

◇この議事速報（未定稿）は、審議の参考に供するた
めの未定稿版で、一般への公開用ではありません。
◇後刻速記録を調査して処置することとされた発
言、理事会で協議することとされた発言等は、原
発言のまま掲載しています。
◇今後、訂正、削除が行われる場合がありますの
で、審議の際の引用に当たっては正規の会議録と
受け取られることのないようお願いいたします。

○井上委員長 次に、尾辻かな子君。

○尾辻委員 おはようございます。立憲民主党の
尾辻かな子です。

マンション管理法の質問をさせていただきたい
と思いますが、まず、私の地元なんですけれども、
大阪府の高槻市と島本町といまして、大阪と京
都のほぼ中間に位置しております。ベッドタウン
として発展してきた側面がございます。

高槻市でいいますと、このような立地のよさも
あって、昭和四十年代の人口が約十三万人、それ
が十年たった昭和五十年には約三十三万人と、全
国的にもまれに見る人口急増を経験し、この時代
に建てられたマンションが多くあります。

高槻市で見ると、二〇二二年六月にマンション
管理適正化推進計画を作成し、マンションの施策
に取り組んでいますけれども、この計画の作成に
当たってアンケート調査を実施したマンションの
うち、二四・七％、約四分の一が築四十年を超え
るマンションであり、今後、老朽化したマンショ
ンが区分所有者や近隣の住民の住環境に影響を与

える可能性について、私も切実な危機感を持って
おります。

お隣の島本町もそうですが、築四十年、築五十
年を超えるマンションが点在している状況であり
まして、まさにマンションの二つの古い、建物の
老朽化とそして区分所有者の高齢化、ここにきち
んと対応していく必要があるというふうに考えて
います。

私も、本日の質疑に当たって、マンションの大
規模修繕工事、談合の疑惑についてまずはお聞き
をしていきたいと思っています。

四月二十四日の日経新聞によると、マンション
大規模修繕工事での談合疑惑をめぐって、公正取
引委員会が数次にわたり、工事会社に独占禁止法
違反の疑いで立入検査を行ったとあります。

記事によると、公正取引委員会は、談合には工
事会社を選定する設計コンサルタントも関与し、
各工事会社が専門知識に乏しい管理組合との取引
で長年にわたって、長年にわたって受注調整を繰
り返したと見ているとされています。新聞記事も、
長年の慣習かということで、こういったところを
強調されているわけです。

さて、今回のこういった談合疑惑の事案以前に
も、一部のコンサルタントが、自社にバックマー
ジンを支払う施工会社、ここが受注できるように
不適切な工作を行い、割高な工事費や過剰な工事
項目等の設定に基づく発注等を誘導するため、格
安のコンサルタント料金で受託し、結果として、
管理組合に経済的な損失を及ぼす事態が発生して
いるということが指摘されています。

こういった指摘に対して、これまで国土交通省
がどのような取組を行ってきたのか、簡潔にお伺
いしたいと思っています。

○楠田政府参考人 お答えいたします。

国土交通省では、御指摘のような悪質な設計コ
ンサルタントの存在が指摘をされていたことを踏
まえ、平成二十九年一月に通知を発出をして、い
わゆる悪質コンサルタントの事例を紹介し、管理
組合に対して注意喚起を行ってまいりました。

また、大規模修繕工事について、マンション管
理士などの外部専門家が適切に活用されるよう、
ガイドラインを整備し、その周知を図りますと
もに、関係団体と連携し、相談窓口の設置や見積
りチェックサービスの活用を促進するなどにより、
管理組合の取組を支援してきたところでございま
す。

○尾辻委員 結局、そういう文書の通知であつた
り相談窓口等をやってきたわけですが、今現状は、
こうして長年の慣習が続いているということは、
そういった通知が実は有効に機能していないんじ
やないか、改善になかなか至っていないんじゃない
か、まずその現状認識に立つ必要があるという
ふうに思います。

