

第1回創業等ワーキング・グループ 議事概要

1. 日時：平成25年3月27日（水）15：00～16：55
2. 場所：中央合同庁舎第4号館2階第3特別会議室
3. 出席者：
 - （委員）大崎貞和（座長）、大田弘子（議長代理）、浦野光人、金丸恭文、滝久雄、長谷川幸洋、森下竜一
 - （専門委員）川本明、久保利英明
 - （政府）稲田内閣府特命担当大臣（規制改革）
 - （法務省）岡山民事局参事官、遠藤民事局付
 - （国土交通省）杉藤市街地建築課長、山下企画専門官
 - （関係団体）不動産協会、旭化成不動産レジデンス
 - （事務局）羽深規制改革推進室次長、中原参事官、武藤参事官
4. 議題：
 - （1）今後の進め方について
 - （2）法務省、国土交通省、事業者からのヒアリング
「容積率の緩和・区分所有者法における決議要件の緩和について」
5. 議事概要：

○中原参事官 それでは、時間になりましたので、創業等ワーキング・グループを開催させていただきます。

委員の皆様方には、御多用中の中、御出席を賜りましてまことにありがとうございます。

本ワーキング・グループの事務局を務めます規制改革推進室参事官の中原と申します。どうかよろしくお願ひ申し上げます。

本日は、規制改革会議より大田議長代理に途中まで御出席を賜る予定でございます。

また、浦野委員も間もなくいらっしゃるかと思存しますが、16時まで御参加をいただく予定となっております。

開会に当たりまして、稲田大臣から御挨拶いただきます。よろしくお願ひいたします。

○稲田大臣 皆様、本日はお忙しいところお集まりをいただきまして本当にありがとうございます。担当大臣をいたしております稲田でございます。今日は、大田議長代理も御出席いただきありがとうございます。

創業等ワーキング・グループは、今日は第1回ということで、他のグループにも増して横串的な多種多様な問題を取り上げていただくことになっております。是非忌憚のない、固定概念に捉われない、大胆な御意見をいただきたいと思いますと思っております。

今日は専門委員の皆様方にもお見えいただいておりますし、今日は進め方を議論した後で優先項目の一つである「容積率の緩和・区分所有者法における決議要件の緩和」に関して

ヒアリングと意見交換をしたいと思っております。

私も、今日はずっと同席して皆様方の意見を聞かせていただきたいと思いますと思っておりますので、是非建設的な御意見をよろしくお願い申し上げます。

○中原参事官 ありがとうございます。

それでは、報道の皆様は御退室をお願いいたします。

(報道退室)

○中原参事官 それでは、議事を進めさせていただければと存じます。

本日は初回でございますので、各委員、専門委員の皆様から一言御挨拶をいただきたいと存じます。

まず、大崎座長に御挨拶をいただきまして、その後は大崎座長の進行で大田議長代理、それから資料1にある構成員名簿の順番で委員の方に御挨拶をお願いできればと存じます。どうかよろしくをお願いいたします。

○大崎座長 野村総合研究所の大崎と申します。よろしくをお願いいたします。

議長の御指名によりまして座長ということで本ワーキング・グループの進行役を務めさせていただきます。ただ、何分、大変不慣れなものでございますので、何かと御迷惑をおかけするようなことも出てくるかもしれませんが、皆様の御支援、御協力を得て進めていければと思っておりますので、何とぞよろしくお願い申し上げます。

それでは、大田議長代理、お願いいたします。

○大田議長代理 政策研究大学院大学の大田でございます。規制改革会議の議長代理をしております。

この創業等ワーキング・グループは成長に直結する非常に大事なワーキング・グループですので、可能な限り出席させていただきたいと思っております。どうぞよろしくをお願いいたします。

○大崎座長 それでは、浦野委員はまだ遅れておられますので、金丸委員お願いいたします。

○金丸委員 フューチャーアーキテクトの金丸でございます。改めましてよろしくようお願い申し上げます。

私自身はIT関係の企業家の一人でもございますので、この創業等ワーキング・グループではいわゆるベンチャーの企業の育成の環境整備であるとか、あるいは産業としての農業の強化であるとか、そういった点でもITで貢献できる分野があるのではないかと考えております。是非ともよろしくをお願いいたします。

○大崎座長 ありがとうございます。

それでは、滝委員お願いいたします。

○滝委員 ぐるなびの滝でございます。

金丸委員と同じような立場にありまして、私も産業化に向けて若い経営者がどんどん参加して日本が元気になるような社会にしたい。微力ですけれどもお手伝いができればと、

こんな思いでおります。

○大崎座長 ありがとうございます。

それでは、長谷川委員お願いいたします。

○長谷川委員 東京新聞の長谷川でございます。

今は金融政策と財政政策が第1、第2の矢ということでございますけれども、本当は経済成長に必要なのは皆様御案内のとおり、民間活力をどうやって開放していくのかということでございまして、規制改革会議の中でも取り分けこの創業等ワーキング・グループは極めて大事な役割を担っていると承知しております。

不慣れでございますが、どうぞよろしくお願いいたします。

○大崎座長 それでは、森下委員お願いいたします。

○森下委員 大阪大学の森下です。

私は金丸委員のITと違いましてバイオ系のベンチャーに関わっております、ベンチャーキャピタル等にも関わっております。日本の中では、バイオベンチャー、大学発ベンチャー、ともに今まで大変創業、それから成長等に苦勞してきた分野でありまして、世界の中では中心となっている産業でありますので、今回規制改革を通して、是非日本におきましても大学発ベンチャー、バイオベンチャーというものをもっと育てたいということで、頑張りたいと思っております。よろしくお願いいたします。

○大崎座長 それでは、浦野委員が到着されましたので、一言お願いいたします。

○浦野委員 遅れましてすみません。ニチレイの浦野でございます。

私も、この創業分野は一番成長力という意味では大事な分野だと思っております。たまたま今、農業の担い手の養成等の事業を始めているところもあって、やはり地域の活力という意味で農業をこの創業の分野でどのように扱っていくかというのは、少し後の話だとは承知しておりますけれども、是非頑張りたいと思っております。以上です。

○大崎座長 それでは、川本専門委員お願いいたします。

○川本専門委員 専門委員を仰せつかりました川本でございます。よろしく申し上げます。

私は昨年まで経産省に在籍をしております、その間、OECDの事務局で4年間、規制改革のプロジェクトに携わりました。それから、政府の中でも内閣府あるいは内閣官房といった調整的なところで仕事をしたこともございます。大変微力でございますが、そういった経験から何か貢献できればと思っております。

現在は、4月から慶応の経済学部で特任教授として仕事をするようになっております。よろしく申し上げます。

○大崎座長 それでは、久保利専門委員よろしく申し上げます。

○久保利専門委員 弁護士の久保利でございます。どうぞよろしく申し上げます。

私は、どちらかという法律専門家ということで、規制の最も問題となるのが法律では

ないかと思っておりますので、これをいかに柔軟に考えて国民、あるいは経済界の要望に応えられるような、そういう改革をしていきたいと思っております。

末席を汚しますけれども、どうぞよろしく願いいたします。

○大崎座長 どうも皆様、ありがとうございました。

それでは、議事に入ります前に1点確認をさせていただきたい点がございまして。

本ワーキング・グループにおきましては議事概要を公開するという事となっておりますので、この点について御了解をお願いいたします。

それでは、議事に入りたいと思うのですが、今日は盛りだくさんで本当はあまり時間を潰してはいけないのですが、座長の権限を乱用させていただきまして、冒頭に一言、私が考えております創業等ワーキング・グループにおける今後の検討のやり方というか、その中にある考え方について、一言だけ意見を述べさせていただきたいと思っております。

規制改革会議は、基本的には日本経済の再活性化に向けて、政府の成長戦略の一翼を担うべく、従来の規制の在り方を見直していくという使命を負っているのだと思っております。その中で創業等ワーキング・グループは成長力ある新たな企業の創生を妨げているのではないかと考えられる様々な分野における規制について検討をする。これが役割だろうと理解をしております。

それで、既に本会議を通じまして、このワーキング・グループで今後検討する具体的項目について公表がなされておりますが、これは幸い非常に大きな関心を一般の方に持っていただいたようでございまして、多分他の委員の皆様のところもそうではないかと思うのですが、私のところへも様々な御指摘、御意見、あるいは何でこんなものが入っているのだとか、何でこれが入っていないのだとか、いろいろな声をいただいております。

ただ、これら今、検討項目として掲げておりますものは、基本的には実際に起業をした方、ベンチャー企業の育成支援に関わっておられる実務家の方、政策当局者の方、あるいは関連分野の研究者の方とか、様々な関係者から御指摘をいただいたものをリストアップしたということにすぎないのでございまして、ここに出ているもの一つ一つについて何か特定の結論を出すというようなことがあらかじめ想定されているということでは全くないと私は理解をしております。

また、どうしても多岐にわたるものが入っておりますので、当然私は全くの素人でございますし、ワーキング・グループの他のメンバーの方も掲げられております項目一つ一つの専門家ということでは全くないと思っております。ただ、むしろ創業者あるいは企業経営に関わってきた方々、あるいはベンチャー企業の支援育成などに関わってきた方々が選ばれていて、そういった観点から検討するというふうに理解をしております。

もともと既存の規制というのは、いずれも少なくとも最初に作られたときは公益の増進という目的のもとで合理性を備えて作られたものだと思います。全く最初から意味のないようなものであったとは思いません。

しかし、規制の中には規制の内容が過度に厳格であったり、あるいは時代の変化に十分

に対応していない結果、成長力ある新たな企業の創生を妨げてしまっていたりするものがあるのではないか。

これが、私どものワーキング・グループの問題意識だと思っております、そのような観点から規制の在り方を再点検し、必要に応じてその見直しを求めていく。これがワーキング・グループの役割だと思っておりますので、決してあらゆる規制は不要であるとか、一方的にそれを廃止しろというようなことを私どもが求めているのではないと理解しております。

その意味では、私は少なくともこのワーキング・グループにおきましてヒアリングという形で対話を行っていきたくと思っております、本日もこの後で様々な省庁の方、あるいは業界の方に来ていただいておりますが、何も私どもが何でこんな規制をやっているのだと言って追及しようとか、そういうことではなく、逆に所管の省庁の方々はあまり自分たちの規制が創業とか企業成長を妨げているのではないかというような問題意識は必ずしもこれまで持ってきておられなかったのではないかと思います。そのような問題意識をこの場で持っていただき、私どもの素朴な疑問をぶつけさせていただき、建設的な解決策を、対話を通じて導いていく。これが、ワーキング・グループの使命ではないかと私は思っております。

