

# マンション問題懇談会 資料

2002年10月14日 13時～（名古屋市）

## もくじ

1	マンション建替えの円滑化等に関する法律関係	1
	マンションの建替えの円滑化等に関する法律案の概要	1
	マンションの建替えの円滑化等に関する法律案要綱	2
	マンションの建替えの円滑化に関する法律に対する付帯決議	6
	マンションの建替えの円滑化に関する法律に対する日本共産党議員質疑一覧	7
	増える老朽化マンション／建て替え問題どうする（赤旗連載）	7
2	建物の区分所有に関する法律の一部を改正関係	9
	建物の区分所有に関する法律の一部を改正する法律案要綱の概要	9
	建物の区分所有に関する法律の一部を改正する法律案要綱(法制審議会決定)	10
3	マンション問題国会質疑一覧（主要項目別 日本共産党）	13
4	参考	17
5	質問／質問主意書	18
	瀬古由起子議員の質問(2002.4.12)	18
	瀬古由起子議員の質問(2002.4.17)	26
	質問主意書（井上美代議員ほか）	29

日本共産党国会議員団マンション問題対策委員会

## マンションの建替えの円滑化等に関する法律案の概要

今後の老朽化マンションの急増に対応して、区分所有者による良好な居住環境を備えたマンションへの建替えを円滑化し、民間が主体となった都市の再生を図るため、マンション建替組合の確立、権利変換手法による関係権利の円滑な移行等を内容とする新たな法制度を整備する。

### 〔背景〕

- \* マンションストックの総数は全国で約 38S 万戸、約 1000 万人が居住。
- \* 今後、老朽化したマンションが急増し、居住環境や防災面などで問題が深刻化。  
建築後 30 年以上のマンション 12 万戸（平成 12 年） - > 93 万戸 .（平成 22 年）  
マンション建替えの円滑化が、都市の再生と居住環境向上の観点から急務。

### 〔現行制度における課題〕

- \* 建替えを行う主体の法的位置付けや運営ルールが不明確で、意思決定や契約行為等が円滑にできない。
- \* 区分所有権や抵当権などの関係権利を、再建したマンションに円滑に移行させるための法的な仕組みがない。

### < 本法案の概要 >

#### 1. マンション建替事業の主体

##### マンション建替組合の設立

建物区分所有法に基づく建替え決議がされた場合、建替えに合意した区分所有者が法人格を有するマンション建替組合を設立できるものとする。

##### 運営・意思決定ルールの明確化

マンション建替組合の運営・意思決定のルールを法律により明確化し、合意形成や事業実施の円滑化を図る。

##### 民間事業者等の能力の活用

民間事業者等が組合員として参加できるものとするなどにより、民間事業者等のノウハウ、資金力等を活用できるようにする。

#### 2. マンション建替事業のしくみ

##### 権利変換手法による関係権利の円滑な移行

マンション建替組合が定めた権利変換計画に従い、区分所有権、抵当権等の関係権利が再建されたマンションに円滑に移行できるようにする。

##### \* 権利変換

事業施行前後の権利変動の内容を定めた計画の認可・公告等により、土地・建物に関する権利を一斉に移行させる法的手法で、都市再開発法に基づく市街地再開発事業で用いられている。

##### マンション建替組合による権利の買取り

建替えに参加しない者等からマンション建替組合が区分所有権等の買取りを行うことができるものとする。

##### 登記の一括処理

建替えに伴い必要となる登記を一括申請できる不動産登記の特例措置を講じる。

##### 公的関与による事業の適正な実施の確保

地方公共団体による技術的援助や監督により事業の適正な実施を確保。

- \* 現行の区分所有法に基づくマンション管理組合や建替えを行う団体は、その設立に認可等を要しない一方、公的監督等の対象となっていない。

#### 3. その他

##### 建替えに参加しない者に対する居住安定のための措置

高齢者など建替えに参加することが困難な者に対して、公共賃貸住宅への優先入居などの居住安定のための措

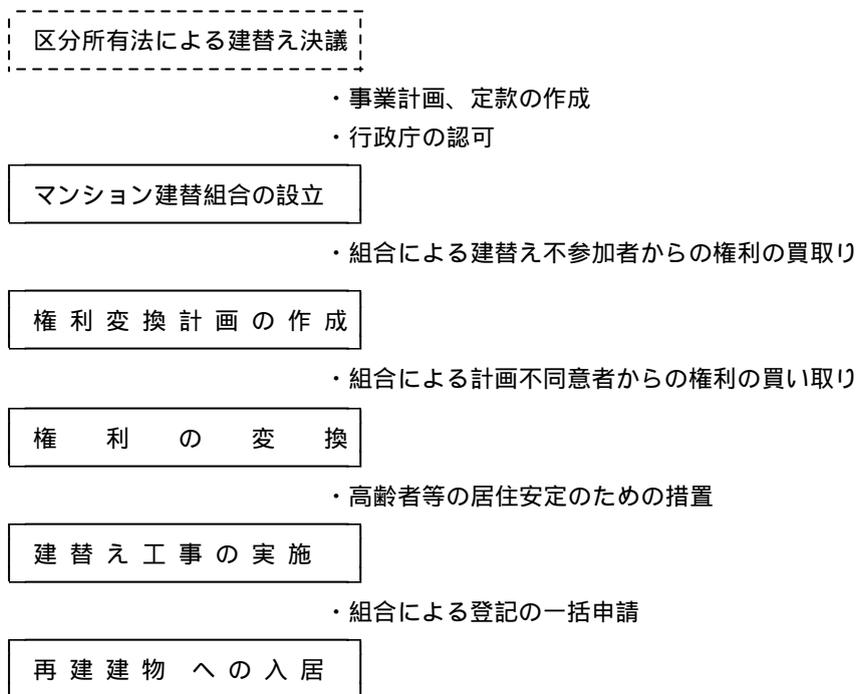
置を講じる。

防災や居住環境面で著しい問題のあるマンションの建替えの促進

防災や居住環境の面で著しい問題のあるマンションについて、地方公団体が建替えを勧告できるものとする。

- \* 勧告が行われたマンションの建替えについては、公共賃金準宅の家賃減額や移転料に対する補助など借家人等に関する居住安定のための措置を講じるとともに、借家契約の更新等に関する借地借家法の特例を規定。

<マンション建替事業の流れ>



〔参考〕マンション建替事業に対する支援措置

- ・建物の調査設計費、共同施設整備費等に対する補助
- ・建替事業費に対する公庫融資、債務保証
- ・権利の変換や転出に伴う権利の譲渡に係る所得課税、流通課税等の特例措置  
(所得税、法人税、登録免許税、住民税、不動産取得税、特別土地保有税、事業税、事業所税)

## マンションの建替えの円滑化等に関する法律要綱

この法律案要綱は、国土交通省作成した要綱をもとに、横書きに改めたほか、一部編集を行っているので、原文と相違している場合があることに留意されたい。

### 第一 目的

この法律は、マンション建替組合の設立、権利変換手続による関係権利の変換、危険又は有害な状況にあるマンションの建替えの促進のための特別の措置等マンションの建替えの円滑化等に関する措置を講ずることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とすること。(第1条関係)

### 第二 国及び地方公共団体の責務

国及び地方公共団体は、マンションの建替えの円滑化等を図るため、必要な施策を講ずるよう努めなければならないものとする。(第3条関係)

### 第三 基本方針

- 一 国土交通大臣は、マンションの建替えの円滑化等に関する基本的な方針（以下「基本方針」という。）を定め、これを公表しなければならないものとする。
- 二 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
  - 1 マンションの建替えの円滑化等を図るため講ずべき施策の基本的な方向
  - 2 マンションの建替えに向けた区分所有者等の合意形成の促進に関する事項
  - 3 マンション建替事業その他のマンションの建替えに関する事業の円滑な実施に関する事項
  - 4 再建マンションにおける良好な居住環境の確保に関する事項
  - 5 マンションの建替えが行われる場合における従前のマンションに居住していた賃借人及び転出区分所有者の居住の安定の確保に関する事項
  - 6 危険又は有害な状況にあるマンションの建替えの促進に関する事項
  - 7 その他マンションの建替えの円滑化等に関する事項（第4条関係）

#### 第四 マンション建替事業の施行者

マンション建替組合及びマンションの区分所有者又はその同意を得た者（以下「個人施行者」という。）は、マンション建替事業を施行することができるものとする。（第5条関係）

#### 第五 マンション建替組合

- 一 マンション建替組合（以下「組合」という。）は、法人とすること。（第6条関係）
- 二 建物の区分所有等に関する法律第64条の規定により同法第62条の建替え決議の内容によりマンションの建替えを行う旨の合意をしたものとみなされた者（マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者であつて、その後当該建替え決議の内容により当該マンションの建替えを行う旨の同意をしたものを含む。以下「建替え合意者」という。）は、5人以上共同して、定款及び事業計画を定め、都道府県知事の認可を受けて組合を設立することができることとし、この場合、申請者は建替え合意者の4分の3以上の同意（同意した者の同法第38条の議決権の合計が、建替え合意者の同条の議決権の合計の4分の3以上となる場合に限る。）を得なければならないものとする。（第9条関係）
- 三 都道府県知事は、二の認可の申請があつたときは、市町村長に、当該事業計画を2週間公衆の縦覧に供させなければならないものとし、施行マンション等について権利を有する者から当該事業計画について意見書の提出があつたときは、その内容を審査し、必要な措置を講じなければならないものとする。（第11条関係）
- 四 都道府県知事は、二の認可の申請があつた場合において、定款又は事業計画の決定手続又は内容等が法令に違反するものではなく、施行マンション及び施行再建マンションの住戸の数、施行再建マンションの規模、構造及び設備等が一定の基準に該当すると認めるときは、その認可をしなければならないものとする。（第12条関係）
- 五 組合は、二の認可により成立し、都道府県知事は、当該認可をしたときは、遅滞なく、組合の名称等を公告しなければならないものとする。（第13条及び第14条関係）
- 六 組合は、五の公告の月から2月以内に、建替えに参加しない区分所有者に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができるものとする。（第15条関係）
- 七 施行マンションの建替え合意者はすべて組合の組合員とするとともに、事業に参加することを希望する者を参加組合員とすることができるものとする。（第16条及び第17条関係）
- 八 その他組合の役員、総会、審査委員等組合の管理に関する事項及び組合の解散に関する事項に関し、所要の規定を設けるものとする。（第18条から第43条まで関係）組合に関する法人税法及び消費税法に関する法令の規定の適用について、特例措置を設けるものとする。（第44条関係）

#### 第六 個人施行者

- 一 個人施行者としてマンション建替事業を施行しようとする者は、施行マンションとなるべきマンション等について権利を有する者の同意を得て、規準又は規約及び事業計画を定め、都道府県知事の認可を受けなければならないものとする。（第45条関係）
- 二 都道府県知事は、一の認可の申請があつた場合において、定款又は事業計画の決定手続又は内容等が法令に違反するものではなく、施行マンション及び施行再建マンションの住戸の数、施行再建マンションの規模、構造及び設備等が一定の基準に該当すると認めるときは、その認可をしなければならないものとする。（第48条関係）
- 三 都道府県知事は、一の認可をしたときは、遅滞なく、施行者の氏名又は名称等を公告しなければならないものとする。（第49条関係）
- 四 その他施行者の変動、権利義務の移転、審査委員、事業の廃止及び終了等に関し、所要の規定を設けるものとする。（第50条から第54条まで関係）

#### 第七 権利変換手続

#### 一 権利変換手続の開始

イ 施行者は、第五の五又は第六の三の公告等があつたときは、遅滞なく、登記所に、施行マンションの区分所有権等について、権利変換手続開始の登記を申請しなければならないものとし、当該登記があつた後においては、当該登記に係る施行マンションの区分所有権等を有する者は、これらの権利を処分するときは、施行者の承認を得なければならないものとする。こと。(第55条関係)

