大規模集合分譲住宅における「住む主体」の形成過程
―「関係としての住生活」の現実と構想―

主査 平井 太郎*1
委員 祐成 保志*2

本研究では現代日本の集合分譲住宅における主体形成の過程を社会学的に分析した。前半では，集合分譲住宅の管理をめぐる法制度にかんする議論の分析とハウジング研究における理論的展開を踏まえ，住宅に関わる主体の変化可能性や複数性に配慮する視点を提起した。それを受け後半では，ある集合分譲住宅における社会学者と居住者双方の反省的な討議の過程を記述した。そこでは，かつて管理の客体にすぎないと見なされていた居住者=所有者が組織的に主体化してきた実態を確認したうえで，その主体化の過程をコミュニティ形成ではなくインフォーマルな関係を組み込んだ官僚制化として理解できる可能性を居住者自身とも共有した。

キーワード：1)主体形成，2)集合住宅管理，3)コミュニティ，4)ハウジング・レジーム，5)コーポラティズム(日本株式会社)，6)市場モデル，7)インフォーマルな関係，8)官僚制化，9)(脱)神話化，10)アクション・リサーチ

ETHNOGRAPHY OF SUBJECTIFICATION FOR RESIDENCE IN JAPANESE CONDOMINIUM
― Towards An Intersubjective Approach for "Housing Lives" ―

Ch. Taro Hirai
Mem. Yasushi Sukenari

In this sociological research, we explore the process of subjectification in the Japanese condominium. Firstly, we point out two ideal types of subject-image, 'consumer' and 'citizen', in legislative discourse on condominium management. Secondly, we refer to literature on housing regimes and propose a sociological framework on plurality and plasticity of housing provision. Thirdly, we describe the process of reflexive discussions between sociologists and owner-occupiers of a large scale condominium complex named "White Hill" in the suburb of Tokyo. Consequently, we can share the understanding (we call "demystification" process) that their organizational subjectification can be seen as bureaucratization in Japanese corporatism.

本研究は現代日本の集合分譲住宅に材を取り，居住者・所有者が「住む主体」として主体形成する過程を分析する。現代日本の集合分譲住宅をめぐっては，管理組合におけるコミュニティ形成の可否が制度創設当初から論点となってきた。そこでまず，管理組合をめぐる法制度上の議論を整理し，そこでは住宅管理の主体か客体かという二元論が想定されていることを明らかにする(1.)。次にハウジング・レジーム論を参照することにより，現代日本の集合分譲住宅では択一的ではなく混合的な主体像を展望すべきであることを確認する(2.)。さらに東京のある集合分譲住宅を例にとり，そこでの主体形成の過程が現代日本の歴史的な文脈に沿うことを居住者・所有者とともに再確認したうえで，そこでの管理をめぐる問題に対し主体形成論の観点から展望する(3.)。

1. マンション標準管理規約における「コミュニティ」

1.1 マンションとは何か？―定義と分類の揺れ

国土交通省によるマンション戸数の推定では，マンションを「中高層・分譲・共同建で，鉄筋コンクリート，鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅」と定義する。これは，マンション管理適正化法の定義「２以上の区分所有者が存在する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設」より狭いが，それでもかなり異質な建物が包含される。

国土交通省が有識者会議「マンションの新たな管理方式に関する検討会」で作成した資料（2012 年１月）は，〈用途形態〉としてファミリー向け，複合用途型（ゲタ履き），高齢者向け（バリアフリー仕様），ワンルーム型，リゾート型」を，〈購入形態〉として投資用，自家消費用（居住用）を区別する[※1]。一方で所有については，区分所有法（以下，法）が定める「建物の区分所有」の一種であり「構造上区分された数個の部分で独立して住居，店舗，事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものがある」建物すべてが対象となる。さらに，日常語彙では中層以上の鉄筋コンクリー

*1 弘前大学大学院地域社会研究科　准教授　*2 東京大学大学院人文社会研究科　准教授

ト等の賃貸住宅が含まれる。

つまり「マンション」という語には，独立して使用できる複数の居住用ユニットを収容する堅牢な建造物という物理的な特徴に関する特徴と，居住用の建物の区分所有という所有関係上の特徴が混在している。厳密な定義を設けようとすれば，必然的にこぼれ落ちる部分が生じる。それが大きくなればなるほど，各自が想定する「マンション」のずれもまた大きくなる。日常生活に密着し，かつ，長期にわたり存続するなかで，所有と使用の自由度が広がりやすい住宅という財の性質上，必然的に生じる「ずれ」を意識した反省的議論が求められる。

1.2　コミュニティ形成を通じた問題解決

法第３条は「区分所有者は，全員で，建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成」すると定めている。その団体は一般に「管理組合」と呼ばれる。その詳細は各団体が，区分所有者および議決権の４分の３の多数による決議で「規約」を設け規定する。当時の建設省は，管理組合が規約を制定・改訂する際の参考とするため，1982年に「標準管理規約」を作成，公表した（83，97，2004，11年に改訂）。法が1950年代から拡大しつつあった法的課題に対処するために制定されたのと同じく，実態の変化と制度の確立との時間差に注目したい。このことは住宅に関わる問題を適切に把握するには一定の時間幅を見渡す必要があることを示唆する。

国「マンション総合調査」によれば，回答した管理組合のほとんどが規約を有しており，その多くが標準管理規約に準拠している。そして，定期的に「総会」（意思決定機関）を開催し，組合員から「理事」を選任し，理事による互選などで選ばれた「理事長」を執行機関（法上の「管理者」）としている。理事長は，共用部分の管理事務を管理規約と総会決議にもとづいて執行する。多くの例で業務を委託される管理会社は補助的な役割を担うにすぎない。共用部分の維持管理をはじめ，総会や理事会の開催・運営，管理規約の改訂，滞納管理費の回収，長期修繕計画の作成・見直し，大規模修繕工事・改修工事の実施などは，管理組合の責任で行われる。

「マンション管理標準指針」（2005年12月）は，管理組合が達成すべき事項について「標準的な対応」と「望ましい対応」を示し，前者については全ての項目をみたすことを要請している[文2]。管理組合の運営に関わる標準的な対応のなかに，「コミュニティ形成活動」という項目がある。具体的には「催事等のコミュニティ形成活動の年間計画を作成し，これに基づき実施している」ことである。指針は，これを必須項目とした理由として，過半数の管理組合がこの種の活動を実際に行っていること，そして，「標準管理規約でも，平成16年の改正で，コミュニティ形成活動を新たに管理組合の業務として位置付けた」(p.55) ことを挙げている。

コミュニティ形成活動と管理組合の関係については標準管理規約の制定当初から議論が重ねられてきた。国監修解説書の記述の変遷をたどると，有識者および産業側・管理組合側の当事者による標準管理規約の制定に向けた議論のなかで，当初は管理組合の業務から除外されていたコミュニティ形成が，周辺地域との連携・協力の必要という根拠から正当化され，やがて地域コミュニティへの配慮とは独立に「居住者間のコミュニティ形成」という明確な目標が設定されてゆく様子がうかがえる。

表 1-1　標準管理規約解説書の記載の変遷

発行年	規約の該当箇所	抜粋
1982 文3	31条（業務）解説	「コミュニティーの形成等の活動は，自治会と管理組合が併存している場合には，**自治会で行なうのが妥当**であろう。」(p.61)
1987 文4	6条（管理組合）解説	「しかし，マンションにおいても，区分所有者間の利害調整を円滑なものとし，充実した維持・管理を行っていくためには，**地域と連けいしたコミュニティの育成**を図ることが重要である」(p.44)
	27条（組合費）解説	「なお，組合費（又は管理費）から地元町内会の町内会費を支出している例がみられるが，これは次の理由から適当とはいえないであろう。 … ただ，区分所有者，あるいは管理組合にとっても，**地域コミュニティの育成に協力していくことは大事**なことであるから（特に，マンションは地域から隔絶しやすいので，このことは一層重要である。），管理組合が，町内会に代行して，組合員や賃借人から町内会費を集金することまで否定する必要はなかろう」(pp.114-115)
1999		1987年版と同内容
2005 文5	27条（管理費）条文	「管理費は，次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。… 十　地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用」(p.119)
	27条（管理費）コメント	「管理費からの支出が認められるのは，管理組合が居住者間のコミュニティ形成のために実施する催事の開催費用等**居住者間のコミュニティ形成**や，管理組合役員が町内会に出席する際に支出する経費等の**地域コミュニティにも配慮**した管理組合活動である。」(p.120)
	27条（管理費）解説	「円滑なマンション管理を実施するためには，**居住者間のコミュニティ**はもとより**地域とのコミュニティ**が不可欠である。このことは，大規模修繕の実施等に伴う居住者間の合意形成が求められる過程において，認識されるところである。 … 本号は，こういった視点に立脚してあらた

