

住める住宅の確保、私は、いま一つは景気の回復の起爆剤になるんではないかと、こう思つておるところでございます。

マンション建替え円滑法が制定をされたわけでございますが、景気の問題につきましては、景気はまだ一向に回復していないというのが現状ではないかと思つて、まさしくデフレに入つたんではないかと言われている現状の中でございますが、私は、この景気の低迷の原因はいろいろあると思いますが、その大きな一つは将来の不安ではないかと思います。やっぱり将来の我々の生活設計だとかあるいは老後の不安だとか、いろんな将来の不安を解消することが大事な景気にも影響を与えるんじゃないかなと。

と申しますのは、我が国のGDPは今五百兆円であります。その六割が消費の三百兆円になりますが、今将来が不安でありますから、おのずから国民の皆さん方が財布のひもをしっかりと縮めている、なかなか財布のひもは緩まないと云ふことでございますから、消費の拡大にもつながらないし、また内需の拡大にもつながらないというのが今の現状じゃないかと思つて、その将来の不安を解消する一つは、私は、ある意味では安心して住める住宅の確保、そして安心して暮らせる年金の充実だと思います。

そして、そうしたことによつて景気の動向が良くなるということを私は思うわけでございますが、もつと確実にするということは、やはり贈与税を大幅に減税することじゃないかと思います。今、国民の皆さん方の三割が六十歳以上の方であります。そして、国民の皆さん方の今の個人の金融資産というのは千四百兆円あると言われているうちの七割近くがその六十歳以上の皆さん方がお持ちになつております。そこで、贈与税を大幅に減税することによって資産が流動化いたしまして、それを受けた若い皆さん方が、贈与を受けた皆さん方が資産形成の中で住宅を確保するとかあるいはマンション建て替える機運が高まるとかいうことになります。そして、景気にかなりの影響を与えてくるん

ではないかと思つておるところでございます。

そうした中で、私たちは、今、マンション建て替えのこの機運が高まってきたわけでございますが、私は、前置きはさておきながら、さきの国会におきましてマンション建替え円滑化法が制定をされたわけであります。そのときも幾つかの質

問をさせていただきました。そして、区分所有法の改正が不可欠であると、こう申し上げました。特に建て替え決議の要件、また大規模な団地等においての建て替えをよりスムーズにするために改正が必要であるということを申し上げましたが、極めて短い期間の間に、私のお願いに対する答えかのようにいい改正案を今回提出をしていただきま

まして、まさしくタイムリーではないかなと思います。どうか、このマンション建替え円滑法、そして区分所有法の改正案、両法案が成立いたしまして、マンション建て替えがよりスムーズに、円滑に進むことを期待申し上げまして、幾つかの質問をさせていただきたいと思います。

まず、法務省の方にお願いをいたしたいと思います。区分所有法についてお願いいたしたいと思いますが、私がお尋ねをいたしましたが、従来の期間の間に法案を作成をされ、改正案を提出されたわけでございまして、大変な御労苦あつたんだからこのことが紛争の種になつております。

建築後三十年等の要件を撤廃し、本案では単純に五分の四の多数決のみとなり、これで要件は明確になりましたがこの検討経過についてお聞かせいただきたいと思います。

○政府参考人(原田晃治君) 今回の区分所有法見直しにつきましては、法務大臣の諮問に基づきまして、区分所有建物の管理の適正化、それから建て替えの実施の円滑化を図る観点から、法制審議会の建物区分所有法部会において審議、検討を行いました。そこで意見が最も激しく対立し、我々として苦労したと、お尋ねでございますが、

苦労した点は建て替え決議の要件をいかに定めるかと、この点でございました。

現行法の建て替え決議の要件でございますが、五分の四の特別多数決が得られることに加えまして、いわゆる費用の過分性の要件というものがございました。

ざいます。具体的に言いますと、「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」、そういう場合でなければ多数決で建て替えをすることができないということが定められております。

しかしながら、この要件は非常に明確性を欠いている、区分所有者内の意思決定の基準として十分に機能していない、しかも決議がされてもその後の紛争を誘発していると、このような批判があり、この点については法制審議会の建物区分所有法部会でもおおむね認識は一致していたわけでございます。

ただ問題は、じゃ具体的にその建て替え決議の要件をどのように定めるかと。こういう点になりまると正に様々な御意見がございまして、それがそれぞれに合理的な根拠もあつたということです、成案を得るには相当に意見の調整に苦労しました、こういうことでございます。

○吉田博美君 かなり短期間の間で御苦労されたということはよく分かりましたが、ところで、建て替え決議の要件の見直しについてですが、従来からこのことが紛争の種になつております。

建築後三十年等の要件を撤廃し、本案では単純に五分の四の多数決のみとなり、これで要件は明確になりましたがこの検討経過についてお聞かせいただきたいと思います。

○政府参考人(原田晃治君) 建て替え決議の要件につきましては、先ほど申し上げましたとおり、途中いろいろ変遷がございました。

本年三月に取りまとめました中間試案におきましては、先ほど申し上げましたとおり、

さらには総合規制改革会議の委員等の方々からヒアリングを行いましたが、これを踏まえて検討いたしましたところ、むしろ五分の四以上の多数決だけで建て替えができるとする意見が相当強くなりました。

さらに、やはり中間試案で示した多数決に加えて、築後三十年の経過を必要とする案もなお有力に主張されていたところでございまして、結局この法制審議会の建物区分所有法部会におきましては意見の一致を見ることができなかつたというところでございます。したがいまして、その同部会が今年の八月に取りまとめました改正要綱案におきましては両論を併記するという事態になつたわけでございます。

その後、この部会の要綱案を受けまして、今年九月、法制審議会の総会でこの両論のいずれが適当であるかという点について審議をいたしました。この際、この築後三十年の経過等を必要とするという案につきましては、やはり個々のマンション等の構造とか管理の状況が非常に様々である、そういう建物につきまして築後三十年という基準を一律に適用するというのはやはり合理性を欠くのではないかと。さらに、築後三十年を経過する前の建物につきましても建て替えの必要性がある、そういう建物につきまして築後三十年という基準を別に定めるということが、非常に明確性を保ちながら、そのような要件を策定するのが非常に難しいと、こういう意見が大勢を占めまして、委員の大多数はこの案に反対、つまり三十年を要するという案に反対でございました。結局、五分の四以上の多数決のみで建て替えを認めるべきであるという意見が大勢を占めたということでございます。

法制審議会の総会は、したがいまして五分の四以上の多数決のみで建て替えができるとする案を一本化するという形で要綱を決定し、法務大臣に対する答申がされた、こういう経緯でございました。

今回の改正法案における建て替え決議の要件につきましては、今申し上げましたような経緯を踏まえて立案したものでございます。

○吉田博美君 建て替え決議の案件が五分の四になつたという経緯については今お聞きしたとおりではないかと思うんですけれども、一番心配しておりますのは、マンションの建て替えに、非常にアレヨンヒ、うつは虫食いの、カタツバがござる

いうのは非常にクリアするのが厳しくなるんではないかなという懸念もあるわけでございまして、そうしたことも一つの心配点であるわけでございますが、次に移させていただきます。

○政府参考人(原田晃治君) 管理組合、これは区
ます。

分所有者の全員で構成される団体でござりますが、そこが法人格を持つかどうかでどういう差異が出るかということを申し上げますと、管理組合名義で法人格をもし持たないとしますと、組合名義での不動産登記が、これはできないことになります。したがいまして、代表者の個人名義で登記をすることがあります、これは相続の際とかに属する人の相続人とそれから組合の財産とがいずれに属するかということが争われるようなことが起きますが、これも、もし管理組合が法人格を有しなければ、組合の名義で契約をすることはできないことがあります。

これは、そういう法人格を持つということで、いろいろ法律関係、対外的、対内的な法律関係が非常に明確になるというメリットが今申し上げています。

ところから出てくるわけでござりますし、さらに管理組合の財産と区分所有者の個人の財産との区別も明確になる。さらに、その管理組合法人は登記されますので、管理組合の存在とその代表者、代表権を有する者が明らかになります。したがつて、これと取引をする者も、だれと具体的に交渉すればいいかということが公示されるということになります。

したがいとして、管球組合は、管球組合がうまいと、人格を取得しますと、今申し上げましたよがないで、いろいろなメリットが享受できると、このようになります。

○吉田博美君 そして、規約や議事録などの関係書類を電子化したり、いわゆる電子投票で議決権行使するようになります。

が、具体的にどのように行うのでしょうか、お聞かせいただきたいと思います。

（政府参考人原田昌三）夫然より詰問到る旨
磁的記録で作成する場合の具体的な方法でござ
ますが、例えば磁気ディスクであるとか、それか
の磁気テープ等にフルコマンディスク、

ら破壊されてしまうことがある。記録する方法が一般的に考えられますが、さらに、今回の改正におきましては電磁的的方式による記録が採用されました。

法による説法権の行使といふことも記めておきたいが、これも具体的には、例えばEメールを送るなどの方法、さらには管理組合のホームページに掲載するなど、多種多様な方法がある。

書き込むという方法。このような方法が考えられます。
るところでございます。

を受けまして 法務省令に具体的な方法について
委任がされておりますので、法務省令で定めるところ
を予定しております。

○吉田博美君 区分所有法には議決権行使かよく出てきますが、出席者が議決権を持つていてるかどうかという確認はどのようにして行うのでしょうか

○政府参考人(原田晃治君) 集会の出席者の本
確認につきましては、区分所有法自体には具体的
か。

に規定がございません。したがいまして、現実に

第十部 國土交通委員会會議録第五号 平成十四年十一月二十六日 參議院

すと、例えば、建て替えに要する費用を捻出するためには敷地の一部を売却する、若しくは建築規制が変更されたということと同じ敷地であれば現在の建物と同一規模の建物の建築ができないと、こういうことがございまして、そういう場合には敷地の買い増しということが必要な場合も出てくるわけでございます。こういう場合に、現行法のように既存の建物と全く同じ敷地に新たに建物を建築しなければならないということにしますと、これは区分所有者の希望する建て替えが実施できません。いということになりましたして、やはりその建て替えの円滑な実施が阻害されるというおそれがございました。

したがいまして、改正法はこの敷地の同一性の要件を著しく緩和したわけでございますが、たゞ、既存の建物と離れた土地、全く離れた土地に建物とかを建築するということができるとして、これはやはり同一場所での建物の所有とか使用の継続を希望しております区分所有者の利益を不当に損なうおそれがございますし、一般的な建て替えという概念からしましてもその概念からは外れてしまうのではないかということで、この敷地の範囲を全く別に自由に定めるということはできないということにしております。

改正法案は、敷地の同一性の要件をしたがいまして完全に撤廃するということにはせず、新たに建築する建物の敷地が既存の建物の敷地とやはり一部重なり合っているということを要求することにしております。

したがいまして、結論的に申し上げますと、既存の建物の敷地と全く同一ではなくても、一部重なっている土地であれば、そこで新たに建物を建築するということは可能でございますが、既存の建物の敷地と重ならない全く別の土地に新たに建物を建築するということはできないと、このようにならうかと思います。

○吉田博美君 御説明でよく分かりましたが、たゞ、一つ心配なのは、例えば山林等を開発をして、そして宅地にして、そこでマンションを建てて、

たところで、土砂崩れの可能性が出てくるようなマンションもあるやと思うわけであります。そういう建物と同一敷地に新たに建物を建築しなければならないということにしますと、これは区分所有者の希望する建て替えが実施できません。いといふことになりましたして、やはりその建て替えの円滑な実施が阻害されるというおそれがございました。

したがいまして、そのところに土地を確保してマンション等が建て替えられたところを想定をしたときに、できることなら違うところに、そういう部分では特例の中で違うところに土地を確保してマンション等が建て替えられるようにされた方がむしろ安心して住める住宅の確保にはつながるのではないかと思つておられるところでございます。

また、次に移させていただきますが、使用目的の同一要件が撤廃されました、そつすると、例えば店舗やオフィス、インテリジエントビルとかいろいろなものに建て替えることが可能なんでしょうか、お聞かせいただきたいと思います。

○政府参考人(原田昇治君) これもまず現行法から御説明いたしますと、現行法は、建て替え決議により新たに建築する建物は既存の建物と主なる使用目的を同一とする建物でなければならないと、このようにしております。

ただ、現行法のこの主なる使用目的が同一といふ点につきましては、何をもつて主なる使用目的が同一と言えるかという点で必ずしも明確でないという点がございました。また、その周囲の土地の利用状況が変化いたしましたと、場合によつては従前と異なる使用目的の建物に建て替えた方が合理的であると、それを多くの区分所有者が希望するという場合もあるわけでございます。したがいまして、新旧建物の間で使用目的の同一性を余り固く要求いたしますと、やはりその円滑な建て替えが阻害されるという事態が生じてきたというところでございます。

したがいまして、改正法案は、使用目的の同一性の要件を廃止いたしまして、新たに建築する建物の使用目的は既存の建物の使用目的と異なつてもいいと、こういう規定を設けたわけでございまして、このよう

ナント料を取り、それを管理費用に充てるなど、このような建て替えも可能になつたわけでござります。

○吉田博美君

次に、マンション建替え円滑化法について国土交通省にお尋ねをいたしますが、まことに、マンション建替え円滑化法

のような建て替えも可能になつたわけでござります。

○吉田博美君

によつて得られますメリットにつきましては様々あります。

例えば、住戸面積の拡大、あるいはその設備が新しくなる、水準のアップということによりまして居住環境が向上するということ。それから、工

業者

による段差の解消、十分な通路幅の確保などによりましてバリアフリー化を

する

ことができるということがございます。また、かなり古いマンションの場合は現行の耐震基準に適合していないということがございました。そのためには、制度的な問題点といたしまして、建て替えに参加する区分所有者の集まりに法人格が付与されないというよう、建て替えに当たつての様々な問題がございましたが、前国会で全会一致で成立いたしましたマンションの建替えの円滑化等に関する法律はこれらを解決するといったことができたわけでございます。

さらに、残されていた課題でございますが、建て替え決議要件の明確化、あるいは団地の建て替え決議、一括建て替えですが、決議の手続の創設といったことが今回の改正法案に盛り込まれたわけござります。

団地形式のマンションを含め、マンションの建て替えが更に円滑に進む環境が整つたものと考えているところでございますが、なお、国土交通省といつたましても、合意形成あるいは転出者に対する居住安定措置を始め、補助、融資、税制等によりましてマンション建て替え全般にわたつて総合的に支援していくこととしておりまして、これにより建て替えが円滑に進んでいくものと考へております。

この建て替えのメリットがあるわけですが、これらに伴いまして必要な費用負担も当然生じます。これらと併せて区分所有者の方々に広く周知すべきというところと考へております。

この建て替えのためのメリット、あるいは費用負担、それから建て替えをしない場合の改修の費用の比較検討ができるというようなことを可能にしておく必要がございます。

区分所有者間の合意形成の円滑化が図られますよう、大臣の基本方針に基づきまして合意形成の指針、あるいは建て替えか修繕かを判断する指針といったものを作成していくということを考えております。

○吉田博美君 築三十年以上のマンションになると年金のみで生活しておられる高齢の方も多く住んでいると思われるのですが、私が一番気に入るのは不動産取得税であります。建て替え費用を負担した上にまた不動産取得税の負担というのはかなり厳しいのではないかと思います。私は建て替えに関する特別な軽減措置が必要ではないかと考えておりますが、国土交通省のお考えをお聞かせいただけますか。

○政府参考人(松野仁君) マンションの建て替えに伴って、建て替え後の不動産取得に伴います不動産取得税の負担がかなり厳しいのではないかという御指摘でございます。

マンションも他の住宅と同様個人の財産でありますので、建て替え費用は基本的にはその区分所有者において負担すべきものではございますが、国も公共団体もそれに対する助成を少なくとも図っていくということを考えておりますが、更に税制上の特例措置も講じていくこととしております。

先生御指摘の不動産取得税以外につきましても、譲渡所得課税につきまして従前資産の譲渡がなかつたものとみなす、あるいは登録免許税につきましては従前の資産価額分について非課税とすると。あるいは転出される方、この方の場合には組合に買い取られて転出される場合の軽減税率、あるいはやむを得ない事情によって建替組合に買取られて転出される場合の千五百万円の特別控除等の措置をしております。

御指摘の不動産取得税でございますが、これにつきましては、住宅取得に際してはかなり従前から一般的に軽減措置が講じられております。そもそも、一千二百万控除あるいは土地に関しましては税額の四分の一減額といつたことが講ぜられておりますので、特に土地につきましては、その住宅床面積の二倍までの税額を控除するということなどを考えますと、相當程度軽減されておりまします。例えば、権利交換によりまして土地二千万、建物二千万といったものを得た場合の計算をして

みますと、この評価額も固定資産税評価額は七割程度ということになりますので、それで計算いたしますと、建物については六万円程度、土地についてはほぼゼロとなるという、かなり今の制度ついてはほぼゼロとなるというふうに考えてでも軽減措置が図られているというふうに考えております。

○吉田博美君 この両法案の成立によつてマンションの建て替えがスムーズに進められ、それに伴つて需要が喚起され、景気の回復にも寄与するものと期待しておりますが、何といつても手厚い支援を総合的に実施することが、相乗効果を生み出すことが肝要だと考えますが、この点について大臣の御所見を伺います。よろしくお願ひします。

○國務大臣(扇千景君) 先ほどから吉田議員に大変今回の法案を急いで作つて努力していただいたと評価していただき、大変有り難いと思つておりますけれども、元々、御存じのとおり、先ほどからのお話ありましたように、マンションの建替えの円滑化法、そして昭和三十七年に初めてできました区分所有法等々の改正、これと相まちまして、少なくともこれまで私、三本柱がそろつたと思つておられます。

そういう意味では、今回のマンションの建て替えは、まずマンションというものを、それぞれの区分所有者いいますけれども、自分の財産であるといふこの大きな考え方、そして自分の財産をまず自分でどのように守るかというのは、いつも私申しますように、自助、まず自助ありき、自分で助ける、自分で守るというその自助が第一番だと思つておりますけれども、マンションの場合は区分所有がござりますので、区分所有の管理組合でまず検討するということが次の共助、ともに助けれる共助になると思つておられます。

そういう意味では、是非今回のマンションの建て替えによつてより住みやすい、そしてより安全で、そしてより新しい、そして今の建て替えに美観を守るというそういう私は経験をお持ちだと思いますので。

そういう意味では、是非今回のマンションの建て替えによつてより住みやすい、そしてより安全で、そしてより新しい、そして今の建て替えに美観を守るというそういう私は経験をお持ちだと思いますので。

私は、またちょっと法務省の方にもう一度お聞きしたいと思うんですけれども、実は大規模な団地の建て替え等で五分の四の建て替え決議ができるようになつたわけであります。今までにはその敷地のほかの棟の皆さん方の全員の同意というものが必要とされたわけであります。今は四分の三の同意を得られれば進められるようになつたということとはかなりの前進をしたと思われるわけですが、しかしながら四分の三ではなかなかのハードルは高いんじやないかなという気がするんですけれども、その点も踏まえた上で、この改正についてのお考えをお聞かせいただきたいと思います。

○政府参考人(原田晃治君) 実はこれまで区分所有におきましては団地内の建物の建て替えについておっしゃった生前贈与ということによつて一緒に二部屋を改造して、そして一つになつて、そして生前贈与分をしていただくと、私はより安心して今後、この建て替えましては、都市に

いて特別な手当をしておりませんでした。しかし現在、団地というものが相當に多くございますし、その多くがかなり老朽化しているという現状、したがつてその建て替えをしないといけない時期に来ているという現状が目の前にあるわけでございます。

そこで、今回の区分所有法の改正におきましては、今、議員の方から御指摘がございましたように、団地内の建物の建て替えについても手当でございました。二つございますが、一つは、団地内の建物を一括して建て替えるというやり方でございます。それから、今、委員御指摘の、団地内の個々の建物を建て替える、その際に団地内の建物の建て替えにつきまして団地の敷地共有者のこれまで全員の承認が要ったのを、必要としたのを、その四分の三で足りるとしたと、この二つの改正でございます。

これまでの各建物を建て替える際に敷地全体の共有者の全員の同意が必要であるという考え方でございますが、これは区分所有法が特別の手当をしていなかつたために民法の共有の規定でこれが律せられていたわけでございます。その敷地にこれまで建つていた建物を壊して新しい建物を建てるということは、敷地共有者、つまり共有物のこれは変更に当たるということで、共有物の変更につきましては民法がこれ全員の同意が必要であるということにしておりますので、全員の同意が必要となされていましたと解釈されていましたわけでございます。

しかしながら、これも委員から今御指摘がございましたとおり、まず全員の同意を取るということはこれはなかなか困難でございまして、これを要求するということは団地内の建物の建て替えをほとんど不可能にすると、こういう指摘が、非常に強い指摘があつたわけでございます。そこで、全員の同意というものを少し緩和しようということで四分の三の同意ということにしたわけでございます。

この四分の三が高い、まだ過ぎるのではない

かという御指摘でございますが、ただやはり共有土地上に新しくまたこれから何十年も存続期間のある建物が建つということをございますので、一気にこれを例えれば三分の一であるとか二分の一であるとかいうところで引き下げるということにございましてはなお慎重に検討する必要があるのでないかということでございまして、まず四分の三という同意でその様子を見るということが適当であろうと、こういうことで四分の三の同意といふことにされたということでござります。

○吉田博美君 おおむね了解をいたしましたが、団地の全棟が建て替える場合に五分の四から、その中で各棟ごとに三分の二のということが決めらうことの中で取り決められたのか、お聞かせいただきたいと思います。

○政府参考人(原田晃治君) 今、議員の方から団地内の建物の建て替えのもう一つの方の新しい制度でございます団地内建物の一括建て替えの制度についての要件についてお尋ねがございました。これもう全く新しい制度でございまして、団地内建物について、これまでのやり方であれば、各棟ごとに一戸一戸、その棟の区分所有者の五分の四の多数決で建て替え決議を行う、さらに敷地内所有者の四分の三の同意が必要となると、これまで全員でございましたが同意が要ると、こういう形でございました。しかし、団地内の区分所有建物の建て替えというものを、得失を考えますと、例え複数の棟、低い建物をまとめて高層の建物に入れ替えたりする、建物の配置の変更をする、これらから建物部分の空き地の共用部分とこれによる五分の四ということであれば、これは非常にハードルが高いわけですし、一括建て替えを認めた趣旨が没却されてしまいます。そこをどこまで下げるかということですけれども、たゞ、五分の四から四分の三というのでは余り大きく下げたということにならない、そういう議論もありまして、最終的には、三分の二の賛成があれども得ておりますので、三分の二という賛成さえ得れば一括建て替えの要件を満たすということになります。

