

マンション問題懇談会

2002年4月15日 午後1時から2時30分

次 第

挨拶 大森 猛(マンション問題対策委員会委員長・衆議院議員)

報告 瀬古由起子(国土交通部長・衆議院議員)

懇 談

配布資料

マンション問題国会質疑一覧(主要項目別 日本共産党)

マンションの建替えの円滑化等に関する法律案の概要

マンションの建替えの円滑化等に関する法律案要綱

建物区分所有法改正要綱中間試案(案)

参考

質問主意書

日本共産党国会議員団マンション問題対策委員会

版

マンション問題国会質疑一覧（主要項目別）

（1996～2002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
改正案の内容と老朽化の基準年限について
- ・瀬古由起子 2002年4月12日 154国会 衆院 国土交通委員会

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
パ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。

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

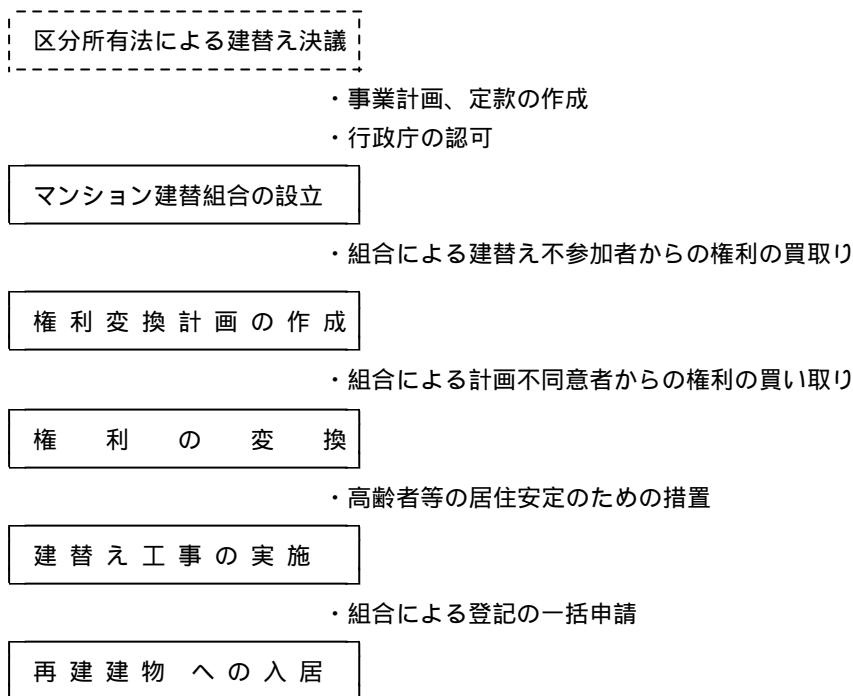
置を講じる。

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案要綱

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)

この中間試案は、法務省がホームページ手公開したHTMLファイルからテキストファイルにしたものを編集したものである。

第1 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うものに限り、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で決するものとする（注1）（注2）（法第17条第1項関係）。

（注1）共用部分の変更のうち、形状又は効用の著しい変更を伴うものに限って特別多数決が必要なものとし、それ以外のものについては、費用の多寡にかかわらず、区分所有者及び議決権の各過半数による集会の決議（普通決議）で決することができるようにするものである。外壁、屋上防水、給排水管等について行う修繕（いわゆる大規模修繕）は、一般的には「形状又は効用の著しい変更」には該当せず、普通決議で決することができるようになる。

（注2）本文の案に代えて、費用の多寡にかかわらず普通決議で決することができるのは、一定期間の経過ごとに計画的に行う大規模修繕に限るものとし、それ以外の共用部分の変更については従来どおりとするものについては、なお検討するものとする。

第2 管理組合及び管理者等

1 共用部分等の維持・管理に関する訴訟における管理者の当事者適格

(1) 管理者は、共用部分並びに法第21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（法第26条第2項関係）。

(2) 管理者は、規約又は集会の決議により、(1)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（注）（同条第4項関係）。

（注）管理組合法人の当事者適格に関しても、同様の措置を講ずるものとする（法第47条第6項関係）。

2 管理組合の法人化の要件

法第3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

（注）（法第47条第1項関係）

（注）法第3条に規定する団体（いわゆる管理組合）は2名以上の区分所有者で構成されている必要があるため、管理組合法人となる場合にも、同様に区分所有者が2名以上であることを要する。

