

# 中層分譲集合住宅団地における共有地の自主管理の実態からみた 住民によるコミュニティ活動の活性化に関する研究

## Study on the Active Community Based on Activity of Owners Association on Mid-rise Housing Development

○伊丹康二\*1、横田隆司\*2、飯田匡\*3  
ITAMI Koji, YOKOTA Takashi, IIDA Tadasu

This study aims to clarify the self-imposed control in the mid-rise housing development and their community, and show the significance of managing the corporate estate by some management union together. Moreover, We arranged the activity, maintenance, and change of owners association in common such as assembly facilities and exterior space and so on.

An object of this study is Shin-hinodai housing development in Semboku Newtown.

キーワード：分譲集合住宅，維持管理，コミュニティ，自主管理，集会所

*Keywords: Condominium, Maintenance, Community, Self-imposed Control, Assembly Facility*

### 1. 研究の背景と目的

戦後の住宅不足解消を目的に大量供給された集合住宅団地では自主管理が行われている団地も少なくない<sup>注1</sup>。このような区分所有者が管理組合を組織し自主管理を行う集合住宅では、居住者の高齢化などにより建物および設備の老朽化に対応しがたいなどの問題を抱えている。一方で、集合住宅団地の自主管理を通して住民同士のコミュニティが形成されるという利点もあると考えられる。

また、高経年の分譲集合住宅団地では、居住者の少子高齢化などにより、子ども会の活動や祭りの休止など、住民によるコミュニティ活動<sup>注2</sup>が減少していることも多い。

このような背景のもと、筆者は、自主管理の利点と考えられる住民間のつながりや住民の住宅団地への愛着が得られる点を維持しながら、より効率的に自主管理を行う方法のひとつとして、他の管理組合と共同で管理する方法があると考えている。

本研究は、築 30 年以上が経過し、複数の管理組合が自主管理を行っている中層分譲集合住宅団地を対象とし

て、共有地を中心にその維持管理の実態と住民のコミュニティ活動の実態を明らかにすることで、集合住宅団地の共有地を共同で自主管理することの意義を示し、望ましい維持管理手法を探ることを目的とする。さらに、コミュニティ活動の拠点となる集会所を、共同で自主管理する提案を行う。

なお、「自主管理」とは、区分所有者（もしくは居住者）が管理組合を構成し、自ら建物及び共有地など住宅団地の維持管理の諸作業を行うことを指す。設備点検業務など専門性のある作業を関連業者に依頼する場合もある。「委託管理」とは、住宅団地の維持管理の諸作業をマンション管理会社など専門業者に委託する方法を指す<sup>注3</sup>。

既往の研究として、マンション管理組合の、管理会社への委託の仕方や管理組合の活動の自主性から「自主管理」の分類を行った斎藤らの研究<sup>文2</sup>や、小規模マンションにおける管理運営の実態を分譲マンションとコーポラティブ住宅の比較から分析した小林らの研究<sup>文3</sup>などがある。

\*1 大阪大学大学院 工学研究科 助教, 博士 (工学) Assistant Professor, Graduate School of Eng., Osaka Univ., Dr. Eng.  
\*2 大阪大学大学院 工学研究科 教授, 博士 (工学) Professor, Graduate School of Eng., Osaka Univ., Dr. Eng.  
\*3 大阪大学大学院 工学研究科 講師, 博士 (工学) Lecturer, Graduate School of Eng., Osaka Univ., Dr. Eng.

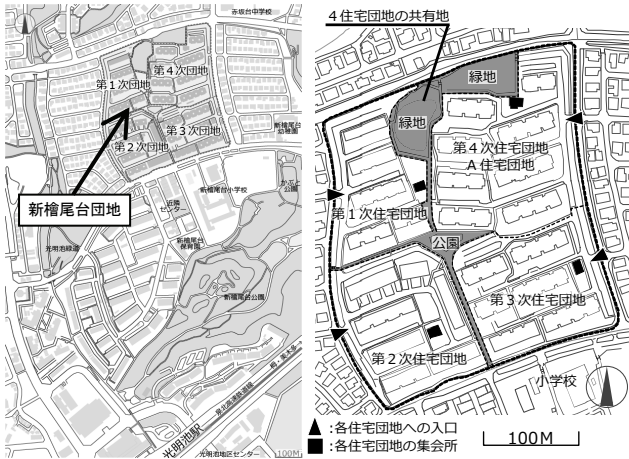


図1 新檜尾台団地位置図 図2 新檜尾台団地内の配置図

表1 新檜尾台団地の概要

新檜尾台団地				
管理組合単位	新檜尾台第1次	新檜尾台第2次	新檜尾台第3次	新檜尾台第4次
建設年度	1976年度	1978年度	1978年度	1980年度
引渡し年月日	1979.03.29	1979.08.23	1981.03.17	1982.03.16
所在地	堺市南区新檜尾台4丁16番9~14	堺市南区新檜尾台4丁16番1~8	堺市南区新檜尾台4丁16番24~30	堺市南区新檜尾台4丁16番15~23
構造・規模	RC造5階建 5棟	RC造5階建 6棟 RC造7階建 1棟	RC造5階建 6棟	RC造5階建 8棟
住戸数	165	242	210	253 <sup>注</sup>

