
平成19年度 京都市分譲マンション実態調査
報告書

平成20年5月
京都市都市計画局

目 次

第1	調査の概要	1
第2	市内分譲マンション全数把握調査結果	3
第3	アンケート調査結果<管理組合向け>	7
第4	アンケート調査結果<居住者向け>	54
第5	ヒアリング調査結果	75

第1 調査の概要

- 1 調査目的 本市の区域に存する分譲マンション（2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるものをいう。以下同じ。）の管理の現状を把握し、その結果を分譲マンション管理に係る本市の施策の検討及び実施に活用する。
- 2 調査方法 本市の区域に存する分譲マンションの全数把握調査、アンケート調査及びヒアリング調査による。
- 3 調査地域 京都市全域
- 4 調査期間 アンケート調査 平成19年8月～9月
ヒアリング調査 平成19年11月～12月
- 5 調査対象及び調査数 次に掲げるとおり。（カッコ内は、調査数を示す。）
 - (1) 全数把握調査 平成19年1月1日時点で本市の区域内に存するすべての分譲マンション
 - (2) アンケート調査 全数把握調査の結果把握されたすべての分譲マンションの管理組合(1,414)及び分譲マンションごとに抽出した一定数の居住者(5,414)
 - (3) ヒアリング調査 管理組合(64)、管理会社(10)、マンション管理士(5)、建築士事務所(5)、弁護士(3)、不動産仲介業者(5)及び建設関連会社(5)

- 6 調査内容 各調査の目的、方法、手順、抽出方法その他内容の概要は、次に掲げるとおり。

(1) 全数把握調査

本市の分譲マンションの基礎的な資料を得ることを目的として、本市の分譲マンション全数について、平成12年度の分譲マンション管理実態調査で把握したデータをもとに、名称、所在地、戸数、築年数等の基本的データを把握し、市内の分譲マンションデータベースを整備した。

(2) アンケート調査

分譲マンション管理の現状、居住者の意識、行政への要望等を把握することを目的として、対象者自己記入、郵送回収方式によるアンケート調査を行った。

管理組合代表者向けアンケートは、全数把握調査の結果把握されたすべての分譲マンションを対象とした。居住者向けアンケートの標本の抽出方法は、各分譲マンションの居住者の中から概ね15～16戸に1戸の割合となるようにマンションごとに標本数を設定し、当該マンションの管理組合の代表者が割り当てられた標本数の住戸（回答者）を無作為に抽出する方法とした。

アンケートの発送数、回収率等は次表のとおりである。

	管理組合向けアンケート	居住者向けアンケート
アンケート発送数	1,414	5,414
回収総数	339	1,166
回収率	24.0%	21.5%

(3) ヒアリング調査

アンケート調査を補完するため、管理組合や管理会社等を対象とし、訪問面接によるヒアリング調査を行った。

管理組合を対象とするヒアリングにおいては、規模、年数、地域の3つの分類軸を設定し、その類型ごとに表1のとおり抽出するとともに、さらに特殊事例として表2のとおり5の事例から抽出し、合計64の管理組合の標本調査を実施した。

(表1) 管理組合ヒアリングの調査対象数 (一般事例)

	都心区 (上京区, 中京区, 下京区及び東山区)		周辺区 (都心区以外の区)	
	築20年未満	築20年以上	築20年未満	築20年以上
50戸未満	8	6	9	8
50戸以上	7	4	8	8

(表2) 管理組合ヒアリングの調査対象数 (特殊事例)

類型	調査数
投資型	1
複合用途型 (一部店舗付き)	1
コーポラティブ	2
団地型	1
建て替えを行ったもの	2 (*)

* うち1は複合用途型と重複

また、管理会社やマンション管理士、建築士事務所、弁護士、不動産仲介業者、建設関連会社を対象としたヒアリングにおいては、マンションに関わる業者・専門家の立場から見た分譲マンションを取り巻く現状について調査を実施した。

7 調査実施機関 調査は、NPO法人集合住宅改善センターに委託して実施した。

8 その他

本書中、「⑫市」とあるのは「京都市分譲マンション管理実態調査」(本市が平成12年度に実施)を、「⑮国」とあるのは「マンション総合調査」(国土交通省が平成15年度に実施)を指す。

第2 市内分譲マンション全数把握調査結果

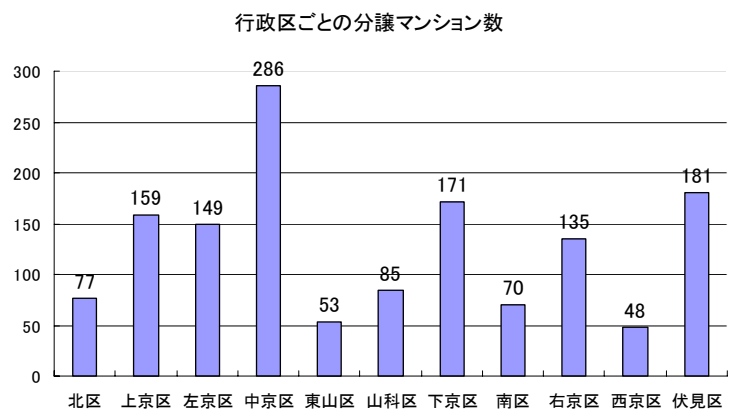
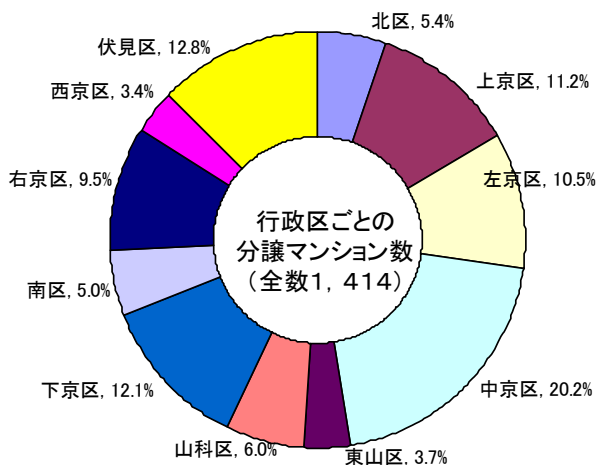
1 分譲マンションの総数

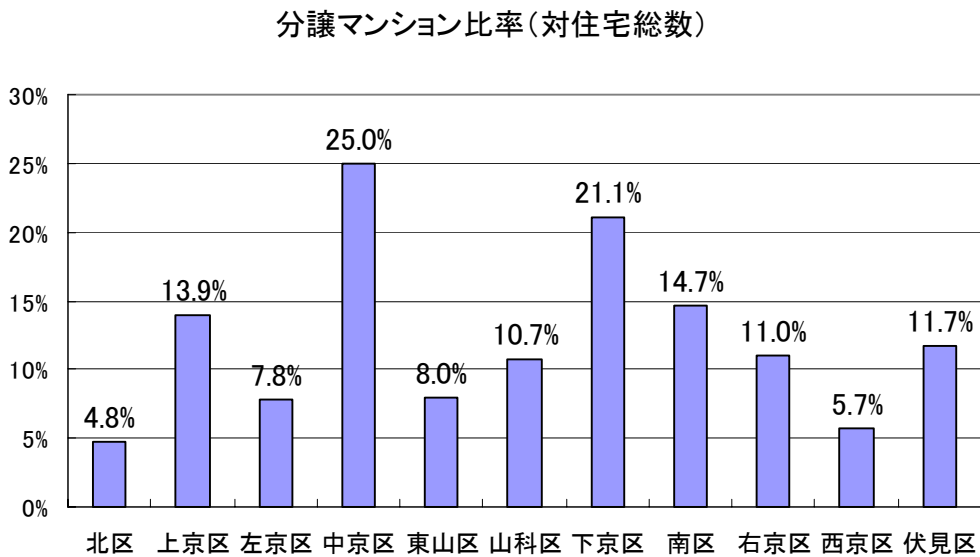
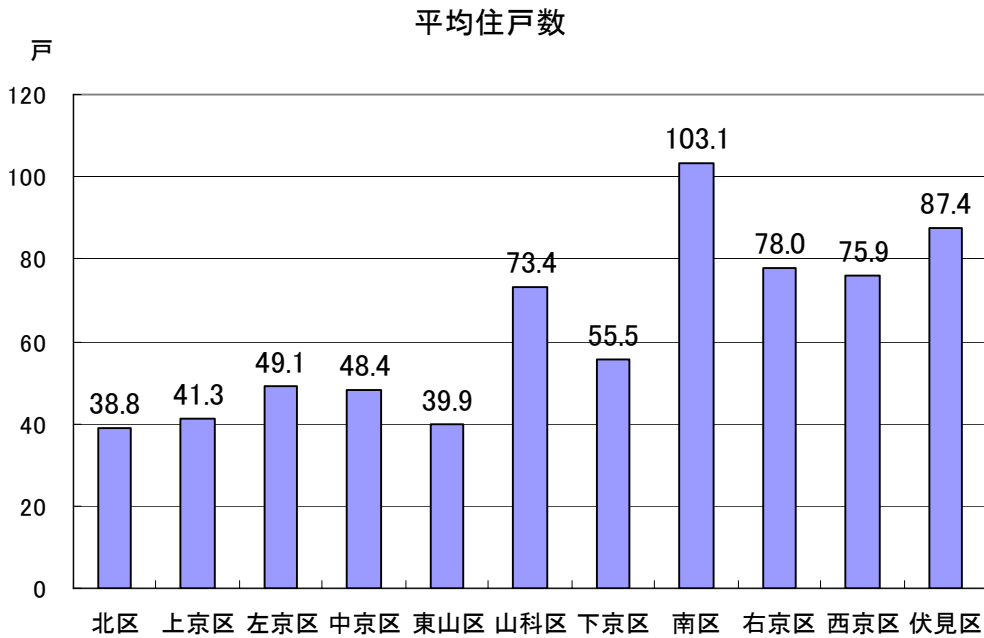
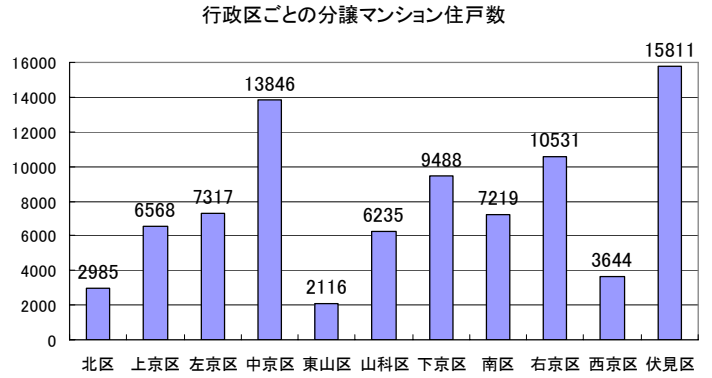
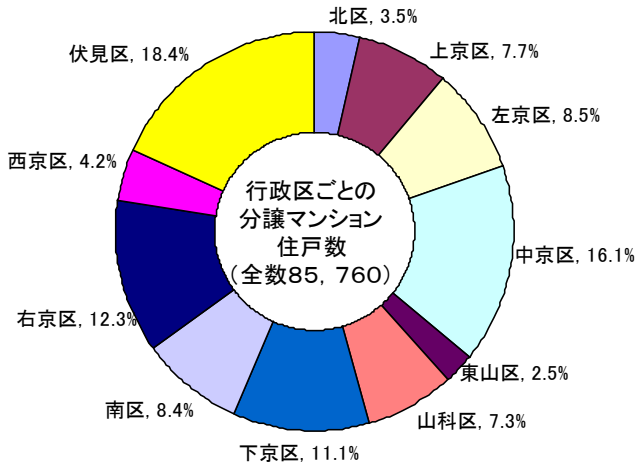
本市の区域内に存する分譲マンションの総数（管理組合数）は1,414（⑫市1,143）であった。また、住戸数は85,760戸（⑫市70,454戸）であった。これは住宅総数（約73.3万戸、平成15年住宅・土地統計調査より）の11.7%（⑫市10.3%）を占めている。

2 行政区別の分譲マンション数及び分譲マンションの住戸数

行政区別分譲マンション数等の一覧

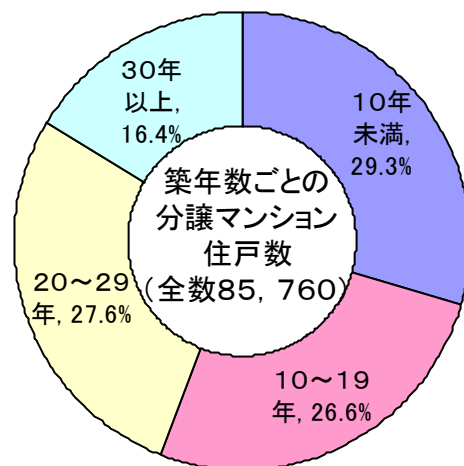
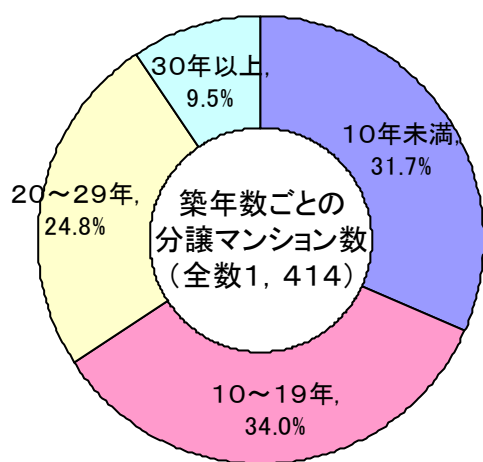
	北区	上京区	左京区	中京区	東山区	山科区	下京区	南区	右京区	西京区	伏見区	京都市	都心区	周辺区
分譲マンション数	77	159	149	286	53	85	171	70	135	48	181	1,414	669	745
	5.4%	11.2%	10.5%	20.2%	3.7%	6.0%	12.1%	5.0%	9.5%	3.4%	12.8%	-	47.3%	52.7%
分譲マンションの住戸数	2,985	6,568	7,317	13,846	2,116	6,235	9,488	7,219	10,531	3,644	15,811	85,760	32,018	53,742
	3.5%	7.7%	8.5%	16.1%	2.5%	7.3%	11.1%	8.4%	12.3%	4.2%	18.4%	-	37.3%	62.7%
平均住戸数	38.8	41.3	49.1	48.4	39.9	73.4	55.5	103.1	78.0	75.9	87.4	60.7	47.9	72.1
住宅総数	62,750	47,200	93,280	55,440	26,610	58,440	45,070	49,010	95,880	64,470	134,840	732,980	174,320	558,670
分譲マンション比率(対住宅総数)	4.8%	13.9%	7.8%	25.0%	8.0%	10.7%	21.1%	14.7%	11.0%	5.7%	11.7%	11.7%	18.4%	9.6%





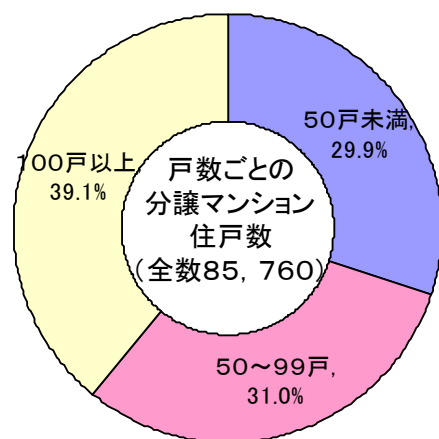
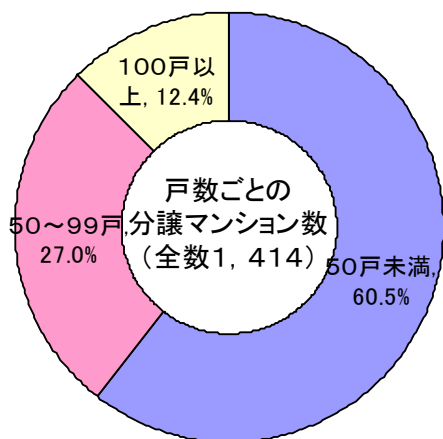
3 築年数別の分譲マンション数及び分譲マンションの住戸数

築年数	分譲マンション数		住戸数		平均住戸数
10年未満	448	31.7%	25,165	29.3%	56.2
10～19年	481	34.0%	22,781	26.6%	47.4
20～29年	350	24.8%	23,711	27.6%	67.7
30年以上	135	9.5%	14,103	16.4%	104.5
合計	1,414	-	85,760	-	60.7



4 戸数別の分譲マンション数及び分譲マンションの住戸数

戸数	分譲マンション数		住戸数	
50戸未満	856	60.5%	25,659	29.9%
50～99戸	382	27.0%	26,582	31.0%
100戸以上	176	12.4%	33,519	39.1%
合計	1,414	-	85,760	-

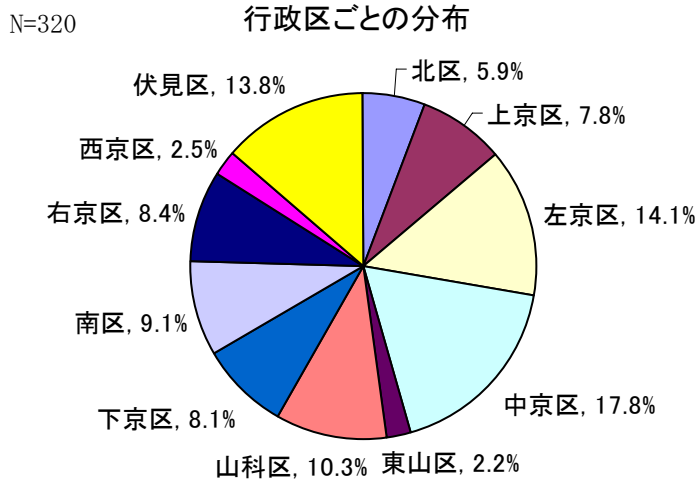


第3 アンケート調査結果<管理組合向け>

(各グラフの左上隅の数値は有効回答数(N=Number of case)を表す)

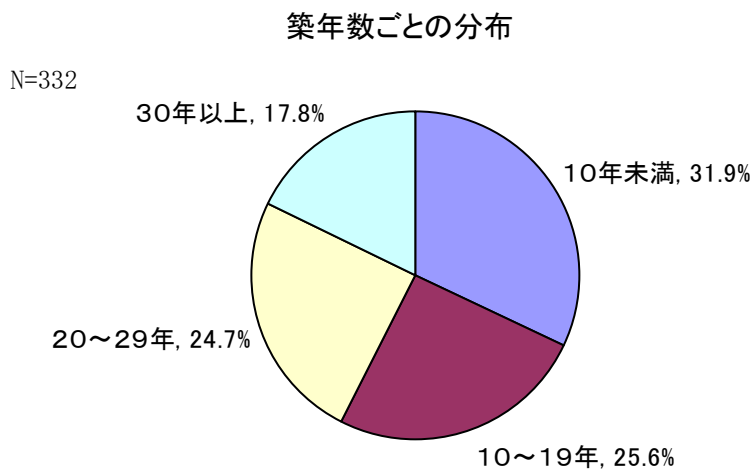
1 回答があった分譲マンションの概要について

(1) 行政区



(2) 築年数

平均は17.5年であった。

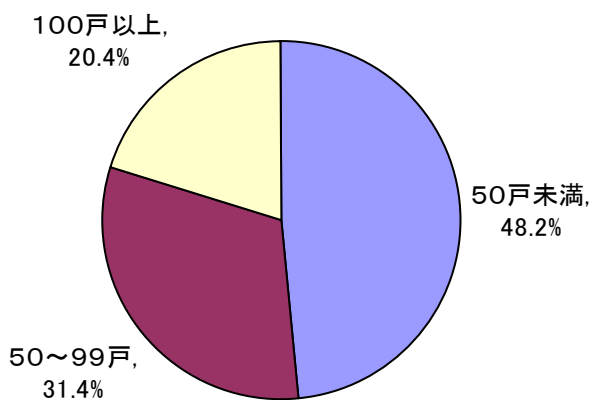


(3) 住戸数

平均は79.7戸であった。(⑫市76戸, ⑮国110.1戸)

N=334

戸数ごとの分布

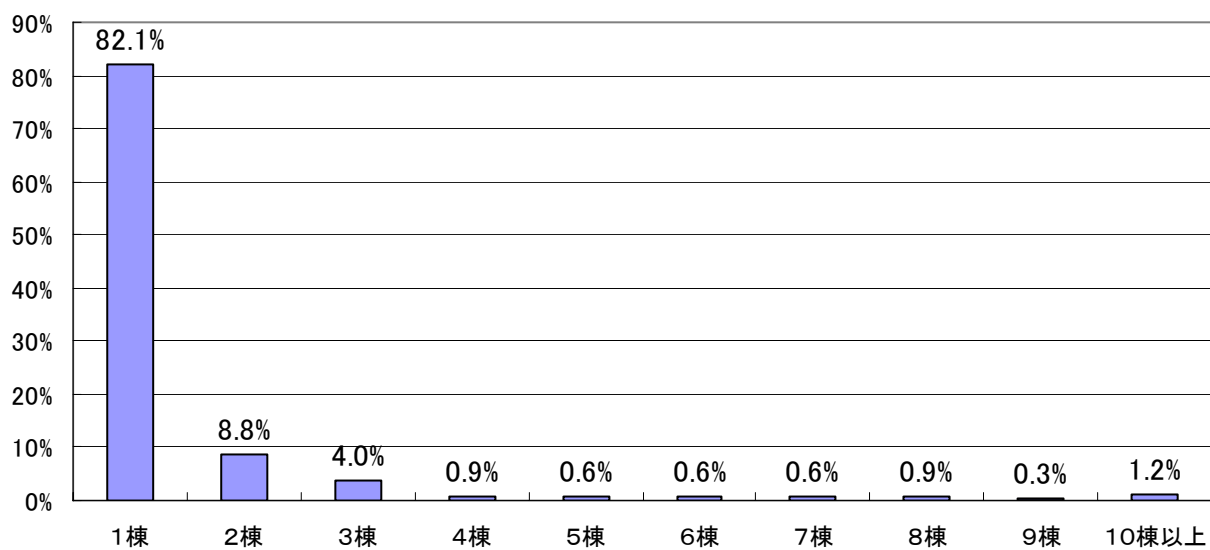


(4) 棟数

平均は1.6棟であった。(⑫市1.6棟)

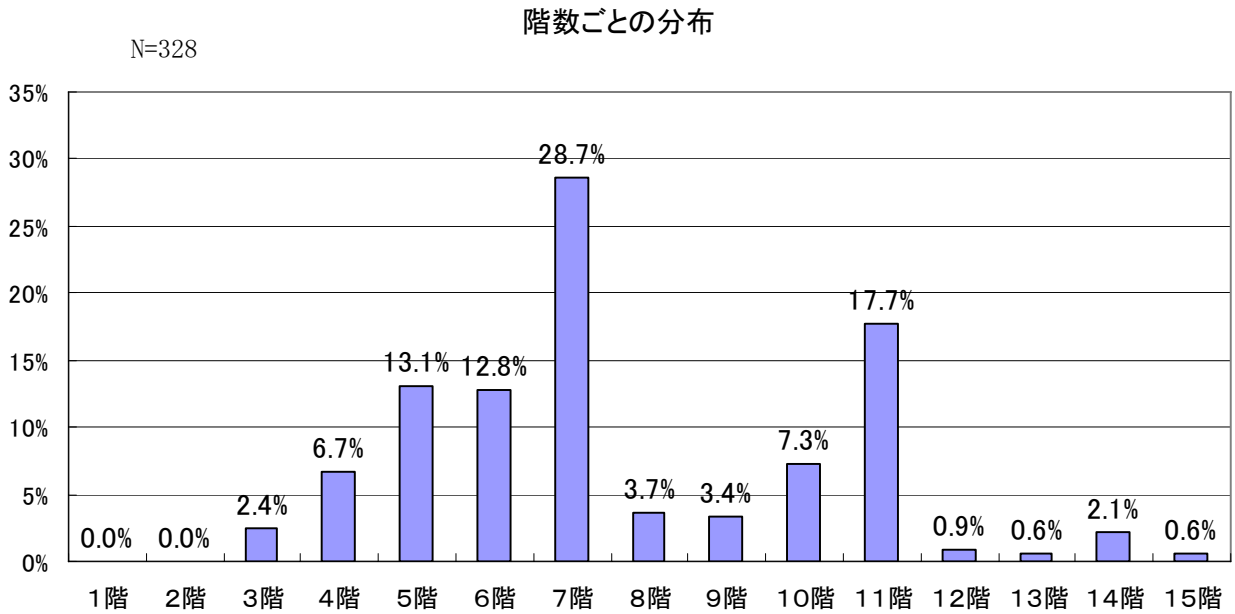
N=329

棟数ごとの分布



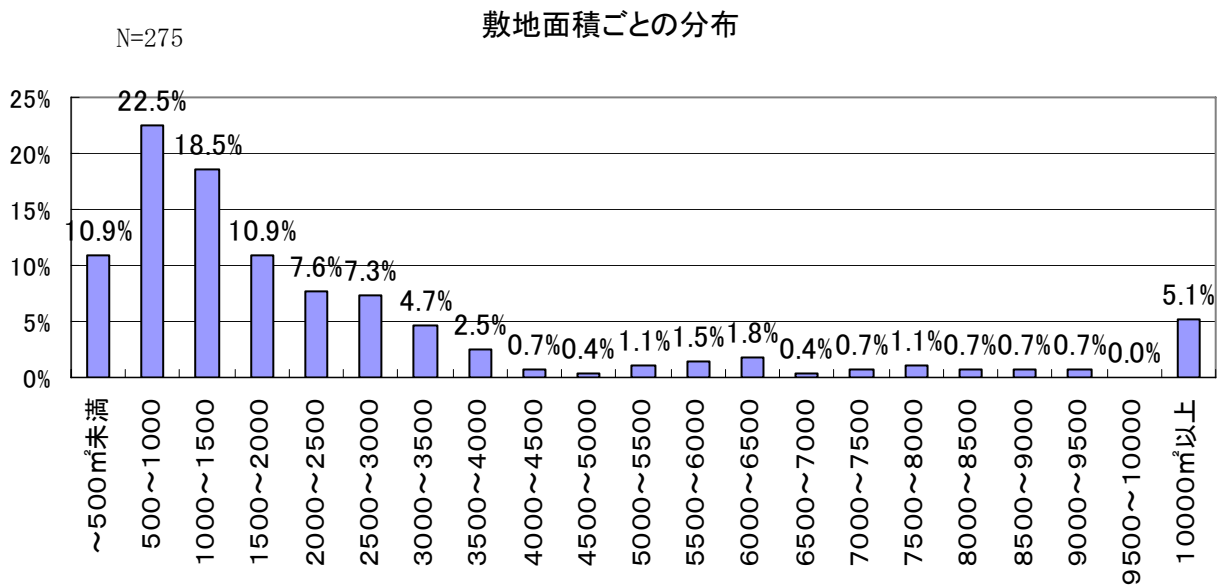
(5) 地上階数

平均は7.6階であった。(⑫市7.3階, ⑮国7.8階)



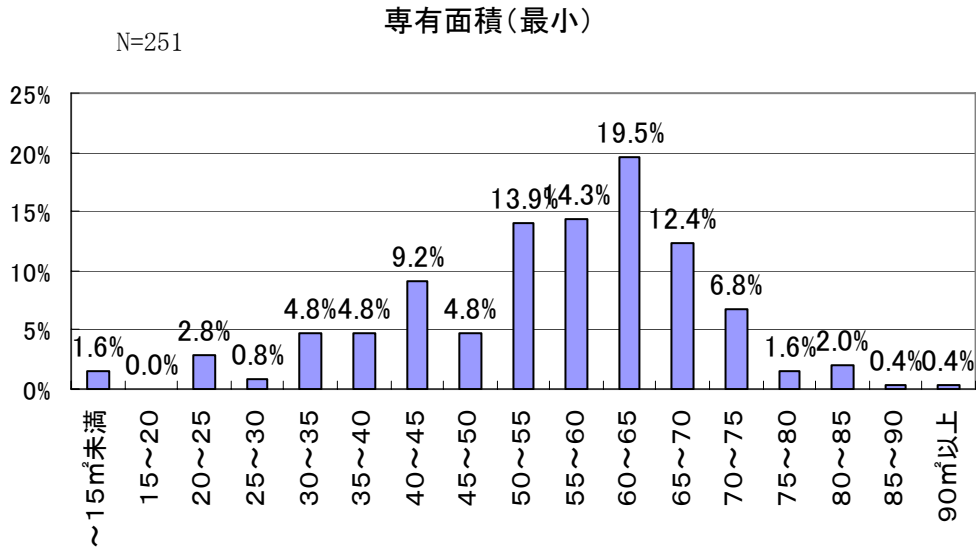
(6) 敷地面積

平均は2,946.5㎡であった。(⑫市2,694㎡, ⑮国8,185.9㎡)

