

第 4 回住宅対策審議会「長野市分譲マンション実態調査について」主な意見

発言者	資料・箇所	意見・質問等	回答・対応
倉石委員	7コマ	「マンションの管理等の状況について」のQ10の「マンション管理士等の専門家を活用したいと思いますか」の「活用したい、している」と「活用したい」の重複部分は、どのような区分になるのか。	最初の「活用したい、している」は「活用している、したことがある」の誤りです。
高村会長		マンション管理士とはどんな方で、何人位いるのか。	<p>・組織としては、長野県マンション管理士会という団体があり、県内全部の管理士を合わせましても確か数名という状況です。</p> <p>(市川委員) マンションの管理については、マンション管理士の資格のほかに管理業務主任者という資格がありまして、管理会社に法的に必要なのは管理業務主任者の資格になります。マンション管理士は、管理会社に法的に必ず必要ということではありません。</p> <p>(補足) ・マンション管理士の人数は、全国でR2.3末で25,660人が登録しています。</p> <p>・マンション管理士とは、専門的知識をもって、管理組合の運営、建物構造上の技術的問題等マンションの管理に関して、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、助言などを行っています。</p>
柳澤委員	3コマ	<p>・「調査対象物件の集計状況」の中の「図-3」で未回答70棟の内訳について、古いマンションの方が多いのか新しいマンションが多いのか、また、未回答の原因は何かあるのか。</p> <p>・何か特別な理由があって回答をしないということか。</p>	<p>・一番低かったのは10年超のマンションでした。</p> <p>・10年超のマンションは管理組合ポストに投函したため、直接住民等とお話をすることができなかったということもあり、なかなか目的などが伝わらなかったと思っております。</p> <p>・アンケート調査のとりまとめを依頼した会社もありましたが、回答率が低く、その会社(マンション)はアンケートを取らなくても、適正に管理している、ということをお願いしたかったのかなと思っております。</p>

発言者	資料・箇所	意見・質問等	回答・対応
池森委員		<p>そもそもマンションに関する法律が基本的にどんな目的で改正されたのか確認をしたい。例えば老朽化した建物の空き家率が高くなって、建替えが出来ない、あるいは管理が適正にされていないということも問題で改正されたのですか。</p>	<p>まず今回マンションに関する法律で、「マンション管理の適正化」の推進に関する法律と「マンションの建替え」に関するふたつの法律について改正されました。</p> <p>国は適正な管理と修繕計画や積立金があれば、外壁の崩落等による悪影響を周囲に与えないし、長く使えると言っています。</p> <p>また、マンションが役目を終えたときには、マンション建替えの法律で、きちんと適切に再生しましょう。</p> <p>というのが、今回のマンションの法律ふたつを改正する仕組みとなっております。</p>
池森委員	5コマ	<p>「管理組合がない・不明」の6棟について、マンションには管理組合があるものだと思っていたので、管理組合がなくてもいいのか、マンションは大勢の方々が区分所有しており、その所有者の意見を集約するための何らかの意思・組織が必要かと思われませんが、そのあたりはどうなっているのか。</p>	<p>管理組合がないということですが、調査したその中で管理組合はないが持ち回りで活動しており、積立もしているというマンションがありました。管理組合の有無については法律で定められていませんが、これから推進します制度の中で、管理組合の運営についての基準もありますので、助言や指導をしていきたいと考えております。</p>
池森委員		<p>実態調査して来年度策定に入るにあたっては、一番どこに視点を置いてこれから協議したらよいか。</p>	<p>これから目指すべきものは、管理不全になってしまうマンションを防ぎたいということが一番大きな目標でございます。</p> <p>今回実態調査をする中で、ある程度状況が分かってまいりました。その状況を踏まえた上で、管理不全にならないようなマンションを作っていくために新しい指針を作っていきたいと思っております。</p> <p>今回この新しいマンション適正化の指針を作りますと、例えば今までの管理組合のないマンションに対してはしっかり管理組合を作って管理してほしいという一歩踏み込んだ助言、指導ができますので、そういったことを目指しながら新しい計画を作っていけたらと考えております。</p>
池森委員		<p>建替えと管理の二階建てというかわかりませんが、次回その辺の基本的なことを教えていただければありがたいと思います。</p>	資料2参照