

集合住宅の維持管理のあり方 ——分譲マンションを中心に——

梶浦恒男（大阪市立大学教授）

1. はじめに

わが国に鉄筋コンクリート造の集合住宅が普及しだしてからのおおよその年数を数えてみると、40年弱といえようか。その建設から役割を終えて撤去される迄の管理という面から見ると、決して豊富な経験を積んだとはいえない。全体的な集合住宅の歴史からみると、1回目のライフサイクルを終えておらず、初体験を行いつつある段階といえる。

しかし、初めてとはいえ、40年近い経験、管理が複雑な持家型の分譲集合住宅においても20数年の経験を積んだことは、この住宅型の管理のあり方を考えていく上で、大変貴重なことだといえる。

この小論は、まずこれまでのRC造集合住宅の維持管理を、取り組みや進め方の面から振り返り、成功面と問題点を考えることから始めてみたい。次いで、集合住宅、特に分譲タイプでは維持管理を計画的・論理的に進めていかなければならないが、今後のあり方として、計画的な維持管理について考えてみる。そして、集合住宅の維持管理を望ましく進めるために欠かせない管理の全体的なあり方について、特に困難な点の多い分譲マンションについて、アメリカなど諸外国の経験からも学びつつ考察してみることにする。

マンションの管理には①建物等の物的な維持管理（メンテナンス）、②集合住宅の生活の上で生起する諸問題を、解消し、生活のコントロールを行う生活管理、③管理組織や費用面などを適切に処理する運営管理（マネジメント）の三つの面があるが、3番目の運営管理には、①、②の側面をも包含して、管理全般のかじ取りを行っていく内容もある。そういった意味から維持管理の望ましい展開のためには、運営管理が盤石なものであることが望まれる。本論では運営管理のあり方を考察するが、主として管理行為の処理をどのような主体で進めるかについて、居住者のかかわりなどを含めて考えることとする。

2. 維持管理の経験から

2-1 公的賃貸アパートの場合

40年弱にわたる集合住宅管理の経過を振り返ってみ

て、まず問題となるのは、初期の住宅公団の賃貸アパートにしても、公営のRCアパートにしても、30数年で寿命を終え、建替えられていく結果となっていることである。RC造の共同住宅は100年とはいわなくとも、70年か80年の耐用年数はあると考えられていたであろう。それが、その半分程度の年数で取り壊す結果となっていったことについては、その原因をよく検討してみる必要がある。資源やエネルギーの有効利用や地球環境問題への配慮といった点を考えるまでもなく、その耐用年数は短過ぎるといってよい。

短命の原因は、構造的、物理的に耐えられなくなったわけではなく、社会的あるいは機能的、経済的なところにある。公営や公団住宅の建替えは、公的事業主体側の戸数増を図りたいという経営上の方針によって進められている面もあるが、そういった経営方針が採られる基礎には住宅の陳腐化といわれる水準の相対的低下現象がある。この陳腐化の内容は大まかにいって、住戸規模の面と設備の面にあるといってよく、何よりも規模が小さいことが決定的だといえる。このように住宅の陳腐化が進んだ要因は、第一に、住戸ユニット面積が狭小で、住要求の変化に対応できなかったことにあるのだが、第二に指摘せねばならないのは、公的な家主側が行った維持管理の水準の問題である。住戸ストックを良質な住まいとして入居者に提供する努力が充分行われていたかという点である。

住戸面積の問題

まず第一点から考えてみる。

当時供給の中心となった2DKタイプは30m²から40m²で、この住戸面積では、夫婦と子供からなるファミリータイプでは、家財道具の増加、家族の集まり部屋要求などの住要求の発展に応えきれず、狭さは決定的なものとなっていった。これらの住戸面積は、その後提示されるようになった最低居住水準や都市の共同住宅を想定した都市居住型誘導居住水準における住戸専用面積に比べて、明らかに小さい・狭いものである。

さて問題は、このような30数年の間に見られた居住水準における面積の拡大は、今後も同じ程度に続くのだろうか、という点である。もし同様に進むとすれば、現在供給されている共同住宅も、同じように住戸規模の面が

ら住宅の陳腐化に出合い、寿命を終えることになりかねないからである。もっとも、ベースとなる住戸面積が、30～40m²の場合と、60～70m²の場合では、同様な陳腐化とはならないであろうし、将来、少人数家族の増加が予想されることから、活用されるストックになり得るのではないかと考えられるが、それにしても、似たような結果が大いに心配されるところである。

賃貸のRCアパートに続いて出てきた分譲アパートにあっても、当初の公的分譲は住戸面積が45～60m²程度で、現在これらが建替え論議の対象となっているが、それらの団地を見てみると、立木は大きくなってコモングリーンは良く手入れされ、車の駐車スペースの問題はあるが、住棟まわりの環境は落ち着いた成熟した状態のところが多い。ここで、住棟を取り壊す必要があるかと問うてみると、結局処理できない大きな問題は住戸面積の狭さである。建物全体の老朽化の問題、設備の老朽化と新しい水準に遅れている陳腐化の問題も確かにあるが、それらは何とかリフレッシュ・リフォーム技術を工夫して対応できるように思われる。しかし、空間の規模の問題は決定的であって、狭さを解消するために建替えたいという居住者に対して、“鉄筋の共同住宅を25、6年で建替えるのはもったいない、もっと使い込んで”といっても説得できそうにない。もっとも、居住者の方には例の“タダ”で建替えられる“等価交換方式”の計算がきちんとインプットされているということもあって短命を助長している。住戸規模が小さくて困っているところでも、二戸利用を考えると、共同で倉庫を建て、家財道具を日常の生活空間で減らして、スリムに住む方法を生み出すとかの対応の方法は考えられそうなのであるが、なかなかそのような流れになっていかない。

結局のところ、住戸面積の拡大要求は、もう少し続くのではなからうか。都市型誘導居住水準は4人家族で91m²の住戸専用面積を示している。一戸建てのその水準は123m²であり、新規建設の床面積は年々増加していつている。都市の共同住宅が永住の住まいとして機能していくとするならば、一般的ファミリータイプの平均として、120m²程度までは、住戸規模の拡大要求は続いていくのではなからうか。このような将来における住戸規模の拡大要求に応えきれ共同住宅の供給はどのように考えるべきか。これまでの共同住宅の経過から提起される大きな課題である。住宅の質において、面積というファクターはきわめて重要であるし、空間に余裕があるということは、住戸のリフォームや設備面での改善など住戸の質を向上しつつ進める積極的な維持管理にとって、大変有効な条件である。それは、平面的な面積の余裕ばかりでなく、立体的に考えた場合においても余裕が欲しい。いい換えれば共同住宅の階高の問題である。後述するように、今後の共同住宅のメンテナンスは、住宅の質向上を積極

的に進め、リフォーム・リフレッシュを大いに取り入れていくべきだと考えられるが、その場合、天井や床下など高さに余裕があると、水回りの改造、設備面の更新、あるいは高齢化に対応した段差の解消などに可能性がふくむこととなろう。階高を高くするなど住戸空間を体積の面で余裕を持たせることは、イニシャルコストにはねかえってくるので簡単なことではないであろうが、しかし共同住宅の寿命を短く終らせず、長期に健全に使っていくという点を考えるならば、決して不経済といえないであろう。

時代に応えなかった維持管理の問題

先に挙げた第二の点について考えてみる。

わが国のRC共同住宅の先発隊であった公的賃貸アパートの場合、その維持管理は充分なものであったといえないのではないか。例えば、その後に出てきた民間分譲マンションで管理を適切に進めているところの状態と比べると、管理の形態は複雑で困難点が多いにもかかわらず、分譲の方が、公的賃貸、特に公営アパートに比べて、管理の質は明らかに高い。その差は費用面の問題とばかりいえないように思われる。どのような点が問題かといえ、共同住宅の物的な管理を建設当初の水準の維持という狭い、保守的・消極的な考え方で捉え、住宅ストックをその時代時代の水準に見合った良質ストックとして提供し続けるという考え方が弱かったことである。

住宅に手入れや修繕などの維持管理が必要だという理解は一般的な常識とされているが、同時に住宅は大変長い使用期間を求められることから、常に当初の状態にプラスアルファを加え、改善を加えていくことが、特に生活変化の著しい現代においては必須ことであろう。すなわち、共同住宅における物的管理を維持管理と捉えずに「維持・改善管理」として捉える必要があったが、物的管理の考え方は「維持」の範囲で固く固まっていた感がある。住宅とは常にある程度の物的改善を必要とするものと考えた方がよいのではないか。

特に、公的賃貸住宅に求められる賃貸住宅のモデル性を考えれば、新規供給時のみがモデルではなく、入居者が入れ代わり、中古のフローとして登場する時にも時代のモデルとしての質を備えていてほしかったし、その中古住戸をリフレッシュ、リフォームする技術やシステムにおいてもモデルとなり得るものを生み出してほしかった。

リフレッシュやリフォームが一部屋増築や二戸一化としてなされた部分もあるが、これらが成功を収め、全体として、共同住宅が再生し、寿命を格段に延ばしたという印象にはない。一部屋増築などの経験を見ると、リフォームしにくい構法やハードに固まったプランの問題があるようだ。これらの点の新規建設へのフィードバックが、必ずしも機敏でないのも改善に対して保守的で

あった影響といえないだろうか。

公的賃貸共同住宅の物的管理において、維持的側面だけでなく、改善的側面が必要なことは管理を進めている現場では充分明らかになっていたことである。

例えば、大阪府営住宅の修繕及び環境整備など物的工事の調査をかつて行ったことがあるが、その時の結果をみると、約10年間の工事件数でみて47.5%が機能の向上を目ざした改善的なものであって、内容は防犯灯の設置や自転車置場設置など住棟外構部分と設備に関するものが多かった。もっとも、これを工事費用の比率でみると29.1%で改善に向けられる費用は少なかった。この府営住宅の修繕等にかけている費用は、分譲マンションが同期間に修繕等にかけていた費用の2/3強であって、計画修繕の費用も大幅に少なかった。この調査結果から、全体として府営住宅での物的管理への費用は少なめであり、また、改善の必要性は多く生まれていながら、限られた範囲でしか実施されていないという印象を受けた。集合住宅の物的管理を保守・修繕の保守的レベルから、積極的改善を入れ込んだものに発展させ、定着させる必要があろう。

