

第2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21年1月7日（水）午前10時～正午

場所：みやこめっせ 大会議室

次第

- 1 開会
- 2 委員及び出席者紹介（分譲マンション小委員会）
- 3 資料説明
 - （1）これまでの審議経過（事務局）
 - （2）専門家等からの提言
- 4 委員及び専門家等による意見交換会
- 5 当日参加者からの意見に基づく意見交換会
- 6 その他（次回の開催日程について）
- 7 閉会

議論1：次第4 委員及び専門家等による意見交換会

檜谷委員長

- ・ 小委員会の委員の方から、どなたからでも結構なので、専門家の皆さんからの御提言内容について、御意見を伺いたい。

野田副委員長

- ・ 谷口氏の御提言内容の中で、新景観政策によって既存不適格となっているマンションへの補償が必要との意見があった。
- ・ 一般論としては、都市計画制限について土地の利用可能性が制限されたとしても補償する必要はないとされている。例えば、用途地域で第一種低層住居専用地域に変更になった場合に、12mまでの高さ制限となるが、これによる損失補償はない。このようなケースとは質的に違って、公金によって特別に何らかの補償が必要という御意見なのか。

谷口氏（京都マンション管理組合懇談会事務局）

- ・ 今回の場合、新景観政策導入に際して、既存不適格となるマンションについては事前に個別に把握できたはずである。
- ・ それを行わずに施策を実施している点で、特別に補償が必要だと考えている。

佐藤委員

- ・ 田村氏の複数マンションの共同管理と共同大規模工事の推進というのは斬新なアイデアであり、可能性の高いものだと思う。
- ・ 複数のマンションが共同して管理をしたり、工事をしたりという場合に、それが地域コミュニティを育成するきっかけとなるとのことだが、どういう条件であればそれが可能だとお考えか。例えば、地域なのか、それとも同じような築年数、戸数なのか。

田村氏（NPO 法人集合住宅改善センター代表理事）

- ・ 管理と工事、いずれも地域が近くて、築年数が同程度のものというのが最低条件だと思う。
- ・ 共同管理については、加えて、同じ程度の不具合が生じていることである。例えば、京都市の要支援マンション同士などが考えられる。管理状況の異なるマンションでは難しいだろう。
- ・ 工事については、具体的に話しが進んでいるものがある。これは同じ区内で、同じ戸数で、同じ築年数のマンションで、お互いに居住者を知っていて、一緒に忘年会をしたというところである。
- ・ 近くで、築年数が一緒ということは、お互いの住人がもう一方のマンションの内覧会にも行っていて、お互いにそのマンションを購入したいと思っていた同士であるということだ。

高田委員

- ・ 谷垣氏、天野氏、田村氏にそれぞれ質問がある。
- ・ 谷垣氏については、京都市ではマンションが建築基準法上の定期報告の対象となっていない。維持管理を報告することがないということが、維持管理の問題を引き起こす要因となっていると思う。このような定期報告をすることに対するお考えをお聞きしたい。
- ・ 例えば、ニューヨークでは、マンション以外のオフィスビルも含めて、全ての修繕履歴がインターネット上で閲覧することができる。日本では、情報を収集してもいないし、公的に報告するという状況もなく、そのことが問題だと思っている。
- ・ 天野氏については、重要事項説明書は、売買時に売り手が買い手に対して説明する資料であり、この説明書の性格からその内容を不特定多数の方に公表することがあってもよいのか、公表できるのか、お考えをお尋ねしたい。
- ・ 田村氏については、今回の提言は今の区分所有法を前提とされていると思うが、国の方では、新管理者方式、管理のシステムの多様化について議論がされている。所有や管理形態を考えることも重要だと考えるが、専門家が加わった管理について、御意見を伺いたい。

谷垣氏（NPO法人京滋マンション管理対策協議会代表幹事）

- ・ 建築基準法上の定期報告については、京都府では行われているが京都市では行われていない。
- ・ マンションの定期報告については、制度がないからだめだというわけではないが、できれば制度化してもらいたい。

天野氏（不動産コンサルタント）

- ・ 修繕履歴の点で補足すると、私どもの会社の重要事項説明書では大規模工事に関する事項を設けている。
- ・ 築30年のマンションの場合、30年分をトレースすることはできていない。5年～10年前の状況については情報を入手しているが、それ以上については、管理組合の方でも情報が整理されておらず、我々も把握できていない状況がある。
- ・ 重要事項説明書については、以前に、大阪の都島で、三菱地所が土壌汚染あるところでマンションを建て、管理組合の内部で裁判に訴えるか議論があった。宅地建物取引業法を拡大解釈して、営業停止処分または刑事告訴という事態になり、住民側が全面的に勝ったものだ。
- ・ こういう情報を隠してしまうことも問題である。不動産業者や営業レベルでは分かっている

