

マンション住民に対する支援に関する要望書

(熊本地震を体験しての課題)

NPO 法人 (特定非営利活動法人)

熊本県マンション管理組合連合会

会長 堀 邦夫

熊本地震の被災者に対して格段のご支援、ご配慮に感謝を申し上げます。

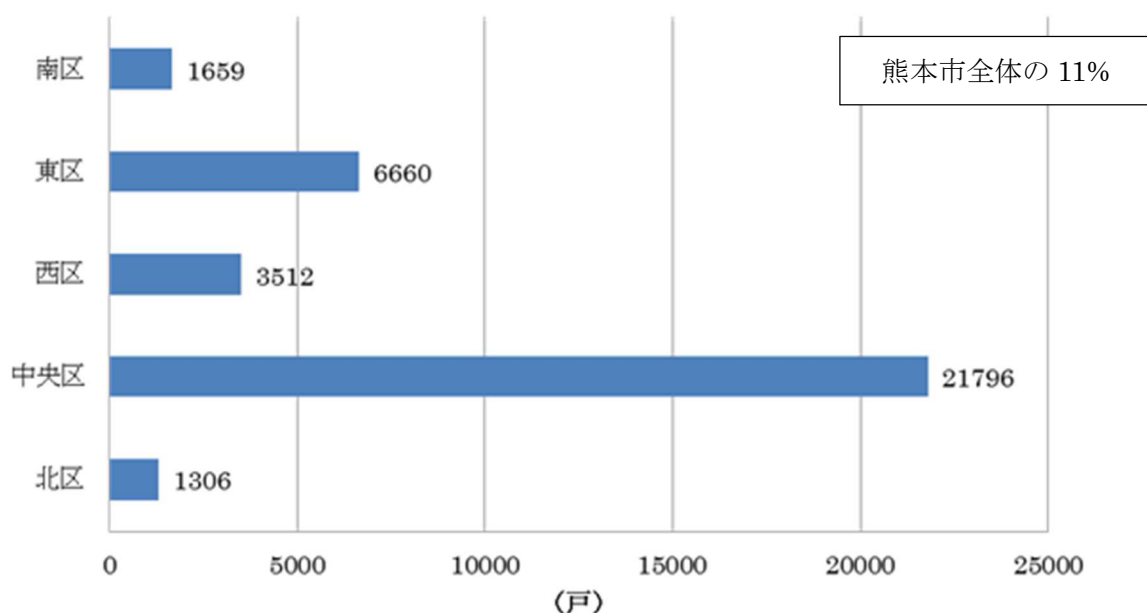
私共は熊本市内約 750 のマンション居住者の管理組合に対して種々のサポートを致しております。本日はマンション居住者の市民を代表いたしましていくつかの要望をお願い申し上げたいと思います。

1. 背景

熊本市におけるマンション住民は全体の 11% を占め、増加の一途をたどっています。熊本市に分譲マンションが登場して約 40 年が過ぎ、適切に管理されれば「100 年は持つ」とされるマンションだが、建物の老朽化と居住者の高齢化により管理が行き届かず荒廃する「スラム化」問題が浮上してきています。このような「限界マンション」が、20～30 年後には急増の見込みで、今、社会問題となっています。

また、今回の熊本地震においてマンションも大きな被害を受け、昨年 5 月 14-15 日に実施した熊管連主催の被災マンション相談会には約 180 管理組合が殺到しました。当連合会の対応能力を超える規模でありましたが、全国の連合会ネットワークの応援をいただき開催することが出来ました。このような状況の中、多くの方々から市政に対して誰もが相談できる専門窓口を望む声が当組合に寄せられています。

熊本市におけるマンション世帯数



2. 熊本市への要望

現在、建築政策課にてマンションについて取り組まれています。マンション住民からは相談先が分かりにくいという意見が多く、市役所内に“マンション“という名称(冠)の付く専門部署を設置していただきたい。

東京都では“マンション課”、仙台市では、住宅政策課の中に“マンション支援係”が組織されています。

3. 「マンション課(仮称)」の役割

- ・マンションに関する一括受付窓口
- ・マンション関連団体との連携ネットワークの構築(マンション管理士会、マンション管理組合連合会、弁護士会、建築士会等)
- ・マンション関連団体との協業活動推進(情報交換)
- ・マンション管理組合の実態把握
- ・マンション問題発生抑制
- ・マンション問題解決の推進(スラム化の防止) 等

【震災関連の課題例】

- ・罹災証明や応急修理制度などの申請には『マンション用』がなく、『戸建て用』の書式を流用していた。(区分所有法などのマンション特有の法律に適用できない)
- ・公費解体申請のためにはオーナーや居住者の全員の合意が必要であるが、管理組合として居住者の所在を把握していないところが多い。(豊島区では条例にて管理組合の責務が指定されている)
- ・地震復旧についてリアルタイムな実態把握が困難である。
- ・一部損壊の被災者は半壊以上の被災者に比して支援がほとんど皆無に等しい。しかし、一部損壊でも大きな工事負担がかかり、復旧が遅れが生じている。
- ・全壊マンション等の公費解体申請が時間切れとなって困っている管理組合がある。解体が必要であるが、解体が出来ないまま経過することにより危険廃墟建物として残存することになりかねない。