

第2回住宅審議会における審議の概要

(「分譲マンション対策について」)

【分譲マンションにおける公的関与の必要性】

- 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, 社会的リスクが問題であるが, 戸建てとの違いをどの辺りに見出すのか。
- 区分所有という所有権は財産権の調整ということを含んでおり, この点に公共性を見出せるのではない。
- 戸建てと比べると大勢の人が住んでいるという点で公共性が発生する。この点においては賃貸マンションについても同様である。
- 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, 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, という2つに分けて考えるべき。
- マンションの管理状況や共用部分の状況はプライベートな情報とは言えないのではないか。

【行政支援のあり方】

- 分譲マンションと戸建てとの公共性の違いをどこに見出すのかによって違ってくる。
- 住宅政策を実際にプログラムしていく時に, 区分所有に関する問題が優先度が高いのか, 議論の余地があるのではない。
- 住宅の共同化の推進を支える法制度等が必ずしも十分でないために何か問題が起こった時, 何らかの施策的な対応が取られるべきだろう。

【維持管理について】

- 維持管理の必要性について, 具体例を示しながら訴えるのもひとつの手段である。
- 修繕・管理に関することは基本的には分譲マンションも戸建ても同じである。意識を変えていくことが必要である。

【供給・更新について】

- 専門家でも難しい建て替え問題をマンション住民に押し付けていることや, そもそも建て替えできないようなものを供給することを許してきたことが問題。
- 社会的リスクが問題であるならば, 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。