

平成26年1月20日

【事務局】 本日はお忙しい中、ご出席いただきまして、まことにありがとうございます。
す。

本日は、マスコミ等の取材希望がございますので、ご了承いただきたいと思います。カメラ撮り等は事前をお願いしてありますように、議事に入るまでとなっておりますので、よろしくをお願いします。

なお、部会の議事につきましては、分科会に準じて、プレスを除き、一般には非公開となっております。また、議事録は委員の名前を伏せた形で、後日国土交通省のホームページにおいて公開することといたしたいと存じますので、ご了承いただきたいと思います。

それでは、お手元にお配りしております資料の確認をさせていただきます。お手元の配付資料一覧をごらんいただきたいと存じます。本日の審議会の基準制度部会委員名簿、それから本日も意見頂く趣旨、それから分厚い資料で老朽化マンションの建替え等の現状について、新たな老朽化マンションの再生促進策（案）について、最後に建築分科会・建築基準制度部会における今後の検討スケジュールについて、以上の5点でございます。欠落等がございましたら事務局にお申し出ください。よろしいでしょうか。

まず、定足数の確認をさせていただきます。本日は建築分科会委員、臨時委員の計14名中、3分の1以上の12名がご出席されておられまして、社会資本整備審議会令第9条により、本部会が成立しておりますことをご報告申し上げます。

なお、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員におかれましては、ご欠席との連絡をいただいております。

それでは、これから議事をお願いしたいと考えております。議事運営につきましては、部会長、よろしくお願い申し上げます。

【部会長】 はい。委員の皆様方にはお忙しい中、建築基準制度部会にご出席いただきまして、ありがとうございます。それでは、ただいまから第11回建築基準制度部会の議事に入らせていただきたいと思います。

本日の議事は、今、事務局のほうからお話にありましたように、配付資料と議事次第に沿ったものでございまして、「老朽化マンションの建替え等の促進について」でございます。

それでは議事に移ります。まず事務局より、本日の建築基準制度部会において委員の皆様方からご意見をいただく趣旨につきまして、お手元の資料2に基づいて、ご説明をお願いしたいと思います。

【事務局】 それでは、資料2に基づきましてご説明させていただきます。「本日ご意見頂く趣旨」ということをございますけれども、住宅・建築物の耐震化につきましては、この部会におかれまして、昨年2月に第一次報告という形で取りまとめをいただいたところをございます、これを踏まえて国土交通省のほうで作業をいたしまして、耐震改修促進法の改正案を国会に提出いたしまして、これが昨年5月に成立し、11月から改正法が施行されているということをございます。

この中で、いわゆる分譲マンションにも関連する事項といたしまして、診断・改修努力義務の創設、あるいは耐震改修計画認定基準を緩和して、容積率・建蔽率の特例を講じるなど区分所有建物につきましては、改修の決議要件を区分所有法の特例規定を設けたなどの内容も盛り込んでいただいたところをございます。

改修につきましてはそのような形で施策を講じてきたわけをございますけれども、その後、国土交通省のほうにおきまして、なかなか改修では対応できない、建替えなどになる老朽マンションにつきましても、検討を進めてまいりました。本日、マンションの耐震化をさらに促進するために、マンションとその敷地の売却制度、あるいは容積率の緩和特例、こういった制度につきまして検討を進めてございますので、これにつきましてご説明をさせていただきますと存じます。

これらの制度につきましては、マンション建替円滑化法という法律が既にございます、私どものほうでこの法律の所管をしてございます。これはマンションの建替えを円滑に進めるための手続等について定めた事業法でございますけれども、こちらの改正といったことを見越しまして、作業を進めてまいりたいと考えてございます、マンション建替円滑化法自身は、この部会の検討事項でございます建築基準制度からは外れておりますので、現在諮問をお願いしている事項に対しての答申をいただく事項ではございませんが、この部会について申し上げますと、第二次報告のご審議を今続けていただいているところをございます、この中に、本日ご意見をいただく内容を盛り込んでいただくということではございませんけれども、その諮問がそもそも住宅の耐震化ということで、このマンションの政策はこの諮問事項にも密接に関連する事項でございますので、そういった観点から、本日、この老朽化マンションの建替え等の促進策につきましてご説明をさせていただいた

上で、委員の先生方からご意見をいただきたい、こういう趣旨でございます。

以上でございます。

【部会長】 どうもありがとうございました。ただいま事務局の説明がありましたように、本日はマンションのこの建替えということにつきまして、委員の方々からご意見を伺う場を設けたいと思います。その方向で本日の部会を進めさせていただきたいと思います。

なお、本日ご欠席の委員の方がいらっしゃいますが、それらの方については事務局のほうで個別にご相談をさせていただいて、ご意見をいただいて、後ほど事務局から、その結果について皆様方のほうに報告するというようにさせていただきたいと思います。

それでは事務局より、今、事務局のほうからございました、この趣旨に沿いまして、老朽化マンションの建替え等のことについて、皆様方のご意見を伺うことになりましますけれども、資料3によりまして、現在の老朽化マンションの現状についてご説明いただきたいと思っております。

【事務局】 よろしく申し上げます。

資料3でございます。まず1ページ目をおめくりいただきたいと思っております。マンションの建替えに係る現状ということで、マンションのストック戸数の変遷を示したものでございます。折れ線グラフの一番右側でございますが、平成24年末時点で約590万戸ということになってございます。そのうち昭和56年の新耐震基準前の旧耐震基準に基づいて建設されたものが、約106万戸でございます。

次に、2ページをおめくりいただきたいと思っております。老朽化マンションの数の今後の見込みでございます。耐震基準が変わった昭和56年というのが、今からさかのぼりますと33年前ということでございますので、この資料は築後40年超のものを中心にお示ししてございます。棒グラフが下にございますが、水色と黄色の部分、一番左の2013年は黄色が小さいものですから消えてございますが、この合計が築後40年を超えるものとなります。2013年現在で約32万戸、これが5年後には68と5の合計の73万ということになりまして、10年後には約4倍の129万戸、それから20年後には8倍の264万戸と、漸増していく見込みでございます。

それから次に3ページでございます。この一連の表は、マンションの建設時期ごとに、居住者の高齢化率、それから空き住戸の割合、賃貸住戸、貸しに出している住戸の割合をまとめたものになります。

まずは上のグラフでございます。これは建築時期別のマンション居住者の高齢化率、す

なわち、戸数全体に占める60歳以上の方だけの世帯というものの割合を示したものでございます。これを見ますと、昭和45年以前のものについては50.3%、半分を超える部屋について、高齢者の方の世帯ということになってございます。同じように昭和46から55年に建築されたものについては43.7%、それから56年から平成2年が30%、平成3年以降は17%ということになってございまして、建築時期が古くなればなるほど、建物も老朽化するんですが、世帯で見ましても高齢世帯の割合が多くなってきてございます。

それから次に、左下のグラフをごらんいただきたいと思います。こちらは建築時期別のマンションの空き家率でございます。例えば空き家率が20%を超えるようなものについて見ますと、右の2つの赤いのと茶色の部分でございまして、昭和45年以前で見ますと21足す3の24%、以下、昭和46年から55年のものが14%、昭和56年から平成2年が11%、それから平成3年以降のもので9%ということになってございまして、こちら先ほどの高齢化率と同様に、建築時期が古くなればなるほど空き住戸が多いという傾向が見て取れるわけでございます。

それから右下のグラフでございます。こちらは建築時期別の分譲マンション内の借家の割合でございます。こちら借家率が20%以上というもので見えています。左の下と同じように、赤と茶色の部分はその20%を超えるものでございまして、昭和45年以前が25%、昭和46年から55年が18%、昭和56年から平成2年が17%、それから平成3年以降が8%ということで、昭和46年から55年と昭和56年から平成2年はあまり変わりませんが、傾向としましては、やはり古いものになればなるほど、貸しに出しているものが増えている傾向が見て取れるわけでございます。

それから続きまして、4ページをおめくりいただきたいと思います。これはマンションの建替え事業の実施状況をグラフにしたものでございます。平成25年4月時点で累計で183件、それから建替え前の住戸の戸数で、約1万4,000戸が建て替えられたということになってございまして、このグラフの変遷の評価についてはいろいろあるかと思えますけれども、私どもは上の枠囲みの中、文末に「留まる」と書いておりますように、なかなか進んでいないのではないかという問題意識を持っているところでございます。

