

分譲共同住宅管理への賃借人の参加についての研究(1) (梗概)

梶浦 恒男

— 賃貸集合住宅における賃借人の管理参加 —

1. 研究の目的

1. 1 問題の所在と問題意識

本研究は(1)、(2)をもって完結するが、研究全体がもっている目的は、分譲共同住宅(分譲マンション)管理への賃借人の参加の方法を考察するところにある。(1)の本編では、そもそも賃借人の管理へのかかわりはどのように考えるべきかという基本的問題を考えるために、賃貸住宅における賃借人の管理へのかかわりを実態を通じて考察することにする。その理由を少々長くなるが以下に述べておく。

「賃貸化」による問題

分譲マンションでの賃借人(法律上区分所有者でない居住者を占有者というが、一般的でないので以下賃借人と呼んでおく)の増加は、管理上いろいろな問題を生み出している¹⁾。賃貸率が高くなると、管理組合の集会の開催状況が悪くなったり、役員選出や役員会の開催が滞ったりといった管理運営の基本的な点に困難が多くなるし、共同生活上の問題も生まれてくる。

分譲マンションにあつては各住戸部分の所有者(区分所有者)が、各住戸を自らで管理するとともに、共用部分については、それら区分所有者が共同で管理を行うことになり、管理主体が一元化されている場合に比べて管理の困難性が高いが、さらに賃貸住戸が増加すると、所有と利用の分離がマンション住戸の一定量に見られることになり、共同管理の困難性がより一層高まることになるのである。

分譲集合住宅における賃貸住戸増加による問題はアメリカでも管理上の問題として、解決策の検討がなされ、研究が行われている。アメリカにおける分譲集合住宅(コ

ンドミニアム)の管理は、住戸所有者組合(Homeowners Association, わが国の管理組合に相当)が運営主体となる点で、わが国の管理形態に似ているが、住戸の賃貸化に伴う借家人の増加と不在オーナーの増加は、管理を進める上で諸問題を生み出し、解決が難しいと指摘されている²⁾。

集合住宅管理への賃借人参加の動向

さて、集合住宅の管理主体は一般的にその所有者と考えられている。この考え方の管理は財産管理(管財)を基本とするというものである。しかしながら住宅管理には財産保持という側面だけでなく、利用を適切に図っていくという側面もあり、所有者のみでなく、利用者も管理の主体としてかかわる必要性が存在している。

したがって分譲マンション、賃貸アパートを問わず、賃借人の管理への参加は実態として様々な形で存在している。いくつかの事例を挙げてみる。第一に賃借人の管理参加を最も進め、制度として確立している例として、イギリスの公営住宅におけるマネージメントコーポがある³⁾。この制度では公的賃貸住宅にあつて、居住者組織が独自に規約を定め、入居者の選定、家賃徴収、費用管理、修繕の実施などを行っている。イギリスの公営住宅管理における賃借人の参加は他の方法でも積極的に行われており⁴⁾、これらの居住者参加型の管理方法を実施することで荒廃した公営団地の活性化と環境の改善を図り、管理への居住者要求の反映を進めて効果を上げている。第二に、わが国の公営住宅団地の管理においても、居住者参加の意義の積極的評価のもとに実施されたとは必ずしもいえないが、本編の2、3で詳述するように集会所や駐車場の利用管理をはじめ、集合住宅管理に居住者の参加が行われている。

注1) 河野晃一郎ほか：民間分譲集合住宅の管理に関する基礎的研究，日本建築学会大会学術講演梗概集，p971，1978年
平田陽子，梶浦恒男ほか：分譲共同住宅における管理参加困難層に関する研究，日本建築学会計画系論文報告集，
第405号，1989年11月

2) カリフォルニア大学バークレー校，シルバーマン教授らの調査研究によると，カリフォルニア州内の住戸所有者組合の80%に賃貸化が見られ，賃貸率が30%以上のところが35%あるという。この賃貸率が30%を越えたところでは特別に問題が深刻になっており，また30%を越えると賃貸化の進行が速くなる傾向にあると指摘している。同教授らは，居住オーナーに2票の議決権，不在オーナーに1票の議決権を与える案など具体的提言を行っている。

3) 延藤安弘ほか「居住者参加型集合住宅管理に関する比較研究(1) (梗概)」，住宅建築研究所報1987年，p300

4) 中島明子ほか「イギリスにおける地域住宅政策に関する研究，その4，1970年代から80年代の地方自治体における住居管理システム」，日本建築学会大会学術講演梗概集，1990年10月，p499

また第三に、本研究の目的の対象としている分譲マンションにおいても、郊外団地型のものなどにおいて、実質的に賃借人が区分所有者の代理として管理行為に携わっている事例が少なからず見られる。このように集合住宅の管理が住宅所有者のみによって進められるのではなく、実態として賃借人もかかわりが見られることは一部制度の上にも反映させられている。分譲マンションの管理を規定している区分所有法では、区分所有者以外の住戸占有者（賃借人など）の管理にかかわる義務と権利（同法6条3項、46条2項、また、44条1項の集会参加と意見陳述の権利など）を認めている。この権利は同法が昭和58年に改定⁸⁹⁾された際に新設された事項であるが、分譲マンションに賃借人が増えてきたこと、賃借人が管理や利用にかかわりを有することから、その意向をなんらかの形で管理運営に反映せねばならないことなどが影響しているとみられる。

住宅の性格と住み手の管理参加の必要性

そもそも住宅という財は公共財的性格を有するとともに、私的財としての性格をあわせ有している——との指摘は多くなされているところである。この私的財としての性格とは、住宅が日常的な生活財であることによるのだが、それによって住宅の管理は住み手（使用者）がその使用に即して実施していく必要性が生まれてくる。住宅には人間が24時間連続して、また、数年にわたる長期間の使用を行うという継続的長期的使用性があり、同時に居住世帯という特定の人々による排他的、独占的使用性を有している。これは賃貸住宅においても持家と同様に存在する性格であって、このような性格から、住宅は生活の中で管理を行っていく必要があり、賃貸住宅のような住宅所有者が住み手と異なる場合でも、住み手が管理にかかわることが求められる。特に集合住宅においては住み手の共用する空間（コモンスペース）が多様に存在し、複数の住み手によるこれらの空間の適切な共同利用を図っていくことが、管理上の重要な課題になっている。すなわちコモンスペースの存在が住み手の管理参加の必要性を高めているのである。

所有と使用の分離と管理分担

分譲マンションでの賃貸化による管理の困難性は、住宅の所有と使用の分離、住宅の所有者と使用者が異なることがその根底にあり、加えて、賃貸住宅のように居住者がすべて非所有者で賃借人という徹底分離型でなく、所有者も居住しているという混住型を取るところにも一つの困難要因がある。すなわち、集合住宅の管理にかかわる主体が家主と賃借人に分かれるだけでなく、居住・住戸所有者（居住オーナー）、不在住戸所有者（不在オーナー）、賃借人、の三者に分かれているのである。

このような状態で管理の望ましい状態を考えていくためには、まず、所有と使用の分離を管理の上でどのように考えるかという点から考察を始めるのが適切と考えられる。もし、集合住宅の管理行為が、所有にかかわることと使用にかかわることに明確に分離できるならば、前者すなわち所有にかかわる管理行為は家主の分担とし、後者すなわち使用にかかわる管理行為は居住者の分担として管理運営を行っていくことが考えられるからである。

はたして以上のような管理行為の分離が可能なのかどうか、コモンスペースの具体的な管理行為である①駐車場の利用ルールの決定、②駐車料金の決定、③共用階段の清掃、④集会所の小規模補修の決定、⑤大規模修繕の決定、などを例にして考えてみると、行為によって「所有」にかかわりの強いもの、「使用」にかかわりの強いもの、両方にかかわりがあり、とらえ方によってどちらにも分類できるものがあることが分かる。

これらのことから分譲マンションにおける管理行為をそれぞれ「所有」と「使用」の面から分類を行い、担当者を所有者と賃借人に分け得るかどうかの検討が必要になるのだが、この課題は本研究の(2)で行うつもりである。

賃貸住宅における管理分担

さて、賃貸化のみられる分譲マンションに比べて、家主と賃借人という二つの主体のかかわりのある賃貸集合住宅において、管理行為の担当はどのようになっているかが興味のもたれることとなる。

賃貸集合住宅といっても、公的なものと民間供給のものでは違いがある。若干の予備的調査を行ってみると、公的賃貸住宅では居住者の管理参加（管理分担）がかなりの行為に見られること、それに反して民間賃貸住宅では参加は少ない。この詳細は明らかでないが、民間賃貸にあっては収益性が重要な要件である。公共住宅にあっては民間ほど収益性を求めないが、一方公共性が強く求められる。このような性格の違いが管理分担の差となって表われてくることが予想される。公共賃貸における賃借人への管理分担はどのような理由と構造をもっているのか、また、民間賃貸にあってはどのような理由がその担当の状況を生む基礎にあるのか、これらの点を明らかにして、家主と賃借人の管理担当を考える際の知見としたい。これが本研究(1)における問題意識である。

