

分譲共同住宅における管理の実態と地域コミュニティに関する研究
—大分市中心部を対象として—

準会員 ○吉田 宗平^{1*}
正会員 佐藤 誠治^{2**} 姫野 由香^{2**} 小林 祐司^{2**}

街なか居住 地方都市 共同住宅
地域コミュニティ 管理方式

1. 研究の背景と目的

共同住宅は、土地利用の高度化の進展に伴い、職住近接という利便性や住環境の有効活用という機能性に加え、共同住宅の建設、購入に対する融資制度や税制の設備を背景に都市の主要な居住形態として定着し、都市の市街地形成やコミュニティ形成の観点からも重要な役割を担う住居形態となっている。そこで、本研究では管理方式ごとに居住者同士の関係や地域との関わりを考察することにより、物的条件や管理方式における、管理や地域コミュニティの形成への関係性に対する有益な知見を得ることを目的とする。

2. 既往の研究における本研究の位置づけ

「街なか居住」に関する先行研究として、水島他¹⁾は、近年新規に建設された集合住宅の居住回復を、地域社会との詳細な対応関係による質の問題として捉えて提言している。今西²⁾は、地域自治組織をとおして、マンション開発前・後の紛争防止等に関わる既存住民の意向の把握に基づく協議・調整の在り方の構築について提言している。しかし「居住者特性」、「地域自治」、「居住者管理」と、より広域的な視点に立ち、共同住宅単体だけでなく、居住者同士や地域との関わりも含めた居住環境の問題として捉えた研究は多くない。

そこで、著者ら³⁾は、「宅地面積」「総戸数」「階数」等の規模や「築年数」「管理方式」等から、分譲共同住宅の現状と課題について明らかにした。本報では、分譲共同住宅の管理における居住者同士の関係、コミュニティにみる既存住民との関係から、現在の分譲共同住宅の特徴を明らかにする。

3. 研究の方法

共同住宅の管理と地域コミュニティの特徴について把握するため、2009年9～10月、図1に示す大分市中心部全ての分譲共同住宅の管理組合を対象に管理に関するアンケート調査を行った。131件中有効回答数は46件(回収率=35.1%)であった。回答のあった46件を「管理方式」「築年数」「総戸数」の3つの指標により分類したところ、地域内では8つの分類がみられた(表1)。8分類の共同住宅から、了承の得られた「委託管理-10年未満-60戸以上」「委託管理-25年以上-60戸未満」の2分類を除く6分類において、2009年12月～2010年2月にかけて、11の管理組合の理事長あるいは管理人に共同住宅管理と地域コミュニティに関するヒアリング調査を実施した。



図1 大分市中心部とアンケート、ヒアリング対象

表1 管理方式、築年数、総戸数による共同住宅の分類

	管理方式		築年数		総戸数			
	カウント	パーセント	カウント	パーセント	カウント	パーセント		
委託管理	41	91%	10年未満	15 (33.3%)	60戸未満	12 (26.7%)		
			10～24年	20 (44.4%)	60戸以上	3 (6.7%)		
			25年以上	6 (13.3%)	60戸未満	15 (33.3%)		
				6 (13.3%)	60戸以上	5 (11.1%)		
自主管理	4	9%	10年未満	0 (0.0%)	60戸未満	0 (0.0%)		
			10～24年	1 (2.2%)	60戸未満	1 (2.2%)		
			25年以上	3 (6.7%)	60戸以上	0 (0.0%)		
				3 (6.7%)	60戸未満	3 (6.7%)		
総数	45	100%	総数	45	100%	総数	45	100%
平均値	22.5	50.0%	平均値	7.5	16.7%	平均値	3.75	8.3%

4. 3指標にみる共同住宅の特徴

管理方式、築年数、総戸数の3指標により調査項目である基本属性について1項目、共同住宅管理について4項目、地域コミュニティについて4項目を考察した。

ヒアリング調査の結果、世帯構成や間取り等の基本属性は3つの指標すべてと関係があることがわかった。

表2 3指標にみる調査項目別特徴

基本属性	建物・居住者	3指標			合計
		管理方式	築年数	総戸数	
共同住宅管理	管理方法	○	○	○	3
	(前記)改修・建替	○	○	-	7
	修繕(補修)	○	-	○	
	その他管理	-	-	○	
地域コミュニティ	地域活動(共同住宅内)	○	-	○	5
	地域活動(共同住宅外)	-	○	○	
	交流場所	-	-	-	
	地域交流の役割・考え方	-	○	-	

共同住宅管理については、「管理方式」の指標は3項目、「築年数」の指標は2項目、「総戸数」の指標は2項目であり計7の項目で、関係があることがわかった。このことより、委託管理や自主管理などの「管理方式」が最も関連のある指標であると考えられる。地域コミュニティについては、3指標と関係のある項目は5と少ないが「築年数」、「総戸数」の指標でそれぞれ2項目と関係があり、よって地域コミュニティについては、「築年数」、「総戸数」が最も関連のある指標であると考えられる(表2)。