それから続きまして、5ページ目でございます。ここから8ページ目までが、現行の主に法制度に関するものになりまして、この部分については特に細かくご説明したいと思っております。

まず5ページ目でございます。こちらはマンションを含みます区分所有建築物に係りま

す、基本的な制度の変遷を示したものでございます。このページにあるもの、建物の区分所有法というのがございますが、これの前に本来でありますと、民法の共有物に係る規定というのが一般規定としてございます。これについてはまた、6ページのほうで資料をつけてございますので、そちらでご説明いたします。

昭和37年に建物の区分所有等に関する法律というのが成立、それから翌年、38年から施行されてございます。このときは建替えに関する規定はございませんで、共用部分の変更について、原則として全員同意というものであったところ、改良を目的とし、著しく多額の費用を要しないものについては、4分の3以上の多数で進めることができることとされてございます。

それから昭和58年に、この区分所有法の非常に大きい改正がされてございます。このとき、まず共用部分の変更について申しますと、原則が全員同意のものについては4分の3以上の多数、それから昭和37年につくったときに4分の3以上だったものについては、過半数に決議要件を緩和してございます。それからこのときに建替えについても、もともと全員同意というものでありましたが、建物の効用の維持ですとか回復に過分の費用を要するに至ったもの、ここで「過分の費用要件」と書いていますが、こういったものについては全員同意から5分の4以上に緩和してございます。

それからその後、予算の話としまして、平成6年に優良建築物等整備事業（マンション建替えタイプ）というものができて、予算上の支援というのもしっかりつくったということとでございます。

それからこの下、平成12年には、マンションの一般的な管理の方法でありますけれども、マンションの管理の適正化の推進に関する法律というものがつくられてございます。

それから平成14年に、マンションの建替えの円滑化等に関する法律というのが、これは国土交通省の所管の法律として制定されまして、合わせて区分所有法のほうも改正されてございます。区分所有法の改正では、共用部分の変更についてさらに緩和されたほか、先ほど昭和58年のときの建替えの一つの要件になってございました、過分の費用要件というものが廃止されて、単純に5分の4以上の多数決で、この建替えを進めることができるようになってございます。

それから一番下、平成25年に、耐震改修促進法が改正されまして、耐震改修に係る決議要件の緩和などの措置が図られたところでございます。

それから6ページ目でございます。これは建物の区分所有法の概要、それから民法と区

分所有法との関係を整理したものでございます。区分所有法につきましては、民法の特に共有物の部分の特別法としまして、区分所有建築物の所有関係ですとか、建物、その敷地の共同管理、また建替えの意思決定方法について規定したものであります。

主な規定内容につきましては、下に挙げてございます。

1つ目は、全体として共有物であります。独立した専有部分については単独で所有できるということ。それから、その他の共有部分については区分所有者全員の共有に属するということ。それから、原則として専有部分と共用部分・敷地利用権を分離して処分することはできないということ。それから、管理組合を構成するということ。それから、マンション管理の基本ルールとして管理規約というものを定めることができるということ。それから、共用部分の変更などについては集会の決議で決するという。それから、建替えの決議をすることができるということでございます。その下がイメージ図ということでございます。

それから、民法の特に共有物の部分と区分所有法との関係を整理したのが右側の表でございます。共用部分の各共有者の持分ということで見ますと、民法では相等しいものと推定するというところでございます。この※にありますように、当事者の合意があればそれによって決まるということではございません。一方で区分所有法については、その有する専有部分の床面積の割合ということで、これは議決権というものもその当該割合によることにされてございます。

それから、共用部分の使用ということに関しましては、民法では各共有者は持分に応じた使用ができるのに対しまして、区分所有法では、各共有者は持分に関わらず用法に従って使用できるということになってございます。

それから、共用部分の保存行為でございます。いわゆる修繕などが法律上はこれに該当するというところでございます。現状を維持するですとか、全共有者に不利益を及ばないようにするものについてはこの保存行為ということで、民法原則では各共有者がすることができることになっております。区分所有法でも各共有者がすることができることになってございますが、管理規約で別段の定めもすることができます。例えば、管理組合の理事長に実施させるといったようなことができることになってございます。

続きまして、共用部分の管理というものについてでございますが、例えば賃貸借に出すとか、それから管理者に使用収益をさせるとかということがこれに該当します。民法では各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決するということになってございます。一方

区分所有法では、区分所有者及び議決権の過半数ということで、区分所有者の頭数と、それから議決権、一番上の持分のところに出てきていますけれども、専有部分の床面積の割合とイコールですけれども、これの過半数と、2つの縛りがかかっています、この2つで決めることが原則になってございます。ただし、管理規約の中で別段の定めもすることができるということで、これも理事会で決めるとかということも、管理規約で決めればできることになってございます。

それから続きまして、共用部分の変更ということでございます。これは売却するとか、壊すとかということ、それからよく言われますのは、例えば土地で田畑に使われているようなものを宅地に造成するとかということについて、これは変更と言ってございます。これについては、民法原則では共有者の全員の同意が必要と言っているのに対しまして、区分所有法では、物理的変化を伴う改修工事などについては、原則区分所有者及び議決権の4分の3以上で決するということになってございます。

それから続きまして、マンションの建替えでございますが、こちらについては、現在では、先ほどご説明しましたとおり、区分所有者とその議決権の5分の4以上で、単純に決議することができるようになっておりますので、マンションの建替えということに関して言えば、民法のところに書いてございます、共有者の全員の同意が必要というものは適用されることはありませんが、そういったものについては5分の4以上で決議するということになってございます。

それから、共用部分の分割請求でございます。これは各共有者がいつでも分割請求ができるというのが民法でございます。一方で区分所有法については、分割請求をすることができないということになってございます。

それから、最後の区分所有関係の解消ということでございますが、民法原則では共有者の全員の同意が必要というものに対しまして、区分所有法では規定がございませんので、民法の規定に戻しまして、全員の同意が必要ということになってございます。

こういうように、特に共有の部分はどういった使い方をするかということについて、かなり細かく分けた上で、それぞれ民法、区分所有法で扱いが決まっているということでございます。

続きまして、7ページでございます。7ページは区分所有法によります建替えの意思決定の過程と申しますか、その決議の要件とか、それから手続を示したものでございます。区分所有法では、先ほど申しました5分の4という建替え決議のほか、集会の召集の通知

ですとか、事前の説明会の開催といったようなものを規定してございます。また、建替えに反対される区分所有者に対しまして、賛成の区分所有者が売渡し請求を行うということが可能になってございます。

以下の流れ図が、この手続でございます。集会の2カ月以上前に召集の通知をして、1カ月以上前に説明会を開催する。それから集会を開催しまして建替え決議をするということでございます。右、建替え決議吹き出しのところで※に書いてございますが、建替えの前後で、敷地が一部重なっていないなければならないということ、それから議決権は、先ほど申しましたが、専有部分の床面積の割合によります。ただ、これは規約で別段の定めをすることは可能ということになってございます。

それから非賛成者に対しましては、まず最初に述べました売渡し請求の前に、建替えに参加するか否かの催告というものをやりまして、参加しない方々につきましては、売渡し請求というものをかけることができることになってございまして、最終的に全員が同意している、建物全体に反対者がいない状態にして、建物を取り壊すという手続、進め方になってございます。

それから8ページ目でございます。8ページ目は、国土交通省の所管法律でございますマンション建替円滑化法と、区分所有法の建替えの進め方、フロー図を記したものでございます。マンション建替法で行う建替えにつきましても、この流れ図の一番上でございまして、建替え決議という、この5分の4以上の決議につきましては、マンション建替法の中ではなくて、建物区分所有法の決議を使って、それ以降、マンション建替円滑化法の手続に進んでいくということになってございます。

マンション建替法の中では、マンション建替組合の成立ですとか、それから権利変換手続による関係権利の変換といったようなものを規定してございます。

まずマンション建替法による建替えでございます。建替え決議をして、それから次の段階として、決議に合意した者の4分の3以上の合意をもちまして、マンション建替組合というものをつくりませんが、その認可申請をします。その組合の中に、実際の事業を行いますデベロッパーなどの参加組合員という形で参加することができるようになってございます。それでこの時点で、反対区分所有者への売渡し請求をすることができまして、この際、組合、あるいは買い受けることができるとされた方が、時価で買い取るということになってございます。

