

第一百五十五回

参議院国土交通委員会会議録第六号

平成十四年十一月二十八日(木曜日)

午前十時開会

出席者は左のとおり。

委員長 藤井 俊男君
理事 鈴木 政二君
委員 脇 雅史君
大江 康弘君

藤井 俊男君

事務局側

國土交通大臣政務官 岩城 光英君

鶴保 康介君

常任委員会専門員 政二君
政府参考人 山下八洲夫君
局長 森本 晃司君法務省民事局長 房村 精一君
松野 仁君

約であると言つてはいけよつかと思ひます。

第二に、区分所有建物の敷地に関するものであります。

敷地に関する権利関係は幾通りかの場合を想定することができますが、ここでは区分所有建物の敷地が区分所有者の共有である場合を考えることにいたします。

民法は、共有について、共有者に分割請求権の自由な行使を認めますが、この原則的な規律は区分所有建物の敷地について適用されません。すなわち、区分所有建物が存在する限り、区分所有者でもある敷地の共有者は敷地について分割請求権を行使できないという例外的な規律に服しております。

区分所有建物をめぐる法律関係は以上のような特性を持つものであるため、区分所有建物を取り壊し新たに建築することは、一棟の区分所有建物全体について行う必要があります。すなわち、何らかの方法で区分所有建物全体について取り壊し新たに建築をするか、そうではなく取り壊しをしないかを決定しなければならないということであります。

複数人の区分所有者の全員が取り壊しをしないという選択をする場合、又は複数人の区分所有者の全員が取り壊し新たに建築をするという選択をする場合には、全員の意見がそのまま実現することになりますので、区分所有者の内部には何も問題は生じません。しかし、どのような割合に意見が分かれるにせよ、取り壊し新たに建築をするという意見と取り壊しをしないという意見とに分かれますと、意見が実現しない区段所有者が生じます。区分所有建物の建て替え問題とは、建て替えについてどのような場合にどのような意見が実現し、どのような意見が実現しないこととするのかといふ問題であると言つてはいけよつかと思ひます。

この問題は理論的に何らかの一つの正しい答えを導き出すことができるという性質のものではないと思ひます。経験に基づき合理的な推論を行

い、どのような規律を設けることが区分所有者間の権利相互の調整として適切であり、法制度全体の中での矛盾やそこを生じさせないものであるかといたる観点からの検討が必要であり、そしてそれによって答えを導き出すことができるものであると考えられます。

改正案は、この点について、六十二条一項におきまして、「集会においては、区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で、建物を取り壊

し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議をすることができる」という限定を用意しております。これに対しても現行は、「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、区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、建物の敷地に新たに主たる使用目的を同一とする建物を建築する旨の決議をすることができる」という規定でございます。

改正案は現行に三点の変更を加えています。第一は、かいつまんで申し上げますと、老朽その他の事情により過分の費用を要するに至つたときといふ要件を改正案は建て替え決議の要件とせず、それに代わる要件も設けていないという点であります。第二は、改正案は、新たに建物を建築する土地について、取り壊す建物の敷地と一部が共通していることで足り、同一であることを必要とします。第三は、改正案は、新たに建築する建物について、主たる使用目的を同一とするという限定をなくした点であります。

この中で最も重要な変更点は第一の点であり、

ます。

建て替え決議を行うために区分所有建物又は敷

地についての何らかの客觀的な要件を設けることは、区分所有者の権利相互間の調整として反対者がいても建て替えが許される場合と反対者がいると建て替えが許されない場合を区分する合理的な基準があるということを意味します。

改正案は、この立場については二つの疑問を投げ掛けることがあります。

一つは、反対者の意見が法律上尊重されることとなる、あるいは反対者の意見が法律上尊重されないこととなる合理的な基準はあるのかということです。三十年、四十年又は五十年のいずれでも共通しますが、築後年数によって反対者がいても建て替えが許されることとなるという規律は、建物の状態が千差万別であるにもかかわらず、一律に築後年数によって反対者がいても建て替えが許されることになることを意味します。

しかし、このような規律は、同じ築後年数の建物であってもその物理的な状態が様々であり、したがつて建て替えの必要性の程度も様々であると

いう経験に照らし合わせるならば、合理的に説明することができます。

もう一つは、仮に合理的な基準があるとしたとしても、その基準に基づき建て替え決議の効力が訴訟において争われた場合、比較的容易に裁判所の判断が行われるような明確なものとしてその基準を示すことができるかということでありま

す。

しかし、これまでの建て替え決議が行われて建て替えが行われた事案、具体的には阪神・淡路大震災の際に損傷を受けた区分所有建物の建て替えの事案が新聞記事やテレビ番組で報じられたと

しまして、その基準に基づき建て替え決議の効力が訴訟において争われた場合、比較的容易に裁判所の判断が行われるよう明確なものとしてその基準を示すことができるかということでありま

す。

さて、それらを通して知ることができましたのは、

震災の際に損傷を受けた区分所有建物の建て替えの事案が新聞記事やテレビ番組で報じられたと

しまして、その基準に基づき建て替え決議の効力が訴訟において争われた場合、比較的容易に裁判所の判断が行われるよう明確なものとしてその基準を示すことができるかということでありま

す。

私は神戸に住んでおりますが、平成七年一月の阪神・淡路大震災の際に損傷を受けた区分所有建物が、建て替え決議の効力が訴訟で争われている

ままにあるものを見ております。あるいは、何か特別の事情を抱えていて例外的なケースであると言えるのかもしませんが、建て替え決議の効力を判断する基準が明確なものとして示されることは極めて強く要請される点であると考えてお

ります。

私は神戸に住んでおりますが、平成七年一月の阪神・淡路大震災の際に損傷を受けた区分所有建物が、建て替え決議の効力が訴訟で争われている

ます。

建て替え決議が成立しますと、反対者はその決議に拘束されますが、賛成者とともに建て替えに参加することを強制されることはありません。賛成者から建て替えに参加しない反対者に対して売渡し請求権を行使することができます。この行使により、区分所有権と敷地の共有持分とが賛成者に側に移転し、その結果、建物の取壊しと新たな建物の建築とは可能になります。そこでは、建て替えに参加しない反対者は売却を強制されます。したがって、売却の強制を基礎付ける団体的な決議としては、単に建物を取り壊し新たに建築をするという意見の区分所有者が、取壊しをしないことがあります。

建て替え決議が成立しますと、反対者はその決議に拘束されますが、賛成者とともに建て替えに

参加することを強制されることはありません。賛

成者から建て替えに参加しない反対者に対しても売渡し請求権を行使することができます。この行使により、区分所有権と敷地の共有持分とが賛成者

に側に移転し、その結果、建物の取壊しと新たな建物の建築とは可能になります。そこでは、建て

替えに参加しない反対者は売却を強制されます。したがって、売却の強制を基礎付ける団体的な決

議としては、単に建物を取り壊し新たに建築をす

るという意見の区分所有者が、取壊しをしないと

できます。

一つは、反対者の意見が法律上尊重されること

となる、あるいは反対者の意見が法律上尊重されないこととなる合理的な基準はあるのかということです。三十年、四十年又は五十年のいずれでも

共通しますが、築後年数によって反対者がいても

建て替えが許されることとなるという規律は、建

物の状態が千差万別であるにもかかわらず、一律

に築後年数によって反対者がいても建て替えが許

されることになることを意味します。

しかし、このような規律は、同じ築後年数の建

物であってもその物理的な状態が様々であり、し

たがつて建て替えの必要性の程度も様々であると

いう経験に照らし合わせるならば、合理的に説明

することができます。

もう一つは、仮に合理的な基準があるとしたし

ましても、その基準に基づき建て替え決議の効力

が訴訟において争われた場合、比較的容易に裁判

所の判断が行われるような明確なものとしてその

基準を示すことができるかということでありま

す。

私は神戸に住んでおりますが、平成七年一月の

阪神・淡路大震災の際に損傷を受けた区分所有建

物が、建て替え決議の効力が訴訟で争われている

ため、まだ建て替えと修繕のいずれにも手付か

ずのままにあるものを見ております。あるいは、

何か特別の事情を抱えていて例外的なケースであ

ると言えるのかもしませんが、建て替え決議の

効力を判断する基準が明確なものとして示されることは極めて強く要請される点であると考えてお

分について区分所有権を有する者を糾合し議決権の五分の四以上となつても区分所有者数の五分の四以上となつないことを意味します。すなわち、相當に慎重な多数決要件であると評価することができます。

したがつて、建て替えに参加しない反対者に売却を強制するためにこのように慎重な多数決要件を要求しているということであり、妥当な規律であります。

そして、この点に追加して、最後に一つ重要な点を指摘しなければなりません。

改正案は建て替え決議を行うために必要な手続要件を整備しました。建て替えの選択肢と建て替えをしない選択肢のいずれが自己の利益にかなうものであるかを各区区分所有者が判断するために、必要な情報が提供され、また比較検討が行われるために十分な時間が確保されることが、反対者がいても建て替えが許されるためには要求されるということです。

具体的には、議案の要領とともに建て替えを必要とする理由などの一定の事項を集会の二か月前までに通知すること、そして集会の一か月前までに説明会を開催することを改正案は建て替え決議のための手続要件といたしました。妥当な要件であり、この手続要件を設けたことが建て替え決議の合理性を担保し、客観的要件を設けないことを積極的に正当化すると考えることができます。老朽化し、又は損傷を受けた区分所有建物を建て替えるのはその区分所有者であります。建て替えの事業を行なうことは区分所有者の多くの労力を必要とします。もちろん建て替えを望まない区分所有者の利益は保護されなければなりません。しかし、建て替えを望む区分所有者の利益もまた保護されなければなりません。反対者がいても建て替えをすることができるための要件が著しく重いものでありますと、老朽化し、又は損傷を受けた区分所有建物を建て替えようとする区分所有者のインセンティブを不正にそいでしまつことが懸念されます。

昭和五十八年の改正後の経験を生かして、区分所有建物の建て替えに関する規律を現時点でデザインするならば、考え方の選択肢と比較し、改正案の内容が最善であると考える次第であります。

私の意見は以上のとおりでございます。御清聴を賜りましたことを心より御礼を申し上げます。

○委員長(藤井俊男君) ありがとうございます。

次に、藤木参考人にお願いいたします。藤木参考人。

○参考人(藤木良明君) 藤木でございます。よろしくどうぞ。

私は大学で教鞭を執っておりますが、実は三十年前から建築工事を主としておりまして、特にこの二十年ぐらいでしょうか、マンションが都市の一一般的な住居になってきた時期からその大規模な修繕工事の設計を主に草分け的にやるようなことをやってまいりまして、本日はそういう経験を踏まえまして、むしろ研究者、学者の立場ではなくて、実務家の立場に比重を置いたところでお話を申し上げたいと思います。

私の経験の中で、かれこれ四万五千戸ぐらいのマンションの改修工事ないしは維持保全のコンサルティング、お手伝いをしております。現在、日本全国で改修工事の実績を積んでおりますけれども、持ち上がりを始めたところがござりますけれども、計画は持ち上がったけれども紛争に至つて、今日まで実現していないというのもある。

そこで、バブル期を契機にして、幾つかのマンション、団地型マンションで建て替え問題が持ち上がった。それが成功したものは約六十例ぐらい現在までござりますけれども、計画は持ち上がったけれども紛争に至つて、今日まで実現していないというのもある。

特に、その中で千里ニュータウンの桜ヶ丘住宅、これは建て替えをめぐって推進派とそれから反対派の抗争が最高潮まで至りました。ここどころで約十年ぐらいほとんど大きな修繕をしなかつたために、この桜ヶ丘住宅はある面では外観的には非常に傷んだ印象になつてしまひました。そういうものをとらえて、建て替え推進派の方々は建物の老朽化と言い、かつマスコミはそれをとらえて、三十年でマンションというのは駄目にならんばかりになつてくるんだというような風潮をどかで作つてしまつたところがある。

でも、これは非常に特殊な形でありますと、きつとしたマンション修繕をしていけば、そんなことがついていませんし、またそのことは事実上不可能だと思います。

そういう状態の中、今日、なぜこののような形で建て替え要件を中心とした改正が急がれているのか、ないしは、もっと言いますと、私のレジュメの一一番上に書かさせていただきましたけれども、いわゆるマスコミ間にというか、何紙か、世評としてマンションは三十年しかもたないというような、何となくそういう雰囲気が世評で出てきました。これを考えてみると、どうもこれは建物の老朽化を原因にしたんではない。にもかかわらず、老朽化、建て替えというふうな議論が引き起こつてきている。これは、つまるところ、バブル期前後に敷地にゆとりのある旧住宅公団ないしは自治体の供給公社が分譲しました団地型のマンションは一戸あたり大体百平米から百五十平米ぐらいの敷地を持つております。したがつて、交通の至便なところでは等価交換による建て替えが可能になります。

そこで、改修工事の実績を積んでおりますけれども、それは建て替えということになると、その結果として、要は多くのマンションで、特に団地型の等価交換が可能か可能に近い団地においては建て替え議論というものは大変蒸し返されるだろうと思います。その結果として、桜ヶ丘で起つたよう建物が放置されて荒廃するという結果も招きかねない。これは建物だけではなくて、居住者がそこで生活しているわけですから、居住者関係、人間関係まで実は荒廃していくという結果を招きます。

ともあれ、マンションというのは修繕をきちんとすれば百年だって物理的には大丈夫なんです。これは、お手元に写真を三枚、これはホッチキスで留めていただいていないと思いますので招きます。

けれども、三枚目になっているかと思いますけれども、同潤会アパートの写真を写真2として真ん中に入れておりますけれども、仮に、同潤会アパートは昭和二年の入居でございますから、現在で七十何年ですか、経過していく、これはろくな修繕ほとんどしてこなかつたわけですね、ほとんどと言つて語弊がありますけれども、でも、なつかつ現在使われている。これがきちっとした修繕がなされていれば百年だって十分使いこなし得て

くる

ちなみに、その上の写真の1にロンドンのハロッズの近辺のフラットを挙げておりますが、これは十九世紀の初期のものというふうに私は正確ではございませんけれども思っておりますけれども、ある種のロンドンの中のエポックを作り、かつステータスですね、この場所は。こういうような形で、都市の中の価値を見いだししていくその使い方というのが、どこかでやはり日本の中には忘れられている一面がある。

「まるごと」と、この頃で若く不謹慎ないしは建て替えをめぐるいろいろのマスコミ的な報道の一面で、非常に建て替えは困難であるという現実があり、かつストックはどんどんと増加してくる。その中で、いろいろのマンションで建物の延命化をめぐりまして大変な努力がなされております。このことが意外に世間に認識されていない。もつともっと日本のマンションでも長もちできるんだ。それから長もちして快適に過ごそうとしているマンションの努力というのはいろいろあるんだということをやはり知りたいいただきたい。

それが、もう一枚、一枚のペーパーに写真がございますけれども、一つは石神井公園団地、これは初年度時入居が昭和四十二年でございますから、現在で三十六年経過しているかと存じます。そこに改修前と改修後の写真を挙げておりますが、改修後の写真、右側の上のところ、非常にゆったりしたところ、緑も育ち、かつ芝生も豊かで、こういう中で、改修後、大変ゆったりした建物、生活空間になっております。

それから、一番田の真ん中の写真では、左側に改修前、それから右側に改修、ひさしを付けてきれいにしたのが載つております。さらには一番下には耐震補強を一部でして、神戸の地震の経験を生かした形での備えもこれ万全にしております。

こういう石神井公園でございますから都心部にそう遠くないところに、大変これは時代の文化的な価値も生み出していくほどの豊かな住空間

を作り始めている。

それから、もう一つは東豊エステート、これは世田谷でございます。野沢でございますけれども、左側の写真列は実はこれ築十七年時の劣化状態なんです。要は、マンションというのは手入れをしないでほうつておきますと、かように鉄筋コンクリートというのはもろいんです、十七年でこんな状態になってくるんですね。それを、この七年時のところ、これ昭和六十一年でございますから今からもう十四、五年前ですけれども、これを徹底的に私の方で直しました。その上で二回目の修繕を平成十二年に更にまたやりまして、その結果がこの右側の写真列でござります。

ここでも、一番下の写真に見るように、ピロティーの柱には鉄板を巻いて耐震補強をし、それから真ん中の写真是、これは玄関の周りを大判タ

○委員長(藤井俊男君) ありがとうございます。た。

考人。

○参考人(谷垣千秋君) 本日は、マンションに居住し、管理の現場に携わる私どもに発言の機会を与えていただきましたことに心より感謝申し上げます。

ン管理組合の全国組織であり、これまで十八年にわたって良好な住環境の実現を目指して管理組合の自立を図ることを目的に活動を続けてまいりました。今回の区分所有法改正法案は私どもにとって直接のかかわりを持つ内容であり、重大な関心を持って見守っているところであります。

同所有、共同管理、共同居住というマンションの特性を踏まえたその活動は、多くの区分所有者の意思を一つにまとめていくという合意形成の困難性が常に付きまとった活動でもあります。一人の人間の意思でマンションというのは何も決められない、常に多くの区分所有者の意思を一つにしていくという作業が付きまとった。その意味で、合意形成というものが管理組合の活動にとって極めて重要な活動であるわけです。

うと思ひます

民主主義の学校とも言われる管理組合におきま

して、区分所有者の多様な意見を保障しつつ、全体の意思を一つにまとめていくときの重要な要素がマンションの憲法とも言われる区分所有法であります。区分所有法並びに各マンションの管理規約を区分所有者の共通認識とし、それを合意の集約軸とすることによって多くの人々の多様な意見を一つにまとめていくことが可能となります。その意味で、この法律には何よりも多くの区分所有者が納得できる合理性が要求されます。そして、この法律がマンションにおける日常の規範であることを考えると、だれにでも容易に理解できる平易な文章であること�이 중요であり、難解な専門用語や表現は厳に慎むべきであるというふうに考えております。

さて、先ほども述べられましたが、阪神・淡路大震災の復興過程で現行区分所有法の様々な問題点があらわになつたわけですが、区分所有法はマンションの現場において極めて重要な役割を担つており、それゆえ、その内容は住民自治の理念に即した実際的なものでなければなりません。しか

し、阪神・淡路大震災において現行区分所有法はその欠陥をあらわにし、多くの被災マンションを大混乱に陥れました。今回の法改正はこのことを大きな契機としていると認識しております。

るのかという点について、私は次のように考えております。

一、現行法の過分性要件は受け入れられない
というふうに私は判断しております。
私どもは、区分所有者が建て替えか補修かとい
う判断を下すときの判断基準として、現行法の過
分性要件は一定の合理性を有していると認識して
います。阪神・淡路大震災の被災現場において
も、また建て替えをめぐって争われた五件のマン
ションにおいても、過分性要件を批判している例

はありません。このような事実からも、過分性要件は区分所有者の間で一定の理解と支持を得ていると認められます。

二、過分性要件の解釈と運用を明確にすることが法改正の出発点。

現行法の問題点は過分性要件の解釈と運用が不明瞭であったところに存在します。すなわち、どのような状況に至った場合を過分というのか、そしてその判断の前提となる建物の効用の維持、回復に要する費用の算出は、どのような調査・方法に基づいて行われるのか、また費用算出に用いられる工事単価は何を根拠としているのかというような点が全く明確ではなく、実際に様々な工事業者が様々な調査に基づき様々な工事計画によって費用を提示してきたところであります。

例えば、現在もなお最高裁で争われているグランドパレス高羽の復旧費用は、建て替え賛成の被告側が十一億二千三百万円掛かるとしているのに対して、建て替え決議は無効とする原告側はその約六割の六億五千二百万という金額を示して争っています。同じ建物を復旧するのにこれほどの費用の差が生じており、これではとても建て替え決議の客観要件とは言えません。この原因は取りも直さず過分性要件の解釈と運用ルールが明確になつていらない点にあります。これを明確にすることが今回の法改正の出発点だったはずであります。

三、過分性要件の明確化としての五〇%ルール。

過分性要件を明確にする最も具体的な方法として私たちが支持しているのが、米国連邦緊急事態管理庁、FEMAが採用している五〇%ルールであります。この五〇%ルールを基礎にして、次のようなルールを定めることができると思われます。

一、劣化あるいは損傷した建物を原状に復するのに必要な工事計画を作成し、それに基づいて必要な工事費用を算出します。

二、劣化あるいは損

傷する前の状態と同じ建物を新築するのに必要な費用を算出します。三、一と二を比較して一の費用が二の費用の五〇%を超える場合は、五分の四以上の多数決で建て替え決議ができるものとします。

