マンション管理に対する地方自治体の行政施策の取り組み状況と 公的対応必要性の位置付け

地方自治体のマンション管理への行政施策に関する研究 その1

SITUATION AND NECESSITY OF AN ADMINISTRATIVE POLICY IN THE LOCAL GOVERNMENT TO CONDOMINIUM MANAGEMENT

A study on the administrative policy for condominium management of the Local Government

金 貞 仁*, 梶 浦 恒 男**, 藤 田 忍***

Jungin KIM, Tsuneo KAJIURA and Shinobu FUJITA

The administrative policy of the Local Government for condominium management has been influenced by the establishment of a consultation service desk and the operation about Appropriate Condominium Management Act.

Of all the policies, consultation and advice for homeowners association (65.5%), information distribution (53.4%) were operated to a relative degree, and taken mainly in the ordinance-designated city, the prefectures and the special 23-ward in Tokyo Metropolitan.

In the promotion factor of condominium management policy, a type of the Local Government, the number of condominium stocks, and the condition of the office were important, especially establishment of the office was the most significant element. Moreover, it is difficult to make clear reasonable grounds for the policy for condominium management, since many difficult facts about reason for necessity of administrative policy were seen in the prevention factor.

The administrative policy for condominium management was enforced on constructive administration rather than consumer and community administration as organization of the Local Government. However, from viewpoints of persons in charge, it is important to enforce the policies based on consumer and community administration, such as "a field of consumer protection" and "a field of community development".

Keywords : *condominium management, administrative policy, promotion factor, necessity of administrative policy*

マンション管理, 行政施策, 推進にかかわる要因, 公的対応の必要性

1 はじめに

1.1 研究の背景

分譲マンションの建設は昭和30年代から都市圏を中心としてはじまり、平成12年までのマンションストックは約394万戸と推計されている^{注1)}。平成10年度住宅土地統計調査によると、住宅全体の約1割が、さらに、多い都市では持家の3割以上がマンションであり、都市居住形態として定着してきているといえる。分譲マンションは戸建て持家住宅と同様に個人の財産であるが、専有部分と共用部分が存在する区分所有形態の建物であるため、区分所有者が管理組合を組織し、共同で管理を行わなければならない、その管理は専門性があり、複雑さを有している。そのため、マンション管理には管理組合の管理能力をアップさせるとともに、外部からの支援が必要であると指摘されてきた。

マンション管理に対する外部支援のひとつとしての公的支援については、マンション管理の研究や実態が進むなかでその必要性の理解が広がってきている。これ迄共通する公的支援としては、主に国と自治体の行政施策が考えられるが、総務庁行政監察局が実施した分譲マンションに対する行政監察及び「マンションの管理の適正

化の推進に関する法律（以下、「マンション管理適正化法」とする）」においては、国だけでなく、自治体の行政施策の必要性が指摘されるとともに、自治体の責務が述べられるようになった。

マンション管理行政における公的対応の必要性については以下のように様々な見解がある。

麦島健志（当時建設省）は、行政の施策が必要な背景として、マンションは土地の高度利用、不燃化という公共的要請に依って住宅なので、供給だけでなく、管理にも対応すべきであると述べている。さらに、マンションの管理は、居住者の住環境の維持だけでなく、周辺の人々の居住環境、ひいては、都市環境の悪化の防止、地震等に対する安全性の維持に影響を及ぼすものであるため、公的対応が必要であること、マンションの共用部分は多数が共有しているため、共同の維持、管理活動を実施できるようにするために、公的介入を行う必要があると述べている。^{注2)}

共同執筆者の梶浦恒男は、1988年に行政監察局の調査やそれ迄になされたマンション管理への行政施策を考察した上、マンション管理行政の必要性として、周辺環境を考慮した町づくりの側面、欠陥住宅に対する消費者保護の立場、住民間のコミュニティ育成、非専

本稿は平成15年度日本建築学会大会において発表した研究報告の一部を含めている。

* 大阪市立大学大学院生活科学研究科
大学院生・修士(学術)

** 平安女学院大学生生活環境学部 教授・工博

*** 大阪市立大学大学院生活科学研究科 教授・学博

Graduate Student, Graduate School of Human Life Science, Osaka City Univ., M.A.

Prof., Faculty of Human Life and Environment, Heian Jogakuin Univ., Dr. Eng.

Prof., Graduate School of Human Life Science, Osaka City Univ., Ph. D.

