

第百五十五回国会
衆議院
国土交通委員会
議 録 第 三 号

平成十四年十一月十二日(火曜日)

午前九時三十分開議

出席委員

委員長 久保 哲司君

理事 栗原 博久君 理事 菅 義偉君

理事 橋 康太郎君 理事 玉置 一弥君

理事 細川 律夫君 理事 赤羽 一嘉君

理事 一川 保夫君

荒巻 隆三君 岩崎 忠夫君

小里 貞利君 倉田 雅年君

実川 幸夫君 砂田 圭佑君

高木 毅君 谷田 武彦君

西田 司君 西野あきら君

林 幹雄君 原田 義昭君

菱田 嘉明君 福井 照君

堀之内久男君 松野 博一君

松宮 勲君 松本 和那君

阿久津幸彦君 井上 和雄君

大谷 信盛君 鍵田 節哉君

今田 保典君 今野 東君

佐藤謙一郎君 津川 祥吾君

中村 哲治君 永井 英慈君

伴野 豊君 平岡 秀夫君

細野 豪志君 松崎 公昭君

高木 陽介君 土田 龍司君

大森 猛君 瀬古由起子君

原 陽子君 保坂 展人君

国土交通大臣 扇 千景君

法務副大臣 増田 敏男君

国土交通副大臣 中馬 弘毅君

国土交通大臣政務官 高木 陽介君

政府参考人 房村 精一君

(法務省民事局長)

政府参考人
(厚生労働省大臣官房審議官)
恒川 謙司君

政府参考人
(厚生労働省社会・援護局長)
河村 博江君

政府参考人
(国土交通省住宅局長)
松野 仁君

参考人
(都市基盤整備公団理事)
中田 雅資君

国土交通委員会専門員
福田 秀文君

委員の異動

十一月十二日

辞任

中本 太衛君

今田 保典君

佐藤謙一郎君

津川 祥吾君

大幡 基夫君

同日

辞任

荒巻 隆三君

今野 東君

細野 豪志君

松崎 公昭君

大森 猛君

同日

辞任

鍵田 節哉君

中村 哲治君

十一月十二日

高規格幹線道路の整備促進等に関する陳情書外
二件(高知市丸ノ内一の二の二〇雨森広志外十
三名)(第一三三三号)

道路特定財源の確保等に関する陳情書外二件
(那覇市泉崎一の二の三伊良皆高吉外三名)(第
一四四号)

同日
安全で快適なタクシーの確保に関する意見書
(京都府向日市議会)(第三二七五号)

九州横断自動車道延岡線の早期整備に関する意
見書(熊本県矢部町議会)(第三二七六号)

北関東自動車道の早期完成に関する意見書(宇
都宮市議会)(第三二七七号)

北関東自動車道の早期完成に関する意見書(栃
木県都賀町議会)(第三二七八号)

近畿自動車道紀勢線の整備促進に関する意見書
(和歌山県海南市議会)(第三二七九号)

近畿自動車道紀勢線の整備促進に関する意見書
(和歌山県田辺市議会)(第三二八〇号)

近畿自動車道紀勢線の整備促進に関する意見書
(和歌山県桃山町議会)(第三二八一号)

近畿自動車道紀勢線の整備促進に関する意見書
(和歌山県岩出町議会)(第三二八二号)

近畿自動車道紀勢線の整備促進に関する意見書
(和歌山県金屋町議会)(第三二八三号)

近畿自動車道紀勢線の整備促進に関する意見書
(和歌山県清水町議会)(第三二八四号)

近畿自動車道紀勢線の整備促進に関する意見書
(和歌山県田辺市議会)(第三二八五号)

近畿自動車道紀勢線の整備促進に関する意見書
(和歌山県龍神村議会)(第三二八六号)

近畿自動車道紀勢線の整備促進に関する意見書
(和歌山県大塔村議会)(第三二八七号)

計画的な道路整備の取り組みと道路特定財源の
確保に関する意見書(熊本県七城町議会)(第三
二八八号)

二八九号)
計画的な道路整備の取り組みと道路特定財源の
確保に関する意見書(熊本県高森町議会)(第三
二九〇号)

計画的な道路整備の取り組みと道路特定財源の
確保に関する意見書(熊本県白水村議会)(第三
二九一号)

計画的な道路整備の取り組みと道路特定財源の
確保に関する意見書(熊本県長陽村議会)(第三
二九二号)

計画的な道路整備の取り組みと道路特定財源の
確保に関する意見書(熊本県錦町議会)(第三二
九三三号)

計画的な道路整備の取り組みと道路特定財源の
確保に関する意見書(熊本県多良木町議会)(第
三二九四号)

計画的な道路整備の取り組みと道路特定財源の
確保に関する意見書(熊本県湯前町議会)(第三
二九五号)

高速自動車国道の施行命令の凍結反対に関する
意見書(山梨県市川大門町議会)(第三二九六号)

高速自動車国道の施行命令の凍結反対に関する
意見書(山梨県八田村議会)(第三二九七号)

高速自動車国道の施行命令の凍結反対に関する
意見書(山梨県長坂町議会)(第三二九八号)

高速自動車国道の施行命令の凍結反対に関する
意見書(山梨県小淵沢町議会)(第三二九九号)

高速道路の早期整備と道路特定財源に関する意
見書(鳥取県淀江町議会)(第三三〇〇号)

高速道路等の道路整備促進と道路特定財源の確保等
に関する意見書(愛知県大府市議会)(第三三〇
一号)

高速道路の整備促進に関する意見書(徳島県議
会)(第三三〇二号)

高速道路網の整備促進と道路特定財源の確保に
関する意見書(徳島県)

する法律案(内閣提出第一〇号)

する意見書(熊本県八代市議会)(第三三二七六号)
道路整備の促進及び道路特定財源の確保等に関する意見書(熊本県岱町議会)(第三三二七七号)
道路整備の促進及び道路特定財源の確保等に関する意見書(熊本県矢部町議会)(第三三二七八号)
道路整備の促進及び道路特定財源の確保等に関する意見書(熊本県有明町議会)(第三三二七九号)
道路特定財源の確保及び道路整備の促進に関する意見書(岩手県江刺市議会)(第三三三八〇号)
道路特定財源の確保と道路整備の推進に関する意見書(滋賀県竜王町議会)(第三三三八一号)
道路特定財源の確保と道路整備の推進に関する意見書(滋賀県能登川町議会)(第三三三八二号)
道路特定財源の確保と道路整備の推進に関する意見書(滋賀県湖南町議会)(第三三三八三号)
中勢バイパスの整備促進に関する意見書(津市議会)(第三三三八四号)
中勢バイパスの整備促進に関する意見書(三重県河芸町議会)(第三三三八五号)
日本海沿岸東北自動車道整備に関する意見書(新潟県村上市議会)(第三三三八六号)
日本海沿岸東北自動車道整備に関する意見書(新潟県粟島浦村議会)(第三三三八七号)
西瀬戸自動車道(瀬戸内しまなみ海道)通行料金の軽減、割引に関する意見書(愛媛県菊間町議会)(第三三三八八号)
東九州自動車道の整備促進に関する意見書(大分県議会)(第三三三八九号)
東九州自動車道の整備促進に関する意見書(大分県弥生町議会)(第三三三九〇号)
東九州自動車道の整備促進に関する意見書(大分県本匠村議会)(第三三三九一号)
は本委員会に参考送付された。

本日の会議に付した案件

政府参考人出頭要求に関する件
参考人出頭要求に関する件
建物の区分所有等に関する法律及びマンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正

第一類第十号 国土交通委員会議録第三号 平成十四年十一月十二日

○久保委員長 これより会議を開きます。

内閣提出、建物の区分所有等に関する法律及びマンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案を議題といたします。
この際、参考人出頭要求に関する件についてお諮りいたします。

本案審査のため、明十三日水曜日、参考人の出席を求め、意見を聴取することとし、その人選等につきましては、委員長に御一任願いたいと思存しますが、御異議ありませんか。

〔異議なし〕と呼ぶ者あり

○久保委員長 御異議なしと認めます。よって、そのように決しました。

引き続き、お諮りいたします。

本案審査のため、本日、政府参考人として国土交通省住宅局長松野仁君、法務省民事局長房村精一君、厚生労働省大臣官房審議官恒川謙司君及び厚生労働省社会・援護局長河村博江君の出席を求め、説明を聴取いたしたいと思存しますが、御異議ありませんか。

〔異議なし〕と呼ぶ者あり

○久保委員長 御異議なしと認めます。よって、そのように決しました。

次に、本案審査のため、本日、参考人として都市基盤整備公団理事中田雅資君の出席を求め、意見を聴取いたしたいと思存しますが、御異議ありませんか。

〔異議なし〕と呼ぶ者あり

○久保委員長 御異議なしと認めます。よって、そのように決しました。

○久保委員長 これより質疑に入ります。

質疑の申し出がありますので、順次これを許します。井上和雄君。

○井上(和)委員 おはようございます。民主党の井上和雄でございます。

通常国会では何回か大臣に質問させていただきましたけれども、また今国会でも、ぜひよろしくお願ひいたします。

本日は、建物の区分所有等に関する法律及びマンションの建替え円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案について質問させていただきます。国土交通省並びに法務省にお願ひいたします。

四月の通常国会において、本委員会におきまして、マンションの建替えの円滑化法を審議いたしました。その際、区分所有法の建てかえ決議の要件に法制審議会が検討中であつたということとす。したがって、その当時出ていた中間試案というものがあつた。その中間試案というのは、例えば、要件としては、マンションの築後三十年とか四十年とか、そういうものがございまして、それに基づいて議論をするという、ちよつと議論自体が中途半端な感じの審議で終わったということがあります。

そういった意味で、やつと法制審議会でも結論が出て、こういう法案が出てきたということと待ちに待った結論じゃないかと私は思っております。きょうはゆつくりその件に関して議論させていただきますかと思ひます。

ちよつと、きのうの質問通告と順番を変えまして、まずこの区分所有法の第六十二条の方、つまり建てかえ決議の要件に先議を議論させていただきますかと思ひますので、よろしくお願ひします。

ちよつと復習をさせていただきますけれども、中間試案が出たときには、この建てかえ決議の要件、老朽化の場合と、損傷または一部滅失その他の場合というふうに分けてありました。

老朽化の場合には、甲案、乙案がある。甲案というのが、「建物が新築された日から(三十年)(四十年)を経過したとき。」乙案というものは、「建物が新築された日から(三十年)(四十年)を経過したとき。ただし、一定期間の経過ごとに行う修繕の計画及びそれに要する費用として修繕積

立金を積み立てておくことをあらかじめ集会で決議し、又は規約で定めていた場合であつて、区分所有者に新たに費用の負担を求めることなく当該計画に基づく修繕を行うことができることを除く。」要するに、修繕の費用をしつかり積み立てていない場合だということだと思ふんですね。

また、損傷、一部滅失の場合の甲案は、「建物の効用の維持又は回復をするのに、現在の建物の価額を超える費用を要するに至つたとき。」乙案が、「現在の建物と同等の建物の建築に要する費用の二分の一を超える費用を要するに至つたとき。」と、割と詳しくあつたわけですね。

それが、最後に出てきたのを見ますと、何か非常に簡潔になつて、こういった要件が全部消えて、つまりは、五分の四賛成ができれば決議できるといふふうになつてしまつたわけですね。何でもちよつと法務省の方から御説明していただきたいんです。

○房村政府参考人 お答え申し上げます。

現行法の六十二条では、建てかえ決議の要件といたしまして、「老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、建物の価額その他の事情に照らし、建物がその効用を維持し、又は回復するのに過分の費用を要するに至つたとき」、そういうときに五分の四の多数決で建てかえ決議ができるというぐあいになつております。

ただ、現実には、ただいま読み上げましたのをお聞きいただいてもわかりやすいように、なかなかこの過分の費用というのがわかりにくい、そういう指摘がございました。現実には建てかえをするときに、五分の四の多数決が成立した後に、反対派の人たちが、この過分の費用の要件を満たしていないということで訴訟を起こすというような事例もございました。そういうことから、区分所有建物の建てかえを円滑に行うためには、この過分の費用の要件が非常に妨げになつていて、これを見直す必要がある、こういう御指摘を受けたわけでありまして、そういうことで、法制審議会でも当

初から、この過分の費用要件をどういうぐあいに
するかというのを検討したわけでございます。

その中で幾つか議論がございまして、中間試案
の段階では、この過分の費用要件をできるだけ明
確なものにしよう、こういうことで、過分の費用
を要するに至る場合というのは、一般的に言え
ば、建物が老朽化していく、それに伴って建物の
価額は下がるのに、維持補修に要する費用は次第
に膨らんでいく、こういうことであろうと。した
がつて、客観的な要件として建築後三十年ある
は四十年というような年数を決めれば、ある程
度、過分の費用を要する場合を含みつつ、しかも
明確な基準になるのではないかと、こういうことが
考えられました。そのことから、甲案として、新
築された日から三十年あるいは四十年を経過した
ときと、この年数を経過すれば、後は五分の四の
多数決で決めることができますよと、こういう案
を考えたわけでございます。

これに對しまして、単に年数だけでいいのか、
マンションによつては維持管理の程度が大幅違
うのではないかと、非常に手入れがいいマンシ
ョンと相当傷んでしまったマンシジョンを同一に扱って
いいのか。そういう意味でいいますと、ここに書
きましたように、きちんと修繕の計画を立てて修
繕積立金も積み立てている、こういうようなマ
ンシジョンであれば当然維持すべきではないか。そ
ういうことから、このような修繕をきちんと決
めているものは除く、三十年、四十年たつてい
ても、そういう修繕計画を立ててきちんとしてい
るものは除く、こういうことで乙案というものが考
えられたわけでございます。

また、甲案、乙案とは書いてございせんが、
当初から、そもそも五分の四という圧倒的多数を
要する建てかえ決議であれば、この客観要件とい
うものはなくても十分合理性は担保できるのでは
ないかということから、この客観要件を不要とす
るという考え方もございました。これは注等に示
しているところでございます。

以上のようなことで、この客観要件については

甲案、乙案を示したわけでございます。
しかし、三十年という年数というのは、非常に
明確ではありませんが、しかし、三十年たない間
に損傷した場合をどうするかということだが当然
問題になるわけでございます。二十年しかたつて
いないけれども事故等で損傷してしまった、その
場合に建てかえが一切できないということでは不
都合であろう、こういうことになり、損傷、一部の
滅失の場合についての基準をあらわして設ける必要
があるということ、この「損傷、一部の滅失その他
の場合」の甲案、乙案というものが出て
きました。

この場合の考え方は現行法の考え方をほぼ維持
しております、過分の費用を要するというものを
もう少し明確にしようということで、現在の建物
の価額と維持補修するのにかかる費用が同じだ、
実際の価額と同じぐらいの費用をかけないと補修
できないというようなものであれば建てかえた方
がいいのではないかと、これが甲案の考え方では
ございます。乙案の方は、そういう現在の建物と同等
のものを新築するというのを考えた場合の費用
の半分程度、維持または回復にかかるだろうとい
う場合は過分の費用だと。

こういう具体的な姿をお示してパブリックコ
メントをしたわけでございますが、これについて
いろいろな御意見をいただきました。年数は非常
に明確であるという御意見もいただきましたが、
同時に、マンションについてはそれぞれ建物ごと
に個性があり、維持管理の仕方も違う、年数で一
律に切るということに合理性があるのかという御
指摘もいただきましたし、老朽化の場合の乙案に
ついては、きちんと手入れをしているとおよそ建
てかえができないということでは手入れをする意
欲をそぐのではないかとというような御批判もい
たいただきました。また、損傷、一部の滅失の場合の基
準につきましては、年数でやればそういうものが
必要になることはわかるけれども、結局、そうい
う基準をつくらんと、現行の過分の費用と同じ、不
明確であるという問題が生ずるのではないかと、こ

ういうような御指摘も受けたところでございま
す。

部会でいろいろ議論をいたしまして、そのよう
な問題がいろいろあるのは、やはり客観要件を要
求するからではないかと、区分所有というのはい
つの建物を複数の人たちが共有する状態であるか
ら、一種の運命共同体として団体的な制約をこう
むるのはやむを得ないのではないかと、そういうこ
とから、建てかえの手続を整備すれば五分の四の
多数決でも建てかえを認めてよいのではないかと
いう意見も非常に強く主張されました。

特に、政府の規制改革会議等でもそのような考
え方が示されたということもありまして、最終的
に、部会では二つの意見が相拮抗いたしましたし
て、部会としてはどちらとも決めかねるというこ
とから、三十年の年数要件を付するという案と五
分の四だけの多数決でできるという案を、いわば
並列した形で部会の案を取りまとめたわけでござ
います。

それが法制審の総会にかけられまして、総会の
委員の方々が、やはり審議会として法務大臣に答
申する以上、できる限り一本化するべきであるとい
うことで、総会の方で委員の方々が非常に熱心に御
議論いただきました。やはり、さまざまな建物がある
中で、三十年という一律の要件を課するとい
うことには合理性がないのではないかと、また、区
分建物のそういう団体的制約を考えれば、そのよ
うなものを五分の四で決めるということでもやむ
を得ないのではないかと、御意見が非常に強く
で、最終的に法制審議会総会の答申としては、五
分の四の多数決のみで建てかえを可能にする、こ
ういう結論に達したということでございます。

○井上(和)委員 この、マンションを建てかえ
る建てかえないかということで私は思うんですけ
れども、やはり、なるべく建てかえない方がいい
と思うんです。つまり、直せばあるものを使
うというのがやはり二十一世紀の考え方じゃない
かなというふうに思うんです。

そういう意味で、中間試案の出たときの特
に損傷の方で、例えば、建て直すのにそんなに費
用がかかるならこれはもう建てかえましよう、こ
れはもうしょうがないと、ほとんどの人が、直す
より、建てかえざるを得ないからやる。つまり、
費用の面でも、直すより建てかえた方がいろいろ
な面から経済効率がよいということで、建てかえ
るということが結局決まるんじゃないかと思うん
です。

そういう意味で、私は、やはり、初めに建て
かえありきじゃなくて、しっかりと修繕積立金を積
んで、修繕計画をつくる、そして最終的に、修繕
と建てかえの費用を両方きっちり客観的に比べた
上で建てかえ決議をするというのが道筋じゃない
かなというふうに思っています。

今回の法案で、そういう建てかえ決議の手続
の点も述べてあるんですけども、ちよつとこれ
は質問通告していないんですが、修繕の費用に関
しては明示しなきゃいけないんですよ。これは、
建てかえの費用もちゃんと明示して比べるとい
うことになってるんですよ。法務省、お
願います。

○房村政府参考人 御指摘のとおり、建てかえ決
議について集会を開く場合には、その目的となつ
ている事案の要領を通告することになっておりま
すが、これは建てかえの内容ということになりま
すので、どのような建物を建てかえる、そして、
それにどのような費用がかかるということとはち
ろん集会の参加者にはあらかじめ通知をする。そ
れと、まさに今御指摘のありましたように、比較
する対象として、建物を維持あるいは復旧する
とした場合どのくらいの費用がかかるということも
あわせて通知をする。そして、そのようなものを
踏まえて、集会の一月前以上に説明会を開いて
十分理解をしていただく。それを踏まえて、住民
の方々が十分御議論を尽くして合理的な判断をし
ていただく。こういうことを考えております。

○井上(和)委員 例えば、こういう決議の場合、
一番もめるのは、私が思うに、建てかえコスト、

または修繕コストというものが本当に客観性を持ったものなのか、恣意的につくられた数字じゃないのかとか、やはりその辺の客観性というのが一番大事だと思うんですね。何かマンション建てかえに絡んで、その費用の数字が正しいか正しくないかということで最高裁まで行ったというケースもあると聞いています。

では、その客観性というのは、どうやって担保できるのでしょうか。法務省にお伺いします。

○房村政府参考人 御指摘のように、訴訟になった事実を見ますと、建てかえる費用あるいは維持復旧をする費用、これの見積もりについて当事者間で相当激しく争われております。そういう意味では、御指摘のように、第三者的なところで何らかの客観的な数字が示されれば、そういう建てかえを検討する人たちにとって非常に有用であろうということは私も考えておりますが、そういう意味では、何らかのそういった仕組みができれば、今後、建てかえについては非常に円滑に進むのではないかといいように考えているところでございます。

○井上(和)委員 その仕組みは、法務省でつくってもらえるんですか。

○房村政府参考人 そういう点では、まさに、建てかえの指針とか、どのような費用がかかるかという非常に専門的知識を要する事柄だろうと思いますが、私どもは、区分所有の法律的な側面は私どもの所管でございますし、それなりのスタッフもおりますが、あいにく、具体的にその費用がどうなるというふうな点については全く能力がないものですから、法務省ではなかなか難しいのではないかと考えているところでございます。

○井上(和)委員 それでは、もう大臣の出番だと思っております。お伺いしたいんですけれども。

前回の円滑化法の審議のときに、当時、たしか佐藤副大臣だったんですけれども、恐らくこれは国土交通省の考えだと思んですが、例えば佐藤副大臣がこうおっしゃっているんですね。「建てかえの合意形成には一定の年数を必要とする、そ

んなことを考えますと、築後年数としては三十年を採用することが適当である」ともは考えております」と。三沢局長も、「まず一つは、築後年数というのを客観的に定めていただくということが非常に重要だと思っておりますが、その中で、では築後年数としてどういう数字がいいのかということでございます。」という答弁をされているんですね。だから、かなりこの客観的な要件というのにこだわっていたというわけなんです。ただ、最終的にこういう結果になったということです。

今も、では客観的な見積もりをどうやって担保するかという話も出ましたけれども、大臣、もととは国土交通省は築年数という客観的な要件にかなりこだわっていたのが、最終的にこういうことになったというところで、どういうふうにお考えになったのか、それから、さっきの法務省の答弁に關してどういってお考えがあるのか、ちょっと聞かせていただければと思います。

○松野政府参考人 お答えいたします。

国土交通省では、マンションの建てかえの円滑化のためには、紛争の種となるような不明確な要件は極力なくすべきであると考えておりました。前国会のマンション建替え円滑化法の審議の際には、法制審議会の中間試案で、先ほど御説明が民事局長からございましたが、老朽化の場合の建てかえ決議の要件として、建築後経過年数のみを客観要件とする案も一つの案として示されたことがございます。現行の、費用の過分性という、大変不明確だというふうな指摘された要件に比べて、国民にわかりやすく明快であるとして一定の評価を行ったものでございますが、先ほど民事局長が御説明になったとおりの議論の経過があったと承知しております。

今回の区分所有法の改正案では、さらに、五分の四という多数決という要件一本に明確化するというところでございまして、さらに明確化されるということでも合理的なものになったというふうな考えておりまして、マンションの建てかえの円滑化

に資するものと評価しているところでございします。

○井上(和)委員 では大臣、さっきの法務省の、要するに、そういう入札の見積もりが客観的かどうかということ担保するにはやはり制度が必要なんじゃないかということに關して、ちょっと御感想でも何でも結構ですが、いかがでしょうか。

○副国務大臣 さきの通常国会でさんざん皆さん方に御議論をいただき、また御意見もいただいたて、あらゆる面で私たちは法制審の答申等を待っておりまして、やっとういうふうな法務省が決断をしてくださいますと、意見としては、三十年にするのか、あるいは五分の四にするのか、いろいろあるというのは、今局長からお話しになったような事態ですけれども。

私たちは、より多くの皆さん方が、今井上議員がおっしゃったように、本来は、建て直さないと、メンテナンスをよくして、できる限りあるものを上手に使い、もうおっしゃるとおりなんです。ですから、私は、基本的にはそういう気持ちではもちろんありますし、多くの居住者の皆さん方も、やはり住めば都というところで、なれているところで、補修しながら、あるいはできる限り積立金を積んで、うまくいくのであれば、一年でも長く使いたい。私は、当然の御希望であろうと思っております。

やはり、今後、多くのマンションが建てかえ時期に來ているということを考えれば、きちんと今回法務省が出してくださったことで、初めて円滑化法というものの、両輪が整ったということでございますので、個々の事例ではまだいろいろ御意見があると思いますが、一応私はマンションの建替え円滑化法というものの、両輪がそろったと思っておりますので、皆さんにできるだけ親切にこのことを周知徹底していきたいと思っております。

○井上(和)委員 両輪が出たんですけれども、まだかなり穴だらけだということ当委員会においても御指摘させていただきたいと思っております。

すね。

現実的に、例えば五分の四の賛成を得て建てかえ決議ができるかどうかというのは、かなり難しいのじゃないかなというふうにも私は思っています。だから、では建てかえができないならどうするかというと、これはもう補修ということになるわけですね。

今回の区分所有等に関する法案では、第十七条ですが、共用部分の変更については、「その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。」これは非常に法文がややこしいんですね。二重否定になっっているんですけれども、なるべく二重否定を使わないで法文を書いていただく方が非常に易しいと思うんですけれども。つまりは、大規模な、本当に形状が変わるもの以外は二分の一の単純過半数で決めようということですよ。

では、その「形状又は効用の著しい変更」というものはどういう定義なのかというのは、これはやはりはっきりさせておかなきゃいけないと思うので、ちょっとそこを説明してください。

○房村政府参考人 御承知のとおり、共有部分というのにつまましては、廊下、階段等、区分所有者全員が共用にする部分ということが念頭に置かれておりますが、それを変更する場合に、形状または効用を著しく変更する場合に限って四分の三の多数を要求する、それ以外の軽易な場合には過半数で足りるということが今回の内容でございます。

形状の変更あるいは効用の変更、その著しいものというのは具体的にどんなものかということでございますが、典型例としては、階段室を例えばエレベーター室に変える、これは形状の著しい変更ということになるかと思えます。また、共用部分としての例えば集会所、これを変更いたしまして賃貸店舗にしようというふうなことであれば、これは、形状の変更も伴うかもしれませんが、効用として著しい変更があったということになろうかと思えます。

このような著しい変更を要件いたしましたの

は、従来の解釈といたしまして、定期的に必要となる大規模修繕、これについては相当の費用を要するものですから、これについては四分の三の決議が必要であるというぐあいに一般に解されていた、それが定期的な修繕を実施する上で非常に妨げとなっている、この定期的修繕を行わなければマンションとしての価値を維持できない、こういうことから、大規模修繕をやらずしてほしいという要望が非常に強うございましたので、それを除く趣旨で「形状又は効用の著しい変更」ということを要件としたものでございます。

