分譲マンション管理への行政施策に対する区分所有者の意向

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2

ATTITUDE OF CONDOMINIUM OWNERS FOR AN ADMINISTRATIVE POLICY TO
CONDOMINIUM MANAGEMENT IN THE LOCAL GOVERNMENT

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 conclusion of this study is described as the following.

To the administrative policy in Local Government, the condominium owners desire what they can utilize at management process like to provide information or to support a solution to management problems. Whereas, groups such as the homeowners association with a high consciousness of condominium management, also desired to create data for condominium management with a high quality or to take control of condominium development. So what is needed is a wider range in administrative policy.

Especially with regard to the necessity of administrative policy, in the previous study, the administrative policy for condominium management was enforced on constructive administration rather than consumer and community administration as organizations of Local Government.

However, viewpoints of local government officers in charge were the same as that of condominium owners; stating the importance of enforcing policies based on consumer and community administration, such as "a field of consumer protection" and "a field of community development".

Therefore it is necessary that administrative policy of condominium management is related not only to "a city planning and a housing policy side", but to "the habitation and the community life side".

Keywords: condominium management, administrative policy, attitude of condominium owners, necessity of administrative policy

マンション管理, 行政施策, 区分所有者の意向, 公的対応の必要性

1 はじめに

1.1 研究の背景及び目的

「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）」が2001年施行された。法律の中には、マンション管理の適正化をはかるために、国及び地方公共団体が管理組合やマンションの区分所有者に情報及び資料の提供等の措置を講ずるように努めなければならないと述べられている。また、筆者らが2001年度実施した「自治体における分譲マンション管理施策に関する調査」^{※1}により、各都道府県や政令指定都市などでマンション管理に対する行政施策が取り組まれつつあることが明らかになった。

前報^{※2}では、「マンション管理適正化法」の施行及び自治体のマンション管理相談窓口の設置が、マンション管理行政施策を進められるきっかけとなり、担当部門の有無、自治体内のマンションの数、自治体のタイプが施策の推進に影響を及ぼす要因であること、また自治体のタイプによって施策の推進状況が異なることが明らかになった。さらに自治体のマンション管理への行政施策の必要性をどの

ような考え方から位置付けるかについては難しさがあり、この公的施策の位置付けの難しさが自治体内で問題点の一つとなっていることが明らかになった。このようなことからわかるように、マンション管理への公的施策の必要性の理由を明らかにすることは、自治体のこの施策を進行させるためにも大切なことだということがわかる。

本稿ではその点を注目して、マンション居住者が公的施策の必要性の理由をどのように位置付け、どのような位置付けを支持しているかを見てみたい。そして、マンション管理施策を推進するにあたっての公的対応の必要性の位置付けは、多くの自治体では組織的には、「都市及び住宅政策面」から位置付けていたが、自治体内の担当者の見解は「居住及び生活面」、すなわち消費者保護やコミュニティ育成のような対人的なソフト面からの位置付けが多く支持されている。これからの自治体のマンション施策がソフト面から発想され、取り組まれていく必要があることが明らかになった。

以上のようにこれまでの調査・考察により、自治体サイドの行政施策とマンション管理への公的対応の必要性の位置付けが明らかになったが、実際に管理が行われる現場ではどうなっているのか、区分

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.

所有者サイドの意向を明らかにし、自治体の担当部門側及び区分所有者側それぞれの位置付け、意向を総合して自治体のマンション管理施策を考えていかなければならない。

従って本報では、前報につづき、地方自治体のマンション管理への行政施策に対し、区分所有者において、特にマンションの管理状況及び居住者の役員歴・居住歴に注目し、自治体のマンション管理施策がどれくらい活用されているか、どのような要望があるかを明らかにする。さらに、公的対応の必要性の位置付けが居住者や組合役員ではどのようになっているかを調べ、前報の自治体での位置付けと比較し、今後の自治体のマンション管理施策を考えるための知見を得る。以上が本研究の目的である。

1.2 研究方法及び調査概要

1.2.1 研究方法

研究方法は「マンション管理への自治体施策についての調査」を郵送により配票・回収し、分析を行った。研究対象は、大阪府、兵庫県のマンションリスト^{注3)}からランダムに抽出したマンションの管理組合役員とマンション居住者であり、調査時期は、マンション管理組合役員向け調査が2002年11月～2003年1月、マンション居住者向け調査が2003年1月～2003年3月である。調査票の回収結果は表1のようである。

