

第3回 住宅・土地TF議事概要

日時：平成19年5月8日(火) 13:00~14:30

会場：永田町合同庁舎1階 第1共用会議室

議題：国土交通省からのヒアリング及び意見交換

1. 老朽化マンションの建替えの円滑化等について
2. エレベーター床面積の容積率不算入について
3. 大規模店舗等の立地コントロールの適正化について

出席者： 規制改革会議

福井委員、浅見専門委員

国土交通省

住宅局 市街地建築課長 井上 俊之 氏

住宅局 市街地建築課 マンション政策室長 東 潔 氏

都市・地域整備局 都市計画課長 由木 文彦 氏 (議題3のみ出席)

(老朽化マンションの建替えの円滑化等について)

福井委員 本日はお忙しいところありがとうございました。

御質問差し上げた事項に沿って、冒頭15分程度御説明いただいて、その後に議論をさせていただきたいと思います。よろしく願いいたします。

井上課長 マンション建替え円滑化法について、区分所有法は法務省でおやりいただいているというふうに伺っていますけれども、円滑化法とは切っても切れない関係でございます。御指摘をいただいている問題は3つだということで、1つは、抵当権者の同意が入るのは非常に障害になるんじゃないか。

それから、区分所有法の改正で制度ができました隣接地所有者について、組合員と同等の資格になっていないということで、これも再開発のように組合員にするということではできないのかという御指摘。

3つ目が底地権者の取り扱いということになっております。

御指摘はそれぞれごもっともでありまして、私どもとしては、この法律をそもそもつくったときに、権利変換という手法をとにかく入れようということで、頑張ったわけなんです。ベースとなる再開発等については、都市計画上の位置づけがあるということで、今の仕組みが組み立てられているんですけども、マンション建替えの方は区分所有法の建替決議ということを前提にやっているということで、この決議をいただいたある種の一つの船に乗っている賛成者の集団、これをどうやるかという話で組み立てているものですから、その賛成者の集団に入っていない人たちの扱いが、ここで御指摘いただいているのもある種そうですが、あなたは船の乗組員ではないよね。別の人たちですよという扱いから始まっているということだと思ふんです。

立法の過程の議論をトレースしますと、やはりそういうことがかなり障害になって、私どもが本

来は再開発と同じようなもっと柔軟な仕組みかできればよかったですけれども、私権の制限みたいなものも絡むということで思うような仕組みにならなかったというのは現実だと思います。

思うようにならなかったというのは非常に重く思っています、要するに私権の制限ということで元から再開発法、あるいは区画整理法自体も個人の権利をどうするんだという議論がないわけではなくて、それに対して私どもはできるだけ多数決の原理で簡明に柔軟にやれるような仕組みを目指すという立場なんですけれども、これまでの立法でやってきた再開発等々の事業の並び等を見ていくと、今回の決着もその限りにおいては、それでもよく踏み込んでくれたかなという気も一方でいたすわけでございます。

そういうことを踏まえた上で、御指摘については、基本的に考えていることは私どもも同じであります、できればきれいな制度で仕組みればいいんですけれども、当面そこまで具体的にどういう制度改正ができるかというところまでは思いが至らないのが現状であります。そうは言っても、このままでいいのかということでございますけれども、まず抵当権者の同意なんですけれども、1点ずつ細かに説明させていただきますが、再開発事業とは異なって、事業代行制度がないということもあって、事業の完成が最終的には担保されないというところが違っております。再開発は最後は原則都道府県が事業代行をするという仕組みが担保でございますので、これがないというところで抵当権者の損害がないことを立証せよという話になって、ここはそのことだけ取ればバランスを欠いているとは思わないわけでございますが、この事実上拒否権を行使できるかどうかというところで、抵当権者の同意が得られないときに、同意を得られない理由とその権利に関して損害を与えないようにするための措置を記載した書面を添えることによって、権利変換計画の申請ができる。あとは認可権者がするかどうかの問題はあるんですが、その部分の細かいやり取りの部分は、制度ができてまだ事例も多くはないんですけれども、少し工夫の余地があるのかなと思っております、ちょっとお時間をいただかなければいけないかもわかりませんが、そもそもその書きぶりは損害を与えないようにするための措置については、円滑化法の施行の際の通知において、損害賠償責任保険、または立法保障保険の付保、必要額の供託等が考えられるという形で示しているんですけれども、この書きぶりを検討してもう少し踏み込めないかということは検討させていただきたいなと思います。

福井委員 今のは通達ですか。

井上課長 通達です。だから、法の解釈がどこまで可能かということです。これは逆に認可権者の立場になりますと、代行制度はないけれども、お前がこんな認可をしたために損害を受けたんだということを訴えられる可能性が出てきますから、どこまで書けるかというのはあれですけれども、今の書きぶりはちょっと例示が偏っているかなという気もしますので、これについては。

福井委員 でき上がらなかったときのことが主な関心事ということになりますか。でき上がりさえすれば普通は前よりもいい建物になるでしょうから。

井上課長 なりますが、いろんな理由ででき上がらないときに、抵当権者の担保価値が最後保全されないということで、損害を被らせないということの立証をしてこいということが規定の中に盛り込まれていますので、この立証の中身がもう少し円滑にいくようにやれないかと思っています。

福井委員 実務の人に聞くと、事実上は途方もないことを言う人がいてなかなか大変だそうです。

井上課長 その辺も実例を踏まえて、どういう書きぶりであれば、逆に認可権者もストレートに認可のできるのかということも含めて検討させていただきたいと思います。

福井委員 政省令とかはないんですね。

井上課長 政省令はございません。

福井委員 書面の添付と法律の字の文に書いてあるだけで、あとは全部法解釈になりますか。

井上課長 はい。

福井委員 逆に言えば認可権者が納得するというような何か具体的に平易なものを通達か何かで示していただければ解決するかもしれないということですね。

井上課長 そうです。そこは検討の余地は十分にあると思っていますので、よろしく願います。

それから、あとの2つは、基本的には同じようなことになるんですけども、御指摘の中で参加組合員となることや、特定分譲を受けるためのハードルが高いということがあるんですけども、現実には参加組合員制度の活用において、全く同等とは言えませんが、かなり解決できるのではないかなというふうに認識いたしております。

マンション円滑化法の89条において、建替え事業において施行者が取得した施行再建マンションの区分所有権等は、施行マンションの区分所有権等を有していたものの居住または業務の用に供するために、特に必要がある場合除き、原則として、公募により譲渡しなければならないとなっております。

公募によらず特定分譲できる場合は、組合員の全員の同意がある場合等、特別な事情がある場合ということでございますけれども、隣接施行敷地の所有者は、従前権利者と同等と考えられることから、私どもとしては特定譲渡は可能だという範疇にまず入っているのではないかと考えています。

このため区分所有権の特定分譲を行うことを前提として隣接施行敷地所有者に対して協力を求めるということが有効だということで、実はこの辺のことは通達ではないんですが、マンション建替法の施行に合わせて、建替え実務マニュアルを私どもの方で作成をしております、この中に、隣接敷地所有者は新しい敷地の元所有者として、従前の権利者と同等の立場となると理解でき、この者に特定分譲を行うことも可能であると解されていることを明文にしております、この辺がちょっと周知されていないという面もあるのかなと思います。

福井委員 組合員全員の同意はなくてもいいんですか。

井上課長 必ずしもなくてもいい。ただ、これも技術的助言だと言って出しているものでもないものですから、ある意味では位置づけが低いということもありますので、ほかの問題と合わせて必要があれば別途技術的助言に上げてですね。

