

第2回京都市住宅審議会 摘録

1 日時

平成20年12月2日(火) 午後2時～午後4時30分

2 場所

職員会館かもがわ 2階大会議室

3 出席者

○審議会委員

※五十音順・敬称略

会長 京都大学大学院工学研究科 教授 高田光雄

副会長 龍谷大学副学長, 経済学部 教授 西垣泰幸

委員 京都女子大学家政学部生活造形学科 准教授 井上えり子

〃 公募委員 好田陽一

〃 大阪大学大学院工学研究科 准教授 小浦久子

〃 京都文教大学人間学部文化人類学科 専任講師 佐藤知久(欠席)

〃 関西学院大学法学部法律学科 准教授 野田 崇

〃 京都府立大学生命環境科学研究科 教授 檜谷美恵子

〃 高齢者福祉総合施設はなぞの 施設長 村田麻起子

〃 公募委員 矢部安希子

○京都市

都市計画局長 里見 晋

住宅室部長 福林文孝

住宅室部長 佐倉正光

住宅室部長 西澤亨

住宅室担当部長 片岡稔

他住宅室住宅政策課, すまいまちづくり課の職員他

○その他

傍聴者 3名, 取材記者1名

4 議事次第及び内容

(1) 開会

○里見都市計画局長挨拶

【里見都市計画局長】

京都市都市計画局長の里見でございます。大変お忙しい中お集まりいただき有難うございます。

本日は第1回に続きまして論点を少し整理していただくということと、分譲マンション対策

と公的住宅のあり方について、この二つはかなり突っ込んだ議論を資料等も提出させていただきながらしていただくことになるのではないかと考えております。おそらく1回や2回ということではなく、論点がかかなり多岐にわたることから、今日はその導入部ということで資料等を用意させていただいております。

特に、公的住宅につきましては、先般の第1回の議論でもありましたように、公的住宅の社会資本としての側面と福祉住宅としての側面を分けて考えるべきだということで、私どもも「なるほど」ということで資料を整理させていただいているところでございますが、いろいろな角度、切り口を入れながら議論をする大切さを改めて感じたところでございます。

また、分譲マンションにつきましては、昨年度の新景観政策導入時にも分譲マンション対策がかかなり議論になったわけですが、それに限らず、もともと分譲マンションは建替えが非常に難しいこともございます。京都ではそれほどございませませんが、全国的には何百戸、何千戸単位という分譲マンションがあって、その建替えが大変重大な問題となっております。これは京都市だけの問題ではございませぬけれども、やはり分譲マンションについても、居住形態として、共同の住宅としてのマンションというものと、賃貸マンションとは違うという意味で資産価値をもちたいというマンションと二つの側面があり、この二つの側面が、実はこの分譲マンションの議論がどこまで射程距離をもつかということだと思います。実は、この二つの側面が法律なり制度のなかで必ずしも整理されていないのではないかと、あるいは区分所有法で何とかやりきるというふうになっているというところに若干限界なり難しさを感じているところでございますので、分譲マンション対策の射程距離につきましてもいろいろ御示唆、御指導いただければと考えているところでございます。

そういうような期待なり、御指導いただくことをお願いいたしまして御挨拶とさせていただきます。本日もよろしくお願いたします。

(2) 議事

ア 論点の修正確認について

【高田会長】

それでは議事次第にしたがいまして議事を進めたいと思います。今日は三つ議題がございませぬ。「論点の修正確認について」「分譲マンション対策について」「公的住宅のあり方について」ですが、まず最初に(1)の「論点の修正確認について」、これは前回審議会のときに資料5で論点という形で出ておりましたが、その修正ということです。事務局から御説明をお願いいたします。

【高田会長】

それでは、ただ今御説明いただいた内容について何か御意見、御質問がございましたらお願いしたいと思います。

前回御発言いただいた方で、こういう修正でいいかどうかということをもまずは確認していただいて、前回言っていないのだけれどここはもう少し変えたほうがいいのではないかとという御意見があれば、それに加えていただければと思います。

分かりにくい表現の部分もあるような気がしますので、そこはまた修正をしていただければと思いますが、内容的には前回の議論を反映してもらったものになっています。

【檜谷委員】

資料①-1の4頁の課題のところ「中古住宅の流通活性化が進んでいない」という表現を、「住まいの資産としての適正な……」というタイトルに変えておられますが、「資産」という表現を使うと、社会的な資産というイメージよりも、個人の財産としての「資産」が連想されてしまうのではないかと思います。例えば、売却時における資産価値の保全等、如何にして財産としての価値を担保するかが強調されるような気がいたします。

既存住宅の利用価値を的確に評価していくことが、審議会場で議論するに相応しい切り口であろうと思います。どういう言葉が最も相応しいのか直ぐに思いつきませんが、この表現では先ほど申し上げたニュアンスで受け取られないかということが気になりました。

【高田会長】

既存住宅の適正な評価ということでもいいのではないかと、ということですね。

同じく資料①-1の4頁の課題の下の方に、「市民、市場の意識向上のための仕組みづくり」は、市民の意識向上は分かりやすいのですが、市場の意識というのは、供給者と消費者それぞれの意識向上ということですね。ということは、最初の「市民」は一般市民ということで、直接取引の供給者、消費者ではない人も含めてということの意味しているのだらうと思いますが、言葉の上では伝わりにくいところがあるかもしれません。

他にいかがでしょうか。またお気づきになった時に言っていただくということで、ここで確定する必要はなく、最終的には論点でなくなるものもあれば新たに付け加えるものもあると思います。当面はこういうことを念頭に置きながら議論を進めるということぐらいの位置づけだと思いますので、とりあえず今日はこの前の議論を反映して書き直していただいたということを確認したということで留めて置きたいと思います。もし文言の話も含めまして何か御意見があれば、事務局までお伝えいただくようお願いいたします。

イ 分譲マンション対策について

【高田会長】

それでは、次に議事「(2)分譲マンション対策について」を御審議いただきたいのですが、

このテーマについては、審議会本会の下に分譲マンション小委員会を作って御検討いただくということを第1回審議会で決めております。

小委員会のメンバーは、この審議会のメンバーの中から何人か参加いただくことになっていますが、それに加えて、公的住宅小委員会では既にゲストスピーカーの方をお願いしておりますが、同じように分譲マンション小委員会についても平成12年・13年の審議会の委員をしていただきました京都光華女子大学の平田陽子先生にゲストスピーカーとして参加していただけたらどうかと考えておりますが、如何でしょうか。(委員一同了承)

