

第百八十六回国会
衆議院
国土交通委員会
議 録
第十七号

平成二十六年五月二十一日(水曜日)

午前九時開議

出席委員

委員長 梶山 弘志君

理事 赤澤 亮正君

理事 大塚 高司君

理事 望月 義夫君

理事 井上 英孝君

理事 秋本 真利君

理事 泉原 保二君

理事 大西 英男君

理事 國場幸之助君

理事 齋藤 洋明君

理事 桜井 宏君

理事 谷川 弥一君

理事 中村 裕之君

理事 林 幹雄君

理事 ふくだ峰之君

理事 宮内 秀樹君

理事 務台 俊介君

理事 川端 達夫君

理事 寺島 義幸君

理事 坂元 大輔君

理事 松田 学君

理事 北側 一雄君

理事 杉本かずみ君

秋元 司君

西村 明宏君

若井 康彦君

伊藤 渉君

井林 辰憲君

岩田 和親君

門 博文君

佐田玄一郎君

坂井 学君

白須賀實樹君

土井 亨君

長坂 康正君

原田 憲治君

前田 一男君

宮澤 博行君

泉 健太君

後藤 祐一君

岩永 裕貴君

西岡 新君

村岡 敏英君

佐藤 英道君

穀田 恵二君

国土交通大臣

国土交通副大臣

法務大臣政務官

国土交通大臣政務官

国土交通大臣政務官

政府参考人

(国土交通省住宅局長)

政府参考人

(国土交通省鉄道局長)

国土交通委員会専門員

宮部

光君

委員の異動

五月二十一日

辞任

岩田 和親君

同日

辞任

宮内 秀樹君

補欠選任

岩田 和親君

五月十九日

建設業法等の一部を改正する法律案(内閣提出

第六一号)(参議院送付)

建築基準法の一部を改正する法律案(内閣提出

第六二号)(参議院送付)

は本委員会に付託された。

本日の会議に付した案件

政府参考人出頭要求に関する件

マンシヨンの建替えの円滑化等に関する法律の

一部を改正する法律案(内閣提出第四五号)

建設業法等の一部を改正する法律案(内閣提出

第六一号)(参議院送付)

建築基準法の一部を改正する法律案(内閣提出

第六二号)(参議院送付)

○梶山委員長

これより会議を開きます。

内閣提出、マンシヨンの建替えの円滑化等に関

する法律の一部を改正する法律案を議題といたし

ます。

この際、お諮りいたします。

本案審査のため、本日、政府参考人として国土

交通省住宅局長井上俊之君及び鉄道局長瀧口敬二

君の出席を求め、説明を聴取いたしたいと存じま

すが、御異議ありませんか。

〔異議なしと呼ぶ者あり〕

○梶山委員長 御異議なしと認めます。よって、

そのように決しました。

○梶山委員長 これより質疑に入ります。

質疑の申し出がありますので、順次これを許し

ます。ふくだ峰之君。

○ふくだ委員 おはようございます。ふくだ峰之

でございます。

早速、質問に入らせていただきたいと思います。

まず、昨年、耐震改修促進法を成立させまし

て、耐震強度の不足したマンシヨンの改修が促進

されるよう法制面の手当てをいたしました。しか

し、さらに進んで、耐震強度の不足したマンシヨ

ンの建てかえを促す法的な手当ては行われません

でした。その意味で、本改正案は、昨年の耐震改

修促進法と一体をなすものと考えられると思いま

す。

これらの法律は、民法の原則によらないで、過

半数の賛成で改修、あるいは五分の四の賛成で建

てかえが可能になるという点で、財産権を制限す

るというものになります。一方で、生命とか身体

の安全というのは、最優先に考慮されるべき価値

というものでもあると思います。

こうした中で、両者の調和をいかに図るかが大

きな課題というふうに考えられると思うんです

が、まず御所見をお願いしたいと思います。

○井上政府参考人 お答え申し上げます。

本法案によるマンシヨンの敷地売却制度における

財産権の保障など、これについては十分な配慮を

する必要がある、例えば、中古マンシヨンを買い

求めた方が入居後間もなく売却決議により退却を

余儀なくされる、こういったことについて、どの

ような事情があれば許されるのかという観点から、慎重な検討が必要だというふうに考えており

ます。

一方で、マンシヨンを含む区分所有建物につい

て、区分所有者が物理的に一体不可分な一棟の建

物を区分して所有しているという関係にあり、区

分所有者全体の利益も考慮する必要があることを

根拠として、従来から、財産権の保障に対して、

五分の四以上の多数決による団体的解決として、

従後も、同じ場所に、同じ用途のマンシヨンを含

む区分所有建物が増えることを前提とする建てかえ

が認められてきたということでございます。

耐震性不足のマンシヨンの耐震化が喫緊の課題

ということでございます。昨年、耐震改修法の

改正により、マンシヨンの耐震改修については、

決議要件を四分の三以上から過半数に緩和したと

いうことでございます。

本法案は、耐震性不足のマンシヨンに関し、国

民の生命身体を保護を図るとの公共性の観点から、

特別の措置として、これも、昨年、改正法が

成立しております、被災マンシヨンの建物敷地

売却制度と同様の五分の四以上の多数決によるマ

ンシヨンの敷地売却制度を創設するものでございま

す。

○ふくだ委員 ありがとうございます。

平成二十四年時点での国土交通省の推計により

ますと、昭和五十六年以前の旧耐震基準に基づい

て建設されました分譲マンシヨンは百六万戸に

上って、そのうちの八〇％程度が現在の耐震基準

を満たさないと言われているわけですね。

また、少し古い資料になりますが、平成

二十年の住宅・土地統計調査によりますと、居住

者が六十歳以上の者のみという高齢者世帯が、昭

和四十六年から五十五年に建設されたマンシヨ

ンで大体四三・七％、そして、四十五年以前のもの

ということに限定いたしますと、五〇・三％と極めて高い状況にあるんですね。

こうしたデータを見ますと、建てかえが促されるべきマンションほど、実は高齢化率が高いというところになっています。一般に、高齢者ほど現状維持を望んで、マンションの建てかえなどの生活環境の変化を好まないのではないかとということが考えられるわけです。

実は、質問に先立ちまして、私の両親に聞いてみたんです。きょう、そこに見に来ていますけれども、もし建てかえを促されたらどうするのかわからないことなんです。答えは、子供が戻って同居してくれるのなら考えなくもないが、基本的にはそのままでいい。多分、こういう考え方が一般的ではないかというふうに思っています。

こうした現況の中で、マンションの建てかえを円滑に促進させるにはどのような対策が必要になるのかというところにつきまして、お考え、所見を求めたいと思います。

○井上政府参考人 お答え申し上げます。

御指摘のように、古いマンションほど長く住まわれる方が多く、その結果、高齢化率も高いという傾向にあることは、そのとおりだと思います。そうした高齢者の方々の居住の安定を図る、これは住宅政策上の観点からも大変重要なことだというふうに考えております。

今回の制度の中では、まず区分所有者の方一般に関しましては、まず区分所有者の方一般に、開発利益を織り込んで売れるように、容積率のアップの分も織り込んで売れるように、あるいは、補助して全体の工事費を下げて、開発利益がこれも上回るように、こういう措置をしっかりとらせていただいております。

二番目に、代替住居のあつせん。これは、再建マンションになる場合もございまして、周辺で流通しているマンションになる場合もございまして、これにつきましては、買い受け人であるディベロッパーに区分所有者の意向をしっかりと把握し

ていただいて、その意向に沿えるような住宅をできるだけ豊富に提供、あつせんしていただくということをお願いしております。

次に、個々の区分所有者の方々の負担の軽減という観点から、例えば、譲渡益が生じた場合には千五百万円まで非課税にするというような課税の特例措置も設けているところでございます。

こうした措置を講じましても、新しいマンションないしは周辺のマンションを買う場合に分配金だけでは不足するという事態は、当然起こってくる問題でございます。お手持ちの資金がどうしてもないという方につきましては、住宅金融支援機構によるリバースモーゲージ型の高齢者向けの融資、こういったものを活用していただくように用意しているところでございます。

これらの対策は絵に描いた餅では仕方ありませんので、しっかりと事業の中で御説明いただけるように、私どもも情報提供をしっかりとさせていただきます。

○ふくだ委員 ぜひ、ということが重要なのかということを実際に落とし込んで、しっかりと資料提供等していただきたいというふうに思います。

今回の改正案で建てかえを促してマンションが販売できると想定できるのは、都市部の資産価値の高い土地にあるマンションであって、少子化社会における都市部への集中が想定できる地域に限られるのではないかと指摘もあるところであります。

しかし、旧耐震基準のマンションというのは、高度経済成長期につくられた都市近郊の住宅地、いわゆるベッドタウン団地にも多く建設をされています。こうした団地は、分譲マンションのほかに、賃貸マンションだったり、あるいは社宅も含まれていたりすることが多いですね。敷地が一筆共有であったり、あるいはまた建築基準法の一団地認定の変更が困難であったり、例えば、容積率が余っているけれども、建てかえても需要がない、想定できないということが多いことなど、課

題が多く存在をしているんだと思うんですね。

そうしますと、今回の改正というのは、本当に東京などの都市部では建てかえには有効だけれども、郊外の団地については抜本的な対策が別途必要ではないかというふうに考えるんですが、大臣の所見を伺いたいと思います。

○太田国務大臣 全くそのとおりで、今回のマンション敷地売却制度は、いわゆる郊外での団地の建てかえに活用することはなかなか困難だということに思っています。理由は、既に先生御指摘のように、いろいろな形の複雑な権利関係の調整を行うということが現実的に難しいということ、そして、一つの敷地に複数棟建っているということでは、土地全体が全棟の区分所有者全員の共有というふうになっておりますものから、そこでの合意を得ていく手続というのは非常に難しいということがございます。

しかし、そういうところの老朽化や、居住者の高齢化が進んでいる団地の建てかえあるいは大規模改修で再生を図るべきだという声というのは、私も直接聞いているところであります。今回、これに対して、全員ということになれば、それはそれでいけるんですが、それではなかなか困難というところからいまして、こうしたニーズは次の大きな課題であるというふうに思っているところであります。

団地の再生等を進めるには、現行及び今回改正するマンション建替法による権利調整ルールの整備だけではなく、総合的に検討していきたいと点も含めて、今後、総合的に検討していきたいと考えているところでございます。

○ふくだ委員 都市近郊に存在する団地を建てかえるということになると、今大臣が御指摘いただきましたように、いろいろな課題解決があるものから、相当の時間と労力を必要とするということが考えられます。

横浜市の平成二十五年年度団地再生支援モデル事業に選定された団地、横浜は三百七十万人の人口があるんですが、団地も多いんですが、二カ所あ

りまして、それが、青葉区にあるたまプラーザ団地というのと緑区にある南長津田団地。これはいずれも、たまたま私の選挙区なんです。それぐらいニーズがあるところでありまして、課題整理のためのコーディネーターの派遣とか、あるいは団地再生マスタープランの策定支援などを現在では行っているんですね。

たまたま五月十七日に横浜でセミナーが開催されました。この二つの団地の取り組みの事例の報告会というのがあったんですね。ここから見えてきますのは、まずステップ論がありまして、コミュニティの再生のための拠点づくりという視点で課題を解決する、あるいは生活における現況の課題整理と解決というのがまず最初にあつて、その先に、実は団地の再生とか建てかえの検討にようやく入れる。つまり、コミュニティが欠如していると話し合いがうまくいかないもので、手前から進めなきゃならぬ。

そして、建てかえの検討をしていくということが例えば管理組合で議決されて、建てかえ推進の決議から建てかえ決議まで、この中で議論されているのは大体三年から五年ぐらいかかるのではないか。あるいは、建替組合の設立から権利変換の計画の決議までに大体二年から三年。つまり、建てかえ工事実施までに大体五年から八年ぐらいかかる。そして、実際に建てかえの工事が始まってからも戻れるのに十年ぐらいかかるんじゃないかというのが、そこで言われていることなんです。

つまり、築六十年までに建てかえを行うということを考えますと、築五十年には議論をスタートしないと間に合わないことになってしまうということになります。ちなみに、私はこし五十歳なので、つまり、私が生まれたころにできた団地は、そろそろ議論に入らないと、実際に建てかえをするのが難しくなるということになってしまうと思います。

まさしくこれは待たなしという状況になってきておりますので、大臣が御答弁されましたよう

に、抜本的な対策をぜひ次回お考えいただきたいということを改めて指摘しておきたいというふうに思います。

一方、旧耐震基準のマンションというのは、古く、安全性に難があるゆえに、例えば中古で購入をする場合も、当然値段が安いし、安く購入できるわけですね。また、建築の基準が低いわけですから、建設コストは安いし、当時、新築で購入する際に、物価変動分を除いても安い価格設定となつてはいます。一方で、耐震基準の高いマンションは建設コストも高い。

ですから、今回の法改正によって、安い価格で購入した人が、売却価格に上乗せをする形で、容積率の緩和分の価値を資産として手に入れることになるのではないかと考え方もあるわけですが、そうしたところに不平等感がないかどうかの所見を伺いたいと思います。

○井上政府参考人 お答えを申し上げます。

容積特例が不平等感を生むのではないかと御指摘だと思えます。

二つの側面があるんだと思いますが、一つは、容積特例制度については、現在も総合設計制度というのがございまして、これは公開空地をとつたりというような、ある種周囲への貢献、住環境への貢献ということと引きかえに、容積率のボーナスを与えるという仕組みでございまして。

今回の容積特例は、公開空地という要件は直接は課しませんが、そのかわりに、危険なマンションを除去していただいて、周りにも安全をもたらすというような公益を評価して緩和するという趣旨のものでございます。

二点目は、では、それが個人に還元されていったときに、一般のマンションの方と不公平が出るのではないかとございしますが、今回の制度は、五分の四の多数決議で、反対者がいても賛成をしていただく、所有者全体の利益のために動かさなきゃいけない、それも安全性を確保するために必要のある耐震性不足のものに限るということでございまして、従後の居住の安定をしつかり確保

するために容積特例というのが必要だ、こういう側面もあるわけでございます。

この側面から見ても、一般の普通のマンションの方と単純に比較をして、こちらの方だけが利益を得ているということにはならなくて、一方で財産権の制約を受けるといふことの引きかえの措置だといふ見方もできますので、単純に不平等といふことにはならないのではないかとこのように考えてございます。

○ふくだ委員 ぜひ、そうしたところも、今回の法改正とともに、得するんじゃないよということはいささかメッセージとして告知をしていただきたいなというふうに思います。

今回の法改正、このポイントというのは、事業が成功するか否かについては、買い受け人、つまりデベロッパーの開発能力とか市場調査能力とか、そうしたことももあるんじゃないかなというふうに思うんですが、一定の時間を要し、あるいは代替住居をあっせんしたり、買い取りの資金調達などを考えますと、このビジネスに参入できる機会を得られるのは、いわゆる大手のデベロッパーのみになつてしまふのではないかとこのことも懸念されると思えます。

私たちとしては、大手のデベロッパーもいいんですが、その地域の地元の建設会社、余り小さ過ぎてもできないと思いますが、できれば一定の規模を有する地元の建設会社もこうしたビジネスに新しく参入できるという、ビジネスチャンスを広げていくという側面も実は重要ではないかなというふうに思っています。

その意味で、今回の法改正による建てかえといふのは、大企業、いわゆる大きなデベロッパーのみにビジネスチャンスが広がるのか、あるいは、違うよ、もうちょっと中小の企業にも広がっていくんだよ。どういふことなのか、御所見を伺いたいというふうに思います。

○井上政府参考人 お答え申し上げます。

本法案の敷地売却制度では、買い受け人であるデベロッパーは、都道府県知事等が買い受け計

画というのを事前に認定しまして、それをもとに区分所有者と一緒に事業をしていただく、こういう仕組みになつてございます。認定をする際には、当然、資金状況とか経営状況ということについてはしっかりと押さえさせていただかないと、途中で頓挫することになりますので、そこがまず大前提としてあるんだと思います。

デベロッパーの選び方でございまして、これによって、買い受け計画の認定の前に、売却の合意形成の過程、先ほど時間がかかるという御指摘がございましたが、この期間に透明な方法で、どこがいかにということに住民の方々にしっかりと選んでいただくということが事前の準備として大事になるんだと思います。

そういう意味で、大手企業のみを想定するといふことは私も毛頭考えてございせんので、例えば、地域の中で信用、資力があつて、これまで実績もあつて、地域の事情もよく知つていふような地場の中堅企業みたいなところが参加されるというところは、当然考えられるところだと思います。そういうしっかりと選別ができればいいかな、ガイドラインなりを示してまいりたいと思えます。

○ふくだ委員 アベノミクスもそうした地元の中堅企業にビジネスを広げていくということをこれから求めていくわけでありまして、そうした流れをぜひおつくりいただきたいことをお願い申し上げまして、質問を終わらせていただきます。

ありがとうございます。

○梶山委員長 次に、佐藤英道君。

○佐藤英道委員 おはようございます。公明党の佐藤英道です。

去る五月の十日、十一日、太田大臣に北海道を御訪問していただきました。大臣として初の北海道視察でありましたが、日程的には大変な強行軍でありました。苫小牧、白老、札幌、北斗市、七飯町、函館市と、二日間で広い地域を精力的に御視察され、多くの関係者が皆大変に喜んでおりました。心からお礼を申し上げます。

今回の大臣の北海道視察は、何といつても、ことしの四月に新体制でスタートしたＪＲ北海道に対して、本社を訪問され、安全、安心、道民を初め全国民の信頼を再構築するための布石を打たれたということが一番のポイントであつたと思います。

大臣がお話しされたとおり、新しい安全第一のＪＲ北海道はまだ出発したばかりであります。これから何年も何十年もかけて、失った信頼を取り戻せるよう懸命な努力を続けていかなければならないと思います。

今回、ＪＲ北海道本社を訪問され、今後の安全体制の構築と信頼回復の実現に向け、いかに取り組むべきか、さまざまな御指導を大臣からされたと思ひますが、さまたま御指導されたその具体的な中身について、一部報道もございましたけれども、改めてお伺いをさせていただければと思います。

○太田国務大臣 私が行きましたのは、四月一日から新しい体制になりました。これは、ＪＲ東からも行つていふことの中で、どういう形でなにして新しいスタートができていふかということを確認したい、そして、一月二十四日に出しておりました鉄道事業法に基づく事業改善命令として監督命令、これらが具体的にどう実行されていふかということを直接聞いて確かめたい、こういう思いで行きました。

私が話を聞いて、ある意味では安全第一ということを確認したわけですが、その一点というものを踏み外すことなく今非常に努力をされているというところを実感したところでありまして、さらに、私としては、安全第一、そして現場との乖離といふのがありましたので、話を聞くだけではなくて、話を聞いたことに応えるという行動が大事だということも指摘をさせていただいて、さらに、安全第一ということでも信頼を回復できるようにということを確認したところでございまして。

○佐藤英道委員 大臣は、このたびの二日間の限

られた時間の中でございましたけれども、数々の日程の合間を縫って、千歳空港のWiFi接続状況、函館の観光対策の取り組み、新外環状道路並びに苫小牧の高速道路のアクセスのためのインターチェンジや苫小牧港、アイヌ民族博物館を初め白老の民族共生の象徴空間や国立博物館の予定地、札幌市内を走る、いわゆる札幌道、高速道路と札幌都心部を結ぶ車専用道路、いわゆるアンビシャスロードの構想の一端もごらんになられました。

特に私がうれしかったのは、大臣御自身、新幹線の北斗市の新駅の予定地や七飯町の総合車両基地を御視察いただいたこととあります。二年後に北海道新幹線の開業を控えまして、国土交通大臣に御視察をいただいたというのは道民にとっても大きな喜びでございました。

今回の視察を通して特に印象に残ったところなど、御感想もちょっとお聞かせいただければと思います。

○太田国務大臣 函館は一つ大事な視察の対象でありましたが、二十八年の春開業を目指して急ピッチで今工事がされている。本当にこれが二十八年の春開業しますと、東京駅から四時間十分で行く。ということは、大宮とかあるは宇都宮ですと、三時間前後で函館まで行く。

観光を初めとして、五稜郭あるいは函館山、大沼、さまざまな意味で、見るところは豊富にありますし、非常に美しい。そして、食べ物も大変おいしい、土産物も当然あるということで、観光には、見るもの、食べ物、買い物という三つのものがあつたんですけれども、全てそろっているという感じがいたしました。

そういう意味では、関東以北の観光客、そしてタイからも大勢来ているという話を聞きましたが、この新幹線の開業するという効果は恐ろしくかなりのものがあるということを私は実感したところです。

また、JR北海道の事故が大沼のあたりということでありましたものですから、工事が新幹線工

事にとらわれているというようなお話も聞きました。直接そこを見たいという思いでありましたが、新幹線工事にかかわっている人と保線にかかわっている人というのは全く違う業者、事業のものでありますので、そうしたことはないということも確認をしたところです。

また、白老で民族の共生の象徴空間をつくるというところで、これは、北海道知事あるいはアイヌ協会の加藤理事長とも直接お話を、一緒に視察をしなが聞いたんですが、文化とか歴史とか民族学、そうしたことの非常に大きな発信基地になる、政府挙げてここは取り組む必要があるということを感じてきたところでございます。

前田先生も一緒に函館を見させていただいたりして、私としては、北海道を伸ばすという非常に大事な、いろいろな機会になったというように思っております。

○佐藤(英)委員 本場にありがとうございます。心からお礼を申し上げまして、マンシヨンの改正法案について、引き続き質問を続けたいと思います。

まず、今回、この改正案の前提として、新耐震以前に建てられた百六万戸のマンシヨンについて、全戸耐震診断を実施していかなければならぬというわけでありまして、現在までに耐震診断の終わった共同住宅、これには公営住宅や賃貸アパートも含まれておりますけれども、全部で三十二万戸あります。

そうすると、耐震診断の終わっていないマンシヨンは、少なく見積もっても八十万戸以上はある。一戸当たり十万円として、八十万戸掛ける十万円で、総額八百億円規模になるわけでありまして。費用は三分の一が国庫負担ですので、単純計算で所要額は二百六十四億円となるわけでありまして。国費は防災・安全交付金での対応というところで、自治体に耐震診断の積極的な推進をお願いしなければならないと思います。

また、あわせて、国、地方がそれぞれ三分の一ずつの負担割合でもありますので、自治体がみず

から耐震診断の補助制度を設置していただかなければならないということもあります。これについても、取り組みを注視してまいらなければならぬと思います。

こうした予算の面での取り組みについて、御決意を含めて、御見解をまず伺いたいと思います。

○井上政府参考人 お答え申し上げます。御指摘のように、建てかえを行う場合も、あるいは耐震改修を行う場合も、まず診断というのがスタートラインということだと思います。

マンシヨン等の共同住宅への耐震診断の補助につきましては、従来から、公共団体が費用負担、補助を行う場合に、国においても防災・安全交付金及び社会資本整備総合交付金によって支援を行っているところでございます。現行では、総額約二兆の枠の中で、公共団体の御要望にほぼお応えできているというふうにご覧いただいております。

一戸当たり十万円という御指摘がございましたが、規模の大きいマンシヨンだと戸当たりは安くなつてまいりますので、総額はもうちょっと減るかもしれませんが、全部やろうとすれば相当な額に上るとするのは御指摘のとおりだというふうに思っています。そういう意味で、予算の確保はしっかりとやってまいりたいというふうに思います。

その上で、公共団体が補助をする場合に国の補助が出る仕組みでございますので、公共団体に補助制度の整備をしていただかなければいけないというところでございまして、耐震改修法の改正を去年やりました、今回この改正も御審議いただいているところでございまして、これを契機に一層、公共団体にも補助制度をつくっていただくように、しっかりと働きかけをしてまいりたいと思っております。

○佐藤(英)委員 平成二十三年の住生活基本計画では、新耐震基準をクリアできている住宅の比率を平成三十二年までに九五%まで高めるという指標が示されておるわけでありまして、全国

五百九十万戸のマンシヨンのうち、その一八%に当たる百六万戸が新耐震以前、昭和五十六年五月三十一日以前に建設をされているということであります。

さらに、百六万戸のうち、実際に耐震性が不足しているマンシヨンは恐らく六十万戸程度であると思っております。そのうちの四十万戸強を耐震改修によって対応するというところでありますので、計算上は残り約二十万戸であります。五百九十万分の二十万でありまして、指標の九五%をクリアできることになるわけでありまして。

あえて改修に加えて建てかえを推進する理由というのは一体何なのか、わかりやすく御説明いただければと思います。

○井上政府参考人 お答え申し上げます。マンシヨンにつきましては、区分所有関係というところでございまして、一棟の建物を多くの方が所有している、こういうことでございまして、改修をするにしても建てかえをするにしても、それぞれの居住者はいろいろなお考えがございまして、自分の部屋はきれいなので改修で済ませてほしいとか、もう部屋もぼろぼろなので、この際、多少お金がかかっても建てかえでやりたい、いろいろな方々のいろいろな意思を、全体の利益のためにしっかりと協議していただいて、一つの方向に向けていただく、こういう合意形成が非常に大事でございまして。逆に、それが非常に難しいという面もございまして。

