

1, はじめに

少し大げさなタイトルになっていますが、この講座が「豊かさの再構築」をテーマにされているとのことで、それを受けてこれ迄の分譲マンションの歩みで得られたものを考えてみて、今後さらにより良いものをどのように生み出していくかを探ってみたいと思います。

2, 持家型集合住宅の誕生

持家の集合住宅としては、1953年に東京都住宅協会が建てた宮益坂アパートや1956年に日本信販が一般個人向けに分譲した「四谷コーポラス」などが、その先駆けと言われていますが、同じころ大阪や東京の住宅供給公社が、長期積立分譲方式という方法で持家型集合住宅を供給しています。これは入居者が毎月一定の金額を長期にわたって積立て、満期になって所有権が得られるというもので、「積分、ツミブン」と呼ばれていました。この住宅の44年、45年後の状態を2000年頃に調査したことがあるのですが、区分所有型のマンションに変わったり、事務所の入っているマンションになったり、ホテルに建替えられてだものなどがありました。

3, 住宅公団の分譲アパート

また、その後の分譲マンションのあり方に大きな影響を与えたものとして、日本住宅公団が昭和31年(1956年)に千葉の稲毛団地を最初にして昭和35年までに65団地7000戸弱分譲した普通分譲住宅があります。区分所有法ができる前です。

公団は最初、戸建持家と借家の中間的な住宅タイプなのだと言明していましたが、同じような分譲集合住宅は地方の住宅供給公社でも供給されていました。

公団はこの分譲アパートの管理形態として住民に管理組合を作ってもらい、そこが管理主体となって管理を行っていく方式を取らせました。各住戸の分譲が終り、家の鍵を渡す折に全戸に集ってもらい、管理組合の役員を選んでもらい、組合が発足していくように指導しました。

公団はこれらの住宅団地に集会室を作って、住民のコミュニティが育つようにしたり、団地の新しい住宅様式の住み方の指導とコミュニティ育成を図る目的で、大学卒の女性をヘルパーと称して採用し、団地に配属しました。この公団が採用した住民の管理組合による管理の方式は、住宅供給公社の分譲住宅でも採用されていきました。

4, 区分所有の法制化と管理方式

昭和37年(1962年)に区分所有法が生まれます。公団や公社の分譲アパートの供給の一方、同じころ、民間の会社による分譲マンションの供給が出てきます。民間会社の分譲マンションでは公団や公社とは違った管理方式がとられていました。高級住宅のイメージを出すために、管理はすべて専門組織で処理し、住民の組織はなく、住民は管理に関わらないという形態を取っていました。管理の専門機関は分譲会社の管理部門などがなっていました。

このように初期の分譲集合住宅には異なる二つの管理形態が存在しました。しかしその後民間

の分譲住宅でも区分所有者の合意形成がままならないことが多く、専門の管理会社は管理に手間取り、管理組合を作って理事会が設けられるところが増えていきました。

5、住民自治の共同管理方式

このようにして分譲マンションの多くで、公団などが採用した区分所有者の管理組合による管理の方式が取られるようになり、定式化していきます。このようにして日本の分譲マンションに住民自治の共同管理が定着することとなります。

そしてかなり後になりますが、区分所有法に、分譲マンションには区分所有者の団体が存在するとの条項が生れていき、現在に至っています。

6、行政施策などの進行

分譲マンションの建設が増加するなかで、行政施策や社会的取り組みが目立つようになっていきます。管理会社の団体、高層住宅管理業協会が1979年設立され、82年には中高層共同住宅標準管理規約、標準管理委託契約書の発表など行政施策が生れます。85年には管理組合の運営や大規模修繕などメンテナンスに関する相談や情報提供に対応する財団法人マンション管理センターが設立されます。そして2000年12月マンション管理適正化法ができ、マンション管理士の規定とマンション管理業の登録制度が生まれ、マンション管理適正化指針が作られます。

7、管理組合の連絡組織の誕生と共同管理の前進

一方でマンションの管理組合は、それぞれのマンションの共同管理を発展させるとともに、地域でまた全国で管理組合の連絡組織を作って、交流と連帯を進めて行きます。

連絡組織が最初に生まれたのは、住宅公団の分譲アパートで、1969年分譲住宅管理組合連絡協議会（分住協）が関東で結成されます。その後10年程後になって、民間マンションを含めた管理組合の連絡組織が関西や中部地方などに生まれ、1986年4月に全国的な連絡組織（全管連）が発足していきます。