では、小委員会の方はこの審議会のメンバーの中で担当の先生方と平田先生に加わっていただいて御検討いただくということでお願いしたいと思います。分譲マンションの説明をしていただいたあとで小委員会の話をした方がよかったと思いますが、先に委員会の体制の話をさせていただきます。資料説明をお願いいたします。

—— (事務局より説明：資料②) ——

—— (佐藤委員のコメント紹介) ——

【佐藤委員のコメント】

- ①集合住宅を都市の社会資本と捉える立場からすれば、マンションに代表される集合住宅が円滑に維持され、公共的な役割をもつ住宅として運営されていくための社会制度を整える必要がある。
- ②集合住宅という共有資産をどう適切に次へつなげていくか。その道筋を行政として予想し、適切な方向へとさまざまなステイクホルダー間の意見を調整しながら誘導してゆくことが必要だろう。
- ③具体的にいえば共同管理ということが問題になる。実質上管理が行われていないマンションの存在や、新設マンションに管理会社への委託が多い現状をみれば、住民の自主管理という方向性には限界があると考えられるべきではないか。
- ④とすれば、マンション管理を実質上担っていくことになる当事者(管理委託会社)が今後もふくめどのような社会的主体であるべきなのか(企業か、住宅組合か、NPOかといった議論を含め)が議論されるべき。
- ⑤またそのような管理団体への支援についても考えるべきであろう。
- ⑥京都の共同住宅のあるべき「形」を検討すべきではないか。たとえばハード面・ソフト面を含めた京都らしい(日本の都市居住の伝統にのっとった)集合住宅。町家を縦・横に積み並べていくようなもの、のように。

【高田会長】

それでは、今、御説明いただきました内容と、佐藤委員のコメントの紹介もしていただきましたので、それについて関連する御意見がございましたらお願いします。

【西垣副会長】

資料②の冒頭で御説明がありましたが、平成14年以降、マンションの新築戸数は減少傾向にあるということですが、これは京都市の都心部における新築分譲マンションの建築は一定歯止めがかかりつつあると読めばよろしいのですか。

もう一点は、分譲マンションの中に30年を超えるような耐用年数のものが増えているということですが、分譲マンションで既に役割を終えているなど、住む人がいなくなって取り壊し等が行われたと例がありますでしょうか。

【事務局】

一つ目の御質問の件ですが、最近では新たな供給は減っているという意味でございます。

二点目は、NHKのテレビで崩壊マンションが増えているという特集もあったかと思えます。特に、関東地区でのそのような事例は時々テレビでも取り上げられていますが、京都に関しては今のところそのような事例は市では承知しておりません。

【高田会長】

このデータは京都市全体のデータで、今、御質問いただいたのは都心部の問題なので、都心部については、2003年に「京都市都心部の新しい建築ルール」ができて、その影響で供給戸数が下がりました。その後、再び供給戸数は上がりましたが、今度は建築基準法の改正や新景観施策等によって供給戸数は下がっている、そういう状況が都心部の状況だと思います。

【檜谷委員】

資料②の9頁にある「管理の委託状況」に関してですが、ここでは築年数別にデータを取られていて、古いマンションでは委託していないところがかかり出てきている様子がうかがえます。このようなマンションでは自分達だけで管理していけるのか、大変心配な状況だと思います。管理委託をしていないマンションは、そもそも建てられた時から管理会社を通さずに自分達だけで管理をされてきたのか、それともある時点で管理会社に委託する管理費が集まらなくなり、委託を止めて自主管理に移られたのか、どちらでしょうか。どのように理解したらよいかをお教えいただければと思います。

【事務局】

この調査では、当初から委託していないとのことでした。

【高田会長】

高経年マンションというのは、物理的な老朽化が進んでいるだけではなく、ソフト面の問題を抱えている場合もあります。まだ色々な制度等が十分整備されていない時代に建ったマンションで、管理組合が無かったところもありますし、現在でも管理組合が無いに等しいところもあるようです。現在は管理組合が無いということは、本当はあり得ないのですが、管理の仕組みが確立しないまま時間が経過したわけですね。

【西垣副会長】

檜谷委員が指摘された問題にも関連しますが、古いマンションほどマンション管理が必要という意識は、時代性からいって持たれてこなかったと思いますが、管理がないこと自体がマンションの資産としての崩壊を早くもたらしている。

最初に私が質問いたしましたのは、そういった事例は京都には無いということですが、他都市で、分譲マンションの維持管理等が崩壊してしまったケースで、既に一定何が原因でそうなったかとかなど失敗事例や教訓として生かされることは色々と整理されていると思います。維持管理の必要性を訴える際に、そのような具体例を示しながら訴える。どうしても維持管理というのはコストがかかったり、手間がかかったりと大変なことだと思いますので、維持管理の必要性を訴える一つの手段として今後、情報を蓄積されていくと良いと思います。

【小浦委員】

マンションの問題の論点は、何かというところを確認させていただきたいのです。

つまり、一つの住宅政策の対象としてなぜ共同住宅を考えるかというところですが、なぜ戸建て住宅と共同住宅は違うのか。一つには管理の話とか、先ほど佐藤先生の意見の中にも公共性みたいな概念がありましたが、ではマンションの公共性とはいったい何なのか。おそらく管理という意味では、合意の難しさに伴う老朽化、また崩壊に関する都市的リスク、社会的リスクなど社会的な問題があるのかと思います。

では、例えば郊外の戸建て住宅地でも空き地は良いけれども、空き家や住んでいらっしやるけれど住んでないという高齢化に伴う長期不在状態とか、そういったことがもたらす社会的リスクみたいなものと、同じように共同住宅のもつ管理不足による社会的リスクを問題にしようとしているのか。

あるいは、建替えということがよく問題になりますが、なぜ建替えに公共性を見出して、マンションであれば支援をして、戸建てならばしないのか。戸建て住宅の支援とマンションの支援はだいぶ違うと思いますが、両者の公共性の違いというものをどの辺に見出しておけば良いのか教えていただきたいのです。これまでの住宅政策として、京都市としてどのように考えてこられたのかというのを教えていただけないでしょうか。

【高田会長】

今の議論は昨年度も議論になったことでもありますが、京都市の見解を求めておられるので京都市に答えていただきたいと思います。先ほどの佐藤委員のご質問の1番目の話と重なるところがあると思いますので、京都市役所の見解を述べていただきたいと思います。