		に規定されたものであり，このようなコミュニティの醸成に必要な経費を管理費の一部として支弁できることとしたものである。」(p. 121)
	32条（業務）条文	「管理組合は，次の各号に掲げる業務を行う。… 十五　地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」
	32条（業務）解説	「第十五号は，平成16年1月の改正で新たに追加されたものである。**居住者間のコミュニティ形成**は，日常管理の円滑化に寄与することはもとより大規模修繕等を実施する際の合意形成に資するものであり，マンションを適切に管理するために必要な業務である。…大規模修繕工事に関しても，それを実施する際には，**組合内の合意形成**も必要であることはもちろん，**近隣との関係**も必要であることは論をまたない。」(p. 140)

1.3　転換—自治モデルの限界？

前述の「マンションの新たな管理方式に関する検討会」の資料は，マンションの管理不全はⅠ財政面の悪化→Ⅱ居住環境面の悪化→Ⅲ資産価値の下落というプロセスで生じるとしている[文1]。築年数が経過した物件の多くで，潜在的には管理が困難になりつつあるという。それには，担い手の不足と対処すべき問題の複雑化の両面がある。高齢化や賃貸化により，役員への就任を忌避する組合員が増えると，特定の，しかも高齢の組合員に負担が集中する。このことが管理の形骸化につながりやすい。必要な改修が先送りされると，住宅としての価値が下落し空き室が増加する。さらに，長期修繕計画や改修計画の策定・発注には専門知識が必要となる。また，多額の現金を扱うためトラブルも発生しやすい。所有者（管理組合員）の高齢化・不在化と，建物・設備の老朽化・陳腐化が同時に進むなかで，肝心なときに担い手がいなくなる。こうしてマンション管理は一種の悪循環に陥る。同検討会は，マンションの管理不全の増大・深刻化を見越し，これに「管理ルールの転換」によって対処しようとする。

現行法や標準管理規約は，組合員の自主的・互助的な参加を前提とした，自治的な組織モデルを想定している。しかし，そうした態勢は管理不全に至ったマンションを再生させるには不十分で，外部の専門家（第三者）の関与が欠かせないというのが，検討会の委員（特に経済学者，法律家）の共通見解のようである。その背後には，区分所有者が自分の時間や労力を費やしてまで管理組合の運営に主体的に関与するはずがなく，一部役員による私物化や反社会的勢力の侵入が生じるとの想定がある。

表 1-2　管理方式をめぐる議論[文6]

発言者	発言の抜粋
A専門委員 管理組合の代表	「私は自分の持ち物は原則自分で管理していくことが基本だと思っていますので，マンション管理，結構面倒くさいですけれども，できるところは自分たちでやるということで申し上げています。…**住民自治**とかいろいろな言葉があるようですけれども，それが基本だというふうに考えます。」(p. 38)
B専門委員 マンション開発業者	「今，資産の維持について管理が非常に大事であるという認識が強うございますので，積極的に管理組合の役員さんに立候補される方も非常に多うございます。一方，**管理コストに関しては非常に厳しい目をお持ち**でございまして，比較検討物件でこの管理費が高いとか安いとかいうようなご質問はかなり受けております。…おそらく新築で管理不全に陥るリスクのない状況であれば，この外部の専門家という方は管理組合さんのほうでご遠慮いただくような動きがあるのかなということで，実態上，機能するかどうかということについて，非常に私は疑問を持っております。」(p. 40)
C委員 経済学者	「そもそも，**自分たちでやればコストが発生しないという考え方がおかしい**のですね。区分所有者自身が時間をかけて管理のための勉強をして，そのためにいろいろな人の話を聞いてというようなことにも時間というコストがかかっているのです。…区分所有者が直接やるのであっても正当な対価を払うべきであるし，中の人たちがやりたくない，またはできないのであれば，それを外の人に同じお金でやってもらうことになるのです。逆に言えば，外のプロに任せたときに発生する金額と同じだけの金額を中の人にも払うべきなのです。このように，コストが発生しないというのは，今たまたまそういう形でやってきたところが多いということに過ぎないと私は理解しています。」(p. 41)

検討会は第9回（2012年8月）で中断している。①管理組合のコミュニティ形成に関する規定の削除，②価値割合に応じた議決権の導入，③第三者管理の拡大（外部の専門家を理事長や理事に就任しやすくする）の3点について妥協点が見いだせなかったようである。

2.　社会学的分析のための概念枠組み

マンション管理に関わる制度は，管理組合の運営について，「自治モデル」というべき方式を標準型として承認するに至った。「コミュニティ条項」の明文化はそのことの一つの証左である。しかし，それと踵を接するかのように開始された管理方式の再検討においては，自治モデルの行き詰まりという現状認識および将来予測のもと，「市場モデル」というべき新たな形式の導入が試みられた。もっとも，検討会の中断にみられるように，この転換に対する同意の調達は必ずしも容易でない。その大きな要因は，それぞれのモデルとその支持者が，マンションの所有者・居住者について異なった像を想定している点にある。自治モデルの前提には共有された価値の

保全のために自発的に労力を拠出する「市民」が，市場モデルの前提には個別化された合理性を基準に行動する「消費者」が，それぞれ置かれている。

マンション管理をめぐる論争は，日本の2010年代という特定の状況に限定されない，住宅を考えるうえでの根源的な問題を含んでいる。ただしその表現は徴候的にとどまり，論点はすれ違ったままである。議論の文脈を再構成するうえで，社会科学の立場からのハウジング研究の蓄積は一つの手がかりとなる。ここではとくに，住宅の供給源の多様性と，その混合のあり方に焦点を合わせるハウジング・レジーム（住宅供給体制）論に着目する。

2.1　居住空間の供給源

「福祉ミックス」の概念を提唱したR・ローズは，福祉が市場／政府／家族により供給されると指摘した[文7]。それは，もっぱら政府による供給に関心を限定してきた従来の福祉研究に対する鋭い批判であった。住宅という領域では，教育や医療と異なって政府の役割は小さく間接的で，民間市場や家族の役割が極めて重要である。

J・ケメニーはローズのアイデアを補完し，より住宅に適合的な枠組みを提起した。すなわち，居住に関わる福祉の供給源には，政府／市場／雇用主／ボランタリー・セクター／インフォーマル・セクターの５つがあり，世帯／住宅／地域という水準ごとに供給源の混合のされ方が異なる[文8]。本研究にとって特に重要なのは，地域という水準における，ボランタリー・セクターとインフォーマル・セクターである[注1]。

住宅供給者としてのボランタリー・セクターに対する着目は，ケメニー自身によって，アングロサクソン諸国の「二元的賃貸システム」と，ドイツ，スウェーデン，オランダなどにみられる「統合的賃貸市場」を峻別する賃貸住宅論に展開した[文9]。二元的賃貸システムでは民間・営利と公共・非営利という，かなり異質な運営原理が併存している。公営住宅などの公共非営利の賃貸住宅は入居条件が厳格に定められ，対象は貧困層など特定の社会層に限定される。公共非営利供給者は民間営利供給者と競合しないよう一般の住宅市場から分離されている。また，賃貸住宅自体が少数で持ち家が優勢となりやすい。これに対し統合的賃貸市場では，協同組合のようにボランタリー・セクター（民間非営利供給者）が大きな位置を占め，政府の補助や長期低利融資を受けつつ，公共非営利や民間営利の供給者と同じ住宅市場に参入する。民間非営利供給者によって良質で廉価な賃貸住宅が供給されるため持ち家の割合は相対的に低くなる。