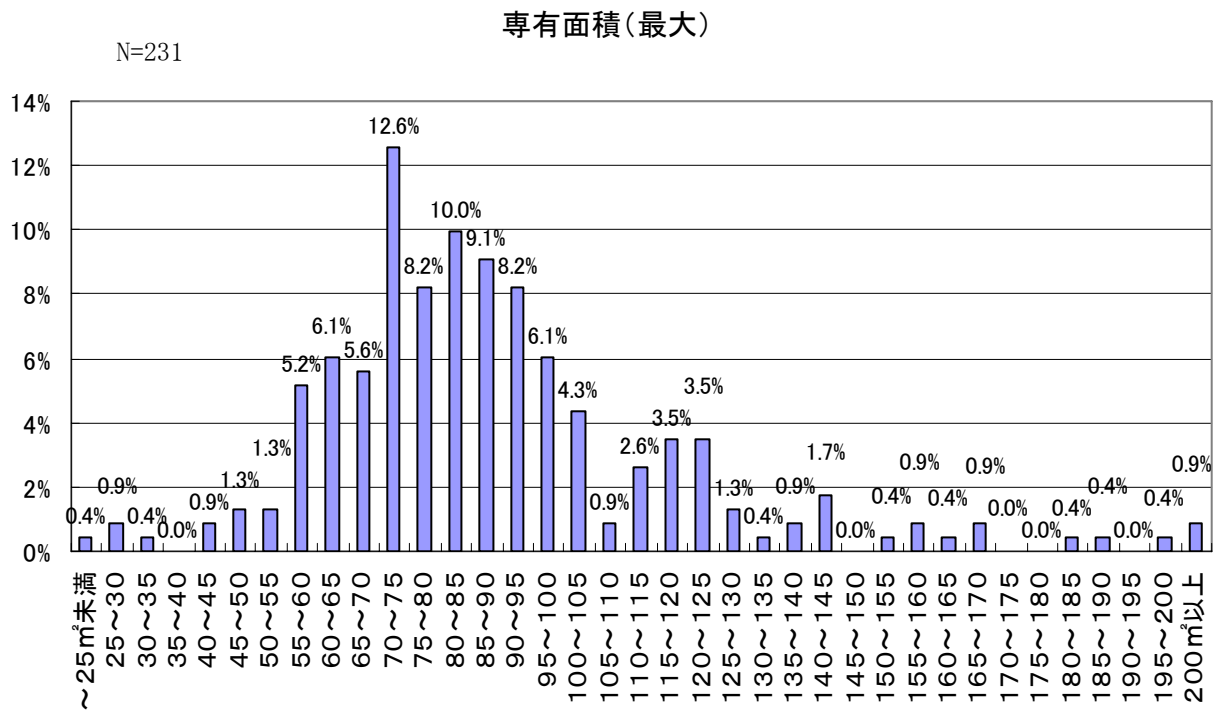


(7) 専有面積

最小専有面積の平均は54.6㎡であった。



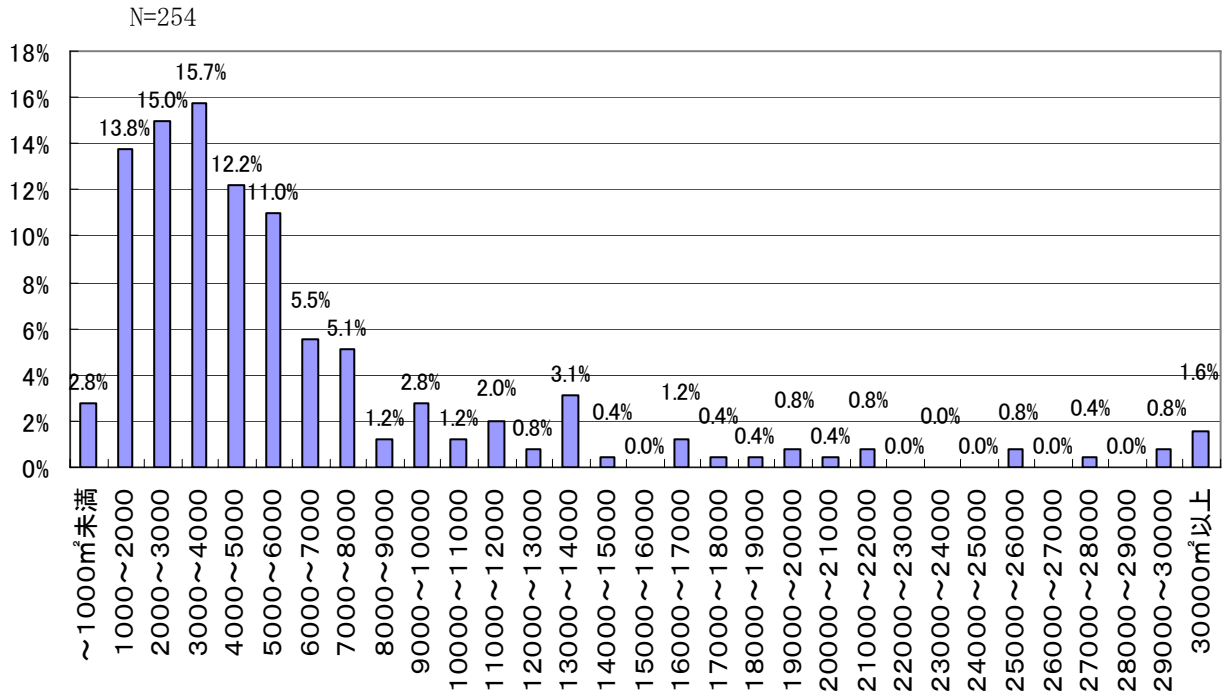
また、最大専有面積の平均は88.5㎡であった。



(8) 延床面積

平均は6,340.7㎡であった。(⑫市5,983㎡,⑮国8,996.4㎡)

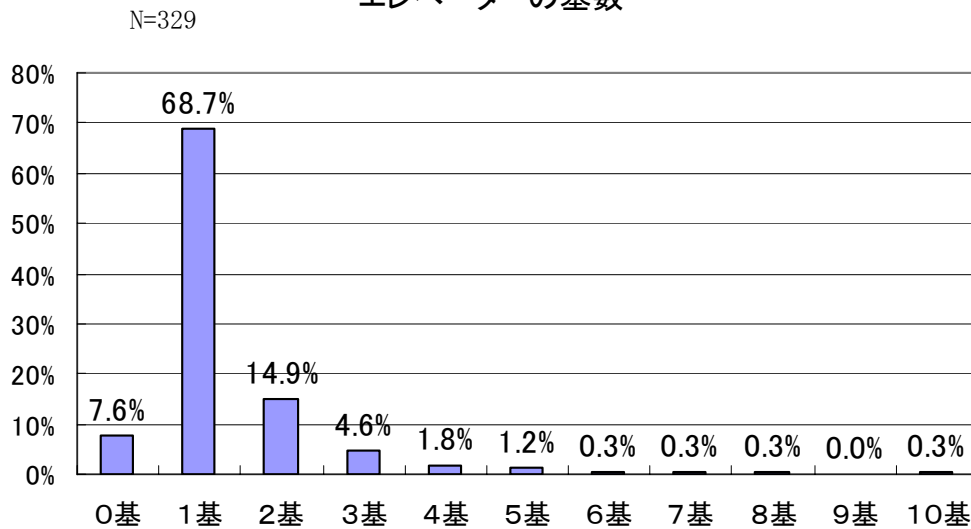
延床面積ごとの分布



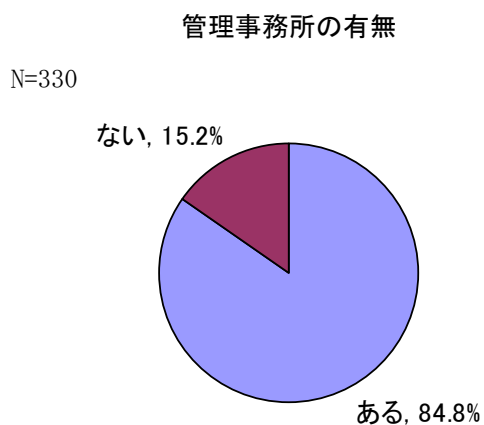
(9) エレベーターの台数

平均は1.3基であった。(⑫市1.3基)

エレベーターの基数

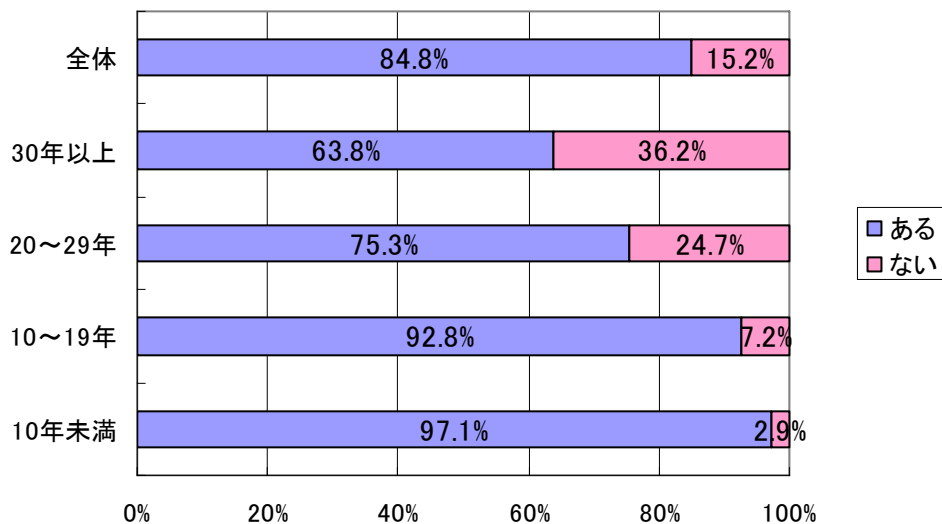


(10) 管理事務所の有無

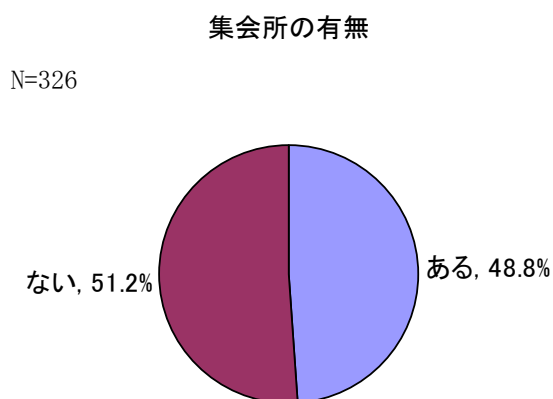


	今回	⑫市
ある	84.8%	84%
ない	15.2%	16%

管理事務所の有無 築年数ごとの集計

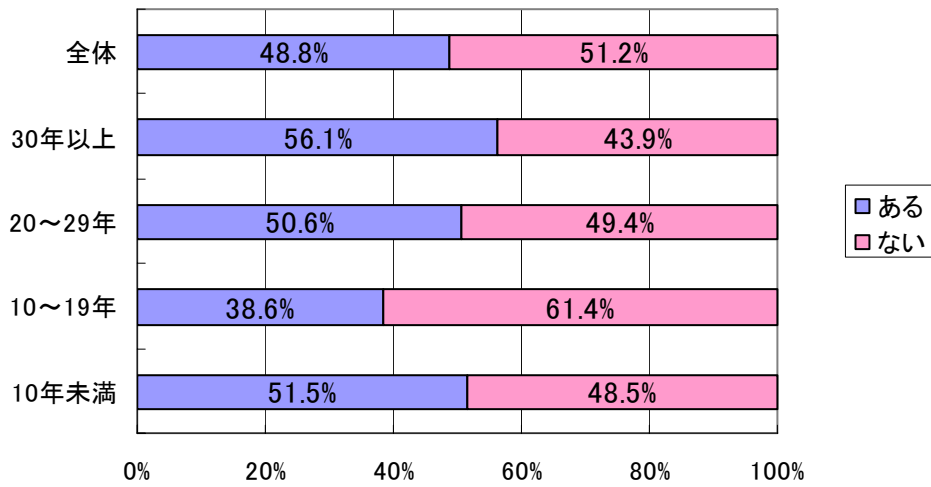


(11) 集会所の有無

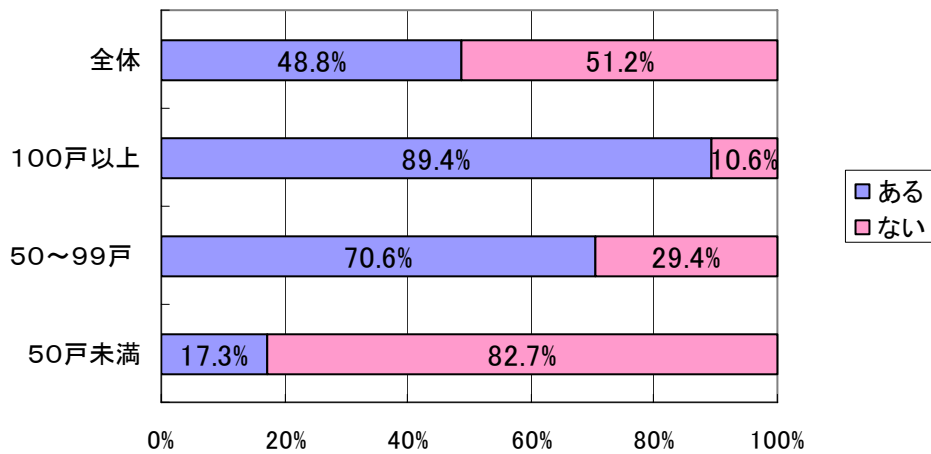


	今回	⑫市	⑮国
ある	48.8%	42%	43.9%
ない	51.2%	58%	56.1%

集会所の有無 築年数ごとの集計



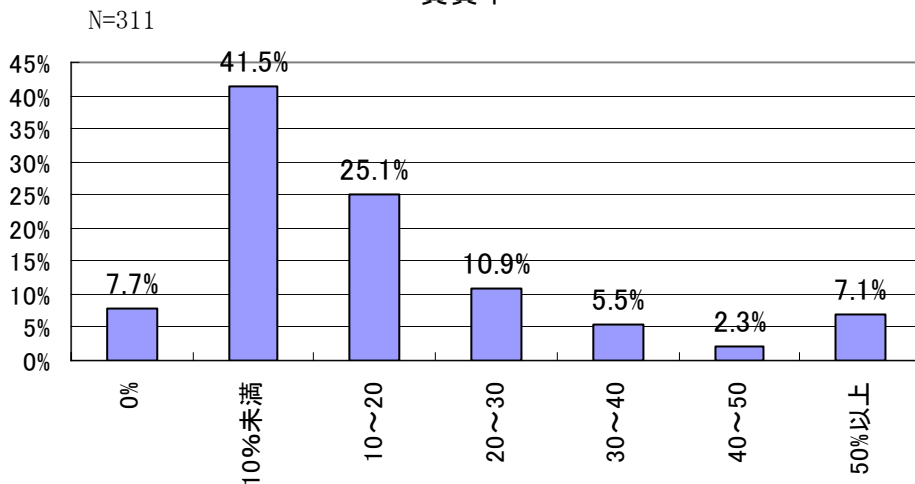
集会室の有無 戸数ごとの集計



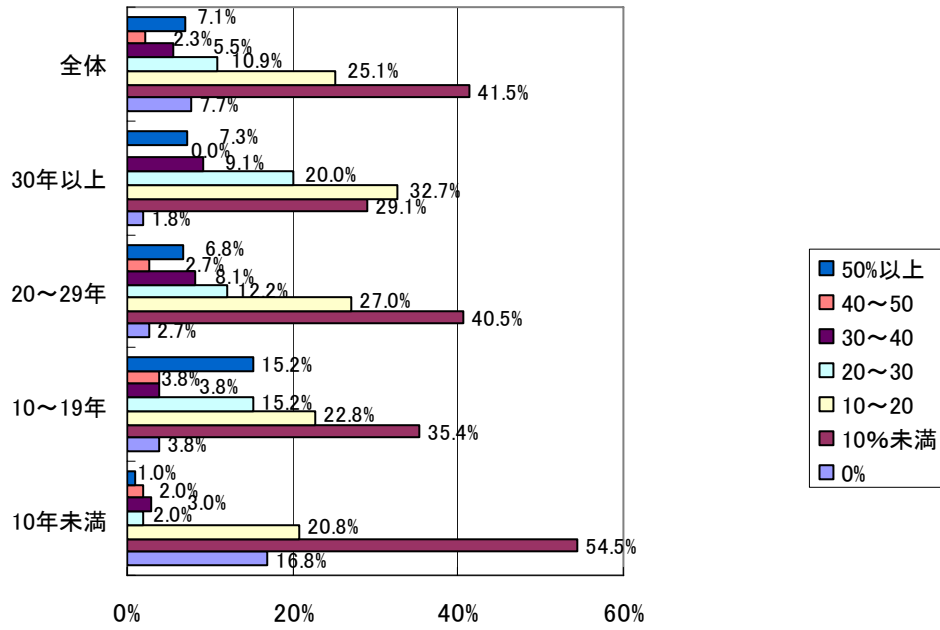
(12) 賃貸率

平均は14.1%であった。(⑫市13.3%, ⑮国13.2%)

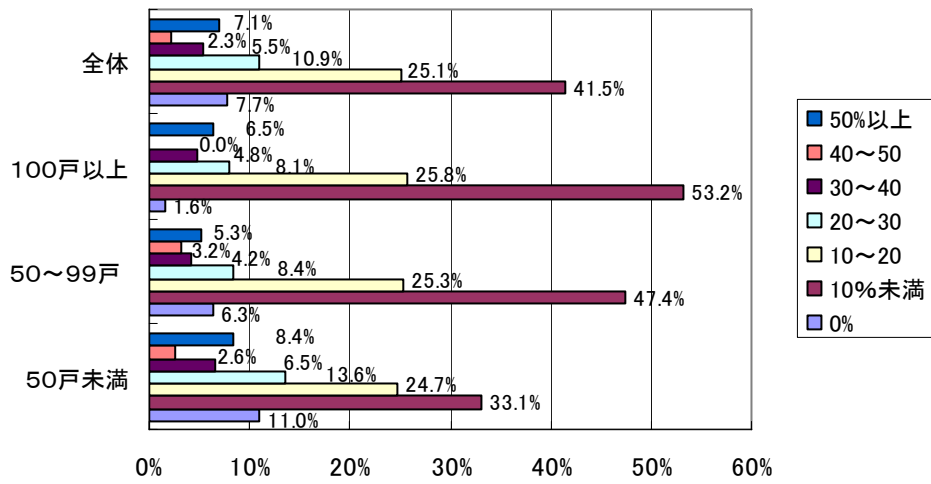
賃貸率



賃貸率 築年数ごとの集計

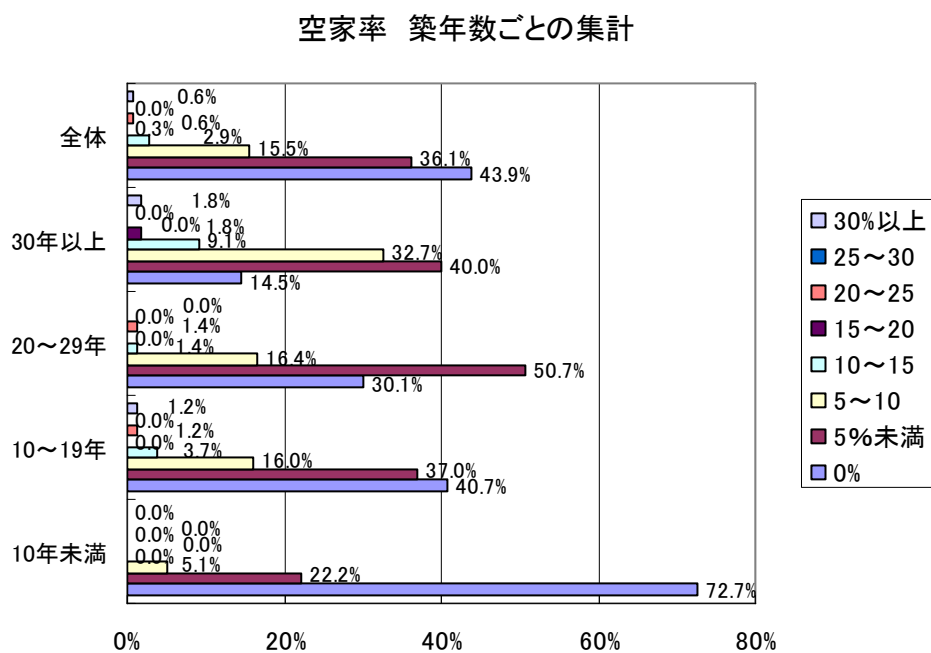
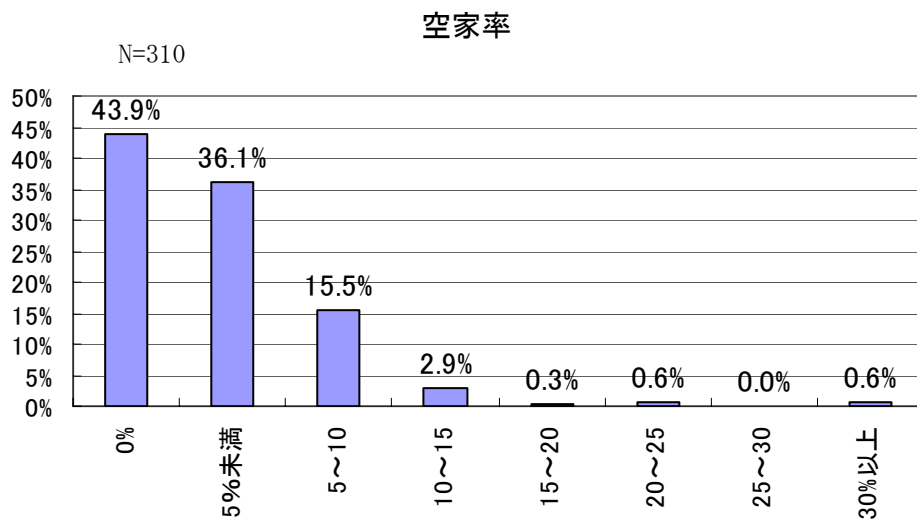


賃貸率 戸数ごとの集計

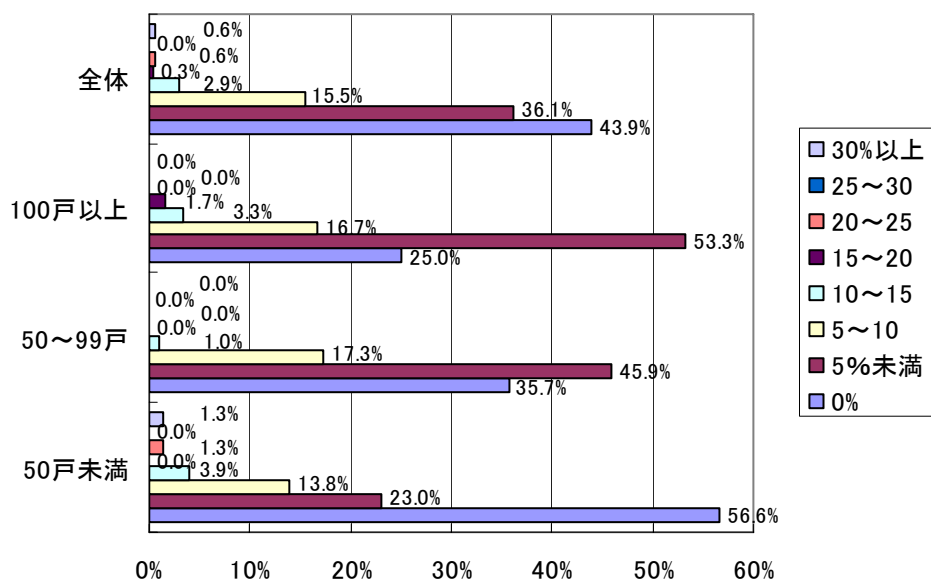


(13) 空家率

平均は3.0%であった。(⑫市2.2%, ⑮国2.4%)