【小浦委員】

どのスタンスで議論するかを聞いておきたいと思います。

【事務局】

非常にシビアな御質問でございますので、これはある意味で私どもの思いにもなるかもしれ

ません。小浦委員から御指摘がございましたように、分譲マンションの管理に対する支援と戸建住宅の支援について、公共性も含めてどうなのかというところですが、分譲マンションの数が減ってきている状況はあるにしても、市内では8万5,000規模の分譲マンションがあります。京都の住まいとして分譲マンションは一定、定着をしてくれている中で、区分所有の問題など色々な課題があるわけですが、分譲マンションについては住んでおられる戸数も非常に多く、これから老朽化していきます。この点について、市としてどう対応していくのが良いのかは、正直、我々も苦慮しているというのが実態でございます。

そこで端的な例ですが、京都市が財政的な意味も含めてどこまで関わっていくのか。それはマンションだけではなく戸建住宅も含めどのように関わっていくのが課題としてあるわけですが、我々の認識としましては、まずマンションという形態があって、それが住居として定着をしてくれている中で、この先、老朽化していった時にどのようになっていくかに非常に危機意識を持っております。今後どうしていくのかというところは私どもも考えていく必要があるのですが、委員の皆様方にもその辺りは御審議をいただき、良い御意見を出していただきたいというのが一点です。

加えて、お金をどのように出していくかというお話がございました。京都市では、例えば耐震助成をやっておりますが、これはマンションだけではなく戸建住宅に対しても行っております。確かに公金、税金をどういう形でどこまで投入していくのかは非常に難しい問題だと思っておりますので、マンションに対してというよりも住宅政策として本当に公的にどのような分野に対してお金を出していくのか、慎重に考える必要があると思っております。

ただ、昨今、住宅を含めた安心安全という切り口でいきますと、例えば耐震助成などについては、マンションも住宅もやっていく必要があり、以前から実施している木造住宅の耐震助成に加え、平成19年度からは分譲マンションの耐震助成も始めたところでございます。実は、耐震に係る管理のあり方やその方向性などについても、今後色々と考えていく必要があるというのが正直な今の気持ちでございます。

【事務局】

これまでの京都市の住宅政策は、おそらくかなりの部分が公的住宅の政策で、今回の議題で言いますと住宅確保要配慮者についての政策がメインになってきているというのが一点と、分譲マンションについては東京に比べて歴史が浅く、まだ課題が顕在化していないのではないかなというのが一点です。

大阪や東京は、京都と比べると分譲マンションが10年あるいは少なくとも5年近くは早くから供給されていますので、人の流動が激しい中で切実な課題が顕在化してきたのだと思います。一方、京都の場合はむしろ木造老朽住宅の問題の方が切実だということで、問題の捉え方として、切実さにおいて東京や大阪における分譲マンションの問題ほど顕在化しておらず、これから考えていかなければいけない状況だと思います。その中で、アドバイザー派遣制度や耐震に

については診断助成を行うなど住民の皆さんの声に応じて徐々に少しずつ施策を積み重ねてきています。しかし、小浦委員の御指摘でもありましたように、例えば分譲マンションの共用廊下部分にどう公共性を見出すのかというような大局的に見た議論は、恐らくあまりしたことがない状況だと認識しています。

【小浦委員】

おっしゃったように市街地における居住と都市生活環境の問題は重要だと思っていますし、これまで住宅政策というのは長く公的住宅と住戸数の管理といった計画に関する内容が中心だったと思います。ところが、かなり以前から住環境や市街地の議論がなされており、今回の議論の中でも市街地の生活環境を構成する居住空間としてマンションの住戸や戸建住宅も全部含めて都市生活環境について考えた時に、分譲マンションは一つの建物についての論点が結構多い感じがしています。

震災の時もそうだったのですが、共同住宅については共同化という概念の下で色々な支援がありますが、共同化という概念の前提には住環境改善など、市街地が抱える問題の中に概念の前提となるものがあつた。また、震災の時は既存不適格問題が発生し、個人資産には絶対にお金は入れないという概念の中で、融資の必要性の問題が発生し、結果として融資などは全部出ていますけれども融資とは違う形でお金が入つた。そこから分譲マンションの建替えが住宅政策の議論となっていますが、どこに公共性を見いだして良いのかが、まだ十分に自分の中でよく整理ができてなくて、これまで議論があるならば聞いておきたいと思いました。

【井上委員】

今の小浦委員の御質問に対する私なりの考えですが、私は修繕や管理に関するようなことは基本的に分譲マンションも戸建も一緒だと思っています。前回も言いましたが、一般的に日本人は、修繕するという意識が低いのだと思います。端的には、修繕のためのお金を積み立てている家が戸建住宅でどれだけあるかという、マンションは修繕積立金があるから積み立てていますが、そうでない戸建住宅に住んでいる人たちは個人で積み立てているかという、ほとんど積み立てていないはず。それを考えても、修繕などに関しては、むしろ意識の問題というか、情報を出して意識を変えていくというようなことが必要であつて、修繕のための助成金を出していくというものではないと思っています。

分譲マンションが戸建と違うと思う点は、建替えに関してです。建替えに関しては、まず合意をするのも大変ですし、現実問題として本当に建替えが出来るのかが、専門家であっても疑問に思います。現実的に、容積率に余裕がなければ建替えは相当厳しいわけです。それを素人の人たちに押しつけた状態になっているということは非常に問題だと思っています。もし容積率に余裕がなく、建替えが出来ないならば、分譲マンションを安易に建てさせること自体を規制していかなければいけないし、あるいは、容積率に余裕がなくても建替えが出来るようなシステムにつくりを変えていかなければいけないので、そこをまず行うべきだと思っています。

【小浦委員】

要は、建替え時の問題という社会的な部分で、技術的なものも含めて、単に分譲マンション問題と言うような議論ではなく、きちんと何を対象に議論すべきか確認しておく必要があるのではないかと思います。井上委員がおっしゃることが社会的なリスクであるならば、例えば、高層の分譲マンションや住戸数の多い分譲マンションは止めよう、ということが計画論としては議論されるべきだと思います。

【西垣副会長】

分譲マンションが持つ公共性については、色々な意味合いがありますが、本当に大変難しい問題だと思います。

私の専門分野は、公共経済学でして、公共経済学というのはどういう成り立ちの学問かといいますと、政府が何かを行う際に、民間ではできないことがあって、民間に任せたら何かが上手くいかなくなるという観点、それを公共性と一言でいいますが、それからまず議論をスタートするわけです。