福井委員 そのことは知られていないということですか。

井上課長 周知が必ずしも十分されていない可能性はあると思っています。こんな本ですから、端から端までみんな読んでもらっているというほどには、まだ施行されて時期もございませんので、お耳に入っている方々が必ずしもここをご存じないのではないかと。もし、これがあってもなおかつ

だめだということがあるのであれば、それは教えていただければありがたい。

福井委員 これがあれば事実上ここに示したような問題意識には完全に答えられそうですか。

井上課長 ほぼ答えられますが、正直に申し上げて、税制等は権利変換でまるまる受ける場合に比べると少し劣後いたします。登録免許税がかかるとか、そこは税制では突破できないと思います。

福井委員 登録免許税は組合員にかからないんですか。

井上課長 組合員はかかりません。

東マンション政策室長 権利変換される場合にはかかりません。

福井委員 権利変換ではないからということですか。

井上課長 権利変換ではないからということです。権利変換の仕組みについては、再開発とほぼ同等のものを税制は取ってきています。

浅見専門委員 今の実務マニュアルを調達で出すみたいなことはできますか。

井上課長 今、申し上げたのはそういうことで、一応こういうものをつくりましたというふうに関係公共団体等に送っているんですが、こんな分厚いもので、マニュアルですので、全部準拠していただく必要はないというたぐいのもので、もしこういう形でほかにもあると思うんですけども、円滑な施行の上でもう一回周知直した方がいいことがあれば、これにかかわらずもう少し全部洗い出して一回施行通知の補足版みたいな形で出すということはあるのかなと思っております。

同様のことは底地権者の取扱いについても言えまして、実はこれはマニュアルには記述がございません。解釈としては同じことが言えると思いますので、これも同じような形で整理をさせていただければと思います。

福井委員 どれも法改正の必要はなくて、運用でほぼ解決できるということになりますか。

井上課長 御指摘のことについてはそういう方向でできていると思っています。

ただ、そもそも全員同意型の再開発に準拠したような、非常に使い勝手の悪い権利変換になっていますので、例えば借地権者の同意も要るとかが残っているんです。そういうのは事業の現場の問題意識としては持っていますから、あきらめることなく検討するテーマだとは思っているんですが、なかなか一方で私権の制限ということで非常に立法もある意味では慎重に再開発などもされてきていますので、この枠を完全に突き破って新しいことをやるというのはなかなか今の段階では知恵がないと思います。

福井委員 国土交通省関係はこれで全部ですか。実務家ヒアリングで出た話題はこれですべてでしょうか。借家法の話は法務省ですか。

事務局 正当事由は法務省です。

福井委員 狭義には法務省かもしれませんが、実務家の感覚だと借家法の正当事由が結構ネックで、建替え決議をやったり、あるいはこのマンション建替え法のスキームに乗るときには、事実上借家人がいて、その借家人が出ていかない場合に、借家法の正当事由で明け渡し請求ということになったら、結構時間や手間がかかるそうです。

實際上マンション建替えのスキームに乗ったからと言って、直ちに正当事由だとは裁判官はなか

なかみなさないようで困っている例が多いらしいです。

これをマンション建替え法のスキームの中で処理するということができないんですか。

井上課長 正当事由に法的に措置をするということですか。

福井委員 立法的に書いてしまうとかの対応です。

東マンション政策室長 実はマンション建替え法の中で、危険なマンションについては、勧告制度というのがありまして、それが出た場合には、居住安定計画とかをつくった場合には、正当事由をはずすという仕組みがございます。

井上課長 密集法と同じです。

東マンション政策室長 一緒です。

福井委員 危険がなくても老朽化しているだけでも同じじゃないかというふうに考えたいのです。

東マンション政策室長 そこら辺のアクションが地方公共団体に勧告という形であって、それに借家人の居住の安定の措置を加えてははずすという体系になっています。

浅見専門委員 危険などの要件というのはどうなんですか。

東マンション政策室長 一定のポイント制になっています。

井上課長 住宅地区改良事業ほど厳しくないんですけれども、構造上の問題とか一般構造、階段とかの構造の問題とか、ポイント制です。

福井委員 それはマンション建替え円滑化法の中の条文ですか。

井上課長 後半に規定されています。

浅見専門委員 何条辺りですか。

井上課長 細かい基準は 102 条です。

福井委員 この場合に借家法は何項に出てくるんですか。

井上課長 法律は 102 条で、省令です。

福井委員 正当理由みなしは政省令では書けないでしょう。

井上課長 それは法律にあります。

東マンション政策室長 124 条です。

福井委員 認定賃貸人というのは何ですか。勧告を受けるのとは関係がある概念ですか。認定賃貸人が認定賃借人に対して賃貸借の更新の拒絶の通知をする場合、この認定賃貸人、賃借人の概念は何ですか。

井上課長 勧告を受けたマンションについて、賃借人居住安定計画をつくらせて認定するんです。その当該マンションに係る賃貸人と賃借人を認定するものです。

福井委員 これは 124 条の反対解釈をすると、こういう勧告を受けたマンション以外の建替え決議は正当事由とはみなさないと言いたいんですかね。

井上課長 そうではないと思います。

福井委員 少なくともこれは正当事由だと言いたいんであって、ほかについては沈黙しているということですね。

井上課長 沈黙です。

福井委員 沈黙ではなくて雄弁になればいいわけですね。

井上課長 それは考え方としてはあり得ると思います。

福井委員 およそ建替え決議するようなケースでは正当事由はないといえるはずで、常識的にはそう思えるんだけど、やはり裁判官としては、今までの借家法判例の積み重ねがあるから、なかなか割り切りにくくて途方もない手間がかかるらしいのです。法務省の感覚は、いつもそうなんですけれども、事業法で書いてくれるなら自由ですといった感覚があるかもしれない。借家法を改正して、マンション建替えが行われるものについてはOKだとするのは、やりにくいのもかもしれません。国土交通省にひとはだ脱いでいただくというのはどうでしょう。

井上課長 簡単には請負えません。

まず、法務省への御指摘も見させていただきましたが、私どももこの法律を施行してまだ5年ほどですけれども、その中で現場で起こっている法律上、制度上の不備に対する不満を吸い上げる勉強会もして、いろんなものが現場としてこういうものは困るという色々な材料は集めているんです。ただし、立法過程でどういう議論があったかということも踏まえると、これはなかなかこのロジックでは攻められないかなという話もあって、その中の大きな一つの問題はこの賃借人問題なんです。そこでの議論では、少し事例を積み重ねて、ここまでは大丈夫だということをつくっていくというやり方もあるのかなという話は出ていましたけれども、法制的にやるということについては、指向としては是非やりたいと思いますけれども、やれるかどうか含めては、即答はできないです。

福井委員 建替え法では建替え決議自体は位置づけていないんですか。

東マンション政策室長 位置づけていません。

福井委員 区分所有法の世界が先にやって、実際上は連動するわけですね。建替え決議がないとマンション建替え法にはいかないわけでしょう。

井上課長 そうです。

福井委員 立法時に私も言っていて、記憶しているんだけど、建替え決議を行政処分にしたらどうだという議論もあったでしょう。

仮に建替え法の行政処分になったような建替え決議であれば、当然に正当事由みなしだという整理は技術的にあり得るような気がするのです。

井上課長 これは決議のところから区分所有法の特例をマンション建替え法に持ってきてしまうということですね。

福井委員 民事の建替え決議を一種の行政処分化するためにマンション建替え法に特例を持ってきて、認可があったときに何らかの処分の効果が発生するとして、その効果の1つに建替え決議があった建物に関する借地借家法上の正当事由は、これを適用しないこととするというものを入れる。

