

E-3 集合住宅居住者の実態の調査研究

名古屋女子大 ○大野庸子

愛知女子短大 泉谷秀子

— 第8報 管理について —

愛知女子短大 島田裕子

山田家政短大 志水暎子

目的 居住者の社会的属性が非常に多様なマンションでの住み心地を決定する要件の一つとして管理問題が考えられるのでこれを多角的に検討しよりよい管理方式を確立する。

方法 既報の通りである。

結果 管理形態：分譲業者等による7割、自主管理2割、一棟の住戸数が少なくなると自主管理が増加する。管理事項：業者が行うもの7.6割（清掃9割、防災8.6割、設備の点検管理費の徴集8割、防犯・外来者のチェック7割）。管理費：毎月5,000円台が最も多く2割、5～6,000円台合わせて4割、7、8、9,000円台各1割、5,000円未満及び10,000円以上各1.5割である。管理人：常住7割、時々巡回1割、専従者なし2割、管理人が常住し住戸の少ない所の管理費が高い。管理上の満足・不満足：役員選出（自主管理）、清掃、管理人、設備点検、管理費についていずれも8.5～7割は満足しているが管理費、点検、管理人について3～2.5割の不満足表明がある。計画修繕用積立金：積立金あり6割、なし3割、積立金額は毎月500～199円が6割を占める。積立金意識：今のままでよい5割、もっと積立てる2割、無回答3割、年収500万円以上では増額を望む者3割、500万円未満では2割、また増額は永住希望者の2.6割、転居希望者の2割である。自主管理意識：管理会社へ委託希望5割、自主管理（完全自主＋部分自主）3割、委託希望は世帯主の年齢や年収の増加に伴って増え40才代以上及び500万円以上では6～7割が、自主管理希望は20～30才代及び500万円未満が4～3割である。以上から居住者主導の管理即ち自主管理の可能範囲や管理費の決定業者の選定を自ら行うことが肝要であると言える。