

マンション問題懇談会 資料

2002年10月5日 14時～（福岡市）
18時～（北九州市）

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	16
5	質問主意書	17

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

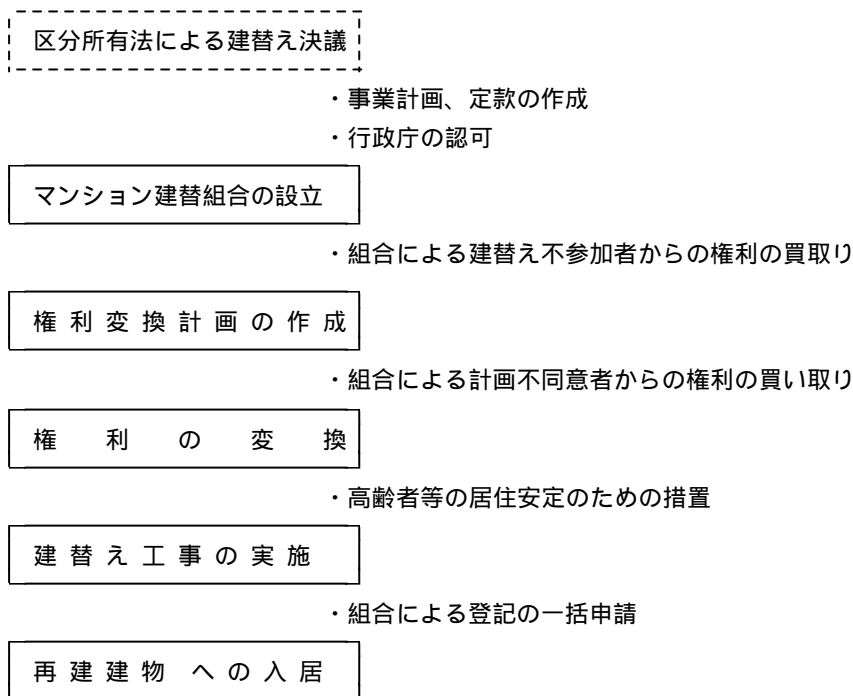
置を講じる。

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。ととも、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。ととも、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。ととも、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。ととも、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。ととも、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 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个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係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）

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）

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）

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）

・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）

・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）

・同上 意見募集の結果について（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する。

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に対し、別紙答弁書を送付する。

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ます。

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ます。

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

osa