注)内100戸は大阪府特別分譲住宅制度適用一般分譲住宅、内153戸は積立分譲住宅である。

表2 ヒアリング調査を行った合同連絡会議の概要

日時	2008.12.6(土)19:00~21:00
場所	新檜尾台第3次住宅団地集会所
参加者	第1次~第4次住宅管理組合理事長、副理事長 老人会「檜・四ツ葉会」会長(計9名)
報告内容	(第1次)自主管理が困難になっているため、会計部門のみ業者委託を検討中 (第3次)光ファイバー設置工事を検討中/電気系設備の更新を検討中/消防署から団地内段差の解消を指導されている (第4次)車上あらしや盗難が頻発している。センサーライトの設置を検討中

表3 各管理組合に対するヒアリング調査概要

	第1次住宅管理組合	第2次住宅管理組合	第3次住宅管理組合	第4次住宅管理組合
日時	2009.01.19(月) 19:00~20:30	2008.12.14(日) 10:00~11:30	2008.12.07(日) 17:00~18:00	2009.01.17(土) 13:30~16:00
場所	第1次住宅集会所	第2次住宅集会所	第3次住宅集会所	第4次住宅集会所
役職	理事長 副理事長	理事 理事	理事長 副理事長	理事長
年齢	60代 30代	50代 30代	30代 64代	60代
性別	女性 男性	男性 女性	男性 女性	男性
職業	主婦 会社員	会社員 主婦	会社員 主婦	会社員
居住年数	14~15年 10年	22~23年 8年	10年 28年	22年
管理組合役員経験	2回目	2回目	2回目	

表4 各管理組合へのヒアリング調査内容

1 管理組合の概要	・管理組合の名称 ・管理組合の役員数 ・管理組合役員の出選方法 ・役員構成と主な役割
2 活動内容	・業者委託/住民協力 ・現在の課題
3 住棟の維持管理	・建物/設備面での問題点 ・建物の建替に対する意見
4 共有地の維持管理	・駐車場、駐輪場の維持管理 ・集会所の維持管理 ・その他共有地の維持管理
5 団地内での住民の活動	・管理組合以外の住民の活動 ・団地内で住民が集う場所
6 自主管理に対する意識と課題	・自主管理のメリット/デメリット ・外部委託に対する意見 ・今後の管理組合と各団地の方針

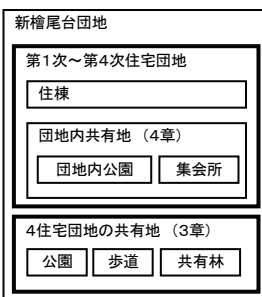


図3 共有地の構成

## 2. 研究対象団地と研究方法

### 2-1 研究対象団地の概要

大阪府堺市の泉北ニュータウンにある新檜尾台団地を対象とする。新檜尾台団地は、大阪府住宅供給公社により1976年から1980年に建設、分譲された総戸数870戸の中層集合住宅である。その特徴は、分譲当初から30年以上にわたり住民による自主管理が行われてきた団地であること、4団地がほぼ同時期に建設され、管理組合や自治会が個別にあるが、各管理組合が共同で共有地の管理を行っていることの2点である。新檜尾台団地の位置と概要を図1、表1に、4住宅団地の共有地や住民のコミュニティ活動の拠点と考えられる集会所の配置を図2に示す。また、各住宅団地の団地内共有地や4住宅団地の共有地の関係を図3に示す。本研究では、各住宅団地の団地内共有と4住宅団地の共有地の自主管理を扱う。

