

第1回京都市住宅審議会分譲マンション小委員会 摘録

日時：平成20年12月22日（月）午前10時～正午

場所：市役所本庁舎 E 会議室

委員長を檜谷委員，副委員長を野田委員として選出

議事

（１）資料の説明（事務局）

（２）フリー討議

檜谷委員長

- ・公的関与の必要性について焦点をあてて，議論を進めたい。
- ・第2回審議会では，戸建住宅でも管理が悪く大変な物件が生まれている中で，分譲マンションに公的関与をしていく場合に，どういうところにその必要性があるのか議論があった。

野田副委員長

- ・第2回審議会では，リスクに対応する話と，ストックとしてより良いものを作っていくこととは違うのだろうということを述べたが，基本的には，行政活動として何をするかは政治的な判断，広域的な面での判断なので，理論的にこれしかないということはないと思う。
- ・例えば，鳥取で地震があった後，鳥取県では個人住宅の再建に補助金を入れた。
- ・これは，補助金のあり方とは違うということで，国土交通省が大変に嫌がったそうだが，その時は，そこでの暮らしを守ることが大事であるという判断があったのだろうと思う。
- ・そういう点から，京都でどういうことが必要かについては，京都での居住のあり方や特徴を踏まえて考えていけばよいと思っている。
- ・資料1では分譲マンションをめぐる論点の整理ということで，これをさらに整理する方法を考えてみたのだが，例えば，住宅ストックのプラス面には二つの側面が含まれている。
- ・「法の規定により管理がルール化・システム化されている」や「管理の外注化の仕組みがある」というのは，戸建と比較するとルール化されているので良いという話だが，「価格が手頃であり，都心居住における住宅の選択肢が拡大する」というのは，中京区等を念頭に置いた議論で，性質の違うものが色々入っている印象である。もう少し整理できそうだが，どうできるのかは，考えなくてはならない。

檜谷委員長

- ・最終的には政治的な判断との話であったが，その前に，もう少し議論を整理したいと思う。

佐藤委員

- ・最初に，なぜ分譲マンションについて住宅審議会という場で議論しなくてはならないか，ということだが，1つには国からの法的な位置付けということで，以前に頂いた資料の中で地方自治体も情報提供しなくてはならないとか，建て替えや修繕が円滑に行われるように支援をしな

くてはならない，ということがあったかと思う。

- ・分譲マンションに公的な関与が必要となる，そもそもの背景にある理由はいくつもあると思うが，例えば資産を有効に活用させて，もっと建て替えを進め，資産価値の高いマンションを都心部に造り，ディベロッパーが儲かるというのもその理由だろうし，建て替え支援はその側面が強い。
- ・しかし，一方で，京都の状況で建て替え支援を考えた場合に，建て替えが唯一の解であるというような，土地資産の有効活用への関与のあり方というのは，あまり妥当ではないと感じている。
- ・京都的な都市景観なり，住宅政策を考えた場合に，例えば，超高層マンションというのはありえない気がするし，単に建て替えを円滑に進めて資産価値をより高めていくという仕組みを作ればよいという話ではないと思う。
- ・京都的な分譲マンション支援のあり方の方向性としては，資産価値を高めることとは違うものが求められていると思っている。そこが政治判断なのかもしれない。

檜谷委員長

- ・色々な側面があり，今，御指摘があったように土地の有効活用や共同居住というような限られた土地を有効活用するために住宅を共同化するということは，ある程度，目指されてきた経緯があって，行政としてもそれを支援，促進してきた。
- ・したがって，共同化による課題があるならば，その課題に対して関与していく合理性，妥当性があるという視点がもともとあったのであろうと思う。

佐藤委員

- ・公的関与の必要性については，ひとつはマンションというあり方が法に基づいてできていることが挙げられる。つまり，非常に公共的な法律に則ってできている住宅であり，区分所有も法がなければなかったものである。
- ・その法が規定している住み方をしてきた結果として，非常に多くの方が今後，困難に陥ることが十分に予測される状況にある。
- ・それを個々の住民の責任というのはあまりにも酷な状況というか，ほとんどの場合，建て替えは困難である。通常の修繕や改修でも大変なのに，建て替えとなると更に大変なのは明白である。
- ・そもそも法によって可能になった住民の行為に，何らかの困難がかなりの確率で付随してくるのであれば，そこに対して何らかの関与をするのは，私は当然ではないかと思っている。

野田副委員長

- ・区分所有権というのは，法律に則ったものだという御指摘であるが，財産権というのは法律が作り出すものなので，その点では戸建住宅と性質はあまり変わらない。
- ・ただし，佐藤委員が指摘したように，そもそも区分所有というのはかなり無理があると思う。
- ・なぜなら，お互いに知らない者同士が皆でやりましょうというものなので，修繕ひとつにも苦労するというのは，制度内在的な問題なのだろうと思う。

- ・その場合、制度に内在する欠陥という言い過ぎかもしれないが、困難があるならば、紛争解決的に行政が介入するということは、十分に正当な理由になるのではないかと思います。

檜谷委員長

- ・公的介入の必要性について、区分所有法の制度的に内在している問題から言えるのではないかと、という御指摘であったかと思う。
- ・マンション問題については、一番実態を御存知なのは平田委員だと思うので、その点から公共介入の必要性について、御発言いただければと思う。