門家としての管理組合への救済策のためなど、4点を指摘した。^{注3)}

以上のように、マンション管理に対する公的対応の必要性が述べられているが、自治体の施策のあり方についての研究は必ずしも進んでいない。

1.2 既往研究と本研究の位置付け・目的

これまでのマンション管理に関する研究は大きく二つのパターンで分けることができる。一つはマンション管理の際に起こる問題を解決するためのマンション内での管理システムに関する研究であり、もう一つは、マンション管理に対する外部からの支援システムに関するものである。

本研究は後者の外部からの支援システムの研究の一部として位置付けられるが、特に自治体の行政施策について考察しており、それに関連する既往研究の状況はつぎのとおりである。

まず、日本マンション学会の「マンション管理行政取り組み研究会」の取り組みの中で、都市部の自治体を中心にアンケート調査が実施されている。この調査結果により、全体的に、本格的にマンション問題に取り組んでいる自治体は少なく、取り組んでいる場合も建築や住宅関連部局が対応し、他の生活上の問題を扱う部局との連携は少ないとしている。また、その取り組み体制、取り組まれている施策、また、それを進めようとする上での困難点などが示されている。^{注4)}

また、斎藤・富田による研究報告では^{注5)}、全国の地方公共団体のマンションへの取り組みの実態を調査し、まだ行政対応が充分でないとして指摘している。また、マンションの物的特性や居住者層などには地域差があり、それを踏まえた行政施策の実施のためには、地方公共団体の役割が大きいこと、行政対応はマンションの供給段階と管理段階の二つの部分でそれぞれ必要であることを指摘している。

マンション管理行政施策に関する海外の状況をまとめた研究論文もいくつか見られる。まず、米国カリフォルニアにおけるコモンを有する住宅(CID)の開発・分譲・管理に対する具体的行政対応及びその効果を述べ、日本における行政対応のあり方について考察したものがある。この研究は主に、開発・分譲時からマンション管理を意識した行政対応について述べている。^{注6)} また、短期間に大量のマンション建設を行ったため、管理の進め方について法令を決めて指導・監督を行っている韓国の管理関連法の整備状況を中心に述べ、マンション管理における行政施策についてまとめた研究も見られる。^{注7)}

自治体のマンション管理への行政施策は、各マンション管理組合や居住者などから指摘される管理上の問題点への支援策として構想され、実施されるという流れがある。すなわち、マンションの管理の現場からの必要性から発展される流れである。しかし、現場からの要請には無条件で支援をするということになるかといえ、そうではない。地方自治体という公的機関として、その施策に取り組む位置付け・理論付けがなされることが必要であり、また、自治体側の予算面やマンパワー面の条件が許す範囲でなければならないこともある。

上述したことを踏まえ、本研究では、これまでの研究で取り上げられた自治体の行政施策の状況把握から一歩進んで、特に地方自治体の都道府県、政令指定都市など、自治体のタイプに注目しながら、自治体の行政施策がどのような形態でなされており、どのようなと

ころで施策が進み、どのような困難点があるかを明らかにする。また、その施策の必要性がどのように位置付けられているかなどを考察し、自治体におけるマンション行政施策の今後のあり方に有益な知見を得ることを目的としている。

1.3 研究方法

ブレ調査として、これまで実施された分譲マンションに関する行政監察結果報告書等の文献調査を行うと共に、東京都、横浜市、大阪市、京都市、神戸市等5つの自治体へのヒアリング調査を行った。ブレ調査に基づき、全国都道府県及び市町村を対象としてアンケート調査を行った。

アンケート調査は全国の自治体の中でも、一定水準以上のマンション数を有する以下の125自治体に行い、116通の回答を得た。回収率は92.8%である。(表1)

表1 配票調査回収結果

対象	配票件数	回収件数	回収率(%)
都道府県 ^{注8)}	26	23	88.5
政令指定都市	12	11	91.7
東京都特別区	23	23	100.0
市町村 ^{注9)}	64	59	92.2
合計	125	116	92.8

2 自治体のマンション管理支援施策の形態と推進にかかわる要因

2.1 自治体タイプ別にみる支援施策の形態

各自治体のマンション管理施策の取り組みをブレ調査から分類してみると、大きくマンション管理関連データ整備面、管理組合や居住者への情報提供面、管理問題解決サポート面に分かれることからこの3つに分類して調べた。また、これに加え、マンション開発時の行政指導についても調べた。

自治体内のマンション管理関連データ整備面

マンション管理に関するデータ整備のために、自治体内のマンション総数把握や管理実態調査、また、自治体施策に対する要望に対するアンケート調査などが実施されている。このようなマンション管理データ整備のための、各種調査・研究を実施について、政令指定都市及び東京都特別区(以下、特別区とする)、マンションの数が1万戸以上の市で実施されていた。また、自治体内のマンション管理組合の把握状況についても、政令指定都市及び特別区の70%、マンションの数が1万戸以上の市の40%が全数把握もしくはほとんどのマンションを把握していた。

