

## 衆議院

## 国土交通委員会議録 第五号

号

平成十四年十一月十五日(金曜日)

午後一時二分開議

出席委員

委員長 久保哲司君

理事

栗原博久君

理事

橘康太郎君

理事

細川律夫君

理事

一川保夫君

岩崎忠夫君

倉田雅年君

実川幸夫君

竹本直一君

西田司君

林幹雄君

福井照君

松野博一君

松本和那君

森岡正宏君

井上和雄君

今田博一君

斎藤淳君

永井英慈君

平岡秀夫君

高木陽介君

大幡基夫君

原陽子君

松浪健四郎君

房村精一君

瀬古由起子君

前原誠司君

土田龍司君

瀬古由起子君

同日

辞任

奥山茂彦君

佐藤勉君

竹本直一君

林省之介君

日森文尋君

扇千景君

国土交通大臣

法務副大臣

国土交通副大臣

国土交通大臣政務官

(総務省自治税務局長)

政府参考人

(法務省民事局長)

政府参考人

(法務省民事局長)

厚生労働省大臣官房審議官  
(資源エネルギー庁電力・迎賓  
ガス事業部長)  
(国土交通省住宅局長)  
国土交通委員会専門員松浪健四郎君  
二階俊博君

こうした新しい制度に期待をしているものであります。この三つの法律というのは、これはすべて扇大臣のもとで成立しているわけですけれども、まず大臣に、今の心境みたいなものを簡単にお聞かせいただければありがたいと思います。

委員の異動

官

政府参考人  
(資源エネルギー庁電力・迎賓  
ガス事業部長)  
(国土交通省住宅局長)  
松野仁君

福田秀文君

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  
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(内閣提出第一〇号)

○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(内閣提出第一〇号)

この際、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、総務省自治税務局長瀧野欣彌君、法務省民事局長房村精一君、厚生労働省大臣官房審議官阿曾沼慎司君及び資源エネルギー庁電力・ガス事業部長迎陽一君の出席を求め、説明を聴取いたしたいと存じますが、御異議ありませんか。

○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 質疑の申し出がありますので、順次これを許します。

○菅(義)委員 自由民主党の菅でございます。

早速質問をいたします。

○久保委員長

質疑の申し出がありますので、順次これを許します。

○菅(義)委員

自由民主党の菅でございます。

○久保委員長 質疑の申し出がありますので、順次これを許します。菅義偉君。

○菅(義)委員

自由民主党の菅でございます。

〔「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 質疑の申し出がありますので、順次これを許します。菅義偉君。

○菅(義)委員

自由民主党の菅でございます。

今回の区分所有法の改正案が成立をしますと、適正化法、建替え円滑化法と、いわゆるマンションに関する当面の重要課題と言われるものが大体めどがつくのかなどというふうに実は思っています。約一千万人の人がマンション生活をしておるわけでありますけれども、私もその一人として、

法律のこととございますから、一〇〇%行き届いたものができるわけありませんので、それぞれその時代に応じて大胆かつ柔軟にいう、小泉総理のお話ではありますけれども、変えていくこということも時代の流れであるうと思います。現段階でそれを整備する上では、一応皆さんの御了解を得られ、安心して住めるということにぜひお

役立いただきたい、またそれを利用する方法を我々はぜひ普及させていただきたいと思っております。

○菅(義)委員 私も、マンションの居住者の一人として、ある意味ではこの制度ができる安心しているなどというふうに実は思つております。

とはい、大臣が言われましたけれども、これからもいろいろな問題が出てくるというふうに思いますが、例え耐震だといろいろな問題があると思います。すれども、今後の参考に、これはぜひ局長に、どんなものがあるかお答えいただけますか。

○松野政府参考人 今大臣から今後の考え方、基本的な構え、お話をございました。委員からお話をございましたような耐震改修の問題も含めまして、建てかえあるいは修繕に係ります合意形成、あるいは建てかえ際の転出者に対する居住安定措置、耐震改修の支援方策など、地方公共団体、民間事業者、マンション管理士等の専門家の方々を含めた連携体制を整えまして、制度が有効に機能するよう、努めてまいりたいと思います。

○菅(義)委員 これからもマンションはますますふえていくと思いますので、そうした問題を解決できるよう、ぜひ努力をしていただきたいというふうに思います。

今回の区分所有法の改正で、建てかえ決議の要件は、五分の四以上の賛成という特別多數によって決まることになりました。当然これは既に完成しているマンションにも遅及的に適用されるわけであります。しかし、実際にマンションに住んでいらっしゃる人からいえば、当時はこれにまだいろいろな条件がついてしまってね、それと違つて新しい法律で建てかえをするようになるわけであります。その辺についてはどのような感想を持つてお尋ねをします。

○房村政府参考人 マンションの場合には、一つの建物を複数の人で事実上共有しているという関係にありますので、その権利の行使等に当たつて、どうしてもお互の制約がござります。それ

ぞれの人が一人で一つのものを持つてゐるようになります。

自由にその権利を行使するということはできません。これは建てかえについても当たるわけでありまして、民法の原則のとおり全員一致を要求いたしますと、实际上建てかえが不可能になつてしまふ。したがいまして、いずれ建てかえが必要となる建物でございますので、合理的な建てかえの制度というものをつくりませんと、結局は区分所有権そのものの維持ができなくなつてしまふ、こうすることになります。したがいまして、区分所有建物の建てかえに関して区分所有者がこうむるものは、それぞれの権利の内在的性質に基づいてこうむるものであるというぐあいに考へております。

当初出発した時点では、この区分所有法では全員一致を要求していたわけですが、それではとても建てかえができないということから、昭和五十年に五分の四の特別多數決と過分の費用要件、こういうことで建てかえができるようになされたわけでございます。

ただ、この五分の四プラス過分の費用という、過分の費用要件につきましては、非常に明確性を欠いて、実際に建てかえを行おうとするその円滑な実施の妨げになる、こういう御指摘を強く受けたところから、今回この見直しを行いました。

そして、実質的に区分所有建物の建てかえが円滑に行えるように、合理的な解決が図られるようになつたことから、明確性に欠ける過分の費用要件は廃止し、五分の四の多數決のみにする、しかしながら御指摘いただきましたよう、今まで一週間前に発すれば足りた集会の通知を二カ月前にしなければならない、また、その通知に、従来であれば建てるのを、その建てかえの妨げになつてしまつたような、今まで一週間前に発すれば足りたものを、その建てかえの要領だけが足りたものを、その建てかえにかかる経費であるとか修繕計画、修繕積立金、こういうような、建てかえるかそれとも建物を維持するのかと、そういうことを区分所有者が合理的に判断をするに必要と思われる情報を必ず通じるよう、こういう制度を設けまして合理的な決定をしていただけるような仕組みにいたつります。

○菅(義)委員 さらに、この通知事項には、建てかえをしない場合でも建物の効用の維持または回復に要する費用、これは修繕と建てかえの費用を比較することができるよう、このようになつておられますけれども、一つの管理組合にとって、この費用を積算するというのは、これまた大変な問題です。

いものと考へております。

○菅(義)委員 今局長が言われました過分な費用というものが神戸の地震の後も問題になつて、余りにもあいまい過ぎる、そういうことで廃止をされてしまう。したがいまして、いずれ建てかえが必要となる建物でございますので、合理的な建てかえの制度といふものをつくりませんと、結局は区分所有権そのものの維持ができなくなつてしまふ、こうすることになります。したがいまして、区分所有の建物でございますので、合理的な建てかえの制度といふものをつくりませんと、結局は区分所有権そのものの維持ができなくなつてしまふ、こうすることになります。したがいまして、区分所有権そのものの維持ができなくなつてしまふ、こうしたこと全国的に広げていく必要があります。

ある意味では、過分な費用要件を外したから、バランス的にこれをつけ加えたのかなという思いも、通知する、こういうことあります。これは、通知する、こういうことあります。これ、通知する、こういうことになります。したがいまして、区分所有権そのものの維持ができなくなつてしまふ、こうしたこと全国的に広げていく必要があります。

○房村政府参考人 そういう意味では、昭和五十年当時、過分の費用要件を要求した趣旨としては、多数決による建てかえ決議について最小限の合理性を担保しよう、こういう趣旨であったと理解しております。

ただ、その合理性を担保するための要件が、かえつて建てかえの妨げになつてしまつているといふ御指摘があつて見直したということから、これにかわるような合理性担保の手段を講ずる必要があるだろう。こういうことを考えまして、委員か

ら御指摘いただきましたよう、今まで一週間前に発すれば足りた集会の通知を二カ月前にしなければならない、また、その通知に、従来であれば建てるのを、その建てかえの要領だけが足りたものを、その建てかえにかかる経費であるとか修繕計画、修繕積立金、こういうような、建てかえるかそれとも建物を維持するのかと、そういうことを区分所有者が合理的に判断をするに必要と思われる情報を必ず通じるよう、こういう制度を設けまして合理的な決定をしていただけるよう仕組みにいたつります。

○菅(義)委員 セひ前向きに取り組んでいただきたいと思います。

お話をございましたように、兵庫県では、阪神・淡路大震災で被災しましたマンションのかなりの部分について公社が支援に入つたという実績がございます。こうしたことでも、私どもも念頭に置いて考へていきたいと思います。

いずれにしても、地方住宅供給公社のあり方、国及び地方公共団体におきましてその見直しをしてまいりますけれども、今の御指摘の点を踏まえて検討させていただきたいと思います。

○菅(義)委員 セひ前向きに取り組んでいただきたいと思います。

今回の改正では、四十七条で定める、三十人以上という管理組合の法人化の要件を撤廃しています。

さらに、管理組合の法人化についてお尋ねします。

○菅(義)委員 さらには、この通知事項には、建てかえをしない場合でも建物の効用の維持または回復に要する費用、これは修繕と建てかえの費用を比較することができるよう、このようになつておられますけれども、一つの管理組合にとって、この費用を積算するというのは、これまた大変な問題か、答弁をいただきたいと思います。

であつて、費用もかかることがあります。

これについては住宅局にお尋ねをしたいんですけれども、例えば、兵庫県の住宅供給公社ですか、これは計画を総合的にコーディネートする中で管理組合をサポートする、こういうことを聞いておりまことに必要ではないかなというふうに私は思いますが、これについてはどうでしよう。

○松野政府参考人 委員御指摘のように、今後、建てかえ際に、修繕すべきかどうかということを通知する、こういうことあります。これ、通知する、こういうことになります。したがいまして、区分所有権そのものの維持ができなくなつてしまふ、こうしたこと全国的に広げていく必要があります。

ある意味では、過分な費用要件を外したから、バランス的にこれをつけ加えたのかなという思いも、通知する、こういうことあります。これ、通知する、こういうことになります。したがいまして、区分所有権そのものの維持ができなくなつてしまふ、こうしたこと全国的に広げていく必要があります。

二

○房村政府参考人 現行法が三十人という要件を法人化に課しておりますのは、やはり法人化するメリットというのは相当大規模なところに限られるのではないか、このようなことからそういう定めをしたわけでございます。

ただ、その後マンションが普及するに従いまして、区分所有者が三十人に達しない比較的小規模なマンションにおいても、管理組合の活動を強化するために法人化したい、こういう要望が出てまいりました。

今回、それを受けまして、管理組合法人の設立について、人数要件を定めるということを撤廃いたしまして、それぞれのマンションの実情に応じて、法人化することにメリットを感じるところは自由に法人化していただける、こういう仕組みにいたしました。そういう希望が来ていただくでありますから、私どもとしては、今回の改正によって制約が撤廃されたことに伴いまして、ある程度は法人化が進むのではないか、こういうふうに考えております。

○菅(義)委員 マンション管理組合というのは、委任状によって決まることが結構多いわけですが、それでも、そういう意味では、やはり管理組合の人意識を向上するためにも効果があるというふうに私は思っております。

さらに、私の選挙区は横浜でありますけれども、ワールドマンションで一人で生活している人、あるいは投資のためにマンションを購入している人、結構いらっしゃるんですね。こういう人たちというのは余り組合の会合に参加したりしない、こういう人が多いですね。しかし、この規定で、五分の四なければならないということであれば、例えは、何回催促をしてもこの決議に参加をしない、こういう人たちに対しての対応というのは何かあるのですか。

○房村政府参考人 現行法の要件は、区分所有者の絶対数あるいは絶対的な持ち分権を基準としておりますので、集会に出席しない方についても反対の方にカウントされる、そういうことになつて

おります。

通知をしても出席をしてこない人にに対する特別の扱いが現行法に定められているかということになりますと、そういう議決権の数え方に関しては特段の定めはございません。

ただ、集会の通知をするということに関しては、届けられたところに通知をすればいい、あるいはそういうところを届けもしないような人については、どこにいるかわからない場合には、そのマンションの中に掲示をすれば通知をしたことになる、こういうようなそれなりの配慮はいたしてはおります。

○菅(義)委員 これは所有者不明の場合についても同じ扱いになると思いますけれども、これからは、例えば五分の一以上の人が反対であればできないわけですね。逆に、賛成の人が五分の四以下では、何としても熱心にやりたいといつてもできないわけですから、例えは、何回通知したらいかんだとか、いろいろなことを検討していく必要性というはあると私は思いますので、意見として申し上げます。

さらに、不在所有者の多いマンションへの対策として、区分所有関係を解消するという方法も、これは一つの方法として考えられるのではないかなどいうふうに思いますけれども、これについてはどうな見解を持っておりますか。

○房村政府参考人 現行の建てかえ制度とは、現在のマンションを壊して、そこに同じ区分所有者で新しい建物を建てる、こういうことを前提とした制度でございますが、そういう新しい建物を建てるということなしに区分所有関係そのものを解消してしまう、その方法としては、代表的なものは、区分所有者の多数決で、区分所有建物の関係を離脱して、一括して売却した代金をそれが持ち分に応じて配分する。このようなことが区分所有関係の解消の代表例だろうと思います。