ロ 第五の五又は第六の三の公告等があつたときは、施行マンションの区分所有権若しくは敷地利用権又は借家権を有する者は、その公告があつた日から起算して30日以内に、施行者に対し、権利の変換を希望しない旨を申し出ることができるものとする。こと。(第56条関係)

#### 二 権利変換計画

イ 施行者は、施行マンション等について権利を有する者の同意を得て、権利変換計画を定め、都道府県知事の認可を受けなければならないものとし、この場合において、担保権者等については、その同意を得ることができない理由等を添えて認可を申請することができるものとする。こと。(第57条関係)

ロ 権利変換計画においては、施行再建マンションの配置設計、事業施行前後の権利の内容、権利変換期日等について定めるものとする。こと。(第58条第1項関係)

ハ 組合において、権利変換計画について総会の議決があつたときは、組合は、当該議決に賛成しなかつた組合員に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができるものとする。こと。同時に、当該議決に賛成しなかつた組合員は、組合に対し、それらの権利を買い取るべきことを請求することができるものとする。こと。(第64条関係)

ニ その他権利変換計画の作成の基準等に関し、所要の規定を設けるものとする。こと。(第58条第2項から第63条まで関係)

#### 三 権利の変換

イ 施行者は、二イの認可を受けたとき等は、遅滞なく、その旨を公告し、及び関係権利者に関係事項を書面で通知しなければならないものとする。こと。(第68条関係)

ロ 権利変換期日において、権利変換計画の定めるところに従い、施行マンションの敷地利用権は失われ、施行再建マンションの敷地利用権は新たに当該敷地利用権を与えられるべき者が取得するものとする。こと。同時に、保留敷地等に係る権利に関し、所要の規定を設けるものとする。こと。(第70条関係)

ハ 権利変換期日において、施行マンションは、施行者に帰属し、権利変換計画の定めるところに従い、施行再建マンションの区分所有権は、新たに施行再建マンションの区分所有権を与えられるべき者が取得する。こと。同時に、施行マンションについて借家権を有していた者は、施行再建マンションの部分について借家権を取得するものとする。こと。(第71条関係)

ニ 施行マンションの区分所有権等について存する担保権等の登記に係る権利は、権利変換期日以後は、権利変換計画の定めるところに従い、施行再建マンションの区分所有権等の上に存するものとする。こと。(第73条関係)

ホ 施行者は、権利変換期日後、遅滞なく、施行再建マンションの敷地につき、権利変換後の土地に関する権利について、必要な登記を申請しなければならないものとする。こと。(第74条関係)

ヘ 施行者は、施行マンションに関する権利又はその敷地利用権を有する者で、この法律の規定により権利変換期日において当該権利を失い、かつ、当該権利に対応して、施行再建マンションに関する権利又はその敷地利用権を与えられないもの等に対し、その補償として、権利変換期日までに、補償金を支払わなければならないものとする。こと。(第75条関係)

#### 四 施行マンション等の明渡し

施行者は、権利変換期日後マンション建替事業に係る工事のため必要があるときは、施行マンション等を占有している者に対し、期限を定めて、その明渡しを求めることができる。こと。同時に、当該明渡しの期限までは、従前の用法に従い、その占有を継続させることができるものとする。こと。(第79条及び第80条関係)

#### 五 工事完了等に伴う措置

イ 施行者は、施行再建マンションの建築工事が完了したときは、速やかに、その旨を公告し、施行再建マンションに関し権利を取得する者に通知しなければならないものとする。こと。(第81条関係)

ロ 施行者は、施行再建マンションの建築工事が完了したときは、遅滞なく、施行再建マンション等について必要な登記を申請しなければならないものとする。こと。(第82条関係)

ハ 権利変換計画において施行再建マンションの区分所有権が与えられるように定められた者と借家が与えられるように定められた者は、家賃その他の借家条件について協議しなければならないものとし、イの公告の日までに、当該協議が成立しないときは、施行者は、家賃の額等について裁定することができるものとする。こと。同時に、当該

裁定に不服がある者は、訴えをもってその変更を請求することができるものとする。(第83条関係)

- 二 施行者は、施行再建マンションの建築工事が完了したときは、速やかに、施行再建マンションの区分所有権等の価額を確定し、当該価額と当該権利を与えられた者がこれに対応する権利として有していた施行マンションの区分所有権等の価額とに差額があるときは、その差額に相当する金額を徴収し、又は交付しなければならないものとする。(第84条及び第85条関係)

#### 第八 賃借人等の居住の安定の確保に関する施行者等の責務

施行者並びに国及び地方公共団体は、基本方針に従って、施行マンションに居住していた賃借人及び転出区分所有者の居住の安定の確保等に努めなければならないものとする。(第90条関係)

#### 第九 マンション建替事業の監督等

施行者に対する監督、資金の融通等及び技術的援助の請求について所要の規定を設けるものとする。(第97条から第101条まで関係)

#### 第十 危険又は有害なマンションの建替えの促進のための特別の措置

- 一 市町村長は、保安上危険又は衛生上有害な状況にあるマンションの区分所有者に対し、当該マンションの建替えを行うべきことを勧告することができるものとする。(第102条関係)
- 二 当該勧告を受けたマンション(以下「勧告マンション」という。)の賃借人又は転出区分所有者等は、市町村長に対し、代替建築物の提供又はあつせんを要請することができるものとする。(第103条関係)
- 三 勧告マンションの住戸の賃貸人は、勧告マンションの施行者等と共同して、当該住戸の賃借人の居住の安定の確保及び当該勧告マンションの建替えに関する計画(以下「賃借人居住安定計画」という。)を、勧告マンションの施行者等は、転出区分所有者の居住の安定の確保及び当該勧告マンションの建替えに関する計画(以下「転出区分所有者居住安定計画」という。)を作成し、市町村長の認定を申請することができるものとする。(第104条及び第112条関係)

四 市町村長は、三の認定の申請があつた場合において、その規模、構造及び設備並びに家賃が妥当な水準の代替住宅が、賃貸人等の生活環境に著しい変化を及ぼさない地域内において確保されることが確実であること等一定の基準に適合すると認めるときでなければ認定をしてはならないものとする。(第105条関係)

五 認定を受けた賃借人居住安定計画又は転出区分所有者居住安定計画に代替住宅として位置付けられた公営住宅、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第18条第2項に規定する賃貸住宅、高齢者の居住の安定の確保に関する法律第49条第1項に規定する賃貸住宅及び市町村が勧告マンションの賃借人又は転出区分所有者に転貸するために借り上げた住宅(以下「市町村借上住宅」という。)について、入居の特例、家賃の減額等の措置を講ずるものとする。(第118条から第121条第2項まで関係)

六 市町村が、四により市町村借上住宅の家賃の減額を行ったときは、国は、その減額に要する費用の一部を補助することができるものとする。(第121条第3項関係)

七 認定を受けた賃借人居住安定計画に係る賃貸住戸の賃貸人は、賃借人に移転料を支払わなければならないこととするともに、当該移転料の支払いに要する費用について市町村及び国が補助することができるものとする。(第122条及び第123条関係)

八 認定を受けた賃借人居住安定計画に係る賃貸住戸の賃貸人が当該住戸について賃貸借の更新の拒絶の通知又は解約の申し入れをする場合においては、借地借家法第28条等の規定は、適用しないものとする。(第124条関係)

#### 第十一 雑則

不服申立て、都道府県知事の権限に属する事務に係る大都市等の特例等について所要の規定を設けるものとする。(第125条から第131条まで関係)

#### 第十二 罰則

罰則について所要の規定を設けるものとする。(第132条から第141条まで関係)

#### 第十三 その他

その他所要の規定の整備を行うものとする。

#### 第十四 附則

- 一 この法律は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内で政令で定める日から施行するものとする。(附則第1条関係)
- 二 その他経過措置等について所要の規定を設けるものとする。(附則第2条及び第3条関係)

法律全文は、マンション管理センターのHP(<http://www.mankan.or.jp/>)又は大幡議員のHPをご覧ください。

## マンションの建替えの円滑化等に関する法律に対する付帯決議

### < 衆議院 >

マンションの建替えの円滑化等に関する法律案に対する付帯決議

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

- 一 マンションの建替えが円滑かつ適切に行われるよう本法の趣旨の周知徹底に努めること。
- 二 マンションの建替えに当たっての区分所有者等の合意形成の促進に関し、建替えに係る情報の提供が十分になされるよう必要な措置を講ずるよう努めること。
- 三 新築又は既存のマンションの耐久性を向上させるための技術開発及びその普及のために必要な措置を講ずるよう努めること。
- 四 健全な中古マンション市場の育成に留意し、良好に管理され防災や居住環境の面で良質なマンションが適切に評価されるよう必要な措置を講ずるよう努めること。
- 五 マンションの建替えに参加することが困難な高齢者等の社会的弱者に対し、居住安定のために必要な措置を講ずるよう努めること。
- 六 マンションの建替えが良好な市街地環境の形成に資するよう必要な措置を講ずるよう努めること。
- 七 マンションの建替えに際して生ずる建設廃棄物が適正に処理されるよう必要な措置を講ずるよう努めること。
- 八 マンションの建替えに民間事業者が参加できる措置を講じたことにかんがみ、居住者の意向が十分尊重されるよう必要な措置を講ずるよう努めること。

### < 参議院 >

マンションの建替えの円滑化等に関する法律案に対する付帯決議

- 一 マンションの建替えが円滑かつ適切に行われるよう、本法の趣旨の十分な周知徹底を図ること。また、本法がマンションの建替えを一律に促進するものであるとの誤解を生じさせることのないよう配慮すること。
- 二 マンションの建替えに当たり区分所有者等の合意形成が適切に促進されるようし、建替えと補修の選択に係る判断指針及び合意形成プロセス等に関するマニュアルを作成するとともに、国、地方公共団体、専門家等による相談・情報提供の整備が図られるよう努めること。
- 三 良質な住宅ストックの活用が重要であることにかんがみ、新築又は既存のマンションの耐久性を向上させるための技術開発及びその普及のために必要な措置を講ずるよう努めること。特に、再建マンションの長寿命化がなされるよう十分な配慮を行うこと。
- 四 健全な中古マンション市場の育成に留意し、良好に管理され防災や居住環境の面で良質なマンションが適切に評価されるよう、中古マンションに係る住宅性能表示制度の早期導入とその普及を図るなど必要な措置を講ずるよう努めること。
- 五 マンションの建替えへの参加を容易にするため、死亡時一括償還融資制度の普及をはかりつつリバースモーゲージ手法の一層の活用につき検討するとともに、建替えに参加が困難な高齢者等に対し、居住安定のために必要な措置が講じられるよう、地方公共団体に対する補助、技術的援助等をはじめとした適切な支援措置の充実に努めること。
- 六 マンション建替え組合による売渡請求権の行使に際しての時価の算定基準については、今後の事例集積を重ねること等により、その明確化に資するよう努めること。
- 七 マンションの建替えが良好な市街地環境の形成に資するよう必要な配慮をするとともに、既存不適格マンション、団地型マンション等の建替えが円滑におこなわれるよう、適切な措置を検討すること。
- 八 循環型社会の形成の観点から、マンションの建替えに際して生ずる建設廃棄物の適正な処理に必要な措置を講ずるよう努めること。
- 九、マンションの建替えに民間事業者が参加する場合においても、居住者の意向が十分尊重されるよう配慮すること。
- 十、国土交通省と関係行政機関との十分な連携を行うことにより、マンションの管理、建替え等に係るマンション法制

の有機的な運用が図られるようにすること。

右決議する

## マンションの建替え円滑化法国会質疑一覧

(2002年4月～5月 日本共産党)

### マンションの建替えの円滑化に関する法律関係

- ・大幡基夫 2002年4月10日 154国会 衆院 国土交通委員会
- ・瀬古由起子 2002年4月12日 154国会 衆院 国土交通委員会
- ・瀬古由起子 2002年4月16日 154国会 衆院 国土交通委員会

#### 参考人質疑

- ・瀬古由起子 2002年4月17日 154国会 衆院 国土交通委員会
- ・富樫練三 2002年6月4日 154国会 参院 国土交通委員会
- ・富樫練三 2002年6月6日 154国会 参院 国土交通委員会

