

マンション問題総合研究所理事長

喜田 大三



謹賀新年

本年も なにとぞよろしく  
お願い申し上げます

◎年賀状住所・最後の数値

年賀状の住所に、マンション名が書いてなくても、マンションであるとおおよそ見分けられます。

皆様もよくご存知のように、マンションでは、専有部分の住宅に住戸番号を付けることになっています。

住所の最後の数値（丁番一号の後、一部二個の数値の後）が、三桁か四桁であれば、階数と号室の住戸番号がわかります。

私はマンション生活三十四年です。最初は、九文字のマンション名も書いていたのですが、こちらにも、相手も面倒で

すから十五年前から書くのを止めました。

わが国のマンション戸数は、三十数年前の三万戸から年々増加して五〇〇万戸を超えました。当然、総人口の約十％、いいかえれば十人に一人がマンション住人です。首都圏では四人ないし七人に一人がマンション住人です。

また、マンション化率（総世帯数に占める分譲マンション戸数の割合）を東京カンテイが発表（参考資料から）。全国は約11％。大都市圏の都道府県の率（約％）は平均より当然大きい。東京23、神奈川県20、兵庫17、大阪17、千葉15、埼玉14。

最近、郊外の友人が都内のマンションに転居したと連絡。そのうちに訪ねる予定。

さて、皆様は学校、職場、団体などの名簿をお持ちでしょうか。卒業年次別、地域別など限定条件のもとで、マンション住人の割合を計算してみましよう。

その数値をもとにマンションの役割を時期・場所別に検討してみましよう。

◎正月 管理の新しい活動

昨年の十一月、築三十四年、百戸のマンションは、臨時総会を開催。高齢化と賃貸化が進み、二十数年の自主管理では不十分。そこで、管理の基本を改革する議案二件を審議。予想外の賛成多数で可決。討論の一部を紹介します。

反対者から、『専門委員会設置の議案は、理事会で良く勉強してから。まだ勉強が足りない』さらに『議案の採決をやめないか』と不穏当な意見がでました。

それに対して、理事は説明し、賛成者が反論し、反対者を説得しました。

『良く勉強せよといわれても、現在の理事は限界といっている。管理を勉強している組合員で専門委員会をつくるのは当然です』

『修繕の専門委員会は、立ち上げの段階から設置してきた。管理の委員会設置も同じ』さらに『総会で組合員の議決権行使を無理に拒むことはできない』

昨年末、専門委員会は設置され、正義と希望をもって、

新年早々から新しい活動を始めています。外部の有識者や関係機関とも良く相談し、良い成果をあげることに努めるでしょう。

なお、組合員が『管理はわがごと』と関心をもつよう情報公開は必要です。

◎牛歩でも、実りある年を

毎年、四百通近い年賀はがきを差し出します。その大半は年一回の通信です。

新年のご挨拶のあとに、近況を簡単にお知らせすることになっています。

『マンション生活三十四年（七階建 百戸）最近、気になる高齢化・賃貸化にそなえ、良好な住環境を確保するため、管理法を改革中です』

正月は、恒例どおり人生を振り返り、新年にそなえます。その一端を紹介します。

世界恐慌の前年、昭和三年生まれ、幼少時代はひ弱でした。運動はダメ、くやしい。

そこで、小学四年のとき、牛で田を鋤いた。上級生から大根（あだ名）すごいと褒められ、自信がつかまりました。

牛（丑）は今年の干支、大好きな動物。今は、役牛でなく、肉牛や乳牛の時代です。

戦後は、ひどい食糧不足の時代でした。大学・現地で十四年間、開墾・干拓農地の土づくりを研究。食糧も増産され、食生活も変化して、米が過剰になり、遂に転職。

『清水の舞台から飛び降りる覚悟』で、ゼネコンの研究所へ。三十年間、土の研究を担当しました。高度経済成長の時代には公害が発生し、環境問題は社会的に非常に注目されていました。

そこで、騒音・振動・地盤沈下など建設公害のない地盤掘削の技術を開発。

また、河川や海は汚染され、死んでいました。水銀やPCBで汚染されたヘドロを浚渫無害化する技術を開発。

大気、水の汚染防止・浄化対策は効果をあげましたが、いまだ工場などの跡地の土壌は汚染されています。現在も、土壌環境の浄化技術の顧問。また、マンション管理の活動も。たとえ牛歩でも、実

りある年をめざします。