それでは、もう少し詳しく聞きますけれども、
今回の法改正で施行予定日は来年の四月一日とい
うことになりました。共用部分の管理等については、
集会において出席した区分所有者及びその議決権
の過半数の決議により行うことができるというこ
とで、従来より決議が行われやすくなることとな
ります。

一方で、この談合疑惑の報道です。私の元には、区分所有のマンション住民の方から、例えば、住んでおられるマンションの修繕工事の業者がこの公正取引委員会の調査対象になっており、費用の妥当性に心配がある、管理組合に説明会を求めてもクレーマー扱いで取り扱ってもらえないというような声も寄せられています。マンション住民にかなり不安を与えているというのが今の状況かと思っています。

先ほどの質疑でもあったとおり、まだ全容が明らかになっていないという状況のままで、来年の四月一日からの施行ということであれば、これはやはりマンション住民はかなり不安が広がるのではないかと思います。

この施行について、私は、これは全容解明されるまでちよつと遅らせる必要があるんじゃないかというふうに逆に考えるわけですが、大臣の御見解をお伺いいたします。

○中野国務大臣 尾辻委員にお答えを申し上げます。

発注者の信頼を裏切り、その利益を損なう談合というのはあってはならないことは再三申し上げております。

今回のマンションの大規模修繕工事をめぐる談合事案につきましても、公正取引委員会による調査の進展、実態の解明を見守りつつ、その結果を踏まえ、厳正に対処するとともに、業界団体に対してコンプライアンスの更なる徹底というのは当然図ってまいります。

他方で、マンションをめぐるのは、築四十年以

上のマンションが約百三十七万戸に上り、十年後には二倍になるという、今後、高経年のマンションの急激な増加も見込まれるという中で、これらのマンションを老朽化させないような適正な管理や円滑な再生のための更なる施策というのは少しでも早く講じることが必要となっている状況でありますし、また、いつ起きてもおかしくない大規模災害への備えとして、被災したマンションの迅速な再建を図るための措置も一刻も早く講じることに求められているところでございます。

これらを踏まえ、本改正法案につきましては、調査結果を待つというよりは、速やかに施行させていただくということが必要なかなというふうに考えている次第でございます。

本改正法案におきましては、マンションの管理の適正化の推進に取り組む民間団体の登録制度も創設をすることとしておりまして、管理組合が、こうした団体の支援も受けながら、大規模修繕工事の発注などに安心して取り組める環境を一日でも早く整えられるように、法の円滑な施行に向けて準備に万全を期してまいりたいというふうに考えております。

○尾辻委員 私は、その対応だけでは、この長年の慣習と呼ばれるものに本当に対応できるのか、そしてマンション住民の不安が払拭できるのか、非常に疑問が残るところです。

そして、具体的などころでいいますと、マンションの大規模修繕工事の発注方式は責任施工方式と設計監理方式というのがあって、今回問題になっているのは設計監理方式の方でして、設計コン

サルタント等が診断や設計、工事監理を行う者として管理組合をサポートする。これが大体八割を今占めているということが国交省の調査でも指摘をされています。今回の談合事件は、この設計監理方式が問題視されているわけです。

私は、これはもうちよつとやはり踏み込むべきだと思ひまして、設計コンサルタントが実施する業務実態や管理組合による設計コンサルタントの選定プロセス、こういうところで調査を行ったり、管理組合が適切な設計コンサルタントを判別しやすくなる、そういう仕組みの創設をしないとこれは駄目ではないかというふうに思うわけですから、ども、大臣、いかがでしょうか。

○中野国務大臣 お答え申し上げます。

今回の事案につきましては、現在、公正取引委員会が調査をしているということでございまして、現時点で、事案の背景や手法等が明らかになっていくわけではなく、また、建設コンサルタントについて独占禁止法の違反が確定をしたということでも、そういう事実もないという状況であります。したがって、事案に関わった事業者、あるいは関係業界への対応につきましては、公正取引委員会による調査の結果が出た後で、その結果を踏まえて検討するということとなりますが、委員御指摘のように、仮に、調査の結果、現状に課題があるということが明らかとなった場合には、国土交通省としても、必要な業務実態の調査でありますとか様々な対応も含めて、必要な方策を検討する必要があるというふうに考えております。