一般的に賃貸住宅における管理責任は住宅所有者である家主にあり、賃借人から賃貸料を受け取ることによって、住宅管理は家主が行い、住宅利用上の適切な状態を常に提供するという義務を負うという建前になっている。家主は使用にかかわる管理面も使用者である賃借人から任されて担当することになる。民間賃貸ではこのような傾向が強い。一方、公共賃貸では使用にかかわる管

理を中心に賃借人にゆだね、所有にかかわりの強い重要ポイントのみをチェックし、担当するという傾向にある。

賃貸化の進んだ分譲マンションの場合、どのような考え方をすればよいのか。家主が複数で共同管理を行っているといった条件や、不在家主の存在、家主の公共賃貸や民間賃貸と異なる諸条件があると考えられるが、それはどのようなものなのか。これらを明らかにしたいというのが本研究の(2)の問題意識である。

1. 2 管理行為の種類と参加の形態

さて、集合住宅管理への賃借人の参加を考えていく場合、管理行為とそれへの参加の形態を整理しておく必要がある。過去にも管理行為の分析を行ってきたが⁶⁾、改めて行為分類の検討を行い、参加の形態を整理しておく。

管理の三側面の見直し

集合住宅管理には三つないし四つの側面があるとの指摘は多くの人々によってなされている⁷⁾。すなわち、運営管理（マネージメント、ここに経営管理を含める場合と、経営管理を別に独立して考える場合がある。その場合は四側面となる。）、維持管理（メンテナンス）、生活管理である。この際、運営管理は、「みんなの合意を図りつつ管理上の諸事万端を円滑に進めていくこと」、「組合など組織の運営」、「住宅経営的側面」などとし、維持管理は「修繕、手入れなど建物を長持ちさせること」などとしていた。また、生活管理は「共同生活を円滑にするためのルールの設定」、「近隣共同生活のコントロール」、そして「コミュニティ活動の創造」などとしていた。この概念整理を、今回賃借人の管理行為担当、管理参加を考えるにあたって見直してみる必要が感じられた。どのような点かといえば、一つは運営管理（マネージメント）の内容に見られる曖昧さであり、もう一つは生活管理に見られる拘束的部分と自発的・選択的部分の二つの側面についてである。

第一の運営管理の内容の曖昧さとはどういうことかという、運営管理、マネージメントの概念の内容を、管理の方向や方針、重要事項について合意形成を図り決定していく「方針決定」的部分と、その決定を受けて事を処理していく「執行」的部分とを含めて規定してきた。しかしながらこのような規定や概念の整理の方法でいくと、たとえば「大規模修繕の予算や施工方法を決定すること」とか「ペット飼育についてのハウスルールを決定すること」は、「運営管理」なのか、それとも「維持管理」（前者の例）、「生活管理」（後者の例）なのか、という疑

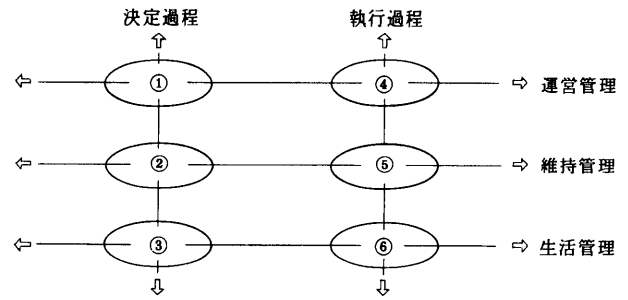


図1-1 管理の諸側面

問が生まれる。「大規模修繕の方針決定」は明らかに「建物の維持保全」に関することであり、「ペットルールの決定」は「共同生活のコントロール」に関することであり、それぞれ「維持管理」と「生活管理」の側面と区分できるのである。従来これらの方針の決定は管理のかじ取り行為として「運営管理」とみなすことが多かった。「運営管理」の内容はこのような方針の決定以外に、集会の招集、役員会の選出や開催、管理費の徴収と支出といった組織、人事、金銭、その他の事務的作業を含んでいる。この両者を区分して概念整理する方が、管理行為の分担を考察する上で、たとえば区分所有者と賃借人の分担や区分所有者と管理者、管理人の分担といった点を考察する上で適切であることに気づいた。すなわち、管理には「運営管理」、「維持管理」、「生活管理」の三つの側面をもちつつ、それらの三つを横軸とするならば、それらを縦に貫く軸を取り「決定」と「執行」の側面を考へてみることにしたのである。このようにすると都合六つの区分ができ(図1-1)、たとえば委託管理型マンションの管理分担は大まかにいって、

方針決定部分(図の①, ②, ③の部分)……区分所有者

運営管理, 執行部分(図の④)……管理会社(管理人)

維持管理, 執行部分(図の⑤)……業者

生活管理, 執行部分(図の⑥)……管理会社(管理人)

および居住者

といったふうな区分けに画くことができる。

生活管理の内容

第二の生活管理の内容についてであるが、従来も生活管理の内容は自律的、他律的に拘束する生活のコントロールの部分とそれらを超えて自発的にコミュニケーションを進めるコミュニティ活動的部分を含むものとの考え方を取ってきたが、居住者の中に管理に参加できる条件の層と、参加が諸々の条件によって困難な層が見ら

注5) 法務省民事局参事官室編「新しいマンション法」, 商事法務研究会, p50

6) 日本建築学会近畿支部住宅部会「民間マンションの管理に関する研究, 第4章管理行為」1980年11月, pp. 43~51

7) 同上, p 3

扇田信ほか「居住環境の経営・管理システムに関する研究」, 1980年3月, pp 1~2

れることなどに鑑み、この両者の内容の整理が必要と考えたのである。すなわち共同生活を行っていく上で、すべての居住者、所有者がルールを作り守っていかねばならない事柄がある。たとえばゴミの出し方、車の停め方、住戸内への物の搬入の仕方（危険物の禁止や重量物の制限など）、防災、防犯上の対応等々、これらは生活管理の拘束的部分である。さらに生活管理の側面には住み手の交流を図り、意志疎通を進め、互いに助け合い、交歓を図って、共同生活上のトラブルを少なくしていく部分がある。慶弔や病氣見舞、子供会や老人会活動など各種のコミュニティ活動である。これらは前者に対して自発的・選択的部分といえる。同じく生活管理の内容であるが、たとえば前者が管理組合、後者が自治会の担当範囲といった分け方ができる。

管理行為の性格と参加の意義

さて、管理行為への賃借人の参加を考える場合、以上に見た管理行為の諸側面においてそれぞれ意義がある。縦軸として設定した「決定面」と「執行面」を考えると、管理方針の「決定面」への参加は集合住宅の生活条件の設定に大きくかかわることから重要な意義をもっている。この面の参加がなく「執行面」のみの参加であるならば、それは決定された範囲内での管理への労力提供ということに終りかねない。さて、では「決定面」への参加のみに意義があり、「執行面」への参加に意義はないのかといえば、決してそうではない。なぜならば、「執行面」といっても、居住条件にかかわる細かな選択の場が含まれており、それを住み手が選択することによって、より住みやすい環境を管理行為を通して作りだしていきけるからである。たとえば「外壁塗装工事の予算や施工方法」が決定され、それが施工業者によって工事される過程を考えても、住み手が自らの住む住戸の壁面やベランダの亀裂の点検に協力し、工事の進行に協力し、工事完了状態の点検に協力するということをもって、よりよい集合住宅のメンテナンスが行われることになる。あるいはまた、集会所の使用ルールの決定にしたがって、集会所を使用する過程で、住み手が使用時間を融通しあうことで急な利用や、その時と場合に応じた利用を図っていくことができるのである。生活管理の側面は「執行面」での参加が決定的ですらある。生活音の規制やゴミの出し方のルールを定めても、それを実行するのは生活する人々であり、その人たちの配慮のある行動がよりよい生活環境を作るのである。（なお、生活管理の側面はその拘束的部分への参加を考えるとところに積極的意味があるといえる。なぜならば、拘束的部分とはすなわち、その行為を除いて集合住宅での共同生活は成り立たず、誰かが、な

んらかの形で処理をすることを求められている部分であり、その集合住宅での生活に欠かせない管理行為の担当者^{注8)}を考察することが研究的課題だからである。）

すなわち以上に見てきたように集合住宅の管理行為は大分けて管理方針の選択と決定のレベルとその決定を執行するレベルがあるが、その大分けで執行部分とされた中にもより細かい、下位の事柄についての選択と決定のレベルがあり、重層的構造をもっていることが分かる。しかし重層的で執行部分にも、より下位の決定過程を含むといっても、それを細分化して管理行為を分類することは現実的でないことから、ここでは「決定」と「執行」を大分けするにとどめて、その範囲での参加を考えていくことにする。

参加の形態

次いで参加の形態を考えてみる。一般的に「参加」はいくつかの形態があることが指摘されている^{注8)}が、集合住宅管理への参加を考えた場合、細かく形態を分けるよりもまず質的に大きな違いをもつ「直接的参加」と「間接的参加」を軸として分析してみる必要がある。

