低層集合住宅団地における管理形態からみた共用空間の問題対応に関する研究

轟 中 木 村 下 慎 一*
攻**
勇**

A Study on the Problems and the Solutions in Common Spaces from Management Systems in Low-rise Housing Areas

Shinichi TODOROKI
Osamu NAKAMURA
Isami KINOSHITA

摘要：本研究は、建設以降約10年経過し、環境変化と共に住要求の様々な問題が生じてきている、低層集合住宅団地において、管理形態の類型から、共用空間の問題対応を把握することにより、望ましい居住環境管理のあり方についての指針を得ることを目的とする。1都3県を対象に、管理組合への聴取等を行い、管理単位や専門委員会設置、管理方法といった管理形態と、問題点、空間改変、管理規則等との関係を分析した。結果、10年がもたらす物理・生活変化は、修繕、植栽、駐車場等で、問題発生→委員会設置→規則改正→空間改変と一連の流れを見せ、管理単位がブロックのように狭まっていることが、住民参加、問題対応等に有効であること、等を指摘した。

1. 研究の背景・目的

日本にタウンハウスが出現し、ブームとなったのが、1980年前後のことである。以来約10年が経ち、タウンハウスをはじめとする低層集合住宅団地においても、様々な問題が露呈し始めている。低層集合住宅団地の居住環境を考える場合、その空間条件（機能等）もさることながら、それらをどうやって保全・向上してゆくかが極めて重要であり、「維持・管理・運営」といった視点から、団地を見ることが不可欠である。

本研究では、既往研究¹⁾²⁾³⁾における管理形態の分析等を踏まえた上で、首都圏（1都3県）の低層集合住宅団地、93団地を対象に、展開されている管理形態の類型化を図り、その類型から、「共用空間」において最近、経年的に生じてきた様々な問題やその対応を捉え、連関を探ることによって、より望ましい居住環境管理のあり方についての指針を得ることを目的としている。此等を解明するため、具体的には以下の3つを明らかにする。

- ①対象団地における共用空間の「管理形態」の類型化
- ②対象団地の共用空間における「問題点・対策」の実態把握
- ③「管理形態」と「問題点・対策」との連関

2. 研究の方法

(1) 対象団地の選定

対象団地は東京近郊の1都3県で、1980年前後に建設された低層集合住宅団地、93団地（公団・公社：52団地、民間：41団地）とする。なお此等は全て分譲で、その成立年代は1977年－16団地、'78年－8団地、'79年－9団地、'80年－13団地、'81年－15団地、'82年－20団地、'83年－7団地、'84年－5団地となっている。また此等の団地は住棟形式の違いにより、以下2つに分けられる。

*単一団地（65団地）：住棟の種類が単一のもの。接地型住棟のみ、または準接地型住棟のみの団地。

*混合団地（28団地）：接地型住棟、準接地型住棟およびフラット住棟（中層以下）の、2種類以上の住棟形式からなる団地。

(2) 調査・分析方法

各団地の管理組合理事長へのヒアリング、資料（管理規約書、総会議案書、広報等）入手とその整理、現地踏査等により、各団地毎に、団地概要、管理形態、問題点・対策について整理をした。

これらのデータを用い、以下3つの分析をする。

- ①管理形態の類型化については、「管理の単位」「専門委員会」「管理方法」の3つの視点からそれぞれ分類する。
- ②問題点・対策については、「問題点」、その対応策としての「空間改変」「管理規則」「その他の対策」について、その実態を把握する。
- ③管理の単位、専門委員会、管理方法の、それぞれのタ

*千葉大学大学院園芸学研究科造園学専攻 **千葉大学園芸学部緑地・環境学科

イブによる、問題点・対策の差異を見出す。

3. 管理形態の類型化

本章では、共用空間の問題対応に関わってくる、以下3点の管理形態について類型化を図る。

(1) 管理の単位について

団地管理がどのような単位で行われるか、という視点に立ち、ここでは、管理の前提となる「所有形態」と「修繕方法」から類型化を図った。

所有形態は、団地内の敷地全体について、各団地毎に類型化を図り「全体共有」「ブロック（グループ）別共有」「専有」⁴⁾の3つのタイプに分類した。「ブロック別共有」とは、共用敷地等の権利・権限が、敷地内を幾つかに分割したブロックにあり、これを単位とした対応がなされるため、「全体共有」と「専有」に加えて「管理の単位」として位置付けることができる。なお、混合団地はいずれも「全体共有」となっている。