出口として、建てかえか改修かということでございますけれども、結論といたしましては、そういうさまざまな居住者の意向あるいはさまざまなマンシヨンの実情、こういうものがあるわけですから、出口の選択肢をとにかくふやしてあげるといことがまず大事なのではないかと思っております。

今回の建てかえの促進のための措置でございまして、区分所有者が求める改善の水準に対して改修に対する費用が多額にわたる、こんなような事情の場合には、建てかえがこの制度によつて促進されるような都心のマンシヨンなどがござ

いますので、大変有効なのではないかなというふうに考えているところでございます。

そういった趣旨で、今回、こういう制度を新しくつくり出すところでございます。

○佐藤(英)委員 指標達成へのアプローチは九五%じゃなくて一〇〇%、また区分所有者により多様な選択肢を提供すること。実際に、多数の組合が、費用の比較から、改修よりも建てかえを希望している実態があるということでありますけれども、引き続き、私の懸念、まだ幾つかありますので、ぜひ明快に、明らかにしていただければと思います。

建てかえたマンションに再入居するための資金が調達できない、融資が受けられないなどの場合、こうした方々の住まいの確保をどのようにしていくんでしょうか。建てかえ計画を提出する買受業者者に代替住居の提供、あつせんを義務づけることとされておりますけれども、本当にそれで住居が確保できるのか。身内も知り合いもない遠い地域に一人で引っ越していかざるを得ない高齢者が生まれないか、大変に懸念しております。

国が新しい制度をつくったために住居を失う人が出てきたら、極めて大きな社会問題になってしまいます。この問題についてはどのように対応されていくのか、明確に御答弁いただければと思います。

○井上政府参考人 お答え申し上げます。

御指摘のように、高齢者等で資金が十分でない方も、従後、しつかり代替の住居を確保していただくということは、住宅政策の観点からも最も重要なことだというふうに思います。

先ほども御答弁いたしましたけれども、事業全体の仕組みの中で区分所有者の方に還元される分配金、売却代金でございますけれども、これにつきまして開発利益をしつかり見込めるようにすること、さらに、容積率がアップできる場合にはその分もできるだけ見込めるようにすること、加えて、補助等によって工事費を逆に縮減して費用に余裕を持たせること、こんなような措置をまずや

りたいと思います。

その上で、代替住居の提供、あつせんというのが重要になってくるんだと思います。これは、買受ける人であるディベロッパーが、いろいろな事情をお持ちの居住者の方がおられます、それぞれの事情をしつかりとヒアリングしていただいて、その多様なニーズに応えるような住宅のラインナップを、再建マンションだけではなくて、市場の中古住宅あるいは借家を含めまして、しつかりと用意して、情報提供し、そうしたあつせん、提供をしていただく、これが大事なんだと思います。

このことについては買受計画の中でしつかりチェックをさせていただいて、取り組みが十分な場合は都道府県知事が不十分だよという勧告をし、それでも改善されない場合は、買受ける人であるディベロッパーがこういう不誠実なことをやっているということで公表するというような制度を設けていまして、こういう監督によって、できるだけ適正に、そして、しつかりした取り組みをしていただくということを考えてございます。

また、税の負担軽減についても措置をさせていただいていまして、そこでは、

それでもどうしても手持ちの費用が足りないという方は、先ほども申し上げましたけれども、住宅金融機構のいわゆるリバースモーゲージ型の高齢者向け融資、この制度の活用が考えられるところでございまして、これらの制度を重層的に活用して、すき間がないようにしつかり取り組んでまいりたいと思います。

○佐藤(英)委員 きめ細かに対応されるということでありまして、建てかえ後のマンションに再入居しない高齢者など、従前の居住者の多様なニーズにしつかりと対応できるよう、重層的な住宅セーフティーネットも重要ではないかなと思うのであります。

既存制度の活用とともに、足らざることを新たな施策を講じてでも住宅が確保できる仕組みを確立しておくべきと考えますが、御所見をいただ

ければと思います。

○井上政府参考人 お答え申し上げます。

先ほど御答弁した中身でも、さらに、経済力の観点から不安がある方がいるのではないかと、こういう御心配だと思っております。

これにつきまして、まず、特に借家人の方が中心だと思っておりますけれども、公的賃貸住宅、公営住宅、URの住宅で比較的家賃の安いもの、それから、再開発のために受け皿となる住宅を整備して、あいているようなものがございまして、こういうものの提供、さらに、高齢者の方で保証人が得られない方には家賃債務保証の制度の用意もしてございまして、こういったものも活用してまいりたいと思います。

それから、市場の中でさらにバックアップをしていくという意味では、議員立法で成立させていたいただきました住宅セーフティーネット法に居住支援協議会というのをつくることのできるようになっていまして、地域の中でのいろいろな、要支援者に対しての住宅の確保のための取り組みを官民挙げてバックアップする仕組みがございまして、これに対する補助制度も用意してございますので、こういう仕組みも活用しながら、それでも不安が残るという方にできるだけ無理のないように対応してまいりたいと思います。

○佐藤(英)委員 ぜひ、高齢者の方々などに対する対応は、これでもかというぐらいの思いで、やはりきめ細かに対応していただければと思います。

次に、借家人の問題について、今回の仕組みでは、退去させられる借家人の借家権が消滅することになりますけれども、この借家権に対する措置は十分と言えるのでしょうか。また、他の賃貸アパートなどの契約更新に影響が出ることも懸念しておりますけれども、あわせて御見解をいただければと思います。

○井上政府参考人 お答え申し上げます。

この制度の大前提でございましてけれども、危ないマンション、危険を解消することが全体

を通じて基本にあるんだと思います。

その上で、借家権についてでございますが、分配金取得計画の中で借家権の補償金を示すことになってございまして、これにつきましましては、公共用地補償基準に準じた客観的な基準による適正な額の移転料、営業補償、これは営業者の場合ですが、家賃差額補償等の合計額をしつかり支払ってもらう、これは知事あるいは市長がチェックをすることにまいります。

それから、買受ける人であるディベロッパーに、先ほど申しましたように、これでもかというぐらい丁寧なヒアリングをしていただきまして、それぞれのニーズに応じた住宅をしつかり提供していただく。こういう観点から、先ほどの重層的なセーフティーネットも含めて、できるだけこの措置を講じていただいているというふうに考えております。

これらの借家権の消滅という仕組みがあるわけでございますけれども、これはあくまでも事業法上の手続、枠組みの中で行うものでございまして、私人間の契約関係である借地借家法に基づく他の賃貸アパートなどの契約更新に影響を与えるものではないというふうに考えてございます。

○佐藤(英)委員 ありがとうございました。終わります。

○梶山委員長 次に、寺島義幸君。

○寺島委員 民主党の寺島義幸でございます。

ふくだ先生、佐藤先生にちよつとかぶる点もあるうと存じますけれども、お許しをいただきたいと思ひます。

マンションに関する関係法は、基礎的なものとして区分所有法があり、そして、東日本大震災等を受けて被災マンション法が改正をされてきたという中から、今回またマンション建替え円滑化法ということで、改正案には、新たにマンション敷地売却制度というものが盛り込まれているわけでありまして。

先ほど来お話しのように、住民の資金不足が建てかえの合意形成を拒んでいるのではないかと

われてもいるわけですし、建てかえ後に生まれる保留床を売却してその費用の大半を捻出するというのが、いわば建てかえのセオリーであろうと思うわけですが、先ほどもお話ありましたとおり、こうした手法を使えるのは都市部でありまして、容積率に余裕があるところなど、ごく一部ではないのかなというふうに考えるわけです。そして、マンション敷地売却によって各区分所有者が得られる分配金の見込み額が少ないというような場合も考えられるわけでありまして。

先ほどもお話ありましたけれども、事業への賛同を得られなくなかなか事業が進まないというようなことも考えられるわけですが、本改正案において、敷地売却制度、どの程度その効果を期待しているのか、見込んでいるのかということをお伺いいたします。

○井上政府参考人 お答え申し上げます。

定量的、詳細にどのぐらいということを今直ちに明示することはなかなか申し上げにくいんですけれども、大きな枠組みのあらあらの推計ということでお答えをさせていただきますと思います。

マンションの総数は五百九十万戸、繰り返しになりますが、耐震基準の古いものについては百万戸、診断結果のこれまでの実績から、耐震性が不足しているものは約六十万戸というふうに推計をしております。この六十万戸については、基本的に改修か建てかえで全部解消するというのが最終的な目標でございます。

建てかえか改修かというのは、これまでのアンケート等々の結果でいうと、これもざっくりでございますが、改修が七割、掛け算しますと四十二万戸、建てかえは、今回の敷地売却も含みますが、大体十八万戸、こういうふうに分けられるのではないかと思います。

この十八万戸について、どういうふうに関存の制度とこの制度で分けるのかということでございますけれども、これもアンケート結果等によれば、ざっくりでございますが、大体十二万戸が今

回の敷地売却を活用する、従来であれば改修にしかいけなかったものだというふうに思っております。残り六万戸が既存の制度での対応ということになります。

最終的には全部を解消していくという目標に向けて、さまざまな情報等々、周知を図り、しっかりと取り組みが進むように頑張っていきたいというふうに思っております。

○寺島委員 十二万戸を建てかえていきたい、こういうお話であります。

それで、二〇一三年の分譲マンションの総合調査というのが報道でなされておりました。それによりますと、世帯主の五〇・一％が六十歳以上、〇八年の調査より一割ぐらいいふえているというふうに聞いています。その中で、私は永住するつもりだ、こういうふうにご答えた方が五二・四％おられるんだそうです。

マンションは一棟建てだから住みやすいとか、バリアフリーがあるからとか、あるいは利便性が高いとか、いろいろな理由があらわれるようでありまして、調査の二千三百二十四管理組合のうち四千八百九十六区分所有者が回答してくれているんですけども、世帯主年齢からいえば、六十代が三十一％、五十代が二二％、四十代が一八・九％、こうなっているというふうに言われていて、今住み続けているというふうに住みかかとするんだというふうに思っておられる方が、年齢が上がれば上がるほど多くなれるということでありました。

そのことと、一方で、旧耐震のマンション、要するに昭和五十六年以前の基準でマンションを管理する三百八十八の組合のうち、先ほどもちょっと関連でお話がありました、実は五八％が耐震診断を実施していないんですね。聞いてみたら、予算がないというのが四四・四％、検討中というのが三三・八％、組合として考えていませんというものが二四％。

管理組合にもいろいろな報道があるのは御承知だと思っておりますけれども、管理組合としての機能が

果たし得ないとか、そういう管理組合もあるようでありまして、そういう中で、先ほどもお話のように、耐震診断も余り進んでいない現状も一方ではある。管理組合からすれば、予算もない、なかなか合意形成も、そこから入っていくんだらうと思うのであります。

こういう現状の中で、十二万戸やるんだ、こういうお話であるわけですが、この法律改正によりまして果たして有効に機能させていくことができるのかどうか、その辺をちょっと、根拠があればお話をいただけますか。

○井上政府参考人 お答え申し上げます。

先ほど、十二万戸、この制度の活用が考えられるんじゃないかということをおっしゃいました。この中の多くは、比較的立地のいいところで、古く建っているもので、場合によっては容積率が現行の基準をオーバーしている、したがって、従前のポリシーームすら確保がままならない、改修にしかいけないだろう、こんなものが従来滞っていたということなんだと思います。

この十二万戸について、売却制度というのを導入することによって、権利調整が非常に容易になる、権利者間の権利調整が要らなくて、従来の建物のあつせん等はデベロッパーに委ねるということでございますから、こういう仕組みを導入することです。

さらに加えて、既存の建てかえも含めてでございますけれども、容積率の特例制度は、耐震診断の結果、不足しているものに限ってでございますけれども、これを適用するということによって事業の採算性は相当程度向上するんじゃないかというふうに思っております。

そういう意味では、十二万戸が改修にしかいけない、しかし、なかなかそれもままならないといったものが、今回の法制度の整備によって、しっかりと促進できるような環境整備が図られるのではないかと、こういうふうにご考えているところでございます。

○寺島委員 ありがとうございます。

容積率の話が出ました。先ほどもちょっと両先生からもお話があったわけでありまして、今回の改正案で容積率の緩和の特例が盛り込まれているわけでありまして。緩和することによって、これほどの程度効果があるのかというのがあるんですけれども、二つ聞きますが、緩和することによって効果が結構上がるという理解がされているのか、容積率緩和はどの程度の容積率の緩和を予定されておられるのか、お伺いします。

○井上政府参考人 お答え申し上げます。

既存のデータで必ずしも明らかでない部分があるんですけども、東京都内のマンションについてはある程度データがございまして、これを見ますと、いわゆる既存不適格の容積率になっているものというのは大体二割だということに考えております。

非常にざっくり、東京以外にも、もうちょっと低くなるかもしれませんが、同様に二割だということ、六十万戸に掛ける十二万戸ぐらい、さらに、容積は満たしているけれども今回の緩和の適用が受けられるというものもございまして、それを含めれば、十数万戸、二十万戸というオーダーでこの制度の活用可能性があるのではないかと、こういうふうにご考えております。

それから、容積のボーナスの度合いでございますけれども、これは、これからガイドラインなんかを示して公共団体が個々の事情で判断することとさせていただきますので、一概に言うことはなかなか難しいんですけども、従来やっております総合設計制度、これが、普通は多いもので一・五倍、中には二倍などというものもございまして、中、大体一・五倍ぐらいでございますが、マンションについても、上限は大体一・五倍というのが普通の上限ではないかなというふうに考えてございます。

○寺島委員 地方公共団体が決めることとはいえ、一・五倍から二倍というのはある意味では相当のボーナスにもなるわけでありまして、そこで、社会資本整備審議会建築基準制度部会でいろ

いろいろな意見が出たというふうには承っているわけであります。

容積緩和をする根拠がよくわからないとか、容積ルールの信頼が揺らぐ懸念があるのではないかと、あるいはまた、容積率を認めたマンションと、そうでない周辺のマンション、先ほどもふくだ先生から関連でお話がありましたけれども、不公平感が生まれるとして、矛盾のないような制度設計というものが必要ではないのか、こういう意見が社会資本整備審議会においても出たというふう聞いておるんですね。ということは、結構、専門家の皆様方もそれらの懸念をされているわけであります。

私のような素人が考えても、特定の容積緩和を与える方々と、そうでない一般の方々のマンションが存在しちゃうわけでありまして、そうしますと、一般的には不公平感がどうしても出ちゃうんじゃないかな、こう思うわけでありまして、その辺の担保はどのようにお考えでしょうか。

○井上政府参考人 お答え申し上げます。

容積率の特例制度については、事業をしつかり採算を持って進めていただくために必要だという見方と、それから、容積が増しされることによって周りが迷惑をこうむるのではないかと、場合によっては不公平ということがあるのではないかと、この御主張が両方あるということでございます。

そういうことで、容積の緩和制度につきましては、従来は総合設計制度というのがございますが、公開空地を供出していただくというような公益と、それに引きかえのボーナスとしての容積、そして、大前提として周りの市街地環境が極度に悪化することがないように、ただ、高いものが建つとかいろいろなことがございますけれども、総合的に見て悪化することがないようにということとを地方公共団体がしっかりとチェックするという仕組みになってございます。

今回の制度も、公益性については、耐震診断をした結果、耐震性が足りない危ないマンション、

これは、住んでおられる方だけではなくて周りにも危ないということでございますので、この公益と引きかえにボーナスを出すという仕組みでございますので、従来の総合設計制度と考え方の根本は同じだと思えます。したがって、公共団体が、これも現場の状況をしっかりと見て判断をさせていただくということになるんだと思います。

加えて申し上げますと、例えば、従前、今までの総合設計も、周りにある敷地を、新たに新築のマンションを建てる場合にはこれが適用されるわけでございます。公益と引きかえにボーナスを出すという仕組みにおいては、必ずしも不公平にはならないのではないかと考えてございます。

○寺島委員 次に、四番目の質問はちよつとかぶりますので飛ばさせていただきます、五番目の質問に移らせていただきます。

マンション敷地売却制度は、区分所有権の解消に必要な要件を五分の四としているわけでありまして。売却を望まない少数の意見が黙殺されるのではないかと、先ほどのお話であります、という懸念があるわけですね。

老朽化の耐震不足のマンションの居住者の中には高齢者や低所得者や借家人もおられるというふうな思いわけでありまして、耐震性不足であることとを理解しながらも、現状において、なかなかそのマンションからの住みかえを望めない場合もあると思われるわけでありまして。

マンション敷地売却によって得られる分配金だけでは新たなマンションに移れないということとでありまして、やむを得ず取り残された善良な高齢者や低所得者、あるいはまた借家人への配慮ということがやはり重要であろうというふうに思っております。

それらの方々に対する対応を、済みません、もう一度。重複で恐縮です。

○井上政府参考人 お答え申し上げます。

御指摘のように、高齢者の方、低所得の方、それから借家人の方、こういった方々の居住の安定

を図る、これは住宅政策の観点から大変重要なことでございます。一般的に、事業を行う中で、区分所有者の方々への売却代金をできるだけ高額のするとか、負担軽減措置を図ることとは、先ほど御説明をさせていただいたとおりでございます。

高齢者の方に限りますと、その上でどうしても手持ちの資金がない方には、住宅金融支援機構のリバースモーゲージ型の融資の活用、こういうものも御用意させていただいております。

それから、借家人の方々については、これも補償金をしっかりと払うということでございますけれども、それではどうにもならないという方に対しては、公営住宅等の公的賃貸住宅の提供、それから家賃の債務保証制度の活用、さらに加えて、先ほど申しました住宅セーフティネット法の居住支援協議会などの場で、地域でよりきめ細かくバックアップしていく、こういう重層的な対応を図ってまいりたいというふうに考えてございます。

これも繰り返すようになりますけれども、絵に描いた餅に終わらないように、まずは最初の合意形成の段階からこういうこともしっかりと高齢者の方々に御説明をして、そして丁寧な事業運営を進めていく、これがまず基本だと思っております。そういうことも含めて、しっかりと現場で対応できるように私も努力してまいりたいと思っております。

○寺島委員 第六番目もちよつと似ているので飛ばさせていただきます、七番目の質問に移らせていただきます。

耐震性不足の老朽マンションの建てかえを促進するということは、私も重要なことであろうというふうに思っております。

一定の耐震性があっても、エレベーターがないとか使いづらいとか、ニーズに合わないマンションも実は多くあるというふうに思っています。これから十年も経過すれば、三十年以上のマンションの半数が新耐震のマンションになるというふうにも聞いているわけでありまして。新耐震でも、エレベーターがなくて老朽化や陳腐化が進ん

でいるマンションも、実は多くあるというふうに想像いたしております。

そうした中、なぜ耐震不足のマンションに限るのか、こういう意見も実はあるわけでありまして、ある意味もつともであろうというふうにも思っているわけでありまして。これも不公平に思えるわけでありまして、耐震条件のつかない敷地売却制度にはどうしてできないんでしょうか。

○井上政府参考人 お答え申し上げます。

先ほどから、財産権の問題もそうでございますし、特に住宅確保がなかなか難しい方々の対策について、重層的な支援をするというふうにお答えさせていただきました。

重層的な支援をするということは、やはり反対の方で、本当はいいなという方についても事業に協力していただくを得ない、こういうことがあるわけでございます。そういう観点で物を見ますと、事業推進の観点からはできるだけ要件はつけない方がいいというふうに思う反面、財産権、借家権の保障等、こういうことについて十分配慮していくことが必要だし、入り口のところで、危ないから仕方がないということがやはりどうしても求めらるるのではないかと、このように思っております。

例示でございますけれども、中古マンションを買った高齢者の方が、実は建てかえの話が進んでいて、来年には出てくださいというふうになったというふうなことが生じるわけでございます。耐震性不足のマンションであれば、自分も危険、周りも危険というところでございまして、また、昭和五十六年以前のものについて耐震性が不足している可能性が高いということは、かなりの程度周知をされてきているところなんだと思います。

こういう状況などを踏まえて物を考えていかなきゃいけないということでございまして、今回の制度は、従後にマンションが建つということが保証されない、従来の建てかえよりは少し踏み込んだ仕組みになってございますので、被災マンション法の特例と同じように、五分の四の決議でやっ

てもいいだろうという判断をしたということでございます。

裏返して言えば、そういう安全ということにかかわらないものについてまで本当にこういう仕組みが適用できるのかということについては、慎重に考えざるを得ない。現状では、耐震性を有するマンションは、なかなか対象にはできないのではないかとというふうな結論に至りました。

○寺島委員 時間がありませんので、一番最後の質問に移らせていただきたいと思います。これは、大臣にぜひ所見をお伺いしたいわけでございます。

巨大地震の発生の可能性がある中で、生命や身体保護の観点から、耐震性不足の老朽マンションの建てかえを促すということは大切なことであろうと私自身も思っております。一方で、それらについて、ついでにいかれない方々もおられるというふうにも思っております。つまり、善良な弱者を切り捨てることであってはならないとも思っております。やむを得ず賛成できない人、特に老朽マンションには高齢者の入居者が多く、こうした高齢者や低所得者への配慮というのが重要ではないかと思っております。

さらに、耐震性が不足している老朽マンションも、耐震性が確保されているわけですが老朽化や陳腐化が進んでいるマンションについても敷地売却制度が利用できるということが、ある意味公平性につながるのかもしれないと考えられるわけであります。

本法律案改正に当たりまして、その辺に關しまして大臣の御所見をお伺いいたしまして、質問を終わります。

○太田国務大臣 今回は、特に大地震が切迫を以ていて、耐震を施す必要がある。それには、いろいろな角度でこれに迫らなくてはならない。例えば、昨年は耐震改修促進法というのを出させていただいた。あるいは、ホテルやそういうところも改修を促進できるように、地方自治体の補助も相まって促進するようにする。では、マンションは

どうか。耐震性の不足ということに対して仕組みをつくって、大体全部についてきちっとできるということとをさせていただいて、団地等はなかなか難しいんですけれども、そういう仕組みでございませう。

そこで、問題は、高齢者やそういう人たちに對する配慮ということ、住むところがなくなる、追い出されるという感覚では何ともなりませんから、そこをどういうふうにより援助したり、配慮をするかということ、そこが一番大事なことでございませう。

そういう意味では、買い取り価格を開発利益を織り込んだ価格とするというふうなことで、そして、ディベロッパーには代替住居をしっかりと提供、あつせんを義務づける。いろいろな仕組みで、配慮をしつかりするようにという仕組みをつくらせていただいたところでございませう。

また、耐震性はあるが老朽化や陳腐化が進むマンションについてということは、そのとおりであります。なかなか改修作業あるいは建てかえができないという今までの現状がありましたから、特に今回は、何かボーナスがなければそのインセンティブが働かないということで、容積率を緩和する。これは、現在の建てかえ制度もそうですし、今回の売却制度もそうです。今回、それをあわせて容積率緩和というところに踏み込んだというところでございませう。これによってかなり進むことを期待したいし、また、それをしっかりと徹底したいというふうにも思っているところでございませう。

○寺島委員 ありがとうございます。

○梶山委員長 次に、後藤祐一君。

○後藤(祐)委員 民主党の後藤祐一でございます。容積率緩和については先ほど議論がありましたので、これについて一つだけ確認したいと思っております。

今回可能となる敷地売却事業だけではなくて、従来の建てかえにも、百五条の要件を満たせば、

要除却認定をして、市街地の環境の整備改善に資すると認められた場合には容積率緩和ができるというふうに考えてよろしいでしょうか。確認したいと思っております。

○井上政府参考人 お答え申し上げます。

本法案における容積率特例制度は、マンション敷地売却事業によらない場合であっても、特定行政庁により耐震性不足の認定を受けたマンションの建てかえは全て対象となります。

具体的にでございますけれども、区分所有法に基づいて建てかえ、それからマンション建替え法に基づいて組合をつくるような建てかえ、加えて、周りの敷地を取り込んで共同化して建てかえる場合にも、この耐震性不足のマンションが含まれる場合には対象とできるということでございませう。

○後藤(祐)委員 それによる促進もかなり期待できるものだと思います。

次に、先ほど来議論になっております、借家人が、区分所有者もそうなんですが、ほかの住みかを探さなきゃいけないということに関して、今回は、努力義務ではなくて、百十三条で、代替建築物の提供等を実施する義務が課せられたわけでございます。

この内容については、百九条で「決議要除却認定マンションに代わるべき建築物又はその部分の提供又はあつせんをいう」というふうになされておりますが、このあつせんの内容について、流通している物件の中で、最大限、個々の区分所有者及び借家人の要望に最も近いものをあつせんするということを指すものだと理解してよろしいでしょうか。

○井上政府参考人 お答え申し上げます。

買い受け人によります代替住居の提供またはあつせん、これは、この事業の、この仕組みの根幹の一つだというふうに考えてございませう。

御指摘のように、居住者の方にはいろいろなニーズがございます。このニーズをしつかりと個別に把握していただいて、それぞれのニーズに最大限お応えいただくように住居の品ぞろえを努力

