

2010 年度卒業論文

主査 浦野 正樹先生

題目

マンションにおける適切な管理への取組みの現状とその課題

文化構想学部社会構築論系 4 年

1 T070826-1

笛木謙

目次

第1章	概要	4
第1節	目的	4
第2節	対象	4
第3節	マンションの分類	5
第4節	論文構造	6
第1項	問題の現状と取組み	6
第2項	論文全体の構造	7
第5節	集合住宅居住の現状	8
第1項	仮住まいから終の棲家へ	8
第2項	ストック戸数の増大	11
第3項	マンションの高経年化	12
第4項	コーポラティブ住宅	12
第5項	コミュニティ活動の必要性についての認識	13
第2章	マンション管理組合の概要	15
第1節	マンション管理組合の形態	15
第2節	管理組合と自治会	16
第3節	管理組合組織の現状	16
第4節	理事会の分類	18
第3章	コミュニティ形成の過程	19
第1節	コミュニティ形成の仕組み	19
第2節	居住者間の交流取組み	21
第4章	マンション課題の実例と対策	22
第1節	課題の全容	22
第2節	課題の分類	22
第3節	課題に影響を与える要素	23
第1項	住民の参加意識	23
第2項	修繕積立金の状況	24
第3項	長期修繕計画の状況	25
第4節	課題の発生とコミュニティ	25
第1項	マンション規模によるコミュニケーションの違い	26
第2項	コミュニティの状況と管理運営	27
第3項	コミュニティの状況と課題の発生	28
第5節	課題の発生と経年	29
第1項	建設後のライフサイクルと課題の発生	29
第6節	ヒアリング事例紹介	32
第1項	「カーサ三鷹」	32
第2項	「ライオンズプラザ北松戸」	32
第7節	取り組み事例	33

第1項	課題：防犯・防災	33
第2項	課題：コミュニティ活動.....	34
第3項	課題：大規模修繕	34
第4項	課題：内部組織.....	35
第5項	課題：外部との関わり	36
第6項	情報共有.....	38
第7項	総括.....	39
第5章	外部からの支援	43
第1節	企業による取り組み	43
第2節	NPOによる取り組み.....	43
第3節	行政による取り組み	44
第1項	東京都による施策	44
第2項	特別区による施策	44
第3項	三鷹市と松戸市による施策	45
第4項	総括.....	46
第6章	総括と将来への展望.....	47
第1節	論旨の整理.....	47
第2節	調査結果の応用方法	48
第3節	追加調査が期待される項目	48
第4節	調査事例の検証.....	48
第5節	外部からの支援が期待される項目	49
第6節	マンションコミュニティの可能性	49
第1項	潜在力と展望.....	49
第2項	必要なこと	50
参考資料	51

第1章 概要

第1節 目的

我が国のマンション戸数は都市部を中心に増大し、平成20年末現在で545万戸を数えるまでになった。マンション居住人口は全国で1400万人と推定され、居住形態として戸建て住宅と同様非常に重要な地位を占めつつある。そのため近年国土交通省など行政機関はマンション管理の適正化に向けて様々な法令の整備や標準計画、基準の策定を行っている。また国交省では平成20年に「マンション総合調査」を実施し、調査の成果を国土交通政策研究第91号「マンションの適正な維持管理に向けたコミュニティ形成に関する研究」としてまとめて発行している。調査チームはこの論文の中で、マンション管理を適正に行っていくためにはマンションコミュニティが良好である必要があると結論付けた。

本調査において主要な先行研究として設定するのは国土交通省による「マンションの適正な維持管理に向けたコミュニティ形成に関する研究」である。この調査ではマンションの維持管理についてコミュニティ形成の観点から調査が行われているため本調査ではコミュニティ形成と平行してマンションにおいて発生する具体的な課題へ実際どのように対処しているのか、課題の発生に伴ってどのような困難が組合運営に生じるのかを中心にヒアリングを行った。その他の先行研究としては参考資料に示したとおり各種のマンションコミュニティの調査研究が挙げられる。

本論文ではマンションの適切な維持管理とマンションコミュニティの状況に関連があるとする先行研究の指摘を踏まえた上で、マンションの維持管理とコミュニティの状況から派生する様々な課題について分類し検討を加えた。次にマンション管理組合が実際それらの課題にどのように対応しているのか、行政や企業はどういった支援を行っているのかを纏めた。その上でマンション管理組合が課題に立ち向かう上で困難となる管理組合の運営について軽視されているのではないかという疑問を提示する。

最終的に現状ではコミュニティ政策上厄介者扱いされているマンションが十分強固な基盤を持ったコミュニティ活動の拠点として機能しうることを目標とする。

第2節 対象

この研究では100戸程度のいわゆる小規模型と中規模型（次節で分類について言及する）の境目に位置する規模のマンションについて管理組合を調査対象とする。調査対象のマンションはある程度の期間、そのマンションに居住する人口が高いことが見込まれる郊外地域、特に東京近郊に建っているものとする。具体的には三鷹市、松戸市両市に存在するマンションを1棟ずつ調査した。調査項目としては先行研究（国土交通省 2008年）に基づきそれぞれのマンションにおけるコミュニティと管理組合の状況、人的資源、社会的資源、財源の状況、どのような課題が発生し誰がどのように主導しどういった解決策が導き出されたのかなどである。

第3節 マンションの分類

本論文では国土交通省による「マンションの適正な維持管理に向けたコミュニティ形成に関する研究」に基づいてマンション規模の分類を行う。この先行研究ではマンションを規模に応じて4つに分類してコミュニティ形成状況や管理状況を集計している。先行研究に示されているマンション分類は以下の通りである。

マンションタイプ4分類	本調査による定義	主たる分布
①小規模型	1棟で6階以下、または18階以下で50戸以下	1棟：3～16階、～50戸
②中大規模・高層型	7階以上18階以下で51戸以上	1棟：7～16階、51～75戸 2棟以上：15～16階、301～500戸
③団地型	2棟以上で6階以下、または18階以下の場合は50戸以下	2棟以上：3～6階、51～1,001戸以上
④超高層型	19階以上	1棟：19階以上、101～500戸

図1 マンションタイプ4分類の定義と分布（出典：2010年 国土交通省 P,27 図2-2）

今回独自にヒアリング調査を行ったマンションは100戸前後の住戸を持つため分類表では中大規模型に相当する。事例1については階数で見ると小規模型に分類されるが、コミュニティ形成や組織運営において重要なのは構成員数であると考えられるため今回は戸数を重視し中大規模型に分類した。

また管理組合の組織構造に基づく分類を本表とは別に第2章において提示する。この分類は個別事例に対して大きな影響を及ぼすものではないものの、状況を説明する上で必要なため提示を行う。

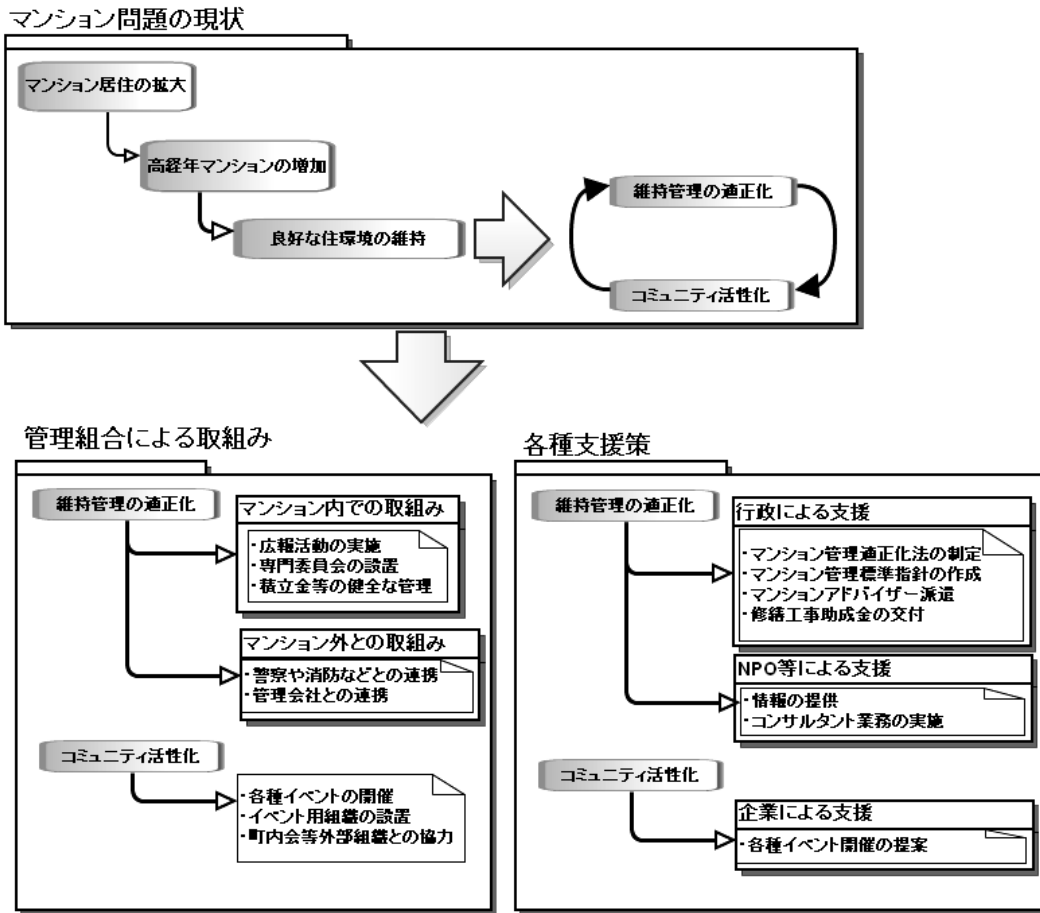


図2 問題の現状

本論文ではマンション問題の現状とそれに対する取組みについて上図のように纏めた。

マンション居住の拡大と高経年化に伴い良好な住環境を維持することが課題として浮上り、それに対する解決策として維持管理の適正化とコミュニティ活性化の2点が提示されている。2点の解決策は相互に影響を与え合っているため、どちらかが欠如した場合負のスパイラルに落ち込みスラム化が進展する。逆に多少貧しい地域であってもコミュニティ活動が活発で相互扶助の体制が整っている場合、スラム化は進まない（2009 伊藤）。

コミュニティ活性化については、特にマンション管理を自立的に行うことの重要性が先行研究において指摘されている。つまりコミュニティ活性化を目的とした活動でなくとも、管理組合の運営を住民が主体的に行うことでマンションにおけるコミュニティの形成を進めることができるとのことである（2009 柳沢）。

これら2点の解決策について更に管理組合による取組みと外部組織による支援の2点に分類し実例を収集した。重点的に分析しているのは管理組合による取組みのほうであり、外部からの支援策については行政の施策や文献調査に基づいた提示のみを行っている。

第2項 論文全体の構造

前項のようにマンション問題を捉えた上で本論文では以下の構図に基づいて論を進める。

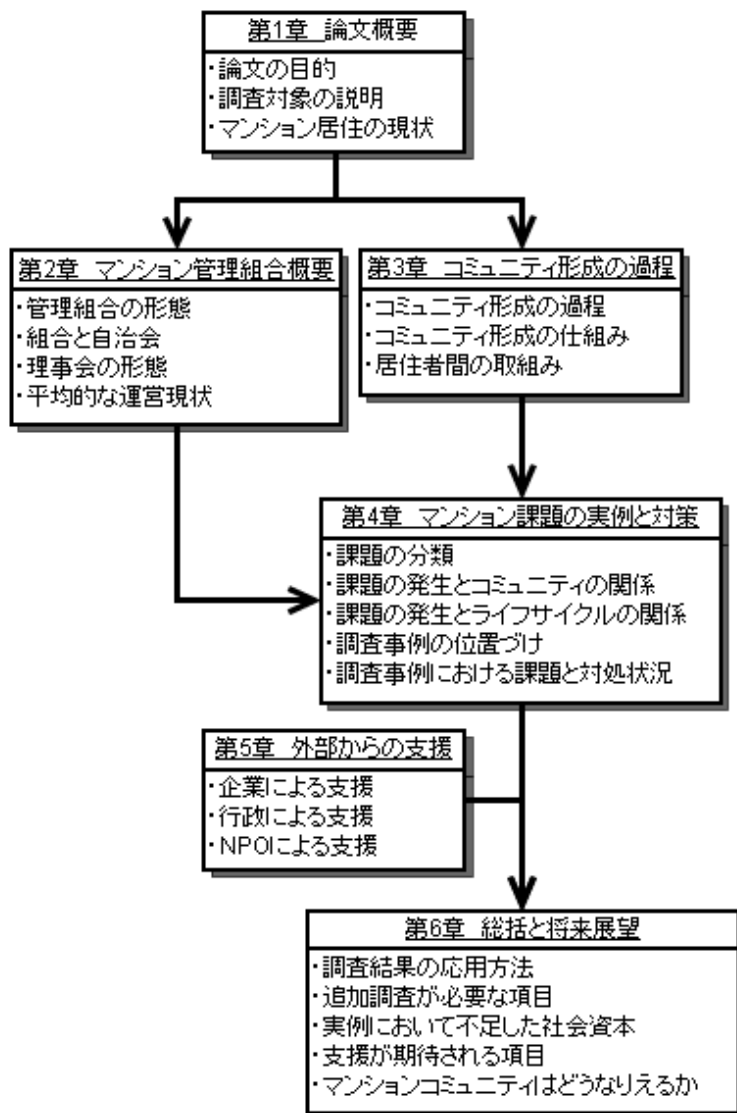


図 3 論文構造図

第1章では論文概要、マンション居住の現状を説明する。

第2章ではマンション管理組合組織の現状として参加状況と組織構造を説明する。

第3章ではマンション内においてどのようにコミュニティが形成されていくのかを国土交通省による先行研究を基として提示する。

第4章では前半でマンションが直面する課題を建物のライフステージとコミュニティの2点との関連を基に分類する。その前提知識として修繕積立金や長期修繕計画など維持管理に関する問題についての説明を行う。後半ではそれらの課題について実際にマンション管理組合がどのような対応を行ったのか、それらの対応を可能とした社会資本はなんであったのかについて考察を加える。

第5章では行政や企業などマンション外の組織がマンションの維持管理やマンションに置けるコミュニティ形成に対しどのような支援策を行っているのか概説する。

第 6 章ではここまでの議論を踏まえ、マンション管理組合が問題に対処する上で不足している情報や資源がなんであるかを考察し、現状行われている外部からの支援と比較した上でどのような支援が不足しているのか、それらの不足が解決された場合将来どのような展望が描けるのかを示す。

第 5 節 集合住宅居住の現状

第 1 項 仮住まいから終の棲家へ

まず高経年マンションの管理問題に取り組む前に現在のマンション居住について整理していく。マンション居住は現在の社会においてどのような意味を持っているのだろうか。

持ち家としてまず真っ先に浮かぶのは恐らく庭付き一戸建てである。この形態の住戸は戦前から見られたが需要が大規模化し、一戸建て地帯が巨大な開発によって出現したのは 1960 年代から 1980 年ごろにかけてである。この時期旺盛な住宅ローン需要に対応するため大蔵省主導で住宅ローン専門会社である住宅専門会社を 1970 年ごろ立ち上げた。

こういった一戸建ては高地価な都心部を避けて郊外へ流出した。特に流出先としては埼玉県、千葉県、神奈川県、東京都市部など、都心部まで 1 時間～2 時間で通勤が可能で地価がそれほど高くないところ選ばれた。こうして庭付き一戸建てが並ぶニュータウンが各地に建設され、勤労世帯にとっては長期ローンを組んでも庭付き一戸建てを買うというのが人生における目標となった。

バブル期以前のこの現象を象徴するものとして、上田篤氏が 1973 年に新聞に掲載した住宅すごろくがあげられる。

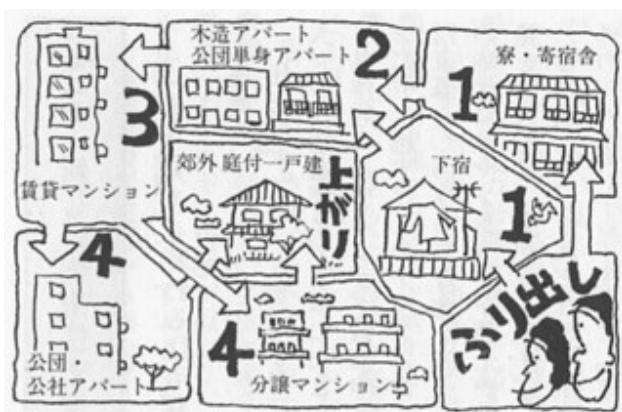


図 4 住宅すごろく 1973 年版 (上田篤 1973 年)

この中でアパートやマンションは上がりまでの間に住む、いわば仮住まいの場として描かれている。しかし 1980 年代以降の地価高騰は勤労世帯から庭付き一戸建ての夢を遠ざけていった。平均年収の 5 倍で新築戸建て住宅を取得可能なエリアは 1970 年当時三鷹市近辺だったが 1980 年には八王子市付近まで都心から遠ざかり、バブル直後の 1990 年には相模湖まで遠ざかっている (『都市居住の未来』 P66)。

