

科学研究費助成事業 研究成果報告書

平成 27 年 6 月 15 日現在

機関番号：17102

研究種目：基盤研究(C)

研究期間：2012～2014

課題番号：24560777

研究課題名(和文)千里ニュータウン公社分譲マンション居住者の生活と管理組合活動の計画史的研究

研究課題名(英文) Study on the history of residents' living and association board of a public condominium in Senri New Town

研究代表者

岡 俊江 (OKA, Toshie)

九州大学・人間・環境学研究科(研究院)・研究員

研究者番号：90223990

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 4,200,000円

研究成果の概要(和文)：大阪府千里ニュータウンで分譲されたAマンション(1967年入居開始、53戸、RC造メゾネット型式6階建て)を対象に住まい方と管理組合活動を明らかにした。

(1)1階は食事とだんらんに、2階は就寝と子どもの勉強に使われ、公私室分離されていて、住まい方はメゾネット型式住宅の設計理念に合致していた。夫婦と子どもからなる家族の就寝室は子どもの成長と共に変化した。高齢者の寝室は、階段の昇降が不便なために、2階から1階に移動している。

(2)保存されていた45年間の管理組合の記録によると、入居当初から管理のための団体を組織して、管理費用を徴収し、話し合いを重視して活動していた。2013年に建替えた。

研究成果の概要(英文)：We investigated livings and a condominium association activity of residents in A-Condominium (start of occupancy in 1967, 53 houses, 6 stories, RC, maisonette type) sold in Senri New Town in Osaka.

(1) The rooms on the first floor were public space to eat and communicate, and rooms on the second floor were private space to sleep and study. By a couple and children, the private use of their bedroom changed with children's growth. Their living that separated public and private was consistent with the design idea of maisonette type house. However, the elderly moved their bedroom to the first floor from the second because it is inconvenient to negotiate stairs. Their living was inconsistent with the idea.

(2) According to the record of the association board for 45 years, the residents organized an association to management at the start of occupancy and paid their administrative fees and have built a consensus through discussions. A-condominium was rebuilt in 2013.

研究分野：建築計画

キーワード：メゾネット 集合住宅 建築計画史 マンション管理 管理組合 区分所有者 管理費 建替え

1. 研究開始当初の背景

(1) A マンション(1967年入居開始、53戸RC造6階建て)は、大阪府住宅供給公社が千里ニュータウンに建設・分譲したメゾネット型式の集合住宅で、2010年に建替え決議、2011年に管理組合の解散を決議し、2013年に新たな建物の入居を開始している。

メゾネット型式集合住宅に関する研究は少なく、その建築計画上の位置づけもなされていない。

(2) 居住者(区分所有者)は、入居開始直後から管理のための自治会(10年後に管理組合に移行)を組織し、2011年の管理組合解散決議までの約45年間の管理組合記録の多くを保管している稀有な例である。

2. 研究の目的

本研究は、Aマンションを対象として、居住者の住まい方と管理組合活動の歴史を明らかにして、今後の集合住宅計画とマンション管理運営の一助となることを目的としている。

(1) 日本におけるメゾネット型式住宅の展開を明らかにした上で、さらに、初期のメゾネット型式住宅であるAマンションの居住者の住まい方を時系的に明らかにする。同一平面住戸の複数事例の住まい方の変化を時系的に明らかにした研究は前例がなく、住宅計画上意義があると考えられる。

(2) Aマンション居住者から譲り受けた管理組合記録を基に、管理組合活動のうち、運営面について報告する。1967年という管理に関する情報が多くないと推測される時期に、管理組合がどのように活動に取り組んできたのかを明らかにすることは、日本のマンション管理組合活動の歴史を解明するうえで、意義があると考えられる。

3. 研究の方法

本研究は、集合住宅計画と、マンション管理の大きく2つの視点からアプローチするので、それぞれに、研究課題を設定して、順次、明らかにする方法をとった。

(1) メゾネット型式住宅の計画史的考察
メゾネット型式住宅に関する既往研究の文献調査として、
()集合住宅の歴史と平面構成に関する文献
()日本建築学会、日本マンション学会他の論文を収集した。

メゾネット型式住宅の供給実態の解明のため、

()文献調査
()設計者ヒアリング調査
()公社・旧日本住宅公団(現・独立行政法人都市再生機構)・設計事務所から図面収集

を実施した。

Aマンション居住者の住まい方調査のため、
()生活環境に対する意識とリフォーム歴のアンケート調査(18例)