○尾辻委員 これは結果的に、結局、修繕費用が高くなってしまう、管理組合が多く修繕費用を払ってしまふということが起こっているわけです。

とすると、やはりこの修繕費用については、本当に妥当かどうかというのをどこかがしっかりと見る必要があると思うんですね。やはり第三者機関のようなところで、本当にこの修繕費用が妥当なのかどうか、第三者機関の設置なども私は検討すべきだと思いますが、大臣の御見解を伺います。

○中野国務大臣 今回の事案につきましては、まだ現在調査中ということですが、一般論で申し上げますと、管理組合は必ずしもマンションの管理に関する専門的な知識やノウハウを有しているとは限らないため、第三者による支援体制を構築をするということは非常に重要であるというふうに思います。

これまでも、マンション管理士などの外部専門家の適切な活用をということで、ガイドラインの整備やその周知、そして、関係団体と連携をしまして、相談窓口の設置や見積りチェックサービスの活用を促進するなどの管理組合の活動を支援してきたところでございます。

また、本改正法案では、マンション管理の適正化の推進に取り組む民間団体の登録制度を創設をいたしまして、地域全体で管理組合の活動を支援する体制の構築を進めていくこととしております。引き続き、地方自治体や関係団体等と連携をいたしまして、管理組合が、修繕費用の妥当性も含め、マンション管理をめぐる様々な課題に対して、外部専門家等も活用して適切に対処できるように、

丁寧な支援に努めてまいりたいというふうに思います。

○尾辻委員 では、次の質問に行きたいと思えます。次、区分所有法の改正についてお伺いをしたいと思えます。

今回、法改正により、区分所有権の処分を伴わない修繕等の決議については、全区分所有者ではなく集会出席者の多数決により決議することとされています。これは、例えば集会を、お正月などほとんどの区分所有者が出席できない日を狙って開催をして、参加できた少数の集会出席者によって決議することも制度上は可能となるわけです。

こういった悪用とも言える行為が起こることは想定されているのか、想定している場合、どのような対応を考えているのか、お聞きます。

○内野政府参考人 お答え申し上げます。

御指摘のとおり、本改正法案におきましては、区分所有権の処分を伴わない決議につきまして、出席した区分所有者及びその議決権の多数で決することとしております。

まず、前提といたしまして、招集通知は会日より少なくとも一週間以上前に発する必要がある、かつ、集会におきましては、あらかじめ招集通知で通知した事項についてのみ決議をすることができるとなっております。

さらに、本改正案におきましては、全ての会議の目的たる事項を対象として、集会の招集通知に議案の要領を記載しなければならないということにしております。そのため、各区分所有者においては、あらかじめどのような事項が決議されるか

や議案の要領を知ることができることになっております。

その上で、議決権は書面で又は代理人によって行使することができるとなっておりますけれども、出席者の多数決の仕組みにおきますこの出席者、これには、現実に集会に出席した区分所有者のみでなく、書面又は代理人によって議決権を行使した区分所有者も含まれることとし、本改正法案におきましては、書面又は代理人によって議決権を行使した区分所有者の数は出席した区分所有者の数に、行使された議決権の数は出席した区分所有者の議決権の数に、それぞれ算入することとしております。

したがって、仮に対面で集会に出席した区分所有者が少数となった場合でありまして、委員が御懸念されているような、対面で集会に出席した者のみの多数決によって決せられることにはならないというふうに考えております。

法務省としては、このような議決権の書面行使の仕組み等についてもしっかりと周知してまいりたいと考えております。（発言する者あり）

○尾辻委員 今、ほかの委員から、一週間前ではこれはちょっと遅いんじゃないかというようなことも言われております。やはり、マンション区分の所有者にはたくさんの方がいらつしやるわけで、そんな中で意見が対立することもあるかと思えます。自分たちの議決を通すために、こうした濫用とも言えることがやはり起こり得るのではないかと、このように思いますので、ここについてはしっかりと検討をいただきたいというふうに思います。