戸建て住宅の価格が高騰し手が届きにくくなったことに加え分譲マンションであっても長いローンを組む必要があり売却価格は市場にゆだねるとなれば、分譲マンションを引き払い一戸建てに“上がった”人は実際そう多くは無かったのではないだろうか。特にバブル期にマンションを購入した層は巨額のローン残高と下がり続ける地価を目の当りにする

羽目に陥った以上、戸建ての夢を持ちながらもマンションに住民続けることを選択せざるを得なかった人の割合が高いと考えられる。一方、本論文でヒアリング調査にうかがった先では一戸建てからマンションに引っ越してきた方も居られた事からマンションを最後の棲家として選ぶこと自体が選択肢として浮上しつつあることも伺える。

様々な思惑がありつつも、現在ではマンションに住民続けることは一定の市民権を得ており、マンションを「終の棲家」として捉える考え方も定着したといえるだろう。

このことは次に示す 2007 年版住宅すごろくに良く現れている。

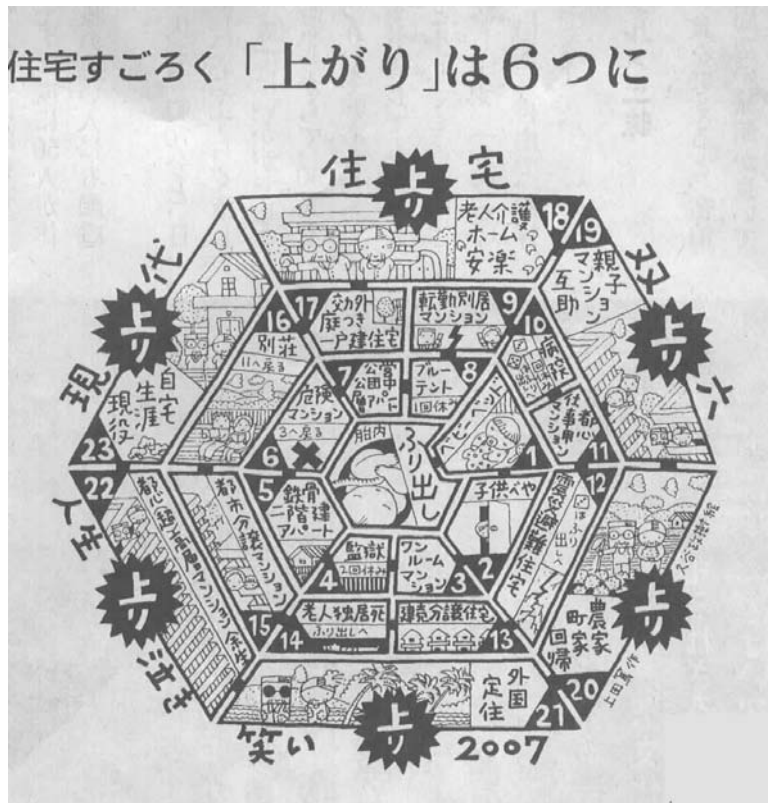


図 5 住宅すごろく 2007 年版 (上田篤 2007 年)

上りの内容が住宅そのものより人生の過ごし方に変わっている点は非常に興味深い。

家という形ある物を手に入れることが人生の目標となっていた 70 年代と、そこで送られる生活全般に関心が移った 2000 年代という風にやや強引に分けることもできるだろう。

そしてその生活の中でマンション住まいが選択肢の中にきちんと上げられている点が重要である。先ほど述べたとおり余生を過ごす場所として、マンションは市民権を得つつあるのだ。この点について、分譲住宅におけるマンション比率と永住志向の現状を更に説明していく。

まずマンションはどの程度、分譲住宅の選択肢として選ばれるようになって来ているのだろうか。

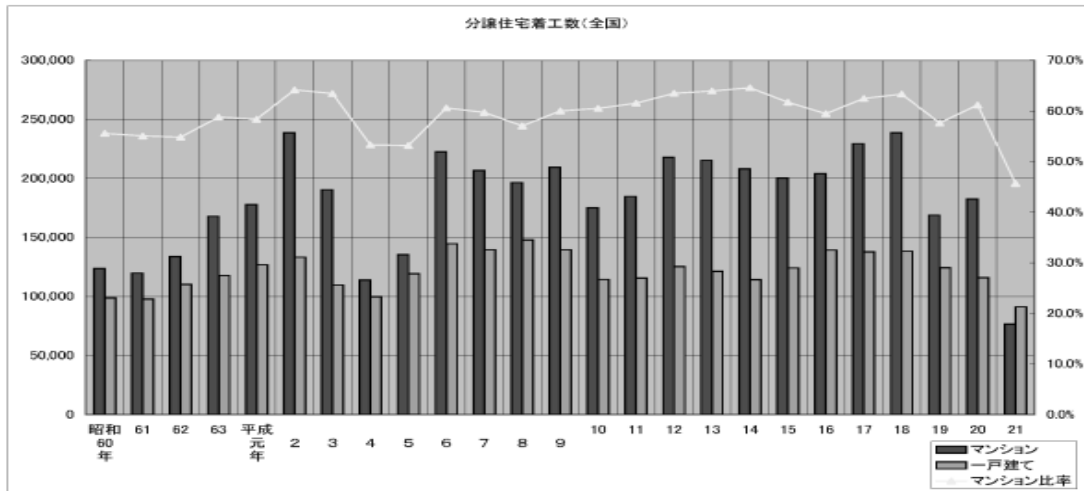


図 6 分譲住宅着工数(全国) 平成 21 年度国土交通省建築着工統計調査より作成

国土交通省の住宅着工統計によれば、分譲住宅着工戸数のうち分譲マンションが占める割合は、昭和 60 年以来 50%を上回って推移しており直近の平成 20 年では 60.8%に達している。この数字は再建築住宅を含んだ数字である。この数字から更に再建築住宅を差し引いた統計を長谷工総研が発表しており、その数字によれば関西圏（二府一県）で 40%前後になっている。すなわち分譲住宅のうち半数は純粋に新しく作られるマンションということになる。これらの資料から住宅市場においてマンションが大きな位置を占めており、一般的居住形態として十分浸透していることが伺える。

しかしマンション管理とそこで形成されるコミュニティを考える上で重要なのは、そのマンションにどれくらいの間住むつもりなのか、ひいてはそこに住み続ける意思があるのかである。ここではマンションに永住したいと考えている居住者割合を示すことでこの問題について説明を行う。

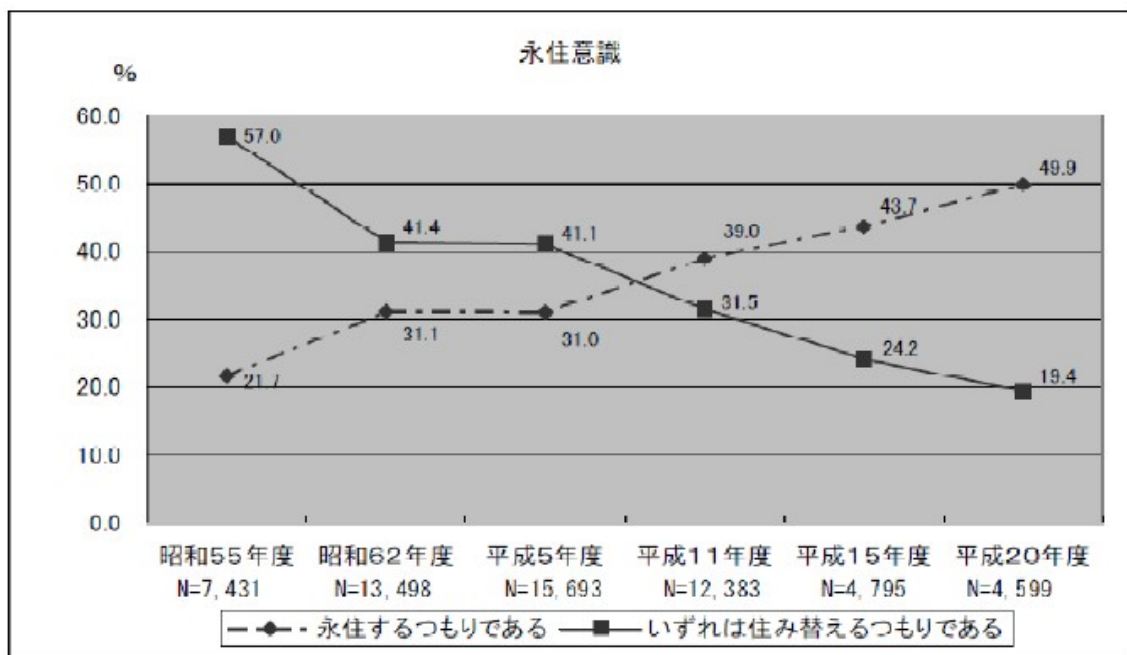


図 7 平成 20 年度永住意識 (出典：2010 年 国土交通省 P,6 図 1-3)

国土交通省が平成15年に実施した「マンション総合調査」によればマンション所有者の48%が永住を志向している。この数字は年々伸び続けており平成20年度の同調査によれば永住するつもりである所有者は49.9%と約50%に達している。この数字は昭和55年度の2倍強であり、時代と共に永住意識が高まっていることがうかがえる。20～40代の比較的若い世代では高齢者に比べて戸建て志向が強いものの、現在集合住宅に住んでいる人に限定すると4割程度が集合住宅を終の棲家とすることを望んでいる。同じ調査によると現在集合住宅に住んでいる50～60代はこの割合が8割近くに達する。一方現在一戸建てに住んでいる人では集合住宅を終の棲家として選びたい人は3割程度にとどまっており、依然として主流派になっているとはいいづらい(2005年 都市住宅学会編『都市住宅の未来』 P96)。

この結果から過渡的な居住形態としてかつて認識されていたマンションは、少なくとも一戸建てと同じくらい長期に渡って利用されることが想定されるようになりつつある。つまり今後、マンションを長期にわたって適切に管理し住居としての価値を維持していく必要性があると考えられる。

第2項 ストック戸数の増大

国土交通省の「分譲マンションストック数」によれば平成20年現在、分譲マンションのストック戸数は545万戸、居住人口は推定で1400万人に達している。1980年には100万戸、平成元年には199万戸しかなかったマンションはこの20年で2倍に増加している。更に東京都内に限定するとマンションストックは2008年末の時点で146万戸、世帯割合では4世帯に1世帯がマンション居住となっている(「東京のマンション2009」 東京都都市整備局住宅政策推進部マンション課)。

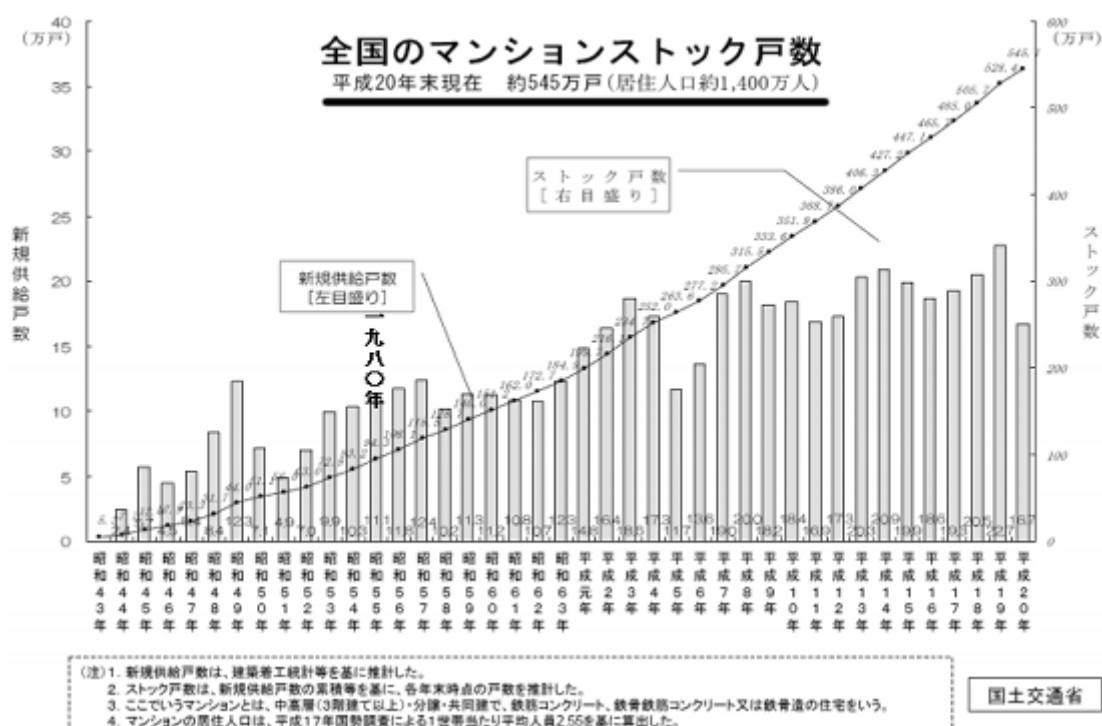


図8 ストック戸数 (出典: 2010年 国土交通省 P,4 図1-1)

これらのマンションストックは大規模な修繕の必要があることは言うまでもなく、日常的な管理も十分に行われている必要がある。そしてマンションを適切に維持し管理していくためには日ごろから健全なマンションコミュニティを維持しマンション管理組合を円滑に機能させることが必要であると国土交通省は調査結果報告の中で述べている。

第3項 マンションの高経年化

全体では既に 500 万戸を超えているマンションストックだが、この中でも高経年化した住戸はどの程度あるのだろうか。国土交通省の大規模調査によれば、平成 23 年には築 30 年を越え、大規模修繕や建替えが必要とされるマンションが国全体で 100 万戸に達すると見込まれている。その後も建設年に従って続々とマンションが高経年層の仲間入りを果たすことを考えれば、少なくとも大規模修繕等ハード面の改善については国からの支援を必要とするだろう。しかし修繕の費用や依頼する業者の選定などに全面的な権力を持つのはマンション管理組合であるため、組合運営が正常になされていない場合業者に法外な金額を取られる、修繕自体が立ち行かなくなるなどの問題に発展する可能性がある。

第4項 コーポラティブ住宅

マンションが本質的に有する欠点である住民間のコミュニティの希薄化という問題に対し、ひとつの回答を提示しているのがコーポラティブ方式である。国土交通省住宅局によるとコーポラティブ住宅とは「住宅の購入を希望する人たちが建設組合を結成して共同で自由な設計で住宅を建てる方式」であるとされている。コーポラティブ住宅という区分は法律上存在しないため建設後はマンション同様区分所有住宅として扱われる。

つまり通常の方譲マンションを買う場合と比べて入居者の好みを反映することができ、入居希望者同士が長期間かけて理想の住宅について話し合い、互いに強固な人間関係を醸成した上で入居することができる。このため一般的には通常のマンションと比べてはるかに強固なコミュニティが形成された状態でスタートすることができる。その結果通常のマンションと比べてマンション管理にたいする参加意識や自主管理への関心が高く、一般分譲マンションとコーポラティブ住宅の管理運営を比較した調査によれば、大阪府堺市の築 20 年を迎えるあるコーポラティブ住宅では総会を年 15 回実施している（2007、長沼）。通常総会の開催頻度は年 1 回であり、これは国土交通省の調査に回答した 1083 棟のマンションのうち 92%が総会は年 1 回開催であると回答していることから裏付けられている（2010、国土交通省）。このようにコーポラティブ住宅方式は集合住宅におけるコミュニティ形成という観点から見れば非常に有望であり小規模マンションの理想形であるというのは言いすぎにしても多くの課題に対し回答を提示しているように思われる。

しかしコーポラティブ住宅方式は建設前から集まって協議を行う必要があり、建設するまでに非常に手間がかかる。どの程度の期間を要するかは事業の規模によって変わってくるが、募集から入居までおよそ 1 年半から 2 年程度の期間を要する。¹その為着工件数も少なく供給戸数が一番多かった 2003 年で 689 戸、直近の 2009 年では 96 戸に留まってい

¹ NPO コープ住宅推進協議会事例集参照 <http://www.coopkyo.gr.jp/zirei.html>

る。²総供給戸数は過去 30 年間で 8500 戸程度であり、分譲マンション全体の供給戸数がここ数年 20 万戸前後で推移していたことを考えると殆ど誤差のレベルであると言わざるをえない。またコーポラティブ住宅 1 棟あたりの戸数も 10 戸前後が多く、100 戸を超えるような事例は 98 年ごろには複数あったものの、近年では非常に少なくなっている。分譲マンションにおいて 10 戸程度というのは小規模なものであり、中規模のもので 100 戸前後、近年増加傾向にある超高層タワーマンションでは数千戸に達するものもあることから考えるとコーポラティブ住宅は手間がかかる割に小粒であり過大な期待を寄せることは難しい。

