『特集』 マンション建替えと管理をめぐる問題 論説

マンション管理の現実と管理適正化のための課題

The direction of improving condominium management system though analyzing
the current problems of the condominium

Hiroko SAITO : Faculty of Real Estate Sciences, Meikai Univ.

齊藤 広子*

This paper is to find basic direction of improving condominium management though analyzing the current problems of the condominium. Some residents and owners hardly participate in the management system which the government expects, and some development, subdivision and distribution of the condominium disturb a proper management of the condominium. To tackle above problems, new management system of the condominium should be established with special emphasis on ①ownership base or right of use base, ②individual or group, ③consensus system or manager system, and ④public or community. Meanwhile, it is also necessary to implement the policies for ①control of development, subdivision and distribution of the condominium for better management, ②restriction of the right of private at certain extent and security of proper maintenance, ③support of community life and homeowners'association, and ④establishment of area-oriented supportive system of management of the condominium.

keywords : Condominium, Management, Homeowners'association
マンション, 管理, 管理組合

1. マンション問題の多様性

1-1 マンションライフサイクルを通じた五つのプロセスの課題

マンションはわが国の都市居住の主要な形態となった。一方で、「マンション問題」「マンショントラブル」という言葉に象徴されるように様々な問題が表出している。マンションはそのライフサイクルにおいて、開発・分譲・管理・中古流通・更新といったプロセスをたどるが、これらプロセスにより関係主体が変化し、抱える課題も異なる。

ゆえにマンションの全般的な問題解決には包括的な視点が必要となる。具体的にどのような課題があるかは以下のとおりである。

マンション開発時のトラブルの代表的なものとして地域文脈を無視したマンション建設によるものがある。地域文脈を無視したマンション建設は、地域住民と分譲会社・建設会社の紛争となり、場合によっては行政を巻き込んだ紛争となることもある。

マンション分譲については、工事瑕疵の問題、さらには一般に未完成物件の売買であることが多く、

青田売りに関連する問題がある。これらの問題に関しては宅地建物取引業法の改正や住宅の品質確保の推進等に関する法律の整備により、取引における情報開示化と売主の瑕疵担保責任の強化で問題の解決が図られようとしている。他にマンション分譲の特有の問題として、第一に所有形態や管理に関する初期設定の問題、第二に開発と管理の利益享受のアンバランスの問題がある。第一の問題例として、一般消費者に不利な所有権や管理方法の設定が行われている。ある特定の所有者に有利な所有形態や管理方法の条件を設定し、例えば集会室や管理員室の所有権を分譲会社や元地主が保留する、駐車場の専用使用権を販売するなどである。こうした分譲の仕方は入居後の管理組合による共同管理を阻害している¹⁾。第二の問題は、マンション開発に伴い、分譲会社と購入者に都市の管理をめぐり利益享受に不平等が生じている点である。つまり、開発に伴い地域に与える負担を購入者がすべて引き受け、その見返りの恩恵を開発業者が先取りする。その典型例が電波障害などについての近隣補償や、公開空地による容積率の緩和等である²⁾。

マンションに入居してからにも実に様々な問題があり、通常これがマンションの管理問題と呼ばれ

るものである。マンションの管理は、マンションの住戸を購入した区分所有者全員により構成される管理組合が行う。マンション管理には専門的な知識が必要なこと、現地で即座に対応すべきこと、長年にわたって計画的に進めるべきことなどの特性がある。しかし、管理組合は、それを構成する区分所有者はマンション管理のプロではなく、毎年交代で理事を務めるなど、組織運営に継続性を保ちにくい仕組みとなっている。また何事も所有者の合意に基づいて進めることが基本となるが、様々な価値観や生活スタイルの人が居住するために、そう簡単に物事を決めていけないのが現状である。そこで起こってくるマンションの管理問題は大きくわけて二つある。第一はこうした様々な居住者・所有者の間のトラブル、つまり管理組合内部の問題である³⁾。第二は管理組合と管理会社・管理人、分譲会社・建設会社などとのトラブル、つまり管理組合と外部の組織や人との問題である⁴⁾。最近では、建物の老朽化、居住者の高齢化の進行など、マンション内の条件がより複雑化、深刻化し、さらに、バブル経済崩壊後はマンションの共同管理の難しさが一層深刻化している⁵⁾。

