

第1章 研究の目的と背景

1. 1 研究の背景

今日、分譲マンション（区分所有の共同住宅、以下「マンション」と略称）は、都市居住の主要な住宅様式として定着しつつある。マンションが供給された1960年代当初は、区分所有者による「共同管理」に不慣れであったことから様々な管理問題が発生し、その後社会問題として大きくクローズアップされるに至った。こうした状況に対し、我が国におけるマンション管理に対する行政側の対応は、建設省の通達によって分譲会社や管理会社への指導を行うと共に、マンション管理を進める上での基準となる法律の改正（宅地建物取引法の改正：1980年、建物の区分所有等に関する法律の改正：1983年）、標準管理規約および標準管理委託契約書の作成、中高層分譲共同住宅管理業者登録規定の制定など、行政として取りうる一連の施策を整備してきた。その施策展開の主旨は、区分所有者の管理組合の運営が円滑に進むよう一定の基準を示すと共に、マンションの分譲会社、管理組合への行政指導を充実することで、管理全体の質的向上を図ることに置かれていた。（表1-1）

こうした建設省の主導による管理問題への対応は、全国一律の基準を前提にした行政的指導の色合いが濃いものとなっている。しかし、マンションの供給状況、マンション管理を取り巻く環境は、各地域によって異なっているため、一方で地域、地方の住宅事情に根ざした管理問題に個別に対処していくことが必要とされる。最近になって、ようやく首都圏をはじめとするいくつかの自治体で、独自の取り組みが始められるようになった。マンション管理を円滑に行っていくためには、マンション管理のシステム、具体的には管理の主体となる管理組合の運営を支える支援体制のシステム（行政施策を含めた）を各地域の実情に応じた方法で整備することが求められる。

1. 2 本研究の目的

マンションの管理システムとは、狭義には個々のマンションで管理を実行していくシステム、具体的には管理水準の設定、管理組織・体制の設定、管理のルールや規約の設定、管理費用の設定、修繕・改善の実施方法などを指す。これらの管理システムは、個々のマンションの①建物条件（住戸数、竣工経過年数－築年数、階数、共用施設・設備の量と質等）、②居住者・所有者条件（空家の状態、借家の状態、区分所有者の人数と居住経験、居住者の家族構成、昼間の在宅状況、居住年数、年齢層、生活スタイル、管理意識、永住意識等）を考慮して設定される必要がある。

一方、マンション管理システムを広義にとらえると、各マンションの管理や管理組合を支える社会的なシステム、具体的には法制度や行政施策、公共団体、専門家や専門会社、民間団体等による支援システムを含めるものとなる。この支援システムは、地域のマンション特性、住宅需給構造におけるマンションの位置付け、マンションおよびマンション管理を取り巻く環境、すなわち地域性を考慮し設定されることが必要になる。（図1-1）

次に、マンション管理の地域性は、大きく次の4つが考えられる。

その1つは、地域の「気候」との関係である。気温、降水量、積雪等との関係から、建物の形態、建築材料が異なり、そこで維持管理の方法も異なってくると考えられる。

2つ目は、地域の「風土・文化」との関係である。生活管理面の取り組みや日常的な運営管理面の取り組み方法が異なってくると考えられる。

3つ目には、地域の「住宅需給構造」との関係が挙げられる。住宅需給構造におけるマンションの位置付け、すなわち、マンション居住者がどのような居住者で、どのような永住意識、管理意識をもっているのか。永住型住宅として位置付けられているのか、主要な住宅形態となっているのか等によって、管理の方法も異なってくると考えられる。

4つ目は、地域の「ハウジングシステムー住宅の企画・計画・設計・生産・供給・管理などに関わる諸主体の相互関係」との関係である。つまり、どのような主体によって、どのようなマンションが企画・計画・設計・販売されているのか。また、地域にはどのような管理会社や管理人、行政、専門家等が存在し、どのような支援体制が存在しているのか、によっても管理方法が異なってくるものと考えられる。

以上のことから、本研究では、上記の地域性を考慮したマンション管理システムの構築に向けて、既存の統計資料やアンケート調査によって得られた資料をもとに、マンションを取り巻く管理の実態を把握し、地域管理システムを構築していく上での課題や今後のあり方を検討することを目的としている。