

必要があるというふうに思いますし、その実態に合わせたふさわしい仕組みづくりが必要だということを強調いたしました。質問を終わります。

○上田清司君 無所属の上田です。

まず、この改正法案の趣旨を読んでいますと、四十年超のマンションが適正に管理されること、また再生、いわゆる建て替えの促進がしっかりとされていくことを目的にしたものだというふうに私は理解いたしました。大臣、そのとおりでございますか。

○国務大臣（赤羽一嘉君） マン管法の法改正については、管理がしっかりなされるべきだということはその思いです。建て替えの方は、これは率直に言つて、私、家を持つていないんですけど、持家をするときというのは建て替えを想定に買う人って少ないんじゃないかと思うんです。ただ、先ほど言いました、阪神大震災みたいに災害があつて潰れてしまったときにどう再建するかということ、やむにやまれず再建するときのルールがないのでできたのがこの法律でありますので、そうした観点での補強というようなことなのではないかと。

私は、何が言いたいかというと、今回の法改正で建て替えが突然前に進むというようなことを期待しているわけではなくて、建て替えざるを得ない、建て替えようという合意があつたときに、そ

のルールが決まっていない、また使い勝手が悪いということの法改正だというふうな認識でおります。

○上田清司君 大臣の開き直つておられない謙虚な態度に敬意を表したいと思います。

確かに管理に関する部分では、こうした国のしっかりと指針があり、地方自治体の関与によつて、組合管理をなさつている理事長や理事の皆さんたちがメンバーの皆さんたちを説得するときにより適切な管理が進む可能性が高い法案だというふうに理解しておりますが、建て替えについては、この手法ではまずは成果が上がらない、このように思っております。

資料の一、これは国交省からいただいた部分であります。この十六年間にマンションの建て替えの実績が累計で二百四十四件、戸数で一万九千二百戸、三十一年の四月時点ですが、こういう実態があります。一年間で見れば、これは七十八・六八件、まあ八十件と見てもいいかもしれませんが、一年間に八十件ぐらいの件数が建て替えられていると。しかし、資料の二を見てください。いかんせんこの数が違う、八十一万四千戸、十年後には約二・四倍の百九十二万八千戸になると。

こうしたことを考えると、例えば、少なくとも平成二十六年の改正マンション建替え法以来五年間だけを見ていくと三十二件の建て替え、一年平

均では六件少々の建て替えなんです。何か後になればなるほど難しくなつてきていると。それは高齢化、原因かもしれませんし、あるいは所得の減少、あるいは、なかなか、丸くみんなだまめようという気持ちがある日本人のいい気質だと言われているところですが、それも弱くなつてきているのかもしれませんが、後になればなるほどこの建て替えの件数も減つてきていると。特にこのマンション建替え法に基づくものに絞つたら二十一件五年間でですね、一年平均は四件のペースだと。非常に少ないと。

資料の三を見ていただきたいんです。これは、特に右側の円グラフを見ていただきますと、修繕積立金の積立状況でございますが、不明が三十一、十分に積立が行つておられない割合が三三、大体それぞれ三分の一ずつですが、三分の一しか十分な修繕積立金を持つていない。こういう環境も含めて、このマンションの建て替えが進むということに関してはある意味では焼け石に水かなと、この法律では、思考回路を変えないといけないんじゃないかというふうに思っております。

私は、この思考回路を変える手だてというのは、先ほどから話が出ております、伊藤議員が言われましたように、まさに寿命を延ばす、こちらの方に力点を置くことで円満に解決していく、こうした手法を、回路を変えていかないといけないんで

はないかというふうに思っておりますが、大臣の考えについてお伺いしたいと思います。

○国務大臣（赤羽一嘉君） 私のさっきの答弁、そういう思いで言ったわけでありまして、良質なストックを増やしてそれを長寿命化していくと。

マンションは建て替えるを前提に購入している人というのはほとんどいないと思いますので、やはり、ただ他方で、自然災害でマンションがある日突然解体してしまったと、その再建のルールがなかったことに阪神・淡路大震災のときは大変こじれて二十年ぐらい掛かったという例がたくさんありましたので、そうしたことについては法的な制度をしていかなければいけないということでございます。

上田委員が言われていることは全く同感であります。

○上田清司君 そういう大臣の考え方もあるので、この部分に関しては、資料四、先ほどもちよっと件数についても言われました、いわゆる敷地売却事業、いわゆる除却の話であります。また、あと容積率緩和制度の許可実績であります。非常に案件が少ないと。地方自治体においていながらこつこつとやっていたら、現場の皆さんの御苦労は御苦労として多とするにしても、なかなか実績が上がらない。

これは、まさにこの思考回路が同じようなパタ

ーンで、空き家のときと同じです、実際どんどん増えていると。四十年超、これが二倍以上に十年後には増える、しかし処理をするのは僅かに本場に四千戸というような話になってしまおうと。じゃ、三十年後はどうなるんだといったら、まさしくほとんどこの建て替えの促進に關しての内容は先へ全然進まないということですので、まさに附帯決議七にあるところに重点化するような形にしていくことが私は一番大事ではないかというふうに思っております。

現場の局長さんに。なぜこういう実態が、別に今に始まったわけじゃないんですね、五年前もそうだったんです。あるいは十四年にもこうした何らかの形で対策を講じているんです。にもかかわらず、同じような成果しか上げていないのに、また同じような思考で問題を解決しようというふうになされるのか、どうして頭のいい人がそろっているのに同じようなことをやっているのかと、不思議で私にはなりません。やっぱりアプローチの仕方を変えていかないと問題は解決しないと思いますが、現場から見たとき、この附帯決議七条とかをもっともっと尊重して、今後の在り方についてもっと検討すべきではないかということについて答弁をお願いして、私の質疑を終わります。

○政府参考人（眞鍋純君） 済みません。先ほど大臣が答弁した方向性、私も全く同感だと思いま

す。まずはしっかり管理をしていただいて長寿命化を目指す、そのために適切な維持管理や修繕をしていただくというのが基本、ただし、老朽化して危険な状態になってしまったものについては何らかの出口を用意する必要があるということだと思います。それが、一つが建て替えであり、一つが売却ということだと思います。

それが進まなくて困るマンションが今後増えるのではないかと懸念から今回の法律改正を提案しているところございまして、基本的な方向性は先ほど大臣が答弁した方向と同じでございます。

○委員長（田名部匡代君） よろしいですか。

○上田清司君 以上です。

失礼しました、案でした、附帯決議案でした。

失礼しました。訂正をお願いいたします。

○委員長（田名部匡代君） 他に御発言もないようですから、質疑は終局したものと認めます。

これより討論に入ります。――別に御意見もないようですから、これより直ちに採決に入ります。マンションの管理の適正化の推進に關する法律及びマンションの建替え等の円滑化に關する法律の一部を改正する法律案に賛成の方の挙手を願います。

〔賛成者挙手〕

○委員長（田名部匡代君） 全会一致と認めます。