以上、今後のワーキングの進め方の、これが基礎という少し勝手でございますが、の中でそういったものが共有されていけばいいと思っております発言をさせていただきました。必ずしもこの趣旨を事前に他の委員の方には御説明もしておりませんし、少し違うのではないかとお感じの方もおられるかもしれませんが、私はこれが議事概要で広く紹介されることによって、今後ヒアリングに来ていただく方々にも、私どもはそういう問題意識でやっているという認識を持っていただけるのではないかと期待して、あえて少し時間を使わせていただいた次第でございます。

そういうことを勝手に言った上で、また勝手に続けてしまうのですが、続きまして川本専門委員からお手元にメモが配付されております。これについて、川本専門委員から若干御説明をお願いしたいと思います。

○川本専門委員 ありがとうございます。少し時間の制約もあろうかと思ひ、お手元にペーパーを用意をさせていただきました。読んでいただければ大体分かるような内容ですが、お時間をいただけるということで若干お話をさせていただきます。

今のお話にもありましたように、既に規制改革会議等で検討項目が議論されているということですので、途中から私が今ここで申し上げたことをどういう形で活かしていただけるか、これは座長にお任せするわけでございます。

まず「1. 検討の進め方の留意点」でございます。創業を促進することは経済再生の今の優先課題でございますけれども、創業を妨げる要因というのは非常に多様でございます。先生方におかれては既に共通認識を持っておられるということだと思いますけれども、規模が小さくて経験も浅い企業の、色々な面の負担を総合的に軽減していくところを

常に目的として持って議論していく必要があるということが1点です。

それから、基本的に規制改革会議では、こういうことを緩和して欲しい、あるいは改革して欲しいという民間からの要望を受け付ける形で改革項目を選定してまいります。そういう手法も非常に重要な手法でございますけれども、他方で非常に小さな企業というのは当面のいろいろな実際の事業に拘うということが多いものですから、なかなかその声としてまとめるというのは難しい面もございます。したがって、そういうボトムアップ的な要望を汲み上げる、集めるということに加え、経済的な効果を評価・予測して俯瞰的な手法で課題を設定していくという手法も考える必要があるのではないかと考えてございます。

③は常に視点として持つておくべき必要がある点でございますけれども、規制改革会議ということであれば規制の問題を取り扱うのが役割分担になるかもしれませんが、問題は先ほど申しあげましたように、規模の小さい企業にとっては非常にいろいろな面で負担があるという点でございます。例えば税制でありますとか、法律的な手続ですとか、そういったいろいろな面で実際の企業は壁にぶつかるということも視野に入れる必要があるということだと思います。

それから、今ある規制をどうするかということだけではなくて、例えば既に項目としても挙がっておりますが、証券市場等の資金の流れを拡大していくためには、ルール作りという観点から問題に取り組む必要がある。新たなルールを作るということで市場を育てるという面も実行する必要があるということでございます。

それから、最後に④は言わずもがなでございますけれども、先ほども進め方について座長からお話ございました。私の政府の中での色々な経験ということから申し上げますと、この会議の事務局であります内閣府は実際に規制を担当している省と比べた場合、当該規制を改革しようということで提言をしていくという立場では、動員できるいろいろな予算、人員の面で格差がございます。

したがって、できるだけ内閣府が色々な情報を集めたり、政府の中で議論したりしていくときのサポートということが常に必要になります。関係者からヒアリングをするというのは大変重要なことだと思いますけれども、いろいろ決定に持っていくときには原則、規制改革会議で決めたことというのはよほどのことがない限りはそのまま政府の決定になるというような考え方で、それが政府全体のルールだということで進める。こうしたことも、実際には必要になってくるのではないかと考えています。

次に、「2. 新たな検討課題」でございます。既に上げられた検討課題は全て重要と認識しておりますが、それに加えまして若干、先ほど申しあげましたような俯瞰的な立場からの手法ということで申し上げたい点が3点ございます。

一つは、世界銀行が「世界のビジネス環境の現状」という報告書を作っております。ここでは、企業が直面する世界各国の事業規制を非常に多面的に網羅してランキングしております。その中で、日本では非常に進んでいるものも非常に遅れているというものもござ

います。

そういう中で日本が遅れている部分、例として挙げられているのは法務局の登記の手続のようなもの、あるいはいろいろな税制で課税対象が一つではないので手続が大変煩雑になってしまうというような問題も指摘をされております。なかなか要望としては日本国内からは出てきにくいのかもしれませんが、こうして指摘されている点を重点的に改革していくということも一つ考えられるのではないかと。

そのときには、非常に多面的な改革になるものですから、恐らく政府の中の組織としてもそういう企業の声、企業のニーズを汲み取って、推進する組織ということも考えないといけなくなるかもしれないと思っております。

それから、2つ目は既にある検討項目の内容も一部含みますが、企業が新規上場あるいは未公開株による資金調達をされる場合にそういった取引を円滑にし、成長への資金のルートを拡大することが大変重要でございます。そのために必要となるのは、既に項目に含まれています開示に関する負担軽減ということに止まりません。これは大崎座長の御専門でございますが、投資家及び証券会社を含めた市場関係者の方々が、新しい企業が上場していく際、その後いろいろな問題が起こったときに責任を追及されてしまうことを過度に懸念して市場が委縮してしまうという問題がどうしてもございます。

そういったところを、どこまで開示をすればその責任がきちんと予測可能になるかというようなことについてルールを作る。これは大変難しい問題だと思っておりますが、そういう問題にも取り組んでいかないと、なかなか創業や成長への資金の流れというのは拡大していかないのではないかとということでございます。

それから、3つ目は森下委員の御専門の分野とも絡みますけれども、創業といった場合、非常に広範な分野を含みますが、これはいろいろ実証研究がございまして、かなりの部分の創業される方というのは自立動機、実際に自分一人でやりたいという動機の方が多いということです。それはそれで経済の活性化に意味はありますが、他方で成長性はそんなにありません。成長性の高いベンチャーというのは、やはり先端技術を核としたものが中心になろうかと思っております。

この問題につきまして、集中的にやはり施策を考える必要があると思っております。一つ大きな障害要因となっておりますのが、実際に先端技術のシーズを持っているのはやはり「人」ですが、それがなかなかベンチャーに動かない点です。どれだけ大学やその他のいろいろな研究機関から人がベンチャーのところに出ていけるかというのは非常に大きな課題でございます。

これは、やはりそれぞれの大学、研究機関においてそういうことがしやすいようなルールを作っていくことが非常に大事でございます。大学や研究機関が組織としてそういうことに取り組むのをどうやって促進するか。これもまた難しい課題でございますが、そういった点にも取り組んでいかないと、実際に日本の創業というのは大きく拡大していかないのではないかとということでございます。

以上、少し熟していない部分もございますが、問題提起をさせていただきました。

○大崎座長 ありがとうございます。

今の川本専門委員の御意見も、今後のワーキング・グループの進め方を考える上で十分に反映させていきたいと思っております。

また、他の委員の皆様からも、是非今後のワーキング・グループの進め方について議論を深めていただくために、いろいろな御意見をお寄せいただければと思っておりますので、また事務局からお願いを個別に申し上げるとは思いますが、何とぞ御協力の程をよろしくお願いいたします。

それでは、議題1の「今後の進め方について」に移らせていただきます。それでは、事務局から御説明をお願いいたします。

○中原参事官 それでは、まず参考資料に基づきまして、今後の進め方について御説明をさせていただきます。

まず、参考資料の1と申しますのは規制改革会議の委員の皆様の名簿でございます。

それから、参考資料の2は「ワーキング・グループの検討項目」でありまして、ワーキング・グループの開催に先立ちまして大崎座長を中心に本会議の委員の方々におきまして御議論をいただきました。経済成長の観点から優先して取り組むべき項目に二重丸とか丸がついてございますものですが、それを含めて御決定を賜ったものでございます。

6月までの間は、これらの項目について御検討いただくわけですが、当然審議の状況によりまして項目の入れかえとか追加等を行うことはあり得るという前提でございます。

参考資料の3は、ワーキング・グループの運営についてです。ここに記載させていただいたものの他、運営に関して必要な事項は座長がワーキング・グループに諮ってお決めいただくとしてさせていただきます。

以上でございます。

○大崎座長 ありがとうございます。

ただいまの説明、あるいはお手元でございます参考資料につきまして御意見、御質問などがございましたら、是非事務局までお願いをいたします。

それで、先ほどの川本専門委員の御発言の中にも既に具体的な項目の御提案がございましたが、私からも一つ皆様に御提案したい点がございまして、参考資料2で申しますと7の「経済社会、技術進歩の動向等を踏まえた安全性に係る規制の合理化」という項目について、今、委員の皆様のお手元には配付させていただきました。細かいことではあるのですが、例えば03、06等の市外局番の区別がある0AB～J番号取得に係る品質要件の見直しでございますとか、あるいは先進自動車の公道走行試験実施の促進といったような、現在のリストには入っていないものも本ワーキング・グループの検討項目として今後議論をしたいと考えておりますが、いかがでございましょうか。よろしいですか。

今、川本専門委員から御意見を正にいただいたところでございますが、その他、こうい

った項目を追加すべきではないかという御意見がございましたら、是非事務局までお願いをいたします。できるだけ反映をしていきたいと思っております。

また、掲げられている項目について、これは何だとか、趣旨が分からないというような御質問もございましたら、是非よろしくお願ひいたします。

それでは、本日の本題でございます議題2に移らせていただきます。法務省、国土交通省、それから関連の事業者の皆様からヒアリングをさせていただくことになっております。テーマは「容積率の緩和・区分所有法における決議要件の緩和について」ということでございます。

関係者に御入室をお願いいたします。

(ヒアリング関係者入室)

○大崎座長 法務省、国土交通省、不動産協会、それから旭化成不動産レジデンスの皆様におかれましては、大変御多忙のところ御出席をいただきましてまことにありがとうございます。

それでは、まず法務省から、制度の概要についてということで御説明をお願いいたします。若干時間が押しておりますので、できるだけ要領よくやっていただければと思っておりますが、15分めどということでお願いいたします。

○法務省（岡山参事官） 法務省民事局参事官の岡山と申します。本日のヒアリング事項のうち、法務省が所管をしております区分所有法における決議要件について御説明いたします。資料2-1と書いてある資料を御覧いただけますでしょうか。

