

共同住宅の管理方式によるコミュニティの実態と生活利便施設による立地性
—大分市中心市街地を対象として—

1 背景

急速な郊外
スプロール

・・・20世紀後半、車の急速な普及による郊外型居住の増加

(中心部の人口減少・市街地の衰退)

少子高齢化
人口減少

・・・2005年以降自然減を続ける日本の人口

(郊外の公共交通の減少・居住者の高齢化)

「街なか居住」

・・・利便性の高い(通院・買物)中心部へ住む事への再期待

(脱モータリゼーション、財政・資源の節約)

急速な郊外
スプロール

・・・20世紀後半、車の急速な普及による郊外型居住の増加

(中心部の人口減少・市街地の衰退)

少子高齢化
人口減少

・・・2005年以降自然減を続ける日本の人口

(郊外の公共交通の減少・居住者の高齢化)

「街なか居住」

・・・利便性の高い(通院・買物)中心部へ住む事への再期待

(脱モータリゼーション、財政・資源の節約)

急速な郊外
スプロール

・・・20世紀後半、車の急速な普及による郊外型居住の増加

(中心部の人口減少・市街地の衰退)

少子高齢化
人口減少

・・・2005年以降自然減を続ける日本の人口

(郊外の公共交通の減少・居住者の高齢化)

「街なか居住」

・・・利便性の高い(通院・買物)中心部へ住む事への再期待

(脱モータリゼーション、財政・資源の節約)

都市の主要な住居形態として確立した「共同住宅」

都市の主要な住居形態として確立した「共同住宅」



(融資制度による建設サポート / 共同住宅に関する法律の整備)

今後、良質なストックとしてあり続けるための課題は多い



(共同住宅の維持・管理 / コミュニティへの影響)

都市の主要な住居形態として確立した「共同住宅」



(融資制度による建設サポート / 共同住宅に関する法律の整備)

今後、良質なストックとしてあり続けるための課題は多い



(共同住宅の維持・管理 / コミュニティへの影響)

2 目的

共同住宅による「街なか居住」の進展を、共同住宅単体でなく、周辺の利便施設、管理方式と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とらえ、今後共同住宅を良好なストックとして維持していく為の課題を整理