修繕方法は、「一律積立」と「棟種別積立＋全体積立」に修繕費等の徴収方法が分かれ、それらを単位として修繕・管理が行なわれており、前者を一律型、後者を棟種別型とする。単一団地はいずれも一律型となっているが、棟種（住棟形式の種類）が2種類以上からなる混合団地については、棟種別に対応・管理を行なっているか否かをもって、タイプ分けした。以上により「管理の単位」は、表1に示す5つのタイプに分類した。

(2) 専門委員会について

専門委員会は共用空間の管理に関するものとして、修繕委員会、駐車場委員会、園芸委員会を設置している団地が見られる（表2）。以下「専門委員会」については共用空間の管理に関する専門委員会に限るものとする。

(3) 管理方法について

管理に対する住民の主体性を問う意味で、日常的な管理を誰が行っているのか、についてを見定める。共用空間における管理業務を取り纏め、一般清掃業務、植栽管理業務、共同設備管理業務の3部門に分け、それぞれの業務主体について集計した（表3）。

全体的に管理会社への委託が多く見られるものの、部門によっては、理事会、専門委員会の裁量によって、業務ごとの専門業者を選定していたり、また居住者による管理も見られる。これらを踏まえて「管理方法」は、以下3つのタイプに分類した。

- * 自主管理型（29団地）：「居住者」と「専門業者」からなる団地。管理会社には委託していない。
- * 中間型（26団地）：自主管理型と委託管理型のいずれでもない、中間タイプの団地。「専門業者」を選定している団地が中心である。
- * 委託管理型（38団地）：2部門以上を「管理会社」に委託しており、かつ「居住者」が全く関与していない団地。

表－1 管理の単位（単位：団地数）

住棟形式	所有形態	修繕方法	タイプ
単一団地 65	専有	一律型 79	単専型 19
	ブロック共有		単ブ型 18
	全体共有 56		単全型 28
混合団地 28			混一型 14
		棟種別型 14	混棟型 14

表－2 専門委員会（単位：団地数）

専門委員会	45
共用空間の管理に 関する専門委員会	43
修繕委員会	26
駐車場委員会	20
園芸委員会	15
その他の専門委員会	10

表－3 管理方法（単位：団地数）

管理業務	業務主体
歩・車道・駐車場の清掃	一般清掃業務
共用庭・広場の清掃	一般清掃業務
階段・廊下の清掃	一般清掃業務
集会所の清掃	一般清掃業務
樹木の手入れ	植栽管理業務
芝生の手入れ	植栽管理業務
花壇の手入れ	植栽管理業務
屋外灯の点検交換	共同設備管理業務
排水・排水管の点検清掃	共同設備管理業務
電気設備の保守点検	共同設備管理業務
受水槽の点検清掃	共同設備管理業務
	居住者 34
	専門業者 15
	管理会社 44
	居住者 10
	専門業者 47
	管理会社 36
	居住者 1
	専門業者 52
	管理会社 40

4. 問題点・対策の実態

本章では各団地の共用空間において、どのような問題が発生し、それらに対しどのように対応しているのか、についての把握である。

(1) 問題点について

各団地の共用空間における主要な「問題点」としては「修繕問題」「駐車場問題」「植栽問題」が挙げられている。本論文では、此等の問題の中でも以下に挙げるような問題についてのみ、扱うこととする。「修繕問題」は、竣工来約10年の経過による、外壁塗装等の大規模な修繕工事を要する問題である（20団地）。「駐車場問題」は、ロットの量的不足による問題をここでは扱う（38団地）。「植栽問題」では樹木繁茂、根系生長に伴い大幅な剪定・伐採・伐根等を必要とする問題について扱う（22団地）。修繕・駐車場・植栽の各問題について更に此等に限ったのは、此等を問題視する団地が多くを占め、共用空間の問題対応を捉える指標としても適切だからである。