井上課長 全部のマンションを持ってくるはなかなかしんどい気がするんですが、実はこういう問題があって、これは法務省にも申し上げているんですが、耐震偽装事件のマンションの改善なり、建替えをしないとイケない。結局はうまくいきつつあるですけれども、わかりやすく言わせていた

だと、0.5 ぎりぎりのマンションがあって、建替えに行くにも改修に行くにも中がまとまらない。おおよそ5割ずつに割れたというふうに仮になったときに、どっちにも行けないんです。そのマンションをどうにかするには、基準に基づいて行政側の9条命令を出して、除却命令を出して代執行するという以外に手が無いという状況になってしまうので、これはちょっとおかしいのではないかと。

先ほどもちょっとあった危険な、あるいは非常に老朽化した問題のあるようなマンションについて、別の世界をつくるということはあるかなとは思いますが、細かく検討したわけではないんですが、いずれにしても、実態の問題として、建替え決議5分の4と改修決議4分の3のどっちにも行けないマンションをどうしてくれるんだということがあつたということなんです。

福井委員 改修にも建替えにもという意味ですか。

井上課長 改修が4分の3です。かつ、改修は住戸の中の壁の増し打ちなどが出てくると、占有者一人の絶対的な反対意見が出てきますから、1人反対してもできないということはあるんです。一方で建替えは5分の4取らなきゃいけない。では、これはどうするのと言ったときに、どっちにも行けない問題が出てきて、それをどうしていくかというのが相当危険なマンションについては出てくるということなんです。

福井委員 借家法の関係で言えば、危険なのは当然なんでしょうけれども、基本的に5分の4なりの今の建替えを行うときの前提は、物理的、社会的、経済的に陳腐化しているということは大前提で、陳腐化しているからこそ、こんなものは壊して建替えてしまえ、というふうに意思が合致するわけですね。その方が社会経済的には合理的だという判断が私的自治の世界であったときに、その中の借家人が、俺は出ていかないでこの形態で頑張るんだという権利を行使するというのは、誠に不合理な話のはずです。

老朽化とか危険というのではなくても、本来建替えの意思が、言わば財産権のオーナーから明確に示された以上は、借家人には運命をともしていただかないと困るわけです。

そういう意味ではできるだけ限定しないで、建替え決議があつたら、自動的に正当事由になるという理念と実体法上の効果がパッケージであると効果的だと思うんです。

井上課長 御指摘はよくわかりますが、だからといってすぐできるというふうに結び付きませんが。

福井委員 条文を書いてしまえばいいわけでしょう。反対する人はいますか。反対者がいるとは余り思えない。

井上課長 法務省とも話してみないといけません。各事業法でやるならそれはそれで法務省はいいとは言えども、ちゃんと体系ができていないと、彼らもまた、これはバランスが悪いと言いつつ出さずと思います。

福井委員 現在の正当事由判例だって、多くの判例では、再開発などで立ち退く場合には当然立ち退きが正当だ、など、結構判例法の集積がありますから、結果的には本来問題ないし、本来ならそんなことは借地借家法に書いてしまうべきところなんです。改正に関してナーバスになりがちの規定なので、そういう意味では事業法の世界で、とにかく建替え決議があつたら、常に正当事由だという立法は、判例の動向から見るとおかしな話ではないのです。多分反対者はあまりいないと

思います。

井上課長 都市計画事業の再開発と多少違うと思うんです。

福井委員 そうですか？

井上課長 これは基本的には個人施行並びですから、全員同意の部分が飛んでいるだけです。区分所有者の全員同意の部分が、建替え決議で置き換えられているだけで、あとは個人施行と同じですから、そういう意味では非常に脆弱なんです。

福井委員 個人施行の再開発だって正当事由は大丈夫だと思います。

井上課長 あれは借家人も含めて全員同意が基本です。正当事由と言えません。

福井委員 借家人の同意も要るということですか。

井上課長 はい。

福井委員 でも、それはスキームを借りてきただけで、借家人の同意を前提とするスキームとして、もともとマンション建替えを仕組んだわけではないでしょう。手続を借りてきただけで、だからこそ逆に言えば多数決でやってしまうことにしたわけでしょう。

井上課長 借家人の同意については、マンション建替え法では結局は整理がつかなかったわけです。

福井委員 同意不要と入れることについてということですか。

井上課長 同意というか、多数決に巻き込むことはできなかった。

福井委員 本来それは正当事由で解決されるべき問題だから、わざわざ書かなかったとも言えるわけでしょう。

井上課長 そういうことは言えるかもしれません。

福井委員 本来はそんなものは当然に正当事由なんだから、オーナーの多数決合意があれば、当然に飛ぶんだという前提があったから、逆に言えば書かなかったけれども、実際には、飛ぶ飛ばないについて、まだ現場で議論があるんだったら、はっきり書いてしまえばいいじゃないかということです。

井上課長 申し上げたいのは、再開発の事例があるということはあるんですが、マンション建替えの事例というのはまだ余りないと思うんです。多少やっているのはあるかもわかりませんが、そういう意味では再開発だけを参考に突っ走るの今は危ないかなと。

福井委員 これも実務家によると、マンション建替えの実例がないのも、かなり大きな要因が借家人問題にある。借家人問題があるから、その他はうまくいっても非常に動きにくいという感覚が強いようです。

井上課長 それはよく理解できます。

福井委員 借家人のところかクリアになると、多分かなりの程度、もっと事業の種が出てくるんじゃないかという感触を持っているんです。

井上課長 事業法でやるにしても、非常に重い課題です。

福井委員 マンション建替え法固有でこれはいずれ見直さないという要素はほかにあるんですか。

井上課長 借家人問題があります。あとは必ずしもマンション建替え法ではないんですけれども、団地型のもの、例えばやり方として、一部は建替えるけれども、一部はお金もない人がいるので改修で両方にうまく方向づけを分けて、うまくマネジメントしましょうみたいなことについては、区分所有法もマン建法も全く対応できていません。これは何とかしないと、何でもかんでも全部建替えということをしなくても、そういう団地型の場合はいろんな対応が可能ですから、これを受け止める仕組みは是非要るなと思っています。

浅見専門委員 特に機構の団地とかを建替えようなどと言ったら、分譲の建替えが出てきた場合ですね。

福井委員 今の事業法制では全然対応できないわけですか。

井上課長 全くできないです。むしろ改修がだめなわけですよ。耐震改修をやるにしても、耐震偽装事件のマンションでも近い事例がありますけれども、1階2階くらいは壁の増し打ちで住戸内をいじらないといけないと。そうすると、一人でも反対者が出て同意しないということになったら、拒否権が出てきますから成り立たないわけです。

これは建替えとはちょっと離れるんですけれども、やはり事業法になるのかもわかりませんが、手当をしておく必要があります。

福井委員 改修も多数決でやってしまって何がまずいんですか。

井上課長 多数決は共用部分の話で、専有部分の中にある梁や柱を太くしないと持たないような構造があるわけです。そういう場合に。

福井委員 多数決でOKにしてしまえばいいじゃないですか。

井上課長 今はできないです。

福井委員 法改正をして。

東マンション政策室長 それは入口はまず区分所有法になると思うんです。

福井委員 それは法務省との間で議論に出ましたか。専用部分ついて拒否権があるのでやりにくいという議論がありましたね。法務省は何と言っていましたか。それは区分所有法の問題になるんですか。