まず、資料の1枚目を御覧ください。区分所有法は、正式な名称を「建物の区分所有等に関する法律」といいます。区分所有法の制定前は民法に、建物を区分して所有する場合の法律関係、主として長屋を想定した法律関係でございますけれども、この法律関係についてわずかな定めが置かれていたにすぎませんでした。昭和30年ころから中高層の近代的な建物の建築が盛んになり、これに伴い中高層の建物を区分して所有する例が増えていきました。

このような事態に対応するため、昭和37年に一棟の建物を区分して、その各部分を所有権の目的とした場合について、建物及びその敷地の共同管理などのルールを定める法律として、区分所有法が制定されました。

分譲マンションを例にとりますと、各住戸部分は各区分所有者が単独で所有することになりますが、建物には住戸部分の他に躯体部分や異なる住戸と住戸との間の壁のように、各区分所有者が単独所有をすることができない部分があり、その所有関係を法律で定めております。また、区分所有者は一棟の建物を区分して所有しているため、建物やその敷地等を共同して管理する必要がありますから、そのための体制や方法等について法律で定めております。

区分所有建物においては、物理的に一体不可分の建物について、その一部分に独立した所有権が認められています。分譲マンションの例ですと、各区分所有者が各住戸部分に対

して有する所有権がこれに当たります。この建物の一部分に対する所有権を、法律上は区分所有権と呼んでおりますが、区分所有権も一つの独立した所有権としての性質を有していますので、基本的には区分所有者が自らの意思に基づいて自由に使用収益したり、処分したりすることができるものです。

もつとも、物理的に一体不可分な建物の一部分を権利の対象としているという特殊性から、その性質に応じて一定の制約を受けざるを得ません。また、区分所有建物には階段、廊下、エレベーターや電気、水道の設備等の共用部分があり、これは区分所有者全員で管理する必要があります。

このような観点から、区分所有法では建物の共用部分の管理に関する事項や、専有部分の利用の在り方などについて多数決によることを認め、区分所有者相互の権利の調整を図っております。

次に、「建替え決議制度の概要」について御説明いたします。1枚目の資料の右側に当たります。先ほど来から申し上げておりますが、このような区分所有者相互の権利調整の在り方の一つに建替え決議制度があります。建替え決議制度は、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数により、建物を取り壊した上で、その敷地に新たな建物を建築する旨を決議することができるという制度であり、建替えに参加する区分所有者は新たな建物について区分所有権を取得することになります。

建替えのためには、当然従前の建物を取り壊す必要がありますが、建物を取り壊すことは、例えば分譲マンションで言えば住戸部分の所有権に当たる区分所有権を処分するとともに、区分所有者全員で共有している廊下や階段等の共用部分を処分することに他なりません。一区画の複数の土地や、複数の者が共有する土地を処分するに当たって、自らの意思に反して自らの土地の所有権や持ち分の処分がされないのと同じように、分譲マンションを取り壊して新たに建物を建てることについても、民法の所有権の考え方に従えば、本来、区分所有者全員の同意が必要になるところです。

しかしながら、一人でも反対する区分所有者がいる場合に、常に建替えができないとしてしまうと、区分所有者が多数に上るマンションではおよそ建替えを実現することができなくなるといった事態も生じかねません。そこで、区分所有法は建替えを多数決によって決めることができることとしています。

しかしながら、建替えによって本人の意思に反して権利の処分が強制されて、立ち退きを余儀なくされることになる区分所有者の権利にも十分配慮する必要があることから、反対者の意思に反してでも建替えを実行することの正当性を担保するため、5分の4以上の多数という厳格な多数決要件を定めております。

次のページをめくっていただけますでしょうか。「区分所有法における建替え決議要件について」と題するものでございます。本日のヒアリング事項については、老朽化したマンション、既存不適格マンション等の建替えを促進するため、容積率の割り増し、区分所有法における決議要件の緩和等をすべきではないかという問題意識が示されております。

法務省としては、建替え決議の多数決要件の在り方を検討するに当たって考慮しなければならない幾つかの視点があり、これらの視点をも踏まえて多数決要件を緩和することが相当かどうかを検討する必要があると考えております。その視点についてまとめたものが、資料の2枚目になります。

まず、①の「多数決要件は民・民の権利調整の問題」であるということについて御説明いたします。先ほど来御説明しておりますとおり、区分所有法は区分所有者相互間の権利調整を図ったものであり、あくまでも私人間の権利調整のためのルールを定めたものにすぎません。規制改革会議で議論の対象とされている規制の多くは、特定の行政目的の下に一定の制限が加えられていることによって、自由な経済活動が阻害されているような場合に、その行政目的の妥当性や合理性が問われているものであり、いわば官と民の関係が問題にされているものです。

しかしながら、区分所有法の建替え決議の要件は民と民との間のルールであり、例えば多数決要件を5分の4から4分の3に引き下げることとした場合、建替えをしようとする区分所有者にとっては望ましいことかもしれませんが、建替えを望まない区分所有者にとっては自らの権利が脅かされるという側面が必ず生じます。区分所有法は多数決制度を採用していますが、その多数決の要件を緩和することは、すなわち反対者にとってはその意思に反して権利の処分が強制されて立ち退きを余儀なくされることを意味することになり、個人の自由を制限するものにならざるを得ません。

このような二面的な性格を持つルールについて検討するに当たっては、建替えをしようとする立場からだけでなく、建替えを望まない立場にも配慮する必要があると考えております。

次に、②の「多数決要件以外の問題の重要性」というところについて御説明いたします。また、マンションの建替えを促進するためには、個々の区分所有者が建替えに反対する、あるいは賛成できない原因を分析し、それを解消することによってなるべく多くの区分所有者の合意に基づいて建替えが行われるようにすることが重要であると考えられます。

例えば、建替えに賛成できない原因としては、区分所有者が建替えのために必要な費用負担が困難であるとか、区分所有者が既に御高齢となっているために建替え自体のモチベーションがわからないということが考えられます。

このような原因を解決するために、単純に多数決要件を緩和してしまうと、経済的理由などから建替えに賛成できない高齢者等の住宅弱者が立ち退きを余儀なくされる例が増えるおそれもあり、社会問題にもなりかねません。

次に、③の「建替え事業の円滑な実行を確保」というところについて御説明いたします。さらに、建替え決議はあくまで建替えをしようということを決めるにすぎず、決議が成立した後には実際に建替え事業を実行していかなければなりません。そして、建替えのような各個人の権利関係に重大な影響を及ぼすような事業については、可能な限り関係する権利者全員の合意を得て進めるのでなければ、後の紛争を惹起するだけであり、建替え事業

に反対する者が多数になればなるほど、それだけ建替えに要する社会的、経済的コストも増大することになり、建替え事業の円滑な遂行にとっての障害となります。

実際に建替えがうまくいった事例では、区分所有者の全員の合意が得られている例や、建替え決議で5分の4よりも高い賛成率を得ている例が多いようです。もちろん、区分所有者の合意形成を図る過程には、それぞれ建物ごとに相応な時間や労力を要することになるのかもしれませんが。

しかし、このような合意形成の過程は、決議が成立した後の建替え事業を円滑に進めるためには必要不可欠なものだろうと考えております。多数決要件を引き下げることによって、建替え決議自体は成立しやすくなるのかもしれませんが、そのことによって建替えがうまく進むことになるとは限らないと考えているところでございます。

最後に、今後の老朽化マンションの対策について、法務省が考えていることについて御説明したいと思います。

法務省としましては、老朽化マンション対策は我が国における重要課題の一つであると認識しております。しかしながら、この課題に対処するためには、区分所有法における決議要件を問題とするのではなく、もっと視野を広げた骨太な議論が必要というふうに考えております。すなわち、現に老朽化し、あるいは今後老朽化していくマンションの全てが建替えられるべきであると考えすることは、今後の我が国の人口動態にも鑑みますと、あまり現実的な想定とは言えないと思われまます。

経済対策の観点から、建替えを促進すべきであるという議論の立て方も一つの考え方ではあるのですが、経済効果をもたらすような建替えが期待できるのは、マンションの中の一部にすぎないのではないかと思います。

例えば、郊外に建てられたマンションなどでは終の住みかとして購入した区分所有者も多いと思われまます。このようなマンションでは、建替えを促進しようとするのではなく、より長く利用できるような手当てをしつつ、もはや建物としての効用が失われるような状態になった場合には、従前の区分所有者が新しく建築される建物に移り住むことを基本的に想定している区分所有法上の建替えではなく、区分所有建物ではない別の建物を建てたり、あるいは建物の敷地ではなく公園などに利用したりするなど、マンションの敷地とされている土地を別の用途に使えるような手当てをするといったことも、マンションの最終的な取扱いの方策として考えられてよいように思います。

また、個々の老朽化マンションを個別に見るのではなく、都市再開発的な観点から老朽化マンションを含む区域全体の再生を図ることが必要なものもあるかもしれません。

このように、老朽化マンションの問題については様々な方策が考えられますし、また、建替えという方策を考えた場合であっても、これをなるべく多数の賛成者のもとで円滑に進めるためには、国土交通省の所管にわたるところではありますが、例えば建替えに対する公的補助を充実させたり、建替えに賛成する経済的なインセンティブを高めたりするような手当てを講ずるなど、住宅政策等の観点も含め、幅広く検討されるべき問題のはずで

す。

これまでは、老朽化マンションといえは建替えを促進しなければならず、建替えを促進するためには区分所有法の建替え決議要件を緩和しなければならない。あるいは、緩和すればよいという議論がされがちであったと思います。

しかしながら、このような発想に立つのではなく、住宅政策等の観点も含めた総合的な取組についての検討がなされるべきであり、そうすることによって初めて建替えの促進も含めた有効な老朽化マンション対策が実現できるのではないのでしょうか。

区分所有法を所管している法務省としては、このような観点から老朽化マンション対策について国土交通省と密接に連携をとりながらこの課題の解決に向けて取り組んでまいりたいと思っております。

長くなりましたが、以上でございます。

○大崎座長 ありがとうございます。

それでは、引き続きまして国土交通省からの御説明をお願いいたします。15分程度でということをお願いしておりますが、できるだけ手短によろしくお願ひします。

○国土交通省（杉藤課長） 国土交通省市街地建築課長の杉藤でございます。よろしくお願ひいたします。

資料2-2に基づきまして、「容積率規制等について」を御説明申し上げます。

容積率規制自体は、マンションの建替えに限らず、一般的にビルや住宅に等しく適用されているものでございますが、その全体像につきましてまず御説明申し上げます。

1 ページ目を御覧ください。「容積率制限の概要」ということでございますが、この目的は建築物と道路等のいわゆるインフラとのバランスを確保することと、市街地環境の確保、この2つを目的として行っているものでございます。

