

平成13年度

建設技術移転指針策定調査  
(住宅の維持・保全・改修)

報告書

平成14年3月

国土交通省

社団法人 国際建設技術協会

## 目次

第1章 背景と目的.....	4
1-1 はじめに.....	4
1-2 途上国における集合住宅の現状.....	4
1-3 途上国における集合住宅の適正な管理の困難性.....	5
1-4 日本が技術移転を行う国として適している理由.....	7
1-5 本報告書の構成と使い方.....	7
第2章 途上国のニーズ および 技術協力の経緯.....	8
2-1 開発途上国における中層集合住宅.....	8
2-2 開発途上国の集合住宅の管理実態に関する情報.....	17
2-3 開発途上国における中層集合住宅の事情.....	20
2-4 住宅に関する技術協力の事例.....	28
第3章 基礎知識（ソフト）.....	36
3-1 分譲住宅の管理に係る事業制度と基盤制度.....	36
3-2 管理組合を支援する人・組織.....	42
3-3 賃貸住宅の管理に係る事業制度と基盤制度.....	51
3-4 公団賃貸住宅の管理組織とその業務.....	57
3-5 公営住宅の管理組織とその業務.....	63
3-6 民間賃貸住宅の管理会社とその業務.....	73
第4章 基礎知識（ハード）.....	86
4-1 個別の維持保全改修技術.....	86
4-2 公団住宅の維持保全.....	91
4-3 維持保全改修に関する研究・民間企業の活動.....	100

第5章 各国の集合住宅管理（制度比較） .....	101
5-1 アメリカ .....	101
5-2 イギリス .....	103
5-3 ドイツ .....	104
5-4 フランス .....	106
第6章 進め方のヒント .....	110
6-1 本章の主旨 .....	110
6-2 技術移転における専門家の活動 .....	110
6-3 住宅の維持保全改修の関連領域 .....	111
6-3 住宅の維持保全改修の関連領域 .....	112
6-4 技術移転の進め方 .....	114
6-5 維持保全改修に関する検討テーマ等 .....	118

## 付属資料

### 執筆分担

第1章 伊藤圭子

第2章 横堀肇（但し右記を除く）、亀村幸康（2 - 3（2）中国）、榎府龍雄（2 - 3（3）ベトナム）、保立透（2 - 4（2）ベトナム）、中井博之（2 - 4（3）フィリピン）

第3章 斉藤広子（但し右記を除く）、中城康彦（3 - 1（6） - （8）、3 - 3）

第4章 小川修一（但し右記を除く）、嶋田義和（4 - 1（6））

第5章 斉藤広子

第6章 佐々木克憲

### 委員以外の執筆者の所属

亀村幸康 JICA 専門家（中国）

榎府龍雄 JICA 専門家（ベトナム）

中城康彦 明海大学 不動産学部 不動産学科 助教授

嶋田義和 都市基盤整備公団 管理業務部 設備保全課 専門役

## 平成 13 年度 建設技術移転指針策定調査 委員会名簿

委員長	伊藤 圭子	都市基盤整備公団 総合研究所 まちづくり研究室長
委員	斉藤 広子	明海大学 不動産学部 不動産学科 助教授
	飯田 直彦	国土交通省 建築研究所 第 6 研究部 都市計画研究室長
	横堀 肇	都市基盤整備公団 総合研究所 研究役
	中井 博之	都市基盤整備公団 関西支社 専門役
	小川 修一	都市基盤整備公団 管理業務部 設備保全課 専門役
	保立 透	(財)道路空間高度化機構 設計部長
	佐々木 克憲	都市基盤整備公団 神奈川地域支社
協力委員	居谷 献弥	国土交通省 住宅局 建築指導課 国際基準調査官
	成藤 宣昌	国土交通省 住宅局 住宅政策課 建設専門官
	高宮 茂隆	国土交通省 建設経済部 国際課 海外協力官
	福井 武夫	国土交通省 住宅局 建築指導課 係長
事務局	海老塚 良吉	(社)国際建設技術協会 調査部長
	小川 修平	(株)タカ八都市科学研究所 事業本部

## 第1章 背景と目的

### 1-1 はじめに

この本は、中層集合住宅の、ハード・ソフト両面にわたる維持管理技術についての入門書である。建築や住宅について知識がないわけではないが、維持管理全般について総合的な知識を求められても対応できない、といった一般的な建築系技術者が利用することを念頭において作成した。

現在、発展途上国で技術協力を行っている専門家には、そのような方が多いと考えている。「ハードは得意だがソフトはどうも」とか、「新築は専門だが改修にあたっては同じ技術が適用できるのだろうか」、「そもそもこの国の中層集合住宅は何でできているのだろうか」と考えてしまわれる方がきっと多いに違いない。また、「日本の例はわかったが、他の国ではどうなのか」といった、より高度な疑問にも、多少は対応できるよう編集した。

ただ、あくまでも入門書であり、本格的に維持管理の技術移転を行う場合には、もちろん多くの専門書を参照する必要がある。本書は、その場合にも、維持管理にかかる専門分野の領域の広さを知るための指針となるよう心がけた。

また、本書は、途上国で、現在多くの問題を実際に発生させていると考えられる中層集合住宅に焦点を合わせて編集しているが、高層集合住宅についても、多少は駆体や設備に違いがあるであろうが基本的に応用可能である。

なお、本書を作成するにあたり、ベトナム社会主義共和国でケーススタディを行った。社会主義国家として多くの中層集合住宅をかかえ、かつアジアの文化、気候風土を有することから、維持管理問題について典型的な状況を示していると考えたからである。他の国では状況が少しずつ異なるであろうが、共通する部分も多いはずである。発展途上国で、建築・住宅に関する技術協力に単身携わる専門家の方に、ぜひ、利用していただきたい報告書である。

以上のように記述しても、実は、維持管理の技術について、発展途上国の政治家の関心は決して高いものではなく、これまで維持管理について技術供与を求められることは多くはなかった。維持管理は、事故が起きず問題が生じないことが最高の状態であって、高層建築を新築するような華やかさはない。政治家が関心を持つとしたら、それはかなり問題が深刻化してから、の可能性が高い。

そこで、最終章では、相手国の建築系技術者とともに、中層集合住宅の維持管理の問題を明らかにし、それを顕在化させていくための活動の進め方についても記載した。

21世紀は資源の有効活用の世紀である。我が国が、開発型援助だけではなく、維持管理についても重要な役割を果たした、といわれるよう、関係各位のご努力に期待する。その際、本書が少しでも役に立てば幸いである。

### 1-2 途上国における集合住宅の現状

発展途上において、多くの国が急激な都市人口の増大に悩んできた。我が国のように工業化の進展が都市に労働者を呼び込むこともあるし、農業の荒廃が都市への人口流入を招く場合もある。

これらの増大する人口は、しばしば河川敷や公園、道路や線路敷の不法占拠につながり、都市のインフラ整備の妨げとなる。また、不衛生な住環境が伝染病の源ともなるし、犯罪の温床、ひいては社会不安の元凶ともなる。

一方、産業の発展は、よりよい労働力を大量に必要とする。都市に集まった人々を、優秀な労働力として、できるだけ活用することが、発展の機動力となるわけである。

そこで、発展途上国は、先進国から技術供与や資金の提供を受け、都市居住形式のモデルとして集合住宅を建設してきた。

その過程は第2章に詳しいが、特に社会主義体制の国家は、労働者に対する文化的で平等な居住の実現から、集合住宅を多く建設してきた。自国に建てる能力のない場合、社会主義の大国であるソビエト連邦や中華人民共和国が周辺国の支援をしてきた。今回、本書をまとめるためにケーススタディを行ったベトナム社会主義共和国においては、ソ連、中国のほか、朝鮮民主主義人民共和国の技術援助で建てられた集合住宅を見ることもできた。

しかし、現在、これらの国には援助を続ける理由もしくは力が縮小し、結果として、適正な維持・管理がなされないまま放置されている集合住宅は少なくない。

社会主義体制の国家でなくとも、中・低所得者用の集合住宅の維持・管理はなおざりにされる傾向がある。これらの集合住宅の多くは計画修繕もされず、施工のずさんなものや古いものは危険な状態になりつつある。

### 1-3 途上国における集合住宅の適正な管理の困難性

途上国において集合住宅の適正管理を進めるには、多くの困難が予想される。それらの困難は、次の4つくらいに集約できるが、それぞれが密接に関連している。

- 集合住宅に必要な建築技術や周辺産業の欠落
- 政府の低い関心
- 資金の不足
- 集合住宅に住むという文化が定着していないこと

#### 集合住宅に必要な建築技術や周辺産業の欠落

外国からの技術供与で建設された住宅は、当該国の建築技術の延長上にはない場合があり、その場合は維持・保全・改修技術も当該国には存在していない。援助する方もされる方も、印象的な建築物を造ろうとすればするほど、当該国の自前の技術や自国産の資源と乖離することとなる。しかし、近年は我が国も学習し、できるだけ当該国のものに近い技術を活用して技術移転をするよう心がけるようになってきた。

我が国の経験から考えると、建築産業はすそ野の広い産業であり、経済効果が大きく、国土開発・発展期には大きく成長するものであり、国の経済成長を支える産業の一つとなり得る。ただ、周囲を海に囲まれている我が国に比べ、途上国の多くでは陸続きの他国から建築資材や労働力が供給されることも少なくない。

途上国においても、ホテルや商業施設、オフィスなどは、外国の資金などにより先進国と遜色のないものが建設されるようになってきたが、多くは外国の技術力で建設されている。最近では高級分譲住宅も建設されているが、調査した限りではその共用部分の管理は、住民でなくデベロッパーが行っているようである。今後、これらの建築物がどのように維持管理されていくのかが、その国の都市の成熟度を決めていくのであろう。

当該途上国において、建築産業、及び建築関連産業を基幹産業として重要視し、その育成に取り組

む姿勢が求められる。

### **政府の低い関心**

発展途上国の多くでは、政府に資金的あるいは人的な余裕が無いため、住宅分野そのものが重要視されていない。住宅分野を取り上げる場合でも、都市インフラ整備や、そもそも住む場所のない人々の対策が優先し、すでに住宅に住んでいる人々の問題は後回しになる。

集合住宅の管理について対策を講じようとした場合でも、統計調査が存在しないか、あっても精度が低く、住宅の戸数や立地、築年、構造などのデータが完備していない。従って、担当者が問題意識を持って「あそこあの団地の住宅が危険だ」という個別レベルにとどまり、問題への組織的な対応が困難である。

また、木造住宅に比較して、鉄筋コンクリートの住宅は、メンテナンスフリーで長持ちする、といった誤解がある場合がある。

今後は、スクラップ&ビルドより、維持管理が最も経済効率性の高い住宅供給手法であるとの認識を、広める必要がある。

### **資金の不足**

我が国では、住宅への資金提供は個人財産への補助という考え方をされるため、海外協力においても住宅建設・管理に関する予算（国費）を確保することが難しい。これは、海外での住宅関係の技術協力を携わったことのある専門家の方はよくご存じのことと思う。

資金不足の問題は、発展途上国の政府と住民の両方で生じている。

発展途上国でも公共機関が建設・管理する住宅は、基本的に中・低所得者を対象としているから、もともと家賃を低レベルに抑えようとする。この少ない家賃収入の使い道として、建設費の回収、新しい住宅建設資金への充当、維持管理費への充当等が考えられる。しかし、社会主義国家であるベトナムでは、家賃収入は当該住宅の維持管理費にも満たないほど少額であった。

そこで、途上国の政府は住宅を居住者等に払い下げ、現金収入を得ると同時に管理責任を放棄しようと考えることがある。この場合、市場価格より相当低い額で払い下げられることが多いので、住民は進んで住宅を購入しようとする。しかし、中・低所得の住民には、集合住宅を維持管理するノウハウも資金もなく、結局、躯体や設備、公共空間の管理業務は政府に残ってしまい、家賃収入もないのに政府は管理だけ行う羽目になる。しかし管理を怠ると、最終的にはもう一度スラムクリアランスをすることになって、結局極めて高いものになる。

住民については、一部の高級住宅の住民を除くほとんどが、躯体や設備の維持管理について、修繕費など維持管理に必要な費用を出す経済的余裕がない。余裕があったとしても出そうとしない。それは次の の問題である。

### **集合住宅に住むという文化が定着していないこと**

ヨーロッパの都市ではかなり昔から石造等の集合住宅が存在し、集合住宅に住む場合の様々な約束事が生まれ、守られてきた。それらの多くは近代になって法制化されている。

本報告書が対象としている東欧はその文化圏に属するが、社会主義体制においては国家が管理を行ってきたので、住民による自主的管理の仕組みが整っていない。また、アジアでは集合住宅の歴史が浅く、必要な約束事が社会に行き渡っていない。一部の国では、先進国にならって我が国の区分所有

法にあたるものも制定されているが、実行されていない場合が多い。

最近は多くの国でデベロッパーが生まれ、民間主導の高級分譲住宅が盛んに建設されるようになってきている。しかしこの場合でもロビーや階段等の共用部分の管理は住民主導では行われず、その住宅を分譲したデベロッパーによってなされている例が多いようである。その資金源は、開発利益や駐輪場等の使用料、あるいは下駄履き店舗の賃料収入などであるが、いつまで管理を引き受けるつもりなのか、それで計画修繕費の積み立てまでまかなえるかどうかについては、デベロッパー自身もわかっていない。

集合住宅に住む場合、駆体や設備を始めとする共用財産の管理は住民の共同責任である、賃貸住宅の場合でも家賃にその費用が含まれるのは当然である、という意識が住民にない限り、なかなか集合住宅の維持管理の問題を解決するのは困難である。

### 1-4 日本が技術移転を行う国として適している理由

本報告書では、日本の集合住宅の維持管理にかかる諸制度の紹介をしているが、それは現在も日々見直されており、修正が加えられている。我が国においても集合住宅の歴史は浅いのである。集合住宅の維持管理や建替えの問題が顕在化し、社会的に認知され、法律や融資等の一連の制度が体系的に整備をされたのは、ごく最近のことである。そして、その実効性が今問われようとしている。

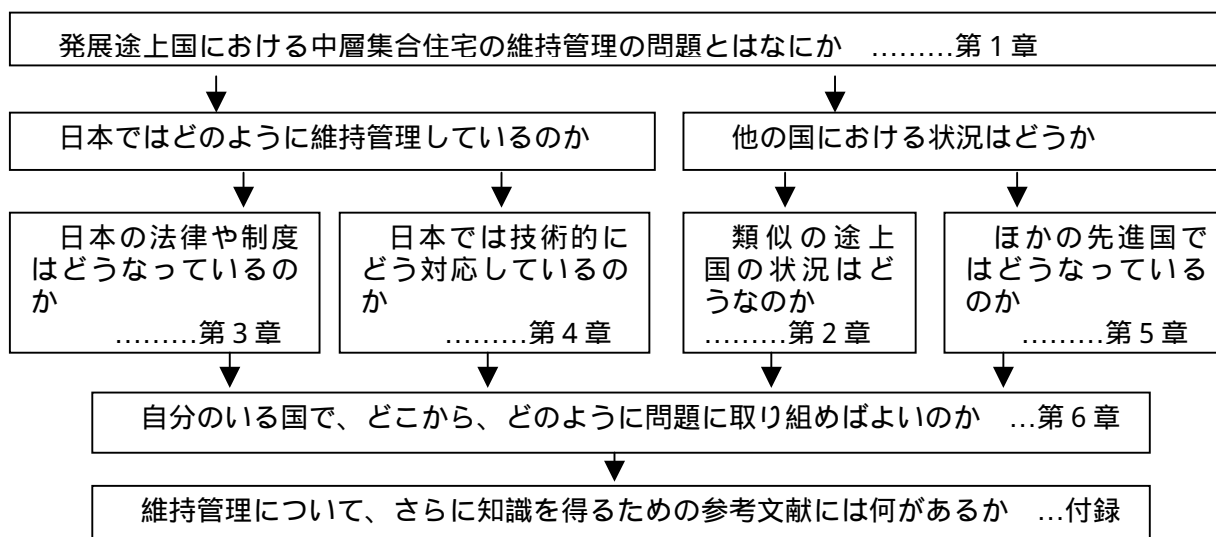
その一世代前は、建設の世代である。我が国は、海外の先進事例を研究しつつも自前で集合住宅の計画・建設技術を開発し、実現してきた。そして、都市に住んだ経験さえない人々に対し、集合住宅の住まい方を指導し、ルールを定着させてきた。

これらソフト・ハードにわたる試行錯誤の記憶は、まだ我々の中で新しいところである。一時代前の我々の主たる住文化は農村文化の延長であり、夏が暑く湿度の高い気候風土のため、通風を非常に重んじるものであった。その伝統を生かし、畳文化をも中・高層建築に持ち込んだ日本人の応用力は、アジアをはじめとする発展途上国では非常に役に立つと考える。

### 1-5 本報告書の構成と使い方

本報告書の目的は「1-1 はじめに」で述べたとおりである。

その目的を果たすため、下図のような思考の流れに対応できる構成を心がけ、編集を行った。各章ごとに読み始めることができるので、必要なところから随時活用いただきたい。





## 第2章 途上国のニーズ および 技術協力の経緯

### 2-1 開発途上国における中層集合住宅

#### (1) 集合住宅以前の住宅供給

1970年代、ベトナム戦争の反省を受けて、アメリカが主導する世界銀行では、BHN( Basic Human Needs ) の一つとして居住環境の整備を直接援助の対象として重視するようになった。例えば、途上国の住宅問題は、インドネシアのカンボン改良事業( キップ・KIP: Kampong Improvement Program ) に代表されるように、環境の劣悪な低層高密度居住地区で、最小限の生活インフラを整備する「住環境改善事業」に重点がおかれていた。

写真2 - 1 都市の中の農村型高密度居住地



インドネシアではカンボンと呼ばれ、インフラもなく建物の材料も農村時代のまま高密度化した地区/ジャカルタ

写真2 - 2 都市内に残されている農村型カンボン住宅の内側



カンボン住宅の建材は、壁は竹を編んだもの、床は土、屋根は素焼きの瓦である。現在も多く存在する/ジャカルタ

写真2 - 3 世界支援による住環境整備事業/カンボン改良事業 KIP



フットパス、共同のトイレ・バス、水道という最小限の生活インフラを整備する事業。建物には触れない/ジャカルタ

新規住宅供給では、「サイト・アンド・サービス」(S & S) という形の住宅が、低所得者を対象に供給された。これは、最小限の機能を有した住宅(バス・トイレ+1部屋=約10~20㎡)を公的主体が建設する。この最小限住宅を基に居住者が経済的能力に応じて、一定の規範の範囲で増築するものである。

写真2 - 4 サイト・アンド・サービス(S&S)



最小限の空間と設備を供給し、あとは自助努力により増改築する低価格住宅/インドネシア住宅公園

また、36 m<sup>2</sup>から 70 m<sup>2</sup>程度の規模の完成された戸建て住宅や連棟式の長屋住宅を低所得者向けに「低価格住宅」として供給していた。しかし、これらの新規開発地における住宅は、田圃や畑などの農業用地や林の土地利用を変換した空閑地（今様に言えば、Green field）であった。また、限られた資金を早急に回収する必要があったため、分譲が中心であり、安価な土地を求め、立地も遠隔化せざるを得なかった。従って、居住立地限定層の都市住民にとっては魅力のないものであった。

都市のスラム的な地区に居住する大多数の低所得者の望む住宅立地は、現住地に近い市街地であったため、こうした「郊外型低層住宅」は、必ずしも都市の低所得者の住宅需要とマッチしたものではなかった。

こうした事情は、インドネシアに限らず、タイ、フィリピンなど東南アジアの開発途上国では、時期の違いはあれ、同様の状況であった。

## (2) 中層集合住宅の導入

西欧諸国では鉄筋コンクリートの発明された 1930 年代から従来の石やレンガの壁（垂直方向構造）と木造の床や屋根（水平方向の構造体）という組み合わせから脱出し、コンクリートを主体とした中層住宅が都市の核家族のために供給され始めた。例えば、ウィーン郊外には 1930 年代にカール・マルクス・ホーフと呼ばれる、延長 1km にも及ぶ巨大な中層住宅が建設されている。

写真2 - 5 西欧で最初の RC により近代的中層住宅



第一次世界大戦後の社会主義的政権の下で、1930 年頃からウィーン郊外に建設された/カール・マルクス・ホーフ団地

一方、日本では 1923 年に関東大震災で大きな被害を受けた。この被害に対する外国からの義援金を基に初めての公的住宅供給機関として同潤会が設立された。同潤会は都心部の下町を中心に再開発の中で、やはり 1925 年頃から中層集合住宅の供給を始めている。70 数年経過した現在、1) 面積が狭い事、2) 給排水の老朽化が激しい事、3) 躯体そのものにも損傷が生じて漏水などの問題が出てきている事、などから再開発法を使った建替えが進んでいる。

写真 2 - 6 日本の最初の RC 中層集合住宅(同潤会)



1925-27 年に建設された。狭いので不法増築が行われている。  
現在は再開発が進行している/清洲通り住宅

アジアでも日本では、特に大震災、戦災による木造住宅の火災による壊滅的打撃を経験してきたので、戦後早くからその不燃性に着目し、RC の中層住宅が公的機関により供給されてきていた。これは従来の低層高密の市街地から脱し、都市の低中所得階層に向けて、住宅の供給を図ると同時に土地利用の高度化を目指したものである。1955 年に設立された日本住宅公団(現・都市基盤整備公団)は大都市の郊外に RC の中層住宅団地の供給を開始した。

写真 2 - 7 1960 年頃の日本における初期の中層集合住宅



階段室型の中層住宅が主流であったが、これは所謂、  
スター型の住宅/赤羽団地

同時に市街地内では地主所有の商業施設や事務所の上部に中高層の賃貸住宅を建設するという共同



事業手法により、土地の高度利用と合わせて中所得者のための住宅供給を進めてきている。

東南アジアでもシンガポールや香港では、限られた国土の中で増大する人口を受け入れる必要性に迫られていた。そのため計画的な高密度の都市づくりが求められ、早くから盛んに中高層住宅が供給されていた。

写真2 - 8 1980年頃の香港の中高層市街地



香港では、既に1980年頃には香港住宅公団や民間デベロッパーは高層の住宅を供給していた

写真2 - 9 1980年代初期のシンガポールの高層住宅団地



シンガポールでも住宅公団HDBが、計画的な国造りを行っており、集合住宅は普通になってきている

また、インドネシア、タイ、フィリピンなどでも、所謂、中華街（China Town）では、中国式の店舗付き市街地型都市住宅である「ショップハウス」が建設されていた。これは1階を店舗、2・3階を倉庫、4階を住宅などとする中層長屋住宅で、古くから存在していた。

写真2 - 10 1980年頃のジャカルタの中華街



手前の右側が伝統的な中国式店舗、左側が中国人の店舗付き中層住宅。遠くに高層の事務所ビルが見える/コタ地区

こうした背景もあり、途上国でも、郊外型の低所得者向け低層戸建住宅の供給と合わせて、実験的であるが、次第に公的機関によって市街地での中層住宅の供給が始められるようになった。しかし、1) 建築コストが低層住宅に比べて格段に高い事、2) 都心部立地の為の用地取得が困難である事、3) 集合居住に対するルールが確立されていなかったこと、4) 集合住宅における共同生活の慣習が文化として存在していなかったこと、などの問題が残されていた。

こうした問題に加えて、1970年代の中層都市型集合住宅は、政府の住宅政策に対する姿勢を内外にアピールして見せるパフォーマンス・プロジェクト（フィリピン、タイ）の意味合いが強かった。

また、同様に大統領選挙を控えた政治的パフォーマンスから、スラム地区の居住者を転出させずに地

写真2 - 11 フィリピンの 1970 年代中期の中層住宅



当時マルコス大統領夫人イメルダが居住問題に熱心であった。しかし現実には、外国からの訪問者への案内を意識したモデルプロジェクトが多く、中層住宅も量的には僅かであった/フィリピン住宅公団NHA

区内再居住の可能性を示すための実験プロジェクト(インドネシア)して実施されたケースもあった。

### (3) 中層集合住宅のタイプ

初期の中層住宅の建築工法は、1) 在来工法であるコンクリートの柱、床、梁+レンガというコンファインド・メンソリー型、2) コンクリート在来工法を主体に、コスト削減の為に、安いレンガを壁材に使用する混合型、3) 開発援助の形で入ってきた、諸先進国の大型、あるいは部材分割のコンクリート・プレファブ型、の大きくは3種類に分けられる。最初のコンファインド・メンソリー型とは、東南アジアで一般的な在来型中層建物である。レンガ壁、コンクリート床、コーナーの柱や梁の位置にコンクリートを詰めてレンガ周辺を絡めることにより強度を確保する手法である。

写真2 - 12 コンファインド・メンソリー工法の中層建物



レンガ積の壁構造で柱・梁に当たる部分をRCで固定した構造。東南アジアでは、最も一般的な工法である/バンドン建築研究所の実験住棟

特に、中国や、ベトナムでは、ソ連の技術援助を受け入れて中層住宅を大量に供給してきたため、3)のプレファブ型が当初から多く導入された。こうした1970年代のプレファブ型中層住宅も、30年近く経過し、共用配管の老朽化、屋上防水の劣化による漏水などの問題が起きている。しかし共用部分についての「管理体制、費用負担ルール」の無い中で、現在はこうした問題が深刻化してきている。

写真2 - 13 1980年代初期のプレファブ工法により  
モデル中層住宅(インドネシア)



先進国の援助により大型コンクリートプレファブによる  
中層住宅が建設された。しかしインドネシアではモデル  
事業の域を出ていない

写真2 - 14 1960年代のRCラーメン+レンガに  
よる中層集合住宅(ベトナム Kim Lien 団地)



中国やベトナムなどの社会主義国では、1960年代からソ連や北朝鮮  
の援助により大量の集合住宅が建設された

開発途上国における大都市への人口流入は益々増大してきているが、一方では経済力も増大し、経済発展を担う「都市中間層」が生まれてくるようになった。こうした都市中間層は、都市内の農村型低層高密住宅ではなく、近代的な都市型生活を求めている。従って、郊外の低所得者向けの低層住宅では満足しない。こうした背景を受けて、政府としても次第に、中層住宅を「実験プロジェクト」「政治パフォーマンス・プロジェクト」で、お茶を濁すわけにはいかなくなってきている。

写真2 - 15 低層密集居住地の再開発による中層集合住宅(ジャカルタ)



1981年～1983年。インドネシア第一号の実験的な  
再開発により建設された。一階では不法増築が行わ  
れている/クブンカチャン地区



こうした経緯と背景を受けて、日本も、1) 中層住宅利用による再開発、2) 中層集合住宅工法の合理化、などをテーマとした技術援助に 1980 年頃から、力を向け始めた。日本は、KIP のような修復型再開発や、サイト・アンド・サービスの様な手法は、直接は経験していない。世界銀行などが、カンポン改良事業は S & S などを既に行っていた。そこで世界銀行と異なり日本の得意とする分野にかかわっていく必要もあることから、中層集合住宅を基軸とした技術援助を行うようになった。

写真 2 - 1 6 タイの住宅公団による 1990 年代中期の中層住宅団地



タイでも S & S を行っていたが、あまりにも雑然としてしまっているので、このころは中層住宅に絞って事業を行っていた  
//バンブリ・ニュータウン

#### (4) 中層集合住宅の問題点

先に述べた、コスト、立地、ルール、文化という 4 つの問題は、残されたまま、中層集合住宅は、試行的供給から、業務的供給に移行してきている。従って、

- 1) 建築コスト：コスト削減合理化技術開発が援助の対象になっているが、現地技術による一般工法を下回することは現実には難しい。
- 2) 都心部での用地取得：公的機関が用地を取得するには、土地利用のコントロールの厳格な規制・執行が欠かせない。しかし都心部住宅は、高い都市型需要により商業業務施設へと、土地利用の変換がなされ、都心部住宅地は消失している。また少しでも残された都市部の空き地には、民間の高級住宅が建設され公的機関の入り込む余地は極めて少ない。(この点では中国やベトナムは事情が異なる。)
- 3) 集合居住に対するルール：資金の回収の都合から、分譲形式がほとんどであるが、区分所有法が定められていない場合が多い。定められていても、集合住宅供給者も、居住者も、共用部分の管理のルールを理解し、尊重する状態になっていない。その結果、給排水・屋根の漏水、一階での増築などの問題が起きても対応が出来ない。
- 4) 共同生活が文化・慣習：共同廊下の清掃責任、ごみの問題、上下・左右の騒音問題などの争いも存在するが、次のような共同生活の事例も生まれてきている。皆でお金を出し共同廊下の仕上げを良くし、共同の居間の様に利用する(インドネシア・クマヨラン)。一階に住宅を入れる事は止めピロティとし、結婚式、バザールなど共同生活に必要な共同空間として使う(同)。今様に言えば、コレクティブ居住のような集合住宅居住の共同生活も、経験と話し合いの中で生まれている。しかし集合住宅ルールに違反する一階の空間地の私的利用、一階での不法増築などの問題、共用部分の修理の責任と費用負担の定まらないことによる管理問題などは残されている。

写真2 - 17 中廊下を共用の居間になっている中層集合住宅(ジャカルタ)



1990年代後期。国内飛行場跡地での住宅だが、皆でお金を出して中廊下の床仕上げを改装し、共用の居間として使っている。北欧のコレクティブ住宅と同様の役割を果たしている/クマヨラン団地

(5) これまでに日本が実施した住宅に関連する協力案件のリスト

日本の住宅分野における開発途上国の協力は、1974年のインドネシア共和国に対する住宅専門家の派遣という形での技術協力を皮切りに始まった。この分野での開発途上国への援助実績を国ごとに整理すると以下のような表にまとめられる。

	国	相手・内容	手法・期間	備考
1	インドネシア	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅都市総局住宅局</li> <li>・ブルムナス住宅公団</li> <li>・人間居住研究所</li>   <li>・住宅担当国務大臣府 (通称:メハラ)</li>   <li>・ローコスト住宅開発 (チェンカレン地区)</li> <li>・ジャカルタ住宅再開発 (マンガライなど)</li> <li>・クマヨラン住宅再開発 (クマヨラン空港跡地)</li> <li>・ジャカルタ宅地開発</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・個別住宅専門家派遣 (1974~1992、20人)</li> <li>・個別専門家派遣 (1976~1998、6人)</li> <li>・個別住宅専門家派遣 (1982~1986、2人)</li> <li>・住宅研究協力 (1984~1993、5人)</li> <li>・プロジェクト技術開発 (1993~1998、10人)</li> <li>・個別住宅専門家 (1991~現在、8人)</li> <li>・賃貸住宅供給研究協力 (1994~1998、4人)</li> <li>・開発調査・日本設計 (1978~1980、1.9億円)</li> <li>・開発調査・PCI インターナショナル (1981~1983、2.1億円)</li> <li>・開発調査・八千代エンジ コアリツ (1988~1991、2.7億円)</li> <li>・開発調査・ (1998~1999)</li> <li>・開発調査・</li> </ul>	



		(パリンパンジャン、ジャティン)	(1999～2000)	
2	タイ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国家住宅公団（NHA）</li> <li>・ローコスト住宅建設技術</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・個別住宅専門家（1987～現在、6人）</li> <li>・ミニプロ（1996～1998、プレファブ協会）</li> </ul>	
3	フィリピン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マニラ首都圏委員会</li> <li>・国家住宅公団（NHA）</li> <li>・住宅・都市開発調整評議会（HUDCC）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・個別専門家（1985～1987、1人）</li> <li>・個別専門家（1988～現在、5人）</li> <li>・ミニプロ（1995～1998、市浦設計）</li> <li>・建設省プロジェクト（1994～1999）</li> <li>・個別専門家（1996～現在、3人）</li> </ul>	
4	中国	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建設部建築技術研究院</li> <li>・同上</li> <li>・同上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・個別専門家（1991～1993、3人）</li> <li>・研究協力（小康住宅）（1993～1995、3人）</li> <li>・プロジェクト技術協力（1995～2000、14人）</li> </ul>	

#### (6) 中層住宅の管理について、有効と考えられる協力の形態

国際協力事業団（JICA）や国際協力銀行（JBIC）の現在の制度を組み合わせ、開発途上国に対する中層集合住宅の管理に関する技術移転手法を考察する。これまでの実績を踏まえて整理すると、次のような手順が考えられる。

課題確認調査：途上国の中層集合住宅管理の実態、政府関係者・管理責任者等の意識を把握し、あわせて日本の事例により将来の問題を提示、問題意識を確認する。

（JICA 短期調査団派遣）

共同研究手順確認調査：中層住宅管理問題に関する実践的な共同研究の提案と手順を確認する。（JICA 短期調査団派遣）

集合住宅管理研究協力：管理上の問題点の明確化と問題意識普及の為の実践的な共同調査を行う。（JICA 研究協力事業。ex:都市公団八王子センター＋相手国公的集合住宅供給機関）

住宅管理モデルプロジェクト事業：管理担当者を巻き込んだモデル団地におけるソフト・ハードでの維持管理に対する居住者の意識向上プログラム

（JICA プロジェクト技術協力事業）

集合住宅対象ツーステップ・ローン事業：相手国の公的住宅供給機関（住宅公団）の各種の住宅供給手法（賃貸、分譲など）に対し包括的に円借款を与えることの出来る、ツーステップ・ローン型のプロジェクトを実施する。この事業の実施の中で、管理上の条件を賃貸、分譲の条件としながら、居住者が遵守していける誘導策を JICA あるいは JBIC の技術協力項目とし、システムの普及を図る。（JBIC 借款事業＋JBIC 事業監理＋JICA 専門家派遣）

これまでの実績では、 から まで、実現している。しかし、 と については可能性の検討はされているが実現していない。理由は、

相手国の日本政府への優先順位でトップになり難い事。

1) 日本側の JICA、JBIC などの実施機関が住宅に対するこうした開発協力を行う事に難色を示している事、である。

その背景には、日本政府の円借款に責任を有する 4 省庁（財務、通産、経済企画、農水）が住宅分野への円借款供与に消極的であることによる。その理由として次の様な点があると想定される。

- 1) 住宅は道路のような公共材と異なり個人資産である事。
- 2) 現に、現地の技術で何とかなっている事。
- 3) 一度、協力を始めると際限が無い事。
- 4) 日本でも住宅問題は不十分であり、国民の不満も解消していない事。

などが考えられる。

## 2-2 開発途上国の集合住宅の管理実態に関する情報

開発途上国一般の中層集合住宅の管理実態を把握する。そのために、2001 年度の JICA 住宅政策集団研修参加者に対し、アンケートによる実態調査を実施した。研修参加予定者に対し研修一般情報（GI：General Information）と併せて、従来から実施していた各国住宅事情アンケートに「中層集合住宅に関する調査項目」を加えて送付した。その回答書を来日時に持参することを求めた。

以下の表は、研修生が持参した各国の住宅実態調査アンケート項目のうち、中層住宅の管理に関する部分を整理したものである。

この結果から、開発途上国の集合住宅の実態を包括的に概観することが出来る。まず公的住宅では 13 カ国中、国（中央政府）は 9 つ、地方政府は 7 つ、公団（国の設立）は 8 つ、公社（地方の設立）は 2 つとなっている。ここで見る限り、開発途上国では、国・公団の役割が大きい事が分かる。一方、NPO については 6 つの組織があり、量的には不明だが一定の役割を果たしつつあることが見て取れる。また、集合住宅に関する法律を有する国は 62%（8/13）と未整備の国も多く、事実上集合住宅は存在している現実を考えると問題が残されている事が分かる。

各国毎に挙げられた管理上の問題を、順位は拘らず合計して、2 カ国以上で指摘された問題を多い順から並べてみた。

管理資金（9 カ国）、 管理の仕組み（5 カ国）、 給排水問題（3 カ国）、 ゴミ問題、法律の不備、居住者（それぞれ 3 カ国）、 技術・経験者不足、制度不備（2 カ国）

これを見ると、管理の資金と仕組みが飛びぬけていることが分かる。資金は、集金の仕組みと支払側の納得であるから、全体として仕組みが調っていないことが分かる。そして実際の問題としては「給排水、ゴミ」で悩まされていることが理解される。

< 開発途上国の中層集合住宅の管理に関する実態 >

国名	公的住宅事情	民間の集合住宅の管理状況				
	公的住宅の有無(カッコ内は管理上の問題で、重い順) (注)、公団は国、公社は地方による公的住宅供給機関	共用部分(廊下、階段等)の管理どのように？	誰が共用部分の管理者か？	誰が共用部分の管理に必要な費用を集めるか？	管理に関する法律は存在するか？	管理上の問題を重要な順に挙げよ。
パン グ ラ デ ッ シ ユ	A/国 B/地方 (公団・公社は無し)	住宅所有者組合により私的に管理する。	所有者組合。	所有者組合が指名した人が集める。	NA	1/住宅の増大に拘わらず今の所有者管理に関する法律無し。 2/給排水、電気の問題。 3/管理の資金不足。 4/経験者不足。
ブ ー タ ン	公団	公団住宅は公団。民間は所有者又はテナント、あるいはテナントが所有者に支払う。	公団住宅は公団。民間は居住者。	民間は家賃に含めて収集。公団住宅は家賃の30%を管理にあてる。	NA	1/機敏な管理。 2/質。 3/コスト。 4/技術者。 5/交通。
中 国	A/地方 (1 機能不全、2 改善不足、3 建物の老朽化、4 共用部分の管理)。 B/公社 (1 権利の不明確、2 管理費の徴収制度不明、3 スタッフ不足)	不動産開発会社又は不動産管理会社が管理する。	同左	同左が毎月収集する	中国は2002～2003年に「住宅法」を制定する予定。	1/法制定の遅れ・規則の不備。 2/不動産権利の不明確さ。 3/開発と管理の不整合。 4/管理費の収集に規則必要。 5/優秀なスタッフの不足
エ ル サ ル バ ド ー ル		住宅の所有者が民間の清掃、安全等を求める	所有者	住宅内部の所有者委員会。	Law of Property of Floors and Apartments	1/外部の管理。 2/リレーション地区の利用。 3/照明。 4/給水。
イ ン ド ネ シ ア	A/政府 (1 資金不足、2 管理不足、3 遠距離)。 B/地方 (1 資金、2 管理、3 建物の質)。 C/公団 (1 高い管理費用、2 低い利益、3 典型住宅)。 D/NPO(1 資金不足、2 長期投資)	7～8年の期間で問題化。	住民の代表。	住民の代表が一軒ずつ周り集める	Vertical Housing Law(1985年制定)	1/管理費用の支出。 2/駐車場の不足。 3/プレイグラウンドの不足。 4/住戸の床面積不足。 5/高層住宅からのゴミの投棄。
イ ラ ン	政府住宅有り (1 資金不足、2 家賃滞納、3 良い管理の動機不足)	居住者が理事を選定して管理する。	住民に選ばれた理事。	理事。	Apartment Ownership Law (1964年)	1/管理費用の未払い。 2/大団地ほど管理問題深刻。 3/低所得者ほど管理費支払い低し。

ケニア	A 政府 (1 資金不足、2 管理政策不在、3 住宅の環境保全政策不在)。 B 地方 C 公団(同上)。 D/NPO (1 管理マニュアル無し、2 国の基準無し、3 環境基準無し)	コミュニティーの管理チーム	住区協会	居住者自身	Sectional Title Act of 1997	1/住区協会の結束不足。 2/管理への法的効果不足。 3/自己中心による参加不足。 4/住環境への政策不在。 5/保全・建替えへの法的枠組み不足。
レバノン	A/公団 B/NPO有り (1 過密、2 環境悪化、3 住宅委員と居住者の意見の相違)	居住者に選ばれた住宅委員	同左	毎月、住宅委員による。		1/環境悪化。 2/政府のインフラ未整備。 3/不安定な賃貸法による所有者と借家人の問題。 4/電気の深刻な問題。 5/資金不足問題。
マレーシア	A/政府 (1 財産の破壊、2 資金不足、3 官僚主義) B/地方 (1 官僚主義、2 資金不足、3 遅滞) C/公団・公社(1 管理費未払い、2 バンダリズム、3 官僚主義) D/NPO	住戸所有者が共用部分の管理会社を指名する	住戸所有者(委員会)が責任を持つ	指名された管理会社が集金を行う	Law related to Ownership in Malaysia such as Building By Law	1/委員会機能の失敗。 2/管理費の未払い。 3/高い事務費。 4/バンダリズム。 5/建築の遅れ。
ナミビア	A/政府 B/公団 C/NPO		良好		National Housing Policy and National Housing Development Act (1991)	1/高家賃。 2/貧弱なサービス。 3/狭すぎる部屋。 4/貧弱な管理
ナイジェリア	A/政府 B/地方 C/公社	関係者すべての出資による。	家主	家主・管理人		1/住宅開発規則の遵守不足。 2/政府の住宅政策の不安定。 3/政府と民間の間での管理の文化の不足。 4/貧困。
フィリピン	A 政府 (1 土地交換、2 ローンの回収、3 融資の手当て) B/地方 (1 専門家不足、2 一貫性)。 C/公団 (1 寄付の収集、2 一貫性)。 D/NPO.	所有者組合に雇用された人を通じて	同左	所有者組合の会計が毎月	HLURB	1/ごみ。 2/毎月のローン回収。 3/騒音。 4/容積率を超えた居住者数。 5/自然災害や火事に対する安全性。
タイ	政府		法人又は委員会	法人	Condominium Act (1979)	1/借家人の参加と協力。 2/管理への低い責任感。 3/公共施設への高支出。 4/長期的視野での管理計画不足。 5/関係機関と不動産管理者との協力不足

注)2001年度(秋)JICA 住宅政策集団研修生に対する集合住宅管理に関するアンケートを整理したものである。

## 2-3 開発途上国における中層集合住宅の事情

### (1) インドネシアの中層住宅とその管理実態

供給主体	中層住宅の位置		供給実態		管理問題		備考
	開始の背景と動機	現在の上位計画との関係	中層住宅の割合	賃貸と分譲の割合	管理上の問題・課題	現在の対応策	
官（行政）	1970 末から都市の低層高密度地区再開発の為に中層開始		モデル的実験住宅として建設し、官舎として使われている事例が多し。	官舎であるので賃貸住宅。			
公（公団）	国の方針の下に再開発事業の一環として開始した。	1980 年代は飛行場跡地計画の一部を担う。1990 年代からは賃貸住宅も開始。	公団（ブルムナス）の全ストック 26 万戸（1974--95 年の累計）の 3.6%、約 1 万戸が中層住宅である。	賃貸は 1990 年代から始まった。その割合は低い。	分譲後 3 年間はブルムナスが管理し、その後組合に引き継ぐことになっているが引き継げない。一階の不法増築が特に多い。	取り敢えず、ブルムナスで管理。	ブルムナスの中層の約半分はジャカルタ
民（民間）	1970 年代から既に中高層住宅を供給。高級賃貸アパートが主体。	都心部の一等地に立地。	郊外の高級住宅は戸建てが主流。	都心部の高級賃貸住宅は外国人向けが多い。			
その他	NPO などの機関も、再開発の一環での中層集合住宅を目指し始めているが実績はない。						
備考							

#### 1) 中層住宅の普及度およびその問題点

ブルムナス住宅公団による営業用第一号の中層住宅は、ころがし型再開発の受け皿として 1980 年、墓地跡地に建設されたタナハバン住宅である。4ha に 960 戸で、住戸はすべて 36 m<sup>2</sup>であった。

写真 2 - 18 1980 年頃、4ha に 960 戸の都市型中層住宅団地（ジャカルタ/タナハバン）



全て 36 m<sup>2</sup>/戸で、墓地跡をジャカルタ市から譲り受け公団が建設したもの

写真 2 - 19 工事中のブルムナス第一号中層住宅



これは 4 階建て階段室型アクセスの小ピース・プレファブ住宅

このタナハバン地区に隣接したクブンカチャン地区の低層高密な低質カンボンで、1981年から、初めて本格的なクリアランス型の再開発が開始された。1.8haのこのクブンカチャン地区では、4階建て中層、8棟、600戸が建設された。その後、スマトラ島のパレンバン市で大火事が起き、その跡地22haに3,584戸の中層住宅が建設された。以後、クマヨラン地区（飛行場跡地）、チェンカレン地区（水田跡地）と1980年代初頭から1990年にかけてブルムナスによる中層住宅の建設は、続けられた。また、1990年代からは賃貸住宅も開始された。しかし、クブンカチャン以後、本格的なクリアランス型の再開発は行われていない。ジャカルタ首都圏の中では、1974年から95年の間に78,401戸が供給されているが、このうち中層住宅は4,168戸、5.3%であった。従って量的にもまだ少数である。しかしジャカルタ市、スラバヤ市などの大都市では、市営住宅として中層住宅の供給が開始されてきており、次第に普及する方向である。

集合住宅に関する法律は、Vertical Housing Lawとして1985年に制定されているが、基本的に規則や制度を気にしないで行動するという文化、慣習があり、一階の不法増築、隣戸との不法接続などは日常茶飯事である。ブルムナスの分譲住宅の場合でも、なかなか管理組合に集合住宅の管理を移す事が出来ないとされている。

## 2) ビジュアルレポート（中層団地の事例）

\*クブンカチャン団地（中層住宅を取り入れたインドネシア最初の再開発事業）

ジャカルタの中心、独立記念塔から南約2kmに位置し、主要幹線道路から一皮入った低層超高密な低質住宅地を再開発した後に建設した。

- 地区面積は1.8ha。従前は454世帯、単身を含めると約700世帯、約2500人が居住。
- 1980年に計画が開始し、1983年に完成、入居している。
- 4階建てH型の片廊下アパルトメントによる中層住宅。8棟。工法は4棟がRC造、4棟が鉄骨造。
- 住戸面積は21㎡が368戸。42㎡が160戸。51㎡が71戸で合計600戸。トイレ・バス。台所は各戸でバルコニー側にある。
- 一階の居住者の不法増築が多い。違法であることは居住者も公団担当も知っているが、一階居住者の特権であると理解されていて気にしていない。また21㎡と狭いので隣戸を買い取り壁に通り返しの穴を開ける事例もある。

写真2 - 20 超高密地区の再開発による中層住宅団地/クブンカチャン地区



低層超高密地区を再開発したもの。350戸/haの密度で従前とほぼ同じ

写真2 - 21 21m<sup>2</sup>の住戸を中心とした中層住宅/クブンカチャン地区



庇はオプション。高密であり住棟間も狭いが意外と気にならない

\* クマヨラン団地（国内飛行場 454ha の一部 30ha に建設している中高層団地）

ジャカルタの中心、独立記念塔から東北へ約 4km に位置し、旧クマヨラン国内飛行場跡地 454ha の開発計画の一部、約 30ha が住宅予定地とされた。しかしその 30ha のうち約 57%の地区が低層高密住宅地（カンボン）となっており、中層住宅は、ここの居住者を移転させることを第一に計画された。

地区内には、約 5,000 世帯が居住している。アンケートによると約 2,000 世帯が再開発による地区内残留を希望している。

全体を 1 期、2 期 A、2 期 B、3 期の 4 つに分けて、空き地部分に住宅を建設し、カンボン内の居住者の移転を計っている。第一期は、住宅は 1,472 戸、他に商業・業務用に 390 区画を計画しており、合計で 1,862 戸を、1990-91 年に完成している。5 階建てで面積は 18 m<sup>2</sup>（704 戸）、21 m<sup>2</sup>（480 戸）、36 m<sup>2</sup>（288 戸）となっている。

第一期から第三期まで、すべてを合わせて、8,300 戸（第三期では 12 階建てを含む）の中高層住宅を予定している。

この第一期の住宅は、基本的には分譲であるが、「事情によっては賃貸も可能」とされている。会社などで働いていない場合、収入証明が貰えないので、共同組合を組織する。これによりクマヨラン地区委員会からの再開発の移転に伴う補助金や、分譲住宅の融資を受ける。共同組合にすることで、連帯責任を負わせて、融資の回収の担保を計ろうとするものである。

この協同組合が、何らかの形で管理組織として機能すると考えられる。しかし管理上の問題は、これからである。



写真 2 - 2 2 飛行場跡地の再開発により中高層住宅団地/クマヨラン地区



写真の右上で全体の約 60%は、現在、低層密集地区となっている

写真 2 - 2 3 民間の高層住宅と除却予定のカンボン/クマヨラン地区



手前は、空港区域に居住しているスクワッター・カンボン。向うは民間の高層住宅

## (2) 中国

< 国名：中華人民共和国 >

供給主体	中層住宅の位置		供給実態		管理問題		備考
	中層開始の背景と動機	現在の上位計画との関係	中層住宅の割合	賃貸と分譲の割合	管理上の問題・課題	現在の対応策	
官（行政）	1949年、中華人民共和国成立後、大量に住宅を供給するため都市においては中層住宅の供給を促進	現在は、民間住宅の供給が主体で、公的住宅はほとんど供給されていない	-	-	-	-	
公（公団）	-	-	-	-	-	-	
民（民間）	1990年代から住宅の実物分配から商品化を進め、商品住宅、経済適用住宅の建設が開始される	1994年、国務院は都市住宅制度改革推進を決議し、「住宅の商品化、社会化の実現」目標を設定	約 80%	賃貸：約 0% 分譲：約 100%	施主と建築物管理企業との間の権利・義務関係を明確化	建築物管理の法制化	
その他（ ）	-	-	-	-	-	-	
備考			上記は都市住宅に係るデータ（正確なデータはない）				

### 1) 中層住宅の普及度およびその問題点

中国の都市部においては、計画的に中高層住宅が供給されてきており、現在も中高層住宅主体に供給が進んでいる。したがって、都市部ではほとんどが中高層住宅である。



住宅公有化を主な特徴とした計画経済体制における住宅は、政府を代表した不動産行政管理部门と財産権所属機関を主にした自己管理であったが、経費不足のため維持修繕が十分に実施できず、居住者の苦情が絶えなかった。住宅の商品化に伴い建築物管理業の専門化、市場化が進んだが、建築物管理市場の規範化を図るため、建築物管理の法制化を速め、施主と建築物管理企業との間の権利・義務関係を明確にする必要がある。