実は、この辺の観点については研究の中でもまだ確立した議論はないのですが、私がこれまでの議論との関連で公共性について考えますと、分譲マンションが持つ区分所有という所有権が一戸の建物にたくさんあって、その所有権の中で、先ほど井上委員がおっしゃったように合意が取れないことには管理が出来ないなど財産権の調整に関わることだと思います。

似たような議論としては、環境権等があります。環境権、営業権、生活権、これをどう調整していくかは、70年代以降に公害防止協定等を結ぶときに、行政が積極的に働きかけて工場や周辺住民、管理者の間で協定を結んでいったという経緯があります。まさに分譲マンションについてはそのような役割が行政に一定要求されていると思います。

特に、このような財産権の調整ができないと、私がいちばん最初にお聞きしましたが、分譲マンションが都市の中心で劣化し周辺に対し非常に悪い影響を及ぼすことが、公衆衛生的な観点や社会の安全的な側面も含めて、直接的なデメリットを発生させてしまう一つのリスクを持つこととなります。そのような財産権の調整に対してどこまで行政が関与するのか。また何を目的に、何を防止するために政策的に手当を行っていくのかを整理しないと、なかなか政策としての説得力が出てこないのではないかと思います。

公共性という点から言いますと、例えば佐藤委員の御指摘にあった公共性についてですが、その公共性の意味は戸建住宅と比べると、共同住宅はたくさんの人が住むところからも発生します。これは少し整理しておかなくてはいけない事柄と感じているのですが、実は大勢の人が住んで、そこに対して公共性が発生するという観点から考えますと、賃貸マンションでも同じような問題を抱えています。ただ、今回のスコープは分譲マンションに限られるのであれば、財産権の観点からの整理が同時に必要ではないかと思います。

【檜谷委員】

京都市としてのスタンスはどうか、目標とする住宅像、住宅地像をどのように設定するかが問われると思います。

エリアによって事情は違うと思いますが、一定の水準までは高密居住をしていくと政策決定した時に、共同建てや共同住宅は有効な手段であると位置づけられます。今の法的枠組みでみれば、共同住宅の個々の住戸は分譲後、持家として利用されるだけでなく賃貸化されることも可能なことから、私は、分譲と賃貸をそれほど区別しなくても良いと思いますが、分譲か賃貸かの別を問わず、共同住宅をめぐることは、色々な課題があります。

区分所有という制度が色々と矛盾する問題を持っていることは共通認識としてあり、京都市の審議会における議論の範囲を超えているように思います。本来なら国のほうでもっとこの制度をどうしていくべきか議論すべきで、そうでなければなかなか展望が開けないように思います。

ただし、現場で何が問題になっているのかを捉えておく必要はあります。それらは地域ごとに色々と違う側面もあるでしょうから、現場で起こっている問題を丹念に見る中で、国の制度をこういうふうに変えていくべきではないか、という方向性が提示できるのではないかと思います。

先ほど、京都では分譲マンションに関して、まだそれほど大きな社会的問題にはなっていないというお話もありました。だからこそ、今から予防的に出来ることは何か、制度に根源的な問題があるとすればどの辺りを直していけばより望ましい形で維持可能なマンション居住が実現するのか、を見据えた議論を今から行っていくことが大事だと思います。

区分所有に関する問題が一番優先度の高い課題なのかどうかについては議論の余地があると思いますし、先ほど御指摘があった木造密集住宅地の問題のように、早急にやらないといけないプログラムが確かにあると思います。政策を実際にプログラムしていく時は、優先順位を決めていただくことが相応しいのではないかと思います。

【野田委員】

マンションの公共性という問題ですが、資料②の真ん中の「課題」に三つ、「分譲マンションの維持管理のあり方」「分譲マンションの更新への対応」、そして最後に「公共性」が出てくるのですが、考えてみたら、分譲マンションは合意がなければ建替えはできないわけですが、あくまで私的財産ですから建替えが出来なくて崩壊するなら放置しておけばいいじゃないかという議論もありうるわけで、そうではなくて介入しなければならない理由は何なのでしょう。

公共性というのは、「分譲マンションの維持管理のあり方」「分譲マンションの更新への対応」という二つの前提に対して、なぜ行政介入が必要なのかという意味で、行政介入を正当化する公共性という話があると思います。その際、マンションを放置した場合に発生するリスクに対応するのか、これは積極目的ということになりますが、さらにそれを超えて良好な資産を維持

させるために行政が介入するのか、この二つに公共性は分けて考えるべきだと思います。

もう一つ、不動産屋で中古マンションを買う場合、結局、修繕積立金の状況がどのようになっているかという情報は一切出てこないし、契約をしたらその時には説明しますとなります。知らなければ恐くて契約できないのですが、契約しないと教えてもらえない状況です。管理に関する情報が必ずしも売る時に教えてもらえない状況にあり、管理に関する情報は、プライバシー情報というのではないのだけれどなかなか出てこない情報になってしまっているのです。

マンションの管理状況や共用部分がどういう状況になっているのかという情報はプライベートな情報ではないかという問題はあると思います。片方に、家の中の様子といった本当にプライベートな部分があり、もう片方に道路とかそういった本当に公的な場所があるとしたら、マンションの共用部分などの具体的な状況については、もちろん公の情報ではないのだけれど、完全にプライベートな情報として捉えられるのかどうかという問題があると思います。

マンションに公共性が何がしかあるのだとしたら、共用部分などの具体的な状況に関する情報はある程度まで提供が義務づけられるなど、プライベートな情報でも主体に対する情報提供義務というものを提唱する必要もあるのではないかと考えています。

【高田会長】

かなり本質的な問題提起があったと思います。これも含めて小委員会で御検討いただくことになろうと思います。

マンションの公共性については、先ほどご紹介があった佐藤委員の御指摘のように、社会資本という捉え方ができる部分があるとするそこに公共性があるということが出来ます。区分所有のマンションは、なかなか社会資本とは言い切れないのですが、そういう側面があることは指摘できます。社会資本整備的な観点から都市の集合住宅をどのように見るかという議論は必要だと思います。