マンションでは中古流通に伴うトラブルも多い。中古マンションを購入するにあたり、購入予定者

注

- 1) 所有形態と管理方法の初期設定の問題では、共用部分と専有部分の設定、敷地の権利関係、管理規約の内容（管理費の負担割合や議決権など）、駐車場の専用使用権、管理会社及び管理者の設定などに関するものが多い。これらの問題が裁判になることもある。例えば、高島平マンション事件等。しかし裁判をするケースが必ずしも多いわけではない。例えば三重県四日市市・築約30年・約60戸のマンションでは、分譲会社がマンションの駐車場スペースの土地使用権を留保し、使用料を徴収。分譲会社が管理人室を第3者に貸し、管理組合が使用できない。1階空きスペースを分譲会社が占有使用。分譲会社所有の店舗部分の管理費は支払わない。このような状態を是正したくても、分譲会社が議決権の約1/3をもち、初期に設定された管理方法を変更することができない。この事例は裁判になっていない。
- 2) マンション建設に伴う電波障害の近隣補償は、マンション購入者の売買時の特約事項となり、管理組合が一生対応することが多い。また、公開空地の管理も管理組合が行うことになる。ともに管理組合にとっては大きな課題である。
- 3) マンションの管理問題で最も多いものは、人々が集まって住み、共同で様々な施設・設備を使うことから起こる生活面の問題である。例えば、ペット飼育の問題、近隣間の音の問題、駐車場不足による路上駐車の問題などがある。こうした個と個との利害調整、個と共同（団体）の利益のバランスがマンション管理を円滑に行う第一の課題となる。管理組合の運営面では、「所有者の管理の関心が低い」「役員のなり手がない」「集会を開いても人が集まらない」等がある。維持管理面では「修繕費用が不足している」「修繕の相談相手がわからない」等がある。

が専有部分だけでなく、共用部分も含めた全体の管理の状態を把握することが難しいことがその一因である。

マンションの建替えは、多様な人が所有し居住するなかで、多くの人々の納得を得て実施することは簡単なことではない。現行法の指定容積率を超えて建築されている既存不適格マンションの存在、建替えを機にマンションを退去する居住者の存在、建替え時の仮住まいの確保など、多様な課題がある。また、わが国では建替え以外に更新メニューがないことも問題である⁶⁾。

1-2 問題発生の原因

以上のように、マンションでは開発、分譲、管理、中古流通、更新といったプロセスにおいて問題やトラブルが生じているが、それらは「マンション」だけが原因となり起きているのであろうか。

マンション開発に伴う問題は、基本的に街の将来像やそれをつくるプロセスの合意形成が不在であることによる。つまり、都市計画において地区レベルの計画がなく、また地区レベルの目標を住民主体で決めるシステムが確立していないことが大きい。マンションを地域の文脈の中で位置付ける政策が不十分であること⁷⁾、また、地区レベル

の住環境をどうつくるのか、目先の利害得失を超えて、住民自身が自分たちの街の目標像をつくり、共有する習慣が成熟していない。もっとも、最近ようやくそうした機運も一部でみられるようになってきている⁸⁾。

マンションの分譲に伴う問題は、開発と管理の負担を考えた都市経営政策の不在、権利者間の居住性や管理負担の衡平を考えた消費者保護の視点からの施策⁹⁾が不在であることによる。

マンションの管理問題は、内部条件と外部条件に問題発生が起因する。マンションの内部条件では、マンション居住者が建築形態としての共同住宅の居住に不慣れであり、さらに所有形態としての区分所有による共同管理にも不慣れであるなかで、様々な所有者や居住者の合意をとりながら進めていかなければならないことがある。つまり、内部の自治能力の問題である。一方、外部条件として、管理組合を支えるべき組織や人が十分に育っていなかったことがある。

マンション流通に伴う問題は、消費者保護の施策がないこと、具体的には購入予定者がマンションに関する様々な情報を自らで得ようとしてもマンションの履歴情報がストックされていないこと