井上課長 入口に区分所有法がないと、いきなり事業法というわけにはいかないと思います。

福井委員 わかりました。そうすると、いろいろ難しい問題もあるようですが、一番シンプルなのは借家人の正当事由のような気がします。それを差し当たり今度の通常国会でやってしまうというのはどうですか。

井上課長 全く白紙です。

福井委員 そんなに難しくないでしょう。

井上課長 難しいと思います。

東マンション政策室長 再開発は都市計画に何らかの位置づけがある個人施行でもそういった地区取りがありますので、そういった公共性の高いものについてということさえ同意が要ることなので、公共性みたいなものを何とかつくり上げないと難しいのかなと。建替え決議が民間のだけではなかなか行きづらいとは考えています。

福井委員 建替え決議自体も一種のミニ再開発ですから。それを言い出したら借家人が建物の運命を一人でも左右できるというのは明らかに不合理ですね。

井上課長 御指摘なりは全く共有できるんです。ただ、これまでのいろんな立法過程を見てきて、簡単ではないなと思います。

浅見専門委員 公共性の付与というのは、登録制度とか別の仕組みをかませると、何か突破口はありそうなんですか。

井上課長 今までの経験ではなかなかないですね。新しいことを考えなければいけないと思います。

例えば防災街区整備事業というのを密集法の改正で15年につくりましたけれども、このときもいろんな議論をしたんですけれども、結局は再開発事業の場合の高度利用地区に変わる防災街区整備地区という新しい地区をつくって、これがかかると中だから権利変換で私権の制限やむなしと。多数決でやるんだと。この知恵からまた抜け出していないんです。

正当事由の話を判例でなく制度化するという話は全く新しい切り口になると思いますので、今3つあると思うんです。

判例を積み重ねて実質上のルールをつくるというのが1つです。これが一番遠回りだけれども、今の段階では一番現実的である。

2点目は、根っこの法律をいじる。これはうちの話ではなくなってしまう。

3つ目は、事業法で何とかしろという話ですが、これも2つ分かれて、全部やるという話と、今の認定計画の話をもうちょっと広げるみたいな話と、広げる話も知恵があるかどうかわかりませんが、なかなか借家人の正当事由を全部頭から認めるといふふうに切り出していくには、現時点では材料も足りないのかなと思います。

福井委員 大丈夫です。そういうものが残っているということ自体が明白に正義に反しますから。

井上課長 御指摘について全くそのとおりだと思います。

福井委員 法務省がいいと言えいいんでしょう。

井上課長 それは何度も申し上げますが、権利変換の仕組みの扱いというのは、よくも悪くもきちっとした枠組みがありますので。

福井委員 それは法制的な話ですか。法制局がいいと言えいいわけでしょう。

井上課長 これまでの経験ではかなりそこは難しいですね。

福井委員 判例にもなっていることを法制局が文句を言う筋合いはないでしょう。

井上課長 法制局を呼んでいただいて。

福井委員 下級審でも、基本的にはこの種のことは、もともと借家法の想定している正当事由の典型的な事例だということについて非常に明白で、逆に言えば事業などに位置づけられたときは、単なる民衆の建替えだっけかなり勘案されるのだから、建替え決議で、しかも事業法に位置づけられているとなったら、これは明白で、法制的に文句を言う理論は想定できないと思います。

井上課長 そういう切り口はそうなんでしょうけれども、他の事例でもないです。正当事由を真正面に事業だからいいというふうにした例はですね。

福井委員 たまたま事業法があるので、わかりやすいということもありました。前向きに検討していただければと思います。

井上課長 単純に前向きにはできません。検討事項だとは思いますが。ただ、期限を切って、これまでに検討しろという形の話にはできないと思います。

福井委員 文句言いそうなところを当たってください。

井上課長 今回の段階は正直何もしていませんから、少し時間をいただきたいと思います。

福井委員 これもどちらかというとなら法務省マターですけれども、今、面積と人数の5分の4で建替え決議なんです。

2つ切り口があって、我々としてはまず人数要件は撤廃せよと言っているわけです。

次に、仮に面積要件だけにならずに何らかの事情で人数要件が残存してしまった場合でも、5分の4は多過ぎる。原則として2分の1でいいかもしれない。2分の1に近づけば近いほどいい。5分の4よりは4分の3、4分の3よりは3分の2、3分の2より2分の1の方がいいかもしれない、とも考える余地があるのですが、それについて国土交通省として独自に見解ありますか。

井上課長 人数の要件の撤廃は非常に慎重にした方がいいと思います。

なぜかという、店舗部分が半分あって、残りは住戸だという場合に、店舗がもし半分以上を超えていけば、その人一人の賛成でOKになりますね。これはやはり慎重にすべきだと思います。

現に再開発なども面積割り人数割り、よしあしとしては別として入っていますから、全部人数割りがひどいじゃないかとか、それから再開発でもありましたように、買い取っていったら、元の権利は2つだったのに1つになるとか、そういう問題はあるとは思いますが、だからと言って全部やめてしまうというのはちょっと危険だなと思っています。

福井委員 ウェイトを軽くするならいいでしょう。

井上課長 それはあり得るんじゃないかと思いますが。テクニカルなやり方はあり得ると思うんです。

福井委員 今は完全に同等なので、非常に過大代表だと見ているんです。

井上課長 それを全部やめてしまえば、極端な話になるとは思いますが。

福井委員 数値はもっと低くてもいいですか。

井上課長 私どもとしては、今の話はバランスを取った方がいいと思いますけれども、数値に関しては極端に言えば2分の1の方が事業はやりやすいです。法的に持つのであれば、私どもとしては、その方がいいとは思いますが、どうでしょうか。会社法とかいろんな法体系の中で多数決がありますね。そういうものと並びもあるんじゃないかと。これは私どもが言う話ではないんですが。

福井委員 補足的に何かありますか。マンションは以上でいいですか。

これは担当課が違うかもしれませんが、マンション建替え組合が保有床を売却するときに宅建業法の免許が要る要らないという議論があるらしいんですけれども、御存知ですか。保留床の購入者に対する瑕疵担保責任について、組合が解散すると責任の所在が不明確になるなどの問題があるとか、あるいは宅建業法の免許が要るのじゃないかといった疑問が、実務家の問題意識にあるような

んですが、その辺について何か見解はありますか。

井上課長 今度の瑕疵担保法にも関連してくる話ですね。

まず、売り主で参加組合員で例えばどこかの会社が入るようなケースはセーフです。

それから、今度の瑕疵担保法で保険をかけるときは、まだ成立していませんけれども、保険をかけるときには、再開発組合が売り主になった場合に組合を解散すると、おっしゃるようにそこで担保権者はいなくなるんですが、保険の方で特約を付けて、あと責任がちゃんと果たせるように措置をするというふうに住宅生産課では言っていましたから、保険の話は大丈夫だと思います。それはあくまでも指導です。穴があかないように指導すると。

