

参議院国土交通委員会會議録第十五号

平成十六年五月十三日(木曜日)

午前十時開会

委員の異動

五月十二日 補欠選任 佐藤 雄平君

五月十三日 補欠選任 岩本 司君

辞任 森本 晃司君

辞任 佐藤 雄平君

出席者は左のとおり。

委員長 輿石 東君

理事 岩城 光英君

委員 鈴木 政二君

池口 修次君

大江 康弘君

上野 公成君

香掛 哲男君

佐藤 泰三君

齊藤 滋宣君

田村 公平君

鶴保 庸介君

藤野 公孝君

松谷蒼一郎君

岩本 司君

富樫 練三君 石原 伸晃君 林 幹雄君 佐藤 泰三君

大臣政務官 国土交通大臣政務官 国土交通大臣政務官 国土交通大臣政務官

政府参考人 内閣府政策統括官 国土交通省土地・水資源局長 国土交通省都市・地域整備局長

国土交通省住宅局長 環境大臣官房廃棄物・リサイクル対策部長 南川 秀樹君

松野 仁君 伊原江太郎君 尾見 博武君 伊藤 鎮樹君 竹歳 誠君

本日(の)会議に付した案件 政府参考人の出席要求に関する件

○建築物の安全性及び市街地の防災機能の確保等を図るための建築基準法等の一部を改正する法律案(内閣提出)

○不動産取引の円滑化のための地価公示法及び不動産の鑑定評価に関する法律の一部を改正する法律案(内閣提出)

法案(内閣提出、衆議院送付) ○日本道路公団等の民営化に伴う道路関係法律の整備等に関する法律案(内閣提出、衆議院送付)

○委員長(輿石東君) 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。

○委員長(輿石東君) 建築物の安全性及び市街地の防災機能の確保等を図るための建築基準法等の一部を改正する法律案及び不動産取引の円滑化のための地価公示法及び不動産の鑑定評価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)委員会に内閣府政策統括官尾見博武君、国土交通省土地・水資源局長伊藤鎮樹君、国土交通省都市・地域整備局長竹歳誠君、国土交通省住宅局長松野仁君及び環境大臣官房廃棄物・リサイクル対策部長南川秀樹君を政府参考人として出席を求め、その説明を聴取することに御異議ございませんか。

○委員長(輿石東君) 御異議ないと認め、さよう決定いたします。

○委員長(輿石東君) 建築物の安全性及び市街地の防災機能の確保等を図るための建築基準法等の一部を改正する法律案及び不動産取引の円滑化のための地価公示法及び不動産の鑑定評価に関する法律の一部を改正する法律案の両案を一括して議題といたします。

両案の趣旨説明は既に聴取いたしておりますので、これより質疑に入ります。

○藤井俊男君 おはようございます。民主党・新緑風会の藤井俊男でございます。

○国務大臣(石原伸晃君) 建物の安全性を調べてみますと、住宅でおよそ大体四千四百万戸のうち、昭和五十六年の耐震基準をクリアしていないものが三割に当たる千四百万戸、さらにオフィスビルの三百四十万戸のうち四割程度の百二十万棟が震災等々に耐え得る耐震基準を満たしていません。

今の建築基準法では、既存不適格建築物を増加

築をする際に建物全体を一遍に基準に適合させなければならぬとなっており、このことがかえって、部分的に、増改築の部分は耐震構造のものに変えていこうという耐震性、防火性の向上を遅らせる結果になっている面も私は否定できないんだと思います。

このため、今回の改正案では、五年程度の期間内に建築物の一部から順次基準に適合させる工事のやり方を認める、まあある意味では私、これが合理的だと思っただけですけれども、こういうことで既存建築物の耐震性、防火性を確保していくと考えております。

また一方、危険のおそれのございます既存不適格建築物に対しても、行政庁が改修の勧告や命令を行える制度というものも新しく併せて行いまして、既存建築物全体の安全性の向上を今回の改正案によりまして図ってまいりたいと考えております。

○藤井俊男君 ただいま大臣から目的、効果等を御説明賜りましたけれども、既存不適格建築物は、住宅で一千四百万戸あると、非住宅建築物で百二十万棟存在すると。さらには、防火・避難基準についても、既存不適格の可能性がある建築物は十数万棟もあるということが今お話ししましたけれども、そこで、こうした状況を見た場合、既存建築物の安全・衛生面の性能の確保を早急にやったり促進する必要があると思っております。簡易、安易な診断、改修手法の開発普及、補助、そしてまた融資、税制等の新制度の拡充が求められておりますので、この辺の現状と課題について、今後の対応等を含めてお聞かせを賜ればと思います。

○政府参考人(松野仁君) お答えいたします。既存建築物の現状でございますが、特に耐震基準につきましても、大臣からも御答弁申し上げましたが、全住宅四千四百万戸のうち約三割、千四百万戸が既存不適格、それから非住宅建築物三百四十万棟のうち四割が、百二十万棟が不適格であるというふうな推計がございます。現行のこの既存不適格建築物制度は、規制強化

されたときは既に存在するわけですから、改めてすぐに改修しろということではなくて、新基準への適合をすぐに、即座に求めるといっていいわけですが、ただし、増改築等を行う場合は即座にすべての最新の法令基準に適合させようという大変厳しい原則で参りました。しかしながら、これからストックの有効活用を図っていくという必要がございます。即座にすべての最新基準への適合を求めるといって現行ルールのためにかえって増改築が先送りされるというようなケースも出る。そういう弊害も生じております。結果として、問題のある既存建築物が残ってしまうということがございました。

したがって、今回の改正案によりましては、放置すれば著しく危険又は有害となるおそれがある既存不適格建築物に対して予防的に特定行政庁が勧告し、これに従わなかった場合には正命令を行うことができる制度を創設する。あるいは、既存不適格建築物の増改築を行いますときに、全体計画に基づいて段階的な改修をすることができるといった一定ルールの合理化を図っていくということと内容を修正を行いたいということでございます。

またあわせて、融資、税制等のバックアップでこうした増改築等を促進していくということも考えてまいりたいと思っております。

○藤井俊男君 住宅局長からストックの関係で既存建築物の関係が説明されましたけれども、ここで私は、耐震診断や耐震改修が重要であると思っておりますので、その一方で、悪質な業者がおりまして、詐欺まがいの商法で高額の料金を取って不適切な対応をするケースもあるとお聞きをいたしております。

こういった中で、高齢者を始めとした住宅所有者等はどこに相談したらいいのか、あるいは耐震診断、耐震改修経費としてどの程度の費用が妥当なものなのかよく分からない状況もあると言ってもよろしいと思っております。さらに、現行の相談窓口

もワンストップですべて対応できるとは言えない実情ではないかと思っております。そこで、既存建築物の安全・衛生面の性能確保のために、地域に住宅所有者等が安心して手軽に利用できる総合的な相談体制、整備していく必要があると思っておりますが、この辺については住宅局長、どうお考えになつていらっしゃるか、お聞かせ賜りたい。

○政府参考人(松野仁君) ただいま御指摘いただきましたとおり、耐震診断あるいは耐震改修についての住宅所有者からの相談に対応するということは大変なことだと思っております。

国土交通省におきましては、阪神・淡路大震災を受けまして、公共団体等に対しまして、耐震診断あるいは改修に関する相談窓口を設置する、あるいは技術者の育成、工務店等の関係団体と連携いたしました促進体制の整備ということを平成七年に既に通知しております。これを受けまして、現在すべての都道府県におきまして相談窓口が開設されております。その相談窓口がどういうところかということにつきまして、国土交通省のホームページでも公表させていただいております。また、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づきまして設けられました住宅紛争処理支援センターにおきまして、住宅に関する相談業務をやっております。ここにおきましても耐震補強に関する相談を受け付けているところでございます。

今後とも、こうした相談に対する対応の強化を進めてまいりたいと考えております。

○藤井俊男君 相談の関係は是非もつと充実をさせていただきたいと思っております。

そこで、住宅ストックの耐震化を促進するためにお聞かせを賜れたらと思うんですが、まだ私は国の関係ではPRが不十分だろうと思っております。

例えば、テレビなんかでは非常に住宅リフォームの番組は人気が高いようでございまして、それ

を私どももたまに見ておるんですが、非常に部屋を明るくする採光の関係とか、あと壁面を、窓ガラスの関係もこういうふうにやったらいいとか、そう見ますと、今度は柱を取ってしまうような状況もテレビなんかで見えておるんですけれども、そうしますと耐震性、これ大丈夫なのか、こんな気もするわけでございますが、テレビ等ではやられておるときは、建築士等の中からそういうふうなりリフォームの関係もやられておるんだとは思っただけでも、この辺の関係ですね。

是非、リフォームについても耐震の関係も必要じゃないかと私は思っておりますので、リフォーム時には耐震改修を組み合わせて行うことが重要という点で、もつともつと住宅リフォームについても国土交通省として取り組む必要、またPRする必要はあるのかな、こんな気がします。これは大臣はいつも環境立国の関係で大分PRしているようではございませんけれども、特にこの住宅リフォームについてはPRする考えを、あればお聞かせを賜ればと思います。

○国務大臣(石原伸晃君) ただいま藤井委員が御指摘されましたように、窓を広げたり太陽の光を多く、屋根のところを直したりしてというようなリフォームの番組等々を私も見たことがございますが、その一方で、耐震改修のリフォームというのは目に見えて生活の利便性が向上するわけでもございませぬので、なかなか実態としては手が付けられていない。また、住み替えを予定している方々は、新しい家に行けば、今度、耐震構造五十六年度規制をクリアした新しいところに行けばいいやと、こういうことがあると思っております。しかし、委員が御指摘されましたように、耐震性のリフォームということの重要性というものをもつともつとPRしていかなければならないということも、今、委員の意見の御開陳を聞かせていただきましたので、強く感じたわけでございます。

そしてまた、リフォームの番組がテレビで放映されるように、リフォームの需要というのはここにきて格段高まっている。建築業者の他分野へ

二

の進出、建設業者ですね、中では、リフォームというようものを挙げる会社がかなりあったことにも見られますように、そんな中で、耐震改修を進めていく上で効果的な施策でリフォームというものがあつたということをもっと多く宣伝していかなければならないと痛感しているところでもございます。

インターネットやパンフレットを使って国土交通省としても努めておりますが、これからもいろいろなお機会をとらえまして、快適性とは直接関係いたしませんけれども、安心、安全、藤井委員が意見の御開陳の前の御質問の中で御指摘されたような観点をしっかりとPRさせていただきますと考えております。

○藤井俊男君 是非、PRの方もよろしくお願いしたいと思っております。

次に、中間検査、完了検査の徹底と違反建築物対策について伺いたいと存じます。

私の地元、埼玉県では、埼玉県建築物安全安心実施計画を策定しております。工事の監理、中間検査、完了検査の徹底と違反建築物の是正に取り組んでおります。これを見ますと、完了検査率の年次目標、これが平成十年度で約三〇%だったんですが、全県で平成十年度では約四八%になっております。そして、平成十六年度の実施率の最終目標値をおおむね八〇%にしております。中間検査率の年次目標でございますけれども、これにつきましては平成十三年度の中間検査率は全県で約六四%、平成十六年度の実施率の最終目標値は一〇〇%に設定をいたしまして中間検査の推進を図っておりますけれども、こうした取組はやはり各地でも行われていると思っております。

完了検査、中間検査の実施率は全国で現在どのぐらいになっているのかということでお聞かせを賜りたいと思っております。今後ともその向上に向けて一層の取組が私は望まれますので、その取組方についてもお聞かせを賜れればと思っております。

○政府参考人(松野仁君) お答えいたします。中間検査、完了検査の徹底を含みます違反建築物

物対策というのは、これは大変重要でございます。

こうした認識の下に、平成十一年に当時の建設省が建築物の安全安心推進計画というものを、全国的に音頭を取りまして、各都道府県でその計画を立てていただきました。この中間検査あるいは完了検査の徹底を図ることをやってまいりました。十三年度までの三か年計画ということで徹底を図ってまいりました。さらに、十四年度以降はその第二次安全安心実施計画というものを各都道府県に作成をしていただくということをやつてまいりました。完了検査実施率の年次別の数値目標を立てていただいております。取り組んでいただいております。

この結果としてかなりの効果が出てきております。例えば、中間検査につきましては現在八九%、全国平均でございますが、約九割になってきております。これはその以前の十一年度と比べますと、十一年度が七〇%程度でございましたので、かなり上がつております。それから、完了検査も三八%程度であったのが一気に六八%まで上がつてくるという、相当の効果を発揮してきております。

今後、更にこの推進を進めていっていただきたいと考えておりますが、今回の法改正もございまして、これを契機として都道府県あるいはその他の特定行政庁にその検査の徹底を含みます違反対策を更に進めていただくように積極的に要請してまいりたいと考えております。

○藤井俊男君 中間検査で八九%、完了検査で六八%にも達してきたということでございます。着実にこれら徹底方を進んでいるのかなと思っておりますので、更にやはりこの取組を是非目標値に沿って実施するよう要望しておきたいと思っております。

次に、完了検査のようなフロー対策の充実とともに、社会資本整備審議会の答申では、ストック対策として、違反建築物については強力で違反是正を進めるべきとしております。改正案では罰金

の大幅引上げなどを盛り込んでいようでありませぬけれども、これ以外に改正案では違反是正のたぐいのように取り組んでいくのか。建築基準法は天下のざる法と言ふ人もおりますけれども、一部でそういうふうに行われる場合もあつても、違反是正の実効性についてどのように担保していかなければいけないのか、お聞かせを賜りたいと思っております。

また、歌舞伎町で先般発生した雑居ビル火災等もありませぬ。踏まえれば、消防の関係やあるいは警察の関係、非常に縦割り行政になっておるんではないかと。これは消防の方だよ、こつちは警察の方だよ、あるいはこつちは国土交通省だよ、こういうことがあつた場合もいろんな意味で雑居ビル火災でも現れましたね。ですから、こういう一層の連携をやつたり図つていく必要が求められておりますので、この現状と今後の対応についてお聞かせを賜れればと思っております。

○政府参考人(松野仁君) 違反是正対策、大変重要なことでございますが、今回の改正案におきましても、違反事実の調査を行いますために特定行政庁による立入検査を認めていくという監督権限の強化を行いますとともに、多数の者が利用いたします建築物が耐震性あるいは防火性と命にかかわるような違反があるという場合は是正命令に対する違反、これは法人罰として最高一億円まで引き上げるといふことで違反是正を徹底させることとしております。