したがって、通常の効用を維持するためのいろいろな修繕等は、これには入らないというぐあいに考えているところでございます。

○井上(和)委員 つまり、一般的に考えているマンションの大規模修繕、外壁を直したり屋根を直したり、そういうものに関しては二分の一で決められるということですね。

そこで、国土交通省にお伺いしたいんですが、そういった大規模修繕というのは、つまりは、単純過半数で決議できる大規模修繕というものは、どういふものがある、具体的にどの程度の費用が一棟当たりかかっているかというのをちょっと教えていただけますでしょうか。

○松野政府参考人 お答えいたします。

大規模修繕は、区分所有法には具体的な表現は定められてはおりませんが、中高層共同住宅標準管理規約におきましては、一定年数の経過ごとに計画的に実施される修繕として、具体的に、代表例として、外壁の塗装工事、屋上防水工事、給排水管工事などとされております。

マンション管理センターでモデル計算をしておりますが、平均的な姿として、新築の鉄筋コンクリート造八階建て七十五戸のマンションをモデルとして計算いたしますと、一戸当たりの修繕費用は、外壁塗装工事が約五十七万円、屋上防水工事が約十三万円、給排水管工事が約五十万円、これは、全部やりますと戸当たり大体百万円ちょっとかかるというふうな、そんな感じでございます。

○井上(和)委員 先ほど、建てかえ修繕の見積りの話が出て、見積もりというのとはなかなか客観的なものは難しいんだという話をさせていただきましたけれども、この数字も僕はかなりあいまいだと思ひます。もちろん、マンションもいろいろな形状があるし、築年数なんかにによりましてけれども、現実にはかなりかかっているということを私は聞いております。

現実には、修繕積立金というのを積み立てていて、大体こういう大規模な修繕、つまり、今おっしゃったような大規模な修繕というのは、修繕積立金の範囲でできるんですか。そしてまた、現在、一般的に修繕積立金というのは、建物の大きさなんかで違つてはいるでしょうけれども、どの程度各マンション積み立てられているのか、もし数字があれば教えてください。

○松野政府参考人 お答えいたします。

先ほど申し上げましたような平均像としてモデル計算がござりますが、八階建て七十五戸のマンションをモデルとして積算いたしますと、全体では修繕費用が二億三千六百万円ぐらいになるだろうということでございますが、修繕の積立金が、平均しますと、実態としては一億五千万円ということでございます。平均的には、一管理組合当たり八千五百万円ぐらい、戸当たり直しますと不足額は約百十三万円程度になるということ、現在の修繕積立金が必ずしも十分であるとは言えないという状況ではないかと思ひます。

このために、マンション管理適正化指針というものを定めておりますが、その中でも、長期修繕計画をしかるべく適正に策定すること、あるいは現在のものを見直していただくことが必要なのではないかということをおうたつていただいております。

○井上(和)委員 つまり、恐らく最低だと思ひますよね、百万円以上かかるということですよ。そして、それは修繕積立金では賄えないから別途払わなきゃいかぬということだと思ひます。では、払えない人はどうするかという問題が当然出てくると思ひますね。

例えば、最近、マンションを買って賃貸に出している人も多いと思ひます、特に投資目的のなんかで。一つの例として、壁が古くなった、外観をちょっときれいにしなきゃいけない、賃貸にするにはきれいにしなきゃいけないし、家賃も下がる。ところが、同じマンションに住んでいる高齢者の人は、自分が住んでいるんだから多少汚くたって関係ない、あと十年で死んじゃうんだから、別に古いままでもいいよというふうに思ひうかもしれない。

ただ、要するに、今回の法律によると、二分の一以上、過半数賛成すれば修繕をするということになるわけですね。

例えば、これは仮説ですけども、四十人住んでいるマンションで、高齢者が十九人で、賃貸に出している人が二十一人いて、やはりどうしてもきれいにしなきゃいけないというので、二十一人が賛成して、外壁修繕をやろうと。外壁修繕というのは約六十万円ぐらいですね、恐らくこれは最低だと思ひうだけども。では、年金で、今厚生年金は恐らく二人合わせて月々十五万円ぐらいで、細々生きている方に急に六十万円出せと。当然、払えませんが、修繕決議がされた場合、払えない人に対してどういう取り扱いになるんでしょうか。

○房村政府参考人 修繕決議がなされて、その修繕にかかる費用が決まりますと、これは管理に関する費用ということになりますので、マンションの通常の管理費と同じように、区分所有者全員がその持ち分割合に応じて負担するということになる。したがって、区分所有者それぞれ支払い義務が生じますので、これを履行しない場合には、民事上の問題としては、裁判上の請求、あるいは強制執行するということになるかと思ひます。

○井上(和)委員 その後どうなるんですか。詳しく説明してください。

○房村政府参考人 その後といいますか、ほかに財産がなければ、最終的には、例えば区分所有権を競売にして、その競売代金の中から払つていただくということになる可能性はございます。

○井上(和)委員 つまり、修繕決議が過半数でされて、百万円ぐらいの場合もあるでしょうが、払えなかつたらマンションを競売にかけられてしまふということですね。そういうことですね。もう一言言つてください。

○房村政府参考人 これは、基本的に、管理費等でも同じでございますが、区分所有者が負っている債務を支払えない場合に最終的に持つているものが競売にかけられるということは、これは修繕費もそうですし、管理費もそうですし、あるいは他の人に債務を売った場合もそうですが、これは、民法の一般原則というのか、民事の一般的な考え方としてそうなるということでございます。

○井上(和)委員 前回の法案、マンションの建替えの円滑化法案のときには、居住安定ということが大分議論されました。議論の中心は、マンションを建てかえる場合に、要するに反対、つまりお金がないので建てかえに参加できない人をどうするか、これは最も大事な問題だと思ひます。つまり、こういう大規模修繕にもそういうことが起こり得るんだと私は思ひます。だから、やはり何かの手当てをしなきゃいけないというふうに思ひます。どう考えているのか、御答弁をお願いいたします。

○房村政府参考人 マンションでも一戸建てでも、要するに、古くなるというのは、条件は同じでございます。ただ、マンションの場合は、共用という、共同住宅ですから、そういう意味では、きょうも御議論いただいておりますように、前回の通常国会で御議論いただきましたように、大変多くの皆さん方の御賛同を得ることが難しい部分も御議論をいただきました。

今、それぞれお話が出ましたように、どこを修理するためには幾ら、どこを修理するためには幾らと局長がさつき申しました。大体百万円ぐらい

から百二十万ぐらいかかるではないかという案が出ておりますけれども、私は、大規模になりますと転出を余儀なくされるということもあり得ると思うんですね。ですから、井上議員はその辺を御懸念なさっていらつしゃって、前の円滑化法のとくにも、そのときには何らかの手当てが必要ではないかということを私申し上げましたけれども、マンションの権利を言うということも、これはあると思います。

それから、今法務省からお話ございましたけれども、もしもだめなときには、住まいの権利は持っているけれども、必ずマンションには共用部分、百分の何%か千分の何%という共用部分の所有権がございます、その部分を競売にかけるといふようにさつさつおっしゃったので、払えない人は出ていけということではなくて、共用部分、廊下とか階段とかの、何千分の一とか千分の一とか百分の一という部分だけを競売にかけるといふ意味が、今おっしゃったことでございます。

私は、むしろ、今大規模でどうしても出ていかなきゃいけないようなことがあるのかどうかというところで、この間も円滑化法の御協議のときに申し上げましたけれども、マンションの管理の適正化に関する指針というのをつくっておりますから、そのときには、消費者そのもののマンションの購入はしないということですから、御指摘のように、起こつてはいけませんけれども、今段階では発生しておりませんけれども、そういうものがあつたときには、一戸当たりの不足分というのは、今申しましたように、百十万から百二十万、いわゆる百万前後でございますから、それぞれ無担保で融資を受けることができます、そういう手だてをすることが必要だし、マンションの共用部分のリフォームの融資、そういうものを私たちが十分に対応してこれが可能とし、また、国としてもその制度を積極的に支援していくということ、皆さん方に不安を与えないようにしようという、前回から御論議いただいておりますし、今もその考え方に変わりはございません。

○井上(和)委員 私、実は法律の専門家じゃないものですから法律のことはよくわからないので、もう一回民事局長に御答弁いただきたいんですが、払えない方の場合は、今大臣がおっしゃるように、共用部分だけを競売にかけるといふことでよろしいんですか。自分の住んでいるところを競売にかけられるということはないんですか。

○房村政府参考人 あるいは私の説明の仕方がちょっと悪くて大臣に誤解を招いたのかもしれないんですが、競売にかけられる場合には、専有部分、共用部分含めて一緒に競売にかけるといふことでございます。どうも私の説明の仕方が不十分だったようです……。

○井上(和)委員 いや、この件に関しては質問通告していいので。別に大臣も、法律の専門家じゃないですから、弁護士じゃないですから。つまり、そういう問題がある。現実には、今大臣がおっしゃったような、お金を貸すとか、例えば八十歳の人に、お金を貸しますから、百万円貸しますから修繕してくださいといったって、それはやはり無理です。だからそれは、融資をして、亡くなったらその建物をもらうとか、何かリバーズモーゲージみたいなものを考えていかなければ、やはり大規模修繕というものは進んでいかないと、思うわけです。

○井上(和)委員 いや、この件に関しては質問通告していいので。別に大臣も、法律の専門家じゃないですから、弁護士じゃないですから。つまり、そういう問題がある。現実には、今大臣がおっしゃったような、お金を貸すとか、例えば八十歳の人に、お金を貸しますから、百万円貸しますから修繕してくださいといったって、それはやはり無理です。だからそれは、融資をして、亡くなったらその建物をもらうとか、何かリバーズモーゲージみたいなものを考えていかなければ、やはり大規模修繕というものは進んでいかないと、思うわけです。

○井上(和)委員 つまり、これは上から見た図なんですけれども、パイプがあつて、その一番外側は専有部分なわけですよ。つまり、共用部分を取りかえるのに専有部分を壊さなきゃいけないでしょう。そういう構造になっているわけですね。だから、聞くと、現実にはこういう排水管のパイプを交換するのは不可能だということを言っている設計者もいました。つまり、もともと日本のマンション自体が、修繕をして長く使おうという設計思想でできていない。

○房村政府参考人 説明は難しいんですけども、壁として区分所有の仕切りで構造をなしているようなものは共用部分、ただ、その内側、面している表面の部分は専有部分だ、こういうことではないかと。壁は専有なんです。よ、民事局長。

○井上(和)委員 つまり、これは上から見た図なんですけれども、パイプがあつて、その一番外側は専有部分なわけですよ。つまり、共用部分を取りかえるのに専有部分を壊さなきゃいけないでしょう。そういう構造になっているわけですね。だから、聞くと、現実にはこういう排水管のパイプを交換するのは不可能だということを言っている設計者もいました。つまり、もともと日本のマンション自体が、修繕をして長く使おうという設計思想でできていない。

○井上(和)委員 つまりは、強制的に入ることもできるというわけですね。大臣、日本のマンションの構造というのがもうそういうことなんだと、ぜひ御理解していただきたいと思ひます。

○井上(和)委員 つまりは、強制的に入ることもできるというわけですね。大臣、日本のマンションの構造というのがもうそういうことなんだと、ぜひ御理解していただきたいと思ひます。

○井上(和)委員 つまり、これは上から見た図なんですけれども、パイプがあつて、その一番外側は専有部分なわけですよ。つまり、共用部分を取りかえるのに専有部分を壊さなきゃいけないでしょう。そういう構造になっているわけですね。だから、聞くと、現実にはこういう排水管のパイプを交換するのは不可能だということを言っている設計者もいました。つまり、もともと日本のマンション自体が、修繕をして長く使おうという設計思想でできていない。

○井上(和)委員 つまりは、強制的に入ることもできるというわけですね。大臣、日本のマンションの構造というのがもうそういうことなんだと、ぜひ御理解していただきたいと思ひます。

○井上(和)委員 つまりは、強制的に入ることもできるというわけですね。大臣、日本のマンションの構造というのがもうそういうことなんだと、ぜひ御理解していただきたいと思ひます。

○井上(和)委員 つまり、これは上から見た図なんですけれども、パイプがあつて、その一番外側は専有部分なわけですよ。つまり、共用部分を取りかえるのに専有部分を壊さなきゃいけないでしょう。そういう構造になっているわけですね。だから、聞くと、現実にはこういう排水管のパイプを交換するのは不可能だということを言っている設計者もいました。つまり、もともと日本のマンション自体が、修繕をして長く使おうという設計思想でできていない。

○井上(和)委員 つまりは、強制的に入ることもできるというわけですね。大臣、日本のマンションの構造というのがもうそういうことなんだと、ぜひ御理解していただきたいと思ひます。

○井上(和)委員 つまりは、強制的に入ることもできるというわけですね。大臣、日本のマンションの構造というのがもうそういうことなんだと、ぜひ御理解していただきたいと思ひます。

問題がある、個々の皆さん方のせいではない、物の時代的な流れでございます。

そういう意味では、できるだけ管理組合で御協議いただいて新しい方式に変えるなりなんなり、それは私は、今回、両々相まったと私申しましたけれども、両輪になりましたので、法的にも皆さん方で御協議いただいて、より多くの皆さん、一人二人反対なさんというのはいささかあると思ひますけれども、より長く使うためには、人間も同じでございます、時々古くなった部品をかえる方もいらつしやいますので、そういうことで、点検をしていつて古い部品をかえて、そして、今住んでいるマンションをより長く使えるように、やはり組合として御協議いただくのが私は一番いいだろう。

その費用に関しては、先ほども申しましたように、るる御事情があろうと思ひますけれども、できる限り積立金というものを増していって、私は、マンションによってより充実した快適な生活が送れるように配慮すべきであらうと思ひております。

○井上(和)委員 大臣、お言葉なんです、行政が時代の流れに流されているんじゃないや困るんですね。やはり、行政というのは時代を先取りしていかないといふと僕は思ふんです。

今、こういう問題点がわかつていっているわけですよ。問題点がわかつていながら同じようなものをつくり続けている。つまりは、いずれは建てかえればいいんだと、排水管までかえるとは余り考えていないからそういう設計思想になるんじゃないですかね。

○副国務大臣 物によると思ひます。私もマンションをたくさん知っておりますけれども、いいところもあれば、あるいはおくれで、昔建てて古くなっているものもございます。

あるというのは当然のことなので、これはもう専門家がもつと真剣に考えていることだと思ひます。井上議員がおっしゃったように、より快適な、より今後長もちするような建築の設計法というものをそれぞれが適用し、それぞれが取りかえが可能な、あるいは良質な知恵を出していくべきだと思ひております。

○井上(和)委員 私は、やはり、専門家だけじゃなくて、大臣にしっかりと考えてもらいたいと思ひます。なぜなら、大臣は日本の建築行政の最高責任者であるからです。

だから、ぜひ考えていただいて、やはり百年もつ、長くもつものをつくる、そして修繕が容易なものをつくる、常に、スクラップ・アンド・ビルドじゃなくて、本当に社会資本として優良なものをつくっていくというふうにはやはり建築行政を転換していかなくやいけないうので、ぜひ、専門家の皆さんとともに、指導していただいて、やっていただきたいと思ひます。

○副国務大臣 私、マンションをたくさん知っております。それは、両親もマンションに住んでおりましたし、しゅうと、しゅうとめもマンションで、そのマンションはすべて私が見て選んだマンションでございますから、かなり詳しいと思ひております。新旧知っております。

けれども、マンションの中、いろいろ住む人の心かげによつて物すごく違うんですね。ですから、今パイプの話はなさいましたけれども、絶えずパイプが詰まらないように気をつけている個人、少なくとも、マンションだから共用部分は余り関知しないんだというんじゃないやなくて、それぞれの自分のうちだという、その個人の専門部分のメンテナンスというの、個人の心かげによつて、全体のマンションの耐久年数というのは物すごく変わってくる。そういう意味では、全部依存するのではなくて、マンション組合でちゃんと個々のメンテナンスのあり方、使い方、ごみの出し方、掃除の仕方までお互いが協力する。マンションは共同住宅ですから、そういう意味

では、特に組合の規程、それぞれおつくりになっています。定款がございます。ですから、その定款を守つて、より共同で、心を合わせて、同じ共同住宅の住民として、より長もちするように、外的なものも当然でございますけれども、内的なものも、マンションに住む心得というものは、定款に書いてあるのをよく組合で議論なさつて、私は、ぜひ長もちするようにしていただきたいと思ひております。

○井上(和)委員 SIは、スケルトン・インフィルというの、これからのやはり中心になると思ひうんですけれども、こういう構造を国土交通省として推進する気はあるのでしょうか。

○松野政府参考人 委員御指摘のSI住宅でございますが、スケルトン、骨組みと、インフィル、その中の内装等を組み合わせるということでございますが、これは、先ほどから御指摘になつておりますが、これは、寿命の短い部分を簡単に取りかえられるというような概念も含めて、大変重要な考え方だと思ひます。これまで、国土交通省におきまして、このSI住宅の研究開発を推進してきております。総合技術開発プロジェクトでも、既に研究を進めてきております。

こうしたマンションの普及促進のため、このスケルトン住宅、SI住宅の指針を既に作成しております。また、補助事業によりまして、実際の事業を支援するという事業を用意しております。また、住宅金融公庫の融資の基準においても、この耐久性に配慮した優遇措置を用意しております。また、住宅の品確法に基づきまして、住宅の性能表示の中でそういった高い耐久性を持ったものについての表示制度もできておりまして、それに基づき情報提供を行うといったことを今実施しております。

引き続き、御指摘のようなSI住宅の普及を推進してまいりたいと思ひております。

○井上(和)委員 時間なので終わらせていただきますと思ひますが、幾つかの問題点を私きようの質疑の中で指摘させていただきますので、ぜひ

大臣、各問題点を検討していただいて、よりよいマンションができるように、そして快適な居住環境を国民に与えるように、よろしく願ひいたします。

どうもありがとうございます。

○久保委員長 大谷信盛君。

○大谷委員 民主党、大谷信盛でございます。質問に入らせていただきます前に、一言。

与党席の方の議員の皆さん、全然おられないんすけれども、この法律というのは二十一世紀の住宅環境を大きく左右する法案でございます、しっかりと御出席をいただきたいというのを、これは委員長、厳重に抗議をさせていただきますので、よろしくお呼びいただきますようお願い申し上げます。

時間がもつたないので、質問させていただきます。

民主党、大谷信盛でございます。

きようは、井上和雄議員に引き続き、このマンションの建替え円滑化法、また区分所有法の改正についての議論をさせていただきますが、今、井上議員がテクニカルな部分からたくさん、五分の四で決議がされて、出ていく五分の一人のこのからの生活というものがどうなるのかという質問を……(発言する者あり)

○久保委員長 速記をとめてください。

〔速記中止〕

○久保委員長 速記を起こしてください。

続けてください。

○大谷委員 それでは質問を続けさせていただきます。

井上和雄議員の方からテクニカルな質問がいっぱいございましたが、私も視点は同じでございます、その部分を強調して、させていただきますというふうに思ひます。また、建物という関係から、少し、アレギー対策、シックハウス症候群についても後半では質問をさせていただきますというふうに思ひております。

まずもつて、きのう、副国務大臣とは、空

港、航空行政について御議論をさせていただきます。一つ誤解があるのかと思っておるのは、後半の、世界じゅうの人、金、物、情報をこの国に集めていくためのまちづくり、国づくりをしていかなければいけない、そのための空港というものはしっかりと整備をしていかなければいけないという部分については、全く同じものを目指しているんだということはぜひとも御理解をいただきたいというふうに思っております。その手法について、こつちがいい、あつちがいいという議論はこれからいろいろな形でさせていただこうというふうに思っておりますので、よろしく願いを申し上げます。

まず最初、扇大臣にお伺いしたいのですが、引き続き井上議員と同じ質問なんですけれども、これ、やはり一番の問題は、全員参加でなく、例えば五分の一、たった一人でも二人でもいい、その方が反対をし、出ていかざるを得なくなった、もしくは、何らかの形で大きなローンを組んでそこに残らざるを得なくなった。もつとひといいのは、例えば、マンションは当時買えたけれども、その後いろいろな人生の紆余曲折を経て、国民基礎年金はおろか、生活保護でもってその場に暮らしている人がおられるというようにことだつて、これから出てくるというふうに思ふんです。

そんなふうには、ある意味、経済的、財政的余裕、また将来性のない方が反対をして、それでも決議されてしまったような場合、どうなるのか。いろいろな支援のスキームというものがあつて、それなりに裁量の中で運営されていくのかというふうに思いますが、まずは、大臣として、そこは、そんな追い出すような法律ではないんだということをしっかりと位置づけていただきたいというふうに思ふのですが、どのようにお考えでしょうか。

○扇國務大臣 先ほどの井上議員に続きまして、やはり私は、皆さん思ひは同じということ、重ねて大谷議員がこの件についてお尋ねなんだろうと思います。

住んでいる人が一番不安に思い、なおかつ、そういう生活環境の変化というものに遭遇している皆さん方が中にはたくさんいらっしゃる。今、世の中、マンションだけではなくて、いろいろな方が生活の変化に対応するのに苦慮していらっしゃるから、そういう意味で、特にマンションというのは共同住宅ですから、多くの皆さんができるのに、自分のところだけ物が言いにくい、そういう環境も必ず皆さん気分的にお持ちだろうと思います。

けれども、それに対して我々は、できる限りのことをしよう、合意形成する中で、何としても皆さんのその経済的な負担を軽減する観点、そういうものを考慮していこうということで、いろいろなメニューといいますか、対応をしております。

中では、国庫補助というものもあるでしょうし、また、住宅金融公庫の融資、あるいは税制によつて支援をしていくという方法もあるかと思ひますけれども、万一建てかえに参加できず転出を余儀なくされる、そういう方の中には出てくると思ひます。

けれども、そういう方には公営住宅の優先入居、これも私たちは大いに御推薦申し上げ、そして御配慮も申し上げる。また、移転料の支払いに対する補助、これも私たちは行おうということ、で、マンションの建てかえに関する支援措置というものはたくさん用意して、それぞれの皆さん方に選択いただいて、より自分たちに対応できるような御援助をできる限りしていきたいというふうに配慮をしておるところでございます。

○大谷委員 わかりました。ぜひとも、絶対に、追い出して建てかえのために泣く人がいないような、そんな法律でやらなければいけないという確認をいただいたものというふうに思ひます。

今度は、逆さまの考え方で質問をさせていただきますというふうに思ふんです。これで建てかえがどれぐらい進んでいくのか、円滑化されていくのか、非常に重要なポイントだ

というふうには思ふんですが、反対に、例えばマンションが古い、マンションが、昔はいい場所と言われていたけれども、どんな土地の開発があつて、マンションのローテーションが余り市場の中で売れないようなところになつてきた。居住者の方もどんどん消えてきた。ワンフロアに半分ぐらいしか住んでいない十階建てのマンションとかというふうなものがこれからたくさん出てくるというふうに思ふんです。

そうすると、確かに、暮らしていかないけれども、だれか所有者の方がおられて、建てかえだという議論が出たときには、いや、いいですよとか、住んでなくてもおられるかというふうに思ふんですが、反対に、住んでいる人は、もういいですよ、建てかえなんかしたくないということ、で、そのまゝ、五分の四どころか、建てかえ議論というものが出ずに建物がどんどん古くなつていつてしまふようなこと。

要するに、この法律ができて、マンションの建てかえができないような、マンションのスラム化したような場所が出てきた場合は、どんなふうにして、これは、住んでいる人、崩れていくマンションに住み続けなければいけない、もしくは出ていってしまう、それで、所有権だけは残るけれども空き家になつてしまふというようなことというのはいささか考えられるというふうには思ふんですが、そういう古い、建てかえする気がないマンションというものはどんなふうにして再生をしていくのでしょうか。これは局長にお願いしたいと思ひます。

○松野政府参考人 お答えいたします。

老朽化したマンションで転出者が増加する、空室が目立つといった事例の場合どうかということでございますが、建てかえの経験をされた方のお話では、空き室が多くなつたからといって特に難しくなっているということではないということ、で、そうでございます。むしろ、区分所有者が、住んでおられる方が少ないということになりますと、仮住居の確保だとか居住安定措置については負担

が軽くなるというようなことがあるんだそうです。そういったことで、空室が多いからといって建てかえが困難であるということではないというふうに認識されているところでございます。

空室が多い少ないにかかわらず、区分所有者で建てかえの合意形成を図ることが前提でございます。このために、合意形成のためのマニュアルの作成、あるいは今後、地方公共団体の公的機関を中心とした情報提供、相談体制の整備を図るというようなことを含めて、合意形成の促進を図っていききたいというふうに考えております。

○大谷委員 わかりました。

この時点では予測したいような状況というのはきつと出てくると思ひますので、それは裁量の中なかのかもしれないが、ぜひとも見直しをしていく形で、建てかえ、もしくは修繕、再生というコンセプトを持って直していかなければいけないのかなというふうに思ひます。

重複しますので、どんな次に質問を進めさせていただきます。

私は、一番やはり大事なものはガイドラインだということに思ふんですが、その前にもう少しだけお金の話をさせていただきたいというふうに思ふんです。

老朽化したマンション、ある意味スラム化したマンションの場合、建てかえをするという合意形成ができた、しかしながら、大抵、それだけ古いマンションですと、三十年、三十五年、いわゆるローンはもう終わっている場合がほとんどというふうには思ひますが、また別の部分でローンをしている、例えば子供の教育、学費ローンであったり、また別のところで何か御商売で失敗をしてローンを払い続けている、借金があつたりする、そんな人がこの建てかえのときにローンを組もうとしたら、二重ローンになるわけです。

今でさえ個人でなかなかローンが組めないような貸し渋りの現状の中で、建てかえのために新たにローンをするときに、この古いスラム化したマ

ンション、場所が悪いから資産価値が低い、売れるかどうか分からない、そんなところにお金を貸して、建てかえを支援してくれるような金融機関というのがあるといいですね。その辺の部分の何らかの保証とかがなかったら、建てかえしたくても、今度は二重ローン、ローンが組めないということ、進まないんじゃないかなという懸念が出てくるのかというふうに思いますが、いかがでしょうか。

○松野政府参考人 マンションの建てかえに当たって、従前のローンが残っているというケースがあるのではないかと考えています。

一般的には、建てかえが実施される、築後相当年数がたつておりますマンションの場合は、そのマンションにつきましては、区分所有者の多くの方々はローンの返済をほぼ終えているというケースが大部分だと思えます。また、土地の持ち分については既に所有しております。必要な資金はマンションの建設費に相当するものだけでございまして、上物の、いわばコストがかかる、そのローンが必要だということでございます。