実は、法制審議会の審議の中でも、建てかえも

そうだけれども、そのような区分所有関係の解消ということも選択肢として検討すべきではないかという御意見もございました。ある程度議論もしましたが、ただ、区分所有建物につ

いて、各専有部分に担保権であるとか用益権であるとかさまざまなものがついた場合に、その処理をどうするかという、非常に複雑な関係が生ずる可能性がございます。そのようなことから、区分所有関係の解消制度についてはそれ以上取り上げないということといったしております。

○菅(義)委員 今の問題も、これは将来的にまたぜひ検討していただきたいと思います。

そして、今回の改正で、団地の一括建てかえの場合は、全体には五分の四を満たした上で、各棟については三分の二以上を要する、そういうことになっています。民法では全員一致が共有物を処分する場合の原則でありますよね。しかし、今度の改正によって、区分所有法は、二分の一、三分の二、四分の三、五分の四と、いろいろ要件が定められておりますけれども、それにはそれなりにしっかりととした理由があるものと思っておりますので、その辺について御説明いただけますか。

○房村政府参考人 民法は、共有物の変更をしようとすると、全員一致でなければいけない、こう

う思うと、全員一致でなければいけない、こう

いう極めて厳しい制約がかかっております。た

だ、共有者の間で意見が一致しない場合、そうす

ると行き詰まってしまうわけですが、そういう場

合に備えまして、民法は共有物分割請求といふのを認めております。これは共有者一人でできることを認めています。

そこで、その共有者の一人が共有物の分割請求すると共有関係を解消してしまう。現実に物

で分けられれば物で分けますし、現実に物で分け

ることが不可能であると、そのものを競売して第

三者のものにしてしまう、その代金を分け合う。

こういう形で、民法は、共有関係に基づく制約か離脱したいという人の意思を尊重する仕組みをつくております。

区分所有建物も共有に係るわけでございます

が、共有とはいえ、自分たちの住居として確保している建物ですから、民法の一般原則のようにそのうちの一人がもううまく運営できないことは明らかでありますので、多数決で物事を決めていかざるを得ない。その場合に、多数決で決めるべき事柄に応じて、その多数決の割合を変えていくと

いうことになつたわけでございます。

最も基本的な管理、こういうものについては二分の一を超えるということで足りるであろう。もう少し重要な、例えは共有部分の変更であるとか、最も根本規範である規約の変更であるとか、そういうものについては四分の三の加重した多数が必要であろう。そして、さらに重大な建物そのものを取り壊してしまうという建てかえ、こういうものについては五分の四を要求する、こういう考え方で來ていたわけでございます。

今回、団地管理組合による一括建てかえ決議を設けましたが、これについても、そういう重大な事項でございますので、建てかえ決議と同じ五分の四ということにいたしました。今回の一括建てかえ決議の各棟ごとの要件として三分の二といふのを要求して、これはまた新たな数字になります。これは、全体として五分の四という非常に高いハードルを要求しましたが、しかし、各棟ごとに見ると、各棟ごとの所有者の多数が反対しているのに建てかえを強制されるのはやはり不合理だろう、そういう意味で、大きな影響をこうむる

ことを見ると、各棟ごとの所有者の多数が反対してしまいます。これは、全体として五分の四といふ非常に高いハードルを要求しましたが、しかし、各棟ごとに見ると、各棟ごとの所有者の多数が反対してしまいます。これは、また新たな数字になります。

このようにして、これはまた新たな数字になります。これは、全体として五分の四といふ非常に高いハードルを要求しましたが、しかし、各棟ごとに見ると、各棟ごとの所有者の多数が反対してしまいます。これは、また新たな数字になります。

否できるようにするというのも一括建てかえ決議を設ける趣旨に反するだらう。このようなことから、賛成者が反対者の倍はいるということで三分の二といふものを各棟ごとに要求いたしました。

以上のような考え方で、かなりいろいろな数字が出てまいりわけでございます。

○菅(義)委員 多数の人を考えれば少数の人からの批判が出る、少数に配慮すれば多数の人から批判が出る、そういう中で、今の局長の説明は非常に説得力のある説明でございました。

以上で終わります。

○久保委員長 津川祥吾君。

○津川委員 民主党の津川祥吾でございます。

区分所有法及びマンションの建替え円滑化法の一部を改正する法律案についてお伺いをいたしま

す。

まず、私の認識いたしましては、現実に発生している問題に対し対応するという意味では、こういった法案はまさに必要なことであるといふことをマンションの建替え円滑化法のときも申し上げました。そういう意味では必要なものであらうかというふうに認識をいたしますが、同時に、中長期的な、マンションはどうあるべきか、あるいは住宅政策はどうあるべきかというような観点も常にやはり持つていかなければならぬんだろうな、こういった認識を持っておりまして、そういうふたつの持ちながら質問させていただき

ます。この建替え円滑化法の議論をしたときもそうでありましたが、こういった法案を議論するときに、大変多くの方から御関心が寄せられることがあります。なぜか。まさに今紛争が起つて思に反して失われるかもしれない、大変深刻な不安があるということがその理由の一つでもあらうかといふふうに思います。つまり、生存権にかかる部分の問題であります。マンション建てかえ

に賛成しようが反対しようが、安心して生活することが侵されではないということであろうかと、いうふうに考えます。

具体的に言えば、例えば、建てかえに参加することが困難な高齢者等の社会的弱者に対する居住安定のために必要な措置をしっかりとついたとき、ただきたいということであります。このことに關しては、さきの国会の中で議論をしていた中でも、大臣にも、これはつきりと、しっかりと対応するという旨の御発言があつたというふうに記憶をしておりますので、これはぜひよろしくお願いをいたします。

そして、もう一点は、当然のことであります

が、所有権にかかることだからであらうかと思

います。

所有権というのは、一度発生すれば、基本的に永久に続くもの、つまり、一たんこれは自分のものであると言えば、この権利を手放したりしない限り、このものが消滅しない限り、少なくともだれか、私でないかもしれません、だれかの所有権というものが常に発生をしているということであるうかというふうに思います。

まさに、なくならなければというところが重要

なところでありまして、民事局長もちらつとおつ

しやつたかなというふうに思うんですが、これは

ちょっと質問通告していいんですけれども、こ

のものが消滅しない限り所有権というものは続

く、つまり、所有権というものは、これが消滅し

てしまえばそこで所有権もなくなるものだとい

う認識でよろしいでしようか。ちょっとと確認させていただけますか。

○房村政府参考人 御指摘のとおりでございまし

て、所有権の目的物がある限りは存

在します。

○津川委員 ですから、マンションがなくなつて

しまうというのは、生存権としてはまさに大変な

問題ですが、所有権という考え方からすれば、な

ど、同じ時期に建てるのにどうしてこんな汚いの

体が実はそんな大きな問題ではないんだと私は思

うんです。

そこは整理しなければならないと思うんです

が、例えば、これが比較的安いものであれば、こ

れを買った、すぐに壊れてしまった、別のメー

カーオのものを買った、少し長もちをした、では今

度からこっちのメーカーのものを買おうと判断で

きますが、マンションのように、大きな、高価な

ものに関しては、そういう判断はなかなかできな

い。一回買って何千万というものであれば、これ

はめだつたから今度こっちにしようというよう

なレベルの話ではない。

そういったことから考へると、大臣にこれは同

じいんですけど、これは現実論というよりは理想

論かもしませんが、マンションを買うときも、

これは何年もつんだということが購入、契約の際

にはつきりと明示されるべきなのではないか。理

想論であります。そういうことであれば、契約

するときも、これはまさに六十年だと、あるいは三十年でもいいわけですよ、三十年だと思つて

買うわけですから。本来であればそういうふうに

なるべきだというふうに思いますが、大臣の御所

見を伺いたいと思います。

○扇国務大臣 津川議員も今まで論議なすつてお

わかりになつてゐると思いますけれども、耐久年

数を何年か明示しろというのは一番難しいことで

あります。人間の体もそうでござりますし、健

康診断を受けたからといって、健康診断で十年の

保証があるわけじゃなくて、健康診断を受けて翌

日ぐあいが悪くなる人もあります。

我々は、家というものがなるべく長もちするよ

うにメンテナンスを図り、そのため管理組合を

つくり、そして、私が、これは長い間議論してお

りますから、言いますように、まず自分の所有権

のあるところを完全に長もちするように保管す

る、修理する、メンテナンスをする、それが自助

である。次は、共助というのは、そのマンション

マンションが、こんなにまだ新築同様だというの

と、同じ時期に建てるのにどうしてこんな汚いの

といふ、本当にまるで違いますね。

それと同じように、それぞれのマンションのメ

ンテナанс、あるいは心がけ、そして何のために組合が——一年たつたら防水を見直すとか、三

年たつたら外壁を直すとか、組合では全部そ

ういうスケジュールを立てます、そのための管理組合ですから。その管理の仕方によつてはまるで耐用年数が違つてしまりますから、今津川議員が

おつしやいましたように、百年もつというのを目標に百年マンションというのを今やつております

けれども、それが完全に、意を尽くして、そして全部できたから百年もつという保証というのがなかなかできないというのが現実でございますか

けれども、それが完全に、意を尽くして、そして

こんなうれしいことはないと思ひますけれども、

なるべく長くなるようにそれそれが努力するとい

うことで私は御了解いただけるものと思っており

ます。

○津川委員 契約のときには何年とは明示できませんが、なるべく長い耐用年数を明示できれば、私も

こんなうれしいことはないと思ひますけれども、

なるべく長くなるようにそれそれが努力するとい

うことで私は御了解いただけるものと思っており

ます。

○津川委員 契約のときには何年とは明示できませんが、なるべく長い耐用年数を明示できれば、私も

こんなうれしいことはないと思ひますけれども、

なるべく長くなるようにそれそれが努力するとい

うことで私は御了解いただけるものと思っており

ます。

○房村政府参考人 御意見ですか、あるい

は各委員の先生方の御意見も大体これは共通する

ところだと思いますが、なるべく長もちをさせようと

うと。資源の問題、環境の問題、あるいは国富の問題、そういう観点から見て、マンションはな

ど、なるべく長寿命化をさせるべきだということに関し

ては余り議論の余地がないかと思います。

しかし、何年を目標にするかというのも実は

ちょっと問題かなと思います。例えば六十年な

ど、百年なのか、これは、しつかりとした中古マン

ション市場を整備するという観点から見れば、大

変重要な数字になるわけであります。実際に海外

では、アメリカ、イギリスは例え百三十年だとか

百四十年だとか、向こうはマンションじゃなくてアパートメントとかフラットとか言いますが、同じようなもので、大体そのぐらいもつ、日本のは

短くてしかも高いというような言われ方をされています。

家を持つサラリーマンの多くが住宅ローンを払うために働いているんじやないかと言われている。こういう考え方からすれば、一戸建てももちろん、マンションもそうですが、優良な中古住宅市場の整備というのは不可欠だと思いません。そういう住宅政策を実現するためには、マンションに對して、例えば目標とする耐用年数がどのくらいかというのは、これは数値として重要ななるはずだと思います。

大臣も日本のグランドデザインと、私、何度も委員会で質問をさせていただきましたが、大臣が描いていらっしゃるグランドデザインの中で、住宅に関しては、多様なライフスタイル、ライフスタイルに応じてゆとりある豊かな質の高い住生活を実現するために、良質な住宅・宅地ストックの形成を図るとともに、質の高い住宅ストックを活用しつつ、円滑な住みかえを促進するというふうに書いています。これは当然優良な中古住宅市場の形成というものをお考えのことだというふうに思いますが、その中でマンションの耐用年数はどうの程度を目標とすべきかというお考えをお持ちか、お伺いをしたいと思います。

○扇国務大臣 先ほどからお答えしておりますよう、津川議員も御存じのように、日本は世界一の長寿国になりました。ですから、なぜ我々は長寿国になつたかということを考えれば、あらゆる条件が整つた、医療的な進歩もあるでしょうし、食糧もよくなつたし、あるいは環境もよくなつたし、ということがあるかもしれません。

それと同じで、鉄筋コンクリートは大体六十年と言われました。ですから、鉄筋でマンションを建てた場合は、本来六十年もつという保証がなければおかしいはずでございますけれども、今は、法制審議会でも随分御論議なつたということですけれども、大体三十年ぐらいで一応見直そうではないかということも出てくる。あるいは粗雑

な、変な話ですけれども、バブル期にワッショイ

ワッショイと建てたものは、人手も足りなかつた、あるいは材料も粗悪なものを使つた等々で、もうあらず。

ですから、マンションを買うときには管理を買うと私が言い続けておりますように、いかに管理が行き届いたマンションであるか、それが長もちさすということの一一番基礎ではないかと。それから、先ほど申しましたように、一戸住宅を持ちたいというのが原点ですけれども、一戸住宅を持ったときの責任感、これが自分の家だというその責任感を、共同住宅になれば、全員がその責任感を持つことによってうんと長もちして、こんなによく長もちできているマンションはというぐらいに

もつものだと私は思っていますので、人間の寿命と同じように、世界一の長もちをするマンションだというものが日本にできれば一番いいと思って

います。

○津川委員 わかりました。世界一を目指すといふことですが、実際、もちろんこれはそう簡単にできないのではないかと、いう大臣のお考えはわかります。

ただ、これが、例えば三十年ぐらいだあるいは四十年ぐらいだというのが、百年ぐらいだということであれば、相当数、住宅全体のストックの構成が随分変わるはずです、つまりフローの量も変わるものですから。そこがまさに政策的に大きく変わるもので、どんどんつくりながらどんどん長もちさせてしまうと、これはどんどんふえてしまって、多くなり過ぎてしまう。そこで、どんどん安くなればいいということでお、例えばそれでもいいかも知れませんが、それがいいはずはないわ

