

# 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



2007年の年頭にあたり、謹んで新年のお慶びを申し上げます。

昨年の九月、日本経済新聞社が全国の築後20年以上のマンション管理組合に実施したアンケート調査では、建物の大規模修繕の実施や管理組合の運営に苦慮している実態が浮き彫りになりました。

日本に分譲マンションができて50年になりますが、近年マンション居住者にとって考えなければならぬ二つの古い「建物の老朽化と居住者の高齢化」が上げられます。建物の老朽化に対しては、長期修繕計画の下に定期的な診断や積立金の見直しをすることで対応は、出来ると思うので

すが、日経新聞社の調査では工事積立金が予定金額よりも不足している管理組合が43%、また積立金を3ヶ月以上滞納している居住者のいるマンションが50%に達し、将来の修繕工事に問題を投げかけているようです。これは、世帯主でもっとも多い年代が60歳以上であるマンションも37・6%と、年金生活で資金が負担できない高齢住人の増加が、積立金不足の背景にあるのではないかと思う一方、高齢化を理由に辞退し役員となり手不足に悩む管理組合が80%に達しているということも問題です。2007年問題でもある離職者の協力・参加を期待したいところです。

築30年以上が100万戸、20年以上を含めると216万戸と急増する訳で「二つの古い」建物の老朽化と居住者の高齢化問題は、一段と深刻さを増すものと思われまます。平成13年に「マンション管理適正化法」が施行されました。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、雨漏りはするなど居住環境を悪化させます。それだけではなく管理の悪いマンションからは人が逃げてゆきます。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、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。



マンション管理の問題点としては、①管理組合の問題点 ②修繕関係の問題点 ③管理組合と管理業者の管理委託関係の問題点 ④マンション分譲時の問題点等が、浮上していました。また、前後して「マンション管理適正化の指針」が公表された。

マンション管理の適正化の指針としては、①マンションの管理主体は、区分所有者等で構成される管理組合である。管理組合は、居住者である区分者等の意見が十分に反映されるよう、また長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが重要である。②管理組合を構成するマンション区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等その役割を適切に果たす必要がある。③マンション管理は、専門的知識を必要とする

ことが多く、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら主体性を持って

適切に対応することが重要である。その他、④マンション管理適正化を推進するため、国・地方公共団体・及各関係団体は、その役割に応じ、必要な情報提供を行うと共に支援体制を整備・強化する必要がある、と述べています。

今年もNPO埼玉ネットは、併設するマンション問題は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一層の努力をさせていただきます。

本年も宜しく、ご支援・ご協力の程、お願い申し上げます。

