

E-9 集合住宅地の管理に関する研究(1) - 共有地管理について

奈良女大家政 町田洋子 吉田洋子 今井範子 西村一朗 扇田信
京都府大家政 町田玲子

目的 近年、集合住宅は都市住宅として大きなウエイトを占めるようになってきた。しかし、多くの住戸が平面的、立体的に集積しており、しかも賃貸、分譲等所有関係も混在し、又、共同住宅であるが故に住戸以外は共同スペースであることから、種々の問題が生じ、その管理が重要な課題となっている。管理には、維持、経営、生活等の側面が考えられるが、今回は、主として生活面よりいくつかの問題展開を試みた。本報では、居住者の意識のちがいを、種々の問題を内在している共有地の利用と管理について、現状及び問題点を把握し、改善の方向をさぐる。

方法 対象地としては、大阪府枚方市の日本住宅公団香里団地を選んだ。その理由は、計画的団地として20年の歴史を持ち、その間、公団としても居住者としても種々の問題に対応してきていると考えられるからである。調査項目は、共有地の管理区分、清掃等の頻度、要員、及び居住者の共有地利用と管理家についてであり、枚方市、住宅公団、香里団地居住者に対して調査を行った。調査時期は、昭和57年5月上旬より約2ヶ月間である。

結果 (1) 団地内の管理区分は、幹線道路、主要公園などは市が、隣棟間空地、小公園などは公団が、階段等直接居住者が使用する場所は居住者となっている。(2) 居住者が管理に対する不満を抱く理由の一つとして、それぞれの管理区分や、市、公団側の清掃計画を明確に理解していないことがあげられる。(3) 隣棟間空地の利用と管理に居住者が参加していく方向については、上、下階による不公平、私有化の恐れ等の問題がある。等のことがわかった。