この五〇%ルールを運用するために、建物の劣化度や損傷度を判定する評価制度や、そうした業務を担う独立機関の設置等も併せて整備することによって過分性要件の総合的な運用体制を確立する

ことが可能であると私たちは考えております。

次に、改正法案についてですが、改正法案は、

建て替え決議を区分所有者の多数決にゆだねることとした。区分所有者の自治を尊重するとい

う考え方は一般的には十分支持できるものであります。しかし、問題は、今回の改正法によって区分所有者が適切な判断を下す条件を十分に与えられたのかという点にあります。すなわち、過分性要件が外れたことによって、従来存在していた区分所有者の判断基準が失われてしまい、ルールなき多数決といった状況に陥る危険性があります。

我が国のマンション管理組合の現状を見たとき、建て替えのような重大な決定を自律的に実行し得る自治能力を有している管理組合は必ずしも多くないのが実情であります。そのような現状で、管理組合に対しても適切な情報提供や専門的な助言等を行っていく社会的な制度が整備されないことは、十分な判断材料なしに建て替えの決定を区分所有者の多数決にゆだねることにつながらり、合理的な決定が担保されるとは言い難い状況が予想されます。

他方、環境面からこのマンションの高経年化問題を考えますと、京都議定書に示された世界のコンセンサスから見たとき、我が国のマンションの将来に対して建て替えという針路だけを示してこれを乗り切ることは無理があります。持続可能な発展が世界の潮流となつていて、現在、資源活用、環境保護、低コスト、コミュニティー重視の方向性をこそ国は国民に示すべきであります。この点からも附帯決議の早急な具体化が望まれるところであります。

最後ですが、少數意見の尊重と国民の権利への配慮です。

最後に、今回の改正法案、とりわけ建て替え問題はこれまで我が国のマンション管理組合が蓄積してきた住民自治に基づく直接民主主義のありようで大きくかかわる問題であります。憲法で保障された居住に関する権利や財産権は特に尊重され

は、同時に社会的に良好な住宅ストックを形成することに貢献してきたと言えます。多くの管理組合にとって、適正な管理を行うことによって建物を長く使い続けることが管理組合活動の大好きな目標となっております。そして、そのことが管理

組合活動の着実な蓄積にもつながってきた経緯があるのです。しかし、今回の改正法案は、改正論議の過程で声高に呼ばれたマンション三十年説や、さきの建替え円滑化法の成立とも相まって、国

のマンション政策が建て替えへと大きく転換し印象を与え、現場の管理組合に少なからぬ戸惑いと動揺を与えていました。

私は、今回の改正法案については、管理組合を主体とした管理体制と、それによる建物の維持管理を徹底することによって良好な住環境及び住宅

ストックを実現していくということこれまでの国マニション政策との矛盾を指摘せざるを得ません。

したがいまして、従来の国のマンション政策との整合性を担保するためには、衆議院の附帯決議でも指摘されているように、建物の長寿命化や再生に向けた法整備を含めた必要な措置を早急に取ることが肝要であると考えます。

他方、環境面からこのマンションの高経年化問題を考えますと、京都議定書に示された世界のコンセンサスから見たとき、我が国のマンションの将来に対して建て替えという針路だけを示してこれを乗り切ることは無理があります。持続可能な発展が世界の潮流となつていて、現在、資源活用、環境保護、低コスト、コミュニティー重視の方向性をこそ国は国民に示すべきであります。この点からも附帯決議の早急な具体化が望まれるところであります。

最後ですが、少數意見の尊重と国民の権利への配慮です。

最後に、今回の改正法案、とりわけ建て替え問題はこれまで我が国のマンション管理組合が蓄積

いたしました。そして、私が一番心配しておりますのは、阪神・淡路大震災の折に倒壊したマンションが一九八一年以前にできましたマンションだと。

そうした中で、先ほど三十年説についての疑問点はお聞きしましたが、建築後三十年を経過したマンションが平成二十一年には九十三万戸に急増いたします。そして、私が一番心配しておりますのは、阪神・淡路大震災の折に倒壊したマンションが一九八一年以前にできましたマンションだと。

ということを申しますのは、一九八一年に現在の耐震基準が作られたわけでありまして、それ以前のマンションも百万戸あるというのが事実であります。

つまりして、そうした中で建て替えを急がなければならぬマンションもあるとお聞きをしておるわけでございますが、ところが現行の区分所有法では建て替えるときに建て替えを急がなければなりません。

いまして、それが紛争の種になり、また、先ほど来お話を出ましたように、訴訟にまで持ち込まれたケースがあるわけでございますが、そうした中

で今回この両法案が提案をされまして、この両法案が成立いたしますと、マンションの建て替えがよりスムーズになり、いろいろな問題点も解消されるんではないかと考えられているわけでござりますが、その点についてそれぞれの参考人の先生方からお考えをお聞かせいただきたいと思いまます。

○参考人(山田誠一君) 建て替えのスムーズになるかどうかというお尋ねでございますが、現実にどのように進むかというのは様々な事情が絡み合ふかと思ひますので、この法改正で目に見えるような形でスムーズに建て替えが進むかどうかは、私は十分に予測できません。

しかし、区分所有建物の区分所有者の集まりが、その多くが建て替えを選択しようと建て替えの方向に考えをまとめましたら、現行法に比べると、建て替え決議ということで、全体について取壊し、建て替えができるためのコストが下がりますので、そこでのコストの低減ということは区分所有法の改正によってもたらされるだろうと、それを別のところに向けることができるだろうとうふふに思います。

○参考人(藤木良明君) 現実的に一九八一年並びに一九七一年に建築基準法が改正されておりますが、むしろ危険なのは一九七一年以前のピロティ形式、柱だけで壁がなく構成されている建物ですね、これが極めて危険なわけですけれども、じゃ、今回の改正とこの耐震上の弱い建物の建て替えとがどう関係してくるかということで考えますと、私は事実上はほとんどどちらには影響しないだろう。

というのは、特に一九七一年以前のピロティ形式を持った、ないしは一階に壁がない建物の過半の部分は、都心部の、場合によつたら旧地権者が相当量を所有している。管理組合が十分に機能していないマンションが過半だと思います。これは間違いない過半だと思います。そういうところで、五分の四になつたからといって建て替えない

う全くこれは考えられない。むしろ、かえつて混乱が起つる。先ほども意見を申し上げましたような形での推進派と、それから、そんなことできないうかと思ひますので、この法改正で目に見えるような形でスムーズに建て替えが進むかどうかは、私は十分に予測できません。

私は、あえてもう一度申し上げますけれども、むしろ危険なマンションに対する補強、修繕、こちらの方を世間的に高め、かつその援助をする政策の方がより安全性を高めていく方向だと思いまます。

○参考人(谷垣千秋君) 一点申し上げたいと思います。

一点目のいわゆる旧耐震基準で造られたマンションについては、政府の方で耐震改修促進法といふか、法律が制定されまして、マンションにつきましても、そういう耐震性能の弱いところについては一部の自治体は補助金等も出して調査あるいは耐震改修をする誘導を行つております。

そういう手立てが一方で確実に講じられており、もう一方で、じゃ、今回の改正あるいは建替え円滑化法によって本当に円滑に建て替えが進むのかということをいいますと、建替えのままではございますが、ちょっと私が心配をしておりますのは、例えば全く新築をする場合は原状をということでございますが、かなり古いマンションの場合だと、段差があつたりあるいはバリアフリーにもなつていなかつたり、また階段室型になつたりしておりますとお年寄りの皆さん方がエレベーターを使う場合がありますよね。そうすると金額の計算がかなり増してきますから、この五〇%というクリアはかなり厳しくなると思うんですけども、その点についてははどのようにお考へなんでしょうか。

○参考人(谷垣千秋君) その点、効用増という問題かと思いますが、法制審でもその効用増を一般論としては語れないという議論がかなり交わされましたけれども、これは一つの判断をするために比較をしていくといふことが基本ですかね難性があるわけで、ここで言うと、やはり先ほども指摘しましたように、区分所有者が建て替えをするかどうかについての判断材料、すなはち維持管理をしていくことがマンションにとって社会的にもものはやマイナスであるというふうな状況になつてしまつ。さらに、その様々な自分たちが判断をする上で情報が提供されていくシステムといふのは、社会的にはまだ整備されていない。そういう中で、果たして円滑に建て替えの決議が進

んでいくのかというと、これは疑問に思います。そういうことで、この二つの法律ができたからといって建て替えが円滑に進むというふうには私は思つておりません。

○吉田博美君 谷垣参考人にお聞きしますけれども、過分性要件の明確化としての五〇%ルールがございますが、これは、「劣化あるいは損傷した建物を原状に復するのに必要な工事計画を作成し、それに基づいて必要な工事費用を算出します」と、二が「劣化あるいは損傷する前の状態と同じ建物を新築するのに必要な費用を算出します」と、一と二を比較して「一の費用が二の費用の五〇%を超えるれば」ということで、五分の四はそのままではございますが、ちょっと私が心配をしておりますのは、例えば全く新築をする場合は原状をということでございますが、かなり古いマンションの場合だと、段差があつたりあるいはバリアフリーにもなつていなかつたり、また階段室型になつたりしてお年寄りの皆さん方がエレベーターを使う場合がありますよね。そう

いうことは建物と實際上一体的なものでござりますので、その建物の区分所有者五分の四の建て替え決議が成立したのであれば、敷地についての共有者に関しては比較的低い多数決要件で区分所有建物の建て替えというものを承認する、同意をするという仕組みとして妥当なものではないかと思います。

○吉田博美君 藤木参考人の一番の理念と申しますが、やはりいかにマンションをテークケアして長もちさせるかという理念だと思つてございませんが、そうした理念に基づいて衆議院の附帯決議をより具体化すべきじゃないかというお考えじゃないかと思うんですけれども、それは、衆議院の附帯決議というものは藤木参考人の理念とほとんど一致だということで、そういう解釈でよろしく思います。

○参考人(谷垣千秋君) ほんとど同意をする、贅沢な効用を高めていくということで、比較にならなくなつてしまつと思うわけですね。

ですから、判断をするための材料といふものと、これは実際に建て替えるときの計画は必ずしもイコールである必要はないといふうに考えております。

○吉田博美君 済みません、もう時間が余りないんですけども。吉田参考人にちょっとお聞きしますけれども、山田参考人にちょっとお聞きしますけれども。

ども、先ほどは五分の四の話について説明をされたわけあります、大規模な団地等を建て替えるときに、その一棟を建て替えるときに、今までの敷地の全員の同意が必要だったわけでございますが、今度は四分の三ということになったわけでござりますけれども、その四分の三になったその数字のあれはどういうふうに思つておられますか。参考人のお考えをお聞かせいただきたいと思います。

○参考人(山田誠一君) 五分の四、十分には自信はございませんけれども、適当な多数決要件ではございません。

○参考人(谷垣千秋君) 一点申し上げたいと思います。

田滑化法の方は管理組合で建て替え決議を上げて以降のことが大体対象になつていると思いますが、問題は建て替え決議を上げるまでが非常に困難性があるわけで、ここで言うと、やはり先ほども指摘しましたように、区分所有者が建て替えをするかどうかについての判断材料、すなはち維持管理をしていくことがマンションにとって社会的にもものはやマイナスであるというふうな状況に至つたかどうかという判断をこれまで一つの基準にしてきたわけですけれども、今回の改正でそれもなくなつてしまつ。さらに、その様々な自分たちが判断をする上で情報が提供されていくシステムといふのは、社会的にはまだ整備されていない。そういう中で、果たして円滑に建て替えの決議が進むかと思つています。

○吉田博美君 済みません、もう時間が余りない

○参考人(藤木良明君) ほんとど同意をする、贅沢な効用を高めていくことで、比較にならなくなつてしまつ。さらに、その様々な自分たちが判断をする上で情報が提供されていくシステムといふのは、社会的にはまだ整備されていない。そういう中で、果たして円滑に建て替えの決議が進むかと思つています。

○谷林正昭君 今日は本当に忙しい中おいでいただきまして、ありがとうございます。私の方から若干、今の御意見などを参考にしながら少し質問をさせていただきたいと思います。民主党の谷林と申します。よろしくお願いいたします。

これほど見事に意見の違う方が参考人としてお

いでになつたということで、私はいいことだなとうふうに思います。話が分かりやすい、非常にそういう意味では一人一人に聞いた方がいいのかなというふうに思います。が、まず五分の四問題はちょっと横へ置いておきます。私は、まずその五分の四の決議に至るまでの間にいかにその合意形成を、そこに住んでいる人たちの合意形成を取り付けるかということをもつと見るべきではないかなというふうに思つております。

そこで、建て替える大規模修繕であつても、その合意形成の円滑化を図るためにはどういうよつたことが必要か。私は情報開示も大事だといつうふうに思いますし、あるいは専門家による相談窓口だとかそういうことが大事になると思ひますし、今国土交通省では合意形成マニュアルというものを作つております。それを十二月までに作ると言つていますが、パブリックコメントにも出しておりません。今ひそかに作つていると、こいつう感じなんですね。私に言わせれば、先日の質疑で、それをもう明らかにして国民の皆さんが意見を求めるさいと、こういうふうに指摘をさせていただきました。

そういう意味では、この合意形成ができるだけスムーズに図る、あるいは先ほど高層という言葉が谷垣参考人の方からよく出てきたんですけれども、私はその住んでいた人たちの中でも高層ビルといふのは非常に不幸だというふうに思ひますから、コミュニケーションの醸成ということなども含めて、この合意形成の円滑化に向けての方策を是非、こういうことを参考にしていただきたいといふ三万にお聞かせいただきたいというふうに思ひます。

○参考人(山田誠一君) 私の専門の民法学というのは合意が形成された後の問題を扱うのが一般的でございますので、合意形成は当事者にゆだねるというふうにまず思つてしまつわけでござりますが、しかし、確かに集団の中の合意形成というのは難しいという認識に立ちますと、まず、本改正

法はその時間を確保し、説明会を設ける、情報を提供すると。これが合意形成のまづ第一だらうと思います。しかし、それだけで、あとはほうておいたら合意形成を、そこに住んでいる人たちの合意形成を取り付けるかということをもつと見るべきではないかなというふうに思つております。

そこで、建て替える大規模修繕であつても、その合意形成の円滑化を図るためにはどういうよつたことが必要か。私は情報開示も大事だといつうふうに思いますし、あるいは専門家による相談窓口だとかそういうことが大事になると思ひますし、今国土交通省では合意形成マニュアルと

いうものを作つております。それを十二月までに作ると言つていますが、パブリックコメントにも出しておりません。今ひそかに作つていると、こいつう感じなんですね。私に言わせれば、先日の質疑で、それをもう明らかにして国民の皆さんが意見を求めるさいと、こういうふうに指摘をさせていただきました。

その中では、恐らく今日いらっしゃっている谷垣さんのようなNPOの活動というものをうまく政府と連携しながら、しかし恐らくNPOの方が現場に近いです。そういう方の知恵、力といふものを使いながら、一戸一戸のマンションの中の良好な居住というのを確保し、場合によっては何らかの大きな変更をその中で決断していくといふことを支援していくふうに考えたらいふではないかと思います。

○参考人(藤木良明君) 先ほどの御質問は大変難しいと思います。

それは一つは、基本的に基準作りというのは、老朽化判定であるとか、それから社会的な対応であるとか、どういったふうに考えたらいふではないかと思います。

○参考人(谷垣千秋君) 合意形成のかぎといふことでお答えしたいと思ひますけれども、私自身のこれまでマンションの管理組合で経験してきたことを基に言いますと、やはり三つぐらいの要素があろうかというふうに思います。

一つは、決定しようとしていることの必然性、

そのことを管理組合の理事長とか理事とか、そ

ういうリーダーになる人たちがどれだけ理論的にき

ちんと整理できているかという、この必然性を明

らかにし得るか否かという、これは一つの管理組

合の力量にもかかわるわけですが、この必然性を

説明する論理というものが一つあると思います。

それは合理性といふうに一言で呼べるものであ

ると思うんですけれども、こういう能力。

二番目に、区分所有者の間で共通認識が形成さ

れているのかどうか。マンションはたくさんの人

が一緒に住んで管理組合という組織を運営してい

るわけですが、民主主義でありますから多様な意

見をやはり保障しないといけない。多様な

意見を保障しつつ一つの考え方にはまとめていく

うのが必要、至難の業であるわけですけれども、それを保障するかぎは区分所有者の間に共通

認識を形成していくところにあるわけですか

ざいますように、直せば、十分にぼろぼろであつたものだつて回復できるわけです。そのことが世間的にも十分に研究者や技術者の中にも認識されていません。そういう段階でどういうふうにして老朽化基準を設定できるのか、これは極めて疑問がございます。むしろ、その基準作りといつうふうのは、なかなか難しかろうと思ひます。恐らくその区分所有法という私権の調整を定めるルールとしては別に、戸建てとは違う居住形態であるマンションというものを直接見据えて、そこでの合意形成をどういうふうに促していくかという観点から考

えるべきなんだろうと思ひます。

その中では、恐らく今日いらっしゃっている谷垣さんのようなNPOの活動というのをうまく政府と連携しながら、しかし恐らくNPOの方が現場に近いです。そういう方の知恵、力といふものを使いながら、一戸一戸のマンションの中の良好な居住というのを確保し、場合によっては何らかの大きな変更をその中で決断していくといふことを支援していくふうに考えたらいふではないかと思ひます。