ります。

さらにもう一つ、私の国会でも若干申し上げましたが、今まで続くかわからないマンション

ンをこの期間だけ所有するという所有権を持つこの区分所有のあり方よりも、期間を区切った定借の方が、私はこれは議論は非常にしやすくなるんじゃないかと。マンションというものはいつかは建てかえられるという話をしましたが、私、いつかは建てかえられるとは思わないんです。いつかは壊れるかもしれません、建てかえるとは限らないですよ。建てかえることを前提にしないとはま

さにそういうことでありますて、だから、なくなれるかもしれないものの所有権、これが三十年か六年か百年か百二十年かわからない、というよりも、例えば五十年という定借の方が契約は非常にしやすいんじゃないかという思いが私にはありますので、この長さというのは実は重要だと思つん

ですが、そうではなくても、マンションにはそれぞれ固有の条件がある、整備そのもので変わることあります。が、実は私は、ある程度これは技術的に定められるものだというふうに思つております。それをちょっとお話をさせていただきます。

今回、いろいろと各委員から指摘がございますが、今回の法案の改正の中でありますけれども、建てかえ決議の客観的要件について法務省の方に伺いますが、法務審議会の部会と総会ですか

お伺いしますが、法務審議会の部会と総会の中で、その一連の議論の流れについては、我が党の阿久津委員なんかに対して大変懇意丁寧に説明をしていただきましたので、理解をいたしました。結論としては私は大変よくわかります。あいまいな部分をなくして不要なトラブルを回避する、そのためには五分の四要件のみという大変シンプルな条件に行き着いたということことは、私も最初は驚きました。驚きましたが、先日の説明を伺う中で、ある意味で大変妥当な結論なのかなとうふうにも思つております。

実は、私は、四月のこの建替え円滑化法案の議論の中でも指摘をしたところであります。が、法務審議会で客観的要件を出すこと自体に私は無理があるんじゃないかなといふうにも思つております。

例え、三十年と四十年の両論併記とあります

た。これはおかしい。

私が前に指摘したやり方は、いろいろな法律を参考にしましたと、いふんですね。例えば、公営住宅法を根拠にして、あれでは耐用年数七十年だ、その二分の一の三十五年。これを一つ。それから、都市開発法から四十七年、これの三分の二。三分の二で幾つか書いていませんでしたが、三十一年ですか、大体。

これらの数字を見て、いろいろな法律から引いてくると、建てかえが始まるあるいは建てかえの議論を始める年は、大体三十年から四十年の間にどこかにあるんです。三十年と四十年の間のどこかに降りて建てかえの議論が始まることは、三三十年に始まるというのはおかしいんですね。三十年から四十年の間にかかる、三十多年に始まるというの建てかえの議論を始めます。だから、その前倒して三十年というのが出てくること

であるという結論ですね。三十年から四十年の間のどこかにあるんです。三十年と四十年の間のどこかに降りて建てかえの議論が始まることは、三三十年に始まるというの建てかえの議論を始めます。だから、その前倒して三十年というのが出てくること

であるという結論ですね。三十年から四十年の間のどこかに降りて建てかえの議論が始まることは、三三十年に始まるというの建てかえの議論を始めます。だから、その前倒して三十年というのが出てくること

であるという結論ですね。三十年から四十年の間のどこかに降りて建てかえの議論が始まることは、三三十年に始まるというの建てかえの議論を始めます。だから、その前倒して三十年というのが出てくること

であるという結論ですね。三十年から四十年の間のどこかに降りて建てかえの議論が始まることは、三三十年に始まるというの建てかえの議論を始めます。だから、その前倒して三十年というのが出てくること

であるという結論ですね。三十年から四十年の間のどこかに降りて建てかえの議論が始まることは、三三十年に始まるというの建てかえの議論を始めます。だから、その前倒して三十年というのが出てくること

であるという結論ですね。三十年から四十年の間のどこかに降りて建てかえの議論が始まることは、三三十年に始まるというの建てかえの議論を始めます。だから、その前倒して三十年というのが出てくること

であるという結論ですね。三十年から四十年の間のどこかに降りて建てかえの議論が始まることは、三三十年に始まるというの建てかえの議論を始めます。だから、その前倒して三十年というのが出てくること

であるという結論ですね。三十年から四十年の間のどこかに降りて建てかえの議論が始まることは、三三十年に始まるというの建てかえの議論を始めます。だから、その前倒して三十年というのが出てくること

であるという結論ですね。三十年から四十年の間のどこかに降りて建てかえの議論が始まることは、三三十年に始まるというの建てかえの議論を始めます。だから、その前倒して三十年というのが出てくること

であるという結論ですね。三十年から四十年の間のどこかに降りて建てかえの議論が始まることは、三三十年に始まるというの建てかえの議論を始めます。だから、その前倒して三十年というのが出てくること

た。

けです。また、今もいろいろな議論がありますが、修繕か建てかえか。これは、費用を比較するといふことは、所有者にとつては大変重要な関心事だと思います。ただ、どういうものを建てるかといふことによつて全く変わつてくるわけです。つまり、その所有者の方々が何を求めているかによつて変わるわけです。ですから、この修繕か建てかえかというこの費用の違いについては、まさに主観的に考えたときには重要な基準であります。が、客観的な基準になり得るはずがないんです。

そういつたことから考えれば、このまま議論がいつたら、これはちよつとどうかなと思つていたんです。思つていた中で、五分の四だけになつたというのが、ある意味で、なるほどなというふうに、私は、これを聞いてからですが、思つたといふところであります。

民事局長にお伺いしますが、この一連の議論の中で、物理的朽化に限定して客観的要件を設定するという議論がなされたかどうか。

これは、例えば、先ほど副大臣もおつしやつたことかと思うんですが、旧建設省時代に、建物の長寿命化に関する研究というのをしつかりやつてゐるわけです。RC造に関して、このぐらいやれば六十年、このぐらいやれば百年もつだらうといふものを出してゐるわけです。これは、昭和五十五年ですよ。

今からずつと前にこういつたものをやつてゐるのに、今、法制審議会で三十年か四十年かといふ議論をやつてゐるというのは、これは国土交通省としてもつと言つべきじゃないかといふことを言つたんです、これは技術的な問題として。どう議論といふのはどういったものがあつたのでしょうか。

○房村政府参考人 非常に厳しい御指摘でございまして、実は私ども、御指摘のように、法制審議会の中で、客観要件を明確化するために、年数といふようなことをいろいろ考へたのですが、その

年数について批判をされる方の中に、御指摘のように、まさにそういう技術的観点が法制審議会では弱いのではないか、学会でセミナーをやつたところ、技術者の方々は口々に三十年、四十年といふ基準はおかしいということを言つて、こういふ意見もございました。

また、そこは技術系でない私どもの弱さでございまして、従前の過分の費用要件というものが、どうしても費用というよう、まさにおつしやるような社会的な評価、これを含んだ基準になつておりますと、おつしやるような純粹に技術的な要件といふものにはなかなか持つていきにくいで、年数を考えたわけですが、その年数がある意味で非常に評判が悪い。個別的な状況が一切反映しないとか。

そういうこともありまして、そういつた純粹に客観的な要件は難しいのではないか、いわば個人ごとに違う効用関数を持つている人たちが集まつて決議をする、そこを客観要件で縛るということは無理だ、こういうことを幹事の方がおつしやいましたが、最終的にはそういう考え方で、合理的な手続をつくることによって合理性を担保する、客観的要件では無理だ、こういう結論に達したと申します。

○津川委員 まさに、この個人の効用という考え方からいけば、これは非常に難しくなるんですねが、技術的にいえば、これは私はできるんじやないかということを申し上げたいんですが。

○房村政府参考人 いかといふことを申し上げたいんですが、技術的なことはできないから、それは国土交通省に投げたといふことでよろしいですか。その点、ちよつと違います。

ただ、急を要するものは、まさに物理的朽化の物理的な状況というもので、比較的客観的ですが、それだけで建てかえの合理性は判断できません。が、まさに皆さんの守備範囲ではなかつたということです。

ただ、守備範囲ではないからこそ、それはなくともいいという議論ではないと思うんですね。区分所有法上の規定に、何十年というものはなかなか盛り込みにくいということであつて、それはやはり技術的に検証することはできるはずなんですね。つまり、それは、参加されている一級建築士さんですとかそういう方は、大体こんなものだよと言つてはいるはずなんですよ。それは、診断もできるはずなんですよ。

そこで、今度は住宅局長の方にお伺いしますが、では、物理的な朽化に関して具体的な数値を示すというのが、国土交通省が今後示すということになつております建てかえと修繕に関する技術的指針の内容であろうかと思います。これが大変に重要なポイントになつてくると思いますが、機能的朽化に関しても、例えば後づけのエレベーターをつけたり、新築であれば、何度も大臣もおつしやつてますスケルトン・インフィルのような状況の技術、こういつたものを使うということもできます。

ただ、社会的老朽化に関しては、技術じや対応できない部分ももちろんございますが、ただ、社会的老朽化に関しては、これは実は急を要しないものだと思つてます。これは何とかしたいな、でも、少し時間をかけて議論してもいいはず。

ただ、急を要するものは、まさに物理的朽化の物理的な状況でございます。これは倒れるかもしれないといふことに関しては、余りいつまでもんびり議論しては、これは時間切れになつてしまふ。だから、これに関しては、具体的な数値が出てます。だから、これが倒れるかもしれないといふことは、建てかえ決議をする合理性、いわば社会的な合理性を担保するといふ観点でもともとであります。

○房村政府参考人 そういう意味で、この基準というのは、建てかえ決議をする合理性、いわば社会的な合理性を担保するといふ観点でもともとであります。

○津川委員 ただ、今、品確法で言うところの三等級、七十五年から九十年が八四・六%とあります。だから、これに関しては、具体的な数値が出てます。

も当然たくさんあるということですね、前提としては。すべてのマンションがこれに入っているわけではありませんよね。そうですね。違いますか。

○松野政府参考人 住宅品質確保促進法に基づきます性能評価、これは任意の制度でございますか

けじやありませんよね。そうですね。違いますか。

○津川委員 つまり、どちらかというと、多分、自信のあるところがやるんですよ、悪いと思うところはございません。

ただし、先ほどのJASS5に関しては、局長も専門家ですから当然わかっていらっしゃると思いますが、現場では一般的に使われていますよ。この中にしっかりと規定でこの建物は一般であるか標準であるか長期であるか明記しなければならないと書いてあります。コンクリート強度、大体、建築基準法で十二ニユートンですか、そうですよね、一般で十八、標準で二十四、長期で三十ですよ。

これはどういうことかというと、例えば一般で大規模補修不要期間として約三十年で、供用限界期間として約六十五年。大規模補修不要期間といふのは、腐食鉄筋やコンクリートの劣化が生じないことが予定できる期間。供用限界期間とは、鉄筋が腐食し始めても補修せずに放置していた場合、鉄筋の腐食がかなりの割合で進行し、修復不可能になるまでの期間。これは一般で六十五年ですよ。標準だとすると、大規模補修不要期間は六十五年、供用限界は百年。長期であると、大規模補修不要期間が約百年。

実際に、コンクリート強度から見ると、一般に今ディベロッパーから注文が来るのは大体二十四以上ですよ。つまり、これでいくと標準以上なんですよ。つまり、これは乱暴な言い方ですが、普通の手直しさえしておけば、大規模補修しないでいるんです。旧建設省が言っているのも大体同

じ数値です。

これからいけば、例えばかぶり厚がどのくらいかとか、幾つかポイントありますよ、こういったのをチェックすれば、これはJASS5の規定に基づいても、このマンションはどのくらいだと言えるはずなんです。それを、すべて、では保証するか、瑕疵担保期間とするかというのは、またこれはちょっと別な問題かもしれません。例えば、大きな地震がないとか、しっかりととした管理をするということをすれば、大体これであれば六十五年はもちますよ。百年はもちますよということは、言つてしかるべきだと思います。それが、五年はもちますよ。百年はもちますよというこの法律の、区分所有法の中の法律ではありますねが、マンション建替え円滑化法の中の技術的な指針として、重要なものとして、私はこれは示さなければならぬと思うんです。

ただ、これまで国土交通省の言い方として三十年三十年とよく聞くものですから、これは誤解を招く。築三十年マンションが今どのくらいありますか、十年後には何棟になる、きのうちらつと伺いましたが、では六十五年はどのくらいありますかといつたら、集計していいんかいといふんです。四年は、推定はしたけれども集計はしていない。だけれども、集計はできるんですよ。それから、先ほどのJASS5を使ったチェックに関しても、建物を実際に確認するとき、建築確認の際の構造計算書の中に書いているだけで、建築基準法をクリアしているということしか今は確認をしていないから数字が出ないということでしようけれども、そこでチェックをすれば今やり方だけができるんです。品確法をもう少し広げようという考え方もあるかもしれません、それはそれでいいんですが、今やつていてることだけでも、構造計算書だけでチェックができる。

もう時間ですから終りますが、今検討されている技術的な指針の中に、私は最後に確認をしたのは、間違つても築三十年なんということを最後に念を押さないでいただきたいということを最後に念を押して、終わらせていただきたいと思います。どう

ありがとうございました。

○松野政府参考人 三十年というような数字を使つていうようなことは考えておりません。

○津川委員 はい。ありがとうございました。

○久保委員長 井上和雄君。

○井上(和)委員 民主党的井上和雄です。

火曜日に引き続きまして、本日もまた質問をさせていただきますので、よろしくお願ひします。

この三日間の当委員会での議論を振り返ってみましても、とにかく、マンションをすぐ建てかえり、そしてまた、建てかえる場合も本当に長もちして社会的なストックとなるものをつくらなければいけないということは、ほとんどの方がおっしゃったことだと思います。私の議論というのはこの各論部分にきょうは入つていただきたいと思います。