表1 管理組合役員・一般居住者調査の各回収結果

		配布	回収 (回収率)
管理組合役員調査	大阪府	1,608	296 (18.4%)
	兵庫県	1,289	162 (12.6%)
	全体	2,897	458 (15.8%)
一般居住者調査	大阪府	1,686	575 (34.1%)
	兵庫県	742	160 (21.6%)
	全体	2,428	735 (30.3%)

1.2.2 調査結果の概要

①マンションの物的特性

・分譲年度

分譲年度の分布を見ると、70年代、80年代、90年代に分譲されたマンションがそれぞれ3割強の割合で見られた。また、1970年以前分譲されたマンションは4%弱、2000年以降分譲されたマンションは11%強で少なかった。これらの比率は平成10年度の住宅・土地統計調査報告（以下、住調とする）による分譲年別比率とよく似た状況を示している。

・棟数及び総戸数

棟数は、単棟型が320件(69.9%)、2棟以上の団地型が137件(29.9%)で団地型マンションより単棟型マンションがはるかに多かった。この点は平成11年度のマンション総合調査の調査対象と似たような状況を示している。

総戸数は50戸から100戸未満のマンションが31.7%でもっとも多く、6割以上が100戸未満のマンションだった。30戸から100戸のマンションが20.1%であり、この点も総合調査に等しい。

②マンションの管理状況

・管理形態

管理形態は、全面委託管理が69.4%でもっとも多く、部分委託管理と管理会社に委託していない自力管理はそれぞれ15.5%、13.3%で少なかった。これらの比率もマンション総合調査に等しい。

・管理規約及び長期修繕計画の作成状況

管理規約をほとんどのマンションで設けているが、分譲当初の規約、即ち原始規約をそのまま使っているマンションも36.8%ある。戸数が多いほど、また、古いマンションほど原始規約を改正している割合が高かった。しかし、1980年以前分譲された比較的古いマンション、つまり1983年の標準管理規約の改訂を経験しているマンションで18.1%が原始規約をそのまま使っており、今後規約の改正が必要とされると思われるマンションも少なくなかった。

長期修繕計画は8割以上が作成していたが、作成していないマンションも14.4%あった。また、管理会社に委託していない自力管理のマンション及び25戸未満の小規模マンションでは、長期修繕計画を作成していない場合が3割近くみられ、多い。また、90年以降分譲されたマンションでは90年以前分譲されたマンションに比べて長期修繕計画を作成している割合が高く、古いもの程作成率が低くみられた。

③マンション居住者の特性

・役員経験及び理事長経験の有無

居住者のなかで、管理組合役員の経験の有無を問うと、「現在のマンションで役員を担当している」が12.2%、「現在のマンションで役員を担当したことがあるが、現在役員ではない」が37.7%、「現在のマンションでは役員を担当したことがないが、以前住んでいたマンションで役員をしたことがある」が4.2%、「いまだ役員経験が全くない」が45.4%であり、マンション管理組合役員の経験がある居住者が約半数あった。

全体の中で「理事長の経験がある」と回答した回答者は6.7%あった。

・マンション居住歴

現在のマンション居住歴の分布を見ると、「5年未満」が22.7%、「5年以上～10年未満」が10.2%、「10年以上～20年未満」が24.5%、「20年以上」が38.9%で10年以上居住している場合が6割以上あった。

1.2.3 本研究に用いた調査の位置付け

本研究には管理組合役員と一般居住者を対象とした二つの調査を用いている。管理組合役員を対象とした調査はマンション管理に対する行政施策の活用、自治体行政施策の必要性の位置付け、行政施策に対する要望などが、マンションの物的状況や管理組合の運営状況とどのようなかかわりがあるかを明らかにするための調査である。また、一般居住者を対象とした調査は、同様なことに対して、管理組合役員の経験の有無やマンションの居住歴などによってどのような違いが見られるかを明らかにするための調査である。二つの調査によって、マンションの状況による違い、区分所有者の意向・性格による違いを明らかにする。

なお、今回調査対象となったマンションについて、分譲年度の分布については住調、棟数、戸数及び管理状況についてはマンション総合調査と照らし合わせた結果、大きな傾向の違いは見られず、本調査の対象が関西におけるマンションの一般的状況をとらえているものと判断される。^{注4)}