その後、権利変換計画を決定、それから認可するわけございまして、これを受けて従

前のマンションの区分所有権、それから担保権、借家権、こういった権利というのは、原則として新しく建てられますマンションに移行することになってございます。この時点で、やっぱり建替えの事業には参加したくないということで、もうこのマンションから出ていくという方もございます。そういった方については、権利変換の期日までに補償金をお渡しするというようにしてございます。それで居住者の方は、組合が通知した期限までにマンションを明け渡していただく。

その権利変換の期日におきまして、権利が一斉に変動するというので、もとの区分所有権、それから担保権、借家権というのが、順番に言えば、区分所有権は組合に移りまして、新しい床のほうに全ての権利が移っていくということでございます。

それから右のほうの区分所有法の建替えでございます。これはマンション建替法の権利変換計画の権利変換の手続を使わないで、個々の売買、通常の売買で事業を進めていくというものでございます。こちらについては、反対の方は区分所有法の63条のほうの反対区分者への売渡し請求というものをかけて、基本的に全体を賛成の形にして区分所有権を、この枠囲みのさらに下でありますけれども、個々の区分所有権を通常の売買契約で事業者へ売却して、それでその後、また通常の売買契約において、新しい床を買うといったようなことをしていくものでございます。

それから9ページ以降は、いろんな形での支援でございます。

9ページ目でございます。これは建替え等に係るマニュアルの整備ということで、ここに5つマニュアルが書いてございます。最初はマンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアルというもの。その後、建替え、あるいは修繕に進むものに応じて、建替えの場合ですと、マンション建替え実務マニュアル、マンション建替えの合意形成に関するマニュアル、それから改修でありますと、改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル、マンション耐震化マニュアルといったようなものを、少ないもので数十ページ、大きいものになりますと数百ページに及ぶ、こういったマニュアル、ガイドラインを作成して、支援をしているところでございます。

それから10ページ、11ページは、予算による支援でございます。

10ページ目は、優良建築物等整備事業ということでございまして、市街地環境の整備改善、それから良好な市街地住宅の供給などに資するため、土地利用の高度化などに寄与するマンション建替え事業につきまして、共用通行部分の整備などに対して助成するものでございます。

対象になるマンション建替えの要件は、この上の○に掲げてございますとおりでございます。まして、地域で言えば三大都市圏、それから中心市街地などということでございます。それから面積、空地の面積などについては、今のところ5年間の特例措置ということでございますけれども、一般のルールというか、要件に比べますと、建替円滑化法に基づく事業については緩和されている状況でございます。交付対象事業費としては、調査設計計画費ということで、基本計画の作成ですとか合意形成、それから土地の整備、建築物の除却ですとか補償費、それから最初に申しました供用の通行部分を含めた、共同施設の整備費というものに対して支援をする制度がございます。

それから11ページ、都市再生住宅等整備事業ということございまして、これは市街地再開発事業ですとか、このマンション建替え事業もそうですけれども、その実施に伴いまして、住宅ですとか店舗、事務所などを失ってしまうような方々も出てくるということで、そういった方々を入居させるための住宅などを整備するものについて支援しているものでございます。交付の内容として右に挙げてございますが、整備費ということで調査設計計画、土地整備、共同施設整備といったようなものと、あとは家賃対策補助もこの中で行うことができるようになってございます。

それから下の段、これは債務保証でございます。組合ですとか、再開発で言うとその再開発会社とかというところが、お金を借りやすく、調達しやすくするということで、債務保証を行うものでございます。これは民間再開発促進基金によります債務保証でございます。まして、保証の対象資金としては、調査設計計画などのコンサル費用、それから転出者に対する補償費用、施設建築物などの整備費用といったものについて、対象にしてございます。

それから12ページ目でございます。これは税制の特例措置ということございまして、マンションの建替えに係る建替えの参加者、あるいは転出者の譲渡所得ですとか、それから組合をつくって事業を進めるわけでありまして、その登記関係ですとか、事業税、事業所税などについて、さまざまな特例措置が設けられてございます。

中身は下に掲げてございますとおり、国税で言いますと所得税や法人税、登録免許税といったようなもの、それから、地方税では所得税、法人税と相対するものとして住民税、それから事業税、事業所税といったようなものに、特例措置が設けられているところでございます。

それから容積率の件でございますが、13ページ。こちらは総合設計制度を活用して建替えを行うといったものでございます。敷地面積が一定規模以上で、敷地内に一定の空地

を有するような建築物につきましては、特定行政庁の許可を受けて、容積率制限ですとか、道路の斜線制限などの高さ制限を緩和するというものでございます。

それから以下、14ページから16ページまでは参考でございます。耐震改修促進法につきましては、左の枠囲みにあります、一般には集会の決議要件として、区分所有者、それから議決権の4分の3以上の決議を受けて進めなければいけない、構造躯体に壁ですとか筋かいなどの耐震部材を設置するような、基本的構造部分への加工が大きいものも含めまして、全て耐震性が不足しているということで行政庁に認定を受けたものについては、過半数以上でできるようにしてございます。

それから15ページ目でございます。こちらは昨年の法務省所管の法律、正確に申しますと被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法、いわゆる被災マンション法の中身でございます。大規模な災害によって重大な被害を受けた区分所有建築物について、5分の4以上の多数によって売却を実現する決議制度というものが、昨年できてございます。

改正前、この法律自体は平成7年の阪神・淡路大震災を受けて制定されたものでございまして、その際は、多数決でその敷地に壊れた後の建物を再建することができるというものをご定めてございましたが、左の改正前の問題点の矢印の下にございますように、区分所有建物が重大な被害を受けた場合、取り壊しですとか売却を実現することに関して言いますと、相変わらず全員の同意が必要だということ、それから区分所有建物が滅失した場合であっても、敷地を売却するには全員の同意が必要という問題点を受けて、右にございますように、重大な被害を受けた区分所有建物について、5分の4以上の多数によって取り壊しや売却を実現する制度が創設されてございます。

また、②のほうでは、建物がなくなってしまった、滅失したものについても同じように、5分の4以上の多数によって敷地を売却する、それからその敷地に区分所有建物を再建するといったことができるようになってございます。

それから最後、16ページ、これは分譲マンションの建替え等の検討状況に関するアンケート調査というのを、ちょっと前になりますけれども、平成20年に内閣府、法務省、国土交通省と合同でした結果でございます。

左が建替えを進めるに当たっての事業上の問題ということでございまして、これを見ますと、既存不適格で容積率をオーバーするとかといったようなもので、事業スキームが組み立てられなかったもので、その建築規制ですとか、それから費用の確保が問題であったという回答が多かったということでございます。

それから右側でありますけれども、合意形成上の問題ということと言えますと、建替えに係る居住者、特に高齢の居住者の方ですとか、低所得者などの個別の事情、それから意見の調整が難しかったというご意見が多かったということでございます。

資料3の説明は、長くなりましたが以上でございます。

【部会長】 どうもありがとうございました。民法、区分所有法、それからマンション建替法、3つの体系でご理解いただくように、資料をご用意いただいたものでございます。この資料については、議論は後でしますので、議論というより、資料の内容についてのご質問や確認をしておきたい事項、それをこの時間で皆様方からいただきたいと思えます。

発言に当たりましては、議事録の作成上、お名前を冒頭に述べていただいてからご意見を述べていただくようお願いしたいと思います。自由にご発言いただければと思います。じゃ、〇〇委員、どうぞ。

【委員】 〇〇です。資料の2ページ目ですけれども、このページは根拠が書いていないんですが、これは今後の滅失はどう想定して入っているんでしょうか。

【事務局】 今後の滅失あるいは建替えというのは、ここはカウントしていないということでございます。

【委員】 わかりました。そうすると、20年後にこうなると書いてあるけれども、黄色の部分は、ほんとうは、建替えが進めばかなり少ないということですね。わかりました。

【部会長】 ほかに何かご質問等ございますでしょうか。

ちょっと私から2点、ご質問したいんですけど、まず1点目は、7ページに書いてある、この建替えにネガティブというのか、否定的な方がいたときに、ある賛成条件で請求をすると。この請求に関しては、例えばどのくらいが適正な価格かといったことについては、現状第三者的な方が関与するのでしょうか。それとも、これはごく一般的に、市場価格とは変ですけど、実態はどうでしょうか。要はネガティブな方にやはり、不相应に不利な条件を課すのはまずいという観点からお聞きします。