福井委員 建替え組合自身が売ると宅建業者でなければいけないというのは、何となく売り主が自らののに何で免許が要るんだろうと思うのです。

井上課長 それはないと思います。

福井委員 ないですか。

井上課長 反復性みたいなものはないですね。

浅見専門委員 2戸以上売るとだめなんです。1戸ならいい。

東マンション政策室長 反復的継続的に行うと宅建業です。

井上課長 それは再開発組合の場合はあたらなんでしょう。

福井委員 1棟を順次売るのは反復、継続とは言わないのではないかと私たちは思うんですけれども。

井上課長 再開発でも同じように順次売ることがありますね。

浅見専門委員 たしか2戸以上はだめだと言っていましたね。

井上課長 部局が違うので、事務局からもう一回やっていただけませんか。

福井委員 マンションはこれでいいですか。

(エレベーター床面積の容積率不算入について)

では、次のテーマをお願いできますでしょうか。

井上課長 次はエレベーターでございますが、前回御指摘をいただいたときに、この場でのやりとりは17年2月8日なんですけれども、このときもかなり御説明をさせていただきましたが、経緯等も御存知だと思うので、簡単に結論だけ言いますと、この話について、単独で法改正をやるというのは難しいと思っています。検討させていただきたいというときに御説明したと思うんですけれども、容積率について、何らかの改正をするときに、併せて整理をさせていただけないかということで宿題としては真正面から受け止めたいと思いますが、これだけを単純に改正に持っていくというのは非常に厳しいんじゃないかと思っておりますので、とりあえずのお答えはそういうことになります。

福井委員 というと、いつ頃になるんですか。

井上課長 例の交通負荷の話とか、そういう話まであれなのか、ないしはもうちょっと前に機会があるのかですね。ちなみに外国を調べてみたんですが、これは全部外していれば1つの論拠にな

るかなと思ったんですが、容積性を取っている中で、フランスは容積不算入なんです、ドイツとかアメリカも田舎の方は不算入なだけけれども、ニューヨークなどは全部入れているんです。韓国も入れていることで分かれていまして、必ずしも荒唐無稽な規制ではない。

福井委員 入れているところについて、なぜ入れているのかという明確な論拠までは発見できませんでしたか。

井上課長 そこまでは調べていません。調査してみたいと思います。

浅見専門委員 供用部分の取扱いの仕方が国によって違おうと、あるいは市によって違おうと、そういうのはあり得ますね。その考え方が日本と似ているところでどうかという比較の仕方をしないよね。

井上課長 それも調べてみたいと思います。

福井委員 いただいている意見は何ですか。これは今の話とは別の論点ですか。

井上課長 書き方が適切かどうかはあれでございますが、前回の議事録を読み返してみたんですけども、福井先生の御指摘に対して、私の説明が足りない部分がありまして、ちょっと補足させていただきます。いいですか。

福井先生の御指摘は、住んでいるところ、あるいは仕事をしているところ、物をためている倉庫などはどうかというのはあるかもわかりませんが、要は人が、あるいは物があって、交通量を発生させているところが容積率の算定対象面積なんだろうという御指摘だったと思うんですが、基準法の規定自体は壁で囲まれた区画の中全部入れるんだというもともと非常に単純な規定なんです。

言い換えますと、完全なデッドスペースに近いようなものであっても、すべて容積に入るというのがもともとのルールなんです。入れるべきかどうかということではなくて、説明として、事実として全部入っているというのが今のルールなんです。

建物には一定の廊下や階段や機械室が多分あって、それも全部含めて容積には入れる。その上で容積指定をしているというロジックなんだと思います。

近年やってきた緩和のたぐいは3つ類型があって、1つは、建物の中で今申し上げたような居室以外の、余り交通負荷がかからないような部位が非常に過大になってしまう場合。これは機械室等の緩和という規定がありまして、個別許可なんです、52条14項で許可をできることになっていまして、例えば周辺の市街地を含めた地域冷暖房施設をある建物に入れているとかいうケースは個別に許可をして、ある意味ではちょっとイレギュラーな、通常の建物とはプロポーションの違うものだから緩和しましょうというものです。

それから、これは前回の議論でも多少あったんですが、社会的要請とある種の取引でおまけをしているもの。これは駐車場、駐輪場などがそれに近いところ。要するに、自分の発生する駐車需要を自分で引き受けると。それは周りに対する負荷を減らすんだから、容積はまけてやろうということで、容積率の考え方からすると、ちょっと別の考えに踏み込んでいる。

地下室の緩和とか、バリアフリーのものも似たような考え方があると思います。

全く違う観点なのが例の共同住宅の共用廊下、階段でして、これもこの前御説明しましたが、これは全く新しいロジックで共同住宅については、もともと雨ざらしの開放廊下開放階段が多かった。

昔の公団住宅がその典型です。

それに対して最近では、タワー型などが増えて、本来負荷の発生は一緒なんだけれども、ある種設計の自由度がこれによって奪われているんじゃないか。そこをイコールフットィングにしましょうという、ある部分つまみ食いの均衡論なんですけど、そういう観点でこれは緩和した。

その場合にエレベーターは全部室内空間が通常なんでこれは緩和対象に入れられなかったというロジックなんです。いいか悪いかは別にしてストーリーはそういうことになってきていて、エレベーターは人が住んでいるわけではないから外そうとストレートにはどうしてもいかないということなんです。

御指摘いただいた文章で言うと、そのこのところが、人が住まない空間は外していいんじゃないかとストレートに書いてあるように思ったものですから、削除の御意見を下させていただいたということです。

福井委員 前もこんなような表現をしていたんじゃないんですか。

井上課長 報告はこうはなっていません。報告はこの下に書いてあるとおりです。

福井委員 共用廊下の場合は、歴史的経緯で屋外にあったというのがポイントなわけです。

井上課長 一般的な共同住宅の住棟形態としては屋外が一般的だったと。それが社会的に定着していたんだけど、新たな類型として超高層マンションないしは片側廊下でも窓を付けて全部室内化して快適空間にするというものが出てきたときに、これと両方を比べればおかしいじゃないかということで、共同住宅に限って外させていただいたということです。

福井委員 エレベーターも屋外にあるケースというのはあったんじゃないですか。

井上課長 これも前に議論があったと思いますがエレベーターについては、基本的に機械部分も含めて、ガラス張りも含めて屋内だと思います。外に出しているケースは、レアですが、ないわけではないです。

福井委員 私の今の大学のオフィスは出目金のようにエレベーター室だけ突き出して付いています。

井上課長 あれも全部ガラスが張ってありますね。

福井委員 あれを拭き抜けにしておけば、ガラスを張らなければ屋外だということですか。

井上課長 それは新たな解釈が必要になるかもしれません。

福井委員 囲わなければいいわけですか。

井上課長 安全の観点から通常はないと思います。

福井委員 飛び降りにくいように手すりを高くしておけば、風が吹き抜けるエレベーターならいいんですか。

浅見専門委員 かごだけ囲って、周りのところはなくなってしまうというのはあり得るんですね。

井上課長 フレームだけにするというのはコストダウンの観点からも、そういう設計がないわけではないですが、機械の保護とか、強風時の問題とか、そういう観点から実際にはほとんどないと思います。技術的につくれないうわけではないです。