## 2) 住宅管理に係る政策目標、具体的な施策

### 2 - 1) 住宅管理に係る政策目標

住宅財産権の多元化と居住区管理の複雑化に伴い、今までの居住者が自己管理してきた居住区管理体制の改革を図り、社会化、専門化、市場化した建築物管理体制を全面的に推し進めるため、建築物管理の法制化を速め、施主と建築物管理企業との間の権利・義務関係を明確にし、建築物管理市場の規範化を図る。公平な市場競争メカニズムの樹立を図り、公の入札方式で建築物管理企業を公正に選び、信用のある一流の建築物管理企業の育成に努め、業界全体の健全な発展を促す。

### 2 - 2) 住宅管理に係る具体的な施策

90年代初め、新しい管理体制を試行したうえで、国家は施主と建築物管理業を結び付けた建築物管理体制を推し進めた。これによって、住宅管理が社会化、専門化、市場化の軌道に乗り始め、サービス品質が向上した。

住宅管理関連の法制定状況は以下のとおりである。

#### a) 法律

不動産管理法。中国不動産管理の基本原則のほか、不動産開発用地、不動産開発、不動産取引、不動産の財産権所属登録などの主要管理業務について具体的に規定した法律である。

土地管理法。主に土地資源の保護、利用と配置の解決、都市建設用地の徴用規範化などの問題について規定した法律である。

#### b) 行政法規

住宅管理に関連した主な行政法規は、『都市不動産開発経営管理条例』、『土地管理法实施条例』、『都市私有住宅管理条例』などである。

目下、『建築物管理条例』の2001年内の制定に取り組んでいる。

#### c) 行政規約

行政規約は部長（大臣）命令の形で発布された一連の部門規約を主とする。建設部より発布された規約は、『都市住宅賃貸管理方法』、『都市新築住宅団地管理方法』、『不動産開発企業の資質管理規定』、『都市住宅帰属権登録管理方法』、『都市住宅の修繕の管理規定』、『都市住宅の財産権・財産所属管理の暫定方法』、『都市公有住宅管理規定』、『都市危険住宅管理規定』、『都市住宅の共有部分の管理規定』、『不動産評価師の登録管理方法』、『建築の装飾・内装管理規定』、『公有住宅販売後の修繕・保養管理の暫定方法』、『都市廉価貸出住宅管理方法』などがある。

最近では、消費者の権利・利益を守るため、建設部は関連部門とともに新しい『不動産開発企業

の資質管理規定』を公表し、不動産開発に従事するすべての企業の整理と証書更新を行い、実力がなく、信用のない企業を大量に淘汰し、販売主体の規範化を図った。また、『不動産取引と住宅財産権所属登録手順の簡素化についての指導意見』を公表した。

### 3) ビジュアルレポート(中層団地の事例)

写真2-24 50年代の団地



写真2-25 70年代の団地



写真2-26 70年代の団地



写真2-27 80年代の団地



(3) ベトナム

<国名：ベトナム>

供給主体	中層住宅の位置		供給実態		管理問題		備考
	中層開始の背景と動機	現在の上位計画との関係	中層住宅の割合	賃貸と分譲の割合	管理上の問題・課題	現在の対応策	
官（行政）	都市の公務員に対して住宅を支給するために、1960年代から、大量に供給。 ほとんどのものは、ソ連、東欧などからの資金援助、技術援助のもの。	1986年のドイモイ政策への転換に伴い、公的機関による住宅提供は廃止し、市場による供給に転換。 従って、現在は、公的機関により供給は行われていない。	都市部の公務員向けの住宅はほとんど中層。（4-5階建てが多い）	すべて賃貸。	1960、70年代のものは、住宅自体の水準が低い。 （初期のものは、トイレ、キッチンが共同。住戸規模も小さい） 職員に対する福利厚生的なものであり、家賃が低く修繕費が不足。ほとんど大規模な修繕は行われていない。	次のことを段階的に実施。 住居費補助を給与に上乗せして支給し、家賃を徴収する方式に転換。 家賃を値上げ。 現居住者の希望に基づき払い下げ。	
公（公団）	市場による住宅供給への転換に伴い、資金力、技術力のある公団、公社(国、地方の種々の組織が設立。規模などもいろいろ)が、分譲タイプのもものを供給。	国の政策でも、市場による供給を原則としている。 都市地域では、中層、高層を促進。	中高層主体。 大規模開発では、戸建ても併せて供給。	ほとんど分譲。	区分所有、管理責任についての認識が曖昧なまま供給、管理されている。	住宅管理についての政策立案を検討中。	
民（民間）	民間企業が育ちつつある。（大規模なものは外国資本との合併が多い）	公(公団)の欄に同じ。	公(公団)の欄に同じ。 公に比べると戸建てのシェアが大きい。	公(公団)の欄に同じ。	公(公団)の欄に同じ。	公(公団)の欄に同じ。	
その他	-	-	-	-	-	-	
備考							

1) 中層住宅の普及度およびその問題点

\* 計画経済の時代(ドイモイ以前)に建設されたもの

都市地域で 4 - 5 階建ての給与住宅を供給。

住宅の水準が低い。(トイレ、キッチンが共用。小規模など)

福利厚生的な性格が強く、家賃が安く修繕費が不足。大規模な修繕はほとんど行われていない。

住戸が狭いため地上階はもとより、上層階でも張り出し型の増築が極めて多い。共用部分(階段室、ピロティなど)も困って住戸化されている。

隣棟間のスペースも店舗などが建てられている場合が多い。

ドイモイ以降は現居住者への払い下げが進められているため、賃貸、分譲の混在の状況になっている。

\* ドイモイ ( 1986 ) 以降に建設されたもの

企業(ほとんどは公団など公的企業または外国資本との合弁企業)により、分譲型のものが供給されている。

規模はかなり大きく(建設省傘下の公団の例で、80 - 100 m<sup>2</sup>くらい)、水準としては問題ない。

区分所有の概念、管理責任が明確で無く、デベロッパーがそのまま共有部分の管理をしている例が多い。

管理費は徴収しているが十分でなく、地上階の店舗、バイク置場の収入のなどを充当している。

修繕の長期計画はつくられていない。

2 ) 住宅管理に係る政策目標、具体的な施策

1994 年に集合住宅管理規則ができているが、現在の生活にあまり合っていない。

住宅管理を改善する必要があるとの認識は、中央、地方とも共通になっており、方策の検討を行っている。

3 ) ビジュアルレポート ( 中層団地の事例 )

\* Kim Lien 団地(キム リエン) - 計画経済時代の国家所有住宅の例

ハノイ市の中心部から 4 km 位の場所に立地

1960 年代に北朝鮮その他の技術援助により建設

54 棟、2100 戸、5 階建て

住戸規模は 20 - 30 m<sup>2</sup>程度。一部 2 戸 1 化しているものもある

トイレ、キッチン共用、現在はほとんどの住戸が内部に設置済み

団地内道路両側、接地階住戸は、店舗、バイク預かり所などとして増築されている

片廊下式で、バルコニー側は大部分の住戸で張り出し式の増築済み

\* Lin Dam 団地(リンダム) - 最近の公団による供給例

ハノイ市中心部から 7km 程度に立地

リンダム湖を囲む 184ha の開発

建設省傘下の公団である HUD ( Housing and Urban Development Corporation ) による供給

団地の最初の高層棟（10階建て144戸）が、1999年に入居  
 住戸規模は80 - 100 m<sup>2</sup>程度  
 ハノイで初めての大規模な高層分譲住宅だったが予想外の人気で完売  
 ほぼ同規模の2棟目がほぼ完成（入居者募集済み、完売）  
 現在10棟程度を建設中

## 2-4 住宅に関する技術協力の事例

これまでの住宅分野で日本の技術協力事例を、派遣専門家の立場から、交流機関、失敗した事、成功した点、当時の中層集合住宅・管理の状況などについて整理して頂いた。具体的には、インドネシア、ベトナム、中国の3カ国での事例を取り上げた。国情も、時代も異なるが住宅に関する技術協力の実状は掴めると考える。

### (1) インドネシアでの技術移転事例

専門家名	横堀 肇	
派遣期間	1979 . 11 ~ 1982 . 11	
(公式の)協力テーマ	インドネシア共和国における住宅・再開発における協力	
技術協力における機関別の交流状況	官(政府)	<ul style="list-style-type: none"> <li>1974年、ブルムナス(住宅公団)設立の年から日本の建設省・住宅公団から、住宅・再開発の専門家(個人)をチブタカリヤ(住宅・都市総局)住宅局長付きアドバイザーとして派遣された。</li> <li>バンドンの人間居住研究所にも1982年から専門家(構造)の派遣を開始した。</li> </ul>
	公(公団)	<p>公式には、チブタカリヤへの派遣であったが、当初からブルムナスにも協力した。1988年から公式にブルムナスへの専門家の派遣を開始した。チェンカレン中層住宅、マンガライ再開発、クマヨラン再開発、ジャカルタ首都圏宅地開発の開発調査についてもブルムナスを事業実施主体と想定して開発調査を実施してきた。</p>
	民(民間)	特になし。
技術協力で失敗した点とその原因	<ul style="list-style-type: none"> <li>(失敗)4本の開発調査を行ったが、相手国及び専門家の求めた「円借款によるモデル的事業」には結び付けることが出来なかった。</li> <li>中層住宅を含む再開発事業の立ち上げ、推進、管理の在り方を初めとした技術移転を行うには、円借款を使う事により日本側がイニシヤチブを持ちながら、具体的な事業を通じた共同作業が不可欠であると主張してきた。</li> <li>(原因)日本の財政当局の「住宅は道路などと異なり個人財産である。」「住宅は高速道路のように産業発展につながるインフラではない。」「住宅は現地技術で可能であり日本が協力する意味合いは低い。」「住宅問題は日本でも不十分なので国民の理解を得難い。」などの主張を跳ね返すことが出来なかった。</li> </ul>	
技術協力で成功した点とその原因	<ul style="list-style-type: none"> <li>(成功)インドネシアにおける政府、公団などの住宅関係の関係者と長年の交流から、一定の信頼関係と人間関係が形成された。</li> <li>(原因)1974年から4半世紀に及ぶ個人専門家の派遣を継続してきた事。派遣元が建設省や住宅公団など同一の機関であることから、カウンターパートの受け入れ、資料提供、専門家バックアップなどで一定の支援態勢が出来ていたこと。相互訪問の機会を通じて人的関係が形成されてきたこと。</li> </ul>	

<p>当時の中層集合住宅における管理の状況</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1980 年からクブンカチャン地区で再開発により初めて中層集合住宅が供給された。しかし再開発法はもとより、集合住宅に関する法律（区分所有法）も無かった。廊下、階段などの共用部分の修理が必要になった場合、責任主体、費用負担ルールの不在などが問題になる。しかし軽微な補修等については比較的常識に基づいたムシャワラ（伝統的な話し合い）の中で、対応してきている。構造躯体に係わる事や屋根防水の劣化による漏水など費用が大きい場合、その負担や責任主体が問題になる。</li> <li>・ 最初の再開発中層住宅は建設されて既に 20 年を経過しており、給排水管、屋上の漏水などが具体的問題となる。</li> <li>・ また、一階居住者の屋外空間への不法増築は、公団も周辺の居住者も、違法の意識が薄く、あまり問題にされていない。</li> </ul>
<p>中層住宅管理の協力での留意点</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 集合居住者、財産上の問題、ハードな管理上の問題と一体となった文化・慣習の問題でもある。供給者、居住者に集合住宅居住のルールを放置して置くと、如何に財産の寿命を縮め、近隣関係に問題を起こし、安定した居住を阻害してしまうかを理解させる手法を考えながら技術移転を計るべきだと思われる。</li> </ul>

### 国内研修（住宅政策）

日本の住宅政策の実態や経験を元に、開発途上国の住宅政策の関係者を対象とした研修である。英語を共通語として実施しており、人数は 10 人から 15 人程度で、アジア、南米、アフリカの開発途上国からの住宅に関する専門家を招待し実施している。研修生は公的な立場で住宅問題に取り組んでいる中央・地方政府の役人、公社公団の職員、大学の教員などである。

期間は毎年秋に 1 ヶ月半程度で開催されている。日本の住宅政策として公営住宅、住宅公庫、公団住宅、建築基準、都市計画、多摩などのニュータウン、京島などの住宅密集改善事業、広島住宅地区改良事業、神戸の震災復興事業、寝屋川の木造賃貸住宅密集事業などの事業を視察する。講師は、国土交通省、都市公団、地方自治体、民間のコンサルタントなどである。

日本の住宅政策、事業事例以外にも、住宅分野における海外協力活動、世界の住宅事情とその背景、開発途上国の住宅問題とその背景などの講義が用意されている。更に、福岡では国際連合人間居住センター（Habitat）により、その活動実態に触れる機会が与えられている。

日本の事例だけでなく参加国の事情を紹介し、経験交流・意見交換を行う機会を確保している。具体的には、約 3 日半、カンントリーレポートの形で各国事情の発表会と討論を行う。大学の先生が全体を司会するが、日本でも事業や政策担当経験のある公団・公庫、国土交通省の英語での意見交換の出来る専門家も出席し、議論に参加してもらっている。

また、全体の総括として、1 日最終日に、PCM（Project Cycle Management）の手法を用いたレポート発表会を実施している。これにも日本人の各分野の専門家に参加してもらっている。

### 第 3 国研修

前期の日本国内で実施する JICA の集団研修は、日本の経験と事情を題材にした研修である。しかし、先進国である日本と、研修生が来た開発途上国との間には、住宅事情の背景にある社会経済的事情がかなり異なる。従って、資金的には日本（第 1 国）が用意するが、より環境が研修対象国の事情に近い、開発途上国をパートナー（第 2 国）として選び、その国に周辺の開発途上国（第 3 国）の専門家を招請し研修を行う。

現実に住宅分野で実施されているのはインドネシアである。バンドンにある人間居住研究所（日本の建築研究所に対応する）の協力を得て、1992年から進められてきている。当初の5年間は住宅の建築構造を中心テーマとして実施された。その後の5年間は、住宅適正化技術として実施し、2001年で、ちょうど5年目を迎えた。今のところ、全体のODA予算削減の中で、現プログラムでの継続は難しい模様である。JICAと国土交通省とで、この第3国研修をどうするか検討予定である。2001年度の事業例の概要は以下のとおりであった。

#### <2001年度：住宅関連の第三国集団研修の概要>

**実施年度** : 2001年度  
**派遣国名** : インドネシア共和国  
**第三国集団研修コース名** : 「上級住宅計画技術」  
**実施機関名** : 公共事業省人間居住研究所（RIHS）+ JICAの資金的協力  
**研修期間** : 2001年9月10日（月）～10月8日（月）  
**研修日程** : バンドンにおける講義、各国事情報告会、ワークショップなどを中心とするが、2週間弱のジャカルタ、バンドン、ジョクジャカルタ、パリでの現地講義も含まれている。  
**研修員参加国** : バングラディシュ、ブータン（女性）、カンボジア、中国、ラオス、マレーシア、ネパール、パキスタン、パプアニューギニア、フィリッピン（女性）、タイ、ベトナム、インドネシア（5人）。全体では17名の参加であった。  
**研修講師** : 基本的にはインドネシア人の行政、大学、公団などの実務家を中心とし、日本からは2名が参加している。

写真2 - 28 インドネシアでの第三国研修風景/バンドン



講義だけではなく、各国報告会やモデル地区を訪問した上での課題もある

(2) ベトナム

専門家名	保立 透	
派遣期間	2000.3.1～2001.2.28	
(公式の)協力のテーマ	住宅政策	
技術協力における機関別の交流・協力状況	官(政府)	<p>建設省住宅管理局に配属され下記の交流・協力を行った。</p> <p>ベトナムの住宅事情、住宅政策に関するヒアリング</p> <p>日本の住宅事情、住宅施策の紹介</p> <p>住宅現地調査(居住実態)</p> <p>集合住宅の維持管理に関する現地調査、意見交換、情報提供</p> <p>日本の住宅開発、住宅政策に関する質問事項への回答</p> <p>ベトナムの住宅政策に対する提言</p> <p>その他(関連資料の提供)</p> <p>上記の内 ~ については、建築研究所等建設省所属機関、ハノイ市、ホーチミン市等地方政府との交流・協力もあった。</p>
	公(公団)等	<p>上記の内 ~ の活動では、建設省所管の都市住宅公団(HUD)ほかハノイ市、ホーチミン市所管の住宅開発機関、大学の参加、交流があった。</p>
	民(民間)	<p>都市開発プロジェクトに関し、いくつかのデベロッパー、コンサルタントからの接触はあったが、具体的な交流・協力には至らなかった。</p>
技術協力で失敗した点とその原因	<p>住宅関係での初めての長期派遣であったため、基礎的な相互理解と将来に向けた技術協力の下地作りに活動の主眼を置いた。従って、特に失敗した点、成功した点ということはなく、一応の目的は達したつもりである。</p>	
技術協力で成功した点とその原因	<p>同上。なお、日本の住宅政策に関する制度や新しい動きなどの情報を現地語訳して提供したことは喜ばれたようである。</p>	
当時の中層集合住宅・管理の状況	<p>国が長い間、公務員や国営企業の従業員に対して住宅を分配してきた(国家所有住宅)。特に、1960年代後半から80年代前半にかけて、旧ソ連、東欧諸国等の支援で、都市部に中層共同住宅が多数建設された。これらは一般に設備水準が低く、初期のものはトイレ、台所が共用というものも珍しくない。また、福祉的な考えで供給されてきたため、家賃はただ同然に低く抑えられ、住宅の維持管理を行う経費に遥かに満たない額であり、当初から適切な管理はなされていなかったようである。その後、所属組織の統合、消滅などもあり、的確に管理する状況になく、ほとんど入居者に任されている状態であったため、急速に老朽化が進み、違法な増改築や権利移転が行われている。1986年のドイモイ以降、国が住宅を直接分配する制度は廃止され、既存の国家所有住宅は順次払い下げが進められている。</p> <p>一方、ハノイ市、ホーチミン市などでは、集合住宅管理の仕組みが未成熟なまま、公的機関や民間デベロッパーによる中高層住宅の供給が進められている。</p>	
中層住宅管理協力での留意点	<p>関連諸制度及び法体系の整備・運用が未成熟な場合が多く、また、これら社会制度基盤に関する相互理解</p> <p>不動産市場形成の可能性(不動産評価と流通)</p> <p>地域コミュニティーに関する理解</p> <p>社会全体の問題として取り組む合意形成(優先度)</p>	



### (3) フィリピン

専門家名	中井 博之	
派遣期間	平成6年2月14日～平成9年2月13日(3年間)	
(公式の)協力のテーマ	住宅計画	
技術協力における機関別の交流・協力状況	官(政府)	<p>国家住宅庁(NHA)に配属され下記の活動を行った。</p> <p>ローコスト住宅の計画、設計、施工、住宅管理、賃貸住宅制度、新工法開発等に係るマニュアル作成、セミナー・ワークショップ開催、標準設計図書作成、評価・助言等による技術移転</p> <p>JICA、建設省の技術協力プロジェクトの要請、協力</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ミニプロ「低所得者向け中層集合住宅建設促進」</li> <li>・途上国建設技術開発事業 <ul style="list-style-type: none"> <li>「中層住宅維持管理技術開発事業」</li> <li>「大都市環境改善手法に関する調査」</li> </ul> </li> <li>・途上国建設技術開発促進事業 <ul style="list-style-type: none"> <li>「バイオモジュール水質浄化装置技術開発事業」</li> </ul> </li> </ul> <p>資金供与プロジェクト要請に向けた活動・協力</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・スモーカーマウンテン再開発に伴う下水処理装置無償供与</li> <li>・マニラ首都圏の居住環境改善マスタープラン策定開発調査</li> <li>・住宅都市開発調整評議会(HUDCC)への個別専門家派遣</li> </ul>
	公民	<p>住宅・建設・環境関係の政府機関や技術者協会、事業者協会、NGO、大学、民間デベロッパー共催のハウジングフェアに毎年参加し、日本からのミッションや日本の民間企業と共同で集合住宅建設技術、汚水処理システム、測量技術等のプレゼンテーションを行った。</p> <p>6回開催したセミナーの講師、出席者にできる限りNHA以外の建設関係の公的機関、民間企業等からの参加を募った。</p> <p>汚水処理システムの試験運転において、下水道事業団に無償で1年間の水質検査を実施してもらった。</p>
技術協力で失敗した点とその原因	<p>NHAは技術開発を専門行う部門を日本の技術協力の受皿として組織してくれ、その長であるカウンターパートは優秀でスタッフ共々積極的に技術協力を受け入れてくれた。そんな中、技術移転にあたり常に注意が必要だったのは、専門家の技術移転は指導であり、標準設計等の成果品はあくまで技術移転を受けたNHA自身が作成すべきであることである。スタッフが次々と日本から派遣されてくる専門家達を作る成果品ができるのを待つという姿勢になりがちなのを常に軌道修正しながらの3年間であった。</p>	
技術協力で成功した点とその原因	<p>当初から個別専門家個人で行う技術移転の傍ら、JICAや建設省の協力スキームを最大限活用したより効果的な技術協力を目指した結果、前記4つのプロジェクトを獲得し、住宅分野の長期専門家が1人から3人に増えたのに加え、13人の短期専門家や12回のミッションを受け入れ、様々な成果品や、幅広いセミナーでの技術移転ができた。</p>	
当時の中層集合住宅・管理の状況	<p>特に都市部において、中高取得者向けの民間中高層分譲住宅が大量に供給されており、さらのこの一部が金持ちに買い占められ分譲貸の形で賃貸</p>	

	<p>住宅市場も形成されていたが、これらの共用部分の管理については、分譲管理組合が居住者から徴収する組合費を原資に民間のビル管理会社に委託されていた。また大規模な計画修繕については、その都度家主が追加負担をして工事発注がされていた。</p> <p>公的な中層集合住宅については、マニラ首都圏に8,000戸余りが、国家住宅庁(NHA)により供給されたのみで、1950年代から1960年代にかけて建設された25㎡程度の低所得者向けの賃貸住宅が約2,000戸、1970年代後半から1980年代前半に供給された、70㎡程度の中堅層をターゲットとした借地権付分譲集合住宅が約3,300戸、1980年代後半以降、都市部の地価と建築費の高騰に対処する為に供給された20㎡程度の低所得者向中層分譲住宅が約3,000戸、に分類された。</p> <p>いずれも、NHAの指導により団地自治会を組織しており、自治会が共益費を徴収して、屋外・共用部分の清掃、ゴミ収集、防犯対策等を行うが、共用部分の修繕については、NHAが管理事務所に常駐して、家賃や借地料を原資に業者に発注し、自治会が直接業者に発注していた。</p> <p>課題は、清掃・防犯等の日常管理は比較的うまくいっているが、については家賃が低い上に滞納が多く、老朽化した建物の修繕が充分にできないこと。については、分譲住宅でありながら、借地である為共用部分の管理責任が明確でなく、NHAが計画修繕を負担し続けていること。についても、瑕疵責任と自治会の負担責任の線引きがあいまいで、結局負担能力のない自治会が、瑕疵責任の名のもとにNHAや施工業者に負担させることが多い点であった。</p>
<p>中層住宅管理協力での留意点</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建設技術への期待とは裏腹に、住宅管理の重要性についての認識が低い。適正な管理・計画的修繕が大規模な修繕を回避し、かつ建物の寿命を延ばし、事後修繕に比較して結果的にライフサイクルコストが下がるということをまず理解してもらおう。</li> <li>・ 賃貸住宅と分譲住宅それぞれの場合における、共用部分の管の方針、責任の所在を明確にした居住者との契約内容、指導方法の確立と、計画修繕の技術的手法の確立を並行して行う。</li> </ul>

## (1) ODA プロジェクトによる中層住宅関連の技術移転

### ミニプロ「中層集合住宅建設促進」

低所得者向けの住宅供給やスクワッター対策事業における中層集合住宅建設の必要性が高まる中、中層ローコスト住宅の標準設計・標準仕様書の作成を目指したミニプロで、1995年9月から長期専門家1名が追加派遣され3年間で下記の技術協力を行った。

#### 標準仕様書・標準詳細図の作成

NHAの中層プロジェクトの設計図書として契約上の縛りになるもので、設計者が適正な品質を確保しつつ、各プロジェクトの予算等に合わせて仕様やディテールが選択できるもの

#### モデル住棟設計図

理想的なプランと仕様をもった、住棟設計図一式

設計者が選択できる仕様書やディテール集及び、参考になるプランと設計図面一式の形態を作成し、設計者の能力に左右されない適正な設計ができることが目的で途中段階で4階建のモデル浴室棟をNHA敷地内に建設し、検証・評価を行い成果に反映させた。

完成後は、標準仕様と標準ディテールのみならず、住棟設計についてもモデル設計としてNHAにオーソライズされた。

#### 途上国建設技術開発事業「中層住宅維持管理技術開発事業」

建設省の途上国建設技術開発事業で、中層住宅を適正に維持管理する為の設計・施工・維持管理技術の開発を1995年度から3年間NHAと共に進めた。ミニプロと内容、期間共整合性がある上、中層住宅を今後住宅建設事業のみならず、スクワッター再定住事業としても大量に建設しようとしているフィリピン政府の住宅政策とも合致し、NHも積極的に現地委員会を組織した。

毎年日本からのミッションを2回程度受け入れて開催された現地委員会では、日本の維持管理手法等についての説明、フィリピン中層住宅の詳細調査、住宅・建築関連各団体との意見交換、建築関連法規・企画・図書収集、建築資材工場視察、国内委員会が提案した設計・施工技術に対する検討を行い、また新技術の導入についてのメーカーと会合、セミナーワークショップを通じた新技術の紹介・検討等、さらにNHAの中層住宅プロジェクト設計図書を評価し、問題点の改善提案や採用可能な技術についてNHAと検討を行った。

また、ミニプロで施工した実験棟にも当事業の提案技術を採用し、検証を行った上で、国内委員会と連携して1997年度に設計・施工・維持管理マニュアルが完成した。

## (2) 中層住宅関連セミナー開催

### 中層集合住宅建設技術セミナー

中層集合住宅建設に係る、計画手法、設計技術、施工管理、維持管理に関する技術の移転を行い、より良質、安価で効率の良い低所得者向け住宅の建設に寄与できる技術者の養成を図ることを目的とし、日本からセミナー専門家の派遣を受け、NHAの長期専門家2名に加え、ミニプロの短期専門家や他の建築技術関連の専門家、さらにNHAのカウンターパートも講師として参加し、3日間に渡って開催した。

日程：平成8年3月25日から27日まで

場所：イムススポーツセンター IMUS、CAVITE

テーマ：・中層集合住宅団地の計画、基本設計

・中層集合住宅の実施設計

・維持管理から見た設計、施工留意点

・中層集合住宅の構造設計（ミニプロ）

・中層集合住宅の給排水設備設計（ミニプロ）

・建築物の電気設備設計及び施工管理

参加者：NHA 技術者 90名

講師：セミナー専門家 1名

C MDF JICA 専門家 1名  
NHA JICA ミニプロ短期専門家 2名  
NHA JICA 長期専門家 2名  
NHA カウンターパート 1名

この中で、特に維持管理については

#### 維持管理の必要性と意義

- ・ 建物の生涯は設計、施工、維持管理という3つの段階を経て終わるが、特に建物竣工から解体まで長期に渡って行われる維持管理は最も重要だともいえること。
- ・ 維持管理とは、建物の劣化状況の適格な分析と適正で迅速な修繕の実施である。
- ・ 維持管理の必要性は、建物の機能維持、耐用年数確保、修繕費用削減、安全確保にある。
- ・ ライフサイクルコストを最小限に抑えるには、適正な設計と施工・維持管理のコストバランスが必要である。

#### 維持管理の方法

- ・ 建物の劣化の兆候を知る。
- ・ 鉄筋コンクリートは、コンクリートの圧縮強度と鉄筋の引張強度の利点を利用し、しかもコンクリートのアルカリ性が鉄筋を錆から守る理想的な構造体であり、維持管理の方法は、被覆コンクリートの中酸化やクラックによる鉄筋の錆を防ぐことが重要である。
- ・ 維持管理は劣化後の対処的な修繕より、劣化前の予防的な修繕がより効果的であり、そのためには、点検により劣化の兆候を適格に分析し、適正な修繕計画を立てることが必要である。

#### 住都公団の維持管理制度、手法の紹介

#### 建物の維持管理を考慮した設計、施工上の留意点

等についての講義を行い、維持管理の重要性を技術者に訴えた。

### 第3章 基礎知識（ソフト）

集合住宅の管理には、大きくソフト面とハード面がある。ここでは、わが国における集合住宅の管理方法のソフト面を、分譲住宅（わが国で言うマンション。区分所有型集合住宅）、賃貸住宅にわけてのべる。3-1では、わが国のマンションの管理方法、3-2ではマンション管理の支援組織・人、3-3は賃貸住宅の管理にかかわる制度、3-4は公団賃貸住宅、3-5は公営住宅、3-6は民間賃貸住宅に関してである。

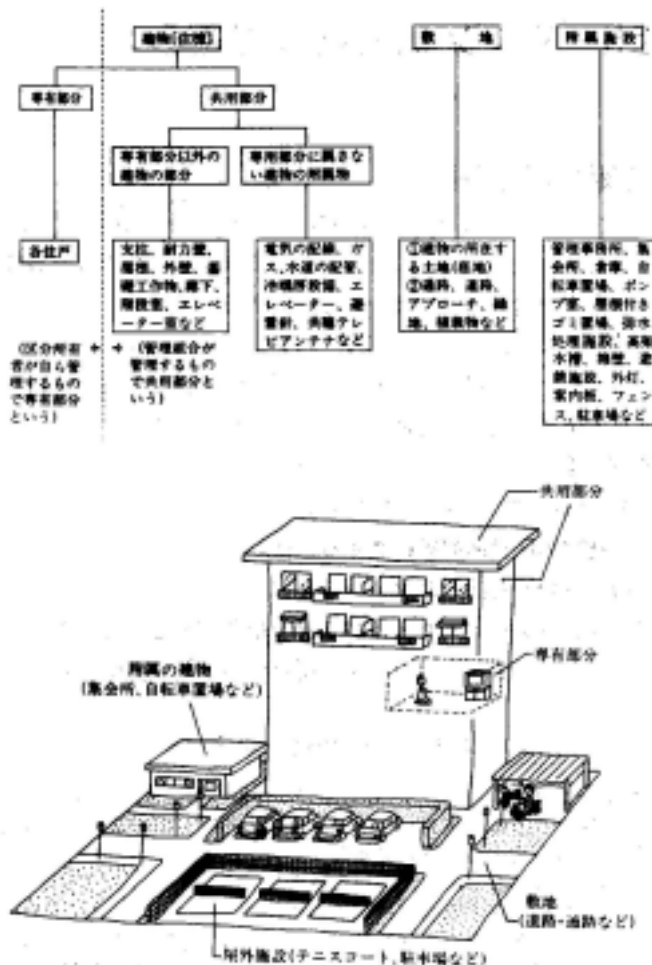
#### 3-1 分譲住宅の管理に係る事業制度と基盤制度

##### (1) 区分所有と管理組合

・区分所有

マンションでは、一つひとつの住戸部分がそれぞれの所有者（区分所有者）により所有される。こうした1軒1軒の住戸部分を「専有部分」という。専有部分は基本的にはその住戸の所有者が管理することになる。その他に皆で使う廊下、階段、エレベーター、建物の外壁や屋上、共用施設の駐車場、駐輪場、集会所などを「共用部分」という。共用部分は区分所有者全員が共同で管理を行う。

図3-1 マンション管理の区分



〔出典〕日本総合住生活株式会社 マンション相談センター 編著：マンションの調査・診断

### ・管理組合

そこで管理組合が必要となる。「管理組合をつくりなさい。そこに区分所有者全員が入りなさい。入ることになっています。」とは、区分所有法という法律により決められている（区分所有法第3条）。法律の正式名称は「建物の区分所有等に関する法律」である。

管理組合は、マンションの管理を、マンションを適正に維持管理し、そこで居住者がお互いに快適な生活をするためにはなくてはならないものだから、法的規定を比喩的にいえば、管理組合の成立は人為的なものではなく、自然発生的なもの（これを当然成立という）と考えている。

## (2) マンションの管理

マンションの管理、そして管理組合の仕事には以下の三側面がある。一つめは維持管理（メンテナンス）の側面、二つめには生活管理（コミュニティライフ）の側面、三つめにはそれらをマネジメントする運営管理（マネジメント）の側面である。

維持管理面：マンションの維持管理、メンテナンスとは、マンションの共用部分として廊下や階段、エレベーター、駐車場、集会所、駐輪場、バイク置場などがあり、これらの日常的な清掃、設備の点検、修繕等である。

生活管理面：生活管理とは、共同生活にかかわることである。マンションではペット飼育の問題、ピアノなど近隣間の音の問題、路上駐車の問題など、共同生活や共同利用に関わる問題がたくさんある。マンションで居住者がお互いに気持ちよく生活するには共同生活のルールが必要で、そのルールを守ってもらうための啓蒙活動も必要となる。このようにルールをつくり、啓蒙活動をすること、これがマンションの生活管理の側面である。

運営管理：建物のメンテナンス、共同生活のための様々なルールを決めることなどを、各区分所有者が勝手にはできないので、必要なお金を集める、そのお金を運用する、また方針を決めるための話し合いをするといったことである。いわゆる経営的な側面が運営管理、マネジメントの側面である。

## (3) 管理組合の運営

### ・管理組合の構成員

管理組合とは区分所有者により構成される。そのため、「不在所有者、不在オーナー、外部所有者」も管理組合の構成員である。

日本では居住者の集まり、居住者の団体として「自治会」や「町内会」「町会」の組織をつくっているが、こちらは居住者の集まりで、任意の団体であり、管理組合は必ず所有者が全員入る団体である点が異なる。

なお、区分所有法の第3条には「区分所有者は全員で建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し……」とあり、管理組合という名前にしなければならないことはないが、実態として多くのマンションで「管理組合」と呼んでいる。

図3 - 2 管理組合の構成員



## ・管理規約

管理組合運営の基本になるものとして管理規約がある。マンションの管理を進める基本にまず区分所有法がある。この法律をベースにし、各マンションでルールを決めることができる。これが管理規約である。マンションは持ち家ではあるが、何でもかんでも各自が自由に使えるわけではない。一つの建物で皆がお互いに気持ちよく暮らすにはルールが必要になる。例えば「住戸を事務所に使ってはだめですよ」とか、「犬や猫などのペットを飼わないでください」とか、「ペットを飼う場合にはこういう条件を守ってください」とか、「建物全体の修繕費用の負担はこうしましょう」ということを決めておくものである。管理規約はマンションの憲法ともいわれ、そこを買った人やそこに住む人々の利用や管理の仕方のルールを決めたものである。

規約は基本的には区分所有法をベースにする。管理規約で何でも決められるわけではなく、区分所有法の規定に反する条項を入れてもその部分は無効になる。

規約のモデルとして、標準管理規約がある。正式名称は「中高層共同住宅標準管理規約」である。標準管理規約には三つのタイプがある。1棟のマンション用が単棟型の標準管理規約、2棟以上のマンション用が団地型の標準管理規約、1階に店舗があるような場合は複合用途型になる。

## ・集会

区分所有法という法律を基本とし、さらに規約でマンションのルールを決めることができる。しかし、大事なことは規約では勝手に決められない。そこで次に「集会」が必要になる。マンションでは大事なことは管理組合の集会、区分所有者皆さんが集まる集会で方針を決めなければならない。そしてこの集会で決まったことは規約に書いてあることと同じ効力を持つ。そのため区分所有者は全員集会に参加する権利を持ち、議決権を持ち、直接その決定にかかわっていける。このようにマンションでは直接民主制の形がとられる。

集会でどのようなことを決めるのか、その内容により区分所有法で決議の方法が決まっている。「普通決議」「特別決議」といわれるものである。マンションの管理の大きな方針に関わること、例えば「共用部分を変更する」とか、「敷地や附属の施設を変更する」のは、必ず集会で決めることになる。これが特別決議になる。さらに「規約を変える」「法人にする」「法人を解散する」等々、こういったことは特別決議のなかでも、区分所有者と議決権の4分の3以上の多数による集会の決議が必要になる。建替えは、5分の4以上の多数による集会の決議が必要である。勝手に「過半数でいいよ」などと決めても有効ではない。実際のマンションでは、最低年1回は「総会」という形で集会を開く。全員の区分所有者が参加できるものである。事業報告、会計報告をはじめ、次年度の事業計画・予算案を審議し、役員交代などが総会で決められる。臨時に集まる必要がある場合には、臨時総会を開く。

## ・管理者

規約、集会はマンション管理の重要なものであるが、もう一つ重要なものとして「管理者」がある。管理者とはそのマンションの管理の最高責任者である。区分所有者が集会で管理者を誰にするかを決める。管理者とは、管理組合の業務を統括する役割を担う人である。区分所有者以外の人や法人がなってもいいが、マンション管理の直接民主主義の考え方に基づくと、わが国では区分所有者の代表(理事長)がよいと考えている。

## ・理事会

マンションでは区分所有者のなかから役員として理事と監事を選ぶ。理事の人で理事会を構成し、理事長が選出される。これは区分所有法で定められているわけではないが、いつもいつも区分所有者全員が集まり、ものごとを決めてはなかなか前に進まないため、区分所有者の代表を選び、総会で決めたことをより具体的に進めるための相談をする、総会で審議する案を作るなどを行う。これが理事会の役割で、管理組合の執行機関である。監事も組合員のなかから選ばれ、監査機関になる。わが国ではこの理事会が重要な役割をはたしている。

### (4) 管理会社への業務委託

#### ・管理会社・管理人の仕事

実際は管理組合の理事は輪番で選出されることが多く、ボランティアでやっており、順番に理事になった人が、当番でこれら全てのことを手分けしてやるが、それも昼間は仕事に出かけている人が多いなかで行うことは現実にはとても難しい。そこで、管理組合は管理会社に管理の仕事を受託する機会が多くなっている。そうすると、管理会社、そして現地では管理人（管理員・業界では今このように呼ぶようにしている）が管理組合活動をサポートすることになる。

管理会社の仕事には大きく分けて四つある。一つは事務管理業務、二つめには管理員 - - いわゆる管理人さんの窓口業務を中心とした管理員業務、三つめには清掃業務、四つめには設備管理業務である。

この四つの分け方は標準管理委託契約書、正式名称は「中高層共同住宅標準管理委託契約書」に基づいている。標準管理委託契約書とは、管理組合が管理会社に業務を受託する時の契約書の標準型である。

「事務管理業務」には出納業務、この中には管理費を集め、共用部分の電気代等を管理費の中から精算する、あるいは管理会社が清掃業務の委託を受け、さらに清掃業者に委託する、この再委託業者への支払いをするとか、その他いろいろな管理組合運営の補助がある。

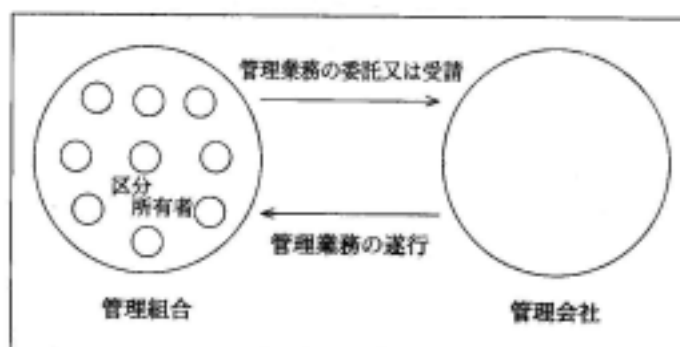
「管理員業務」は、受け付け、点検または設備点検を立会い報告するなどがある。

「清掃業務」には、玄関ホール、廊下や階段、集会所、その他の屋外空間、ごみ置場などの清掃がある。規模の大きいマンションでは、植栽の手入れ・剪定などもかなり費用がかかってくる。

「設備管理業務」には、エレベーターの保守点検、消防設備の保守・点検業務、電気設備の保守点検、貯水槽の清掃などがある。

管理組合に以上の四つの業務を全て委託する場合もあるが、管理組合が管理員を直接雇う、清掃や植栽の手入れ・剪定業務、設備点検業務を管理会社に委託しないで直接業者に委託する場合もある。

図3 - 3 管理組合と管理会社との関係





#### (5) 管理に必要な費用 管理費と修繕積立金

共同管理のための費用として、管理費と修繕積立金がある。管理費には管理員の人件費、共用部分の電気代・水道代、エレベーターなどの設備の保守点検代などがある。管理費のなかで多いのは、管理会社・管理人に支払う費用、そしてエレベーターの保守点検費用である。そのため、規模の小さいマンションは戸当り費用が割高になる傾向があり、比較的規模の大きいマンションでは規模の効果が働き、やや安くなる傾向がある。

管理費と別に、修繕積立金がある。修繕積立金は将来の修繕に備えて積立のお金である。どうしても費用が足りないと修繕は遅れがちになり、適切な時に適正な修繕を実施できなくなる。足りない分を一時金として区分所有者から修繕時に集めてもいいが、できれば必要な費用は月々の修繕積立金で集めるほうが修繕を円滑に進めていける。最近分譲されるマンションでは入居時に修繕積立基金を集める場合も多い。管理組合のなかには修繕積立金を管理費と一緒に集めている場合もあるが、管理費と修繕積立金は本来目的が違うものであるため、集める時に便宜上は一緒に集めていても会計は分けて、将来の修繕のためにしっかりと費用を積立てておく必要がある。

#### (6) 不動産の所有

土地およびその定着物を不動産という（民法第 86 条）。定着物とは一般に建物および工作物をさす。建（築）物とは、土地に定着する工作物のうち、屋根および柱もしくは壁を有するものをいう（建築基準法第 2 条）。不動産登記法に、登記簿は土地登記簿および建物登記簿の 2 種類とする（不動産登記法第 14 条）と規定していることもあり、実態上、不動産とは土地および建物を指すことが多い。

所有者は法令の制限内において自由にその所有物を使用、収益および処分する権利を有する（民法第 206 条）。また、土地の所有権は法令の制限内においてその土地の上下に及ぶ（民法第 207 条）。不動産所有権を制限する法令の制限には数十のものがあるが、都市の健全な発展と秩序ある整備をはかるための都市計画法、建築物の安全、防火、衛生、用途等に関する基準を定めた建築基準法が代表的なものである。所有権は広く使用権、収益権、処分権を内包する強力な権利であり、所有者は所有不動産を自用するも賃貸するも売却するも原則として自由である。

土地と建物が別個の不動産であるとする体系のもとで、土地と建物の権利の関係に注意する必要がある。建物が土地に定着するものである以上、建物を所有するためには当該建物が土地に定着することが認められる権限（敷地利用権）を有していなければならない。敷地利用権の圧倒的多数は土地所有権である（つまり、土地所有者と建物所有者が同一である）が、借地権のこともある。借地権とは、建物の所有を目的とする地上権または土地賃借権をいう（借地借家法第 2 条）。借地権を敷地利用権とする建物の場合は土地所有者と建物所有者とは異なる。借地権には普通借地権と定期借地権とがある。平成 4 年に定期借地権制度が創設されて以来、新規借地権のほとんどは定期借地権である。定期借地権には契約期間を 50 年以上とする一般定期借地権、30 年以上とする建物譲渡特約付定期借地権、10 年以上 20 年以下とする事業用定期借地権とがある。事業用定期借地権では住宅を建築することができない。敷地利用権が使用借権であることもあるが親族間等例外的な利用にとどまる。

#### (7) 不動産の登記

不動産登記制度の目的は、不動産の物理的現況と不動産の権利関係を不動産登記簿に登記して公示

し、不動産取引の安全を図ることにある。登記簿の種類は、土地登記簿と建物登記簿の2種類である。登記用紙は1不動産1登記用紙主義がとられ、土地は1筆、建物は1棟ごとに1登記用紙が備えられる。1登記用紙は、表題部、甲区、乙区からなる。表題部は不動産の物理的現況を明らかにするもので、土地の場合は、所在、地番、地目、地籍等が、建物の場合、所在、家屋番号、種類(用途)、構造、床面積等が記載される。甲区は所有権に関する事項を明らかにするもので、所有者、差押え、買戻し等について記載される。乙区は所有権以外の権利に関する事項を明らかにするもので、地上権、賃借権、抵当権、地役権等について記載される。

区分所有建物は、専有部分、共用部分、敷地利用権が一体となった、つまり、土地と建物が一体となった例外的な不動産であり、登記についても、1不動産1登記用紙の原則が不採用となる。敷地利用権のうち不動産登記法上の敷地権に該当する場合、土地は単独で処分することも抵当権を設定することもできず、専有部分の処分に従う。

登記簿は付属書類、地図、建物所在図等を含め、手数料を納付して閲覧することができる。また、謄本・抄本の交付を請求することができる。謄本・抄本の交付請求および交付は郵送によって行うこともできる。

権利に関する登記は、原則として当事者の申請または官公署の嘱託によってなされる。表示に関する登記は、当事者の申請、官公署の嘱託のほか登記官の職権によってなすこともできる。不動産に関する物権の得喪および変更は登記法の定めるところにしたがってその登記をしなければ第三者対抗力がない(民法第177条)が、ここにいう第三者対抗力は原則として権利に関する登記(甲区および乙区への登記)をさす。しかるに、権利の登記は義務ではなく、当事者は申請により登記することができるに過ぎない。換言すれば、第三者対抗力を備えたければ権利の登記をすればよいわけであり、第三者対抗力が問題とならない不動産にあっては登録免許税を払ってまで権利の登記の必要がない場合もある。それゆえ、登記事項が常に実態に合致しているとは限らず、ために、わが国登記制度には公示力はあるものの公信力はないとされる。これに対して表示の登記(表題部のみの登記)は原則として義務づけられており、登録免許税も非課税であるが、第三者対抗力はない。

登記申請は本人でも可能であるが、極めて専門的であるため、専門職業家に代理権を授与して申請してもらうことが一般的である。表示の登記について土地家屋調査士が、権利の登記について司法書士が公的に認められた専門職業家である。

登記簿の電子化が相当程度進んでおり、電子化によって閲覧制度や謄本・抄本制度も次第に新しい制度に代替されてきている。

## (8) 不動産の鑑定評価

不動産には、自然的特性として、地理的位置の固定性、不動性、不増性、非同質性、非代替性等を有し、固定的であって硬直的である。一方、人文的特性として、用途の競合、転換、並存の可能性、併合および分割の可能性、社会的・経済的位置の変性を有し、可変的であって伸縮的である。このため、不動産は適正な価格を形成する合理的市場を持つことが困難であり、不動産の適正な価格について専門家としての不動産鑑定士等の鑑定評価が必要となる。

不動産の鑑定評価の手法には、異なる観点から価格に接近する3手法があり、原則としてこれらを併用すべきである。なお、この価格とは広義の価格であり、狭義には価格および賃料を指す。

不動産の費用性に注目し、コスト・アプローチする手法が原価方式である。原価方式は価格を求め

る原価法と賃料を求める積算法とがある。原価法の一般式は以下のとおりである。

積算価格 = 再調達原価 - 減価修正

再調達原価とは、対象不動産を新規に再調達した場合の原価の総和であり、減価修正とは時の経過、使用による損耗等による減価のことである。

不動産の市場性に注目し、マーケット・アプローチする手法が比較方式である。比較方式は価格を求める取引事例比較法と賃料を求める賃貸事例比較法とがある。取引事例比較法の一般式は以下のとおりである。

比準価格 = 取引価格 × 事情補正率 × 時点修正率 × 地域要因格差修正率 × 個別的要因格差修正率

不動産の収益性に注目し、インカム・アプローチする手法が収益方式である。収益方式は価格を求める収益還元法と賃料を求める収益分析法とがある。収益還元法の一般式は以下のとおりである。

収益価格 = 対象不動産の将来収益の現価の総和

### 3-2 管理組合を支援する人・組織

#### (1) マンションの管理を支える多様な人・組織

・管理会社・管理人

管理組合を直接支援する人や組織として、管理会社、管理人の役割が実際には大きくなっている。全国の8～9割のマンションで、管理会社に管理業務を委託する。マンションの管理をする管理会社とは、最初にマンションが供給された頃は、マンションの分譲会社やビルメンテナンス会社が管理サービスを担当した。その後、マンション供給増加に伴い、担当部門が独立し、新たに「管理会社」を設立するようになってきた。そのため、管理会社の母体には、「分譲会社系」、「ビルメンテナンス系」があり、最近では特に系列を持たない「独立系」もでてきている。会社規模としては、幅広く、そのうち管理部門担当者の占める割合は、管理戸数が多い会社ほど多くなっている。

なお、管理会社は特別な資格は必要ではなかった。そのため様々な管理会社があり、マスコミなどを通じてもその問題が取り上げられたこともあった。2001年8月施行のマンション管理適正化法により、管理会社の登録制度が実施される。

マンション管理業を行うものは、国に登録する必要がある。登録できる業者は事務所ごと及び事務所の規模により必要な数の専任の管理業務主任者をおくことが必要になる。管理組合から管理業務の委託を受ける場合には、その委託内容の説明会を開き、管理組合の管理者や区分所有者などに管理業務主任者がその説明をする。契約をするとその内容を書面で管理組合に渡すことになる。また管理会社の財産と管理組合の財産を分けること、定期的に管理組合の管理者に管理業務主任者は管理の状況を報告することになる。登録期間は5年で、問題があれば登録がとり消されることになる。マンション管理業者の登録などは管理業者の団体が行う。

・管理会社の協会（高層住宅管理業協会）

マンションの管理会社の団体として「高層住宅管理業協会」がある。2001年1月現在は323社が加入しており、全国の8割近くのマンションがこの協会に入っている管理会社により管理されている。協会では自主的にいろいろな自主基準をつくり、マニュアルを発行している。さらに管理会社の職員に対するセミナーや研修なども行っている。