(2) 問題対応策について

共用空間の問題に対しては各団地さまざまな角度からの問題対応策が講じられている。問題に対応する段階において「専門委員会の設置」や「管理規則の制定・改正」がなされたり、これら問題対応の中で「長期修繕計画の策定」をする団地も見られる。あるいは「グリーンデーの実施」といった居住者全体に問題対応への具体的参加

表－4 管理規則（単位：団地数）

管理規則	略称	制定	改正
管理規則a		93	38
管理組合規約	組合規約	93	28
専用庭等の利用に関する協定	専用庭協定	28	1
建築協定	建築協定	39	18
共同生活の秩序維持に関する協定	共同生活協定	31	1
使用規則	使用細則	19	0
管理規則b		50	14
集会所に関する細則	集会所細則	38	5
駐車場に関する細則	駐車場細則	38	12
業務委託に関する細則	業務委託細則	29	2
組合費等に関する細則	組合費等細則	15	0
専門委員会の設置に関する細則	専門委員細則	8	0
その他の細則	—	14	0

*文中では「略称」を用いる。

を求めるものも挙げられている。また、対応策が「空間改変」におよぶ団地も見られる。

(i) 空間改変について

共用空間における問題は、「空間改変」を行わずともソフト面の対応をもって問題が解消される場合もありうるが、問題が空間としても顕在化する中ではその改変をもって一応の解決が図られるとも言えよう。(1)に挙げた「修繕問題」「植栽問題」などは空間の改善は避けて通れない面もあり、外壁塗装(48団地)や屋根防水(18団地)といった大規模修繕や、樹木の間引き(7団地)等が行われている。また「駐車場問題」についても、空間的に現状維持でも利用方法の改善等による解決・合意などもありうるが、本論文では問題解決の一つとしての空間改変、すなわち駐車場増設(22団地)についてのみ取り上げることとした。

(ii) 管理規則について

何れの団地でも分譲時は、管理会社等による雛型の管理規則が多いが、入居後10年が経過する中で、此等の規則では対応しきれず、既存規則の見直しや改正、自主的な新規規則の制定・改正が行われており、その多くは共用空間の管理に関するものとなっている。管理規則を以下の2つに分け、制定事例、改正事例をみる(表4)。

*管理規則a：表4に示す5つの管理規則。分譲時から制定されている基本的な規則である。

*管理規則b：a以外の細則。分譲後に問題の発生に対応してつくられたものが多い。

(iii) その他の対策について

共用空間の問題発生に対し各団地管理組合が講じている様々な対応の中で、幾つかの団地に見られる主要な策としての、問題対応の段階等での「専門委員会の設置(43団地)」、これら対応の中で策定される「長期修繕計画(8団地)」、さらに管理組合サイドによる、共用空間管理の必要からの「グリーンデーの実施(34団地：自治会主催を除く・共催は含む)」のような定期的・間接的な取組み、以上3つについてここで挙げておくこととす

る。いずれも、役員の負担軽減や、組合活動への参加、相互交流、中長期的視野の組合活動、経費節減といった点が課題として指摘された。

5. 管理形態と問題点・対策との連関

(1) 管理の単位と問題点・対策

管理する単位が、問題点・対策に及ぼす影響をみる(表5参照)。なお、以下に出てくる、管理単位のタイプは、表1並びに表5の略称を用いる。

(i) 単一団地について

まず、修繕問題とその対応については、いずれのタイプも比較的「空間改変」が行われているが、特に「単ブ型」が目覚ましい。また「単ブ型」では、「修繕」に関わる「管理規則」としては、組合費等細則(18団地中7団地)が修繕費等への対応と見られる。「単専型」では専有を含むだけに関心が高く、比較的対応が見られ「長期修繕計画」では全策定事例のほとんどを「単専型」が占める。なお、建築協定改正(10団地中9団地)については戸別的な増改築にも対応したものと見られる。

次に、駐車場問題とその対応については、「単ブ型」では「空間改変」が進んでおり、駐車場細則改正も見られる。一方、「単専型」「単全型」では、「問題点」の方が高く、それに対して「空間改変」はあまり行われていない。駐車場細則についても「単全型」では、制定事例が28団地中5団地と低く、十分な対応がなされているとは言いがたい。

