

第3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2月9日（月） 午後2時～午後4時

場所：京都市役所寺町第1会議室

次第

- 1 開会
- 2 議事
(1) 分譲マンション対策について
(報告骨子(案)について)
- 3 その他(次回の開催日程について)
- 4 閉会

議事 (1) 分譲マンション対策について

【前回小委員会及び審議経過について】

事務局(資料①～③説明)

檜谷委員長

- ・ 審議経過を報告いただいた。まずは、前回の委員会で各種団体から御提言いただいた内容についての感想からお聞きしたい。
- ・ いくつか新しい提案もいただいているし、景観問題と関わって既存不適格の問題に懸念を抱いている方が多いことなどが分かった。

平田委員

- ・ それぞれの立場から御提言をいただいたと思う。
- ・ マンション管理の主体は居住者の方であるというのが、今の区分所有法の基本となっている。
- ・ その中で、マンション管理士会の方も分譲時の供給する時点での住教育の必要性をいっておられた。
- ・ マンションが高齢化してきている中で、通常管理だけでなく、大規模修繕の手法や建替えの手続、合意形成方法など、どういうステップで進めるのか、居住者の方に知ってもらう場が必要ではないか。

檜谷委員長

- ・ マンション管理主体となる居住者の方により詳しい情報、機会を提供してはという御指摘があった。分譲時だけでなく、築後10年、15年という経過の中で何かできないか、ということかと思う。

野田委員

- ・ 二点感じたことがある。一点目は、管理組合の情報開示についてである。積み立ての状況や日々の管理、修繕費などだが、前回の委員会では、情報を出してもらえない場合もあるとのことだった。
- ・ これについては、「公共的な情報で有り出すような雰囲気を作ることが重要」との意見もあったが、そのためにも公的な仕組みをつくって開示を促す必要があるだろう。一般的なかたちでの啓発では限界があるのではないか。

- ・ 二点目は、マンション管理について住む側の教育も必要だと思うが、マンション購入者はそれ以前に販売側と話をする。販売側の知識水準や問題意識を深めていくことが大事なのではないか。

佐藤委員

- ・ 皆さんがおっしゃられたことは、相互には矛盾していないという印象を持った。
- ・ 基本的に、長期にわたって耐えうるようなマンションを維持していくための施策を様々な視点から述べられていた。
- ・ 運営側に対する意見として、重要な当事者であるディベロッパーの意見がなかった。マンションを作って販売する側の意見、あるいはディベロッパーに対するこちら側から提案する場がなければ、いくら、建って、分譲されて、住まわれたものに対して手を加えたとしても最初の部分の設計や管理組合の立ち上げ方という部分について、なかなか手が届かないし、意見交換できない。
- ・ それから、何点か現状の枠組の中での新しい仕組みを考えたものがあった。例えば、複数の管理組合が共同で大規模修繕をしたり、組合の運営を複数で行ったり、そもそも管理組合だけで運営することが限界に近いところでは、様々な外部の専門家と協働でしながらという事例があった。
- ・ その一方で、集合住宅を、区分所有法にもとづいて供給していくことに制度的に限界がある気がした。つまり、今の区分所有法を続ける限り、問題は日々発生し続ける気がして、今回の後の議論にも出てくる新しい集合住宅モデルについて検討する必要があるだろう。
- ・ この作業は、長期に、都市の社会資本を整備していくということにつながっていくので、非常に慎重に進めていくべきだが、行政としても分譲マンション対策について、今のものを変えるものを積み上げて考えてよいのではないか。

檜谷委員長

- ・ 区分所有法についての御指摘はかなり大きな課題だといえる。区分所有法の抱える問題に対して、新しく仕組みを考えるということか。

佐藤委員

- ・ 現状の制度で改善すべきは改善したらよい。その一方で、長期的には新しく考えることも大事なのではないか。

高田委員

- ・ 専門家の方々からいただいた提言については、同感できるものが多く、相互に共通するものであり積極的に検討していくべきだと思った。
- ・ 新景観政策との関係の中で、マンションの支援という議論があるが、この点についてはもう少し具体的な議論をすべきだろう。
- ・ これについては、マンションの公共性の問題をもう少し掘り下げて、そこを手がかりに議論を進めたいと思う。大きな枠組としては二つある。
- ・ 一つは、既存マンションの資産価値を維持させる、向上させることを含んだ、個々のマンションの管理について、基本的にはその居住者や所有者が行うことになるが、特に区分所有の場合、管理の仕組みが複雑で、これを支援するということがある。
- ・ その時に、ただ物理的な維持ではなく、経営的な視点を含めた管理が必要である。こういう