少しかみ砕いて説明しますと、特に交通渋滞を起こさないようにすること。インフラの容量を大幅に上回るような建築が行われますと、最悪の場合、緊急車両も通れないというようなこととなります。あるいは、下水道とか他のインフラもでございます。そういった観点からということが一つです。

それからもう一つは、非常に巨大なものが建つことによって近隣紛争等が起こる。この環境を確保するということ。これは我が国のみならずアメリカを初めとする各諸外国におきましても都市部では一般的にこのような容積率規制というものが行われております。規制の仕方といたしましては、敷地面積に対するビルの延べ床面積の割合、これをパーセントで表示したものでございます。敷地に目一杯に建てると100%、敷地の半分に2階建てで建てても100%というような規制になってございます。

2 ページ目でございます。現行の容積率制限につきましては、都市計画で容積率が決められてございます。まずこれが基本でございますが、前面道路、つまり建物の前の道路が非常に狭い場合は、その狭さに応じて少し低減するというような二重の縛りになってございます。基本的には、この都市計画で定められている容積率が効いているとお考えいただ

ければよろしいかと思えます。

この表にございますように、用途地域というものが12種類ございます。低層住居専用地域といった戸建て住宅主体の地域から、商業地域のようなビルが建っている地域、それぞれに応じて容積率のメニューが建築基準法で定められておりまして、ここから基本的に市町村、一部都道府県になりますが、地方自治体が都市計画手続を経てこの中から選んでいくこととなります。例えば、商業地域でここは500%といったようなことを、都市計画手続を経て決めるという仕組みになってございます。

次に、3ページをお願いいたします。容積率規制につきましては、環境が悪化しないようにということに一定の配慮をしつつ、都市再生や街づくりといった観点から、これまでもその時代に合わせて様々な容積率緩和の取組を国土交通省としても進めてきてございます。

この容積率制度自体は昭和36年にできております特定街区というものから始まりまして、先ほど申し上げました都市計画で定められた容積率を緩和する制度というものを逐次作ってまいりました。特に昭和60年前後からのいわゆる中曽根民活に始まりまして、平成14年の都市再生です。小泉内閣時代に都市再生本部を作って都市再生ということについて非常に大きく取り組んだわけでございます。そういったことで様々な緩和制度というものを整備して運用してきているところでございます。

この中で、2つだけ御説明させていただきます。

まず、一番上にございます平成14年創設の「都市再生特別地区」でございます。これが先ほど申し上げました都市再生の流れの中でできた制度でございます。国が都市再生緊急整備地域というものを指定いたしまして、その中でこの都市再生特別地区というものを都市計画で地方公共団体が決めますと、従来の一般的な規制にとらわれず、平たく言えば容積率などを白抜きにするというような形で、別途定めることで大幅な緩和を行う制度でございます。平成23年3月末で全国51地区、最近の大都市圏の主要なプロジェクト、例えば大手町でございますとか、大阪で話題になっているものでございますと梅田の駅北とか、名古屋の駅前がございます。これらの主要な大きなプロジェクトはこの制度を使って容積率の緩和を行ってございます。

5ページ目に具体的な写真等をつけてございます。これは名古屋の豊田・毎日ビルの例でございます。こういったイメージで地区数は51地区でございますけれども、最近の我が国の名だたるビッグプロジェクトにつきましてはかなり多くのものがこの制度を活用してございます。

3ページに戻っていただきましてもう一つ、今、申し上げた都市再生特別地区は都市計画手続を伴うものでございますが、もう少し機動的に緩和をする制度として上から4つ目に総合設計制度というものがございます。これは昭和45年創設以来、いろいろなメニューの改善を行っておりまして、後ほど少し詳しく説明いたしますけれども、平成23年3月末で3,142地区の実績がございます。

次に4ページにまいります。一般的に高度利用を進めるタイプ以外に、容積移転といったことが最近言われておりまして、こういったものための制度も作ってございます。例えば、「特例容積率適用地区」というものが4ページの一番上にごございます。これは、例えば東京駅の赤レンガ駅舎から周りの6つのビルに容積を移転することで活用されており、こういった制度などがございます。その他、複雑になるので省略をいたしますけれども、様々な緩和制度につきましてこれまでも取り組んできたところでございます。

それから、少し飛ばしまして6ページをお願いいたします。容積率緩和制度の中でも、事前に事務局から総合設計制度について少し詳しく触れて欲しいということでございましたので、御説明させていただきます。

「総合設計制度」は下の図にごございますように一定の敷地規模があり、かつ一定のオープンスペース、公開空地のようなものです。こういったものを設けた優良な建築物については特定行政庁、これは通常大きなところは市役所になりますが、特定行政庁が個別に許可をいたしまして、容積率あるいは高さ制限の緩和を行うという制度でございます。

7ページを御覧いただきたいと思っております。建築基準法に総合設計制度の許可条項がございますが、都市計画にいたしましても総合設計制度の許可にいたしましても、実際に個別の都市計画あるいは建物に適用するのは地方公共団体の自治事務ということにされております。国からは標準的な考え方として技術的助言というものを示してございまして、総合設計制度について申し上げますと、この表に掲げてございまして、逐次様々な制度運用の目安という形で国から示して、その促進を図っているという状況でございまして、

この中には、マンションの建替えに限りませんが、特に住宅の割合が高いものにつきましては、特段の割り増しをしたかどうかというような制度をこの「市街地住宅総合設計制度」、あるいは「都心居住型総合設計制度」でお示しをしております、各自治体でもかなり活用されている状況にございます。今後ともこういった制度を活用しまして、マンション建替えにつきましても積極的に後押しをしていきたいと考えてございます。

それから、8ページ目以降は日影規制について御説明を申し上げます。日影規制は、日照紛争の激化に対応するために昭和51年に導入されたものでございまして、中高層建築物、3階建て以上のものなどを建てる場合に、この中高層建築物によって生じる日影を周囲の敷地に一定以上落とさないようにという客観基準を決めまして、具体的な規制は各地方公共団体の条例でその規制値を定めているものでございます。

これは技術的に若干複雑でございまして、この右側の図にごございますように、太陽の動きによりこういった影ができます。この影が隣接地に一定以上まで広がらないような規制を行ってございます。

最後のページでございまして、今、申し上げましたように各地域の特性に応じまして規制値を条例で定めてございます。それで、最近では高度利用の要請が高まってございまして、例えば東京都に関しては容積率400%以上のエリアについては、原則日影規制は条例で指定していないということを東京都はやっているということもございまして、

それから、一部例外的に空地しかないというような場合には、許可をすることによりましてこの規制を除外できるようにしているところでございます。

以上でございます。

○大崎座長 ありがとうございます。

それでは、次に不動産協会から20分程度ということをお願いしていたかと思いますが、御説明をお願いいたします。

○不動産協会 不動産協会専務理事の高橋でございます。よろしくお願いいたします。

不動産協会は都市再生事業、あるいはマンション等の住宅供給、オフィスの供給といったところに取り組んでおりますディベロッパーを中心とする業界団体でございます。現在、会員数160社、理事長が三菱地所会長の木村恵司でございます。

お手元の資料2-3を御覧いただきたいと思っております。マンション建替えの促進方策につきまして、当協会の住宅政策委員会におきまして、実務担当者による研究会を実施いたしました。それに基づきまして、御報告いたします。今回、建替え決議要件と容積率の緩和に加えまして、それ以外の多少、住宅政策に絡む部分を含めまして御報告いたします。

まず、1枚お開きいただきまして2ページでございます。「マンション建替えの現状」は既に御案内のとおりでございますが、全国のマンションストック数は約580万戸でございます。マンション居住者数を入れますと1,400万人、国民の1割以上が住んでいます。

その中でも、築30年以上経ったものが100万戸以上ございます。そういったものの中には、躯体や設備の老朽化が進んでいたり、エレベーターがなかったりとか、あるいは耐震性や防犯性といった観点から不安のあるものもございます。そういったことからしまして、今後、都市部を中心に老朽化マンションが増えてくることは目に見えております。現段階では、建替え事業の実施は約200件ということで、まだ微々たるものでございます。

建替えの成功事例を分析いたしますと、まず事業者の事業協力を得まして、余剰容積を活用して数倍の増床を伴って実現する。建替え前後の増床倍率が2倍～4倍、これはかつて非常に低利用といえますか、容積を十分使い切っていない低利用なものの建替えが比較的うまくいっているケースかと思っております。

次のページを御覧いただきたいと思っております。マンション建替え円滑化法の施行以降、円滑化法活用事例が4分の3でございます。さらに、区分所有法の改正で同一敷地要件の撤廃がございましたが、それ以降、隣接地や隣の敷地等を活用いたしました建替え事業が増加してございます。

「建替え成功のポイント」でございます。先ほど成功事例の分析でも申し上げましたが、まずその区分所有者の経済的負担をできるだけ低減することが必要かと思っております。その中では、従前建物以上の容積率の確保を行いまして余剰床を創出する。これは、比較的低利用のかつてのマンションを高度利用するといった意味で、条件が比較的限定されるかと思っております。

それと、事業計画の立案、あるいは合意形成活動、仮移転先の斡旋、反対者からの買い

取り資金の手当て等、これらにつきましては専門知識、あるいは資金力を有します事業協力者の参画が不可欠になろうかと思えます。

そういったことを踏まえまして、納得する建替え計画ができ上がりますと、建替え決議に必要な同意の獲得に進んでいくという段取りになろうかと思えます。

次のページを御覧いただきたいと思えます。「マンション建替え促進に向けた方策」です。

まず「区分所有法の改善」としましては、建替え決議要件5分の4の緩和がお願いできないだろうかと考えております。これは、先ほど法務省からも御指摘がありましたように、その決議をいたしましても、ほぼ全員とは言わないまでも 大半の方が納得しなければ実際に建替えは進まないと思えます。

ただ、その納得に向けてもう一押しといいますか、ステップアップする際に、こういった決議が可能であるということが大半の方にとってある程度、納得感をもたらすのではないかと思います。そういう意味で、ほぼ全員といいますか、大多数の方の合意形成を得るためにも決議要件というのは緩和していただいた方がありがたいと思っております。そういったことが、その後、建替え事業を早める効果もございます。

それからもう一つは、マンションの中でも団地型のマンションといいますか、大きな敷地の中で何棟も幾つかの形態のマンションといいますか、中古層建築物が混在するケースがございます。そういった場合に、一括建替え決議におきまして、団地全体の5分の4以上の賛成に加えましてそれぞれの各棟別にも3分の2以上の賛成が必要とされています。それで、ものによりましては各棟によって非常に小規模なものがあつたりして、その部分のごく少数の方の反対でこういった全体の決議が進まないといったこともあると聞いております。こういった点を改善いただければと思っております。