3 对象

用途地域や施設分布状況を考慮し定義

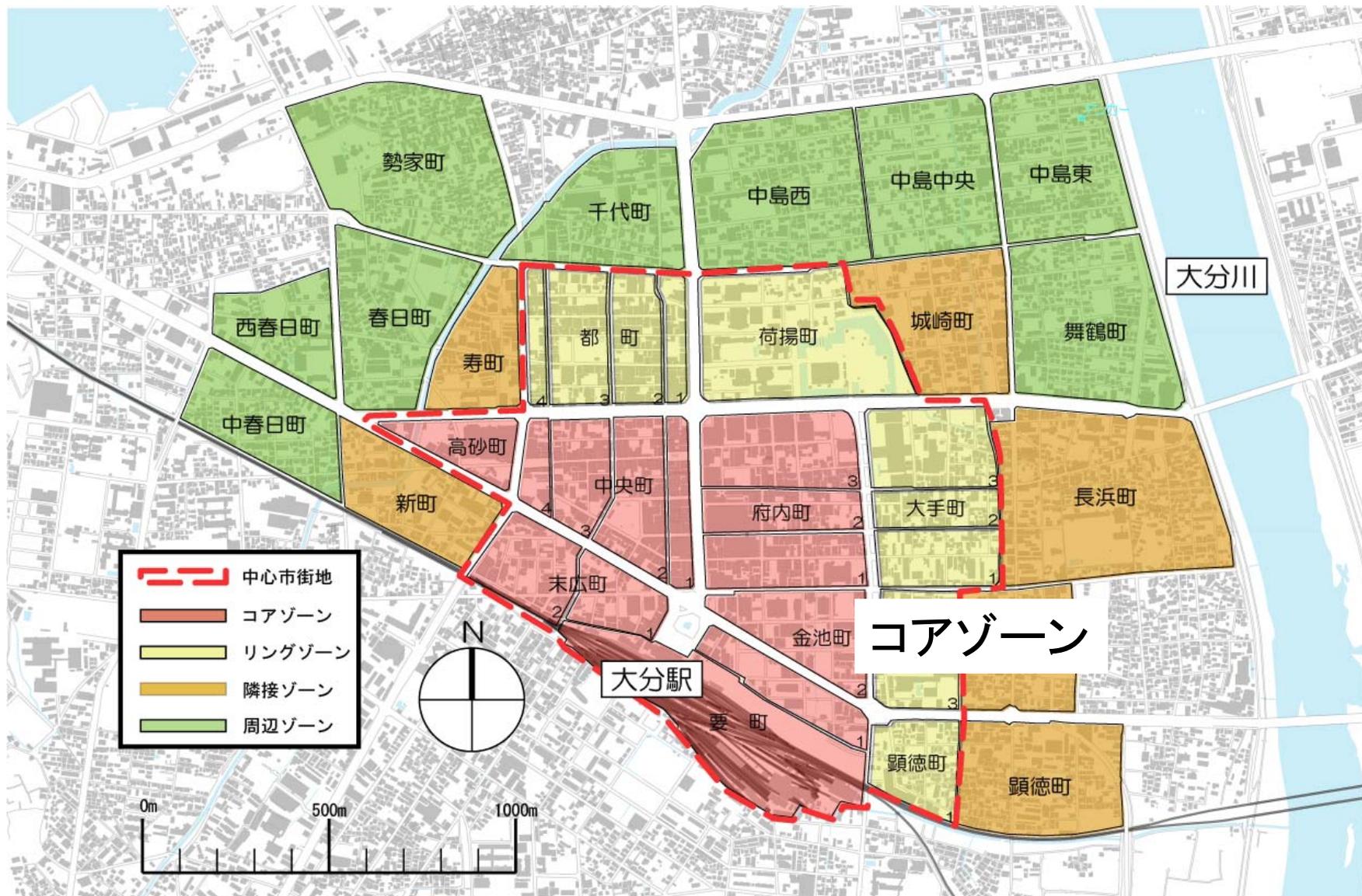


図3-1 研究の対象

用途地域や施設分布状況を考慮し定義

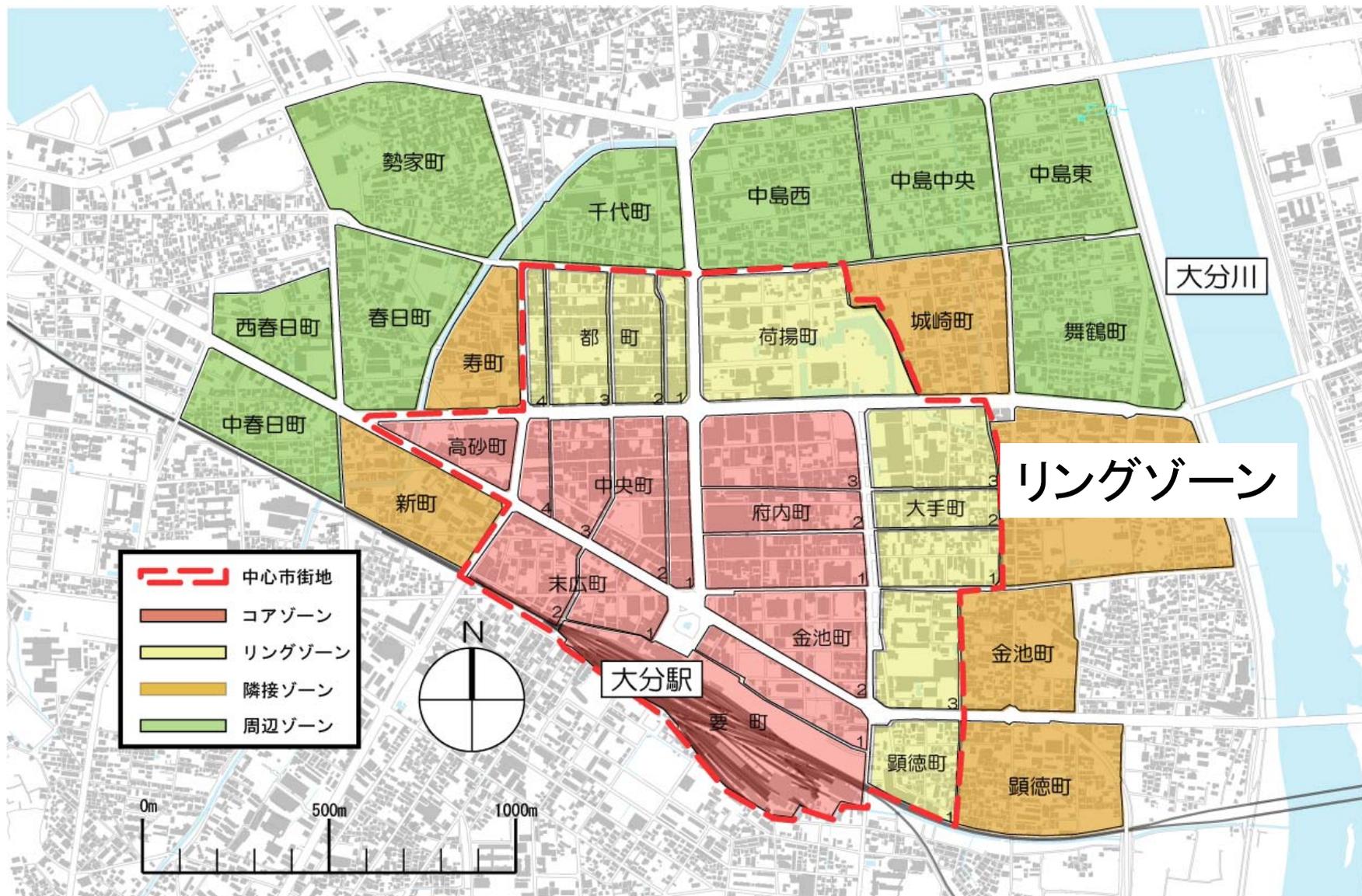


図3-1 研究の対象

用途地域や施設分布状況を考慮し定義

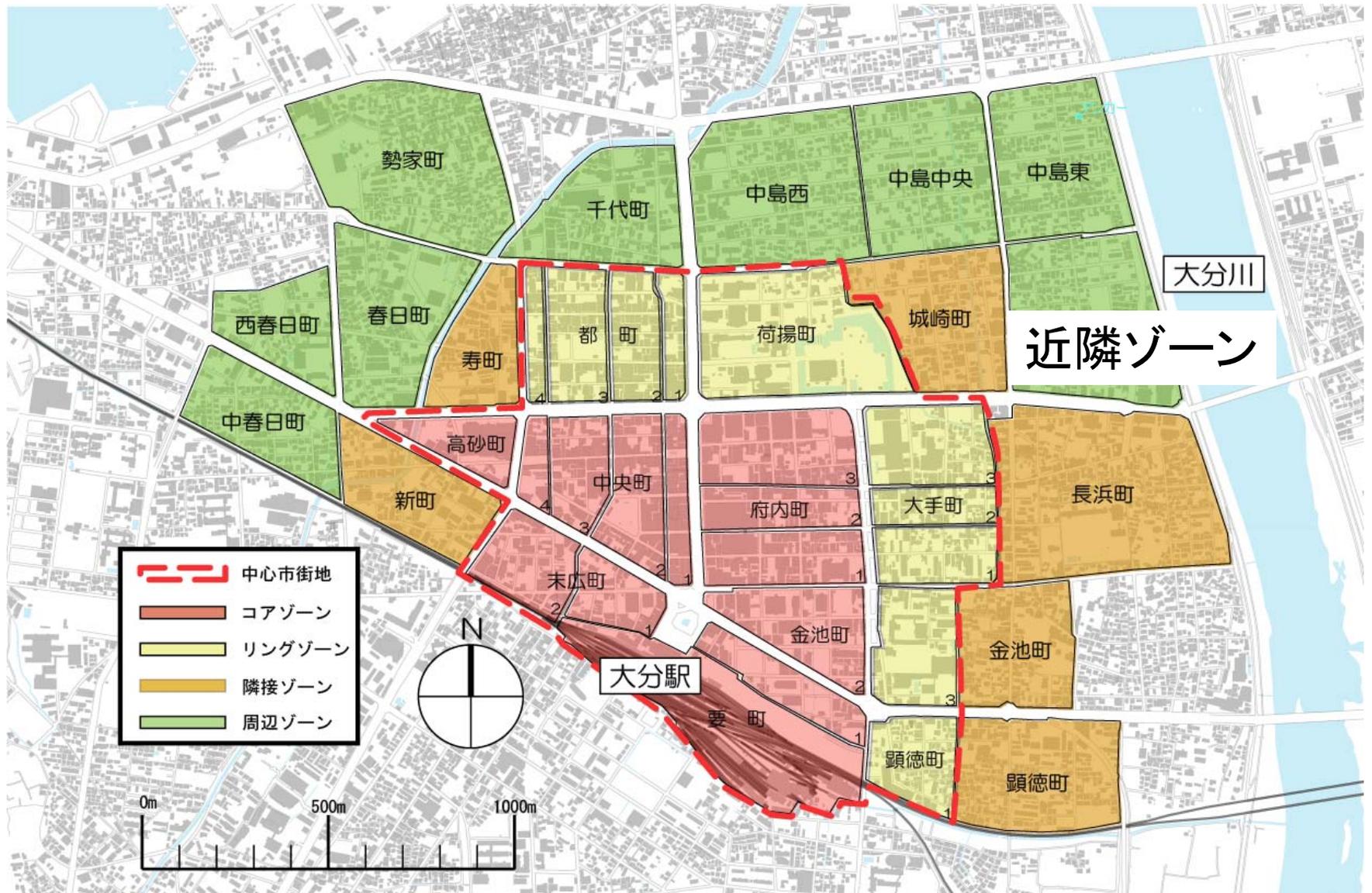


図3-1 研究の対象

用途地域や施設分布状況を考慮し定義

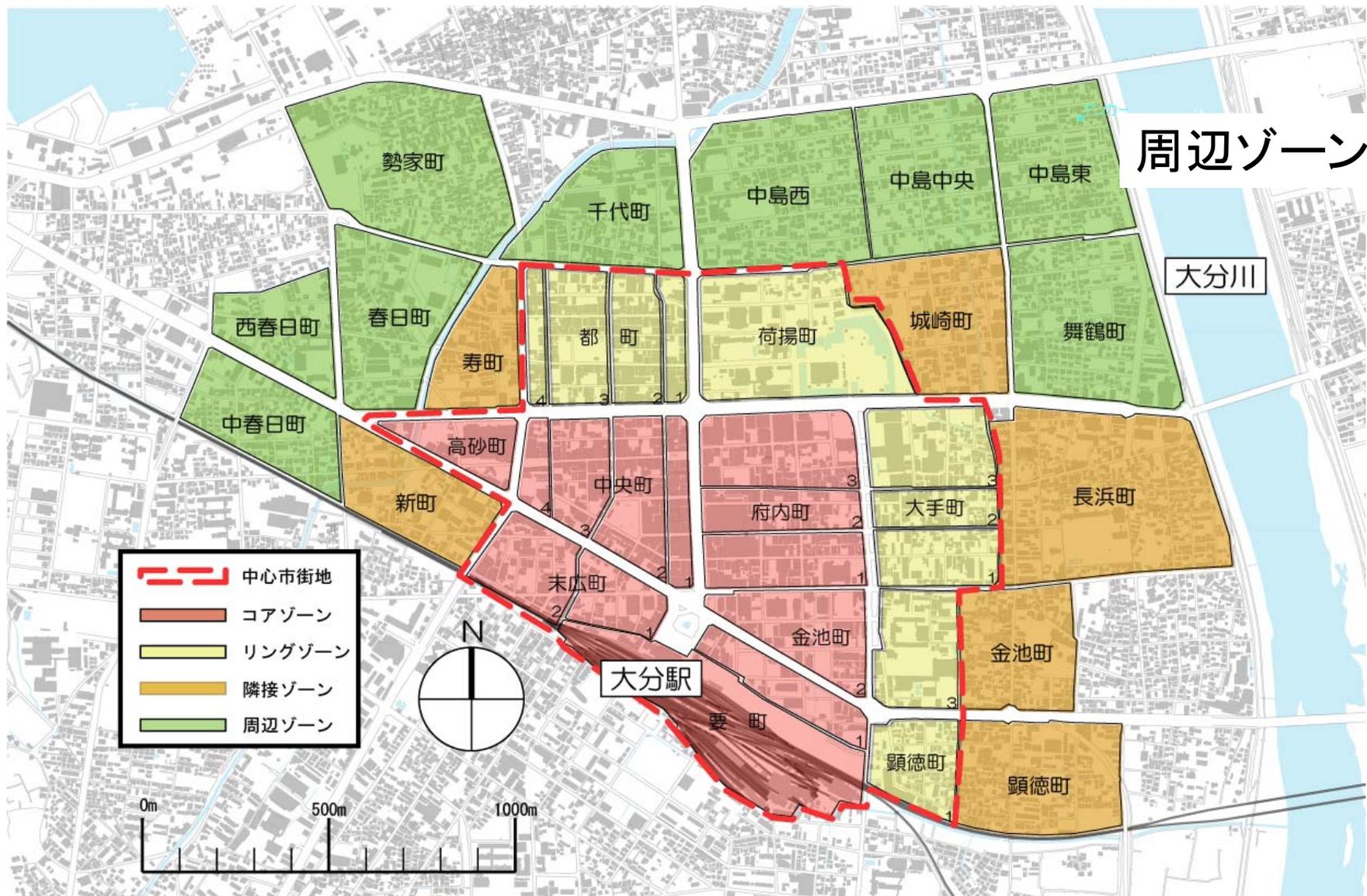


図3-1 研究の対象

4 方法

方法① 生活利便施設による立地性

方法② 管理方式とコミュニティの実態

方法①

生活利便施設による立地性

生活利便施設の距離と満足度の関係

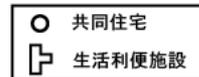
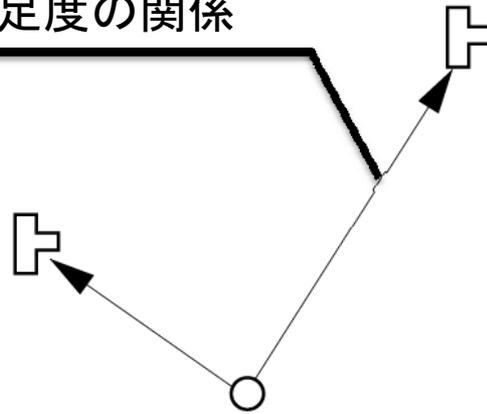