何で長くもたせることができないのか、また何で長くもつマンションをつくることができないのか、また何で長くもつマンションをつくることができるのか。先ほど、私の前に質問した津川議員が、いや、本来はもつともつものだというふうにおっしゃっておりましたけれども、恐らくそうだと思っています。しかし、もたない部分が大きな問題になつているんじゃないかなということでお話をさせていただきますが、火曜日に使いましたパネルをもう一回使わせていただきます。

私は、火曜日、皆さん方にこのパネルをお見せしながら、特にマンションの排水管の取りかえの問題について議論をさせていただきました。きょうもまた同じ議論をするんですね。トイレの水とか台所の水、何かそういうことばっかり好きなんかというふうに思われるかもしれません、私もいろいろ勉強してみると、実はこの排水管の問題がマンション建てかえの問題の本質的なものだということがわかつてきました。

つまりは、この前の委員会でも申し上げたように、私は何人の方、設計士とかマンションを建てるディベロッパーに聞いたんですけども、現状で、つくられているマンションの設計思想、つまりは、この排水管に関する設計思想でいけば、取りかえるのは不可能だということを私は聞きました。前に、時々聞いていたのは、マンションはまだ軸体はもつけれども結局排水管がだめなんです、取りかえができないから建てかえ直した方がいいでしょう、何かそういうことをたしか私も聞いた覚えがありますね。軸体はもつんだけれども、トイレの水が流れなくなったり台所の水が使えなかつた場合はお話しになりませんね。ここがためになつちやうから、つまりこれをかえる設計思想でマンションができるいないから、やはり建てかえなきやいけない、そういう話なんぢやないか、私はやつと三日間の議論を通じて気がついてきたんです。

例えば、電気製品もありますよね、十万円ぐらいうるステレオがあつて、ほんの一冊が壊れちゃつた。その部分は一万円か二万円なんだけれども、電気屋さんに聞いたら、いや、これはもう外せないものなんです、取りかえられないんです。全部買つちゃつた方がいいですよ、どうしても取りかえるんだつたら、こここのところが出来張つちやつて見れば悪くなつちやいますよ、だからお客様、ぜひ買つてくださいよ。そういう話なんぢやないでしようかね。だからこそ、いろいろな区分所有法上の矛盾が出てきちゃつているわけですよ。火曜日にも言いましたね。

つまりは、マンションの専有部分の中を排水管が通つてます。民事局長は、いやいや、パイプは共有部分ですというお話をしました。私は、いや、壁は違うでしようという話をしましたよね、覚えていらっしゃると思います。きょうは、議論をわかりやすくするために模型をつくつてまいりました。つまり、これが排水管ですよね、これは共用部分。これがマンションの中でこういうふうになつてゐるわけですよ。民事局長のお話だと、いやいや、これは中側も共用部分です、そうですね。では、この表はどうなんですか。普通、表は壁明しました。これは専有部分です。個人の財産で

す。私が火曜日にお伺いしたのは、では、とにかく、こういう排水管を大規模修繕、今回二分の一に緩和することになったわけですね、かえることになつたと。二分の一でできるから、当然反対する人も、四九%いたとします。そういう人が立ち入りを拒否した、おれのところには絶対人らせないぞといった場合、どうするかということを私が民事局長にお伺いしたら、いや、それは人です、これは区分所有法第六条で入れるとおつしやつた。その後、私、ちょっと突つ込みが足りなかつたんですね。きょうその突つ込みをさせていただくんですか。

では、この壁を壊すのをできるかということですよ。つまり、ここは専有部分であり私有財産です、壁紙が張つてあっても、それは幾らぼろい壁であつたつて。例えば、そのマンション、大規模修繕が決まりました、この持ち物の所有者は反対している、ところが、もう決議されているから、この配管を取りかえましょうということでのマシンションに入らなきゃいけない、入つた。ところが、これはベニスの商人みたいな話で、おれの壁を一つたりとも壊したらただじゃ済ませないぞといふうに言つた場合どうなるのかと、そこを私はきょうちょっとお伺いしたいんです。それが第六条の、つまりは区分所有者の権利義務等の共同の利益に反する行為になるかどうかということをお伺いしたい。

民事局長、お願いします。

○房村政府参考人 御指摘のように、区分所有法の六条では、共用部分を保存し、または改良するため必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分等の使用を請求することができる。これは、区分所有建物がやはり多くの人の共有にかかる、その共有部分、全体の人のための保有あるいは改良のためには、自分の所有権の支配下にある専有部分についても使用を承諾しなければならない、こういう義務を課しているものでござります。今お示しなられた例のように、専有部分の中に、柱といいますか、あります、そこ

の中にさらに共用部分の配管が通つていて、こういう場合、当然、修繕のためにはその専有部分に立ち入らなければなりません。それは当然できるということは、前回申し上げました。

さくらに、いわば壁紙を破つて穴をあけて修理をしなければならない、こういう事態のときにどうかということをございます。

これは、考え方からいえば、他にとり得る手段がない、そういう排水管を直すためにはどうしてもそこに穴をあけて直さざるを得ないんだと。はかに容易にできる手段があるのに穴をあけさせるというのは、これは法律上無理です。しかし、ほかにとり得る手段がなくて、そういう共用部分である配管を直すためにはそこに穴をあけるを得ないということであれば、この条文の「使用」に当たる。これは、区分所有者としては、自分の専有部分だということで拒否はできないということになります。

ただ、もちろん、それによつて損害をこうむつた者に対しては賠償をしなければなりませんので、お金を払うなりあるいは原状回復の工事をするなりということで、損害がないようにしてることは必要でございますが、それは工事はできる、こういううまいに考えられます。

○井上(和)委員 つまり、法律上はできるということは、強制執行をやればいいという……(発言する者あり) 何ですか、違うんですか。済みません、私、法律の専門家じゃないので。

○房村政府参考人 常識的には、それは同じ区分所有建物ですから、話し合いで任意に解決できると思いますが、ただ、どうしても御本人が嫌がる、法に訴えてでもと言われば、それは裁判所の判決をとつて、住人に義務があることを確認していただいて、それを執行するという形になります。ただ、常識的には、そこまでいかないだろうと思ひますけれども。

○井上(和)委員 私はあくまでも法律の議論をしているので、あくまでも架空の話でして、それはあるかもしれない、それはわかりません。

○松野政府参考人 御指摘の住宅性能表示制度では、維持管理のしやすさということで等級が決められております。

特に給排水管につきまして、全面交換に至るま

しかし、ただ一つはつきりしたのは、そういうふうに法律を解釈してやればできるんだけれども、やはりそれは、どうしてもほかにとり得べき手段がない場合ということなわけですよ。あくまでも例外的な状況であると。つまりは、やはりそれが本来は避けるべきものであるということは確かにわかるわけですね。大臣、違いますか。だから私はもっと問題の起きないようなものを今後つくっていくべきじゃないかというふうに思つんです。

今度、国土交通省にお伺いしたいんですけども、また排水管の交換の問題です。

品確法を、ここにあるんですけれども、私は読んでみたんです。品確法では、維持管理に対する配慮ということで、その構造物が、特にこの排水管及び給水管に関する維持管理がしやすいかという等級ができるいるんです。それは当然評価されるべきだと思います。しかし、そこに書いてあることは、「この性能表示事項において評価すべきものは、配管の全面的な交換が必要となるまでの期間内における専用配管の維持管理の容易さとする」などふうにあります。交換するまでは評価しましよう。では、交換に関しては、この建物が配管の交換をしやすいとか、そういうことに関する評価というものが抜けているんじゃないかな、ないんじゃないかなと思うんですが、住宅局长いかがでしょうか。

○松野政府参考人 御指摘の住宅性能表示制度では、また配管の説明も、わざわざ段ボールを持っています。よくわかるんですけれども、メリットト・デメリットがあります。もともと、なぜこういう品確法をしなければいけないか。今の井上議員の、配管をこういうふうにして一本にすれば、だれも迷惑しないし、かえやすいとおっしゃるけれども、それは無理があるんです。

それは、日本と外国と比べるのは、これは無理というものですけれども、なぜ日本の場合はこのような問題が起きるかというのは、階と階の間がないんです。ですから、上の音が下に聞こえるとか、下の音が上に聞こえるとかという、一階と二階、二階と三階の、この階と階の空間がないんですね。これが一番の欠点なんですね。

これは諸事情で、建築法ですから、これはやむを得ませんけれども、外國の場合は、階と階の間に人間が入れるだけのゆとりを持っているんですね。そこに配管を全部入れてありますから、今のようないい、井上議員がおつしやつたような共通の配管があるということは、部屋の間取りを変えられないという大欠点があるんです。

○松野政府参考人 つまり、点検、清掃、補修といふうに維持管理を容易とするための基準ということです。

○井上(和)委員 それはないわけですね、つまりそれに関しては。

○松野政府参考人 そういうことです。

○井上(和)委員 とにかく、この委員会でも、長くもつものを、修繕して使えるものをつくります。

やはりそうなると、当然、維持管理のしやすさ、またこういう配管の交換のしやすさというものが品確法にも入ってくるべきじゃないかと思うんですよ。

どうでしょうか、住宅局长。

○扇国務大臣 井上議員のお話を聞いておりまして、また配管の説明も、わざわざ段ボールを持っています。よくわかるんですけれども、メリッ

ト・デメリットがあります。もともと、なぜこういう品確法をしなければいけないか。今の井上議員の、配管をこういうふうにして一本にすれば、だれも迷惑しないし、かえやすいとおっしゃるけれども、それは無理があるんです。

それは、日本と外国と比べるのは、これは無理といふうにあります。交換するまでは評価しましよう。では、交換に関しては、この建物が配管の交換をしやすいとか、そういうことに

関する評価というものが抜けているんじゃないかな、ないんじゃないかなと思うんですが、住宅局长いかがでしょうか。

○松野政府参考人 御指摘の住宅性能表示制度では、維持管理のしやすさということで等級が決められております。

ですから、一本の配管で、上から下まで同じ配管というは、子供が大きくなつたからここを部屋にしたいというのは一切できない。外国の場合は床と床の間にそういうものが全部入つていますから、部屋の間取りの変更ができるというゆとりがあるんです。

ですから、建築法自体が、日本は限られた土地で限られたものを建てていて、しかも安くしようということで、そういう外国のマンションと日本のマンションの根本的な、建築法的な差があるということから無理無理になつてているということで、その中で品確法をつくって、できれば保持したいという根本的なものがありますから、本来であれば外国のように、ゆとりを持った、各階各階が個々に自分たちで自律ができるような建築法といふものがあるけれども、根本が違うということで、残念ながら、品確法をせめて守つていいこうということでございます。

○井上(和)委員 これまでにはそうだったかもしれませんといふのがあるけれども、やはりこれからは僕は違うと思うんですね。だからちょっと今の御答弁は、僕は大臣らしくないなというふうに思うんですね。

とにかく二十一世紀の日本ですから、やはり経済大国らしい、これは諸外国並みのものにつくるというのが私は国土交通省の政策の中心にならなきやいけないんじゃないかなというふうに思うんで、品確法も結局は等級ですか、別にそれはできないわけですよ。だから、あくまでも目標としていいものをを目指すというのが私は今の国土交通省の政策に大きく欠けているものだなというふうに思います。

また、今の大臣のお話にちょっと関連するんですけど、これは「マンションの修繕計画作り方の実際」という、要するに管理組合の役員の皆さんのためにあるマンションの修繕計画のための本なんですよ。これは、編集しているのはJISですね、日本総合住生活株式会社。住都公団の関連会社で、亡くなつた石井紘基議員が指摘してさ

まざまな問題が明らかになつた、いわゆるJISです。これにおもしろいことが書いてあるんですよ。

これは、台所のお水の話ですね、台所用排水管なんだけれども、「定期的に管の清掃をしていても管の腐食を防止することはできないケースもあります。その場合、管を全面的に取替える必要があります」。

それだけれども、「定期的に管の清掃をしていても管の腐食を防止することはできないケースもあります。その場合、管を全面的に取替える必要があります」。

例えば、こういつた交換のマニュアルというのをつくつたらどうでしょうか、住宅局長、いかがでしようか。

○松野政府参考人 先ほどの交換の容易さというのをちょっと誤解のないようにしておきたいんですが、今の品確法の基準の等級一、二、三、これは部分的に補修が容易になるというやり方をする、そのグレードづけをしているわけですが、給排水管といえども、その部分によつて耐用年数が異なりますので、例えば、十年が来たときにその部分を取りかえる、もうちょっと長いものは別の時期に取りかえる、そういう意味でそれぞの補修が容易にできるという意味の設計に、そういう維持管理のしやすさになつているかどうかという意味の等級ということで、一遍に全面交換するという等級になつていいというのではなくて、そういう意味ですから、部分的な補修を繰り返して、結果的に全面改修になつているということがあり得るということですから、それはそれでかなりいい基準になつてゐるわけです。

それと、今マニュアルのことが出ましたが、これはおつしやるとおりJISのつくつてある本でございますが、これはどちらかといふと、管理組合の役員の方々のための本という副題がついております。つまり、用語から始まつて、わかりやすく解説するということで、実際のかなり詳しいマニュアルといふのは別途つくつていかなければいけない。そういう意味では、建築・設備・維持保全推進協会というのがございますが、ここではしかるべき技術的な手引を既に、「マンション補修・改修の手引き」というものをつくつてございます。こういつたものを今後情報提供していくというふうに考えております。