（後注）著しく衡平を欠く規約の定め等については、民法第90条の適用により、個別にその効力を否定することが考えられるが、規約の適正さをより担保する見地から、これに加えて、規約を定める場合には、各区分所有者の衡平に配慮しなければならないものとするなどの一般条項を区分所有法上に設けることの要否について、なお検討するものとする。

第3 集会・決議及び規約・議事録等の電子化（IT化）

1 集会における電磁的方法による議決権行

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（注1）、電磁的方法（注2）（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。）によって議決権を行使することができるものとする（法第39条第2項関係）。

（注1）規約又は集会の決議がされた場合には、区分所有者は書面による議決権の行使に加えて、電磁的方法による議決権の行使をすることができるようにするものである。

（注2）電磁的方法には、電子メール、ファクシミリ、ウェブページへの記入などを想定している。

2 書面又は電磁的方法による決議等（集会を開催しない決議方法）

(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のいずれかの方法により決議をすることができるものとする（注1）。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（注2）で定めるところによるものとする（新設）。

(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、区分所有者全員が、書面により合意をした場合のほか、電磁的方法により合意をした場合も、集会の決議があったものとみなすものとする（法第45条関係）。

（注1）集会の決議をすべき場合において、書面又は電磁的方法によって決議を行うことについて区分所有者全員の承諾があることを条件として、集会を開催せずに決議が行えるようにするものである。

（注2）法務省令で定める承諾の手続については、あらかじめ、区分所有者に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、承諾を得ること等を想定している。

3 規約・議事録等の関係書類の電子化

(1) 規約、議事録、財産目録等の関係書類は、電磁的記録をもって作成し、又は保管することができるものとする（法第33条、第42条、第47条第7項関係）。

(2) 議事録が電磁的記録をもって作成されている場合は、当該電磁的記録に記録された情報については、法第42条第2項に規定する者が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（法第42条関係）。

(3) その他、関係書類の電子化に伴う関係規定の整備をするものとする。

第4 復旧

1 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取請求に対する買受人の指定

(1) 法第61条第5項による復旧の決議があった場合において、その決議に賛成した区分所有者（その承継人を含む。以下同じ。）が全員の合意により買受人（注1）を指定したときは、指定された買受人（以下「指定買受人」という。）は、その決議があった日から2週間以内に、その旨をその決議に賛成しなかった区分所有者に対し書面により通知するものとする。

(2) (1)の通知があったときは、決議に賛成しなかった区分所有者は、指定買受人に対し、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。

(3) (2)の請求があった場合において、決議に賛成した区分所有者（自ら指定買受人となった者を除く。）は、指定買受人と連帯して代金の弁済の責めに任ずるものとする（注2）。

(4) (1)の通知がないときは、決議に賛成しなかった区分所有者は、決議に賛成した区分所有者に対し、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。（注3）（法第61条第7項関係）

（注1）買受人として指定できる者は、決議に賛成した区分所有者に限らず、それ以外の者でもよいものとする。

（注2）本文の案に代えて、決議に賛成した区分所有者に、いわゆる検索の抗弁権に準じた主張を認めることの適否については、なお検討するものとする。

（注3）復旧決議に賛成した区分所有者間の負担の公平を図るため、買取請求を受けなかった区分所有者にも何らかの負担を求めることができるような措置を講ずることの要否については、なお検討するものとする。

2 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取請求の行使期間

(1) 法第61条第5項による復旧の決議があった日から2週間を経過したときは、集会を招集した者は、決議に賛成しなかった区分所有者に対し、4月以上の期間を定めて1の(2)又は(4)の買取請求をするか否かを書面により催告することができるものとする。

(2) 決議に賛成しなかった区分所有者は、(1)の催告を受けた日から(1)の期間を経過した後は、1の(2)又は(4)の請求をすることができないものとする。（法第61条第7項関係）

第5 建替え決議

1 建替え決議の要件

次のア又はイのいずれかに該当するとき（注1）は、集会において、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、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（注2）に新たに建物を建築する旨の決議をすることができるものとする（注3）（法第62条第1項関係）。

ア（老朽化の場合）（注4）

〔甲案〕

建物が新築された日から〔30年〕〔40年〕(注5)を経過したとき。

〔乙案〕

建物が新築された日から〔30年〕〔40年〕を経過したとき。ただし、一定期間の経過ごとに行う修繕の計画及びそれに要する費用として修繕積立金を積み立てておくことをあらかじめ集会で決議し、又は規約で定めていた場合であって、区分所有者に新たに費用の負担を求めることなく当該計画に基づく修繕を行うことができることを除く。