【事務局】 実態上は、まずこの売渡し請求に至らないように、極力全員同意を目指して合意形成を進めると。その上でどうしてもという方に対しては、鑑定評価などをとりまして、そういった価格も基準にしながら、これは法律上売渡し請求をかける場合は時価と規定されてございますので、実質的な権利侵害とならないような価格で売渡し請求をすることになってございます。

【部会長】 ありがとうございます。もう一点は、10ページに、こういった優良建築

物をするという意味での補助制度というのがございますけど、ここの中で例えば一例を挙げると、調査設計計画費というのがありますよね。一番最後のページに、進んでいない現状の一つに、費用検討の確保が難しかったというのが2番目に挙げられていますが、これは検討したけれども建替えに至らなかったというときも、この補助費というのは出るのか、いや、この補助費はやっぱり検討が成立して、最後まで建替えに行って初めて公的な支援が得られるものなのか、その性格はどうなんだろうという質問です。

【事務局】 基本計画作成という段階、これは当然合意形成自体、促進自体が補助金交付の目的でございますので、結果的に合意に至らなかった、あるいは速やかな事業化ができなかったからといって、例えば返還してほしいとか、そういったことにはならずにお出しをしているということでございます。

【部会長】 わかりました。ほかに何かご質問ございますか。よろしいですか。

それでは、この資料3の資料内容についてのご質問等はこれで終了いたしまして、続きまして、新たな老朽化マンションの再生促進策（案）について、資料4に基づきましてご説明をお願いしたいと思います。事務局のほうからよろしく願いいたします。

【事務局】 それでは資料4によりまして、新たな老朽化マンションの再生促進策（案）についてご説明いたします。

まず、1ページ目をおめくりいただきたいと思います。一番上にポイントということで3つ挙げてございます。

まずその課題でございまして、南海トラフの巨大地震ですとか首都直下地震などの被害想定を見ても、そういった巨大地震の発生のおそれがある中、生命・身体の保護の観点から、耐震性不足の老朽化マンション、もちろん改修も含めてですけれども、建替えなどについても、よく進めていくというのが喫緊の課題になってございます。これは国交省としても最重要課題の一つでございまして、これから説明する制度の案についても、耐震性不足の解消、それから耐震化の促進という行政目的を進めるために、特例措置を講じようというものでございます。

それで、今回ご説明しようという制度につきましては、2つ目の○でございます。老朽化マンションの建替え等を促進するため、新たにマンション敷地売却制度という制度を創設したいということ、それからもう一つは、耐震性不足のものについて、マンションを建て替える場合の容積率の緩和特例を設けたいというものでございます。

あわせてまして3つ目の○ですが、マンション敷地売却に係ります支援措置として、予算、

それから税制の整備、あるいは専門家によります相談体制なども整備したいというものでございます。

下の表をごらんいただきたいと思います。耐震性不足の解消の仕方としましては、大きくはここに3つ掲げてございます、改修、建替え、取壊して住替えるというものが考えられようかと思えます。

改修につきましては、何度も出てきていますけれども、昨年の耐震改修促進法の改正によりまして、決議要件の緩和、4分の3以上を過半数にするといったようなこと、それから容積率等の緩和特例というものを措置したところでございます。

一方で、この一番下、取壊して住替えというところの一般のマンションのところをごらんいただきますと、先ほど来、資料3でもございましたが、民法原則に基づいて全員同意が必要ということで、3つの選択肢というには非常に厳しいというか、なかなかハードルが高い状況にございます。

このため、今回の見直し案としましては、赤字で書いているところでございますが、マンション敷地売却制度、5分の4以上の決議によりまして、マンションとその敷地を売却して、それから取り壊しを進められるようにするというところで、実質的に区分所有者の方々の選択肢を増やすということをやりたいということでございます。

また法制度としましては、買受人でありますデベロッパーに売却して、そのデベロッパーが取り壊すというところまででございますけれども、実際には取り壊した後に、新たにマンションが建設されるというケースが多いただろうと聞いてもございまして、想定されるということ踏まえまして、この制度は広い意味での建替えと言うこともできようかと思っております。

この制度によりまして、危険な居住というのを解消し、それから区分所有者は新たなマンションへの再入居、引っ越しを1回でとか、ライフステージが変わったということで、もとのマンションではない、違うところに住みたい方については、他の住宅への住替えというものを選択できるようになるということ、また、従来の建替えのスキームに比べまして合意形成が容易であることから、事業の進捗というものも早くなろうかと考えてございます。

また、次のページでご説明しますが、耐震性不足の認定を受けたものについては、今回創設しようとしている売却制度に乗っかってくるものだけではなくて、従前の建替えの枠組みでやられるものを含めまして、マンションに建て替わるものであれば、容積率の

緩和特例を講じようと考えてございます。

そのほか、予算、税制の専門家の相談体制、これは上の3つ目の○ですけれども、これを繰り返し※のところで書いているところでございます。

続きまして2ページ目でございます。今回創設しようとしていますマンション敷地売却制度の、今想定しています、この事業の流れ、フロー図でございます。ご説明しますと、まずは耐震性不足の認定というものを受けていただくということでございます。耐震診断を受けて、それで耐震性が不足しているものについて、特定行政庁の認定を受けていただきます。

次に、黄色の丸で囲ってございます買受計画の認定というものがございます。これは、今建っている耐震性不足のマンションを買い受けて、それを除却したいという方について、買受計画の認定というものを受けていただくことにしようと考えてございます。その買受計画の中身としましては、そのマンションの買受、それから除却をどうするかということ、それから代替住居の提供、あるいはあっせんといったものをどうやっていくかということについて、買受人となろうという方が申請して認定を受けていただくものでございます。

それからその先に、マンション敷地売却決議、5分の4以上の多数による決議ということでございます。これは先ほど説明しました建替えと違いまして、この決議については、今度国土交通省のほうで改正しようと考えておりますマンション建替円滑化法の中で、規定を置きたいと思っております。その中身としましては、売却の相手方、それから売却代金、分配金の算定方法といったようなものを、この決議の中で決めていただくものでございます。

それからこの決議が済みましたら、マンション敷地売却組合の設立認可ということでございまして、これは建替えと同様、このマンション敷地売却をすることについて、賛成の意を表した、合意した方々の4分の3以上の多数の同意で話を進めていく、設立認可を進めていくということでございます。

その後、反対区分所有者への売渡し請求。これは建替えの場合と同じでございまして、時価で組合が買い取るという格好でございます。

それから、その次の段階としまして、分配金取得計画というものを決定し、認可を受けていただくということでございます。この分配金取得計画の中身としましては、個々の区分所有者の方々に支払われる予定の分配金の額ですとか、それから借家人の方々も含めまして、いろいろ補償金というものが出てくるかと思いますが、そういった補償金の額、

それから権利消滅期日というものをこの中で決めていただくということで考えてごさいます。

そうしますと、この矢印右側のほうでございませうけれども、区分所有者の方々については権利消滅の期日までに、原則としては分配金を取得する。原則と申しましたのは、その次の四角、担保権付きの区分所有権に係る分配金につきましては、区分所有者に支払わずに供託しまして、供託したそちらのほうに、担保権者が物上代位できるようにするというところで考えております。それから借家人の方につきましては、その権利消滅期日までに組合から補償金を支払っていただく。そして居住者の方々は、その権利消滅期日までにマンションを明け渡していただくという進め方で考えてございませう。

そして、その次の段階ですけれども、権利消滅期日におきまして権利が一斉に変動するというところでございませう。区分所有権、それから担保権、借家権、いずれも消滅して、各区分所有者が有していました区分所有権については、全て1つのものとして、マンション敷地売却組合の所有になるということでございませう。

そしてその後、買受人にマンションと敷地を売却し、その買い受けた者が除却をして、それでその後の土地の利用を行っていただくということでございませう。

そして容積率の緩和特例、下に絵が描いてございませうが、これについては、繰り返しになります、耐震性不足の認定を受けたマンションの建替え、これは広い意味での建替えでございまして、今回の売却制度を使って、その後建て替わるもの、それから従前のマンション建替円滑化法、あるいは区分所有法の決議だけをして、任意の売買でというものを含めまして、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについては、容積率の制限を緩和したいというものでございませう。

それから3ページ目でございます。これは今回考えてございませうマンション敷地売却制度の流れ図、2ページ目のものと一緒でございますが、こちらとマンション建替法の建替え、それから区分所有法の建替えを横に並べてみたものでございませう。