2-2 分譲マンションの場合

さて次いで、公的アパートより約10年遅れて普及した分譲共同住宅について、その維持管理を振り返ってみる。

この区分所有という新しい所有形態の共同住宅が普及して間もなくの頃、その管理形態の複雑さから、無責任体制が管理に生まれ、早晩荒廃が進むだろうという“マンションスラム化論”^つか、従って時期を見て手放しておかないと厄介なものを掴まされることになるという“マンションババ抜き論”が見られた。この揶揄の入った戯評にはしかし真理が含まれていて、その後問題が表われてきた。「欠陥マンション」という言葉が生まれたように、当初は建物性能や取引の問題が多かったが、やがて管理の問題、修繕等の問題が意識され始めてきた。昭和54年（1979）3月に行政管理庁がマンション問題を取り上げ、建設省などに勧告を行った。この勧告は、性能や取引についての改善が中心となっており、維持管理や修繕についてはほとんど触れていないが、このあたりからマンション問題への行政的施策が法改正などを含んで進んでくる。しかし、維持管理への対策が進むのは80年代半ばになってからである。

今、20年余りの経過を振り返ってみて結論的にいえば、この間の官民の維持管理への取り組みは、一定の成果を上げてきているといえるだろう。ただし、経年数の多いマンションが増え、大規模修繕を含めた補修工事等が、費用も手間も大幅に増加し、正念場を迎えるところが多くなるから、対策のレベルを上げ、引き続き努力を怠らな

いようにしないと、これまでの成果が生かされないだろう。そしてもう1点指摘しておかねばならないのは、最初にも述べたように、我々は数十数百に区分所有された複雑な建物を、共同で管理するという初めての経験を、社会的に20余年進めてきて、今のところは何とか今後の努力を続ければ大半がスラム化するというような事態は避けられそうであるが、しかし、かなり計画的に進んだ維持管理を行っているマンションや、それに続くマンションが見られる反面、維持管理のシステムチックな取り組みが行われておらず、荒廃に向かい、あるいはその心配が現実のものとなりつつあるマンションが見受けられるのである。すなわち、マンションの維持管理の取り組みが大変格差のあるものになってきていることが指摘できる。

昨年（1992）11月末、NHK テレビで“直したいけど直せない老齡化マンションの憂鬱”というドキュメンタリー^(註1)が放映されたが、ここで取り上げられた100戸のWというマンションは、計画的な補修が行われず、あちこちで水漏れなどの事故が起り、改修計画が後手に回って費用徴収が難しく、建物の改修ができるかどうか危ぶまれている事例である。このような必要な補修の実施が困難で、建物の荒廃が心配されるマンションは、決してまれな存在とはいえない。総務庁行政監察局が1991年に実施した全国的なマンション管理組合の調査で、修繕積立金の計画的積立てが行われておらず、資金不足が著しいとか、積立金の増額の提案が集会で否決されたといったことから大規模修繕が実施できそうにないマンションの事例が、いくつか報告されている^(註2)。

札幌市の69戸のマンションでは、竣工後27年経過しているが、1年前から積立てを始めたため、約360万円の累計額にしかっていない。岐阜市の25戸のマンションでは竣工後8年で積立金残高が300万円程度であって、修繕実施が難しい。あるいは大阪市の40戸のマンションで、戸当月額900円の修繕積立金を、長期修繕計画作成によって必要額を算出し、8,500円（戸・月）への増額を提案したが、集会で否決された。

和歌山市の48戸のところでは、積立てを行っておらず、竣工後19年目で大規模修繕の実施を検討しているが、戸当月平均約100万円の徴収を行わねばならず、苦慮している。

これらの事例で、計画的修繕が困難にいたる原因と思われるものをみると、第一は大規模修繕のための積立金制度が見られないこと、そして第二は、その積立金の額が計画的裏付けを持たず、漫然としたもので、ほとんどの場合低額であること、そして第三に、修繕積立金の使い方が意図的・計画的でなく、通常管理費の代替のように日常修繕等に使われ、取り崩されていること、第四に、長期にわたる修繕の計画とそれによる費用負担の

プランが、区分所有者の条件に見合って受け入れられやすいものとなっていないという運営管理上の配慮の不足、といったことが指摘できる。さらにいえば、これらの不十分さを生み出さない基礎には、マンションの運営管理が一定のレベルを保ってしっかり行われているということが求められるのであって、NHK テレビのWマンションの例はその点についても教訓的である。

さて以上に見たように、分譲マンションの維持管理は、適切に進められているところと、困難をかかえ建物の荒廃に直面しそうなところ等々、優劣のまじる幅のある状況となってきている。当然のことながら、すぐれたところを増やし、不十分のところの改善を進めていくことになるのだが、問題のあるところの原因についての考察は後述するとして、全体としての維持管理の取組みはどのような水準にあるのかを以下に見ることにする。

維持管理の取組みの現状と問題点

現在分譲マンションの維持管理の仕方は、公的賃貸アパートで採られてきた、経常修繕と計画修繕を組み合わせで行うという方法を踏襲しており、日常修繕・大規模修繕という呼び方が一般的に使われている。これらの修繕に使う費用は、前者を管理費一般会計から支出し、後者の大規模修繕費は修繕積立金の別会計から支出するという方法が採られている。この修繕積立金制度は1960年代の分譲マンションの初期の頃は、それ程普及していなかったが、現在はほとんどのところで採用されている。

建設省は全国的な分譲マンションの調査を過去2回実施しているが、その結果によると、約9割のマンションでこの制度が採られており、最近のもの程入居時からの採用が多い。古いマンションでは入居当時からのものは半数以下であって、途中で採用してきている。この制度の普及には、「標準管理規約」などを使つてのマンション業者への行政指導が効果を上げたと思われるが、実際に大規模修繕を実施して、それを機会に積立金を始めた場合も多い。大規模修繕の経験は、建築後10年を超えたところでは2/3以上のところで見られる^(注3)。そしてこれらの費用に修繕積立金を充てているものが7割あり、居住者の意向として「大規模修繕のために必要な費用を積立ておくべきだ」とするものが、2回の調査の間に48.7%から71.1%に増加しており、この制度が活用され、住み手にも理解されてきていることが分かる^(注4)。

このように積立金制度は定着したといえるのだが、しかし、積立金制度が行われていれば計画的修繕が円滑に進められているとはとてもいえない。先にも見たように、その金額が場当りの低額に決められていたり、計画的修繕に使われていない場合が見られるからで、この積立金制度と結びついた計画的な修繕のシステムが必要となる。そのような事情から、積立金制度にプラスして、長期修繕計画の作成と建物診断の実施が行われるようにな

り、計画修繕の取組みが、積極的なマンションで前進してきている。

長期修繕計画の作成状況は、88年の建設省調査では65.5%であるが、総務庁の調査では48.7%であって差がある。この差の理由は分からないが、大よそ半数前後のマンションで修繕計画が作られていると見ていいであろう。しかし、この点についても計画の内容が問題であって、総務庁の調査では、長期修繕計画を作り、それに基づいて積立金を算出しているものは全体の1/4強であって、修繕計画を持っていても、その半分近くは積立金算出と結びついていないという状況である。

このような現状から、行政監察局は建設省に対して「『長期修繕計画の作成』を管理組合の業務の一つとして標準管理規約に位置づけることを検討すること。また、長期修繕計画に基づく特別修繕積立金の積算根拠及び劣化診断の実施を含めた総合的な長期修繕計画のモデルを示すこと」などの勧告を行っている^(注5)。

この勧告が示しているように、現在、分譲マンションの維持管理の問題の第一は、大規模修繕への取組みのシステムが、積立金制度が普及しながら徹底したものになっておらず、荒廃化の心配を残していることである。特に今後、竣工後年数が20年を超えるものが増えてくるからして、その計画修繕の取組みのレベルを上げることと、システムを広く普及させることが必要である。その方法等については次節で述べる。

日常修繕の問題

第二の問題は日常修繕に関することである。計画的に行う大規模修繕については、かなり論議がなされているが、日常修繕については論議も少なく、行政的指導も弱い。比較的年数を経たマンションでは日常修繕の必要ところが増えていくのだが、それに対応する費用の準備の弱いところが割合多い。一般的に日常修繕は、さまざまな日常的な故障に対して、即刻対応を必要とする修繕と定義され、一般管理費会計から支出される。多くの管理組合ではこの日常修繕の予算は、前年度の実績から予算額を決めたりしているが、管理費分担金はどうしても値上げが難しく、組合収入は増えない。ところが年数がたつと修繕箇所は増えていく。その結果、日常修繕が最小限のものにされて先送りされたり、あるいは、計画修繕のための修繕積立金を使ったりすることになっている。

マンションの管理組合会計のなかで、共用部分の水・光熱費や委託管理費などの支出は年度差が少なく、予算とあまり差がない範囲で処理される。ところが、保全改良費、そのなかでも点検・保守の費用は定常的な支出になるが、修繕の費用は非定常的で年度差が大きい。そういったことから保全改良費、特に突発的な故障への対応となる日常修繕の費用は、予算枠が少なかったりして、

どうしても支出をさしひかれられ、きりつめられる傾向にある。本来こういった非定常的支出の必要性に対しては、予算のなかに予備費を挙げ、それによって対応をすべきなのだが、収入面に余裕がなくなってくると、予備費はおさえられてくる。日常修繕のための費用は管理主体が管理運営の上で重視し、意識的に確保しておかないと、経年数の多いところでは不足ぎみになるのである。

先に述べた事例でも見られたように、一般会計での日常修繕費用が不足すると、積立金が流用され、そのために予防的な大規模修繕の実施がピンチになることがある。このように大規模修繕と日常修繕は関連が強い。そ

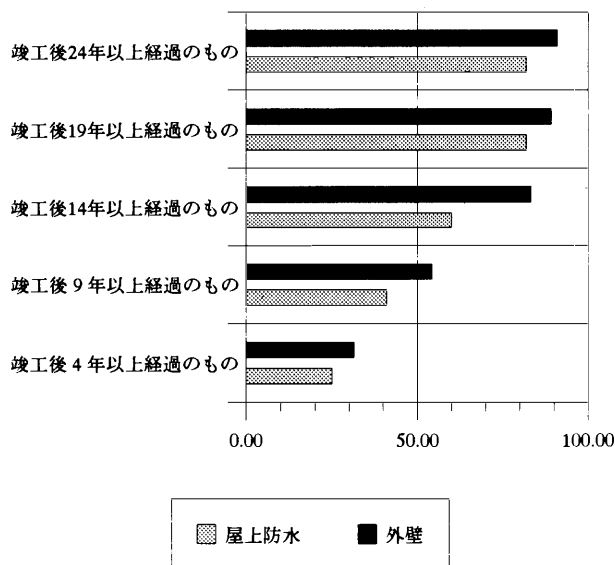


図1 大規模修繕の実施比率

(出典：建設省住宅局民間住宅課監修「昭和62年度マンション総合調査結果報告書」)