図4-1 研究のフロー

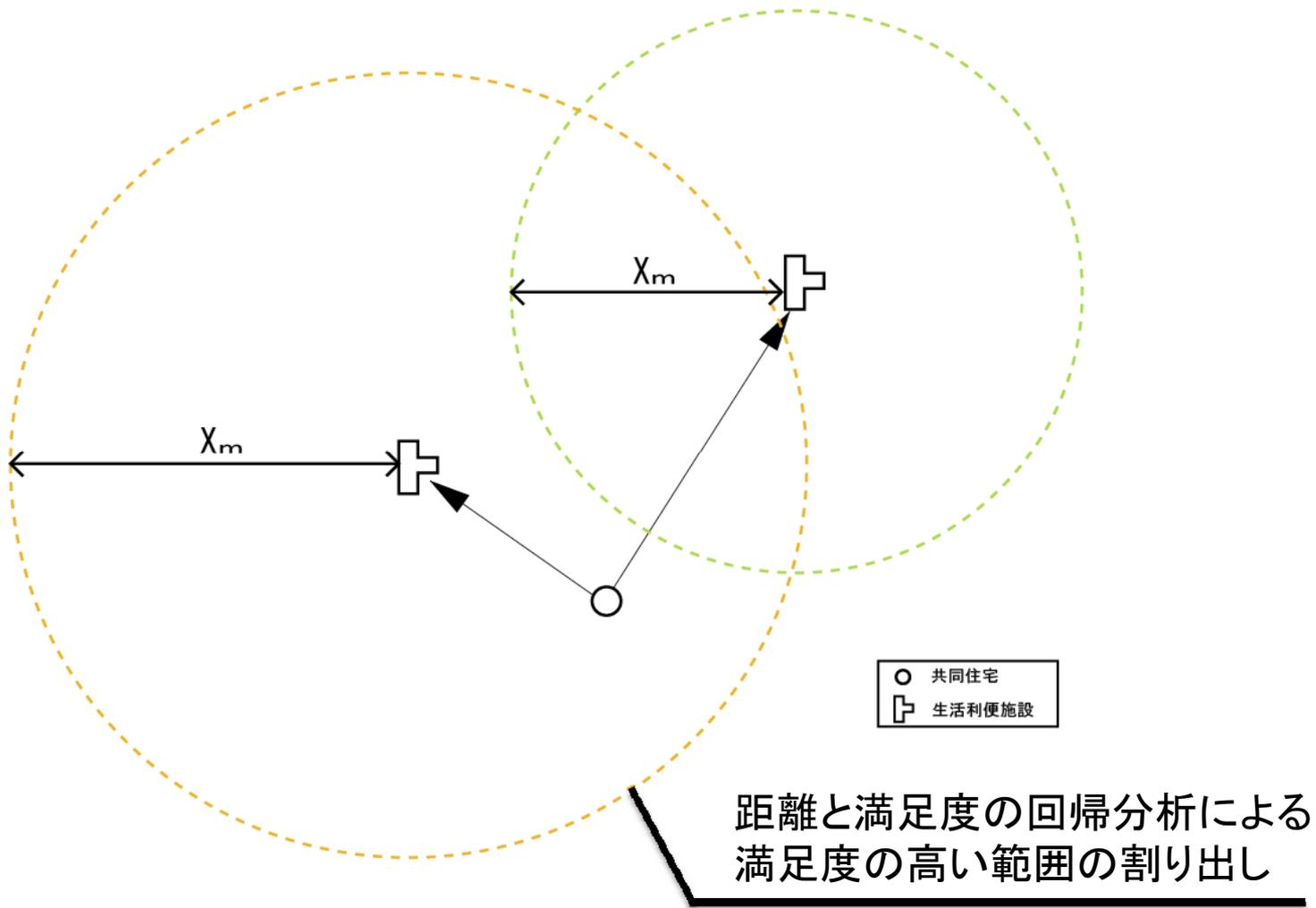


図4-1 研究のフロー

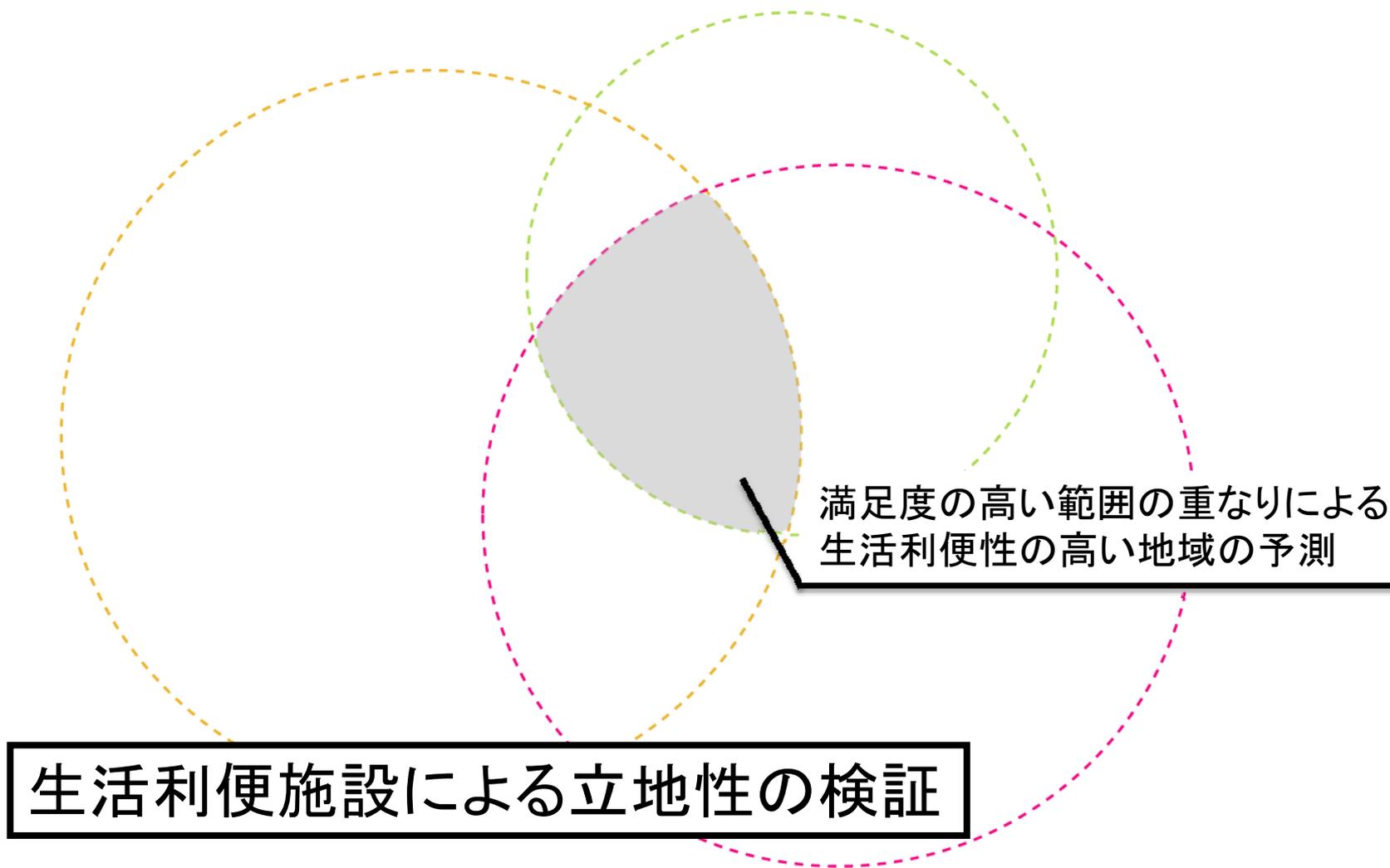


図4-1 研究のフロー

方法②

管理方式とコミュニティの実態

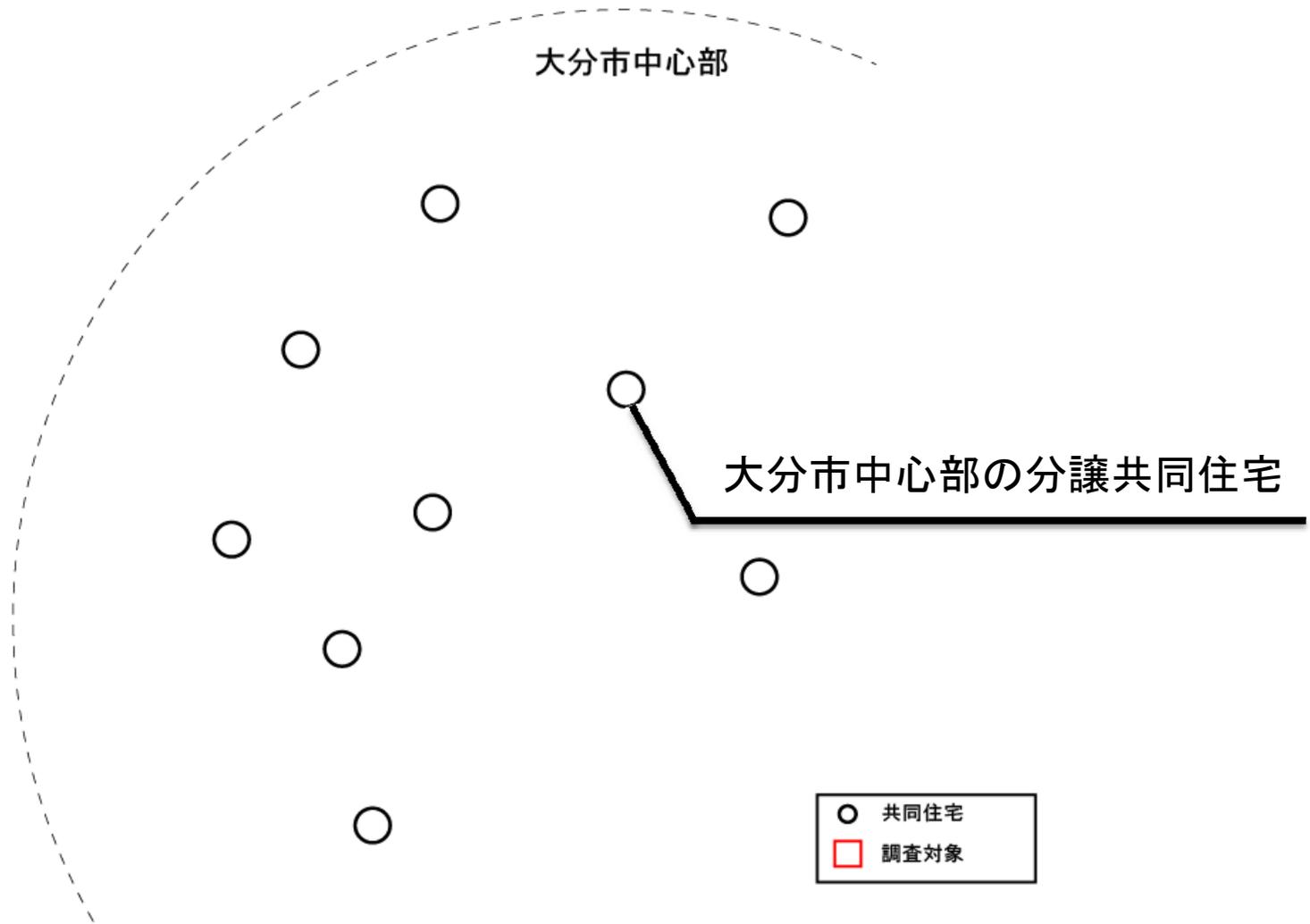


図4-1 研究のフロー

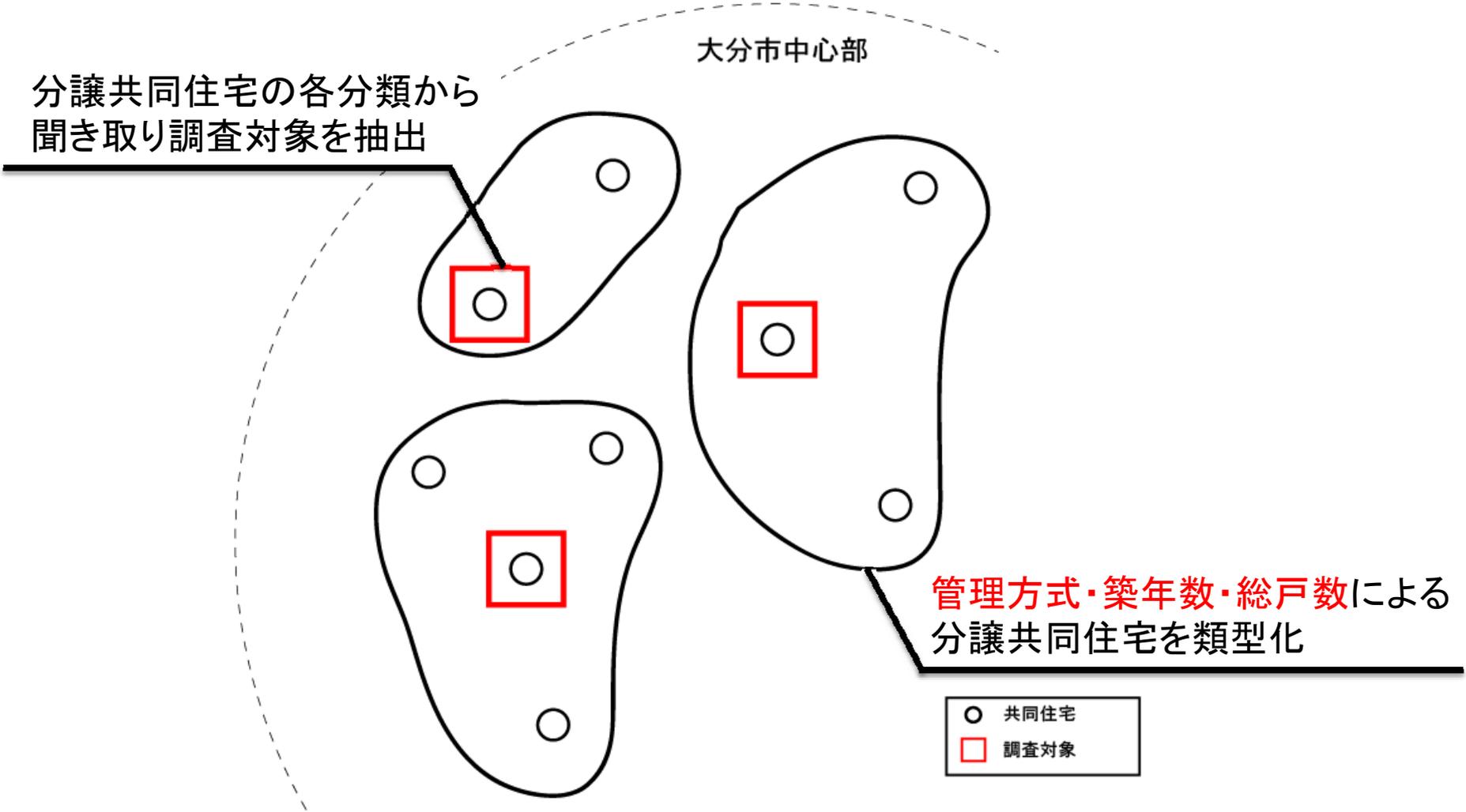


図4-1 研究のフロー

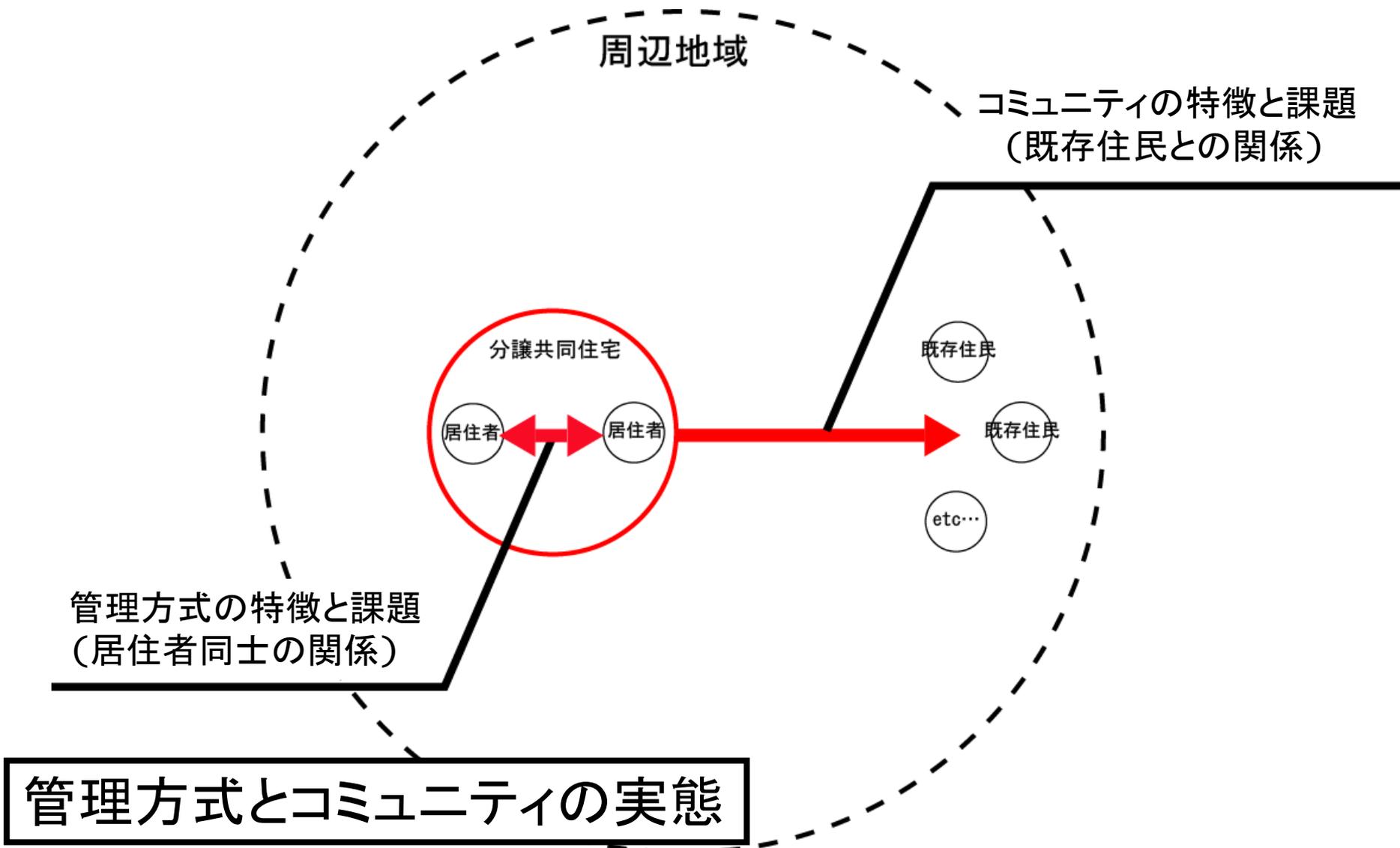


図4-1 研究のフロー

5 生活利便施設による立地性

手順①

生活利便施設の抽出

居住環境満足度

2006年度街なか居住に関するアンケート調査の共同住宅居住者に、
居住環境の満足度について23項目の評価に得点を与えて集計

- ・周囲の静かさ
- ・周囲の緑の多さ
- ・公園や散歩コースの近さ、数
- ・道路の安全性
- ・近所付き合いが楽
- ・駅の近さ、本数
- ・バス停の近さ、本数
- ・中心市街地の魅力
- ・交番や消防施設の近さ
- ・駐車場の近さ、数
- ・図書館や美術館の近さ、数
- ・スポーツ、娯楽施設の近さ、数
- ・公民館、障害施設の近さ、数
- ・買い物をする場所の近さ、数
- ・銀行や郵便局(ATM)の近さ、数
- ・飲食店の近さ、数
- ・職場までの近さ
- ・幼稚園や小中学校の近さ、数
- ・市役所、県庁までの近さ
- ・医療施設の近さ、数
- ・部屋の広さ、間取り
- ・家の風通しや日当たり
- ・家賃、税金、価格

	—	満足
2	—	やや満足
	—	やや不満
1	—	不満

—

1

—

評価項目の抽出 (23項目→15項目)

居住環境満足度23項目から直接対応する施設のある15項目を抽出

- ・周囲の静かさ
- ・周囲の緑の多さ
- ・公園や散歩コースの近さ、数
- ・道路の安全性
- ・近所付き合いが楽
- ・駅の近さ、本数
- ・バス停の近さ、本数
- ・中心市街地の魅力
- ・交番や消防施設の近さ
- ・駐車場の近さ、数
- ・図書館や美術館の近さ、数
- ・スポーツ、娯楽施設の近さ、数
- ・公民館、障害施設の近さ、数
- ・買い物をする場所の近さ、数
- ・銀行や郵便局(ATM)の近さ、数
- ・飲食店の近さ、数
- ・職場までの近さ

- ・幼稚園や小中学校の近さ、数
- ・市役所、県庁までの近さ
- ・医療施設の近さ、数
- ・部屋の広さ、間取り
- ・家の風通しや日当たり
- ・家賃、税金、価格

抽出例

- 医療施設の近さ → 医療施設
- × 中心市街地の魅力 → 該当施設なし

評価項目の抽出 (15項目→11項目)