話となると、管理がますます高度化してくるので、そこに専門家の参加が必要不可欠となる。

- ・ 資産価値については、経済的側面と居住の側面が対比的によく捉えられるが、必ずしもそうは思っていない。資産価値を上げる、維持するというのは、そこに所有者、居住者の価値というだけでなく、第三者から見た価値を考慮するということでもある。
- ・ つまり、他者から見た価値を考慮した管理というのが、経営的な管理ということになるかどうかと思う。
- ・ そういう視点を含めた、都市の中の構造物としての、生活空間としてのマンションのあり方を議論していかななくてはならないと思う。そういう問題を踏まえた管理を促進していくための様々な施策が大事になるだろうし、そのこと自体にマンションの公共性の反映がある。
- ・ もう一つは、地域の構成員としてマンションをどのように考えるか、ということがある。
- ・ これについては、地域のまちづくりに管理の問題をどのように関連付けるか、例えば、景観というのは地域の中で町並みの議論として出てきているわけであり、そこにマンションの維持・管理の問題も関係してくるわけだから、まちづくりに参加する手がかりをつかんで、しっかりと議論に参加できる仕組みや支援を行っていくという議論が必要である。
- ・ マンションと地域社会との関係については、これまでに積極的に活動してきた事例がないわけではない。しかし、一般的には少なく、そこに支援の必要性があるだろう。
- ・ それから、区分所有法の問題とそれに付随する多様な管理の問題については、元々、区分所有法が出来る以前からマンションがあつて、法は後追的に整備されており、住民の方が管理を皆ですするという、まちづくり的にマンションを管理する日本独特の仕組みとなっている。その仕組みで上手くいっているところもあれば、そうでないところも現実にはたくさんある。
- ・ 京都だけに限定すれば、物理的な条件がある。例えば、タワーマンションはないので、国全体で議論が行われている新管理者の方式が当てはまるマンションがあるかといえ、そういうわけではない。ただし、社会の仕組みとしては、色々な管理方式を検討することは重要である。
- ・ 区分所有については、元々、相当疑問を持っており、むしろ、日本型リースホールドと言われるようなシステムの普及が必要であると考えている。残念ながら、社会はそういう方向に向いてはいない。しかし、そういう考え方が一部取り入れられた住宅供給が少し出てきており、今の社会で可能性がないわけではない。
- ・ 区分所有にもとづく管理方法を今後とも続ける必要性はないし、別の管理システムに転換するということも可能性としてはある。
- ・ これは研究課題として考える必要があるが、我々は京都の議論をしているわけなので、京都の地域性を踏まえた管理システムがあつてもよい。京都の地域性の議論から、国全体の議論に反映させていくことが必要だろう。

檜谷委員長

- ・ 大きく三点のポイントがあつたかと思う。一点目は、資産価値の問題について、経営的視点からどのように管理力を高めていくか、ということと関わるが、第三者からみた価値を作る上での資産価値を維持することの重要性。二点目に、地域に開かれたマンションのあり方というポイントがあり、小規模マンションの連携ということも含めて、まちづくりとしてのマンションのあり方。三点目に、管理の仕組みを行政の立場から考えては、ということで、京

都のコンテキストに合わせた新しい管理のあり方について、長期的に考えて、発信していくということであった。

- ・ 以上の点は、これから検討する具体的な提言の骨子に関係してくるので、そこで議論を深めていきたい。
- ・ 新しい仕組みについて、例えば、預託金という仕組みで長期修繕に対応していくというポジティブな意見が多数聞かれた。今後、公的に支援することで、そういう仕組みが上手く機能するように考えられないか。
- ・ 住民自治による管理を行うのであればもう少し円滑に管理が行えるよう、居住者に対して情報提供する仕組みについても、検討の余地があると言えるだろう。

【報告骨子（案）について】

事務局（資料④説明）

檜谷委員長

- ・ 骨子案の2頁目以降の内容から、それぞれの項目、整理の方法などでもよいので、御意見をいただければと思う。
- ・ 京都の場合は、マンション管理に関する問題が、まだそれほど顕在的に現れていないということで、予防的な取組みについて中長期的な方向性も含めて記述されている。具体的などころでは、ディベロッパーの責務についても言及されている。