#### 参考人質疑

- ・大沢辰美 2002年6月11日 154国会 参院 国土交通委員会

質問内容は、国会会議録検索システム <http://kokkai.ndl.go.jp/> をご利用いただくが、大幡議員のホームページのマンション特集 [http://homepage2.nifty.com/oohata/SEISAKU/MAN\\_TOP.HTM](http://homepage2.nifty.com/oohata/SEISAKU/MAN_TOP.HTM) をご覧下さい。

## 増える老朽化マンション / 建て替え問題どうする (赤旗連載)

### 増える老朽化マンション / 建て替え問題どう考える <上> 「円滑化」する仕組み必要 / 築年数だけで判断は問題多い

マンションには一千万人以上が居住するようになっていきます。マンションの老朽化問題や、このほど成立したマンション建て替え円滑化法について、日本共産党衆議院議員の瀬古由起子さん(国土交通委員、党団地・マンション対策チーム責任者)に聞きました。

衆院議員 瀬古由起子さんに聞く

5分の4こす合意が必要

最近、分譲マンション関係者のなかで、マンションの建て替え問題が話題になっていますね。

瀬古 マンションにしても戸建て住宅にしても、建築後一定の年限が経過したら、いずれは建て替えに直面することになります。戸建て住宅であれば、持ち主の判断で建て替えることができますが、分譲マンションは複数の区分所有者(各戸の所有者)がいるため、老朽化などで建て替える場合は区分所有者の合意が必要です。現行は区分所有法で、五分の四以上の賛成で建て替えができるという制度が設けられています。

では、老朽化とはどういう状態をいうのか。現在では、この点は区分所有者の判断にまかされています。いざ、建て替えの合意をはかるうえでもこのことがネックになり、マンションの管理組合の連合体である日本住宅管理組合協議会（日住協）はもう十年以上前から、この問題のシンポジウムを開き、検討を重ねています。

ところが、昨年になって、小泉内閣の「都市再生プロジェクト」にマンションの建て替えが盛り込まれたことから、政治や行政の問題としてクローズアップされてきました。  
新しい市場化ねらう業者ら

いま「三十年」とか「四十年」といわれているのはどういうことですか。

瀬古 法務省の諮問機関である法制審議会の区分所有法部会で、老朽化の決議ができる建築後の年限など、基準案の検討が進められ、三月に中間試案として公表されました。このなかで、一つの基準として、建築後三十年あるいは四十年経過したら建て替えの要件が整う、とする案が公表されました。部会の最終結論で年数などがどうなるのかは、まだ定かではありません。しかし、デベロッパー（開発業者）などは、三十年、四十年で建て替えるのが当然であるかのような既成事実をつくり、建て替え事業を新しいマーケットにしようとしています。

「三十年」「四十年」を含め、いわゆる老朽化の基準については、最終的には、区分所有法改正案として提出されたときその内容に即して判断することになります。今日の状況からして、単に三十年もしくは四十年という年限だけで老朽化したと判断するのは問題があると考えています。

戸建てにない複雑な問題が

日本共産党は、ことしの通常国会で成立した「マンションの建て替えの円滑化等に関する法律」に賛成しましたね。

瀬古 はい、今国会で、この法律は全会一致で成立しました。

マンションはいずれ老朽化による劣化で建て替えに直面します。しかし、最初に言いましたように、マンション建て替えには戸建てにはない複雑な問題をかかえています。

例えば、マンションには区分所有法に基づいて管理組合がありますが、建て替えのために既存の建物を取り壊すと同時に管理組合はなくなってしまい、建て替え事業の主体が不明確なまま事業を進めなければなりません。区分所有権はもとより、賃貸している人の賃借権などあらゆる権利関係を新しい建物に引き継ぐために、登記関係の複雑な手続きも必要です。また、建て替え費用がねん出できないなどの理由で建て替えに参加できない、区分所有者の居住の保障などの問題があります。

区分所有者の負担を軽減

こうした問題に対応するための措置を盛り込んだのが、この「円滑化法」です。区分所有法の問題であるいわゆる「三十年、四十年問題」とこの法律は別問題です。この建て替え円滑化法は、建て替え組合の設立などマンションの老朽化による建て替えをおこなううえで、区分所有者の負担を軽減するために、一定有効な内容となっていることから賛成しました。  
しんぶん赤旗 2002.7.2

## 増える老朽化マンション / 建て替え問題 どう考える 下

## 管理・修繕で“長寿化”が基本 / 管理組合への行政支援が必要

マンション建て替え円滑化法案審議のなかで、日本共産党はどんな態度をとったのですか？

瀬古由起子衆院議員 「円滑化法」は、この法律によって設立できるマンション建て替え組合にデベロッパーの参加を可能とするなどの問題点をもっています。日本共産党は区分所有者（各戸の所有者）や建て替え不参加者の権利を守るための質疑を行いました。衆議院では大幡基夫議員が「老朽化」の判断基準の問題点について、私がマンションを長寿化するための法整備の検討を要求しました。参議院では富樫練三議員が行政のマンション相談窓口の整備について、大沢辰美議員が阪神大震災の倒壊マンション建て替えについて質問しました。

民主的議論と専門家の援助

共産党は、マンションの長寿化をはかるべきとの立場ですね？

瀬古 マンションの長寿化の問題は、委員会でもとりあげており、行政はもちろん区分所有者自身も、真剣に取り組む課題だと思います。また、ほとんどのマンションは、管理と修繕をきちんとおこなうことにより、三十年、四十年よりはるかに長持ちさせることが可能だろうと考えています。

しかし施工、立地、管理などの諸要因から、それほど遠くない時期に建て替えに直面するマンションが存在することも直視しなければなりません。建て替えを検討する場合、そのマンションの状況を正しく把握することや、建て替える場合と修繕する場合の費用を比較して検討すること、区分所有者の合意形成など、民主的な議論と専門家の援助が必要です。その結果、建て替えすることになった場合は、建て替えを円滑にすすめるための措置が必要なことはいうまでもありません。

区分所有法の改正も議論に

今後の動きや課題はどうでしょうか。

瀬古 昨年成立した「マンション管理適正化法」は今年五月から完全実施されています。今国会で「マンション建て替え円滑化法」が制定され、区分所有法の改正も秋の国会で議論になるといわれています。これら一連の立法は、マンションが都市型住宅の主流となるなかで、国も一定の対応を迫られているということもあります。一方、デベロッパーやゼネコンの要求にこたえたという側面もあります。

今後必要なことは、日常の管理や建て替え問題について管理組合が主体性をもって管理に当たれるように行政が支援することです。そのためには、「マンション管理適正化法」などを含めて、適切な見直しも必要だと思います。（おわり）

しんぶん赤旗 2002.7.3

### 建物の区分所有に関する法律改正関係

#### 建物の区分所有等に関する法律の一部を改正する法律案要綱の概要

建物の区分所有等に関する法律の一部を改正する法律案要綱

法務省民事局

## 管理適正化のための措置

- 1 大規模修繕を実施する場合の決議要件を緩和  
「4分の3」から「2分の1」に
- 2 管理者（管理組合の理事長等）の権限を拡充  
損害補償請求等についても区分所有者に代わって訴訟追行を可能に
- 3 管理組合法人の人数要件（30人以上）を撤廃
- 4 管理組合の集会等のIT化
- 5 復旧決議に反対した者が買取請求をする場合の手続きの整備  
買取人の指定制度の導入・買取請求の行使期間の制限

## 建替えの円滑化のための措置

- 1 建替え決議の要件の見直しと手続きの整備
  - (1) 建替え決議の要件の見直し  
5分の4の多数決議のみで建替えが可能
  - (2) 敷地の範囲・建物の使用目的の同一性の要件の緩和
  - (3) 建て替え決議をする場合の手続きの整備  
集会の招集時期の前倒し・提供情報の充実・説明会開催の義務付け
- 2 団地内にある建物の建替え手続きの明確化
  - ・敷地を共有する団地管理組合の4分の3の承認決議で原則建替え可能
  - ・複数棟の建替えを一括して承認する制度の導入

## 建物の区分所有等に関する法律の一部を改正する法律案要綱

平成十四年九月三日  
法制審議会総会決定

### 建物の区分所有等に関する法律の一部を改正する法律案要綱

（前注）この要綱において「第 条」とあるのは、建物の区分所有等に関する法律の規定を示す。

#### 第一 共用部分の変更

共用部分の変更は、形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除き、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議で決するものとする（第十七条第一項参照）。

#### 第二 管理者及び管理組合法人の代理権及び当事者適格

- 一 管理者は、共用部分並びに第二十一条に規定する場合における当該建物の敷地及び附属施設について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領に関し、区分所有者を代理するものとする（第二十六条第二項参照）。
- 二 管理者は、規約又は集会の決議により、一の請求及び受領に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができるものとする（同条第四項参照）。

三 管理組合法人の代理権及び当事者適格に関しても、一及び二と同様の措置を講ずるものとする（第四十七条第六項参照）。

### 第三 規約の適正化

規約は、各専有部分及び共用部分又は建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附属施設（これらに関する権利を含む。）につき、その形状、面積、位置関係、使用目的及び利用状況並びに各区分所有者が支払った対価その他の事情を総合的に考慮して、各区分所有者の利害の衡平が図られるように定めなければならないものとする（第三十条第一項及び第二項参照）。

### 第四 管理組合の法人化の要件

第三条に規定する団体が法人となるための人数要件を撤廃するものとする（第四十七条第一項参照）。

### 第五 規約・議事録等及び集会・決議の電子化等

#### 一 規約・議事録等の関係書類の電子化

- 1 規約、議事録等（以下「規約等」という。）の関係書類は、電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によっては認識することができない方式で作成される記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものとして法務省令で定めるものをいう。以下同じ。）をもって作成し、又は保管することができるものとする（第三十三条、第四十二条及び第四十五条参照）。
- 2 規約等を保管する者は、利害関係人の請求があったときは、正当な理由がある場合を除いて、次に掲げる閲覧を拒んではならないものとする（第三十三条第二項参照）。
  - （一）規約等が書面で作成されているときは、当該書面の閲覧
  - （二）規約等が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したものの規約の保管場所における閲覧
- 3 議事録が電磁的記録をもって作成されている場合における当該電磁的記録に記録された情報については、法務省令で定める署名に代わる措置を執らなければならないものとする（第四十二条参照）。
- 4 その他、規約等の電子化に伴う関係規定の整備をするものとする。

#### 二 集会における電磁的方法による議決権の行使

区分所有者は、規約又は集会の決議により、書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって法務省令で定めるものをいう。以下同じ。）によって議決権を行使することができるものとする（第三十九条参照）。

#### 三 書面又は電磁的方法による決議

- 1 法律又は規約により集会の決議をすべき場合において、区分所有者全員の承諾があるときは、各区分所有者は、書面又は電磁的方法による決議をすることができるものとする。ただし、電磁的方法による決議に係る承諾については、法務省令で定めるところによるものとする（第四十五条参照）。
- 2 法律又は規約により集会において決議すべきものとされた事項については、区分所有者全員の書面又は電磁的方法による合意があったときは、書面又は電磁的方法による決議があったものとみなすものとする。
- 3 書面又は電磁的方法による決議は、集会の決議と同一の効力を有するものとする。

### 第六 復旧

#### 一 買取人の指定

- 1 第六十一条第五項の決議（以下「復旧決議」という。）があった場合において、復旧決議の日から二週間を経過したときは、3の場合を除き、復旧決議に賛成した区分所有者（その承継人を含む。以下「決議賛成者」という。）以外の区分所有者は、決議賛成者の全部又は一部に対し、建物及びその敷地に関する権利を時価で買い取るべきことを請求することができるものとする（第六十一条第七項参照）。
- 2 1の請求を受けた決議賛成者は、その請求の日から二月以内に、他の決議賛成者の全部又は一部に対し、当該建物及びその敷地に関する権利を第十四条に定める割合に応じて時価で買い取るべきことを請求することができるものとする。