それで、土地の持ち分と新築される建物を担保に融資を受けるということは可能であるというふうに考えております。特に住宅金融公庫では、都市居住再生融資という、マンション建てかえの際にも使えます融資制度を用意しております。建設費の八割まで最優遇金利で融資をする。お年寄りの場合は、当面、収入が少ないということで、金利だけ払っていただく、死亡時に一括償還するというような制度も用意しております。

そもそも全体のコストを安くすることが皆さんの負担も少なくなるということで、その建てかえ事業そのものに対する、調査設計費から始まって上物の共同施設整備費に対する補助などを行ってコストを安くするというようなこと、それから、税制上の特例措置といったものを講じまして、全体としての経済的負担を軽減する、あわせて、先ほど申し上げましたような融資制度も用意しているということでございます。

○大谷委員 何が言いたいかというと、リバースモーゲージの話をさせていただいたわけですが、けれども、自分自身ローンを組んで、例えばお子様がおられるけれども、そのマンションに将来住む気もないし、もしお母さん、お父さんがお亡くなりになられたら、さうであるが老朽化しているものであろうが、売って財産としたいというふうに思っている。そんな中で、新しいマンションにしますよということでは幾ばくか、住宅金融公庫さんから八割、これは幾らかちよつと後で教えてほしいんですけども、お借りをして、建てかえた。しかしながら、お亡くなりになられたとして、そのローンが残っている。このローンはリバースモーゲージみたいな考え方、その息子さんたちには関係なく、持っているマンションの部屋を売ることによって全部きれいに償還できるんですか。

要するに、親としては、子供に資産を残したいなと思って、マンションを建てかえることに賛成をし、ローンを組んだ。住宅金融公庫さんに助けていただいた。しかしながら、ある時期にお亡くなりになった。子供さんは、全然その地域に戻って来ない。子供さんは、親の住んでいるマンションに住む気もないし、所有する気もない。売りたいといった場合、こういう場合はどうなるんだか。リバースモーゲージの発想で、ちゃんと何の不便もなく息子さんには処理ができるわけですか。

○松野政府参考人 その際には、死亡時一括償還ということでございます。償還していただくのが原則でございます。ただし、その相続される方が、別途亡くなった親の方の金融資産があれば、その中から払っていただくことも可能です。あるいは御自分のあれから払うということもあるでしょうが、場合によっては、そういうものがどうしてもないというときには、その資産を処分するということではざるを得ないということだと思います。

○大谷委員 反対のケースの場合はどうなるんですか。

すか。ローンを抱えました、それで五分の四で決着したときは、建てかえしよう、こんな形でやろう、どうせやるんだつたらすこいものをつくらうじゃないかということ、その親御さんは、将来自分の子供たち、今は遠くに住んでいるけれども、ここが生まれ育った場所だし、マンションを、今一つの部屋を二つにするぐらいの大きさにして、ちよつとお金をかけて子供たちのために残してやろうというつもりで、すごい大きなものを居住者全員でつくったとしますよね。それだけに、さらを買ったに等しいぐらいのローンがもししかして必要になつてしまつた。それで、返していつている。しかしながら、市場価格の中では、なかなかそんな売れるものでもない、また魅力ある場所がないという場合、売つてもローンが残つてしまつたりするわけですね。

全然関係なく、親心でやっていたんだですけども、その子供さんにしてみたら、ローンがどんと来ちゃうというわけになりますよね。その辺の線引きみたいな、事前の協議みたいなものは何か考えられているんですか。

○松野政府参考人 恐らく、そうした、お子さんと一緒に住むような、二戸分のようなかなり大きなものを要望されて、かなり大きな借金をする。本当にそういう借金をされて、一括償還ということとで処理される場合に、返せなければ処分する必要があるんですが、通常、二世帯分の大きな住宅を、二戸あるは一戸で大きなものということであれば、例えば親子で支払っていくというように親子ローンとか、そういった公庫融資制度もございまして、そういうものを活用しながらそういう対応をしていただくということもあるのではないかと思います。お一人だけで巨額な負担というのではなくて、お子さんも一緒に親で返していくというようにあることがあり得るのではないかと思います。

○大谷委員 核家族化しておりますので、実際にいろいろと聞いて回ると、うちの親が何か建てかえてそんなになつたつておれは関係ないのて

言っている人も、これからの核家族社会の中で、あつてはいけないんですけれども、出てきたりするの、いろいろなものを想定して柔軟に対応していけるようなものになっていかなければ、運用の中でですけれども、いけないというふうに思っています。

今度、反対に、建物の大きさについて話をさせていただいたんですが、容積率なんかで、昔は全然今と規制が違いましたので、例えば二五〇%とか三〇〇%の容積率でマンションが建っているようなところというのはたくさんあります。しかしながら、今は二〇〇%になつてしまつて、新しく建つマンションは二〇〇%で建っている。

この三〇〇%の率で建つたマンションが建てかえをするというとき、周りの土地はもう買えないというようなときは、次つくるのが二〇〇%の容積率でつくるとしたら、簡単に言うところの三分の一の人はもう絶対に出ていかなければいけない、もしくは、部屋のスペースが今住んでいるものより三分の二の大きさになつてしまつて、もし高つくるとなるとそれではいけないけれども、そんな場所になつた場合は、わざわざお金を出して新しいものをつくるのに、狭いところ、また、反対に追い出される人が出てくる。

これは、五分の四で多数決で決める以前に大もめにもめますし、また、決まつてから、ではだれが出ていくの、だれが狭い部屋にするの、だれが今までもどりの部屋をとるのとかということで交渉が進まず、長期化するようなおそれがあるというふうに思いますが、この場合はどんなふうにして円滑な建てかえ、再生、修繕というものを持つていくんですか。

○松野政府参考人 お答えいたします。委員御指摘のようなケースがあると思います。着工後に都市計画の容積率規制がかつたということ、現在は容積率規制に適合していない、いわゆる既存不適格というものがございまして、その建てかえの場合には、一般的には従前の床面積を下回る規模にならざるを得ないということがあり

ますけれども、一方で、建てかえに際して、ある程度の床を確保したいということがございます。

この場合の有力な対応策として、空地の整備をしながら市街地環境の整備改善にに応じた容積率緩和を行います。総合設計制度というのがございいます。例えば東京都におきましても、マンションの建てかえというのが大変大きな課題だというふうに認識していただいております。既存不適格マンションの建てかえに際してこの総合設計制度を活用していきたいというふうに表明されております。これによってかなりの容積率をある程度確保できるといふような運用がされるというふうに考えております。

○大谷委員 済みません、僕、ちょっとわかりにくかったです。総合設計制度、これは、要は、では、容積率はそのままだんですか。

○松野政府参考人 この総合設計制度と申しますのは、いわゆる都市計画で決めました容積率、基準容積率と言っておりますが、これを通常は守らなければいけないんですが、ある程度の敷地の中に、いわば公開空地というような表現をしておりますが、そういった公開空地を用意して、良好な建築計画を前提として計画される場合には、特定行政庁がその計画を見て容積率を大幅に緩和するという許可制度があるわけです。それをこのマンション建てかえについて、東京都は積極的に既存不適格についても対応できるような活用をしていきたいというふうな表明を既にしております。

○大谷委員 要は、容積率、マンションの建築許可ということで、自治体さんの方が許可を出す出さないというのを決めるんですけれども、東京都さんはそうかもしれないんですが、何らかの形で、全国的に建てかえということで円滑化を図るのであれば、それなりの安全性というものの、また、その地域が目指しているまちづくりを損ねない範囲内で容積率を従前どおりにするとかというような方針なりガイドラインなり何か出さないか、これまたやはり、せっかく法律をつくっても、建てかえ、もしくは進まないのではないかなというふう

に思うんですが、いかがでしょうか。

○松野政府参考人 委員御指摘のとおりだと思います。

東京都だけでなく、全国の自治体でこういった有効な制度を使ってマンション建てかえを支援するということを今後いざば公共団体に要請していくということにしたいと思っています。

○大谷委員 まちづくりは、地域の自治体、住民が連携してやっていくものだというふうに思いますが、そこでの兼ね合いを踏まえた上で、ぜひとも、古くなったものを新しくかえていくときには、地域に権限があつてということを進めていただけたらというふうに思っています。

ふと今気になったので、もう一つテクニカルなことを教えていただきたいんですけれども。

僕が地域で目をつぶって自分の地域を思い出しますと、ああ、あそこもう三十五年、あそこは四十年、いわゆる、一棟、二棟、三棟、四棟、五棟、六棟、十棟ぐらい固まったところがあつて、それもまとめてかえていけるんだというのが今回の大きな改正の一つの売りになっておるわけですが、あります。そんな場合、一棟ずつやるわけではありませぬ。やはり大きな中身の、福祉施設を入れるだとか商業化するだとか、いろいろな発想でもって多分建てかえされるというふうに思います。十棟ぐらいの人がまとめてどおんと、建てかえの間どこかに一年ないし一年半は住まなきゃいけないわけですよ。

しかしながら、市の中で住民税を納めていますから、十棟ぐらいの人が出ていったら相当な世帯数が抜けるわけでありまして、そうすると、よその市でしばらくおられると、そこで住民税を払わなかつたらいけないだとか、小さな話でいうとありますが、要は、こんな大量に、十棟分の人の世帯の仮の住宅を供給できるのかな。自分のところから一時間も離れたところ、全然違う地域に住んでいた生活に大きな支障があるんですけれども、そんなのは全く考えていないんですか。円滑にそれなりに代替住宅をしばらくの間提供するよ

うな御支援というのか、何か窓口というのか、それはおのおのがやれということなのか。何かもし考えているスキームがあつたら教えていただきたいんですが。

〔委員長退席、赤羽委員長代理着席〕

○松野政府参考人 大規模な団地の建てかえをする場合ということでございますが、もちろん、その建てかえ期間中の仮住居の確保ということが大変重要な課題になるかと思ひます。

さきの通常国会で成立いたしましたこのマンション建替え円滑化法でも、国土交通大臣が定める基本方針というのを定める予定になっておりますが、その中でも、公共賃貸住宅の活用といったことを、仮住居として活用するということを盛り込むことを考えております。

今御質問がございましたように、大量に必要なのではないかとということがあり得ると。現実には、少しづつ建てかえるケースの方が多いのではないかと思ひますが、かなりのニーズがあつた場合には、もちろんストックの公営住宅等を活用することということが十分考えられますし、その他に、従前居住者のための賃貸住宅制度、これを建設する場合もございまして、あるいはもう既に建っている民間住宅を借り上げる、そこに入つていただいで、例えばお年寄りの場合は家賃補助をするとか、そういったスキームも用意しております。可能な限りこうした制度をフル活用していきたいというふうに考えております。

○大谷委員 わかりました。ぜひとも、これも運営の中で自治体と共同するような形でやっていただけたらというふうに思ひます。

もう一つ、本丸の質問をさせていただきたいんですけれども、これは五分の四の多数決だけで決められちゃうわけですよ。

素人が、自分の家のベランダが外に出ていて、雨水に三十年間さらされて、はげてきて少し鉄骨が出てきたからもうおれのマンションはだめだと言ふ人もいれば、専門家から見れば、こんなもの、全然外の面であつて、中身はもうしっか

りしていますから全然大丈夫ですよと言ふ人もおられる。いや、建てかえをぜひともうちにやってほしいと思う業者さんは、ほら見てください、もうこんなにはなっているんですよ、このセメントはと言う方もおられる。

要は、素人にとっては、建てかえの時期に来ているのか、建てかえせずとも修繕で済むのかというようなことは全然わからないわけですね。それだけで、何らかの話でみんな集まつて、建てかえしませんか、どうしましようかということ、五分の四の多数決で、よし、建てかえすることにしようというふうに決まつてしまつていいのかなというふうに思っているんです。

何らかの形のガイドライン的なものが必要なのかというふうに思ひますが、その辺はいかがお考えでしょうか。

○松野政府参考人 これは、やはり建てかえをする際に、そのまま必要な改修をすべきか、あるいは建てかえをすべきかということについては、重要な判断があるんだと思ひます。そのために、技術的指針というのを今後定めるといふことを、先ほど申し上げました大臣の基本方針の中でも盛り込んでいきたいと考えております。

どのぐらいマンションが老朽化しているのかという判定の指標を示す、あるいはある水準のものに改修する、あるいは建てかえをする、その際に、どちらがどういった費用になるのかという積算の方法も、技術的な検討が可能なるように、あるいは費用の検討が可能なるような技術的な指針を示すといったことを考えております。

○大谷委員 その技術的な指針を示すというのは、それは業者さんが見てわかるようなものですか、それとも、素人の我々が見て、ガイドラインを読み、自分のマンションを見て、見比べて、それなりに想定できるような内容のものが主になっているのか、どちらなんです。どんなガイドラインができていくんですか。

○松野政府参考人 基本的な考え方は、管理組合が専門家の協力を得て、しかるべき手順によつて

建てかえか修繕かの判断を行うための考え方、手順、チェックシートといったものでございますので、全体の考え方は、専門家でなければわからないというのではないものにと考えておられます。

構造安全性あるいは防災安全性等、それから整備水準、居住空間としての水準の設定とか、それから老朽化の程度はどう判定するかといったマニュアルみたいなもの、これは非常にわかりやすくつくっていききたいと考えております。それを含めまして、費用の比較もできるようなものを、マニュアルを制定していききたいと考えているわけでございます。

○大谷委員 そういふガイドラインがいいと思うんですが、その中に書かれている内容なんですけれども、それは必ずしも建てかえありきではなくて、再生というか修繕というか、補強工事である例えは五十年もちますよとかというような選択肢も当然含まれているんですよ。建てかえの時期だけの話じゃないですよ。その辺はどうですか。

○松野政府参考人 その技術的な指針の中では、先ほど申し上げましたが、老朽度の判定から始まって、それぞれ、建てかえをする場合、修繕をする場合というのを比較して、なおかつ総合的な評価をして比較するというのを前提に考えております。したがって、組合員の方々にも十分納得していただけるような内容にしたいというふうに考えております。

○大谷委員 次のバッテリーである阿久津議員の方から中心に議論されることだというふうに思うんですけれども、この法案全部通しますと、円滑化していくんだらうなというふうに思うんですが、目的は、あくまで、いわゆる古くなったマンションに安心、安全をして暮らしていけるということが目的ですから、建てかえだけではなく、再生、修繕というコンセプトをしつかりと持っていないければいけないのではないかなというふうに思っています。

マンションを建てかえするのは、多分大企業の工務店さんでしょう。しかしながら、修繕また再生ができるのは地域の工務店さんだというふうに思います。ぜひとも、まちづくりをしていく上で、地域のマンションを地域の工務店で直していくというような形が僕は一番美しいのかとも思います。また、古くてすばらしい景観の建物が残っていくことだって、まちづくりの中では、自治体さん、その地域の住民さんにとっては、そんな形でうちの町をつくっていききたいなという考え方も出てくるというふうに思いますので、必ずしも建てかえが目的ではないんだということをしっかりと明記できるようなガイドラインであってほしいなというふうに思っています。

そこで、このガイドラインというのは、一回できました、それで見ます。それで、また建築技術の革新とともに、あるときまでは建てかえせざるを得ないようだったものが、その後、今三十年たったマンションと、あと十年後に三十年たつマンションでは、建築法も違いますがコンセプトも違っていると思いますので、建てかえせずとも、それなりに今の技術革新にあわせて、補修、修繕、再生だけで賄える場合も出てくると思うのです。ですから、ガイドラインもそれなりに変わらなければいけないというふうに思うのですが、その辺の方針みたいなものはどうなんですか。

○松野政府参考人 最初に委員御指摘になりましたとおり、これは、この法律そのものが、要するに建てかえの方に強く誘導するという性格のものでございませぬ。大臣の定める基本方針の中でも、建てかえだけではなくて、適切な維持管理が重要なんだということも述べていきたいというふうに考えております。

五分の四で本場に皆さんが建てかえの決議をされて、そういう意思決定をされたときは、このマンション建替え円滑化法案に従ってスムーズに事業がやっていけるという手続等を定めたものでございまして、そういうことは、建てかえに強く誘導しようとするような考え方であるわけでは

ございません。

○大谷委員 その御答弁を聞いて安心をいたしました。

次に、法務省さんに質問させていただきたいんですが、私、何を心配しているかというと、せっかくこの法律ができて、その後、いや、私は聞いていなかった、そんなの勝手に決められた、たつた二カ月の事前の報告だけで集まって多数決をさめごとが起きるといふふうに思います。

例えば、さっきの、建てかえを望む人、いや、修繕だけでいいじゃないかという人、要するに、何かしなければいけないというところだけ合意しているんですけれども、その手法によつて、反対する人。また反対に、これは三棟以上、四棟以上の四であるような団地を建てかえするときは、五成があつたらいというわけで、最高で三分の一反対する人がいた場合に、これは大きく結束して、私の所有権を侵害した、憲法違反だと言う方も出てこれるというふうに思います。

多くのそれなりのトラブルが想定できるんですが、その場合、これは事後規制でございまして、五分の四に決まっている話ですから、それをもう一回戻してというふうな規定は何もありませんので、司法の場で解決を求めなければいけなくなるというふうに思うのです。そうした場合、その人たちの言い分が正しいのか正しくないのか、ある程度合意形成の上での瑕疵があつたかかったかということを検査するためのガイドラインも必要になってくる。

そして、なおかつ、これは裁判が続いている間はなかなか、住んでいるわけですから、工事を進められるとしても、その裁判を起している方々が出ていきませんから、工事が結局は進められないという現実問題に直面いたします。何らかの形で、この場合、訴訟が起きたら期限はいついつまでに裁判所は結論を出すとか、何らかのそういう担保をしておかないと、余計ぐちゃぐちゃの社会問題化を起すだけじゃないかなというふうに思うのですが、その辺はいかがお考えですか。

○赤羽委員長代理退席、委員長着席

○房村政府参考人 御指摘のように、建てかえ決議が成立しても、なお少数派の方々が、この建てかえ決議は違法であるということで訴訟に訴えるという可能性は、これは否定できないわけでございます。

ただ、現在の要件でまいりますと、まさに過分の費用という非常に明確性を欠く要件であるだけに、訴訟を誘発しやすかつたことも事実でありますし、また、訴訟が係属したときに、裁判所がその判断をするために相当時間がかかるということになります。今回の改正によりまして、五分の四の多数決のみということになりましたので、これを充足しているかどうかということは非常に明確でございます。

また、集会の手続にいたしましても、ただいま御指摘のありましたように、二カ月前にきちんと通知をして、そして一定の事項を通知し、説明会を開くという手順を踏んでいけばこの集会が違法とされる可能性はありませんので、そういう意味で、基準は非常に明確になったと考えております。

したがって、訴訟まで持ち込まれること自体、可能性として非常に低くなっていると思えますし、万が一訴訟になった場合においても、裁判所において迅速に判断がなされる、こういうことではないかと思っております。

現在、司法制度改革が進んでおりまして、裁判の期間についても非常に短縮化の方向に動いております。また、現実には裁判所の努力で大幅短くなっておりますので、そういう意味では、このような要件の明確化と相まちまして、今までのように、訴訟が起きてしまうと一体いつになったら解決するのかわからないということでも工事が中断してしまうというようなことは避けられるのではないかと考えております。

○大谷委員 確かに、瑕疵があつたとして訴える

根拠というのが非常に少ないので、裁判に持ち込まれたってすぐ解決しちやいますよということだとは思いません。そのための改正ではあるんですが、私、だからこそ、合意形成のプロセスに至る、ガイドラインと言っちゃうと何か瑕疵をつくることになっちゃうのかもしれないけれども、それだけに、合意形成に至るまでの過程を大事にしてくださいね、五分の四の多数決で決まっちゃうんですけれども、なるべく管理組合の役員さんは一生懸命皆さんに合意形成を図るように努力してくださいねという指導とか、環境を整えるようにするものだというものをどこかに何か持っておいていただきたいなというふうに思っておりますが、いかがでしょうか。

○松野政府参考人 先ほどは、建てかえか修繕かの判断をするための技術指針を定めるということをお大臣の基本方針の中で盛り込んでいくと申し上げました。もう一つ、委員の御指摘の合意形成の進め方についても、今後指針を定めていきたいと思っております。

建てかえの検討組織の設置あるいは組織運営の考え方、その活動資金の支弁をどこから、どういう資金から支弁するのか、あるいは、先ほど申しました、建てかえの必要性の判断の考え方、修繕かどうかという判断指針の活用方法とか、それから、こういった専門家に協力依頼をしていくのか、あるいは、事業者が参加するということが必要の場合にどういう選定方法をしていくのか、契約方法はどうか、それから、区分所有者の方々の意向把握、意見調整の仕方、これについても方法を記述していきたい。それから、建てかえ方針を確認する手続、これについてもマニュアル化をしていきたい。それから、自治体との協議方法、それから、個別事情とか非賛成者への対応をどうしていったらいいかというようなことも含めて、さまざまなことがございますが、細かいことも含めて、できる限り懇切丁寧にご指針をつくっていただきたいと思っております。

○大谷委員 ぜひその方向でお願いしたいという

ふうに思います。

建物の話ではございませんが、ちょっと自分身が取り組んでおりますシックハウス症候群対策について、厚生省の方に何件か、この時間をおかりいたしまして質問させていただきたいんですけれども、このアレルギー、シックハウス症候群の対策について、現時点での厚生省の主な取り組みを簡単に教えていただけますでしょうか。

○恒川政府参考人 いわゆるシックハウス症候群の対策でございますが、現在、関係省庁でも連携して総合的な対策をやっておりますが、厚生労働省といたしましては、主にその発生メカニズム、また因果関係の解明等の調査研究を中心として、これが結論が出た場合の医療関係者への徹底、また、治療関係のクリーンルームの設置、さらには、いろいろな心配事を持っている方への保健所等を通して相談体制の整備等々を行っているところでございます。

○大谷委員 年間二億円を使って五人の学者さんに原因メカニズムの解明等々の研究を行っていただいておたりするわけですが、僕は、二億円を五で割ったら四千万円、その四千万円が、十分な資金なのか、それとも全然足りないのか、ちょっと研究的にはわかりませんが、ぜひともこれからふやしていっていただきたいというふうに思います。

その中で、一つ提案があるんですが、NPOさん、例えばシックハウスの考える会という大阪のNPOさんなんかは、自分たちのグループの中で、シックハウスの発生したおうち、そしておうちに住んでいる人、それを改修、改善をし、そこに住んで、どのように体の中に変化が起きたかというような医学調査を自分たちでやっていったりするというふうに聞きますが、そういう団体さんとも連携をしていく。これは財政的、人的支援というものもあるでしょうし、連携して、その調査報告を何らか集まったところで議論できるような場というふうなものもつくっていく必要があるというふうに思いますが、よいメカニズムの解明

をしていくための、よい量、よい質を伸ばしていくような施策というものは何か考えておられるんでしょうか。

○恒川政府参考人 シックハウス症候群に関して特定非営利活動法人を含むさまざまな民間団体がある、さまざまな啓発または相談等々の、また研究もそうでございますが、活動を行っていることは承知しておりますが、大変注意深く注目しておりますのでございます。

政府としましては、先ほど申し上げた関係省庁連絡会議を設置しておりますのでございまして、各省庁、また連絡会議としまして、これらの民間団体の方々とさまざまな機会にお会いし、さまざまな意見をいただいているところでございまして、原因分析等々の総合的な対策を取りまとめ、実施をしていくところでございます。

現在のところ、これらの民間団体に対する財政的な支援は行っておりませんが、今後とも、関係省庁と一体となって、必要に応じて民間団体の方々と連携を図りながら、シックハウス対策に取り組んでまいりたいと考えているところでございます。

○大谷委員 なかなか原因がわかりませんので、対処法とか難しいのかというふうに思いますが、それだけに、この課題にかかわっている人には、少しでも情報の共有ができ、ともに解決策を見つけていけるような、そんなコーディネーター役をぜひとも厚生労働省さんにはとり行っていたきたいなというふうに思います。

ことし、初めて保育士さんがシックハウス症候群で労災を認められるということがありました。また、オフィスで働く女性の方が労災を認められたりしています。

そんな新聞の報道を見ますと、こんなのが出てくるわけですが、約二週間後には激しいの痛みと三十九度を超す発熱があった、幾つかの病院に通ったが、原因はわからないと言われた、声帯の回りに水膨れが見られるようになり

いうことで、幾つかの病院を回っても、なかなかこれがシックハウス症候群の症状だというふうに言ってもらえない。

ある意味、クリーンルームを持ったりするような専門的検査のできる専門病院がシックハウスに関しては全国に六カ所あるわけですが、これも、これがたった六個なのかというところもございまして、何よりも、こうやって幾つかの病院を回ってみたいけれどもわからなかったということ、医師の中で、お医者さんの中で、まだまだ一般認識が、知識としてはもちろんお持ちなんですよけれども、まさか目の前にそんなシックハウス症候群の方があらわれると思っていないのかどうかのかわかりませんが、少し啓蒙をしていただく役も厚生労働省さんにあるのではないかと、うふうに思っておりますが、その辺はいかがお考えですか。

○恒川政府参考人 先生今御指摘のとおり、現在のところ、専用のクリーンルームの設備を整備しておるのは一カ所、相模原病院でございます。また、シックハウス症候群の患者への対応を行うことの可能なクリーンルームを整備しているところは盛岡病院等々五カ所ありまして、全体で六カ所でございます。

今年度におきましては、さらに東京労災病院においてクリーンルームを整備する予定としておりますし、また、都道府県及び指定都市の公的医療機関でクリーンルームを整備する場合の補助金制度を創設したところでございます。このような取り組みによって、シックハウス症候群に関する診療体制の充実を図っているところでございます。もちろん、今後とも体制の整備を図っていききたいというふうに考えております。

また、シックハウス症候群の診療においては、これらの医療機関とともに、一般の医療機関が果たす役割も重要でありますので、広く医師を初めとする医療従事者の理解を促進するために、さきに触れさせていただきました研究の成果、これが来年の夏ごろ出ますので、これらを踏まえ、シッ

クハウス症候群の病態、診断法、治療法について医療従事者への普及啓発に努めてまいりたいというふうに考えております。

○大谷委員 ぜひと、一般の医療従事者、町のお医者さんに啓蒙を図っていただくような大きな役割を果たしていただきたいというふうに思います。

それから、あと、ことしの新聞、シックハウス関係で見えておきますと、目立つのが、シックハウス症候群に一種の社会福祉施設や公共施設でなっているところが多いのです。図書館、公民館、小学校、中学校というようなところでシックハウス症候群にかかって、さつき言った保育園ですと、保育士さん四名の方が労災も認められた、また児童四十人も保育園の中ではシックハウス症候群でしばらく学校をお休みになったりしたようなことがあった。ある意味、一般の家ではなくて、それなりに人が出入りし、それなりに何らかの基準があったところなのに、シックハウス症候群がこうやって出てきているという状況なんです。

