

新年のご挨拶

NPO 埼玉管ネット会長

佐々木 一



2006年の幕開けにあたり、謹んで新春のお慶びを申しあげます。

一昨年の新潟中越地震に引きつづき、恐怖を感じるとされる震度5クラスの地震が、昨年3月に福岡県西方沖地震、そして8月16日には宮城県沖地震と全国7ヶ所で発生しており、8月に来襲した台風14号と共に各地に大きな被害を与えております。また7月23日に発生した千葉県北西部地震では、埼玉県内でも草加市、鳩ヶ谷市など四市一町で震度5弱を記録しました。南関東地域では、マグネチュード7クラスの直下型地震がいつ起きてもおかしくないといわれています。自然災害の少ない埼玉県ではありますが「備えあれば憂いなし」です。日頃から備え

を万全にすることによって被害を最小限に食い止めることが出来ま

す。地球温暖化により南極の水が溶け出し、地球規模の天変地異によるその被害は、目を覆うばかりで心が痛みます。日本の高度成長期をささえた「団地」その言葉が幸せの象徴のように聞こえた時代もありましたが、それがいつのまにか古びた響きを持つようになってしまいました。

国土交通省が昨年6月に公表しました「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」これが反響を呼んだのか昨年後半は、埼玉管ネットに対する大規模修繕工事を中心にした改修・リニューアル工事に関する管理組合からの相談件数が増えました。

建物の性能をどう評価・診断するかその基準となる「軸」をどう考えていくか、あるいは改修によるマンション再生を実施する主体はだれなのか。全国の分譲型マンションは、467万戸、居住者は約1200万人で、人口の10%に相当します。地域差はありますが

住宅数は、所帯数を上回っているというのに、マンションは今後も確実に増加することが予想されます。2010年にはその20%が築30年を迎えます。

平成16年1月には、国土交通省により「マンション標準管理規約」が発表されました。これによって区分所有者の生活や建物等の維持管理にどのような影響を及ぼすのか、管理組合はどう取組むべきかといった点に関心が高まり、管理の主体であるべき管理組合の真価が問われる時代となってきました。

一方では、区分所有者の高齢化や無関心等に代表されるマンション管理を取り巻く問題が山積しております。

NPO 埼玉管ネットは、併設するマンション問題総合研究所の専門家集団と共に、会員皆様のご期待に応えるべく尚一層の努力をしてみたいです。

本年もNPO 埼玉管ネットを従来にもましてご支援ご協力承りますようお願い申し上げます。

末尾ながら本年も会員皆様のご健康とご多幸をお祈りして、ご挨拶といたします。

マンション問題総合研究所理事長

喜田 大三



新年おめでとうございます

景気はようやく回復しております。31年前、JR南浦和から府中本町行の武蔵野線にのり、四つ目の新座駅で下車。駅南口は畑で誠に殺風景でした。歩いて10分の7階建て分譲マンションに入居。10年前から、市街地開発で駅前から周辺一帯に、マンションや一戸建て住宅が次々と建設中です。この町に、日本一安い電気店コジマが去年8月オープンしました。早速、3台目のパソコンを購入しました。同じ性能なら安く買いたいのは、誰しも同じだと思います。

昨年11月、広くて割安なマンションの耐震強度が偽装されていた、前代未聞の事件が報道されました。パソコンと違い、マンションは一生に一度あるかないかの高い買物です。もつと重要なことは、国民の生命・健康・財産を保護する建築基準を定めた法律に違

反した事件です。マンション住民が、業者や国などに請求あるいは救済を要求するのは当然です。この事件の真相解明と各種対策が行われ、住民が安心した生活にもどれることを願っております。

マンションでは、さまざまな人が共有の財産を維持管理しており、快適に暮らしていくため管理基準が必要です。そこで、マンションに共通する基本事項を定めた区分所有法、これを根拠に各マンションの特性をとり入れた独自の管理規約があります。皆様方の管理規約は何年前のものでしょうか？

時代の要請に応じて、平成14年に区分所有法が改正され、平成16年に国土交通省はマンション標準管理規約の改正版を策定しました。昨年発行した本誌マンションLifeの72、73、74号に、規約改正のポイントと見直し作業を連載しました。

より良いマンション管理は、規約の見直しを必要としております。見直し作業で不明な点があれば、気軽ににご相談ください。皆様のご健勝で快適なマンション生活をされるよう祈っております。