### 2-2 研究の流れと方法

本研究は、管理組合や住民が保管している資料調査と住民、管理組合の理事に対するヒアリング調査からなる。3章では、4住宅団地の共有地の管理組織形態と管理実態を明らかにし、共同で共有地の管理を行う利点と課題を示す。研究方法は、4管理組合の合同連絡会議へ参加し、会議参加者へのヒアリング調査による(表2)。ヒアリング内容は、①合同連絡会議の役員構成や選出方法などの概要、②共有地(共有林、公園、歩道)の維持管理の実態、③共同地の維持管理に関する課題である。また、活動内容の補足を行うため、平成20年度の活動に関する資料をもとに、第4次住宅管理組合の理事長にヒアリング調査を行う。4章では、第1次~第4次住宅団地における、住民のコミュニティ活動の拠点と考えられる集会所や公園など共有地の管理組織形態と管理内容について明らかにする。研究方法は、理事や住民から各管理組合の設立や概要に関わる資料、近年の管理組合の活動内容がわかる資料<sup>注4</sup>を収集、整理し、考察を行う。また、4管理組合の理事長と副理事長を対象に各管理組合の組織構成や活動内容に関するヒアリング調査を行う。ヒアリング調査の概要を表3に、調査内容を表4に示す。また、第4次住宅管理組合を対象として、1982年の分譲時から現在までの管理組合の業務内容を整理<sup>注5</sup>し、日常業務だけでなく、これまでに発生した問題やその問題に対する対応なども含めて明らかにする。5章では、住民によるコミュニティ活動として、団地内での交流の様子、第4次住宅団地におけるコミュニティ活動の変化について明らかにする。研究方法は、上記の資料調査とヒアリ

ング調査による。

### 3. 4住宅団地の共有地の管理実態

#### 3-1 第1次～第4次管理組合合同連絡会議の概要

4住宅団地の共有地の維持管理に関する協議および各管理組合の状況報告と対策の検討を行うことを目的とした合同連絡会議は、2ヶ月に1度開催される。

#### 3-2 4住宅団地の共有地の維持管理内容

4住宅団地の共有地の維持管理については管理組合単位で役割を分担している。分担する役割については、①共有地の電気関係の管理、②歩道やフェンスなどの工事委託、③共有林の管理、④樹木の剪定や薬剤散布、⑤害虫駆除、⑥合同消防訓練、⑦老人会<sup>注6</sup>への助成金支払いである。また、平成20年度の取り組みとして、①防犯灯の設置、②車止めポールの鍵の更新と保管方法の決定がある。合同連絡会議は、この仕組みで30年間取り組んできており、今後も「現状維持」という目標のもと取り組んでいる。

#### 3-3 4住宅団地の共有地管理の利点と課題

合同連絡会議は、4住宅団地の共有地の維持管理を行うためだけでなく、情報を交換し合うことで、他の団地の取り組みを参考にしたり団地内で発生した問題を他の団地に注意喚起するなどの機能を果たしていることがわかる。一方、4管理組合ともに規約改訂や設備面の補修、改修の必要性に迫られているが、法律や建築など専門的な知識が必要となるため、足止め状態であるのが現状である。

### 4. 各住宅団地における共有地の管理形態

ここでは、第1次～第4次住宅団地における各団地の

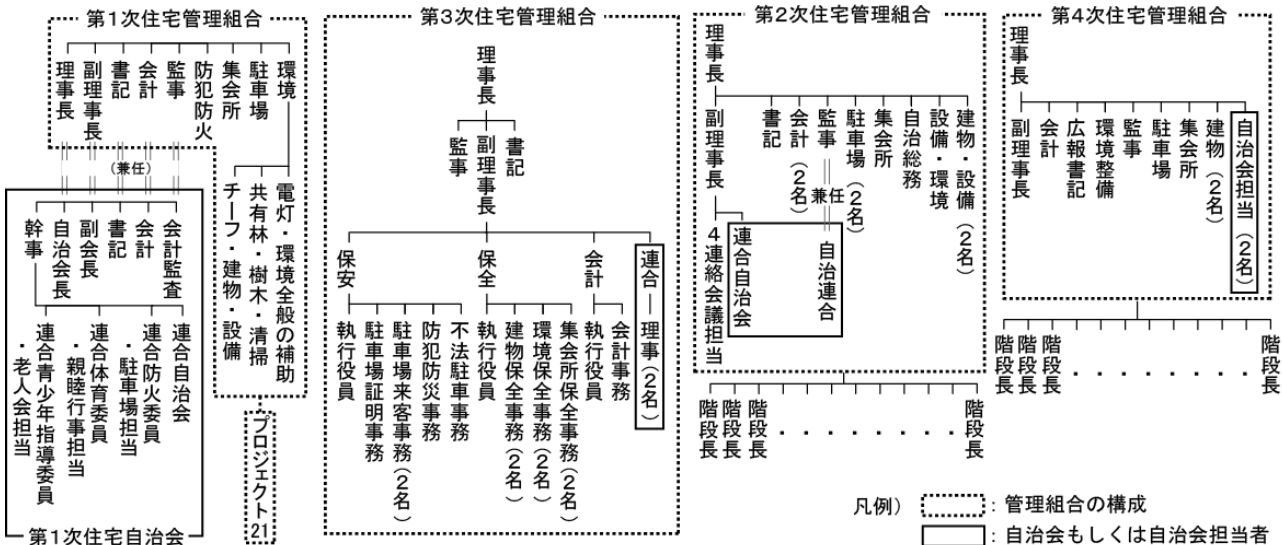
管理組織形態と管理実態を明らかにする。

#### 4-1 各住宅団地における管理組合の組織構成

各管理組合の組織構成は、図4のとおりである。4住宅管理組合とも理事長、副理事長、書記、会計、監事の5役が共通し、この5役を中心に運営がなされている。5役以外の職務内容は建物、駐車場、集会所、共有地の維持管理であり、場所別に役割を分担している。理事の選出方法は2タイプある。理事を各階段室からの選出で行う第1次と第3次住宅管理組合に対し、第2次と第4