- 3 復旧決議の日から二週間以内に、決議賛成者が全員の合意により建物及び敷地に関する権利を買い取ることができる者を指定し、かつ、その指定された者（以下「買取指定者」という。）がその旨を決議賛成者以外の区分所有者に対して書面で通知したときは、その通知を受けた区分所有者は、買取指定者に対してのみ、1の請求をすることができるものとする。
- 4 買取指定者が1の請求に基づく売上の代金に係る債務の全部又は一部の弁済をしないときは、決議賛成者は、連帯してその債務の全部又は一部の弁済の責めに任ずるものとする。ただし、決議賛成者が買取指定者に資力があり、かつ、執行が容易であることを証明したときは、この限りでないものとする。
- 5 1の請求を受けた買取指定者、2の請求を受けた決議賛成者又は4の債務について履行の請求を受けた決議賛成者についても、当該買取指定者又は決議賛成者の請求により、裁判所が支払の期限の許与をすることができるものとする（第六十一条第九項参照）。

## 二 買取請求権の行使期間

- 1 買取指定者の指定がされていないときは復旧決議をした集会を招集した者、買取指定者の指定がされているときは当該買取指定者は、決議賛成者以外の区分所有者に対し、四月以上の期間を定めて、一の1の請求をするか否かを確答すべき旨を書面で催告することができるものとする（第六十一条第七項参照）。
- 2 1の催告を受けた区分所有者は、1の期間を経過したときは、一の1の請求をすることができないものとする。

## 第七 建替え決議

### 一 建替え決議の要件

建替え決議の要件に関しては、区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数決のみで、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又はその敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議（以下「建替え決議」という。）をすることができるものとする。なお、多数決に加えて、次の1又は2を満たすことを要件として付加すべきであるとの意見があった。（第六十二条第一項参照）

- 1 建物が新築された日から三十年を経過したこと。
- 2 損傷、一部の滅失その他の事由により、建物の効用の維持又は回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。以下同じ。）をするのに当該建物の価額を超える費用を要するに至ったこと。

### 二 招集通知の発出時期

建替え決議を会議の目的とする集会を招集するときは、当該集会の会日より少なくとも二月前に招集の通知を発しなければならないものとする（第三十五条第一項参照）。

### 三 通知事項

建替え決議を会議の目的とする集会の招集の通知をするときは、議案の要領のほか、次に掲げる事項をも通知しなければならないものとする（第三十五条第五項参照）。

- 1 建替えの理由
- 2 建物の効用の維持又は回復をするのに要する費用の額及びその内訳
- 3 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
- 4 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

### 四 説明会の開催

建替え決議を会議の目的とする集会を招集した者は、当該集会の会日より少なくとも一月前までに、当該招集の際に通知すべき事項に関する説明会を開催しなければならないものとする。

## 第八 団地内の建物の建替え承認決議

- 一 一団地内にある数棟の建物（以下単に「団地内建物」という。）の全部又は一部が専有部分のある建物であり、かつ、その団地内の一棟の建物（以下単に「一棟の建物」という。）の所在する土地（これに関する権利を含む。）が当該団地内建物の団地建物所有者の共有に属する場合において、当該土地（これに関する権利を含む。）の共有者である団地内建物の団地建物所有者で構成される団地管理組合又は団地管理組合法人の集会の承認を得たときは、当該一棟の建物の団地建物所有者は、当該一棟の建物を取り壊し、かつ、当該土地又はこれと一体として管理若しくは使用をする団地内の土地（当該団地内建物の団地建物所有者の共有に属するものに限る。）に新たに建物

を建築することができるものとする。ただし、当該一棟の建物が専有部分のある建物である場合にあってはその建替え決議又はその区分所有者の全員の同意がある場合に、当該一棟の建物が専有部分のある建物以外の建物である場合にあってはその所有者の同意がある場合に限るものとする（第六十二条第一項、第六十五条及び民法第二百五十一条参照）。

二 一の建替えの承認の決議は、当該集会における議決権の四分の三以上の多数をもってしなければならないものとし、各団地建物所有者の議決権は、当該土地（これに関する権利を含む。）の持分の割合によるものとする。

三 一のただし書の場合における当該一棟の建物の団地建物所有者は、一の集会においては、当該一棟の建物の建替えに同意する旨の議決権の行使をしたものとみなすものとする。ただし、当該一棟の建物が専有部分のある建物である場合において、当該一棟の建物の区分所有者が団地内建物のうち当該一棟の建物以外の建物の敷地利用権に基づいて有する議決権については、この限りでないものとする。

四 一の集会を招集するときは、その招集の通知は、当該集会の会日より少なくとも二个月前に、新たに建築する建物の設計の概要（当該建物の団地内における位置を含む。）をも示して発しなければならないものとする。

五 一の場合において、当該一棟の建物の建替えが、当該一棟の建物以外の建物（以下「当該建物」という。）の建替えに特別の影響を及ぼすべきときは、一の建替えの承認の決議において、次に掲げる者が当該建替えに同意する旨の議決権を行使しているときに限り、当該建替えをすることができるものとする。

1 当該建物が専有部分のある建物である場合 一の集会において当該建物の区分所有者が有する議決権の合計の四分の三以上を有する区分所有者

2 当該建物が専有部分のある建物以外の建物である場合 当該建物の所有者

六 一の場合において、建替えをする当該一棟の建物が二以上あるときは、当該二以上の建物の団地建物所有者は、各建物の団地建物所有者の合意（当該一棟の建物が専有部分のある建物であるときは、当該一棟の建物の建替え決議を会議の目的とする集会において、当該二以上の建物の建替えについて一括して一の建替えの承認の決議に付する旨の決議（注））により、当該二以上の建物の建替えについて一括して一の建替えの承認の決議に付することができるものとする。

（注）当該二以上の建物の建替えについて一括して一の建替えの承認の決議に付する旨の決議は、当該一棟の建物の区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数をもってしなければならないものとする。

## マンション問題国会質疑一覧（主要項目別）

（1996～2001年 日本共産党）

この一覧は、大幡基夫議員のホームページに掲載されたリストから作成。

### マンション管理適正化法

・塩川鉄也 2000年11月22日 150国会 衆院 建設委員会（4号）

法案内容に即して

・緒方靖夫 2000年11月30日 150国会 参院 国土・環境委員会（5号）

法案内容、高層住宅管理業協会など

### マンション問題全体にわたる質問

・中島武敏 2000年2月24日 147国会 衆院 建設委員会（2号）

### マンション管理

・辻 第一 2000年3月15日 147国会 衆院 建設委員会（4号）

住宅地債券のマンション適用、融資条件緩和とマンション管理

### マンション変電室問題

・大森 猛 1997年3月3日 140国会 衆院 予算第8分科会（1号）

・大森 猛 2000年2月28日 147国会 衆院 予算第6分科会（2号）

## マンション水道問題

・大森 猛 1998年3月20日 142国会 衆院 予算第4分科会(2号)

## 白ガス管問題

・緒方靖夫 1997年5月12日 140国会 参院 決算委員会(4号)

## 中古マンション問題

・緒方靖夫 1997年3月26日 140国会 参院 建設委員会(6号)

修繕計画と中古マンションに対する公庫融資の優遇措置

## 公団分譲住宅問題

・中島武敏 1997年12月3日 141国会 衆院 建設院会(3号)

公団分譲住宅空き家問題

## 災害関連

・中路雅弘 1999年3月3日 145国会 衆院 安全保障委員会(3号)

米軍根岸住宅地区隣接地域がけ崩れ問題

## マンションの構造・立地

・緒方靖夫 1998年6月4日 142国会 参院 国土・環境委員会(17号)

連檐建築物設計制度による容積率上乘せマンション問題

・中島武敏 1999年11月12日 146国会 衆院建設委員会(3号)

地下室マンション

・緒方靖夫 1999年11月16日 146国会 参院国土・環境委員会

調整池へのマンション建設

## 震災関連

・山下芳生 1996年3月15日 136国会 参院 災害対策特別委員会(4号)

震災全壊マンションローン残問題

・藤木洋子 1998年3月20日 142国会 衆院 予算第8分科会(2号)

区画整理にともなう沿道マンション移転問題

・緒方靖夫 1998年6月2日 142国会 参院 国土・環境委員会(16号)

(参考人質疑)建築物の性能基準について

・藤木洋子 1999年3月4日 145国会 衆院 災害対策特別委員会(3号)

被災地マンション、ローン問題等

## マンション建設にともなう環境、景観問題など

辻 第一 1997年4月16日 140国会 衆院 建設委員会(8号)

不動産流動化対策にともなうマンション建設問題

・辻 第一 1997年5月16日 140国会 衆院 建設委員会(13号)

容積率緩和に伴うマンション建築問題

・中島武敏 1997年5月21日 140国会 衆院 建設委員会(14号)

都市計画法改正による高層住居誘導地区制度と高級マンション

・緒方靖夫 1997年6月5日 140国会 参院 建設委員会(14号)

高層住宅による環境問題

・中島武敏 1999年3月10日 145国会 衆院 建設委員会(6号)

地下室利用マンション問題

## 質問主意書

- ・井上美代ほか6名 2002年2月25日提出 154国会 質問主意書  
バイオフ凍結解除とマンションの管理費及び修繕積立金の保全に関する質問主意

### インターネットで、会議録を見ることができます。

国会会議録検索システム <http://kokkai.ndl.go.jp/> に入り、検索条件入力をクリック  
検索条件入力画面に、検索条件を入力してください。

**ヒント** 「期間」の2カ所に に 質問日を YYYYMMDD の形式で (同じ日付)

「発言者」に 質問者名を

「会議名」に 委員会名に 正式の委員会名を それぞれ入力して

正式の委員会名は選択画面表示で参照できます

検索ボタンをクリックすると、検索結果が表示されるので、画面の指示にしたがって閲覧下さい。

### インターネットで、審議中継を見ることができます。

衆議院 (<http://www.shugiintv.go.jp/>)、参議院 (<http://www.sangiin.go.jp/japanese/frame/joho1.htm>) のホームページで  
審議中継 (同時並行) と過去の審議中継 (衆参で、提供機関、時期が違います) を見ることができます。くわしい  
利用方法は、それぞれ、当該ホームページをご覧ください。

## 参 考

日本共産党関係のマンション問題に関するホームページ、マンション問題に関する法令等のあるホームページ、その他の一部を紹介します。

日本共産党関係のマンション問題に関係するホームページ一覧

日本共産党本部のＨＰのマンションのコーナー（<http://www.jcp.or.jp/seisaku/index-01-07mansyon.html>）

大幡基夫衆院議員ＨＰマンション問題特集（[http://homepage2.nifty.com/oohata/SEISAKU/MAN\\_TOP.HTM](http://homepage2.nifty.com/oohata/SEISAKU/MAN_TOP.HTM)）

日本共産党板橋区議団マンションコーナー（<http://www.jcp-itabashi.gr.jp/manshon/mansion.html>）

日本共産党大阪市議団マンション問題懇談・交流会（[http://homepage2.nifty.com/osakasikai/new\\_page\\_518.htm](http://homepage2.nifty.com/osakasikai/new_page_518.htm)）

大森猛衆院議員ＨＰマンション問題ページ（[http://www.tak.gr.jp/t1\\_katudou/katudo\\_mansion.html](http://www.tak.gr.jp/t1_katudou/katudo_mansion.html)）

はりた敦行ONLINE マンション相談（<http://harita.jp/mansion/index.html>）

マンション問題に関する主要な資料

マンション建替え円滑化法関係

・大幡基夫衆院議員ＨＰマンション問題特集（[http://homepage2.nifty.com/oohata/SEISAKU/MAN\\_TOP.HTM](http://homepage2.nifty.com/oohata/SEISAKU/MAN_TOP.HTM)）

・マンション管理センターＨＰ（<http://www.mankan.or.jp/>）

マンション管理適正化法関係

・国土交通省ＨＰ内マンション管理について

（<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/torikumi.html#minkanjuutaku>）