近年、高経年マンションの増加に伴って円滑な運営を進めていく上でのコミュニティ活動の重要性が認識され国土交通省など公的機関による調査報告が出されはじめたことは前にも述べたとおりである。更に住民も永住志向が強まりコミュニティ活動の強化を求める素地は出来上がっているとはいえ、建設前から集まって長い話し合いを経てオーダーメイドの住宅を作り上げるよりは自分の好みに合ったマンションを探して買うほうを圧倒的多数のマンション入居者は選んでいることが伺える。

第 5 項 コミュニティ活動の必要性についての認識

分譲マンションの新築戸数は昭和 60 年以来一貫して分譲一戸建ての戸数を上回り続けてきたが、マンションコミュニティの問題が大きく取り上げられ始めたのはここ数年になってからである。この背景には住民の高齢化とマンションそのものの高経年化があると見られる。問題が起こっている、あるいは近い将来問題が起こる可能性が高まったから事前に対処できるようにしていこうということである（2008 国土交通省）。

居住者の高齢化も進展し、建物の老朽化に伴う建替え・大規模修繕等への対応や、災害時をはじめとする高齢者等要援護者への対応などの面からの課題があると考えられる。このようなマンションの維持管理をめぐる様々な問題への基礎的な対応策の一つとして、マンションでの居住者間のコミュニティや地域との良好な関係を日常から構築しておくことが有効であると考えられる。

（「マンションの維持管理およびコミュニティに関するアンケート調査」 国土交通省）

マンション管理の本来のあり方は区分所有者による意思決定が確立しているかであり、このあり方を自立的運営と呼ぶことができる。管理組合として譲れない部分としてはどのような方針に基づいてマンションを管理するのか決めることであり、その為には管理組合が区分所有者の意見を集約し代表していく機関でなければならない。区分所有者の間でまとまりのある住生活共同体を構築しなければ管理組合が意見を集約し代表する機関として存在することは難しく、まとまりのある住生活共同体の構築とはすなわちマンションにおけるコミュニティ形成である（2009 柳沢）。

本論文ではコミュニティ活動について基本的に住民同士で構築される人間関係として捉えているが、柳沢は上記に示すとおりコミュニティの形成とは管理組合の本来活動を主体

²NPO コープ住宅推進協議会事例集参照 <http://www.coopkyo.gr.jp/zirei.html>

的に進めてこそ可能であるとしている。

いずれにしろ多くの住民が一つの建物に集まって暮らすマンションでは維持修繕などの問題から日常生活のトラブルまで住民同士で協力して合意を形成しない限り解決していくことは不可能であり、コミュニティが欠如した状態では十分な維持管理を行うことは出来ないと考えられる。

第2章 マンション管理組合の概要

第1節 マンション管理組合の形態

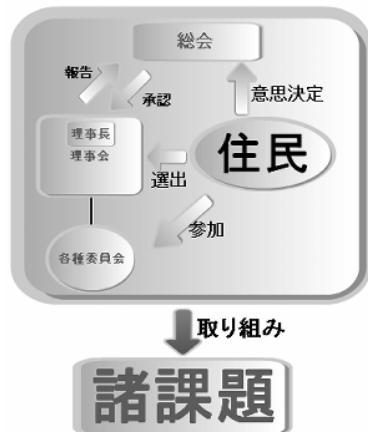


図9 一般的構図

マンション管理組合は図9に示した一般形に表すことができる。法的に設置が義務付けられている機関は全区分所有者の意思を代表する総会（法律上集会と呼ばれる）であり、その他に任意の機関を設置することができる。

またマンションを日常的に管理する役割として管理者があり、総会は管理者を選任することができる。そのため法的には総会（集会）と管理者の2つがマンション管理組合に設置されうる組織として規定されているといえる。

多くのマンションでは日常の管理を行うための組織として理事会を設置しており、理事長をマンションの管理者として指定している。リゾートマンション等のように普段住人が居ないようなマンションでは管理者としてマンション管理会社を指定するところもある。ほとんどのマンションは帳簿の管理や各業者とのやり取りなどの、細かい労務を負担してもらうためにマンション管理会社に対して管理業務を委託している。つまりマンション管理の最高権限を理事長が握り、実務をマンション管理会社が行うのが一般的な形式である。

更にある程度自主管理を進めているマンションでは理事会の傘下に複数の機関が設置されている。代表的なものとしては大規模修繕についての意見を取りまとめ方針を決める「大規模修繕委員会」が挙げられる。そのほかにも「LAN委員会」や「駐車場委員会」、「ペット委員会」などそれぞれのマンションが抱える課題に応じて様々なものがある。これらの個別組織から構成される組織を総称してマンション管理組合と呼ぶ。

第2節 管理組合と自治会

マンションにはマンション管理組合とは別に自治会が設置されている場合がある。この場合、コミュニティ活動は自治会、管理業務は管理組合という形できっちりした分業が成立している。どの程度管理組合と自治会が分離しているかはマンションの規模、地域との関係によって大きく異なっている。先行研究では以下のように分類している。

◆管理組合・自治会並存型

管理組合と自治会が並存しコミュニティ活動は自治会が担っている。

◆管理組合単独型

サークルや委員会が管理組合の傘下に存在している。

◆管理組合・独立サークル並存型

管理組合から独立したコミュニティ組織があり自治会として統合はされていない。

◆地域自治会加入型

マンション内には管理組合のみ存在しマンションとして地域の自治会に加入している。

小規模型マンションなどでは、人材や活動規模の問題から、管理組合でコミュニティ形成を担う場合も多いが、一方、大規模マンションでは、別途自治会などコミュニティ形成を担う組織を立ち上げ、管理組合と自治会等が維持管理とコミュニティ形成をそれぞれ担い、車の両輪として機能している場合が複数みられる。

(「マンションの適正な維持管理に向けたコミュニティ形成に関する研究」 国土交通省)

大規模マンションでないにも関わらず地域の自治会に加入せず、管理組合単体でマンション内自治会と同等の機能を実現している例もありどのマンションがどの形態をとるかについて一概に判断を下すことは出来ない。

第3節 管理組合組織の現状

区分所有法ではマンションを含めた区分所有建物の最高意思決定機関として「集会」を規定している。一般的には総会と呼ばれるが、これは区分所有者全員に召集をかけた上で開催されるもので年1回以上の開催が義務付けられている。大規模修繕、規約の改定など重要な事柄については全区分所有者の4分の3以上、建て替えについては5分の4以上の賛成が必要であると区分所有法には明記されており、法律ではマンション管理組合に対して非常に民主的な運営を期待していることが分かる。

しかし住民の総意が重要とはいえ、現実的には頻繁に総会を開催することは困難である。殆どのマンションにおいて総会の開催頻度は年1回となっている。例外としては第1章で述べたコーポラティブ住宅の事例が挙げられるものの、これは総戸数20戸と非常に小規模であること、コーポラティブ住宅という特殊な形態をとっていることが要因と考えられる。

問 20 管理組合の総会の開催頻度

- ・管理組合の総会の開催頻度について、「年に1回開催」が9割以上とほとんどである。
 (「マンションの適正な維持管理に向けたコミュニティ形成に関する研究」 国土交通省)

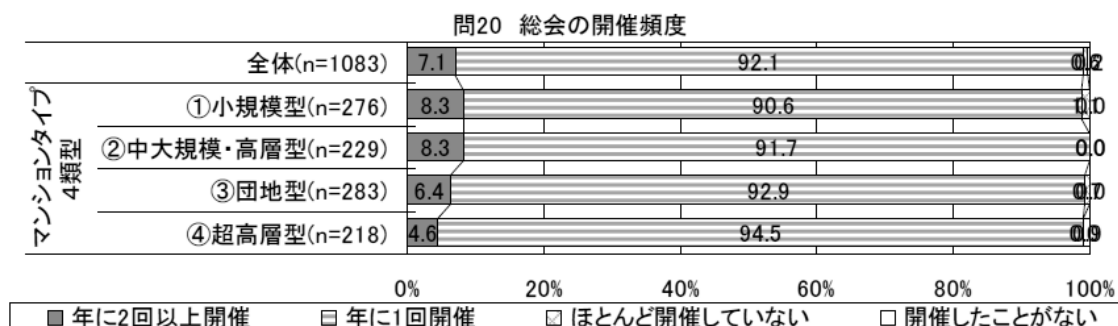


図 10 総会開催頻度 (出典：2010年 国土交通省 P,66)

年1回の総会でさえ出席状況は30%未満に留まるマンションが多く、殆どの区分所有者は委任状や議決権行使書を理事長宛に提出することで済ませている。特に大規模なマンションや超高層のマンションでは出席状況が悪く、先行研究によれば調査対象とした216棟の超高層マンションのうち84.8%において出席率は30%を下回っている。年1回であってもこの状況であるため、日常的に総会を開催し意思決定を行うことが可能であるとは到底思われない。

日常的な管理業務については法律でも留意されておりマンション管理組合は管理者を設置することが可能である。管理者を置かないこともできるが基本的にはどこのマンションでも管理者を置いている。リゾートマンションや投資用ワンルームマンション等、住人の参加が全く見込まれないところを除けば理事長を管理者と定めているマンションが多いが、場合によってはマンション管理会社やマンション管理士を管理者として選任しているところもある。

よくマンションに設置されている理事会や役員会などは区分所有法上規定のない組織であり、選出方法や任期などはマンション管理規約によって自由に定めることができる。理事会の選出方法は非常に多様であり輪番制や他薦、立候補制など様々な方法がとられている。選任自体は総会による議決に基づいて行われるため、別に選挙を行うのではなく定例総会の議案として扱われる。

理事会の任期は大体の場合1年か2年と定められている。輪番制の場合も含めて多くの場合再任は出来ない規定になっているが、継続性の観点から理事会の一部が再任することを義務付けている場合もある。国土交通省の「マンション管理標準指針」では理事会のうち半数が残留する形が好ましいとしており、今後半数改選形式が一般化していく可能性はある。

◆理事会集中型

このタイプを採用しているマンションでは下部委員会が殆ど存在しない。その為総会、理事会、コミュニティ活動委員会、修繕委員会、場合によっては町内会など外部組織からなる組織図となる。100戸に満たない小規模なマンションに多く会計などは全て理事が行う。集中させたくてというわけではなく単純に人口が少ないため多くの組織を作る必要が無いという理由からこの形になっていることが多いと見られる。

◆下部委員会分散型

このタイプを採用しているマンションでは様々な委員会が理事会の下におかれている。修繕や防災、規約、駐車場等の委員会は理事会、子育てや福祉等のコミュニティ活動に関する委員会は自治会という風に分掌されているケースもある。100戸を超えたあたりから委員会の数が多くなり、500戸を超えるような大規模マンションでは5つ程度の委員会が設置されている。

集中型のほうが1人あたりの職責は大きくなるため困難が予想されるものの、反面規模が小さいことが多く掌握しなければならない内容も少なく済むと考えられる。しかし規模が小さい場合、会計や修繕などについて知識のある人やコミュニティ活動の発起人に情報や職務が集中することで全体として機能しづらくなることが予想される。1人で抱え込むことによって困難が生じるパターンと言い換えることもできるだろう。顔見知りだからと情報共有に対する意識が薄くなることも十分考えられるため修繕などの専門知識、簡単な情報共有の仕組みづくりなどについて行政や外部の専門家がフォローしていく必要がある。

第3章 コミュニティ形成の過程

第1節 コミュニティ形成の仕組み

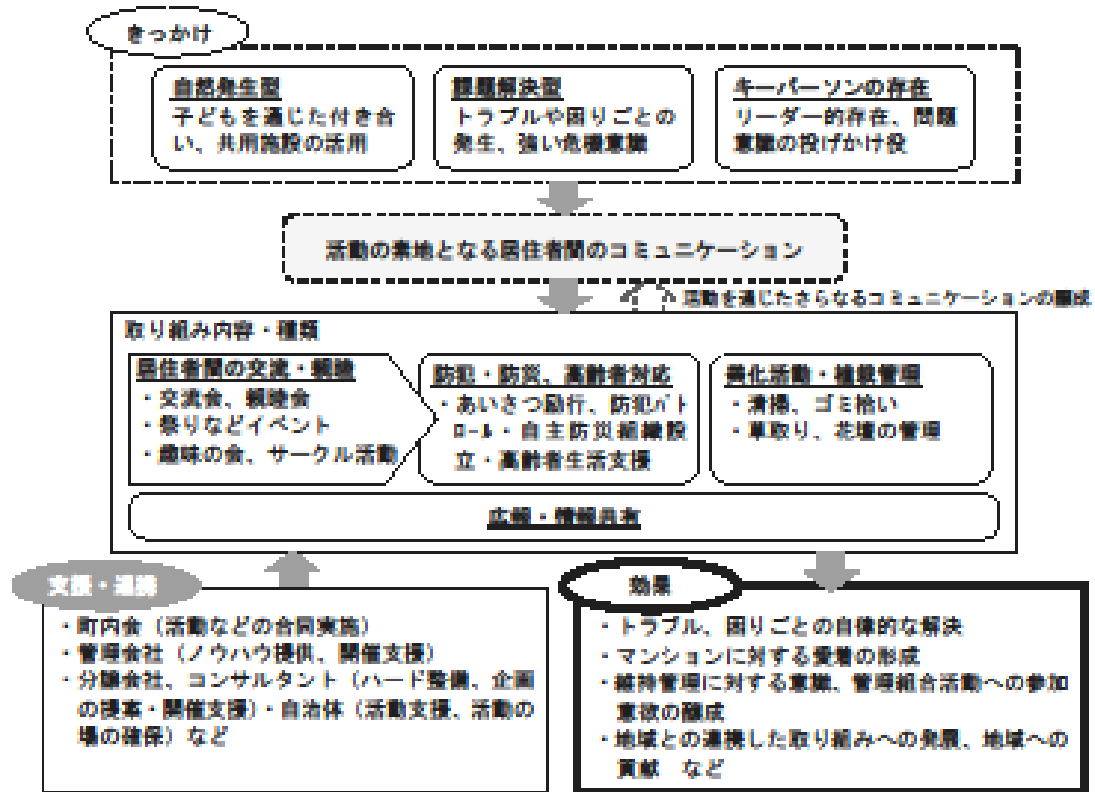


図 11 コミュニティ形成の仕組み（出典：2010年 国土交通省 P,214 図5-2）

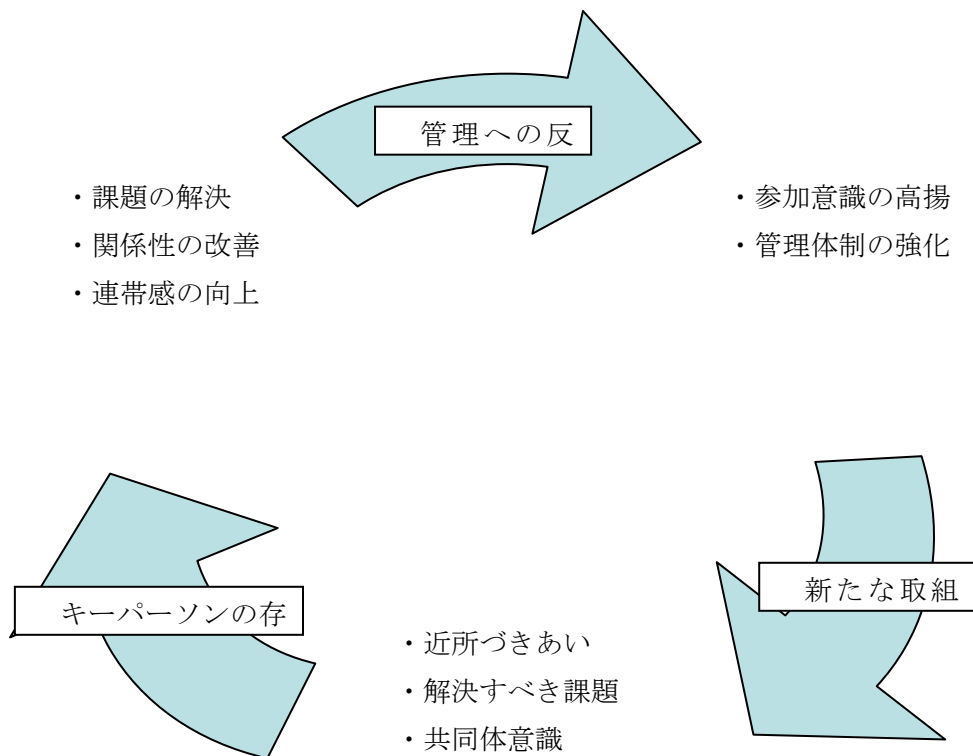
マンションにおけるコミュニティ形成は先行研究において上図のような過程を経ると提示されている。すなわちコミュニティを形成するためのきっかけがありそこからコミュニケーションが発生し、管理の質向上に繋がるような取り組みへと発展していくという流れである。そのうちきっかけとしては以下の3点が挙げられている。

自然発生型 一般的な近所づきあい

課題解決型 トラブルを乗り越える過程で生まれる関係

キーパーソンの存在 問題を認知し提起する人

このうち上2つはコミュニケーションが発生する素地について述べたものである。そして最後の1つはそれを次の段階へ押し上げるために必要な要素である。この点図11に示した形成の仕組みは異なる2種類のきっかけを纏めておりいささか理解しづらいものになっていると考えられる。このためコミュニティ形成については以下のように図式化する。