マンション管理関連データ整備については、都道府県よりも、政令指定都市や特別区など、マンション管理組合などに直接接することの多い自治体で多く行われている。

一方、自治体内のデータ整備に基づいた、自治体独自の管理に関する基準やモデルの設定についてみると、独自に設けている自治体はほとんどなく、管理規約及び管理委託契約に関しては5割程度が、長期修繕計画に関しては3割弱が国土交通省や(財)マンション管理センターのマニュアルを紹介しており、管理規約、管理委託契約、長期修繕計画などに地域的個別性は求められていないようである。

管理組合や居住者への情報提供面

管理組合や居住者への情報提供面で行われている施策は、「セミナ

一・講演会開催」,「管理関連手引き書などの作成・配布」,「交流会の開催・学習支援」等がある。

「セミナーや講演会の開催」は都道府県,政令指定都市,特別区の多くが行っていたが,「管理関連手引き書などの作成・配布」や「交流会開催・学習支援」による情報提供を行っている自治体は政令指定都市及び特別区が5割ほど行っていて,他の自治体タイプでは少なかった。

また,「マンション管理適正化法」施行以降,法律の明記に基づいて,マンション管理組合や居住者を対象に情報提供を行っているかについて問うた結果,都道府県,政令指定都市,特別区では8割弱が情報提供をしていると回答したが,市レベルでは情報提供を行っていると回答した自治体が3割にも満たず,法律の政策効果があまり見られなかった。情報提供の方法は「直接取りにくる人に渡すなど,必要な人に提供する方法」が67.2%,「講演会やセミナーなどを行う」方法が59.0%が多かった。

表2 マンション管理施策取り組みの割合

単位: %

取り組み*	都道府県	政令指定都市	東京都特別区	市(1万戸以上)	市(1万戸未満)	全体(%)
各種調査・研究	30.4 (7) **	90.9 (10)	82.6 (19)	45.8 (11)	20.0 (7)	46.6 (54)
管理組合把握	26.1 (6)	72.7 (8)	65.2 (15)	37.5 (9)	29.4 (10)	41.7 (48)
規準・モデル作成***	0.0	3.0	1.4	0.0	0.0	0.6
管理組合への情報提供	78.3 (18)	100.0 (11)	78.3 (18)	37.8 (9)	17.1 (6)	53.4 (62)
セミナー・講演会開催	65.2 (15)	81.8 (9)	60.9 (14)	20.8 (5)	5.7 (2)	38.8 (45)
交流会開催, 学習支援	17.4 (4)	45.5 (5)	34.8 (8)	4.2 (1)	11.4 (4)	19.0 (22)
専門家育成	8.7 (2)	9.1 (1)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)	2.6 (3)
専門家派遣	4.3 (1)	18.2 (2)	43.5 (10)	8.3 (2)	5.7 (2)	14.7 (17)
相談・アドバイス	95.7 (22)	100.0 (11)	95.7 (22)	45.8 (11)	28.6 (10)	65.5 (76)
財政面の支援	21.7 (5)	45.5 (5)	87.0 (20)	20.8 (5)	20.8 (7)	36.2 (42)

*取り組みの割合は,「行っている」と回答した割合である。(但し,セミナー開催・講演会開催は,「定期的に実施している」の割合のみで,「不定期的に実施している」は除いた。)

** () 内は自治体数

***規準・モデル作成の割合は管理規約,管理委託契約,長期修繕計画に対する取り組みの平均値であるため,自治体の数は除いている。

管理問題解決サポート面

管理問題解決サポートのための施策には,「相談への対応・アドバイス」,「専門家育成及び派遣」,「財政面の支援」があげられる。

「相談への対応・アドバイス」は,都道府県,政令指定都市,特別区では9割以上が取り組んでおり,市レベルでは約36%が対応しているとしており,都道府県や政令指定都市などの自治体に比べると取り組みの割合が少なかったが,全体的にマンション管理施策のなかでもっとも積極的に取り組まれている支援施策ともいえる。

財政面の支援は,マンションの補修や改善,耐震診断,補修・改善計画の立案のための資金の融資や補助,利子補給などが見られるが,他の自治体タイプに比べて特別区で9割弱取り組んでおり,断然高かった。

専門家の育成及び派遣は取り組んでいる自治体は少なかったが,マンション管理士の活用に対する国の取り組みも始まっていることから,今後専門家派遣等の施策展開が期待できる。