・大幡基夫衆院議員ＨＰマンション問題特集（[http://homepage2.nifty.com/oohata/SEISAKU/MAN\\_TOP.HTM](http://homepage2.nifty.com/oohata/SEISAKU/MAN_TOP.HTM)）

・マンション管理センターＨＰ（<http://www.mankan.or.jp/>）

・マンション管理士検索（<http://www.mankan2.org/cmcc/html/cmca010a.html>）

・登録マンション管理会社一覧（<http://www.jcp-itabashi.gr.jp/manshon/tourokuitiran.html>）

・マンション管理士活用方策検討会報告書（<http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha02/07/070621/070621.pdf>）

区分所有法改正関係資料

・法務省ＨＰのパブリックコメントのページ（[http://www.moj.go.jp/PUBLIC/MINJI19/pub\\_minji19.html](http://www.moj.go.jp/PUBLIC/MINJI19/pub_minji19.html)）

・同上 意見募集の結果について（[http://www.moj.go.jp/PUBLIC/MINJI19/result\\_minji19.html](http://www.moj.go.jp/PUBLIC/MINJI19/result_minji19.html)）

・法制審議会区分所有法部会議事録等（<http://www.moj.go.jp/SHINGI/index.html>）

・「建物の区分所有等に関する法律の一部を改正する法律案要綱」（<http://www.moj.go.jp/SHINGI/020903-2.html>）

日本弁護士連合会の区分所有法改正に関する意見書

・日本弁護士連合会ＨＰ内（<http://www.nichibenren.or.jp/sengen/iken/0105-04.htm>）（HTML）

・マンション管理センターＨＰ（<http://www.mankan.or.jp/data/data/01.pdf>）（pdf）

マンション管理全般

・マンション管理センターＨＰ（<http://www.mankan.or.jp/>）

・福岡マンション管理組合連合会＜福管連＞（<http://www.fukukan.net/>）

## 質問 / 質問主意書

### 瀬古由起子議員の質問

衆議院 国土交通委員会議録 第154回国会 2002年4月12日(金曜日)【関係部分のみ抜粋編集】

本日の会議に付した案件 マンション建替え円滑化法案

答弁者

国土交通大臣 扇 千景君

政府参考人(法務省大臣官房審議官)原田 晃治君

政府参考人(国土交通省住宅局長) 三沢 真君

瀬古委員

日本共産党の瀬古由起子でございます。

マンションを建てかえる場合、建てかえるか改修するかの適切な判断、そして、組合員の十分な合意形成、建てかえの諸準備、建てかえを円滑に進めるための制度など、一定の法整備が必要だと私は考えます。

まず最初に、大臣にお伺いしたいと思うんですが、本法案は、建物の区分所有に関する法律による適法に議決された建てかえ決議を受けての対応を定めるものだと思います。区分所有に関する法律が改正される前に、本法案成立を急がなければならない理由は一体何でしょうか。

扇国務大臣

先ほどからも御論議が重なっておりますけれども、まさに老朽化マンションというものが急増してくるとというのは御論議のあったとおりでございます。そういう意味で、地震に対しましての安全性、その不安を解消するためにも、あるいは建物の居住性に対しましての不満、それらの理由から建てかえを望んでいる居住者が大変たくさんいらっしゃいます。そういう場合には、建てかえを検討しているマンションも多数あるというふうに伺っておりますし、現実にも私も見えております。

そういう意味で、それらの人たちの建てかえを行う団体への法人格の付与、そういうものとか、権利の円滑な移行のための仕組みの整備というものが緊急を要しているというふうに思っておりますので、そういう意味では、根本的に必要な制度を確立しなければならないということが基本でございます。

瀬古委員

では、法務省に伺います。

現在、法制審議会区分所有法の部会で、区分所有法の見直し作業が行われております。本年三月五日には、建物区分所有法改正要綱試案が発表されております。現在、四月三十日までパブリックコメントが行われている。試案の内容は、建てかえ決議の手の規定など住居の移転、変更にかかわる重大な問題が明記されております。しかも、建てかえは莫大な費用を要します。事は居住者の居住権、財産権に関する問題だけに、その検討は慎重に行う必要があると思います。

ところが、先ほどの御答弁でもありましたように、この秋の国会にも関係法案を作成すると聞いております。これは、私は、余りにも性急ではないかというように思うんですね。昭和五十八年、一九八三年にも大改正がありました。このときは、かなり長期の日時をとって、関係団体など広く国民の声や要望を聞いていたと思います。分譲マンションは二〇〇〇年の時点で三百六十万戸に上るとされております。それだけに、事を急がず、国民の声、とりわけマンション住民の意見を十分聞いて行うべきだと思うんですけども、その点、いかがでしょうか。

原田政府参考人

御指摘のとおり、建物の建てかえ要件の見直しを含む今回の区分所有法の見直しは、区分所有者の財産権及び居住権

にかかわる重要な問題であると認識しております。したがって、マンション住民等の声を十分に聞きながら慎重に進めるといつもりでございます。法制審議会におきましても、経済界のみならず、管理会社、不動産関係の会社、さらに利用者等々、多方面から識者に集まっていたいて審議をしているところでございます。

マンション住民等の声を十分に聞くという観点から、今回の中間試案につきましては、現在、パブリックコメントを実施して広く意見を募っているところでございます。これに寄せられた意見を十分にしんしゃくしながら今後検討を進めてまいりたい、このように考えております。

瀬古委員

先ほど大臣は、今マンション居住者が建てかえを望んでいる、ある意味では緊急を要している、そういう問題で急がなきゃならないという理由をお話しされました。

私は、この円滑化法は、本来ならマンションの区分所有法の見直し作業を受けて、その法改正が行われて、それを受けてやるものだと思うんですね。私は、もっともっと区分所有法についても十分に関係者の意見を聞くということは、事は権利問題にかかわる問題だけに、急がなきゃならないけれども、やはりしっかり議論を、関係者の意見を聞くということがあろうと思うんです。そういう意味では、まだ区分所有法の見直し作業が行われている段階で、何でそれを急がなきゃならぬのか。

これは、小泉内閣が都市再生の一環として法案を提出するんだと言われて、ともかく公約されたんで、何が何でも先にやらなきゃならない、こういうのがあるのかなと思わざるを得ないんです。しかし、法制審議会での議論と同じように、やはりこの円滑化法についても、急がなきゃならないけれども慎重にやらなきゃならない、関係者の意見を十分聞くということが必要だと思うんです。

大臣にお聞きしたいんですが、例えば、後から区分所有法の改正ができたとしますと、現在のこの円滑化法との整合性がないという問題点が幾つか出てくるかもしれません。そういう整合性がないという場合は、どのように扱われるのでしょうか。

扇国務大臣

ちょっと前半と後半に御質問が分かれておりますので。

都市再生するのに慌ててしているんじゃないかという、それは全く関係のないことで、これは、都市再生法がどうのこうのという前に、これを法案化しようと言っているところでございますので、その点はぜひ御理解いただきたいと思えます。

既に建てかえ決議が行われているマンションの建てかえ実施が促進される、もうここまで来ているというところがあります。

それで、建てかえの決議済みのマンションというのは全部で五地区ございます。それから、平成十四年度中に決議予定のマンションというのも四地区ございます。そして、そのほかに、建てかえ検討中のマンションというのは百二十二地区ございます。

そのように、これらの法案が通ったらというような、もうそこまで来ている、順番を待っているといいますが、法案ができるのを待っているというようなところまで合意ができていますものもでございます。

そういう意味で、マンションに関しましても、決議に至る過程で、建てかえ事業の運営ルールとか、あるいは法的な仕組みというものが明らかにされてきますと、私は合意形成の促進の上で大きな効果があらわれると思っておりますし、それを待っていらっしゃる方もあるということは現実でございますので、この法案を特別ほかの関連として慌てて出したということではないということだけは申し上げておきたいと思えます。

瀬古委員

後で重大な改正点が出て整合性がなくなるという場合の対応はどうされますか。そういうケースが出た場合。

三沢政府参考人

これは、基本的には先生も御認識されているとおり、建てかえ決議があった後の事業執行の法制度を整備しているものでございます。それで、基本的にそういう何か重大な違いが出てくるというようなことは認識しておりません。

ただ、もちろん今後、区分所有法の改正によりまして、いろいろこちらの法案でも工夫すべき点が出てくれば、それはまたその内容を吟味してきちんとした対応はしていきたいというふうに考えております。

瀬古委員

国土交通省に伺いますけれども、この法案が成立した場合、どれだけのマンションの建てかえ事業量になると想定されておられますか。

三沢政府参考人

一つは、今後、建てかえのストックとしてどのくらいのものがふえていくかということなんですが、建築後三十年を超えるマンションのストックベースで申し上げますと、現在十二万戸であるものが十年後には九十三万戸に急増する。これがすべて建てかえ対象に直ちになるというわけではございませんけれども、こういった九十三万戸の中で、建てかえをしたらいいのか、あるいは改修でいったらいいのかという相当真剣な議論が活発に行われることになる、これはもう間違いのないところであるかと思えます。

ただ、その結果として、どのくらい建てかえの事業量として毎年毎年のフローが出てくるか、ここは非常に推計が難しいので、一つの仮定のもとに、やや乱暴な試算をするしかないのですが、これも一定の仮定のもとということで御理解いただきたいのですが、一つ、例えば建築後三十年を超えるようなマンションが三十年後直ちに建てかわるのじゃなくて、ある程度のスパンを持って建てかわる、これが例えば七十年後にすべて建てかわるといたしまして、しかもその間のパターンも、五十年くらいまでだんだんふえていって、五十年後は減っていく、そういう一つの仮定でございますので、そういう仮定で計算いたしますと、今後十年間で約五万六千戸というような計算が得られるわけでございます。ただ、これも結局こういう法制度の整備によって建てかえの時期がより前倒しになるということも十分考えられますので、ここはあくまで一つの推計であるというふうに御理解いただきたいと思えます。

瀬古委員

今の推定も一つの根拠になると思うのですが、三十年を超すマンションが、十年後でいえば九十三万戸、それまでの建てかえの事業量は、今想定されている数でいうと五万六千戸、その後五十年目をピークに七十年まで次々と建てかえられていくという、こういう流れだと思うのですが、実際にはまだ九十三万戸のうち五万六千戸ですから、大半は、建てかえするときの条件整備はもちろんだけれども、マンションをどう長寿化させていくかということが、やはり大きな基本的な問題が重要になってくると思うのです。そういう点では、建てかえするときの法整備と同時に、長寿化させるための法整備、こういったものも真剣に考えなきゃならないと思うのですが、その点いかがでしょうか。

三沢政府参考人

マンションをできるだけ長く使っていただくということも当然非常に大事なことでございます。したがって、建てかえだけではなくて、改修によって長もちさせるという選択肢もやはり非常に大事な選択肢であるというふうに考えております。

これは、一つは、維持管理という面から申し上げますと、やはりきちっとした管理をしていくということが非常に大事でございます。例えば長期修繕計画をきちっとつくって、定期的な修繕をやっていただくようにいろいろ応援措置をしていくとか、マンション管理適正化法に基づいて、マンション管理士の方々に、マンション管理に對しましていろいろなアドバイスをして、いい管理をしていただくというような、こういう施策を推進していく必要があると思っております。

それから、そもそもつくるときに、できるだけ長もちするようなマンションがつくられるようにということで、例えば公庫融資の基準においてきちっと耐久性にも配慮していくとか、それから住宅の品確法に基づく性能表示制度で、消費者の方々が、これは一体どのくらい耐久性があるマンションか、そういう情報がきちっと得られた上で買うか買わないかという選択をしていただけるような体制を整えるとか、あるいは、いわゆるスケルトン・インフィルと呼んでおりますけれども、躯体は長い耐久性を持ちながら、その中で、内装設備については変えていけるようなそういう技術開発を行っていくとか、そういう施策に積極的に取り組んでいく必要があるというふうに考えております。

