

分譲共同住宅管理への賃借人の参加についての研究(2) (梗概)

梶浦 恒男

第1章 本研究の目的と本報告の課題

1-1 研究の目的

本研究は(1)(2)を通じて、分譲共同住宅(マンション)管理への賃借人の参加方法を考察することを目的としている。ここで賃借人と呼んでいるのは一般的に理解しやすいことを考慮して、法的に「占有者」といわれている分譲マンションの区分所有者以外の居住者をさしている。すなわち、住戸を借りている人、親・兄弟などの住戸に住んでいて、必ずしも家賃などを支払っていない人たちも含めている。

分譲マンション管理への賃借人の参加を考える意味は、前報告(1)ですでに述べたが、簡単に触れると、第一に分譲マンションで賃貸化、すなわち、区分所有者以外の居住者が増え、管理を進めていく上でさまざまな問題が生れ、賃借人の管理へのかかわりを考えねばならない事情が生れていること、第二にそのような事情のもとに少なくないマンションで賃借人の管理参加を管理規約などによって制度として、また実態として実施しており、そこに一定の整理された考え方を示す必要性が認められること、などである。

なお、本研究の問題意識として、「管理」ということが「所有」にかかわる面と「利用」にかかわる面があり、特に住宅という生活財には「利用」からの管理へのかかわりの比重が他の財に比べて高く、「利用」面からの管理へのかかわりの範囲を「所有」面と比較して区分できないかと考え、そして、その「所有」と「利用」両面からの管理行為の区分が可能ならば、それによって、「所有者」と「利用者(賃借人)」の管理分担を根拠づけ得ると考えたのである。

また、管理行為の分類と、参加の形態をこれまでの研究を踏まえて設定し(研究(1)参照)、賃借人の管理参加の範囲を規定しようとした。管理行為を運営、維持、生活の三側面と決定過程、執行過程のクロスした六つの側面として設定し、参加を直接と間接とに分けた。

1-2 前年度研究成果の要旨

前年度の研究(1)においては、「所有」と「利用」両面への賃借人の管理参加理論を考察する一つの方法とし

て、賃貸共同住宅における賃借人参加の実態把握を行った。その結果、公的賃貸住宅にあつては、①経営主体の違いによる差もあるが、賃借人の管理参加は多く、所有性の強い行為の決定過程にも、賃借人の参加要求が強い場合には参加がみられること、②決定過程への参加のない行為は経営主体の公共性などが作用して決まってきたおり、「所有」「利用」の性格の軸だけで分担されていないこと、③執行過程への参加は生活管理面を中心に多く、一部家主側のサービス合理化による賃借人への管理依頼もみられることがわかり、④結局、公的賃貸住宅では賃借人参加の範囲は広い場合は公共性と収益性に強くかわる行為と専門性の強い行為を除いて、多くの行為にみられ、狭い場合は利用性の強い行為で、かつ現地性と緊急性のある執行行為に限定されている。

民間賃貸住宅は公的賃貸住宅と違いがみられ、参加は少ない。その理由は共用施設の少ないこと、住戸規模の少ないことなどが影響しているが、より詳細は次年度に残された。

このように賃借人の管理参加は賃借人側の条件、性格と経営者側の条件、そしてそれぞれの要求が影響して幅のある形態がみられることから、分譲マンションでの賃借人参加を考えるにあたっては、居住区分所有者、賃借人、不在区分所有者、この三者の性格と管理参加要求によって多様な形態が考えられるということが分かってきた。

1-3 本報告の研究課題

以上に述べたような前年度の研究成果を踏まえて、今年度は、当初の研究目的を満たすべく次のような課題を設定した。第一は、前年度十分明らかにならなかった民間賃貸共同住宅での賃借人の管理分担と家主側の分担をとらえ、公的賃貸住宅との違いをはっきりさせ、その差を生んでいる事情と要因を明らかにすることである。賃借人の性格、家主の性格による相違が分譲マンションでの賃借人の参加を考える上で参考になることから、その点に注目することにした。第二に、分譲マンションにおける賃借人の管理参加が実態としてどのようになっているかを把握することである。この場合、管理組合が規約などによって制度として賃借人参加をどのように定めて

いるかという面と、制度とは別に実際の参加状況はどうなっているかという両面をみると、そのような参加制度と参加実態が、どのような行為がどのような参加形態でみられ、それがどのような要因によって規定されているかを追求しようとした。行為の種類と参加の形態は前報告で設定したものである。なお、賃借人の管理参加はそれぞれのマンションの管理処理形態（委託状況や管理人の有無）に大きくかわるのは当然であって、それを考慮するとともに、居住区分所有者、不在区分所有者の管理へのかかわりを賃借人とともにとらえることとした。第三に、上記三者の管理へのかかわりを把握した上で、この三者が、賃借人の管理参加について、どのような意向、態度をもっているかを明らかにすることである。以上のような課題をもって取り組んだ。

第2章 民間賃貸共同住宅における管理形態と賃借人の管理参加

2-1 研究の目的と方法

①研究の目的

本章では賃貸住宅における賃借人の管理参加構造をより明らかにしていくために、民間賃貸住宅における賃借人の管理へのかかわり方を把握し、それらを公的賃貸共同住宅の場合と比較する。民間賃貸住宅では公的賃貸住宅にみられるような「賃借人の管理参加」が一般的にはみられない。このような「賃借人の管理参加」状況の相違は、一つには所有者の経営方針の違いによるものと考えられる。つまり、公的賃貸住宅（特に公営住宅）の場合は所有者（供給主体）の立場として、管理を進める上で「収益性」を求めるといよりもむしろ「福祉性」や「公共性」の維持が重要となってくるが、民間賃貸住宅の場合は所有者は経営的側面として「収益性」を求めることが強くなってきており、このような所有者の経営方針の違いが賃借人の管理へのかかわり方の相違を生み出していると考えられる。そこで、民間賃貸住宅においてどのように管理が進められているのか、特に住み手である賃借人はどのようにかかわっているかを把握し、公的賃貸住宅の場合との比較を行う。それにより、民間賃貸住宅における、公的賃貸共同住宅とは異なる所有者（以下、本稿では経営者と呼ぶ）と賃借人の管理参加状況が生み出される理由と構造を明らかにしていく。

②研究の方法

民間賃貸共同住宅の経営者および賃借人の管理へのかかわり方も含め、現状の管理方法（主に、各種管理行為が経営者、賃借人、管理会社や管理人等の、だれによってどのように決定され、処理されているか）を把握するためのアンケート調査を実施した。

・対象住宅：対象住宅は大阪市内の民間賃貸住宅のなかで非木造共同住宅とした。民間賃貸非木造共同住宅（以

表2-1 調査対象民間賃貸非木造共同住宅の建物概要

一公的賃貸共同住宅との比較一		
	民賃住宅	大阪府営住宅
平均総住戸数(戸)	21.3	150.6
平均敷地面積(㎡)	428.3	12,781.8
平均総棟数(棟)	1.4	5.3
平均最多住戸専用面積(㎡)	41.4	44.9
平均最多家賃(円/月)	63,059.0	21,945.5
集会所の設置率(%)	3.1	97.5
子供の遊び場の設置率(%)	7.4	40.1

下、民賃住宅と呼ぶ)のなかで、具体的な対象住宅を次の二つのことを考慮し選定した。一つは建設時に公的融資制度を利用しているか否かである。これを考慮した理由は公的融資制度の貸付条件に住戸タイプの設定や家賃額の設定などの規程があり、公的融資を受けた民賃住宅は純民間と異なる住宅特性を持っているからである。二つめは立地を考慮した。これは都心部（都心6区一北区・福島区・中央区・西区・天王寺区・浪速区）とそれ以外の地域では1畳当りの家賃額に大きな違いがみられるため、そこに立地する住宅の性質に違いがあると考えられるからである。以上の2点により大阪市内の民賃住宅より層化抽出を行い、対象住宅を500、選定した。

・調査の方法：選定した民賃住宅の経営者に郵送配票、郵送回収によりアンケート調査を実施した。調査の期間は1990年10月～11月である。

・配票・回収状況：対象住宅は500棟であったが、経営者の宛て先不明や、該当住宅が売却され、経営者が代っていた等から、実際に配票ができたのは404票で、回収できたものは258票である（回収率63.9%）。調査対象民賃住宅の概要は表2-1である。

2-2 民間賃貸非木造共同住宅の管理形態

管理形態とは管理の様々な行為をだれがどのように処理しているかにより、管理の方法を分類するものである。ここでは、＜経営者の管理参加の多少＞＜管理人の有無＞＜管理業務を委託する会社の有無＞の三点により、次の五つのタイプに分類した（表2-2）。

表2-2 民賃住宅の管理形態の分類とその内訳

管理形態	全面業者委託型		全面管理人委託型		一部管理人委託型		一部業者委託型		全面自力管理型	
経営者の管理参加	少				中				多	
管 理 人	無		有				無			
業務委託会社	有		有		無		有		無	
	* 1		* 2							
構 成 率	8.1 %		15.5 %		8.9 %		21.7 %		45.7 %	