また、御指摘のございましたように、縦割りでないかというようにも御指摘をいたしておきます。警察あるいは消防機関と建築部局の連携というのは大変重要な課題でございます。

お話がございましたように、平成十三年九月に新宿歌舞伎町におきまして雑居ビル火災がございました。大変痛ましい火災事故でございます。平成十四年には直ちに警察、消防と連携をいたしました。違反是正に必要事項を示しました連携の仕方を含んだ既存建築物に係る違反是正作業マニュアルを作成いたしました公共団体

に示してまいりました。また、特定行政庁におきまして、既存建築物に係る違反対策推進計画を警察、消防と連携をさせていただいてこの取組をしてきていただいております。この結果として、これまで各都道府県におきまして警察、消防部局との連携体制が整備されてきております。既存建築物に係る違反対策推進計画も策定されまして、いろんな取組がなされてきております。

国土交通省といたしましても、この法改正を契機として、更にこの連携強化を図り、違反是正対策を図ってまいりたいと思っております。

○藤井俊男君 十四年に会議をやられて、消防部局あるいは警察と連携を取つて、消防部局あるいは警察と連携をすることでマニュアルを策定したということでありませぬ、大いにこれらの地方自治体、今、連携の関係はやはりもつと充実をしないかと思つたので、縦割り行政だけでは私はいかぬと思つたので、是非、結果はいい結果に出ているということでありませぬから更に取組をお願いしたいと思います。

次に、危険、有害となるおそれがある既存不適格建築物に対する命令制度について伺いたいと思つておりますが、今回の改正案について具体的にお聞きしていただけますか、まず、今回の改正案では何か非常に、不特定多数の人が利用する既存不適格建築物のうち、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあることを認められるものに対しては、保安上又は衛生上必要な措置を取ることができるとしてあること、著しく危険又は有害であると認めるもの、あるいは著しく危険又は有害となるおそれのあると認められるもの、どうも分らないこと、表現になつておるんですけれども、基準の違い等につきまして具体的な例を挙げてお聞かせを賜れればと思っております。

○政府参考人(松野仁君) 現在の建築基準法では、建築基準法第十條というのがございまして、既存不適格建築物に対して特定行政庁が、著し

く保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認められる場合に、当該建築物の所有者等に対して除却、使用禁止等の命令ができるということになつております。したがって、その現在の十條だけだと、もう見た目にも今にも壊れそうだが、崩れ落ちそうだというような状態ではないれば命令が出せないというようなことではないです。そこまで至るまでに何とかできないのか、予防的な措置が取れないのかというのが今回の趣旨の一つでございます。

このために、劇場、店舗、ホテル、病院、共同住宅など多数の者が利用する建築物を対象に、現行の是正命令のほかに、に加えて、放置すれば著しく危険又は有害となるおそれがあるという既存不適格建築物に対して予防的に改修あるいは使用中止の勧告を行うことができるということでございます。これに従わなかった場合には是正命令を行うことができる制度も併せて創設するということでございます。

お尋ねの、放置すれば著しく危険となるおそれというのは、じゃどういふことなのかということでございますが、これは例えばということでございますが、昭和四十年代以前に建築され、当時の基準からすると鉄筋の量が少ない、あるいは柱とか壁のバランスが悪いという、そういう鉄筋コンクリート造の建築物につきまして、見た目にも柱等にひび割れがある、そこから鉄筋が見えるけれどもさびが生じていると、このまま劣化が進みますと中規模程度の、震度五強程度の地震で倒壊するおそれがあるんじゃないかと、こういういたケースについて勧告をしていくというふうなイメージでこれから具体の基準を考えていきたいというふうな思っております。

○藤井俊男君 この崩壊するおそれがあるというふうな目で、損傷、腐食、もう劣化が進んでいると、今にも倒れそうな状況にあると。そしてまた、反面、危険を、また有害とするおそれ、こういうふうにも、こういう基準というのを、なかなかちよつと私もイメージ分らないんですけれど

も、基準がね。そのときに、やっぱりこれは何とどうもお金の関係でやはり一つはあると思うんですよね。お金が、財政上、幾ら基準の関係もあつても、これを勧告したつてそれも是正できない。この辺についてはどう思うんですかね、住宅局長さん。

○政府参考人(松野仁君) 資金的な問題というお尋ねでございますか。

○藤井俊男君 ええ。

○政府参考人(松野仁君) 資金的な問題。はい。これにつきましては、例えば共同住宅につきましても、これは耐震改修が必要だという勧告をしなければいけないというようなことが生じた場合には、共同住宅の耐震化診断とか改修の補助制度が用意してございます。そういったものを活用していただく、あるいはそれ以外にも融資制度、公庫の融資制度とか、そういったものを活用していただくというふうな、そういった手だてで資金的な問題は解決していただかなきゃいけないんだらうというふうな思っています。そういった様々な方策と今回の法律と併せて進めていきたいというふうな考えております。

○藤井俊男君 次に、同じような損傷の程度の建築物がありまして、放置されていたと。特定行政庁であるA市では勧告もしたし命令もした、B市では勧告はしたし命令はしない、C市では勧告もしないというふうな事態は好ましくないと考えられますね。そのような事態にならないように法案は書いてありますけれども、漠然とした基準になつていふように思つておられますか、これが。

○政府参考人(松野仁君) 確かに、御指摘のとおり、勧告あるいはそれに基づく命令制度を導入するわけですが、現場の特定行政庁で余りにもばらばらであるということでは困るということで、パ

ランスの取れた運用がなされますように、特定行政庁の意見も聞きながら、法の施行までに勧告命令の目安を示すガイドラインを整備していくつもりでございます。

これにつきましては、例えば、そもそも判断するときの方法論がございまして、耐震性、防火性に対する危険性の判断方法はどうか。あるいは、ひび割れ、さび等の劣化の状況を見てどう判断すべきかというマニュアルのようなもの。それから、古い建築物ですから図面がないケースが相当あると思つています。そのときに、じゃ、どういふ現在の調査をすればいいかといった、こういった様々な観点のマニュアルを含んだガイドラインを示して、その中で、例えば先ほど申しましたような鉄筋の量がどうも少ないとか、あるいは柱、壁のバランスが悪い、現にひび割れが生じて、鉄筋のさびの度合いも、さつき申し上げましたようなガイドラインの中の基準に照らして問題だといふものに勧告をしていただく、こういった手はずになるように考えていくつもりでございます。

○藤井俊男君 地方公共団体にこの目安、ガイドラインの関係、マニュアルを作成して方法論を打ち出すということでありませうけれども、これはもう用意はされたんですか。

○政府参考人(松野仁君) 今申し上げましたガイドラインについてでございますか。

○藤井俊男君 ええ。

○政府参考人(松野仁君) ガイドラインにつきましては、今後、法律の施行までに、特定行政庁の現場の人たちの意見も聞きまして策定をしてまいりたいというふうな考えております。

○藤井俊男君 よろしくひとつお願いしたいと思つています。

次に、不特定多数の人が利用する建築物の定期報告制度についてお伺いします。現在、定期報告の対象となる建築物の数は二十八万五千棟ございます。この私どもの調査室からを見ますと、この私どもの調査室から見て、建築物の用途、構造、延べ面積に応じて六か

月から三年の間隔で特定行政庁が定める時期に報告しなければならぬことになっておりますね。そういう中で、平成十四年度で五六・六％と報告率が非常に低く、特に観光立国の重要性が言われる中で旅館とかホテルの報告率ですね、これにつきましては三九・八％、非常に低い状況になっております。特にまた、地下街等においては四〇・二％です。合計で五六・六％ということでございますので、建築物が多数存在している状況は、地下街だとかあるいは旅館、ホテル等、非常に問題になっております。

そこで、今回の法改正によつて定期報告制度の報告率が改善されるのかどうか、こういう低い状況下でございますので、この辺について、実施内容の充実等も含めてお聞かせを賜ればと思つています。

○政府参考人(松野仁君) 定期報告制度、これも建築物の維持管理上大変重要でございます。しながら、定期報告制度に関する建築物の所有者の方々の認識がまだ十分でないということもございまして。今御説明になりましたとおり、平均で五五％程度という定期報告率でございます。これを今後引き上げていきたいというふうな考えておりますが、そもそも、今までの制度では定期報告が一向に出ない建築物、これは一体どうなつていふんだと。例えば、新宿歌舞伎町のあのビルでありますと、定期報告が出てこない、外から見てもどうも非常用進入口がふさがれているのではないかと、そういうようなことがあつたのではないかと、その立入検査ができなかったということですね。つまり、今にも崩れ落ちそうな状態になつていふようなものでない立入検査ができなかった。今回、そういった定期報告が一向に出ないで一体どうなつていふんだらうという場合も立入検査ができる制度を導入いたします。そういったことを見ることができると。

それから、そもそも定期報告台帳を閲覧の対象に、定期報告があるのかどうかということも閲覧の対象にして、言わば、例えばテナントとしてこ

のビルに入ろうと思つてゐる方がこのビルの維持管理状況はどうなのかということを見るときに、それを閲覧することができるという制度も創設したいと、今回の法改正で創設したいと考えております。そうすれば、建築物のオーナーの方々も意識が変わつてくると、インセンティブが与えられるということになるかと思つております。

そういう様々の制度を併せてこの定期報告率を向上させて、建物の維持管理の向上ということで安全性を確保してまいりたいというふうな考えでおります。

○藤井俊男君 是非、定期報告制度については充実方、特に要望しておきたいと思つております。

また、社会資本整備審議会の答申では、建築物の利用者が定期報告が適切に行われているのかについてチェックできる仕組みの整備や、建築物ストックの維持管理状況等の情報開示の在り方の検討の必要性が言われております。

国土交通省として具体的にどのように取組をする気なのか。例えば、今後、マル適マークやハービル法のシンボルマークのようなものを決定して普及、周知徹底を図ることも必要じゃないかと、こんな気もしますので、この辺についてはどうお考えですか。

○政府参考人(松野仁君) ただいまお話しございましたとおり、社会資本整備審議会の答申の中でも、建築物ストックの維持管理状況等に関する情報開示の在り方ということで答申がなされたところでございます。

これを受けまして、今回の法改正で、先ほど御説明いたしました、定期報告の実施状況を第三者が閲覧できるという制度を創設するというようにしております。

もう一つ、お話しございましたマル適マークのようなマーク、これを作つたらどうかというお話でございます。

これにつきましては、実は、全国の地方公共団体が連携をいたしまして、平成十四年十一月にマークを作成しております。そのマークが公開

されておりました、こうしたマークを張つていただくということ併せて、第三者が閲覧できる情報開示を併せて、こうした建築物の安全性の確保を図つてまいりたいと考えております。

○藤井俊男君 これは、マークは作成しておるんですね。——ああそうですか。後ほど私もこれを見たいと思つておりますので、よろしくお願ひしたいと思います。

特別容積率適用地区について伺いたいと思つております。

これは大臣にお聞かせを賜りたいと思つておりますが、改正案では、商業地域に適用されている現行の特別容積率適用地区を廃止して、そして新たに特別容積率適用地区を創設すると。区域から今度の特別容積率適用地区では、従来の商業地域に加えて、低層住居専用地域や工業専用地域を除く他の地域で容積率の移転が幅広く可能になることになりそうです。

そこでお伺いするわけでございますけれども、特別容積率適用地区が導入されることによつて建築物の高層化が拡大することから、のつばビル等ばら建ちが出たり、あるいは地下室マンションのように近隣紛争が発生する懸念はないのかどうか、この辺が心配をいたしますので、まずこれをお聞かせを賜り、また特別容積率適用地区の導入に当たつて、良好な町並み景観がこののつばビル等で阻害されるおそれがありますので、地域住民の意見を十分に反映すべきということで、しばしば私はマンションの紛争等で、トラブル、日照権の問題だとかあるいは環境阻害だとかプライバシーだとか、いろいろ紛争の解決に向けても、こちらへ来てほしいということに要請を受けることがあるんですけれども、この辺について、大臣の率直な、地域住民に対する意見の取組方等をお聞かせを賜ればと思つております。

○国務大臣(石原伸晃君) ただいま藤井委員が御指摘されました点は私も非常に重要なことだと思つております。今回、特別容積率適用地区と改

めさせていただくわけですけれども、そのことによりまして、委員が御懸念されるようなのつばビルとか、良好な町並み景観というものが壊されることであつてはならないと思つております。

そこで、今回のこの地区は都市計画で定めるところでございまして、都市計画でございまして、そのためには地元の公聴会の開催や公告縦覧といったような都市計画の手続によつて、委員が御指摘されましたような地域住民の意見を反映できる仕組みにさせていただいております。

さらに、特別容積率適用地区の指定の際には、例えば用途地域を指定するといった都市計画とは違ひまして、委員が御指摘されました、どのような容積の移転が行われるかについてその具体的なイメージを持つて、どういものがどう移るのかということを行います。そのため、ああこうなるんだなということを住民の皆さん方が分かりますので、具体的な意見が求めやすく、住民の皆さん方が公聴会等々で言われるわけですから、その意見が反映しやすくなるものと考えております。

また、委員が一番冒頭におつしやつたそののつばビルですね。こういうものは非常に重要でございまして、必要な場合には高さ制限を定めることも可能となつております。

容積を移転する際には、地方公共団体が居住環境上の支障がない範囲で容積の率の指定を行います。地方公共団体でございまして、地元の皆さん方との距離が近くなつておりますので、それに合わせて容積が移転されても、これまでと同じような高さ制限や日影規制は通常どおり適用されると思つております。

こういうことを積み重ねまして、御懸念のようなことが起こらないような地方公共団体による制度運営が行われるよう、しっかりと監視をしてまいりたいと思つております。

○藤井俊男君 ひとつよろしくお願ひしたいと思つております。

そこで、改正案では、既存不適格建築物につい

て段階的に改修を進めていくことが可能とするようになつております。全体計画や予定計画の中で、実際に経済的な面もあろうかと思つております。一期工事や二期工事はやらないと。確信的な、これは犯罪的なあれで、やらない、一方的にもうやるケースもあるんじゃないかと思つておりますので、全体計画の達成が一定期間内に確実にやばり行われるよう、この辺の取組も必要ではないかと思つておりますが、この辺についてはどうですか。