○参考人(藤木良明君) 先ほどの御質問は大変難

しいと思います。

それは一つは、基本的に基準作りといつうこ

とでお答えしたいと思ひますけれども、私自身の

これまでマンションの管理組合で経験してきたこ

とを基に言いますと、やはり三つぐらいの要素があ

らうかというふうに思います。

一つは、決定しようとしていることの必然性、

そのことを管理組合の理事長とか理事とか、そ

ういうリーダーになる人たちがどれだけ理論的にき

ちんと整理できているかという、この必然性を明

らかにし得るか否かという、これは一つの管理組

合の力量にもかかわるわけですが、この必然性を

説明する論理といつうのが一つあると思ひます。

それは合理性といふうに一言で呼べるものであ

ると思うんですけれども、こういう能力。

二番目に、区分所有者の間で共通認識が形成さ

れているのかどうか。マンションはたくさんの人

が一緒に住んで管理組合という組織を運営してい

るわけですが、民主主義でありますから多様な意

見をやはり保障しないといけない。多様な

意見を保障しつつ一つの考え方にはまとめていく

うのが必要、至難の業であるわけですけれども、それを

保障するかぎは区分所有者の間に共通

認識を形成していくところにあるわけですか

ざいますように、直せば、十分にぼろぼろであつたものだつて回復できるわけです。そのことが世

間的にも十分に研究者や技術者の中にも認識され

ていません。そういう段階でどういうふうにして老

朽化基準を設定できるのか、これは極めて疑問が

ございます。むしろ、その基準作りといつうふう

のは、なかなか難しかろうと思ひます。恐らくそ

の区分所有法という私権の調整を定めるルールと

ところで、その後ろには、どちらかというと容積

率、等価交換率のアップ、ないしはそのことが、

議論が実は先行してあると、そういう状態の中に

ある。

したがつて、的確なお答えにならないかも分か

りませんけれども、現状では基準作りといつうのは

非常に難しくて時間要することである。かつて、

いろいろのジャンルから経験値も積み重ねた上で

慎重にこれは検討していくかなくちゃならないとい

うふうに思います。

○参考人(谷垣千秋君) 合意形成のかぎといつうこ

とでお答えしたいと思ひますけれども、私自身の

これまでマンションの管理組合で経験してきたこ

とを基に言いますと、やはり三つぐらいの要素があ

らうかというふうに思います。

○参考人(藤木良明君) どうありますかといつう

ことには非常に困難なわけで、逆に言いますと、こ

ういうものがきちんと整えられると管理組合は非

常に有効な決定を適切な時期に行つていくことが

適切な情報が社会的に用意されなかつたという

ことが大きな問題として挙げられるわけです。

したがつて、必要十分な情報が与えられない

ことで区分所有者が適切な決定をしていくとい

うふうに思ひます。

○参考人(谷垣千秋君) どうありますかといつう

ことには非常に困難なわけで、逆に言いますと、こ

ういうものがきちんと整えられると管理組合は非

常に有効な決定を適切な時期に行つていくことが

適切な情報が社会的に用意されなかつたとい

うふうに思ひます。

○参考人(藤木良明君) どうありますかといつう

ことには非常に困難なわけで、逆に言いますと、こ

ういうものがきちんと整えられると管理組合は非

常に有効な決定を適切な時期に行つていくことが

適切な情報が社会的に用意されなかつたとい

うふうに思ひます。

○参考人(谷垣千秋君) どうありますかといつう

ことには非常に困難なわけで、逆に言いますと、こ

ういうものがきちんと整えられると管理組合は非

常に有効な決定を適切な時期に行つていくことが

適切な情報が社会的に用意されなかつたとい

うふうに思ひます。

○参考人(藤木良明君) どうありますかといつう

ことには非常に困難なわけで、逆に言いますと、こ

ういうものがきちんと整えられると管理組合は非

常に有効な決定を適切な時期に行つていくことが

適切な情報が社会的に用意されなかつたとい

うふうに思ひます。

○参考人(谷垣千秋君) どうありますかといつう

ことには非常に困難なわけで、逆に言いますと、こ

ういうものがきちんと整えられると管理組合は非

常に有効な決定を適切な時期に行つていくことが

適切な情報が社会的に用意されなかつたとい

うふうに思ひます。

○参考人(藤木良明君) どうありますかといつう

ことには非常に困難なわけで、逆に言いますと、こ

ういうものがきちんと整えられると管理組合は非

常に有効な決定を適切な時期に行つていくことが

適切な情報が社会的に用意されなかつたとい

うふうに思ひます。

○参考人(谷垣千秋君) どうありますかといつう

ことには非常に困難なわけで、逆に言いますと、こ

ういうものがきちんと整えられると管理組合は非

常に有効な決定を適切な時期に行つていくことが

適切な情報が社会的に用意されなかつたとい

うふうに思ひます。

○参考人(藤木良明君) どうありますかといつう

ことには非常に困難なわけで、逆に言いますと、こ

ういうものがきちんと整えられると管理組合は非

常に有効な決定を適切な時期に行つていくことが

適切な情報が社会的に用意されなかつたとい

うふうに思ひます。

○参考人(谷垣千秋君) どうありますかといつう

ことには非常に困難なわけで、逆に言いますと、こ

ういうものがきちんと整えられると管理組合は非

常に有効な決定を適切な時期に行つていくことが

適切な情報が社会的に用意されなかつたとい

うふうに思ひます。

○参考人(藤木良明君) どうありますかといつう

ことには非常に困難なわけで、逆に言いますと、こ

ういうものがきちんと整えられると管理組合は非

常に有効な決定を適切な時期に行つていくことが

適切な情報が社会的に用意されなかつたとい

うふうに思ひます。

○参考人(谷垣千秋君) どうありますかといつう

ことには非常に困難なわけで、逆に言いますと、こ

ういうものがきちんと整えられると管理組合は非

常に有効な決定を適切な時期に行つていくことが

適切な情報が社会的に用意されなかつたとい

うふうに思ひます。

○参考人(藤木良明君) どうありますかといつう

ことには非常に困難なわけで、逆に言いますと、こ

ういうものがきちんと整えられると管理組合は非

常に有効な決定を適切な時期に行つていくことが

適切な情報が社会的に用意されなかつたとい

うふうに思ひます。

○参考人(谷垣千秋君) どうありますかといつう

ことには非常に困難なわけで、逆に言いますと、こ

ういうものがきちんと整えられると管理組合は非

常に有効な決定を適切な時期に行つていくことが

適切な情報が社会的に用意されなかつたとい

うふうに思ひます。

○参考人(藤木良明君) どうありますかといつう

ことには非常に困難なわけで、逆に言いますと、こ

ういうものがきちんと整えられると管理組合は非

常に有効な決定を適切な時期に行つていくことが

適切な情報が社会的に用意されなかつたとい

うふうに思ひます。

○参考人(谷垣千秋君) どうありますかといつう

ことには非常に困難なわけで、逆に言いますと、こ

ういうものがきちんと整えられると管理組合は非

常に有効な決定を適切な時期に行つていくことが

適切な情報が社会的に用意されなかつたとい

うふうに思ひます。

○参考人(藤木良明君) どうありますかといつう

ことには非常に困難なわけで、逆に言いますと、こ

ういうものがきちんと整えられると管理組合は非

常に有効な決定を適切な時期に行つていくことが

適切な情報が社会的に用意されなかつたとい

うふうに思ひます。

○参考人(谷垣千秋君) どうありますかといつう

ことには非常に困難なわけで、逆に言いますと、こ

ういうものがきちんと整えられると管理組合は非

常に有効な決定を適切な時期に行つていくことが

適切な情報が社会的に用意されなかつたとい

うふうに思ひます。

○参考人(藤木良明君) どうありますかといつう

ことには非常に困難なわけで、逆に言いますと、こ

ういうものがきちんと整えられると管理組合は非

常に有効な決定を適切な時期に行つていくことが

適切な情報が社会的に用意されなかつたとい

うふうに思ひます。

○参考人(谷垣千秋君) どうありますかといつう

ことには非常に困難なわけで、逆に言いますと、こ

ういうものがきちんと整えられると管理組合は非

常に有効な決定を適切な時期に行つていくことが

適切な情報が社会的に用意されなかつたとい

うふうに思ひます。

○参考人(藤木良明君) どうありますかといつう

ことには非常に困難なわけで、逆に言いますと、こ

ういうものがきちんと整えられると管理組合は非

常に有効な決定を適切な時期に行つていくことが

適切な情報が社会的に用意されなかつたとい

うふうに思ひます。

○参考人(谷垣千秋君) どうありますかといつう

ことには非常に困難なわけで、逆に言いますと、こ

ういうものがきちんと整えられると管理組合は非

常に有効な決定を適切な時期に行つていくことが

適切な情報が

○参考人(藤木良明君) 私も、それは是非望むところでございます。それによって、修繕が十分に行き届いていない、管理組合の事務の運営が非常に不安定で修繕が十分に行き届いていないマンションに対しても定期的な修繕を繰り返していく。さらには、例えば建て替え問題が持ち上がつて、合意形成にはこれはいずれにしろ随分時間掛かります、そんなに簡単に建て替えは実行できるものじやございません。その間にも一定の建物の維持を図っていくようなルール作り、そういうようなものが必ず必要だらうと思います。

私はよく、建て替えが可能な、ないしは等価交換が比較的率が高いマンションの御相談を受けているときに必ず申し上げることは、健全な建て替えというのは健全な維持保全の上にしか成り立たないんだ。それを、修繕を放置した形で建て替え推進を図ろうとする、必ず人心、人間の荒廃が起ころ、健全な修繕、維持保全をした上で建て替え計画というのは考えていこうということを力説しますけれども、その線に沿いまして、今の御指摘の再生法であるとか維持保全推進法であるとか、そういうようなことの御整備を是非考えていただきたいと思います。

○谷林正昭君 ありがとうございました。
あと二分しかございませんが、山田参考人にお尋ねをいたします。
客観的要件はない方がいい、分かりやすいといふような御意見でございます。しかしながら、私は、非常にそこに危険性があるのは、五分の四ではなくなかなか進まない、決議が取れないということになってきたときに、五年後ぐらいにあるいは三年後ぐらいに、これ四分の三にしてもいいんじやないか、あるいは三分の二にしてもいいんじやないんですね。そこら辺りのお考えはどういうものでしょか。

○参考人(山田誠一君) 私は、十分な自信ございませんけれども、五分の四でよろしいだらうと思ひます。五分の四のままですと建て替えが進まない

いという状況はあるいはそこはあるかもしません。しかし、それはやはり、まだなおその建物を維持して使おうという方々が二〇%以上いるわけですから、それを生かしてというか、それを尊重して残していくと。

私は、先ほどうまく説明できたかどうか分かりませんが、建て替えをどんどん、多く行われればいいという考え方を持っていてるものではなく、したがって、この法律ができるからといって建て替えがどんどんたくさんあちらにもこちらにも建つことになるのでもないだらうと申し上げました。

何が重要かというと、建て替えをするためにその決定をする、合意形成をする、そのため現行法ではやはり無駄なコストが掛かっているのではないか、そこを少なくすればいいのではないかと、いうことですので、五分の四の多数決要件になりましたら、客観的要件はありませんから、私が申し上げたような懸念はなくなりますので、それで建て替えができるのであれば、それはそれでそのマンションの運命なんだというふうに思いました。

○谷林正昭君 終わります。

○森本晃司君 公明党の森本でございます。
三人の参考人の先生方、今日は大変ありがとうございます。

○谷林正昭君 終わります。

決で決められてしまつて、そこに住んでいる方々の保護というのはできなくなるんじゃないだろう以上です。

○参考人(藤木良明君) 建て替えの必要のないものまで建て替えてしまつて、そのことをもたらさないかという御質問でございますが、やや理想論かもしれません、私の考え方としては、三十年、四十年という年数要件がないことによって建て替えの必要のあるものが建て替えられ、建て替えの必要性は社会的耐用年数ではなくて、経済的耐用年数ないしは社会的耐用年数というような要素のことから考えられていることであつて、時代的にはこの価値観はいろいろと変わつてきます。

そういう中で、特に今回、この三十年、四十年というは経済的側面から出てきたような受け取られる方を私はしておりますので、これが消えたことは大変喜んでおります。その一方で、消えたことによって今度はまた違った面で、例えば必ずしも従前用途と同じ用途じゃなくてもいいという建て替えが可能になり得る。

そうすると、消えたことによってさらにもう少し違った形での経済的な要因がここにクローズアップしてきました。またそろ本来の建物の耐用年数というものは何か、それから、重ねて申し上げますけれども、時間がたつことによってそこに作られていく価値というのは何なのか、都市というのは何であるべきなのかというようなことの議論といふのはここからは欠落している、そういうふうな形で私は今回の経過を見ております。

○参考人(谷垣千秋君) 私どもは、先ほど申し上げましたように、現行の客観的要件である過分性要件を支持するという立場ですので、三十年説や四十年説に対しましては反対という意見でずっとこれまでやってまいりました。

問題は、今回の法改正の中で、私は、一番やはり議論されるべき、これは法制審議会も含めてなんですが、特に国民の代表である国会では

には取り組むのがよろしいのだろうと思います。

○参考人(藤木良明君) 私は、元々現行法の建物が老朽化していること、それから費用の過分性、この二つをもつと、と議論し十分に検討すべきでございます。

先ほど来、藤木先生は、もっともつとリフォームして大事に使えという非常に貴重な御意見も伺いました。建つてから三十年あるいは四十年という基準が書かれていないことについて、それぞれのマンションの居住者あるいは社会全体がそういう意識を持つことによって可能となるだらうと思いま

す。

これは、三十年、四十年というは物理的な建物の耐用年数ではなくて、経済的耐用年数ないしは社会的耐用年数というような要素のことから考えられていますので、これが消えたことは大変喜んでおります。その一方で、消えたことによって今度はまた違った面で、例えば必ずしも従前用途と同じ用途じゃなくてもいいという建て替えが可能になりました。

しかし、年数要件がありませんので、比較的後年数が若くて、専門家の方が見ればこれは建て替える必要はないという建物が建て替わる例は生じるだらうと思います。しかし、やや強い議論かもしれないが、戸建ての建物は、建て替える必要のない建物でありましても、その所有者が建て替えようと建て替えを望みましたら建て替えができるわけです。

確かに、区分所有建物においては建て替えに反対する少数者がいるというところが問題ではございませんが、しかし、やはりそれはその建物の権利を持っている人たちが集団的に決める。正に当事者の自律的な決定というものを尊重していくべきなんだと思います。

問題は、今回の法改正の中で、私は、一番やは

非客観的要件について十分議論していただきたいと。といいますのは、要は、これがルールになるとですね。五分の四の多数決で決められたときに、五分の一の反対の人たちが、自分たちは反対だけれども決定は受け入れますというときのかぎになるのがこのやはり客観要件なわけですね。

現行法では、建物を維持管理していくことが不合理になった場合、要するにそれを過分性要件という形でルール化したわけですけれども、このルール化が抽象的で現場では非常に混乱を招いたと。そこから更にこの抽象的なルールをもつと具体化してほしいというのが國民の声ではなかつたかというふうに思います。

このルールをやはり国会できちんと決めていただいたい。これをなくすというのは非常に私は安易ではないかと。それをなくして区分所有者すべてを、責任を預けてしまうというのは、やはり日本のマンション管理組合の現状、それから区分所有者の置かれてる社会的な立場等を考えたときには、これは過大な要求であり、無理な責任を要求しているということになるんじゃないかなとうふうに思います。

したがって、建替え円滑化法あるいはマンション管理適正化法等でマンションは社会資本であるという位置付けがなされております。そういうことから考へると、この社会資本であるマンションについての判断決定を行うときに、法律でやはりきちんととしたルールを定めるべき、こうなったときは建て替えるんだというふうな客観的な要件をやはり国會議員の先生方で十分議論をしていただきたいのが私たちの意見です。

○森本晃司君 藤木先生にお伺いしたいと思います。

地球上に優しい住宅政策をいろいろ推進していくには、マンションのやつぱり長命化が非常に必要ではないかと思っております。私たち人間でも、大体四十歳を過ぎると人間ドックに入ったり、あ

るいは我々国議員も定期健診があるということです。そういう機会にいろいろと自分の体を診て、今後に向かって補給すべきところ、直すところは直すという形を取っていくのがこれは自然ではないだらうかと思ひます。

私は、マンションについても全くそうではないかと思います。そういう意味で、一定の期間が来たら専門家の判断を受けることが必要であつて、建築基準法第十二条に基づく定期報告制度により、建築物の定期調査を実施しているところではありますけれども、きちんとした、劣化あるいは耐震の問題等々、そういうのを含めて定期検診システムというのを構築する必要があるんではないだらうかと、このよう思つております。

いろんなマンションのリフォーム等々を実際に経験された先生の御意見をお伺いさせていただければと思ひます。

○参考人(藤木良明君) おっしゃるとおりでございまして、大変管理組合が意欲を持つておられます現在も長期修繕計画を保有し、かつ長期修繕

に基づいて修繕を行い、修繕後に更に長期修繕計画の見直しをするというのが既にルールになつてゐるところはかなりござります。その一方で、管

理組合の運営がなかなかうまくいかなくて、事実上理事会も年に数度しか開いていないというよう

なところもないことはないわけですね。

○参考人(藤木良明君)

せん、山田先生に、自立した管理組合を目指す上で現状と今後の課題について、短い時間で恐縮でございますが、もし御提案ございましたらお願ひしたいんです。

私の時間があと二分でござりますので、済みません、山田先生に、自立した管理組合になるためには管理組合が頑張らなければいけないんでされども、自立していないとそのままになつているということなのだろうと思います。

そうしますと、国とか政府とかが管理組合に対して何か支援ができるのかということになるのではないかと思いますが、しかし問題の基本は、やはりその区分所有者がそういう意識、自覚を持って時間の一部を割いて管理組合活動をするというしかないのだろうと思ひます。国の組織の一部、自治体の一部では決してありませんので、当事者にゆだねるのではないかと思います。

したがって、やはりできることは間接的なことにすぎず、啓蒙活動、啓発活動というようなことが国ないし間接的に、先ほど申し上げましたが、こういうことについて専門的に関心を持つているNPOなどの協力あるいは主体的な活動を通してその区段所有者、管理組合に届けていくといふことではないかと思ひます。

○参考人(藤木良明君)

これで改善するにはどうしたらいいかという例としてアメリカのFEMAの例を出されたと思うんですけれども、これを具体的に改善できれば六

十二条に対する不明確規定という評価は私は大きく改善されると思いますけれども、どのようなお考えをお持ちか、もう一度お伺いします。

○参考人(谷垣千秋君) 過分かどうかという判断をするときの比較の数字がこれほど違うと、客観要件といながら実はもう全然客観性がないといふことに現実はなつてゐるわけで、そうなつてある背景は、十一億と六億の差は、調査をするゼネコンの調査の仕方がまず違つわけですね。どういふ損傷を受けているかというその把握の仕方がまるで全然違います。損傷度の把握が違いますと、当然それに対する修復方法、工事計画、工事方法も当然違つてくるわけですね。使う材料も違つてきますし、工法も違つてきます。そうすると、更に

それに加えて工事単価もゼネコンによつて違います。大手ゼネコンと小さいゼネコンではまた工事単価にも差があります。

○参考人(藤木良明君)

その比較する基準がどんどんどんどん広がつていく、要するに差異が広がつていく要素が一杯あるわけですね。そういう条件を放置したままこれを比較して判断をするということにはしょせん無理があると。ですから、その比較できる条件をまず作るということとが今一番必要ではないかというふうに考えていてます。

○参考人(藤木良明君) 次に、藤木参考人にお伺いしたいと思いますが、これまでに老朽化ということで建設された事例、立地条件の良さとか敷地面積の広さとかいう点で好条件を持ったマンションが

復旧費用の額が建て替え賛成派の方と反対派の方では同じ建物を復旧するのに二倍近い差が出てしまつたという例を言われまして、これが大きな争いの原因になつてゐるということを指摘されたと思いますけれども、私はこのようなことは往々にしてこれからも起ころのではないかなと思つています。

忙しい自分の日常の中できだけ避けたいと

思つておられる方々も数多くあるわけでございます。そういう意味で、いろんな友人の話を聞きまつたという例を言われまして、これが大きな争いの原因になつてゐるということを指摘されたと思いますけれども、私はこのようなことは往々にしてこれからも起ころのではないかなと思つています。

これを改善するにはどうしたらいいかという例としてアメリカのFEMAの例を出されたと思うんですけれども、これを具体的に改善できれば六十二条に対する不明確規定という評価は私は大きく改善されると思いますけれども、どのようなお考えをお持ちか、もう一度お伺いします。

○参考人(谷垣千秋君)

多くあつたと思うんです。いわゆる等価交換方式で行われていたと思うんですね。その意味では、建物の老朽化を直接の原因として、そういうものではないということを趣旨でおっしゃったのじゃないかなと思いますが、建て替え計画が持ち上がりつて、その団地で十分な修繕が実施されなかつた経緯があることも指摘をされていますけれども、私は非常に重要な指摘だと思いました。

長い間の高齢マニシヨンと言われる実態と可能 性について述べられたわけですけれども、私は今後の政策に期待するものとして、今質問の方から御答弁で本当に長寿化の、長命化の推進が大事であることを繰り返し述べられて、私も本当に同感です。

お尋ねいたいことは、建物の長命化のために一人一人の区分所有者や管理組合が真剣に取り組むことはもちろん大事なんですが、これを促進するための国の、また自治体の政策の基本はこうあるべきだと、こういうふうにしたら確立が求められるのではないかという、そういう点で具体的にお持ちでしたらお伺いしたいと思いますが。
○参考人（藤木良明君） 具体論にはならない一面があろうかと思いますけれども、私は今回の建て替え、この区分所有法の改正は、ある面ではマスコミにあおられた一面も非常に基盤としてはあるよう思います。それともう一つは、バブル崩壊以降の経済の停滞に基づく何か経済政策上の活性化というようなものがもう一つ基盤にあるような気がしてならないんですね。そういう意味で、どこかで社会的な風潮というのが建て替えの方に向かって醸成されている。

逆に、これは地球環境という大きなグローバルな命題を考えたときにはもっと違うことを考えな
くちゃいけないんじゃないのか。社会的にやはり
物を大切にしていく、CO₂の排出量というのを
日常生活の中からいかに削減していくか、そういう
うレベルの中で、国民の生活の価値観、このもの
をいろいろのところから一つずつ転倒していく、
そういうことが必要なんです。それが、私はレ

ジユメの方でいわゆる価値観の、パラダイムの転換ということを申し上げていますけれども、それは例えば今回のマンションということに関して言えば、建て替え推進ということではなくて再生推進の方にこそ先行すべきであるし、というようにいろいろいふる、持続するためには何を軸にするかといふようなことを国民の中に醸成していくようなことが必要なんだというふうに思います。

○大沢辰美君 山田参考人にお伺いしたいと思うんです
が、先ほどの意見陳述の中で、この二ペー
ジから三ページにかけて書かれている内容で、や
はり反対者の壳却の強制を基礎付ける多数決、五
分の四の多数決ということになるわけですけれど
も、これは一般的には短時間で容易にはできるも

のではないということをもちろん言われています
だけれども、私はこの被災マンションの場合、
短時間ではできない状況に今置かれていたわけですね。
ですから、本当に先生がおっしゃっている
ように、短時間でこの問題をプロセスを得ていく
ことは非常に難しい、安易に獲得できるものではない
ということではっきり言わっていて、一方では
は、改正案の一ヶ月前に通知し、一ヶ月までに
説明会を開催し、五分の四ということは妥当だと
いうことをおっしゃって、ちょっと私は現実の被
災者の皆さんが経験した教訓と、これはやはりこの
の法改正は大変きついものになるというようを感じ
ましたんすけれども、その点についてもう一度。
○参考人(山田誠一君) 一ヶ月前の通知、一ヶ月前
前の説明会というのでは、二ヶ月しかないではない
いかと、長時間時間が掛かるという私の認識とどう
いう関係にあるのかということですざいます
が、実際には、二ヶ月で建て替えがゼロから、白
紙から始まって決まるということは全く私は予想
しておりません。具体的にはよく分かりませんけ
れども、一年、二年掛かるのが一般的であろうと
思います。
それを決定をし、その決定が司法上の効力を持
ち、反対者に対しても売却を強制させるという私