次に、財産管理制度の創設についてもお伺いしたいと思います。

管理に必要な費用や管理人の報酬は所有者等が負担するというものになっていくんですけども、これは、そもそも適切な管理ができていなかったり所在が不明な方というのは、やはり、費用負担がそもそもできるのかという問題が私はあるんじゃないかと思っております。こういう費用負担が不能な場合、財産管理制度はどのように運用されることになるのか、お聞かせください。

○内野政府参考人 お答え申し上げます。

本改正法案におきましては、裁判所は、区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない専有部分について、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、所有者不明専有部分管理人による管理を命ずる処分をすることができるとしております。

所有者不明専有部分管理人が選任された場合の管理をするための費用やその報酬については、当該専有部分の区分所有者の負担でありまして、所有者不明専有部分管理人は、所有者不明専有部分等から裁判所が定める額の費用の前払い及び報酬を受けることができることとしております。そのため、所有者不明専有部分管理人は、例えば、当該専有部分を売却した場合には、その売却代金から裁判所が定める額の費用や報酬を受けることができることとなります。

もつとも、申立ての段階では、所有者不明専有部分管理人が当該専有部分を売却するのか、幾らで売却するのかが見通せないということがありま

すものですから、実務上は、裁判所は、所有者不明専有部分管理人による管理費用や報酬相当額を確保する観点から、申立人に予納金の納付を求めることになるかと考えております。

そのため、所有者不明専有部分管理人は、当該専有部分を売却しない場合や、売却しても代金額が低廉で代金額から費用等の全額を支弁できない、こういう場合でも、この予納金、これを原資として裁判所から費用等の支払いを受けることができる、こういうふうに考えております。

○尾辻委員 ということは、利害関係者がまず予納金を準備できるかどうかというところが大きな課題になるということでありまして、今、リゾートマンションなんかでは、やはり、そもそもこの予納金がなかなか払えないということになって、更に老朽化マンションがそのままになっていくというところがありますので、ここはまずしっかりと、どのように運用されるのか、そこでの問題点を見ていきたいというふうに思います。

私も今回質疑をいただいて、マンションのルールの分かりますというの、やはりもう少し私は整理されるべきじゃないかと思うんです。要は、法務省さんと国交省さんで両方で所管されていて、法律の制度もすごく二元的になっていて、例えばなんですけれども、用語が異なっていたりとかするわけですね。

これは指摘しておきますけれども、例えば、マンション所有者全員の会合が、区分所有法では集会と呼ばれますけれども、マンション標準管理規約では総会と呼ばれるというふうに用語が違う

んですよ。区分所有法では管理者と呼ばれるものが、マンション標準管理規約では理事長と呼ばれたりとか。結局、両方が所管しているから言葉も違う。管理規約の中で、管理者が理事長とするとか、ちゃんと書いてありますけれども。

でも、マンション区分所有者というのは法律や住宅の専門家ではないわけです。その中で、これだけ複雑な制度というのは、私、どこかでやはりちゃんと整理する必要があるのかなと思うわけです、二つの老いに対する今回の法改正ですから。

私は、元々介護福祉士でもありまして、高齢者の皆さんの支援をさせていただいてまいりました。そういう経験からいっても、やはり今回のマンションをめぐる複雑さというのは非常に心配になる部分があるということは指摘しておきたいというふうに思います。

ちよつと時間がありますので、先に居住支援のところをお伺いをさせていただきたいというふうに思います。ちよつと飛ばします。

本改正案では、売却などのマンションの再生事業等が創設され、それによって引っ越しを余儀なくされる人や住居を失う人が出てくるのではないかと、このことを私は非常に危惧をしているわけです。

