

第4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3月25日（水）午後5時～午後7時

場所：職員会館かもがわ 3階 大多目的室

次第

1 開会

2 議事

(1) 分譲マンション対策について

- ・報告（案）について
- ・その他

3 閉会

議事（1）分譲マンション対策について

（事務局 資料②報告(案)説明）

<討議>

檜谷委員長

- ・ 報告案について大きな枠組みとして、両括弧で書いてある数字の並び方はこれでいいのかまず御意見をうかがいたい。

佐藤委員

- ・ この数字の順番でいいだろう。

檜谷委員長

- ・ 御意見をうかがいたい優先順位としては、(4)の基本的な考え方はこういう書き方でいいかどうか。(3)は小委員会発足前の審議会での議論を受けて書かれているので、この内容で説得的なものになっているかどうか。(6)の具体的な施策についても意見を頂戴したい。それ以外でも御自由に御発言いただきたい。

佐藤委員

- ・ (4)について、審議会の方で京都らしい住宅ストックの形成という言葉が入っている。集合住宅は京都の伝統的な居住のあり方に照らしても京都的なテーマである。町家、長屋も戸建てだが集合住宅的な性格を備えている。その意味で(4)の箱書きの中にも「もって京都らしい良質な」と入れてはどうか。

檜谷委員

- ・ 経過のところマンションの高さについて一定制約をかけている話が出ている。それ自体が京都らしいということと関連のある話なので、集住形態である場所についても強調していく方向で文言を散りばめていければいいかもしれない。

野田委員

- ・ (3)の最後の段落で、「区分所有権は民法上の所有権とは本質的には異なる」と言い切るのではなく、「土地所有権等の一般的な所有権とは異なる」といった表現の方がいいのではないかと。
- ・ 1つのものを1人で支配する場合と違って管理が困難という話なので、強すぎる表現だと思う。
- ・ 3頁の最後で、「他の居住形態とは異なる」は「所有形態」である。

- ・ (3)の1段落目と2段落目の内容と、3段落目の内容が続いていない。分譲マンションに公共的な関与をすべきだという根拠づけの部分なので、3段落目で分譲マンションは周辺の居住環境に從來どういった影響を与えてきたのかを述べ、管理が大変であると続けた方が流れとしてはいい。

檜谷委員長

- ・ 確かに流れは分かりにくい。分譲マンションが社会的に果たしてきた役割について不十分である。

野田委員

- ・ 貢献していると表してもいいし、その裏返しで、きちんと管理しないとマイナスのインパクトが大きいのので公的関与が必要である、という流れの方がいいだろう。

檜谷委員長

- ・ 分譲マンションの維持管理の困難性に対して、公共はいかに関与していくべきかという趣旨だ。
- ・ 3段落目の「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」は、都心部では一般の方が戸建ては無理でもマンションは取得可能だという意味合いだと考えられるが、これだけだとうまく通じない。裏付け的なデータと共に率直に人口構成のバランスに寄与しているという言い方でもいいかもしれない。全体的に都市の持続可能性にマンションという居住形態が寄与している側面があることを謳ってはどうか。

野田委員

- ・ 新住民が入ることで市街地中心部は居住空間として保たれているが、きちんと管理されないと近隣社会の荒廃につながる。

檜谷委員長

- ・ そこをうまく表現するよう検討していただきたい。

佐藤委員

- ・ (3)を整理すると、分譲マンションという集合住宅は色々な意味でいい住宅のあり方である。2点目に分譲マンションは1軒家と比較してボリュームのあるものが建つため、地域に対して良い意味でも、悪い意味でも影響を与えてしまう。良い意味で影響を与えることができればいい。悪い意味で影響を与えてしまうのは管理維持の不適切さによる。この点は、区分所有の問題があるといった形で、3段落目を最初に持ってきてはどうか。

檜谷委員長

- ・ 表現としてより分かりやすく伝わるような順番が必要だ。その点は考えさせていただく。
- ・ 文言について、文末表現で「肝要である」「重要である」等あるが、2頁の3段落目に「第三者から見た資産価値となって現れる必要がある」で、「必要がある」まで言い切れるのかが気になっている。「望ましく」程度にして、次の行は「評価されるよう方向づける必要がある」といった表現にするなど工夫の余地がある。