学校については文部科学省さんに聞かなければいけないのでしようけれども、厚生省さんが所管されている社会福祉施設なんかの場所において、何らかの事前の規制をもうちよつと考えられるとか、もしくは、今、出口のところ一回ちよつと怪しいところは点検をしてみようとか、何かそんなようなお考えとかあるのでしょうか。何よりも文部科学省さんに先立って、厚生労働省さんがこの問題に関しては一番先に先頭を切って進めていただかないとお手本になりませんので、その辺いかがお考えか、ちよつとお聞かせいただけますでしょうか。

○河村政府参考人 社会福祉施設につきまして、換気であるとか採光であるとか、入所者の保健衛生上に十分考慮すべきという一般的な基準はございます。

それに加えまして、シックハウスについてでございますけれども、社会福祉施設におきますシックハウスの具体的な状況につきまして、自治体等

を通じて情報収集に努めておるわけでございます。さらに、今年度及び来年度にかけまして、ホルムアルデヒドやトルエン等のシックハウスの原因物質の室内空気濃度の状況把握、測定等について、早急な実態把握に努めることにいたしておるわけでございます。

○大谷委員 何らかの形で点検したいものをぜひと進めていただいて、ほかの公共施設を所管している省庁も意識を高めていただくような、そんな啓蒙活動を目的としたような行動をぜひととっていただきたいというふうに思います。

国土交通省さんにお伺いをしたいのですが、公の場でのシックハウス症候群がたくさん出たという報道を見ますと、これは、いわゆるホルムアルデヒドとか、前回のシックハウスに関する建築基準法の一部改正では入っていないかったトルエンなんかほとんどなんです、全部トルエンなんです。これはやはりほとんどほとんど対象の物質をふやしていかなければいけないのではないのかなというふうに思っております。

前回の、建築基準法が決まって一年以内に施行ということですから、今検査基準とかつくっておるのかなというふうに思っております。その進捗状況とあわせて、このトルエンに対してもう少し何か考えなければいけないと思うのですが、その辺の対応策みたいなものはお考えなのか、お教えいただけますでしょうか。

○松野政府参考人 今後の考え方として、室内空気汚染による健康被害が生ずると認められる化学物質は、最終的には、すべて政令で規制対象に追加していくという方針でございます。

ただし、今回は、まずホルムアルデヒドとクロルピリホスの規制をするということでございますが、この化学物質については、発生源が特定される、それから発散量と室内濃度との因果関係というものがほぼ明らかになっていることから、建材と換気設備の具体的な基準を定めることができるといって可能となっております。

一方、トルエン等のVOCにつきましては、ホ

ルムアルデヒドなどと比べまして、発生源となる可能性のある建材あるいは家具、家庭用品というのは極めて多種多様でございます。それからの発生量と室内濃度との関係もまだ不明確でございます。直ちに具体的な基準を定めることは困難でございますが、関係省庁と連携いたしまして、発生源の特定あるいは発散量と室内濃度との関係につきまして調査を急ぎまして、これらの調査結果が明らかになった段階で、順次、規制対象に追加してまいりたいと考えております。

ただ、今回はまだ規制対象とならないトルエン等につきましても、ある程度、こういう材料を使ったらトルエンが少なくて望ましいということはあるわけでございまして、その辺につきましましては、大工さん、工務店さんの方々に向けて、規制の前にガイドラインのようなものを作成してお示しするということはしていきたいと考えております。

○大谷委員 ぜひと、建築士さん、大工さんに講習会なんかを開いていただいて、この化学物質、またシックハウス症候群への啓蒙活動みたいなものをしていただけたらというふうに思います。

私の質問をこれで終わらせていただきます。ありがとうございました。

○久保委員長 阿久津幸彦君。

○阿久津委員 民主党の阿久津幸彦でございます。

建物の区分所有等に関する法律及びマンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案について、質問をさせていただきます。

マンションに住む者の日常のルールを定め、マンションの建てかえ決議に至るまでの道筋も明示した区分所有法と、マンションの建てかえ決議が行われた後、その実行をいかに円滑に進めるかを定めたマンション建替え円滑化法とは、その性質も目的も異なる法律だと私は考えております。

したがって、区分所有法は、初めに建てかえありきではなく、居住者が争い事なく、仲よく協力し暮らしていく中で、マンションの長寿命化への

道が開かれるような法律でなければなりません。また、高齢者など社会的、経済的弱者の財産権もしっかりと守られる厳格さが求められることは言うまでもありません。その上で、これまでなかなか進まなかったマンション建てかえへの道が円滑に進むことを目指すという観点から、本法律案の質疑に入らせていただきたいと思っております。

まず最初に、先ほど井上議員の質問の中でも触れられておりますが、本法案の中で最も大きな改正点の一つと言えます、建てかえ決議の要件について伺いたいと思っております。

建てかえ決議の要件が最終的に一つにまとまっていく過程で、例えば、老朽化の場合の三十年決議あるいは四十年決議の問題、それから損傷等の場合の甲案、過分費用要件の問題、それから乙案、二分の一要件の問題、これらの案をめぐってさまざまな議論が展開されたというふうに理解しております。

その議論の中では、対立する意見もあったでしょうし、激しいやりとりもあったと思うのですが、その辺を含めまして、建てかえ決議の要件について法制審等ではどのような議論があったのか、お話をいただきたいと思います。

○房村政府参考人 建てかえ決議の要件についてでございますが、先ほども申し上げましたが、現行法の過分の費用要件が非常に明確を欠いて、建てかえの円滑化の妨げとなつていっていることから、この点についての見直しを審議会としてしたわけでございます。

その中で、一つは、そもそもそのような客観要件は要らないのではないか、五分の四という非常に高いハードル、通常の過半数に比べますと非常に高いハードルになつておりますので、このような要件だけで十分合理的な結論が得られるのではないかという御意見がございました。

しかし、現行法が、五分の四のみでは足りない、やはり過分の費用というような客観要件が必要であるという立場をとっているということを踏まえまして、できる限りこの客観要件を客観的な

明確なものにしていく、こういう考え方も主張されたわけでございます。

その第一が、御指摘を受けました、新築された日から三十年あるいは四十年、こういう年数要件にしよう。この合理性としては、年数がたてばやはり建物の価値が下がり、逆に維持補修に要する費用はふえていく、したがって過分な費用というものを客観化するという役割を果たせるのではないか、こういうことで主張されたわけでございます。

これに對しまして、単に年数だけでいいのか、そのときに非常に手入れのいい建物、あえて、きちんとした修繕計画をやつて傷んでないものについて、年数が経過したということだけで多数決で決めるということが客観要件の定め方としていいのかという指摘がありまして、それが乙案であります、修繕計画等を立ててきちんと積立金が積み立てである、こういうような場合には除いてしまふ、建てかえを認めない、こういう考え方となつたわけでございます。

以上のような客観要件をベースとした場合に、三十年経過しなくても事故があつた場合というのは当然考えられるわけでございます。これを一律にだめとするのは明らかに不合理でありますので、そういう場合に備えた基準が必要であらう、こういうことから、損傷、一部の滅失その他の場合の建てかえを認める要件というものを定めるべきであらうということでありまふ。この場合には、損傷の程度がひどくて、直すよりも建てかえた方がいい、そういう場合にする基準ということになります。

その基準の定め方として、一つの考え方は、傷んでしまった建物の現在の価値を考えまして、その現在持つてゐる価値以上の復旧費用がかかるようなら建てかえた方がいいのではないか、これが損傷、一部の滅失の甲案の考え方でございます。これに對して、傷んでしまったものの価値を基準にしても仕方がないのではないか、それは、傷む前の状態のものを今つくるとしたときにかかる費用と補修する費用とを比べて、新しくつくり直すものの半分以上補修にかかるようならそれは補修に非常な費用がかかるということだ、こういうことで、過分の費用を、そういう再築する費用の二分の一を超えるというところに線を引くという考え方。この二つの考え方が主張されたわけでございます。

それぞれ今申し上げたような根拠で考え方が主張されたわけでございますが、これに對する反論をいたしましては、先ほども申し上げましたが、年数で一律に切ることについて一体合理性があるのか、建物というものはそもそも相当差がある、きちんとつくられてゐるものもあれば、ひどい手抜き工事というような建物もあるだらう、あるいは、できたものについての維持管理をきちんとしているところと修繕も怠つたようなものとの大分違いがある、そうなる、二十九年目で相当傷んだものは、それである、この基準で、甲案でいふきまふと建てかえ決議がでない、きちんとしたものであつても三十年過ぎればすぐできるようなもの、これは合理的な基準なのか、こういう批判がございました。

そのほか、三十年あるいは四十年という年数に法律に示すことに對しまして、現在、百年マンションというような、マンションをできるだけ長く使うという考え方が次第に主流になつてゐる、そのときに、法律でこのような建てかえ決議、いわば老朽化の指針としての三十年、四十年という年数を法律に定めることはそういう社会の動きに水を差すことにならないか、三十年あるいは四十年たつたら老朽建物だということに国が法律で認めることにならないか、そういうことによつて、かえつて年数のたつたマンションの価値が下落するとか、そういう悪影響もあるのではないか、そういうような指摘も審議会の中でも出されました、また、一般からいただいた御意見の中にもございました。

それと、年数に付加してきちんと修繕してゐるものについては建てかえ決議を認めないという考え方については、それなりの合理性もあるけれども、逆に考えると、きちんと手入れをしてゐると建てかえができない、要するに、建てかえをしたかつたら手入れをするな、こういうことを法律で勧めることにならないのか、こういう御批判もございました。また、修繕積立金とか修繕の計画といたうのは、どの程度のものをすれば決議がでないことになるのかという基準として明確性が欠けないことではないか、こういう御批判もございました。それから次に、損傷、一部の滅失の場合の基準につきましても、そもそも基準を明確化するということとで作業を始めたのに、このような費用の比較をする基準を設けるということは結局出発点に戻つてしまふのではないか、そもそも、そういう費用の比較ということが非常に困難で明確性を欠き、争ひの種になるということからこの見直し作業を始めたのに、そういった費用の比較をする基準を設けるということは、結局は、そもそもその検討の出発点の趣旨に反しないか、こういう御批判がございました。

それと、一部の滅失の場合の現在の価値と比較するといふのと再築の場合の二分の一という比較でいふきまふと、再築の場合の費用の二分の一を超えろということになると、現在一般に裁判所で採用されてゐる過分の費用の基準よりもかえつてきつくなつてしまふのではないか、この損傷、一部の滅失の場合の基準の中で甲案と乙案を比較してそういう批判もございました。

以上のようなことと、それから逆に、五分の四だけということについては、批判としては、現行法で過分の費用を要求してゐるものを一気になくしてしまふといふのはドラスチック過ぎないか、こういう疑問、ちゅうちょの念が示されたということ。それから、先ほどもちよつとありましたが、反対者の保護に欠けることにならないか、このような批判、こういったものもございました。

一方、その点について、多数決、五分の四の決議だけでいいということについて支持する意見としては、基本的に、建物をどう利用するかというものは私的自治の問題ではないか、五分の四というのは非常に高いハードルであつて、それだけの所有者が賛成してゐるということであれば合理性は担保できるのではないか。また、集会での不合理な決定がされることを防ぐためには、法律で一律に基準を要求するというのではなくて、検討の手続をきちんと整備をして合理的な結論が出るようなものにする。そういう意味で、例えば現行法でいふきまふと、一週間前に通知をして集会を開く、その集会の通知としては、建てかえる建物の内容さえ通知すればいい、そういうことだけにとどまつておりますが、万一このとおりに行ひますと、それはなかなか十分な検討ができないだらう。

そういう意味で、もちろん通常は、建てかえ決議をする場合には事前に同意を得るためさまざまな説得がなされるわけでありまふが、法律的にもそれを担保するために集会の二カ月以上前に通知をする、通知の内容としては、比較の対象となる維持修繕する場合の費用、こういうものも最初に通知をさせる、そして、そういうものを踏まえて説明会を開く、このような形で区分所有者の建てかえに關して適切な判断をしていただく、そして、建てかえをするのであれば、その方向での合意、あるいは修繕していくということであれば、修繕の内容、こういったものを区分所有者に的確に判断していただく、こういう体制を整えることによつてその結論の合理性を担保するということがより實際的ではないか、こういうような御意見がございました。

法制審の議論をいたしましては、さまざま今言つたようなことで議論がされて、最終的には、三十年の年数要件プラス損傷、一部の滅失の場合の現在の建物の価値を超える費用基準といふこの案と、五分の四の決議で足る、この二つの意見に集約されましたが、それ以上部会での議論では一致を見ることができないということから、

部会では、それぞれ相当数の委員の支持もあり、それなりの合理性もあるという案だということ、その二つの案を無理に集約することなく掲げまして、そして部会の結論として総会にお送りしたわけでございます。

法制審の総会場で総会委員の方から、両論併記ということに至った経過もわかるけれども、やはり法務大臣の諮問機関として法制審議会がその機能を果たすためには、できるだけ結論を一本化するべきである、最後まで一本化の努力をした上でどうしてもまとまらなければ両論併記ということもあり得るが、総会としてやはり一本化の努力をすべきである、こういう御意見が委員の中から出まして、その場で委員の方々は、どちらにするかということに熱心に御議論いただいたわけでございます。

その中で、最終的には、やはり区分所有建物の一体性、これをみんなで共有している、そういう不可分の関係にあるということから、それなりの団体的制約を受けることはやむを得ないだろう。また、五分の四というのはハードルとして非常に高い、集会等の手続を整備した上でこの五分の四という非常に高い決議要件を課すということであれば、合理性は担保できるのではないか。そういうことで、最終的に、圧倒的多数の委員の方々が、五分の四の決議のみで足りる、こういう御意見になりましたので、最終的な答申といたしましては、五分の四の決議で建てかえができる、こういう結論になったわけでございます。

○阿久津委員 今、本当に丁寧に、いろいろな議論を積み上げてこられたことを御報告いただきまして、ありがとうございます。

私のコメントをちょっと申し上げれば、年数要件について、少なくとも三十年から四十年は建てかえのことを考えないで安心して暮らせるという最低限の年数保証として、その要件はあってもいいのかなというふうに私も思っていたんです。そういうような要件と、やはり先ほどの損傷等の場合の乙案を組み合わせるのが一番合理的かなというふうに、乙案、二分の一の要件ですね、というふうに理解していたんですが、私もいろいろな方にヒアリングしましたら、確かに、建てかえ積極派にも消極派にも、年数の数値がひとり歩きしてしまふから、その年数そのものの合理的根拠を示すのが難しいから、なかなか御理解が得られにくいんですね。

そんな中で、日弁連さんが結構思い切った提案で、要するに、年数を思い切り長くして、その上でだめな場合は考えりゃいいじゃないか、その前にだめになってしまった場合は考えりゃいいじゃないかということ、年数要件を五十年以上とする、年数要件を満たしていない建物であっても、経年による劣化が通常より早期に進行したような場合にあっては、その他の事由に該当すると解するみたいな形で提案されているんですけれども、これについて感想をいただけますか。簡単に結構です。

○房村政府参考人 そういう考え方も一つあるのかとは思いますが。ただ、その場合に、実際に適用されますのは、年数を長くすればするほど個別的事実による建てかえを認めざるを得なくなりまして、現行法の抱える問題が改正後も続くということが非常に多いわけでございます。

ちなみに、私も三十年を考えたときに、三十年が目安で、それより下で建てかえをするというところは少ないんだらうと思っていたんですが、実際にその建てかえをした例を調べますと、四分の一は三十年未満でやっているということでございます。

ですから、そういうことから考えますと、やはりかなり、三十年より下でも、そういう事情で建てかえをしなければならぬようなものが相当数あるのではないかと。これをまして五十年に延ばすと、それはそちらの、五十年未満で細かい基準を立てたものでやらなければならぬものが非常にふえるのではないかと。そうしますと、基準の客観化、明確化ということはなかなか達成できないのではないかと。こう思っております。

○阿久津委員 損傷等の場合の乙案、二分の一の要件についてなんですけれども、これは、同等の建物の建築に要する費用の二分の一を超える場合のみ、定義がされているんですけれども、これは、もちろん先ほどの経年との関係もあると思うんですが、中間試案に関するパブリックコメントにおいても、一般の区分所有者に明確に説明しやすい等の理由で賛成が多かったというふうに思うんですけれども、なぜこれは採用されなかったんでしょうか。

○房村政府参考人 そういう意味では、再築に要する費用、それから復旧に要する費用ということ、少なくとも現行法よりは明確にはなっていると思うんですが、基本的に、やはり、どの程度の再築をするのか、また、補修の程度をどうするか、その見積もりをどうするかというように、これに關しましては、どうしても相当の幅がありまして、そういう意味で、最終的に、こういう基準でいくということについては、現行法の抱える問題を完全には除去できない。

そういう意味で、年数要件を定めるということになればこういうものは不可避ではあります、結局、逆に言いますと、そういうものが不可避になる年数要件というものの問題がこえて、そこで出てくるのではないかと、そういうことから、そのくらいであれば、手続を整備して、客観要件をやめてしまつて、五分の四でいく、こういう考え方になったわけでございます。

○阿久津委員 結果として、五分の四多数決のみが建てかえ決議要件というふうになったわけですね。何の理由もなしに、多数決のみで同じような建てかえができるという制度に切りかえることが現行法との連続性の点で可能なのか。また、多数決のみで建てかえ可能とした場合、区分所有者の財産権は十分に守られているのか。その辺についてお答えいただきたいと思っております。

○房村政府参考人 現行法との連続性ということでございますが、基本的に、現行法に相当実際の

建てかえを円滑に行うために支障となる要件があるということから見直し作業が始まったわけでございますので、種々議論した結果このような結論に達したわけですが、それは、法律改正の範囲としては当然許される範囲だろうというぐあいに考えております。

それから、五分の四の多数決のみで最終的に所有権を失うというような結果を招くということでございますが、これは、区分所有の関係といいますが、それぞれ一応独立の所有権とは言われておりますが、実態としては、一つの建物を複数の人で持っている、いわゆる共有の関係でございます。これは、一つの物を複数の人で持つという場合には、一人が単独で一つの物を支配しているということとは大分異なる、どうしても相互に制約をこうむらざるを得ない面がございます。

現に、民法でも、共有物につきまして、これを変更するには全員の一致でないとできない、こういう規定があります。普通、物を変更するのは所有者が自由にできるわけですが、共有関係にある場合には、それは全員一致でないといかぬ。しかし、そうすると、全員の意見が一致しない場合どうするかという問題が常に出てくるわけなんです。これに対して、民法では、そういう場合にはもう共有関係を解消してしまふ、共有物分割の請求というのがございます。これは、共有者の一人が請求すれば当然分割しなければいけない。さらに、現物で分割できないときにはどうするかというところ、これは競売してしまふわけなんです。そうなりますと、そういう共有のものについては、共有関係で適切に管理できないようなときには、最終的には競売でその持っている所有権を失ってしまう。そういうようなことで、できるだけ個人の自由と物の管理が円滑にいくような仕組みを民法では考えているわけなんです。

ところが、区分所有建物の場合、簡単に、意見が違つてうまくいかないから、では区分関係をやめましようというわけにはいかないわけでございます。これは、その建物が存続する限りは、基本

的に、区分建物としてお互いに共同しながらそれを管理していかざるを得ない。建物について、そういう意味で、区分所有建物につきましても、その共有部分の変更についても、全員一致というような民法の原則ではなくて、多数決で決めていく。やはり、多数の人たちで何とか折り合いをつけて円滑に管理をしていくというための工夫がどうしても必要になるわけでございます。

建物というのは、いずれは建てかえをしなければならぬ。この場合についても全員一致というようなことを要求しますと、これは実際上できなくなつてスラム化してしまふ。そういうことから、建てかえについても合理的な建てかえの仕組みを考えざるを得ないということだろうと思ひます。そういうことがありまして、現行法は、合理的な建てかえの仕組みとして、五分の四の多数と過分の費用というものを考えたわけでございます。これは、やはり民法の所有権の原則からすると、多数決で所有権を失わせるには客観的な要件を定める方がいだろうということからこういうものをつけたんだらうと思ひます。ただ、現実におそれやってみますと、先ほど来るる申し上げておりますように、実際の建てかえに当たつては、かえつて円滑な建てかえを妨げる要因になつてしまつてゐる。

要は、合理的な建てかえの決議がなされるような仕組みを確保することでございますので、先ほどから申し上げますような建てかえの手続を整備することによつて五分の四の多数の方々が判断をするということであれば、これは非常に合理的な判断ができるのではないかと、こういうことから考えたわけでございますので、決して、区分所有者の財産権を一方的に侵害するというようなものではないと考えております。

○阿久津委員 御説明のほとんどは非常によくわかるんです。ただ、最後の結論だけが何か唐突に感じてならないんです。

私は、財産の処分の強制は、法理論からも、また高齢者など、社会的、経済的弱者の救済、保護

という観点から、よほど慎重に行われなければならないと考えております。マンション建てかえ円滑化の推進というのを考慮しても、五分の四の多数決に加えて財産処分を強制するだけの何らかの合理的な根拠、要件が必要だということに私は考えております。

総合規制改革会議等でも非常に熱心な議論をされてゐるんですね。どちらかというと、法務省さん側の議論というのは結構慎重であつたのかなというふうに思ふんですが、森ビルなどの業者の代表さんとか、建てかえ積極派の先生方にはちよつと妥協し過ぎたのかなという感じを個人的には私は持つております。

では、次の質問に移らせていただきますと思ひます。

今度は国土交通省さんの方に伺いたいと思ふんですけれども、建てかえ決議の要件が五分の四の多数決のみとなれば、なおさら重要となるのが六十二条二項及び五項だと思ひます。要するに、建てかえか復旧か、区分所有者の判断基準となる建物の劣化や損傷について、判定方法及び費用算出方法が法的に統一されないと、多種多様な判定による多種多様な費用が示されることとなり、区分所有者の合理的、客観的判断は生まれないうわけでございます。私が知つてゐる限りの例でいいますと、本間に多種多様な費用算定が行われてゐまして、きょう伺つた例だと、百五十万円と六百四十五万円という実例を伺ひました。五百万円ぐらいの開きが判定の仕方によつて出ちゃうんですね。

そこでお伺ひしますけれども、建てかえ決議をする場合の手続を整備する上で、建物の劣化状況や損傷状況に関する評価制度を設けるべきだといふふうに考えますが、いかがでしょうか。

○松野政府参考人 委員御指摘のとおり、既存マンションにつきまして建てかえをすべきかあるいは改修、修繕をすべきか、これは大変重要な判断だと思ひます。したがひまして、管理組合が的確かつ主体的に判断できる環境の整備が必要だらう

といふふうに考えております。

マンション建替え円滑化法の中にも、国土交通大臣が定める基本的な方針というものは今後定めていくつもりでございますが、この中で、国において建てかえと修繕その他の対応との比較検討のための技術的指針を作成するというのを盛り込むつもりでございます。現在、建てかえか修繕かを判断するための指針を作成中でございます。これは、できる限り管理組合の方々にわかりやすいものにしていきたいといふふうに考えております。

○阿久津委員 先ほど大谷議員の質問の中で詳しくお答えいたしておりましたので簡単にしたいと思ふんですが、技術的指針ももちろん大切だといふふうに考えております。建物の劣化状況や損傷状況を統一した判定し費用算出する評価制度を確立していく中で、さらにもう一歩進めて、その業務を担当する公正な独立機関の設置が私は最終的には必要なのかなといふふうに思ふんですが、もちろんこの法の中ではまだ現段階では難しいのかもしれないんですが、いかがでしょうか。

○松野政府参考人 できる限り専門家の、建築士でありますとかマンション管理士でありますとか、そういった第三者の立場でアドバイスできる人たちの活用していただくということが基本だと思ひます。

現段階では、特別に第三者機関を法律的な素地の中で整備するということは考えておりません。

○阿久津委員 近い将来、ぜひ御検討いただきたいといふふうに考えております。

ちよつと細かい質問を二つほど法務省さんの方にさせていたいただきたいと思ふんですが、七十条一項に規定されております団地の一括建てかえ制度についてなんですけれども、今回の改正によつて各棟三分の二以上で可能とする法的合理性は何か、お答えいただきたいと思ひます。

地を建てかえる場合に、一棟ごとに建てかえるという場合ももちろんございまいしょうが、やはり、団地全体として建てかえをする、例えば低層の住宅が十棟近くある、これを団地全体として建てかえをして高層住宅をつくつて緑地を保全しつつ、余剰が出たらそれを売却して、例えば建てかえ資金に充てる、そのことによつて団地全体としての良好な住環境を維持しつつ建てかえが円滑にできるようなになる、こういうようなことが随分やられてゐるようでございます。

そういう場合に、現行法でございますと、例えば十棟ある場合に、その十棟それぞれがいずれも五分の四の建てかえ決議をしないとできない。今のようないくつかの団地全体としての開発ということになりまして、例えば、たまたま十棟のうち一棟が五分の四に達しないという場合に、個別に一つずつであればそれを切り離して九棟できるのしょうが、団地全体としてのそういうグランドデザインを描いて再開発をするということになりますと、一棟建てかえができないだけで、結局ほかの九棟の建てかえも、決議は出たけれども実際には建てかえができない、こういうことになつてしまふ。

こういうことで、団地として、実際はもう一体の団地を形成して住環境も共通で団地の住民だ、こういう意識で管理組合も団地管理組合が大きな役割を果たしてゐる、こういう実態に合わせて、団地全体として一括して建てかえを何とか可能にするような道はないのかという強い要望を受けたわけでございます。実態としても、やってみたら、数棟の建物で五分の四に達しなかつたために全体の建てかえが不可能になつてしまつた、こういう事例も私も聞きました。そのようなことから、団地全体を一括して建てかえができる制度ということで、今回、団地の建物を全部一括して建てかえるときには、その団地全体の管理組合の五分の四、これで決められるという制度を考えたいわけでございます。

ただ、その場合に、例えば五分の四のみでよいということになりますと、十棟のうち八棟全

員が賛成する、残りの二棟が全員反対だ、こういうような場合に可能になってしまふ。そうしますと、反対の建物について見ますと、団地は、敷地は全員の共有ではございますが、建物そのものはその区分所有者の共有ですので、その建物について何の権利も持っていない人の意思だけで建てかえが決まってしまうと、これは確かに法理論的にもなかなか説明が困難だ。そういうことで、私もとして今回考えましたのは、そのような全体で決める場合であっても、やはりそれぞれの建物の区分所有者の意思を無視するわけにはいかないということから、少なくとも、その建物について反対者が相当数いるときは、これは一棟でもそういうことがあれば、残念ながら全体の建てかえ計画もあきらめていただく、こういうことを考えたわけでございます。