インフォーマル・セクターは，狭義の家族だけでなく親族，近隣，友人といった関係を含む。これについてはR・パールの「自力供給」(self-provisioning)にかんする研究が示唆的である[文10]。彼は衰退しつつある工業地帯の調査の過程で，少なからぬ人々が自らの住宅の改修に労力を費やしていることに気づく。彼はDIYの広がりを，脱工業化にともなう企業（雇用主）・政府の弱体化と地域・家庭への回帰という長期的趨勢の表われと捉えた。DIYは単なる趣味ではない。住宅は余剰労働力の貯蔵所の役割をもち，失業や収入減に対する保険として働く。このことは，住宅とその維持・更新に関わるインフォーマルな労働を介した格差拡大プロセスの存在をも示唆している。すなわち，転売価値の高い住宅を所有し，動員できる労働力が豊富な世帯はより豊かになるが，その逆の世帯はより貧しくなりやすい。

以上の考察を踏まえ居住空間の供給源を整理したのが図2-1である。これらの供給者がどのように混合しているかによって，異なったハウジング・レジームが形成される。また，混合のあり方は時期によって変化する。

図 2-1　居住空間の供給源

2.2　コーポラティズムの退潮と市場の優越

サブプライム危機後，改めてハウジング・レジームの多様性について関心が高まった。例えば，H・シュウォーツとL・シーブルックは，GDPに占める住宅債務割合と持ち家率という指標を組み合わせることで，OECD加盟国および周辺諸国に「居住資本主義」の４類型―コーポラティズム的市場／自由主義的市場／中央集権的開発主義／家族内供給を見出した[文11]。こうした差異をもたらすのは，それぞれの社会における住宅についての「意味づけ」である。ハウジングを購買力に応じて配分される「商品」と見なすか，居住を保障する「社会権」と見なすかは，特に重要な分岐点である。

表 2-1　ハウジング・レジームの多様性

賃貸住宅論	居住資本主義論	該当する国
二元的賃貸システム	自由主義的市場	英国，米国，豪
統合的賃貸市場	コーポラティズム的市場	デンマーク，蘭，独
	中央集権的開発主義	スウェーデン，仏，日 (?)
	家族内供給	伊，スペイン，露

シュウォーツらの類型のうち，「自由主義的市場」はケメニーのいう「二元的賃貸システム」とほぼ重なる。

ここでは住宅の「商品」としての性質が重視される。住宅市場が完備され，不動産の証券化に見られるようにグローバルな金融市場と密接に結びついている。購入時のローンの利用だけでなく，現に居住する住宅の実質価値（エクイティ）を現金として引き出すことも容易である。

「コーポラティズム的市場」および「中央集権的開発主義」はともに「社会権」を重視するが，前者は金融市場に開放的で後者は閉鎖的である。この２類型は民間非営利供給者（ボランタリー・セクター）の層の厚さを特徴とする「統合的賃貸市場」をもつ諸国の分化を示唆する。例えば，デンマークでは協同組合型集合住宅の売買価格が市場で決定されるようになり，オランダでは社会住宅を運営する非営利組織ハウジング・アソシエーションが弱体化する反面，住宅ローン控除により持ち家率が急上昇した。両国では空前の不動産ブームが起きた[文12]。

他方「家族内供給」ではインフォーマル・セクターの力が強い。住宅市場が未発達で社会権としても確立されていない。例えば，イタリアでは持ち家が大多数を占めるが住宅ローン債務の水準は低い。手持ち現金を利用した増改築や親族での同居が，居住空間確保の重要な手段となるからである。多くの不動産は住宅市場に出回らず転売も困難である。「取引費用が高いため住宅から引き出せるエクイティはごくわずかである」（p.183）[文12]。

住宅の商品化と金融のグローバル化が進み，自由主義的市場に収斂する動きが強まっている。とはいえ，依然として地域差がある。それは，居住空間の供給源の混合が社会によって異なり，それらを前提として形成された制度や慣習が，住宅という財の性質と相まって，変化に対するフィルターとして働くためである。

なお日本は，シュウォーツらの類型では「中央集権的開発主義」に位置づけられるものの，持ち家率も債務割合もOECD平均に近い。この点をどう解釈するかは日本のハウジング研究者に開かれた問いである。

2.3　混合経済としてのハウジング

ハウジング・レジームの国際比較や歴史的変化についての諸研究が提起するのは，「ハウジングの混合経済」という視点である。住宅は単独の源泉から生産されるのではなく，異なった原理で作動する複数のセクターから供給される。この見方は，個々の住宅や地域のような現象に照準を合わせる際にも適用できる。

ここで留意すべきは，居住空間の供給が建造物としての完成の時点で終わるのではなく，長期にわたる維持管理を不可欠の要素として含む点である。そして，維持管理にともなうサービスの供給者が建造物の供給者と異なること，さらに時間の経過とともに変化することは珍しくない。住宅のライフコースにおいて，「誕生」の時点では市場を通じ民間営利供給者が提供する商品であったとしても，「成熟」につれ異なる性質を帯びる。なぜなら住宅の維持管理には，ボランタリー・セクターやインフォーマル・セクターが深く関与するからである。

これまでの考察を踏まえるならば，マンション管理もまた混合経済と捉えることができる。標準型とされる自治モデルにおいて，管理組合は非営利原則で運営されボランタリー・セクターの役割を担う。そして，民間営利事業体としての管理会社とは市場を介した契約関係を結ぶ。他方で，管理は集合的な自力供給（DIY）の要素を含み，家族・親族・近隣・仲間といったインフォーマルな関係に根ざすことが求められる。コミュニティという概念が公認されたのは，その包括性が，こうした（望ましい）均衡を表現するのに適切だと考えられたからであろう。しかしその反面，包括性は曖昧さを持ち込む。複雑な問題を解決する力量を備えた管理組合の基盤としてコミュニティに期待が集まる。その一方で，コミュニティ概念が含意するインフォーマルな性質は，経済合理性や法的整合性を重視する立場からの批判を招く。

元来，供給源の混合はマンションの立地・規模・価格などによっても，所有者・居住者の属性およびその構成や意識・関わり方によっても異なる。そこで，コミュニティの名で語られる事象を分節化したうえで，それぞれのマンションの条件に即した「管理の混合経済」を構想する必要がある。それは居住空間を誰がどのように供給するのかという高度に公共的な課題でもある。

3.　住む主体形成をめぐるアクション・リサーチ

「コミュニティの分節化」と「管理の混合経済」の構想を具体化すべくケース・スタディを行う。その際，居住者（当事者）と研究者が互いの構想の前提について反省的な討議を重ねることで新たな構想を共有する「アクション・リサーチ」[文13]を行う。この方法論は，住宅に本格的な社会学的アプローチが試みられた 1940-50 年代の米国で既に意識されていた[文14][文15]。

表 3-1　討議の経過

2012 年 11 月 16 日	役員・専門部員（規約・規則担当）
2013 年 1 月 13 日	専門部員（規約・規則担当）
2013 年 7 月 17 日	役員・専門部員（規約・規則担当）／管理協
2013 年 7 月 29 日	国交省・中央区ヒアリング
2013 年 9 月 7 日	東京都ヒアリング
2013 年 10 月 6 日	日本社会学会フォーラム開催
2014 年 5 月 28 日	役員・専門部員（規約・規則担当）
2014 年 6 月 7 日	関東都市学会シンポジウム開催
2014 年 8 月 11 日 12 日	老人クラブ・民生委員 防災・グリーン・ボランティア

3.1　ホワイト・ヒル　コミュニティ形成という焦点

討議の舞台は東京近郊のホワイト・ヒル（仮称）である。首都高と環状線の交差点に近接し地下鉄駅にほど近

い。陸軍施設から企業研究所を経た跡地を大手業者が開発した1872戸，14棟からなる団地である。1972年に構想され，76年に着工，77年から80年に入居完了した。

