

るわけでありませう。

そこで、この改正法の第百十五条においてこのように書かれておられるわけでありませうが、国及び地方公共団体は、決議要除却認定マンションに居住していた区分所有者及び賃借人の居住の安定の確保を図るために必要な措置を講ずるよう努めなくてはならないというふうに規定、書かれておりますね。そこで、マンション敷地売却制度によつてマンション建て替えは促進するというふうにも理解をしておりますが、この居住の安定確保についての対応が後退しているのではないか、こんな心配があります。この辺の、そういう心配がないのかどうか、御所見をお聞きをしたい、このように思います。

副大臣（高木毅君） たいだいま御指摘いただきましたけれども、居住しております区分所有者、そして借家人の居住の安定を図ることは極めて重要だと認識をいたしております。

このため、区分所有者につきましては、マンションとその敷地を容積率の緩和分も含めた開発利益が織り込まれた高価で売却すること、そしてまた、除却費や建て替え工事費の補助によりまして事業費を軽減し、区分所有者に還元すること、代替住居をしっかりと提供、あつせんすること、そしてまた、個々の区分所有者の負担を軽減するためには、区分所有者の譲渡益について課税の特例

を設ける、そして、特に高齢者に対しては、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高齢者向けの融資を活用することとしているところでございます。

また、借家人についてでございますけれども、公共用地補償に準じた適正な額の補償金を支払うこと、代替住居をしっかりと提供、あつせんすること、そして、個々の借家人の負担を軽減するため、移転に充てた補償金について課税の特例をこれもまた設けること、特に高齢者に対しては、別途、公的賃貸住宅や家賃債務保証制度を活用いたしまして、更に居住の安定を図ることとしております。

さらに、ディベロッパに対してでございますけれども、これは、区分所有者や借家人の希望を十分にまず把握する、そして再建マンションや流通物件の中からこれらの希望に最大限近い代替住居を提供、あつせんすることを義務付けておりまして、これがもし取組が不十分という場合には都道府県知事等が勧告して、従わなければ公表するということになっておりまして、このように区分所有者及び借家人の居住の安定の確保をしっかりと行っていくというふうに考えているところでございます。

室井邦彦君 時間が来ましたので、終わります。

委員長（藤本祐司君） この際、委員の異動について御報告いたします。

本日、田中直紀君が委員を辞任され、その補欠として浜野喜史君が選任されました。

田中茂君 みんなの党の田中茂です。

早速ですが、今回のマンション建て替え円滑化法改正案につきまして幾つか質問をいたします。

まず第一に、先ほどからも何度か質問は出ていたと思うんですが、ディベロッパ選定における競争性、透明性の確保についてお伺いしたいと思います。

先ほど局長も若干触れられましたが、シンガポールのマンション敷地売却制度の調査報告を読ませていただきましたが、購入事業者の選定は公募入札により行われるとともに、一括売却の合意形成に関わる専門家や事業者と開発を行う購入業者とが完全に分離され、利益相反行為の禁止が厳格に運用されているということでありませう。

本法律案ではディベロッパの選定は法律の範囲外ですが、どのようなディベロッパが建て替えを行うかはこの敷地売却によるマンション建て替えを進めるに当たり極めて重要な要素になると思ひます。その場合、単一のディベロッパとの間で話が進められると、買取り価格が果たして妥当なものなのかその適切性を検証することができ

ないため、例えば区分所有者側から見ると安く算定されるといふ懸念があります。その結果の担保割れなどの可能性があることを考慮に入れると、一旦は建て替えに同意した場合であっても、ちゅうちよする区分所有者も出てくると思います。

また、一方で耐震診断や敷地売却、売却価格などで区分所有者の合意形成が進まず、当初想定していたよりも時間が掛かる状態になれば、デイベロッパー側としてもビジネスリスクや訴訟リスクが高くなり、事業への参入が進まないことも想定されます。

そこで、質問なんですが、競争性に加え、価格査定の妥当性と透明性を確保するため、またデイベロッパーの事業遂行能力を検証する意味でも、公募入札のような仕組みをつくるべきではないかと思いますが、いかがでしょうか。

また、先ほど御答弁されましたが、ガイドラインを示すというふうなこともおっしゃっていましたが、具体的にはどのような仕組みを考えていらっしゃるのか、より詳細にお聞かせください。

政府参考人（井上俊之君） お答え申し上げます。

御指摘のとおり、どういつデイベロッパーを選ぶかということ、この事業を進める上ではもつ基本中の基本ということだと思えます。

今回の売却制度では、一般的には複数のデイベ

ロッパーの中から区分所有者の方全体にとって最も有利な条件、買受け価格が一番大きいと思えますけれども、を提示するデイベロッパーを選定すべきだ、その選定方法は、当然競争性があり、透明性があるものでなければいけない、こういうふうにも私も考えているところでございます。

法定の中で入札とかプロポーザルの仕組みというのは入れてございませぬけれども、御指摘のありましたガイドラインの中で、基本的にはプロポーザル方式を推奨とまで書けるかどうか分かりますが、推奨していこうというふうには思っておりません。具体的には、事業者から提案内容をしつかり出していただく、どういつ提案を出していただくかということを大体お示しをする、そして出てきた提案について、どういつ観点から公平な判断をしていくかというふうなことをお示しをするんだというふうには思っております。

