

マンション対策の充実強化を求める意見書

マンション（3階建て以上の中高層集合住宅）は平成14年末の時点で427万戸、約1,100万人の住民が居住し、その数は都市部を中心に毎年増加し、今後は都市部や地方を問わず国民の主要な居住形態となっていくことが予想されている。既に区分所有者の権利や義務を規定した建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）があるが、平成13年8月にマンションにおける良好な居住環境の確保等を目的としたマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）が施行されたところである。しかしながら、建物の区分所有法やマンション管理適正化法において管理組合や区分所有者がマンション管理の主体であることを規定しているが、一定の業務水準に達していないマンション管理業者がいることなどにより、必ずしも適正な管理運営が確保されていないマンションがあることをマスコミ報道などでも明らかにされている。

もう一つの問題点は、マンションが都市における最も効果的な土地利用であり、かつ一つの地域や地区に相当するコミュニティであるにもかかわらず、電気・ガス・上下水道等のライフライン及び道路、階段、公園等々の共有部分に対する課税や諸費用負担などにおいて、戸建て住宅と比較し、区分所有者が不利な取り扱いを受けている面があるという指摘があり、これらについての改善が必要である。

よって、本市議会は、国会及び政府に対し、ますます増大することが予測されるマンション環境の改善及び区分所有者の権利と福祉が消費者保護の観点から確立されていくよう、以下のマンション対策について一層の充実強化を強く求めるものである。

記

- 1 マンション管理の適正化をさらに推進するため、国及び地方公共団体は、管理組合や区分所有者への必要な情報提供や相談対応等の支援体制の一層の充実を図ること。
- 2 大規模修繕や建てかえを適正かつ円滑に推進するため、適正な長期修繕計画の策定及び修繕積立金等の積み立てを促進する施策を講じること。
- 3 マンションの管理運営の適正化がさらに図られるよう、指定団体を通じてマンション管理業者に適切な指導を行う等、マンション管理業者の資質の向上に努めること。
- 4 マンションの資産価値を維持する観点から、マンション管理組合に対する支援の充実を図るとともに、区分所有者の立場に立ったマンション供給者や管理業者の育成等に努めること。

- 5 敷地内の道路、公園及び廊下等の共用部分に関し、地域のコミュニティとしての利用と負担を踏まえ、当該部分に対する固定資産税等の税及び電力や上下水道布設について、住民の負担が戸建て住宅と比べ不利にならない取り扱いを図ること。

上記、地方自治法第99条の規定により、意見書を提出する。

平成16年 3月25日

三鷹市議会議長 榛 澤 茂 量