野田委員

- ・ ここは文章として、維持管理状況が外から見えないと管理状況は必ず向上しないと見えてくるように見えるが、そうではないところもある。「必要がある」は、確かに強すぎる。

平田委員

- ・ (4)で「住戸数が充足している現在にあっては」は、現状は建設ではなく、次の段階の管理が問題であり、量よりも質に焦点を当てるとの意味合いだろうが言い過ぎているように感じる。

佐藤委員

- ・ この前後は維持管理の重要性を強調したいがために出ている文章だと考える。読み方として、むしろ今後は既存の物件の維持管理に目を向けるべきであると分かるような言葉を、うまく考えていただければいい。

檜谷委員長

- ・ 言葉を補足するなら、「住戸数の充足よりも住宅の質の向上を図ることが重要となっている現在にあっては」といったニュアンスだろうか。

平田委員

- ・ さらに高い視点として、質の向上を目指すという意味で管理の視点が重要である。

檜谷委員長

- ・ もう少し丁寧に表現した方が分かりやすいという御指摘だ。
- ・ まちなかでどの程度の居住密度で、どのような居住用途の住戸数を確保していくのか、という全体の計画が、今の時点では見えていないが、マンションのことだけを考えてそういう表現をしていいのかどうか。全体的にコンパクトな歩いて暮らせるまちづくりを進めていく中で、京都の都心部はこのような方向でということが明確に言えればいいが、そこはもう少し確認して整理をした方がいい。

佐藤委員

- ・ ここは、「今後予想される維持管理に関する課題について」と言ってしまう、「住戸数が充足している現在にあっては」は削除するのも1つのアイデアである。

檜谷委員長

- ・ 説明的に文言を多く入れるよりも切ってしまう方がすっきりする。
- ・ これまでの分譲マンションに対して講じられてきた施策と今回とどこが違うかを強調する位置づけだと理解している。その中で、マンションが増加することを念頭に、予防的な措置を今から考えていくことがポイントである。

野田委員

- ・ (5)のイ、「区分所有者等」について、区分所有者がそれ以外の居住者に対しても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ということだが、この「等」は区分所有者以外に何が含まれるのか。

檜谷委員長

- ・ 主体に同居人や賃借人も入っているはずだ。1行目の区分所有者の「等」は取り、イは「区分所有者等」にしておくのはどうか。

野田委員

- ・ 「また」のところは、「マンションの居住者は」と主語を入れた方がいい。
- ・ 4頁のキの最初の「地域住民」の中に、分譲マンションの住民まで含めているわけではないという理解でいいのか。

事務局

- ・ そうだ。

佐藤委員

- ・ 3頁の(4)の基本的な考え方で、(6)(5)の中に「連携」「連携の強化」という言葉が非常に多く出てくる。分譲マンションの維持管理が困難な状態になった際に、管理組合だけではなく専門家や行政の支援を借りて解決していこうという考え方の下に、各主体が様々な主体と連携し、それを行政がバックアップしていくことが述べられている。その考え方を基本的な考え方の中に入れ、様々な支援をする主体と積極的に関わってほしいということ、解決の方向性として打ち出した方がいいのではないか。

檜谷委員長

- ・ 住戸数が充足している現状の文言を切るなら、代わりに様々な社会的資源を導入して問題解決を図るといった文言を入れることは可能ではないか。
- ・ 予防的な措置の内容も行政がパートナーシップで支援を結びつけていく役割を、もう少し全体の中で言葉として書いてはどうか、という御意見だろうか。

佐藤委員

- ・ そうでないと予防的な措置を講じ、良質な住宅ストックの形成に努めることの方が基本的な考え方になり、内容的には正しいが具体案としては何も見えてこない気がする。

檜谷委員長

- ・ 具体的な施策での展開があるので、ここでは方法論としてその考え方を重視して書き込んだ方がいいという御意見だ。他に基本的な考え方の中で、方法としてキーになるようなことは入っていないのだろうか。