していただく、これが基本の考え方というふうな思っています。

○後藤(祐)委員 ちよつとはつきりした答弁じゃないんですが、百十条の方の定義では「区分所有者又は借家人の要請に係る」という言葉が入っていて、一人一人の区分所有者及び借家人の要請を満たすような、最大限近いようなものをあつせんするということに読めるんですけれども、これは認定のときの話なので、買い受け計画の認定の基準にすぎないので、百十三条で、個別の方に対して、個別の区分所有者及び借家人に対して代替建築物の提供等をするときに、その個別の区分所有者及び借家人の個別の要望に最も近いものをあつせんする、そういった義務があり、そして、これらの区分所有者、借家人は、あつせんされる権利が百十三条で保障されていると理解してよろしいでしょうか。

○井上政府参考人 お答え申し上げます。

ポイントは、百十三条で「認定を受けた買受計画に従い」というふうになってございませうので、認定を受ける際には、御指摘のように個別の事情をしつかりと把握して、それに応えるような形で提供するということが買い受け計画の中で表明されておりますので、そのことに拘束されるものだと思います。

○後藤(祐)委員 はつきりした答弁じゃないですね。そうすると、認定計画の中に全ての区分所有者及び借家人の要望が全部書かれるということなんでしょうか。

私が事前に聞いたときには、それはさすがに難しいから、百十三条で、実際にあつせんを実施するときに、個別の要望にちゃんと一番近いものをあつせんするということですよ、これはというふうな聞いておるんですが、ちよつとはつきりした答弁じゃないので、百十三条で言うところの「代替建築物の提供等」の解釈として、個々の区分所有者及び借家人の要望に最も近いものをあつせんする義務を負うというふうに理解してよろしいでしょうか。はつきり答弁してください。

○井上政府参考人 お答え申し上げます。

御指摘のように、買い受け計画は、どういうやり方でやるかという方法を主としてきちんと書いていただくということでございます。その中で、アンケートをとるなり把握をするということ、それに最大限応えるということを表明していただくということになりますので、当然、御指摘のように、買い受け計画に従って提供住宅を確保する場合、買い受け計画で表明したやり方に拘束されて、それに従う義務があるというふうに思います。

○後藤祐委員 はつきり答弁してください。

そうすると、買い受け計画の中に全ての個々の区分所有者、借家人の要望が書かれるんですか。そうでないとすると、「買受計画に従い、」では、確実に担保されないんですよ。これはきのう聞いている説明と違いますよ。百十三条で、個々の要望に最も近いあつせんがされる義務を負うということですか。はつきり答弁してください。今は答弁になっていませんよ。

○井上政府参考人 お答え申し上げます。

義務は、あつせんまたは提供ということでございますので、個々のニーズに最大限応えるということは、義務を負うというふうに思います。

○後藤祐委員 今の確認は大きいと思います。

これは現場での運用として大変大事でございます。実際、個々の要望なんて計画に書けるわけないわけですから、一つ一つの要望に最大限沿ったあつせんは少なくとも行われるよう、これは現場を徹底していただきたいと思えます。そこが徹底されるから今回売却という形が通ったわけですから、ここは権利関係のところでも非常に大事なところだと思えます。

ただ、いわゆるごね得、過度な要請というのは私は許されなないことだと思いますので、過度な要請が通るような制度設計にはならない。一方で、過度でない要請には、できるだけその要請に沿ったあつせん等を、代替建築物の提供等を行うというのがこの法の趣旨だというふうに考えます

が、いかがでしょうか。政務官にお願いします。

○高木副大臣 過度な要求という話でございまして、市場に存在しない代替住居だとか、また追加の金銭の支払いなど、過度な要請があった場合の対応までは当然ながら義務づけるということではないというふうに考えております。

一方で、高齢者等の居住の安定を図るということは何よりも重要であると考えております。したがって、過度な要請でない限りは、最大限希望に近い代替住居の提供、あつせんを行うよう、きめ細かな対応を行う必要があると考えておりまして、このため、国土交通省としては、買い受け人の作成する代替建築物の提供、あつせんに関する計画の認定を行う地方公共団体等の参考となる判断基準を示したいというふうに考えているところでございます。

○後藤祐委員 失礼しました。副大臣、ありがとうございます。

続きまして、先ほど同僚議員からも議論がありましたが、耐震基準を満たしてはいるんだけれども、いろいろな理由で、エレベーターがないですとか、老朽化しているですとか、空室が多くなっているですとかいった理由で敷地売却をしたいというニーズが恐らくあるんだと思うんです。先ほど、財産権、借家権への配慮の観点から、今回は耐震基準を満たしていない場合に限定してということだというふうにお言葉がありましたけれども、この法律が通って実際に施行されて、特に残りの五分の一の方への配慮がどういった形で行われているかという実態がある程度明らかになってくると思うんですね。

そういった検証を踏まえて、今回のスキームというのは私はすごく意義があることだと思えますし、耐震基準は満たしているけれどもエレベーターをつけたいんだよねとか、いろいろな方があると思うんですね。エレベーターをつけたいは後でできるかもしれませんが、こういったさまざまなニーズを、耐震基準は満たしているけれども、ほかの理由で敷地売却を行うことについて、せめ

てこの法律施行後の状況を踏まえて検討をさせていただきたい、要件拡大を検討すべきだというふうに考えますが、いかがでしょうか。

○太田国務大臣 今回はまさに耐震ということを中心にして、大地震が来るということに、これは他にも被害が及ぶことでありますので、ここは、立法の趣旨はその一点にあるわけで、そこには財産権の保障等の問題もあつて、御指摘のものは今回の売却制度の対象とするのは困難だということに思っておりますが、現実問題は、今回はそういうことなんです、もう少しこうしたい、あしたいということがこれを機縁に出でくるという可能性は当然、要望は出てくるんだというふうに思えます。そこはこれからの研究課題だということに思っているところです。

○後藤祐委員 ぜひ、施行された後、そういったニーズを研究課題として研究していただくよう御要望申し上げます。

それともう一つ、今回の法律で可能になるケースというのは、建物が一旦除却される必要があるわけですが、その後建てることはあると思えます。除却しないで、区分所有関係を解消した上で、もともとあつた建物を改修して再利用する。例えば、老朽化したマンションを改修して高齢者施設にする。中にいる方は全員出ていっていただく必要があるわけですね。あるいは、業務がたくさんなされているような地域にあるマンションを、用途変更して、オフィスを中心としたような建物に中をリノベートする、こういった、除却を前提としないで区分所有権を解消するという方向への広げ方というのとも考えられると思えます。

これについては、調査室のつくった資料でも、社会資本整備審議会建築分科会の資料として、一般社団法人マンション計画修繕施工協会さんから、「実際には建替えよりも改修を行うことの方が多いため、改修による再生事業の推進に力を入れて頂きたい。」というような御要望もあつたようでございます。

この除却しない形で区分所有関係を解消する

制度の創設についての今後の検討について、坂井政務官から御答弁いただきたいと思えます。

○坂井大臣政務官 委員が御指摘をいただいておりますように、本法案に関しては、除却というものを前提に想定をしているものでございまして、これから先は、こうしたい、あほしいという要望が出てくる可能性もございします。先ほど大臣が答弁をいたしましたように、そういったものが実際に出てきた場合には、研究課題としていくことになるかと思えます。

○後藤祐委員 ぜひそこも検討していただければと思います。

続きまして、今回は一棟建てのマンションだけが対象の法律なんです、もう一つ大きな課題として、たくさん棟、二棟でもいいんですが、複数棟の団地を建てかえる、あるいは、今回のように、住みかえる、更地にするような場合も含めてというような法制度を今後つくっていく必要があるんじゃないかということを考えなきゃいけないんですが、現行のネックになっている点として、こういった複数棟の団地全体の五分の四の賛成に加えて、個々の全ての棟で三分の二賛成がないと建てかえができないと現行制度でなっているわけで、実際、個々の棟の三分の二要件が満たせないがゆえに、全体は五分の四があるのに断念した例もあるというふうに伺いました。

今後、団地建てかえ、住みかえ法的なものを検討していく上で、この個々の棟三分の二要件を外せないかということも検討していくべきだと思えますが、きょうは平口法務大臣政務官にお越しいただいておりますけれども、個々の棟の三分の二要件が外せない、実質的な守るべき法益とは何なんでしょうか。

所有権そのものが侵害されるですとか、借家権が侵害されるですとか、こういった既にある法律上の権利というのは、それはもちろんある程度尊重しなきゃいけないんですが、例えば、容積率がほかのところに先に使われちゃうとほかの棟が使えなくなっちゃうですとか、あるいは日照の関係

ですとか、そういった実質的な守るべき法益として、どういったものがあるんでしょうか。

○平口大臣政務官 お答えいたします。

現行の区分所有法の七十条で、団地関係にある建物についての建てかえの要件が定められているところがございます。

団地関係にある建物は、団地全体の利益を図るという側面から管理、処分が決定されるわけですが、その一方で、それぞれの建物が独立しておりまして、独立した各建物ごとの区分所有者の利益を図る、こういう側面からも、各建物ごとに管理、処分が決定される、このようになるわけでございます。

したがって、やや極端な例を申し上げますと、五分の四以上の決議のみで足りるというふうになっていますと、仮に十棟のうち八棟の区分所有者全員が賛成すれば、残りの二棟については、仮にこの二棟が新築だったり、あるいは建てかえが著しく不利だということな事情があつて、二棟の区分所有者全員が反対する、このような場合であつても一括建てかえが実施されるというふうな不合理な事態が生ずることになりますので、このようなことを勘案して、各棟三分の二以上の賛成という要件を設けているものでございます。

以上でございます。

○後藤(祐)委員 今のような、例えば新築のところが一割あるんですとか、何か特殊な、正当な理由がある場合に限って、そういった各棟ごとの三分の二という要件を課せばいいんじゃないでしょうか。

○平口大臣政務官 挙げましたのはかなり極端な事例でございますので、実際の建てかえの側面においては、団地の形態にもいろいろな形がありますし、やはり一般的に各棟三分の二という要件も必要であるというふうな現在のところでは判断しているところでございます。

○後藤(祐)委員 現在のところではということでございますので、ぜひ、ここは長年課題になってきたところでございますが、国土交通省と法務省

で、今後、本件に限らず、団地全体の、かなり面的に広いところも含めて、地域のまちづくり的な要素も含めて、団地建てかえ法的なものを考えるべきじゃないかと思うんです。そのときに、今の三分の二要件もきちんと検討の対象とした上で、国交省と法務省で共通の検討の場を設けて検討すべきだと考えますが、いかがでしょうか。

○平口大臣政務官 マンションは、御案内のように比較的歴史が浅うございまして、近年になって急激にふえたという事情がありまして、建てかえ問題が徐々にではありますが深刻な問題になってきつつあるところでございます。

したがって、このような建てかえの関係の実情等につきまして、国土交通省さんの方でもいろいろと研究をされたり事例も御存じであろうかと思ひますので、区分所有法あるいは建替え法、区分所有法そのものは法務省が所管をしているのでございましてけれども、そのあたりの事情を十分勘案して、国土交通省の方とよく相談をしながら、今後、先生御指摘の点も踏まえて検討していきたい、このように考えております。

以上でございます。

○坂井大臣政務官 御指摘の三分の二要件の問題は、困難な問題だとは考えておりますけれども、しかし、団地再生といった全体の問題、まちづくりといった問題、こういった問題もともに重要でございまして、こういった総合的な検討を行うという観点から、法務省としっかり協力をして対応してまいりたいと思っております。

○後藤(祐)委員 ぜひ、これは長年の課題でございますので、今の各棟ごとと三分の二の要件も含めて、総合的な観点から、複数棟の団地建てかえ、住みかえ促進法的なものをつくっていくことを念頭に検討を進めていくことを、大臣、もしよろしければ大臣の決意をお伺いしたいと思います。

○太田国務大臣 団地はなかなか合意形成が難しかったり、しかし、そこをどういうふうな建てかえ等々を進めていくかということは極めて重要で、なかなかさわれないということがあります

のですから、ここは今、法務省と、これまでも法務省と連携をとり合ひながら来たわけですが、さらにここは、どうすればできるかという方向でいろいろ検討していきたいというふうに思っています。

○後藤(祐)委員 大臣の決意をいただきまして、ありがとうございました。ぜひ、どうすればできるかという観点から、両省協力して進めていっていただきたいと思ひます。

○梶山委員長 次に、坂元大輔君。

○坂元委員 日本維新の会の坂元大輔でございます。

先ほどから議論が行われております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、昨年成立をいたしました耐震改修促進法の議論の際にも、この国交委員会でもさまざまな角度から議論をさせていただきました。

やはり昭和五十六年の新耐震基準以前の基準に基づいて建てられている建築物をどうしていくかというのが課題であるという共通認識の中で、今回、マンションについてであります。やはり問題意識はかなり共有できている部分が多いのかなというところで、私の質問もこれまでの委員の皆さんと重複する部分もありますけれども、そこは御容赦いただければというふうに思っております。まずは、制度の概要に関してお伺いをさせていただきます。

現在、新耐震基準以前の基準に基づいて設計されて建てられているマンションのストックが約百六万戸あるというふうになっております。しかし、さまざまな施策がこれまでも設けられてきたけれども、現在のところ、やはり建てかえの実績がまだまだ少なく、二十五年四月時点で百八十三件の事例、約一万四千戸のみだというふうになっております。

今回のこの改正に関して、国交省としては、建てかえが進まないこの現状を、どういった形でどのように分析をされて、今回の改正でどういった

方向性で新たな施策を盛り込まれたのか、まずお伺いしたいと思います。

○太田国務大臣 昨年、耐震改修促進法をやらせていただいた、これによりまして、耐震性不足約六十万戸の中で四十二万戸ぐらひは対象としてあつて、これをどう進めるかということになると思ひます。

現在のマンション建替え法では、御指摘のように、百八十三件の一万四千戸しか進んでいない。これは、容積率に余裕がないために建てかえ費用が回収できず、経済負担が多いということ、容積率のボーナスがつかないということが一つあると思ひます。

それから、きょうの審議でも出ておりますが、組合において地権者相互の権利を調整する、推進するということの意思決定、あるいはまた、どこに自分が入っていくかという非常に具体的な問題になりますから、そのリーダーシップを組合としてとり得るかどうかというようなことは、全部財産権にもかかわってくるものですから、なかなか組合においての地権者相互の権利の調整の負担が大きくて難しいというようなことがあつたと思ひます。

そういう意味では、現行の建てかえ制度、そしてまた今回の敷地売却制度の両方とも、容積率の緩和をすることにし、そして採算性の向上を図るということと、もう一つ、組合員の権利調整というのはなかなか難しいということがあります。ですから、マンション敷地売却制度を創設して、マンションの再建や代替住居の提供ということについて、いわゆる買い受け人、ディベロッパーを中心に実施をさせる、そして、組合における地権者相互の権利調整の負担をそれによつて軽減するということ。容積率、これは現行法と両方のやり方で、売却の場合と建てかえの場合と両方に容積率緩和を入れるということと、ディベロッパーをそこに挟んでさまざまな取り組みを調整させるといふ、主に二点を中心にして対応するということにしたわけでございます。

これによって、かなり促進されるように。具体的な問題になるとなかなか合意形成というのは難しいんですけど、ここで進めたいというふうに思っているところがございます。

○坂元委員 大臣、力強い御答弁、ありがとうございます。

本日にさまざまなケースが考えられますけれども、これを進めていかなければならない中で、今回、こういった新しい選択肢ができたというのは、私も、非常に有効なのかな、有効に使っていただきたいというふうに考えております。

今大臣の答弁でもありましたさまざまなケースというところで、具体的な事例は、本日に一つとして全く同じ状況のものはないというふうに考えられるわけですが、今回の改正案による新たな制度の設計に当たって、学識者だけではなく、実際にマンションに住んでいる区分所有者、もしくは賃貸マンションに住む借家人であるとか、マンション管理業者など、実際にマンションというものにかかわっておられる関係者に対しても、さまざまな意見を当然聴取した上でされているとは思いますが、改めてその点を確認させていただきます。

○井上政府参考人 お答え申し上げます。

まず、制度設計、これは一から始めたわけでございますけれども、その際には、建てかえの実務に当たっておられる専門家、コーディネーターと呼ばれるような方々とか、ディベロッパーあるいは建設会社、こういった方々の意見も聞きながら制度設計をさせていただきました。

その上で、学識経験者それから実務者も入っていただいておりますけれども、社会資本整備審議会の部会の中で意見を頂戴し、制度設計にこれも反映させていただきました。

その上で、御指摘の関係団体等ということでございますけれども、具体的な名前を申し上げます。

NPO法人全国マンション管理組合連合会、全国借地借家人組合連合会、一般社団法人マンション

管理業協会、そのほか、コーディネーターとか学会とか、計画修繕の団体等からも意見を伺ったところでございます。加えて、日本弁護士連合会、それから一般社団法人全国銀行協会とも意見交換を実施させていただいております。

こういう御説明なり意見を頂戴する過程の中で、この制度についてはおおむね理解を頂戴したもののというふうに思っているところでございますが、例えば、個々の区分所有者や借家人の方について、十分な措置が必要だという、多少慎重な意見も頂戴したところでございまして、これについてはこの制度設計にも反映しておりますけれども、足らざるところににつきましてはガイドライン等でしっかりと補って、丁寧な事業執行がなされていくように努めてまいりたいと思っております。

○坂元委員 ありがとうございます。

先ほどの大臣の御答弁で、組合での決議がなかなか形成されにくかったんだというお話がありました。今回の新しい制度の中で、買い受け計画の認定が決議よりも前に必要だというふうになっているわけがあります。これは、建てかえであったり売却を前向きに進めたい方にとっては、具体的な計画が見えるわけなので、非常にいいとは思いますが、うんだけれども、反対に、懸念を持っておられる方、心配していらっしゃる方、もしくはちょっと後ろ向きな方々は、何だ、もう決まっているんじゃないかということにならないのかという声もあつたんじゃないかなというふうに思うんですが、区分所有者の合意形成上、買い受け計画の認定が決議よりも前にあるということは、これは支障にはならないとお考えでしょうか。

○井上政府参考人 お答え申し上げます。従来の建てかえ事業においてでございますけれども、ディベロッパーの選定というのは一つの重要なプロセスでございます。御指摘にもありましたように、一部の方だけで話が進んでおつて、知らない間に事業協力者が決まっていたということが後々の事業の最大の支障になるということなどは、よく報告を受けているところでござい

す。

御指摘の点につきましては、正直、議論があったところでございまして、事前にやれば、十分な措置を約束させられて、事業執行は円滑にいくんだけれども、事前に選ぶことについてはどうなんだという議論がございました。

こは、法制的にはなかなか組み込めなかったんですが、従来の建てかえでも、同じようにでございますけれども、事前にディベロッパーを選ぶ際には、いろいろな条件を出してもらって、比較考量して決めるという透明なプロセスが必要なんだと思います。法的な枠組みではございませんけれども、こういう必要性について、これはしっかりとガイドラインを定めて示してまいりたいというふうに思っていますので、それに基づいた事業執行をしていただければ、御指摘のような問題は生じないで済むんじゃないかというふうに思っております。

○坂元委員 ありがとうございます。

そうですね。これは、運用の面でガイドラインをしつかり示していただいて、ある程度合意形成ができ上がっている状態での買い受け計画の認定という方向にぜひとも持っていっていただければ、トラブルが起きないような形で進めていただければいいというふうにお願いいたします。

続いて、団地の件をお伺いしようと思つていたんですが、この件は、先ほども後藤委員がかなり強く御要望もしておられましたので、飛ばさせていただきます。

続いての質問ですが、具体的なことなんですけれども、現行の優良建築物等整備事業、これはマンション建てかえタイプということで、共用の通行部分、エレベーターなんか優良建築物であるというふうな認定をされた場合、補助が出るという形になっているわけですが、今回つくられた建てかえの制度に關してもこれは引き続き実施をされるのかという点、確認をさせていただきます。

○井上政府参考人 お答え申し上げます。

優良建築物等整備事業における補助は、先ほど

来お答えいたしましたけれども、事業の採算性の向上を図るという意味では非常に重要でございまして、マンションを除却する工事費、これも結構な額になりますし、新たなマンションの整備費の中で共同で使う部分、廊下とか階段とか、こういうところの工事費、これも補助対象にしているところでございます。国三分の一、公共団体三分の一で、合わせて三分の二、事業費全体でいえば大体一五％から二〇％強ぐらいというような補助を行っているところでございます。

これが欠けるということになると、先ほど来採算性向上に重大な問題が生ずることになりますので、今回の敷地売却制度の創設にあわせまして、予算上もしっかり措置をさせていただいたところでございます。

今後とも、交付金の活用によってしっかりと支援してまいりたいと思っております。

○坂元委員 明確な御答弁、ありがとうございます。

おっしゃるとおりで、これはやはり、実際に携わっていらっしゃる方に聞いても、結構大きいということでしたので、引き続き、しっかりと補助も出していただながら、建てかえ円滑化を進めていただければいいというふうに思っております。

続いての質問であります。マンション建てかえ制度においては、再建したマンションへの権利変換等によつて、以前に住んでいた住民の建てかえ後の住宅が確保されるのが一般的であります。今回設けられるマンション敷地売却制度において、敷地売却後に新たなマンションが建てられない場合というののももちろん想定されるわけでありまして、建てられない場合、以前の居住者の居住の安定確保、これは先ほどからも議論になっておりますが、どのような配慮がなされるのか、もう一度確認をさせていただきます。

○井上政府参考人 お答え申し上げます。

居住の安定という観点から、先ほど来御答弁しております。かいつまんで申し上げますと、区分

所有者の方々でできるだけ開発利益を還元して手取り額を多くするという事、それから代替住居をしつかり提供、あつせんするという事、税制の特例などにより負担軽減を図ること、高齢者の方々に關しては住宅金融支援機構のリバースモーゲージ制度等の活用を図ること、こういうことでございませうけれども、従後にマンションが建たないということに關しては、特に留意点が二つあるんだというふうに思います。

一つは、マンションを建てないということは、そのほかの用途の方が恐らく経済合理性がある、裏返して言えば、土地代を高く負担できるということであるかと思ひます。それはしつかり居住者の方々にできるだけ還元していただく、こういうことになるんだと思ひます。

二番目でございませうけれども、従前のマンションに戻れないわけですから、同じ場所には。そういう意味では、代替住居のラインナップが減りますので、流通物件の中で、新築、中古あるいは貸し家という事でございませうけれども、これについて、マンションが建つ場合よりも一層しつかりとした品ぞろえをしていただく。この二点だと思ひます。

しつかり取り組むように、ガイドライン等で示してまいります。

○坂元委員 続いてなんですけれども、これも先ほどから指摘されておりましたが、やはり古いマンション、耐震性不足の老朽化したマンションは、高齢者や低所得者の方が住んでいるケースが多いということが推測されますし、実際私も、いろいろなところを伺つても、そうだというふうに感じます。

ケースとして、やはり、マンションの敷地売却によつて得られる分配金では再建されるマンションの取得が難しいという場合も想定されるわけでありませうが、このような居住者に対してはどのような配慮がなされるのか、もう一度確認をさせていただきます。

○井上政府参考人 お答え申し上げます。

一般的な居住安定のための取り組みは、先ほど御説明をさせていただいたとおりでございます。その上で、例えば、高齢の方で、手持ちの資金がどうしてもない、収入も年金だけだという方々については、お貸しするしかないわけでございますが、お貸しするにしても一般の融資の活用はなかなか困難だということで、これは住宅金融支援機構において、いわゆるリバースモーゲージ型の融資制度を用意してございませう。基本的には、担保物件は当該取得されるマンションになるのですが、月々の支払いは金利のみという形で、月々の負担を非常に低くした形の制度を用意しているところでございませう。

それから、借家人の方、それから持ち家の方、中には借金をいろいろ抱えておられて、分配金を得ても手持ち資金が全くないというふうな方も生ずることになると思ひます。

これらの方については、代替住居のあつせん等で、できるだけ、まずは買い受け人に努力していただくというのが基本でございませうけれども、公共賃貸住宅の活用でありますとか、それから、保証人が得られないという場合には家賃債務保証制度の用意もいたしておりますし、それでも足りない、どうしても困るという場合には、地域において設立されております居住支援協議会、こういうところで、官民挙げて、どうしたらこういう方々を支援できるかという事を協議して対応していただく、こんなような枠組みも用意しておりますので、こういう重層的な取り組みをしつかり漏れなく活用してまいりたいというふうに思っております。

○坂元委員 ありがとうございます。先ほどからの議論にもありますとおり、ごね得は私も許されなないと思ひますけれども、ごねているわけではなくて、実際にいろいろな問題があつて、なかなか新しい住居を見つけれない、いんだという方々に対しては、最大限の配慮がなされるような、重層的な対応をお願いしたいというふうに思ひます。

続いて、借地借家の場合についての事例をお伺いしたいというふうに思ひます。

当然、マンションの中には、借地の上に建てられている場合もあります。こうした借地上的なマンションについては、本改正案により設けられるマンション敷地売却制度をどのような形で適用されるのか、確認をさせていただきます。お願いします。

○井上政府参考人 お答え申し上げます。

マンション敷地売却制度は、耐震性不足のマンションとその敷地を売却することとございませうが、本法案のマンション敷地売却の定義において、マンションの敷地利用権、これは所有権と借地権ということになります。この利用権が借地権であるときも、マンションとその借地権を売却することができるといふふうに規定をしているところでございませう。