平田委員

- ・資料 1 のマイナス面の 3 つめ「共用部については、私有財産としての感覚がなく、管理に無関心になる人が多くなる傾向にある」と書いてあるが、専用部分については自分の住宅という意識が高く、模様替えするなど手を入れられている方が多いが、共用部分は管理組合の役員さんがしてくれたらよいという感覚の人がお話を聞いている限りでは多いよう気がする。
- ・マンションの廊下や水道管などのいわゆる共用部分の空間であったり、設備であったりというのは、京都の町家に当てはめて考えることができる。例えば、廊下は路地に当るのではないかと。
- ・水道管を例にとると、戸建住宅であれば敷地から入ってきた分は居住者管理となるが、マンションであれば本管があって、そこから各住戸に向けて枝管が分かれている。その枝管は居住者の専有部分であるが、本管も共用部分としてマンションの居住者の方が管理しなくてはならないというのは、感覚的であるが、理不尽に思われるのは分からなくはない。
- ・少なくとも共用部分の管理については、公的に介入する意味があるのではないかと。また、費用面でも支援してもよいのではないかと。
- ・さらに、設備の管理部分について、素人の方の集まりに対して責任を求めるのはかなり難しいのではないかと。そういうところに対して、専門家の関わりを行政が責任を持って行うという視点も必要ではないかと。

檜谷委員長

- ・特に共用部分の問題を例に挙げていただいて、普通の戸建住宅であれば公道である道路を使いながら、生活に必要な電気、水道、ガスなどの基盤が整備されているが、マンションの場合は、多くが共用部分に出てきてしまい、かなり負荷がかかっているのではないかと。
- ・そこから、公的関与の必要性、可能性を見出せないかと、という御指摘であったかと思う。

佐藤委員

- ・管理組合の管理業務等に対して、例えば専門家の支援というのを行政が仲介するとか、理事長派遣という話もあったが、行政が情報提供することの必要性は、私はあると思っている。
- ・都市政策としての話となるかもしれないが、前回の住宅マスタープランを見返してみると、マンションについては新しい都市コミュニティを形成する可能性があるという記述がされており、私もそう思っている。
- ・例えば、先ほどの平田委員の話ではないが、廊下というのは道みたいなものであり、水道は小

川みたいなものだと思う。

- ・もともと京都の都市生活，伝統的な住まい方の中で，道というのは両側町の住民の交流の場であり，本来の京都の伝統的な住み方という観点からいうと，路地や道というのはコミュニティを創ったり，維持したり，促進したりという，具体的な空間としてあったと思う。
- ・マンションについては，それが足かせになっているが，そういうところの維持・管理，使い方を通じて，最初は知らない者同士の間にも，新しいコミュニティを形成できる可能性があるのではないか。
- ・国の方の新しい管理方式などを見てみると，維持・管理について第三者に全て丸投げすることを可能としている気がするが，そこまですると，集まって住むことの利点やコミュニティ形成の可能性を摘んでしまうような気がする。
- ・行政が支援するといっても，全部任せる形ではなく，住民ができてこそ良いという部分は，しっかり残すべきではないか。

檜谷委員長

- ・色々な意味での共同性を契機として，良い空間を作るという，住宅政策の本来の目的の部分であるが，それと同時に，居住者のコミュニティを創ることにより地域社会づくりに貢献していくという点に，行政が関与していく点があるのではないかというご指摘であったかと思う。

野田副委員長

- ・共用のものを皆で管理することを，最初から意識して購入するわけではないので，初めから意識形成していくのは難しいと思う。
- ・佐藤委員が指摘されたように，全てを管理会社に任せてしまうと，そこでコミュニティができる可能性は低いのだろうと思う。個人的な知り合いはできるかもしれないが，皆で一緒に何かをしましょうということにはならない。
- ・現実的には，マンションでひとつの町内会となり色々な行事を行うことは大規模なマンションほどあるわけで，恐らく管理組合の活動を通じてコミュニティができているケースというのは少なくないだろう。
- ・共用部分の管理については，例えば，先ほど共用部分の廊下や配管というのは住宅回りの都市インフラのようなものだ，との話があったが，管理組合はそのインフラ管理をしている。さらに，建て替えについては，4/5 の決議があればできるわけで，これはある種の収用権限を持っているということなる。そうすると管理組合は公権力の主体に近い性質を持っていることになる。
- ・区分所有権を，一部屋一部屋を絶対的な所有権と見れば，なぜ多数決で剥奪されるのかというのは説明不可能なわけで，これはある種の公権力を法律が与えていると見なさざるをえない。しかも，強制加入なので，通常の組合とは性質が違う。
- ・インフラ管理をして，収用権限を持っているという点に着目すると，一種の行政主体のようなものなので，より上位にいる，例えば京都市であれば京都市が，何らかの指導・監督なり，助言を行ってもよいというのは，管理組合という団体の性質からは言えるのではないか。

檜谷委員長

- ・その場合、事業者の方は好き勝手に共用部分を設計すればよくて、引き渡すまでは民間がイニシアチブを握っているが、その引き渡されたものについて、行政がうまく管理するように関与できるのか、その点、うまく整合性がとれるのだろうか。

平田委員

- ・私の知る限りでは、業者は管理については説明していないような気がするし、購入者も間取りやローンについて関心が向いて、住みはじめてからの管理費用や管理システムについては、あまり触れていないのではないかな。
- ・従って、販売時の分譲業者から居住者組織への説明責任、義務付けは必要だと思う。
- ・共同管理がどれくらい難しいかということは、初めてマンションに暮す方にとってなかなか認識されにくいことではないかと思う。遡ると住教育の話に行き着くが、マンションの住み方や管理の方法については勉強する機会がない。