4) わが国の8～9割のマンションで管理業務を管理会社に委託をしている。しかしその頼りにしたい管理会社が「頼りない」、時には「管理組合が倒産し預けていた管理費等が返ってこない」などの問題があった。これらに対応し、マンション管理適正化法で管理会社の登録制度ができた。その他の外部の組織や人とのトラブルとは、瑕疵をめぐり分譲会社・建設会社とのトラブル、あるいは電波障害の近隣協定をめぐる地域住民とのトラブルなどがある。

5) 高齢化に伴い、「役員のなり手がいない」「費用負担が困難」や、経済状況の悪化から「管理費・修繕積立金の滞納者が多い」などの厳しい状況も生まれている。

6) わが国での更新メニューは、修繕か建替えかの2者選択方式となるが、欧米諸国では修繕か建替えかの選択のほかに、大規模改良、増床、建物利用変更、サポート拡充、外装衣替え、住戸内部全面改造、共用空間改変・外部環境整備などのメニューがある。

7) マンションの建設後、マンション居住者の利用・生活態度が近隣に与える影響等を考慮し、行政により宅地開発指導要綱や中高層建築物指導要綱等で開発時の指導が行われている。しかし、その内容はマンションに関しては概ね、ワンルームマンションや共用施設（集会所の設置と駐車場の設置）の整備に関するものが多く、限定的である。

8) マンション建設に住民の意向を反映するため、東京都荒川区の場合は、マンション建設に伴う地域環境の配慮に関する要綱（1999年12月施行）、西宮市ではマンション建設紛争が多く、住民が地権者によるまちづくり協議会を結成し、地区計画案を作成し、都市計画決定することで紛争を未然に防ぐようにしている等がある。

9) この点については何度かの通達による行政指導や今回の区分所有法改正で「規約は区分所有者間の利害の衡平が図られる」ことが位置付けられたが、是正や勧告、その行使を公的に担保するものはない。

等がある。

マンション建替えに伴う問題は、建替えを地域・都市レベルで解決するのではなく、マンション内部で全て解決しなければならないという方法論が行き詰まりをみせている¹⁰⁾。

1-3 問題への対応状況

マンション問題、特にマンションの管理問題に限定しても、その発生原因がマンション外に存在することが多い。マンションは都市の構成体として大きな意味を持ち、居住の場であり、長期に利用される高価な耐久消費財であり、それが分譲形式で人々に手渡され、区分所有される。こうした特性をもつがゆえに、その存立には、都市計画や都市経営、消費者保護、福祉や居住政策との連携が必要となる。最近になり、区分所有法の改正、マンション管理適正化法やマンション建替え円滑化法が創設されたが、基本的にはマンション存立のための環境整備を十分に行わないまま、マンション管理のための施策として、マンション管理適正化法のもとで、①自治能力向上施策と②支援体制強化施策のみが行われている¹¹⁾。

2. マンション管理の現実

それでは以上の「自治能力向上」と「支援体制

強化」施策で、マンション管理が本当に円滑に行われるようになるのであろうか。いくつかの現実からその点を検証する。

2-1 マンション管理相談の現実

マンション管理適正化法施行に伴い、国及び地方公共団体等の支援体制が整備されることになった。それに先立ち、都道府県・政令指定都市にも相談窓口が設置され、国にも国土交通省にマンション管理対策室が設置された。マンション管理では行政等の相談窓口での初期診断が重要な意味を持つ。なぜならば、そこでの適切な判断がその後のマンション管理問題の解決に大きな影響を与えるからである。相談窓口によせられた内容をみる¹²⁾と、概ね3割の相談が一般的なマンション管理情報の提供で解決し、一方で裁判にまで達するものは1%もない。残り約7割の相談は自分のマンションにあった答えを求めているのである。それへの対応としてマンション管理士制度が創設され、各地方公共団体では専門相談会の開催や専門家派遣を実施している。しかし現段階ではこうした制度が十分に機能しているとはいいがたい¹³⁾。さらに課題は「問題を自覚していない・できない」マンションである。相談に来るマンションは、問題を自覚し、問題を解決しようとするマンション

10) マンションの建替えは合意形成までは区分所有法、その後は建替え円滑化法で対応することになり、マンション建替えに一定の公的介入が位置付けられた。しかし、マンション建替えが基本的には(敷地)内解決を求められている点はかわりない。