もので、業者により分かる情報、分からない情報があることは、消費者には望ましくない。

- ・ どうしても隠したい情報はあり、グレーゾーンは残るが、基本的に管理組合が保有する情報は個人情報ではなく、それを隠すべきことでもないと考えている。
- ・ 宅地建物取引業法で想定しているような重要事項説明書に関する内容については、全て公開してもよいと考えられており、我々も、公開できるように制度化していきたい。

田村氏

- ・ 第三者管理という前に、区分所有法に理事会、管理組合という言葉がなく、一般的に管理組合・理事会方式で行っているところが多いが、それは区分所有の 1 つのやり方に過ぎないという認識が必要だと思う。
- ・ その上で、ノンファミリー型マンションといわれるリゾート型、投資型、ほとんど賃貸してしまったマンション、それから超高層マンションについては、最初から分譲する必要性は全くなく、そういうところで分譲マンションになってしまったものは、必然的に第三者管理になっていくと思う。
- ・ その時の問題としては、管理会社が管理者であるということ。分譲会社と話をするのは管理者であり、管理者の対応が遅いので住民に不満が溜まるという状況にある。
- ・ ファミリー型マンションについては、合意形成による管理組合・理事会方式が望ましいと思う。
- ・ 加えて、監事の役割が疎かになっているのは、問題だと思っている。
- ・ 現在、多くのマンションで監事は総会時に「問題なし」という印を押すだけの役割となっているが、本来的には管理組合の運営の監査とお金の監査の二つの役割がある。
- ・ 合意形成にもっていくには、監事が日頃から管理組合の運営状況についてチェック機能を果たせる管理組合でなくてはならないし、チェックできる監事でなければならない。
- ・ 今後、管理者と監事の問題が大きくなるのではないかと認識している。

谷垣氏

- ・ 第三者管理の問題については田村氏と同意見で、ポイントは、今のマンション管理は国交省が国会答弁しているように、基本的には住民自治であるということ。
- ・ ノンファミリー型マンションというのは、ほとんど住民がいない。したがって、第三者管理というのにも必要かと思う。
- ・ ファミリー型マンションのように住民がきちんと住んでいるところで、第三者管理を行うと住民自治が崩れることになると思う。

議論 2：次第 5 当日参加者からの意見に基づく意見交換会

檜谷委員長

- ・ 時間の関係で、全ての意見を紹介することはできないが、いくつか紹介する中で意見交換会を進めていきたい。

フロア A

- ・ 既存マンション等売買の重要事項説明は平成 13 年に一部改正で、区分所有建物の場合、計画修繕費用、管理費、滞納金等を説明事項として追加されましたが、「マンションみらいネッ

ト」の管理情報が余り反映されていません、また、マンション価格査定の中には一部管理組合活動項目がありますが、もっとマンション管理に対して別項目として評価を大きくできないでしょうか。そのため、マンションみらいネットに対して区分所有者の関心がもうひとつのようです。

- ・ 新築マンション購入時（契約時、入居時、入居1年程等）に区分所有者に対して、マンション管理に対する説明会をマンション管理士を活用してできないでしょうか。

天野氏

- ・ 今のマーケットの中で、買い手が管理情報について教えて欲しいという機運はまだ少ないし、それについては不動産業者側にも責任があり、マンション管理の仕組みについてうまく説明できる営業担当者が少ないというのも実情である。
- ・ みらいネットについては、情報の収集量が莫大であり、逆に利用しにくく、もう少しエッセンスを提供できるようにしたいと考えている。
- ・ 築年数が20年、30年を越えるとほとんどの方が管理に関心が向くというのも事実としてある。また、築年数が経過したマンションであっても中古流通市場で出回っており、管理のよい循環を生み出したいと思っている。
- ・ 新築マンションに対する区分所有者への説明も不十分であるが、できれば入居後に、管理組合に対してオリエンテーションを開くことが重要だと思っている。

檜谷委員長

- ・ 関連する質問として、京都市ではマンションの所在一覧を公表していないという意見や、住宅履歴の充実という意見もいただいている。
- ・ どのような情報を公開するか検討が必要なところだと思っている。

田村氏

- ・ 竣工図書があればよいことになっているが、竣工図書が間違っているケースを多々経験している。また、竣工図書を誰もチェックしておらず、竣工後に工事監理者が所有者に対して説明する機会もない。
- ・ ただし、何でも書類があればよいということではなく、情報は、聞きたい人が聞きたい情報を得られるようにすることが必要である。