*1 清掃業務以外の業務も管理会社等に委託している場合

*2 清掃業務のみ管理会社等に委託している場合

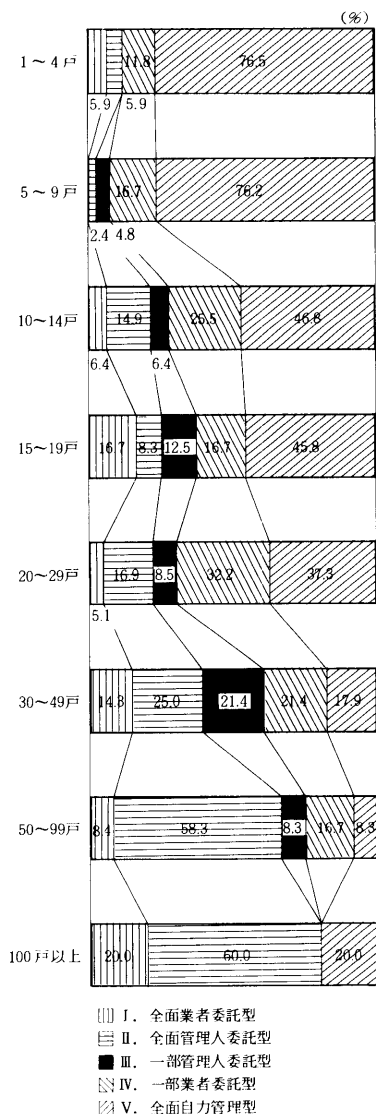


図2-1 住戸数別管理形態

〔全面自力管理型〕が全体の約半数を占めている。また、住戸数別では住戸数が少ない住宅では〔全面自力管理型〕が多く、住戸数が増えると、管理業務を管理人や業者に委託する割合が多くなり、全体では〔全面管理人委託型〕が多くなる(図2-1)。家賃額別では、家賃の安いところでは〔全面自力管理型〕が多く、家賃が高くなると、全体的に委託化が進み、家賃の高いところでは〔全面業者委託型〕の比率が高くなっている。

経営者を＜経営形態＞＜法人経営の場合の業種＞＜個人経営の場合の賃貸住宅経営収入が総収入に占める割合＞から、大きく五つのタイプに分類すると(表2-3)、各タイプによって管理形態に違いがみられる。＜法人・不動産＞＜法人・その他＞の場合に〔全面自力管理型〕が少なく、＜個人・専業＞＜個人・兼業1種＞の場合は〔全面自力管理型〕が多い。また、経営総戸数が少ない方が〔全面自力管理型〕が多く、賃貸住宅と経営者宅が近い場合、賃貸住宅の経営目的が「生活安定・老後保障」である場合も〔全面自力管理型〕が多い。

表2-3 経営者タイプの分類とその内訳

定 義	内 訳
法人・不動産：法人経営で業種が不動産業	(%) 25.9
法人・その他：法人経営で業種が不動産以外	15.1
個人・専業：個人経営で賃貸住宅経営を専業	19.1
個人・兼業1種：個人経営で賃貸住宅経営を兼業し、その収入が総収入の50%以上	11.6
個人・兼業2種：個人経営で賃貸住宅経営を兼業し、その収入が総収入の50%未満	28.3

2. 3 民間賃貸非木造共同住宅の管理行為の担当者 (表2-4)

民賃住宅の管理行為の担当者と賃借人の管理参加状況(公的賃貸住宅との比較)^{注1)}を表2-4に示す。

民賃住宅では、賃貸経営業務に入居者紹介等の賃借人の個別、間接的な管理参加がみられる。これは民賃住宅では経営者が必ずしも「公共性」「平等性」を維持していく必要がないからと考えられる。

集会所の運営、駐車場の運営、共用部分の清掃、植栽の手入れ等を公的賃貸住宅では賃借人に委託されることが多いが、民賃住宅では経営者が担当していることが多い(図2-2)。その理由は、民賃住宅の1住宅当りの住戸数および共用施設が少ないために、現地で処理すべき管理行為量が少なく、また、経営者が近くに居住していることが多いために、これらの行為を経営者が自分で担当でき、賃借人に委託する必要性が低いからである。

緊急時の対応、蛍光灯の取替え、修繕の受付等の「緊急性」「随時性」「現地性」のある行為も公的賃貸住宅では賃借人の参加がみられたが、民賃住宅では賃借人の参加がほとんどなく、経営者が担当している。その理由は、民賃住宅では経営者が近くに居住していることにより、自分でこれらの行為に対応することができるからである。

住い方の説明、近隣騒音の受付・対応、防火訓練の指導などの生活管理に関しても、民賃住宅では生活管理上のトラブルへの対応も含めて生活管理全般に、経営者が関わっている。

また、経営者が遠方に居住している場合や、兼業であるために他に仕事がある等の理由で、経営者自身で管理業務を対応できない場合にのみ、管理人や業者にこれらの業務に委託している。この場合、賃借人に管理業務を委託しない理由は、民賃住宅の賃借人は「単身者」や「夫婦のみ」という家族形態が多く、昼間不在率が高く、入居者同士のつながりがうすいからである。また、家賃の改定も戸別でなされるため、入居者同士の共通の関心事

注1) 本研究で比較している公的賃貸共同住宅は、大阪市内に立地する大阪府営の非木造共同住宅の32団地のものである(詳細は前報告で示している)。

表 2-4 民賃住宅の管理形態別管理行為の主な担当者と賃借人の管理参加—公的賃貸住宅との比較—

	民 賃 住 宅						府 営 住 宅
	全面業者委託型	全面管理人委託型	一部管理人委託型	一部業者委託型	全面自力管理型	賃借人の参加	賃借人の参加
入居者の決定	業 者	経営者	経営者	経営者	経営者	○	×
入居者の募集	業 者	業 者	業 者	業 者	業 者	○	×
家賃の徴収*	業 者	管理人	管理人	経営者	経営者	○	×
駐車場の運営	業 者	管理人	経営者	経営者	経営者	×	●
共用部分の清掃	業者, 管理人	管理人	管理人	業 者	経営者	×	●
植栽の手入れ	業 者	管理人	経営者	経営者	経営者	×	●
蛍光灯の取替え	管理人	管理人	管理人, 経営者	経営者	経営者	×	●
専用部分の修繕受付	業 者	管理人	経営者	経営者	経営者	×	●
共用部分の修繕決定	経営者, 業者	経営者	経営者	経営者	経営者	×	○
緊急時の対応	業 者	管理人	経営者	経営者	経営者	×	●
防火訓練の指導	経営者, 業者	経営者, 管理人	経営者	経営者	経営者	×	●
住い方の説明	業 者	管理人	経営者	経営者	経営者	×	●
近隣騒音の受付	業 者	管理人	経営者	経営者	経営者	×	●
近隣騒音の対応	管理人	管理人	経営者	経営者	経営者	×	●

賃借人の管理参加：ほとんどみられない場合は×，間接参加がみられる場合は○，直接参加がみられる場合は●

* 銀行振込の場合を除いた主な担当者

が少ない。そのような状態では賃借人が入居者みんなの意見をまとめたり，全員が協力するといった「賃借人の自治」による形で管理行為を担当することが難しい。また，民賃住宅の賃借人の居住年数は「3－4年」「5－6年」という場合が全体の7割を占め，全体の約8割が「6年以下」になっている。一方，公的賃貸住宅では「10年以上」居住している人が約8割であるのに比較すると，民賃住宅の賃借人の居住年数は短くなっている。そのため，賃借人が継続的な管理行為を担当することが困難となっている。このような状況から，民賃住宅の経営者は生活管理も含めて，住宅を常に利用上適正な状態にして提供する必要があり，それらにかかる費用（業務委託や管理人雇用の費用など）や手間の対価を家賃や共益費として徴収している。

2-4 まとめ

以上のように，民賃住宅では経営者がほとんどの管理行為をできるだけ自分で担当しようとしている。また，公的賃貸住宅と比較すると，賃借人が管理行為を担当することが少なく，経営者が生活管理面の管理行為も担当することが多くなっている。その理由は，賃貸住宅の建物概要（住戸数が少ない，共用施設が少ない等），経営者属性（近隣居住している，経営戸数が少ない，管理業務に専従できる等），居住者属性（単身や夫婦のみという家族形態が多い，昼間の不在率が高い，居住年数が短い，居住者の横のつながりが弱い等）による。このように，同じ賃貸住宅でも，公的賃貸住宅と民間賃貸住宅では，所有者（供給主体や経営者）と居住者（賃借人）の管理