紙面の都合上、関係のみられた項目のうち地域コミュニティの「地域活動(共同住宅内、外)」の2項目について以上に考察する。表3に示す「地域活動(共同住宅内)」と管理方式の関係を見ると、自主管理の共同住宅は交流会の必要性について、3/4棟が必要性を感じている。必要ないと答えた一部委託であるH棟も「共同住宅に関して必要な情報は書類にして配っている」等、交流会ではないが、代替策により情報の共有を図っている。委託管理では、「必要(3/7棟)」、「不必要(4/7棟)」と意見が分かれている。築年数ごとでは、築10年未満の共同住宅は、理事会で様々な議題について議論され、理事会の回数も多いことから、理事会を通じた近所付き合いがあると考えられる。築10～24年では、近所づきあいが無い共同住宅もみられ、オーナーの入れ替わりや賃貸居住者も増え、これまでの近所づきあいが維持できなくなりつつある時期であると考えられる。総戸数では、60戸以上の分類では、近所づきあいをみかけないとした共同住宅が2/3棟であり、2棟とも賃貸戸数が多い共同住宅(F棟、G棟)である。60戸未満の分類では、「有る(7/8棟)」と答えた共同住宅が多く、近所づきあいがあることがわかった。

次いで、「地域活動(共同住宅外)」の管理方式の関係をみると、共同住宅外での近所付き合いや、自治会活動への参加状況等の関係性はみられなかった。しかし、築年数では築25年以上の共同住宅は、今後の自治会の加入の意志について「地域に住んでいる以上与えられた使命(J棟)」等、地域に対する責任感が強いことがわかった。総戸数ごとにみると、共同住宅外と近所づきあいがあるのは、

60戸未満の特に総戸数の少ない20～30戸前後の共同住宅(D棟、I棟)のみである。一方で、60戸以上の共同住宅は全て、共同住宅外と近所付き合いはない。

5. 総括

本研究で明らかにしたことの要点は以下の3点である。

- ①自主管理の共同住宅では、共同住宅内の交流の必要性を感じているが、委託管理では意見が分かれることが明らかとなった。
- ②築年数と共同住宅内の関係は、築10年未満では、理事会を通じた交流がみられるが、築10年以上になるとオーナーの入れ替わりや賃貸居住者の増加を理由に共同住宅内の交流を維持できなくなることが明示できた。共同住宅外との関係は、築25年以上の共同住宅において、地域に対する責任感が強いことが確認できた。
- ③総戸数については、60戸未満の共同住宅は、共同住宅内での交流は多くみられるが、共同住宅外では、20～30戸程度の特に少ない共同住宅のみである。また、60戸以上の共同住宅では、共同住宅内外を問わず、交流が行われていないため、総戸数の少ない方が、共同住宅内外での交流が多いことが確認できた。

今後の研究では、地域コミュニティの現状から、各分類別で具体的サポートの検証を行うと共に、居住者側の視点でなく、住宅供給側の視点を持ち、望ましい共同住宅の管理形態を考察することも必要であると考えられる。

[参考文献]

- 1) 水島彩子, 齋藤伸, 関真弓, 高見澤邦郎(2005): 東京都心部の既成市街地における居住回復の進展と集合住宅立地の影響: 日本建築学会計画系論文集, 第596号, p109-114
- 2) 今西一男(2008): 地域自治組織から見た地方都市におけるマンション開発, 社団法人都市住宅学会(第16)回学術講演会発表論文論文集
- 3) 吉田宗平, 佐藤誠治, 姫野由香, 川端威士(2009): 大分市中心部における分譲共同住宅の建設実態と管理方式に関する研究, 日本建築学会九州支部研究報告第49号