抽出した15項目を分散分析にかけ地区毎に違いのある11項目を抽出

生活環境評価抽出項目	F値
・ 買い物をする場所の近さ、数	4.776
・ 駅の近さ、本数	4.484
・ 銀行や郵便局(ATM)の近さ、数	3.327
・ 公園や散歩コースの近さ、数	2.896
・ 医療施設の近さ、数	2.796
・ 飲食店の近さ、数	2.772
・ バス停の近さ、本数	2.759
・ 市役所、県庁までの近さ	2.719
・ 幼稚園や小中学校の近さ、数	2.714
・ 公民館、障害施設の近さ、数	2.427
・ 図書館や美術館の近さ、数	2.229
・ スポーツ、娯楽施設の近さ、数	1.650
・ 駐車場の近さ、数	1.644
・ 交番や消防施設の近さ	1.430
・ 職場までの近さ	0.991

地区毎の評価の違い(分散)が大

F値が高い(ミクロに評価)



有意水準5%

1.79

評価項目の抽出 (15項目→11項目)

抽出した15項目を分散分析にかけ地区毎に違いのある11項目を抽出

生活環境評価抽出項目	F値
・ 買い物をする場所の近さ、数	4.776
・ 駅の近さ、本数	4.484
・ 銀行や郵便局(ATM)の近さ、数	3.327
・ 公園や散歩コースの近さ、数	2.896
・ 医療施設の近さ、数	2.796
・ 飲食店の近さ、数	2.772
・ バス停の近さ、本数	2.759
・ 市役所、県庁までの近さ	2.719
・ 幼稚園や小中学校の近さ、数	2.714
・ 公民館、障害施設の近さ、数	2.427
・ 図書館や美術館の近さ、数	2.229
・ スポーツ、娯楽施設の近さ、数	1.650
・ 駐車場の近さ、数	1.644
・ 交番や消防施設の近さ	1.430
・ 職場までの近さ	0.991

有意水準5%

1.79



F値が低い(マクロに評価)

地区毎の評価の違い(分散)が小

手順②

生活利便施設の距離の算出

施設によって距離の算出方法をタイプ化

特定可(※1)	距離	- 最寄品/買回り品/電化製品/贈答品
		- 銀行/郵便局
		- 医療施設

特定不可(※1)	面積	- 公園
	数	- バス停 - 公民館/障害施設

特定不可(※1)	距離	- 駅
		- 飲食店(※2) - 市役所/県庁 - 小学校 - 図書館/美術館

手順③

生活利便施設の距離と評価の関連性

地区別の平均評価値

抽出した11項目の評価の平均値を地区毎に算出

	コアゾーン								リングゾーン						全体平均
	高砂町	中央町	府内町	末広町	要町	金池町1	金池町2	コア平均	金池町3	顕徳町	都町	大手町	荷揚町	リング平均	
買い物	0.69	1.23	1.43	1.32	1.17	0.19	0.60	0.92	1.54	0.46	1.08	1.33	1.08	1.23	1.03
銀行郵便	0.96	1.62	1.66	1.46	1.33	1.03	1.11	1.32	1.27	0.15	1.31	1.17	1.62	1.15	1.26
医療施設	0.81	1.03	1.36	0.79	0.50	0.72	1.17	1.00	1.31	0.85	1.31	1.24	1.77	1.28	1.10
学校	0.50	0.92	1.09	0.89	1.33	1.25	1.47	1.08	1.46	1.23	1.31	1.29	1.77	1.37	1.18
縣市役所	1.31	1.54	1.80	1.25	1.33	1.56	1.57	1.53	1.69	1.15	1.54	1.59	2.00	1.60	1.56
図書美術	0.62	0.54	1.02	0.25	1.33	1.00	1.30	0.86	1.00	0.46	0.46	0.79	0.46	0.73	0.81
駅	0.96	1.36	1.39	1.39	2.00	1.58	1.49	1.40	1.19	1.38	0.38	0.57	1.00	0.81	1.19
公民学習	-0.04	0.59	0.80	-0.07	0.33	0.22	0.79	0.45	1.00	0.08	0.00	0.69	0.46	0.59	0.50
バス停	0.27	1.28	1.50	1.07	0.67	1.06	1.17	1.11	1.00	0.62	0.38	0.69	1.08	0.76	0.98
公園	-0.12	0.46	0.68	0.29	0.00	-0.28	-0.23	0.14	0.54	-0.69	0.23	0.43	1.15	0.39	0.23
平均	0.60	1.06	1.27	0.86	1.00	0.83	1.04	0.98	1.20	0.57	0.80	0.98	1.24	0.99	0.99

地区別の平均距離(面積・数)

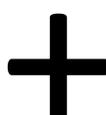
抽出した項目と対応する施設の距離を地区毎に算出

			中心市街地コアゾーン							中心市街地リングゾーン						
			高砂町	中央町	府内町	末広町	要町	金池町1	金池町2	コア平均	金池町3	顕徳町	都町	大手町	荷揚町	リング平均
距離 (m)	買い物	最寄品	1143.70	402.60	394.70	565.90	1506.70	1094.50	1177.90	898.00	581.40	765.80	851.10	570.30	658.60	685.44
		買回り品	1800.10	610.20	908.10	791.32	2688.60	1258.10	1177.00	1319.06	1323.50	2187.20	1952.90	1073.70	1101.80	1527.82
		電化製品	2579.80	1400.90	1443.60	1507.10	2624.60	2247.10	1563.90	1909.57	2230.50	1986.90	1897.10	1438.90	3798.40	2270.36
		贈答品	1563.90	515.80	142.80	414.30	2977.80	444.70	438.80	928.30	936.90	1482.10	1184.30	685.10	476.00	952.88
	銀行郵便	銀行	766.30	503.30	271.20	379.50	588.40	802.40	653.70	566.40	663.50	644.80	329.50	467.60	341.40	489.36
		郵便局	1062.40	327.60	247.80	827.70	656.00	436.50	399.80	565.40	626.00	400.60	389.90	427.80	263.40	421.54
	医療施設	医療施設	1425.60	1456.70	600.70	825.30	2848.90	1958.20	943.70	1437.01	626.00	815.30	1164.80	968.90	807.10	876.42
	学校	学校	725.47	480.48	427.83	727.59	490.38	295.87	219.63	481.04	70.34	330.17	315.96	504.71	139.72	272.18
	県市役所	県庁	1065.02	694.38	305.14	860.00	814.91	684.47	520.16	706.30	527.58	802.53	755.08	153.74	358.65	519.51
		市役所	779.34	463.10	278.26	685.32	841.87	780.83	615.30	634.86	755.65	1006.82	428.58	472.40	119.41	556.57
	図書美術	図書館	981.72	579.42	231.49	648.97	471.71	329.35	165.46	486.87	275.81	516.30	815.33	306.93	589.02	500.68
		美術館	822.69	540.34	389.90	779.08	953.21	887.18	722.75	727.88	843.29	1104.33	425.33	537.90	29.61	588.09
	駅	駅	744.84	444.79	487.07	310.14	191.12	317.25	347.28	406.07	612.87	668.78	817.35	773.34	849.92	744.45
面積(m ²)・ 数(箇所)	公園	公園	19032	15930	57921	7867	7867	1207	11535	17337	3618	1207	14075	51763	55048	25142.20
	公民学習	公民学習	3	3	2	3	0	1	2	2	3	1	2	2	2	2.00
	バス停	バス停	7	21	24	12	11	12	14	14.4	6	3	16	16	18	11.80

回帰分析によって距離と評価の関連性を把握

		中心市街地コアゾーン									中心市街地リングゾーン						全体
		高砂町	中央町	府内町	末広町	要町	金池町1	金池町2	コア平均	金池町3	顕徳町	都町	大手町	荷揚町	リング平均	全体(平均)	
距離 (m)	買い物	最寄り品	1143.70	402.60	394.70	565.90	1506.70	1094.50	1177.90	898.00	581.40	765.80	851.10	570.30	658.60	685.44	809.43
		買回り品	1800.10	610.20	908.10	791.32	2688.60	1258.10	1177.00	1319.06	1323.50	2187.20	1952.90	1073.70	1101.80	1527.82	1406.04
		電化製品	2579.80	1400.90	1443.60	1507.10	2624.60	2247.10	1563.90	1909.57	2230.50	1986.90	1897.10	1438.90	3798.40	2270.36	2059.90
		贈答品	1563.90	515.80	142.80	414.30	2977.80	444.70	438.80	928.30	936.90	1482.10	1184.30	685.10	476.00	952.88	938.54
	銀行郵便	銀行	766.30	503.30	271.20	379.50	588.40	802.40	653.70	566.40	663.50	644.80	329.50	467.60	341.40	489.36	534.30
		郵便局	1062.40	327.60	247.80	827.70	656.00	436.50	399.80	565.40	626.00	400.60	389.90	427.80	263.40	421.54	505.46
	医療施設	医療施設	1425.60	1456.70	600.70	825.30	2848.90	1958.20	943.70	1437.01	626.00	815.30	1164.80	968.90	807.10	876.42	1203.43
	学校	学校	725.47	480.48	303.14	660.00	811.91	684.47	520.16	706.30	527.38	802.33	755.08	153.74	353.65	519.51	628.47
	県市役所	県庁	1065.02	694.38	303.14	660.00	811.91	684.47	520.16	706.30	527.38	802.33	755.08	153.74	353.65	519.51	628.47
		市役所	779.34	463.10	278.26	685.32	841.87	780.83	615.30	634.86	755.65	1006.82	428.58	472.40	119.41	556.57	602.24
	図書美術	図書館	981.72	579.42	231.49	648.97	471.71	329.35	165.46	486.87	275.81	516.30	815.33	306.93	589.02	500.68	492.63
		美術館	822.69	540.34	389.90	779.08	953.21	887.18	722.75	727.88	843.29	1104.33	425.33	537.90	29.61	588.09	669.63
	駅	駅	744.84	444.79	487.07	310.14	191.12	317.25	347.28	406.07	612.87	668.78	817.35	773.34	849.92	744.45	547.06
	面積(m ²) 数(箇所)	公園	19032	15930	57921	7867	7867	1207	11535	17337	3618	1207	14075	51763	55048	25142.20	20589.17
公民学習		3	3	2	3	0	1	2	2	3	1	2	2	2	2.00	2.00	
バス停		7	21	24	12	11	12	14	14.4	6	3	16	16	18	11.80	13.33	

生活関連施設の距離(面積・数)



	コアゾーン									リングゾーン						全体平均
	高砂町	中央町	府内町	末広町	要町	金池町1	金池町2	コア平均	金池町3	顕徳町	都町	大手町	荷揚町	リング平均		
買い物	0.69	1.23	1.43	1.32	1.17	0.19	0.60	0.92	1.54	0.46	1.08	1.33	1.08	1.23	1.03	
銀行郵便	0.96	1.62	1.66	1.46	1.33	1.03	1.11	1.32	1.27	0.15	1.31	1.17	1.62	1.15	1.26	
医療施設	0.81	1.03	1.36	0.79	0.50	0.72	1.17	1.00	1.31	0.85	1.31	1.24	1.77	1.28	1.10	
学校	0.50	0.92	1.09	0.89	1.33	1.25	1.47	1.08	1.46	1.23	1.31	1.29	1.77	1.37	1.18	
県市役所	1.31	1.54	1.80	1.25	1.33	1.58	1.57	1.53	1.53	1.15	1.54	1.59	2.00	1.60	1.56	
図書美術	0.62	0.54	1.02	0.25	1.33	0.00	0.00	0.06	0.46	0.46	0.46	0.79	0.46	0.73	0.81	
駅	0.96	1.36	1.39	1.39	2.00	1.58	1.49	1.40	1.19	1.38	0.38	0.57	1.00	0.81	1.19	
公民学習	-0.04	0.59	0.80	-0.07	0.33	0.22	0.79	0.45	1.00	0.08	0.00	0.69	0.46	0.59	0.50	
バス停	0.27	1.28	1.50	1.07	0.67	1.06	1.17	1.11	1.00	0.62	0.38	0.69	1.08	0.76	0.98	
公園	-0.12	0.46	0.68	0.29	0.00	-0.28	-0.23	0.14	0.54	-0.69	0.23	0.43	1.15	0.39	0.23	
平均	0.60	1.06	1.27	0.86	1.00	0.83	1.04	0.98	1.20	0.57	0.80	0.98	1.24	0.99	0.99	

居住環境の満足度

表4-4 回帰分析結果

対象施設 距離(面積・数)	非標準化		相関係数 Pearson	決定係数 R ²	有意確率
	定数項	回帰係数			
駅	1087.94	-441.83	-0.865	0.747	0.000
学校	1041.29	-535.31	-0.848	0.719	0.000
市役所	1942.56	-877.46	-0.826	0.682	0.003
最寄品(要町抜)	1265.95	-522.28	-0.808	0.653	0.003
県庁	1884.79	-822.47	-0.754	0.569	0.005
公園(m)	14351.39	30428.13	0.706	0.499	0.010
図書館	852.31	-467.63	-0.676	0.457	0.016
医療施設	2512.98	-1181.45	-0.667	0.444	0.018
銀行	855.88	-262.69	-0.605	0.367	0.037
バス停(箇所)	4.66	9.64	0.581	0.337	0.049
最寄品(要町有)	1702.02	-607.07	-0.571	0.330	0.050
買回り品	1835.08	-424.79	-0.290	0.084	0.360
美術館	508.01	210.13	0.253	0.064	0.428
郵便局	634.55	-105.45	-0.178	0.032	0.581
電化製品	2344.43	-281.72	-0.170	0.029	0.598
公民学習(箇所)	1.86	0.34	0.134	0.018	0.678
贈答品	1065.66	-125.85	-0.068	0.005	0.833