権のルールとして、私の権利の私権のルールとして仕組むときには、まずはやはり一回の決議ではできず、説明会を設ける。そしてそのために通知は通常の通知よりも長く掛けて通知を要求するというところから始めるべきなんだろうと思います。

それに追加する部分は、先ほどの、何でしたか、合意形成マニユアルというのがちょっととどういうなものか私余りうまく想像できませんけれども、どういう手順を踏み、あるいは場合によってはどのぐらいの規模の区分所有建物であれば一つ一つの手順にはどれぐらい時間が掛かるのが通常であるというようなことも、ガイドラインといふんでしようか、正にガイドラインとして示しながら時間を掛けるという、掛からざるを得ないというところを実現していくべきであり、区分所有法の中に説明会を二回やりなさいとか、あるいは一回一回の説明会を二ヶ月以上空けなさいというようになことを定めてそれを義務付けるという性質のものではないだろうと思います。

○大沢辰美君 もう一度谷垣参考人にお伺いしたいのですが、京都新聞というのがございまして、十一月の十八日の新聞を見ましたら谷垣参考人のマンション問題のコメントがあったのを読んだんですけれども、今マンションが供給過剰の状態にある中で、建て替えを一方的に進めはどうなるかと。

震災後、神戸市内で建て替えられた百棟以上のマンションでは空き家が目立っている、修繕積立金さえ十分に回収できない、この状況が続けば適切な改修がすることができなくて十年後には確実に不良ストックになるというのが心配されるのではないか、こういう神戸パターンというのが全國化は避けないといけないということを言われているんですねけれども、これは私ちょっと衝撃的で、指摘で、その実態をもう少し詳しくお聞きできたらなと思いました。

この指摘は本当に建て替え後のマンションに人居てきた区分所有者もその後の修繕積立金の不

足など、私は大きなリスクがあるような指摘だと思いますので、併せてお伺いしたいと思います。
○参考人(谷垣千秋君) その話は、実は日本マンション学会の方で、震災後、被災マンションの追跡調査をずっと行っておりまして、特に建て替えられたマンションについての追跡調査を行ってきましたわけです。
その中で、今指摘したような実態、一つは、建て替えられたマンションに空き家が目立ってきている。空き家があるということの裏には、十分な維持管理費用が積み立てられていないという実態もあるわけです。
もう一つは、これはそこには言っていないんですけども、建て替えマンションに住んでおられる方がやはり経済的に非常に苦しい状況に今至っている。御承知のように、神戸は全国的にも失業率が非常に高い地域になっております。
我々マンション学会の方で調査をしたケースでいいますと、二重ローンを設定されている方の平均年齢が四十九歳というのが出てています。それと、二重ローンになつてない方も、前のマンションの抵当権を抹消するためにローンの残債を一括して返済をされております。建て替えるときにローンを一括返済されている。そのため、自己資金をそこで一回使い果たしているという方がたくさんおられるわけです。すっからかんになつて建て替えマンションのためのローンを設定されているということで、二重ローンでない方も経済的には非常に厳しい状況に置かれているという実態があるんですね。
そういう中で建て替え後の生活があるわけですが、思ったように給料は上がっていない、だけれどもそのローンの返済は確実に迫られると、初言われたように、建て替えた後高く売れるという話も、現実には高く売れるどころか全然建て替えマンションは売れにくい、新築マンションの方と競争に負けてしまって、結局マンション買う人は新築マンションの方を買うわけで、建て替えた

ンションの方はやはり競争力がないというふうなことから、非常に建て替えた前に聞いていた話と建て替えた後の現実とのギャップが大き過ぎて計画どおりにいっていないと、そういう実態があるわけです。そのことがマンションの維持管理、良好な住宅ストックを作っていくという観点からいうと非常に大きなマイナス要因になってきてているということで、そういうお話をしたわけです。

○大沢辰美君 最後にもう一度藤木参考人にお尋ねしたいんですが、先生がお書きになりました岩波新書の「マンション」という本の中に、その二百十二ページに被災マンションの復旧という内容が書かれています。二つのマンションの事例を挙げて、補修が成功した背景や理由を述べておりますし、貴重な事例だと思って読ませていただきました。

それから、二百二十九ページには、建て替えた補修かという点も書かれておりまして、一つの建物に住む者たちがなぜ争うことになったのかという点でお書きになっていますが、私も神戸市の皆さんのお話を聞きまして、やはり今もお話をありました合意形成手続会決議に当たって建て替えた後に優先して補修案に対する十分な検討をしていないということがあつたということの指摘もありました。私もこれは事実だったと思います。

今回提案されている案は、六十二条から建物の老朽化状況や復旧するための費用の比較などの条文を削除してしまいました。建て替えたでもうかるかどうかという経済的利益を直接持ち込んで、賛成の多数決でしてしまうということは本当に私は心配です。

先生も心配されていると思いますが、一つの建物に住む者たちがお互いに争うことに私は今回の改正はまたなるのではないかと思いますが、どのような影響になるかという点を最後に一言お願いします。

○参考人(藤木良明君) 私は、今回の五分の四がこれで正式に可決されるとなると、等価交換ができるマンションではないとは可能性があるマンションでは建て替えた上がると思いまます。確実にこれは立ち上がりてくる。これはディベロッパーの営業攻勢も必ずそこへ集中していくます。

そのときに、私が推察するには、これからは、いわゆる無償建て替えができるんだから、きれいになるんだから、バリアフリーになるんだからといふうな形の効率論者と、それから環境保護、三十年、四十年近く育ててきた緑であるとかそういう環境をやっぱり大切にしておこう、それは子孫にも残すべき価値を持っているじゃないか、我々が育てたというふうな環境擁護論者との間のこれからは私はイデオロギー闘争ができると思うます。

これは、いわゆる今までの建て替えた議論とはちょっと違った局面を迎えるであろう、そういうことに今回の改正案というのは追いやすく可能拙速であったというのが私の意見でございました。

○大沢辰美君 ありがとうございました。

私は、国会改革連絡会、余りお聞きになつたことがないと思うのですが、自由党と無所属の会の会が院内会派を作っている、私は無所属の会の田名部と申します。よろしくお願いをしたいと思います。

最初に、山田参考人にお尋ねしたいと思うんですが、どうも私は基本的に、一体このマンションというのはこれからどうなっていくんだろうかといいます。

最初に、山田参考人にお尋ねしたいと思うんであるが一つあるんです、少子化、高齢化時代に向けて。一極集中排除というのはもう十何年前、私が自民党にいるころ、一極集中排除だと。ところが、どんどんどんどん進む政策が片方では進んで

いくと。しかも、同じ建物でも土地の地盤の強度によって価格は違うんです。あるいは、周辺の環境のことあるし。

そういう中で、この五分の四の多数決は私は余りじまらないんじゃないかなと、合意形成のための条件とかは、ある程度の専門知識というのを持つていないと。私はそういう意味で、合理的な基準というものはどうなものか分かりませんが、これ示せるんだろうかなという気持ちがあります。このことについてまずお伺いしたいと思います。

○参考人(山田誠一君) 様々な新しい社会的な変化を迎えて、マンションどうなるか、なかなか予測し難いところがございますが、やっぱり区分所有者はそれぞれ何が大事かというのを持っています。それだけ何が大事かというのを守っているんだと思うんですね。環境が大事だ、あるいは効率の高いところに住みたい、それらは多様であることはもう当然のことであつて、そして、そのうちの何を国の施策として進めていくかというところは一方であろうかと思いますが、当該の建物の建て替えあるいは修繕、どういうふうに維持することは、そこに住んでいる人たちが決めればいいことであつて、そして、環境保護の観点からは、それはそれとは別に、私権間の調整とは別に何らかの規制をもつ掛けるのであれば、それは戸建ての建物と同様に掛けばいいんだろうと思ふんです、必要であれば。

したがって、合理的な基準というのは、正に五分の四の人たちが何を大事なものと考え、何を重要だと考えたかということを集めて、そしてそのときには手続については十分に配慮をする、それが正にその建物にとっての合理的なものであり、それが社会、公共に對してその建物を建て替えることでもし悪影響が及ぶのであれば、それは区分所有建物だけでなく戸建ての建物も同様でありますから、何らかの建築規制なり都市規制なりで臨むべき問題なんだろうと思います。

○田名部匡省君 藤木参考人にお伺いしたいですが、どんどんどんどん進む政策が片方では進んで

ます」のマンションを建てようというときの知識がないんですね、専門的な知識がない。例えば、耐用年数とか何とか言われても、建てるのはなるだけ安く建てたい、こういうことしか知らない。そうすると、私は、何かこういうものの情報を提供する。あるいは、この建物はもう六十年は耐えられると、したがって基礎のいいも

うで、建っちゃってからいろいろな問題が起きてくるということになると、そういう情報といふものを作つぱり提供できるそんな仕組みというものを相談できる何かあってつぱりやるといふことにしないとなかなかうまくいかないんじゃないかなと、そんな気がしているんですね。あるいは、建てる前にもう入る人が決めて、こういうものを造りましょと、高くていいから八年ぐらい入れるようにといふことでもやるんだ別ですけれども、もう建てる方が先になつちゃっていますから。

その辺は私はなかなか難しい、何かいい方法がないのかな、こんな気がしているものですから、お考えがあつたらお伺いしたいと思います。

○参考人(藤木良明君) 恐らく、今までの建築産業を支えている構造、パラダイム、これは、基本的に建てる、新築することを主体にして組み立てられてきている。建物を維持していくと、いう観点から建築構造を考え直すという雰囲気は出てきていますけれども、具体的にそれはまだ新築に対しても、さらには現在建っている建物に対しても反映されていない段階だと思います。

したがって、私は、私のように新築の設計もやり、かつ建物修繕に関してかなりの実績を持ってきた者が少しずつ現在増えてきておりますので、そういう、建物がどんなふうに劣化していくか、それに対しても適切な処理をしていく必要があります。建物がどんなふうに劣化していくか、それを維持の観点から、さらには建物を新築する際にはどういう注意が必

要であるのかといふことを、建築体系を組み替えていくような仕組み作り、これを具体的に各界が協力してやっていかなくちゃいけないんだと思います。

建築学会の方ではかなりそちらの方の動きというのが近年では出てきております。ただ、まだ手探りの状態というのが事実じゃないかと思いま

す。

○田名部匡省君 おっしゃるとおり、やっぱり何か評価するものがないと、建ててもらおうと思う人はもうなるだけ安くやろうと思うし、建てる方は高いものにしようと思う。そうすると、予算に合わせてやりますよね。ですから、こういうものはやらない方がいいですよ、例えば窓のベランダはこうだとか、先ほど写真見せていただきましてはこうやらなきゃ駄目ですよとか、沖縄の方はこうですから。そういうふうな何か相談して、こういうものをした方がいいと、積雪寒冷地帯の青森ではこうやらなきゃ駄目ですよとか、沖縄の方はこうでいいですよ、そういう知識が建築主にはないということが後からになっていろんなトラブルが起きてくるんだろうと。

私もロンドンやパリに行ってみてまして、古い建物が、あれはもう百年以上もたつた建物だらうと思つていいなと思って見てきましたが、ああいうのを見ると、三十年たつたらもう建て替えだなんという話は、木造だって田舎の方に行くと百年たつてもまだがつちりしていますでしょ。その辺のところが、建てる人はもう素人ですから、そういう方が必要だなと思うんで今のお話を申し上げました。

次に、谷垣参考人にお伺いしますが、入居前の合意形成というのは私は大事だと思うんですね、見て。私もマンションをやっている人一杯知っています。もうトラブっちゃってね。それで、これ、皆さんの方に管理をお願いしているんですか、組合の方にお願いしているんですか、それとも管理する会社がたくさんありますかね。で、何でそこになつたかというのも分かつていな

い。そんな程度の大きいと小さいとの違いには、そんな程度の大きいと小さいとの違がある。もう十戸ぐらい、十軒ぐらいしか入つてないところと高層なマンションとでもまた違う

で、その人たちの話を聞くと、もう何かどこで決めたんだか組合にお願いしていると、こういう

程度の話ですよ。それで、自分が親戚に工務店とかあるいは水道屋さんがあって直接頼めば安いけれども、そちでやつてくれるものだから高い金取られるという不満が出ているんですね。ですから、いずれにしても、後からいろんな問題が起きないように私は管理組合も自主的にやれる程度のところはそういうふうにやつたらいいし、大きいところは一律でくつて、何でも国が全部一律ですから、やっぱりそこを見てやつてあげないと無駄な経費が掛かっているという、二人分も払っているそうですよ、管理人に。だから、親戚のおじさんでも連れてきてやればいいようなところいろいろあるわけですからね。

そういうことについてどうお考えになるか、ちょっと。

○参考人(谷垣千秋君) 今の御指摘のところは非常に根本的なところで、実は先ほどの御意見もありましたように、日本の管理組合というのがなかなか役員のなり手がないとか、活発に活動できないいないところがたくさんあるとか、そういう実態になつてゐるわけですが、その一つの原因が、例えば分譲マンションと賃貸マンションの違いすら一般的には余り認識されていないと。実は分譲マンションというのは、この区分所有法によってを認識してマンションを買う人が一体何人あるのか、あるいは買ったときにはそういう説明をきちんと受けるような社会的な制度があるのかというと、これもないわけですね。何も分からぬまま

買つて、何も分からないまま人居して、ある日突然管理組合の役員に指名される。ひどいところはじゃんけんで決めているところもあるんですね。そんな程度の大きいと小さいとの違がある。そんな程度の大きいと小さいとの違がある。もう十戸ぐらい、十軒ぐらいしか入つてないところと高層なマンションとでもまた違

い。そういうふうなみんなの共有財産を管理する責

任を担う立場に法的になるにもかかわらず、そのことの自覚あるいはその自覚を促す知識というものが社会的にきちんと提供される場がないという

ことが今の日本の分譲マンションの管理の上での一番大きな問題点になっているわけです。

この間、急速に法整備がなされておりますけれ

ども、基本的な入口のところでマンションのシス

템について十分理解をしていただくための社会

的教育、啓発の制度、これは一昨年辺りから各

自治体で管理組合支援ということで様々な施策が講じられるようになっておりますけれども、まだ窓口相談的な程度で、特に新規に購入される

方に対する啓発活動というものは全く後れている

ところがやはりその管理組合が正常に機能

していきにくい大きな原因になつてゐるのではないかというふうに考へています。

○田名部匡省君 時間ですから終りますけれども、国民の意識とかマンションの經營する人たちの意識というのを教えていくというのは、いろんな情報とか、やっぱり何かそういうのをやつてやらないと、何でもとにかく困れば国がやってくれるという、もうこれ日本、何の業界でも、農業だろうが漁業だろうが、長いことそうやってきたのを今から自分でと、自立してということを盛んに言われたって、そう簡単には私はいかないと

ですね。だから、いずれにしても何かやつてから、いろんな問題が起きてから法律出すと。どうなるか、あるいは買ったときにはそういう説明をきちんと受けることを事前に、いいことばかりじゃなく悪いことも出てくるわけですね、例えばアクラ

てみたが全然通らないと、あとは国民の負担だと。この種のものが多過ぎるんですよ。それで景気が悪い悪いと、消費が六割も占める日本の経済にいる人の何億の共有財産を維持管理する責任を突然負わされると。区分所有法上の管理者になると罰則まであるわけですね。

そういうふうなみんなの共有財産を管理する責

任を担う立場に法的になるにもかかわらず、そのことの自覚あるいはその自覚を促す知識というものが社会的にきちんと提供される場がないという

ことが今の日本の分譲マンションの管理の上での一番大きな問題点になっているわけです。

この間、急速に法整備がなされておりますけれ

ども、基本的な入口のところでマンションのシス

템について十分理解をしていただくための社会

的教育、啓発の制度、これは一昨年辺りから各

自治体で管理組合支援ということで様々な施策が講じられるようになっておりますけれども、まだ窓口相談的な程度で、特に新規に購入される

方に対する啓發活動というものは全く後れている

ところがやはりその管理組合が正常に機能

していきにくい大きな原因になつてゐるんではないかというふうに考へています。

○田名部匡省君 時間ですから終りますけれども、国民の意識とかマンションの經營する人たちの意識というのを教えていくというのは、いろんな情報とか、やっぱり何かそういうのをやつてやらないと、何でもとにかく困れば国がやってくれるという、もうこれ日本、何の業界でも、農業だろうが漁業だろうが、長いことそうやってきたのを今から自分でと、自立してということを盛んに言われたって、そう簡単には私はいかないと

ですね。

てみたが全然通らないと、あとは国民の負担だ

と。この種のものが多過ぎるんですよ。それで景

気が悪い悪いと、消費が六割も占める日本の経

済には、五分の一の人たちはどのような形で保障

されるのかという、五分の一の反対意見を持つて

いる人たちの意見というものはどのような形で保

障されるのか、お伺いいたします。

○参考人(山田誠一君) この法律に、改正案に従つて考えますと、少數であり、建て替えに反対する側に対して保障されている権利というのは、集会において意見を表明し、自分の考え方に対してもう一人を説得するという機会が与えられ、それに対して説明会もあり、時間も用意されたということ、それは改正点だと思います。

そして、従来の現行法にもありますように、が、しかしそれでも、その反対をした少数の人にとっては残念なことです、五分の四で成立しましたから売渡し請求によって自分の持っている区分所有権と敷地についての共有持分を売却し、その対価を受け取るということが、その反対をし、五分の一未満になってしまった人に対する権利の保障であると思います。

○渕上真雄君 では次に、藤木先生にお伺いをいたしますけれども、実は私、こういう新しく建てて積極的に国は支援をし、開発をしていくべきではないかという御意見を申し上げたところ、国はやっているというような言い方で大臣の方から答弁はいただきました。それは新しい工法などを含めて考えられておるようでありますけれども、やはり、どうもこの法案ちょっと何かおかしいとは思いながらも、どこいら辺かなというふうに思つてましたら、このマンション三十年説が最大の原因のよう言われております。

そこで、ここは国民の意識とのかかわりになつてくるところでありますから、今日全体のお三つの御意見を聞いて、私の印象ではやはりマンションに対する情報、国民に対する知らせる情報が今よりも少ないのではないか、同時に啓発といつうことが行われていないのではないかという印象を持つわけでございまして、一つは情報開示の問題があつ

それから、やはりこれから先、維持修繕をしていくその評価の基準みたいなものを明らかにすることによって、この三十年説というのを払拭できることではないかというふうに思つてゐるわけでございまが、その点、先生はどのようにお考へなのか。もちろん、先生の基本的なところは、価値観を変えなきや駄目だよということはここのことと観をお話しになつてゐるわけですが、いまして、今

○渕上貞雄君 次に、谷垣参考人にお伺いをいたしましたが、昨日、私、一番最後の委員会の質問で、この法律の文章は非常に難解だと、もう少し平易にすべきではないかというふうに実は政府の方に質問したわけです。私もそう思うと言ながから文章に書かれているのは大変難しいわけですよ。担当者の方がそう言われたのでありますけれども。

う手続が必要なのか、議長はだれかするのか、議事録はだれが作るのかというふうな本当に初步的なことを、知識を持つておられない方が非常に多かったというのがあります。やはりこれが、冒頭に私言いましたように、管理組合というのは合意形成というのを一番重要な仕事なんですねけれども、合意形成の要になるルールを運営する理事会が知らないことが非常に大きな問題として

○参考人(藤木良明君) おっしゃるとおりでございまして、実は、私なんかのよう改修工事をされをもう二十年ぐらいやってきてる、そういうものの実績をどんどんと、今日も写真を見てこんなになってていただいたと思思いますけれども、こういう三十年代になってどんどん修繕もやってるところが増えてきてる、こういうものを公にしていくということが一つ大切だと思います。

それからもう一つは、この石神井公園園地それから東豊エステートも両方とも耐震補強をしておりますけれども、実は耐震補強の前に耐震診断というのがござります。これで、東豊エステートの場合に耐震診断する費用に一千万掛かるという話ですね。私が言わせればこれはとんでもない話。要は、マンションの場合には補強できるところと、いうのは限定されます。それでかつ、ある種の経験を持つた者がどういうふうならばどういうふうな形で補強が可能かというふうなアドバイスは、これは比較的簡単にできるんです。

