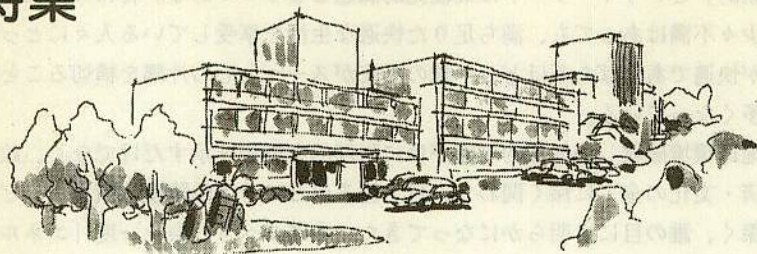


## 特集



# 住環境と地域コミュニティの創造

## 第5回基本研究会の討論から

手島 繁一（協同総研常任理事）

協同総合研究所の第5回基本研究会は、「住環境と地域コミュニティの創造」というテーマを掲げ、建設労働者協同組合（建設労協）との共催で、3月29日行われた。問題提起者は、佐藤志郎（千葉県袖ヶ浦団地自治会・事務局長）、佐藤隆夫（関西分譲共同住宅管理組合協議会・世話人）、有馬百江（集合住宅管理組合センター・事務局長）の各氏で、それぞれのお話の要旨は別掲の諸論稿をお読みいただきたい。ここでは、当日の議論の様子をまとめることにしたい。

### マンション管理組合と団地自治会の性格

当日の会場で議論を呼んだ最大の点は、マンション管理組合の性格をどうみるのか、その点と関わって管理組合における自治会的機能をどの程度まで期待できるか、ということであった。

この議論にはいる前に、団地自治会とマンション管理組合の違いをまずは指摘しておくことが必要であろう。

管理組合は、区分所有法（区法）に基づく法定団体であり、区分所有者全員の加入が義務づけられている。

管理組合あるいは管理組合理事長・理事会の業務は、区法および「標準管理規約」で定められている。そのうち、区法69条で定められている業務（例えば、理事会・総会への業務報告、総会議事録の作成・保管など）は法定義務であって、違反の場合には罰則が適用される。

管理組合の運営上の困難は、こうした法定団体としての性格に由来しているというよりも、むしろ管理組合に対する区分所有者の関わり方が消極的であることが最大の問題であるように思われる。マンションの場合、投資目的で購入する人もいるので、法で定められている権利主体である区分所有者と実際の居住者が異なるケースもある。これはマンション一般から見て特殊なケースかもしれないが、所有者が居住者である、いわゆる一般的に想定されるマンションの場合には、居住

者の無関心ないしは未結集が最大の困難になっている。集合住宅に住まう習慣が歴史的には浅く、住まい方・つきあい方の文化が十分に形成されていない日本の特有の困難であるともいえよう。

さて一方、公団団地自治会は公団賃貸住宅居住者の任意加盟の自主的な組織である。わが国において、公団住宅が本格的に建設されるのは1960年代、まさに高度成長に伴う「人口の大量移動」の時期であった。この時期に建てられた公団住宅は大都市近郊に建てられたものが多く、概して住環境は劣悪であった。そこから、住環境の整備・向上の要求を実現するための連帯や団結は、きわめて自然な形で形成されていった。また「大家が全国ただ一つ」であったから、全国的連帯もわかりやすい道理であった。マンション管理組合のように法的強制力が無くても、この時期の自治会加入率がほぼ100%近かったのはこうした理由による。

まとめていえば、マンション管理組合は「財産管理組合」として強制加入の法定団体であり、他方、団地自治会は任意加盟の運動組織である、という分類を一応はすることができる。

とはいえ、今日では、これら性格と成り立ちをことにする集合住宅の二つの組織が同じような課題に直面しているという点を見逃すことはできない。また当日の議論では、共通の課題を見いだすように意識的な議論がなされたように思う。

### 転機を迎えた公団自治会運動

佐藤志郎さんは、千葉県袖ヶ浦団地自治会の事務局長を20数年にわたって務めてきた大ベテランである。その佐藤志郎さんは「公団自治会運動も大きな転換期を迎えつつある」という。

自治会運動の転換を促している環境要因の変化を佐藤志郎さんは以下のように指摘する。「居住層の変化」「住民要求・意識の変化」「行政対応の変化」。

確かに、例えば自治会加入率は全国平均で、最盛期の約96%から60%前後までに低下している。その最大の要因は居住者の高齢化である、と佐藤

志郎さんは分析する。それに伴って、住民の要求や意識も当然変化している。自治体研究会が行った最近の団地住民アンケートによれば、住民が自治会活動に期待するものは、以下の順になっているという。「親睦・慶弔と地域のつながり」「文化と地域学習」「スポーツと健康づくり」「子育てを支える」「高齢者を支える」「障害者を支える」「ペットを飼えるルールづくり」「犯罪のない安全なまちに」「防火・防災と自主防災組織」「ゴミ減量とリサイクルの促進」……。