○吉田博美君 御説明をお聞きしまして理解をしことろでございますが、たしか総理府の時代に、国民の皆さん方にアンケート調査をいたしましたとき、あなたは国政に対する最も大きな課題は何かと。食糧の安定的供給と安心して住める國土づくりというものが答えとなつたような感じがします。

もちろん、これは個々の建物が五分の四といふことを参考にいたしまして、団地内の敷地共有者全員で構成される団地管理組合の五分の四の多数決でございますが、その際に各棟の区分所有者の贅否を見ますと、少なくとも各棟ごとに三分の二の数が賛成しているということが必要であるという要件を付け加えたわけでございます。これは、例えば十棟の建物がございまして、同じ数の区分所有者が全員が賛成しますと、団地管理組合の五分の四の多数決だけでいいとしますと、理屈で言いますと、八棟の建物の区分所有者全員が賛成をすれば、あととの二棟の建物の区分所有者が全員反対しても一括建て替えができると、このようになってしまいます。しかも、一括建て替えというのは、例えば起き上がる建物の配置等の決め方によっては各棟の区分所有者に相当に大きな利害関係を及ぼすことがあります。したがいまして、少なくとも、各棟の区分所有者のかなりの数の方がやはり賛成をしているということを要件にせざるを得ないであろうと。

その場合に、各棟の個別の建て替えに要求される五分の四ということであれば、これは非常にハードルが高いわけですし、一括建て替えを認めた趣旨が没却されてしまいます。そこをどこまで下げるかということですが、四分の三に下げるかということですけれども、たゞ、五分の四から四分の三というのでは余り大きく下げたということにならない、そういう議論もありまして、最終的には、三分の二の賛成があれども得ておりますので、三分の二という賛成さえ得れば一括建て替えの要件を満たすということになります。

○谷林正昭君 おはようございます。民主党・新緑風会の谷林正昭でございます。

百分という持ち時間でございますが、力一杯やりますと体力的にもつかどうか分かりませんが、一生懸命やらせていただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

去る十月十日に、第十四回の住宅月間、第十四回の住宅中央イベント合同記念式典が開催されました。中馬副大臣もそこに出席をされ、そしてまた、高円宮殿下、妃殿下をお迎えして成功裏に終わつたというふうに聞いておりました。そして昨日、たまたま私の机の上にこの国土交通省の広報誌が配付をされておりました。

何げなくめぐりますと、高円宮殿下がお言葉を述べられている。そして成功裏に非常に良かったという話がまた伝わつてきました。たまたまこれを見たわけでござりますが、胸が何となく、国土交通省とこういうかかわりがあるということも初めて分かつて、熱くなる思いをいたしました。改めまして、殿下の御薨去されましたことを心から哀悼の意を尽くしておきたいと思います。余りにも早過ぎる、余りにも若過ぎる、こういう思いを持ちながら質問に入らせていただきたいと思います。

さて、六月の段階で、この区分所有法が今改正されようとしていますよという話、そして一方ではマンションの建替え円滑法が新しい法律として出される、そういうときに議論をさせていただく場をいただきました。

そこでまず、今この区分所有法の改正が出てまいりまして、率直にちょっと変だなというふうに思つた内容がございます。

六段階で私の質問に対しても、この区分所有法を変更するに当たり、決議するに当たり客観的要件、これについて質問をいたしております。そのときに、三十年、四十年がいいか悪いかということは議論のあるところだというふうに思いますが、客観的要件は必要という観点で質問をさせていただきました。そのときの答弁も、客観的要件はやはり要るという答弁がございました。ところが、四ヶ月ぐらいたつて今まで出てきた法律は、客観的要件は簡単に言いますと必要ない、あくまでも五分の四の要件だけです。こういうような話が今提案されています。

私はこの客観的要件が消えたことに対する非常

に心配をしております。中間報告では、老朽化あるいは損傷、一部滅失、このアトイの項に分けまして、甲と乙の両論併記、こういうものが提出されたわけですが、この両論どちらか一つも、それが一つも残らず消えてしまった。この経緯について少しお聞かせいただきたいというふうに思っています。

○副大臣（増田敏男君）お尋ねにお答えを申し上げていただきたいと思います。

法制審議会建物区分所有法部会が本年三月に取りまとめた中間試案では、建て替え決議の要件といいたしまして、区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数決を得ることのほか、建物が新築された日から三十年又は四十年を経過したこと等の客観的要件を附加した案をお示して一般から意見等をお聞きをしております。

しかし、その後の部会での審議では、五分の四以上の多数決のみで建て替えができるもの、こういう意見を有力に主張されました。結局、意見の一貫を見ることができなかつたために、同部会が本年八月に取りまとめた改正要綱案では両案が併記されたものとなつてきました。おっしゃるとおりであります。

これを受けまして、本年九月の法制審議会総会では、この両案のどちらが適当であるかという点について検討が加えられました。築後三十年の経過等の客観的要件を必要とする案につきましては、まず一番として構造や管理の状況が様々な建物に築後三十年という基準を一律に適用するのは合理的でないこと、二番目として築後三十年を経過するまでの間に建て替えの必要が生ずる場合についても建て替えが実施できるような要件を別に定める必要があるが、そのような要件を明確化の要請を満たしつつ定めることは困難であることなどの理由から、大多数の委員はこの案に反対をいたしました。そのときの答弁も、客観的要件は簡単には必要ない、あくまでも五分の四の要件だけであるという意見でございました。

そこで、法制審議会総会では五分の四以上の多

数決のみで建て替えができるものとする案に一本

化する形で要綱を決定し、答申をいたしております。

改正法案の建て替え決議に関する部分はこの要

綱に基づきまして立案されたものですので、中間試案でお示しいたしました年数要件等の客観的要件は削られておるわけであります。

経過を踏まえて御報告しました。

○谷林正昭君 今の副大臣の御答弁では部会の意見と総会の意見が違つたということになるわけでですね、そして総会で決定をしたということになるのかということに、私は言いたくなりますね。

やはり、部会ではそれなりに真剣に、客観的要件というものは非常に大事だというのは、その建

て替え決議をする前には、三年、四年、五年、六年ととしたらその前から計画を立てて、こうい

う理由だから建て替えをしようじゃないかとい

うコミニティーが、あるいは情報交換をしなけれ

ばならないというふうに私は思つておいでございま

す。そういうふうに私は思つておいでございま

案が裁判の場に持ち込まれまして、訴訟で争われ

る、それが数年掛かるために建て替えが結局どんざしたと、こういう事例が何件かあったというこ

とでございます。

この機会に、訴訟が提起されて判決まで至り公表された事案というのをちょっと調べてまいります。

五件ございますが、そのうち客観的要件、

特に費用の過分性の要件を満たしているか否かが

主要な争点となつた事案が三件ございました。これらはいずれも建物の老朽化とか阪神・淡路大震災によって受けた損傷に対応するために要する補修費用、それから建物の価額につきまして建て替え決議の賛成者と反対者との間で非常に主張が対立した事案でございます。いずれもその判決が出されておりますが、最終的には補修費用が建物価額その他の事情に照らしていわゆる過分であることは言えないということで、最終的には裁判では建て替え決議は有効であると判示しております。

ですが、最終的にこの裁判が確定するまで五年以上掛かつたという事例も報告されていると、このように承知しております。

○谷林正昭君 事例はある、したがつて五分の四だけの方がスムーズに行くという、そういう判断は本当に大丈夫かなというふうに思います。

じゃ、逆にお聞きしたいんですけど、五分の四と五分の四の妥当性というのは何なんですか。

○政府参考人（原田晃治君）現行法でございます

いう数字、これはなぜ十分の九じゃないのか、五分の四の妥当性といふのは何なんですか。

○政府参考人（原田晃治君）現行法でございます

が、もちろん区分所有建物において建て替え決議がされますと、建て替えに反対する区分所有者、これは区分所有建物を売渡しをしてこの建物から退去せざるを得なくなります。また、建て替えに参加する区分所有者の立場を見ましても、この区分所有建物の買取りをするためにまた建て替え費用を負担するということで相当に金銭的な出費を伴うものでございます。したがいまして、これは区分所有者にとりましては非常に重大な効果を伴うものであるという認識を持つております。

その決議要件を五分の四にしたということです

ざいますけれども、現行の区分所有法上幾つか特別の多数決議を要する場面というのがござります。もちろん、原則は過半数という普通決議でございますが、例えば共用部分を変更する場合、それから大規模な減失が生じた建物を復旧する場合、このような場合には、過半数という普通決議ではなくて、特に四分の三以上という非常に重い要件を課しているところでございます。この建て替え決議につきましては、先ほど申し上げましたように、区分所有者に対して非常に大きな利害関係を及ぼすということでございますので、更にその四分の三ではなくて、もう一つランクを上げた五分の四以上の多数決を要求しているということをございまして、これは昭和五十八年に初めて区分所有法で多数決による建て替えができるとした当時から五分の四というふうになつてきるものでございます。

特に、なぜ十分の九にということでございますけれども、現行の五分の四という要件自体も現在の区分所有法の中では唯一のものでございまして、相当地に厳格な要件であるということを理解しておりますし、これを更に厳格にするということになりますと、非常に建て替え、今回の改正は建て替えを円滑に行うという立法目的がござりますので、余りにこれを高い要件にするということによって多数決による建て替え決議の制度の存在意義が大きくなわれるのではないかということから、建て替えの実施の円滑化を図るということを目的とする今回の見直しの趣旨に反するのではないかということで現在の五分の四という要件を維持させていただいたと、このように考えておりまます。

○谷林正昭君 ちょっと論理矛盾があるような気がしますね。これまで客観的要件をしつかり維持をしてきた、そして五分の四ということをやつてきた。ところが、その客観的要件を外す、そして五分の四だけにするということは緩めるということなんですね。

緩めるということを前提にするということにな

れば、次の質問に入りますが、それじゃ、その少數者の財産権の保障、こういう観点からこの客観的要件抜きでも問題は本當にないんですか。力ださいますが、例えば共用部分を変更する場合、それから大規模な減失が生じた建物を復旧する場合、このように思つておられます。そこで、強者の論理で建て替えやすくするために五分の四にしたというような今の答弁に聞こえます。もちろん、そうしたら、そういうような少数者の理由も分からぬ、客観的要件もない、だけれども五分の四の人たちで決めればそれでいい、ちょっと問題あるような気がしますが、いかがですか。

○政府参考人(原田晃治君) 委員御指摘のとおり、改正法案は五分の四以上の多数決のみで建て替えを実施できるとしておりますので、現行法が多数決に加えて費用の過分性の要件を満たしていないことを要求しているのに比べると、建て替え決議をすることができる場合が確かに増えてまいります。

ただ、区分所有建物といましても、これは建物でございますから永久に存続するということはできないわけでございまして、何らかの合理的な建て替えの制度というのは用意せざるを得ない。ただ、昭和五十八年改正前は、それは全区分所有者が同意しないとできないという非常に固い制度であつたために、これはほとんど建て替え制度として合理性のあるものであるとは言えなかつた。昭和五十八年に五分の四という多数決議プラス費用の過分性という客観的な要件を入れたわけでございますが、ところが昭和五十八年の改正後の経過を見ますと、先ほど申し上げましたように、費用の過分性という要件が客観性を欠くために、これが結局は円滑な建て替えを阻害しているといいます。

もちろん、少数者というのは必ず出てまいりますが、どうしても建て替えに反対である、しかも建て替え決議が成立した後、建て替え事業にも参加したくないと言われる方につきましては、これは売渡し請求権、これは賛成の方から売渡し請求権を行使することによってその区分所有権及び敷地利用権の時価に相当する額を保障するという、こういう制度はきちんと用意しているということです。このたために少数者の権利が阻害される、侵害されるということはあつてはならないわけです。ございますが、今回の建て替え制度の見直しに關しましては、やはり区分所有建物を建て替えられるというのはだれが決めるのかという観点から最終的には議論がされたと認識しております。結

局、これは国がどうこうするということではなくて、やはりそこにお住まいの方々、区分所有者が

十分な時間を取りつて議論した上で、しかもその八割、五分の四という多数な方が賛成をするということであれば、これはそこに住まわれる方々の意見で決めるというのが本来あるべき姿であろう

しかしながら、議論するに際して十分な情報も与えられず、十分な時間的余裕も与えられず、十分な時間も取つて議論した上で、しかもその八割、五分の四にしたというような今の答弁に聞こえます。たけれども、そうしたら、そういうような少数者の理由も分からぬ、客観的要件もない、だけれども五分の四の人たちで決めればそれでいい、

ちよつと問題あるような気がしますが、いかがですか。

○政府参考人(原田晃治君) 委員御指摘のとおり、改正法案は五分の四以上の多数決のみで建て替えを実施できるとしておりますので、現行法が多数決に加えて費用の過分性の要件を満たしていないことを要求しているのに比べると、建て替え決議をすることができる場合が確かに増えてまいります。

ただ、区分所有建物といましても、これは建物でございますから永久に存続するということはできないわけでございまして、何らかの合理的な建て替えの制度というのは用意せざるを得ない。ただ、昭和五十八年改正前は、それは全区分所有者が同意しないとできないという非常に固い制度であつたために、これはほとんど建て替え制度として合理性のあるものであるとは言えなかつた。昭和五十八年に五分の四という多数決議プラス費用の過分性という客観的な要件を入れたわけでございますが、ところが昭和五十八年の改正後の経過を見ますと、先ほど申し上げましたように、費用の過分性という要件が客観性を欠くために、これが結局は円滑な建て替えを阻害しているといいます。

もちろん、少数者というのは必ず出てまいりますが、どうしても建て替えに反対である、しかも建て替え決議が成立した後、建て替え事業にも参加したくないと言われる方につきましては、これは売渡し請求権、これは賛成の方から売渡し請求権を行使することによってその区分所有権及び敷地利用権の時価に相当する額を保障するという、こういう制度はきちんと用意しているということです。このたために少数者の権利が阻害される、侵害されるということはあつてはならないわけです。ございますが、今回の建て替え制度の見直しに關しましては、やはり区分所有建物を建て替えられるというのはだれが決めるのかという観点から最終的には議論がされたと認識しております。結

集をして十分な時間とそして情報、その間に本当にそれができるかというの、非常にそれは、後ほどまた議論させていただきますが、問題がある

今、話では、売渡し請求権という話も出てまいりましたが、私に言わせれば、それは強制的に出でていけというのと一緒だというふうに思うんですね。やはりマンションに住んでいる方々のコミュニティーの醸成、これは、今ほども言いましたように、何年も前から建て替える準備しようじやないかとか建て替えた方がいいんじゃないとか、これくらいたつたらもう三十年になるよとか、あるいはここは雨漏りがひどいとか、いろんなそういう集まりが出て初めてそういう話が少しずつ醸成されていくと、いうふうに思うんですね。ですから、ただ法的に二か月前に招集を、二週間を二か月前にしたからそれで時間が十分取れるはずだな

うに、何年も前から建て替える準備しようじやないかとか建て替えた方がいいんじゃないとか、これくらいたつたらもう三十年になるよとか、あるいはここは雨漏りがひどいとか、いろんなそういう集まりが出て初めてそういう話が少しずつ醸成されていくと、いうふうに思うんですね。ですか

私は思います。

そこで、ちよつと心配なのは、例えば百歩譲つてこの五分の四だけでいいんだと、そして、それを五分の四にしたことによって、法案が成立した建て替え決議が進むんだというふうに私は思いました。さらに、その集会の一か月前には少数者において説明会を開催して、招集通知に記載された事項について説明をし、質問があればこれを受ける。そのようにして、十分な情報と時間を与えた上で、そこに住まわれる方が十分に討議を尽くして建て替えを決めていただくと、こういう仕組みにしたわけでござります。

もちろん、少数者というのは必ず出てまいりますが、どうしても建て替えに反対である、しかも建て替え決議が成立した後、建て替え事業にも参加したくないと言われる方につきましては、これは売渡し請求権、これは賛成の方から売渡し請求権を行使することによってその区分所有権及び敷地利用権の時価に相当する額を保障するとい

うことはあります。

○谷林正昭君 十分な時間と情報、二か月前で招

集をして十分な時間とそして情報、その間に本当にそれができるかというの、非常にそれは、後ほどまた議論させていただきますが、問題がある

今、話では、売渡し請求権という話も出てまいりましたが、私に言わせれば、それは強制的に出でていけというのと一緒だというふうに思うんですね。やはりマンションに住んでいる方々のコミュニティーの醸成、これは、今ほども言いましたよ

うに、何年も前から建て替える準備しようじやないかとか建て替えた方がいいんじゃないとか、これくらいたつたらもう三十年になるよとか、あるいはここは雨漏りがひどいとか、いろんなそういう集まりが出て初めてそういう話が少しずつ醸成されていくと、いうふうに思うんですね。ですか

私は思います。

そこで、ちよつと心配なのは、例えば百歩譲つてこの五分の四だけでいいんだと、そして、それを五分の四にしたことによって、法案が成立した建て替え決議が進むんだというふうに私は思いました。さらに、その集会の一か月前には少数者において説明会を開催して、招集通知に記載された事項について説明をし、質問があればこれを受ける。そのようにして、十分な情報と時間を与えた上で、そこに住まわれる方が十分に討議を尽くして建て替えを決めていただくと、こういう仕組みにしたわけでござります。

もちろん、少数者というのは必ず出てまいりますが、どうしても建て替えに反対である、しかも建て替え決議が成立した後、建て替え事業にも参加したくないと言われる方につきましては、これは売渡し請求権、これは賛成の方から売渡し請求権を行使することによってその区分所有権及び敷地利用権の時価に相当する額を保障するとい

うことはあります。

○政府参考人(原田晃治君) 改正法案は、先ほど

いはあるんですか。

申し上げましたように、建て替えの実施の円滑化の観点から現行法の見直しを行つたわけですが、その際には、もちろん決議要件についてその引下げをすべきであるという意見もございましたので、その当否についても検討いたしました。しかしながら、現在の区分所有法で建て替えがうまくいかないという最大の要因というのは、やはり費用の過分性の問題であり、これが多くの指摘であり、裁判例にも表れているということでござりますので、まずこれを何とか改善したい。決議要件が厳格であることが建て替え実施の阻害要因になつていて、この意見は、ないわけではございませんが、非常に少数であったというふうに理解しております。

それからもう一つ、先ほど申し上げましたとおり、決議に反対の方々の区分所有権、敷地利用権につきましては、これは賛成者の方がこれを売渡し請求権を行使して買取らないといけないと、時価で買取らないといけないということになりますので、余りに決議要件を引き下げますと、実際にその買取り価格これ現にそこにお住まいの方々が負担されるわけございますので、反対者の権利を買取るために費用の負担が非常に重くなりります。結局、建て替え実施の円滑化にはそれはつながらないと、こういう意見が多数を占めたわけでございます。したがいまして、今回の改正におきまして五分の四の決議要件の見直しについても議論はいたしましたが、更にこれを引き下げるということにはしなかつたわけございます。今回、このように建て替えの実施の円滑化につながる重要な改正をいたしました。現時点での決議要件を、これまでの審議の経過からしましても現時点での決議要件を見直す必要があるとは考えておりません。

○谷林正昭君

現時点で考えていないことには、その進み具合を見て考えるという意味ですか。

○政府参考人(原田晃治君)

現時点で考えていないとしか言ないということは、現時点で考えていないとしか言

いようがないんですが、私どもも余りにも先のことをこの段階で申し上げるということは難しい。とにかく、審議の経過からしましてもこれを直ちに見直すというようなことはあり得ないと思っておりますし、現時点ではそのようなことは考えておりません。

○谷林正昭君

問題は、先ほど言いましたように、都市開発だとまちづくりとか、そういうときに合わせてやっぱりマンションの際建替えようよという話の方が、声が大きい人たちの方が多くなつてくる心配を私は今申し上げておりますので、そういうたどきに費用の過分性なんという話は、それは出せない人は出ていつもらつたら大変だという思いを、後ほどまた触れますがあつた方がいいんじゃないのというようなことになつたもよいという話になつております。

そこで、これは私の思いですが、飛び地、先ほど吉田先生おつしやいましたが、私の思いは、道路一本挟んで向かいの土地あるいは隣の土地、こういうものはどうなるんかなと。私の思いは、今、都市再開発なんてすれば、道を挟んで通路が付いている、そういうビルもあります。そういうことになつてきますと、マンションのコミュニティを考えたときに、道路を挟んで、法律で許されるものなら、通路を作つて道路を挟んだ飛び地でも、こういうところでも可能ではないかといふふうに思いますが、いかがですか。

○政府参考人(原田晃治君)

敷地の同一性でござります。

今回の改正法によりまして、建て替えられる建物の敷地の全部又は一部が従前の敷地と重なつてないといけない、このようになつておりますが、これはどういう趣旨でこうなつてているかといいますと、元々、区分所有法というのは区分所有権の対象となる建物の専有部分と、それから敷地の利用権というのを一体として考えております。

建物の専有部分と敷地の利用権を分離して処分することはできないという非常に強い拘束がござります。したがいまして、現在の敷地と全く別の土地に新しく区画所有建物を建てるということは、今申しあげましたように、敷地を一体として考える区分所有関係、これを解消することを意味するものでござりますので、もはやそれは区画所有建物の建替えということはできないだろうと。したがつて、現行法は同一敷地での建替えしか認めていなかつたわけでござりますけれども、改正法はもちろんその基本的な考え方を変えるものではございません。

ただ、敷地の完全な同一性を要求するということになりますと、これは先ほども申し上げましたけれども、例えば建替えに要する費用を捻出するために余つている敷地の一部を売却するとか、建築規制の変更が生じたために同じ敷地であれば現在と同一規模の建物が建たないと、いうことで敷地の買い増しが必要な場合がある、こういう状況に対応できない、こういうことがあるもので規制を一部緩和したということをごぞいます。

したがつて、従前の敷地要件との一体性が建て替え後の建物との間に認められる限り、隣地であろうと、また道路を隔てた土地であろうと、これも非常に厄介なものになつてくるんではないかなというふうに、ニーズがなくなればワンルームマンションなんというのはどんどん出ています。出ていたら空きます。空いたときに、じや、それを建て替えられるのかどうかということが該当するのか。

それからもう一つは、ワンルームマンション、これも非常に厄介なものになつてくるんではないかなというふうに、ニーズがなくなればワンルームマンションなんというのはどんどん出ています。出ていたら空きます。空いたときに、じや、それを建て替えられるのかどうかということがあります。