表3 地域コミュニティの特徴

分類	分類	委託管理					委託管理(一部)		自主管理				
		10年未満 60戸未満	10年以上～24年未満 60戸未満	10年以上～24年未満 60戸以上	25年以上 60戸以上	25年以上 60戸未満	10年以上～24年未満 60戸未満	10年以上～24年未満 60戸以上	25年以上 60戸以上				
基本属性	名称	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	
	調査対象者	役職	理事長	理事長	管理人(委託)	管理人(委託)	理事長	理事長	理事長	理事長	管理人(住込)	理事長	会計役員
役員数(管理人数)		2年	1年(輪番)	7年(理事長は輪番)	15年(理事長は輪番)	1年(輪番)	20年	20年	12年	6年		3年	
建物諸元データ	建築年	2008	1987	1986	1995	1992	1990	1984	1998	1985	1980	1981	
	ゾーン	周辺	周辺	周辺	周辺	周辺	コア	周辺	周辺	周辺	周辺	周辺	
	総戸数	46	47	35	33	65	80	125	21	45	27	28	
	空き戸数	0	2	3	0	1	0	0	0	4	2	0	
	賃貸戸数	1	15	5	14	15	87	85	6	14	6	4	
近所付き合い(共同住宅内)	有	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	内容	子供会・子育て会、理事長を週1回訪問、理事長には役員でない人にはお礼をかける。理事長で役員でない人は、近所づきあいが広がる。個人の状況程度は把握しておきたい。	子供会が住んでいる人たちの集まりで、近所づきあいはある。ほとんどが役員、立ち回りで、近所づきあいはないと思う。	近所づきあいはないと思う。近所づきあいはないと思う。	近所づきあいはないと思う。近所づきあいはないと思う。	近所づきあいはないと思う。近所づきあいはないと思う。	近所づきあいはないと思う。近所づきあいはないと思う。	近所づきあいはないと思う。近所づきあいはないと思う。	近所づきあいはないと思う。近所づきあいはないと思う。	近所づきあいはないと思う。近所づきあいはないと思う。	近所づきあいはないと思う。近所づきあいはないと思う。	近所づきあいはないと思う。近所づきあいはないと思う。	近所づきあいはないと思う。近所づきあいはないと思う。
交流会の設置の有無	有	●	○	●	●	●	●	○	●	●	●	●	
	内容	○以前はあったが現在は無い交流会	近所づきあいで子育て会を開いた。マンションの子供も来ていて、子育てが楽しくなってきた。						以前は防災大会の日に屋上で交流していたが、防災大会の場所が変わってなくなった。				近所づきあいで3年ほど子育て会を開いた。近所づきあいで子育て会を開いた。
交流会の設置の有無	必要	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	理由	作らなくてはならない。近所づきあいで子育て会を開いた。近所づきあいで子育て会を開いた。	高層マンションの子供も来ていて、子育てが楽しくなってきた。	近所づきあいで子育て会を開いた。近所づきあいで子育て会を開いた。	近所づきあいで子育て会を開いた。近所づきあいで子育て会を開いた。	近所づきあいで子育て会を開いた。近所づきあいで子育て会を開いた。	近所づきあいで子育て会を開いた。近所づきあいで子育て会を開いた。	近所づきあいで子育て会を開いた。近所づきあいで子育て会を開いた。	近所づきあいで子育て会を開いた。近所づきあいで子育て会を開いた。	近所づきあいで子育て会を開いた。近所づきあいで子育て会を開いた。	近所づきあいで子育て会を開いた。近所づきあいで子育て会を開いた。	近所づきあいで子育て会を開いた。近所づきあいで子育て会を開いた。	近所づきあいで子育て会を開いた。近所づきあいで子育て会を開いた。
近所付き合い(共同住宅外)	有	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	内容	近所づきあいで子育て会を開いた。近所づきあいで子育て会を開いた。	近所づきあいで子育て会を開いた。近所づきあいで子育て会を開いた。	近所づきあいで子育て会を開いた。近所づきあいで子育て会を開いた。	近所づきあいで子育て会を開いた。近所づきあいで子育て会を開いた。	近所づきあいで子育て会を開いた。近所づきあいで子育て会を開いた。	近所づきあいで子育て会を開いた。近所づきあいで子育て会を開いた。	近所づきあいで子育て会を開いた。近所づきあいで子育て会を開いた。	近所づきあいで子育て会を開いた。近所づきあいで子育て会を開いた。	近所づきあいで子育て会を開いた。近所づきあいで子育て会を開いた。	近所づきあいで子育て会を開いた。近所づきあいで子育て会を開いた。	近所づきあいで子育て会を開いた。近所づきあいで子育て会を開いた。	近所づきあいで子育て会を開いた。近所づきあいで子育て会を開いた。
近所付き合い(共同住宅外)	有	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	内容	近所づきあいで子育て会を開いた。近所づきあいで子育て会を開いた。	近所づきあいで子育て会を開いた。近所づきあいで子育て会を開いた。	近所づきあいで子育て会を開いた。近所づきあいで子育て会を開いた。	近所づきあいで子育て会を開いた。近所づきあいで子育て会を開いた。	近所づきあいで子育て会を開いた。近所づきあいで子育て会を開いた。	近所づきあいで子育て会を開いた。近所づきあいで子育て会を開いた。	近所づきあいで子育て会を開いた。近所づきあいで子育て会を開いた。	近所づきあいで子育て会を開いた。近所づきあいで子育て会を開いた。	近所づきあいで子育て会を開いた。近所づきあいで子育て会を開いた。	近所づきあいで子育て会を開いた。近所づきあいで子育て会を開いた。	近所づきあいで子育て会を開いた。近所づきあいで子育て会を開いた。	近所づきあいで子育て会を開いた。近所づきあいで子育て会を開いた。

1*工学博士大分大学大学院工学研究科博士前期課程
2**大分大学工学部福祉環境工学科 教授

1* Graduate Student, Oita Univ.
2** Oita Univ., Dept. of Architecture, Faculty of Eng, Dr.Eng.