○井上(和)委員 次に、建物を長くもたせるための話にちょっと移りたいんですね。

つまり、議論がもとに戻るんだけれども、結構は、長くもたせるとか、配管を交換して長く使

う、そういう思想が全然抜けているんじやないか書かれています。

汚水用の排水管に関するところでは、「修繕周期が三十年以上と長く、取替えの費用と住民の負担が大きいため、部分修繕で対応しているのが現状です」とあります。つまり、修繕周期が三十年以上と長いです。だから、当面はまずは部分修繕だけでやつていて、つまり取りかえということに関して一切触れられていません。これはおたくの特殊法人である住都公団の子会社。だからこの執筆者の方も、恐らく国土交通省の方も入つていてるでしょう、天下りされている方も入つていてるかも知れないんですね。

つまり取りかえということに関して一切触れられていないんですよ。これはおたくの特殊法人であります。つまり、用語から始まつて、わかりやすく解説するということで、実際のかなり詳しいマニュアルといふのは別途つくつていかなければいけない。そういう意味では、建築・設備・維持保全推進協会というのがございますが、ここではしかるべき技術的な手引を既に、「マンション補修・改修の手引き」というものをつくつてございます。こういつたものを今後情報提供していくというふうに考えております。

○井上(和)委員 次に、建物を長くもたせるための話にちょっと移りたいんですね。

まざまな問題が明らかになつた、いわゆるJISでこれを本当に根本から変えていただけなければ、この三日間議論したことがまるつきりむだになるというふうに私は思います。

そういうのを私は言いたいわけです。ぜひこの考え方を本当に根本から変えなければ、この委員会でも出ているんですね。一応、皆さん、特に委員の方なんかにわかりやすいようにパネルをつくりましていましたけれども、基本的にはヨーロッパ、アメリカでは、ほとんどがもうこの工法でマンション、ビルが建てられているわけです。

ところが、日本では本当に数えるほどの建物

かこの工法では建てられていません。つまりは、日本の今の、従来の建築構造というのは建物の内側に断熱材を張るわけですね。ところが、ヨーロッパ、アメリカではほとんどこういう構造はな

いんです。つまり外部に、コンクリートの外部に断熱材、ロックウールというんですけれども、これを張るわけですね。その外側にまた壁をつくる

わけです。二重壁みたいなものなんですね。

これは素人が見てもわかると思いますが、お手元に資料をお配りしてあるんですけど、つまり、まず断熱、省エネという観点では、これはもう見ただけでもおわかりになると思いますが、こういう外断熱の方が当然すぐれているだろう。また、コンクリートの耐久性に關しても、これも同じですね、コンクリーの周りに断熱材張つて守つておるわけですね。つまり、冬であつても夏であつてもコンクリートの温度というのはほぼ一定なわけです。だから非常に軸体の長寿命につながつてます。だから非常に軸体の長寿命につながつてくるのがこの外断熱工法なんですね。また、健康にもいいんですね。

私がちょっと調べてみたら、お茶の水女子大学の生活科学部に田中辰明教授という方がいらっしゃいまして、その方が文献を発表しています。

「千葉県の総合病院におけるコンクリート建築の外断熱工法とかビの調査」、これは衛生工学会といふ学会の論文集に出てるんですけども、やはり同じ病院でも、外断熱と内断熱の部分を比べたら、真菌、真菌というんでしようか、カビとか表されているんですけども、厚生労働省は、何

か病院建築に關してこういうことを御存じですか

か。もう、知っているか知っていないかの一言でいいですから御答弁してください。

〔委員長退席、栗原委員長代理着席〕

○阿曾沼政府参考人 存じ上げております。

○井上(和)委員 それでは、ぜひ病院建築に関してもこれから研究していかなきやいけないと思いまますよ。特に院内感染とかいろいろな問題が出ていますから。

それで、最後に、もう時間がないので大臣にお伺いしたいんですけども、私が国土交通省の方と議論をしたときに、また国会答弁を見ても、国土交通省、どうもこの外断熱工法に関して余り積極的じやないんですね。いや、何か、暖めにくいんですよとか技術的に問題があるとか、そういうことをおっしゃっている。しかし、私は話は逆じゃないかなと思う。これからそれを思い切って変えていかなきやいけないんじやないかと思っています。

なぜかといいますと、まず、今マンションの売り上げ自体もかなり落ちつつあります。これは昨日の日経新聞ですけれども、「首都圏の新築マンション 在庫一戸突破」つまりは、マンションの売れ行きが非常に悪くなっている。しかし、国土交通省としては、やはり景気を回復させるためにも、本当に国民の欲しいマンションを普及させようなどの政策的な誘導をするべきだと僕は思います。

何でマンションを買わないかといったら、個人消費が伸びないと同じで、やはり将来が不安だと。

その将来の不安の一つに、買ったマンションが一体いつまでもつかわらない不安が私はあると思いますよ。まして、我々がここで三日間、四日間、マンション、三十年で建てかえなきやいけない、四十年で建てかえなきやいけないという議論をしているわけですね。国民の人が新聞を見て、何か、やはりマンションで大変なんだ、三十年、四十年で建てかえが出てきちゃうんじやない、三十年ローン組んでとてもそんなもの買えない。つまりは、我々、ここで一生懸命議論をし

て、日本の景気を冷やす方向に持つていているんじゃないのか。

つまりは、これまでマンションというのはやはりついの住みかだから余り買わないと思ってい

るような方に、いや、こういう外断熱の工法、新しい技術で、欧米では使われている、日本では今

まで使われていない技術でつくれば非常に長くも

つマンションだし、健康にもいいし、省エネにもなるんだ、そういうことをはつきり国民に提示し

て、これを日本は今新しく取り入れて、新しいも

のが出でますよと言つたら、私は結構多くの人が買うと思うんですよ、特にお金を持つていて方

は。

だから、私は、国土交通省は、これまでの外断

熱に対する姿勢をちょっとと変えて、政策転換を図

るべきだ、それこそが今の非常な経済的な難しい

状況に関する景気刺激策になると思つんす

が、いかがでしょう、大臣。

○扇国務大臣 本来であれば、今回のようないマンションの建替えの円滑化法の改正というものは、

私は、多くの皆さんが賛成と言つて一日で終わる

くらいのことだと思つています。ところが、こ

んなに熱心に御論議なさるということは、いかに

今マンションに個々の関心が集まつていて、ま

た今一千万人のマンション居住者と

いかに関心を持っていてくださるかと

いうことが

長時間御審議いたいた大きなかかしであろう

と。

私は、外断熱がいい、内断熱がいいということだけに限つてマンションがよくなるとは思ひませ

ん。それは、なぜならば、私のところへもよく

回つてきます。外壁を、新しい工法ができまし

た、これを塗つたら十年間は保証しますから、テ

ストにお宅の壁を全部塗らせてください、こう

おっしゃいます。壁は十年もつても、屋上の防水

が十年もつかもたないかわからなくなっている、

そういうアンバランスもあるんですね。

それから、例を挙げれば、私

三世帯同居して

おりますから、子供のところに孫ができるいます。同じ洗濯機と一緒に入れても、頻度によつて、子供のところはもう洗濯機を買いかえなきやいけない、子供がいますから。私たちのところはまだもつていて。そういうように、世帯あるいは生活条件、あらゆるもので個々の条件が違います。

環境ということから考えれば、外国では自分の

うちのごみを自分で処理しようといつて台所も

デイスポーザーになつていています。ところが日本で

はディスボーザーが使えない。そのように、環境

面においてもあらゆる選択肢がこれから出てくる

と私は思います。

井上議員が外断熱ということを熱心におっしゃ

ることも私は一つの案だと思いますけれども、

じや、外断熱をつくるときのそのメンテナンスあ

るいは工法の複雑さと値段が高いものをだれに転

嫁するのか。家賃に転嫁したのではなおだめだ。

内断熱より外断熱の方が値段が高いです、今現実

的に。ですから、そのように全体的なことを考え

て、その土地その土地、日本のように春夏秋冬、

四季がある地域と、あるいは一定の温度がいつも

保てる地域とは、これまた変わつてまいりますの

で、それぞれに適した案を採用すべきである。

先日も私、冒頭に言いました。日々新しい材料

ができ、日々新しい工法もできておりますので、

二十一世紀型の環境を加味した新たな建築法とい

うものは、次々と材料も出てくるし、技法も発達

するということに適応するように、私たちは指導

していきたいと思っています。

〔栗原委員長代理退席、委員長着席〕

○井上(和)委員 私は少しでも景気をよくしたい

という思いで、やはり新しい技術を國民に広く宣

伝したり、そういうことによって日々新しい需要

が生まれるということを申し上げていて、私は決

して悪い案じゃないと思っているんで、ぜひ検討

していただければと思います。よろしくお願ひし

どうもありがとうございました。

○久保委員長 一川保夫君。

私は、このマンション関係の最後の

質問になろうかと思います。

午前中の連合審査の折にも、法務省関係の皆さん

いろいろとやりとりをさせていただきました。

今ほどの議論にも関連するかもしれませんけれ

ども、建築防災といいますか、要するに建築の計

画、設計段階あるいは工事中、まあ工事完成後も

当然そうですが、災害が発生しないように

未然に防止するためのいろいろな技術的な開発と

いうのは当然進んできてるというふうに思いま

す。また、災害が万一発生した後の対応策として

のいろいろな建築上の配慮とか、そういうよう

なことは当然あるうと思いません。

マンションといへば中高層の建築物ですから、

上の方に住まいをしておる方々はそう短時間に下

までおりてくるということは非常に難しい構造に

なっております。また当然ながら、今少子高齢化

社会の中での高齢者の方々が特に住まいされてお

る場合には、いろいろな面で大変な事態があるわ

けです。そういった、災害に対応するようないろ

いろな施策というものは、最近どういうふうな進

展があるのかと、そことの状況を、また、いろ

いろな取り組み方針、そういうところについて

お話を聞かせていただきたいと思います。

○松野政府参考人 マンションは、特に高層マン

ションにつきまして建築防災対策がどうなつてい

るかというお尋ねでございます。

特に高層マンションになりますと多数の方々が

居住するわけでございまして、安全性の確保とい

うのは大変重要でございます。

建築基準法では、構造の安全性あるいは防火の

安全性などにつきまして技術基準を設けておりま

す。これを、地方公共団体などにおきまして、事

前に建築確認ということで建築計画のチェック、

それから、工事完了しましたときの完了検査を行

うということで安全性の確保を図つております。

特に、この中で超高層マンション、これは六十メートルを超えるものというのを考え方としてつておりますが、まず、構造安全性につきましては、大規模な地震を想定した時刻歴応答解析と

いう大変高度な検証方法がございます。これは、コンピューターを駆使してやりますが、そういう方法によつて、安全性を検証するということ。

それから、火災あるいは避難、救助への対応につきましては、特別の対策を講じまして、いざ火災が起つたときの避難のための特別避難階段の設置あるいは救助のための非常電源を備えた非常用エレベーターの設置などを求めてその安全性の確保に努めているところでございます。

今後とも、公共団体等とともに連携して、マンションの安全確保に努めてまいりたいと考えております。

○一川委員 今ほどそういう話なんですかけれども、例えば、高層マンション等建築物が、万一倒壊するなんというようなことは今の技術からするといふのかもしれないけれども、いろいろな面で二次災害的なものにつながる危険性というのははらんでいると思うんですね。中高層マンションというのは、直接そこに住まつしている人だけじゃなくて、その周辺の地域にいろいろな面で被害を及ぼす危険性というのはあるわけですね。

そういう面の防災対策といいますか、それはまあ建築物のみならず、やはり地域の土地利用なりそういう計画段階からの配慮が当然必要なわけですか。

○松野政府参考人 周辺の地域も含めた防災対策という意味では、建築基準法の枠を超える話でございまして、大規模なマンションあるいは公的住宅団地の建築の際に、防災用の倉庫とかあるいは防災用の貯水槽といいますか、そういったものをその団地の中に設けるということを自治体が条例のような形で進めているようなケースがあるや

に聞いております。

○一川委員 最近の東京、この近くでもそうですけれども、臨海部も含めて、大変高層の建物が目立つてまいりました。これは、すべてがすべてマンションじゃないと思いませんけれども。

ああいう状況を見るときに、平常の折には大変すばらしいと思いますけれども、万ーのときにはどうなるのかなということがえらい気になります。

そういつたことは住宅局長だけの範疇じやございませんけれども、都市部の再生ということでは大事なことでございますので、ぜひ国土交通省を挙げてそういう防災対策ということもあるわせて、当然検討されていると思いますけれども、しっかりと対応をお願い申し上げたいというふうに思ひます。

さて次に、今回の議論の中でもう一回確認させていただきたいことは、マンション建てかえの議論がその中に出てきた折に、いろいろな検討作業、説明会等が頻繁に行われる可能性というのがあるわけですけれども、管理組合としてはその管理運営をするための維持管理費なり建てかえの積立金的なものに対する責任が当然あるうと思いますが、そういう理解を求めるためのエネルギー

というものは相当大きなものがあるだろうというふうに思いますし、また、それに見合うコストがいろいろな面で当然かかつてくるということです。

そういうものは、前にもちょっと議論しましたように、通常の住宅地域の場合には割と公的いろいろな面で支援するケースがあるわけですから、集合住宅といった途端に、戸数としましても、集合住宅といつた途端に、戸数とし

すけれども、マンションを建てかえるというような議論が出始めれば、それに対する必要経費といふのは当然出でますよね。専門家の意見を聴取したり、あるいはまたいろいろな面をつくつたり、場合によってはどこかに調査をさせるということもあるかもしれませんけれども。マンション

建てかえの構想を練る、計画を立てるという段階で、管理組合にいろいろな経費がかかるといった場合に、その経費に対する支援というのは、できるだけ公的に支援するような制度を私は完備すべきだと思いませんけれども、どうもそのあたりがさきどとしているので、現状、そういう対応策が最も望ましいのか、そのあたりをちょっとと説明願いたいと思います。