従来からマンション管理に関わる協会内での自主認定資格として、「管理業務主任者」と「区分所有管理士」資格がある。

「管理業務主任者」とは、管理会社の任意の登録制度ができた際にあわせてできた資格であるが、管理の第一線、実務を担当する人の資格で、講習と修了の試験によって得られ、昨年までに1万人以上の方が管理業務主任者となっていた。任意の登録制度では管理会社の営業所ごとに主任者は一人置くことになっていた。しかし、2001年8月のマンション管理適正化法施行により、管理業務主任者は国家資格となった。管理業を営む場合には30管理組合に対して1人以上の管理業務主任者の設置が必要となった。

さらに管理業務主任者を総合的に指揮・統括するために業務主任者の経験を踏まえた後に試験を受けてなるのが「区分所有管理士」である。すでに約2000人近い区分所有管理士が存在している。区分所有管理士は国家資格ではない。

#### ・清掃・メンテナンス会社

清掃会社や設備のメンテナンスの会社などもある。共用部分の清掃やエレベーターなどのメンテナンスをする。管理会社の職員の場合もあるが、管理会社から再委託を受けた会社の場合、また管理組合が直接雇用や委託する場合がある。

#### ・設計事務所、建築・建設関係会社

設計事務所や建築・建設関係者は大規模修繕に伴い、建物の劣化診断（調査・診断）、これは建物の傷み度を診断をする。長期の修繕計画をつくるなど、マンションの管理に関与している。

#### ・弁護士

弁護士はペットの飼育、近隣の騒音、暴力団の入居、管理費の滞納等々、マンションのさまざまなトラブルへのアドバイス、それから裁判へのかかわりなどもある。もっと身近な例としては管理規約の改定をアドバイスするという形でのかかわりも多い。

#### ・分譲会社

管理組合にとっては瑕疵やアフターサービスとのかかわりがある。瑕疵など、建物の欠陥があった場合には分譲会社（売主）にその修繕を求めることができる。これが売主の瑕疵担保責任である。しかし、瑕疵担保責任による対応を求めるには、売主が瑕疵を認めることが前提となる。瑕疵かどうかの判断が困難である場合や、売主が瑕疵であることを認めない場合には、裁判まで発展することになる。このように瑕疵をめぐるトラブルを避け、売主の信用を確保し、マンション購入者に安心を与えるために設けられているのがアフターサービスである。瑕疵などの欠陥を分譲会社が一定期間無料で修繕する。アフターサービスの期間はこの30年間に大きく前進してきた。マンションの分譲会社の多くが加入している日本高層住宅協会（2001年より不動産協会と統合）では、アフターサービス規準を1973年には2年だったものが、その4年後には屋上防水5年、外壁防水3年に、1993年には屋上防水10年、外壁防水7年、浴室防水10年、給排水管5年と延ばし、さらに1999年には住宅品質確保の促進に関する法律成立に伴い、主要部分を10年に延ばしている。

しかしそれ以外にも、分譲会社が管理に与える影響は大きい。それは、分譲会社が当初に設定した

管理方法がその後の管理に大きな影響を与えているからである。各管理組合では当初に分譲会社が設定した管理方法、具体的には管理会社、管理委託契約、管理規約、管理費などの費用負担割合などを、ほとんどがそのまま使っていることが多い。

#### ・分譲会社の協会

分譲会社の協会にはいくつかある。地域によってはいろいろな分譲会社の協会があるかもしれないが、マンションの分譲会社の協会としては、日本高層住宅協会（2001年より不動産協会と統合）があった。当協会加入の分譲会社は135社、この135社により全国の6~7割ぐらいのマンションが分譲されていた。

協会では、分譲会社の設定する管理方法の自主規準をつくり、社会状況を鑑み、レベルアップしていた。例えば、1995年からは協会加入の分譲会社の物件では、必ず「長期修繕計画をつくり、それに基づいて修繕積立金を算定する」こと、さらにマンションを分譲する際に、「長期修繕計画は将来的には見直しが必要となり、建物の傷み具合によっては状況が変わる」ことを説明するようにしている。

#### ・国

国、現在は国土交通省であるが、建設省時代には主には通達でマンションの分譲会社の協会を指導する、それから管理会社の協会を指導する、こういった間接的な指導が主な方法としてとられていた。また、管理にかかわる法律、宅地建物取引業法や区分所有法を改正し、標準管理規約をつくり改め、標準委託契約書をつくる。こうした標準版をつくることでマンション管理のあるべき姿を提示してきた。さらに、管理会社とのトラブルが多かったことから、任意の登録制度をつくった。そして、2001年1月6日からは国土交通省にマンション管理対策室をつくり、マンション管理を支援する体制が大きく変わろうとしている。

#### ・管理組合連絡協議会・連合会

各地域には管理組合の連絡協議会・連合会である。こうした組織が全国にあり、この内のいくつかがネットワークをつくり、マンション管理組合連合会（略称「全管連」）をつくっている。管理組合の加入率は1~2割程度であるが、各地域の管理組合の交流会や相談会を開く、地域のオリジナルな管理規約をつくるなどと、活動している。

地域によっては行政の相談窓口を担当しているのが、協議会の人であり、既に行政と連携し活動しているところもある。

具体的な活動には以下のものがある。

相談対応；無料法律相談・建物相談・管理委託問題相談・損保契約相談等、電話や来訪による日常相談や月例相談を開く。

管理組合の経験交流と組合役員の研修；名称は様々で、勉強会、学習会、セミナー、シンポジウム、研修会、交流会、情報交換会、管理会社別情報交流会を開催する。

インターネットによるマンション管理の広報・普及を行う。

広報誌及び研究報告書の刊行、出版、資料の貸し出し；地域版管理規約、使用細則・規定集、管理組合運営マニュアル、管理費回収の手引き、管理委託契約書、マンション会計基準などを作成し、販売する。

大規模修繕工事見学会、工法勉強会の実施

全国の管理組合団体との交流・情報交換および連絡調整

集合住宅に関する立法、政策の研究と提言、行政への要請と連携

大規模修繕工事实施の支援、長期修繕計画作成及び斡旋、管理規約見直し指導、自主管理委託補助業務、事務管理業務委託、コンサルタント・専門家の紹介、共同購入、滞納管理費一括処理、会計業務支援など。

マンション管理アドバイザー養成講座の実施

仲介業者推薦制度；優良仲介業者の推薦

マンション情報の収集、ガイドブック作成

組織により活動内容は違う。

#### ・住宅金融公庫

住宅金融公庫が打ち出しているいくつかの融資制度はマンション居住者の管理意識の啓蒙、モチベーションを高めることに寄与している。

住宅金融公庫が適正なマンション管理を促進するために取り組んでいるのは以下の点である。

マンションを適正に管理するための住宅金融公庫の役割として、第一に建設時に分譲会社に対する管理の初期設定の指導がある。マンション購入者が利用できる融資には、優良分譲住宅建設・購入資金融資制度とマンション購入資金融資制度があり、前者の制度は全国に適用され、購入者からすると融資額が大きくなるメリットがある。この制度の融資条件として分譲会社に維持管理基準が課せられ、その内容は、**1**．管理規約案の作成と購入者へ説明、**2**．長期修繕計画案の作成及び購入者への説明、**3**．一定金額以上の修繕積立金額の設定（6000円/月・戸）、**4**．設計図書または竣工図書の保管場所の明確化、**5**．募集パンフレットによる購入者への管理内容の提示などである。このように、分譲会社の指導を通じて新築時にマンションの適正な管理初期設定ができるように誘導している。

入居が始まってからは、管理組合を対象に管理水準の向上を誘導する。現在おこなわれている方法は、リフォーム融資を通じての管理水準の誘導である。リフォームについては、専有部分に対してのリフォーム融資もあるが、共用部分の大規模修繕に対してマンション共用部分リフォームローン制度がある。管理組合がこの融資をうけるには、**1**．修繕積立金の区分経理、適正な保管（管理組合理事長名義の預金等）、**1**年以上の定期的積立金実績、滞納が少ない（滞納率が5%以内）こと、**2**．集会で決議を行うことが必要で、適正な管理体制が融資の必須条件となる。

大規模修繕にそなえては、管理組合が安心して修繕積立金を預けることができる制度として修繕積立金の債券制度が2000年秋から創設された。

中古購入者を通じての管理水準向上の誘導がある。通常、住宅金融公庫の中古マンション融資は築25年以内のマンションが対象となる。しかし、適正な状態に管理されているマンションを購入する場合には、優良中古マンション融資制度があり、融資対象となるマンションの経過年数が緩和される。

「適正な維持管理」とは、一つは規約があること。二つめには長期修繕計画が20年以上のものがあること。三つめには設備の法的な点検をしていること。四つめには修繕積立金が積立られていること - - 築5年未満のマンションなら月額戸当たり6,000円、築17年以上なら1万円以上と、築年数により設定されている。五つめには、築20年以上のマンションなら大規模修繕をしていること。

六つめには、建物（専有・共用部分）が良好な維持管理状態であることである。

良好な維持管理体制のマンションは住宅金融公庫に登録することができる。さらに、マンション管理のより一層の適正化を進めるためには、「市場」を有効に利用すること、つまり「適正な管理」が価格や流動性としても評価されることが期待される。そのためには、住宅に関する情報の非対称性を改善する必要があり、マンションの維持管理履歴の開示も検討されている。それに先駆け、公庫では共用部分の維持管理履歴簿を作成し管理組合に配付するとともに、マンション履歴を登録する制度も検討されている。

#### ・地方公共団体

マンション管理適正化法により各地方公共団体のマンション管理への支援責任が明確になってきた。現在地方自治体がとっているマンション管理施策として大きく四つある。

第一の対応は、どこにどれだけのマンションがあるか、そのマンションで管理がどのように行われているかの実態把握。マンションのリスト作成、管理組合へのアンケート調査、居住者調査、管理会社調査などを行っている。

第二の対応は、マンションの管理組合・居住者を対象に広くマンション管理についての理解を深めてもらうための啓蒙活動。具体的に、一つは、マンション管理について管理組合や居住者が相談をすることができる相談窓口の設置。ただしこれらの相談窓口は、必ずしもマンション管理の相談に限定したのではなく、住宅相談全般を対象としたものもある。二つめは、マンション管理を円滑に進めるために、管理組合・居住者が管理の理解を深めることを目的にセミナーの開催や、区分所有法や標準管理規約を解説したパンフレットの作成、計画修繕の進めかたなどのマニュアルづくりを行っている。

第三の対応は、関係者の情報交流の機会と場の提供である。例えば、東京都では分譲マンション関連団体連絡協議会とし、住宅金融公庫、東京都住宅供給公社、マンション管理センター、管理組合協議会と区や市が参加し、情報の交換を行っている。同様の関係者の交流は、埼玉県、大阪市、神戸市、福岡県、和光市、下関市などでみられる。また、管理組合の交流のために会場の提供を行う市もある。

第四の対応は、「財政」「技術」を、個別のマンションを対象に具体的な支援を行うものである。具体的には、財政面では、修繕計画策定費用の助成、共用部分修繕工事の費用の助成や利子補給、建物耐震診断や劣化診断の実施・助成・利子補給、その他、駐車場・集会所・団地内生垣・外灯・高齢化に向けてのリフォーム融資などがある。例えば、東京都では建築物耐震診断費の助成や、公庫の共用部分のリフォームローンには1%程度の利子補給をしている。横浜市では昭和56年以前のマンションを対象に耐震診断の予備診断費用を無料に、本診断費用の2分の1を補助している。技術面では、耐震診断機関の紹介、コンサルタント・専門家・マンション管理アドバイザーの派遣などがある。

#### ・(財)マンション管理センター

約5,600の管理組合が登録している。

マンション管理の相談。センターへの相談は年間3086件（平成11年度）で、電話や来訪による相談、さらにホームページ上でメールでも受け付けている。

各地域でマンション管理セミナーの開催。平成11年度は18箇所で地方公共団体との共催等で行われている。

マンション管理にかかわる情報の提供として、マンション管理にかかわる書籍・資料を発行。さら



に、月間で「マンション管理センター通信」を発行し、ホームページでもマンション管理のホットな情報がみることができる。

住宅金融公庫のマンション共用部分リフォームローンを借りる場合に連帯保証人を引き受けている。各マンションの修繕積立金の概算値をコンピューターで算出。

その他、マンション管理にかかわる調査・研究、地方自治体のマンション管理担当者への研修なども行う。

マンション管理センターは現在、東京・大阪・名古屋北海道支部・北九州に支部がある。

#### ・マンション管理士

マンション管理には幅広い知識が必要で、そのために専門家が強く求められていた。2001年12月に国家資格としてはじめての試験を行ったマンション管理士は「専門知識をもって管理組合の運営その他マンションの管理に関して管理組合の管理者またはマンションの区分所有者などの相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とする者」である。つまり、現時点ではあくまで、管理組合からの依頼によって管理組合の活動を支援するものであり、マンション管理士が管理組合にかわり管理を行ったりすることを想定されたものではない。これからは、マンション管理士の名称を使って仕事ができるのは、マンション管理士試験に合格し、登録をして、登録証の交付を受け、一定の期間ごとに講習を受けている人のみになる。なお、第1回目の試験には約11万人が受験した。

#### ・そのほかのたくさんの人・組織

その他にも、司法書士、土地家屋調査士、会計や経理関係、それから税理士など、いろいろな専門家・専門業者がマンション管理をサポートしている。

## (2) 分譲住宅（マンション）の管理会社

事例1：株式会社 東急コミュニティー

所在地 〒158-8509 東京都世田谷区用賀四丁目10番1号世田谷ビジネススクエア タワー

設立 昭和45年4月8日

資本金 16億5,380万円 管理業、賃貸業、工事業、その他、

従業員

4,847名（平成13年9月末日現在）

事務員 1,533名 技術員 920名 サービス 124名 管理員 2,270名

### 1. 管理業

マンション管理事業・ビル管理業；分譲マンションの総合管理を中心に、オフィスビルから、商業施設・ホテル・学校・病院・教育研修施設に至るまで、あらゆる建物のマネジメントとコンサルティングをする。

プロパティーマネジメント：所有者の経営的立場に立ち、ビルの収益向上と資産価値向上を目指した、プロパティーマネジメントを行う。

リゾートサービス事業；リゾートマンションから複合リゾート施設・保養所等の厚生施設に至るまで、管理運営を行う。

## 2.賃貸業

賃貸事業：マンション・ビルのサブリースから賃貸運営、維持管理まで、賃貸事業にかかわるすべての業務をトータルでマネジメントする。

## 3.工事業

リフレッシュ事業：建物診断から修繕計画立案、改修工事の実施まで、管理のノウハウと改修工事を有機的に連動させ、資産価値と住環境を守るための事業。

## 4.その他

・マンションの共用部分の管理運営にとどまらず、居住者の(専有部分)を始めとするマンションライフをトータルでサポート。(リフォーム、不動産の売買、賃貸の仲介、リロケーション、損害保険、ホームメンテナンス、室内クリーニングなど)

・オフィスプランニングからオフィス家具・備品の販売、オフィス工事・引越、ドキュメントサービス。

・エネルギープラント事業：生ごみリサイクルシステム提案

・建替えコンサルティング

・ライフサポート事業：コンビニエンスストア経営・生活支援サービスの企画、運営。地域コミュニティの支援を目的としたホテルタイプのコミュニティ施設を運営。

・その他(マルチメディア情報端末)の販売、運営

管理組合と管理業務の委託は総合的な場合が多い。

現地には管理員(フロントマン)を置き、概ね 10 マンションほど担当する。

マンションの総合管理として以下のものがある。

1.管理組合運営の補助・施設運営・組合会計・修繕積み立てに関する資金・コンサルティング

2.建物設備管理(保守点検・保全計画・建物診断)

3.日常定期清掃

4.管理員業務

5.緊急対応サービス(365日24時間サービス)

現在の管理実績：マンション 4,197 件 239,727 戸 うち総合管理 3,376 件 206,275 戸(平成 13 年 9 月末時点)

事例 2：株式会社 コスモスライフ

所在地 東京都港区赤坂 5-1-33

設立 昭和 51 年 5 月 1 日

資本金 3 億 2594 万円

事業内容：1:マンション総合管理事業 2:ビル総合管理事業 3:厚生施設総合管理事業 4:建設営繕事業  
5:警備事業 6:アフターサービス代行業業 7:損害保険、生命保険代理店事業 8:在宅総合ケアサービス事業 9:教育研修事業、

従業員 2,375 名

首都圏 1,674 名 / 近畿圏 701 名

男性 1,269 名 / 女性 1,106 名

(平成 13 年 3 月 31 日現在)

マンションの管理として

出納・会計業務；管理組合運営で最も重要な資金管理を、独自の会計システムで行う

管理費や積立金の収納、費用の支払いから、予算管理や決算、未収金の回収やその法的対応など、複雑で専門性が要求される会計業務を、総合的に行う

総合設備点検；給排水設備および電気設備などライフラインとなる設備の点検を行う

生活サービスの提供；「コスモフレッシュサービス」1.ハウスクリーニング、2.エアコンクリーニング、3.専有部小修繕・リフォーム・ガス器具交換、4.専有部保険等

環境管理；清掃、緑地管理など

24 時間 365 日の緊急対応、地場に協力業者をもちすぐに対応する

#### < 現地管理体制 >

管理員：管理員を FM(フロントマネージャー)と呼んでいる。これは管理員の業務領域を「受付・清掃などの日常業務」にとどまらず、多様な管理テーマに対応する「住生活パートナー」と考え、管理の第一線にいる会社の代表者であると考えている。そのため、派遣前に 4 日間の研修を行い、1 ヶ月ホーロー研修、2 ヶ月ホーロー研修、3 ヶ月フロー研修、プランニング研修、総会運営実務補助研修を行う。

AC(アメニティコーディネーター)：フロントマネージャーと協力して管理組合担当者としての役割を担う。

#### < 現地への支援体制 >

プランニング会議；社内の関係者があつまり、建物や設備、植栽、保険や収支などの状況や課題、また組合及び理事会での懸案事項について、確認・検討する。

- ・アフターサービス；分譲マンションのアフターサービス代行業業。
- ・月 1 回は理事長セミナーを開く。

管理組合と管理業務の委託は総合的な場合が多い。

全体のうち 9 マンションのみが部分管理。事務管理を委託していないケースである。

マンションの総合管理として以下のものがある。

1. 管理組合運営の補助
2. 建物設備管理（保守点検・保全計画・建物診断）
3. 日常定期清掃
4. 管理員業務
5. 緊急対応サービス(365 日 24 時間サービス)

現在の管理実績：マンション 71642 戸 首都圏概ね 1000 棟、関西圏 300 棟

(97%がリクルートコスモス分譲のマンション)

7~8 年程前から住み込みの管理人制度はやめている。管理会社と管理組合は委任契約と考えている。現在、しっかりしている理事会とそうでない理事会の差が大きくなってきた。理事会運営をしっかりやってもらうために、月 1 回は理事長セミナーまたは交流会を開いている。

事業内容；

1. 住宅管理事業(賃貸・分譲住宅){環境維持業務、補修工事業務、管理補助業務}

- 2.施設運営事業
- 3リフォーム事業
- 4.生活関連事業

#### マンションの管理として

日常管理業務

収納会計業務

清掃業務

給水施設の管理

上記の4つの業務の委託を受ける。他の会社よりも総合委託が少なく、管理組合の力量に応じて多様なパターンがある。7割程度は総合管理

オプションで、植栽、消防管理、エレベーター点検は管理組合と直接契約。

管理人は通勤。

#### その他相談センターや修繕工事関係として

- ・建物や施設について「いつ、どんな方法で、どのような修繕を行うか」「どれだけの費用を要するか」「適正な修繕積立金はいくらか」などを明確にし、長期修繕計画を策定。またコンピューターによる長期修繕計画シミュレーションの相談。
- ・建物や施設の経年による劣化状況を調査・診断

などを実施。

#### 事例3：日本住宅管理株式会社

所在地：〒541-0047 大阪市中央区淡路町3丁目1番5

昭和52年4月28日(設立)

資本金 5,000万円

従業員 750名

事業内容：主にマンション・ビル等の総合管理<独立系>

- 1.分譲マンションの総合管理
- 2.賃貸マンションの総合管理
- 3.建物メンテナンス
- 4.設備メンテナンス
- 5.建築、外溝、内装の営繕、改修、改装
- 6.電気、給排水、空調設備の整備・修理

#### マンションの管理として

事務管理業務 <会計システム> <運営折衝業務>

管理員業務

清掃業務  
設備管理業務

分譲マンション総合管理物件 645 件  
そのマンション管理物件 795 件 合計 1,440 件

マンションで、上記の ~ のうち、すべてを総合的に委託する場合が9割。のこりは、清掃業務のみ委託をしない場合がある。また、一部 と のみの委託もある。(10 物件のみ)

- ・コンピューター管理による会計システム
- ・24 時間の緊急対応

当社は独立系である。管理物件は独立系であっても管理会社を持たない一定の大手分譲会社からの仕事が多い場合もあり、それぞれ担当する分譲会社がきまっている傾向がある。また、他の会社からの再委託のケースも 300 ~ 400 物件ぐらいある。

#### < 現地管理体制 >

管理人:原則通りとする。

70 戸 ~ 80 戸以上なら、毎日勤務  
40 戸 ~ 70 戸 1 日おき半日  
20 戸 ~ 30 戸 管理人なし

#### < 現地への支援体制 >

フロントマンは 15 ~ 20 物件を担当する。

### 3-3 賃貸住宅の管理に係る事業制度と基盤制度

#### (1) 賃貸住宅の事業スキーム

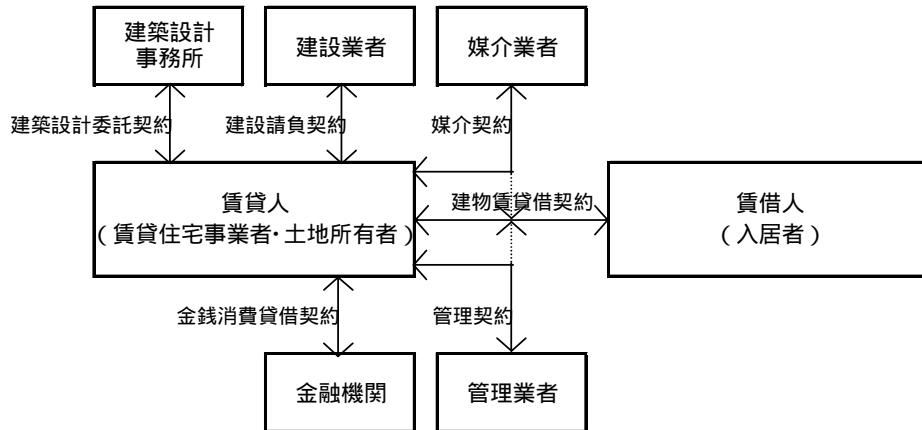
賃貸住宅は民間事業者のほか、公団、地方公共団体、地方住宅供給公社等の公的セクターによって事業化されている。やや特殊なケースとしては、企業が社宅として建築した住宅を比較的安価な賃料で従業員に限定して貸与する場合もある。土地と建物が別個の不動産であるわが国においては、土地所有権がその土地に賃貸用住宅を建築してこれを賃貸に供することが一般的であるが、自用に建築した戸建住宅や区分所有建物（マンション）を賃貸する場合もある。また、土地を所有しない者が借地権や使用借権に基づいて建物を建築して賃貸することもある。ここでは、賃貸住宅経営の基本的なケースとして民間事業者が所有地上に賃貸用共同住宅を建築し、専用部分ごとに建物賃貸借契約を締結して賃貸する場合について説明する。

賃貸人としての賃貸住宅経営者は、その所有地上に賃貸用住宅を建築してこれを貸与する。どのような住宅を建築するかは周辺の賃貸住宅市場を分析した上で決定する。住戸間取りとしては、単身者用のワンルーム（20 m<sup>2</sup>程度）から標準世帯向けの 3LDK（75 m<sup>2</sup>程度）の範囲のことが多い。事業者としては、住戸面積が狭い方が単位面積あたりの賃料が高く取れるので、立地可能であればワンルーム等を選好する傾向がある。構造としては木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造等があり、それぞれ工期

の短縮や建築費の圧縮の要請を受けて、プレファブ리케이션による商品供給も活発である。住戸数は敷地規模に応じて様々であるが民間事業者の場合は、数戸から 50 戸程度までのことが多い。

このような要素を組み合わせた事業企画は事業者自ら立案するほか、建築設計事務所、建設業者、不動産会社が営業の一環として立案して事業（予定）者に持ち込むことも多い。事業化が決定したあとのスキームはおおよそ以下のとおりである。

図3 - 4 賃貸事業のスキーム



#### 建築設計委託契約

建築設計事務所と建築設計委託契約を締結する。建築設計事務所は建築設計図書を完成させ、着工に必要な官公署の手続きを行う。また、建築業者選定のため、競争入札を行うことも多い。関連する法律に建築士法がある。

#### 建設請負契約

建設業者が決定したら建設請負契約を締結し、建築工事に着工する。建築工事に際しては設計事務所が工事監理を行うことが一般的である。関連する法律に建設業法がある。

#### 金銭消費貸借契約

土地所有者が賃貸事業を行う場合、土地購入費は不要であるが、建築工事に関して、建築設計料、測量費、地質調査費、登録免許税等の事業費を含めて、一般に、建築工事費の 110% ~ 115% 程度の事業費が必要となる。当該費用の大部分は金融機関からの間接金融により調達するのが通常である。事業者は金融機関から借り入れた金銭を建設業者等への支払に充てる。融資の際、金融機関は債権を担保するために、当該土地および建築後の建物に抵当権を設定することが多い。返済期間は様々であるが、20 年以上の長期におよぶ場合も多い。

#### 媒介契約

建物が完成すると入居者募集を行う。事業者自ら募集することも可能であるが通常は不動産会社（正確には宅地建物取引業者）に募集を依頼する。この際の依頼は、宅地建物取引業法の規制を受け、同法により媒介契約（例外的に代理契約）といわれる。媒介とは賃貸人および賃借人のいずれにも偏らず、公正中立の専門家として契約成立に尽力する行為と解されている。媒介契約にもとづき、不動産業者は募集のための広告や現地案内などを行う。媒介報酬は成功報酬で、賃料の 1 ヶ月が上限と法定される。

#### 建物賃貸借契約

事業者（賃貸人）と入居希望者（賃借人）とが建物賃貸借契約を締結する。契約には賃貸借の目的物を確定する事項のほか、賃貸面積、月額賃料、賃貸一時金、賃料改定、期間更新などの賃貸条件が記される。賃貸人は賃借人から収受する賃料等の収入を金融機関への返済に充てる。居住用建物の賃貸

借期間は2～3年程度と短いことが多い。

#### 管理契約

毎月の家賃支払状態のチェック、期間更新や賃料改定の交渉、空室のテナント募集等のテナント管理、日常清掃、設備機器等定期点検、建物修繕等の建物管理を専門業者に依頼することも多い。不動産業の1業態として管理業が成立しつつあるが、この分野には目下のところ特別の規正法がない。契約は管理委託契約であることが多い。より確立した業態をめざす関連業界の自主的な業務標準化、不動産証券化による新しい動き等が注目されている。

### (2) 資金回収の仕組み

上記スキームでは初期投資として、建築工事費の110%～120%が必要なほか、竣工後の賃貸運営期に、固定資産税（土地・建物）、都市計画税（土地・建物）、借入金返済、損害保険料等の経常経費が必要となる。これらの投下資本を家賃等の賃貸収入で回収する。回収に必要な期間は立地（賃料単価）や建築仕様（建築単価、建物有効率）、資金調達（自己資金割合、借入金利率）等により一様ではないが、例えば利回りや借入金完済予定期間（例：15年）といった目安を設けることも多い。

市場原理に任せた場合、投資効率が相対的に優れるワンルームマンション等が多く立地する一方、良好なファミリー向け賃貸住宅が供給されにくくなり、このことがわが国居住水準の改善を阻害している側面があった。このため、民間事業者のファミリー向け賃貸住宅供給を公的支援する制度等も準備された。

土地を取得して賃貸住宅を建築する方法もあるが、相対的に地価の高いわが国において土地を新たに取得する賃貸事業で収支がとれるケースは多くない。公的セクターの賃貸住宅にはこのようなものもあるが、民間事業者の場合は、個人、法人ともすでに保有している土地上で賃貸住宅経営を行うケースが多い。

### (3) 共益費による管理の仕組み

共同住宅では建物賃貸借契約の対象部分（専用部分）以外でも費用が発生する。いわゆる共用部分に係る費用で、エントランスホール、共用廊下、共用階段、エレベーター等の維持費がこれに該当する。内容としては電気料、水道料、清掃費、管理人費、定期点検費等がある。これら費用は賃料に含まれることが原則であるが、賃料改定が旧借家法により制限を受けることがあったこと等を背景に、賃料とは別途、共益費として徴求する慣行が発生した。共益費は共用部分の維持管理費の実費としての通り抜け費用（電力会社等への支払を便宜的に集約する）が原則であるが、共用部分が充実している建物程高額となり、これが当該建物の品等を示す目安となる側面もある。一方、共益費名目で徴収しながら目的以外に使用するケースや事業者の方針として徴収しないケースもあり、消費者にとってわかりにくい一面もある。

### (4) 家賃・共益費の収納

家賃や共益費は毎月支払うことが原則となる。今日では銀行口座からの自動引落としもしくは振込みが一般的で、特段の負担はない。一定規模以上の賃貸事業では賃貸管理受託業者が業務として口座管理を行い、未払いについては督促の通知を行うことが一般的である。

なお、賃料支払の債務不履行に備えて、敷金、保証金等の契約一時金を徴求することが多い。一時



金を取り崩した場合は、その補充を要求する。信頼関係を破壊するほどの債務不履行は契約解除の事由となる。連続2ヶ月の家賃未納により契約解除するといった約定をすることもある。

#### (5) 賃貸借契約 居住者の義務と責任

家賃、契約一時金等の費用支払のほか、賃借人に課せられる義務には以下のようなものがある。

##### 立入り点検

貸主の修理、点検、防火、防犯、救護等の場合の立入りを容認する。

##### 善管注意義務

善良なる管理者の注意を持って使用する。故障させた場合は賃借人の責任と負担において修理する。

##### 禁止事項

契約書記載の目的以外に使用すること、第三者への転貸、第三者との同居・共同利用、賃借権の譲渡、賃貸建物の修理・改築・改造・模様替え等の現状変更、危険な火気・可燃物の使用、危険・迷惑行為

##### 貸主への通知義務

1ヶ月以上の不在、入居者氏名・人数の変更、勤務先・住所等の変更(借主および連帯保証人)、死亡(借主および連帯保証人)、後見開始・補佐開始・補助開始(借主および連帯保証人)、破産・再生手続・会社更生・整理・清算等の申し立て(借主および連帯保証人)、

##### (ア) 原状回復

退去する際は、原状回復のうえ、無条件で退去する。

##### (イ) 連帯保証人

連帯保証人をたて、連帯保証人が死亡等の場合は新たな連帯保証人をたてる。

#### (6) 居住者履歴の管理

賃貸借契約に際して、入居者すべての性別、年齢を確認する。また、賃貸住宅にあっては転貸を認めないことが原則であるため、特段の居住者履歴の管理は必要とされない。入居後の家族や同居人の増加も原則として事前の承認や届出が必要な約定のため、問題となることは少ない。悪質な同居人の増加による信頼関係の破壊は上記同様、契約解除事由となる。

居住用建物にあっては賃貸期間が2~3年程度と短く、契約更新ごとに新たに書面による契約を行うので、この機会を利用して居住者の実態把握が可能である。

#### (7) 入居資格の設定、その審査方法

事業者としては家賃支払等の金銭債務の履行が確実であるか、居住環境を破壊しない善良な市民であるかの2点が重要な関心事である。前者については、勤務先、勤続年数、役職、年収等の本人の職業に関する事項および連帯保証人の存在とその保証能力について審査する。これらについては、提出された書類にもとづいて媒介業者が専門家としてアドバイスをし、最終的には賃貸人が判断するが、判断はトータルで行い、個々の項目に明確な判断基準があるわけではない。

共同住宅の住民としての安寧秩序が保持できる人物かどうかについては面接による。賃貸人自ら面接することもあれば、媒介業者に一任する場合もある。

小さな子供が居住した場合は建物の損傷が激しいとして、子供のいない世帯に限定するなど入居資格を設定することもあるが、資格制限の有効性は最終的には公序良俗にもとづいて判断されることと

なろう。

(6) および(7)に関連して、入居申し込み時に賃借人が提出する書類には、給与所得の源泉徴収票、健康保険被保険者証、住民票謄本、印鑑証明等がある。

## (8) 借地借家法

賃貸借についての一般規定がある。動産も含めたあらゆる物の賃貸借を対象にした規定であるため、居住その他、人が一定の生活をする建物にそのまま適用すると妥当でないものもある。このため、特別法として借地借家法が立法されている。

### (ア) 借家権の存続期間

期間の定めのない契約において、賃貸人はいつでも解約の申入れをすることができるが、そのためには正当事由がなければならない。賃借人はいつでも解約の申入れをすることができる、正当事由は不要である。

期間の定めのある契約において、期間の満了と同時に明渡しを受けるためには、賃貸人は期間満了前1年から6ヶ月前までに賃借人に対して更新拒絶の予告をしなければならず、予告のためには正当事由がなければならない。これに該当しない場合は、契約は更新される。つまり、借家人は退去しなくともよい。

期間の定めのある契約の中途解除については民法、借地借家法とも規定はないが、実務上は期間の定めのない契約の規定に準じた約定がなされることが多い。以上要するに、賃借人からはいつでも契約解除が可能である一方、賃貸人からは正当事由により極めて限定的に認められるに過ぎない実態がある。

正当事由とは、賃貸人および賃借人の建物の使用を必要とする事情、賃貸借に関する従前の経過、建物利用状態および現況、明渡しの条件として賃貸人が申出た立退料等について個々のケースで判断する。

契約期間を定める場合の期間の長短について制限はない。

### (イ) 定期借家契約

賃貸人と賃借人があらかじめ合意した契約期間が満了した場合、更新がなく、建物賃貸借契約が消滅する契約(平成12年3月1日施行)。再契約は可能である。再契約しない場合、賃借人は原状回復のうえ退去しなければならない。この際、上記正当事由は問題とならず、立退料の支払は不要である。定期借家契約の場合、契約締結時および期間満了前に一定書類の説明等の手続きが必要となる。定期借家契約の場合であっても、200㎡未満の居住用建物の場合は、一定の事由にもとづき賃借人からの中途解約の申入れが認められる。

### (ウ) 借家権の対抗要件

賃借権は登記することができ、登記があれば第三者に対抗できる。しかしながら、賃借権は債権であり、登記ができるのは賃貸人の同意がある場合に限定されるが、一般にこの同意を得ることは困難である。第三者対抗力のない建物賃借権において、建物所有者が代わった場合の立退き請求により立退かなければならないとの問題があるが、借地借家法では、建物賃借権は登記がなくても建物引渡しにより第三者対抗力があると規定している。

### (エ) 内縁者等の承継

借家権は財産権として一般的に相続性がある。借家人が相続人なくして死亡した場合に、その者

と事実上の夫婦または養親子として居住していた者は、死亡した者の借家権を承継できる。

(オ) 家賃の増減額請求

約定の家賃が、土地・建物の租税、その他の負担の増減、土地・建物の価格の変動、付近の家賃と比較して不相当となるなどの事情変更があったときは、当事者いずれからでも相当な額まで増額または減額するよう請求することができる。相当な額について争いがあれば裁判による。当事者が一定期間家賃を増額しないとの特約は事情に左右されず確定的に有効となる。

なお、定期借家契約にあっては、家賃増額の特約も確定的に有効となる。

(カ) 造作買取請求権

賃貸人の同意を得て建物に附加した畳、建具その他の造作がある場合、賃借人は賃貸借契約満了時に賃貸人に対して時価で買い取るよう請求することができる。なお、造作買取請求権は特約で排除することができる。

## (9) 民法

(ア) 賃借権の譲渡・転貸

賃貸人の承諾があれば賃借人は建物賃借権を譲渡・転貸できる。無断で譲渡・転貸した場合は契約解除の事由となる。

(イ) 賃貸人の修繕義務

賃貸人は賃貸借の目的物について必要な修繕義務を負う。賃貸人が賃貸目的物の保存に必要な行為をしようとする場合、賃借人はこれを拒むことができない。

(ウ) 有益費償還請求権

賃借人が支出した有益費は、賃貸借契約終了時にその効果が残っている場合に限り、賃貸人にその償還を請求することができる。

(エ) 必要費償還請求権

賃借人が支出して必要費は、直ちに賃貸人に償還請求することができる。

## (10) その他居住の安定に資する諸制度の存在

急速な高齢化が進展する中、高齢者の身体機能の低下に対応したバリアフリー化された住宅ストックの形成が急がれるとともに、高齢者単身・夫婦世帯は、民間賃貸住宅市場において、入居を敬遠される傾向があることから、高齢者が安心して居住できる市場環境の整備を進めることが重要な課題となっている。

このため、

- 1 高齢者の円滑な入居を促進するための賃貸住宅の登録制度を設けること
- 2 高齢者の入居に適した良好な居住環境が確保された高齢者向けの賃貸住宅の供給を促進するための措置を講じること
- 3 高齢者が良好な居住環境の下で安定的に居住することができる賃貸住宅について終身建物賃貸借制度を設けること

等の措置を講じることとする高齢者の居住の安定確保に関する法律が、平成 13 年 8 月に施行された。同法において、公団の高齢者向け優良賃貸住宅の供給は、自ら行う場合と地方公共団体の要請に基づき行う場合が規定されている。

### 3-4 公団賃貸住宅の管理組織とその業務

#### (1) 公団住宅とは

##### 住宅都市整備公団

都市基盤整備公団は、地方公共団体、民間事業者等との協力及び役割分担の下に、人口及び経済、文化等に関する機能の集中に対応した秩序ある整備が十分に行われていない大都市地域その他の都市地域における健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動の基盤整備として居住環境の向上及び都市機能の増進を図るための市街地の整備改善並びに賃貸住宅の供給及び管理に関する業務を行い、並びに都市環境の改善の効果の大きい根幹的な都市公園の整備を行うこと等により、国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする組織である。

1981年に日本住宅公団と宅地開発公団が統合し、1999年10月より都市基盤整備公団となっている。住宅の建設実績は以下のとおりである。約75万戸の賃貸住宅を管理している。

##### 住宅建設戸数

区分	平成12年4月～平成13年3月実績	平成12年度末までの実績
賃貸住宅	11,008戸	828,278戸
	2,194戸	391,295戸
分譲住宅	0戸	300,985戸
合計	13,20	1

##### 住宅供給戸数

区分	平成12年4月～平成13年3月実績	平成12年度末までの実績
賃貸住宅		809,490戸
	3,769戸	387,593戸
分譲住宅	867戸	280,661戸
合計	17	1,

##### 既存賃貸住宅の建替

区分	平成12年4月～平成13年3月実績	平成12年度末までの実績
事業着手戸数	5,639戸	84,763戸

##### 賃貸住宅管理の課題と現状

現在、賃貸住宅の供給及び管理に関する業務については以下の課題がある。

- ・大都市地域における良質な賃貸住宅の供給

低所得者向けの公営住宅との適切な役割分担の下に、住宅市街地の整備と併せ、民間事業者による十分な供給が困難なファミリー向け賃貸住宅等を中心として、大都市地域における職住が近接した良質な賃貸住宅の供給を推進すること。

また、高齢者の居住の安定確保に関する法律の趣旨を踏まえて、高齢者向けの賃貸住宅の供給に取り組むこと。

- ・既存賃貸住宅ストックの適切な活用

少子・高齢化の進行等を踏まえ、公団は、平成 13 年 4 月に策定した既存賃貸住宅のストックの再生・活用計画に基づき、設備水準が低い住宅や狭小な住宅について、老朽化の状況、立地等に応じて、居住者の居住の安定に配慮しつつ、計画的なリニューアルや建替えを実施すること。

また、賃貸住宅の建替えに当たっては、地方公共団体等と協力し、必要に応じ、公営住宅、社会福祉施設等の併設を進めるとともに、周辺も含めた良好な市街地の形成の促進に努めること。

・賃貸住宅の適切な管理

賃貸住宅の管理においては、居住者との信頼関係を尊重し十分な意思疎通の下に、住宅や利便施設等の適切な維持管理を行い、快適な生活環境の確保に努めること。

新規入居者の家賃の設定に当たっては、その住宅の立地、規模等にふさわしい、現実に市場で受け入れられている適切な水準とすること。

継続居住者の家賃の改定に当たっては、近傍同種の住宅の家賃額、変更前の家賃の額、市場における家賃推移等の経済事情の変動等を総合的に勘案して、適切に実施すること。

特に低所得の高齢者等や建替えに係る従前居住者については、居住の安定に配慮し、家賃の上昇の抑制措置等を適切に行うこと。

公団は現在、約 75 万戸の賃貸住宅を管理している。これは、四大都市圏における全賃貸住宅の約 7%、公的賃貸住宅ストックの約 40%を構成しており、国民の貴重な財産、資源となっている。

公団賃貸住宅については、「ストック再生・活用計画（平成 13 年 4 月策定）」に基づき、建替え、ストック改善及び高齢者向け改善等によるストックの適切な再生・活用、IT 化への対応等を行うとともに、居住者との信頼関係を尊重して十分な意思疎通を図りながら、適切な維持管理に努めることとしている。

建替事業については、耐用年限の二分の一を経過した賃貸住宅団地のうち、老朽化の状況、敷地の利用状況、賃貸住宅の需要動向等を勘案しながら、都心居住・職住近接の実現が可能な団地、供給時期が古く居住水準の向上を図るべき団地、地域のまちづくりに関連して整備の必要性が高い団地等について、周辺も含めた良好な市街地の形成を促進しつつ、計画的な建替えを推進する。

ストック改善事業については、昭和 40 年代から 50 年代前半に供給された住宅を中心として、土地の高度利用が図られているもの、建替えまで相当の期間を要するもの等について、

- ・LDK 化・洋室化等の間取り改善、バリアフリー化等の住宅性能の向上を図る改善を空家発生時に行うリニューアル、
- ・住棟単位で住戸規模の拡大、住戸内部・共用部のバリアフリー化等の改善を行うトータルリニューアル、
- ・住戸内設備水準の向上を図るため、キッチンシステム、大型浴槽、及び洗面化粧台の設置を推進するライフアップを実施している。

また、高齢者向け優良賃貸住宅の供給については、高齢者の居住の安定確保に関する法律、国及び地方公共団体と連携を図りつつ、低所得の高齢者世帯の居住の安定を図るため、国等の補助制度を活用し、バリアフリー化、家賃減額等を課題としている。この場合、団地の立地、福祉・医療施設の状況等から高齢者の居住に適しており、一定規模以上の団地の 1 階等に存する高齢者向け改良が可能な

構造の住宅について、浴室等への手すりの設置、緊急通報装置の設置、バリアフリー化等の改良を行うとともに、共用部のバリアフリー化を推進するため、居住者の合意形成を図りつつ、階段室型中層エレベーターの設置に向け、取り組んでいる。

維持保全については、業務の効率性を確保しつつ、建物の経過年数、ライフサイクルコスト等を勘案して行う外壁修繕等を計画的に実施するとともに、維持修繕、災害対策等を適切に実施し、ストックの性能の維持・向上を図る。

なお、平成 13 年末に閣議決定された「特殊法人等整理合理化計画」により、「賃貸住宅の管理については、可能な限り民間委託の範囲を拡大し、効率化を図る。また、居住の安定に配慮しつつ、入居者の同意を得た上で、可能な物は棟単位で賃貸住宅の売却に努める。」とあり、今後、国土交通省の指導のもと、慎重な検討が行われることとなる。

## (2) 公団賃貸住宅の管理制度

### 入居者の収入基準

公団住宅は原則として一般公募を行い、公開抽選により入居者を決定している。入居資格として本人の毎月の収入額が公団の定めた基準月収額以上であることが必要となる。申し込み本人の月収が原則としてその住宅の入居時の家賃の 4 倍又は 33 万円(単身者の場合は 25 万円)以上あること。〔ただし、家賃の額が 20 万円以上の場合は 40 万円以上〕なお、世帯向け住宅については、本人の月収額が所定の基準月収に満たない場合には、同居者の収入の合算も認めている。

### 家賃制度

一般的に借家の家賃額は立地、設備(共用か専用か)、築年数、構造(木造か非木造か)により異なり、立地も都心からの距離や沿線によっても異なる。わが国の場合は家賃額はこうして市場のなかで決まる。市場のみで決定できないのが公的借家である。公団も現在は市場家賃制度である。しかし従前は原価家賃制度を取り、賃貸住宅を適正に管理するための費用を見積もり、原価家賃を設定していた。その項目は次のとおりである。1.賃貸住宅の建設に要する費用(土地の取得及び造成費用を除く)の償却費、2.修繕費、3.管理事務費、4.地代相当額、5.損害保険料、6.引当金、7.公租公課。

### 共益費

賃貸住宅では、維持管理に関わる費用を所有者(家主)と居住者で分担し、費用を負担することになる。集合住宅の場合は、共用部分の水光熱費・清掃代などの費用は、共益費又は管理費として居住者が負担する。都市基盤整備公団の賃貸住宅の共益費には、階段灯などの電気料、散水栓の水道料、ごみの処理費、給水や汚水処理などの諸施設の維持運営、団地内の共用部分の清掃費、芝生や樹木などの手入れの費用などが含まれる。

### 修繕費の費用負担

住戸内の修繕の費用負担は、契約の中で決まっており、居住者負担は、表 3 - 1 のようになっている。

具体的に最近募集した公団賃貸(潮見駅前プラザ二番街)の場合は以下ようになる。

所在地 / 東京都江東区潮見二丁目 2 - 2 0 他

住居表示 / 東京都江東区潮見二丁目 7 番 1 - 号 ( 住戸番号 )

交 通 / 京葉線「潮見」駅下車徒歩 1 分

募集予定戸数 ( 建設戸数 ) / 2 1 8 戸 ( 2 9 5 戸 ) [ 1K : 2 0 戸、1LDK : 7 7 戸 ( 1 1 9 戸 )、1LDK+F : 6 戸 ( 1 3 戸 )、2DK : 1 3 戸、2LDK : 6 3 戸 ( 7 7 戸 )、2LDK+AN : 7 戸 ( 1 4 戸 )、3DK : 6 戸 ( 1 3 戸 )、3LDK : 2 6 戸 ]

#### 共益費の内容

階段灯などの電気料
散水栓の水道料
ごみの処理費
給水や汚水処理などの諸施設の維持運営
団地内の共用部分の清掃費
芝生や樹木などの手入れの費用
その他

募集戸数は、建設戸数から募集対象外住宅 ( 募集済住宅 ) を差し引いた戸数です。

1K ~ 2LDK、3DK の住宅は、単身者の方もお申込みできます。

建物構造 / 鉄筋コンクリート ( 一部鉄骨・鉄筋 ) 造 1 4 階建 ( 一部 1 1 階建 )

駐車場 / 団地全体で、建設戸数の約 3 1 % の有料駐車場を設置予定 ( 賃料未定 )

入居予定時期 / 平成 1 4 年 3 月下旬 ~ 4 月中旬

郵送申込期間 / 平成 1 4 年 1 月 1 9 日 ~ 2 月 4 日 ( 予定 )

月額家賃 / 9 3 千円台 ~ 1 7 5 千円台 ( 予定 )

敷金 / 月額家賃の 3 か月相当額

礼金 / なし

共益費 ( 月額 ) / 6 , 8 0 0 円 ( 予定 )



表3 - 1 居住者が負担する修繕費

項目	種別	内 容	項目	種別	内 容	
装	畳表	取替又は裏返し	壁	タイル張り	タイルの部分張替	
	畳床、縁	取替		タイル張り	タイルの部分張替	
建	障子紙、ふすま紙、戸ぶすま紙	取替	床	カーペット及び合成樹脂系床材	修理又は張替	
	障子の残破びかまち、ふすまの縁及び骨、戸ぶすま、浴室の壁内に面する窓、浴室、便所、物置その他の屋内開仕切りの扉、引き戸及びアコーデオンカーテン、建具の引き手その他の附属物外回り建具の附属金物及びガラス	修理又は取替		木切り欄（ステンレス製）	取付け継ぎ直し及び使用上の汚損若しくは破損による修理又は取替	
外回り建具	木製	附属金物、ガラス、レール、パネその他の附属品等の修理又は取替	つり戸欄	扉の建付調整及び附属金物、レール、棚板、ガラス戸、防虫網、換気孔等の修理又は取替		
	鋼製及びステンレス製	附属金物（ドアクローザーを含む。）ガラス、パネその他の附属品等の修理又は取替（レール及び車を除く。）	げた箱	扉の建付調整及び附属金物、レール、棚板等の修理又は取替		
	アルミ製	附属金物、ガラス、網戸、戸車、ビートその他の附属品等の修理又は取替（レールを除く。）	化粧箱（棚）及び化粧鏡	取付け継ぎ直し及び本体付属物の修理又は取替		
風	風呂蓋の外箱、熱交換器及び給湯気室を除く部品（シャワーセットを含む。）	修理又は取替	品	台所及び調理台	ステンレス	修理又は取替
	洗面器及びトイレ	フタ、点検確認窓、その他の付属品		下駄戸欄		扉の建付調整及び附属金物、棚板、すのこ、包丁差し、防虫網、換気孔等の修理又は取替
浴	洗面器及びトイレ	コントロールボックス	修理又は取替	バーバーホルダー	修理又は取替	
	その他	浴槽のふた、排水栓（銅を含む。）、保温材及びパッキング墊	修理又は取替	ハンガー用ゴルト、化粧インサート、帽子掛け、タオル掛け及び手すり	修理又は取替	
等	洗面器及びトイレ	鏡裏面清掃かし器の取合い部分、バスヒーターのフタ、カバー及び取合い部分、すのこ、踏み板	修理又は取替	カーテンレール及びランナー	修理又は取替	
	その他		修理又は取替	郵便受け及び牛乳受け	ふた及び附属金物の修理又は取替（集合郵便受箱を除く。）	
			修理又は取替	室名札	修理又は取替	
			修理又は取替	物置	棚板の修理又は取替	
			修理又は取替	床下収納庫	附属金物、ふた、トレーかごその他の付属品の修理又は取替	
			修理又は取替	収納ユニット	扉の建付調整及び附属金物、引出し、棚板、ハンガー等の修理又は取替	