11) マンション管理適正化法(マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年12月8日公布。平成13年8月1日施行)では、管理組合に対する専門家のサポート体制として新しい国家資格マンション管理士制度を創設し、管理会社を登録制度とした。また、各地方公共団体では相談・支援体制を整備し、マンション居住者の自治能力向上のためにマンション管理セミナーの開催やマニュアルなどの発行、支援体制強化のために相談窓口の設置や専門家の派遣を行っている。

12) (財)マンション管理センターに平成13年12月に寄せられた相談(523件)の内容の分析。

13) マンション管理士制度創設にさきがけて、東京都ではマンション管理アドバイザー制度を実施しているが、実績は平成12年7月～平成14年2月で11件(平成12年度5件・13年度6件)である。平成12年度の都へのマンション管理相談(訪問や電話での相談492件+特別相談217件)実績からみると、かなり少ない件数である。なお、マンション管理士活用検討委員会が実施した管理組合アンケート調査では有料でも専門家に依頼したい項目は、劣化診断、長期修繕計画作成などが約3割、管理費滞納催促が約2割で、建築士や弁護士の仕事が多い。また、管理組合で専門家への依頼のための予算措置を既にしている・または今後検討する管理組合は約3割と、少ない。

表1 マンションの問題とその原因

＜プロセス＞	＜問題例＞	＜原因＞
1.開発時：マンション建設紛争		・地区レベルの都市計画不在
2.分譲時：欠陥、青田売りによる問題 分譲時の初期設定の問題 開発と管理の利益享受のアンバランス		・住民参加による街の将来像づくりの未成熟 ・消費者保護の視点からの対応不在 ・十分な情報開示による取引制度の不在
3.管理時：共同生活・管理組合運営等の内部問題 管理会社とのトラブル等の外部との問題		・管理を考えた都市経営の不在 ・管理参加困難層の存在・自治能力低下 ・支援体制の未整備
4.流通時：適正な情報の開示なく、入手も困難		・履歴情報のストック・開示制度未整備
5.更新時：建替え困難、更新メニュー不足		・技術面およびそれを実行する法・制度未整備

に限られる¹⁴⁾。

2-2 新宿区と千葉市のマンション管理実態(表1)

私どもの研究室で行った調査結果で、わが国があるべき姿と考えている管理状態¹⁵⁾に到達しているマンション(表1のAランク)は郊外部では約4割、都心部では1割もない。時が経過すれば次第に向上するとも考えられるが、残念なことにこれらのマンションは全て築20年以上のマンションであり、これからの大きな向上は難しい。さらにいえば、こうした調査ができるマンションは氷山の一角に過ぎず、実態はもっと底辺部が存在していると推計できる。

2-3 不適正な管理状態のマンションの現実

なぜ落ちこぼれてしまうマンションがあるのか。

マンション内部の問題として、わが国が想定しているマンションの管理方式¹⁶⁾に参加できない層(管理参加困難層)が存在するからである。マンションの賃貸化や空き家化の進行、高齢化がこの状況を深刻化する。全国のマンション平均で賃貸率は12%、空き家率は2%であり、築年数が増加するほど高くなる傾向がある。築20年のマンションでは、千葉市では空き家率4.1%、賃貸率17.1%、高齢化世帯率(65歳以上の家族のみ)17%、新宿区のマンションでは空き家率5%、賃貸率31%、高齢化世帯率が8%である。建築後30年を越えると、マンションの平均像として、空き家率11%、賃貸率24%、60才以上の居住者率が36%となる。こうして、築年数が進むほど、管理参加困難層が増加する傾向がある。さらに立地による違いも大きく、新宿区では住戸が明らかに居住用に利用され

14) マンション相談窓口を設けても、マンション相談がほとんどない事例も多い。相談体制や周知の方法により、相談件数はばらつきがある。

15) 区分所有法、標準管理規約、マンション管理適正化指針に基づいて、マンション管理状態を把握するための指標として、表1の項目を設定した。具体的な項目の設定には、管理組合活動の自主性・民主性・継続性・計画性が把握でき、かつこれらの行為をすすめる上で普通決議によるものと特別決議が必要なものも含めるようにした。ランクわけは組合の存在と管理組合の基本3本柱といわれる「管理者・管理規約・集会(総会)」の存在を第一に考えた。これらが整備されている場合に運営管理面の主体性を考慮し、運営管理面の主体性がある場合に維持管理面を考慮した。