佐藤委員

- ・ 「(5) それぞれの主体の責務」の中で、それぞれの主体ごとに、「必要」、「重要」、「大切」という言葉が使われているが、何か重み付けの違いなどがあるのか。
- ・ 「(4) 施策を検討する上での基本的な考え方」の中に、長期間耐えうる良質なストックとして維持していく、ということを入れてはどうか。
- ・ 全体の構成だが、「基本的な考え方」の次に「それぞれの主体の責務」がくるのは違和感がある。「考え方」の後に「施策」を出して、それぞれの主体ごとに「責務」を記述する方が分かりやすいのではないか。
- ・ 「責務」に加えて、期待や促進、誘導ということを書き込むならば、責務という言葉ではなく、「各主体にお願いしたいこと」というような書き方がよいのではないか。
- ・ 各主体単独で解決できる内容が見えなくなってきており、各主体間のネットワークを誘導したり、誘発したりすることが必要だと思う。従って、主体割りしていくのは分かりやすいが、ネットワークという話があるならば、施策イメージがあって、それに対して各主体に求められる役割が記述されている方がよい。

檜谷委員長

- ・ 良質なストックを構築していくことは住宅政策の柱であり、そのために分譲マンションの場合はどうするかを加えるべき、ということである。

野田委員

- ・ 目的があって、各主体の責務があって、具体的な施策があるという全体の構成については、法令等の構成としては一般的であり、また行政の他の報告等を踏襲したものだと思われる。
- ・ 主体についてだが、「(6) 具体的な施策」の中に、「地域のまちづくりに貢献できるものとな

るように…」とあり、参考資料では町内会との関係が問題となっているとある。

- ・ そうすると、マンションをまちづくりの一環として受け入れる、あるいはマンションをまちづくりに貢献できるようにするという話の中では、マンションが建つ、建っている付近の住民も、否応なく、巻き込まれるという形であっても、関係者となる。
- ・ 付近住民は巻き込まれるわけだが、現実にマンションが社会的に存在していて、多く使われている以上、地域住民が負担すべき役割というものがあるのではないか。
- ・ というのも、マンションでも町内会との関係は色々ある。全く没交渉の所もあれば、町内会に役員を出している所もある。個人的に知っている範囲であれば、建設時の反対運動のあり方や、建設時に町内会がどれだけ強力でディベロッパーと話をしたかというのは、後々の関係に影響してくるものがあると思う。そうであれば、マンション居住者に何がしかの役割を担ってもらおうとするならば、否応なく、地元側でやるべきこともあるだろう。
- ・ 「付近住民に期待されること」として項目としてあげた方がよいと思う。

檜谷委員長

- ・ 主体の責務の部分に、付近住民または町内会という項目を立ててはどうか、ということである。

高田委員

- ・ マンションの影響は町内会で収まるものではなく、もう少し重層的な面がある。しかし、それはまちづくり活動全てにいえることである。

檜谷委員長

- ・ 平田委員から情報提供の必要性についてご意見をいただいたが、案の中では、項目立てされていない。それは、京都市ではこれまで色々な取り組みをされてきているから、というふう理解をしているのだが、この点について御意見をいただきたい。

平田委員

- ・ 高経年マンションが増えてきたということに対しては、京都市は、例えば要支援マンションの調査をされたり、専門家を派遣したりということで、かなり対応されてきていると思う。しかし、そういう状況になっているということが居住者の方に対してどれだけ伝わっているのか。
- ・ おそらく管理組合の方々は、大規模修繕等に関して非常に悩んでおられて、専門家のアドバイスや行政への支援を求めている状況だと思われる。ただ、居住者の方は具体的な建て替えや大規模修繕についての手立てについて、あまり知られていないのではないか。もう少し、一人一人の居住者の方に意識を持ってもらう施策が必要ではないか。

檜谷委員長

- ・ 例えば、それを地域のまちづくりという項目との関連で言えば、出前講座的に入っていくことも考えられる。

平田委員

- ・ 例えば、既存不適格のマンションを建て替えていく際の一つの方法として、周辺の住宅も取り込んだ形での共同建て替えのようなやり方もある。そういうことを計画するのであれば、マンションだけの問題ではなく、その地域全体の問題となってくる。そのマンションで計画される緑の空間や集会所というのは、地域のコミュニティの核となる空間と思う。