実は私はこの耐震補強で六十万の費用で、コンサルタント費用でやっています。耐震補強自体は一千三百万ぐらいでできています。結局、耐震診断に掛かる費用に若干の費用を積めば実際の耐震工事ができるんです。そういうことがどこかでは報がクローズになつていて、形式論がまかり通っている。そういうように、今までささやかでありますけれども積み重ねてきてる実績がどんどんとやはり広報されていく必要があると思います。

やはり、そこで、先生も管理組合を運営するに当たって、役員になり手がないという一つの原由にこういうものがあるのではないかというふうに思つてゐるのですが、その点は実際に管理運営をやらわっている点で御意見ございましたら一つはお伺ひをしたいと思っております。

それから過分性要件の問題について、いわゆる比較をするものというものをやはり明確にすべきではないかというふうに御意見を伺つたわけですが、ますけれども、その点、どのようにお考えになつておられるのか、お伺ひをいたします。

○参考人(谷垣千秋君) この区分所有法という法律がマンションに住んでいた人たちにどれぐらい読まれているのかということについて、私は、「神大震災の直後に私どもで現地で、一ヶ月後でたゞれども、二月の十八、十九と二日間、神戸でマンション会を行いました。非常にたくさんのマンションの管理組合の方が相談に来られたんだけれども、非常に驚いたのは、管理組合の理事長や理事をされている方が区分所有法を読んだことない」という方が圧倒的に多かつたんです。区分所有法今まで一度も読んだことがないので、今までは理会社の人に総会とかそういうことは全部任せききたと、ところが震災で管理会社も動けなくなってきた。そういう中で、今まで総会のとき来ててくれた管理会社のフロントマンももう来てれない、自分たちで総会をやらないといけないところが、やったことがないし、また区分所有の知識もないでので総会をどういうふうにやつたいいのかがまず分からぬ。募集するのにどう

読まない一つの原因は、読む必要性を感じていないという原因があります。つまり、それは金銭管理会社がやってくれるので自分たちがやる必要がないから読まない。もう一つは、読んでも分からぬ。専門用語がすらすら並んでいます。区分所有法を見ていたいたら分かるんですが、最初の定義のところから六法全書なり法律がなかったために住む人の日常の規範ですから、六法全書がなくとも専門教育を受けてなくても一定の理解ができるというやはり文章あるいは構成にする必要がある。このことについて、私どもは昨年の法改正の議論が始まるときからずっとと言いつけていますけれども、実際にでき上がりてくる法律ははり一般の人はなかなか読んでも分からぬという内容になっているわけです。

もう一点の過分性の比較の問題につきましては、先ほどちょっとお話ししましたように、やはり国会とというか法律を作るところで定義をきちんとさせていただきたい。読む人によって解釈が幾りにも分かれるような法律、それはそういう必もある場合もあると思うんですけれども、特にシヨンにかかる区分所有法についていろんな解釈ができるというのは混乱を生み出すだけで、ここについては明確な解釈を国会の場でやはりしていただきたいなど、そういうふうに願いしたいと思います。

○測上貞雄君 終わります。

○委員長(藤井俊男君) 以上で参考人に対する質疑は終了いたしました。

参考の方々に一言御礼のごあいさつを申し上げます。

参考の方々には、長時間にわたり御出席をいたしました。有益な御意見をお述べいただきまして、誠にありがとうございました。今後は皆様方の御意見を委員会の審議の中で十分に活用していきたいと存じます。

委員会を代表いたしまして、厚く御礼申し上げます。(拍手)

午後一時十五分開会

午後零時八分休憩

午後一時十五分開会

○委員長(藤井俊男君) ただいまから國土交通委員会を開いたします。

政府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、本日の委員会に法務省民事局長房村精一君及び國土交通省住宅局長松野仁君を政府参考人として出席を認め、その説明を聴取することに御異議ございませんか。

〔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、さよう決定いたしました。

○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案の審査のため、本日の委員会に都市基盤整備公団理事中田雅賀君を参考人として出席を求めたいと存じますが、御異議ございませんか。

〔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、さよう決定いたします。

午後一時十五分開会

午後零時八分休憩

午後一時十五分開会

○委員長(藤井俊男君) 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。

○谷林正昭君 民主党、谷林正昭でございます。

よろしくお願ひいたします。

まず、都市基盤整備公団にお尋ねをするわけでございますが、週刊朝日という週刊誌でございましたけれども、この週刊誌の十一月二十一日号、そして十一月二十九日号、これに大変な状況になっている分譲公団マンション、これが実は特集で出でております。

中身を読めば読むほど、こんなことが本当にあつたのか、あるのかと思われるくらいの実は

ニュースになっております。手抜き工事、否定しない、公団は、こういうような状況。そし

て、扇大臣がその話を全く知られていなかつ

た、その週刊誌を見てこの状況を知った、そして激怒して整備公団に対して内容の状況を聞かれ

た、こういうようなことが週刊誌に出ておりま

す。

そこで、私、こういうものはしっかりしたこ

ろでしつかりしたてんまつを明らかにしておくべきだというふうに思いますので、まず、この都市

基盤整備公団が分譲したニュータウンで発覚した手抜き工事の実態のてんまつについて、整備公団から説明をいただきたい。

その後、扇大臣からは、資料を集めてその後の

対策を立てるということに、これはニュースであ

りますし、衆議院の委員会でも御答弁されている

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、本日の委員会に都市基盤

整備公団理事中田雅賀君を参考人として出席を求

めたいと存じますが、御異議ございませんか。

○参考人(中田雅賀君) 御質問にお答えいたしま

するなどしまして、できる限り御不便を軽減するよう対策を講じております。また、譲受人それから管理組合と密接な連絡を保つために専任の事務所を現地に設置し、早期の補修工事の完成に全力を注いでいるところでございます。

それ以降、先日、衆議院の國土交通委員会で御質問い合わせましたが、その後二週間たって、今とでございます。公団は、資産を所有している譲受人から成る管理組合と協議を行いまして、合意に基づき瑕疵補修工事を行っておるということでございます。

このように瑕疵のある建物を供給し、譲受人の皆様に多大な迷惑をお掛けしていることにつきましては、誠に遺憾に思っております。

今回の瑕疵が発生した主な原因でございます。

が、現時点では確定的な結論を得ておりません。

以下に述べますような状況下にあって、請負人の施工体制が不十分であったというふうなことと推察しております。

第一点は、当団地が景観等に配慮した斬新さに

富む特有の複雑な設計であったこと。二点目は、

当時の建設環境でございますが、いわゆる建設バブル最盛期で、公共事業の契約不調等が多く発生

した建設環境下にあって、労務あるいは資材とも非常に逼迫しておりました。また、良質な技術者が確保が非常に困難な時期であったということでございます。それから三点半目は、当団地は東京都下の西部の新規の開発地にありますて、工事上の制約が非常に多い立地であったと、現地は高低差の多い丘陵地での工事であったということで、施工難度が非常に高い工事現場であったことがございます。

そのような状況下にあって、早期に町開きをし

ようということで完成を急ぎまして、工事を小工区に分け実施しました。結果として、比較的中堅の業者によるJV工事の区分が多くなりました。

それから、急遽調査を実施いたしましたが、当

団地と同時に供給された分譲住宅につきまし

て、十年目の大規模修繕工事が完了した団地では

このような瑕疵は発生していないことを確認して

おります。まだ修繕工事未了の団地につきましては、今後、管理組合と相談をしながら瑕疵点検調査を実施し、完了にしたいというふうに考えてお

ります。

あわせまして、現在、当該団地で明らかにこれ

は瑕疵補修を実際にすることになったという瑕疵

工事工事中の住宅の請負業者が施工した他の公団住宅につきましても、管理組合の了解を得まして、至急点検調査を実施しようということにしております。

以上でございます。

○國務大臣(扇千景君) 今、谷林議員からお話をございまして、私もその週刊朝日の新聞広告が大々的に出ているのを朝見たんです、中身は分かっていませんけれども見出しだけ。私、聞いたことない話ですから、すぐ電話で、どういう理由なのか、すぐにということで、公団の総裁が、朝、私が家を出て役所へ待機しておりまして、私は聞いたこともないし報告も受けたこともないし、いつの話ですかと、いつの時点でこれが分かったんですかと。一年前、一年もう三ヶ月ですか、前だとおっしゃるから、じゃ、総裁に、この週刊誌がなかつたら私が報告しないんですかということを聞いていただきました。いろいろ理由はあります。今も公団から、こういう理由でだつたと言いますけれども、私は回答無用。少なくとも私は、公団史上初めての、こんなみつともないことというのは私は聞いたことありません。

しかも、私もこれ調べましたら、長くなるからやめますけれども、全部で九百十九、戸数。しかも、一番すごいのが、第一次で応募倍率四十七・三倍、第二次五十二・五倍、第三次に至っては八十四・三倍、四次に至っては四十七倍、平均倍率でも五十五・六倍の倍率の、大変な競争率の中を買い取られた団地なんです。すごい斬新なデザインで、それは本当にヨーロッパみたいなデザインですから、そういう意味でもこの倍率で応募数が本当に多かった中で歴正な抽せんで貰い取った皆さん方は、一生に一度の買物ですから、こんないい買物したことないと思って喜ばれたのが、十一年たってこのままだと。

私は許せない気持ちであつたんですねけれども、それは皆さん方に聞きましたら、入っている皆さん方が、この団地がこういうことで評判になつて値打ちが下がる、しかも買取つて、自分たち

は財産を買ったんですから、その財産の値打ちが下がるから公表しないでくれと頼まれたと、こう言つては瑕疵がないということが今確認済みでございます」という報告が私に来ております。残りのありますけれども、それは買取つた皆さんにします。

○國務大臣(扇千景君) 今、谷林議員からお話をございまして、私もその週刊朝日の新聞広告が大々的に出ているのを朝見たんです、中身は分かっていませんけれども見出しだけ。私、聞いたことない話ですから、すぐ電話で、どういう理由のか、すぐにして、公団の総裁が、朝、私が家を出て役所へ待機しておりまして、私は聞いたこともないし報告も受けたこともないし、いつの話ですかと。一年前、一年もう三ヶ月ですか、前だとおっしゃるから、じゃ、総裁に、この週刊誌がなかつたら私が報告しないんですかということを聞いていただきました。いろいろ理由はあります。今も公団から、こういう理由でだつたと言いますけれども、私は回答無用。少なくとも私は、公団史上初めての、こんなみつともないことというのは私は聞いたことありません。

しかも、私もこれ調べましたら、長くなるからやめますけれども、全部で九百十九、戸数。しかも、一番すごいのが、第一次で応募倍率四十七・三倍、第二次五十二・五倍、第三次に至っては八十四・三倍、四次に至っては四十七倍、平均倍率でも五十五・六倍の倍率の、大変な競争率の中を買い取られた団地なんです。すごい斬新なデザインで、それは本当にヨーロッパみたいなデザインですから、そういう意味でもこの倍率で応募数が本当に多かった中で歴正な抽せんで貰い取った皆さん方は、一生に一度の買物ですから、こんないい買物したことないと思つて喜ばれたのが、十一年たってこのままだと。

私は許せない気持ちであつたんですねけれども、それは皆さん方に聞きましたら、入っている皆さん方が、この団地がこういうことで評判になつて値打ちが下がる、しかも買取つて、自分たち

十二団地、これを全部調査し直しなさいといふことで、今までに五千八百八十五戸、五十六団地については瑕疵がないかどうかということが今確認済みでございます」という報告が私に来ております。残りのありますけれども、それは買取つた皆さんにします。

○國務大臣(扇千景君) 今、谷林議員からお話をございまして、私もその週刊朝日の新聞広告が大々的に出ているのを朝見たんです、中身は分かっていませんけれども見出しだけ。私、聞いたことない話ですから、すぐ電話で、どういう理由のか、すぐにして、公団の総裁が、朝、私が家を出て役所へ待機しておりまして、私は聞いたこともないし報告も受けたこともないし、いつの話ですかと。一年前、一年もう三ヶ月ですか、前だとおっしゃるから、じゃ、総裁に、この週刊誌がなかつたら私が報告しないんですかということを聞いていただきました。いろいろ理由はあります。今も公団から、こういう理由でだつたと言いますけれども、私は回答無用。少なくとも私は、公団史上初めての、こんなみつともないことというのは私は聞いたことありません。

しかも、私もこれ調べましたら、長くなるからやめますけれども、全部で九百十九、戸数。しかも、一番すごいのが、第一次で応募倍率四十七・三倍、第二次五十二・五倍、第三次に至っては八十四・三倍、四次に至っては四十七倍、平均倍率でも五十五・六倍の倍率の、大変な競争率の中を買い取られた団地なんです。すごい斬新なデザインで、それは本当にヨーロッパみたいなデザインですから、そういう意味でもこの倍率で応募数が本当に多かった中で歴正な抽せんで貰い取った皆さん方は、一生に一度の買物ですから、こんないい買物したことないと思つて喜ばれたのが、十一年たってこのままだと。

私は許せない気持ちであつたんですねけれども、それは皆さん方に聞きましたら、入っている皆さん方が、この団地がこういうことで評判になつて値打ちが下がる、しかも買取つて、自分たち

イントがあります。設計が複雑だとか業者が足りなかつたからだとか、そういう問題じゃないんですね。公団がしっかりした検査さえしておればそういうことにはならなかつた、私はそういうふうに指摘をさせていただきたいと思います。

○國務大臣(扇千景君) 今、谷林議員からお話をございまして、私もその週刊朝日の新聞広告が大々的に出ているのを朝見たんです、中身は分かっていませんけれども見出しだけ。私、聞いたことない話ですから、すぐ電話で、どういう理由のか、すぐにして、公団の総裁が、朝、私が家を出て役所へ待機しておりまして、私は聞いたこともないし報告も受けたこともないし、いつの話ですかと。一年前、一年もう三ヶ月ですか、前だとおっしゃるから、じゃ、総裁に、この週刊誌がなかつたら私が報告しないんですかということを聞いていただきました。いろいろ理由はあります。今も公団から、こういう理由でだつたと言いますけれども、私は回答無用。少なくとも私は、公団史上初めての、こんなみつともないことというのは私は聞いたことありません。

しかも、私もこれ調べましたら、長くなるからやめますけれども、全部で九百十九、戸数。しかも、一番すごいのが、第一次で応募倍率四十七・三倍、第二次五十二・五倍、第三次に至っては八十四・三倍、四次に至っては四十七倍、平均倍率でも五十五・六倍の倍率の、大変な競争率の中を買い取られた団地なんです。すごい斬新なデザインで、それは本当にヨーロッパみたいなデザインですから、そういう意味でもこの倍率で応募数が本当に多かった中で歴正な抽せんで貰い取った皆さん方は、一生に一度の買物ですから、こんないい買物したことないと思つて喜ばれたのが、十一年たってこのままだと。

私は許せない気持ちであつたんですねけれども、それは皆さん方に聞きましたら、入っている皆さん方が、この団地がこういうことで評判になつて値打ちが下がる、しかも買取つて、自分たち

あります。

法文上定めております形状又は効用の著しい変更というのがどういう場合に当たるかということです。ここで共用部分と申しておりますのは専有部分以外の建物の部分、典型例としては、廊下、階段等の構造上区分所有者の全員又は

その一部が共用する部分、それから屋根、外壁、支柱など建物全体の基本的構造部分をいうわけでございますが、これらについて、その形状、要するに外観、構造等を変更する、その程度が著しい場合、あるいはその機能や用途を著しく変更す

る、こういったものが法律で定めております形状又は効用の著しい変更に当たるわけでございます。典型的な例といたしましては、例えば階段、これをエレベーターに変えると、こういうような場合には形状が著しく変更されております。ある

いは共用部分として例えば集会室に用いていたもの、これを用途を変えまして賃貸店舗にしてしまうと、こういったような場合は効用の著しい変更に当たると思います。

すので間違えるおそれはないわけでござりますが、確かに微妙な場合もあるうかと思ひます。総合的には、この変更を加える箇所、範囲、変更の態様及び程度、こういうものを総合して個別的に判断をしていかざるを得ないつたでありますば、

御指摘のように、この判断を的確に行うためには、そういうた事例を集積するということは非常に効果があるのではないかと思っております。私どもとしても今後そういう事例の集積あるいはその周辺といふことに努めてまいりたいと考えております。

○谷林正昭君　事例の集積、蓄積、こういうものは、安心を持って、あるいはいろんな決議のとき非常に参考になるというふうに思いますので、よろしくお願ひいたします。

そしょくお願いをいたします
そこで、今ほど公団の話をしましたけれども、
これが十年目だったから、そして公団も、ああ、
これは手抜きだった、失敗だったと認めています

からいいんですけど、仮にこれが二十年目ぐらいで、そして雨漏りが止まらなければ、そういうことを

今回この改正をお願いしているわけではございません。

○谷林正昭君　おっしゃるとおり、要はそのマンションを長もちさせるためには修繕が必要だという観点から、その二分の一というのは私も妥当ではないかなと一応ふうに思つていまして、再建築

ことばはなし

のためには、ことと問題をさせました。
しかし、今度は問題は、どうしてもやっぱりお金
払えないといふ立場もそうないといつたとき
に、負担できない場合、しかし出ていってくれと
は言えないよ」と、そういうことをきこて可か田良と交わ

たましが

で、共有持分の割合を増減する形でだれかに譲り渡すとか譲り受けるとかいうような形で、穩便にそこにはまた住み続けるというようなことも私は必要ではないかと思いますけれども、そういうことがができるるかどうか、お聞かせ下さい。

○政府参考人(房村精一君)　ただいま申し上げましたように、修繕というのは不可欠なことでござりますので、これはできるだけそういうことに備えて貰いたいとまことに貢献して、二月二十二日

そこで積み金をきちんと積んでいたたくだくということ
が望ましいことは間違いないと思っております
し、そういう点の周知を私どもとしても今回改め
て努力をしたいと思います。
ただ、御指摘のように、ぎりぎりのところ、修
善につきの担当の責任者へつゝこと、専門家の方

繕をしたら相当の費用が掛かってたという場合もあるうかとは思います。そういう場合どうするかと
いうことでござりますが、一般的には、修繕の費用ですので全く復旧工事を大々的に行うとか建て替えるをするという場合に比べれば額としては比較

的少額で、特に持てておられる専有部分の価額に比べれば、そろ多額にはならないのではないか。そう思いますと、一般的には、基本的に管理組合、同じマンションの住人同士の間のこと、ございまので、長期分割にするとか、適切な対応ができる

るのではないかと思っております。
自分の持っている所有権の一部を他の人に譲渡
することによってその負担を変えるということ
は、一般的に言えば、所有権の一部を譲渡して代

卷之三

卷之三

というのは極めて重要な役割を果たすということだらうと思います。この存在なくしては適切なマンションの管理というのはできないと思っております。そういうことで法律の方も、管理組合の結成を当事者の任意に任せませんで、法律上当然に区分所有者は管理組合を構成するんだと、こういうことを定めたわけでございます。そういう意味では、法律としては管理組合の重要性を非常に重視するがゆえにもう当然の団体としたわけでござります。

ただ、そういう具合に条文上書いたものですかね、特に名前を付けなくとも条文上は問題がないのですから、現行の条文では何の名前も付いてまいりたいとは思いますが、現段階では法律的組合ということの重要性を國民の方が理解していく妨げになつてゐるのだとすれば、私どもとして今後そういう名前を付けるということとも考えてまいりたいとは思いますが、現段階では法律的にはこれでも十分でございますので、この管理組合の重要性、特に今回の法改正によりまして今まで以上に重要な権限が与えられておりますので、そういう点を改めてマンションの住民の方々にも理解していただきたいように周知の努力をしてまいりたいと、こう考えております。

○谷林正昭君 是非、管理組合の重要性というも

のを周知をする、できれば法文的にもしっかりとものにしていただきたいなどいふうに要望させていただきます。

次に、規約についてお尋ねをいたしますが、お

とつも原始規約について少し議論がされました。この規約について、非常に、購入される方はうつかり思つて、規約のことをうつかり思つてゐるんですね。買ったときに、マンションを買うと同時に規約に判こを押して入つてくると、こういうことになつております。判こを押した以上は全員がその規約に合意したということになるわけでございますが、特に原始規約というのは非常に不公平な部分がたくさんあるんではないかというふうに思ひます。