以上のような考え方に立つと、管理行為の分類との組み合わせによって、以下のような四つの参加形態が設定できる（表1-1参照）。

①方針決定への直接的関与、すなわち方針の選択行為の実行、②方針決定への間接的関与、すなわち意見反映、③執行段階での直接的関与、すなわちこの段階の各行為の実施、④執行段階での間接的関与、すなわち実行者に対する意見の反映等々といった四つの形態である。この四形態によって賃借人の管理参加の実態を分析していくことにする。

表1-1 参加の形態

決定過程	直接参加（決定参加）
	間接参加（意見反映）
執行過程	直接参加（管理行為の実施）
	間接参加（意見反映）

2. 公的賃貸住宅の管理形態と供給主体・賃借人の管理分担

2.1 本章の目的と方法

本章は公的賃貸住宅を対象に供給主体（所有者）と賃借人（居住者）の管理分担状況を分析するものである。集合住宅の管理行為には三つの側面、運営管理的側面、

注8) 篠原一「市民参加の制度と運動」、岩波講座『現代都市政策II, 市民参加』, 1973年1月, p24

表2-1 管理行為の三側面と決定・執行過程別にみた管理行為の担当者の一つの考え方

管理行為の三側面	行為の性格	
	決定過程	執行過程
運営管理	供給主体	供給主体
維持管理	供給主体	供給主体
生活管理	供給主体	賃借人

維持管理的側面、生活管理的側面がある。また、管理の方針を決定していく行為（決定行為）とその方針に基づいて管理を執行していく行為（執行行為）がある。一つの考え方として決定行為と運営管理的側面の行為と維持管理的側面の行為は所有にかかわりが強く、所有者（供給主体）の責任で行うものであり、生活管理的側面の行為は利用にかかわりが強く、居住者（賃借人）の責任で処理すべきであるという考えが成り立つ（表2-1）。

この考え方のように供給主体と賃借人で管理分担しているのかを、「制度」と「実態」の両方について調べるために次の二つの調査を実施した。

①供給主体ヒヤリング調査：「制度」を調べるために、公的賃貸住宅の供給主体の管理担当者を対象に実施。

公団賃貸住宅：住宅・都市整備公団

公社賃貸住宅：地方住宅供給公社（東京都、神奈川県、大阪府、大阪市）

公営住宅：地方自治体（東京都、神奈川県、横浜市、大阪府、大阪市）

②団地自治体ヒヤリング調査：「実態」を調べるために、制度上、居住者の管理参加の認め方が異なっていた供給主体の住宅（公団住宅、大阪府公社住宅、大阪府営住宅）の11団地の自治会役員を対象に実施。

調査はいずれも1988年8月～12月、1989年10月～1990年3月に実施した。

2.2 公的賃貸住宅の管理形態（表2-2）

供給主体の管理形態を外郭団体的管理組織への委託・請負状況と供給主体の管理部から各団地にいたるまでの管理体制でみていく。

外郭団体的管理組織への委託・請負状況は大きく三つのタイプに分類できる。第一のタイプは管理業務の多くを外郭団体的組織に委託・請負させている「外部委託型」の、神奈川県公社、東京都営、神奈川県営、公団である。東京都公社では高層の住宅のみ民間管理会社に委託している。第二のタイプは管理業務の一部を外郭団体的組織に委託・請負させている「一部委託型」の、大阪府営、大阪市営である。第三のタイプは外郭団体的組織に管理業務を委託をしていない「自力型」の、横浜市営、東京都公社（高層を除く）、大阪府公社、大阪市公社である。

外部委託型は供給主体の供給量が多い場合、供給地域が広い場合にとられている。

供給主体の管理部から各団地にいたるまでの管理体制は大きく二つのタイプがある。一つは営業所を設け、そこで管理業務の多くを対応し、現地では連絡事務を中心に行っている「営業所型」で、公団、東京都公社、神奈川県公社、東京都営、神奈川県営、大阪府営でとられている。もう一つは営業所を設けず、本社の管理部と現地の管理担当者が直結して管理を行っている「直結型」で、大阪府公社、大阪市公社、横浜市営、大阪市営でとられている。後者のタイプは供給地域が限られた場合にとられている。また、現地の管理担当者はどの供給主体の団地でもおり、その仕事は簡単な事務連絡業務が中心で、判断を必要とする行為を遂行していない。規模が大きい団地のみ判断を必要とする行為を遂行できる専任の管理担当者が置かれることがあるが、どの供給主体の団地でも賃借人と密着した現地即応体制にはなっていない。

2.3 公的賃貸住宅における供給主体と賃借人の管理分担（表2-3）

供給主体と賃借人の管理分担を運営管理的行為、維持管理的行為、生活管理的行為の三側面および決定行為と執行行為に分けてみていく。具体的に取り上げた行為は表2-3のものである。

①運営管理的行為の担当者

まず、運営管理的行為に関しては、「入居者の募集」「入居者の決定」などの入居・退去関連行為や「家賃の徴収」などの家賃関連行為は、供給主体が常に担当している。また、その中でも執行行為は供給主体が委託した業者などが行うこともあるが、賃借人が担当することはなく、間接参加もほとんど見られない。

共益費に関する行為は、決定行為および執行行為ともに賃借人が担当している場合がある。この場合は制度上、賃借人が担当することになっている場合のみである。それ以外の場合は、賃借人の間接参加が見られた。また、駐車場や集会所の運営行為について、決定行為および執行行為を賃借人が担当している場合がある。この場合も制度上、賃借人が担当することになっている場合のみである。それ以外の場合は、使用許可や使用料の運用に関して賃借人の間接参加が見られる。共益費や駐車場、集会所の運営を制度上、賃借人が担当することになっているのは、公営住宅で多い。

②維持管理的行為の担当者

建物の維持管理の決定行為の「修繕の決定」「専用部分模様替え決定」「集会所の増設の決定」は供給主体が担当している。建物の維持管理的行為の中で、原状に大きく影響を与える行為は必ず供給主体が担当しているが、賃借人はみんなの意見をまとめ、調整し、供給主体に申し

表 2 - 2 調査対象供給主体の管理体制

住宅・都市整備公団	東京都住宅供給公社	神奈川県住宅供給公社	大阪府住宅供給公社	大阪市住宅供給公社
<p>住宅・都市整備公団 本社管理部 ↓ 募集センター 支社管理部 (5) ↓ 営業所 (全国23) 3万～4万戸対象 ↓ 管理事務所 (各団地ごと) 管理主任 (1人/3000戸) ↓ 管理連絡員 (1人/500戸)</p> <p>※地方の場合は、住宅供給公社や財住宅管理協会に委託</p>	<p>東京都住宅供給公社 管理部 管理課, 業務課 収納課, 管財課 営繕計画課 設計課 営業所 (6) (地区管理事務所) 500戸未満の団地 500戸以上の団地 普通管理人 (1人/100戸) 専任管理人 ※高層住宅の場合は、民間会社へ委託し、民間管理会社から委託管理人を派遣</p>	<p>神奈川県住宅供給公社 管理部 賃貸住宅課 分譲住宅課 管理課 収納課 (委託) ↓ (株)土地建物保全協会 出張所 (7) ↓ 連絡事務員 (1人/1棟)</p>	<p>大阪府住宅供給公社 管理部 管理課 住宅保全課 500戸未満の団地 500戸以上の団地 専任管理人 補助管理人 (1人/100～200戸)</p>	<p>大阪市住宅供給公社 管理課 大規模な場合 (2カ所のみ) ↓ 管理事務所 ↓ 管理人 (1人/1団地) 専任管理人 (1人/1団地)</p>

東京都	神奈川県	横浜市	大阪府	大阪市
<p>東京都 管理部 管財課, 財産整備対策課 管理課, 募集課 管理指導課, 収納課 臨時滞納整理課 (委託) ↓ 都営住宅サービス¹⁾ 公社 ↓ 営業所<出張所>(7) 1000戸以上の団地 専任管理人事務所 専任管理人 (1人/500戸) 専任管理人がいる場合(1人/500戸) ↓ 連絡員 (1人/200戸)</p>	<p>神奈川県 都市部 住宅管理課 (委託) ↓ (株)土地建物保全協会 出張所 (7) ↓ 連絡員 (1人/1棟)</p>	<p>横浜市 建築局総務部 管理課 2000戸以上の団地のみ (管理事務所) ↓ 管理人 (1人/100戸)</p>	<p>大阪府 建築部 住宅管理課 (委託) ↓ (財)住宅管理センター 管理事務所 9カ所 ↓ 連絡員 (1人/200戸) または (1人/1団地)</p>	<p>大阪市 都市整備局 管理課 整備課 (委託) ↓ (財)住宅整備公社 ↓ 管理人 (1人/500～1000戸) ※原則は、各団地に管理人の住み込みであるが、管理事務所ですら2～3団地をかけもちとする管理方式も有る。</p>