事務局

- ・ 入っていない。

檜谷委員長

- ・ 今、御指摘のあった考え方をベースにして施策が展開されていくイメージでいいのではないかと。

佐藤委員

- ・ それが、お金がない時に行政のすべきことだと考える。

檜谷委員長

- ・ ただ、あまり連携を全面に出すと「行政は何もしないのか」と読む人もいるので、そこは少し難しい。

佐藤委員

- ・ どのように連携をつくりあげて支援をしていくかをもう少し細かく書いた方がいい。(6)のイにも関わって、「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が必要」と連携に関する記述がある。ここに書き込むのか、他の場所がいいのかはまだ決めかねている。政策の中で実施されている講演会や懇談会を、管理組合とNPO法人、行政の間の連携を図る機会として有効に活用していくという書き方をすれば、それが行政の役割であることがはっきりするのではないか。

檜谷委員長

- ・ (6)が3頁分あるが、この辺りについても御意見をいただきたい。

野田委員

- ・ (5)と(6)に関わって区分所有者等の役割で、基本認識のところでは行政介入の根拠としての公共性論なので、管理組合の活動に一定の公共性があり、管理組合がもっている管理状況に関する情報は一定の公共性がある情報である、ということをごどこかで言う必要がある。
- ・ (5)のこの区分所有者の役割の部分でマンションの維持管理は社会的責任である、ということをおいえば、その情報を開示するよう促すという具体的な施策の話がしやすくなると思う。そうでなければ(6)のこのイで、マンション管理情報には一定の公共的な側面がある、ということをおいしておくべきである。

檜谷委員長

- ・ 一方で個人資産に関するものはハードルが高いと強調していると同時に、公共性があるのでこの仕組みが大事であるということだ。

平田委員

- ・ (5)のこのアは、情報開示について資産価値を高めるための1つの手段として扱われているような感じを受けるが、住み替える方ばかりではなく、住み続ける方にとっても情報開示によって査定できるなどプラスになるような視点が必要である。アは「空き家の発生抑制も視野に入れる経営的な視点」とあるが、生活上の諸問題の発生よりも経営が先に出てくるのはどうか。

檜谷委員長

- ・ 流通の観点と併記する形で、適切に維持管理し情報を社会的に発信していくことは、住み続ける方にとっても同じくらい重要であるという表現に直していった方がいいだろう。流通における評価は否定されるものではないが、さらに加えるという御意見である。

佐藤委員

- ・ 今の点で具体的な案として、(5)の3行目で「自主的に運営を行い、生活基盤としての住宅の必要性の中で良質な住宅ストックを形成していくことが大切」として、管理組合の維持が住宅ストックの形成に結びつき、生活の質も高まると記述する。第2に経営的な、資産の運用の部分をお位置づけたらどうか。

檜谷委員長

- ・ 2つの考え方を両方記述し、適切な言い方にして重要性をお浮かび上がられるよう整理したい。

佐藤委員

- ・ これまでの議論で資産価値や経営の話は、管理運営をきちんとすることは居住の質が高まることに加えて、プラスの動機づけとなるための考え方として、あえて出ているのだろう。

野田委員

- ・ あまりそれを強調すると投資物件としての分譲マンションをお後押ししているようにも取られかねない。

檜谷委員長

- ・ 流通の話が出てくる前後で1項目加えるという方向にしたい。

野田委員

- ・ 4頁のオの3行目に「努めることが大切である」とあるが、京都のまちなかにボリュームのあるものが建つとインパクトが強いので、「努めなければならない」と強い表現にさせていただきたい。
- ・ 3頁の区分所有者のところ、区分所有者以外の居住者に分譲マンションの管理の重要性を認識させるという議論は出ていたかどうか。区分所有者以外は管理組合に関われないので、どういった認識でこの記述がなされたのかが思い当たらない。

平田委員

- ・ 区分所有者が管理等を行うが、賃借人の割合が増加しているマンションもあるため、その人たちを役員から外すと運営が回らない、あるいは生活面でも乱れが生じるといった問題が発生しているため、賃借人にも分譲性を認識してほしいとは述べた。賃借人が管理に携わることは規約で決めれば可能だが、そこまで踏み込んでここに書くかは検討いただきたい。

