

分譲マンション管理の社会的支援に関する考察 国、地方自治体、管理組合団体の取り組みを中心に

金 貞仁，梶浦 恒男^{*}，藤田 忍

大阪市立大学大学院生活科学研究科

^{*}平安女学院大学生活環境学部

(平成 14 年 8 月 26 日受付:平成 14 年 11 月 23 日受理)

A Study on the Social Support for Condominium Management - About support of the State, the Local Government and a COA's Union -

Jungin Kim, Tsuneo Kajiura^{*} and Shinobu Fujita

Graduate School of Human Life Science, Osaka City University

^{}Faculty of Human Life and Environment, Heian Jogakuin University*

Summary

This study is tried clarifying subjects of construction the social support systems by grasp of the condominium management policy of the State, the local government, and a COA's ^{*}Union.

We surveyed the development process of condominium administration following five terms: the condominium selling control term, management problem control term, condominium maintenance control term, control by the local government policy term and the law establishment term. The feature of the development process of administration support is changed from "the problem following type" to the "the problem prior control type".

And we made sure following things: The execution to condominium management of towns and villages level is not enough than that of prefectures and ordinance-designated cities level; and it needs to the active execution of a cities, towns and villages level.

For next study, it is required to investigate a request of a resident, to clarify the necessity for the public control to condominium management, and to establish the Social Support System for condominium management.

^{*}COA -----Condominium Owners Association

Keywords: 分譲マンション *Condominium*, 分譲マンション管理 *Condominium Management*,
社会的支援 *Social Support*, 管理組合団体 *COA(Condominium Owners Association)'s Union*

要旨: 本研究は、分譲マンションに対する国、地方自治体、管理組合団体の取り組みを把握し、社会支援のこれまでの傾向を明らかにすることによって、今後の社会的支援システム構築のための課題を明確にすることを試みている。

マンション管理に対する行政施策の発展過程は、マンション販売指導期 管理問題指導期 維持管理指導期 地方自治体施策展開期 マンション管理の法律制定期の 5 つの時期に分かれる。行政による支援の発展過程の特徴は、当初問題が発生してから国主導で解決する「問題後追い型」から各部門の連携をはかり、根本的問題を解決しようとする「問題事前対応型」を志向しつつある。

地方自治体の中では都道府県や政令指定都市より市町村レベルの取り組みが充分ではないことがわかり、市町村レベルの積極的な取り組みが求められる。

今後は、居住者の要望を調べ、マンション管理に対する公的対応の必要性を明確にし、社会的支援のシステムを確立させることが必要である。