

分譲共同住宅の日常的管理行為に関する研究(その2)
——管理会社、業者、各種雇用人等による日常的管理行為について——
大阪市大生活科学 ○梶浦恒男 平田陽子

目的 前報にひきつづき、管理人と管理組合の他にマンションの日常的な管理行為に携わっている主体、つまり管理会社、個別メンテナンス会社、清掃員等による管理行為について、その質と量を明らかにし、それを通して管理行為の分担をはっきりさせることを目的としている。

方法 その1を参照

結果 (1)管理会社による管理行為は、多いところでは年間530時間、少ないところでは数時間と大変差がみられる。行為内容は、運営管理が中心の会社と、運営・維持管理両面に渡って行う会社とがある。管理会社による管理行為が全行為量に占める比率は、ほとんどのマンションにおいてごくわずかである。行為の内容は、必須度の高い行為も一部含まれてはいるが、その多くは専門性を要する行為ではなく、またマンション管理をすすめていく上で、判断・責任を伴うものではない。(2)個別メンテナンス会社の管理行為は、設備や機械の点検・清掃を行うことである。行為内容は、専門性を要し、必須度が高いが、マンション管理を進めていく上で、判断・責任を伴うものではない。(3)清掃員の仕事量は、どのマンションにおいても1戸当り1年に15~30時間を要している。(4)マンション管理をすすめていく上で重要なポイントである運営管理にしぼってその行為分担をみると、管理形態によってずいぶん異なる。管理組合のない全面委託型では、かなり管理会社に依存している。一部委託型で管理組合の主体性が強いところでは、管理組合が運営の中心になっており、管理会社はあまり関わっていないことが明らかとなった。