()住まい方のヒアリング調査(17例)を行った。

建物が現存しないため、すべて、回答者の記憶に基づいている。

(2) 管理組合活動の考察

管理組合記録収集調査
管理組合役員ヒアリング調査
専門家ヒアリング調査
を実施した。

(3) メゾネット型式住宅の定義

メゾネット型式住宅とは、1つの住戸の内部が2層以上にわたるもの¹⁾とされている。本研究では、複数住戸が上下に積層した集合住宅において1つの住戸内部が2層以上にわたるものと定義して、各戸が接地するテラスハウスは含めないこととする。

複層階の内、K(台所)、DK(食事室兼台所)あるいはLDK(食事室兼台所兼居間)をもつ階を主階、もたない階を副階と定義した。

4. 研究成果

(1) メゾネット型式住宅の供給の実態と平面計画の展開

日本における最初のメゾネット型式集合住宅は、本研究で収集し得た資料では、1952年に竣工したアメリカ大使館員住宅ペリー・ハウス(設計A・レーモンド)である¹⁾。

公的住宅では、1953年公営住宅標準設計メゾネット型「53MB」(坂倉準三建築設計所)がある²⁾。

当時の設計者は主副階により公・私空間を分離することを意識していたことと社会的要求から居室数の確保を重視する設計を行っていたことが窺える³⁾。

現在の独立行政法人都市再生機構が日本住宅公団時から供給した近畿圏のメゾネット型式住宅の資料を基に、住戸数・平面構成等に注目して分析すると、1970年代には住棟内の全住戸をメゾネット型式とするなど積極的にこの型式を選択した例があった一方、近年では住棟の一部にこの型式を選択する例が多い。

近年の住戸平面では空間の豊かさを意識した例もあり、メゾネット型式住宅は、主副階における室配置や、積層した特徴を活かした設計等、今後も多様な展開をみせると考えられる。

(2) Aマンションにおける住まい方

図 1 に A マンションの住戸平面図を示す。住戸面積は 85.54 m²、下階(主階)39.26 m²、上階(副階)46.28 m²である。

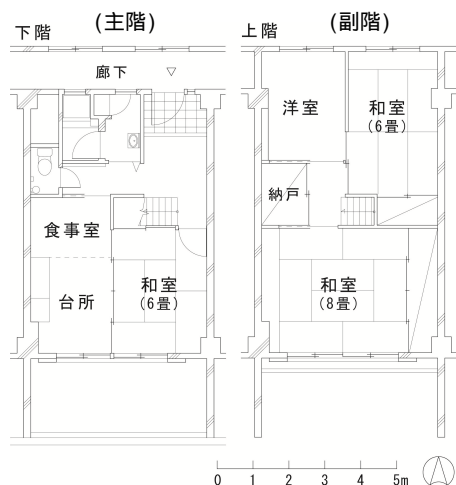


図 1 A マンション住戸平面図

夫婦と子どもからなる家族では、下階(主階)は、食事とだんらんに、上階(副階)は就寝と子どもの勉強に使われ、就寝室は子どもの成長と共に変化した。公私室分離されていて、住まい方はメゾネット型式住宅の設計理念に合致していた。

しかし、子どもが巣立った後、高齢期になると、夫婦の寝室は、階段の昇降が不便なために、上階(副階)から下階(主階)に移動している。

家族人数が多い場合や高齢者のいる家族やひとり暮らしでは、公私室分離の住まい方はされていない。

家族のライフスタイルや家族状況の変化によって公・私空間に対する要求も異なり変化するといえ、今後はそれらと対応できる平面計画を考察する必要があり、主階(下階)には広く一室化する要求や就寝の場としての要求を受けると予想されるため、それに対応できる変性が求められることを明らかにした。

具体的な住まい方の事例から、メゾネット型式住宅の評価を試み、LDK 改修例から、メゾネット型式住宅の主階(下階)を住みこなした実態と、それが DK と居室が隣接配置された平面計画によるものであること、日照や通風、音響面におけるメゾネット型式住宅の評価あることを示した。