項目	種別	内 容	項目	種別	内 容
テ	テーブル、デスク及びベッド（マットレスを含む。）	修理又は取替	電	電球、蛍光灯管、点灯管等	取替
	人工芝	修理又は取替		白熱灯器具及び蛍光灯器具	修理又は取替
洗	陶器	見え掛り配管の漏水処理、取付け継ぎ直し及びゴム栓（銅を含む。）の修理又は取替	器	各種プレート	修理又は取替
	収納キャビネット	扉の建付調整及び附属金物、引出し等の修理又は取替		各種スイッチ	修理又は取替
手	洗面器	見え掛り配管の漏水処理及び取付け継ぎ直し	コンセント	修理又は取替（遅延コンセントを除く。）	
	便器	見え掛り配管の漏水処理、取付け継ぎ直し及び便座、便座ふた及び同丁番の修理又は取替	プザー、押しボタン及びチャイム、インターホン及び電話機能付インターホン、住宅情報機（電話機能及びファクシミリ付を含む。）	修理又は取替	
器	フラッシュバルブ	見え掛り配管の漏水処理及びハンドル、パッキングその他の部品の修理又は取替	テレビ用室内端子及びファイダー線	修理又は取替（直列ユニット及び整合器を除く。）	
	ロータンク	見え掛り配管の漏水処理、取付け継ぎ直し及びレバー、フロートその他の部品の修理又は取替	アース端子	修理又は取替	
各	各種給水、給湯栓	修理又は取替（シャワーセットを含む。吐出しソケットを除く。）	電気クッキングヒーター	修理又は取替	
	漏水コンセント	プレート、キャップ、フタ等の付属品等の修理又は取替	台所換気扇（プロペラ型）及びパイプファン	修理又は取替	
洗	洗面器及びロータンク止水栓	修理又は取替	レンジファンその他の換気・換気用ファン	フィルター、窓内ドリル及び羽根の修理又は取替	
	排水トラップ（流し）	ふた、目皿、中皿、ゴミ収納カゴ及びわんの取替	ガス	ガスカラン	修理又は取替
排	排水トラップ（浴室及び洗濯機置場）	目皿及びわんの取替	ガス	燃込ボックス	プレート及びつまみの修理又は取替
	バルコニー排水目皿	取替	ガス	本体	ごとく、バーナーキャップ、器具栓つまみ、トッププレート、トッププレートパッキン及び電池その他の付属品等の修理又は取替
			ガス	グリル	水入れ皿、鉄網、ドリル部、ドリル用取手の修理又は取替
			換気乾燥機	コントロールボックス、フィルター、ドリル及び羽根の修理又は取替	
			ハンガーパイプ	修理又は取替	

※上の表は、公団の標準的な仕様のものの例ですので、団地・住宅によっては、これと異なるものがあります。詳細については、契約時にご確認いただいた「修繕期日通知書」をご覧ください。

※上の表以外のものについても、みなさまの設置または過失が原因で汚・破損した場合にはみなさまの負担となります。

### (3) 公団賃貸住宅の管理体制

外郭団体的管理組織への委託・請負状況

公的賃貸住宅の管理業務の外郭団体的組織への委託状況は大きく三タイプある。

第一のタイプは、管理業務の多くを外郭団体的管理組織に委託・請負しているタイプである。第二のタイプは、管理業務の一部を外郭団体的管理組織に委託・請負しているタイプである。第三のタイプは、管理業務を外郭団体的管理組織に全く委託・請負していないタイプである。公団は第一のタイプである。

公団の管理体制はたびたび変遷を重ねてきている。まず第一期は積極的管理時代といわれ、各団地に専任管理人が常駐しており、100人に一人の割合でヘルパーと呼ばれる管理補助員が常駐しており、団地居住者への生活指導や人的サービスを行っていた。この時代の管理は専任管理人及び管理補助員による各団地の個別方式がとられており、修繕に関しては各団地をサービスカーが巡回し対応していた。

第二期は修正管理時代といわれ、管理戸数の増加、供給範囲の広域化のため従来の管理方式では対応できず、専任管理人方式からサービスステーション方式に変わった時代である。

第三期は各供給エリアに営業所を設置し、現地管理体制を一元化する方法が取られ、第四期は、各営業所で3万戸～を担当する大営業所方式がとられた。

また、外郭団体（団地サービス、現在日本総合住生活に名称変更）が設立され、公団供給住宅の管理業務の多くを担当している。

図3 - 5 公団の組織・管理体制

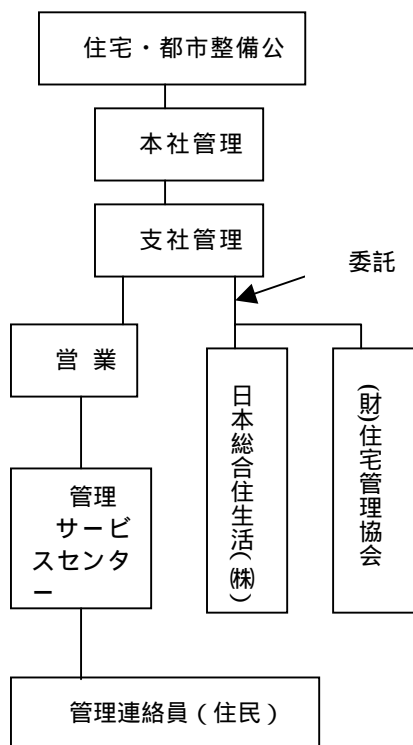
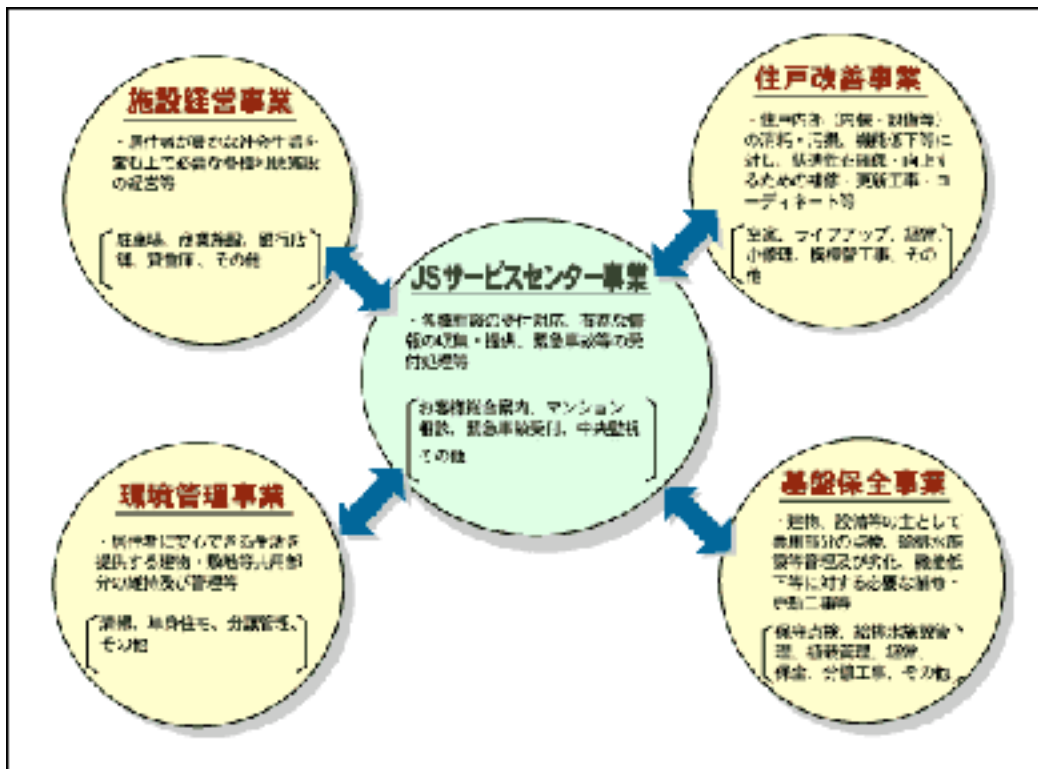


図3 - 6 公団の住宅管理事業



### 現地管理体制

公的賃貸住宅の場合、供給主体の管理部から各団地に至るまでの管理体制は大きく二つのタイプがある。一つは地域ごとに営業所を設けて、各営業所で管理業務のほとんどを処理するタイプである。もう一つは、こうした営業所を設けずに、管理部と現地の管理人が直結して対応する場合である。公団が営業所型をとりながらも、現地に主任を配置し、さらに管理連絡員を配置する体制をとっている。

## 3-5 公営住宅の管理組織とその業務

### (1) 公営住宅とは

住宅に困窮する低所得者に対し、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を低廉な家賃で供給することを目的に、昭和26年(1951年)に公営住宅法が制定された。この法の目的は、住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で賃貸すること、制度の基本は国が交付する補助金を受けて、地方公共団体が住宅を建設することである。

### 公営住宅の前進

公営住宅の前進として以下のものがある。

- ・越冬簡易住宅(昭和20年、1945年)

戦後直後の住宅不足の状況に対応するために、政府は昭和20年に各戦災都市の罹災者を主として収容するための住宅を建設する罹災都市応急簡易住宅建設要綱を閣議決定し、地方公共団体による越冬簡易住宅の建設と既存建物の転用による住宅供給を図ろうとした。30万戸の建設予定であったが、資材・資金・土地に十分な裏づけがなく、8万1千戸の供給で終わった。この住宅の建設資金は、建設

費の2分の1を国庫補助、残り2分の1を事業主体負担により、建設省の技術指導のもとで、都道府県。市町村が建設を実施した。

・国庫補助賃貸庶民住宅（昭和21年。1946年）

一般国民を対象とする国庫補助庶民住宅の建設が年間4万戸程度実施された。

公営住宅法の制定（昭和26年 1951年）

「従来の国庫補助賃貸庶民住宅の供給を恒久性と計画性を持たせる必要があり、そのためには立法化をはかるべき」との意見が高まり、イギリスのシャフツベリー法やアメリカ合衆国住宅法などを参考に進められ、昭和26年に成立した。

公営住宅法は、「国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を建設し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること」を目的としている。当初の制度の概要は以下のとおりである。

- ・公営住宅建設三ヵ年計画に基づき建設を進める。
- ・第1種、第2種の2種類の区分がある。第2種公営住宅は、第1種公営住宅の家賃を払えない程度の低額所得者を対象とする。
- ・入居者資格は、入居者の平均月収による。金額は経済状況により適宜見直す。
- ・建設費補助は、国は事業主体にたいして、第1種公営住宅では建設費の2分の1を、第2種公営住宅については建設費の3分の2を補助する。集会所などの共同施設や敷地の取得造成地についても補助できる。
- ・家賃は、公営住宅の建設に要した費用（土地代を含む）から国または都道府県の補助金を引いた額を、構造に応じてきめられた耐用年数の期間に年利6%以下の元利均等で償却して算出した額に、修繕費、管理事務費および損害保険料を加えたものの月割額（限度額家賃）を限度とし、事業主体が定める。

第1期公営住宅：（1951年～1968年）木造・簡易耐火構造が中心である。

第2期公営住宅：（1969年～1979年）

1952年、59年、60年の小規模な改正があり、1969年に大規模な法改正を行った。その内容は、高所得者に対する明渡し請求、用地に対する捕縄制度の地方債による融資制度への切り替え、家賃収入補助制度、住宅建替え事業制度の新設である。

木造が大幅に減少し、量産化のために技術開発の進んだ中高層耐火構造による住宅が大量に供給される。また、高層住宅も登場する。

1974年には住戸改善事業が制度化され、規模増などの工事費が国庫補助対象となった。こうして2部屋型住宅の1部屋増築を住民参加で進めるなどが行われた（大阪府など）。

第3期公営住宅：（1980年～1995年）

1980年に高齢者・身体障害者等の単身入居制度を導入、建替え戸数倍率の緩和を内容とする第5次の法改正が実施された。また、市街地整備事業との連携、地域特性をいかした住宅計画の実践（HOPE計画）、住宅再生プロジェクトの多様な取り組みがある。

第4期公営住宅：(1996年～現在)

1996年公営住宅法は、1.高齢者など、真の住宅困窮者の居住安定、2.需要に応じた的確な供給、3.地方の自主的な政策手段の拡大を目的とし、大幅に改正をされた。

\*公営住宅施策対象者；従来は収入分位の33%以下の人を対象としていたが、25%以下を対象とする。25%～40%は高齢者にかかわる裁量階層とする。

(収入25～50%の人は1993年にできた特定優良賃貸住宅に )

\*第1種と第2種の分類を無くす。家賃制度を見直す。今までは限度額家賃制度を用いていたが、入居者の収入、住宅地立地条件、規模、経過年数などに応じて定める応能家賃制度とする。

収入超過者には、近傍同種住宅家賃を限度とする。

補助体系は、種別区別を廃止し、補助率2分の1とする。

\*民間住宅の借り上げ(国1/3、地方1/3)、買取住宅(補助率1/2)制度の導入

2000年より公営住宅総合活用計画の策定の推進により、公営住宅総合改善事業制度の創設で、トータルモデル事業に対する補助の整備を行っている。

現在の公営住宅の状態

・シェアの低さ：公営住宅の占める割合は表3-2のとおりである。全体の4.7%となり、シェアは減少してきている。その一方で、都市部では7%以上を占め、大都市圏の住宅難・対策としては一定寄与している。

・居住水準の低さ：ただし民間と比べるとよい。

現在の住宅の所有形態別にみると、借家は持ち家と比べて住宅の広さに大きな差がある。ただし、公営住宅の平均面積はだんだん上昇し、民間賃貸や公団住宅などよりも広がっている。(表3-3)

・老朽住宅の増加：現在築30年以上のものが約4分の1。これらはエレベーターがない、住戸専有面積が狭い(40㎡程度)という問題がある。(表3-4)

・高齢化問題；65歳以上が全体の4分の1を占める。今後増加していくことが考えられ、福祉的ニーズの多様化、生活支援サービスの管理システム化が課題としてある。

表3-2 住宅の所有関係別・調査時期別普通世帯数

	世帯数	%	持ち家	借家	公団・公営	民間賃貸	前年比	その他
1973	29,103,400	100.0	58.4	6.9	—	27.1	6.3	1.3
1976	32,434,300	100.0	59.9	5.1	—	23.5	3.7	0.8
1983	34,806,000	100.0	47.0	2.4	2.2	34.5	5.2	2.1
1988	37,662,000	100.0	44.1	2.5	2.2	35.7	4.1	1.4
1993	40,934,000	100.0	50.6	5.0	2.1	36.3	5.0	0.4
1998	44,133,000	100.0	49.0	4.7	2.0	37.1	3.9	0.6

注) 「その他」は貸家に同居と住宅以外居住の計  
(出典) 1998年住宅・土地統計調査

表3-3 住宅の所有関係別1住宅当たり延べ面積の推移

	持ち家	借家	公営	民間会社
1980	55.36	25.46	37.57	—
1978	56.62	27.62	30.25	—
1976	60.01	34.91	41.25	42.26
1981	77.25	41.22	44.20	54.81
1988	112.02	43.09	47.21	44.83
1993	116.45	44.29	40.43	46.62
1998	119.27	43.74	50.18	48.25

注) 単位、㎡  
(出典) 1998年住宅・土地統計調査

表3 - 4 建築の時期別構造別公営住宅数

	棟数	床 延	階高木造	非木造
延 数	2,025,300	148,000	214,500	1,839,300
開成期	2,300	1,000	0	500
1947-	109,400	80,800	8,000	34,800
1951-	466,000	56,200	41,000	349,400
1971-	754,200	39,400	38,200	658,000
1981-	414,300	10,900	34,500	419,190
1987-	201,500	8,800	7,700	124,900
1996-	113,100	3,800	3,700	105,600

1) 1996年は除却は1996年9月まで  
 (出典) 1998年住宅 - 土地統計調査

住田 昌二 公営住宅政策の評価と展望 雑誌 住宅 2001.10 p.7~15 より

## (2) 公営住宅の管理制度

### 入居者資格

公営住宅法でいう「住宅を困窮する低額所得者」には、同居親族要件、入居収入要件、住宅困窮要件がある。

・同居親族要件；原則同居人が必要である。ただし、昭和55年（1980年）より、高齢者と身体障害者については要件が不要とされた。平成8年には過疎地域においてはストックの有効活用という視点から、同居親族要件が全面的に撤廃された。

・入居収入基準；入居者資格として一定以下の収入であることが必要になる。収入分位25%とは、月収20万程度、4人家族では年収約510万円となる。

・住宅困窮要件；具体的な判断は地域の事情に応じて決める。

### 家賃制度

毎年度、入居者からの収入の申告に基づき、当該入居者の収入および当該公営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数、その他の事項に応じ、かつ近傍同種の住宅家賃以下で、政令に定めるところにより、事業主体が定める。

1.家賃算定基礎額 入居者の収入に応じて設定される応能部分

2.各種利便係数 応益部分として、立地係数、規模係数、経過年数係数、利便性係数を設定する。

3.近傍同種の住宅の家賃 不動産鑑定評価基準に定める積算法を参考にして、土地建物の時価、修繕費、管理事務費などを勘案して設定される。

## 共益費

共益費に含まれるものは公共団体により違いが見られるが、公営住宅では多くの場合は居住者組織で徴収し、運営している。

表3 - 5 共益費の徴収者とその内容

供給主体 費用内容	住宅・都市 整備公団	東京都住宅 供給公社	神奈川県住 宅供給公社	大阪府住宅 供給公社	大阪市住宅 供給公社	東京都	東京都 住宅公社	横浜市	大阪市	大阪市
	共益費	共益費	共益費	共益費	共益費	共益費	共益費	共益費	共益費	共益費
・共同電気代、水道代	●	●	●	○	○	—	○	○	—	○
・共同灯の電気代・清掃代	●	●	●	○	○	—	○	○	—	○
・設備の四方費	●	●	●	○	○	—	○	○	—	○
・設備の維持管理費	●	●	●	△ <sup>1)</sup>	—	● <sup>1)</sup>	○ <sup>1)</sup>	—	△ <sup>1)</sup>	—
・共同部分の清掃代	●	● <sup>2)</sup>	●	○	○	—	○	○	—	○
・排水費の清掃代	●	● <sup>2)</sup>	●	○	○	● <sup>1)</sup>	○	○	—	○
・植栽・下草の手入れ(計画)	●	● <sup>1)</sup>	●	○	○	—	○	○	—	○
・ (応接場所)	●	● <sup>1)</sup>	●	△	○	—	○	○	—	○
・ごみ処理施設費用	●	●	●	○	—	—	○	○	—	—

● 居住者が家賃以外に共同でそれにかかる費用を全額負担している場合 ○ ● 費用の徴収、運用者が自治会の場合  
 ○ ● 居住者が家賃以外に共同でそれにかかる費用を半額負担している場合 △ ● 費用の徴収、運用者が自治会の場合  
 (●) (○)

▲ 自治会にまかせているので、名称は自治会費と呼んでいる団地もある

1) 供給主体は徴収しているが、自治会で運営できる

2) 汚水処理施設の種類のみ、居住者が2回に1回負担

3) EVの油代、水増しの薬品代のみ居住者が負担

4) 掃除をするか否か居住者が決められる

5) 浄化槽の掃除、薬品代のみ居住者が負担

6) 給水施設、汚水処理施設、EVの維持管理費の $\frac{1}{2}$ を居住者が負担

吉藤広子 共同住宅管理への居住者  
参加に関する研究 1992.9 より

### (3) 公営住宅の管理体制

公営住宅の管理体制として、外郭団体的管理組織への管理業務の委託、請負の仕方と、現地管理体制についてみる。

#### 外郭団体的管理組織への委託・請負状況

公営住宅の管理業務の外郭団体的組織への委託状況は大きく三タイプある。

第一のタイプは、管理業務の多くを外郭団体的管理組織に委託・請負しているタイプである。

第二のタイプは、管理業務の一部を外郭団体的管理組織に委託・請負しているタイプである。

第三のタイプは、管理業務の一部を外郭団体的管理組織に全く委託・請負していないタイプである。

委託されやすい業務は、現地での対応が必要である「駐車場の運営」「補修関連業務」「申請書類の受け付け」「設備の点検」などであり、一時的に業務量が多くなる「入居者募集事務」なども委託されることがある。

最近の動向として、法改正による応能応益家賃制度の導入と、建物の経年変化による家賃算定など、コンピューター管理が導入され、入居者管理をデータ-処理会社に委託する自治体もある。

表3-6 外郭団体的管理組織への委託・請負状況

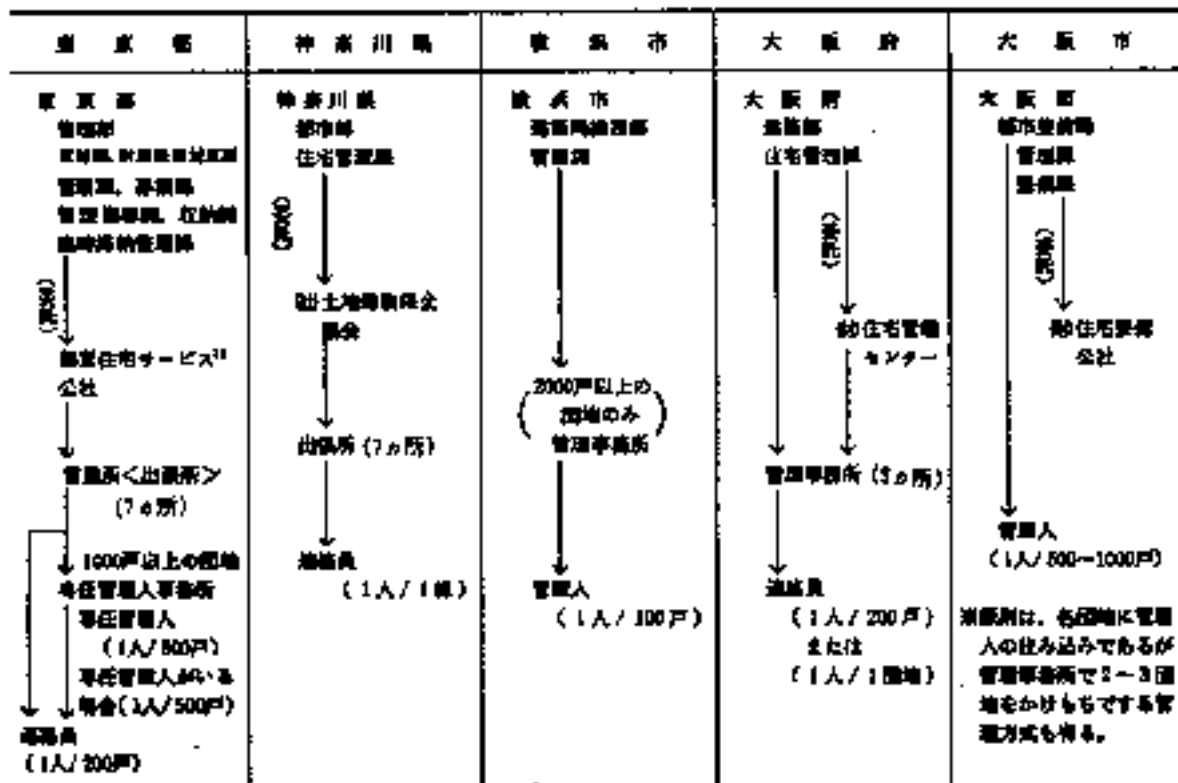
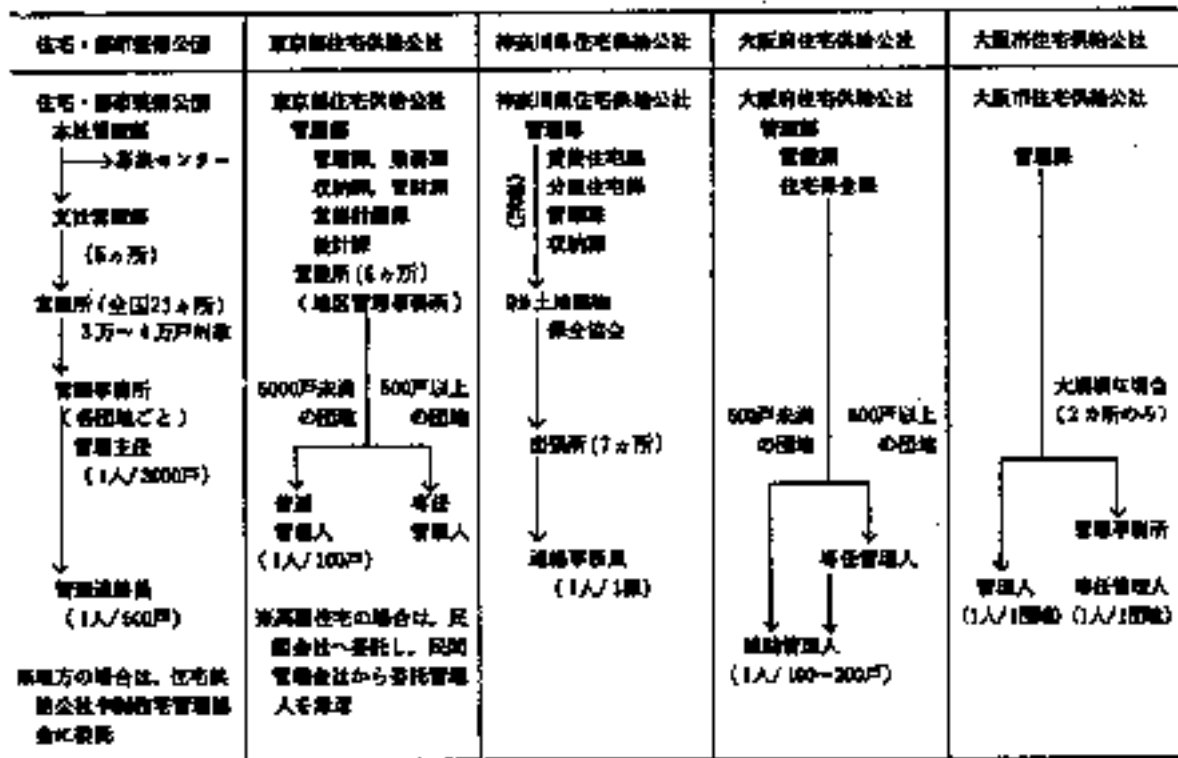
委託状況	供給主体 委託状況	住宅・都市 整備公団	東京都 住宅供給公社	神奈川県 住宅供給公社	大阪府住宅 供給公社	大阪市住宅 供給公社	東京都	神奈川県	横浜市	大阪府	大阪市
委託・請負先の 有・無(1)		○	×	○	×	×	○	○	×	○	○
委託・請負業務の 内容	管理人の選任	×	—	×	—	—	○	○	—	×	×
	入居者募集事務	○	—	○	—	—	○	○	—	○	×
	退去時の整理	×	—	○	—	—	○	○	—	○	×
	家賃徴収	×	—	×	—	—	○	×	—	×	○
	入居引渡し業務	×	—	○	—	—	×	×	—	×	×
	滞り手配	○	—	○	—	—	×	×	—	×	×
	設備点検手配	○	—	○	—	—	○	○	—	×	×
	設備点検事務	○	—	○	—	—	○	○	—	○	○
	申請書類受付	×	—	○	—	—	○	○	—	○	○
	住まいの相談	○	—	×	—	—	○	×	—	○	×
	相互補助金管理	○	—	○	—	—	○	○	—	×	○
	委員会設置可否	×	—	×	—	—	×	×	—	×	×

- 1) 委託・請負先の有無：管理業務を委託・請負させる外郭団体的管理組織がある場合は○、無い場合は×
- 2) 委託・請負業務の内容：外郭団体的管理組織に委託・請受している業務は○、していない業務は×

資料出所：共同住宅管理への居住者参加に関する研究 1992.9 より



表3-7 調査対象供給主体の管理体制



1) 1989年4月より、東京都住宅供給公社と統合

現地管理体制

供給主体の管理部から各団地に至るまでの管理体制は大きく2つのタイプがある。

一つは地域ごとに営業所を設けて、各営業所で管理業務のほとんどを処理するタイプである。

もう一つは、こうした営業所を設けなくて、管理部と現地の管理人が直結して対応する場合である。

表3-8 現地管理体制

供給主体 管理体制	住宅・都市 整備公社	夏井橋住宅 供給公社	神奈川住宅 供給公社	大阪府住宅 供給公社	大阪府住宅 供給公社	東京都	神奈川県	横浜市	大阪府	大阪市	
営業所、出張所の有無 <sup>1)</sup>	○	○	○	×	×	○	○	×	○	×	
現地管理事務所の有無 <sup>2)</sup>	○	△	×	△	△	△	×	△	×	△	
現地 管理 担当者 （専任・専任以外）	名称	管理課長	管理課長*	連絡事務員	専任管理人*	管理人*	連絡員*	連絡員	管理人	連絡員	管理人
	資格	公団の職員*	公務員*	公務員*	入居者	市職員*	入居者	入居者	市職員*	入居者	市職員*
	配属基準 （千人あたり）	500戸	100戸	100戸	100～200戸	1団地	200戸	1棟	100戸	200戸	100戸～1200戸
	勤務場所	指定住戸	指定住戸	指定住戸	自宅	指定住戸	自宅	自宅	指定住戸	自宅	指定住戸
	勤務時間	1日4時間	6:00～6:00	決まりなし	決まりなし	決まりなし	決まりなし	決まりなし	決まりなし	1日2時間 (7:00～9:00)	決まりなし
	文書配布	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	緊急連絡	○	×	×	○	○	○	○	×	○	○
	鍵の預り	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	申請用紙の 配布	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	現金所の便 の設置等	○	○	△	○	○	×	×	×	×	×
その他	※水道の管理 委託は入居者の 管理 ※火災保険 ※上下水道 計画 ※地元の関係		※火災保険の 管理 ※上下水道 計画 ※地元の関係	※共同施設の 管理		※水道の管理 委託は入居者の 管理 ※共同施設の 管理		※火災、洪水 など	※火災保険への 協力 ※住戸内の 管理 ※共同施設の 管理 ※共同施設の 管理	※火災の被害不 成損防止 ※上下水道 計画 ※共同施設の 管理 ※共同施設の 管理	

1) 営業所、出張所がある場合：○、無い場合：×

2) 現地管理事務所がどこでもある場合：○、規模によってある場合：△、どこでもない場合：×

- 現地管理担当者（専任）に兼印がある場合、500戸以上の団地では「専任管理人」をおき、管理を担当させている。
- 現地管理担当者（専任）に「\*」がついている場合は、その現地担当者は、指定住戸に、一般入居者と別々で管理担当者として入居していることを示している。

資料六三 共同住宅管理への居住者参加に関する研究 1982年 より

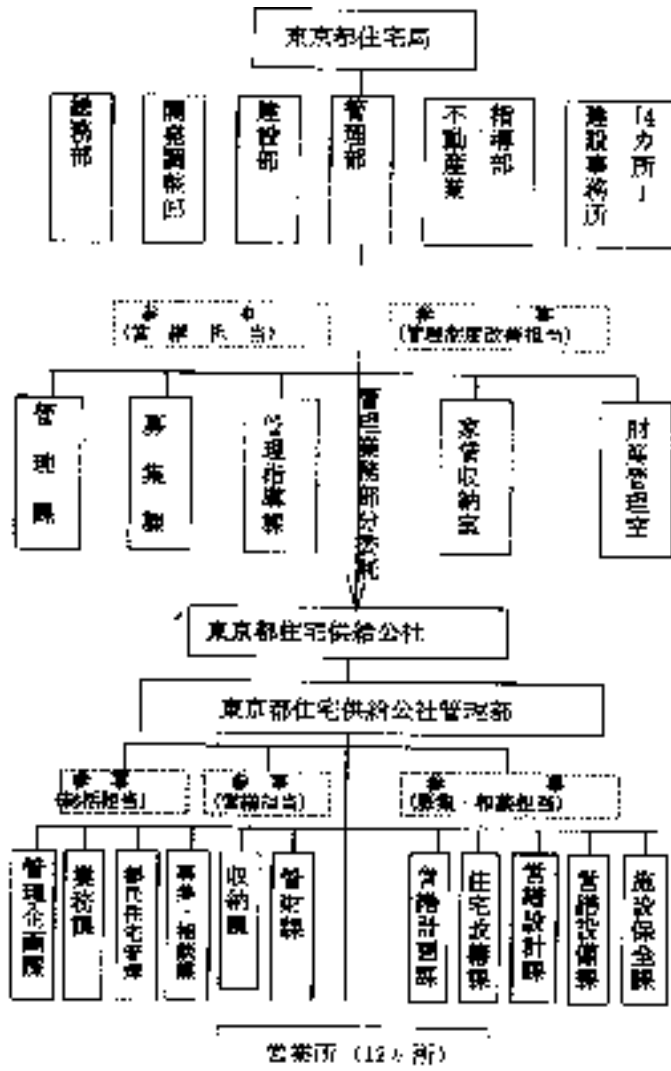
東京都の場合

東京都営住宅の場合をとりあげる。東京都の公営住宅の管理は、昭和30年代には管理人が家賃徴収し、名義変更手続きなどを行う管理人制度をとっていた。しかし、入居者がプライバシーの侵害などを危惧し苦情が多くなったことから、昭和54年（1979年）から大規模な団地のみ選任の管理人を置き、それ以外の団地では簡単な事務処理だけを行う連絡員を各団地に配置する、連絡員制度をとっている。これと同時に業務を外郭団体的管理組織に委託をするようにし、随時委託業務を増やしてきている。1982年には共同施設の維持補修を、1984年には家賃滞納に関する業務を、1986年には使用申し込みの受付、抽選・入居説明、使用手続きに関する業務を、1987年からは管理人業務に関することを委託している。なお、管理を請け負っていた組織は1989年より東京都住宅供給公社と統合した。

そのため、現在管理業務は公社が行っている。

東京都住宅局では、5つの部、4つの建設事務所があり、31の課(室)がある。職員全体が728人である。

図3-7 東京都住宅局住宅管理組織図



王 宗剛 中国における都市集合住宅の管理システムに関する研究 1997.7 より

尚、公営住宅では、居住者による管理参加がみられている。



### 3-6 民間賃貸住宅の管理会社とその業務

#### (1) 民間賃貸住宅及びその経営状態

わが国全体で持ち家が約 6 割、借家が約 4 割であり、その借家の中で民間賃貸住宅のしめる割合が高い。3 大都市圏では民間賃貸住宅は全体の約 4～5 割となっている。

民間賃貸住宅は、住戸面積の狭いものが多く、なかには設備が共用といった質の低いものもあるが、最近では良質なものが、多様化の傾向、そして永住の場として提供されるものができるている。それを支える一つの制度として、特優賃制度がある。

民間賃貸住宅の中にも、エレベーターなどの設備があり、高度な専門的な知識がもとめられるもの、また計画的に修繕を行う、居住者の生活トラブルの仲裁、さらには生活サービスの提供と、ますます管理をプロに委託する傾向が高まっている。

つまり、賃貸住宅というと、かつては自宅の一室を貸間としたり敷地内に共同住宅を建てたりするのが一般的であり、入居者との折衝やクレーム対応、家賃集金等の業務は家主が行っていた。家主は個人または零細企業がおおく、兼業で、高齢者などがおおい。そのため、所有者にかわり、経営する人が求められる側面があった。

こうした管理を担う業者が登場し始めたのは昭和 40 年代からである。節税や遊休土地活用の観点から賃貸住宅の建設が促進されたのが大きな理由で、建築費の大部分は借入金でまかなわれるので、返済のためには安定した家賃収入が必要になる。それと同時に賃貸住宅も大型化・高級化し、管理が複雑になったため専門的に管理を行う業者が必要になってきた。

\*特定優良賃貸住宅制度とは、

平成 5 年度、国において「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」が制定され、中堅所得者を対象とした良好な賃貸住宅の供給を促進することとなった。ここでは、民間の土地所有者が建設する良質な賃貸住宅を活用するとともに、地方公共団体、住宅供給公社においても直接供給することができるとされている。

あわせて、特定優良賃貸住宅供給促進事業が創設され、特定優良賃貸住宅に対して建設費の補助と家賃の減額に対する補助を国と地方公共団体(県・市町村)が行う。

(1)建設費 補助	特定公共 賃貸住宅	特定優良賃貸住宅	
		住宅供給公社 直接供給型	民間活用型
補助対象	全体工事費	全体工事費	共同施設整備費(共同通行 部分、管理室、空地等)空地等 整備費(通路、駐車施設等)
補助率	国 1/3 地方公共団体 2/3	国 1/6 地方公共団体 1/6	国 1/3 地方公共団体 1/3

(2) 家賃減額補助 家賃…市場家賃で決定(近傍の同等な賃貸住宅における家賃等を参考に決定する。)  
入居者負担額…国で定められた方法で決定。負担基準額の年上昇率は毎年 3.5% 家賃の減額に係る補  
助…家賃と入居者負担額との差額を国と県(市町村)で補助する。

## (2) 賃貸住宅の管理業

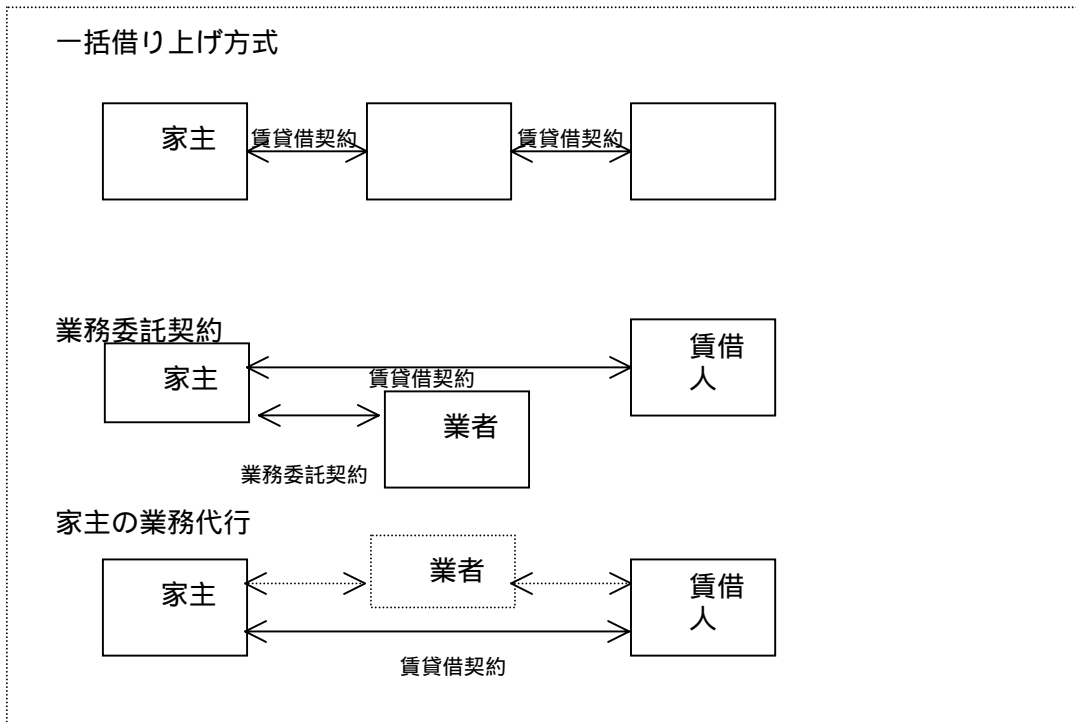
賃貸住宅管理業のきまった定義があるわけではないが、下の図が概ね賃貸住宅管理業協会の考える範囲である。しかし、現実にはこれほど幅広く実施していることは少ない。客つけ業者がサービスで行うなど、管理業として決まった契約のことで一定の委託料をもらい、業務を行っているケースはそれほど多くない。建物管理・メンテナンス関係を行っている業者は半数以下、修繕や建替えなどの計画作成などのコンサルティング業務も半数以下、管理費の滞納や空き室保証は概ね 25% 程度の不動産業者が行っている。

賃貸住宅管理業務の一覧		
業務名	主な業務内容	
基本業務	入居者募集	入居希望者 の受付・申込 書の提出・ 審査・引き 渡し
	賃料の徴収等	滞料・共益 金の取立て ・共益金の 支出・代行
	敷金(保証金)の 授受	差入れ敷金 の受領 ・返付
	契約更新 改訂業務	契約更新 賃貸条件の 改定
	解約業務	敷金・滞料 の返付
	入居者管理	入居者の 管理・案内 ・トラブル の対応・ 退去時の 立退き 手続
	建物・設備 敷地の管理	定期点検 ・修繕 ・点検
	清掃・除草	建物内の 清掃 ・防虫・ 防蟻
付加業務	賃料収入保証	滞料保証 ・滞料保証 ・滞料保証 ・滞料保証 ・滞料保証
	コンサルティング業務	経営相談 ・賃貸経営 相談
	サービス業務 その他	借主相談 ・借主相談 ・借主相談 ・借主相談 ・借主相談

- ・家主(所有者)、管理業者、居住者(賃借人)の関係  
管理会社が入る場合におおむね以下のタイプがある。

- ・一括借り上げ方式(サブリース方式)
- ・一括業務委託方式 ・ 一部業務委託方式 業務委託方式
- ・家主の業務代行

それぞれの方法での、家主、業者、賃借人の関係はつぎのようになる。



以下、従来少なかった一括借り上げ方式(サブリース方式)、一括業務委託方法、一部業務委託方法についてみる

#### 一括借り上げ方式

内容:管理業者は家主から転貸を目的とする賃貸借契約を締結したのちに、貸主として入居者を募集し、転貸する。

入居者のあるなしにかかわらず、家主に対して管理業者が賃料を払うので、家賃保証をした場合と同様の効果がある。しかし、賃貸住宅の市場の緩和、賃料の下落で、家主に対して契約どおりの賃料の支払いが難しくなっているケースも。

#### 一括業務委託方法

内容:家主と明確な代理・委任契約に基づき、入居者の募集から退去処理業務まで一括して受託する。

家主がほとんど自分で管理を行わない場合に、管理業者が総合的なサービスを行う。近年増加傾向にある。契約により、空き室保証・滞納保証・家賃保証などの賃料保証を行う場合もある。敷金などを業者が預かり、業者倒産により家主に返却できない場合も生じている。

#### 一部業務委託方法

入居者の募集に付随して家主の時々々の要請に応じて、賃料の徴収、更新手続き、退去立会いなどを行う。

家主が相当程度管理を行う場合に、補助サービスの提供するという正確で、古くから存在する業務形態である。明確な契約がないことが多く、業務範囲や管理業者の責任関係が明確でないため、業務内容や報酬

に関して紛争が生じる恐れがある。

### (3) 賃貸住宅管理業をめぐる問題と対応

賃貸住宅の管理をめぐる入居者とのトラブル・問題には家賃の値上げ、明渡しなどが多い。国土交通省の2000年度宅地建物取引業法施行状況調査結果によると、新人、ベテランを問わず、日常の業務で出くわす可能性がある取引紛争として、最も多いのが重要事項説明に関する事で、誇大広告、預り金・申込証拠金など返還に関する事になっている。なお、不動産取引の苦情・紛争相談件数は前年度比11.4%減の8695件と減少傾向が続いている。

近年の相談傾向・平成13年の傾向（弁護士による消費者電話相談の内容）

#### 1. 第1位は原状回復・・・52件（25.0%）

費用負担の範囲や請求額に不満であるとの相談のほかに、入居中だが今後の参考にどの程度まで費用負担の責任が生じるのか知りたいとの質問が多い。

入居者が負担するのは原則として故意・過失および善管注意義務違反（例：結露を放っておいたらカビが発生した）用法違反によって生じた汚損・破損であり、経年劣化や通常使用による損耗は家主の負担となる。

特約がある場合は別。

#### 2. 家賃滞納が増加し、深刻・・・32件（15.4%）

家賃滞納は12年同様2番目に多い。滞納分を請求された連帯保証人からの、「どうしても支払わなければならないか」との相談が目立ったほか（入居者からの相談に算入）6か月分の家賃滞納を理由に退去を求められたが、住みつづけることは出来ないといった不況の深刻さをうかがわせる内容が多い。家主からの相談では、すべて家賃を滞納したまま入居者が行方知れずになっているというもの。保証人もいなくなっている事例もある。

#### 3. 高齢者からの不安の訴えが増加している・・・11件（12年1.8% 5.3%）

平成13年度から高齢者専用ダイヤルを設けたこともあり、相談が増加している。

高齢者からの「入居できるだろうか」という不安の訴え、「入居先が見つからない」という困惑の声が大きく増えた。一方家主からは、入居者が高齢になって火の不始末等が心配なので退去してもらいたいという相談もある。賃貸市場が高齢者に広く開かれていない現状では、これに類する相談が増加してゆくと考えられる。

管理業者からみても問題がある。

一つには賃貸管理業は現在誰でも参入できる業種である。マンションの管理のように現在登録制度がない。管理を行っている会社は、ハウスメーカーや、管理会社、大手売買仲介業者、地域密着型中小企業など、さまざまである。業種の内容も、メンテナンスに重きをおく会社、賃借人の募集代行からの参入、投資的な住宅供給アフターサービスから、分譲マンションの賃貸化その住戸のお客斡旋からの参入、分譲マンション管理会社、ハウスメーカーなど、多様である。そのなかでの競争は厳しい。

二つめには、業務の内容が不明確であること。

三つめには、例えば管理業者が倒産した場合に、家主にかわってあずかっている保証金、家賃はどうなるのか、といった不安があり、なかなか所有者が安心して管理を委託してくれない。

四つめには、地域による賃貸住宅の習慣の違いがあり、全国统一した規準をつくりにくいなどがある。

こうした問題を解決するために、近年以下のような取り組みがある。



## 近年の国・業界の取り組み

### ・標準契約書を平成5年1月に作成（後掲）

わが国の住宅の1/4をしめ、契約事項が不明確なことからトラブルが多かった。例えば、修繕の負担について書いてあるものが43%しかない。あいまいであった。そのため、標準のものを作成した。標準版のポイントは以下のとおりである。

- 1 頭書において物件の状況、契約期間、賃料等を一覧できるようにした。
- 2 賃料の改定事由を具体的に明らかにし、賃料の改定は当事者間の協議によることにした。（第4条）
- 3 共益費、敷金の性質を明らかにし、敷金については退去時の取扱いを明らかにした。（第5条、第6条）
- 4 借主が禁止・制限される行為の範囲を具体的に明らかにした。（第7条）
- 5 貸主には賃貸住宅の使用のために必要な修繕をなす義務があることを明らかにする一方、賃借人の修繕義務は、賃借人の故意・過失の場合にのみ生じること、明け渡し時の原状回復義務は、通常の使用に伴う損耗については生じないことを規定した。（第8条、第11条）
- 6 貸主からの契約解除事由を具体的に明らかにし、解除手続きを定めた。（第9条）
- 7 貸主は、原則として、借主の承諾を得なければ賃借物件に立ち入れないことを明確に規定した。（第12条）

### ・原状回復をめぐるトラブルとガイドライン作成

近年、民間賃貸住宅の退去時における原状回復に係るトラブルが増加しており、その指針の作成を求める声が強くなっている。民間賃貸住宅における賃貸借契約は、あくまでもお互い（貸す側と借りる側）の合意に基づいて行われるものであり、いわゆる契約自由の原則により、その内容について行政が規制することは適当ではないとも考えられるが、原状回復に係るトラブルが頻発していることから、賃貸住宅標準契約書の考え方、裁判例及び取引の実務等を考慮のうえ、原状回復の費用負担のあり方について、平成9年当時において妥当と考えられる一般的な基準をガイドラインとして平成10年3月にとりまとめている。ポイントは以下の点である。

#### 原状回復とは

原状回復を「賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗等を復旧すること」と定義し、その費用は賃借人負担とする。そして、いわゆる自然損耗、通常の使用による損耗等の修繕費用は、賃貸人負担とする。

原状回復は、賃借人が借りた当時の状態に戻すことではないことを明確化

「通常の使用」とは

「通常の使用」の一般的定義は困難であるため、個別具体の事例を次のように区分して賃貸人と賃借人の負担の考え方を明確にする。

A：賃借人が通常の住まい方、使い方をして、発生すると考えられるもの

B：賃借人の住まい方、使い方次第で発生したり、しなかったりすると考えられるもの（明らかに通常の使用等による結果とは言えないもの）

A（+B）：基本的にはAであるが、その後の手入れ等賃借人の管理が悪く、損耗等が発生または拡大したと考えられるもの

A（+G）：基本的にはAであるが、建物価値を増大させる要素が含まれているもの

このうち、B及びA（+B）については賃借人に原状回復義務があるとする。

#### 経過年数の考慮

前記BやA（+B）の場合であっても、自然損耗や通常損耗が含まれており、賃借人はその分を賃料として支払っているで、賃借人が修繕費用の全てを負担することとなると、契約当事者間の公平を欠くなどの問題があるため、賃借人の負担については、建物や設備の経過年数を考慮し、年数が多いほど賃借人の負担割合を減少させるのが適当である。

#### 施工単位について

原状回復は、毀損部分の復旧ですから、可能な限り毀損部分に限定し、毀損部分の補修工事は出来るだけ最低限度の施工単位を基本とするが、毀損部分と補修を要する部分とにギャップ（色あわせ、模様あわせな