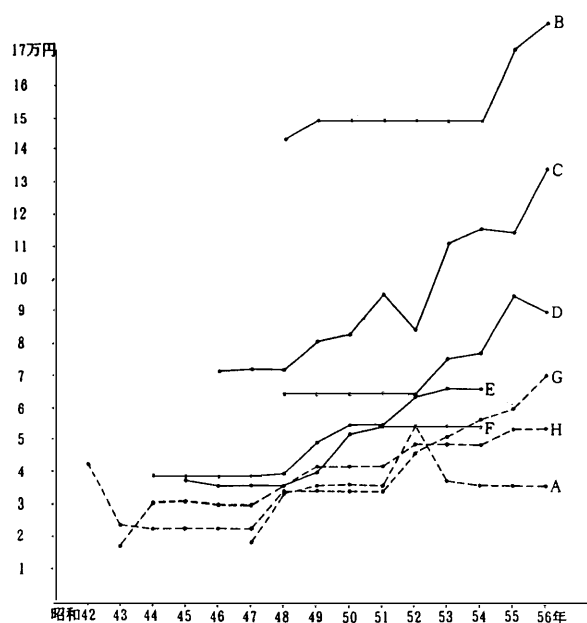


図2 マンション別経年別管理費分担金(戸当り年額、実額)

—— 高層・民間・委託型 - - - - - その他

(出典：新住宅普及会住宅建築研究所「中高層共同住宅の管理費用の研究(1)(2)」)

れは費用の面だけでなく、修繕の内容においても見られる。例えば、小規模な一斉修繕は積立金を使う「大規模修繕工事」のなかに含んで行われたり、一般会計の「日常修繕」のなかに含んで行われたりして、必ずしも規定が一定しているわけではない。そのようなことから、維持管理の計画的実施というのは、大規模修繕のみでなく、日常修繕も含めて、保全改良行為全般について検討していくことが望まれる。特に日常修繕が適切に行われるような費用面の確保について、管理費収支の適切なあり方を考えることが望まれてくる。

図2と図3は、竣工後9年からそれ以上の経過を持つ八つのマンションの、管理費の実額とそれを消費者物価指数を使って換算した額の経年状況を見たものだが、管理費の値上げを行っていないながら、全体として換算額は右がりのグラフとなっていて、インフレーションに追いついていない。インフレへの対応と、日常修繕の経年的増加に対応する収入増の方法を考えるとともに、支出の合理的・効率的方法を考えるということが課題となっている。日常修繕の問題点に関連して、管理費用分析で明らかになった修繕費用への管理形態の影響について触れておきたい。それは次のようなことである。

分譲マンションの管理費用の分析を単年度について35マンション、9～15年の経歴を持つものの長期間について8マンション行ったことがあるが^(注6)、その結果、単年度分析でも経年分析でも見られたことだったが、高級マンションなどで採られている管理会社への全面委託型の管理形態の場合、管理組合運営への居住者のかかわりの多い自主型に比べて、修繕費の支出が少なく、経年分析ではそれが資金蓄積の少なさに影響されていることが分

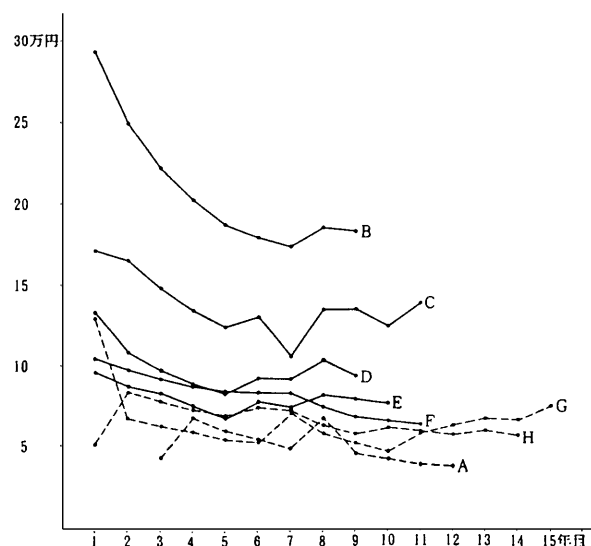


図3 同 (換算額)

かった^(注7)。経年分析は例数が少なく、また、この調査時点では長くて15年程の経過しか捉えられず、十分なデータといえないうらみがあるが、考えさせられる内容であった。そのような傾向が生まれるのは、建物関係の日常清掃などに相対的に多くの費用が割かれることと、もう一つは修繕への準備として管理費や積立金の分担額を上げていくことが、全面委託の場合、費用も含めて運営面を区分所有者が自主的に考える傾向のある自主型、自力型に比べて難しいといえる点があるようだった。管理形態別の保全改良費は戸当り金額や比率でみて全面委託型が高いのだが、保全改良費の内訳をみると建物内共用部分の清掃費に多くがかけられていることが分かり、修繕の費用は低くなっているということである^(注8)。

柔軟な改造への対応

さて、次に分譲マンションの維持管理上の第三の問題点として、改善のことを挙げておきたい。

最近、分譲マンションの建替えがよく論じられている。それは先にも述べたように早過ぎる建替え志向だといえるのだが、しかし住戸規模の狭小さと一部で見られる等価交換の魔力が、建替え論議を引っばっていつている。

ところでこの早過ぎる建替え志向が生まれるもう一つの要因に、居住者の要求を満たすマンションの修繕や改善、マンションの居住空間全体のリフレッシュやリフォームが充分行われていないことがあるのではなかろうか。先に公的賃貸アパートの維持管理を振り返った折にも指摘したように、長い使用年数を持つ住宅では、時代や家族生活の変化に対応した住空間の改善が本来的に必要であり、昨今の社会変化の著しさはその必要性をより増加させているように思われる。もっとマンションでの住空間の改善が、居住者の要求に沿って進むように態勢をととのえる必要があろう。先の管理費調査の折に、経年数の多いマンションの修繕・改善歴調査を行って改善行為の全体工事に占める割合を（管理組合の扱う部分について）見てみたところ、費用でみて9%弱で、多くなかった。ところで最近、長い経年数を有し修繕・改善に計画的に取り組んでいるマンション（専門機関に建物診断調査の依頼や精度の高い長期修繕計画の作成、修繕工事時の監理の依頼などを行っているところ）の20ケースを調査したところ、改善の費用が平均して17%弱みられた。その内改善が30%から40%強と多くの部分を占めているところが1/4見られた。改善の内容は自転車置場や駐車場の増設、TVアンテナの新設、共用庭の充実などが多いが、それ以外にも玄関ロビーや階段、集会所といった共用部分、共用施設、それに設備面に多様な改善が見られた。一般的にいつて、管理組合が、修繕ならいざしらず改善工事を行うのは、費用面や区分所有者の合意形成の面で抵抗が多く難しい。しかし、修繕等の工事費の3～4割をまかけているところがあるということは、必要

性の高い場合があることを物語っている。

マンションの改善は、一つは組合で取組む共用部分のそれであるが、もう一つは各住戸の専有部分で行われるものがある。この部分の改善に対して、各区分所有者は時によって大変積極的になるのだが、管理組合側はそれらにどうしても保守的に対応しがちである。それは専有部分の改善が共用部分に手をつけることになったり、バルコニーなどの専用使用部分の無許可改造を促したりすることがあるからだが、しかし、共用部分への影響を画一的、硬直的に捉えて、住戸改造の積極性を押し殺してしまうのは避けたい。

専有部分と共用部分を有する区分所有建物になじみがないことから、一部に住戸部分の無許可な改造や違法な改造が行われ、それらが建物の混乱した状況を生みだしかねないため、共用部分の改変を禁止するなど厳しいルールを普及させ、居住者への理解を図ってきた。この第一段階は広く浸透してきている。このことは正道であって決して後退させてはならないが、そういうルールの浸透の上に立って、建物の物的混乱や利用上の混乱を生まず、区分所有者の合意の上に、より良いマンション居住空間を生み出していく共用部分の改変というものを活発にしたいものである。各住戸の改造や改装に当たっても、柔軟な理解が第一段階を踏まえてなされるとよい。ただし、この第二段階ともいえる柔軟な対応は、かなりレベルの高い管理運営力を求められるから、慎重さが必要であろう。特に住戸利用上の変更には厳しい判断を求めた方がよい。

3. 計画的修繕を進めるために

以上、これまでの集合住宅の維持管理を振り返ってきたが、それらをステップとして、今後の方向を考えてみる。

3-1 計画性、専門性の強化

マンション等のメンテナンスを考えた場合、①専門性を有していること、②戸数が多く、建物規模が大きいこと、③共用部分を有していること、④居住者等の合意形成を図る難しさがあること、などの特徴を持っていることから、第一に、一戸建てなどに比べて計画性と高い専門性が求められる。この点はこれまでも修繕積立金や修繕計画の作成が見られたように、計画性を備えてきたことで理解できよう。そして、この計画的メンテナンスを進めるためには、第二点として、住戸所有者のみでなく、外部からの援助が格別に必要になる。このような点を考えると、今後の集合住宅の維持管理にとって重要なことは、その計画的、組織的取組みを大いに広め、深めるような社会的風潮を生み出していくことだといえる。官・民、両サイドにそれは求められる。これまでの住宅

行政施策はフロー中心で、もっとストック対策に力を入れるべきだという指摘が見られるが、それは適切な意見である。地方自治体がその行政区域内のすべての集合住宅の状態に目を向け、必要な対応を行っていくということが、良好な住環境を市民に提供するために欠かせないような事態になってきている。持家であるということで、分譲マンションのことは家主たちに任せるというのではなく、その社会的影響の大きいこと、公共的性格を有していることなどを考えて、マンション等の維持管理への行政施策を重視していく必要がある。

さて、維持管理の計画性・専門性をどのような点でレベルアップしていくべきだろうか。それは概略次のような点が考えられる。

第一は、長期修繕計画の質を上げることで、内容は個別のマンションの状態に即したものにし、積立金の金額算出の根拠となるだけでなく、計画性修繕箇所と修繕時期、その工事数量などを示して修繕工事の実施時に参考になるようにすることである。十数年経過したマンションの修繕歴を比較してみると、工事の種類が実に多く、大規模なものに限定しても、半数以上のマンションに共通している工事は全工事の2割弱で、マンションの個性が強いことが分かる。典型的マンションを取り上げて作成したモデル的長期修繕計画が見られるが、このモデル修繕計画に挙げられていない工事が実際には多くなされている。モデル的な修繕計画に近いものを使っているマンションが多いが、それらは修繕積立金の裏付けとしては一定の役割をはたすけれども、それによって各マンションが、どの部分にどんな修繕がいつ頃必要かを知り、修繕実施を予測するのは難しい。それぞれのマンションの実態に合った修繕計画の作成が求められる。この建物の実状に即した修繕計画は、マンションの建設時に作られるのが望ましいのではないか。マンションはその構造や設備がより複雑で専門的であるにもかかわらず、竣工図などの図書が住戸所有者に手渡されていないことが多い。この習慣は適切な維持管理のために早急に改められる必要があるが、それとともに分譲時にマンションのメンテナンスプランが購入者に渡されるべきだ。そのプランは各住戸用と管理組合用が考えられるが、長期修繕計画はその管理組合用のプランに含まれることになる。その長期修繕計画は通り一遍のものではなく、精度の-highいことが求められ、少なくとも計画的に行われるべき修繕箇所が実態に即して、小規模なものを含めて示されることが必要だ。

