

建物の区分所有等に関する法律及びマンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律

(平成一四年一二月一一日法律第一四〇号)

一、提案理由(平成一四年一一月八日・衆議院国土交通委員会)

扇國務大臣 おはようございます。

ただいま議題となりました建物の区分所有等に関する法律及びマンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案の提案理由につきまして御説明申し上げます。

マンションに関しましては、近年、建築後相当の年数が経過して建てかえを必要とする建物が増加しており、その建てかえを円滑に進めるため、さきの国会におきまして、マンションの建替えの円滑化等に関する法律が制定されましたが、現行の建物の区分所有等に関する法律につきましては、建てかえ決議の要件が不明確なために区分所有者間の紛争が避けられないことや、適正な管理を行う上で十分に対応できないことが指摘されております。

この法律案は、以上を踏まえて、建てかえの実施の円滑化と管理の充実等を図るため、建物の区分所有等に関する法律及びマンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正するものでございます。

次に、法律案の概要につきまして御説明申し上げます。

第一に、建てかえ決議の要件等を合理化し、区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数決を得るのみで建てかえが実施できるものとしております。また、建てかえ前後の新旧建物で敷地の範囲及び主たる使用目的を同一のものとする要件を緩和、撤廃するものとしております。

第二に、敷地を共有する団地内の建物の建てかえに関して、一棟の建物の建てかえ決議に加え団地管理組合の四分の三以上の承認を得て当該一棟の建物の建てかえを実施できるものとする建てかえ承認決議の制度と、各棟ごとの区分所有者の三分の二以上が賛成する場合に団地管理組合の五分の四以上の決議で団地内の全部の建物の一括建てかえを実施できるものとする一括建てかえ決議の制度を創設するものとしております。

第三に、共用部分の変更に関する決議要件の緩和等管理の適正化を図る措置を講ずるものとしております。

第四に、マンション建てかえ事業の施行の一層の円滑化を図るために、組合による隣接地を含めたマンション建てかえ事業の施行を可能とするほか、団地内のマンション建てかえ事業について、一括建てかえ決議が成立した場合の組合の設立、建てかえ承認決議が行われた場合の権利変換計画の決定手続等について必要な規定の整備を行うものとしております。

その他、これらに関連いたしまして、所要の規定の整備を行うことといたしております。

以上が、この法律案を提出いたしました理由でございます。

この法案が速やかに成立いたしますよう、御審議をよろしくお願い申し上げます。

ありがとうございました。

二、衆議院国土交通委員長報告（平成一四年一一月一九日）

久保哲司君 ただいま議題となりました法律案につきまして、国土交通委員会における審査の経過及び結果を御報告申し上げます。

本案は、最近における区分所有建物に関する建てかえ及び管理の実情等にかんがみ、その建てかえの実施の円滑化及び管理の充実等を図るため、区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で建てかえ決議をすることができること等建てかえ決議要件の合理化、敷地を共有する団地内の建物の建てかえについての建てかえ承認決議及び一括建てかえ決議制度の創設、大規模修繕等の決議要件の緩和等、所要の措置を講じようとするものであります。

本案は、去る五日本委員会に付託され、八日扇国土交通大臣から提案理由の説明を聴取し、十二日に質疑に入り、十三日参考人から意見を聴取し、十五日法務委員会との連合審査会を開会し、同日質疑を終了いたしました。

質疑の中では、区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で建てかえ決議をすることができることとした理由、建てかえ及び大規模修繕の費用負担が困難な者への公的支援の必要性等について議論が行われました。

質疑終了後、本案に対し日本共産党から修正案が提出され、討論、採決の結果、修正案は賛成少数をもって否決され、本案は賛成多数をもって原案のとおり可決すべきものと議決した次第であります。

なお、本案に対して附帯決議が付されました。

以上、御報告申し上げます。

附帯決議（平成一四年一一月一五日）

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 環境保全、高齢者・障害者居住等の視点から、マンションの長寿命化を図るための必要な措置を講ずるよう努めること。また、マンションの長寿命化や再生に関する調査研究を促進すること。
- 二 マンションの劣化状況等の客観的な評価を行う評価制度の普及に努めること。
- 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及び大規模修繕に際して、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とともに、建替え及び大規模修繕に参加することが困

難な高齢者等の社会的弱者に対し必要な支援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 社会・経済情勢や建物の状況に応じた的確な管理を実施することにより、マンションの有する効用が可能な限り維持、増進されるよう本法を運用すること。