植栽問題とその対応については、「単全型」で、「問題点」が高いのに対し、「空間改変」はあまり行われておらず、また、グリーンデー実施も28団地中7団地と、他の2タイプに比べ低い。対して「単ブ型」では、問題が発生しておらず、グリーンデー実施でも18団地中9団地と、他のタイプに比して高い値を示している。

単一団地について全体的に見ると、「単ブ型」以外の場合、修繕問題では対応が図れても、駐車場問題・植栽問題では具体的な対応が難しいと言える。また「単ブ型」では、「専門委員会設置」で18団地中2団地と極めて低く、専門委員会が設置されていないにも関わらず「空間改変」が進んでおり、このタイプでは専門委員会を設置せずとも、問題発生に対して具体的な対応が取られるケースが多いと言える。以上のことから、管理の単位としての「ブロック」は、問題への対応に極めて有効であると言える。[単専型]については「修繕」等に関しては比較的進んでいると言えるが、[単全型]と比べ、特徴的な違いはあまり見られない。

(ii) 混合団地について

修繕問題とその対応については、「混一型」ではほとんど「空間改変」が行われていないのに対して、「混棟型」では、「空間改変」が9団地、「問題点」が0団地と、

表-5 管理の単位と問題点・対策(単位:団地数)

管理形態	問題点	問題対応策												
		空間改変		管理規則a		制定		改正		管理規則b		制定		改正
単一専有型 〔単専型〕	19	修繕問題	5	外壁塗装等	8	組合規約	19	6	集会所細則	9	1	長期修繕計画	6	
		駐車場問題	8	駐車場増設	4	専用庭協定	7	0	駐車場細則	8	0	専門委員設置	10	
		植栽問題	5	樹木の間引き	3	建築協定	10	9	業務委託細則	6	0	グリーンデー実施	5	
					共同生活協定	9	0	組合費等細則	1	0				
単一アパート共有型 〔単プ型〕	18	修繕問題	2	外壁塗装等	18	組合規約	18	5	集会所細則	9	0	長期修繕計画	1	
		駐車場問題	2	駐車場増設	9	専用庭協定	1	0	駐車場細則	8	4	専門委員設置	2	
		植栽問題	0	樹木の間引き	0	建築協定	8	6	業務委託細則	1	0	グリーンデー実施	9	
					共同生活協定	1	0	組合費等細則	6	0				
単一全体共有型 〔単全型〕	28	修繕問題	8	外壁塗装等	12	組合規約	28	5	集会所細則	3	0	長期修繕計画	0	
		駐車場問題	10	駐車場増設	4	専用庭協定	3	0	駐車場細則	5	0	専門委員設置	9	
		植栽問題	10	樹木の間引き	2	建築協定	5	1	業務委託細則	5	0	グリーンデー実施	7	
					共同生活協定	4	0	組合費等細則	0	0				
混合一律型 〔混一型〕	14	修繕問題	5	外壁塗装等	1	組合規約	14	1	集会所細則	4	1	長期修繕計画	1	
		駐車場問題	7	駐車場増設	0	専用庭協定	4	0	駐車場細則	4	1	専門委員設置	10	
		植栽問題	3	樹木の間引き	0	建築協定	4	0	業務委託細則	8	1	グリーンデー実施	5	
					共同生活協定	4	0	組合費等細則	2	0				
混合棟種別型 〔混棟型〕	14	修繕問題	0	外壁塗装等	9	組合規約	14	11	集会所細則	13	3	長期修繕計画	0	
		駐車場問題	11	駐車場増設	5	専用庭協定	13	1	駐車場細則	13	7	専門委員設置	12	
		植栽問題	4	樹木の間引き	2	建築協定	12	2	業務委託細則	9	1	グリーンデー実施	8	
					共同生活協定	13	1	組合費等細則	6	0				
					使用細則	1	0	専門委員細則	4	0				

*問題によっては問題点の指摘件数より、問題対応策の方が多いのは、その問題については既に解決されている件数の多さを示す。表6、表7も同様。

対応(改変)が著しく、組合費等細則制定(14団地中9団地)なども見られる。

駐車場問題とその対応については、[混一型]では「問題点」に対して、「空間改変」や「管理規則の制定・改正」があまり見られず、問題への対応が十分に行われていない。また、[混棟型]についても「問題点」で14団地中11団地と高い値であるのに対し、十分に「空間改変」が行われているとは言い難い。だが、駐車場細則で制定13団地、改正7団地と、問題への対応はうかがえる。