2 マンション管理への行政施策の認知及び活用

前報の地方自治体向けの調査では、多くの自治体でさまざまな施策の取り組みがあることが分かったが、管理現場で実際どれくらい活用されているか把握することは、マンション管理行政施策が効果的に取り組まれているかどうかを把握する一つの指標になる。また、マンション管理組合が国や地方自治体の提供する施策・情報を認知し、活用しているということは、それだけ管理組合の管理に対する認識が高いと判断することができるとともに、管理組合の運営が比較的うまく行われているところだと考えることができる。

従って本節では、マンション管理適正化法及び関連指針の認知状況や自治体等の窓口を活用している状況から、管理組合や居住者の特性を把握し、管理に対する認識の高いマンションの特性及び居住者の特性がどのようなものかを明らかにする。

2.1 マンション管理適正化法及び指針の認知

まず、マンション管理適正化法及び指針の認知状況について、マンションの特性による違いを見てみる。

管理形態別に見ると、マンション管理適正化法を「よく知っている」と答えたところは、全面委託管理の 68.2%、部分委託管理の 67.6%、自力管理の 59.0%だった。関連指針の場合も、同じ傾向で、「よく知っている」と答えた管理組合は、全面委託管理の 50.9%、部分委託管理の 52.7%、自力管理の 39.7%で、管理会社に委託しているマンションで高く認知していた。

また、部分委託管理と自力管理の管理形態をもつマンション、特に部分委託管理の場合、戸数が多いほど指針を知っている割合が高い。このように、部分委託管理を行っているマンションの管理組合の認知が高いのは、管理業務の一部のみを管理会社に委託することに管理組合の自主性が高く求められるため認知が高く見られたのではないかと考えられる。

また、長期修繕計画を作成しているマンション及び管理規約を改正しているマンションでは、長期修繕計画を作成していない及び原始規約をそのまま使っているマンションに比べてマンション管理適正化法及び指針を認知している割合が高く、管理行為への対応がきちんとなされているマンションの管理組合では認知している割合が高いといえる。

総じて、マンション管理適正化法及び関連指針を知り、活用することは管理の認識が高いと判断されるが、それらのマンションの特性をみると、部分委託管理で、かつ総戸数が多いマンション、長期修繕計画を作成し、原始規約の改正を行った経験があるマンションであることがわかる。

一方、居住者の特性による違いをみると、理事長や管理組合役員の経験があるほど、マンション管理適正化法及び指針を知っていて、特に、理事長の経験がある居住者は5割以上が知っているなど、理事長の経験がない居住者との差が大きかった。

また、マンションに長期間居住している居住者の方が法律及び指針を知っていることがわかり、マンション居住者に関してはマンション居住歴と管理組合役員としての活動がマンション管理に対する意識・関心を高めるような要素として働いていることがわかる。

2.2 自治体のマンション管理行政施策の活用

管理組合役員調査において、管理組合として地方自治体に相談に行ったり、情報や資料の提供を受けたことがあるかの質問に対し、

「よくある」と答えた割合が2.4%、「ときどきある」と答えた割合が24.0%で、26.4%の管理組合が自治体の施策を活用していることが分かった。また、マンション管理適正化推進センターとして指定されているマンション管理センター（以下、マン管センターとする）は自治体より少し低く、22.3%の管理組合が活用していた。マンション管理行政施策を活用している管理組合が地方自治体から受けた相談、情報や資料の項目のなかで、もっとも多かった2つの項目は、「セミナーや講演会に参加した」（47.9%）及び「ガイドブックやマニュアル等の資料をもらった」（44.6%）のような管理全般にわたる情報を求めているような項目であり、管理組合の運営に直接かわりのあるような施策活用は少ない。これは、多くの管理組合が、「電話で相談窓口に連絡した」（35.5%）や「専門家（コンサルタント）を派遣してもらったり紹介してもらった」（8.3%）などのような管理組合の運営に直接かわりをもつ施策を活用することによって個々の問題を解決するというよりは管理全般についての情報を得るために行政施策を活用していることがわかる。

また、長期修繕計画の作成・原始規約の改正を行っているマンションの場合、自治体の行政施策を活用しており、マンション管理適正化法及び指針の認知と同様な結果が見られた。

地方自治体に相談に行ったり、情報や資料の提供を受けたことがあるという回答が、居住者の場合はほとんど見られなかったが、理事長や役員の経験がある居住者は1割くらいで、少なかったがみられた。