なお、入札方式とかあるいは随契方式というのでもメリット、デメリットがございます。例えば小規模なマンションでも、この業者で間違いないということをおもな思っているような場合には随契の方が早く手続が進むということも考えられますので、問題点をしっかりと指摘をした上で、そういう複数のやり方も選べるようにガイドラインは作ってまいりたいと思えます。

田中茂君 ありがとうございます。

今の御答弁で関係しているんですが、本法律案では、デイベロッパーに対し状況報告を求めるところができると同時に、助言等を行い、問題があった場合には勧告し、勧告に従わなければその旨を公表できるとありますが、どのような形での勧告や公表を想定されているのか、お聞かせいただきたいと思えます。

政府参考人（井上俊之君） お答え申し上げます。

御指摘のように、本法案では、買受人、デイベロッパーでございませぬが、買受け計画に従ってマンションの買受けや除却、それから一番恐らく問題になるのが代替建築物のあっせん、提供、これを行うことになっていまして、これを計画に従って行わない場合には、都道府県知事が勧告、勧告に従わなければ公表ということでございます。

勧告や公表の方法というのは特に決まりがあるわけではございませぬが、一般的には、勧告に関しては勧告書等の書面交付で行われることが多いと思えます。また、公表に関しては、会社名の公表に至った原因や事実、これにつきまして公報掲載、記者発表、ホームページへの掲載などによって行つことだと思えますので、今回の制度でもこういう方法が取られる。また、必要があれば、これもいろんな方の御意見を聞いてございませぬが、ガイドラインの中にも載せていきたいと

思います。

田中茂君 先ほど委員の方も若干ちよつと触れていらつしやいましたが、利益相反、利害対立が起きる可能性も十分あるということですので、この辺、マンション建て替えを円滑に進めるためにも十分検討していただきたいと思います。

次に、ほかの法制との整合の問題についてお聞きせたいと思います。

建築基準法が改正され、現在の耐震基準が定められたのは昭和五十六年であります。したがって、耐震性の不足の老朽化マンションは多くが昭和五十六年以前に建てられたと考えられます。一方で、建築物の高さの規制制度が拡充されましたが、その代表的制度が日影規制制度で、昭和五十一年に創設されたと思います。

現在、老朽化マンションを建て替えようとした場合、容積率を緩和しても、周辺地区に日影規制が掛けられると建物の高さが抑えられ、結果として容積率を最大限に活用した高度利用が実現できないといったケースも少なくないのではないかと思います。このような日影規制を始めとした斜線制限、関連する条例なども含む規制緩和や調整などの措置を講じる必要性があるとは思いますが、その辺、現状に即した適切な運用が求められると思いますので、国交省の御見解をお聞かせいただきたいと思ひます。

政府参考人（井上俊之君） お答え申し上げます。

容積率に関しましては、事業採算とかマンションの危険性を除去するために必要だという観点でできるだけ高くした方がいいという立場と、それから、周りの方が主なんだから、日影を受けるとか圧迫感があるとかということでも、日影を受けるとか圧迫感があるとかいうことのできるだけ抑えてほしいという立場、両方の立場を公共団体がよく現状も見ながら最後は許可の判断をしていただくと、こういうことになるんだと思います。

御指摘の高さについても、そういう観点からどういふふうに判断していくかというのは一義的には公共団体が決めていくということなんだと思いますけれども、一つ、日影規制に関して申し上げますと、これは日影を受ける側が落ちることを許容しないということを決めるというルールでございます。この容積率の許可等の中で日影について緩和をするということとはできないというのが現行のルールだということに思ひます。

一方で、最近、東京の都心区なんかでも開発の促進エリア以外のところは高さの制限を都市計画で掛けるようなケースが出てまいっておりますけれども、こういうものにつきましては、これは区の判断でどういふふうに決まりの中で書くかでございますけれども、総合設計などについては、高

さを緩和できる場合、というふうに定める場合と緩和できないように定める場合、これはいろいろ公共団体でそれぞれ現場の事情でやられておりまして、どういふやり方がいいのかということを国で一律にお示しはできませんけれども、基本的な考え方については公共団体と基本的に意思疎通を図りながらやってまいりたいと思ひます。

田中茂君 規制緩和に関してはあるべく不公平感が生じないように徹底していただきたいと思ひしております。

時間が来ましたので、私の質問は終わりにします。

和田政宗君 みんなの党の和田政宗です。

私は、法案に関連しまして、長周期地震動が建築物に与える影響と対策について聞いていきます。長周期地震動が超高層ビルに与える影響については、E ディフェンスでの実験において、南海トラフの三連動地震の三・八倍の強さを加えるとビルが倒壊する、すなわちビルが折れるとの結果が出ていますが、この三・八倍という強さの揺れは通常あり得ないとしても、地盤の状況だとか地震の周期と合い、共振することによって可能性はゼロではないと言えます。

国として、超高層ビルが長周期地震動によって重大な損傷や倒壊する可能性をどのように考えているのか、お聞きいたします。