第二は、建物や設備の点検と日常修繕が適宜行われる態勢が取られることである。マンションの修繕は後手に回ることが多いが、それは定期的に点検が行われず、故障の発見が遅れることや、費用面などの準備が充分でないことなどが影響している。専門家に建物や設備の定期

的点検等を依頼するマンションドクター制度を取っているマンションがあるが、定期的な点検制度の普及が要る。

第三に、住戸の個別的な改造等を全体的立場からチェックし、各戸が行う専有部分の管理のウィークポイントとなっている給排水管や水回りのメンテナンスなどを指導していく体制をつくっていくことである。先に各戸の改善を積極的に捉えた方が良く述べたが、それは専門性を持って一定の基準で判断するシステムが確立されていることである。また、専有部分のメンテナンスは共用部分に影響を及ぼすから、そのような部分については管理組合として共同で行う条件がととのえば、取り込んでいくことが必要になる。このような専有部分と共用部分に関連する修繕が適切になされるような計画が作られるべきだ。

第四に、専門家のかかわりを広げていくことである。修繕の計画的実施には、①長期の修繕計画の作成、②定期的点検、診断、③点検、診断結果に基づく修繕実行の判定、④修繕実施プランの作成、⑤工事実施、⑥長期修繕計画の修正、といった過程が考えられるが、これらの各過程で専門性を高めるべく、専門家のかかわりを強める部分を考えてみると、長期計画の作成と修正、点検診断、判定・実施プランの作成など各過程で必要性が認められる。工事実施の段階はどうかといえば、ここでは工事施工業者が行っているから今さら専門家のかかわりを考える必要はないという見方があるかもしれないが、そうではなく、この過程では、工事仕様書の作成・業者選択・工事監理という面で専門家の援助が必要である。

専門家のかかわりの強化という点で考えておかねばならないことは、その行き過ぎをどうチェックするかということである。マンション管理組合の一部で過剰修繕という言葉が使われている。現実にはそのようなことがあるか否か明らかでないけれども、そういった心配が生まれそうな気配はある。その原因の一つとして補修業者の売込みが考えられるが、総じて、素人集団である管理組合が専門家によってコントロールされるのをどう防ぐかという問題である。防止策として考えられるのは、専門家同士によるチェックシステムであり、もう一つは、その専門家の社会的役割が、広く、厳しく監視される専門家集団の組織化であろう。

3-2 行政的指導の方向——カリフォルニアの場合を参考に——

マンションの維持管理のレベルアップのために、行政的な指導が有効である。その方向を考えるために、アメリカでこの種の行政が進んでいるカリフォルニア州の場合を紹介してみたい。

この州では日本の分譲マンションに当るコンドミニウムを含めて、コモンスペースを有する住宅の法整備が行

われてきたが、その管理に関する規定は1976年の法改正で行われ、さらに1989年の法でさらに詳細な内容になっていった。州の行政は法やマニュアル、ガイドラインの作成などを通じて管理組合運営の全般的な指導を行っているが、そのなかで、維持管理に関する主なものを挙げると次のようになる。

第一は、法によって修繕計画の作成と修繕積立金の算定を義務づけていることだ。修繕計画は専門家を含めた分析員グループで作ることになっている。分析員グループは外部の機関に依頼してもいいし、組合内部でつくったものでもよい。ただし、専門家を含むことが必要である。州の不動産局では修繕計画作成のためのガイドライン書を作り、組合が法律で定められた計画を作りやすいようにしている。ガイドライン書は修繕計画の重要性、財政計画のなかでの修繕予備金の位置づけ方、修繕計画の決議の方法、資金計画の方法、費用の見積りの仕方、計画修繕実施上で起る問題について等が詳しく書かれている。

州が修繕計画の作成と積立金の算定を法で定めたのは、年数を経たコンドミニアムで修繕の積立金が不足していたり、修繕積立金を一般管理費用として使ったりして、修繕時に資金が足りない事例が見られたからである。

第二は、管理組合財政の運営について、州法は細かい規定を設けているが、そのなかに修繕費用に関するものを含め、費用の裏付けを確実なものにしようとしていることである。

管理組合の予算書と財務報告書は一定の期日内に組合員に配付されることが定められているが、その予算書のなかには、収入・支出や組合が有する現金残高の証明を記するとともに、①組合が管理する共用部分の主要部分についての寿命、②その部分を修理したり、取替えたりする費用の現在価格での見積り額、③将来の修繕等の費用の確保の方法、④将来の修繕費用の算出方法と積立金の計算方法、が明記されねばならない。実に厳密に修繕の計画とその費用算出を指導しているわけである。なお、財政報告書は、年間収入が75,000ドル以上ある組合では、州会計士委員会が免許を与えた会計士によって作成されることが規定されている。

以上のように予算書の作成が細かく規定されていることから、州不動産局は予算書作成のマニュアルを作成して組合を指導している。そのマニュアルの作成は、不動産局の担当スタッフによって行われたが、管理組合・管理会社・電気や水道の関連会社・設備等の製造業者・サービス会社などの調査によって、メンテナンス費用、修繕、取替えの費用と周期などの数字を示し、コメントを述べている。管理業務を管理会社に委託する際の費用についても基準額を示している。(表1参照)

第三は、専有部分の改善・改造の基準を定めているこ

とであって、改造等を行う場合、その計画書と設計詳細書を組合に提出し、許可を受けるが、一定の条件を満たしておれば、正当な理由がない場合、組合は不許可にできない。

以上に見た維持管理への行政の指導は、コンドミニアムなどの管理が始まってからの管理組合に対するものであるだけに、徹底させるのが大変である。もう一つの行政施策の流れは、開発当初のディベロッパーに対する指導行政であって、これはこれで細かく行われていて、問題解決のために効果を上げている。わが国のマンション行政を見た場合でも、この開発時の指導は徹底させやすいが、一旦入居が始まり、管理が始まってからの行政指導は難しい。その難しいところに施策を浸透させることが今後大切なことになるだろう。やはり、行政として各管理組合を把握することが必要になってくるのではなかろうか。カリフォルニア州でも、管理が始まってから指導指針を徹底させる場合に苦労している。例えば転売時に必要の事項が住戸所有者に申し送られなかったり、基礎的書類が渡されないといったことがあって、行政の手が届きにくくなる。この点の解決策として、中古業者の登録制度とその業者への行政指導といったことが考えられているようである。

わが国のマンション管理への行政施策を考えた場合、分譲業者や管理会社を通じての対応が、やはり重点となっている。その結果、管理会社への委託が全面的でない戸数の少ないマンションへの指導が弱くなり、そのようなところにメンテナンス上の問題なども多く生まれているようだ。今後の方向として、地方自治体が行政区域内のマンション管理組合を把握して、修繕計画や建物定期診断、積立金や修繕費等の組合財政に対して、指導を行っていくことが必要になるだろう。現在、大阪府下を例にとってみると、3,200から3,700程のマンションの管理組合があると見られる。この内、4割強の1,500程が大阪市内で、あとは堺・豊中・吹田・高槻などの衛星都市に数百ずつの組合があるということだから、これらの市が各管理組合を把握することはそれ程難しいことではないだろう。府下には、建築確認行政を行っている特定行政庁が上記の大阪市・堺市などを含めて12市あるが、これらの市が取組めば、ほとんどのマンションをカバーすることになる。建築基準法12条による定期調査報告の徹底に当たって、地方自治体が外郭団体などを通じてマンションの管理組合を把握しているところがあるが、この制度を活用することも考えられてよい。

4. 運営管理システムのあり方

マンションの維持管理の現状は、進んだ状態で行っているところと、問題をかかえ計画的にできていないところがあり、優劣のまじる状況になっていると先に述べた。

表1 カリフォルニア州の管理組合運営の費用項目とその標準額

1. 固定費用
(税金・保険料等)

- ・不動産税
- ・法人税
- ・保険料
- ・免許・調査費
- ・所得税

2. 共用部分運転・保全費用

- ・電気
- ・ガス
- ・水道
- ・下水道, 浄化水槽
- ・テレビアンテナ
- ・清掃
- ・造園、植栽
- ・ごみ処理
- ・エレベーター
- ・道路, パーキングスペース
- ・空調設備
- ・プール
- ・テニスコート
- ・安全対策
- ・雑補修費

3. 修繕準備費用
(修繕積立金) ¹⁾

- ・塗装
- ・屋根
- ・ウォーターヒーター
(湯沸, ソーラーシステム)
- ・電気設備
- ・床
- ・エレベーター
- ・道路 (街路と車道)
- ・暖房, 空調関係
- ・プール、温泉
- ・テニスコート
- ・備品、設備
- ・壁、フェンス
- ・その他

