

大阪市大生科 ○梶浦恒男・平田陽子・尾本広子

【目的】年々増加する傾向にある店舗つき分譲マンションは、全供給量の約4割を占めている。この種のマンションでは、同一のマンションの中に居住者と店舗経営者という立場の異なる二者が存在することにより、管理に対する諸問題が発生している。本研究では、これらの問題に対処する建物形態のあり方を明らかにすることを目的としている。

【方法】店舗の種類、ルールの種類、建物形態、マンションの規模を考慮した上で、大阪市内から8マンションを選出し、その居住者及び店舗経営者に対してアンケート調査、管理人・管理組合役員に対してヒアリング調査、マンションの外部観察調査を行なった。

【結果】①予備調査を通して店舗の営業活動による住生活上の問題として8種の問題を設定した。これら問題に対して「大変気になる」「気になる」と回答した居住者の割合は左表のようになる。問題として重視されているのは(7)(6)(5)である。②住戸の位置と問題の感じ方の相関をみると、たとえば騒音の感じ方は、「店舗の直上階」では47.4%であるが、「中層階」では23.0%、「高層階」では17.8%と階数が高くなる程減少することかわかる。③住戸部分のセットバック効果をみると、騒音の感じ方ではセットバックしていないマンションの「直上階」では55.0%、「中層」28.8%であるが、していると「直上階」では24.5%、「中層」11.0%と、効果があるといえる。④見知らぬ人の出入りは、入口の設け方によって差が出、広い通りに面してすぐ入口を設けたり、通り抜けるのできないマンションでは問題となる割合が高い。

問題の内容	気になる比率 (%)
1. 騒音	49.4
2. におい	14.5
3. コミの出し方	18.4
4. 看板・広告	21.7
5. ケースなどの物の放置	39.8
6. 見知らぬ人の出入り	52.2
7. 客の駐輪・駐車	54.2
8. 共用部分の専用使用	24.1