マンションに対する開発時の指導

マンション開発時の指導としては,大きく「施設・設備面」と「管理の初期設定面」に分けることができる。「施設・設備面」の指導は,「ワンルームマンション建設」,「マンション開発時の集会所の設置や設定」,「駐車場の設置や設定」,「防災設備」,「その他の共用施設(EV,給水施設,緑地等)」についての5つがあげられる。施設・設備面の指導に対する取り組みは,都道府県を除いた政令指定都市,特別区,市で多く取り組んでいた。これに対し,「管理規約や規定,ルール」,「管理委託契約の内容」,「管理費や修繕積立金等の規定」,「修繕計画の作成」,「マンション関連図書の管理者への引渡し」のような,「管理の初期設定面」の指導については,管理規約や規定,ルールに対する指導が政令指定都市,特別区で2割弱行われているのみであり,他はほとんど行われておらず,マンション開発時の管理に対するソフト面の適切な指導は充分なされているとはいえない。

2.2 推進にかかわる要因

自治体のタイプ

施策取り組み状況からわかるように,政令指定都市及び特別区,特に政令指定都市でもっとも積極的であることが明らかになった。

都道府県では,政令指定都市や特別区に比べて取り組みが弱かったが,都道府県の中でも,マンションの数が少ないところでは,担当部門を持たず,施策の取り組み割合が低い。マンションストック数によってマンション管理に対する捉え方の違いがあるといえる。特に,マンションの数が1万戸未満の市では,担当部門の有無にかかわらず施策の取り組み割合が低く見られ,マンションの数が少ない自治体では,施策の取り組みが積極的ではないことがわかる。

担当部門の有無

まず,各自治体でマンション管理に関する行政施策に取り組んでいる担当部門の状況から見ると,担当部門を設けている自治体は84自治体(72.4%),設けていない自治体は32自治体(27.6%)だった。その中でも都道府県,政令指定都市,特別区ではほとんど担当部門を設けていたが,市レベルでは担当部門を約半分程度しか設けていなかった。^{注10)}

次に,自治体でマンション管理施策にかかわっている職員数を見ると,担当部門が「ある」と答えた自治体のなかで,マンション管理施策にかかわっている職員は「2人」が34.5%でもっとも多く,「1人」,「3人」,「4人以上」の場合が各々約2割程度であり,担当部門がある場合はほとんどマンション管理を担当する職員を配置していた。自治体タイプ別割合は,政令指定都市レベルでは「4人以上」がもっとも多かったが,都道府県レベルでは「1人」がもっとも多く,職員数が少なかった。^{注11)}平均職員数は2.4人だった。

担当部門の有無と施策実施のかかわりについて調べた結果,相談への対応・アドバイス,管理組合や住民に対する情報提供,調査・研究の実施,セミナー等の開催,金融・資金面での支援についての取り組みを行っている割合は,担当部門がある場合とない場合の差が大きく,担当部門の有無が影響している。学習活動支援,専門家派遣・育成に関しても少なかったが,影響が見られた。(表3)

また,担当部門内の職員の有無について見ると,職員がまったく

ない自治体と担当職員が存在する自治体の施策取り組み割合の差は大きかったが、人数の多少による違いはそれほどではない。

表3 担当部門有無と施策取り組み

取り組みの割合	担当部門有 (%)	担当部門無 (%)
相談への対応・アドバイス	82.1	21.9
管理組合や住民に対する情報提供	70.2	9.4
各種調査・研究	57.1	18.8
学習活動支援	23.8	6.3
専門家派遣	17.9	6.3

阻害要因

マンション管理に関する公的施策を推進する際に、進みにくい要因を調べるために、施策推進にあたっての阻害要因として、ヒアリング調査や先行研究を参考にして次のような項目をあげて調査した。

内的要因として、「自治体の財政上の問題がある」、「民間の持家ということから、情報発信以外のお金をかける施策の推進が難しい」、「専門的なことのわかる職員がいない」、「自治体の人員上の問題がある」、「自治体の組織体制の問題がある」、「同じ持家の一戸建てと比較して分譲マンションのどこまで関与していいかわからず、施策が立てにくい」等を、外的要因としては、「対象となる管理組合側の認識不足など組合や区分所有者の意識や体制の問題がある」、「マンションの管理組合や理事長の所在把握難しい」、「マンション（区分所有）という制度そのものの問題がある」等をあげて調査を行った。