○松野政府参考人 委員の御指摘は、通常の維持

いよ出たときに、その検討費用というものはどういう援助があり得るかということでございます。

私どもとしては、建てかえの決議の以前でありましても、その建てかえの計画の検討が始まつた段階では、その検討費に対し優良建築物等整備事業といつものを持っておりまして、それに対して補助を行つていこうというふうに考えております。

○一川委員 ゼひ、そういう方向で具体的な対策を検討していただきたいというふうに思います。

今回、五分の四の多数決というのが手続の合理化の一環として取り入れられております。午前中にもお話し申し上げましたように、そのためのいろいろな説明なり区分所有者に対する説得などといふますか、そういう理解を求めるためのエネルギー

というものは相当大きなものがあるだろうというふうに思いますし、また、それに見合うコストがいろいろな面で当然かかつてくるということです。

そういうものは、前にもちょっと議論しましたように、通常の住宅地域の場合には割と公的いろいろな面で支援するケースがあるわけですから、集合住宅といつた途端に、戸数としましても、集合住宅といつた途端に、戸数とし

ては大して変わりがないだけれども、割と限られた地域に高層で建つてあるものだから特殊事情があつたりいろいろな歴史的な経過があるんだろすけれども、集合住宅といった途端に、戸数とし

ては大して変わりがないだけれども、割と限られた地域に高層で建つてあるものだから特殊事情があつたりいろいろな歴史的な経過があるんだろすけれども、都市再開発とかまちづくりのいろいろな制度の中では、割と支援策が手薄じゃないかなという感じが私はしております。そのあたりも、局長がおつしやつたような部分については、できるだけいろいろなやり方で支援していくという方法を考えられたらよろしいんではな

いかないというふうに思います。

さて、次に、また話題を変えますけれども、マ

ンションというものが自分たちの本当のふるさとだというような感覚を持つていただけるような、そういう居住空間にすべきだというふうに思います。

しかし、我が国の中長期の過程の中で、土地利用が高度化される中でのマンションの建築といふのは、割と機能本位にずっと来ていくと思うんですね。そこにある一定の面積の住まいがあればいいという感じでずっと来ていると思うんですけども、御案内のとおり、今日はそういうことにプラスしてのいろいろなニーズがたくさんあるわけでございますので、ぜひマンションを一つの核としまして、その地域が本当に自分たちのふるさとと思えるような、豊かさを感じるような、そういう政策というのがこれから一つの課題として残っているんじゃないかな。

それは、当然ハード的にはいろいろなものを考へなきやならぬでしようし、そのハードを活用してのソフト施策というのは、今いろいろな町おこしといいますか、そういう中ではそれをそれでいう地域の人たちが創意工夫を凝らしてチャレンジしているわけでございますけれども、そういう魅力あるマンションづくりということがある程度ビジネスとして描けていけば、私はマンションの建てかえの合意形成も割とやりやすくなる時代だな

というふうに思います。

やはり、建てかえることによって、従来以上に何か魅力が出てくる、後世の人たちにも、自分の子供、孫にもちゃんと喜んでもらえるというものが、多め負担がかかるとしても決断できることもあるわけでございますので、ぜひ

扇大臣、そのあたり、いろいろな面でいろいろな

お考えをお持ちだと思いますけれども、大臣として、都会、都心部の集合住宅であるマンションといふものを、本当にふるさとと思えるような、そういう住宅として再生していくという面では、一つのチャンスでもございますので、ぜひ、そのあたりに対する思いのほどを大臣の方からお聞かせ願いたい、そのように思います。

○扇国務大臣 先ほども申しましたように、マンション居住者が一千万人という数になりました。二十年前に、マンションというものは六十平米で二DK、それが現段階では、昨年ですけれども、大体七十七平米、それで三LDKと広がつてまいりました。これはもう多くの皆さん方の要望でそういう形になつてきたんですねけれども。

ただ、今までは、一戸建てを将来持つけれども、その中間的なものとして、ます働いている間はマンションという考え方だったんですねけれども、今三LDKということになりましたので、皆さん、ついの住みかというふうに意識が変わつてしましました。そういう意味では、私は、今、一川議員がおつしやいましたように、マンションのあり方自体も、生涯自分のふるさとと言えるようなマンションをつくるということは大変大事なことでございます。

また、日本が世界一の老齢社会を迎えるわけでですから、最初にマンションを買った人たちが老齢になつて、一軒家だったら階段があるけれども、マンションだつたら平らだからマンションに住んでいるという方もいらっしゃいます。

そういう意味では、今おつしやいました、マンションの中に集会所があつたり、あるいは共用部分の充実があつたり、また団地のバリアフリー化、そして子育て施設もあるし、福祉施設を併設している、そういうマンションが必要になつてゐるというのは大事なことだと私は思います。

私、今例を一つ持つてしますので。

例えば、これは横浜の港北ニュータウンなんですが、そこには、団地内にマンションもあるし、シニア住宅ボナージュ横浜というのもあるし、あるいは提携の介護施設、これもできています。そして、多世代がコミュニティを形成できるといふ、もう、一つの町全体が新都市住宅と言えるようなものがでています。

また一方、東京都内の大田区ですけれども、これはまた大変特徴がございまして、天然温泉が出

たんです。天然温泉を利用して、ファイットネスルームがあつたり、アクアウエルネスプールがあつたり、託児所とかコモンハウス、いわゆる共用棟ですね、子供から老年寄りまでが利用できるという、大変温かい、もうここに行つたら帰りたくないというような、遊びに行くだけでもうらやましいと思えるようなマンションの施設のまちづくりも、これは民間でございますけれども、できています。

我々が今回、小泉総理のもとに、都市再生本部

というのを直轄でつくりましたのも、コマーシャルに東京砂漠なんというのがありますけれども、

それを何とかやとりのある、ふるさとと言える都市づくり、新しいマンションづくりに適用するた

めに、新たな都市再生本部というものの活用と、

そして、特区というものを制定いたします。それ

も含めて、私は、鉄筋コンクリートの冷たいマン

ション街ではなくて、心温まる、やはりすばらしい、新しい都市だと言われるものをつくるため

に、国土交通省は総力を挙げて頑張つていきたい

と思つております。

○一川委員 ここで私の質問を終わらせていただき

ますけれども、きのうですか、文部科学省の関係の、教育基本法の改正に向けての何か答申いた

たものがおされたと言われておりますように、私

は、高層・中高層マンションに住まいする、特に

子供さんたちですね、これらの人材育成という

ことを考えてみた場合、家庭と地域社会、そして

学校というものがうまく連携をして、しっかりと

取りかえをスムーズにするためにも、団地内道路

下に敷設している管についてはガス会社負担で敷

設がえをすることは、私は当然だと思いますが、いかがでしょうか。

○迎政府参考人 これは、敷設する場所、要するに、今申し上げましたように、自動車の通行が可

能というような条件の場合には、私道の場合で

も、ガス会社が敷設をし、かつその資産はガス会

社の保有の資産であるということで、その取りか

えをやつているわけでございまして、そうでない

ような需要家資産、導管がガスをお使いになる方

の資産である場合については、基本的にには、これ

は需要家の皆さんの御負担によって取りかえをし

ていただくというふうなことになつておるという

ことござります。

○瀬古委員 戸建て住宅の場合などは、例えば、

普通自動車が入れないようなところ、ある意味で

は通行どめになつておるようなところも、一定そ

ういう本支管としてガス会社が敷設するというこ

とがあるわけです。

○瀬古委員 団地の建設にはいろいろな経過がございま

して、例えば、建物を建てたときに、道路を通らな

いで芝生の下に管が入つておるという場合もござ

ります。それから、実際には、大きな団地の場合には、車は入らないけれども多くの人たちが行き

来している、こういうケース・バイ・ケースが私

はあるんじやないかと思うんですね。そういう場

合に、ガス会社などと管理組合、住民の皆さんと

が話し合つて、一定はガス会社の負担にする、こ

ういうケースも私は出でくることがあると

たんです。天然温泉を利用して、ファイットネスルームがあつたり、アクアウエルネスプールがあつたり、託児所とかコモンハウス、いわゆる共用棟ですね、子供から老年寄りまでが利用できるというようですね。マンションでは、電気、水道のような基本的な公共サービスを受けるにも、変電室、ポンプ、貯水槽などの設備が必要になつてまいります。また、団地基地内にはガス管が埋設されておりま

す。このような公共的な設備や施設の維持管理は、戸建て住宅との負担の公平性を考えても、安全管理を徹底するためにも、自治体やガス、電気会社などの責任を果たすようにすることが必要だと私は考えております。

例えば、団地内道路上に埋設されているガス管の取り扱いについて、私たち日本共産党はたびたび国会でも取り上げてまいりました。それは、管が老朽化した場合には、その取りかえ費用が住民負担になる場合がしばしば起きるからです。ガスの供給については、ガス供給規程などに基づいて、ガス管など施設についても、安全に敷設する責任がガス会社にあります。住民負担を軽減して取りかえをスムーズにするためにも、団地内道路下に敷設している管についてはガス会社負担で敷設がえをすることは、私は当然だと思いますが、いかがでしょうか。

○迎政府参考人 これは、敷設する場所、要するに、今申し上げましたように、自動車の通行が可能というような条件の場合には、私道の場合で

も、ガス会社が敷設をし、かつその資産はガス会社の保有の資産であるということで、その取りか

えをやつしているわけでございまして、そうでない

ような需要家資産、導管がガスをお使いになる方

の資産である場合については、基本的にには、これ

は需要家の皆さんの御負担によって取りかえをし

ていただくというふうなことになつておるという

ことござります。

○瀬古委員 例えば、不特定多数の人が通行する

道路の場合でも、団地によつては自動車が通行できないようなどころもございます。しかし、そこ

に多くの人たちが行き来する、そういう場合などは、当然、ガス会社が本支管として敷設すること必要だと思うんですが、その点はいかがでしょうか。

○迎政府参考人 これは、敷設する場所、要するに、今申し上げましたように、自動車の通行が可

能というような条件の場合には、私道の場合で

も、ガス会社が敷設をし、かつその資産はガス会

社の保有の資産であるということで、その取りか

えをやつしているわけでございまして、そうでない

ような需要家資産、導管がガスをお使いになる方

の資産である場合については、基本的にには、これ

は需要家の皆さんの御負担によって取りかえをし

ていただくというふうなことになつておるという

ことござります。

○瀬古委員 戸建て住宅の場合などは、例えば、

普通自動車が入れないようなところ、ある意味で

は通行どめになつておるようなところも、一定そ

ういう本支管としてガス会社が敷設するというこ

とがあるわけです。

○瀬古委員 団地の建設にはいろいろな経過がございま

して、例えば、建物を建てたときに、道路を通らな

いで芝生の下に管が入つておるという場合もござ

ります。それから、実際には、大きな団地の場合には、車は入らないけれども多くの人たちが行き

来している、こういうケース・バイ・ケースが私

はあるんじやないかと思うんですね。そういう場

合に、ガス会社などと管理組合、住民の皆さんと

が話し合つて、一定はガス会社の負担にする、こ

ういうケースも私は出でくることがあると

思うんです。

そういう意味では、特に、戸建てと違いますけれども、戸建てる場合には、一戸一戸の事情を見てやるという場合もあるんですけれども、マンションの場合は、一括してやるということになりますと、それその高齢化している中で、管理費そのものも滞納が今ふえているという状況もございますので、そういう中で、莫大な負担が一気に、とりわけ敷地が広くて実際には本支管として扱われない部分が多いという場合には、なかなか負担も大変になる。しかし、これは取りかえなければ、ガス管ですか危險性が伴うということになります。

そういう意味では、私は、今それぞれのマンションでも行われておりますけれども、やはりガス会社と住民がよくその状況を配慮して話し合つて決めていくということも当然あるというふうに思うんですが、その点いかがでしょうか。

○迎政府参考人　ただいま、戸建てとの間の扱いということがございましたけれども、ここにつきましては、戸建ての場合は、公道を通る部分までをガス会社が敷設をし、敷地内に入りました需要家の方の所有財産としてその管を敷設していたただくという点では、先ほど申し上げました団地の扱いと同様であるというふうに考えております。

それで、実際の老朽化に伴います敷設がえについては、作業等に当たって、負担については、先ほどの原則に基づいた上で、ガス事業者と需要家がよく協議をしながら進められているというふうなものであるというふうに認識をしております。

○瀬古委員　戸建ての場合は、戸建てのおうちの中に入つて人が行き来するわけではないわけですから、マンション、団地の場合には、団地の中を住民が行き来するということもあり得るので、そういう点でも、よく状況も配慮して、ぜひ敷設の負担についても無理のないような設定をするよう御指導もお願ひしたいと思います。