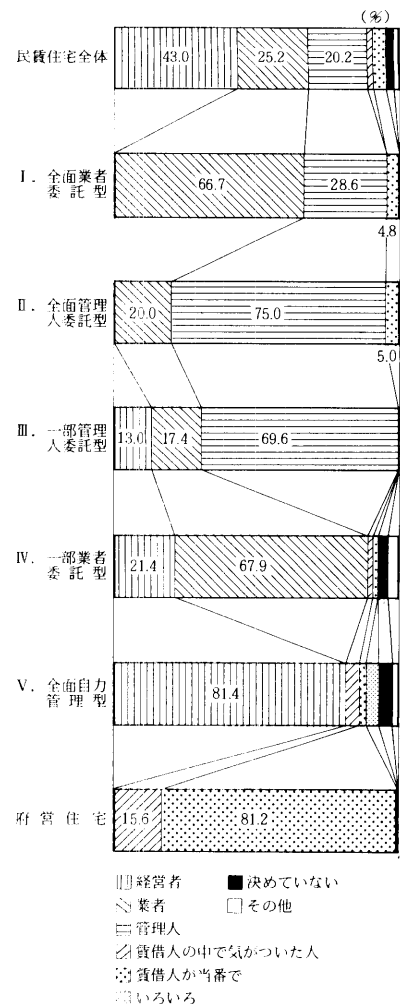


図 2-2 共用部分の廊下・階段の清掃の担当者

分担が異なっている。

第3章 分譲共同住宅における賃借人の管理参加形態

3-1 本章の目的と方法

①研究の目的

分譲共同住宅（マンション）において、区分所有者自らが住戸を利用せず、賃借人などの他の利用者が利用するといった、賃貸化が進んでいる。そのため、分譲共同住宅のなかでは、同じ所有者という立場でも、住戸に自ら居住している者（居住所有者）と、住戸を賃している者（不在所有者）が存在している。また、居住者という立場からみると、所有権を持っている居住者（居住所有者）と所有権を持たずに借りて居住している者（法律では占有者と言うが、一般的ではないので以下、賃借人と呼ぶ）が存在している。このように賃貸化が進み、立場の異なる三者が存在することで、様々な管理問題が発生している。一つには管理の方針決定をしていくことが困難になることである。分譲共同住宅などの区分所有建物の管理方式では管理の主体が区分所有者全員にあるので、管理の方針決定には、区分所有者全員の合意を得て、または全員の意向を反映して決めていくことが必要になる。そのため、賃貸化が進み、区分所有者の不在化が進むと、「管理の方針を決めていくのに手間や時間がかかり、なかなか物事を決めていけない」。また、「集会の出席率が下がる」「役員の成り手がいない」などの問題がある。二つめの問題は執行過程の行為のなかでも日常的な管理業務の遂行を行っていくことが難しくなることである。具体的には「区分所有者との連絡に時間と費用がかかる」「管理費用の徴収が困難である」などの問題である。三つめの問題は賃借人と他の居住者との間で共同生活や管理に対する態度の相違から生じる問題で、「賃借人が管理に協力的でない」「賃借人が共同生活上のルールを乱す」などの問題が現れている。

賃貸化についての管理組合の対応の仕方は、大きく二つの軸によって分類できた。一つの軸は賃貸化に対して制度を設けて積極的に取り組んでいるか否かである。具体的には賃貸化にする際には所有者が管理組合に賃貸にする旨の届出を行う「届出制度」や、賃借人および不在所有者が管理組合の規約やルールを守るという「誓約書を提出する制度」などを実施しているかである。もう一つの軸は実際に賃借人を管理組合活動に参加させているか否かである。具体的には賃借人に「総会への出席資格」「議決権の行使資格」「役員就任資格」を与えているかである。このような管理組合の賃貸化への取り組み方によって、管理問題の発生の仕方が異なっている。実際に

賃借人等の占有者に管理組合活動に参加をしてもらう、「賃借人受入型」の管理方法をとることにより、管理の運営上の問題や共同生活上の問題が少なくなるということが明らかになっている^{注2)}。このように、分譲共同住宅において管理を円滑に進め、居住者全員が快適な生活を送るには、同じ住宅に住む住み手として、たとえ所有権のない居住者（賃借人）であっても、管理への協力が必要となっている。

そこで、本章では、分譲共同住宅において賃貸化が進んだ場合、居住所有者、不在所有者、賃借人の三者がそれぞれどのように管理に参加しているか、とりわけ三者のなかでも所有権のない居住者（賃借人）がどのように管理に参加しているか、参加のタイプとしてどのような形態があるのか、それはどのような住宅でとられ、実際の管理はどのように運営されているのかの実態を把握していく。これを通じて、賃借人の管理参加形態および参加形態を規定している要因を明らかにし、各形態がとられる理由、条件、およびそれによる効果や問題点を考察し、賃貸化が進んだ場合の三者の管理参加の方法を考えしていく。

②研究の方法

管理組合活動における賃借人の管理参加状況を把握するために、まず管理組合同規約における賃借人の取り扱いをみた。次に、管理組合活動が必ずしも規約通りになされているとは限らないので、管理組合活動の実態を把握するための調査を行った。

・管理組合同規約分析調査

1. 原始規約分析調査

公的および民間の分譲共同住宅の供給主体25社から、37部の分譲時の管理規約を収集した。収集は1990年10月から11月に実施した。

2. 管理組合同規約分析調査

マンションの管理組合の団体である関西分譲共同住宅管理組合協議会と京滋マンション管理対策協議会、関東集合住宅保全相談センター、日本住宅管理組合連絡協議会を通じ、区分所有法が改正された1984年以降に分譲された共同住宅の管理組合同規約、およびそれ以前に分譲された共同住宅では1984年以降に改正された規約で現在使われている管理組合同規約を収集した。収集は1990年9月～11月、1991年4月に実施し、合計163部を収集した。

・管理組合活動実態調査

1. 管理組合アンケート調査

管理組合の活動が必ずしも管理規約通りに行われているとは限らない。そこで、管理組合の活動の実態を把握するために管理組合役員に対してアンケート調査を実施した。対象は関西分譲共同住宅管理組合協議会および関東集合住宅保全相談センター加入の分譲共同住宅で、回収できたアンケートは87票である。

注2) 齊藤広子：分譲共同住宅における賃貸化と管理に関する研究 その1. 賃貸化の状態と管理に及ぼす影響 日本建築学会計画系論文集第422号 1991.4

2. 管理組合ヒヤリング調査

次に管理組合における賃借人の管理参加の事例分析を行った。対象の住宅は管理組合規約分析調査で集めた管理規約のなかで、賃貸化や賃借人の取り扱いについて工夫をしている管理規約をもつ大阪府下の11マンションを選定した。1990年11月～12月、1991年4月に、管理組合役員または管理人に対してヒヤリング調査を実施した。

3-2 管理規約における賃借人の取り扱い(表3-1)

管理組合規約における賃貸化、賃借人の取り扱いをみると、原始規約ではほぼ標準管理規約と同様の内容になっているが、現行の管理組合規約においては様々な対応のタイプがみられた。

各管理組合の規約により、賃借人の管理参加形態を分類してみると、大きく三つのタイプ4形態(「不明」を含めると四つのタイプ5形態)に分類できた。各形態の分類の内容および構成率は表3-1である。全体の7割のマンションでは賃借人の管理上の権利・義務が標準管理規約と同様になっており、賃借人は利害関係がある場合のみ総会に出て意見を述べるができる「賃借人意見陳述型」である。また、標準管理規約より賃借人を管理組合活動に受入れているマンションが全体の16.6%あり、逆に標準管理規約よりも賃借人の管理組合活動への参加を制限しているマンションは8.0%である。賃借人の管理参加について特に規定されていないもの(不明)が4.9%あった。

3-3 管理組合活動における賃借人の管理参加実態(表3-2)

実際に各マンションがとっている「賃借人の管理参加形態」は四つのタイプ7形態(総会の開催や役員の選出をしていない場合を含めると、五つのタイプ8形態)である。全体的には「賃借人意見陳述型」が全体の約半数を占め、多くなっているが、規約でみられるよりも様々な形態にばらつきがみられる。また、規約ではみられなかった、「賃借人一部受入型」のなかでも、「賃借人は役員就任はできないが、いつでも議決権の行使ができる」という場合と、「賃借人の役員就任資格はあるが、賃借人の議決権は代理人としても行使できない」という場合がある。また、賃借人は管理組合運営上の権利・義務が一切ないという「所有者限定型」が14.9%みられ、「総会の開催や役員の選出がない」というマンションが4.6%ある。全体的にみて、標準管理規約よりも賃借人受入れ傾向にあるマンションが26.4%、賃借人受入れ制限・所有者限定傾向にあるものが34.4%という結果になっている。

また、「全面賃借人受入型」や「一部賃借人受入型」のように、賃借人を受入れて管理組合運営をしているマン

表3-1 管理組合規約における賃借人の管理参加形態

	総会出席	議決権行使	役員就任	構成率
全面賃借人受入型	○	○	○	8.0
一部賃借人受入型	○	△	○	8.6
賃借人意見陳述Ⅰ型*	○	△	×	70.5
賃借人意見陳述Ⅱ型	○	×	×	8.0
不明	?	?	?	4.9

* (標準管理規約に同じ) ○…認めている
△…委任状がある場合のみ認めている
×…一切認めていない

表3-2 管理組合活動における賃借人の管理参加形態

		総会出席	議決権行使	役員就任	構成率
全面賃借人受入型		○	○	○	10.3
一部賃借人受入型	I 役員就任 議決権行使型	○	△	○	11.5
	II 役員就任 議決不可型	○	×	○	2.3
	III 役員就任 議決権行使型	○	○	×	2.3
賃借人意見陳述型	I 議決権行使型*	○	△	×	34.5
	II 議決不可型	○	×	×	19.5
所有者限定型		×	×	×	14.9
(総会役員選出なし)		—	—	—	4.6

* (標準管理規約に同じ) ○…認めている
△…委任状がある場合のみ認めている
×…一切認めていない

ションの特徴は「ファミリータイプ」のマンションで、「公的供給」主体により供給されており、「郊外に立地」する団地タイプのマンションで、「入居開始年が古く」、「入居後次第に賃貸化」が進んだ「自力管理」の住宅である。

一方、賃借人を受入れず、「所有者限定型」をとっているマンションの特徴は、「全面委託」や「一部委託」のように管理会社に管理業務を委託しているマンションで、「入居開始前から賃貸化」が進んでいた住宅である。