そういうようなことについて、このリゾートマンション、ワンルームマンションというのはこの法律に適用されるのかどうか、お聞かせいただきたいたと思います。

○政府参考人(原田晃治君)

今回の法案は区分所有法の改正でございまして、区分所有法は一棟の建物を区分して、その各部分ごとに所有権の目的とする場合のその所有関係、法律關係を定めたものでございまして、これはそういう種類の建物であればすべてこの法律が建て替えについても適用されるということになります。

る。そういうふうなことを考へると、私は道路を挟んだそういう敷地ぐらいは、今ほどおつしやいましたように、これは大目に見ようとか、そういう意味じやないんですね。法律に基づいてしっかりと指導、周知すれば建て替えやすくなるんではあります。ありがとうございます。

○谷林正昭君

可能であるということになつてくと、このように考へておりますので、今、委員御指摘の点については、道路を隔てた土地を敷地とすることも可能であると、このように考へております。

○谷林正昭君

可能であるということになつてくと、非常に私は建て替えやすくなるというふうに思います。というのは、その土地を取得して、そこに要是戸数を増やせますから、その空き戸数を売却して道路を隔てた土地を敷地とすることも可能である

今回に改訂法によりまして、建て替えられる建物の敷地の全部又は一部が従前の敷地と重なつてないといけない、このようになつておりますが、これはどういう趣旨でこうなつてているかといいますと、元々、区分所有法というのは区分所有権の対象となる建物の専有部分と、それから敷地の利用権というのを一体として考えております。

現在住んでいる人たちの負担を少しでも軽くでき

したがいまして、いわゆるファミリータイプの居住用分譲マンション、これが典型だと思いますが、これに限らず、リゾートマンションであつても、一棟の建物を区分して、その各部分ごとに所有権の目的としているようなものであれば区分所有法が適用されるということになります。

○谷林正昭君 適用されることでございます。深い議論はまた後日やらせていただきたいと思うふうに思つております。

次に、建て替え手続の充実についてお尋ねをさせていただきます。

先ほど審議官の方から集会通知は二か月前に行われるから十分に時間があると、こういう話がありましたが、二か月前に通知する事項、これは示さなければなりません。その内容が、例えばここにありますように、その事項は建て替えを必要とする理由、それから費用額、それから建て替えがいいのか修繕がいいのか、そういう計画されたものの、そういうものを、あるいは建物につき修繕費積立金としての積み立てられている金額、こういうものを出さなければ招集できません。

そういうときに、その内容が正確かどうか、多分どこかのディベロッパーか不動産会社か、いろんなそういうマンション管理士の皆さんだから、そういう方々と相談しながらそういうものを作成するというふうに思ひますし、それは三か月前に作成して二か月前に出すというようなものでは私はないと思います。そういうことを含めて、その内容が正確かどうか、あるいは平等かどうか、こういうことを担保しなければならないと私は思います。

それで、だれが作成して、その説明責任といふのは後ほどまた触れさせていただきたいと思いますが、説明責任というのはどこにあるのか、お聞かせいただきたいと思います。

○政府参考人(原田晃治君) 委員御指摘のとおり、改正法案は建て替え決議を行う集会を招集する際には、建て替え決議の議案の要領のほかに、

もワンルームマンションと呼ばれる建物であつても、一棟の建物を区分して、その各部分ごとに所有権の目的としているようなものであれば区分所有法が適用されるということになります。

○谷林正昭君 適用されることでございます。深い議論はまた後日やらせていただきたいと思うふうに思つております。

次に、建て替え手続の充実についてお尋ねをさせていただきます。

先ほど審議官の方から集会通知は二か月前に行われるから十分に時間があると、こういう話がありましたが、二か月前に通知する事項、これは示さなければなりません。その内容が、例えばここにありますように、その事項は建て替えを必要とする理由、それから費用額、それから建て替えがいいのか修繕がいいのか、そういう計画されたものの、そういうものを、あるいは建物につき修繕費積立金としての積み立てられている金額、こういうものを出さなければ招集できません。

そういうときに、その内容が正確かどうか、多分どこかのディベロッパーか不動産会社か、いろんなそういうマンション管理士の皆さんだから、そういう方々と相談しながらそういうものを作成するというふうに思ひますし、それは三か月前に作成して二か月前に出すというようなものでは私はないと思います。そういうことを含めて、その内容が正確かどうか、あるいは平等かどうか、こういうことを担保しなければならないと私は思います。

○谷林正昭君 管理組合の理事長ということですね。ただ、先ほど申し上げましたのは、区分所有者のうちの一一定割合の者も招集権があるという規定がございますので、そういう場合はそういう方が招集をするということもあり得るということでございます。一般的には理事長ということになつてゐます。

○谷林正昭君 管理組合の理事長ということですね。それは、ちょっと質問通告したのと飛びますがけれども、区分所有法上では管理組合は法的根拠は何にもないんですね。私は、そういうことになつてくるとしたら、管理組合というものはしっかりと区分所有法の法的に位置付けるべきだと思いますし、そこで管理組合理事長の責務だとか管理組合の責任といふものを法律で明記するべきだと思ひますけれども、いかがでしようか。

○政府参考人(原田晃治君) 管理組合を区分法上もう少し明確にすべきではないかという御指摘で

建て替えを必要とする理由など区分所有者が建て替える要否を判断するために必要と考えられる情報を区分所有者に通知すべきであると、このようにしております。

これらの通知事項は、基本的に建て替え決議を行なう集会を招集する者、具体的に言いますと管理者、場合によっては区分所有者の五分の一以上

の議決権を有する者、五分の一以上を有する者が作成して通知をすると、このようになります。

また、集会を招集した場合には集会の一か月前までにこれらの通知事項に関する説明会を開催しないければなりませんが、そこでの説明につきましても集会を招集した者が責任を持つて行うということになると、このように考えております。

○谷林正昭君 もう一度聞きます。集会を招集した者とおっしゃいましたね。じゃ、その集会を招集する人はだれなんですか。

○政府参考人(原田晃治君) 区分所有法上は集会を招集する者は管理者でございますが、具体的には理事長でございます。それが一般的であろうか

と思います。

ただ、先ほど申し上げましたのは、区分所有者のうちの一一定割合の者も招集権があるという規定がございますので、そういう場合はそういう方が招集をするということもあり得るということです。一般的には理事長ということになつてゐます。

○谷林正昭君 管理組合の理事長ということですね。それは、ちょっと質問通告したのと飛びますがけれども、区分所有法上では管理組合は法的根拠は何にもないんですね。私は、そういうことになつてくるとしたら、管理組合というものはしっかりと区分所有法の法的に位置付けるべきだと思いますし、そこで管理組合理事長の責務だとか管理組合の責任といふものを法律で明記するべきだと思ひますけれども、いかがでしようか。

○政府参考人(原田晃治君) 管理組合を区分法上

あると思います。

現行の区分所有法上、管理組合というものは、これは区分所有者全員を構成員とし、マンションが建ちまして区分所有者がそこに入居しますと、法律上当然に成立する団体ということになつております。

このような管理組合につきまして、現行の規定を見ますと、区分所有法が定めところによりまして集会を開く、それから規約を定める、更に管理者を置くことができるという規定がございま

す。さらに、区分所有法は、その集会の具体的な招集であるとか決議要件であるとか決議事項であるから規約の定め方、さらには管理者の権限等について規定を設けておりますので、一応、

区 分所有法上は管理組合についてその目的であるとか意思決定の方法であるとか根本規則であるとか機関について規定を設けている、現行法上もそ

の位置付けは一応明確にされていると、このよう

に考えております。

ただ、委員の御指摘は、恐らく現行法では不十分である、今回の法改正に当たり管理組合の組織規定を更に詳細なものにしたらどうかと、このよ

うな御指摘であろうと思います。

これは、恐らく管理組合の中には、正に今、委員の御指摘のとおり、管理組合の組織規定をもう少しきちんと規定すべきようなものも確かに存在

すると思います。

ただ、実は現実の管理組合を見ますと、例えば区分所有者が数名しかいない非常に極めて小規模なものから、例えば百人以上の大規模なものまでございまして、その団体としての法的性格を見ま

すと、一方では民法上の単なる組合としか見れないもののがございますし、他方、その組織における代表の方法とか集会の運営、財産の管理等、団体としての主要な点が確立されている、いわゆる法的なものがございます。

○政府参考人(原田晃治君) としての主要な点が確立されている、いわゆる法

とするかということが非常に難しうございまして、むしろ個々の組織の実態を離れて団体の画一的な運営を強制するという結果になつてしまつてはいけないけれども、社団であると、いわゆる権利能力なき社団に該当するというものまで非常に

いろいろな情報を見ますと、管理組合というのは非常に、持ち回りで一年交代で理事長をやつた臣がおっしゃいますように自助という、正に自助、自分たちのことは自分たちで考えてやっていく。

今いろんな情報を見ますと、管理組合というのは非常に、持ち回りで一年交代で理事長をやつた臣がおっしゃいますように自助という、正に自助、自分たちのことは自分たちで考えてやっていく。

しようよというのが私はこれから重要なではないかと。

そういう観点から、管理組合というもの責任、これを、そしてこういざ建て替えといふときには区分所有法という法律の中でしっかりと位置付けていけば、そこに住んでおいでになる方々の責任もより責任感が強くなつてくるんではなか。そして、それがコミュニティの醸成に発展し、自治の醸成になつていく、そういうふうな思いでこういうふうな話をさせていただいているわけでございます。

そこで、次の質問に入らせていただきますが、今、二か月前に通知をしなければならない、その通知した内容と現状が全く合わなかつたと、そういうことになつて紛争が生じる場合があるというふうに私は思います。そういうときには、開示情報の信頼性をより高めるために、それを評価する、客観的評価する、そういう機関を設けたらどうかな。そして、どこかのディベロッパーが計画を立てた、それが本当に今その状況に合つていいかどうかということをだれかが、第三者が、当事者だけではなくて評価してもらう機関があつたらより安心できるのではないか、よりどころになるんではないか、議論しやすいんではないか、そういうふうに思いますが、いかがでしょうか。

○政府参考人(原田晃治君) 区分所有者が建て替えをすべきか、若しくは修繕をしながら現在の建物を使つていくかという判断をする場面、それから正に建て替えをどうするかと迫られる場面でござりますが、その際には、委員御指摘のとおり、その建物の現況をできる限り正確に反映した情報が各区分所有者に提供されることが必要であると、このように考えております。

特にこの通知事項の中では、例えば建物の取壊しとか新しく建てる建物の建築に要する費用の概算額、さらに建物の効用の維持又は回復をするのに要する費用の額、その内訳といふようなものについては、例えば一定の技術的な指針が定められ

て、その指針に基づいて建物の現況に関する評価などをを行い、区分所有者に情報として提供されることが望ましい。そういう意味では、一定のそうちには評価をするような機関があるというのは本当の責任もより責任感が強くなつてくるんではないか。

ただ、例えば、もつとも、この場合に特定の評価機関に評価をじや義務付けるかということになりますと、例えばその評価機関の資格要件をどのように定めることになるのか、そういう評価機関がきちんと評価をする業務を行つているのかどうかをだれが監督するのか、義務付けるということになりますと、正にその評価に要する費用については必ず区分所有者に負担を強いることになりますので、そういう形で義務付けをすることが適当かどうかと、こういう指摘がございまして、直ちに現時点でそういう評価機関に評価を義務付けるということについては採用せず、なお慎重な検討をすべきであろうと、このように考えたわけでございます。

したがいまして、今回の改正におきましては、その情報の収集方法について特に法律で一定の規制をするということまではしなかつたわけでございますが、現在、マンションの建替えの円滑化等に関する法律に基づきまして、建て替え、修繕等の検討のための技術的指針、これが作成されると、作成するということが検討されているということのようございますので、法務省といたしましても、このような技術的指針が作成されれば、これに基づき建築士の方であるとかマンション管理士の方であるとか、専門家を活用して有益な情報が作成されること、これがやはりその内容の信頼性を高めることにつながるのではないかと、このように期待しているところでございます。

○谷林正昭君 望ましい、そういう機関がある方が望ましいという答弁でござります。しかし、義務付けることは非常に難しい。私は機関があることと義務付けることは違うと思うんですね。その辺をよく検討していただきたいというふうに思いますが、私は機関があることと義務付けることは違うと思うんですね。そのため、この改正案を作成マニュアルを策定いたします。もし、この改正案が成立いたしますと、それから六ヶ月というこ

とになりますので、十二月の段階ではまだ施行されていない内容を前提とした詳しいマニュアルを作成するというわけにはいかないわけですが、少なくともその段階でもし可決成立しておしまったら、どういった内容がこの改正法で盛り込まれているということは当然紹介をすると、改めてその改正法が施行されたときにマニュアルの見直しも図ることにならうかと思います。

○谷林正昭君 パブリックコメントに掛けるということですね。

それじゃ、またそういう意見が全国から集まるというふうに思いますし、今マンション建て替えの円滑化に対する基本方針も策定されてパブリックコメントに掛けられておりますが、私はあれを見た限りではちょっと大ざっぱ過ぎるのではないかというふうに思いますし、例えば今、全国マンション管理組合連合会の方からもこの基本方針に対するいろんな意見、要望、こういうのもたくさん出でております。そういう要望、意見、そういうものも踏まえましてきめの細かい基本方針、あるいはそういう意見を踏まえて、今出しているパブリックコメント、何が何でもこれでいくんだということではなくて、見直すべきところは見直すべきというふうに思いますが、いかがでしょうか。

○政府参考人(松野仁君) 大臣の定めます基本方針につきましては既にパブリックコメントの実施を終えております。それにつきましては様々な御意見をいただいております。七十八の御意見が寄せられたところでございます。

○政府参考人(松野仁君) この合意形成マニュアルにつきまして十二月に策定ということでございましたが、これもパブリックコメントで意見をいたしましたが、これまでパブリックコメントで意見をいたしましたが、この上でのまとめたいと考えております。だから、今回の改正との関係ということでござりますが、一応十二月の段階では前国会で成立いたしました円滑化法の施行を前提として合意形成マニュアルを策定いたします。もし、この改正案が成立いたしますと、それから、今回の大改正ととの関係ということでござりますが、それから、今、大ざっぱではないかという、例えばマニュアル、合意形成マニュアル、基本方針に触れられておりますが、これは基本方針では別途合意形成マニュアルを作成するという表現に

るのですから、時間がだんだんなくなつてきてるというものを検討されているというふうに聞いておりますが、いつごろできるんでしょうか。

なつております。これは、確かにこれ自体は大ざっぱでございますが、別途作成するマニュアルは極めて管理組合の方々にも分かりやすいものを別途作成するという予定にしてございます。

その他にも様々な御意見をいただいておりますが、これらはおおむねその御意見を取り入れ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。

○谷林正昭君 その別途のものが出てきていませんですね、今のところ、別途示すというものが。その辺がやっぱり心配になるという意味でございます。

時間の都合で先へ、是非見直すべきところは見直していただきたいというふうに思います。

先へ進みますが、私がいつも、前回も心配しながら、是非そういう意見を大切にしてもらいたいということでお願いした内容が、高齢者の皆さんや障害者の皆さんや、いわゆる住的弱者、そういう社会的弱者の皆さんへの対策が非常に建て替えへ進みます。また、建て替えを勧告するというケース等への公募によらない入居を規定するとともに、家賃対策補助及び移転料補助を法律補助として実施するということにもしております。

附帯決議も前回の参議院で議論したときの、円滑化法を成立したときにも附帯決議をこの委員会で付けさせていただきました。そういうことを含めまして、そういう方々の支援措置あるいは居住安定確保、そういうものがどう進んでいくのか、あるいは検討されているのか。附帯決議は全く参考にはしていないよ、今のところ考えていな

いよというのであれば少しまった考え方やななりませんので、その辺を聞かせていただきたいと思います。

○政府参考人(松野仁君) 委員御指摘のとおりの問題がございます。もちろんマンションには、年齢あるいは世帯構成、経済状況などの面で多様な方が居住されております。建て替えに当たりましては、高齢であること、あるいは資力の不足というようなことによって建て替えに参加することが困難な方がいらっしゃいますが、これらの方々が居住されております。建て替えに当たりま

す。

○谷林正昭君 その対応が極めて重要であると思ひます。

マンション建替え円滑化法第九十条におきましても、マンション建て替え事業者の、施行者並びに国及び地方公共団体が、大臣の定める基本方針に従いまして、賃借人及び転出される区分所有者の居住の安定の確保に努めなければならないということを明記しております。

具体的な方針でございますが、基本方針に盛り込むべき内容として考えておりますことが、公共団体によります住宅のあつせん、それから公営住宅等の公共賃貸住宅への優先入居、あるいは従前居住者用賃貸住宅という制度を用意しておりますが、これにかかわります家賃対策補助、あるいは賃借人にに対する移転料、つまり引っ越しの支払についての補助などを定めるということを考えてお

ります。また、建て替えを勧告するというケースがございますが、これにつきましては、公営住宅等への公募によらない入居を規定するとともに、融資基準においてもそういうふたつの優遇措置を取

ることで、これを表示するといったところに取り組んでござります。

○谷林正昭君 六月の附帯決議を十分検討して、より安心できるそういう居住政策というものをおこなの方々の居住の安定を図つてまいりたいと考えております。

○谷林正昭君 これらの措置によりまして建て替えに参加できます。また、建て替えを勧告するというふたつの優遇措置を取ることで、これを表示するといったところに取り組んでござります。

○谷林正昭君 六月の附帯決議を十分検討して、より安心できるそういう居住政策というものを求めさせていただきたいというふうに思います。

次に、最近になって特に言われ始めたのは、この建替え円滑化法ができて言われ始めたのは、建て替えだけではやはり思わしくない、再生だとか

修繕、マンション再生、大規模修繕をしながら長く使い続ける、住み続ける、こういうことが非常に最近特に言われ始めているというふうに思いました。それに対して、マンションの長寿命化ということに対し何か措置が必要だというふうに考えますが、いかがでしょうか。

○政府参考人(松野仁君) 委員御指摘のとおりでござります。マンション建て替えの大臣の基本方針の中でも、建て替えということだけではなくて、マンションの適切な維持管理が大変重要なことであります。

○政府参考人(松野仁君) 今回の附帯決議の要件が改正をされまして、先ほども吉田先生の方からお出ましたが、全棟の五分の四、各棟の三分の二の賛成で可能とすることの妥当性を聞かしていただきたいと思います。

(○副大臣(増田敏男君) 今回の団地の一括建て替

成の変化に対応した間取りの変更あるいは給排水設備などの更新を簡単にできるというようなことを長持ちさせるということがございます。家族構成の変化に対応した間取りの変更あるいは給排水設備などの更新を簡単にできるというようなことを長持ちさせるということがございます。

そういう考え方、S.I.住宅と言つておりますが、こういったもののが技術開発に取り組んでおりますが、これがございますが、これにつきましては、公営住宅等への公募によらない入居を規定するとともに、

性能表示の中で劣化を遅らせる対策あるいは維持管理のしやすさといったものをランク付けをして、これを表示するといったところに取り組んでござります。

○谷林正昭君 マンションの再生あるいは長寿命化、研究を是非進めていただいて、できるだけ歴史を積み重ねれば積み重ねるほどやはりいい住まいだというふうな思いのマンションを、よりたくさん私は日本にあってもいいんではないかと、そういうふうに思つておきます。

次に、新しく区分所有法の中で一つの目玉商品になつているような気がいたしますが、団地、マンションの建て替えについてお尋ねをいたしました。

端的にお尋ねいたしますが、団地の一括建て替

え決議の要件が改正をされまして、先ほども吉田先生の方からお出ましたが、全棟の五分の四、各棟の三分の二の賛成で可能とすることの妥当性を聞くことに対し何か措置が必要だというふうに考えます。ただいま御説明したことからいたしますと、この団地の一括建て替え決議は制度として十分な合理性を有するものと考えております。

○谷林正昭君 五分の四、三分の二、合理性があ

る、団地全体の住環境を念頭に置いたマスターープランに基づくことが必要であります。また、団地の敷地の有効利用という観点からも、全体的な計画に基づきまして建て替えられる必要があります。

団地の場合、各区分所有者は、全員で敷地を共有し、団地管理組合を構成して、団地内の各建物を含め団地全体を共同して管理しているのが通常であります。既存の各棟ごとの建て替え決議による場合には、一棟でも五分の四に達しない棟がある場合に、一棟でも五分の四に達しない棟があると団地全体の圧倒的多数が建て替えを希望しております。既存の各棟ごとの建て替え決議によると、既存の各棟ごとの建て替えが不可能となってしまうことなどの理由に基づきまして、団地全体について、一棟の建合の賛成を要求することにより一括建て替えができるものとする必要性、合理性が認められたためあります。

もともと、団地内の区分所有建物の一括建て替え決議につきましては、団地内の建物の区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数決のみであります。しかし、団地全体の多数者の意思で建て替えをするものとすると、例えば団地内の十棟のうち八棟の区分所有者全員が賛成すれば残りの二棟の区分所有者全員が反対しても一括建て替え決議ができると、このようになります。

しかし、団地全体の多数者の意思で建て替えを望まない棟について建て替えを強制することについては、建物と敷地が別個の権利とする我が国の法制度との整合性を著しく欠くこと、また各棟ごとに五分の四以上の建て替えが実施できない現行制度とばかりをも欠くことからみまして、改正法は団地全体の建て替えが実施できない現行制度と均衡を失くすことからみまして、改正法は少なくとも各棟の区分所有者及び議決権の三分の二以上が賛成していることを条件としたものであります。

ただいま御説明したことからいたしますと、この団地の一括建て替え決議は制度として十分な合理性を有するものと考えております。

るという御答弁でございました。

それじゃ、もしそういう決議がされれば進むということになるわけですが、その決議がながるかどうか、この決議、この法律、ここまで緩和した、そういうことでつながるかどうか、どうお考えなのか、お聞かせいただきたいと思います。

○政府参考人(松野仁君) 団地型マンションにおきましては全体で建て替えを行うことが合理的なケースがございます。これまで建て替え決議におきまして各棟ごとに五分の四ということがございましたので、一部の棟において建て替え決議が成立しないというケースがあり得たわけでございます。その結果、その他の棟の建て替え意欲自体が失われるケースも見られたということでございます。

今回の区分所有法の改正によりまして、一括建て替え決議の導入がなされ、建て替え決議の要件が緩和されますと、このマンション建て替え、一括建て替え決議を前提として組合を設立するといります。