瀬古委員

法整備そのものは必要だとお考えになっていませんか。

三沢政府参考人

ただいま申し上げましたように、長寿化のための施策というのは、管理面とかあるいは消費者に対する情報提供面とか、融資とか技術開発とか、それぞれいろいろな政策手段がございまして、やはり建てかえのときと違っていて、このために何か一つのまとまった法制度が要するというよりは、総合的にいろいろな手段を講じていくという性格のものかな

というふうに考えております。

瀬古委員

建てかえのための法整備というのは当然必要なものではございますけれども、私は、長寿化のための法整備というのは、今後起きてくる問題からいって大変重要な問題だというように思っているのですね。

そこで、大臣にお聞きしたいのですけれども、マンションの管理費とか修繕積立金の滞納が今大変多くなっています。旧建設省が一九九九年に行ったマンション総合調査結果によりますと、三カ月以上管理費、修繕積立金の滞納がないマンションは四八・四％、前回の調査の五三・一％より四・七％ダウンしております。要するに、半数のマンションは滞納があるということなんですね。滞納の増加という問題は、日常管理や大規模修繕などが行われなくなって、マンションの劣化にもつながってまいります。国土交通省としては、この点についてどのような改善策が必要だと考えていらっしゃるのでしょうか。何か検討されていることがあるのでしょうか。

扇國務大臣

マンションの管理費とか修理の積み立て、これは本当に大事なことで、これを払うことは、みずからの財産を目減りしないといいますが、より持続をさすということに一番大事なことで思っております。

そういう意味で、マンション管理の適正化を推進する法律というものが昨年八月に施行されておまして、マンションの管理の適正化に関する指針というものがございます。その指針の中で、法令等の措置について、区分所有者が管理費または修繕積立金を支払わない場合には、他の区分所有者全員または管理組合法人は、総会の四分の三以上の多数の議決によって、最終的には滞納者の区分所有権等の競売を請求することができる、これは、区分所有法第五十九条でございまして、そこまで厳しく、きちんと管理費とか管理費をみんなで払いましょうということをお願いしておりますので、私は、これを払うこと、また、これを実行することによって自分たちの財産の維持、あなたのところはどれくらいの値段か査定してあげますよ、無料ですよなんて案内が今来ていますけれども、その査定によっても、こういうことをいかに実行しているかによって目減りは少なくなっていると思っておりますので、これを確実に実行するようにするべきだと私は思っています。

瀬古委員

今日の経済状況の中で大変深刻な事態になってきているわけですね。そして実際には、マンションを修理しようと思った場合には、裁判等でやらなければなかなか解決しないという問題も出てまいります。そういう点での対応が今求められていると思います。

次に参ります。

この法案第百二条には、市町村長は、保安上危険または衛生上有害な状況にあるマンションの区分所有者に対し、当該マンションの建てかえを行うべきことを勧告することができることとございます。震災等の破損がひどい状況では建てかえの勧告というのは大変理解しやすいんですが、通常の管理状態で老朽化に起因する場合、いきなり建てかえ勧告ではなく修繕勧告の方が適切ではないのかという意見がありますが、その点、いかがでしょうか。

三沢政府参考人

建てかえ勧告の制度でございますけれども、老朽化が著しく進行し、危険または有害な状況にあるマンションにつきまして、市町村長の勧告によりまして建てかえの合意形成を促して、区分所有者による自発的な建てかえを実現しようという性格のものでございます。

それで、実際に市町村長が勧告する場合の運用としては、これは当然のことでございますけれども、事前に区分所有者と話し合っ、可能な限り区分所有者の理解を得た上で行うということになりますので、区分所有者が知らないときに、寝耳に水で、いきなり建てかえ勧告が発動されるというようなことにはならないということでございますが、なお、この運用に関しまして、そういう趣旨についてきちっとした徹底をしていきたいというふうに考えております。

瀬古委員

もちろん、即建てかえ勧告という形にならないかもしれませんが、老朽化の場合に、まだ修繕するという余地は十分あっても、勧告というものがありますと、どうしてもその点が省略されていくというか、本来なら修繕をうんとやって、それでもだめな場合は建てかえということになるんですが、何だか建てかえを先にみたいなそういう印象があるので、十分その点は配慮していただきたいというふうに思います。

次に参ります。

危険が、構造上の場合は大変理解しやすい面があるんですが、ここに言う建てかえ勧告の中に、衛生上の理由という場合がございます。この衛生上の理由、衛生上有害な状況というのは大変判断が難しいんですね。これは具体的にどういう内容の状況を指すのでしょうか。

三沢政府参考人

建てかえ勧告の基準については、これから国土交通省令の中で定めるという予定でございまして、真に建てかえが必要となるマンションを対象として勧告制度が適切に運用されることとなるように、わかりやすく客観的な基準を策定するという考えでございます。

その場合に、では、その衛生上有害な状況というのはどういうことかということでございますけれども、想定いたしておりますのは、例えば、屋根の防水機能が劣化をして、どんどん雨漏りが生じているような状態とか、あるいは、汚水の配水管が破損して、汚水が流出して悪臭等が発生している状況とか、そういうような状況等を想定しているということでございます。

瀬古委員

そういう場合でも、今日的な状況でいえば、修繕の一定の指導ぐらいでやれる場合も多いかと思うんですが、衛生上有害な状況で即建てかえ勧告というのは、ちょっと今日の時代からいうとどうなのかという問題はございます。

次に参ります。

同じ年代の団地が並ぶ場合は、建物によっては、危険、衛生上の有害な程度というのは棟で異なっております。特定の棟に対して勧告というのは可能なのでしょうか。

三沢政府参考人

建てかえ勧告について、団地を構成する棟のうち、特定の棟だけがそういう基準に該当するという場合には、その当該棟に対してのみ建てかえ勧告を行うということは可能でございます。

瀬古委員

災害に伴う建物の損傷、滅失による場合と、経年に伴う老朽化、だんだん古くなった場合とでは、建てかえの諸条件というのは大きく違ってくると思うんですね。法律もぜひ分けて考えてほしいという意見が全国マンション管理組合連合会からも出されていますが、これはどのように検討されているのでしょうか。

三沢政府参考人

勧告の基準についてのお尋ねだと思いますが、老朽化による建てかえの場合と災害による建てかえの場合で、その基準を違えたらどうかというお尋ねかだと思います。

先ほど申し上げましたように、勧告の基準というのは、わかりやすい、客観的な基準として定めていくということになります。そうしますと、そういう客観的な基準、ある状況がこの基準に適合するかどうかということ判断してやっていきますので、そういう意味では、そういう状況になった原因が何であるか、災害なのか老朽化なのかということにかかわらず、保安上の危険性とか衛生上の有害性で一定の限度を超えているものについては勧告をし得るというような基準を定めていくことになろうかと思えます。

瀬古委員

危険だという場合でも、突然地震が起きて、もう見た目で大変な状態だと、しかし、即建てかえよと言われても、そういう災害の場合には大変困難な状況もあります。そういう点でもよく配慮をしなければならぬ。老朽化の場合は、危ないぞというのはだんだんわかってくるわけで、そういう点では震災の場合の一定の配慮というのは当然必要だということに思うんですけれども、その点はどうでしょうか。

三沢政府参考人

それは、恐らく建てかえの基準そのものよりも、実際その基準に該当するに至ったとき、勧告をするまでの一つの運用上の手順の問題であろうというふうに考えておりますので、それは当然、ある日突然災害になってそういう状態になったときに、直ちに勧告というようなことは運用上なかなか難しいかと思えますので、そこは、運用上の手順については、それぞれの状況に応じてやっていくということになろうかと思えます。

瀬古委員

先ほども質問の中で出てまいりましたが、時価の問題なのですが、組合は建てかえに参加しない区分所有者から区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができるとございます。時価の定義という問題なのですが、中古価格そのものという場合と、中古価格に建てかえ後に付加される含み益といったものを加えた、こういう場合もございます。その点はどのように考えればいいのでしょうか。

三沢政府参考人

時価というのは、売り渡し請求権を行使した時点における区分所有権、敷地利用権の客観的な取引価額だということでございますけれども、そういうものの算定に当たりまして、確かにおっしゃるように、将来の潜在的な価値というのも考慮すべき一つの要素にはなり得るかと思いますが、一方、それを実現するための費用というのも当然かかってまいりますので、そういうものを加味したものが常に一般の中古マンション価格より高いものになるかどうか、それはやはりケース・バイ・ケースであろうかというふうに考えております。

瀬古委員

強制的に買い上げた後、建てかえがとんざした場合、とんざした段階で処分した場合は損金生まれやすくなります。このリスクはだれが負担するのでしょうか。建替組合か、それともディベロッパーか。資金力のない建替組合の過度の負担を取り除くという道は一体あるのでしょうか。それはいかがですか。

三沢政府参考人

これはなかなか難しい問題でございますが、まず、建てかえ事業そのものについては、あらかじめ事業を遂行するために必要な経済的な基礎とかそういうものをきちっとチェックした上で、そういうような事態が生じないというようなことで事業を始めるわけでございます。

ただ、やはり予測しがたい事由により、結果としてそういうことが起きるといことも否定し得ないわけでございます。その場合のリスク負担について、例えばディベロッパーに負担させることは可能かどうかということかと思えますけれども、それはまさに参加組合員としてディベロッパーが参加するときの取り決めの条件がどのようなものなのか、という条件を前提にして区分所有者が合意しているのか、そういうことに尽きるかと思えますので、先生おっしゃるように、ディベロッパーが負担するということも当然あり得るかと思えます。

瀬古委員

最初の約束のときにしっかりそこはやっておかなければ、後々大変になってくるといことが言えると思えます。

建てかえ勧告のマンションが社宅の場合はどうなるかという問題なのですが、賃借人に対する居住安定計画、それから移転料の支払い、家賃対策補助などはどのようになるのでしょうか。

三沢政府参考人

社宅に入っておられる従業員の方々について賃借人の居住安定計画の関係規定の適用があるかどうかというのは、結局、社宅の従業員が賃借人に当たるかどうか、つまり社宅の使用関係が賃貸借関係に当たるかどうかということで決まるといものがございます。

それで、ここは実はいろいろなケースがございます。社宅については、法律的に一律にこういうものだということではなくて、やはりケース・バイ・ケースで判断されるものだといふふうに考えられますが、最高裁の判決によりますと、市場家賃に比して著しく低いとは言えないような家賃を負担している場合には、これは賃借人に当たるという最高裁判決もございますので、そういう場合には本法案の賃借人居住安定計画の対象になるといふふうに考えられます。

瀬古委員

大臣にお聞きしたいと思うのですが、建てかえに参加しない者に対する居住安定のための措置、とりわけ高齢者などの建てかえに参加することが困難な者に対して、公共賃貸住宅への優先入居など居住安定のための措置を講じるとしております。長い間築いた人間関係を絶たれるということは、高齢者にとっては、とりわけ生きる希望を失わされるということで、あの阪神・淡路大震災の例でも明らかなんですね。住宅を与えるからそこへ行きなさいといえればいいというものではないのですね。

そこで、単身高齢者それから高齢夫婦世帯については同一住宅地に居住し続けることが可能になる、そういう取り組みも私は必要だと思うのです。特に、だんだん高齢者がふえてきている大規模団地などは、深刻な問題が出てまいりま

す。先ほどもお話がありましたように、高齢者向けの住宅、グループホーム、ケアつき住宅、それから、例えば近親者と一緒に同一敷地内に住むことができるとか、それから、高齢者も、かなり年がいきますと持ち家から借家に転換する、そういうことも可能になるような賃貸公共住宅の建設、こういうものも行政が参加してつくっていく、または、あるときには公的機関が建てかえを直接行う、こういう住宅づくりや地域づくりが必要になってきているのじゃないかと思うのですが、その点いかがでしょうか。

扇 国務大臣

先ほどからもその件についてお答えもしておりますし、また各先生方からそういう御要望も出ております。

今瀬古議員がおっしゃいますように、団地というものには大規模のものがございまして、子供からお年寄りまで幅広い居住者がおります。そういう意味では、今おっしゃるようなこと、できるだけ多様な要望に対応できるようなものが望ましいというのは当然のことでございます。