イ (損傷、一部の滅失その他の場合)(注6)

〔甲案〕

損傷、一部の滅失その他の事由(注7)により、建物の効用の維持又は回復をするのに、現在の建物の価額(注8)を超える費用を要するに至ったとき。

〔乙案〕

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をするのに、現在の建物と同等の建物の建築に要する費用の2分の1を超える費用を要するに至ったとき(注9)(注10)。

(注1)アの老朽化の場合とイの損傷、一部の滅失その他の場合とを分けた上で、それぞれについて建替え決議の客観的要件を定め、両者のいずれかに該当すれば、建替え決議をすることができるものとする。ア及びイのいずれについても、〔甲案〕〔乙案〕の2案を併記しているのは、そのいずれが適切であるかについて意見を徴する趣旨である。

(注2)現行法の敷地の同一性の要件を緩和し、建替え決議時の建物の敷地と一部でも重なっている土地であれば、再建建物の敷地とすることができるものとする。

(注3)現行法の使用目的の同一性の要件は削除し、再建建物の使用目的については、建替え決議時の建物の使用目的と異なってもよいものとする。

(注4)老朽化の場合に築後年数の経過を要件とするのは、経年劣化による維持費用の増大及び建物の価値の下落が多数者の意思に反してまで建物を維持していくべき合理性を失わせること、客観的に判断できる基準の採用が好ましいことなどを考慮したことによる。

アの〔甲案〕は、その築後年数の経過のみを建替え決議の客観的要件とするものである。

もっとも、管理の状況等により、建物の老朽化の進行の程度は個々の建物ごとに著しく異なってくるから、築後年数の経過という形式的基準のみで建替え決議の客観的要件を満たすものとするのは相当でなく、建物の個別事情を反映させた要件をも加味することが必要となる場合も考えられる。

アの〔乙案〕は、こうした考えに基づき、一定期間の経過ごとに行う修繕の計画(いわゆる長期修繕計画)及びそれに要する費用として修繕積立金を積み立てておくことをあらかじめ集会で決議していた場合等であって、その修繕積立金の範囲内で当該計画に基づく工事等を行うことにより効用を維持できるときは、建物を維持していくことが不合理であるとはいえないことを踏まえて、年数要件に一定の限定を付したものである。アの〔乙案〕による場合、ただし書に該当する建物について建替え決議をするためには、当該計画及び修繕積立金を見直す決議をすることが必要であり、その過程で、建替えを行う場合と当該計画に基づく工事等を実施することにより建物の効用を維持する場合との費用の比較が慎重に判断されることになる。

建物の個別事情を反映させる要件として、アの〔乙案〕のただし書以外のものについても、なお検討するものとする。

(注5)年数要件として30年、40年等の適當年数について意見を徴する趣旨である。

(注6)損傷、一部の滅失その他の場合の要件としては、建物を損傷、一部の滅失その他の事由がない状態に戻すための修繕・復旧等に要する費用(本文では、これを「建物の効用の維持又は回復をするのに要する費用」としている。)が一定の基準に達した場合を要件とすることが考えられる。その一定の基準として、イの〔甲案〕は「現在の建物の価額」を、イの〔乙案〕は「現在の建物と同等の建物の建築に要する費用」を、それぞれ比較の対象とするものである。「現在の建物の価額」は、築後年数の経過に従って下落していくのに対し、「現在の建物と同等の建物の建築に要する費用」は、物価等が変動しない限り一定であるから、両案の結論には差異が生じることになる。

(注7)「損傷、一部の滅失」とは、建物がその効用を維持又は回復するのに、現在の建物の価額を超える費用を要する事態を生じさせる原因を例示したものである。「その他の事由」としては、例えば、建物に原始的瑕疵がある場合等が考えられる。アの要件のうち、築後30年又は40年を経過していない建物であっても、経年によって生じた損傷によりイの要件を満たしているのであれば、建替え決議

をすることができる。

(注8)「現在の建物の価額」は、通常、損傷、一部の滅失その他の事由がなかったものと仮定した場合の建物の価額から、建物を損傷、一部の滅失その他の事由がない状態に戻すための修繕・復旧等に要する費用を控除した額を基準として算定されることになると考えられる。

(注9)以下の点については、なお検討するものとする。

建替えの決議について、ア及びイの要件を不要とし、建替え決議を会議の目的とする集会を招集しようとする者は、あらかじめ、区分所有者に対し、建替えの合理性を根拠付ける具体的な理由を説明しなければならないとする手続的要件を定めた上で、決議要件を区分所有者及び議決権の5分の4以上の多数とすること。