表2 管理状況による法律等の認知及び自治体施策の活用

		マンション管理適正化法を知っている	マンション管理適正化法指針を知っている	自治体の施策を活用したことがある
管理形態	全面委託管理	68.2%	50.9%	22.6%
	部分委託管理	67.6%	52.7%	36.5%
	自力管理	59.0%	39.3%	36.1%
原始規約の状況	原始規約をそのまま使っている	59.6%	41.0%	16.3%
	原始規約を改正している	70.6%	54.3%	31.6%
長期修繕計画状況	長期修繕計画を作成している	71.1%	55.1%	27.8%
	長期修繕計画を作成していない	47.0%	22.7%	22.7%
全体		66.4%	49.3%	26.4%

一方、前報の地方自治体の調査で、3割～5割以上の自治体、特に都道府県、政令指定都市、特別区で多くの自治体が、情報提供やセミナー講演会、相談・アドバイスのような管理組合が個別に活用できるような施策を行っていたが、実際管理組合が活用することはほとんど見られなかった。その理由として、自治体の情報や資料提供の方法は、取りにくる人など、必要な人に提供する場合や講演会、セミナーなどを通じて行う場合がもっとも多く^{注5)}、情報を全ての管理組合に提供することは多くの人材や資金がかかるため、施策として能動的に取り組むことが難しいといえる。

3 マンション管理行政施策への要望^{注6)}

この節では、区分所有者のマンション管理行政施策への要望について述べる。区分所有者のマンション管理行政施策への要望を調べ

ることによって、現実的にどのような施策が必要かを考えるとともに、そういった施策を取り組むことにおいて、公的対応をするに当たってどのような位置付けが必要となるかを考えるための資料とする。

まず、相談によって欲しいことや提供して欲しい情報・資料について、維持管理、運営管理、そして生活管理の3つに分けて調べ、管理問題の現状把握を行う。

維持管理に関しては、「長期修繕計画や大規模修繕について」、「マンションの日常補修や修繕について」、「雨漏りや水漏れ等の瑕疵について」、「建替えについて」などを、運営管理に関しては、「管理規約・ルールについて」、「管理費や修繕積立金について」、「管理委託契約や管理会社の選択について」、「駐車場の運営について」、「修繕積立金の保管について」などをあげている。また、生活管理に関しては、「ペットや騒音問題について」、「近隣トラブルについて」、「賃借人関連のトラブルについて」などをあげている。

マンションの物的特性や管理状況によってどのような特徴があるかを見ると、ペット、騒音問題や近隣トラブルについては総戸数が多くなるほど要望が高く、居住者数が多くなるほどコミュニティ形成の難しさ・大事さを感じていることがわかる。また、250戸以上のマンションの場合、「修繕積立金の保管について」が著しく高く、戸数が多いほど生活管理とともに運営管理に対しても困難を感じていることが分かる。

図1 総戸数別生活管理にへの要望

(各項目とも「大いに欲しい」及び「欲しい」と答えた割合)

また、ほとんどの項目において単棟型のマンションが要望が高かったが、総戸数との関連が大きいペット、騒音問題や近隣トラブル、修繕積立金の保管と共に、設定やプロセスが難しいと考えられる駐車場の運営などについて、建替えについてなど、この5点については団地型マンションの方の要望が高かった。

分譲年度別に著しい差は見られなかった。特に建替えについて、築年数が高いマンションで要望が高いことが予測されるが、実際、それほど差は見られなかった。このような結果が見られたのは、調査地域が兵庫県及び大阪府となり、震災の影響があるとともに、建替えに対する現在のシステムに対する全般的な不安があらわれているのではないと思われる⁷⁾。

同じ項目についてマンションの一般居住者の要望意向を見てみると、長期修繕計画や大規模修繕について、建替えについて、雨漏

りや水漏れなどの瑕疵についてのような維持管理に関する項目と、修繕積立金の保管について、管理費や修繕積立金についてのような運営管理に関する項目について要望が高く、維持管理とともに生活管理に関する項目が高かった管理組合役員調査の結果と少し異なる傾向が見られた。