したがひまして、借地の上に建てられているマンションについても、マンション敷地売却制度が適用され、その敷地の借地権を売却することによつて売却が進むということなんです。一点、留意事項がございまして、借地権も、物権として登記できる地上権と一般の賃借権の場合がございませう。一般の賃借権の場合には、通常の賃借権の売買の際と同様に、所有者の同意というのが必要になつてまいります。地上権である場合には必要でございませう、こういうこととございませう。

○坂元委員 承知いたしました。ありがとうございます。

続いての質問ですが、借家人に対してこの制度はどのように適用されるのかという質問です。

もうちょっと詳しく言ひますと、敷地売却決議は、借家契約の更新のストップや解約の理由として認められるのか、法的にも認められるのかという事と、認められるとすれば、権利をストップされてしまふわけですから、借家人の権利はどのような形で保護をするのかということ。

もう一步進んで、これは補償金という形で手当てをするしかないのかというふうに思ひます。その算入はありますが、補償金が支払われる場合は、その算

定根拠となる基準はどういった形になるのか、御答弁をお願いいたします。

○井上政府参考人 お答え申し上げます。

まず、本法案の敷地売却制度では、買い受け計画や分配金取得計画において、行政が一定の関与をいたしますけれども、最終的に権利の消滅期日というのを迎えることになってございませう。この期日をもつて、借家契約期間中であつても、借家権は消滅するということとございませう。借家権のストップがされるということとございませう。

代替措置でございませうが、これも先ほど御答弁したかと思ひますが、まず、耐震性不足のものに限つたという前提の上で、補償金については、公共用地補償基準に準じて客観的に算定をするということとございませう。それから、加えて、買い受け人であるデベロッパーに、借家人の要請に応じた代替建物の提供、あつせんについて、しつかりと骨を折つていただく、こういうことが代替措置でございませう。

御指摘のように、ポイントはこの補償基準でございまして、誰もが納得するような基準にできるだけしていかなきやいけないというふうに思ひます。法令では書き切れませうので、これも私どもの方でしつかり、判断基準となるようなガイドラインをつくりまして、現場が混乱することがないように努めてまいりたいと思ひます。

○坂元委員 そうですね。もちろんこれは法令では書き切れませうので、ガイドラインの中でしつかりと、客観的に公正な、誰が見てもわかりやすい形でつくつていただければというふうにお願いをいたします。

続いての質問であります。区分所有者、借家人への対応について、これも法令で書き切れない部分だといふふうに考えておりますが、伺いたいと思ひます。

今回のマンション敷地売却制度を利用して建てかえ等を進める場合、区分所有者や借家人が、具体的に計画の説明を求めたり対応を相談できる窓口的なものが必ず必要になつてくるかと思ひま

す。計画であつたり、どういった形で自分の新しい住居が決まってくるのか、もしくは、同じ敷地に建てかえるマンションにどういった形で入居していくのかといった部分も、細やかな対応が必要かというふうに思います。

これは、買い受人、ディベロッパーに相談窓口を設置する義務は課される形になるのでしょうか。

○井上政府参考人 お答え申し上げます。

買い受人は、これも先ほどお答えしたかと思いますが、個々の区分所有者ないし借家人の状況をしっかりと把握する、これは義務でございます。

窓口というのが、物理的な窓口なのか、担当者というようなことなのか、これはそれぞれのディベロッパーの体制等々で異なってくると思いますけれども、きっちりと相談に応じて、きめ細かに対応して、困るというように対して、いろいろ注文がついても、それもしっかり受けとめていくということ、これは、事業を進める上での基本だと思います。これは従来の建てかえ事業でも同様でございます。まして、同じようなことがなされているというふうに思います。

今度の制度は新しい制度でございますので、ガイドラインというものでしっかりとやり方は示してまいりたいと思います。

○坂元委員 今御答弁があつたとおり、やはり、現実に運用していくときに、義務として課すわけではないけれども、間違いなく必要になってくる部分だというふうに思いますので、そこは、これまでの事例も含めながら、ガイドラインの中にしっかりと盛り込んでいただきたいというふうをお願いいたします。

続いて、これも先ほどから議論になっている部分でもありますが、今回、五分の四以上の賛成多数でマンション敷地売却決議は成立するわけですが、その残りの方々、つまり、少数の反対者の方々への対応はどうなるのかという点であります。

この点、反対者への対応をどうしていくのかという点について伺いをさせていただくと同時に、反対者の方が、時価による売り渡し請求に応じず、居座った場合、つまり、先ほど御答弁があつた、権利消滅期日を超えて残された場合、居座った場合というのはどういうふうに対応していくのかという点について、御答弁をお願いいたします。

○井上政府参考人 お答え申し上げます。

従来の建てかえ制度と同じく、マンション敷地売却決議に反対された方について、賛成に転じませんかということを経期間をもってお尋ねする機会、これは法定で設けなきゃいけないことになっていますが、それでも反対を続けられるという場合についての問いだと思ひます。

こういう方につきましては、時価によって区分所有権を強制的に売り渡していただくという、売り渡し請求権というものを付与しているところでございます。この請求が到達した時点で、法的には売買契約が成立した効果が発生するというふうになされているところでございます。

この時価については、基本的には分配金の額と同じ考えでございますが、分配金につきましては、ディベロッパーが競争して、事実上、条件で競り合うわけでございますので、この時点での時価よりは多少高くなる可能性はあるんだと思ひますけれども、基本的には同じ考えで出されるものだとこのように思ひます。

その上で、区分所有者は分配金取得計画に定められた権利消滅期日までにマンションの明け渡しを行う、これは義務になるということでございます。しかしながら、義務は義務として、物理的にそのままお住まいを続けられるという方が中にはあるわけでございます。これにつきましては、事業の進捗に影響を及ぼすということでございまして、最終的には、明け渡し断行の仮処分や明け渡し訴訟、こういうものを起こすという流れになるんだと思ひます。

従来の建てかえの中でも、大体〇・何%という

オーダーでございますけれども、こういう訴訟に至るケースがあつたわけでございます。訴訟されるということになりますと、する方もされる方も、費用的にも時間的にも負担がかかるということでございます。

今回につきましては、日本弁護士連合会と連携しまして、敷地売却や建てかえに関しまして、法的、技術的な専門家による相談体制、それから、いわゆるADR、紛争処理体制の整備を図るべく、今検討を進めているところでございます。こういうことによつてしっかりと対応してまいりたいと思ひます。

○坂元委員 訴訟になると、これは本当に、お金の面でも時間の面でもロスが発生することになりますので、極力そういったものを起こさないような対応をしていただくと同時に、今御答弁がありましたが、さまざまな相談をしながら制度をつくつていただきたい、対応していただきたいというふうにお願ひをいたします。

続いて、容積率の緩和について何点が質問、確認をさせていただきたいと思ひます。これも先ほど御質問があつたかと思ひます。例えば、建てかえマンションの隣に新築のマンションがある場合、両者で許容の容積率に差が出てくるケースも考えられるかと思ひますけれども、これは法的に不合理ではないかという点について御答弁をお願いいたします。

○井上政府参考人 お答え申し上げます。容積率の特例制度につきましては、一定の公益と引きかえに容積率のボーナスを付与するということが基本になつていんだと思ひます。そういう意味では、現行の総合設計制度につきましても、公開空地の確保というのを公益の柱としながら、容積の特例を認めているということでございます。今回の容積特例制度は、この公開空地要件にかわりに、古い危険なマンションを売却するという公益に着目をして、容積の特例を与えているということでございます。

不合理あるいは不平等が生ずるのではないかと

いうことでございますけれども、仮に新築のマンションが周りにある場合でも、公開空地等を提供する場合には、容積特例の適用が受けられる可能性があるわけでございます。そういう意味では、制度全体を見ていただければ、不公平ということには必ずしも当たらないというふうに思ひます。

○坂元委員 制度全体で見ればという御答弁でありました。

あともう一点、このまま残しておく危険な建築物をいかに除却もしくは建てかえていくかという点もありますので、ある程度のインセンティブはやはり必要なのかなというふうに私も考えておりますが、法的に見て合理的であるという部分も必要だと思ひますので、こういった質問をさせていただきます。

続いてなんですけれども、具体的なケースとして、幾ら容積率を緩和しておりますけれども、周辺の環境の問題であつたり、具体的には日照権の問題等で、増床がでない、もしくは、逆に、もともと建つていた高さよりもさらに減らさなければならぬケースというのもあるからではないかと思ひます。そうしたケースにおいては、インセンティブが働かないので、なかなか建てかえは難しくなる場合もあるかというふうに思ひます。

そうしたケースにおいては、どのような形で老朽化マンションを再生していくお考えか、伺いたしたいと思います。

○井上政府参考人 お答え申し上げます。

もとよりマンションにつきましても、周りの環境なども含めて、マンションそのものはもちろんでございますけれども、いろいろな事情、いろいろな周辺環境というのがあるんだと思ひます。その周辺環境等も含めたいろいろな条件の中で耐震化を何とかなめたいというのが、今回の提案をした趣旨でもございます。

御指摘のように、周りの状況から、容積はもう余裕がないんだけれども、あるいはオーバーして

いるんだけど、ボーナスを付与するのは到底周りの理解が得られないというようなケースの中には想定されるわけでございます。これは、そういう意味では改修という方向で検討していただくを得ないということになるかなと。これはあくまでも条件次第でございますし、公共団体の判断次第でございますけれども、そういうものの中には出てくると思います。

これにつきましては、昨年の耐震改修法の改正で、耐震改修、診断の努力義務の創設、それから容積率、建ぺい率の緩和の特例、これは外づけ工法などに関しましてでございます、それから耐震改修の必要性を受けた区分所有建物の決議要件の特例、四分の三以上から過半数というふうに緩和をした、こういった措置を講じたところでございます。

それでも、やはり経済的にも大変だというケースはあると思いますので、従来からございます耐震改修の補助、この補助制度を全国の地方公共団体に、今はまだ普及していないところもございまして、しっかりと広げていく努力をして、こういったマンションも改修が実現できるように努めてまいりたいと思います。

○坂元委員 力強い御答弁をありがとうございます。

建てかえがなかなか難しいという場合でも、老朽化したマンションは何とかしなければいけないという課題は残っておりますので、今御説明ありましたとおり、改修に向けて、私も地元を回っておりまして、耐震改修促進法もまだ浸透できていないなところも、正直思うところもありますので、我々も含めて、この耐震改修ということも、制度が、こういったものがありますよという普及を引き続き頑張っていたきたいなというふうに思います。

最後の質問であります。

耐震改修促進法においては、容積率だけではなくて建ぺい率の緩和も特例措置として設けられたわけですが、逆に、本改正案において、建

ぺい率は触れられなかった、緩和されなかった理由をお伺いしたいと思います。

○井上政府参考人 お答え申し上げます。

耐震改修を行う場合には、既存の建築物の条件というのはあらかじめ与条件で決まっているということだと思います。

そういう意味で、容積率及び建ぺい率が目いっぱい建てられているもの、こういうものについて、最近非常に有効だと言われています外づけフレーム工法を採用するときに、どうしても容積、建ぺいがふえてしまう、これを救済しないと改修が進まないということで、昨年は特例を設けさせていただきました。

今回の法案で対象としているのは、除却とその後建物の新築、まあ、建てかえてございますけれども、新築ということになります。

新築であります、設計条件というのは、一から与えられた敷地の中で設定することができまして、容積率は経済性の面からできるだけ積み上げた方が有利なことではございますけれども、建ぺい率については、設計の自由度の中で、特例を設けなくても一般的には十分対応できるというふうに考えておりますので、今回は特例を設けませんでした。

○坂元委員 理解をいたしました。

きょう、いろいろな点を確認させていただいて、最初にも申し上げましたが、新耐震基準以前の建物をどうしていくか、特にマンションはストックが多いので、さまざまなケース、さまざまな選択肢を広げた上でしっかり取り組んでいっていただくことを最後に御要望申し上げます、私の質問を終わらせていただきます。

ありがとうございます。

○梶山委員長 次に、杉本かずみ君。

○杉本委員 みんなの党の杉本かずみです。

もう六番目の質問者になりましたので、重複があるかと思いますが、できるだけ避けて質問させていただきますかと思っております。

お話をずっと伺っていますと、今次法改正とい

うものは、とにかく耐震化を通してできるところから進めていこうということと理解させていただいていますが、一方で、課題として、郊外型というか、経済合理性がうまく働かないようなところをどうするんだろうか、あるいは賃貸はどう考えたらいいんだろうか、こういった部分については今後の課題ということだと思います。そんな中で質問をさせていただきたいと存じます。

まず、現状の把握という意味から、今申し上げた賃貸の戸数なんかを確認したいんですけれども、住宅の種類別で見た場合に、分譲の数というのは今回、法案という関係で数を伺っているんですけれども、賃貸の数がどうしてもはつきりしていません。この賃貸の建物についても、当然、住民の命、居住の安定といったことを考えていかなきゃいけないわけでございますので、賃貸の概数で結構ですので、御当局はどういう把握をされているか、確認をさせていただきます。

○井上政府参考人 お答え申し上げます。

最新の住宅・土地統計調査、これは昨年調査が行われましたが、まだ集計されてございませんので、平成二十年の調査ということになります。この調査によりますと、住宅全体の戸数は五千七百五十九万戸でございます。この中で空き家が非常に多くなっております、実際に住まわれている住宅というのは四千九百六十万戸でございます。

分譲もお答えしますが、いわゆる分譲マンション、それから御指摘の賃貸住宅、これはマンションじゃなくて戸建でも入っておりますが、分譲マンションは四百六十八万戸、賃貸マンションは千四百九十四万戸というふうになってございます。

なお、一般的に、マンションの戸数五百九十万戸とか、二十年では五百四十五万戸と言っていますが、これは当初分譲マンションとして供給されたものの総戸数でございます、実は、この中には空き家とか賃貸に転じているもの、又貸しされているもの、こういうものがあるんだと思っております、この差はそういうものだというふうに理解を

しております。

○杉本委員 ありがとうございます。

次に、大臣の御答弁にもありましたけれども、容積率に余裕があるところが建てかえができていくということ、いただいたデータ、ちょっと私の質問は百八十三戸と書いていますが、百八十三件のこれまでの実行例というのがあるやに伺っています。

一種、これは先行事例というか成功例であるというふうにも考えられると思いますけれども、具体的に例えば一つ挙げると、東京の新宿区で五階建てのマンションを建てかえて間もなく二年になる、構想から十七年、区分所有者らによる約七十回の会合を経て建てかえが実現ということ、結論的なところで、日影規制などにより現状より高くはできなかったが、一部を半地下にするなどして容積をふやし、五階建て十六戸のマンションが完成した。ただ、区分所有者は平均約二千八百万円の差額を負担したというふうにも書いてあります。

こういった事例もこの百八十三件に入っているかと思いますが、成功事例、先行例を整理すると、こういった要因が、大臣の答弁の容積率、それも主因だと思えますけれども、それ以外の部分で何かあるのかどうか、この点をお伺したいのと、これも質疑で既にあつたと思えますけれども、今回の法改正によって期待される効果、具体的な数値目標、十二万戸という数字が出ていましたけれども、より具体的な目標設定をされなくていいかどうかを含めて御答弁いただければと思います。

○高木副大臣 マンションの建てかえに当たりましては、区分所有者間の合意形成、そしてその合意形成に向けての丁寧な取り組みというのが重要な要因でありますけれども、百八十三件の成功要因としては、先ほども例を挙げていただきましたけれども、そういったことが大きかったのではないかとこのように思います。

また、容積率のことにつきましては、新たに活

用する容積率が多いなどの好条件というのがあって、建てかえに関して十分な合意形成が図られた結果がこの百八十三件につながったんだというふうに考えております。

一方で、本法案による効果ということでございますけれども、特に都市の中心部に多く見られる古いマンションは、建設後に容積率制限が新設されたために建てかえがなかなか進まないという実態がございます。それで、先ほど来話が出ておりますけれども、本法案では、合意形成が容易で、そして事業の自由度が高いマンション敷地売却制度の創設、そしてまた容積率の緩和特例を講ずるということにしたわけでございます。これによりまして、耐震性不足のマンションで合意形成の難航や容積率制限等の事情により現行制度で対応できなかったものが、建てかえが大幅に促進されるというふうに考えているところでございます。

また、効果と数値目標でございますけれども、旧耐震基準に基づいて建設されたマンションは約百六万戸、このうち耐震性不足のものは約六十万戸と推計しております。本法案によって、おおむね約十八万戸が建てかえやマンション敷地売却で耐震化に対応するものと見込んでいるところでございます。

なお、目標というような話が今あったかと思えますけれども、平成十七年、中央防災会議決定の地震防災戦略等において、平成二十七年までには耐震化率を九割とすること、あるいはまた住生活基本計画、平成二十三年閣議決定でございますけれども、これでは、平成三十二年までには耐震化率を九五%とすることとありますが、昨年の、先ほど来話がございまして、これらの目標達成にこの法案が資するというふうに考えているところでございます。

○杉本委員 どうもありがとうございます。

次に、現状把握を引き続きさせていただきたいんですが、今、井上局長から、空き家とい

うことが数字の開示の中で出てまいりましたけれども、率直に言って、空き家になっている分譲のマンションのお部屋の数が、実は、建築をしてから年数がたつに従って、何か比例関係が存在するやのごとくふえているんじゃないかなという気がいたします。

また、やはり同じように、経年、月日のたつことによりまして、マンションの中で、結構、あの人知らない顔だなという方が住んでいらつしやったり、あれ、外国人の方も住んでいるのかとか、こういう形で賃貸の物件に回っている。賃貸しであるかどうかわかりませんが、な

くはないのかもしれない。そういうことで、月日を経ることによって空き家化する、あるいは賃貸化する、こういった傾向があるのかどうか。最初の質問でふくだ代議士が高齢化と年数といった感じのことをおっしゃっておられました。

ちよつとまたこれは例として適切かどうかかわかりませんが、プライベートで香港に行つて、中心街のホテルは高いので安いところに行つて泊まる、郊外型の高層マンションみたいなところだと、実際、十階建てでもあそこはエレベーターがなく、だから家賃が安くて、中国本土から出てきた人があいうところによく住んでいたりするんだと。見ると、そういったところは耐震化は大丈夫なのかというのを率直に感じたりするんですが。

ちよつとその例に当たるかどうかは別として、今の現状把握としての、建物の年数と空き家戸数、マンションの賃貸状況、こういったものを改めて確認させていただきたいと思ひます。

○井上政府参考人 お答え申し上げます。

冒頭、訂正でございますけれども、先ほど、千四百九十四万戸について、戸建てが入っているというふうに申し上げましたが、二階建ての低層アパートが入っているということで、戸建ては入っておりませんので、おわびして訂正をしたいと思います。

今の空き家ないしは賃貸の状況でございますけれども、しっかりと統計データがあるわけではございません。いろいろ報告されている中で、少なくとも、築年が上がつていくに従って、居住者の方の高齢化が進み、それから賃貸化が進む、これについては、しっかりと状況としては認識をしております。

この数字的な押さえてございますけれども、平成二十年のデータで押さえるしかございませんけれども、住宅・土地統計調査のマンションの戸数が四百六十八万戸になってございます。一方で、マンションだけの統計調査では五百四十五万戸マンションがある。このマンションというのは、供給当初、分譲マンションであつたものということでございます。したがって、この差の約八十万戸というのは、空き家または賃貸住宅ということになるんだと思ひます。

これは、統計上の制約から、空き家と賃貸の内訳はちよつと、現在お示しすることはできませんが、全体の傾向はこういうことだと思ひます。

○杉本委員 どうもありがとうございます。

次に、またこれは現状把握なんですけれども、管理組合の不適切な運営状況、これも建築後年数と何か比例関係があるような気がいたします。大手デベロッパー関連が手がけたものについては、そのデベロッパー関連の管理会社が運営するというところで適切な運営がなされているような理解もさせていただいています。

例えば豊島区の管理状況届け出義務づけ条例というのもございますけれども、こういったものについて、適切な運営管理がなされないものに対する罰則をいかに位置づけ、評価するのか、この点について教えていただければと思ひます。

○坂井大臣政務官 国土交通省では、平成二十五年マンション総合調査を行ったところでございますが、マンションが高経年であるほど管理組合の運営状況が不適切となることについて、直接的

な関連性はあらわれておりません。ただし、一般的に、年がたつとともにマンション居住者の高齢化率、それから空き住戸、第三者に賃貸する住戸が増加することを考慮すれば、マンションが高経年であるほど管理組合の運営上の問題点や課題は増加すると考えております。

修繕積立金の管理運用状況につきましても、経年による変化を踏まえた調査は実施しておりませんが、平成二十五年マンション総合調査によれば、修繕積立金の管理運用といたしましては、銀行の普通預金が七九・六%、約八割と最も多く、次いで銀行の定期預金が六五・二%、銀行の決済性預金が二二・九%、住宅金融支援機構のマンションすまい・償が二一・二%となっております。

また、修繕積立金などの管理組合財産の横領の問題に関しましては、管理会社職員の関与によるものを国土交通省が覚知した場合、当該事実を確認の上、マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づき管理会社の監督処分を行っております。

同法が施行された平成十三年から平成二十五年末までに、管理組合財産の横領事案に関して監督処分を行った件数は計四十九件ありました。

また、大手デベロッパー関連の管理会社が管理を行っている場合と行っていない場合とでマンションの管理の状況が変わるかということにつきましては、これまで特に比較できるようなデータは聞いておりません。

○杉本委員 ありがとうございます。

昭和五十年代、等価交換方式とかいう形で結構分譲マンションが建ちまして、そういったところについては、なかなか大手がマンションをというの、一部始まっていたと思うんですが、その問題意識というのは、実は、盛んになってくる前段階というんですか、そこは余りなかったもので、今日的な課題として、住民自治ではあるものの、管理組合が本当に適切かどうかという問題が大きく横た

わって、今後またさらに出てくる可能性もありますので、この点については、御答弁賜りましたけれども、引き続き御留意をいただければと思っております。

次に、マンション敷地売却制度、五分の四以上賛成とした根拠、これを伺いたいんですけれども、衆議院の法務委員会、昨年五月十七日、谷垣法務大臣から、「反対する者の意思に反してでも決議を実行することの正当性を担保するためには、単なる多数決というわけにはいかないだろう、要件の厳格性が必要だろうということになる」。その後、続けて、「建物の建てかえについては、五分の四以上の特別多数決でできるということになっておりますので、これも建てかえに類するものでございますから、これも同程度の多数決要件とすることが相当だろう」等の御答弁がありますが、この五分の四とした改めるの根拠。

それと、法案の百八条に、区分所有者集会において、区分所有者、議決権、当該敷地利権の持ち分価格の各五分の四以上の多数で、こういうふうにあります。この中で、うたわれている文章の中で、理解として、頭数と利用権での持ち分と、こういった分がありますけれども、これはどちらの条件もクリアしないといけないのかどうか、この点についても確認をさせていただきたいと思っております。

○井上政府参考人 お答え申し上げます。

本法案につきましては、先ほど御紹介のございました谷垣大臣の御答弁も踏まえながら、法務省と連携をして検討を進めてきたものでございます。

耐震性不足のマンションに関しまして、国民の身体、生命の保護を図るとの公共性の観点から、財産権、この場合は区分所有権でございますけれども、財産権の保障に対する特別の措置として、多数決によるマンション敷地売却制度の創設を行う、こういうこととしたわけでございます。

この決議要件、何を参考にしたかということでございますけれども、従来の建てかえの決議要件

もありませんけれども、実は、昨年改正をされました被災マンション法に基づいて、大規模な震災等によって大規模一部滅失、これは二分の一以上滅失ということでございますが、そういう滅失をした被災マンションに係る建物敷地売却制度というのが既に創設をされておまして、そのでの多数決の割合が五分の四以上とされておりますので、直接的にはこの規定とのバランスをとったというふうに理解をしております。

次に、決議要件が三種類ございまして、どういう相互の関係かということでございます。

具体的には、決議要件が三つございまして、これは、区分所有権、これは頭数でございます、区分所有権者数ですね。それから議決権、これは専有部分の床面積の割合でございます。それから、最近供給されているマンションはもうほとんどこれと同じなんです、敷地利権の持ち分の価格、これは敷地利権の持ち分でございます。この三つについて、これはどれが優先ということではなくて、全部を満たさなければいけないということでございます。

○杉本委員 確認をさせていただきました。どうもありがとうございます。

次に、現行法で言うところの百二条以降に勧告の法改正ではございり削られているという感じがいたしますけれども、これを削ってしまった方がいいのかどうか、この削ってしまった理由について確認をさせていただきたいと思っております。

○高木副大臣 ただいま委員御指摘いただきました危険有害マンションに係る勧告制度、これは、多数決による区分所有者の自発的な意思ではなくて、市町村が危険有害であることを理由として建てかえを勧告する、こういう制度でございます。当該制度は、今申し上げたとおり、市町村が建てかえを促す制度であるために、区分所有者及び借家人と市町村が負うということになるわけでございますけれども、こうした制度は、実は、市