ア及びイの客観的要件を満たした場合には、決議要件を区分所有者及び議決権の4分の3以上の多数とするほか、ア及びイの客観的要件を満たさない場合であっても、の要件を満たせば建替え決議ができるものとする。

決議要件を4分の3とすること。

(注10)被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法(以下「被災マンション法」という。)の再建決議の要件に関しても、同様に、敷地の同一性の要件を緩和し、使用目的の同一性の要件を削除するものとする。

2 建替え決議の手続

(1) 1の決議を会議の目的とする集会を招集するには、会日より少なくとも1月前に、各区分所有者に対し、招集の通知を発しなければならないものとする(法第35条第1項関係)。

(2) (1)の招集の通知においては、次の事項を通知しなければならないものとする(同条第5項関係)(注1)。

ア 建替えの理由(注2)

イ 建物の効用の維持又は回復するのに要する費用の概算額(注3)(注4)(注5)

(注1)現行法でも、建替え決議を会議の目的とする集会を招集する場合は、その議案の要領を通知しなければならない(法第35条第5項)ものとされており、法第62条第2項所定の事項がこれに含まれるが、これらに加えて、(2)のア及びイの事項を通知するものとする。

(注2)「建替えの理由」とは、建替え決議の客観的要件を満たしていることをいう。1に掲げた建替え決議の客観的要件を例にとれば、1のア又はイの要件に該当すること(アの〔乙案〕については、ただし書に該当しないことを含む。)である。

(注3)1のアに該当する場合には、一般的には、長期修繕計画(1の(注4)参照)がある建物にあっては、当該計画に基づいて修繕を実施した場合に要する費用を、長期修繕計画がない建物にあっては、費用の積算根拠として長期修繕計画に相当するものを策定した上、それに基づいて修繕を実施した場合に要する費用をそれぞれ示すことが考えられる。

(注4)建替え決議を目的とする集会の前に、区分所有者に対する説明会を開催しなければならないものとする。この要否については、なお検討する。

(注5)被災マンション法の再建決議に関しては、(1)及び(2)と同様の手続規定は置かないものとする。

第6 団地内の区分所有建物の建替え

1 団地内にある一棟の建物(専有部分のある建物に限る。以下同じ。)の敷地利用権のすべてが、その建物の区分所有者と団地内の他の建物の区分所有者との共有(その敷地利用権が所有権以外の権利である場合にあっては、準共有)に属する場合において、その団地内のある一棟の建物の区分所有者がその建物を取り壊し、その建物の敷地を新たな建物の敷地として利用するときは、その敷地利用権を共有する

区分所有者の集会において、敷地利用権の持分の4分の3以上の多数による決議があることを要するものとする(注1)(注2)。

2 1の場合において、建物の敷地を新たな建物の敷地として利用することが、団地内の他の建物の区分所有者の建物の敷地の利用に特別の影響を及ぼすべきとき(注3)は、当該区分所有者全員の承諾を得なければならないものとする。(新設)

(注1)区分所有建物のみで構成され、各区分所有建物の区分所有者がそれぞれの建物の敷地を共有(又は準共有)している団地において、そのうちの一棟の建物について法第62条第1項の決議による建替え又は区分所有者全員の合意による建替えをする場合の要件を規定するものであり、敷地の共有者(団地内の全建

物の区分所有者)の集会において、敷地利用権の持分の4分の3以上の多数決により、建替えができるようにするものである。

(注2)敷地の共有者の集会の手続等については、所要の規定を整備するものとする。

(注3)「特別の影響を及ぼすべきとき」とは、現在の敷地の利用状況、各区分所有者が有する敷地利用権の持分割合等に照らして、当該建物の建替えによって生ずる不利益が受忍すべき限度を超えると認められる場合をいう。例えば、当該建物の規模が建替えによって拡大し、他の建物に案分されるべき容積率を侵食することにより、将来における他の建物の同様の建替えが制限される場合等のように、現在の敷地の利用状況、各区分所有者が有する敷地利用権の持分割合等に照らして、当該建物の建替えによって生ずる不利益が受忍すべき限度を超えると認められる場合等である。

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>)

日本共産党神奈川県マンション相談会 (<http://www.geocities.co.jp/SweetHome/1836/>)

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)

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)

マンション問題に関する主要な資料

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/>)

区分所有法改正要綱中間試案に関する資料

・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)

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/>)

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考え。

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

第 版