

11月、紅葉前線が北から下りてきます。里山ではモミジが鮮やかに紅くなり、街路樹のイチョウが黄金に光ります。万葉集に「もみぢはを、散らまく惜しみ、手折きて、今夜かざしつ、何か思はむ」(作者：縣犬養持男)という歌があります。散りゆくモミジが残念なので、今夜、髪飾りにし、満足した。という意味です。冬を前に、何とも風情を感じる季節です。

マンションには様々なルールが設けられています。これらを住民がしっかりと守り、価値観の近い人々で管理することが将来のマンション価値を高めます

■マンションのルール

今年8月の住宅着工戸数は71972戸と、前年同月比で20%以上の増加となりました。分譲マンションも6月以降は前年同月の水準を上回っています。雇用や所得環境が依然として厳しく、先が見えない不安、在庫の調整局面が続いていること、資金調達の困難さ等が影響し、新規の着工が抑制され、一昨年の水準には届かない状況となっています。

しかし、マンションは都市の生活にはなくてはならないものであり、今後も建設が期待される住居であることは間違いありません。最近では、昭和40～50年代に建設されたマンションが老朽化し、建て替えが必要となってきました。古いマンションは耐震性や機能性に乏しく、改修するにも相当な費用が必要となります。様々な人が住むマンションでは区分所有法、被災マンション法、マンション立替円滑化法等で、万 one のためにルールが定められています。また、このルールである区分所有法とは別に、マンション標準管理

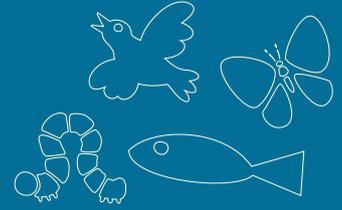
規約で、各コミュニティに合ったルールが作成できるように、ひな型が制定されています。このマンション標準管理規約は、専有部分や共有部分の範囲を明確に決めるようになっていきます。また、専用を使用する部分として、専有部分にあるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、一階に面する庭や屋上テラス等は専用使用部分とし、特定の区分所有者が敷地や共用部分等の一部を排他的に使用できるように取り決められています。玄関扉や窓ガラスを勝手に変えられるようにしてしまうと、マンション全体の美観や機能を損ねる場合があります。このようなルールができました。専有部分を修理するにあたっては、修繕することをマンションの理事長に書面により申請します。申請時には、設計図面、仕様書や工程表を付ける場合もあります。そして、理事長がそれらを承認しなくては工事することは出来ません。理事長は理事会を開き、その工事の承認または不承認を決定します。また、調査が必要な場合は必要の範囲内で調査を行います。区分所有者は正当な理由がないと

これを拒むことはできません。集合住宅として、プライバシーを守り、暮らしやすいルールを作るのは面倒なようですが、とても重要な作業です。また、規約や使用細則等も住民同士で決めてゆきます。これらをしつかりとコントロールするのが、管理組合の組織です。管理組合には、理事長、副理事長、会計担当理事、監事が置かれ、定期的に理事会が行われます。マンションの区分所有者が組合員となるのです。組合員は、区分所有者となったとき、つまりマンションを購入したときにその資格を取得します。そして、マンションを手放し、区分所有者でなくなるときに資格を喪失します。区分所有者以外の同居人や賃借人は組合員にはなれません。役員の数はおおむね10戸～15戸につき一名を選出するのが一般的となっています。任期は、一年から二年が一般的で、再任も認められています。理事長は通常総会を毎年一回、新会計年度開始後2カ月以内に召集しなければなりません。また必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を召集することができます。

ます。また、監事も業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を召集できます。総会の決議事項は大変重要であり、それぞれ普通決議、特別決議、特殊決議と決議に必要な議決要件があります。収支決算や事業報告、予算、事業計画、規約の制定、変更又は廃止、使用細則、長期修繕計画の作成や変更などが総会の決議事項となります。以上述べてきましたように、様々なルールに基づいてマンションの住民自治を運営するための手続があり、快適なコミュニティが構成されることとなります。ルールは堅苦しく感じますが、将来のマンション生活を考えると、このルールを守り、住民自治が確立された物件が良い物件として、永く快適に暮らせるマンションとなることは間違いありません。価値観の近い人々でマンションを管理することが、将来のマンション価値を決めるといっても良いのです。今回はマンション管理や修繕について具体的な事例をみながら考えてゆきたいと思えます。

知識の泉

今号のテーマ “COP 10 生物多様性条約” Convention on Biological Diversity



COP 10 (conference of the parties)とは、国際条約を結んだ国が集まる会議(締約国会議)のことです。多様な生き物や生息環境を守り、その恵みを将来にわたって利用するために結ばれた生物多様性条約では、10回目の締約国会議「COP10」が先月、名古屋で開催されました。