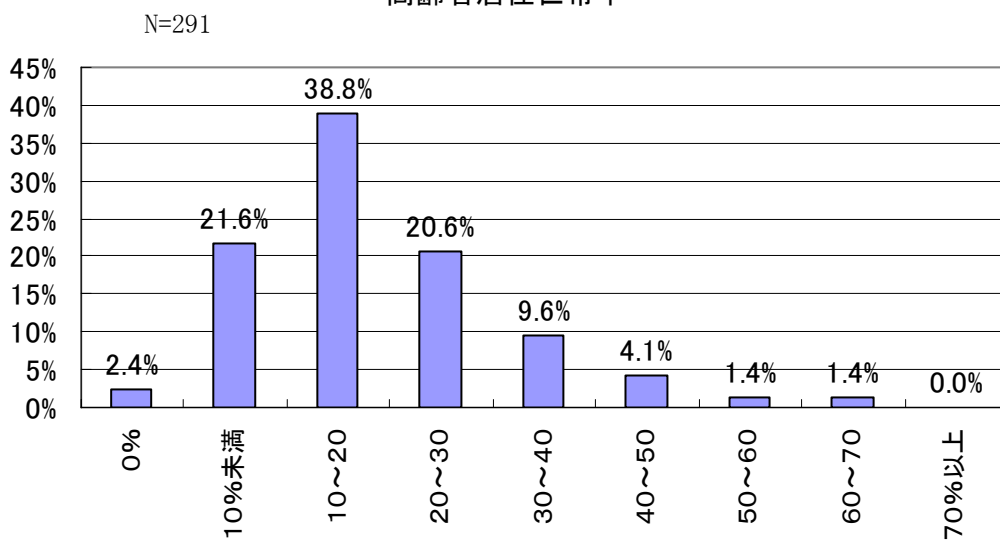
空家率 戸数ごとの集計



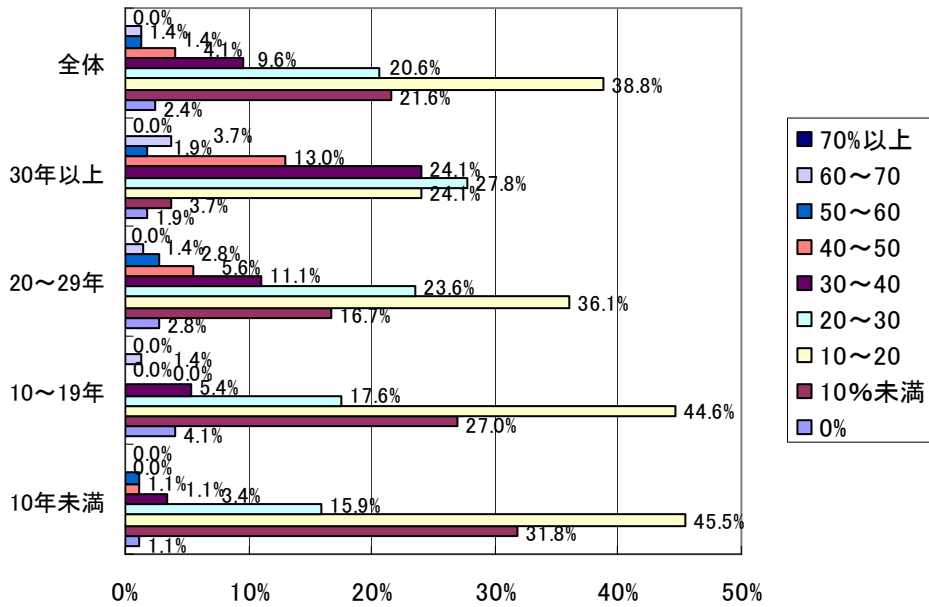
(14) 高齢者（65歳以上）居住世帯率

平均は21.1%であった。（参考 平成17年国勢調査（平成17年10月1日現在）における京都市の高齢者のいる世帯の割合：31.5%（201,924世帯））

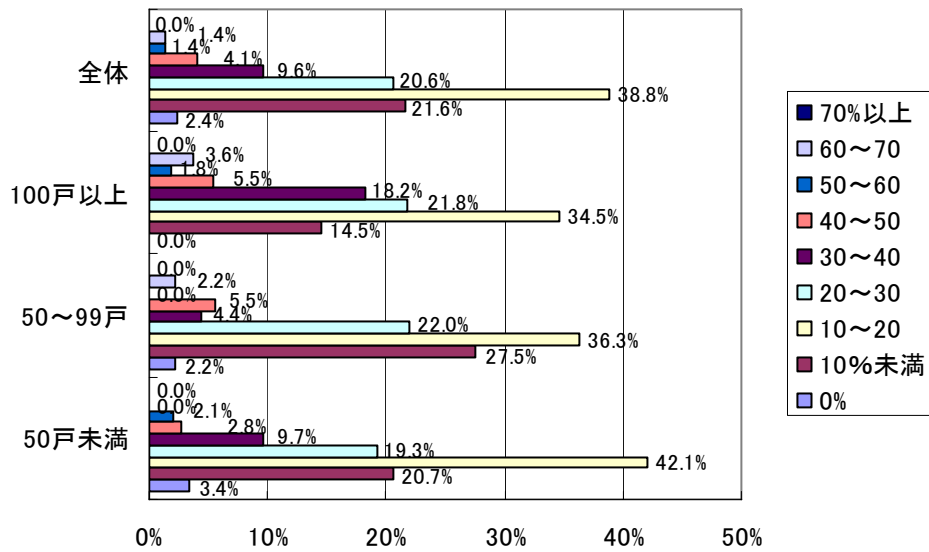
高齢者居住世帯率



高齢者居住世帯率 築年数ごとの集計



高齢者居住世帯率 戸数ごとの分布

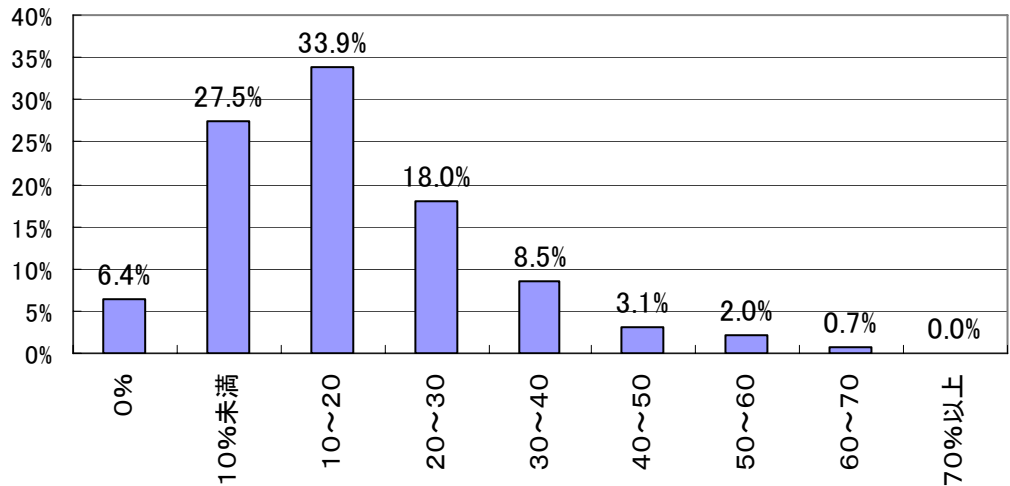


(15) 子ども（小学生以下）居住世帯率

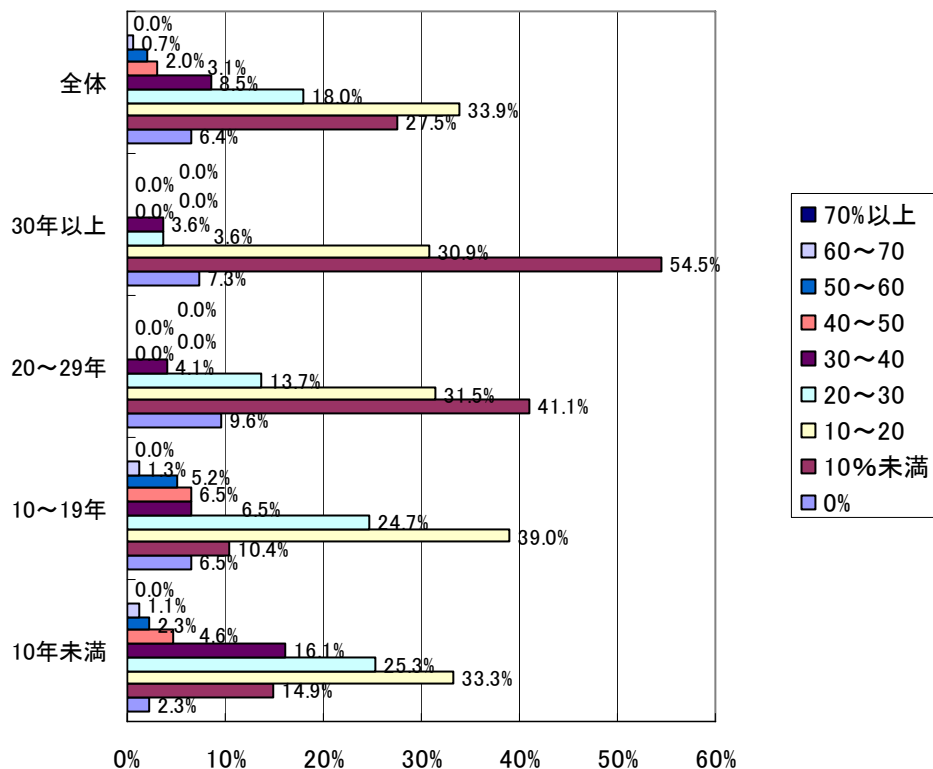
平均は17.4%であった。

子ども居住世帯率

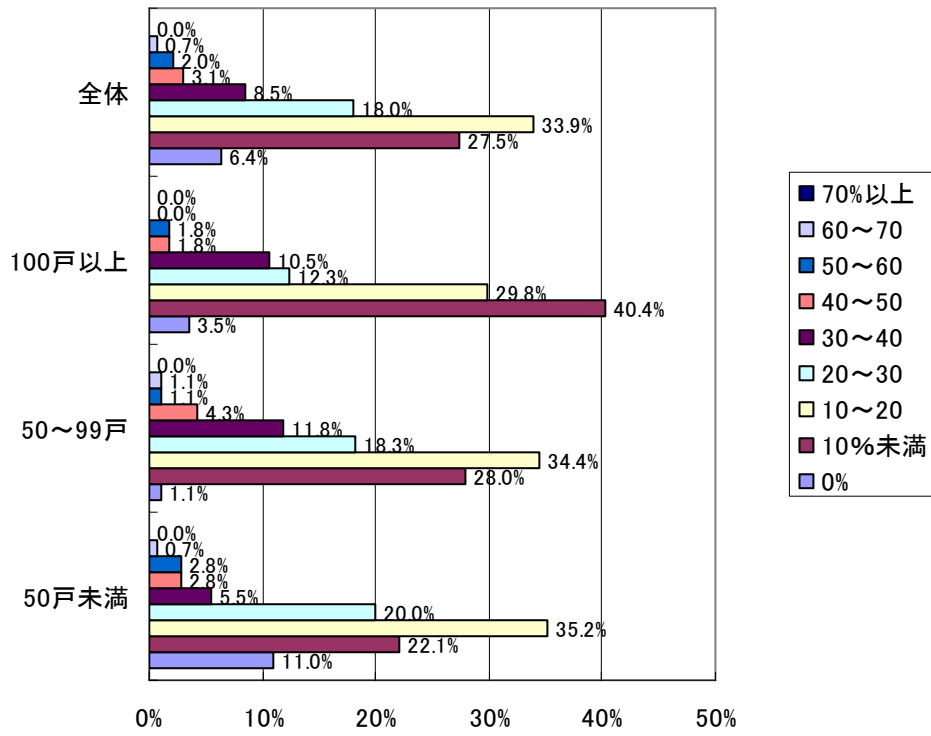
N=295



子ども居住世帯率 築年数ごとの集計

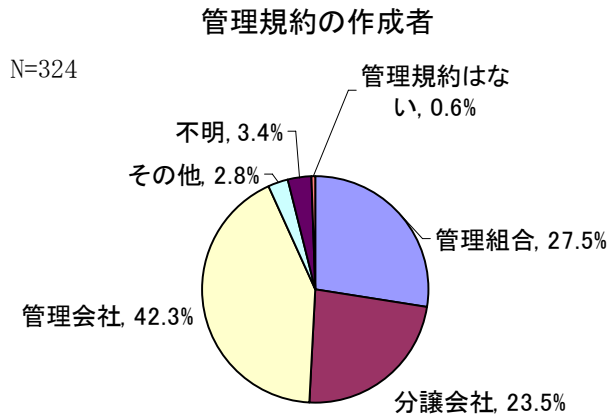


子ども世帯居住率 戸数ごとの集計



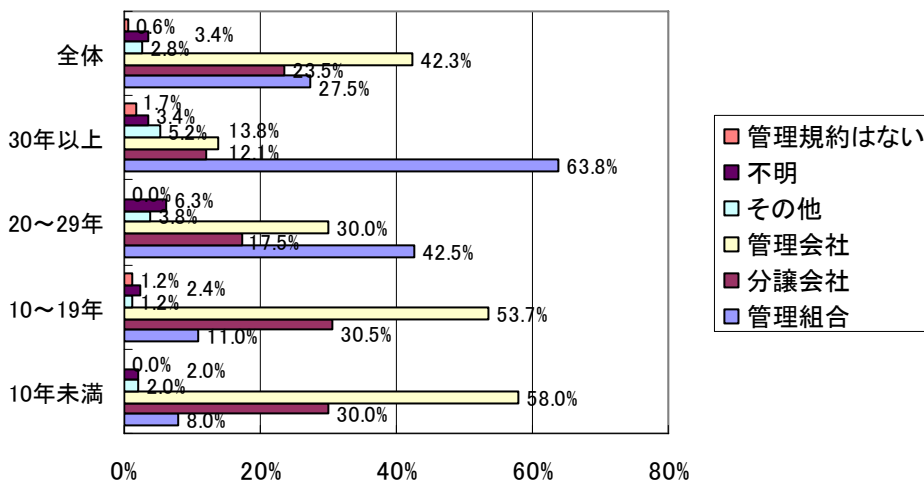
2 マンション管理の現況と管理に対する意識について

(1) 管理規約の有無，作成者

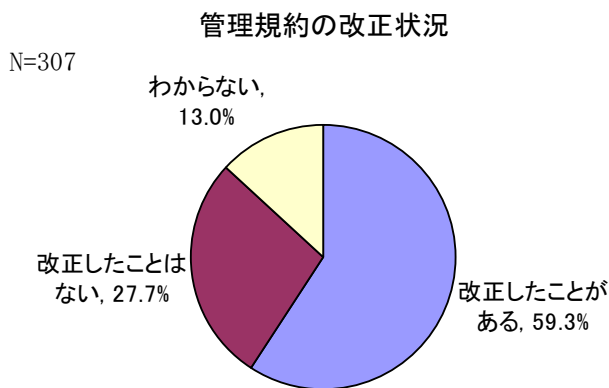


	今回	⑫市	⑮国
管理組合	27.5%	27%	19.1%
分譲会社	23.5%	31%	37.6%
管理会社	42.3%	37%	41.3%
その他	2.8%	5%	2.0%
不明	3.4%	-	-
規約なし	0.6%	-	0.4%

管理規約の作成者 築年数ごとの集計



(2) 管理規約の改正状況

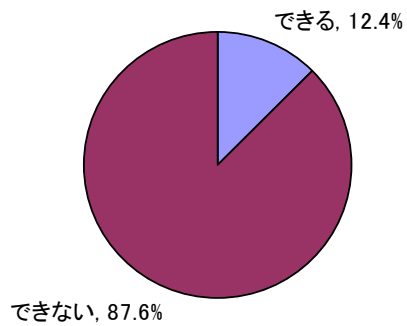


	今回	⑫市	⑮国
改正した	59.3%	49%	57.8%
改正していない	27.7%	51%	42.2%
わからない	13.0%	-	-

(3) 占有者の役員就任の可否

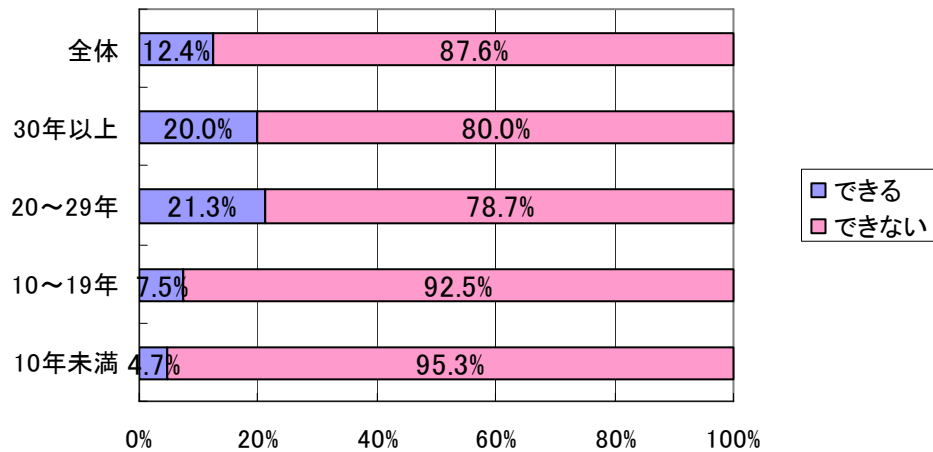
占有者の役員就任の可否

N=299

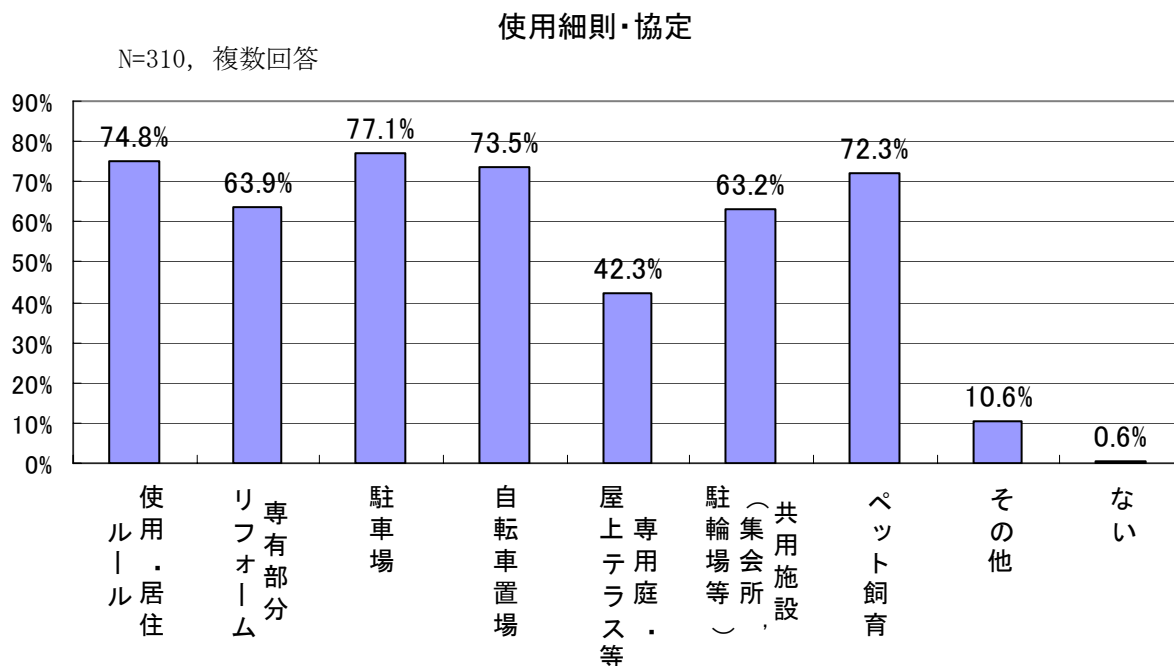


	今回	⑫市	⑮国
できる	12.4%	17%	11.3%
できない	87.6%	83%	88.7%

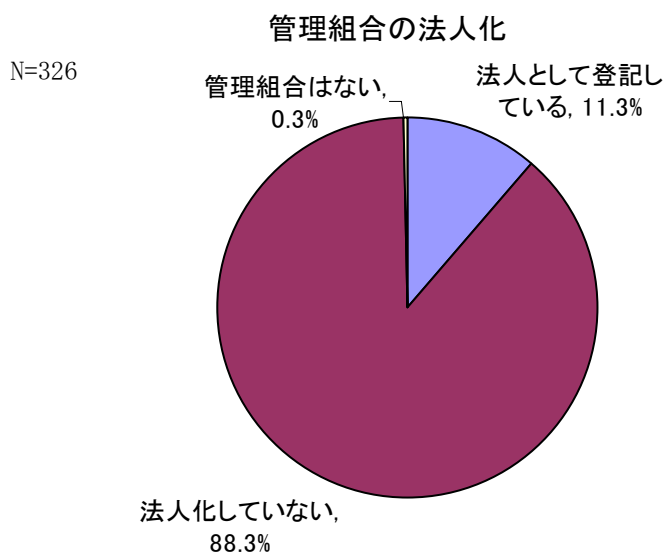
占有者の役員就任 築年数ごとの集計



(4) 使用細則・協定



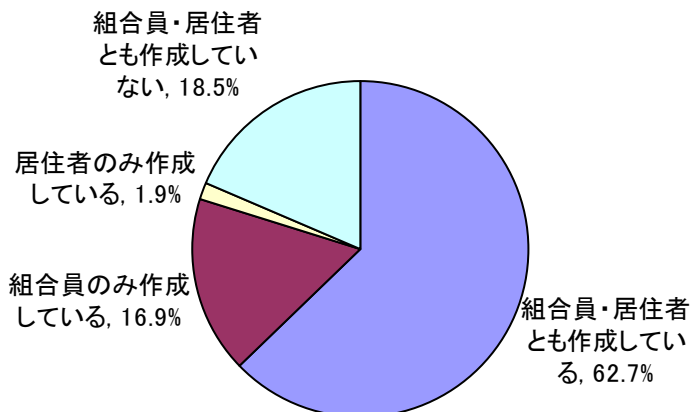
(5) 管理組合の法人化



(6) 組合員名簿の作成

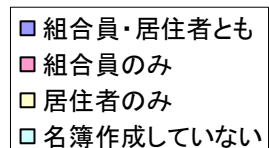
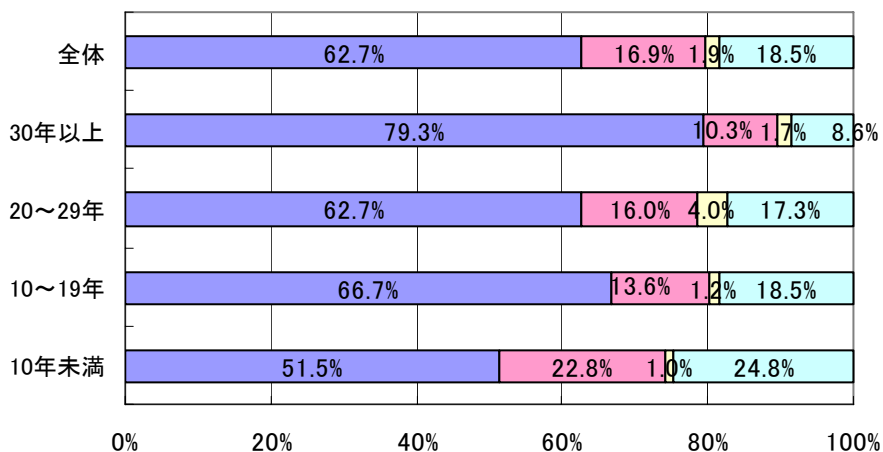
N=319

組合員名簿の作成

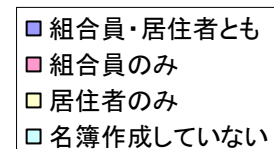
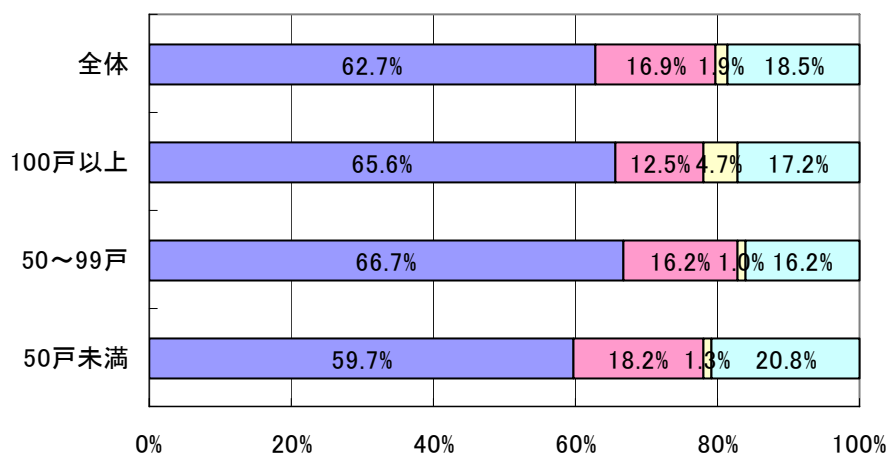


	今回	⑮国
組合員・居住者とも	62.7%	79.4%
組合員のみ	16.9%	9.0%
居住者のみ	1.9%	4.5%
なし	18.5%	7.1%

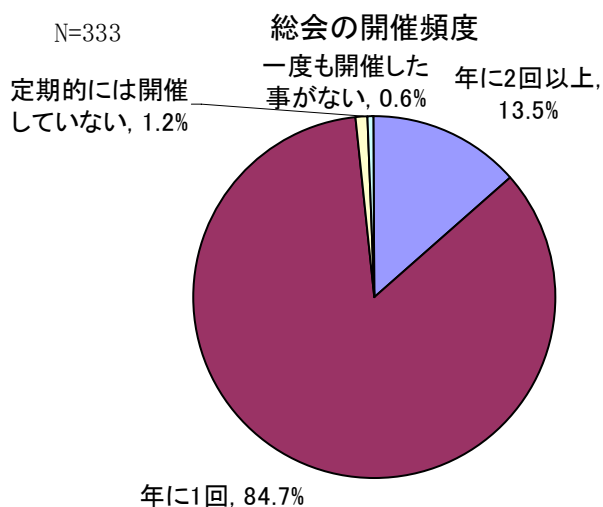
組合員名簿の作成 築年数ごとの集計



組合員名簿の作成 戸数ごとの集計



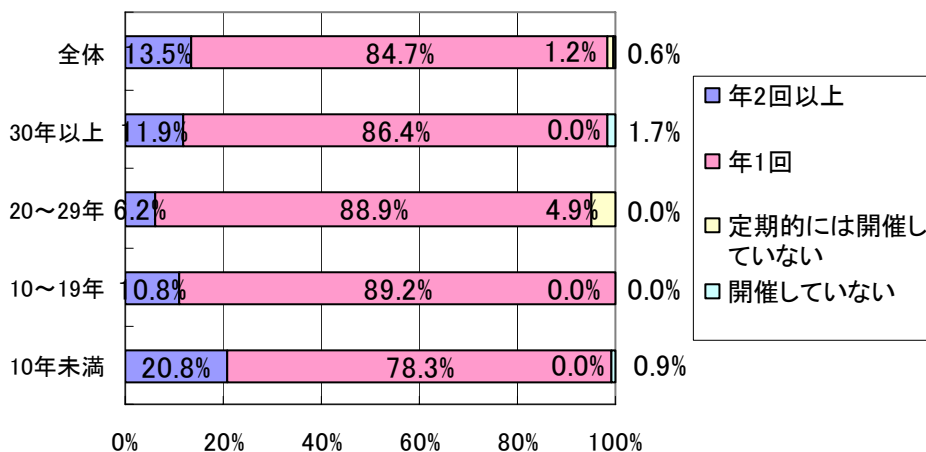
(7) 総会の開催頻度



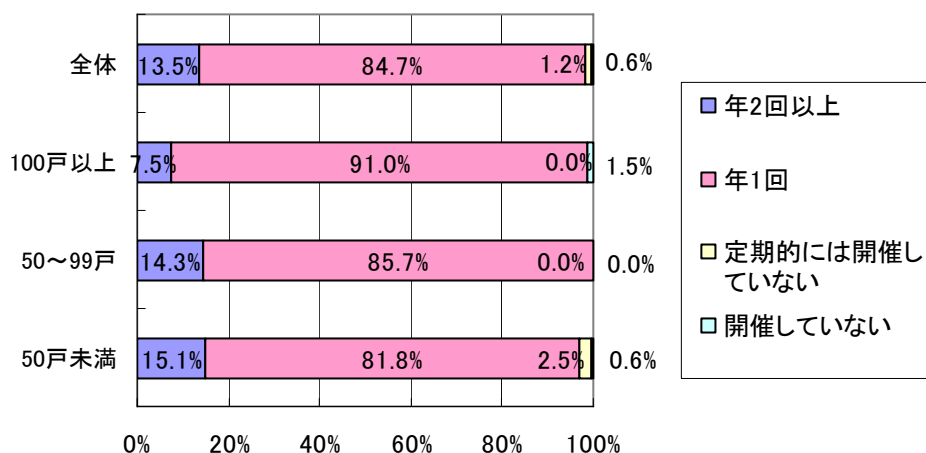
	今回	⑫市	⑮国
年2回	13.5%	22%	12.2%
年1回	84.7%	73%	87.3%
不定期	1.2%	-	-
なし	0.6%	-	-
ほとんど開催していない	-	5%	0.5%

*今回調査における, 平成12年以前建築のマンションのうち総会を年1回以上開催しているものの割合 98.1%

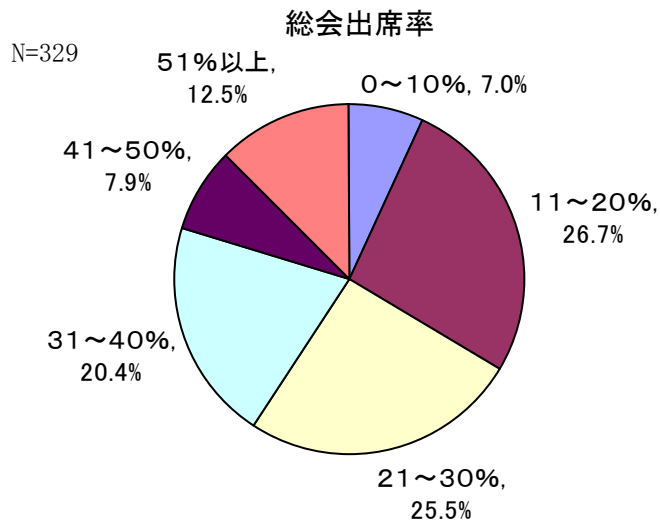
総会開催頻度 築年数ごとの集計



総会開催頻度 戸数ごとの集計

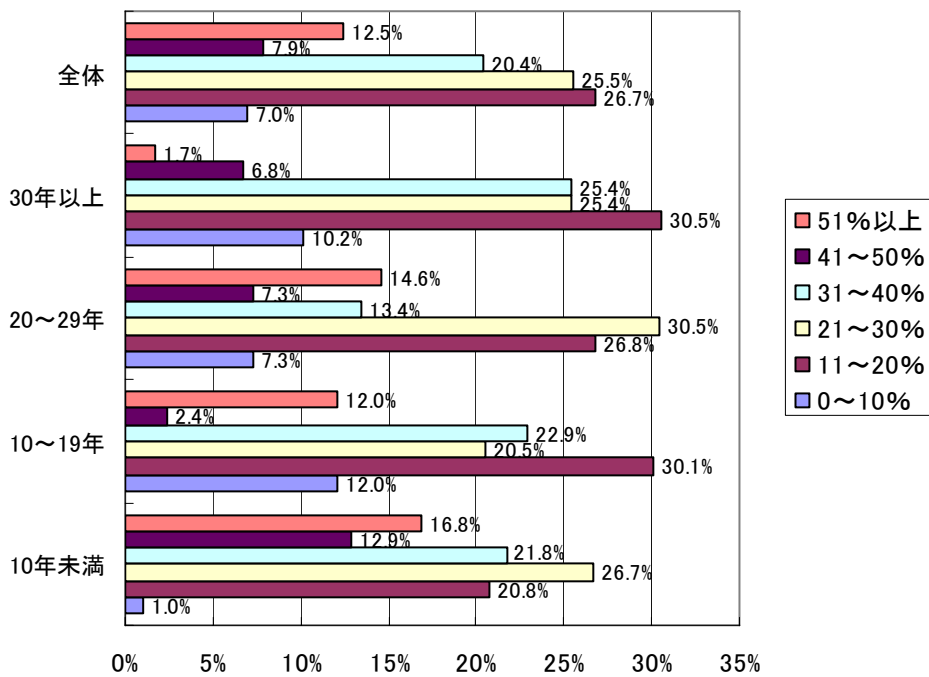


(8) 総会出席率

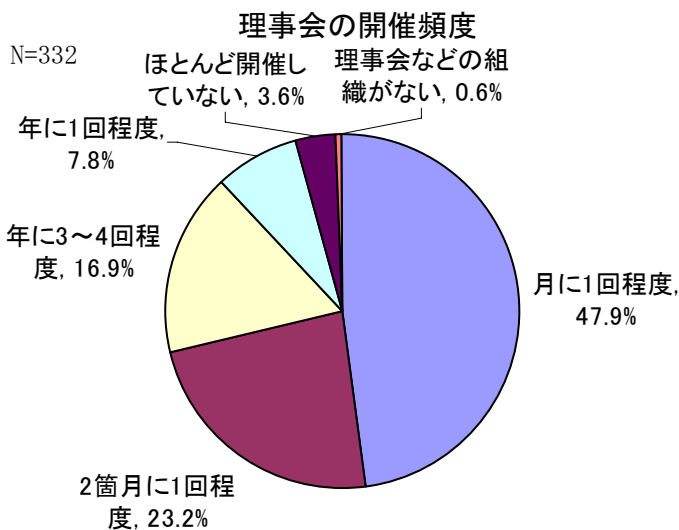


	今回	⑫市
0~10%	7.0%	10%
11~20%	26.7%	19%
21~30%	25.5%	25%
31~40%	20.4%	16%
41~50%	7.9%	12%
51%以上	12.5%	17%

総会出席率 築年数ごとの集計



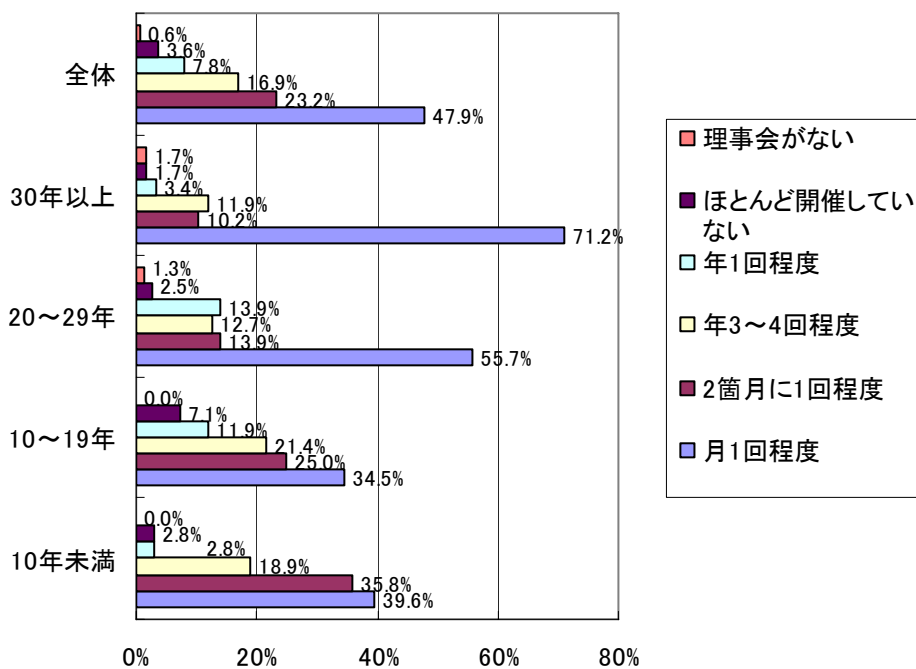
(9) 理事会の開催頻度



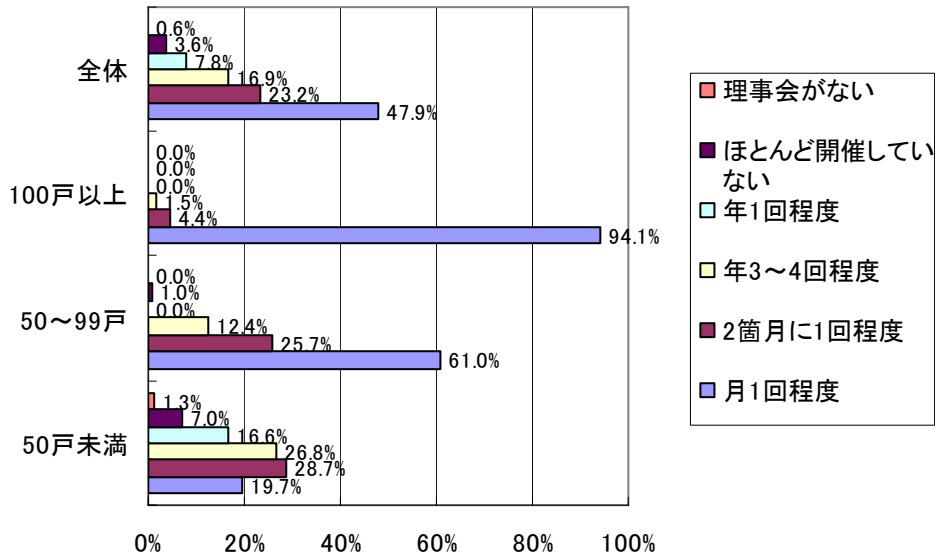
	今回	⑫市	⑮国
月1回	47.9%	42%	56.0%
2箇月に1回	23.2%	-	-
年3, 4回	16.9%	-	-
年1回	7.8%	8%	7.0%
ほとんど開催していない	3.6%	5%	3.5%
組織がない	0.6%	4%	0.4%
年数回	-	42%	33.0%

*今回調査における、平成12年以前建築のマンションのうち理事会を月1回以上開催しているものの割合 50.0%

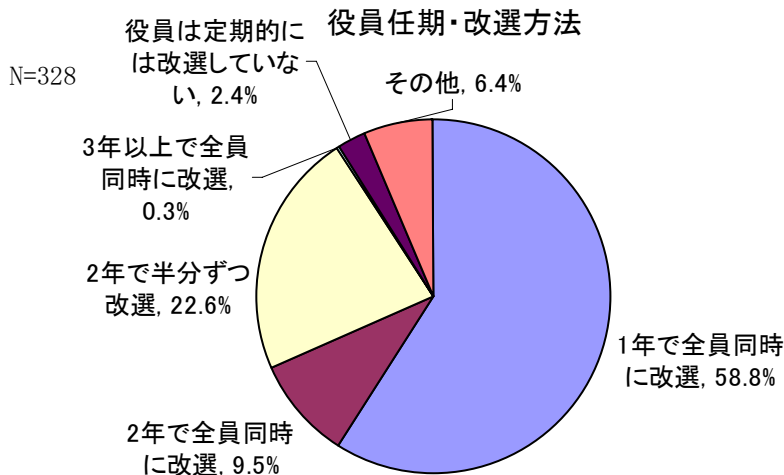
理事会開催頻度 築年数ごとの集計



理事会開催頻度 戸数ごとの集計

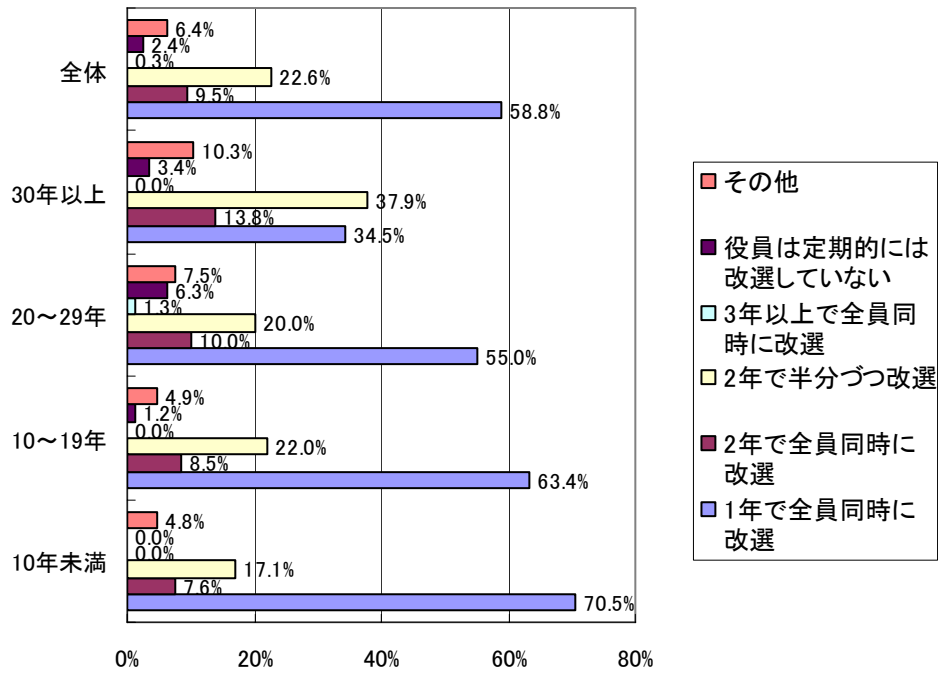


(10) 役員任期・改選方法



		⑫市	⑮国
任期	1年	73%	69.0%
	2年	24%	26.9%
	3年	-	1.0%
	3年以上	3%	-
	4年以上	-	0.3%
	定めない		2.7%
改選方法	全員同時	68%	67.0%
	半数ずつ	19%	18.6%
	その他	13%	14.4%

