

衆議院国土交通委員会ニュース

【第 217 回国会】令和 7 年 5 月 7 日（水）、第 12 回の委員会が開かれました。

1 老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律案（内閣提出第 34 号）

・中野国土交通大臣及び政府参考人に対し質疑を行いました。

（質疑者）大西洋平君（自民）、小宮山泰子君（立憲）、尾辻かな子君（立憲）、岡本充功君（立憲）、阿部弘樹君（維新）、西岡秀子君（国民）、中川康洋君（公明）、たがや亮君（れ新）、堀川あきこ君（共産）、福島伸享君（有志）

（質疑者及び主な質疑事項）

大西洋平君（自民）

- （１） マンション管理計画認定制度の普及方法及び認定の有無を物件購入時の検討材料とできる環境整備の取組
- （２） 区分所有者に対しマンション管理における決議方法が変更されることを周知する方法
- （３） マンション管理業者による不適切行為への対応策及び管理組合と地方公共団体や関係民間団体等との連携強化策
- （４） マンション建替え時の多様なニーズへの対応及びその重要性に対する国土交通省の認識

小宮山泰子君（立憲）

- （１） 大臣のフィリピン及びタイ訪問時のトランプ関税に関する協議の有無及びトランプ関税に対する国土交通省の今後の対応
- （２） 日本空港ビルデング株式会社の子会社による下請企業への不当な利益供与に関する報道
ア 調査の進捗状況
イ 関連する案件が他にないかの調査及びこのような口利きを徹底してやめさせることについての大臣の見解
- （３） マンションの管理・再生の円滑化等のための改正案
ア マンション大規模修繕工事をめぐる談合事件に関する現状の認識、公正取引委員会による調査結果が発表されるまで国土交通省は何も行わないとの意味に受け取れる 4 月 24 日の本会議答弁の真意及び大規模修繕工事の際に居住者に不利益を生じさせないための取組
イ マンションの防災対策等
a マンションの共用部分への蓄電池設備等の設置等の防災改修及び省エネ改修に対する支援の内容
b 標準管理規約で示されているマンション管理組合が行う防災に関する業務として想定する内容
c 管理組合又は住民の責務として防災・減災対策を管理規約に定めることを推奨することが有効であるとの考えに対する見解
d 居住実態が把握しにくい場合も踏まえた防災対策及び避難訓練の実施等を推奨していくための方法
ウ 大規模修繕工事のための積立金について税制優遇を進めることについての大臣の見解
エ マンションの在り方について都市計画の中に位置付け、都市政策及び住宅政策の両面から捉えるべきとの考えに対する大臣の見解

尾辻かな子君（立憲）

- (1) マンションの大規模修繕工事をめぐる談合疑惑
 - ア 悪質な設計コンサルタント対策としてこれまで行ってきた取組内容
 - イ 談合疑惑が全容解明されるまで本改正案の施行を遅らせる必要性
 - ウ 設計コンサルタントの業務実態及び管理組合による設計コンサルタントの選定プロセスの調査並びに管理組合が適切な設計コンサルタントを判別しやすくする仕組みの創設の必要性
 - エ 修繕費用の妥当性を検証する第三者機関の設置の必要性
- (2) 区分所有権の処分を伴わない決議が集会出席者の多数決で可能となることを悪用した行為が発生することの想定の有無及び発生した場合の対応方針
- (3) 所有者等が費用負担不能な場合の財産管理制度の運用方法
- (4) マンション再生事業等の実施に当たり高齢の区分所有者等の住宅確保に特に配慮が必要な者に対する国及び地方自治体の支援策
- (5) マンション管理適正化支援法人と管理組合との橋渡し方法
- (6) 高さ制限等の問題を抱えるマンションの建替えが隣接地を取り込むことで解決できるかについての見解

岡本充功君（立憲）

- (1) 一部の区分所有権が転売されている場合の管理者による損害賠償請求権の代理行使
 - ア 現行の区分所有法では売却等により区分所有権が移転している場合に瑕疵に基づく損害賠償請求を管理者が一括して行うことができないことの確認
 - イ 現行の区分所有法では立証された不法行為に基づく旧区分所有者の損害賠償請求権を管理者が代理行使できるかの確認
 - ウ 本改正案により管理者による旧区分所有者の損害賠償請求権の代理行使が可能となるかの確認
 - エ 本改正案の考え方は改正前の事案には遡及しないことの確認
 - オ 遡及適用しないことによる問題を整理する必要性
- (2) マンション管理業者
 - ア マンション管理業者の質が玉石混交であるとの指摘に対する大臣の見解
 - イ 手数料の公表などの区分所有者や管理者が管理業者を選びやすくする方式を検討する必要性
 - ウ 管理業者の手数料を公表することを検討する意向の有無
- (3) マンションのタイル剥離に関する情報を収集する仕組みを検討する意向の有無

