

2010年2月25日
京都市下京区松原通高倉東入ル三洋ビル304
NPO 法人京滋マンション管理対策協議会
代表幹事 谷垣千秋

新たな「京都市住宅マスタープラン」(素案)に対する意見

施策一覧の 1 住み継ぐ - (3) 既存住宅の流通活性化のための条件整備 - 5 「マンションにおける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)」に対する意見

2006年の住生活基本法の施行やそれに伴う住生活基本計画の制定など、国の住宅政策の大転換が図られ、住宅の量の拡大から質の充実へと変化が始まった。マスタープランの既存住宅の流通活性化のための条件整備という施策は、こうした国の住宅政策の変更を受け、中古市場の拡充を図ろうという意図で提示されているものと考えられる。

ここでは、提示されている施策の中身に対する疑問について指摘していくことにする。

1) マンションにおける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

管理会社や不動産業者にマンションの維持管理情報を開示する権限など存在しない

【施策の問題点1】

「管理の主体は区分所有者で構成する管理組合である」という基本認識を欠いた施策である。

マンションにおける維持管理実態の開示は、管理組合と「管理会社、不動産業者等」が同列に行えることであるのだろうか。区分所有法を持ち出すまでもなく、管理の主体は管理組合であり、自らのマンションの管理についての決定権を持っているのは管理組合のみである。それでは、ここで言う「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」とは、どういう意味なのであるだろうか。マスタープランのこのような不適切な表現は、本来、マンションの維持管理情報を開示する権限を与えられて

いない管理会社や不動産業者が、管理組合と同様に、維持管理情報を開示できるかのような誤解を市民に与えてしまうことになる。

要するに、維持管理情報を開示するかどうかを決定するのは、管理組合であって、管理会社や不動産業者ではない。彼らは、管理組合が情報開示を決定したとき、その指示に基づいて求められた協力を行うだけである。

これは、マンション管理の基本にかかわる重大な問題であり、看過できない。マスタープラン作成者である京都市が、マンション管理に対する基本的認識において、管理組合と管理会社、不動産業者を同列に置くという大きな誤りを犯しており、マンション管理に対する管理組合の主体的位置を全く理解していないことを、この文章は図らずも露呈している。マンションにおける維持管理実態の開示を言いたいのであれば、「マンションにおける管理組合による維持管理実態の積極的な開示」と表現すべきであろう。

このように「マンション管理の主体は区分所有者で構成する管理組合である」というマンション管理の基本認識を欠いたところで立案されている本マスタープランは、マンション住民の信頼を得ることはできないことを指摘したい。

2) 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）

開示すべき情報作成の業務を管理組合が担い得る条件は整備されているのか？

【施策の問題点2.】

前マスタープランとの連続性を欠き体系的施策展開を無視した施策

ここでは、維持管理情報を開示することが、当然のように書かれているが、京都市内のマンションで、その維持管理情報にあたる修繕履歴をきちんと作成したり、日常管理の状況を情報としてきちんと整理できている管理組合がどれくらいあるだろうか？開示すべき情報作成が、ほとんど出来ていないのが実情である。今後、管理組合で取り組んでいくとしても、そのような業務をボランティアの組合員が担うことができる条件は甚だ乏しいといわざるを得ない。そうすると、結局、管理会社やマンション管理士などに業務委託して行うしかない。しかし、このような支出を伴う業務は、ただでさえ財政状況の厳しい多くの管理組合にとっては、ますます財政圧迫の要因を増やすことにしかならず、管理組合運営をさらに困難にするだけである。

本来、管理組合はその業務の中で、これら維持管理に関わる情報を記録、整理しておかなければならないはずである。しかし、現状は、そのようなことが出来ている管理組合は、ごく一部でしかない。その原因は、多くのマンション入居者が、このような管理組合業務の担い手が自分たち区分所有者自身であるということを、知らないまま入居し、管理組合役員になってもそのことを自覚しないているところにある。すなわち、区分所有者に対する社会教育が行われていないことが、こうしたマンション管理に関する遅れた状況を生み出している原因になっている。

しかし、こうしたマンション管理の実情に対して京都市も、過去においては十分な認識をもって行政にあたってきた経緯がある。すなわち、「京都市住宅マスタープラン2001～2010」においては、「すまいの質を高める仕組みづくり(4)分譲マンションの適切な維持管理」の中で、マンション供給時における指導、支援と題して次のような施策が提起されていた。

「マンション購入者に対する、マンション居住に関する基礎情報や管理規約、維持管理の情報等、購入時に必要な情報の提供」

このような施策は、米国カリフォルニア州などで「パブリックレポート」として、行政が、マンション入居者に対して実際に行っている施策である。また、わが国においても、かつて日本住宅公団が、公団分譲マンションの入居者に対して、入居時にマンション管理についてのレクチャーを行い、区分所有者自身による管理組合の立ち上げなどが行われていた時期がある。

京都市においても、管理組合活動に対する区分所有者の関心の低さの一因として、マンション管理の仕組みや、その中における自分たち区分所有者の役割や責任についての情報や知識を得る制度が欠如していることがあげられるとの認識をもって、前マスタープランにおいて、このようなマンション供給時における購入者に対する情報提供の施策が提起されていた。