○谷林正昭君 本当につながりますかね。私はもう少しテクニックが要るのはないかというふうに思います。テクニックというのは余り言葉遣いとしては良くないかも分かりませんが、例えば二十棟ある団地で三分の二、四分の三、なかなか難しいという話が仮に起つたとします。そういったときに、その十棟のうち九棟は建て替えましたときには、その十棟は修繕して環境を良くしましよう。そのときに、建て替えたところへ私は入らなくていい、独り暮らしから古いところでいい、修繕したところでいい、そういう受皿があれば私はより建て替えるの合意形成ができるんではないかというふうに思います。

しかし、そこに少し危険性があります。というのは、新しいところに住む人と古いところに住む人と感情問題が出てくる可能性があります。ところが、私は、先ほどから言つておりますように、

そのままでコミュニティの醸成がしつかりしておれば、あるいはそういう話し合いが日ごろからされれば、住み替えというものもあるいは可能になってきて、建て替えというのも円滑化する

そういう場合と、いうのはこのマンション建替え法の法律上はどうなるんでしょうか。

○政府参考人(原田景治君) 法律上は一括建て替え決議は団地内建物の全部を取り壊すことを内容としておりますので、団地内の一部の建物を建て替えの対象から除外して建て替えるということは法律上認めしておりません。

○谷林正昭君 そこで私は少しテクニックという言葉を使わせていただいたんです。私は、今ほど言つたような案も全く切り捨てるのではなくて、検討の余地があるのではないか、そういうふうに思いますが、検討の余地あるかないか、聞かせていただきたいと思います。

○政府参考人(原田景治君) 一括建て替えの制度が団地内建物の全部を取り壠することを内容としていることは先ほど法務副大臣の方から申し上げたとおりでございまして、一括建て替えといふのは、団地内の道路であるとか緑地であるとか共用施設など、これを含めた団地全体のマスター

プラン、いかに団地全体で良好な住環境を形成するか、こういう観点から全体を取り壠して替えると、こういう仕組みを考えたものでございま

る。そこで私は性急過ぎる、人が都心に集まり過ぎることは私は性急過ぎる、人が都心に集まり過ぎる、都会に集まり過ぎる、地域のコミュニティ

が壊れてしまう、こういうふうな思いを持つておりますが、いかがでしょうか。

○国務大臣(扇千景君) 谷林議員が御心配をいたしましたけれども、一時、御存じのとおり、あらゆる人たちが自分の住まいを持ちたいというこ

とで東京の、例えば例を今東京を挙げられましたけれども、何キロ圏という遠隔地に住まいを持つて通勤するという、そういう風土ができました。ところが、御存じのとおり、今大変地価が下落

ただ、御指摘のような方法ということにつきましては、じゃ現在どうやつたらできるかということがあります。ところとでございますが、一つは、団地内の例えは建て替え対象の建物につき各棟をそれぞれ建て替え決議を得て建て替えると。建て替え対象の各建物の

区画所有者、決議反対者と、建て替え対象外の建物が別にございますが、その建物の区分所有者との間で区分所有権の交換をするとか、そういう方法というのも考えられないわけではないと思っております。

ただ、いずれにしても、その方法を取るにしましても、今、委員御指摘のとおり、相當に事前にコミュニケーションが大変たくさん出てくる、でき上がる。汐留だと、いろいろなところででき上がる。

そういうたまに、都心のオフィスが空いてくる。そういうたまに、そこを全部といいますばオフィスが大変たくさん出てくる、でき上がる。現時点では交換という方法で、しかもコミュニケーション建替え円滑法、区分所有法の見直しをしながら中で一部排除するような方法を認めてやる場合であっても、今のような交換という方法を取る場合ではないとできないという点では、一括建て替えの方法で対応していただくということではないかと思ひます。そのようになります。

○谷林正昭君 私は、一括建て替えといふのは、おつしやいましたように、全体を町と考えて、そして団地づくりといいますか、まちづくりといいますか、そういうことが大事だと思いますから、古い建物を一か所だけ残してそういうグランディングができないというような意味は分かります。意味は分かりますけれども、古いのが一つぐらいいあってもいいんじゃないかな、景観的に、私

はそう思いますけれども、それは見解でありますから、お互いの見解でありますから。また私は是非検討していただきたい、そういう技術的なものを検討していただきたいというふうに思います。

通告した内容を少し飛ばさせていただきまして、どうしても聞きたいなと思うものを少し出させていただきたいというふうに思います。それは、今新聞でござっておりますけれども、空きオフィスがどんどん出てきている。その

中で、国土交通省が後押しをして、その空きオフィスを居住化、いわゆる住宅にする、居住化する、そういうような支援措置が今言われております。しかし、私は、先ほどから言つておりますように、そういうことを努力しようということにもなっております。

しかし、私は、一方ではマンション建替え円滑法、マンション建て替えを円滑させていくこととすることでございますが、一つは、団地内の例えは建て替え

年問題と言われているように、二〇〇三年になればオフィスが大変たくさん出てくる、でき上がる。汐留だと、いろいろなところででき上がる。そういうものを推進をする。一方では、今二〇〇三年に問題とされ、そこを全部といいますばオフィスが大変たくさん出てくる、でき上がる。汐留だと、いろいろなところででき上がる。そういうことをできるだけ住居化の後押しをするといふことになれば、私は非常に余りにも東京一極集中といいますか、都市一極集中といいますか、よ

く大臣はグランドデザイン、まちづくりはグランドデザインが大事だ、こういうふうにおつしやつておいでになりますが、今、その施策を両方進めることになりますが、都市一極集中といいますか、町に人が集中し過ぎる政策ではないか、そういうふうに思つております。

そういう意味で、この空きオフィスを居住化するという国土交通省の後押し政策、それと一方では区分所有法を見直してマンションの建て替えを円滑にするというこの政策、両方一遍にやるといふことは私は性急過ぎる、人が都心に集まり過ぎる、都会に集まり過ぎる、地域のコミュニティが壊れてしまう、こういうふうな思いを持つておりますが、いかがでしょうか。

○国務大臣(扇千景君) 谷林議員が御心配をいたしましたけれども、一時、御存じのとおり、あらゆる人たちが自分の住まいを持ちたいというこ

とで東京の、例えば例を今東京を挙げられましたけれども、何キロ圏という遠隔地に住まいを持つて通勤するという、そういう風土ができました。ところが、御存じのとおり、今大変地価が下落

をいたしました。バブルがはじけまして、少なくとも今下落して、まあそろそろ下落がここら辺かなという感がなきにしもあらずござりますけれども、今回は、そういう意味では、今まで遠隔地へ広がつて通勤時間が大変掛かった人たちが今都心に回帰という傾向が出てきております。そのために、多くの通勤者の皆さん方がもう一度都心に帰ろうと。そして、例を挙げましたら、今大都市の実態見ますと、東京都心への通勤者の二三%が大体通勤時間が九十分以上、そして六五%が一時間以上掛かっているという、そういう状況でございまして、依然として多くの皆さん方が通勤時間が長時間を余儀なくされているという現状でございます。

めに今回の税制改革に国土交通省としても提案しているということも御認識賜りたいと思います。

それから、今の都市の中でのマンションの市街化環境とか、あるいは景観についてのお話でござりますけれども、私も、先ほど吉田議員からも話がございましたけれども、やっぱり外国へ行つてすばらしい町並みなど、あるいはパリへ行つても、イギリスのあの田園風景を見ても、みんな高さが一定していて、そして景観もそろつていて、色も合つていると、イタリーも特にそうでございます。そういうふうにやっぱりきれいだなと思えるものは一杯あるわけですから、私たちは都市の在り方について理想を述べれば、そういうパリの町並みとかロンドンのあの田園風景とかイタリーの町並みの色をそろえたあいう景観というものは、それぞれの都市の条例によつて私はまちづくりといつものまちとされるべきであろうと思いますけれども、日本はなかなかそこまでいっておりませんでしたけれども、私たちは今回の都市計画の制度におきまして、これらの地域が理想とするような都市像を実現できるようにということで、様々な規制とかあるいは事業手法といふのが整えていこうと、遅まきながら。

そういう意味で、都市計画の中にもそういうのを取り入れて緑を多くしようと、高さが緩和されて空き地のところには緑を入れよう、またビルの上には全部緑化しよう、ヒートアイランド現象を抑えようというようなことも全部取り入れておりますし、またマンションを誘導するというところには、御存じのとおりに第一種の中高層住宅の専用地域、これを定めまして、逆にマンションを抑制して戸建ての住宅を守ろうというようなそういう必要がある場合には、御存じのとおり、第一種の低層住宅地域といつものも指定してござります。

そういう意味では、私たちは、景観も含めまして詳細なまちづくり、あるいは都市計画といつもの、良好な居住環境を確保するためには今後も

地区計画制度、これを活用することが大変有効だ

と思つておりますので、それぞれの地区的計画と

いふものを確実に地方自治団体の皆さん方と一緒に

になつて作つて、そしてそれを守つていた

だくということも大事なことだと思いますので、

都市計画は公共団体が住民の意見を十分に反映し

て定める制度でござりますので、住民の皆さん方

と自分の住む地域が誇れるような地域にするため

が、この公共の皆さん方で地区計画として皆さん

の力で作つていくことが、私は東京都でも

自分のふるさとというものに言えるまちづくりになつて思つています。

○谷林正昭君

通告した質問、少し残りました

が、次の機会に譲らせていただきまして、私の質問、時間が来ましたので終わらせていただきま

す。

ありがとうございました。

○委員長(藤井俊男君)

午前の質疑はこの程度にとどめ、午後時十五分まで休憩いたします。

午後零時十四分休憩

午後一時十七分開会

○委員長(藤井俊男君)

ただいまから国土交通委員会を開会いたします。

休憩前に引き続き、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し、質疑を行います。

質疑のある方は順次御発言願います。

○森本晃司君

公明党の森本でございます。

平成十二年にマンション管理適正化推進法、そして今年の六月、マンション建替え円滑推進法、区分所有法改正案について質疑をさせていただきます。

平成十二年にマンション管理適正化推進法、そして今回の区分所有法改正、これでマンション建て替え促進に伴う法的枠組みが整うことになるかと思つております。私もかねてから党のマン

ション問題議員懇談会のメンバーとしてこの問題にかかわつてしまひましたので、まずは関係者の皆さんの御尽力に心から御礼を申し上げたいと、一緒に

このように思うところでございます。

これで法的枠組みは整いますが、管理組合といふ生活者のコミュニティーの、この延長上にマンションの建て替えがあると、こういう立場から、

私はそういう認識の上で生活者の視点に立つたマンション政策を確立する必要があると、そういう立場から質問をさせていただきたいと思います。

まず法務省、最初は法務省関係に、少々細かな点ではございますけれども、押さえておかなければならぬ点でございますので、お伺いをさせていただきます。

まず、今回の改正の目的の一つは管理の適正化です。その中で共用部分の変更の決議要件が緩和され、一般的な大規模修繕であれば四分の三以上

の多数ではなく過半数でもOKということになつたと認識をしております。その際、私は、建物が当然備えるべき基本性能として耐震性の確保、これが必要不可欠ではないかと思つております。三

十年ほど前のマンションがいろいろ建つたとき、まだこういったことに対して、一応は認識はありましたが、阪神大震災のその以前と後との認識は大きく変わつてゐるんじゃないかと、そつとういうふうに思つております。

したがつて、このマンションの建て替えについて、耐震性についてはもう過半数という形でもいいのではないかと、それは可能ではないかと思つておるんですが、考え方をお伺いします。

○政府参考人(原田晃治君)

法律の基本的な建前を申し上げますと、過半数でできるか四分の三以上

の特別多数決議が必要かどうかは、その共用部分の変更が形状又は効用の著しい変更に当たるかどうか、これに尽きるわけでございます。

最近、いろいろ耐震性の工事を行うのに、例えば炭素繊維を巻き付けるとかあるいは鉄板を巻き付けるとか、そいつた補修する工事、あるいは柱の下部に免震材料を取り付ける工事、こういった工事等々が行われるようになりますと、その状況を見ますと、私は、やっぱりそれはそれでも過半数の、今おつしやつた過半数の中に入るんではないんだろうかと、このように思つております。

○政府参考人(原田晃治君)

基準は先ほど申し上げたとおりでございます。耐震改修工事のうち、まず委員の御指摘の柱に炭素繊維とか場合によつては鉄板を巻き付けて補修する、これは耐震性が十分でない既存の柱等にそのまま炭素繊維シート等を巻き付けるだけということでございますの

がつて、一概には言えませんが、具体的には変更を加える箇所であるとか範囲であるとか、その変更の態様及び程度を勘案して判断すべきであらうと思います。

そこで、その耐震基準を満たすための改修工事がどのようなものがあるかということでございま

すけれども、私どもが承つたところによりますと、建物の状況等によりまして方法とか内容に大きな違いがあるようございます。

したがいまして、加工を加える程度等によつては、場合によつては、例えば建物の基本的な構造部分を取り壊して著しい加工行為を加えないといきなといふようございます。

は、場合によつては、たゞいまして、加工を加える程度等によります。そのためには、例えばやはり特別多数決議によらないといけないと思いますが、そうでなければ一般の過半数による多数決議で耐震工事ができると、このように考えております。

○森本晃司君

今の答弁であれでございますが、特別な場合という、特別な場合というか、可能になる部分もあるという答えだと思います。過半数でもいいという答えが、一部分はそれでいい

という、形状を大きく変えない、構造を変えないということであればということです。

○森本晃司君

今の答弁であれでございますが、特別な場合という、特別な場合というか、可能に

なる部分もあるという答えだと思います。過半

数でもいいという答えが、一部分はそれでいい

という、形状を大きく変えない、構造を変えない

ということであればということです。

最近、いろいろ耐震性の工事を行うのに、例え

ば炭素繊維を巻き付けるとかあるいは鉄板を巻き付けるとか、そいつた補修する工事、あるいは

柱の下部に免震材料を取り付ける工事、こういつた工事等々が行われるようになりますと、その状況を見ますと、私は、やっぱりそれはそれでも

過半数の、今おつしやつた過半数の中に入るんではないんだろうかと、このように思つております。

○政府参考人(原田晃治君)

が、いかがですか。

○政府参考人(原田晃治君)

基準は先ほど申し上げたとおりでございます。耐震改修工事のうち、

まず委員の御指摘の柱に炭素繊維とか場合によつては鉄板を巻き付けて補修する、これは耐震性が

十分でない既存の柱等にそのまま炭素繊維シート等を巻き付けるだけということでございますの

で、これは建物の基本的構造部分を取り壊すなど

の著しい加工行為を加えるものではない」ということで形状又は効用の著しい変更に当たらない、これは明らかであろうかと思ひます。

もう一つの、柱の下部に免震材料を取り付ける工事でございますが、これも工事のやり方がいろいろあるようでございまして、建物の基本的構造部分である柱の下部をすべて取り除いてしまう、それでそこに免震性のある例えば免震部材、鉛ブラング入りの積層ゴム、こういうものを入れるということになりますと、その加工行為が場合によつては形状の著しい変更に該当する場合もあり得るのではないかと考えておりますが、いずれにしても、これらの具体的な工事の中身によるということであろうかと思ひます。

○森本晃司君 次にお伺いしますが、団地内建物の建て替え承認決議において、団地全体の四分の三以上の決議によって一部の棟の建て替えを承認するということに今回なります。

その際に、建物の建て替えに特別な影響を及ぼすべきときはその建物の区分所有者の四分の三以上の賛成が必要とされていますが、この特別な影響、これは一体どのようなものが考えられるのか。これは明確なるガイドラインを整備する必要があると私は考えております。

さらに、団地の建て替えが円滑にできるようになって替えを視野に入れた団地全体のマスタープランが必要であるかと思いますが、ガイドラインとマスター・プランの作成について法務省の対応はいかに考えておられるか、お答えいただきます。

○政府参考人(原田晃治君) まず最初のお尋ねの団地内建物の建て替えがその建て替えの対象となる建物以外の建物の建て替えに特別の影響を及ぼすべき場合、その場合は特別の影響を受ける建物の区分所有者の四分の三の同意が必要ると、こういうことでございますが、具体的に言いますと、例えば建て替え対象になっている建物の床面積が建て替えによって大幅に増大するような場合を考えますと、全体の敷地利用権の持分割合に従い、本來ほかの建物に割り付けられるべき容積が最初の

建て替え建物によって侵食してしまう。そうすると、将来、他の建物が同様の建て替えをしようとしたましても容積率の関係で同様の建て替えができるないと、こういう場合が典型的な例であつかうと思います。

問題は、こういうものを明確なガイドラインとして規定できるかどうかということで、我々も心配して考えてみたんですが、どうも建て替えに影響及ぼすかどうかというのはかなり個別性、具體性のある話ではないかと思つておりますし、一概に正確なガイドラインを策定するというのではなくなかなか難しいのではないかと、このようでは

たゞ、委員御指摘のマスター・プランの必要性でござりますけれども、それは団地の一括建て替へにおいてはもちろんマスター・プランというのが一般に作られるわけでござりますけれども、例えば団地内の建物を一棟ずつ建て替えていく場合であります。

でございまして、アメリカにおきましては、州によつてもちろん制度は多少異なりますけれども複数の州法がこれを準拠しているとされます統合法ミニアム法というのがございます。この法律によりますと、区分所有者の八割、五分の四の四の合意があれば区分所有建物の一括売却とその代金の分配による清算の手続を取る、正にこれ区分所有の関係の解消ということでございますが、こういう制度があるとございます。

実は、区分所有法、今回の改正のための検討の過程におきましても、区分所有建物が老朽化した場合等に区分所有者が取り得る方策の一つとして、多数決による建て替えだけではなく、今申し上げましたような一括売却という制度を取るべきではないかという意見もあつたところでございました。

問題は、このような一括売却の制度を取つたときに、現在の区分所有建物、各専有部分に担保権者が設定されていることが非常に多くございまして、担保権者との関係では、仮にこれを一括売却いたしましても、買い受けた者が同一人であつたか

加えてそのような制度を、一棟のマンションと同様に、団地関係の解消も含めて区分所有関係の解消、清算が可能な制度を導入すべきだと考えます。が、それについてどのような見解なのか、お伺いします。

法にいたりたいと思つておりますので、共々に取り組んでまいりたいと、このように思つております。

次に、国土交通省にお伺いしたいんですが、最近の続く経済不況の中で、数多くの人がリストラになつたり、あるいはまた、殊に中小企業の経営者の皆さんが、中小企業が倒産をしたりするわけをございます。その場合、今の日本の制度の中で、いろんな個人保証をしている中小企業の経営者の皆さんは、もうほとんど家も土地も建物も全部取られて、そしてもう再チャレンジ、せつかくの能力がありながらも再チャレンジできないという人たちが数多くいらっしゃるわけでございます。

私は、リストラに遭つた人、あるいは中小企業の経営者で再チャレンジできる人たちに公営住宅をいろいろな形で提供して、そしてそういう場を与えていくことが必要ではないかなというふうに考へているわけであります。よく話を伺つてみると、中小企業の経営者は、前年度所得が高かつた、あるいはリストラに遭つた前は高給取りで

としても担保権者との関係ではなお区分所有関係が存続する、直ちに解消するという形にはできないことになります。そうしますと、今度は担保権を消滅させるための制度として、買受人の方から何らかのアクションを起こし、その際に担保権者と買受人の間でどのようにして利害関係を調整していくかという非常に技術的にも困難な問題がございまして、これをなお慎重に検討を要するようなテーマであったと、このように考えておりま
す。

このようなこともありましたために、今回は多數決で区分所有関係を解消できる制度については

あつたと、こういうことから公営住宅に申し込むことすらできないんではないかなというふうに考えていらっしゃる方々も数多くあるわけでござります。そこで私は、こういった、どのような手続が必要なのか、そういった皆さんにどうぞと言える広報活動も私は極めて大事なことではないかと思うております。

同時に、ノース・ヨーロッパの人々は公営住宅への投資が値段にあつたとしても、なかなか公営住宅にはその余裕がないという状況もあります。さらに、建て替えに伴う転出者についての居住安定を図る措置として公営住宅等の活用が掲げられていますが、やはり公営住宅には余裕がないということですあります。

私は住宅のセーフティーネットとして、いった人たちにも十分対応できるよう、地方公共団体による民間賃住宅の借り上げを一層強めていくことを考えておりますが、私、今、一挙に数多く申し上げましたけれども、こういった点についての答弁をお願いいたします。

○大臣政務官(岩城光英君) 一点についておただしがありました。

まず、リストラ等にお遭いになつた方が前年度までかなりの収入があつたために公営住宅への由込みができるないんではないかと、こうお考えになつていらっしゃるという点についてお答えをさせていただきます。

御承知のとおり、公営住宅に入居するためには一定の入居者資格、これを備えることが必要であります。細かい話になつて恐縮でありますけれども、そのうち入居収入基準に係る収入を認定する場合は、原則としまして過去一年間の継続的収入を対象とすることとしておりますが、職を失われたり、また事業の廃止等によりまして収入がないこととなつた場合につきましては、それ以前の収入については収入の認定の対象から除くものとして取り扱うこととしております。

また、その際の手続についておだしがありますけれども、申込者から退職証明書やあるいは

税務署に提出した廃業届の写し、この提出を受け取ることとしております。

次に、民間賃貸住宅の借り上げの促進についてのおたただしでありましたけれども、委員のお話にもありましたとおり、地方公共団体によりましては公営住宅に余裕がない場合もございます。公営住宅の供給につきましては、地域の住宅事情、既存公営住宅の状況、さらに財政状況等を踏まえまして、也しくは日本づれ所につきまして、建

等の方法を選択し、行うものとなつております。効率的な公営住宅事業の推進の観点から、市場活用による民間賃貸住宅の借り上げを推進することは大切なことだと考へておりますので、今後とも地方公共団体の取組を支援してまいりたいと考へております。

あります。例えば東京都は、そついた点についても積極的に取り組もうとしているところでございますので、どうぞ、そういうことについてはよく双方が話し合っていただきまして、研究して、そういうことが実現できるようすに推進方をお願いをしたいと思っております。

次に、原始規約についてでございますが、マンションの良好な居住環境の確保を図るために適切な修繕、建て替えができるように区分所有法及びマンション建替え円滑法が措置されたところであります。が、もう一つ大きな問題点がある。それは管理規約に関するごとであります。この管理規約に

