

分譲マンション小委員会報告骨子（案）

※これまでの審議を踏まえ、報告骨子（案）として以下の構成を提示するものです。

1 審議事項 分譲マンション対策について

2 報告内容

（１）経過

- 京都市における分譲マンションのストック数は約８万５千戸、住宅総数の１割以上を占めるまでになっており、都市居住の一形態としてしっかり定着している。
- 平成１３年８月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が施行され、京都市においてもこの動向にあわせて、住宅マスタープランにおいて「分譲マンションの管理支援」を８つの重点施策のひとつとして、相談事業や情報提供の充実を図ってきた。
- 京都市が分譲マンション管理支援事業を展開する中で、築年数が古いマンションや小規模のマンションにおいて、管理がうまくいかなくなるケースがあること、そして実際に管理が機能していない分譲マンションがあることがわかってきている。
- 平成１９年９月からの新景観政策に伴い、高さに係る既存不適格となる分譲マンションが増加した。
- 以上の状況を踏まえ、分譲マンションへの対応の在り方について、住宅審議会分譲マンション小委員会において審議を行う。

（２）京都市における分譲マンションを取り巻く現状と課題

- 高経年（築３０年以上）マンションが増加している。高経年マンションでは居住者の高齢化や賃貸化が進んでいる。
- 京都市には小規模（５０戸未満）マンションが多いが、集会室がない、理事会の開催頻度が少ないなど、管理運営に困難性を抱えている。
- 管理規約がない、管理費等を徴収していないなど、管理組合が機能していない「要支援マンション」が存在している。これらの「要支援マンション」に対しては、これまで管理組合を機能させるための集中的な情報提供を実施しており、その結果管理状況が好転した例もあるが、こうした情報提供だけでは管理状況が好転しないところが多い。
- 管理状況の向上のためには、流通における管理状況の評価が必要であるが、この評価に必要な管理組合や不動産業者等からの情報開示が不足している。
- 分譲マンションが良質なストックとして、既存の建物をできるだけ長く使い続けることができるよう、維持管理や改修にこれまで以上に取り組む必要がある。

(3) 分譲マンションへの対策を検討するうえでの共通認識

- 分譲マンションは都市居住の一形態として定着しており，その居住環境を良好なものに保つことは，単に市民の個人資産という面にとどまらず，分譲マンションが近隣に与える影響の大きさのために，都市環境や地域まちづくりの面からも重要である。
- 地域のまちづくりはその地域の居住者が主体となって取り組むべきものであるが，これは分譲マンションの居住者においても同様である。その地域の良好な居住環境の形成のためにも，分譲マンションが適切に維持管理されることが重要である。
- 分譲マンションが社会的に果たしてきた役割としては，以下のものが挙げられる。
 - ・良好な住宅ストックの形成（戸建て住宅と同様）
 - ・都市の不燃化など都市防災機能の向上
 - ・土地の有効利用，共同化
 - ・取得のしやすさによる，安定的な都市居住の選択肢の拡大
 - ・職住近接
- 分譲マンションには，以下の点で他の居住形態とは異なる側面を有している。
 - ・区分所有者が共同で管理する必要がある。
 - ・専有部分と共用部分の整理が単純でないなど，建築形態からくる管理の困難性がある。
 - ・規模が比較的大きいことにより，周辺の住環境に与える影響が大きい。
- 分譲マンションの維持管理においては，以下のような困難性を抱えている。
 - ・管理組合に共同管理の義務があるが，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り，一人ひとりが管理に精通していても問題が解決しない場合がある。
 - ・区分所有法は区分所有者が共同で意思決定することを予定しているが，実際には共同で意思決定することそのものが困難性を有している。

(4) 施策を検討するうえでの基本的な考え方【今回御審議いただく項目】

- 以上のような現状と課題，及び共通認識を踏まえて施策を検討することとなるが，その検討に当たっては，以下のことを基本的な考え方とすべきである。

予防的な措置を講じることで，分譲マンションの管理が機能不全に陥らないようにすることに重点をおくべきである。

(5) それぞれの主体の責務【今回御審議いただく項目】

ア 管理組合

分譲マンションの管理の主体はマンションの区分所有者で構成される管理組合である。管理組合は，適切な判断を行うためにマンション管理士や管理業者など

の専門家を活用しながら、自立的に運営を行うことが大切である。

また、分譲マンションの管理状況を資産価値のあるものとして評価されるためには、管理組合がその管理状況についての情報を積極的に開示していくことが肝要である。

さらに、周辺地域とのコミュニティ形成にも積極的に関わり、地域まちづくりに貢献するよう努めることが大切である。

イ 区分所有者等

区分所有者等は、管理組合を構成する一員としての役割を十分認識し、管理組合の運営に積極的に関わるとともに、区分所有者以外の居住者（同居人、賃借人等）に対しても分譲マンションの管理の重要性を認識させるよう、努めることが重要である。

また、周辺地域とのコミュニティ形成にも積極的に関わり、地域まちづくりに貢献するよう努めることが大切である。

ウ 管理業者

管理業者は、管理組合の最も身近な専門家として、委託業務を誠実に履行し、また不動産仲介業者等から情報の開示を求められたときは、管理組合と協議しながら、必要な情報を開示していくことが必要である。

エ 不動産仲介業者

不動産仲介業者は、仲介を行う分譲マンションの管理状況について得られた情報を購入希望者にできる限り伝達し、購入者が管理状況も含めて判断を行えるようにしていくことが重要である。

オ マンション開発業者（ディベロッパー）

マンション開発業者は、そのマンション建設時において、周辺地域と十分な協議を行い、建設する分譲マンションが地域のまちづくりに貢献できるものとなるよう努めることが大切である。