この団地は超高層棟を含む大規模団地ながらコミュニティ形成により管理が良好に見える事例として広く知られている[文16]。だが建築学分野に限っても団地の語り方は変化している。2000年代にはコミュニティを前提とする論稿ばかり見られるが[文17][18]，分譲間もない1980年代は逆に，超高層や大規模といった環境特性による居住者の孤立化を検出する議論に限られる[文19][20]。つまり自治モデルと市場モデルとが機会主義的に宛がわれ，そうした対照的な捉え方が同一の対象にかんしてなぜ可能になるのか反省的な討議が共有されていない。

反省の欠如は社会学にも共通する。戦後日本の社会学で集合分譲住宅に本格的にアプローチしたものに倉沢進を中心とする共同研究がある[文21][22]。そこでは，この団地を対象の１つにとりあげ，集合分譲住宅を「専門処理の最高度に発達した生活の場として，都市的生活の最先端であり，同時に集合住宅という物理的性質のゆえに，生活上の共同の展開する可能性を秘めた場」[文21]と仮説的に捉えていた。この仮説の特徴は，集合分譲住宅における課題解決を「専門処理」と「共同＝相互扶助」という２類型で見る点にある。この類型の二分法は市場モデルと自治モデルの対(2.)に照応する。

当初この仮説では市場モデルから自治モデルへの移行すなわち「コミュニティ形成」に注意が向けられていた。しかしホワイト・ヒルでは「コミュニティ形成」は構造的に困難であると結論づけられていた。なぜなら，市場モデルから自治モデルへの移行には居住者を組織化する「機関」―施設や団体が不可欠だが，当時の集合分譲住宅やそれを取り巻く都市には不足している。さらに1980年代後半からの地価高騰で住宅による階層化が進み居住者の分裂が高まった。また「コミュニティ」という自己認識は開発事業者の手で「つくられたコミュニティ」であり，強化される市場モデルに拮抗し自治モデルの形成を促す「機関」としての実質を管理組合は持ちえていないと評価されていた。

このように1980年代の社会学では，ホワイト・ヒルでの「コミュニティ形成」の可能性が何重にも否定されていた。これに対し現在の建築学や制度論の一部では逆の内容が自明なこととして語られている。この齟齬はどう解すべきなのだろうか。

3.2　再訪　官僚制化されたコミュニティ？

私たちが団地を訪ねたのは2012年11月だった。管理組合役員など５名と最初の討議を行った。まず，かつての社会学の調査研究でコミュニティ形成の可能性が否定されていたことへの所見を尋ねた。役員らはいずれも調査当時入居していたものの倉沢らの調査を記憶していなかった。「なぜそのような結論が出されたのか理解できない」―70前後の５人の紳士たちは異口同音に訝しんだ。私たちはこの討議の後も同じ問を投げかけ続けたが，コミュニティがあり良好な管理の基盤をかたちづくっていることを疑う人はごく僅かだった。ここに住む当事者の多くが自治モデルを信憑していた。

私たちは続けて課題解決の具体的過程を教えてほしいと尋ねた。そこで手渡されたのが「理事会・専門部会組織図」だった。この団地では低層棟４棟をまとめて１棟と数えた11棟ごとに棟委員会が選出され，さらに棟委員会から管理組合理事会が選出されている。この構成は倉沢調査の時と変わりはない。

しかし，棟選出の理事数は１人から２人に増え，担当する業務も８から20以上へと倍増していた。それらの業務は担当－部会長－統括という複層的な位階制により分担され，その下に「専門部員」や「運営協力員」など在住所有者有志によるスタッフが張り付いていた。

彼らの語るところ，こうした組織化は問題解決の過程と無縁ではなかった。たとえば，施設運営部会が担当する立体駐車場は，1980年代後半から敷地内の不法駐車問題として認知され，10年にわたり理事会内で討議が重ねられて新設されたものだった。生活環境部会の福祉関連業務やペット管理業務も同様に，問題化→理事会による討議→組織化による対応の結果，生まれていた。

そのような問題処理の過程を特徴づけるのが表3-2である。これは倉沢報告と管理組合広報誌『ホワイト・ヒル・ライフ』そして『ホワイト・ヒル規約・規則集』から作成した。注意されるのが規約・規則集である。そこには規約の最新版と前の版，および国が示す標準管理規約との対照表が付されている。このような「過程」を明示した規約・規則集が編集されていて初めて，問題の顕在化とそれへの対応の過程を追体験できる。

同時に，規約・規則また指示命令系統が構成されているだけでなく公開されている事実は，この組織が「官僚制」の性格をもつことをうかがわせる[文22]。その意味で，倉沢調査が問題処理を「管理組合がとりまとめておこなう」と「住民の自主的活動でおこなう」とを区別していたのも肯ける。「官僚制」に対しては構成員の主体性が損なわれる点が批判されやすい。だが注意すべきは，構成員の主体性から見た批判が「官僚制」の一面しか捉えていない[文23]のと同様，管理組合の職務と住民の自主性とは必ずしも背反しない点である。たとえば駐車場建設で中心的役割を担った男性は，40代の当時を振り返ってこう言っていた―「その時はやっぱり夜中の12時過ぎまで理事会をやって，色々電話がかかって何やってんだと怒られながら」「会社をさぼってさぼって」「もう離婚するからねと言われながらね」。

