

「限界マンション」を考える。

限界集落が話題になり久しく、着実にその通りに進行しています。

昨年末「限界マンション」という本が発売され、なかなかの売れ行きとのこと。当NPOも早速、本屋に走り購入しましたが内容もしっかりしており、お薦め本です。

限界集落は少子高齢化、人口減少による税収減、サービスの低下、利便施設の閉鎖・インフラの老朽化、若者・高齢者問わずの流出という悪循環に陥った自治体を指します。マンションを自治体に見立て、同じ事が起こる可能性を指摘しています。つまり、高齢化はまさに時間の問題であり、大多数の入居者に堅牢とされている？区分所有の上物（建物）は12～15年ごとの大規模修繕を重ねても、何時かは必ず解体しなければならない時が来る（意外と早く）。国土交通省は区分所有法を2度にわたり改正し、建て替え決議は4/5に、耐震建て替え決議は1/2とハードルを下げて「建て替え」に対する法整備を重点的に進めて来ました。

マンションが一度建ってしまえば未来永劫、マンションとして建て替え、住み続けなければならないのか？区分所有権を解消して異なる用途の建物を建てるためには民法上、全員の合意が必要です。日本人は永遠の区分所有権を信じているようですが、大規模修繕を何回繰り返せるのか、冷静に考えてみる必要があります。

ある日、相続者の居ないと思われる区分所有者が亡くなった時、その始末は誰がするのか？その調査費用は組合がたてかえることになるのか？いよいよ相続者が居ないことが判明した場合は国が区分所有者になるのか？ケースバイケースによるが、未知の世界が広がっています。

個々の問題は別にして、管理組合が超高齢化し機能不全に陥り、区分所有解消は元より、建て替えどころか大規模修繕もままならなくなり、スラム化するマンションが大部分を占める時代が15年後には必ずやって来ます。冒頭の「限界マンション」であろうがなかろうが、スラム化を食い止める方法は理事会の意識改革と無理のない世代交代しか有りません。1980年以前に建てられたマンションは待ったなしの時期に入ってきました。ご注意あれ！

（理事 佐藤 潤平）

民泊・シェアハウス対策は規約改正など、速やかに！

円安にともない、急激に外国人観光客が増えて、マンションをホテル代わりにする区分所有者も出て来ました。特に居住用ではなく資産として購入した方に多く見られます。居住者と賃貸オーナーの利害衝突が始まりますが、管理規約は民泊・シェアハウスを想定していません。我がマンションが居住型か投資型のマンションなのかを見極めて対策を立てるべきです。

国はこの状況や東京オリンピックを想定し旅館業法の緩和を図り、受け皿をつくり、この上向き観光経済を確実なものにして行きたいと考えています。

区分所有法は所有に関する法律であり、規約や細則は「居住」のためのバイブルであるべきと思います。生活環境の悪化や管理上の不都合は放置すべきではなく、こまめに修正を加える覚悟が必要です。自分たちの環境は自分たちで守る覚悟が必要なのです。理事会で意見の集約を図り、広報しながら規約などの改正に踏み切るべきと思います。

（理事 佐藤 潤平）

- **LED照明器具** につきまして単なる管球交換だけではなく、全体的な照明計画を再構築し、その費用対効果をシュミレーションすることが重要です。お知らせ下さい。
- **灯油地下タンクの点検・検査・洗浄・ライニング等** による消防法対応が求められていますが対応はお済みでしょうか？ ご相談下さい。
- **消火器は3月お休みです。**

消火器等の申込書

Fax 011-624-6947

マンション名	管理組合		
申込み	<input type="checkbox"/> 消火器 <input type="checkbox"/> LED <input type="checkbox"/> 灯油タンク	消火器 本数	A B C 型 本 A B C 型 本
会員区分	<input type="checkbox"/> 正会員（団体） <input type="checkbox"/> 正会員（個人） <input type="checkbox"/> 一般会員		
担当者お名前			
連絡先TEL・Fax			

特定非営利活動法人 北海道マンション管理問題支援ネット

住所：札幌市中央区北1条西15丁目1番地3（大通ハイム707号）

電話：011-624-6964 Fax：011-624-6947

E-mail. : h-mansion-net@silk.plala.or.jp

<http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/>