檜谷委員長

- ・公共が関与することについての論点をさらに出して欲しい。

佐藤委員

- ・実際の施策を考えた場合に前回の審議会でも話があったが、リスク対応なのか、積極的対応なのか2つの考え方がある。既に分譲マンション実態調査結果から、管理組合がほとんど機能していない、修繕積立金がないという非常に危機的な状態にあるマンションが一定数あるということが判明している。
- ・これら本当に困っている、問題が発生しているマンションに対する対応と、予防的な対応で、例えば入居時の説明などが当たると思うが、日常の業務をより促進できるような、管理組合をうまく進めるための情報提供といったことが考えられるのではないかな。

檜谷委員長

- ・周りに与える影響も考えて、実態を踏まえた上での対応を考えていくということと、良いストックを作っている、管理が行き届かない結果、社会的な損失となるということがありうる、ということかと思う。

佐藤委員

- ・せっかく、このような調査をされて現状の中に問題点があることが分かっているのだから、この結果をもう少し公開してもよいのではないかな。それが、行政が施策を行う場合に、追い風にもなると思う。

野田副委員長

- ・管理組合が機能していないという危機的なマンションは、京都市内ではそれほど多くないということだったが、そういうマンションは一般論で言うならば、犯罪の温床となったり、駐車場等がある場合は暴走族等がたむろする場となったりして、具体的な危険性を発生させることになる。そうすると十分な介入が要請されている状況となる。

- ・実際に、自治体によっては、郊外のラブホテルが廃墟となったようなものについて、犯罪の温床とならないように、所有者に対して対策をとるように条例を定めているところもある。
- ・そこまで危ない状態になれば、それだけで介入が要請されるが、京都ではそういう例は少ないと思う。
- ・しかし、管理組合が機能していないところでは、そうになってしまう恐れがあるので、今後、良いマンションをどうやって作っていくかということとは別途、対策を考えていくべきだと思う。

檜谷委員長

- ・公的関与をしていく必要があるという点についてはポイントを出していただいたと思うが、他に事務局から論点はあるか。

事務局

- ・区分所有法に基づく部分というのは、購入者は当然予め分かっているのではないかという議論があるかと思う。
- ・平田委員が先ほど、それはなかなか分からないもので、住教育が必要であるとおっしゃっていただいが、もともと分かっているのだからそれは自己責任である、という意見もあると思うので、そのあたりの議論の整理をお願いしたい。

檜谷委員長

- ・入居する際に、法制度についてはある程度勉強していくのが当たり前だ、という議論に対して、それでも公的関与をする理由があるのか、ということかと思う。

野田副委員長

- ・一般論として、法律論の建前はどうか、介入の必要性があれば介入してよいことになる。
- ・逆に、区分所有法が予定したとおりになっていけば、この分科会も必要がなかったわけで、そうではないという実態があり、自治体レベルで法律の改正という議論をしても仕方がないわけなので、京都の現状として必要性があるならば介入してよいということだと思う。

檜谷委員長

- ・区分所有法自体がかなり工夫を重ねて作ったものだが、空間の実態として専有部分と共用部分というのは、なかなか整理できない。このような建築形態からくる難しさについて、それを全て分かって購入者は購入せよというのは、私は酷であると思う。
- ・社会的に法制度を作って、共同居住を進めて、土地も有効利用できるということを促進してきたのだから、その難しい部分をフォローするという公共の関与の必要性が、建築空間の視点から見てあると思うがいかがか。

平田委員

- ・戸建住宅を買うなり、借りるなりされた方については、自分の管理する範囲は自ずから理解されているということになると思うが、分譲マンションの場合、どこまでが自分が管理すべき範

困かというのは、なかなか認識しにくいのではないかと思います。

- ・確かに理屈から言えば、分譲時に手渡される色々な書類を読めば、専有部分と共用部分の持分の範囲が示されているわけで、自分の住んでいる住戸以外にも共有部分の持分について管理すべきであるということになる。
- ・ただ、共用部分の自分の持分についてはなかなか分かりにくいし、そこも含めて管理しなさいというのは、現段階では難しいと思う。

野田副委員長

- ・区分所有者の自己責任であるというのは大前提であり、行政のサポートもそれを踏まえたものとすべきだろうと思う。
- ・そうすると情報提供的なものが中心となるのではないか。

檜谷委員長

- ・そこは、共用部分の問題をどのように捉えるかにもよる。

野田副委員長

- ・あくまでも、区分所有法の建前の話である。

佐藤委員

- ・法律が既に公布されており、それを読んでいない方が悪いという議論はあるかもしれないが、ただ、分譲マンションの場合は所有者一人ひとりの自己責任と言える場合と、そうでない場合とが発生するような気がする。
- ・例えば、自分は区分所有法も暗記するぐらいに覚えて、管理組合の理事にもなってやっていますという場合に、それでもうまくいかないケースに対して、その人の自己責任が問えるのか。
- ・自分以外の区分所有者の問題がある人の財産に影響することがあるので、一人ひとりがいくらか分かっていて管理していたとしても、解決できない部分があるのではないか。

