車笛

ラルフローレン前風景(表参道)

野村　定弘

(アーチスト)

■マンションの管理組合に関わって

私事だが、7月末日に開催したマンションの定期総会で理事に選出され、互選で理事長に就任した。建築後2年目を過ぎたところである。

この2年間、マンションに関してさまざまなことがあった。家内が勤めていたところで定年退職をしたのを機に一軒家からマンション住まいにしたいと言い出し、渋々従ったのが発端。たまたま買ったのが3年ほど前をピークにして過熱気味であったマンションブームの終わり頃。数百万円規模での値引きもあったりして、結局購入した。

問題はその後始まった。まだ全戸が完売していない状況でディベロッパーが倒産した。破産管財人の管理の下で処理が始まるという。ところが、まだ管理組合は正式に発足する前であり、抽選で決まっている理事会メンバーと委託先に暫定的に決まっている管理会社と話し合い、管理費が全額は入ってこないので不足分を入居した住民の出している修繕積立金で立て替えてほしいという。最初の設立総会で決定してほしいとの議案書が送られてきた。

調べてみるとディベロッパーと設計管理会社、販売会社は別法人である。しかも、販売会社は購入した物件の登記が終了した時点で無関係になるという。ディベロッパーと設計管理会社は建設に関わっての契約であり、販売に対して責任を負うものではないという。そのままでは泣き寝入りである。

私は設計管理会社や販売会社は同じ会社の親会社と子会社の関係であり、しかも、販売会社は高名な設計管理会社のマンションのようなイメージで宣伝チラシを配布し、販売員も購入者へ安心感を提供する手段としてそのことを利用していた。法的な手段をさまざまろうして責任が無いように装っているが、設計管理会社グループの社会的な責任がなくなるという性質のものではないと、私は考えた。

マンションは全94戸。そのうち34戸ほどが売れ残っている。しかもどの部屋が売れ残っているかという情報提供も受けていない。この状況で今回の提案がいかに不当で、設計管理会社や販売会社の無責任さを示すものかを訴える文書を自前で作成して、すべての部屋へのポストに投函した。

あげく、全体総会で議長に立候補して、提案を否決（否決か賛成しかないという中で）した。その後、設計管理会社が残余のすべての空き部屋を一括して競売で落札し、大幅な値引きをして完売した。初期に購入した私などは立場ではプロ意識で臨むことが求められると考える。

長々と前置きが長くなったが、そのような状況にあるという中で、長期修繕計画を考えなければと本屋の関連図書を探した。また、インターネットの検索でその類の話を探している。その中でわかってきたことは、この間に販売されている本の中で環境問題まで触れたものは少ないというか、しっくりしたものが無いという現実である。

■マンションにおける環境対策とは？

さて、マンションでの環境対策はどうあるべきか。対策を進めるにしても基本的なことがないことも多く、さらにマンション住まいのルールの確認や徹底化などという一番難しい問題が横たわっているのだろう。

また、設計思想やマンション建設コスト削減と利益の確保というマンション建設・販売業者の思いと、快適なマンションライフという住民の思いが両立すれば問題が無いのだが、しょせんはそのバランスの上での妥協点がマンション価格であり、住民がローンを含めた支払いに納得できれば良いのだろう。

その上で、入居時に確認した修繕費や管理費が、しっかりと役割を果たすことができる額であればよい。少なくともこれからの20年間では、運営に大きな変化が無い限り、当初予算枠で収まるように維持管理を効率的にすることが求められる。

現在のマンションは、深夜電力の利用が可能なオール電化住宅となっている。以前の一軒家との大きな違いはこのコストで、電気代とガス代を合わせた費用は大幅に削減できた。このことが、本当に環境に良いのかは改めて検証が必要であろう。

今年の夏は暑さでさまざまな新記録ができるような猛暑であった。「～であった」というにはまだ早過ぎるようだが、深夜電力を利用し、寝ている間はエアコンを28度に設定して扇風機を直接身体に当たらないようにしていれば良い、という話を聞いて、それを実行したおかげで寝不足にはならなかった。この方法がエコ生活かといわれると「？」である。

マンションの廊下には一晩中、煌々（こうこう）と明かりがついている。マンション管理の上からは必要ということだが、電気代がかかる。ただし、23時～7時の間は深夜電力なのでコスト負担は少ない。この電灯をLEDにしたら交換コストと電気代の差額がどうなるかということも検討課題になっている。屋上を利用して太陽光を付けたらどうかという意見もある。一方では、すべての部屋についているディスポーザーなどは生ごみの廃棄には便利だが、水道の使用量が増えるといった指摘もでた。