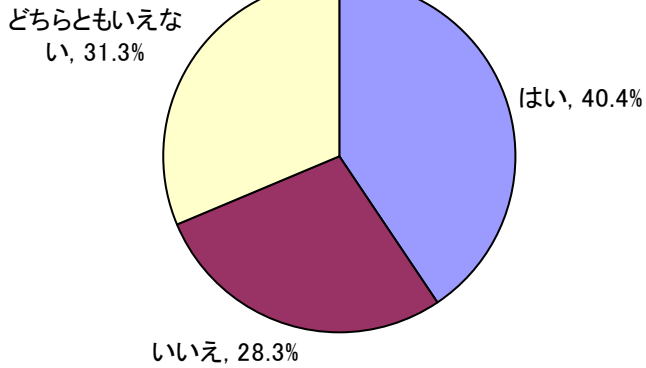
役員任期・改選方法 築年数ごとの集計



(11) 役員のみ手不足

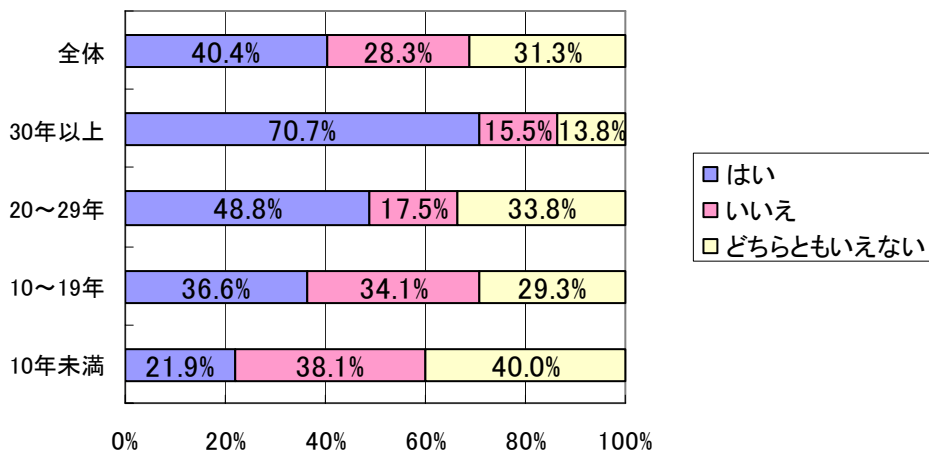
役員のみ手不足に悩んでいますか？

N=329



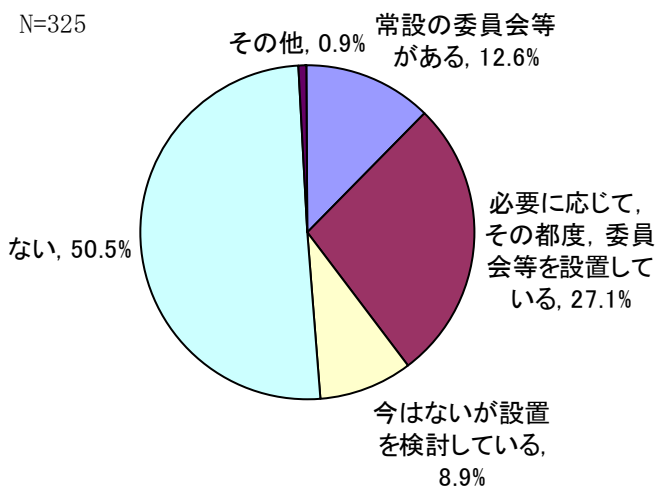
	今回	⑫市
はい	40.4%	42%
いいえ	28.3%	28%
どちらともいえない	31.3%	30%

役員のなり手不足 築年数ごとの集計



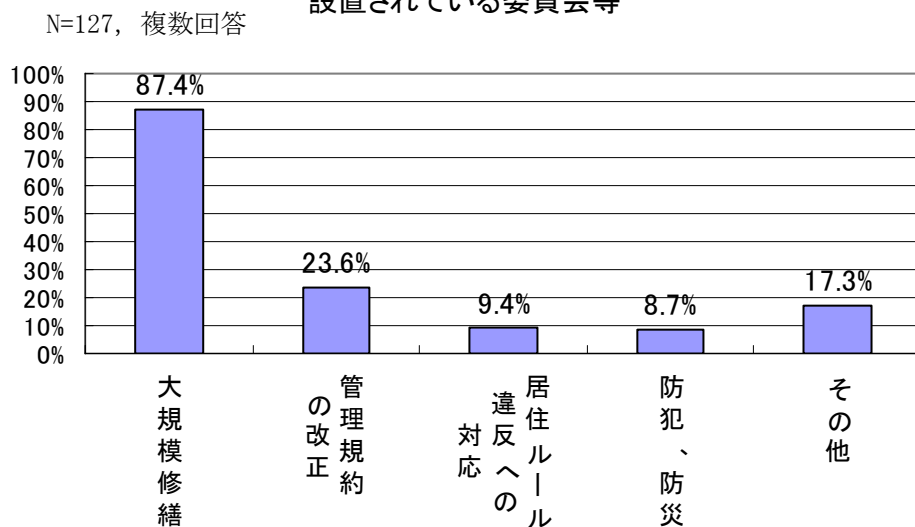
(12) 委員会等の設置状況

委員会等の設置状況

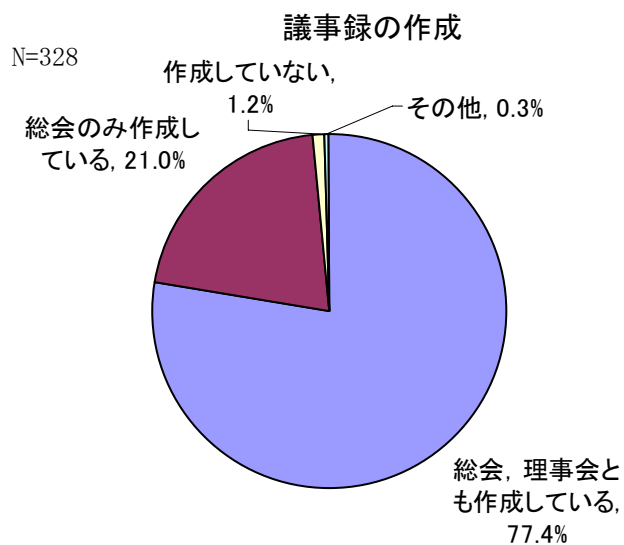


	今回	⑫市
常設	12.6%	9%
必要に応じて	27.1%	16%
検討中	8.9%	10%
ない	50.5%	63%
その他	0.9%	2%

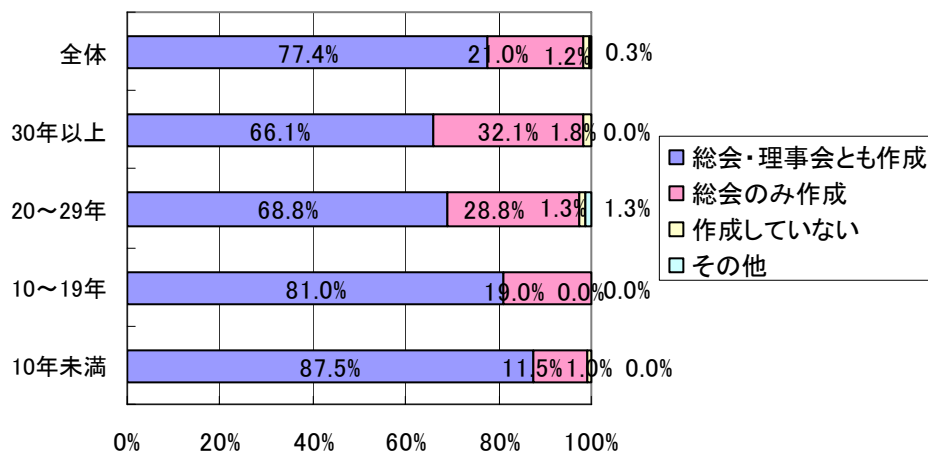
設置されている委員会等



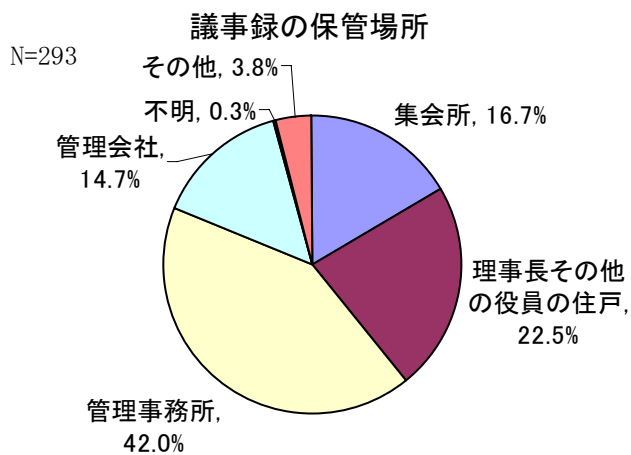
(13) 議事録の作成



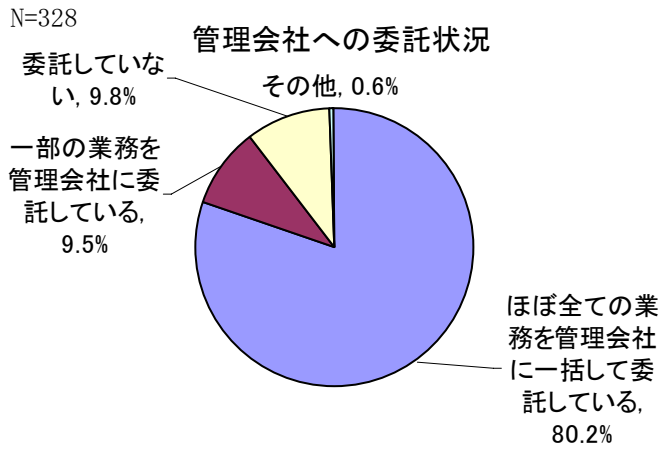
議事録の作成 築年数ごとの集計



(14) 議事録の保管場所

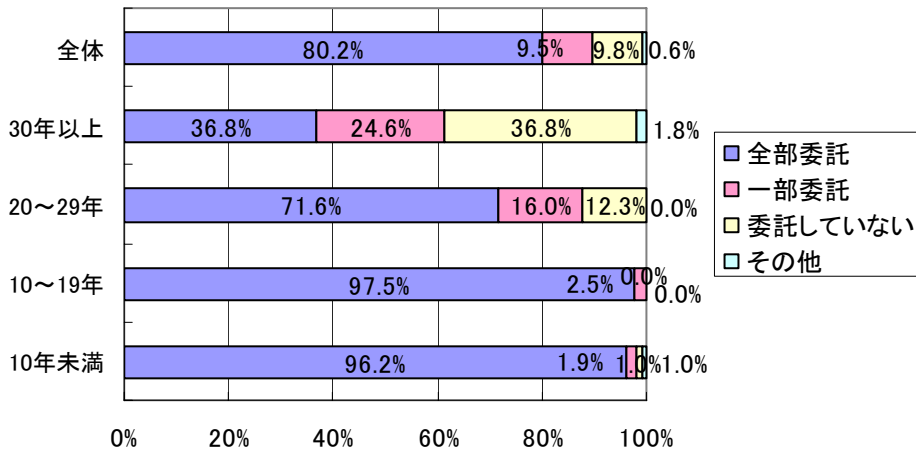


(15) 管理会社への委託の有無

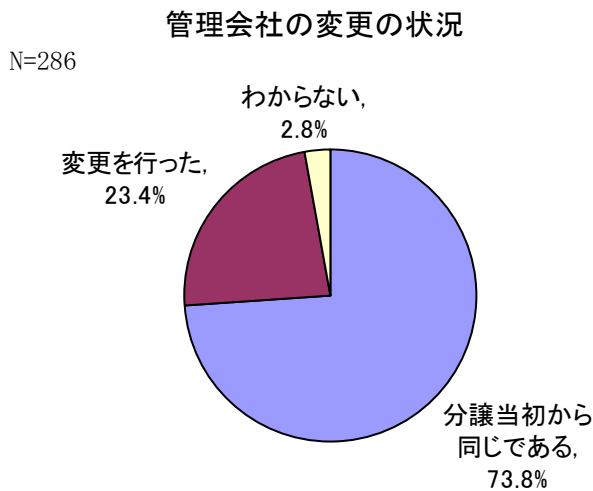


	今回	⑮国
全部委託	80.2%	69.3%
一部委託	9.5%	22.6%
委託していない	9.8%	7.7%
その他	0.6%	0.5%

管理会社への委託状況

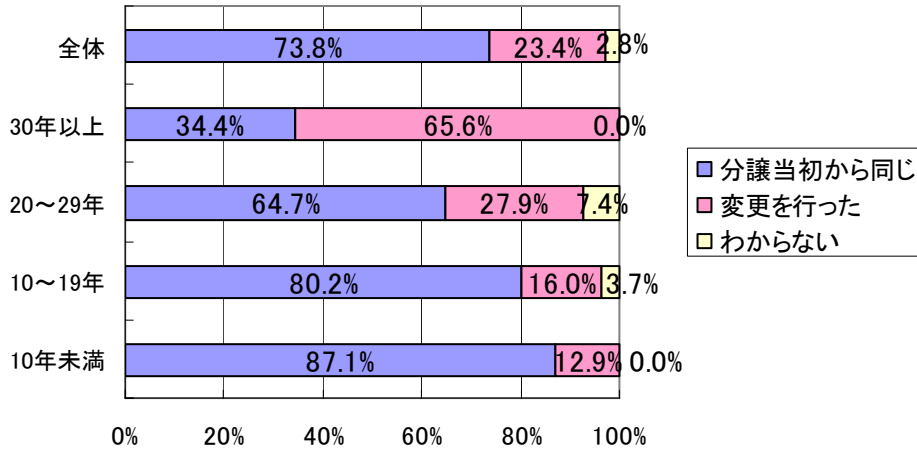


(16) 管理会社の変更の状況



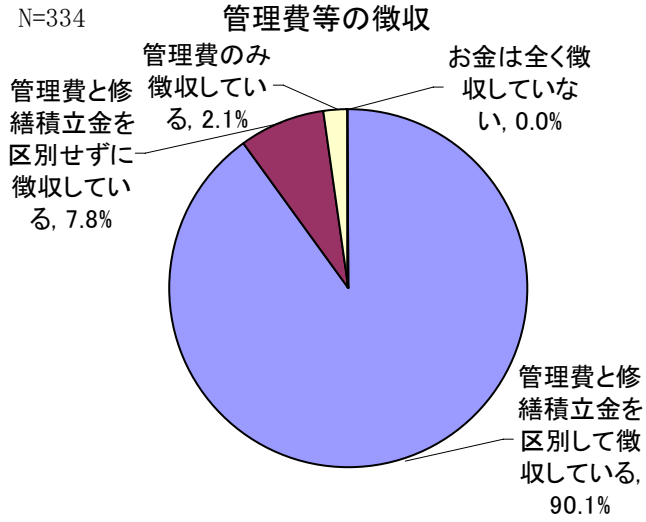
	今回	⑮国
同じ	73.8%	87.1%
変更した	23.4%	10.0%
わからない	2.8%	-
その他	-	2.9%

管理会社の変更の状況 築年数ごとの集計



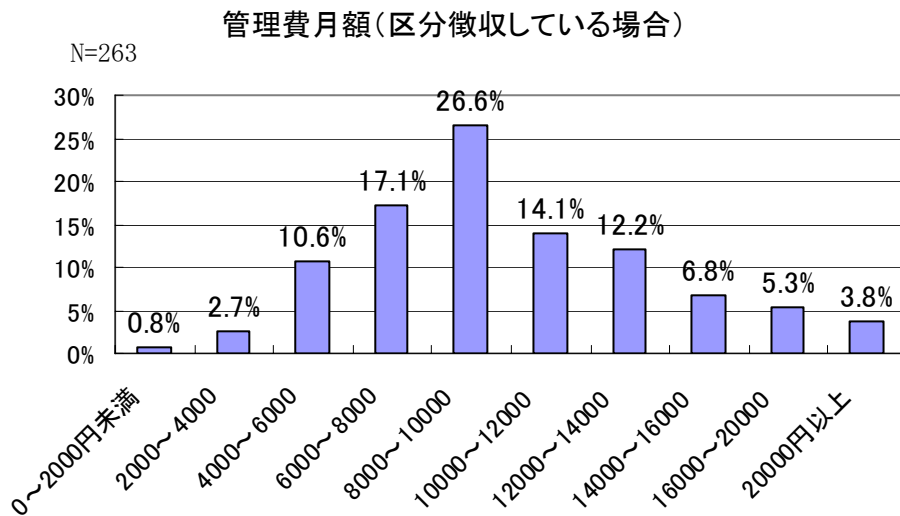
3 管理費・修繕積立金について

(1) 管理費等の徴収

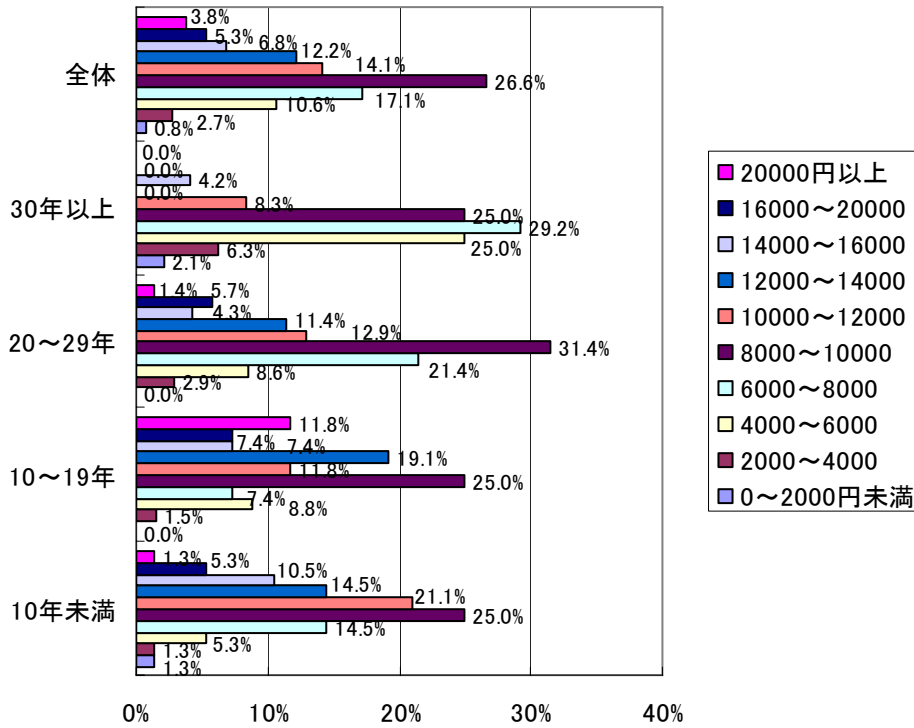


(2) 戸当たり管理費月額（区分して徴収している場合）

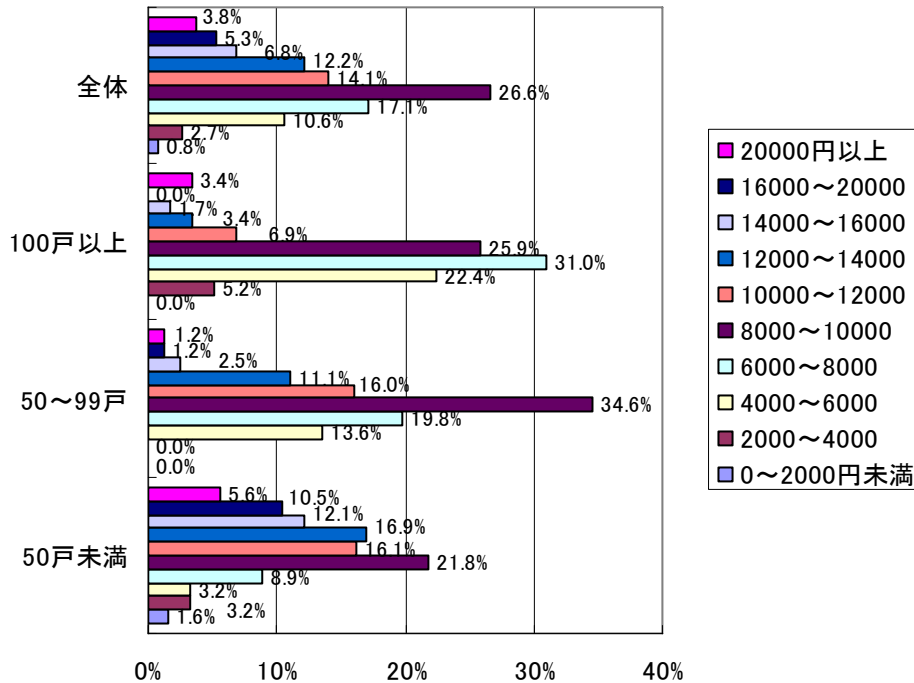
平均は10,004円であった。(⑫市11,166円)



管理費月額 築年数ごとの集計



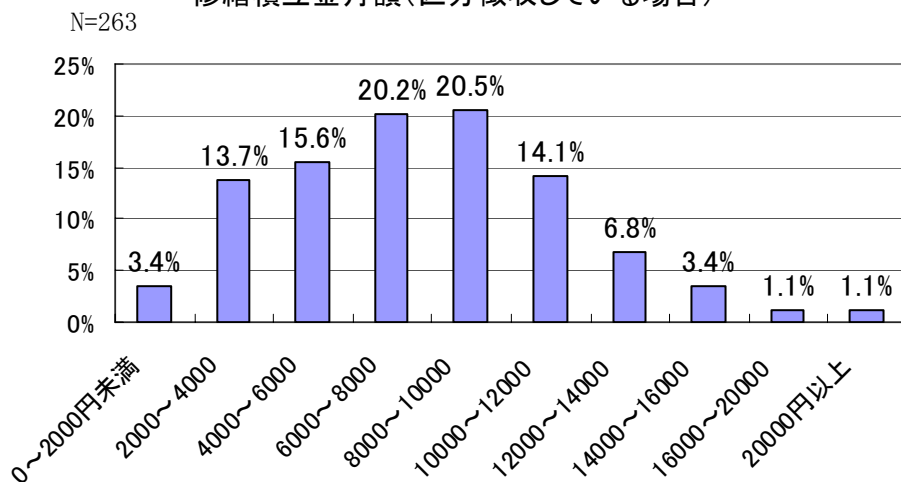
管理費月額 戸数ごとの集計



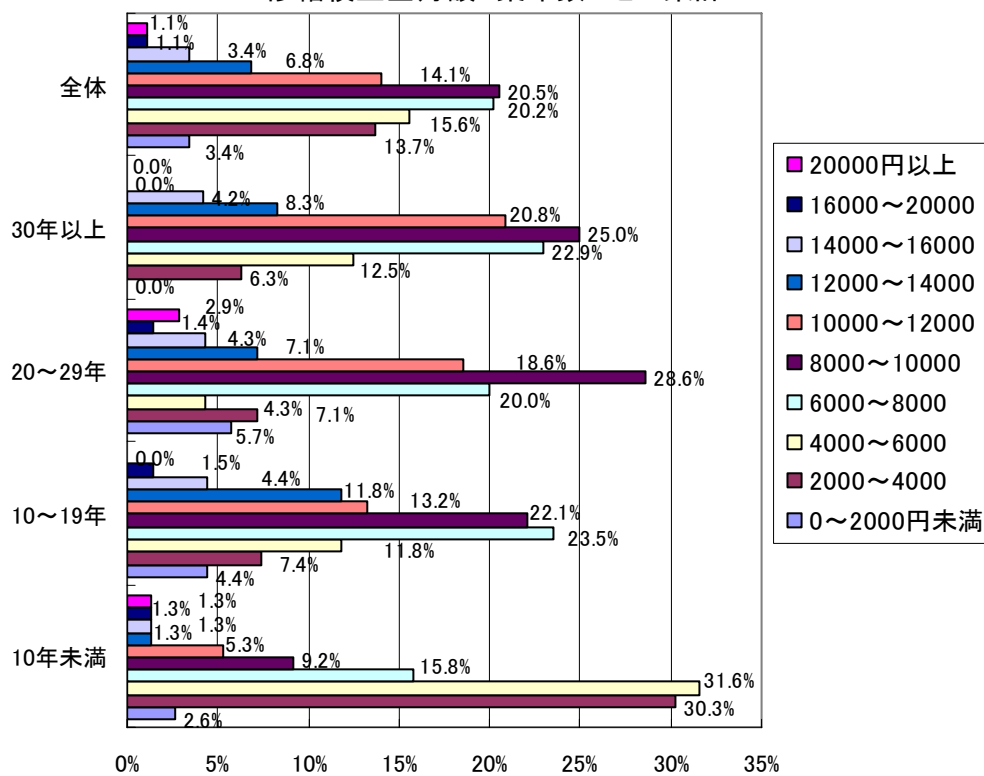
(3) 戸当たり修繕積立費月額 (区分して徴収している場合)

平均は7,812円であった。(⑫市7,224円, ⑮国9,066円)

修繕積立金月額(区分徴収している場合)

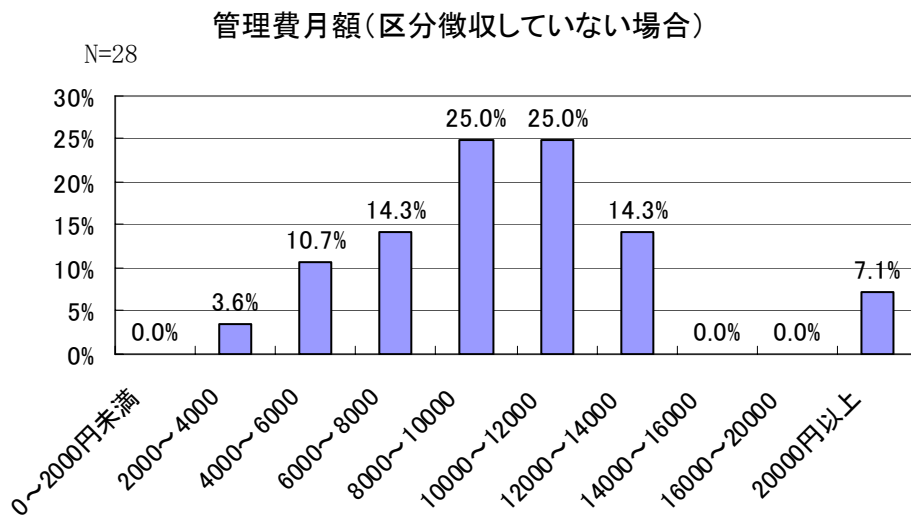


修繕積立金月額 築年数ごとの集計

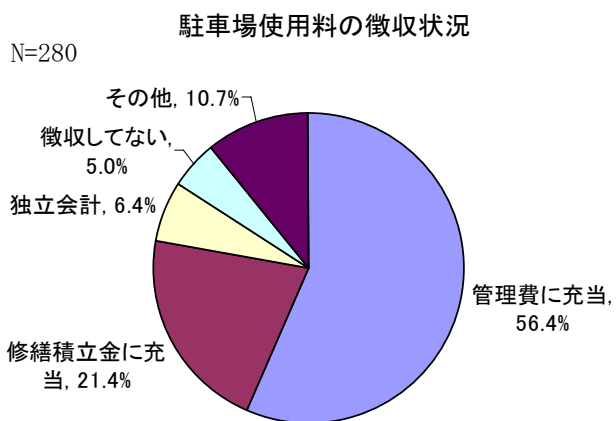


(4) 戸当たり管理費月額（区分して徴収していない場合）

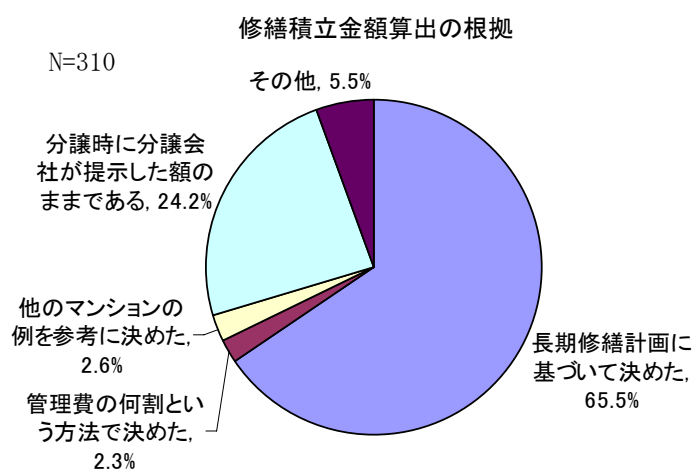
平均は9,855円であった。



(5) 駐車場使用料の徴収状況



(6) 修繕積立金額算出の根拠

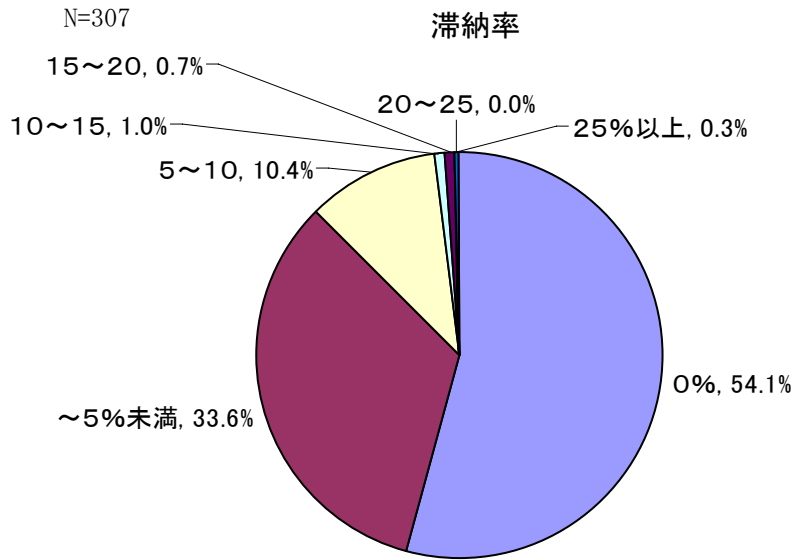


	今回	⑫市	⑮国
長期修繕計画に基づいて	65.5%	56%	77.1%
管理費の何割か	2.3%	4%	10.5%
他のマンションを参考に	2.6%	2%	1.4%
分譲時のまま	24.2%	23%	-
その他	5.5%	9%	11.0%
不明	-	6%	