3-4 賃借人参加型管理組合の活動実態—事例分析—

本項では分譲共同住宅における賃借人の管理参加の事例分析を行った。対象としたマンションの概要および各マンションの管理規約における賃借人の取り扱いおよび実際の管理組合活動における賃借人の管理参加状況は表3-3の通りである。その結果、実際の管理組合活動に

表3-3 ヒヤリング対象マンションの概要と賃借人の管理参加一規約と実態一

マンション名	①所在地 ②供給主体 ③入居年 ④住戸数 ⑤階・棟数 ⑥最多住戸タイプ ⑦最多住戸面積 ⑧賃貸戸数(賃貸率) ⑨空き家数(空き家率) ⑩駐車場数 ⑪入居当初から住んでいる人の割合 ⑫店舗数 ⑬管理形態	管理規約 または 実 態	賃貸化について				賃借人の管理参加					条件 ー：条件無し ○：条件有り
			条 件	届 出	誓 約 書	そ の 他	組 合 員 資 格	総 会 出 席	総 会 連 絡	議 決 権	役 員 資 格	
A マンション	①大阪市港区 ②大阪市住宅供給公社 ③1973年 ④165戸 ⑤11階建て1棟 ⑥3DK ⑦56㎡ ⑧27戸(16.4%) ⑨3戸(1.8%) ⑩有り ⑪約40% ⑫16戸 ⑬全面委託	管理規約	ー	○	ー	全	所	ー	所	代	ー	届出 ー：届出無し ○：届出有り
		実 態	ー	ー	ー	全	ー	賃	賃	賃	賃	誓約書 ー：誓約書無し 賃：賃借人が提出する
B マンション	①堺市 ②大阪府住宅供給公社 ③1967年 ④128戸 ⑤4階建て5棟 ⑥不明 ⑦54.5㎡ ⑧13戸(10.2%) ⑨5戸(3.9%) ⑩68台 ⑪約50~60% ⑫無し ⑬自力管理	管理規約	ー	○	賃	ー	賃	利	賃	賃	賃	その他 ー：無し 全：賃借人に全て委任される 留：留守管理人
		実 態	ー	○	賃	ー	ー	賃	賃	賃	賃	
C マンション	①堺市 ②大阪府住宅供給公社 ③1967年 ④232戸 ⑤4階建て8棟 ⑥不明 ⑦55.6㎡ ⑧7戸(3.0%) ⑨5戸(2.2%) ⑩98台 ⑪約46% ⑫無し ⑬自力管理	管理規約	ー	○	賃	ー	所	利	所	賃	組	組合員資格 所：所有者のみ 賃：賃借人にも有る 準：賃借人は準組合員 ー：実態は特に無し
		実 態	ー	○	賃	ー	ー	賃	賃	賃	賃	
D マンション	①堺市 ②大阪府住宅供給公社 ③1967年 ④136戸 ⑤4階建て5棟 ⑥3LDK ⑦不明 ⑧5戸(3.7%) ⑨4戸(2.9%) ⑩45台 ⑪約50~60% ⑫無し ⑬自力管理	管理規約	ー	○	ー	全	所	ー	ー	ー	ー	総会出席 ー：規約に記述無し 所：所有者のみ 賃：賃借人も出席できる 利：賃借人は利害関係が有るときのみ
		実 態	ー	○	ー	全	ー	賃	賃	賃	賃	
E マンション	①豊中市 ②大阪府住宅供給公社 ③1967年 ④272戸 ⑤4階建て12棟 ⑥3DK ⑦57㎡ ⑧71戸(26.1%) ⑨15戸(5.5%) ⑩有り ⑪不明 ⑫無し ⑬管理人のみ直接雇用	管理規約	ー	○	ー	全	所	ー	ー	ー	ー	総会連絡 ー：規約に記述無し 所：所有者のみ 賃：賃借人にも有る
		実 態	ー	○	ー	全	ー	賃	賃	賃	賃	
F マンション	①堺市 ②旧日本住宅公団 ③1970年 ④410戸 ⑤15棟 ⑥3DK ⑦48.9㎡ ⑧73戸(17.8%) ⑨24戸(5.9%) ⑩有り ⑪約20% ⑫無し ⑬管理人のみ直接雇用	管理規約	ー	ー	ー	ー	所	ー	ー	代	ー	議決権 ー：規約に記述無し 所：所有者のみ 賃：賃借人にも有る 代：委任されれば賃借人にも有る
		実 態	ー	ー	ー	ー	ー	賃	所	賃	賃	
G マンション	①吹田市 ②大阪府住宅供給公社 ③1972年 ④181戸 ⑤13階建て1棟 ⑥3LDK ⑦72㎡ ⑧50戸(27.6%) ⑨6戸(3.3%) ⑩77台 ⑪約100戸 ⑫無し ⑬自力管理	管理規約	ー	○	賃	ー	所	利	賃	賃	部	役員資格 ー：規約に記述無し 所：所有者のみ 賃：賃借人もできる 部：賃借人は一部できる
		実 態	○	○	ー	ー	ー	賃	所	所	部	
H マンション	①大阪市淀川区 ②民間分譲会社 ③1977年 ④75戸 ⑤9階建て1棟 ⑥3LDK ⑦59.8㎡ ⑧4戸(5.3%) ⑨1戸(1.3%) ⑩14台 ⑪約50% ⑫無し ⑬自力管理	管理規約	ー	ー	賃	ー	準	賃	所	賃	部	
		実 態	ー	ー	賃	ー	ー	賃	賃	賃	部	
I マンション	①大阪市大淀区 ②大阪市住宅供給公社 ③1971年 ④868戸 ⑤8階建て4棟 ⑥4DK ⑦79.6㎡ ⑧約30~40% ⑨約10% ⑩有り ⑪約40% ⑫無し ⑬一部委託	管理規約	ー	○	ー	全	所	ー	所	ー	所	
		実 態	ー	○	賃	ー	ー	所	賃	所	所	
J マンション	①茨木市 ②民間分譲会社 ③1978年 ④817戸 ⑤9階建て8棟 ⑥3DK ⑦67㎡ ⑧72戸 ⑨有り ⑩有り ⑪不明 ⑫有り ⑬管理人のみ直接雇用	管理規約	ー	○	ー	全	賃	ー	ー	ー	ー	
		実 態	ー	○	ー	ー	ー	賃	賃	賃	所	
K マンション	①大阪市港区 ②大阪市住宅供給公社 ③1985年 ④102戸 ⑤15階建て1棟 ⑥4DK ⑦72㎡ ⑧2戸(2.0%) ⑨3戸(2.9%) ⑩40台 ⑪不明 ⑫無し ⑬一部委託	管理規約	○	○	賃	留	所	利	所	賃	部	
		実 態	○	○	賃	留	ー	利	所	代	所	

における「賃借人の管理参加形態」は、規約における「賃借人の管理参加形態」と違いがみられた(表3-4)。全体的に、賃貸化が進んできた場合、「実際の管理組合活動」では「規約」で決まっているよりも、賃借人を受入れて管理を進めていく傾向がみられた。

表3-4 賃借人の管理参加形態の「規約」と「実態」の関係

		賃借人の管理参加	
		規 約	実 態
全 面 賃 借 人 受 入 型		A	A
		B	B
		D	D
		E	E
		J	H
一 部 賃 借 人 受 入 型	I. 役 員 就 任 議 決 権 行 使 型	G	C
		H	F
		K	G
	II. 役 員 就 任 議 決 権 不 可 型		J
	III. 役 員 就 任 不 可 議 決 権 行 使 型		
賃 借 人 意 見 陳 述 型	I. 議 決 権 代 理 行 使 型	C	
	II. 議 決 権 不 可 型		
所 有 者 限 定 型		F	K
		I	I

A～Kは表3-3のマンション名を示す

3-5 まとめ

以上から、分譲共同住宅において、賃借人を受入れて管理を進めている理由は次のように考えられる。

1. 賃貸化が進むと、共同管理が困難になる。特に自力管理の場合は、管理組合の役員としてや、その他にも居住者が日常的に管理行為を担当することが多く、所有者の不在化が進むことから、同じ住み手である賃借人にも管理に参加してもらう必要性が高くなる。
2. 入居後、次第に賃貸化が進んできたマンションでは賃借人和其他の居住者との間の違和感が生じにくく、居住者間にコミュニティが育ちやすい。また、賃貸にしている住戸の所有者も元々は自分が居住していたので管理に対するある程度の理解があり、他の居住している区分所有者との管理意識に相違が少なく。そのために、賃借人が不在所有者に代って管理に参加しやすい。
3. 賃借人和其他の居住者の属性が比較的同質である場合は、居住者間のコミュニティが育ち、他の居住者にまじって管理に参加しやすい。

4. 公的供給主体のもの、特に関西圏のマンションに「賃借人受入型」が多いのは、大阪府や大阪市供給公社の原始規約に「住戸を賃貸にした場合は賃借人に一括して管理上の権利・義務が委任されたものとみなす」という条文があったことがあり、この影響があるものと考えられる。

今後、ファミリータイプの分譲共同住宅において、居住者・所有者の意向を反映し、日常的な管理運営をうまく実施していくために、賃借人をある程度受入れて管理を運営していくことが考えられる。そのために、具体的な管理参加方法として、賃借人の役員の資格や議決権の行使資格などをより詳細に検討していくことが必要である。