16) わが国が想定しているマンション管理像とは、①各区分所有者が管理の責任者である。②区分所有者全員で構成される管理組合が必ず存在し、管理組合が管理を行う。③各区分所有者はマンションに全員住むことが想定され、マンション管理に関心をもち、積極的に管理組合活動に参加する。④重要な方針決定は区分所有者全員が参加し、集会で決める。⑤区分所有者のうちから理事が選ばれ、理事会をつくり、執行機関となる。⑥理事の長が管理者となる。

表2 マンション管理の水準 築20年以上の新宿区と千葉市のマンション

側面			管理水準ランク				千葉市	新宿区
活動内容			< 判定基準 >				実施率	
基本的体制	1 管理組合がある		○	○	○	○	98.6%	85.2%
	2 管理規約がある		×	○	○	○	100.0%	92.6%
	管理者を選定している		1 以上	○	○	○	98.6%	92.6%
	総会を開催している			○	○	○	98.6%	96.3%
主体的管理体制	3 名簿を作成している			×	○	○	90.6%	85.2%
	管理者は理事長にする			1	○	○	74.7%	66.7%
	役員の継続性を維持している			以	○	○	97.3%	77.8%
	規約を改正した			上	○	○	64.5%	48.0%
維持管理体制	4 修繕計画を入居後に策定した				×	○	65.8%	51.9%
	計画に基づき修繕費を積立る				1	○	81.9%	43.5%
	大規模修繕を実施した				以	○	100.0%	88.9%
	共用部分の改善をした				上	○	92.0%	65.4%
ランク分けマンション構成率			千葉市					
(%)			新宿区					
			1.3	37.8	16.2	44.6		
			22.2	40.7	29.6	7.4		

ているケースは半数以下である。事務所や店舗等に用途転用されている。港区では、賃貸率は平均38%で、賃貸率50%以上が約4割である。また空き家率40%以上が約2割、ほとんど空き家というマンションもある。区分所有者自身が居住している率（自住率）は、「20～50%」が最も多く、住民登録率が低く、外国人居住者も多い。また、古いマンションほど、高齢化が進んでいる。さらに新・管理参加困難層も存在している。管理費・修繕積立金を支払えない費用負担困難層やサブ・リース方式による管理責任放棄所有者層である。

落ちこぼれてしまうマンションが存在する外部条件は、はじめから適正にマンション管理を実施

できない状態で作られたものがあるからである。所有権や管理方法の初期設定の問題を抱えたマンションなど、マンション管理の民主的な運営の阻害要因を背負っているものがある。さらに、現制度のなかに落ちこぼれたマンションを救う手立てはない¹⁷⁾。

3. マンションを円滑に管理するためには

マンションを円滑に管理するためには、マンション管理を取り巻く周辺環境整備が必要であることは先に述べた。ここでは、管理参加困難層の存在による現管理方式の限界とそれにかわる新たな管理方式の検討、およびその実現のためのマン

17) 例えば、熊本県熊本市・1973年入居開始・全36区画・事務所6、住居30のマンション。ビル棟と住居棟の二棟。ビル棟部分と住居棟1階部分、1住戸を分譲会社が所有。築30年になるが、今まで大規模修繕をしていない。管理者責任もあるので修繕を実施したい。分譲会社は持分が多く、修繕費負担が高くなるが、現在経営状態がよくないのでその負担が厳しく、修繕実施に同意をしない。そのため、修繕が実施できない。修繕の決議を取るのが難しく、行政からの修繕勧告を望んでいるなどの例がある。

図1 マンション管理方式の方向

ション管理施策について考えることにする。

3-1 新しい管理方式の設定によるマンション管理方式の選択肢の必要性一

管理参加困難層の存在を前提とし、マンションの管理方式を見直し、管理方式の選択肢をつくる必要がある。次に管理方式を考えるための四つの軸を提示する。

第一の軸は、マンション管理を所有権ベースに行うのか、居住権ベースに行うのか。現在の管理システムは概ね区分所有者が居住していることを前提とした、所有=居住一体型所有権ベースシステムである。しかし、ワンルームマンション、リゾートマンションをはじめとして明らかに所有と居住の分離が進んでいる。財産としてのマンショ

