

マンションをはじめとする集合住宅居住者が増えています。築数十年というマンションも増えるなか、維持・管理のあり方が問われています。集合住宅維持管理機構理事長で大阪市立大学名誉教授の梶浦恒男さんが、「マンション管理50年を振り返る」と題して東京都内で講演した内容から紹介します。



梶浦さん
素人の管理組合では管理がうまくいかず、やがてスラム化する。「ババ」をつかまされないうちに逃げ出すのはいいといます。

日本に区分所有型マンションの前身が登場したのは

50年前です。住宅協会が建てた長期積立分譲アパートです。
80年代初めのころ、「マンションスラム化論」「バ抜き論」がありました。

管理しだいで質に大きな違い
ところが、当時作られたマンションのその後を調べ

管理組合の連絡協議会など 社会的支援も大きな力に

マンション登場から50年 住民が自治能力を発揮



新築から築30年を超えるマンションまでさまざまです

てみると、むしろマンションは高い水準の管理を生み出しました。管理組合には自治能力があったのです。また管理会社や行政の相談窓口、管理組合の連絡協議会などがつくれる、管理組合や居住者への社会的サポートシステムが作られてきたことも理由として考えられます。

マンションは、管理しだいで居住スペースの質に大きな違いを生み出します。10年、20年ごろではない寿命の差がでます。住民が管理に積極的にかかわった

ところは、50年たつてもともてきれいな状態になっています。住民の共同の力、自治能力は捨てたものではないということが得られた結論です。
いま、マンションを取り巻く状況が変化しています。人口が減り、世帯数が減り、高齢化が進んでいます。マンションも同様です。建物の経年増（老朽化）も進んでいます。日本全体を見ますと、2015年には、単身世帯と夫婦のみの世帯が過半数を占めます。住宅が余ってきます。新建設が減少します。
これまでのような新建設中心でなく、既存の住宅に手を加えていくという住宅改善が増え、建設業の仕事内容が変化します。「すでに人が住んでいる」「建物がある」という条件での仕事になります。「地域との結びつきが強まる」という特徴も出てきます。

地域交流活動を これまで以上に

これからのマンションは、居住者サイドに立ってシステムを充実させていくのが大きな流れです。自治体施策を消費者保護の立場から充実させることが大事です。

個々のマンションでは、ハードの面では補修や改善をやるしかないでしっから行うことです。特に構造部分の劣化を招かないように気を付けることです。
ソフト面では、地域コミュニティ活動をこれまで以上に重視し育てていく。地域との交流を望まないのも住み方の一つだろうとは思いますが、しかし、マンション内と周辺地域の両方に気を配って共同生活を向上・充実させていくことが、ますます重要になってくると思います。

日本のマンション管理50年(梶浦さん作成)

- ★最初の10年 (57～66年)
 - ＝区分所有型マンションの登場
 - ・1957年 長期積立分譲（所有権留保方式、住宅協会一後の住宅供給公社が建設）アパート供給
 - ・62年 区分所有法成立
- ★第2期 (67～76年)＝管理問題の顕在化
 - ・69年 分譲住宅管理組合連合協議会（初めての管理組合連絡組織、現・NPO日住協）できる
- ★第3期 (77～86年)
 - ＝施策の始まり、組合運動の高揚
 - ・79年 初めての建設省通達（管理の適正化）、高層住宅管理業協会の設立
 - ・82年 標準管理規約、標準管理委託契約書の作成
 - ・83年 区分所有法の改正
 - ・85年 マンション管理センター設立
 - ・96年 全国マンション管理組合連合会設立
- ★第4期 (87～96年)
 - ＝新しい問題、多様な問題の発生
 - ・92年 マンション学会設立
 - ・95年 阪神淡路大震災
- ★第5期 (97～07年)＝「本格的」施策の登場
 - ・97年 標準管理規約改正、区分所有管理士制度
 - ・00年 マンション管理適正化法（マンション管理士、管理業登録制度）、自治体に窓口
 - ・01年 国土交通省にマンション管理対策室
 - ・02年 マンション建替え円滑化法
 - ・03年 区分所有法改正
 - ・04年 標準管理規約改正