4. 組合運営費用

- ・管理運営費
(委託管理費等) ²⁾
- ・法定対策費
- ・会計業務処理費
- ・雑費

5. 予備費

1) 修繕準備費用の項目とその見積り金額

塗装	総費用 (平均)	0.63ドル/㎡又は0.09ドル/㎡・年
屋根	組立式屋根(paper/rock roof)	0.16ドル/㎡・年 12年周期
	混合屋根(Composition shingles)	0.08ドル/㎡・年 17年周期
	木製屋根(Wood shake)	0.12ドル/㎡・年 23年周期
	木製屋根(Wood shingles)	0.14ドル/㎡・年 18年周期
	繊維ガラス製屋根(Fiberglass singles)	0.09ドル/㎡・年 20年周期
湯沸	40ガロン容量	60ドル/㎡・年 5-7年周期
	70~80ガロン容量	110ドル/年 5-7年周期
	100 ガロン容量	200ドル/年 5-7年周期
ソーラーシステム	ボイラー	250ドル/年 15年周期
	コレクター	ソーラーシステム全体で 20年周期
	タンク	取替費 取付総費用の 6.5%/年 15年周期
電気設備	ポンプ	維持費 取付総費用の 0.5%/年 10年周期
	鉛管類	20年周期
	外部備品	6ドル/年一個当たり
床	街灯	75ドル/年一個当たり
	カーペット	0.33ドル/㎡・年 7年周期
	タイル 0.16	0.16ドル/㎡・年 12年周期
エレベーター	リノリウム	0.22ドル/㎡・年 12年周期
	硬質材	0.17ドル/㎡・年 12年周期
	維持費	水力式 800ドル/年
街路と車道	電気式=フルサービスなので	修繕積立金不要
	アスファルト舗装	0.08ドル/㎡・年 5年周期
	オイル・チップ舗装	0.08ドル/㎡・年 3-4年周期
暖房と空腸	コンクリート舗装	修繕積立金不要
	強制暖房炉	100ドル/年 15年周期
	空調付強制暖房炉	200ドル/年 15年周期
	ヒートポンプ	150ドル/年
	壁取付式空調装置	85ドル/年 9年周期
	床置又は壁取付式暖房	50ドル/年 13年周期
プール、温泉 テニスコート	セントラルヒーティング、空調設備は費用を耐用年数の15年で割った金額	
	年間のプール、温泉にかかる費用の5%	
	ネットの交換費	50ドル/年 3年周期
	風除けの交換費	300ドル/年 5年周期
	アスファルト塗装の塗替	350ドル/年 4-7年周期
	コンクリート塗装の塗替	500ドル/年 5年周期
備品と設備	照明器具	100ドル/年
	備品	費用を耐用年数の5年で割った金額
壁とフェンス	設備	費用を耐用年数の14年で割った金額
	コンクリートブロック製 (修繕)	0.10ドル/㎡・年
	木製 (修繕、取替)	0.50ドル/㎡・年 15年周期
	木製 (塗装、着色)	0.15ドル/㎡・年
	錬鉄製 (塗装)	0.30ドル/㎡・年
	汚水ポンプ	60~85ドル/年
その他	下水ポンプ	200ドル/年
	ガレージ換気システム	120ドル/年
	白蟻駆除	0.01ドル/㎡ (12年ごと)
	ソーラーシステム (プール等)	総費用を耐用年数の10-15 年で割った金額
	ラケットボールゴール	240ドル/年
	湖、水路	ポンプ 300ドル/年
		清掃 5年ごと 0.02~0.04ドル/㎡・年
	安全ゲート	モーター 85ドル/年
		ゲート装置 300ドル/年
	壁紙	0.12ドル/㎡・年 10年周期

2) 管理運営費 (委託管理費等) の標準額

小規模住宅 (12戸以下) で自主管理の場合の費用	3 ドル/戸・月又は 50ドル/月以上
管理費請求と徴収の会計管理のみ委託した場合の費用	6 ドル/戸・月以上
管理費の請求、徴収、請求書の支払い、未収金の徴収、予算及び決算等の会計業務を委託した場合の費用	10ドル/戸・月又は 600 ドル/月以上
専任の従業員による24時間管理体制による管理の費用 (100 戸以上)	12~20ドル/戸・月又は 2500ドル/月以上
管理会社による24時間管理体制による管理の費用	10~20ドル/戸・月又は 2500ドル/月以上

<出典> California Department of Real Estate : Operating Cost Manual for Homeowners Associations
 大阪市立大学生活科学部紀要第40巻「米国カリフォルニア州におけるコモンを有する住宅の開発と管理への行政対応」
 齊藤広子・梶浦恒男、1992. より

ところで、メンテナンスのうまく出来てないマンションというのは、実は、その運営管理（マネージメント）の基本がしっかりしていないところに原因がある。建物が区分所有され、その管理を多くの住戸所有者や居住者の合意形成をは図りながら進めなければならないマンションにおいて、運営管理システムはどのようにあったらいいのか、それを以下に考えてみる。

4-1 管理形態のタイプ

運営管理システムの中心的な問題は、管理行為を誰が処理するか、なかでも各区分所有者や居住者のかかわりがどういう形態になっているかという点である。区分所有者や居住者のかかわりということは、裏を返せば、専門的主体の分担範囲はどこかということでもある。

分譲マンションの管理形態は一般的に、委託管理、自主管理あるいは自力管理といったタイプ分けがなされているが、これらは管理行為を管理会社や管理人に任せて処理するか、それとも居住者たちが自分たちで処理するかということで分類されている。そして委託管理は管理会社に事務・清掃・点検・受付・設備管理などの業務を任せるもので、これに対して自主管理あるいは自力管理は居住者、あるいは組合が直接雇用した管理人等で事務、受付、日常的な点検等を処理し、専門性があったり、量的にまとまった業務は別途専門会社等に任せるという形態とされている。この中間的形態に一部の業務を管理会社に任せる一部委託がある。わが国の場合、3/4が全面委託の管理形態が取られている。しかしこの形態は、すべて管理会社という専門家に任せ居住者のかかわりは無いということではない。

委託管理・自主管理という区分は、事務とか日常清掃とか、管理の実務的な処理を居住者が行っているか否かで分けているが、居住者の管理行為への関わりをもう少し別の見方、すなわち、マネージメントの「決定過程」へのかかわりでどうなっているかという視点で見えてみる必要がある。

日本、アメリカの理事会型とドイツ等の管理者型

そういう視点で管理行為の分担を見、管理の形態を見てもみる。

マンションの管理行為は大きく「決定過程」と「執行過程」という部分に二分できる。例えば、大規模修繕の実施を決め、その施工箇所や費用や補修の方法、日程などを決めるという行為（決定過程）と、その修繕工事を実際に実行していく行為（執行過程）という区分である。こういうふうにとみると、全面委託型という管理形態でも「決定過程」への居住者のかかわりは多く見られるのである。全面委託管理の管理形態もこの点に注目して見ると、二つに分かれる。一つは管理会社にマネージメントの多くを任せ、「決定過程」への区分所有者のかかわりが

少ないもので、理事会とか役員会といったものは持たないか、形だけで、ほとんど管理会社が処理するものである。区分所有法が改正される前、管理組合というものがすべてのマンションに有るということになっておらず、委託契約を各区分所有者と管理会社が個別に結んでいるものがあつた。この形態では役員会といったものは存在しなかった。このような形態は1979年に関西で調査した折には、はっきりしたもので14%弱、それに近いものを含めると16%見られた^(注9)。建設省の1980年末のマンション調査で、管理組合が無いとしているものが31%（関西はこの比率が低い）があるが^(注10)、これらのマンションの多くが、このタイプと見ていいだろう。二つ目は、管理会社に業務を任せながら、理事会等が持たれ、区分所有者が管理の決定過程にかかわっているタイプである。このかかわりの強弱はあるけれども、日本では最も多く見られるものである。

さて、わが国と同じように分譲型共同住宅の普及している外国ではどのような形態かという点、アメリカ型とドイツ型がある。アメリカは日本と同じように理事会があり、住戸所有者で日常的な管理方針の決定を行い、業務を管理会社が直接雇用した職員に任せる。居住者の参加する各種委員会が有って、日常的な執行過程の行為も居住者で処理するものも多い。総じて管理会社に全面的に業務を任せる形は日本の方が多い。このような日本やアメリカの理事会型に対して、ドイツやフランスはかなり違っている。ドイツの場合、理事会とか役員会といったものは無い。住戸所有者にとっては、1年間の管理方針や予算、決算の決定がなされる総会への出席が、管理行為への唯一のかかわりであって、日常的な決定過程のマネージメントは、その道の専門家である管理者が処理し、執行過程の業務は管理者が選んだ専門業者らによって行われる。住戸所有者や居住者の管理への日常のかかわりは、前の理事会型に比べて少い。ほとんど無いといってよい。このドイツ・フランスなどの管理者型は、いわば決定過程のマネージメントも専門家に任せる形だといえよう。専門家と居住者らの分担はどのようにあればいいか。それを考える前に、わが国の管理形態の特徴についてもう少し触れておきたい。

わが国の管理形態の特徴と管理行為の分担

日本の管理形態の特徴の第一は、先にも述べたように、管理会社に業務を一括して委託する形態が多いことである。そして第二に、それと同時に、ドイツのように日常的なマネージメントも専門家に任せきってしまうのではなく、その部分に居住者のかかわるとともに、日常的な清掃や連絡、簡単な点検などの専門性の少ない日常的業務も居住者らで処理する傾向が割合見られることである。すなわち、理事会方式を多くのところで採ると同時に、自力管理という形態が部分的に採られているのであ

る。なぜ、わが国の場合、居住者組織が理事会とか役員会を持ち、いろいろと世話をやくような形が見られるようになったのであろうか。

こういう特徴が生まれてきた原因の一つに、わが国が採ってきた集合住宅の管理方式の歴史性があるといえよう。すなわち、わが国の集合住宅は、公営・公団などの賃貸住宅が先行し、続いて、公団や公社による分譲アパートが登場し、やがて民間の分譲マンションが普及していくが、分譲型の先発隊である公団・公社の分譲アパートは、居住者が管理行為を共同で処理する、いわゆる理事会型で自主型の管理形態を志向していた。公団では昼間管理人を配置したが、マネージメントの決定過程は居住者らで行っていく形であり、公社では、管理人を置かず、日常的非専門業務は居住者らで処理する形が多かった。このような形態が選ばれたのは、費用節約という点や委託会社が無かったという事情もあるが、それらとともに、共同住宅の先輩である公的賃貸アパートの住み方などの影響があったのではなかろうか。公団賃貸住宅の初期の頃には、共同住宅の管理や共同生活を快適なものにするためには、住み手相互の交流を深め、理解と協力を育てることが大切だという考え方があったし、また、住み手が団地の居住状態を改善していくために、住民組織である自治会をつくって管理への発言を行っていくことが多くの団地でみられるようになっていた。また、家主側には、管理を適切に行っていくためには住民組織の育成は大事であるという考え方が、初期の公営住宅の頃から存在していた^(注11)。このように住民交流の育成という意味あいや、管理の効率的処理という理由があったことから、

住民組織が生まれ、それらが管理にかかわるという形が公的賃貸団地にあり、それが公的分譲団地の管理形態に影響していたといえる。ところが一方、少し遅れて登場する民間分譲マンションは、初期のものは高級住宅のイメージがあり、賃貸住宅や公的分譲の居住者と階層的相違があったから、管理はすべて専門機関が処理し、居住者は何らかかわらない、居住者組織も特に無いという形態が生まれた。従って、専門組織が必要になり、分譲マンションの供給会社の管理部門などから、専門の管理会社がつくられていくことになる。しかし、分譲マンションは区分所有者の合意形成がままならないと、専門会社といえども管理は難しくなり、管理組合などの組織がつくられ、マンションの大衆化も影響して、理事会などが設けられるところが多くなる。マンションの管理形態は分譲会社が発意してつくっていくのが一般的だが、理事会などの組織形態が取られるに当たっては、これまでのわが国の集合住宅にみられた自治会や、公的分譲団地の管理形態の影響があったといえよう。