ある程度下地となるコミュニティが存在している段階でキーパーソンが問題提起をすることによって次のステップへの道が開けると考えている。ここで言うキーパーソンは問題提起をし活動の組織化に着手する人のことであり、十分な人数によって構成されるサークルが課題解決に向けて動き出した場合でもその組織の発端を作った人物のことを指す。つまりここではキーパーソンが強力なリーダーシップを発揮しない場合でもこの事例に当てはめるものとする。重要なのは発端を作ることであり、組織化に向けたエネルギーが蓄積されている状況であればその先はキーパーソンをとりまく人々によって自己組織化に向かうと考えられるためである。

第2節 居住者間の交流取組み

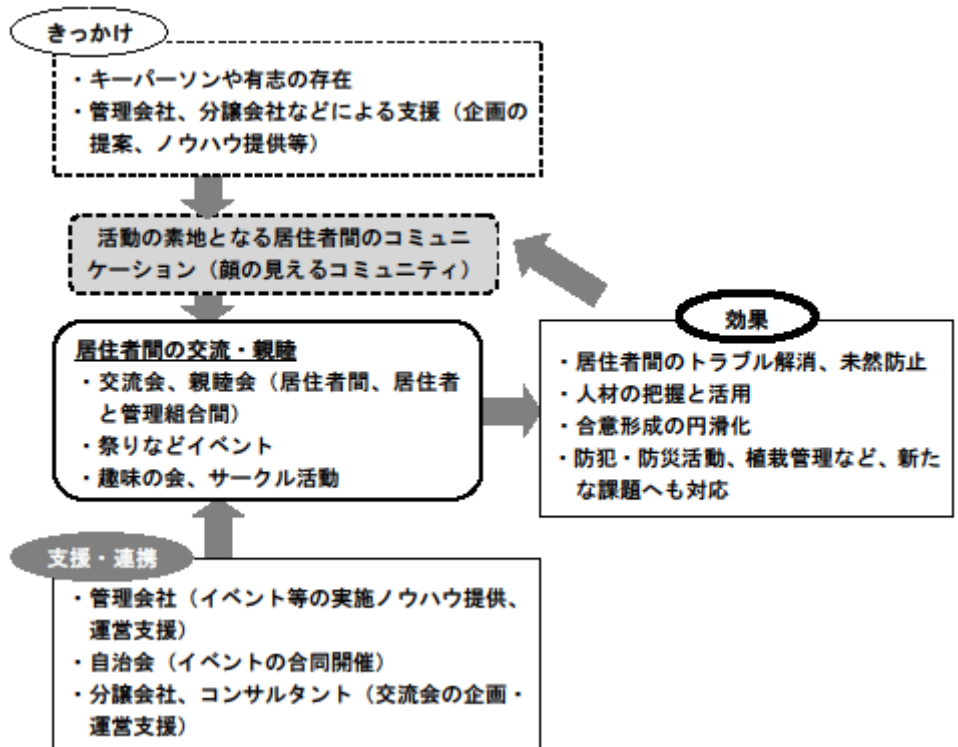


図 12 居住者間の交流取組み（出典：2010年 国土交通省 P,113 図3-1）

マンションにおいてコミュニティを形成するために有効と考えられているのが日ごろの親睦を深めるようなイベント活動の実施である。例えば夏祭りやクリスマス会等の季節ごとの行事、旅行などが挙げられる。これらのイベント活動は住民同士が顔を合わせる機会を作るため住民同士の日ごろのコミュニケーション密度を高めるよう作用し、結果として顔の見えるコミュニティ醸成に寄与する。先行研究で挙げられている事例としては住民同士の顔合わせ等懇親会を行ったことで騒音トラブルなどが回避されたというものがある。

また大規模なイベントのみならずマンションの植栽を自分たちで管理する、清掃を行うなど簡単な活動からもコミュニティ形成に向けた効果が期待できる。

第4章 マンション課題の実例と対策

第1節 課題の全容

マンションが抱えている課題は様々である。まず大きく分けてハード面とソフト面の課題がある。この中でもハード面の課題は町内会など他の地域自治組織には余り見られない、マンション特有のものが多い。またコミュニティ政策よりも差し迫った課題として捉えられているためか、あるいは資金が必要となる課題が多いためか国や行政によるマンション支援はこの方面に集中している。この範疇に含まれる課題には維持修繕や建て替えなど、設備と建物に関する問題が存在する。

そしてコミュニティ政策や福祉政策でカバーされているソフト面の課題としては、独居老人や子育て、防犯、騒音、ゴミだしなど生活していく上で支障を来す問題が含まれる。この方面の課題解決に大規模な設備や専門知識、巨額の費用は必要としないものの根強く活動していくことが求められるものも多く、一朝一夕に課題を解決することは難しい。またソフト面の課題が十分に解決されていない場合、ハード面の課題解決に対して住民が積極的に乗り出そうとしないといった形で、間接的な要因として影響することがある。

第2節 課題の分類

ソフト面の課題	組合運営の課題	ハード面の課題
防犯・防災	参加率の確保	維持修繕
育児	透明性の確保	建て替え
高齢者福祉	資金管理	共有設備管理
生活問題	修繕計画の作成	
	外部との折衝	
	内部組織管理	

マンションが抱える課題を大きく3つに分類してみると上表の通りになる。まずコミュニティによって解決されることが期待されるソフト面の課題である。これらは居住していく上で発生する問題を包括しており、問題を解決する上で外部NPOや行政との関わりを必要とすることもありうる。次にハード面の課題としてはマンションという設備そのものの維持管理に関わる課題がある。これらは基本的に専門の業者へ委託する必要があるため、マンション管理組合としてできる事は委託先の選定と委託費用が適正か監査することである。ハード面の課題のうち共有設備の管理については、コミュニティによって解決することも可能である。例を挙げるとマンションの植栽を住民の手で剪定し管理するなどの活動がある。最後に組合運営の課題としてはマンション管理全般に関わる重要な課題がいくつか挙げられる。大まかに言うと参加と透明性の確保、適切な計画の作成である。この2点についてはあらゆる民主的な組織において必要とされている要素であるためマンション管理組合特有であるとはいえないが、それゆえマンション管理組合においても確保される必要がある要素であるといえる。

これらの課題の中でマンション固有の課題として考えられているのは主として維持修繕などハード面の課題と組合運営である。東京都は 2009 年に発行した「東京のマンション 2009」の中でマンションの主要課題として管理組合運営の困難化、修繕計画、分譲時点での管理に関する取り決め、耐震化、建替えの 5 点を挙げている。(2009、東京都都市整備局)

課題の発生と密接に関連する要素としてはマンションにおけるコミュニティの状況があると考えられている。そのため国土交通省は 2010 年に行った「マンションの適正な維持管理に向けたコミュニティ形成に関する研究」においてマンションにおけるコミュニティ形成状況とマンション管理の状況をクロス集計し、両者の間に一定の関係があると結論付けた。

第 3 節 課題に影響を与える要素

第 1 項 住民の参加意識

まず資金や設備などの問題以前に重要となるのが住民の参加意識である。自立的運営を達成するためにはマンション管理組合の構成員が最終的な方針については自分たちで決定するという意識を持つ必要がある。そうでない場合マンション管理会社や外部の専門家の意見を無批判に受け入れることとなり、結局住民の意思が反映されないままマンション管理が行われてしまう可能性がある。その為、委託管理によって管理業務の煩雑さを軽減したとしても、管理責任についてはマンション住民から構成されるマンション管理組合が負わなければならない(2009 柳沢)。

マンション管理適正化法が制定された背景にはマンション管理会社が管理組合の無知と怠慢に付け込んで過大な請求を行っていたこと、積立金の口座を適切に管理していなかったことなどによってマンション住民と管理組合が損害をこうむっていたことがある。もちろんマンション管理会社の業務についてきちんと監視する責任を管理組合は負っているため、これら過去のトラブルの責任を管理会社のみ押し付けることはフェアではない。

このことはマンション管理適正化法にも現れており、同法の第 4 条では管理組合と区分所有者に対し以下のように求めている。

第四条 管理組合は、マンション管理適正化指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう努めなければならない。

2 マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない。

したがって住民の参加意識はマンション管理組合運営を適切に行い、ひいては維持管理とコミュニティの運営に大きな影響を及ぼしているといえる。

第2項 修繕積立金の状況

多くのマンションで採用されている鉄筋コンクリート構造の建物は減価償却年数が法律で47年と定められている。そのため建物の寿命は47年間であると考えるのが法律上は妥当である。国土交通省は建設後30年が経過したマンションを高経年マンションと表現しているため、建設後30年が過ぎたあたりからをいわばマンションの老年期と呼ぶこともできるだろう。

とはいえ現状、マンションの耐用年数はマンションごとに相当異なっている。同じ築年数であっても適切に管理され続けてきた物件とおざなりに管理されてきた物件とでは老朽化の程度が異なり、当然今まで修繕をほとんど行わなかったマンションでは修繕費が非常にかさむことになる。更に一部の古いマンションでは修繕積立金すら存在せず修繕に着手できないようなこともある。

修繕積立金すらないようなマンションはごく一部であり、2003年に行われた東京都の調査によれば修繕積立金があるマンションは20戸未満のマンションで69.2%、100戸以上のマンションでは93.9%である（東京都 2003年）。小規模マンションの修繕積立金の状況には不安を覚えるものの、全体としてみれば積立自体は行われている。

ただし積み立て自体は行われているものの積立金の金額に不足があるケースは少なくない。国土交通省が2008年に策定した「マンション管理標準指針」によれば修繕積立金の平均額は1戸当たり9066円、駐車場からの収入を合算すると1戸当たり10967円であるのに対して、平成16年調査に基づく必要修繕積立金は1戸当たり13161円、モデルケースによる試算では1戸当たり13585円～17446円となっている。平成16年の調査と比較して必要額に対し17%の不足、モデルケースとの比較では最大38%の不足が生じている。

モデルケースの見積もりが適切であるかどうかは検討が必要だがいずれにしても必要とされる修繕積立金に対し不十分な積立しか行われていないマンションの存在が示唆される。

実際本論文でヒアリングを行った対象のうち1件は修繕積立金が将来不足することが予見されており、その際修繕一時金の徴収を行うことを計画している。

このため国土交通省では次項で説明する長期修繕計画を定め、適切な修繕積立金の金額を設定、徴収するよう求めている。長期修繕計画標準様式と長期修繕計画作成ガイドラインが国土交通省により策定されたのは平成20年6月であり今後は修繕積立金の設定が適正化していくと思われるが、当面は一時金の徴収により問題を解決するほか無い。

日本経済新聞社が全国の築二十年以上のマンション管理組合を対象に調査したところ、四三%が「修繕積立金が不足している」と回答。（中略）全国のマンション総戸数は昨年末で四百八十五万戸。築二十年以上の総戸数は同約百五十一万戸から、二〇一〇年には二百十六万戸へと急増する見通しで、老朽化問題が一段と深刻さを増すのは必至の情勢だ。

（2006年11月7日 日経新聞1面）

第3項 長期修繕計画の状況

前項で述べたとおり、国土交通省は平成20年に長期修繕計画標準様式を作成しマンション管理組合に対し25年～30年を計画期間とする長期修繕計画を作成するよう求めている。また長期修繕計画は5年ごとに見直しを行うよう求められており、建物を維持するために不断の努力を払う必要がある。更に平成13年に施行された「マンション管理適正化法」において国はマンション管理組合に対し適正な管理を行うよう努めることを求めており管理組合に対して求めるハードルは上がっているといえる。

しかし現状、長期修繕計画の作成が順調に進んでいるとはいいがたい。東京都が2009年に纏めた東京のマンション2009によると長期修繕計画が作成されていたのは調査対象のうち8割前後であった。

長期修繕計画は、8割以上のマンションで作成されているとはいえ、依然として約1割のマンションで作成されていない実態がある。また、作成されていても、管理規約に管理組合の業務や総会の決議事項として規定されておらず、総会の承認を受けていないなど、区分所有者に長期修繕計画内容などが示されていない傾向も見受けられる。

(「東京のマンション 2009」P25)

平成16年に国土交通省が行った調査によると25年以上の期間を持つ長期修繕計画を定めているマンションは全体の51.2%、2003年に東京都が実施した調査によると20戸未満のマンションで41.0%、100戸以上のマンションでは71.4%が長期修繕計画を作成していた。

調査によってばらつきがあるものの概ね50～80%程度のマンションにおいて長期修繕計画が定められていると考えられる。しかし適正な管理を行うことは全てのマンションに共通した課題であるため長期修繕計画が全てのマンションで作成されていないことは問題である。

長期修繕計画は25～30年を1期間として作成されるが大規模修繕は12年を目安に行われるため、長期修繕計画の期間中に2～3回大規模修繕を行うことになる。国土交通省ではこの大規模修繕のたびに生活様式や社会環境の変化等の社会的な要因にあわせて建物の性能・機能を向上させていくことも求めている。そのため長期的な見通しを持って修繕計画を策定していくことは重要である。

第4節 課題の発生とコミュニティ

前節で示したように、マンション居住においては多数の課題が発生する。またそれらの課題はコミュニティの状況と関連して発生すると考えられていることも前節で示したとおりである。

第1項 マンション規模によるコミュニケーションの違い

国土交通省による先行研究ではマンション規模によってコミュニケーションの程度にどのような違いが生じるのかを調査している。この調査でコミュニケーションの状況を把握するために使った設問は以下の通りである。

問 6 a 居住者同士のコミュニケーションの度合い「顔がわかる」

問 6 b 居住者同士のコミュニケーションの度合い「あいさつをかわす」

問 6 c 居住者同士のコミュニケーションの度合い「会話をする」

問 6 d 居住者同士のコミュニケーションの度合い「一緒に遊ぶことがある」

問 6 e 居住者同士のコミュニケーションの度合い「重要な相談やお願いができる」

(2010年 国土交通省 P,31)

このうち a.b.c の 3 項目を基礎的なコミュニケーションと捉え「相互認知型コミュニケーション」、d.e の 2 項目を親密な付き合いと捉え「親密型コミュニケーション」と分類している。これら 2 つのコミュニケーションに関する因子得点をマンションタイプごとに平均したものが以下の図である。

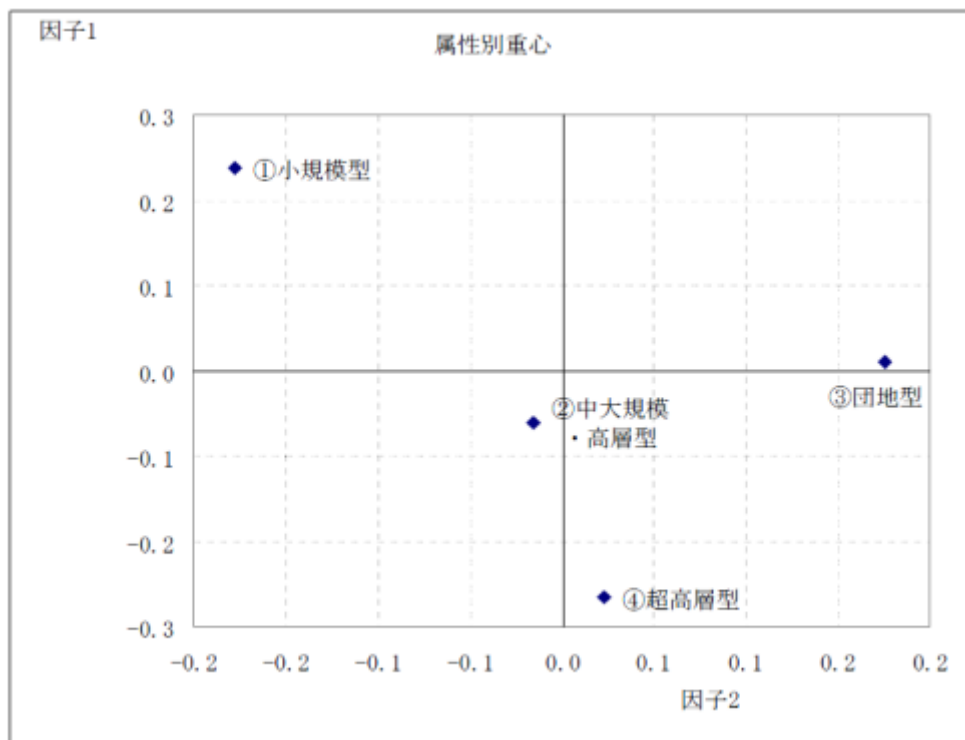


図 13 (出典：2010年 国土交通省 P,33 図 2-10)

因子 1 が相互認知型、因子 2 が親密型である。この調査結果によると小規模マンションでは相互認知の度合いが高く、逆に親密さの度合いは非常に低くなっている。中大規模型はどちらの因子も中程度であり、団地型では親密度が非常に高くなっている。超高層型では住戸数が多いことから相互認知の度合いは低いものの、親密度では中大規模型と同程度となっている。