約というのは区分所有者等がマンションにおいて生活する上で守らなければならないルールを定めているものであります。

件数が二千七百一十五のものがござい、管轄組合の運営規約に關するのは四千二百八十一、それから平成十三年では七千百十二に対しで四千九百九十七あるわけでござります。そのあとは修繕やいろいろ工事に關することの相談事ではございますが、相談件数の七〇%、これが管理組合の運営規約に關することということになつていています。

こうしたことは対応するためには、今回の意義をもつて、踏まえまして、適切な管理規約の改正等が必要になりますが、マンション管理士等の専門家を活用したとしても、区分所有者の合意形成を図りながら管理規約の改正を行うことは多くの困難を伴う。したがって、管理規約をめぐるトラブルを未然に防止するためには、マンション分譲時に宅建業者やマンション管理業者が作成する管理規約の案が適切なものであることが一番重要ではないかと思われます。原始規約が適切なものであれば管理制度の運営が円滑に行われますし、適時適切な大規模修繕又は建て替えを行うこともでき、マンションにおける快適な居住環境を図ることがで

原始規約の適正化については、平成四年十二月に、建設省から業界全体へ原始規約の適正化を図るよう指導する、内容的には中高層分譲共同住宅にての通達が宅建業法に基づいて出されていると聞いております。

さらに、ちょうど私が建設大臣に就任している平成六年に、第一次の宅地建物取引業法の改正に向けた検討を行つていたことから、原始規約を作成する宅建業者やマンション管理業者へ強く指導することが重要であるという認識を私も前々から持つてお

持つてゐるわけでございます。
法務省に伺いますが、今回の改正で新設されることとなる区分所有法第三十条第三項、ちょっと時間がありませんので読み上げることを省きますが、三項で規制されたことによつて、現に区分所有者間の均衡が図られていない規約については無効となるのか、無効であるか否かはだれが判断するのか、この点につて。また、既存の管理規則

○政府参考人(原田晃治君) 今、委員御指摘の改
正された区分所有法の三十条三項でございます
が、要するに専有部分とか共用部分について、そ
の形であるとか面積、位置関係、使用目的的、利用
の形であるとか面積、位置関係、使用目的的、利用
たします。

状況 それから区分所有者が支払った分の価値 これらいろいろな事情を総合的に考慮して、マンションに
に関する規約は、「区分所有者間の利害の衡平が保
図られるように定めなければならない。」とする
規定でございます。もちろん、この規定は、「衡
平が図られるように定めなければならない。」と
いうことで、具体的な行為規範、行為を規律する
規範でございますが、もちろんこれに反する場合
にはこの規定に基づいてその効力は無効となると
考えております。

その規約が無効であるか否かの判断権について
お尋ねがございましたが、もちろん第一次的には
管理組合であるとか区分所有者の判断によるとい

うことになりますが、もしこれが争われて法廷に持ち込まれると、最終的には裁判所が判断するところ、このようになると思います。

それから、既存の管理規約に遡及するかどうかということでござりますが、今申し上げました改正法案が新設しました規約の適正化に関する規定は、その規約について有効性を判断する、衡平さを判断する際の考慮要素を定めております。この規定に列挙されております考慮要素でございますが、全く新しく考えられたということではなくて、これまで規約の衡平さとか適正さが争われました裁判において現実に考慮された事項を参考に

定めたものでございます。

したがいまして、規約の衡平さを判断するに当たつて從来裁判所が適用していた規範の内容をこれまで自主的に変更するということではございませんので、単にこれを具体化したことではございません。したがつて、その適用対象につきましては、当然、既存の規約でありましてもこの規定が適用され、無効になるということになります。

○森本晃司君 原始規約というのは、實際にはマンションの分譲契約の際に作成されたいわゆる原始規約を入居者が無条件承諾をして設定されているというのが実情ではないかと思うんです。したがつて、このよくな委任状によつて同意を得て分譲業者が作成した原始規約の効力は暫定的なものであるということです。分譲終了後に区分所有者による集会を実際に開催して決議しなければ失効するものと改正すべきではなかつたのか。今回、それを対象としなかつた理由はどういうところにありますか。

○政府参考人(原田晃治君) 委員御指摘のとおり、マンションの分譲業者が規約の原案を作成する、それからマンション分譲時に購入者全員からこの原案に対する合意書を徴収する、こういう形で作成されるものがいわゆる原始規約と呼ばれるものでございます。

確かに、原始規約の中には内容に著しく衡平を欠くものがございまして、その是正を容易にするためにも、原始規約の効力は暫定的なものにすべきではないか、分譲後一定期間経過後には区分所有者によつて改めて規約を作成させるようにすべきではないかと、こういう意見は確かにございました。

ただしかし、原始規約全般についてその効力を暫定的なものにしてしまうという考え方につきましては、元々、原始規約ではありましても、規約というものは管理組合における根本規範性を有するものでございますので、そのようなものが暫定的なものであつていいのかどうかという観点から御批判がございましたし、特に区分所有者が

規約の中身を見てこのマンションを買おうとする場合があるわけです。例えば、ペットマンションとして宣伝、分譲されたようなマンションというのは、規約の中にペットの飼育を許すという規約があるわけでございますが、これが分譲後、比較的容易に変更されてしまふと、購入者が区分所有権を取得した動機自体を否定することになつてしまします。

こういう問題点もございまして、改正法案では、規約の衡平性を判断する際の考慮事情を具体的に列挙して、これらの事項を総合的に考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるよう規定を定めるという規定を置けば、原始規約を含めまして規約全般の適正化が図られるということです。今御指摘のありましたような原始規約の効力を暫定的なものにとどめるという方法は採用しなかつたわけでございます。

○森本晃司君 今日は法務省の副大臣もお見えいただいておりますのでお伺いいたしますが、今の点につきまして、これは法務省のみならず不動産業者を監督する国土交通省も、マンションディベロッパーに対して実際のマンションの分譲を受けた居住者による集会において管理規約を定めるよう指導すべきではないか、このように思つております。既存の、衡平性に欠けるような原始規約について、適正化へ向けて国土交通省と一体となつて取り組むべきではないかと思いますが、御見解をお伺いいたします。

○副大臣(増田敏男君) お説のとおりであります。新たに設けました。衡平さを著しく欠いた規約のは正が図られるものと期待をいたしておりますが、一方で、今回の改正内容について、多くの関係者に周知徹底を図る必要があると考えております。

その具体的な方策につきましては、国土交通省とも連携を図りつつ、過去の改正時に取られた方法も参考にしながら検討していくといきたい、このように考えております。

○森本晃司君 是非一体となつて取り組んでいただくことをお願い申し上げまして、副大臣、御多忙のようございますので、どうぞお引き取りいただき、結構でございます。

次に、国土交通省に、総合政策局長にお伺いいたします。

宅地建物取引業者やマンション管理業者を指導する立場にある国土交通省にお伺いいたしますが、例えば原始規約に標準管理規約との相違点を記載した上で、その理由をマンション購入者に對して説明しなければならないことを努力規定がましまして規約全般の適正化が図られるということです。既に御指摘のありましたような原始規約が、マンションの分譲を行う宅建業者や管理事務を行なうマンション管理業者に対して宅建業法やマンション管理適正化法によって義務付けとするべきではないだろうかと、このように考えますが、その見解はいかがですか。

○政府参考人(三沢真君) 先生御指摘のとおり、マンションの管理規約がどのように設定されるかということはマンション購入者にとって極めて重要なことでございます。

そういう観点から、現行法におきますと、共有部分とか専有部分に関する規約の定めなど、原則規約のうち重要なものについては、まず宅建業法の重要事項説明義務を課しているところでございます。

それから、先ほど先生からもお話をございましたけれども、平成四年の通達によりまして、これは標準管理規約を普及してマンションの管理及び取引の適正化を図るという観点から、宅建業者及びマンション管理業者に対しまして標準管理規約を提示すること、それから原始規約と標準管理規約の主たる相違点の説明に努めるように指導をしているところでございます。

今回の改正案でマンション建て替え促進の法的枠組みが整うことになります。しかしながら、原始規約の問題の解決、これは極めて重要な課題であると私は思つておりますし、適切な管理、円滑な合意形成は非常に困難な状況であります。居住者の合意形成ができなければ建て替えもできないものでありますから、本当の意味でのマンション問題の解決になかなかつながらないんではないだろうかというふうにも思う部分もあります。

区 分 所 有 者 間 の 十 分 な 意 思 の 疎 通 と 活 発 な 活 動 が マンションの長命化につながりますし、適切な時期の維持、修繕と建て替えの橋渡しになるのと、管理組合という生活者のコミュニティの延長線上にマンションの建て替えがあるということを再認識する必要があるのでないかと思ってお

ります。

そこで、一つは、住宅政策でストック重視を推進する以上、マンションという超長期資産を適切に管理して大切に使用することが不可欠であると、そのため健全なコミュニティーを形成する必要がありますが、管理組合と管理会社との契約期間が一年更新が非常に多いと聞いております。一年ではやはり成熟した信頼関係というのではなくできないので、できれば三年ぐらいの期間に改善する必要があるんではないだろうか、これが一つでございます。

そして一番目に、生活者のコミュニティーである管理組合を積極的に支援する、さらに、いざれかの時期に建て替えるか、区分所有関係を解消すると、これらのことがマンション問題の解決と地球環境に優しい住宅政策につながると考えます。が、今回の円滑法の十二月実施に当たって、大臣の決意と取組を聞かせていただきまして、私の質問は時間でございますので終えさせていただきま

す。

○國務大臣(扇千景君) 今、森本議員がおるお話

しになりましたように、いかに今あるマンション

を大切に使うかということが一番原点であろうと

思いますが、少なくとも今、分譲マンショ

ン等々、総戸数というのは約三百八十五万戸に及

んでおります。そして、先ほどからもお話し申し

ましたように、現段階で三十年の年月を経過した

ものが既に十二万戸、そして少なくとも十年後にはこれが九十三万戸に及ぶということで、マン

ションの中にも、ピンからキリと言つたら大変失

礼ですけれども、マンションという名前もあれ

ば、あるいは人によつてはこれは億ションよなん

て言つてもあるくらいいろんなマンションができております。そして、少戸数の集合住宅から大戸

数の大集合住宅まで、これも千差万別でございま

す。

けれども、私は、大なり小なりとか、マンショ

ンだ、億ションだということに関係なく、今ある

ストックのあるものを確実に私は、お互いの居住

に管理して大切に使用することが不可欠であると、そのため健全なコミュニティーを形成する必要がありますが、管理組合と管理会社との契約期間が一年更新が非常に多いと聞いております。一年ではやはり成熟した信頼関係というのではなくできないので、できれば三年ぐらいの期間に改善する必要があるんではないだろうか、これが一つでございます。

そして、管理が行き届いたマンションほど値下がりがしておりません。そして、土地が下がつて、

みんな平均安くなつていても、管理の行き届いた

マンションは値下がり率が低いという評価も得ら

れて、中古でも買手があるというのもそこでござ

りますので、マンションを買うときには建物より

も管理を買えと、そういう言葉があるくらい管理

というものによってマンションの値打ちが変わつ

てくるというのは事実でございます。

ですから、先ほども私は吉田議員にも申しまし

たけれども、少なくともやつぱり自助、共助、公

助と言いました。自分の持ち物は財産なんだから

自分の手でまず大事にする、そして管理組合のと

もに助け合う、そして最後は公助として、国とし

て何ができるかということが一番大事なことでございまして、今、森本議員がおっしゃいましたよ

うに、私たちには、やむを得ずそれを売つて立ち退

かざるを得ないという人のために、少なくとも

国庫の補助でございますとか、あるいは住宅金融

公庫の、優先の入居、そして融資をしていくこ、

転居費用も持とうということ、最後には、十二

月でございますので、税制改正が私は今後目玉になつてくると思っています。

その税制改正の中で私は一番大事だなと思つて

おりますことは、先ほどから御審議得られますよ

のか、まず説明をお願いします。

○政府参考人(原田晃治君) 建て替え決議の制度

は昭和五十八年の区分所有法の改正で創設された

ものでございます。委員御指摘のとおり、その改

正の際に五分の四の特別多数決議による建て替え

まず多数決のその議決が有効となるこの二つの前

提条件を現行法に加えたのです。

その加えた理由と必要性をどのように見ていた

のか、まず説明をお願いします。

○政府参考人(原田晃治君) 建て替え決議の制度

は、建て替え決議が前提なし、また無条件に多数

多数決による建て替えを認めることとはしなかつたと、このように述べられております。

私は、区分所有法の第六十二条からいわゆる客観的要件とか過分の費用と呼ばれている条項を全

面的に削除することについての質問をしたいと思

います。

建て替えを進めるときには五分の四という多數

決での決議が有効とされるため、二つの条件を削除してしまうということが提案され、今回の

法案の内容ですが、一つは、老朽、損傷、一部の

滅失その他の理由という建物の物理的状態につい

ての前提条件の削除です。もう一つは、それを復

旧するために必要となる費用の過分の費用、いわ

ゆる比較条件の削除です。

提案されているのは、これに代わる前提や条件

は一切ない、ただ五分の四という多數決条件だけ

を残しました。しかし、一九八三年の改正では、

まず多数決のその議決が有効となるこの二つの前

提条件を現行法に加えたのです。

その加えた理由と必要性をどのように見ていた

のか、まず説明をお願いします。

○政府参考人(原田晃治君) その五十八年の改正

当時に、改正をする際に意図していたことが現実

に機能しなかつたというのが一つあるかと思

います。と申しますのは、費用の過分性という要件

が非常に客觀性を欠く不明確な要件であつたため

に、本当に建て替えが必要だと最終的には裁判所

が認めたような事案におきましても、これが数年

間裁判所によつて争われる、その間に建て替えが

進まないために最終的にとんざしてしまつ、こう

いう事態が現れました。それに対するいろんな御

批判もいただいたいということで、まず費用の過分性という要件が果たして適当であったかという反省が一つございます。

それから、昭和五十八年当時に比べますと、やはり建て替えの必要性に直面しているマンションの数が当時と比べまして現在非常に多数に上つております。そういう中で、費用の過分性という非常に不明確な要件をこのまま残すということになりますと必要性のある建て替えができる、正に建て替えの円滑化をここで確保したいという非正の趣旨が実現できないということで今回費用の過分性という要件を削除することにしたわけでございますが、これも先ほど申し上げましたとおり、少数者の権利を唯々諾々と奪うわけにいかないということで、情報提供であるとか考慮に要する期間であるとか、この点については十分な配慮をした上で改正をしたと、こういう経緯でござい

ます。

○大沢辰美君 過分の費用については後でまた論議をしたいと思うんですけれども、やはり五分の四の採決ということは五分の一の皆さんの財産権が本当に無視されてしまうという実態も生まれかねないわけですから、私は、この問題は正に憲法二十二条にうたわれている「何人も、公共の福祉に反しない限り、居住、移転及び職業選択の自由を有する」と、また、第二十九条には「財産権は、これを侵してはならない」と。そして、「財産権の内容は、公共の福祉に適合するやうに、法律でこれを定める」と明記していますね。そして、国民の基本的人権にかかわる問題だということを後で指摘をしたいと思う。だからこそ、この私的自治の名の下に多数決だけで決定すると少數者の権利が侵されることになると。

この現行法では、今述べましたように、経済的な利益を前にして多数決で決ることは良くないということが決められたのが一九八三年の私は法であつたと思うんです。ですから、本当に国民の皆さんとの、マンションに住まわれている皆さん居住の自由と財産権が侵害されることがないよう

にしなければならない、これが私は今までのこの法律の、そして今回、法律はそれを生かさないといけない法の内容でないかと思うんですが、私はこの問題については、神戸市の問題や被災者の問題の復興をめぐる問題について後で関連して質問をしていきたいと思います。

次に、震災に絡んで今回区分所有法の改正が阪神・淡路大震災の後に被災マンションの復興対策のその教訓を踏まえたということを今日まで何回かこの法の説明の中に言われていたと思いますが、その被災したマンションの復興のために被災後どのような支援が行われたのか、まず説明をいただきたいと思います。

○政府参考人(松野仁君) 阪神・淡路大震災復興時におけるマンションの再建についての支援策についてのお尋ねでございます。

その際には、マンションの再建に対して、設計費あるいは建設費などにつきまして優良建築物等整備事業という制度がございますが、これによりまして通常の補助率よりも、通常は三分の二の補助率でございますが、高い補助率、五分の四による補助をいたしております。

それから、住宅金融公庫融資もございますが、この建設資金に対する貸付金利の引下げを実施いたしました。

また、既存不適格となつております容積率がオーバーしているようなマンションの再建の際には、普通に再建しますと従前の床面積を下回るということになつてしまいますが、その再建を円滑に進めることができます。そこで建築基準法の総合設計制度の弾力的運用を行うべきということで、その考え方を取りまとめて特定行政庁に通知したところ、災害の廃棄物の処理事業という形で公費解体制度ではございませんが、それを用意されなければ、これまでのこの混亂、大変な事態がまた発生すると思われますが、こういう補修に対する、また診断に対する、調査に対する公的支援もこれから用意されるのでしょうか。

○政府参考人(松野仁君) 補修につきましては、先ほどお答えしましたとおり、基本的に私有財産であるマンションの区分所有者の方々自らの責務としてやつていただきたいことが基本で、修繕積立金で対応するということが基本ではございま

○大沢辰美君 解体ですか。

○政府参考人(松野仁君) 解体ですか。

○大沢辰美君 公費解体。

○政府参考人(松野仁君) それは、このような優良建築物整備事業とか、そういったものの補助制度ではございません。もっと一般的な解体に対する補修制度があつたかと記憶しておりますが、行わたったということがあります。

○政府参考人(松野仁君) 補修については、基本的にには通常の維持管理、補修ということで済む場合につきましては、これはマンションが私的財産、私有財産でございますので、基本的にには積立修繕金で対応していただくことが基本でございます。

○大沢辰美君 その他のに必要な場合は住宅金融公庫の融資の制度もございます。そういったものを活用していくた

めに、やむを得ず建て替えに賛成したという人も多かったと。この診断をしないままの建て替えは駄目だということです。その後まで建て替え決議に反対しました。

○大沢辰美君 実際に八年近く経過しているわけですから、住民間の紛争を生み出した私は一つの大きな背景にこの建て替えか補修か、建て替えには援助はあつたけれども補修には援助がなかつたということがあつたのではないかと。だから、私は、診断や補修に対する公的支援、これは本当にこれから、阪神・淡路大震災を教訓にするならば、これからこういう事故が、もしもそういう災害などがあつた場合に対応するために私このことを用意されなければ、これまでのこの混

合につきましては、この診断をしないままの建て替えは駄目だということです。その後まで建て替え決議に反対しました。

○大沢辰美君 建て替えに当たつては、この当面した人たちが、マンションの復興にかかわった多くの人たちの私は話をお聞きしたわけですが、また被災状況を調査された専門家の皆さんもいろいろな検討をされたわけですから、この対応の在り方を検討するために、補修か建て替えかですね、その援助がなかつたという点でこれは本当に大変だったということをちょっと指摘をしたいと思います。

一つの被災マンションの復興にかかわった関係者の方は、専門家派遣等のマンション復興支援体制が整備されるに従つて、国も自治体も建て替え思

て手厚いサービスが用意されているにもかかわらず、補修には非常に、今何もなかつたと言います。また、阪神・淡路大震災の被災マンションには補修に対する公費助成がどうしてなかつたのでしょうかかということですね。特に柱や、やはり、そこの基礎構造の被害状況を正確に把握するための診断、そういう経験と技術を持つたところに依頼しなければやはりならないし、それは大変費用がかさむと。結局、この診断ができなかつたために、やむを得ず建て替えに賛成したという人も多かったと。この診断をしないままの建て替えは駄目だということです。最後まで建て替え決議に反対しました。

○大沢辰美君 だから、住民間の紛争を生み出した私は一つの大きな背景にこの建て替えか補修か、建て替えには援助はあつたけれども補修には援助がなかつたということがあつたのではないかと。だから、私は、診断や補修に対する公的支援、これは本当にこれから、阪神・淡路大震災を教訓にするならば、これからこういう事故が、もしもそういう災害などがあつた場合に対応するために私このことを用意されなければ、これまでのこの混

ションの耐震改修工事が必要だという場合にはこれに対する助成制度を既に用意しております。これらを是非活用していただきたいというふうに考えております。

○大沢辰美君 現在の老朽化されたマンションの問題はそれで対応できるかもしれませんけれども、今私がお聞きしたのは、もしもこのような、阪神・淡路のような震災があつて被災マンションが発生した場合、今回、非常に建て替えか補修かの問題で困難を来したこの人たちの経験が生かされない。そのためには、補修を選ぶか建て替えを選ぶのかの物差しをやはり援助してほしい、物差しを計る調査ですか、補修に対する金額はこれだけは掛りますよ、建て替えにはこれだけ掛かりますよというような、そういう正確な援助を用意していただきたいというのが私の今の質問内容なんですが。

そこで、非常に、これは建築家とか、そういう人たちができるはずなんですが、できない部分もあるという一つの例として、大変権威のある、福山大学の工学博士の南宏一教授という方がいらっしゃるんですが、この方が、いろんなこういう補修にするか建て替えにするかのコンサルタントチームが、阪神・淡路大震災では多くの方がかかるわつてくださったんですが、その人に対する指摘といふんですか、意見というのを述べられていますので、ちょっとそこを読ませていただきますけれども。

この先生は、このたびの地震で、大半の構造技術者は初めて地震によつて建物が被災した経験を持つましたから、被災した建物を十分調査するとなしに復旧設計案を立てられるほど技術的蓄積はだれしも持つていなかつた。したがつて、この建物の被災度調査、被災によつて劣化した建物の強度解析などの詳細調査は行わないで計画された復旧案、これが建て替えか補修かという技術的な裏付けは十分なものとは言えないと思ひますと。したがつて、復旧設計案を合理的なものにするためには、まず建物の被災度を十分に解決できるよう思ひません。

調査して、それに基づく強度の解析を行つて、その被災度に応じた復旧仕様、これも建て替えか補修かで確定して初めて復旧に対する必要な積算が可能になるものであります。したがつて、詳細な調査に基づかない復旧案、さらにはそれに基づいた復旧費の積算はあいまいなものにならざるを得ないと思うと、この専門家の先生がこのように言つていらっしゃる。

だから、本当に今日たくさんの方々がいる中で、こういう自然災害にしろ、地震にしろですが、阪神・淡路の経験を言つたならば、この方向けをできる国の判断のできるこういう正確な設計、そして調査する施設が必要じゃないかと。それがやつぱり、公的支援で行わない限り、今言われた積立金だとかいうのではできないという実態がここにあります、その点についてもう一度お尋ねします。