例えは、地主さんが、土地を提供した地主さん

はいつでもそこの駐車場を使えるようになります。

か、あるいはそこに看板を立てる権利を自分が

持つてしまつとか、そういうことが実は原始規約に仮にあつたとした場合、それを後で気が付い

て、これはちょっとおかしいよと、この人は入居

もしていないのにどうしてそういう権利があるの

と、こういうような話に必ず私はなると思いま

す。

そこで、一つは、そういう不公平な規約を、気

が付いたときにその規約は無効にできるのかどう

か、これが一点。それからもう一点は、この原始

規約を、どういうんですかね、みんなで決める規

約に変更するときはどういう手続を経ればいいの

か、新しいマンションに入つてくるのを全室埋ま

らなかつたらそれができないのか。それとも、百

人が入るマンションに五十人入つたら、その五十

人の四分の三でみんなで決めた規約に切り替えら

れるのか、そこら辺りを少しお聞かせいただきた

いというふうに思います。

○政府参考人(房村精一君) 規約の問題につきま

しては、御指摘のように、規約が公平さを欠いて

いるということから訴訟に持ち込まれた事例もござります。そのようなことから、今回の改正に当

たりましても規約を適正なものとすることが必要

だということで、今回三十条に、規約につきまし

ては、専有部分あるいは共用部分、建物の敷地若

しくは附属施設について、「これらの形状、面

積、位置関係、使用目的及び利用状況並びに区分

所有者が支払った対価その他の事情を総合的に考

慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるよ

うに定めなければならない。」、こういうことを明

るところが、みんなで、四分の三でしたつけ、規約

を作る、新しい規約を作ったときにはペットを

飼つてはいけないと、こういったときに、その

ペットを飼つている人はどうしたらいいのか。

ところが、みんなで、四分の三でしたつけ、規約

を作ったときにはペットを

飼つてはいけないと、こういったときに、その

ペットを飼つている人はどうしたらいいのか。

ところが、みんなで、四分の三でしたつけ、

その対策の現状と今後の取組について、私は評価制度の検討、もし評価制度を入れますと、あのマンションは値打ちが下がるとか、こういうことにならうかとは思いますけれども、そういうことは横に置いたとしても、やはり評価制度みたい

なものが必要ではないかなというふうに思いますが、いかがでしょう。

○政府参考人(松野[君]) 御指摘のような既存不適格、特に容積率の不適格というマンションがあるわけでございます。これが中古市場で売られる、それを買う方がいらっしゃいますが、ただ、そのときに、購入者が契約に当たって、容積率が現行規制に合っているのかどうか、そのマンションの敷地延べ面積などを把握して将来の建て替えに備えるという場合もあるうかと思います。そのようなことのため、将来の建て替えに関する相談の適切な窓口を公共団体に設置していくだくと、いつもよりますが、そういったところで相談していくだく、あるいは建築士等の専門家の方々にも相談できるような情報提供体制などを整備するということを考えております。

たが、少々お詫びいたしまして、住宅性能評定制度のようなもの、これで表示できないかというお話をございましたが、この制度は住宅単体のいわゆる物理的性能を主として評価するという制度でございまして、この性能評価機関が過去の経緯あるいは法改正の改正経緯までずっとフォローして調べなきゃいけないということになると、これは

○谷林正昭君 次に、この不適格マンションを建てる替えるとき、建て替え促進ですね、これはいや応なしに都市再生だとかかるいはまちづくりの観点で建て替えるを得ない場合が出てくるというふうに思います。ところが、不適格マンションですから、三十人住んでおれば三十人ともそこへまた住み続けるというのは非常に私は難しいと思う

んですね。そうなって、くることも予測されますので、この不適格マンションの建て替え促進策、これについてあればお聞かせいただきたいと思いま
す。

○政府参考人(松野仁君) 御指摘のような問題がございまして、建て替える際に現在の容積率に適

下回る規模の建築計画とせざるを得ないというようなことが起き得るわけでございます。サンプリング調査の結果によりましても、例えば東京都内ですと、都市計画が実際に施行されました、容積率規制が一般的に施行されました、四十八、九年でございますが、五十年以前に竣工した既存マンションにつきましては、その約六割程度が不適格と推計されるというような調査がござります。こういったものの建て替えを積極的に進めていくためには、敷地内の空地の整備をして良好な建築計画にする場合には容積率を割増しをするという総合設計制度というのがござります。東京都におきましても、既存不適格マンションの建て替え問題に対応するという意味で、この総合設計制度を活用するというふうに表明されております。こういった制度を利用していただきたいというふうに考えております。

また、前回の通常国会で建築基準法等の一部改正がございましたので、一定の要件を満たす場合には容積率制限の緩和が建築確認ができるという制度も作りましたので、この制度が有効に機能するのではないかと思います。

和するということで、隣接地を買収して不適格マンションの建て替えというのは不可欠だというふうに思っていますし、進めなければならない問題だと、この制度も活用していただきたいというふうに考えております。

をされている方々のやつぱり権利だと人権だと
か、そういうものはしっかりと守ってあげなければ
ならないというふうに思いますので、そこ辺り
の配慮を今後も要請をさせていただきたいという

ふうに思います。
そこで、一点提案でありますけれども、さきの

六月のマンション建替え円滑化法を成立したとき
に附帯決議が付いております。最後の方に、「国
土交通省と関係行政機関との十分な連携を行つて
により、マンションの管理、建替え等に係るマ
ンション法制の有機的な運用が図られるようす
ること。」という附帯決議を実はこの委員会で付
けさせていただきました。

そこでお尋ねをするわけでござりますが、今、
マンション関係の法律が三本あります。法務省、
それと国土交通省一本、法務省一本。こういうこ
とについて、私は、共管といいますか、マンショ
ン法制一本化するべきではないか、そういうふう
に思っておりますが、お考えがあればお聞かせい
ただきたいというふうに思います。

○國務大臣(屬千景君)　さきの国会で皆さんに御
賛同いただいて通りましたマンションの建替えに
関する円滑化法、この法案のときに、今おっ
しゃったように附帯決議で、おっしゃいましたけ

れとも少なからず今のマンションに関する法制度ということから考へれば、今おっしゃいましたように円滑化法、それから区分所有法、そういう、マンション管理適正化法、こういうセットができるわけでござりますけれども、少なくともマンションの建替えの円滑化法、これに関しま

してはいろいろ御論議いただきましたけれども、マンションを建て替えるために円滑に進めるための事業手法ということございまして、これは住宅とか建築行政を担当する地方公共団体とのこれは連携に加えるわけでございますので、そしてまた公営住宅のあせん等、少なくとも居住の安定の確保等に関する施策の充実が不可欠であることから、これはマンション管理士という、これも皆さんに御論議いただきましたマンション管理士等

について、マンションの管理適正化法とともに、これを住宅とかあるいは建築行政というものを担当して国土交通省がこれを所管しているというのは今おっしゃったとおりでございます。

けれども、一方、今回の区分所有法は所有権といふ権利でございまして、これは区分所有権とい

う特別の権利に関する基本的なルールを決めるものであり、民法として商法、この両面から私人の権利に関する基本ルールを定める法律と同様に、これは民事法制に関する企画立案に関する事務を担当する法務省において今所管されているということはどうぞございまして、私は、さきの附帯決議に、おっしゃいましたように、これは車の両輪でござりますので、そういう意味ではお互に十分な連携を取ることが重要であると、そう思っておられますし、また今回の法案に立案に当たりましても、私たちは両者が一致協力して、少なくとも法務省がお書きになって言葉が少し難しあるなど、いう、この間御注文も出ましたけれども、法的には理解し難い、一般的の皆さんにはなじみのない言葉がなきにしもあらずだとは思いますけれども、ある意味では法的にはむしろそれがきちんとされているという意味で、今後とも、私たちは両省が一致協力して取り組んできておりますし、また今後も、私はより所有者の皆さん方、別々の省で所管しているということが弊害にならないよう、今までの、今回の、現行というものを、よく綿密な連携を取つて、住んでいる皆さん方が一番、ワンスルトップサービスという言葉を使うと何か両省一緒になれというふうに聞こえますけれども、皆さん方が迷うことのないよう一層連携を取つていただきたいと思っています。

○谷林正昭君 是非連携をより強く取つて、おと
ついの審議でも出ましたが、国土交通省が下請を
しているという、そういう話はやめましょうね。
これはやっぱり連携をしつかり取りながらやつて
いくということでよろしくお願ひをいたします。
最後になりますが、時間の都合で最後になります
すが、先日も話ありました住宅の品質確保の促

進、いわゆる品確法があります。この品確法にマンションの評価制度が入っているというふうに初めて先日知りました。私も勉強不足で知らなかつたんですが、私はそれをより、さらに、入つてみるとすれば充実し、普及を図るべきだというふうに思いますし、とりわけ設計性能評価制度、あるいは建設性能評価制度、建設性能ですね、建設の性能ですね、そういうものを、評価制度、こういうものをしっかりと私は充実、普及を図るべきだというふうに思いますが、御見解があればお聞かせいただきたいと思います。

○政府参考人(松野仁君) この住宅の品質確保の促進等に関する法律、通称品確法と言つておりますが、この性能表示制度、これはマンションも戸建てでも両方でできることになっております。

この制度を使いますと、先ほどちょっと話題になりました公団の欠陥住宅問題がございましたが、これは設計段階の評価、これはどのぐらいのグレードになるという評価も当然できますし、それから工事の後の建設評価というのも出せることになっております。その後で評価を出すためには、工事の途中のプロセスを検査するという仕組みになっております。少なくとも、ちょっとした小規模なものだと四回途中で検査をすると、少し階数の大きなものになりますと六回も検査するということですから、欠陥工事のようなことが未然に防げるという制度でございます。これを是非今後も活用していただきたいということで、我々の普及啓蒙に努めてまいりたいと考えております。

○谷林正昭君 なぜわざわざこれを言つたかといひましたら、先ほど最初に取り上げた欠陥マンション、それと同じような状況が今私は起こりつづるんではないか。というのは、このときはバブルで業者が忙しかったからこゝせざるを得なかつた。ところが今度はそうじやなくて、マンションを建て替えるに当たつても、もうけを出すためには非常に安い単価で受けざるを得な

い。そうなつてくると、そこからもうけを出すときにはやっぱりまた手抜きという問題が出てくる可能性が非常に心配だ。したがつて、私は最初にこの問題を出して、最後には今のマンション建てるときにはしっかりと検査、しっかりと評価制度、こういうものをやつていかなきゃ駄目ですよということを最後に言いたかったわけですがいまして、いろいろこの後また議論されると思いますが、私の質問はこれで終わらせていただきます。

○富樫練三君 日本共産党の富樫練三でございました。

区分所有法について伺います。

この法案については法務省が主な所管という建替えを進めようということについての動機は、立場によっていろいろあるようではありますけれども、しかしながら現に老朽マンションが今後急速に増えるということを考えれば、区分所有者

的、眼目、それは建て替えをスマーズに行えるようによつと、こういうことだったと思ひます。建替えを進めようということについての動機は、立場によっていろいろあるようではありますけれども、しかしながら現に老朽マンションが今後急速に増えるということを考えれば、区分所有者の四の多数決だけと、こういうふうになつていまね。現在審議中の提案されたります法案の四の多数決だけと、こういうふうになつていますけれども、この認識も間違ひないです。

今度の法案というのは、最大のこの法改正の日

うにしよう」と、こういうことだつたと思ひます。

○富樫練三君 ということは、三月段階で中間試

案と最終的に九月に出された最終報告とはその内

容が変わつたと、こういうことになるわけですが

れども、そこで問題なのは、この建て替えに関する客観的要件を全面的に削除してもいいのかとい

うこと

うことが、これは最初からはずつと問題になつて、最後まで問題になつて、現在国会でもこの部分が一番の問題になつて、この部分に一番時間が割かれていると、こういうことだらうと思ひます。

そもそも一九八三年、昭和五十八年の改正のとき、客観的要件としての費用の過分性、すなわち修繕の費用が改築あるいは建て替えの費用の半分以上になる場合には区分所有者の五分の四の多

数決で建て替えを議決できるということですね。

最初に確認をしておきたいんですけども、法

制審の区分所有法部会、ここでは、「建替えの円

滑化を図るために、建替え決議の客観的要件について、より具体的かつ明確な基準を定める必要がある」、こういうこととして、五分の四の多数決の前提として、老朽化の場合の甲乙二案と、そ

れから損傷、一部滅失の場合の甲乙二案、合計四

案ですね、これを客観的な要件として改正要綱の中間試案として発表したわけですね。これ、(こ)

までの事実経過については間違ひありませんか。

○政府参考人(房村精一君) 中間試案に掲げました評価制度、こういうものをやつていかなきゃ駄目ですよということを最後に言つたかったわけですがいまして、いろいろこの後また議論されると思いますが、私の質問はこれで終わらせていただきます。

替えするときにはしっかりと検査、しっかりと評価制度、こういうものをやつていかなきゃ駄

目ですよということを最後に言つたかったわけですがいまして、いろいろこの後また議論されると思いますが、私の質問はこれで終わらせていただきます。

ありがとうございます。

○富樫練三君 ありがとうございました。

○富樫練三君 日本共産党の富樫練三でございました。

区分所有法について伺います。

この法案については法務省が主な所管という

この法案になつて出てきたということなんですね。現在審議中の提案されたります法案も五分の四の多数決だけと、こういうふうになつていますけれども、この認識も間違ひないです。

今度の法案というのは、最大のこの法改正の日

うにしよう」と、こういうことだつたと思ひます。

○富樫練三君 ということは、三月段階で中間試

案と最終的に九月に出された最終報告とはその内

容が変わつたと、こういうことになるわけですが

れども、そこで問題なのは、この建て替えに関する客観的要件を全面的に削除してもいいのかとい

うこと

うことが、これは最初からはずつと問題になつて、最後まで問題になつて、現在国会でもこの部分が一番の問題になつて、この部分に一番時間が割かれていると、こういうことだらうと思ひます。

そもそも一九八三年、昭和五十八年の改正のとき、客観的要件としての費用の過分性、すなわち修繕の費用が改築あるいは建て替えの費用の半

数決で建て替えを議決できるということですね。

最初に確認をしておきたいんですけども、法

制審の区分所有法部会、ここでは、「建替えの円

滑化を図るために、建替え決議の客観的要件について、より具体的かつ明確な基準を定める必要がある」、こういうこととして、五分の四の多数

決の前提として、老朽化の場合の甲乙二案と、そ

れから損傷、一部滅失の場合の甲乙二案、合計四

案ですね、これを客観的な要件として改正要綱の中間試案として発表したわけですね。これ、(こ)

までの事実経過については間違ひありませんか。

○政府参考人(房村精一君) 中間試案に掲げました案は御指摘のとおり四案でござります。ただ、日の中間試案ですね。それまでは客観的要件四案を含めて提案をしていたと。ところが、今年の九月三日、法制審の総会で答申が決定されました。

そこで出された法律の改正案の要綱では、この客観的要件、前提部分、これがすべて削除をされ

て、五分の四の多数決だけで建て替え決議ができるという案になつて出てきたということなんですね。

現在審議中の提案されたります法案も五分の四の多数決だけと、こういうふうになつていま

すけれども、この認識も間違ひないです。

月三日、法制審の総会で答申が決定されました。

そこで出された法律の改正案の要綱では、この客観的要件、前提部分、これがすべて削除をされ

て、五分の四の多数決を受けるけれども、その制約は

現在の建物を維持することが客観的に不合理となる場合、こういう前提付きの制約と、こうい

うことがでできる」という、そういう趣旨に基づいて費用の過分性の要件を定めたんだと、こういう

ことがあります。

すなわち、区分所有権というのは建て替えの場

合には一定の制約を受けるけれども、その制約は

現在の建物を維持することが客観的に不合理となつた場合、こういう前提付きの制約と、こうい

うことがでできる」という、そういう趣旨に基づいて費用の過分性の要件を定めたんだと、こういう

ことがあります。

すなわち、区分所有権というものは建て替えの場

合には一定の制約を受けるけれども、その制約は

現在の建物を維持することが客観的に不合理となつた場合、こういう前提付きの制約と、こうい

うことがでできる」という、そういう趣旨に基づいて費用の過分性の要件を定めたんだと、こういう</

うことはもうその意思だけで決まりますが、区分所有建物の場合にこれを建て替えようということになりますと、一人で決めるわけにはいかない。全員の一致ということを要求しますと、事実上建て替えが不可能になってしまいます。したがいまして、何らかの合理的な建て替えの制度を作らざるを得ない。

そのときに、建て替えを希望する人とりましては、建て替え要件が厳しくなればそれだけ所有権の行使が制約されるという関係に立ちます。また一方、建て替えに反対する人にとっては、その建て替えの要件が軽くなれば、そういう意味では自己の所有権を失う危険性が増えるという意味で制約が高くなります。

したがって、この建て替えの要件の定め方といふのは、どのように定めても区分所有者に対する所有権の制約として働く。一方の制約を強めれば他方の制約が緩くなる、逆に片方を緩くすれば片方に強くなる、こういう関係に立ちます。そのような中で多数決をどう決めるかということで、やはり重要なことであるので、単純な過半数ではなく五分の四にしようということが決められました。

そして、この五十八年改正のときには、それに付け加えて、さらに修理のために過分の費用を要する場合あるいは修理によって効用が増す場合、それからもう多数決だけでいいという、それぞれの考見が主張されて、御意見もいろいろあつたようです。その中で、やはりそれまで全員一致だった法律を改正して多数決を導入するという初めての試みでもありますので、より慎重を期して、御指摘のように、その建物を維持することが客観的かつ全体的に見て不合理的となった場合、いわゆる過分の費用を要する場合、それに限定しようと、こういう結論が取られたと承知しております。

○富権練三君 そうなんですね。今度の法案が提案される前までは現行法に基づいて政府も判断して、それを提案して、それが可決されて、今まで五十八年からやってきたわけですから、政府も

そういう立場に立っていたと。すなわち、五分の四で決定する前提として客観的な要件が必要だと、それを満たしたものについてのみ五分の四の多数決が認められるべく、こういう法律の構造になつていただと、こういうことだと思うんです。

今回の法制審の審議の中で、こういうふうに、多數決が認められるべく、こういう法律の構造になつていただと、こういうことだと思つうです。
こういう議論もあるんですね。そもそもマンションの区分所有権というのはどういう権利なんだとか、通常の財産権とどこが違つて、どこが一致するんだという議論もあって、たまたまあるマンションに住みたいと思って所有権を買って住んだと、住んでる人ですね。この団体というのは、マンションの共有部分についての管理とかあるいは運営について一定のルールをお互いに作つて、それをお互いに守るじゃないかということでは、そういう拘束をしようというのはあるんだけれども、他の区分所有者の所有権まで左右する権利が果たしてあるだろうかと。ここは大事なところだと思うんですね。自分も区分所有者である、隣の人も区分所有者だと。隣の人の専有部分の持つている区分所有権まで私に拘束をする、それを動かす権利が一体あるのかと。ここが議論されているわけなんですね、法制審議会の中で。

しかしながら、壁一つで隣り合わせですから物理的にはくつ付いているわけで、自分の家を壊せば隣の方にも当然影響があるわけですね。そういう関係だからこそ、所有権を制約する場合には慎重にやらなくちゃいけないということで、今は法務省から答弁があつたように、そういう前提を設けたということだったと思うんですね。

ですから、今回、その突っかい棒というか、これがあって初めて初めて五分の四という多数決が生きていくと。これを、突っかい棒を外しちゃって、前提条件を外しちゃうということになれば、五分の四という多数決そのものが果たして有効なのか、数だけでも他人の所有権を規制することにならないだろか、これは財産権の侵害にならないかと。これが大問題になっていると思うんですけど

れども。
私は、やっぱりそれは他人の、多数決だけで、五分の四という多数決だけで他人の財産権を侵害する、それは売渡し請求をやって、その人はそのままの値段でお金をもらって立ち退くしかなくなりますから。ここまでやつて財産権を奪うと、これはやっぱりやり過ぎではないのかと、賛成できないとなれば。言わば立ち退き料で

する、それは売渡し請求をやってお金を払うわけですから。ここまでやつて財産権を奪うと、これはやっぱりやり過ぎではないのかと、前提を除くことは、これはやっぱりそういう問題に発展すると。

この点についてはどういうふうに考えていますか。

○政府参考人(房村精一君) まず、所有権というものは憲法でも保障されております権利で、非常に重要なものであります。しかし一つの物を複数の人が持つていてる場合にお互いに制約をせざるを得ないというのは先ほど申し上げたとおりです。

現在の民法を見ますと、共有で物を持っているときにはその管理は全員一致でやらなければいけない、こうなっています。しかし、全員意見がない、こうなっています。しかし、全員意見がないときにはその管理は全員一致でやらなければいけない、失礼しました、変更でござりますが、共有物の変更には全員一致が要求されております。そ

