

あってくれなかった」という内容がほとんどで、現在集住センターは、管理組合の相談と併せて個人の相談にも応じています。

相談を具体的に解決するためには、第三者である集住機構の建築士が現地調査を実施したり、その調査報告書に基づいて、相手の販売会社と交渉をして問題解決にあたっていますが、解決策がなかなか難しい場合、居住者団体の限界を感じます。

また、「生命の安全と健康を守り人間としての尊厳を確保するためにふさわしい住まいの確保」

を責務としている諸外国と違い、「住まい」が住宅産業としてしか位置づけられていない住宅供給の貧困さを、相談事例を通してひしひしと感じさせられます。

本来は、国や行政レベルで、時には販売会社や管理会社に是正勧告できる問題解決のための第三者機関の場の設置を義務づけてほしいのですが、現在の所、なきに等しいとするならば、微力ですが集住センターと集住機構の役割は大きく、社会性を担っているといえるでしょう。

関住協と分譲マンションの問題解決にむけて

佐藤 隆夫 (大阪府/関西分譲共同住宅管理組合協議会世話人)

基本研究会で私どもの活動とマンション管理の問題等について概略をご報告致します。報告の主な内容は次の3点です。

1. 関住協 (関西分譲共同住宅管理組合協議会) とはどんな団体か
2. 分譲マンションの管理問題と関住協の活動
3. 今後の問題

以上の3点を順に少し説明をしながら進めます。

関住協とはどんな団体か～生い立ちと性格

私どもの団体名は関住協と略称で呼んでいます。が正式名は関西分譲共同住宅管理組合協議会と呼びます。

関住協は1981年3月22日に成立していますが、設立までの設立の動機に関する経過を簡単に申し上げますと、

- ① 1978年からマンション管理の実態調査をつけてきた日本建築学会近畿支部の住宅部会の調

査報告をその調査に協力した管理組合に還元する意味で報告会の案内をし参加者にも発言の機会をつくり報告会が行われました。1980年7月に行われた初めての「マンション管理交流会」でした。

この模様に関住協が発行した『居住者のマンション管理』より誕生の頃から少し抜粋引用しますと「京阪神各地から集まった管理組合関係者はそれまでこのような機会がなかったためか、堰を切ったように意見を述べ、悩みを訴え、次々と熱気に溢れる発言が続いて、いつ果てるとも知れなかった。発言の内容は色とりどりで、でもいうか、全体としてとりとめのないもののように感じたが、いま振り返ってみると、これがマンション問題そのものであり、関住協の原点であったように思われる。」という状況でした。

- ② 7月の交流会での参加者の要望に応じて、同年11月には外壁塗装替えや屋上防水の改修などの大規模修繕実例報告、ガス爆発事故の体験報

告の第2回目の交流会をもちました。

この2回の交流会を通じて何とか「交流の場を継続したい」「そのためにはぜひとも組織化が必要」との意見が強く出され、困難はあったが、第2回目の交流会を準備した者を中心にして関住協の結成準備が進められました。

関住協の結成総会は1981年3月22日、150名を越える参加者を得て、「経験交流による管理内容の向上とマンションをめぐる各種制度の改善」を目指し設立しました。

団体としては管理組合の交流組織ですから管理組合を中心に構成されますが、同時にマンション居住者で関住協の事業を賛助する意思のある個人は個人会員として、又マンションの居住者でなくても関住協の事業を賛助する意思のある個人（研究者、専門家等）は賛助会員としてオープンな組織としています。なお各種業者の会員参加は認めませんでした。

区分所有者の団体としての構成に自律性を持たせることと、管理組合（区分所有法の法定団体）をあまり拘束することなく自主的な参加と運営を続けてきました。現在約300管理組合と約120人の個人・賛助会員となっています。

分譲マンションの管理問題と関住協の活動

分譲マンションの管理は区分所有者が共同して建物と敷地や附属施設等の維持保全をしたり、使用の仕方を決めたりすることを、管理組合という団体を作って進めるのを基本にしています。

区分所有法（第3条、30条）ではこの原則をきめると同時に管理組合の運営と合意形成に関する幾つかの重要事項を法的に規制しています。ですから法人格の無い管理組合であっても、当然に法律を遵守しないと理事長（管理者）に対する罰則も予定されています。