そういう基準として考えられるのは、少なくとも過半数が反対だったらこれはもうだめだろうと思ふんです。ですから、ぎりぎり少なすぎますと、それぞれの建物で過半数の賛成があればいいという考え方が一つの考え方だと思ふんです。これを五分の四まで上げてしまうと、一棟ごとと全然変わりますから意味がありませんので、五分の四より相当下であつてかつ過半数の上、その範囲内で制度の仕組みを考えるということになります。やはり、建物の建てかえという相当重要なことでございまして、その所有者の過半数だけでいいというのは、考え方としては、反対の人に対してちょっと酷ではないか。やはり賛成する人が反対する人を相当上回る必要があるだろう。

また一方、逆に考えますと、一棟だけでも決議が成立しませんが、仮に何十棟ある全体の計画がだめになってしまうわけでございますので、余り少数の人が一棟について反対したということだけで全体がだめになるというの、これは一括建てかえ決議の制度をつくるそもその目的に反するということになるだろう。

そのようなことを考えまして、一棟ごとのものとしては三分の二、少なくとも賛成者が反対者の

倍はいる、このような数字であれば、五分の四に比べれば相当下がっておりますし、その建物だけについて見ましても相当上回った賛成者がいる。あくまで全体としての五分の四の賛成は確保していただいているわけですので、そういうことで考えれば、必ずしも各棟ごとの所有者にとりましても所有権を侵害するというにはならないのではないかと。

このようなことで、五分の四の全体の賛成と各棟ごとの三分の二、こういうことを考えたわけでございます。

○阿久津委員 今の説明、全部納得いくんですが、最後の結論の部分だけ。だったら、各棟の区分所有者の三分の二まで下げないで、管理規約の改正でさへ四分の三以上の賛成を求めているわけですから、四分の三でいいんじゃないかというふうには私は考えます。これは意見だけ申し上げておきます。

ちょっと時間が厳しくなりましたので、余ったらもう一回戻りますけれども、細かな質問を一つ飛ばしまして、副大臣の方に質問させていただきます。

高経年マンションについて、建物全体を建てかえる建てかえだけでなく、マンションの構造躯体はそのまま保全しつつ、内部改善や増改築を行う再生という選択肢も与えるべきだとする意見についてどう考えるか。今後の取り組みも含めて、見解をお伺いしたいと思います。

○副大臣 先ほどからも議論が続いておりますけれども、あるものをいかに活用し長く使うか、これは貴重なことだろうと思ひますし、また、既存のマンションの躯体を生かしてと今阿久津議員がおっしゃいましたけれども、そのとおりだと思います。

そういう意味では、私たちも、少なくとも、内部の改装とかあるいは増改築等々、再生という意味で、資源の活用方法とかあるいは事業期間の短縮を図りながら再生を果たすということも視野に入れ、それで一定の居住水準、定住水準というものが図られて、安全、快適が図られるのであれば、そんないいことはないと思っております。

また、一例、これはまた阿久津議員に差し上げますけれども、海外でもマンションが多いものですから、フランスでアラカルトというデモンストラーションをやつていまして、マンションの再生法というので、これは、外壁の外の枠のところ、もう一つペランダ、要するにバルコニーですね、それと居住部分を建て増すというようにすることもやつている例もあるわけでございます。

そういう意味では、国土交通省も、少なくとも平成九年から、長期耐用都市型集合住宅の建設と再生技術の開発、言葉は長いんですけども、要するに、いかに再生して既存のマンション対策の一つとしてこういう技術開発等を適用しようかというところでございまして、そういう意味では、今阿久津議員がおっしゃつたように、最初から建てかえありきではないということで、それぞれの皆さんの組合なり、あるいは専門家の皆さんの意見を聞いて選択するということの後に今の法案の趣旨が出てくるわけで、今おっしゃつたような、まず最初に、いかに再生できるかということも大きな目標の一つだと認識しております。

○阿久津委員 副大臣、やはり本当によくヨーロッパの住宅事情等もおわかりであるので、再生という言葉がすんなりとイシューの中に入つていらずしやるんだというふうには思ひました。

それで、参考までなんです、横浜市の住宅政策審議会の「分譲マンションに対する施策のあり方について（中間答申）」によれば、これは平成十一年十月の資料なんですけれども、再生についてかなり積極的記述が見られますので、ちょっと紹介をしておこうと思ひます。

建てかえは、合意形成や資金確保の点などで困難性が高く、社会資源の有効活用点でも課題を抱えている。建物更新に当たっては、既存建物を活用する再生を重視する必要がある。過去の建てかえ事例は、阪神・淡路大震災の被災マンションを除くと、多くの余剰容積を利用した等価交換方

式によるものがほとんどである。容積率にさほど余裕のないマンションにおいて、建てかえを進めることの困難性は高い。資源の有効活用や建設廃棄物の削減などへの対応も考慮し、高経年マンションの更新手法としては、建てかえから再生への意識転換を普及するとともに、再生事業実施に向けた条件整備を進める必要がある。再生事業は、技術手法や法的な位置づけが未整備であるため、国における検討状況なども踏まえ、条件整備を進めていく必要がある。

こういうふう述べております。

先ほどの副大臣の答弁で、もう十分おわかりだと思ふのですが、建てかえよりもある意味ではさらに進んだ考え方だと思ひます。未来の考え方、まさに二十一世紀にあふふしい考え方だと思ふのですが、この再生ということをやつていきたいと思います。

最後、住民の意見を聞きながら既存の建物に大胆な手を加えて補修するオープンビルディングの手法を日本で実践しようという国際シンポジウムが昨年の十一月に大阪で開かれました。オープンビルディングの手法というのは、住民の意見を積極的に取り入れて、部屋の内装や建物を単体でとらえるのではなく、まさにまちづくりの一部ととらえることで全体の町並みと調和させ、住民が住みたい町として再生させることを目的とするものです。

マンション住民の高齢化が進み、建てかえ費用の捻出もままならなくなつてきている状況で、このオープンビルディングの手法、ひいては再生ということがもつとクローズアップされてよいのではないかとこのように考えておりますことを最後にお伝えしまして、私の質問を終わらせていただきます。

どうもありがとうございました。

○久保委員長 この際、休憩いたします。

午前十一時五十九分休憩

午後三時七分開議

○久保委員長 休憩前に引き続き会議を開きます。

質疑を続行いたします。赤羽一嘉君。

○赤羽委員 公明党の赤羽一嘉でございます。

まずもちまして、今回の法制審議会の答申を受けまして、区分所有法の改正が、二十年ぶりの大きな改正がこの臨時国会に提出をされ、成立を見ようとしていることを、大変私は高く評価をしたというふうに思っております。

これまで一連の、マンション管理適正化法、そして通常国会のマンション建替え円滑化法、そして今回の区分所有法の完成で、いわゆるマンション住民の私的自治の上において、マンションを建てかえるのか、また大規模修繕をするのか、こういったことが正しく運営が図られるというふうな意味合いからも、大変大きな意味があるというふうに思っております。

今回の区分所有法の改正の中身につきまして何点か、午前中のやりとりも聞きながら、ここはどのようなかなと思うことがございますので、質問を端的にさせていただきたいというふうに思っております。

まず一つは、団地形式、幾つかの棟がある団地形式の建物の一括建てかえ決議について質問したいと思いますが、これは幾つか建物があるうちの棟の建てかえについては、この今回の改正においても、一棟の、建てかえをする当該建物の区分所有者の五分の四以上の決議が必要である、そしてその承認をするのに四分の三の賛成が必要だ、ということですね。

それで、これが、すべての建物を一括で建てかえるときには、それぞれの、各棟の区分所有者が三分の二以上——あれ、法務省は来ていないのかな。来ていないですね。要求していませんからね。では、ちょっと、やり直すというか、もう一回、仕切り直しでやります。局長、よろしいですか。

質問の部分の最初から繰り返しますが、まず、

団地内の建物の一括建てかえ決議について御質問したいと思うんですが、この部分が、結局、法制審議会の答申というか、法制審議会を経過せずにこの区分所有法に盛り込まれたということについて、少し、正直申し上げてひっかかりがある。これは、我が党内の部会でも結構問題が指摘をされました。

その手続論についてのおかしさをちょっと指摘もされたんですが、本質的に、団地形式の建物で、一棟とか二棟とか、一部の建てかえのときには、その当該建物の五分の四以上の賛成が必要だ、こうですよ。一括で建てかえるときは、それが三分の二以上の賛成があればいいということですね。

例えば、十棟あるとしますね。全部じゃないけれども、九棟の建物を建てかえるときには、それぞれ、各棟の区分所有者、五分の四以上なんですか、三分の二以上なんですか、それはどういうふうな運用されるんでしょうか。まず、それを聞かせていただきたいと思います。

○房村政府参考人 まず最初に、おくれまして大変申しわけございませんでした。

ただいまの、十棟あるうち九棟建てかえるという場合でございますが、この一括建てかえ決議というのは、団地内の建物すべてを一括して建てかえる場合ということと要件としておりますので、御指摘のような、十棟あるうち九棟建てかえるという場合には、一棟ずつの個別の建てかえ決議の積み重ねによるということになりますので、それぞれが五分の四、そして、その建てかえに対して管理組合の承認が必要、こういう形になります。

○赤羽委員 まさに、今の御答弁があつたように、どこまでいっても、この区分所有法における基本は、建てかえをする場合は当該建物の区分所有者の五分の四以上の賛成が必要ですよと、これは原則論ですよ。十棟ある棟の九棟を建てかえる場合でも、その原則論どおりのルールになっているんですよ。それが、あと一棟あえて、全部建てかえるといったときに、突然その原則が崩れ

るんですね。三分の二でいいということになるわけですよ。そこが、かつ法制審議会を通っていない。私は基本的に区分所有法の改正に賛成で、推進していく立場ですけれども、これはちょっと問題があると思いますよ。明らかに、何でそこだけ原則がねじ曲げられているのか、かつ、法案がつけられるときの答申を得る法制審を通じていない。

風聞言われているじゃないですか、自民党の部会でその部分だけ挿入されたとか。これは私たちが政府・与党の立場として、こういうことを言われること自体非常に不愉快だし、どういう背景があつたのか、ここは、ちょっと私、少し、納得のいく説明ができるのかどうかわかりませんけれども、実態をよく聞かないと、十棟のうち九棟までの建てかえは五分の四必要で、十棟になると三分の二でよくなるという、ここは余りに筋が通らないと思いますよ。どうなんですか。

○房村政府参考人 まず第一に、三分の二か五分の四ということでございますが、十棟を建てかえるときには、十棟全体の区分所有者の五分の四の賛成は、これは不可欠でございます。ただ、その十棟全体の区分所有者の五分の四の人が賛成している場合に、個々の建物については賛成者の割合がばらつきがあることがありますので、そういう場合に、それぞれの棟ごとに五分の四をクリアしていなくてもよろしいというのが、この一括建てかえ決議の基本的な考え方でございます。

したがって、全体として、例えば九棟の建物で、各五分の四ですから、少なくとも全体の五分の四以上の賛成はあるわけですが、十棟一括でやる場合であっても、決して全体が三分の二で済むわけではございませんで、五分の四の全体の賛成は絶対に必要となっております。ただ、個別の棟に見たときに、多少のばらつきがあつて、ある棟についてはたまたま三分の二しかないという場合でも、それは全体としての建てかえ決議を有効にするという考え方でございます。

法制審議会の答申を経ないものを法案に入

れたということについて御質問でございますが、その点について御説明申し上げたいと思います。が、よろしゅうございませうか。(赤羽委員「はい」と呼ぶ)

まず、団地の建てかえにつきましては、やはり団地というのは、それぞれの棟、個別にあるわけではなくて、その敷地を全体として利用して一定の住環境を保っている、そして、通常、管理組合も、団地管理組合として全体の管理を管理組合が行っているということが多いわけでございます。したがって、利用者の意識としても、もちろん各棟ごとの意識もございしますが、団地全体として、この団地の住人である、こういう意識を持っていることが多いと指摘されております。

その団地を全体として新しく建てかえていくという場合、多くの場合、従来の低層の住宅の棟がたくさんあるものをまとめまして、ある程度高層化して、全体として空間の有効利用を図るということが通常のように伺っております。

そういうことから、法制審議会においても、団地の一括建てかえの決議ということを一たん検討の俎上にのせたわけでございます。ただ、その場合に、五分の四の決議のみでいいということになりますと、例えば先ほどの御指摘の、十棟の建物のうち八棟で全員が賛成した、残りの二棟については全員反対である、そういう場合でも、八割の賛成がございしますので建てかえができることになってしまふ。ところが、そうしますと、団地の全体で、団地の敷地は共有にしております、しかし建物については、それぞれの区分所有者ごとの、建物ごとの所有でございますので、今のような極端な例になりますと、その建物について何らの、建物そのものについては権利を有していない者の意思によつてその建物の建てかえが決まってしまうということから、所有権を侵害するのではないか、法理論上難しいのではないか、こういうことが懸念されたわけでございます。

また、今回の改正で、団地内の建物の建てかえ決議に対する団地管理組合の承認という制度も新

たに設けることとしたので、団地の建てかえについても、全体のマスタープランをつくって、それに基づいて一棟ごとに建てかえ決議をしていく、それを団地管理組合の承認で実行していく、こういうことが現実的ではないか、こういうようなことが考えられませんでしたから、法制審議会の中間試案公表の段階で、今回、そういう現実的な方向に検討を絞り込もうということ、中間試案でもその旨を公表いたしましたので、それ以後、特に団地の一括建てかえについての検討は行わなかったわけでございます。ただ、中間試案についても、なお一括建てかえ決議について何とかならないのかという御意見ももちろん寄せられました。

そういうことで、法制審の審議をいたしましては、団地管理組合による承認という手続の整備を中心にして審議をいたしまして答申をしたわけでございますが、その答申がなされることと前後いたしましたので、団地管理組合で実際に建てかえを計画した人々から、何とか団地の一括建てかえ決議ができないのか、こういう強い要望が寄せられました。

私も実情を伺ってみました、やはり、マスタープランをつくって、個別の建てかえ決議を積み重ねて、管理組合の承認で実行するということについては、すべての棟で五分の四が確保できれば、それは最終的に団地全体のきちんと整合した再開発といえますか、建てかえが可能になるわけでありまして、そのうちの棟でも五分の四に達しないということになりますと、全体として、複数の棟を集めて一棟にするとか、そういったような計画内容になりますので、現実には、一棟の建物に関して建てかえ決議が成立しないということ、全体の開発計画がだめになってしまう。

実情で伺ったものは、二十数棟の団地で、十年以上かけて建てかえを計画し、これを数棟の高層の建物に集約するというような案だったようでございますが、全体で決議をしたところ、全体としては八二%の賛成が得られたにもかかわらず、幾

つかの棟で五分の四に達しないということから、結局、長年の努力が水泡に帰して建てかえが不可能になってしまった、こういうことをる説明を受けました。

その他、私も、直接ヒアリングをしたり、いろいろ調べてみますと、やはり団地として昭和四十年代ごろ開発されたものが次第に建てかえ時期を迎えておりまして、かなりそういう一括して建てかえをしたいという要望が強い、また、その必要性も強いということを認識したわけでございます。

そういう意味では、従来にない制度をつくるわけでございますので、本来、諮問機関として法制審議会を置いております法務省とすれば、その法制審議会での慎重な検討を経た上で法案化をして審議をお願いするというのが筋だろうと思っておりますが、そういう私どもの見通しがやや悪かったということもありまして、団地の一括建てかえ決議の必要性あるいはその有用性というようなものについて、法制審がもう答申をするという段階になって、私も改めて認識をしたものでござい

ますから、その扱いをどうするかということで大分苦慮したわけでございますが、やはり、マンションの円滑化法は既にことしの通常国会で成立している、一日も早い建てかえの円滑化に関する区分所有法の改正が待たれている、また団地についても、そういった意味で非常に一括建てかえの決議の制度を設けることについての必要性が高いとかいうことを考えまして、この際、立法院である国会において国民の代表の議員の先生方に直接この一括建てかえの決議について御審議願うというところの方がよろしいのではないかとということ、法制審議会の答申には含まれておりません一括建てかえ決議を含みました今回の改正法案をつくって審議をお願いしている、こういう状況でございます。

○赤羽委員 御丁寧な説明をいただいたんですが、今の論理ですと、逆に団地内の建物の一部建てかえについては、なぜまた五分の四を各棟求め

られるんだというような議論も出てきてしまうんじゃないかなと少し腑に落ちない思いをしているというふうに、私はそう思いますし、それが偶然かどうか、たまたまその部分が法制審を通じていないというの、何となくあらぬ批評の余地を残してしまっているんじゃないかなということは指摘をせざるを得ない。

午前中の質問で築三十年の部分についても御指摘があつて、その説明というのは非常によくわかりましたが、通常国会の答弁で全く正反対の立場で言っていたわけですよ。私の質問に対しては、財産権の保障の観点から問題があるのではないかと、余りにもドラスチックに変えたと既存の区分所有法とは隔たりが大きいのではないかと、こういう指摘をしていた法務省が、どこの部会を経てだかとかは言いたくありませんが、この最終案では全く逆の、逆のとは言いませんけれども、どちらもあつたかもしれないんですが、相当スタンスを変えたなと。

私は、結果論としては、三十年というのは、先ほど御説明をいただいたように、老朽化イコール三十年みたいなことが出てきてしまうので、そこは回避した方がいいと思いますし、私的自治という意味で、五分の四のハードルというのは物すごく高いハードルだから、それだけで私は十分だと思つていてという論に立つていた方ですから、結果としては満足してはいますが、その過程として、若干腰がふらつていていいるのではないかな、こう指摘せざるを得ない、こう思うわけでございます。それが一つですね。

それで、ちょっと質問通告とは別なんです、午前中の質問にあつて、もうちょっと野党として突っ込んだ方がよかつたんじゃないかなと、こう聞いていた部分があるんです。

外壁の補修などの大規模修繕の決議要件、緩和されましたね、これは四分の三から二分の一に。そうすると、やはり高齢者の、収入がない入居者、区分所有者というのは、局面としては大変なところが出てくる。大規模修繕といつても数百万

になることもあるでしょうし、そういった金額を払えない場合はどうするんですかと。そうしたら局長の答弁では、それは裁判を通して最終的には競売にかかると。出ていかなきゃいけないという局面が出てくるということですね、それは。それを確認だけ、まずしてくれませんか。

○房村政府参考人 大規模修繕につきましては、基本的にマンションの価値を維持して長く使うということを考えれば、必須、必要不可欠であろうと。これが四分の三の決議が要するというところで、マンションを維持管理する上に不都合が生ずるといふ指摘を受けてまして、今回二分の一の普通決議でできるようにしたわけでございます。

マンションの維持管理の上では、修繕積立金、こういうようなものを積み立てて、それに基づいて計画的に修繕をしていただくということが必要でございますし、また現に大多数のところはそういうことを行つていらっしゃると思います。そういうものを前提といたしまして、私も、いざ実行するときの決議が四分の三では余りにもハードルが高い、必要な修繕ができなくなるのではないかと、ということから二分の一ということにしたわけでございます。

もちろん、修繕をするということになりますと、修繕積立金を使って、通常はそれで間に合うのではないかと思つておりますが、中には例外的に、さらに追加が必要になる、そして、その負担に耐えられないということが起こり得ないとは限りません。もちろん、そういうものについて、低利融資なり、それなりの配慮というものはなされるであろうと思いますが、純粹に民事的に申し上げれば、それは、債務が払えない場合には、最終的には強制執行を受けることがあるということ、は、民事的な結論としてはそういうことになり

ます。

○赤羽委員 私、やはり、建てかえ決議に賛成しない、結局、建てかえはするけれども賛成しないから外に出るというのは一つの決断であると思ふんですが、大規模修繕に経済的につき合えない

から、最終的にやはり出ざるを得ないというのは、これはちょっと考えなければいけないんじゃないかなと思うんですね。

今御答弁にもありましたけれども、修繕積立金の中の金額であるならば、これは二分の一に緩和するということは非常に趣旨に合っていると思うんですが、その積立修繕金をはるかに超えるような金額の負担が発生するときに、この二分の一というのが適用されることについて、私ちょっとやはりひっかかるんですね、これは。部会ときには気がつかないで通したんですけれども、午前中のやりとりを聞いていて、ここはちょっと、少し知恵を出すような手だてというのは必要なんじゃないですか。積立修繕金の中でなら、この条件緩和というのは僕はいいと思うんだけど、積立修繕金を超える場合、それほどの大きな負担が出る場合については、これを四分の三から二分の一にするというのはちょっとどうかかなと私は思うんですが、局長に聞いても別に答弁変わらないと思うので、大臣、この文章はどう感じますか。

○副国務大臣 午前中もお話が出まして、井上議員からも午前中に大規模の建てかえの話で御質問が出ました。そのときの御質問の趣旨で私がお答えしたのを聞いていただきたたのでお今の疑問が残られたんだろうと思いますけれども、私は、マンションの建てかえそのものがやはり必要不可欠であるという事態に至ったときには、住んでいる皆さん方が、これは、マンションなんて一生に何度もかかるものじゃありませんから、やはり財産として、資産としてきちんとメンテナンスをして持たたいというのはだれしも同じことですからけれども、その時代時代によって、あるいは、不適切という言葉を使つては悪いですが、いい建物をつくった時代と、あるいはバブル当時のように、何でもどんどんつくれつくれと言つて、受注が物すごくあつて、突貫工事で行つたようなものもなきにしもあらずなんです。

先ほど、赤羽議員が冒頭に言っていたように、

たように、少なくとも、マンションに関しての区分所有法、もうこれは最初にできてから四十年たつています。そして、この間の通常国会で、マンションの建替えの円滑化法、そして、少なくとも、御一緒に同じ議論をしていただきましたマンションの管理適正化法等々の法案を通していただきました。今回はこの四十年ぶりの区分所有法ということになりますので、そういう意味では、赤羽議員がおっしゃつたように、大型のマンションのときにも、払えない人、それは積み立てているものがあればもう何も言うことないというのはもうおっしゃるとおりでございまして、私どもも、そのつもりで積み立てたものが、自分たちの住んでいるマンションが積み立てた金額よりも大規模に補修しなきゃいけないと金銭的に欠落が出てきた、それをだれが負担するか、それはやはり、みんな配分するときに、払えない人はどうするかというのが今の赤羽議員の原点であらうと思います。

私は、少なくともマンションを三十年前に、まあ三十年と今話題になっていきますから、三十年前に一番働き盛りでマンションを買った人が、三十年後、もう定年になって収入が三十年前のようにない、しかも、ローンは払い切つていない、けれども、補修のために、大規模補修で積み立てた金額が足りないから、さっきも井上議員に言つたように、平均しますと大体百万円から二百二十万ぐらい不足分が出るのではないかとお話を申し上げましたけれども、私は、それを払い切れない人たちはどうするのかと。

これがやはり、私たちとしては、その人の、一人の面倒を見るというのではなくて、そういう方々のために少なくとも皆さん方に何かお手助けができないかということ、さっきも申し上げましたけれども、あらゆるところで皆さん方に公的なマンションをあっせんしようとか、あるいは、少なくとも不足額は何とか融資で賄えるように金融公庫でお手当てしようとか、そして、もしも引越される場合は引越しの費用も持つと

とか、あらゆることで我々はその手助けをするということになっていきます。

これはやはり、その人の、一人二人、何人かの人の不足分全体がマンションの価値を下げてしまふということになっては、私はやはりこれも大変なことになると思いますので、今の五分の四という大変高いハードルがあるわけでございますので、ぜひその辺のところは御理解いただいて、私たちにできる限りの、建てかえに参加できない方には公営住宅のあっせん、優先的に入居とか、あるいは今申しました移転料の支払いの補助とか、あらゆる面で面倒を見ながら、住まいを取り上げることがないようになるべく努力していきたいと思つております。

○赤羽委員 いや、建てかえの際の建てかえ不参加に対する支援を厚くしようというのはもちろんお願いしたいんですが、この大規模修繕の話に限つて言うと、この二分の一に緩和するときに、その運用の中とか、どういう知恵があるのかよくわかりませんが、基本的にはその修繕の費用が修繕積立金の中でおさまるような中でのというようにな、ちょっとその辺の知恵をぜひ検討していただきたいということをお願いしたいと思います。

それで、今のお話にもありました、確かに、なぜこのマンションが、今、築三十年を迎えているマンションはこれだけだ、だからということ、斉にこういう議論があるんだけれども、これはよく考えてみると変な話で、マンションというのは七十年ぐらい大丈夫だという常識だったらこの議論というのは今出ていないわけですよ。ところが、阪神・淡路大震災で物すごくばたいた倒れ被害に遭遇したということはもちろんあります。が、案外、今大臣の御答弁にもあつたように、手抜きとかいいかげんなマンションもあるんだなというのが結構明らかになった。何とか手を打たなければいけない、こういった部分なんだと思うんですね。

やはりここが一番大事であつて、自分の住んで

いるマンションというのはどういうマンションなのかというのを、実はわかつていないんだと思うんですよ。幾ら買ったとかローンが幾ら残っているというのとはわかつていないけれども、自分の住んでいるマンション、午前中指摘されたようなパイプがどうだとかなどというのは、ほとんどそんなことを知らずに買つたんです。ですから、そういった情報公開とか、自分たちが住んでいるマンションがどのくらい耐震性に強いのかといったことについては、やはり、知る必要もあるし、知らしめる必要もあると思います。それは、自宅であるけれども、このマンションの、何というか、共同住宅という、ある意味では公的な特殊な役割というのがあるわけですから、私、この前の国会で提案したんですけれども、例えば築後三十年を迎えたマンションは耐震診断を受けなければいけない、そういった立法化をやはり考えるべきだと思います。

そこで、何か資産が落ちるからみたいな話になつたら、もうすべてこんな話はなしだ、勝手にやれよという感じになるわけで、こういつた、共有物だという特殊性があり、まちづくりにも大きなウエイトを占めているマンションであるがゆえに、こういった支援措置とか新しい法律をつくつていくわけですから、そこに住まれる区分所有者はそれなりのやはり義務も生じるんだと思うんです。