○政府参考人(松野仁君) 耐震の、耐震といいますか、建物の耐震診断につきましては補助制度を用意していると。それから、改修についてはその補助制度を用意していると。もう一つ、委員御指摘になりましたのは、建て替えなのか改修なのかというこの辺の調査については、やはり費用が掛かるということです。

この建て替えというものを一方視野に置いてその判断をする必要がある。そのための調査につきましては、今度、このたび優良建築物等整備事業の中で、その建て替えの前の段階としての補助が可能なことに措置いたしましたので、それを活用していくべきだと思います。

それから、被災度判定についても震災後かなり研究をしてまいりまして、被災度判定の度合いについて、特に必要な場合はそれは専門家の詳細な判定をするというようなこともできるよう

私は、もう一例、阪神の被災マンションでの教訓の重要な一つで、今の六十二条の改正と直接かかわる問題で質問したいと思います。

被災マンションでは、建て替えと補修、どちらの場合もよく私は話し合つて合意を得て進めたマンションも少なくありません。これはもう事実であります。しかし、住民がよく考える時間もなく、あつたという間に取り壊してしまったとか、中には建て替え賛成派と反対派で紛争になつてゐるところがあります。

なぜここまでに至つたのかという問題ですけれども、やはり建て替え賛成派も反対派のどちらも共通の判断材料となる物差し、この建物の被害が、今、私もさつき言いましたけれども、あつたのが、今、私もさつき言いましたけれども、あつたわけですね。大きかつたのは公費助成が建て替えに偏つていたこと。ですから、経済的利益を前面に出して、現在の建物区分所有法では持ち込めないはずの建て替え決議に賛成か反対かを迫つたことが今日の結果をもたらしたわけですねけれども。ある被災マンションの事例なんですねけれども、住民の皆さんを、集会を最初に震災後やつて、開口一番、補修は技術的に可能ですと言つたわけですね。しかし、建て替えすれば一戸当たり負担額は一千円で全員がお金を貸してもらいますと、こういうふうに説明があつたと。七十歳でも九十歳でも貸してもらいます、公庫が立て替えますとお金は一錢も要りませんよという説明があるわけですね。補修の場合には、各戸当たりの負担額は七百五十万円です、しかし銀行はお金を貸してくれませんと、こういう説明があつたというんですね。

正したようございますけれども、私は、住民間の紛争を起さないようにするにはどうしたらいいか。被災者の方は当時振り返り本当に次のように言われています。大切なことは、理事会は現状のマンションを客観的に調査して、その結果を住民に公表して、時間を掛けて議論することであるということ。費用の過分性、いわゆることには余り触れていないのが当時でした。

ですから、やはりコミュニケーションを続けて、都合のいい情報だけを出さんじゃなくて、公平な討論を広げていくことがやはり賛成や反対をできるだけ争わないような状態を作ることだと思います。もし、そういうものが作られてしまつたら、本当に復元するのに大変な事態があつたわけですから、だから、私は建て替え案と補修案を対等の扱いで同じまないたに乗せて平等に検討することがやはり一番望ましい在り方だと思うんです。

だけれども、改正案では、再びこのような紛争が起きないようになりますどころか、一九八三年、今説明をいたしましたけれども、改正で経済的利益を採決で決めることはいかがなものがとうことで客観的条件を位置付けたのに、今回この経済的利益を直接持ち込んだ法になつていています。

ですから、やはり住民間の紛争の種を私はます拡大するのではないかと思います。ですから、こういうことを、本当にマンション問題に取り組んでいらっしゃる方は本当に皆さん心配して、日本弁護士連合会も、また建設区分所有法の改正に求めたのは六十二条のこの客観的要件の削除じゃなくて、現在の不明確な規定を改正して、建替えを希望する人も補修でいくことを希望する人も、どちらから見ても同じように判断できる規定を作つてほしいということなんですね。そのための具体的な提案までしていけるのに、一切無視して、結局はディベロッパーやらゼネコンだけが喜ぶような内容になつているというのが私たちの指摘です。

ですから、この過分の費用という建て替え費用と補修費用を比較して採決参加できる客観的要件を削除するのじゃなくて、本当にこれを両記、両論の併記をした法制審議会の部会報告にあるように、やはり私はそこに重視をして客観的な条件をどう明確にしていくか、そのことを議論すべきであつたのではないかと思ひますが、この点についてはいかがですか。

○政府参考人(原田晃治君) まず、費用の過分性の要件がうまく機能しなかつたという反省に立つて今回の改正、区分所有法の見直し作業が開始されたということでございますから、費用の過分性という要件をそのまま残すということは適当でないということは改正のための見直しのスタートから共通の認識であつたと思っております。

これをより客観的な要件にするかどうかということで、先ほど申し上げましたように、法制審議会の中間試案の段階ではいろいろ苦労をして工夫をし、例えば年数要件というものを考えたわけでございますが、この年数要件につきましても、その年数要件が果たして合理的な説明ができるものかという点で多数の賛成が最終的には得られなかつたということです。

今回の改正法案は、それでは建て替えの在り方をどうするかという根本に立ち返って考えたときに、これも先ほど申し上げたところでございますが、要是は建て替えについて法律で余り規制をするということではなく、やはりそこに住んでおられる区分所有者の方々が十分な情報と十分な時間を掛けて十分に意思疎通を行い、建て替えるべきか建て替えるべきかを自らの判断で自らの内部の検討によって判断をしていただくと、これが本来あるべき姿であろうと考えたわけでございます。したがいまして、要件としましては、八割という要件が高過ぎるか、それとも低過ぎるかということはまだ御議論のあるところでございますが、少なくともその段階では、八割の方が十分な議論を尽くした上で建て替えるべきだといふこと、同じ区分所有建物、区分所有権を有する人と

人の間の利害関係の調整としては十分に少数者の方々の意見にも配慮した調和の取れた建て替え要件になつているという判断がされて今回のような改定案が提出されたと、こういう経緯でござります。

○大沢辰美君 反省に立つたと言うけれども、立つていいないです。

この過分の費用というのは、確かに一九八三年に入れて今まで使われていた法であるけれども、このことをもつて、あの阪神・淡路大震災のときはその根拠が示されなかつたために混乱を起こしたという経緯があるわけです。だから、その経緯も無視して、更にこの過分の費用を消したらならば、もつと私は混亂を拡大されるというこ

と指摘をしているわけなんです。これは私一人や二人の方が言つているような内容じゃないんですね。

ちょうど、そうですね、震災から発生した六ヶ月後だつたでしょうか、震災マンションの方たちが作った復興協力委員会というのがあるんですねけれども、この方たちがマンションの管理組合に出来た答申書といふんです、そういう文書があります。これは非常に、公文書でありますので、読ませてこれもいただきたいと思うんですけども、管理組合に出されていますね。

建て替えの理由を述べているんですけども、工事費だと安全性だと資産価値だと、ずっと書いてあります。重要なところだけ読みますと、思いますが、資産価値のところを読みますと、補修建物の場合は市場流通性は極めて乏しく、担保価値も低い一方、建て替えの場合は新築マンションとして市場流通を確保でき、担保価値も回復できると、こういうふうに書いていますね。

資金の調達について、特に、補修の場合には、必要となる補修費用に対し、現時点では公的な融資額は極めて低い、また、全戸の資金計画の足並みがそろわなければ補修工事契約はできない、それに比べて建て替える場合は、ここも建て替える人が多い

度も確立していると。

もう一つの買取り請求とか売渡し請求について、補修の場合は、買取り請求に対し第三者、ディベロッパーですね、引き受ける可能性はなく、補修参加者が購入し、補修完了後、市場で売却することになるが、希望価格で売却換金することは非常に困難であると予想されます。

建て替えの場合は、売渡し請求に対し、ディベロッパーが一括購入して新築の住宅を市場で売却する。その場合、建て替え参加者の資金立替え負担は発生せず、また、売却価格からディベロッパーの利益及び経費、工事費用、前払利息を差し引いた額を売渡し折衝することが可能であり、買取り請求額より高額で売渡し請求に対応できると。

これが、震災後約半年間置いた中での、補修の場合は余り、大変ですよ、利子補給もありません、利子補給制度も確立しているけれども融資は窓口も狭いですよと、そういう言い方。だけれども、建て替えの場合は、言つたら、すべて整つてありますよという一つの公式の文書で出されています。

こういう形で、本当に私は、五分の四の多数で決議された被災マンションで、建て替えられるマンションに戻れる人は私は圧倒的多数ではないんですね。

紛争のあつたマンションの場合、一百二十戸の被災マンションがあつた例をちょっと図で示しています、これはちょっと個人の名前が書いていますのでお配りすることできませんで、たけれども、このマンションで入居、元住民が入居したのはわずか百九戸、半分にも達していないんですね。新しい住民が六十一戸で二八%、空き室が五十戸で二三%、約四分の一を占めているわけです。

ですから、私は、こういう区分所有法の問題で、一部の人の反対のために多数の人が犠牲になつているのかという主張がよく出されてきますけれども、私はやはり多数の人の利益というものが何よりも大切なれば補修工事契約はできない、それがやはり多數の人の利益というものが法制審議会でも議論をされた中身でございます。

を知つていただきたいと思うんですが。

そこで、本当にこの問題を建て替えか補修かという問題で考えると、経済的利益が優先され、その採決を五分の四ということでこのままこの改正案が突っ走つたならば一層大変なことになるということを先ほど申し上げましたけれども、重ねて申し上げたいと思います。

このことを正すためには、この過分の費用という客観的条件を外すことができない最低の六十二条の改正を改めなければいけないと私はいますが、もう一度、法務局ですね、お尋ねします。

○政府参考人(原田晃治君) 経済的利益を追求する建て替えが可能になるために区分所有者間の紛争が一層拡大するのではないかという御指摘だらうと思います。

もちろん、今回の改正におきましても五分の四という非常に多数の方の賛成というのが必要になりますし、現実にこれまで、例えば区分所有者全員の合意によって行われたマンションの建て替え事例の調査結果を見ますと、そのほとんどが事例で、余剰容積率などがあるために、例えば建て替え費用を捻出するため敷地の一部を売却することによって行われております。

その建て替えの發意に至る動機について見ましても、その多くが雨漏りであるとか外壁がはげ落ちる、剥落する、それから給排水管等の設備が劣化する、そういう建物の老朽化を原因とする何らかの不都合が生じたために行われる例が多くて、例えば建築後わずかな年数しか経過していないのに、しかも使用上何らの支障もない建物を敷地のより有効的な利用を目的としてだけ建て替えるというのは、例えば建て替えで数年で建て替えをまたするというような例はほとんど見られなかつたわけでございます。

したがいまして、経済的利益を追求するだけのために高額の費用を負担して簡単に建て替えがされるという事態はそれほど心配をする必要はないのではないかというのが法制審議会でも議論をされた中身でございます。

○大沢辰美君 確かに、老朽したマンションと被災で対応しなければならなかつた建設、補修の問題とは条件が違うと思ひますけれども、私は、改正案で、建て替え決議のための物理的要件と過分の費用要件を削除した代わりに、会議の招集時期とか通知すべき内容など、決議に至るまでの手続要件を整備したと法務省は説明されていますね。これは、管理組合の中などに建て替え検討委員会などを作つて何年も何年も掛けて検討してきましたマンションの場合は、私は今までなかつた規定ですから改善されてきたと思つています。

しかし、阪神・淡路大震災による被災マンションのような場合は別だと思うんですね。建て替えにするのか補修でいくのか、もう繰り返しますけれども、突然選択を迫られるわけです。法案では、会議の招集通知を出すときは建て替えを必要とする理由、建て替えをしない場合の費用の額を通知するとなつています。被災マンションで問題になつたのは、建て替えの理由そのものが適正なのか妥当なのか、費用の算出根拠は適正だったのか、その調査をどこに委託するのかなどなど、招集の通知に盛り込まれるべき内容そのものが、是非や決め方が争いになつたんです。

法案では、招集通知の内容を本当にどこで、どのように決めて、どういう仕組みになつてこの問題を解決できるのか、もう一度お尋ねいたします。

○政府参考人(原田晃治君) 今回の改正法案の中では、今、委員御指摘のような建物の取壊しと建て替えに要する費用額が幾らであるか、それから建物の効用の維持又は回復に要する費用の額、内訳がどうなつているかなどを直接に建て替えるの要件の中に盛り込むことはしないで、こういう事情といふものは区分所有者の方々が自主的に議論をする中で判断すべき重要な要素の一つであるということで、情報提供という形でこれを充実させていこうというのが今回の改正法案の中身でございます。

もちろん、今申し上げましたような維持、回復

に要する費用であるとか、取壊し、建て替えにかかる費用というのは一定の評価を伴うものでござりますから、その客觀性が高まれば高まるほど問題とは条件が違うと思ひますけれども、私は、改正案で、建て替え決議のための物理的要件と過分の費用要件を削除した代わりに、会議の招集時期とか通知すべき内容など、決議に至るまでの手続要件を整備したと法務省は説明されていますね。これは、管理組合の中などに建て替え検討委員会などを作つて何年も何年も掛けて検討してきましたマンションの場合は、私は今までなかつた規定ですから改善されてきたと思つています。

そこで、これにつきましても、先ほど申し上げましたとおり、客觀性のある技術的な指針が定められて、その指針に基づいた評価を行い、それが区分所有者に情報として提供されると、こういう仕組みがきちんと整備されれば、それは非常に望ましいということは言えようかと思います。

ただ、これにつきましても、その特定の評価機関による評価を本当に義務付けてしまうのがいいのか、その場合の資格要件なり監督に関する責任をだれが負うのか、区分所有者が常にその評価に要する費用を負担させられることは適当なのかどうか、こういう点についてはなお慎重な検討が必要であろうと考えた次第でございまして、この点について、マンションの建て替えに関して、専門家の意見を区分所有者の方々が特に委員会を作つて事情を聴取するなりしてできるだけ客觀性の高い情報を集めて、これを各区分所有者に通知することによって、そこで検討が非常に充実したことになるようやつていただくということが望ましいというふうに考えて、いる次第でございまして。

○大沢辰美君 何度も繰り返しますが、そういう事務的な報告で現場の実態を本当に把握していく必要があります。阪神・淡路の実態を教訓にすると言いながら、その人たちの苦しみをまたも何か、震災などの発生でそういう事態に遭遇した人たちがそういう思いを繰り返されるというの、私は今度の改正案には解決の見通しがないということを指摘せざるを得ません。

そこで、最後に大臣にお聞きしたいと思うんですけど、こういうマンションの建て替え問題で、私が、今、国や自治体に求められていることは何だろかと。一つは震災被害などからの復旧対策で、今ずっと説明をいたしましたし、質問いたしました。

いわゆる老朽化に対する対策は、やはり耐震診断とかバリアフリーとか、そういう促進する措置が必要だということだと思います。建物の構造上の危険が迫つてたりしている場合、そういう勧告ができるよう改正も既に終えているわけですが、それでも、やはりそういう人たちが、立ち退かなければならぬ人たちが、住宅の確保、とりわけ公営住宅の提供が決定的に重要なことになります。しかしながら、大臣に、今、ずっと建て替えか補修で本当に苦しみをあつた阪神・淡路大震災のあの事態の、今後あらへばならない人たちが、住宅の確保、とりわけ公営住宅の提供がされたわけですが。特に、私は大臣に、今、ずっと建て替えか補修で本当に苦しむまいといふふうに考えて、いる次第でございまして。

通常国会でも論議をされたわけですが。特に、私は大臣に、今、ずっと建て替えか補修で本当に苦しむまいといふふうに考えて、いる次第でございまして。ただ、まだマンションの登録制度といふものも導入しました。これによつて、今、管理業務の主任者を少なくとも設置義務付けて登録した、そういう件数が今約二千五百ぐらいになつております。それからいの人たちの登録者ができ、これを管理業者として登録もできましたし、またマンションの管理制度といふものも制定していただきまして、現段階でこのマンション管理士といふのは五千二百名近くに及んでおりますので、そういう管理組合がこういう人たちを利用して、建て替えるべきかあるいは修理するべきかという判断も、気楽に相談者として権威のある判断ができるようになつたということも、私は、阪神大震災といふ貴重な経験をしたからこそこういうものを取り急いで法案化しようということも、私は貴重な経験を役立たせていただいている一助になつて、いると思っております。

それは、完全なものはありません、法案は何でも。一〇〇%ではないかも知れませんけれども、現段階では一番これが適正であるということ出さしていただいているわけでございます。

それから、今おっしゃいました、マンションの軸体を生かして、あるいは少なくとも内部の改善とか増築を行う再生ということが必要ではないかとおっしゃいましたけれども、再生を願うということは、今の環境問題等々考えましても、資源の有効活用という面からこれを再生させすということは一番大事なことで、人間も同じでございまして、老朽化してまいりますと身体検査を受けて、部分転換を、部品を取り替えたりいたしますけれ

ども、物事を有効に使うという意味では、建築でも再生ということは今おしゃったように大変大事なことの一点であると思つておりますので、そういう再生にふさわしいという場合も必ずあります。すると私も信じておりますし、またそうあるべきだと思っております。

それから二点目の、少なくともマンションの再生のために、建物等々の、家族構成の変化等々に応じて間取り等の変化とか、あるいは先ほども申しましたように、給排水の設備など新たに更新に適切な対応をさせることが必要であるといふのは、これはもう常識のことです。それで間取り等の変化とか、あるいは先ほども申配りをしていきたいと思っております。

そして、最後に、少なくとも平成九年から、私たちは、長期の耐用の都市型の集合住宅の建設あるいは再生技術の開発、これが一番大事だと思っておりまして、今日も朝から御論議いただきまして、スケルトン・イン・フィルということで、少なくともスケルトン・イン・フィル住宅の技術開発、これを私たちはしておりますので、そういう意味では、阪神・淡路大震災の経験というものがいかに我々に役立っているか、また私たちはそれを見習いながら開発を研究していくくと、この大変重要な問題提起されたと思って、この法案の成立とともに、我々は他方ではその研究開発を一生懸命やつていきたいと、そう思つております。

○大江康弘君 国連の大江康弘でございます。最初に、この法案、我々は基本的に賛成でございます。ただ、今日は田名部先生もおられませんし、いかんせん、国連加盟国じやありませんが、加盟委員が多いのですから、いろいろまた会派で議論をしたいと思いますけれども。その前に、一つだけ国交省に褒めて、一つだけ苦言を申したいと思いますが、二週間ほど前に、日経新聞に一日続きでローマ史で有名な塩野さんを中心に対談をされておられました。非常にあの二日間の内容というのを読み

ごたえがあつて、正に我々政治家が反省をしなければいけない。今、官と民というこの一つの対立軸、何でこういうゆがんだ対立軸にしてきたんだろかということを、塩野さんは、やっぱり本来外國は公と私というこの対立軸です。今まで政治行政をやつてきたという。それが日本に来たら官と民という形にゆがめられたという。やはりそれは政治不在、我々政治家が反省をしなければいけない部分ではなかつたかなというふうに思いました。これは褒めておきます。

一つ苦言を呈したいのは、その参加者の中に国交省の方が一人おられて、やはりあれは何か宣伝

みたいに取られて、せつかく片つ方でいいことを言つているのに、そのいいことを言つているの

を、正にそなんですよという、何かこれ、読む

人が見たらこれ国交省の宣伝かなと。やっぱりそ

ういう意味では、ああいう企画というのは、出て

今は国交省のこの公共事業も含めていろんな部分

で国民が批判起きておるという時期でありますか

ら、私はやっぱりきちっと国交省に、国でやらな

きやいかぬ部分は国でというのを言つてほしい一

人です。

道路公団なんかも私はつぶすべきではないと思

うんですね、私は個人の考え方ですよ。こういうの

はやっぱり国がきちっと、大臣が言われておるよ

うに、グランドデザインとしてどうだといつても

ゆる公の部分が戦後ずっと語り継ぐことができなかつたから、何か官僚だけが批判をされて、何か

という、そういう部分があつて、このきっかけは

七年前の阪神大震災が、やはりこれが表面化して

きた。裁判ざたになつて、今までに続いておるとい

う部分もあるや聞きますけれども。やはりこの

変えようとしたきっかけ、そのネット、その部分

は今回で解消されたのかどうか。

三本柱があれば家が建つと言われております。

今回、三本のこの法律ができる、これで私はやっぱりきちっとしたものを作つてほしとい

ず我々は意識をしてやらなければいけませんから、そういう意味では、あの記事の中身に戻りまされども、言いたいことがあるんだったらもっとほんの立場の人に代わりに言わせればいいんです。自分が出でていってこれは言いたいのは分かるけれども、あれが一つや消してあったということを申し添えて、大臣、だれがつて聞いておりましたが、関東局の方です。その人を怒つたら駄目ですよ。その人はいいこと言つておるんですし。ただ、あれは企画としてはもう少しやはり考えた方がよかつたんじやないかなということは、これは読んだ者の感想として言わせていただきたいと思います。そこで、まず最初にこの法案でありますが、済みません、随分ちよつと話が最初からはずりましたが、本題に入りたいと思ひますけれども、もう朝から先輩の先生方、吉田先生始め、もうオールキヤストがいい質問していただいて、もう何も言いません。それで建て替え決議があるにもかかわらず、それが後にこの費用の過分性の要件をめぐつて争われる、それで建て替え決議があるにもかかわらず建て替えが進まないという事例が非常に増えてきました。

○政府参考人(原田晃治君) 今回、改正のきっかけになつた点でございますが、先ほど阪神・淡路大震災で建て替えが円滑に進まなかつたということが一つきつかけになつて、いるのではないかといいます。そこで、まず最初にこの法案でありますが、済みません、随分ちよつと話が最初からはずりましたが、本題に入りたいと思ひますけれども、もう朝から先輩の先生方、吉田先生始め、もうオールキヤストがいい質問していただいて、もう何も言いません。それで建て替え決議があるにもかかわらず建て替えが進まないという事例が非常に増えてきました。

そこで、まず最初にこの法律によりますと、建て替えに際しては単純な多数決、五分の四の特別多数決ではなくて、費用の過分性の要件というものが付け加わつて、いるために、建て替え決議がされた後にこの費用の過分性の要件をめぐつて争われる、それで建て替え決議があるにもかかわらず建て替えが進まないという事例が非常に増えてきました。