今回のマンション敷地売却制度というものについては、最初に耐震性不足の認定を受けていただくというところからスタートするところが大きく違うこと、それから権利変換ですとかということではなくて、この法制度の枠組みでは、分配金を取得していただくということ、それから担保権とか借家権については、マンション建替法の場合は、原則として再建マンションに移行するというものでございませうが、今回のマンション敷地売却制度におきましては、物もなくなりますし、補償金ですとか、供託して物上代位をもって消滅す

るといふこととございます。

それから4ページ目とございます。こちらは予算とすとか税制におきましても支援するといふことと、平成26年度の予算案、それから税制改正案と、予算案については政府決定、税制改正案については税制大綱に書かれていふものございます。

まず予算とすけれども、老朽化マンションの再生の円滑化を図るためといふことと、資料3のほうと3つ、優良建築物等整備事業、都市再生住宅等整備事業、それから民間再開発促進基金の債務保証事業といふこととご説明しましたが、こちらの事業の対象に、今般のマンション敷地売却によりますマンション建替え等の仕組みといふものも対象に追加するといふこととございます。

それから2つ目の○とすけれども、こちらは専門家による相談体制の整備といふことと、現在マンション管理適正化・再生推進事業といふことと、補助事業を持ってございまして、こちらの支援対象事業に、この専門家による相談体制の整備に係るものを追加しようといふものございます。

それから、税制改正案につきましたは、こちらもマンション建替えと同様とありますけれども、転出者、組合などに係ります税制の特例を、それぞれ国税、地方税といふことと要望をしてございまして、現在のマンション建替えと遜色ない、こちらのほうが不利にならないよふな税制の改正といふことと要望し、その税制改正大綱に盛り込まれていふところございます。

それから以下、今回の促進策に係る指摘事項などといふことと、若干紹介させていただきますといふ思います。

まずは5ページ目とございます。新たな選択肢の検討に係る法制審議会での議論といふこととございます。昨年の被災マンション法改正時に法制審議会と議論されていふ中で、今回の検討といふものを予見したといふいますか、そうした議論がなされてございますので、簡単に紹介したいといふ思います。

1つ目の○の下線を引いてちよつと太文字にしていふ部分とあります。被災マンション法をモデルにして、一般法制においふても同様の建物敷地一括売却制度が必要だといふ議論は必ず出てくるでしようといふことが、このときに議論といふいますか、問題提起されてございます。

それから、2つ目の○のまた下線を引いていふところとすけれども、今後21世紀においふて、いふろいふな場面で出てくるマンションの問題は考えていかなければならない。その

解としては、おそらく事業法制の発想であると。その際、これはちょっと太字にしていますが、下から7行目ですけれども、常に照応の原則ですとか手続の公正さ、それに対する司法審査の担保というものは必要だけでも、割り切り感やスピード感はあってもよいのではないかとということで話がされてございます。太字になってございますが、国土交通省が被災地に限らずマンションの再生のために、この発想のようなこともしようということをお考えならば、それはやっとならいいのではないかとということで、日にちで言いますと、平成24年12月11日の法制審の中でこういった話が出てきているということで、紹介させていただきました。

それから6ページ目でございます。こちらが昨年の6月14日に閣議決定されました、規制改革実施計画でございます。この中でも老朽化マンションの建替えを含めた再生事業を進めるべきだという問題意識がありまして、この中で、下の枠囲みでございます、区分所有建物に係る権利調整のあり方や建築規制などのあり方、専門家による相談体制などを含めて、多角的な観点から総合的な検討を行って結論を得るということで、もちろんマンション建替円滑化法につきましては、国土交通省の専管法律ではありますが、この権利調整、民法の特例規定であること、また借家の話ですとか、抵当権の話、担保の話、それからさらに言えば登記の話ですとか、そういったものもございまして、所管省庁としては法務省、国土交通省がこれをやれ、平成25年度に検討・結論ということが言われて、法務省と国土交通省がずっといろいろ議論をしている中で、今回の案が出てきたものでございます。

それから、7ページ目、8ページ目でございます。こちらは関係団体、この制度のプレーヤーになり得るところですとか、ご懸念があると想像される場所ですとか、それからマンションの管理関係にかかわっておられるところについて、今年の1月10日から16日の間に、今回の案をお示ししてヒアリングを実施してございます。

ここに整理して、それぞれ箇条書きしていますが、これは一言一句それぞれの団体と調整したものでございますので、申しわけありませんが、これについては読み上げさせていただきます。それで将来的なものを除きまして、今回の制度構築、また実際の運用に至るまでの間で、我々として今のところ考えていることについて、この読み上げた後でちょっとご説明させていただきたいと思っております。

まず、再開発コーディネーター協会でございます。「マンションの建替え等の円滑化を進める上で、有効な制度と考える」、「将来的にはリモデリングに係る施策についても検討願

いたい」、「補償金の算定方法については、ガイドラインを作成することが必要と考える」ということをございます。

それから全国借地借家人組合連合会。こちらだけ事務局長代行と書いてございますが、何分ショートノーティスで話を伺いましたので、連合会としての意見というものはちょっと間に合わなかったということをございまして、この事務局長代行の方は、先ほど紹介しました被災マンション法のときの法制審議会の委員で参加されていた方をございまして、この方にお話を聞いたものをございます。

読み上げますと、「被災マンション法では一定の大規模災害で大規模一部滅失した場合という前提のもとで決議要件を4/5以上としている。今回の制度は耐震性不足の場合であるため、決議要件を4/5から緩和すべきではない」ということをございます。これだけ若干補足しますと、「今回の制度は耐震性不足の場合であるため」というのは、いわゆるまだ壊れていないでしょうということかと思っております。

それから「借家人の使用収益の権利の補償としては、補償金の支払いだけでは不十分である。これに加え、①借家人に意見を陳述する権利を与えること、②代替建物の提供・あつせん、③地方公共団体による居住安定に関する措置、④借家権の消滅に対する適正な額の補償金が必要」、区分所有者に対しても代替建物の提供・あつせんと地方公共団体による居住安定に関する措置が必要」。

それから、全国マンション組合連合会からは、「区分所有者の発意による選択肢として、売却制度の創設は必要。併せて、公的な支援措置（補助や相談体制等）も必要」。それから「決議要件を4/5よりも緩めることは、乱用を防ぐ観点から問題。4/5が妥当」。「借家人に対する補償金の額については、区分所有者の負担にも配慮すべき」。

日本マンション学会からは、「制度全体としては概ね賛成。ただし、借家権の消滅について一部反対意見がある」。「実務上解決すべき課題として、担保割れとなる区分所有権もあり得ることが挙げられる」。「買受計画の認定がマンション敷地売却決議よりも前に必要となると、区分所有者間の合意形成上、支障となる場合もあるのではないか」。

それから8ページ目をございます。不動産協会からは、「売却制度の創設については、賛成。耐震性不足のマンションについては、最優先で速やかに法整備を行って頂きたい。ただし、新耐震のマンションについても、今後は経過により築40年超となり、様々な理由での建替え・敷地売却のニーズが表面化してくることが予想されるため、将来的には対象を広げる検討も必要ではないか」。「被災マンションよりも決議要件を低くする理由が無い

と思われるので、現時点では4／5が妥当ではないか。ただし、将来的には被災マンション法や区分所有法の建替え決議とともにさらなる要件緩和を考えても良いのではないか」。

「マンション敷地売却の認可をもって法律により借家権、担保権が消滅する制度には賛成。借家権に対する補償金の額については、事業を円滑に進める上でも一定のルールが必要」。

マンション管理業協会からは、「耐震化促進は急務であり、選択肢の一つとして売却制度の創設は有効」。「決議要件については、区分所有法や被災マンション法に準ずるもので概ね妥当」。「借家人が高齢者であることも多いため、妥当な補償金の額の算定と代替住居の確保に係る配慮が必要」。

それからマンション計画修繕施工協会からは、「売却制度の創設自体には、特段異論はない」、「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」という意見をいただいております。

これらのうち、特に多うございましたのは、補償金の関連としては、きちっと基準のようなものを決めたほうがいいんじゃないかということについては、補償金の価格の算定基準については、法律あるいは政令の中でまずは決めると考えてございまして、さらに詳細なものとして、ガイドラインなりで示す予定と考えてございます。