このようにわが国の管理形態には二つの流れがあって、現状がつくられた。

ところで、この管理形態は今後どういう方向に向かおうとしているのだろうか。管理行為の決定過程と執行過程の担当という二つの面から見てみたい。建設省の1988年2月に行われたマンション居住者アンケート調査の結果を見ると、管理業務の処理について表2のようになっており、「管理は専門の管理会社に任せてもよいが、その方針の決定はみんなで集まって決めるべきだ」という意見が7割を占めている。決定過程は居住者がかかわると

行 為	分 担 者														
	管理会社・管理人										管理組合・住民協同				
	0	10	20	30	40	50	60	70	80	90	0	10	20	30	40
Aグループ	・建物内外の日常清掃										4.9				
	76.8										4.9				
	・共用設備の運転・点検・保守										7.0				
	71.0										0.3				
Bグループ	・植栽手入れ										10.3				
	54.0										5.4				
	・建物内外の年1～2回の清掃										10.5				
	50.2										4.1				
	・集会所・駐車場・スポーツ施設の管理										14.4				
	57.3										1.0				
	・共用部分、共用施設・設備の営繕										17.2				
	61.9										0.6				
Cグループ	・防犯・警備										17.1				
	43.2										15.9				
	・官公庁との連絡、交渉										20.7				
	42.2										8.1				
	・分譲業者との連絡、交渉										22.7				
	36.2										10.7				
	・防災（火災・地震等への対策）										27.8				
	26.6										23.8				
	・住民相互の利害の調整										35.2				
	18.7										11.9				
	・郵便、配達物、来客の受付・取次ぎ										2.9				
	41.9										27.0				

図4 管理業務作業の分担（出典：建設省住宅局「中高層共同住宅実態調査結果報告」昭和56年3月）

（注）「郵便，配達物，来客の受付・取次ぎ」行為についてはCグループに含めたが，他の行為と性格が異なる。

いう方向が支持されており、第1回目の1980年12月のアンケートより比率は増えている。

さて、執行過程の方はどうか。まず図4を見て頂きたい。これは第1回目の建設省調査の折に、日常的な管理業務の分担状況を問うたアンケート結果をグラフにしたものである。12種の業務を管理組合や住民が協同行う比率の多少でグルーピングしてみると、住民らの担当が10%未満の少ないもの（A）は、メンテナンス業務で業務量が多かったり、専門性があつたりするものである。次いで、10%から20%住民らが担当しているというもの（B）は、比較的簡単なメンテナンス行為や施設利用とかかわる身近な行為と見れるものである。もう一つの20%から30%以上の住民担当の多くみられるもの（C）は、防災や防犯、そして住民生活との結びつきの強い行為、連絡・交渉など決定過程のマネージメント性の強い行為である。

ところでこの調査結果は執行過程の実務的行為に住民らがどの程度かかわっているかをしめたものだが、これに対して居住者はどう考えているかという、こういった管理作業、管理行為の分担はできるだけ遠慮させて欲しいというのが、居住者らの率直な意見のようだ。特にA、Bのグループの行為は業者や管理人などに任せ、Cのグループの行為も出来るものは任せたいという傾向があるこれは居住者層によってはかなり強い要求となっている。

一つの例だが、初期の公的分譲の自力管理型管理組合などで、役員の作業負担が重く、管理人を雇うとか、部分委託を考えた方が良くと思われるところがある。戸数規模の問題、費用の問題、管理事務所が無いといった問題があって現実的には簡単に解決しないが、その必要性は高い。

専門組織や第三者に管理行為の担当を依頼し、管理の質を上げることは、一般的に必要なことである。マンションの居住者は多様になってきており、核家族中心のファミリー型ばかりでなく、ワンルームマンションのように、ねぐら型の生活で、近隣の共同生活がいたって少ないものも増えてきた。費用の負担よりも労力の負担の方が難しいという居住者も少なくないのである。こういった点を考えると、今後、管理行為の専門家や第三者依存は強まるであろう。

ところで、ではマンションの管理行為はすべて専門家や第三者に任せてしまうのが理想の型なのであろうか。極端なことをいえば、ホテルのようなマンションライフが究極の姿なのかということである。そのような共同住宅も将来像の一つとなるかもしれないが、すべてに当てはまるかという疑問がある。この論点を次いで考えてみる。

4-2 管理行為の性格と居住者担当の必要性

居住者が管理とかかわることのメリットは経済的に出費が少なく済むとか、管理への要求が反映しやすいといったことがいえるが、しかし、費用負担が少なくても労力負担があるし、専門性のある行為は処理がうまくいかないというデメリットもある。管理行為の専門家など外部への依頼をできるだけ行っていくことを考えた上で、それでもなお、管理のこういう面には居住者のかかわりが必要だと思われる点がいくつかある。なおここでは居住者と呼んでいるが、住戸の所有者（区分所有者）であり、住み手でもあるものを指して使っている。

第一に、区分所有者という立場は最終的な管理の責任主体である。そのような意味から管理方針の最終的な決定へのかかわりは避けられない。また、区分所有者は複数であるからして、その合意形成をはかることが求められるが、そのために相互の理解を深めることが大切な課題となる。すなわち、区分所有者としての居住者は、マンション管理についての認識を深めるとともに、彼らの立場、条件、意向を相互理解しておくことが必要である。このように、管理行為の決定過程への参加と何らかの機会を通じての管理への理解、区分所有者の相互理解がなされるべきだ。その方法はかなり幅があり、年1回の総会出席で済ませるもの、月1回程度の役員会と日常の運営面へのかかわりを行うもの、役員会だけでなく各種委員会などを置いて細かい決定過程までかかわるもの、などである。この選択は後述するように居住者の性格などによって行われるのが良い。

第二は住み手として生活管理面へのかかわりである。マンションの管理組合が行う管理は財産管理であって、生活管理は自治会などにすべて任せるべきだという意見が有るが、そうではなくて、管理組合も生活管理にかかわるべき部分がある。それは生活管理行為の性格によって説明される。

マンションの生活管理というのは共同生活上で起こる騒音だとかペット問題、水漏れなどの住民相互間の生活上のストレス、まさつ、迷惑行為を防ぎ、加えて、子供会活動、お祭りなど共同生活の充実・発展を図ることである。ところでこの生活管理には二つの部分がある。一つは義務的拘束的部分であり、もう一つは選択的部分である。前者の義務的拘束的部分というのは生活騒音とか水漏れ、あるいは火災といった住民相互間に生まれる近隣迷惑行為に対して、生活行為を自律的、他律的にコントロールする部分である。このような迷惑行為は、人間がマンションで生活すれば大なり小なり必ず発生する可能性があり、それを防止するためには、生活ルールを設けるとか、注意を喚起するといった、他からの働きかけも必要であるが、決め手となるのは居住者自身が自ら行動を律すること、他者を思い、行動をコントロールする

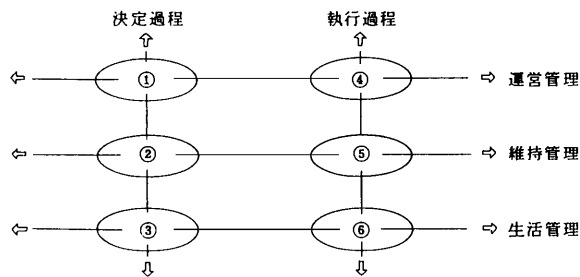


図5 管理行為の諸側面

ことである。この点はマンション居住者が義務的にかかわらなければならない生活管理の部分である。区分所有法は第6条に、区分所有者や居住者は、建物の管理・使用に関し、共同の利益に反する行為をしてはならないとし、57条以下にそういった義務違反をする者に対する措置を決めており、特別多数決で住戸の使用禁止やその競売請求ができることとなっている。この規定によって暴力団員のマンションからの追い出しといったことが論議されるが、このことは、上に述べた生活管理での義務的拘束的部分の存在を示した例である。

後者の選択的部分というのは、住民同士が交流、交歓し、生活を助け合う親睦活動、子供会活動など一般的にコミュニティ活動などといわれている部分である。これらの活動は前者の迷惑行為の減少に役立ち、マンション管理全体にプラスになるものだが、しかし、それは居住者全体の参加を義務づけ拘束するものではなく、選択的に参加されるものである。

このように生活管理の二つの部分は区別され、前者は管理組合のかかわるべき範囲となり、後者は組合があつなくてもいいし、自治会など別の任意の住民組織が担当してもいいということになる。

さて、以上のように管理行為の二つの部分に居住者のかかわりの必要性をみたが、それを整理してみる。本論の一番最初に、管理の三つの側面について触れ、またその後、管理行為の決定過程・執行過程という区分を使ったが、このような管理の区分けをまとめると、図5のようになり、図の①②③の部分、管理全体の決定過程部分（マネジメントのアドミニストレーションとかガバナンスといわれる部分）が管理責任者としてかかわりの必要な部分であり、図の⑥の部分の義務的拘束的部分が生活者としてかかわりの必要な部分である。そして、④、⑤の部分の部分が専門家など第三者への外部化が行われる部分である。④は具体的にいうと管理費の徴収・会計事務処理・総会資料の作成といった行為であり、⑤は点検、修繕などメンテナンス処理の行為である。このメンテナンス行為で突発性や現場性の強い行為は、居住者が担当しやすく、その方が効率がよいということがあり、特に専有部分に接した部分の故障の発見や点検などは、居住者

が自然に行っていることが多いが、しかし、これも外部化できないわけではない。

なお、ここで決定過程・執行過程という区分をしているが、これは重層的構造になっていて、例えば、外壁塗装の大規模修繕工事を行うと決めても、その実行段階での日程や施工棟の順番の決定というふうに執行過程にもより下位の決定過程と執行過程というものが有り、どの段階までのかかわりかによって、密度が異なってくる。

以上、少々理屈っぽくなったが、管理行為の居住者担当の必要性を見てきた。全体を通していえることは、区分所有者・居住者が、①管理に対する理解を深め、全体的な管理運営の方向の選択ができるような知識と、ある程度の経験を持つこと、②身近かに起る生活上の迷惑行為についての知識を持つこと、③相互理解を深めること、がマンションの管理を良好に進めていく上で重要なこととなるが、それらは居住者らの管理行為への参加を通して得られることが多いということである。わが国の集合住宅管理の歴史には、居住者のかかわりを奨励する傾向があったが、それが負担とならない範囲で、その方法を活用した方がよい。