○政府参考人(松野仁君) 既存不適格建築物の改修を段階的に実施すると。従来は即座にすべて適用していただくということでございましたが、これを合理化をいたしまして、段階的な改修で対応していただくことができるようにすることとさせていただきますが、ただしこれは、全体計画を出していただいて、それを認定をして、どうい順番でどうい内容の工事をすることと特定行政庁が認定をいたします。

これを確実に実施していただくための担保措置として、特定行政庁は全体計画に沿つてちゃんと認定どおり工事が行われているかどうか報告を求めることができるといふ仕組みにさせていただきます。もし全体計画に沿つて工事が行われていないという場合には必要な措置を取るといふことを命令することもできます。命令にも違反しますと認定を取り消すということもあるわけです。

それから、その場合に、必要に応じて、これは違反建築物にその認定を取り消した段階ではないので、是正命令の対象になるということとございまして、そういった場合にはそうした是正命令まであり得るといふ制度にしてございまして、確実に進んでいただく制度にしてあるということとさせていただきます。

○藤井俊男君 分かりました。次に、地下室マンションについてお伺ひしたいと思つております。

地下室マンションの紛争が各地で起きておりますね。いろいろ見ますと、これは、日本は山紫水

明に優れているところがございますから、そういった斜面をうまく利用してやられているんだと思うんでしようけれども、一九九七年に、平成六年に、建築基準法の改正によりまして住宅の地下部分の容積率を緩和したことによって、表から見ると三階建てのビルだと、向こうから見ると、反対の方ですね、逆に今度、地下の方を六階も下掘って、それで全体的には九階建てになっていると。いや、これは何だと、どうなっているんだということでは紛争が継続していることとございまして、自治体も規制条例で対抗しているということが大きく報道されているわけでありまして。

横浜市も鎌倉市もその他の地域も、川崎の方も出ておられることとありますけれども、今回のこの、今回はこちらか、容積率を緩和したことによって全国各地で地下室マンションに関する紛争、この辺について国土交通省としてはどう取り組まれておられるのか、また、これについてはどう見解を持っているのか、お聞かせを賜りたいと思っております。

○政府参考人(松野仁君) たいま御指摘の地下室マンションでございますが、平成六年の建築基準法改正がございました。

そのときに、防音性あるいは断熱性を生かした地下室の活用、あるいはゆとりある都市住宅の供給ということで、例えば地下室で日曜大工ができるような部屋が作れる、あるいは倉庫が作れる、あるいはピアノの騒音を気にしないで練習ができるとか、様々な使い方ができるという意味で地下室の整備ができるような制度を創設したということとでございますが、五年ほど前から、横浜、川崎などの大都市で低層住宅地のいわゆる斜面地、斜面地に盛土をして地盤面をかき上げし、地下の部分を増やすというような極端な形で住宅地下室のこの容積不算入措置を利用するというマンションが建設されました、斜面の下側から見ますと、今お話がありましたように、あたかも中高層建築物のように見える、そういう外観となっているということで、住環境の悪化を招くとして紛争に至っ

ている例も見られてきたところでございます。

このような状況を踏まえまして、今回、この建築基準法の改正の中で、地下室部分の容積率の制限を可能とするように、地方公共団体の条例で、通常の地盤面の設定とは別にこの不算入措置の適用する際の地盤面、これを敷地の低い位置に定めることもできるということ、容積率不算入の對象となる地下室の範囲を条例で制限できるという制度も盛り込みまして、こうした問題への対応が可能となるような法改正を盛り込んでおるところでございます。

○藤井俊男君 私の時間が五十分ということですが、同僚の池口議員が五十分ということですが、私も民主党百パーセントおられますので、若干時間延長してまいりますけれども、お許しを賜りたい。委員長、お願いいたします。

そこで、平成六年から十六年ということで、十年間に地下室マンション、全国でどのぐらい建設されたのか。また、今回の法改正で今後住民紛争は鎮静化するかどうか、この辺については住宅局長どうお考えになるのか、お答えをいただきたいと思っております。

○政府参考人(松野仁君) 先ほど申し上げましたとおり、平成六年の建築基準法改正で、この地下室の容積率の不算入措置というのが講じられました。

この制度を利用して建設されましたマンションの数、実数については、これはなかなか把握は難しいわけでございますが、平成十年、十二年、十四年の三年間での斜面地マンションに係る紛争につきまして、東京都それから十三政令市を対象に実施した調査がございまして、この期間内のこれらの地域全体で建築確認が約三十七万件ございまして、そのうち、斜面地マンションが原因で紛争等に至ったケースが二十一件ということとございまして、そのうち、横浜市のものが全体の八割、残り、東京都二件、川崎市一件ということとございまして、首都圏の大変土地の高い大都市に集中しているというふうなことでございます。

そういったことから、今回の法改正では、公共団体が例えばこの措置を適用する際に、地下か否かを判断するための地盤面、これについて、敷地の低い位置に設定することができるといって、敷地導入いたしましたので、今後、その制度をうまく活用すればこういった地下室マンションの紛争については減少していくのではないかとおもうふうに期待しております。

○藤井俊男君 地下室マンションの関係、二十一件ということで報告が、今御説明ありましたけれども、住民紛争鎮静化に向けて、是非もうこの関係については格段の取組を要望しておきたいと思っております。

次に、分かりやすい建築基準法への見直しの必要性について伺いたいと思うんです。

これは、大臣、非常に建築基準法や都市計画法を、これを、難解過ぎるのではないかと、難しい表現になって、完璧に理解できる人いるのかどうか、この辺がちよっと、分かりにくい面が、読んでいてもさっぱり、先ほど私も言いましたけれども、どうも理解しにくいようなあれになっておりますので、大臣について、まずこれはどうか。それと、私は、内容を分かりやすくやったりすべきだと私は思いますので、この辺の努力もやはり必要じゃないかと思っておりますので、この辺について大臣にお答えをいただき、また最後に、今回の改正案を踏まえた今後の取組、決意も併せて承って私の質問を終わりにしたいと、このように思います。よろしくお願いたします。

○国務大臣(石原伸晃君) たいま藤井委員がおっしゃられた建築基準法、私も読んでいてなぜかなと思うようなことがよくあります。

例えば、木造の三階建てというのは一回ブームになりましたけれども、これ、何で三階建てまでしかいけないのかなというのは書いてないんですよ。なぜ規制しているのか私もよく分かりません。さらには、専門家であるところの建築士さんですね、こういう方々から役所の方とか出先に寄せられる質問では、マンションの共用部分、何で

これ容積率にカウントしなくて、その範囲は一体どこまでなのか。最近、マンションの構造も非常に、共用部分についても複雑化しておりますので、そういう規定の技術的解釈についての質問も多く寄せられると聞いております。

委員の御指摘のとおり、やっぱり建築基準法によって規制をしているわけでございまして、国民の皆さんに分かりやすくすることや、先ほどの建築士とかの専門家の方が技術的解釈に迷わないような規定を、合理的で公にしていくということは私も重要だと思っております。

今後とも、法令の趣旨の明確化、規定の合理化に配慮をする、法令の、法令集でございますので、解説資料等々の作成や、関係機関と連携いたしまして、講習会等々で国民や専門家、業界の方々への理解というものを深めてまいりたいと考えております。

そして、最後の、今回のこの改正案を踏まえての決意ということでございますが、残念ながら我が国の既存不適格建築物の数というものはやっぱり膨大なんだと思っております。現実論としては、そのすべてを五十六年規制に合わせて耐震性にしろといつても、個人の所有のものに対して、先ほど来委員が御指摘の経済的な面というものが必ず付いてまいりますので難しい。しかし、難しいからといってそのままにしておいて、これもまた委員の意見の中で出た安全、安心というものにも適応していくことができない、やはり張り張り付けて、できることはやっていくということが大切なんだと思っております。

先ほど政府参考人から御答弁させていただきましたように、デパートとか病院とか共同住宅、学校といったような不特定多数の多くの方が出入りする建築物については緊急的、重点的に改善に努めていかなければなりませんし、今回の改正案によりまして、劣化による危険となるおそれあるものの改修を勧告したり、耐震性、防火性に関する法令違反に対する是正命令に従わない場合には一億円、一億円の法人罰を科すなどの措置を講ず

ることによりまして、着実に安全、安心を確保するように努めていかなければならないと思っております。

また、同時に、既存不適格建築物の改修を一遍に全体として行わず、部分ごとに、先ほど御議論のありました、新たに増改築の部分でございませうけれども、適合させていくことを認める制度の見直しも盛り込んでおりまして、今、先ほど言いましたように、かなりの数でございますので、こういうものの安全性というものを一日も早く高めていく努力をさせていただきたいと考えております。

○委員長(奥石東君) 委員の異動について御報告いたします。

本日、佐藤雄平君が委員を辞任され、その補欠として若本司君が選任されました。

○池口修次君 民主党・新緑風会の池口修次でございます。民主党・新緑風会の時間の枠内で質問をさせていただきたいというふうに思いますが、私の方は地価公示法と不動産鑑定評価法を中心に質問をさせていただきたいというふうに思います。

ただ、冒頭、法律の、法案とは直接関係ありませんけれども、昨日、毎日新聞で石原大臣の日歯連絡のちよつと疑惑が報道されましたので、昨日の衆議院の国土交通委員会でも何人かもう質問がしております、またかという感じもあるかもしれませんけれども、参議院としては初めてでございますので、若干の点を確認をさせていただきたいというふうに思っております。

まず、日歯連の関係、実は三月の十日の予算委員会では我が会派の高嶋議員の方が大臣に、日歯連関係でパーティー券なり個人献金の質問をさせていただきまして、そのときの議事録を拝見させていただきまして、パーティー券については平成十二年の十一月から十四年の十一月にかけて四回、二百八十万、個人献金については平成、ちよつと

議事録の上で言いますと、十二年に五十万、十二年に五十万とちよつとダブつての議事録ですが、この近辺で百万円は献金はあつたということを確認していらつしやいます。これは、現時点でもこの範囲であるということと間違いないのかというのを確認させていただきたいというふうに思います。

○国務大臣(石原伸晃君) 議事録、持つておりますが、若干補足させていただきますと、平成十二年六月、二度にわたりました、五十万円、五十万円、日付が若干ずれておるんでございますが、これは東京都の歯科医師連盟並支部から私どもの第八選挙区支部への献金でございます。そのほかは委員の意見の御開陳のとおりでございます。

○池口修次君 新たに毎日新聞が提起した中身で、個人献金ではないんですが、政党の本部に、直接ではないですけども、国民政治協会から政党の本部に渡つて、それが石原大臣の担当する支部、東京都第八選挙区支部に交付をされたという金額が、二〇〇〇年の七月三十一日から最後は二〇〇二年の五月三十一日まで四回に分けて四千万が交付されたのが、これが意味迂回献金ではないかという表現がされているわけですが、この点については、この四千万の、まず自民党本部からこの期間に四千万が交付されたのかどうかということ、この四千万というのは大臣としてはどういふお金だということに理解をされているのかということを確認させていただきたいというふうに思います。

○国務大臣(石原伸晃君) お尋ねの件につきまして、昨日も衆議院の国土交通委員会ではしか岩國委員だつたと思ひますけれども質問がございまして、委員会の整理として調査をして御報告するとお答えさせていただきました。実際のところ、現在、今事実関係を調査中でございまして、党からどういふ形でどういふものがあるのかないのかということも調べた、もう間もなく、今急いでやっておりますけれども、党の方にも確認しなきゃいけないようなこともございまして、明日の午前

中までには御報告をさせていただきたいと思っております。

それと、一般論なんですけれども、大変恐縮なんです。政治資金制度の改革を行ひまして、政治家個人の政治資金管理団体への企業、団体からの寄附というものを改めて、政党に企業・団体献金は一元化しようという政治資金規正法の改正が、二〇〇〇年でございまして、行われた。それにのつとて我が党は寄附はできる限り政党へ、そういう観点で行い、小選挙区になりましたので、これまでは中選挙区でございまして、党から、特定の企業、団体が特定の政治家の政治資金管理団体に寄附を行へば、これは委員の御指摘のとおりなかもいれませんが、これはあくまで、支部への政党からの交付金というものは、政党活動をその支部を通じて党勢を拡大したり党の政策を訴えたりとするように使うようにということ、かなりの金額が政党の方に經由して支部の方に入つてくる、こういう枠組みに私はなつてい

るんだと理解しております。

○池口修次君 まず事情を調査して報告をするということになつたようですが、是非参議院の国土交通委員会にもその中身を何らかの形で説明をしていただくように、委員長にお取り計らいをお願いしたいというふうに思います。

○委員長(奥石東君) はい。その点については理事会で確認をしたいと思ひます。

○池口修次君 それと、政治献金のやり方については、今、大臣が言われたように個人ではなくて政党に対してやつて、それを政党がどういふ形で支部にやるかというものは、それは私もそういうことに改められたというふうには思つていますが、ただ、党本部が各支部にやる、やること自体はこれは党が決めることですから我々がどういふ言ひ話ではないんですが、そのときに、やつぱり何らかの基準に基づいて、特に石原大臣のところだけということでは当然そういうことになるとは思ふんですが、これが理由がある程度明確にならないと、こういう疑念が生まれる余地が私

出るんじゃないかというふうに思つております。

ですから、そこでお話ししていただけるかどうかというものは、これは自民党の都合なんではないかと申されるかもしれませんが、本場にマスコミで報じられているような疑惑を払拭するために、やつぱりこれは石原大臣のその支部だけに渡つたのではなくて、やつぱり全体の何らかの基準で渡されているんだということを明確にすれば、私は疑惑は完全に払拭されるのではないかなというふうに思つておりますので、是非私も、疑惑は是非払拭をしていただきまして、これから大事な道路公団関係の審議があるわけですから、是非すつきりした形でその審議をする、お互いにですけれども、することが必要ではないかというふうに思つておりますので、御期待、先ほどの確認のように是非報告をお願いをしたいというふうに思つております。

次に、具体的な法案について何点か質問をさせていただきます。地価公示法の改正でございますが、今回の改正の趣旨は、どちらかというと地価公示の根本的な仕組みというよりは、地価公示の対象区域を見直す、拡大をするということが今回の法改正の趣旨だということに理解をしておるんですが、ただ、いろいろ、一般的にいろいろの方が言われているのは、地価公示の仕方なり表示の自身自体に対していろいろ疑問を呈している方がおられますので、そこを払拭しないと、単にまた地域を広げればますますその疑問が拡大するということにもなりますので、まず、地価公示制度というのがあるわけですが、これは何のためにこの地価公示制度を、できて今実際にやられているかという基本のところになるわけですが、まずこの点を確認させていただきたいというふうに思ひます。