一方、理事長の経験がある居住者においてはマンションの物的特性や管理状況別分析と同様な結果が見られたが、これは現在役員を担当している区分所有者の要望と一致していることである。つまり、現在役員を務めているまたは役員の経験のある居住者はマンション管理に直接携わっていて、管理組合自ら行う運営管理よりは、管理組合が直接コントロールできない、専門性の必要な建物の維持管理や居住者間のコミュニティなどに関する要望が高かった。しかし一方一般居住者は維持管理に関する項目と共に、運営管理の中でも特にお金の管理に関する項目に関心が高い。これは、一般居住者は組合役員程マンション管理の諸問題への関心はなく、むしろ自らのマンションの資産価値に関心がむいているためであるとみられる。

ついで、自治体行政施策に対する要望について見てみる。

前報では、自治体のマンション管理施策を「自治体内の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」の3つに分けて調べている。本報では、どのような施策が期待されているかを3つの面に開発時指導についての項目を加えて調べた。

まず、マンション管理への認識が高いところとそうでないところによりどのような要望の差があるかを調べるために、マンション管理適正化法及び指針の認知の有無、自治体行政施策を利用した経験の有無による要望の違いについてみる。

マンション管理適正化法及び指針を認知しているところと知らないところにおいて、特に大きい差が見られた項目は、「セミナー・講演会・シンポジウム・交流会の開催について」及び「専門家育成について」であり、法律と関連のある情報の提供、マンション管理士制度への期待が窺える。これは、マンション管理組合役員として、マンションに関する知識の不足による問題が現実的に存在することを感じ、知識普及のひとつとしてセミナーやシンポジウムのような情報提供を必要とし、さらに、区分所有者が知識をもつだけでは解決できない管理の専門的部分を専門家育成により専門家に委ねることへの期待があるためではないかと考えられる。

一方、行政施策の利用経験のあるところでは、上記の二つの項目以外にも、自治体内のマンション管理関連データ整備のための「マンションの実態調査や研究について」や「マンション開発時・分譲時からのマンション管理に対する指導」のような開発時指導についても施策として進めることを望んでいることが分かり、情報提供や管理問題へのサポート面だけでなく、幅広い施策の取り組みを望んでいることが分かる。

また、管理形態別、原始規約の改正有無、長期修繕計画の作成有無による期待の違いは見られなかったが、ペイオフ、建替えに関する項目は高く見られ、現実的問題、話題性の高い項目への期待が若干高かった。

ついで、マンション管理に対する意識の高いところでの施策への要望を見てみる。

まず、マンション管理適正化法及び指針を知っているところの内、

もっとも著しかったのは、管理形態別の要望の違いだった。部分委託管理を採択しているマンションでは、全面委託管理や自力管理の管理形態のマンションより、特に「ガイドブック・マニュアル作成について」、「修繕計画の立案について」、「セミナー・講演会・シンポジウム・交流会の開催について」のような情報提供の面とともに「個別相談への対応について」、「管理会社の指導の強化について」のような管理問題サポート面において要望が高かった。また、マンション管理適正化法及び指針を知っているところでも、原始規約の改正の有無及び長期修繕計画の作成の有無による著しい要望の違いはみられず、全体の傾向と同様だった。

以上のことから、区分所有者は自治体の施策取り組みに対して、情報提供や管理問題へのサポートのような管理現場で直接活用できるような施策の取り組みを望んでいることが分かる。しかし、管理に対する意識の高いところでは自治体内のマンション管理関連データ整備や開発時指導についても施策の取り組みを期待していた。

4 マンション管理への公的対応の必要性に対する考え方

前報で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代表的意見を8点にまとめて述べたが、ここで再掲する。

- 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と周辺の居住環境、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。
- 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から、そういう観点から公的支援が必要だ。

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が優先となる「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。

4.1 マンションの特性（物的特性及び管理状況）別考察

マンション管理への公的施策の必要性に対して、マンション管理組合の役員がどのような意向を持っているか調べるために、上記の8つの項目に対して「そう思う」、「どちらとも言えない」、「そう思わない」、「わからない」の4つに分けて答えてもらった。各項目の中で、「そう思う」と答えた割合は、「都市環境悪化防止の面」(69.7%)、「消費者保護の面」(63.1%)、「コミュニティ育成の面」(54.6%)、「持家取得支援の面」(53.3%)、「良ストック形成の面」(51.3%)の順に高く見られた。この結果注目されることは、前報でマンション管理施策の必要性として自治体側の位置付けが低かった「消費者保護の面」及び「コミュニティ育成の面」において高い率が見られることで、施策を行う自治体側と現場で管理に携わっている管理組合の役員側とで傾向の違いが見られた。