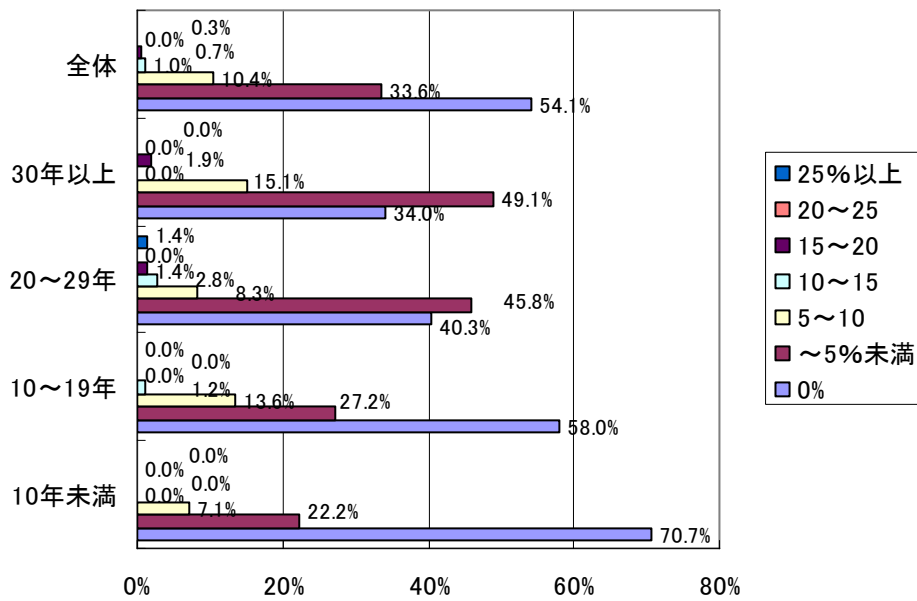
*今回調査における、平成12年以前建築のマンションのうち長期修繕計画に基づいて算出しているものの割合 73.4%

(7) 滞納率

平均は1.8%であった。(⑫市1.9%)

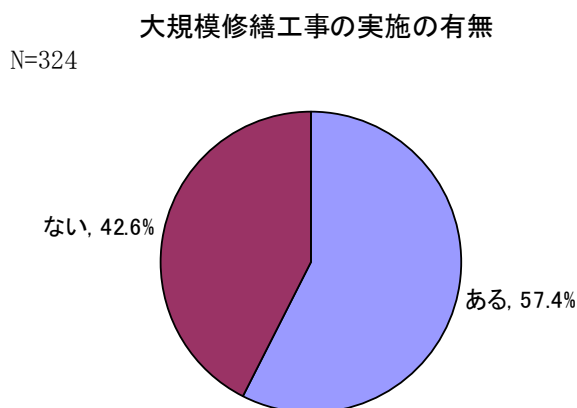


滞納率 築年数ごとの集計



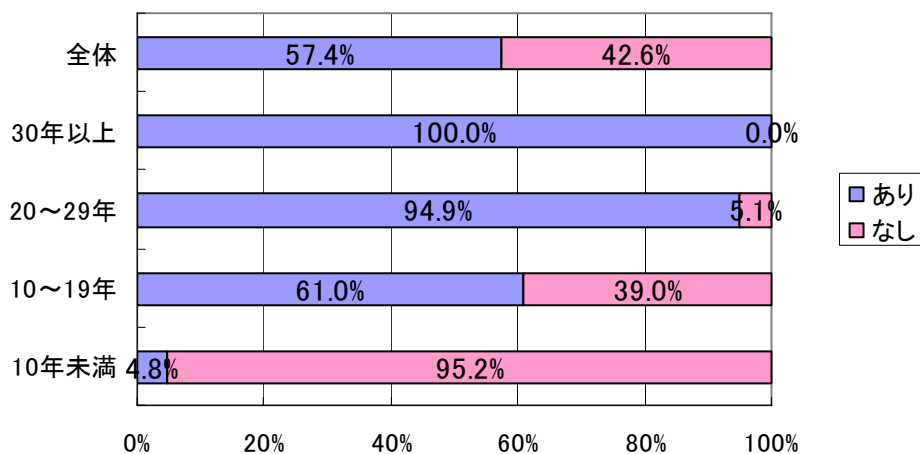
4 大規模修繕について

(1) 大規模修繕工事の実施の有無

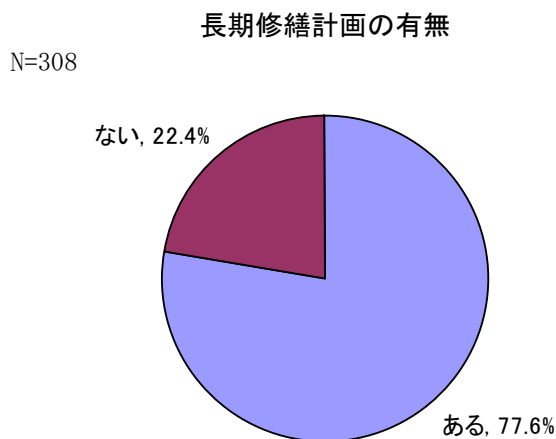


	今回	⑫市	⑮国
ある	57.4%	49%	68.1%
ない	42.6%	50%	31.9%
不明	-	1%	-

大規模修繕工事の実施の有無 築年数ごとの集計



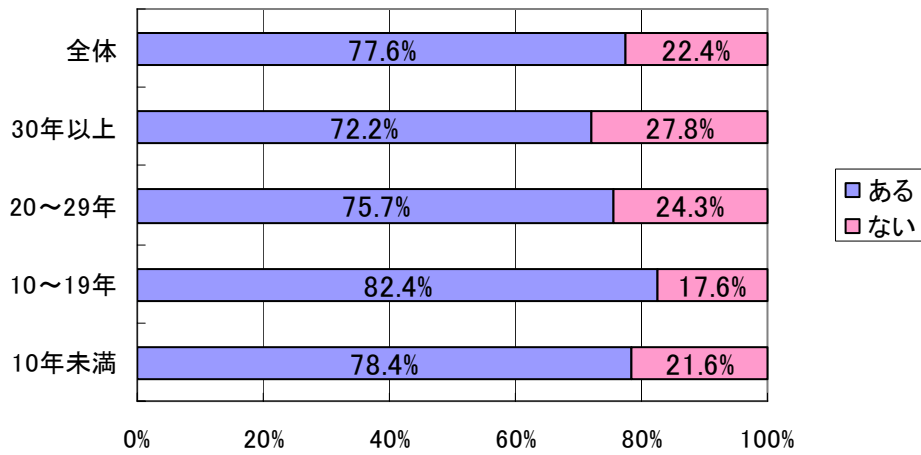
(2) 長期修繕計画の有無



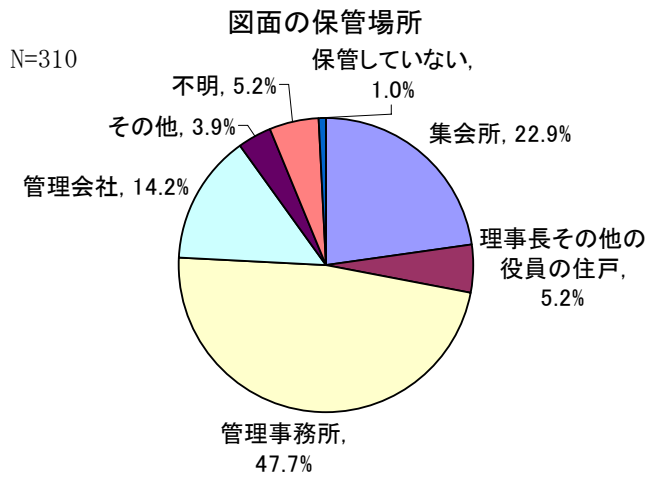
	今回	⑫市	⑮国
ある	77.6%	73%	83.0%
ない	22.4%	19%	17.0%
不明	-	8%	-

*今回調査における、平成12年以前建築のマンションのうち長期修繕計画があるものの割合 77.7%

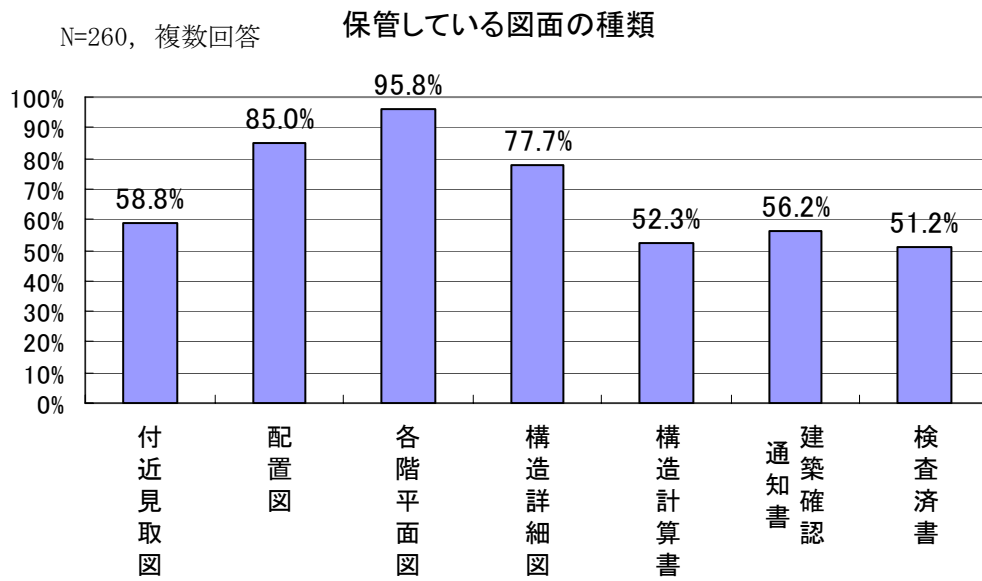
長期修繕計画の有無 築年数ごとの集計



(3) 図面の保管場所

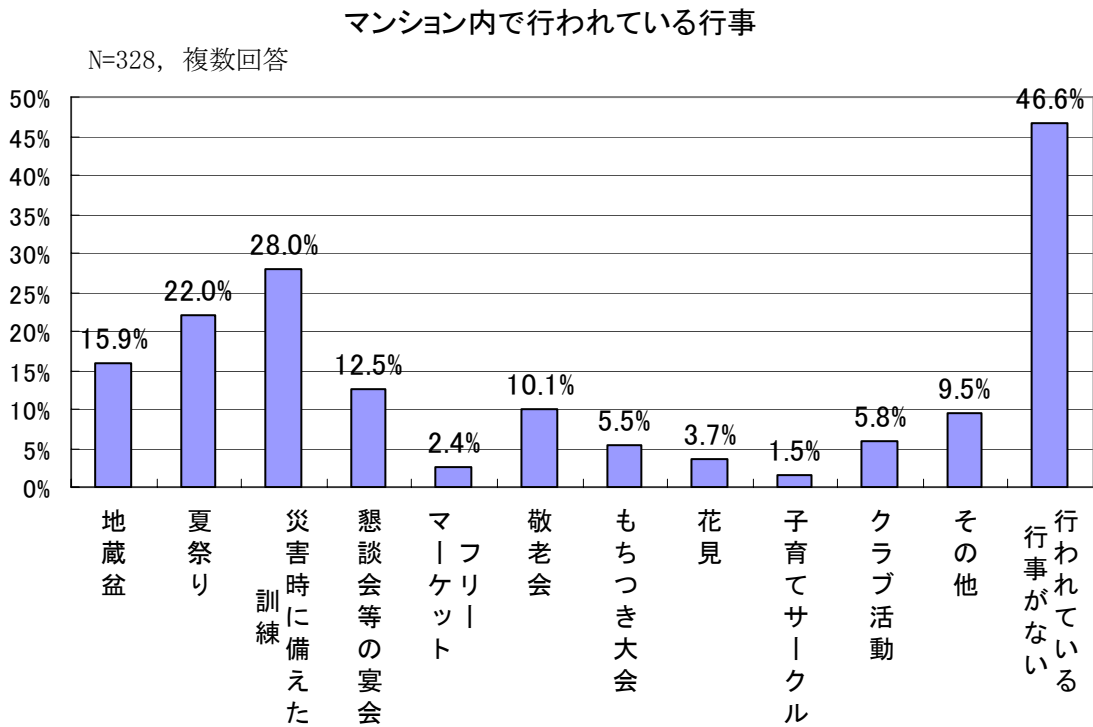


(4) 保管している図面の種類

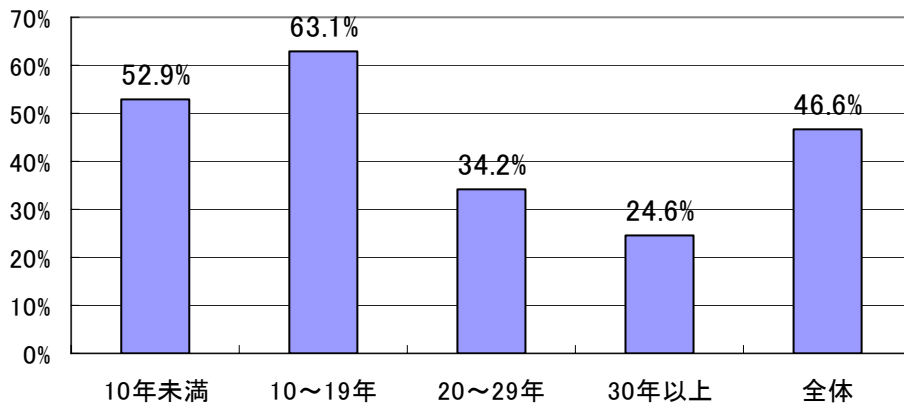


5 コミュニティについて

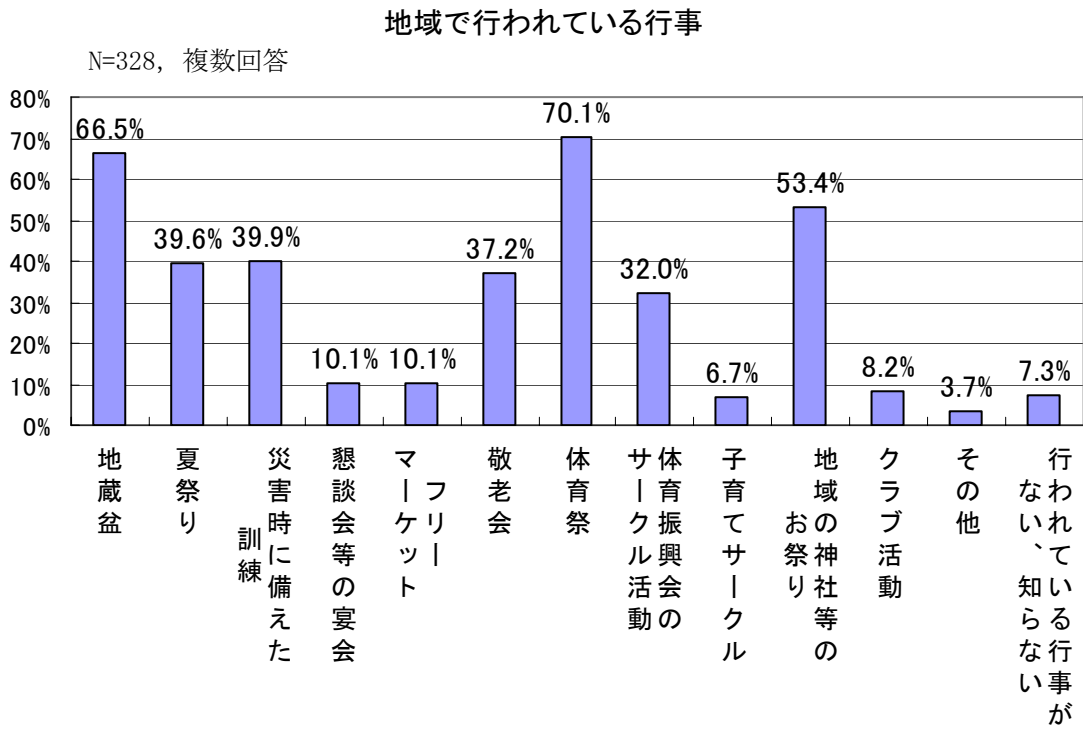
(1) マンション内で行われている行事



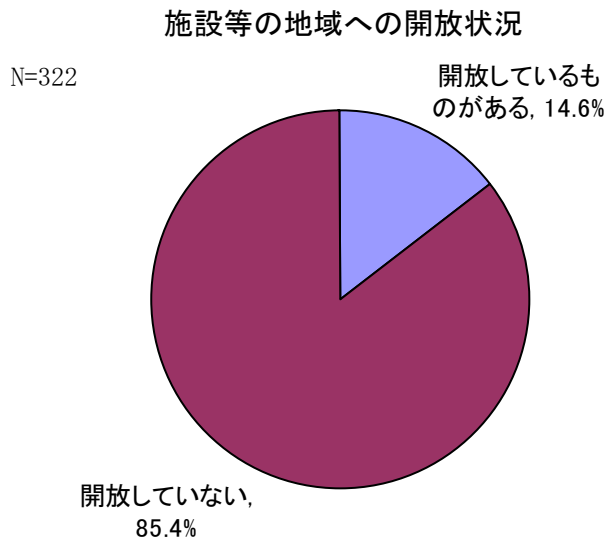
「行われている行事がない」と回答したマンションの築年数ごとの集計



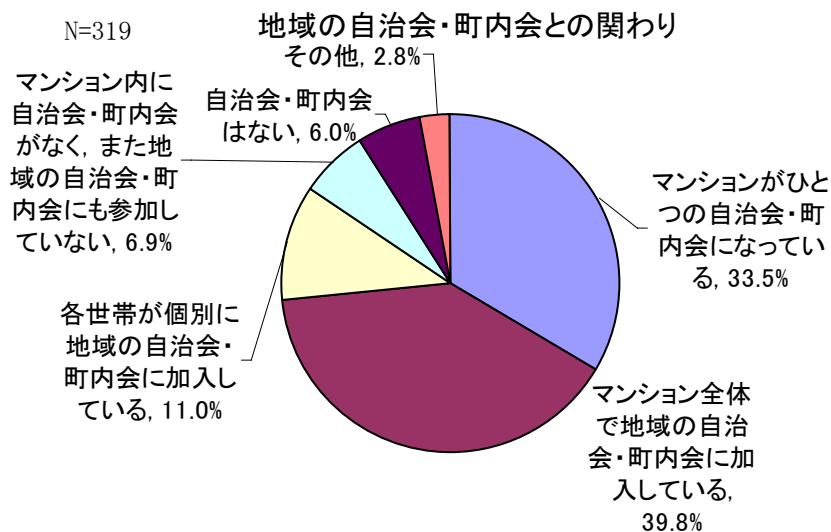
(2) 地域で行われている行事



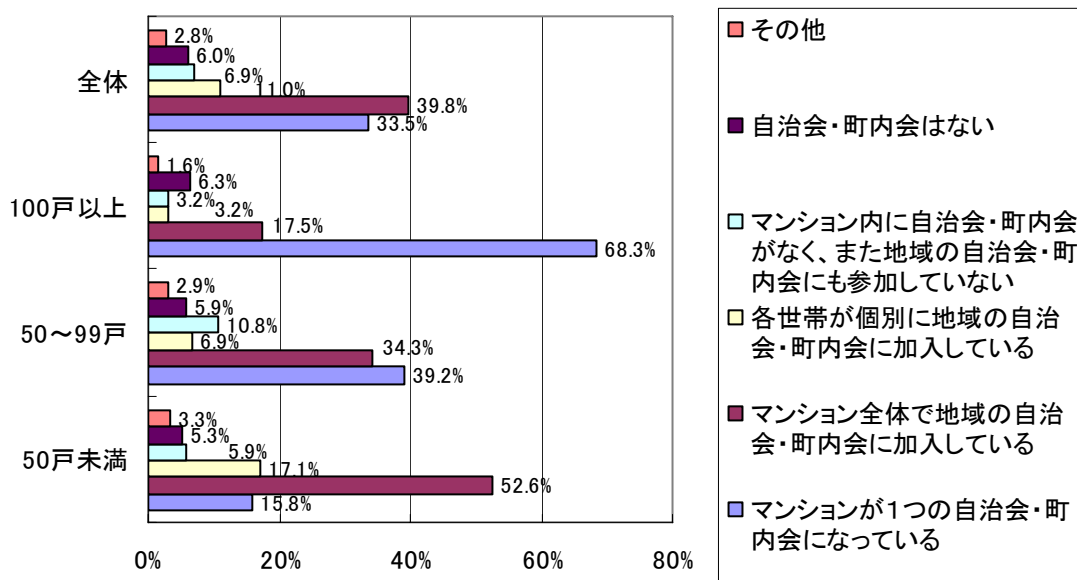
(3) 施設等の地域への開放状況



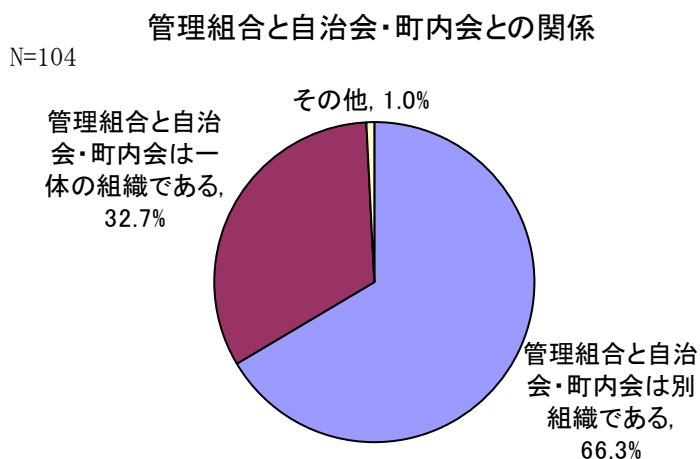
(4) 地域の自治会・町内会との関わり



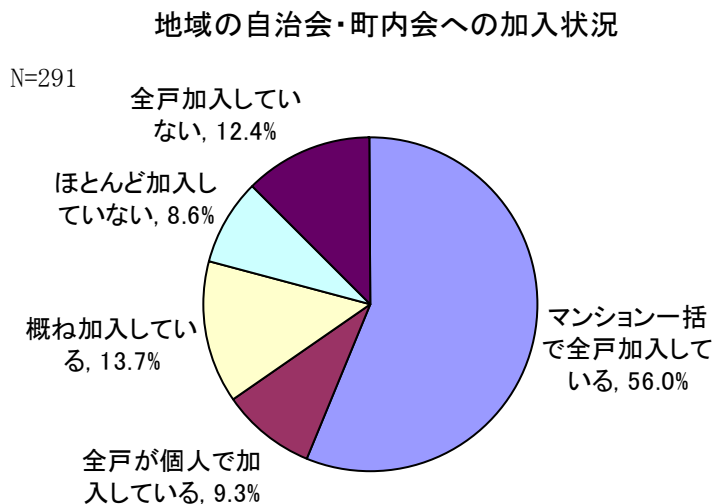
地域と自治会・町内会との関わり 戸数ごとの分布



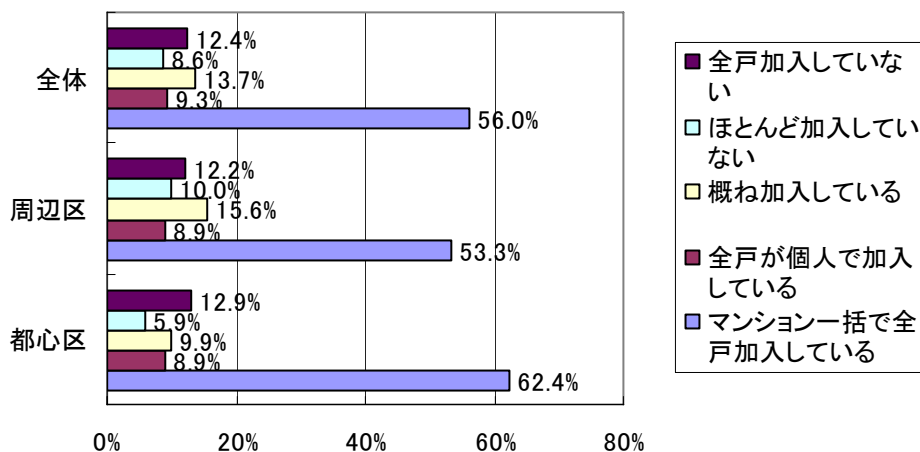
(5) マンション内における自治会・町内会との関係



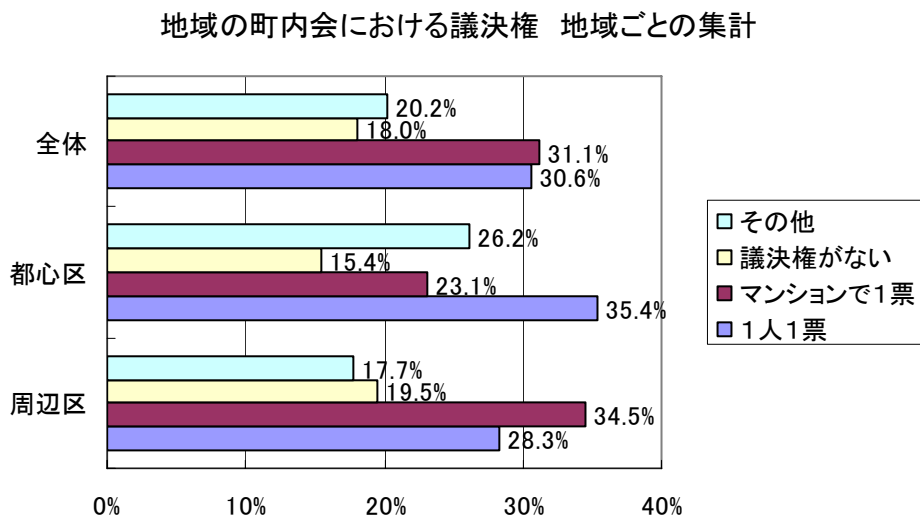
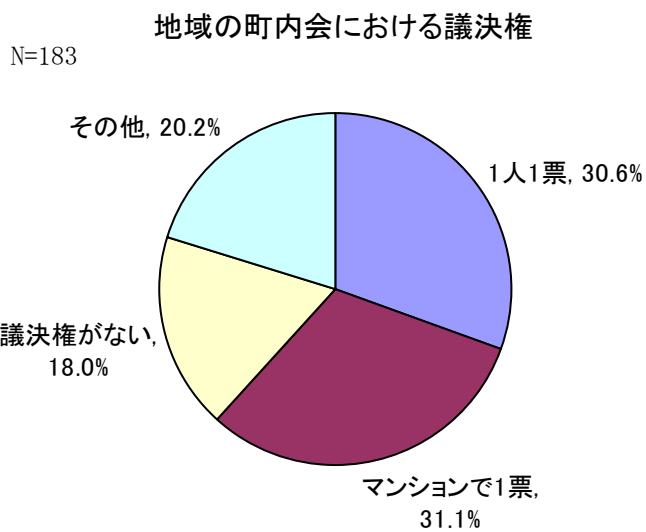
(6) 地域の自治会・町内会への加入状況



地域の自治会・町内会への加入状況 地域ごとの集計

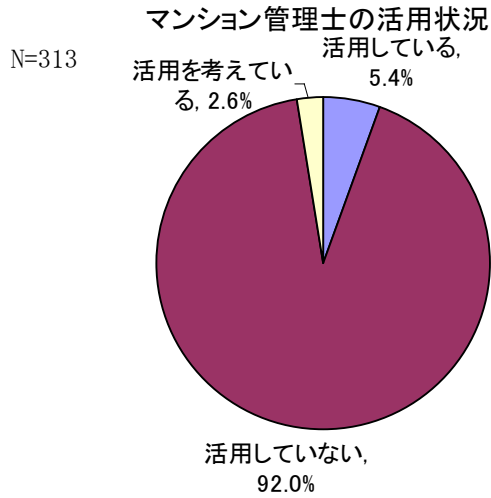


(7) 地域の町内会における議決権

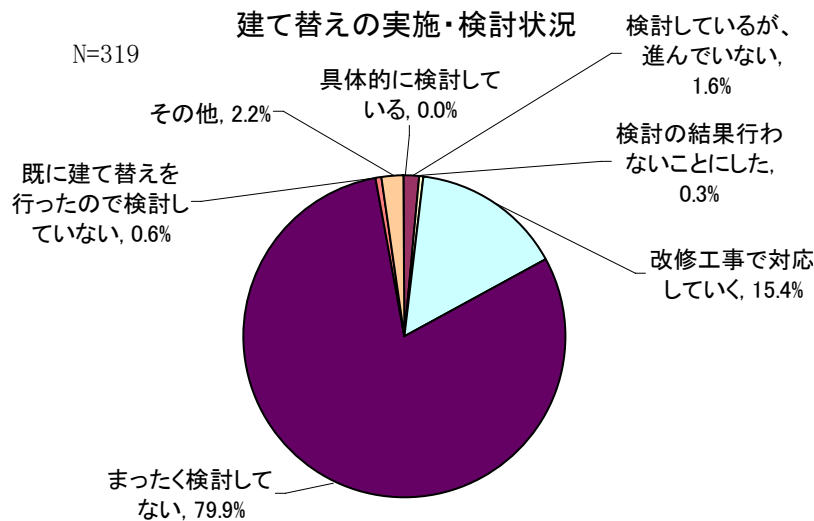


6 その他

(1) マンション管理士の活用状況

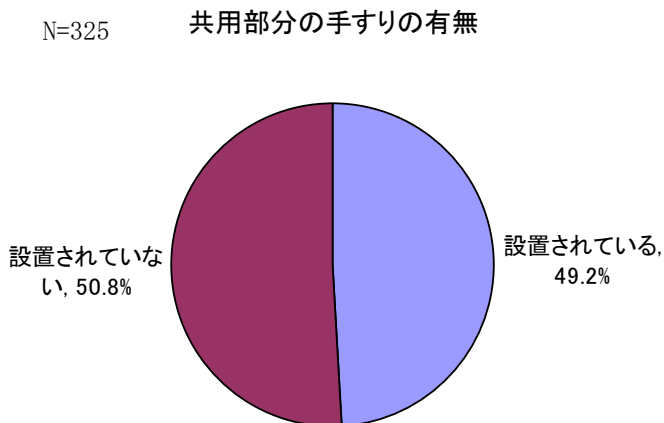


(2) 建て替えの実施・検討状況

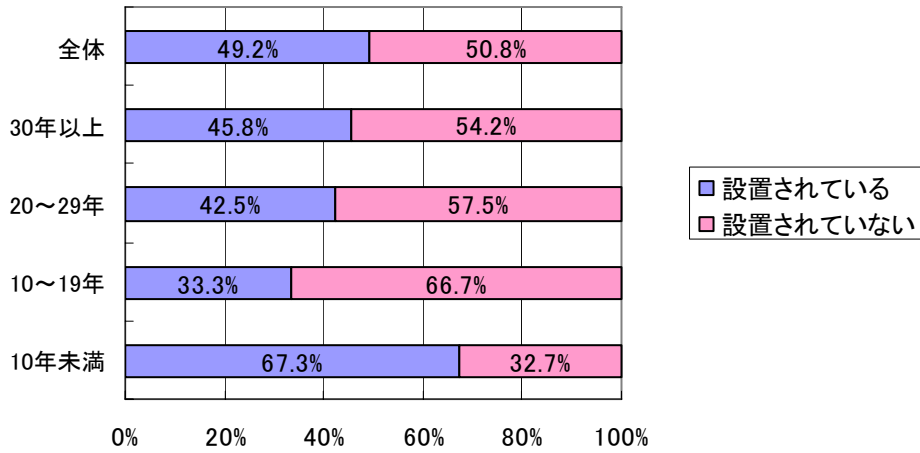


	今回	⑮国
具体的に検討	0.0%	1.0%
検討しているが進んでいない	1.6%	1.2%
行わないことにした	0.3%	-
改修工事に対応	15.4%	14.8%
検討していない	79.9%	81.8%
建て替え済み	0.6%	-
その他	2.2%	1.3%