第4章 分譲共同住宅における賃借人の管理参加についての三者の意向

—居住所有者・賃借人・不在所有者の意向—

4-1 研究の目的と方法

①研究の目的

本章は分譲共同住宅(マンション)で賃借人の管理参加を進める上で、具体的にその参加の範囲や方法を考えていくことが必要であり、それらを考えていくために、居住所有者、賃借人、不在所有者の三者が「賃借人の管理参加」をどのように望んでいるのか、三者の意向を把握し、賃借人の管理参加の範囲と方法を考察していくものである。具体的には、立場の異なる三者(居住所有者・賃借人・不在所有者)が「賃借人の管理参加」に対してどのような意向をもっているのか、また、居住所有者・賃借人・不在所有者の三者がそれぞれの性格および管理組合の対応によって、「賃借人の管理参加」に対する意向がどのように異なっているかを明らかにしていく。

②研究の方法

調査対象マンションは前章で管理組合ヒヤリング調査を実施した11のマンションから選定した。その理由は賃貸化の状態(賃貸にされている住戸の数、その住戸番号)や管理組合活動における賃借人の取り扱いの実態を把握した上で、三者にアンケート調査を実施する必要があるからである。11のマンションのなかで管理組合の対応の違いをみるために、管理組合活動に賃借人を参加させているタイプと、賃借人をほとんど参加させていないタイプのマンションを一つずつ選定した。両者とも郊外に立地し、現在、全住戸のうち賃貸になっている住戸が1～2割あるマンションである。調査対象マンションの概要および賃貸化の状態は表4-1、表4-2である。各マンションの居住所有者・賃借人・不在所有者に対してアンケート調査を実施した。賃借人と居住所有者に対しては訪問によりアンケート票を配布、留置自記入後、訪問による回収を実施した。不在所有者にはアンケート票を郵

送で配布、回収を実施した。なお、不在所有者については、登記簿または管理組合や管理人からの情報で住所がわかる場合の全住戸を対象とした。調査の実施は1990年12月である。配票、回収状況は表4-3である。

4-2 賃借人の管理参加についての三者の意向

①賃借人の管理参加の範囲

マンションの管理に賃借人はどのような行為に参加することがよいと考えているか、三者の意向をみている。賃借人の管理参加の範囲を大きく次の三タイプに分類した。

第一のタイプ（親睦活動参加型）は、居住者間の親睦やコミュニケーションをよくしていき、共同生活をより発展させていくための行為で、具体的には防火訓練の実施や防犯のためのみまわり、行事の実施への参加など、親睦活動のみ参加する場合である。第二のタイプ（日常管理参加型）は、管理の方針決定過程には参加できないが、執行行為への参加、日常的な管理行為には居住所有者とともに参加する場合である。第三のタイプ（全面管理参加型）は全ての管理行為への参加、ただし建替えや増築等の不動産に大きく影響を及ぼす行為を除き、通常の全ての管理行為に賃借人が参加する場合である。

この三つのタイプのうち、どれを望むかを三者に聞いてみたところ図4-1のような結果になった。マンション別にみると、現状の管理参加方法が大きく影響し、現状の管理組合の運営で賃借人の参加が少ない、Jマンションでは全面管理参加型を支持する人が22.5%で、日常管理参加型を支持する人が44.2%となっている。一方、現状の管理組合活動で賃借人が全面的に参加している、Bマンションでは全面管理参加型を支持する人が41.0%で、日常管理参加型を支持する人が38.9%となっており、全体的に賃借人の参加を求める傾向が強くなっている。

三者別にみると、両マンションとも賃借人が三者のなかで「賃借人の管理参加」に最も消極的な意向になっている。次に賃借人および不在所有者の性格の違いが「賃借人の管理参加」意向についてどのように影響を及ぼしているかをみる。賃借人のなかでも、1. 家主が「親または子」である 2. 居住年数が長い 3. 自分で管理費や積立金を支払っている、場合は管理への関心が高くなり、参加意向が高くなっている。不在所有者のなかでも、貸している相手が「親または子」の場合は賃借人の参加に積極的で、単身者や高齢者に貸している場合や自分が再入居するつむりの場合は賃借人の参加には消極的な意向である。このように、「賃借人の管理参加」意向は、1. 現在の管理組合の対応の仕方、2. 居住所有者・賃借人・不在所有者という立場の違い、3. 三者のなかでもそれぞれの性格の違いによって異なっている。

②管理の方針決定への賃借人の参加

表4-1 調査対象マンションの概要

マンション名	供給主体	所在地	入居開始年	棟数(棟)	階数(階)	住戸数(戸)	エレベーターの有無	住棟の形式	管理形態
Jマンション	民間	茨木市	1977年	8	8~9	817	有	階段室型	管理人直接雇用
Bマンション	公社	堺市	1967年	23	4	576	無	階段室型	自力管理

表4-2 調査対象マンションの賃貸化の状態

マンション名	住戸数(戸)	管理組合による		登記簿による	
		借家 住戸数(戸)	借家率 (%)	借家 住戸数(戸)	借家率 (%)
Jマンション	817	68	8.3	84	10.3
Bマンション	576	27	5.0	100	17.4

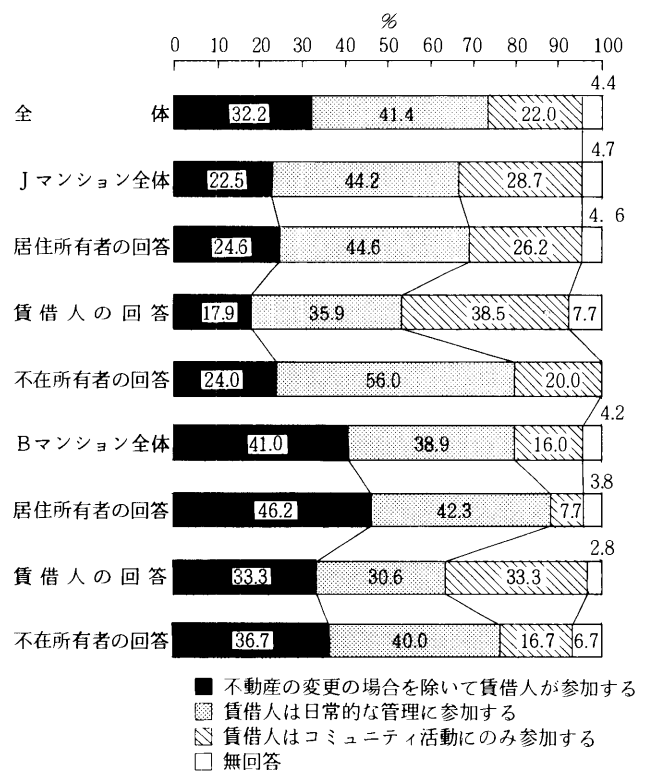


図4-1 「賃借人の管理参加」についての三者の意向

表4-3 配票・回収状況

マンション名	対象	配票数	有効配票数	有効回収数	回収率(%)	有効回収率(%)
Jマンション	居住所有者	67	67	65	97.0	97.0
	賃借人	41	41	39	95.1	95.1
	不在所有者	49	45	25	51.0	55.6
Bマンション	居住所有者	82	82	78	95.1	95.1
	賃借人	39	39	36	92.3	92.3
	不在所有者	85	45	30	35.3	66.7
計		363	319	273	75.2	85.6

回収率 = 有効回収数 ÷ 配票数

有効回収率 = 有効回収数 ÷ 有効配票数

管理の方針を決めていくには建替えなど大きく不動産に影響を与えることから、共同清掃の仕方など、いろいろな項目があり、それぞれの項目に応じて賃借人の管理参加方法を考えていく必要がある。そこで、次に管理の方針を決めていく上で、どのような管理項目に賃借人の意見を反映していくことがよいと考えているのか、三者の意向をみてる。

次の1～12の項目のそれぞれについて、次の「1. 区分所有者（不在所有者も含め）のみで決める」「2. 賃借人も参加し、決める」「3. 住んでいる所有者（居住所有者）のみで決める」のうち、どれが最も適当であるかを聞いた。

その結果、これらの項目は大きく三つに分類された（図4-2）。

項目イは約7割の人が賃借人が参加して決めることに賛成している項目で、生活とのつながりの強い項目である。具体的にはペットの飼育、自転車置き場の使い方、駐車場の使い方、共同清掃の日時、排水管の清掃日についてである。

項目ロは約半数の人が賃借人が参加した方がよいと考えている項目で、財産性と生活性との両方の性質を持つ項目である。具体的には、駐車場の増設、年間予算の決定、管理費の改定、管理規約の改正、小規模な補修の決定についてである。

項目ハは賃借人の参加が約3割以下である項目で、財産性とのつながりが強い項目である。具体的には大規模修繕の実施、建替えや増築についてである。

③執行過程への賃借人の参加

次に、執行過程への賃借人の参加についてみる。執行過程の行為のなかでも、日常生活とつながりの強い行為について、賃貸化住戸では、不在所有者と賃借人のどちらが参加した方がよいと思うかを聞いてみた。結果、両マンションの三者ともほとんどの人がこれらの行為には賃借人が参加することを望んでいるという結果になった（図4-3）。

④賃借人の役員資格

マンションにおける役員は、各マンションの運営上役割が大きいが、特に管理会社や管理人に管理業務を委託しないで、自力管理または管理人直接雇用の管理形態の場合に、その役割は大きい。

管理組合の役員は通常、理事と呼ばれる人が選出され、そのなかから、理事長・副理事長が選ばれる。賃貸化が進んだ場合の役員選出方法として、次の四つのタイプを設定してどれが最も適当であるかを聞いた（図4-4）。