決定係数が50%以上の施設

距離を主な評価基準として評価される施設

表4-4 回帰分析結果

対象施設 距離(面積・数)	非標準化		相関係数 Pearson	決定係数 R ²	有意確率
	定数項	回帰係数			
駅	1087.94	-441.83	-0.865	0.747	0.000
学校	1041.29	-535.31	-0.848	0.719	0.000
市役所	1942.56	-877.46	-0.826	0.682	0.001
最寄品(要町抜)	1265.95	-522.28	-0.808	0.653	0.003
県庁	1884.79	-822.47	-0.754	0.569	0.005
公園(m)	14351.39	30428.13	0.706	0.499	0.010
図書館	852.31	-467.63	-0.676	0.457	0.016
医療施設	2512.98	-1181.45	-0.667	0.444	
銀行	855.88	-262.69	-0.605	0.367	
バス停(箇所)	4.66	9.64	0.581	0.337	
最寄品(要町有)	1267.59	-453.62	-0.551	0.303	
買回り品	1835.08	-424.79	-0.290	0.084	0.360
美術館	508.01	210.13	0.253	0.064	0.428
郵便局	634.55	-105.45	-0.178	0.032	0.581
電化製	0.00	0.00	0.000	0.000	0.999
公民学習(箇所)	1.86	0.34	0.134	0.018	0.678
贈答品	1065.66	-125.85	-0.068	0.005	0.833

決定係数が30～50%の施設

距離 + その他の要因を主な評価基準として評価される施設

表4-4 回帰分析結果

対象施設 距離(面積・数)	非標準化		相関係数 Pearson	決定係数 R ²	有意確率
	定数項	回帰係数			
駅	1087.94	-441.83	-0.865	0.747	0.000
学校	1041.29	-535.31	-0.848	0.719	0.000
市役所	1942.56	-877.46	-0.826	0.682	0.001
最寄品(要町抜)	1265.95	-522.28	-0.808	0.653	0.003
県庁	1884.79	-822.47	-0.754	0.589	0.005
公園(n)	1760.42	-727.27	-0.717	0.571	0.006
図書館	852.31	-467.63	-0.676	0.457	0.016
医療施設	2512.98	-1181.45	-0.667	0.444	0.018
銀行	855.88	-262.69	-0.605	0.367	0.037
バス停(箇所)	4.66	9.64	0.581	0.337	0.048
最寄品(要町有)	1267.59	-453.62	-0.551	0.303	0.064
買回り品	1835.08	-424.79	-0.290	0.084	0.360
美術館	508.01	210.13	0.253	0.064	0.428
郵便局	634.55	-105.45	-0.178	0.032	0.581
電化製品	2344.43	-281.72	-0.170	0.029	0.591
公民学習(箇所)	1.86	0.34	0.134	0.018	0.678
贈答品	1065.66	-125.85	-0.068	0.005	0.833

距離以外の要因が主な評価基準として評価される施設

決定係数が30%以下の施設

手順④

回帰式を用いた立地性の検証

決定係数50%の、距離が主な評価基準である施設について
 得られた回帰式に「満足(2pt)」「やや満足(1pt)」をあてはめ、立地性を検証

対象施設 距離(面積・数)	非標準化		相関係数 Pearson	決定係数 R^2	有意確率
	定数項	回帰係数			
駅	1087.94	-441.83	-0.865	0.747	0.000
学校	1041.29	-535.31	-0.848	0.719	0.000
市役所	1942.56	-877.46	-0.826	0.682	0.001
最寄品(要町抜)	1265.95	-522.28	-0.808	0.653	0.003
県庁	1884.79	-822.47	-0.754	0.569	0.005

「満足(2pt)」評価による立地性の検証

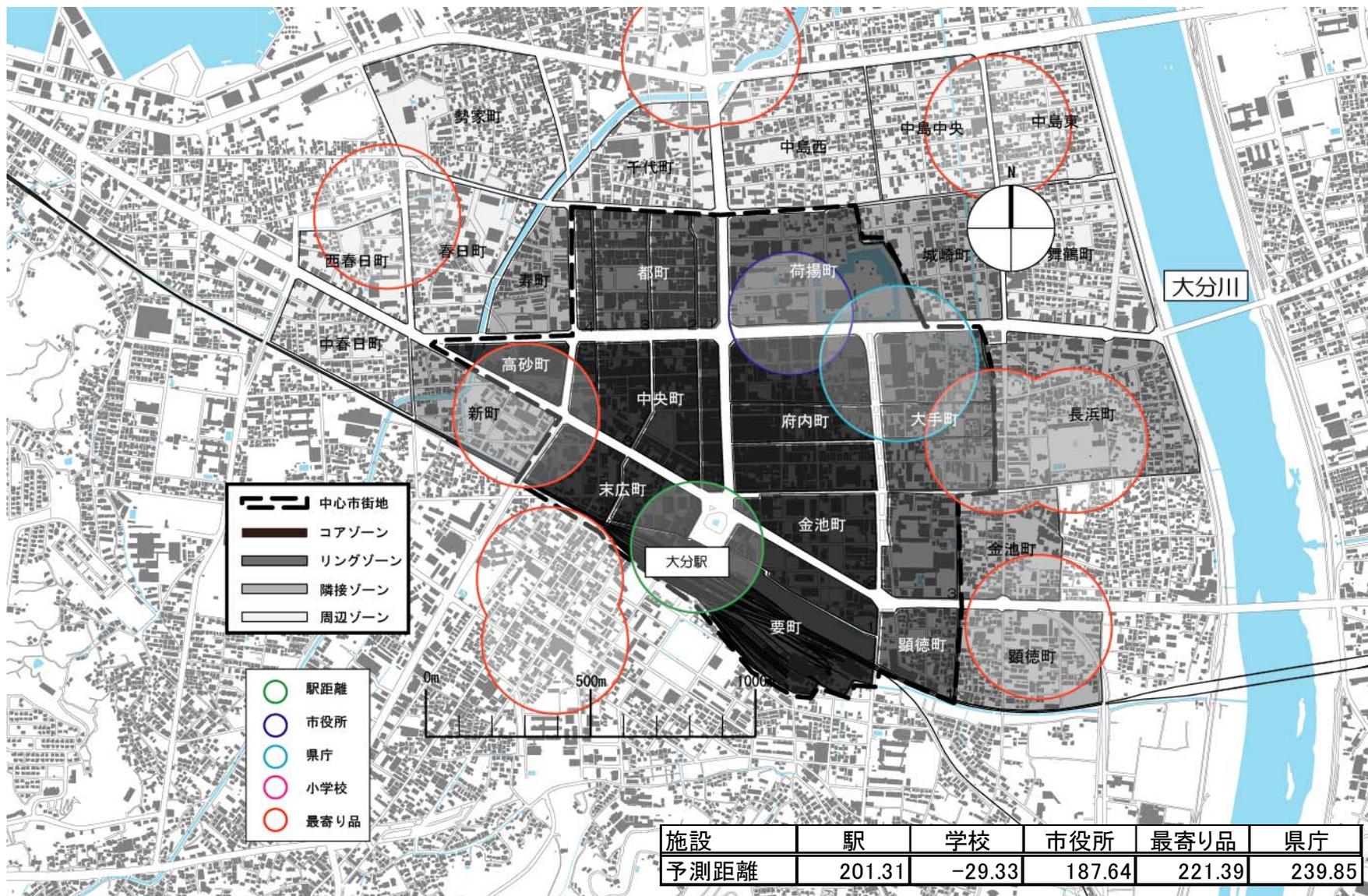


図4-3 「満足(2pt)」による利便性予測

「やや満足(1pt)」評価による立地性の検証

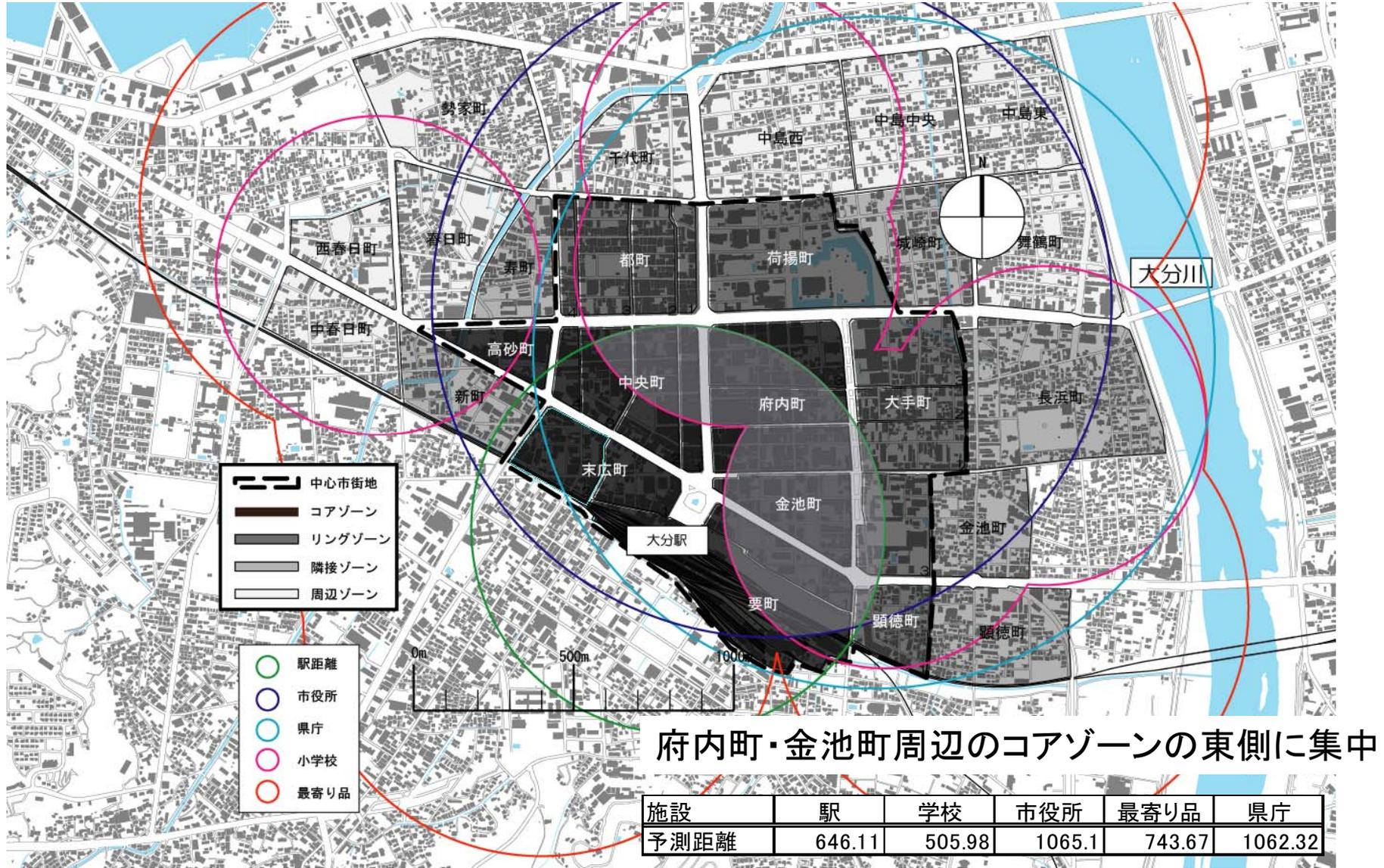


図4-3 「やや満足(2pt)」による利便性予測

6 管理方式とコミュニティの実態

手順①

分譲共同住宅の分類

「分譲共同住宅の管理に関するアンケート調査」より回答を得た45サンプルについて
管理方式・築年数・総戸数をもとに類型化し(8分類)、聞き取り調査を実施

表5-1 樹形モデルによる類型化

	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%	①
						60戸以上	3	6.7%	②
			10～24年	20	44.4%	60戸未満	15	33.3%	③
						60戸以上	5	11.1%	④
			25年以上	6	13.3%	60戸未満	4	8.9%	⑤
						60戸以上	2	4.4%	⑥
自主管理	4	9%	10年未満	0	0.0%	60戸未満	0	0.0%	
						60戸以上	0	0.0%	
			10～24年	1	2.2%	60戸未満	1	2.2%	⑦
						60戸以上	0	0.0%	
			25年以上	3	6.7%	60戸未満	3	6.7%	⑧
						60戸以上	0	0.0%	
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%	

聞き取り調査は以下の9つを主項目として実施し、11サンプルを得た

①基本属性(建物/居住者)

②管理方法

③(耐震)改修・建替

④修繕(補修)

⑤その他の管理

共同住宅管理(4項目)

⑥地域活動(共同住宅内)

⑦地域活動(共同住宅外)

⑧交流場所

⑨地域交流の役割・考え方

地域コミュニティ(4項目)

分類		委託管理							自主管理			
		10年未満	10年～24年未満					25年以上	10年～24年未満	25年以上		
		00戸未満	00戸未満			00戸以上		00戸以上	00戸未満	00戸未満		
		①	③-1	③-2	③-3	③-4	④-1	④-2	⑥	⑦	⑧-1	⑧-2
調査対象者	役職	理事長	理事長	管理人(常駐)	理事長	管理人(常駐)	理事長	理事長	理事長	管理人(住込)	会計役員	理事長
	役員歴(管理人歴)	2年	12年	15年(理事長は輪番)	1年(輪番)	7年(理事長は輪番)	1年(輪番)	20年	3年	0年	3年	
写真												