本改正案では、国及び地方公共団体は居住の安定の確保を図るために必要な措置を講じるよう努めることとされていますが、高齢の区分所有者や借地権者など住宅の確保に特に配慮が必要な方に対して、国はどのような支援を行うことを考えているのでしょうか。また、国は、そのような者に

対して自治体がどのような支援を行うことを期待しているのか。これは大臣にお聞きしたいと思えます。

○中野国務大臣 お答えを申し上げます。

マンションの再生等の事業を進めるに当たりましては、再生等に取り組む区分所有者等を支援をするだけではなくて、再生等に反対をされる区分所有者や賃借人など転出をされる方々がいらつしやいます。こうした方々に対しても丁寧な対応を行うということは極めて重要であるというふうに認識をしております。

このため、本改正法案では、こうした転出者の方々に対して、区分所有法においては適切な補償額による金銭的補償を行うということを規定することに加えまして、マンション再生法においては、居住の安定確保に関する取組を基本方針に位置づけるとともに、これらの取組について事業組合や地方公共団体などが努力義務を負うことを規定をするところでございます。

具体的に申し上げますと、例えば、高齢者世帯や賃借人など特に配慮が必要な方々に対しまして、地方公共団体や関係団体と連携をしまして、公営住宅等の公的賃貸住宅やセーフティーネット住宅等の活用の促進、あるいは家賃等の債務保証制度や居住支援法人による相談対応等の利用の促進、そして、住宅金融支援機構によるいわゆるリバースモーゲージ型の住宅ローンの提供などに取り組むことにより、居住の安定の確保を図ってまいりたいというふうに考えております。

制度や予算、税制、金融などあらゆる政策ツ

ルを総動員をしまして、居住の安定確保等にしっかりと取り組むことにより、マンション再生の適切かつ円滑な推進に努めてまいりたいと思えます。

○尾辻委員 今ある制度を並べていただいたというふうに思うんですけども、本当にこれだけで今回の様々な、家を失うような人たちが出てこないのか、そして、その方々が、特に高齢であるがゆえに次の住みかが見つからないということは、十分今でも起こり得る問題が、更に私は広がるんじゃないかというふうに思っております。

住まいの支援をどうするかというのは、ちょっと大きな課題でありますので、またちよつと今度のときにしっかりと聞きたいと思えますけれども、今の状況は不十分であるということはしっかりと指摘をしておきたいというふうに思います。

次に、マンション管理組合、私は、やはり管理組合にどうやってしっかりと支援をしていくのか、ここが非常に重要であるというふうに考えております。

ただ、管理組合の方々というのは、やはり別に専門的な知識があるわけでもありませんし、例えば、こういう合意形成をするような会合が、元々そういう専門職の方でもないわけですから、本当にこれは難しいなというふうに思うわけです。

今回の改正案では、地方公共団体が、マンションの管理の適正化の推進に取り組む一般社団法人等をマンション管理適正化支援法人として登録することができるようになりますけれども、この支援法人と管理組合、どのようにつなげていくのか、お伺いをします。

○楠田政府参考人 お答えをいたします。

マンションの適正な管理を実現するためには、地方公共団体だけで取り組むのではなく、マンション管理に取り組む民間団体と連携をし、その協力も得て、地域全体で管理組合の活動を支援する体制を構築することが重要であるというふうに考えております。

このような観点から、本改正法案では、マンション管理適正化支援法人の登録制度を創設することとしたところであります。

まずは、この制度の内容を関係者の方々によく知っていただくということが重要でございまして、関係団体等と連携をし、様々な媒体を活用した分かりやすい広報に努めますとともに、管理組合向けの説明会の開催など、丁寧な周知に取り組んでまいりたいと思っております。

また、支援法人による管理組合の活動支援が具体的に進んでいきますように、令和七年度予算で創設をしたマンション総合対策モデル事業を活用いたしましたして、地方公共団体が管理組合向けのセミナーの開催や相談対応、専門家の派遣などの業務を支援法人に委託するなどの取組について、積極的に支援をしてまいりたいと考えております。