町村にとつて大きな負担にもなっておりますし、また、危険有害の基準というものが非常に複雑でございます。また、平成十四年の同法の制定以降、これまでに活用された事例はないわけでございます。また、私も把握している限り、市町村においてこの制度を適用する意向というものはないということも確認をしております。

このため、危険有害マンションに係る勧告制度を廃止することとしたわけでございますが、新たに創設するマンション敷地売却制度については、区分所有者の発意による検討や合意形成を前提として、耐震診断により耐震性が不足していることが確認されたマンションを対象に限定すること、明確になり、わかりやすく、より実効性のある制度になると考えておまして、危険有害マンションに係る勧告制度を廃止しても特段問題は無いというふうに考えているところでございます。

○杉本委員 ありがとうございます。

活用事例がないという、高木副大臣の明快な御答弁でございました。

次に、容積率の緩和、幾度も質問に出ていますが、これも、今回、適用するに値する内容というのが政令で定めるというようでございます。何ったようなケースというのは、共用空間の拠出だとか、あるいは地域のための備蓄倉庫というふうな二つの例を挙げただけなのかわかるか、ほかにも、こういったケースは予定されていないのかどうかを確定させていただければと思っております。

○高木副大臣 本法案によります容積率の特例でございますけれども、これは、まさに倒壊のおそれのあるマンションが耐震化されるということをして最大の目的としておまして、古いものが除去をされるという、非常に公共性の高いということ、それから、今おっしゃった、公開空地の創出、あるいは備蓄倉庫の整備だけではなくて、地域の防災性や景観等の向上に貢献する取り組みを評価して、特定行政庁が許可するということでございます。

して、避難所として活用される集会所の整備、あるいは緑化措置なども想定されて、それによっていわゆるボーナスがついてくるというような考え方でございます。

また、今後、国土交通省におきまして、許可のガイドラインというのを定めまして、特定行政庁の許可が円滑に行われるように取り組んでまいりたいと考えております。

○杉本委員 景観、緑化、そしてガイドラインを定めていただくということで、よくわかりました。

次に、これももう質疑に出ていたとは思いますが、改めて借家人の正当事由と今次法案の優劣の関係を確認したいんですけれども、現行法の百七条で言うところの居住の安定の確保、現行法の百八条の公営住宅の提供、特にこの公営住宅の提供について、今次法改正でいかなる形に変わるのか、担保されるのか、この確認をさせていただきたいと思っております。

○井上政府参考人 お答え申し上げます。

借家人の居住の安定の確保、先ほど来お答えしてきたところでございますが、補償金をまずしっかりと支払っていただく、これはもう基本の基本だと思います。これにつきましては、公共用地の算定方法に準じて、客観的な基準をしっかりと示したいと思っております。

それから、代替建築物については、まずは、買い受け人、民間ディベロッパーでございますけれども、この努力をしっかりと促すのが基本だと思っております。そういう意味では、代替建築物の提供、あつせん義務という中でしっかりと提供されるように、これも努めてまいりたいというふうに思っております。

公営住宅の提供については、従来の危険マンションの勧告制度につきましては、市町村がみずから勧告するものですから、引き金を自分で引くので、その結果も自分でちゃんと受けとめるという仕組みになってございまして、提供義務がございましたが、今回は民間の発意で起こる事業でござい

ざいすので、公共性はあるものの、公営住宅提供の義務づけまでは法的には措置ができなかったところでございます。

しかしながら、どうしても御事情で一般の借家には移りにくいという方については、これは当然、この事業については安全性の確保という公益性もございしますので、公共団体もしっかりバックアップをすることになると思いますので、公共団体の持っている住宅あるいはURの賃貸住宅を含めて、公共賃貸住宅につきましても、そういう方々にはできるだけ活用していただくように努めてまいりたいと思います。

○杉本委員 ありがとうございます。

最後の御答弁のところ、公共住宅、公営住宅というか、そういったものでもできるだけ、民間主導で今回、法案を活用いただいて建てかえを促進するということであると思いますけれども、一方で、官と民の連携というか、そういう形で建てかえがスムーズにいくように御尽力をいただきたいと思います。

一つ飛ばして、次に、反対区分所有者への売り渡し請求における建物の時価というのがありますけれども、この時価とは、除却、取り壊しを前提としない建物の価値なのか、除却を前提とする建物の価値なのか、これを確認させていただきたいと思います。

それと、買い受け人がマンションを再建する場合の容積率の緩和によるプレミアムというのは時価に反映されるのかどうか、これも確認したいと思います。

次の質問とあわせて質問してしましますが、反対区分所有者への売り渡し請求における土地の時価に、マンション除却後の土地の用途変更による価値の上昇も反映されるかどうか、二つ質問が重なっていると思いましたので、この点もあわせて伺いたいと思います。

○坂井大臣政務官 従来の建てかえの場面における時価につきましては、請求権行使した当時の建物について、建てかえ決議がされていることを

前提とした価額となります。本法案のマンション敷地売却制度の時価についても、マンション敷地売却決議があったこと、すなわち取り壊しが確定であることを前提として算出されるものと考えております。

なお、容積率が緩和される場合はこれも考慮されることとなります。このため、国土交通省といたしましては、決議前に容積率の緩和を許可することは制度上可能であること、買い受け計画の認定と並行して容積率特例の許可の手続を行うことができること、これらの運用により決議前に容積率特例の許可がなされた場合には、売却代金に緩和後の容積率を反映させることができること等について、今後作成する予定のマンション敷地売却制度に係るガイドラインで示すこととしたいと考えております。

また、その後御質問いただいた件であります。が、除却後の土地の利用方法にしましては、この法案にしましては特段の規定は設けておりませんので、各区分所有者にとっては、最も有効使用を前提とした土地の評価額を一つの基準として売却代金が決定されます。例えば、最も有効使用として、実際に事務所ビルになることを前提とした場合、各区分所有者が得ることができる分配金の額が高まることとなりまして、反対区分所有者への売り渡し請求における時価につきましても同様に考慮されることとなります。

○杉本委員 坂井政務官、ありがとうございます。

次に、これも質疑に出たかもしれないんですが、今回の法案は耐震性の不足のみを要件としておりますけれども、さつき香港で言いましたけれども、エレベーターがないというような不便な問題、あるいは設備の老朽化、あるいは当該地域の容積率変更によつて経済性等の理由が起きたというような、そういったものを対象に考えなくていいかどうかを確認させていただきたいと思っております。

○高木副大臣 まず、委員御指摘のようなマン

ションのうち、設備が老朽化しているもの、あるいはまた容積率制限が強化されたことによりまして建てかえが困難となっているものは、おおむね昭和四十年代の高経年のマンションが多いわけですので、本法案の対象は昭和五十六年以前にございまして、旧耐震基準により建設されたマンションとするというふうになっておりますので、すなわち、おおむねこういった古いものは対象になるというふうな考えております。

また、エレベーターがないマンションについては、かつて郊外におきまして日本住宅公団や住宅供給公社などが供給した、複数棟から成る団地型のものが多いものと考えられておりますけれども、これらのマンションにエレベーターの設置を行う場合につきましては、今回、ちょうど今国会に提案をしております建築基準法の改正におきまして、エレベーターの昇降路部分の床面積を容積率に算入しない措置を講じておりますので、これにより対応することが可能であるということになります。

○杉本委員 ちょっと時間がなくなつてまいりましたので幾つか質問を飛ばさせていただきます、名称なんですけれども、マンション敷地売却制度というんですけれども、中身はマンションと敷地をあわせたものの売却制度ということなので、本来にこの名称がいいのかどうかという確認をしておきたいんですが、局長、御答弁いただければと思います。

○井上政府参考人 お答え申し上げます。もう少し丁寧でわかりやすい名称にすべきではないかという問いだというふうに理解をしております。

実は、これは昨年成立しました被災マンション法で、マンション、住宅に限らず非住宅の区分所有建物も対象にしておりますけれども、今回の制度と同じように、区分所有者等の五分の四以上の賛成により建物と敷地を一括売却する制度が既につくられておりまして、この名称が建物敷地売却というふうになってございます。同じような制度

でございますので、法令用語としては、この建物を、今回は住宅にかわりますので、マンションに置きかえさせていただいて、マンション敷地売却というふうにさせていただいたものでございまして。

この名称で、ある程度意は尽くせるんだというふうな思っておりますけれども、よりわかりやすい制度の周知というのは極めて重要でございまして、いろいろな場面でそういう趣旨をちゃんと伝えられるようにしっかりと努力してまいります。

○杉本委員 もう時間のようにございまして、今次法案によつて、できるところから耐震化が促進され、より成功例というか件数がふえることを切に願いたく存じます。

また一方で、冒頭申し上げたとおり、課題として残る、経済合理性のない、あるいは郊外型の問題、あるいは団地、あるいは賃貸、こういったものについてもまた引き続き検討をお願いいたします。以上です。

○梶山委員長 次に、穀田恵二君。

○穀田委員 マンション敷地売却法案について質問します。

まず、国土交通省が五年に一度行っているマンション総合調査について聞きます。

分譲マンションは、二〇一二年末現在、約五百九十万戸、居住人口が千四百五十万人となっております。その中で、六十歳以上の世帯主の割合と永住するつもりというお答えの割合が初めて過半数を超えました。マンション居住者の高齢化と永住志向の高まりが浮き彫りになったと言われています。

そこで、具体的にどういう調査結果だったのか、国交省としてどのように評価しているのか、まず最初にお聞きします。

○井上政府参考人 お答え申し上げます。

二十五年度マンション総合調査でございましてけれども、五年に一遍やっておりますけれども、各年度、できるだけ、サンプル等平準化するように努

めておりますが、サンプル数が必ずしも大きく、ございません。しかしながら、この数字であつても一定の傾向というのはしつかり把握できるのではないかとということで調査をさせていただいております。

まず、お尋ねの、マンションの世帯主が六十歳以上の割合でございますけれども、これは、有効回答四千八百九十六のうち五〇・一％でございます。それから、現在居住しているマンションをこの住みかとして考えている区分所有者の方々の割合、これも同じく有効回答四千八百九十六のうち五二・四％ということで、いずれも初めて五〇％を超えたということでございます。

これにつきましては、マンションストック全体が築年数の高いものがふえていつているということとございまして、築年数が上がれば世帯主の年齢が上がるというのは既往のいろいろな調査からある程度明らかになってございます。

恐らく、先生御指摘のように、年齢が上がることにある程度運動して、先々の選択の期間というのは短くなりますから、このまま住んでいたいなという永住意識も高まっているのではないかと、これは推測でございまして、そういう傾向はうかがい知れるのではないかとこのように思っております。

○穀田委員 先々のことというふうに言われると、何かすぐくつらいよね。大臣も笑っていますけれども。

私は、永住意識については、確かに、五二・四％ということ、数字はそうなんですけれども、特に一九八〇年度の調査では、約六割がいずれは住みかえるつもりと回答していた。今回の調査では、それが一七・六まで低下しているという現状をよく見ないとだめなんじゃないかと思っております。

そこで、マンションの世帯主が高齢化しているもとで、マンションの老朽化対策、建物の耐震改修など、管理面にも大きな影響が出ていることは御承知のとおりです。その質問の中で、さらに、

管理組合運営における将来への不安ということについて言うならば、区分所有者の高齢化が五七・〇ということで、最多を占めています。

マンションの老朽化対策や耐震診断、改修について、調査ではどのような結果が出ているのか、これも御報告願いたい。

○井上政府参考人 お答え申し上げます。

マンションの老朽化問題についての対策の議論を行っている管理組合の割合、これは、年代にかかわらず聞いておりますけれども、全体有効回答二千三百二十四組合のうち八百三十四組合、三五・九％でございます。今度は、この八百三十四の内訳ということになりますけれども、建てかえの方向で具体的な検討をしたというのが二・六、改修、改善の方向で具体的な検討をしたのが二・〇、議論をしたが、全く方向が出ていない、具体的な検討をするに至っていない、これが三・五％ということでございます。

また、旧耐震基準によつて建設されたマンション、これは有効回答数三百八十八ということとでございますが、耐震診断を行った組合は百二十九組合、割合としては三三・二％ということとでございます。

○穀田委員 その結果を見ますと、やはり、耐震対策も老朽化対策も、全体としては議論が不足しており、対応がとれていないことが見てとれるわけですね。

そこで、私もいただきました、この「平成二十五年マンション総合調査結果からみたマンション居住と管理の現状」、それから総合調査結果概要編というのがありますが、その中で、建てかえの検討状況について、やはり、建てかえ資金の調達が困難な区分所有者がいる、これが四〇・九％で最多であるということなんです。

お聞きしますが、では、マンションの建てかえの検討状況というのはどうか、もう一遍教えてください。

○坂井大臣政務官 建てかえの方向で具体的な検討をしたという組合は全体で二・六％ということ

で、この点に関しましては、委員御指摘のとおり、余り高くないということだろうと思えます。これに関しては、今御指摘のように資金面がございまして、この資金面と同時に、あとは、今の制度では、組合において地権者相互の権利を調整する負担も大きいということもございまして、これらがあつてハードルが高い、もしくはできないというように捉えているということではなからうかと思っております。

○穀田委員 それを見ますと、先ほどありましたけれども、こういうことも出ていますね。建てかえの必要性についてという議論をしているところもありまして、それを見ますと、建物が相当老朽化または陳腐化している中で建てかえが必要であるというのが四・九％なんです。一方、建物が相当老朽化または陳腐化しているが、修繕工事または改修工事さえしつかり実施すれば建てかえの必要がない、これが三〇％を占めているという現状もあるんです。ただ、その一方で、建物は老朽化も陳腐化もしていないから、今のところ建てかえの必要はないというのもまた六割近くを占めているという現状もある。

そういう現状認識をしつかりしながら、どう今後の方向性をつくっていくのかというのが大事な点ですね。

今度の法案というのは、簡単に言うと、さっきもありましたけれども、一生懸命、マンション敷地売却を後押しして、それ行けやれ行け、こういうことになっていて、先ほどの副大臣の報告によると、そういうものが、対象が約六十万戸あつて、大体十八万戸、この間にやるんだ、三割近くそれができるみたいな、割と楽観的希望を随分抱いているわけなんですけれども、そういうことを見ながら、ほんまかいなと思うことで、今後、少し議論を展開していきたいと思うんです。

そこで、先ほど言ったように、分譲マンションというのは五百九十万戸あるわけですが、そのうち、先ほどあるありましたように、旧耐震基準の建物は約六万戸だと。その中で、私も国交省か

らこの法案の概要の説明を受けたときに聞きました。建てかえの実績はわずか百八十三件、約一万四千戸にとどまっています。

マンション居住者、さらに周辺住民の安全を守るためには、まず耐震不足のマンションを、建てかえではなくて、可能な限り安全が確保されるよう耐震改修、修繕すべきじゃないのか。

実際、耐震改修はどれだけ進んでいるのか、御報告されたい。

○井上政府参考人 お答え申し上げます。

耐震改修か建てかえかというのは、基本的にこれは区分所有者建物でありまして、最終的には居住者の皆さんがしっかりと協議をして、どう判断されるかということに尽きるんだと思います。

先ほど御紹介しました十八万戸という数字のもと、本当に危ないんだということがはつきりしてから、どちらを選ばれたかということの過去のデータが、大体三割ぐらいは建てかえを選ばれているということから推計をしたものでございまして、そういう意味では、大体三分の一弱が建てかえ、三分の二ぐらいが改修に向かんだということをお示したということでございます。

耐震改修の数字自体は、なかなか実績値はうまくございませんが、例えば社会資本交付金の整備の中で、マンションを含む住宅全体の耐震改修、これは十一万一千戸になっていまして、その中で、これは公営住宅も含んだ数字でしか出ないのございまして、耐震改修をやったものは三万九千戸ということですから、実際にマンションの方は、このまた何分の一かというレベルになると思っております。三万九千戸のうち公営住宅を除く部分ということになるかと思っております。

内訳は出ませんが、そういうことでございまして、建てかえでもございまして、改修もしっかりと進めなければいけない、こういうふうにご認識をしております。

○穀田委員 私はそこだと思っております。まずマンションの居住者の安全保障といま

か、命やそれから身体だとかというものの安全の観点から、あなた方はこの問題で、導入が必要であるということでのマンシオン敷地売却法案を出しているわけですが、私はちょっと違うという意見なんです。

まず考えなきゃならぬのは耐震性の確保だ、これが大目的なんだということからしますと、そのところに目的を定めて、どういうメニューがあるかということをはっきり出して検討するということが必要だと思ふですね。今までうまくいっていないから、次から次へと出せばいいという問題では決まてない私は考えています。だから、危ないから敷地売却ありきということで進めちゃうならぬということを言っておきたいと思ふんです。

私は京都に住んでいますから、京都新聞にこの間社説が出ています、今回の法案について、以下のように述べています。「だが、そううまくいくのか。まず容積率緩和だが、京都市のように高さ制限する自治体もあり、条件が限られる。建て替え費用が一部減るといっても、高齢の住人にとっては、やはり重い負担だろう。建設中の仮住まい費用もかさむ。同意しない住民の生活はどうなるのか。こう書いていまして、さらに、建てかえの課題として資金困難を挙げ、「資金面で無理せず、建物の修繕積立金の範囲内で耐震補強してはどうか。」「行政は一〇〇%の耐震を求めるが、たとえ六〇%や七〇%であっても、弱点を見つけた補強を重ねていけばいい」と提案している京滋マンシオン管理対策協議会の谷垣千秋代表幹事の話を紹介しています。

私は、建物の修繕積立金の範囲内で耐震補強するという現実的な対策をとることによって、そこをしっかりと推し進めることで、大規模修繕、改修が進むし、マンシオンの延命化も図られると考えます。何かというと居住者の調整と言いますが、でも、居住者の合意も得やすくなるんじゃないか。

まずこういう施策こそ大規模に推進すべきではないでしょうか。お答えいただきたい。

〇太田国務大臣 まずはそのとおりだと思いますね。建物を長続きさせる、そして、住んでいる人も高齢化している、そんなに動きたいとは思っていないという方も高齢化するに従って多くなるということからいいますと、まずはその耐震改修ということに考え方が行くというのは、私は普通のことであろうというふうには思います。そういう面は全く否定することではなくて、耐震改修促進法の改正を昨年させていただいたというのは、そういう意図を持ってやったことです。

ただ、それだけでというよりは、地震が来る場合には、一カ所に来るわけじゃなくて、全部に来ますから、そして、マンシオンということになると、それが大都市部では町を、道路を塞ぐというようなことまで含めてありますから、いろいろな手だてを講ずるといことは私は必要だということに思っております。

穀田先生おっしゃるとおり、耐震改修促進法に従ってこれを推進するというのがまず第一義であろうということ、私は、私はずであるということに思いますが、今回は、売却ということのできる制度と、あわせて、建てかえということについて、容積率が緩和されていなかっただけということ、そこを補強する手だてを提示するということがございます。

〇穀田委員 容積率がふえた、そういうインセンティブがあれば動くということに単純になるかどうかという問題は、将来、どちらが正しかったかは、また見きわめたいと思ふですね。

そこで、現行法は、区分所有法による建てかえ決議がなされた後の具体的な手続を定めるとともに、危険または有害な状況にあるマンシオンの建てかえの促進のための特別措置について定めていました。この危険または有害な状況にあるマンシオンについてはどういう制度があったのか。

先ほど来、しきりに実績がゼロだったということとを言っていますけれども、実績がゼロだったというものは何も誇るべき話じゃなくて、なぜそういうことが起こったのかという反省が必要なので

あつて、何か、だから変えましたなんという話は、それはあきまへんで。削除した理由に、しきりに実績がゼロだったからと。ではもともとつくったときは何を考えておったんやという反省がなかりやらぬわけで、当時こう考えていたけれども、実際に合いませんでしたというならわかるけれども、何かしきりに偉そうな話をするほどのことではないということはおきたいと思ふんですけれども、答えてください。

〇高木副大臣 偉そうにいうわけでもございせんけれども、先ほどもお答えいたしましたけれども、もちろん、これまで実績がなかったといううにも考えますし、それから、市町村にとつて、やはりこれは非常に大きな負担になっていたということもございします。

それから、先ほども申し上げましたけれども、この危険有害の基準というのが非常に複雑で、これがこうだということを示すことがなかなか難しいというふうなことがあつて、そういうこともあつてその実績がないということなんでしょうけれども、先ほどもお答えしたとおりでございしますので割愛させていただきますけれども、今回はこういうような法改正をいたしますので、こういうことなことをなくしてもしつかりと実効性は保たれるのではないかと考えて方で、本制度を廃止することにしたいということでございます。

〇穀田委員 当時からの負担はわかつていたわけ、その問題を含めて、偉そうにとつたのは、大臣が偉そうに言つたわけじゃなくて、そういうことの方、実績ゼロだったなんというのには誇らしい話じゃないんだということを言いたいわけですよ。がちがちだったというのは、当時もがちがちだったんですよ。

そこで、がちがちだったという話を少し進めていきたいと思ふんですけれども、今回の法案では、耐震性不足と認定された要除却認定マンシオンが現行法の危険または有害な状況にあるマンシオンに当たるように見えるけれども、現行法の

勧告制度にありました区分所有者や賃借人に対する住居あつせんなどの規定は今回の法案でも規定されているのか、どのように規定されているのか、もう一度お答えください。

〇井上政府参考人 お答え申し上げます。

危険マンシオンの勧告制度につきましては、市町村が、これは危険なマンシオンであるから除却、建てかえをしてはどうかというふうなみずから手を挙げて求めていくという仕組みでございします。市町村が求めるからには市町村がしっかりと、公営住宅等の提供義務を課しているということとでございます。

今回の制度につきましては、これはあくまでも区分所有者の発意に基づく事業でございまして、公共の関与というのはそういう意味では薄いということでございます。

しかしながら、公益性それから事業執行の適正の確保という観点から公共にも一定の関与をさせているということとでございますが、公営住宅の提供につきましては、先ほどもお答えしましたように、その前に、事業関係者でございします、買受け人であるディベロッパーがまずしっかりと努力をしていただいた上で、それでも足りないところに、これは努力義務的というふうな申し上げますけれども、公共団体にできるだけ提供をお願いしていくというのが今法案の趣旨だということに考えております。

〇穀田委員 これも私は問題だと思ふんだけれども、法定化されていないこと自身が問題であつて、前はそういうふうな法定化していたわけですよ。なんか。その違いを私は言っているわけですね。

賃借人及び転出区分所有者に対する代替建築物の提供またはあつせんを市町村長の努力義務として課していたわけであつて、これは、今ありましたように、結局のところ民間ディベロッパーなどに託していくということになって、お話があつたように、公共の関与は薄い、こう言うけれども、や

は、広い、こういうマンション自身を建てかえるということを含めれば公共性があるわけであり、結局のところ、行政庁などが直接関与しないことになるという意味では居住者の不安が大きくなることだということとは指摘しておきたいと思ふんです。

そこで、建てかえと敷地売却の違いはどこにあるのか、区分所有者は新たに建設されるマンションに優先的に入居する何らかの権利があるのか、この点についてもお聞きします。

○井上政府参考人 お答え申し上げます。

従来のマンション建てかえと今回の敷地売却制度の最大の違いは、従来のマンション建てかえでは、従前の老朽マンションが同じ場所再建された新築マンションという、物に置きかわるということでございます。今回の売却制度は、これは制度上の理解というふうにお答えしたいと思ふますけれども、価値はお金に置きかわるということが違うんだと思ふます。

したがって、今回の売却制度では、区分所有者はマンションとその敷地売却までの権利調整をすればよくて、その後のことは、組合員相互の再建マンションの入居先に至るまでの詳細な権利調整というものは大変負担でございますので、これはあらかじめ地方公共団体が認定をした買い受け人がまずはしっかりとやっていただくというのが、この制度の骨格でございます。

この買い受け人の認定に際して、先ほど来お答えしておりますように、従前居住者、借家人の方も含みますけれども、状況をしっかりと把握し、アンケートとかヒアリングとかこういうことをしっかりとやっていただいて、そのニーズを把握した上で新しい住居のあっせん、提供を、これは義務を課しているということでございますから、その部分まではこの買い受け人にしっかりとやっていただくということがこの制度の趣旨だと思ふ思っております。

○穀田委員 希望の趣旨は述べられましたけれども、建てかえと敷地売却とは全く違うということ

ははっきりしている。だから、新たに建設されるマンションに優先的に入居する権利は全くないということははっきりしているということは確認しておきたいと思ふんです。

聞きますと、開発利益を見込んだ額で売却するということがあるわけで、どの程度違うのやと言つたら、まあ、高額、高くなるというけれども一・三倍程度になればよい方かというようなことを言っているぐらいで、そんなにうまく話というのはないんだということとははっきりしておきたいと思ふんです。

そこで、次に、敷地売却決議五分の四要件について少し聞きます。

改正案によつて、マンション敷地売却決議の、先ほど述べた五分の四ですけれども、残り五分の一未満の区分所有者は、みずからの意思に反していれば強制的に売却されることになりま。それは、同時に、長年にわたつて築いてきたコミュニティを失い、買い物、病院、介護施設などの生活基盤を失うことにつながりかねないと思ふんですね。