図2 マンション管理施策の必要性に対する考え方
(マンション管理組合役員)

次に、マンションの分譲年度による考え方の違いを見ると、「土地の高度利用、不燃化の推進の面」を支持する割合が90年代以降分譲されたマンションに比べ、それ以前に分譲されたマンションで高く見られたが、特に1970年度以前分譲されたマンションの場合は、「土地の高度利用、不燃化の推進の面」が全項目の中で順位として高かった。これは初期に供給されたマンションの供給当時に、土地の高度利用、不燃化の推進の面でマンションが建てられ、このことが政策として高く位置付けられたため、その当時分譲された比較的古いマンションの管理組合役員が認識していることの反映であると考えられる。

総戸数別の違いを見ると、100戸以上のマンションでは100戸未満のマンションに比べ、他の項目より「集団性への支援の面」及び「コミュニティ育成の面」に対する支持が高く見られたが、これは合意形成やコミュニティ形成への難しさを現す結果であると言える。また、250戸以上のマンションでは、特に「土地の高度利用、不燃化の推進の面」及び「都市住宅地の構成部分の面」が250戸未満のマンションより高く見られ、規模の大きいマンションは規模の小さ

いマンションに比べ、「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」など、マンションの都市形成にかかわる項目及び「集団性への支援の面」に対して高い割合が見られた。

マンション管理適正化法や関連指針を認知しているマンション管理組合役員は、特に「集団性への支援の面」、「消費者保護の面」、「コミュニティ育成の面」のような「居住及び生活面」からの位置付けにおいて必要性があると思っている割合が、認知していないマンション管理組合役員より高かった。これは、行政施策を活用しているマンション管理組合においても同様な傾向が見られ、マンション管理に対する意識が高いマンションでは「都市及び住宅政策面」より「居住及び生活面」でマンション管理の行政施策の必要性を強く意識していることがわかる。

図3 マンション管理適正化法の認知による違い

4.2 マンション居住者の特性格考察

マンション居住者に8つの項目の、行政施策の位置付けに対する考え方について問うた結果、つぎのような結果が得られた。

「そう思う」と回答した割合がもっとも高かった項目は、自治体調査及び管理組合調査と同様に「都市環境悪化防止の面」(69.3%)だった。その次に「消費者保護の面」(61.5%)、「持家取得支援の面」(57.0%)、「コミュニティ育成の面」(53.2%)の順に高く、管理組合向け調査と類似した傾向が見られた。

図4 行政施策の必要性に対する考え方
(マンション一般居住者)

役員経験の有無、理事長経験の有無、マンション居住年数による違いを見ると、役員や管理組合理事長を経験したことがある居住者は、全く経験していない居住者より「土地の高度利用、不燃化の推進の面」、「良ストック形成の面」において支持する割合が特に高かった。また、この2項目は居住年が長いほど高い割合が見られた。

この2項目「土地の高度利用、不燃化の推進の面」及び「良ストック形成の面」と、「そう思う」割合がもっとも高かった「都市環境悪化防止の面」を含めると、これら3つの項目は、都市及び住宅政策面からの位置付けとなる。つまり、マンション管理や管理組合運営にかかわりをもったことのある居住者とマンション居住歴が長い居住者は「居住及び生活面」のような、ソフト面からの施策の位置付けと共に、「都市及び住宅政策面」からの施策の位置付けも必要であるとされ、二つのタイプの位置付けからの施策の取り組みをバランス良く適用していくことが必要であると考えていることが分かる。

また、役員経験が全くない居住者は「持家取得支援の面」と「集団性への支援の面」の2項目が理事長経験のある居住者に比べて高かった。「持家取得支援の面」が高く見られたのは、前述した一般居住者が自らのマンションの資産価値に関心があるということから説明できる。しかし「集団性への支援の面」に対する一般居住者の意向については、その理由がはっきりせず、今後の課題といえる。

図5 一般居住者の役員経験による意向の違い
(各項目とも「そう思う」と答えた割合)

4.3 自治体の組織的位置付けとの関係

この節では公的対応の必要性について前報とのかかわりをみることによって区分所有者の意向と自治体の組織的位置付けとの関係を明らかにする。

これまで調べたマンション管理に対する公的対応の必要性について、自治体の施策の中の位置付け及びマンション管理組合・マンション居住者の意向をまとめると、次のようなことがわかった。