これらの取組を通じて、管理組合が、支援法人からの支援も受けながら、マンションの適正な管理に取り組める環境の整備を進めてまいります。

○尾辻委員 今回、私もマンション管理組合の理事長をされている方や理事をされている方にいろいろお話をお聞きしました。本当に皆さん苦労さ

れているなというのが現状なんですけれども、その中で、ある理事長さんがこのようにおっしゃって、いまして、例えば、働いている人が管理組合の理事長になったり、そして理事になった場合、そこに費やす時間がほとんどない、それはなぜかというと、やはり長時間労働で残業も多い中で、マンション管理に時間を費やすことができないということをおっしゃっていました。

まさに、これは地域の活動、自治会の活動とか、マンション管理組合なども自治の活動でありますけれども、この自治の活動をしっかりと充実をさせようとすれば、根本的にはやはり働き方の問題にしっかりと向き合う必要があるのかな、ここは国土交通委員会ですので、これは厚生労働の問題にもなってしまうけれども、やはり長時間の残業をするような働き方であったり、今、例えばヨーロッパなどでは週休三日制なんということもあるわけです。そうやって時間ができてこそ、初めてマンション管理という、こういう自治の方でもできるのかなということを感じる次第であります。

そして、もう少し質問をさせていただけたらというふうに思いますが、最後、高さ制限のところを少しだけお聞きしておきたいというふうに思います。

今回、マンションの建て替えということが、新たにやっていく、その中での様々な規制緩和などがあるわけですが、自治体は、例えば自治体でやはり高さ制限をかけたりしているわけですね。容積なんかもそうですね、こうして自

治体で制限をしている場合があります。

そういった場合、じゃ、今回の改正案ではどういう対応をするかというと、隣接地を含めた建て替えを行うための措置、こういうことをやっているわけですが、私の地元を見ても、周囲に隣接地がないような場合も考えられます。

そうすると、建て替えをしても戸数が増やせないとか、各住居の面積を狭くしたり、建物の規模を縮小しなければいけないんじゃないか、こういうことも想定されるわけですが、今、こういう隣接地を使うということで本当に様々な問題を解決できるのか、この辺をお聞かせいただきたいと思っています。

○楠田政府参考人 お答えをいたします。

老朽化マンションの再生を円滑に進めるためには、保留床の確保などによる区分所有者の負担の軽減と、合意形成の促進の両方に取り組むことが重要であると考えております。

このため、これまでも、十分な保留床を確保し、事業採算性を高める観点から、補償金を支払って隣接地の譲受け、隣接地を含める形で建て替え事業を行う取組というものが一定程度進められてきたところでございます。このような隣接地を取り込んだ建て替えは、現状でも建て替え事業の約二割を占めておりまして、高いニーズがあるものというふうに認識しております。

他方で、現場の事業者などからは、隣接地の権利者が引き続きその地で住み続けることを強く希望される場合、補償金の支払いによる譲受けという対応だけでは合意形成が難しい事例があるとい

うような声もいただいております。

このため、本改正法案におきましては、このようなニーズにも的確に対応し、隣接地を取り込んだ建て替えがより一層進みますように、隣接地の権利を再生後マンションの区分所有権に変換をする仕組みを創設するといったところでございます。

また、本改正法案におきましては、周囲に適地がない場合でも保留床の確保が容易になるように、特定行政庁の判断により、建築基準法における高さ制限の緩和、こちらも可能とする措置なども盛り込んでいくところでございます。

これらの措置につきましては、いずれも現場のニーズを受けて措置をすることとしたものでございまして、その有効活用を通じて、建て替え等の円滑な実施につなげてまいりたいというふうに考えております。

○尾辻委員 時間になりましたけれども、老朽化マンションが、これから、不動産がいわゆる負動産というふうにならないように、しっかりと私もチェックをさせていただきたいというふうに思います。

以上で質問を終わります。ありがとうございます。