1) 1989年4月より、東京都住宅供給公社と統合

表 2-3 管理行為の三側面と決定・執行過程別賃借人の管理参加

	決定過程	賃借人の参加			執行過程	賃借人の参加		
		参加有無	間接参加	直接参加		参加有無	間接参加	直接参加
運営管理	入居条件の決定	無	-	-	入居者の募集	無	-	-
	入居者の決定	無	-	-				
	部屋の決定	有	◎	×				
	家賃の決定	無	-	-				
	共益費の決定	有	◎	○				
	集会所使用規定作成	有	×	○				
	集会所使用料の決定	有	×	○				
	駐車場使用規定作成	有	×	○				
	駐車場使用者決定	有	×	○				
	駐車場使用料決定	有	×	○				
維持管理	共用部分清掃の決定	有	○	○	共用部分清掃	有	◎	◎
	排水管清掃の決定	有	○	○	排水管清掃	有	○	◎
	植栽等の手入れ決定	有	○	○	植栽・下草の手入れ	有	◎	◎
	消火器の点検決定	有	×	○	蛍光灯の取り替え	有	◎	○
	給水関係の点検決定	有	-	-	消火器の点検	有	×	○
	汚水処理の点検決定	無	-	-	給水関係の保守点検	有	-	-
	エレベーター点検決定	無	-	-	汚水処理施設保守点検	無	-	-
					エレベーター保守点検	無	-	-
					建物の巡回	有	◎	◎
	専用部分修繕の決定	有	◎	×	緊急時の点検応急措置	有	◎	◎
	共用部分修繕の決定	有	◎	×	専用部分修繕の実施	有	◎	◎
	専用部分模様替え決定	有	◎	×	共用部分修繕の実施	有	◎	×
	共用部分改善の決定	有	◎	×	専用部分模様替え実施	有	◎	◎
	増築・建替えの決定	有	◎	×	共用部分改善の実施	有	◎	◎
	集会所の増設決定	有	◎	×	増築・建替えの実施	有	◎	×
	集会所の修繕の決定	有	◎	○	集会所の増設実施	有	◎	×
	集会所の改善の決定	有	◎	×	集会所の修繕の実施	有	◎	○
					集会所の改善の実施	有	◎	○
駐車場の建設決定(増設)	有	◎	○	集会所の清掃	有	×	○	
				駐車場の建設実施	有	◎	○	
				駐車場スペースの清掃	有	×	○	
生活管理	生活ルールの設定	無	-	-	ルール違反取り締り	有	◎	◎
	生活ルールの改定	無	-	-	不法駐車を取り締り	有	◎	◎
					住まい方の指導相談	有	◎	◎
					入居者間トラブル仲裁	有	◎	◎
					防火訓練の指導・実施	有	×	◎
					避難経路の見回り	有	×	◎
					行事・親睦活動	有	×	◎

参加有無：有は賃借人の間接参加または直接参加がある
 無は賃借人の間接参加も直接参加もない
 間接参加：×はどの団地でも賃借人の間接参加がない
 ○は供給主体（制度）によって賃借人の間接参加がある
 ◎は供給主体（制度）にかかわらず賃借人の間接参加がある
 直接参加：×はどの団地でも賃借人の直接参加がない
 ○は供給主体（制度）によって賃借人の直接参加がある
 ◎は供給主体（制度）にかかわらず賃借人の直接参加がある

出るなどの間接参加をしている。これは、賃借人間の意見調整が供給主体にとって手間がかかることもあるが、賃借人は実際に住宅に住んでいるので住宅やその環境の状況をよく知っているために、修繕や改善行為への協力が求められているのである。

執行行為の中で供給主体が必ず担当している行為は「給水関係の保守点検」「汚水処理関係の保守点検」「エレベーターの保守点検」という専門的な業務である。共用部分、専用部分、駐車場、集会所の修繕や改善の実施に賃借人の意見の反映という間接参加もあるが、賃借人が自分たちで施設を設置するなどの直接参加も行っている。また、現場で行う日常的行為で、かつ直接建物の原状に変更を与えない清掃行為や「蛍光灯の取り替え（連絡）」などを賃借人が行っている。これは、制度上賃借人が担当することになっている場合もあるが、それ以外の場合でも賃借人が直接参加したり、意見を言うなどの間接参加をしている。また、「緊急時の対応」は現地の管理担当者の不在などが原因となり、賃借人が行っていることが多い。その他には「建物の巡回」「不法駐車を取り締り」という制度上は担当者が決まっていな行為を賃借人が担当している。

③生活管理的行為の担当者

「生活ルールの設定」「生活ルールの改定」という決定行為はどこでも供給主体が行っているが、その他の行為は制度上の担当者が決まっていな。実際には共同生活上必要な行為であるために、「住まい方の指導相談」「入居者間のトラブル仲裁」「防火訓練の指導・実施」などを賃借人が行っている。

2. 4 まとめ

賃借人が担当する行為は決定行為および執行行為の三側面にわたって見られた。決定行為と運営管理的行為と維持管理的行為の中で賃借人の参加が見られた行為は、1. 共用施設の利用の方針決定とその運用（直接参加と間接参加）、2. 共用部分の清掃（直接参加と間接参加）、3. 専用部分、共用部分の修繕の決定と実施（直接参加、間接参加）、4. 改善（専用部分、共用部分、集会所、駐車場）の決定と実施（直接参加、間接参加）、5. 緊急時の対応（直接参加、間接参加）である。このように、賃借人が管理に参加するのは、一つには供給主体との契約関係で決まっているため、共用施設の運営行為、日常的清掃業務を担当している。二つめには、建物の質の維持と向上のため、修繕・改善行為を実施したり、協力をする。住宅の管理行為は現場で行い、緊急的か日常的に行っていかなければならないものが多い。そういった緊急性や現地性の強い行為は住み手である賃借人の担当になる。三つめには、居住者間のコミュニティをよくし、共同生活様式を確立していくために、共同生活に関する行

為を実施する。住宅の管理行為には、建設当初には予想していなかつた行為が生活の展開の中から生まれてくる。それらの行為は担当者の設定がなされていないから、住み手である賃借人がそれらの行為を担当している。

また、賃借人の管理担当状況は供給主体（制度）、団地によって違いが見られる。供給主体（制度）による違いとは、管理主体の経営方針の違いである。つまり、供給主体が管理行為を自ら行うこともあるが、なるべくそれらにかかる手間と費用を少なくし、ある範囲、条件の中で他に任せようとする傾向がある。そのために、外郭団体等に委託する場合もあるが、賃借人に委託する傾向がある。この賃借人に委託する傾向は、公営住宅で多くっており、公団住宅では見られない。また、現地の管理体制に対する供給主体側の力の入れ方の違いが賃借人の担当行為の差となっている。現地管理担当者が少ないところでは賃借人の担当する行為が多くなっている。団地による違いとは、住み手である賃借人側の力量の違いである。居住者組織である自治会活動が活発でまとまりがある場合は、賃借人の管理参加が多くなり、多くの管理行為を担当している。

3. 公的賃貸団地における賃借人と自治会の性格による管理参加の相違

3. 1 本章の目的と方法

本章では賃借人の性格および居住者組織としての自治会の性格の違いが、賃借人の管理参加の違いをどのように生み出しているかを明らかにする。

大阪府営住宅を対象とした。その理由は公的賃貸住宅の中で、制度上賃借人が担当することになっている管理行為が他の供給主体と比べて多く、賃借人側の条件による管理参加状況に違いが見られやすいためである。調査

表3-1 構造・建設年度別 自治会分類
—団地タイプの分類—

構造	建設年度(昭和)						計
	~40	~45	~50	~55	~60	60~	
木造のみ	16						16
木造と簡耐	8	(木造)					8
木造と簡耐と中、高層	6						6
簡耐のみ	7	3	(簡耐)				10
簡耐と中層	5	1	1				7
中層のみ	26 <中層1>	19	22 <中層2>	10	10 <中層3>	8	95
中層と高層			3		1	1	5
高層のみ		1	11	1	1	<高層>	14
計	68	24	37	11	12	9	161

表3-2 団地タイプ別建物概要

	木造	簡耐	中層1	中層2	中層3	高層
敷地面積(ha)	4.5	5.1	6.8	2.8	1.9	3.1
棟数(棟)	37.6	33.7	12.4	10.8	5.8	6.8
管理戸数(戸)	216.6	265.9	405.5	326.8	146.3	406.6
建替え経験(%)	20.0*	0.0	4.4*	31.3	72.2	21.1
改善経験(%)	0.0	11.8	56.8	6.3	0.0	0.0
集会所設置率(%) ¹⁾	93.3	94.1	97.8	100.0	100.0	100.0
駐車場設置率(%) ¹⁾	3.3	41.2	84.4	100.0	83.3	94.7
自転車置場設置率(%) ¹⁾	23.3	76.5	100.0	100.0	100.0	100.0
エレベーター(有無)	無	無	無	無	無	有
住棟形式	-	-	階段室型	階段室型	階段室型	廊下型
平均住戸面積(㎡)	33.0	38.6	43.4	47.8	60.3	46.7
平均寝室数	2.1	1.9	2.4	2.6	3.0	2.5
平均家賃(円/月)	10000	13000	17000	25000	44000	26000