それから、3番目でございますが、団地型のマンションの中で一棟、区分所有でない形で例えば社宅などを単独所有しておられるケースがあります。そうすると、団地内に単独所有する建物が一棟でもある場合、全体の建替え決議ができないということになりますので、団地型マンションの一括建替え決議の要件としまして、団地内建物全てが区分所有建物という要件については改善をお願いできればと思っております。

次のページでございます。「マンション建替え円滑化法の改善」としましては、権利変換計画原案への関係権利者の同意ということで、借家人全員同意という要件がございます。こういったものについての緩和がお願いできないだろうかと思えます。

それから、借地借家法の借家権でございますが、建替え決議を借家契約の更新拒絶の正当事由として位置づけられないだろうかと考えます。

「その他」の問題としましては、(1)に書いてございますのは非常に微妙な問題でございますが、建替え決議以後、例えば都市計画等の規制が厳しくなる。あるいは、場合によっては緩和されることも含めて、せっかく合意されたのに都市計画の状況が変わることによって、その合意された内容がまた振り出しに戻る可能性もございますので、この辺は

なかなか難しい話かと思いますが、建替え計画の見直しを呼びかねないような混乱を回避することが必要かと思っております。

それから、「建替え誘導のための容積割増制度」と合わせて、「行政による支援措置」としましては管理組合に対して合意形成の初動期のいろいろな支援措置、それと高齢者等に対する住み替え支援、こういった総合的な対策が必要となってくるかと思っております。

「参考資料」としまして、当協会会員企業のうちの22社へのアンケート調査結果が7ページに出てございますので、御参照いただければと思います。

こういった建替え決議要件、あるいは容積率の割り増し緩和、それと合わせましているいろいろな行政による支援措置、そういった総合的な住宅政策が必要となってくるかと思いますが、その中でもこういった決議要件の緩和、あるいは容積率の緩和をいただくことによって、建替え促進に向けて一歩でも二歩でも大きく前に進むことになるのではないかと思っております。よろしく願いいたします。

○大崎座長 どうもありがとうございました。

それでは、これまで3つの機関の方から御説明をいただきましたが、それらの御説明の内容を踏まえまして御意見、御質問を委員の皆様からいただきたいと思っております。ある意味、質疑応答的なやりとりになると思うのですが、その議論におきましては、都市再生事業について実績をお持ちの旭化成不動産レジデンスのお2人にも御参加をいただくということで進めてまいりたいと存じます。

それでは、委員、専門委員の皆様、どんな点でも結構でございますので、どなたからでも何かございますか。

○金丸委員 口火で、初歩的な質問で申し訳ないのですけれども、過去の規制改革会議においてもこのテーマはずっとあったと思うのですが、過去の論点といいますか、緩和すべきだとおっしゃる御意見と、結果的には現在までそうならないので、その理由といいますか、その辺はどんなところなのでしょう。

これは、事務局に聞いていいのでしょうか、どなたに聞いていいのでしょうか。

○大崎座長 先ほど正に法務省から御説明いただいたのが、法務省のお考えになる5分の4であるべき理由であることだと私は理解したのです。

○金丸委員 そうですか。

○大崎座長 それで、私が法務省に是非お伺いしたいのは、いろいろな法律のいろいろなところに何分の何という数字が出てくるわけでございますけれども、5分の4というのはかなり珍しいのではないかという気が少しいたしまして、3分の2とか、2分の1とかというようなものはよくあると思うのですが、5分の4というのは結構高い数字でございますね。これは、どういうことで5分の4なのかということを少し御説明いただければ思ったのですが。

○法務省（岡山参事官）先ほども御説明したかと思いますが、民法の原則によれば全員合意というところからまずは始めざるを得ない。その上でどの程度、特に建替えの場合は現

在ある区分所有者の権利を奪ってでも多数の人たちが実現するための正当性を担保できるのかという観点から決められたのが5分の4という数字でございます。

ちなみに、各国の法制においても、では5分の4というものが突出しているかと申しますと、建替え決議制度を置いておりますのは、実は日本と韓国、あるいは台湾もあったかもしれませんが、一部の国にしかすぎませんけれども、お隣の韓国の集合建物法においては、決議要件は5分の4というふうにされております。

したがって、その5分の4という相場観が高いというふうに言われてしまいますと、比較法的に見てもさほど奇異なものではないと言えるかと思えます。

○旭化成不動産レジデンス 旭化成不動産レジデンスの大木と申します。

法務省に質問でございます。多少、最初に意見めいたお話をした上での質問ということで御理解いただきたいのですが、老朽マンション問題を言う際にいろいろな話があるのですが、多分、建物の老朽化とともに社会的な老朽化というようなものが発生しているのではないかと考えております。

どうということかと申しますと、昭和50年代前半と昭和50年代後半以降で我々のライフスタイルが相当大きく変わってきている。具体的にいいますと、建物の面積でございますとか、あるいは従前の公団のマンションでございますとエレベーターがないとか、そういった問題が一つです。あとは、構造の問題については、昭和56年に建築基準法が改正されて、いわゆる新耐震基準というような話もございます。

そういった意味では、たまたまその新耐基準以前か以後かということで、建物そのものの社会的な老朽化、つまりあのころはそれがよかったのだけれども、今はそれでは十分じゃない。そういうようなものが、ちょうどその境目辺りにあるのではないかとということを実務者として実感しております。

そういった意味で、築30年問題というのは、30年経ったマンションが必ずしも建替えをしなければいけないということではないのですが、結果的にはちょうど昭和56～57年から30年経っているというところで、現在はその30年というところに一つの線が引かれているものだというふうに考えております。

それで、昭和56年以前に建てられたマンションのストックが約100万戸といわれております。一棟当たりのマンションが何戸で構成されているかは統計がございませんが、非常に大ざっぱな言い方としまして、1棟100戸構成として約1万棟のマンションがある。その中で、先ほど不動産協会のお話で200棟の建替えがあったということでございますが、要はそのような安全性に問題がある、あるいは住まい勝手に問題がある可能性のあるマンションが約1万棟ある中で200棟しか建て替わっていない。こういった事実について、どのようにお考えなのかということを少しお聞きしたいと思っております。

つまり、200棟のマンションについては確かに100%近い同意があったかもしれませんが、その奥で9,800棟のマンションについては、実はそういった5分の4というの大きなハードルになっている可能性があるのではないかと。そういった意味での質問でございます。

○大崎座長 ありがとうございます。そのときに、私は先ほどお伺いするのを忘れたことがもう一個あったのでついでお答えいただきたいのですが、先ほどの不動産協会のお話にあった、団地全体5分の4プラス棟別3分の2という一括建替え決議の要件についてはどうお考えかということも、併せてお答えいただければと思います。

○法務省（岡山参事官） まず、団地の方からお答えいたしますけれども、先ほど不動産協会から区分所有法における団地の一括建替え決議の各棟要件についての御意見があったかと思えます。

この一括建替え決議というものは、分かりやすく申せば、その敷地は団地の関係者の方が持っている。その前提の上で、その団地にある建物について建替えに関する意思決定を行うというものでございます。

それで、我が国の法制は、建物と敷地に関する権利というものは別々になっております。例えば、土地は持っているけれども、建物について別に借地権を持っている人が建物を建てられて単独で使用できるというのと同じように、土地に関する権利と建物に関する権利が別でございます。

その前提で考えますと、建替えを望まない区分所有者が、例えばある棟において多数を占める建物があるということを仮に前提としますと、その敷地の共有者については多数なのかもしれませんが、ある棟の人については、自分の棟について処分したくないといっているにもかかわらず、処分が強制されてしまうという関係にあります。

少々分かりにくいでしょうか。もう一度繰り返しますけれども、例えば、A棟からD棟までであるとして、A、B、Cの人たちは基本的には賛成しているが、D棟の人たちはなかなか賛成が一定の基準、要件を満たさないとなったときに、ではA、B、Cの人たちが賛成しているからD棟の自分たちの建物に持っている権利を、処分を強制されていいかどうか。仮に強制されるとしても、ではどの程度であればそれが許容できるかというのが正にこの問題です。

その中で、現在ある区分所有法の70条という条文については、その各棟の要件を3分の2と定めております。本来、この70条がなければ、各棟にもそれぞれについて建替え決議5分の4以上を満たさなければいけないということになるわけですがけれども、これが平成14年の法律改正によって3分の2というふうに要件が下げられました。

実は、この区分所有法の70条に関しましては、大阪のある団地について最高裁までこの区分所有法の70条の合憲性が争われました。その中で最高裁の判例を読みますと、それは敷地の権利者の大多数が賛成しているとともに、各棟の人たちも3分の2以上賛成しているということ。それから、その反対者に対してある程度時価で保証されていることという、この2つの要件があることをもって合憲というふうに言われております。

これを裏返せば、下げれば下げるほど反対している人たちの財産権の処分を強制するという関係になりますので、憲法上の問題にもなりかねないという問題があります。したがって、単純に下げればいいという議論だけではこの問題は解決できないというふうに

私どもとしては思っております。

この団地の建替えを進めるに当たりまして、単にその要件だけに着目するのではなくて、先ほどから繰り返し申し上げておりますけれども、住宅政策としてどのようなものが、例えばその3分の2の人たちの要件を満たすためにどういった公的補助があるかとか、そういう広い視点を持って、なるべく賛成する人たちが多くなるような形での検討がなされるべきというふうに考えております。これが、団地の問題についての私どもの考え方です。

次に、古いマンションがたくさんある中で建替えが進まないという現状について、どのように認識しているかということでございます。これも、残念ながら私どもの冒頭でのプレゼンについて正しく御理解いただけていないのかもしれないかもしれませんが、私どもとしましては老朽化したマンションの問題については非常に重要な問題であると考えております。建替えが促進されるということも、それは一つの一定の施策としては重要なことだと考えております。

ただ、他方で、建替えだけがこの老朽化したマンションの出口であるのかということをよく考えていただきたいと思えます。また一つ違った視点で申し上げるならば、老朽化といっても、実は使えるマンションもあれば、先ほど旧耐震という言葉も出ましたけれども、耐震性に問題がある建物も当然あります。そういったそれぞれのマンションごとの特性に応じて丁寧にこの問題については扱い、この要件が果たして妥当なのかどうかということを考えるべきであって、使えるマンションでも一口に老朽化ということで要件緩和すればいいというのは、非常に私どもとしては乱暴な議論ではないかと思っております。