檜谷委員長

- ・個々人の意思決定を超えて、共同で意思決定することに起因する難しさだと思う。
- ・この点は、多分戸建住宅でも密集市街地については同じ状況ではないかと思っている。都心に人々が密集して住むことで権利調整等の難しさがあり、マンションでは区分所有法という枠組みを作って対処しようとしているのだけど、なかなか無理があって、介入をしなくてはならない状況がある、という議論の立て方だが、事務局の方はいかがか。

事務局

- ・個々人のところで言うと、自分が頑張ってもできないケースがあるというのは分かるが、管理組合の方でいうと全然頑張っていないところもあり、そこに対して同じ議論ができるのかという点が、感覚的になるが納得できない部分が残る。

佐藤委員

- ・行政が何らかの施策をする場合、一定の線引きの基準というのは必要ではないか。
- ・フリーライダー問題はどうしても発生してしまう気がするが、それを超えてでも施策を行うという基準を示しておくことが必要ではないか。

檜谷委員長

- ・どういう仕組みで線引きをするのかは難しい問題である。
- ・管理組合が機能しなくなったフランスの荒廃マンション問題を調べていたが、居住者の何名かが、管理組合が機能していないということで民事裁判を起し、裁判所が機能していないと認めて、介入が行われる例がある。このケースではいわゆる会社破産法と同じ適用が行われている。
- ・判定されると行政的な仕組みが入ってきて、所有権がかなり厳しく制約されることになり、管理組合の再建が行われる。日本の状況に適用できるかどうか、という点はあるが、そういう考え方もあるのかなと思う。

野田副委員長

- ・今の話の前提にあるのは、マンションは管理組合によってしかるべく管理されているべきであるということか。

檜谷委員長

- ・管理の仕組みが日本の第三者管理の議論とは違う部分がある。
- ・フランスの場合は、そもそも管理者を置くことが義務化されている。

野田副委員長

- ・法律上、適正に管理する義務が区分所有者に課せられていて、それが果せなくなったのでということか。

檜谷委員長

- ・そういうことだ。

野田副委員長

- ・区分所有者の管理義務が日本にあるかどうかだが。

平田委員

- ・区分所有法には、区分所有者の管理組合による共同管理を行うものとして書かれているので、法律をそのまま読むと管理組合に共同管理の義務はあることになる。
- ・ただ、分譲マンションにも色々なタイプがあって、ファミリーマンションのようにそこに多くの方が暮している場合は、その議論を推し進めやすいが、ワンルームマンションやリゾートマンションのように、区分所有者のほとんどが暮していない場合、共同管理の責任はもちろん区

分所有者にあるが、その管理方法が問題になってくると思う。

野田副委員長

- ・質問だが、区分所有者がほとんど暮していないマンションの場合、管理組合は成り立っているのか。例えば、理事会を開くという場合に、色々なところにいる区分所有者が集まるのか。

平田委員

- ・全てがワンルームマンションという場合は分からないが、そういう住戸が混じっているマンションの場合、総会の案内も、遠方であっても全て連絡をして、出てこれない場合は委任状を取ったりして、苦勞されて進めているという事例は聞いたことがある。
- ・ワンルームマンションの場合、実質的には総会は開かれていないのではないか。

檜谷委員長

- ・実態として、日本では管理義務があまり機能していない可能性があるところもあるという御指摘かと思う。
- ・それも踏まえて、まずは購入された以上、共同管理の義務を果たして下さい、というのは大原則である。その上で、それが成り立たない時に、どういう公的関与のあり方があるか。
- ・先ほどフランスの事例を述べたが、最初からそういう仕組みがあったわけではなく、後追いの的に区分所有法を改正しながら対応されている。それでも仕組みがあるからといって、うまくいっているわけではなく、より予防的な方法が、最悪な状況に陥らないように社会的にサポートした方がベターであるという発想が強いので、そこをどういう風なうまい仕組み、仕掛けを作っていくかが重要なテーマだと思っている。
- ・それで、分譲事業者、行政、居住者というそれぞれの主体が、どういう役割を担っていくかという点につながると思う。その点についてはどうか。

佐藤委員

- ・住宅を売る側がなすべきことについて、もう少し整理できるのではないか。
- ・実際に販売する時に、管理義務が求められることや管理組合の状況など、マンションに住むということに基づいて発生することを、売る側がもっと周知しなければ、住む側から後でそういうことは聞いていないと言われることになりかねない。
- ・中古物件の場合、管理組合がしっかりしていることがプラスになる、つまり、資産としての価値を落とさず、住宅としての性能が維持されてきたことになるし、年数の割にはよく修理されているということは安心材料になる。
- ・間取りや場所という情報に目が向きがちだが、そういうことが実際は説明されているはずである。ただ書類を渡すだけでなく、しっかりと伝わるようにしていくことが必要ではないか。

檜谷委員長

- ・東京都では販売業者に対するガイドブックを作るという取組をされているが、そのようなことも含めて、これから各主体にどのような要請していくべきか、提案等があれば出して欲しい。

