

平成三年十二月二十四日受領  
答 弁 第 三 号

内閣衆質一二二第三号

平成三年十二月二十四日

内閣総理大臣 宮 澤 喜 一

衆議院議長 櫻内義雄 殿

衆議院議員寺前巖君提出分譲マンションに関する質問に対し、別紙答弁書を送付する。

衆議院議員寺前巖君提出分譲マンションに関する質問に対する答弁書

一の1及び2について

通商産業大臣が電気事業法（昭和三十九年法律第七十号）第十九条に基づき認可している供給規程（以下「供給規程」という。）では、電気の供給に際し、原則として、一構内をなすものについては一構内を、一建物をなすものについては一建物を一需要場所とし、一引込みで電気を供給し、一契約とすることとしている。この措置は、引込線までを電力会社の財産とする前提の下で需要家間の公平を確保するために必要であるばかりでなく、経済面及び保安面からも適当であることから採用されたものである。

マンション等について、前述の原則に従えば、一建物、一契約となり、多くの場合、業務用電力契約が適用されることとなるが、この場合、オフィスビル等と同様、変圧器及びその設置

場所は需要家の負担とされている。

一方、供給規程では、マンション等については、需要家の利便性等を勘案して、各戸が独立した住居と認められる場合には各戸ごとに契約することを認めており、契約種別は多くの場合、従量電灯等低圧配電による契約を適用することとなると承知している。この場合、他の需要家との公平性にかんがみて、低圧に降圧するための変圧器（以下「供給用変圧器」という。）等の設備は電力会社の負担で設置するものの、設置場所等を需要家に無償で提供してもらうこととし、供給規程において「変圧器等の供給設備を施設する場所をお客さまから提供していただきます」と規定されている。

他方、供給規程においては、「外壁塗装を含む修理費」、「変圧室の電気料」等の取扱いについては明示されておらず、需給両者の話し合いによって決定されるものであると承知している。

マンション等の敷地内の電柱の土地使用料については、私契約上の問題であると承知してい

る。

一の 3 について

マンション等において、一建物、一契約の原則により、業務用電力契約が適用される場合には、一般的には供給用変圧器は電気事業者用以外の電気工作物であり、その保安義務は設置者側にあると承知している。

また、マンション等において、各戸ごとに契約した場合には、供給用変圧器は電気事業者用電気工作物として、その保安義務は電気事業者にあり、そのため電気事業者が、変圧器室を定期的に巡視、点検しているところであると承知している。

二の 1 について

建設省においては、マンションの計画的な維持修繕を促進するため、昭和五十七年に修繕積立金の積立てを内容に含む「中高層共同住宅標準管理規約」を定め、マンション分譲業者に対

し、これを指針として適切な管理規約の案を作成するように指導している。

なお、宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第七十六号）第三十五条第一項第五号の二及び宅地建物取引業法施行規則（昭和三十二年建設省令第十二号）第十六条の二第四号に基づき、修繕積立金に係る規約又はその案がある場合には、分譲業者はその内容を説明しなければならぬこととされている。

## 二の2について

財団法人マンション管理センターの保証に係る御指摘の住宅金融公庫（以下「公庫」という。）のリフォーム融資の限度額については、マンションの大規模な修繕の円滑な推進を図る観点から、建築費用の動向等を踏まえ、適切な水準を確保していると承知している。

なお、管理組合法人は、非法人管理組合に比して、管理組合の債務についての区分所有者の責任等について、より明確であることから、債務保証の対象となる融資限度額に差を設けてい

るものと承知している。

二の 3 について

公庫は、改良によって住宅の家賃、敷金等が値上げされる事例が多いことから、住宅金融公庫法施行規則（昭和二十九年大蔵省・建設省令第一号）第十一条の三の趣旨に沿って、公庫の融資を受ける住宅の家賃、敷金等についてその適正を期し、もって、当該住宅の入居者の保護を図るため、管理組合に対し必要最小限の調査を依頼しているものと承知している。

二の 4 について

御指摘の公庫のリフォーム融資については、当該融資に係る利率について、公庫の政府からの借入金に係る利率よりも低く設定することにより優遇措置を講じている。

三の 1 について

管理人の管理業務の内容については、管理組合からの委託の内容によって異なり、管理人の

勤務形態も、それに応じ異なるものである。建設段階では、管理業務にふさわしい管理人の規模を確定し、分譲業者にその設置を義務付けることは困難である。

### 三の 2 について

マンション管理業者については、現在、中高層分譲共同住宅管理業者登録規程（昭和六十年建設省告示第千百十五号）第十二条及び中高層分譲共同住宅管理業務処理準則（昭和六十二年建設省告示第千三十五号）第十条に基づき、その従業員に対し、管理業務の適切な処理を図るため必要な研修を受けさせるよう指導している。

### 三の 3 について

各都道府県等では、住宅相談窓口を設置しており、御指摘のマンション問題に係る相談についてもこれらの窓口で対応していると承知している。

また、建設省においては、御指摘のマンション問題における自治体の相談体制の充実を図る

ため、研修会の実施等により、相談担当者の専門的知識の向上を図っているところである。