(3) 共用部分（階段、廊下など）の手すりの有無

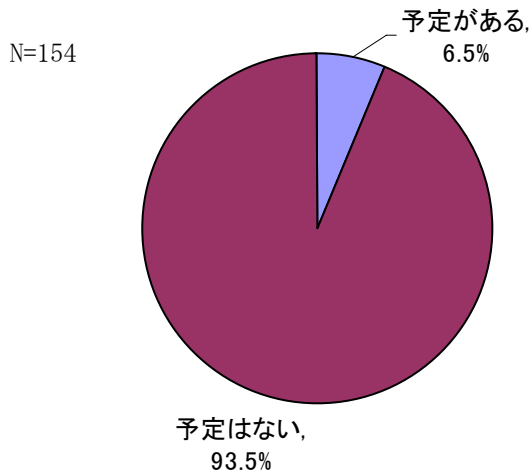


共用部分の手すりの有無 築年数ごとの集計

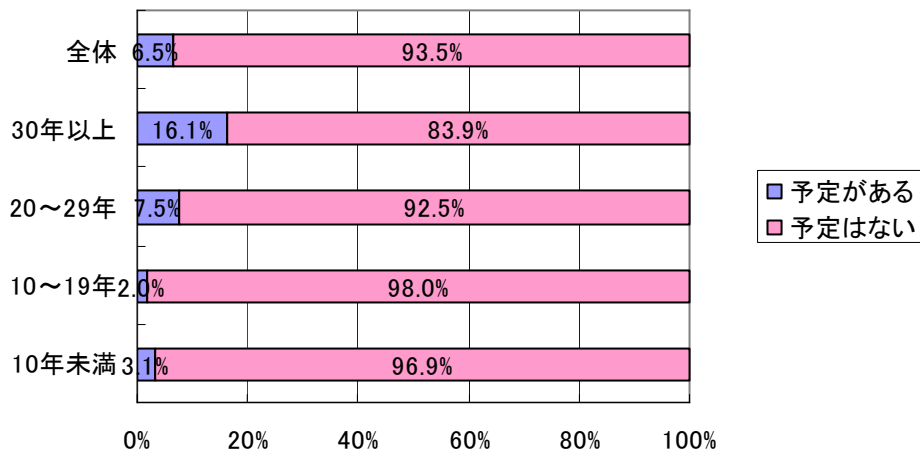


(4) 共用部分の手すりの設置予定の有無

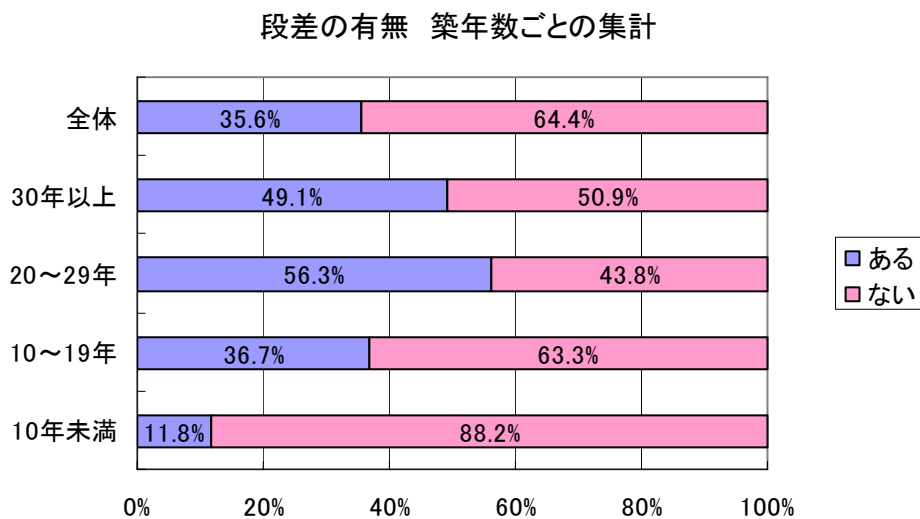
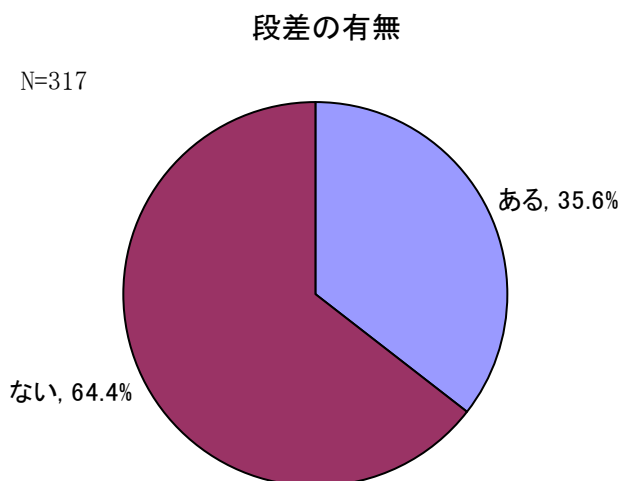
共用部分の手すりの設置予定の有無



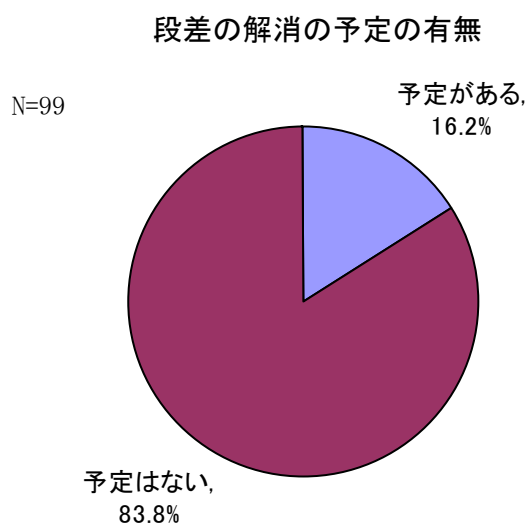
共用部分の手すりの設置予定の有無 築年数ごとの集計



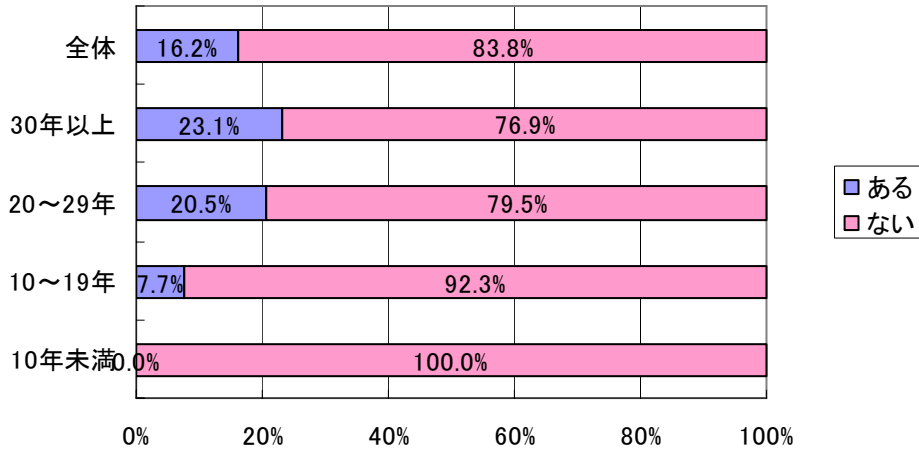
(5) エントランスから1階住戸・エレベーターホールまでの段差の有無



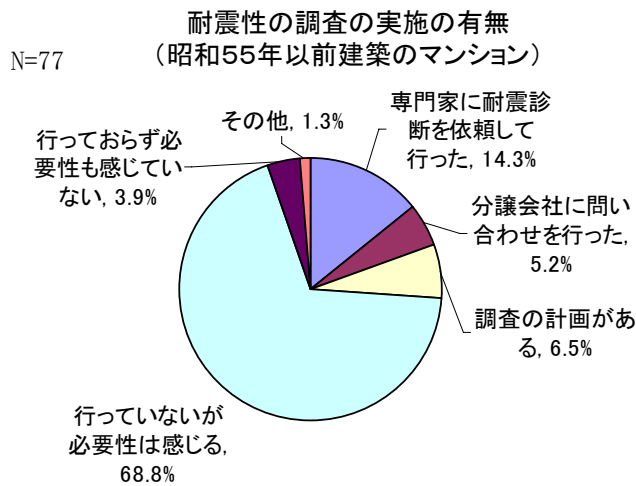
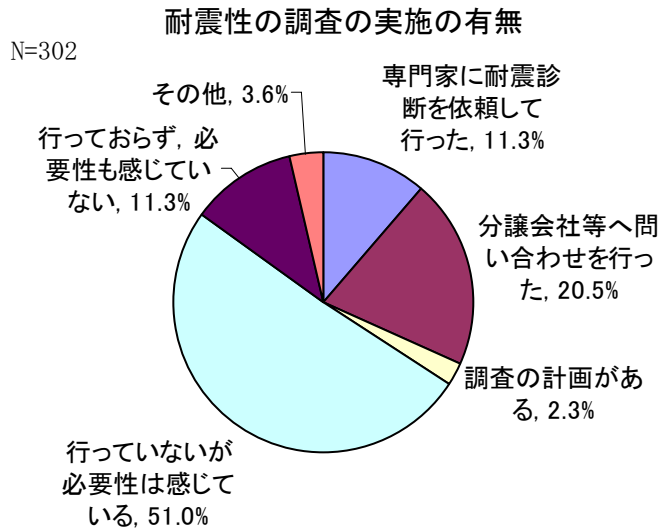
(6) 段差の解消の予定の有無



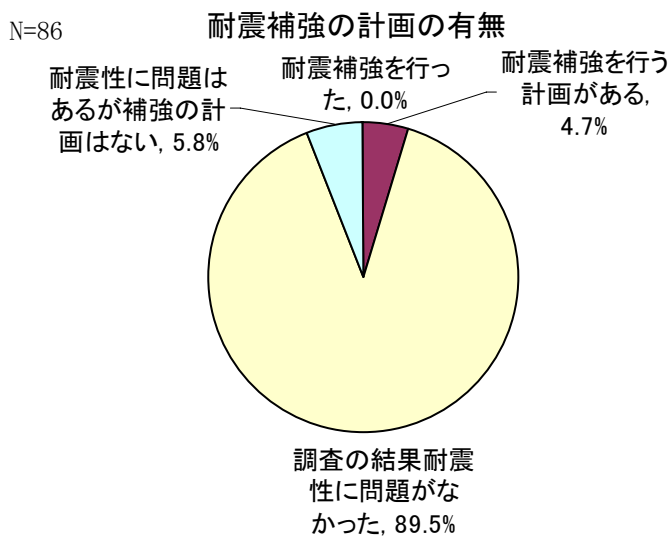
段差の解消の予定の有無 築年数ごとの集計



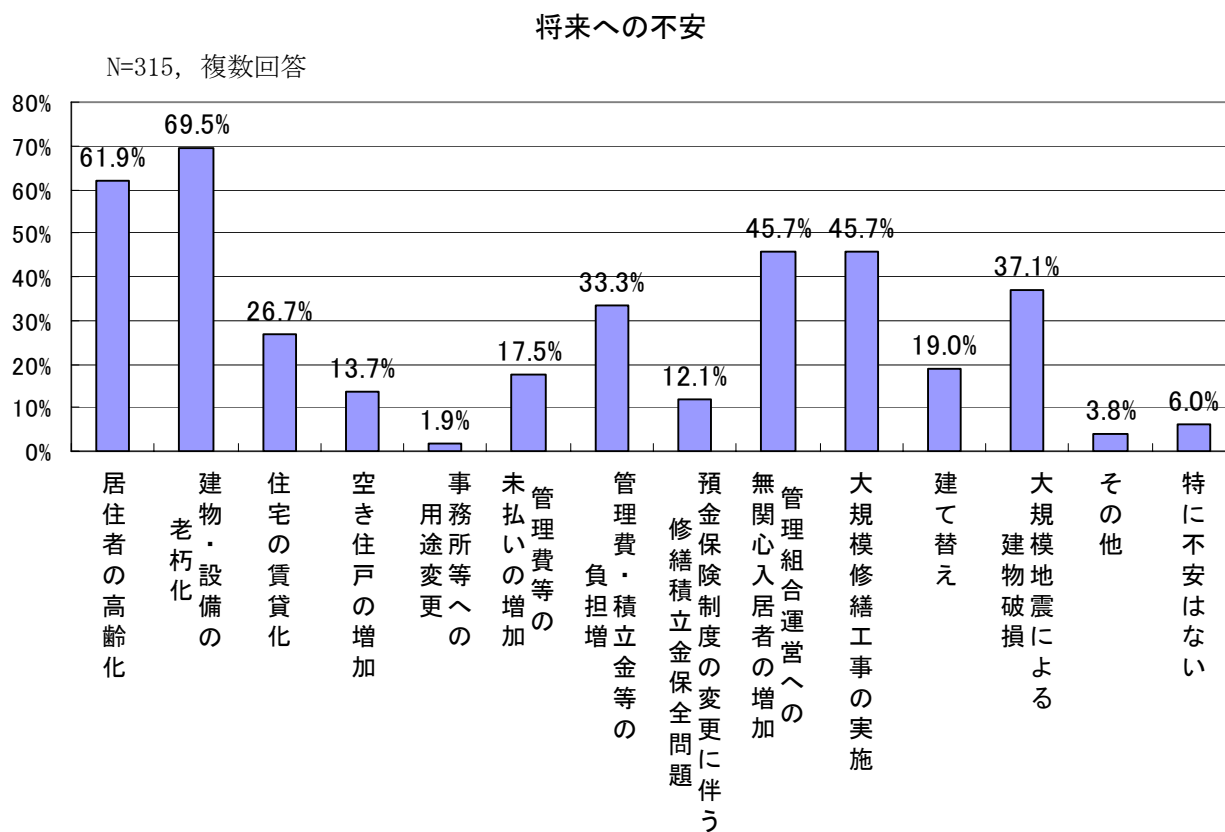
(7) 耐震性の調査の実施の有無



(8) 耐震補強の計画の有無

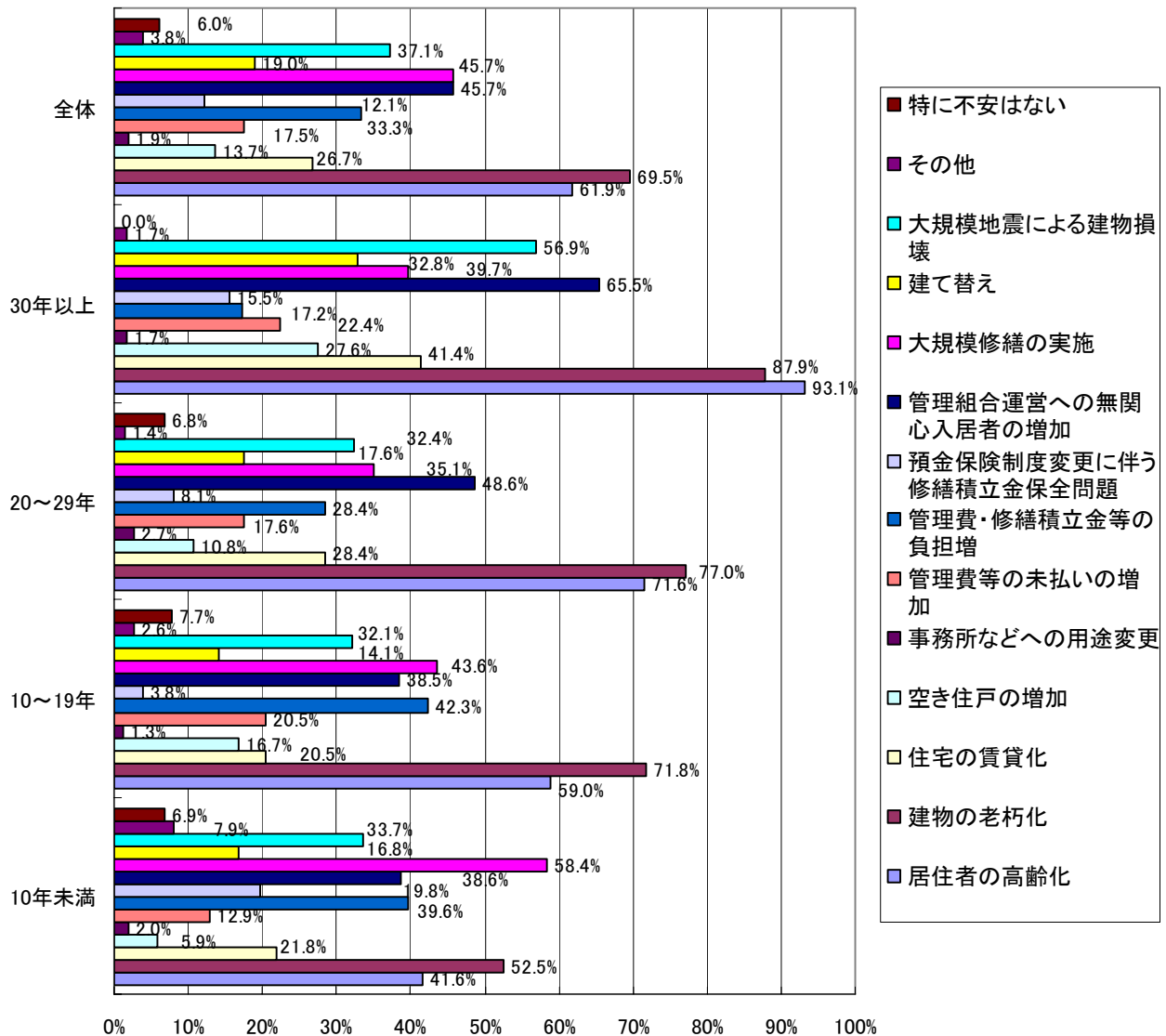


(9) 将来への不安



	高齢化	建物老朽化	賃貸化	空き住戸増加	用途変更	管理費等未払	費用負担増	積立金保全	無関心入居者増加	大規模修繕	建て替え	地震による建物損壊	その他	不安はない
今回	61.9%	69.5%	26.7%	13.7%	1.9%	17.5%	33.3%	12.1%	45.7%	45.7%	19.0%	37.1%	3.8%	6.0%
⑫市	40.0%	63.6%	26.6%	-	6.4%	20.7%	39.8%	24.5%	44.2%	47.8%	16.5%	34.8%	2.6%	7.5%
⑮国	44.5%	-	21.8%	-	2.2%	21.3%	-	23.7%	41.0%	35.7%	13.6%	17.3%	2.9%	10.7%

将来への不安 築年数ごとの集計



(8) 自由記述欄への記載内容

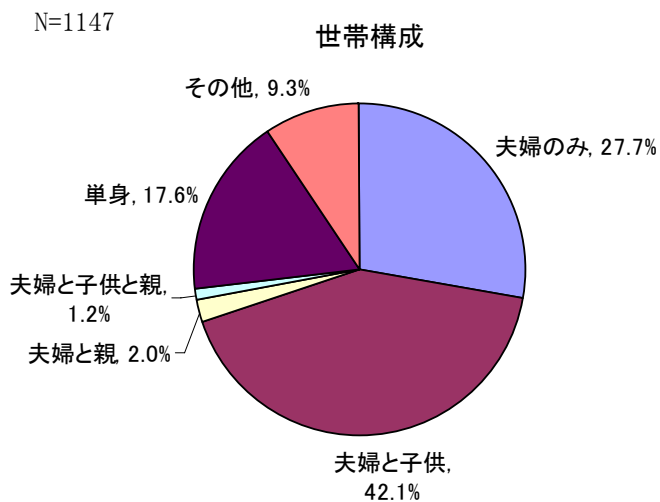
- 高齢化や賃貸化，管理に無関心な住民の増加で，管理運営が困難になってきている。
- 高さ規制の強化により，今住んでいるマンションと同じ高さのものが建てられないので，建て替えの際に不安がある。
- 管理会社と良好な関係を築くことができず困っている。
- 耐震性の向上について課題があると感じている。
- 調査結果を送ってほしい。
- 管理費・修繕積立金の負担が大きい。
- 管理には専門的な知識が必要であり，住民だけではなかなかうまくいかない。
- 周辺地域との関わりがあまりないので，地域の情報が欲しい。
- 調査項目が多い。
- 地上波デジタル対応はどのようにすればよいか。
- 自主管理を行っているが，役員のなり手不足に悩んでいる。
- 居住者の情報の把握が難しい。
- 修繕積立金の有利な運用方法はどのようなものがあるか。
- 迷惑駐車に悩んでいる。
- 建物の維持管理に力を入れるべきだと感じている。
- 付近のゴミ収集場所でゴミが散乱している。

第4 アンケート調査結果<居住者向け>

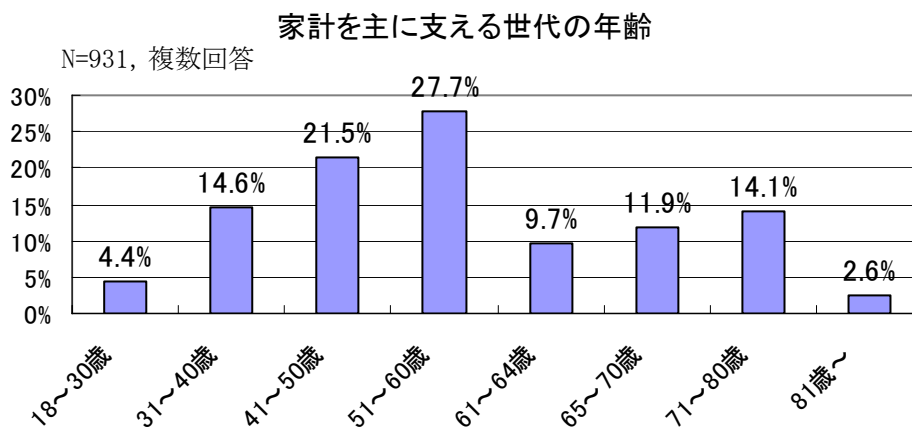
(各グラフの左上隅の数値は有効回答数(N=Number of case)を表す)

1 マンション居住者の現況について

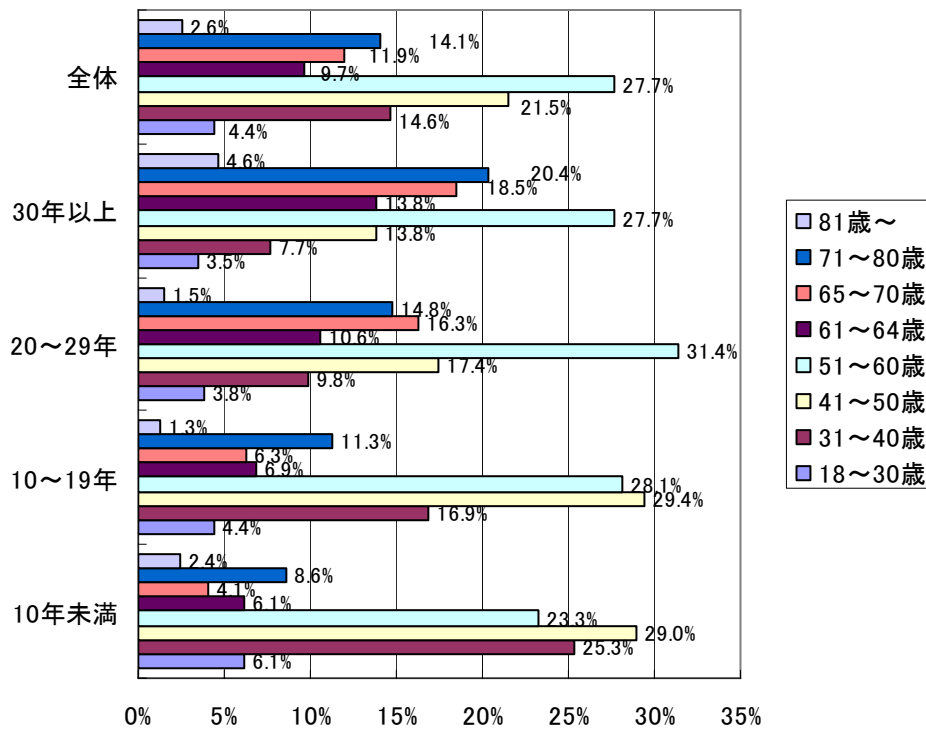
(1) 世帯構成



(2) 世帯の家計を主に支える人の世代



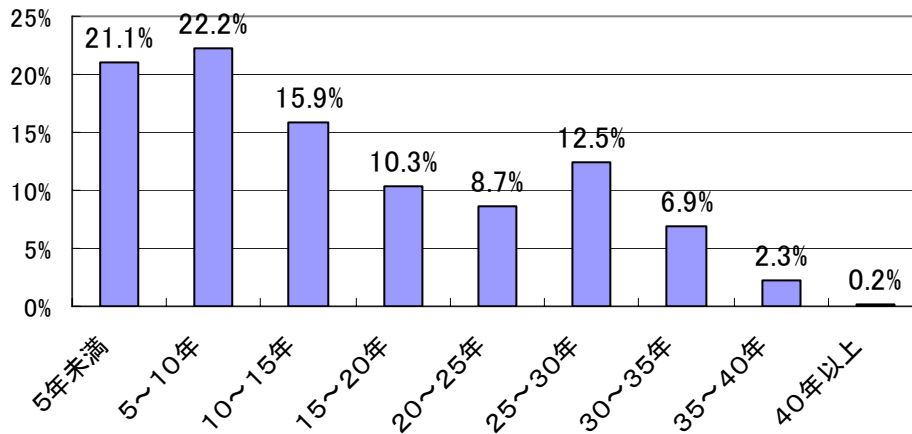
家計を主に支える世代の年齢 築年数ごとの集計



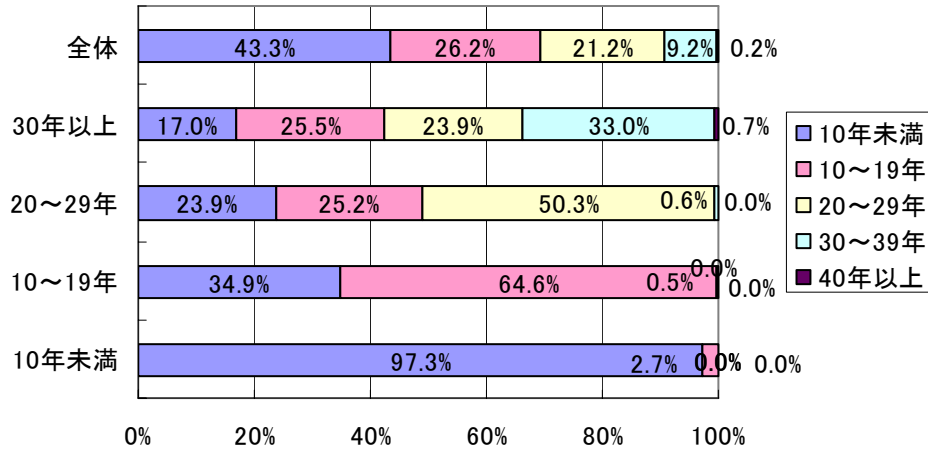
(3) 居住年数

N=1120

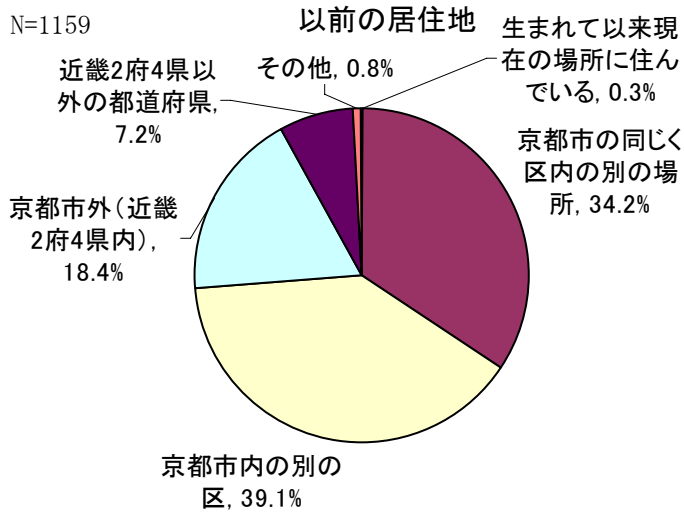
居住年数



居住年数 築年数ごとの集計



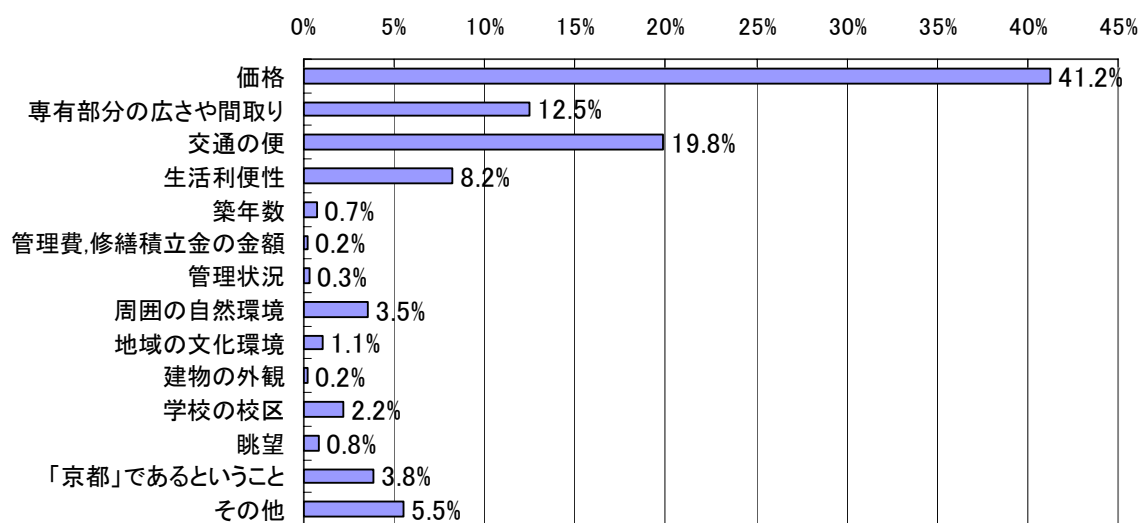
(4) 以前の居住地



(5) 購入時の判断基準

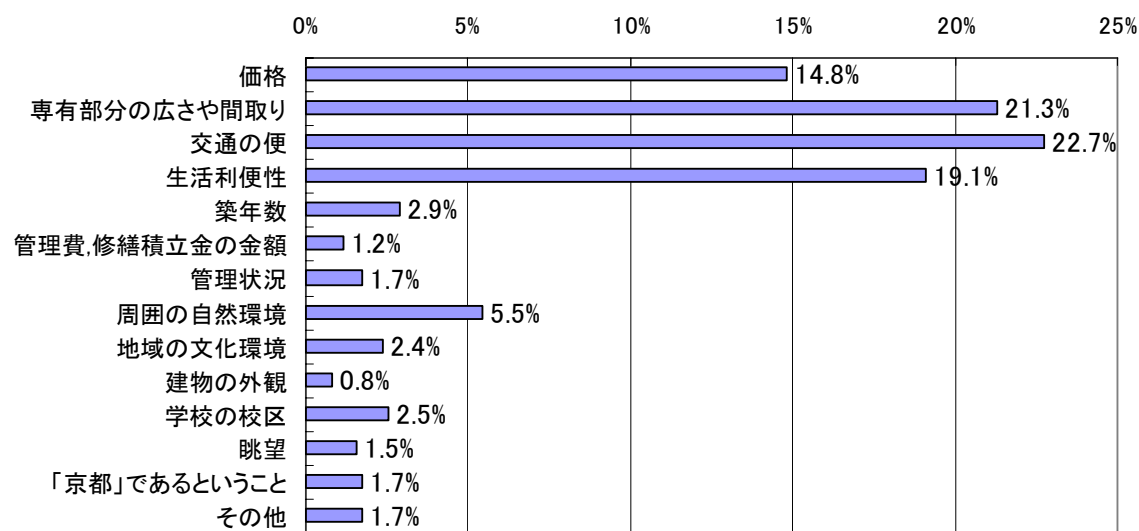
N=1130

購入時の判断基準(1位)



