

目的 中高層集合住宅の比率が増加してきている今日、これらの住宅を適切に管理していくことが強く求められている。我々は、適切な修繕のあり方を考えるために、公的賃貸住宅の管理主体側が行った修繕実態について調べ、第34回年次大会で発表した。今回は、この修繕例を各戸の修繕経歴に並べ替え、居住者が行った私費修繕を加え、住棟型、住戸の位置、居住者層などどのようにかわりをもつかを調べた。

方法 対象住宅は、昭和41、42年に経営開始された大阪府下の公営中層賃貸住宅4棟、13/12戸で、住棟型はフラット型(117戸)とスター型(135戸)の2種、一種住宅(802戸)と二種住宅(510戸)がある。管理主体側が行った修繕については前報と同じく、昭和45年4月から昭和46年3月までの修繕例を修繕台帳より得た。自己修繕および居住者の維持管理意識等については、同住宅の400戸(抽出率30%)から留置アンケート法により得た。

結果 居住者の申し出により行われる一般修繕について、11年間に一度も申請をしていない家は2%で最も多く、1件が28%、2件20%で、平均1.6件、最高14件である。修繕費は1万円以上2万円未満が最も多く、平均29,500円(昭和45年換算)である。住棟型、住戸の位置などによって修繕量が異なり、スター型はフラット型より、専側住戸は中間住戸より、一種住宅は二種住宅より修繕件数、修繕費共に多い。空家修繕は入居者の入替り回数が同じでもその時期が遅い程、修繕件数、修繕費が多い。私費修繕は、住棟型、一種=種いづれも、住宅を長持ちさせ、快適に暮らすための配慮をしている家庭は、そうでない家庭より修繕件数、修繕費共に多い。