ういうときに、意見が一致しないとどうするか決まりなくなる、その場合に備えまして、現在の民法ではそういう場合には共有者の一人は共有物の分割を請求できます。変更について意見が一致しなくてどちらとも決め難い、そのままであると共有物がどうしていいか決まらない状態になりますので、そういうときには元に戻して分割をしてしまいます。その分割で、現物で分割できないときには競売によって第三者にその物全体を渡してしまいます。そういう意味では、共有者として、共有権が自己的の意思に反しても奪われると、こういう場合が共有に關しては既に現在の民法でも規定されています。これは、要するに共有についてそれぞれの意思を最大限尊重しようと思うと、一致しな

い場合にその解消の手段あるいは決め方をきちんと決めておかないと財産権としての行使が適切に行われないと、こういうことからそういう制約が入っております。

区分所有建物につきましては、そういう意思が一致しないときに区分所有関係を解消するといふわけにはまいりません。そこが住居であり、本拠でございますので、建物がある限りはそれは区分所有建物として利用していくということになりますので、そういう解消ができませんので、変更についても多数決という原理を導入したわけでございます。

建て替えが最大のある意味では問題になる場合でございますが、そういう意味で通常の変更より、より重い五分の四という多数決決議にしております。

先ほど言つたようなことから、この五十八年改正のときには五分の四の多数決、特別多数決だけではなくて客観要件を要求したわけですが、その後、現実にマンションの建て替えが問題が起きてまいりますと、この過分費用要件をめぐって紛争が起きる、せつかり五分の四を超える多数で建て替えを決議したのに反対派の人たちが過分費用要件を満たしていないということで訴訟を起こします。訴訟を起こされるとそこで建て替えが止まってしまうわけです。最終的に裁判所で過分の費用要件を満たすといつ判断をもらえるにいたしまして、その間何年間も建て替えが止まってしまうと、こういう事態が現に生じたわけでございまして、そういうことから、この過分費用要件を建て替え要件として維持するということは建て替えの円滑化の妨げになると、こういう指摘を受けて今回の改正作業が始まつたわけでございます。

そういう意味で、五十八年、立法当時はまだマンションの建て替えというのも現実的にそうしたことにはございませんし、当時としては慎重を期してそのような要件を定めたわけでございますが、その後の実際の社会状況の変化を踏まえますと、現時点においてはそのような建て替え要件を

そのまま維持するわけにはいかない。そういうことから法務省として検討を加えまして、手続的に建て替える検討をきちんとやつていただければ、客観要件なしでも十分合理的な結論が得られるだろうと、こういうことから今回の法案を提出しているわけでござります。

というのは、前提条件として客観的な要件を設置したことが問題なんじゃなくて、その要件の中身として費用の過分性をどう判断するかというところが極めてあいまいで、ここが不十分だったんですよ。これは法制審議会の認識もそうだし、皆さんの認識はそうだったんですよ。

ですから、その費用の過分性の中身を具体的に明確にすること、前提条件はそのまま生ずんだというものが本来の今度の法改正の最初のスタートだったんですよ。ところが、出てきたのが見たら、その前提条件を丸ごと全部取っちゃったこと。ここから問題が、性質ががらっと変わっちゃったと。これが今までの経過なんですね。それで、更に問題なのは、この団地の一括建て

替えについてですけれども、団地全体の五分の二以上の賛成があれば個々の棟については三分の一以上以上の賛成で建て替えが可能になると、こういうふうになるわけですね、今度の法案で言うと。そん

この理由は何だということについて既に政府の方は答弁しているんですよ。既に団地の管理や利用方法などについては四分の三の多数決で決定できるようになっているんだ、既にもうそういう前提があるんだけど、したがってそれを更に建て替えやすいようにするために三分の一にしたんですよ、こういう説明がありましたけれども、しつこいことは、利用だとか管理の問題と所有権が移転するということ、動くということは性質は今

然違いますよね。利用の仕方が多少変わると運営の仕方が変わるというのと所有権、財産権そのものがなくなってしまうのとは性質が全然違うと思う。そういう形でハードルをぐんと下げるということになれば、最大限三分の一人の人たちの財産権は奪われることになるわけですよね。

ケレとも寶鏡の「口であり言ひかねれども、やつて建て替えが進まないから」という理由でどんどんどんどんハードルを下げていくと、最後にはぎりぎり「一分の一」ですよ、過半数ですよ。そこまで、これでも進まない、これでも進まないとなたら、どんどんどんどんハードルを下げて「一分の一」以上あればいいと、いうところまで行き着くんじゃないかという心配をみんな思うのは当たり前のと思うんですね。

ですから、そういう意味で今の段階、今度の皆様でも三分の一の材産権が奪われる、このこと

ついては法務省はどういうふうに考えているんですか。

○政府参考人(房村精一君) 団地の一括建て替でございますが、これは団地が個々の棟だけではなくて、団地全体として住環境が形成されるわけではなくて、団地内の道路、緑地、共有施設等あるいは団地内の道路、緑地、共有施設等を含めて団地全体として住環境が形成されている。またそこに住んでいる人たちも団地全体で管理組合を作つて団地内の言わば自治をしていいる、そういう実態に着目いたしまして、団地を再開発する場合に個々の棟を一つ一つやるのではなくて、団地全体としてのマスター・プランを作り、それに基づいてより良好な住環境を維持しつ再開発をするということを可能にするために今考えたわけでございます。

そういう意味で、ハードルを下がたとはおしゃいますが、団地全体で五分の四の賛成を確保しなければならないというのは、ある意味では棟について五分の四を確保する以上の非常に大変な努力が必要だらうと思います。ですから、団体としての団地一括建て替え決議の要件として、決してハードルが下がったということはないの

はないか、やはり団地全体の人たちが、その五分の四の人たちが団地全体をこういう形で新しく建てる者と、こういうことで養成される場合で

の人たちの財産権が脅かされると、こういうことになりますよ。

））ざいますから。
ただ、団地の場合には非常に多数の棟が含まれますので、たまたまその中のある棟に反対の方がやや多くて、そこが五分の四に達しないというと

○富樫練三君 私が聞いたのは最大限三分の一の人たちの財産権が奪われる場合が出てくるじゃないかと、そのことについてはちょっと答弁していいんだけれども、それは建て替える方の側の答ります。

きに、団地全体のほとんどの人たちが賛成しているのに全体の計画が駄目になってしまっては、団地全体の良好な住環境を維持つつ建て替えを進めている考え方からやはり対応すべきではないかと、こういうことで考えたわけでござい

井は一生懸命やっているんですよ。どうやって環境を良くするとかどうやって建て替えるかといふことは言うんだけれども、そこに参加できないような人たちについてどうするかということには大事な問題なんですね。なかなかこの問題は答えていいだろうとは私も思うんですけども。そこで、例えば今度の問題で言うと、「こういう問題点もあるんですよ。

この法律が通ると、現在マンションの住民、住

んでいる方々というのは約一千万人、三百八十五万戸ですか、そうすると戸数イコール区分所有権者とは限らないと思うんですね、一人で二つとか三つとかというのもありますしね。だけれども、少なくともこの一千万人の方々に大きな影響を与えることは確かですよ。この方が今住んでいるマンションを買ったときは、これは財産権として買ったときに、そのときは前提なしの五分の四だけで自分の財産が動かされるということ、そんなことは決まっていないですから、今まで買った人は。ところが、今度法律が変わると、今持っている財産が極めて不安定な状態になると、通常の場合で言えば五分の四ですから最大限二割

の人たちの財産権が脅かされると、こうしたことになりますよ。

そうなると、こういう法律を作るときは、既に別の法律、条件の下で買い取った人たちの権利についてはきちんと保障した上で、その上で法律ができる後買賣場合は、こういうふうにしようじやないかと、そこには満足措置というのを通常なつ作

りますよ。そういう経過措置は今度の法案には全然ないわけですよね。そうすると、一千万人の人たちを不安に脅かすというか、そういう状態になのではないか、ここはやっぱり非常に大きな問題だというふうに思うんです、買ったときの条件と現在の条件は財産権についての考え方が変わっちゃうわけですから。そういうふうになつたらこれは大変なことになるなど、この点を指摘しておきたいと思います。

か。先ほどからの答弁で一貫しているのは、建て替えに参加できない人をどうするかではなくて、どうしたら建て替えが進むか、こういうところがもう一貫してずっと非常に率直な答弁だというふうに私も思うんだけれども。

こういう問題があるんですね。経過を見れば、これは大変よく分かるわけなんですよ。例えば五分の四だけにする、ほかの前提条件は外すんだといふ結論が先にあったんじゃないかということなんですね。経過を見ると、こういう問題があるんですね。問題点は二つあります。僕は、やっぱり二つの点で政府は法制審を、率直に言わせていただいて軽視していたんじゃないのかというふうに思います。

例えば、九月三日に客観条件なしの五分の四という結論が法制審で出されましたけれども、実はその前、九か月前ですね、昨年の十二月に総合規制改革会議が区分所有法の建て替え要件を五分の四以上の合意のみとするということを決定しているんですね、既に昨年の十二月段階で。そして、今年の三月の段階で、区分所有法の建て替え要件を五分の四以上の合意のみとすることを検討す

が実は閣議決定しているんですよ、今年の三月の段階で。その上で九月に法制審が同じ結論を出す、こうなっているわけなんですね。そうなると、法制審が結論を出す九か月も前に既にもう結論が出ちゃっているんですよ、これは。ですから、初めから結論ありきと。これじゃ法制審で審議する意味なんかないですよ。そうでしょう。

るということも検討対象として含めろということはこの閣議決定で言われていることでござりますが、五分の四のみとするということ今までこの閣議決定で決まっているわけではありません。私どもの法制審議会の審議におきましても、この閣議決定も踏まえつつ、どういう要件を定めるべきかということを検討したものでございます。

所有法の建て替え要件を五分の四の同意のみとすることだが、年限等が、三十年とか四十年とか、そういう年限等が要件として加わっており、これは中間試案ですね、中間試案に意見を申し入れることは可能か。

それから、パブリックコメントにかける前に閣議決定合意と同じ内容かどうかチェックさせてほしい。

で法制審にかけて、法制審で同じ結論を確認させ
る、こういうやり方はやめるべきだと。法制審が
きちんと審議できるようにその権利をちゃんと保
障するということは、まず政府が自らそれをやら
なくちゃいかぬというふうに思っています。
ですから、そういう点で、今度の法案は重大な
欠陥、法律を作る経過と、内容についても財産権

讀する意味なんかないですよ、そうでしょう。
もう一つ、九月三日の法制審の答申には、先ほ
どの団地の一括建て替え、これで三分の二という
のを入れるわけなんだけれども、これは元々法制
審にはないんですね、九月三日の。十月十八日に
国会に法案が提案されてきた、この段階でこの三分
の二が入っているんですよ。一括建て替えと三分
分の二、これが入ってくるんですね。

また、団地の一括建て替えにつきましては、御指摘のとおり、途中まで検討を法制審議会でもいたしましたが、最終的には意見に盛り込まないままになつておりましたが、法制審答申に前後いたしまして、実際にその団地の一括建て替えが必要であるという非常に強い要望をそういうことに携わった人たちから受けまして、事務当局として検討を加えました結果、やはりこの法案に含めて国会での御審議をお願いするのが適当である、こういう結論に達しましたので、法案として提出させていただきました。

いか、こういう意見とか、これは法制審に対する内部干渉みたいなもんですよ。それから、マンションの建て替えを五分の四の同意だけで可能にするということなのに、築後三十年とかの制約を加えるのは規制の上乗せであり、このようなものをパブリックコメントにかけすることは許されるのか。

あるいは、当会議、当会議というのは総合規制改革会議ですね、の役割と各省の審議会との関係を明確に定義しておいてほしい。総合規制改革会議の答申と別のことをしてくるのはおかしいのではないか。こういう意見だとか、こういうのがどんどんどんどん出るわけですよ、その中間試験に対して。

これに対しても、政府側と思われる、答弁と思われるものがその資料の中へ一緒に混じって入っています。私が整理しました。

の保護という点から重大な欠陥がある、そういう法案だと思います。私ども修正案を用意しておりますけれども、そういう点では是非ともこれを本当にマンションに住んでいる人たちが安心してこれからも住める、そういうマンションにするためには改善をする必要があるということを強く主張して、質問を終わります。

○田名部 匠省君 先ほど参考人の方々からもいろいろ御意見いただきましたが、どうも何かやろうとして法律を作つて一生懸命突っ込んでいくんだけれども、後に何が起きてどうかというのは全く感じられないんですね。アーカーラインを造るにも、閻空を造るにも、本四架橋を造るにしても、やれやれとやつたが、後は大赤字を出して国民に負担させる。これを見ておつても、もうちょっとやり方があるんじゃないかなと。

建築主、マンションを建てようと思う人というのではなくて、専門家でないんですよ。何とかマンション建

この二つの点で、今回この法案については政府は法制審を全く軽視した。こういうことじありませんか。どうですか。

三分の一については今答弁のとおり、これはもう政府が法制審で決めていなかつたことを突如入れてきたということなんですね。それで、問題なのは、そういうふうに去年の十月にその方針を決めて、三月に閣議決定をして、九月に法制審の結論が出るなんだけれども、途中で中間試案というのを提出されますよね。この中間試案が出されたことについて、実は総合改革会議のこのところではいろんな意見が出ているんですよ。

皆さんのお手元に資料をお配りしました。これは後で読んでいただいて結構なんだけれども、例えばこういう意見が出ているんですよ。

○委員長（藤井俊男君）富権練三君、質問をまとめてください。

○富権練三君　はい。

閣議決定と別のことやつたらおかしいと。各大臣は閣議決定に拘束されるんだとか、役所が閣議決定からみ出したことをすれば閣議決定違反になるとか、法務大臣にも伝達しておく、また閣議決定から逸脱することがないよう、その旨伝えておく、こういうことを言っているんですよ。いうつて九月三日の法制審の最終結論は五分の四だけになる、こういう経過ですよ。

私は、時間があまりませんから結論に入りますけれども、こういう結論を先に出しておいて、それ

てでもうけてやろうと思って一生懸命ですから。建てるのはだれかというと、それはゼネコンがやる。どんなものが建つか分からぬ。耐用年数もどのぐらいあるか。料金だけは分かりますからね。大体何億あれば建つ、これしか分かっていないんですよ、素人ですから。ですから、私はやっぱり建てるときには、築後五十年もつにはこういうことをやらなきゃダメですよ、それから無駄なこういうところはやめた方がいいとか、補修にこういうところが掛かるからここだけはしっかりやりなさいというような、何か仕組みがないものかなということをいつも感ずるんですよ。

私もマンションを今やろうかなと思ってこの間も相談したけれども、だんだん聞いているうちに

したがいまして、五分の四以上の合意のみとす

これは改革会議の方ですよ。我々の主張は区分

れども、こういう結論を先に出しておいて、それ

も相談したけれども、だんだん聞いているうちに

やめようと。後のことを考えたらやつてられない。そのときは、扇大臣にも言つたけれども、もう話は進んじやつて、隣のお医者さん、一階に入つていてくれると、みんな上にお年寄りばっかりいるからという話で話し込んでおつたが、この法案が出てからだんだん腰が引けてきましてね。

そんな感じを持つていてるんで、そういう体制をまず作つて、後々にどういう問題、環境のことだつていろいろ言つうけれども、さつきも参考人で、イギリスのマンション、私もイギリスもパリも行つて見ているけれども、古いアパートか何か知りませんが、周りに木があつて、立派な百年もたつたようなものに住んでいますよね。どうも日本はそうでない。この辺のことがむしろ私は建築する前に大事でないのかなと。

ですから、入居をするときも購入のときも、ちゃんと情報公開をしていただき、将来の負担はこうなりますよ、あるいは建て替えの時期にはこういうことがありますと、分かたた上で入るような仕組みというのはこれは作られませんかね、どうですか。

○政府参考人(松野仁君) マンションいろいろござりますので、購入のときに将来必ず何年に建替えるということが決まつていてるわけでもございませんし、今回の円滑化法の改正、それから前国会での円滑化法も含めてですけれども、意思決定を五分の四以上で決定されたそのことを踏まえて建て替えをする場合にそれを支えていく制度を作させていただいたということで、今回更にそれを改正するわけでござります。

今お話しの耐用年数云々でございますが、一つの制度としては、先ほどもお話し申し上げましたのが、住宅性能評価制度というのがございまして、その中で、新しく建てられるマンションがどのぐらい耐用年数がある、もつものかという、そのグレードの評価をするシステムができましたので、等級の一、二、三というのをございますが、一番優れているものは例えば等級三でございます。等級三はおおむね、劣化対策とかそれからメンテナ

ンスの設備を交換するのが容易なシステムになつてゐるかどうかということを審査して、等級三ですとおおむね三世代、およそ百年くらいはもつだらうというようなものができるという、評価ができるシステムがござります。

こういったものをやはり活用していただければ、おおむねこのぐらいのお金を出せばこのぐらいのものが手に入るということが分かる制度ができるという気がいたしました。

○田名部匡省君 余り答えになつていませんけれどもね。そういうやっぱり建てる人も入る人も安心できるような仕組みを作つたらどうか、そこことを言つていいんです。特に、建て替え決議五分の四、民法では区分所有法による全員が一致だと。この差は、この数字の根拠というのは一体何なんですか。

○政府参考人(房村精一君) 建て替え決議五分の四という数字と民法の共有物の変更が全員一致を要求されてることとの差というお尋ねだと思いますが、民法は共有物についてはその変更を加えるときには共有人の意思をできるだけ尊重すると、いうことから全員一致を要求しております。ただ、その代わり、全員一致が得られなくて変更について意見が分かれてしまつたときには、先ほども申し上げましたが、共有人から共有物分割の請求をして共有関係を解消してしまつていうことを法律上保障しております。

区分所有建物につきましても、実質としては一つの建物を複数の人で共有しているわけですが、民法と同じように全員一致を要求してしまいますと、特に区分所有建物の場合、大勢の人が入りますので、建て替え等について意見の一致を見ると、これは非常に困難になる。かといって、意見が一致しないときに、じゃ区分所有関係の解消、共同物分割と同じように区分所有建物の分割というのを認めるかという、これはそれ多くの場合、住居に用いられているもの、それを区分所有関係を解消するというのは法律上とても無理でござります。

ざいますので、そこで全員一致で解消という制度を設ける民法の代わりに多数決で決めて適切な結果が出来るようにして、そういうことに変えたわけでございます。

建て替えというのはやはり現在持つてある所有物をともかくなくしてしまつわけですが、その影響も非常に大きいということから、単純な過半数ではなくて大多数の人の同意が得られるという五分の四という重い要件にしたわけでございます。

○田名部匡省君 マンションに入つている人といふのはいろんな人があるんですね。例えば、投資のためになつちこつち買っていて人に貸して入っている人もおれば、本当に入つている人もおるといふようなことがあるんですよ。だから、総会開

うのはいろんな人があるんですね。例えば、投資のためになつちこつち買っていて人に貸して入っている人もおれば、本当に入つている人もおるといふようなことがあるんですよ。だから、総会開

うのはもちろんやつぱり安くできるけれども、この管理士の人に、会社へ頼むとえらい高くなると。どこか壊れて、さつきも参考人言つたように、親戚の水道屋さんを呼んでくればえらい安くやってくれるんだが、そつちの方でみんなやつぱりそんな感じ

やつぱりそんな感じがなくなると、こういう小さく何の修理やつても高くなると。こういう小さく

いつか壊れて、さつきも参考人言つたように、親戚の水道屋さんを呼んでくればえらい安くやってくれるんだが、そつちの方でみんなやつぱりそんな感じ

もう一つ、規模が最も影響するのは管理の在り方だらうと思いますが、そういう意味で管理組合等につきましても、これはそれぞれの規模に応じてどのような管理組合の組織にするかというのを自主的に決めていただくという観点から、この区分所有法では最小限の規制をして、大規模なものに合わせた規制を小規模などころに押し付けるといふことのないような配慮はしているところでございます。

○田名部匡省君 さつきも申し上げたように、この管理団体と調整が難航してうまくいかないと、個人の権利の保護ということもあるし。そういう場合にはどこへこれ持つていけば解決できるか。できないときには、もし。

○政府参考人(房村精一君) いろいろな問題があるうかと思いますが、基本的には管理組合の集会等での団地の関係の物事は決めていただくといふのがこの区分所有法の基本的考え方でございます。今回、特に問題になつております建て替え決議との関係で言いますと、今回、建て替え決議をするときには一か月以上前にその通知をすると。そして、通知事項につきましても、建て替えの内容だけではなくて、維持管理をする場合の費用の問題であるとか、現在持っている修繕計画があればその計画の内容、修繕積立金があればそれと、こういうような団地の皆さんのが建て替えを検討するについて必要と思われるることを法律で書きまして、そういった管理組合の集会が充実したものになるように、こういう手当てをしたところでござります。

