

# 新年のご挨拶

特定非営利活動法人 埼玉ネット会長

佐々木 一



2008年の年頭にあたりまして、まずは会員皆様・ならびにご家族のご健勝とご多幸を心から、願うものであります。

今、わが国は世界的規模の大きなうねりの中で、戦後の半世紀を支えてきた日本独特の経済運営や文化・風土に根ざす組織的運営など、根底から枠組みの再構築が求められています。

又、マンション業界におきましては、ここ数年の内に居住者にとって、重要な法的整備がなされました。一昨年の夏(6月)には、国交省から「住生活基本法」が、発表されました。

昨年には、高菅協が公表し

た「新管理者管理方式」の検討が始まるなど管理組合は、一層の自助努力が求められることとなります。

一方では、居住者の高齢化に伴うバリアフリー対策、役員のみならず不足に対する選任方法など押し迫った課題も多くあります。建物・設備の老朽化に対するリニューアル工事やインフラの整備等、時代の趨勢に沿った取り組みも急務になっております。

一昨年に実施した日経新聞の調査では、日本に分譲マンションができて50年になります。マンションに居住しながら、いまだにマンション生活を営む上で守るべき基本ルールを理解していない人が、居住者の半分以上見受けられるようです。

平成13年に施行された「マンション管理適正化法」をマンション居住者や管理組合の役員はどう考えているのでしょうか? また、なぜできた法律なのか、マンション居住

者・マンション関係者であれば一度は、目を通す必要があるのかと思います。

この適正化法、設定の背景には、今後中古マンションの管理が適正に行われないと、水道は出ない、排水は詰まる、雨漏りがするなど、居住環境を悪化させますしそれだけでなく管理の悪いマンションからは人が逃げてゆきまです。そうなれば、社会資本としてのマンションは廃墟化し、そこに不法侵入者が住みつき、スラム化して深刻な社会問題になる危機感があるのです。

又、基本問題である建物の老朽化の進行、賃貸化の増加や滞納管理費の増加等、そして救済難き居住者の高齢化・年輪差に基づく人生観、価値観の相違からくる合意形成の難しさなど、改めて実感いたします。埼玉ネットは、マンション問題総合研究所の協力を得て、その問題解決に懸命に努力しております。

## ① 「二つの古い」建物の老朽化と居住者の高齢化

表題の「二つの古い」とは、高経年マンション(築30年以上のマンション)で、起こっている「高経年化に伴う建物の老朽化によって管理コストの上昇と居住者の高齢化によって管理組合の資金力の低下していくことが同時に進行する問題」を指している。

「二つの古い」に対して一昨年の秋、全管連と日本経済新聞社が全国20年以上のマンションを対象に共同で実態調査をしました。その結果、資金面では長期修繕計画に対して修繕積立金不足マンションが、43・4%の高齢化の面では、世帯主の最多世代が50歳未満と応えたマンションが6・4%、で、逆に50歳以上が占める割合は、77・3%(内、60歳以上の占める割合は37・6%)に上っています。このような調査結果から全国の築20年以上のマンションの約43%以上が、資金不足と高齢化という問題に直面していることが分かりました。

## ② 「新管理者管理方式」について

住民の高齢化や賃貸化などにより、今後役員のみならずの深刻化も予想され、一昨年高菅協が公表したものの。「管理の主体は管理組合にある」という適正化の主体が大きく揺らぐ、新管理者方式(理事長や理事をなくし、管理者に管理会社の社員がなる)というもの。  
・区分所有法、第3条で管理者を明文化しているが就任要件は無く自然人・法人を問わず、もともと区分所有者以外の第三者でもなれるとしている。  
・標準管理規約は、理事会役員資格を、居住する区分所有者に限定、理事長が区分所有法上の管理者に就任する旨の規定がある。  
昨年、検討委員会が設立され、現在委員会において現行の標準管理規約と並列的に別の標準管理規約を作成し、管理者方式か・理事会方式かを検討できるようにする方法も検討しているとのことで、法制化されると管理組合(マンション居住者)も性根をすえて決断を迫られることになるでしょう。