- ・ それを地域として、どういう集会所であれば使いやすくなるのか、あるいは、どういう緑の空間、児童公園であれば子ども達が使いやすいとか、そういう計画への参加を通して地域の問題に対してマンションの建て替えということが考えていけるのではないかと。
- ・ マンションだけの問題ではなく、地域の改善ということも含めて考えることができるだろう。

佐藤委員

- ・ 経営的な観点を入れることが必要との意見があったが、マンション居住者はマンションという共有財産を持ち、管理組合はそれを維持・管理する組織であって、ある種の会社組織ともいえる。それが本当に事業を成り立たせることが出来るのかというのは重要なことである。
- ・ 普通の会社であれば、損益分岐計算等で将来を見据えて収支を考えていく。しかし、マンション管理について、実際の年齢構成者や地域の資産価値の長期的な展望、あるいは実際に必要な大規模修繕の費用がどれほどかかるのか、シミュレーションできているかということ、若干疑問に感じるところがある。
- ・ 非常に合理的なシミュレーションを行い、実際に自分の身に降りかかってくることとして、資産価値がどれだけ下がるのか、あるいは維持するためにどれだけ注ぎ込まなければならないのか、数字として見えてくるものがあれば危機意識が生まれると思う。

檜谷委員長

- ・ 色々な取り組みをされている管理組合だと、経営的な観点も含めて取り組まれていることを学んだが、それは少数であろう。従って、京都市が方向付けすれば、全てができるというわけではない。
- ・ ただ少なくとも、経営的観点で維持可能性を高めていくというのは重要である。
- ・ 行政施策として考える場合は、住生活が維持可能ということになるかと思う。

佐藤委員

- ・ 実際に行うとすれば、コストもかかるし、専門的な知識も労力も必要となる。その部分に予算を裂けないということであれば、民間でということになる。

檜谷委員長

- ・ 経営的観点を具体的に京都市の施策として取り入れた場合、どのような可能性があるか。

高田委員

- ・ 実際のマンション管理において預かっているお金は高額であり、事実として経営しているということをもう少し考える必要がある。
- ・ 地域のまちづくりとの関係で思うのは、例えば、高齢化が進むマンションで、高齢化対応するという話がある。ところが、これを進めていくと、今の居住者、高齢者にとって住みやすいマンションとなるが、若い人にとって魅力ある、住みやすいマンションであるかということ、必ずしもそういうわけではない。やはり、若い人に入居して欲しければ、若い人に入ってもらう条件を整えることが必要となる。
- ・ その際、居住者に若い人がいるから、それに合わせるというのではなく、マンションの年齢構成として、どういう方向が望ましいかという議論を踏まえて考える必要がある。
- ・ 実際に、色々なところで議論されているが、その経験が必ずしも継承されているわけではなく、依然として問題が続いている。
- ・ もう一つ、元々、町家がたくさん残っている地域では、この地域が将来どのようなまちとな

るかというのは、新景観政策ができたことで、余計にイメージしやすくなっている。

- そのため、仮にそこにマンションがあったとしても、マンションの振舞い方や役割というのが、例えば、町家街区にあるマンションは景観的にはプラスに働いていなくても、年齢構成でいうと若い人がいて、地域の世帯分離のニーズを受け止めるという議論ができる。また、この景観を守りながら管理をどうしていくか等の議論もできる。
- 一方で、既にオフィスやマンションがかなり建ち並ぶところでは、新景観政策の中で高さ規制が厳しくなっただけで、まちの将来像についてその抛りどころがなく、そもそも将来像を描いたとしても魅力的かということそういうわけでもなく、議論しにくい状況がある。
- そこを乗り越えていかないと、京都の景観問題は解決しないし、根付いていかない。そういう、将来像を議論することが重要であり、その際、あらゆる住宅形式の居住者の方が参加して、議論できる場がないと、なかなか経営目標が立たないことになる。
- いずれにしても、あらゆるところで連携していくことが重要となる。参考事例として紹介されていることが、京都でもできれば良い。しかし、直ぐに立ち上げることが難しいのであれば、既存の管理組合の組織があるので、それらを活用して、ネットワーク化を進め、もう少し情報が流れる仕組みが大事である。
- また、先進的な活動をしている地域や管理組合は、どんどん勉強されて、いろいろな行動をされて、水準も高くなっていくが、それが周りに広がるかということそういうわけでない。その中で、参考事例として紹介されている大阪の仕組みは上手く行っていると思う。同じことを継続的に行っており、誰が、どのタイミングで入ってきても議論に参加できる仕組みとなっており、持続可能性がある。