この分析結果そのものについての考察は先行研究には無いものの、50戸を下回るような小規模マンションではマンション内で親密な付き合いのできる居住者を見つけることが困難であるためではないかと推測される。団地型において親密なコミュニケーションが図られている背景にはイベントや行事などのコミュニケーション活動が団地型のマンションで活発に行われていることがあると考えられる。イベント等コミュニケーション活動の実施状況は小規模型では「活発である」、「まあまあ活発である」の2つをあわせて全体の14%に留まるのに対して団地型では47.9%に達する。団地型のマンションは数百戸～1000戸といった巨大な規模になること、敷地に余裕がありイベントの実施に支障が少ないことなどが要因として考えられる。逆に小規模型ではイベントの開催自体が居住者の負担となる可能性がある。

いずれにしろマンションの分類ごとにコミュニティ状況に大きな違いがあることから同じマンション課題であっても課題が発生するタイミングや規模、対処法などはおのずから変わってくることは明らかである。

第2項 コミュニティの状況と管理運営

国土交通省による先行研究では前項に示したとおりコミュニケーションの程度を2つに分類している。相互認知型コミュニケーションと親密型コミュニケーションである。ここでは先行研究の中からマンション内におけるコミュニケーションの状況と管理組合運営上の困難の相互関係をしめす。

まず一般的な総会への出席率は以下の表に示すとおりである。

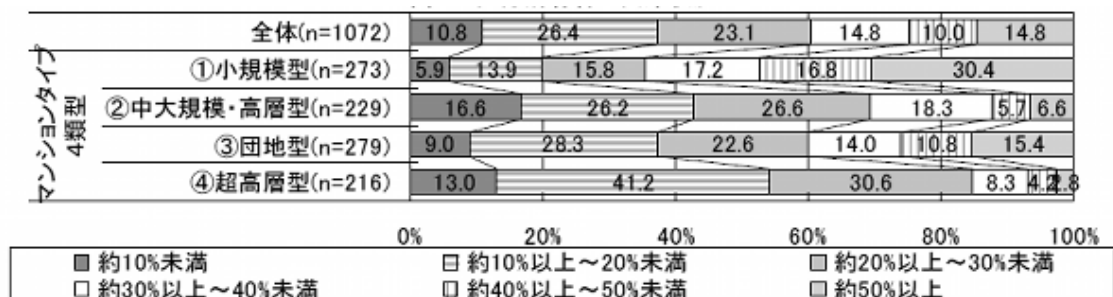


図 14 (出典：2010年 国土交通省 P,66)

全体で見ると約60%のマンションにおいて総会への出席率は30%未満でしかない。更に10%未満のマンションもタイプを問わず一定数存在し、特に中大規模型、超高層型においては参加率10%未満のマンションのほうが参加率50%のマンションより多いという結果になっている。この参加率のデータと相互認知型コミュニケーションの状況をクロス集計すると概ねコミュニケーションの程度が高いマンションほど総会の出席率がよいという結果が出ている。また相互型、親密型双方において程度が高いほど、理事会や役員会の開催頻度が高いという結果も出されている。

このためコミュニティの状況を改善し居住者間の関係を強化することで、マンション管理に対してある程度参加意識を生み出していくことができるのではないかと推察することができる。しかしこのデータで示されている傾向は若干の差に基づいた傾向でしかない上に、サンプル数も非常に偏っている。理事会等開催頻度の選択肢は「1ヶ月に1度」、「数ヶ月

月に1度」、「年に1度」、「不定期」であるが、ほとんどのマンションは1ヶ月に1度を選択している。そのためそれ以外の選択肢では1棟のマンションの回答を以ってその選択肢を代表しているところが複数箇所ある。

このため開催頻度と参加意識に密接な関連があると断言するのは強引ではないかと考えている。むしろ理事会などの開催はコミュニティ意識そのものに影響されるものではなくその時点でマンションが抱えている計画、懸案に応じて決定されるべきものであるため、参加意識が低いから決めるべきことを決めなくて良いというものではないと考えられる。

しかし国土交通省によるこの先行研究はコミュニティに力点を置いた調査であるため、マンションのライフサイクルについて十分な配慮を払った上で分析を行ったとは言いがたい。その為高経年マンションと新築マンションの状況の差を考慮に入れることなく、コミュニティが良好か、生活上の課題に対処できているかのみで分析を行っているが、高経年マンションであれば居住者の大半が高齢であり福祉活動の重要性の高さは新築マンションの比ではないこと、現在「顔見知り」程度の間人関係があるとしても、そのマンションを終の棲家とする高齢者と子供の成長段階に応じて引っ越すことを念頭に入れている働き盛りの世代では居住者同士の人間関係がどの程度発展しうるのか、どういった働きかけをすれば発展するのかおのずから違いが生じる。この点アンケート調査でのコミュニティ状況の把握という大雑把な手法に頼らざるを得なかった先行研究は不十分であるといえる。

もちろん先行研究ではそのアンケート調査を補完するものとして特に目立ったコミュニティ活動を行っているいくつかのマンションについてヒアリング調査を実施している。しかしこのヒアリング調査の結果は余りきちんと分析され反映されているとは言いがたい。

第3項 コミュニティの状況と課題の発生

マンションが抱える課題を解決するためには高度な専門知識が必要となる場合も多い。

特にハード面の課題を解決するためにマンション管理組合は任期1年程度の理事が多いにもかかわらず、専門知識を必要としたり月1~2回の会議に無償で参加したりと大きな苦勞を負う事になる。その為ハード面の課題はマンション管理組合運営上の課題に繋がることがある。

以上からソフト面の課題は緊急を要さないものが多いとはいえ、放置しておくとも住民の参加意識を低下させひいては管理組合の運営やマンション設備管理に支障を来すことが見込まれるため早いうちから対策を打つ必要がある。その為にコミュニティ活動が必要とされているのが現状である。

第5節 課題の発生と経年

第1項 建設後のライフサイクルと課題の発生

マンション建設後のライフステージは以下のように分類することができる。

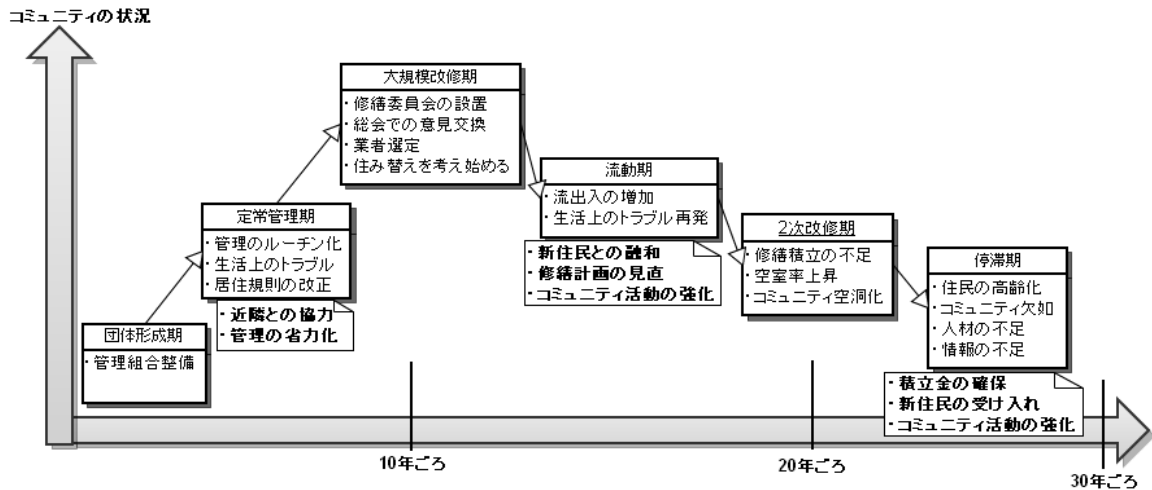


図 15 コミュニティの状況と築年数

段階としてはおおよそ10年を1区切りとして、長期修繕計画に定める30年間について3段階に区分した。ライフステージの分類は2005年の「すまいるん」73号P.16、『小規模マンションを「終の棲家」に』をテーマに行われた対談から引用している。

最初の10年間は形成期から定常管理期である。この間設備面では新築当時のものをそのまま使用していくため、適切な補修がなされていけば特に問題を感じることなく生活を送れるだろう。そのため主な課題としては管理組合運営と生活上のトラブル、そしてこの先の生活面に関わってくるルールの作成が挙げられる。

組合運営に関してだが、ほとんど未経験者が集まって運営を行うことになるためマンション管理会社に対し組合運営の大部分を依存せざるをえない。これは事前準備に時間をかけるコーポラティブ住宅と違いマンションではやむを得ないことであり、自立していないことが即問題となるわけではない。

生活上のトラブルでは例えば騒音やペット、駐車場の利用、ゴミだしなどが挙げられる。多くのマンションの場合分譲前からこのくらいの時期までにペット飼育の可否や楽器使用の禁止などについて生活規則を作成している。駐車場の利用について言えば構造によっては近隣住民が勝手に使っていくなど近隣とのトラブルに発展することもあり、マンション管理上問題となりやすい課題である。

コミュニティ形成についてはこの時期の入居者は比較的若い層が多く、子供連れも多い。マンション内でのサークル活動が発生しない場合でもちょっとした集まりや小学校など教育機関を通じての集まり、習い事を通じての集まりなどコミュニティを形成する要素はふんだんに転がっている。更にファミリー用マンションを購入した時点ではほとんどの場合まだ働き盛りであり、マンション管理に力を割くことは難しい。その為この時期はコミュニティ形成のための活動を打ち出すことは難しく、また必要性も余り高くない。

この時期必要とされる活動はマンション組合運営の省力化とノウハウの提供、そして近隣との緩やかな協力であると考えられる。このうち組合運営についてはマンション管理会社が大きな部分を担っているため、実質マンション管理組合が主体的に行動することが望ましいのは近隣のマンションや町内会等と連携したイベントへの参加や問題解決のための話し合いなどである。この期間の最後に大規模修繕に向けた話し合いが始まり、多くのマンションでは修繕について集中的に討議を行う大規模修繕委員会を設置する。修繕計画は予算案に組み込まれ総会の場で承認を受けた上で業者と契約、実行に移される。

次の10年間は大規模修繕から始まる。ここでは便宜上修繕計画が承認され工事が始まったあたりからを2期とする。マンションでは大規模修繕が完了するあたりから人口の流動が激しくなってくる。これはマンション建設から10年経ち、マンションが10歳年を取ったのと同様、入居者家族も10歳年をとっているためである。例えば入居当時3歳だった子供も13歳になり中学へ進学する。そうなれば必要とする住居の条件も変わってくるため、大規模修繕も終わりキリが良くなったから引越しという考えも出始めてくる。一方ある程度の年齢になってマンションに入居してきた世帯は、想像に過ぎないが余り転居しないものと思われる。なぜなら家族構成の変化は緩やかになっているため変化に合わせて節目で引越しを考える必要が無いためである。

そのため居住者の流出入は働き盛り、中年層が中心であると考えられる。代わりに入ってくる住民が新築当時のように働き盛りの層であれば単なる若返りだが、10年程度の中古マンションへの入居者という点を考えれば完全な若年層でなく環境や立地などマンションそのものに魅力を感じて転居を決めた少し高めの年齢層が多くなっていくのではないかと推測される。

このようにして入居当初からの住民は減り始めるものの、全体として若返りは若干しか進まず高齢化の兆しが見え始める。

この時期の課題としては新住民との融和がまず挙げられる。生活規則を含め見直しや周知を図る必要に迫られるだろう。近隣住民と良好な関係をここまで構築していたとしても、新住民がその関係を理解していなかった場合、近隣との関係に亀裂を生じさせる可能性もある。次にコミュニティ活動の強化が課題として挙げられる。最初の10年間では学校等マンション外のコミュニティが機能すると書いたが、この10年間においてはマンション外コミュニティの機能が低下する。なぜなら育ち盛りの子供が減り学校を通じたつながりが薄れていくためである。学区制である小学校は地域の核として機能すると考えられるが中学や高校では私立学校へ進学する生徒の割合も増えることから地域の核としての機能は徐々に薄れていくだろう。このためマンション内や近隣町内会と協力して定期的なイベントによるコミュニティ活動の維持を図る必要がある。

20年目から始まる第3期はマンションにとって重要な時期である。この時期には入居者の高齢化とあわせて修繕積立金の不足が発生し始める。そのためコミュニティ活動と維持管理両方の面において大きな問題が発生しがちである。老朽化が進むとマンション全体の空室化が進み修繕費や管理費の滞納が増加していくため、ますます老朽化が進展していくという負のスパイラルに突入していく恐れがある。更に高齢化と併せてこれまでマンショ

ンコミュニティ内で中核的な役割を果たしていた人物が亡くなってしまふなど、人材面でも問題が生じる可能性がある。

また長期修繕計画は20年から30年を1期間とし、現在平均計画期間は25年であることから第3期の途中には次の長期修繕計画の策定も検討し始める必要がある。ただでさえコミュニティと管理組合運営に支障が生じやすい時期のマンションに管理会社や外部コンサルタントとの協力の下進める必要がある、大規模な事業が舞い込むことで運営上の困難は増していく。そのためこの時期にこれ以上マンションを現状の形で維持していくことが困難であると判断した場合、建替えに向けて合意を形成し実現に向けて動き出していく必要がある。この過程では専門家によるコンサルタントが必要不可欠であり、またマンション建替えには全区分所有者の5分の4の合意を法律上必要とするため、完全にマンションコミュニティが瓦解し管理組合運営が麻痺した状態では実現することが難しい。故に現状の建物を維持していくにしろ、建替えに向けて動き出すにしろ管理組合運営が完全に麻痺する前に何らかの取組みを打ち出さなければマンションはスラム化していく。

ここで言うスラム化とは「投資価値を失いコミュニティも魅力が無く建替えても入居者の確保が見込めない」状態のことを指す(2009 伊藤)。

老朽化が進みスラムに近づいたとしてもデベロッパーが乗り出してくることで再開発のための資金が確保でき地上げに近い形で再開発が可能な場合もある。これはスラム化の定義のうちコミュニティに魅力がないという点は満たしているが、地域そのものに対する需要は存在しているため投資価値は残っている状態を示している。しかしこれはあくまで事業性のある地域に限った可能性であり、またコミュニティの維持という観点から言っても成功例とは言いがたい。

その為第3期に突入する前に自主管理やコミュニティ活動などの試みを通じてマンションの状況を整えていく必要がある。コミュニティ活動が健全であり自主管理に向けた取組みが十分であるならある程度設備の老朽化が進み、住民の所得水準が低いとしても必ずしもスラム化せずに維持していくことが可能であるためだ(2009 伊藤)。

このように維持管理についての問題が顕在化していくのは第3期に近づいてからである。特に管理会社が積極的に関与している場合、第2期ごろまでは修繕金の不足などもほぼ起こらないため大きな問題は起こりづらい。ただし管理会社への依存度が高いとマンション管理への参加意識が低下しコミュニティへの愛着がわかず、結果としてコミュニティ活動の衰退と将来的な管理組合運営の不全を招く可能性がある。

一方コミュニティ活動についての問題は各期に存在している。第1期では形成期としての不安定さ、前例のないトラブルの発生である。第2期には比較的安定するものの構成員の変化によるコミュニティの流動化、徐々に進む高齢化と空洞化がある。第3期には高齢化と空室率上昇によるコミュニティの空洞化と活動の停滞がある。

なお第3期以降については現在のところ建物そのものの建替えが選択されているケースがほとんどである。理由としては建替え円滑化法の施行などにより建て替えの要件が緩和されたこと、古い時代に建てられたマンションは容積率に余裕があり等価交換を行うことで所有者の負担無く建て替えを行えることが挙げられる。

第6節 ヒアリング事例紹介

第1項 「カーサ三鷹」

所在地：東京都三鷹市	高齢化率：50%	3度目の大規模修繕
築年数：28年	入居率：100%	理事会：毎月開催
総戸数：87戸	総会参加率：50%	ほぼ完全な自主管理
駅から徒歩17分	入居者入れ替わり：40%	

カーサ三鷹は東京都市部の三鷹市、その中でも駅から遠く近年マンション建設が進んできた下連雀地区に建設されたマンションである。もうすぐ築30年を迎えて今なお建設当時と遜色ない外見を保っている。中古市場ではこのマンションのリフォーム済み物件³が3LDK3580万円（2010年12月14日当時）で売りに出されている。耐用年数が近づいているにも関わらず依然現役の住居として取引が可能であるということはこのマンションが今まで非常に良好な管理体制の下維持されてきたこと、そしてこの先も良好な体制を維持し続けると期待できることが想像できる。

今回ヒアリングさせて頂いたのは理事長（11月時点）のSさんと管理人のWさんのお二人である。理事長は10年ほど前に越してきた方で管理人さんは15年ほど前からこのマンションで管理人として勤められている。その為最近の状況については十分ヒアリングできたものの、それ以前や建設当時の状況については情報が得られなかった。

このマンションは近隣との交流の希薄化、大規模な高齢化、参加意識を確保しづらい中規模マンションという状況でありながら、潤沢な積立金と活発なコミュニティ活動、総会への高い参加意識を保っているマンション管理の成功例である。コミュニティ活動の面で新聞や論文で取り上げられたこと自体は無いものの、高経年マンションの維持について参考とするべき事例であると考え今回ヒアリング調査を実施した。