①内的要因

自治体側の要因と考えられるものを内的要因としたが、そのなかには自治体行政の一般的問題として捉えられる要因がある。

内的要因の中の、「自治体の財政上の問題がある」、「自治体の人員上の問題がある」の2点はマンション管理に限らず、自治体施策取り組みの際に発生する一般的問題として捉えることができ、特に、自治体財政の厳しい折から他の分野にも共通する施策遂行上の障害といえる。また、「専門的なことのわかる職員がいない」、「自治体の組織体制の問題がある」も同じように自治体の予算や人員配置、組織編成に関連することといえる。

財政上の問題が「大いにある」か「いくらかある」と答えた自治体は約9割で、もっとも高かった。また、「専門的なことのわかる職員がいない」、「自治体の人員上の問題がある」など、職員に関連した問題についても8割以上の自治体で問題があると回答している。

一方、内的要因の中でも「民間の持家ということから、情報発信以外に、資金融資や利子補給等のお金をかける施策の推進が難しい」及び「同じ持家の一戸建てと比較して分譲マンションにどこまで関与していいかわからず、施策が立てにくい」という要因はマンション管理施策の位置付けをどういう立場から行うか、その論理付けの不透明性からきている、施策の位置付けにかかわる問題として捉えられる要因である。これらの要因についても8割以上の自治体で進みにくい点があると回答しており、都道府県や政令指定都市より特別区や市レベルで困難点があると答えた割合が高い。

担当部門の状況による内的阻害要因についてみると、自治体行政の一般的問題に関しては担当部門の有無による差があまり見られず、

自治体行政全体にかかわっている問題であることを裏付けている。しかし、施策の位置付けにかかわる要因については、担当部門があるほど、進みにくいと回答した自治体が少なく、施策の位置付けなどが一定なされているという行政面の積極的展開が担当部門の設置として現れているともいえる。

図1 マンション管理施策の阻害要因

②外的要因

外的要因としては、「管理組合や区分所有者の認識不足」、「区分所有制度そのものの問題」、「管理組合の所在や連絡先把握の困難」があげられる。特に、管理組合の認識不足などによる施策推進の困難点について、政令指定都市及び特別区の5割以上の自治体で「大いにある」と答えおり、都道府県レベル、市レベルでも3割以上が「大いにある」と答えており、外的要因の中でも高い割合だった。

また、担当部門の状況との関連を見ると、担当部門がある自治体、職員が多い自治体において、進みにくい点があると回答した自治体が多く、内的要因と逆の傾向が見られた。これは、施策を取り組み始めてから明らかになる要因であり、施策が具体的に進むほど現場の状況・問題に対する認識が深まるといえる。特に都道府県や市レベルにおいて、取り組みがなされている自治体と取り組みがなされていない自治体でその傾向が強く見られる。

以上、施策推進にかかわる要因について述べたが、マンション管理施策の取り組みには、自治体内の一定のマンションストック数を有していること、また担当部門を設けていることが、施策推進の要因になっていることがわかる。

3 自治体における公的対応の必要性について

本文の始めにも述べたように、マンション管理に伴う諸問題の解決のためには、行政の施策が必要だということが、多方面から指摘されている。しかし、その必要性については複数の意見が存在し、必ずしも固定されたものとはなっていない。先に見たように地方自治体ではさまざまな施策に取り組んでいるが、自治体内部で施策の位置付けにかかわる問題としてとらえられる要因が施策推進の際に阻害要因として高く見られたことを踏まえ、各自治体がどのような位置付けから、公的施策に取り組んでいるのかを明らかにし、必要性和現在の取り組みとのギャップ、さらに管理組合やマンション居住者らと行政サイドの異同について考察してみることは、今後の自治体行政のあり方にとって大切である。管理組合やマンション居住

者らとの異同については別の機会を行うことを考えており、以下ではマンション管理への行政施策取り組みに対する、自治体における位置付けについて考察する。

3.1 公的対応の必要性

行政施策の必要性の位置付けについて、行政内部や研究者、マンション関係者などの意見を整理すると、ほぼ以下の8点にまとめられた。これらを使って、位置付け・論理付けの状況について問うた。

A. 土地の高度利用，不燃化の推進の面

分譲マンションは高度利用，不燃化という公共的要請に応える住宅形式だから、供給そして管理にも公的な対応をすべきだ。

B. 都市環境悪化防止の面

マンションの維持・管理の問題を放置しておく周辺居住環境、都市環境の悪化や安全面の不安等を含めて、将来社会問題に発展する可能性があり、その防止のために公的対応が必要だ。

C. 都市住宅地の構成部分の面

マンションの廊下や階段などは都市の住宅地のなかの道路などの公共空間と同じと考えられるから、それらの共用部分を持ったマンションの維持管理には公的な対応が必要である。