どが必要なとき)がある場合の取扱いについて、一定の判断を示している。

#### ・定期借家権制度創設

良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法(平成11年12月15日公布)の成立に伴い、平成12年3月1日から定期借家契約を締結できるようになった。この法律は、良質な賃貸住宅等の供給を促進するため、国及び地方公共団体が必要な措置を講ずるよう努めることとともに、定期建物賃貸借制度を設け、もって国民生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的としている。

内容は、貸主と借主が対等な立場で契約期間や家賃などを決め、合意の上で契約を交わす建物の賃借権。契約期間には上限も下限もなく、原則的に、途中解約は認められていない。また、契約の更新がなく、期間の満了により終了する旨を明記した書面(定期建物賃貸借契約書)で締結し、さらに貸主は書面により、契約に更新がない旨を説明することが義務づけられている。2000年3月1日施行。

なお、賃貸不動産会社などで組織する(財)日本賃貸住宅管理協会が会員会社を対象に10月4日実施した「定期借家制度普及調査」の結果によると、定期借家契約締結の有無では、回答205社のうち80.5%にあたる165社が「締結したことがある」と答えている。締結した理由としては、「明渡し交渉の手間を省くため」「ペット可や短期貸し等の貸方のため」など、明渡しを確実にするため、という理由が、全体の50%を占めた。また、家主の希望によるものは30%だった。一方、「締結したことがない理由」としては、事務手続きや社内システム変更などの煩雑化をあげる会社が全体の30%、自社社員や借主・家主の理解不足をあげる会社が全体の37%あった。また、各社の定期借家の活用事例として、「賃料を減額、繁忙期前までの短期貸しによる空室対策」「入居審査基準に合わない人にも貸せる」「募集家賃を下げる時の大義名分に」「柔軟な貸方が可能となった」などの意見もある。

#### ・管理費保証制度創設

保証制度の目的と業務は以下のとおりである。

- 1) 管理会社倒産時などの引き渡せなかった預り金の保証弁済
- 2) 家主の要請に基づく、倒産発生時の緊急的・一時的な管理代行会社の紹介
- 3) 家主の未回収債権についての回収支援
- 4) 管理会社経営安定のためのアドバイス

保証弁済について管理会社に倒産等の事態が発生した場合、管理会社の「預り金」に対して、1社あたり最高1千万円までの保証弁済金を支払う。

一時管理会社紹介システムとは、日本賃貸住宅管理協会の会員企業を対象とした「日管協預り金保証制度」の一環として行われる活動で、賃貸マンションやアパートを管理している会社に万一倒産等の事態が発生し、建物の管理が継続されない場合に、家主からの要請に基づき一時的、緊急的に管理を行う会社を紹介する制度である。なお、保証制度に加入するには、過去3期分の決算書等を提出して、第三者機関である審査委員会の行う審査を通過せねばならない。

#### ・賃貸住宅管理主任者創設

日本賃貸住宅管理協会が、「賃貸管理業務マネージャー研修」を拡充して、中級レベル以上の能力を持つ実務経験者を協会が独自に認定したうえ登録する「賃貸住宅管理主任者制度」を創設した。

研修終了後は、知識の習得を確実にするための試験を実施し、試験に合格した者は名簿に登載。(登

録には別途費用、期間は2年。当協会独自の登録制度。) (過去に賃貸管理業務マネージャー研修を受講された方は、今後開催予定の追加研修を経て「賃貸住宅管理主任者」に認定)

- ・ 契約業務：宅建業法、民法、消費者契約法、借地借家法、  
独占禁止法(公正競争規約)
- ・ 税務：所得税法、法人税法、登録免許税法
- ・ 建築：建築基準法、都市計画法、品質確保促進法、高齢者居住法
- ・ その他：民事訴訟法、民事執行法、消防法

高齢者居住法創設 高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年4月6日公布)

高齢者が円滑に入居し、安心して生活できる賃貸住宅市場の整備として、

- ・ 高齢者世帯の入居を拒まない賃貸住宅の登録・閲覧制度の創設により、高齢者に対する賃貸住宅情報の提供体制を整備。(知事又はその指定した機関が実施)

(参考)民間賃貸住宅管理会社の4割は、管理する住宅の大部分につき高齢者入居不可としている。

- ・ 登録された住宅を対象とする滞納家賃の債務保証を高齢者居住支援センター(既存の財団を活用)が実施し、大家の不安を解消。
- ・ 保証料及び基金(国費20億円)により、滞納家賃(6ヶ月を限度)を保証。
- ・ バリアフリー化された賃貸住宅に高齢者が終身にわたり安心して居住できる仕組みとして終身建物賃貸借制度を創設。知事の認可を受けた賃貸住宅につき、賃借人が生きていた限り存続し死亡時に終了する、借家人本人一代限りの借家契約。配偶者等の一定同居者の居住継続にも配慮する。

#### (4) 民間賃貸住宅の管理会社の例

##### 事例1.東急コミュニティー

入居者の質を保証してほしいと家主からの要求が高くなってきた。これは町の不動産屋では難しい。さらには、RC建物の管理は素人の家主では困難なため、運営+管理の新しい分野に参入した。

賃貸運営業務のタイプとしては当初から、一括借り上げ方式と代理契約方式の2つの方式があり、差配業務(賃貸運営業務)のみを受ける場合と、建物維持管理業務も併せて受ける場合がある。

一括借り上げ方式では、転賃貸料の85%が、オーナーへ保証する賃料となる。5~10年契約。建物管理業は別料金とする。代理契約方式では家賃の5%が管理業の報酬となる。建物管理業は別料金とする。2年契約とする。

現在は以下の呼び方をしている。

- ・ 一括借り上げ方式・サブリースシステム：家主の建物を借り受け、賃借料を支払う。

東急コミュニティーでは一括借り受け・サブリースシステムは、企画の段階から参画し、竣工後の建物を一括して借り受け、賃借料を支払うシステム。空室でも安定した賃貸収入が見込まれ、賃料の未払いの督促、訴訟のリスクが回避される。また、入居者募集・契約・解約といった賃貸運営上の様々な業務はもとより、日常の設備故障の修理、苦情処理などの煩雑な業務、つまり賃貸運営業務と建物維持管理業務を一括して行う。



- ・オーナーへの保証、転賃賃料は東急コミュニティーが設定。
  - ・敷金は家主へ1か月分支払う。
  - ・礼金と更新料はなし。
- ・代理契約方式・経営管理システム：家主に代わり、建物を経営管理。「オーナー代理型」  
 経営管理システムは企画の段階から参画し、竣工後の賃貸運営を家主の代理人として行うシステム。  
 不動産経営管理として賃料の未払いが発生した場合の督促も家主の代理人として行う。入居者募集・契約・解約といった賃貸運営上の様々な業務と、日常の設備故障の修理、苦情処理などの賃貸運営業務と建物維持管理業務をオーナーに代理して一括して行う。



現在、一括借り上げ方式・サブリースシステム・経営管理システムと合わせて管理物件が約1万戸である。サブリースは85%保証を原則としているが、競争が激化し、実態は90%近くとなっている。経営管理システムは家賃の5%程度が管理の報酬となる。賃貸管理物件のうち、前者のシステムが約45%、後者のシステムが約55%となる。

#### 事例2.A社とB社

A社のアパートの販売促進からはじめた。家主の中には管理にかかわることを望まない人もいる。そこで、オーナーズシステム（一括借り上げ転賃方式）をはじめた。1990年現在では、アパート建設オーナーの約5割が利用し、管理物件はアパートが8割、マンションが2割であった。管理物件数は全国で約5万戸（東京3.2万戸、大阪約1万戸）である。家賃の保証は90%を保証し、管理業としては家賃の10%を管理料金として、ハード面の管理は別料金としている。

現在は、管理物件は増加し、B社だけでも6万戸は管理をしている。

- ・土地診断からアフターサービスにいたるまで、トータルに家主の賃貸住宅経営をサポートする。
- ・管理の内容は、入居者募集、一括借り上げなど、オーナーの要望に応じた管理方法をご用意している（修繕のためのチェックと工事の発注、共用部分の日常的な維持管理、家賃の集金代行と滞納への対応、契約更新の手続きと賃料変動の交渉、借主退去の際の手続きと交渉、不良退去者の退去請求と手続き等）

### 事例3.C社とD社

もともとは分譲マンションが売れ残り、それにきちんとしたお客をつけるという「ロイヤルリースシステム」からスタートした。大きくは三つのタイプがある。

- ・トータルサービスシステム（一括借り上げ）

家賃査定額の85%を保証。実際にはかなりケースバイケース。5年契約が一般的。

- ・ランニング・サービス・システム（運営委託）

家賃の8%。契約期間は特に決まっていない。

- ・ビギニング・サービス・システム（企画・仲介）

1990年現在では、12000戸を管理し、一括借り上げが30%、運営委託が40~50%、企画・仲介が20%であった。半分の物件が、C社からD社への紹介である。

現在は、賃貸運営戸数約30,000戸、借主企業約3,500社である。

現在では、多少名称の変更はあるが、以下の三つの賃貸委託システムがある。

#### サブリースシステム



D社が一括借り上げ。毎月の賃料を支払う。家主は安定した収入と、管理運営の手間がないというメリットがある

#### 運営委託システム



家主をあらゆる側面からサポートする。

企画・仲介システム



入居者やテナントの募集、賃貸借契約に関する各種手続きを代行。

## 賃貸住宅標準契約書

### （契約の締結）

第1条 貸主（以下「甲」という。）及び借主（以下「乙」という。）は、頭書（1）に記載する賃貸借の目的物（以下「本物件」という。）について、以下の条項により賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結した。

### （契約期間）

第2条 契約期間は、頭書（2）に記載するとおりとする。

2 甲及び乙は、協議の上、本契約を更新することができる。

### （使用目的）

第3条 乙は、居住のみを目約として本物件を使用しなければならない。

### （賃料）

第4条 乙は、頭書（3）の記載に従い、賃料を甲に支払わなければならない。

2 1か月に満たない期間の賃料は、1か月を30日として日割計算した額とする。

3 甲及び乙は、次の名号の一に該当する場合には、協議の上、賃料を改定することができる。

- 一 土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により賃料が不相当となった場合
- 二 土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により賃料が不相当となった場合
- 三 近傍同種の建物の賃料に比較して賃料が不相当となった場合

### （共益費）

第5条 乙は、階段、廊下等の共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費等（以下この条において「維持管理費」という。）に充てるため、共益費を甲に支払うものとする。

2 前項の共益費は、頭書（3）の記載に従い、支払わなければならない。

3 1か月に満たない期間の共益費は、1か月を30日として日割計算した額とする。

4 甲及び乙は、維持管理費の増減により共益費が不相当となったときは、協議の上、共益費を改定することができる。

### （敷金）

第6条 乙は、本契約から生じる債務の担保として、頭書（3）に記載する敷金を甲に預け入れるものとする。

2 乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって賃料、共益費その他の債務と相殺をすることができない。

3 甲は、本物件の明渡しがあったときは、遅滞なく、敷金の全額を無利息で乙に返還しなければならない。ただし、甲は、本物件の明渡し時に、賃料の滞納、原状回復に要する費用の未払いその他の本契約から生じる乙の債務の不履行が存在する場合には、当該債務の額を敷金から差し引くことができる。

4 前項ただし書の場合には、甲は、敷金から差し引く債務の額の内訳を乙に明示しなければならない。

### （禁止又は制限される行為）

第7条 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の全部又は一部につき、賃借権を譲渡し、又は転貸してはならない。

2 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の増築、改築、移転、改造若しくは模様替え又は本物件の敷地内における工作物の設置を行ってはならない。

3 乙は、本物件の使用に当たり、[別表第1](#)に掲げる行為を行ってはならない。

4 乙は、本物件の使用に当たり、甲の書面による承諾を得ることなく、[別表第2](#)に掲げる行為を行ってはならない。

5 乙は、本物件の使用に当たり、[別表第3](#)に掲げる行為を行う場合には、甲に通知しなければならない。

#### (修繕)

第8条 甲は、[別表第4](#)に掲げる修繕を除き、乙が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければならない。この場合において、乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は、乙が負担しなければならない。

2 前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、あらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。この場合において、乙は、正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否することができない。

3 乙は、甲の承諾を得ることなく、[別表第4](#)に掲げる修繕を自らの負担において行うことができる。

#### (契約の解除)

第9条 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは、本契約を解除することができる。

- 一 第4条第1項に規定する賃料支払義務
- 二 第5条第2項に規定する共益費支払義務
- 三 前条第1項後段に規定する費用負担義務

2 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、当該義務違反により本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、本契約を解除することができる。

- 一 第3条に規定する本物件の使用目的遵守義務
- 二 第7条各項に規定する義務
- 三 その他本契約書に規定する乙の義務

#### (乙からの解約)

第10条 乙は、甲に対して少なくとも30日前に解約の申入れを行うことにより、本契約を解約することができる。

2 前項の規定にかかわらず、乙は、解約申入れの日から30日分の賃料(本契約の解約後の賃料相当額を含む。)を甲に支払うことにより、解約申入れの日から起算して30日を経過する日までの間、随時に本契約を解約することができる。

#### (明渡し)

第11条 乙は、本契約が終了する日までに(第9条の規定に基づき本契約が解除された場合にあっては、直ちに)、本物件を明け渡さなければならない。この場合において、乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、本物件を原状回復しなければならない。

2 乙は、前項前段の明渡しをするときには、明渡し日を事前に甲に通知しなければならない。



3 甲及び乙は、第1項後段の規定に基づき乙が行う原状回復の内容及び方法について協議するものとする。

**(立入り)**

第12条 甲は、本物件の防火、本物件の構造の保全、その他の本物件の管理上特に必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。

2 乙は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく甲の立入りを拒否することはできない。

3 本契約終了後において本物件を賃借しようとする者又は本物件を譲り受けようとする者が下見をするときは、甲及び下見をする者は、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。

4 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他の緊急の必要がある場合においては、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、本物件内に立ち入ることができる。この場合において、甲は、乙の不在時に立ち入ったときは、立入り後その旨を乙に通知しなければならない。

**(連帯保証人)**

第13条 連帯保証人は、乙と連帯して、本契約から生じる乙の債務を負担するものとする。

**(協議)**

第14条 甲及び乙は、本契約書に定めがない事項及び本契約書の条項の解釈について疑義が生じた場合は、民法その他の法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

**(特約条項)**

第15条 本契約の特約については、下記のとおりとする。

(以下略)

## 第4章 基礎知識（ハード）

### 4-1 個別の維持保全改修技術

#### (1) 建物躯体

集合住宅のほとんどは、鉄筋コンクリート造で作られている。コンクリートの経年等の劣化に伴うひび割れ、欠損の発生は、仕上げのモルタル、タイルなどのひび割れ、剥離を招き、単なる美観上の問題だけではなくモルタル等の剥落事故や外壁等からの雨漏れの原因となり居住性や安全性の確保に支障をきたすことになる。

また、ひび割れ等の放置は、コンクリートの劣化だけでなく鉄筋腐食、露出等につながり建物の構造躯体としての耐久性に重大な影響を及ぼすことになる。

一般的には、コンクリートのひび割れについては「自動低圧式エポキシ樹脂注入工法」および「可透性エポキシ樹脂充填工法」等によりコンクリートのひび割れ部にエポキシ樹脂を注入する補修方法で劣化、漏水等を防止している。

その場合、ひび割れ部の鉄筋については「錆止め処理」を実施し、鉄筋の腐食の進行を防ぎ鉄筋コンクリート造の耐久性を確保している。

#### (2) 外壁

鉄筋コンクリート造の集合住宅の外壁は、昭和40年代から昭和50年代前半は、コンクリート躯体の上に下地モルタル塗りを施しその上にリシン等で仕上げていた。昭和50年代後半からは、コンクリート躯体の上に、塗装等で直接仕上げる「コンクリート直仕上げ」に変遷していった。

モルタル塗は、経年等によりひび割れが発生し、コンクリート躯体からの剥離、浮き等の劣化現象を表わし、安全性や躯体コンクリートの耐久性に支障をきたす。

モルタルの浮きについては、基本的に「エポキシ樹脂注入工法」によりモルタルをコンクリート躯体に接着させる工法で補修している。

モルタルの浮きの状態やその部位によっては、更に躯体への接着性を向上させた「ピン併用エポキシ樹脂注入工法」を用いて補修している。

改修時の外壁の仕上げには、要望品質、機能、コスト、既存仕上げ材、下地の種類等を考慮して改修塗り仕上げ材を選定する。多くは「薄付け仕上げ塗材仕上げ」(リシン系)、「厚付け仕上げ塗材仕上げ」(スタッコ系)、「複層仕上げ塗材仕上げ」(吹付けタイル系)、「防水形複層仕上げ塗材仕上げ」(塗膜防水材系)マスチック塗材の中から選択される。

#### (3) 屋根防水

集合住宅は、昭和50年代以降、25mmの断熱材を防水層の上に設置し断熱材をコンクリート等で保護する「外断熱防水工法」が採用され「最上階の居住性の向上」、防水層の耐用年数の延長等屋根防水性能の向上が図られた。それ以前は、「モルタル防水」、「アスファルト防水」による「露出防水工法」であり防水層の耐用年数も12年程度であった。

改修工事での防水工法は、居住中での施工であることからアスファルト溶融による煙、臭気、火気使用に対する配慮から「アスファルト熱工法」に並んで常温アスファルトルーフィングと常温アスフ

ァルトを用いる「常温工法」が多く採用されている。コンクリートのポンプ圧送が困難な既存集合住宅では設置する断熱材をコンクリートでなく、コンクリートブロック等で押さえる「外断熱防水工法」が防水改修工事の標準的な仕様となっている。

#### (4) 内装等

住戸内の壁、天井等の大がかりな修繕は、空家での修繕が一般的である。経年等により汚損度の著しい住戸は、「内装等」比較的大きな修繕を実施している。

近隣が居住する中での空家修繕は、居住者の日々の生活を出来る限り損なうことなく、作業時間、工事騒音、ほこり、臭い等を最小限にとどめる工法仕様が要求されてくる。

古い住宅の室内壁の玄関、台所、洗面所は、合成樹脂エマルジョンペイント（EP）やオイルスティンワニス（OSV）で塗装されていることが多い。

木部の塗装は、木目等を生かすオイルスティンワニス塗り等の透明塗装と着色、隠蔽する油性調合ペイント塗り等の不透明塗装があり、改修塗装は、同じ塗装の種類で改修するのが一般的である。場合により、下地処理をして透明塗装を不透明塗装で改修することもある。石膏ボード等の改修は、破損状況に応じボード等の交換を行いEP塗装等を実施する。

壁紙の改修は、汚損は著しく清掃等での対応では効果がない場合は、壁紙の張り替えを行っている。

近年、建材、接着剤等から放散されるホルムアルデヒド等の化学物質が健康へ与える影響が問題となっており室内改修を行う場合、材料等の選定には十分な配慮が必要である。

#### (5) 設備

集合住宅の設備は、給排水・ガス・電気配線等の配管類と機器部品類から構成される。

このうち、配管類についての修繕は、より耐久性・耐腐食性に富む配管部材へと取替える工法（露出配管で施工）が一般的である。分譲マンション等においては、露出配管で行う修繕方法が建物の財産価値を損ねることを嫌い、露出配管としない方法、例えば既設配管の内面に樹脂膜をライニングする更生工法等を採用する修繕事例も多い。

配管類は内外面からの腐食等によるもの以外に、異種金属間の電位差に起因して起こる異種金属腐食等もある。最近では、修繕時を含めて、異なる種類の材料を接合する場合には、絶縁継手等を用いた防食施工とすることが一般的である。

また、建設時の設備配管や設備機器類の設置に耐震を考慮していないものが多く、その結果地震時に加わる応力により配管等が損壊した事例が多くあった。最近では、修繕時にあわせて地震対策（フレキシビリティの高い配管材料を用いる等）を講じている。

最近 50 年間の集合住宅における設備技術の変遷を振り返ると、これまでの変遷内容は、設備水準の向上を図りながら移り変わってきたことは勿論であるが、部品の高耐久化(長寿命)、施工性能の向上、経済性、そしてメンテナンス・修繕等の高効率化に重点を置いたものであった。

その結果、住宅の給水・給湯・排水・換気・ガス・電気・情報通信設備は、大きく様変わりしている。

代表事例としてスケルトン/インフィル（SI）分離型集合住宅の登場が挙げられる。これは将来のリフォームを見越し、住戸内の水廻りを含めたプラン可変の技術として知られるが、一方では、設備のメンテナンスや修繕の高効率化に大きく寄与するであろう技術といえる。

具体例を挙げると、従来の集合住宅にあっては、共用排水管の多くは住戸内専用部を貫通していたが、SI住宅では共用の廊下部分等に設置されている。一義的にはプラン可変を可能にするための工夫といえるが、排水系配管のメンテナンス上必要となる高圧洗浄等による清掃作業上極めて効率的であり、さらに修繕等を実施する上でも有利である。給水・給湯ヘッダーや排水ヘッダー等の配管接続部、電気配線ジョイント部には必ず点検口が設けられており、劣化の状況の確認や修繕時の対応等についても支障ないように配慮されている。配管や配線は躯体と分離し、床壁天井を二重仕上げとしたり、壁をふかして専用の配管配線スペースを確保し、取替や修繕時の対応を容易にしたものである。

建築設備の維持管理手法としては、設置当初の設備水準を維持するための計画的な修繕と、社会や環境の変化による機能低下を防ぎ、設備水準の向上を図る改良的な修繕とが考えられる。この考え方は基本的に、集合住宅の共用設備、専用設備のいずれにも共通するものであるが、建物の基盤となる躯体を含む共用部分の方がより重要度が高い。いずれにしても、設備の劣化状況等に関する点検と調査による状態把握を行った上で、社会情勢等を踏まえた短期的及び長期的な観点からの総合判断により修繕手法を決定することが必要である。

## (6) 屋外

集合住宅団地における屋外の分類を表4-1に示す

表4-1 屋外の分類

分類	名称	備考
広場	遊び場、多目的広場、ゲートボール場、付属する遊具・休息施設等	
生活施設	駐車場、自転車置場、団地案内板、掲示板、外柵、車止め	
供給処理施設	雨水管路、汚水管路、ゴミ置場、雨水貯留浸透施設	(6)供給系インフラは除く
歩行者路	歩行者路、園路	
車道	車道、緊急車路	
緑	樹木、芝生、地被類	
敷地	法面、擁壁、小段排水等	

### 広場

遊び場や広場が、老朽化したり、陳腐化し(ニーズの変化に遅れ)た場合は、修繕及び改修を行う。改修の際には、遊び場・広場に関する新しいニーズである [I]少子高齢化社会への対応、[II]防犯性能の向上、[III]防災対策の付加、を盛り込む事が望ましい。夫々の具体施策を挙げると、[I]関連で、遊び場の整理統合、既存広場の多目的広場への改修、四阿(あずまや)やベンチ等の休息施設の設置、[II]関連で、領域性、監視性の確保、[III]関連で、災害時の活動拠点としての重ね合わせ利用、がある。

### 生活施設

駐車場の位置は、利用面から見ると住宅から近い所に有る方が望ましいが、環境面(騒音・大気汚染・緑豊か)から見ると住宅から遠い方が望ましい。このように駐車場は二面性を持っているため、既入居団地において駐車場増設を行おうとした場合、空き地が豊富に有るうちは良いが、次第に予定地が住宅に接近してくると、関係者(自動車の所有者・非所有者、既に車庫を持つ人・持たない人、予

定駐車場により環境影響を受ける人・受けない人)の間で意見の対立が生じるようになる。

#### 供給処理施設

集合住宅団地内の下水管は、比較的小径で勾配が緩く埋設深が浅いという特徴がある。このため樹根侵入等の些細な事で疎通能力が低下し、それが嵩じると桝等で溢水事故が起きる場合がある。修繕方法は、通常、布設替えによるが、特殊事情により開削出来ない場合は、管更生工法による。

大規模な駐車場増設等を行った場合は、雨水流出量が増大するため、集中豪雨等の際に既存雨水管が耐えられず、冠水事故が起きる恐れがあるので注意が必要である。このような場合には、改変後の流出係数を用いた流量再計算に基づく既存雨水管の疎通能力チェックを行い、問題があれば流出抑制施設の新設、若しくは既存雨水管に対する能力増加措置を講じる。

#### 歩行者路

経年により路面が損耗劣化し歩き辛くなった場合は、一般的には舗装等の打ち替えを行う。下部構造(路盤、路床)に問題が無い場合は、オーバーレイや薄層舗装等を採用する場合もある。

歩行者路に係る基本性能の向上を図るため、段差解消等も早期に実施すべき課題である。具体の施策としては、縁石等の切り下げ、幅員の適正化、縦断勾配の緩和、屋外階段への手摺設置、スロープ併設、点字ブロック設置、等が挙げられる。

#### 車道

アスファルト舗装が老朽化すると、表面の局所的な穴、舗装面のひび割れや剥離、表面の凸凹、等が生じる。交通安全に関わるものについてはその都度、部分補修により処置するが、それが積み重なり経常的な部分補修跡や管路布設に伴う帯状復旧跡が拡大深化するような場合には、全面的修繕を改めて行う。全面的修繕方法には、オーバーレイ、舗装打ち替え、切削オーバーレイ等がある。

火災発生時に備えた消防車等緊急活動対策も屋外改善における重要な課題である。具体の施策としては、住棟サービス道路の延伸、カーブ部分での大型車の軌跡を考慮した空間確保、ベランダ側への隠し路盤の設置、路上駐車を排除するための車止めの設置、等が挙げられる。

#### 緑

樹木の管理項目としては、剪定・枝抜き・刈込み・枯れ葉取り・幹まき・こも巻き・防寒・灌水・葉面散水・支柱結束直し・病害虫防除・施肥・マルチング・中耕・間引き・補植がある。

芝生・地被類の管理項目としては、刈込み・除草・施肥・目土がけ・エアレイション・病害虫防除・灌水・エッジング・転圧・補修更新がある。

#### 敷地

集合住宅団地の造成に伴い様々な種別・規模の法面・擁壁が築造される。法面・擁壁の耐久性は、基本的には高いものであるが、長期間に亘って健全性を保持するには、適宜適切な点検・補修が肝要である。特に、法面擁壁に係る災害の多くは、降雨水の不適切な処理が原因となって発生していることから、付帯排水施設の機能状況については深く注意を払わなければならない。

## (7) 供給系インフラ

### 1. 集合住宅用供給系インフラ設備

集合住宅用の供給系インフラ設備の主なものは次のとおり。

- 電力：受変電設備、非常用自家発電設備、直流電源設備、分電盤・制御盤等
- 水道：受水設備、ポンプ（圧送）設備、高置（圧力）水槽設備、配管設備等
- ガス：圧力変換設備、保安設備、配管設備等

### 2. 供給系インフラ設備の維持保全業務(劣化診断)

いずれの設備の場合も、的確な維持保全を行うことにより、効率的な運転と故障の未然防止を図ることができる。具体的には次のような劣化診断手法が挙げられる。

日常の維持保全業務における劣化診断

- 一次診断（日常点検）
- 二次診断（定期点検）
- 三次診断（精密点検）

状態監視保全による劣化診断

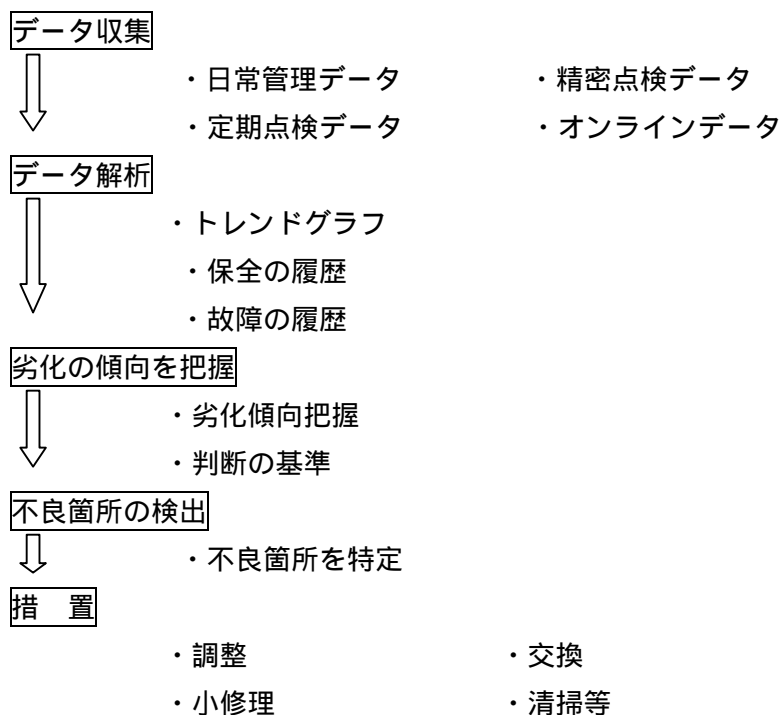
センサー設置によるオンラインデータ収集を行う場合、日常点検等のオフラインデータと突き合わせることで維持保全の効率化を図ることができる。

### 3. 管理情報の解析と必要な措置

これらの維持保全業務（劣化診断）により得られる管理情報の評価と解析を次の要領「劣化診断管理情報の評価と解析等手法」で行い、劣化傾向の把握、不良箇所の特定等を行う。

それらの結果に基づき、不良の箇所・内容に応じて、調整・小修理・交換・清掃等の措置をとることによりインフラ設備を常に良好な運転状態に保つことができる。

「劣化診断管理情報の評価と解析等手法」



## 4-2 公団住宅の維持保全

### (1) 概要

公団賃貸住宅の維持保全スキームを次表に示す。

公団賃貸住宅の維持保全スキーム

	敷金	家賃		共益費
		家賃から支弁する修繕工事等	家賃変更を伴う修繕工事等	
住戸内専用部	退去時に必要な現状回復（空家補修工事の一部）費用を敷金から支払い、残金は退去者に返納する。	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">経常修繕</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">計画修繕</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">改良整備</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">空家補修</div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">ライフアップ<sup>(注1)</sup></div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">リニューアル<sup>(注2)</sup></div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">トータルリニューアル<sup>(注3)</sup></div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">2戸1改造</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">増築</div>	
共用部分		<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">保守点検</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">経常修繕</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">計画修繕</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">改良整備</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">団地環境整備</div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">トータルリニューアル<sup>(注3)</sup></div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">EV（後付け）<sup>(注4)</sup></div>	共用部分の清掃、照明用電力等に係る費用を支弁する必要から、家賃とは別に徴収する。
その他		<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">災害復旧・防災</div>		

（注1） 居住中に行う設備性能の向上（改良キッチン・大型浴槽化・給湯付洗面化粧台等）は、家賃の契約変更手続きを前提条件に実施。

（注2） 空家時に工事を実施し、家賃変更後の新家賃で後住者と契約。

（注3） リニューアル同様、新家賃で後住者と契約。

（注4） EV 設置時既に居住中の者に対しては、3年に1度実施する家賃の見直し時に家賃変更を実施し、EV 設置後に入居する場合は家賃変更後の新家賃で後住者と契約。

## (2) 保守点検

集合住宅における維持保全行為としての点検、調査の目的は、大きく分けて、「居住者の日常安全、機能性の確保」、「修繕計画立案のための診断、調査」及び「建築基準法等に基づく法定の点検、調査、検査」の3つがある。

公団住宅の維持保全においても前述の目的に従い、各種の保守点検を実施している。

これらの点検業務内容は、日常的に行う点検と、専門の技術者が定期的に行う点検と大別される。

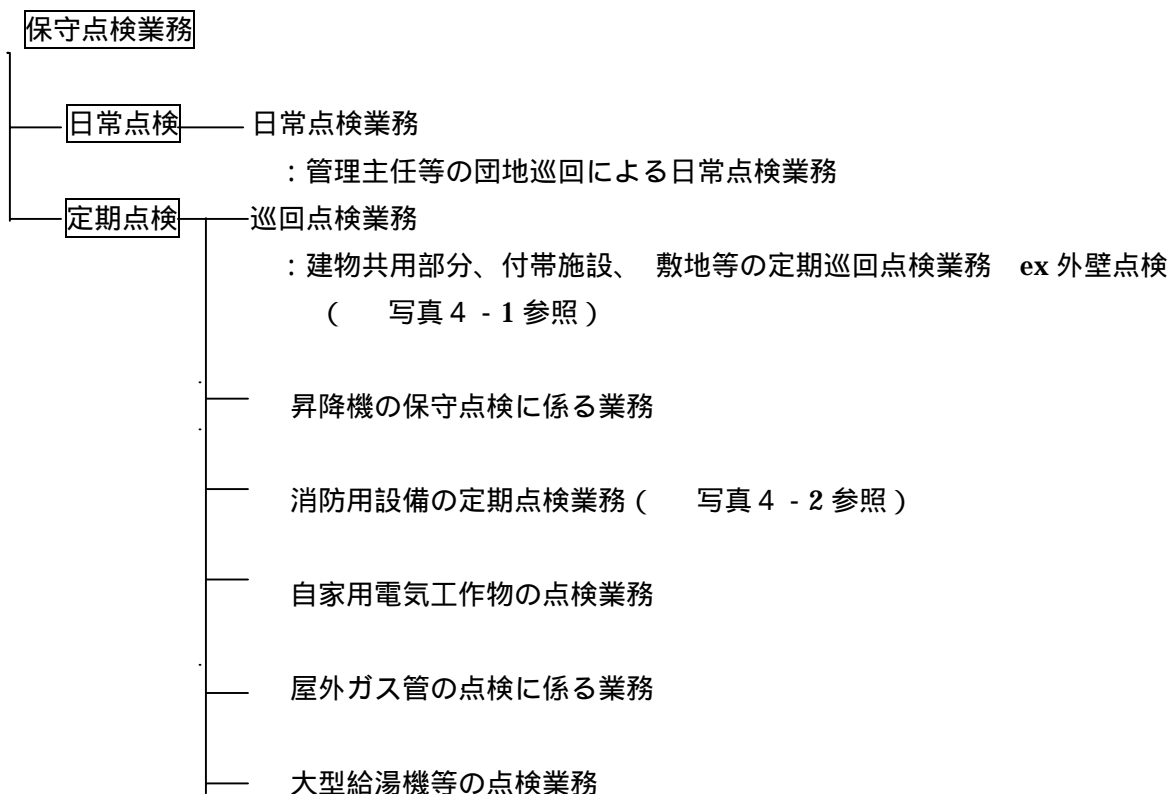


写真4 - 1 外壁点検



写真4 - 2 火災報知点検



## (3) 修繕

### 修繕計画

修繕計画の企画、立案は、限られた修繕費収入の中で、劣化の程度等に基づく修繕の緊要度を踏まえ、最も効果的かつ経済的なものでなければならない。



### 修繕実施基準

修繕の実施基準は、各団地、住宅間の修繕水準の均衡を図り、より経済的修繕に資するため、修繕を要する程度とこれに基づく修繕周期、それに修繕方法の標準を定めている。公団の修繕実施基準を、付属資料に示す。

実施基準において、計画的修繕の修繕周期を定めているが、この修繕周期については、これまで約40年の維持保全の経験から、おおよその目安として定めたものであり、この年数を経過すると無条件に修繕するというわけではない。一般にこの年数を経過したら、修繕するものが発生するという、計画的修繕の始期として考えている。

#### (4) 経常修繕

経常修繕は、例えば配管からの水漏れや、外壁のモルタルが剥がれ落ちそうな時に、当該箇所のみ部分的にその都度、経常的に行う修繕で、一般的に小規模な修繕をいう。( 写真4-3参照)

写真4-3 外壁の小修理 施工前



施工後



#### (5) 計画修繕

計画修繕は、経年による劣化が全体的に著しく、ほぼ耐用に達したもので、部分的な修繕では対応できない、または全面的に更新した方が経済的であるときに、これら修繕をある一定の修繕周期で、計画的に全面更新する修繕であり、一般に大規模な修繕となる。

公団では、外壁修繕・給水管等配管取替・テレビ受信設備修繕・道路修繕等様々な計画修繕が行われている。( 写真4-4参照)

写真4-4 外壁補修施工前



施工後



## (6) 改良整備

改良整備は、例えば階段手摺のない建物に手摺を設置する場合や、玄関チャイム・ブザーをインターホン化する場合、公共下水道切り替えに伴う改修工事等、機能・性能の向上を図る工事をいう。（写真4-5参照）

写真4-5 手摺施工前



施工後



## (7) 団地環境整備

団地環境整備は、団地敷地内の段差解消整備、駐車場整備、プレイロット整備等の各種整備工事をいう。（写真4-6参照）

写真4-6 屋外施工前



施工後



## (8) 災害復旧・防災

基礎地盤・擁壁躯体の補強、調整池内堆積土砂等の除去、貯留施設設置工事、雨水排水管改修工事、火災等の復旧工事等をいう。（写真4-7参照）



写真 4 - 7 火災現場 火元住戸内



外観 1



火元住戸バルコニー



外観 2



外観 3



外観 4



### (9) ライフアップ

昭和40年代～50年代前半までに管理開始された集合住宅の設備は、台所(初期のステンレス流し台・給湯設備無し・プロペラ換気扇)、浴室(800型ホーロー浴槽・シャワー機能無し風呂釜)等、現在の設備水準に比較するとかなり見劣りした設備内容であった。

公団では、「ライフアップ」と称する制度を設け、これら管理開始年が古い住宅の居住者から設備改善要望(台所流し廻りの改良・浴室設備の改善等)が出された場合、家賃UPを条件に、居住中の住宅内部設備改善工事を実施している。(写真4-8参照)

写真4-8 台所流し台 施工前



施工後



### (10) 空家補修

空家補修前住者が退去後、住戸毎に実施する現状回復等の工事をいう。(写真4-9参照)

写真4-9 空家補修 施工前



施工後





写真 4 - 1 0 間取り変更前



間取り変更後



### (12) トータルリニューアル

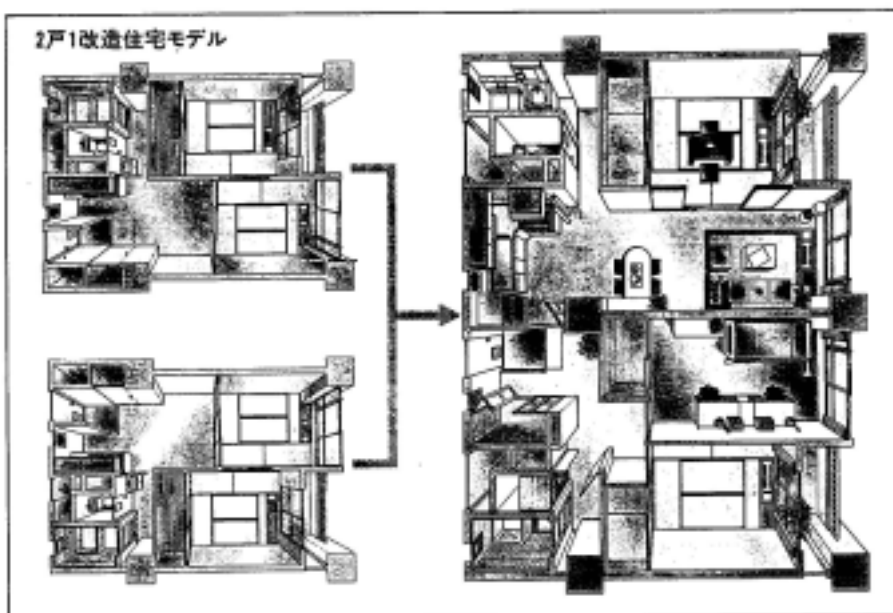
リニューアルが単一の住戸毎に行う工事であるのに対し、トータルリニューアルは住棟全て、もしくは階段系統毎にリニューアル工事を実施するものである。この場合は共用部分を含めたリニューアル工事が実施できることからトータルリニューアルとしている。平成 13 年現在は、計画段階であり現時点で工事实績はない。

### (13) 2 戸 1 改造

昭和 50 年代後半から 2DK または 3K 住宅を中心として、2 戸を 1 戸に改造する方法による住宅の大型化を実施してきた。これは、隣接して空家となった住宅 2 戸を、戸境壁または床を開口するなどにより接続し、一方の住宅の「台所兼食事室」を居間に、あるいは「風呂場」を「居室」にしたりして、2 戸が一体的に使えるように改善を行い、住宅の大型化を行うものである。(例：2DK + 2DK を 4LDK または 3 LDK + S)

2 戸 1 改造の実施に当たっては、おおむね 50 年代に管理開始をした団地で 2DK、3DK のような比較的狭小な住宅形式が多く、住宅の大型化を図ることによって需要の拡大が図れる一定の団地において実施してきた。

図 4 - 1 2 戸 1 改造住宅モデル



#### (14) 増築

昭和 59 年からは、40 年代に管理を開始した中層住宅のうち、2DK、3K および 3DK 住宅について、家賃を加算することを条件として一部屋を増築する方法による住宅の大型化を実施してきた。これは、既存の中層住宅（4～5 階建）の南側のバルコニーの一部に接続して、6 畳程度の和室または洋室（居住者の選択による）を一室増築し、それに合わせて、接続したバルコニーの一部をユーティリティとして改造し、既存部分で不足している収納スペースや洗濯機置場の設置を行うものである。（例：2DK を 3DK に）

この増築の実施に当たっては、一棟単位で居住者間の増築の希望がまとまった住棟から順次工事を実施してきた。

図 4 - 2 中層賃貸住宅増築モデル



#### (15) 中層住宅への EV 設置（後付け）

新規に建設し供給する住棟は、3 階建以上の建物全てに EV が設置されている。しかしながら、昭和 40 年代～50 年代建設の中層住棟においては、EV は設置されていない。高齢化社会を向かえる中、これらの中層住棟においても EV の設置が望まれている。

公団では、片廊下型の既存中層住棟への EV 後付け設置をほぼ完了させたところであるが、今後、高齢者等への配慮を一層推進していく上で、既存中層階段室型住棟についても EV を設置することが必要との観点から、低廉な工事費を前提に新規開発された階段室型中層 EV の設置工事を試行的に実施している。（写真 4 - 11～14 参照）

写真 4 - 11 後設置 EV エントランス



写真 4 - 12 EV 機器室



写真4 - 13 EV扉



写真4 - 14 EV入口廻り



## (16) 建替え

維持保全のスキームには外れるが、昭和30年代に管理開始した公団賃貸住宅については、建替え事業を推進している。事業の実施に当たっては、従前居住者の居住の安定に配慮するとともに、土地の適性利用を図り、社会福祉施設等の併設や、公営住宅、民間住宅等の敷地として一部敷地を譲渡し、多様な住宅供給を促進することとしている。（写真4 - 15 参照）

写真4 - 15 建替え前



建替え後



### 4-3 維持保全改修に関する研究・民間企業の活動

維持保全改修に関する研究等活動の拠点の一つとして、(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター（以下「住宅リフォームセンター」という。）が挙げられる。ここでは、住宅リフォームセンターの最近の活動を中心に紹介する。

住宅リフォームセンターの主な事業活動は、調査研究事業・工法普及事業・人材育成事業等である。このうち、調査研究事業の一環として平成 12～13 年度にかけて実施中の『住戸内リフォーム施工等技術に関する提案募集』にふれておく。

国土交通省では、平成 12 年度より公営住宅ストック総合改善事業を創設するとともに、トータルリモデル事業（全面的改善事業）の助成制度を整備し、既存公営住宅のストックの有効活用を推進している。

しかし、公共賃貸住宅のみならず、今後、民間分譲マンションにおいても既存住宅ストックの改善の動きが本格化する中で、改修工事施工時の騒音・振動の対策技術、工期短縮・コストダウン、リフォーム工法・構法の合理化、廃材等環境問題への対応等、多くの課題が山積している。今後増大するリフォーム需要に適切に対応していくためには、これらの課題を解決すべくリフォーム施工等に関する技術の向上を図ることが肝要である。これらの背景を踏まえ、中高層集合住宅に係る住戸内のリフォーム施工等に関する技術について民間事業者等において進められている様々な工夫や技術開発を公に募り、広く活用されるよう支援するとともに、新しいリフォーム施工等技術の開発促進とその普及を目的として技術提案の募集を行った。（技術提案の募集手続きは、平成 13 年 2 月から同 5 月にかけて実施された。実施主体は、国土交通省・都市基盤整備公団及び公共住宅事業者等連絡協議会（注 1）から業務委託を受けた住宅リフォームセンターが主催者として実施。）

この結果、全国の民間事業者等から改修等に関する 169 件の技術提案が行われ、その一つ一つについて審査の結果、平成 13 年 11 月に 118 件の提案が選定された。

選定された技術提案については、「住戸内リフォーム施工等選定提案集」が作成され、国土交通省、都市基盤整備公団及び公共住宅事業者等連絡協議会へ報告された他、住宅リフォームセンターでは、住宅リフォーム推進協議会（注 2）を通じて広く一般に広報される予定。

技術提案募集に関して、具体の提案の課題は次の 2 課題が掲げられている。

課題 1 「住戸内リフォームの施工技術の提案（リフォーム用工具の開発・普及、リフォーム工法の開発・普及、リフォーム用部品の開発・普及、その他）」

課題 2 「住戸内リフォームの構法・計画技術の提案」

検討の要件としては、タイプ A「居住しながらの工事」、タイプ B「空家住戸での工事（隣接する住戸には居住者がいる場合）」、タイプ C「当該住棟全てが空家」の 3 タイプの改修工事を想定したものである。

具体的に応募提案のあった 169 件の内容の一例を紹介すると、「従来機器に比較して低騒音・低振動タイプで修繕等の施工に適する特殊ドリル等工具類の提案」、「既存壁の上から新たに、腰壁を作る修繕手法の提案」、「バリアフリー対応の建具提案」、「改修工事用自在継手の提案」、「天井改修システムの提案」、「床、壁、天井改修用高周波接着システムの提案」等々であった。以上、民間事業者等を含めて展開中の、修繕等技術の研究開発活動状況の一端をご紹介した。

（注1） 公共住宅事業者等連絡協議会とは、公営住宅、公団住宅、公社住宅等の公共住宅整備事業の事業主体である。都道府県、政令指定市、都市基盤整備公団、住宅供給公社等が、公共住宅整備事業の円滑な推進を図るため、各事業主体に共通する技術的諸課題について、情報の収集整備を行うことを目的として、昭和 54 年 3 月に発足したものである。

（注2） 住宅リフォーム推進協議会とは、住宅及び住宅リフォームに関連する団体により構成される協議会。住宅リフォーム市場の活性化や市場整備について関係団体が強力・推進して取り組むことを目的として平成 12 年 11 月に設立された。



## 第5章 各国の集合住宅管理（制度比較）

ここでは、アメリカ・イギリス・ドイツ・フランスの集合住宅管理の法制度を概観する。なお、それぞれの国の住宅ストックの所有形態は以下のようになる。

表5 - 1 欧米4か国における住宅ストックの所有形態 構成率(%)

	持家	民間賃貸	ノンプロフィット	地方公共団体
アメリカ	63	33	2	2
イギリス	67	11	5	17
ドイツ	39	53	8	-
フランス	53	21	18	-
日本	60	31（給与を含む）	2	5

出典『平成12年度主要先進国の住宅政策と住宅事情等の現況調査』都市基盤整備公団より

### 5-1 アメリカ

#### (1) 住宅事情（分賃・公民のプロポーショナル および その歴史）

持ち家が全体の64.7%、借家が35.3%であり、借家のほとんどが民間借家である。公的賃貸住宅は大変少ない。低所得者に対しては家賃補助がある。住宅市場の安定化のために、住宅ローン保証やモーゲージの支払い保証などの信用補完をしている。

#### (2) 分譲住宅に係る制度等（不動産制度 区分所有法）

##### 不動産制度 区分所有法

アメリカにおいて、わが国のマンションと同様に住戸部分が専有でコモン部分（共用部分）が共有の住宅形態（コンドミニアム）は、わが国とほぼ同時期から普及する。もともとアメリカでは住戸部分・コモン部分を組合で所有するコーポラティブ住宅が19世紀後半からニューヨーク市やシカゴ市の高額所得者を対象に普及していた。しかし、組合所有ゆえに1組合員の経済的不能は他の組合員にも影響を及ぼすことから、他の居住者と経済的関係を断ち切った区分所有形態が普及していくことになる。このようにアメリカにおけるコンドミニアム法は、19世紀末、高額所得者がもつ特定地域の不動産共同管理法や、20世紀半ばの共同出資による高級賃貸マンション投資制度の発展を前段階とする。1958年のプエルトリコにおける水平財産法がコンドミニアム制定法の起源であるとされ、61年には連邦住宅局が連邦住宅法を修正して、低所得者に対する空間単位での融資を可能とした。その後、固有財産と共有財産が共存し、かつ共同の維持管理を行うことを目的とする、いわゆるコンドミニアム法の成立は、1962年モデル法 Apartment Ownership Act となる。これはわが国の区分所有法成立と同じ年である。

アメリカではわが国のようにコモンをもつ住宅（Common Interest Development; CID）の所有形態はコンドミニアム形式だけでなく、ストックコーポラティブ、そして住戸もコモンも全住戸の共有であるコミュニティ・アパートメント、PUD (Planned Units Development・計画的な一体開発)の手法を用いて開発されたPD (Planned Development;住戸が専有、コモンは組合所有)がある。例えば、カリフォルニア州の調査では、これら四つのタイプのうち、コンドミニアムが全体の約7割、PDが約3割を占めている。

CIDではわが国と同様に全所有者によって管理組合（Homeowners Association; HOA）が結成され、管理が行われる。規模は最小2戸、最大では3000戸以上と、わが国と同様に幅広い。さらに、マスタープランコミュニティ（Master Plan Community）と呼ばれるコンドミニアム、タウンハウス、商業施設などがミ