植栽問題とその対応については、2つのタイプに大きな差は見られないが、[混棟型]で、「空間改変」が2団地、「グリーンデー実施」が8団地と、[混一型]に対して幾分その対応をうかがうことができる。

混合団地を全体的に見ると、「空間改変」は[混一型]で極端に低く、また「管理規則の制定・改正」では、総じて[混棟型]で多く見られ、[混一型]は業務委託細則のみで顕著となっている。これら「空間改変」「管理規則」で、[混一型][混棟型]の間には、明らかな差が出たと言える。が、[混棟型]では「修繕」で問題への対応が進んでいるのに対し、「駐車場」は課題として大きい。これは「棟種別管理」が、「修繕」では有効に働いても、「駐車場」ではさほど有効な管理形態としては働かない、という事を示している。

(2) 専門委員会と問題点・対策

共用空間の管理に関する専門委員会と、問題点・対策

との連関をみる(表6参照)。まず、[修繕委員会][駐車場委員会][園芸委員会]の各種専門委員会について、その種類によって問題への対応がどのように異なるかを見る。次に、3つの委員会を合わせ「専門委員会」全体として見、その有無によって、問題とその対応がどのように異なるかを見てみる。

(i) 各種専門委員会について

[修繕委員会]では、「修繕問題」と「外壁塗装等」の指摘件数に、それ程差は見られない。これは、[修繕委員会]が、問題発生を以て設置され、「管理規則の対応」等もなされるが、最終的に空間改変(外壁塗装)が行われても解散せず、継続して設置されているものも多いためである。つまり、この先も定期的に訪れてくる修繕に対し、中長期的視点から対応する為のものであり、「その他の対策」に見られる「長期修繕計画の策定」などはその一例と言える。此等のことにより[修繕委員会]では、「問題点」「管理規則」「空間改変」「長期修繕計画」が満遍無く現れている。

[駐車場委員会]では、全団地で「駐車場問題」を指摘しているのに対し、「駐車場増設」は多くない。この訳は2点あり、1つは、[駐車場委員会]が、問題の発生を以て設置されるが、多くの団地では、駐車場増設を以て一応の解決とされ、改変後は解散になるものが多いためである。2点目は、駐車場問題は、必ずしも専門委員会を設置しただけで、その解決を図れるというものではない

表－6 専門委員会と問題点・対策（単位：団地数）

専門委員会	問題点	問題対応策							
		空間改変	管理規則a	制定	改正	管理規則b	制定	改正	その他の対策
修繕委員会 26	修繕問題 9	外壁塗装等 13	建築協定	20	9	組合費等細則	8	0	長期修繕計画 5
駐車場委員会 20	駐車場問題 20	駐車場増設 5				駐車場細則	13	2	
園芸委員会 15	植栽問題 10	樹木の間引き 1							グリーンデ-実施13
専門委員会有り 43	修繕問題 11	外壁塗装等 23	組合規約	43	19	集会所細則	26	3	長期修繕計画 5
	駐車場問題 31	駐車場増設 9	専用庭協定	24	0	駐車場細則	27	7	専門委員設置43
	植栽問題 16	樹木の間引き 6	建築協定	28	10	業務委託細則	19	2	グリーンデ-実施26
			共同生活協定	27	0	組合費等細則	12	0	
専門委員会無し 50	修繕問題 9	外壁塗装等 25	組合規約	50	9	集会所細則	12	2	長期修繕計画 3
	駐車場問題 7	駐車場増設 13	専用庭協定	4	1	駐車場細則	11	5	専門委員設置 0
	植栽問題 6	樹木の間引き 1	建築協定	11	8	業務委託細則	10	0	グリーンデ-実施 8
			共同生活協定	4	1	組合費等細則	7	0	
			使用細則	14	0	専門委員細則	1	0	