表5 集会所の維持管理の現状と利用状況

	第1次住宅管理組合	第2次住宅管理組合	第3次住宅管理組合	第4次住宅管理組合
諸室	洋室、和室(6帖)、給湯室、便所	洋室、和室(6帖)、給湯室、便所	洋室、和室(6帖)、給湯室、便所	洋室、和室(6帖)、給湯室、便所
設備	空調機、黒板、コピー機、机、椅子、車椅子など	空調機、黒板、コピー機、机、椅子、車椅子など	空調機、黒板、コピー機、机、椅子、シュレッダー、車椅子など	空調機、黒板、コピー機、机、椅子、ストップ、シュレッダー、パソコン、プリンター2機、車椅子など
現状	・外から様子が見える。 ・清掃は業者委託 ・5年前に改修し、バリアフリーに。	・常にカーテンを閉めていて中の様子は見えない。 ・隣接する公園で遊ぶ子供の声が聞こえる。	・天窓から光が差し込み、カーテンを閉めていても明るい。	・外から様子が見える。 ・4集会所の中で最も広い。
利用条件	・利用目的が迷惑行為でなければ誰でも可能	・第2次住民が代表者	・第3次住民が代表者	・第4次住民が代表者 ・営利目的禁止
利用状況と利用頻度	・理事会、4連絡会議 ・プロジェクト21 ・子ども会、老人会 ・ギター、大正琴月に数回 ・料理教室	・理事会、4連絡会議 ・子ども会、老人会 ・気孔、書道、絵画×2の計4つの教室が週に1回ずつ ・近隣スーパー、郵便局利用	・理事会、4連絡会議 ・子ども会、老人会 ・生け花、編み物、太極拳など月に数回	・理事会、4連絡会議 ・子ども会、老人会 ・ダンスの練習場として年に数回個人使用
問題点、今後の課題	・書類作成などに必要なプリンタ等の購入 ・新しい椅子の購入 ・便所の段差解消	・机、椅子の買い替え	・空調機の修理(買い替え)	・和室の空調機の修理



注)「プロジェクト21」とは、建物・設備に関する専門知識を持ち合わせた住民が、住宅団地を管理していく上での課題を研究討議し、解決策を提案する組織。

図4 新檜尾台第1次～第4次住宅管理組合の組織図

表6 各管理組合における団地内共有地の管理内容

場所・分類	活動内容	2006年度				2007年度				
		1次	2次	3次	4次	1次	2次	3次	4次	
集会所	運営	集会所の利用受付	●	●	●	●	●	●	●	●
	事務用品および清掃用品の管理と補充	●	●	●	●	●	●	●	●	
	集会所の火災保険契約				●					
	調査・点検	消防用設備、警報器点検		●	●	●				
		鍵台帳、備品台帳総点検				●				
	設置・工事	集会所前広場にチェーン設置								●
	補修	ガスストープ取替				●				
		換気扇取替				●				
		ガスメーター取替				●				
		誘導灯/バッテリー交換		●						
樹改修					●					
整備・清掃	集会所の清掃(※(第1次のみ))	●	●			●	●			
	集会所内粗大ごみ処分				●					
その他の共有地	設置・工事	公衆電話の撤去					●			
	駐車禁止の黄色ライン設置						●			
	フェンス柱取替(老朽化のため)								●	
	禁止事項看板、掲示板、徐行看板設置		●		●		●			
	敷地内道路の補修と標識塗装		●							
	補修	ごみ置場の電灯交換		●		●				
		外灯・防犯灯の玉切れ交換・修理				●				●
		ポール改修				●				
	整備・清掃	樹木・芝生への薬剤散布、追肥※	●	●	●	●	●	●	●	●
		草刈、芝刈、樹木、生理の剪定※	●	●	●	●	●	●	●	●
樹木の散水			●							
高木撤去									●	
セアカゴケグモ駆除		●	●	●	●	●	●	●	●	
花壇作り・植栽・植樹			●						●	
団地内清掃※		●	●	●	●	●	●	●	●	
ごみコンテナボックスの落書き消去									●	
ごみ置場清掃※		●	●	●	●	●	●	●	●	
防犯・防災		防犯システム検討に向け敷地内調査			●					
	防犯、防災等、住環境改善のため夜回り								●	
住民の活動	防犯・防災	自治連合防火訓練(赤坂台中学校にて)		●					●	
	第1次～第4次住宅合同消防訓練	●	●	●	●	●	●	●	●	
	南区域防災訓練(赤坂台中学校にて)		●		●				●	
	交流	敬老の日(70歳以上記念品贈呈)		●						
	新檜尾台校区新年互礼会出席		●							
老人会の活動	●	●	●	●	●	●	●	●		
子ども会の活動	●	●	●	●	●	●	●	●		
南区ふれあい祭り	●									