ところが、これらの環境問題、エコ生活との関連に関わってマンション管理のあり方について述べた本は現状では少ないのだろうか。

また、マンション運営管理に関わって国の行政指導も緒に就いたばかりのように思える。管理組合の運営も自主管理と管理会社への委託という方法がある。自主管理の場合、50戸以下や100戸以上の大規模マンションの場合にはそれなりにメリットが大きいという指摘がある。また、委託管理会社の見直しという方法もあるとの意見もある。また、さまざまな補修管理に関しても相見積もりをすべて行うべきとの意見・指摘もある。

昨年以来すっかり有名になった事業仕分けの考え方や進め方の民間版がマンション管理にも生かされるような気がする。

■私たちの身近な話題から世界規模での話題まで

先月号まで4年近く本欄を担当してきたが、編集部からの「幅広く環境問題を論じてほしい」との注文をいただいた。この間、地球温暖化とその対策で話題はいっぱいである。二酸化炭素（CO_2）が増え続けているというデータが改ざんされていたという情報が一部で報道されたが、多くではほとんど伝えられていない。

また、CO_2の温暖化効果は無限ではなく、地球に降り注いでいる太陽からの赤外線の一部がCO_2に取り込まれることから発生するという話があり、現在の地球上に存在しているCO_2で対象となる赤外線はすでに95%以上が捕捉されており、これ以上CO_2が増えてもほとんど影響が無いということを指摘する意見もある。むしろ、水蒸気やチリの存在の方が地球温暖化効果が高いという意見もある。

地球温暖化を指摘する学者とそれを否定する学者。ひとつの対応策を絶対的と提案する学者がいれば、その効果を問題視する学者もいる。ただ、明確なことは地球温暖化を唱え、その対策を提案する方が予算も付き、報道関係からも高い評価を受けるというのが現実である。エコ対策をしているといえば、評価が高まり、企業イメージがアップする。

本欄では、これらのさまざまな意見を聞きながら、私なりに考えたいと思っている。マンション管理という具体的な課題の中でエコがキーワードになるのかどうかも検証していきたいと考えている。皆様のご意見、ご指導をいただきながらさまざまに検討したいと思う。

〃エコばやり〃何が本当の環境問題かを考える

DME自動車普及推進委員会事務局長　若狭　良治

マンション理事会を終えての記念撮影

私の主張　輪（わだち）

明日をどう変えていくのか

末續　堯（エッセイスト・古美術評論家）

手元に「ダイヤモンド産業全書　第7巻　自動車」（山本惣治著、昭和13年初刊）なる1冊がある。著者は戸畑鋳物、ダット自動車を経て日産自動車の創立にかかわり、満州自動車開発（株）の経営に当たられた方だ。

物故されたご子息は、私が在職中色々ご指導をいただいた恩人である。

本から抜き出して見ると、当時日産セダンが4千円から4500円、トヨタセダンが3885円の売価である。

ちなみに日産車のデザインは1935年製キャデラックV8（1万5400円から1万9千円）の、トヨタ車のデザインは、やはり1935年製クライスラー　エアフロー（1万4500円）のソックリさんであった。

発売日から米車の年式を差し引くとわずか3年であるから、よくぞこの短い期間で米車の4分の1の価格で売り出されたものである。

まあ海外某国も現在はそのようなものだが、これからは90年代前半の傾向と奇妙に重なり合う。

無機質で大型冷蔵庫のようなミニバンの裏に隠れて、ただ品数だけ増やせば良いという、「外国車のいいところ取り」によるコスト削減が、乗用車をして1930年代のコピーブームに戻してしまったのである。