野田副委員長

- ・佐藤委員の話にもつながるし、前回の審議会も言ったが、実際に不動産屋で話を聞くと、管理状況については、教えてもらおうとしても買うと決めて契約を結ぶ時で、探している段階では一切教えてくれなかった。私の経験では、確か、管理会社についても教えてくれなかった。
- ・それは、秘密にしているというよりも、なぜそういうことが問われるのかが分からない、という対応をされた。中古マンションは管理を買うものだと言ったとしても、少なくとも私が行った業者はそういう対応ではなかったし、前回の話だと、業者自身も管理組合から情報を提供されない状況がしばしばあるということであった。
- ・そうすると、購入して入居して、初めて分かるという状況があるわけで、この問題は業者に対して情報提供を要請するだけでは済まないだろうと思う。そうすると、管理組合にお願いしなくてはならないが、管理組合側にとっては情報を出すことについての固有のメリットがないわけで、その部分をどのように管理組合に説明するのかは1つ問題となる。

檜谷委員長

- ・ものすごく頑張っている管理組合にとっては、それが情報提供されることにより資産価値が高まって、売るときに金額として反映されるならば有難いということだろうが、うまくいっていないマンションは管理組合として隠そうとするところだと思う。その部分を突破するには、色々と考えなくてはならない。

平田委員

- ・修繕積立金のこれまでの履歴や、積立金がどれくらいあるかという点が分かれば、途中から入居する側からすれば、管理状況の判断ができるかと思う。
- ・管理組合側からすると、そういうプライベートな情報を購入するかどうか分からない方に対してまで開示しなくてはならないのかという点がひとつネックとなっているのだと思う。
- ・マンション側からすると、空家のままで、居住者が減るというのは、管理組合の活動も円滑に進まなくなる。したがって、空家のままよりも、誰かが転出した後に新しい人が入居してもらい、管理も円滑に行われるというのが、望ましいことだと言える。
- ・しかし、現状の情報を新しく入居される方に開示していくことについて、どこまでがマンション固有の情報なのかというのは、不動産業者間で共通の認識となれば良いのだろうが、野田委員がおっしゃったように今のところ秘密にされている。

檜谷委員長

- ・多分、秘密になっているところをどのように捉えたらよいか、ということかと思う。
- ・できるだけ情報が開示されることで流通も進むだろうし、管理を良くしなくてはいけないという意識が社会全体に浸透していくということも期待できる。
- ・ただ、どういう根拠で情報開示を求めたら良いか、という点は知恵の出し所だと思っている。

野田副委員長

- ・中古マンションを不動産業者が売の場合に、そのような管理状況を伝えなくてはならないという意識は必ずしもあるわけではないのではないか。だから、その意識さえ変わって、つまり管理状況による違いに対する一般的な意識が高まれば、情報の出方も変わってくるのではないかな。
- ・まずは業者に管理状況に対する情報もしっかり伝えるよう促し、また、先ほど平田委員がおっしゃった住教育の話ではないが、購入側も管理について意識を高める必要があることが伝われば、それだけでも管理組合の情報の出し方も変わってくるのだらうと思う。
- ・現状ではこの場所で、この値段で何が不満なのかという話でしかない。

檜谷委員長

- ・今の状況だと、立地や景気といった色々なファクターの方が価格に影響を与えていて、管理の状況がどれだけインパクトがあるかという、見えにくい状況があるのかもしれない。
- ・事業者の情報開示についてどれくらい動機付けを与えるかは難しい気がするが、公的関与の関連で言うと、情報を出しているところについては、何か困った場合に、サポートがあるというように、自発的に情報を出してもらえよう仕組みを考えていくというのはやり方のひとつとしてはあるように思う。
- ・問題は、行政がサポートしようとしても、一部調査で実態把握を試みられているが、全員が答えられるわけではなく、完全な情報を得られていない状況がある。行政側も管理実態をなかなか把握できていない中で、ではどういう関与があるのか、プログラムしにくい状況なのかと思う。
- ・そのあたりを打開するためにも、特に予防的な措置を考えるためにも実態把握は不可欠だと思うので、管理情報が積極的に外に出て行くという仕掛けが必要ではないかという意識が強くなる。
- ・それは事業者の協力と、その事業者が情報を出してよいとする管理組合の協力の両方が必要なので、そこをどのように促進してくかというのは、考えるべきポイントとしてあると思う。

平田委員

- ・すまいよろず相談や大規模修繕のアドバイザー派遣制度等の京都市のこれまでの支援事業は、どのくらいの方が利用しているのか。

事務局

- ・アドバイザー派遣でいうと、昨年度から始めたが、これまでに12のマンションで計49回の派遣実績があり、こちらの方はそこそこ利用されているのかなと思っている。
- ・先ほどの質問で、相談についての質問があったと思うが、一般相談という電話相談や、すまいづくりセンターに直接お越しになっての相談、あるいはメール相談もあるが、その中でのマンションに関する件数というのは出してはいない。相談のひとつに、日曜相談というものがあり、予約で相談を受けるという事業については、平成13年度から今まで行っており、分譲マンションについては毎年30件〜40件ほど予約相談を受けている。
- ・平成20年度については、9月末時点で18件あり、最終的には30件台となるかと思う。昨年度から始めたアドバイザー派遣の方が、人気が高いようだ。