ここに何を見るかは人それぞれであろうが、住民の関心がハード面の整備からソフト面の充実にシフトしていることは明らかであろう。この点に着目して、佐藤志郎さんの発想は広がる。「これまでの団地自治会の運動は、公団や自治体と交渉して『取ってきて与える』ということが主であった」が、これからは「団地という自分たちのまちを自分たちで良くしていく、つくっていくために、自分たちで出したお金を使うようにしたらどうか」と、労働者協同組合と高齢者協同組合づくりを自治会運動の新しい活路を切り開くものとして、位置づけている。

自治会運動の転換には「追い風」も吹いている。「ゴールドプラン」「新ゴールドプラン」の策定に伴って、行政当局が福祉行政への本格的展開を迫られていることがそれである。袖ヶ浦団地の場合、これまでの運動のいきさつもあって、行政当局が団地自治会の自主的福祉活動に積極的な援助の手をさしのべようとしているという。

実は団地自治会が自主的な福祉活動を始めようという事例はつい最近の『神戸新聞』に紹介されている。兵庫労金と兵庫労働者住宅生協が建設した神戸市の北須磨団地自治会が、団地内に特別養護老人ホームと知的障害者福祉施設をつくり、自治会を母体とした社会福祉法人が運営、管理を行うというケースだ。同紙の記事によると、団地への入居が始まったのが1967年。「当初は幼い子どもを抱える家庭が多く、幼児対策が課題だった。同自治会と同住宅生協が一緒になって社会福祉法人北須磨保育センターと学校法人北須磨保育セン

ターを設立。団地内で保育園と幼稚園を運営した。それから30年。次第に高齢化が進み、現在70歳以上が住民の8%。少子化による子どもの減少で、同自治会は幼稚園、保育園の統廃合を計画したが、その一方で『自治会としても老人福祉や障害者福祉に取り組むべきだ』の意見が出て、今回の計画が打ち出された。問題の財源だが、敷地は神戸市の無償貸与。建設費は15億円で、補助金、公的資金、医療事業団からの借入れで14億円、残りの1億円は自治会の自己調達ということである。「何でもかんでも役所に金を出してくれというばかりでなく、自分たちでやればできることを示してみたい」という自治会役員のコメントは、佐藤志郎さんの発想や心意気と共通のものがあ

る。現実の社会福祉法人のあり方や行政の関わりなどにはいくつかの問題があるにしても、住民の自主的な組織が行政とのパートナーシップのもとで福祉活動に乗り出すという、公協コンプレックス型の福祉活動の一つのあり方を指し示している例だといえよう。またそれは、「要求型」自治会運動から「参画型・提案型」自治会運動への接近の好例ともいえる。

### マンション問題と「現代的協同」の可能性

マンションの管理組合が抱える困難、住民の無関心と活動参加の弱さは、先にも述べたように、団地自治会の今日の現実と共通の困難である。

より一般的にいえば、マンションといい団地といい、ようやく定着してきた都市型集合住宅を、社会資本として開発、建設、保全、管理するあり方が問われているといえる。特にマンションの場合には、その多くが私的なデベロッパー企業が開発建設し、市場を通して個人が購入するというあり方であるため、社会的共通資本であるという認識が希薄であるのが現実であろう。関住協や集住センターが持っている役割はこの点に関わって大きなものがある。

関住協の佐藤隆夫さんや集住センターの有馬百江さんから、供給者と購買者は、市場では対等の

関係として扱われるが、またそういう関係が擬制的に適用されているが、マンションの需給関係では実はそうではないことが指摘された。例えば、マンションの品質保証や管理のために必要な基本情報を、分譲者が開示する義務を持たないなど、概して、法や制度が分譲者に甘く、購買者に厳しくなっていることなどの問題である。建物の適格性、価格の適正化など、マンションの開発・分譲に関わる市場のルールを確立するための社会的努力は、なお残された課題である。

マンションの場合も、行政当局の姿勢の変化が感じられると、有馬さんは述べた。東京のいくつかの区では、行政が主催するマンション管理組合の交流会が開かれるようになってきているという。これまで、マンションということでは特別な対応をしてこなかった行政の姿勢を思えば、本当に微々たるものとはいえ、大きな変化であるといえるかもしれない。行政の姿勢の変化の裏には、「税補足の問題があるのでは……」というのが研究会の後の懇談で佐藤隆夫さんから伺った裏話ではあるが、阪神・淡路大震災を契機にした防災対応への危機感や、すでにアメリカなどで顕在化している劣悪集合住宅のスラム化への危機感があるのは確かであろう。だとすれば、例えば、マンションを地域の防災拠点として位置づけるための施策や、あるいはより積極的に地域の福祉活動や住民の自治活動の場として活用するなどの施策を引き出すための好機として捉えることも可能であろう。この点では公団自治会の運動の経験との交流や相互援助的協同など、運動主体の側の積極的なアイデアや実践が求められているのではないだろうか。

法や制度といった社会的なルールの確立の問題とは別に、住民自身が集合住宅における住まい方のルールをどうつくりだしていくのかという問題があることも、指摘された。

そういう視点からみると、問題は都市住民の連帯をどのようにつくっていくのか、あるいはそのことは可能なのか、可能であるとすればどのような形か、という、まさに都市における「現代的協同」の可能性を問う問題であるともいえる。問