少し具体的な事例を挙げてみると、例えば、外壁塗装など大規模修繕の取組みは、管理組合にとって大仕事なのであるが、その工事において費用負担や工事内容についての居住者の同意、工事実施への協力等を得ることが修繕成功のポイントとなる。先の総務庁の調査でも、大規模修繕の取組みの挫折した例が紹介されているが、いろいろの管理組合の経験を見て、成功しているところと、うまくいっていないところを比べてみると、成功しているところには次のような条件が見られる。第一は居住者間の交流があり、コミュニティがある程度形成されている。第二に大規模修繕の必要性や内容等について、説得力のある情報が提供されたりして、ある程度の理解がある。

（例えば屋上防水層の取替えは最上階の人がやるものだと思っている居住者が多いといったところでは合意形成は難しい。）第三に費用負担や工事内容、工事実施の必要性などについて十分な議論や説明が行われている。第四に高額な費用負担の場合には、居住者に適度な準備期間があり、現実的で負担可能な計画として提示されている。といったことである。これらの条件がすべて揃っていないと成功しないというわけではないが、かなり必要性のある条件といえる。

居住者が理事会を構成し、主体的に運営しているところでは、比較的修繕に対する理解などは進むものである。管理会社に任せきっているところでは、情報の提供や説明にかなりの力を割かねばならず、大変エネルギーの要ることとなる。

近隣生活上の迷惑問題、例えば生活騒音やペットの問題などで、管理会社や管理人に解決を求める居住者が多

いことが聞かれる。委託会社に頼っているマンションに多いが、そのようなところでは管理人は困りきっている。この種の問題では、迷惑を与えている加害者側がそのことに気づいていない場合が割合多く、被害を受けている方が、面と向かって話しづらく、解決が長びくことが多い。迷惑行為の被害の実態を匿名で話題にし、その解決策を役員会の場や居住者間で話し合う機会があると、比較的深刻な事態にならず、件数も減ることがある。このように管理行為への参加を通じて理解を深めるという方法は、かなり効果の見られるものだといえるのである。

4-3 ライフスタイルと管理形態

このように考えてくると、マンションの管理形態は、居住者の部分的参加を効果的に行っていく形態、決定過程への参加をできる範囲で下位に下ろしながら、負担を感じなく、苦痛の少ない範囲にとどめるという管理形態が一つのあり方とされてくる。

ところで、このような管理形態は主としてマンションでの近隣生活の多いファミリータイプの居住者に適しているものであって、居住者層によって望ましい管理形態は違ってくる。居住者層の細かい分類はここではせずに、京大の異教授が言われている「シティタイプ」と「ファミリータイプ」という生活スタイルによる都市生活者の捉え方を借用して説明をしてみる。

シングルライフの単身者とか共稼ぎ夫婦のように、マンションでの近隣共同生活が少なく、住戸でのプライベートな生活の次には、広く都市レベルの職業生活・趣味生活等での人のつながりやソサイアティサイアティに結びついているというようなライフスタイルの「シティタイプ」の居住者にとって、管理はかなりルーチン化されたものでも障害は少ない。いってみればホテル居住に近い形態で、生活管理面も彼らの生活に合ったハウスルールによって処理されていく。このような居住者層のマンションでは、管理参加のほとんど無い管理者型の管理形態が望ましく、場合によっては年1回の総会出席も省略して、区分所有者による決定をすべて文書で行っていく方法も考えられる。管理をプロに委ねる形態である。（しかしこの場合、プロにはハイレベルの力量が求められる）

一方、子供たちを育て、マンションでの共同生活が豊富なファミリータイプの居住者は、そのような管理形態は適切でない。近隣によるケアのあった方が良い高齢者の一人暮らしなどは同質のライフスタイルと見た方が良い。そのような居住者には、先に説明した理事会型で負担を感じない範囲の居住者参加を持った管理形態が良いだろう。

こういった複数の管理形態を居住者のライフスタイルに合わせて設定していくとしたら、こういったことを考

表2 管理行為の担当についての居住者の意見

	1888年2月	1980年12月
管理は、専門の管理会社にすべてまかせた方がよい	15.8%	24.2%
管理は、専門の管理会社にまかせてもよいが、その方針の決定は皆んなで集まって決めるべきだ	70.8	63.3
管理は、本来、自分達が協同してやるべきものであり管理会社にまかせるべきでない	8.0	6.5
どうでもよい	0.9	0.9
わからない	2.7	2.4
不明	1.7	2.7

（出典：建設省住宅局民間住宅課 監修「昭和62年度マンション総合調査結果報告書」）

えねばならないだろうか。第一は管理形態と居住者タイプがうまくセットになったマンションの供給はどうするかということであり、第二はプロをどう育成するかということである。

第一の点を考えると、とりあえず、明白に管理者型を取り得るタイプのマンションでは、そのような管理規約の標準型を作り、指導していくことが考えられる。ただし、これはマンションライフが充分なじんだとはいえないわが国で、また、対応するプロ管理者が充分育っているといえない現状では慎重に進め、社会的浸透を見定めつつ行うべきだ。とりあえず、ワンルームマンションや小規模な賃貸住戸がほとんどになるようなところに限り、プロ管理者の権限と責任を明確にして進めるべきだ。どうして慎重になるかといえば、安易にプロに頼り、住戸所有者としての責任を自覚していない居住者が増えると、別の問題が顕在化するだろうからである。現在、マンションの運営管理の上で障害のあるところを、少し細かいものも含めて挙げてみると、一つは管理会社への委託を行っているところで、何もかにも会社や管理人に要求し、プロ側がいいかげん手に負いかねているところである。居住者側に問題があるところだ。管理会社や管理人側が我慢をして対応している段階はいいが、度を越すとプロの逆襲が起こりかねない。プロの逆襲とは、居住者を手玉に取る方法を考えることである。二つ目は同じように管理会社に委託をしているところで、逆にプロ側に問題の有る場合で、やるべきことをせずに放置したり、あるいは管理人が組合を切り回し、面白くないことが起ったりする例もある。20年間委託管理になっていたが全く必要な修繕がされず、住民が気づいた時には取り返しのつかない事態になっていたというようなマンションの例を時々見聞きする。この場合もしかして、管理責任主

体である居住者サイドに最終的には問題があるということである。すなわち、プロ管理者による管理運営を採用しても、住戸所有者の責任は逃れられない。この点が期待できない場合には、それをカバーして居住者とプロの関係が適切に進むような社会的チェックシステムをつくらねばならない。

さて、運営上の問題をかかえているもう一つの例がある。上記のような管理会社に一括委託している場合には、何やかにやと問題は出ても管理に必要なことは比較的なされていく。問題なのは、小規模なマンションで、費用の上で一括委託は難しく、部分委託や自主管理をやむを得ず取っているようなところで、居住者にアクティブにかかわる人もおらず、管理が放棄されたような状態になっているところである。そのようなところでは賃貸化や非居住利用が増え、居住者層も多彩で交流がほとんどなかったりする。このようなところにこそプロの管理者を配置し、必要な運営がなされていくべきなのだが、この場合プロ管理者の養成と、上に述べたようなプロ管理制度をささえるシステムを作りあげることが課題となる管理会社という組織との対応と違って、プロ管理者という個人との対応になると、なおのことプロ管理が適切にいくシステムが大切になる。

4-4 賃貸化の問題と対応

次に運営管理の上で大変頭の痛い問題となってきたいる賃貸住戸増加の問題を考えてみる^(註12)。賃貸化は大きく分けて二つのタイプがある。一つは、最初は全住戸が区分分譲され、住戸所有者が入居しているが、その内、転勤などによって所有者以外の世帯が住むようになる蚕食型であり、もう一つは、入居当初から社宅用購入とか売残り対策などで一括して借家が生まれる一括型である。問題は後者の一括型の方が多くなる。賃貸化による問題は、総会出席が減ったり、区分所有者の意向が聞きにくくなったり、借家人の管理への協力が得られず、特に生活管理面のトラブルが起きやすくなったりという形で表われるが、全体として、管理と利用にかかわる人たちが、居住している住戸オーナーと不在オーナー、そして借家居住者の三つのグループに分かれて合意形成が難しくなり、管理がスムーズに運ばなくなることである。ところで前者の場合は、不在家主も一度はそのマンションに居住して、管理への理解があることから比較的他の居住者や所有者の気持ちがかかる。また、借家人の方も親族であったり知人であったりする場合が多くて、家主との気持ちの通じやすいことがある。また、少しずつ借家人が増える過程を通るから、借家人が区分所有居住者となじみ、コミュニティのなかに解け込みやすい。しかしこれに対して、後者の一括型の場合はそういった過程が無いから、家主は財産管理の立場に立った考え方が強

く、居住のことや生活管理への理解は弱い。借家人は初めから借家入居の気持ちでいるから、管理はすべて家主がやるべきで自分たちにかかわりは無という態度である。管理の難しさは想像以上に現われる。入居当初から一括して賃貸住戸が混在する形態は極力避けるべきで、この面では行政の指導があってもよい。どうしても賃貸化が避けられないならば、管理単位の全住戸を賃貸住戸にして、不在家主の管理組合として明確にし、居住者サイドは、必要ならば自治会をつくって管理へのかかわりを考える方がよい。

さて、前者の蚕食型は問題が少ないといったが、しかしこれも時間が過ぎ、賃貸率が増えていくと同様に問題となる。20～30%といったレベルを超えると管理上の困難は深刻になってくる。管理形態の似ているアメリカでも賃貸率が30%を超えると特別に問題が深刻になるとレポートされている^(註13)。1988年の建設省調査では全体の3/4は賃貸率20%以下であるが、19年以上経過したものでは20%以上が1/3強見られることから、今後年数が経るにつれて問題は増えてこよう。これら賃貸化への対応は次のように考えてみたい。

第一は、先にも述べたように入居当初からの分譲と賃貸の混在は避けるようにし、賃貸住戸が避けられない場合は管理単位を分けることである。

第二は、分譲入居を基本とした上で、徐々に進む賃貸化に対しては、できるだけ進行しないように住戸所有者に働きかけることを管理組合として行う。しかし、全く禁止といった方法は難しいから、借家人の性格を同質のファミリータイプ層というふうには、できるところでは指導・誘導する。中古業者に協力してもらう方法も有効である。また非居住利用は制限する方法を採る。そのような対応を図った上で、第三に、全く借家人を無くすることはできないから、借家人が増えてきた場合には、理事会型で居住者参加型の管理形態のところでは、借家人に参加してもらう運営方式を工夫する。この参加の形は、管理組合がどのような運営管理形態を取っているかによってさまざま考えられることから、管理組合で合意の得られる適切な形態を考えるのが良い。借家人参加を最も多く進めるタイプを考えると、日常的には借家人を不在所有者の代理人として認めていくものであろうが、どこでもこのタイプが採用できるとはいえない。

