

2008年2月7日

様

不適格マンション管理組合懇談会

(連絡先：四条高倉スカイハイツ管理組

合法人 255-4705FAXのみ。なお問い合

わせは天野((同管理組合常務理事))

まで 090-8384-0739 お願いします。)

「新景観条例と既存不適格マンション問題について
の公開質問状」

当会はマンション管理組合役員をはじめとする住民のネットワーク
です。当会は昨年、新景観条例施行により650棟を超える既存不適
格マンションが新たな都市問題を生起することを広く世論に訴えてき
ました。その活動経過は当会のHPをご覧ください。

このたびの市長選挙において、新景観条例の評価が大きな争点とな
ってきたことを歓迎します。皆様も良くご存知のように、新景観条例
制定はあまりに拙速で、景観法が定める不利益を受ける事となる住民

への十分な説明もしくは補償などについて、まったく不十分だったと
いってよいでしょう。景観政策の実施も長期的視点が必要でしょうが、
マンション管理も同様に長期的視点が欠かせません。この問題の重要性は
国も京都市もすでに認識しておられることと思いますが、候補者の皆様にも
よりいっそうご尽力いただきたく思います。

さて、目前の市長選挙投票に当たり、当会はとりいそぎ次の三つの質問
事項について、候補者の皆様からのご回答をいただきたく思いますようお願い
申し上げます。ご回答はこの連休に懇談会を予定しておりますので、かっ
てながら<< 2月9日午後5時まで >> にお願います。またご回答
は別紙の様式をお使い下さい。ご回答の内容はマンション住民に広く伝え
ていく予定です。

1. 既存不適格マンションの実態調査、ならびに公表

マンションは50年後も100年後も存続します。新景観政策を導
入しても、これらのマンションは都市景観の一角を構成し続けるのです。
それゆえ既存不適格マンション対策の放置は、新景観政策の効力を減じ
るものとなることは明らかです。既存不適格マンション問題の核心は多

数決により建て替え決議が可能なマンション固有のルールが機能しないことにあります。建て替え決議案自体が成就せず、また反対者の買取請求権の取扱は建て替え決議の実行を妨げる事が必至です。5分の4以上の多数決でよい建て替え決議が出来なければ、建物の解体、土地の売却は全員一致が必要で、一人でも住む続けたい人が入る限り、まったく立ち往生する事態が想定されます。建て替えできない、メンテナンスも放棄される大量のマンションは都市景観を損ない、都市計画の機動性を著しく損なう事となるでしょう。これは深刻な「都市問題」です。

当会は既存不適格マンションをすべて実態調査し公表すること強く求めます。実態の公表により、マンション住民が適度の危機感をもてば、当該マンションの管理組合活動がレベルアップする契機となる可能性が生じ、それは他のマンションに波及し政策的効果は高いものと考えます。

2 マンション政策室の設置を求めます

京都市は既存不適格マンションの建替えが可能という前提で支援策を発表していますが、建替えが実際にどう進むのか、専門家を交え

て具体的なシュミレーションをして、そのシュミレーションに基づく新たな施策が必要です。

建替えが難しいことがわかれば、売れるときに売ってしまおうとする人が増え、高齢者や社会的弱者のみが残されて、建替えどころか日常の維持管理さへ困難になることが予想されます。既存不適格マンションが管理と流通においていかなる不利益を受ける事になるか長期的かつ総合的に、また各分野の専門家によって多角的な分析、研究を行って、その調査、研究に基づく新たな施策が必要です。

国土交通省にマンション政策室がありますが、京都市にも同様の部門を設置するよう求めます。以上の課題を実施するにも、大量の既存不適格マンションに対応するためにも、系統的、専門的なスタッフが欠かせないからです。

3 関連業界、専門家と連携し管理組合支援の仕組みを

不適格マンションには、万を超える市民が暮らしています。これらのマンションは現在、流通市場において「既存不適格物件」という扱いを受け、その影響は計り知れないものが有ります。流通市場での売買は次

第に減少するでしょう。スラム化し、あるいは人が住まなくなった「路地奥住宅」のマンション版が起きてからでは対策は絶望的です。

不適格マンションがうけることのある不利益をできるかぎり解消するような仕組みづくりが欠かせません。管理業、不動産業や金融機関など関連業界、また専門家と連携した、日常の管理組合業務、理事会、総会運営等への支援、流通市場の整備など、きめ細かい対策が求められます。

市がリーダーシップを発揮して管理組合支援のあたらしい仕組みづくりに着手していただきたい。