したがって、その建替えを促進するためにはどうしたらいいのか。先ほど、くしくも不動産協会のペーパーにも例えば3ページのところで書いておりますように、区分所有者の経済的負担をできるだけ低減するというふうな、やはりこういった視点も踏まえていろいろこの問題は考えていかざるを得ないのではないかと。

あるいは、都市の再生という観点からも御意見があったかと思えますけれども、都市の再生という観点からするのであれば、例えば区分所有法だけを問題にするのではなくて、その一定の地域について都市再生の観点からどのような建替えができるのかというふうな観点も踏まえて、この問題は検討されるべきではないかと考えております。

繰り返しますけれども、区分所有法というのは、およそこの世の中にある全てのマンションを対象にした規律でありますので、例えば耐震性のある問題の建物とか、特定の目的のためだけに規律されているものではないということを御理解いただければと思います。長くなりました。

○森下委員 私も素人なのでよく分からないところがあるのですが、逆に今、問題になっているのは、地震がきたときに生命の危険性があるので建替えをしたほうがいいのかというのがやはり第一義だと思います。

それを考えていけば、耐震基準に違反している建物、あるいは旧耐震基準のものに関して要件を緩和するというのが第一と考えられると思うのですが、それは可能ではないので

すか。

○法務省（岡山参事官） これは、国土交通省とも検討しなければいけない課題だと思いますけれども、先ほど繰り返し申しましたが、法務省というのは民事法の世界、要するにおよそこの世の中にある全てのマンションを対象としてどういう規律があるかということを書いてあるのが区分所有法なんです。それで、先ほど正におっしゃられました、例えば耐震性の劣るマンションについてどうするかという話になりますと、ではそのマンションを取り出してどういった建替えができるかという視点から考える必要があります。

そこについては、もし法律を設けるとすれば、国土交通省といろいろ御議論しながらそういうマンションについての対策を考えなければいけないわけですし、私どもとしては、別に省としての意見ということではなくて私一個人としてあえて申し上げますけれども、もしそういった必要があるならば要件緩和ということもあり得るかもしれない。そこだけは申し上げたいと思います。

○森下委員 耐震基準に違反しているということも、これはある意味、法律違反なわけですね。

○法務省（岡山参事官） そこは、法律違反ではないと思います。そこは国土交通省にお答えいただいたほうが良いと思います。

○国土交通省（杉藤課長） 国土交通省でございます。今の点を補足させていただいてよろしいでしょうか。

耐震基準につきましては、先ほど旭化成レジデンスの方からもお話ございましたとおり、昭和56年に新耐震基準というものを設けました。これがほぼ現行の基準になっておりまして、これで建てれば安全で、それより古いものが阪神・淡路大震災などで倒壊して非常に問題になったということでございます。

それで、建築基準法のまず違法適法関係を整理いたしますと、法律を守って建てた後に耐震基準が強化されて現時点では不適合というものは、これは適法でございます。これは既存不適格といいまして、基準不適合であるが合法であるということです。そのため、違反であり、ルールを破ったものは当然、直ちに命令対象になりますけれども、既存不適格について直ちに命令対象にはなりません。

したがって、この改修義務は直ちにはないのですが、増築とか、そういった一定の建築行為を行う機会を捉えて現行基準に合わせていただくことが今の建築基準法の原則でございます。

建築基準法上はそうですけれども、耐震化の促進ということが大きな政策課題になってございますので、別途、耐震改修促進法という法律が阪神・淡路大震災があった平成7年にできまして、これに基づく改修義務はございませんが、補助や規制緩和を行って推進するといったことに取り組んでございます。

それで、今国会に、これは法務省と御相談をさせていただきまして、耐震改修促進法の改正案を今、提出しているところでございます。この中で改修につきましては区分所有法

の決議要件の特例といったものを御相談の上で盛り込ませていただいておりますと
ころでございます。

○大崎座長 それはあくまでも改修であって、建替えではないということですね。

○森下委員 逆に言うと、建替えはなぜしないのかと思うのですね。建替えの方がむしろ
今、地震の危険性が高まっていることを考えると望ましいのではないですか。

○国土交通省（杉藤課長） 老朽マンションの建替え、改修の促進ということにつきましては、この会議でもかねてから取り上げられておりますし、昨年7月に日本再生戦略が閣
議決定されておりますが、その中でも老朽マンションの建替え、改修の促進策の実施とい
うことで盛り込まれてございますので、とりあえず法律が耐震改修法だったものですから、
改修につきましては今、申し上げたような対応を両省で行っておりますし、建替えにつ
きましても、この実態を先ほど来、法務省がおっしゃっていますように、住宅政策全体とし
て、例えば補助でございますとか、容積率の問題もでございますけれども、そういったこと
に多角的観点から取り組んでいく必要があるというのはおっしゃるとおりだと思います。

私どもとしては、国土交通省所管のことにつきまして引き続き建替えの促進について取
り組んでまいりますし、法務省の御検討にも協力していきたいというふうに考えてござい
ます。

○大崎座長 それでは、長谷川委員どうぞ。

○長谷川委員 先ほど韓国と台湾のことについてお話されましたけれども、アメリカとか
欧州とか、そういう他国の場合はどのようになっているのでしょうか。

○法務省（岡山参事官） アメリカを例で取りますと、建替えではなくて解消というふう
な制度があります。要するに、区分所有権それぞれ皆持っていますけれども、例えばもは
やもう補修することができない。あるいは、皆で補修することはやめるということになり
ますと、その区分所有関係はやめてしまって、例えば第三者に売るとか、そういうふうな
ことが決議でできるようになっています。それで、その決議の要件が5分の4となってい
ます。

欧州についても同じような解消の制度があったかと思えますけれども、基本的に建替え
というのは繰り返しになりますが、日本と韓国、台湾というような一部の国だけというこ
とになっています。

○旭化成不動産レジデンス 今の質問に関連して、アメリカの場合は統一コンドミニウム
法という、いわゆる国の法律では御指摘のとおり5分の4ですが、アメリカの場合は州法
の世界でございますので、州によっては必ずしも5分の4ではないケースがあるという話
を聞いております。

それから、韓国については日本の区分所有法と同じ法律がございしますが、実はソウル
市内で今、相当数のマンションの建替えが進んでおりますが、その多くは日本の区分所有
法の5分の4要件ではなくて、いわゆる危険建物であるという判定を受けた上で、行政処
分で建替えをしているものでございまして、韓国内においてもこの5分の4決議で建替え

をした例というのを私はほとんど聞いたことがございません。

一応、念のために報告しておきます。

○法務省（岡山参事官） 補足しておきますけれども、私どもで所管しているのはあくまでも民事法の世界ですので、集合建物法について触れました。

それで、おっしゃるように、韓国については行政法規がございます。基本的になぜそういう行政法規ができたかということをおこの際、御紹介いたしますと、韓国においては、特にソウルオリンピックの後に、特にソウルを中心として住環境が非常に悪い状況にございました。実際、ソウルの市民として住居を求めている人数に比べて供給戸数が非常に少ないという背景のもとに、韓国においてはその区分所有建物をどんどん増やさなければいけないという行政目的のもとで特別立法をして、一定の区域においては建替えを促進するために集合建物法の要件を緩和して進めていきました。その点については、ソウルにおいては一定の実績を上げたことは御指摘のとおりです。

ただし、現在はかつての成長時期から成熟期に韓国も迎えておりますし、一定の戸数の供給を終えた段階ですので、むしろ供給過多になっております。

ですので、現在、集合建物法の特別立法である行政法規によって、建替えが進むどころかなかなか建替えが進んでいないという実情にあります。したがって、もし韓国の例を取り上げられるのであれば、その要件緩和をしても建替えが進まないという韓国の実例がございます。

それから、アメリカのコンドミニアム法は、確かに統一法と各州法が別々であるというのは御指摘のとおりです。それで、州法によっては5分の4以下のものもあれば、実は10分の9という州もあります。

したがって、ここのところで御紹介する際には統一法を御紹介したほうがよいかと思ひまして、あえて統一法について触れた次第でございます。以上です。

○大崎座長 それでは、久保利専門委員どうぞ。

○久保利専門委員 この場であまり法律論をするつもりはないのですが、ただ、法務省の御説明で最高裁判所の判例というものを引いて、あたかも最高裁の判例があるので5分の4を変えるわけにはいかないという意味で引用されているのかなというふうに少し感じたものですから、あえて申し上げます。

実は、この最高裁の判例というものは千里桃山台の団地の事件でございます。このときに、最高裁はなぜこれは違憲ではないと言ったかということ、そもそも目的は何なのだとおいうことを言っているわけですね。それは、団地全体として計画的に良好かつ安全な住環境を確保し、その敷地全体の効率的かつ一体的な利用を図ろうとするというのが目的である。こういう目的は、非常にいいというわけですね。

それから、区分所有権及び敷地利用権を確かに制限されるのだけれども、その人にはどういう対応がなされるかということ、時価で売り渡すこととされている。その経済的損失については相応の手当てがなされている。

そうすると、規制の目的とか、いろいろなものを比較衡量して判断すれば、区分所有法70条は憲法29条に違反するものではないという結論を導いているわけで、5分の4か、3分の2か、過半数か、はたまた10分の9かということよりは、最高裁判所はこの建替えをすることによって本当に国の価値が上がるのか、上がらないのか。一人一人が持っているものの価値が増えたり、住民の安全性とか、そういうものが増えたりするのかどうかという、その目的にかなり重点を置いているように私には思えます。

そうだとすると、5分の4か、それをもっと3分の2に下げるかという問題よりは、本当に今あるマンションが老朽化していて耐震性も怪しいというようなものを維持しておくことが本当に国益にふさわしいのかという根本を考えたときには、それは実はパーセンテージの問題ではないかもしれない。

ある意味では行政の出番かもしれませんし、ある意味ではむしろ適切な、それこそ日本においても、では全部これをどこかに売ってしまおう。売ってしまって、それを開発する業者が買い取って、その人たちにはしかるべき経済的な対価は払われるというふうにやって一括して開発をしましようという動きがもっとあってもいいと思うのですね。

法務省は、人権の問題からとにかく全員一致が当然だとおっしゃるけれども、逆にいうと、いい値段で売れる物件だったら全員一致でも売りましようということになると思うのですね。そうすると、それを買いましようという業者も多分出てくるはずなのです。そういう意味でいうと、それはビジネスになるような物件なのか、そうでないのかということになるのではないかと。