「1. 賃借人も他の居住者と同じように役員をする」

「2. 賃借人は一部の役（理事長や副理事長）を除いて役員をする」

「3. 賃借人は役員をしないで、その住戸の所有者が役

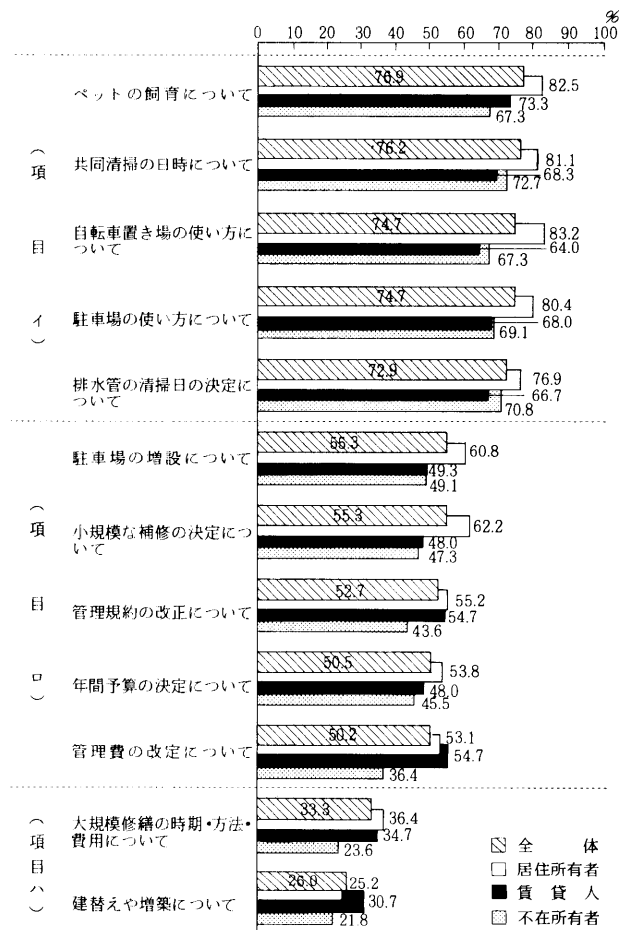


図4-2 「決定過程への賃借人の参加」についての三者の意向

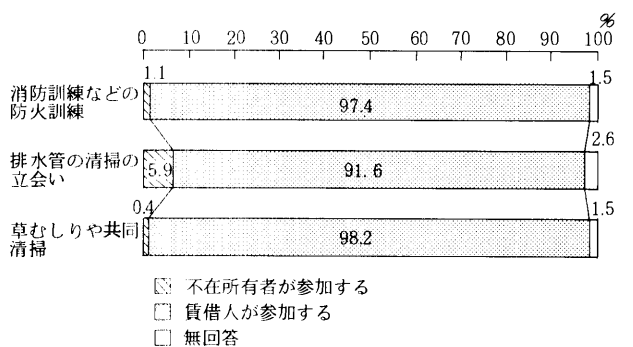


図4-3 「執行過程の行為への賃借人の参加」についての三者の意向

員をする」

「4. 賃借人や不在所有者は役員をしないで、住んでいる所有者で役員をする」

マンション別にみると、Jマンションでは現在、賃借人に役員をさせておらず、Bマンションでは役員をさせているという実状の違いが表われ、Jマンションでは「1.」の賃借人全面役員就任型を答えた人が31.0%、「2.」の賃借人一部役員就任型を答えた人が35.7%であるが、Bマンションでは「1.」の賃借人全面役員就任型を答えた人が54.9%、「2.」の賃借人一部役員就任型を

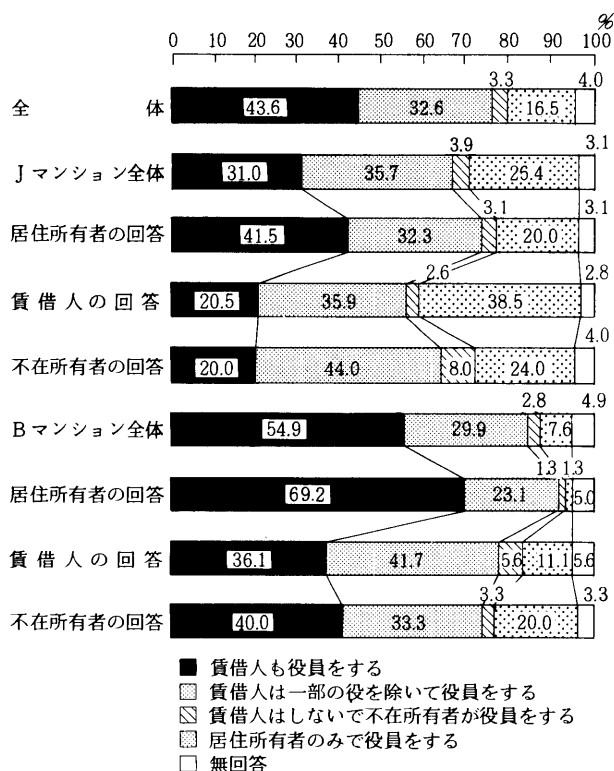


図4-4 「賃借人の役員就任」についての三者の意向

答えた人が29.9%となり、Bマンションの方が全体的に賃借人の役員就任に積極的である。三者別にみると、賃借人の役員就任に最も積極的であるのは、両マンションとも居住所有者である。

4-3 まとめ

賃借人の管理参加の方法を、全面管理参加型、日常管理参加型、親睦活動参加型の三タイプに分けてみると、親睦活動参加型が最も少なく、全体的にみて、賃借人が何等かの形で管理に参加することが必要であるという三者の意向は共通してみられた。具体的な賃借人の管理参加の方法として、決定過程への参加については三者の意向は項目による違いがみられた。項目は財産性の強い項目、生活性の強い項目、その中間的な項目の三つに大きく分けられた。中間的な項目には不在所有者は自分も決定にかかわろうとする意志がみられるが、賃借人の場合も性格によっては自分の意志を反映したいと考えている項目である。このように三者の立場によって多少意向が異なるが、全体的にはこの三つに大きく分けられ、財産性の強い項目は所有者が、生活性の強い項目は賃借人が参加して決めることを三者とも望んでいる。役員については賃借人も何等かの形で就任した方がよいという考え方が多くなっている。現在賃借人が役員就任していないJマンションでも居住所有者の7割の人が、賃借人の役員就任を望んでいる。

全体的にみると、居住所有者は賃借人にも同じように

管理に参加してほしいという意向が高い。それは賃借人が参加してくれないと、それだけ自分たちの管理上の負担が大きくなるからと考えられる。賃借人は自分の生活とのかかわりがあることに参加したり、意見を言うのはよいが、役員を引き受けるのは余り望んでいない。しかし、管理への関心が高まることでそれらへの意向が高くなっている。不在所有者は財産と直接かかわりがあること以外、管理に参加することを望んでいない。できれば管理は賃借人と居住所有者でうまくやってほしいと考えている。しかし、自分が再居住する場合は余り賃借人の参加を望んでいない。また、住戸を子供に貸している不在所有者の場合は賃借人に任せてしまいたいと考えてる傾向があり、このように不在所有者や賃借人の性格によっても賃借人の管理参加についての考え方が異なっている。

第5章 結び

5-1 賃借人参加の実態と参加理由

以上にみたように、共同住宅管理には住宅形式によって違いがあるが、様々な賃借人参加の形態がみられた。それらをまとめ、参加の理由を考察すると次のようになる。

賃貸共同住宅の場合

- ①賃貸住宅では、管理方針の決定過程の一部にも賃借人の直接参加がみられるほか、管理行為の執行過程を主として、直接、間接の参加がみられた。参加が幅広くみられる場合は専門的知識のいる設備の保守・点検等を除く管理行為にみられ、少ない場合はほとんどみられない。
- ②このような幅のある賃借人の管理参加を規定している要因は大きく分けて四つある。

一つは管理行為の性格である。公共性を維持する必要がある行為、収益性との関係が深い行為、不動産の変更にかかわる行為等は賃借人の参加がみられないが、生活とのつながりの強い行為、現地で、随時または緊急に対応する必要のある行為等は賃借人の参加が多くみられる。

二つめには建物の条件である。共用施設の量が多いと、それだけ、居住者間の利害や利用の調整が必要となり、さらに、住戸数が多いと現地処理行為が多くなる。そのため、賃借人の管理参加の必要性が高まる。

三つめには所有者（家主）の条件である。所有者の経営方針および所有者の属性として、管理目的（公共性・収益性等）や住んでいる場所、経営規模等によって、経営者自らが管理行為を担当できる能力が異なってくる。そのため、現地の管理体制も異なってきたり、管理業務を専門業者に委託することがなされるが、業務を居住者に任せる場合も出てくるのである。

四つめには居住者の条件である。執行過程の行為（行為の実施）については居住者全体の在宅性、定着性（居住年数等）、成長度（家族形態など）によって、その方法が異なっている。また、決定過程の行為については居住者間の横のつながりおよびその主体性により居住者の参加状況が異なっている。居住者の定着性や在宅性、成長度は、居住者の居住年数、家族構成、年齢層、共稼ぎの状態等によって規定されている。