それから、マンションの集会室とか通路ですね。一般的な住宅街では町内の集会所とか多数が使

う私道に当たるものでござりますけれども、こういう集会室などとか通路についても減免措置を行つておられますし、また、公園など、これはブ

レーロットといいますけれども、こういうのは、一定の条件を満たすマンションの中、例えば集会室を地域の人たちに開放するとい

うこともありますし、また、それだけの大

きなマンションなどと、やはり自治体でいえば、本來なら、それだけの住戸があれば、集会室を自

治体の負担でつくらなきやならないとか、公園をつくらなきやならない。しかし、実際にはマン

ションの居住者がそれを持つているということに

なりますと、そういう固定資産税の減免なども行

うということをうんと広げていく必要があると思

うんですが、その点いかがでしょうか。

○瀬野政府参考人　固定資産税についてお答え

いたします。

地方税法におきましては、地方の実情に応じま

して課税が行えますように、公益上の観点からの不均一課税とか課税免除、あるいは個別的事情を考慮しましての減免ということができるような規

定になつておるところでございます。

御指摘のような場合におきましても、それぞれの地域の実情に応じまして、各地方団体がこれら

の規定を活用いたしまして自主的に判断され

て、まさに地方分権の観点から、それぞれの地方

団体が自主的に判断するというところに根幹があ

るわけでございまして、そういう意味で、調査と

いうことよりは、それぞれの地方団体が課税主

権を發揮すべき問題だというふうに考えてござ

ります。

○瀬古委員　実態を一定調査していただけません

かと言つておるんです。今、どういう状況になつ

てゐるのか、それぞれ、公園とか、廊下だと

か、集会所だとか、変電室だとか、水道メーター

の取りかえとか、いろいろな問題が一つ一つ違つ

てくるんです。それをどういうふうにするかと

いうことは、もちろん総務省のいろいろな御意見

を持っていらっしゃると思うんですけど、実態を一

度調べていただけませんか、余りにもいろいろな

違つがあるので。その点、いかがですか。

○瀬野政府参考人　ただいま御指摘がございま

たように、それぞれ、通路、公園、集会所等、使

い方もそれぞれの地域によって千差万別だという

ふうに思うわけございまして、まさにそういう

ことを地域の実情に応じて個別に判断して固定

いうのを私は大いに図るべきだと思います。

そういう意味では、まちづくりといいますか、自治体が本来まちづくりとしてつくらなきやならないこういう負担を減免させていくということは大いに重要だと思います。総務省としても、一体

どういうように今減免措置が講じられているのか、全国的にはどういう状況なのかというのをぜひ調査していただき、そして、マンションの住

民にとってこういう共通の部分の負担が戸建てと比べて不公平な形にならないような措置をぜひ講じてもらいたいと思うんですが、そういう調査をぜひしていただきたいと思うんですが、いかがで

しょうか。

○瀬野政府参考人　ただいま、減免等の状況についての調査というお話をあつたわけでござりますが、が、先ほど申し上げましたように、地方税法に

おきましたと、それぞれの団体におきまして実情に応じて課税の減免等行うということござりますが、が、先ほど申し上げましたように、地方税法に

資産税等の対応をしていただくところにこの眼目があるうかというふうに考えますので、それぞれ課税自主権の中でやつていただきましたが、これが重要なことです。

○瀬古委員　調べてくださいませんかと言つていませんかといふことがあります。いろいろな状況があるけれども、例えば廊下についてどうか、変電室についてどうか、それから遊び場についてどうかといふのを、実態を一度調べていたりませんかといふことを聞いているだけなんですが、いかがですか。調べたくないんでしようか。

○瀬古委員　先ほどもお答えいたしましたとおりそれの実情はさまざまだというふうに思いますので、これは調査することも非常に難しくかというふうに考えておるわけございませんか。

○瀬古委員　ぜひとも申上げましたように、地方税法に

おきましたと、それぞれの団体におきまして実情に応じて課税の減免等行うということござりますが、が、先ほど申し上げましたように、地方税法に

思つて

ただ、マンションという共同住宅ということから考えますと、今瀬古議員がおっしゃいますように、一戸建ての住宅と違つてやはりメリット、デメリットは当然あるわけですね。ですから、そういう意味では、特別の負担がある、マンション特有の負担があるよというかわりに、逆に、共同住宅だからと一概に言わないで、メリットもかなりあります。たゞ、今回御議論いただきておられますように、建てかえという段階になりますとこれはこれまで新たな、さまざまな年齢層があつたりさまざまの職業があつたり、あらゆる生活形態、あるいは経済状況が違うものですから、そういう意味で、合意を図つていくと、これは大事なことだというのが今回御議論いただいても出でていることだと思つております。

マンションという共同住宅という困難な側面も今はつきり出でましたけれども、少なくとも、行政がこういう制度を利用してあらゆるものを支援していくことに関しては、マンションの建替えの円滑化等に関する法律、通常国会において通していただいて、この中でも、マンションの、建てかえ住宅を問はず、すべての住宅について、良質な住宅のストックをする場合にはできる限り、購入、建設に対する融資がありますとかあるいは税制上の特例措置によって支援を行えるようになっておりますので、今瀬古議員がおっしゃったようなことに関しては、最大限の配慮をしていくべきだと私は思つております。

○瀬古委員 当面、耐震性の強化とかバリアフリー化、エレベーターの設置など、社会的な要請にこたえる改善を修繕費用に加えるときには、それに対応する助成制度が必要だと思います。

十三日の参考人質疑で陳述された千代崎さんも、既存の制度でいえば公庫のマンション共用部のリフォームローンを全国どこでもっと使いやすくしてほしい、東京都では利子補給制度を行っているが公庫に限られている、民間の融資も利子補給の対象にしてほしい、足立区の共用部工事へ

の助成、板橋区や浦安市のパリアフリーへの助成制度、神戸でのエレベーター設置助成制度など、部位ごとの支援策も含めてさらに充実した制度を全国で広げるために法律化してほしいと言つております。私もそのとおりだと思うんですけれども、さらに助成制度を充実すべきだというふうに思つんですが、いかがでしょうか。

○松野政府参考人 マンションの共用部分の改修でありますとか、そういったことにつきましては、基本的に助成制度というようなことではなくて、むしろ自助努力といいますか、それを前提としておりますので、公庫融資も低利になつておりますので、それを活用していただきたいということが基本でございます。また、共用部分のリフォームが耐震改修を伴うといった場合には、それを活用していただければというふうに思いますが。

○瀬古委員 今の現状では大変困難だというふうに千代崎さんは言つていらつしやるわけですよ。もっと本当に快適にそこで住み続けられるようなそういう援助を法律化する、そのぐらい本格的につくるつほしいということなんですね。そういう点でも、今提案はともかく建てかえというのが中心で、実際には、本当に維持してそこに住み続けようと思うと、今までの制度でぜひお願ひしたいという程度では、私はやはり問題だと思うんであります。

今回、参考人質疑でも、三人の参考人の方がいいろいろな議論をされて、建てかえ要件の客観的削除、また団地の一括建てかえが、全体で五分の四クリアできれば棟の建てかえは三分の二でできる、こういうような唐突な法制審議会の議論も不十分なまま出されたことについても大変厳しい批判もされておりました。

私は、ぜひこの法案はもう一度精査して見直す必要があると思いますが、最後に法務省の見解を伺いたいと思います。

○増田副大臣 お答えをいたします。

建てかえ要件の関係でございますが、法制審議会における審議におきまして、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おりました。が、最終的な答申では、五分の四以上の多数決のみとし、年数要件は削除されております。これは、中間試案について行つ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きた結果であると考えております。

法務省といたしましても、建てかえ決議の要件を五分の四以上の多数決のみとすることが相当であると考え、本改正法案を提出させていただきました。国会において十分御審議いただきますよう、お願いを申し上げます。

○瀬古委員 これで質問を終わりますが、本当に多つともつとこの問題については議論をしていただきたく思つります。参考人質疑の中でも、法制審議会の性格も変わってきたんじやないかと。本当に住民の声を聞いて、そしてそれを反映した法案の提出になつていいということを強く指摘をしまして、私の質問といたします。ありがとうございました。

○原委員 社会民主党の原陽子です。よろしくお願いします。

このマンションの法案をずっと審議してきておりまして、前回、まちづくりの観点を中心には質問をさせていただきましたが、最後の質疑となりましたので、きょうは居住者の権利について質問をさせていただきたいと思います。

まず法務省にお伺いをしたいのですが、建てかえに同意しなかつた居住者の私有財産は区分所有法の中でどのように位置づけられているか。今回五分の四で建てかえ決議ができるというふうになれば、實際上、最大五分の一の人の私有財産が強制的に権利交換させられることになつてしまいます。憲法二十九条に基づく正当補償が必要ではな

としてこの点をどのようにお考えになつているか、お願いします。

○房村政府参考人 御指摘のように、区分所有法で建てかえ決議が成立した場合、それに反対した人については、売り渡し請求が行使されますと、その区分所有権を失つてしまふ、こういう大きな制約を受けております。ただ、これは区分所有建物という特質に基づく制約であります。

区分所有権というものは、一つの建物を複数の人々が共同で所有しているという実質がございます。したがいまして、その所有権の行使に当たりましては、相互にどうしてもらおのずから制約がある。一人で一人のものを持つている場合であれば、これを建て直すのはその人一人で決められる。狹くなつたから大きいものにしたいと思えば、自分でこれができるわけです。ところが、区分建物についてはそういうわけにはいかない。自分の専有部分だけを広げるということは不可能ですので、建物全体を建てかえようと思ひますと、民法の原則ですと、全員一致でやらなければいけないということがあります。

ところが、全員一致でやらなければいけないとすることになりますと、事实上建てかえがおよそ不可能になつてしまふ。不可能になるなどいうことになります。したがいまして、この権利を適切に行使しようと思ひますと、何らかの形で多数決を取り込むしかない、こういう制約があります。

多数決制度を取り込めば、これは当然、多数意見を形成しない限り自分の意思が通らないという制約がありますし、また、逆に少数になつた場合には、自分の意に反してでも多数に従わないといえないという制約があります。

ですから、区分所有の場合には必然的に、一つの建物を共同で持つていているということから、権利の行使がお互に制約をされる。一方に対する制約を弱めれば他方に対する制約が強まる、こうい

う関係にあります。まさにそれが典型的にあらわれるのが、この建てかえの場合でございます。

今申し上げましたように、最終的に建物について建てかえということを考えないと仕方がない、いざれ建てかえる時期があるわけですから、そうなりますと、必要なことは、いかにして合理的な建てかえの制度をつくるか。

そういう合理的な建てかえの制度に伴う権利の制約というのは、まさに憲法二十九条で言つております権利の内在的制約、こういうことになります。そして憲法上、権利の内在的制約については補償は要らない、こういうことが一般的な理解でございます。何らかの政策的目的に応じて個人の権利を制約する、例えば公益の目的のために使うということで、土地を土地収用で収用する、こういうような場合には当然、補償が必要となりますが。しかし、権利の内在的制約に伴うものについては補償は要らないということが一般的な考え方でございます。

この今回の制度につきましては、私ども、合理的な制度であるということを考えておりますので、憲法上の補償の問題は生じないと考えておりますが、なお、念のために申し上げますと、反対者に対する売り渡し請求権、このときの時価といふのは、建てかえが可能になつたという、自分たちが反対していた建てかえが可能なことを前提として、より高い価格での売り渡しが可能になるようにして、経済的に損失が生じないようにどう配慮もしておりますので、その面からも、別途補償の問題が生ずるおそれはないと考えております。

○原委員 もう一点法務省さんにお聞きをしたいんですが、今回建てかえすることになつたマンションに、家主から借りて住んでいる世帯というものがある場合、こうした世帯の扱いはどのようになるのかという点で、そういう人たちが、例えば建てかえをすることになつたときに、意見を言う権利というものは、保障されているのかという点で、お答えをお願いします。

○房村政府参考人 マンションの専有部分を賃貸している場合、賃借人ととの間で賃貸借契約を結んでいるわけですが、その貸し主が建てかえ決議によって建てかえることになった、これはあくまでいずれ建てかえる時期があるわけですから、そうなりますと、必要なことは、いかにして合理的な建てかえの制度をつくるか。

原則としては、権利変換によつて、区分所有者が所有する從後の床の中に借家権を位置づける、それから、そうでない、つまり区分所有者が出てしまったというケースがあり得るわけですが、そのときは施行者の所有する床に位置づけるという、貸貸し主の側の事情でございますので、そのことによつて賃貸借契約が直接的に影響を受けるということはないというものが法律的な扱いでございまして、当然に賃借権はありますので、その賃貸借契約を合意を得て解消するなり何らかの手段をとらない限り、建てかえ決議をしても、それだけでは建てかえができるないというのは原則的な区分所有法の考え方でございます。

ただ、それだけではなかなか進みませんので、この夏の国会で成立しましたマンションの建替えの円滑化法等におきましては、そういう賃借人等がいる場合に、建てかえ建物の上に権利変換という形でその権利が保全できるというような仕組みをつくって、建てかえの実施が円滑に進むようにしているという配慮をしておりますが、区分所有法上は、そういう権利を消滅させるというような仕組みをしておりませんので、賃借人は、建てかえに対しても十分法律的には保護されるという形になつております。

○原委員 済みません、今、マンションの建替えの方では意見を言う権利が保障されているということでしたか。

○房村政府参考人 そういうことで、法律的な影響は直接的にはこうならないということになりますので、特に集会決議に出席して発言を認めるというような規定は置いておりません。

○原委員 そうしたら、ちょっと国土交通省さんにいうふうな規定は置いておりません。

○松野政府参考人 マンション建てかえ事業によりまして実際に直接的に影響を受ける権利者の方々に對して意見を求めるという、事業計画の総覧をして意見書を求めるというような手続をとることになつているわけです。

○原委員 余りここにこだわつてもいられないのですが、借りている人が不利にならないような徹底というものは、ぜひ聞いていっていただきたいということをを望させていただきます。

○松野政府参考人 次の質問なんですが、これは国土交通省さんにいふうです。

まず、この法律を施行していく上で、区分所有者である家主さんやマンションを借りている人に對する相談窓口や支援措置についてはどのようにお聞きをします。

○松野政府参考人 区分所有者の方の床を借りておられる借家人とその家主に對する相談窓口あるお考えになつていますでしょうか。

○松野政府参考人 まず、この法律を施行していく上で、区分所有者の方の床を借りておられる借家人とその家主に對する相談窓口や支援措置についてはどのようにお考えになつていますでしょうか。