檜谷委員長

- マンション居住者の方に、経営的な観点を考えてもらう必要性をどのように伝えるか工夫が必要、ということと、地域との関係性で戦略を持って望む、ということで、実際的には色々なことが急激に変化するなかで、中長期的な戦略を持つことは非常に難しい話である。したがって、マンションというよりも地域単位で取組む必要があるということかと思う。

高田委員

- 要支援マンションの定義について、本来、要支援マンションというのは、ある要件を決めてマンションを区別するためにあるわけではなく、要支援という限りは支援が必要であり、支援の仕組みを考えるために設けられていると思う。
- ただ、例えば管理規約が無い場合、無いことが問題ではなく、作ろうとしても作れない状況がある場合に支援の必要が出てくるわけで、この条件を満たしたから要支援ということではない。その可能性についてチェックするためにある。
- 一番の問題は改善困難な要因が何かということで、そこをどうすれば解決できるかという点が支援の議論となる。定義どうこうを表に出しすぎても、報告として読んだ場合に本質的な議論がされていないように感じられる。支援のあり方について議論されるべきである。

檜谷委員長

- 調査対象を決めるための条件として設けてあるものだと思う。

高田委員

- 要支援の可能性のあるマンションと表現すべきだろう。

檜谷委員長

- ・ どういうものが要支援かといった場合に、管理がきちんとなされていないということもあるが、建物として非常に傷みが激しい、エレベーターが作動しない等のハード面の問題と空き家や賃貸化が進んでいるや、高齢化等のソフト面の問題がある。
- ・ それらを総合的に見た場合に、条件が重なり要支援マンションとなるのだろうが、それを捉える一番分かりやすい指標の開発が課題としてある。

佐藤委員

- ・ 要支援状態から先にどこに落ち着くのか。例えば、管理組合が立ち直り、修繕積立金が集まって、長期優良ストック化していく可能性があるものをイメージするのか、あるいはそうでないものもイメージして考えるのか。
- ・ 要支援マンションへの支援の中身について、管理組合が円滑に運営されるように住民自治能力を高めていく支援が必要である、との意見もあったが、そのようなマンションの支援を考えるのか、あるいは、このままでは建物も持たない、組合も立ち上がらないというマンションの支援を考えていくのか。これから10年後、20年後、30年後に京都市内にどういった分譲マンションが残っていくのかをイメージしながら、先読みして支援を考えることが大切ではないか。
- ・ 施策の割り振り、少ないコストでどう有効に支援していくかが大切だろう。

檜谷委員長

- ・ 現時点では、本当に立ち行かない大変なマンションはそれほどないという認識であり、そうならないように予防的な措置をまずは行うということかと思う。
- ・ ただ、10年、20年と時間が経過した時に、何もしなければ立ち行かないマンションも現れる可能性もあり、試して駄目なこともあるかもしれないが、そういうことも含めて、ここで議論しておくことが、委員会に問われているのだろう。
- ・ 中長期的な課題を念頭においた場合に、今後の管理のあり方も含めて、区分所有法に頼らない方向性について、どのようなことが考えられるのか。本当に立ち行かなくなった場合に、今の区分所有法の体制で立て直すのは難しいだろう。

高田委員

- ・ 佐藤委員がおっしゃられたことは、会社で例えるならば会社更生法のような話だと思う。

野田委員

- ・ イメージとしては、自治能力の回復で何とかできるものは、それに向けて支援、回復が見込めないものはどこかで無くしてしまう、ということかと思う。
- ・ ただ、制度論として具体的に考えた場合に、現に建っているマンションで、オーナーの所在がつかめないという場合に、行政が物理的にその建物を取り壊してしまうなどの手段をとることは難しいので、この点は課題となる。行政が所有者を全て突き止めて、所有権を買取るということをするのであれば話は別だろう。
- ・ 今後、高齢者世帯が暮らしていて、どちらも亡くなったという場合、区分所有権は相続されるので、そうなるとう所在が分からなくなる。現に、そういう事例もあるのだろう。