だから、こうした区分所有者が生活基盤を失わないようにするための保障というのは、どういふふうに考えていますか。

○坂井大臣政務官 先ほど参考人から答弁を申し上げましたけれども、この決議に反対した区分所有者に対しては、もう一度、事業に参加するかどうか催告することとされておりますが、この催告に応じない場合には、最終的に組合が売り渡し請求を行い、反対者のマンションを時価で買い取る、その分のお金は渡るといふことになりま。が、この反対者、最後まで反対をする反対者に対しては、生活基盤の一つであります代替住居の提供、あつせんは行われないうことになつております。

○穀田委員 提供、あつせんは行われないう、もう一度、そこだけ。

○坂井大臣政務官 最後まで反対をして、催告を行つて、一緒に組合に入りませんかということ

催告を行います。そこで、反対だということでは入らなかつた反対者には、生活基盤の一つであります代替住居というものに対しての提供、あつせんというものは行われないうことになつております。

○穀田委員 結局は行われないうことは、やはりそういうことが出てくるということなんですね。だから、敷地売却決議に賛成した区分所有者も、事実上、住宅ローンの一括返済を強いられる上に、残債とともに住居を失うことになりま。また、高齢の区分所有者にとつては、再度、マンション、戸建て住宅を購入する資力に当然乏しいわけですね、そういう実態になっている。また、賃貸住宅に入居するにしても、契約締結を断られたり、連帯保証人を得られない等の事情で安全、安心な住居を確保することもできず、悪く言えばホームレスに陥ることもこれはあり得る、そういうことまで考えなあきませんよということなんですね。

だから、そういうことが起こらないような保障をどうするかということ真剣に、やるべきことを考えておかなあかんと思つていま。多くの方々から、賃借人の権利についても随分ありました。そこで、私は、どのように保障するかという問題だと思ふんですね。先ほど来聞いてみると、補償金と代替の提供、それから、民間の手で、義務づけできなかったもので少し努力するといふような話をしてるんだけれども、どんなふうにしてその賃借人の権利を保障するのかというのを聞いておきたいと思ふます。

○坂井大臣政務官 今委員が御指摘をしたことも含めまして、まずは適正な額の補償金を支払うということでありま。その次に、代替住居をしっかりと提供、あつせんすること。そして、個々の借家人の負担を軽減することということでございます。これは移転に充てた補償金について課税の特例を設けることといたしております。また、第四といたしまして、高齢者に対しては、別途の代替住居、これは高齢者が必要とするような

ものに関しまして、公的賃貸住宅や家賃債務保証制度等も活用して、居住の安定を図るということ保障していきたい、このように考えております。

○穀田委員 先ほど来質問してきたように、現行法との違いという問題を私は指摘しましたけれども、結局法定化してないのが今日の現状なんですね。やはり、現行法でいうと、いわば公共住宅の活用というところも、ある意味では自治体自身がやらざるを得ないということがあつたわけですね。それも取つたわけじゃないことだと思つていま。それから、そういう実態になっている。だから、賃貸住宅に入居するにしても、契約締結を断られたり、連帯保証人を得られない等の事情で安全、安心な住居を確保することもできず、悪く言えばホームレスに陥ることもこれはあり得る、そういうことまで考えなあきませんよということなんですね。

ですから、補償金は今支払うとありましたがけれども、それによつて賃借権も消滅させることになりま。こういうことは、マンションの賃借人は、本人は何らかの契約に違反してないにもかかわらず、意に反して、補償金の支払いだけで賃借権を失うものであつて、納得できるものじゃないと私は思ふます。

ここで、二つの問題が生じますので、意見だけ述べておきたいと思ふんです。一つは、補償金の額については、賃借人がみずからの意見を述べる機会を保障すべきだということなんです。そのために、マンション敷地売却組合の総会に参加し、意見を述べる機会を与えるべきじゃないかということが一つ。

もう一つは、マンションの耐震性不足を理由に、補償金の支払いだけで賃借権が消滅されることになりま。賃借権は補償金さえ積み上げれば明け渡し請求が可能であるとの認識になり、借地借家法による正当事由制度を掘り崩すことにならないかという点なんですね。これは懸念される問題です。

また、今後、マンションだけでなく、マンション以外の建物などにおいても、耐震不足を理由にして、立ち退き料さえ払えば建物の明け渡しを請求することができる事例が横行するといふようなことがないようにしなくちゃならぬと私は

思っています。
そういう二つの懸念だけ言っておきたいと思うんです。こういうことが、懸念であればいいんだけれども、実際起こらないように、私どもとしては見ていきたいと思っています。
終わります。

○梶山委員長 これにて本案に対する質疑は終局いたしました。

○梶山委員長 これより討論に入ります。
討論の申し出がありますので、これを許します。穀田恵二君。

○穀田委員 マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案に対する反対討論を行います。

本法案は、マンションの建替えの円滑化等からマンションの建替え等の円滑化に名称を変えることにより、区分所有者の五分の四の決議で敷地売却制度の導入が可能となり、これまでの建てかえとは全く違う、法の性格そのものを変えてしまうものであります。

法案に反対する第一の理由は、現行法にあった危険または有害な状況にあるマンションの建てかえの勧告制度等を廃止し、居住者に対する代替建築物の提供等の行政関与を弱めているからであります。耐震不足のマンションを、建てかえではなく、いきなり除却、敷地売却を実施しようとするものであり、マンション敷地売却制度ありきにはかなりません。

第二の理由は、居住者の居住の安定よりも、買い受け人、ディベロッパーの利益が優先されるものになるからであります。敷地売却制度はディベロッパーの計画によって進めることになり、一部のゼネコン、ディベロッパーが都市開発の種地を確保し、利益優先のために区分所有者に対する強要や、管理組合に売却を求めるおそれがあるからであります。

第三の理由は、区分所有者の五分の四の決議で敷地売却が可能となることで、残り五分の一の区分

所有者、賃借人は、みずからの意思に反して、いわば強制的に売却されることになり、生活基盤が失われるからです。特に高齢の区分所有者にとつて、新設されたマンションの購入資力がなかったり、賃貸住宅入居でも契約締結を断られるなど、安心、安全な住居を確保することができないことも予想されます。現在マンションに住んでいる人の過半数は永住を望んでいます。

第四の理由は、改正案では、マンションの耐震性不足を理由に、補償金を払えば賃借権を消滅させることができるとしており、借地借家法の正当事由制度を掘り崩すことになりかねないからです。

最後に、マンションは必然的に老朽化しますが、その対応として、やみくもに建てかえを急ぐのではなく、管理して長く使うことを基本とすべきです。安心して住み続けられるためにも、修繕積立金の範囲内でできる耐震改修等、現実的な対策をとるべきであります。

以上で反対討論を終わります。

○梶山委員長 これにて討論は終局いたしました。

○梶山委員長 これより採決に入ります。

内閣提出、マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案について採決いたします。

本案に賛成の諸君の起立を求めます。

〔賛成者起立〕

○梶山委員長 起立多数。よつて、本案は原案のとおり可決すべきものと決しました。

○梶山委員長 ただいま議決いたしました法律案に対し、望月義夫君外四名から、自由民主党、民主体・無所属クラブ、日本維新の会、公明党及びみんなの党の五党派共同提案による附帯決議を付すべしとの動議が提出されております。

提出者より趣旨の説明を求めます。寺島義幸君。

○寺島委員 ただいま議題となりました附帯決議案につきまして、提出者を代表いたしましたして、その趣旨を御説明申し上げます。

趣旨の説明は、案文を朗読してかえさせていただきます。

マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案に対する附帯決議(案)

政府は、本法の施行に当たつては、次の諸点に留意し、その運用について遺漏なきを期すべきである。

一 老朽化マンションについて、建替え、改修を含めた再生事業が円滑に進むよう、マンション敷地売却制度の創設による老朽化マンションの建替え等の促進効果を見極めた上で、マンションに係る権利調整や建築規制のあり方等について、引き続き多角的な観点から総合的な検討を行うこと。

二 特に、既存の老朽化マンションストックの多くを占め、更新のニーズの強い団地型のマンションについては、建替え等の促進を図るため、まちづくりの観点も含め、団地再生のための施策のあり方について幅広く検討を行うこと。

三 既存ストックを有効活用する観点から、区分所有者が改修か建替えか売却かを的確に判断できるよう、判断基準の作成、普及に努めること。

四 マンション敷地売却決議がされた要除却認定マンションの区分所有者及び借家人に対し、認定買受人が第百十三条の代替建築物の提供等を実施するに際しては、区分所有者及び借家人が過度な要請を行っていない限り、できるだけ要請に沿った提供等となるよう努めること。

五 本法による除却の必要性が認定されたマンションの建替えに係る容積率については、特定行政庁は、周辺地域への影響を十分に考慮し、地域住民の理解を得る努力をした上で、

円滑な建替えが可能となるような容積率を設定するよう、国は必要な助言を行うこと。

六 近年の老朽化マンションの増加の実態を踏まえ、本法に基づくマンション敷地売却事業のほか、マンション建替事業や耐震改修などのマンション再生に向けた制度が十分に活用されるよう、地方公共団体や関係団体等と連携し、制度の周知や費用の支援、相談窓口の設置なども含め、その対応に万全を期すこと。

以上であります。
何とぞ委員各位の御賛同をお願い申し上げます。

○梶山委員長 これにて趣旨の説明は終わりました。

採決いたします。

本動議に賛成の諸君の起立を求めます。

〔賛成者起立〕

○梶山委員長 起立総員。よつて、本動議のとおり附帯決議を付することに決しました。

この際、国土交通大臣から発言を求められておりますので、これを許します。国土交通大臣太田昭宏君。

○太田国務大臣 マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案につきましては、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申し上げます。

今後、審議中における委員各位の御高見や、ただいまの附帯決議において提起されました事項の趣旨を十分に尊重してまいり所存でございます。

ここに、委員長を初め理事の皆様、また委員の皆様、御指導、御協力に対し、深く感謝の意を表します。

まことにありがとうございました。(拍手)

○梶山委員長 お諮りいたします。

ただいま議決いたしました法律案に関する委員会報告書の作成につきましては、委員長に御一任

者

第十一条第一項中「第四号」を「第五号」に改め、同条第五項中「第十一号」を「第十三号」に改める。

第十三条中「第五条、第六条第一項及び第十条第一項から第四項までに規定する」を「次に掲げる」に改め、同条に次の各号を加える。

一 第五条の許可申請書

二 第六条第一項に規定する書類（同項第一号から第四号までに掲げる書類であるものに限る。）

三 第十一条第一項の変更届出書

四 第十一条第二項に規定する第六条第一項第一号及び第二号に掲げる書類

五 第十一条第三項に規定する第六条第一項第三号に掲げる書面の記載事項に変更が生じた旨の書面

六 前各号に掲げる書類以外の書類で国土交通省令で定めるもの

第十七条中「おいて」の下に「、第五条第五号中「同条第二号イ、ロ又はハ」とあるのは「第十五条第二号イ、ロ又はハ」とを加える。

第二十条第二項中「提示しなければ」を「交付しなければ」に改める。

第二十五条の二十七の見出しを「（建設工事の担い手の育成及び確保その他の施工技術の確保）」に改め、同条第一項中「建設業者は」の下に「（建設工事の担い手の育成及び確保その他の）」を加え、同条第二項中「前項の」の下に「（建設工事の担い手の育成及び確保その他の）」を「講習」の下に「及び調査」を加える。

第二十七条の三十七中「指導等」を「講習、指導、広報その他の」に改める。

第四章の三中第二十七条の三十八の次に次の一条を加える。

（建設業者団体等の責務）

第二十七条の三十九 建設業者団体は、その事業を行うに当たっては、建設工事の担い手の育成及び確保その他の施工技術の確保に資するよう努めなければならない。

2 国土交通大臣は、建設業者団体が行う建設工事の担い手の育成及び確保その他の施工技術の確保に関する取組の状況について把握するよう努めるとともに、当該取組が促進されるように必要な措置を講ずるものとする。

第二十八条第一項中「第十三条第三項」を「第十五条第一項」に、「第二十四条の七第四項」を「第二十四条の七第一項、第二項及び第四項」に、「第十三条第一項若しくは第二項」を「第十五条第二項若しくは第三項」に改め、同項第三号中「役員を」を「役員等」に改め、同条第四項中「第十三条第一項若しくは第二項」を「第十五条第二項若しくは第三項」に改める。

第二十九条第一項中「次の各号の一に」を「次の各号のいずれかに」に改め、同項第二号中「第十一号」を「第十三号」に改め、同項第二号の二及び第四号中「一に」を「いずれかに」に改め、同項第六号中「一に」を「いずれかに」に、「又は第五項」を「若しくは第五項」に改める。

第二十九条の四中「役員を」を「役員等」に改める。

第四十九条及び第五十一条中「登録講習実施機関等の役員等」を「登録講習実施機関等の役員」に改める。

別表第一は装工事の項を次のように改める。

舗装工事業

舗装工事業

別表第一に次のように加える。

解体工事

解体工事業

（公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律の一部改正）

第二条 公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律（平成十二年法律第百二十七号）の一部を次のように改正する。

日次中「第四章 施工体制の適正化（第十二条―第十四条）」を「第四章 適正な金額での契約の締結等のための措置（第十二条・第十三条）」に、「第五章」を「第六章」に、「第十五条―第十八条」を「第十七条―第二十條」に改める。

第十七条（第二十條）に、「第六章」を「第七章」に、「第十九条・第二十條」を「第二十一条・第二十二条」に改める。

第一条中「対する措置」の下に「適正な金額での契約の締結等のための措置」を加える。

第三条中第四号を第五号とし、第三号の次に次の一号を加える。

四 その請負代金の額によつては公共工事の適正な施工が通常見込まれない契約の締結が防止されること。

第十一条中「いう」の下に「。次条において同じ」を加え、同条各号を次のように改める。

一 建設業法第八条第九号、第十号（同条第九号に係る部分に限る。）、第十一号（同条第九号に係る部分に限る。）、第十二号（同条第九号に係る部分に限る。）、若しくは第十三号（これらの規定を同法第十七条において準用する場合を含む。）、又は第二十八条第一項第三号、第四号若しくは第六号から第八号までのいずれかに該当すること。

二 第十五条第二項若しくは第三項、同条第一項の規定により読み替えて適用される建設業法第二十四条の七第一項、第二項若しくは第四項又は同法第二十六条若しくは第二十六条の二の規定に違反したこと。

第二十条を第二十二條とし、第十九條を第二十一條とする。

第六章を第七章とする。

第五章中第十八條を第二十條とし、第十七條を第十九條とし、第十六條を第十八條とする。

第十五条第一項中「及び第三章並びに」を「第三章、第十三条及び」に改め、同条第二項第

四号中「促進する」を「促進し、及びその請負代金の額によつては公共工事の適正な施工が通常見込まれない契約の締結を防止する」に改め、同条を第十七條とする。

第五章を第六章とする。

第四章中第十四條を第十六條とする。

第十三条の見出し中「提出等」を「作成及び提出等」に改め、同条第三項を削り、第二項を第三項とし、同条第一項中「受注者（C）の下に」前項の規定により読み替えて適用される」を加え、同項を同条第二項とし、同条に第一項として次の一項を加える。

公共工事についての建設業法第二十四条の七第一項、第二項及び第四項の規定の適用については、これらの規定中「特定建設業者」とあるのは「建設業者」と、同条第一項中「締結した下請契約の請負代金の額（当該下請契約が二以上あるときは、それらの請負代金の額の総額）が政令で定める金額以上になる」とあるのは「下請契約を締結した」と、同条第四項中「見やすい場所」とあるのは「工事関係者が見やすい場所及び公衆が見やすい場所」とする。

第十三条を第十五條とし、第十二條を第十四條とする。

第四章を第五章とし、第三章の次に次の一章を加える。

第四章 適正な金額での契約の締結等のための措置

（入札金額の内訳の提出）

第十二条 建設業者は、公共工事の入札に係る申込みの際に、入札金額の内訳を記載した書

類を提出しなければならない。

(各省各庁の長等の責務)

第十三条 各省各庁の長等は、その請負代金の額によつては公共工事の適正な施工が通常見込まれない契約の締結を防止し、及び不正行為を排除するため、前条の規定により提出された書類の内容の確認その他の必要な措置を講じなければならない。

(浄化槽法の一部改正)

第三条 浄化槽法(昭和五十八年法律第四十三号)の一部を次のように改正する。

第二十二條第一項第三号中「いう。以下」を「いい、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、法人に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するものと認められる者を含む。第二十四条第一項において」に改める。

第二十四條第一項中「又は申請者」を「又は申請書」に改め、第七号を第八号とし、第六号を第七号とし、第五号を第六号とし、第四号の次に次の一号を加える。

五 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成三年法律第七十七号)第二条第六号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなつた日から五年を経過しない者(第九号において「暴力団員等」という。)

第二十四條第一項に次の一号を加える。

九 暴力団員等がその事業活動を支配する者(第二十六條第二号中「役員」の下に「業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者」をいう。以下同じ。)

第三十二條第二項中「一」を「い」に改め、同項第二号中「第七号」を「第九号」に改める。

(建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律の一部改正)

第四条 建設工事に係る資材の再資源化等に関する

る法律(平成十二年法律第四百号)の一部を次のように改正する。

第二十一條第一項中「とび・土工工事業」を「解体工事業」に改める。

第二十二條第一項第三号中「いう。以下この章をいい、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、法人に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するものと認められる者を含む。次号及び第二十四条第一項に改める。

第二十四條第一項第七号を同項第八号とし、同項第六号中「第四号」を「第五号」に改め、同号を同項第七号とし、同項中第五号を第六号とし、第四号の次に次の一号を加える。

五 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成三年法律第七十七号)第二条第六号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなつた日から五年を経過しない者(第九号において「暴力団員等」という。)

第二十四條第一項に次の一号を加える。

九 暴力団員等がその事業活動を支配する者(第二十五條第二項中「前条第一項第五号から第七号まで」を「前条第一項第六号から第八号まで」に改める。

第二十七條第一項第二号中「役員」の下に「業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者」をいう。第五号において同じ。)

第三十五條第一項第二号中「第七号」を「第九号」に改める。

附 則

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

一 第一条(建設業法目次、第二十五条の二十

七(見出しを含む。))及び第二十七条の三十七の改正規定並びに同法第四章の三第二十七條の三十八の次に一條を加える改正規定に限る。及び附則第七條の規定。公布の日

二 第一条(建設業法別表第一の改正規定に限る。)、第四条(建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律第二十一條第一項の改正規定に限る。及び附則第三條の規定。公布の日から起算して二年を超えない範囲内において政令で定める日

(建設業法の一部改正に伴う経過措置)

第二条 第一条の規定による改正後の建設業法(以下「新建設業法」という。))第十一條第一項(新建設業法第十七條において準用する場合を含む。))の規定は、新建設業法第五條第一号から第五号までに掲げる事項の変更であつてこの法律の施行前にもあつた当該事項の変更については、なお従前の例による。

2 新建設業法第十三條(新建設業法第十七條において準用する場合を含む。))の規定は、この法律の施行後に提出された書類について適用し、この法律の施行前に提出された書類については、なお従前の例による。

第三条 附則第一条第二号に掲げる規定の施行の際現に第一条の規定による改正前の建設業法(以下この条において「旧建設業法」という。))別表第一の下欄に掲げるとび・土工工事業第五項において「とび・土工工事業」という。に係る旧建設業法第三条第一項の許可を受けている者であつて、新建設業法別表第一の下欄に掲げる解体工事業(以下この条において「解体工事業」という。))に該当する営業を営んでいるものは、同号に掲げる規定の施行の日(第五項において「第二号施行日」という。))から三年間は、解体工事業に係る新建設業法第三条第一項の許可を受けないでも、引き続き当該営業を営むことができる。その者がその期間内に解体工事業に係る同項の許可を申請した場合において、その期間

を経過したときは、その申請について許可又は不許可の処分があるまでの間も、同様とする。

2 前項の規定により引き続き解体工事業に該当する営業を営む者については、その者を解体工事業に係る新建設業法第三条第一項の許可を受けた者とみなして、新建設業法第四条及び第二十六條の二の規定を適用する。

3 第一項の規定により引き続き解体工事業に該当する営業を営む者がその請け負つた解体工事を施工する場合における新建設業法第二十六條の規定の適用については、同条第一項及び第二項中「当該建設工事に關し」とあるのは、「解体工事業又はとび・土工・コンクリート工事に關し」とする。

4 第一項の規定により引き続き解体工事業に該当する営業を営む者については、第四条の規定による改正後の建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律(附則第六條において「新建設資材再資源化法」という。))第二十一條第一項の規定は、適用しない。

5 新建設業法第七條第一号の規定による解体工事業に係る許可の基準については、第二号施行日前におけるとび・土工工事業に関する旧建設業法第七條第一号に規定する経営業務の管理責任者としての経験は、解体工事業に関する新建設業法第七條第一号に規定する経営業務の管理責任者としての経験とみなす。

(公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律の一部改正に伴う経過措置)

第四条 第二条の規定による改正後の公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律(次項において「新入札契約適正化法」という。))第四章の規定は、この法律の施行の際現に入札に付されている公共工事については、適用しない。

2 この法律の施行前に締結された契約に係る公共工事の施工については、新入札契約適正化法第十五條の規定にかかわらず、なお従前の例による。

(浄化槽法の一部改正に伴う経過措置)

第五条 第三条の規定による改正後の浄化槽法（以下この条において「新浄化槽法」という。）第二十五条第一項の規定は、新浄化槽法第二十二

条第一項各号に掲げる事項の変更であつてこの法律の施行後にあるものについて適用し、この法律の施行前にあつた当該事項の変更については、なお従前の例による。

（建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律の一部改正に伴う経過措置）

第六条 新建設資材再資源化法第二十五条第一項の規定は、新建設資材再資源化法第二十二條第一項各号に掲げる事項の変更であつてこの法律の施行後にあるものについて適用し、この法律の施行前にあつた当該事項の変更については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第七条 附則第二条から前条までに定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

（検討）

第八条 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、第一条から第四条までの規定

による改正後の規定の施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

理 由

建設業を取り巻く社会経済情勢の変化等に鑑み、建設工事の適正な施工を確保するため、許可に係る建設工事の種類に解体工事を追加するとともに、暴力団員であること等を許可に係る欠格要件及び取消事由に追加するほか、公共工事の入札に参加しようとする者に対し入札金額の内訳の提出を義務付ける等の所要の措置を講ずる必要がある。これが、この法律案を提出する理由である。

建築基準法の一部を改正する法律案

建築基準法の一部を改正する法律

建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）の一部を次のように改正する。

目次中「第六十七条」を「第六十七條の二」に、

「第六十七條の二」を「第六十七條の三・第六十七條の四」に、「指定資格検定期間等」を「指定建築基

準適合判定資格者検定期間等」に、「第一節 指定

第一節 指定建築基準適合判定資格者検定期間

第一節の二 指定構造計算適合判定資格者検

「第一節 指定建築基準適合判定資格者検定期間

第一節の二 指定構造計算適合判定資格者検

「第一節 指定建築基準適合判定資格者等の登録

第二節 構造計算適合判定資格者の登録（第七十七條の五十八―第七十七條の六十五）に、

「第七十七條の六十六」

改める。

第三条第三項第三号中「改築」の下に、「移転」を

加える。

第五条第四項ただし書中「指定資格検定期間」を

「指定建築基準適合判定資格者検定期間」に、「資

格検定期間」を「建築基準適合判定資格者検定期

務」に改める。

第五条の二の見出し中「資格検定期間」を「建築基準適合判定資格者検定期間」に改め、同条第一

項中「指定資格検定期間」を「指定建築基準適合判定資格者検定期間」に、「資格検定期間」を「建築基

準適合判定資格者検定期間」に改め、同条第二項中「指定資格検定期間」を「指定建築基準適合判定資格者検定期間」に改め、同条第三項中「資格検定期間」を「建築基準適合判定資格者検定期間」に改める。

第五条の三「指定資格検定期間」を「指定建築基準適合判定資格者検定期間」に改める。

第五条の四を第五条の六とし、第五条の三の次に次の二条を加える。

（構造計算適合判定資格者検定期間）

第五条の四 構造計算適合判定資格者検定期間は、建築士の設計に係る建築物の計画について第六

条の三第一項の構造計算適合性判定を行うために必要な知識及び経験について行う。

2 構造計算適合判定資格者検定期間は、国土交通大臣が行う。

3 構造計算適合判定資格者検定期間は、一級建築士試験に合格した者で、第六條の三第一項の構造計算適合性判定の業務その他これに類する業務で政令で定めるものに関し、五年以上の実務の経験を有するものでなければ受けることができ

ない。

4 構造計算適合判定資格者検定期間に関する事務をつかさどらせるために、国土交通省に、構造計算適合判定資格者検定期間を置く。ただし、次

条第一項の指定構造計算適合判定資格者検定期間が同項の構造計算適合判定資格者検定期間を行う場合においては、この限りでない。

5 第五条第五項の規定は構造計算適合判定資格者検定期間、同条第六項から第八項までの規定は構造計算適合判定資格者検定期間について準用する。この場合において、同条第七項中「次条第二項」とあるのは、「第五条の五第二項におい