自治体においては、マンション管理の施策に対する位置付けとして、「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」などといった、まちや住宅にかかわり、かつ社会全般にわたった問題など、住宅・建築行政的側面の項目である「都市及び住宅政策面」からの位置付けに対する割合が高く、主にハード面が強調されていることが前報により分かった。

反面、公的対応の必要性に対する区分所有者の意向は、「都市環境悪化防止の面」は、自治体と同じくもっとも高い割合で必要であるとされたが、次に「消費者保護の面」、「コミュニティ育成の面」を支持した割合が高くなっている。これは居住者サイドのマンションライフと直接つながるような消費者保護・コミュニティ行政面の項目である「居住及び生活面」からのマンション施策の位置付けを高く感じているということである。

以上に見るように、自治体の行政組織サイドは、「都市及び住宅政策面」からの位置付けによりマンション管理施策を取り組んでいることに対し、マンション管理の現場にいる区分所有者は「居住及び生活面」からマンション管理行政を位置付けることをも望んでいることがわかるのである。

一方、自治体のマンション管理担当部署の担当者の見解は「都市及び住宅政策面」のようなハード面より、消費者保護の面やコミュニティ育成の面など、「居住及び生活面」からの位置付けへの支持が高く、自治体の組織的位置付けとは異なり、区分所有者の意向と類似していることが分かる。これは行政側の担当者はマンション管理施策を実行するためにある程度現場の状況を把握しており、区分所有者とその意見が合致したといえよう。

全体的にみると、マンション管理に対する公的対応について自治体の組織的位置付け、つまり、マンション管理施策の取り組みの現実と、行政施策取り組みを行っている現場の担当者及び管理現場の区分所有者がもつ意向とはギャップがある。このような点をみると、マンション管理への行政施策は、「居住及び生活面」からの位置付けをも念頭におき、公的対応を考える必要がある。

5 まとめ及び今後の課題

本研究のまとめを次のように述べる事ができる。

まず、マンション管理適正化法及びその関連指針に対する認知は、法律が7割弱、指針が5割弱であり、比較的高い割合だったのに対し、徐々に取り組みが進んでいる自治体の施策の活用状況は2割程度に留まっていて、情報提供の方法や相談への対応方法を工夫しなければならなかったことがわかった。また、マンション管理適正化法、関連指針を認知しているマンション及び自治体施策を活用しているマンションの分析により、「部分委託管理」、「原始管理規約の改正」、「長期修繕計画の作成」など3点が、管理に対する認識の高いマンションの特徴としてあげられた。

行政施策に対する要望について調べた結果、まず相談・情報の提供への対応に関して、マンション管理組合役員を対象とした調査では、維持管理や生活管理にかかわる事項、特に維持管理の中の大規模修繕にかかわることが高い割合だった。

一方、マンションの一般居住者を対象とした調査では、維持管理に関する項目はマンション管理組合と同様だったが、生活管理より運営管理に関する項目への要望が高く見られた。しかし、マンション居住者の中で、理事長の経験がある居住者は管理組向け調査と類似の結果が見られ、管理組合役員の立場と役員経験のない居住者

の立場の相違が見られ、マンション管理に携わった経験のある区分所有者とそうではない区分所有者の行政施策に対する要望の違いが分かった。

自治体の施策取り組みに対する要望をみると、管理組合役員として、情報提供や管理問題へのサポートのような管理現場で直接活用できるような施策の取り組みを望んでいることが分かる。しかし、管理に対する意識の高いところでは自治体内のマンション管理関連データ整備や開発時指導についても施策の取り組みを期待しており、より高次の幅広い施策の取り組みを求めている。

また、公的対応の必要性については、まず、自治体の組織的位置付けは、「都市環境悪化防止の面」、「良ストック形成の面」のような項目が高くみられ、都市及び住宅政策面の視点からマンション管理をとらえていることが分かった。

一方、マンション管理関連取り組みを担当している自治体の担当者の見解は、「消費者保護の面」や「コミュニティ育成の面」などに対する理解を高く示しており、マンション管理施策が都市及び住宅政策面からとらえるだけではなく、対人的・ソフト面を重視した居住及び生活面からも取り組まれる必要があるとし、自治体の組織的位置付けとの違いが見られた。さらに、担当者の見解と区分所有者の意向は同様な結果がみられ、「消費者保護の面」、「コミュニティ育成の面」からマンション管理施策を位置付けて取り組むことが高く求められた。