○政府参考人(伊藤鎮樹君) 地価公示でございますけれども、地価公示は地価公示法に基づきまして行つていられるものでございます。それで、この地価公示の目的でございますが、一般の土地取引の

際の価格の目安を提供すること、そしてまた、公共用地の取得価格、収用する土地に対する補償金の算定等に基準を与えることなどを通じて適正な地価の形成を図ろうとする、こういうことが目的でございます。

そしてまた、平成元年に土地基本法が制定されたわけでございますけれども、土地基本法の第十六条におきまして、適正な地価の形成と課税の適正化に資するために地価公示を行う、そしてまた、その地価公示については、公示価格については、固定資産税評価、相続税評価等の公的評価について相互の均衡化と適正化が図られるよう努めるものと、こういうようなことが規定されておるわけでございまして、この規定に基づいて、公的評価についていいますと、例えば課税評価については公示価格の一定割合を目標として均衡化、適正化が図られることになっております。

そういう意味で、公示価格は公的評価において重要な、公的評価において重要な役割を担っている、そういうこともあるかと存じております。

○池口修次君　そういう形で算定というか公表した地価公示価格というのが、いろいろな形でこの価格が利用されているというか、それを準用して、例えば贈与税をどうするかとか固定資産税をどうするかとか、いろいろな形で利用されている大変重要な価格だというふうに理解をしておるんですが、この地価公示というのは具体的にどういう形で今現実に利用されているのかという例があり、場合によっては法律で書かれているところがあるのかないのか、説明をいただきたいというふうに思います。

○政府参考人(伊藤鎮樹君)　先ほど申し上げましたのは法律上の目的とか趣旨という規定上のことでございますが、一つ例ということで申し上げますと、一般の土地取引の際の目安という点で申し上げますと、実際に土地取引をされる方々というものは、単に地価公示価格だけでやるということでは

なくて、やはり不動産会社の情報でございまして、か、知人、友人からの話とか、そういういろいろなものを総合してされると思うのでございまして、けれども、公示価格の他のそういう情報との質的な違いということで申し上げますと、これは売手とか買手とか、そういうどちらかの視点に立った情報ということではございまして、当事者が共通に共有できる情報というところに一つ大きな意味があるんだらうというふうに思っております。

また、先ほどの土地基本法におきます公的評価における均衡、適正化という観点につきましても、私ども、そういうことが適切に図られるように、政府内の関係部局とも事務的にも緊密な連絡協議等をお互いに情報交換をしながら進めているところでございます。

そういう中で、公示価格の活用状況ということ、一つ私ども、平成十四年に土地取引の基礎となる情報に関する調査というものを行ったわけでございますが、その際いろいろな先ほど申し上げましたように、価格情報ということがあるわけでございまして、取引の際に相場情報のうち最も役立つ情報源ということをお聞きしますと、その中では、やはり地価公示等のこういう情報というもの割合が相対的にはございまして、一番高かったということもございまして、それからまた、利用状況ということで申し上げますと、地価公示の公示価格につきましては、官報に掲載し、また市町村の事務所でも縦覧してありますけれども、それに加えて私どものホームページで検索できるようにしております。このホームページへのアクセス件数というのは大体月百万件という実績、これが十五年の実績で百万件ございまして、年間しますと一千七百万件を超えております。そういう意味で、幅広い御関心という御利用ということ、現実には数字的にも見取れる状況でございまして、

以上でございます。

○池口修次君　今の説明は、特に民間の段階で、土地取引等に一つの有力な情報、必ずしもそれだ

けで決めているわけじゃないけれども、有力な情報ということですが、これ官の世界、具体的に言うところ、冒頭、例示出てきました相続税とか、何かそこには全く利用はしていないということなんですか。

○政府参考人(伊藤鎮樹君)　先ほどの土地基本法で適正、公的評価の均衡化を図るといふ観点で、それぞれ固定資産税や相続税の路線価について通達等が出てございまして、基本的には、相続税評価は平成四年分の評価からは大体地価公示の八割というのが一つの目安ということになってございまして、それからまた、固定資産税評価につきましても、平成六年度の評価替えから七割ということを目指して進めていくということをやっているところでございます。

また、それと加えて、公共用地につきましても、先ほど申し上げましたとおり、取得価格あるいは収用の際の補償金の算定等の基準、基準といふものは、その具体的な取得する土地とこの公示の標準地との間に均衡が保たれているというふうな法律になっておりますけれども、そういう形で活用しているということもございまして、

○池口修次君　何となくちよつと歯切れが必ずしも良くないんですが、今言った相続税とか固定資産税とか土地の収用基準は、これがメーンとなつて決めているというところではなくて、これは参考資料なんです。その点をもう一回ちよつと確認したいと思ひます。

○政府参考人(伊藤鎮樹君)　公示価格を、いわゆる用地補償とかそういう点にしましては公示価格を基準としてということになっておりましたと申しますのは、地価公示というものはある決められた、全国で三万一千地点の標準地を設定してその価格を判定するということでございます。具体的には用地を買収する場合にはまた違う場所での買収になりますので、この標準地との具体的に買収するところにおいて合理的な均衡が保たれた価格という意味でござい

まして、そういう意味で地価公示というものを基にしてやっているというふうな申し上げて差し支えないと思つております。

それからまた、公的評価につきましても、地価公示というものを一つのベースにいたしまして、また個々の評価につきましても、例えば固定資産税の評価額でございまして、この地点に更に四十万ぐらいの地点を追加的に取りまして、両方の均衡を見ながら具体的な評価額を決めているということ、その意味では地価公示の価格がベースになつて動いているということもございまして、

以上でございます。

○池口修次君　分かりました。厳密な意味ですべてのところを公示しているわけじゃないですか、確かに局長の言われるとおりだということに思ひますが、ただやっぱり、かなり、民間取引だけであればという場合、官が相続税とか税金の判定に使うという場合にはかなり意味がやっぱり変わってくると思ひますので、その点を確認させていただいたわけですが、ただ、じゃ現実問題として起きていますのは、その地価公示の価格と不動産の実際の価格というのをもう反映してないんじゃないかという声が最近かなり出てきておりました、場合によつてこれが裁判の問題になつたり、いろいろトラブルの原因になつているというふうな聞いております。

一方、多分国土交通省だと思ひますが、多少そういう問題意識も持ちながら、不動産取引価格情報を開示した方がいんじゃないかと。これ、開示すること自体、もういろいろ問題があるというのには説明は受けているんですが、ただ、アメリカではもう既に三十六州で開示しておたり、イギリスとかフランスではこの取引情報を開示して、これも含めてやっぱり正確な価格の判断をするというところが進んでいるんじゃないかというふうな思ひますが、ただ、聞くところによりまして、一時期この取引価格情報を開示を義務化するような法案を提出しようというふうな動きも

あったようですが、今回の法案ではそこまで至っていないこととして、一つは、地価公示価格が不動産の実際の取引価格と比べてどういう認識を国土交通省としてされているのかということ、不動産取引価格について問題意識は持ちながらも今回の法案提出には至らなかったということでもしあるとしたならば、何が至らなかった原因だろうかとこのところをまとめてお聞きをしたいというふうに思います。

○政府参考人(伊藤鎮樹君) 二点のお尋ねでございます。

まず第一点、実勢価格を地価公示はどのような形で反映させるように取り組んでいるかということでございますが、この公示価格の性格、まずちよつと最初に申し上げておきたいと思はれますが、この公示価格というのは、特殊な事情や動機が売手、買手にない、偏らない、そういう場合に通常成立する価格という形で判定するものでございます。その判定に当たりましては、市場の実勢を正確に見極めるという観点から、できるだけ多くの取引事例等を収集いたしまして、その実際のデータを基に取引事例比較法あるいは収益還元法等の不動産鑑定評価の手法を用いて行っておりまして、私どもとしては市場の実勢価格をできるだけ反映させるということでの最大限の努力と、そういうものを行っていただいております。

ただ、実際の取引では対象の土地の条件や売り急ぎあるいは買い急ぎと、買い進みといった土地取引の事情が、個別の事情が価格に反映されてまいりますので、実際に私どもも見てみますと、実際の取引では公示価格より高い場合もございまして低い場合もございまして、その中で取れんする目安としての価格として公示価格というものは実勢を反映したものになっていて、また、そういうふうな努力し、改善を重ねているということでございます。

それから、そういう中で、今、池口委員御指摘のように、もう一つ、公示価格でそういう標準値

というものを全国に三万一千地点ほど決めて、そこについていたしますが、その場合に、もう一つ、それでは見られない市場の動向としては、実際にその近辺でどれぐらいの取引が実際にあったのかとか、どういった傾向があるのかとか、例えば面積のちよつちよつ土地では割に高い形で売買があるけれども、ある程度大きいところではちよつと安くなるとか、あるところはまたその逆のケースとか、いろんなそういう微妙な動向というものがなかなか標準値では分りづらいんではないかというようなことは、かねてから一つ御指摘いただいているところでございます。

そういう中で個別の土地取引価格というもの、これ市場の生情報ということでございますけれども、これにつきましても提供していくと、収集し提供していくということは重要な課題だということに私どもは考えているところでございます。

そういう観点から、昨年八月に取引価格情報提供についてアンケート調査を行ったところでございまして、その調査結果をみますと、こういう制度の導入自体については六〇%の方が賛成ということ、前向きな答えでございます。ただ、各論についてはもうちよつと見ていきますと、やはり自分の取引が言ってみれば場所や名前まで知られてしまうということについては、それでも構わないという方は四〇%ぐらいでございます。こういうことも頭に置いて今後やっていかなきゃいけないというふうに私どもも考えているところでございまして。

そういう中で、本年三月十九日に規制改革推進三か年計画におきまして、この点につきましては十七年度に地価公示の枠組みの中で試行してみること、そのための仕組みを十六年度中に行うということが方向として示されております。私どもは、この閣議決定の趣旨に沿いまして、今後この問題について引き続き取り組んでいきたいというふうに考えているところでございます。

以上でございます。

○池口修次君 今説明がありましたように、確かに

にどの値段で売った買ったというのは、個人情報最たるものですから、なかなか難しいというのはいまよく分るんですが、ただ、やっぱりこれから土地なり不動産を売るときに市場の中で動かしにくいためには、やっぱり正確な情報がないとなかなかそれに、まあ手を出さずという言い方がちよつといのかどうか分りませぬけれども、この市場に入っていくというのは非常に難しいというふうに思います。

昔であれば、土地買ったら下がるなんていうことはあり得ないですから一番安心したものですが、今はまあそうでもないということの中で、どうやって不動産なり土地の売買の活性化をするかという面では大事な点であると思はれますので、是非、更に突っ込んだ検討をお願いしたいということ、そういう中でいろいろ地価の問題については問題、まあ問題と云っていいのかわるか、人によっては今の地価でいいのかわるかという、地価表示の仕方についていかにどうかという、地価回、地域を拡大するということになりますと、取引が、今回は市街化区域でなくて広げるわけですが、そこが、取引が活発であれば、場所であれば広げて問題はないということですが、広げるときにどこでも広げるといふことなのか、それからある一定の基準についてその地価を表示するというように拡大をするのか、この点を確認をさせていただきます。

○政府参考人(伊藤鎮樹君) 今回、地価公示の対象区域を広げる理由でございますけれども、近年、道路網の整備や情報化の進展あるいは国民意識の多様化等を背景といたしまして、都市計画区域外で開発行為や建築行為というものが行われ、既存集落のほか、バイパス等の沿道、高速道路のインターチェンジ周辺等を中心に店舗やレストラン、住宅、オフィス等のいわゆる都市的土地利用がスポット的といえますが、局所的に行われるようになってきているわけでございます。

こういうところでは、地価公示のねらいとしております宅地ないし宅地見込み地の取引というも

もある程度行われているというのが現状でございます。まして、全体として見ますと、都市計画区域外の人口というのはむしろ減りぎみでございますけれども、しかしこういうところでの取引というのは、そんなに極端に急激に増えているということではございませんが、じわじわと増えていると、これが今の状況でございます。

そのために私どもとしては、今回、都市計画区域外でも都市計画区域内と同様に、都市的な土地利用が行われて土地取引が相当程度見込まれる地域について地価公示を行えるということにしたいと思っております。そういうことで、土地取引の円滑化とか適正な地価の形成というものに資するようにしていきたいと思はれます。

ただ、実際に、それでは、そういうどこでも、じゃ、どんどん広げていくのかということもございまして、現在、都市計画区域外でのいわゆる宅地ないし宅地見込み地の取引というのは全体の土地取引のうちの一割ぐらいという形に、今、都市計画、地価公示でカバーできていないところが一割ぐらいございまして、そういうことを念頭に置いて地点を考えていきたいというふうな思っているところでございます。

そしてまた、そういう場合にも、この法律を通していただいたら直ちに一割全部を、地点を配置するということではなくて、私どもの考え方としては、従来の地価公示との連続性というのも配慮する必要があります。それから既存地点についても極力集約再編してということ、全体として経費とかそういう面で過度な負担が生じないような効率的な配置をしながら、計画的に再編を行っていただきたいというふうに考えているところでございます。

そしてまた、そういう場合に、もう一つ、今そういうところで実際取引があるところがあるということもございまして、そういう目で見ますと、例えば最近そういう局所的な土地取引が行われるようなケースとして一番目立っていると

ころというところ、高速道路のインターチェンジとかそういうところになるわけですが、今私どもが把握しておりますところでは、都市計画区域外、いわゆる現在の地価公示で対象にできないようなところにインターチェンジというのが全体で一四％ぐらいということで、数にいたしますと百十二か所というふうに把握しております。この傾向はまた今後も出てくるということで、そういうところについて今回手を打ちたいということでお願ひでございます。

○池口修次君 私も広げなきゃいけない必要性はあるんだろうというふうに思いますが、冒頭から言われていますように、地価公示自体の、今の地価公示の自身自体もなかなか疑問を呈している人もおりますので、この辺を広げたために更に疑問の声を拡大するということにならないようにお進めをお願いをしたいということ、残り時間余りなくなりましたので、不動産鑑定評価法のところについて一、二点お聞きをしたいわけですが。