て準用する第五条の二第二項」と読み替へるも

のとする。

（構造計算適合判定資格者検定期間）

第五条の五 国土交通大臣は、第七十七條の十七の二第一項及び同条第二項において準用する第七十七條の三から第七十七條の五までの規定の定めるところにより指定する者（以下「指定構造計算適合判定資格者検定期間」という。）に、構造計算適合判定資格者検定期間の実施に関する事務（以下「構造計算適合判定資格者検定期間」という。）を行わせることができる。

2 第五条の二第二項及び第五条の三第二項の規定は指定構造計算適合判定資格者検定期間に、第五条の二第三項の規定は構造計算適合判定資格者検定期間に、第五条の三第一項の規定は構造計算適合判定資格者検定期間について準用する。

この場合において、第五条の二第二項中「前条第六項」とあるのは「第五条の四第五項において準用する第五条第六項」と、同条第三項中「第一項」とあるのは「第五条の五第一項」と、第五条の三第一項中「者」市町村又は都道府県の職員である者を除く。」とあるのは「者」と読み替へるものとする。

第六条第五項を次のように改める。

5 建築主事は、前項の場合において、申請に係る建築物の計画が第六條の三第一項の構造計算適合性判定を要するものであるときは、建築主から同条第七項の適合判定通知書又はその写しの提出を受けた場合に限り、第一項の規定による確認をすることができる。

第六条第六項から第十一項までを削り、同条第十二項中「第二十條第二号に定める基準（同号イ）を「第六條の三第一項の特定構造計算基準（第二十條第一項第二号イ）」に、「同項を「第四項に改め、同項を同条第六項とし、同条第十三項中「申請書の記載によつては」を削り、同項を同条第七項とし、同条第十四項を同条第八項とし、同条第十五項中「第十二項及び第十三項を「第六項及び第七項」に改め、同項を同条第九項とする。

第六条の二第三項から第七項までを削り、同条第八項中「第三項の構造計算適合性判定により適合判定がされたを」同項の規定による確認の申請を受けた場合において、申請に係る建築物の計画が次条第一項の構造計算適合性判定を要するものであるときは、建築主から同条第七項の適合判定通知書又はその写しの提出を受けた」に改め、同項を同条第三項とし、同条第九項中「申請の内容によつては」を削り、同項を同条第四項とし、同条第十項から第十二項までを五項ずつ繰り上げる。

第六条の三第一項中「前二条」を「第六条及び第六条の二」に改め、同条を第六条の四とし、第六条の二の次に次の一条を加える。

(構造計算適合性判定)

第六条の三 建築主は、第六条第一項の場合において、申請に係る建築物の計画が第二十条第一項第二号若しくは第三号に定める基準(同項第二号又は第三号イの政令で定める基準に從つた構造計算で、同項第二号イに規定する方法若しくはプログラムによるもの又は同項第三号イに規定するプログラムによるものによつて確かめられる安全性を有することに係る部分に限る。以下「特定構造計算基準」という。)又は第三

条第二項(第八十六条の九第一項において準用する場合を含む。)の規定により第二十条の規定の適用を受けない建築物について第八十六条の七第一項の政令で定める範囲内において増築若しくは改築をする場合における同項の政令で定める基準(特定構造計算基準に相当する基準として政令で定めるものに限る。以下「特定増改築構造計算基準」という。)に適合するかどうかの確認審査(第六条第四項に規定する審査又は前条第一項の規定による確認のための審査をいう。以下この項において同じ。)を要するものであるときは、構造計算適合性判定(当該建築物の計画が特定構造計算基準又は特定増改築構造計算基準に適合するかどうかの判定をいう。以下同じ。)の申請書を提出して都道府県知事の構

造計算適合性判定を受けなければならない。ただし、当該建築物の計画が特定構造計算基準(第二十条第一項第二号イの政令で定める基準に從つた構造計算で同号イに規定する方法によるものによつて確かめられる安全性を有することに係る部分のうち確認審査が比較的容易にできるものとして政令で定めるものに限る。)又は特定増改築構造計算基準(確認審査が比較的容易にできるものとして政令で定めるものに限る。)に適合するかどうかを、構造計算に関する高度の専門的知識及び技術を有する者として国土交通省令で定める要件を備える者である建築主事が第六条第四項に規定する審査をする場合又は前条第一項の規定による指定を受けた者が当該国土交通省令で定める要件を備える者である第七十七条の二十四第一項の確認検査員に前条第一項の規定による確認のための審査をさせる場合は、この限りでない。

2 都道府県知事は、前項の申請書を受理した場合において、申請に係る建築物の計画が建築基準関係規定に適合するものであることについて当該都道府県に置かれた建築主事が第六条第一項の規定による確認をするときは、当該建築主事を当該申請に係る構造計算適合性判定に関する事務に従事させてはならない。

3 都道府県知事は、特別な構造方法の建築物の計画について第一項の構造計算適合性判定を行うに当たつて必要があると認めるときは、当該構造方法に係る構造計算に関して専門的な識見を有する者の意見を聴くものとする。

4 都道府県知事は、第一項の申請書を受理した場合においては、その受理した日から十四日以内に、当該申請に係る構造計算適合性判定の結果を記載した通知書を当該申請者に交付しなければならない。

5 都道府県知事は、前項の場合(申請に係る建築物の計画が特定構造計算基準(第二十条第一項第二号イの政令で定める基準に從つた構造計算で同号イに規定する方法によるものによつて

確かめられる安全性を有することに係る部分に限る。)に適合するかどうかの判定の申請を受けた場合その他国土交通省令で定める場合に限る。)において、前項の期間内に当該申請者に同項の通知書を交付することができない合理的な理由があるときは、三十五日の範囲内において、同項の期間を延長することができる。この場合においては、その旨及びその延長する期間並びにその期間を延長する理由を記載した通知書を同項の期間内に当該申請者に交付しなければならない。

6 都道府県知事は、第四項の場合において、申請書の記載によつては当該建築物の計画が特定構造計算基準又は特定増改築構造計算基準に適合するかどうかを決定することができない正当な理由があるときは、その旨及びその理由を記載した通知書を同項の期間(前項の規定により延長後の期間)内に当該申請者に交付しなければならない。

7 建築主は、第四項の規定により同項の通知書の交付を受けた場合において、当該通知書が適合判定通知書(当該建築物の計画が特定構造計算基準又は特定増改築構造計算基準に適合するものであると判定された旨が記載された通知書をいう。以下同じ。)であるときは、第六条第一項又は前条第一項の規定による確認をする建築主事又は同項の規定による指定を受けた者に、当該適合判定通知書又はその写しを提出しなければならない。ただし、当該建築物の計画に係る第六条第七項又は前条第四項の通知書の交付を受けた場合は、この限りでない。

8 建築主は、前項の場合において、建築物の計画が第六条第一項の規定による建築主事の確認に係るものであるときは、同条第四項の期間(同条第六項の規定により同条第四項の期間が延長された場合にあつては、当該延長後の期間)の末日の三日前までに、前項の適合判定通知書又はその写しを当該建築主事に提出しなければならない。

9 第一項の規定による構造計算適合性判定の申請書及び第四項から第六項までの通知書の様式は、国土交通省令で定める。

第七条の三第六項中「第十八条第二十項」を「第十八条第二十二項」に改める。

第七条の五中「第六条の三第一項第一号」を「第六条の四第一項第一号」に、「第六条の三第一項の」を「第六条の四第一項の」に改める。

第七条の六第一項中「第十八条第二十二項」を「第十八条第二十四項」に改め、同項第一号中「第七条第一項の規定による申請が受理された後においては、建築主事」を削り、「認めて仮使用の承認をした」を「認めた」に改め、同項中第二号を第三号とし、第一号の次に次の一号を加える。

二 建築主事又は第七條の二第一項の規定による指定を受けた者が、安全上、防火上及び避難上支障がないものとして国土交通大臣が定める基準に適合していることを認めたとき。

第七條の六第二項中「の仮使用の承認」を「及び第二号の規定による認定」に改め、同条に次の二項を加える。

3 第七條の二第一項の規定による指定を受けた者は、第一項第二号の規定による認定をしたときは、国土交通省令で定める期間内に、国土交通省令で定めるところにより、仮使用認定報告書を作成し、同号の規定による認定をした建築物に関する国土交通省令で定める書類を添えて、これを特定行政庁に提出しなければならない。

4 特定行政庁は、前項の規定による仮使用認定報告書の提出を受けた場合において、第一項第二号の規定による認定を受けた建築物が同号の国土交通大臣が定める基準に適合しないと認めるときは、当該建築物の建築主及び当該認定を行つた第七條の二第一項の規定による指定を受けた者にその旨を通知しなければならない。この場合において、当該認定は、その効力を失う。

第十二条第一項中「掲げる建築物」の下に「で安全上、防火上又は衛生上特に重要であるものとして政令で定めるもの(国、都道府県及び建築主事を置く市町村の建築物(以下この項及び第三項において「国等の建築物」という。)を除く。及び当該政令で定めるもの以外の特定建築物(同号に掲げる建築物を加え、「(国、都道府県及び建築主事を置く市町村の建築物を除く。)」をいう。以下この条において同じ。)」に改め、「もの」の下に「(国等の建築物を除く。)」を加え、「当該建築物」を「これらの建築物」に、「国土交通大臣が定める資格を有する者」を「建築物調査員資格者証の交付を受けている者(次項及び次条第三項において「建築物調査員」という。)」に改め、「の建築設備」の下に「及び防火戸その他の政令で定める防火設備以下「建築設備等」という。)」を加え、同条第二項中「建築物(第六条第一項第一号に掲げる建築物その他の前項の政令で定める建築物に限る。)」を「特定建築物」に、「当該建築物」を「当該特定建築物」に、「同項の資格を有する者」を「建築物調査員」に改め、「点検」の下に「当該特定建築物の防火戸その他の前項の政令で定める防火設備についての第四項の点検を除く。)」を加え、同条第三項中「昇降機及び第六条第一項第一号に掲げる建築物その他第一項の政令で定める建築物」を「特定建築設備等(昇降機及び特定建築物」に、「建築設備(国、都道府県及び建築主事を置く市町村の建築物に設けるものを除く。)」を「建築設備等(いう。以下この項及び次項において同じ。)」で安全上、防火上又は衛生上特に重要であるものとして政令で定めるもの(国等の建築物に設けるものを除く。)」及び当該政令で定めるもの以外の特定建築設備等」に改め、「指定するもの」の下に「(国等の建築物に設けるものを除く。)」を加え、「当該建築設備」を「これらの特定建築設備等」に、「国土交通大臣が定める資格を有する者」を「建築設備等検査員資格者証の交付を受けている者(次項及び第十二条の第三項において「建築設備等検査員」という。)」に改め、同条第四項中「昇降機及び国、都道府県又は建築主

事を置く市町村の建築物(第六条第一項第一号に掲げる建築物その他第一項の政令で定める建築物に限る。の昇降機以外の建築設備」を「特定建築設備等」に、「前項の資格を有する者」を「建築設備等検査員」に改め、同条第五項中「用途又は」を「用途、建築材料若しくは建築設備その他の建築物の部分(以下「建築材料等」という。の受取若しくは引渡し状況)」に改め、「状況」の下に「又は建築物の敷地、構造若しくは建築設備に関する調査(以下「建築物に関する調査」という。の状況を加え、同項第一号中「設計者」の下に「建築材料等を製造した者」を加え、「又は工事施工者」を「工事施工者又は建築物に関する調査をした者」に改め、同項第二号を削り、第三号を第二号とし、第四号を第三号とし、同条中第八項を第九項とし、第七項を第八項とし、同条第六項中「第六条の第二十一項」を「第六条の二十六項」に、「又は建築工事場」を「建築材料等を製造した者の工場、営業所、事務所、倉庫その他の事業場、建築工事場又は建築物に関する調査をした者の営業所、事務所その他の事業場」に改め、「建築材料」の下に「建築材料等の製造に関係がある物件」を、「物件」の下に「若しくは建築物に関する調査に関係がある物件」を、「設計者」の下に「建築材料等を製造した者」を加え、「若しくは工事施工者」を「工事施工者若しくは建築物に関する調査をした者」に改め、同項を同条第七項とし、同条第五項の次に次の一項を加える。

帳簿、書類その他の物件の提出を求めることができる。
第十二条の次に次の二条を加える。
(建築物調査員資格者証)
第十二条の二 国土交通大臣は、次の各号のいずれかに該当する者に対し、建築物調査員資格者証を交付する。
一 前条第一項の調査及び同条第二項の点検(第三項第三号において「調査等」という。に關する講習で国土交通省令で定めるものの課程を修了した者
二 前号に掲げる者と同等以上の専門的知識及び能力を有すると国土交通大臣が認定した者
2 国土交通大臣は、前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する者に対しては、建築物調査員資格者証の交付を行わないことができる。
一 未成年者
二 成年被後見人又は被保佐人
三 建築基準法令の規定により刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けることがなくなった日から起算して二年を経過しない者
四 次項(第二号を除く。)の規定により建築物調査員資格者証の返納を命ぜられ、その日から起算して一年を経過しない者
3 国土交通大臣は、建築物調査員が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、その建築物調査員資格者証の返納を命ずることができる。
一 この法律又はこれに基づく命令の規定に違反したとき。
二 前項第二号又は第四号のいずれかに該当するに至ったとき。
三 調査等に関して不誠実な行為をしたとき。
四 偽りその他の不正の手段により建築物調査員資格者証の交付を受けたとき。
4 建築物調査員資格者証の交付の手続その他建築物調査員資格者証に関し必要な事項は、国土

交通省令で定める。
(建築設備等検査員資格者証)
第十二条の三 建築設備等検査員資格者証の種類は、国土交通省令で定める。
2 建築設備等検査員が第十二条第三項の検査及び同条第四項の点検(次項第一号において「検査等」という。)を行うことができる建築設備等の種類は、前項の建築設備等検査員資格者証の種類に應じて国土交通省令で定める。
3 国土交通大臣は、次の各号のいずれかに該当する者に対し、建築設備等検査員資格者証を交付する。
一 検査等に関する講習で建築設備等検査員資格者証の種類ごとに国土交通省令で定めるものの課程を修了した者
二 前号に掲げる者と同等以上の専門的知識及び能力を有すると国土交通大臣が認定した者
4 前条第二項から第四項までの規定は、建築設備等検査員資格者証について準用する。この場合において、同条第二項中「前項」とあるのは「次条第三項」と、同条第三項第三号中「調査等」とあるのは「次条第二項に規定する検査等」と読み替えるものとする。
第十三条中「前条第六項」を「第十二条第七項」に改める。
第十五条の次に次の一条を加える。
(報告、検査等)
第十五条の二 国土交通大臣は、第一条の目的を達成するため特に必要があると認めるときは、建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者、建築主、設計者、建築材料等を製造した者、工事監理者、工事施工者、建築物に関する調査をした者若しくは第六十八条の十第一項の型式適合認定、第六十八条の二十五第一項の構造方法等の認定若しくは第六十八条の二十六の特殊構造方法等認定(以下この項において「型式適合認定等」という。))を受けた者に対し、建築物の敷地、構造、建築設備若しくは用途、建築材料等の受取若しくは引渡しの状

況、建築物に関する工事の計画若しくは施工の状況若しくは建築物に関する調査の状況に関する報告若しくは帳簿、書類その他の物件の提出を求め、又はその職員に、建築物、建築物の敷地、建築材料等を製造した者の工場、営業所、事務所、倉庫その他の事業場、建築工事場、建築物に関する調査をした者の営業所、事務所その他の事業場若しくは型式適合認定等を受けた者の事務所その他の事業場に立ち入り、建築物、建築物の敷地、建築設備、建築材料、建築材料等の製造に関する物件、設計図書その他建築物に関する工事に係る物件、建築物に適合認定等に関する物件を検査させ、若しくは試験させ、若しくは建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者、建築主、設計者、建築材料等を製造した者、工事監理者、工事施工者、建築物に関する調査をした者若しくは型式適合認定等を受けた者に對し必要な事項について質問させることができる。ただし、住居に立ち入る場合においては、あらかじめ、その居住者の承諾を得なければならぬ。

- 2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。
- 3 第一項の規定による権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。
- 4 国の機関の長等は、第二項の場合において、同項の通知に係る建築物の計画が特定構造計算基準又は特定増改築構造計算基準に適合するかどうかの前項に規定する審査を要するものであるときは、当該建築物の計画を都道府県知事に通知し、構造計算適合性判定を求めなければならない。

らない。ただし、当該建築物の計画が特定構造計算基準（第二十条第一項第二号イの政令で定める基準に從つた構造計算で同号イに規定する方法によるものによつて確かめられる安全性を有することに係る部分のうち前項に規定する審査が比較的容易にできるものとして政令で定めるものに限る。）又は特定増改築構造計算基準（同項に規定する審査が比較的容易にできるものとして政令で定めるものに限る。）に適合するかどうかを第六条の三第一項ただし書の国土交通省令で定める要件を備える者である建築主事が前項に規定する審査をする場合は、この限りでない。

第十八条第五項中「都道府県知事は、」の下に「前項の通知を受けた場合において、当該通知に係る建築物の計画が建築基準関係規定に適合するものであることについてを加え、」から前項の構造計算適合性判定を求められた場合においては「を」が第三項に規定する審査をするときは「に」改め、「を当該の下に」通知に係る「を」を加え、同条第七項中「の構造計算適合性判定を求められた」を「の通知を受けた」に、「当該構造計算適合性判定を求められた」を「その通知を受けた」に、「その結果を記載した通知書を建築主事」を、「当該通知に係る構造計算適合性判定の結果を記載した通知書を当該通知をした国の機関の長等」に改め、同条第八項中「第二十号第二号イの構造計算が」を「第四項の通知に係る建築物の計画が特定構造計算基準（第二十条第一項第二号イの政令で定める基準に從つた構造計算で、」より適正に行われたものである「を」によるものによつて確かめられる安全性を有することに係る部分に限る。」に適合する「に、」同項の期間内に建築主事」を、「前項の期間内に当該通知をした国の機関の長等」に、「建築主事に交付しなければ、を当該通知をした国の機関の長等に交付しなければ」に改め、同条第九項及び第十項を次のように改める。

- 9 都道府県知事は、第七項の場合において、第四項の通知の記載によつては当該建築物の計画

が特定構造計算基準又は特定増改築構造計算基準に適合するかどうかを決定することができない正当な理由があるときは、その旨及びその理由を記載した通知書を第七項の期間（前項の規定により第七項の期間を延長した場合にあつては、当該延長後の期間）内に当該通知をした国の機関の長等に交付しなければならない。

10 国の機関の長等は、第七項の規定により同項の通知書の交付を受けた場合において、当該通知書が適合判定通知書であるときは、第三項の規定による審査をする建築主事に、当該適合判定通知書又はその写しを提出しなければならない。ただし、当該建築物の計画に係る第十四項の通知書の交付を受けた場合は、この限りでない。

第十八条第二十三項を同条第二十五項とし、同条第二十二項中「第十六項を」を「第十八項に改め、同項第一号中（第十四項の規定による通知があつた後においては、建築主事」を削り、「認めて仮使用の承諾をした」を「認めた」に改め、同項第二号中「第十四項を」を「第十六項に改め、同項を同項第三号とし、同項第一号の次に次の一号を加える。

- 二 建築主事が、安全上、防火上及び避難上支障がないものとして国土交通大臣が定める基準に適合していることを認めたとき。

第十八条第二十二項を同条第二十四項とし、同条第二十一項中「第十八項を」を「第二十項に、」第十五項を「第十七項に改め、同項を同条第二十三項とし、同条第二十項を第二十二項とし、第十六項から第十九項までを二項ずつ繰り下げ、同条第十五項中「第六条の三第一項を」を「第六条の四第一項に改め、同項を同条第十七項とし、同条第十四項を第十六項とし、第十三項を第十五項とし、第十二項を第十四項とし、同条第十一項中「第二十号第二号に定める基準（同号イを」特定構造計算基準（第二十号第一項第二号イに改め、同項を同条第十三項とし、同条第十項の次に次の二項を加える。

11 国の機関の長等は、前項の場合において、第三項の期間（第十三項の規定により第三項の期間が延長された場合にあつては、当該延長後の期間）の末日の三日前までに、前項の適合判定通知書又はその写しを当該建築主事に提出しなければならない。

12 建築主事は、第三項の場合において、第二項の通知に係る建築物の計画が第四項の構造計算適合性判定を要するものであるときは、当該通知をした国の機関の長等から第十項の適合判定通知書又はその写しの提出を受けた場合に限り、第三項の確認済証を交付することができる。

第十八条の二第一項中「により」の下に「国土交通大臣又は都道府県知事が」を加え、「第六条第五項、第六条の二第三項を」を「第六条の三第一項に改め、同条第三項中「第六条第五項及び第七項から第九項まで、第六条の二第三項から第六項まで」を「第六条の三第一項及び第三項から第六項まで」に、「第八項を」第九項に改め、同項を同条第四項とし、同条第二項中「前項を」第一項に改め、「による指定を」の下に「を受けた者に構造計算適合性判定の全部又は一部を行わせること」を加え、「指定を受けた者が行う構造計算適合性判定を」構造計算適合性判定の全部又は一部に改め、同項を同条第三項とし、同条第一項の次に次の一項を加える。

- 2 前項の規定による指定は、二以上の都道府県の区域において同項の規定による構造計算適合性判定の業務を行うとする者を指定する場合にあつては国土交通大臣が、一の都道府県の区域において同項の規定による構造計算適合性判定の業務を行うとする者を指定する場合にあつては都道府県知事がするものとする。
- 第十八条の三第一項中「第六条第五項、第六条の二第三項を」第六条の三第一項に、「第十八条第十五項を」第十八条第十七項に、「第十八条第十八項を」第十八条第二十項に改める。

2 前項に規定する基準の適用上一の建築物であつても別の建築物とみなすことができる部分として政令で定める部分が二以上ある建築物の当該建築物の部分は、同項の規定の適用については、それぞれ別の建築物とみなす。

第二十一条の見出し中「主要構造部」を「主要構造部等」に改め、同条第二項中「第二条第九号の二に掲げる基準」を「次の各号のいずれかに」に改め、同項に次の各号を加える。

一 第二条第九号の二に掲げる基準に適合するものであること。

二 壁、柱、床その他の建築物の部分又は防火戸その他の政令で定める防火設備以下この号において「壁等」という。)のうち、通常の火災による延焼を防止するために当該壁等に必要とされる性能に関して政令で定める技術的基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものによつて有効に区画し、かつ、各区画の床面積の合計をそれぞれ三千平方メートル以内としたものであること。

第二十七条の見出し中「耐火建築物又は準耐火建築物」を「耐火建築物等」に改め、同条第一項各号列記以外の部分を次のように改める。

次の各号のいずれかに該当する特殊建築物は、その主要構造部を当該特殊建築物に存する者の全てが当該特殊建築物から地上までの避難を終了するまでの間通常の火災による建築物の倒壊及び延焼を防止するために主要構造部に必要とされる性能に関して政令で定める技術的基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものとし、かつ、その外壁の開口部であつて建築物の他の部分から当該開口部へ延焼するおそれがあるものとして政令で定めるものに、防火戸その他の政令で定める防火設備その構造が遮炎性能に関して政令で定める技術的基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定

を受けたものに限る。)を設けなければならない。

第二十七条第一項第一号中「同表(イ)欄の当該各項」を「同表(イ)欄(一)項から四項まで」に改め、同項第二号中「別表第一(イ)欄」を「別表第一(イ)欄(一)項から四項まで」に、「同表(四)項」を「同表(二)項及び(四)項」に、「三階以上の部分を二階の部分に限り、かつ、病院及び診療所についてはその部分に患者の収容施設がある場合に改め、同項第三号を第四号とし、第二号の次に次の一号を加える。

三 別表第一(イ)欄(四)項に掲げる用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が三千平方メートル以上のもの

第二十七条第二項中「一」を「いずれかに」に改め、同項第一号中「別表第一(イ)欄」を「別表第一(イ)欄(五)項及び(六)項」に改め、「(同表(二)項及び(四)項の場合にあつては二階の部分に限り、かつ、病院及び診療所についてはその部分に患者の収容施設がある場合に限る。)」を削り、同項を同条第三項とし、同条第一項の次に次の一項を加える。

2 次の各号のいずれかに該当する特殊建築物は、耐火建築物としなければならない。

一 別表第一(イ)欄(五)項に掲げる用途に供するもので、その用途に供する三階以上の部分の床面積の合計が同表(五)項に該当するもの

二 別表第一(五)欄(六)項に掲げる階を同表(イ)欄(六)項に掲げる用途に供するもの

第三十八条を次のように改める。

(特殊の構造方法又は建築材料)

第三十八条 この章の規定及びこれに基づく命令の規定は、その予想しない特殊の構造方法又は建築材料を用いる建築物については、国土交通大臣がその構造方法又は建築材料がこれらの規定に適合するものと同等以上の効力があると認める場合においては、適用しない。

第五十二条第三項中「ものの住宅」の下に「又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの(以下この項において「老人ホーム等」という。)」を、「部分」の下に「第六項の政令で定める昇降機

の昇降路の部分又は「又は」を「若しくは」に改め、「建築物の住宅」の下に「及び老人ホーム等」を加え、同条第六項中「は、」の下に「政令で定める昇降機の昇降路の部分又は」を加え、「又は」を「若しくは」に改める。