表 3-2　ホワイト･ヒルと法制度に関わる年表

	ホワイト･ヒル	法制度
1962		4/4区分所有法制定
1969		9/29国民生活審議会調査部会「コミュニティ：生活の場における人間性の回復」 10/分譲住宅管理組合協議会（公団住宅）設立（現･日本住宅管理組合協議会、日住協）
1972	開発計画開始『都立大報告書』	
1973		建設省住宅局「民間共同住宅の管理など実態調査」
1976	11/22着工『だより』 秋着工･販売開始『都立大報告書』	11/建設省計画局長・住宅局長通達「宅地建物にかかる取引条件の明確化、工事施工の適正化、建築物の設計及び工事監理の適正化等について」
1977	4/1規約施行･入居開始（3/29）	3/業界団体「建設省通達に関する対応措置実施要領」
1978	3/19規約改正 板橋区立緑小学校開校『都立大報告書』	6/12宮城県沖地震
1979	5/28中央掲示板使用規則施行	10/11高層住宅管理業協会設立（現･マンション管理業協会） 総務庁行政監察局「分譲マンションに関する行政監察（駐車場専用使用権）」
1980	入居終了 4/1広場使用規則施行 7/-プールオープン『だより』 「ホワイト･ヒルだより」（現「ホワイト･ヒル・ライフ」）刊行開始『都立大報告書』（第1号＝7･8月号） 9/9竣工『都立大報告書』 10/1ホワイト･ヒル管理組合が板橋区「限定自治会」に『だより』 11/15カルチャーセンター完成『だより』 -/-規約特別委員会設置	建設省第1回分譲マンション全国調査
1981	3/1集会室･カルチャーセンター使用規則施行 3/1ホワイト･ヒルクラブ組織規定施行 5/-山桝勝弥･宮本啓次･有賀一郎「わが街は緑の丘陵：ホワイト･ヒル」『住宅』 7/-『建築文化』 9/1放送設備使用規則施行 9/6第1回東の丘ヒアリング『だより』 11/8ホワイト･ヒル文化祭（現･ホワイト･ヒル祭）開催『だより』 12/21規約検討特別委員会発足『だより』	6/1建築基準法施行令･耐震基準項施行（新耐震基準）
1982	3/31運動広場完成、工事終了『だより』 4/1広報専門部会規則施行、「ホワイト･ヒルだより」「ホワイト･ヒルライフ」に改称 6/6運動広場オープン『ライフ』 8/29区分所有法改正説明会『ライフ』 9/15ホワイト･ヒル泉会結成『ライフ』 11/14将来計画委員会設置『ライフ』	1/28中高層共同住宅標準管理規約･標準委託契約書答申 5/媒介契約制度創設･「標準約款」要請･流通機構設立 標準管理規約･標準委託契約書告示
1983	駐輪場問題ーアンケート『ライフ』 4/1自転車登録新制度･区中台3丁目集会所開設『ライフ』 7/10ホワイト･ヒル愛犬の会発足『ライフ』 7/24全棟一斉自転車整理『ライフ』 12/31初代事務所長上田政信氏退職	5/21区分所有法全面改正（「管理組合」公認、「管理組合法人」創設･「集会」における多数決原理･区分所有者の違法行為禁止･「団地」創設） 10/標準管理規約･標準委託契約書改正
1984	2/6派出所開設『ライフ』 10/1ホワイト･ヒルまつり運用規定施行 緑小学校父母と教師の会発足『都立大報告書』 -/-東の丘棟委員会修繕計画等専門部会発足『ライフ』	
1985	2/1集会室･カルチャーセンター使用規則改正 5/12自転車駐輪場設置実行委員会設置『ライフ』 6/-東京都立大学調査 騒音問題『ライフ』 10/1駐輪場着工『ライフ』 11/24規約見直し部会発足『ライフ』	8/建設省告示「中高層分譲共同住宅管理業者登録規程」施行 8/マンション管理センター設立
1986	4/1規約改正 4/1一般駐車場運用規則施行 4/1オートバイ置場運用規則施行 4/1自転車置場運用規則施行 4/1敷地内における自動車等の一時駐車管理規則施行 6/30『高層集合住宅団地における管理システムと生活構造』（都立大科研報告書）	4/全国マンション管理組合団体連絡会議（現･全国マンション管理組合連合会（全管連）設立（7団体、564組合、12万戸→2000/6　19団体、3216組合、29万戸）
1987	7/-橋本健二「ライフスタイルとコミュニティ」（都立大調査報告）『ライフ』33 10/-橋本健二「コミュニティとしてのホワイト･ヒル」（都立大調査報告）『ライフ』34	
1988	1/17施設見直し専門部会発足（他に駐車場問題･施設新設）『ライフ』 1/-橋本健二「定住化コミュニティへの道：高齢化を迎えるホワイト･ヒルの将来」『ライフ』35 4/1防犯録画システム運用規則試行 4/1敷地内における自動車等の一時駐車管理規則改正 生活騒音問題『ライフ：規約をよむ特集』	
1989	日立寮問題『ライフ』 駐車場増設･不法駐車問題『ライフ：規約をよむ特集』 -/-21世紀のホワイト･ヒルを考える専門委員会（7部会･プール敷地改造計画部、集会室増設計画、オートバイ置場増設計画、レンタカー･レンタサイクル、緑地見直し、設備老朽化対策、パニック）	
1990	-/-文化専門部会発足 5/20『大都市の共同生活』 駐車料金見直し問題『ライフ』 -/-ホワイト･ヒル文庫発足 -/-橋本健二「「ホワイト･ヒルのコミュニティ形式に関する調査」に協力を」『ライフ』44 10/-オートバイ置場増設『ライフ』	
1991	2/-リサイクル委員会発足『ライフ』 3/15橋本健二「ホワイト･ヒルの今後のために」『ライフ』46 7/-バーベキュー広場利用規定制定	
1992	1/-東が丘環境を考える会発足『ライフ』 駐車場増設･料金問題『ライフ』 12/1集会室増設、集会室･カルチャーセンター使用規則改正	標準管理規約･標準委託契約書改正 日本マンション学会設立
1993	1/-地域福祉を考える会発足『ライフ』 10/2駐車場建設コンサルティング業務委託契約『ライフ』 -/-サンゼリゼ商店街入れ替え相次ぐ『ライフ』	

1994	9/26高齢者交流会『ライフ』 11/27日本緑化センター『ホワイト・ヒルみどりの植栽管理計画に関する報告書』/ホワイト・ヒルみどりの植栽シンポジューム『ライフ』 駐車場専門部会報告『ライフ』	
1995	駐車場問題『ライフ』 8/5盆踊りに代わる「真夏の集い」開催『ライフ』 総会発言者に対するいやがらせ『ライフ』 11/11中庭樹木伐採ボランティア『ライフ』	1/阪神大震災→東京都等によるマンション台帳作成、管理組合支援施策等の創設 3/24被災マンション法施行 新宿区マンション管理相談制度創設
1996		
1997	3/30規約改正	2/7標準管理規約改正(団地型独立)
1998	3/1一般駐車場運用規則改正 3/1オートバイ置場運用規則改正	
1999	4/1敷地内における自動車等の一時駐車管理規則改正 4/11敷地内における自転車等の通行規則施行 駐車場完成回顧『ライフ:座談会』 10/緑の都市賞建設大臣賞受賞	
2000	3/26役員等の報酬および活動費の支給規定施行 4/1動物飼育取扱規則施行 4/1管理費等未収金回収取扱規則施行 12/1一般駐車場運用細則試行 ペット問題『ライフ:特集ペット細則動き出す』	4/都道府県・政令市マンション管理に関する相談窓口設置 8/東京都マンション管理アドバイザー制度創設 住宅の品質確保に関する法律施行 12/8マンション管理適正化法公布(「マンション」定義・マンション管理士創設・管理業者登録制度創設)
2001	防犯問題『ライフ』	1/国交省マンション管理対策室設置 7/4マンション管理適正化法施行
2002	3/31規約改正 3/31役員等の報酬および活動費の支給規定改正 7/1集会室・カルチャーセンター使用規則 7/1広報専門部会規則改正 10/20オートバイ置場運用細則試行 ホワイト・ヒル高齢化実態調査『ライフ』	6/28.7/25総合規制改革会議ビジネス・生活インフラ整備WG・区分所有法改正に係るヒアリング・意見交換 9/3法制審「建替え条件を5分の4同意要件のみとする」区分所有法改正決定 12/11マンション建替え円滑化法公布・施行 12/11区分所有法改正(「建替え」創設)
2003	3/30規約改正 ペット(犬)問題『ライフ』 ライフ編集費問題『ライフ』 ボランティアと報酬問題『ライフ:理事会での議論』	4/9マンション標準管理委託契約書発表 6/11マンション再生協議会設立 10/-マンション標準管理規約検討委員会
2004	4/1防犯録画システム運用規則改正 4/1管理費等未収金回収取扱規則改正 4/1役員等の報酬および活動費の支給規定改正 4/1専有部分の修繕等に関する細則施行 4/1届出印鑑使用細則施行 管理費と自治活動費問題『ライフ:理事会での議論』 環八問題『ライフ』	1/23標準管理規約改正(名称変更・コミュニティ条項) 4/-国交省マンション総合調査公表
2005	3/27規約改正 3/27自転車置場運用規則改正 3/27動物飼育取扱規則改正 3/27管理費等未収金回収取扱規則改正 動物飼育問題『ライフ』	マンション管理標準指針策定
2006	防災・耐震問題『ライフ』	
2007	3/30規約改正 4/1文書管理規則・文書管理細則施行 8/-日本女子大調査 10/1広報専門部会規則改正	8/7東京簡裁管理費請求事件(町内会費相当分の債権の否定) 9/20東京高裁管理費の一部債務不存在確認等請求控訴事件
2008	8/「デフレに耐えた住宅地」『日経ビジネス』 10/社会資本整備審議会・住宅宅地分科会・マンション政策部会事例	3/25規制改革推進のための3か年計画(改訂)閣議決定 10/2マンション標準管理委託契約書改訂 11/21内閣府・法務省・国交省分譲マンションの建替え等の検討状況に関するアンケート調査公表 マンション管理の新たな枠組みづくりに関する検討会
2009	4/1敷地内における自動車等の一時駐車管理規則改正	2/マンション再生協会設立 4/10国交省平成20年度マンション総合調査公表 9/-法務省・国交省分譲マンションの建替え等の検討状況に関するアンケート調査の結果を踏まえて行ったヒアリング結果の公表
2010	日本女子大調査 第2世代座談会	1/26分譲マンションの管理組合から当該マンションに居住していない区分所有者に対する「住民活動協力金」の請求を認めた最高裁判決 10/22マンション標準管理規約の見直しに関する検討会
2011	3.11防災問題→首都圏高層・超高層マンション連絡会『ライフ』	7/23マンション標準管理規約改正
2012	3/18広報専門部会規則改正 3/25規約改正 4/1自主防災会発足 8/1規約・規則集発行 高齢者対策問題『ライフ』	8/23国交省・持続可能社会における既存共同住宅ストックの再生に向けた勉強会 8/29国交省・マンションの新たな管理ルールに関する検討会 11/21日本住宅管理組合協議会「標準管理規約からコミュニティ規定の削除をねらう動きに強く反対する」 11/28京滋マンション管理対策協議会「標準管理規約からコミュニティ条項を削除することに反対する声明」 12/かながわマンション管理組合ネットワーク「標準管理規約の「コミュニティー規定」はマンション管理の基本」
2013	商店街活性化問題『ライフ』 9/19緑の都市賞内閣総理大臣賞	1/全管連「外部の専門家を活用したマンション管理に反対申し入れ」 4/千葉市、管理組合自治会認定制度 4/20マンション学会『コミュニティの意義に関するマンション学会の多数意見』 6/5規制改革会議『規制改革に関する答申:経済再生への突破口』「マンション高圧一括受電サービスの導入推進／自己保有電源比率の撤廃とスマートコミュニティの普及／容積率の緩和と老朽化マンションの建替え促進」 7/1豊島区マンション管理推進条例 10/19学会・全管連・管理協・管理士会「マンションコミュニティシンポジウム」
2014	板橋区建物高さ規制問題	