京都のマンション問題の最大の特徴は、景観問題が日本でおそらく一番激しく議論されてきたところにあります。京都では他都市と比べると都心部にたくさん人が住んでいて、かつ、そこが商業地域になっているという都市政策の中でマンション問題が起こって来ました。地域へのインパクトという観点からも議論の蓄積があるわけです。一方、都心部の建築ルールや新景観施策が施行され、これまで合法だったマンションが既存不適格になっているという状況も出てきています。マンションの公共性をどう捉えるかという議論をやらないと、景観政策とマンションの関係は解けないと思います。

それから、管理や建替えにおける共同的意思決定が難しいことに対して支援する論拠があるのかどうかという議論も必要だと思います。これは、京都市も含めて日本全体として、これまで都市では共同化を推進してきたという経緯との関係もあります。共同化を推進してきたけれども、それを支える法制度等が必ずしも十分ではなく、共同化に伴う問題も最初から全てわかっていたわけではなかった。その結果として、様々な問題が起こるとすると、それは、国の

役割と自治体の役割をどう分けるかという問題があるにしても、何らかの施策的な対応をとるべきであるという議論があると思います。具体的な議論を小委員会の中で御検討いただけたらと思いますのでよろしくお願いいたします。

ウ 公的住宅のあり方について

【高田会長】

それでは次の議題に移りたいと思います。「公的住宅のあり方について」ということで、事務局から説明をお願いします。

——（事務局より説明：資料③）——

【高田会長】

御説明いただいた資料並びに公的住宅の問題について、自由に御意見を出していただきたいと思います。

一点だけ言葉の使い方で混乱が起こるとまずいので補足します。資料③の14頁の棒グラフには、公営住宅、改良住宅、市営住宅と書いてありますが、ここでの公営住宅というのは公営住宅法に基づく市営住宅のことです。また、市営住宅の内訳とは、公営住宅と改良住宅の合計という意味です。資料③の15頁にある公営の借家というのは、15頁の公営住宅は意味が違います。14頁の公営住宅と同じ言葉が出てくるので若干混乱しますので注意願います。特優賃は、15頁では民間の住宅の方に分類されて、14頁の公営住宅の数には入っていないのですね。特高賃はどうですか。

【事務局】

公営住宅の方に入っています。

【高田会長】

公営の借家にカウントされているということですか。前の方にはそれを区別したデータも出っていて、資料によって言葉の使い方が微妙にずれています。また、京都市内にある公営住宅というのは市営住宅だけではなくて府営住宅も含まれます。それらをまとめて公営の借家ということになるので、15頁の公営の借家には府営住宅も含まれているわけです。一つひとつは間違っていないのですが、相互に比べると言葉の使い方が一致していないところがあるので注意をして見ていただきたいと思います。

【西垣副会長】

議論を始めるにあたって、確認させていただきたいことがあります。前の委員会でも聞いたかと思いますが、市内には、公的に供給されている住宅としては、市営住宅や府営住宅、都市再生機構（以下、UR）の3種類の住宅がありますが、それぞれの住宅供給の役割分担とか、あ

るいは三者の間の範囲や規模による棲み分けがあったのかどうかという点です。

また、この議論の中では、今後の望ましい社会資本ストックをある程度確定させた上で、それを有用な資産として維持していくという考え方があるかと思いますが、その際に、その他の府営住宅とかURについて、市として今後の供給政策をどの程度考えをもっているのか教えていただきたいと思います。

【高田会長】

公的住宅には、今おっしゃっていただいたもの以外に公社住宅など様々なものがあります。今の御質問は多様な公的住宅が考え方で供給されてきたかということです。事務局の方で、ごく簡単に説明をいただけますか。

【事務局】

公営住宅にも歴史がありまして、当初は住宅が非常に少ないことに対応するという一方で一般世帯向けにも供給されていた時代がありますが、現在では、収入階層という考え方で供給されています。

現在の公営住宅の入居対象は、収入階層の下位から25%で、なおかつ住宅に困窮される方です。困窮につきましては収入と家賃との関係で供給するということになります。府営住宅についても同様です。

【事務局】

公営住宅は、所得階層の収入部位の下から25%で、今は応能応益制度で所得に応じて家賃が決まっています。

URの住宅につきましては、中堅勤労者を対象としておりまして、最近ではかなり増えてきましたが、昔は、民間では良質な中堅勤労者が住める賃貸住宅を中心に供給しており、それに合わせてURの方は分譲住宅も供給しておりました。ただ、行政改革などの流れの中で、分譲住宅については公的にやる必要はないということになり、平成の早い段階から撤退し無くなってきております。また、賃貸住宅については、昨年度はURの賃貸住宅の再編で、地域に譲り渡すとか、引き続き維持するなど、スリム化する方向になっています。基本的にURの住宅は、ある程度収入のある方を入居要件にしています。しかし、現実にはURの住宅には、結構低収入になった方もお住まいです。政策的にはこのように分類されています。

【事務局】

特に、これまで府営住宅との関係は整合化してきていませんが、かなり以前は京都市内に府営住宅の建設もされておりました。最近では京都市内での建設はされておられません。過去に建てた木造の府営住宅を更新するという意味での建替えといった部分では、供給をされることはございますが、新たに府営住宅を京都市内に建設するということは見られない状況です。

公社の住宅については、ここしばらくは新たな供給はされていませんが、元々が勤労者の積立分譲ということでお金を積み立てて分譲住宅を購入するという部分で住宅供給公社の戸建住

宅、あるいは共同住宅もございましたけれど分譲をしてきております。

【高田会長】

少し整理すると、最初に説明されたのは階層別供給という考え方です。かつては公営には1種、2種という区別がございまして、2種が一番低い階層に対応し、1種がその次で、その上の階層を公団や公社の賃貸住宅でカバーするという考え方で公的賃貸住宅供給が行われていました。

公団賃貸住宅は大都市圏を対象に供給されてきましたが、関西では大阪が中心で、京都市内では、少なくとも量的には、それほど大きな役割を果たして来たとは言えません。公社の賃貸住宅も同様だと思います。東京や大阪に比べて、公団・公社の役割は小さかったわけですね。一方、戦災を免れた既存の民間木造賃貸住宅がその役割を担ってきた部分はあったと思います。

ところで、市内の公営住宅には、市営住宅と府営住宅がありますが、府と市の役割というのは、これまで協議をして調整をするということは無かったのでしょうか。

【事務局】

直接的にはありませんが、過去の5カ年計画を策定する際に、供給戸数の調整はさせてもらっていました。

【高田会長】

市域の中の府営住宅のあり方について、京都市が積極的に発言するということが無かったのですか。

【事務局】

はい。

【高田会長】

しかし、府営住宅も含めて京都市の住宅政策の対象だという認識は持っておられるということですね。当然そうだけれども具体的には、動かれたことはなかったということですね。