そういう意味で、マンションの建てかえに当たりまして、今問題になっておりますようなケアつきのものでありますとかグループホームですとか、そういう事業を営もうという事業者をあらかじめ参加組員として入れるということも、私は、より居住者のニーズにこたえ得るものに発展していくと思います。いろいろな事業者が、高度利用により生まれるという、先ほどから保留床と言ってありますけれども、いわゆる保留床というものを取得して賃貸住宅を供給する場合には、これを有効に使っていくということも大事なことだろうと私は思っておりますので、国と地方公共団体の補助を受けて高齢者向けの優良賃貸住宅でありますとか特定有料賃貸住宅として供給することが可能になると私は思っております。

先生も御存じだろうと思っておりますけれども、港北ニュータウン、これはボナージュ横浜というところですが、今、大規模住宅団地におきますケアつき住宅等の併設事例というものもございまして、福祉施設の併設というのは厚生労働省の所管ではございますけれども、こういうことこそ、こういう委員会の議論を、ぜひ両々相まって相談しながら発展させていきたい、有効に利用させていただきたいと思っております。

瀬古委員

マンションは共同所有、共同管理、共同居住という特徴を持つものです。その要諦は合意形成を図ることにあります。すべての分譲マンションには管理組合というものがあるのですが、実際には、多くの人々の多様な意見を管理組合が一つにまとめていく努力をなさっています。全国マンション管理組合連合会は、区分所有法に管理組合が全く出てこないのは不自然であるとして、管理組合が区分所有者全員で構成することなど、管理組合の目的や性格などを法的に明確にしてほしいというふうに要望されております。この点、法制審議会ではどのような論議が行われているのでしょうか。

また、国土交通省は、管理組合の目的や性格についてどのようにお考えでしょうか。また、管理業者に対する義務要件が必要であるというふうに考えますが、その点いかがでしょうか。

原田政府参考人

マンション管理組合につきましては、マンション管理組合という言葉は使っておりませんが、区分所有者全員で構成する建物及び敷地等の管理を行うための団体ということで、区分所有法三条に定義されているところでございます。この区分所有法第三条に規定されている管理組合については、委員御指摘のように、その組織に関する規定等を整備すべきであるという御指摘があり、これを受けて法制審議会の区分所有法部会においても審議がされたところでございます。

ただ、管理組合の実態を見ますと、これは建物の規模であるとか区分所有者の数であるとか、その間の人的な関係等の違いから、相当に多様な性格を有する団体が含まれると考えられるところ、その組織について、法律で画一的に規定を設けるということは適当でないという意見が多く寄せられたところでございます。

また先月、区分所有法部会で取りまとめられた中間試案にも掲げられておりますが、管理組合の法人化につきまして、人数要件の撤廃を現在検討しているところでございまして、これが実現いたしますと、すべての管理組合にこの組織規定が整備されている管理組合法人になる道が開かれるということもございまして、

そのほか、各管理組合は、規約等で定めることによって、必要な組織を任意に置くことが可能でございますが、これはむしろ画一的な組織規定を設けるより、かえって個々の組合による柔軟な組織運営を実現することができる、このような理由がございまして、管理組合の組織規定を設けることについては、中間試案では取り上げていないということになっております。

三沢政府参考人

管理組合の目的、性格についてのお尋ねで、これは法務省さんにお聞きいただくことかとは思いますが、管理組合につきましては、区分所有法第三条において、区分所有者は全員で建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成するとされておりまして、管理組合はマンションの建物等の維持管理について主体的な役割を果たすものだというふうに認識しております。

管理業者につきましては、昨年八月に施行されましたマンションの管理の適正化の推進に関する法律によりまして登録が義務づけられることになっております。この法律に基づきまして、マンション管理業者に対しまして、さらに管理業務主任者の設置とか、重要事項説明とか、修繕積立金の分別管理等の業務規制が課せられることになることから、このマンション管理の適正化法によりまして、管理業者と管理組合との間で発生している、例えば管理委託内容の説明不足とか修繕積立金の管理等をめぐるトラブルの防止が図られるというようなことが期待されるというふうに考えております。

瀬古委員

一九九五年に発生した阪神・淡路大震災でマンションの倒壊が多発しました。倒壊マンションでは、建てかえかそれとも補修かで区分所有者間での深刻な対立が表面化しました。裁判所などに紛争が持ち込まれて、いまだに解決を見えない事例があると聞いております。中間試案では、この点に関し、大規模滅失による復旧決議に賛成しなかった区分所有者の買い取り請求に対する買い受け人の指定を明記しているだけです。

現行法の六十一条等で規定する滅失の規定は、建物の価格に基づいております。六十一条一項、「建物の価格の二分の一以下に相当する部分が滅失したときは、各区分所有者は、滅失した共用部分及び自己の専有部分を復旧することができる。」こうなっています。こうした経済的判定方法は、滅失度の建築工学的な評価と直接結びつかないために、客観性に欠け、極めて恣意的に運用されるおそれがあります。滅失の建築工学的、客観的基準を作成する必要があると思うんですけども、この点、法制審議会ではどのような議論がされているのでしょうか。

原田政府参考人

区分所有法におきましては、大規模一部滅失の場合に、復旧工事を実施するには、これは四分の三以上の特別多数決を必要としております。建物の価格の二分の一を超える部分が滅失した場合の復旧工事は多額の費用がかかりますし、単純な多数決で復旧工事を行って、その費用を全区分所有者に負わせるのは不合理な場合がある、こういう趣旨でございます。

このような大規模一部滅失の場合の復旧決議を特別多数決とした制度趣旨からいたしますと、これが大規模一部滅失であるか否かの判断基準につきましては、これは建物の価格と復旧費用を基準に考えるというのが適当であろうと考えているところでございます。

ただ、委員の御指摘は、具体的な算定方法において建築工学的な評価基準を取り入れるべきであるという指摘でございます。十分建築工学的な評価基準という中身を理解しているかちょっと不安でございますが、すべての建物に当てはまるような客観的かつ統一的な基準というのを、例えば法律で規定するなり、そういうことを設けることができるかどうかという点については、なお困難が伴うのではないかと考えておりまして、さらに慎重に検討をさせていただきたい、このように考えております。

瀬古委員

時間が参りました。

引き続き法制審議会、また国土交通省でも十分マンションの居住者の意思がきちんと反映されるように検討していただきたいというふうに思います。

以上で終わります。

本日の会議に付した案件 マンション建替え円滑化法案

答弁者

国土交通大臣 扇 千景君

瀬古委員

日本共産党の瀬古由起子でございます。

きょうは、大臣にお聞きしたいと思います。

昨年成立して施行されておりますマンション管理適正化法について、これはマンション建替え円滑化法とも大いに関連するので聞きたいと思います。

この適正化法は管理の枠組みの法整備を行ったものなんです、その論議の過程で、私たちは、管理業者が、本来の管理の主人公である管理組合の業務、これは法的には管理事務なんです、ここに介入するおそれがある、業者本意に管理が行われることにならないかという問題を指摘させていただきました。

管理業者に登録すると、管理業務主任者を置かなきゃならないなどの登録業者としての資格要件が出てまいります。ところが、マンション管理業者が区分所有権を得て管理を行う場合、自分のマンションをどんどん業者が買い取って区分所有権を得た場合には、そしてその人が管理を行う場合は登録しなくていいということになっています。これではマンション管理が業者の介入を許してしまうのではないかと、そういう指摘もされております。

昨日の参考人質疑の中で明らかになりましたが、その上、今回、建てかえでもディベロッパーが組合員として参加できるとなれば、一層、計画もまた施行も業者の言うままになるんじゃないか、こういう不安も生まれてまいります。

居住者の意向が十分尊重されるような措置、これがどうしても必要ではないかと思うんですが、その点、大臣にお聞きさせていただきたいと思います。

扇国務大臣

昨年の八月、今、瀬古議員がおっしゃいましたように、マンションの管理適正化法が施行されました。

今の御心配ではございますけれども、少なくとも、この法律によって、マンションの管理業者というものは国土交通大臣への登録が義務づけられました。それによりまして、管理組合に対しての重要事項の説明が義務づけられた、登録するに当たって。そういう意味では、業務規制が課せられるということになりますので、少なくとも管理組合がどの管理業者と契約するか、そういうことになったときには、その判断の上で必要な情報開示といいますが、そういう意味での、これまで以上に情報開示がされるということになっておりますので、私は、この登録を義務づけたということの意義は大変大きいと思います。

いかにも、情報開示されると皆さんがそれによって選ばれる、どの業者とということを選べますから、そういう意味では一つの大きな歯どめになっている。瀬古議員のおっしゃった御心配には及ばないと私は思います。

また一方、管理組合が分譲業者系列の管理業者と契約するか他の管理業者と契約するかというのは、それぞれの組合の皆さん方の選択でございますから、そういう意味では、私は、より選択しやすくなって安全性が保たれるというふうに、マンションの適正化をより一層図っていけるものと考えております。

瀬古委員

実際には、業者がマンションを所有した場合、権利を持った場合に、そういう場合には、その人に管理を委託するという場合は届け出なくてもやれる仕組みになっていますし、その上、管理もそうだけれども、建てかえも今度ディベロッパーが入ることができる、権利を持てば、所有権を持てば。ということになると、私は、やはり不安ではないかという点は、たとえ、いろいろな選択はあるんだけれども、やはり十分配慮しなきゃならないというふうに思います。

そこで、マンションは適切な維持管理をすればもう百年程度もつんじゃないかということも言われております。全国マンション管理組合連合会の穂山参考人は、昨日、横浜市の住宅政策審議会の中間答申を紹介されました。この答申は、マンションの建物更新に当たっては、建てかえよりも更新の方が有利だ、こういう指摘をしている、こういう考え方が出されております。この点、国土交通省、大臣としてはどのようにお考えなのか。

また、管理組合の努力はもちろんなんですが、それだけではできない再生の提案を真剣に検討してほしいという連合

会からの御要望がございました。こういう点でも、技術的な研究も含めた、法整備も含めた検討というのはやはりもっと本格的にやる必要があるんじゃないかと思いますが、その点、大臣いかがでしょうか。

扇國務大臣

きのうの参考人の横浜市におきます今後の民間住宅施策のあり方についてという答申、私も今拝見させていただいておりますけれども、少なくとも、この答申において、既存のマンションの躯体を生かして内部の改善や増築を行う再生を重視する必要がある、こう指摘がしてございます。今、瀬古議員がおっしゃったとおりですけれども。

少なくとも、再生によって、資源の有効活用でございませうとか、あるいは事業の期間の短縮を図りながら一定の居住水準の向上を確保できる場合も、私はそれは当然あるものと思っております。先ほども私ここで論議しましたように、最初は六十年のつもりで入った、いや、百年のつもりで入ったと、それぞれ思いはあると思えますね。けれども、やはり一定の居住水準の向上を図った上でも、一方で、建てかえによらなければ居住水準の確保ができないというような状況が生じることも、それは物件によってはあるわけでございますので、今御指摘になりましたように、再生によって資源の有効な活用、そういうのができれば一番、私はそれにこしたことがないと思っておりますけれども、事業の期間の短縮等を図りながら、一定の居住水準の向上というものが、あるいは一方で、建てかえによらなければ、今申しましたような居住水準が保てないというような状況が生じることがあることも事実です。

今回の、マンションの建てかえを円滑化するということは、やはりそれぞれきちんと法によって定められることによって、より安全で、より安心し、なおかつ、区分所有者のそれぞれの選択を組合の合意によってできるということで、私は安心度がこれによって高まると思っておりますので、この答申に関しては、個々の、やはりそれぞれの耐久年数によっては変わってくると思っております。

