

平成21年5月28日

京都市住宅審議会

会長 高田 光雄 様

分譲マンション小委員会

委員長 檜谷 美恵子

分譲マンション小委員会における審議内容について（報告）

下記の審議事項について、審議の結果を御報告致します。

記

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要因が多いこと、そして、実際に管理が機能していない分譲マンションが存在していることがわかってきている。

また、日影規制や耐震基準の見直しなどによって既存不適格となっている分譲マンションはこれまでも多く存在していたが、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新たに増加することとなった。

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った。

（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

京都市における分譲マンションを取り巻く現状としては、まず、高経年（築30年以上）マンションが増加していることが挙げられる。こうした高経年マンシ

ョンでは、居住者の高齢化や賃貸化が進んでいる。

次に、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。

また、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に「高経年マンションフォーラム」を開催し、集中的な情報提供による意識啓発を実施してきた。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。

こうした現状の中で、管理状況を向上させていくためには、分譲マンションの適切な維持管理の状況が第三者から見た資産価値となって現れることが望ましく、例えば、流通において管理状況が評価されるような方向づけが必要であるが、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。

さらに、高経年マンションが増加している中で、分譲マンションを今後も良質なストックとして利活用していくためには、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、管理組合や区分所有者等が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いる。分譲マンションが社会的に果たしてきた役割としては、良好な住宅ストックの形成、都市の不燃化など都市防災機能の向上、土地の有効利用や共同化、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、職住近接といったことが挙げられる。

特に都心部においては、分譲マンションへの新住民の転入により、一定の居住者数が維持され、都心居住の持続性に貢献してきた。

従って、分譲マンション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、都市環境や地域まちづくりの面からも重要である。

特に、地域のまちづくりは、分譲マンションの居住者を含め、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、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。

しかし、分譲マンションには、区分所有者が共同で管理する必要があること、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こと、といった点で他の居住形態とは異なる側面を有している。また分譲マンションは建築規模が大きい場合、近隣・地域に与える影響も大きく、住環境の悪化の要因ともなりかねない。

分譲マンションは、管理組合に共同管理の義務があるが、ある区分所有者個人の財産が他の区分所有者によって影響を受けることがあり、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。さらに、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。このような維持管理における困難性は、区分所有法において、他の所有形態とは異なる側面を内在させていることによるものである。

(4) 施策を検討するうえでの基本的な考え方

これまでの施策は、相談事業や専門家の派遣など、個々の分譲マンションの課題に対症療法的に対応することを中心としていた。

しかし、区分所有という形態が維持管理において困難性を抱えるものであるため、住戸数の充足よりも既存のストックの維持管理が重要となっている現在にあつては、今後予想される維持管理に関する課題について、その課題が顕在化してから対応するのではなく、課題が顕在化する前に、NPO法人等の団体やマンション管理士、不動産仲介業者など、様々な社会的な資源を結びつけることによって、施策を実施していくことが必要である。

こうしたことから、具体的な施策を検討するに当たっては、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し、もって京都らしい良質な住宅ストックの形成に資することに重点をおくべきである。

(5) それぞれの主体に求められる役割

ア 管理組合

分譲マンションの管理は、マンションの区分所有者で構成される管理組合が主体的に行うべきものである。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、自主的に運営を行うことで、生活基盤としての住宅の質を高めていくことが大切である。

また、分譲マンションの管理状況が資産価値のひとつの要素として評価されるためには、管理組合が第三者から見た価値も考慮した経営的な管理運営を行い、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

区分所有者は、管理組合を構成する一員としての役割を十分認識し、分譲マンションの社会的役割及び管理運営の公共性に鑑みて、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。

ウ 居住者

分譲マンションの居住者は、区分所有者以外の居住者（同居人、賃借人等）も含め、分譲マンションの管理に配慮して生活す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。

エ 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大規模修繕工事の履歴や長期修繕計画など管理状況についての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。

オ 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よう努めなければならない。

カ 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なければならない。

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努めなければならない。

さらに、管理組合設立後速やかに、管理組合に対して、管理規約や設計図書、地域との協定書などの文書の引継ぎや、その文書に関する情報提供を行うことが必要である。

キ 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区分所有者、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られるよう、住民自治による管理に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。

ク 地域住民

分譲マンションが存在する地域の住民は、分譲マンションの住民も含め、その地域の住民が一体となってその地域のまちづくりを考えていけるようにすることが大切である。

ケ 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に対しては、より踏み込んだ措置を検討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、関係する各主体の活動が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

ア 地域のまちづくりに貢献し、良質な住宅ストックを形成するための支援

まちの将来像について地域が一体となって考えていくことができるようにするため、分譲マンションが周辺地域と調和し、関係する各主体の活動が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、分譲マンションが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

イ 各主体との連携の強化と、各主体における管理状況の情報開示の促進

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役割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。さらに、各主体が行う継続的な活動を行政が把握しておくことも重要である。

さらに、今後の検討課題として掲げている具体的な施策については、その詳細を検討していく際に、各主体との連携の場を設けて進めていくことが大切である。

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。分譲マンションの管理状況についての情報の開示を促し、その情報を継続的に把握することは、その情報が個人資産に関するものであることからハードルが高いが、良質な住宅ストックの形成のためには、そこを乗り越えるための手順をしっかりと検討していく必要がある。

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。

- ・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の検討
(協定の締結等)
- ・それぞれの分譲マンションの特性に応じて工夫した管理を実施している管理組合の事例集の作成
- ・管理組合や管理会社、不動産業者等による維持管理実態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
(開示した情報についての流通における評価が、管理組合における自治管理能力の向上の動機付けになりうる仕組みの検討)
- ・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

ウ 分譲マンションの特性に応じた課題への対応

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、管理運営に支障が生じやすい要素をもつものについては、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

エ 予防的な措置を適切に講じるための環境の整備

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、分譲マンションの住宅ストックとしての情報や居住実態の状況、流通の状況を継続的に把握し、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。

- ・分譲マンションの実態を継続的に把握するための調査の実施
- ・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
(市民しんぶんによる情報提供等)
- ・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
- ・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

オ 「要支援マンション」への対応

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検討するべきである。

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

カ 区分所有形態以外の集合住宅供給のあり方の検討

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りがない。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。
- 分譲マンションにおける良好で持続可能な管理方式は、住宅全般の良好な管理のモデルとなりうるものであり、他の住居形態へ応用、展開していくことが大切である。