それから、全国借地借家人組合連合会のほうから幾つかご意見がございました。1つ目は、借家人に意見を陳述する権利を与えることというものにつきまして、これは法律上、なかなか権利として書くというのは難しいかもしれませんが、ガイドラインなどにおきまして、借家人に対する配慮をきちんとしましょうということについて、示していきたいと考えてございます。

それから、②の代替建物の提供・あっせんということに関しましては、先ほど制度のフロー図のときに、買受計画というところでご紹介しましたが、都道府県知事等に認定を受けるために申請する計画に、この代替住居の提供・あっせんというものを書くことになっていまして、具体的には、例えば再建マンションへの優先入居ですとか、デベロッパーの子会社、地域の宅建業者を通じた賃貸住宅などの紹介、公営住宅、公社賃貸住宅、URの賃貸住宅の紹介とかということを内容とするものを、その買受計画に記載させるということを考えてございます。

それから、地方公共団体による居住安定に関する措置というものに関しましては、国、地方公共団体の責務として、区分所有者、借家人の居住の安定の確保を図るため必要な措置を講ずることを定めた上で、基本方針というものにもその旨を定めていきたいと思って

ございます。そのイメージとしては、例えば地域の実情を踏まえつつ、公営住宅などの公共賃貸住宅への優先入居、その他の多様な支援に努めるといったことなどを書いていくことが考えられようかと思えます。

それから、これも繰り返しになりますが、平成26年度の予算案におきまして、地方公共団体ですとか事業者などが代替住居を建設する場合の補助制度、都市再生住宅の整備事業につきまして、マンション敷地売却事業も対象とする拡充を図ろうということでございます。

それから、④借家権の消滅に対する適正な額の補償金ということございまして、借家人に対する補償金としましては、権利補償と通損補償、通常生じる損失ということで、引っ越し代ですとか家賃差補償とかといったものを定めるとともに、補償金の額の算定基準については、補償金の算定方法ですので、法令で定めましてガイドラインによりまして、きちっと適正な額になるように、より詳細に示していきたいと考えてございます。

それから、マンション学会のほうからありました、買受計画の認定がマンション敷地売却決議よりも前に必要となると、区分所有者間の合意形成上、支障となる場合もあるのではないかとございまして。今回の制度案におきましては、決議後、マンション敷地建物はマンション敷地売却決議をし終わってからもの手続というものを、できる限り円滑に進める観点から、買受計画の認定を決議よりも前に行うことで、議論をしているところでございまして、ご指摘のとおり、知事の認定が決議より前になるということで、特に反対される区分所有者の方から感情的な意見、反対意見が出ることも、確かに想定されるところでございます。

ですので、こうしたことが極力ないように、早い段階から区分所有者間におきまして、買受人の選定方法ですとか、その候補などについて段階的に周知していくとか、合意形成を図りながら進めていくということが望ましい旨、ガイドラインで示すことを考えているところでございます。

以上でございますが、ヒアリングしましたこの関係団体以外に、今回の制度というのが民法の特例に関するものであること、それから借家ですとか担保の話とかということも鑑みまして、日弁連ですとか全銀協、銀行の団体などとも意見交換をしてきているところでございます。

以上でございます。

【部会長】 どうもありがとうございました。ただいまの事務局からのご説明につつま

して、まず先ほどと同じように、この資料についてのご質問、それから確認をしたいことのご発言をお願いしたいと思います。意見交換については、その後まとめて行いたいと思います。どなたか、資料の内容についてのご質問等ございますでしょうか。

【委員】 よろしいですか。

【部会長】 はい、どうぞ。

【委員】 ○○です。2ページの最初に、マンション敷地の売却に対して、耐震性不足の認定というのがありますね。これは違法建築とか、それから既存不適格というものも問わずに、全て耐震性不足の認定、要除却認定が出ればやるということですか。

【事務局】 そうしたのも耐震性が不足しているという事実があれば、それは認定され得るということでございます。

【委員】 わかりました。

【部会長】 ほかに何か、この資料についての質問です。では、○○委員。

【委員】 ○○です。すいません、3ページのこの比較がありますけれども、このマンション敷地売却制度の中で、要するにマンション敷地売却決議というところで、売却の相手方、売却代金、そういうことを決議するとなっているんですが、この段階で売却代金を確定すると理解してよろしいんですか。

【事務局】 一応被災マンション法の売却決議の規定を参考にして、売却額の見込み額という形の表現になろうかと思えますけれども、実務はどうなるかという意味では、かなり限りなく合意額に近いものを記載することが多いかと思われます。

【委員】 私もそんなに詳しいわけでもないですが、今の見込み額ということになると、確定でないわけですね。そうすると後で、決議はしたんだけど実際の額が、そういうことはないように運用されるのかもしれませんが、違ってきちゃうとか、食い違うということも、制度上は幾らでも——幾らでもというのはあれですけど、あり得るという理解でいいんですか。

【事務局】 法律的な意味で確定額ではございませんけれども、運用段階でガイドラインなども整備してまいりたいと考えておりますし、どうしても時点のずれ等もございますので、そういった意味で、あまり実務上大きなずれが生じないような形で、運用には配慮していきたいと考えております。

【委員】 差し支えなかったら、その配慮する運用の具体的な手法というか、考え方というのはどんなふうになっているんですか。結構大きな問題、つまりこれだと見込みで決

議したけれども、全然違う、もっと低い金額に大幅になってしまえば、そんな話じゃなかったんだよ、とてもじゃないけどということで、大混乱が起きる可能性もあるわけで、そこら辺がどう手当てされているのかだけちょっと。

【事務局】 実際にはおそらく鑑定評価などをきちんととった上で、この決議に至ることになるかと思えますし、あとは最終額の確定という意味では、法手続としては分配金取得計画に至るまでにおきまして、必要な計画、あるいは認可といった手続が規定されてございますので、そういった中で、少なくとも、当然その決議の内容に適合して最終額が決まるという形を担保していきたいと思っております。

【委員】 とりあえずいいです。

【部会長】 なかなか後先の関係、先ほど私も伺ったように、どこかの段階でこの計画が動かなくなるという可能性はなきにしもあらずでしょうね。

ほかに何かご質問等ございますか。よろしゅうございますか。

【委員】 ○○です。1ページに専門家による相談体制を整備するとありますが、どのタイミングでどのような専門家の方が相談体制をつくっていく想定をされているのか、そのあたりについてもう少し詳しくご説明いただけるとありがたいんですが。

【事務局】 すいません、どのタイミングというのは、何年ごろからとか、そういう意味でいいですか。

【委員】 いえ、そうではなくて、計画を進めていくに当たって、どこの段階でどういう形で専門家がかわっていくのか、で、どのような相談を想定されているのか、そのあたりをもう少し説明いただけると。

【事務局】 この売却制度についても、最初から売却制度に行くというのではなくて、まずは改修なのか、建替えなのか、それから建替えでもなくて、この売却制度に行くのかということ、法律の手続に乗ってくる前の段階から、かなり綿密に議論がされていくということかと思えます。

その段階から相談というのはあり得ると思っておりますので、どう選択するのかというものもありますし、あとは価格をどうしていくかということが、売却制度ということでもありますので、大きな争点となるかと思っておりますので、そういったことについて相談ですとか、「相談体制等」と書いていますが、紛争みたいなものもあろうかと思っております。

誰がということに関して言いますと、法律の専門家、例えば弁護士さんですとか、建築士の方、それから額という意味で言えば、不動産鑑定士の方ということも想定されようか

と思っています。

【部会長】 よろしゅうございますか。

【委員】 はい。

【部会長】 多分あまり制度設計の細かいところまでは、まだ検討中のところもあるという理解だと思います。ほかによろしゅうございますか。

それでは質疑応答から、今回この部会の議題として提案させていただきました、マンション敷地売却ということ新しく選択肢に置いた再生促進策案、これについていわゆる意見交換をしていきたいと思います。今、資料3がその背景に至るまでの経緯とほかの法律との関係、それから資料4の後段のほうに、関連した団体からの指摘もございます。この場では、委員の皆さんから忌憚のないご意見をいただきたいと思いますので、ぜひご自由なご発言をしていただきたいと思います。

発言の場合は、挙手でも結構ですし、声をかけていただいても結構です。お名前を挙げていただいてから発言していただきたいと思います。よろしくお願ひしたいと思います。〇〇委員、どうぞ。