檜谷委員長

- ・もし可能であれば、行政の方でこれまでの施策に対する評価を、お聞かせいただきたい。

事務局

- ・平成 12 年度に悉皆調査を実施し、その後、特に管理状況が悪い、築 30 年以上経った高経年マンションに対して、平成 17 年度と平成 18 年度に調査を行っている。
- ・平成 12 年度と平成 19 年度の全体調査というのは、全体に対する悉皆調査ではあるが、一方で、お返事をいただけるのは概ね 3 割、平成 19 年度では 20 数パーセントということで、恐らく比較的管理がよくなされているところの数字が挙がっているということだと思う。
- ・したがって、この数字をそのまま信じるわけにはいかないが、国の調査などとの傾向の比較はできるのかなと思っている。
- ・平成 17 年度と平成 18 年度については、特に老朽化したマンションを対象として調査を行っているが、実際に現地に行って、状況を把握して、そこで状況が悪く、お話もお聞きした上で管理が十分にされていないと思われるところについては、管理組合の活性化について直接働きかけるようなことも行っている。
- ・ただ、やはり元々動いていないところなので、どの方に声をかければ動いていただけるのか、苦勞する所である。
- ・しかし、お声掛けをした結果、数件ではあるが管理組合が休眠状態から再度動き始めた事例もある。そういう点を踏まえると、マンションについては比較的様々な手を打てたのかなと評価しているが、平成 13 年に策定した住宅マスタープランの中で、ディベロッパーへの働きかけを行いたい、と書いているが、これについては、成果としてお出しできる状況にない。

檜谷委員長

- ・今、御説明いただいた内容も踏まえて、もう少しこうした方がよいというようなことがあれば、御意見をいただきたい。

野田副委員長

- ・資料 2 の 3 頁の費用助成については、平成 19 年度または平成 20 年度から始まっており、これは新景観政策の導入に併せて実施したということだが、このうち、耐震診断助成については新景観政策とリンクするものではないと思うが、建て替え融資については、新景観政策の新高度地区の結果として、既存不適格となったものについて行うということか。

事務局

- ・おっしゃるとおりで、今回の新景観政策に基づく新高度地区によって不適格となったものだけを対象としている。

野田副委員長

- ・であるならば、今日の話とは直結しないのだが、是非確認しておきたいこととして、一般論か

ら言うとも都市計画制限をどれだけ掛けても損失補償はいらないということが言われているが、京都市としては、都心部の新高度地区の結果、既存不適格となったものについては何らかの保障が必要だと判断されたということか。

事務局

- ・補償が必要だというよりは、ここでは積極的に建て替えを誘導するための制度設計をしているというのではなく、基本的には、管理を正しくしていただいて長く住んでいただく、ということである。
- ・ただし、建て替えをしなければならなくなった時の選択肢として、融資については新景観制度と一緒に制度設計した方がよいという判断があったということである。

野田副委員長

- ・つまり、既存不適格となったのは新高度地区が要因なので、そのために建て替えという選択肢が激減したわけで、そこは埋め合わせをする必要がある。なぜなら、そうしなければ、建て替えという選択肢が挙がってこないから、という理解でよいのか。
- ・市の施策によって、都心部では建て替えができないというバイアスが掛かったわけで、そこを補正するということか。

事務局

- ・新景観政策をきっかけにいくつか用意した制度パッケージの中のひとつであるので、主たる視点はそういうことになると思う。

野田副委員長

- ・京都の場合は、新高度地区で市街地中心部に多くの既存不適格のマンションが生まれたので、これはまさに京都固有の問題として、1つ独立の議論のテーマとなるのだろうと思う。

檜谷委員長

- ・先ほど、佐藤委員の話の中で京都的な支援のあり方や京都の事情を踏まえた上で考えた方がよいという御指摘があったが、追加してあればお願いしたい。

佐藤委員

- ・新景観政策により、京都では容積率を増やして運用するのではなく、建て替えが既に困難な状況に市政として大きく方針を切っているわけである。
- ・もし、建て替えるのであれば相当支援しなくては建替わらない。これから景気が悪くなり、さらに資産価値が下がる可能性が高い中で、修繕や改修という方向で考えなくてはならないと思う。
- ・さらに、長期的なことを考えると、京都的な集合住宅のあり方、分譲マンションのあり方というのを、今の段階では提言的なものでないかもしれないが、行政の役割として政策の中に提示

する必要もあると思う。

- ・そのように考えた場合に、京都は日本の都市政策の中で重要な場所であると思うので、そこでの集住のモデルをもう少し出してはどうか。
- ・例えば、先ほども話をしたが、町家の住まい方の伝統をマンションの中の住まい方に取り込むことはできないのだろうか。
- ・今までの住宅政策の中では、色彩や勾配屋根を設ける等、建物の外観に対する規制・誘導をしてきたと思うが、ソフト的なところまで踏み込んだ施策が必要になっているという気がする。
- ・それは何も規制したり、管理したりということではなく、誘導型のビジョンを示せたらよいのではないかと思う。

檜谷委員長

- ・京都ならではの条件で、マンションも色々と影響を受けるので、そこを逆手にとり、ある意味で積極的な行政の関与があってもよいのではないかと、という御指摘であったかと思う。

平田委員

- ・野田委員、佐藤委員がおっしゃったことは私もそのとおりだと思う。
- ・ただ、建て替えというのは現実問題としてはかなり難しく、容積という形の問題もあるが、居住者の合意形成の問題が大変難しい。
- ・建て替えの事例は少なく、阪神淡路大震災の時に大きな被害を受けたマンションが建て替えた事例は 100 棟程度あるが、老朽化を理由として建て替えが進んだ事例は 100 件あるかないかだと思う。
- ・30 年、40 年経過したマンションの更新のひとつの方策として建て替えがあるが、他方で、修繕をしながら長く住み続けるという方策も大事なことではないかと思う。
- ・最初は全く知らない人たちが、何十年間か住み続ける中で、コミュニティができていく。建て替えをするとどうしても居住者の入れ替わりが発生するし、金銭的な面で建て替えに参加できない高齢者等もいらっしゃると思う。それにより、コミュニティが崩壊することもあると思う。
- ・大阪では修繕を行ったマンションを見学することも行っているが、修繕をうまく行うことで、できるだけコミュニティを生かしながら、その地に長く住み続けられるように、建て替えと修繕という二つの道がこれからの方策としてはあるのではないかと思う。