私、そこで、せっかくあんな耐震診断といういいメニユーをつくつて国土交通省は努力しているんだけれども、余り利用されていないというのは非常に不幸なことであつて、やはり三十年たつたら耐震診断は受ける、マンションの施工メーカーも売り出すときには性能表示をもつとはつきりさせる、そこで勝負する、逆に、午前中指摘のあつたような、すごいいいマンションなんだというようなことが売りににもなると思いますし、そういったことはやはり国土交通省として誘導していくべきだというふうに思うんです。

その点について御検討いただきたいと思うので

すが、御答弁をお願いいたします。

○**副国務大臣** おっしゃるとおりだと思います。もうまさにその辺マンションだらけということ、果たしてそれらのマンションが、一般の皆さん方が、建ち上がったから購入するときに、どういう工事を途中でしたのか、どういう製品なのか、あるいは、品質が果たして保証できるのかどうかというところは、買うユーザーの皆さん方には専門知識がございませし、見た目だけきれいで、これはわからないわけですから、そういう意味で、十三年、昨年度ですけれども、制定されましたマンションの管理適正化法によって、あらゆるマンションもきちんと管理業者の登録制度をしようということになりましたね。

ですから、そういう意味で、今おっしゃったように、まして耐震性などというのは一番大事なことで、少なうとも今五千二百近い管理士ができています。ですから、そういう人たちが資格を持ってマンション管理士として、全国から見れば五千二百ぐらいは大した数じゃないかもしれませんが、五千人二百弱の皆さん方がマンション管理士として活躍していただいていますので、それぞれの不安というものはそういう人たちにぶつけていただいて、これを言う価値が下がるから怖いというのではなくて、あえて表に出すことによって、適正な修理をしメンテナンスをすれば価値が上がるという、堂々とした態度をとっていただくことによって、私は、マンション管理士の活躍も、また適正化法を制定した意味もあるわけですから、そういう意味で、堂々と御相談いただき、また、それを活用していただいて、自分のマンションの値打ちというものが下がらないようにするために相談していただきたいと思います。

○**赤羽委員** 中古住宅市場を育てようということではよく国土交通省の中でも議論されていることであり、マンションもその例外ではないはずですし、マンションほどまた必要性があるものはない建物だというふうに思っておりますので、ぜひ、

どのマンションも耐震診断が受けられるような、モチベーションが起ころうような仕組みをつくっていただきたい、こう強く要望して、質問を終わりにします。どうもありがとうございます。

○**久保委員長** 一川保夫君。

○**一川委員** 自由党の一川保夫です。

まず、副国務大臣に基本的なところをちょっと冒頭にお伺いするわけですから、先ほど来いろいろと議論されている中に、マンションに関連した法律、近年幾つか整備されてまいりました。去年からことしにかけて、そういう法律が整備されてきておるわけですから、特に今回のこの区分所有法とか、また円滑化法、それから先ほどの適正化法ですか、そういったような法律が一応出そろったような格好になっておりますし、必要なところは改正されてきました。

今のマンションの管理なり建てかえのいろいろな課題というものを考えてみた場合に、現段階でのこの法律の整備ということ、一通りこれで法制度というものは整ったというふうに理解した方がいいのか、いや、まだ検討する課題が残っているんだというふうに認識すべきなのか、そのところをちょっと正確にわからない面があるんですけれども、恐らく国土交通省なり法務省としては、現段階では法制度が整ったという認識に立っているんだらうとは思いますが、しかし、時代の流れによって改正みたいなものが当然出てくるはずでございますし、今回の円滑化法にしても、この前制定したばかりの法律を今改正するわけですから、そういう面では、やはりまだまだ課題が残されているのかなという感じもするわけです。

そういったところについて、大臣としての御認識をちょっとお聞かせ願いたいと思います。

○**副国務大臣** 一川議員が今聞いていただきましたように、マンションブームといいますが、いっとき大変マンションブームが起きました、今でもまだそれを引きずっておりますけれども、急激にマンションブームが起きて、今築三十年というマンション、大体現在十二万戸あるんですね、築三

十年で見ますと。十年後には、この築三十年というものが、今十二万戸のものが百万戸になると言われているんです。それくらゐマンションブームが起き、また、狭くても都心という就職と住宅の、住動接近ということでマンションに入る人が多いということ、まあ十年後、少なくとも百万戸になつてしまつたときには、今先生が御指摘いただきましたように、あらゆるマンションに関する法律というものを整備しておかなければ大変なことになるといふのは、この数字を見ただけでも、私、今よりもっと十年後は、百万戸の建てかえが来るということは大変なことになると思っております。

そういう意味で、一川議員が言つてくださったように、通常国会でもお世話になりました、法人格を有するマンションの建替組合の創設でございまして、あるいは再建したマンションに関係権利、そういうものを移行させるためのマンションの建替えの円滑化に関する法律案、こういうものもそのために準備して通していただきました。

ただ、マンションがそれぞれの区分所有になつてきているものから、その区分所有をいかに建てかえるときに円滑に持つていくか。そのこと、さきにとした、皆さん方に納得いただけるものを、建てかえる場合に問題が起らないようにというところで、マンションの区分所有者の紛争というものを避けたい、そのために、団地の建てかえ等々手続がまだ未整備である、そういう問題が指摘されていまして、今までの法案だけではこの問題を解消できない、今回はそういう問題を解消して建てかえを円滑に進めようということ、その措置で今度はマンションの建てかえについての法制度が整備されるということで法務省等々も努力いただいて、これで初めて私は、さつきも冒頭に私、車の両輪と申し上げましたけれども、そういう、マンションに関して必要な法整備はやつとこれで整つた。

今、一川議員がおっしゃる通りに、今後、時代の流れによつてまた見直さなきゃいけないときは

もちろんあると思います。完全なものではないと思いますけれども、現段階においては、私はこれで車の両輪が整つたところへ持つてこさせていただいた、そう思っております。

○**一川委員** 都市部を中心として土地利用の高度化というものが進んでまいりまして、こういう居住形態でのマンションというのは当然時代の必要性があつてこういうものができてきたわけでございましょう。しかし、今大臣もおっしゃいましたように、多くの方々が区分して所有している、こういう形態でございまして、この建物に何か手を加えるということになれば、その合意形成というのは非常に難しいものがあるなというふうに思います。

当然、建設直後初めて入る段階では、大体同じような経済力を持ったような方々が恐らく入るんだらうと思ひますけれども、しかし、三十年も四十年もたてば、当然ながらそれぞれの家庭は皆大きく変化してまいりますので、高齢化の方もいらっしゃるれば、相当所得にも格差が出てくるでしょうし、いろいろな面で価値観が多様化してきているのは間違いないわけでございますので、そういう面での合意形成というものは大変な問題があるなというふうに今思っております。

そういう中で、今回のこの法律の改正でございましてけれども、法務省の方に幾つかちよつとお尋ねしたいわけですが。

現行の区分所有法、改正前の、現在の区分所有法でマンションの建てかえを行おうということ、いろいろと努力されてきているケースもあると思いますが、基本的などういう問題がネックになつたのか。当然、そういうことが一つの動機となつて今回の改正につながつてきているのだらうと思ひますけれども、現行の法律で何が一番欠陥があつたのかというところを、もう一回ちよつと整理して、できたら事例も含めて御説明をしていただければありがたい、そのように思います。

○**房村政府参考人** 現在の区分所有法のもとでマ

ンションの建てかえをするという場合に、何が一番ネックになっているかという点で申し上げますと、やはり建てかえ決議の要件が明確でなくということが一番強く指摘をされております。

もちろん五分の四という決議要件もかなりハードルが高いわけですが、これは数をクリアするかどうかがということが非常に明確でございす。それに対して、過分の費用を要するかどうかということになりますと、なかなかこれを充足しているかどうかということがはつきりしない。そういうことから、反対の人たちからこの点について訴訟を起こされると裁判所で相当の長期間を要してしまう。

現実には起きた例といたしましては、平成八年の四月に、建築後二十九年が経過した建物につきまして建てかえ決議がなされました。五分の四の要件はクリアしていたわけですが、過分の費用を要する場合でないと反対の方が訴訟を提起したために、裁判所において、その建物を維持するのにだけ費用がかかるのか、現在の建物の価額は幾らか、その費用が建物の価額と比べて過分なものとなっているか、こういうような点を詳細な証拠調べ等をして判断していくということになりました。最終的に、平成八年の四月の決議でございまして、一審地裁、それから大阪高裁、それから最終的に最高裁で平成十三年に判決が出ましたけれども、その間、五年間訴訟が継続しておりました。これは、決議を前提として売り渡し請求をして反対の人たちの区分所有権を売り渡してもらう、これに対して訴訟が起きたものですから、結局、その間、建てかえは全く進まない、こういうことになってしまっております。

また、このほか何件かそういう訴訟になったものがございすし、また、そのような点を心配して、反対の人がいる間はなかなか決議まで進めない、決議をして反対の人から訴訟を起こされると非常に難しくなってしまう、何とか全員一致まで持っていきたいと実際に建てかえができない、こういうような影響を及ぼしているのではないかと

思います。

現在までマンションで建てかえができておりますものについての調査で申し上げますと、老朽化を理由とするもので六十九件のマンションの建てかえがなされたという調査結果がございす。この老朽化を理由とした六十九件はすべて全員一致で、多数決で決めたものは一つもございせん。ということは、やはり何とか全員一致までいかなければならないということも多くの方が考えているのではないかと。

ですから、訴訟になった件数そのものはそう多くありませんが、それが背後にあるということから、全員一致ができないという断念してしまうというものが相当数あるのではないかとこのことを私どもとしては懸念しているところでございます。

○一川委員 現在のこの法律に、今の過分の費用云々というような条文が当初考えられたそれなりの理由が当時あったんだらうと思ひますけれども、そのこととは、特に何か、当時この法律条文にこういうことをわざと入れたというのは何かあったのか、そのあたり、説明できますか。

○房村政府参考人 実は、今の過分の費用要件というのは、昭和五十八年に区分所有法を改正したときに入れたわけですが、改正前の区分所有法では、建てかえは全員一致を要求していたわけでございます。当時は、区分所有、マンションというものの少ないことから、現実的に建てかえが問題になることもない。民法の共有の原則でございますと、共有物の変更は全員一致ということになりますので、当初、区分所有法をつくらた当時は、民法上の原則をそのまま使っていたわけでございます。

改正時点では、さすがに、現実的な問題として建てかえも考えなければいけない。これは、全員一致では、やはり実質的に一人でも反対したらできないわけですので、これは無理だろう、そういうことから多数決で決めるということで、多数決も、全員一致を緩和するというところで、五分の

四という非常に高いハードルを課したわけですが、最終的に、反対の人は売り渡し請求によって所有権を失いますので、そういうことで、本当に全員一致を緩和するのには多数決だけでいいのかというところはいろいろ議論をされて、やはり、所有権を意思に反して取り上げるには、単純な多数決だけではなくて一定の客観的な要件を要求すべきではないかと、それは、もうこれ以上建物を維持していくことが不合理だということではつきりわかるような要件を課するということが、維持復旧等に過分の費用を要するという要件を入れたというぐあいに承知しております。

○一川委員 マンションの建てかえとはちよつと形態は異なりますけれども、いろいろな公共事業等で権利調整を伴うようなもので、ある程度強制力を持たせながら多数決で決めていくというやり方は、いろいろある事業、プロジェクトにあるわけです。ただ、実際、ここで生活している方々の建物を取り壊すようなことになるということであれば、当然いろいろな話し合いの積み重ねの中で、最終的にこういうふうな多数決で決めざるを得ない、そういう事情は私なりに理解できますし、今回の改正そのものはそれなりの評価をしたいと思ひます。

一方では、この委員会でも議論になりましたように、建てかえに参加したくても参加できない事情を抱えているとか、または、いろいろな都合でなかなか賛同できないという方々のためのいろいろな対策を講ずる中で、そして、ある一定の時間をかけて十分話し合った上でこういう多数決で決めていくということは、それは必要だなという感じが私はいたします。

ただ、いろいろな心配されるような意見もたくさんあるわけがございすので、そのあたりは特に、弱者と言いましたらおかしいんですけども、そういう高齢者を中心としたような方々の意向を十分取り入れるような、そういう施策もあわせて講じておかねばならないというふうに思ひ

ますので、そのあたりはよろしく願ひしたいわけですが、

そこで、こういったときによく話題に出るのは、日本よりも外国の方がマンションの歴史が古いじゃないかと。私も、いろいろな海外へ出たときに、例えば香港のあいう状況とか、また欧米の近代的なマンションもありますけれども、ああいう住宅を見ていると、では、こういった国々はどうやって建てかえするのかということに素朴に思ひます。

今、海外の国々で、何か代表的なマンション建てかえに関するような制度といひますか、法制度があるとしたらどういふところなのか、また、今回我が国がこういうマンション建てかえに当たって何か外国のそういう制度を参考にされたのかどうか、そういうことも含めて、ちよつと御説明をお願いしたいと思ひます。

○房村政府参考人 海外におけるマンションの建てかえに関する制度でございす。まず、最も我が国でも身近なアメリカでございす。これは州によつて制度が異なつておりますが、複数の州が準拠しております統一コンドミニアム法というものがございます。この中では、区分所有者の八割の合意で区分所有建物の一括売却、そして、その代金を分配する、こういう清算の手続がとられております。我が国では建てかえという形で行つておりますが、アメリカでは区分所有の解消という形で、そういうことを決めております。

また、イギリスでも、本年五月一日に成立いたしましたコモンホルルド法で、区分所有者の八割の賛成による決議のみによつて一括売却及び清算の手続をとることが認められております。

我が国として最も参考になるのは、この二国の例ではないか、こう思ひております。

○一川委員 恐らく、それぞれの国々もいろいろな工夫を凝らしての制度を持っているんだらうと思ひますけれども、マンションの建てかえということになりますと、建てかえの前に、ちゃんと管理すればもっと長もちするんじゃないかというこ

とに当然なるわけです。今築三十年以上たったものが十二万戸もあるということなんで、その当時のいろいろな状況からすると、今日から見れば、若干技術的にも、また、使っているいろいろな資材、材料等一つとつても、今の新しいマンションに比べれば若干落ちる点があるんじゃないかという感じはいたします。

そこで、実際にマンションを管理している組織としての管理組合のことについて、ちょっと、二、三お尋ねするわけです。

この合意形成、修繕にしたって何にしたって、建てかえにすればもちろんそうですけれども、合意の形成を図るという面では、この管理組合の日常的な運営というのは大変大きな役割を持つものだというふうに当然思うわけです。そうした場合に、この管理組合なる組織をもつと法的にしっかりと位置づけをした、ある程度公的な力に準ずるような力を有するように法的に位置づけしていくということが当然必要だというふうに思いますけれども、今回のこの法律改正で、改正前と改正後においてこの管理組合の法的な位置づけというのは、ある程度変わってきたのか、それは全然従来と変わっていないというふうに理解しているのか、そのあたりを御説明願いたいと思います。

○房村政府参考人 御指摘のように、マンションについて、その管理の中心になるのは管理組合でございます。そういうことから、現行法におきましても、三条において、区分所有者は全員で建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成する、こういうことで、法律上、当然に区分所有者になれば管理組合を構成する、管理組合という名称は使っておりませんが、この団体というのは、通常呼ばれております管理組合でございます。したがって、法律上、当然にその設置が認められている、そういう位置づけをこの法律では与えております。そういう意味で、管理の中心は、やはり管理組合ということになるかと思えます。

今回、この改正法案では、管理組合の機関とし

て管理者というものが設置されますが、その管理者の権限を拡充いたしまして、例えば、共用部分等について生じた損害賠償金の請求あるいは受領、こういったものは、従来は区分所有者が個々に行わなければいけなかったわけでありましたが、これを法律上、当然に代理をしてこの管理者が行えるということにして、管理者ひいては管理組合の権限を拡充しております。

また、管理組合の意思決定機関である集会に關しまして、その意思決定を容易にするための書面決議の制度であるとか、あるいはITの利用を可能にする。また、建てかえに關しては、管理組合が集会を通じて区分所有者の合意を形成すること期待して種々の手続を設けるというような、管理組合についての改正も行っております。そういう意味では、この改正によりまして今まで以上に管理組合の果たすべき役割は大きくなったのではないかと、こう考えております。

○一川委員 今説明がございましたように、管理組合の権限的なものも一部拡充されてきておるといふことなんですけれども、要するに、法律には明文化されていなくても、これまでのいろいろなマンションの管理運営、それから修繕に至るまでのいろいろな合意形成とか、あるいは建てかえに対するいろいろな話題とかというのを考えてみた場合に、こういった管理組合的な組織というのは、今後こういうふうな役割をもつとしっかり思っているというふうな、管理組合に対する期待といえますが、そういうものは現段階ではどのようにお考えですか。

○房村政府参考人 ただいま申し上げましたように、マンションの管理、これについては、主役はやはり管理組合でございます。そしてまた、この管理組合を通じて区分所有者の方々が合意を形成して適切な管理を行っていくことが何よりも期待されているんだらうと思っておりますので、私も、今回の改正でも、管理組合の役割を果たせるような改正点を織り込んだつもりでございます。こういったものを積極的に活用して、今

まで以上に管理の充実を図っていただければというぐあいに考えているところでございます。

○一川委員 副大臣に基本的なところをちょっとお尋ねするわけですが、前の法律のときにもちよっとお尋ねしたことがあるんですけども、マンションの建てかえにおいて、公的に行政機関等がある程度関与していった方がいんじゃないかと思っております。

公的関与のことについてまた大臣のお考えを聞かせていただくと、マンションの建てかえ、一棟のみならず団地化されたマンションの建てかえも含めて、範囲が広くなればなるほど、公的な指導なり、いろいろなものがあつてしかるべきだと思います。特に、都市における居住環境を整備していくという大きな課題がマンション建てかえにはあるわけでございます。

今、小さなマンションでも、相当の数の皆さんがそこで生活されているわけです。普通、一戸建ての住宅であれこれというところとおかしいが、通常の平均的なマンションの規模の広がりを持つ一戸建ての住宅地域ということを考えてみた場合には、相当公的な力がそこに、当初の段階からいろいろと協力しながらまちづくりを支援しているケースがあるわけですが、同じような世帯数が入っているにもかかわらず、一つの建物あるいは団地の中に集中的に生活されているということと、どっちかという公的な支援というのは、ちよっと薄いという感じがする。要するに、戸数の割合からすると、それがもし先ほど言いましたような普通の新興住宅地の平地部の一戸建ての住宅地域であれば、何かちよっとした道路あるいは歩道を整備する、公園を整備する、当然下水道、いろいろなことも含めて、相当いろいろな面で公的な支援が入ってくるわけですが、ましてや、そういった町を何か新しくつくりかえるとすれば、それはまたいろいろな都市計画的な事業も含めて仕組まれるケースが多いわけですね。

そういうことを考えますと、今回のマンションの建てかえということについて、これはまさしく

地域社会の一つの改造でございますから、国、地方公共団体等の公的な機関がいろいろな面で応援するということがあつてもいいんではないかなというふうに思いますけれども、大臣は、このマンション建てかえにおける公的な関与のあり方ということについては、どのようにお考えでしょうか。

○扇國務大臣 先ほど申しましたように、マンションの建てかえ自体、大変な個人の資産の保持だと私は思います。そういう意味で、建てかえる前に、先ほど一川議員がおっしゃいましたように、まず、みずからの居住区分の完全な管理といえますが、メンテナンスといえますが、自分たちの住んでいる、少なくとも、心配り、パイプ一つにしても、掃除をするとか、雨漏りをしないように、人に迷惑をかけないように、水の流れるように、ペランダの穴がふさがらないとか。まず、そういう一つ一つの個人の自助、自分で自分を助けるという自助というものが大変大事だと思います。

その次には、マンションで多数住んでいらっしゃるから、管理組合はお互いの共助だと思います。ともに助けるという、この共助が管理組合であり、マンションには特にこの共助がなくてはならないものだと思っております。

けれども、今おっしゃったように、マンションというものが、先ほど私が申しましたように、最近の傾向として少子高齢社会ということを迎えまして、少なくとも職住近接という意味で、東京都なんか逆に、一度は郊外に出たけれどもまた都内に回帰するといふ、それはマンションが狭くてもマンションにしようということで、大変人口もふえていて、先ほど私も申しました、十年後にはこれだけになると言いましたような数字になつてしまふんですね。

けれども、私は、今言つたように、では一方、今おっしゃる通りに、個々の住宅とマンションとの格差があつてはならない、あるいは地方自治体、国も含めて、それが最後の、自助、共助の次

の公助にしたいと思います。ですから、公の助けというものが、公助の割合が、マンションが他の一戸住宅等々に比べて少ないんじゃないか、そういう意味では、経済事情とか、先ほども申しましたように、マンションに住んでいる方が、もう三十年前でローンは終わっているけれども、今は年金だけで、建てかえのときにはとてもそれだけの財力がない、しかも一戸当たり平均すると百万円出たお金を出せと言われてもできないというようなものがあると思いますから、そのときには最後の公助というものが出てくるんだと私は思います。

ですから、そういう意味で、先ほどもお答えいたしましたけれども、やはりそういう皆さん方、マンションは、個々の職業も、年齢も、老壮青子といいますが、そういう年齢層の幅広い方がマンションに住んでいらっしゃるんです。私たちが、団地の、マンション等の建てかえ時には、参加する皆さん方に区分所有等の経済的な負担を軽減する、そういう観点から、少なくとも国庫補助、住宅金融公庫の融資、あるいは税制等によって公的な支援をしていこう、しかも、建てかえに参加できない方々には、先ほども申しましたけれども、公営住宅の優先入居、そういうものもあつせんし、移転料とかあるいはそういうものに、支払いに対する補助もしていこうということとしております。

また、大規模の団地の場合には、道路の整備等に関する補助制度も支援していこうということですが、たくさんいらっしゃるからこそ道路の補助もできるということ、それから、その団地の近くの駅には少なくともエスカレーターもつくるようにしていかなきゃいけないとか、数が多いからというので必ずしも公助というものが一般の一戸住宅より割を食うということではなくて、団地なればこそ、そういうことが地方自治体としても国としても公助としてできるということでは、それほど、今一川議員がおっしゃったような心配とか差別があるとかということではなくて、人数が多い

ために、より多くの援助政策が実行できるというふうな面も多々あるということを私は思っております。

できれば、地方公共団体におきましても、建てかえる場合の相談でございまして、あるいは情報の提供、ソフトの基盤については、あらゆる面で情報を提供できるといふ面も、団地なればこそ情報が多く入るといふ面もあるわけですので、私は、そういう意味でも、ハード、ソフト両面の公助というものを考えていかなければならないと思っております。

○一川委員 今、公助ということをおっしゃいましたけれども、私もそういう面では、近年、マンション等について割と公的ないろいろな支援策がとられてきているという感じは受けております。

そういう面で、実際にこの建てかえということこそそろそろ検討したらどうかというような段階から、要するに、公的機関がいろいろな情報を提供してあげる、それからまた、専門的な、技術的な、そういう力を持ったいろいろな方々がしっかりと客観的に説明してあげるということも、これはやはり役所筋から手助けした方が当然よろしいわけでございます。先ほど大臣もおっしゃったようないろいろな相談体制を整備していくというようなお話とか、あるいはまた実際に建てかえるということになれば、仮住宅みたいなものが当然必要になってくるわけでございますので、公的な住宅をそういうものに充ててもらうとか、いろいろなやり方もあるだろうというふうに思います。公的な機関がそういう具体的ないろいろな支援策を講じているというような何か事例みたいなものというのを、最近どういう動きになっているかというところを、ちょっと説明していただけますか。

○松野政府参考人 さまざまな助成策、バックアップ体制ということでございます。大臣からお答えしましたように、公的住宅への優先入居でありますとかさまざま助成がござい

ます。それから、今委員が御指摘になりましたような情報提供、相談体制ということ、例えば、マンション管理士あるいは建築士等の専門家や地方公共団体などの公的機関によって情報提供、相談体制を整備し、これらを最大限に利用して、情報提供、アドバイスを実施していくという体制を今つくっていくつもりでございます。

具体の助成、こういったものについては、さきの通常国会で成立させていただきまして円滑化法自体が十二月施行ということでございます。したがって、その法律に基づく実績というのはまだございせんので、これから助成制度などをどうやっていきたいというふうに考えておるところでございます。

○一川委員 法律の施行にまだ至っていないということなんですけれども、これからのマンション、集合住宅ということであれば、当然ながら、少子高齢化社会という一つの時代背景を受けて、高齢者向けのいろいろな福祉施設的なもの、あるいはまた少子化社会を解消するためのいろいろな子育て支援的な施設をマンションの一角に併設していくというようなことも含めて、できるだけ公的な支援が入りやすいようないろいろな改造の仕方というのが私はあるような気がするんですけれども、そのあたりに対するお考えは何かございませうか。

○扇国務大臣 これもなるべく早くと思っておりますけれども、国土交通省として、マンションの建てかえか修繕かを判断するためのマニュアルを早速つくっていききたいと思っております。

そのマニュアルでは、少なくとも、老朽度の判定というものは、どういふような観点から老朽化の判定をするのか、そういうようなことですが、あるいは建てかえと修繕の費用対効果ほどの程度あるのか、修繕した方がいいのかあるいは建てかえた方がいいのか、むしろ建てかえてしまった方が安いというものもありますから、そういう費用の算出方法等を専門家の皆さん方の意見を聞きながら、建てかえと修繕、改修の所要の費用

あるいは改善効果等の比較、そして建てかえか修繕かの総合評価、これもしていくような、こういうマンションの建てかえか修繕かを判断するマニュアルというものを国土交通省としてつくっていくと思っております。

それと今後、マンションの皆さん方、これは組合の皆さんにも、またマンションの管理士制度というものの、マンションの管理士が、約五千以上の皆さんがいらつしやいますので、そういう人たちとも意見を交換しながら、このマニュアルをつくっていくことを急ぎたいと思っております。

○一川委員 私の質問もこれで最後にしたいと思います。

今、建てかえをする一つの判断基準としてのいろいろなマニュアルづくりということを大臣の方からもおっしゃっていただきましたけれども、これはまた非常に大事なことでございまして、思いますが、いろいろな専門的な方々の意見の中でそういうマニュアルづくりというものを、しかも区分所有者の人は全く素人でございますから、非常にわかりやすいように、そういうものをつかみ砕いたマニュアルというのは非常に大事だということに思っています。

本来であれば、こういった法律なんかもっとわかりやすくした方がいいんではないかと思っておりますけれども、これは専門的な分野でございまして、うしろもないのかもしれませんが、やはり、それぞれ、建てかえ等について関心のある一般の方々が一と目を通してわかりやすいようなものを用意しておくということが非常に大切なことではないかというふうに思いますので、ぜひそういう方向でお願いをしたいというふうに思っています。