【委員】 〇〇です。若干意見がございますので、発言の機会をいただければと思います。耐震性の不足している既存ストックの更新を促すためには、大変有効な策であると思います。全員合意を与件としているので合意形成が難しく、更新が進まないという意見もありますので、それを5分の4に緩和するのは、促進策になると思いますが、一方で慎重に考えなければいけない面もあると思います。

東京都にある経年が進んでいる団地やマンションの居住者に対してヒアリングしたことがあります。経年が進んでいるほど高齢者が多くなり、長期に住み続けたい、ついでに住まいにしたいという意向が高まっていきます。この敷地売却制度の場合、補償金をもらって出ていくことになるわけですが、戻ってこられるかということ、非常に難しいのではないかと思います。ここ（霞ヶ関）から1時間ぐらいの通勤圏にある築45年程度の公団分譲マンションですと、インターネット情報ですが、50平米ぐらいの住宅が600万円から800万円ぐらいで売りに出ていたりします。時価で買い取るということですので、高齢者の方は一時的に現金を取得されるわけですが、建て替わった場合、近隣の分譲マンションの価格からすると4,000万円以上になると思います。そうすると高齢者の方は、建て替わったものに帰ってくるのが難しいのではないのでしょうか。となるとこの制度に合意して売却することに同意されない方も増えるのではないかと思います。

そういう意味で、高齢化が進んでいるので、区分所有者の方の居住の継続性に関する意向にも配慮する必要があるのではないかと思います。関係団体のヒアリングがされていますけれども、一番重要なステークホルダーは区分所有者です。区分所有者に対するヒアリングがなされていないようなので、配慮する必要があるかと思います。また相続税ではマンションは評価額で課税されますので優遇されている面があると思います。売却すると金融資産になり、100%課税対象になりますので、高齢の区分所有者は売却に消極的になるのではないかと思います。

容積率の緩和というの、ほかに良い方法がないのでやむを得ないところがあるかと思いますが、例えば耐震性がない築45年のマンションは容積率が緩和されるけれども、隣に建っている築60年でも耐震性があるマンションは、容積率が緩和されないというような矛盾もあるかもしれない。そうなっていないのかもしれませんが、そういう矛盾のない制度設計にしておかないといけないと思います。

【部会長】 どうもありがとうございました。今のご意見について何か、事務局からお答えすることはありますか。よろしいですか。

【事務局】 おっしゃるとおり、高齢者の方も含めた居住の安定というのは重要でございますので、5分の4という比較的高い特別多数決の割合を定めていると。ただし、これは極論すると、やっぱり全員同意ということに戻っていってしまうわけでございますけれども、今回耐震不足で、地震が来れば人命にかかわるといったものを早急に解決しなければいけないという観点から、可能な限り十分な手当てをすることによって、またかつ、権利侵害が大きくなることは手続上排除できるような配慮を持って、この売却制度をつくりたいということでございます。

それから一応区分所有者の団体という意味では、この資料の7ページの全国マンション管理組合連合会というのが区分所有者さんの団体ということで。

【委員】 そうです。すいません。

【事務局】 一応売却制度自体につきましてはご理解いただける方向のコメントをいただいております。

それから税制につきましても、ちょっとこの資料だけだとわかりにくいかわかりませんが、特に住宅の場合は、そもそもマイホームの優遇税制がございますので、3,000万円以上の売却益が出ない限り、譲渡課税されずに次の資産を取得できるという措置が講じられているところでございます。

また、店舗などの非住宅のものにつきましても、今回軽減税率、あるいは特別控除という形で、税の軽減策を講じたいと思っております。

それから容積率も全くおっしゃるとおりだと思います。私どもも従来マンションの建替えについて、いわゆる総合設計制度の運用という形を中心に進めてきたところでございまして、容積率の規制というのは当然そのまちづくりのルールということで、当然いろいろなマンション所有者、あるいは周辺の住民の方も含めたご理解をいただきながら、信頼を裏切らないような形で運用していく必要があると考えております。

ただ、何度も同じことを申し上げますけれども、今回耐震不足の緊急な解消が必要ということ踏まえまして、これまでの総合設計を少し変形といいますか、従来の総合設計制度というのはかなり厳格な空地要件が定められてございまして、マンション建替えの場合に、こういったものが少し使いづらいという実態のお声もいただいておりますので、当然公開空地でございまして、あるいは地区の防災性に資するとか、一定の市街地環境の貢献をしていただくことを前提として、通常総合設計とは異なる耐震不足マンションについての、いわばマンション建替え型の総合設計という形で新制度ができないだろうかというのが、私どもの検討案でございまして。

【委員】 いいですか。

【部会長】 じゃ、〇〇委員、どうぞ。

【委員】 〇〇です。その最後の容積率緩和のことですけれども、容積率緩和というのは、〇〇委員も言われたように極めて有効な手法であり、かつ今までもいろんな局面で使われたわけですけれども、この促進策で容積率緩和ができる根拠といいますか、総合設計制度の変形を使われると今言われたただけれども、何で容積率を緩めることができるかという根拠が明確じゃないと、逆に容積率というルールそのものに対する信頼感が減ってしまう危険性があると思っておりますので、相当慎重に検討されたほうがいいのではないかと思います。以上です。

【部会長】 ただいまご意見ですので。

【委員】 意見です。

【部会長】 何かお答えがあれば。

【事務局】 この案で成案できれば、総合設計と同様に、これは実際には許可を地方公共団体が行う制度になろうかと思っておりますので、運用に当たる地方公共団体ともよく相談をしながら、運用基準を整備してまいりたいと思っておりますし、容積率ボーナスが付与さ

れる根拠というのは、あくまで市街地環境に貢献があるということで、従来の要件を少し緩和するかもわかりませんが、何らかの市街地環境の貢献があるといったこと、これは近隣の地域住民の方の理解を得る上でも必要なことですので、そういったものを要件に落とし込んでいく必要があるだろうと思ってございます。

当然許可でございますので、例えば交通渋滞などの支障がこのプロジェクトによって起こらないかといった、ネガティブチェックというのも当然行った上でやっていきたいと思ってございます。

【部会長】 ありがとうございます。ほかに何かご意見ございますか。

【委員】 はい。

【部会長】 じゃ、〇〇委員。

【委員】 〇〇です。反対区分所有者からは時価で買い取るということですが、結局耐震性不足のマンションですから、それを前提にすると、時価といってもほとんど価値がないということにもなりかねないわけで、そうすると先ほどの〇〇委員の意見と同じに、やっぱり最初の現状分析でも、経年のものには高齢者が多いということが前提になっているわけですから、その反対だという高齢者の方の代替住居の確保、ここには十分配慮しないと、結局住むところがなくなってしまいます。

戻ってくるどころか、同種同等の中古マンションすら購入できないということもあると思うんです。だからそこについては今後の検討課題だと思うんですが、十分意見として配慮していただきたいし、具体的な方策の検討が必要だと考えます。

以上です。

【部会長】 ありがとうございます。適切なお意見だと思います。ほかに何か。

【委員】 ちょっといいですか。

【部会長】 はい、〇〇委員。

【委員】 〇〇です。1点だけ、計画は賛成です。ただ留意点だけ。耐震性不足の認定の基準の取り方は、物議を醸すこともあるので、認定の基準のつくりは慎重にされたほうがいいと思っています。

以上です。

【部会長】 ありがとうございます。これも今後の具体化における参考意見として、お聞き取りいただければと思います。じゃ、〇〇委員。

【委員】 意見じゃないんですけど、今後の検討の参考意見が随分出ました。急ぐ必

要が当然あると思うんですけど、これはどれぐらいの工程で。例えば来年度にはもう普及させるとか、その辺のお考えはどうなっていますか。

【事務局】 この後、私どものほうで法案作成作業をいたしまして、規制改革実施計画でも閣議決定されておりますとおり、年度内に検討、結論ということになっておりますので、政府のやるこの施策の内容としては、年度内にまとめたいと思っております。そこから先は、これは法改正ということで、国会との関係が出てまいりますので、ちょっとこの場で具体的なスケジュールというのはあれでございますが、そういったある程度の近い将来に実現に移していければと考えてございます。

【部会長】 じゃ、〇〇委員。

【委員】 そうすると、今かなり根本的な意見、難しい問題が出ていますけれども、それは検討した結果として法案になるんじゃないくて、大筋の法案を決めた上で具体的な検討を始めるということですか。

