

2010年9月30日

日野市長 馬場 弘融 様

日野市マンション管理士会
会長 佐々木 啓征

分譲マンションの適正管理への支援制度について（要望書）

日ごろからの日野市マンション管理士会へのご指導・ご協力に対し心から感謝申し上げます。さて私ども日野市マンション管理士会は任意団体ですが、マンション管理士個人は「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（平成12年12月8日、法律第149号 以下適正化法という。）によりあらたな国家資格として誕生し、専門的知識を持って、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とする者であります。現在国土交通大臣の登録を受けて当会に所属しているマンション管理士は9名です。

日野市マンション管理士会は平成15年11月に発足以来、公益事業として年3回無料マンション管理セミナーや相談会・情報交換会を実施してきましたが、今年の10月には18回を数えます。今までの相談会や情報交換会では、マンション管理に関する多くの相談や要望が出され、それらは「日野市後援等名義使用実績報告書」にて逐一報告してきました。今回は今までに管理組合役員や区分所有者・居住者から出された要望や他の地方公共団体がすでに実施しており日野市としても早急に実施すべき事項について要望します。

要望事項は以下の3点です。

1.マンションの耐震診断・耐震改修に対する支援制度の実施

わが国は地震大国であり、平成7年の阪神・淡路大震災において、多くのマンションで甚大な被害が生じたことは記憶に新しいことです。そして今後30年間に震度7程度の地震が関東・東海地方で発生する確率は7割といわれています。新耐震基準が適用される1981年6月以前に建設された旧耐震基準の分譲マンションは日野市内にも少なくとも24管理組合（団地組合含む）あります。すでにマンションの耐震診断費用、耐震改修費用等に対する国の補助制度として、住宅・建築物耐震改修等事業があり、地方公共団体が制度を作ればすぐにもマンション管理組合は利用できるようになっています。建築物の耐震改修の促進に関する法律第5条第7項「市町村は、当該市町村の区域内の建築物の耐震診断および耐震改修の

促進を図るための計画を定めるよう努めるものとする。」との規定もありませんので是非とも早急に支援制度の確立を図っていただきたい。

2.日野市内マンション実態調査の実施

全国に約8万管理組合、560万戸のマンションがあるといわれ、マンション人口は約1,400万人と総人口の10%を超え、特に都市部では主要な居住形態となっています。日野市でも同様の傾向であると思われませんが、統計結果がないので正確なところは不明です。そこでまず日野市として分譲マンションの実態調査を実施することを提案します。

実態調査での主な調査項目は最小限下記項目が必要であると考えます。

マンション名 所在地 戸数 築年月日 単棟型、複合用途型、団地型の別 管理規約の最終改定年月日 最新の大規模修繕年月

3.マンション管理セミナーや相談会の実施

地方公共団体がその区域の分譲マンションの管理組合・区分所有者・居住者に対するサービスとしてマンション管理セミナーやマンション管理相談会を実施することは既に多くの市で行われています。日野市では私ども日野市マンション管理士会が公益事業として既に7年にわたり実施してきましたが、本来住民サービスとして市当局が主催すべきであると考えますのでこの旨強く要望します。

(参考) 要望書を提出する根拠

適正化法の第5条には「国および地方公共団体は、マンションの管理の適正化に資するため、管理組合またはマンションの区分所有者等の求めに応じ、必要な情報および資料の提供その他の措置を講ずるよう努めなければならない。」と定めています。また適正化法第3条に基づいて国土交通大臣が公表した「マンションの管理の適正化に関する指針」には「国および地方公共団体は、必要に応じ、マンションの実態の調査および把握に努め、マンションに関する情報・資料の提供について、その充実を図るとともに、特に、地方公共団体、マンション管理適正化推進センター、マンション管理士等の関係者が相互に連携をとり、管理組合の管理者等の相談に応じられるネットワークの整備が重要である。さらに地方公共団体は、マンション管理士等専門的知識を有する者や経験豊かで地元の実情に精通し、マンションの区分所有者等から信頼される者等の協力を得て、マンションに係る相談体制の充実を図るよう努める必要がある。」と指摘しています。

以上のように地方公共団体の果たすべき役割は法律および国土交通大臣が公表した指針で明確であります。

以上のとおり要望いたしますので、是非とも真摯にご検討のうえご回答いただけますようよろしくお願いいたします。

なお、この件に関するご質問やご回答などは下記宛に御願いたします。

団体名	日野市マンション管理士会
	会長 佐々木 啓征
住所	東京都日野市百草1006-16
電話	042-593-1502