○松野政府参考人 お答えになつてますでしょか。

こうした、借りている人が意見を言う権利といふものは、マンションの建替え円滑化法の中で保障されていますでしょうか。済みません、確認だけさせてください。

○松野政府参考人 マンション建てかえ事業の中では、区分所有者から借りている借家人の方は、

原則として、権利変換によつて、区分所有者が所有する從後の床の中に借家権を位置づける、それから、そうでない、つまり区分所有者が出てしまったというケースがあり得るわけですが、そのときは施行者の所有する床に位置づけるという、権利変換ではそういう扱いになります。権利変換に関しても、この借家人の方の同意をとるということがあります。したがいまして、当然に賃借権はありますので、その賃貸借契約を合意を得て解消するなり何らかの手段をとらない限り、建てかえ決議をしても、それだけでは建てかえができるないというのは原則的な区分所有法の考え方でございます。

○原委員 前回の審議のときには、マンションの建替えの円滑化等に関する法律案についてのこの冊子の、多分これは十一條関係の項目だと思いますが、「担保権者や借家人は建替え合意者に含まれないことから、これらの者に対し意見書の提出の機会を付与している」という項目が書かれているんです。これは、ここに書かれていた意見を言う権利といふものは、間違いなく保障はされているんでしょうか。突然で済みません。

○松野政府参考人 十一条の事業計画、これは、マンション建てかえ事業によりまして実際に直接的に影響を受ける権利者の方々に對して意見を求めるという、事業計画の総覧をして意見書を求めるというような手續をとることになつてゐるわけです。

○原委員 余りここにこだわつてもいられないのですが、借りている人が不利にならないような徹底といふうのを、ぜひ聞いていっていただきたいとお聞きをします。

○松野政府参考人 次に、マンション建てかえの円滑化等に対する基本的な方針、まだ案の段階だと思うんですけど、いつにちよつとお聞きをします。

今回、この方針案がパブリックコメントにかけられてあつたと思うんですが、そのパブリックコメントの中でのどのような意見が上がつてましたか、件数と内容の概要を簡単に御説明ください。

○松野政府参考人 この基本方針案のパブリックコメントを実施いたしましたが、七十八の意見が寄せられたところございます。

主な意見といたしましては、都市再生と良好な居住環境の確保に至る方法が建てかえであるといふのは短絡的過ぎるのではないか、つまり、修繕、改修等も大変重要なではないか、これは当然の大変に重要なことでございます。公共団体とも連携いたしまして、公共団体にその相談窓口を設置していただき、あるいはインターネットを活用し

た情報供給体制の整備を行つたとしておられます。

まず支援措置でございますが、そもそも、マンション建てかえ事業のコストを安くするということもございまして、事前の調査設計計画費、除却費等、それから本体の共同施設整備費等の補助を行うことがございます。

それから、高齢者の方々につきましては、区分所有者につきましては、転出され

る場合は、公共賃貸住宅への優先入居、あるいは

宅金融公庫融資によって死亡時一括償還という特

例制度も設けております。

さらに、借家人の方につきましては、転出され

る場合は、公共賃貸住宅への優先入居、あるいは

宅金融公庫融資によって死亡時一括償還という特

例制度も設けております。

それから、高齢者の方々につきましては、区分

所有者につきましては、その不足資金について、住

宅金融公庫融資によって死亡時一括償還という特

例制度も設けております。

世帯への対応が必要だ、再建マンションの管理規約の作成にマンション管理士が関与すべきといった御意見が寄せられたところでございます。

これらの意見については、おおむね我々として取り入れていくつもりでございます。

○原委員 次に、マンションに関する情報というものはさまざまあると思うんです。私が思うに、そうしたマンションに関するいろいろな情報を最も必要としている人はマンションを買う人であつて、マンションを買うときいろいろな情報があることが望ましい、知ることができることが望ましいと私は思うのですが、行政として、この時期にどのような情報提供ができると考えておられるか、お聞かせください。

○松野政府参考人 新築あるいは中古のマンションの購入をされる方について、この法律によります建てかえの制度、あるいは大規模修繕を選択する場合もあります、そういう修繕の道を選ぶときのいろいろな仕組みについて広く周知を図るべきではないか、これは当然のこととございます。このために、建てかえの場合につきましては、建てかえに関する相談、情報提供体制の整備を国土交通大臣が定める基本方針にも当然盛り込みますし、実際に公共団体と連携いたしまして相談窓口を設置する、あるいはインターネットを活用した情報供給体制の整備を行うというようなこと、それから、専門家の方々の知識の活用が図られるよう環境整備に努めてまいりたいと思います。

また、修繕等につきましては、昨年施行されましたマンション管理適正化法に基づきまして、マニシヨン管理センターあるいは地方公共団体の相談窓口等におきまして、管理組合等に対して長期の修繕計画あるいは修繕積立金等に関する情報提供、必要な助言を実施してまいりたいと考えております。

○原委員 ちょっとここで大臣にお聞きをしたいんですが、私はマンションを買った経験がないのでちょっとわからないんですけども、大臣はマニションにお住まいになつていらっしゃるという

お話をなんですが……（扇国務大臣）「マンションに住んでいない」と呼ぶ）マンションではない。済みません。では、例えば、個人的なお考へでいいので、もし大臣がマンションを買うとしたとき

に、多分、一生の買い物とということでマンションを買う方がほとんどだと思うんです、この時代。

そのときに、マンションというものは建てかえら

れる可能性があるよとか、大規模修繕計画や積立

金の仕組みとかについて、販売者の方からそのよ

うな情報の提供があつたら、私は非常に親切だな

とも思うし、もし自分がマンションを買う機会があれば、そういうことも教えてもらえると非常にありがたいなと思うのですが、その辺、大臣の個

人的なお考へをお伺いしたいと思います。

○扇国務大臣 個人的でなくとも大事なことです

から。これは一個人の問題ではありません、既に一千万人がマンションに住んでいるわけですか

ら。

私は、マンションを何度も買ったことがござい

ます。それは私の両親も主人の両親もございます

から。マンションというのは、今業界はすごい売

り込みです。原陽子さんが将来お買いになるとい

うときには各会社がどつと参ります。あらゆるパ

ンフレット、そして説明、懇切丁寧でございます。

もう売り込み合戦でございますから、そういう

意味では本当に、過大広告しているんじゃない

かと思うぐらいの売り込みが参ります。その中か

ら、今日のような議論を頭に入れながら、いかに

賢明なものを選ばれるか。そのための御論議です

から、私は、今後マンションをお買いになる方に

は、この三日間の論議を通じて大変勉強になら

れます。これを生かされて買い損ないがない、お役に立つと思って、確信を持った御審議だったと思つています。

○原委員 そのような機会がもしあれば、ここで議論したことちやんと勉強して私もマンションを買わなくちゃいけないのかなと思うんですが、

ただ、ここでの情報というのは本当にすべての人のところまで伝わっているということは少ないと

思う。それなので、行政ができる情報提供の中にあると非常に親切だなとも思うので、販売者にそうした説明をするよう考へさせるというよう

な行政としての情報提供のあり方もひとつぜひこ

れからお考へになつていただきたいと思います。

そこで質問は終わるんですが、この間ずっと審議をしてきて、マンションや一戸建ての住宅に暮らす個人の私有財産とまちづくりや公共の場との関係について、考へ方を共有できなかつたことが反省点で、私個人としてもそうなんですが、残念なところだと思います。平成十三年度に出された規制改革の推進に関する第一次答申に端を発した法案だつたためもあるとは思います。

今回、審議を通して、なお解決されない点が幾つか残りました。一つ目が、適正管理や修繕による長寿命化が優先される中で、建てかえもあると

いう位置づけが法案の中で明確ではなかつたこ

と、マンション紛争のもとになつている総合設計

制度の積極的な活用を促進するメニューがふえた

ということ、不適格マンションへの対応策になつ

ていないこと、電磁的方法による決議に問題があ

ること、そして参考人の質疑の中であつた意見な

どですが、参考人の意見が反映されなかつたこ

と。このような問題点の中から、社民党として

は、今回、この法案には反対の立場というものを明確にしたいと思っておりますということを述べて、質問を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 これにて本案に対する質疑は終局いたしました。

○久保委員長 この際、本案に対し、瀬古由起子君外一名から、日本共産党提案による修正案が提出されております。瀬古由起子さん 提出者より趣旨の説明を求めます。瀬古由起子さん

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対する修正案

〔本号末尾に掲載〕

○瀬古委員 私は、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の円滑化等に関する法

律の一部を改正する法律案に対する修正の動議を提出いたします。

その内容は、お手元に配付されています案文のとおりです。

その趣旨について御説明申し上げます。

本改正案について、十三日の参考人質疑で

も、また本委員会や法務委員会との連合審査会の

質疑でも、建てかえの客観的要件の撤廃について

はその内容や手続に対しても多くの批判的意見が出たのは御存じのとおりです。

一連の経過を見るならば、関係者の長年の切実な要求も盛り込まれていますが、重大な点は、マ

ンションの建てかえをもうけの対象とする不動

産・建設業界の意向に政府・与党がこえたもの

と言わざるを得ません。

我が党としては、建てかえか修繕かという判断

については、建てかえの必要性について公平に調

査、情報提供する専門家による第三者機関を設置

し、最終的には居住者、管理組合の判断に任せせるべきであると提案しています。

しかし、改正案が現に審議されている現在、当面の緊急措置として、次のように修正すべきであると考えます。

第一に、建てかえを行う場合、老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、建物の価額その他的事情に照らし、建物がその効用を維持し、または回復するのに過分の費用を要するに至つたこと及び新たに建築する建物が主たる使用目的を同一とする建物であることとしたことであります。過分の費用の要件を取り除き、多数決だけで建てかえを決議することは、少数者の財産権を侵すものであるからです。

第一に、団地の一括建てかえの場合の決議要件についてです。団地一括建てかえ決議の場合、団地全体でも個々の棟ごとにも五分の四以上にすることです。

一括建てかえ決議要件の修正に伴い、建替組合の設立に関する決議要件を現行法どおりの要件である四分の三以上とする規定の整備を行っています。

以上、日本共産党の修正案の提案理由及びその内容です。

委員各位の御賛同をお願い申し上げ、修正案の趣旨説明とさせていただきます。

ありがとうございました。（拍手）

○久保委員長 これにて趣旨の説明は終わりました。

○久保委員長 これより原案及び修正案を一括して討論に入ります。

討論の申し出がありますので、これを許します。

第二の理由は、団地一括建てかえ制度における各棟ごとの決議は三分の二の多数決とするものであります。このこと自体、少数者の財産権を侵害する事であります。

しかも、この改正点は法制審議会の決定にも盛り込まれておりません。財産権に大きな制約を加える改正を審議会の議を経ずに立法とする事は大きな問題です。

本案の残余の改正点には、不十分さを持つつも関係者の要望を反映した改正も盛り込まれておられます。本法案にはさきに述べました重大な問題点を含んでおることから、反対するものであります。

修正案は、これらを是正するための最小限のものであります。

以上、申し上げ、修正案に賛成、原案に反対する討論を終わります。（拍手）

○久保委員長 これにて討論は終局いたしました。

以上、申し上げ、修正案に賛成、原案に反対する討論を終わります。（拍手）

民主党・無所属クラブ、公明党、自由党及び保守党の五会派共同提案による附帯決議を付すべしとの動議が提出されております。

津幸彦君。提出者より趣旨の説明を聴取いたします。阿久

○阿久津委員 ただいま議題となりました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に対する附帯決議につきまして、自由民主党、民主党・無所属クラブ、公明党、自由党及び保守党を代表して、その趣旨を御説明申し上げます。

案文をお手元に配付しておりますが、その内容につきましては、既に質疑の過程において委員各位におかれましては十分御承知のところであります。

につきましては、既に質疑の過程において委員各位におかれましては十分御承知のところであります。

民主党・無所属クラブ、公明党、自由党及び保守党を代表して、その際、案文の朗読をもつて趣旨の説明にかかることがあります。

につきましては、既に質疑の過程において委員各位におかれましては十分御承知のところであります。

な措置を講ずるよう努めるとともに、建替え及び大規模修繕に参加することが困難な高齢者等の社会的弱者に対し必要な支援を講ずること。

六 マンションの建替えが良好な市街地環境の形成に資するよう必要な措置を講ずるよう努めること。

七 社会・経済情勢や建物の状況に応じた的確な管理を実施することにより、マンションの有する効用が可能な限り維持・増進されるよう本法を運用すること。

○久保委員長 お詣りいたします。

ただいま議決いたしました法律案に関する委員会報告書の作成につきましては、委員長に御一任願いたいと存じますが、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。よつて、そのように決しました。

〔報告書は附録に掲載〕

○久保委員長 次回は、公報をもつてお知らせすることとし、本日は、これにて散会いたします。

午後三時四十分散会

関する法律第九条第四項の改正規定中「三分の二」を「四分の三」に改める。

附則第七条のうち被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法第三条第一項の改正規定中「に主たる使用目的を同一とする」を「敷地」の下に「に、土地に」に改め「を土地」を加え」に改める。

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対する修正案  
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の一部を次のように修正する。  
第一条のうち建物の区分所有等に関する法律第六十二条第一項の改正規定中「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は、集会において」を「集会においては」に、「及び」「主たる使用目的を同一とする」を削り」を削る。  
第一条のうち建物の区分所有等に関する法律第二章中第六十八条の次に二条を加える改正規定のうち第七十条第一項中「属する場合において」を「属し、かつ」に、「ときは」を「場合において、当該団地内建物が、老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、その価額その他の事情に照らし、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は」に改め、「新たに」の下に「主たる使用目的を同一とする」を加え、「三分の二」を「五分の四」に改める。

第二条のうちマンションの建替えの円滑化等に

第百五十四回国会國土交通委員会議録第九号中  
正誤

ページ 段行 誤 正  
云 三四 配水管 排水管



平成十四年十一月二十九日印刷

平成十四年十二月一日發行

衆議院事務局

印刷者 財務省印刷局

D