主副階(下上階)により家族成員間の生活領域を分離しようとした居住観が存在し、メゾネット型式住宅の一つの可能性として今後の視点としたい。

(3)管理組合の活動

保存されていた 45 年間の管理組合の記録

を基に、管理組合の歩みと業務内容(表 1)、管理形態の時期別にみた管理業務内容と区分所有者の動向を考察した。

表 1 に示すように、管理を行う組織は、1967 年の入居開始直後に、自治会として発足し、10 年後の 1977 年に、管理組合を設立し、管理規約を定めている。

管理の形態は、自主管理から一部委託、一括委託へと変化し、管理に要する費用の呼称・金額も変化していることを明らかにした。

管理人の雇用方法は、組合による住み込み管理人雇用(自主管理期)、派遣管理人雇用(一部委託期)、管理会社からの派遣(一括委託期)へと変遷している。

管理に要する費用の集金方法は、当初は戸別訪問していたが、郵便引き落とし、銀行引き落としへと変化した。

表 1 千里 A マンションの管理の歴史

時期(年)	組織呼称	管理形態	集金方法	千里 A マンション管理の歴史 管理業務担当者 管理費呼称		
1967	自治会	自主管理	各戸訪問	分譲入居開始、自治会発足 住み込み管理人(自治会雇用) 共益費		
1974						
1975						
1977	管理組合	引郵便局	銀行引落	管理組合へ移行 住み込み管理人(組合雇用) 共益費(管理費) 管理費		
1978						
1981						
1990						
1993						
1997						
1999					委一託部	会計業務のみ管理会社に委託、 組合で派遣管理人雇用
2002					委一託一括	管理会社に一括全面委託 建替え決議 解散決議・退去 建替えたマンション入居開始
2003						
2010						
2011						
2013						

(4)建替えの経緯(発意から解散決議まで)

管理組合の記録から 10 年余にわたる建替えの経緯を辿ると、建替えの発意当初から賛成者が多数であったが、紆余曲折があり、話し合いを重ねて、建替え決議と解散決議に至ったことを明らかにした。

A マンションに隣接する斜面の土砂災害警戒区域に指定されたことと、隣接団地の建替え等が、建替えの外的な要因として作用したことも読み取れた。

(5)今後の課題

A マンション居住者から譲り受けた資料が膨大であったため、本報告で明らかにできたのは、管理組合活動の一部である。本研究には、建築計画上も管理面からも探求すべき課題が多々あることが明らかになったので、さらに分析と考察を深めていく必要がある。

<引用文献>

- 1) 共同住宅編集委員会「共同住宅」p150、技報堂、1966年
- 2) レーモンド設計事務所提供資料による
- 3) 西山卯三「日本のすまい」、pp.107-108、彰国社、1975年
- 4) 1)と同じ

5. 主な発表論文等

〔学会発表〕(計6件)

岡俊江、藤野雅子、馬場昌子、三村明子、千里Aマンションの管理組合活動に関する研究 - 第1報 区分所有者の状況 -、日本建築学会九州支部、2015年3月1日、熊本県立大学(熊本県・熊本市)

三村明子、岡俊江、藤野雅子、馬場昌子、竹下輝和、メゾネット型式住宅に対する評価と居住観 - 初期メゾネット型式住宅Aマンションを事例として -、日本建築学会大会、2014年9月14日、神戸大学(兵庫県・神戸市)

三村明子、岡俊江、藤野雅子、馬場昌子、山川友理、竹下輝和、初期から近年における供給の実態と平面計画の展開に関する研究 - メゾネット型式住宅の計画史的研究 第1報 -、日本建築学会九州支部、2014年3月2日、佐賀大学(佐賀県・佐賀市)

山川友理、岡俊江、藤野雅子、馬場昌子、三村明子、竹下輝和、家族の各周期段階における公、私空間の使い分けの実態 - メゾネット型式住宅の計画史的研究 第2報 -、日本建築学会九州支部、2014年3月2日、佐賀大学(佐賀県・佐賀市)

馬場昌子、岡俊江、藤野雅子、三村明子、竹下輝和、メゾネット型式住宅における住まい方の時系変化に関する研究 - 千里NTのAマンションを事例として その1 -、日本建築学会大会、2013年8月31日、北海道大学(北海道・札幌市)

三村明子、岡俊江、馬場昌子、藤野雅子、竹下輝和、メゾネット型式住宅における住まい方の時系変化に関する研究 - 千里NTのAマンションを事例として その2 -、日本建築学会大会、2013年8月31日、北海道大学(北海道・札幌市)

6. 研究組織

(1)研究代表者

岡俊江(OKA Toshie)

九州大学大学院・人間環境学研究院・学術協力研究員

研究者番号：90223990

(2)研究協力者

藤野雅子(FUJINO Masako)

マンション管理士事務所・ふじの・代表

馬場昌子(BABA Masako)

NPO・福祉医療建築の連携による住居改善研究会・理事

三村明子(MIMURA Akiko)

劔建築設計事務所・所員