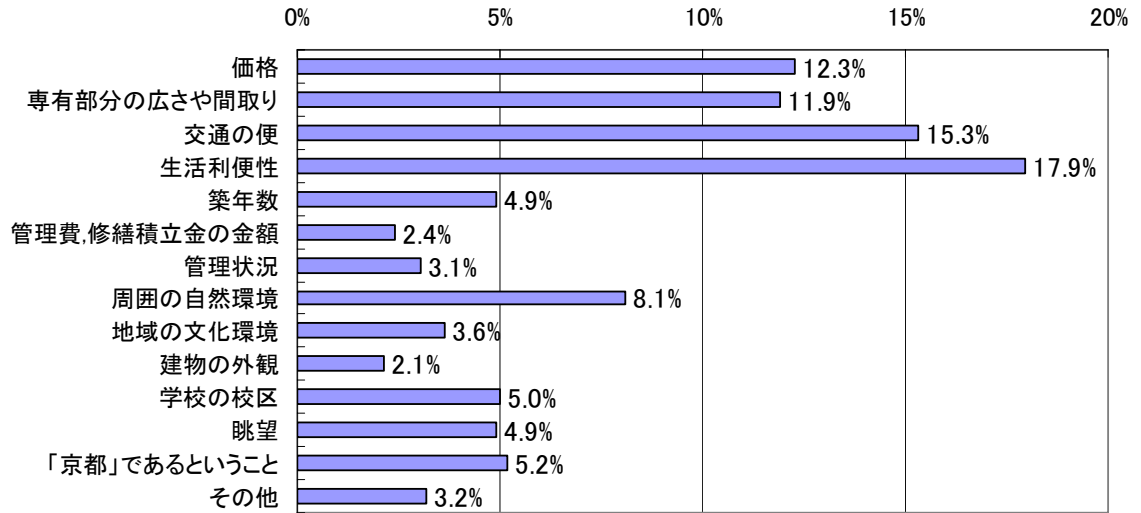
N=1099

購入時の判断基準(2位)



購入時の判断基準(3位)

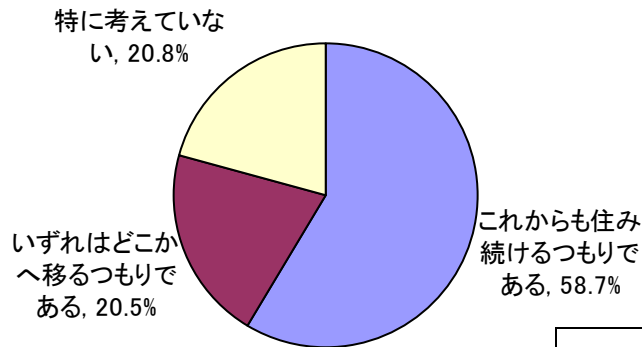
N=1076



(6) 現在の永住意識

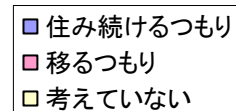
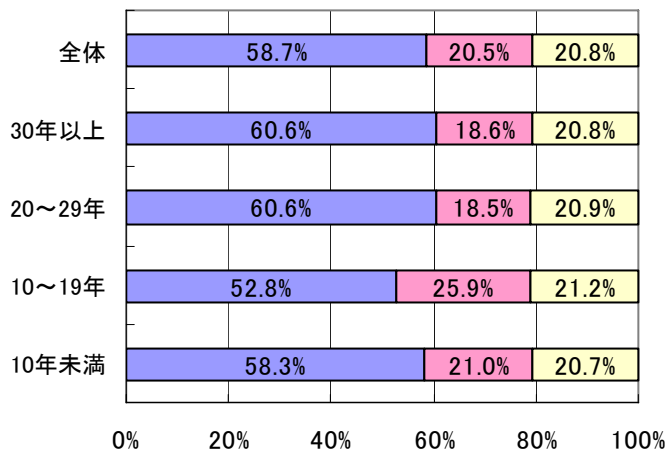
現在の永住意識

N=1138

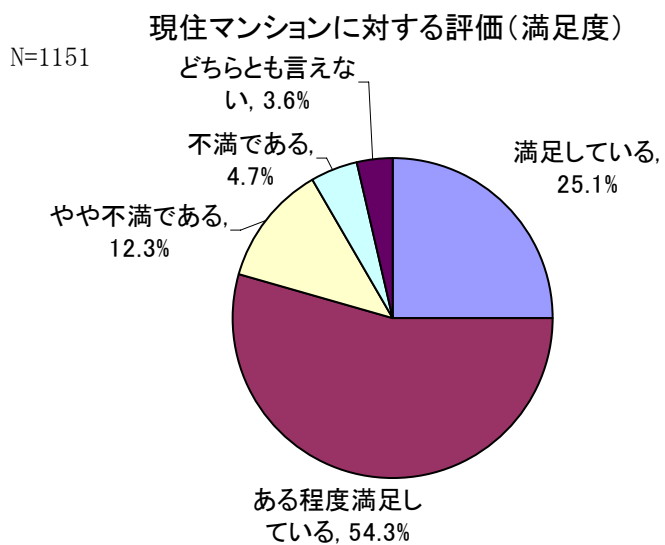


	今回	⑫市	⑮国
住み続ける	58.7%	41%	48.0%
移るつもり	20.5%	35%	26.5%
考えていない	20.8%	24%	25.5%

現在の永住意識 築年数ごとの集計



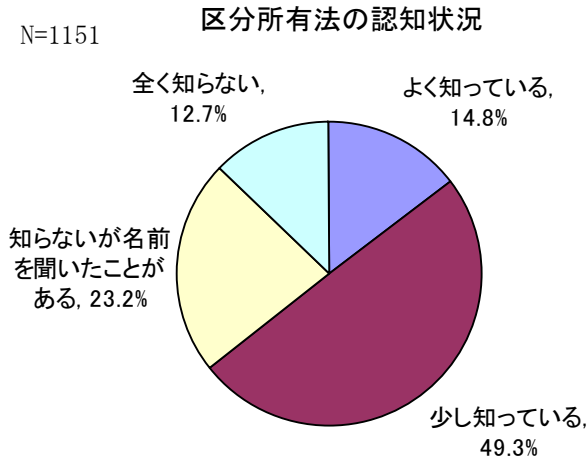
(7) 現住マンションに対する評価（満足度）



	今回	⑫市	⑮国
満足	25.1%	8%	18.1%
ある程度満足	54.3%	61%	29.9%
やや不満	12.3%	27%	17.6%
不満	4.7%	4%	4.0%
どちらとも言えない	3.6%	-	
普通	-	-	30.6%

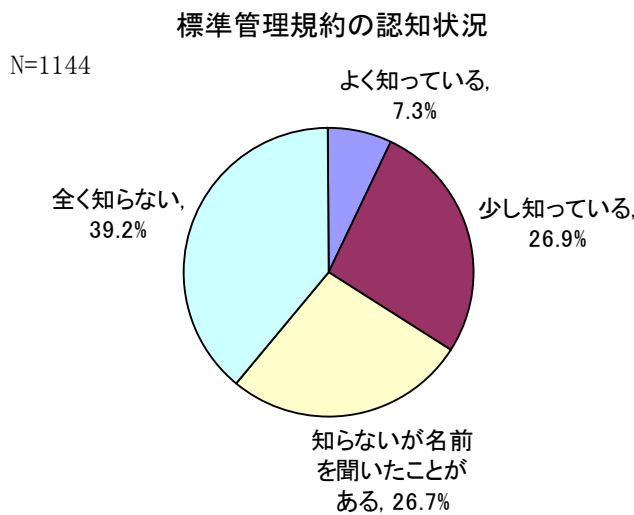
2 管理に対する意識について

(1) 区分所有法の認知状況



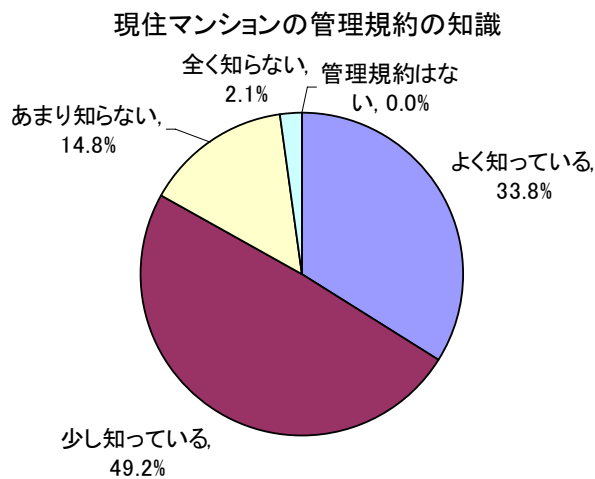
	今回	⑮国
よく知っている	14.8%	6.2%
少し知っている	49.3%	29.8%
名前を聞いたことがある	23.2%	43.4%
全く知らない	12.7%	20.6%

(2) 標準管理規約の認知状況



	今回	⑮国
よく知っている	7.3%	3.3%
少し知っている	26.9%	16.7%
名前を聞いたことがある	26.7%	33.3%
全く知らない	39.2%	46.7%

(3) 現住マンションの管理規約の知識

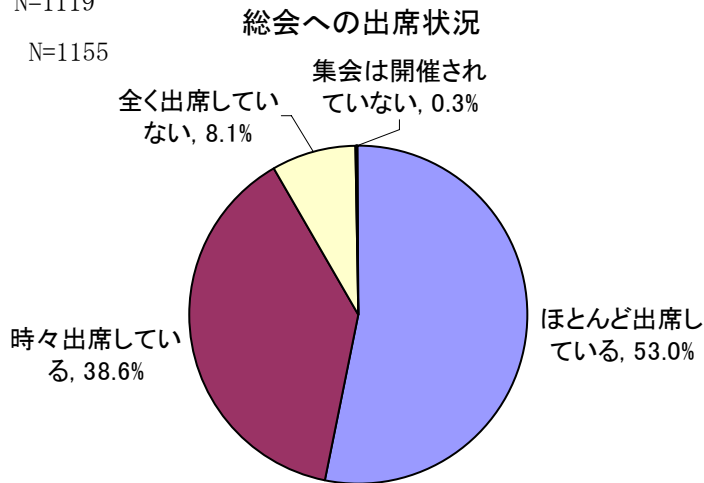


	今回	⑮国
よく知っている	33.8%	16.5%
少し知っている	49.2%	-
あまり知らない	14.8%	-
全く知らない	2.1%	12.3%
規約がない	0.0%	0.2%
だいたい知っている	-	70.9%

(4) 総会への出席状況

N=1119

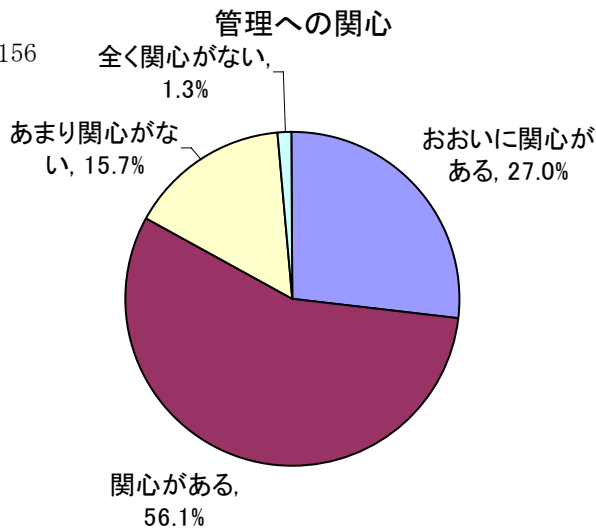
N=1155



	今回	⑫市	⑮国
ほとんど出席	53.0%	54%	55.3%
時々出席	38.6%	34%	29.4%
全く出席していない	8.1%	10%	3.3%
開催されていない	0.3%	2%	
ほとんど出席していない	-	-	12.0%

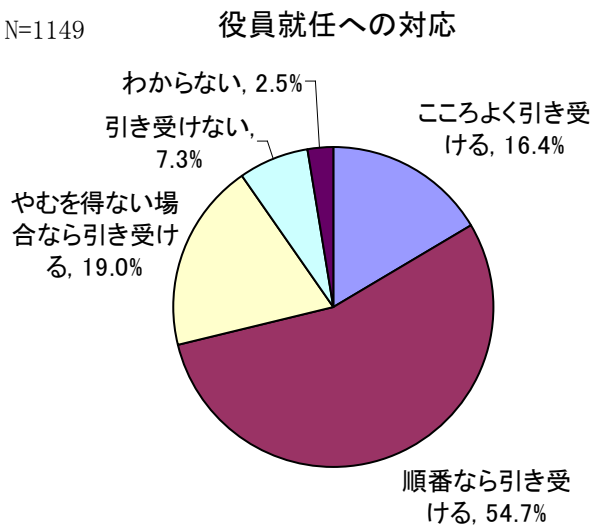
(5) 管理への関心

N=1156



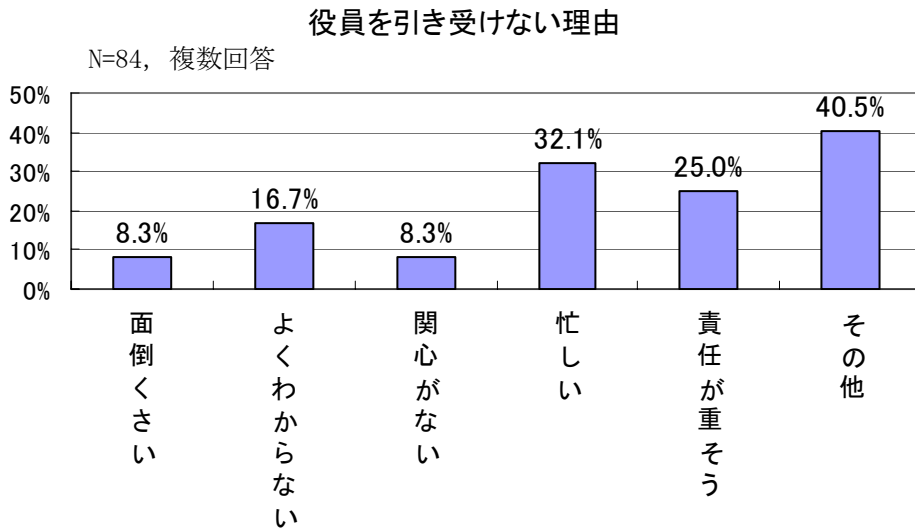
(6) 役員就任への対応

N=1149

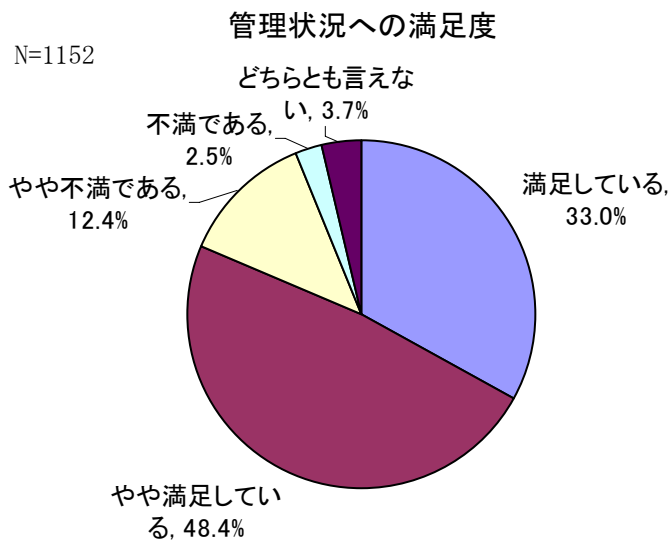


	今回	⑫市	⑮国
こころよく	16.4%	19%	18.4%
順番なら	54.7%	69%	67.9%
やむを得ない場合は	19.0%	5%	11.2%
引き受けない	7.3%	4%	2.5%
わからない	2.5%	3%	-

(7) 役員を引き受けない理由

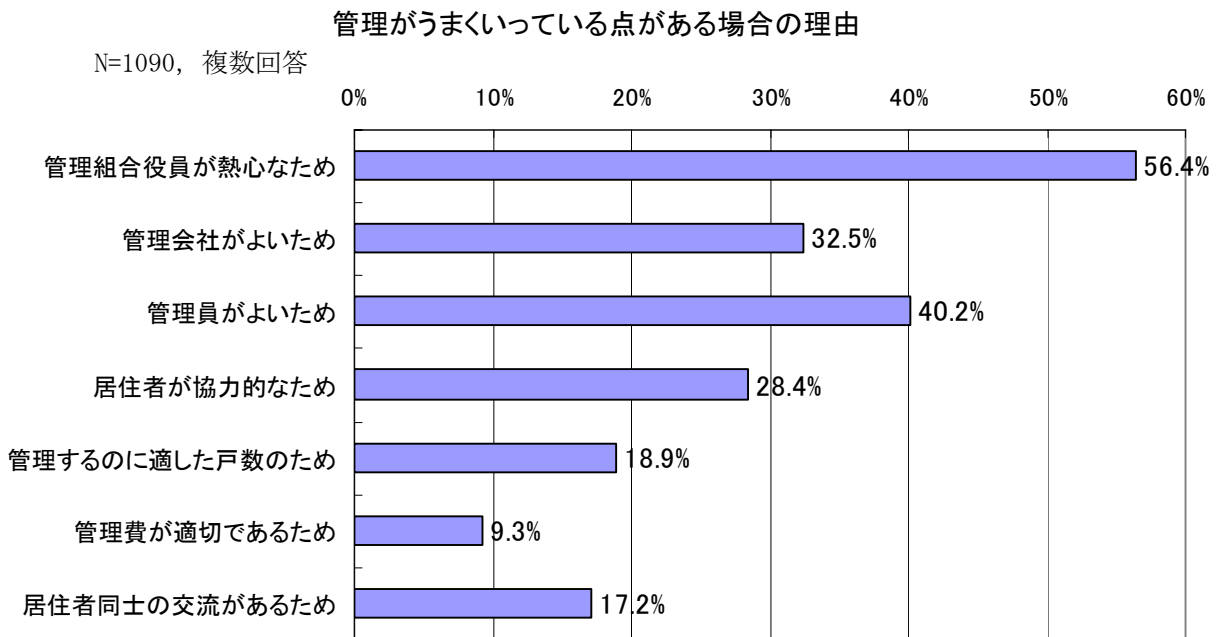


(8) 管理状況への満足度

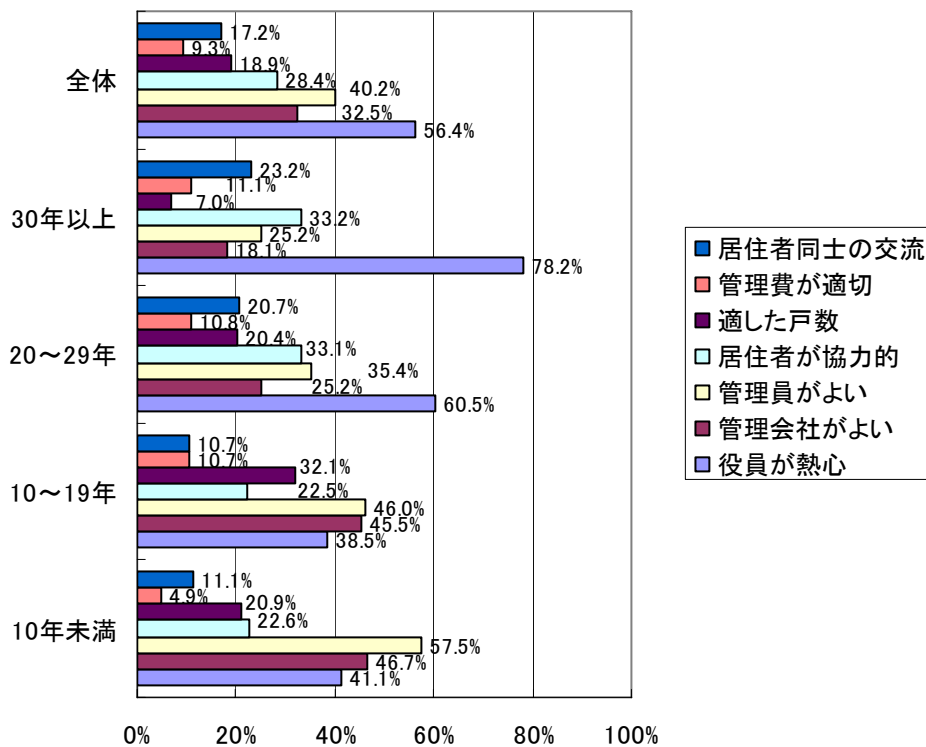


	今回	⑫市	⑮国
満足	33.0%	8%	17.7%
やや満足	48.4%	70%	42.9%
やや不満	12.4%	19%	7.3%
不満	2.5%	3%	1.0%
どちらとも言えない	3.7%	-	
普通	-	-	31.3%