この地価公示自体も不動産鑑定士の人の協力を得ながらやっているというふう聞いております。一方で、なかなか不動産鑑定士のチャレンジャーさんがどんどん減ってきているんじゃないかという中で今回の制度の見直し提案されているというふうな理解をしています。元々不動産鑑定士、ある意味、公の部門で使われている地価公示、地価の評価についても携わっているわけですから、やっぱりある一定の人数は必要だと思いませんし、一定の能力は当然備えていないと、人がいないと困るといふふうに理解はしておるんですが、現在は鑑定士補の方を含めて九千人ぐらいということなんです。国土交通省としては、実際に地価公示を算定するための人と、これからの不動産の取引等を考えるための人の人数の人がいれば、必要な人数をどの程度考えているのかというのをまずお聞きをしたいというふうに思っています。

○政府参考人(伊藤鎮樹君) 不動産鑑定士と不動

産鑑定士補の現在の登録人数というのは、今、委員御指摘のそういう数字だと思います。そして、この数字が不足、この人数が不足しているということが今回改正をお願いする動機とは私どもは考えておりません。

ただ、問題は、実は司法試験とか、それから公認会計士試験なんかではむしろ受験者が増加しているという状況の中で、不動産鑑定士試験についてはこの三年間で受験者が五％ほど減っている。こういう状況を分析していきますと、やはり資格、最終的に試験合格後、二次試験合格後、不動産鑑定士になるまでにインターン制度といいますが、徒弟制度的な期間があつて、身分も不安定だとか、そういうようなことも原因として、それから時間とか経済的負担も大きいというようなことも原因としてあるのではないかとこのように把握しているところがございます。

そういうことで、今回、簡素合理化をして、しかし技量は確実に習得させたいという意味で、実務修習課程も充実させていこうということが今回の改正法のねらいでございますが、そういう形を取りまして、それではどういふことを考えているかというところでございます。まず量的には現在の実働レベルである程度確保を今後もできるんだろう、対応できるんだろうと思っておりますが、問題は、この不動産鑑定士という資格制度が昭和三十九年に始まった制度でございます。ちようどそのころに、昭和三十年代、昭和四十年代に資格を取られた方々が今五十代から六十代と。特に不動産鑑定士の年齢構成というのは五十代が突出しているわけでございます。

そうすると、この量的かつ技量のレベルを維持しながら世代交代をうまく図っていくためにはやはりこれからの、突出している五十代の方々がだんだんと引かれていくのをうまく対応できていくような、そういう意味で人材供給のすそ野を広げていく、それからまたどうしても司法試験や公認会計士試験なんかと大学生の学部とか領域という

のが重なりますので、やはりそういう意味でも、そういうものの動向というものも見ながら魅力あるものにしていかなければいけないと、そういうことで今回こういう改正をお願いしたものでございまして、司法試験や公認会計士試験につきましては、聞くところによりますと人数を拡大するのことにねらいがあるということも聞いておるわけでございますけれども、不動産鑑定士の場合には量というよりはむしろ質、そして円滑な世代交代、そういうところにねらいを置いて今回改正をお願いいたしているところでございます。

○池口修次君 質問は以上ですが、やっぱりこの地価公示を本当に不信をある意味なくすということと、正確な地価表示をするための不動産鑑定士の人たちをどういふ人になつてもらうのかということ、公的部門の、ある意味税金にもかかわる部分ですから非常に大事な問題です。民間部門においても、やっぱりこれから、バブル期を過ぎて少し停滞をしまして不動産をどうやって動かしていくかというときには大事な、ある意味、不動産鑑定士というものは私には大事な人というふうに理解をしているわけですが、そういう意味で、かなり高齢だという話も、平均年齢が高齢だという話も聞いておりました。やっぱり若い人がどんどん入ってくるようなことにしなきゃいけないというのはどの産業、どの業種においても私はそうあるべきだというふうに思っています。一方、安易にしてちよつと資格としてどうかということの後々言われないような運用なりをお願いをしまして、時間になりましたので私の方は質問は終わらせていただきます。

○弘友和夫君 公明党の弘友和夫でございます。建築基準法の一部を改正する法律案について少しお尋ねしたいと思うんですけれども、平成七年の阪神・淡路大震災、これは六千四百名の方が亡くなられたんですけれども、その大半は住宅の中で亡くなられておりました。その当時、建築物の

安全、安心の問題というのは非常な国民の重大な関心事でありました。それで、この建築物の安全、安心を考える場合に、欠陥住宅問題に代表されるように、まず、じゃ新築時のチェック、つまりフロー対策というのはどうであったかという論議がその当時ありまして、その検査率が約三割だと。これはひとつ何とこれを上げていかないといけない。そしてまた、その途中で建築工事の検査、いわゆる中間検査も導入すべきじゃないかと、それから消費者の皆さんが安全、安心な住宅を選択するための基本的な枠組みとして住宅性能表示制度等も創設すべきだということで我が党も主張しましたし、

いろいろな動きの中で、平成十年に建築基準法が大幅に改正されました。中間検査の導入、そして建築確認検査の民間開放等の措置が講じられました。そしてまた、十二年には住宅品質確保法が制定されて住宅性能表示制度が導入された。

こうした結果、完了検査の実施率は当時の三割から平成十四年度で約七割弱まで上昇しております。そしてまた、中間検査の導入につきましては約七割の特定期行政で導入をされています。住宅性能表示制度では、十五年度は全住宅着工の一割強となったわけでございます。こうした面でフロー対策というのはいかぬと大きく進展してきたと。

これについては非常に高く評価するものでありますし、またこれももつと進展させなければならぬと、このように思っているわけですが、一方で、反面、フローからストックの時代というか、あの震災のときも犠牲者の多くは現行の耐震基準を満たしていない既存住宅で亡くなつておる。また、平成十三年九月の新宿歌舞伎町の雑居ビル火災、死者四十四人という大惨事が発生したわけですから、これも防火・避難基準を満たしていない既存ビルの問題点を浮き彫りにしたわけでございます。また、こうした安全、安心の問題のみならず、高齢化への対応や環境問題、資源の有効活用という観点からも、ストックの有効活

用、リフォームの推進というのは、国民生活を豊かにして、地球環境を守り、我が国経済を活性化させる上で極めて重要な問題であると考えるところでございますけれども、そうした建築物のストック対策の重要性に対して、石原大臣の基本認識をお伺いしたいというふうに思っております。

○国務大臣(石原伸晃君) 弘友委員のお話にございましたように、フロー対策についてはかなりのことができてきていると私も認識をしておりますが、一方ストックに目を向けますと、個人の住宅の平均耐用年数がやはり短く、また防火対策、耐震対策についても、かなり劣化している。平均耐用年数、単純に比較できるかどうかは別として、イギリスでおよそ七十五年とか、アメリカで四十五年とか言われておりますが、日本は三十年ちょっとでございます。

二〇〇七年でございますか、もう日本が人口の減少局面を迎えるということは、その急激な集中というものが一段落して、この減少局面へ移行し、少子高齢化、低成長、低成長というかその巡航速度が遅くなるということだと思っておりますけれども、環境の変化は、持っている者同士の結婚が、確率論からいうと家を持っている者同士の、多くなるわけでございます。親御さんからその住宅の承継を期待するケースがこれからますます増えていく。しかしその一方で、さつき言いましたようにストックが寒い状況でございますので、住宅の長寿命化を図るとともに、既存住宅の適切な保持、保全、その中によりさつき言ったような委員御指摘のその耐震性というものの、その耐震性をリフォームによって、実利はなかなかないわけですが、いざというときの備えとしてやっていくということをやらねばならないと思っております。

この法案の中でも、既存建築物の中で多数の方が利用する、さつきからお話をさせていただいた、だいてるホテル、病院、学校、共同住宅といったものについては、勧告制度や罰則の強化を行うこととしておりますし、既存不適格建築物の改修を部分的

でもいいですよというふうなことによって、全体はすぐには良くなりませんけれども、できることから良くしていくと、そういうことを今回やりまして、委員の御意見であるところのストックというものの質の向上というものに努めていきたいと考えております。

○弘友和夫君 今、大臣のお答えのように、今全体的な住宅というのはだんだん、もうほとんど満たしている。欧米のように、耐用年数が日本の場合三十年、欧米はもう何百年と続いているというふうなことの議論の中から、中古住宅の流通を図るべきだとか、手を加えればだんだん、日本は築何年といったらもうそれは一切価値がなくなるという、それをやはり手を加えていけばむしろ価値が上がっていくというふうなことにしていくべきだとかいう議論は今まで大変ありまして、だんだんその方向にはありますけれども。

そういう中で、この耐震性、安心、安全というか、そういう部分も含めて、今例えば東海地震、東南海・南海地震が同時に発生した場合は死者二万八千人、経済損失八十一兆円という、こういう被害推定も出されているわけでございます。今回これ上がったおりました法の改正によつて、本間に既存の建物に対しても安心、安全な建物にしていく必要があるというふうな考えておりますけれども、反対に、反対にというか、リフォームの問題、うちの神崎代表も代表質問で取り上げておりましたけれども、そういう安全の部分と、それから景気対策というか、例えば今耐震基準を満たさないものが千四百万户だと先ほど言われておりましたけれども、一戸百万円ぐらいの耐震改修工事を行いましたら約十四兆円ぐらいの需要が見込まれると、それからまた、高齢者世帯の住宅をバリアフリー化するという、そういうリフォームをすれば約四兆円ぐらいになるんだということ、今新築がなかなか伸びない中で、そういう耐震だとかバリアフリーだとかそういうことに目を向けた改修工事をやっていくは非常に経済効果も波及効果も非常にあるという意味からも、是非政

府としてもこれに対する助成、それから融資の金利の一層の引下げだとかいうような税の優遇措置など、リフォーム市場の整備というのをバックアップして強力に推進していただきたいと、こういうふうな思いでございますけれども、大臣の決意を伺いたいと思っております。

○弘友和夫君 是非推進していただきたいというふうに考えております。

それで、今回の直接の改正とは結び付かないんですけれども、私は、大きな建築基準法の中における生活雑排水の問題とか対応というか、そういうことについてお伺いをしたいというふうに思っております。

○国務大臣(石原伸晃君) この点につきましては、やってきている部分があります。しかし、不十分であるという御指摘があることも承知しております。

例えば、耐震診断については二分の一補助をかなりの方が御利用されておりますし、実際の改修の補助率は八割でございますが、まあ百万円まで八万円でございますから、これじゃ足りないという御意見もありませんが、実績としては十一億円、十五年度で十一億円程度の実績がございます。あるいは、住宅金融公庫を使つての低利のリフォーム資金の融資や、委員が御指摘されました税制上の優遇措置、こういうものもやってきておりますが、やはり経済性ということを考えますと、この分野は実は非常に、単純計算でも十四兆という御数字を弘友委員お示しになりましたけれども、大きいような気がいたします。リフォームの整備、リフォーム市場の整備に向けて、住宅の増改築にかかわる十年間の瑕疵保証制度ですか、の拡充というのものも、普及というものもやっております。

○政府参考人(南川秀樹君) 生活排水、大変汚濁発生負荷量の割合が多うございます。

例えば、東京湾で申しますと、生活排水が全体の六七％、伊勢湾で五三％、瀬戸内海で四八％というデータを持っております。

○弘友和夫君 半分、五〇％ぐらいがもう今や生活排水だということに思っています。そのために、それを処理するためには、公共下水道とか農村集落排水事業又は浄化槽事業というのは、ずっとやられてきましたけれども、まだ七六％、残り二四％、約一千万世帯ぐらいがまだ処理をされていない水が流されていると。

先ほども若干、御同僚の藤井委員との御議論の中でお話をさせていただいたんですが、建設業から転業でこのリフォーム市場という方がかなりいらつしやる。公共投資等々が抑制基調にある中で、財政事情の中でこういうことになっているわけですが、このリフォーム市場というものを活用することによって、雇用の面で雇用確保の拡大等々、様々な観点からのプラス面が期待されると思っております。

私、建築基準法の関係で見まして、単純に思っていますけれども、家を建てる時にきちつと生

活排水も処理をするという、こういうものがなければ、ほかはいろいろ細かく、壁はどうだとかい

御指摘のとおり、基準法ですべて生活雑排水が処理されるというふうな規制になっているというわけではございません。

〇弘友和夫君 ですから、最初に申しましたように、基準法できちとそれをやるのか、別の下水道法なり浄化槽法なりで、家はこう建てますよ

者はというふうに思うんですけども、それぞれいかがですか。下水道も含めて、環境省。

〇政府参考人(松野仁君) 建築基準法の第一条で目的を定めておりますが、建築物の構造、設備等

〇政府参考人(松野仁君) 下水道の整備、言わば予定区域ですね、まだ整備されていないところに

〇弘友和夫君 ちよつと、要するに、計画区域外は今からは両方、生活排水も処理できる、合併処理

〇政府参考人(南川秀樹君) 御指摘のとおり、浄化槽は約八百八十万ございまして、六百八十万が

現在までの考え方ですと、建築物の便所からの汚物を含む排水が例えば伝染病の原因となるという

〇政府参考人(松野仁君) 下水道の整備、言わば予定区域ですね、まだ整備されていないところに

〇弘友和夫君 ちよつと、要するに、計画区域外は今からは両方、生活排水も処理できる、合併処理

〇政府参考人(南川秀樹君) 御指摘のとおり、浄化槽は約八百八十万ございまして、六百八十万が

○富樫三君 専門家が集まって検討会を開いて、それで今後の対策を検討するというのはとても大事なことだというふうにも思います。

この点で、大臣に最初にまず伺いたいわけですが、この検討会の名簿を私も見せていただきたまいます。利用者団体、利用者の代表と思われる方が全国の老人クラブとか子供関係とか障害者の問題とか、そういう関係の方々が入っていると思います。業界代表と思われる方がほぼ九人ぐらいいるようであります。ほかに学者、それから行政関係のメンバーで構成されています。多くはメーカーや業界の代表のようです。

もちろん、こういう方々の御意見を伺うことはとても大事だというふうには思いますけれども、ただ問題は、回転ドアが広がってきた、普及されてきたというのは、冷暖房対策などのビルの経済効率、このことが優先される結果としてこの回転ドアというのは普及されてきたわけなんです。その結果、死亡事故も発生したわけなんです。したがって、この検討会では間違っても経済効率優先ということになってはいけないというふうには思うんです。