その意味では、この規制改革をしていこうというのは、この国をより豊かな国にしていくために、この規制というものが問題かどうかということを経験するとしたら、住んでいても大したところではないし、それを取り壊しても何をして大したものにはならないという程度の経済的な評価しかあり得ないような物件であれば、それは規制緩和をすとか、しないかという問題ではなくて、物件そのものがあまり評価に値しない物件で、それをこんなにかんがんで議論してみてもしょうがない。

逆にいうと、いいものなのにそれを少数の反対で使えないでいることが一番問題なのではないかというふうに私は思うのです。ですから、最高裁のこの判例は決してそういうことをしたい人たちに対して、それはいかんと言っているわけではなくて、むしろ大いにそれはやれるようにしなさい。その限りでは5分の4という70条は憲法に違反しませんと、こうおっしゃっているのだと思います。5分の4が3分の2になったら駄目とも言っていない。

○大崎座長 ありがとうございます。

長谷川委員が先ほど手を挙げられたのは、今の久保利委員の御発言に関連するものでしょうか。そうでないならば、森下委員が先に手を挙げておられたので、森下委員からお願いいたします。

○森下委員 先ほどの話に少し戻ってしまうのですけれども、改修が特例でいけるのであ

れば、なぜ改築は特例でいけないのかというのがよく分からないのです。

先ほどの久保利委員のお話でもそうですけれども、全体がよくなるということが前提でいいのであれば、改築の方がよりいいだろうというのが普通の人の発想だと思うのですね。

そうすると、その部分に関しては法務省と国土交通省の間でお話ができるというふうに先ほどのお話では私は聞こえたのですけれども、その理解でよろしいですか。

○法務省（岡山参事官） 少し誤解されているところがあるので繰り返し申し上げますけれども、私どもとして、例えば耐震性に問題のあるマンションについて、どういう方策があるかということは今後国土交通省と御議論をして取り組んでいくということは、今後やらなければいけない課題であることは一つです。

その際に、いつも耐震性に問題のある建物だから、ではその要件緩和をすれば建替えが進むかということ、単にそれだけではなくて、もう少し視野を広げて耐震性のある建物ということでももう少し丁寧に扱ったらよいのではないか。

要するに、繰り返しになりますけれども、建替えだけが出口なのかということも申し上げているのです。建替え以外にも、皆様が考えれば長く使うという選択肢もあるでしょうし、先ほど久保利専門委員もおっしゃったように、恐らく解消のことなのだろうと思えますけれども、皆様がもはやこの建物は建替えるということが現実的選択肢ではないとなったときに、ではどういう手法があるのかということも丁寧に今後住宅政策の観点も含めて議論しなければいけないということを私どもは申し上げます。

ですから、何が何でも決議要件を守らなければいけないというふうに思われているのであれば、それは違います。ただし、それはその老朽化したマンション一般について、決議要件を緩和すればこの問題は解決するという発想、文脈で捉えてはよくないのではないかと申し上げます。

○大崎座長 そういう文脈では誰も捉えていないと思うのですけれども。

○森下委員 要するに、改築も一つの出口だし、他の方法も出口の一つだというのはそのとおりだと思うのですけれども、もう一点言えるのは、その特例があるというのも事実ですよね。要するに、先ほど来おっしゃっている要件に関して特例として緩めている部分もあるというのも事実なわけですね。

○法務省（岡山参事官） 耐震改修促進法のことをおっしゃっているのですか。

○森下委員 そうです。ですから、あり得ないわけではないということですね。

○法務省（岡山参事官） 国土交通省と協議したところについては、国土交通省の見解でお答えいただいたほうが良いと思います。

○国土交通省（杉藤課長） まだ法案は国会提出中でございますけれども、そこにつきましては閣議決定して提出しているということでございます。

○大崎座長 それで、さっきから森下委員が多分聞かれているのは、なぜ改修に限定したのかということだと思うのですが。

○国土交通省（杉藤課長） 法律の名称自体が改修ということで。

○大崎座長 それは全然、理由にならないのではないですか。

○国土交通省（杉藤課長） そういうことですので、今回は申し訳ございません。まず改修からということで、建替えにつきましては正直、今度の議論ということです。

○大崎座長 それは、検討されていなかったということですか。それとも、建替えには適用すべきでないという御判断をされたということですか。どちらですか。

○国土交通省（杉藤課長） 検討していないということでございます。

○大崎座長 そうですか。

長谷川委員がさっき手を挙げておられたので、どうぞ。

○長谷川委員 不動産協会の資料の2ページに、実施事例の8割が集中しているのは東京、大阪、神奈川、兵庫だとございます。実感としても恐らくそうだろうと思われるわけですが、この区分所有法というのが一律に規制、規律しているものだとということで、これは国土交通省にお伺いしたいのですが、こういう東京、大阪、神奈川、兵庫、特に需要が多い、ニーズが多いと思われる地域について特例的に扱うという政策発想というのはあるのでしょうか。

○国土交通省（杉藤課長） 目的との兼ね合いということになるかと思えます。都市的な見地から、より公益性が高いという整理ができればそういった制度もできますし、たまたま多いけれども、全国的に同じではないかということであれば、全国一律の制度として検討するということになると思えます。

○長谷川委員 今まで、要するにマンション建替えというのは大都市に取り分けニーズが高いというのは直感的にも分かるわけですが、それを乗り越えるときに区分所有法というハードルが高いという民間の業界の方からの御指摘がある。

そうだとすると、そこについて取り分け密集している大都市、あるいは緊急性が高いと思われるようなものについて特例的に扱っていく。あるいは、場合によっては、これは規制改革とは違うけれども、別の特措法のようなものを作って、区分所有法の抱えているハードルというものを実質的に乗り越えていく。こういう政策的なアプローチというのもあり得るのではないかと思うのですけれども、その辺りはいかがでしょうか。

○国土交通省（杉藤課長） 私どもの住宅政策のツールとして、これは捉えていきたいと思っております。

区分所有法の問題につきましては、当然法務省との所管の問題はございますので、御相談をさせていただきたいと思っておりますけれども、さきほど少し不動産協会の資料にもございましたが、マンション建替円滑化法という法律が国土交通省所管でございます。これは、マンション建替え事業をするときの権利変換手続などを定めた法律でございます、これは私どもが所管してございます。それで、この法律の改善点等につきましては、この場での御指摘なども踏まえて、私ども今後とも検討していきたいと思っております。

○稲田大臣 法務省はかなり明確にお答えいただいているので、個人的な見解と先ほど断っておりましたが、少し質問したいのですけれども、老朽化とか旧耐震基準等で安全性

に問題があるような場合には、5分の4の要件を緩和したとしても憲法上は許されるのではないかとおっしゃったように聞こえました。それはそれでいいのかというのが1点です。

それから、もう少し突っ込んで、都市の再生とか経済的に有効利用されていないという理由で要件を緩和するということは、憲法上の財産権侵害になる恐れがあると考えていいのか、少しお聞きしたかったのです。

○法務省（岡山参事官） すみません。後段の御質問が少し私は理解できなかったのですが、後段の方をおっしゃっていただけますか。

○稲田大臣 後段は、安全性とか耐震の問題、老朽化の問題ではなくて、経済的に有効利用もされていないし、都市の再生という意味から、ここは建替えたほうがいいという老朽化したマンションに対して要件を緩和することは憲法上問題がある、財産権の侵害に当たるというふうに考えておられるのですかという質問です。

○法務省（岡山参事官） まず、前段の部分についてですけれども、あくまでも個人の見解ですので、省としての意見というふうに問われますと、それはなかなか困難です。

もちろん、私どもとしましては、では耐震性の問題のある建物についてどう取り扱うのかということとは重要な課題であると思います。それで、あくまでも申し上げますのは、こういった問題については繰り返しになりますけれども、では建替えだけが出口なのか。座長が首をかしげられているのですが、耐震性に問題のある建物については売るという選択肢もあるということは否定できないと思うのですね。

要するに、建替えをするということは新たなお金を負担するというわけですから、プレゼンでも申し上げましたけれども、建て替えるという以外にも、例えばその建物を売ってどこかの民間の賃貸に出すとか、あるいは敷地は自治体に売ってしまっただけで公園にするとかというのも一つの出口ではないか。そこは、私どもとしては否定しておりません。そこは、久保利専門委員に対するお答えになると思います。

それからもう一つ、都市再開発的な観点から、ではその一帯の区域について都市再生でどのように区分所有建物を考えるか。このことについても、久保利専門委員から一つ御意見がありました。それについても、今日プレゼンで申し上げておりますけれども、例えば一帯の区域の都市再生を図る観点から、一定の区域について老朽化したマンションについてどう取り扱うのかということも、今すぐここで結論を出せというふうに言われても、それはそういう問題ではありません。住宅政策とか、そういうことをもろもろ考えて、どういう出口があるのかということをも正に国土交通省と連携して今後考えていかざるを得ないと思っています。

それで、その際に一定の区域にどういう行政目的を設定すれば、例えば財産権上の侵害にならないのかということについても、当然、もしいろいろ制度を検討するに当たっては、反対者に対する取扱いも含めて検討しなければいけない。それをしないと、財産権の侵害になるということは久保利専門委員の御指摘のとおりです。

それで、ついでに久保利専門委員が私の発言で誤解されているのかもしれないので、

一つだけ付け加えさせていただきたいのですが、私が70条で最高裁の判決を挙げたのは、各棟の要件を下げればいいではないかという文脈で、あまり下げ過ぎると憲法29条の問題が起きるのではないかという点で申し上げたわけであって、最高裁の判決は正にこれまでの最高裁判決の枠組みどおり、規制の目的とその手段の合理性という2つの観点の従来の最高裁の判決に沿った判決でございまして、その部分については私も否定するつもりはありません。

○大崎座長 もし逆に誤解されていると困るのですが、ここで例えば5分の4要件を下げると約束しろとか、そういうようなことを脅迫しているわけでは全くございませんので、そういうことではなく、むしろお互いにいろいろな見解を出して、何が一番の論点なのかというところを明らかにしたい。それだけでありますので、そこは少し誤解しないでいただきたいのです。

それから、さっき建替え以外の出口があるとおっしゃったことについては、これも誰もそれを否定している人は恐らくいないと思っております。ただ、建替え以外の出口があるということが建替え要件を厳しくすることの理由になるのかというのは、少し私は理解できなかったというのが率直なところです。

それから、今は建替えの話に集中してしまっているのですが、その容積率については国土交通省の御説明では、過去政策的にいろいろな緩和もしてきたとおっしゃっているわけですが、今、不動産協会から問題提起があったような観点からの容積率規制のさらなる見直しのようなことはどういうふうにお考えでしょうか。