ンと居住の場としてのマンション、この2面性を整理し、所有者の責任と居住者の責任と明確に分ける必要がある。

第二の軸は、個別(財産)性を重視するのか、団体(財産)性を重視するのか。今まで、マンションは区分所有という形態にもとづいて、「個」人の「所有」という私権を尊重し、それをゆるやかに包む「共」による管理方法である。しかし、今回の区分所有法の改正では共に関して団体性の強化方向がみられる。個別性と団体性の関係をあらためて考える必要がある。

上記の第一と第二の軸から、大きく二つの方向が考えられる。第一の方向は、区分所有という個別所有権を重視する方法ではあるが居住をベースにした管理方法とする¹⁸⁾。第二の方向は、所有者集団と居住者集団を分けて考え、集団性を強化し、管理は所有権をベースとする方法である¹⁹⁾。

第三の軸は、所有者集会方式か、管理者方式か。現在のわが国のマンション管理は直接民主主義、集会方式がとられている。また、理事会が執行機関となる「理事会方式」がとられ、管理のプロである管理者が執行機関となるヨーロッパ諸国の「管理者方式」とは異なる。しかし、1棟で何千人も居住する超高層マンションで、本当に全員参加の集会主義や、素人で構成される理事会による運営が可能であろうか。建物の多様化や管理参加困難層の増加に伴い、プロによる管理方法の一つとして「管理者方式」を検討する必要がある²⁰⁾。

第四の軸は、公、共、私、私、私の関係をどうするのか。従

18) 筆者は10年前に、居住用マンションである程度賃貸化が進んだ場合の管理システムとして、借家人も含めた管理方法の提案を行った。この場合は、賃貸になっている住戸ではできるだけ不在所有者にかわり、借家人である居住者が管理に参加する考え方を取っている(参考文献2)。この方法は今や一つの方法として全国のマンションで採用されている。実際に管理組合に借家人を準組合員として位置付け、役員にも就任するケースが増えてきている(借家人も役員就任するのは約1割・平成11年度マンション総合調査結果)。

19) 所有と居住を分けて考える方法で区分所有のままで、組織のみ管理組合と自治会をわけるケースもあるが、不動産の証券化や、アメリカのコオペラティブ方式(専有部分及びコモンスペースは組合所有)やコミュニティ・アパート方式(専有部分及びコモンスペースは共有)などを参考とし、新しい所有形態住宅の検討が考えられる。

来の区分所有の考えに基づいた管理方式は、個別の財産性を重視しているが、管理参加困難層の増加は、「私（個）」能力の低下を意味する。また見方を変え、従来の個人財産権重視型管理方式がマンションの居住性やまち・都市との関係が弱めてきたともいえる。そこで、こうした「私（個）」の強化体制から、解決の方向として、先に示した「共」の強化体制とともに、「公」の強化体制も考えられる。マンションの管理・建替えのためのマンション管理適正化法や建替え円滑化法ではマンションへの公的介入がみられる。マンションを円滑に管理するためには、公、共、私の関係を根本的に見直すことが必要な時期がきている。

3-2 これからのマンション管理施策に必要なこと—マンションとその管理の社会化

上記の管理方式の見直し及びその実現をふくめ、

マンションの管理を円滑に行うための施策として、マンションとその管理の社会化、つまりマンションの管理水準を社会的に保障するしくみをつくることを考えたい。そこに必要な四つの視座を提示する。

第一は、マンション供給（開発・分譲）の時点から管理のことを考えた物的・非物的環境を整備するように社会的に保障することである。物的環境²¹⁾だけでなく、非物的環境も整備した上で、マンションを市場に出すこと、さらに情報の非対称性を解消することである²²⁾。米国のカリフォルニア州やハワイ州で実施されているパブリックレポートの発行²³⁾や、管理規約や管理費の適正化指導など、分譲段階からの管理適正化のための社会的コントロールが参考となる²⁴⁾。

