

# 特定マンション建替えの促進に関する緊急措置法案（仮称）

## に関する提言

### - 耐震偽装問題対策検討ワーキングチーム－第4回緊急提言－

平成 18 年 2 月 24 日

自由民主党 幹事長 武部 勤 殿

自由民主党耐震偽装問題プロジェクトチーム座長 林田 彪 殿

#### 耐震偽装問題対策検討ワーキングチーム

座 長 早川 忠孝

副座長 柴山 昌彦

事務局長 牧原 秀樹

赤澤 亮正

稲田 朋美

石原 宏高

伊藤 忠彦

上野賢一郎

小里 泰弘

越智 隆雄

鍵田忠兵衛

亀岡 偉民

桜井 郁三

佐藤ゆかり

清水清一郎

園浦健太郎

鈴木 馨祐

平 将明

土屋 正忠

土井 真樹

とかしきなおみ

長島 忠美

中森ふくよ

橋本 岳

林 潤

福岡 資麿

松本 文明

盛山 正仁

安井潤一郎

若宮 健嗣

## 提 言 の 趣 旨

当ワーキングチームは、これまで3回にわたり緊急提言（1回目は12月19日（月）、2回目は12月26日（月）、3回目は1月30日に提出済み）をして参りましたが、この度「特定マンションの建替えの促進に関する緊急措置法案（仮称）についての緊急提言」をとりまとめましたので、提出いたします。

当ワーキングチームのこれまでの提言については、関係機関において真摯に受け止めて頂き、提言に沿った多くの対応策が講じられてきましたが、この度耐震偽装マンション所在の特定行政庁等からヒヤリングを行った結果、既に住民の方々の退去が完了した倒壊の危険性が高い建物すら未だに取り壊されておらず、現時点でも取壊しの具体的見通しが立っていないことが明らかになりました。

倒壊の恐れがあると言われております震度5程度の地震がいつ発生しても不思議ではない状況であることに鑑みますと、このような危険な建物がいつまでも放置されたままであるというのはまことにゆゆしき事態と言わざるを得ません。

万一、建物倒壊等の事態に至り、近隣住民や通行人に死傷者等が生じた場合には、関係者の責任は免れないところです。

以上のような状況に鑑み、当ワーキングチームとして耐震偽装マンションの建替えの促進を図るため、下記骨子（素案）概要記載のとおり緊急措置法を制定されたく緊急提言する次第です。

### 記

#### **特定マンションの建替えの促進に関する緊急措置法案(仮称)骨子(素案)概要**

##### **1. 目的**

この法律は、特定マンションの居住者の安全及び居住の安定の確保並びに特定マンションの周辺の住民の安全の確保を図ることを目的とするものとする。

##### **2. 定義**

「特定マンション」とは、次の4つの要件を満たすものとして、国土交通大臣が居住者の申請を受けて指定したマンションとするものとする。

建築基準法第9条に基づき除却又は使用禁止を命ぜられたもの 周辺の住民の安全の確保を図る必要があるもの の命令が構造に係る瑕疵に起因し、かつ所有者（売主を除く。）の責めに帰すことができないと認めら

れるもの 自己の居住のために所有されている住戸の数が一定以上のもの

### 3. 責務

特定マンションの販売業者及び建設業者その他の関係者の責務、 地方公共団体の責務、 国の責務について定めるものとする。

### 4. 特定マンションの建替えの促進のための措置等

#### (1) 地方公共団体の措置

地方公共団体は、速やかに、特定マンションの除却、再建等のため必要な措置を講ずることにより、その建替えの促進に努めるものとし、当該措置に係る事業の実施については、「地域住宅交付金」を充てるものとする。

地方公共団体は、容積率の緩和に関する制度の活用にも努めるものとする。

#### (2) 国の措置

国は、地方公共団体の指定を受けて都市再生機構及びその他の事業者が特定マンションの建替えに係る事業を行う場合は、予算の範囲内において当該事業に要する費用の一部を補助することができるものとする。

#### (3) 建替え決議に関する特例

構造上の瑕疵について責任を有すると認められる売主については、建替え決議に関する議決権をその4分の1に制限するものとする。

### 5. 都市再生機構による住宅ローン債権の買取り等

(1) 都市再生機構は、金融機関からの申出に基づき、住宅ローン債権を買取ることができるものとし、買取価格に応じた元本の一部免除等について、適切に配慮するものとする。

(2) 金融機関の責務を定めるとともに、金融機関は、住宅ローン債権の債務者の弁済の負担の軽減について配慮するものとする。

### 6. 損害賠償請求権の円滑な回収のための措置

(1) 地方公共団体は、4.(1)の事業に要する費用の額の限度において、特定マンションの所有者が有する損害賠償請求権を取得するものとし、当該損害賠償請求権を円滑に回収するための措置を講ずるものとする。

(2) 国及び地方公共団体は、特定マンションの所有者が損害賠償請求権を円滑に回収することができるよう、必要な措置を講ずるものとする。

### 7. 地方公共団体の損害賠償請求権に関する特例

特定マンションの販売業者又は建設業者その他の関係者に係る破産申立事件においては、地方公共団体が取得した損害賠償請求権は、特定マンションの所有者が有する損害賠償請求権に後れるものとする。