凡例)※:業者委託を指す



写真1 第1次集会所



写真2 事務機器(第4次集会所)



写真3 洋室(第3次集会所)



写真4 団地内公園(第1次)



写真5 団地内公園(第2次)



写真6 公園から花壇へ用途変更

写真1～6 各住宅団地内の集会所と公園などの現況

次住宅管理組合では棟単位で理事を選出している。前者では、各理事の選出頻度は高いが負担は小さい。後者はその逆であり、また、各階段室の代表である「階段長」が情報の周知などの協力が求められている。

自治会については、第1次住宅団地のみ自治会が独立して組織されている。第1次住宅管理組合では、各階段室から理事を選出し、管理組合と自治会の二つの組織に役割を分担している。管理組合の5役は自治会の5役も兼務しており、職務内容は多い。第2次～第4次住宅管理組合では自治会という単独組織が存在しないが、それぞれ2名の理事が自治会担当、新檜尾台校区連合自治会担当という役割を担っている。

以上、管理組合と自治会の組織構成を見ると、建物や共有地の維持管理を主たる業務としており、住民の活動を積極的に推進する役割をもつ役職は少ないといえる。しかし、いずれの管理組合でも階段室単位でのコミュニティが管理組合の組織構成に反映されていることが確認でき、情報や意思の伝達が行われる構成になっていることがわかる。

#### 4-2 集会所と公園の現況

ヒアリング調査にもとづく集会所の維持管理の現状と利用状況を表5に、集会所と各住宅団地内の公園などの現況写真を写真1～6に示す。いずれの集会所も洋室、和室、給湯室、便所という構成であり、機能的な差は見られない。

#### 4-3 各住宅団地における共有地の維持管理実態

資料調査にもとづく、各住宅団地における団地内共有地(集会所、その他の共有地)の維持管理を表6に示す。

##### (1) 集会所の維持管理と利用実態

表5によると、利用目的は理事会、子ども会、老人会のほか、趣味のサークルが週に4回から年に数回程度利用するのみであり、管理組合の理事からも集会所の利用率が低いことが指摘されている。表6によると、利用受付、事務用品や清掃用品の管理と補充などはいずれの管理組合でも行っているが、設備機器の更新などは、住棟

や駐車場の維持管理費用に比べて少額であるためか、活動報告書には詳細が記載されていないことが多い。各管理組合は、各集会所の維持管理は行っているが、その利用を促進する動きがほとんど見られない。また、利用条件、利用状況、利用頻度はいずれの集会所もほぼ同様といえ、各住宅団地の実情に合わせて積極的に利用されているとは言い難い。

#### (2) その他の共有地の維持管理

表6によると、高木、生垣、芝生の剪定や薬剤散布、ごみ置場など団地内清掃はいずれの管理組合でも行っているが、すべて業者委託である。ヒアリング調査によると、分譲時は樹木も小さく、住民の交流のためにも住民が協力して草刈や散水など緑地の手入れや清掃を行っていた。しかし、住民同士の面識もでき、住民の交流のためという目的が薄れるとともに、住民の高齢化や生活時間の多様化により住民による維持管理が困難になり、業者委託を行うに至った。公園については、駐輪場の設置に伴って縮小し、手入れされずに放置されている公園(第1次住宅団地)、駐車場の増設に伴い縮小したが見通しがよく子どもたちに人気の公園(第2次住宅団地・写真5)などがある。また、かつて砂場だけだった小公園(第3次住宅団地)は、子ども数の減少や徒歩圏内に他の公園などの遊び場があること、砂場は犬や猫の糞が散乱し不衛生であるとの理由から花壇に用途変更されている(写真6)。

#### 4-4 各住宅団地における自主管理に対する意識と課題

資料調査およびヒアリング調査にもとづく、各住宅団地における自主管理に対する意識と課題を表7に示す。

自主管理のメリットとして住民の交流に寄与するなどの意見がある一方、専門的知識の欠如による判断の困難性、高齢化に伴う体力の問題、住民の維持管理に対する意識の低下、建物や設備の老朽化による新たな問題の発生などのデメリットが指摘されており、かつてのような管理形態で維持管理を行うことが難しくなっている。第1次住宅管理組合では住民の高齢化率が高く、委託管理移行に向け、会計部門のみ試験的に業者へ委託を開始した。他の管理組合は、第1次住宅管理組合の動きや費用を見てから検討する予定であり、現在は、理事選出方法の見直し、規約改正のほか、次年度へ確実に引き継ぐことなど当面の課題が、今後の課題として挙げられている。