【事務局】

そうです。

【高田会長】

先ほど御発言いただいている委員の方も、是非、御発言いただきたいと思います。どのような観点からでも結構ですのでお願いしたいと思います。

【村田委員】

基本的なことをお聞きしますが、資料③の資料構成の「公営住宅の入居者像」の「現状認識」に「公営住宅の高齢化が進み、団地のコミュニティ弱体化」と書かれていますが、ある程度、市の考え方のイメージを持ちながら、あるべきコミュニティとはどういうところを目指すのかを考えていきたいと思いますので、具体的に団地のコミュニティのあり方とはどういうことか教えていただけますか。京都市としてどういうふうイメージされているのか、ただ

単にコミュニティといっても色々あると思います。

【高田会長】

コミュニティの弱体化というのは、具体的にはどういうことかという御質問です。

【事務局】

コミュニティの弱体化というのは、例えば京都市の公営住宅では管理を自治会にお任せしている部分がありますが、自治会のコミュニティが高齢化してしまい草刈りが出来なくなってきたなどの問題があると聞いております。

良好なコミュニティとは、コミュニティミックスのような考え方をすると、高齢の方もおられるし若年の方もおられるし多様な世代がおられるというのが、おそらく望ましいコミュニティの有り様ではないかと思っておりますので、これをどう目指していくのかという問題意識からこのように資料に書かせていただいております。

【高田会長】

分りにくいですね。むしろ公営住宅管理の現実の問題点を具体的に言っただけの方が分かりやすいのではないかと思います。

【事務局】

公営住宅の管理は、自治会に管理を任せている部分があります。公営住宅の自治会に今年アンケートをとらせていただきましたので、現状の問題点なども書いていただいております。その中で一番大きな問題としましては、自治会の役員のなり手がいない、皆、歳をとってしまって時間はあっても活動することが難しく、自治会を継続的に運営していくのが非常に困難な状況になってきているのがまず一点大きな問題としてあります。

元々、公営住宅が新しく出来た当時は、若い人が入居し、その人たちが自治会活動を一生懸命やってきたのですが、その人たちが年を経て年齢が上がっていく、またその間に若い世帯が余り入ってこなかったこともあって、高齢化が進む中で自治会運営が難しくなっております。それがどういうところに影響が出ているかと言いますと、例えば地蔵盆を開けなくなっているとか、草刈りを町内みんなで行きましょうというときに人が集まらないといったことがあります。また、端的に言うと自治会は、共益費を集めて電気代や水道代など色々な支払いに充てるという役割を担っており、どうしても失くしてしまうわけにはいかないのです。

実際、それ以上の活動となると現実的には難しく、共益費の徴収についても京都市にやってほしいという希望を持っている自治会が出てきているのが実態です。

【高田会長】

これに関連して何かコメントをいただける方はございませんか。

【檜谷委員】

これも難しい問題で、実態としては当初想定されていたような人口構成でなくなってきています。当初は住民自治に基づく共同管理が想定されていて、またそれを担える人たちがいて共

同管理の仕組みが成り立っていたと思います。しかし、それが今、難しくなっているということで、今後の改善の方向としては、現在の人口構成を可能な限り修正し、コミュニティ・バランスを目指すというのが1つです。もう1つは、居住者に高齢者・低所得が多いという現状を念頭に、居住者が自前で管理を担うのが難しければ、行政がこれまでとは違ったやり方で必要なサービスを提供するという方向性です。改善の方向としてはこの二つぐらいしかないと思います。

どちらの方向を目指すかについては、慎重な議論が必要ではないかと思っています。現行制度のもとではおそらく、行政によるサービス対応という方向に向かうように思います。そのとき、対価として居住者に更なる負担を求められないとすれば、追加的な公的支出が必要となりますが、住宅管理のあり方としてどうなのか、気になるところです。工夫の余地はないのか、考えていく必要があると思います。

他の自治体も同様の問題に直面していて、色々と工夫されています。例えば、コミュニティ形成をサポートする業務を「管理」の業務として位置付け、居住者間で相互扶助が作動するよう、後方支援しています。特に、住民構成の変化に応じたサービス提供の仕組み作りが非常に大きな課題であろうと思います。

【村田委員】

コミュニティは多様な世代が住んでいるからといってコミュニティが出来るわけではなく、そこには一定のその人たちをマネジメントする機能が必要だと思います。そこが一番大事だと思います。その為には住んでいる方の意識が変わっていかないといけないので、意識が変わるには、先ほど井上先生もおっしゃったように情報提供をしないといけないと思います。現状を共有するためにも情報提供をする必要があります。その上でコミュニティ形成に向けて住民を支援しその中に入ってマネジメントする機能がなければ、進まないと考えます。積極的にそういう目標設定をまず指し示す必要があるのではないかと思います。

【高田会長】

その仕組みを居住者に期待をして、居住者がそういうマネジメントが出来るような支援をすると考えるのか、それともそれを諦めるのかという問題ですね。

今、檜谷委員から説明があった話は、かつての公営住宅は比較的人居基準が緩やかだったので、一般の市街地とそれほど変わらない人口構成を作り得ただけけれど、公営住宅法の改正によって、結果的に、より低所得の方、より高齢者の方を集めるということになってしまい、住んでおられる方が非常に偏って、一般的な高齢化に加えて、制度によって特定の階層の集中が加速されたということですね。それも公営住宅の規模が小さければ地域の中で溶け込むのですが、大きな団地では、特定階層の方だけがものすごくたくさん集中することになり、マネジメントの仕組みを構想することが難しくなるという問題が生まれているわけです。

【村田委員】

公営住宅に住まわれた段階から社会的支援がいる方々であるのに、なおかつその人達が主体的にコミュニティを形成していくのは非常に難しくなってくる中で、自助とか共助という仕組みよりも、ある一定、外からコミュニティ形成を支援することが求められてくるのではないかと思います。

【高田会長】

その辺り、是非、公的住宅小委員会で議論を詰めていただきたいと思います。他にいかがでしょうか。好田委員、いかがでしょうか。

【好田委員】

例えば公的住宅の扱いですが、居住者の高齢化や低所得者の方々が半分ぐらい入居されるということですが、今後は抜本的に運営を考えていかないといけないのではないのでしょうか。公営住宅の一つの考え方として、今は行政側が運営なさっているわけですが、運営を一部民間に委託するという考え方は今までに話し合われたとか、検討になったことはあるのでしょうか。