1) 施設のある団地率

* 現在建替え中

表3-3 団地タイプ別賃借人属性

	木造	簡耐	中層1	中層2	中層3	高層	全体
平均居住年数(年)	24.9	17.7	14.6	10.0	3.0	8.8	14.0
賃借人平均年齢(歳)	48.1	41.5	39.0	33.9	34.8	31.8	38.6
空き家率(%)	20.4	5.0	4.6	3.3	2.1	1.1	6.6
老人世帯率(%)	16.9	13.0	12.9	8.1	12.4	4.8	11.7
平均年収(万円)	320.5	317.5	323.0	336.3	364.9	351.3	332.6
平均家族人数(人)	3.1	2.8	2.6	3.3	2.8	3.1	2.9
割増家賃世帯率(%)	41.9	36.2	36.2	37.8	31.5	32.5	36.6
入居戸数(戸数)	180.5	249.1	381.0	303.2	143.0	402.0	290.1
入居者数(人)	582.9	791.4	1190.0	1012.8	462.3	1341.6	936.1
2種住宅率(%)	30.2	25.3	26.1	26.4	16.6	4.6	23.3
昼間不在率*	2~3割	4~5割	4~5割	5割以上	2~3割	5割以上	2~3割

* 1割以下 1割程度 2~3割 4~5割 5割以上のうち、最も多い回答のあったもの

は大阪府営住宅全団地の1/2を無作為抽出し、各団地の自治会の自治会長にアンケート調査を実施した。自治会がない場合は団地単位で、連絡員(居住者の中で大阪府雇用の管理連絡担当者)を対象に行った。また、建物の物理的な状況や入居者属性に関しては大阪府住宅管理課の

入居戸数および入居者数が多く、昼間不在率が高い。

②自治会の性格

自治会や町会とよばれる居住者組織の存在は全体の97.5%で見られた。1団地が1自治会であるのは70.1%、1団地複数自治会は23.6%、周りの一般住宅を含んだ自

既存のデータを利用した。調査は1989年11月に実施し、対象団地179, 対象自治会207, 拒否および建替え中で配票不可8, 配票数199票, 回収票162票(回収率81.4%)である。対象団地の建物概要を団地タイプ別(表3-1)に見たものが表3-2である。

3.2 賃借人および自治会の性格

①賃借人の性格

団地タイプ別に賃借人の属性の特徴を見る(表3-3)。〈木造〉は賃借人の平均居住年数が長く、平均年齢が高く、老人世帯率も高い。また、第二種住宅の占める割合が高くなっている。昼間の不在率は低い。〈簡耐〉の賃借人の属性は〈木造〉と似ているが、賃借人の年齢層がやや低く、昼間不在率がやや高くなっている。〈中層1〉の賃借人の属性は〈木造〉〈簡耐〉と似ているが、1団地当たりの住戸数が多いため、入居戸数が多く、入居者数が多い。〈中層2〉は〈中層1〉より、賃借人の年齢層がやや低く、1世帯当たりの家族人数が多くなっており、昼間不在率が高くなっている。〈中層3〉は建設年度が新しいため、賃借人の平均居住年数が短く、1団地の住戸数が少ないので、入居戸数および入居者数が少なくなっている。〈高層〉は最も賃借人の年齢層が低く、老人世帯が少ない。1団地当たりの住戸数が多いため、

表3-4 団地タイプ別自治会活動状況

	木造	簡耐	中層1	中層2	中層3	高層	全体
総会の定期的開催率	66.7%	58.8%	74.4%	75.0%	72.2%	94.7%	73.7%
コミュニティ活動数	1回/年	1回	1回	2, 3回	2, 3回	2, 3回	2, 3回
広報の発行率	34.5%	41.2%	53.4%	37.5%	44.5%	25.7%	44.4%
総会への参加率*	6~7割	6~7割	5割以下	5割以下	6~7割	5割以下	5割以下
自治会役員の成り手 ¹⁾	11.1% (18.5)	5.9% (35.5)	4.7% (25.6)	9.7% (22.6)	44.4% (11.1)	10.5% (21.1)	12.3% (22.6)

1) 役員のなり手が「十分いる」と答えた比率、()内の数字は「いる」と答えた比率、

* 5割以下, 6~7割, 8~9割, 殆ど全員のうち、最も多い回答のあったもの

自治会は3.1%である。自治会がないのは、住戸数の少ない団地で、〈木造〉〈簡耐〉に見られる。

これらの自治会が入居開始時に結成されているのは全体の73.9%であり、その他は入居後、なんらかの理由で結成されるようになっていく。また、自治会がある場合は97.5%の自治会で「殆ど全員」が加入している。

団地タイプ別に見ると（表3-4）、総会の開催やコミュニティ活動は〈高層〉で、役員の手配や総会の参加状況は〈木造〉〈中層3〉で高い。また、住戸数が多い場合、賃借人の平均年齢が低い場合は総会の開催やコミュニティ活動が多く、また、昼間の在宅率が高い場合、年齢が若年層や高齢層に片寄っていない場合に役員の手配や総会の参加が多い。

3.3 賃借人の性格および自治会の性格からみた管理参加状況（図3-1、図3-2）

①管理行為別管理参加状況

賃借人がどのような管理参加をしているかを、三側面の執行行為の担当状況（直接参加）で見る。賃借人担当率（対象自治会の中で、賃借人がその行為を担当している比率、ただし、連絡員が担当している場合は除く）が95%を超えている行為は、駐車場の利用時の窓口的業務、集会所の利用時の窓口的業務、共用部分の日常的維持保全行為で、制度上賃借人が担当することになっている行為である。これらの行為は賃借人の性格および自治会の性格に影響を受けにくくなっている。その他に、賃借人が制度上担当することになっている行為は、「共用部分電気代徴収（高層を除く）」「共用部分修繕の意見まとめ」「排水管の清掃」であり、ともに賃借人担当率が8割を超えている。

また、制度上所有者が担当することになっている行為である「補修伝票の受付」「緊急時の対応」に関しても、約半数近い自治会が担当している。

②賃借人の性格からみた管理参加状況

各自治会を四つの家族型（若年少人数型、若年多人数型、高齢少人数型、高齢多人数型）に分類⁹⁾し、賃借人がどのような管理行為を行っているかを見た。少人数型では、「防犯等のための見回り」「防火訓練の実施」が少なく、高齢型では、「不法駐車を取り締り」「犬・猫飼育への取り組み」が少なくなっており、このように共同生活の側面に家族型による違いが生まれやすい。

次に、「在宅性」によって各自治会を四つの型（不在型、

（単位：％）

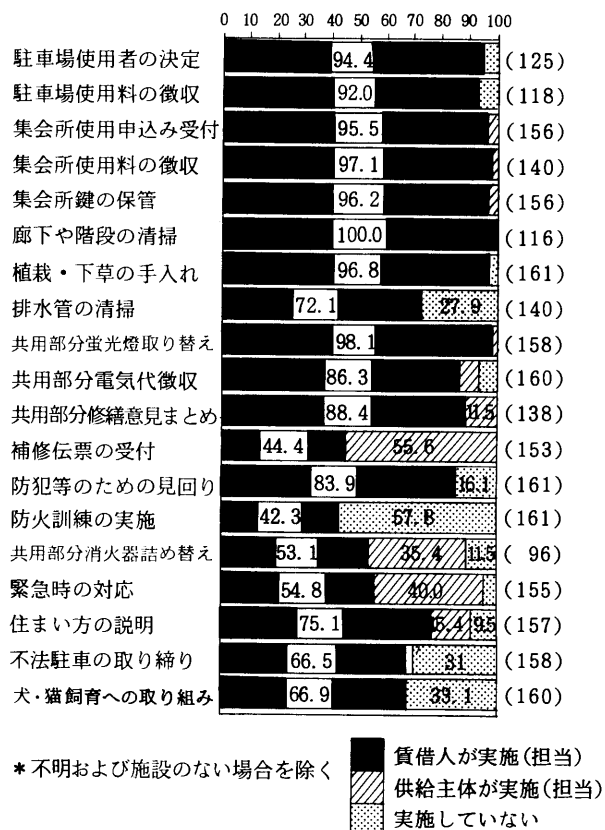


図3-1 管理行為別賃借人の管理参加

準不在型、準在宅型、在宅型)¹⁰⁾に分類し、管理参加状況を見た。廊下や階段の清掃の仕方が不在型では「各自で行う」ことが多い。このように、在宅率が低いと賃借人が一斉にそろって管理を担当する方法がとられにくい。また、「緊急時の対応」は、在宅性が高いと賃借人の担当が多い。

また、入居者量を示す「住戸数」によって賃借人の管理担当状況に違いが見られる。住戸数が多いほど、自治会の「防火訓練の実施」「不法駐車を取り締り」などへの取り組みが多くなるが、「犬・猫飼育への取り組み」「補修伝票の受付」「排水管の清掃」などは住戸数による違いがあまり見られない。