手順②

3指標による特徴抽出

管理方式・築年数・総戸数の3指標を通し、9項目別の特徴を抽出し、共同住宅管理と地域コミュニティに関連する指標を把握

共同住宅について

①基本属性（建物・居住者）

管理について

②管理方法について

③（耐震）改修、建替について

④修繕（補修）について

⑤その他の管理について

地域コミュニティについて

⑥地域活動（共同住宅内）

⑦地域活動（共同住宅外）

⑧交流場所

⑨地域交流の考え方

- 管理方式にみる特徴・課題
- 築年数にみる特徴・課題
- 総戸数にみる特徴・課題

Filter 1 管理方式

Filter 2 築年数

Filter 3 総戸数

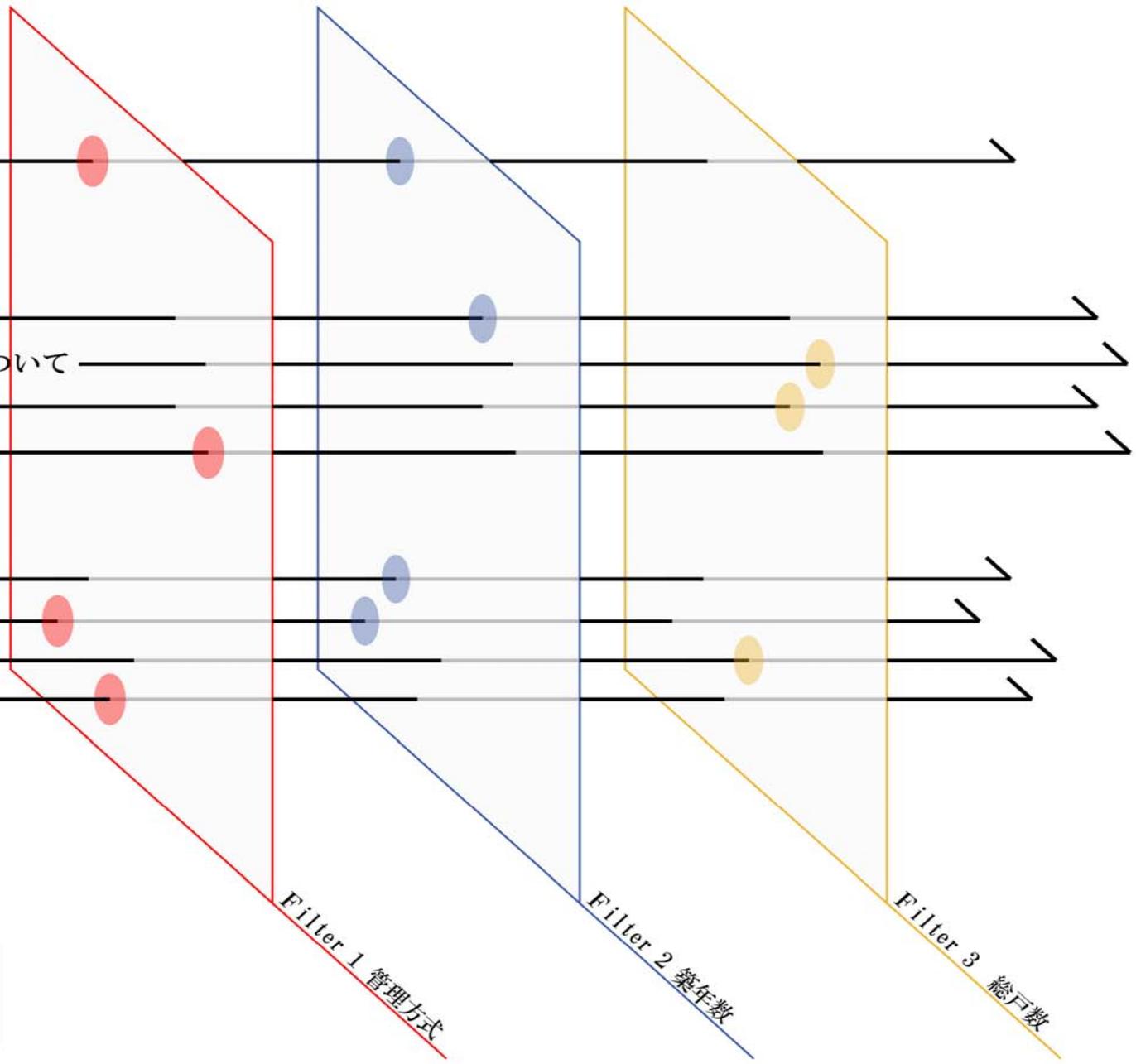


表5-4 3指標による調査項目別特徴抽出

		管理方式	築年数	総戸数
基本属性	建物-居住者	○	○	○
共同住宅管理	管理方法	○	○	-
	(耐震)改修-建替	○	○	-
	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)	○		○
	地域活動(共同住宅外)	-	○	○
	交流場所	-	-	-
	地域交流の役割-考え方	-	○	-

共同住宅管理には、「管理方式」が、地域コミュニティは、「築年数」「総戸数」が最も関連のある指標となる結果が得られた

表5-4 3指標による調査項目別特徴抽出

		管理方式	築年数	総戸数
基本属性	建物-居住者	○	○	○
共同住宅管理	管理方法	○	○	-
	(耐震)改修-建替	○	○	-
	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)	○	-	○
	地域活動(共同住宅外)	-	○	○
	交流場所	-	-	-
	地域交流の役割-考え方	-	○	-

管理方式 指標による抽出例

管理方法(管理方式による抽出例)

表5-3 3指標による特徴抽出

分類	委託管理							自主管理			
	10年未満	10年～24年未満						10年～24年未満	25年以上		
	80戸未満	80戸未満			80戸以上			80戸未満	80戸未満		
調査対象者	役員	③-1	③-2	③-3	③-4	④-1	④-2	⑤	⑦	⑧-1	⑧-2
役員(管理入題)	役員(管理入題)	理事長	管理人(常駐)	理事長	管理人(常駐)	理事長	理事長	理事長	管理人(住込)	会計役員	理事長
写真	写真	写真	写真					写真	写真		
理事会の議題	理事会の議題	理事会の議題	管理方法について					理事会の議題	理事会の議題		
①修繕(補修)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
②管理規約	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
③防犯・防災	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
④その他	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
月次報告(1ヶ月間の管理収支報告)	マンション積立保険に関する勉強会	集会所の有効利用について	管理費を滞納している人への対策	保険関係、保険料の世代交代について	管理費の滞納問題	管理費を滞納している人への対策 役員ができる人が少なくなっている のでその対策					

自主管理の●平均戸数 3.00個 / 棟

管理方法(管理方式による抽出例)

表5-3 3指標による特徴抽出

分類		委託管理						自主管理				
		10年未満	10年～24年未満				25年以上	10年～24年未満	25年以上			
		60戸未満	60戸未満		60戸以上		60戸以上	60戸未満	60戸未満			
調査対象者	役員	①	③-1	③-2	③-3	③-4	④-1	④-2	⑥	⑦	⑧-1	⑧-2
	役員(管理入題)	理事長	理事長	管理人(常駐)	理事長	管理人(常駐)	理事長	理事長	理事長	管理人(住込)	会計役員	理事長
		2年	12年	15年(理事長は輪番)	1年(輪番)	7年(理事長は輪番)	1年(輪番)	20年	3年	6年	3年	
写真												
				管理方法について								
理事会の議題		月一回以上	年4回+	月1回程度	年2~3回程度	年2~3回	年2回	年1回(総会も含む)	年3回	最低年2回	年1回	年5回~6回
①修繕(補修)		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
②管理規約		●	●							●	●	
③防犯・防災		●	●									
④その他		●	●									
		月次報告(1ヶ月間の管理収支報告)	マンション積立保険に関する勉強会		集会所の有効利用について		管理費を滞納している人への対策		保険関係、保障役員の世代交代について	管理費の滞納問題		管理費を滞納している人への対策役員ができる人が少なくなっているのでその対策

委託管理の●平均戸数 1.85個 / 棟

表5-4 3指標による調査項目別特徴抽出

		管理方式	築年数	総戸数
基本属性	建物・居住者	○	○	○
共同住宅管理	管理方法	○	○	-
	(耐震)改修・建替	○	○	-
	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)	○		○
	地域活動(共同住宅外)	-	○	○
	交流場所	-	-	-
	地域交流の役割・考え方	-	○	-

築年数指標による抽出例

地域交流の役割、考え方(築年数による抽出例)

表5-3 3指標による特徴抽出

分類	委託管理						自主管理					
	10年未満	10年～24年未満				25年以上	10年～24年未満	25年以上				
	60戸未満	60戸未満		60戸以上		60戸以上	60戸未満	60戸未満				
調査対象者	役員	③-1	③-2	③-3	③-4	④-1	④-2	⑤	⑦	⑧-1	⑧-2	
	役員(管理入居)	理事長	理事長	管理人(常駐)	理事長	管理人(常駐)	理事長	理事長	理事長	管理人(住込)	会計役員	理事長
		2年	12年	15年(理事長は輪番)	1年(輪番)	7年(理事長は輪番)	1年(輪番)	20年	3年	6年	3年	20年
写真												
地域交流の役割・考え方												
地域交流の 役割・考え方		挨拶は必ずしよう と決めているもの が重要であると思 う。そうすれば自然 と交流の輪が 広がっていくと思 う。挨拶は元々を めぐるものが重要 であると思	賃貸居住者の入れ 替わりが激しいので 知らない人を見かけ るといことがある。	大分市では日本一 きれいな街づくりと いって清掃活動など もやっているが、もう 少し掘り下げて、町 丁毎の小さい単位 での活動なども提案 してくれればもっと地 域活動は参加しやす いのではないかと 思う。	今まで地域交流が ないので困ったとい うことはない。あつた らよとは思うが現 実では無理だろう	居住者の高齢化が これからも進んで 行つたときにいろん な問題がでそうなの で、ある程度は必要 であると思う。	賃貸居住者の若い 人なので、自分の資 産でもないし、ほと んどが望んでいない と思う。だから今後 も必要であると思 っていないだろう から、こちらから、積 極的によびかけるこ ともしない。街なか に住む人は人づきあ いのわづらわさが 嫌な人が多いので 難しい。	分の自由を長く くはないという気持 が強いと思う。 ので緊急時には 変かしなければならない 人、日常で地域交 流が必要であるとい ふことはないので、あ り積極的にしてい たい。	老人の方が多いの で心配な部分があ る。自分は管理人で ある為一日一回は 居住者の方と顔を合 わせるように努力し ている。	賃貸の方とオーナ ーと軋轢が有るのを 表している。	賃貸時の防災には 必要な気もするが管 理者の生活の中で特 に必要性を感じるこ とはない。	

管理方法(築年数による抽出例)

賃貸居住者が若い人なので自分の資産でもないし、ほとんどが望んでいないと思う。

賃貸居住者が挨拶を返してくれないという人もいて、相談を受けたことがある。

賃貸居住者の入れ替わりが激しいので知らない人を見かけるといふことがある。

賃貸の方とオーナーに軋轢が有るのを感じることもある。

表5-3 3指標による特徴抽出

調査対象者	委託管理						自主管理			
	10年～24年未満						25年以上	10年～24年未満	25年以上	
	60戸未満			60戸以上			60戸未満	60戸未満		
	③-2	③-3	③-4	④-1	④-2	⑤	⑦	⑥-1	⑥-2	
	管理人			理事長	理事長	理事長	管理人(住込)	会計役員	理事長	
	15年(理事)			20年		3年	8年	3年		
	地域交流の役割・考え方									
	挨拶は必ずしようとしているもの。賃貸居住者が挨拶を返してくれないという人もいて、相談を受けたことがある。目ごろからコミュニケーションをとるといふ意識はある。居住者全体で防犯対策ができる。	賃貸居住者の入れ替わりが激しいので知らない人を見かけるといふことがある。	大分県では日本一きれいな街づくりとあって清掃活動などもやっているが、もう少し掘り下げて、町丁毎の小単位での活動なども提案してくれるともっと地域活動は参加しやすいのではないかと思います。	今まで地域交流がないので困ったということはない。あったらよいとは思いますが現実では無理だろう	居住者の高齢化がこれからは進んでいったときにいろいろな問題がでてくるので、ある程度は必要であると思う。	賃貸居住者の若い人なので、自分の資産でもないし、ほとんどが望んでいないと思う。だから今後必要であるとは思っていないだろうから、こちらから、積極的によびかけることしかない。街なかに住む人はつぎあいのわづらわしが嫌な人が多いので難しい。	老人の方が多いので心配な部分がある。自分は管理人で有る為一日一回は居住者の方と話し合っている。	マンション内での防犯には必要な気もするが管理費の生活の中で特に必要な気もするのではない。		

地域交流の役割・考え方

賃貸居住者により、これまでのコミュニティを維持する事が困難な時期

表5-4 3指標による調査項目別特徴抽出

		管理方式	築年数	総戸数
基本属性	建物・居住者	○	○	○
共同住宅管理	管理方法	○	○	-
	(耐震)改修・建替	○	○	-
	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)	○	-	○
	地域活動(共同住宅外)	-	○	○
	交流場所	-	-	-
	地域交流の役割・考え方	-	○	-

総戸数指標による抽出例

共同住宅外の地域活動(総戸数による抽出例)