檜谷委員長

- ・ 賃借人が管理に関わっていけるかどうかは区分所有者の存在が重要であり、きちんと情報伝達をする必要がある。

平田委員

- ・ 総会などに賃借人も参加できるように決めなければ運営に加わってもらえないだろう。

野田委員

- ・ 区分所有者等となっているが、持っている人と住んでいる人で両者の責任は性質が異なるのでかなり苦しいと感じる。
- ・ 賃借人にも管理の重要性を知らしめるべきだが、当委員会の議論は大規模修繕や将来的な建て替えといった意味での維持管理であり、そこには賃借人は関わる余地はない。貸しているだけの区分所有者にも責任を感じてもらおうことの方が中心ではないか。居住者はきちんと住むという話はそれとは別で、分けて書いた方が分かりやすいのではないか。

檜谷委員長

- ・ 区分所有者と居住者、両方にかかっている人も多いが分離しているところがあるので、それを念頭において1つ項目を起こすべきかどうかだ。

事務局

- ・ 今、問題となっているマンションは高経年のもの、小規模のものだが、とくに高経年のものでいえば賃貸化が進行しているデータもお示した。賃貸化が進んだときに居住者がどう関わっていくか、という話が出てくることもあるだろうということで、このような形にさせていただいた。どこかに記述されていれば、1つにまとめる必要はない。いただいた意見で考えさせていただく。

檜谷委員長

- ・ 分かりやすくなるよう工夫をしていただきたい。
- ・ 7頁のエで「予防的な措置を講じていく」と書かれているが、賃貸化等の実態の把握も重要で、その認識を行政が持っていることを示す必要もある。ベーシックなデータを蓄積していくことが重要である。分譲マンションの住宅ストックとしての情報の部分に加えて、賃貸についての情報を示してもいい。

佐藤委員

- ・ 4頁のカで、議論では「住民自治を支援する」というキーワードが出てきた。基本的なスタンスは管理組合の自治があり、それをサポートしていくのが専門家の役割だ。議論で出てきた管理組合の自治を促すという流れで、「管理組合からの（中略）できるよう必要な知識や」の部分に、「管理組合からの多様な相談に応じること、また住民自治の支援ができるよう必要な云々」と、住民自治の支援が役割であることを明記した方がいいのではないか。

檜谷委員長

- ・ (7)付帯意見として、分譲マンションの中にも良好なハードがつくられていくと、それ自体他の住宅地の中に反映させていける要素が多くある。その点も分譲マンションにはあることをつけ加えてはどうか。

佐藤委員

- ・ (6)で感じるのは「仕組みの検討」という言葉が多い。今後のマンションの管理運営のあり方を多様な主体間で適切に運営していくための可能性を考えるということだろうが、行政が自らの役割として考えているという解釈でいいのだろうか。

事務局

- ・ そのとおりである。検討の場を設ける、内部で検討していく、という意味合いである。

佐藤委員

- ・ 第2回では各管理組合の方から多様な意見が出たが、あのような場は貴重である。行政が全てを抱え込むのではなく、今後、説明会等が実施されればそこを仕組みの検討の場として、出てきたアイデアを自分たちの住んでいるマンションで、居住者が生活の中で実現していかだろう。仕組みがうまくいくかどうかを開いた場で検討した方がいい。
- ・ 住民自治は市民自治と言い換えてもいい。自分が住む建物のことは自分たちが決めていくことが基本であり、そこに住民が参加していくことを大事にすべきである。

檜谷委員長

- ・ 行政が全部検討して提案するのではなく、仕組みももう少し広く管理組合の方も参加されるような場をつくってはどうか、という御意見である。
- ・ そのような形でできるところと、要支援マンションなど厳しい課題を抱えているところは整理をする。要支援マンションは専門家を活用して検討していく。8頁のカについては長期的な課題として検討する。
- ・ 順番、施策としてはこの方向でいいだろうか。まちづくりなど行政でされている支援と連携、活用しながら適切な管理運用をしていくことを大きく打ち出し、そのあと課題と具体的な施策という形にする。
- ・ 文言は口語的な表現と書き言葉と混在している部分は整理する必要がある。2頁で「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」は口語表現的なので変えた方がいいだろう。

事務局

- ・ 本日いただいた意見を整理しながら、もう一度読ませていただく。2頁の(2)の3段落目、「資産価値となって現れることが望ましく（中略）評価される方向性が必要だが」という形にする。

