

目的：近年、集合住宅は都市の主要な住宅形態となっており、その管理方法を考えることは重要な課題になっている。そこで、本研究では都市の集合住宅の居住者がどのような管理方法を望んでいるのか、特に居住者自身がどのような形で管理に参加することを望んでいるのかを明らかにし、集合住宅の管理方法を考察することを目的とする。

方法：賃貸集合住宅居住者を対象にアンケート調査を実施した。調査対象住宅として、様々なタイプの賃貸集合住宅居住者が含まれるように、立地、供給主体、間取り等を考慮し21住宅を選定した。調査は対象住宅の居住者に直接訪問・配票、留置自記入後、直接回収する方法で1991年12月に実施した。配票数657、回収数358、全体の回収率は54.5%である。

結果：賃貸集合住宅の居住者の管理参加要求は、全体的には日常的な生活や利用とのかかわりの強い行為を中心に管理に参加していきたいという要求がみられるが、居住者の家族形態、年齢、居住年数、昼間在宅状況、定住意識、居住者組織の状態によって違いがみられる。日常的な生活管理面への参加要求は「昼間在宅している世帯」「子供や老人のいる家族」「居住年数の長い世帯」等で高くなっている。維持管理・運営管理面への参加要求は「居住年数の長い世帯」「定住意識のある世帯」等で高くなっている。また、居住者組織があり、活動が活発な住宅では、管理の方針決定にも係わってほしいという居住者の要求が高くなっている。以上から、居住者層に応じた多様な管理方法の設定が考えられる。