借家人参加方式を考えるのは、マンションの管理には財産管理の面とともに利用に関することがあり、住戸所有者と居住者が一体の場合は問題はないが、これが分離し、混在してきた場合には「所有」にかかわる管理と「利用」にかかわる管理の両面を考えていく必要があるからである。その方法を考えるための一つの資料として、管理行為の「所有」・「利用」から見た区分けと、それらの決定過程における借家人のかかわりに対する居住者らの

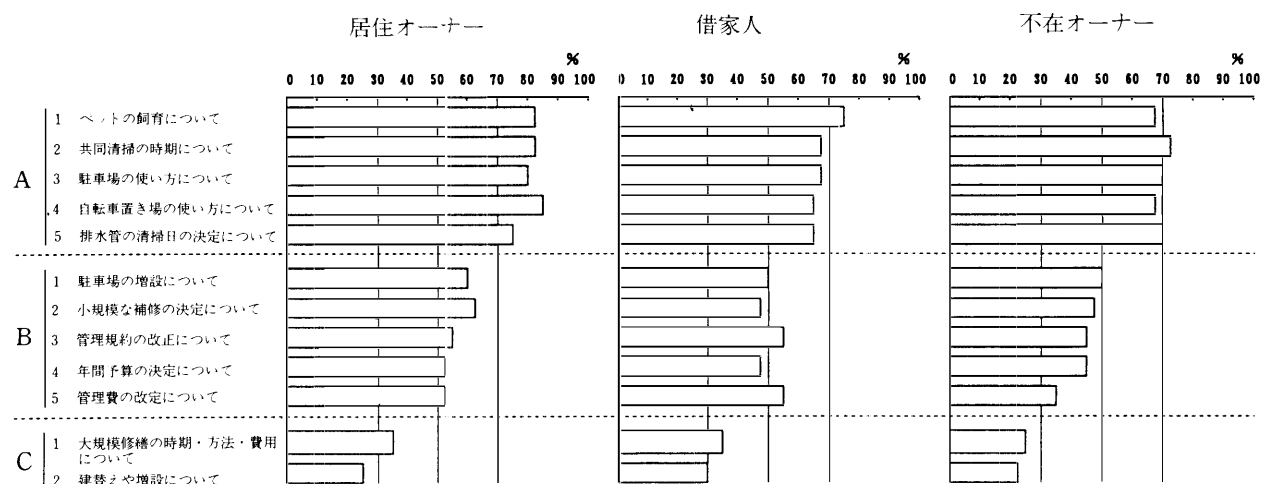


図6 管理行為決定過程への借家人参加意向

表3 「決定過程」, 「執行過程」別に見た管理行為の「所有」, 「利用」のかかりで見た分類

	決定過程	執行過程
①所有性行為 所有性強く 利用性もあり	- 建物、施設、設備等の大規模修繕の決定 - 建替えの決定 - 建物、敷地などの処分の決定	
②中間性行為 所有性有り 利用性有り	- 建物、施設、設備等の日常補修の決定 - 建物、敷地などの小規模変更の決定 - 管理費用などに関する決定 - 規約ほか利用、所有双方にかかわる事柄の決定	- 植栽や修繕の実施など原状に影響のある維持行為 - 集会開催 - 費用の徴収、支払い - 大規模修繕や建替えなどの実施
③利用性行為 所有性無し ・極弱 利用性有り	- 集合住宅の使い方の決定 - 生活ルールの決定 - 清掃やゴミ処理など日常的維持方法の決定	- 集会所など共用部分の使用後の整理 - ルール違反の取り締り - 防火訓練、防災・防犯見回り - 共用部分清掃、蛍光灯の取替えなど原状に影響の無い維持行為

意向を次に紹介しておく。

表3はいろいろの具体的な管理行為を「所有」にかかわりの強いもの（所有性行為）, 「利用」にかかわりの強いもの（利用性行為）, その中間にあるもの（中間性行為）と分けしたものである。執行過程の行為や日常的な細々した行為は「利用性行為」が多く見られる。

次いで、図6はマンションの居住オーナー・借家人・不在オーナーの三者に対して、いろいろな管理行為別に決定過程への借家人の参加の是非を問うたものである。その結果をみると、行為によって三つのグループに分かれる。Aグループは三者とも70%弱から80%強の人たちが借家人参加を肯定している。この内容は生活に関連し

た「利用性行為」である。次いで、Bグループは、50%前後の人たちが借家人参加を認めているが、意見は分かれていると見られるもので、内容は「中間性行為」である。三番目のCグループは30%強以下の肯定で、参加支持は少ない。内容は「所有性行為」である。このように、「利用」にかかわることは居住者で、「所有」にかかわることは住戸オーナーという論理がどうやら三者に認められているといえるのである。

4-5 管理のプロの育成

最後に考えねばならないことは、管理にかかわるプロフェッショナルの育成についてである。現在、管理の専門担当者というのは、第一にマンションの現地で日常的な業務処理を中心に配置されている管理人(管理員)、第二にエレベーターの点検・補修等々各種メンテナンス業務にかかわる人々がある。

今後の管理のあり方を考えた場合、これらの職種とは少々違った性格のプロが育成されねばならない。それはマネージメントの決定過程部分（アドミニストレーション、カバナンス）を援助する専門家である。共同住宅管理の全般の知識を有するとともに、管理方針の選択・判断が適切に行える能力があり、管理者型の管理形態では、区分所有者らの意向を理解し、彼らに代わってマネージメントを進める仕事をする。理事会型の場合には、理事や区分所有者が適切な管理の決定行為を行えるような情報・資料の提供を行い、アドバイスの行えるプロとしての仕事をする。決して自分が管理の運行のかじを握り、取り仕切ることではない。このような仕事を行う人たちは現在、管理会社の内部に、あるいは経験を積んだ管理組合の役員のなかに一部見られるかもしれないが、プロフェッションとして確立しているとはいえない。このマネージメント・プロの重要な要件は、マンションの建設・分譲会社、修繕等の施工業者、メンテナンス業者などから独立した存在として区分所有者らを援助できることで

あろう。

5. おわりに

管理運営のシステムについて、管理行為の担当者を中心に管理の形態を考えてきた。運営システムのあり方はそういった点以外に、規約やルールの設定方法、管理費用運営をめぐる問題などがある。それらについて深く触れることができなかった。マンションの管理費用は管理の質に大きく影響する重要な問題である。適切な修繕を行い、マンションの寿命を長持ちさせるためにも、費用の裏付けが欠かせない。管理費用の準備を充実させていくという点も重要であるが、費用の充て方、出費の仕方を工夫することも大切である。管理組合の管理費用のチェックは、かなり組織的な体制が必要なようである。その点について機会があれば述べてみたい。

集合住宅の管理が将来にわたって適切に行われていくために、管理組合や自治会といった住民組織は重要な役割を持っているのではなかろうか。マンションは管理を買えということが、いつの頃からかいわれだした。その時の管理の価値というのは、建物の物的な水準に対していわれるとともに、それを維持できる管理運営の体制やそれを支持するコミュニティの質も含めたものであろう。

集合住宅の管理を良好に進めることは、今後の都市のハウジングにとって大きな意味を持つ。そのために一戸建てなどには無い管理組合などの中間システムを生かしていくことは大事なことであろう。(終)

<注>

- 1) NHK 総合テレビ「プライム10, “直したいけど直せない老齡化マンションの憂うつ”」, 1992年11月30日放送。東京世田谷区にある昭和42年(1967年)建設のマンションの話で、12階と4階の2棟からなり、合計100区画ある。最近築後25年程になるが、水道の出が悪くなり、水道管の取替えを修繕積立金5,000万円の内、2,500万円を使って行うが、その過程で他に水漏れなどが起り、建物診断を行って改修計画を作った結果、5～6年かけて改修工事が必要で4億5,000万円余の費用がかかることが分かり、修繕積立金にプラスして月額戸当り3万円の負担が必要となった。住民の高齡化などがあって各戸の負担はきびしく、住民の意見はまとまりにくく改修計画は進まない。放送では「改修計画は進まないが、しかしマンションの老齡化は着実に進む。マンション居住者に深刻で憂うつな問題を投げかけている」と結んでいる。
- 2) 総務庁行政監察局編「分譲マンションの管理等の現状と問題点、総務庁の行政監察結果からみて」1992. 6, 大蔵省印刷局発行, pp77～79
- 3) 同上, p66
- 4) 建設省住宅局民間住宅課監修「昭和62年度マンション総合調査結果報告書」, 1988. 10, p66. 1回目調査は1980年12月に実施されている。
- 5) 総務庁行政監察局編, 前掲書, p61
- 6) 「中高層共同住宅の管理費用の研究(1), (2)」, 財団法人新住宅普及会住宅建築研究所, 研究No.8015, 8115
- 7) 同上, pp60～62
- 8) 同上, p18

- 9) 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」, 1981. 3, p29
- 10) 建設省住宅局「中高層共同住宅実態調査結果報告」, 1981. 3, p76
- 11) 公営RCアパート第1号の高輪アパートにおける自治会結成に関して、当時かかわりのあった小泉嘉四郎氏は「……家主である東京都のほうでは、アパート管理業務が末端まで届くよう、戦前からの町会組織のような居住者の組織ができることをむしろ奨励していたようにみえました」と述べている。(大木圭野「証言 日本の住宅政策」日本評論社, 1991. 6, p639) また、自治会など住民側に管理を分担させるという問題は、管理上の重要な問題として家主側には捉えられてきていた。元住宅公団総裁の南部哲也氏は「だから管理の問題というのは、本当をいってどこらへんまでこちら(公団のこと……引用者)がやるべきか、どこらへんまで自主的な自治会などにまかせるのかというのがひとつの根本問題です」と述べている。(大木圭野「同書」p368)
- 12) 斉藤広子, 梶浦恒男, 平田陽子「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報告集, 第422号, 1991. 4, pp97～106
斉藤広子, 梶浦恒男「区分所有共同住宅における借家人の管理参加, 分譲共同住宅の賃貸化と管理に関する研究, その2」日本建築学会計画系論文報告集, 第444号, 1993. 2, pp115～125
- 13) Stephen E. Barton., Carol J. Silverman : Common Interest Homeowners' Association Management Study, California Department of Real Estate, 1987. 10