【高田会長】

まず事実関係を確認したいと思います。京都市の庁内でこれまで公営住宅の運営についてどのような議論をされてきたかということについて教えていただけますか。

【事務局】

好田委員の発言の趣旨は、公営住宅を役所が公営住宅としてやるのではなくて、民間で公的な供給をするという意味ですか。

【高田会長】

指定管理者制度などの検討経緯を言っていたらと思います。

【事務局】

維持管理だけの部分で申しますと、今現在、公営住宅につきましては公営住宅法で管理代行制度が認められていまして、住宅供給公社において維持管理をいただいている状況でございます。京都市は、このように管理代行制度という方法をとっておりますが、場合によっては指定管理ということで民間に管理を委託することも可能な状況になっています。

【高田会長】

京都市の場合はなぜ現在、民間に管理委託されていないのか、そういった議論があったのかという御質問だと思います。

【事務局】

京都市の場合、指定管理者制度が使えるようになり、それを公営住宅の管理について検討をし始めたころに公営住宅法の改正が行われ、管理代行制度も使えることとなったので、この制度を選択して現在公社に管理代行させています。

両者の制度の違いは、民間にやっていただくという点では同じですが、民間にやっていただ

く権限として少し違いがあります。管理代行制度の場合には、入居者の決定など入居事務について割合大きな業務の範囲を担うことができるというメリットがございます。また指定管理者制度の場合には、どうしても京都市に許可などの権限について留保しておかないといけないものもあります。要は民間にそれを委託できないものがあり、管理代行制度に比べると制約が多いということがございました。国の方もそういう視点から、公営住宅の管理には指定管理者制度よりも管理代行制度の方が便利であるということで法改正をされたという経緯もありましたので、京都市では管理代行制度をとっています。

ただ、管理代行制度の下であっても、その一部分について指定管理者制度で民間に再委託をするといった両方を合わせた制度として行うことは可能ですが、今のところそこまでは検討していない状況でございます。

【高田会長】

今の問題は、最終的には公社の位置付け問題に帰結すると思います。これも含めて議論していただいてもいいのですけれど、その議論まで公的住宅小委員会で行えるかという重い課題となると思います。公社をどのように位置づけて、行政と公社の関係をどう考えるか、そういうことを整理しないと決着はつかないといった議論になるのではないかと思います。

もう一方で、今、お尋ねの管理というのは、施設の管理だけではなくて、人に対する様々な働きかけを含んでいます。それをどういう体制で誰がやるのかという問題がまた出てきます。先ほどサービスの提供の話が出ましたが、そういう問題と併せて公営住宅管理の問題は、かなり奥が深くて難しいと思います。出来るところまで議論を深めていただければと思います。今のことに関連してでも結構ですし、他のことでも結構ですが、何か公的住宅のあり方についてございますか。

【小浦委員】

資料③の6頁と7頁を見ますと、昭和40年代から50年代半ばにかなりたくさん戸数が供給されていて、それが区別に遍在しているという状況です。昭和40年代、45年、46年となるとうとう30年以上の経年をして、おそらくこのストックを今後公的なストックとしてどのように活用していくのかということが議論になっているのではないかと思います。如何でしょうか。これがまず一点です。

次に、その多くが郊外など市の周辺部のかつての計画的開発団地的なところに供給されているように思われます。今後の人口動向から市としてどういうふうな人口減少や高齢化の動きに合わせた都市のあり方を考え、どういう住宅地を供給していくのか。あるいは、どういう都市を目指すためにどういう住宅地が必要かということも含め、この郊外に遍在し、何らかの対応が必要な大量のストックの活用について、この審議会を考えないといけないのでしょうか。何も考えていないから、考えて欲しいということですか。

【高田会長】

何も考えていないかどうかは分らないけれども、考えて下さいということです。

【小浦委員】

つまり何が言いたいかという、今、公営住宅の建替えというと高層化や高密度などで土地を売り払うというケースが多いと思いますが、そうではなくて、これも一つの大きな空間ストックとして考えていくような方法論を考えていいのかということと、それから都心部の高齢者、あるいは都心部の民間借家が、木造密集住宅地も含めて市街地の住環境上の問題を抱えている部分だと思いますが、そういった長く都心部の公営賃貸の役割を果たしてきている部分もあると思いますので、それを今後どうしていくのかは、おそらく郊外部のストックの改変とリンクして議論をするのかどうかということなどどのように考えたらよいのでしょうか。

【高田会長】

話がかなり錯綜しているので整理すると、まず最初に何を聞けばいいのですか。

【小浦委員】

まず郊外部のストックは建替えとかで、郊外部のストックの改変と都心部の民間借家の問題と関連させた議論が起こっているのかどうか。

【高田会長】

それでは公営住宅について郊外の大団地の現状、あるいは団地再生等の必要性とか取組みについて事務局より説明をお願いします。

【事務局】

市営住宅は、40年代、50年代にたくさん建てさせていただいて、耐用年数の半分を経過いたします。耐用年数70年ということで35年を経過した住宅から順次建替えを行ってきたところですが、平成13年度にストック総合活用計画を策定しておりまして、平成13年から22年までの期間の中で耐用年数を超えている住宅について順次建替えをしてきておりますが、現在のところ本市の財政上、非常に厳しい状況もございまして、それが進んでいない状況がございます。

先ほどこの資料の中にもありましたように、今後の人口動向やミスマッチの現状からこれまでのような大きい世帯の住宅をこれからも建てていくのかどうか、そういう世帯の方に住替え制度などもお願いせざるをえない状況になるのかということも含めまして、郊外の住宅については活用の仕方を縮小するのか、あるいはもう少し違う活用の仕方をするのかということも今後の検討課題でございますので、十分そのへんは御審議いただければと思うわけでございます。

【高田会長】

都心部については、公的住宅が極めて少ないので、量的に都心部と郊外部のバランスをとっていくというようなことは出来ないわけですね。郊外部についても、どんどん高容積にして余剰地をあけていくような政策は、おそらく京都市では元々そんなに積極的に考えておられなかったと思いますが、現状では、一層難しくなっているということだと思います。

