

E-13 住宅管理者に関する研究 — 公団管理主任による団地管理 —

ノートルダム清心女大 柳美代子

目的 集合住宅における生活をより快適に豊かなものにするには、管理の問題は非常に大きい。管理は手続・届出など事務的な側面や修繕・点検などの物理的側面、また実生活のあらゆる問題を処理する生活的側面等が考えられるが、なかでも生活上の問題にとつては行政レベルでない、団地に居住あるいは駐在する管理者による管理が特に重要と考えられる。本研究はその第一段階として、日本住宅公団の管理主任による団地管理の実態を明らかにすることを目的として行なった。

方法 住宅公団の管理規則、管理組織及び関西支社における各営業所（千里・大阪・泉北・兵庫・枚方・奈良・京都）別の管理団地の位置・規模・諸施設・管理組織を明らかにし各営業所に属する管理主任による団地管理の実態について考察を行なった。

結果 ①関西支社の管理団地（賃貸住宅団地のみ、遠隔地を除く）は214団地、総戸数は139973戸であり、管理主任は46名である。②関西支社全体の平均では管理主任1人当りの管理団地数は4.3団地、管理戸数は2913戸、1日平均管理戸数は530戸である。③営業所別では大阪営業所で管理主任1人当り6.9団地を管理しており最も多く、最も少ないのは枚方営業所で2.0団地である。また、管理戸数の最高は奈良営業所で一人当り3225戸、最低は京都営業所の2275戸である。④管理主任別にみると最も管理団地数の多い者が13団地、少ない者が1団地である。管理戸数の最高は5002戸、最低943戸であり、かなりの差がみられる。⑤1日に2団地以上管理する日のある管理主任は27名である。