福井委員 遊園地の観覧車みたいな構造にすればいい。

井上課長 技術的には可能です。

福井委員 内部か外部かという基本思想ですね。屋内空間は容積率算入で屋外は不算入という、その心は何なんですか。

井上課長 基本的には雨を防ぐ空間かどうかということ。

福井委員 雨が防げると何で容積率に入れないといけないのか。

井上課長 もともとは壁があるというのが基本なんだけれども、壁かない空間も奥行があると、奥の方は室内と一緒にしょということ。

福井委員 何で壁とかがあって屋内っぽいと容積率に入れなければならないで、雨ざらしだったら入れなくてもいいのかという、その基本的な発想は何ですか。

井上課長 もともとは基準法の定義だと思います。

福井委員 何でそう定義したんだろうということ。

井上課長 建物というのは壁と柱から成り立っているということから、それで区画された内側は室内だというのがもともとの規定なんです。

福井委員 例えば、単体規定で室内の居住性を高めるとか、衛生とか安全とかの側面の屋内定義には合うんでしょうけれども、容積率は、これも御存知のように、我々の理解は、インフラ負荷のコントロールと都市環境の確保が目的なんだから、その観点から言えば、インフラの負荷の発生原因になるような空間かどうか容積率規制ではポイントになるべきで、そう考えると、要するに、人の活動の拠点じゃないところは除けるんじゃないのか、ということなるわけです。

浅見専門委員 多分整理をすることでこういうことかなと思うんですが、3つに類型化するとか違ってわかりにくいと思うんですが、むしろ本来建物というのは壁に囲われた内部を基本的には建物として、それで容積は算入します。これは最初の原則です。ただし、市街地だとか居住性能を上げるために特例措置を考えましょう。そのときには、基本的に交通負荷が余りないような空間について、なおかつ市街地において促進したいような空間については、不算入だとかいうことをしましょう。その例が例えば機械室みたいなものは絶対に必要で、そんなの縮小されたら困るし、なきゃいけないとかですね。あるいは共用住宅の廊下なども、結局、屋外で雨ざらしになるよりはの方が居住性が上がるからということであって、なおかつそこで交通負荷が発生するわけではないという整理だと思えます。

まず基本は建物の定義があって、次に特例として、許可するとき、緩和するときに、どういうことを見るかということその2つだと思えます。交通負荷発生が余りないということと、健全な市街地を建設していく上でどうか。

そういうような定義で一応整理できるとすると、では、今度はその原則に照らして、このエレベーターはどう考えたらいいのかという議論になるんじゃないかと思えます。

例えばエレベーターを今後、余り促進したくないのか、むしろ今後高齢化社会になってバリアフリー等があるので、エレベーターをなるべく共同住宅についても設置したいということであるとすると、今の廊下などと同じようなことで、市街地としてそういう建物がいいんだということと、それから別にエレベーターから交通発生しているわけではないので、緩和の対象になり得るんじゃない

かという議論になるんじゃないと思うんです。

そういうふうに整理すれば、この赤のところは変わるかもしれないけれども、表現の仕方があるし、考え方としてはあり得ると思うんです。

井上課長 例えばオフィスの廊下とか、階段室を外すという考えはないわけです。エレベーターというのはもともと、大昔はないにしても、昭和初期にはデパートなどは付いているわけです。というものですから、今まで緩和してきたものと同じロジックで外していく道はほとんどないと思っています。

浅見専門委員 例えば5階建ての公団で昔つくっていたような住宅がありますね。しかも、どちらかというと廊下なども相当老化的な感じで、それ少し快適にするためにガラス張りにする。そうすると、昔は屋内空間になっていたんだけれども、緩和されるわけですね。

同様なことで、高齢者も4階、5階に住めるようにすると、結局エレベーターを設置しないとイケないとなる。そういうケースあり得るんじゃないですか。

井上課長 あり得ると思います。

浅見専門委員 それは言わば同じような、廊下と似たようなロジックが組めるんじゃないと思うんです。

井上課長 今の限りにおいては、許可のロジックには入るかもしれませんが。それはあくまでも許可のロジックであって、根っこから外す議論にそれを一般化するのは難しいと思います。

福井委員 インフラ負荷で言うと、オフィスの廊下だって、オフィスの居室はポイントかもしれないけれども、住宅同様、単に移動のための手段について、それ自体はインフラ負荷の発生源ではないですからね。

井上課長 例えばネット率が一般的に7割だとしましょうか。要するに、本当にインフラ負荷が発生する、人が住む場所は7割で、その他の余計な部分が3割だと。これを見込んで今の容積はできているわけです。いいかどうかは別にして、そこからスタートしているんです。それは3割は別だって後からやるというのは変ですね。だから、共同住宅の緩和はある意味では、ある部分に着目した均衡論で、かなり強引に緩和したという面もあると思うんです。

福井委員 歩どまりの話をする、議論が乱暴になるので、本来は、歩どまりを見越して今の容積率が出ているんだとしたら、言わばデッドスペースでインフラ負荷の発生源にならないようなところを除いて今の容積率がもし適切なインフラ負荷コントロールを実現するボリュームだったら、その値になるように数値自体を根本的に変えてしまえばいいわけです。

井上課長 おっしゃる趣旨は、要するに、私がさっき申し上げたことと同じだと思うんですけれども、そういうような見直しをするときに整理するということなんですね。これだけをその理屈でつまみ食いの整理をするのは難しいと思います。

福井委員 共用廊下の方は現にやったわけだから。

井上課長 あれは比較するものがあって、かなり強引ですけども、そういう対外的説明もしてやってきたわけです。エレベーターについては、もう決めの問題で床に入ると言っているわけですから。それを比較衡量して、こういう理由で外していくんだということを一般化するのは非常に

困難だと思うんですけども、今のところ知恵は見つかっていません。

福井委員 共用廊下・階段と何が違うのかという、今度はそっちの類似性の問題ですね。

井上課長 共同住宅の共用廊下・階段を外したのは屋外が多かったということですよね。共用通行部分だという類似性で外したわけではないんです。いいか悪いかは別ですよ、事実を言っているんです。

福井委員 そういう理由で外したにしても、要するに機能的には共用の廊下・階段は外れているわけです。

井上課長 共同住宅に関してはですね。

福井委員 ええ。それで、共用の廊下・階段とエレベーターというのは極めて類似性があるわけです。横に移動するか斜めに移動するか縦に移動するかの違いだけでしょう。要するに、外にあるか中にあるかというのは、勿論、そういう原理を奉じる方にとって意味があるのかもしれないけれども、もっとはっきりと、容積率とは要するにインフラ負荷にすぎない、インフラ負荷のコントロール手段にすぎないという立場から見れば、外にあるか中にあるか、などというのはどうだっていい話です。

井上課長 非常によくわかります。

福井委員 基本的にはそのものの機能が、言わば執務空間とか居住空間として、交通とか上下水道なりの負荷を発生させるような用途に、どれぐらいのボリュームで使われているのか。これだけが関心事なわけです。逆に言えば、経緯は外にあったからかもしれないけれども、共用の廊下が外れた以上、それと機能的にインフラ負荷面で同等のエレベーターが外れないのはやはりおかしいんです。

井上課長 そういう論点に立てばおかしいと思います。ただし、そういう論点で緩和していませんから、それを竹でつないで両方認めてくれという話にはなかなかならないと思います。

