

集合分譲住宅の管理に関する研究 (その1)

調査概要

○ 島田裕子 愛知女子短大 泉谷秀子 山田家政短大 志水暎子

〔目的〕「集合住宅居住者の実態の調査研究」が10～15報までの結果から、自主管理形態をとる集合分譲住宅の管理に影響を与える要因として、①管理組合、②居住者、③団地の特性が考えられる。そこで本報では管理組合の実態を理解して、業務を円滑に行うための手がかりを得るために予備的に5団地の事例調査を行った。

〔方法〕調査対象：名古屋市中で自主管理形態をとる公団・公社分譲団地で管理開始期5～50年、50戸以上、18ヶ所。調査方法：管理組合理事長、管理人の面接調査。「管理組合ニュース」総会資料、管理規約資料の分析。調査期間：55年4月～56年7月。

団地名	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q
供給主体	公団	公団	公社	公社	公社	公社	公社	公社	公社	公社	公団	公社	公社	公社	公団	公社	公社
管理開始年	41	41	43	45	46	46	46	46	46	47	47	47	48	49	49	49	50
戸数	216	226	264	158	136	96	160	80	220	198	341	209	574	268	370	372	208
理事長選出	輪	輪	輪	輪	輪	輪	輪	輪	輪	輪	輪	輪	輪	輪	輪	輪	輪
理事長任期	1年	1	1	1	1	1	1	1	1	1	8	1	1	1	1	1	1
管理人有無	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有
管理人的任期	1年	1年	1年	1年	4年	10年	10年	9年	3年	4年	5年	8年	7年	4年	6年		6年
管理人的勤務	居住者		通勤	通勤	通勤	居住者	通勤	通勤	通勤	通勤	通勤	通勤	通勤	通勤	居住者		通勤
管理組合と自治会関係		別	別				兼				兼		別		兼		

表1 調査管理組合の概要

〔結果〕表1に管理組合概要を示す。このうち(2)で調査対象とした5事例は以下のような5例である。

1. 理事長継続×管理人なし (K 団地)
2. 理事長輪番制×管理人なし (B の)
3. 理事長輪番制×管理人交代 (C の)
4. 理事長輪番制×管理人継続 (1. 理事長) (G の)
5. 理事長輪番制×管理人交代 (2. 理事長) (M の)