大手ゼネコンに勤務していた彼は，仕様書から基本設計まで理事や専門委員らと協議を重ねながら作成し業者と渡り合っていた。「お互いさまにしろ，良い人が多すぎる」と自嘲気味に語る問題処理の過程は単純に「管理組合」と「住民の自主的活動」とに区分しえない。

住民の自主性＝自発性を媒介にして組織的に課題が抽出・選別され解決されてゆく―そう説明する理事長がホワイト・ヒルのことを「わが社は」と語るのが印象に残

った。たしかにこの団地の管理組合は大企業と同様に組織化されていた。また理事長以下の男性たちはみな，規模の大きな企業や団体を退職した人たちばかりであった。あたかもホワイト・ヒル管理組合は，戦後日本の企業社会を生きてきたホワイトカラーの男性たちから組織化された「日本株式会社」の模像のように感じられた。

「日本株式会社」とは米国の経営学者が高度経済成長後の日本社会を同定した概念である[文24]。特徴はまず政府と企業の利害の緊密な調整（政労使協調）にあり，それを達成するよう選挙や教育，経営などが補完的に構築されていたという。特に終身雇用・年功序列賃金制・企業別組合は「日本的経営」と称され，企業組織内にインフォーマルな関係を組み込んだ経営手法として知られるようになった。それは企業組織にとどまらず「日本株式会社」を構成する政府や教育機関といった公共セクター，労働組合をはじめとするボランタリー・セクターに影響を与え，家族・親族・近隣といったインフォーマル・セクターを含む補完関係を構築していった。「日本株式会社」では，諸セクターが「成長への協調」という基準の下に調整・包摂・排除されることになる。

ホワイト・ヒル管理組合は本来的にはボランタリー・セクターに属する（2.3）。それが「日本株式会社」の形成と定着の下，官僚制とインフォーマルな関係とが組み込まれ，他のセクターと相互浸透する複合性を帯びてきたのではないか―「わが社は」という一言から彼らの語り方の特徴が整合的に理解されるように考えられた。

インフォーマルな関係を組み込んだ官僚制としてまず気づかれたのが，先の男性の言葉にあるように，相当の無償労働の提供が互酬として了解されていた点である。管理組合の役員は基本的に２年任期の輪番制で，次の番が来るまでおおむね20年かかる。比較的，定住志向が高いとは言え20年という期間は互酬に実感を与えるには長い。これに対しホワイト・ヒルには，役員退任後も「専門部員」などとして運営に関わり続けられる仕組みがある。先の男性も「専門部員」であり，部会の仲間とは職場や家族―「日本株式会社」の重要な構成要素―を超える互酬関係が実感されていた。

こうしたインフォーマルな関係を持続させる仕組みは組織の構成員の専門性を高める場合がある。この効果はまさに「日本株式会社」の経済的達成を読み解く鍵とされていた。ホワイト・ヒルで駐車場問題が解決されたのも，インフォーマルで持続的な関与が確保されていたことと無縁ではあるまい。たしかにこの問題処理の核を担った男性は元来，専門性を持っていたように見える。倉沢調査もホワイト・ヒルにおける階層性―特に女性をはじめとする「素人」が排除され相互扶助と言っても「空々しい雰囲気がただよっている」と否定的に評価している[文20]。だが専門性を持った彼を核に据えてもなお，問題解決に10年以上費やされていた。専門業者と渡り合い組織内での合意を図る過程で，彼のみならず部会また組合自体の専門性が高まらなかったとは思えない[文25]。

この印象が拭えなかったのは，目の前のある専門部員（以下Ｅ氏）がまさに「素人」から専門家に転化した人物だったからだ。Ｅ氏は出版社の編集者だった。それが役員に選ばれた際に規約・規則集の編纂を思い立った。はじめはただ規約など知らぬゆえの備忘的な試みだったがやがて没入し，法制度を研究しはじめた。いつしか組織の生き字引として一目置かれ，私たちとの討議にも同席していた。

彼の語るところ，規約・規則の見直しはペットや駐車場など問題の処理に関わるだけでなく，集合分譲住宅に関わる諸法制度が改正されるごとに重ねられてきた。彼は「ホワイト・ヒルの常識は世間の非常識」と時折呟くことがあった。それは規約・規則と法制度との乖離をつねに反省している現れであり，その「反省」を通じて彼なりのホワイト・ヒルにおける「主体」が形成されていると考えられた。法制度との調整を意識づけられるのも官僚制組織の特徴である。この点からも彼らの自己像＝主体像には官僚制が埋め込まれていることがうかがえる。だが，彼らがなぜそれを「コミュニティ」と呼び，無償労働をお互いさまと許容しつづけるのだろうか。

3.3　コミュニティという「神話」

お互いさまという感覚はどこから来るのでしょうか―彼らの答えは官僚制などの組織論にもとづくものではなかった。「ホワイト・ヒルまつりとサークル活動でしょう」。このやり取りもまた幾度か繰り返された。まつりとは入居完了の翌1981年から現在も続く団地を挙げたイベントである。そして，このイベントが33を数えるサークル活動によって彩られる。まつりとサークルとは不可分であり，社会資本整備審議会でもホワイト・ヒルにおける「コミュニティ形成」の源泉として紹介されている。

入居までは互いに見知らず，入居後も通勤や買い物の際に挨拶しようにもできない人びとが，サークル活動とその集大成であるまつりを通じ情緒的経験を分かち合う。サークルは大規模になると会員が 100 名を超え，まつりには毎年１万人以上が来場する。そうしたサークルやまつりでの共感が基盤となって，たまたま管理組合の役員に選ばれ相会したとしても合意形成が円滑に図られる―彼らの図式は明快である。特にホワイト・ヒルでは分譲当初から木工室や陶芸窯，テニスコートなどが整備されていた。また現在，管理の良好さのシンボルと見なされている広大な緑地もサークル活動の場になっていた[注2]。したがって「共感の形成→合意形成の円滑化」という図式は設計・制御可能であるようにさえ感じられる。

だが特異例としてホワイト・ヒルを無視する立場（市

場モデル）もあり[文16]，さらに倉沢調査でもまつりやサークル（調査当時25）は居住者間の相互認知度を高め「下位文化」の形成に寄与しているものの，逆に同質的な狭い人間関係に囲い込み総体としての連帯を促すものにはならないと結論づけられていた[文21]。では，なぜ，団地内部ではまつりやサークルが鍵だとされ，自らの自治モデルの基盤と見なされているのだろうか。

それは，たんに倉沢調査の知見や市場モデルの存在を知らないがゆえではなかった。2013年１月，規約・規則集を編集した規約・規則担当（長期事業計画部会）の２人の専門部員と話し合った。１人はあのＥ氏であり，もう１人は元大手銀行員（以下Ｂ氏）だった。彼は退職の年（2000年）に創設されたマンション管理士の資格をとり，以来，現在までマンション管理士会連合会の事務局長を務めている。それまで役員に当たることもなく管理組合にも無関心だったが資格取得を機に注意が向くようになった。そのＢ氏が専門部員として規約・規則の改訂に積極的に関与するきっかけが2003年度の総会だった。