③自治会の性格からみた管理参加状況

各自治会を四つの組織型（積極的活動・参加型、積極的活動・不参加型、消極的活動・参加型、消極的活動・不参加型)¹¹⁾に分類し、管理参加状況を見た。全体的に「積極的活動・参加型」は「消極的活動・不参加型」に比べて、多くの管理行為を実施している。入居者間のコ

注9) 居住者属性の要因を因子分析した結果、定着性を示す FACTOR1（年齢や居住年数など）の因子得点が+の場合を高層、-の場合を若年とし、家族の成長度を示す FACTOR2（家族人数、年収など）の因子得点が+の場合を多人数、-の場合を少人数として、四つの型に分類した。

10) 在宅型（昼間在宅率等）を示めず因子得点の低いものから順に不在型、準不在型、準在宅型、在宅型とした。

11) 居住者組織の活動を示す要因を因子分析した結果、組織の活動性といえる FACTOR1 の因子得点が+の場合は積極的、-の場合は消極的とし、参加（主体性）度を示す FACTOR2 の因子得点が+の場合は参加、-の場合は不参加として、四つの型に分類した。

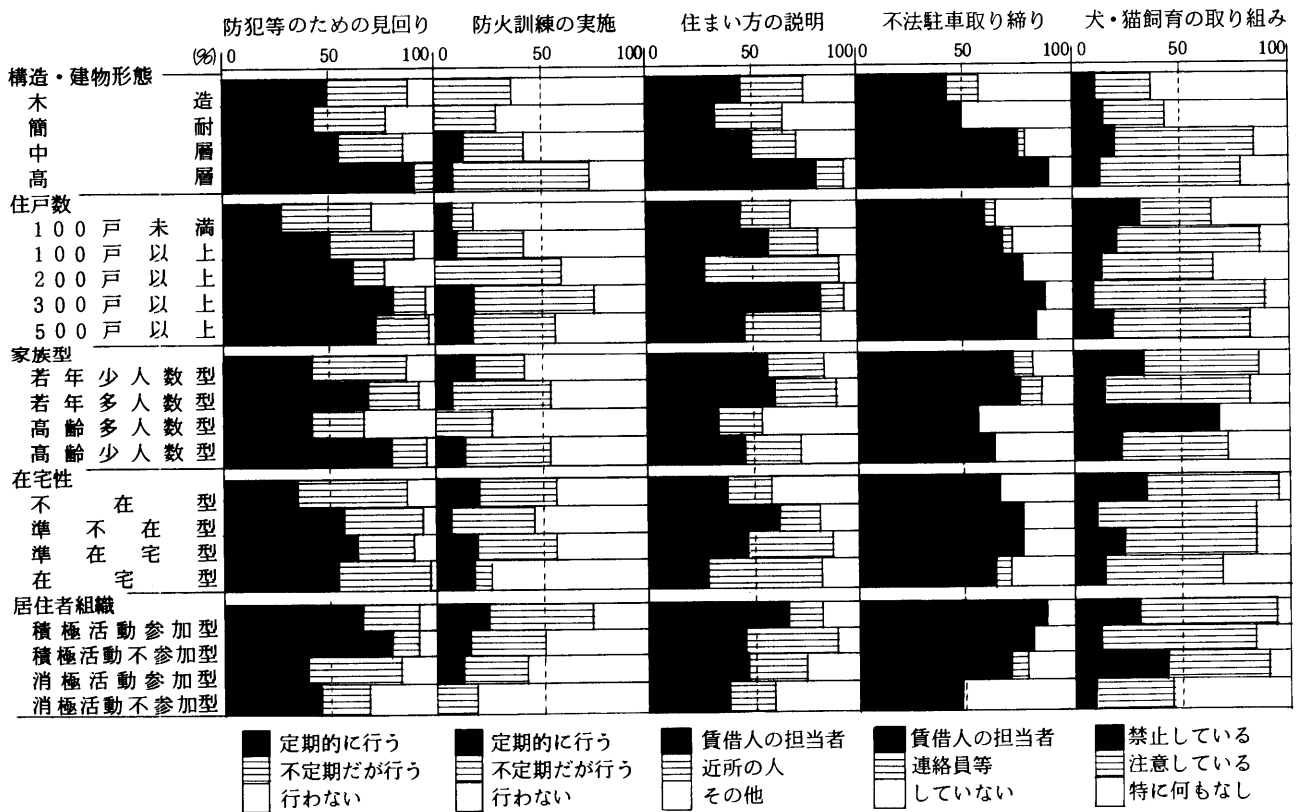
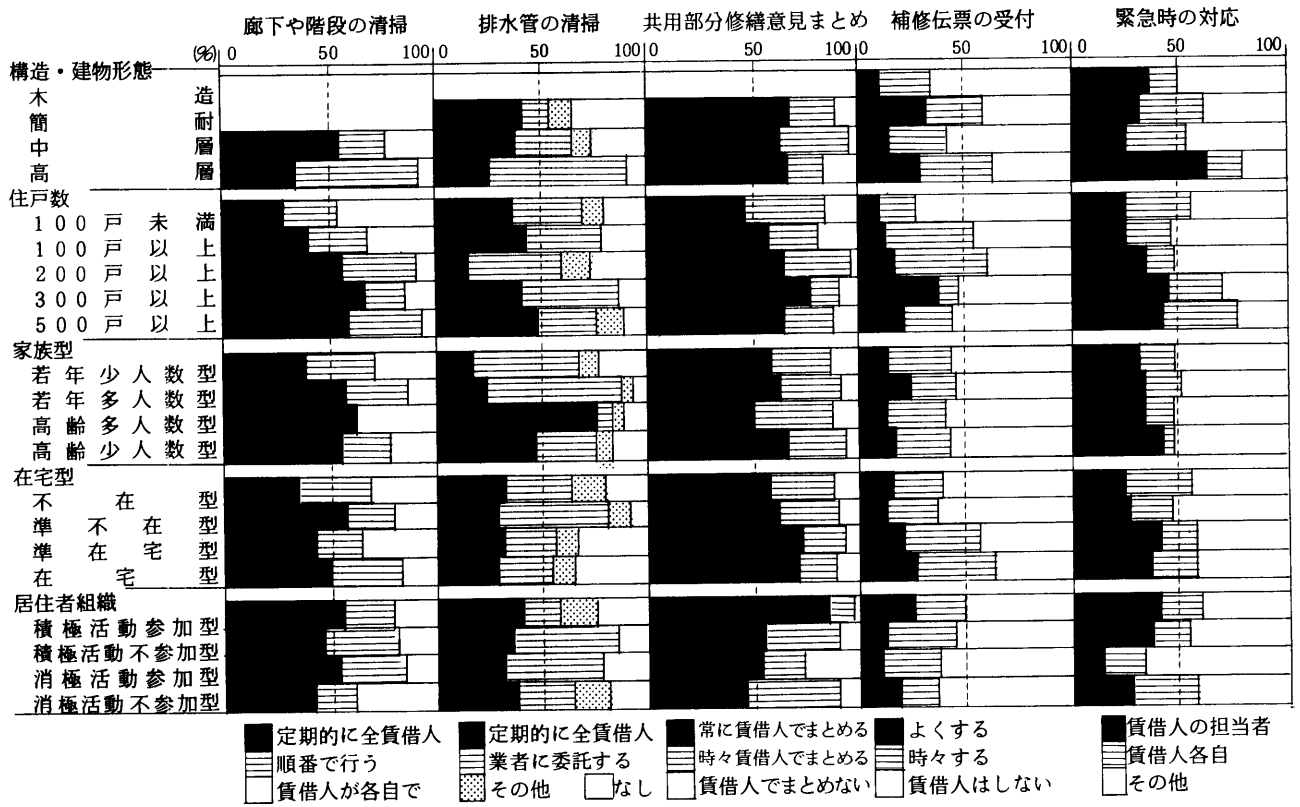


図3-2 賃借人の性格および自治会の性格からみた管理参加状況

コミュニティ育成に活発な「積極的活動型」自治会では、組織として方針を決定したり、担当者を決めていく行為である「共用部分の修繕の意見まとめ」「緊急時の対応」「防犯等のための見回り」「防火訓練の実施」「住まい方の説明」「不法駐車を取り締り」「犬・猫飼育への取り組み」を自治会で行っていることが多い。また、役員の成り手や総会への参加が多い「参加型」自治会では、「廊下や階段の清掃を全員で行う」「共用部分の修繕の意見まとめ」「防火訓練の実施」「不法駐車を取り締り」「住まい方の説明」「犬・猫飼育への取り組み」など、賃借人全員が参加したり、全員の協力のもとで行う行為等を自治会で行うことが多い。

3. 4 まとめ

以上より、賃借人の性格および自治会の性格からみて、賃借人の管理参加を規定している要因は大きく分けて次の三つであった。一つは住戸数によって示される入居者量、二つめには賃借人の家族型(年齢や子供の有無など)と在宅型という賃借人の性格、三つめには自治会などの居住者組織の活動状況である。つまり、賃借人が執行行為に直接参加していくには、一つにはある程度の住戸数があり、入居者数があること、二つめには片寄りのない年齢層と家族構成で、昼間不在率が高くないこと、三つめには居住者組織があり、活動を実施していることが必要である。