例えばございますが、平成八年の四月に築後二十九年が経過した建物において建て替え決議が行われた例がございます。ところが、現実には建て替え決議が行われたにもかかわらず、建物を維持するのにどれだけ費用がかかるのか、現在の建物の価格は幾らか、その費用の価格は建物の価格と比べて過分なものとなつて、いるのかどうかと、ことごとく建て替え賛成者と反対者の主張が対立したわけござります。訴訟が提起され、平成十三年に最高裁でようやく建て替え決議は有効であると確定したわけでございますが、その間五年間もこれについて争われたために、建て替え決議に基づく建て替え事業が進行しなかつたという例が報告されております。

このように、現行の建て替え制度によります

と、この要件が明確性を欠いているというのが最も大きな問題点でございまして、実は前回、マンションの建替え円滑化法の審議の際にも法務省は呼ばれて、その当時の法制審議会での議論の経過を御報告申し上げたわけですが、その際にも、費用の過分性の要件自体を廃止することについては全く争いがなかったわけでございます。要は、それを客観的なものにするためにどういう改正をするかということで議論をしていたわけでございました。当時は、三十年という年数要件さえ入れれば、これは非常に客観的であるし、建て替えが検討されているマンションの多くが三十年たつているのだから、これで建て替えを円滑に行おうといふ需要も満たすではないか、こういうことで三十年という客観的要件も入れる案が本案として中間試案で検討されている、このように申し上げたわけでございます。

しかしながら、この三十年というのも、再三申し上げておりますけれども、個々のマンションの管理の状況あるとか性能あるとかが、非常に

具体的、個別のマンションによつて異なりますので、これを一律に三十年という客観的要件を定立することについてはやはり実態に合わない。むしろ、三十年たつたらマンションの価格は当然に下がるのではないかとか、三十年が近づいてきたら管理が手薄になるのではないかと、いろんな弊害が指摘されました。

その中で、最終的には費用の過分性という不明確な要件は外す、しかし、マンションの区分所有者に十分な情報を与えた上で十分な審議をしていただけ、しかも八割の方が建て替えていいという

ことであれば、これを建て替える認めるのが現在多くのマンションが直面している建て替えの問題に適切に対応する方策ではないかという議論がされ、結局、最終的には五分の四の多数決だけで建て替えるができるという成案を得たわけでございます。

今申し上げましたように、この要件の明確性、費用の過分性の要件がやはり建て替えの障害と

なつていたということは争いがございませんの

で、ここが排除されることによって建て替えを実

施する際の区分所有法上の障害とされていた点は

解消されるものと、このように考えております。

○大江康弘君 今、相撲でも上手投げとか下手投

げというのがあつて、今度新しい技が出て、丸投げという、政治の世界でもこれは今はやつてきて

これは一番尊重しなきやいかぬ部分ですね。ある

意味では、国交省の円滑法というのは、これはで

き上がつた後、どういうふうにやっていくかとい

う部分ですから、出口と入口との差が随分あるん

ですけれども。

やはり五分の四、今朝ほども谷林先生からもそ

ういう数字の部分がありました。私、前回のとき

にも、この五分の四の一つの数字の基本となる部

分、これはどういうことかということをお聞かせ

をいただいたんですけども、何か私にしてみれ

ば、共有部分が四分の三ですね、四を一つ加えて

下を五、それで三を一つ加えて四、五と四で五分

の四でいいかというぐらいの感じにしか取れな

い。

というのは、やっぱり気を付けないといけない

のは、今回やっぱり私は、法律というのはどこに

配慮をしなきやいかぬのかというのは、あくまで

もこれは最終的には、その法律を受けて、これは

確かに、マンション建てたい、やりたいという意

欲のある人は、今回この法律すごくいいわけです

ね。しかし、それについていけない人の部分をど

う補うかという部分が、これはやっぱり政治行

政がきちっと考えていいかなきやいかぬ部分であつ

て、五分の四賛成できたらいいんだというこの丸

投げ、幾らこれは時代のはやりだといつても、こ

れは非常に今後いろんな僕はやはり問題が出てくるんではないかと危惧する一人であります。

それだけに、なぜこの五分の四という、もう一

度、しつこいようでされども、この五分の四と

いう数字に法務省はこだわるのか、ちょっとお答

えいただきたいと思います。

○政府参考人(原田晃治君) 区分所有法上、五分

の四という数字は建て替え決議の要件として唯一

がされますと、建て替えに反対する区分所有者は

その区分所有建物の売渡しをしてここから退去せ

ざるを得なくなる。一方、賛成する区分所有者と

しても、もちろん建て替えのために多額の費用を

要しますし、反対者の区分所有部分及び敷地利

権を買い取らなければならぬということと、こ

れは、建て替え決議というものは区分所有者に対し

て極めて重大な効果を伴うというものでございま

す。

それで、決議要件につきまして区分所有法を眺

めてみますと、一般的な集会の決議は過半数でござります。

それから、特に共用部分を変更すると

か大規模減失が生じた場合の建物を復旧する、こ

ういう非常に影響の大きいものについては四分の三という要件を定立しております。

さて、この建て替え決議になりますと、更に今

申し上げましたような区分所有者に対して非常に

重大な影響を及ぼしますので、この四分の三を更

に超える五分の四という非常に多数の同意を要求

するというのが法の趣旨でございまして、これは

実は五十八年の区分所有法に初めて多数決による

建て替え決議の制度が導入された段階から五分の

四という数字が出ておりますし、今回もこの五分

の四という数字を変える必要はないであろう。

建て替え決議の制度が導入された段階から五分の

四という数字が出ておりますし、今回もこの五分

の四という数字を変える必要はないであろう。

建て替えの円滑化を阻害している要因である費用

の過分性について見直す、その代わりに手続保障

を厚くする、こういうところについては手当てを

いたしましたけれども、五分の四という数字につ

いては今申し上げましたような経緯からして特に

これを見直す必要はないであろうということで、

そのまま五分の四という数字を残した次第でござ

ります。

○大江康弘君 だから、結局この五分の四決議と

いうのがもう一つの大きなにしきの御旗になつて

いくわけですね。

そうしたら、ずっと法務省のこの審議会、部会

ありますよね、建物区分所有部会。ここでずっと

やられてきて、あの当時、我々、三十年か四十年

かという築後一つの目安とも言われた、過分な

費用の部分といふこともその議題に上つた。あれ

だけ、阪神・淡路大震災でもうつぶれた、あるい

はもう半分ぶれ掛けで、いつでも、これを

やり替えるのかあるいは手直しでいいのかとい

う今の現

状を見たときに、我々この目で見て、これは建て

替えた方がいいんじゃないかなというような分か

ることで裁判にずっとなってきておるという今の現

状を見たときに、それじゃきちんと

建つている部分、先ほど大臣が、老朽化という部

分があつて、人間でも老朽化するんだから、しか

し、幾つでということ、大臣なんかを見ていたら

もう本当にそういう年限関係ないみたいにお元気

だから、ちょっと私はこれから言うことは、整

合性とは外れるんですけども、これは建物と人

間の違いだから御理解いただきたいと思うんです

けれども、やっぱり法務省がこれを、三十年、四

十年というけんけんがくがくの議論をやつて、そ

の結論をいただけなかつた。いわゆるきちっと老

朽化の基準を示すことができなかつたというこ

と、そういうことになつたときに、後で国交省の

部分と重なつてくるんですけども、私はやっぱ

りどこかで、幾ら管理組合が今回法人資格を持っ

てといふ、これはあくまでも契約したときのもの

ない部分の形の中での法人格だというふうにとら

えておりますけれども。

管理組合がそれじゃどれだけの権限でそういう

大事なことを決めていくのかということになれ

ば、私は、国交省がマニュアル作りを十二月の中

旬にすると言っているけれども、そのマニュアル

作りの以前の問題として、そこへ入つていく以前

の問題として、ある一定の一つの老朽化の基準、

建て替える基準というものは住んでる人たちに

やつぱり示してやるのがこれは行政の親切ではな

いかない、というよりも責任ではないかなと思うんですけれども、何でそこの部分に入つていけなかつたのか、ちょっと聞かせていただきたいと思います。

○政府参考人(原田晃治君) 入つていけなかつたといいますか、この法律を細かく見てみますと、建て替えをする際に、まず取壊し、それから建て替えに要する費用を区分所有者に通知しなさいと規定がございます。それからさらに、このまま建物の効用を維持し、回復するためにどれくらい費用が掛かるか、これも通知しなさいという規定がございます。だから、この法律の中には実は建物を維持管理していくよりは建て替える方が合理的であるという思想自体はやはり残っているだろうと、このように考えております。

ただ、それを建て替えるの要件という形で実態上の要件といたしますと、これは正にこれまでの裁判例で争われたように、要件を満たしている満たしていないという争われ方をするものですから、建て替え決議がされた後にも要件を満たしていいといいう争われ方がされてしまうわけです。これを要件からは外す。しかし、建て替えが問題となつてゐるマンションの区分所有者の方々が現実にこれは建て替えるべきかどうかを自分たちで御判断いたゞく際には、やはり今申し上げたような判断材料というのは十分に与えて、それで五分の四の方がこれは建て替えた方がいいというふうに判断されれば、これは法律でそんな建て替えは認めませんよと言う必要はないというものが今回の法の趣旨でございます。

ただ、それが、それにしても、今、先生がおっしゃいましたように、何か客観的なもう少し目安みたいなものを踏み込んで書けなかつたかというこ

とですが、結局それはなかなか、評価を伴う判断要素を要件という形で示すと、いうことにします

と、これまでと同じ轍を踏んでしまいます。かど

うして、私は、このマンション法、前回も言い

ましたが、私なんかが住んでいる田舎では余り関係ないんですね、正直。これはやっぱり三大都市

圏、そして東京をどうするか。大臣がこの法案

を、円滑化をやつてもいいよといった背景に、落

提供した上で区分所有者の方々が議論をしていただいて、自ら多数決・五分の四の多数決によつて建て替えるかどうかを決めていたんだ、こういう制度を構築したと、こういうことでござります。

○大江康弘君 いろいろ言つていただいて。要は、それじゃなぜ三十年、四十年と、一番これ分かれやすい数字じゃないですか、これ。築三十年になつたら危ないんですよ、あるいは築四十年になつたら、これは前回から大臣が答弁されるんでもう数字覚えましたけれども、今三十年が十二戸戸ですね、十年たつたら九十三戸、ということは、築二十年のやつが、いわゆる予備軍がそれだけあるということですから、一番これ分かれやすい数字。だから建て替えよというんじゃない、三十年たつたからこういうことを検討しなさいよという部屋が僕はやはり最初は必要じゃないのかと、そ

れは。

だから、何のためにマンション管理士だとかあ

るいは建築士だとか、あるいはそれぞれの自治体

においてはそれぞれの建設部か何か知りませんけ

れども、名前は知らないけれどもそういうやつば

りプロフェッショナルがおるわけですから、そ

ういう人たちも巻き込んでしっかりと、入つていく

兆円、これをしたら四十兆円の経済効果がある

と、こんな数字を聞かせていただいたら、私の和

歌山県のところなんかもう予算要らぬからそち

へ回すよ。実はこの間、不審船のときにも言つ

たんです。まあ、お互いそれぞれ委員の皆さん

地元が、これは道路と不審船を造るお金の出し方

は別ですけれども、よし、これだけ国が大変なん

だつたら、おれのところ十キロ道造るのをそれを

やめて、その分のお金を不審船対処の海上保安庁

の船の造りに回そうじゃないかと。これを、ね

え、荒井先生、やりましょ。これをやつぱり

やつて、それをやつたって僕は、それで県民が批

判を、政治家を批判するようじゃ、もうそんな県

なんかこれはやめたらいわけなんですね。

だから、そういう私は一つの部分を見ておつて

も、やっぱり東京というのは、この都市圏に日本

国民の四分の一が住んでいる、そこに一部上場の

六五%の会社の本店が来ておるという、マスコミ

なんか八五%，わずか国土の三%ないところにこ

れだけ集中しておるという。やっぱりこの法律と

ち込んでいく経済の低迷の中で、私は、道路を造るよりも家を造った方が、建物を造った方がやっぱり働く人のそと野が広い。窓一枚、壁紙一枚にとてもやっぱりそういう需要というものの中で雇用も望めるという、これは僕は一つの政策として非常にこれは正しいことだと思います。ここに僕は政策転換という部分であると思うんですけれども。

そういう中で、私は個人的には一極集中賛成な

んです。やっぱり東京というものは賛成です。人間

でも何でも、それはなぜかといつたら、東京賛成かということじゃないんですが、中心主義という

もの。何でもやっぱり中心がきちっとしておらな

かつたら全体が良くならない。体でも我々のこの

おへその回りが一番大事なんですから、やっぱり

この中心を大事にしなきゃいかぬという。しか

しそれがずっと、公と私の関係が官と民になつ

てから非常におかしくなつた。

大臣は前に、東京都の都市計画道路を進めて八

兆円、これをしたら四十兆円の経済効果がある

と、こんな数字を聞かせていただいたら、私の和

歌山県のところなんかもう予算要らぬからそち

へ回すよ。実はこの間、不審船のときにも言つ

たんです。まあ、お互いそれぞれ委員の皆さん

地元が、これは道路と不審船を造るお金の出し方

は別ですけれども、よし、これだけ国が大変なん

だつたら、おれのところ十キロ道造るのをそれを

やめて、その分のお金を不審船対処の海上保安庁

の船の造りに回そうじゃないかと。これを、ね

え、荒井先生、やりましょ。これをやつぱり

やつて、それをやつたって僕は、それで県民が批

判を、政治家を批判するようじゃ、もうそんな県

なんかこれはやめたらいわけなんですね。

だから、そういう私は一つの部分を見ておつて

も、やっぱり東京というのは、この都市圏に日本

国民の四分の一が住んでいる、そこに一部上場の

六五%の会社の本店が来ておるという、マスコミ

なんか八五%，わずか国土の三%ないところにこ

れだけ集中しておるという。やっぱりこの法律と

いうのは基本的に私は大事だなということを思

うんです。

しかし、反面、今の日本の、かつての建設省、

そして今の国交省が一つだけ住宅政策において過

ちがあるとするならば、私は、ウサギ小屋みたい

な小さな家を造ってきた、日本の経済力とは正に

反比例のような、反対のところにおけるような住宅

政策を進めてきた。そのことが私は、大臣、どこ

へ影響を及ぼすかといつたら、私は教育に悪影

響を及ぼしておるというふうに思うんです。

大臣ところは二世帯同居で、三世帯、これが理

想なんですね。結局、今の子供は知識があつても

知恵がない。知恵はだれからもらうのかといった

ら、やっぱりおじいちゃん、おばあちゃんなんで

すね。ところが、日本の住宅政策が誤ってきた結

果、本当に小さい家しか造らないから、田舎から

おじいちゃん、おばあちゃんが出てきて、荷物

持つて泊まるつもりで出でても、部屋を見たら

泊まるところがない。ここで一週間も泊まつて孫

たちと遊ぼうと思つて出てきたけれども、こんな

ところでいたら嫁や息子に迷惑を掛けながらと

いつて、昼来たらもう夕方帰るという。ここに辺

りの部分が、私は、おじいちゃん、おばあちゃん

がせつから出てきて、長年の知恵を子供たちに教

えてやる、そういう知恵からやっぱり私は道徳心

だと、あるいは一つの、子供がどう生きていか

なければいけないのかといった学校で教えてくれな

い部分が、私は、この家というお互いがやはり帰

る部分の中で非常に与えてくれた部分が大きいと

思ふんですけれども、悲しいかな、今までの住宅

政策の私ははつきり言つて誤りが、なぜこういう

思ふんですかと、いうことは後ほどまた質問

もさせていただきますけれども、結局、居住面

積、居住空間が狭かつたという部分もあつたかと

思います。

それだけに、大臣、こういう今までの過去を振

り返つてみても、こういう家造りは駄目なんだ、

せつからくこのマンション法をこう作り上げても、

またぞろ同じような小さいものを、それは確かに

選ぶ側の自由でありますけれども、最低限、私なんか思うのは、田舎からおじいちゃん、おばあちゃんが東京へ来てくれるという人には、そういう別個三LDKを四LDKにして、その一つ増えた部分を国が補てんしてやるとか、それはあくまでも触れ合いの間みたいな形でそういうことを与えてやるとか、そういう部分がなければ、私はいろんな意味でこういう法律を作つても、基本的に國交省がそういう部分まで目をやつて、かゆいところに手が届く大臣ですから、これからきちっとしていただけだと思ふんすけれども、どうですか、大臣、そこら辺り。

○國務大臣(扇千景君) おおむね大江議員がおつしやつたように、私どもの政策のいろんな点をよく聞いていただき、また宣伝相務めていただきているところまで拝聴しまして、御礼を申し上げたいと思いますし、少なくとも私は大江議員等と、これから二十一世紀の政治家としてどうあるべきかということの基本がそこにあると思うんです。それは衣食住といいますけれども、戦後、今まで我々は、食、衣、まず食から来たわけです。そして着る物、一番最後に一番高価なお金の高いのが住でござりますので、しかも住が一番遅れたことはやむを得ない事だと思います。また、少なくとも狭い国土の中で七〇%山野でございますが、その狭い中で一億二千四百万がひしめいでいるわけですから、これはやっぱり住というものが一番最後になつて、そしてなるべく働くところの近いところに住みたいというのはだれしも同じ思いでござりますので、そういう不要な労力を、なくさないために職の近くに住んで、そしてできれば職に集中してきたいと、そういう思いもあって我々は衣食住の中で一番住が遅れたことだけは否めませんし、また日本の国土ということを考えますと、少なくとも我々は住が一番遅れたということも、またこれも致し方ないと思つています。

確かに大江議員がおつしやいますように、面積

と/orでございまして、どれくらい違うかというものは、戸数当たりの一戸の平均面積、これが九十分でございます。それに対して、三大都市の二平米でございます。それに対して、三大都市の借家の世帯の戸数の平均床面積は四十一、これ二分の一なんですね。ですから、少なくとも今おつしやつたように、我々の力では、マンション関係ないんですつて大江議員がおつしやいましたけれども、それが如実にこの数字に表れているわけです。

ですから、私どもは何としてもこの居住水準を良くしようということで、大体家族四人、平均でですよ、今一・三人しか産みませんから、四人といふのも少ないかもしれませんけれども、一家の、四人家族で少なくともマンションで九十一平米なことです。ということは約二十八坪でございます、マンションの平均が。そうしますと、一戸建てで百二十三平米、一戸建てでは三十七坪でござりますから、マンションがいかに狭いかという現実が目の前にあるわけです。特に今おつしやいますように高齢社会になつておりますから、この狭いわずか二十八坪のマンションの中で六十五歳以上の高齢者の住む住居率というのが三〇%にもなつてゐる。ところが、廊下は狭い、車いすは通れない、手すりは付いていない、全部高齢者用のマンションになつていいことも事実でございます。

○大江康弘君 ありがとうございます。私は田舎で、おかげで月曜日から金曜日までこうして東京へ出稼ぎにやつてきておりますけれども、土曜日、日曜日帰つて、それなりにまあ自分の家があつて、大臣のところみたいに一度入つたら三日ほど迷つて出てこれないというような大きな家でもありませんけれども、私はやっぱり都会で住む皆さん大変だなと。

しかしながら、これまで空きビルで、ビルを今度は広い部屋に改築して住居にしようではないかといふこともしておりますし、新たに建つマンションに対しては

高齢者にできるよう、福祉と、そして少なくともバリアフリーを完備するようにといふことも今立ております。それは、一つは優良な持家の取

得の支援、これを支援していくこと、そして二つ目には良質な賃貸住宅の供与の促進をしていくこと、そして三つ目には、これも質の高い住宅を安

心して売買できる市場の整備をしていくこと

ことで、先ほども、今年の税制の面で、今、大江

議員がおつしやつたように二世帯同居できるよう

に、六十五歳以上が持つてあるお金を、子供たち

と同居するためには今まで新築のみが税制で五百五十万の優遇税制を受けておりましたけれども、

今度それを三千万にしようと。

そうすると、おじいちゃん、おばあちゃん、あ

るいは両親と一緒に住む、新築だけではなくて中

古、中古住宅の建て増しもあるいは改築も、これ

も三千万の枠を生前贈与すれば、今おつしやつた

よなうな教育面もあるいは人間的な生活面も、ある

いは一緒に共同、年寄りと住むという、お年寄り

も一緒に住むことによって安心を得られるとい

う、一挙三得ぐらいありますので、それも今年の

税制で改正しようと思つておりますので、あらゆ

る面で我々は居住というものが一番遅れたことは

うほんどの人口が集中しておる。農村部の四百四十万ヘクタール、そしていわゆる未線引き区

域、用途地域が百八十万でですね。これが三百二十

万、これは国土面積のわずか八・五%、ここにも

八十三万ヘクタール、ここに農業者数は今三百四十万弱だそうですけれども、農村人口といふのは

家族も含めますから一千三百万人あるそうですけれども、そういう人を合わせたつてもうわずか日

本の国土の二〇%余りのところしか住んでおらな

い。諸外国は六〇%近い。そういう数字があると

いうことを考えたときに、やっぱり私は、こうい

う狭い家しか提供してこれなかつた、狭い宅地し

か提供してこれなかつたという部分は、かつての

建設省と農林省とのいわゆる省庁争いのあれでは

ないかなと。

だから、そういう部分をやはりきちっとこれか

らお互いの省庁間の調整をしていくて、どうこの

居住空間を広げていくかと、この八・五%といふ

機会に言及していかないと、この八・五%といふ

この数字をやっぱりいかに高めていくかという努

力ををしていかない限り、私はいつまでたつても日

本の住宅事情は変わらないのではないかなどと思

うでありますけれども、局長、そこら辺りはどんな現状

でありますか。

○國務大臣(扇千景君) それは私が申し上げま

す。

それは、少なくとも数字的なものは別としまして、やつぱり私は都市計画なり、少なくともグランドデザインがなかつたということが原因していると思います。阪神・淡路大震災の例を取つてしまつても、もしも都市計画がもつときちんと戦災後できていれば、道路も何ももつと理想的な都市づくりが阪神・淡路大震災の跡地にはできたと思います。ところが、道路一つ広げられない。そして、きちんととした居住空間もできていない。ですから、今、先ほども私冒頭に吉田議員にお答えしたと思いますけれども、第一種地区、低住宅地区、そういう地区を広めて、そこには高層マンションが建たないようになると、あるいは中古の第二種にすれば少なくとも十五メートル以上駄目とか、そういう地域は作つてあるんですけれども、今おつしやつたように、日本の国土の中で集中するというときには空間を利用するしかないわけですね。