D. 良ストック形成の面

資源の有効利用という観点から分譲マンションを良好な住宅ストックとして形成していくことが重要で、そのために公的な対応が必要だ。

E. 持家取得支援の面

都市の住民が持家を安心して取得できるようにするための条件整備として、マンション管理が適正に行われるよう公的対応をすべきだ。^{注12)}

F. 集団性への支援の面

マンションは多数の共有にあって、合意形成など共同の管理活動に難しさがあり、それを援助する必要があるから公的対応をすべきだ。

G. 消費者保護の面

マンションの建物、設備の状態そして管理規約、使用細則や管理委託契約などの内容は専門性が高く、それを購入する際には消費者保護の観点から開発指導の行政など公的支援策が必要だ。

H. コミュニティ育成の面

マンションの管理組合を支援することは、地域の住民の連帯、コミュニティの育成につながるので、そういう観点から公的支援が必要だ。

図2 分譲マンションへの公的対応の必要性

以上の8点を、その性格によって二つの側面からの位置付けに分けている。その一つは、「都市及び住宅政策面」からの位置付けであ

り、分譲マンションに限らず、かなり一般的な都市政策及び住宅・住宅地政策としての位置付けとなり、広くは環境問題ともかかわりをもつ側面がある。もう一つは、マンション居住者やマンション購入者などの立場を考慮する「居住及び生活面」からの位置付けであり、マンション独特の特質を理解した立場からの「マンション政策」的な位置付けとなる。(図2)

3.2 マンション管理施策の中の位置付け

前述した8つの項目が、各自治体の施策の中でどのように位置付けているか明らかにするために、「自治体の政策（審議会など）で位置付けている」、「担当部門で位置付けている」、「担当者^{注13)}としては理解できる」、「ほとんど考えていない」、「位置付けられない」の5つに分けて回答してもらった。

自治体の組織的位置付け

まず、全ての自治体の合計で見ると「都市環境悪化防止の面」、「良ストック形成の面」、「集団性への支援の面」の3点が、自治体の政策（審議会など）や担当部門で位置付けられている比率が高い。(図3) 即ち、組織的に位置付けられている比率が高い。この傾向は、自治体のタイプ別で見た場合(図4)の都道府県、政令指定都市、特別区でも同様の傾向が見られる。特に、マンション総数が10万戸以上の大都市圏の都道府県ではその傾向がもっとも強く見られた。

図3 マンション管理施策に対する公的立場

自治体のタイプ別に見た場合特徴的なことは、都道府県のなかでもマンション総数10万戸以上の自治体において、「土地の高度利用、不燃化の推進の面」や「都市住宅地の構成部分の面」のような都市政策から見た位置付けがそれ以外の自治体より位置付けられている傾向が強かったことである。一方、「消費者保護の面」や「コミュニティ育成の面」のような居住・生活面からの位置付けに対しては、都道府県ではマンションの数による違いは見られず、いずれも低く、都道府県において、対人的行政からの位置付けが難しいことが伺える。

これに対し、政令指定都市は全項目に対する「自治体の政策（審議会など）で位置付けている」及び「担当部門で位置付けている」割合がもっとも高かった自治体タイプである。特に、「コミュニティ形成の面」や「消費者保護の面」において他の自治体より高い割合が見られたが、マンションの数が多いとともに、マンション住民との接点が多く、対人的行政の必要性を感じているため力点をいえる。

図4 各自治体別傾向

特別区の場合も、「消費者保護の面」及び「コミュニティ形成の面」からの位置付けが政令指定都市ほど高くなかったが、都道府県や市レベルより高く位置付けられており、マンションが多く集中している市・特別区の特徴が見られた。

1万戸未満の市では、他の自治体タイプに比べ、全ての項目においてマンション管理施策として位置付けている割合は低く、マンションの数が少ないこと、まだマンションにかかわる問題が少なく、深刻化していないことなどから、マンション管理施策を自治体の施策として位置付けることを検討するところまで至っていないといえる。

全体的には、自治体の施策としての取り組みは「消費者保護の面」や「コミュニティ育成の面」など、対人的側面の施策を重視するより、「土地の高度利用、不燃化の推進の面」、「都市環境悪化防止の面」、「良ストック形成の面」など、ハードな都市・建築・住宅行政的側面を優先しているといえるが、特に、都道府県レベルでは他の自治体と比べ、「消費者保護の面」や「コミュニティ育成の面」において自治体の政策で位置付けている割合が低く、都道府県レベルでは、ハード面を優先する傾向が強いことが分かる。一方、政令指定都市及び特別区では全項目に対し、自治体の政策として位置付けている割合がもっとも高かったが、特に「コミュニティ育成の面」及び「消費者保護の面」が他の自治体タイプより、この位置付けの割合が高かった。これらの自治体ではマンションが多く、施策の取り組みが進んでおり、建て前としてよりも現実的施策の必要性が回答に表れていると見られる。

