

目的 公的集合住宅の典型例としての公営住宅において具体的管理行為である建物、設備の改築、改善等のいわゆる維持管理に関すること、共用空間の利用のしかた、相隣苦情のしかたなどを明らかにし、公的集合住宅の管理組織のあり方によってどのように問題のしかたや解決のしかたに差異が生じているかを住民の管理能力の視域から明らかにする。

方法 高知市及び周辺部の県営住宅の中から建築年数、建築形式の異なる3団地と比較資料とするため公的分譲マンションの4団地を取上げ、 $\frac{1}{2}$ 抽出または全戸を対象にアンケート調査を行った。調査対象828戸、有効回収数585戸、回収率70.7%、調査年月541~546

結果 (1). 施設、設備改善に関して家賃値上の見返りとしての特別修繕、一般修繕の内容が県当局と自治会との話し合いで認められており、古い団地で実績をあげている。(2). 相隣苦情で多いのは騒音、振動等音に関するものがフラット形式の団地に多い。その解決方法は自主解決型、管理人依類型、役員依類型があり、団地により差異がある。(3). 駐車場は古い団地では設置されておらず、大きな管理問題となっている。古い2団地(テラス、フラット)では自治会の要望により設置を認めさせ、住民の管理により運営している。(4). 集会所の利用、管理のしかたは自治会活動のあり方によって差異がある。(5). 自治会活動が活発な団地は管理行為を種別別、段階別に系統的、有機的に個人、管理人、自治会、県の各々のレベルに対応させており、公的集合住宅の自主的管理組織として自治会の果たす役割は極めて重要である。本研究は科研、総合研究「居住環境の経営管理システムに関する研究」(代表者、扇田信)の一部をなすものである。