この検討会では、まず人命第一と、そして特に高齢者と子供の安全性、これが最優先でなければならぬというふうには思いますけれども、検討会に諮問というか、問題を投げ掛けて検討会の結果を受けて、これから物事を決めていこうというわけですけれども、最初に物事を提起する段階で、人命優先と高齢者や子供の安全、これ第一なんだということを確認して政府の側から検討会にはつきりさせるべきだろうと、そういうふうには思っている。だるうとは思いますが、この点について、大臣のまず基本的な考え方を伺っておきたいと思えます。

○国務大臣(石原伸晃君) この問題につきまして、三月でございますが、富樫委員が御質疑をされた話は覚えておりますし、改めて、極めて痛ましい事故で、尊い六歳の満川君が亡くなられたことに改めて冥福を、心から冥福をお祈り申し上げたいと思えます。

委員の御指摘のとおり、利用者というか、利用をする中にあって危険性を感じるであろうユーザーの代表として、すなわち高齢者や子供さんの方を、私の方から事務局に指示してメンバーに加わっていただけたところでございます。

これまで二回ほど検討会が開かれておりますが、その検討会の中で指摘された点につきまして私が感じましたことは、高齢者の皆様方にとりまして自動回転ドアというのは縄跳びに入るようななくらい怖くて、隣にほかの自動ドアを併設してほしいという御意見があったということ、さらには、子供さんの専門家の方の御意見でございますが、親の手を離れて行動するようになります。三歳ぐらいの幼児の方に事故が多い、この手の事故が多い、こういう御指摘がなされたわけでございます。

その観点からも、ただいま委員が御指摘になりましたような安全、安心ということを中心に委員会におきましても、委員長は直井先生でございますけれども、お取りまとめいただけるものと承知をしておりますのでございます。

○富樫三君 検討会の途中までの議事録の要旨を私も読ませていただきました。それから、その中に今、大臣がおっしゃってましたような、自動回転ドアというのは高齢者や子供にとり、あるいは足腰の弱い方々にとっては回っている縄跳びをくり抜けるようで苦痛であるとか、あるいは、障害者の立場から回転ドアの隣には必ず自動ドアを設置するようにお願いしたい、こういう意見も出されておりました。

それから、先ほど報告がありました全国の都道府県の調査、その結果を見ると、この間発生した主な事故二百六十四件、そのうち七三%が九歳以下と七十歳以上で占めているという状態であります。しかも、その中の重傷事故ということになると、九〇%が九歳以下と七十歳以上、こういうことでありますから、子供さんや高齢者が、この自

動回転ドアというのはどんなに危険なのかということがもう一目瞭然であります。六本木ヒルズの事故の同じ月でありますけれども、三月の月初め、ドイツで空港で回転ドアによって一歳八か月の子供が挟まれてやはり死亡するという事故も発生しています。

そういう点で、この回転ドア対策というのは極めて今緊急に大きな問題になっているというふうには思いますけれども、そこで伺いますが、床面積二千平方メートル以上の不特定多数の者の出入りする建築物にはバリアフリーを義務付けたハートビル法という法律が、新しい法律があります。今度の六本木ヒルズはこのハートビル法に言う円滑化基準に適合しているというふうには言われております。この円滑化基準には自動回転ドアに関する安全規定はありませんか。

○政府参考人(松野仁君) ハートビル法では委員御指摘のとおり、延べ面積二千平方メートル以上で不特定多数が利用する建築物等に対して利用円滑化基準を満たす移動経路を確保するということを義務付けております。この利用円滑化基準で、出入口につきましては車いす使用者が容易に開閉して通過できる構造でなければならぬとされております。

御指摘の自動回転ドアを特別に取り出して扱いを特に定めているというところはございませんが、この利用円滑化基準に適合するものは基準を満たす出入口として取り扱われるわけでございます。これまで自動回転ドアの危険性について十分認識されていなかったわけですが、今回の事故を受けて、現在自動回転ドアの事故防止対策に対するガイドラインを策定中でございます。したがって、今後この結果を踏まえましてハートビル法の観点からも基準をどう考えていくべきか検討をしてみたいと思えます。

○富樫三君 ハートビル法で言う円滑化基準に適合しているんだけれども、死亡事故が発生したという問題なんですか。しかも、適合しているこの六本木ヒルズのビルで、昨年オープンしたの

が四月、それ以来毎月のように事故が発生しているというわけですから、この円滑化基準というのはどれだけの実効性があるかというところ、これは大変疑問わしいと思うんです。

今答弁ありましたように、円滑化基準には自動回転ドアとしての規定はないんですよ、出入口についての規定はあるけれども、そこで、改めて伺いますけれども、設計標準というのがありますね。この設計標準の中ではその自動回転ドア、回転ドアについてはどういう規定になっておりますか。

○政府参考人(松野仁君) 建築設計標準というのがございますが、この中では自動回転ドアの設置について、回転ドアです、回転ドアの設置について主たる出入口には設けないことが望ましい、もし設ける場合は回転ドアのみとするは避けると、高齢者、障害者等が使いやすい引き戸、開き戸を併設することが望ましいということ、その回転ドアを禁止しているわけではございません。むしろ、全部回転ドアということではなくて、通常の引き戸、開き戸を併設することが望ましいという表現になっております。

○富樫三君 もし回転ドアを付ける場合は引き戸式のドアもちゃんと付けなさいということなんだけれども、回転ドアを設けないことが望ましいということになってはいるわけなんです。その中では、高齢者、障害者等が使いやすいような引き戸式のものも付けなさいと、こういうことなんですけれども、これはこのとおりやりますべきだろいうふうには思うんですが、ただし、この設計標準というのは法律上の強制力がありますか。

○政府参考人(松野仁君) この建築設計標準というものは、ハートビル法の平成十四年に改正をいたしました、そのときに併せて設計者向けの解説書として作られたものでございまして、法的な強制力を有するものではございません。

○富樫三君 そうすると、ハートビル法に言う円滑化基準には合格していると、適合している。しかしながら、事故が起こるような状況があっ

て、その一方で回転ドアは付けない方がもう望ましいと、付ける場合はこういうふうにしなさいと、安全対策を作りなさいというふうに言っているものについては、これは別に守らなくても大丈夫だということに、今の建築基準法に基づくビル安全性の問題についての実は大きな落とし穴があるというふうに言わざるを得ないわけなんです。

そこで、この問題について最後に大臣に伺いたいと思います。

建築基準法やハートビル法、ここで人命尊重第一と、安全第一ということで進めているとは思いますが、安全対策は、きちんと担保されない限りこの安全性というのは守られないわけなんです。そういう点から、一つはハートビル法に言う円滑化基準と設計標準ですね、これを抜本的に見直して、そして高齢者や子供たちが絶対に事故に遭わない、こういう基準をしっかりと作ることが大事だということだと思います。

もう一つは、そういうふうな仮にしたとしても、ハートビル法というのは二平方メートル以上で不特定多数の人たちが利用するビルの目的に沿ったものが対象になるわけなんです。ですから、すべての建築物が対象になっているわけではありませぬ。したがって、そういうハートビル法を強化すると同時に建築基準法の中にそういう規定をしっかりと設けて、それを全部が守るようにする、義務規定としてきちんと位置付けると、努力義務ではなくて義務規定にするということが大事だということに思います。

したがって、来月でしょうか、検討委員会の一定の結論が出てくると。先ほどの説明ではガイドラインのようなものを作ろうという話でした。私は、ガイドラインではやっぱり駄目なんだろうと思うんです。きちんと、全部が守るような義務規定にしなければならぬと、その法律の規定が必要だというふうに思うんですけれども、大臣のこの点についての基本的な認識を伺っておきたいと思います。

○国務大臣(石原伸晃君) 先ほど政府参考人からも御答弁させていただきましたが、自動回転ドアの危険性について十分認識されなかつたところがある、そもその私は出発点のような気がしてなりません。早急に自動回転ドアの事故防止策というものを確立するために今検討会で御検討いただき、その一方で設計者や管理者の方が守るべきガイドラインの整備普及ということ、これは時間が掛からずすぐできますので重要であると考えておりますが、委員が御指摘されましたように六月末にガイドラインが、案が、検討会の案がまとめでいたいただきますので、そこのお取りまめをしっかりとそんたくして、法令につきましても将来的には改正も視野に入れて検討してまいりたいと考えております。

○富樫三君 是非、法令を視野に入れてということでありますから、法整備を含めて早急に御検討をいただきたいと思えます。

次に、今回の建築基準法の改正による特例容積率適用地区、この問題について伺います。

先ほども午前中の質疑でもありましたが、建築基準法というのはしょっちゅう改正されて、なかなか難しく素人には分かりにくいという、それぞれ専門的な分野でありますので、そういう側面がありますのでなるべく分かりやすく、法律は国民ならだれでもが理解できる、こういうものにしていく必要もあると思えますので、これも踏まえて質問をさせていただきますかと思えます。

そこで、今回特例容積率適用地区というのは、これまで商業地域、用途地域指定の商業地域で設けられていた特例容積率適用地域、これを商業地域以外にも広げる、こういうもののようにあります。で、容積率を引き上げることが適用されると、こういうことのように適用され、どういう用途地域のところに、これが商業地域からどういうところに広げられるのか。それから、例えば東京でいうと、二十三区内でいうと、その広げられる可能性を持つ地域というのは、面積、二十

三区の面積の大体何割程度に当たるのか、その辺はどうなっているでしょうか。

○政府参考人(松野仁君) 今回の法案におきましては、特例容積率適用区域制度を拡充いたしました。容積移動が可能な用途地域として商業地域以外もその対象になるということでございます。ただし、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び工業専用地域を除くということでございまして、読み上げますと、第一種中高層住居専用地域、それから第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域、工業地域と、この八つの用途地域においても適用できるということにするわけでございまして、この制度改正によりまして二十三区の中で対象となる、なり得る用途地域は約七七%でございまして、ただし、実際のこの適用につきましては公共団体の個別の都市計画で決定されるというわけでございまして。

○富樫三君 この特例容積率適用地区というところに指定されますと、一定の地域の中で、あるビルなり建物があつて、その建物の仮に容積率がその地域は四〇%であつたとします。もう一つ指定されたところも同じ仮に四〇%だとすると、これはこつちのビルは二〇%の建物が建つていれば、あと残りの部分というのは二〇%ありますよ、余分な部分。この二〇%をこちらの方のビルの上にこれを持ってきて乗っけて、そうすると、ここのビルは四〇%であるものが六〇%まで、面積が同じならば、そういうことになる。こういうふうな容積率を移動させることができる。その代わり、こちのビルは二〇%以上にはできないと、元々あつたもの以上に高くすることはできない。こつち側の方に譲つたわけですから、これはもう高くすることはできませんよ。こういう制度で、その地域が今までは商業地域だったものが、東京都二十三区でいうと七七%のところまでやろうと思えばできるよになる。こういう理解でよろしいですか。

○政府参考人(松野仁君) もちろん、ただいま申し上げましたが、対象となる用途地域というのは東京の二十三区の中の七七%ということではございませんけれども、やはり都市計画として地域地区、適用地区の要件として、適正な配置、規模の公共施設を備えた土地の区域であることとか、高度利用を図るため未利用となつて容積の活用を促進する必要がある場合というようなことがございまして、直ちにすべて一〇〇%その地域が対象になるというわけではございません。ただし、そうした地域で、可能な地域でおつしやいますよ。容積移動をした結果として、四〇%同士のところが結果として、二〇%上積みされて一方が六〇%、一方が二〇%ということがあり得ることとはそのとおりでございます。

○富樫三君 そうしますと、前に建築基準法が、私どもから言えば規制緩和だ、改悪だということに言ってきたんですけれども、例えば二年前の建築基準法の改正のときに日影規制が緩和されました。それまでは地盤面の高さ四メートルを基準にして日影図を作るといのが、今度は六・五メートルを基準にして作るということになりました。それから、二階の窓までは日が入らなくてもいいですよ、ほぼですね、大体そんな感じになつたわけですよ。つまり、二階以下は、人が生活する上で、生活できなくてもいいというか、業務用というか、そういうふうな用途で考えようということ、これが二十三区にもかなり広がつたと、このときも伺いましたけれども。

それで今回、この拡大する用途地域を商業地域から七七%まで広げるということなんですけれども、六・五メートルの地盤面で日影図を引けばいいというふうな、これを適用する地域、これと今回の広げたこの地域というのはほぼ符合するんですか。

○政府参考人(松野仁君) そもそも日影規制の対象地域というのが、商業地域は対象ではございませんし、工業地域が対象ではございません。したがって、完全に重複しているわけではございませんが、第一種中高層住居専用地域、第二種中

高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域、これらについてはおっしゃるような重複した地域にならうかと思ひます。

○富樫三君 商業地域や何かで日影のことが余り問題にならない地域を除けば、ほぼ符合するということだろうと思ふんですけれども。

そこで、前回の建築基準法改正のときに斜線制限との関係で天空率という新たな概念が導入されましたよね。あのとき私、質問をしましたが、天空率を導入すれば、それは今までよりも高い建物が技術的には建てられる、この可能性が出てくるということを描きましたけれども、そこで、今日お配りした資料を、余りはつきりしない写真なんですけれども、この写真を見ていただきたいと思ひます。(資料提示)

これは豊島区の上池袋の事例であります。この写真を見て、左側に小さいビルがあります。この左側の小さいビルは実はもう現に建てておりまして、二年前に建てた十二階建てのマンションです。このマンションの南側、この写真で見ると右側に十二階建ての建物が、ある不動産の建て主で建設される計画です。これは、建て主の提供した資料によって完成予想模型を作ったものを写真にして、それを引き伸ばしましたので余りはつきりしない写真ではありますけれども、大体的状況はこれでお分かりいただけるかと思ひます。

これは、用途地域指定は全くこの二つのビルは同じであります。同じビルなのにどうしてこれほどまで高さの差が生まれるのかということ、区役所に問い合わせをいたしましたところ、それは天空率の導入によってこういうことができるようになったんです、こういう説明がございました。すなわち、建築基準法の改正によってこういうマンションが可能になったわけでありまして。

十二階建ての方には二十六世帯、現在入居しています。ほとんど完全に日照を奪われてしまします。ちょうどこれは、この写真は北側から撮ったところですから、この大きな高いビルがある方が