第二は、マンションのもつ地域公共財的性格に

- 20) マンションでは管理の最高責任者として管理者をおく。約7割のマンションで理事長が選出されている（国土交通省平成11年調査）。しかし、マンションに住んでいる所有者が少なく、理事のなり手がなく、まして専門的知識が求められ、責任が大きい管理者の大役まで引き受けたくない、引き受ける人がいない場合や、マンションの入居すぐは管理組合が機能しない場合、大規模修繕を実施する場合などは、専門的な知識をもった人が組合運営に参加してほしいという声がある。こうした通常のマンションで区分所有者に代わって管理の最高責任者となる専門の「管理者」および、不適正な管理状態のマンションに管理者を強制的に派遣する「管理者」制度が国土交通省マンション管理研究会及びマンション管理士検討委員会で議論された。しかし、管理者の資質、管理不適正の基準、費用負担のあり方が課題となり、現在は実施には至っていない。
- 21) 物的環境の整備には、現在の品確法で対応できる部分もあるが、共同生活や共同管理を円滑に行うといった視点から建物・施設の設計段階の審査・指導等が考えられる。
- 22) 新築・中古共に購入にあたって消費者が適正な情報を入手できるようにすることである。マンションは、商品として購入され、「長期利用する耐久消費財」である。しかし、区分所有は一般的な消費者にはわかりにくい。まして、消費者がマンションを購入する際に将来起こりうる問題を予想するのは難しい。現在、マンションの管理の状態が市場で評価される仕組みとして、履歴情報制度の検討が国の委員会で行われているが、それが重要事項説明の内容や品確法の性能表示制度とリンクして機能すると考えられる。
- 23) カリフォルニア州では開発事業者は5戸以上の開発の場合には、分譲段階で全て州に申請する。その内容は開発の種類、周辺環境、基本的な設備・施設の状態、税金、契約関係、コモンスペースの状態、組合の予算、規約の準備状況。州不動産局の分譲物件担当の職員は現地に調査に行き、物件を確認し、調査を実施し、その結果で分譲を許可する。以上の手順で物件を許可すると、不動産局はパブリックレポートを発行する。パブリックレポートは購入する消費者を保護する目的で、分譲物件に関するあらゆる情報を公開するためのものである。内容は、設計どおりにつくられているか、先の調査に基づき知りえたすべてのことを記載する。例えば、管理規約があるか、将来の管理に要する費用、周辺環境など。未完成物件に関しては計画どおり完成することを保証するものとなる（参考文献1）。
- 24) 管理規約などについて、わが国では、分譲会社住宅金融公庫の融資制度を利用する場合に公庫による指導（分譲会社に対する融資条件として適正な管理規約・長期修繕計画・修繕積立金等の初期設定を課す）、市街地再開発法に基づく再開発マンションの場合に行政による指導（都市再開発法133条による知事の認可）が行われるが、その他のマンションには指導がないのが実態である。

注目し、公的支援と私権の制限といった公的介入により管理が最低限実施されるように社会的に保障することである。米国では管理組合に管理能力がなくなると、公権力の介入がありえる。管理組合による管理が十分でない認められると、自治体が居住者・所有者負担によって管理の代行ができる。地方自治体はマンションの管理に対して開発の承認の行為を通じて直接関与するが、その後の管理への関わりも大きい。こうした点を踏まえると、良好に維持できないマンションに修繕勧告、修繕命令が必要となる。一方では、コモンスペースである共用部分の修繕の資金的支援(利子補給・無料診断など)は現在も一部で行なわれているが²⁵⁾、良好な都市環境形成のために、まちづくりや都市政策と合致した共用空間の維持管理に対してより積極的な公的支援を行うことも考えられる。

第三は、マンションの共同生活と共同管理を支援することである。マンション居住とは戸建て住宅と異なり、コモンスペースがあってはじめて居住が実現できる。しかし、コモンスペースがあることから、各戸の専有部分まで、郵便物の配達をはじめとし、様々な公共サービスが受けられない、または受けるために特別な費用を負担しなければならないことがある。こういった不平等を是正する必要がある。さらに、マンションでの安定した