第2項 「ライオンズプラザ北松戸」

所在地：千葉県松戸市	高齢化率：15%	1度目の大規模修繕
築年数：11年	入居率：100%	理事会：数ヶ月に1度開催
総戸数：140戸	総会参加率：15%	委託管理
駅から徒歩2分	入居者入れ替わり：10%	

ライオンズプラザ北松戸は東京都に隣接する千葉県松戸市の北松戸駅すぐ近くに建設されたマンションである。1999年に完工したこのマンションは今年で築11年を迎え、最初の大規模修繕を迎えつつある。積極的なコミュニティ活動は行われていないものの管理会社との良好な関係に基づいて健全な管理が行われている。

賃貸状況や管理費の滞納率などマンションの管理状況に関わる数字は比較的良好であり、

³ <http://www.stepon.co.jp/mansion/detail/A0703001/>

賃貸状況は14%、管理費の滞納はほぼ0%である。この数字は国土交通省による先行研究と比較しても一般的な数値である。総会などの参加状況は芳しくないもののほぼ完全な委託管理状態であり参加状況に由来する問題は発生していない。

今回ヒアリングさせて頂いたのは理事長のHさんと管理会社のMさんである。理事長は新築当時からお住まいのため、これまで発生したトラブルについてもお話を伺うことが出来た。

今回の調査では高経年マンションとの比較のためにコミュニティ活動が発展していく可能性がある築浅マンションの例として管理状況などについてヒアリング調査を実施した。

特に先行研究(2008 国土交通省)では有望なコミュニティ活動を行っているマンションへヒアリングを実施しているためコミュニティ活動が不活発である事例についてはヒアリングを実施していない。しかしそういったマンションが大多数である以上、それらにおける可能性を探ることは有益であると判断した。

第7節 取り組み事例

第1項 課題：防犯・防災

事例1：カーサ三鷹

カーサ三鷹では2005年に火災警報システムを導入する際、導入費用を安く上げるために自前でシステムを構築した。この警報システム構築は当時の管理組合理事の方が電気関係の技術者として勤めていた経験を生かし独自に考案し、近所の工場に注文して作成したもので住戸内の火災を速やかにマンション内に伝達する機能を持っている。このシステムの設置と併せてマンション管理を支援するためのNPO組織を立ち上げ、2007年の読売新聞にそのことが取り上げられた。

マンション管理に「熟年力」

現役時代の経験や知識を、自分たちの住む分譲マンションの管理に生かそうと、定年退職後の入居者ら12人がNPOを設立した。三鷹市下連雀7のマンション「カーサ三鷹」での話で、ほころびが目立ち始めた築25年の建物の修繕や清掃などに取り組んでいる。今年度中に、近隣のマンションの管理組合とも交流会を開き、マンション共通の課題について、話し合うことにしている。

カーサ三鷹は5階建てで、84戸が入居しており、1982年に完成した。

消防法の改正で、各戸ごとに火災警報器を設置することが義務付けられたことを受け、マンション管理組合の理事会は一昨年、その導入方法を話し合った。しかし、結論が出ないまま、当時の理事の任期は終わってしまった。

「任期1年の理事会で対応するには限界がある」と痛感した当時の理事が中心となり、2005年12月、管理組合をサポートするNPO「カーサ三鷹クラブ」を設立した。

(2007年9月25日 読売新聞 一部引用)

事例2：ライオンズプラザ北松戸

ライオンズプラザ北松戸では数年前、駐輪場に置かれていた自転車を全て盗難される事

態が発生した。この問題に対し当時の理事会は監視カメラの設置を決め、管理会社との協力の下監視カメラを設置し防犯体制を強化した。

第2項 課題：コミュニティ活動

事例1：カーサ三鷹

ある程度大規模なコミュニティ活動としては以下の2点が挙げられた。

バス旅行（年2回前後）

食事会（年5回前後）

食事会は主に高齢者を対象として行っており集会室でお茶や軽食を振舞う活動で、どちらかといえばお茶会といった感じである。このほかお花見や新年会など季節ごとのイベントも適宜実施している。参加状況はそれぞれ20～30人程度であり全87戸、200人程度のマンションであることを考えれば十分な規模であるといえる。これらの活動は理事会承認の下カーサ三鷹クラブが運営を担っているようで、発案はどちらとも無くという感じだった。イベントの開催頻度は年間10回～15回前後であり、これは極めて高い数字である。先行研究によれば何らかのイベントを実施しているマンションは調査全体の6割程度であり、それも防災活動の比率が圧倒的に高い。旅行を行っているマンションはイベントを実施していると答えたマンション607棟のうち僅か10.7%に過ぎず極めてまれである。

その他もっと手ごろなコミュニティ活動としては太極拳や囲碁会があるとのことだったがマンション自体の規模が小さいため、マンション内で完結するサークルは殆どない印象を受けた。この点地域の活動にどの程度居住者が参加しているのか追調査を行いたい。1回目のヒアリングを行った限りでは居住者がそれぞれの関心に応じて参加しているといった印象を受け、管理組合や理事会として積極的に支援している様子は無かったし把握もしていないようだった。

事例2：ライオンズプラザ北松戸

マンション内で行われているコミュニティ活動は現在存在していない。この点について理事長は現在でも理事会には負担がかかっており役員の負担を増やすことは難しいこと、スイミングスクールなど近隣コミュニティを通じた人付き合いが多いためマンション内で完結するコミュニティ活動にそれほど必要性を感じていないことを、マンション内で特段コミュニティ活動が行われていない理由として挙げていた。

このマンションは高齢者の比率が低く、中心となっている世帯は世帯主が30～40歳前後のいわゆる働き盛りの世代である。そのため外部コミュニティでの人間関係を重視しておりマンション内で完結するコミュニティ活動に対しそれほどの価値を置いていないものと考えられる。またこのマンションは中規模のマンションでありコミュニティ活動に使用できる共用施設が無い点もコミュニティ活動の妨げになっていると考えられる。

第3項 課題：大規模修繕

事例1：カーサ三鷹

カーサ三鷹では先に述べたとおり現在3回目となる大規模修繕に向けて専門委員会を数

年前から設置し取り組んでいる。積立金の滞納や積立額の不足は特に存在せず大規模改修に向けた障害としては区分所有者間の合意形成が存在したが、現在ではそれも解決し詳細な改修計画を作成している段階である。合意形成がスムーズに進んだ背景としては総会参加率が 50%を超えるなど管理組合運営に対し積極的に住民が取り組んでいることが挙げられる。全面改修に 2000 万円ほどかかる駐車場改修を検討していることなどからも大規模改修に向けた障害が存在しないことはほぼ明確である。

事例 2：ライオンズプラザ北松戸

ライオンズプラザ北松戸では 1 回目となる大規模修繕に向けて修繕委員会を設置し計画の作成を進めている。第 1 回目の改修であり予算も十分確保されているためこちらも大規模改修に向けた障害は余り存在しない。一度決定した改修計画が 2 ヶ月ほど前に白紙撤回されていることから区分所有者間での合意形成については十分な議論が尽くされていたのか疑問が残るが、総会の参加率は 15%程度と低いにも関わらず改修計画に対し居住者が積極的に関与していく姿勢の現れであると考えられるため管理組合運営上の支障であるとはいえない。

このマンションにおける大規模改修についての懸念としては修繕積立金が若干少ないことが挙げられる。今回の修繕において不足が発生する事は無いが現時点で 20 年後、次の大規模改修時には積立金が不足する可能性が既に示唆されている。これについては現段階でどう対応するかは決定していないものの、恐らく修繕一時金の徴収か修繕積立金の増額で対応するものと考えられる。

第 4 項 課題：内部組織

事例 1：カーサ三鷹

管理組合の運営状況だが総会は年 1 回開催され、理事会はおおよそ月 1~2 回開催されている。管理組合内の組織としては理事会と修繕委員会がある。少し前まで駐車場委員会があったが主として扱う案件が駐車場設備の交換、修繕であったため現在では修繕委員会に統合されている。

管理組合には含まれないものの、特筆すべき組織として「カーサ三鷹クラブ」が挙げられる。これは 5 年近く前に当時管理組合の理事だった方が立ち上げた NPO で主に管理組合が行うイベントの実務を担っている。カーサ三鷹クラブが行う企画は理事会の承認を得た上で管理組合の予算からイベント費が支出されている。法人化も検討されていたようだが立ち上げから中心となって動いてきた理事の方が現在活動に関われなくなっており今後どういった組織形態になるのかは不明である。目下の課題は仕事の引継ぎや体制の安定化でありこの点に関しては従前と変わりなくイベントを実施していることを考えると上手く行っているように思われる。

各構成組織についてだが、理事会の人数は 8 人で年 1 回改選される。昨年までは毎回全員入れ替えられていたが今期からは継続性を確保するため 8 人のうち 2 人が留任することになっている。修繕委員会は 8 人程度で活動しており、こちらは 2 年ほどの間改選されず活動し続けている。必要に応じて召集し解散されるため、大規模修繕が終わった後は解散

されるそうだ。カーサ三鷹クラブの主要メンバーは 8 人でその他活動に応じて他の居住者にも声をかけて活動に取り組んでいる。

管理組合の運営状況は非常に良好で総会の出席率は 50%以上とのことだった。ただしこれについては大規模修繕直前であるため特に関心が高まっているという点が影響していると考えられる。第 2 章に示したとおり総会への出席率は殆どのマンションで割合低く、先行研究によれば出席状況が比較的良い小規模型マンション（50 戸程度まで）273 棟のうち 50%以上が出席しているマンションは 30.4%に留まっている。84 戸の住戸を抱えるカーサ三鷹は区分上中規模マンションであり先行研究では中規模と大規模を纏めて扱っているため同区分のパーセンテージをそのまま引用することは憚られるものの、50%以上の出席があるマンションは先行研究の調査対象全体 1072 棟のうち 14.8%しかなく、まれなケースであるといえる。理事会の選出でも特段不満は感じていないようで素人仕事の苦勞が聞きだせるのみだった。

事例 2：ライオンズプラザ北松戸

まず管理組合の構成だが理事会と修繕委員会の 2 つから構成されている。自治会やマンション内サークルなどコミュニティ活動を担う組織は存在しない。そのためマンション管理の業務は理事会に集中する構造となっている。このマンションの場合管理会社との関係が強固であるため、多くの事務作業は管理会社に委託されており理事会の仕事としては管理会社から提出される会計書類の監査等がある。

また総会議事録や会計書類などマンション管理に関する書類は管理会社側で保管しており、この点については閲覧を容易にする工夫が必要ではないかと考えられる。

各構成組織についてだが、理事会は全部で 12 人から構成されている。任期は 2 年で全員が一度に改選される。国土交通省はマンション管理標準指針で理事会についての望ましい対応として半数改選を提示しており、知識や業務の継続性の観点からは一度に改選しないことが望まれる。しかしその場合半数の理事は最長 4 年理事を務めることになるため現状のこのマンションでは負担が大きくなりすぎる恐れがある。理事会の出席状況は毎回 4,5 人であり開催頻度は数ヶ月に 1 度である。ただし先に述べたとおり管理会社に多くの作業を委託しているためこの開催状況でも理事会に過度の負担がかかっているわけではない。

理事会の選出方法は輪番制であり選出方法等特に工夫している点はない。

修繕委員会は 3 人の委員と理事長の計 4 名から構成されている。設置されたのは 1,2 年前で現在は修繕計画の全体的な枠組みが固まった段階である。修繕計画については専門コンサルタントに計画を精査してもらうことも検討しており修繕委員会を中心として計画の実現に向けて取り組んでいる。

第 5 項 課題：外部との関わり

事例 1：カーサ三鷹

本マンションは町内会には加入しておらず行政からはマンション管理組合単独で町内会と同等の扱いを受けているとのことだった。その為警察が行っている防犯パトロールにも管理組合として協力しており週 3 回程度火の用心などのパトロール活動に取り組んでいる。

元々カーサ三鷹については地域や外部との関わりがある程度あるものと期待して調査事例として選定したが、ヒアリング調査を実施した結果組合としての関わりはほぼ無いことが分かった。

まず何らかの形で管理組合と関係がある地域組織は警察・消防などで、防犯・防災活動を通じて関係があることが分かった。警察とは先に述べたとおり防犯パトロールに協力しており、消防とは消火訓練などを通じての関係である。この消火訓練は実際に消防車を出していただくなどちょっとしたイベントのような内容となっており管理会社と密接な関係に無く、大規模ではないマンションとしては力の入った取組みであると言える。

その他の組織として考えられる市役所、住民協議会、町内会とは組合として関わりを持つことは無く、近所づきあいや新年会での顔出し程度の関係である。しかしカーサ三鷹クラブは以前三鷹市の「地域自治組織活性化助成金」を受けており、このとき助成を受けた活動は「下連雀7丁目地区マンション交流会」であった。

マンションの管理組合の実働を担っている NPO カーサ三鷹クラブはマンションの住人や近隣との交流を推進している。これまで会報誌『きんりん』の配布や、居住者が協力して消火・救助活動を行うための防火・防犯システムを進めてきた。近隣 12 のマンションとの交流会を 2 月 24 日に開催。高齢者の地域生活をより豊かなものにするため、コミュニティの醸成を目指している。

(2008 年 3 月 三鷹市市民協働センターニュースレター⁴より一部引用)

このため近隣ともそれなりに付き合いがあるものと考えていたが、理事長はあまり把握していないようであった。これについてはどの程度情報共有がなされているのかについて別項において検討したい。

いずれにしろ管理組合として近隣との付き合いはあまりなく必要性も感じていない印象を受けた。このことはマンション交流会が 2008 年度以降、実施されていない点から見てもある程度明らかであると言えるだろう。またそれに代わる近隣との付き合いは特に考えられなかったようである。その為先の交流会に関する情報共有がおろそかになっているのではないか。

行政機関や近隣以外の外部組織としてはマンション管理組合連合会などの広域組織や管理支援を行う NPO、コンサルタントなども考えられるがこれらについてもあまり信用できる組織とは考えておらず、修繕等専門知識が必要な分野について必要なときに協力を依頼できれば十分だとみなしているように見受けられた。コンサルタントなどから様々な売り込みもあるものの、ダイレクトメール程度としか捉えていないためほとんど読まずに破棄するものもあるという。NPO についても良くわからないからという理由で、関わること自体に消極的である印象を受けた。

⁴ <http://www.collabo-mitaka.jp/pdf/200803.pdf>

事例 2：ライオンズプラザ北松戸

マンション管理組合として関わっている外部組織は管理会社のみである。町内会は存在するもののこのマンションは加入していないため、どういった活動をしているのかについてはよくわからないとのことだった。また行政組織とのかかわりも基本的に無いため、行政がどういった取組みをしているのかなどの情報はほぼ把握していない。

管理組合として近隣との付き合いがないという点に関して象徴的な事例としては駐車場のトラブルがある。建設当初、このマンションの駐車場にマンション居住者ではない人の車が勝手に止められ居住者が車を止められなくなるというトラブルが発生していた。

この問題については居住者のお客が車を止めることもあるため、各居住世帯に駐車標を配布し駐車中は駐車標をフロントガラスから見えるように置くよう求めることで各居住者が把握している外来者と居住者が止めている車なのか、勝手に駐車されているのか把握できるよう対策を打った。ここで問題となるのが勝手に駐車している車が誰のものかという点である。これについて理事長は、確証はないもののおそらく隣のマンションの住民が勝手に駐車しているのではないかと推定している。しかし隣のマンションとこのことについて話し合いを行ったわけでもなく監視員が常駐していることもない以上、現在でもこの問題の解決は利用者の良識にゆだねられている。

仮に隣のマンションでも管理組合がきちんと機能していて、両者間で話し合いが行われるなら少なくとも隣のマンションの住民による勝手な駐車はある程度抑えられるはずだがこういった地域コミュニティを通じた解決は試みられていない。

その他生活上の問題などについては管理会社にサポートデスクが設置されているため、管理会社を通じて居住者からの苦情や相談が理事会に寄せられ対応する形となっている。そのため近隣や行政との付き合いが欠如していても自力である程度は問題を解決できるため、現時点でわざわざ近隣との関係を構築する必要があるとは認識していないと思われる。また各居住者単位では学校やスイミングスクールなどのコミュニティを中心として近隣との付き合いはあるため地域から孤立したゲートドコミュニティが形成されているわけではない。

第 6 項 情報共有

事例 1：カーサ三鷹

第 5 項で指摘したとおり、カーサ三鷹クラブが行ったイベントについて理事長が把握していなかったことの原因として以下の 3 通りの可能性が考えられる。

まずカーサ三鷹クラブ側でも情報共有が進んでいない可能性。これはカーサ三鷹クラブを主導してきた方が全部仕事を進めていて他のメンバーに情報が行き渡っていない場合である。この場合管理組合にも情報は入らないことが想定される。

次にカーサ三鷹クラブでは共有がされていたが管理組合には行き届いていなかった可能性。カーサ三鷹クラブはマンション内でのイベントなどに関して管理組合から資金を得て予算と言う形で管理されているとはいえ、完全に管理組合傘下にあるわけではない。その為マンション外との関わりが多いイベントについては報告がされなかった可能性がある。