南側と、こういうことになりまして、小さいビルはほとんど日陰になってしまうと、こういうこととです。このマンションには子育て中の家族が多くて、生まれたばかりの子供さんを含む三歳以下の子供さんが九人もいるという状態でありまして。ここで大変率直に大臣に伺います。一日一度も日が差さない家で高齢者が暮らすとか、あるいは赤ちゃんが育つていくということ、これが健康な生活だというふうに言えるのかどうか、大臣、率直にどう思ひますか。

○政府参考人(松野仁君) お尋ねのケースでございますが、天空率の規定を適用したケースと聞いておりますが、平成十四年の建築基準法改正がございました。合理的、機動的な建築制限、都市計画制限を行う観点から、まちづくりのルールとしての集団規定にも規制の規定を導入するという考え方から導入されたものでございまして、現在の、現行の高さ制限と同等以上の市街地環境を確保できるというものとして、この制度が導入されておりまして、したがって、天空率を適用する建築物についても、現行の高さ制限が適用される建築物と同等の市街地環境の確保が可能なものと認識しております。

御指摘のケースは、むしろ天空率の問題というよりも、元々容積率の高い商業地域で時折見られる問題でございまして、一般的にこういった高層の建築物が建つことが想定されている地域でございまして。このようなことをもし防ぐとすれば、やはりあらかじめ紛争を防止するためのまちづくりのルールを定めておく必要があると思ひます。高さ制限を規定するとか、そういったことによつて前もってルールとして定めておく必要があるのではないかとこのように考へております。

○国務大臣(石原伸晃君) 一般論で恐縮でございますが、日が差さないより日が差した方がいいと思ひますが、ヨーロッパの方は逆に、家は日が差さない方がよくて公園で日光浴と、個人によつて感受性は違うんではないかと思つております。

○富樫三君 大臣、全然違うんです、それは。

ヨーロッパの方で日差しが非常に弱いところ、なるべく日光浴をしようと、外でね、いうところはありますよ。だけど、日が差さない方がいいなところというところは少ないんですよ。

それから、今、局長から説明がありましたけれども、私は区役所に相談、問い合わせしたら、天空率というのが導入されてこういうふうになったんだとかね。そうじゃないと言ひますけれども、それはまあどっちでもいいんですけれども、要するに規制緩和の結果がこういうふうになったんです。

その上で、こういうふうには、高い建物と低い建物がこういうふうには物すごい接近してできるわけですよ。正に人間の生活というのがなかなかしにくいような状況が新たに生まれてきているということなんだけれども、そういう場合にはあらかじめそういう対策を打つたらどうかということ、局長おっしゃいましたけれども、そういうことをやらなきゃならないような規制緩和というのは一体どういうものなんだということなんです。そういうことをやらなくてもちゃんと人間らしい生活ができるようなものを住宅地域には造るべきだろうというふうには、人が住んでいるところには造るべきだろうというふうには思ひます。

その上でですけども、今回、一団地認定制度というのも建築基準法の改正の中に入つています。この特例容積率適用地区とかあるのは一団地認定に係る改正というのは防災空地を確保するためのと、こういうふうな説明がございました。

ここで伺ひますけれども、容積率を移動する、こつちの方は防災空地にするんだと、こういうわけなんです。その場合に、その防災空地になつたところは空地にしておくわけですから更地になければならないのか。例えば、資材置場であるとか駐車場であるとか自転車置場であるとか、こういうものを造つちやいかぬという規制は法律上あります。

○政府参考人(松野仁君) 今回は、都市計画法と建築基準法の改正でこういう制度ができたわけ

でございますが、防災上有効な空地を確保する、あるいは緑地を残す場合、それから古い伝統的建造物を残しながらほかの場所高度利用するというようないろんなケースがございますので、必ずしも防災空地だけという限定は付けておりません。建築基準法は建築物に関する規制でございますから、空地に野積みの古タイヤがあるとかないとか、あるいは資材置場になるとか、こういったことを直接規制できる法律ではございません。もしそういったことが必要であれば、その施設として都市緑地法によって緑化率規制の対象とするとか、あるいは市民緑地制度というものがあるとか、あるいは市民緑地制度というものがあるとか、聞いておりますが、そういったものを活用して確保、担保していくというべきものではないかと思ひます。

○富樫三君 時間が参りましたので最後になりますけれども、要するに防災空地なんだけれども、そういう規定はないわけですから、例えば古タイヤ置場や何かになることもこれは当然あり得るということですよ。その自治体が公共空地として緑地、市民緑地とかに指定すれば別だけれども、そうじゃない限りは使い方は、民地でありましてから自由だということですよ。高い建物ができないというだけあります。

もう一つなんですけれども、どこでも大体防災空地が必要だというのは密集地帯であります。それは駅前とかそういうところに集中しているわけですね。そういう地域とものと離れた住宅地などを一緒にして、先ほどの特例の容積率の地区に指定されれば、駅からある程度離れたところの住宅地の容積率を駅前のビルを造るところに、ここに持つてきてこを上げると、容積率を、元々、駅から一定程度離れた住宅地というのはそんなに高い建物要らないわけですから。その容積率の売買、空中の売買が行われる。こういうことが可能になれば、実は本当に防災空地が必要な密集地帯が逆に高い建物がどんどんできる、こういうことを誘発することにもつながると。そうだったら、いわゆる住居系の用途地域指定をしてすみ分けをしよ

うと、商業地域だ、工業地域だ、住居地域だといふふうに分けようとしてやうな用途地域を決めた意味が全くなくなつちやうなわけなんですね。ですから、そういう点からも今度の基準法の改定というのは重大な問題を含んでいる、環境を悪化させるものだとこのことを指摘をして、時間ですの私の質問を終わります。

○松谷蒼一郎君 自民党の松谷でございます。わずかな時間ではありますが、建築基準法並びに地価公示法、鑑定評価法改正法案について御質問をいたしたいと存じます。

このたびの建築基準法の改正はなかなかいい改正だと思つておられます。若干先ほどの御質問の方と意見は違いますが、私はこういうような改正によつて現実的な市街地の形成をやつていくということは非常に意味のある改正であるといふように思ひます。

ところで、建築基準法というのは建築物という不動産についてのいろいろな規制を行つてゐるわけでありまして、そのためあつて、法律が改正をされていくそのたびにその新しい法律に適合をしない部分が出てくる、それが不適格となつて残つていく。いわゆる既存不適格であります。その既存不適格の部分があれば建ぺい率であつたと、その建ぺい率についてこれを更に不適格の部分を増やすということは、これは明らかに法律上良くないと思つておられます。しかしながら、例えば建ぺい率の部分が不適格であつても、その他の部分までも規制がされて増築、改築ができないといふことはやはり不合理ではないかと思ひたいと思ひます。

ただ、これは長い間の法律の非常に重要な部分であります。このことについて住宅局長、どういふようなお考えか、お聞かせをいたしたいと思います。

○政府参考人(松野仁君) 今回の基本的な改正の考え方、特にまちづくりのルールの集団規定と単体の、個別の安全性の単体規定とございますが、単体につきましては、規定上、段階的に実施する

ことができる、あるいは部分に適用するものを部分ごとに措置していただければいいといふようなことがございますけれども、いわゆるまちづくりのルールの集団規定に關しましては、基本的に増築改築という床面積が増えたりするといふことに關しては、基本的にこれは相当積極的な建築アクションになりまして、これについては基本的にまちづくりのルールに合致していただかないかぬといふことがございまして、大規模な修繕、模様替えに相当するような、言わばタイルの剥落しような、タイルが危険になつてこれを改修するといふようなことは、その安全性を考えると先行的にやつていただきたいといふこともあつて、その点に關しては一般的なまちづくりのルールの方はそのまま適用除外するといふようなことで、基本的にはそういう考え方を取るうといふこととでございます。

○松谷蒼一郎君 私はまちづくりのことを聞いてゐるわけじゃないんだ。建築基準法の第三条の既存不適格の問題について基本的な考え方を伺つてゐるわけですよ。全然あさつてのことを、それは想定問答はあるかもしれないけれども、想定問答どおりに質問するとは限らないわけですから、ちゃんと答えてもらいたいですよ。分かりますか、先ほどの質問。

○政府参考人(松野仁君) 基本的なところを御質問なさつたわけでございます。委員御指摘のとおり、いわゆる既存不適格建築物といふのは、従来、建つたときは適法に建つた建築物でございまして、その後、新しいルールが、法改正があつて、そのこと自体には適格でない、しかしながらそれは違反建築とは言わないといふことで法適用を直ちに求めるといふことはしないといふこととございまして、少なくともこれまでの建築基準法の考え方は、増築改築あるいは大規模な模様替え、修繕、そういった行為をするときには最新の規定に適合していただくといふ基本的な考え方を持ってきたわけでございます。

○松谷蒼一郎君 まあ、よろしいでしょう。

とにかく建築基準法の考え方としては、違つた項目についての不適格部分があつても他の項目について増築改築を認めないといふような規定になつていたわけですね。しかし、今回の規定によつて、若干それがある部分については緩める、現実的に即してやろうといふことですから、そういう意味では、法律の今までのきちつとした体系の中では若干踏み出すところがあるかもしれないが、現実には私はなかなか評価すべきところがあるんじゃないかと思つておられます。

そこで、まちづくりの話に來るわけですよ。これからまちづくりです。そのまちづくり、市街地が非常に空洞化して、中心市街地が空洞化してゐる、それを何とか活性化しよう、そういうような観点からも今回の法改正というものは大きな趣旨、意図があつたのかどうか、それについてお答えをいただきたいと思います。

○政府参考人(松野仁君) まちづくりに關してでございますが、例えば先ほど申し上げましたように、用途変更を図る、いわゆるコンバージョン、それから、先ほど申し上げましたが、大規模な修繕、模様替えといったことにはある程度の弾力的な取扱いをすることによつて、都市における建築活動を弾力化する、やりやすくするといふ必要があるといふことで今回の改正をしたわけでございます。例えば用途変更、コンバージョンでございますが、これは増築改築を伴わない場合と伴う場合がございますけれども、増築改築を伴わない場合につきましては、耐震基準そのものは単なる用途変更ですと求めておりませんが、防火・避難關係につきましては、用途によつては最新基準に適合するといふことが必要になります。その場合に、防火・避難につきましましては一つの独立の単位といふのがございまして、その当該、着手する独立部分のみを最新の基準に合せていただければいいといふようなことも措置しております。

また、増築改築を伴う場合につきましては、特定行政庁の認定を得て、例えば取りあはず耐震改修

をする場合、その後、防火・避難改修をするといった段階的な改修が可能となる措置を講じておりまして、こうしたことを通じて都市の建築活動もあつておられます。

○松谷蒼一郎君 このたびの基準法の改正で、現実的に即して既存不適格の規定を若干緩和をするといふその方向は評価できるんですが、やはり中心市街地の活性化あるいはまちづくりを積極的に進めたいという趣旨のいろいろ、財政措置も含めた支援措置といふのが必要じゃないかと思ひます。この点についてはいかがですか。

○政府参考人(松野仁君) 御指摘のとおり、今回の法改正は、特に地方都市の活性化、難しい部分があるかと思ひます。中心市街地でも人口が減少してゐるといふようなケースもあるかと思ひますが、今回の措置と併せて、援助措置としては、従来より市街地再開発事業あるいは優良建築物整備事業といふようなものがございますが、今年度からまちづくり交付金というものが創設されました。こういった、弾力的にいろいろ分野のものに使える制度を駆使していただいて、中心市街地の活性化等の都市の活性化に役立てていただければいいといふふうに考えております。

○松谷蒼一郎君 若干視点を變えますが、耐震改修の点につきましても、今回の法改正で特に手当てをした規定というのがありますか。

○政府参考人(松野仁君) 耐震改修についての助成措置でございますか。

○松谷蒼一郎君 いやいや、規制の緩和。耐震改修についてでございますが、通常、これはちよつとした工事でございますと、ちよつとした修繕、あるいは少し規模が大きくなりますと大規模な修繕といふようなことにならうかと思ひます。これにつきましては、ある程度段階的にほかの規定と併せて実施していただけたらというケースも

想定いたしましたし、ただし構造、耐震改修、構造の関係の規定でございますから、一体の構造としては一つの単位として考えていかなければいけませんので、その増改築する部分だけ構造的に対処すれば済むものでないということもございまして、一つの、一体の、一つの単位と見られるもので、独立してエキスパンションで離れているようなケースは別の扱いをしていただいても結構ですが、一体となつていられるものについては、その場合は増改築部分と一緒に、その残つていられる一体のものを改修していただくことになるかどうかと思ひます。

○松谷蒼一郎君 既存不適格の建築物があつて、これを耐震改修をした方がいい、すべきである、ただ既存不適格であるから増改築が難しいと、こういった場合にどういふような規定を補充することによつてその耐震改修が可能になるかと。その問題についていかがですか。

○政府参考人(松野仁君) 既存不適格だから難しいけれども、いわゆる増改築をされるというケースでございます。やはり単なる大規模な修繕、模様替えではございませんので、一つの単位として規定を満たしていただく必要がございますので、当然、その集団規定の方も満たしていただかなければいけません。増改築ということになると、しかるべき適合をさせていただくことになるかどうかと思ひます。

○松谷蒼一郎君 じゃ、大規模な修繕、模様替えについては、今回の規定というか現行法においても手当てをされている、耐震改修についてもということですが、増改築は別にして、もちろん集団規定は別ですよ。

○政府参考人(松野仁君) やはり、特に増築というふうなかなりのアクションを伴うものになりますと、耐震改修のような構造に関する規定に関しては、耐震改修の緩和とすることではございませぬので、そこはある一定の基準を満たしていただくことが必要になるというふうな考えています。

○松谷蒼一郎君 それでは、別の項目に移ります。定期報告制度について伺いたいと思ひます。定期報告を怠つたりあるいは虚偽の報告をするような悪質なケースの場合ですね、こういうような場合に、今回の改正によつて国としてどのような措置を講じることができ得るようになったのでしょうか。

○政府参考人(松野仁君) 定期報告を怠つたりあるいは虚偽の報告をするというふうなケースがあるかも知れませんが、今回法改正をいたしました。定期報告が一向に出てこないというふうな、あるいは虚偽の報告の疑いがあるという場合には、従来できなかった立入検査をすることができるようになっております。

また、従来、建築主に対して報告を求めるといふことでございましたが、その調査、検査を行いました。一級建築士の専門家に詳細な報告を求めることができるようになりました。それから、定期報告の内容そのものに虚偽がある場合等の罰則を引き上げるといふような措置を講じて、こういった定期報告がちゃんと出てくるというふうな措置を講じたところでございます。