表5-3 3指標による特徴抽出

分類		10年未満		委託管理				自主管理				
		80戸未満		10年～24年未満		25年以上		10年～24年未満				
調査対象者	役員	③-1	③-2	③-3	③-4	④-1	④-2	⑤	⑦	⑧-1	⑧-2	
	役員(管理人)	理事長	理事長	理事長	管理人(常駐)	理事長	理事長	理事長	理事長	管理人(住込)	会計役員	理事長
		2年	12年	15年(理事長は輪番)	1年(輪番)	7年(理事長は輪番)	1年(輪番)	20年	3年	8年	3年	
写真												
共同住宅外の近所づきあい		有 4/11棟										
総戸数		46	21	33	47	35	65	90	125	45	28	27

総戸数20戸～30戸の特に総戸数の少ない共同住宅のみ有

表5-4 3指標による調査項目別特徴抽出

		管理方式	築年数	総戸数
基本属性	建物-居住者	○	○	○
共同住宅管理	管理方法	○	○	-
	(耐震)改修-建替	○	○	-
	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)	○		○
	地域活動(共同住宅外)	-	○	○
	交流場所	-	-	-
	地域交流の役割-考え方	-	○	-

3指標による抽出なしの例

交流場所(3指標による抽出なしの例)

表5-3 3指標による特徴抽出

分類	10年未満		委託管理				25年以上		自主管理			
	60戸未満		10年~24年未満		60戸以上		10年~24年未満		75年以上			
調査対象者	役員	①	③-1	③-2	③-3	③-4	④-1	④-2	⑥	⑦	⑧-1	⑧-2
	役員(管理入居)	理事長	理事長	管理人(常駐)	理事長	管理人(常駐)	理事長	理事長	理事長	管理人(住込)	会計役員	理事長
		2年	12年	5年(理事長は輪番)	1年(輪番)	7年(理事長は輪番)			3年		3年	
写真												
共同住宅内に 集会室(7/11)	● ● ●	● ● ●	● ● ●	● ● ●	● ● ●	● ● ●	● ● ●	● ● ●	● ● ●	● ● ●	● ● ●	● ● ●
今後は交流場所の利用	継続して使い続ける	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
詳細	今後も何か集まりがあるときや交流会を設置したりするときは公民館を利用しようと思っている。	理事会はロビー、総会は公民館	文化会館	ロビー	マンション内に集会室有。	管理人室	マンション内に集会室有。	コンパルホール	理事会→内総会 →州(コンパ)	集会室	コンパルホール(総合文化施設)	新町公民館
			今後は総会、理事会、管理人の体面スペースに利用する程度なので今後はもっと積極的に利用したいと思っている。			今後は総会、理事会以外ではほとんど利用することがない。以前もっと使いやすくとしようと思いついて設置を行おうとしたが反対者がいて、結局使いづらいため使わなかった。			理事会は管理人室でやっているが総会は管理人室でやるといふ人が少ないという事がばれてしまつて自分も来なくてもよいと思う人が増えるかも知れない。コンパルホールをかりて嗜好をつけるようにしている。		昔は子供等で利用したことがあったが、今は総会、理事会で使うのみなので、もっと積極的にこの場所を利用していいとは思っている。	これまではコンパルホールを借りていたが、公民館が近くにできたので、今後

交流場所(3指標による抽出なしの例)

表5-3 3指標による特徴抽出

分類	10年未満		10年		10年~24年未満		25年以上	
	60戸未満	60戸未満	60戸未満	60戸未満	60戸未満	60戸未満	60戸未満	60戸未満
調査対象者	役員	役員	役員	役員	役員	役員	役員	役員
	役員	役員	役員	役員	役員	役員	役員	役員
写真								
交流場所	●	●	●	●	●	●	●	●
共同住宅内に集会室(7/11)	●	●	●	●	●	●	●	●
今後は交流場所の利用	継続して使い続ける	継続して使い続ける	継続して使い続ける	継続して使い続ける	継続して使い続ける	継続して使い続ける	継続して使い続ける	継続して使い続ける
詳細	今後も何か集まりがあるときや交流会を設置したりするときは公民館を利用しようと思っている。	今後は、理事会、管理人の休憩スペースに利用する程度なので今後はもっと積極的に利用したいと思っている。						

以前使いやすくしよう
と思い改装を試みたが
反対者がいてできなかった

今は管理人の休憩
スペースとして利用
するくらいなので、より
積極的に利用したい

昔は子供会等で利用
したことがあったが今は
理事会で使うのみなの
で積極利用したい

共同住宅内に
集会室(7/11)

今後は、理事会、
管理人の休憩ス
ペースに利用する程
度なので今後はも
っと積極的に利用し
たいと思っている。

今後は、理事会、
管理人の休憩ス
ペースに利用する程
度なので今後はも
っと積極的に利用し
たいと思っている。

昔は子供会等で利
用したことがあった
が、今は、理事
会で使うのみなの
で、もっと積極的に
この場所を利用して
いこうとは思ってい
る。

専用の集会室持つ場合も積極利用していない 3 / 7 棟

手順③

3指標による予測ベースモデル

3指標により抽出した共同住宅管理と地域コミュニティの特徴を、 指標の中の各カテゴリーに振り分ける

管理方式

築年数

総戸数

共通事項

<築設期>
SLDKが5/11棟、4LDKが4/11棟であり、合わせて7/11棟であることから、大分市中心部では、

<世帯構成>
世帯構成は、「中心的な世帯構成がない」が1/11棟で最も多く、多様な世帯構成がみられる。

委託管理

<共同住宅管理>
委託管理では管理会社のサポートにより、役員の実績は軽減される傾向があるが、「修繕(修繕費)等」についてはほとんどが内容を管理会社が担

<地域コミュニティ>
ほとんどもっているのではないかと意見が分かれており、共同住宅内の交流や修繕後の交遊について共同住宅によって差があると考えられる。

自主管理

<共同住宅管理>
自主管理は管理会社に比べ、理事会で様々な内容について議論され、「総会」はほぼ決裁だけでなく、自主的な意思決定もあついでいる。

<地域コミュニティ>
共同住宅内交流会ではないが、代管理を併用した共同住宅でも加入の意思について地域に接し、交流又は情報交換に関心が高い傾向がある。

10年未満

<共同住宅管理>
築10年未満の共同住宅では、理事会だけでなく、総会でも、様々な議題について話し合われており、共同住宅管理に、役員だけでなく、

10年～24年未満

<共同住宅管理>
共同住宅管理について10年～24年未満の分類は、共通する特徴がみられなかった。

<地域コミュニティ>
築10年～24年未満の共同住宅では、4/7棟が賃貸居住者との関係について関係している。築年数が長くなり、オーナー居住者の入れ替わりや、賃貸居住者が増え始める時期であり、共同住宅内でこれまでのコミュニティを維持する事が難しくなる時期であると考えられる。

25年以上

<共同住宅管理>
築年数25年以上に分類される共同住宅は、全ての共同住宅が、主な年齢層は「60歳以上」である。高齢化が顕著である築年数25年以上の共同住宅

10年～24年未満

<共同住宅管理>
築年数10年～24年未満の共同住宅では、共通する特徴がみられなかった。

<地域コミュニティ>
築年数10年～24年未満の共同住宅では、4/7棟が賃貸居住者との関係について関係している。築年数が長くなり、オーナー居住者の入れ替わりや、賃貸居住者が増え始める時期であり、共同住宅内でこれまでのコミュニティを維持する事が難しくなる時期であると考えられる。

25年以上

<共同住宅管理>
築年数25年以上に分類される共同住宅は、主な年齢層は「60歳以上」である。高齢化が顕著である築年数25年以上の共同住宅

<地域コミュニティ>
築年数25年以上の共同住宅は、加入の意思について地域に接し、交流又は情報交換に関心が高い傾向がある。

60戸未満

<共同住宅管理>
管理組合の法人化、専門委員会の設置等の特徴的な管理方法がある共同住宅は、いずれも総戸数の9戸未満の共同住宅であり、オーナーの数が少なく、意思疎通が取りやすいためであると考えられる。

<地域コミュニティ>
総戸数9戸未満であるところは共同住宅内の総戸数60戸未満であることは、賃貸居住者が多く、共同住宅内で近所付き合いがあると考えられる。共同住宅内で近所付き合いがあると考えられる。共同住宅内でも積極的でない傾向がみられる。総戸数以上の共同住宅は全て、共同住宅内の人と近所付き合いはないと答えており、既存住民との交流にもあまり積極的でないと考えられる。

60戸以上

<共同住宅管理>
総戸数60戸以上の共同住宅は、賃貸居住者が多く、近所付き合いが多い。近所付き合いの多さと関係が大きいことから、修繕(修繕費)の多さと関係していると考えられる。

<地域コミュニティ>
総戸数60戸以上の分類では、賃貸居住者が多く、共同住宅内で近所付き合いがあると考えられる。共同住宅内で近所付き合いがあると考えられる。共同住宅内でも積極的でない傾向がみられる。総戸数以上の共同住宅は全て、共同住宅内の人と近所付き合いはないと答えており、既存住民との交流にもあまり積極的でないと考えられる。

60戸未満

<共同住宅管理>
管理組合の法人化、専門委員会の設置等の特徴的な管理方法がある共同住宅は、いずれも総戸数の9戸未満の共同住宅であり、オーナーの数が少なく、意思疎通が取りやすいためであると考えられる。

<地域コミュニティ>
総戸数9戸未満であるところは共同住宅内の総戸数60戸未満であることは、賃貸居住者が多く、共同住宅内で近所付き合いがあると考えられる。共同住宅内で近所付き合いがあると考えられる。共同住宅内でも積極的でない傾向がみられる。総戸数以上の共同住宅は全て、共同住宅内の人と近所付き合いはないと答えており、既存住民との交流にもあまり積極的でないと考えられる。

60戸以上

<共同住宅管理>
修繕(修繕費)等については、総戸数60戸以上の共同住宅は多種多様な傾向があり、近所付き合いの多さと関係が大きいことから、修繕(修繕費)の多さと関係していると考えられる。

<地域コミュニティ>
総戸数60戸以上の分類では、賃貸居住者が多く、共同住宅内で近所付き合いがあると考えられる。共同住宅内で近所付き合いがあると考えられる。共同住宅内でも積極的でない傾向がみられる。総戸数以上の共同住宅は全て、共同住宅内の人と近所付き合いはないと答えており、既存住民との交流にもあまり積極的でないと考えられる。

60戸未満

<共同住宅管理>
管理組合の法人化、専門委員会の設置等の特徴的な管理方法がある共同住宅は、いずれも総戸数の9戸未満の共同住宅であり、オーナーの数が少なく、意思疎通が取りやすいためであると考えられる。

<地域コミュニティ>
総戸数9戸未満であるところは共同住宅内の総戸数60戸未満であることは、賃貸居住者が多く、共同住宅内で近所付き合いがあると考えられる。共同住宅内で近所付き合いがあると考えられる。共同住宅内でも積極的でない傾向がみられる。総戸数以上の共同住宅は全て、共同住宅内の人と近所付き合いはないと答えており、既存住民との交流にもあまり積極的でないと考えられる。

60戸以上

<共同住宅管理>
修繕(修繕費)等については、総戸数60戸以上の共同住宅は多種多様な傾向があり、近所付き合いの多さと関係が大きいことから、修繕(修繕費)の多さと関係していると考えられる。

<地域コミュニティ>
総戸数60戸以上の分類では、賃貸居住者が多く、共同住宅内で近所付き合いがあると考えられる。共同住宅内で近所付き合いがあると考えられる。共同住宅内でも積極的でない傾向がみられる。総戸数以上の共同住宅は全て、共同住宅内の人と近所付き合いはないと答えており、既存住民との交流にもあまり積極的でないと考えられる。

60戸未満

<共同住宅管理>
管理組合の法人化、専門委員会の設置等の特徴的な管理方法がある共同住宅は、いずれも総戸数の9戸未満の共同住宅であり、オーナーの数が少なく、意思疎通が取りやすいためであると考えられる。

<地域コミュニティ>
総戸数9戸未満であるところは共同住宅内の総戸数60戸未満であることは、賃貸居住者が多く、共同住宅内で近所付き合いがあると考えられる。共同住宅内で近所付き合いがあると考えられる。共同住宅内でも積極的でない傾向がみられる。総戸数以上の共同住宅は全て、共同住宅内の人と近所付き合いはないと答えており、既存住民との交流にもあまり積極的でないと考えられる。

60戸未満

<共同住宅管理>
管理組合の法人化(分譲型)・区分譲(分譲)等の特徴的な管理方法がある共同住宅は、いずれも総戸数の9戸未満の共同住宅であり、オーナーの数が少なく、意思疎通が取りやすいためであると考えられる。

<地域コミュニティ>
総戸数9戸未満であるところは共同住宅内の総戸数60戸未満であることは、賃貸居住者が多く、共同住宅内で近所付き合いがあると考えられる。共同住宅内で近所付き合いがあると考えられる。共同住宅内でも積極的でない傾向がみられる。総戸数以上の共同住宅は全て、共同住宅内の人と近所付き合いはないと答えており、既存住民との交流にもあまり積極的でないと考えられる。