最後に管理組合側にも情報は渡されていたものの、理事会が交代する際に十分引き継がれていない可能性が挙げられる。カーサ三鷹の理事会は任期 1 年のため、2008 年当時から

既に3回理事が交代している。2007年度の理事会には報告がなされイベントについて把握していたとしても2010年度の理事会がその事を把握している必要性は余り無いかもしれない。継続的に交流が行われていれば別だが地域自治組織活性化助成金の記録を見てもマンション交流会は2008年のニュースレターにしか確認できないため、過去のこととして記録の中にうずもれているのではないか。

個人的には3つの可能性のうちでは3番目の理事会間での引継ぎの際忘却された可能性が一番高いと考えている。総会議事録などはつい最近カーサ三鷹クラブの手によってファイリングされ保管されるようになったがそれもここ2,3年程度の話であり、綴じられた後はあまり開かれることも無いとのことだった。もちろん膨大な量の資料を全て追いかけて常に把握すべきとは思わないが、その結果数年前の出来事が組織として記憶されていない状況にあると思われる。

これはこのイベントに関してだけでなく管理組合運営全般に共通していると考えられるため、情報を整理し分かりやすい形で纏めて引き継いでいく必要があるのではないか。

第7項 総括

事例1：カーサ三鷹

まずマンション全体の状況についてだが、高齢化は進んでいるものの修繕積立金は滞りなく集まっており空室率も低く、世代交代もある程度進んでいる。駅から遠いものの逆にその点が良好な住環境に繋がっていると理事長は語っており、近隣にマンションが多いことから考えて住宅地として魅力がある地域であるといえる。その為非常に良い状態にあるマンションであるといえる。

次にコミュニティ活動だが、全体としてみると比較的良好である。イベントの実施回数などからコミュニティ活動の状況を評価すれば平均的なマンションと比べて非常に活発な部類に入るとは先行研究との比較で明らかである。

気になる点としては参加型のコミュニティ活動が少ないこと、カーサ三鷹クラブへのコミュニティ活動作業の集中が挙げられる。

1つ目については中大規模マンションとして分類したものの87戸しか住戸がない比較的小規模なマンションであるためマンション内でサークル活動に必要な人数を確保することが難しく、またサークル活動の種類も限られてくるため結果としてマンション内で完結するコミュニティ活動に対して居住者が強い関心を抱いていないのではないかと推測される。組合側としてはカーサ三鷹クラブを通じてお茶会など参加しやすい活動を実施しているものの、これらの活動に対し参加意識を持っているのかどうか疑問視される。

2つ目についてはやはりマンションの規模が小さいためイベントごとに組織を乱立させるよりカーサ三鷹クラブのみに作業を集中することが現時点での最善策であると考えられる。しかしカーサ三鷹クラブで活動している人材に対し過度の負担を負わせることは好ましくない為、イベントの企画立案や調整、会計など主要な仕事についてはカーサ三鷹クラブのメンバーで行い、実際の運営に関する仕事を他の住民や参加者に負担してもらうことが求められる。例えば先に触れた高齢者を招いてのお茶会であれば招かれる側である高齢者にも軽食やお菓子を用意して持ち寄ってもらうなどの工夫により参加意識を高めつつ企画立案者の負担を軽減することができる。

管理組合運営については金銭面と人材面と組織面の3つについて検討する。

まず金銭面での問題は存在しない。過去2回、大規模修繕を実施しておりかつ今年中にも3度目の大規模修繕が始まる見込みであり修繕積立金は十分積みあがっていると考えられる。実際に帳簿は拝見していないためこの点は推測であるものの、少なくとも国土交通省が「マンション管理標準指針」で打ち出した以上の積み立てはあるものと考えてよいだろう。またカーサ三鷹クラブによるコミュニティ活動について管理組合の予算から支出を行っていることから本管理組合が資金面で問題を抱えていないことは伺える。

人材面での不安としてはまず高齢化が進んでいること、次に管理組合運営に対する参加意識の2点が考えられる。1つ目の高齢化だが、本事例では意欲の高い高齢者の方が活発に活動しており非常に頼もしい限りではある。しかし今後高齢化が進展するにつれて「遠いところへ旅立つ」方が増えることは確実であり、若い世代の参加を得ておかなければ将来的にコミュニティを維持できなくなる可能性はある。幸いにも本事例では依然として適切な人口流動が確保されており、空き部屋が十分な価格で市場に流通している。子供が居る家庭も1割程度あり徐々に入れ替わりが進むのではないかと推測できる。

次に参加意識であるがカーサ三鷹では総会への参加比率が高く、少なくともマンションの管理運営に対して高い関心を抱く住人が多数であることはハッキリとしている。しかしマンションの管理運営に関心を抱くことと、管理運営そのものに積極的に関与しようとするかは別問題である。「相手が気に入らないから仕事をしない」という人が一定数居ることも事実であり、関心を抱かせたからと言って即管理組合に関わるわけではない。しかし不要な組織や仕事を作ることは難しいし生産的ではないためコミュニティ活動を通じてマンションへの関心を持続させ管理運営へ円滑に関わり始められるよう環境を整えておくことで、住民の高い関心というカーサ三鷹が保有する資源を活かしてコミュニティ活動を活性化し、将来の組合運営を改善することができるのではないかと推測できる。

PCや情報管理など今後入居してくる若い世代へ仕事を引き継いでいけるのかが焦点となる。管理組合運営に対する参加意識は高くこの点について問題はない

組織面の不安としてはほぼ完全な自主管理体制であるため仕事の量が過大になる可能性は否めないが現時点では問題視されていない。情報化が遅れているため文書の管理などの事務作業が今後の課題として浮上してくると思われる。

マンションにおけるコミュニティ活動が活発化したきっかけとしては5年前に設立されたカーサ三鷹クラブによる活動が挙げられる。実際、現在実施されているコミュニティ活動の大半はカーサ三鷹クラブにより遂行されており今後どう参加者を増やし活動を活発化させていくかが重要である。

マンション外部との関係については防犯パトロールや消防訓練などの活動を通じてしか存在しないが余り必要だと考えられている様子は見受けられない。

事例 2：ライオンズプラザ北松戸

まずマンション全体の状況としてはまだ築 11 年であり高齢化とは縁遠い状況である。空室率は低いものの、賃貸住戸が若干あるのが懸念事項として挙げられる。また修繕積立金について現在は足りているものの、将来的に不足が見込まれておりどのような手段で調達するかが今後の課題として挙げられる。管理会社との関係が良好であるためこれは非常に大きな資産として活用することができる。特に修繕積立金のような金銭が絡む問題については管理会社のほうに膨大なノウハウが蓄えられていると思われるので、この課題の解決には管理会社からのノウハウ提供が重要になるだろう。

マンションそのものの魅力としては駅から近いことによる利便性の高さが大きな割合を占めるため、将来的にも人口流動が高い状態が続くと推定できる。このことはコミュニティの成熟という観点からみればマイナス要因となる。

このマンションで特に課題として挙げられるのは将来的な資金不足、参加意識の低さである。事例 1 と同様、コミュニティ活動と管理組合の運営に分けて記述していく。

まずコミュニティ活動だがマンション内での活動は皆無である。中大規模型マンションでコミュニティ活動が活発ではないマンションは先行研究（2008 国土交通省）によれば 37.4%あるため本事例の状況が異例であるというわけではない。ただしコミュニティ活動の状況とコミュニケーションの程度は関係が見られるため、本事例ではマンション内のコミュニケーションも余り活発に行われていないのではないかと推察される。

イベント運営については、高齢化率が低く働き盛りの世代も多いため地域外での活動に時間を取られイベントの企画や運営に労力を割けない状況にあることがヒアリングから明らかになっている。後述するがこの状況から管理組合運営への参加率も低くなっている。

管理会社側にノウハウはありそのノウハウを活かしてイベントを行っているマンションは他にあるため、本事例においてコミュニティ活動が活発ではないのはマンション住民自身による選択であると考えられる。

このため本事例においては、まずコミュニティ活動に対して需要があるのか調査するところからはじめなければコミュニティ活動の必要性を説くことは難しいだろう。

もし行うのであれば子育て世代が多いので、子供会やクリスマスパーティーなどのちょっとしたイベントによって居住者間の交流の取組みが果たせるのではないかと。

もちろんこういった取組みがなくてもコミュニケーションが活発である可能性もあり、きちんとしたコミュニケーション状態についての調査を行うことで明らかにできるだろう。

管理組合運営については人材面、金銭面、組織面の 3 点から検討を行う。

ここでは人材とは「マンション管理組合の仕事に十分参加し仕事を果たしてくれる人」と捉える。つまり能力があっても組合運営には関与せず仕事に参加しない人についてはマンション管理組合にとっての人材とは見なさない。

働き盛りの世代が多く管理組合の活動に割ける時間が少ないことと、参加意識が低いことから人材に関しては不足していると思われる。この点は理事会への出席率が概ね 40%程

度である点を見ても明らかであり、参加意識の低さが人材不足に直結していると考えられる。この事は潜在的な人材が多いことも示唆しており、中年層を活動に取り込むことが出来れば新たな展望が開けてくるかもしれない。

次に金銭面だが、これについて現状問題はない。管理費や修繕積立金の支払いも大きな遅れは無く、予定通りの金額が積み立てられている。しかし現在の計画では築 20 年を迎える頃に修繕積立金が赤字に転落することが予想されており、今後 10 年以内にこの問題に対処する必要がある。また今後 10 年は先に示したマンションのライフステージの中で転入出が多くなる流動期に当たるため、生活上のトラブルが再発したり修繕積立金の増額をめぐって負担の不公平感が発生したりする可能性が高まる。その為マンション管理会社と連携しコミュニティが決定的に対立しないよう注意を払って管理組合を運営していく必要があるが、これを円滑に進めていくためにも流動期初期にコミュニティ活動が盛り上がり始めるのが望ましいのではないかと考えられる。

なぜなら対立が激化してから人間関係を構築することは難しいが、人間関係を構築した上で対立しうる問題が発生したのであれば問題解決は容易になるからである。第 2 章 2 節に示したとおり、交流会のような顔合わせの場の提供は住民間の交流を促進し、その後のコミュニケーション状況の改善やマンション課題の解決の素地として作用する。

よって大規模修繕を数年以内に終え流動期に突入する本事例においてはコミュニティ活動を始動できるよう修繕完了後から検討し始めるのが望ましいのではないだろうか。

最後に組織面では参加状況の悪さが課題として挙げられる。本事例での総会参加率は 15%程度であり、これは先行研究（2008 国土交通省）のデータと比較してみるとやや低いグループに属する。また総会参加者もほぼ固定されているとのことだったため、住民を代表する組織であるはずの総会がマンション住民の民意を代表すると言い切れない状況にあると見ていいだろう。

参加意識が低い理由としては働き盛りの世代が多く忙しいため、マンションのことまで構ってられないと考える住民が多いのではないかと推測される。特に本事例ではコミュニティ活動を特段行っていないため総会と言っても住民にとって関心のあるテーマは大規模修繕に限られる。このことが総会への参加を含めてマンション管理組合への参加意識を引き下げる要因となっているのではないだろうか。

本事例においては管理会社との関係が良好であり全部委託形式であるため、管理組合運営にまつわる雑務は多くない。その為管理会社の支援を得た上でなるべく負担の少ない形でコミュニティ活動を少しずつ進めていく事が参加意識改善に向けた第一歩となるのではないか。

まずマンションコミュニティを意識してもらい、マンション内でのコミュニケーションを促進した上で少しずつ維持管理に関する問題にも関心を持ってもらうという形になる。

先に指摘したとおり本事例では町内会等地域組織との関わりは無く行政からも特段情報を得る機会が無い。こういった点は確かに問題ではあるものの、現状管理会社からの支援で十分マンション内の課題は解決していているためまずマンション内での参加意識を高め管理組合を組織として強固な存在にすることが重要ではないかと考える。

第5章 外部からの支援

第1節 企業による取り組み

2010年9月4日の東洋経済の誌上でマンション管理に関する特集が組まれた。この特集は「マンション価値を高める管理会社と管理の事例集」というタイトルが付けられており、マンションにおいてコミュニティ活動を行うことでマンションの価値を高めようとする管理会社の取り組みが紹介されている。

10年位前までマンション分譲会社はハードさえ整えればマンションにおいてコミュニティは自然に形成されると考えていた。そのためバブル期以降、大規模な共用施設を備えるマンションが次々と建設されてきた。例えばジムやプール、バーなどを備えたマンションは各地に存在する。近年も一部の超高層マンション等では最上階からの眺めが楽しめるバーカウンターやゲストルームなどが売り文句とされている。

しかしこれらの共用施設は非常に巨額の維持費が必要とされ、特にプールは設備の維持や水質管理などに多大な費用を必要とした。紹介されている事例によるとプールがあるだけで管理費が月々数千円跳ね上がることもあるようだ。

そのため最近では費用のかかる共用施設に代わり様々な用途に使える廉価な共用スペースを整備しそこでイベントを行うことでコミュニティの形成を目指す動きが出ている。こういった管理会社による取り組みは先に示したコミュニティ形成の仕組みの第一段階に当たる役割を果たすことが可能である。

つまりキーパーソンによるコミュニティ活動の組織化を管理会社が肩代わりすることで住民による自主的なコミュニティ活動の組織化を促し、十分活動が活発化したところで住民に設備の運営を移譲することで施設を死蔵することなく生かしていくことができる。

更にヒアリング事例で少し紹介したようにマンションが直面する様々な生活上の課題について管理会社のほうでナレッジベースを構築しノウハウを蓄積することで中々実現が難しいマンション間の情報共有をある程度代替していくことも管理会社のサービスに含まれつつある（東洋経済 2010年9月4日号 P,68-70）。

企業による取り組みの課題としては自主管理体制のマンションには情報が行き届かないこと、管理会社間での情報共有が難しく管理会社によって差がつきやすいことが挙げられる。

第2節 NPOによる取り組み

NPO法人集合住宅管理組合センターは「分譲マンションの駆け込み寺」として25年前に設立された。当時はマンション管理業者に対する規則がA4で1枚程度しか存在せず、管理業務はほぼ野放し状態であった。NPO法人集合住宅管理組合センターが主として取り組んでいることは修繕費と管理費についての相談などに乗ることで、管理組合によるマンション管理会社の管理業務の監視を円滑に進めていくことである。これらの取り組みにより専門知識が十分でなく管理会社と対等に付き合うことが難しいマンション管理組合が自らの権利と義務を守ることが可能になると考えられる。先に述べたとおり近年マンション管理適正化法が成立し、マンション管理組合に対しても努力義務が課されたことからこう

いったNPOにより管理組合の活動を支援していくことは重要である。(東洋経済 2010年9月4日号 P,73)

一方でヒアリング事例にあるとおりマンション管理組合側は問題に直面するまでこういったNPOなどによる支援が必要であるとは捉えない現状があり、管理組合側と支援するNPO側の思惑が一致しているとは言いがたい状況である。ヒアリング中外部のコンサルタントなどについて触れた際、理事長は「管理組合理事長様宛のようなきちんと相手のことも調べず郵便物を送ってくるところとはお付き合いしない。」とも述べており、地域に依存せず活動するNPO等では信頼関係を構築することに限界がある可能性がある。

この点について行政とNPOが連携することで行政の側から情報提供を行う形に出来ればある程度信頼関係の構築が進むのではないかと思われるが今のところマンション管理組合に対し行政の側から積極的な取組みはなされていない。この点については次節で述べる。

第3節 行政による取り組み

第1項 東京都による施策

東京都によって実施されているマンション施策は大きくわけて3種類ある。普及啓発、相談支援、各種支援である。まず普及啓発活動には各種ガイドラインやガイドブックの作成がある。具体的には「マンション管理ガイドライン」、「長期修繕計画・計画修繕ガイドブック」、「マンション建て替えガイドブック」等である。

次に相談支援活動は「専門相談」、「管理アドバイザー制度」、「建て替え・改修アドバイザー制度」、「耐震アドバイザー派遣制度」の4つがある。これらのうち耐震アドバイザー派遣制度は耐震アドバイザー制度を実施している区市町村に対する助成金事業である。他の3つは分譲マンションの管理組合に対し専門家を派遣し情報提供やアドバイスを行う制度である。

最後に各種支援活動には「マンション改良工事助成制度」、「マンション耐震診断助成制度」、「都市居住再生促進事業」、「東京都優良マンション登録表示制度」の4つがある。最後の優良マンション登録表示制度は情報提供を目的とした支援活動であり、他3つは補助金を交付する事業である。更に耐震診断助成と都市居住再生促進事業は事業を行う区市町村に対する補助であり、マンション管理組合そのものへの補助ではない。

第2項 特別区による施策

東京都23区は全体としてマンション居住者の割合が高くマンション維持管理に対して各種の助成・補助制度を設けている。制度の種類としては助成金と補助が多数を占めており、維持や修繕にかかる費用、調査にかかる費用に対し直接補助を行う事業が主である。アドバイザー制度を実施しているのは下表によれば中央区、渋谷区の2区になっている。下表は23区全てを網羅しているわけではないためこの2区のみかどうかは断言できないものきちんとアドバイザー制度が整備されているとは言いがたい状況である。