これらの連絡組織の活動には、管理の経験交流や情報交換の他、行政のマンション関連施策への意向の反映などがあります。

上に見たマンション管理組合の連絡組織の結成と活動の連帯は、世界的に見て珍しく、日本特有のものと思われれます。

このようにしてマンション管理組合の住民自治による共同管理は、当初にみられた「マンションはスラム化するだろう」などという心配はなく、低迷や挫折ではなく、前進していきました。

8、現在の課題

マンションの管理に関わるシステムは、現在いろいろと整ってきています。管理組合の規約の作成では、標準管理規約を参考にして整えられます。建物や設備のメンテナンスに関しては、長期修繕計画とそれに基づく修繕積立金の制度があり、建物・設備の状態について調査診断を行い、建物・設備の補修、改善を適宜行って良好な建物・設備の状態を保っていくことができます。住民の高齢化と建物・設備の高経年化が現在の課題だと言われていますが、後者の建物・設備の

高経年化については、上に述べたメンテナンスの関する方法を実行して対応することができます。

住民の高齢化による役員のなり手不足などについては、きちんとした対応システムがありません。その対応策を考える必要があります。

マンションの住戸が空家になって住む人が少なくなったり、高齢者ばかりになっていくような状況にならないように、住民が若い人に住み変わっていくようになりたいものです。そのような住み継がれていくマンションにするためには、ハード面での努力も必要で、若い人が喜んで入居してくれるようなマンションの共用部分（玄関回りなど）を改善して魅力的なものにしていくといった取り組みなどが欲しいものです。

第三者管理という方法が提案されています。住民の高齢化が進み、役員のなり手が不足するといった悩みに対応するために、理事会に第三者に入ってもらって、顧問などになってもらって管理をサポートしてもらう方法なのですが、この場合第三者になる専門家などは、住民の意向を良く把握し、尊重して管理運営を進め、住民自治の共同管理が育っていくようにサポートすることが大事です。

第三者によるサポートなどによってマンション管理を進めて行くとしても、忘れてはならないことは、マンションの管理が住民の意向をきちんと把握して、民主的に進められていくことです。マンションの管理適正化法によって作られた「マンション管理適正化指針」は次のように述べています。

- ①マンションの管理の主体は管理組合で、区分所有者の意見が十分反映されるように運営を行うことが重要で、
- ②区分所有者は組合の一員としての役割を十分認識して運営に関心を持ち、積極的に参加すること、そして
- ③管理組合の自立的運営は全員が参加し、その意見を反映することで成り立つもので、そのために組合の運営は開かれた民主的なものにする必要がある。

この管理の適正化指針はマンションの民主主義と言えるもので、大切です。私は「マンションデモクラシー」と呼んでいます。

以上に述べられているマンション管理の基本はいずれのマンションでも日常的に実行されることが望まれるのです。

9. おわりに

最近、住民の高齢化などでの役員なり手不足などに対応するためと言って、管理会社が管理を一手に引き受けて、住民は役員になったりしないで良いという管理の方法を管理の新方式などと言って提案しています。（朝日新聞 2022 年 11 月 30 日夕刊）

このような管理の方式は上記の指針が述べていることを踏まえていないように思われます。管理会社も含めて、マンション管理に関連する全ての人や団体は、マンション管理適正化法による適正化指針をしっかりと理解し行動に取り入れて行かねばならないでしょう。

マンションの住民が役員になって会議に出たり、いろいろな仕事をするのを嫌がっているから、

その気持ちに応えて、一手引き受けの新管理方式を提案しているのだと、管理会社は言うのかもしれませんが、それは適正化指針にある管理の基本を欠いていると言えます。

はじめに述べてきたように、日本のマンション管理は住民が管理組合を作って共同で管理をしていく方法を採用してきて、その良いところが根付いてきているのです。それを育て住民自治による共同管理をより一層充実したものにしていくことこそ、今後のマンション管理の進むべき方向ではないでしょうか。