### 8. 財政上の措置等

国は、財政上、金融上及び税制上の措置を講ずるよう努めなければならない

いものとする。

## 提 言 の 理 由

### 第 1 耐震偽装マンションの取壊し及び建替えが進まない状況

住民退去後の対応が進まないことには複数の理由がある。

すなわち、

- (1) 最大の理由は、本来全面的に責任を負うべきヒューザー等の関係者がその責務を果たさないことにある。実際に、東日本住宅販売やシノケンなど、瑕疵担保責任を果たしている販売主に係る物件では、既に取り壊しが進んでいる。
- (2) 次に大きな理由は、建替えについて既に提示された都市再生機構を利用する国のスキームでは、住民に 2000 万円以上の新たな負担を強いるものとなっており、その実行が極めて困難だということである。  
都市再生機構を利用しないスキームを検討しているところもあるが、建替えスキームの策定には時間がかかる見込みである。このような建替えについての見通しの不透明さにより、各物件とも取壊しに必要な建替え決議を行うことができない状況にある。
- (3) 最も倒壊の危険性が高い藤沢の物件では、30 戸のうち 13 戸をヒューザーが所有している。ヒューザーは現在破産手続きに入っているが、破産管財人が就任したばかりで関係者間の話し合いが進んでおらず、迅速に建替えの合意を得ることができかどうか見通しが困難な状況にある。
- (4) なお、銀行等の抵当権者にとっては、建替えによる権利関係の見通しがたたないことから、抵当権の抹消について容易に同意ができない状況にあったが、当ワーキングチームの 2 回にわたるヒヤリングの結果、一定の方向性が示されたため、現段階では大きな支障はなくなっている。

### 第 2 特定マンションの建替えの促進に関する緊急措置法案（仮称）の提案

当ワーキングチームでは、数次にわたる関係者のヒアリングを続けた結果、一刻も早く事態の解決を図るためには、特別法の制定をもって対処するしかないとの結論に達し、提言の趣旨記載のとおり「特定マンションの建替えの促進に関する緊急措置法（仮称）」の制定を求めるため本提言に及んだ次第である。

### 第3 これまでのワーキングチームの活動

- (1)12月15日 欠陥住宅被害者連絡協議会の吉岡和弘幹事長からヒヤリング
- (2)12月18日 グランドステージ住吉、グランドステージ東向島、グランドステージ茅場町の3物件について現地調査及び住民からのヒヤリング
- (3)12月19日 国土交通省担当者からヒヤリング  
第1回緊急提言を武部幹事長、林田彪プロジェクトチーム座長に提出
- (4)12月20日 中央区担当者からヒヤリング
- (5)12月21日 国土交通委員会において国土交通省に対する国会質問(松本文明議員)
- (6)12月22日 江東区担当者からヒヤリング
- (7)12月23日 日本建築士会連合会からヒヤリング
- (8)12月24日 グランドステージ川崎大師、グランドステージ江川、コンアルマーディオ横濱鶴見、グランドステージ藤沢の4物件、及び都築佐江戸町マンションの中止になった工事現場を現地調査。4物件については住民からのヒヤリング
- (9)12月26日 第2回緊急提言を武部幹事長、林田彪プロジェクトチーム座長に提出
- (10)12月27日 日本建築構造技術者協会、日本建築士会連合会、川崎市役所、藤沢市役所からヒヤリング
- (11)12月28日 内閣法制局、財務省、総務省、国土交通省からヒヤリング  
7物件の住民代表に対するヒヤリング及び中間報告
- (12)1月5日 日本ERI、日本建築事務所連合会からヒヤリング
- (13)1月6日 墨田区役所、稲城市役所、イーホームズ、都市再生機構(国土交通省同席)からヒヤリング
- (14)1月9日 グランドステージ川口の現地調査、住民からのヒヤリング
- (15)1月10日 総合経営研究所、横浜市担当者、東京都担当者、太平工業からヒヤリング
- (16)1月11日 アトラス設計、シノケンからヒヤリング
- (17)1月12日 国土交通省担当者からヒヤリング
- (18)1月16日 イーホームズからヒヤリング
- (19)1月17日 早川忠孝座長による衆議院国土交通委員会での証人喚問
- (20)1月18日 アトラス設計渡辺氏からヒヤリング、千葉設計から電話ヒヤリング

- (21)1月19日 柴山昌彦副座長、牧原秀樹事務局長、稲田朋美議員による衆議院国土交通委員会での参考人質疑
- (22)1月25日 ホテル関係者（被害ホテル連絡協議会及びセンターワンホテル半田）からヒヤリング
- (23)1月28日 マンション住民（グランドステージ住吉、グランドステージ東向島、グランドステージ茅場町、グランドステージ藤沢、コンアルマーディオ横濱鶴見、グランドステージ川口、グランドステージ下総中山、グランドステージ赤羽、グランドステージ稲城、グランドステージ溝口、グランドステージ川崎大師）からヒヤリング
- (24)1月29日 グランドステージ川崎大師において破壊検査の現地立会い
- (25)1月30日 第3回緊急提言を武部幹事長、林田彪プロジェクトチーム座長に提出
- (26)2月1日 全国銀行協会、地方銀行協会、第二地方銀行協会、全国信用金庫協会、住宅金融公庫からヒヤリング
- (27)2月2日 主婦連合会、衆議院法制局からヒヤリング
- (28)2月2日 北側国土交通大臣に申し入れ
- (29)2月6日 金融庁、全国銀行協会、地方銀行協会、第二地方銀行協会、全国信用金庫協会、住宅金融公庫、国土交通省からヒヤリング
- (30)2月8日 都市再生機構(国土交通省同席)からヒヤリング
- (31)2月10日 衆議院法制局と法案作成につき検討
- (32)2月15日 //
- (33)2月17日 //
- (34)2月21日 東京都、中央区役所、江東区役所、稲城市役所、藤沢市役所、川崎市役所、横浜市役所、欠陥住宅被害者連絡協議会吉岡和弘幹事会、国土交通省、衆議院法制局からヒヤリング
- (35)2月23日 衆議院法制局と法案作成につき検討

## 添 付 資 料

「特定マンションの建替えの促進に関する緊急措置法案(仮称)骨子(素案)」

以 上