若干時間が早いかもしれませんが、私の質問はこれで終わらせていただきます。ありがとうございます。

○久保委員長 大森猛君。

○大森委員 日本共産党の大森猛でございます。約二十年ぶりの区分所有法の大改定、いよ

いよきようから審議が本格的に始まったわけでありますが、私も日本共産党は、この審議に当たりまして、「区分所有法(マンション法)改定にあつたの見解と提案」、こういう政策を発表し、先ほど大臣にも、また法務省にもお渡しをしたところでございます。ぜひ御参考にしていただければと思います。

今も申し上げましたように、この区分所有法は一九八三年以来の改正でありますけれども、それだけに私は、マンション居住者はもとより、広く関係者や専門家など国民的な議論を起すべきではなかつたのか、このことを強く思います。ところが、法制審議会では、当初二年間の審議日程、こういう予定でありましたけれども、これを大幅に半分に短縮して、わずか一年足らずでこれを行う。八三年の改正のときは、法制審議会での審議は約四年間にわたって行われました。このことと比較をしても、余りにもこれは大きな格差があるんじゃないかと思ひます。この点、結論を急いだ理由は何なのか、まずこのことからお聞きをしたいと思います。

○房村政府参考人 法制審議会におきましては、この区分所有法の見直しを昨年の六月から始めたところでございますが、その審議を開始した当初の予定といたしましては、法案を平成十五年の通常国会に提出するということを考えておりました。

しかし、その後、国交省におきましてマンション建替え円滑化法をこの十四年の通常国会に提出するということを伺いましたし、また、マンションの増加について早急に対応すべき事情があるのではないかと、マンションについて建てかえを必要とするものが非常に増加しつつある、こういうこともございました。

特に、国交省におかれて提出をされたマンション建替え円滑化法は、この区分所有法と相まって全体としてマンションの建てかえを円滑に行う。区分所有法が建てかえ決議までの手続要件を定めます、その建てかえ決議の前提として、実際にマ

ンションの建てかえをいかに円滑に行うかということが、このマンション建替え円滑化法の内容というところになりますので、これは、できるだけ双方がそろって全体としてマンション建てかえの円滑化が適正に進むようにということが要請されるだろう。

このようなことから、私もとしまして、当初十五年の通常国会を予定しておりましたものを、何とか前倒しをしてこの十四年の秋の臨時国会に間に合わせようということで、法制審議会の委員の先生方にもお願いをして、審議期間を集中して行うというところで短縮をしたわけでございます。

また、現実に、本年の通常国会、このマンションの建替え円滑化法の審議に際しまして、私も法務省も呼ばれて、せっかく建替え円滑化法を急いで成立させるのに、同時に改正すべき区分所有法はどうして遅いんだというような意見も随分ちようだいいたしました。

そういった状況を踏まえまして、できるだけ集中した審議を行うということでこの臨時国会に間に合わせるということにしたわけでございます。

○大森委員 大変限られた質問時間でありまして、御答弁はぜひ簡潔にお願いをしたいと思います。

八三年改正のときは、関係団体あるいは専門家に意見を聞いて膨大な量の意見が冊子にまとめられ、公表されました。今回は、ほとんどそういう形跡も見られないわけでありまして。本日にこれは、もう拙速としか言いようがないこの間の審議の状況ではなかつたか。同時に、重大なことは、単に拙速ということだけではない。法制審あるいは区分所有法部会の約一年間にわたる議論、これが、言葉は悪いんですが、いわばけじめにされた、そういう改正案になっております。

これは、今回の改正案の中心点、建てかえについての客観的要件撤廃、この点について、十六回にわたる区分所有法部会での議論の中で、終わりの方を除けば、ほとんど、私は、議事録を見て、あるいは区分所有法部会の委員の方の話も聞

きました、ほとんどこういう撤廃するなどという意見は出されていないではないですか。

○房村政府参考人 これは、審議会の中でさまざまな意見もございましたが、当初から、この客観的要件を廃止した五分の四の多数決だけでいいという御意見も、事務局から照会しておりますし、また、委員、幹事の方から、具体的に客観要件を定めることによって合理性を担保することには限界があるのではないかと、手続的な整備をして五分の四の決議のみで足りるという考え方もあるのではないかと、これは、比較早い段階から意見としては出ております。

○大森委員 部会の審議の過程でほとんど出されていないことは、この間の審議で中間試案を出されたが、この中間試案でも、甲案、乙案、この客観的要件を前提とした甲案、乙案が示されてい

ないじゃないですか。しかも、三十八ページに及ぶ中間試案の補足説明、三十八ページの中で、この客観的要件を撤廃すべきである、このことにただの一言も触れていないわけです。区分所有法部会全体の審議の中で、こういうことは議論にならなかったというのが事実じゃないでしょうか。このことを指摘しておきたい。

それで、けじめにされておるのは部会の審議だけじゃないですね。この中間試案を示してパブリックコメントにかけられました。あるいは関係団体への意見照会もされました。建てかえの客観的要件を前提にした中間試案を示して意見を聞いておきながら、結論は、この客観的要件を撤廃する、そういうものを出してきてたわけですね。うんとと

うと、出たのは激辛のカレーというように、全くこれはけじめにされたものだと思うんです。

しかも、パブリックコメントで出された意見でも、あるいは関係団体への意見照会によって出された意見でも、客観的要件を外せ、こういう意見はほとんどなかったんじゃないですか。

具体的に聞きましょう。意見照会では、法曹界では最高裁、日弁連あるいは大学関係、日本法律

家協会などなど、合計百団体を超えて意見照会をしております。そうですね。その中で、建てかえの客観的要件を取り払うべきだと回答を寄せた団体は幾つありましたか。

○房村政府参考人 ただいまの意見照会でございますが、本年三月に百七十の関係団体に意見照会を行いました、ただいま御指摘の法曹団体等を初め、二十九通の意見が寄せられております。

その中で、多数決のみで建てかえを可能とすべきであるとする意見を出してきたものは三団体でございます。

○大森委員 今、法曹界についてお伺いしたんですが、法務省に直接かかわりの深い、そういう法曹界約百団体、こういう法曹界の団体で百団体ぐらゐ意見照会をしながら、その中で客観的要件を取り外せという回答は皆無でしょう。それは間違いないですね。

○房村政府参考人 法曹界からの御意見の中で、客観的要件を不要とするものはございますか、客観的要件を不要とする積極的な意見を出したところはございません。

○大森委員 私は、それは日本の法曹界のある意味では一つの見識だと思ふんですね。

全部で二百近い団体に出示されました。部数にすると、例えば日弁連なんかには数百部出されておりますから、三百部を超える中間試案の送付の結果、客観的要件を外せと回答したのは、先ほど三通とありました。どういう団体ですか。

○房村政府参考人 団体といたしましては、建築業それから不動産業関係団体ということになります。

具体的に申し上げますと、社団法人不動産協会、社団法人日本ビルディング協会連合会、それから社団法人日本建設業団体連合会でございます。○大森委員 今お聞きになったように、こういう意見照会あるいはパブリックコメントの中で、極めてごく少数しかこの客観的要件を外せという意見はなかつた。しかも、その意見は、そうすることが当然利益につながる民間デベロッパー、そ

うという関係の団体であるということで、この結論の性格は、私は、ここに端的に示されていると言わなければならないと思います。

ですから、そういう意味で、皆さんが今回の改正法案を出される過程というのは、極めて異常だと言わなければならない。意見を求めた試案を、パブリックコメントでも意見照会でも圧倒的に少数意見であったものに変えてしまったわけがあります。

その背景には、私は改めて指摘をしますけれども、例えば、大手ディベロッパーである森ビル社長を先頭に、法制審議会に乗り込んで客観的要素の撤廃を要求する。そのときの専門委員の方の一人は、論文の中で、マンション建てかえの事業規模は延べ数十兆円にも及ぶ、マンション建てかえ制度改正が都市再生にもたらす貢献は絶大なものであると、本当に民間ディベロッパーのねらい、野望をあけすけに語っているわけですね。

これはもう本当に、居住者を無視した、ゼネコン、ディベロッパーの野望に法務省が、法の理念、法律家としての良心も投げ捨てて屈服してしまっただと私は法務省に言わざるを得ないと思います。どうですか、法務省。

○房村政府参考人 先ほどのこととも関係いたしますが、例えば中間試案におきまして、甲案、乙案ということでは年数要件等をお示ししておりますが、その（注九）では「以下の点については、なお検討するものとする。」ということで、「建替えの決議について、ア及びイの要件を不要とし、建替え決議を会議の目的とする集会を招集しようとする者は、あらかじめ、区分所有者に対し、建替えの合理性を根拠付ける具体的な理由を説明しなければならぬ」とする手続的要件を定めた上で、決議要件を区分所有者及び議決権の五分の四以上の多数とすること。」というものもお示しているわけでございます。決して、その審議の過程で全くこの五分の四の決議で決めるということが取り上げられなかったということではございません。

また、そういうことを踏まえて私どもも審議をしたわけでございますし、また、寄せられた意見も、二十九通来ますが、必ずしもすべてがこの建てかえ決議について触れているわけではございませんので、そういう点で、私どもとしては、そういう寄せられた意見も踏まえ、さらにその後の状況も見つつ、審議をしていただいたということでございます。

○大森委員 それはやはり、この間の経過をゆがめて描く、法律関係の方の御答弁としては大変問題のある御答弁だと思ふんですね。先ほど言ったように、こういう中間試案の補足説明、三十八ページの中でただの一言も触れられていないということに、これは端的に示されていると思うんです。

それで、先ほどお話がありました、団地一括建てかえ、その三分の二条項とか、これはもうある日突然出てきたわけですね。この団地一括建てかえについて、法制審ではどのように議論されたのでしょうか。

○房村政府参考人 団地の一括建てかえ決議につきまして、法制審議会で、当初、団地全体としてその建物の建てかえをするという一括決議について、これも一応審議の対象といたしました。そして、団地全体の建てかえを容易にするという観点からは、全体で五分の四の多数決で決められるというような議論を法制審でもいたしました。そして、法制審の中で、ただ、団地の一括建てかえの場合には、五分の四の多数決のみで決められることとすると、建物について権利を有しない多数の者によつてその建物の建てかえを決めてしまうという法理論的な難点があるのではないかと、あるいは、実際に建てかえをする場合には、全体の計画を立てて、個別の建てかえ決議をし、それを承認するということ形である方が現実的ではないか、このようなことから、中間試案の段階でそれ以上一括建てかえ決議について検討することをせずに、一棟ごとの建てかえ決議と団地管理組合による承認決議の手続を検討しようということになったわけでございます。

けでございます。

○大森委員 いずれにしろ、三分の二などという今回の改定案の中では大変重大な部分について、審議会の委員のメンバーの意思等を一切踏らないままやったということ、それは間違いないことだと思います。この中間試案の中にも、補足説明の中にも、この一括建てかえの問題、三分の二は一切出ていないわけですね。ですから、そういう意味では、これは極めて、審議会のメンバーの皆さんは、それは真剣に議論されましたけれども、それを所管する法務省のやり方は、大変欠陥があるやり方と言わなくちゃならない。

今申し上げたように、違うメニューを持つてきて、そして全く違うものを運んでくるようなそういうやり方という、この一括建てかえの問題とてい、建てかえ要件ではそういう審議が尽くされていない問題とてい、これはもう、改めて審議会等々できちんと議論を直す必要があるんじゃないか。これは副大臣、御答弁をお聞きしたいと思います。

○増田副大臣 大森委員のお尋ねにお答え申し上げます。それと、私、考え方も多少申し上げておきます。それと、私、考え方も多少申し上げます。

法制審議会におきます審議におきまして、建てかえ決議の要件について、中間試案では、五分の四以上の多数決に年数要件を加えた案が掲げられていたもので、先生のおっしゃるとおりであります。最終的な法務大臣に対する答申では、五分の四以上の多数決のみの案になっております。この点については、中間試案について行った意見照会に対する意見や規制改革会議の委員に対するヒアリングの結果等を踏まえ、法制審議会において慎重な審議をしていただいた結果のことであると考えております。

また、団地の一括建てかえ決議については、御発言がございましたが、法制審議会の答申には含まれておりませんが、改正法案に盛り込まれております。この点については、もちろん、法制審議会において慎重な議論をしていただいた上で改正法案を提出することが望ましいところであります。

団地の一括建てかえの整備が急務と考えられましたことから、同時にまた、円滑化法、区分所有法、これらを考えましたときに、立法府である国会の場におきまして、国民を代表する議員の先生方に直接御審議をいただくのもやむを得ないものと考えております。

さらに、法制審議会の答申が当初の予定より早まりましたのは、区分所有法案と相まって、マンションの建てかえの円滑化を促進する、マンションの建替えの円滑化等に関する法律が本年の通常国会で成立したこと、マンションの建てかえの円滑化を求める社会的要求が強まってきたためであり、法制審議会の委員の方々の努力によるものである、このように考えております。

○大森委員 とにかく、違うメニューを示して、違う料理を持つてきた。何のためにパブリックコメントをこれにかけたのか、何のために意見照会したのか、その大前提が崩れているわけですから、これは改めて審議のし直し、改正法案の、改定法案の出し直しというぐらいやらなくちゃいけないというのを重ねて申し上げて、次に移りたいと思います。

次に、建てかえについてでありますけれども、改正案は、マンションの建てかえを円滑化する、そういうことを中心の内容としております。そのために改正案では建てかえの客観的要素が撤廃されたわけですが、なぜそうなったかと聞く前に、今、この間は、共用ゾーンの建てかえは原則全員一致、そして五分の四以上の多数で建てかえ決議ができるようになったわけですね。

そこで、前回の改定でもありますけれども、改めてなぜこのような客観的要素を明記したのか、これをまずお聞きしたいと思います。

○房村政府参考人 五十八年改正におきまして、過分の費用要件プラス五分の四決議で建てかえ決議をするということにした理由ということでございますが、これは五十八年改正前は、マンションの建てかえについては全員一致を要求するという

ことになっておりました。しかし、現実には建てかえを行うのに、全員一致ということではほとんど不可能でございますので、やはりマンション、こういう区分所有建物、実質的には一つの建物を複数の人間が共有しているという関係にございますので、団体的拘束を受けることもやむを得ない。建てかえという建物にとって必然的に生ずる事態を適切に処理するというためには、建てかえのための合理的な制度をつくる必要があるということから、全員一致をやめまして、多数決ということにしたわけでございます。

その場合に、多数決で行いますと、反対者については売り渡し請求権を認めて、最終的に反対の人の所有権は時価で建てかえをする人たちが買い取る、こういう仕組みにしたわけでございます。その所有者の意思に反して所有権を失う、こういう事態が生ずることになるわけでございます。

その点について、当時、団体的拘束の中で、そのようなことでもやむを得ないという考えもあつたようでございますが、やはり従来全員一致であつたということから、五分の四の多数決のみで売り渡し請求までできるというのはドラスチック過ぎるのではないかとということから、所有権を意思に反して売り渡し請求できるというためには、やはり何らかの客観的な要件が必要ではないか、そのようなことから、その建物を維持することがもう合理的ではないと考えられるような要件として、過分の費用を要する場合というものを付加するに至つたというぐあいに理解しております。

○大森委員 本人の意思に反して所有権を失うということがあつてはならないから客観的な要件を設けたということですか。

○房村政府参考人 所有権の本質からしますと、単独所有権の場合には、その本人の意思に反してその所有権を失うというのは極めて限られた場合、収用というようなもの、あるいは競売というような、極めて限られた場合でございます。そういうことから、区分所有の所有権についても、本

人の意に反して失う場合に単なる多数決で足りるのかという観点から、過分の費用を要する場合に限定するというのが、この五十八年改正当時では考えられたというぐあいに理解しております。

○大森委員 本人の意思に反して所有権を失う。これはなぜ規制されなければいけないんですか。

○房村政府参考人 なぜといいますと、基本的には、財産権保障という基本的な考え方に基づくものであろうと思っておりますが。

○大森委員 憲法上の財産権の保障、これとの関係で客観的な要件が必要だつたということでしょうか。

○房村政府参考人 客観的な要件がない場合に違憲になると考えたかどうかということばかりません。ただ、そういう問題もあるので、意思に反してその所有権を取得できるようにするために客観要件があつた方がいいであろう、こういう判断からそのような要件を付したということであろうと考えております。

○大森委員 つまり、憲法上の要求である財産権の保障、私的所有権の絶対性というところに着目していたわけですね。これは間違いないことだと思います。

御答弁にもありましたけれども、そういう全員一致ではなかなか難しいということでも五分の四にした、しかし、それでもなかなか難しいというようなお話もあるわけなんです、こういう法律の条文が抽象的だから円滑に建てかえが進まないというわけじゃないと思うんですね。これは、少数者の切り捨て、こういうものが建てかえの進まない一番大きな理由になつてゐる。先ほどの答弁にもあつたように、この間、円滑に建てかえが進んだのは全員一致、もう大多数が全員一致であるということでしょうか。

ですから、所有権のこういう大きな変更、今回、この客観的な要件を外すということは、憲法の財産権の保障、絶対性にもかかわるこういう大きな変更の問題を、先ほども申し上げた、法案をつくる過程におけるあのような状況、そして今回に

ついても、まだ確定はしておりませんが、数回の委員会の審議で大きく変えてしまふということは大変重大な問題があるんじゃないかと思ひますが、この点、いかがですか。

○房村政府参考人 もちろん、憲法上、財産権が保障されているわけでございますが、しかし、一つのことを複数の人間が所有をするという共有関係になりますと、これは単独の所有権とは異なりまして、さまざまな分野で制約をこうむるということになります。

民法上の共有につきましても、共有物の変更には全員一致が要求される。単独所有であれば、当然、どうするかということはその所有者の意思にかかわるわけでございますが、民法上、共有の場合には、変更には全員一致を要求しております。

ただ、当然、全員一致しない場合にどうするかというところが問題になりますので、その場合に備えて、民法では共有物の分割の請求ができる。共有者のうちの一人から分割の請求がある場合には、その共有物を分割する。その分割に当たりまして、現物を分割することが不可能であれば競売をする。裁判所に申し立てて競売をいたしますと、結局は、その共有者はその共有物に対する所有権を失うわけでございます。

したがいまして、憲法上財産権が保障されているとはいいますが、一定の、共有物のような、一つのことを複数の人間が共有することによつて制約をこうむる場合には、その権利の性質上、場合によれば、今言つたような形で共有物分割の請求に応じて所有権を失うということも当然あり得るわけでございます。

区分所有につきましても、できるだけ個々の人間の自由な行使を保障するという観点から区分所有権ということで構成はしておりますが、実質は、一つの建物を複数の人間が共有しているというわけでございます。したがつて、一つのものを複数の人間が共有している関係に伴う団体的な制約というのは避けがたく生じます。そういう意味で、民法の共有物とは異なり、区分所有法におき

ましては、共有部分の変更についても多数決でできるというような変更を加えております。

また、建物について、建てかえというのは必然的に生ずる事態でありまして、こういうものについてもそれなりに合理的な制度を組み立てる必要があるということでございますので、その合理的な建てかえ決議の要件として、今回、五分の四の特別多数決議、それに伴う決議を手続的な保障を行うということで合理的な判断をしていただくということを行うことは、憲法上の問題は生じないというぐあいに考えております。

○大森委員 大変苦しい答弁だと思ふんですが、大体、法務省自身が私がさつき言つたようなことをずつと部会でも言つてきたじゃないですか。つい数カ月前まで、私が述べたようなことをあなた方は言つていたわけですよ。

これは、二十年前の改定の際にもこういうぐあいに言つてゐるんですね。効用増による建てかえは立法過程において都市再開発に当たる民間ディベロッパーからは強く要望された点であつたが、強制的制度になじまないものとして削除され、従来どおり区分所有者全員の同意によつて実現されるべき任意の方式にとどめられることになつたという形で法務省は言つていたわけですね。こういう基本的な立場をつい数カ月前部会の中で言つていたのが法務省だつたんです。それで、これが大きくがらりと変更されることになるわけですね。この間、二十年間言い続けてきたことをがらりとみずから変える。

しかも、これからマンションを買う人、これはまだしも、今までマンションを買つた人も全部これが適用される。今、マンションの住民、何人ぐらいますか。一千万人ですよ。一千万人の住民の皆さんの中に、あつて、あつて自分の所有権がなくなつてしまふことになるかもしれない、そんなことを予測した人は一人としてゐるでしようか。私は一人もいないと思ひますよ。

それで、建てかえの場合に、既存の建物の取り壊しが当然必要であるわけなんです、とにかく

く、少数の反対者の居住の場としての専有部分の所有権を、多数の力で、意思で失ってしまう。しかも、先ほど財産という大臣の御答弁もありましたけれども、財産権の侵害だけじゃない。これは倉庫とか工場じゃないわけですね。一個の人間が家族をつくって、コミュニティを持ってそこに住む、肉体的あるいは精神的な共同の生活の場、まさに生活の基本の場であるわけですよ。そういうものを、このわずかな審議で、しかも、みずから主張してきたそういう財産権の保障にかかわるような、そういうのを全部崩して一気にこれを変えてしまう。これは余りにも乱暴なやり方と言わなければならぬと思います。

もしこういうものがまかり通るようになれば、少数者の切り捨てをかくも簡単に進めていく、数さえ集めればいいんだというような風潮がどんどん広がっていくことは間違いないと思うんです。これによって争いが少なくなってしまう大間違いで、むしろ、これがさらに一層拡大することは目に見えているんじゃないかと思っています。

多くのマンションで共通して問題になっているのは、合意の形成、これがなかなかできない、あるいはその背景にある資金の問題なわけですね。

そこで、私も、きょうお渡ししましたこの「見解と提案」の中でもいろいろ提案をしているわけなんです、合意形成を図るためのルールづくり、あるいは建てかえ資金に対する支援制度、これは一定、この間国土交通省もやられてきたわけでありすけれども、その一層の拡充ということ、これは国土交通省も含めて、御答弁をお願いしたいと思います。

○副国務大臣 きょうも朝からこの審議を進めていただいております、私は、大森議員のおっしゃっている意味はよくわかります。できれば、個人の財産権というものの、これをきちんと確保しようというのは当然のことですけれども、今、少なくとも、築三十年というマンション、おおよそ十二万戸あるわけですね。そして、十年後にはこれが百万戸になるんです。むしろ、これをきちんと

とふだんの積立金で補修ができればそれにこしたことはありません。けれども、築三十年以上たつてこれが財産の価値があるかないかという判断をするときには、むしろ建てかえるべきである、建てかえた方が財産権の確保になるということだつてあるわけで、老朽化して建てかえなかったら、個人の財産権がどんどん目減りするわけですね。

ですから、そういう意味では、今マンションが百年間ももてるという建築法があれば、もっと、百年後でもよかつたかもしれないけれども、残念ながら、築三十年で老朽化しているものは少なくとも今十二万戸あり、なおかつ十年後には約百万戸と言われるマンションの建てかえをどうするかということ、私たちが真剣に議論することこそが、共同でお入りになっているマンションの皆さんの財産権をこうやって真剣に議論することが、むしろ皆さん方の財産に資することである、そう思っています。

○大森委員 大臣のおっしゃることは本当にそのとおりだと思います。私も、建てかえを円滑に進める、それは、必要なときには当然建てかえを円滑に進めるルールが必要だと思います。そういう立場はこの「見解と提案」の中にしっかりと書いてありますから、後でゆつくりごらんをいただきたいと思うわけなんです。

問題は、そういう合意形成できちんとしたルールがない。あるいは、現実には、これは国土交通省自身の調査でも、今や四割近い世帯が六十歳を超えて、こういう中で問題なんだということなんです。そこをよく見る必要があるのではないかと思います。

そこで、建てかえか補修か、これが常にこの問題になってまいりました。こういう点で私どもは、その合意形成を本場に円滑に進めるという提案もこの中にしているわけなんです、その一つとして、専門家による技術的判断によって、建てかえかそれとも補修かという問題で、公平な調査や情報提供、それを行うことができるような第三

者機関を設けたらどうかということもこの中で提案をしております。

基本的に、決めるのはもちろん居住者自身でありますけれども、阪神大震災の際にも、必ずしも建てかえなくても、補修で可能にもかかわらず、ほとんど建てかえが進んだというのが、もう既にこれは有名な話でありますけれども、その中で、建てかえのみを推進するコンサルタントの役割というののも大変問題になったこともリポートをされております。

そういう意味では、やはり客観的に公平なそういう情報あるいは調査を行う第三者機関、都道府県ごとぐらいに設けたらどうかというようなことも提案をしておりますけれども、国土交通省、住宅局長ですか、いかがですか。

○副国務大臣 今のお話ですけれども、先ほど私、一川議員の御質問にお答えしたんですけれども、共産党さんの案がどういうものか、後でまた拝見いたしますけれども。

私たちは、国土交通省として、少なくとも、さつきも申し上げました、マンションの建てかえに、修理があるいは建てかえでなければいけないのか、そういうもののマニュアルをつくらうというのをさつき私は一川議員の御質問にもお答えしたんですけれども、共産党さん、どういうマニュアルをおつくりになつていらっしゃるかわかりませんけれども、我々は我々としてこのマニュアルをつくらうという点で、

そういう意味で、御存じのとおり、昨年ですけれども、マンションの管理適正化法ということで、マンション管理士というものが生まれております。現段階で、全国でマンション管理士というのは大体五千二百人ぐらい今もう既にいらつしています。そういう人たちにぜひ相談をしていただきたい。そして、組合の皆さん方、管理組合というものは各マンションでできているものですから、そういう人たちに、このマンション管理士も使いつながら、建てかえるのに幾らかかるのか、修理したつたら幾らかかるのか、その積算も両方勘案し

て、そして皆さんで御相談いただきたい。

また、どの程度老朽化しているというのは素人ではわかりません。ですから、これも専門家に、自分の住んでいるマンションはどの程度の老朽化なのかランクをつけていただいて、どう処置するかということも専門家に判断してもらいたい。

そういうマニュアルを国土交通省としてはつくって皆さん方に供したいと思っておりますので、各管理組合等々、マンション管理士も含めて、専門家の意見を聞きながら、なるべく多くの皆さんが御納得いただけるようなマニュアルをつくるということ、国土交通省で行います。

○大森委員 それは、ぜひお願いをしたいと思うんです。

既にそういう技術指針の案が一部の方には示されているというように伺っているんですが、これは、大変重要なことは、専門家というお話もありましたけれども、やはり何といたしても居住者が主人公でありますから、居住者も含めて公開の議論にぜひ付していただきたい、あわせて、そういう居住者の要望なんかも反映するようにしていただきたいということ。