福井委員 当時緩和した理由づけが間違っていたわけです。本来の立場から言えば。

井上課長 そう言われればそうかもしれないです。

福井委員 正しい理屈であれば、共用廊下・階段はあくまでも移動手段にすぎないんだから、それと同等のエレベーターも同じようにすべきだということになるはずですよ。

井上課長 福井先生の御指摘で、事実誤認とかいうのは失礼なんだけれども、非常によくわかるのは、インフラ負荷が発生する部分の容積をちゃんと押さえて、それで規制しろとおっしゃっているわけですよ。その考え方自体は非常にストレートだと思いますから、否定も何もするものではないし、検討結果によってそういうこともあり得ると思うんですけども、ただ、現行はそうはなっていないわけですから、やるとすれば、根本的なところをいじるときに一連で整理をするということしかないのではないかと申し上げているわけです。

福井委員 だから、内部か外部かという定義をできるだけ早くいじってほしいのです。

井上課長 内部か外部かは、また別の話だと思っているんです。たまたま共同住宅の話をしたからややこしいんですが、内部か外部かの話自体が、要はこれがあくまでも先ほどおっしゃっていただきましたように規制ですから、どこまで吹きさらしにしたら中なのかという、必ずその限界とい

う話が出てくる話なんですね。一応それを吹きさらしの部分から2メートルセット・バックしたもので内部だという統一した運用をやっていますから、それも決めの問題なんです。

福井委員 内部・外部の定義自体は何らかの意味では有用だと思いますが、容積率を画する基準としては有用ではない。むしろ有害だと思うんです。

井上課長 容積率を画する基準としては、先生の理想で行けば、居室かどうかの部分の区画以外意味がないということですよ。だから、内部か外部か余り関係ないんじゃないですか。

福井委員 そういうふうに整理するのが、容積率規制の観点では合理的だと思う。

井上課長 それは非常に筋の通った理論だと思って受け止めますが、だから、現行の法制度をちょっといじってどうしろという話にはならないと思うんですよ。申し訳ないんですけども。

福井委員 そんなに難しくないでしょう。

井上課長 大変難しいです。

福井委員 要するに、容積率の算定対象床について、人の活動をもたらす部分だというふうに定義しちやえばいいじゃないですか。

井上課長 それは容積率の根本の考え方の変更ですから。

福井委員 今までだって、変更に伴う条文上の定義は何かぐじゃぐじゃして支離滅裂に見えますが。

井上課長 それはあくまでも緩和の部分だけです。

福井委員 でも、発想としては基本的に容積率でコントロールするのは交通インフラであったりさまざまないわば基盤施設の負荷だったわけでしょう。

井上課長 そのときに、ネット率の歩どまりは、頭には全部入っているわけです。

福井委員 少なくとも何のためかという根源に立ち返れば、容積率は無意味な何か呪文のようなものではなくて、何らかのインフラ負荷のコントロールという実利のためにあるはず。それと関係がないものが算定の対象に入っていること自体に問題がある。かつてはいわばつかみで決めるしかなかったわけ。その辺の精密な分析が立法時にはなかったから、当時のいわば法的技術的知見からすれば、つかみで言わば歩どまりの考えでやるしかなかった。だけど、今はそうではなくて、因果関係がわかってきている。実証データも多分積み重なっているし、よりきめ細かに直すということはむしろ望ましい方向でしょう。

そう考えれば、内部・外部で分けるよりは、インフラ負荷の発生源かどうかで床を分けて、容積率規制に関する算定対象は、その観点でだけ整理するというのは別に難しい話ではないと思う。

井上課長 難しいとは思いますが、難しい理由は連続性においてです。今、現場で規制をやっていることにお金が絡みますから、その連続性で非常に難しい面はあると思いますが、理屈としては非常によくわかります。

福井委員 来年からでもできそうな気がするんだけど。

井上課長 とんでもない。影響の分析をちゃんとやらないと、公共団体は絶対についてきませんから。

浅見専門委員 それやると、今度は多分、200 という数値が150に直すとか、そういう面が出て

くるわけですね。

井上課長　そうです。歩どまりが3割だったら3割今度は容積率を下げるということになるわけです、もしそれが正しければ。

福井委員　方向性としてはそういうふうにやりましょうということではないんですか。

井上課長　ということは、1つの方向性としては、受け止めたいと思いますが、だからといって、今、エレベーターの床面積をどうこうするというごく一部の話には直結はしない。

福井委員　別にエレベーターだけに関心があるわけではなくて、基本的に容積率をそういうふうにしてもらえませんかというのが根っこにあるわけです。

浅見専門委員　ちなみに、吹き抜けの空間で、1階2階こうなっている場合には、容積はどうなるんですか。

井上課長　1本です。

浅見専門委員　1本ということは。

井上課長　1階だけです。

浅見専門委員　言わばエレベーター・シャフトというのは、吹き抜け的な空間なわけですね。ある階の可能性もある。

井上課長　だから、普通は外国のもよく調べますが、各階に止まるということは、床利用をされているという1つの決めなんですけれども。

福井委員　各階ごとに算入するんでしょう。それが明らかに異常ではないですか。当初の論点から見て。

井上課長　明らかに異常かと私も自分を疑ってみましたが、外国法を調べると、少なくとも日本だけではないと。

福井委員　間違った外国法を参考にする必要はない。

井上課長　参考にする必要はないけれども、ただ、外国もみんなやっていないんだからというふうにはならない。

福井委員　別に外国はどうでもいいんだけど、論理的に、まだしも廊下とか階段は同時に存在し得るでしょう。あらゆるパーツが。ところが、エレベーターの床は、20階建ての建物だったら同時には、どこか1つのフロアにしか存在しないのに、20倍に加算されているわけでしょう、容積率の算定において。それ自体非常におかしな話です。小学生でもわかると思うのです。

井上課長　そういうふうを取ればそうなんですけど、もともとさっき先生もおっしゃいましたけれども、容積なり床面積の決め方というのは、もっとおおらかな時代に決めているものですから、根っこがそうなんです。それを全部精緻化しようと、仮に規制の中身はイコールフットィングでも、数値をちゃんと押さえて、それに合わせてやるというやり方にしようということは、それはそのとおりだと思うんですよ。連続性がうまく保てるかどうかの検証は要るんだけど、それは全くそのとおりだと受け止めますけれども、ただ、では、それはそのときに全部整理する話であって、あるいはそれに類したことをもう一歩進めるときに整理する話であって、エレベーターだけは精緻化して、今までのやり方を単に変えるんだということは、ちょっとなかなかできない、ということで

す。

福井委員 いいじゃないですか、前よりよくなれば。

井上課長 よくなるかどうかは。

福井委員 少なくとも、こういう方便はあるかもしれない。例えば、20階建てのエレベーターについては、20分の1として算定すると、5階たてなら5分の1で算定する、差し当たりはそれぐらいできるでしょう。

井上課長 1フロアだけ見るということですね。それは御指摘と同じことですよね。

福井委員 本来ゼロでいいんだけど、1フロアだけは見てもしかたないことにする。

井上課長 その床はあるわけですから、シャフトの。今おっしゃっている話は同じです。

浅見専門委員 だれも入らない。

井上課長 少なくともある種の機械室ですから。

福井委員 もうちょっとスピードアップしていただけるといいんですが。これは余にも茫漠としている。

井上課長 検討するということが宿題だということは前向きにずっと受け止めさせていただきますが、容積率の一步、ある種大きく変えるときでないと、これだけやるということは無理だと思います。