檜谷委員長

- ・ 今は管理組合の中で色々と苦労し、手を尽くされているところと、放置されているところが

ある。

野田委員

- ・ 大規模マンションならばまだしも、小規模マンションで起きたら、突き止めることはできない。

檜谷委員長

- ・ 課題として、その点も盛り込みたいと思う。

佐藤委員

- ・ 予防的というのは、自治能力を高めるための支援であり、管理組合だけではできない部分の支援を手厚くするという点で、その時には、組合は当事者として主体の責務は大きいですが、それだけでなく、入居時の説明や入居後の教育から、行政の支援まで、自治能力を高めていくサポートネットワークをどのように構築していくかが課題の中心となるだろう。

檜谷委員長

- ・ 今日の資料の具体的施策の二つ目が、おそらく当てはまる部分かと思う。
- ・ 連携の必要性と情報開示のつなぎの部分をもう少し強調してはどうか。

佐藤委員

- ・ 行間を読み込むと、今、委員長がおっしゃったことが書いていないわけではない。もう少し素直に書いてもよいのではないか。

野田委員

- ・ 「〇分譲マンションの管理が機能不全に…」のところで、枠内をみると、実施可能性という点からは色々なものが入っている。意識啓発の強化は行えばよいが、預託金制度は制度設計が難しい面がある。それに対して、ADRについては実例もあるようだ。考えてみたら、管理組合の対立、管理組合と管理会社の対立から、管理組合が崩壊、分裂ということもあるわけで、項目としてもっと打ち出してもよいのではないか。

檜谷委員長

- ・ ADR を設けるためにも、どこが受け皿となるのか等の仕組づくりを考える必要がある。
- ・ 6 頁の「分譲マンションは…」のところで、利用権について記述があるが、この点についてはどうか。

高田委員

- ・ 今の時点で余り具体的に言える話ではない。野田委員が指摘したように、枠内の項目に、実現可能性のレベルに大きな差がある。
- ・ 預託金制度は、個人的にはできたらよいと思うが、具体的にどうしたらよいかということを今すぐ書き込むことはできなくて、かなり研究が必要である。

平田委員

- ・ 6 頁の「特に高経年マンション…」に関して、シンポジウムで、高経年マンションや賃貸化が進んだマンションにおいて、例えば、居住者の方でも役員となれるように規約を拡大解釈して運用している等の工夫されている事例が報告されていた。このような事例を、困っているマンションに対して、工夫された管理のやり方ということで提案できるのではないか。

檜谷委員長

- ・ 幾つかマンション支援の経験を蓄積された団体があるので、それをもう少し幅広い方が学べ

る取組みがあってもよい，ということである。

- ・ 現段階では，施策については並列した形で記述されているが，いかがか。

佐藤委員

- ・ 「(6) 具体的な施策」の各項目は，順不同であり，特に優先順位があるわけではないのか。
- ・ 6 頁の各項目は中長期的な課題という印象を持った。

高田委員

- ・ 二番目の項目については，もう少し施策として何をするのか，具体化されないといけない。趣旨だけが主張されており，検討が必要である。

佐藤委員

- ・ これまで京都市が実際に行ってきた施策と比較すると，一番目の項目は既に実施されているもの，三番目の項目は調査・検討するというもの，そうすると，二番目の項目が，今回，新しく報告するものだと思うが，もう少し具体的なイメージを加えた方がよい。
- ・ 例えば，どういうふうに連携を強化していくか，という場合に，住民の自治を支援するような専門家を育成する仕組みを作ってはどうかという意見があった。NPO やマンション管理士にどういう役割を担ってもらうか，というよりも，もう少し行政の側から，そのような研修制度を設ける，ということを示すのも一つのやり方である。
- ・ 先ほどの議論からいえば，管理組合を活性化させる部分の役割が中心となる課題の一つとしてあって，そのために色々な連携や行政の支援も行っていくという方向性を明確にすることである。

檜谷委員長

- ・ 研修制度を充実するという場合に具体的に考えられることを記述するということか。

佐藤委員

- ・ 個別にされている講習会等の情報を多くの方が参加できるように共有していくことと，共催等をしていくということである。

檜谷委員長

- ・ 連携ということが，もっと具体の施策に落とし込んだ場合に何ができるかということである。

野田委員

- ・ 意識啓発の強化というのは，特に購入者や業者に対することは，まずは行政ができることが大きいと思う。
- ・ 卑近の例を持ち出すと，マンション購入者が購入前に講習会を受けに行くということはおそらくないだろう。そうすると，そういう人々に，マンションについて知ってもらおうとする市での広報媒体等を使って，情報提供することなども考えられる。