阿部弘樹君（維新）

- (1) 駐車予約制度により成田空港の駐車場が利用しにくい現状に対する大臣の認識
- (2) マンションの管理・再生の円滑化等のための改正案
 - ア 損害賠償請求権
 - a 10年間とされる売買契約に基づく損害賠償請求権の期間経過後の扱い
 - b 民法の不法行為に基づく損害賠償請求権であれば10年経過後も行使できることの確認
 - c 10年を超えるマンションについての損害賠償の請求方法
 - d 転売があった場合に分譲業者から購入した者だけが旧区分所有者とされるかの確認
 - e 区分所有権が何度か転売された場合に損害賠償請求権を有する者
 - f 管理規約で共用部分の管理に関する事項を定めた場合に内容を理解できない外国人等が承諾する保障の有無
 - g 規約による拘束ができない旧区分所有者がいる場合に結果的に共有部分の修復ができなくなる懸念
 - イ 令和2年法改正時の附帯決議への対応状況

- a マンション管理計画認定制度や敷地分割事業制度等の活用に向けた関係者への周知の状況
- b マンション管理計画認定制度の普及のために町村に対して行ってきた取組内容
- c マンション管理計画認定制度の普及に向けた国土交通省及び大臣の意気込み
- d マンションの安全性の継続的な把握及び資力の乏しい区分所有者の負担軽減策の検討状況

西岡秀子君（国民）

- (1) 所有者不明の発生防止や決議に無関心な者をなくす取組の現状及び今後の方針
- (2) 外国人の所有状況や転売状況などのマンションの入居状況に関するデータの把握状況
- (3) 本改正案により建替え以外の新たな手法を創設し決議の要件緩和をしてもマンション再生の取組が進むか疑問の声があることに対する国土交通省の見解
- (4) マンション再生に向けて区分所有者が適正な選択を円滑に行えるよう目安となる指針作成の必要性
- (5) 旧耐震基準で建てられたマンションの耐震化
 - ア 耐震診断を受けた当該マンションの割合
 - イ 当該マンションに耐震診断を義務付ける法改正を行う必要性
- (6) 共用部分の瑕疵に対する損害賠償請求に当たり旧区分所有者が別段の意思表示を行うことで必要な改修費用を確保できない事態が生じるおそれに対する法務省の見解

中川康洋君（公明）

- (1) マンション管理計画認定の取組割合の目標を施行後5年間で20%とした根拠及びこの目標値の妥当性
- (2) マンション管理業者が管理組合の管理者を兼ねる場合に複数社への見積もりや積算根拠の提示等マンションの居住者の安心感を高める手法を盛り込む必要性
- (3) 裁判所が認定した所在等不明者を全ての決議の母数から除外する制度を管理者等が活用しやすいように丁寧な周知、手続きの簡略化及び期間短縮を行うことに対する法務省の見解
- (4) 裁判所による管理不全共用部分管理人の選任についてはマンション管理士とすることが適切であるとの考え方に対する法務省の見解

たがや亮君（れ新）

- (1) 分譲時に管理規約で損害賠償金を修繕費用に充当する規定を定めていなければ、後から損害賠償請求権を移転できるという管理規約の改定はできないかの確認
- (2) 管理規約の改正が旧区分所有者の権利を侵害することにならないかの確認
- (3) 将来起り得る損害賠償請求権等の財産権を売買時に旧区分所有者から新区分所有者に自動的に移転させる当然承継の規定を設けることに対する見解
- (4) 投資目的の購入者が多いマンションでは管理規約が改定される可能性が低くなるのではないかとの指摘に対する大臣の見解
- (5) 修繕費用不足による修繕の未実施によりタイルが落下して怪我人が出た場合
 - ア 修繕費用を得られなかった現区分所有者が責任を負い、損害賠償金を得た旧区分所有者が責任を負わない状況となることの解決策
 - イ 不法行為責任として現区分所有者が支払った損害賠償金を施工業者又は旧区分所有者に求償できるかの確認

堀川あきこ君（共産）

- (1) マンション関係の法律が制定・改正された 2000 年及び 2002 年当時におけるマンションの建替えの困難さ及び管理の複雑さについての大臣の認識
- (2) マンションの建替えの実績
- (3) 超高層マンション
 - ア 2000 年以降に行われた規制緩和が超高層マンションの建設増加につながっているとの指摘に対する大臣の見解
 - イ マンションが大規模化するほど区分所有者の合意形成が困難化する傾向にあるとの指摘に対する大臣の見解
 - ウ 増え続ける超高層マンションの管理の在り方に対する大臣の見解
 - エ 超高層マンションの建設を推進する政策を見直し、既存マンションの修繕を優先する長寿命化政策を抜本的に強化すべきとの考えに対する大臣の見解
- (4) 税制等のこれまでの支援策で今後増加する老朽化マンションの長寿命化に対応し得るかについての大臣の見解

福島伸享君（有志）

- (1) 国内に住所等を有しない区分所有者数の調査の方法、内容及び結果の公表時期
- (2) 国内に住所等を有しない区分所有者による国内管理人の選任について「できる規定」とした理由
- (3) 所在等不明区分所有者であることを裁判所から認定してもらうための前提となる当該区分所有者の特定及び所在確認の範囲の考え方
- (4) 建替え決議があった場合に賃貸借の終了請求の規定を設けた理由
- (5) 建物や敷地の売却、建物の取壊しの決議に当たり、経済的利益のために一部の反対者の権利を制限する合理性への疑問