ックスされた住宅地開発では3万～4万戸で一つの全体組合（Master Association）が組織される。

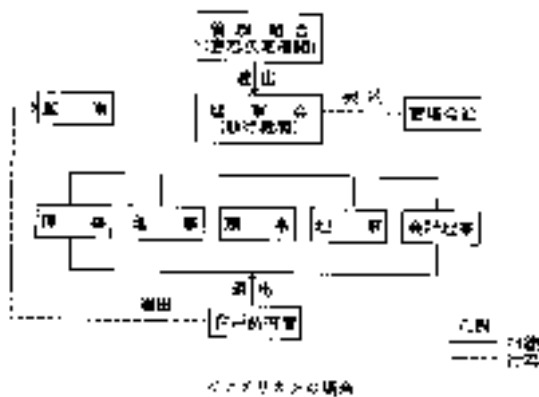
管理方法は開発事業者によって作成された契約条項、制限条項、制限約款の宣言(Declaration of Covenants, Condition and Restrictions)を基礎として進められる。宣言でコモンに対して組合が創設されることが明示される。つまり、宣言文書の郡への登録によりコンドミニアムが成立することになる。宣言文書は、コンドミニアムの居住のための私的自治規範を宣言する役割と、コンドミニアム購入者に対して、行政計画も含めてその内容を開示し、消費者を保護する働きをする。わが国の原始規約のようなものであるが、わが国と違い、郡への登録が義務付けられている。コンドミニアムの配置および帰属主体がわかる土地図面及び設計図は宣言の一部として登録の必要があり、その他専有部分所有者が誰であるかを対外的に確定するために、専有権原証書、管理組合が法人の場合には法人の定款なども、登録が義務付けられている。いわゆる規約の作成は管理組合に義務付けられている。州によっては宣言の登録にファイルする場合もある。宣言では各区分所有者の組合員の権利・義務、議決権の割合、管理に関わる費用の分担の仕方、組合としての管理の範囲などが規定される。宣言を行う者は、実際には開発事業者が多い。それにより法人規約、および規約やルール等が定められる。

### 管理方法「理事会型」

- ・ **区分所有者の団体**; 当然成立である。法人格をもつことができる。
- ・ **規約**; 規約を定めることができる。
- ・ **決定機関[集会]**; 所有者による多数決を行うための組織。少なくとも年1回は、管理組合の役員が召集する。議決権の数は等しいか、共益費の負担に比例するか、共用部分の権利に比例する。議決権の20%を行使する権利をもつ人が総会の開催時に出席すれば、閉会時まで定数の出席があったものとみなす。
- ・ **執行機関[理事会]**; 理事会の権限は強い。組合を代表する。管理費用の賦課(予算案の決定など)、居住ルールの設定ができる。理事会において管理業者を指名する。なお、予算案の決定は理事会の開催の30日前には予算原案を作成し、住戸所有者に配布するかまたは掲示を行い、不服のある人は理事会に参加して発言できるようになっている。理事の報酬は一般的にはない。
- ・ **管理者**; 管理者制度はない。
- ・ **管理費と債権の確保方法**; 組合は共益費の分担金について、アパートメントまたはユニットに対して優先担保権を持つ。未払い共益費につき、譲渡人・譲受人は連帯責任がある。
- ・ **管理業者**; 各州によって異なる。管理組合の事務局的役割を果たす。日本と違い、総合型ではなく、主な業務は会計業務とコンサルティング業務である。マンションの管理だけでなく、不動産の売買、鑑定や仲介、賃貸業務などを行っている。管理会社の主な仕事は 金融管理、 日常点検などの維持管理、 管理組合の理事会との会合である。

公認不動産管理士、公認不動産管理会社、公認集合住宅管理士などの制度がある。

- ・ **管理形態**; 大きく三タイプある。カリフォルニア州を例にとると、管理会社に委託し現地に管理人がいるタイプが16%、管理会社に委託し現地に管理人がいない場合が40%、管理会社に委託しない場合が44%である。わが国に比べると管理会社への委託の比率が低く、委託をしている場合でも一括委託の比率が低い。
- ・ **管理問題**; 管理問題として大きく二つある。一つは、開発(分譲)会社と管理組合との間の問題で、もう一つは管理組合内の問題である。前者の問題では施工ミスの問題などが多い。後者の問題では、役員のなり手がなく、所有者間の協力が弱く、居住者や理事会の役員も十分に理解していないこと、管理費の滞納が多いこと、ペット飼育の問題、近隣間の音のトラブル、路上駐車が多いこと、住戸を無許可で改造することなどがあり、わが国と同様の問題を抱えている。



参考資料 3 より

## 5-2 イギリス

### (1) 住宅事情 (分賃・公民のプロポーシオン および その歴史)

政権党により基本的な住宅政策の考え方に違いが見られる。保守党政権では公共賃貸住宅の直接供給を抑え、民間の役割を期待する。労働党政権では公共賃貸住宅の直接供給を積極的に行ってきた。現在、公共賃貸住宅の払い下げや住宅協会への大規模移管により、公営住宅ストックが大幅減少している。持ち家 66.8%、借家 33.2% (民間借家 9.9%、公的借家 23.3%) である。

### (2) 分譲住宅に係る制度等 (不動産制度 区分所有法)

#### 不動産制度 区分所有法

集合住宅のことはフラットと呼んでいる。イギリスでは土地を所有する方法としてリースホールドとフリーホールドがあり、フラットの場合も同様になる。しかし、リースホールドのフラットでは、存続期間の満了に伴う資産価値の減少に関する問題と、賃貸人による管理義務の不履行に関する問題とが顕在化し、これによって不動産賃借権フラットの法改革の必要性が高くなった。そこで 1993 年に不動産賃借改革・住宅・都市開発法が制定された。その一方で、区分所有権 (コモンホールド) の検討がされているが、いまだ制定されていない。

そこでイギリスの場合は以下のようなになる。まず開発会社は開発用地のフリーホールド権利を獲得し、その土地の上に 1 棟の集合住宅を開発する。これにより開発会社は土地建物一体のフリーホールドとなる。その後、開発会社は各住戸を分譲する。その際開発会社は共用部分については自分のフリーホールドの権利をもったまま、専有部分については購入者に長期リースホールドを設定する。こうして、住戸購入者は、専有部分のリースホールドをもち、開発会社は共用部分のフリーホールドと専有部分の復帰権をもちことになる。なお、分譲価格は、存続期間が長期であることから、フリーホールド権の価値に値する金額が権利金という形で支払われる。そのため、地代はきわめて低額か名目的なものになっている。

#### 管理方法

・規約；リースホールド設定の際に、建物全体に対する管理が保証されるように不作為約款と作為約款に関する取り決めをする。不作為約款とは、フラットの利用制限に関する約款で、例えば過度な騒音、無許可の営業目的の使用、放置駐車などを制限する。作為約款とはフラットの管理に関する義務に関するものである。つまり、管理規約にあたるものは契約によってきめる。

フラットの所有権は保有証書によって分割され、建物の所有者は土地に対して利用権をもっている。

管理は管理会社と住戸所有者との間で結ばれるリース契約で実施される。

なお、イギリスで検討されている所有形態 (コモンホールド) は、共用部分は組合所有とするものであ

る。

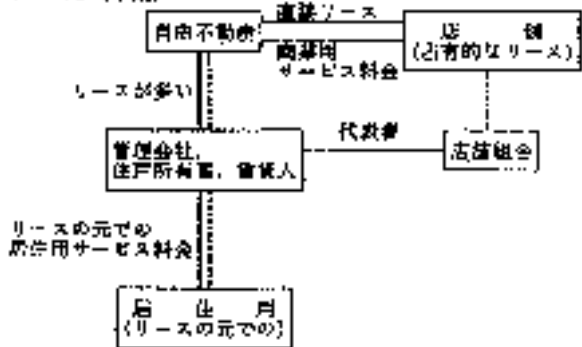
- ・管理問題；エレベーターや階段の落書き、無断駐車、子供の足音の騒音、水漏れ、ピアノやステレオの騒音、ベランダの増改築、ドアの開け閉めや椅子を動かす時の音、洗濯機や真夜中の帰宅、夜中のトイレやバス使用の騒音などがある。

- ・管理業者社；わが国と同様に総合管理型であるが、不動産の販売や賃貸、鑑定なども行っている。資格制度はない。

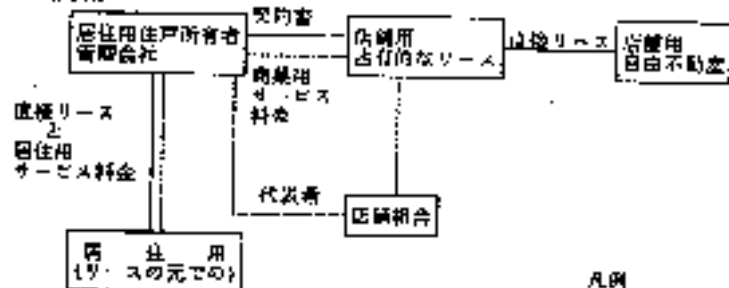
ケース1（短期）



ケース2（中期）



ケース3（長期）



凡例  
 — 人の流れ  
 - - - 金の流れ  
 — 契約

<イングランド> の場合 借居料より

### 5-3 ドイツ

#### (1) 住宅事情（分賃・公民のプロポーシオン および その歴史）

所有関係にかかわらず、借家の管理主体にかかわらず、公的資金による低利融資を受けた住宅を、その償還が終了するまでの間、すべて社会住宅とよぶ。建設基準・家賃・入居等に厳しい制限がある。現在、持ち家は38.8%、借家は61.2%（民営借家52.9%、公的借家8.3%）である。家賃費負担額に対する補助や、貯蓄額の10%を支給するプレミアムにより、持ち家取得促進などしている。

## (2) 分譲住宅に係る制度等

### 不動産制度 区分所有法

ドイツ住居所有権法は 1951 年に第 2 次世界大戦の住宅難を背景に制定された。ドイツではわが国の区分所有権に相当するものは、特別所有権と呼ばれ、住居についての住居所有権と、部分所有権にわけられる。それ以外の部分が、共同財産（わが国の共用部分）となる。

ドイツでは土地と建物が一体としての不動産である。そのため、特別所有権の設定は次の二つの方法をとることになる。一つは、土地の共有者が契約で上物の建物を共有しそこに特別所有権を認めるという方法である。もう一つは、土地の単独所有者が登記所に対して、土地の所有権を複数の持分に分割し、そこに特別所有権を認めようとする場合である。分譲会社による開発には、後者の方法がとられる。

区分所有関係の成立は、共有者による合意と登記簿への登記が必要になる。登記がされてはじめて区分所有関係が成立する。登記には、建物の区分所有などを示した建物区分所有計画書や建築監督官庁の証明書、特別所有関係相互の関係を規律するための設定された規約も登記される。なお、ドイツでは規約の設定・変更・廃止は、特別所有権者全員の同意が必要である。

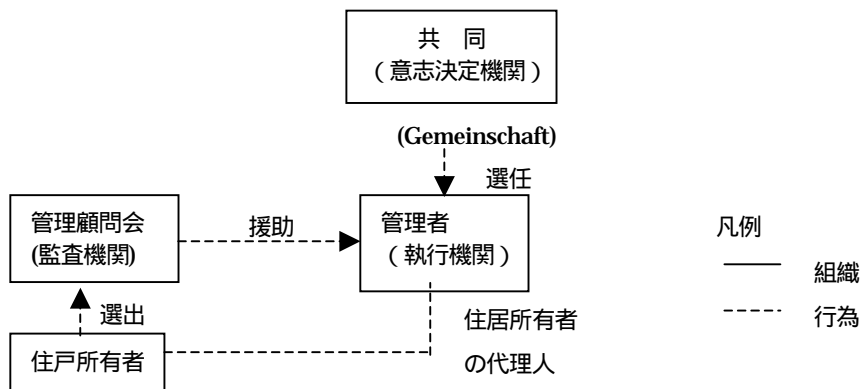
わが国のように、区分所有者が白紙の状態で区分所有関係に入り、その後区分所有者間で規約を設定することが建前になっているのと違い、区分所有関係の詳細が規約も含め公示されている意義は大きい。だからこそ、いったん設定された規約は変更の必要性が低いと考えられる。

#### 管理方法「管理者型」

- ・区分所有者の団体：ない。「共同」住居所有権者である個人の集合体、法人格はない。
- ・規約；住居所有者相互間の関係は規約で設定できる。
- ・決定機関 [ 集会 ]；「共同」の集会を行う。住居所有者による多数決決議を行うための組織。少なくとも年 1 回は管理者が召集し、議長となる。住居所有者は各自が 1 個の議決権を持ち、決議は出席住居所有者が共有持分割合の過半数を代表する場合にできる。ただし、持分割合にかかわらずできることもある。なお、「共同」の集会における決議は過半数である。
- ・執行機関；管理者。多数決決議による任命、解任、任期は 5 年をこえることができない。再任は妨げない。重大な理由がなければ、住戸所有者は勝手に管理者を解雇できない。共同の事項に関し、住居所有権者承認の名において行為する権限をもち、職務を行う。自然人・法人を問わない。管理業者が選任されることが多い。

管理者の仕事： 事務管理業務、 管理人の雇用・解雇、 居住秩序の策定・遵守、 修繕工事の入札や技術的メンテナンス

- ・監査機関；管理顧問会となる。多数決により設置でき、住居所有者は 3 名で構成。3 年の任期。管理者の職務執行の援助を行う。予算、決算、収支計算、費用見積もりの検査、意見を言うなどができる。
- ・管理費と債権の確保方法；住居所有者が負担、費用の分担義務の履行延滞が 3 ヶ月を超え、その額が住居所有権の財産価格の 100 分の 3 を超える場合は、住居所有権の譲渡を強制できる。
- ・管理業者；商工業監督局への登録が必要である。仕事は 事務管理業務、 管理人の雇用、解雇、居住秩序の策定、遵守、 修繕工事入札や技術的メンテナンスなどで、コンサルティング的役割である。



## 5-4 フランス

### (1) 住宅事情（分賃・公民のプロポーシオン および その歴史）

すべての国民が適正な質の住宅に適正な負担で居住する権利をもつため、幅広く公的関与がある。現在持ち家が 53.8%、借家が 37.7%（民営 20.6%、公的 17.1%）である。持ち家に対しては利子補給、借家として社会住宅の建設、持ち家・借家と問わず、住居費負担額に対する補助などがある。

### (2) 分譲住宅に係る制度等（不動産制度 区分所有法）

#### 不動産制度 区分所有法

フランスでは 1938 年に「アパルトマンに区分所有された不動産の共同所有の規則を定める法律」から、1965 年に「建築不動産の共同所有の規則を定める法律」が制定され、現在までに大改正が 3 度されている。

土地と土地上の建物をもって 1 個の所有権の客体たる不動産と観念するローマ法以来の原則は、フランスにおいても同様であり、フランスでは敷地を基礎としてその上に存在する建物もしくは建物群が全体として「建築不動産」と観念される。そしてこの建築不動産が区分により配分される場合に区分所有建物となる。

区分所有関係の成立に登記はかならずしも必要としない。むしろ、区分所有者間の意志に基づく、区分所有規約が大切で、規約が作成された場合に明確に区分所有関係が成立することになる。そのため、規約がつけられることが当然と考えられており、その内容は不動産ファイルに公示されない限り、特定承継人に対抗できない。こうして、規約の書面化、不動産登記ファイル化への公示を制度化することで、規約の内容に特定承継人に対する対抗力を付与している。そのため、規約の作成、公示が実質的な区分所有関係の成立の要件となる。

#### 管理方法「管理者型」

・区分所有者の団体：当然成立で、法人格がある。

・規約：住居所有者相互間の関係は規約で設定できる。不動産票に公示以降は、建物付不動産の共有者の特定承継人に対抗できる。

・決定機関[集会]：住居所有者総会。建物付不動産共有者による多数決議をおこなうための組織。少なくとも年 1 回は、管理者が召集し、総会の事務局をつとめる。管理委員会委員長も裁判所の決定により召集することもある。共有者は各自、全共用部分に対する相当持分に相応し、議決権を有し、決議は出席共有者の議決権過半数によってきまる。ただし、管理費の改訂や規約の変更、建物の増築などは全員の合意が必要である。

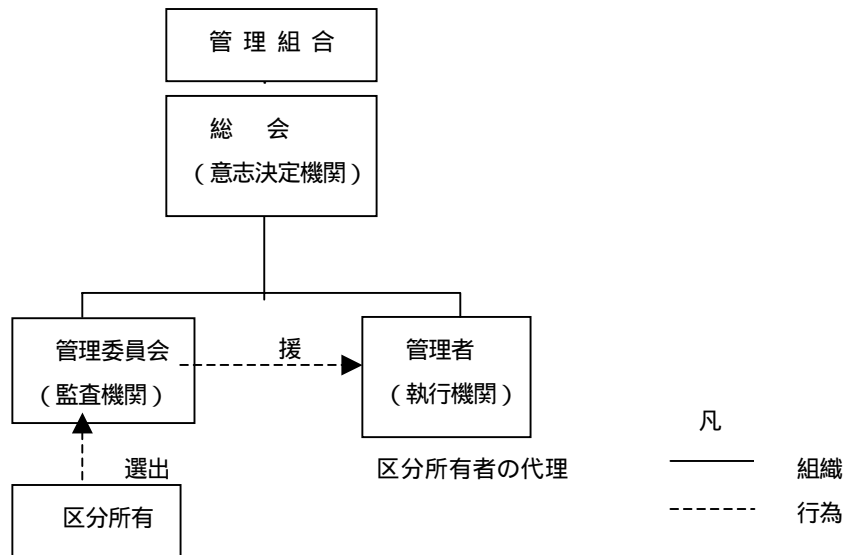
・執行機関：管理者；総会の決議により指名または裁判所の任命。自然人・法人は問わない。任期は 3 年、再任可。管理業者が選任される場合が多い。区分所有者の中から選ばれることも可能であるが、その場合は報酬がない。管理者が維持管理・保存・運営を行う。

なお、管理者になるには保証金が必要である。

・監査機関：[管理委員会]；総会の決議で設置する。任期は 3 年。管理者を支援し、その管理を監査する。無報酬。

・管理費と債権の確保方法：管理組合は共同負担取立てのため、共有者の権利につき、法的抵当権をもち、動産につき先取特権をもつ。管理者は共有者の売買に際し、同人が管理組合に対して負っている債務を履行させるため、買主から売り主に対する金銭提供に異議の申し立てができる。

・管理業者：報酬を受ける管理業者は県知事から職業カードを受ける。このため、一定の学位、資格が必要となる。資格は 学歴、免許及び実務経験による職業適性の証明、保証金の供託証明、民事責任保険付証明、欠格事由不存在証明などである。このように保証金を積む。全体的にコンサルティング的役割が大きい。



参考資料3より

### 参考資料

1. 野邦樹他；区分所有関係の成立及び専有部分・共用部分の範囲に関する比較法研究覚書  
『千葉大学法学論叢』第16巻第2号、2001年9月 p.61～115
2. 斉藤広子；アメリカのホームオーナーズアソシエーション 『都市問題』92巻第2号 2001年2月号  
p.87～101
3. 藤本佳子；中高層分譲共同住宅における維持管理システムの整備に関する研究 1991年7月

表5 - 2 区分所有法の国際法

参考資料1より

7. 区分所有法

	日本	アメリカ	イギリス (法定)	ドイツ	フランス
区分所有関係の成立・区分所有の認定	区分所有の目的となる区分所有する建物に2人以上の区分所有者が存在するに要する(1-1)	区分所有の成立により成立する(第2-100条)。専有部分の区分所有は別法により規定されている	自由土地所有の慣習(地権者)と並行して、区分所有の存在を要件として、承認することにより認定(11)	区分所有者の区分(2-1)。区分所有の存在は区分所有の承認(2-6)。所有とも認められる	形式内では日本法と同様であるが、実質的に慣習の作成及び公示によると認める。
専有部分・共用部分に成する区分所有	建物の構造上・機能上独立した部分に区分所有権を認めている(1-2)。その部分が専有部分、それ以外が共用部分(1-2)。	コンドミニアム専有部分と共用部分から構成される。分譲建物の目的である部分が専有部分、それ以外の建物が共用部分(第1-102条)。	専有部分とそれ以外の部分に分かれ、共用部分は、コモン・メータリヤル(共有)所有し、管理する。	共有する土地の上の建物が特別所有権(法的専有権・部分所有権)を認定できる。それ以外の部分が共同所有(1-3、6)。土地と建物は一体としての不動産。	専有部分と共用部分を含む区分によって区分される。共有が専有権・部分的な部分が共有部分、共用部分が共用部分(1-2、3)。
専有部分・共用部分の範囲の決定	構造上・機能上から法により決定され、規約により補充される。規約によりこれを決定することはできない(1-4)。	規約の分別は宣言文書(規約区分書)によって専有部分の境界を明示し、登録することにより明確になる。境界は自由で定められる。宣言による定めがない場合は、法が区分につき物理的に具体的に決定をおく(第2-102)。	コモン・メータリヤル(共有)によって専有部分の範囲が定められる(11)。それ以外の部分が共同所有(2-1)。専有部分の範囲の定めも可能であるが、区分所有者の所有の範囲同様が認められる(22)。	法により明確される。特に建物区分制度による建物に認められる(2、5、7)。土地と建物は一体として認められる。区分所有権の存在と、共有(3-4、7-4、22)。	規約(風俗)により自由に決定できる。これを補充されていない場合は法が共用部分(及びそれに付随する建物)を定める(1-2)。共用部分と共有(3、5)。
契約共有部分	認められる(4-2)	規定なし(但し102条参照)、可能か		認められる(5-1)	規定なし(但し102条参照)、認められる(1-2)
本質的(構造上の)共用部分と作画的共用部分の区分	解釈上認められる(4-1)	規定なし		認められる(5-2)	本質的共用部分については規約等で専有部分とすることはできないと認められている。
一部共用部分	規定あり(1、11)	制限的共用部分(第1-103条)。宣言文書に明示される(第2-102条)。		規定なし	規定あり(5-1)
共用管理権	規定なし。ただし、一般に認められている。			認められる(特別管理権)(10-1、3)	規定なし。但し、専有部分に認められている。
(新築) 規約の変更	持株多数決により可能(31-1)、2004.11.11。	宣言文書(規約に添付)の持株多数決(57%以上)により可能。		原則として全員一致(10-1)、規定も同じ。	全員一致の決議によってのみ可能。

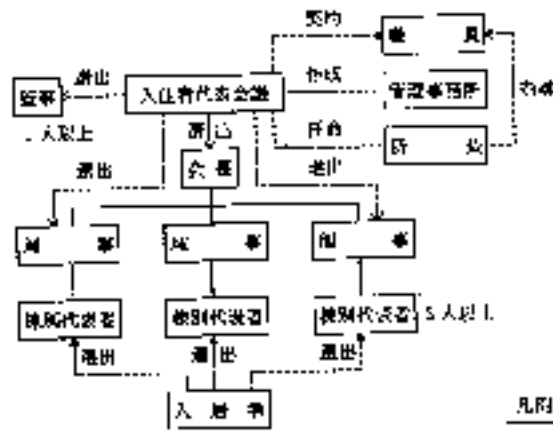


表5 - 3 管理会社の業務内容の比較

参考資料3より

業 種	管理業務内容				管理会社の業務
	専務管理 業務	管理入 務	設備管理 業務	設備管理 業務	
<管理会社>	○	○	○	○	・管理業務を行うこともある。 ・業種もしくは用途別
<テナント>	○	○	○	○	・賃料相手が雇用契約を結ぶ。 ・不動産売買、仲介が主である。
<ビル>	○	○	○	○	・不動産管理 ・土地の賃貸企画 ・賃貸・売買・仲介 ・不動産コンサルティング ・建物評価鑑定 ・探検代理業
<ビル>	○	○	○	○	・不動産鑑定 ・税率調査 ・開発、売買、賃貸のコンサルティング ・不動産管理 ・建物の探検、デザイン ・探検のコンサルタント
<ビル 西武>	○	○	○	○	・管理者が雇用契約を結ぶ
<マンション>	○	○	○	○	・不動産管理 ・不動産売買 ・不動産仲介 ・探検代理業
<イオン>	○	○	○	○	・管理費徴収 ・マンション工事の発注 ・清掃、設備管理業務等の監督
<映画>	○	○	○	○	・マンションコンサルティングのみ

凡例：○ 該当するもの 外注 専門業者へ依頼すること



参考

<図4>の場合

## 第6章 進め方のヒント

### 6-1 本章の主旨

本章では、住宅の維持保全改修に関する技術移転を進めるに当たって、このような考え方もあるだろうといったアイデアの断片等をオムニバスの的に述べてみる。

住宅の維持保全改修の技術移転は、(橋梁の建設のような単品生産のための領域ではなく)市場・住宅セクターの全体を見据えた取り組みとなる。住宅セクターは、各国のそれぞれ固有の歴史・文化・社会的な基盤から成り立っている。このことは、各途上国の維持保全改修の分野に関して、おそらく汎用的な処方箋が存在しないことを示している。現象としては「目の前に劣化した住宅群があり、改善が必要である」という事実があるとしても、その現象の後ろ側にある諸問題の発生構造のダイナミズムは、それぞれ固有であり、それを掘り起こしていく必要がある。相手国担当者との対話、共同作業を通じて共同で課題を発見していくことは、住宅セクターの技術移転のコアとなる考え方である。

### 6-2 技術移転における専門家の活動

#### (1) 住宅分野の技術移転

住宅分野の技術移転は、専門家派遣を核としてとして実施されることが多い。住宅分野の専門家には、次のような特徴がある

- ・ 専門家による技術移転は政府ベースで実施され、相手国政府機関との協働が基本である。
- ・ 住宅は、特に歴史的・文化・社会的背景に影響され、我が国での経験をそのまま用いることが困難。
- ・ 政策、担当する組織の構成や権能について個別性が大きい。
- ・ 専門家一人の赴任期間は数年間である。

#### (2) 維持保全改修分野の技術移転

##### 今後も重要な分野

途上国の特徴である都市への急激な人口集中は今後も進み、途上国における都市問題はますます先鋭化してこよう。その中で、住宅の維持保全改修に係る問題の深刻化、それにとまなう技術移転のニーズは、ますます高まるものと考えられる。

##### 技術移転ニーズが顕在化しない場合

しかしながら、維持保全改修に係る「技術」については、相手国にそれまで全く存在しなかった技術というわけではなく、実際には住宅の供給やその維持保全改修はそれなりに実施されている。そのため相手国にとっては、手持ちの技術群の中で一応完結しているという認識となり、特に維持保全改修に関する技術移転の要望が顕在化しないこともある。

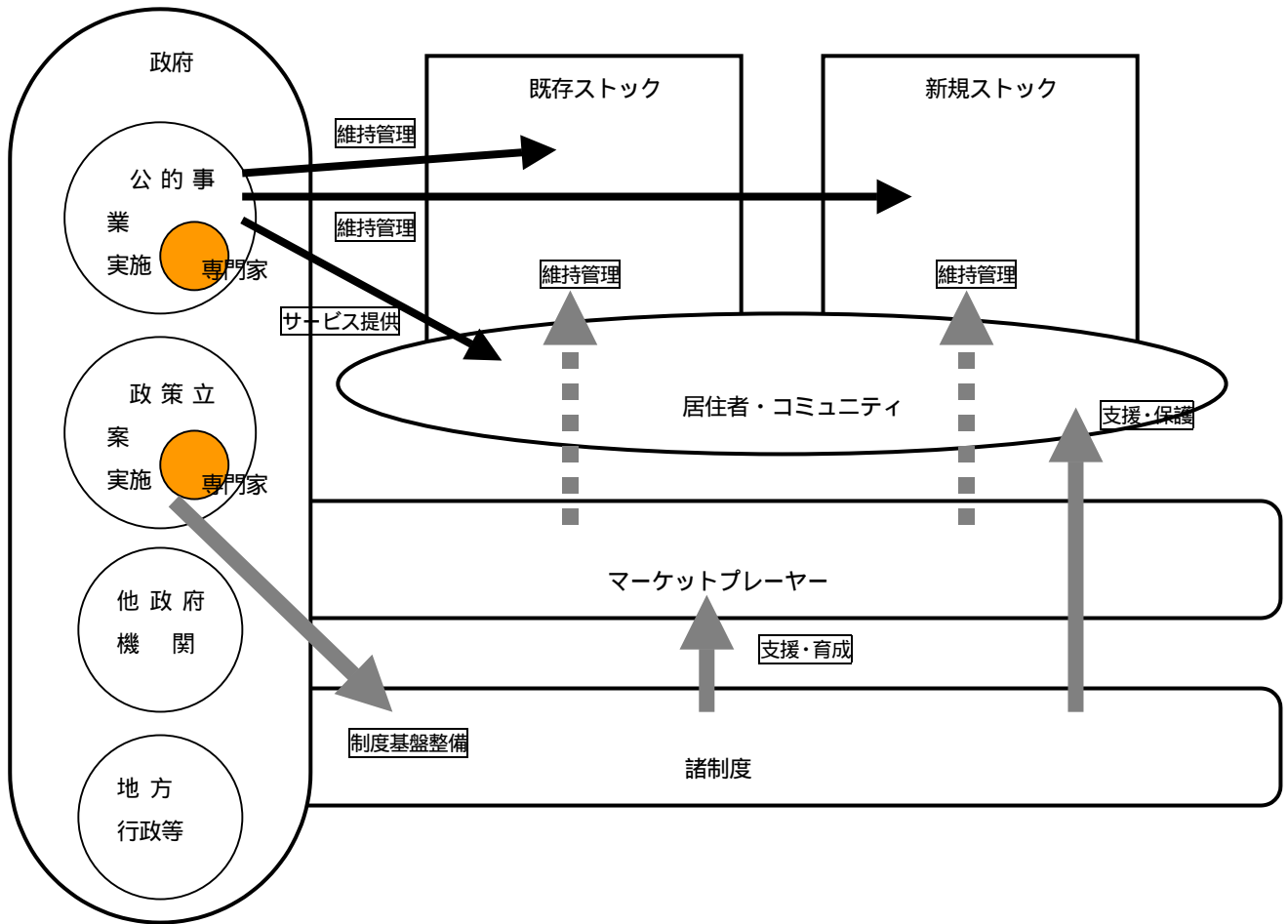
例えば「屋上防水や配水管の改修等の技術はある。実施する費用がないだけ」なので ODA による援助を求められるといった場面に至ってしまう。しかしながら、現地の技術には改良の余地があるし、費用のすべてを支援で賄うということは非現実的である。また、区分所有等の考え方が未分化なまま生活に根ざしてしまっているような場合においては、その改良の必要性すら思い浮かばない(顕在化しない)ことも考えられよう。

##### 警鐘を鳴らす

また、当該分野は、居住者及びコミュニティー、民間ベースの活動、それらを支える中央政府と地方政府の役割分担等、さまざまな関係の中での取り組みとなる。相手機関の役割や職能はケースバイケースだが、必ずしもカウンターパート機関の所掌範囲にとどまらないことにもなる。特に、維持保全改修を実施する民間ベースの企業や産業自体等の育成も重要である。

当該分野については、相手国の問題意識に沿った技術移転だけでなく、場合によっては積極的に警鐘を鳴らすといったことも求められよう。

図6-1 住宅の維持保全改修と政府の役割



## 6-3 住宅の維持保全改修の関連領域

### (1) 対象

#### ストックの分類

中低所得者向け住宅として集合住宅が一般的でないような途上国はあるが、引き続き都市部への人口集中が予想される中で、今後、集合住宅の維持保全改修は特に大きい課題となろう。

当該分野の技術移転に関しては、既存の住宅ストック（多くの場合、劣化等問題を抱えている）への対応と、今後建設するストックに適切な管理システムを導入するための対応の両面がある。どちらに比重が置かれるべきかについては、各国の状況によりケースバイケースである。

新規ストックを所有形態別に見ると、途上国では計画的に建設される賃貸住宅はもともと少ないか、または縮小傾向にある。新規に建設される分譲住宅は、中高所得者向けと、低所得者向けの2極化が進むと考えられる。

既存ストックについては、分譲賃貸ともに低所得者をメインターゲットにしたもので、劣化が激しい場合が多い。また、一部の国においては、既存の公的賃貸ストックの払い下げが進んでいる。

#### 住宅管理の主体

住宅の維持保全改修、住宅管理の主体は、基本的には所有者であるので、分譲住宅においてはその所有者、賃貸住宅にあってはオーナー（多くの場合公的機関）が主体である。しかし、中高所得者向け分譲住宅を除くと、多くの場合、管理の主体が明確でなかったり、まがりなりにも明確であってもその能力に欠けていたりする。

低所得者向け住宅については、利ざや目的の転賃が多かったり、賃貸であればそもそも費用の徴収率が低かったりすることもあり、管理側の体制等の整備以前の問題として、「きちんと住もう」ことへのモラルなりマナーなりの啓発が必要となってしまう、この居住実態に関する一定の秩序の欠落が、維持保全改修への対応をより難しくしている。また、払い下げにより所有形態が混在する場合、問題はより複雑になる。

図6-2 途上国における住宅ストック

	新規ストック		既存ストック			
	分譲	賃貸	分譲	払い下げ	賃貸	
	中高所得者向け	低所得者向け				
状況・市場における位置づけ	新規建設活発	移転用を中心に郊外部が主	途上国においては多くない	公的機関によるものが多い	部分的に払い下げ（特定の途上国で課題に）	公的機関によるものが多い
維持管理の主体	所有者の共同責任	所有者だが国（公的機関）の関与一部残ることも	公的機関（ただし経験・熟度低）	所有者による管理が原則だが公的関与一部残ることも	課題が多い（払い下げにより混乱）	公的機関（ただし経験・熟度低、資金なし）
基本的な方向性	<p>団地単体での良好な維持保全が可能なシステムの確立</p> <p>マーケットプレイヤーの育成</p>	<p>団地単体及び、より大きい単位での管理システム（クロスサブシディ、コミュニティミックス）</p> <p>居住者管理 公的負担も検討</p>	<p>公的部門の維持 管理部門の育成</p> <p>居住者負担分の適切な徴収</p> <p>当面公的負担を検討</p>	<p>質が悪いものが多く、応急措置として大規模修繕必須なものが多い</p> <p>立地によっては再開発も検討</p>	<p>管理システムの構築急務</p> <p>払い下げシステムの見直し</p> <p>管理費積み立ての適正化</p>	<p>居住者によるメンテナンス</p> <p>プレイヤー育成</p> <p>雇用面からの対応等社会的経済的プログラムとの連携</p>

## (2) 関連領域

### 最終目標はハードウェア

住宅の維持保全改修自体は、建築・設備のハードウェアに係る領域であり、最終的には工学的技術を技術移転することが目標となる。

しかしながら、工学的技術に係る措置は、適切な住宅管理システムがあって始めて安定的・継続的に実施されることになる。

劣化して危険な集合住宅を緊急に修繕する必要があり資金の手当も可能であるようなプロジェクトベースでの技術移転の場合は、工学的な技術の移転で事足りるため、導入する技術要素、施工手順等を検討したうえでコストパフォーマンスの高い手法を取り入れる技術が中心となる。しかしこのような単純な技術移転の場面はそう多くはない。

### 執行体制を組み立てる

維持保全改修を適切に進めるには、実際の維持保全改修を進められるような基盤を成立させるまたは改善・改良することが必要である。「基盤」については、プレーヤー、資金、制度の3つが特に重要ではないかと考えられる。これらの仕組みがあって初めて工学的技術を導入することが可能になるわけである。

#### マーケットプレーヤー：

民間の管理業者や改修技術を持つ職能、住宅産業自体等。これらを育成することで、適切な維持保全改修が実施できる。ここにおいて、政府は「イネブラー」としての役割を担う。

民間の住宅管理会社も育成するなどまだまだ遠い未来のこのように見える国もあるとしても、既に住設メーカーが途上国においても積極的に業容を拡大しようとしているという見方もあり、プレーヤーは外部からやってくるかもしれない。また、居住者自身やコミュニティーも立派なマーケットプレーヤーになりうる。

#### 資金調達：

途上国においては、低所得者向けの賃貸住宅といえども公的資金を利用することが困難であり、維持保全改修の資金調達は非常に困難である。

民間企業等の直接的な投資を待つという方法もあるかもしれないが、税制等での取り組みと補助システムの適切な連携等が必要である。ガバナンスの課題といえる。

居住者間の経済格差等を考慮し、応能的な負担システムが必要となろう。また、グローバリゼーションのなかで成長するセクター等とのクロスサブシディ的な取り組みも重要であろう。

#### 制度：

これらプレーヤーの活動を支援し、資金調達の安定化を図るためのさまざまな制度の開発が望まれる。転賃が多かったりそもそも賃貸住宅の家賃収納率が極端に低いといった実状は、制度整備の限界を示すものであるという見方もあり、「にわとりとたまご」の状況に陥っているともいえるが、先進国のスタンダードをそのまま導入するのではなく各国の現状にあわせた固有の制度作りにより解決の糸口を見いだしていくべきであろう。

## 6-4 技術移転の進め方

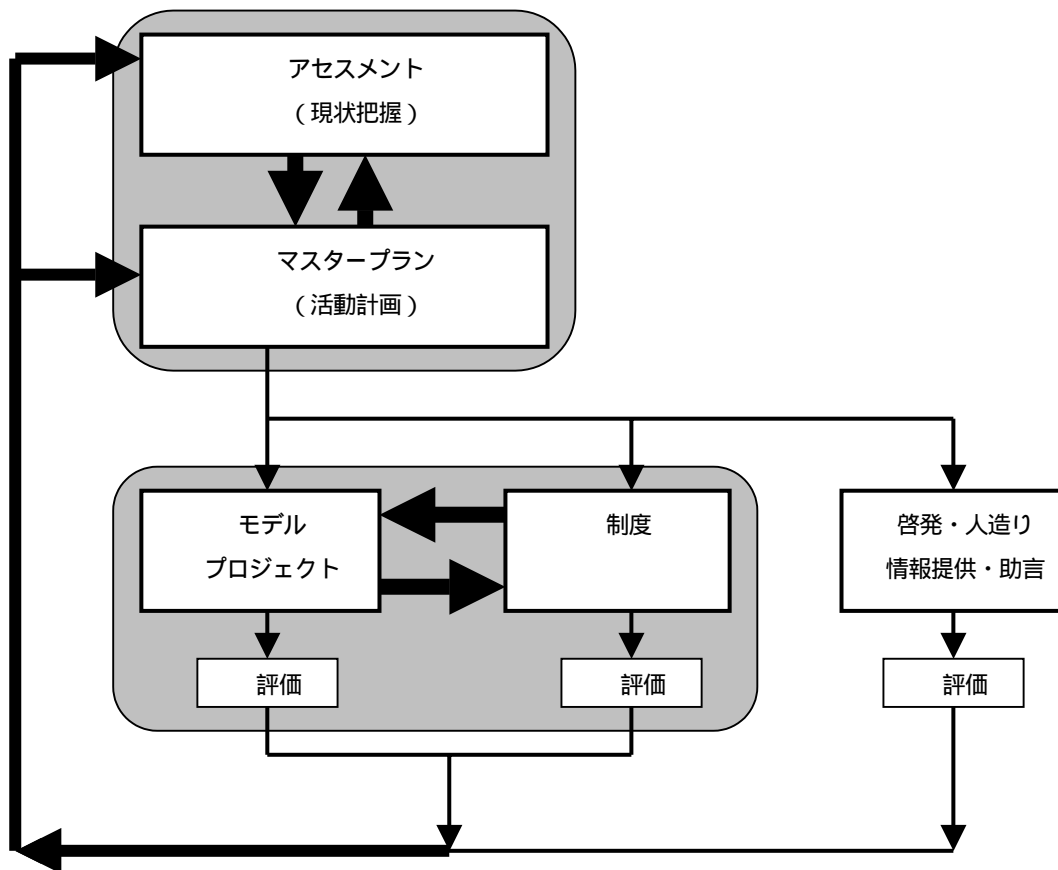
前項では、専門家による技術移転の特性、住宅の維持保全改修に関する領域の幅広さ等を見た。そのことからここでは、モデルプロジェクトの実施を核にした技術移転の進め方を考えてみる。大きなシナリオ（マスタープラン）を持ちつつ、幾つかの手がけやすいモデル的プロジェクトを相互に関連づけてして実施し、その評価を次に生かしていくという進め方は、当該分野にとって効果的であると思われる。

各途上国の経済成長やそれに伴う社会的状況の変化のスピードは、総体として比較的早い。その中で、住宅の維持保全改修の分野は、そのスピードの影響を受けやすい。空間や設備に求められる水準、目前の車社会への対応、引き続き都市に集中する人口等により、技術移転の対象自体の変化のスピードが大きい。その

中では、複数のモデルプロジェクトをフレキシブルに進めることが望ましいのではないかと。

モデルプロジェクトと平行して、マーケットプレーヤー、資金調達等に係る制度やそれに関する組織作り、人作りについても検討していくことになる。維持保全改修のように幅広い領域を対象にする場合、相互に関連しあったさまざまな領域を横断するような新規の制度群を一気に導入する（ビッグバン的アプローチ）ことは難しい。むしろ、現状のシステムの一部を変更してその波及効果や影響を観察しフィードバックするという、漸進的な進め方（インクリメンタルアプローチ）が必要であると考えられる。住宅セクターの中でも特に維持保全改修の分野は領域複合的であり、一種の生態系を相手にしているのだとイメージしても良いのではないだろうか。

図6-3 進め方のイメージ



### (1) アセスメント

相手国担当機関との議論、共同での現状調査等を通じて、問題や取り組み課題をイメージしていく。必要に応じて我が国の状況の情報提供をすることになるが、その際には我が国においても維持保全改修は課題であり共通の問題であることの紹介等を通じて、適切な維持保全改修が行われないことの危機感を喚起することも重要である。

まずは包括的な処方箋を構築しようとするのではなく、改良・改善のヒントをいくつも見つけていくといったスタンスで相手国担当機関との議論を深めていくのが良いのではないだろうか。マスタープランの実施等を通じて、現状把握に何度も立ち戻ることで、次第に深いレベルでの把握ができるようになることが期待される。

相手国担当機関と継続的に現状把握を続けることでより深い理解に達するためにも、専門家の活動の継続性の担保のためにも、把握した情報や議論の内容は体系的にとりまとめ、随時アップデートしていくことが望ましい。

把握したい内容は多岐にわたる。

- ・ 相手国機関の実力、他機関との連携
- ・ 維持保全改修の基本となる情報の所在、収集体制（ストックの量、質等に関する統計データ等）
- ・ 現状の管理システム、その基盤となる諸制度（土地所有、区分所有等）
- ・ 生活レベルでのユーザーニーズ 等

### (2) マスタープラン

技術移転の目標、相手国機関の活動計画、専門家の活動計画等を議論のうえ合意する。その中に、モデルプロジェクトの実施等を位置づける。当初はごく簡単なマスタープランでも良いので、着手しやすいモデルプロジェクトや、成果が目に見えるような改善・改良の目標を定めるのが望ましい。A1 フォーム等との整合性が問われる場面もあるだろうが、当初はパーソナルな活動計画といった位置づけから始めても良いのではないだろうか。

マスタープランについても継続性が担保されるべきで、節目ごとのバージョンアップが重要であり、繰り返しバージョンアップを重ねることで、少しずつ内容を充実させていくことになる。

なおマスタープランにおいては、JICA 研修の参加による人作りへの取り組みや、情報提供・助言等といった日常的な活動についても共通の目標を持つことが望ましいし、適宜我が国における後方支援組織等と意見交換をすることも必要であろう。

### (3) モデルプロジェクト

さまざまな機会をとらえて、技術移転に係る取り組みのパッケージを作っていく。制度等の改善・改良目標を実現するための取り組みパッケージでも良いし、「連続講座」や「朝食付き勉強会」でも良いだろう。その中で、小規模でも良いので実際に維持保全改修が行われるプロジェクトを発掘していく。例えばルーチンで実施されている改修工事であっても、ちょっとした装いを施すことで「モデルプロジェクト」を呼ぶこともできよう。相手国担当機関のモチベーションを高めながら、まずは着手しやすい手頃な案件をいくつか品揃えしたい。

「モデル」的なプロジェクトには、そのねらいによっていくつかのパターンがあると考えられる。実際のモデルプロジェクトは、当然、複合した性格を有することになるが、波及効果、ねらいを明確にすることは重要であろう。

#### デモンストレーションプロジェクト

啓発効果、PR 効果を主に考える。一種の「おまつり」、「未来の住宅」といった幅広い興味を喚起する仕掛け。その中で、部品メーカー等民間企業のビジネスチャンスを掘り起こすことも考えられよう。



例えば公的賃貸住宅の改善、改修を、次への展開や一般化はひとまず抜きにして、事業性も保留し公的な資金を中心に実施し、そのプロジェクトを全国に向けてのデモンストレーションとする、といったことも考えられる。

### 実験プロジェクト

新規に開発された技術や制度を試行的に導入し、その検証を行うことを主眼とする。あらかじめ導入要素とそのモニタリングが明確に示されていることが、なんでもあり型のデモンストレーションは異なると思われる。

モニタリングも含め一定の期間を実験期間とするようなことが考えられる。例えば居住者参加型管理の実験プロジェクト等がこれにあたろう。

### パイロットプロジェクト

汎用的に進めていきたい事業フレームワークの検討の一環として先行的に実施し、フィードバックを図るのがねらい。事業性の検証が重要になろう。

なお、これらモデルプロジェクトの実施においては、居住者等との協働（ワークショップ等を組み入れると良いのではないかと考えられる）が特に配慮されるべきであろう。

また、住宅セクター全体への波及を促進すべく、PR 効果を高める手法についても当初から十分認識しておくことが望ましい。メディア対応の他、話題性を高めるべくイベント仕立て（住宅博覧会、国際コンペ等）にするなど、多少の「ケレン味」も必要な場合があろう。

また、モデルプロジェクトを通じて、他の政府機関、研究組織、大学、民間企業等の幅広いネットワークづくりに努めることも重要である。

このような場面において、専門家は、「教師」というより、良き「コーディネート役」として活躍することが望まれる。モデルプロジェクトへの ODA や企業等の支援を引き出すことも、コーディネート役に期待されるものであろう。

### **(4) 制度等の検討**

モデルプロジェクトと平行して、資金調達スキーム、事業スキームや支援制度等のソフトウェアを検討していく。ルーチンの改修工事を「モデル」に仕立てるような場合においても、その工事が実施されるための資金、実施主体等を掘り下げ、改良点やオルタナティブを探っていくというような作業は可能であろう。

もう少し規模の大きいモデルプロジェクトの場合は、むしろ開発されるべき制度のイメージが議論されたうえで、それに向かってモデルプロジェクトを企画するという方向になることも多いのではないだろうか。

### **(5) 日常的な活動と技術移転**

専門家にとっては、特定のプロジェクト以外の日常的な活動の中での技術移転の比重も大きく、むしろ日常的な技術移転の難しさを感じることも多いのではないか。これらについても、技術移転のマスタープランに位置づけ、明確な目標を共有しながら進めると良いのではないだろうか。また、日常的な活動においても、専門家が「教師」として教授するというのではなく（そういう場面も少なからずあるが）、コーディネート役として共同で勉強をする、といったスタンスも重要であろう。

### 人づくり

JICA の各種研修制度を活用するほか、定期的な勉強会等の開催等も考えられる。技術移転されたノウハウが個人に蓄積されてしまい波及していかないという難しさにしばしば直面するため、「人づくりへの取り組み」をオーソライズして進めたい。

また、住宅セクターでは NPO 等地元組織との連携も重要であり、彼らの能力向上についても配慮したい。

### ODAスキームの活用

集合住宅の大規模修繕に円借款を活用する、という場面は、非常に限定的なものでしかないと言える。しかし、研修制度やNPO支援を始めとして、よりハンドリングの良いスキームも用意されている。モデルプロジェクトの実施において、活用できるODAスキームはないか、JICA現地事務所等との継続的な意見交換も必要であろう。

### 後方支援との連携

専門的な事項に関する情報提供や助言を求められても、必ずしも専門家本人が修繕工事の専門的ノウハウを有しているわけではない。また、我が国の経験のみならず、他の途上国に関する知見に関する情報提供を求められる場合も多い。効果的な技術移転を進めるため、人的ネットワークの活用は必要不可欠である。ホームページ、メール等コミュニケーションの手段は多様化・高度化してきており、積極的に活用したいところである。ただし、インターネット（メール等）による人的ネットワークは、基本的に多対多のコミュニケーションとなり、役割分担が不明確になりがちという特性もある。インターネット（メール等）は道具にすぎず、その道具を活用するための体制づくりが必要であろう。

## **6-5 維持保全改修に関する検討テーマ等**

では維持保全改修に関する技術移転を具体的に進めるにあたって、そのような事項に留意すればよいのか、モデルプロジェクトのテーマや制度整備の目標をどのような観点から抽出していけばよいのか、ここでは簡単にイメージの断片を集めてみることにする。

### **(1) 維持保全改修に関する国の役割の正常化**

我が国においても集合住宅の管理は重要な課題だとされており、最近でもマンション管理適正化法をはじめとしたさまざまな取り組みが行われている。修繕積み立てが適切に行われていない、耐震補強が必要、区分所有法以前に建設され勝手に増改築が行われている等々、維持保全改修に関する個別の問題が山積みとなっている。これら集合住宅に特徴的な課題に対しては、集合住宅が私有財産であるとはいえ公的な側面が認められるという意味で、さまざまな視点から公的な関与が図られている。

維持保全改修にかかる資金調達面では、我が国においては公的機関の直接的な役割はそれほど大きくない（途上国ではここが重要になる場合が多いと考えられるが）、むしろ我が国においては、マンション管理士、管理業といったマーケットプレイヤーの育成が主となっている。

ハードウェアについては、最低限の居住環境の担保のため、一定の公的な強制が図られており、技術的基準とその検査・報告の仕組みが整えられている。

なお、これらについてはあくまでも我が国の、しかも短い経験でしかない。「維持保全改修については幅広い公的関与が必要なのである」というニュアンスを理解してもらうには有効であるとして、実際に当該国でどのような「公的関与」が現実的なのか、について、議論を深める必要がある。その際、我が国以外の先進国及び韓国、シンガポールを始めとした中進国の経験も有益な情報となるが、残念ながら住宅の維持保全改修・住宅管理についてその国際比較に係る情報は少ない。

