

分譲共同住宅の日常的管理行為に関する研究(その1)
 ——管理人と管理組合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 分譲集合住宅(マンション)が適切に維持管理されることの重要性は、改めて言うまでもないことであるが、望ましい管理を行なっていくためには、管理行為に携わる管理主体の役割と分担をはっきりさせて、それぞれが実行しうる条件を整えていく必要がある。本研究は、管理人や管理組合などの日常的管理行為に携わる主体の行為をとらえて、その質と量を明らかにすることを目的としている。

方法 関西における15マンションを対象に、管理主体の行う管理行為の内容と要する時間等を、ヒアリングによって聞きとった。調査時期は、1982年10月-11月。

結果 (1)管理人の管理行為量は、年間のべ600時間から2500時間であり、全行為量の中で占める割合は大きい。仕事内容は維持管理が中心で、単純作業が多く、判断や責任を伴う行為はあまり多くない。設備機器や不動産等に関する専門知識や技術が要求されており、また、緊急事故発生の場合には欠かせない人である。(2)管理組合の管理行為量は、年間のべ30時間から1700時間と幅がある。全行為量に占める比率は6%から36%である。仕事内容は運営管理が中心で、頭脳作業が多く、判断・責任を伴う重要な行為が多い。(3)管理人と管理組合の仕事内容、量を規定する要因として、管理組合の主体性の度合いがある。管理組合が受動的であると、本来管理組合が行うべき行為まで管理人にまかされてしまうことになる。これは、管理組合にとっては本来の仕事であるマンション管理の舵取り行為を管理人にまかせているという点で主体性に欠けるし、また管理人にとっては本来自分がやるべき仕事に手がまわらなくなるという欠点がある。