

D-12 集合住宅居住者の実態の調査研究——第15報 分譲住宅の維持管理について——

山田家政短大　○志水暎子　名古屋女子大　大野庸子
愛知女子短大　島田裕子　京大府子

【目的】すでに第8, 10～12報で分譲住宅の管理について報告した。本報では更に管理費の用途, 修繕の実態, 管理に対する問題点等管理実態について深く検討するべく予備調査を行った。

【方法】対象は, 自主管理形態をとる分譲団地で名古屋市住宅供給公社, 日本住宅公団, 民間分譲で管理開始年5年以上経過した10団地。方法は管理組合長・管理人の面接調査および決算報告書・修繕に関する領収書の分析。内容は管理費の経年変化, 管理の方法, 管理支出内容, 修繕の実態, 計画修繕に対する取組み方, 維持管理に対する問題点等。調査期間は昭和55年3月～7月。

【結果】①管理開始後約10年と経過と大幅に増加する傾向がある。②管理費は, 管理支出合計に対応できていない。そのため管理委託業者を厳選, 駐車料金の値上げ等でその差を補っている。また管理の質の低下をきたしている。③小規模団地は, エレベーター維持管理費の管理支出合計に対する割合が大きい。④修繕費の中で, 屋上バルコニーまわりの防水は, 公団の団地分譲住宅計画修繕実施基準表では10年とあるが, すでに6～7年で補修せざるを得ないものもあり, 一律に取扱えない。⑤計画修繕に対する取組みは, 管理組合役員を選出が円滑になされているところでは, そうでないところと比較して, より計画的であり計画修繕に対する一般的な修繕基準の他に, 詳細な修繕に関する事例(資料)の需要が多い。以上分譲住宅の維持管理の背景には, 住宅固有の要因が複雑にからみあって, 一律の管理指針を容易に与え得ない。さらに事例を積上げることが必要と思われる。