### 維持保全の努力義務

建築基準法において、所有者・占有者が、適切な維持保全を行うことが努力義務とされている。維持保全の計画を策定しその実施を担保すべく、標準的な管理規約が国によって整備されている。

#### モデル管理計画の主たる内容

利用計画

維持保全の実施体制

点検

図書を作成と保管 等を定めることが推奨されている

### 定期的な検査・点検とその報告義務

特定行政庁が定める事項についての調査・検査およびその報告が義務づけられている

例	敷地、構造、設備の安全、衛生、防火等	3年ごと
	設備(換気、水質、ガス、消防等)	毎年

これらによって、適切な維持保全が継続することが担保されている。また、ここで重要なことはこれらの法定点検等を実施するためのプレーヤー（企業、専門的職能）が育成されており、実質上、一定の経済的効果や雇用の創出が実現しているという側面であろう。

### 管理組合と標準管理規約

区分所有の分譲住宅について、法的には管理組合を「設置することができる」とされているが、国は、「標準管理規約」を示すことでその促進を支援している。

### 長期修繕計画の策定へのインセンティブ

計画をつくること自体は義務づけられていないが、公庫融資の条件とするなど誘導方策が取られている。なお、長期修繕計画の策定指針が国によって示されている。

### マンション管理業の育成と標準管理契約書

多くの場合、維持保全を含む管理は、民間企業に委託される。受委託契約はあくまで民民のものであるが、民間企業に適切な管理業務を委託するため、国が標準委託契約書を示している。こうして、管理に関するマーケットプレーヤーの育成、参入促進、公正な競争の場の確保が図られている。

また、民間の管理業を育成するための認定制度や、管理に係る国家資格（マンション管理士・管理業務主任者）制度が発足した。

### 資金調達

公営住宅をのぞけば、維持保全に係る資金調達について、公的な関与はほとんどないといって良い。住宅金融公庫は「リフォームローン」を用意しており、地方自治体の関連団体の多くも同種のローンを取り扱っている。民間銀行も同種の金融商品を有している。

なお公団住宅については、長期修繕費は家賃の一部として、日常的な維持修繕については共益費として、それぞれ居住者負担である。

### 技術開発等

維持保全に係る技術開発は民間ベースで行われる。施策としての国の関与としては、新規部品開発についての民間企業間のコーディネート(共通規格化とそれによるコストダウン)や、技術開発を実施している。

## **(2) 維持保全改修が立脚する基盤的制度の再確認および制度整備課題の提言**

維持保全改修に直接言及していないがその基盤となる必須の制度等については、相手国担当機関の所掌範囲である場合と、そうではない場合がある。所掌範囲外である場合、直接その改善なり整備なりを提言することは難しいことが多いが、それら外部的な制度が実は非常に重要な役割を果たしていることについて、カウンターパートと議論を深め、機会があれば提言を行っていくことが必要である。

ここでは、我が国の法制度において、維持保全に密接に関連するものを拾い出してみた。

### 民法

維持保全の基盤となる「財産としての住宅」等について定めている。抵当ローン（モーゲージ）については、途上国の住宅政策上の重要課題でもあり、民間金融の発達とともに、動向を見守っていく必要がある。

賃貸

登記

債務・抵当 等

### 区分所有法

維持保全の主体、役割分担等について定めている、集合住宅にとってもっとも根幹的な法体系。対抗力等は別にして、考え方自体は、途上国におけるモデルプロジェクトに「ローカルルール」として導入することも可能ではないだろうか。

専用部と共用部

管理組合

管理規約 等

### 宅地建物取引業法

住宅を取引する際のルールを定めている。途上国においては住宅の流通市場はまだまだ形成されているとは言えないが、取引税制等と合わせて制度整備することで、例えば転貸の問題等の解決の糸口も見えてこよう。途上国においては「低所得者に一次取得させる」ことが主眼になると思われるが、その一方で外国人、ニューリッチといった層も拡大してこよう。住宅政策上の課題は絶えずセクター全体を見据えた者である必要がある。

### 建築基準法

ハードウェア側の基準を定めている。基準法のみによって定められているわけではないが、居住環境の一定の水準を国が示し、それについての一定の強制力を付与している。規制と支援（補助等）は表裏一体の関係にあり、途上国においては低所得者対策がメインになり、支援に重心が置かれるとしても、両面から考えるべき事項であろう。

## **(3) 資金調達とマーケットプレーヤーの育成**

### 日常的な維持保全

分譲住宅であっても、賃貸住宅であっても、基本的な住宅サービスとしての維持保全は受益者負担が基本である。集合住宅に住む経験が少ない途上国においては、共用部分の管理に対する負担そのものへの無理解があるし、政策的に家賃を引き下げている低所得者向け住宅において、管理費相当分は実額を徴収すると言っても負担能力がそもそもない、といったことも十分ありうる。その他にも、家賃に含まれるという建前だが家賃水準が低い実質上徴収していないのと同じである、日常的なメンテナンスについての費用徴収システムが機能していない、そもそも管理費相当分を徴収していない。賃貸の際は家賃は払っていたが払い下げ以降は管理費相当分を徴収していない、といった数々の問題がある。

低所得者向け集合住宅であっても、まずは共用部分の管理が共同負担であることを理解してもらうことが必要で、場合によっては法制化を通じて義務化するという考え方もあるのではないか。負担が不可能だと思われる低所得者についても、形だけでも徴収する（標準徴収額を示し、そこから補助を行うといった形とする。ほんのわずかな金額でもともかく徴収する）という考え方もあろう。

### 修繕積み立て

途上国の集合住宅は、先進国のそれと比べ、エレベーター・共用灯の設備水準も異なり、前記の日常的な維持保全に係る共同負担は、実際にはそれほど居住者の懐を痛めないかもしれない。しかし、問題になるのは「修繕積み立て」である。

修繕積み立てについては原則的にその所有者の責任であるという我が国のしくみを途上国に当てはめると、

分譲住宅については居住者が、賃貸住宅についてはそのオーナーが負担、ということになる。では低所得者向け分譲住宅の居住者が修繕積立を行うモチベーションと経済的余裕を有するのか、多くの賃貸住宅の所有者である公的機関がそれだけの余裕があるのか、家賃水準が低い中で積み立て分を確保できるのか、部分的に払い下げられてしまった公的賃貸住宅の場合はどうなるのか、といった多くの問題が考えられる。

これについても「ともかく徴収する」ことをまずコモンセンスとして根付かせる必要があるだろう。ただし、上記の管理費相当分とは異なり、応能的負担の性格をより強めることができるのではないかと考えられる。低所得者向け集合住宅の中でも貧富の格差が顕在化しつつあると考えられ、設置階住宅や屋外において経済活動を行っている居住者も一定数存在することから、各居住者の所得を捕捉し「取れるところから取る」という方向は不可欠なのではないかと考えられる。また、負担をコミュニティ単位とし、共同責任制とするという考え方もあろう。

また、修繕積み立ての部分に、民間の企業等の負担を誘導する、義務づけるといった方策も考えて良からう。開発負担として団地周辺の開発時に負担を義務づけるといった考え方もあり、団地内での経済活動(物販やPR看板設置等)時の負担といったことも考えられよう。

余裕のある居住者が、既存のストックの改修・改善を実施する際にも、一定の大きくない負担を義務づけるという可能性も検討の余地があるのではないかと考えられる。いわゆる効用増型の増改築の場合にその負担を義務づけるのは、理解を得られる可能性があるのではないだろうか。

積立金の徴収および運営については、民間のプレーヤーが成立する可能性がある。大規模な団地であれば、管理組合とTMO的組織の折衷になるようなイメージも考えられるが、住民組織の育成を待つ一方で、民間に委託する、政府は民間企業を監視(登録、検査等)する、という考え方もあろう。

#### 大規模な修繕・改修

「既存のストックが劣悪であり緊急な修繕・改修が必要であるが国には資金がないし、低所得者にさらなる負担を求めても無理」といったパターンが考えられる。

これについては、そもそも全面的に大規模な修繕を展開していくことが不可能であるから、一定の資金の手当てがついた段階で、手頃なモデルプロジェクトを仕掛け、次につなげていくという戦略が妥当ではないだろうか。

この際にも、民間のプレーヤー(住設機器メーカー、供給系事業者)等に適切なインセンティブを与え、モデルプロジェクト以外に波及していくようなプログラムの検討が望まれる。

立地によっては、団地の一部を民間に処分し再開発することで、団地側の改修費用を生み出すといった手法も考えることができよう。

#### **(4) 中長期的視点からの取り組み**

近い将来の急激な経済成長が期待される途上国については、住宅の維持保全改修についてドラスティックな変化に見舞われる可能性がある。カウンターパートと十分に議論しながら、将来像を描いていく必要があるだろう。維持保全改修は、修繕積み立てに見られるように、将来に対する備えが十分であるかどうか、がポイントである。劣化している集合住宅の大規模修繕という目前の課題(応急措置、対症療法)の裏に、中長期的視点からの正常化(体質改善)が必ずあることを共通の認識とするよう心がけたい。

- ・ 都市部への急激な人口集中、急激なライフスタイルの変容(車社会、住設機器の高度化等)といった維持管理上の重大な与件変化(立地等によっては建替のほうも重大な課題となることも十分予想される)が考えられる。

- ・ 所得格差の拡大(新中間層、ニューリッチ)、新興企業(外資含む)といった新しいプレーヤーの台頭からは、とくに資金調達面での変化が予想される。先進国以上にクロスサブシディ的手法や階層ミックスに配慮した対応が求められるようになる。

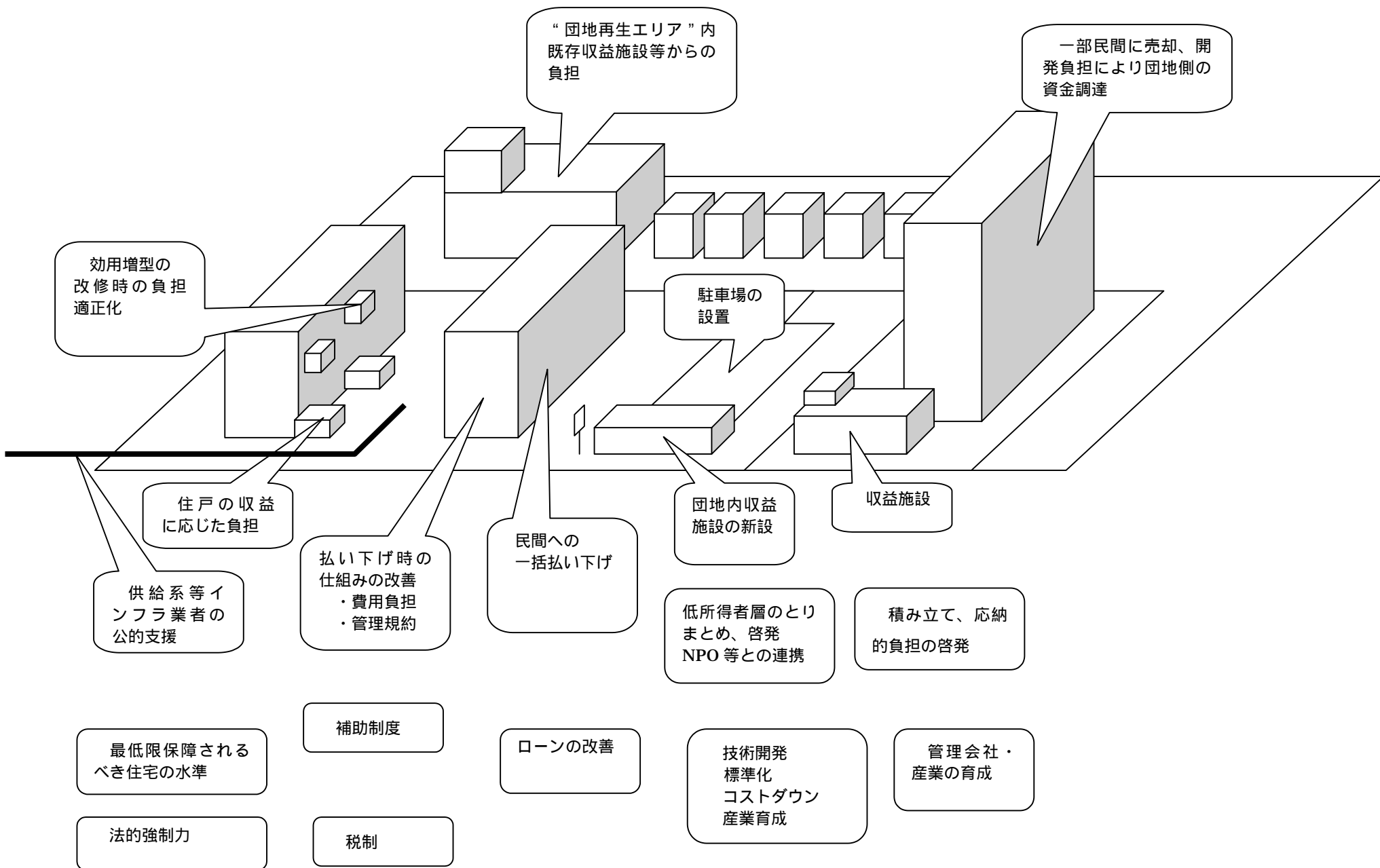


図6-4 維持保全改修に係る要素群

# 付 属 資 料

## 付属資料 目次

住宅の維持・保全・改修関連 図書リスト

住宅の維持・保全・改修関連 インターネット リンク先

中高層共同住宅標準管理規約

公団の修繕実施基準

### CD-ROM 版に含む資料

**A Guide for Residents, 95 ページ (PDF ファイル)**

住まい方のしおり (英語版)

Urban Development Corporation, Management and Business Department 発行

ベトナムでのプレゼンテーション資料 (パワーポイント)

2000 年 10 月作成

**Manual for Maintenance of Medium Rise Housing, 約 150 ページ (PDF ファイル)**

国際建設技術協会、1998 年 3 月発行



住宅の維持・保全・改修 関連図書

分類	タイトル	概要	著者	出版社	発行年 目
住宅管理の動向	特集 / 公共賃貸住宅管理の新展開 - ストックマネジメントの時代へ - 住宅 2000年7月号			(財)日本住宅協会	2000
住宅管理(論文集)	分譲マンションの管理 居住の学からのアプローチ	管理形態論 / マンションの形態と管理 / マンション管理と行政施策 / 今後の展望	梶浦恒夫、平田陽子、斉藤広子	彰国社	1997
	マンション管理研究の10年と展望			日本建築学会	1995
海外の維持・保全・改修	居住環境整備のための途上国中層住宅維持管理技術開発事業 報告書	平6～平10の4カ年事業。フィリピンでの現地調査を受け、排水系の適切な維持管理のためのマニュアルを作成	建設省・BELCA・国建協		
物的管理	集合住宅のメンテナンスとリニューアル 建築設計資料50	部位別改修技法・標準的改修仕様書・リニューアル事例	建築思潮研究所	建築資料研究社	1995
	わかりやすい建物の維持管理の手引	住宅以外の建築物(オフィスビル等)も含む	建設省住宅局建築指導課監修・(社)建築・設備維持保全推進委員会	j鹿島出版会	1992
	建築物の調査・劣化診断・修繕の考え方(案)・同解説	建築学会材料施工委員会耐久性小委員会での検討まとめ		日本建築学会	1993
	建築・設備 維持保全計画の作り方(改訂版) 建築物の維持保全と計画書作成事例	一般的な建築物の維持保全について		BELCA	1997
マンション管理	管理組合設立の仕方 マンション管理組合役員用マニュアル			(財)マンション管理センター	1999
	管理組合法人設立の手引 マンション管理組合役員用マニュアル			(財)マンション管理センター	2000
	管理組合の運営 マンション管理組合役員用マニュアル			(財)マンション管理センター	1999
	管理委託の仕方 マンション管理組合役員用マニュアル			(財)マンション管理センター	1999
	計画修繕工事のすすめ方(改訂版) マンション管理組合役員用マニュアル			(財)マンション管理センター	1999
	マンションの修繕積立金算出マニュアル(平9改訂版) マンション管理組合役員用マニュアル			(財)マンション管理センター	1999
	標準管理規約の解説 マンション管理入門シリーズ	中高層共同住宅標準管理規約(各タイプ)を条文ごとにその具体的な内容を解説		(財)マンション管理センター	1999
	マンション管理組合Q & A	管理組合運営の工夫・役員問題と管理会社とのつき合い方についての相談集		住宅新報社	1997

	マンション管理組合Q & A		区分所有法と管理規約の理解と運用、総会運営、生活問題についての相談集	住宅新報社	1997
	マンション管理組合Q & A		大規模修繕計画の計画と実行、長期修繕計画についての相談集	住宅新報社	1997
マンション管理入門	快適に暮らす！マンションの住まい学		区分所有法・管理組合等の基礎 / マンションの住まい方とルール / 手入れと修理 / 災害への備え	日本総合住生活 マンション相談センター	1999
	マンション管理と共同生活のルール	実務と書式	法律とマンション管理 / 共同の利益 / トラブル対策 / 滞納督促	日本総合住生活 マンション相談センター	1991
	マンション管理 知っておきたい実務と書式		区分所有法 / 管理組合の財政 / 管理者の仕事と責任 / 日常業務の実務と書式 / 総会の開催	日本総合住生活 マンション相談センター	1994
	マンションの調査・診断	維持保全の秘訣	マンションの物的特徴(構造・設備・劣化のメカニズム等) / 調査診断が必要な部位(給排水・ELV等) / 部位毎の調査診断の実際	日本総合住生活 マンション相談センター	1995
	よくわかる土地建物の賃貸管理入門 Q & A		不動産鑑定士による入門書・賃料の決め方などオーナーからの視点	住宅新報社	1993
	賃貸住宅計画修繕の手引き		計画修繕とは / 計画修繕のスケジュール / 経常修繕とは / 民間賃貸住宅の修繕の実態	賃貸住宅管理研究会 住宅新報社	1992
	マンガ われらマンション族	マンション管理組合奮戦記		建設省住宅局民間住宅課・マンション管理センター 大蔵省印刷局	1992
	住まいのデザインと管理	家政学シリーズ19	住まいのデザイン / 住空間の制御 / 住空間の居住性 / 住宅の管理	日本家政学会 朝倉書店	1990
	マンション管理組合テキスト		管理組合の運営 / 建物・設備の管理 / 区分所有法 / コミュニティ活動 / 建替・増築	住生活研究所 学芸出版社	1996
	マンション		ソフト、ハード両面の入門書 / 法律、管理組合の役割、大規模修繕の進め方	岩波新書	2000
なし	集合住宅の管理：補修・建替	ジュリスト 平成2月15日号		有斐閣	
	マンション計画修繕の実務	工事の進め方のポイント	計画修繕とは / 工事概要 / 工事実施計画 / 外壁等項目毎の計画及び工事のポイント	日本総合住生活	1993
	マンション修繕計画 / 作り方の実際		計画修繕概要 / 長期修繕計画の立て方 / 調査・診断 / 計画修繕の計画から完了まで	日本総合住生活	1989
	集合住宅の計画修繕			テツアダー出版部	
	分譲集合住宅の管理	計画から管理までの道程		日本建築学会	

住宅の維持・保全・改修 インターネットサイトリスト

ホームページ	URL	概要	
BELCA(社団法人 建築・設備維持保全推進協会)	<a href="http://village.infoweb.ne.jp/~belca/belca.htm">http://village.infoweb.ne.jp/~belca/belca.htm</a>		
WEB 月刊リフォーム	<a href="http://www.refo.co.jp/">http://www.refo.co.jp/</a>	総合リニューアル&リフォーム誌 月刊「リフォーム」のサイト	テツアダー出版
(財)マンション管理センター	<a href="http://www.mankan.or.jp/">http://www.mankan.or.jp/</a>	管理者・管理組合のパートナーとして情報発信・研修等を実施	
(社)日本総合住生活	<a href="http://www.js-net.co.jp/">http://www.js-net.co.jp/</a>	分譲住宅・公団賃貸住宅の管理の豊富な経験を有する。	
日本賃貸住宅管理業協会	<a href="http://www.jpma.gr.jp/top.shtml">http://www.jpma.gr.jp/top.shtml</a>	民間賃貸住宅管理に関する全国組織	
いい管理ドットコム	<a href="http://www.e-kanri.com/">http://www.e-kanri.com/</a>	管理関係者の交流など	
住宅ねっと相談室	<a href="http://www.so-dan.net/">http://www.so-dan.net/</a>	管理について相談できる	

# 1 . 中高層共同住宅標準管理規約（単棟型）

## マンション管理規約

### 第1章 総 則

#### （目的）

第1条 この規約は、マンションの管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

#### （定義）

第2条 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第2条第1項の区分所有権をいう。
- 二 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。
- 三 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- 四 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- 五 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- 六 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- 七 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- 八 専用使用権 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- 九 専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。

#### （規約の遵守義務）

第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び使用細則を誠実に遵守しなければならない。

2 区分所有者は、同居する者に対してこの規約及び使用細則に定める事項を遵守させなければならない。

#### （対象物件の範囲）

第4条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1に記載された敷地、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

#### （規約の効力）

第5条 この規約は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

2 占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

#### （管理組合）

第6条 区分所有者は、第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもってマンション管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2 管理組合は、事務所を 内に置く。

3 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

## 第2章 専有部分等の範囲

（専有部分の範囲）

第7条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とする。

2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。

一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。

二 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。

三 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。

3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

（共用部分の範囲）

第8条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。

## 第3章 敷地及び共用部分等の共有

（共有）

第9条 対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

（共有持分）

第10条 各区分所有者の共有持分は、別表第3に掲げるとおりとする。

（分割請求及び単独処分の禁止）

第11条 区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできない。

2 区分所有者は、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

## 第4章 用法

（専有部分の用途）

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

（敷地及び共用部分等の用法）

第13条 区分所有者は、敷地及び共用部分等をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければならない。

（バルコニー等の専用使用权）

第14条 区分所有者は、別表第4に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、一

階に面する庭及び屋上テラス（以下この条、第21条第1項及び別表第4において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用权を有することを承認する。

- 2 一階に面する庭について専用使用权を有している者は、別に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。
- 3 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用权を有しているバルコニー等を使用することができる。

（駐車場の使用）

第15条 管理組合は、別添の図に示す駐車場について、特定の区分所有者に駐車場使用契約により使用させることができる。

- 2 前項により駐車場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。
- 3 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。

（敷地及び共用部分等の第三者の使用）

第16条 管理組合は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に使用させることができる。

- 一 管理事務室、管理用倉庫、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設 管理業務を受託し、又は請け負った者
- 二 電気室 電力株式会社
- 三 ガスガバナー ガス株式会社

- 2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（駐車場及び専用使用部分を除く。）の一部について、第三者に使用させることができる。

（専有部分の修繕等）

第17条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）を行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第33条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

- 2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。
- 3 理事長は、第1項の規定による申請について、承認しようとするとき、又は不承認としようとするときは、理事会（第49条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議を経なければならない。
- 4 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。

5 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

(使用細則)

第18条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

(専有部分の貸与)

第19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

## 第5章 管 理

### 第1節 総 則

(区分所有者の責務)

第20条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

(敷地及び共用部分等の管理)

第21条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用权を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

(必要箇所への立入り)

第22条 前条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。

4 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

(損害保険)

第23条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。

2 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領を行う。

### 第2節 費用の負担

(管理費等)

第24条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用(以下「管理費等」という。)を管理組合に納入しなければならない。

- 一 管理費
- 二 特別修繕費

2 管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。

(承継人に対する債権の行使)

第25条 管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。

(管理費)

第26条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- 一 管理人人件費
- 二 公租公課
- 三 共用設備の保守維持費及び運転費
- 四 備品費、通信費その他の事務費
- 五 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 八 管理委託費
- 九 管理組合の運営に要する費用
- 十 その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

(修繕積立金)

第27条 管理組合は、特別修繕費を修繕積立金として積み立てるものとする。

2 修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- 三 敷地及び共用部分等の変更

四 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

3 管理組合は、前項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、特別修繕費をもってその償還に充てることができる。

4 特別修繕費及び修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

(使用料)



第28条 駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。

## 第6章 管理組合

### 第1節 組合員

（組合員の資格）

第29条 組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。

（届出義務）

第30条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。

### 第2節 管理組合の業務

（業務）

第31条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第46条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- 四 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務
- 五 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- 六 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 七 修繕積立金の運用
- 八 官公署、町内会等との渉外業務
- 九 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十 防災に関する業務
- 十一 広報及び連絡業務
- 十二 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

（業務の委託等）

第32条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

### 第3節 役員

（役員）

第33条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長

二 副理事長 名

三 会計担当理事 名

四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。） 名

五 監事 名

2 理事及び監事は、マンションに現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。

3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。

（役員任期）

第34条 役員任期は 年とする。ただし、再任を妨げない。

2 補欠の役員任期は、前任者の残任期間とする。

3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。

4 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

（役員誠実義務等）

第35条 役員は、法令、規約及び使用細則並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

2 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

（理事長）

第36条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

一 規約、使用細則又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項

二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。

2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。

3 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。

4 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。

（副理事長）

第37条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、その職務を行う。

（理事）

第38条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

2 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

( 監事 )

第 3 9 条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

2 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。

3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

#### 第 4 節 総 会

( 総会 )

第 4 0 条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

2 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。

3 理事長は、通常総会を、毎年 1 回新会計年度開始以後 2 ヶ月以内に招集しなければならない。

4 理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。

5 総会の議長は、理事長が務める。

( 招集手続 )

第 4 1 条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の 2 週間前までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。

3 第 1 項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。

4 第 1 項の通知をする場合において、会議の目的が第 4 5 条第 3 項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は同条第 4 項の建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

5 第 4 3 条第 2 項の場合には、第 1 項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。

6 第 1 項にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、5 日間を下回らない範囲において、第 1 項の期間を短縮することができる。

( 組合員の総会招集権 )

第 4 2 条 組合員が組合員総数の 5 分の 1 以上及び第 4 4 条第 1 項に定める議決権総数の 5 分の 1 以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2 週間以内にその請求があった日から 4 週間以内の日を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

2 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。

3 前2項により招集された臨時総会においては、第40条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

（出席資格）

第43条 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。

2 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、総会に出席して意見を述べるることができる。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。

（議決権）

第44条 各組合員の議決権の割合は、別表第5に掲げるとおりとする。

2 住戸1戸につき2以上の組合員が存在する場合のこれらの者の議決権の行使については、あわせて一の組合員とみなす。

3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。

4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。

5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その組合員と同居する者、他の組合員若しくはその組合員と同居する者又はその組合員の住戸を借り受けた者でなければならない。

6 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

（総会の会議及び議事）

第45条 総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決し、可否同数の場合には、議長の決するところによる。

3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。

一 規約の変更

二 敷地及び共用部分等の変更（改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く。）

三 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起

四 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項

4 区分所有法第62条第1項の建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5

分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。

- 5 前4項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。
- 6 第3項第一号において、規約の変更が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 7 第3項第二号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 8 第3項第三号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
- 9 総会においては、第41条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

(議決事項)

第46条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約の変更及び使用細則の制定又は変更
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第27条第2項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
- 七 第21条第2項に定める管理の実施
- 八 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 九 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 十一 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 十二 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- 十三 その他管理組合の業務に関する重要事項

(総会の決議に代わる書面による合意)

第47条 規約により総会において決議すべきものとされた事項について、組合員全員の書面による合意があるときは、総会の決議があったものとみなす。

(議事録の作成、保管等)

第48条 総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

- 2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した理事がこれに署名押印しなければならない。
- 3 理事長は、議事録及び前条の書面を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、これらを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録及び前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。

## 第5節 理事会

(理事会)

第49条 理事会は、理事をもって構成する。

2 理事会の議長は、理事長が務める。

(招集)

第50条 理事会は、理事長が招集する。

2 理事が 分の1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。

3 理事会の招集手続については、第41条(第4項及び第5項を除く。)の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

(理事会の会議及び議事)

第51条 理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。

2 議事録については、第48条(第4項を除く。)の規定を準用する。

(議決事項)

第52条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二 規約の変更及び使用細則の制定又は変更に関する案
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 四 その他の総会提出議案
- 五 第17条に定める承認又は不承認
- 六 第63条に定める勧告又は指示等
- 七 総会から付託された事項

## 第7章 会 計

(会計年度)

第53条 管理組合の会計年度は、毎年 月 日から翌年 月 日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第54条 管理組合の会計における収入は、第24条に定める管理費等及び第28条に定める使用料によるものとし、その支出は第26条から第28条に定めるところにより諸費用に充当する。

(収支予算の作成及び変更)

第55条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。

2 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。

(会計報告)

第56条 理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

(管理費等の徴収)

第57条 管理組合は、第24条に定める管理費等及び第28条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第59条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の 日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。

2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について年利 %の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求する。

3 前項の遅延損害金は、第26条に定める費用に充当する。

4 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

(管理費等の過不足)

第58条 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当する。

2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して第24条第2項に定める管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

(預金口座の開設)

第59条 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。

(借入れ)

第60条 管理組合は、第27条第2項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

(帳票類の作成、保管)

第61条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、

場所等を指定することができる。

## 第8章 雑 則

(義務違反者に対する措置)

第62条 区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

(理事長の勧告及び指示等)

第63条 区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人(以下「区分所有者等」という。)が、法令、規約又は使用細則に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

2 区分所有者は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。

3 区分所有者がこの規約若しくは使用細則に違反したとき、又は区分所有者若しくは区分所有者以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、その差止め、排除若しくは原状回復のための必要な措置又は費用償還若しくは損害賠償の請求を行うことができる。

(合意管轄裁判所)

第64条 この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する 地方(簡易)裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

2 第46条第八号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(市及び近隣住民との協定の遵守)

第65条 区分所有者は、管理組合が 市又は近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

(規約外事項)

第66条 規約及び使用細則に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

2 規約、使用細則又は法令のいずれにも定めのない事項については、総会の決議により定める。

(規約原本)

第67条 この規約を証するため、区分所有者全員が記名押印した規約を1通作成し、これを規約原本とする。



- 2 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 3 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本の保管場所を掲示しなければならない。

## 附 則

(規約の発効)

第1条 この規約は、平成 年 月 日から効力を発する。

(管理組合の成立)

第2条 管理組合は、平成 年 月 日に成立したものとす。

(初代役員)

第3条 第33条にかかわらず理事 名、監事 名とし、理事長、副理事長、会計担当理事、理事及び監事の氏名は別紙 のとおりとする。

2 前項の役員の任期は、第34条第1項にかかわらず平成 年 月 日までとする。

(管理費等)

第4条 各区分所有者の負担する管理費等は、総会においてその額が決定されるまでは、第24条第2項に規定する方法により算出された別紙 の額とする。

(経過措置)

第5条 この規約の効力が発生する日以前に、区分所有者が 会社との間で締結した駐車場使用契約は、この規約の効力が発生する日において管理組合と締結したものとみなす。

### 別表第1 対象物件の表示

物 件 名		
面	所 在 地	
	面 積	

敷地	権利関係	
建物	構造等	造 地上 階 地下 階 塔屋 階建共同住宅 床面積 m2 建築面積 m2
	専有部分	延床面積 m2
附属施設	駐車場施設、自転車置場、ごみ集積所、外灯設備、植樹等建物に附属する施設	

### 別表第2 共用部分の範囲

- 1 玄関ホール、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター室、電気室、内外壁、界壁、床スラブ、基礎部分、バルコニー、ベランダ、屋上テラス等専有部分に属さない「建物の部分」
- 2 エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、ガス配管設備、避雷設備、塔屋、集合郵便受箱、配線配管等専有部分に属さない「建物の附属物」
- 3 管理人室、管理用倉庫、集会室及びそれらの附属物

### 別表第3 敷地及び共用部分等の共有持分割合

持 分 割 合		
住戸番号	敷 地 及び 附 属 施 設	共 用 部 分
号室	分の	分の
号室	分の	分の
号室	分の	分の
号室	分の	分の
号室	分の	分の
・	・	・
・	・	・
・	・	・
・	・	・
・	・	・
・	・	・
・	・	・
合計	分の	分の

別表第4 バルコニー等の専用使用権

		専 用 使 用 部 分			
		バルコニー	玄 関 扉 窓 枠 窓 ガ ラ ス	1階に面する 庭	屋上テラス
区 分	1 位 置	各住戸に接 するバルコニ ー	各住戸に附属 する玄関扉、窓枠 、窓ガラス	別添図のとおり	別添図のとおり

2	専用使用者	当該専有部分の区分所有者	同 左	号室住戸の区分所有者	号室住戸の区分所有者
---	-------	--------------	-----	------------	------------

別表第5 議決権割合

住戸番号	議決権割合	住戸番号	議決権割合
号室	分の	号室	分の
号室	分の	号室	分の
号室	分の	号室	分の
号室	分の	号室	分の
号室	分の	号室	分の
・	・	・	・
・	・	・	・
・	・	・	・
・	・	・	・
・	・	・	・
・	・	・	・
・	・	・	・
・	・	・	・
		合計	分の

## 1 . 中高層共同住宅標準管理規約（単棟型）コメント

### 全般関係

- この標準規約が対象としているのは、一般分譲の住居専用の単棟型マンションで、各住戸の床面積等が、均質のものもバリエーションのあるものも含めている。

いわゆる等価交換により特定の者が多数の住戸を区分所有する場合、一部共用部分が存する場合、管理組合を法人とする場合等は別途考慮するものとする。

なお、店舗併用等の複合用途型マンション及び数棟のマンションが所在する団地型マンションについては、それぞれについて標準規約を示しているため、それらを参考とす

るものとする。

2. 駐車場の扱い等、この標準規約に示している事項の取扱いに関しては、マンションの所在地の状況等の個別の事情を考慮して、合理的な範囲内において、その内容に多少の変化をもたせることも差し支えない。

なお、別に定められる公正証書による規約と一貫性をもたせることが望ましい。

3. この規約は、新規分譲が行われる場合に使用するために作成したものであるが、既存のマンションで既にある管理規約については、特に長期修繕計画の作成等必要な部分について、この規約の規定を参考にして、なるべく早い時期に修正されることが望ましい。

この場合においては、地域、居住時期、分譲時期等によって、そのマンション固有の事情があるので慎重を期する必要がある。

#### 第5条関係

包括承継は相続、特定承継は売買及び交換等の場合をいう。賃借人は、占有者に当たる。

#### 第6条関係

管理組合は、マンションの管理又は使用をより円滑に実施し、もって区分所有者の共同の利益の増進と良好な住環境の確保を図るため構成するものであり、区分所有者全員が加入するものである。区分所有法によれば、区分所有者の数が30名以上の管理組合は法人となることができるが、この規約では管理組合を法人とはしていない。したがって、ここにいう管理組合は権利能力なき社団である。

#### 第7条関係

1. 専有部分として倉庫又は車庫を設けるときは、「倉庫番号を付した倉庫」又は「車庫番号を付した車庫」を加える。また、すべての住戸に倉庫又は車庫が付属しているのではない場合は、管理組合と特定の者との使用契約により使用させることとする。
2. 利用制限を付すべき部分及び複数の住戸によって利用される部分を共用部分とし、その他の部分を専有部分とした。この区分は必ずしも費用の負担関係と連動するものではない。

利用制限の具体的内容は、建物の部位によって異なるが、外観を構成する部分については加工等外観を変更する行為を禁止し、主要構造部については構造的変更を禁止する趣旨である。

3. 第1項は、区分所有権の対象となる専有部分を住戸部分に限定したが、この境界について疑義を生じることが多いので第2項で限界を明らかにしたものである。
4. 雨戸又は網戸がある場合は、第2項第三号に追加する。

(第3項関係)

5. 「専有部分の専用に供される」か否かは、設備機能に着目して決定する。

#### 第10条関係

1. 共有持分の割合については、専有部分の床面積の割合によることとする。ただし、敷

地については、公正証書によりその割合が定まっている場合、それに合わせる必要がある。

登記簿に記載されている面積は、内のり計算によるが、共有持分の割合の基準となる面積は、壁心計算（界壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法をいう。）によるものとする。

- 敷地及び附属施設の共有持分は、規約で定まるものではなく、分譲契約等によって定まるものであるが、本条に確認的に規定したものである。なお、共用部分の共有持分は規約で定まるものである。

#### 第 11 条関係

- 住戸を他の区分所有者又は第三者に貸与することは本条の禁止に当たらない。
- 倉庫又は車庫も専有部分となっているときは、倉庫（車庫）のみを他の区分所有者に譲渡する場合を除き、住戸と倉庫（車庫）とを分離し、又は専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない旨を規定する。

#### 第 12 条関係

住宅としての使用は、専ら居住者の生活の本拠があるか否かによって判断する。したがって利用方法は、生活の本拠であるために必要な平穏さを有することを要する。

#### 第 13 条関係

「通常の用法」の具体的内容は、使用細則で定めることとする。

例えば、「自転車は、一階の 〇〇 に置きます。それ以外の場所に置いてはいけません。」

#### 第 14 条関係

- バルコニー等については、専有部分と一体として取り扱うのが妥当であるため、専用使用権について定めたものである。
- 工作物設置の禁止、外観変更の禁止等は使用細則で物件ごとに言及するものとする。
- バルコニー及び屋上テラスがすべての住戸に付属しているのではない場合には、別途専用使用料の徴収について規定することもできる。

#### 第 15 条関係

- 本条は、マンションの住戸の数に比べて駐車場の収容台数が不足しており、駐車場の利用希望者（空き待ち）が多いという一般的状況を前提としている。
- ここで駐車場と同様に扱うべきものとしては、倉庫等がある。
- 本条の規定のほか、使用者の選定方法をはじめとした具体的な手続き、使用者の遵守すべき事項等駐車場の使用に関する事項の詳細については、「駐車場使用細則」を別途定めるものとする。また、駐車場使用契約の内容（契約書の様式）についても駐車場使用細則に位置づけ、あらかじめ総会で合意を得ておくことが望ましい。
- 駐車場使用契約は、次のひな型を参考とする。

## 駐車場使用契約書

マンション管理組合（以下「甲」という。）は、マンションの区分所有者である（以下「乙」という。）と、マンションの駐車場のうち別添の図に示すの部分につき駐車場使用契約を締結する。当該部分の使用に当たっては、乙は下記の事項を遵守するものとし、これに違反した場合には、甲はこの契約を解除することができる。

### 記

- 1 契約期間は、平成 年 月 日から平成 年 月 日までとする。ただし、乙がその所有する専有部分を他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、本契約は効力を失う。
- 2 月額 円の駐車場使用料を前月の 日までに甲に納入しなければならない。
- 3 別に定める駐車場使用細則を遵守しなければならない。
- 4 当該駐車場に常時駐車する車両の所有者、車両番号及び車種をあらかじめ甲に届け出るものとする。

5. 車両の保管責任については、管理組合が負わない旨を駐車場使用契約又は駐車場使用細則に規定することが望ましい。
6. 駐車場使用細則、駐車場使用契約等に、管理費、特別修繕費の滞納等の規約違反の場合は、契約を解除できるか又は次回の選定時の参加資格をなく奪することができる旨の規定を定めることもできる。
7. 駐車場使用者の選定は、最初に使用者を選定する場合には抽選、2回目以降の場合には抽選又は申込順にする等、公平な方法により行うものとする。

また、マンションの状況等によっては、契約期間終了時に入れ替えるという方法又は契約の更新を認めるという方法等について定めることも可能である。

8. 駐車場が全戸分ない場合等には、駐車場使用料を近傍の同種の駐車場料金と均衡を失しないよう設定すること等により、区分所有者間の公平を確保することが必要である。

### 第 16 条関係

1. 有償か無償かの区別、有償の場合の使用料の額等について使用条件で明らかにすることとする。
2. 第 2 項の対象となるのは、広告塔、看板等である。

### 第 17 条関係

1. 区分所有者は、区分所有法第6条第1項の規定により、専有部分の増築又は建物の主要構造部に影響を及ぼす行為を実施することはできない。
2. 「専有部分の修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え」の工事の具体例としては、床のフローリング、ユニットバスの設置、主要構造部に直接取り付けのエアコンの設置、配管（配線）の枝管（枝線）の取付け・取替え、間取りの変更等がある。
3. 本条は、配管（配線）の枝管（枝線）の取付け、取替え工事に当たって、共用部分内に係る工事についても、理事長の承認を得れば、区分所有者が行うことができることも想定している。
4. 専有部分の修繕等の実施は、共用部分に関係してくる場合もあることから、ここでは、そのような場合も想定し、区分所有法第18条の共用部分の管理に関する事項として、同条第2項の規定により、規約で別の方法を定めたものである。  
なお、区分所有法第17条の共用部分の変更に該当し、集会の決議を経ることが必要となる場合もあることに留意する必要がある。
5. 承認を行うに当たっては、専門的な判断が必要となる場合も考えられることから、専門的知識を有する者（建築士、建築設備の専門家等）の意見を聴く等により専門家の協力を得ることを考慮する。  
特に、フローリング工事の場合には、構造、工事の仕様、材料等により影響が異なるので、専門家への確認が必要である。
6. 承認の判断に際して、調査等により特別な費用がかかる場合には、申請者に負担させることが適当である。
7. 工事の躯体に与える影響、防火、防音等の影響、耐力計算上の問題、他の住戸への影響等を考慮して、承認するかどうか判断する。
8. 専有部分に関する工事であっても、他の居住者等に影響を与えることが考えられるため、工事内容等を掲示する等の方法により、他の区分所有者等へ周知を図ることが適当である。
9. 本条の承認を受けないで、専有部分の修繕等の工事を行った場合には、第63条の規定により、理事長は、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うか、その差止め、排除又は原状回復のための必要な措置等をとることができる。
10. 本条の規定のほか、具体的な手続き、区分所有者の遵守すべき事項等詳細については、使用細則に別途定めるものとする。
11. 申請書及び承認書の様式は、次のとおりとする。

<b>専有部分修繕等工事申請書</b>
---------------------



平成 年 月 日

マンション管理組合  
理事長 殿

氏 名

下記により、専有部分の修繕等の工事を実施することとしたいので、  
マンション管理規約第17条の規定に基づき申請します。

記

- 1 対象住戸 号室
- 2 工事内容
- 3 工事期間 平成 年 月 日から  
平成 年 月 日まで
- 4 施工業者
- 5 添付書類 設計図、仕様書及び工程表

### 専有部分修繕等工事承認書

平成 年 月 日

殿

平成 年 月 日に申請のありました 号室における専有部分の修繕等の  
工事については、実施することを承認します。

(条件)

マンション管理組合  
理事長

#### 第18条関係

1. 使用細則で定めることが考えられる事項としては、動物の飼育やピアノ等の演奏に関する事項等専有部分の使用方法に関する規制や、駐車場、倉庫等の使用方法、使用料等敷地、共用部分の使用方法や対価等に関する事項等があげられ、このうち専有部分の使用に関するものは、その基本的事項は規約で定めるべき事項である。

なお、使用細則を定める方法としては、これらの事項を一つの使用細則として定める

方法と事項ごとに個別の細則として定める方法とがある。

2. 犬、猫等のペットの飼育に関する規定は、規約で定めるべき事項である。

飼育を認める場合には、動物等の種類及び数等の限定、管理組合への届出又は登録等による飼育動物の把握、専有部分における飼育方法並びに共用部分の利用方法及びふん尿の処理等の飼育者の守るべき事項、飼育に起因する被害等に対する責任、違反者に対する措置等の規定を定める必要がある。

なお、基本的事項を規約で定め、手続き等の細部の規定を使用細則等に委ねることは可能である。

#### 第 19 条関係

1. 規約の効力は対象物件の使用方法につき占有者にも及ぶが、本条は、それ以外に、区分所有者がその専有部分を第三者に貸与する場合に、区分所有者がその第三者に、この規約及び使用細則に定める事項を遵守させる義務を定めたものである。
2. 第三者が遵守すべき事項は、この規約及び使用細則に定める事項のうち、対象物件の使用に関する事項とする。
3. 貸与に係る契約書に記載する条項及び管理組合に提出する誓約書の様式は次のとおりとする。

### 賃貸借契約書

条 賃借人は、対象物件の使用、収益に際して、マンション管理規約及び同使用細則に定める事項を誠実に遵守しなければならない。

- 2 賃借人が、前項に規定する義務に違反したときは、賃貸人は、本契約を解除することができる。

### 誓約書

私は、（賃貸人）とのマンション 号室（以下「対象物件」という。）の賃貸借契約の締結に際し、下記事項を誓約します。

#### 記

対象物件の使用に際してはマンション管理規約及び同使用細則に定める事項を誠実に遵守すること。

平成 年 月 日

マンション管理組合

理 事 長 殿

住所

氏名

印

#### 第 21 条関係

1. 駐車場の管理は、管理組合がその責任と負担で行う。
2. バルコニー等の管理のうち、管理組合がその責任と負担において行わなければならないのは、計画修繕等である。
3. 第 2 項の対象となる設備としては、配管、配線等がある。
4. 配管の清掃等に要する費用については、第 2 6 条第三号の「共用設備の保守維持費」として管理費を充当することが可能であるが、配管の取替え等に要する費用のうち専有部分に係るものについては、各区分所有者が実費に応じて負担すべきものである。

#### 第 24 条関係

1. 管理費等の負担割合を定めるに当たっては、使用頻度等は勘案しない。
2. 管理費のうち、管理組合の運営に要する費用については、組合費として管理費とは分離して徴収することもできる。
3. 自治会費、町内会費等は地域コミュニティの維持・育成のため居住者が任意に負担するものであり、マンションという共有財産を維持・管理していくための費用である管理費等とは別のものである。

#### 第 26 条関係

管理組合の運営に要する費用には役員活動費も含まれ、これについては一般の人件費等を勘案して定めるものとするが、役員は区分所有者全員の利益のために活動することにかんがみ、適正な水準に設定することとする。

#### 第 27 条関係

1. 対象物件の経済的価値を適正に維持するためには、一定期間ごとに行う計画的な維持修繕工事が重要であるので、修繕積立金を必ず積み立てることとしたものである。
2. 分譲会社が分譲時において将来の計画修繕に要する経費に充当していくため、一括して購入者より修繕積立基金として徴収している場合があるが、これについても特別修繕費の一部として、修繕積立金として積み立てられ、区分経理されるべきものである。

#### 第 30 条関係

届出書の様式は、次のとおりとする。

## 届 出 書

平成 年 月 日

マンション管理組合  
理事長 殿

マンションにおける区分所有権の取得及び喪失について、下記のとおり届け出ます。

### 記

- |                |               |
|----------------|---------------|
| 1 対象住戸         | 号室            |
| 2 区分所有権を取得した者  | 氏名            |
| 3 区分所有権を喪失した者  | 氏名<br>住所(移転先) |
| 4 区分所有権の変動の年月日 | 平成 年 月 日      |
| 5 区分所有権の変動の原因  |               |

### 第 31 条関係

1. 建物を長期にわたって良好に維持・管理していくためには、一定の年数の経過ごとに計画的に修繕を行っていくことが必要であり、その対象となる建物の部分、修繕時期、必要となる費用等について、あらかじめ長期修繕計画として定め、区分所有者の間で合意しておくことは、円滑な修繕の実施のために重要である。
2. 長期修繕計画の内容としては次のようなものが最低限必要である。
  - 1 計画期間が20年程度以上であること。
  - 2 計画修繕の対象となる工事として外壁補修、屋上防水、給排水管取替え等が掲げられ、各部位ごとに修繕周期、工事金額等が定められているものであること。
  - 3 全体の工事金額が定められたものであること。  
また、長期修繕計画の内容については定期的な（おおむね5年程度ごとに）見直しをすることが必要である。
3. 長期修繕計画の作成又は変更及び修繕工事の実施の前提として、劣化診断（建物診断）を管理組合として併せて行う必要がある。
4. 長期修繕計画の作成又は変更に必要な経費及び長期修繕計画の作成等のための劣化診断（建物診断）に必要な経費の充当については、管理組合の財産状態等に応じて管理費又は修繕積立金のどちらからでもできる。  
ただし、修繕工事の前提としての劣化診断（建物診断）に必要な経費の充当については、修繕工事の一環としての経費であることから、原則として修繕積立金から取り崩す

こととなる。

#### 第 32 条関係

1. 委託は、管理会社に対して行うのが通例である。
2. 第三者に委託する場合は、中高層共同住宅標準管理委託契約書による。

#### 第 33 条関係

理事の員数については次のとおりとする。

- 1 おおむね 10 ~ 15 戸につき 1 名選出するものとする。
- 2 員数の範囲は、最低 3 名程度、最高 20 名程度とし、 ~ 名という枠により定めることもできる。

#### 第 34 条関係

1. 役員の任期については、組合の実情に応じて 1 ~ 2 年で設定することとし、選任に当たっては、その就任日及び任期の期限を明確にする。
2. 業務の継続性を重視すれば、役員は半数改選とするのもよい。この場合には、役員の任期は 2 年とする。

#### 第 40 条関係

(第 5 項関係)

総会において、議長を選任する旨の定めをすることもできる。

#### 第 41 条関係

(第 3 項、第 5 項関係)

所定の掲示場所は建物内の見やすい場所に設けるものとする。以下同じ。

#### 第 43 条関係

理事会が必要と認める者の例としては、管理業者、管理人等がある。

#### 第 44 条関係

1. 議決権については、共用部分の共有持分の割合、あるいはそれを基礎としつつ多数を算定しやすい数字に直した割合によることが適当である。
2. 各住戸の面積があまり異ならない場合は、住戸 1 戸につき各 1 個の議決権により対応することも可能である。  
また、住戸の数を基準とする議決権と専有面積を基準とする議決権を併用することにより対応することも可能である。
3. 特定の者について利害関係が及ぶような事項を決議する場合には、その特定の少数者の意見が反映されるよう留意する。