ですから、今度の都市計画で特区を作るように、改めて虫食い状態のところを寄せて、そして大きな特区を作つて、そこには高さで空間を利用としてマンションを造るけれども、高くなつた分、平地に空間ができるところは緑にしようとか、あるいは託児所も一緒にしようとか、そういう都市計画というのを、基本が日本には残念ながらかつたと。だから美観も悪い、見た目もばらばらだ、広告があらゆるところへできている、これも全部私は政策だと思います。そういう意味では、まちづくりも含めた国土交通省の都市づくりといふものを作つていかなければならぬと思っていました。

○大江康弘君 もう時間ないんで、終わります。

○渕上貞雄君 社民党的渕上です。

大規模修繕の決議要件についてお伺いをいたしますが、マンションの住環境を良好に維持して保持していくためには外壁や屋上防水、給排水管等の大規模修繕を定期的に行うことが必要であります。これが、これらの修繕費用は多額を要するために、

現行法では大規模修繕を実施する場合には区分所

有者の四分の三以上の特別決議を得なければならぬようになっています。しかし、今回の法改正では、現状維持や原状回復を目的とする大規模修繕については、その費用の多寡にかかわらず、過半数で普通決議であることとしております。

そこで、まずお伺いすることは、大変初步的なことでありますけれども、特別多数決議と普通決議の違いについて御説明願いたいと思います。

○政府参考人(原田晃治君) 区分所有法で集会の決議事項とされるものが幾つかございますが、法律上、その決議の多数決要件について特別の定めをしているものと、単に集会の決議で決すると定めているものと、二つございます。

集会の決議で決すると定めているものにつきましては、これは過半数決議でいいということになつてゐるわけですが、これがいわゆる普通決議と呼ばれるものでございます。

それ以外に、その決議について、特に過半数を超える特別の多数の決議を要する決議事項がございますが、これがいわゆる特別多数決議事項と呼ばれるものでございます。

○渕上貞雄君 では、特別多数決議は、文字どおり特別の決議という位置付けがされているというお話でございました。では、なぜ五分の四や四分の三という数字が決められているのか、その根拠についてお伺いいたします。

○政府参考人(原田晃治君) 区分所有法上の決議要件を改めて見直してみると、幾つかございます。まず、過半数決議、二分の一を超える決議でございます。

まず、過半数決議、二分の一を超える決議でございますが、これはいわゆる多数決の原則といふことで過半数にされてゐると思います。例えば、公用部分の管理に関する事項はこれでござります。

それ以外に、実は三分の二以上という決議がございますが、これは団地の一括建て替え決議の際に各棟においても少なくとも三分の二以上の人が賛成をしている必要があるという場面で使われております。これは、団地の一括建て替えによつて各棟が建て替えられる、その際に少なくとも三分の二以上の人には賛成をしておく必要があると、こういう形で決議要件が定められています。

○渕上貞雄君 物事の決議をしていく重要性に従つて変えていくと、こういうふうに理解しておけばいいですか。はい。

では次に、法第十七条の改正では、改良目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものとの規定を形状又は効用の著しい変更を伴うものに変更されていますけれども、形状又は効用の著しい変更を伴うものとはどのようなことを指すのでありますでしょうか。それから、変更の理由も併せてお教え願いたいと思います。あわせて、現行の多額の費用とはどれぐらいのことを、どれぐらいの費用を指しているのか、お伺いいたします。

○政府参考人(原田晃治君) まず、区分所有法第七条一項の改正の理由でございますが、これは、公用部分の変更について著しく多額の費用を要する行為を実施する場合に四分の三という特別多数決議が必要であると、こういうことにされております。そのため、例えば区分所有建物、特にマンションにおきまして、建物を維持し健全する観点から定期的に実施せざるを得ない大規模修繕工事がござります。これは、区分所有者への影響の度合いが大きいものについて、特に法律が特別

は、共用部分の変更で、特に形状等の著しい変更を伴うものがこれに当たるわけでございます。それから三つ目が五分の四以上という多數決、いうのが実際に積み立てられておりまして、定められた多數決を定めているものがございますが、これは特に建て替えという、特に区分所有者に重大な影響を及ぼす事項について、通常の特別多数決である四分の三を超える重い多數決の要件を課します。

それ以外に、実は三分の二以上という決議がございますが、これは団地の一括建て替え決議の際に各棟においても少なくとも三分の二以上の人が賛成をしている必要があるという場面で使われております。これは、団地の一括建て替えによつて各棟が建て替えられる、その際に少なくとも三分の二以上の人には賛成をしておく必要があると、こういう形で決議要件が定められています。

○渕上貞雄君 物事の決議をしていく重要性に従つて変えていくと、こういうふうに理解しておけばいいですか。はい。

では次に、法第十七条の改正では、改良目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものとの規定を形状又は効用の著しい変更を伴うものに変更されていますけれども、形状又は効用の著しい変更を伴うものとはどのようなことを指すのでありますでしょうか。それから、変更の理由も併せてお教え願いたいと思います。あわせて、現行の多額の費用とはどれぐらいのことを、どれぐらいの費用を指しているのか、お伺いいたします。

○政府参考人(原田晃治君) まず、区分所有法第七条一項の改正の理由でございますが、これは、公用部分の変更について著しく多額の費用を要する行為を実施する場合に四分の三という特別多数決議が必要であると、こういうことにされております。そのため、例えば区分所有建物、特にマンションにおきまして、建物を維持し健全する観点から定期的に実施せざるを得ない大規模修繕工事といふのがございます。具体的に言いますと、いわゆる共用部分にあります階段室を改造して工

外壁の塗装であるとか屋上防水の工事でございま

すが、こういうものについては既に修繕積立金というのが実際に積み立てられておりまして、定期的に修繕行為があることが予定されているにもかかわらず、それが多額の費用を要するというこの一事をもつて四分の三以上の特別多数決議が必要とされていると。そのため、この特別多数決議の要件を満たさないとその実施ができないというような不都合が生じていたということでございます。

レベーター室にする場合、それから集会所を、集会室を廃止して賃貸店舗に転用する場合、これらが著しい変更に当たると、このように言われておられます。

それから三点目に、著しく多額の費用ということがござりますけれども、これは、申し訳ございませんが、幾らという具体的な金額を申し上げることはできないだろうと思います。やはり、その基準となりますのは個々の区分所有者の負担すべき額の多寡ということになりますけれども、ここで問題となる変更行為の必要性の程度であるとか区分所有権の価値であるとか、積立金の有無であるとか額であるとか、さらには区分所有者の平均的な資力とか、このような個別の具体的な情報を考慮した上で、それが果たして著しく多額の費用が発生することについては、たとえ必要を感じていても経渉的な理由で参加できない区分所有者にとっては大変重い負担になると思います。また、建て替えとなれば更に重い負担となるのでありますけれども、何か具体的な経渉的な措置というのを考えられているのかどうか、お伺いいたしま

す。

○測上貞雄君 では次に、費用のいかんにかわらず、区分所有者の半分によって共用部分の変更ができるることについては、たとえ必要を感じていても経渉的な理由で参加できない区分所有者にとっては大変重い負担になると思います。また、建て替えとなれば更に重い負担となるのでありますけれども、何か具体的な経渉的な措置というのを考えられているのかどうか、お伺いいたしま

す。

○政府参考人(原田晃治君) 法律で特に手当てをしているということではございませんけれども、個々のマンションにおきましてはやはり定期的に必要となる大規模修繕工事でございますので、通常は各区分所有者から修繕のための積立金というものを定期的に徴収しているというふうに理解しております。しかも、このように積立金が積み立てられておりますと、基本的にはその範囲内で修繕がされるようになりますが、それが著しく多額になつて、仮に諸般の事情で修繕積立金の範囲を超えるようなことがあっても、それが著しく多額になつて結局負担に耐えられないというような事態が生じることは余りないのではないかと、このように

考えております。

○測上貞雄君 特別に経渉的な負担を、経渉的な措置を取つてやろうというような考え方ではないと思ひます。それはお互いに積み立てておきなさいと、こういふ規約、議事録及び集会・決議については、区分所有者の全員の承諾があるときは電子的方法を認める改正でありますけれども、デジタルデバイドという言葉がありますように、電子化対応者とそれ以外の者に不均等が生じるおそれがございま

す。

また、電磁的保存については、データを改ざんをされるという、改ざんという不安をぬぐい去ることができますが、この点について、どのようにお考へでございましょうか。

○政府参考人(原田晃治君) 今回の改正法におきましては、まず規約それから議事録については電磁的な記録によつて作成することができるとしております。これは、その保存及び利用の効率化を図るということでございます。

これにつきましては、もちろん管理組合の方で適切に保存、管理がされるわけでございますけれども、ただデジタルデバイドとの関係でいいますと、こういう形で保存されたものを仮に閲覧したといと区分所有者が来たときには、簡単に見れるかどうかということが一応問題になるかと思います。

この閲覧の方法につきましては、具体的には法務省令で定めるということになりますが、電磁的な記録に記録された情報の内容を例えば紙に打ち出すとか若しくはモニター画面に映し出す、こういう形で閲覧をさせるということを検討しておりますので、この規約、議事録が電磁的な方法、記録によって保存されることにより区分所有者がこれを見ることが困難になるということは普通は考えられないだろうと思います。

それから、書面による議決権の行使に代えて、今回は電磁的方法によつて議決権行使すること

ができるとしております。これにつきましては、確かにデジタルデバイドと申しますか、そういう手段により得ないという方も皆無ではないと思ひます。

最後に、電子的データで保存するということによつて議決権行使が著しく阻害されるということはないでありますと、このように考えております。

最後に、電子的データで保存するということにした場合にはデータが改ざんされるおそれがあるのではないかと、こういう御指摘であったと思ひます。

これにつきましては、例えば議事録につきましては改ざんを防止するために作成者が電子署名をするという方法があらうかと思います。議事録につけば電子署名をすることを義務付ける、これによつて改ざんを防ぐことは可能であろうと思ひますし、場合によつては、電子的な、電磁的な記録によつて保存されているデータを別途紙面に打ち出しておいて、これとの照合をするというよう形でその正確性を担保するということは可能であろうと、このように考えております。

○測上貞雄君 建て替え決議についてお伺いいたします。

現行の区分所有法では、費用の過分性の要件等を満たしている場合に、区分所有者及び決議権の各五分の四以上の特別決議を得て初めて建て替えをすることができますが、改正案では、費用の過分性の要件が撤廃され、区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で建て替えを行うことができるようになります。

費用の過分性の要件を撤廃することは、建て替えておられますと、基本的にはその範囲内で修繕がされるようになりますが、費用の過分性と費用の過分性の要件があることにより、区分所有者において替えが可能となり、恣意的な決議が行われるということも考えられます。また、費用の過分性という要件があることにより、区分所有者においては少なくとも建て替えに向けての準備が可能であると考えますが、お考へをお聞きしたいと思っております。

います。

○政府参考人(原田晃治君) 本日、この建て替え要件から費用の過分性の要件を除くことについて度々御質問いただきました。繰り返しになるかもしれませんのが、改めて少し整理して御説明申し上げたいと思います。

現行法は、確かに今、委員御指摘のとおり、区分所有建物の建て替えに際しては、区分所有建物の効用の維持又は回復に過分の費用を要する場合に限つて五分の四以上の多数決での建て替えを認めています。しかしながら、この費用の過分性の要件が非常に抽象的であるために基準として十分に機能していないという指摘があり、現実には決議がされたにもかかわらずその要件の充足性をめぐって裁判所で争われるということで建て替えが進まないという事例が起きてきたわけでござります。

そこで、今回の改正におきましては、改正のための見直しにおきましては、まずこの費用の過分性の要件というものをどのように取り扱うか。少なくともこれをそのまま残すという選択肢は当初からなかつたわけでございます。しかしながら、これを完全に取り去るかどうかということについては、もちろん、これまで度々申し上げてまいりましたけれども議論のあつたところでございました。

区分所有建物の建て替えが多額の費用負担を伴う、反対者にとつては当該区分所有建物から離れて出ていかざるを得ない、こういう非常に重大な影響を及ぼすものであるために、この費用の過分性という要件に代わる何か合理的な少数者を保護するための手続若しくは要件を定めるべきではないかと、このような議論があつたわけでござります。

今回の中の改正法案におきましては、これにつきましては、実態的な若しくは客観的な要件という形ではなくて、やはり区分所有建物の建て替えは、そこに住んでおられる方々が十分に議論をした上で建て替えを判断していくだくという観點から、このような私的な自治が有効に機能し、しかも合

理的な判断がされることを担保するための措置を講ずる必要があると考え、建て替え決議のための手続を十分に整備するという手当てをしたわけでございます。

具体的には、建て替え決議の手続に関して、区分所有者が建て替えの要否を十分に考える時間を確保するために、集会の招集通知の発出時期を、これまで集会の会日の一週間前ということをございましたけれども、これを二ヶ月前に繰り上げた。それから、建て替えの要否を判断する上で必要な要素と考えられる建物の取壊し又は建て替えに要する費用、建物の維持管理に要する費用、これらの情報を区分所有者に個別に通知させることにしたわけでございます。さらに、区分所有者が建て替えに関する説明を受け、必要に応じて疑問点を質問する、こういう機会を保障するために集会の会日の一ヶ月以上前に説明会を開催することも義務付けております。これらの手続を経た上で、五分の四以上という圧倒的多数の賛成を得たということがあれば、その建て替え決議が、あえて法律がそれを合理性を欠いているということで否定する理由はないであろうということで、今回の改正法案を提出させていただいたと、こういうことでございます。

○渕上貞雄君 さて、ここで、大規模修繕に参加できない人や反対の人、そして建て替え決議に賛成できない人についてお話を聞きたいと思います。

だれしも修繕や建て替えができるよと考えると思っておりますけれども、社会的な弱者や高齢者や障害のある方、あるいは病気や事故などで長期療養中の人やリストラに遭って現在失業中の方など、いろいろな経済的な事情を抱えている人も修繕や建て替えを行おうとするマンションに住んでいると思います。賛成したいけれども、経済的な理由で負担することができないために反対するということもあると思います。決議は二分の一や五分の四で行われてしまえば、終のすみかとして購入したマンションであつても出していくことにな

りかねません。

仮にこのような場合、これまでの質疑の中で大臣は公営住宅への優先入居や公営住宅と同様に家賃対策補助で救済するとお答えになつておりますけれども、具体的にはどのようなものなのか、お教え願いたいと思ひます。優先入居とはどのようなものなのか、だれがどれくらいの間支払をするのか、お教え願いたい。

○政府参考人(松野仁君) お答えいたします。

建て替えの際に経済的な理由で参加できない方々に対する、言わば転出者に対する支援措置、委員御指摘のとおり、公共住宅に優先入居あるいは従前居住者用賃貸住宅制度というのもございま

す。これに対する家賃対策補助というのも用意しているところでございますが、具体的には、優先入居と申しますのは、入居の選考に際しまして優先的に取り扱うということで、抽せんに際して当選率を一般の入居希望者より有利に取り扱うと。これはもう公共団体の判断によりまして何倍に扱うかということはケースによつて異なるかと思ひます。それは公共団体の地域にあります空き家の状況、応募の状況等を勘案した上で定めるということにならうかと思ひます。

また、従前居住者用賃貸住宅制度といいます。これは東京では公営住宅の空き家というのは少なくて大変心配率が高い、公営住宅もそういう状況だ

げたいとしても、本人が希望するような物件がないというような場合も十分考えられます。そのような場合、どのように対応されようとしているのか、まだそれが対応するのか、お伺いいたします。また、空き戸数も少なく、民間住宅も借り上げたいとしても、本人が希望するような物件がないというような場合も十分考えられます。そのような対策をされようとしているのか、お教え願いたい。

○政府参考人(松野仁君) 御指摘のように、例えれば東京では公営住宅の空き家というのは少なくて大変心配率が高い、公営住宅もそういう状況だ

ということがございます。そういうときのために、公営住宅制度とは別に先ほど申し上げました従前居住者用賃貸住宅制度というものを用意してございます。これは公営住宅階層の方は公営住宅と同じ家賃まで家賃を減ずるというごとでございますが、公営住宅が不足しているような場合にこのような賃貸住宅制度を活用いたしまして、例えば公共団体が公営住宅と同様にどこかに建設するということもあり得ます

し、あるいは一時的な大量な需要が大規模建て替えによつて生ずる、一時的な需要だと見込まれるときは、例えば大量に民間、東京でありますと民間賃貸住宅たくさんございます。その中から大量に借り上げるといふこともできる、そのときに家賃補助も同様に実施できる、こういった柔軟な制度にしてございます。こういった制度を活用していきたいというふうに考えております。

○渕上貞雄君 公営住宅に優先的に入居と言われましたけれども、さきに国土交通省からお伺いをしましたところ、平成十二年度末の東京二十三区内における公営住宅の空き戸数は九百三十一戸しかありません。また、公団住宅の空き戸数は二百四十二戸しかないとのことです。今後、この法案

の成立によつて建て替えが進むことになれば、そ

れに比例をして転居せざるを得ない人が増えてくるものと思われますが、このような空き戸数ではとても十分とは言えないと思います。

民間住宅を借り上げる場合であつても限界があ

るのではないかと思ひますし、具体的にどのよう

な対策をされようとしているのか、お教え願いたい。

それから、今回のこの法案を読ませていただき、非常に法案の条文が、自分の能力にもよりますけれども、難しいですね。大変、分かりにく

い。したがつて、もう少し分かりやすいようにす

べきではないかというふうに思ひます。それが

点はどういうふうにお考へでしようか。

やはり区分所有法という、マンションに住む人

が日常生活の中必要とされるものでありますか

ら、そういう法律というものはやはり分かりやす

いのが私は非常に大事ではないかというふう

に思ひます。例えば、同じ法案でも道路

交通法のようになれば建て替えも促進されるし、住宅も、ああ、こういう住宅で

いよいよ建て替えが読んでも分かりやすいとい

うようなことで理解できるようになれば建て替え

も促進されるし、住宅も、ああ、こういう住宅で

いよいよ建て替えが読んでも分かりやすいとい

うような文章にすべきだと思ひます。それで、

常につけていよいよ建て替えが読んでも分かり

やすい、こういう文章にすべきだと思ひます。

○國務大臣(扇千景君) まず最初に、長もちでき

るようなマンションであるべきであると、渕上委員のお話、もうそのとおりでございます。なるべく良質なストックを長期に使用するというのが本

來の目的であるし、それが住んでいる皆さん方の、多くの皆さんの気持ちであろうと思ひますけ

れども。

これ三つございまして、できるだけ長もちでき

るようなマンションにしようということで、一つ

は、高い耐久性を持つた建物の構造体と可変性の

高い内装等により構成すると、こう書いてあります。

すけれども、これは言つてみれば先ほどから言っておりますスケルトン・インフィルということございまして、これはスケルトン・インフィルというのは、元々耐久年数が百年を目標にするといふことがこれ原点でございます。それほど、百年もつといふ高い耐久性と更新性を両立させた住宅ということでこのスケルトン・インフィル住宅というのを目指しております。また、これを普及し、開発していこう。

二つ目には、住宅の金融公庫融資の融資基準について、耐久性に配慮するということで、なるべく皆さん方に、あらゆるマンションの耐久性に配慮するために融資をしていこうということでございます。

最後には、住宅の品確法に基づいて住宅の性能表示制度、これを行つていこう。住宅表示制度というのは等級三とか等級二がございまして、等級三というのは少なくとも七十年から九十年間は大規模な改修工事が不要であるということで等級三ということになつています。等級一というのは五十年か六十年間は大規模な改修工事は要らないということで、こういう住宅の品確法に基づいた性能表示することによつて、老化を遅らせることの対策とか維持管理のしやすさ等について表示して情報の提供を行うということが多くの方々にお分かりいただけることではないかと思つておりますので、今後もそういう方式を進めていきたいと思つてゐます。

法案に関しまして理解しにくいのではないかということですけれども、今回はこれ法務省さんの話でございまして、国土交通省だつたらもつとあれかもしれませんけれども、これはもう法務省さんは法に基づいてきちんと法的な用語をお使いになりますから、我々にも分かりにくいために、法務省の下請をいたしております。

○委員長(藤井俊男君) 御異議ないと認めます。

〔異議なし」と呼ぶ者あり〕

○政府参考人(原田晃治君) もちろん、御指摘のとおりでございまして、区分所有法のような、特にマンションに居住する方々が利用される法律でございますから、できるだけ我々としても読みやすく分かりやすい法律の条文にしないといけない、ということをご存じます。

○委員長(藤井俊男君) 御異議ないと認め、さよう決定いたします。

本日はこれにて散会いたします。

午後二時五十四分散会

すと幾つかあるんですが、一つは、やはり準用規定がちょっと多いんじゃないかと思っているんであります。

ね。この準用というのも、これは法制的なこれまでの慣用がかなり取られていた、いろんな経緯はあるのかもしれません。こういう点につきましても、今、内閣法制局というところで全法律一貫したやり方をしておりますのでそこに従つております。

いずれこういう点も、済みません、これは個人的な意見として申し上げられませんが、私個人的にはこういう準用というのではなくてきちんと書き下して分かるようにすべきだと本当に考えております。

それから、非常に よろしくございますか、なるべく分かりやすい法律に心掛けたいと、このように考えております。

○測上貞雄君 終わります。

○委員長(藤井俊男君) 本日の質疑はこの程度にとどめます。

○委員長(藤井俊男君) 次に、参考人の出席要求に関する件についてお諮りいたします。

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の審査のため、来る二十八日午前十時に

第一八六号 平成十四年十一月十二日受理
肢体障害者が地域で一市民として生活するための交通権の総合的保障の確立に関する請願
請願者 横浜市金沢区大道一ノ六九ノ八
紹介議員 測上 貞雄君
伊藤静枝 外百四十六名
この請願の趣旨は、第六一号と同じである。
第二一〇四号 平成十四年十一月十四日受理
肢体障害者が地域で一市民として生活するための交通権の総合的保障の確立に関する請願
請願者 大阪府吹田市佐井寺二ノ二〇ノ一
二 野瑞康夫 外百四十九名
紹介議員 大沢 辰美君
この請願の趣旨は、第六一号と同じである。

〔異議なし」と呼ぶ者あり〕

○委員長(藤井俊男君) 御異議ないと認めます。

なお その人選等につきましては、これを委員長に御一任願いたいと存じますが、御異議ございませんか。

ませんか。

平成十四年十二月四日印刷

平成十四年十二月五日發行

參議院事務局

印刷者 財務省印刷局

C