担当者の見解

一方、「担当者としては理解できる」の割合まで含めた結果を見ると、全項目の中で、「消費者保護の面」「コミュニティ育成の面」など、居住・生活面から位置付ける場合が高く見られ、自治体の組織的位置付けと担当者としての見解の違いが見られた。

すなわち、「消費者保護の面」、「コミュニティ育成の面」など対人的施策の必要性は都市・建築・住宅行政面からの組織的位置付けは難しいが、担当者サイドはその必要性を認識しているということである。

このような傾向は、都道府県で特に著しく、施策取り組みと担当者の見解の大きなずれが見られた。

担当部門の状況による違い

2.2節で担当部門の存在が施策の有効な取り組みを裏付ける大きな要因であることを示した。前述した公的対応の必要性の位置付けは、担当部門があるほど、また、職員の数が多いほど、自治体施策としての組織的な位置付けが強い傾向が見られた。担当部門がない自治体では担当者としての理解は高かったが、組織的に位置付けるまでは至らず、マンションの数が少ないことと、マンションについての理解が不足していることが反映されているといえる。特に、マンション数1万戸未満の市のなかでも、担当部門がある場合には、市の施策として位置付けられていたり、「担当者としては理解できる」と回答した割合が、担当部門がない場合よりはるかに高かった。

注14)

以上述べたマンション管理に対する公的対応の必要性及び各自治体における施策の位置付けを総まとめると、つぎのようなことがいえる。

マンション管理への施策の必要性を自治体が組織的に位置付ける

のは、「都市環境悪化防止の面」や「良ストック形成の面」、あるいは「持家取得支援の面」など、都市・住宅政策の分野からが多く、また、マンションの特質をふまえたマンション政策的な立場からの位置付けが多いといえる。即ち、自治体行政の部局でいえば、都市・建築・住宅行政サイドからの位置付けが傾向として強いといえよう。

これに対して、担当者として理解できるとして多かったのが、購入時の消費者保護・開発指導行政やコミュニティ行政、即ち、自治体における対人的・ソフトな行政サイドからの位置付けであった。担当者として理解できると回答しているのは、現実にはマンション管理の現場を見ていると、そのような消費者保護やコミュニティ育成のサイドからの行政の必要性を感じ取るからであろう。このように、自治体のマンション施策の必要性についての組織的な位置付けと、担当者の必要性について意見のギャップは、これからの自治体のマンション施策が、都市・建築・住宅行政サイドだけでなく、対人的な消費者・購入者保護行政、コミュニティ行政などからも発想され、取り組まれていくべきだということを示唆しているといえよう。

4 まとめ

本研究のまとめとして以下の点があげられる。

- 1) マンション管理を支援する自治体の行政施策の取り組みは、相談窓口の設置やマンション管理適正化法が影響していると考えられるが、相談への対応・アドバイス (65.5%) や情報提供 (53.4%) などに集中しており、取り組みも政令指定都市を筆頭に、都道府県、特別区を中心に行われていた。また、マンション管理施策の推進にかかわる要因として、自治体のタイプとマンションストック数、担当部門の状況が施策取り組みにかかわりがあると見られ、特に担当部門の設置は施策推進に影響する重要な要素だった。
- 2) 施策取り組みにおける阻害要因は、外的要因より、内的要因が大きいと見ている自治体が多かった。特に、内的要因の中でも、「情報発信以外に、資金融資や利子補給等のお金をかける施策の推進が難しい」及び「同じ持家の一戸建てと比較して分譲マンションにどこまで関与していいかわからず、施策が立てにくい」といった、施策の位置付けにかかわる要因について、問題点としてとらえている自治体が多く、マンション管理施策取り組みの位置付けが難しいことがわかった。さらに、施策の位置付けにかかわる要因は、担当部門がないほど、職員数が少ないほど、問題として大きくとらえている自治体が多く、施策の位置付けと担当部門の状況とのかかわりが強い。また、外的要因については、担当部門があるほど、職員数が多いほど、困難点が多いと回答した自治体が多く、内的要因と傾向の違いが見られた。
- 3) 自治体におけるマンション管理への公的対応の必要性に対して、自治体が組織的に位置付けている割合は、都市及び住宅政策面から位置付けられる項目では「都市環境悪化防止の面」、「良ストック形成の面」が、居住及び生活政策面から位置付けられる項目では「集団性への支援の面」が高く見られた。また、都道府県では他の自治体より「土地の高度利用、不燃化の推進の面」から位置付ける割合が高く見られ、都市及び住宅政策的視点からのとらえ方が強いといえる。一方、担当者として理解できるとして多かったのが、購入時の消費者保護・開発指導行政やコミュニティ行政のような、対人的・ソフト面を重視した行政サイドからの位置付