第六十七条の二第四項中「第六十七条の二第三項」を「第六十七条の二第三項」に改め、同条第七項中「空隙」を「空隙」に改め、第三章第五節の二中同条を第六十七條の三とし、同条の次に次の一条を加える。

(第三十八條の準用)

第六十七條の四 第三十八條の規定は、その予想しない特殊の構造方法又は建築材料を用いる建築物に対する前条第一項及び第二項の規定の適用について準用する。

第三章第五節中第六十七條の次に次の一条を加える。

(第三十八條の準用)

第六十七條の二 第三十八條の規定は、その予想しない特殊の構造方法又は建築材料を用いる建築物に対するこの節の規定及びこれに基づく命令の規定の適用について準用する。

第六十八條の見出しを削る。

第六十八條の九の見出しを削る。

第六十八條の十第一項中「第六十八條の二十六第一項」を「第六十八條の二十五第一項」に改める。

第六十八條の十二中「各号の一」を「各号のいずれかに」に改め、同条第二号中「第六十八條の二十二第一項」を「第六十八條の二十一第一項」に、「第六十八條の二十四第一項」を「第六十八條の二十三第一項」に改め、同条第三号中「一」を「いずれかに」に改める。

第六十八條の二十第二項中「第十八條第十五項若しくは第十八項」を「第十八條第十七項若しくは第二十項」に改める。

一とする。

第六十八條の二十三第二項中「及び第六十八條の二十一」を削り、同条を第六十八條の二十二とする。

第六十八條の二十四第一項中「一」を「いずれかに」に改め、同条第二項中「一」を「いずれかに」に改め、同条第四号中「前条第二項において準用する第六十八條の二十一第一項」を「第十五條の二第二項」に改め、「よる報告の下に」若しくは物件の提出を、「の報告の下に」若しくは虚偽の物件の提出を加え、同条第五号中「前条第二項において準用する第六十八條の二十一第一項」を「第十五條の二第二項」に改め、「検査」の下に「若しくは試験」を加え、同条第四号中「前条第二項において準用する第六十八條の二十一第一項」を「第十五條の二第二項」に改め、「検査」の下に「又は試験」を加え、同条を第六十八條の二十三とする。

第六十八條の二十五第一項中「第六十八條の二十三第一項」を「第六十八條の二十二第一項」に、「第六十八條の二十三第二項」を「第六十八條の二十二第二項」に改め、同条を第六十八條の二十四とする。

第六十八條の二十六を第六十八條の二十五とし、第三章の二中同条の次に次の一条を加える。

(特殊構造方法等認定)

第六十八條の二十六 特殊構造方法等認定(第三十八條(第六十七條の二及び第六十七條の四)において準用する場合を含む。)の規定による認定をいう。以下同じ。)の申請をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、国土交通省令で定める事項を記載した申請書を国土交通大臣に提出して、これをしなければならぬ。

第四章の二の章名を次のように改める。

第四章の二 指定建築基準適合判定資格者検定機関等

第四章の二第一節の節名を次のように改める。

第一節 指定建築基準適合判定資格者検定機関

第七十七条の二中「資格検定事務」を「建築基準適合判定資格者検定事務」に改める。

第七十七条の四第一号中「資格検定委員」を「建築基準適合判定資格者検定委員」に、「資格検定事務」を「建築基準適合判定資格者検定事務」に改め、同条第二号及び第三号中「資格検定事務」を「建築基準適合判定資格者検定事務」に改める。

第七十七条の五第一項及び第二項中「指定資格検定機関」を「指定建築基準適合判定資格者検定機関」に、「資格検定事務」を「建築基準適合判定資格者検定事務」に改める。

第七十七条の六第一項中「指定資格検定機関」を「指定建築基準適合判定資格者検定機関」に改め、同条第二項中「指定資格検定機関」を「指定建築基準適合判定資格者検定機関」に、「資格検定事務」を「建築基準適合判定資格者検定事務」に改める。

第七十七条の七の見出しを「(建築基準適合判定資格者検定委員)」に改め、同条第一項中「指定資格検定機関は、資格検定」を「指定建築基準適合判定資格者検定機関は、建築基準適合判定資格者検定に」、「資格検定委員」を「建築基準適合判定資格者検定委員」に改め、同条第二項中「資格検定委員」を「建築基準適合判定資格者検定委員」に改め、同条第三項中「指定資格検定機関は、資格検定委員」を「指定建築基準適合判定資格者検定機関は、建築基準適合判定資格者検定委員」に改め、同条第四項中「資格検定委員」を「建築基準適合判定資格者検定委員」に改め、同条第五項中「指定資格検定機関」を「指定建築基準適合判定資格者検定機関」に改める。

第七十七条の八第一項中「指定資格検定機関」を「指定建築基準適合判定資格者検定機関」に、「資格検定委員」を「建築基準適合判定資格者検定委員」に、「資格検定事務」を「建築基準適合判定資格者検定事務」に改め、同条第二項中「資格検定委員

は、資格検定」を「建築基準適合判定資格者検定委員は、建築基準適合判定資格者検定」に改め、同条第三項中「資格検定事務」を「建築基準適合判定資格者検定事務」に、「指定資格検定機関」を「指定建築基準適合判定資格者検定機関」に改める。

第七十七条の九の見出しを「(建築基準適合判定資格者検定事務規程)」に改め、同条第一項中「指定資格検定機関は、資格検定事務」を「指定建築基準適合判定資格者検定機関は、建築基準適合判定資格者検定事務」に、「資格検定事務規程」を「建築基準適合判定資格者検定事務規程」に改め、同条第二項中「資格検定事務規程」を「建築基準適合判定資格者検定事務規程」に改め、同条第三項中「資格検定事務規程」を「建築基準適合判定資格者検定事務規程」に改め、同条第四項中「資格検定事務」を「建築基準適合判定資格者検定事務」に改める。

第七十七条の十中「指定資格検定機関」を「指定建築基準適合判定資格者検定機関」に改める。

第七十七条の十一中「指定資格検定機関」を「指定建築基準適合判定資格者検定機関」に、「資格検定事務」を「建築基準適合判定資格者検定事務」に改める。

第七十七条の十二中「資格検定事務」を「建築基準適合判定資格者検定事務」に、「指定資格検定機関」を「指定建築基準適合判定資格者検定機関」に改める。

第七十七条の十三第一項中「資格検定事務」を「建築基準適合判定資格者検定事務」に、「指定資格検定機関」を「指定建築基準適合判定資格者検定機関」に改め、同条第二項中「第六十八條の二十一第二項」を「第十五條の二第二項」に改める。

第七十七条の十四の見出しを「(建築基準適合判定資格者検定事務の休廃止等)」に改め、同条第一項中「指定資格検定機関」を「指定建築基準適合判定資格者検定機関」に、「資格検定事務」を「建築基準適合判定資格者検定事務」に改め、同条第二項中「資格検定事務」を「建築基準適合判定資格者検定事務」に改める。

を「指定建築基準適合判定資格者検定機関」に改め、同条第二項中「指定資格検定機関」を「指定建築基準適合判定資格者検定機関」に、「一」を「い」に、「資格検定事務」を「建築基準適合判定資格者検定事務」に改め、同条第二号中「資格検定事務規程」を「建築基準適合判定資格者検定事務規程」に改め、同条第五号中「資格検定委員が、資格検定事務」を「建築基準適合判定資格者検定委員が、建築基準適合判定資格者検定事務」に改め、同条第三項中「資格検定事務」を「建築基準適合判定資格者検定事務」に改める。

第七十七条の十六の見出し中「資格検定」を「建築基準適合判定資格者検定」に改め、同条第一項中「指定資格検定機関」を「指定建築基準適合判定資格者検定機関」に、「資格検定事務」を「建築基準適合判定資格者検定事務」に改め、同条第二項及び第三項中「資格検定事務」を「建築基準適合判定資格者検定事務」に改める。

第七十七条の十七中「指定資格検定機関が行う資格検定事務」を「指定建築基準適合判定資格者検定機関が行う建築基準適合判定資格者検定事務」に改める。

第四章の二第一節の次に次の一節を加える。

第一節の二 指定構造計算適合判定資格者検定機関

第七十七条の十七の二 第五條の五第一項の規定による指定は、一を限り、構造計算適合判定資格者検定事務を行うとする者の申請により行う。

2 第七十七条の三、第七十七条の四及び第七十七条の五第一項の規定は第五條の五第一項の規定による指定に、第七十七条の五第二項及び第三項並びに第七十七条の六から第七十七条の十六までの規定は指定構造計算適合判定資格者検定機関に、前条の規定は指定構造計算適合判定資格者検定機関が行う構造計算適合判定資格者検定事務について準用する。この場合において、第七十七条の十六第一項中「第五條の二第

三項」とあるのは、「第五條の五第二項において準用する第五條の二第三項」と読み替えるものとする。

第七十七条の十八第一項中「(検査)」の下に「並びに第七條の六第一項第二号(第八十七條の二又は第八十八條第一項若しくは第二項において準用する場合を含む。）」の規定による認定」を加える。

第七十七条の十九第三号中「禁錮」を「禁錮」に改め、同条第五号中「第七十七條の三十五の十四第二項」を「第七十七條の三十五の十九第二項」に、「第七十七條の三十五の二」を「第七十七條の三十五の二第一項」に改め、同条第六号中「第七十七條の六十六第二項」の下に「(第七十七條の六十六第二項において準用する場合を含む。）」を、「第七十七條の五十八第一項」の下に「又は第七十七條の六十六第一項」を加える。

第七十七條の二十第七号を同条第八号とし、同条第六号中「その者又は」を「前号に定めるもののほか、その者又は」に改め、同号を同条第七号とし、同条第五号の次に次の一号を加える。

六 その者又はその者の親会社等が第七十七條の三十五の五第一項の指定構造計算適合判定機関である場合には、当該指定構造計算適合判定機関に対してされた第十八條の二第二項の規定により読み替えて適用される第六條の三第一項の規定による構造計算適合判定の申請に係る建築物の計画について、第六條の二第一項の規定による確認をしないものであること。

第七十七條の三十一第五項中「第六十八條の二十一第二項」を「第十五條の二第二項」に改める。

第七十七條の三十五第二項第一号中「第六條の二第九項若しくは第十項」を「第六條の二第四項若しくは第五項」に、「第十八條の三第三項」を「第七條の六第三項(第八十七條の二又は第八十八條第一項若しくは第二項において準用する場合を含む。）」第十八條の三第三項」に改める。

第七十七條の三十五の二に次の二項を加える。
2 前項の申請は、国土交通省令で定めるところ

いては「に改め、同号を同項第九号とし、同項第五号中「第四号」を「第一項第四号」に、「第六十七号の二第一項」を「第六十七号の三第一項」に改め、「設計者」の下に「設計図書に記載された認定建築材料等の全部又は一部として当該認定建築材料等の全部又は一部と異なる建築材料又は建築物の部分を引き渡した場合においては当該建築材料又は建築物の部分を使用して工事を行った場合を除く。」においては「に改め、同号を同項第八号とし、同項第四号の次に次の三号を加える。

五 第十二条第五項(第一号に係る部分に限る。又は第十五条の二第一項(これらの規定を第八十八条第一項から第三項までにおいて準用する場合を含む。))の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者

六 第十二条第六項又は第十五条の二第一項(これらの規定を第八十八条第一項から第三項までにおいて準用する場合を含む。))の規定による物件の提出をせず、又は虚偽の物件の提出をした者

七 第十二条第七項又は第十五条の二第一項(これらの規定を第八十八条第一項から第三項までにおいて準用する場合を含む。))の規定による検査若しくは試験を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は質問に対して答弁せず、若しくは虚偽の答弁をした者

第九十九条第二項中「前項第五号又は第六号」を「前項第八号又は第九号」に改める。

「前項第八号又は第九号」に改める。
「第七十七号の三十五の十四第二項」を「第七十七号の十七の二第二項において準用する場合を含む。」、第七十七号の三十五の十九第二項に、「資格検定事務」を「建築基準適合判定資格者検定事務、構造計算適合判定資格者検定事務」に、「指定資格検定機関の」を「指定建築基準適合判定資格者検定機関若しくは指定構造計算適合判

定資格者検定機関の」に、「資格検定委員」を「建築基準適合判定資格者検定委員及び構造計算適合判定資格者検定委員」に、「第百三条」を「第百四条」に、「指定資格検定機関等の役員等」を「指定建築基準適合判定資格者検定機関等の役員等」に改める。

第百一条第一項第一号中「第五条の四第一項」を「第五条の六第一項」に改め、同項第二号中「又は第三項(を若しくは第三項(に改め、(含む。))」の下に「又は第五項(第二号に係る部分に限り、第八十八条第一項から第三項までにおいて準用する場合を含む。))」を加え、同項第三号中「第六十七号の二第三項」を「第六十七号の三第三項」に改め、「設計者」の下に「設計図書に記載された認定建築材料等の全部又は一部として当該認定建築材料等の全部又は一部と異なる建築材料又は建築物の部分を引き渡した場合においては当該建築材料又は建築物の部分を使用して工事を行った場合を除く。」において

は「に改め、同項第四号中「設計者」の下に「設計図書に記載された認定建築材料等の全部又は一部と異なる建築材料又は建築物の部分を引き渡した場合においては当該認定建築材料又は建築物の部分を使用して工事を行った場合を除く。」において

は「に改め、同項第四号中「設計者」の下に「設計図書に記載された認定建築材料等の全部又は一部と異なる建築材料又は建築物の部分を引き渡した場合においては当該認定建築材料又は建築物の部分を使用して工事を行った場合を除く。」において

は「に改め、同項第四号中「設計者」の下に「設計図書に記載された認定建築材料等の全部又は一部と異なる建築材料又は建築物の部分を引き渡した場合においては当該認定建築材料又は建築物の部分を使用して工事を行った場合を除く。」において

は「に改め、同項第四号中「設計者」の下に「設計図書に記載された認定建築材料等の全部又は一部と異なる建築材料又は建築物の部分を引き渡した場合においては当該認定建築材料又は建築物の部分を使用して工事を行った場合を除く。」において

は「に改め、同項第四号中「設計者」の下に「設計図書に記載された認定建築材料等の全部又は一部と異なる建築材料又は建築物の部分を引き渡した場合においては当該認定建築材料又は建築物の部分を使用して工事を行った場合を除く。」において

において準用する場合を含む。))の規定による命令に違反した者

第百五条に次の一項を加える。

2 第七十七号の三十五の十五の規定に違反し、書類を備え置かず、若しくは関係者の求めに応じて閲覧させず、又は書類に虚偽の記載をし、若しくは虚偽の記載のある書類を関係者に閲覧させた指定構造計算適合性判定機関その者が法人である場合に於ては、その役員又はその職員は、三十万円以下の過料に処する。

第百五条を第百六条とする。

第百四号第一号中「第六十七号の二第一項」を「第六十七号の三第一項」に、「第九十九号第一項第五号、第六号、第十二号及び第十三号」を「第九十九号第一項第八号、第九号、第十五号及び第十六号」に改め、同条第二号中「第九十九号第一項第一号から第四号まで、第五号及び第六号」を「第九十九号第一項第一号から第七号まで、第八号及び第九号」に、「第九号」を「第十二号」に、「第十号、第十一号並びに第十二号及び第十三号」を「第十三号、第十四号並びに第十五号及び第十六号」に、「第百二条」を「第百三条」に改め、同条を第百五条とする。

第百三条中「指定資格検定機関等の役員等」を「指定建築基準適合判定資格者検定機関等の役員等」に改め、同条第一号中「第十二条第五項第四号に係る部分に限る。」「を削り、「第七十七号の三十五の十二第一項」を「第七十七号の十七の二第二項において準用する場合を含む。」、第七十七号の三十五の十七第一項に改め、同条第二号中「第七十七号の三十五の十第一項」を「第七十七号の十七の二第二項において準用する場合を含む。」、第七十七号の三十五の十四第一項に改め、同条第三号中「第七十七号の三十五の十二第一項」を「第七十七号の十七の二第二項において準用する場合を含む。」、第七十七号の三十五の十三第一項を「第七十七号の十七の

二第二項において準用する場合を含む。)、第七十七号の三十五の十八第一項に、「資格検定事務」を「建築基準適合判定資格者検定事務、構造計算適合判定資格者検定事務」に改め、同条第五号中「第七十七号の三十五の十第二項」を「第七十七号の三十五の十四第二項」に改め、同条を第百四号とする。

第百二条第一号中「第六条の二十第十項」を「第六条の二第五項」に、「含む。又は」を「含む。」「に、「の規定」を「又は第七号の六第三項(第八十七号の二又は第八十八条第一項若しくは第二項において準用する場合を含む。))の規定」に改め、同条第四号中「第十二条第五項(第四号を除き、第八十八条第一項から第三項までにおいて準用する場合を含む。))」を削り、同条第五号を削り、同条第六号中「第六十八号の二第一項(第八十八条第一項において準用する場合を含む。又は」を削り、「若しくは」を「又は」に改め、同号を同条第五号とし、同条第七号中「第十二条第六項(第八十八条第一項から第三項までにおいて準用する場合を含む。)、第六十八号の二十一第一項(第八十八条第一項において準用する場合を含む。又は」を削り、「若しくは」を「又は」に改め、同号を同条第六号とし、同条第八号を第百二条とし、第百一条の次に次の一条を加える。

第百二条 第十二条第五項第三号に係る部分に限る。の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をしたときは、その違反行為をした指定構造計算適合性判定機関(その者が法人である場合に於ては、その役員又はその職員)構造計算適合性判定員を含む。は、百万円以下の罰金に処する。

別表第一中「耐火建築物又は準耐火建築物」を「耐火建築物等」に改め、「客席の下に」「(二項及び四項の場合に於ては二階を、「以上の部分」の下に「に限り、かつ、病院及び診療所について

別表第一中「耐火建築物又は準耐火建築物」を「耐火建築物等」に改め、「客席の下に」「(二項及び四項の場合に於ては二階を、「以上の部分」の下に「に限り、かつ、病院及び診療所について

別表第一中「耐火建築物又は準耐火建築物」を「耐火建築物等」に改め、「客席の下に」「(二項及び四項の場合に於ては二階を、「以上の部分」の下に「に限り、かつ、病院及び診療所について

別表第一中「耐火建築物又は準耐火建築物」を「耐火建築物等」に改め、「客席の下に」「(二項及び四項の場合に於ては二階を、「以上の部分」の下に「に限り、かつ、病院及び診療所について

に限り、かつ、病院及び診療所についてはその部分に患者の収容施設がある場合に限る。」を削

--	--

—
—

五百平

準用する場合を含む。」を加える部分及び同条に一項を加える部分を除く。）並びに附則第

(準備行為)

第二条 この法律による改正後の建築基準法以下「新法」という。第十二条の二第一項の建築物調査員資格者証及び新法第十二条の三第一項の

建築設備等検査員資格者証の交付及びこれに関

し必要な手続その他の行為は、前条第三号に掲げる規定の施行の日前においても、新法第十二条の二及び第十二条の三の規定の例により行うことができる。

2 新法第二十一条第二項第二号及び第二十七条

第一項の規定に基づき国土交通大臣がする認定

及びこれに関し必要な手続その他の行為は、こ

の法律の施行の日（以下「施行日」という。）前に

においても、新法第六十八條の二十五の規定の例

により行うことができる。

3 新法第三十八条の規定に基づき国土交通大臣

がする認定及びこれに関し必要な手続その他の

行為は、施行日前においても、新法第六十八条

の二十六の規定の例により行うことができる。

(經過措置)

第三条 新法第六條から第六條の三まで又は第十

八条第一項から第十五項までの規定は、施行日

以後に新法第六條第一項若しくは第六條の二第

一項の規定による確認の申請又は新法第十八条

の期間とする。

6 新法第七十七条の三十五の五第二項及び第三

項の規定は、施行日から起算して十四日を経過する日以後に同条第二項に規定する事項を変更しようとする指定構造計算適合性判定機関について適用し、同日前に当該事項を変更しようとする指定構造計算適合性判定機関については、

な。お従前の例による。この場合においては、新法第七十七条の三十五の八第二項及び第三項の規定は、適用しない。

7 この法律の施行の際現に旧法第七十七条の三十五の七第二項に規定する国土交通省令で定め

る要件を備へる者は、施行日から起算して二年を経過する日までの間は、新法第七十七条の三十五の九第二項の規定の適用については、新法第七十七条の六十六第二項の登録を受けた者とみなす。

8 施行日前に旧法第七十七条の三十五の七第四項の規定により都道府県知事がした命令は、新法第七十七条の三十五の九第四項の規定により国土交通大臣等がした命令とみなす。

9 施行日前にされた旧法第七十七条の三十五の

十一の規定による命令については、新法第七十七條の三十五の十六第二項の規定は、適用しない。

（政令への委任）

第四条 前二条に定めるもののほか、この法律の施行に關して必要な経過措置（罰則に關する経過措置を含む。）は、政令で定める。

（検討）

第五條 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、新法の施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

（消防法の一部改正）
 第六条 消防法（昭和二十三年法律第百八十六号）

の一部を次のように改正する。

第七条第二項中「第六条の第三項第一号」を「第六条の第四項第一号」に改め、同条第三項中「第六十八条の二十三第二項」を「第六十八条の二十二第二項」に改める。

(建築士法の一部改正)

第七条 建築士法(昭和二十五年法律第二百一十号)の一部を次のように改正する。

第二十条の二第二項中「第二十条第一号」を「第二十条第一項第一号」に改め、同条第二項中「第一号」を「第一項第一号」に改める。

(官公庁施設の建設等に関する法律の一部改正)

第八条 官公庁施設の建設等に関する法律(昭和二十六年法律第八十一号)の一部を次のように改正する。

第十二条第一項中「の資格を有する者」を「に規定する建築物調査員」に改め、同条第二項中「の資格を有する者」を「に規定する建築設備等検査員」に改める。

(登録免許税法の一部改正)

第九条 登録免許税法(昭和四十二年法律第三十五号)の一部を次のように改正する。
別表第一第三十二号(一)を次のように改める。

(一) 建築基準法(昭和二十五年法律第二百一十号)第七十七条の五十八第一項(登録)の建築基準適合判定資格者の登録又は同法第七十七条の六十六第一項(構造計算適合判定資格者の登録)の構造計算適合判定資格者の登録
イ 建築基準適合判定資格者の登録
ロ 構造計算適合判定資格者の登録

登録件数	一件につき一万円
登録件数	一件につき一万円

(建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部改正)

第十条 建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成七年法律第二百二十三号)の一部を次のように改正する。

第十七条第三項第四号中「同法第二十七条第一項」を「同法第二十七条第二項」に改め、同号イ及び同条第七項中「第二十七条第一項」を「第二十七条第二項」に改める。

(密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律の一部改正)

第十一条 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律(平成九年法律第四十九号)の一部を次のように改正する。

第五条第三項中「第六条の三第一項」を「第六条の四第一項」に改める。

第一百八条第一項第一号ロ中「第六十七条の二第二項」を「第六十七条の三第一項」に改め、同項第二号中「すべて」を「全て」に改め、同項第

三号イ中「第六十七条の二第三項」を「第六十七条の三第三項」に、「すべて」を「全て」に改め、同号ロ中「すべて」を「全て」に改める。

(土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律の一部改正)

第十二条 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成十二年法律第五十七号)の一部を次のように改正する。

第二十三条中「第二十号」を「第二十号第一項」に改める。

(高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律の一部改正)

第十三条 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律の一部を次のように改正する。

第十七条第六項中「第十二項」を「第十四項」に改め、同条第八項中「第十二条第七項」を「第十二条第八項」に改める。

第二十三条第一項中「第二十七条第一項」を

「第二十七条第二項」に改める。
第二十四条中「第五十二條第六項に規定する」の下に「昇降機並びに」を加える。

(長期優良住宅の普及の促進に関する法律の一部改正)

第十四条 長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成二十年法律第八十七号)の一部を次のように改正する。

第六条第四項中「第十二項」を「第十四項」に改め、同条第六項中「第十八条第十二項」を「第十八条第十四項」に改め、同条第七項中「第十二条第七項及び第八項」を「第十二条第八項及び第九項」に、「第十二項」を「第十四項」に改める。

(都市の低炭素化の促進に関する法律の一部改正)

第十五条 都市の低炭素化の促進に関する法律(平成二十四年法律第八十四号)の一部を次のように改正する。

第十条第五項中「第十二項」を「第十四項」に改め、同条第七項中「第十八条第十二項」を「第十八条第十四項」に改め、同条第八項中「第十二条第七項及び第八項」を「第十二条第八項及び第九項」に、「第十二項」を「第十四項」に改める。

第五十四条第四項中「第十二項」を「第十四項」に改め、同条第六項中「第十八条第十二項」を「第十八条第十四項」に改め、同条第七項中「第十二条第七項及び第八項」を「第十二条第八項及び第九項」に、「第十二項」を「第十四項」に改める。

理由

より合理的かつ実効的な建築規制制度を構築するため、構造計算適合性判定の対象となる建築物の範囲の見直し、木造建築物に係る制限の合理化、建築物等についての国の調査権限の創設、容積率制限の合理化等の所要の措置を講ずる必要がある。これが、この法律案を提出する理由である。