図5-1 3指標による予測ベースモデル

3指標により抽出した共同住宅管理と地域コミュニティの特徴を、
指標の中の各カテゴリーに振り分ける

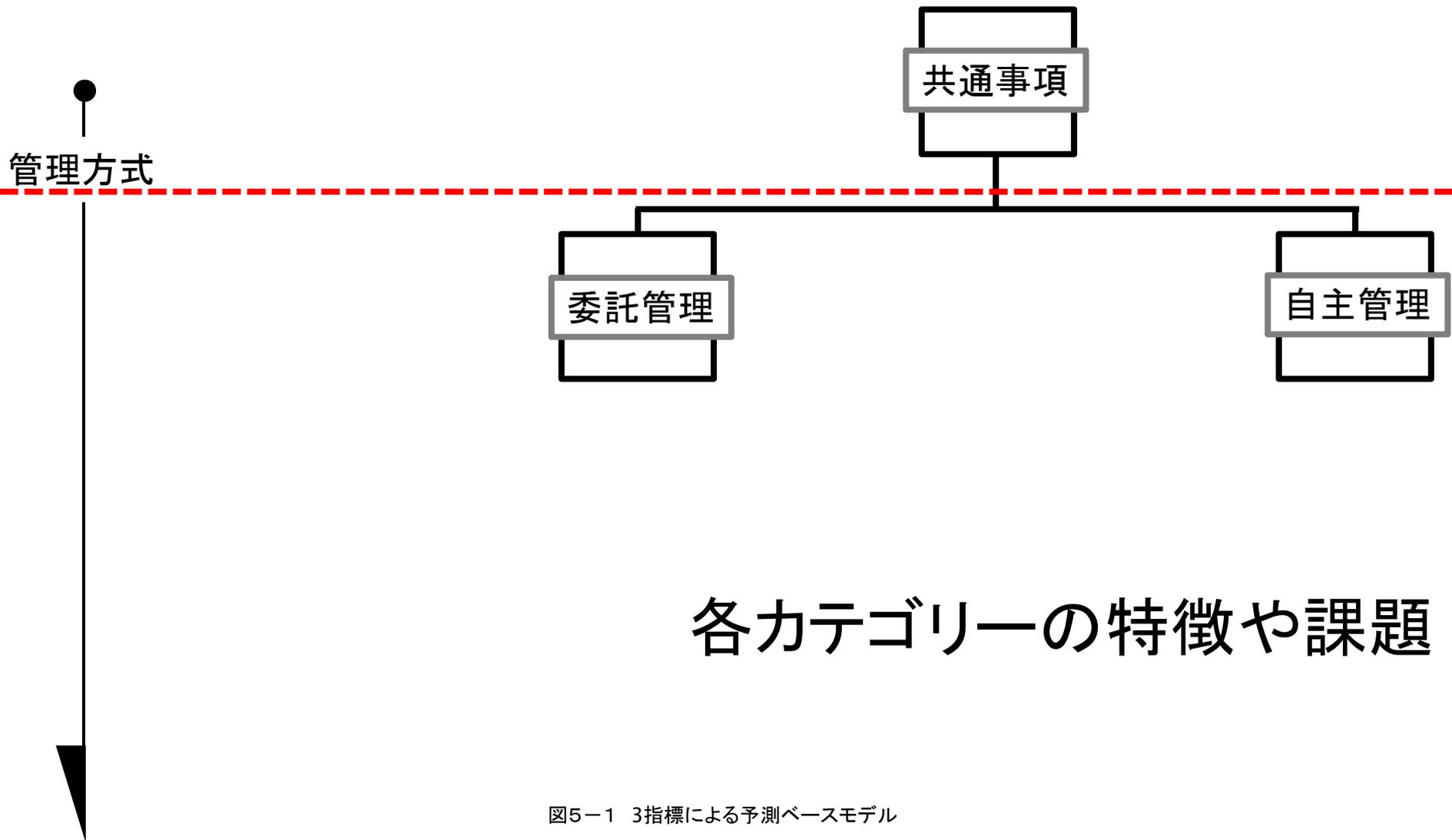


図5-1 3指標による予測ベースモデル

3指標により抽出した共同住宅管理と地域コミュニティの特徴を、
指標の中の各カテゴリーに振り分ける

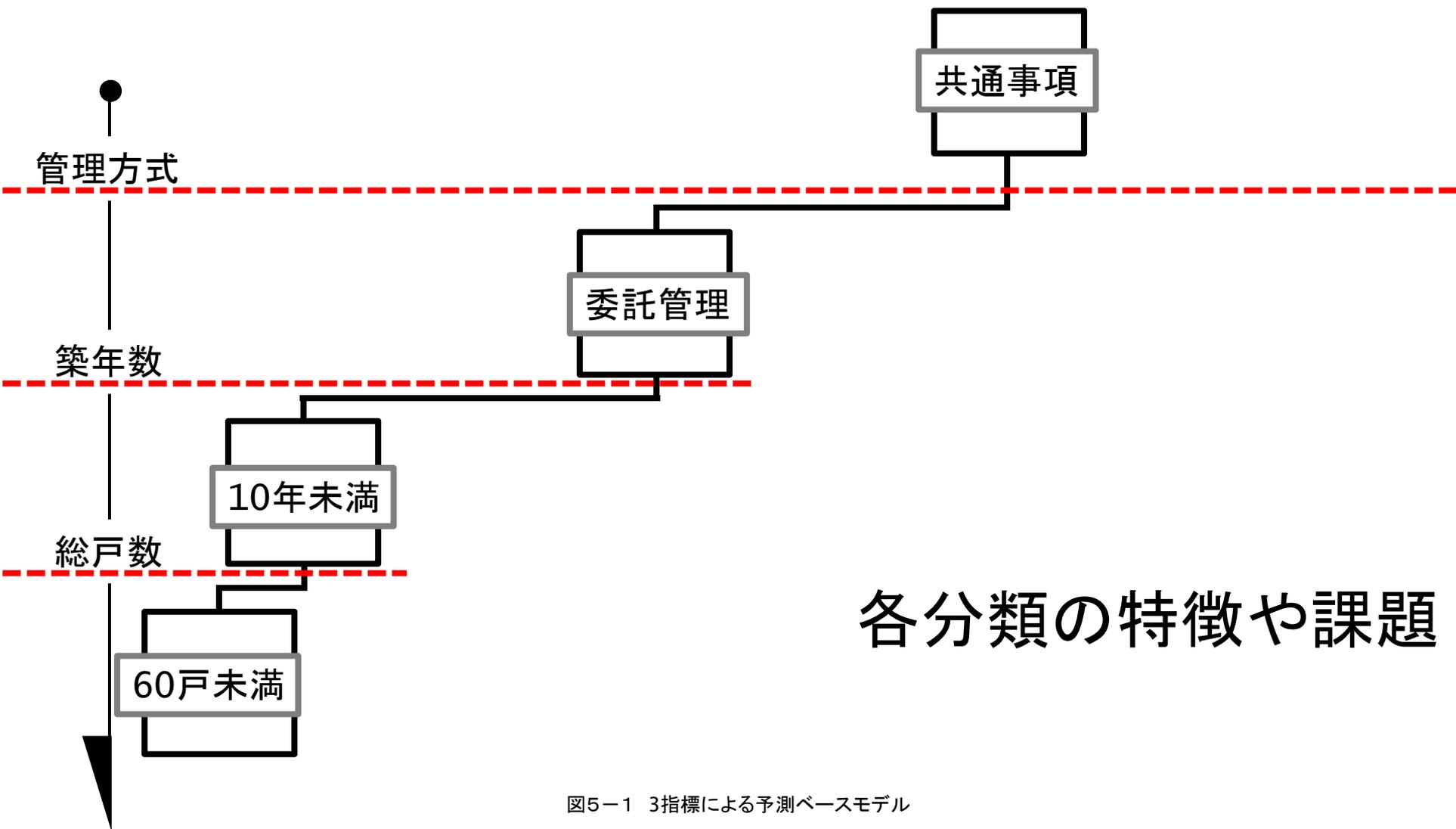


図5-1 3指標による予測ベースモデル

管理方式の 카테고리

「委託管理」は管理に関して無関心となりやすい傾向

「自主管理」は役員負担が大きく、今後世代交代等が困難

委託管理

委託管理

<共同住宅管理>

委託管理では管理会社のサポートにより、役員の負担は軽減される傾向があるが、「修繕(補修)等についてほとんどの内容を管理会社が提案」等、修繕(補修)等の共同住宅管理に関して無関心になりやすい傾向があると考えられる。

<地域コミュニティ>

委託管理では、交流会や近所付き合いについて、必要性を感じているところは「防犯・防災の為」が多く、感じていないところは、「わずらわしいとおもっているのではないか」と意見が分かれており、共同住宅内での交流や情報交換の意識について共同住宅によって差があると考えられる。

自主管理

自主管理

<共同住宅管理>

自主管理は委託管理に比べ、理事会で様々な内容について議論され、「総会はほぼ決議だけで、ほとんどの内容を理事会で話し合っている」ことや、「修繕工事を行うまでに時間がかかりすぎる」等、役員に負担が偏る傾向がみられる。

<地域コミュニティ>

自主管理・一部委託(自主管理より)の共同住宅は交流会や近所付き合いの必要性について、3/4棟が必要性を感じている。必要ないと答えた共同住宅も交流会ではないが、代替案を用いて情報の共有を図っており、共同住宅内の交流又は情報交換に関心が高い傾向がある。

図5-1 3指標による予測ベースモデル

築年数のカテゴリー

「10年未満」は既存住民と転轍を生じやすい時期

「10年～24年未満」は賃貸居住者の増加によるコミュニティの維持が困難

「25年以上」は地域や自治会に対する責任感が高くなる傾向

10年未満

10年未満

<共同住宅管理>

築10年未満の共同住宅では、理事会だけでなく、総会でも、様々な議題について話し合われており、共同住宅管理に、役員だけでなくオーナーの関心が高い傾向がみられる。

<地域コミュニティ>

築年数が10年未満のところでは、「町内会費の使い道も知らされず、上納金のように納めている」などマンション住民と既存住民との間に転轍を生じやすい時期であると考えられる。

10年～24年未満

10年～24年未満

<共同住宅管理>

共同住宅管理について10年～24年未満の分類は、共通する特徴がみられなかった。

<地域コミュニティ>

築年数10年～24年の共同住宅では、4/7棟が賃貸居住者との関係について問題視している。築年数が長くなり、オーナー居住者の入れ替わりや、賃貸居住者が増え始める時期であり、共同住宅内でこれまでのコミュニティを維持する事が難しくなる時期であると考えられる。

25年以上

25年以上

<共同住宅管理>

築年数25年以上に分類される共同住宅は、全ての共同住宅が、主な年齢層は「60歳以上」である。高齢化が顕著である築年数25年以上の共同住宅では、理事会で、「役員の世代交代ができない」等が話し合われ、高齢化に伴う問題も生じている。

<地域コミュニティ>

築年数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」、「参加しないという事は考えられない」等、地域に対する責任を感じている。

図5-1 3指標による予測ベースモデル

総戸数のカテゴリー

「60戸未満」の特に総戸数の少ない共同住宅は地域活動へ積極的

「60戸以上」は共同住宅内外問わず、コミュニティは希薄

60戸未満

60戸未満

<共同住宅管理>

管理組合の法人化、専門委員会の設置等の特徴的な管理方法がある共同住宅は、いずれも総戸数60戸未満の共同住宅であり、オーナーの数が少なく、意思疎通が図りやすいためであると考えられる。

<地域コミュニティ>

総戸数60戸未満であるところは共同住宅内の近所付き合いに対して「みかける(7/8)」が多く、共同住宅内で近所付き合いがあると考えられる。共同住宅外と近所づきあいがあると答えたのは総戸数60戸未満の特に総戸数の少ない20~30戸前後の共同住宅である。総戸数の少なさが、既存住民との関係に影響していると考えられる。

60戸以上

60戸以上

<共同住宅管理>

修繕(補修)箇所では、総戸数60戸以上の共同住宅は修繕箇所が多い。居住者が多く、建物規模が大きいことが、修繕(補修)箇所の多さと関係していると考えられる。

<地域コミュニティ>

総戸数60戸以上の分類では、賃貸居住者が多く、共同住宅内で近所づきあいをみかけないと答えた共同住宅が2/3棟である。以上より同じ共同住宅内でも積極的でない傾向がみられる。60戸以上の共同住宅は全て、共同住宅外の人と近所付き合いはないと答えており、既存住民との交流にもあまり積極的でないと考えられる。

図5-1 3指標による予測ベースモデル

7 総括

生活利便施設による立地性の検証

○距離と評価値を回帰式で項目毎に詳細に分析し、街なかの施設を3分類した

1. 距離との関連性が高い施設

(駅/学校/最寄品/市役所/県庁)

2. 距離+他の要因で評価される施設

(公園/図書館/医療施設/銀行/バス停)

3. 距離とは関連のない施設

(買回り品/美術館/郵便局/電化製品/公民学習/贈答品)

○回帰式から生活圏域の予測を行った結果、距離と関連性の高い施設で「やや満足(1pt)」が予測される地区は、**府内町・金池町のコアゾーンの東側**に集中

- 調査項目の9項目について、**管理方式・築年数・総戸数**の3指標により、特徴を抽出した結果、共同住宅管理には、「**管理方式**」が、地域コミュニティは、「**築年数**」「**総戸数**」が最も関連のある指標となる結果が得られた
- 3指標の特徴を各カテゴリーに振り分け、分類毎の共同住宅管理と地域コミュニティの特徴を**カテゴリー別**、**分類別**に詳細に把握可能

今後に向けて

研究で明らかとなった立地性や管理、コミュニティの現状から、今後の建替時期に向け、立地、各分類別に必要な具体的サポートの検証を行う

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