○国土交通省（杉藤課長） 具体的には、資料2-3の6ページの「4. その他」の（2）に例示されておりますけれども、「建替え誘導のための容積割増制度 東京都総合設計制度」とございます。

これを少し補足させていただきますと、この総合設計制度の許可は先ほど申し上げたとおり東京都の自治事務でございまして、その基準は東京都で決めておりまして、この中にマンションを建替えする場合には、公開空地をたくさん作れば容積ボーナスが増えるという基本的な仕組みなのですが、その際にマンション建替えの場合にはその倍率を優遇するという運用をされているというようなことであったかと思っております。同じような制度は、例えば横浜市などでも運用されております。

我々いろいろ取り組んできているつもりなのですが、こうしたことがいいよというような新たな御指摘があれば、その運用改善につきまして対応してまいりたいと考えております。

○金丸委員 私はだんだん分からなくなっているのです。といいますのは、要するにこの規制改革会議で今回これが我々ワーキング・グループの目玉になっていますね。

○大崎座長 目玉というところ少し、先に着手すべき問題ということで1番に取り上げているという意味で、一番重要であるという価値判断を必ずしもしたわけではないということだと思います。

○金丸委員 先にしたということですか。

ただ、私は今日法務省の方の御意見を聞いていて、法務省は法務省なりの意見をずっと貫いておられたなど、一貫してお聞きしていたのですね。

印象としては、5分の4のところについては簡単には譲れない、譲るべきではないというようなところが構成要素としていっぱいあるというお話で、それは国土交通省の方がさっきから連携、連携とおっしゃっておられたのですが、そうすると今まで何でこれは進んでこなかったかという、法務省側から見ると、国土交通省から納得できるような、ケースバイケースごとにさっき申し上げた構成要素を十分加味した上でトータルなプランがなかったから進んでいないというのか。国土交通省は、逆にそうじゃなくて十分プランニングをしてきたのだけれども、何かの理由で進んでいないのか。

もし他に何か理由があるのだったら、私はそこを聞きたいですね。

○法務省（岡山参事官） では、まず私からお答えします。

私どもとしましては最初のプレゼンで申しましたけれども、この問題というのは例えば短期間で結論が得られるようなものと申し上げますと、それはそんな問題ではない。いろいろ幅広い視野というふうに私ども冒頭で申し上げましたけれども、老朽化といっても、ではどういう切り口でやっていくのか。

先ほど、不動産協会の問題提起もあったかもしれませんが、借家人の取扱いということも代表的なこととおっしゃったと思いますが、そういったことも含めて、ではどういう出口があるのか。現行法は建替えと改修ということですが、ではどういったそれ以外の出口を考えるのかということになると、これまた非常に難しい問題がいっぱいあるのですね。

さらに、今日は都市政策という観点も出ました。都市政策ということになると、もっとさらに視野を広げて考えなければいけないわけで、私どもがこの場で何か結論が出されるものなのかということで、大崎座長からはそういうものではありませんというふうにおっしゃられたと思うのですが、それを聞いて少し安心しましたのは、この6月までに何かこういう制度を改善せよというふうなことをこの会議で決められる代物ではないということを私は申し上げているのです。

もっと国土交通省と真剣に議論して、どういう出口があるのかということを経営者側から考えないと、私どもとしても長年この問題についていろいろ議論しても、だから出口が難しいということなのです。

ただ、それは10年、20年のことを言っているわけではありません。ある程度の期間をもって、集中的に議論をしなければいけないのは確かなのですけれども、ただ、かなり幅広い視野でもって検討しなければいけない問題なので非常に難しい問題ですよということを申し上げているのです。

○大崎座長 それは非常によく皆分かっていると思います。

ただ、今までの議論でも、例えば安全性とかということに着目した上での特例を改修だ

けではなく建替えにも及ぼしてもいいのではないか、みたいなアイデアも具体的に出ているわけですので、別に6月までにそれを決めてしまえということではないのですが、例えばそういう観点からの検討を求めるといようなことをこちらから申し上げるとするのは、そんなに非常識なことではないのではないかと思ったのですけれども、そこはいかがですか。

○法務省（岡山参事官） その際ですけれども、私どもから最初のプレゼンで申し上げていますのは、ある制度の一つのピースを取り上げて、そのピースの部分が何かやれば、例えば建替えが促進するとかという観点での議論の取り上げ方がどうなのかということをお願いしているのです。

今回は、例えば建替え決議要件の緩和と容積率ということが挙げられていますけれども、ではこの2つのピースをいじったら、例えば耐震性の問題のある建物の建替えが促進するのかということ、そういう簡単な問題でもないということもあえて申し上げたいのです。もう少し幅広い視野で検討を入れて、ではどういうふうな形であれば建替えが促進するのかということも総合的な設計の中で考えなければいけない問題だということをお願いしているのです。

○大崎座長 それは重々、承知しているはずですが。

森下委員、どうぞ。

○森下委員 幅広の議論というのはよくわかるのですけれども、ただ、反面、地震がいつくるのか分からないという議論をしていて、ずっとこの話が進んでいないわけですね。

それで、法務省と国土交通省にお伺いしたいのは、このままの状態地震がきて今、進まない状態で本当にそれでいいと思われているかどうかということなのです。この議論を2年、3年かけているわけではないと言われましたけれども、でもやはり既にずっとやっているわけですね。そういう状況の中で本当に地震がきたとして、法務省、国土交通省は国民に対して構わないというふうに思われているのですか。

○法務省（岡山参事官） そういうふうに言われると、非常に心外なのですけれども。

○金丸委員 国土交通省の人がもっと答えたほうがいいのではないですか。

○法務省（岡山参事官） すみません。

○国土交通省（杉藤課長） おっしゃるとおりです。我々、そもそも耐震改修促進法改正案を今国会に提出するという事に臨んでいるぐらい、この耐震化の問題というのは緊急性のある問題だと考えておりました、なかなかすぐに全ての課題を解決できないのは申し訳ないと思っておりますけれども、とりあえず改修につきましては、明け渡しを伴わないものですから、まず着手するのに容易であるということもありまして、ここから取り組んでいるということでございます。ですから、問題意識としては当然、今、地震防災対策は喫緊の課題だと考えております。

ただ、先ほど来、法務省の方もおっしゃっていますように、我々行政としては確かに決議要件の緩和自体が目的ではなくて、マンションの円滑な改修、特に老朽マンションの改

修がいかにしたら進むのかといったことで、私どもの持っている政策ツール、この全体像を申し上げますとももちろん区分所有法の問題もございますけれども、先ほど申し上げたマンション建替え事業の法律でございますとか、補助制度でございますとか、容積率を始めとする建築規制の問題でありますとか、あるいは専門家の相談体制の問題でありますとか、こういったものをパッケージでそろえて何が隘路になっているのか、最も促進するのに効果的な施策は何なのかといったことを真剣に両省で取り組む。もともとこれはずっと課題になっていることもありまして、それはやりとりをさせていただいているところでございます。そういった中で、先に個別のパーツありきだと議論がしにくいということかと思えます。

そういう意味で、目的としては、いかにしたら老朽マンションの建替えが一刻も早く進むのか。これは全員共通認識を持っていますので、そのところでアウトプットがなるべく早く出せるといったような目で御指摘をいただけると、我々としてもありがたいと考えております。

○大崎座長　そこは多分こちらサイドも問題意識は全く共有していると思ひまして、私どもとしても容積率とこの決議要件というのが何か物事を変える手品の種みたいなものだというようなことは全く思っていないのですね。

ただ、そういう観点の御指摘が現実には事業者の方からあるので、そのことは十分考えていただけないかという問題提起をさせていただいているということだと思います。

それでは、申し訳ないのですが、これはなかなか議論の尽きないところで、それこそ過去何年もやってきたものでもありますし。

○金丸委員　1点だけいいですか。民間の方々は、区分所有法の緩和等についてずっと御要望されているわけですね。それで、その区分所有法に限って言うと、国土交通省はどんなお立場なのですか。

○国土交通省（杉藤課長）　区分所有法に限れば、これは法務省の所管ですが。

○金丸委員　ということは、民間の方々が要望されて、例えば国土交通省に来られても、それは法務省に行ってくださいとおっしゃる立場なのですか。

○国土交通省（杉藤課長）　我々は法律に基づいてやっていますので、最終的にはそうです。

○金丸委員　ということは、民間の方々はこの2つの要件に対しては2つの省に別々に御要望なさるといことなのですか。

でも、さっき法務省はトータルなプランニングというのを連携するというようなお話を一生懸命されておられるのですけれども、私は国土交通省のお立場がよく分からなかったのです。

○国土交通省（杉藤課長）　私どもはマンションの建替えの促進、これは私どもの住宅行政の一部でございますので、その要望はお聞きする立場でございますし、現によく存じ上げて伺っております。

その中で、区分所有法につきましては法務省の所管法でございますので、その部分については法務省と御相談をするという流れになるかと思えます。

○金丸委員 それは、区分所有法も含めてですか。

○国土交通省（杉藤課長） 区分所有法も含めてです。

○大崎座長 ありがとうございます。なかなか正に議論の尽きないところなのですが、毎度、時間のことを進行役はいつも気にしてしまいまして、そろそろ予定の時刻が迫っておりますので、本日の議論はここまでということにさせていただければと存じます。

また、委員の皆様で今日言い足りなかったこと、あるいは逆に後で疑問に思われたことなどがございましたら是非事務局に、あるいは法務省、国土交通省の皆様にお寄せいただければと存じますが、今日のところはここまでということにさせていただければと存じます。

それでは、どうも法務省、国土交通省、不動産協会、旭化成不動産レジデンスの皆様、大変ありがとうございました。

すみませんが、委員の皆様はもう少しおつき合ください。

（ヒアリング関係者退室）

○大崎座長 事務的なことでございますが、今後のスケジュール等について事務局から御説明をお願いしたいと存じます。

○中原参事官 本日はありがとうございました。

今後のスケジュールの予定につきましては、資料3を御参照いただければと存じます。

それから、本日を含むワーキング・グループの開催状況につきましては、今後大崎座長から次回以降の本会議にて御報告をいただく機会があるかと存じますので、あらかじめ御承知おきいただければと存じます。ありがとうございました。

○大崎座長 それでは、本日は皆様お忙しいところをお集まりいただき、また活発な御意見、御質問をいただきまして、誠にありがとうございました。

本日の会議は、これで閉会ということにしたいと存じます。