

マンション あらかると

Vol.11

修繕等せず放置していると
行きつく先は「スラム化」

現在約623万戸あるマンションストック戸数のうち、100万戸以上は築30年を超えているといわれています。これら建物の日常管理や修繕等を適切な時期に行わず放置をしていると、陳腐化し資産価値が下がるばかりか、いずれ「スラム化」します。

スラム化が進むと「タイルの一部剥落」「ベランダや廊下の手摺の落下」「共用施設の破損・汚損」「放置自転車の増大」「管理費等の滞納」等が起ります。これら背景には、管理組合の財務状況、居住者間のコミュニティ形成の欠如が大きく関係し、具体的には管理組合にとって十数年に一度の大イベントといえる大規模修繕工事や小修繕、日常における建物・設備のメンテナンスが実施されていない事が起因しています。

スラム化の特徴は「高経年・高齢化で2つの老いが進行」「区分所有者の大半が居住せず、空室や賃貸化」「繁華街や都市部に立地し、事務所や店舗が多い」「ワンルームやリゾート等の投資傾向が強い」等があげられます。一般的には、高経年マンションほど、スラム化しやすいといわれていますが、築20年にも満たない建物でもスラム化の影は迫っているといえます。例えば「郵便受けからチラシが溢れている」「異臭がする」「暗く汚い」「空き部屋が多い」「所有者の連絡先が不明」等はまさにスラム化の始まりと言っても過言ではありません。ここから負のスパイラルに陥り、行き着く先はスラム化一直線といえます。

こうなる前に長期修繕計画や修繕積立金の見直し、居住者間のコミュニティ形成、建物の劣化状況を把握し、問題を先送りしないようにしましょう。



※著者プロフィール※ 日下部 理絵(くさかべりえ) マンション管理士

第1回マンション管理士・管理業務主任者試験に合格後、マンション管理会社での勤務を経て、マンションの総合コンサルタント事務所「オフィス・日下部」を設立。女性ならではの視点で、管理組合の相談・顧問業務、書籍などの執筆、行政・民間が主催する様々なセミナーに登壇。さらに、テレビ出演・ラジオのパーソナリティなど幅広く活躍中！著書に『マンション理事になったらまず読む本(実業之日本社)』『マンションの設備・管理が一番わかる(技術評論社)』『マンション管理組合・管理会社 これからのマンション管理ガイド(ばる出版)』などがある。



ナチュラルに暮らす 話題のオーガニックワインのことく

今注目のオーガニックワインとは読んで字のごとく、「オーガニック農業で栽培したぶどうから造ったワイン」のことです。

ヨーロッパの無農薬農業の規定で栽培されたぶどうを、2012年に新たに制定された規定により醸造されたものをオーガニックワインと呼びます。

オーガニックワインには通常、香料・調味料は使用しませんが、一般的なワインには「有名な産地の各村のワインの香り」が香料として用いられているものもあるが、香り・色料は浸透していません。

もちろん着色料・色素安定剤も使用せず、保存料も一般的なワイン

が使用しているところ、使用不可になっています。一般的なワインは、酸化を防ぐため保存料が欠かせないのですが、オーガニックワインはできるだけ昔ながらの自然に近い製法で作られています。

そのため、味に丸みがありながら、料理の邪魔をせず、のど越しが良く飲みやすいと評判です。深酒しても、頭痛にならないという人もいるぐらい。また、契約農家はつきり分り、生産者の顔が見えるのも安心。独自のオーガニック憲章を定めて、さらに厳しい基準で、昔ながらの美味しいワインをつくる生産者も現れているので、専門家に相談してみてくださいね。

オーガニックワイン憲章に基づき 安全なワインが生産されています。

ヨーロッパには、オーガニックワイン醸造規程があります。イタリア、フランス、スペイン、スイスなど、ヨーロッパに点在する様々な規定を一本化するために、オーガニック団体が共通の憲章を作成したのが、「オーガニックワイン憲章(EOWC)」です。認証を受けたオーガニックワインの発展を促し、さらに安全で美味しいワインを食卓へ届けることを目標にしています。



calligaris



カリガリスジャパン有限会社 〒658-0032 兵庫県神戸市東灘区向洋町中6丁目9 TEL:078-854-6120 FAX:078-856-4401