福井委員 それがいつになるかがやはり関心事項ですね。

井上課長 それはちょっと、いつも検討させていただくということしかないわけです。

福井委員 井上さんが在任中ぐらいにめどかつくならいいけれども。

井上課長 時間の話はちょっとお約束できないと思います。これは前も申し上げました。

福井委員 単なるお経だと、ちょっと問題がある。何らかのめどがほしいですね。

井上課長 無理です。申し訳ないです。

福井委員 これを具体的なスケジュールに乗せていただくということは必要ですね。

井上課長 もう一回申し上げますと、法律で手当てをして、今エレベーターの各階拾っているのをシャフトだけにするという点について、単独でやるというのはすぐには無理だと思います。もう少し容積全体をいじるか、先生のおっしゃったきれいな形に近づける第一歩のときに合わせてやるということはできると思います。

福井委員 それはどちらでもいいんですが、少なくともこれは早く実現したいということなんです。

井上課長 御指摘は受け止めますが、私どもの方からいつまでというお約束はちょっとしかねます。

福井委員 もうちょっとこれは詰めましょう。

検討だけではちょっと物足りないので、表現はこちらの方でも検討します。

井上課長 検討しろと言ってノーという答えでいいのであればいつでも検討しますが、そうはいかないものですから、前向きに受け止めるということをやらせていただければ、正直な話、逆に答えはいつまでということちょっとまじめには答えられないです。御賢察をお願いしたいと思います。

福井委員 議論しましょう。

(大規模店舗等の立地コントロールの適正化について)

次の大規模店舗の件について、お願いできますか。

由木課長 都市計画課長の由木でございます。どうぞよろしくお願いたします。

大規模店舗の立地コントロールの件でございますが、閣議決定をいただきました3か年計画において措置すべき内容ということで、昨年の11月30日に都市計画の運用指針の改正通知を発出をいたしました。案文については、事務的にお届けをさせていただいておりますが、基本的に3か年計画で閣議決定をしていただいた文書そのものを技術指針ということで発出をさせていただいております。競争抑制的な観点ではなくて、土地利用の外部性をコントロールする観点から運用すべきという趣旨をそのまま通知をさせていただいたということで、地方公共団体あての技術的助言という措置をいたしたところであるということでございます。

その際にも、付記をさせていただきましたが、適正立地評価のガイドラインの検討委員会というのを続けてきておりますが、これの結論につきましては、いまだ成案を得るに至っていないということで、この報告書につきまして、発出をしているということでは、まだございません。これについては今まだ、見合わせている状況でございます。

これにつきましては、当規制改革会議の御了解のないままに発出をするということは考えておりませんので、引き続き発出ができるように努めていきたいと思っております。

私からは以上でございます。

浅見専門委員 ちなみに、成案になっていない主な理由というのはどういうことですか。

由木課長 大分詰めて議論をさせていただいて、かなり「てにをは」と言いますか、語句にわたるところまでいろいろ調整をさせていただいているんですが、概略申しますと、私どもの方は、とにかく土地利用の外部性をコントロールするという観点から、集約を誘導する地域というのを位置づけて、できるだけ集約を誘導する地域の方に立地を誘導したいというふうに考えております。できるだけそういうことで持っていきたいんですが、どうしても、その地域外から立地したいという提案が出てくるということがございまして、その取り扱いをどうするかということでございますけれども、それにつきましても、私どもは提案を評価をいたしまして、原則として、引き続き必要があればその集約誘導地域に位置づけて立地をさせていく、立地を認めていくというような方向にしたいというふうに考えております。

この大きな方向性については、おおむね御了解をいただいているものというふうに考えておりますが、その提案が出てきたときに、位置づけ、評価をいたします観点ともいう点について、どこまで書き込むかということがまだ意見が分かれているということだと思っております。

福井委員 これについては、答申なり閣議決定の解釈として、我々は当然、ガイドラインなりの検討に入っているということは、どう受け止められるかということ、閣議決定の内容について、自治体に対する助言・指導なりを行うときに、単なる閣議決定文書の該当部分のみを投げることでは未措置であるという解釈を取っています。

徹底していただく上では、それが経済学の専門知識があるわけでもない自治体の職員にとって誤解なく意図を踏まえて運用していただけるよう、何らかの平易で明快な解説が必要だということについて、少なくとも着手した段階で国土交通省と我々とも合意していたはずですが。現時点でガイドラインが自治体に平易な形で発出されていないという状況は遺憾と申し上げざるを得ない。したがって、速かに当会議と合意を取っていただいて、できるだけ早い時期に出していただきたいということです。

由木課長 措置かどうかというのはそれぞれいろいろな考えはあるかと思いますが、先生おっしゃったことで、とにかく早く出せということについては、基本的には私どもも全く同じ考えでございますので、できるだけ早く出したいと思っております。

福井委員 文章の調整なり何らかの論点についての明確化が必要だったら、それを至急やっていただけますか。

本会議は5月のいつでしたか。最終決定は。

事務局 まだ未定です。

福井委員 5月末に規制改革会議が予定されておまして、その段階で、去年までとちょっとスキームが異なっていて、各省庁と合意できる部分については具体的施策という形で閣議決定の対象になるという前提で調整をやっているんです。その中の盛り込むべき土地住宅分野の最重要課題の1つだと考えていますから、具体的には、5月末には完全セットですが、そのときにはまとまっていることとしたいので、是非御協力をいただきたいということです。

由木課長 ちょっと今週の金曜日は自信がないんですけども、5月末に向けて努力いたします。

福井委員 私も今手元に文書がなくて、余りにはるか彼方のことなので、記憶が薄れつつあるんですが、多分、ほんの1行か2行のところの、失礼ながらこちらから見ると、瑣末なことでこだわりを持っておられる向きがあって、もう一息のところまで詰まっていなかったという印象を持っています。別に我々も語句自体に意味があると思っっているわけではなくて、考え方として自治体の方が適切に運用していただけるようお願いしたいということです。これが遅れるのははなはだ遺憾だと思っています。できるだけ建設的な論理と、建設的な政策論に基づいてお互い歩み寄って、完成版を大至急まとめたいと思いますので、何とぞ御協力をお願いします。

何か対案があれば、この場でなくても結構なので、出していただければと思います。

由木課長 1人しか通れない道に両方から向き合っていて、どっちかが引くしか今のところないみたいな変な話になっているので、少し両方引いて、もうちょっと広い道にお互い出て、それぞれの言うことがきちんと意を尽くせる文章がないかとか、ちょっと考えますので。

福井委員 全体の構造は大体まとまっているわけですね。

由木課長 本当に、集約誘導地域外からの提案が出たときに、どのような評価をするのかという書き方のところだけで、私どもも集約誘導地域にできるだけ持っていきたいんですが、新しいのが出てきて、必要ならばそこに位置づけてもやりたいということで、その際には、集約誘導地域として、外部性を評価する評価項目は一通りもう一回してやりたいということを書きたいと思っているんですが、そこが恐らく、こういう場合に、まさに何と申すんでしょうか、レント・シーキ

ングになりがちな、そういう運用がなされる一番危険性がある局面ではありますので、そこに余り誤解がないような書き方をきちんとしていく必要があるという御提案だと思しますので、そこについては、ちょっと私も持ち帰って案を考えます。

福井委員 そうですね。ほとんどセットされつつあったと思っています。去年から全然動いていないのもったいないと思います。

由木課長 去年の11月末ぐらいまでいろいろあったようですけれども。

福井委員 今回は節目ですので、5月末に向けて御協力のほど、よろしくお願いします。

由木課長 努力いたしますので、是非そちらも御協力いただけますように、よろしくお願いいたします。

福井委員 ありがとうございます。お疲れ様でした。

以上