これは、前報で「・・・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・・・」と考察したが、行政施策が行われている施策取り組み現場の意向と管理が行われている管理現場の意向が一致したことは、先ほど述べた前報の考察を念頭におきながら施策を進める必要があることを強調していいといえよう。

次のステップとして、「居住及び生活面」からマンション管理行政施策を位置付けるために、消費者・購入者保護、コミュニティ育成のための行政施策が重視され、行わなければならない。こういった側面の施策を進めるためには、開発時・分譲時に行政がかかわりを持ち、施策を展開する必要性があり、これについては前報でも少しふれており³⁾、さまざまな指摘も見られる。今後は消費者保護行政やコミュニティ行政のための施策、開発時・分譲時の行政施策のあり方を考察する必要がある。

謝辞

本研究は、「公益信託家政学研究助成基金」の研究助成による研究成果をまとめたものです。また、調査には多くの管理組合の役員、居住者の方々、関係者の方々に協力を頂きました。ここに記して感謝の意を表します。

<注>

- 1) 文1参照
- 2) 文2参照
- 3) マンションリストは、大阪市立大学の梶浦研究室で開発業者、マンション管理組合協議会、地方自治体などから得られた情報の蓄積により作成されたものであり、分譲年度は1960年代から2001年までの約30年の間のものである。

- 4) 住宅・土地統計調査と本研究に用いた管理組合調査のマンション分譲年度分布は次のようである。

	年度	住調 (H10)	本調査
全体	70年以前	4.0%	4.2%
	70年代	25.4%	30.0%
	80年代	34.7%	32.7%
	90年以降	35.8%	33.2%
大阪府	70年以前	3.7%	3.9%
	70年代	30.2%	33.7%
	80年代	39.2%	32.2%
	90年以降	26.9%	30.6%
兵庫県	70年以前	5.6%	4.8%
	70年代	26.1%	23.4%
	80年代	33.8%	33.8%
	90年以降	34.5%	37.9%

また、建設省が実施した平成 11 年度マンション総合調査と本調査の棟数、総戸数、管理規約状況、長期修繕計画作成有無、大規模修繕状況は次のようである。

	総合調査	管理組合調査
棟数	単棟型が 69.2%	単棟型が 69.9%
総戸数	30 戸～50 戸 (20.0%) 100 戸以下が 6 割 平均戸数 127.0 戸	30 戸～50 戸 (20.1%) 100 戸未満 66.1% 平均戸数 120.5 戸
管理規約状況	改正したことがある (54.5%) 新築時の管理規約のまま (40.0%)	分譲当初の規約を改正している (61.2%) 原始規約をそのまま使っている (36.2%)
長期修繕計画 作成状況	作成している (80.5%) 作成していない (14.0%)	作成している (83.2%) 作成していない (14.4%)
大規模修繕 実施状況	大規模工事を実施していない (25.6%)	実施したことがある (58.7%) 実施したことがない (40.8%)

- 5) 文 1 によると、情報や資料を提供している自治体は 53.0% (61 自治体) で、必要な人に提供する場合が 67.2% でもっとも高く、次に講演会・セミナー開催による場合が 59.0% だった。
- 6) 本研究に用いた調査の中で、「相談にのって欲しいことや提供して欲しい情報・資料」及び「期待される行政施策」の問いに対する回答は、「大いに欲しい」、「して欲しい」、「それほどでもない」、「あまりして欲しくない」の 4 つの項目に分けて回答してもらった。
- 7) この調査を実施した時点では、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」の施行及び「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」、「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」の作成がなされていない。
- 8) 前報では開発時指導として「施設・設備面」と「管理の初期設定」にわけて調べ、「施設・設備面」は多くの自治体で指導を行っていたが、「管理の初期設定面」はほとんど行われていなく、マンション開発時に建物や設備のハード面を重視し指導する傾向がみられた。

<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集・計画系、第 42 号、pp. 829-832、2002. 6
- 2) 金貞仁、梶浦恒男、藤田忍：「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—」、日本建築学会計画系論文集 No. 576、pp. 141-147、2004. 2
- 3) 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

(2004 年 5 月 10 日原稿受理、2004 年 7 月 5 日採用決定)