檜谷委員長

- ・優先順位、どこから進めるべきかということについての御指摘かと思う。
- ・実際に建て替え融資は制度として作っても使われることは少ないだろうという点と、それよりも修繕や管理の適正化ということ、京都市はより重視すべきだ、ということである。
- ・それは、新しい状況の中で、修繕や管理の適正化をしなくてはならないマンションが増えていくことを念頭に、そちらを優先すべきということで、これまでに行われている相談事業や啓発事業をより充実していく方向性が 1 つにはあると思う。
- ・次回の小委員会では、色々な方のお話を聞くことになっているので、そこで具体的なアイデアについて話をお聞きできると思うが、次回に向けて論点として深めたらよい点があれば出して

欲しい。

佐藤委員

・先ほど、檜谷委員長がおっしゃったことに加えて、区分所有関係を解消するということも可能性としてある。

檜谷委員長

- ・とても大変なマンションについての話としてはあり得ることだ。
- ・情報を相互に共有する仕組みづくりは重要であると思っており、そこをどのようにしたら促進できるのか、その時に、行政が何をすればよいのか、また情報をどのようにネットワーク化して皆が共有するのか、という点は大事な方向性ではないか。
- ・予防的なことと言えば、フランスの自治体のいくつかは、この点に力を入れているのだが、管理組合が機能し続けるように、機能しない兆しがあるところに対しては、早め早めに手を打っていくような手立てが作れないかと思っている。そのために、情報提供・共有の仕組みが課題のひとつではないか。
- ・実際に相談事業を通じて、行政に色々な情報が入っているということはあると思うが、それ以外に、何かあればよりよいのかなと思う。
- ・耐震助成等のハード整備について、手を挙げるところはそれほどないのではないか。

佐藤委員

- ・建て替え融資については、まだ具体的な事例はないのか。

事務局

- ・建て替え融資については、まだ事例はない。
- ・耐震助成については、耐震診断と耐震改修があるが、耐震診断については昨年度から行っており、昨年度1件、今年度3件という実績である。改修助成については今年度から行っているが、事前相談で比較的具体的なものが1件あるが、実際に助成した事例はない。

檜谷委員長

- ・結果として、メニューとしてあってもそれほど使われているわけではないということかと思う。
- ・他都市事例であったが、ガイドラインや、ガイドブックの事業はコストのかかる話ではない。

佐藤委員

- ・先ほど檜谷委員長がおっしゃったように、情報提供をしていくことはひとつのキーワードになると思っている。
- ・ディベロッパーも伝えるべきことがあるし、不動産管理業者も伝えるべきことがあって、住民側も開示すべきものがあり、新しい住民も知るべきところがある、というのは1つ大きな流れとなるのではないか。

- ・住民自体がこれから直面するニーズを自覚できにくい状況にあって、本来、自分が何千万円ものお金をかけた資産なので、非常に当事者性が高いにもかかわらず、非常に時間が経つまで、危機意識が醸しだされないところに問題がある。
- ・一番中心となって動かれるのは、自分の財産に関わることなので当事者だと思う。その方たちへの情報提供というか、自分達が不可避免的に直面するであろうことについての意識を高めてもらうきっかけとして、ディベロッパー、住民、行政と個別に情報提供するのではなく、三者の間で情報が共有されるような仕組みを考えるのがよいと思っている。
- ・そうすることで自分達の資産価値を高めるというプラスのモチベーションが生まれてくるだろうし、新しく入ってくる方もより良いものにするというプラスのモチベーションで管理してもらえるのではないか。
- ・京都は、そのような流れがあるような気がしている。

野田副委員長

- ・資料2の5頁にあるように京都市内には管理団体が色々あるということだが、行政だけでなく、既に専門性を持った団体があるならば、そこに担ってもらうことも考えられる。

檜谷委員長

- ・パートナーシップの組み方とその中で行政が活動を活性化するための支援の方向性も考えられるのではないかと、ということかと思う。

野田副委員

- ・支援というよりも、様々な団体が行う、京都市の施策に賛同した活動に対して、行政がオーソライズするということになる。

檜谷委員長

- ・ただ、オーソライズすることになると監視もしなくてはならないということになって、行政の負担が増えることになるかもしれない。それはある意味で、行政がその部分にお金を使うということでもある。
- ・間接的な支援のあり方がまだまだ考えられるのではないかとという意味で、分譲マンション管理の適正化に向けて、管理組合が機能しなくなるようなマンションを減らすための予防的な施策を充実させていくこと、それから積極的なところでは、佐藤委員が御指摘された京都らしい住まい方、京都らしい状況、条件を生かしたマンション管理のあり方を啓発していく、誘導していくという施策が有効ではないか、ということかと思う。