その総会はいつになく紛糾した。それまで当然のように承認されてきたある支出に疑義が出されたからだった。その支出は，まつり開催費を支弁しサークル活動費を補助する「自治活動費」（年間約600万円）であった。さらに疑義を呈したのは管理組合の現職監事だった。彼は弁護士でもありその特別意見書は多くの居住者に信憑性を与えるものだった。特別意見書には理事会提案を覆す実効力はなく総会は閉じられたものの，その後，理事会に一般の居住者からの問合せが相次いだ。結果として理事会・専門部会でも討議を続けざるをえなくなり，その模様は季刊の広報誌上で逐一報告された。

特別意見書の論理は次のようなものだった。集合分譲住宅の所有者は法的には全員で自動的に住宅管理団体として管理組合を構成し，互いに共同の利益に反しないことが求められる（法第３条）。このため法学・法務の現場では，早くから管理組合と自治会・町内会との区別が唱えられていた。とりわけ2000年代に入ると，管理組合が所有者から強制的に徴収する管理費から自治会費を支出する違法性を確認する訴訟が相次いだ[注3]。特別意見書も基本的にこうした訴訟の系列に連なっていた。

このような疑義に反発したのが今回話を聞いた２人だった。「人間暮らしているとどうしたってコミュニティっていうのは必要なわけです。そのコミュニティを法律上で許さないのか」。―たしかに管理組合における親睦ないしコミュニティの形成の重要性もまた早くから認識されてもいた。さらに2004年，「コミュニティ条項」として標準管理規約に書き込まれた（1.2）。

彼らが「自治活動費」をめぐる紛糾に拘ったのは，この標準管理規約における「コミュニティ条項」が国検討会で撤廃が議論されていたからでもあった（1.3）。「3.11が起きたために，はっきり言って都市部においてもマンションだったらコミュニティっていうのは必須になってしまっているわけです。だから，これを否定するような規約だなんだかんだってやるのは，悪いけども時代に逆行しているのもいいところ」。彼らはこう批判した。

私たちが検討会の議論を知ったのは実のところ彼らの異議申立てに接したのがきっかけであった。この時の討議で私たちは自治モデルに代わる主体像を構想しかつ共有するには至らなかった。その共有の鍵は彼らの主張の背後にある苛立ちにあるように思われた。

まず検討会の議事録に目を通した（1.3）。さらに国土交通省担当者に会議の動向を聞き，会議に出席していたマンション管理業協会や都の担当者などと討議を重ねた。その間深まっていった思考が1.と2.に他ならない。検討会では集合分譲住宅をめぐり２つの主体像の二者択一が迫られていた（1.3）。これに対し居住資本主義論でも日本の位置づけは曖昧であった（2.2）。自治モデルの典型と見なされるホワイト・ヒルもかつて市場モデルで構想されていた時期があった（3.1）。また当事者が自己認識している自治モデルにも，官僚制とインフォーマルな関係が組み込まれていた（3.2）。

こうした主体像をめぐる錯綜を整合的に解釈するには，集合分譲住宅における主体像は眼差す位置で異なって見える多面体として歴史的に構成されており，どちらかの見え方を強く主張するのには立場性が関わっていると考えられる。たとえば検討会では民間企業である開発業者や管理業者が自治モデルを支持していた（1.3，**表1-2**）。だが自治モデルには，管理に要する相当な無償労働を居住者に課し，しかも自発的に受け入れさせる効果があった（3.2）。この論理は開発・管理業者が自治モデルを主張する立場性―企業として社会的に非難されない程度に利潤を最大化する立場性を介すると納得できる。

このような立場性にもとづく没歴史的かつ二者択一的な語り方は「神話」と呼ばれる[文26]。ホワイト・ヒルにおける自治モデルの語り方もそうした「神話」の１つに他ならない。では，それはどのように成立してきたのだろうか。そこで管理組合広報誌のバックナンバーを入手し，当事者による回顧によるのではなく，過去どのような自己認識がありどう変化していったかを探った。

3.4　神話の向こう側へ

広報誌の検証を通じ１人の人物が気にかかった。彼は草創期の組合理事長だった。立候補であったせいか組織化にも熱心で，専門部員制度を創設したのも彼だった。彼はまつりの立上げメンバーの１人でもあり複数のサークルに関わっていた。自治モデルとしてホワイト・ヒルが語られる際に必ず言及される緑地維持管理サークルの発起人でもあった。また広報誌の制作にも長く携わり，

居住者からの投書を募って駐車場や騒音など解決すべき課題を掘り起こす手法も彼が編集を主導した時期に確立されていた。編集の一線から退いた後も緑に関することなど種々の投稿を広報誌に寄せていた。

気にかかったのはそうした投稿がある時期を境に途切れたからだった。30年分通読すると忘れた頃に再び寄稿する人物がいた。それに対し継続的に執筆していた彼の姿が2000年代後半以降まったく見られなくなったのだった。広報誌をたどるうち彼が規約・規則担当のE氏と親密な人物であることにも気づかされた。2014年5月，4度目となる討議の場で彼のことを尋ねてみた。

「Aさんは引っ越してしまったんですよ。ここにいられなくなってしまって」。雄弁に草創期に活躍した人びとの想い出話を語るE氏の表情が曇った。「コミュニティ条項」が問題化した2003年前後，管理組合は別の問題でも揺れていた。疑義が出されたのは「自治活動費」だけではなかった。広報誌の編集・印刷費など様々な費目が槍玉に挙げられた。たしかに編集・印刷費についても誌上で善後策を講ずる説明がなされていた。

「管理組合の乗っ取ろうとする人たちがおりましてね。今までのやり方にあれこれ言いがかりをつけて。自分たちの仕事にしようとしてたんだな。ちょうど定年退職者がたくさん出た頃で。しっかり報酬を取って専業でやろうとしたんだな。でも結局，今までどおりやろうということになって。ただAさんはお金のことに直接関わっていたから，いづらくなったんでしょうな」。

つまり「コミュニティ条項」問題化の背後では，市場モデルにもとづく専業化が提起されていたのである。そのように市場モデルが提起されることで，あるべき管理方式とその前提にある主体像が反省された。結果として選び取られたのが，現在見られるようなインフォーマルな関係を組み込んだ官僚制であった。さらに，そうした事後的に確認された主体像が，あたかもそれまで長く蓄積されてきた自治モデルとして語られているのである。

しかもその時，まさにそうした自治モデルを発案し実現し体現していた人物が追われるように退いていた。―「そんな話，知らなかったなあ」。傍らでE氏の回顧を聞いていたB氏が驚きの声を上げた。彼をはじめ現在，管理組合に深く関与する多くは，自ら体験した出来事のように語るまつりやサークルの草創から積み上げられてきた過程を，現実には経験していなかった。それは公式見解―「神話」として語られるものに過ぎず，過去と現在の間に横たわる断絶は語られないままであった。

断絶とは「官僚制」の有無である。2000年代前半，専門家による管理を求める運動と草創期からの自治モデルの体現者の双方が退場し，入れ替わるように進められたのが規約・規則の見直しとその公開であった。それにより，構成員＝所有者／居住者の異議申立てをいつでも受け入れ，だからこそ参加と合意を踏まえた運営がなされているという前提が創り出された。しかしそれはあくまで創り出された前提であり，ではなぜ他ではなくそうした組織を採用するのか納得できるように示す必要がある。それが「草創以来，まつりやサークルが基盤となってうまくやれてきた」という成功体験を提示し広く共有を図ることだったのではないか。

広報誌を繰ると80年代から90年代にかけ駐車・駐輪場不足，騒音，ペット，緑地の荒廃，高齢化，防災など様々な問題が感受され管理組合に提起されていたことがわかる（**表3-2**）。現在ではこのうち駐車場不足や緑地維持管理などが課題解決の具体例として語られている。だが騒音，高齢化，防災など依然として解決されていない課題も少なくない。しかも，あえて言うなら，駐車場不足や緑地維持管理などが「解決」されたのは90年代であり，規約・規則の整備と公開が進む2000年代前半以降は目立ったブレイクスルーは見られない。そうした目立たなさこそが「官僚制」の特質とも言えるが，だからこそ一層，成功体験を明示する必要が高まる。