- ・ (3)最初の3つの段落を入れ替え、分譲マンションについては地域における存在が大きいため、良くも悪くも与える影響が大きく、悪い方に出る可能性がある。良い影響は都心における人口構成の改善、新住民が転入しやすいことにより都心の居住の持続性への貢献をしている、という内容に改める。
- ・ 2頁の最後の段落で、「自分以外の云々」は口語表現なので改める。
- ・ 次の行は「区分所有権は土地所有権のように一般的な所有権とは異なるもの」と改める。
- ・ 3頁の上から4行目「他の居住形態」は「他の所有形態」とする。
- ・ (4)で2つ目の段落で「住戸数が充足している現在にあっては」を削り、今後予想される「課題」を「維持管理」と言葉を足す。そのうえで、社会的資源を結びつけていくという部分を2段落目の後ろの部分に言葉として足す。箱書きの中は、「良質な住宅ストック」を「京都らしい住宅ストック」とする。
- ・ (5)は、1つ目の段落で「自立的に運営を行い、生活基盤としての住宅の質を高めることが大切である」とする。
- ・ イの「区分所有者等」は「区分所有者」とし、ウとして「居住者」という項目を起こす。
- ・ 4頁のオ、1つ目の段落の最後、「努めなければならない」と強い表現にする。
- ・ カの4行目、「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」を「多様な相談に応じ、住民自治の支援を行うことができるよう」とする。
- ・ (6)の仕組みの現状の部分は、住民自治を促すような表現に変えるということは検討したい。
- ・ 7頁のエで、「住宅ストックとしての情報」の次に、「居住実態の状況や流通の実態」と「居住実態の状況」を加える。
- ・ (7)付帯意見の2つ目に、「分譲マンションについて良好な管理を実現させていくことは、住宅の良好な管理のモデルとなるものであり、他の住居形態へ応用、展開していくことが大切である」といったことを入れる。
- ・ 管理組合の活動の公共性や社会的責任の部分を、(5)ないしは(6)のイのどちらかに入れる。
- ・ 以上、本日いただいた意見に沿って訂正させていただく。

檜谷委員長

- ・ 今日の議論での御意見を確認していただいたが、他に漏れはないだろうか。

佐藤委員

- ・ 野田委員に確認したいが、「区分所有権は土地所有権のような一定の所有権とは異なるものというべきである」なのか、「異なるものである」なのだろうか。

野田委員

- ・ 「異なるものというべきである」は、この段落で、どういう役割を果たしているのか、一般の民法上と質が違っているため、どうなのかもよく分からない。公共の管理が困難であるということなので、民法上の所有権と性質が違うと言わなくても意味は通るので不要である。

佐藤委員

- ・ 「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。さらに」とつなげた方がいいのではないか。

檜谷委員長

- ・ その方がいいだろう。

野田委員

- ・ 法解釈が難しい。多数決の結果、消滅してしまうのが区分所有権である。

檜谷委員長

- ・ 形態的に専有部分と共用部分もかなり整理が難しい。所有権というのは大きな抽象的な概念で難しい。独特の困難性がある。

佐藤委員

- ・ 付帯意見の部分で、委員長が言われたのは、分譲マンションは知らない方たちが集まって住む住宅だが、そこでのコミュニティ形成がうまくいく仕組みが世代を超えてできるのなら、そこで試された仕組みはもっと広い範囲に応用できるという意味である、と考えたが、そういう感じだろうか。

檜谷委員長

- ・ そこまで考えが及んでいなかったが、適切な維持管理をしていくために大規模修繕等、仕組み、モデルを色々つくってきている。そのような管理が重要だという認識が一般の住宅地では弱い。一般住宅地でも立体的に計画を考えていくようなルールづくりに貢献すればいいのではないかという趣旨で申し上げた。

佐藤委員

- ・ その意味でまったく同感だ。

檜谷委員長

- ・ 他に御意見がなければ本日の議事を終了する。

その他

事務局

- ・ 分譲マンション小委員会は今回で終了する。御意見を踏まえて審議会への報告を作成し、第5回京都市住宅審議会において檜谷委員長から御報告をお願いしたい。
- ・ 第5回京都市住宅審議会は5月上旬に開催予定。
- ・ 本日の議事摘録は委員長確認後、京都市住宅政策課のHPに掲載予定。

3 閉会