目を引く事業としては江東区によって行われているマンション支援事業がある。この事

業ではマンション問題に関するセミナーに対して講師を派遣するなどの支援が行われている。

表 マンション維持管理に対する助成・支援制度（東京都の区市）

事業主体	事業制度名	制度の種類	助成制度の概要等
千代田区	マンション計画修繕調査費助成	助成金	調査費の一部を補助
中央区	分譲マンション計画修繕調査費助成（マンション改良）	補助	調査費の一部を補助
	分譲マンション修繕工事助成（マンション改良）	補助	管理組合が行う修繕工事で、住宅金融公庫の融資を受けた場合、保証料を限度額の範囲内で助成
	分譲マンションアドバイザー制度利用助成	補助	（財）東京都防災まちづくりセンターが定めているアドバイザー制度料金の全額補助
港区	住宅取得支援事業制度	利子補給	分譲マンション購入に対し、利子補給
	分譲マンション共用部分リフォーム融資の債務保証料助成事業制度（マンション改良）	補助	（財）マンション管理センターに支払った債務保証料額以内（上限150万円）
	マンション計画修繕調査費助成事業制度（マンション改良）	補助	調査費の一部を補助
文京区	住宅修繕資金融資斡旋	利子補給	修繕、増築、設備改善、マンションリフォーム 500万円など
台東区	住宅修繕資金融資斡旋（マンション改良）	利子補給	100万円 ※工事費の80%以内
	マンション計画修繕調査費助成制度（マンション改良）	補助	調査費の一部を補助
墨田区	分譲マンションリフォームローン償還助成（マンション改良）	利子補給	公庫融資利率の1%相当額を利子補給
	分譲マンション計画修繕調査費助成制度（マンション改良）	助成金	調査費の1/3（上限50万円）を補助
江東区	マンション共用部分リフォーム支援（マンション改良）	利子補給	公庫融資利率の1%相当額を利子補給
	マンション支援事業	その他	区内のマンション居住者等の自発的参加の機会が保障されている、集合住宅問題・管理組合運営等に関するセミナー、講演会・勉強会・交流会などへの、①講師の派遣、②事務用品等の提供（資料用紙、筆記用具、郵送料等）
	マンション計画修繕調査支援（マンション改良）	補助	調査費の一部を補助
渋谷区	住宅修繕資金融資斡旋	利子補給	マンションの共用部分の修繕に対しても利用化
	分譲マンションアドバイザー派遣	その他	分譲マンションの適切な維持管理の促進と円滑な建替え・改修を支援するために専門家（アドバイザー）を派遣
中野区	生垣・植樹帯の設置助成	補助	工事費の一部を補助
北区	住まい改修支援制度（マンション改良）	補助	改修費用の一部を補助
	マンション建替修繕計画支援事業	補助	劣化診断、耐震診断に対する補助
	分譲マンション管理アドバイザー制度 分譲マンション建替・改修アドバイザー制度	補助	（財）東京都防災まちづくりセンターのアドバイザー制度へ利用の補助
	住まい改修支援事業	利子補給	分譲マンションの共用部分改修に際し、金融機関へ融資を斡旋し、融資を受けた方に対して利子の一部を補給
荒川区	住宅増築資金融資斡旋（マンション改良）	利子補給	増築・修築に対する利子補給
板橋区	民間施設緑化助成（生垣助成）	補助	工事費の一部を補助
	民間施設緑化助成（屋上緑化助成）	補助	工事費の一部を補助
練馬区	住宅修繕資金融資斡旋（マンション改良）	利子補給	融資に対する利子補給
足立区	住宅改良助成事業（マンション改良）	補助	借入金額の一部を補助
江戸川区	生垣緑化助成	補助	工事費の一部を補助

図 16 マンション維持管理に対する助成制度一覧（出典：建築とまちづくり P,32）

第3項 三鷹市と松戸市による施策

今回ヒアリング対象としたマンションが存在する三鷹市と松戸市についてだが、まず三鷹市については2008年に策定された第3次三鷹市基本計画を参照したところマンション支援策に言及している項目は存在していない。ただし耐震改修への補助などの一般的な施策は実施されているものと思われる。

松戸市については住宅政策課によってマンション管理相談窓口が設置されており千葉県マンション管理士会と連携して相談を受けている。松戸市によるマンションへの助成事業については千葉県の県内市町村住宅関連助成事業一覧（2009 千葉県）を参照したところ

確認できなかったため今回はこれ以上の確認作業を行っていない。

第4項 総括

東京都は全国平均と比べてマンション居住者の比率が高く、マンション施策は非常に充実している。しかしその東京都であっても維持・修繕などハード面の問題に偏った支援がなされておりコミュニティ政策という観点から見れば特筆すべき事業は存在しない。また修繕に関する事業についても利用状況は余り良くないのが実情である。東京都のマンション施策のうち相談支援の専門相談の実績件数は最多の平成15年で47件、平成20年度ではわずか10件に過ぎない。管理アドバイザー制度の派遣実績も年20件未満に留まっており、東京都内に100万戸を超えるマンションが存在することを考慮すれば微々たる数字である。またコミュニティ政策と同様、マンション管理組合が抱えている組合運営上の課題や人材不足などに対応する施策は確認できておらずこの点についても不足があると感じられる。

第6章 総括と将来への展望

第1節 論旨の整理

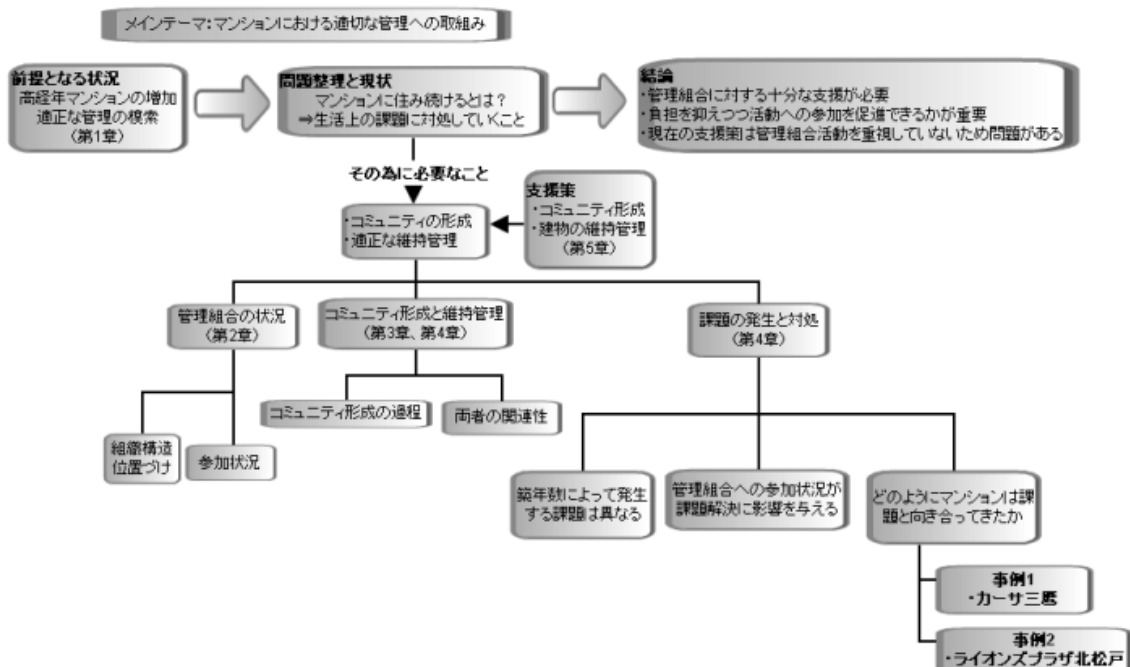


図 17 論旨構造図

本論文では前提としてマンション居住が社会において大きな位置を占めつつあること、高経年マンションが増加しており適正な維持管理が模索されていることを挙げた。

その上で問題整理としてマンションに住み続けるために必要なこととして、先行研究に基づいてコミュニティの形成と適正な維持管理を挙げた。更にこれら 2 点を果たす組織であるマンション管理組合の状況について、組織構造と法律上の位置づけ、活動への参加状況の点から説明を加えた。

コミュニティ形成と維持管理については両者の関連が先行研究で指摘されているため、この点を本論でも指摘した。その上で実際居住して行くうえでどういった課題が発生し、課題の発生に影響を与える要素と課題の解決に影響を与える要素は何かを検討した。

検討を加えるために実例として 2 件のマンション管理組合に対しヒアリング調査を行い、コミュニティの状況、管理組合の状況、これまで発生した課題、取り組んでいるコミュニティ活動などについて纏めた。ヒアリング調査の結果、コミュニティ活動や維持管理は確かに課題ではあるものの、それら全般に影響を与える要素としてマンション管理、管理組合活動への関心や参加状況が挙げられることが分かった。更に取り組み事例からマンションがコミュニティ活動の拠点として十分力を発揮しうることも示せたと考えている。

また現在、行政や企業による支援策としてどのようなものがあるか検証を加えこれらの活動がコミュニティ形成と維持管理に留まっていることを示した。

その上で結論として管理組合活動が住民に対し負担感を与えており、負担を抑えつつ参加を促進する必要がある、この点について今後行政からの支援が期待されることを本章で

は述べていく。

第2節 調査結果の応用方法

国土交通省による先行研究で指摘されていることだがマンションはそれぞれ固有の環境や状況を抱えており、同じような段階にあるマンション、同じような課題を抱えたマンションといった大まかなくくりは可能であるものの、あるマンションで有効だった解決策が他のマンションに直ちに適用できるというものではない。また多くのマンションにおいて、そのマンション固有の環境やマンションが有する社会資本について十分な認識が存在せず、結果として解決策を見出せないままになることが多い。

そのため国土交通省の先行研究ではそれぞれのマンションが自らの立ち位置と抱えている人材や近隣との関係といった資源を把握し適切な対応を取れる体制を整えていくことが重要であると指摘している。

本調査ではマンションの置かれている状況について建設後のライフステージを基にコミュニティの観点を加えて一定の考察を行った。この考察を利用することでマンションの置かれている状況を把握し適切な先例を探ることがある程度容易になることを期待している。

第3節 追加調査が期待される項目

まず本調査に関して言えば「カーサ三鷹クラブ」などマンション内で活発に活動している団体への調査を追加で行うほうが良い。マンション内コミュニティの活動よりも管理組合の問題対処への動きを重視した結果、調査を行わないこととしたがマンション内コミュニティの動きに力点を置いた調査も必要に応じて実施したい。

またマンション居住者が独自に構築している地域内での人間関係を把握することで、マンション管理組合に掌握されない形で存在している地域との強固なつながりが発見出来る可能性がある。本調査時にも子供に関わる団体、小学校やスイミングスクールなどを通じて親の間で地域性の強い人間関係が構築されている兆しが見られた。この点を掘り下げて調査することでマンション住民の持つ社会資本がより明確になるのではないかと思われる。

第4節 調査事例の検証

今回ヒアリング調査を行った2事例はスラム化したマンションではない。そのためマンション管理における成功例、ないしは成功例としての可能性を秘めた例である。特にカーサ三鷹の事例は自立管理という点や維持状況という点から見て非常に高い水準を達成している大成功例であると言っても言いすぎではない。

しかしこれらの事例でさえも不安が感じられた項目としては2点挙げる事が出来る。

まず管理組合の運営を主導していく人物への依存が挙げられる。カーサ三鷹ではまさしくこの点を乗り越えて持続性ある高度な自立管理を達成できるかどうかという段階に差し掛かっている。ライオンズパレス新松戸では関心の薄い人物が理事会へ出席しなくなることによって消極的に中心人物への依存度が高まっている。

次にマンション外部との協力関係の欠如が挙げられる。カーサ三鷹では町内会に加入していないこともあって市役所や町内会とは実用的な関係はほぼ存在しない。ライオンズパ

レス新松戸でも同様で第4章においても述べたとおり、近隣マンションが原因と見られる駐車場のトラブルを抱えている。更に実用的な関係以外でも近隣と共に行うような年中行事はほとんど無いため、マンションや町内会を単位とするようなコミュニティは構築されていない。

これらの問題点が解決されることはマンションコミュニティが地域における核となるコミュニティへと進歩するために必要であると考えられる。

第5節 外部からの支援が期待される項目

そのため外部、特に行政には必要な支援を行うことが期待される。現状の支援はマンション内の問題解決が中心であり、その問題も設備面の維持修繕に関わるものが主である。

もちろんこれらの問題はその理解に高度な専門知識が必要であり必然的に支援を必要とするものである。必要な支援を最小限度行っているという点は仕事を果たしているといえるだろう。

しかしマンションコミュニティの活性化と自立的管理の強化による維持の適正化を望むのであればもう一段階踏み込んだ支援が必要であると考えられる。例えばマンション連合会のような広域連携組織の設置を行政の側から提唱する、管理組合運営の負担を軽減するための支援策を拡充する、現在ある支援策の利用率を上げるよう広報を強化するなど様々な方法が考えられる。

更に言えば管理組合運営の負担を軽減するような支援策が最重要ではないかと考えられる。なぜなら、現在現実的な支援が集中しているのはマンションの修繕であり、企業によるサービスがあり、その重要性が強調されているのはコミュニティ活動の活性化である。その両者を推し進めていくためにはマンション管理組合の運営が適正で自立的である必要がある。であるにも関わらず管理組合の運営については指針として理事の任期を定める程度で支援がなされているとはいいがたい。

その為支援を期待する項目としては管理組合運営の負担を軽減するような内容が最重要となるのではないだろうか。

第6節 マンションコミュニティの可能性

第1項 潜在力と展望

マンション管理組合は法的にも存在が裏付けられており、また取り組むべき課題が多いため他の地縁組織と違ってその気になればコミュニティ活動のための取っ掛かりは多い。また活動のための財源も管理費と言う形できちんと徴収され、金額も町内会費などと比べれば多額であるため様々な活動を行える可能性を備えている。事例を通じて紹介したとおりこれらの潜在力を活かせば多様なコミュニティ活動とそこに立脚した堅固たる都市生活の基盤を構築することは十分可能である。

マンション居住者が特に大都市部で年々増え続ける現状を踏まえれば、都市部におけるコミュニティ政策の基盤として位置づけることを視野に入れてもいいのではないかとさえ言うことができる。

第2項 必要なこと

一方でマンション管理組合は抱える仕事量が多く多忙な働き盛りの世代が多いマンションでは特に参加状況が悪化しやすい。そのためマンション管理業務を軽減していくことや比較的時間に余裕のある高齢者を活用していくことが管理を担う人材を枯渇させないためにも重要である。

支援の面で言えば行政は管理組合運営に対し建物の修繕や維持のみでなく、町内会へ行うようなコミュニティ活動支援なども含めた十分な支援とそれらの支援策の告知を行っていくべきである。既に実行している支援策の利用度が低いこととヒアリング調査において行政との付き合いはほぼないと断言されたことなどを鑑みれば、行政による支援活動が十分認知されているとは言いがたい状況である。また企業やNPOの情報は中々マンションまで届きづらいため、行政はこういった組織による活動をマンションまで届ける仕組みづくりを考える必要がある。

企業や行政による取組みと管理組合による自主的な管理への取組みが強化されていくことで将来的に増加していく高経年マンションを地域社会の基盤として、またストック型社会の資産として活用していくことが今後期待される。(43,337文字)

参考資料

- ◆ 都市住宅学会編『都市居住の未来』 2005年
- ◆ 峰政克義「小規模マンションを終の棲家として住みおおせるには」
『すまいろん 73号』 2005年
- ◆ 伊藤誠一「参加と分かち合いのコミュニティを生み出す集合住宅」
『マンション学 第34号』 2009年
- ◆ 柳沢明夫「マンション管理の自立的運営を目指して(1)」
『マンション学 第34号』 2009年
- ◆ 藤本佳子「高経年マンションのコミュニティ活性化に関する研究」
『日本建築学会近畿支部研究報告集』 2008年
- ◆ 長沼祐介「一般分譲マンションとコーポラティブ住宅の事例による管理運営の比較」
『日本建築学会大会講演集』 2007年
- ◆ 上田篤「住宅すごろく」 1973年、2007年
- ◆ 東京都「東京のマンション 2009」
<http://www.metro.tokyo.jp/INET/OSHIRASE/2009/10/20jas100.htm>
(2010年1月31日参照)
- ◆ 千葉県「県内市町村住宅関連助成事業一覧」
<http://www.pref.chiba.lg.jp/juutaku/documents/j03-zyoseizigyoyou21.pdf>
(2010年12月10日参照)
- ◆ 国土交通省「マンションの適正な維持管理に向けたコミュニティ形成に関する研究」
<http://www.mlit.go.jp/pri/houkoku/gaiyou/kkk91.html>
(2010年8月20日参照)
- ◆ 東京都「築30年以上の分譲マンション実態調査」 2003年
- ◆ 三鷹市「2008年3月三鷹市市民協働センターニュースレター」 2008年