あわせて、これは今回の六十二条でありますけれども、エレベーターの設置や耐震性の強化、これは「建物が通常有すべき効用の確保を含む」ということで、補修費用の見積もりに加算するのなら加算するということになつていくわけですから、それにふさわしいような助成制度、あわせてこれは設けるべきではないかと思っています。

そのマニュアルを公開の議論に付すということ、居住者の要望を反映するという点、あわせて、こういう通常有すべき効用の確保、それに含まれる例えばエレベーターの設置、耐震性の強化、こういうものについての助成の点、これはちよつと事前の質問通告していませんでしたから、住宅局長からでも御返事いただければ。

○副国務大臣 これは御存じのとおり、建築基準法、これによって、少なくとも公共に用する映画とかあるいは劇場とか、そういうところに対して

は、安全性の確保というものが必要であるということになっております。そして、その建築基準法の第十二条、定期の報告制度、これが明記してあります。

それを今度は、各都道府県もマンションにもそれを課するという事で、人が多く集まるそういうものと、建築基準法の第十二条と同じものをマンションに適用しようということになっていきますから、そういう意味では、安全性という、そしてその安全のための定期検査、これを義務づけるということ、これは私は、さつき申しました、うちがつくるマニュアルにもありますように、自分たちのマンションがどの程度にあるかというまず認識を持つということも、建築基準法の適用の範囲を拡大するという事で、私は、大いに皆さん方に地方自治体と連絡したいと思っております。

○大森委員 ただいまの大臣の御答弁にありました現行の建築基準法に基づく定期調査報告、これをさらに拡充してマンションにも適用するということ、これはぜひやっていただきたいということをお願いして、私の質問を終わりたいと思っております。

ありがとうございます。

○久保委員長 保坂展人君。

○保坂委員 社会民主党の保坂展人です。私の方からも、この法案について、ここは見逃せないという部分について質問をしていきたいと思っております。

まず、管理組合の位置づけなんです、先ほどの議論にもありましたとおり、区分所有法で管理組合という明確な定義がないという中で、実際に管理組合がないマンションが存在しているということなんですけれども、管理組合がないマンションについて、この法案成立後にどのような手当てをしようとしていられるのか、これは国土交通省に伺います。

○松野政府参考人 現在、組合がない団体、団地が、マンションがあるということでございましたが、これについては、いわば区分所有者によりま

して管理組合を設置していただくということが基本であるというふうに思いますので、そうしたことは周知をしていくべきことだと思います。

○保坂委員 今の質問を法務省の方にも繰り返し聞きたいんですが、ちょっと加えさせていただきます。

管理組合がないマンションについての周知と同時に、管理組合が、これは、中には意見の相違から例えば分裂をしてしまつて、双方が意見の正当性を争つて訴訟に持ち込むなどのことも考えられなくはないというふうに思うのですけれども、そういうことについてもどのように考えられているか。

〔委員長退席、菅義委員長代理着席〕

○房村政府参考人 管理組合の関係でございますが、建物の区分所有等に関する法律におきましては、その三条で、区分所有者は全員で建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成する、こういうぐあいに定めておりまして、マンションの区分所有者になりますと、当然にその全員で管理のための団体、すなわち管理組合を構成するものとしておりますので、法律上は当然にその団体は構成されるわけでございます。

多分、委員の御指摘は、そうはいっても実際に活動していないところがあるのではないかと、こういう御趣旨ではないかと思ひますが、これは確かに、マンションの実態もさまざまございまして、相当規模のものになれば、まずほとんど管理組合があつて何らかの活動をしているということだろうと思ひますが、あるいは小規模なもの等については、実質的に管理組合としての活動をほとんどしていないというような場合もあるかと思ひます。

今回、この改正では、管理者の権限を強化するなど、管理組合全体の活動についての改正も行つておりますので、この改正を機に、改めて管理組合の役割等について周知をして、積極的に活動していただきたいと考えております。

また、分裂のことでございますが、これは実際

の問題としてどうかということとは、ちょっと私も、実情、そういった例は余り聞いたことがないのですが、法律的には、管理組合というのは、この区分所有法によりまして、区分所有者全員で当然に構成するということになっておりますので、二つの管理組合が法律上認められるという事態はないということになっております。

○保坂委員 続いて、法務省に伺つていきたいと思ひますが、今回、いわばインターネットなどの普及を踏まえて、従来の書面に加えて、電磁的な記録によつて、例えば議事録を作成したり、あるいは議決も行えるというような改正の内容だと思ひます。

基本に立ち返つてちょっとお尋ねをするんですが、集会にかえて書面によつて議決をするというのは、今回の法案の場合どういふことを指しているのか、簡単に答えられますか。

○房村政府参考人 従来は、書面決議と申しまして、全区分所有者が書面で合意をした場合には、それを決議とみなす、こういうこととしておりました。

今回の改正では、全員が書面で合意をする、内容についての合意をするということではなくて、書面で決議をするということについて全員の同意があれば、書面で意見を出していただいて、賛成の者が上回れば決議として成立する、そういう形のもの、を今回改正内容としてつけ加えたわけでございまして。

○保坂委員 つまり、反対の方がいても、書面で反対者の意思表示も含めて決議ができるというふうに変つたということだと思ふんですが。

そこで、では、そういった書面で、それで議決をしようという、そのもののいわば方針決定というのは、これは集会によらなくてはならないのでしょか。

○房村政府参考人 改正法四十五条で「区分所有者全員の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議をすることができ」とあるこの承諾の方式については、特に法律上規定しておりま

せんので、集会の場合承諾をしなければならないということとはございせん。

○保坂委員 そうすると、集会を基本に管理組合が運営をされていくという基本的な理念があると思ふんですね。いろいろな場合に、書面や書面に準用して電磁的な記録ということで対応するということがわかるんですけれども、しかし、今おっしゃつたように、書面で決議する場合に、反対の方も含めて書面で全部できると。

そもそも、書面にするか集会にするかということも書面で決めることができる、あるいは電磁的方法で決めることができるんですか。

○房村政府参考人 書面で決議をすることができるようになるためには、区分所有者全員の承諾がある場合でございますので、一人でも直接議論をしたということを思つていらっしゃるれば、それは集会を開いて議論をして決めていただくしかない、そういうことでございます。

したがいまして、十分議論をしたいのに、それを無視されて書面で勝手に決められるというようなことは生じないような仕組みになつております。

○保坂委員 最初の答弁を伺つてみると、書面で、つまり、集会は一切開かれずに、議論すべきことがされずに進んでいくのではないかと危惧を覚えたので質問をしたんです。今の答弁であれば、何人かでも、あるいは一人でも書面ではなくて集会を開くようにということであれば、これは集会で、これは書面で決める、あるいは電磁的記録で決める、あるいは議論をするということも決定するということですね。確認。

○房村政府参考人 おっしゃるとおり、区分所有者全員の承諾があるときに限られております。

○保坂委員 では、続けて、十七条の共用部分。このところで、四分の三から二分の一に変更されていくということ、これまでの、改良を目的とし著しく多額の費用を要しないことという要件が、形状または効用の著しい変更を伴わないものというふうに、いわば簡素化されているという

か、ハードルが低くなっているということですが。

このただし書きのところを質問したいんですが、十七条の「ただし、」以降ですね。「区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができる。」というふうにあります。これは、具体例に即して言えば、区分所有者が百だとすると、その半分までという五十、この五十のうちの過半数という、いわゆる過半数は、これはどういふうな意味を指しているのか、ちょっと確かめたいと思うんですが、どうでしょう。

○房村政府参考人 原則は、区分所有者全員の四分の三、それから区分所有者の持つております議決権の四分の三、それぞれを満たさないといいない。これは出席者の数ではなくて、総数に対する比率でございます。これに対して、区分所有者のいわば頭数、これが四分の三とあるのを規約で過半数まで下げられる。したがって、規約で過半数まで下げるときは、頭数は過半数、そして議決権の四分の三、これを満たせばこの変更ができる、こういうことでございます。

〔菅義委員長代理退席、委員長着席〕

○保坂委員 わかりました。

それでは、ちょっとここで具体的な事例、建てかえのことについていく前に、都市基盤整備公団にお願いをして来ていただきましたので、マンション、集合住宅の実態の一つを示すものとして、ちょっと具体的なケースで伺いたいと思います。三十年か四十年かという議論がこの間されて、そういう年数は結局は撤廃されたということになっていきます。住宅がもつと長もちするというのは共通の認識になっていると思いますが、三十年どころか、バブル経済のころですから十数年、いわゆる建造されて十数年しかたっていない公団の分譲マンションで手抜き工事が見つかった、これは大規模な改修及び建てかえも一部、これは十棟、二百世帯に及んで、そういった事例が発生しているという話が伝わってきているんですが、本当でしょうか。

○中田参考人 十一月二十二日号の週刊朝日、雑誌に掲載されました当公団の分譲住宅につきまして、平成元年の八月から平成二年の三月にかけて入居した団地でございます。

この団地につきましては、ちょうど譲渡後十年を経過したということに伴いまして、大規模修繕工事の際にその躯体部分に通常で見られないような施工不良が判明いたしました。資産を所有している譲り受け人から成る管理組合と十分協議をして、合意に基づき瑕疵補修工事を実際に行っているところでございます。このような瑕疵のある建物をお供し、譲り受け人の皆様に多大な迷惑をおかけしていることにしましては、まことに遺憾に思っております。このようにございまして、公団としては、工事中に仮移転が必要なる譲り受け人の方々には、できるだけ従前の居住環境に近い公団住宅を提供するなどして、できる限り御不便をおかけしないよう対策を講じております。また、譲り受け人、それから管理組合との密接な連絡を保つために専任の事務所を現地に設置いたしました。早期の補修工事の完成に全力を挙げておるところでございます。一日も早く居住者の居住の安定が図れるよう、最大限努めていく予定でございます。

○保坂委員 住んで間もなくして雨漏りが続発したり、いろいろ苦情が絶えなかった。実際にこれは大規模な改修に十年目に入ってしまった、はがしてみたら、本来コンクリートがあるべきところになかったりとか、大きな穴があいていたりとか、工事中の飲み物の缶が出てきたりとか、何だこれはということになったんだということが書かれていますね。

手抜き工事というのは、おおよそ、ある確率でいいですか、心得が悪い業者というのがある、こういうものが初めてではないかと思えます。しかし、広範囲にわたってはいません。やはりこれだけの、十棟にわたって二百世帯が影響を受けるといふぐらいの大きな、トータルに手抜きが発生したというのは、それぞれの業者がそういった工事の

実情をいわばお互いに黙認して、また、当時いろいろなチェックシステムが公団にもあったはずですが、それが作動しなかった。これは、そういった一つの業者の手抜きということでは到底説明がつかないと思うんですね。どういふところに原因があったというふうに公団は把握していますか。

○中田参考人 お答えします。

まず最初に、ここで、先ほど御紹介しました施工不良というか、いろいろな意味で通常起こり得ない施工不良ということをお申し述べたけれども、基本的に、この団地で今先生御指摘の二百世帯について起こっていることは、コンクリートの充てん不足、コンクリートがうまく入っていない、そういう部分があるわけでございます。それから、鉄筋のかぶり厚さが不足している、それから配筋が不良だといふようなこと、これらの瑕疵が判明したということでございます。

今回このような瑕疵が発生した原因というのは、非常に広範囲に広がっているわけでございますが、現時点では確定的な結論には至っておりません。

ここで考えられることは、以下の状況で請負者の施工体制が不十分であったというふうに思っております。

まず一点は、当該団地が景観等に非常に配慮した新しい斬新なつくり方のものであって、非常に複雑な設計内容のものであったというふうなことです。

それから、当時の建設環境でございますが、建設バブル最盛期で、公共事業の契約不調が多く発生するような戦後最大の建設環境下にあったというところで、労務、資材とも非常に逼迫しております。したし、良質な技術者の確保が極めて困難であったというのが二点目でございます。

うなことで、施工難度が非常に高い現場であったということが考えられます。

それからもう一点ですが、そういう状況下で、早期に町を開こうということで急いでやろうということがありましたので、工事を小区分に分けて、できるだけ手を多くしたといえますか、完成を急いだために、全体には比較的中堅の業者さんによるJV工事が多くなったというふうなことで、結果として現地がふくそうした面もあったというふうなことが挙げられます。

手抜き談合というふうな言葉で指摘されておりましたけれども、このような工事環境の中でこういうことがあったとすれば、非常に特異なことではございます。徹底的に原因究明をすることにより、そのようなことが二度と起こらないようにしなければならぬというふうに考えておるところでございます。

○保坂委員 この大規模な施工不全というか手抜きというか、こういうことによつて、要するに修繕するために転居しなければいけません。あるいは建てかえももちろんなんです。こういったことで大幅にその期間住居を移したり、あるいはさまざま引越しの費用だとかがかかってくる。こういうことについては公団の方で、これは入居者の方の責任ではないと、決して安い値段じゃないですね、バブル当時ですから、五千万、六千万という値段で買われたという入居者に負担をかけるというところで、しっかり出されているというふうに聞いているのですが、それは必要なことだと思います。

どのくらいそういった費用はかかっている、今後かかる予定なのか、率直に言ってください。

○中田参考人 これまで居住者や管理組合と協議いたしまして、適宜適切な補修工事を進めてまいっております。基本的には元施工業者の負担で行うこととしております。当該団地におきまして、一つの団地では既に完了しております。管理組合との協議の中で元施工業者はもう嫌だといふ

なことがありまして、元施工業者でなくて、公団直接の施工も行っております。

平成十三年までに公団が支出した金額ですが、補修工事に要した費用が約四十億円、仮移転に要した費用が約三億円でございます。

この瑕疵に係る公団が支出した費用につきましては、工事請負契約に定めるところにより、補修工事費用の求償を業者に対して行うことと考えております。

○保坂委員 公団の分譲というのはこれまで大変信頼があったわけですね。そして、これは都市景観賞というのも受賞されているんですね。当時話題のいわば作品だった。こういったマンションにこれだけの、四十三億円ですか、出費を余儀なくされている。これは、公団だからこれを出すこともできたんだろうと思いますけれども。

しかし、一点だけちょっと不審に思うのは、施工業者、今、出すのは嫌だという業者もいたというような話も出ましたけれども、責任追及はどうかになっているのかと思うんですね。例えば、そういったチェックをする際に、業者を全部立ち会わせたり、しっかりとその責任を各業者は認めているのか。結局、この四十三億円という本来発生しないはずの補修費なり建てかえ費というものを、最終的にどれだけの業者に、こういった会社に、どれだけ要求していくのか。これは大事な問題なので、それだけお答えいただきたいと思ひます。

○中田参考人 この瑕疵に係る公団が支出した費用につきましては、工事請負契約書に定めるところによりまして、工事費用の求償を行うこととなりますが、現在、いろいろな意味で、まだ実際の補修内容なり、どこまでのことを瑕疵と認めるか、いろいろなことについて、いろいろな各段階がありまして、ブロックがいろいろ違いますので、まだ明らかになっておりません。ということと、今後の費用につきましては今のところまだ見えていないということでございまして、先ほど申し上げましたのは、十三年度に支出した額ということでございます。

○保坂委員 副大臣に伺いたいのですけれども、これは公団としても、都市景観賞までとった、そういったニュータウンの分譲住宅ですから、まさかいはば構造がそれほどひどいとは、これは公団も本来は被害者の立場なのかなというふうに思うんですね。一番の被害者は入居された方ですね。引越さなくてもいいのに引越し、そして不便に甘んじているわけですから。

しかし、私は、今の公団の答弁の中に、そういった施工されたことに対する責任追及の決意な怒りというものがちょっと感じられないんですね。四十三億円かかりました、あとのくらいかかるかわかりませんが、段階段階ありますからというような、ちょっとこれは生ぬるいんじゃないかと思ひますが、いかがですか。

○副大臣 私も、週刊朝日という、朝、新聞の見出しで初めてわかりまして、すぐ公団の総裁を呼びました。そして、私も知らなかったものですから、大体いつこれがわかったんですかということから始まりまして、いつ気がついたんですか、十年目の検査というのはいつから始まったんだ、なぜ言っていないのかと物すごく私も申し上げました。それは、今保坂議員がおっしゃったように、夢を買った住民の皆さんが一番被害者です。しかも、都市景観賞というしゃれたデザイン。

今まで私に言わなかったのは、居住者の皆さん方が自分たちの資産が低下するので表に出さないでほしいという話もあったということも、弁明としてではなく、現実の話を総裁から伺いましたけれども、何といても、公団にとっては初めての事件といえますか大過失でございます。私は、今小さい声で何か弁解がましく言っていましたけれども、少なくとも、公団が被害者とはいえないので、そういう会社に、どの会社に下請したか全部洗いなさいというので、今持っていますけれども、いろいろな面がございまして、はっきりするまであえて公表を控えていると思ひますのも、そこに公団の天下りがあったかないかも調べ

ております。そして、どれだけの公団の仕事をしていかにも全部出してくださいということと、いかに弁明しようとも、いかにバブル期でもう仕事がいっぱいあつて人がなかったからいろいろなところへしたとか、なるべくたくさんの子会社にしように思つて分配したらこんなことになったとか、それは、私は一切弁明は聞かない、通らないということと、細かいことを、資料を集めております。

ただ、あえて住民の皆さん方が自分たちの資産価値が下がるから言わないでくださいとおっしゃったことに、たまたま週刊誌が出してしまつたから、私、公団の総裁に言つたんです。これ、週刊誌に出なかつたら私のところへ言いに来ないんですか、それはおかしいでしょう、公団として、瑕疵は瑕疵ならきちんと報告してくださいということも言いましたけれども、公団として一番住民の皆さんのお気持ちをよみましたという点を配慮しても、許せない部分はたくさんございまして、今後、明快に責任を追及していきたいと思ひます。

○保坂委員 ぜひお願いをしたいと思ひます。

公共住宅というのに対する信頼をこれほど損ねる事態はないんです。そして、もう一つは、特殊法人のあり方がこれだけ厳しく問われているときに、副大臣がおっしゃる通りに、本当にこれは公団が全部被害を受けたということだけに簡単にまとめられるものなのかどうか。これは厳しくチェックしていただいて、その調査の時期等必要でしようから、しかるべきときに、なるべく早く、まとまれば明らかにしていただくということも要望したいと思ひます。

それでは、公団に、この問題ばかり聞くとちょっとどうかということもありますので、一点だけ。

多摩ニュータウン諏訪二丁目住宅、長いこと建てかえの議論が十年間近くあつた、しかし、結局のところ、建てかえできないという結論に至つた。これも新聞報道にあつたんですが、簡単に、

どういう事情だったのか、どうしてなかなか難しかったのか、これをお答えいただけますか。

○中田参考人 諏訪二丁目住宅の建てかえのことだと思ひますが、この住宅地は平成二年から管理組合からの相談を受けまして検討を始めて、平成十年、十一年、十二年と三カ年にわたつてコーディネート業務を公団で受託いたしまして、建てかえ計画について各種条件整備を進めてまいつたところでございます。この過程において公団として分譲住宅事業から撤退という方針が出ましたので、分譲建てかえ事業の事業主体にはなれないというところで、団地の組合に対して公団は事業主体になれない旨を説明して、コーディネート業務というところで支援に努めてまいりました。

この多摩ニュータウン諏訪二丁目の建てかえにつきましては、確認しましたところ、現在、団地の管理組合としては、建てかえに向けて検討は継続されております。中止、凍結はされていないというところで、現在も、環境をこういふふうに変えたいということに対して東京都さんあたりにいろいろな要望を出されているというふう聞いております。

○保坂委員 時間に限りがありますので法案に戻りますけれども、建てかえの際に民間業者に一たん権利を移して、再建した後買戻す方式もとられていると思ひます。今日の大変な経済不況の中で、どの開発業者も余り、業績がよくないどころか、株価を一々下すまでもない状況になっております。

法務省に伺いますが、こうした場合、民間業者に一たん権利を移す、組合が代理をして一たんこれを移す、それで、その工事をしているときに、あるいは移した後に開発業者などが破綻したりしてしまつた場合、住宅難民というか、売った方はどうなつちゃうんだらうか。これは決して奇抜な仮定の質問ではないと思ひますね、今日の状況では、いかがでしょうか。

○房村政府参考人 倒産という事態がどの程度のものかにもよろうかと思ひますが、倒産の最も究

極的な姿である破産ということになりますと、その破産した業者に土地等の所有権を移転しているということになりますと、これは破産財団に組み込まれるということになります。したがって、破産管財人の管理のもとで破産手続が進んでいくということになりますので、これは、所有権を移転することに伴う危険負担ということになりますので、そういう意味では相当慎重に考えていただく必要があるかとは思っています。

○保坂委員 法務省に伺いたいのは、そういう場合に、多数の開発業者に対する債権が、所持者がいるわけですね。やはりこういった住宅という、なくなればこれはまさに仮住まいに入つて、戻るべきところが進まなくなつたやつたということに、先取り特権等をきちつと付与するということとでそういったことを抑止していくということは考えなかつたんですか。一般的な債権しかないということになるんですかね。

○房村政府参考人 具体的な権利義務関係になりますと、もう少し具体的事実を踏まえてと何とも言いかねるわけですが、基本的に、業者に所有権を移転してその業者が破産すれば、それは、その目的財産は破産財団を構成してしまいますので、いろいろな面で大変な事態になるということとは、一般論としては言えようかと思ひます。

また、具体的な先取り特権であるとか取り戻し権であるとかというのが発生するかどうかというの、具体的な契約関係、所有権の移転の関係、そういったものと絡みますので、一般論として述べるには余りにも漠然とし過ぎておりますので、今言つた程度の答弁でお許し願ひたいと思ひます。

○保坂委員 この点も、もう少し議論を深めなければいけないというふうに思っています。

国土交通省に伺いますが、今後十年間で百万戸近く出てくると言われる三十年以上のマンション、これは、マンション建替え円滑化方策検討委員会会で書かれている資料によると、昭和五十年以

前の六割程度が容積率基準を超えているという、いわゆる不適格マンションというふうに示されていますけれども、これらの実態の把握はどうなっているのかということ。いかがですか。

○松野政府参考人 ただいま議員御指摘の既存不適格マンションでございますが、正確に把握しているわけではございませんが、例えば東京都内の昭和五十年以前に竣工した既存マンションについては、その六割が容積率制限に不適格というふうに推計されております。

○保坂委員 それらのマンションの紛争等も総合設計制度を通して運用するというお考えもあるようですけれども、やはりかなりふえてくるんじゃないかということをお聞きしたいと思ひます。

マンションの建てかえというのは、いずれ、どのような形であれ、やらなければいけないことだというふうに私も思うわけですが、一方で、そのことで、社会的な弱者である高齢者や障害のある方、あるいは病氣とか事故で長期治療中だった方、あるいは今日ですと、やはり、会社が倒産してしまつて失業してしまつたとか、事業がうまくいかなくなつて、現在、職を求めて、経済的に非常に困窮されている方なども、老朽化した分譲マンション、建てかえ検討のところに住んでいてと思ひます。

これは国土交通省に伺いますけれども、これらの方は、当然、一般論としてはマンション建てかえや大規模補修に賛成だと思ひます。しかし、あまりません、負担できませんということではやはり反対する、しかし決議は多数で通つてしまふというときに、いろいろな融資があるというんですけれども、例えば、八十年代で分譲マンションに住まわ

れている方もいらっしゃると思いますよ、あるいは病氣等で働けない、これは融資が全部の方に比べるとあり得るんじゃないか。融資が出ないということがあり救済策を考えていらっしゃるんですか。

○松野政府参考人 高齢者につきましては、基本

的には、公庫融資につきまして死亡時一括償還という制度を用意しております。当面、金利だけ払つていただいて、元金はそのまま据え置くというふうなことで、亡くなられたときに精算するというような制度を用意しているわけでございます。

ただ、すべて、どうしても融資を受けたいというところでもないケースもあります。もちろん、持ち家であればいけないということではないケースがあるかと思ひます。したがつて、その場合には、公営住宅への優先入居でありますとか、あるいは場合によっては、従前居住者用賃貸住宅制度というのがございます。これは、公営住宅と同様に家賃対策補助もできる制度でございます。そういった、持ち家だけに限らない居住対策も制度としては用意しております。

○保坂委員 それでは、副大臣に最後に伺います。

今局長が答えになつたことですけれども、これは、経済的に困窮したり、高齢だったり、障害があつたり、病氣だったり、そういう方が大変困るケースが想定されるわけですから、非常にまじめにこのことに取り組むとすれば、何も財産がないのでマンションを売つて例えば補修費を出すというふうなことを考えられるわけですね。しかも、老朽化したマンションですから、買い手がつかないということも考えられますよね。

ですから、社会的な弱者であるところの人たちが、全員同意ではなくて、やはり多数決で、しかも大規模補修だと二分の一で決まつていくという制度ですから、今住宅局長が言つた、例えば公共住宅への優先入居などが本当になされるということがないと、これは社会的悲劇を招きかねないと思ひます。いかがでしょうか。

○副国務大臣 けさからこの委員会でも、各党の御質問の皆さん方がそのことを憂慮して御質問になつております。

今局長が申し上げましたように、少なくとも基本方針、私たちは、優先的に公団にあつせんす

る、優先的に入居あつせんする、そういうことはきちんと考えていきたいと思ひますし、当然行ふべきだと思ひます。

また、従前居住者用賃貸住宅に係る家賃、そういうものも、仮に行つていただく場合には、それは全部補助しようということで行つておりますし、また、借りた人が、借家にまた入らなさいけない、自分のマンションを持つていながら借家人にならなさいけない、そういうような人たちに對しましても、移転の費用とそれに関する補助というものを定めて、これを実施するということを決めておりますので、そういう意味では、皆さん方が、例えば公団のこの部屋へどうぞと言つて、いや、それじゃなくて、私の、自分の知つてるところへ行きたいという方があるんです。ですから、優先的にあつせんすることはもちろんですが、そこに行きたいのよということをおっしゃる場合は、その家賃も私たちが補助で見ているというふうなことでございますので、今おっしゃつたように、新しくなるのに乗りおくれる人が損をしないように私たちが配慮をしていきたいと思ひております。

○保坂委員 もう少し議論したいところですが、時間になりました。さらに深めていただきたいというのを申し上げて、終わります。どうもありがとうございます。

○久保委員長 次回は、明十三日水曜日午前九時四十分理事會、午前十時委員會を開會することとし、本日は、これにて散會いたします。

午後五時三十七分散會

第一類第十号

国土交通委員会議録第三号

平成十四年十一月十二日

平成十四年十一月二十六日印刷

平成十四年十一月二十七日発行

衆議院事務局

印刷者 財務省印刷局