③賃借人の管理参加の理由

所有者と居住者が異なる賃貸住宅において、居住者（賃借人）が管理に参加する理由は以下の通りである。所有者の立場からすると、借家経営をする場合、少しでも経済的に行うためには、管理にかかわる人手、お金、手間を省略しようとする。現地の管理体制もなるべく人手、お金をかけたくないため、現地の管理担当者数を減らし、居住者へ管理行為の執行を任せる。また、共用施設の運営などは、居住者の立場にたつて居住者全体の要求に答えた形で運営をしていかなければならないが、そのような要求を把握し、居住者全体の合意形成を得つつ進めていくことは手間がかかり、家主として神経も使う。居住者らに、任せられるものなら任せてしまう方がよいということになる。

一方、居住者の立場からみると、住宅は24時間継続して使い、かつ長期にわたって独占的に専用使用するものであるから、より快適な利用のために、生活管理をはじめ、いろいろな管理の側面にかかわりたくなる。所有者の管理体制が不備であると、どうしても居住者が行為の執行を補完して担当することになる。また、居住者は日常的にそこに住み、利用していることから、建物の状態、居住状態をよく把握しており、それらの状態を良くするため、簡単なことは自ら行いかつ家主に情報を提供することになる。また、居住者は住みごちを判断できる唯一の立場にあり、現状の建物の状態、管理の問題を十分に知っている。そのために、所有者ではわからない情報を提供することができる。このように所有者、居住者の両者の要求から賃借人の管理参加が生れる。

分譲共同住宅の場合

①分譲共同住宅における賃借人の管理参加の範囲は幅広く、最大にみると不動産の大きな変更（建替えなど）を除く全ての項目についてみられる。参加の形態はマンションにより様々であり、不在所有者に代って賃借人が全ての管理組合の運営に参加している「賃借人全面受入型」から、賃借人の管理組合運営への参加を一切認めない「所有者限定型」までである。

②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四つである。

一つは当初の供給主体が設定した原始規約における賃

借人の取り扱い方である。二つめは建物概要（マンションタイプ、供給主体、入居開始経過年数、立地点、住戸数）である。三つめは賃貸化の状態（賃貸化の経過、賃貸率）である。四つめは管理方法（主に管理形態）である。つまり、現状の賃借人の管理参加形態は当初に設定された賃借人の取り扱い方と、所有者組織（管理組合）の性格、現状の賃借人の量（賃貸率）と質（賃借人および不在所有者の性格）とのバランスのなかで決定されている。この場合の、所有者組織の性格とは、自力管理志向の強弱で、区分所有者および居住者全体に「管理会社に業務を委託しないで自分たちで管理を運営していきたい」という意向があるか否かである。賃借人の性格とは、家族形態、家主との関係、居住年数等である。不在所有者の性格とは、住戸の購入目的、賃借人との関係、再入居の意志等である。

③賃借人の管理参加の理由

分譲共同住宅では当初に供給主体によって設定された賃借人の管理参加方法で管理上問題がなければ、そのままの形態がとられるが、賃貸化の状態の変化により、従来の管理方法に矛盾が出た場合には、人材の確保と手間の省略、居住的側面の重視などの理由から、全体的には賃借人を受入れて管理運営される傾向がある。このように、分譲共同住宅の場合は、賃貸住宅と比べると、所有と居住の一体性が強いために両者の側面が分かちがたく結びついており、その結果居住者全体に管理参加意向があり、それが賃借人をも居住者として管理参加を促している。これは特にファミリータイプに顕著である。また、分譲共同住宅の賃借人は、一般的に賃貸住宅の居住者よりも、居住年数が長いこと、単身者や夫婦のみという家族形態は少なく、子供のいる家族が多いことなどから、居住者間のコミュニティが育ちやすくなっている。また、共用施設があること、共用部分が多いことから、共同利用を図るための管理行為が多く、同じ利用者として賃借人の管理参加の必要性が高くなっている。これらの諸点も参加を促す要因になっている。

5-2 管理要求の構造

以上のように、賃借人の管理参加とその理由をみると、それらの基本に所有者（家主）と居住者の管理に対する要求が存在し、それらが両者を取り巻く諸条件のなかで一定程度満たされ、さらにより満たされた形態を求めて力の働いている構造が存在しているのがわかる。

本研究が課題としている賃借人の管理参加のあり方といった、管理の方法を追求する場合、それはかかわる主体の要求の方向に沿い、管理要求を満たすものとして設定されればよい。管理にかかわる主体はいくつもあるが、本テーマの場合、それは所有者と居住者ととらえて良く、したがって所有者と居住者の管理要求を把握することが

求められるといえる。

ところで、所有者、居住者の管理要求とは何か。それは次の三つの面から構成されているといえる。第一は管理水準に対する要求であり、第二は管理行為への負担に対する要求であり、そして第三は管理を処理していく過程に対する要求である。

管理行為とは共同住宅の建物、設備など物的居住環境を一定水準に保ち、共同住宅での生活を快適に送るために近隣関係など非物的環境をも整えることとみるならば、居住施設としての共同住宅の居住性が維持され、整えられること、また、高価な商品としての交換価値が維持されることなど共同住宅の質水準を維持管理することに対する要求がまずある。これが第一の管理水準に対する要求である。この場合、所有者は交換価値維持の要求が強く、居住者は使用価値維持の要求が強いといえる。

さらに、そのような居住要求などと結びついた管理水準に対する要求とは別に、管理処理に対する要求、処理方法についての要求があり、そのなかでも管理処理に対する負担（管理行為を行うにあたっての費用や労力等の負担）程度についての要求が大きな部分を占めているが、これが第二の管理処理の負担（経済性）に対する要求である。それは管理費用や管理業務処理についての要求に具体的に表われるが、ある居住者層は管理費用が高くともよいから、業務の外部委託を進め、居住者の労力負担を少なくするという要求が強く、また、別の居住者層は、管理費用負担は少なくし、無駄な人件費を削って自分たちで処理できることは進めるという要求が強いといったふうに表われている。

また、管理処理に対する要求のなかで、上記の負担に対するもの以外に、その処理過程に対する様々な要求がある。物事の決定が合理的、民主的に行われるといったことや、共同生活上のトラブル処理にプライバシーが守られることとか、人権が守られるとか、役員の選出過程に自発性や主体性が尊重されることとか、そこには多様な要求があるが、それらをまとめて第三の管理処理過程に対する要求としてみることができる。

さて、上記三つの管理要求の構成面はお互いに関連性がある。例えば、管理水準を高めることは費用や労力などの負担を多くすることにつながりやすく、第一の要求と第二の要求が対立するとか、第三の処理過程の要求を満たすことが負担を増し、第二の要求と矛盾したりすることが起こる。

これらの管理要求は分譲共同住宅の管理にかかわる主体である居住区分所有者、不在区分所有者、賃借人の三者のなかでどのようになっているのであろうか、管理行為へのかかわりを中心に概略まとめてみると次のようになる。

まず居住区分所有者についてみる。居住区分所有者は

住み手であると同時に住宅の所有者であるから、第一に基本的に「所有」と「利用」の両面から管理水準を高めたいとする要求がある。第二の負担については、費用、労力とも少なくしたいとするが、第一の管理水準の要求、第三の処理過程要求との関連のなかで、負担を多くしても、第一、第三の要求を満たしたいとする場合と、第一、第三の要求が少々不満でも負担を少なくしたいとする場合がある。また、負担といっても費用負担を極力少なくしたいとする場合と労力負担を少なくしたいと望む場合がある。ここで、居住者の管理参加は労力負担にかかわることなので、その点をさらに考察してみると、居住者が負担を避けるということは、それをだれかが代って処理することであり、それは管理人であったり、管理会社や各種業者の雇い人であったりするわけであるが、これらの管理処理者が行為を行う場合、居住者の負担は少なくなるが、それによって第一と第三の要求が満たされないものになっては、居住者は困るのである。すなわち、管理水準要求をも満たし、処理過程要求をも満たす管理処理者を居住者は求めることになる。現場性の高い執行過程の行為の場合、特に生活管理にかかわる行為の場合、居住者の管理処理者に対する要求はきわめて細かく、配慮に富んだ内容を求めるものとなり、エスカレートして、本来管理行為でないような私的生活サービスをも求めるようになる場合もある。（マンションの管理人に宅配物を預からせるとか、子供への伝言を頼むといったことがしばしばみられる。）居住者は管理人などの管理処理者に「かゆいところに手が届く」ような処理を求めることになるが、このことは管理処理者を困惑させ、居住者と管理処理者の関係に障害を生み、両者にストレスをもたらすことがある。特に生活管理面の現場執行行為の多いファミリータイプの居住者の場合、自ら管理処理を行い、労力負担をそれほど忌避しない傾向がみられるのは、費用負担を少なくしたいという要求もあるが、身近な居住性を維持する行為を自ら処理することによって、他人に頼むより居住面の管理水準を高く維持し、かつ管理処理者との関係の悪化をいたずらに生み出たくないという要求もみられるのではないかといえるのである。また、居住者が管理処理者を理解するためにも、執行過程の一部に負担が大きくなりすぎない程度で行為参加を行うことは必要性があるといえるのである。

ついで、賃借人をみると、これは「利用」の面から管理水準への要求がある。負担は特に費用負担を少なく望む要求が強いが、しかし、居住性が高まり、第一の管理水準が高まるならば一定の労力負担を行ってもよいとするものもある。これらの点は上に述べた居住所有者と共通する。一方、極力負担を嫌う層もある。処理過程への要求は労力面などの負担がある場合、「利用者」として、その要求の反映が決定面にも望まれてくる。