天野氏

- ・ マンションの一覧については、京都マンションデータバンクにほぼ全て掲載されている。
- ・ 新たな試みとして管理情報のエッセンスを掲載しようとしている。

フロアB

- ・ 新景観政策による既存不適格マンションと、新景観政策以外の原因による既存不適格マンションを区別する必要があるのではないか。

田村氏

- ・ 京都市内のマンションは昭和 40 年代の後半にできた容積率、北側斜線制限によって既存不適格となっている建物が数多く生まれている。それを御存知でないだけである。
- ・ ただし、これは天野氏がおっしゃったように、重要事項説明の中で、既存不適格である旨が説明されているはずであり、今まで、誰も気にしていなかったというのが実情ではないか。
- ・ 区分して考える必要があるとの御意見だが、逆に言えば、なぜ区分する必要があるのかという思いである。
- ・ 既存不適格は既に数多くあり、それに今回の新景観政策によって既存不適格となったものが加わったという認識である。

天野氏

- ・ 重要事項説明書に既存不適格と記載する時に、説明ができる既存不適格と今回の新景観政策のように説明しにくいものがある。
- ・ 今回の新景観政策はインパクトのあることで、購入者が遠慮するケースがあった。つまり、建て替えや将来の資産価値についてどうなるのか説明に窮する場面があった。
- ・ マーケットの現状からすると、これまでの既存不適格と同様に扱うことはできない。

フロア B

- ・ 質問理由としては、居住者は、高さ制限が変わるということで、上層階に住む方が出て行かれるだけで、低層階に住む方は関係ないという感覚である。
- ・ そのため、いざ建て替えるという状況になって紛争的なものが起こりうると考えており、それを防ぐための手立てを考える上でも区分した方がよいのではないかという意見である。

檜谷委員長

- ・ 小規模マンション同士で交流を進めていってはどうかという御提言があったが、今、実践されている内容について、フロアからご紹介していただけるということなので、お願いしたい。

フロア C

- ・ 一昨年、居住者の高齢化と建物の高経年化という二つの老いをテーマとしたシンポジウムを行った。
- ・ その時にお話をいただいたマンションは成功している例を示したいということで比較的大規模なところを扱ったため、小規模のマンションはどうしたらよいのかという意見を多数いただいた。その後、昨年、小規模マンション懇談会を設けて、50 戸以下の小規模マンションがどのようにネットワークを組めばよいのか議論している。
- ・ 出席されているマンションの中には、大規模修繕が済んだ場合でも積立金が 1000 万残せるようにしているなど成功事例もある。それらを聞きながら積極的に活動し、啓発を行っている。
- ・ 色々と情報交換をする中で、管理の合理化を目指す動きがあり、日常的な設備管理についてパートナー企業と一緒に行うことで、スケールメリットを生み出したり、管理についてのもめごとの多いマンションに対しては、うまく管理されているマンション居住者の方が一緒になって話を伺ったりしている。

- ・ また、予防的な管理の推進ということで、小規模マンション同士で、一緒に管理状況を確認することも行っている。

檜谷委員長

- ・ マンション問題の専門家である〇〇氏から、マンションの紛争解決についてADR（裁判外紛争解決手続）の活用について検討してはどうかとの意見をいただいているので、御紹介いただきたい。

フロアD

- ・ マンションが老年化するにつれて、管理に対する紛争が増えている。特に目立つのは、居住者間、あるいは管理組合の役員と居住者との間の争いである。
- ・ 裁判によると名誉毀損の損害賠償請求訴訟という形態にならざるを得ないが、そうではなく話し合いによる解決が一番望ましい。
- ・ しかし、現状では管理組合の役員と居住者が話し合う場がなく、また仲裁役がいない状況である。例えば、民間団体が間に入るケースもあるが、裁判外紛争解決手段として制度的にADRが機能すれば望ましいのではないかと考えている。
- ・ 既に福岡では、福岡マンション管理組合連合会がADRの認証を受けており、大阪でも動きはある。しかし、ADRはお金になるものではない。かなりボランティア的に行わなければならない、民間で行うのは厳しい。また、信用という面を考えると自治体が核となることが望ましい。
- ・ 自治体が動くことは難しいかもしれないが、器作りをするということは、市の事業として行ってもよいのではないかと。
- ・ また、マンションのディベロッパーに対して、将来の紛争処理のために拠出金を出してもらって、基金をつくることを促してもよいのではないかと。
- ・ なお、マンションの個別情報の公開について述べると、マンションは公共財であるということがいわれているが、それならば、それについての情報は公開されるべきだと考えられる。
- ・ 法律的には、マンション管理組合に関する情報は、個人情報保護法の範疇外と考えられる。法律的に問題になるとすれば、名誉毀損に当たるか、あるいはマンションの財産に対する損害ということになるかと思う。
- ・ マンション管理に関して、悪い情報も公開されるべきとなれば、そうした情報が公開されることが財産損害と言われても十分に正当性を主張できると考えている。
- ・ 管理に関する情報は当然に公開されるべきである、という前提に立った世論形成が必要ではないか。

以上 議論終了