【条約の3つの目的】

1. 地球上の多様な生物をその生息環境とともに保全すること
2. 生物資源を持続可能であるように利用すること
3. 遺伝資源の利用から生ずる利益を公正かつ公平に配分すること

生物多様性とは、あらゆる生物種の多さと、それらによって成り立っている生態系の豊かさやバランスが保たれている状態を言い、さらに、生物が過去から未来へと伝える遺伝子の多様さまでを含めた幅広い概念です。この地球上には、科学的に明らかにされている生物種が約175万種、未知のものも含めると3,000万種とも言われる生物が暮らしています。

これを「種の多様性(=いろいろな生き物がいること)」と言います。また、地球上には、自然林や里山林・人工林などの森林、湿原、河川、サンゴ礁など、さまざまな環境があります。すべての生き物は、約40億年もの進化の過程でこれらの環境に適應することで、多様に分化したのです。この「生態系の多様性(=さまざまな環境があること)」も、生物多様性の一面です。さらに、様々な環境に対応するためには、乾燥に強い個体、暑さに強い個体、病気に強い個体など、さまざまな個性をもつ個体が存在する必要があります。そのため、同じ種であっても個体間で、また、生息する地域によって体の形や行動などの特徴に少しずつ違いがあります。この「遺伝子の多様性(=それぞれの種の中でも個体差があること)」は意外と忘れられがちですが、大切な生物多様性の一面です。数え切れないほどの生物種が、それぞれの環境に応じた相互の関係を築きながら多様な生態系を形成し、地球環境と私たちの暮らしを支えています。自然が創り出したこの多様な生物の世界を総

称して「生物多様性」と言います。また、生物多様性とは、進化の結果として多様な生物が存在しているというだけではなく、生命の進化や絶滅という時間軸上の変化も含む概念です。ですから、現在の生物の多様性をそのまま維持していくよりも、競争や共生など生物同士の自然な相互関係により、自由に進化・絶滅していくダイナミズムが確保されてこそ、生物多様性の保全につながるのです。地域固有の歴史が育んだ生物がそれぞれにふさわしい環境で生き続け、健全な生態系が持続するように、人間の活動自体を自然に調和させることが重要だと言えます。



コラム

個人情報保護

IT化の進展に伴い、個人情報保護の重要性が一層増してきています。現在、様々な事業者が顧客データなどの個人情報を所有していますが、情報処理技術の発達により、その蓄積、流通、加工、編集が簡単に行え、またネットワークの普及により、それが瞬時に世界中をも駆け巡るような状況が出現しています。適正に利用すれば、営業上有用なデータとなりえますが、反面、事業者の管理が不適切であると、顧客データが外部に漏洩することにつながり、現実にもそういった事故も起こっています。たとえ個人情報の本人に実害がないとしても、自分の個人情報を誰が保管し、どのように使っているのかわからないため、不安や不快を感じる方も多いと思われます。こうした個人情報保護への不安は、電子商取引への参加の大きな障害ともなっており、インターネットを利用しながらも、電子商取引の利用には至っていない例が多くなっています。また平成14年度から、住民基本台帳ネットワークが稼働したことにより、個人情報保護に対する国民的関心が高まっています。平成17年4月1日より、個人情報保護法が全面施行され、事業者は個人情報の適正な取扱いが求められることとなりました。 経済産業省

お勧めの一冊

これからの「正義」の話をしよう いまを生き延びるための哲学

著者：マイケル・サンデル 訳：鬼澤 忍

出版社：早川書房

価格：2,414円

政治哲学の本としては異例の売れ方をしているサンデル教授の本ですが、NHK教育テレビの「ハーバード白熱教室」で彼のことを知った人も多いと思います。左手をポケットに突っ込み対話型の授業の中から核心を引き出してゆく手法は多くの人々を圧倒しました。あくまで、第三者としての視点で議論をぶつからせてゆきます。日常的で、よく話題になるようなテーマを使い本質をえぐりだします。今、最もエキサイティングで解りやすい哲学書です。



未来が変わる。日本が変わる。  チャレンジ25キャンペーン <http://www.challenge25.go.jp/>

株式会社円昭のスタッフは6つのチャレンジを実行します。

- Challenge1 エコな生活スタイルを選択しよう
- Challenge2 省エネ製品を選択しよう
- Challenge3 自然を利用したエネルギーを選択しよう

- Challenge4 ビル・住宅のエコ化を選択しよう
- Challenge5 CO₂削減につながる取り組みを応援しよう
- Challenge6 地域で取り組む温暖化防止活動に参加しよう

株式会社 円昭
〒466-0031
名古屋市昭和区紅梅町3-3
TEL：052-841-2701
FAX：052-841-4301
mail@enshow.com
<http://www.enshow.com>