やや独自開発の芽は認められるが、今や若者だけに非ず、私自身乗り換えてみたい国産車は片手どまり、まあ取り敢えず走ればいいかとなるのは止むを得まい。

ハイブリッド化、EV化に血道をあげるのは結構だけれども、ITによる感性劣化の故か、この点に関しての問題意識は低い。

他人より先に、他人の気付かぬものに気付くのが「問題意識」である。

例えば壁に掛かっている絵が少し曲がっているのに気付くのがその1。

曲がっている額を直すために行動に移すのがその2。東京中央郵便局の社屋をいとも簡単に解体してクビになった銀行上りの○○さんなどその欠如の例ではないだろうか。

鴨嘴（かものはし）からデザインの発想を得たという、今や世界中に売り込みをかけている新幹線。

可変ピッチで空中に静止出来る鳥や昆虫の羽からデザインと技術を学んだ工業製品の数々。

無尽蔵に存在する半ば未着手の竹素材や間伐杉。

明らかに世界先導の役割を果たしているファッションデザイン。

自然からモチーフを得るにも敏感な北欧のインテリアデザインを支え始めた日本の若いデザイナーも多い。

「花鳥風月」「雪月花」、デザイン一つ例をとっても、ジャポニズムは日本古来の伝統的な優位性を未だ保ち続けている。

日産がルノー、ベンツと共生を続けて欲しいのは、それにフランス独特のエスプリとドイツの製造哲学が加われば「鬼に金棒」と考えるからだ。間違っても解消してはならない。

ゴーン氏の問題意識がそこまでに至っていることを望みたい。

法政大学の南塚信吾教授は、最近社会人の間に世界史を横断的に学び直そうとするブームが起きているという。

3年前頃の統計ではアニメを除くサラリーマンの平均読書量は月間6冊であったが、現在では中身に専門的学術書と古典が増えている由である。

書店に並べられた「論語」に関する著書の多さ、ニーチェの哲学書がベストランキング入り等々枚挙にいとまがない。

以前寄稿した「世界標準規格」の例などもその一つ。

瞬時に乗り遅れれば、それで全てがおしまいになる時代にどの業界も既に入っているのである。

トップと、あらゆる分野に可能性を探る若い社員との間には問題意識の格差は開く一方である。

その顰蹙（そこ）が、ある時企業に壊滅的な悲劇をもたらす。

若い人たちと話す機会が多いが、彼等が思いもかけず深い洞察力を持っているのに驚かされることがある。

送迎車で通勤し、社では密室にこもり、経済誌、紙のみに目を通し、同年代の意見具申だけに耳を傾けているようでは問題意識が培われる訳がない。

「トラストミー」や「友愛」だけでは人は動かず、危機的な情報も入らなかった。

五感をフルに働かせ、自ら戦場に赴かない限り、急変する事態に対処は出来まい。

ヤポニズムは日本古来の伝統的な優位性を未だ保ち続けている。

日産がルノー、ベンツと共生を続けて欲しいのは、それにフランス独特のエスプリとドイツの製造哲学が加われば「鬼に金棒」と考えるからだ。間違っても解消してはならない。

ゴーン氏の問題意識がそこまでに至っていることを望みたい。

法政大学の南塚信吾教授は、最近社会人の間に世界史を横断的に学び直そうとするブームが起きているという。

3年前頃の統計ではアニメを除くサラリーマンの平均読書量は月間6冊であったが、現在では中身に専門的学術書と古典が増えている由である。

書店に並べられた「論語」に関する著書の多さ、ニーチェの哲学書がベストランキング入り等々枚挙にいとまがない。

以前寄稿した「世界標準規格」の例などもその一つ。

瞬時に乗り遅れれば、それで全てがおしまいになる時代にどの業界も既に入っているのである。

図解　広げましょう。女性スタッフの活躍ステージを。

自動車販売店女性スタッフパワーアップ読本

発行　日刊自動車新聞社
著者　石井　理佳

『お客様から“へぇ～”といわれる接客の法則――自動車販売店の接客サービス』に続くもので、おもに自動車販売店で働く女性スタッフを対象に、接客やマナーのレベルアップを推進するものです。

女性スタッフ自らが、目的意識をもって本来の特性とパワーを発揮する一助となり、新入社員研修、中堅スタッフ研修など幅広く活用できる一冊です。また、女性スタッフだけでなく、本社の男性スタッフなど、管理部門の方々にも、ご一読いただければと思います。

定価 1,500円
（本体1,429円＋消費税）
A5判192ページ

重版出来

編集内容

プロローグ　ミステリーショッパーで出会った女性スタッフ“あらかると”
第一章　職種別女性スタッフの心構え
第二章　女性としてのマナー、いいえビジネスマンとしての常識です
第三章　「まちがいない」女性のスキルアップ
第四章　コミュニケーション美人の秘訣。場の空気を読みましょう
第五章　広げましょう。女性スタッフの活躍のステージを
第六章　仕事に活かせる、自信がつく、輝く資格の勉強
第七章　自動車販売店　女性のワーキングスタイル
　私が仕事をしていくうえで大事にしていること、気をつけていること
第八章　他業界　女性のワーキングスタイル
　私が仕事をしていくうえで大事にしていること、気をつけていること
エピローグ　女性スタッフには、計り知れないパワーがある
カタカナ必須用語集

【申込書】　申込日　平成　年　月　日

自動車販売店女性スタッフ・パワーアップ読本		冊
ご住所	〒	
ご社名		
部署名		
ご担当者		
お電話番号	FAX番号	

お客様にご記入いただいた個人情報は、当社において適切に管理いたします。また当社から商品・サービス等に関する各種ご案内をさせていただく場合がございます。

日刊自動車新聞社　お問合せは販売局 ☎03-3455-5930　申込用ファックス 0120-461-490
インターネット書店　～NJD-BOOKS～URL http://njd-books.online-store.jp/
当社発行の出版物をインターネットでお求めいただけます。支払方法もクレジットカード（VISA/MasterCard/JCB）・銀行・郵便局と各種選択できます。ぜひご利用ください。