#### 4-5 第4次住宅団地における業務の変遷

管理組合の業務内容の変遷を把握するため、第4次住宅管理組合の主な業務の変遷を表8に示す。住棟に関し

ては、近年、大規模改修や配管事故の対応など、建物の老朽化に応じて様々な業務が発生している。一方、共有地に関しては、建設当初から住民のニーズや生活スタイルに合わせるための整備が中心であり、業務内容に大きな変化は見られない。

#### 4-6 第4次住宅団地における集会所の維持管理実態

共有地の中でも集会所に着目し、住民が協力して行ったこと(管理組合理事が職務として行ったことを含む)と、専門業者に委託したことに関しその変遷を示す(表9)。泉北消防署による消防設備点検や、設置・工事、補修などの多くは専門業者に委託されているが、その他の業務は住民や管理組合で行われている。なお、設置・

表7 ヒアリング調査による自主管理に対する意識と課題

メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅団地に親近感や関心をもてる</li> <li>・住民視点での居住環境づくりができる</li> <li>・住民間に交流が生まれる</li> <li>・管理費用が安いため、管理費を有効に使うことができる</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・素人集団であるため、専門的な知識が必要とされる場面で判断が難しく、時間が割かれる</li> <li>・居住者の高齢化に伴う体力的な問題がある</li> <li>・維持管理に対して無関心な住民が多い</li> <li>・全ての業務を無償活動で行っているため理事の負担が大きい</li> <li>・居住者の高齢化、共働きなど生活スタイルの多様化や変化に伴い理事の選出が困難になっている</li> <li>・過去の維持管理に関する資料が保管されていない</li> <li>・法律の改正、生活様式の変化に対し、管理組合規約が対応できていない</li> </ul>
今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・理事選出方法の見直し</li> <li>・棟単位選出の場合特に理事の負担が大きく、理事の増員・階段長の協力を得る</li> <li>・集会所の利用率を向上させる</li> <li>・規約改正を行う</li> <li>・情報の共有(合同連絡会議)</li> <li>・第1次住宅団地では、試験的に会計部門のみ業者委託を試行している</li> </ul>

表10 各住宅団地における住民の活動の場所と内容

活動場所	第1次住宅管理組合	第2次住宅管理組合	第3次住宅管理組合	第4次住宅管理組合
住戸	各住戸にて教室を開いているが把握していない。	各住戸にて教室を開いているが把握していない。	ピアノ・手芸教室を開く人あり	ピアノ、書道、学習教室を開く人あり
住棟前階段室	・階段前、歩道での会話 ・階段室清掃	階段前、歩道での会話	・階段前、歩道での会話 ・階段室清掃	階段前、歩道での会話
集会所	老人会、子ども会、その他趣味・サークル活動	老人会、子ども会、その他趣味・サークル活動	老人会、子ども会、ららの会による活動	・老人会、子ども会の活動 ・もちつき大会
団地内共有地	老人会の花壇作り活動を支援	・子供を連れた主婦の人たちが公園に集まる。 ・1、2名の住民が草花の手入れをしている。	花壇にて数名の住民が草花の手入れをしている。	2007年度に共有地の空き地における花壇作りを承認し、数名の住民が草花の手入れをしている。
その他	第1次～第4次住宅管理組合合同消防訓練			

表11 第4次住宅団地の自治会による活動の変化

1985年度		2005年度		
日時	活動内容	日時	活動内容	
05.26	ママさんソフトボール大会	担	06.26 自治会・老人会茶話会	担
05.09	ソフトボール大会	担	07.03 ソフトボール大会	担
07.21	ファミリーゲートボール大会	担	08.20 新榎尾台サマーフェスタ	連
07.27	光明池まつり	連	10.10 堺市民オリンピック	連
08.16	新榎尾台まつり開催	担	10.13 第8回南区ふれあい祭	連
11.03	連合大運動会	担	12.11 餅つき大会(ソフトボールチームの協力)	担
12.08	餅つき大会(子ども会と共催)	担	01.09 新成人祈念会	連
01.19	金剛登山(ソフトボール同好会主催)	担	凡例)「連」:新榎尾台校区連合自治会主催の活動であり、第4次は参加した	
01.26	第2回ファミリーマラソン	連	「担」:第4次住宅団地の自治会担主催の活動	
03.16	ソフトボール大会	担		

