

22. マンション生活のウィークポイント

筆者は23年ほど戸建て住宅生活を経て、スペリア佐屋に引っ越してきました。

戸建て住宅の生活は大きな問題はなかったわけですが、やはり家の老朽化には勝てなかったわけですね。マンションを購入する5年ほど前から、あちらこちらの住宅展示場を見て回り土地に見合う簡単な設計図を書いたこともありました。

しかし、例えば住宅を建て替えたところで、スーパーや駅からの距離は変わらないことが最大のネックでした。まだ、若いころはそんなに深刻に考えることはありませんでしたが買い物が高齢者になったり、高齢者になった時の不安を考えると少しでも便利な場所に住みたいという意識が大きくなりました。

そんな時、同じ町内でスーパーや郵便局にも近く駅へも2.3分のところにマンションが建つという情報を知り、さっそく購入について検討することにしました。名古屋市の郊外のこの地域では戸建て住宅が当たり前で、マンションも3.4棟しかなく住むことなど考えたこともなかったわけですね。

筆者は、建物やビルの管理を30年前後にわたり携わってきたので、コンクリートの建物の信頼性はあったものの、戸建て住宅と同様に寿命についての不安がありました。厳密に言うならば建て替えについての不安です。

ざっとマンションの寿命を考えてみると、60年の寿命があるとすれば自分が生まれ現在まで育った歳と同じだけの年月はもつ訳です。これは、自分の代ばかりか子供が生涯を終えるまでは大丈夫という単純な考えで購入の結論に達したのです。

マンションを選んだ理由は、建て替えのほかには災害に対する考えもありました。数年前に発生した阪神淡路大震災は大きなショックでした。関西に住む知人に人的被害はなかったものの

家ごと数メートルも移動してしまったことを聞くと戸建て住宅のもろさを感じ、一方では古いマンションは別にしてコンクリート建物は比較的安全であったことが証明されたわけです。

また、筆者は10代に伊勢湾台風を経験しました。当時、昔ながらの頑丈な建築の民家に下宿していましたが、停電になった深夜に家のご主人を始め数人の下宿生がローソクの灯りを中心にして、ひたすら台風が過ぎるのを待った経験は忘れることはできません。

翌朝からは徐々に水が増し2ヶ月近く浸水しましたが、幸いに2階に下宿していたので被害はありませんでした。

入居が始まって管理組合の活動にも参加するようになりました。

入居前は夜間にトイレを使用すると下の階に迷惑が掛かるのだろうか、というぐらいの知識しかなかったわけですが、マンションに関することや管理組合の知識も少しずつ身につくようになってきました。

これは、30年前後の建物やビル管理の経験や、昔、労働組合の役員をやったことを基礎にし、マンションについての書籍を読み漁ったことが比較的に理解が出来たのではないかと考えております。

しかし、残念なことに購入前に悩んだ建て替えについては、自分の中では一向に解決しておりません。

つまり、マンションの建て替えは自分の生存中にはないにしても、こればかりは答えが出ないのです。確かに区分所有法や管理規約では、組合員総数及び議決権総数の5分の4以上の決議が必要となっておりますが、問題は多額のお金がかかることです。この先、あまり多くの年金は期待できず建て替え時に現役を退いている人は、建て替えどころか毎日の生活が大変な時代になっていることも考えられます。

仮に容積率が増え住戸数も多くなり売却することで建設費用を賄う法律ができて、少子化がますます加速されるようでは60年後には住宅の空きがあちらこちらで発生するはず。所有者が死亡し相続のことになっても、管理費などお金のかかるマンションは誰も引き受けない恐れもあります。

おそらく、マンション生活のウィークポイントである建て替えの問題だけは、自分の眼の黒いうちにも結論が出せない問題ではないかと思います。これらについては、我々の時代には1年でも長持ちする建物にする努力をして、あとは英知に優れた後世の皆さんに解決を委ねるか考えつかないというのが結論であります。