しかし、この施策は結局、10年間、実現されないまま、今回のマスタープランからは除かれてしまった。

前マスタープランに示されたこのような重要施策に対して、当会もその実現に向けて、積極的に協力を行ってきた。すなわち、この施策の実行を促すため、2008年11月にこの施策に関する実施案を京都市住宅政策課に、NPO法人マンションセンター京都と共に提出したが、一顧だにされないまま葬り去られてしまった。

今回のような管理組合の業務力を高めることを前提とするような施策を提起するのであれば、無前提的に行うのではなく、そうした条件が整備されることが必要であり、ここでは、前マスタープランに示された「マンション供給時における購入者に対する情報提供」という施策の実行が必要不可欠なのである。

今回のマスタープランは、こうした体系だった施策展開になっておらず、とりわけ維持管理情報の開示を求めるこの施策は、管理組合の所与の条件を無視した思いつきの域を出ていないというべきである。

- 3)(開示した情報について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)

流通における評価が、自治管理能力向上の動機付けになる根拠は何？

【施策の問題点3】

「格付け」というマンションの差別化推進が、新たなマンション格差を生じさせ、行政の施策として適正を欠くものと言わざるを得ない。

管理評価に関する一連の取り組みについて、京都市は「マンション総合研究会」と継続的な会議を持ち、今回のマスタープランへの施策提起についても、同会の活動を想定して行われていることは想像に難くない。そして、同会の事業として2009年末に「京都マンション管理評価機構」が立ち上げられている。2010年2月28日に開催される京都市マンションフォーラムにおいても、講師として、同機構の大島祥子氏が「京都らしい指標による管理評価」と題して講演を行うことになっている。そして、同機構による管理評価の説明会も、昨年から今年にかけてすでに2回開催されている。さらに同機構のこうした取り組みを紹介する新聞記事もこの間、複数掲載されている。

本マスタープランでは、「流通における評価が自治管理能力の向上の動機付けになりうる仕組み」とされているが、流通による評価と管理組合の自治管理能力との間に、どのような関係があるのか、論理的な説明は一切行われていない。「京都マンション管理評価機構」が行おうとしている管理評価は、ミシュラン並みに5つ星や3つ星などで評価し、マンションを「格付け」という形で差別化しようというものである。このように流通における評価が差別化という形で進められるときに、差別化の結果「負け組」という評価を受けたマンションが、自治管理能力の向上の動機を得られるだろうか？そして、京都市が考える管理評価制度もこのような「差別化」を推し進めるような評価方法であるならば、結果は新たな格差を生み出すだけで、全体的な管理レベルの向上は望みえない。このような管理評価制度は、民間の格付け会社が行うものであればともかく、行政が行う施策としては、まったく適正を欠くものといわざるを得

ない。

【施策の問題点4】

この制度の運営コストは誰が負担するのか？

提起されている管理評価制度のもう一つの問題点は、この制度を運営していくコストを誰が負担するのか、という問題である。管理組合が負担するという選択は、「マンションみらいネット」の無残な破綻状態をみれば、あり得ないことである。また、不動産業者が負担するということも考えにくい。なぜなら、仲介業務にあたる不動産業者は、管理評価に関わる業務は、まったく新しい業務になるわけで、本来ならば、その増えた業務分の手数料を増額すべきであると考えられるはずである。それが、増額どころか、新たな業務に関わるコストを、自分達が負担しなければならないなどということは、とうてい受け入れがたいものであろう。

そうすると、残る選択肢は、京都市が負担するという選択肢しか残されていないが、こうした税金の使い方は認められるわけもなく、これも無理である。

このように制度運営のコスト負担をめぐるても、具体性を見出せないのが実情である。

4) 既存マンションの流通に対する当会の意見

総務省統計局の調査によると、2003年のわが国の総住宅数は5389万戸、総世帯数は4726万世帯となっており、空家率（総住宅数に占める空き家の割合）は12.2%となり、659万戸もの空家があるとの結果が出ている。

こうした状況を受けて、国土交通省は2006年に、住生活基本法を公布・施行し、住宅政策を“量から質への転換”と“スクラップアンドビルドから良質な住宅ストックの形成”へと大きく転換した。その結果、大量の住宅ストックの適切な維持管理とその流通を担う中古住宅市場の整備が、今後の大きな政策的課題となった。

このような状況から、京都市が既存マンションの流通市場の活性化を図ろうとすることは、十分理解できる。当会も中古市場の適正化、活性化を推進が、環境保護と省資源という今後の住宅政策の基本的方向にかなうものであることに異存はない。

しかし、そうであるからこそ、政策提案については、マンションの現場の状況を正しく把握し、正確な現状分析を行う必要があるが、提起されている施策内容は、現場の状況とりわけ管理組合の状況を正しく把握できておらず、正確な維持管理情報の作成一つとっても実施可能な条件を整えている管理組合は少数である。

また、評価項目の設定や評価基準あるいは、評価員の能力などの客観的条件なども

明らかになっていない。

当会は、市場の評価を前提とする立場に行政が立つことは、行政のあり方に矛盾するものであると考える。行政の役割は、本来、市場が生み出す矛盾、たとえば、今回の場合でいえば「差別化」という問題であるが、こうしたことに対して、行政はその矛盾した問題を解決していくことで、市民全体の利益を実現させていく立場に立つべきであろう。

このような行政本来の立場と役割を忘却し、一面的な立場にたつて、一部の利益のために奉仕するような施策を採るべきではない。

以上