また、制度上賃借人が担当することになっている日常的な管理行為には、賃借人の性格による違いが表われにくくなっている。しかし、賃借人の年齢や在宅性によって、取られる方法が異なっている。一方、共用部分の修繕の意見まとめといった非日常的な行為には居住者組織である自治会の性格による違いが大きく、住戸数が多く、居住者組織があり、その組織が活発に活動している場合は、共同生活をより充実させていくために様々な活動が展開されている。

4. 民間賃貸住宅の管理形態と賃借人の管理参加

4. 1 本章の目的と方法

本章では民間賃貸住宅の管理形態と管理行為への経営者(所有者)、賃借人(居住者)のかかわりを把握し、それを規定している要因を考察していく。その際、経営者の経営意向の違いが管理形態、および管理への賃借人のかかわり方の違いを生み出してくるのではないかと、また、賃借人の管理へのかかわり方は賃借人の家族形態、生活スタイル、入居者数ともかかわってくると考えられる。そこで、経営者の経営意向に違いがみられるように、〈個人経営か法人経営か〉〈専業か兼業か〉など、様々な経営

者タイプが入るように、また、賃借人の家族形態や生活スタイル、入居者数等が様々になるように、住宅の立地、住戸数、ランク(住戸規模や家賃)を考慮して対象住宅を選定し、経営者に管理についてのヒヤリング調査を実施した。また、民間賃貸住宅の管理形態を把握するために、最近増加しつつある転貸・経営代行方式について、これらを実施している事業主にヒヤリング調査を実施した。調査はいずれも1990年4月～6月に実施した。

4. 2 民間賃貸住宅の管理形態の分類

民間賃貸住宅の管理形態は大きく分けて次の4タイプである。

I. 転貸型：住宅の所有者が事業主に一括して住戸を貸し、その住戸を借受けた事業主が入居者を募集し、賃貸経営業務を行う場合である。所有者は事業主と住宅の賃貸借契約を交わし、管理も一括して委託し、両者間で管理委託契約、家賃保証契約が結ばれる。入居者は事業主と賃貸借契約を交わす。この型では所有と経営が分離し、事業主が実質的経営者となる。事業主として、①分譲マンションの管理会社、②不動産仲介業者、③ハウスメーカーやデベロッパーの子会社がある。

II. 全面委託型：住宅の所有者は経営業務を自ら行うが、管理業務の一切を事業主に委託をする場合である。この型では最終的な管理上の責任・判断は所有者が行うことになるが、管理業務の多くを事業主が執行する。この型で委託をうける事業主として、転貸型と同様の事業主の場合と管理人の場合がある。

III. 一部委託型：住宅の所有者が経営業務を自ら行い、管理業務の一部を管理人や管理会社などに委託をする場合である。この型は様々な住宅や所有者に見られる。委託する業務は主に窓口業務と清掃業務である。管理人を雇い、これらの業務を担当させる場合、管理人なしで清掃業務のみを委託する場合、管理人を置き、さらに清掃業務を業者に委託する場合がある。

IV. 自力管理型：住宅の所有者は管理業務をすべて自ら行い、業務(専門的な業務は除く)を他に委託していない場合である。

4. 3 民間賃貸住宅の管理実態の事例分析

一経営者の性格からみた管理形態と賃借人の参加一

経営者へのヒヤリング調査(9賃貸住宅・7経営者)の結果から、民間賃貸住宅の管理行為の担当者および賃借人の管理参加を見ていく(表4-1)。

①入居・退去関連業務

入居者の募集・決定、賃貸契約書の作成、退去時の受付、更新の手続きなどである。この行為は経営者自身か特定の周旋業者が行っている。経営者が自ら行うか否かは、法人経営であるか、個人経営であるかというよりも、

経営者が賃貸住宅経営の経験があり、自ら入居者を判断できる場合は自身で行っている。反対に経営者に賃貸住宅経営の経験がない場合は、周旋業者に任せている。賃借人は新入居者を紹介するといった形で、入居者の募集に間接的にかかわっている。

②家賃関連業務

家賃・共益費の徴収は経営者が同じマンション内に居住していても、銀行振込みを利用していることが多い。その中で、賃借人に同じマンション内に住んでいる経営者宅へ直接持ってきてもらうようにしているところが1件ある。それは経営者がせめて1カ月に1度ぐらい賃借人と顔をあわせたいと考えているためである。このように、家賃の徴収は一般的には銀行振込みというように経営者と賃借人が直接顔をあわせない方法が多くなっており、管理人がいる場合でも家賃を徴収したり、催促することは少ない。また、賃借人のかかわりはあまり見られないが、家賃の値上げは賃借人と相談して決めるという場合が見られ、家賃の決定に賃借人の間接参加が見られる。

③窓口業務

来訪者の受付、苦情の受付、修繕の受付などの窓口業務は管理人がいる場合は管理人によって、管理人がいない場合は経営者やその家族によっておこなわれている。賃借人の直接的、間接的にかかわりは見られない。

④清掃業務

共用部分の清掃、蛍光灯の取り替えなどの日常的な清

掃業務は「経営者」「管理人」「管理会社」「清掃会社」「パートの人」の場合がある。経営者は清掃業務を財産価値を高め、新規入居者を得やすくするための重要な行為と考えている。この傾向は家賃の高い住宅の場合に見られる。住戸数が少ない住宅の場合は経営者が担当することが多く、管理人がいる場合は管理人が担当することが多い。また、管理人がいない場合や管理人だけでは十分でない場合は管理会社や清掃会社に業務を委託している。このように、住戸数、住宅のランク、管理人の有無によって担当者が異なっているが、賃借人が行うことになっている住宅は見られなかった。

⑤共同生活関連業務

防火対策やコミュニティの育成のための行為は入居者層や経営者の方針によって、経営者によって実施されている。賃借人によるコミュニティ活動はほとんど行われておらず、騒音の苦情などの入居者間のトラブルの仲裁は経営者か管理人を通じて行われている。

4.4 まとめ

本年度の研究では民間賃貸住宅についての調査は数例のケーススタディに終り、前章でみた公的賃貸住宅との比較などを行うのに不十分さが多かった。来年度は一定量の調査を行うこととしたいが、このケーススタディから以下に述べるような傾向をつかみ取ることができよう。

民間賃貸住宅における居住者の管理参加については全

表4-1 民間賃貸住宅の管理行為の担当者

管理行為 \ 住宅No.	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX
入居者の募集	不特	不特	特定	不特	不特	特定	不特	不特	不特
入居者の決定	所	所	特定	所	所	特定	所	所	所
契約書の作成	所	所	特定	所	所	特定	所	所	所
退去の受付	所	所	特定	所	所	特定	所	所	所
更新の手続き	所	所	特定	所	所	特定	所	所	所
家賃の設定	所	所	特定	所	所	所	所	所	所
家賃の徴収・催促	所/人	所/人	所/特	所	所	所	所/人	所	所
共益費の運用	所	所	所	所	所	所	--	--	--
共用部分清掃	特定	特/人	所/特	人	特定	所	人	特定	特定
共用部分蛍光灯の取り替え	特定	人	所	人	特定	所	人	特定	特定
設備の維持管理の立合い	人	人	所	人	特定	所	人	所	所
修繕の受付	所/人	所/人	所	人	特/所	所	人	所	所
来訪者受付、チェック	--	人	--	人	--	--	人	--	--
荷物預かり	--	人	所	人	所	所	人	--	--
入居者のトラブル仲裁	--	所/人	--	人	--	--	人	所	所
防火管理	所	所	所	所	所	所	人	所	所
防火訓練の実施	所	--	--	所	所	--	所	--	--
住まいのしおり作成	--	所	--	所	所	所	所	所	所
居住者の親睦活動	--	--	所	--	--	--	--	--	--

凡例 特定：特定の業者が担当
所：所有者が担当

不特定：不特定の業者が担当
人：管理人が担当

--：そのような行為はない

体的に公的賃貸住宅に比べて少なくなっている。しかし、公的賃貸住宅では見られなかった賃貸経営的業務への賃借人のかかわりが、たとえば「既入居者による新規入居者の紹介」「家賃の交渉」などのように一部に見られた。一方、経営者が賃借人の生活管理にかかわる例が見られた。「ペット飼育への取り組み」「トラブルの仲裁」「防火訓練の実施」「入居者間のコミュニティを深める活動」などで、特に管理人がいる場合は「町内会の募金集め」「外来者の受付のチェック」「荷物の預かり」などの生活サービス行為が実施されやすくなっている。このように経営者は賃借人の生活的側面にかかわらざるをえない面をもっている。そのため、経営者はなるべくそれらの手間を少なくしようと入居者を限定（たとえば子供のいない家庭のみに入居を限定するなど）している。

以上より考察すると、公的賃貸住宅と比較して民間賃貸住宅で賃借人の管理参加が見られないのは、1. 賃借人の性格（家族居住者が少ない、昼間の不在率が高い、居住年数が短い、入居者間のコミュニティが育っていない）、2. 経営者の性格、3. 建物の特性（住戸数が少ない、共用施設や共用空間が少ない）からと考えられるが、より詳細な考察は次年度の課題としたい。