ということである。

〔園芸委員会〕では、「植栽問題」の指摘は多いが、「グリーンデ-実施」でも15団地中13団地と高い値を呈していることから、〔園芸委員会〕は、「問題発生に伴う設置」もさることながら、「グリーンデ-実施」の様なソフト面の性格が強いと言える。

（ii）専門委員会の有無について

〔専門委員会有り〕では、「問題点」が駐車場・植栽問題などで著しいのに対して、〔専門委員会無し〕の「問題点」は、〔専門委員会有り〕に比してそれ程高くない。これは専門委員会は、問題の発生を以て設置する、という傾向が強いためである。

また〔専門委員会有り〕は、駐車場、植栽で「空間改変」が進んでいるとは言いが、「管理規則bの制定、a bの改正」「その他の対策」では、〔専門委員会無し〕に対し、いずれも比較的高い値を示している。以上のことから、問題の発生をもって「専門委員会の設置」をした団地では、「空間改変」にまでは至らずとも、問題への対応は図られていると言えよう。

（3）管理方法と問題点・対策

通常の管理業務への住民参加の度合いと、問題への対

応との関係を見る（表7参照）。

修繕問題とその対応については、いずれのタイプも比較的「空間改変」が図られているが、〔自主管理型〕の「空間改変」が29団地中23団地と高く、「管理規則」についても組合費等細則（29団地中12団地）が特徴的となっている。

駐車場問題とその対応については、〔自主管理型〕と他の2タイプとの、「問題点-空間改変」の違いが、顕著に現れている。また〔自主管理型〕では、駐車場細則についても他の2タイプに対して、制定16団地、改正6団地と高い値を呈している。

植栽問題とその対応については、いずれのタイプもさほど大きな差は見られないが、「グリーンデ-実施」で、〔自主管理型〕が29団地中21団地ときわめて高い値を示している。

「管理方法と問題点・対策との連関」を総括すると、〔自主管理型〕では、「修繕」では「外壁塗装等」、「駐車場」は「駐車場増設」「駐車場細則」、「植栽」は「グリーンデ-実施」といずれの問題においても、その対応が認められる。一方、〔委託管理型〕では「修繕」はともかく、「駐車場」「植栽」での問題に対し、十分な対応がなされ

表－7 管理方法と問題点・対策（単位：団地数）

管理方法	問題点	問題対応策							
		空間改変	管理規則a	制定	改正	管理規則b	制定	改正	その他の対策
自主管理型 29	修繕問題 4	外壁塗装等 23	組合規約	29	12	集会所細則	16	1	長期修繕計画 1
	駐車場問題 8	駐車場増設 13	専用庭協定	8	0	駐車場細則	16	6	専門委員設置13
	植栽問題 5	樹木の間引き 2	建築協定	16	5	業務委託細則	4	0	グリーンデ-実施21
中間型 26			共同生活協定	8	0	組合費等細則	12	0	
			使用細則	11	0	専門委員細則	1	0	
	修繕問題 7	外壁塗装等 7	組合規約	26	8	集会所細則	11	2	長期修繕計画 3
	駐車場問題 12	駐車場増設 2	専用庭協定	10	1	駐車場細則	10	2	専門委員設置16
委託管理型 38	植栽問題 7	樹木の間引き 2	建築協定	12	7	業務委託細則	12	0	グリーンデ-実施 6
			共同生活協定	12	1	組合費等細則	2	0	
			使用細則	3	0	専門委員細則	5	0	
	修繕問題 9	外壁塗装等 18	組合規約	38	8	集会所細則	11	2	長期修繕計画 4
	駐車場問題 18	駐車場増設 7	専用庭協定	10	0	駐車場細則	12	4	専門委員設置14
	植栽問題 10	樹木の間引き 3	建築協定	11	6	業務委託細則	13	2	グリーンデ-実施 7
			共同生活協定	11	0	組合費等細則	2	0	
			使用細則	5	0	専門委員細則	1	0	

ているとは言い難いといえよう。

6. まとめ

竣工以来10年がもたらす物理変化、生活変化は、共用空間において、「修繕」「駐車場」「植栽」という問題の発生から、専門委員会設置や管理規則の対応、更には空間改変、といった対応策へと展開する。