けであり、居住及び生活の面からの取り組みの必要性が伺えた。

- 4) 自治体のマンション施策の必要性についての組織的な位置付けと、担当者の必要性についての意見との間にギャップが見られ、これからの自治体のマンション施策が、都市・建築・住宅行政サイドだけでなく、対人的な消費者・購入者保護行政、コミュニティ行政などからも発想され、取り組まれていく必要があることを示唆している。

本報では、自治体のマンション管理施策の現状と共に、各自治体でどのような考えから公的支援を位置付けているのかについて主に検討した。これに対してマンション管理組合及びマンション居住者が公的支援の必要性についてどのような意向を持っているのかは大変興味深い。分譲マンション管理行政施策に対するマンション管理組合及びマンション居住者の意向については次報でみることとする。

注

- 1) 建設省の建築着工統計を基に推計したもの。
- 2) 文3のpp.6-7参照。
- 3) 文4の第19章「マンション管理問題と地方自治体行政」、pp.281-288参照。
- 4) 文5参照。
- 5) 文6参照。
- 6) 文7、文8参照。
- 7) 文9参照。
- 8) 分譲マンション1万戸以上の都道府県及び分譲マンション1万戸未満で住情報センターと連携している都道府県を対象とした。
- 9) 分譲マンション総数10万戸以上の都道府県内の、マンション総数が5千戸以上の市町村を対象とした。
- 10) 自治体の規模別担当部門のある割合は都道府県が95.7% (22自治体)、政令指定都市が100.0% (11自治体)、特別区が95.7% (22自治体)だが、市レベルは1万戸以上が62.5% (15自治体)、1万戸未満が40.0% (14自治体)である。
- 11) 自治体の規模別の職員数は、都道府県レベルで1人 (34.8%)、政令指定都市レベルで4人以上 (45.5%)、特別区及び市レベルで2人 (特別区が36.4%、1万戸以上の市が40.0%、1万戸以上の市が50.0%) がもっとも高い割合だった。
- 12) 文11のP.9参照
- 13) 本稿の中で、担当部門がない場合は調査の回答者とする。
- 14) 例えば、「土地の高度利用、不燃化の推進の面」において、政策として位置付けている、担当者として理解できるの割合が、担当部門があるところは71.4%、担当部門がないところは9.6%でかなりの差が見られた。

参考文献

- 1) 金貞仁、梶浦恒男：自治体における分譲マンション管理施策に関する研究、日本建築学会近畿支部研究報告会、第42号、計画系、pp.829-832、2002.6
- 2) 金貞仁、梶浦恒男、藤田忍：分譲マンション管理における行政施策の位置付けについて-地方自治体とマンション管理組合の立場-、マンション学、第15号、pp.125-130、2003.4
- 3) 麦島健志：住宅政策におけるマンション管理問題、住宅、pp.2-9、1986.10
- 4) 梶浦恒男編：分譲マンションの管理-居住の学からのアプローチ、彰国社、1997
- 5) マンション学会行政取り組み研究会：マンションにおける行政の取組みの可能性、マンション学会第4回大会研究報告集、1995.4、pp.28-32
- 6) 齊藤広子、富田路易：分譲マンションの管理問題と地方公共団体の取組み、第17回ハウジング研究報告集、pp.60-67、2001.2
- 7) 齋藤広子、梶浦恒男：米国カリフォルニアにおけるマンションの開発・分譲・管理への行政対応、マンション学会第4回大会研究報告集、pp.197-205、1995.4
- 8) 米国及びドイツの分譲共同住宅の維持管理システム体制に関する調査報告書、マンション管理センター、2001
- 9) 金印會、梶浦恒男：韓国の分譲マンション管理における行政施策-管理関連法の整備状況を中心に-、マンション学、pp.25-34、1996.4
- 10) 京都市都市計画局住宅部住宅企画課、マンションセンター京都：分譲マンション管理に係る公共団体等の支援に関する他都市取組み状況調査報告書、2000.7
- 11) 分譲マンションの良好な維持管理のための施策について、東京都住宅政策審議会答申、1997.5

(2003年9月8日原稿受理、2003年11月4日採用決定)