不在所有者は、現場での労力負担を極力避けたいと考え、管理処理は居住者に依存しようとする。しかし、財産性の確保と向上という面からの管理水準への要求は少なくない。また、処理過程への所有者としてのかわりについても、不在ということで無視されることには強い不満が生れる。

5-3 参加の必要性和意義

①管理責任と参加の必要性

以上のように三者の管理要求のアウトラインをみることができるが、この管理要求のみで共同住宅管理の処理方法や管理参加の形態を決め得るものではない。もう一方で考えなければならないことは、三者の管理責任ということについてである。

共同住宅の管理は自らの管理要求を満たすとともに、他者に対しての管理責任を果たすものでなければならない。居住所有者、不在所有者に共通する「所有者」の管理責任とは、法的な建物の管理責任によく現れているように所有者は最終的な責任者と位置づけられており、規約をはじめ、管理方針の決定は所有者の集会で決定される。すなわち、管理行為の決定過程への参加は所有者の責任であり、義務とされている。以上は一般的に自明なこととされているが、さて一方居住所有者、賃借人に共通する「居住者」の管理責任ということはどうに考えられるのであろうか。本研究において賃借人の管理行為への参加実態を住宅諸タイプについて調査したが、それらの実態調査から、賃借人が居住者として管理の一部に責任を有している故に、参加を行っていると思なされるものが、主として生活管理や維持管理の側面で、管理の執行過程を中心にみられることが明らかになった。例を挙げると、防犯や防災のための行為や生活ルールとなっている「駐車の方」や「ごみの出し方」を守るといった生活管理の執行過程に典型的にみられるが、維持管理の面でも、「雨漏り箇所の連絡」などのような簡単な点検や保守処置、清掃（例えば階段や共用廊下を特別に汚したあとの清掃、片付けといったこと）などの執行過程への参加がみられる。これらは居住者としての管理責任の一端を表わしているのである。このように居住者としての賃借人の管理責任が生活管理を中心にその執行過程に存在することを考えると、その生活管理に関する決定過程での管理責任は賃借人にあるのかないのかという問題が生れる。それは不在所有者の管理責任の範囲と関連している。不在所有者は、所有者としての先に述べた管理責任とともに、家主としての賃借人に対する管理責任がある。それは、家賃を得るかわりに一定の居住水準をハード、ソフト面で提供できるように管理を行う責任であり、管理の決定過程は家主である不在所有者の責任といえよう。生活管理面についても決定過程は不在所有

者の責任範囲といえるのだが、その執行過程に賃借人の管理責任が存在することから、その責任を追行しやすくするために、決定過程にも賃借人の意向が十分に反映されるような工夫が必要になろう。場合によっては、賃借人に生活管理面の決定をも重要事項以外はゆだねることもあり得よう。

②賃借人の管理参加の意義

賃借人が管理に参加する意義は、所有者側からみると、短期的には管理の負担が軽減され、修繕や設備などの故障箇所の早期発見などの点検行為の能率向上などにみられる。また、居住者の意向を汲んだ改善などにより、居住性の向上を図ることができ、さらに、居住者が管理に参加することを通して建物に愛着を持ち、大切に使うことにより長期的にも経済的なメリットが生れる。分譲共同住宅においては、特に不在所有者の増加することによるデメリットをカバーすることがある程度可能になる。

さて、参加の意義を居住者側からみると、居住性の維持・向上が挙げられる。この場合の居住性とは経済性、利便性、快適性、安全性などであって、経済性の向上とは管理費用の節約による家賃や共益費の軽減である。利便性の向上とは、居住者の条件に見合い、利用者の意向を汲んだ共用施設の運営が得られることなどである。快適性の向上とは、住要求を反映した空間の質の向上、居住者のコミュニティの育成、共同生活の秩序の維持などである。安全性の向上とは自主的な防火・防犯活動により得られるものである。また、居住者は管理参加を通して管理への理解を増し、特に分譲共同住宅での賃借人は管理への無関心をなくして、居住所有者との協調性を生み出すことができる。そして居住者が自ら生活空間をつくり出す主体性の向上という点も参加過程から育ち得るものである。

5-4 賃借人参加の具体的方向

最後に分譲共同住宅における賃借人の管理参加の具体的な方向を考えてみる。

①まず、管理行為の分類が「所有」と「利用」という軸で行えるかどうかの検討を調査によって行ったが、その結果は、分譲共同住宅の管理行為は「利用」にかかわることが量的に多くを占め、日常的には管理は「所有」を軸とするよりは、「利用」を軸として、すなわち「利用者管理」を主体とする方が適切のようにさえ感じられる。しかし、質的な面もあり、単純に「利用」のみを重視するわけにはいかない。

さて、調査結果からは「所有」と「利用」という軸でみた場合、管理行為を三つのグループに分類できる。第一は「利用」にかかわる行為であり、第二は「利用」と「所有」の両方に関連のある行為であり、第三は「所有」にかかわりの強い行為である。その内容は代表的な行為

表5-1 「利用」と「所有」でみた管理行為の分類
(分譲共同住宅)

	決 定 過 程	執 行 過 程
①「利用」にかかわる行為	- 共同住宅の使い方の決定 - 生活ルール等の決定、改定 - 清掃などの日常的維持の決定	- 集会所等共用部分の使用と整理 - ルール違反の取り締まり - 防火訓練、防災・防犯まわり - 広報の発行 - 建物などの現状に影響を及ぼさない維持行為（共用部分の清掃、蛍光灯の取替え、散水、草刈り）
②「利用」と「所有」の両方に関連のある行為	- 建物や敷地の小規模変更 - 建物・施設・設備の日常補修の決定 - 費用に関する決定 - 規約を含め、「利用」「所有」両方にかかわる物事の決定	- 植栽、修繕の実施など原状に影響のある維持行為 - 集会開催、費用の支払い、規約の保管 - 大規模修繕や建替えなどの実施
③「所有」にかかわりの強い行為	- 建物・施設・設備等の大規模修繕の決定 - 建替えの決定 - 建物や敷地などの処分の決定	

を挙げると表5-1のようになるが、第一の行為は決定過程では使い方や共同生活のルールの決定など生活管理にかかわることと、日常的な維持管理についての決定などとなる。第二の行為は維持管理と運営にかかわる決定が含まれる。第三の行為は不動産の価値に大きく影響を与える決定行為であるが、これらの行為は「所有」にかかわりがきわめて強いのだが、「利用」は全くかわりがないかという、そうはいえず、例えば「建替え」の決定は「利用」そのものが大きく変えられる可能性があるものであって、そういう意味からは、「利用」は全てかわりがあるが、「所有」のかかわりの強さを尺度とすれば上記のような分類になるといえよう。執行過程は「利用」とのかかわりが強く、第一と第二の行為の分類に入る。

このような分類によって賃借人の参加を考えてみると、第一の行為は居住者の分担範囲、第三の行為は所有者の分担範囲、第二の行為は両者の分担範囲という分け方ができるから、賃借人は第一の行為、第二の行為が直接参加のできる範囲、第三の行為が間接参加のできる範囲という定め方ができる。調査によって居住所有者・賃借人・不在所有者の三者の「賃借人参加についての意向」を調べたが、三者の意向に少々違いがあるが、ほぼ上に述べたような参加範囲を支持する傾向にあった（図4-2）。

②分譲マンションでの賃借人の管理参加を具体的に構想する場合、そのマンションの諸条件によって参加形態を

考える必要がある。特にどのように管理形態をとっているか、管理の自力処理の多少、すなわち区分所有者の管理へのかかわりを多くしているか少なくしているかによって賃借人の参加の構想も変わってくる。

まず、自力処理の多いマンションの場合を考えてみる。マンションで賃借人が増えることによって管理などの問題が多く生れるのは、管理の自力処理を比較的進めているところ、区分所有者の管理へのかかわりを多くしているところである。このようなところでの賃借人の管理参加は、決定過程において、第一の行為と第二の行為の直接参加と第三の行為の間接参加を考える。所有者には管理責任があり、「利用」に関することといえども所有者が責任をもって賃借人に提供することが建前となるから、第一の行為の重要事項については不在区分所有者の合意を必要とすることにする。第二の行為では不在区分所有者の合意を得ることを前提とする。執行過程は直接参加範囲とする。

このような形態は賃貸住宅では公的賃貸住宅における居住者の管理参加形態に似てくる。居住サイドからの管理責任を重視する考え方ともいえる。このような形態が望まれるマンションは、賃借人も含めた居住者全体がほとんど家族居住者であること、不在区分所有者の管理要求が居住区分所有者と大きく異なること、賃借人と居住区分所有者間にコミュニケーションが育ち、自力管理志向が高いなどの条件をもっているところである。

③一方、区分所有者の自力処理のきわめて少ないマンションの場合を考えてみる。このようなところでは管理組合の集会はほとんど委任状で、参加が少なく、役員会もない場合やあっても形だけで、管理の執行過程へも区分所有者の参加がほとんどない状態であり、居住の仕方が民間賃貸住宅に似ている。このようなところでは居住区分所有者も管理行為を実質的に管理会社や管理人に任せ切っているから、不在所有者と居住所有者の差は実際には余りなく、賃借人の増加による問題も少ない。このようなところでは賃借人の居住者としての管理責任もほとんど家主に任せた形となり、その家主も第三者である管理処理者に任せている。このような場合、現地処理者の配置が適切になされていることが求められるし、このような管理形態になじむ、居住者の性格、共同住宅の形態であることが必要である。

<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
" 齊藤 広子 大阪市立大学大学院博士課程
院生