檜谷委員長

- ・ 6 頁の二番目の項目については，かなり時間の経ったマンションをイメージしており，集中的に情報提供していく仕組みも必要であろう。
- ・ 情報提供という意味では，野田委員がおっしゃったシナリオのようなものが必要だと思う。

高田委員

- ・ ストックの情報が既存の統計ではほとんどない。特に，流通ということを考えると，どういふマンションが流通しているのか不明である。もう少し，ストックに関するデータをきちっ

と取り、継続的に把握する仕組みがないと施策の重みづけができない。

- ・ 住宅に関するデータは取ろうと思っても、なかなか取れないものが多いので、行政にできることとして、統計資料を作る前に、調査できるようにしなくてはならない。

檜谷委員長

- ・ おそらく登記上のデータと住宅の調査を組み合わせれば、かなりの内容は把握できると思う。
- ・ 京都の場合は景観政策との関わりもあって、建て替えではなく、長く活用し住み続けることが指向されると思う。何か京都という地域性を考えた御意見などはないか。

佐藤委員

- ・ 様々な施策によって既存不適格となる建物が生まれるわけで、そのような既存不適格に対して、一律に補償するということがほとんどなされてないのであれば、資産価値減少に対する直接的な補填は施策としては必要ないと思う。
- ・ ただ、明らかに不利益を被っているのも事実であり、何らかの策は必要だとは思う。
- ・ 一つ考えられることは、違う形での資産の上昇を目指すというものである。例えば、ある種の危機を利用して管理、維持、運営を円滑化することでマンションの価値を高めたり、建て替えシミュレーションを行い皆で議論をしたり、あるいは、マンションがより地域に根付いていくという形で、住みやすいよい物件となっていくということを模索する、というような、直接的でない支援は考えられる。

檜谷委員長

- ・ 行政としては、今あるものが良質なストックとして地域の中で存続してくような条件を工夫して作っていく、という御指摘である。

佐藤委員

- ・ 例えば、改修の方向を打ち出すことなどが考えられる。

高田委員

- ・ 新景観政策については、必ずしも正確に理解されていない現状がある。
- ・ 2003年に職住共存地区の新しい建築ルールが適用されており、実質的には20m以上のものは建てられなくなっている。今回の新景観政策で高さの規制は20mから15mに下がっているが、20mになった時点で、多くの既存不適格物件が生まれている。
- ・ 既存不適格という言葉の響きが誤解を生んでいる面もある。既存不適格というのは既得権を守るという意味で、例えば、マンションの隣でガレージを経営されている方は、職住共存地区内であれば15m以内の建物を建てることはできない。だが、マンション居住者の方はマンションが存続する限り、15mを超える部分について既得権として保護されている。そういうことが、既存不適格の直接的な意味であり、決して不利益を被っているわけではない。
- ・ ただし、そのような問題について、段階を追って伝えていく状況になく、全体として多くの方の居住不安を煽ったことには間違いない。
- ・ 手続的には合法的であったが、最終的な利害関係者への情報の伝わり方が、誤った情報のコントロールということも含めて、住宅政策として見た場合に、もっと正確な情報が伝わるような仕組みがあつてしかるべきだったと思う。
- ・ 短期間で、色々なレベルの話がいっせいに議論され、いっせいに決まってしまった、ということの内容というよりもやり方に問題があつたといえる。

- ・ 誤解にもとづく不安については、後追的になっても情報の発信は必要であろう。
- ・ その上で、施策として行うのは、単体のマンションの管理支援とまちづくりの参加の支援ということに落ち着いていくと思う。
- ・ その時に、マンションの公共性に関しては、区分所有者の方との協議も含めて議論しておく必要がある。例えば、6 頁の二番目の項目に「管理組合や管理会社、不動産業者等が…」とあるが、これを行おうとすると、個人の資産について情報を公開するということになるが、これに対しても同じような不安が当然ある。おそらく、多くのマンションに呼びかけても、絶対に決まらないのではないか。
- ・ 個人の資産についての情報開示はハードルが高く進まないと思うが、そこを乗り越えようとするとなかなか施策の進め方、手順をしっかりと検討していく必要がある。
- ・ 今回、何か施策を行う場合に、どのようにして情報を開示していくか、協議していくか、というプロセスの問題を組み込んでおければと思う。

檜谷委員長

- ・ 正確な知識を共有できる仕組みの必要である、という御指摘であった。
- ・ 次回は、今回の議論を踏まえた報告案について検討したい。

以上、議論終了