

これまでの住宅審議会における審議の概要**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か。
- 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か。
- 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。

住宅審議会第1回分譲マンション小委員会における審議の概要

【分譲マンションにおける公的関与について】

- 区分所有法をそのまま読めば、管理組合に共同管理の義務はあることになるが、実態としてこの管理義務があまり機能していない可能性がある。共同管理の義務を果たすということが大原則として、それが成り立たないときにどういう関与のあり方があるかを検討する必要がある。
- 分譲マンションの管理は、一人ひとりの自己責任と言える場合と、そうでない場合があるように思う。自分以外の区分所有者の問題が自分の財産に影響することがあるので、一人ひとりがいくら分かっ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な。
- 区分所有権が法に規定されているという点については、財産権そのものが法律によって作り出されたものであるもので、その点では戸建て住宅と性質は変わらない。
しかし、区分所有建物の管理をお互いに知らない者同士が行うことに、制度に内在する困難があるならば、紛争解決に行政が介入するというのは正当化されるのではないかな。
- 共同で意思決定することに起因する難しさがあるが、これは密集市街地についても同じことが言えるのではないかな。マンションでは区分所有法という枠組みで対処しようとしているが、なかなか無理があって、最悪な状況に陥らないように予防的に介入しなければならない状況がある、ということではないかな。
- 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過があって、行政もそれを支援、促進してきた。従って、共同化による課題があれば、その課題に対して関与していく妥当性があるのではないかな。
- 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をフォローするという視点もあると思う。
- 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ら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。これは住教育の課題である。
- マンションは新しい都市コミュニティの形成に寄与できる可能性がある。居住者のコミュニティをつくることで、よい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面があるのではないかな。
- 建て替えについては5分の4の決議があればできるが、これはある種の収用権限を持っていることになる。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り、より上位にいる行政が何らかの指導、監督、助言を行うことも考えられる。

【施策の方向性について】

- 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。
- 中古マンションを不動産業者が売る場合に、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。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。
- 不動産業者や管理組合から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よいか、という点は知恵の出しどころだろう。例えば、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そうな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。
- 京都市内には専門性を持った団体がいろいろあり、京都市の施策に賛同した活動に対してオーソライズするという手もある。ただし、オーソライズすると監視もしなければならなくなり、行政の負担が増えることになるかもしれない。
- 今回の景観政策における高さ規制で、建て替えが困難な状況に市政として方針を切っている。そうすると、修繕や改修という方向で考えなくてはならない。
- 京都の集住のモデルといった、誘導型のビジョンを示せたらよいのではないか。
- 区分所有関係の解消ということも可能性としてある。