表8 第4次住宅管理組合における主な業務の変遷

	1982～1986	1987～1991	1992～1996	1997～2001	2002～2006	2007～	
運営事務	理事会、総会、連絡(回覧・掲示)、防犯・防災活動						
	管理組合設立				自主管理に対するアンケート	ペット数調査	
	自治会設立			自治会と統合			
	臨時総会		臨時総会(2回)			臨時総会	
住棟	規約改訂						
	規約改訂(3回)						
	規約改訂(2回)						
	規約改訂(3回)						
共有地	消防設備点検・立入検査						
	排水管清掃・調査・点検						
	各種保険加入	排水管や雨水間など配管のつまり、漏水事故発生 ⇒ 補修・改修工事随時					
	初期改善工事	外壁塗装工事		配管事故発生 ⇒ 取替			
	TV環境整備			大規模改修工事			
	駐車・駐輪場	駐車場利用(車庫照明など各種証明書の手続き・発行、4～5年に1度駐車場の使用許可書発行、契約・解約)					
		迷惑駐車対策 ⇒ 団地内環境整備					
		不用自転車の処分 ⇒ 駐輪場の整備					
	集会所	駐車場増設			来客用駐車場の貸出		
		駐輪場増設 ⇒ 有料化					
清掃(管理組合+自治会+子ども会)、貸出							
玄関ガラス・窓ガラスの補修		備品台帳の整理・コピー機の点検					
空調機設置		集会所前広場整備のためバリカー設置					
公衆電話の設置							
その他	外灯の修理・取替、ごみ置場の補修・改修、団地内マナー呼びかけの看板設置						
	団地内清掃を業者委託	業者によるごみ置場など団地内清掃					
	緑地の手入れを業者委託	業者による緑地の手入れ・薬剤散布					
	団地内環境整備に向けたアンケート調査・点検			共有地での花壇作り承認			



写真7 増設した駐輪場



写真8 階段前手すり

表9 第4次住宅団地における集会所の運営や維持管理の変遷

活動内容	S	S	S	S	S	S	S	H	H	H	H	H	H	H	H	H	H	H	H	H		
	57	58	59	60	61	62	63	03	05	06	07	08	09	10	11	12	13	15	16	17	18	19
運営方針の決定	●	●																				
火災保険検討		●																				
火災保険契約			●		●																	
減税申請							●															
コピー機の管理																		●	●	●		
集会所の貸出																				●		●
各種電球の保管																					●	
消防設備点検			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
ガス器具点検							○										○	○	○			
備品台帳作成・調査						●											●	●			●	
コピー機の点検・修理																○	○					
鍵台帳作成・点検																			●	●	●	
公衆電話の設置	○																					
空調機設置						○										○						
外灯タイマー設置									○													
集会所前に広報掲示板設置																			○			
集会所前のバリカー・チェーン設置																			○			○
玄関ガラス・窓ガラス修理					○			○														
トイレ水漏れ補修																						
照明工事・修理・取替									○		○											
消防警報設備の取替												○										
トイレ改修(様式トイレに改修)														○								
和室の障子・網戸張り替え																	○	○				
ブレーカー交換・分電盤補修																		○		○		
集会所管理のため鍵の取替																		○				
ガスストーブ取替																			○		○	
ガスメーター取替																					○	○
換気扇取替																						○
屋根清掃		●																				
清掃(理事/理事・自治会・子ども会)				●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
掃除機購入					●																	
排水管清掃							○															
棚卸し																					●	●
粗大ごみ処理																						●



写真9 集会所



写真10 給湯室



写真11 便所

凡例) ●:住民が協力して行ったこと(管理組合理事が職務として行ったことを含む) ○:業者に委託したこと。

工事、補修などは比較的軽微な消耗品取替えが多く、設備機器の更新などは行われていない。使用頻度が低いことによると考えられる。

## 5. 住民によるコミュニティ活動の現状と変化

ここでは、住民によるコミュニティ活動として、団地内での交流の様子、第4次住宅団地におけるコミュニティ活動の変化を示す。

### 5-1 各住宅団地における団地内での住民の活動や交流

資料調査にもとづく各住宅団地における団地内での住民の活動を表6に示す。また、ヒアリング調査において「管理組合以外の住民の活動」と「団地内で住民が集う場所」をたずねた結果を表10に示す。

表6によると、各住宅団地において老人会、子ども会の活動は行われているが、活動報告書には詳細が記載されていないことが多い。住民間交流の場に対する管理組合の関わりは少ないと言える。表10によると、住民が集う場所として、住戸内、階段室や住棟前、集会所、団地内共有地などが挙げられる。住戸内では、学習教室や書道教室、ピアノ教室などを行っている住民が数名いる。団地内共有地では、第2次住宅団地の公園(写真5)は、団地内で遊具が整備された公園であり、団地内のみならず周辺の子ども連れの親子の姿も見られる。第2次、第3次住宅団地内の共有地では住民が草花の手入れを行うことで一部私的利用をしているが、管理組合は環境美化活動として黙認している。一方、第4次管理組合では、共有地での花壇づくりを承認したことにより、草花の手入れをする人が増加している。第1次、第3次住宅団地では、業者委託のほかに、年に2度、住民による階段室清掃を行っており、交流の機会と位置づけられている。