5. 結び

賃貸共同住宅管理への賃借人のかかわりの実態を見てきたが、その結果から次のようなことがいえる。

①公共賃貸住宅では多くの管理行為に賃借人の参加が見

られる。中でも公営住宅に多く、次いで公社住宅、公団住宅となっている。公団は賃借人からの要望や情報の提供を受けるといった間接的参加の範囲である。同じ公的住宅において差が見られるのは、制度として賃借人の参加を認めるか否かの経営・管理方針の違いが原因としている点が多い。このことは賃借人の管理参加は、かなり幅のある理屈づけが可能であることを示唆している。

②管理行為の中で参加の見られるものを見ると、方針決定過程においても直接参加がすべての供給タイプではないが見られることは注目される。それは集会所の使用法や使用料、駐車場の使用法や使用料、それに増設などの行為に見られ、これらの決定行為を賃借人にゆだねているところが見られるのである。管理行為を「所有にかかわる部分」と「利用にかかわる部分」と分けてみた場合、建物や敷地の改造や変更は「所有」にかかわりの非常に強い部分といえるが、その一部への賃借人参加の踏み込みが見られるといえよう。その意味で、上記の行為への参加は賃借人の管理参加の中で最も「所有」側に寄った部分であるといえる。集会所や駐車場の使用法や使用料の決定に直接参加が見られるのは、これらの行為が「利用」側に寄った行為であるからといえる。

さて、一方、決定過程において間接参加も含めて、賃借人参加の一切見られないものがある。それは「入居条件や入居者の決定」にかかわること、「家賃の決定」「諸設備の保守点検方針の決定」「生活ルールの決定」に関することなどである。これらの行為は「所有」と「利用」という軸で見ると、「入居条件や入居者の決定」「家賃決

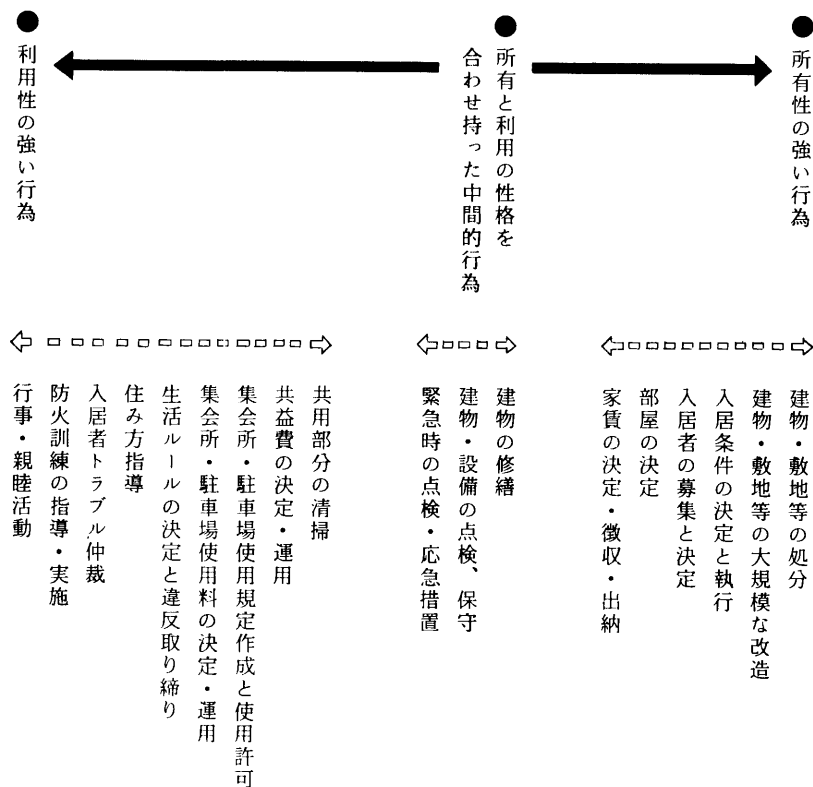


図5-1 「所有」と「利用」からみた管理行為の位置づけ

定」は「収益」にかかわりが強く「所有」側に寄ったものであるが、それ以外はその両方の性格をもったもの、あるいは「利用」に強いかわりをもったものである。にもかかわらず、間接参加も見られないのは、次のような理由からである。それは公的住宅には公共性、平等性（一律性）が求められ、「設備の保守点検方針の決定」や「生活ルールの設定」も一定の基準を家主である公的供給主体はもうけ、それを一律適用せねばならないといった事情が作用しているからである。ただし、集会所や駐車場の使用法の決定に参加を行っていることを考えると、「生活ルールの設定」に住民の要求が強まれば参加が図られていく可能性はあり得るといえる。「設備の保守点検」については専門性があり、住民の参加が実質的効果を生みにくいという点がある。以上のように公的住宅では公共性が一つの要因として働くことと、管理への賃借人の参加は賃借人の要求が基礎的に存在し、管理方針の決定は所有者の責任であるが、賃借人の要求の強い部分に参加が図られているということが指摘できる。

③執行過程における管理行為への賃借人参加を見ると、「生活管理」行為は殆どすべてに参加が見られ、「維持管理」行為は専門性の強い設備の保守点検などを除いて素人でもできる「清掃」や「手入れ」など非専門的維持行為と現地での緊急的応急的対応に参加が見られる。これらは必ずしも賃借人側の要求ばかりとはいえ、家主側の経営方針によって現地処理サービスの合理化が図られ、現地で処理する要員を少なくし、賃借人に委託して管理経費を節約するという事情もある。「運営管理」の執行過程での参加はすべての供給タイプで見られるわけではないが、共益費の徴収と運用、集会所使用許可、駐車場など使用料徴収を住民の手で行うといった直接参加が見られる。同じように金銭を徴収する行為でありながら「家賃」と「共益費」「駐車料」で参加の違いが見られるのは「家賃」に比べて「共益費」や「駐車料」の徴収理由や運用範囲が団地での生活により強く関連し、その意味で「利用にかかわりが強い」性格をもっているからである。「運営管理」のなかの「入居者募集」や「家賃徴収・出納」などの行為は間接参加も含めて、参加は一切見られない。これは先に述べたように「所有性」が強く、公共性の要因も作用しているからである。

④公的住宅での賃借人管理参加は結局、最も幅広い範囲でとらえると、「入居条件や入居者の決定」「家賃決定、徴収」など、公共性と収益性に強くかわる行為と、「設備保守点検」など専門性の強い行為を除いて多くの行為にあり、狭い範囲でとらえると、利用にかかわりの強い行為でかつ、現地性と緊急性のある執行行為に限定されるということになる。

⑤民間賃貸住宅では公的賃貸住宅に比べて管理参加は少ない。その理由は第一に集会所などの共用施設が公的住

宅に比べて少なく、また、比較的住戸の小規模な集合住宅であることから、現地性の強い管理行為が多くないからである。

また、第二に民間借家では経営者や管理人がその集合住宅に居住している例が多く、それらが管理行為の現地処理担当者となり、その点で現地処理の担当配置が手薄な公的借家よりも賃借人の参加が少なくてすませ得るからである。しかし反面、民間借家では公的借家では全く家主のかかわりの見られなかった「生活トラブルの仲裁」とか「居住者のコミュニティ活動」に家主のかかわりの見られるところがあった。これは、民間借家では居住者組織のないところが多く、賃借人のコミュニティ活動が弱く生活管理をにやう条件がない。しかし生活管理は誰かが行う必要がある、家主がかかわっていかざるを得ないという事情によるものとみられる。したがって家主としては生活管理が量的に増えることをきらい、それらの手間が少なくなるように入居者を限定するという動きにもなる。この点はより詳細な検討が今後の課題として残された。

⑥賃借人の管理参加は居住環境の整備に住み手の要求を反映できること、また団地の居住者活動を活性化し、共同生活の充実を図ることという効果を生んでいる。しかし、賃借人参加の多少は賃借人の性格、居住者組織の存在など住み手側の条件が影響している。また、どういった行為にどのように参加するかには、賃借人側の参加要求と経営者側の経営方針からくる要求が影響する。こういった点を考え合わせると、分譲マンションにおける賃借人の管理参加は、そのマンションの居住者すなわち居住区分所有者と賃借人の性格と管理参加要求、そして不在区分所有者の性格と管理要求によって多様な形態が選択されることになり、その多様な形態は、所有にかかわりの強い管理行為から利用にかかわりの強い行為まで幅広く参加する形態から、利用側行為にシフトした狭い範囲の参加に限定される形態まで存在することが予想される。これらがどのような条件をもつマンションにどのような形態で対応しているか、また、その形態選択の妥当性はどのように考えられるか。これらを検討することが次の課題となる。これらは次年度の研究の課題となる。

〈研究組織〉

主査	梶浦 恒男	大阪市立大学生活科学部教授
委員	平田 陽子	光華女子短期大学講師
	斉藤 広子	大阪市立大学大学院博士課程 院生