また、分譲時において、分譲マンションの管理運営についての情報を積極的に購入者に伝え、購入者が管理状況も含めて判断を行えるようにしていくことが重要である。

さらに、法令等を遵守し、管理組合設立後速やかに、管理組合に対して必要な情報の提供や文書の引継ぎを行うことが必要である。

カ 分譲マンションの管理に関わる専門家

(マンション管理士、建築士、弁護士、NPO法人など)

マンション管理士や建築士、弁護士など、分譲マンションの管理に関わる専門家や、マンション管理に関わるNPO法人等の団体は、管理組合運営の重要性を管理組合や分譲マンションの購入者などに対して積極的に情報発信するとともに、管理組合からの多様な相談に応じることができるよう必要な知識やノウハウを蓄積していくよう努めることが大切である。

キ 行政

行政は、分譲マンションの適切な維持管理をより円滑に推進するため、管理組合や分譲マンションに関わる専門家などが連携するための基盤を整備するとともに、適切な維持管理のあり方を示していくことが重要である。

また、管理組合が機能していない分譲マンションへの積極的な働きかけを推進していくことが必要である。

さらに、分譲マンションが周辺地域と調和し、地域まちづくりに貢献できるものとなるよう促していくことが必要である。

(6) 具体的な施策【今回御審議いただく項目】

○分譲マンションが周辺地域と調和し、地域のまちづくりに貢献できるものとなるよう促していく必要がある。また、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、という視点も大切である。

さらに、分譲マンションが良質なストックとして、また良好な景観の形成に寄与するものとなるよう、計画修繕や改修によって既存の建物をできるだけ長く使い続けるよう促していくことも重要であり、特に住宅としての基本的な性能を高めるための改修については、積極的に推進していくべきものである。

こうしたことを実現するためには、以下のような施策が考えられる。

- ・マンション内や周辺地域とのコミュニティ形成の円滑化の支援(専門家の派遣、相談体制の充実)
- ・「分譲マンション建て替え・大規模修繕アドバイザー派遣制度」の推進
- ・耐震改修・バリアフリー改修等に対する費用助成

○分譲マンションの管理をより良いものにしていくためには、行政や管理組合、不動産業者やNPO法人など、それぞれの主体がその責務を認識したうえで連携し、その特性に応じた役割を担うべきである。そのうえで、それぞれの主体が連携を図る最初の段階において、行政が関与することも、必要に応じて行っていかなければならない。

また、それぞれの主体が分譲マンションの管理状況を自発的に情報開示し、その情報が流通において評価されるための仕組みが必要である。

こうしたことを実現するためには、以下のような施策が考えられる。

- ・行政や管理組合、不動産業者やNPO法人などとの連携の強化(協定の締結等)
- ・管理組合や管理会社、不動産業者等による維持管理の状況の積極的な開示の促進と、維持管理の状況が流通において評価される仕組みの検討
- ・NPO法人等が行う分譲マンションの管理の適正化を推進する活動への支援

○管理組合が機能していない「要支援マンション」については、現状では各区分所有者の努力による管理組合の機能の回復に多大な労力がかかるため、問題が放置される傾向にある。このため、「要支援マンション」の定義を明確にしたうえで、より踏み込んだ措置を講じるべきである。

こうしたことを実現するためには、以下のような施策が考えられる。

- ・「要支援マンション」の更なる実態把握
 - * 「要支援マンション」
 - 高経年マンションのうち、「マンションの管理の適正化の推進に関する法

律」(平成13年8月施行)の施行前に建築されたもので、かつ以下の項目のいずれかを満たすもの

- ①管理規約がない
- ②総会又は理事会が開かれていない
- ③管理費又は計画修繕のための積立金を徴収していない
- ④大規模修繕工事を実施していない

- ・専門家の活用による、「要支援マンション」についての、自治能力の回復だけでなく、区分所有関係の整理も視野に入れたサポートの仕組みの検討

○特に高経年マンションや小規模マンション、賃貸化が進んだマンションといった、管理運営がうまくいかなる要素があるものについては、多様な管理のあり方を提示するなど、その特徴に応じた措置を講じるべきである。

こうしたことを実現するためには、以下のような施策が考えられる。

- ・高経年マンション、小規模マンションにおける管理のあり方(モデル)の検討
- ・管理組合や賃貸人(区分所有者)などにおける分譲マンションの賃貸化への対応を記したマニュアルの作成の検討
- ・複数マンションの連携による効率的な管理の仕組みの検討

○分譲マンションの管理が機能不全に陥らないよう、予防的な措置を講じていくためには、これまでの相談事業や情報提供に加えて、分譲マンションの管理についての相談に適切に対応できる環境を整備する必要がある。

こうしたことを実現するためには、以下のような施策が考えられる。

- ・将来の管理支援を受けるための預託金制度又は保険制度の可能性の検討
- ・紛争解決のためのADR(裁判外紛争解決手続)の活用促進の検討
- ・分譲マンションの購入者及び不動産業者への意識啓発の強化

○分譲マンションは、区分所有という形態をとっているために、区分所有者間において共同で意思決定を行わなければならないという、管理運営を行ううえでの困難性を抱えている。住宅戸数が充足した今、分譲マンションという区分所有形態以外の集合住宅の供給についても、検討しておくことが大切である。

こうしたことを実現するためには、以下のような施策が考えられる。

- ・区分所有権ではなく、利用権に基づく集合住宅供給のあり方の検討

(7) 付帯意見

○都市居住の一形態として定着していることについては、分譲マンションは戸建て住宅や賃貸集合住宅と変わらない。このため、他の施策との整合性や優先順位づけを図っていく必要がある。