事務局

- ・情報提供に関することで、既に管理状況が悪くなっているマンションほど、情報が出てきにくい現状がある。
- ・施策を進めていくと、頑張っていないところほど手を打っていかなくてはならないことになり、それ以外のところからみると、理解を得にくいと考えているがいかがか。

檜谷委員長

- ・確かに、施策の必要性は頑張っていないところに対して出てくるという問題がある。
- ・先ほどもフリーリーダーの問題が指摘されたが、情報の話で言うと 1 つは情報をオープンにしていなくて支援を得られないという抱き合わせの施策があると思う。
- ・情報も提供されない大変なマンションをそのまま放置できるかという、それは先ほど、犯罪の温床になるという話もあったが、そこは放置はできないわけで、そのあたりで何かうまいやり方があるかどうか。

佐藤委員

- ・危機対応部分と一般的な予防、促進部分とを切り分けた時に、今、おっしゃったのは危機的なところにどのように対応するかで、組合が機能していなければ情報も出てこないし、そもそも誰に話にいったらよいのか分からないという話もあったが、管理者不在のスラム化が現実問題として見えてきているのだと思う。
- ・どのような施策でも、こぼれ落ちるものがあると思っていて、疾病対策でも日本でうまくいったのは結核対策だが、様々な機関と連携して行った結果ではあるものの、ホームレスや外国人の方は抜け落ちていて、しかし、一番困っているのは彼らであり、そういう方に手が届かないという問題が発生している。
- ・おそらく、構造的には同じようなことだと思っている。その場合、直接的な支援が必要になってくることは結核の例からは見えており、その場合、市役所の職員の方が全てをケアできるわけではなく、それは行政の能力を超えていて、行政、当事者、専門職者が第三者的な機関を作って、最も困難部分については直接的に支援していくということが結核の場合は行われている。
- ・たぶん、似たようなことが住宅の場合でも考えられるのかなと思っており、それぞれが集まって何かをしなくてはならないけれども、ひとつのアクターだけでは解決できない場合は、そこを専門とする NPO 等が仕事を振り分ける環境があるか、ということだと思う。
- ・行政はそのような NPO 等に対して事業委託するという形で間接的な支援をするということが道筋として考えられるのではないかと思う。

檜谷委員長

- ・フランスでは問題のある物件を強制収用して、住んでおられる方の居住権を剥奪する事例もある。公的なセクターが分譲した分譲マンションの場合、そのようなことが結構起きているが、居住者がそのまま借家人となって暮しているという対応をされている。
- ・そうなるまで放置しておけばよいという話もあるが、先ほど、佐藤委員がおっしゃったように行政の手が及ばない、自ら情報提供しないという、一見するとフリーリーダーではあるが、そこにもう少しきめ細かい対応をしなくては、現実問題として解決できないということかと思う。

平田委員

- ・京都市の方で分譲マンションの実態調査をされているとのことだが、回答しているマンションというのは、それなりの組織があって回答できる人があり、色々な取組もしているかと思う。

やはり回答していないマンションが問題だと思う。

- ・そのようなマンションに対して、ヒアリング等を通じて実態を把握することは難しいのか。

事務局

- ・回答率が 2 割ということで、残り 8 割の部分に対してヒアリングすることは難しい。従って、築 30 年以上という線を引いて、そこについては実際に建物も見るとし、居住者に対して管理について分かる人がいないか、また管理組合の活動のスタートを切りませんか、行政も支援するので、という働きかけをしている。
- ・全てを調査することは難しいので、今後も、このように線を引いて、30 年が経過したものについては調査を続けていくことが必要かと思っている。

佐藤委員

- ・今後、高経年マンションで、支援が必要なマンションを洗い出す作業を事業化する見込みというか、これを京都市の施策として行うことは難しいのか。それを誰が担っていくのかということだと思う。

事務局

- ・先ほども申し上げたように、調査だけではなく、管理組合の活性化する支援についてはさせていただいている。
- ・管理組合の形を取っていただけないと、そこからの手段がなく、形を取っていただいた上で支援はするけれども、すぐに成果は上がらない。管理組合が機能してからの支援は、今後の課題であると思っている。

佐藤委員

- ・問題があるところをまず洗い出して、それを要支援ということで、ある程度、公にすべき情報から線引きはできると思うので、その部分を行政なり、あるいは相談事業を行っている NPO が担って、そこから施策につなげていく流れをどうやって作っていくかだと思う。

事務局

- ・先ほど要支援という言葉があったが、平成 17 年度調査は、建物等の現状についても一定判断しており、その中で既に要支援という言葉を使っている。
- ・これはあくまでも仮に定義したもので、総会・理事会を年に 3 回以上開催しているもの、管理規約があるもの、管理費及び計画修繕のための積立金を徴収しているもの、過去に大規模修繕工事を年 1 回以上実施しているもの、という 4 点を 1 つでも満たさないものを要支援マンションと位置付けて、そこに働きかけをしている状況である。

檜谷委員長

- ・施策の方向性として、現在、実施されていることは重要なことであるが、次のステップとしてどうするかがポイントである。

- ・基本的に管理組合がきちんと機能してもらい、居住者の方で管理してもらうのが大事であるという観点からいうと、管理組合を立ち上げて、再生させるためにアドバイザー派遣等を通じて対応していくというのが筋であろう。
- ・その中で、それでもどうしようもない場合に、どういう手立て、メニューを政策的に考えておくことが、必要なのだらうと思う。

以上、議論終了