私たちはB氏に尋ねた。「コミュニティ形成が良好な管理の基盤だということですが，ご自身のようにまつりやサークルに御縁のない方もなぜ管理組合でうまくやれるのでしょうか」。―「宿題にさせて下さい」。

1週間後，私たちが企画したシンポジウムの場で彼はこう答えた。「今日は先生方からの宿題の答えを持ってまいりました。なぜホワイト・ヒルはうまくやれるのかと。まつりやサークルも大事であることは間違いないですが，私たちがよく似た性質をもっているからじゃないかと考えるようになりました。どう似ているかというと，みな大きな組織で働いてきたんですね。命令することにも命令されることにも慣れている。あれこれ世間も見ているから中庸っていうこともわかっている。だからうまく行くんじゃないか。そう思うようになりました」。

ここでは「世間を見ながらの大規模組織での労働」というかたちで，「インフォーマルな関係を組み込んだ官僚制」がホワイト・ヒルの新たな自己認識として提示されている。それは，インフォーマルな関係を持続させる仕組みを通じ，在住所有者が「集合的な自力供給」の主体として専門化しうるものであり（**3.2**），それにより市場モデルと自治モデルの媒介を可能にするものであった。

このようにホワイト・ヒルの自己認識が更新されると，どちらかのモデルで捉えようとするために見えにくくなってきた問題が展望できるようになる。たとえば管理組合では組織の高齢化が深刻な問題として意識されている。緑地の維持管理を担うのも気づけば高齢者ばかりになっていた。大学のボランティアサークルが手伝いに来ても若い居住者は支援しない。これに対し「官僚制」という補助線を引くと，この団地の諸組織には「官僚制」に順

応した主体以外は参与しづらいのではないかと，高齢化以外の要因が見えるようになる。

日本株式会社の黄昏から四半世紀を経て，雇用の流動化は性別や年齢を問わず幅広くしかも個別に浸透している。そうした人びとにとって「官僚制」は敵視の対象にさえなっている。直近の討議の際，「ここにはコミュニティなんかありませんよ」と語る男性に初めて出逢った。彼は中小企業で営業職から社長まで昇り詰めた人物ではあったが，大企業出身・在籍者が多い管理組合やサークルにはなじめないようだった。こうした居住者は決して少なくない。高齢化を嘆き諦める前に「官僚制」になじまない人びとの参与を促す途が残されている。

4. 総括

現代日本の集合分譲住宅は自治モデルと市場モデル，すなわち居住者＝所有者は住宅管理の主体か客体かという二分法で語られやすい。しかし現実には，２つのモデルはインフォーマルな関係を組み込んだ官僚制によって媒介され，住宅管理の客体であった居住者＝所有者が組織的に主体化し集合的な自力供給を実現するケースが見られた。その背景には，(1) 戦後日本における企業社会化（日本株式会社の成立），(2) 集合的な自力供給の制度的な保証といった日本固有の歴史的な文脈があり，組織的な主体化は多くの現場で観察できる可能性が高い。

こうした組織的な主体化の現実は「コミュニティ（形成）」と語られやすいが，「日本株式会社的なもの」と語り直せることが当事者レベルでも確認された。そのような認識の更新は，住宅管理の今日的課題の再定義を可能にする。すなわち，インフォーマルな関係を組み込んだ官僚制の意識的な導入により (1) 一定範囲の居住者＝所有者の組織的な主体化は依然，可能である。しかしそれは逆に (2) 労働における排除を集合住宅管理でも再生産し，居住者＝所有者の一定範囲の排除をもたらす。

このような排除と対立の構図を乗り越えるには，(3) 住宅管理以外の場に見られる散発的なブレイクスルーを積極的に参照し試行錯誤を進める必要がある。たとえば労働の現場では，労働をめぐる世界的な構造調整への対応として，(a) 資本・経営・労働の一体化を目標とする「社会的企業」の試み[文27]は，集合住宅の自力供給でのコーポラティブ方式や自主管理に相当する。また (b) 非正規や女性労働者などを組織化し経営側や政府との交渉主体となることを目指す「ユニオニズム」[文28]は，管理組合や管理会社，管理士の組織のみが交渉主体にとどまる現代日本の集合住宅管理でも参照すべきであろう。

＜注＞

1) ボランタリー・セクターは「ボランティア」に限らず広く非営利セクター一般を指している。
2) 緑地の維持管理は1980年代後半から問題化し専門家を交えた討議が数年間続けられ，居住者からなる維持管理組織が結成された。
3) 2007 年最高裁判決が判例として確定した。

＜参考文献＞

1) 国土交通省：マンションの新たな管理方式の検討，第１回マンションの新たな管理ルールに関する検討会資料，2012.1.10
2) 国土交通省：マンション管理標準指針，2005.12
3) 建設省監修：マンション標準管理規約の解説，住宅新報社，1982
4) 建設省監修：中高層共同住宅標準管理規約の解説，大成出版社，1987
5) 国土交通省監修：新版マンション標準管理規約の解説，大成出版社，2005
6) 国土交通省：第９回マンションの新たな管理ルールに関する検討会議事録，2012.8.29
7) Rose, R. and Shiratori, R. (eds): *The Welfare State East and West*, Oxford University Press, Oxford, 1986.（木島賢・川口洋子訳：世界の福祉国家，新評論，1990）
8) Kemeny, J.: *Housing and Social Theory*, Routledge, 1992.（祐成保志訳：ハウジングと福祉国家，新曜社，2014）
9) Kemeny, J.: *From Public Housing to the Social Market*, Routledge, 1995.
10) Pahl, R.E.: *Divisions of Labour*, Basil Blackwell, 1984.
11) Schwartz, H. and Seabrooke, L.: Varieties of Residential Capitalism in the International Political Economy, *Comparative European Politics*, 6, pp.237 ～ 261, 2008.
12) Lowe, S.: *The Housing Debate*, Policy Press, 2011.
13) Peter Reason and Hilary Bradbury eds.: Action Research, Sage, 2008
14) 祐成保志他：戦後日本の社会調査における住宅の対象化，住総研研究論文集，vol.38, pp.303 ～ 315, 2012.3
15) Hanan C. Selvin: The Interplay of Social Research and Social Policy in Housing, *Journal of Social Issues*, Vol. 7, Issue 1-2, pp.172 ～ 185, 1951.4
16) 社会資本整備審議会住宅宅地分科会マンション政策部会第３・４回議事録，2008.11
17) 中村直美他：集合住宅団地の住み続けられる要因に関する研究，日本建築学会大会学術講演梗概集（中国），pp.267 ～ 268, 2008.9
18) 栗本絢子：マンションコミュニティの現状とそれを取り巻く環境・高齢者の関わりについての考察，平成22年度日本建築学会近畿支部研究発表会，pp.73～76, 2008.10
19) 山本和郎：高層集合住宅の問題点，建築雑誌，Vol. 101，No.1247, pp.15 ～ 19, 1986.6
20) 三浦由里他：子育てからみた集合住宅の問題点，日本建築学会大会学術講演梗概集（東海），pp.687 ～688, 1985.10
21) 倉沢進：大都市の共同生活，日本評論社，1990.5
22) 倉沢進：高層集合住宅団地における管理システムと生活構造の研究，東京都立大学，1984.
23) 佐藤俊樹：意味とシステム，勁草書房，2008
24) James C. Abegglen：*Strategies for Japan*, Sophia University, 1971
25) 平井太郎：分譲マンションの管理をめぐる「コミュニティ」のゆくえ，日本都市学会年報，Vol.47, pp.191 ～ 200, 2014.5
26) Roland Barthes：*Mythologies*, Seuil, 1957
27) 藤井敦史他：闘う社会的企業，勁草書房，2013
28) 山田信行：社会運動ユニオニズムと国家，社会学評論，Vol.62, No.2, pp.179 ～ 193, 2014.2