

はじめに

大都市への人口流入が経済の高度成長期以降一貫して続き、土地の狭い都市部や都市近郊では、鉄筋コンクリートの集合住宅に抵抗なく暮らす人々が増えました。日本では大正時代の関東大震災後に建った同潤会アパートが近代的な集合住宅の最初と言われ、昭和六年には東京・銀座に高級マンションのはしり「銀座アパート」もお目見えしています。しかし一般に広がるのはずっとあとのことで、昭和三十八、九年の第一次マンションブームからわずか三十余年、日本住宅公団による住宅団地誕生から数えてもほぼ四十年と、居住の歴史は浅く、同じ屋根の下で一定の空間を共有しながら私生活を営む上でのさまざまなノウハウは、まだ確立しているとは言えないのが現状です。

確かにカギひとつでプライバシーが守られ、気楽に外出もできると、一部の生活者には人気のあるマンションですが、快適に暮らすには日常の暮らしのマナーやルールの裏付けが必要です。これは長く一戸建ての生活になじんできた生活者には、なおわかりにくい部分で、生活騒音やペットの飼育問題など、第三者にはごくささいに見えることで深刻なトラブルが発生する事例もあります。また安心して住み続けるには、建物の維持・管理について、一戸建て以上の配慮が必要です。長い年月の間に居住者共通の利益をどう守り、貴重な資産の保全のためにどう管理計画を組むのがいいか、個人の選択や好みだけではすまない部分があるからです。

本研究は首都圏のマンションに住む生活者に、居住についての意識と住み方の実態をアンケートし、タイプ別に現状と問題点を分析しました。次にケース研究として、共用部分の管理、居住ルール、マンション内での付き合いや近隣でのコミュニティー活動、専有部分のリフォームとその限界、住み替えに伴うリフォームなどについて、詳細な聞き取り調査を行いました。

回答では居住者のマナーの悪さを、多くの人が自由記述で指摘しています。また共用部分の使われ方に問題があったり、マンションの収納部分や駐車場などハード面での不満も多くみられました。これらの結果を分析・整理し、どうすれば不満を小さくできるか、具体策を考え、さらにリフォームをする場合の合理的な判断の目安なども、いくつかの事例をまとめて提示してみました。今後は災害時などの危機管理も視野に入れ、近隣との連携といったソフト面の充実を含めて、具体的な対応が必要と考えられます。

住む人の暮らし方によって、マンションはさまざまな側面を見せますが、これらの調査結果が多くのマンション生活者や管理担当者のご参考になれば幸いです。

平成7年10月

商品科学研究所

所長 藤原 房子

<研究プロジェクトチームメンバー>

代 表	藤原房子 (商品科学研究所 所長)
チームリーダー	勝田榮子 (生活者活動部 部長)
サブリーダー	大藤ミナミ
スタッフ	太田俊子 矢野知子 大石智子 細川裕子 羽鳥典子