【事務局】 一応政府部内では、これは先ほど来ご説明していますとおり、所有権が一定手続で消滅したり、借家権とか担保権も消滅するというところで、権利に非常に大きな影響がある制度でございますので、財産権の観点から、慎重に政府部内で検討を進めてきてございます。

先ほどちょっと触れましたけれども、内閣法制局でありますとか法務省とか、そういった関係部局とも綿密な調整を進めてございまして、その上で、基本的にはこの耐震化という形で、このような案であれば法制度として構成し得るんじゃないかということで、現在検討を進めてございまして、運用にかかわるご意見も非常に大きいかと思っておりますので、そういったところも今後引き続き、いろいろなご意見をいただきながら、十分丁寧な制度になるように、ガイドライン等整備してまいりたいと思っております。

【委員】 できるだけ急いでいただきたいというのが一番の本音なので、ぜひとも今日出た意見も当然踏まえながらですけれども、進めていただきたいと思います。

【部会長】 ほかに何か、このご意見。はい、じゃ、どうぞ。

【委員】 〇〇です。さっき容積率アップのことで、総合設計の話が出たのですが、例えばちょっと郊外型で、多摩ニュータウンとかをイメージしていただければいいんですけど、四、五階建てで非常に大きな敷地の中に、例えば何とかハイツとかいって、何棟も建っているようなところで計画していく場合に、敷地が非常に大きいですから、中に道路がいろいろ走っていたりだとか、そういうことで総合設計ということだけではなくて、都市

計画決定なんかの方法を使って、低層の箱型のものを、何かあるところで高層のタワーをつくっちゃって容積率を確保したりだとか、そういう方法も考えられると思うんですけど、その総合設計だけじゃなくてという方法論みたいなものは、提示することはお考えですか。

【事務局】 老朽マンションの課題はご指摘のとおり、郊外の団地ですとかも含めまして、いろいろな問題があるかと思えますけれども、今回とにかくまず売却制度という、かなり法律的には従来にない制度を整備したいということで、基本的には単棟型の1棟で建っているものを、まず売却制度でも選択肢に入れられるような道を開きたいということを中心に考えていたものですから、総合設計制度的なものを盛り込んでいるところでございます。

ご指摘の団地につきましては、実はちょっと次のステップに向けてもう少し、今ご指摘いただいた都市計画の問題もそうでございますし、合意形成の手続の問題等も含めまして、単独棟の場合とはさらに複雑な問題がいろいろございまして、正直言って今回、そこまで全部整理し切れなかったという作業状況でございます。

したがって、そういった問題につきまして、今回、今ご説明したところで、まず第1ステップとして考えてございますけれども、今後の課題としてさせていただければと思います。

【部会長】 ありがとうございます。よろしゅうございますか。

【委員】 はい。

【部会長】 民法、区分所有法、それから今回の法律関係で、非常に権利関係で大きな改正だということで、とりあえず今回は戸建ての老朽マンションに限った形でスキームをつくって、今後において、多分国土交通省としては今ご意見があれば、将来的な課題としてご検討いただくということになると思います。

ほかにご意見ございますか。よろしゅうございますか。じゃ、〇〇委員。

【委員】 ちょっとわからないんですけど、この買受計画をつくるということは、買受人を基本的にある程度目星をつけるということだと思えますけれども、こういった制度が安定的に運用されるためには、その買受人というのが安定的に事業をしていただく必要があると思えます。そういう意味で、例えば倒産隔離の問題とか、不安定要因が何か起きたときに、マンションの住民だとかそういうところに、変に累が及ばないようなことを考える必要があると思えます。それはちょっと細かい話なので、法制度自体とは関係ないのかもしれないんですけども、今後検討に当たっては、そのあたりも必要かなと感じ

ましたので、あえてご意見を申し上げました。

【部会長】 ありがとうございます。多分どこかで事業が中途半端に終わっちゃうようなときに、所有者が非常な不利をこうむることのないような制度設計を考えていただきたいと。

【委員】 そうです。

【部会長】 ほかによろしゅうございますか。特にほかにご意見がないようでしたら。

この部会をやってまいりました私のほうから、2点ぐらいちょっと事務局、国土交通省のほうに要望しておきたいと思います。

1つは、今回これは非常に新しい制度であり、先ほど〇〇委員からあったように、今後近々法案化されて、全般的に肯定的なご意見があったと思います。進んだときに幾つか例が出た段階で、いわゆるこの部会が継続しているかどうかわかりませんが、社会資本整備審議会の建築分科会の中に、一度その結果をPDC Aというのか……。例が五、六件ですかね。

【委員】 そうですね、そんなにたくさんではないですね。

【部会長】 そんなにたくさんではないと思いますけれども、あまり遅くまでならない時期に、一度どういう問題があったかということで、PDC A、チェック・アンド・レビューという形で、メンバーはこの形で残っていないかもしれませんが、その結果を建築分科会のほうにご報告していただきたい。これは私、これの取りまとめに当たった部会長としてのお願いでございます。

それからもう一点、多数の委員の皆様方からもご指摘があったように、老齢が社会的弱者かどうかわかりませんが、多分借家人だとか高齢者、それから社会的な弱者、経済的な弱者が含まれていることで、ぜひそれらの方々に大きな負担を伴わないような制度設計を、任意の制度も含めて、国土交通省として推進していただきたいということを、部会長というのか、もし皆様方ご同意いただければ、この部会としてのご意見として、事務局のほうに申し述べておきたいと思います。

どうもありがとうございます。それでは以上で本日本日予定の議題を終了いたしましたので、本日の議事を終わらせていただきたいと思います。

先ほどちょっと〇〇委員からありましたけど、今後の予定について、事務局のほうからご紹介いただきたいと思います。

【事務局】 ありがとうございます。本日本日ご議論いただきました老朽化マンションの

建替え等の促進につきましては、委員の皆様からいただいたご意見、それからご欠席の委員の方からも個別に私どもが伺って、ご意見を拝聴してまいりたいと考えてございます。これらを踏まえて、国土交通省のほうで作業を進めまして、政府として法案提出に向けて検討を進めてまいりたいと考えてございます。

次に、建築分科会、建築基準制度部会における今後の検討スケジュールにつきまして、資料5を用いてご説明させていただきます。資料5でございます。

前回まで、大臣報告に向けていろいろご審議をいただいていたところでございます。今回は、第12回建築基準制度部会を2月3日15時より開催させていただきまして、第二次報告の取りまとめをお願いするとともに、建築分科会第34回を同日の17時15分より開催させていただきまして、今後の建築基準制度のあり方についての第二次報告ということで、ご議論をお願いしたいと考えてございます。場所はともに本日と同じ、国土交通省11階特別会議室での開催を予定しておりますので、よろしくお願い申し上げます。

なお、本日の議事につきましては、事務局で議事録として取りまとめた後に、委員の皆様にご確認をお願いしたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

以上でございます。

【部会長】 ありがとうございます。本日の第11回建築基準制度部会の審議を終了させていただきたいと思っております。本日は皆様方、ご多用な中ご出席いただきまして、どうもありがとうございました。

— 了 —

○欠席した委員からの意見

【委員】

- ・今回のスキームで民間主導になったときに、デベロッパーに高く売りたいという方々の中で、建替え後も戻りたいと希望する方が排除されないかが気になる。特に弱者の方にも配慮するように、買受者の適切な認定や専門家の活用による中立性の確保など運用面でのガイドラインが必要である。
- ・容積率の緩和について、緩和のメニューが豊かであった方が良い。公開空地のような均一的なメニューではなく、必要性などを踏まえた地域に寄与するものが良い。例えば、津波の起こり得るところであれば防災拠点の整備などが考えられる。

- ・新しい制度の運用を始める中で、国の意志が認可等の判断を行う地方にも伝わるように、良い事例を伝えていくべきである。また、新しい制度ができたときに相談ができるように、相談窓口についてはしっかりアピールするべきである。

【委員】

- ・マンション敷地売却制度については賛成である。
- ・マンションは私的所有権の集合体でありながら公的な財としての性質も合わせ有しており、区分所有権の概念のあり方、多数決の原則など根本的な問題として実態にそぐわない面がある。マンションに関する法的仕組みは、戸建ての所有権のアナロジーでは捉えきれない特殊性があり、事業法で実態に即した制度に少しずつ直していくことが好ましい。