### 5-2 第4次住宅団地における団地内での住民の活動

第4次住宅団地では、1982年度に管理組合から独立して設立されたが、2000年度に管理組合に担者2名を置くことで統合された。表11に1985年度と2005年度の自治会としての活動を示す。1985年度には、住民の交流の場が必要とされ、住民の親睦を深める活動や子ども会の活動が活発であったが、子どもの成長や少子化により子ども会の活動が縮小し、子ども会は単独での運営が難しくなっている。

## 6. 結論

本研究では、大阪府堺市の新檜尾台団地を対象として、共有地の自主管理を行っているその維持管理の実態と住民のコミュニティ活動の実態を明らかにした。その結果と、望ましい維持管理手法に関する考察を以下にまとめ

る。

### 6-1 各管理組合における自主管理と、複数の管理組合による共有地の共同管理

住民は、自主管理を行うメリットとして、住民の団地に対する愛着や住民間のつながりが維持されることを挙げている一方、専門的知識が必要とされるため、負担を感じている。また、複数の管理組合により共同で共有地を自主管理することで、同時に各管理組合の動向を知ることができ、情報の交換や相談を行えるという利点があることが確認された。

以上のことから、各管理組合における自主管理、複数の管理組合による共有地の共同管理を継続しながらも、会計や規約改正など専門的な知識が必要とされる業務については業者委託を行うことが望ましいと考えられる。

### 6-2 住民によるコミュニティ活動

4住宅団地の団地内共有地に設置され、コミュニティ活動の拠点と考えられる集会所は、いずれも同じ室構成であり、機能的な差は見られない。また、その利用内容に差は見られず、利用度も低い。さらに、住民によるコミュニティ活動は減少し、子ども会の単独運営も厳しい状況である。

以上のことから、集会所については、同様の集会施設を各々の団地で維持管理、運営するのではなく、4団地共同で全集会施設を運営し、常時開放し住民が立ち寄れる集会所、厨房機器を導入した食堂、大人数収容可能なホール1室の集会所などと特徴付けることも考えられる。そのような運営を行うためにも、前述のとおり、専門的業務のみ業者委託を行うことで理事の負担を軽減し、住民によるコミュニティ活動を活発化させることに力を注ぐことが望ましいと考えられる。

## 注釈

- 1) 大阪府住宅供給公社へのヒアリング調査(建設課職員/2008.7.22(火)15:00-16:00調査)によると、府公社としては、分譲時に住民主体の管理を提案しており、集合住宅団地の管理についてのマニュアルを渡している。昭和期の中規模中層住宅団地では多くの団地で自主管理を行っていると考えている。
- 2) コミュニティ活動とは、趣味のサークル活動や夏祭りなど、自治会や任意のサークルなどによる活動を指す。活動の目的として生活の充実を目指す活動や地域の問題の解決を目指す活動がある。
- 3) 文献1による。
- 4) 具体的には、各管理組合の設立や概要に関わる資料として、大阪府住宅供給公社の分譲時のパンフレット、管理組合発足時の設立案などが挙げられる。また、近年の管理組合の活動内容がわかる資料として、2008年度の管理組合理事に選任された際、前年度の理事からの引継ぎ資料、年次総会資料、回覧資料など、2006年度～2007年度の活動内容に関する資料を中心に収集、分析を行う。
- 5) 「管理組合設立集会議案書」、「昭和57(1982)年度理事会議案書」、

1982年度～2007年度の26年間（1889、1990、1992、2002年度の資料は紛失のため除外）の「活動報告書」をもとに整理を行う。

- 6) 新檜尾台第1次～第4次住宅団地と戸建て住宅団地である4丁東の5つの住宅団地で構成される「檜・四ツ葉会」である。

#### 参考文献

- 1) 日本マンション学会編：マンション学辞典，民事法研究会，2008.4
- 2) 川瀬明美，齊藤広子：マンションにおける管理組合の自主管理の実態，日本建築学会学術講演梗概集，F-1，pp.1167-1168，2002.6
- 3) 田中研一郎，丁志映，長沼祐介，小林秀樹：一般分譲マンションとコーポラティブ住宅のアンケート調査による管理運営の比較，日本建築学会学術講演梗概集，F-1，pp.1513-1514，2007.7

#### 謝辞

本研究は、当時大阪大学大学院の藤生恵氏（現・ジェイアール東日本建築設計事務所）の2008年度修士論文の成果に負うところが大きい。また、新檜尾台団地の管理組合関係各位には、度重なる資料閲覧やヒアリング調査にご協力を賜りました。ここに謝意を表します。