#### 第 45 条関係

特に慎重を期すべき事項を特別の決議によるものとした。あとの事項は、会議運営の一般原則である多数決によるものとした。

#### 第 48 条関係

第 3 項の「利害関係人」とは、敷地、専有部分に対する担保権者、差押え債権者、賃

借人、組合員からの媒介の依頼を受けた宅地建物取引業者等法律上の利害関係がある者をいい、単に事実上利益や不利益を受けたりする者、親族関係にあるだけの者等は対象とはならない。

#### 第 64 条関係

規約違反、管理費等の滞納等区分所有者等による義務違反に対し、訴訟によることとした場合、その者に対して弁護士費用その他の訴訟に要する費用について実費相当額を請求できるようにするため、あらかじめその旨を規約に位置づけておくことが考えられる。

#### 第 65 条関係

1. 分譲会社が締結した協定は、管理組合が再協定するか、附則で承認する旨規定するか、いずれかとする。
2. 協定書は規約に添付することとする。
3. ここでいう協定としては、公園、通路、目隠し、共同アンテナ、電気室等の使用等を想定している。

#### 附則全般関係

これらのほか、初年度の予算及び事業計画等に関しても必要に応じて附則で特例を設けるものとする。

#### 附則第 1 条関係

規約の効力発生時点は、最初に住戸の引渡しがあった時とする。

#### 附則第 2 条関係

管理組合の成立年月日も、規約の効力発生時点と同じく、最初に住戸の引渡しがあった時とする。

#### 附則第 3 条関係

1. 建物の完成時点において、入居者の大半が決定している場合には、入居前に総会を開催して規約及び役員の追認をするものとする。  
その他の場合においても入居者の大半が決定した段階で、できるだけ速やかに総会を開催して規約及び役員の追認をするものとする。
2. 役員の任期については、入居者が自立的に役員を選任することができるようになるまでとする。

#### 附則第 5 条関係

入居後直ちに開催する総会で抽選で駐車場の使用者を決定する場合には、本条は、不要である。

#### 別表第 1 関係

1. 敷地は、規約により建物の敷地としたものも含むものである。
2. 所在地が登記簿上の所在地と住居表示で異なる場合は、両方を記載すること。

別表第2 関係

1. ここでいう共用部分には、規約共用部分のみならず、法定共用部分も含む。
2. 管理人室等は、区分所有法上は専有部分の対象となるものであるが、区分所有者の共通の利益のために設置されるものであるから、これを規約により共用部分とすることとしたものである。
3. 一部の区分所有者のみの共有とする共用部分があれば、その旨も記載する。

## 公団の修繕実施基準

	修繕等項目	修 繕 内 容
共 用 部 分 に か か る も の	外壁塗装	概ね 18 年以上経過したもので、モルタルの浮き、亀裂等の著しい外壁、共用部分（廊下、階段等）を修繕の上、棟単位で全面塗装
	屋根断熱防水	概ね 12 年以上経過したもので、防水層の浮き等が著しく、漏水の恐れのある屋根を棟単位で全面塗膜防水
	階段室床等の防水	概ね 18 年以上経過したもので、モルタル等の亀裂等が著しく、漏水の恐れのある階段室床等を棟単位で全面塗膜防水
	階段手すりの設置	手すり設置後、建築基準法等による有効幅員を確保可能な階段に安全手すりを設置
	バルコニー床防水	概ね 18 年以上経過したもので、モルタル等の亀裂等が著しく、漏水の恐れのあるバルコニー床を棟単位で全面塗膜防水
	手すり等鉄部塗装	鋼製手すり等にあつては、概ね 3 年以上、外回り建具にあつては、概ね 6 年以上経過した塗装で、発錆等の著しいものを団地単位で全面塗装
	給水管取替	屋外管にあつては概ね 18 年以上、屋内管にあつては概ね 25 年以上経過したもので、漏水等の著しい管を団地単位又は棟単位で取替
	雑排水管取替	概ね 18 年以上経過したもので、管内腐食等により漏水の恐れのある台所流し用排水管を棟単位で取替
	テレビ共同聴視設備新設等	衛星放送（BS）共同聴視設備が施されていない住棟に、衛星放送受信設備を新設 テレビ共同聴視設備のアンテナにあつては、概ね 6 年以上、増幅器にあつては、概ね 10 年以上経過したもので、機能劣化により受信状態の悪化したものを取替
	照明器具取替	概ね 10 年以上経過したもので、機能劣化の著しい共用部分（廊下、階段等）、屋外の照明器具を団地単位又は棟単位で取替
	集合郵便受箱取替	概ね 20 年以上経過したもので、腐食等の著しい鋼製受箱をステンレス製に取替
	階段室掲示板の取替	概ね 18 年以上経過したもので、損耗等の著しい階段室掲示板を大型掲示板（アルミ製枠）に取替
	道路等修繕	概ね 20 年以上経過したもので、舗装のひび割れ等の著しい道路・通路舗装の部分打替え及び側溝等修繕
	屋外ガス管取替	概ね 22 年以上経過したもので、腐食等によりガス漏れの恐れのある屋外管を取替
	汚水処理施設改修	水質汚濁防止法に基づく水質基準に適合しない施設の改修 汚濁処分が困難な地域にある施設に汚泥貯留槽の新・増設
	給水施設改修	建築基準法改正に伴い、受水槽 6 面点検が困難な施設のうち、損耗の著しいものについて、6 面点検が可能な施設に改修
	集会所の内装等修繕	汚損等の著しい集会所（集会室）の室内塗装等内装修繕
	エレベーター設備の改良（耐震対策）	建築基準法に基づく耐震対策としてエレベーターに地震管制装置を設置
エレベーター設備修繕	概ね 20 年以上経過したもので、腐食劣化の著しいかご及び三方枠を棟単位で取替又は塗装	



	修繕等項目	修 繕 内 容
	給水施設の遠隔制御システムの整備	給水施設に着いて遠隔制御方式を導入
	団地案内板取替	概ね 20 年以上経過したもので、腐食等劣化の著しいかご及び三方枠を棟単位で取替又は塗装
住戸内に かかる もの	浴室排気孔等新設	シャワー付風呂釜設置等を希望する住宅について、シャワー付風呂釜設置等に必要となる排気孔等を新設
	鋼製窓建具のアルミ化	概ね 30 年以上経過した外回り鋼製窓建具で劣化の著しいものをアルミ製建具に取替
	室内壁等塗装	概ね 15 年以上経過した玄関、台所、洗面所、浴室、便所の壁塗装で汚損等の著しいものを全面塗装
	ひる石天井修繕	概ね 25 年以上経過した住宅で、台所及び台所に隣接する居室等のひる石天井修繕
	浴室扉取替	概ね 20 年以上経過した木製扉で、腐食等の著しいものをアルミ製扉に取替
	玄関床シート張	概ね 20 年以上経過したモルタル塗り玄関床シート新設
	鋼製物干金物取替	概ね 18 年以上経過したバルコニー天井付け鋼製物干し金物で腐食等の著しいものをアルミ製に取替
	玄関チャイム・ブザーのインターホン化	訪問設備として、チャイム又はブザーが設備されている住戸を対象にインターホン化
	室内コンセント取替	概ね 15 年以上経過した室内コンセントで、内面結露等による腐食の著しいものを取替
	洋風便器の便所にコンセント新設	コンセントのない洋風便器の便所にコンセントを新設
	便所換気設備新設	便所が外気に面していない住宅で、便所内換気が著しく劣るものに換気設備新設
	洋風便器フラッシュバルブのロータンク化	フラッシュバルブ方式の洋風便器で、劣化等による出水不足の著しいものをロータンク方式に取替
風呂釜等公団管理	風呂釜及び浴槽の修理義務が居住者にあるものについて、その修理義務について部品等を除き公団に移行	

修繕等の周期については、これまでの団地管理の経験を踏まえ、公団がおおよその目安として定めたものです。従って、具体的修繕の実施に当たっては、修繕という事柄の性質上、修繕箇所等を調査、確認し、消耗等の状況を勘案の上、緊要度の高いものから実施することとなります。

# **Housing Management**

これは、平成13年度に国土交通省から受託した「建設技術移転指針策定調査（住宅の維持・保全・改修）」の報告書から、第3章第1節～第3節の部分を英訳したものである。

- 1. The business operating and basic system concerning to housing for sale**
- 2. Personnel and organization supporting owners' association**
- 3. The business and basic system for rental apartment housing**

**March 2002**

**Infrastructure Development Institute**

## **1. The business operating and basic system concerning to housing for sale**

### **(1) The condominium ownership and home-owners organization**

#### **· Divided ownership**

Every unit in apartment housing is owned by a resident respectively (an owner of condominium). These spaces of unites are named as "individual ownership space" in the building and the managing work of the housing space is commonly under the owner's responsibility. The spaces other than the unit, such as corridors, stair-ways, elevators in common use, roofs and exterior-walls of building, parking areas for cars and bicycles, assembly halls are named as "space for common use" and the managing work is carried out with cooperation with all of residents.

#### **· Housing owners organization**

To perform these managing works for the common spaces and facilities properly, an organization consisting of all residents "housing owners organization" is considered necessary. The condominium owners law article 3 states (hereafter refer to the Law) "The resident should establish an organization and all of them are obligatory to be the members."

Considering the objective, the work of the organization is primarily managing and maintaining apartment housings as clean and properly as possible and ensure healthy and agreeable living standard for the residents, the organization is not established simply by the prescription of the law but as a spontaneous necessity.

### **(2) Management of apartment housing**

As to management of apartment housings and activities of housing owners organization, there could be classified into 3 kinds of works as stated in the following paragraphs. The first is as to maintenance and repair works of buildings, the second is as to daily life management (life of community) and the third is as to overall operative managing activities.

· Maintenance repair works: This category includes daily clean-up, check-up of various installations and repair work of corridors, staircases, elevators, parking lot for vehicles, bicycles and motorbikes, and assembly hall.

· Life management: This category includes daily collective-life of resident. There are a lot of problems, such as breeding of pets in unit, complaints of neighboring piano-sound, illegal car parking on road etc. There should be accordingly made some rules to ensure healthy and agreeable life for all residents and their positive cooperation and movement to stick up those rules is indispensable.

- Overall operative management: This category covers establishment of various rules for building maintenance and creation of agreeable collective life, which can not be realized by individual owner. For instance money should be collected for maintenance work from each resident and spent properly, therefore a meeting by residents is to be called for deciding the plan and its allotment. These are some of operative management.

### **(3) Management of housing owners' organization**

- Members of housing owners organization

The organization consists of individual owners, including "owners living outside the estate".

There are some organizations by residents in Japan such as a residents' association or a neighborhood association. These organizations are voluntary and not based on a law, while housing owners' organizations are based on the Law and all the residents should be the members.

The Law article 3 states "An organization should be formed to manage and maintain buildings , site and incidental facilities properly by all the residents... " and does not refers the name of the organization, but in most cases it has been named as "Housing owners' organization: KANRI-KUMIAI in Japanese."

- The managing agreement

As the base of managing activities, there should be the managing agreement by residents. Every managing works also performed in comply with the Law. Managing agreement contains various rules made by residents at their own conveniences based to the law. Every resident own their house, however, they cannot do whatsoever they want. There live many people in one building and there should be some rules so that everybody can live agreeably. For instance, the rule states "Use of one unit as an office is not authorized, breeding of pet dogs and cats is prohibited or if should it be allowed, try to keep to the rule of the breeding, and the expense for building repair and maintenance work per resident is so and so..." The agreement therefore is considered as the constitution for life in apartment housings, which contains the rules how to manage and utilize buildings and facilities for those who live there or intend to live in the unit.

As explained above, the agreement is made based on the Law. It cannot cover everything necessary, and items not subject to the Law are invalid even if they are included in the agreement.

There is the standard stipulation of management as a model of the agreement, which is named "the standard stipulation of medium, high-storied apartment housing management". This standard refers to 3 types; the first is for one building, the second is for more than 2 buildings and the third is for one building with space for shops on 1<sup>st</sup> floor.

- Assembly

Based on the Law, the residents are able to establish the agreement. Decision making, however, should be performed through the process of "Assembly of residents". The essential items concerning to management should be decided through the meeting joined with all the residents, and the decisions made in the meeting have the same validity as the agreement. Every resident has the right to join the meeting and to vote, this is a direct democratic procedure.

The Law prescribes the process of decision-making through assembly and there are 2 ways for the process; "common decision-making " and "specific decision-making". The essential items related with managing principle, such as "change of utilization for common spaces " or "change of the site and incidental facilities " should be decided through the assembly process, which is the case of "specific decision-making". Among the decision-making, "change of agreement", "change to the corporative" and "breakup of the corporative" should not be decided without the consent of more than three-fourth of the voters. As to the replacement of housing, there should be the consent of more than four-fifth of voters. The consent of more than half the voters is not sufficient enough to proceed the replacement. In managing process, at least once a year the assembly is to be held as general one, and all of residents are expected to join. In the assembly, the business and financial report of the year are made and review and determination of business project, budget planning for the coming year and the change of directors are to be made. If necessary, there will be extraordinary meeting.

- The administrator

It goes without saying that the agreement and assembly in managing activities of apartment housings are essential and at the same time, there is the administrator as the highest responsible person in management operation. The administrator is selected by residents through assembly. He governs and integrates all the managing operations. Person or corporative other than the residents is eligible to be the administrator, but considering the idea of direct democracy in management, the representative of residents (the chairman of the board of directors) is considered most appropriate.

- Board of directors

Directors and auditors are to be selected among the residents. The board consists of

directors and the chairman of the board is to be selected among directors, which is not stipulated in the law. This system facilitate the decision-making in lieu of calling resident-meeting whenever necessary. The board members are selected among the residents and it act as an executive organ of the organization. Auditors are also selected among the residents. In our country this board of directors plays the vital role in management operation.

#### **(4) Assignment to managing company**

##### **· Job of managing company and manager**

Directors of association are selected on a rotation basis and they perform the role as a volunteer. They have, however, their work in the daytime respectively and find difficult to achieve the duty properly. This is the reason for assigning some of management works to private companies. Managers from residents help the activities of company.

There are 4 major works entrusted to the company. The first is office work management, the second is managing work subject to the direction of managers, the third is the work of clean-up and the fourth is work related to various installations and equipments.

These classifications have been made in comply with the standard stipulation of managing works on commission for medium or high-storied apartment housings. According to this standard contract, the association usually entrusts most part of the works to private managing companies.

The office work contains accounting jobs including collecting administration expenses from residents, paying of electricity fee for common spaces, and work-sharing of clean-up works to cleaning companies.

Managing works covers reception, inspection and joint inspection with the manager for various installations.

Clean-up work covers those of entrance-hall, corridors and stairway, assembly-halls, and exterior spaces like garbage stores. In case of large housing estate, there needs some fees for trimming of trees.

The works related with installation includes those of routine inspections for elevators, fire-protection equipments etc.

In most cases the above 4 kinds of works are entrusted to private managing companies. The association hires sometimes experts or companies of specialty in care-taking works

for trees, gardening or check-up for installations.

**(5) Expenses necessary for management - management expense and reserved fund for repair works.**

For management activities for housings, there are 2 kinds of expenses applied as stated above. The management expenses include the payment for managing staffs, electric and water service for common spaces and maintenance, check-up for elevators. Among these expenses, the payment to private managing companies, managing staffs and check-up job for elevators have major portions of all, and in case of small scale of estates, these expenses, therefore, become rather comparatively higher per unit than those of large housing estate.

The reserve fund for repair works is the saving fund of preparation for future repair works. It is common perception that without sufficient funds, repair works will not be performed adequately by the association and a system of collecting fund from residents monthly as the deposit fund for such repair works in future is applied present rather than collecting the expenses when necessary. In case of housing for sale in these days, there are many in which this reserved fund of a lump sum are collected from residents when they start living. Managing expenses and reserved fund for repair works have different objectives respectively and should these expenses be collected at the same time from residents, the reserved funds must be separated clearly and saved for future use.

**(6) Land ownership**

The civil law states that real estate are land and the fixed structures on land (article 86) The building standard code article 2 states among structures, a building has a roof, walls or columns. The real-estate registration law article 14 states there are 2 kinds of registration books, that is for land and buildings. It is common practice to understand, therefore, that the real estate is defined as land and building.

The civic law article 206 states landowner has the right to use his property, plan to make profit from its usage and dispose of it. There are some decades of laws and codes, however, to restrict this ownership. The city planning law, aiming at sound, healthy development and orderly arrangement of city, and the building standard code, aiming at establishing safety, fire-prevention, hygienic-protection standard concerning to buildings are typical among them. The ownership of land has legally a wide range of the right including that of using land to utilize to yield profits, and disposing it and the owner is normally able to lease, and dispose of his land at his own judgment.

On the current legal system where land and structure are an independent real estate

respectively, it is necessary to pay attention to the relationship of the two. The ownership of a building could be realized legally when the owner has the right of using the land (leasehold of land) at the time of the construction. The overwhelming majority of the right of using land is based on the land ownership (land and building are owned by the same person) and some are based on leased land. The law of the leased land and rental house article 2 states that the leasehold refers to the right of using the land or the land leasehold to realize the ownership of a structure on it. The owner of a building on the leased land therefore is not the landowner. There are 2 kinds of land leasehold, the common and fixed period leasehold. In 1993, the fixed leasehold system has been established, which is most popular at present. In this system, there are few types classified by the duration of contract. The longest one is more than 50 years and then another one has more than 30 years for land with house for sale and the business fixed leasehold system has the duration between more than 10 years and less than 20 years. On the business fixed leasehold system, construction of house is not permitted. As the land leasehold is the right of using land, it is being rarely applied, except among the family circles of the landowner.

#### **(7) Registration of real estate**

The objective of the registration system of real estate aims to register and announce publicly the existing state of and right for real estate on the register-book, and also aims to keep sound transaction of real estate. There are two kinds of the registration book, one is for land, and the other is for building. One registration paper is to be applied for one real estate and one paper is prepared for one section of land and one building respectively. One registration paper consists 3 parts, the Title, part A and part B. The Title is as to the existing state of real estate and in case of land, the address of existence, number of land, classification of land utilization and belonging of land, in case of one building, the site address of building, the number of building, kind and structure of building and the floor-areas are to be registered. Part A is as to the right of ownership of real estate and the name of owner, the fact of attachment of land and paid-back are to be registered. Part-B is as to the right other than the ownership of real estate, and land utilization, lease of land, mortgage of land and land utilization are to be registered.

In case of one building of condominium ownership, the exclusive spaces owned by individual residents, for common use and right of site-utilization are combined into one body, which makes exceptional "real estate" consisting of land and building. For the registration, one registration per one real estate principle is not applicable. Among the right of land utilization corresponding to that of in the real estate registration law, the land cannot be disposed alone nor put mortgage on it and is only subject to the disposition of the exclusive spaces.



The registration books including papers, location-map, and drawings are authorized to inspect with charge and a copy or an abstract of census register is obtainable and delivery of this copy by mail is available by request.

The registration of the right is carried out commonly through professional based on application by the persons concerned. As to the registration of the Title, registration officer is able to perform the work at his capacity. As to acquisition and lost and change of right as to things, they have no authorities against the third without its registration (the civil law article177) and in these cases commonly related with Part-A and Part-B. The registration, however, is not obligatory and is just processed based on application by the persons concerned. In other words, those who need obtaining legal force against the third, then the registration becomes necessary, but for the real estate having nothing to do with countermeasures against the third person, the registration with paying the fee might not be necessary. This means that the existing state of registration does not always coincide with the facts that the registration system in our country is considered reliable for public announcement but not fully credible. The registration of the title is commonly obligatory, although the tax of fee for the registration license is exempted and it has no legal force against the third.

The registration can be performed by the individuals related, but because of very professional procedure involved, it is common practice that the concerned agent does the business instead. For the registration of the Title, the surveyor of land and building is the agent publicly approved and for that of the right the judicial officer is also publicly approved.

With the recent application of electronic appliance for the registration processes, new system of copy or abstract of census register and the book-inspection has been applied.

#### **(8) The appraisal and evaluation of real estate**

Real estate is considered to be fixed and stable as a natural product, of fixed location, non-movable, non-homogeneity and non-alternative character. On the other hand, it is transformable and elastic in actual social and economical world and as the civilized nature, of competing the object of utilization, and of transformation, possibility of co-existence, annexation and division. These are the reason why real estate is unable to form its proper and rational market which forms the reasonable prices and for an adequate cost appraisal of real estate, a licensed real estate appraiser becomes of necessity.

There are 3 methods in the appraisal of real estate, which evaluate the prices from different conditions respectively, and commonly considered necessary to apply these

methods adequately at the same time. In these cases the price is that of in a large sense and is also the price and the rent in a narrow sense.

The cost-price system is a method to evaluate considering the availability of real estate. In this system there are two sub systems, one is to evaluate the price and the other is to evaluate the rent. The general formula of this system is represented as follows.

The estimated price = Re-procured cost-price - The adjusted reduction

Re-procured cost-price is the total cost of the real estate when re-procured and the adjusted reduction is the reduction of real estate by lapse of time and loss due to the usage.

The comparing system is a method by market approach, considering its market value of real estate. There are two sub systems; one is to evaluate the price comparing with examples in real transaction and the other is to evaluate the rent comparing with those in rental transactions. The general formula is represented as follows.

Comparative price = Price in real dealing × Adjusted factor × Adjusted factor of lapse of time × Adjusted factor of location × Specific adjusted factors.

The profitable system is a method by income approach, considering its profitability. There are two sub systems; one is to evaluate the price by the reduction of the profit and the other is to evaluate the rent by the analysis of the profit. The general formula is represented as follows.

The profitable price = The total of existing price including that of in future of real estate.

## **2. Personnel and organization supporting owners' association**

(1) Various personnel and organization supporting management for collective housings  
· The managing companies and administrator

The managing companies and administrator play major roles in support of the owners' association to perform an adequate management operation for collective housings. Among apartment housings throughout Japan, about 80 ~ 90% of them, the management works are assigned to private managing companies. At the early times, housing suppliers and building maintenance companies performed the works, but along with increase of housing supply, these departments of the companies separated and become the specific managing companies as existed today. There are 3 types of

managing companies classified from its origin, "from housing suppliers", "from building maintenance companies", and "new independent company".

There was none of specific qualification required to be such a managing company at the early days, but since the law of collective housing management law has been enacted on August 2001, every company is required its registration to the government.

Anyone or any company intending to do managing business of apartment housing is required to register the government and also required to arrange certain numbers of person-in-charge for the business at every local office according to its scale. When owners association assigns the managing works to the companies, the person-in-charge is responsible for call a meeting to all of the residents to explain what and how the works are being performed. After the contract, the condition and content of work should be handed to the association. Person-in-charge is also required to report periodically how the work is operated. Effective period of the registration is 5 years and it might be suspended with the wrong doing in business. These registrations are processed by the administration company association.

- The managing company association (The high-rise housing managing association) "The high-rise housing association" consists of many private managing companies. The number of existing members reaches to as many as 323 companies at January 2001 and almost 80% housings out of the all are under the managing business by those members. The association is positively doing many supportive jobs for the member companies, such as preparing the work standard, explanatory booklet for the managing, maintenance work standard, and holding work orientation for employees of the member companies.

The association has been established at his own with the qualification of " person-in-charge of managing" and "manager for the divided-ownership".

The former qualification has been made at the time of establishment of the registration system for managing companies, aiming to that of the various managing works on housing complex and is able to be acquired through attendance of the work training and the test after the training. There are more than 10,000 persons acquired the qualification at the end of last year. According to the registration, every private company is required to arrange one "person-in-charge" per one local office, but the establishment of the law of apartment housing management act on August 2001 requires arrangement of more than one responsible "person-in-charge" per 30 resident managing associations.

The qualification of "manager for the divided ownership" can only be acquired through the actual experience with a certain period of "person-in-charge of managing" works on site and the manager is responsible to assume overall leadership to many "persons-in-charge" in managing business. There are more than 2000 persons who have acquired the qualification but no national qualification is established yet.

- Clean-up • maintenance companies

For cleaning common spaces and maintaining facilities and equipments such as elevators, there are many companies in its specific field respectively. In these cleaning and maintenance works, the forces from managing company occasionally take part in and there are cases that even the owners association hires some of companies directly.

- Design office and general contractor

In case of renovation works in large scale, designing offices and contractors join the inspection and test of deterioration of building and cooperate to draft of repair work in long term.

- Lawyers

Lawyers have many things to do with life in apartment housing. There are many problems, such as breeding of pets, noise to the neighbors, illegal residence of racketeers, and persons in arrear with their managing fees and lawyers are requested to give some advises to each of these problems and others on trial. They are also requested to help revision work of the managing agreement.

- Housing supply-companies

Housing-supply companies have much to do with "the defects in design and construction and after-service" to the residents. The residents hold their right to seek the repair work or recovery if there should any defect be found in the building. These defects mostly are attributed to the responsibility of the supply-companies. The repair works, however, could be performed at the supplier's expenses on the assumption the supplier should recognize the existence of defect in construction work. There were many instances in which the causes of defects in construction work were very difficult to be proved or the housing supply companies did not approve their responsibilities of the cause and the matters were often taken into court. In these circumstances the after-service system for apartment housings have been introduced to avoid troubles of defects in construction, to keep credit and assurance to the customer. According to this system, the supply companies perform repair works of defects found within a certain period after the transfer of housing with free of charges. The period for this after service has been increased during the last 30 years and the Japan high rise housing association (united with the real estate association), most of housing supply companies

are the members, establish the standard period of after service for water proofing work on roof to 10 years in 1993, for exterior wall water proofing to 7 years, for water proofing in bath room floor to 10 years, for water supply plumbing works to 5 years, from 2 years in 1973 respectively, and in 1999 , with the establishment of the law of promotion housing quality, the major structural portion of building is extended to 10 years.

There are many other aspects in management other than the after service established by the housing supply companies, which used be succeeded to the residents associations. The associations mostly succeed and apply the same management method initiated by the supply companies, such as assigning the works to managing companies, application of managing agreement, management contracts and even the administration fee to each resident, established at the time of transfer by the suppliers.

- The association of housing supply companies.

There are some associations divided by local districts throughout the country. The NIHON high-rise housing association (united with the real estate association at 2001) is one of them supplying housing for sale and the number of member companies has reached to 135 in Japan which have supplied about 60 ~ 70% of all housing apartments for sale.

The association has been established the self-imposed managing standard for the housings to catch up the current improvement of living standard. In 1995, for instance, the association has initiated to let all member companies to make without fail the long term renovation plan of housing at the time of the transfer and to explain the customers that the long term renovation plan might be needed to change depending upon the degree of deterioration of buildings.

- The ministry of state (the ministry for land, transport and infrastructure)

At the days of the former ministry of construction, the management activities by the association of suppliers or residents association have been directed through the notifications. The ministry has been tried to establish what the management to be and the law related to housing management, the revision of land building transaction law, the condominium ownership law, the standard management agreement and the standard stipulation of management works on commission have been performed. There were also many troubles between the association and the managing companies, a voluntary registration system of the company has been introduced. The ministry for land, transport and infrastructure, since 6<sup>th</sup> of January 2001, which has succeeded the work of ex-ministry of construction has established the countermeasure section for housing management and the supporting system to the management is expected

developed.

- The liaison counsel of residents association, the united residents organization

There are many groups of residents associations throughout the country and some of them have established network between the associations. The number of them joined those groups are just 10 ~ 20% of the total, the jointed groups have been positively worked in activities as holding the inter-change meeting, consultation of managing problems, and establishment of original local managing agreement.

In some districts, the member of association has been supporting the local authority in various fields of management activities stated as follows.

Consultation for legal problems with free of charge, building maintenance, problem of management work on commission, and the insurance against loss and holding daily or monthly consultation on site or by telephone.

Exchange of information of various experiences between the groups and organizing of training for executive members of association: There are many study meetings, such as seminar, symposium, information exchanges.

Publicity of management related apartment housings through internet.

Production of introductory brochure and research report and lease of data :

Production and distribution with charge of local managing agreements, detailed provisions, regulation, managing manual for residents association activity, guidance of collecting the managing fee for residents, work contract form of managing work on commission, accounting standard of apartment housing.

Realization of site study tour for renovation works in large scale or study of new construction method.

Exchange of information and cooperation as to the management between the associations nationwide.

Proposition, to the public authorities, of legislation and necessity of study in the political and administrative fields concerning to apartment housings.

Assistance to renovation works in large scale, draft and recommendation of long term renovation schedule, direction to revision of managing agreement, support of self imposed managing work on commission, daily managing work on commission, recommendation of consultants, specialist, joint purchase, collection of managing fees in arrear, and assistance to accounting works.

Realization of training and educational course of advisors for management of apartment housings.

System of the agent recommendation : recommendation of the excellent agents.

Collection of apartment housing information, production of introductory brochure.

- The government housing loan corporation

There are some loan systems by the corporation, which have been promoting and raising the awareness of management for residents.

The followings are the policies of the cooperation to promote adequate management.

First of all, in order to realize a good management system of apartment housings, it is considered the system should be settled at the time of construction. There are some loan systems by the corporation available to prospective customers, such as for construction of high level apartment housings for sale, and the fund necessary to obtain their houses. The amount of these loans is more than the usual case, but the loan can be applied on the assumption that housing suppliers are subjected to the following conditions. **1.** Establishment of housing agreement and its explanation to customer. **2.** Production of a long-term renovation plan and its explanation to customers. **3.** Establishment of saving reserved funds more than the certain amount of money (6000yen/per month · one unit). **4.** Reservation of drawings and specifications for construction. **5.** Proposition of outline of housing management to prospective applicants through advertising brochure. These are the indirect methods that the corporation applies to help the suppliers uphold the managing standard.

After the transfer of housings, the corporation helps residents associations to improve the management standard. This improving method now applied through loan to the housing reform constructions. There is a loan system to the owners' spaces and also a system to the common spaces and in case of a large-scale reform project for the common spaces, a specific reform-loan is only available subjected to the following conditions. **1.** The separated accounting and proper reservation of funds reserved for repair works (saving should be made by the name of the director) and realization of a continuous saving more than a year and the amount of managing fees in arrear is less than 5% of the total.

**2.** Decision-making in residents associations should be performed through an assembly and proper management system.

For preparation of a large scale of renovation work, a loan bond system with which the association is able to save the funds safely is initiated from the autumn in 2000. There is other improving methods for the managing standard by the corporation through prospective customers of old apartment housings. In acquisition of an old housing, within 25 years after the construction, loan by the corporation is commonly available. This condition, however, could be lessened on the application of high-level old apartment housing loan if it should have properly managed. The application of this loan therefore could be realized when the following 6 conditions should be satisfied. **1.** Establishment of housing agreement. **2.** Preparation of plan for a long term, more than 20 years, renovation work. **3.** Practice of inspection of installation systems in comply with regulation. **4.** Saving of funds for repair works,

6000 yen per month for housing within 5 years after the construction, more than 10,000 yen in case of housing more than 17 years after the construction. 5. The housings constructed more than 20 years ago should be renovated in a large scale. 6. Building (both of the exclusive and common spaces) are under a proper managing condition.

Apartment housings under proper management are able to register to the corporation. It is expected for further promotion of the managing standard that the prices and liquidity of housings corresponding to " the grade of management for housing" could be evaluated publicly in housing markets. For realization of this market system, the corporation is preparing a public announcement of records of housings. At present, however, the corporation planned to distribute the record of maintenance and preservation for common spaces to resident associations and also is under review how to register records of apartment housings.

· Local public governments

With the realization of the management law for apartment housings, the policy of local governments related with housing management problems and its responsibility has become clear. There are 4 supporting policies at present taken by the local governments as to management of apartment housings.

Inquires of amount of existing housings and its managing systems applied by making list of housing estates, and investigation of residents, residents associations, and management companies by the government.

Educational, informative activities to help residents of apartment housings and its housing associations to know and understand the management. The governments have established reception desks for consultation of residents and that is not only for the items of apartments but also for housing in general. It also held seminars concerning with management for residents, produced explanatory brochure of the condominium ownership law or the standard managing agreement and manual for preparation of planned renovation works.

The governments prepare opportunities and places where the related persons and associations gather and exchange their information. Tokyo metropolitan government organizes the federation of related residents association, which contacts and exchanges information with the housing loan corporation, the housing supply corporation of Tokyo metropolitan government, the administration center of housing, and cities concerned. The contact and exchanging information as to the management between the persons and organizations concerned as conducted in Tokyo have also been performed in Saitama prefecture, Osaka city, Kobe city, Fukuoka prefecture, Wako city, and Shimonoseki city. Some cities offer places to gather for meeting.

The government has applied the financial and technical assistance to individual



housings. In relation with the financial, the assistance to planning cost for renovation projects and renovation work expenses including its interests for common spaces. Seismic capacity evaluation, and deterioration diagnosis of building are also conducted by the governments and loans are available to repair, reform works for parking lot, assembly hall, hedges, street lamps and other necessary works for the elderly. For instance, Tokyo government subsidizes 1% of loan interest for common space renovation and pays fee for seismic capacity evaluation. Yokohama city government pays all expenses for preparatory seismic capacity evaluation of housings constructed before 1981 and subsidizes half of the fee in the final evaluation. In technical assistance, the government introduces consultants for seismic capacity evaluation, and is able to dispatch experts, housing managers if necessary.

• The managing center for apartment housings

There are about 5600 residents association registered to this center. The outline of activities by the center is as follows.

The center accepted more than 3086 cases in the year of 1999 related with management problems and accepts various consultations even by telephone and E-mail on the home page.

The center organizes seminars as to housing management. In 1999, 18 seminars had been held with cooperation of local governments.

Production and sale of introductory brochures and data related to the housing management for general information to the public. The monthly journal " the managing center news" is published and also the latest information can be observed on home page.

Taking joint responsibility with residents association of the reform loan from the government housing loan corporation.

Rough estimation of saving fund reserved for repair by computer.

Study and research as to management of apartment housing and organize training courses to persons in charge of the managing works for local governments. The branch offices are located at present in Tokyo, Osaka, Nagoya, Hokkaido, and Kita-Kyushu.

• The Housing administrator

For effective and sufficient management of apartment housings, professional knowledge of wide range hereto is required and there have been strong demands for such specialists. In December 2001, the qualifying examination of the national license for housing administrator was taken place for the first time. The administrator is expected to perform consulting job as to activities of residents association and managing problems from residents based on his professional knowledge. At present the

administrator should help activities of resident associations with their requests and not perform managing works instead of the association. They are able to join the management works only after they pass the qualifying examination of the national license, and then its registration, acceptance of the certificate and a training course for certain period are to be necessary for practicing the job. There were about 110,000 applicants to the first examination.

· Many professionals, organizations

There are many other experts and organizations supporting management of housing other than cited the preceding paragraphs as judicial officers, land and housing surveyors, and specialists on accounting business and taxation business.

### **3. The business and basic system for rental apartment housing**

#### **(1) The managing system of rental apartment housings.**

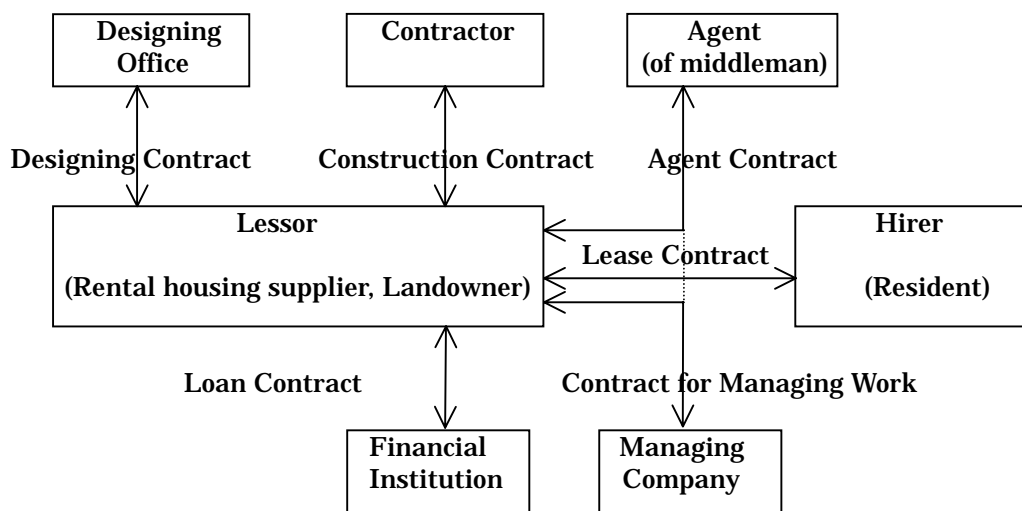
Rental housings have been constructed and managed not only by private enterprises, but many public entities as corporations, local governments, and housing supply corporations of local government. There are some cases of the constructions by private companies only for their employees intended to rent with comparatively cheap fee. In our country, a land and a building are considered a separated real estate respectively, and rental-housing constructions on the land of and by its owner are common practice. There are cases of rental housing constructions on leased land. In this chapter as the most popular and typical case, construction and management of rental housings by private suppliers on their own lands and rent units to tenants based on rental contracts is explained.

The construction and managing project on a particular location is determined based on deliberate studies and analyses of the market demands in the neighborhood. The types of housing unit from one-room type of 20 m<sup>2</sup> to 3-LDK of 75 m<sup>2</sup> are most popular. The supplier tends to construct units of smaller floor area, which rental fee per area is superior to that of large floor area and especially units of one room if possible. There are housings constructed by wooden, steel-frame, reinforced concrete structures and even by prefabricated structural members when the construction period or cost requirements are satisfied. Number of housing units on one estate naturally depends on the site area, and in case of private suppliers it mostly ranges from several to 50 units.

The construction projects are studied and planned by suppliers and there are also many cases performed by designing offices, contractors and real estate companies in

corporation with landowners. There are many individuals and organizations concerned with construction and management process of rental housings, and outline of the relationship is shown as following diagram.

**Outline of managing system for rental apartment housing**



**Contract of designing works for housings and facilities on commission.**

Housing suppliers select and make the contract with designing company. The company should complete drawings and specifications necessary for architectural constructions including procedures necessary for construction in comply with regulations to municipality concerned. He is entrusted to select contractors for the construction through competitive bidding process. There is the law of qualified architect.

**Contract of construction works for housings and facilities.**

Selected Contractors make the contract with the housing suppliers and start the construction works. On construction- site the supervision and inspection of works are usually performed by the designing office concerned. There is the law of general contractors.

**Loan contract with financial establishment.**

There is no fund necessary for land in a project of housing construction. Concerning to building constructions, the total project expenses of 110 ~ 115% of net construction cost is usually considered necessary including fees for survey of land, soil investigation, designing of buildings, and taxes for registration license of buildings. In most cases suppliers makes use of loans from financial establishment for the funds, which are applied to payments for contractors. There are many repayment periods of these loans and in many cases it reaches to more than 20 years. These buildings are commonly mortgaged during the loan-period.

**Contract to the agent.**

After the completion of buildings, the activities of advertising the invitation of occupancy and selecting tenants are entrusted usually to the agents concerned, although suppliers are able to do advertising jobs by themselves. The agent should perform the business in strict accordance with the law of transaction for land and building and the contract with suppliers is named as the agent contract. The agent therefore is required to do his business in fair and independent manner, not with or against to either side. The agent advertises the invitation and perform introductory guide to prospective tenants based on the contract. The reward is paid on success base and the upper limit payable is the amount of one-month rental fee.

#### Rental contract.

Housing supplier makes rental contracts to prospective tenants prior to their moving to the apartment. The contract includes the exact descriptions of unit to be rented, as the area, rental fee per month, additional payments as deposit, and other items as to the revision of rental fee and renewal of occupancy period. In most cases, the occupancy period is 2 ~ 3 years. The money collected from residents is used for repayment for loans.

#### Contract for housing management.

Management works such as check of rental payment, negotiation with residents on change of rental fee or occupancy period, advertisement of invitation to emptied units, routine clean-up jobs, inspection of installation facilities and equipments, and repair works are usually assigned to the specific companies. As one of professional business, these works are being recognized commonly in real estate business market today but as yet no regulation is established. This contract is considered a kind of work on commission in many cases. It is also worth noting that in activities of the related managing business establishment of self-imposed managing standard and issuance of real estate bond have been studied to be an independent profession.

### **( 2 ) Mechanism of collecting the invested fund**

In rental housing business as its initial investment, operating expenses including real estate tax(lands and buildings), city planning tax(lands and buildings),repayment of loan and property insurance premium are considered essential in addition to fund corresponding to 110 ~120% of construction cost during the housing operation. These funds are usually planned to repay by rental fees collected from residents. The period for its repayment of loan are different and depended on location of land (rental unit price), building design (construction cost, efficiency of unit plan), fund preparation (ratio of own fund, rate of interest for fund borrowed) and instances of establishment of 15 years considering the rate of interest and repayment period are most popular. With the construction and supply of rental housings just only based on market demand, supply of one-room apartments, superior in investment efficiency had been increased and on the contrary that of family type housings with large floor areas had been

decreased. Since this tendency had been hindering improvement of living standard in general, and public systems helping private suppliers constructing family types of unit are being prepared in these days. In most cases, rental housing projects on the land acquired do not make both ends meet because of high cost of land in our country. The public housing suppliers are able to furnish housings on lands acquired, but private suppliers both of individuals and corporations do mostly the business on their owned lands.

### **(3) Mechanism of managing activities by common service charge**

There are other expenditures necessary for managing and maintaining activities to spaces used commonly by residents in housing estates, such as entrance halls, common corridors, stairways, and elevators. It includes payments for electricity, water supply, cleaning works, administration personals and regular inspection to facilities. These costs should have been included fundamentally in the rentals, but due to the prohibition of the revision of rental fee by the ex-law of rental house, it has made practice to collect these expenses separately as common service charges. The expenses are generally the actual amount to be paid to electricity companies and other companies respectively as maintenance cost to common spaces. The higher cost of common service charges represents more superior and rich spaces, which is recognized as the grade of building quality in housing market. There are some cases of utilizing the expenses for other than the purposes or even of not collecting the expenses.

### **(4) Collection of rental and common service charge**

Rental fees and common service charges are usually paid monthly. It is common practice today that these payments are made through the automatic transfers from banks by residents. In cases of larger rental housing business, specific rental management companies on commission are usually responsible for the account control, and make notification of pressing to unpaid residents.

For security to payment in arrears, many housing suppliers demand to collect deposits, guaranty moneys of a lump sum from residents. Should unpaid rentals be recovered by these moneys, filling up of the amount are required. Non-observance of debt, which impairs the confident relationship, could be the cause of cancellation of a contract. Some rental contracts stipulate that non-payment for two consecutive months deserves the cancellation of the contract.

### **(5) Rental housing contract. Duty and responsibility of resident**

There are following obligations for the residents other than paying rental fee, common service charge monthly and deposit, guaranty moneys of a lump sum.

- Joint inspection inside of unit

The residents should agree to make joint inspection with the owner for repair works, inspection, fire protection, prevention of crimes, and relief activities inside their units.

○ Paying attentions for living in general

The residents are required to live in and use the unit with attentions and should damage thereof, they are required of repair works at their own expenses.

○ Prohibited items

The residents are required not to utilize the unit other than the purposes stipulated in the contract. These items are lease at second hand, joint living and usage with the third person, transfer of leasehold, change of the existing state of things as repair, renovation, rearrangement of unit, use of dangerous fire or combustibles, and violent and troublesome behaviors.

○ Obligatory items of notification

The following items as to the residents should be informed to its lessor based on the contract.

Non-occupancy of more than one month, change of family numbers and names, change of the place and address of employment, and death of the tenant. (resident and the joint surety), the statement of the bankruptcy company resuscitation, disposition, liquidation (the resident and the joint surety).

(a) The restoration of unit

The resident should restore the unit as the original state of things at the time of their evacuation.

(b) The joint surety

The resident should nominate his joint surety, and in case of the death of the nominated surety, he should nominate an alternative.

**(6) The management of personal history of residents**

At the time of the rental contract, the lessor usually confirms the sex, age of all prospective residents. In rental housing business, the specific control management of the history of residents is considered useless, for the sublease is prohibited generally. Since the increase of residents is required to notify in advance, there were a quite few troubles happened. The breakup of the friendly relationship due to the increase of outrageous residents could be the cause of cancellation of the contract.

The period of rental housings occupancy is 2~3 years, fairly short term, and at the time of the renewal, the lessor requires renewal contract to the residents and is able to get further information concerning to the family.

**(7) The qualification of residence and its inquiry**

There are two major items to be considered in selecting the tenants. One is the financial capability of tenants to pay their rental fees, common service charges, and

deposits for repair works and the other is the their personalities necessary to live together with their neighbors in the estate. The former item can be reviewed easily through the informations supplied as the place of and the duration of employment, their post, annual incomes and the names of their joint surety.

The latter is also reviewed through interview with prospective tenants by either of the lessor or his middlemen. There is not the definite standard in selecting many prospective tenants and the final decision is made by the lesser.

There are some lessors who do not welcome the families with small children involved for fear of possible deterioration of the unit. The effective qualification can be judged publicly based on the common sense of the times.

The prospective tenants are required of presentation of such documents as the certificate of collection of taxes at the source of income, the certificate of the insured health insurance card, their resident card, and the certificate of seal impressions prior to the contract.

#### **(8) The law of the land on lease and house for rent**

There is the general rules on lease, but as it aims at everything including movable properties, there are some clauses insufficient to the purpose when applied to buildings used as living spaces. The law of the land on lease and house for rent has been established to supplement the shortcomings.

##### **(a) The duration of the right of lease**

The lessor is able to cancel the contact without the termination date thereof on lease anytime just only based on the justified reasons. On the contrary, the tenant is authorized to cancel the contract anytime without particular reasons.

In the contract with the termination thereof, if the lessor needs the cancel of the renewal contract on lease, he is required to notify the effect to the tenant 6 ~12 months in advance of the termination date with the justified reasons. If not, the tenant has the right of renewal of the contract on lease and ha can continue to occupy the unit as it was.

There is no regulation stipulated on the cancellation of the contract on lease before the termination date, most cases in real societies the rules comply with that of in the contract without the termination date thereof are applied. In a nutshell, the tenants are able to cancel the contract on lease, but the lessor is authorized it only when he has the justified reasons.

The justified reasons could be judged respectively considering the following conditions. The circumstances of lessor and tenant in need of living in the unit, process of the renewal of the contract during the past years, the existing state of the unit and things in use, the amount of money asked for the cancellation by the tenant.

There is no rule for the duration on the contract with the termination date thereof.

**(b) The contract of rental house with the fixed term.**

In this new regulation, when the terms of contract are expired, there is no renewal of the contract of building on lease and the contract is ceased to exist. (the law established on March, 2000). The renewal of the contract can be made with the consent of the two, but if not, the tenant should restore the unit as the original state of things and evacuate it. In this case there is no justified reasons necessary for the cancellation of the contract and no payment of cancellation money to the tenant required. In this system there should be the explanations about procedures on papers to the tenant at the time of the contract or before the contract is expires. For the unit of less than 200 m<sup>2</sup> floor area, the tenant are able to cancel the contract before the termination date with the justified reasons even with this type of contract.

**(c) The countermeasures against the right of lease**

The right of lease can be registered and can cope with the third person legally, but the right is one of the credits. The registration is possible just only with the consent of the owner and in most cases acquiring the consent is very difficult today. Concerning with the right of building lease, which has no countermeasure power legally against the third person, the tenant might be demanded to evacuate the unit by the changed lessor but in the law of the land on lease and house for rent stipulates the tenant can cope with the demand without his registration of the right.

**(d) The succession by common-in law wife or husband**

The rights of lease are generally to be able to succeed as the right of property. In case of the death of a tenant, the common- law wife or husband and the adopted son or daughter lived with the late tenant can succeed the right of lease.

**(e) The claim on the increase and decrease of rental fee**

There should be any justified reasons existed such as changes of taxes on the building and land, changes of the cost of the building and land, and the differences of the fee from the neighboring housings, and either side of the two can call for the revision of the fee within the certain scope. If the amount of a change is not agreed by the two, then it should be settled through the trial. The specific agreement of the fixed rental for certain period by the two is always effective and in case of the contract of rental house



with the fixed term, the original agreement of increase of rental fee between the two is effective.

**(f) The claim on repayment of the fixtures**

For the building fixtures such as tatami mats, doors and windows and other fittings installed a tenants with the consent of the lessor, the tenant is able to call for the repayment by the lessor at the time of the expiration of the contract. The elimination of this repayment clause in contract previously is possible.

**(9) The civil law**

**(a) Transfer, sublet of the right of lease**

With the consent of the lessor, the tenant is able to transfer or underlease the right of lease. The action without the consent of the lessor constitutes the cause of cancellation of the contract.

**( b ) The obligation of lessor for repair works**

The lessor has a responsibility of repair works necessary for the apartments rented. The residents are unable to refuse repair or other works related with the maintenance or preservation of unit.

**(c) Claim of refund**

The expenditures paid for renovation of the unit by a tenant could be refunded at the time of the expiration of contract, as long as the effectiveness of renovation work is still remained.

**(d) Demand of repayment**

The necessary expenditures paid by a tenant can be repaid immediately on the demand.

**(10) Other institution supporting a reliable inhabitance**

With an acute increase of population of the elderly, construction of barrier-free housings in compliance with decline of physical capabilities of the elderly is urgently demanded. There is a trend in rental housing market of keeping a distance to the occupancy by elderly people, regardless of widowers and couples, and one of the important policies at present is to rearrange the existing state of the elderly so that they are able to live at ease and peace. To achieve this purposes "the law of establishment of rental housings to the elderly" has been established on August 2001, including following clauses.

1. Introduction of registration system for rental housings to the elderly to promote an effective occupancy.

2. Establishment of policy to uphold a sound, healthy surroundings and supply with rental housings for the elderly.
3. Introduction of rental housing system, which allows the elderly to occupy the house in the life-long period under a sound and reliable circumstances.

The law also stipulates that the housing corporation should supply rental housings in higher standard level for the elderly in accordance with its program and also perform the construction upon request by local government.