共用空間における問題対応の3つを、それぞれ通して見てみると、まず、「修繕」では、物理変化に伴うものだけに、比較的何れの団地でも「空間改変」に至っている。但し「混合一律型」については、問題への対応が図られにくい。「駐車場」については、車に乗る者と乗らざる者がいるだけに、管理形態の類型による違いが出た。専門委員会設置や駐車場細則等の対応は見られても、「空間改変」にまで至っているタイプとしては、管理単位では「ブロック共有型」、管理方法は「自主管理型」が主だっている。「植栽」はその「問題点」に対し「空間改変」にまで至っている団地は少ない。が「自主管理型」「専門委員会有り」等で、多くの団地がグリーンデーを実施している等、その対応はうかがうことができる。

また、「管理形態」の類型から見てみると、「専門委員会」については、問題発生に伴って設置され、「管理規則」「その他の対策」での対応が図られているが、「空間改変」には、至っているとは言い難い。また、「管理方法」では、「自主管理型」は、いずれの問題においても、その対応が認められるのに対して、「委託管理型」では、特に駐車場問題・植栽問題において、十分な対応がなされているとは言い難い。

ここで特に管理形態の中でも「住棟形式・所有形態・修繕方法」によって構成した、「管理の単位」のタイプ毎に見ておく。

まず初めに単一団地の場合については、「修繕」の場合は「単一専有型」「単一ブロック共有型」で、「駐車場」「植栽」の場合は「単一ブロック共有型」で問題対応が進んでいる。最も問題対応が顕著な「単一ブロック共有型」の様に、専門委員会を設置していないのにも関わらず問題解決が進んでいるタイプであるが、これは狭い管理単位が、住民の合意・参加に極めて有効であることを示唆するものである。それに対して、「単一専有型」で

は修繕を除き、「単一全体共有型」では3つの問題にわたって、その対応が図られにくいということが顕れた。此等については専門委員会設置のみでは解決を図り難く、日常的管理業務における自主管理への移行等、居住者が身近に共用空間管理を行っていることが重要であると言えよう。

それに対し混合団地の場合は、「修繕」の場合「混合一律型」で対応が見られるが、「駐車場」「植栽」ではどちらのタイプも対応が図られにくい。問題対応が極めて図られ難い「混合一律型」については、少なくとも修繕方法の改善による「混合棟種別型」への移行の様に、管理の単位を決めることが、きめの細かい共用空間管理を行っていく上で不可欠である。とは言え「棟種別管理」は「修繕」では直接的に有効であるが、「駐車場」「植栽」については、棟種別管理及び専門委員会設置といった管理組合側の対応のみでは、合意を図りにくいという面もあり、自主管理の様な日頃からの参加が必要となろう。

以上の点を踏まえると、各団地、問題への対応として、専門委員会設置や管理規則制定・改正といった対応策については、管理形態の類型による差はそれ程大きくはないが、空間改変のような問題対応では、管理形態によって差が見られる。すなわち空間改変では、管理形態において、①居住者が管理に参加していることや、②管理単位が狭まっていること（ブロック・棟種別など）が、有効であると言える。

補注・文献

- 1) 延藤安弘, 他9名(1983): 住環境ユニットの観点による低層住宅地形成の研究: 日本建築学会大会学術講演梗概集(北陸), 1239-1254
- 2) 鈴木克彦(1985): タウンハウス団地における住環境管理システムに関する研究: 日本建築学会大会学術講演梗概集(東海), 89-90
- 3) 平田陽子, 他2名(1986): タウンハウスの住宅改変の状況と供給段階の計画: 日本建築学会大会学術講演梗概集(北海道), 547-548
- 4) 「専有」のタイプは、専用庭・住戸部分等にあたる「専用敷地」が専有で、その他の部分にあたる「共用敷地」が全体共有であるもの、としている。

Summary : This study aims to make clear the relations between management systems which guide the problems to the solutions in common spaces of low-rise housing areas, where constructed around 1980 in the suburbs of Tokyo. The results obtained as follows : ① For occurrences of the problems of repairing house, parking lots, and planting, there have been tried to solve them by self-help, such as special committees, management regulations, and other measures. ② Small management-unit is effective for the solutions of the problems in common spaces as compared with large management-unit. ③ There are differences in the solutions to the problems of repairing house, parking lots, and planting, between each unit types.