管理組合の管理対象や業務の範囲、運営、総会（集会）費用負担等に関する事、又は共同生活に関する事などは規約で定めます。

マンションの管理課題はマンションの建物の規模や質、委託管理の有無と質、コミュニティーの

成熟度合い等によって、個別性のあるものです。共通の管理課題は

① 建物、敷地、附属施設のメンテナンス管理

建物の内で専有部分は区分所有者自らの責任で管理するのが原則ですが、給排水設備等は共用部分との接続や関連が強いので、最近では統一して管理するところも出てきました。日常の小修繕や計画的な大規模修繕（改良を含む）等ですが、いずれも計画性が重要です。

② 管理組合の運営管理

管理組合は規約によって運営基準をきめていますから、規約を遵守することと、さらに円滑な運営を目指すための規約の整備、改正も必要に応じてやらねばなりません。管理費、修繕積立金の見直しや委託管理業務・契約の点検も大事です。

また管理組合の集会主義といわれる、総会のもちかたによって区分所有者の意識や合意形成の度合いが変わり管理組合が円滑に運営されるかどうかの差となります。管理組合の総会議決は法的拘束力を持ちますから議決権の行使に付いては規約にもとづいて正しく執行するよう注意が要ります。

③ 共同生活管理

マンションは十分注意しているようでも結構周囲にながしかの迷惑を掛けながら生活が成り立っています。まして共同の利益に反する建物の改造や使用に付いては法的にも禁止しており通常規約で何らかの基準を設けています。

戸建てと集合住宅の違いの注意だけでなく、これからは集まって住む有利さをどれだけ具体化できるか個々のマンションに問われます。

以上の様な課題に対して、関住協は、今まで61回の「マンション管理交流会」を行い、その時々テーマによる講演、経験発表、シンポジウム等で、マンション管理能力の向上を図ってきました。また個別の対応として定例の相談室を開き、管理運営の相談に応じています。これは会員以外にも門戸を開いています。

今後の問題～管理の仕組みの改善のために～

- ① 「住宅を長持ちさせ、楽しく暮らせる」ために管理体制をどう維持発展させるか。区分所有者一人一人の参加がなくては困難な課題です。コミュニティづくりも地域にも目を向け、地域防災（減災）相互扶助も含めて考えるなら展望もできます。負担金の増額も簡単にいかない状況もある中で居住者サイドに立った専門家・研究者の支援を得ながら進めることができます。重要になります。
- ② 分譲者、施工者、管理会社それぞれが管理組合に対して品質保証や管理のための基本情報を提示する仕組みを刷新する必要があります。

管理組合は法的規制があるとはいえ、区分所有者には情報を開示したうえで、意思決定をする仕組みになっています。第三者に公開している様なものです。その管理組合と交渉する分譲者等には基本資料の提示義務を課すことが不可欠です。これは管理組合の民主的運営を円滑にしていくための障害を取り除く重要な要素です。

- ③ 分譲マンションは都市型住宅として定着してきたが、供給・管理・流通いずれを取っても、社会資本の良好な蓄積という点から、総合的な再検討が必要です。特に良質のマンション供給と共用部分のメンテナンス費用に助成をする施策を早急に打ち出す必要があります。

〔資料〕

管理組合の戸数規模

関住協

会員の戸数規模、建築経年（297管理組合）

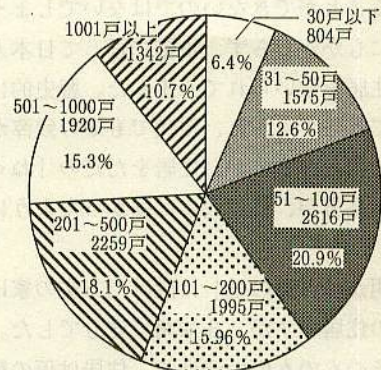
	30戸未満	30～99戸未満	100～200戸未満	200戸以上	合計
10年未満	12.5	13.2	10.6	10.2	11.8
20～30年未満	59.3	51.2	63.5	52.5	55.9
20～30年未満	28.1	34.7	25.9	35.6	31.6
30年以上	0	0.8	0	1.7	0.7
合計（規模）	10.8	40.7	28.6	19.9	100.0

- ①30戸未満は現行法では管理組合法人に成れない規模
- ②20～50戸未満（一応小規模マンションという）は15.5%
- ③500戸以上は14%
- ④297管理組合、平均138戸/M、2.6棟/M7.2階/M

集住センター

会員管理組合戸数の規模別比較

（1996、10現在 144組合・12511戸）



- 戸数別にみた場合、100戸以下の小～中規模マンションの戸数比率は39.9%に過ぎない。しかし、集住センターを必要とする度合いが、小～中規模マンションの居住者に圧倒的に多いことがわかる。