

2016年

## 年頭のごあいさつ



NPO 法人京滋マンション管理対策協議会

代表幹事 谷垣千秋

新年あけましておめでとうございます。旧年中は会員の皆さまやパートナー企業の皆さまをはじめ多くの皆さまから管対協に対し、あたたかいご支援、ご協力を賜りましたことに対し、心より御礼申し上げます。まことにありがとうございました。

さて、新しい年2016年が始まりましたが、今年は我が国のマンションにとっては、大きな転換点となることが予想されます。ご承知のように新年早々にも国交省の新しい標準管理規約が発表されることになっております。標準管理規約は、法律ではなく、いわば国交省の施策の一つに過ぎないのですが、これが、暮らしや住宅という観点ではなく、経済的観点からのみ考えられているとしたら、それは看過できることではありません。

ポイントは三つあります。第一は、管理組合を財産管理団体であるという点に一面化し、日々の暮らしに関わる住民自治組織という側面を打ち消していること。第二は第三者管理方式を導入し、区分所有者以外の第三者を管理組合役員にして、住民自治を機能させないようにしていること。そして第三に管理組合の業務からコミュニティ条項を削除して住民の意思形成が機能しないようにしていること。これらを総合して考えると、今後のマンション政策の中心は、マンションを「住んで良かった」と思える住まいにしていくことではなく、国交省が考える国の経済成長に貢献できるような存在にしていく点に置かれることがわかります。

2006年に住生活基本法を定め、それまでの「造っては壊すスクラップアンドビルド」の住宅政策から「良い住宅をつくって長く使い続ける」という良質な住宅ストックを形成していく政策に第転換したはずなのに、再びスクラップアンドビルドへと逆戻りしようとしているのです。

新しい標準管理規約を一読すれば、誰しもが「なんと難しいルールなのか」と感じるでしょう。「これでは素人の自分たちには無理だ」と思わせるような内容です。そこが狙いで、結局、「専門家や業者に任せるほかない」とマンション住民に感じさせることが今回の標準管理規約の大きな狙いなのです。そして、マンションに住む人たちの手からマンションを奪い去ることが、この標準管理規約の本当の目的なのです。こうして住民の手から奪い取ったマンションは、「耐震性がない」という誰も反論できない理由によって、最終的には解体され更地化されてしまうこととなります。今回の標準管理規約の変更は、そうしたマンションの選別・淘汰という政策目標への第一歩となるものなのです。