三、参議院国土交通委員長報告（平成一四年一二月四日）

藤井俊男君 ただいま議題となりました法律案につきまして、国土交通委員会における審査の経過と結果を御報告申し上げます。

本法律案は、最近における区分所有建物に関する建替え及び管理の実情等にかんがみ、共用部分の変更に係る決議要件の緩和、建物の管理等に関する規約の適正化に係る規定の整備、復旧決議に係る買取指定者の制度の創設、建替え決議の要件の合理化、団地内の建物の建替え承認決議の制度及び一括建替え決議の制度の創設等の措置を講じようとするものであります。

委員会におきましては、参考人からの意見聴取を行うとともに、本法改正の目的とその効果、特別多数決議を要する共用部分の変更についての判断基準となる事例の集積、規約の設定、変更の適正化、建替え決議要件の緩和の妥当性、建替えにおける従前居住者の居住安定方策の充実、再生手法等によるマンションの長寿命化対策、団地型マンションの多様な建替え手法の開発、その他について質疑が行われましたが、その詳細は会議録によって御承知願います。

質疑を終局した後、日本共産党の大沢委員より、建替え決議要件の緩和の見直し、団地内建物の一括建替え決議の要件の見直し等を内容とする修正案が提出されました。

次いで、討論に入りましたところ、日本共産党を代表して富樫委員より修正案に賛成、原案に反対する旨の意見が述べられました。

採決の結果、修正案は否決され、本法律案は多数をもって原案どおり可決すべきものと決定いたしました。

なお、本法律案に対して、マンションの長寿命化のための積極的取組等を内容とする十項目の附帯決議が付されております。

以上、御報告申し上げます。

附帯決議（平成一四年一二月三日）

区分所有建物、特に、マンションについては、社会・経済情勢の変化、国民ニーズの多様化の中で、都市住民の居住形態として普及・定着してきている。その反面、近時、マンションをめぐる諸問題が発生しており、建設・管理・建替え等に係る諸施策について、都市・住宅政策等の幅広い観点から、その一層の整備拡充が図られるべきである。

このような状況を踏まえ、政府は、本法の施行に当たり、次の諸点について適切な措置を講じ、その運用に遺憾なきを期すとともに、マンションをめぐる諸情勢の変化に対応して、その制度の在り方の見直しを始め広範多岐にわたる視点から検討を加えるべき

である。

一、共用部分の変更を実施する際の区分所有者の判断の参考に供するため、特別多数決を要することとなる具体的事例を集積し、その周知徹底に努めること。

二、区分所有者の利害の衡平を図る見地から、規約の設定・見直しが適切になされるよう、マンション分譲業者、区分所有者、管理組合等関係者に対し、十分な周知徹底を行うなど、特段の配慮をすること。

三、マンションの建替え及び大規模修繕に当たっては、居住者の意向が十分尊重されるよう努めること。

また、建替えに参加することが困難な高齢者等に対し、居住の安定のための方策を検討すること。

四、マンションの建替え及び大規模修繕に当たっては、その合意形成の円滑化を図るため、区分所有者等に対し極力早期の段階での確かつ十分な情報開示がなされるよう努めるとともに、国、地方公共団体、専門家等による相談・情報提供体制の一層の整備に努めること。

五、団地型マンションの建替えについては、一棟建替えのほか、多様な手法の開発・導入を図り、円滑なマンションの建替え、従前居住者の居住の安定に寄与するよう工夫をすること。

六、社会・経済情勢や建物の状況に応じた的確な管理を実施することにより、マンションの有する効用が可能な限り維持・増進されるよう、管理組合に対する一層の支援を行うとともに、必要に応じ、中高層共同住宅標準管理規約等について見直しを行うなど、本法の効果的な運用が図られるようにすること。

七、環境保全、高齢者・障害者居住、良質なマンションストックの活用等の観点から、増改築等による既存マンションの再生手法の普及を図るなど、マンションの長寿命化が図られるよう積極的な取組を行うこと。

八、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、マンションの劣化状況等に係る評価制度の普及を図るなど必要な措置を講ずるよう努めること。

九、新築又は既存のマンションの耐久性を向上させるため、スケルトン・インフィル住宅等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。

十、本法の施行に当たり、国土交通省は法務省及び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。