居住には共同管理が必然的に求められる。そして、管理組合活動はある意味では地域の地方自治体のような働きをしている。米国の管理組合では居住者が負担する管理費は地域の税金とリンクしている。このように管理組合による共同管理活動が都市・地域のマネジメントのなかで位置付けられる。こうした取り組みは、力のある管理組合に対しては活動の大きな支援となり、管理組合がコモンスペースをきっかけに豊かな環境を自らが創出することを応援することにつながる。

第二、三の課題は、地域の中でマンションをどう位置付けるのかという都市政策と密接に関係する。

第四に、マンション管理を支援するあらたな支援体制を整備することである。市場から欠落し、法でも規制できず、かつ住宅政策も十分に対応できていないものは何か。それは地域によりまさしく異なる。マンションの管理問題は地域により発生メカニズムがことなるがゆえに、求められる解決メカニズムも異なる。ゆえに、地域のハウジングメカニズムのなかで、公と民、NPOなどの新たなパートナーシップが求められる²⁶⁾。

本稿は、マンション管理の暗い側面を取り扱うことが中心となったが、筆者は、マンション及びその管理は、わが国の不動産の仕組み、都市経営やま

25) 地方公共団体のマンション管理施策として、財政面では、修繕計画策定費用の助成、共用部分修繕工事の費用の助成や利子補給、建物耐震診断や劣化診断の実施・助成・利子補給、その他、駐車場・集会所・団地内生垣・外灯・高齢化に向けてのリフォームの助成、利子補給などがある。例えば、東京都では建築物耐震診断費の助成、住宅金融公庫の共用部分のリフォームローンには1%程度の利子補給、横浜市では昭和56年以前のマンションを対象に耐震診断の予備診断費用を無料に、本診断費用の1/2を補助している。しかし、制度化している地方公共団体は、全体的に少ない(参考文献6)。

26) 地域によるマンション管理問題発生メカニズムの違いは文献7を参照。なお、各地域では既にマンション管理に関するパートナーシップ型連携が行われている。例えば、東京都の管理組合・管理会社・分譲会社・区市など参加の分譲マンション管理・建替え協議会、横浜市の行政とNPOとの連携、大阪市の公共団体(大阪市・市公社・公庫)、専門家団体(弁護士会、司法書士会、土地家屋調査士会、不動産鑑定士協会、税理士会、建築士会)、民間事業者団体(高層住宅管理業協会、宅地建物取引業協会、不動産協会、マンションリフォーム推進協議会、大阪ガス、関西電力)が連携したマンション支援機構、愛知県の愛知マンション推進協議会(愛知県・名古屋市・マンション管理センター・NPO等)などがある。

ちづくりのフロンティアではないかと考えている。土地・建物の一体的不動産の仕組みをもち、かつ所有と居住、個人と団体という新たな関係を提示している。また、住んでいる人が全員、自分たちの住環境に責任を持ち、マネジメントに参加する。大事なことは全員参加の集会で、多数決で方針を決める。そして必ず決まったルールに従う。直接参加の民主主義、持続性のある地域マネジメントの仕組みを持っている。こうした立体型まちづくりを平面な街づくりにも展開できないだろうか。例えば、今回の区分所有法改正での1棟の建替え、団地の一括建替えのスキームを街づくりの合意形成として展開するなどである。冒頭に述べたマンションのトラブルはマンションが不動産としてフロンティアであるが故に生じている側面を注視していきたい。

本稿に関する詳細なデータは以下の論文を参考にしたい。

参考文献

- 1) ・マンション流通と管理情報「マンションを100年持たせる」オーム社 2002年
- 2) ・マンションにおける賃貸化の進行と借家人の管理参加 日本マンション学会誌マンション学第2号 P.34～P.45 1994年
- 3) ・マンション建替えにおける管理組合の合意形成能力 都市計画別冊 平成11年度都市計画論文集 NO.34 P.307～312 1999年
- 4) ・マンション建替えの初動期の合意形成過程とその課題 日本建築学会計画系論文集543号 p.239～245 2001年
- 5) ・マンション規模による物的特性と管理水準の相違 日本建築学会計画系論文集第553号 p.269～p.274 2002年
- 6) ・分譲マンションの管理問題と地方公共団体の取り組み 第17回ハウジング研究報告集P.60～67 2001年
- 7) ・地域による異なるマンション管理事情「入門マンション管理」大成出版社 2001年