そういうような方法を通じて、できるだけ団地管理組合が適正な判断を行えるような仕組みを整備したつもりでございます。

○田名部匡省君 できないときはどうするかといふ話をしているんで、大臣、前にも私申し上げましたよね、このマンション新築、建て替えやるときは一階に診療所とか福祉施設、高齢者の生活を支援する施設を併設するようにしたらどうかとい

う話をしました。こういう配慮なんかするようにしたらどうでしょう、これ。

○政府参考人(松野仁君) 委員御指摘のとおりでございまして、建て替えのときに、できればそのマンションの建て替えだけでなく、その中で生活する様々な方がおられます。したがいまして、子育て施設、診療所、福祉施設と、こういったものを入れていくことが必要な場合がございます。

今後、前国会で成立いたしましたマンション建替え円滑化法の大臣の定める基本方針というのが間もなく定める予定でございますが、その中でも委員のお話になつたようなマンション建て替え事業でできるだけそういう施設を複合的に取り込むということを考えいくべきであるというよう

な方針を盛り込みます。それを支援する制度といたしましては、例えば保育所等が入るそのための容積率が不足するといふようなことがあれば、そこを設計制度で容積率の割増しをするとか、あるいは優良建築物等整備事業という建て替えの補助制度がございますが、その際に高齢者施設、保育所等を併設する場合の補助の割増しの制度もございます。そういうことで支援してまいりたいと思っております。

○田名部匡省君 一千四百兆の資産があるあるといつて、よく国会でまた総理もみんな答弁しますけれども、一千四百兆といったって六十五歳以上の人人が八割近くもの持つているんでしょう。四十代が三%ぐらいですか。だから、私は、相続税も贈与税も何もなしに、一番使いたいときにお金がないですから、六十五過ぎてから何に使います。税金掛けないでどんどんどんどん使わせるようになつているんですから、六割が日本の経済を支えているんでしょう、消費で。それが逆に倒産して失業者出すものだから、税収は伸びない。それで予算になるとみんなこれを前年度同額確保だと、なつっているんですから、六割が日本の経済を支えているんでしょう。どこを減らすの、どこを。どこ

も減らせという役所もないし。だから、そういうことなんか考えると、私はもう少し知恵の出します。

それで、このマンションについて、私は本当にもう、先ほど来皆さんの質問伺つて、ちょっとやっぱり不備じゃないのかなという気がしているんです。特に最近、都心にマンションがどんどん建つて、郊外から都心に移つて、そっちの方が空き家になっちゃっているというのが出ていまして、それは、古くなればどこかへ移つた方がいいという人も出てくるわけですけれども、マンションの空洞化にしてしまう、結果的には、これやっていると。だから、いい面ばかりでないところ。このことについてどう考えるか、お答えいただきたいと思います。

○政府参考人(松野仁君) 都心でマンションが次々と建設される、このこと自体は大変いことだと思っているわけですが、つまり郊外から長時間通勤する方がまだ我が国の場合多いということで、従来から都心居住というのを推進が必要だということが言われておりました。

最近、この都心でのマンションの供給が増加しております。その際に、人口が郊外で本当にどんどん減っているのかということをございますが、実際には、例えば平成七年から十二年までのデータを見ましても、東京の例えば外の三十キロ圏、四十キロ圏、この辺りでも全体としてはまだ増えているというようなデータもございます。

したがいまして、どんどん郊外部が空洞化していっているということではなくて、確かに都心に移つてこられる方がいらっしゃる、その結果としてその部分が空き家になるケースはあろうかと思いますが、全体としてどんどんその人口が減つていているということではないかと思います。

○田名部匡省君 様々、マンションができるようになってから世の中の変化というのは私は出でたと思う。私の友人で、一九八〇年に、十年間、港区の白金台に住んでおった人が、高層マンショ

元にいたかったんだけれども、高くなつて相続税も払えないということで地元を去った人がいるんです。この地域を失うということは、今になつて考えてみると、教育面だ、文化面だ、地域の中で人間と人間の関係とか、精神面までおかしくなつてくる、そういうことがあるんですね。

様々な問題が起きているということなんかも総合的に判断をして、この国を一体今どうすることがいいのかと。私の町内だってマンションありませんよ、あの辺は区画整理事業やつたところですから。アパートに入つている人が一杯いるんですけど、町内会に入らない。マンション入っている人なんて、町内会、東京辺りどうなつているか、町内会は。私の方は運動会やつたり、いろんな、外出で朝の掃除やつたりなんかやつていてるけれども、ここに住んでいる人は別世界なんですよ。ですから、余り、八十階のマンションに住んだ人たちは、マンションの中の町内会を作るかどうか知らぬが、そういう面での問題が逆に出てきている、これでいいんだろうかと。しかも、マンションの周りは、ロンドンなんか行くと木がたくさんあるでしょ、何にもないんだ。それで口を開けりや環境環境と。木の一本もないところに建物を建ててみんな住んで。

いろんなことがあるんで、何かをやるときにはちゃんと後々のことを考えて、さつき言ったように、何やってもいいけれども、後に国民の負担が掛かたり、いろんなことのないようになつてから考えて、私は、原発の高レベルの廃棄物だつてそういう。原発原発といって、もうそれは、あれがなきゃ困るから。しかし最終処分場、高レベルの、どこに決まつてるんですか。決まっていないでしょ、原発はできるけれども。あれは処分をするときが来たら大騒ぎになる。おれのところに持つてこいというところはありますから。だから、スタートして後から探そうという発想だから、スタートするときにはそういうものをちゃんとやつた上でいうことが、すべてにおいてこの国は、やるときは威勢がいいが、後始末に

はみんなしり込みしちゃって、どの赤字も負担するというと太ごとなっちゃう。これ一人一千万近く借金していますから、国と県と市で。四人家族

今日は大変ありがとうございました

します。

も考えてやれといつも言うでしよう。
あの阪神・淡路大震災のときもいろんな補助金

を出して、私のところだって地震の多いところで、すから、十勝沖地震なんて、しょっちゅういろいろんな地震が来る。あのときだっていろんな、壊れた

人一杯いるけれども、私のところで補助をもらつてやったというのは聞かなかつたが。だから、どの程度の程災害になると補助金が出て、どの程度だ

と出ないかと、こういうような基準がないでしょ
う。局長、どうなんですか、それ。
（女）まち／（公事） 稲吉の見葉 こよりま

（政府委員）松里仁君、お詫びの申すに御座りますが、この補助率が上昇すると、激甚災害になつたりすると、補助率が上昇するとか、というようなことはございませんけれども、それ

から私どもの持っております建て替える制度につきましては、災害の場合もそれから通常の建て替えも同様に使えるという制度にしてござります。

○田名部匡省君 もう時間ですから終わりますけれども、私のところだってあれ激甚災の指定受けた。受けたんですよ、十勝沖地震で。

私の家もおかしくなつてね、家が半分にぐつと
開いちゃつて、建て替えるといつたって金掛かる
ひとつ、（ぱつ、）エーノブコツクで川つ長つてきま

から、穴が空いていた。壁に穴が空いていたから新聞紙詰めて、しばらく入ったけれども、とても駄目でね、そこを引っ越して別な方に家を建てましたがね。

そういう、どこであろうと、やっぱりああいうすごい災害でしたから、死人が何人も出て。そういうときに大きいところだからそれは補助金も出す、いろんな支援策もやったということは、それは別に反対しませんが、どこで起きたても困っていることは一緒ですから、そういうことをきちっと決めておいて、どこの県が災害に遭っても、同じようなのにならったときはちゃんとやるということにしていただきたいと、こう思います。

卷之三

第十部

國土交通委員會會議錄第六號

平成十四年十一月二十八日

參議院

○渕上真雄君 渕上でございます。

優先入居家賃の補助について再度お伺いをいたします。

前回の質疑におきましても、区分所有権を失う人たちに対する対策についてお伺いをいたしました。公共住宅への優先入居あるいは從前入居の入居者用賃貸住宅制度、それから特定優良賃貸住宅制度があるということは分かりましたが、いずれも入居資格を有することや当選率を高めることなどの要件が付されているようありましたが、これでは必ずしも転出区分所有者の住居の安定が図られるとは思いませんし、少なくともこれらの現行の制度の要件を変える考えはありませんか。

○政府参考人(松野仁君) 御指摘のようなマンションの建て替えに参加できない方々の居住の安定ということで、公営住宅への優先入居あるいは從前居住者用賃貸住宅制度というものを用意しておるわけですが、特に家賃対策につきましては、公営住宅階層、いわゆる公営住宅の入居基準に合致する方については公営住宅と同様の家賃対策補助を従前居住者用賃貸住宅でも行うということでございます。

公営住宅への優先入居について、このときに入居基準を更に緩和するということは、これは今の公営住宅制度では不可能でございます。もちろん公営住宅への一般の入居者とのバランスというのもござりますので、それを更に下げるということは不可能でございます。また、従前居住者用賃貸住宅につきましても、通常の公営住宅入居の資格を持っておられる方以上の家賃対策補助をするということは基本的にはできないというふうに考えております。

○渕上真雄君 できるだけ、できないということは分かりますけれども、考慮していただきたいと思います。

次に、マンションの建替えの円滑化等に関する項がありますが、その文言は「努めなければならない」、「努めることとする」となっています。

そこで、お伺いをしますが、地方公共団体が建て替え事業の主体となるような制度の創設が必要と考えないでしょうか。特に、団地型マンションの建て替えとなると極めて社会性を有する問題であると考えます。マンションの建替え円滑法は、市町村等がマンション建て替えについて施行者となることができるのでしょうか。可能でないとすれば、市町村等が自ら施行者となって従前居住者の居住安定措置を図りつつ建て替えを進めることができた制度をメニューとして加えるなど、いかがでございましょうか。

○政府参考人(松野仁君) マンションの建て替え事業は、あくまでもマンションが私有財産であるということから、建て替えは区分所有者自らが主体となつて取り組むという原則で考えております。

したがいまして、マンションの建替え円滑化法においてましては、マンション建て替え事業を施行できる者として、マンションの建替組合、それからマンションの区分所有者又はその同意を得た者ということで考えておりまして、公共団体がストレートにこの事業の事業主体になるということは想定しておりません。

○渕上真雄君 区分所有権の喪失についてお伺いをいたします。

合理的な建て替えの制度に伴う権利の制約であれば、憲法第二十九条の定めるところの正当な補償については、権利の内在的制約であり、補償の必要はないというふうにお聞きをしていますが、多数決だけをもって財産権を制約してしまうこと

が本当に合理的な制度と言えるか疑問があります。五分の四の多数決のみとすることについては議論があり、様々な要件も検討され、更には慎重論であり、結局のところ部会として意見の一致は見られなかったようですが、今回の改正は余りにも建て替え促進一辺倒ではないかと思います。多数決で決めるような方法は取るべきではないと考えますが、再度、見解をお伺いをいたします。

○政府参考人(房村精一君) マンションの場合には建て替えというのは必ずいつかは生ずる、したがいまして区分所有関係にある人たちの間で建て替えについて合理的に建て替えの決定ができるような制度というのを設けておかなければならないということになります。

昭和五十八年改正のときには、そういうことから、従来全員一致であったものを五分の四の多数決にすると同時に、慎重を期して費用の過剰性という要件を要求したものでございます。しかし、当時、マンションの建て替えというのはそう多くないということもありましてそういう判断に達しましたところだと思いますが、その後、実際に相当年限のたったマンションが増えてくる、それから阪神・淡路大震災のような震災も起きたと、こういうことから現実に建て替えなければならないマンションが増えてまいりまして、その中で、現実の問題としてこの費用の過剰性が建て替えの円滑化を阻害していると、こういう指摘が出てきたわけでございます。

そういうことを踏まえまして、今回、建て替えを円滑に行うために建て替え決議の要件をどうするかということを検討したわけでございますが、従来のそういう客観要件をできるだけ生かすという観点から、一時は三十年あるいは四十年という年数要件を定めるということも検討したわけでございます。

ただ、年数を定めるということになりますと、例えば三十年で線を切ったときに、二十九年目で

相当傷んでいるマンション、これについては三十年に達しないから建て替えができない、三十年を過ぎると、非常に手入れが良くてまだ使えるものであっても多數決のみで建て替えができると、こういうことが起きる、これは果たして合理的な制度なのかと、こういう御批判がございましたし、また法律で言わばそういう老朽化の目安としての年数を示すということに関しまして、マンションの長命化を図る時代の流れから見て好ましくないのではないか、そういう指摘も随分受けました。

いろいろな検討をしたわけでございますが、この要件をできるだけ客観的なものにしようと思いまますと常に合理的な基準にはなりにくい、合理的な基準として追求しますと明確性を欠いてしまうそこで、様々な意見が出来ましたが、最終的には、そういう点で客観要件で合理性を担保するというのは難しいのではないか、そういうことであれば五分の四の多数決のみにして、その代わり決定をする手続をきちんと整備をする、その中で住民の方々にマンションの建て替えを適切に判断できるような集会をあらかじめ一ヶ月前に通知をするとか、通知事項を整備いたしましてマンション建て替えのときに必要とされる検討事項をあらかじめ通知する、こういうことによって十分な検討をしてもらつて合理的な結論を出してもらう、こういう制度がやはり望ましいのではないかということで、最終的に法制審議会として五分の四の多数決のみ、それと併せて手続の整備を行うと、こういう答申をしたものでございます。

そういう意味で、私どもとしては、今回のこの建て替え決議の定め方は区分所有に伴う内在的制約の範囲内のものであると、こう考えておりますので、補償の問題は生じないとおもりますし、また現実の問題としても、建て替え決議に反対した方々については先渡し請求によりまして自分の持っている区分所有権及び敷地所有権を推進派の方々に売り渡すということが可能になつてお

ります。

しかも、その売り渡すときの価格は、マンションを建て替えるということを前提とした建て替えの利益も含んだ額で時価が算定されるという

考え方になっておりますので、財産的な補償としては、その点でも十分配慮がされていると考えております。

○渕上真雄君 では、建て替えの費用の負担ができず、建て替えの参加困難な高齢者などについて、その居住の安定、コミュニティの維持の観点から、継続居住の意思を有する人に対して建て替え後の再建マンションの一部を公営住宅又は公的借り上げ住宅として提供して、所要の家賃補助等を行うということを原則とすべきではないかと

思います。

すなわち、同一のコミュニティー内での継続的な生活を保障することを建て替えの基本理念として政策的に位置付けるという考えはありますか。

いかがでしょうか。

○政府参考人(松野仁君) 今お話しになりますた、建て替えに参加はできないけれども、是非そこに、引き続き建て替え後のマンションに住みたいとおっしゃる方がいらっしゃるというケースがあろうかと思います。

もちろん、そうした方々を必ずそこに住ませなければいけないと、そういう義務を課すことはできませんが、一つの考え方として、例えばその方が公営住宅階層であるということで家賃対策補助の対象になり得るとすれば、一つの、理論的には、建て替えマンションのいわゆる保留床部分の瑕疵に基づく損害賠償請求をするというような場合が典型的かとは思われますが、現実の問題といたしまして、マンションの瑕疵の損害賠償請求を法律の専門家でない方が実際に訴訟を起こすということは非常に難しいと思います。現実に行おうと思えば弁護士の方を依頼するしかないわけでござりますので、そういう点で、訴訟進行権がこの法律で与えられたから法廷に行って自分で本當に訴訟活動をするということにはならないのではなかれ。原告名としてその管理者の名前が表示され、実際の訴訟行為は弁護士の方が行うといふ場合が大半だと思われますので、そういった全体の処理をどうするかということは、それぞれの管理組合の実情に応じた適切な負担の在り方と

のはおのずから決まってくるのではないかと。まあ、私たちとしても、管理組合が、そうはいって

も管理組合のことについていろいろお話を聞き、参考になりました。

改正案では、管理組合、管理者に対して代理権を認めるとともに、原告又は被告となることがで

きるものとなっておりますけれども、管理者の選出の多くは、午前中はじやいんで決めるとか

言つていましたけれども、入居順位はフロア順など順番制によるところが多いとも聞いておりま

すし、今回の改正案では管理者への過度な負担とされることが考えられますが、見解はいかがでございましょうか。

○政府参考人(房村精一君) 今回の改正によりまして管理者の権限が強化されたことは御指摘のとおりでございます。

その行使の方法ですが、これはどのような形で行使するかというのはやはりそれぞれの管理組合の実情に応じた行使の仕方があるうかと思います。じゃんけんあるいは持ち回りで決めるようなところであれば、どのような形で行使をするかに

ついても住民の方々の合意形成というのがそれなりにできるのではないかと思っております。

特に、負担が重くなるということが予想されることは、訴訟進行権、特に瑕疵、建物の共用部分の瑕疵に基づく損害賠償請求をするというような場合が典型的かとは思われますが、現実の問題といたしまして、マンションの瑕疵の損害賠償請求を法律の専門家でない方が実際に訴訟を起こすと

いうことは非常に難しいと思います。現実に行おうと思えば弁護士の方を依頼するしかないわけでござりますので、そういう点で、訴訟進行権がこの法律で与えられたから法廷に行って自分で本當に訴訟活動をするということにはならないのではなかれ。原告名としてその管理者の名前が表示され、実際の訴訟行為は弁護士の方が行うといふ場合が大半だと思われますので、そういった全体の処理をどうするかということは、それぞれの管

理組合の実情に応じた適切な負担の在り方と

のはおのずから決まってくるのではないかと。まあ、私たちとしても、管理組合が、そうはいって

も権限が重くなり責任も重くなるということをできるだけ周知はしたいと思っております。

○渕上真雄君 情報の提供についてお伺いいたしました。

午前中も参考人の方々に情報開示の問題等、情報の問題等についてもお聞きいたしましたけれども、やはり不十分ではないかという御意見であつたように思っています。

本来ならば、マンション居住者が、購入しようと、する、しようとしている人自らが情報を収集することが望ましいのですが、さきの大臣答弁にもありましたように、国として情報の提供を行つて

いくことも重要なだと考えております。また、建て替えを進めていくだけの情報提供や窓口の設置だけではなく、反対する人の相談窓口や優先入居や家賃補助等の手続に当たっての情報提供や相談窓口の設置なども重要なだと考えますが、今後これらの

情報提供等をどのように行つていいかとしているのか、お伺いをいたします。

○國務大臣(扇千景君) この法案の審議を通して大変そこが大事なところであるうと思います。そういう意味では、今おっしゃったように、今後少なくともマンションの建て替え自体というものはそれはもう自助努力によって、本来は自分の財産ですから、これはもう何度も私申し上げていると。それはもう基本です。

けれども、どうしても合意形成を図つていく上で、その管理組合を中心とした専門家とかあるいは地方公共団体の助言が必要であると、そういうことも出てまいりますので、そういうときにはマ

ンションの建替えの円滑化法に基づいた建て替え事業の進め方というのも決められておりますし、また建て替えに参加する方々の負担の軽減を

図るための今おっしゃったような補助あるいは融資、税制などの支援の内容が書いてございます。

そして、建て替えに参加できない人に対する従前居住者用住宅を提供する仕組みは、さつき渕上委員がおっしゃったように、我々としては最大限の

努力をし、情報を提供すると。

○渕上真雄君 管理組合の管理者に対する過度な負担にならないかどうか、午前中の参考人の方で

また、今回、国土交通大臣が基本的な方針を決めるところ、こうなつておりますけれども、その基本的な方針を決める中において、我々は四つ決めておりますけれども、一つには、地方公共団体等における相談の窓口の設置、これをまず第一に作っていきたいと。二つ目には、インターネット等を活用した専門家等との連携による情報の提供の体制の整備、これを行う。三つ目には、少なくとも管理組合に対する建て替えの検討費用の補助、これをしていくと。そして四つ目には、この間も申し上げましたけれども、約三十万人という建築士がおりますし、また五千人のマンションの管理士等々もいらっしゃいますので、そういう人たちの専門家のアドバイスを受けていただく。これらによって積極的に我々は情報の提供をして、またその対応を取っていきたいと思っております。

○渕上貞雄君 終わります。

○委員長(藤井俊男君) 他に御発言もないようですかから、本案に対する質疑は終局したものと認めます。

本日はこれにて散会いたします。

午後三時二十四分散会

平成十四年十一月五日印刷

平成十四年十一月六日發行

參議院事務局

印刷者 財務省印刷局

E