瀬古委員

一定の、建てかえをやらなきゃならない、そういう場合も私は当然出てくると思うんですね。

そこで、私が今お話ししたのは、もちろん建てかえをやらなきゃならない場合にいろいろな配慮もしなきゃなりません。できるだけ長もちさせるという点で、もう少し、これはそれぞれのマンションの管理組合が努力をしなきゃなりません。しかし同時に、例えば技術的な研究、どうやったら長もちできるかというような、そういう研究だとか、それから、実際のそれに対する、いろいろな計画に関する法整備だとか、こういうものは国土交通省としてももっとリードしていいんじゃないか。

そういう点での、うんと長もちさせるためのいろいろな施策についてもっと突っ込んだ研究も必要じゃないかということを行っているんですが、その点、いかがでしょうか。

扇國務大臣

あらゆる資材、あらゆる技術、日進月歩でございまして、私は、塗装一つとってみても、本当に長もちしていいもの、しかも見た目もいろいろな選択ができるいいものが、日進月歩で現段階では進みつつある。

まして、新しいものを開発した人たちは、瀬古議員も御存じだと思いますけれども、いろいろなチラシが入りまして、また、電話がかかってきまして、うちはこういう、普通だったら十年で塗装をかえるものを、うちは二十年のものを開発して、おたくの建物をどうしても試験させていただきたい、ただでしますという宣伝もこのごろはかかってくるようになった。それくらい私は技術というものが進んできたと思えます。

ただ、それが環境的に基準を達成しているかどうかというのが、まだ実験が済んでいないという、大きなことになりますので、今後は、資材とか材料とかあらゆるものが進歩するけれども、それが環境にいいか悪いかということの判断はまた別だと思います。

今申しましたように、あらゆる技術の開発とか、あるいはあらゆる資材の長もちをするような良性のものとか、それは国土交通省としてきちんと推進し、また検査もできる、そのように感じております。

瀬古委員

実は、私たちは先日十五日に、この建替え法や区分所有法の法制審議会の試案をテーマに懇談会を行いました。そこで、参加した管理組合の役員、関係者から、三十年、四十年の建てかえということになると、何か建てかえというのが先にありきで、管理に対する熱意、つまりマンションを長寿化させて良好な管理を行うという熱意がどうしても薄れてしまう、こういう危惧が出されたんですね。

そこで、大臣に伺いたいんですが、マンション管理適正化法に基づく適正化指針でも、適時適切な維持修繕を行うことが重要だとしていて、長期修繕計画策定や修繕積立金の必要性というのが強調されているわけです。その点、この適正化法を規定した国や地方自治体の責任というものもあると思うんですが、こういうものと今回の提案との整合性みたいなものはどのように考えていらっしゃるでしょうか。

扇国務大臣

マンションの管理適正化法、これに関しましては、管理の適正化指針においては、少なくともマンションの快適な居住環境の確保と資産価値の保全を図る、これが大目的でございますので、長期修繕計画等を策定して、そして定期的にこの見直しを行うべき、こう書いてございます。まして、この場合は、建築後相当年数を経過したマンションにおいては、建てかえについても視野に入れつつ、長期の修繕計画の検討を行うことが望ましい、こう明記してございます。

また、この法案は、もとより、一定の年数が経過したマンションについても一律の建てかえを行うべきものとするような考え方に立つものではございませんし、先ほどからも御説明申し上げましたように、個々の建物の状況に応じて、そして建てかえと修繕の比較検討を踏まえた上で、区分所有者が十分な議論に基づいた意思決定を行うことを前提として建てかえの円滑化を図るという手順がございますので、そういう意味では、マンションの管理の適正化指針の考え方と十分に整合性が図られている、私はそのように思っていますし、また図っていかねばならないものと思っております。

瀬古委員

この法律では、建てかえに参加できない高齢者などに対しても公共賃貸住宅への優先入居などの居住安定のための措置を講じるというようにあります。

ところが、今、御存じのように、地方自治体は、財政難もありまして、公共賃貸住宅の建設というのがとまっているんですね。余り新築でやる見通しが無い、そういう都道府県もたくさんございます。何年たっても今の公共の賃貸住宅に入れ無い、こういう事態もあるわけですね。

そこで、例えば、自分の住んでいた建てかえマンションに住めないような高齢者が自分のマンションの近くに住み続けることができるような、例えば公共賃貸住宅建設の促進のために、自治体がなかなか決っているわけですが、そこで国が、こういう人たちの場合、例えば大きな住宅という場合もありますし、例えば十軒ぐらいのちっちゃい公共の賃貸ということもあるかもしれません。そういう面で、もう少し国が、自治体がなかなか公共住宅も建てないという事態になっているので、国としての何らかの援助というものがなければ、実際に、幾ら配慮するといっても、公共賃貸住宅はありませんよという形になったり、遠くの、もう全然今自分の生活していたところと違うところへ行ってくださいよということにもなりかねないし、そういう点での国での公共住宅建設のためのいろいろな配慮が私はこの場合必要だと思うんですが、その点いかがでしょうか。

扇国務大臣

高齢者への配慮というものがもっとあってしかるべきだというお話、そのとおりでございます。

先ほどからも御議論いただいておりますけれども、今、築後三十年のマンションのうち六十歳以上だけが住んでいるマンションというのは全体の三六％に及んでいるんですね。その点からいっても、今瀬古議員が御指摘になった高齢者に対する配慮、そういうものがいかに大事かということ、おっしゃるとおりでございますので、私たち、年齢とかあるいは世帯構成とかあるいは経済状況などの面でも、少なくとも配慮していこうと。

また、区分所有者が集合して居住している建てかえに当たっては、高齢者であることとか今おっしゃったような財力、資力の不足、そういう人たちに対しても、私たちは、建てかえに参加することが困難な方には、先ほども申しましたように、公共賃貸住宅の新規の建設のみではなく、あるいは既存の公共住宅のストックの有効活用、そういうものも含めて、従前の居住者住宅の供給におきます財政負担の少ない民間借り上げ方式の活用等によって、居住安定措置を的確に講ずるように地方公共団体に助言してまいりたいと思っております。

また、事実、今、空き家の戸数というのは二万戸ございます。そういう意味でも、公営住宅の空き家を利用したり、そして優先的に入れるということも私たちは配慮しながら、そういう人たちを困らせないように、安心して住んでいただく、また安心した方策があるということを申し上げておきたいと思っております。

瀬古委員

今、空き家があったとしても、昨日、参考人質疑の中でも、高齢者は環境が変わるということやはりなかなか望まないという問題があるんですね。そういう意味では、やはり自分の住み続けてきたその地域で住みたいと、そういう場

合の公共住宅の建設などもやはり考えざるを得ないと思うんです。その辺でぜひ配慮いただきたいし、先ほども言いましたように、できるだけマンションを長もちさせるための施策、建てかえに当たっても、十分高齢者を初め居住者の意向が反映できる配慮、施策をぜひお願いしたいと思います。

以上で終わります。ありがとうございました。

## 井上美代議員他の質問主意書

### ペイオフ凍結解除とマンションの管理費及び修繕積立金の保全に関する質問主意書

右の質問主意書を国会法第七十四条によって提出する。

平成十四年二月二十五日

井上美代	大沢辰美	富樫錬三	西山登紀子
畑野君枝	八田ひろこ	宮本岳志	
参議院議長	井上 裕 殿		

### ペイオフ凍結解除とマンションの管理費及び修繕積立金の保全に関する質問主意書

今年四月から定期預金、来年四月から普通預金のペイオフ凍結解除が行われる。全国には約三百八十五万戸（二〇〇〇年）のマンションストックがあるとされている。そのうち築三〇年以上の物件はおよそ一二万戸、二〇一〇年には九十三万戸まで増える見通しである。

マンションは老朽化とともに、管理費や修繕積立金を増やし、管理の徹底やマンションの壁の亀裂・水漏れ対策の強化などを行うことが求められる。

マンションの管理費や修繕積立金は、マンションの規模によって異なるが、数千万円、数億円、大きなマンションでは十億円を超えるところもある。それが銀行、信用金庫、信用組合、郵便局などに預けられたり、一部は住宅金融公庫の社債購入に充てられている

今、マンション管理組合、マンション住民は、ペイオフ凍結解除を控えて、管理費や修繕積立金をどのように保全していくのかについて頭を痛めている。今後、マンション老朽化対策のための修繕積立金はますます増えることが予想される。このようなマンションの管理費や修繕積立金がペイオフ凍結解除で、一千万円以上の預貯金全額が保全されないこともあるということは、重大な問題であり、政府として必要な保全措置を採るべきであると考えます。

以下質問する。

一、政府は、四月からのペイオフ凍結解除を中止すべきではないか。

二、政府は、ペイオフ凍結解除をあくまで行うのであれば、凍結解除後のマンションの管理費や修繕積立金が一千万円を超えた場合に、その積立金が確実に保全されるための措置をどのように採るつもりなのか。

三、マンション管理組合、マンション住民がどのような措置を採れば管理費や修繕積立金を全額保全することができると考えているのか、具体的に例示されたい。

四、二〇〇〇年度から始まった住宅金融公庫のマンション修繕債券積立制度は、ペイオフ凍結解除とは無関係の制度とされている。この制度の申込管理組合は二〇〇〇年度一千二百七十五組合、二〇〇一年度二千三十六組合であるということである。予算は毎年四百五十億円組まれているが、その利用額は四百五十億円に達していない。政府

は、この制度の周知の徹底とともに、この制度を残し、更に充実させて、希望する管理組合がすべて利用できるよ  
うにすべきではないか。

右質問する。

内閣参質一五四第一四号  
平成一四年三月一五日

内閣総理大臣 小泉純一郎

参議院議長 井上 裕 殿

参議院議員井上美代君外六名提出バイオフ凍結解除とマンションの管理費及び修繕積立金の保全に関する質問に  
対し、別紙答弁書を送付する。

バイオフ凍結解除とマンションの管理費及び修繕積立金の保全に関する質問に対する答弁書

一について

預金保険法(昭和四十六年法律第三十四号)附則第十六条に基づく現行の預金等の全額保護のための特例措置は、  
同条第一項に規定する資金援助に要すると見込まれる費用のうち、同項に規定する当該資金援助に係る破綻金融機  
関の保険事故につき保険金の支払を行うときに要すると見込まれる費用を超える費用を国の歳出措置等で補てんす  
るものである。預金保険制度の本来の趣旨は、少額預金者を保護し、もって信用秩序の維持を図ることであり、こ  
の特例措置は、臨時異例の措置であることから、これを予定どおり終了することが適当であると考えます。

二及び三について

現行の預金等の全額保護のための特例措置が終了した後の預金等の資産の保全の方法については、預金者等自身  
が、自己の資産管理上の様々な必要性に照らして、自らの責任により合理的に選択すべきものと考えます。政府とし  
ては、信用秩序の維持に一層万全を期するとともに、マンションの管理費や修繕積立金に係る預金者を含め、預金  
者等が預金保険制度の内容を理解し、自己の資産を適切に管理できるよう、引き続き効果的な広報活動を進めてま  
いりたい。

なお、普通預金等の流動性預金が、本年四月以降も引き続き1年間は、全額保護されることを活用して、マンシ  
ョン管理組合やマンションの住民が、その間に今後の対応を検討していくことも選択肢の一つであると考えられる。

五について

御指摘のマンション修繕債券積立制度は、マンション管理組合が住宅金融公庫の発効する債券を取得すること  
により、マンションの計画的な修繕に必要な資金を積み立てるため、平成十二年度に創設したものである。同制度に  
係る応募総額は、同年度においては約百九億円、平成十三年度においては約百四十三億円であったが、平成十四年  
度の同公庫の予算においては、過去の応募実績を上回る四百五十億円の募集枠を設定しているところである。今後  
とも同制度の周知徹底に努めるとともに、計画的な修繕積立金の積み立ての支援に努めてまいりたい。

\*\*\*\*\*

お問い合わせは

大幡基夫議員室 TEL 03-3508-7476 FAX 03-3508-3356  
e-mail oohata\_m@nifty.com  
瀬古由起子議員室 TEL 03-3508-7604 FAX 03-3508-3984

\*\*\*\*\*

ngo