【小浦委員】

都心部の民間賃貸住宅の公的対応のようなことは結構重要な問題だと思いますが、それは郊外とのトータルマネジメントみたいな話がありますか。都心部に公的住宅は必要だという議論はあるわけですね。

【高田会長】

でも現実にはないわけです。

【西垣副会長】

具体的には新しく建てるという計画は、それほどないということで、都心部に新たなものを建てるという発想もそれほどないということです。

【小浦委員】

それならば、郊外部を収束させて、都心部に別に建てる必要はないですが、借上げも含めて考えられないでしょうか。

【西垣副会長】

結局そういう連携が必要になると思われます。

【事務局】

小浦委員の質問は、日本全国で起きているコンパクトシティというか縮退の問題みたいなイメージだと思いますが、おそらく京都市の場合は元々都心がそれほど空洞化していません。もちろん空き家は在りますけれども、例えば京都市の特徴といわれる二万何千軒の京町家は、ほとんど都心部にございますので、例えば京町家をどう再生させて人に住んでもらうかが一つの議論になっています。

普通の地方都市のように都心部が空洞化して、郊外の団地を閉じて都心部に寄せてこようというほど、京都の場合、空洞化している状態にはなっていません。これは御議論いただきたいと思うのですが、同時に郊外の方も、説明しましたように郊外の団地の建替えはなかなか難しいですが、少しずつバリアフリーなどの改修をしながら維持させつつ、都心部の木造の住宅の再生などを考えていくこととなります。潰すというよりは再生させていくことを同時に行うという感じで、これまではやってきている状況でございます。

【小浦委員】

私としては、都心部はほとんど民営借家が住宅困窮者の受け皿になっていて、そこが今は老朽化の問題などを抱えており、そこに高齢者の方がたくさんお住いになっていらっしゃるわけです。そこに対する公的居住サービスが必要だと思います。都心部に対する公的居住サービスとして、別にモノをつくるわけではないのですが、借り上げ公営ということが公営住宅政策として議論になるのかということです。

【高田会長】

当然なります。

【小浦委員】

それはモノではないものも入るわけですね。

【高田会長】

入ります。

【井上委員】

今の話に関連して、資料③の15頁のグラフが問題だと思ったのは、年間収入は公営の借家に住んでいる方の半分が200万未満ですが、民営の借家の方も半分が200万未満で、ここを今の状況は見て見ぬ振りをしているというか、知らないと言っている状況です。けれども、実はこれも本当は議論の対象として入ってくるべきで、これをどうしていくかは非常に重要な課題だと思います。

【村田委員】

市営住宅の入居資格が無いために民営の借家に200万円以下でも住まざるをえない人たちがいると思います。公的な住宅としてのセーフティネットが京都市内に均一に整備され仕組みとしてあるということが大切なことだと思います。

公的な住宅としてのセーフティネットを必要とする方が偏って地域におられるのではないと思います。例えば介護保険でも人の生活圏域のためにバランスよく色々なサービスが整備されている環境を目指している中で、やはり公的住宅も要素の一つとなります。そういう基盤整備があってコミュニティの考え方などの議論が進むのではないかと思います。

【檜谷委員】

ハード対策としていきなり現公営住宅を他所に移転するというわけにもいきません。現在の立地条件からスタートしなければならないという制約があります。一方で、皆さんが御指摘されたことは非常に重要で、私も、どの地域に住んでも公的な住宅のサービスが得られるという状況を作ることが大変重要だと思います。やはり、代替的には家賃補助などの応能的な補助、これと例えば、耐震補強などを施して最低限住めるような状況にストックを改善すること、また必要があればそこに色々なサービスを付与して、民間住宅であっても低所得者が安心して住めるという条件を作ることが必要であろうと思います。公的ストックを利用する場合と変わらない状況を作り出すわけです。

これを全ての地域でやるとなれば、財政的には大変コストがかかるという議論になるかと思いますが、エリアを限定して戦略的にこういう方向性を目指すというのであれば出来ないとはいえないと思います。つまりスポット的にであっても、家賃補助を入れてでも重点的に公共サービスを厚くしようということが戦略的に描けると、次の段階で、ユニバーサルサービスという方向性が見えてくるのではないかと思います。

【矢部委員】

少し話が変わりますが、公的住宅の面積的なミスマッチの問題について、高齢者の単身の方

が増えていく現状で、例えば一住戸のシェア的な使い方は可能性として探ることが出来るのではないかと考えています。そのシェアが発展すると、そこに民間の高齢者サービスなどに入ってもらって高齢者の施設的な使い方とかが出来ていくと良いのではないかと考えています。

【高田会長】

大変重要な御指摘をいただいたと思います。要するに、住まい方そのものについて根本的に見直すべきではないかという御指摘です。

予定した時間を既に過ぎてしまいました。まだ御意見があると思いますが、公的住宅小委員会ですらに議論を深めていただきたいと思います。

冒頭で議論になったところは、要するに公営住宅階層の居住という点からいうと、都心にも郊外にも居住者はおられるわけですが、住宅供給の実態と合っていないということがあり、都心については都心の現状に合った施策を講じていく。その一方で、郊外の公営住宅は、未来永劫ずっと公営住宅として考える必要はないわけです。社会資本の視点から見るときちんと維持管理をしたストックを作っておられるわけですから、これを整備しながら公営住宅として使う部分は使って、そこに別の階層が入ってくるような仕組みを作ることも可能です。そういう考えのもと公的住宅ストックの整備のあり方と、高齢者や低所得者に対する支援のあり方を整理してこの議論を進めていただきたいと思います。

また、最後に矢部委員からいただいた御意見は大変重要だと思います。住まい方についても、例えば、単身者だからワンルームマンションだという発想は極めて貧困です。多様な住まい方があるべき住まい像を、まずは小委員会の方で自由に御討論いただいて、その上で、再びこの審議会で議論したいと思います。

時間が短くて申し訳ございませんでしたが、いくつかの論点が出てきたと思いますので、引き続き議論を深めたいと思います。どうも有難うございます。それでは進行のほうを事務局に返したいと思います。

5 その他（次回の開催日程について）

- ・第3回京都市住宅審議会：2009年1月下旬開催予定
- ・第2回公的住宅小委員会：12月17日（水）17時30分～19時30分開催予定
- ・第1回分譲マンション小委員会：12月22日（月）10時～正午開催予定
- ・第2回分譲マンション小委員会：2009年1月7日（水）10時～正午開催予定

6 閉会