(9) 管理がうまくいっている点がある場合の理由



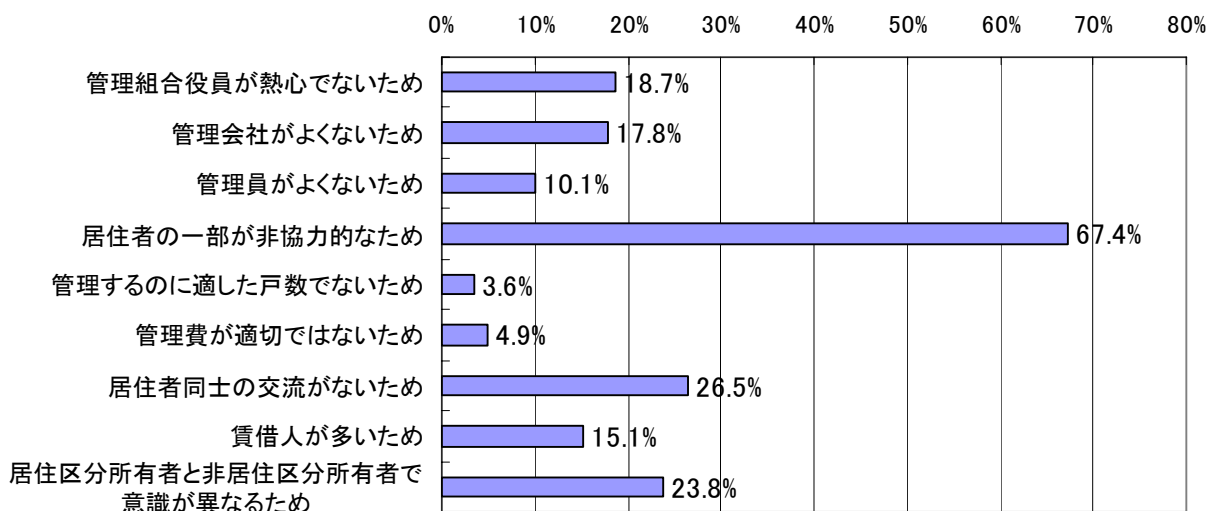
管理がうまくいっている理由 築年数ごとの集計



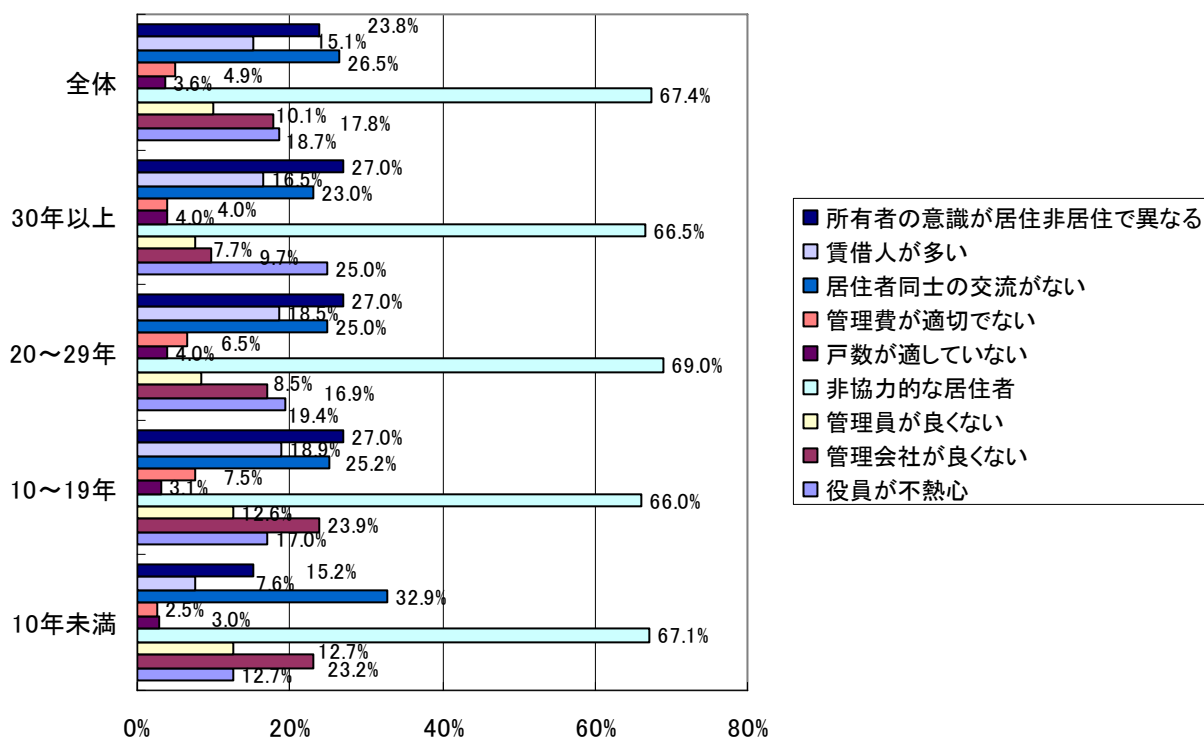
(10) 管理がうまくいっていない点がある場合の理由

管理がうまくいっていない点がある場合の理由

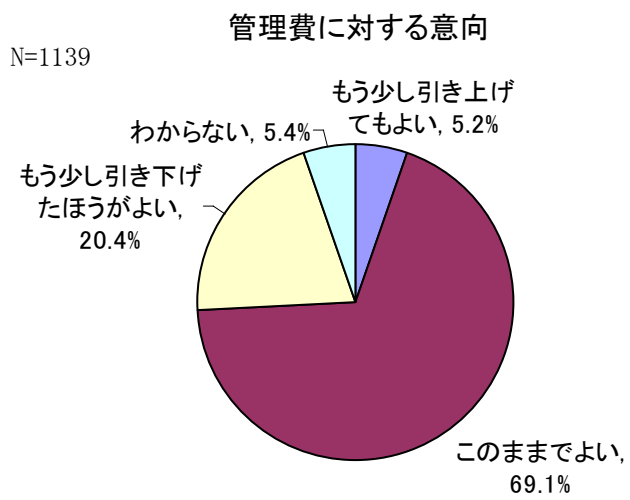
N=895, 複数回答



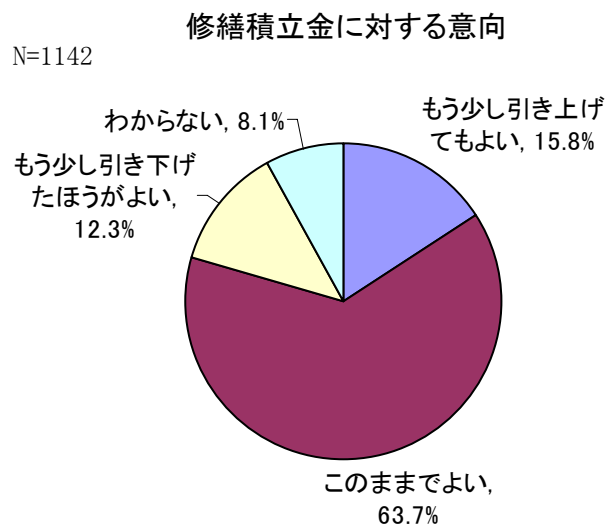
管理がうまくいっていない理由 築年数ごとの集計



(11) 管理費に対する意向



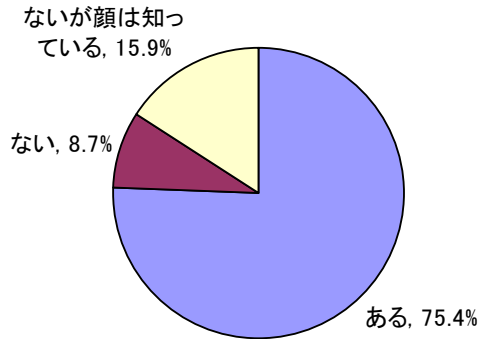
(12) 修繕積立金に対する意向



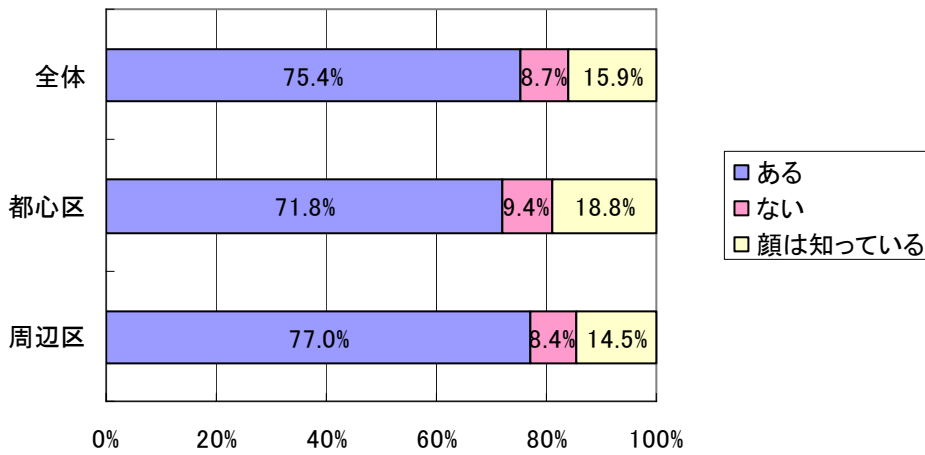
3 コミュニティに対する意識について

(1) マンション居住者間の近所付き合い

N=1128 マンション居住者間の近所付き合い

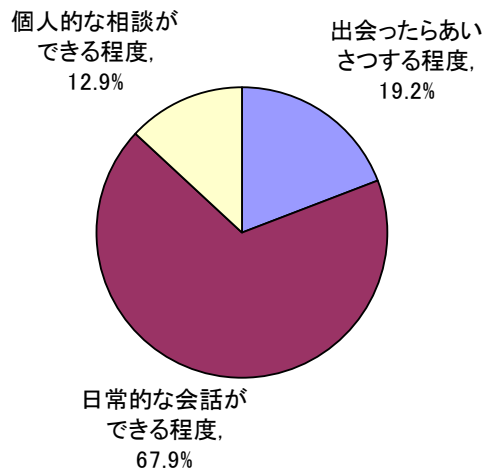


マンション居住者間の近所付き合い



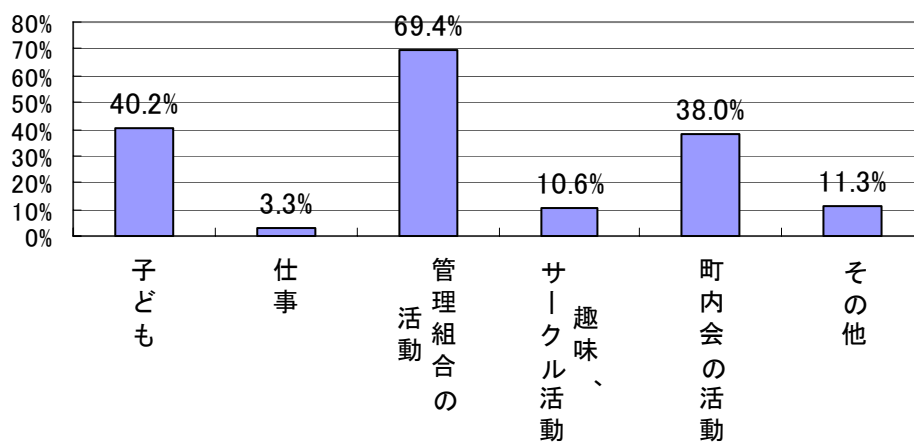
(2) マンション居住者との近所付き合いの程度

N=819 マンション居住者との近所付き合いの程度



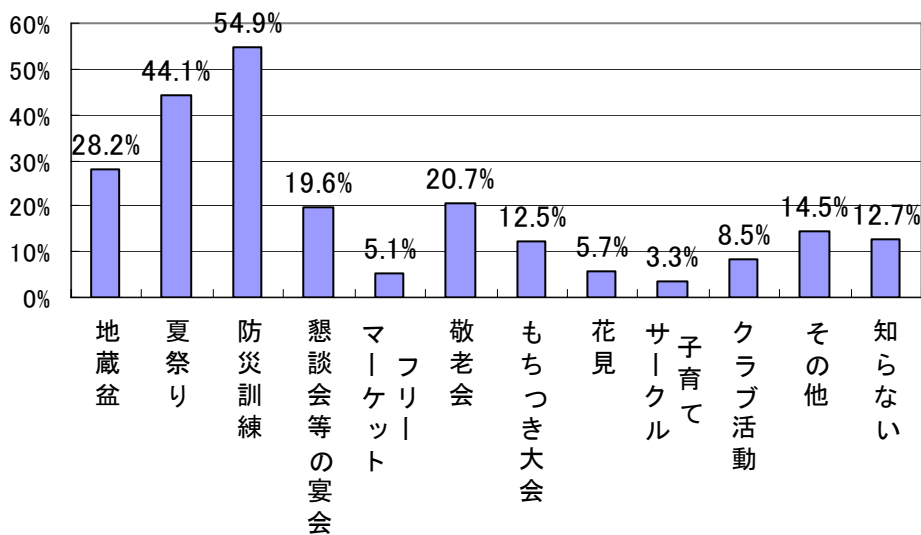
(3) マンション居住者と知り合ったきっかけ

N=840, 複数回答 マンション居住者と知り合ったきっかけ



(4) 知っているマンション内の行事

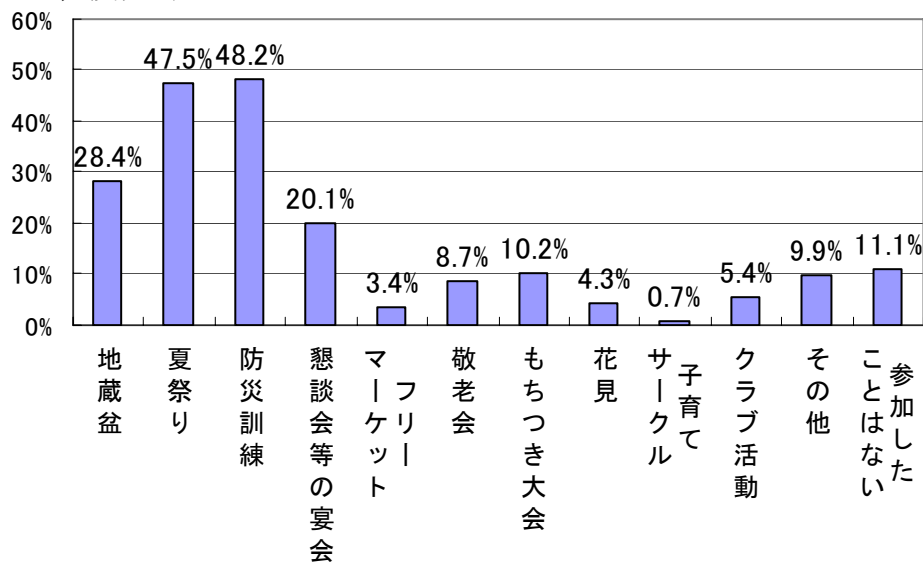
N=1091, 複数回答 回答者が知っているマンション内の行事



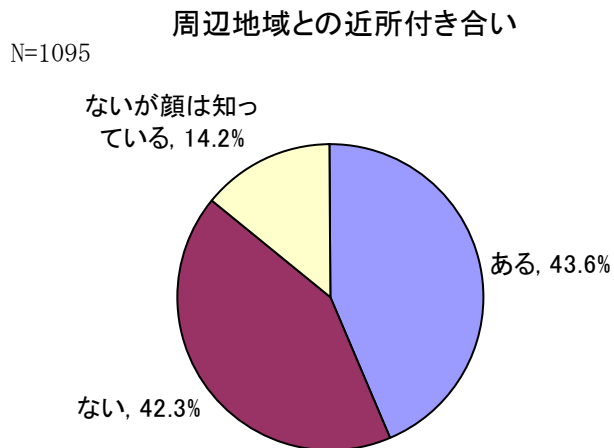
(5) 参加したことのあるマンション内の行事

回答者が参加したことのあるマンション内の行事

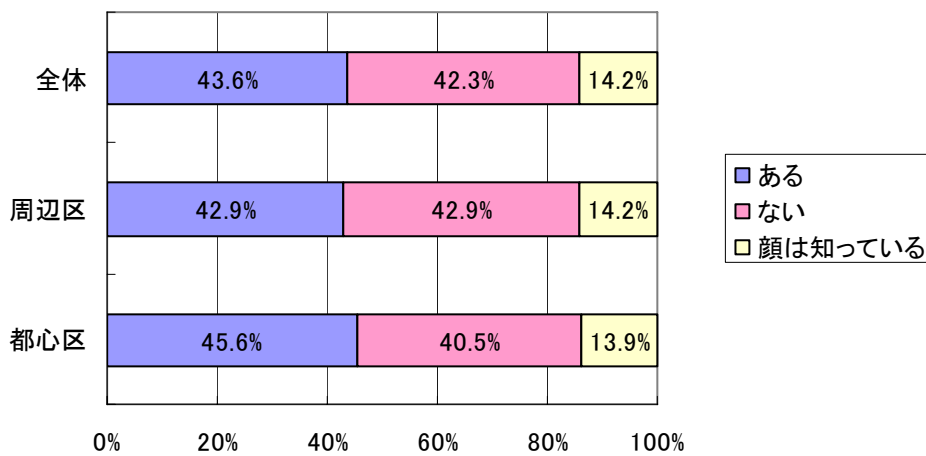
N=906, 複数回答



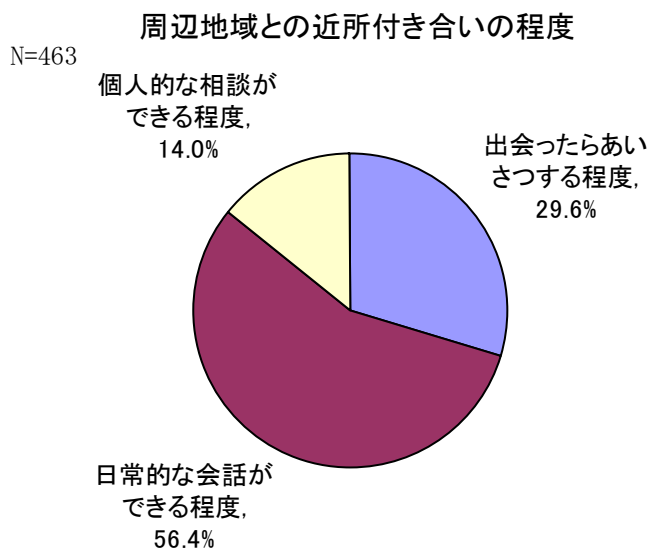
(6) 周辺地域との近所付き合い



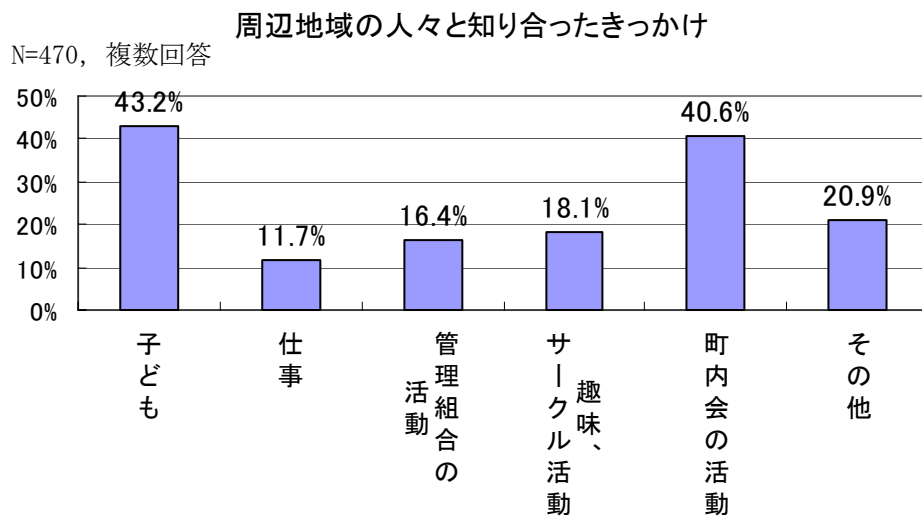
周辺地域との近所付き合い 築年数ごとの集計



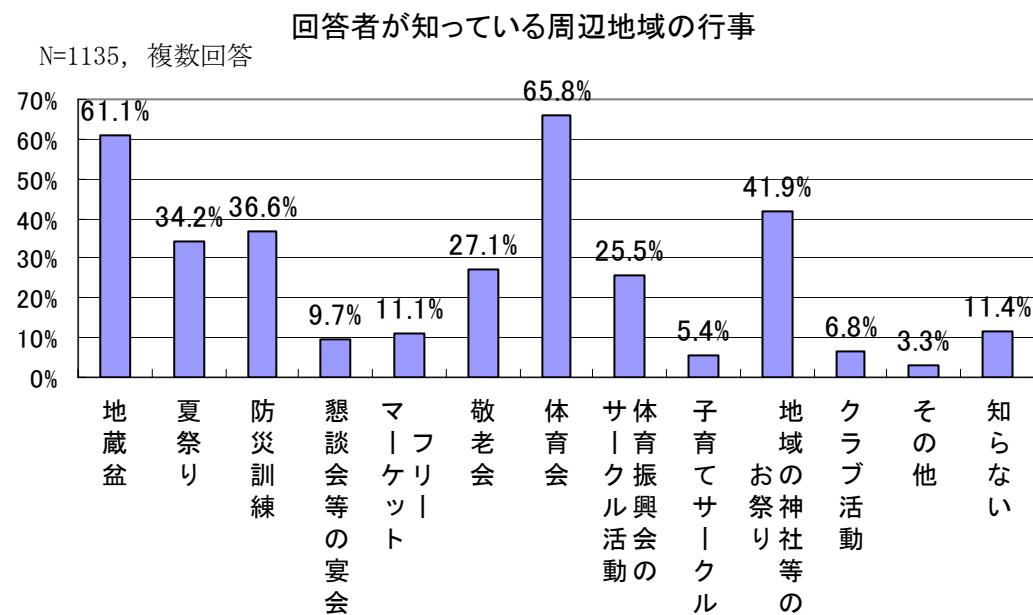
(7) 周辺地域との近所付き合いの程度



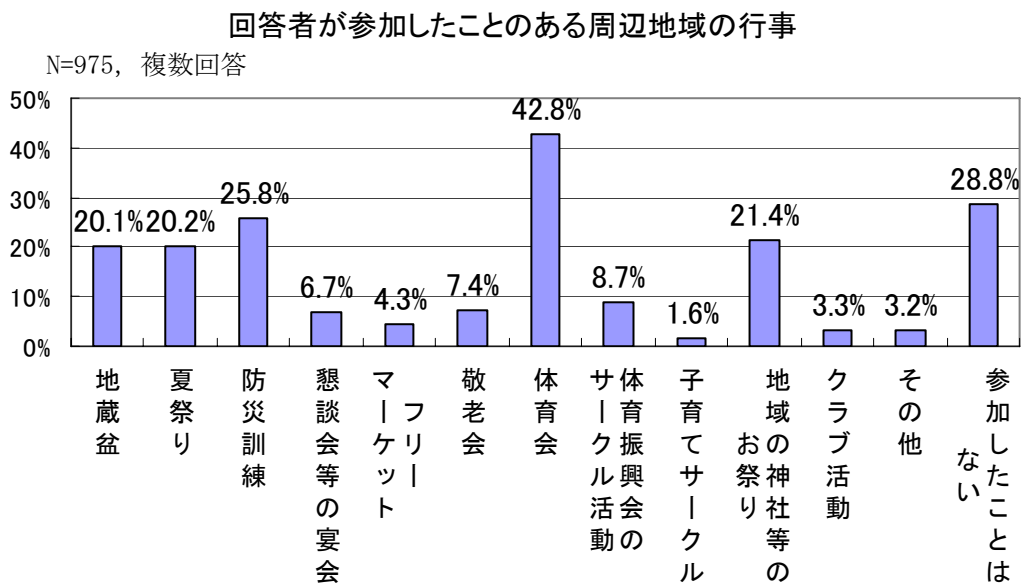
(8) 周辺地域の人々と知り合ったきっかけ



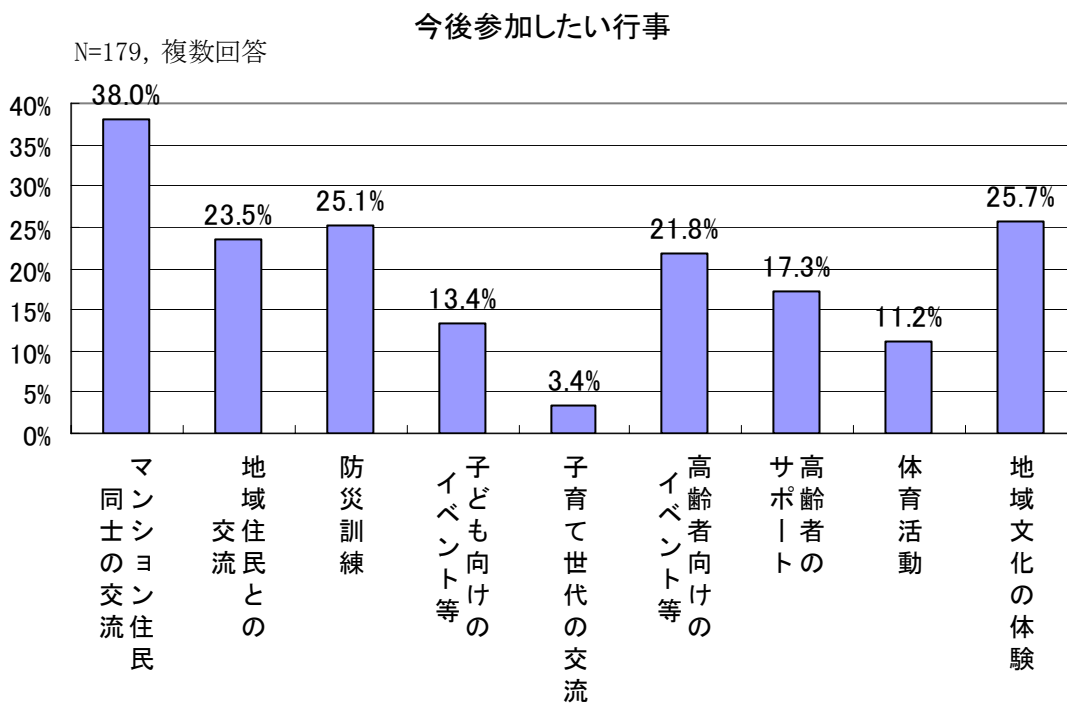
(9) 知っている周辺地域の行事



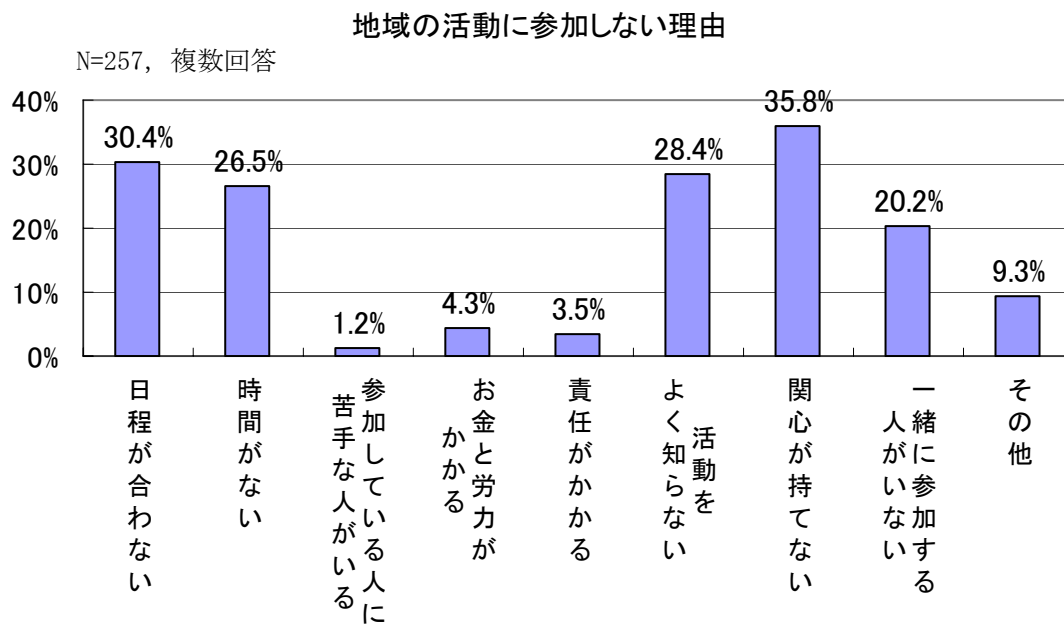
(10) 参加したことのある周辺地域の行事



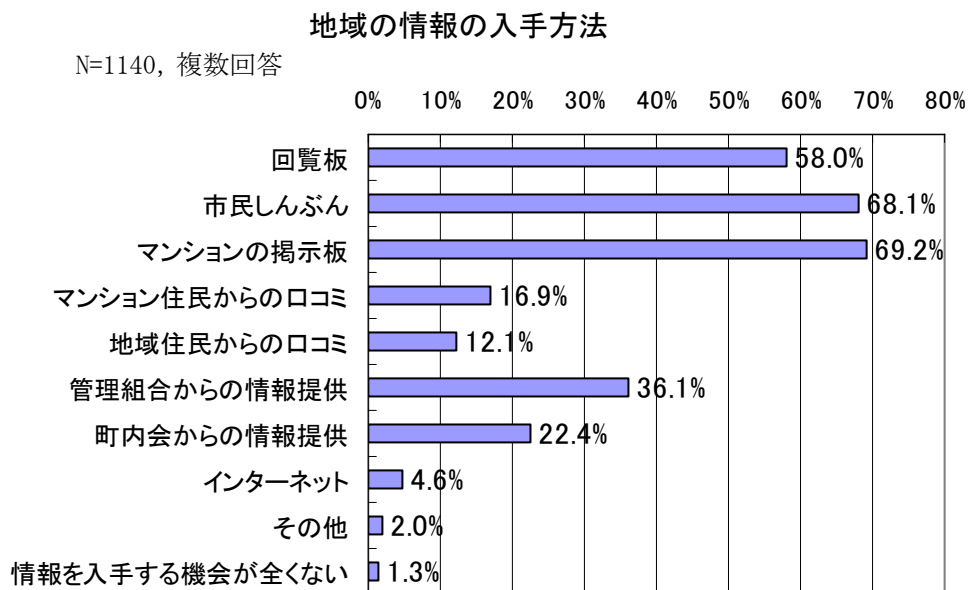
(11) 今後参加したい行事



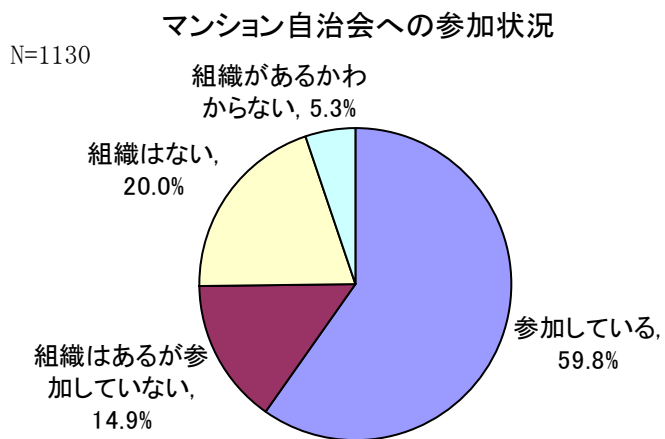
(12) 地域活動に参加しない理由



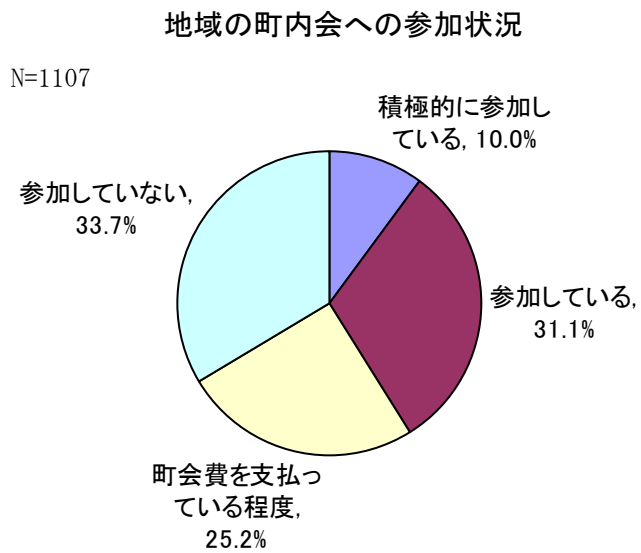
(13) 地域の情報の入手方法



(14) マンション自治会への参加状況



(15) 地域の町内会への参加状況



4 その他

(1) 自由記述欄への記載内容

- マンション居住者同士の交流が大事である。
- 組合活動に無関心な人が多く、問題である。
- 居住者の高齢化に不安を感じる。
- ペットの飼い方や管理費等の滞納など、居住ルールを守れない人が多く困っている。
- 周辺地域との交流を図りたい。
- 地震があったときに不安である。
- 建物の維持管理が重要であると考えている。
- 管理会社や管理員にしっかり管理業務を行って欲しい。
- 現住マンションの管理運営に不安を感じる。
- 相談体制の充実をお願いしたい。
- 高さ規制について不安を感じる。
- 管理費等がどのように使われているのかわからない。
- 自主管理しているが負担が大きくなってきている。
- 所有者に「所有」しているという認識が欠如している。
- 駐車場が足りない。
- 災害があった時に不安である。
- 他のマンションの情報が欲しい。
- 調査結果を公表して欲しい。
- 迷惑行為を行う居住者がいて困っている。
- 買う時に、分譲会社や管理会社からそのマンションや地域でのルールなどの情報を知らせて欲しい。
- 治安面に不安がある。
- 新築購入時にそのマンションを見学する会を開いて欲しい。
- ゴミの収集時間にゴミが出せない。
- マンションのバリアフリー化を進めたい。
- 子どもの遊び場がない。
- 入居時に暴力団等が入れないよう制限をする方法はないか。
- 買う時に、不動産業者がそのマンションの情報を知らせて欲しい。
- 付近に建つマンションが小規模で、管理がしっかりされるか不安である。
- 建て替えを行うとなった時に住民間でトラブルになりそう。

第5 ヒアリング調査結果

1 管理組合向け

規模、年数、地域により分類した分譲マンションの管理組合、及び特殊な事例に該当する分譲マンションの管理組合を対象に、ヒアリング調査を実施した。

主なヒアリングの内容は、以下のとおりである。

(1) 管理組合運営について

- 役員のみなり手がいない。
- 理事長が何でもやっているが、後継者がいない。
- 管理組合の活動に無関心な人が多い。
- 賃貸入居者や不在区分所有者と居住区分所有者との間で意識が違う。
- 居住者の高齢化が管理運営に支障をきたしている。
- 役員を全員同時に改選しているため、事業の継続が困難であると感じている。
- 自主管理だが理事長しか管理運営の状況を把握していないため、理事長の負担が大きい。
- 管理会社への依存度が大きい。
- 長期間しっかりと組合活動をする役員が必要だと感じている。
- 管理費を滞納する人がいる。

(2) 建物の維持管理について

- 図面がないので工事の際に大変である。
- 築年数が浅いので老朽化についての不安は感じていない。
- 建て替えは考えておらず、修繕工事で老朽化に対応していく。
- 修繕計画が具体的でない。
- 少し前に長期修繕計画の見直しを行い、これに伴い将来不足すると予想される修繕積立金の増額を行った。
- 修繕積立金を現在の約3,000円から10年後に約15,000円まで段階的に値上げすることになっている。
- エレベーターのメンテナンス契約を管理会社を通さずに直接契約することで経費の削減を図っている。
- 将来どこが悪くなってどれくらい費用がかかるのか想像がつかない。
- 耐震診断や耐震改修工事を行いたい。
- 耐震性の調査は、調査に費用がかかることや、耐震性に問題があることがわかった場合に資産価値が下落するなど問題が出るため、行わないこととした。
- 給水システムの直結給水方式への変更と、バリアフリー化工事を行おうと考えている。

(3) コミュニティ形成について

- マンション町内会を作らず、地域の町内会に加入している。マンションが「組」のひとつとなっている。
- マンション内で町内会を作っている。地域の町内会への参加は個人の自主性に任されている。

- 居住者が定期的にマンションの清掃を実施している。
- 総会の後に懇親会を行っている。
- 住民同士が無関心で、コミュニティ形成がなかなか進まない。
- 子どもがいたときはコミュニティ活動が活発であったが、子どもが成人した現在はあまり活動がない。居住者の高齢化が進んでおり、何か考えていかないといけない。
- 区分所有者と賃貸入居者のコミュニティについての考え方の相違が今後の課題である。
- 居住する高齢者に毎日あいさつをしている。また、高齢者宅へ新聞を持っていつている。
- 建築時にトラブルがあり、町内会に入らせてもらえない。
- 祇園祭の鉾町であり、マンション全体で町内会に加入している。
- 町内会への加入がマンション建設の条件になっていた。
- 新築当初はマンションで地域の町内会に入っていたが、今はやめた。

(4) 独自の取組について

- 独居老人の家庭訪問を実施している。この活動は専門委員会として位置づけている。
- 集会室を設けた。
- 賃貸入居者に対して、入居時に面談を行い、規約の説明や町内会への参加要請を行っている。
- 管理会社の変更を行った。
- バリアフリー化と外断熱工事を行った。

(5) 行政への意見

- すまい体験館などマンション管理について無料で相談できるところがあるのは助かる。
- 耐震補強について、情報提供や補助金など、行政の支援をお願いしたい。
- エレベーターの設置などマンションのバリアフリー化について、助成制度などがあればよい。
- 固定資産税が高い。
- 高さ規制の強化は唐突に決められた感じがする。
- 地上波デジタルへの対応はどこに聞けばよいのか。
- 防災、防犯のためにも居住者名簿が必要であるため、管理上必要な個人情報を出してもらえるよう働きかけることはできないか。
- 行政には何も期待していない。
- 自治会結成（参加）の必要性をもっとアピールすべき。

なお、各分類による大きな差は見られなかったが、都心区・小規模・高経年の分類に当てはまるマンションで、管理に対する意識が低い傾向が見られた。

2 マンション関連業者・専門家向け

管理会社やマンション管理士、建築士事務所、弁護士、不動産仲介業者、建設関連会社を対象に、ヒアリング調査を実施した。

主なヒアリングの内容は、以下のとおりである。

(1) 管理組合運営について

- 高齢化のために管理組合を運営する役員等のなり手が少なくなっている。(弁護士)
- 管理運営はヨコ社会であるという認識が薄い。(建築士事務所)
- 投資型のマンションは、不動産仲介業者がしっかりしていない場合、知らないうちに所有者が変わってしまっているケースもある。(管理会社)
- 1年ごとに役員が全員替わるのは問題である。(管理会社)

(2) 建物の維持管理について

- 最低額の工事業者に決まった場合、その後瑕疵問題に発展することが多いように感じている。(弁護士)
- 大規模修繕工事のコンサルタントとしてマンションと関わる時に、設計監理以外の管理運営業務まで手伝えることになり、業務がどんどん増えるケースがある。(建築士事務所)
- 建物を適切に維持管理するためにも、日頃からの適正な管理運営が重要である。(管理会社)
- デベロッパーの関連会社であるが、大規模修繕での施工業者の選定の際は、公募に応じた業者のひとつとして参加することが多い。(管理会社)

(3) コミュニティ形成について

- 高齢者をキーワードにしてのコミュニティ形成もひとつの方法ではないか。(弁護士)
- 議事録や広報の作成を管理会社に任せっきりだとコミュニティ意識が育たない。(マンション管理士)
- 例えば大規模修繕の時に集合写真を撮るなどして、コミュニティ形成を意識的に行う必要がある。(建築士事務所)
- 竣工前にマンション購入者を集めて懇親会を開いている。(管理会社)

(4) 行政への意見

- マンション管理士と行政が力を合わせて相談体制を築くべきである。(弁護士)
- 管理を診断するということはできないか。(マンション管理士)
- 京都市のホームページから京都市のマンション施策のページになかなかたどり着けない。(マンション管理士)
- 計画時に周辺とどのような約束があったかを管理組合にしっかり引き継がれるようにできないか。(建築士事務所)
- スロープや手すりの設置などについて補助金が出ればありがたい。(管理会社)
- デベロッパーから購入者に対して、管理組合設立や管理運営の方法について指導育成するようにしてほしい。(不動産仲介業者)

- マンションの管理状況を正確に情報開示させるためには、宅建業法の改正も必要ではないか。
(不動産仲介業者)

(5) その他

- 京都市の「分譲マンション建て替え・大規模修繕アドバイザー派遣制度」や「すまいスクール出張版」を知らなかった。(管理会社)
- 総会議案書や総会議事録、管理規約、使用細則などをコピーさせてもらえない管理組合や管理会社がある。これらの情報がないとそのマンションの管理状況がわからず、マンションの売買の際に支障をきたす。(不動産仲介業者)
- 管理のよいマンションは、管理状況についての情報も手に入れやすく、仲介業務がやりやすい。
(不動産仲介業者)
- マンション建設時に周辺の町内会へあいさつをする。場合によっては説明会を行うこともある。
(建設関連会社)
- 管理費の設定や長期修繕計画は、管理会社に見積りを依頼し、事業主が決定する。管理規約も標準管理規約を参考に管理会社で案を作成し、近隣との協議内容を盛り込んで事業主が決定する。(建設関連会社)