○松谷蒼一郎君 定期報告と関連するんですが、違反建築物の率、いわゆる違反率は、このところ、一番新しい資料としてどのようになつておりますか。

○政府参考人(松野仁君) 違反建築物でございますが、最近のデータによりますと、違反建築物が平成十四年度で八千二百七十六件という数字が把握されております。

○松谷蒼一郎君 毎年八千件余りが違反である。それは増えているのか減つていられるのかちよつと別として、それは建築物ですからちよつと積み重なつていくわけですね、暦年で毎年毎年。

したがつて、やっぱり違反率は非常に、前からそうですが、多いというように思ひますが、この違反建築物の是正について、これを、毎度言われることですが、きちつと徹底してもらいたいと思ひますが、大臣の所信について伺ひたい。

○国務大臣(石原伸晃君) 松谷委員の御指摘のとおり、違反の是正の効果というのには数字を見る限りやちよつと十分だとは言えないと思ひます。今回の改正案では、ですから、立入検査権限を認めて違反の実態把握を的確にできるようにしたい、さらには耐震とか防火など、多数の方々を利用して生命に関係するところについては、是正命令違反に係る法人罰を作つたり、罰則を最高一億円まで引き上げて抑止力を持たせております。この結果をしっかりと見守りたいと思ひます。この結果をしっかりと見守りたいと思ひます。この結果をしっかりと見守りたいと思ひます。

○松谷蒼一郎君 次に、地価公示法、鑑定評価法改正法について質問いたしたいと思ひますが、平成十六年の地価公示によりますと、東京都心とその周辺では下げ止まり傾向があると言われておる。しかしながら、他の都市では相変わらず厳しい状況にある。この地方の地価の下げ止まりに向けてどのような対策を考えておりますか。

○政府参考人(伊藤誠樹君) 最近の地価の動向でございますけれども、今、委員御指摘のとおり、平成十六年度地価公示によりますと、東京都心とその周辺で下げ止まりの傾向が強まり、その傾向は札幌、名古屋等地方の中心都市の一部にも現れておるといふことで、私どもは変化の兆しも見られるという認識に立つてございます。

こういう変化の背景でございますが、一つには、こういうところでは不動産証券化等の進展など、新しい土地取引の形態というのも活発になつてきておりまして、全体として個別の取引件数も含めて土地市場の活性化ということがうかがえるわけでございます。そしてまた、同時に、そういう中でこの十三年、全国平均でいきますと下落という傾向が続いているわけでございますが、そういう中で、不動産市場自体が従来の資産性を重視する市場から収益性や利便性を重視する市場へと構造変化が起きているということもあると思ひます。このような流れの中で、最近、東京都

心部等を中心としたところで変化の兆しが出たということだと思つております。しかしながら、一方、地方圏につきましては、今年の地価公示を見ますと、商業地で昨年と同じ下落幅となったものの、平均でございまして、住宅地では下落幅がまだ拡大しているという状況でございます。

私ども、今後の取組の基本的認識でございますけれども、地価の動きによりややく変化の兆しが見られた、こういう時期こそ一番大事であるということ、これまでの施策も検証し、改めて検証し、そしてまた再構築していく、そういう転換点に立つて考えていかなければならない、取組んでいかなければならないと思つていられるところでございます。そういう中で、一つは、やはり不動産市場の構造変化ということ踏まえまして、地方も含めましてやはり土地の利用価値を高めていくような取組、これが一つ重要なことかと思つております。そして、もう一つが、不動産市場のこういう構造変化に合わせた条件整備ということ、どう思つております。

そのような観点で、まず土地の利用価値を高めるといふ点では都市再生法という形で都市を中心に取り組まれてきたわけでございますけれども、今般、まちづくり交付金の創設と、地方でのまちづくりへの取組と、これを支援する体制も都市再生法の改正というものを通じて強化していただけたわけでございます。

そしてまた、土地市場の条件整備ということもございまして、その一環であります土地税制について申しますと、今年度の税制改正におきまして、かねてからの懸案でございました個人の土地譲渡課税の税率を株式などの資産とのバランスを勘案した税率、すなわち二六%から二〇%に下げて、しかも恒久化措置として行われるということになつたわけでございます。これは今後、地方も含めた土地市場の、土地取引の活性化と、このことには効果があるのではないかというふうな私どもも考えているところでございます。

以上でございます。

何とぞ、委員各位の御賛同をお願い申し上げます。

○委員長(奥石東君) ただいま池口君から提出されました附帯決議案を議題とし、採決を行います。

本附帯決議案に賛成の方の挙手を願います。

(賛成者挙手)

○委員長(奥石東君) 全会一致と認めます。よつて、池口君提出の附帯決議案は全会一致をもって本委員会の決議とすることに決定いたしました。

○国務大臣(石原伸晃君) 建築物の安全性及び市街地の防災機能の確保等を図るための建築基準法等の一部を改正する法律案につきましては、本委員会におかれまして熱心な御討議をいただき、ただいま可決されましたことに深く感謝を申し上げます。

○委員長(奥石東君) 次に、不動産取引の円滑化のための地価公示法及び不動産の鑑定評価に関する法律の一部を改正する法律案の採決を行います。

○池口修次君 私、ただいま可決されました不動産取引の円滑化のための地価公示法及び不動産の鑑定評価に関する法律の一部を改正する法律案に対し、自由民主党、民主党、新緑風会及び公明党の各派共同提案による附帯決議案を提出いたします。

案文を朗読いたします。
不動産取引の円滑化のための地価公示法及び不動産の鑑定評価に関する法律の一部を改正する法律案に対する附帯決議(案)

政府は、本法の施行に当たり、次の諸点について適切な措置を講じ、その運用に遺憾なきを期すべきである。

一、地価公示制度については、土地取引及び固定資産税等の課税など、国民生活に深く関わることに鑑み、その公正性及び透明性を確保し、公示価格への信頼が損なわれることのないよう一層の努力を払うこと。

二、不動産鑑定士等の業務の遂行に当たっては、業務が適正に行われるよう努め、依頼者や第三者の信頼の保護に万全を期すること。

また、高度な知識・経験・判断力が得てできるよう充実した研修機会が確保され、多様化・高度化している不動産鑑定評価のニーズに通用し得る専門的な能力が養成されるよう配慮すること。

三、不動産鑑定士試験制度が簡素合理化されることにかんがみ、その管理・運営に当たっては、優秀な資質を有する人材を将来に渡って確保するとともに、実務修習の充実を図りその能力の習得について適切に対応すること。

四、今後の地価公示制度については、官民の不動産取引価格情報の公表への取組みの動向等を勘案しつつ、見直しを含め、その在り方についての検討を行うこと。

右決議する。

以上でございます。

何とぞ、委員各位の御賛同をお願い申し上げます。

○委員長(奥石東君) ただいま池口君から提出されました附帯決議案を議題とし、採決を行います。

本附帯決議案に賛成の方の挙手を願います。

○委員長(奥石東君) ただいま池口君から提出されました附帯決議案を議題とし、採決を行います。

本附帯決議案に賛成の方の挙手を願います。

○委員長(奥石東君) 全会一致と認めます。よつて、池口君提出の附帯決議案は全会一致をもって本委員会の決議とすることに決定いたしました。

○国務大臣(石原伸晃君) 不動産取引の円滑化のための地価公示法及び不動産の鑑定評価に関する法律の一部を改正する法律案につきましては、本委員会におかれまして熱心な御討議をいただき、ただいま全会一致をもって可決されましたことに深く感謝を申し上げます。

○委員長(奥石東君) 次に、不動産取引の円滑化のための地価公示法及び不動産の鑑定評価に関する法律の一部を改正する法律案の採決を行います。

政府から順次趣旨説明を聴取いたします。石原国務大臣(石原伸晃君) ただいま議題となりました高速道路株式会社法案、独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構法案、日本道路公団等の民営化に伴う道路関係法律の整備等に関する法律案及び日本道路公団等民営化関係法案の提案理由につきまして御説明申し上げます。

日本道路公団 首都高速道路公団 阪神高速道路公団及び本州四国連絡橋公団の道路関係四公団につきましては、民間にできることは民間にゆだねるとの原則に基づき、およそ四十兆円に上る有利子債務を確実に返済し、真に必要な道路を、会社の自主性を尊重しつつ、早期に、できるだけ少ない国民負担の下で建設すること等を目的として、平成十七年度中に民営化を実施します。

あわせて、高速国道の整備計画区間のうち未供用区間に係る有料道路事業費を当初のおよそ二十兆円から最大で十兆五千億程度にほぼ半減するとともに、高速道路に係る有利子債務は、民営化時の総額を上回らないとしました。

これらの四法案は、道路関係四公団の民営化を実現するため、提出することとしました。

まず、高速道路株式会社法案の提案理由について御説明申し上げます。

この法律案は、道路関係四公団を民営化し、高速道路の新設、改築、維持、修繕その他の管理等を効率的に行わせるため、東日本高速道路株式会社、首都高速道路株式会社、中日本高速道路株式会社、西日本高速道路株式会社、阪神高速道路株式会社及び本州四国連絡高速道路株式会社を設立するものであります。

次に、この法律案の概要につきまして御説明申し上げます。

第一に、会社の事業の範囲として、有料道路事業のほかサービスエリア等の関連事業等を実施できることとしております。

第二に、各会社が原則として事業範囲とすべき高速道路を定めております。

○委員長(奥石東君) 次に、不動産取引の円滑化のための地価公示法及び不動産の鑑定評価に関する法律の一部を改正する法律案の採決を行います。

○委員長(奥石東君) 次に、不動産取引の円滑化のための地価公示法及び不動産の鑑定評価に関する法律の一部を改正する法律案の採決を行います。

○委員長(奥石東君) 次に、不動産取引の円滑化のための地価公示法及び不動産の鑑定評価に関する法律の一部を改正する法律案の採決を行います。

○委員長(奥石東君) 次に、不動産取引の円滑化のための地価公示法及び不動産の鑑定評価に関する法律の一部を改正する法律案の採決を行います。

第三に、会社は、有料道路事業を営もうとするときは、あらかじめ、独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構と、貸付料等を内容とする協定を締結することとしております。

第四に、政府等は会社の総株主の議決権の三分の一以上の株式を保有することとしております。

第五に、会社は、代表取締役の選定、事業計画等について、国土交通大臣の認可を受けることとしております。

次に、独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構法案の提案理由につきまして御説明申し上げます。

この法律案は、道路関係四公団の民営化の円滑な実施を図るため、高速道路に係る道路資産の保有及び会社に対する貸付け、公団から承継した債務その他の高速道路の新設に係る債務の早期の確実な返済等の業務を行う独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構を設立するものであります。

次に、この法律案の概要につきまして御説明申し上げます。

第一に、機構は、高速道路に係る国民負担の軽減を図るとともに、会社による高速道路に関する事業の円滑な実施を支援することを目的とし、その業務の範囲を定めております。

第二に、機構は、会社と、全国路線網、地域路線網又は一の路線に属する高速道路ごとに、協定を締結し、国土交通大臣の認可を受けて、貸付料、債務返済計画等を記載した業務実施計画を作成することとしております。

第三に、機構は、会社が建設した道路資産が機構に帰属するときに、会社が建設のために負担した債務を引き受けるとしてあります。

第四に、機構が会社に道路資産を貸し付ける際の貸付料の額は、債務の返済に要する費用等を貸付期間内に償うものとしてあります。

第五に、機構は、民営化から四十五年後までに承継債務等の返済を完了させ、解散することとしてあります。

次に、日本道路公団等の民営化に伴う道路関係法律の整備等に関する法律案の提案理由につきまして御説明申し上げます。

この法律案は、道路関係四公団の民営化に伴い、道路関係法律について所要の規定の整備等を行うものであります。

次に、この法律案の概要につきまして御説明申し上げます。

第一に、道路整備特別措置法の改正であります。

従来、公団に対する施行命令方式等を廃止し、会社は、機構と協定を締結し、工事の内容、料金等について国土交通大臣に事業許可を申請して事業を実施できるとしてあります。

また、会社が徴収する料金の額は、道路資産の貸付料及び会社の維持管理費を料金徴収期間内に償うものとし、その徴収期間の満了日は、民営化後四十五年を超えないものとしてあります。

さらに、会社が建設する高速道路の道路資産は、原則として、工事完了後は機構に帰属し、料金徴収期間満了後は道路管理者に帰属することとしてあります。

第二に、道路法及び高速自動車国道法の改正であります。それぞれ、自動車専用道路及び高速自動車国道と連結することができる施設として、通行者の利便に供するための休息所、給油所その他の施設等を追加する等としてあります。

次に、日本道路公団等民営化関係法施行法案の提案理由につきまして御説明申し上げます。

この法律案は、道路関係四公団の民営化等に伴い、さきの三法の施行に関し、所要の経過措置を定めるとともに、関係法律の廃止及び改正を行うものであります。

次に、この法律案の概要につきまして御説明申し上げます。

第一に、会社及び機構の設立に関し、会社の設立委員の任命その他所要の手続を定めてあります。

第二に、公団が行っている業務及び公団の権利

義務について、会社及び機構への適正かつ円滑な引継ぎを図るため、所要の措置を定めてあります。

第三に、現在公団が行っている道路事業につきまして、その引継ぎに関する事項を定めてあります。供用中の高速道路については、当該高速道路を事業範囲とする会社が管理及び料金徴収を行うとし、建設中又は調査中の高速道路については、国土交通大臣が会社と協議して、会社が建設を行うべき高速道路を指定できるとしてあります。

第四に、日本道路公団法等の五法律を廃止するほか、関係法律について所要の改正を行っております。

第五に、この法律は、平成十八年三月三十一日までの政令で定める日から施行し、会社及び機構は、この日に成立するとしてあります。

以上がこれらの四法案を提案する理由でございます。

これらの法律案が速やかに成立いたしますよう、御審議をよろしくお願い申し上げます。

○委員長(奥石東君) 以上で趣旨説明の聴取は終わりました。

四案に対する質疑は後日に譲ることといたします。

本日はこれにて散会いたします。

午後二時十七分散会

第十部

国土交通委員会会議録第十五号

平成十六年五月十三日

【参議院】

平成十六年五月二十日印刷

平成十六年五月二十一日発行

参議院事務局

印刷者 国立印刷局

K