

マンションアンケート調査結果 (区分所有者編)

平成17年6月

宇治市

目次

1.マンション居住の状況

(1)世帯主の年齢	p1
(2)世帯人数	p1
(3)マンション取得後経過年数	p2
(4)マンション取得前の住居形態	p2
(5)将来の住まいの希望	p3
(6)移住希望者の希望住居形態	p3
(7)現住マンションの満足度	p4

2.マンション管理の状況

(1)管理規約内容の認知度	p4
(2)標準管理規約の認知度	p5
(3)総会への出席状況	p5
(4)マンション選定時の建物維持管理に対する考慮	p6
(5)マンションの管理形態	p6
(6)管理会社委託への意向	p7
(7)建物(共用部分)に関する不具合の有無	p7
(8)建物の不具合のある場合の連絡先	p8
(9)管理費用について	p8
(10)修繕維持費について	p9
(11)管理への満足度	p9
(12)管理がうまくいっている理由	p10
(13)管理がうまくいっていない理由	p10

3.マンション管理規約内容

(1)ペット飼育の可否	p11
(2)ペット飼育の意識	p11
(3)ペット飼育規約の遵守状況	p12
(4)管理規約違反の有無	p13
(5)管理規約違反の際の対処	p13
(6)トラブル発生の有無	p14
(7)トラブルの内容	p14
(8)近所づきあいの状況	p15
(9)マンション内の自治会活動参加状況	p15
(10)マンション周辺地域との交流の有無	p16
(11)マンション周辺地域のコミュニティ活動参加状況	p16

宇治市分譲マンション管理実態調査要領

調査の概要

調査目的 宇治市内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。

調査方法 宇治市内に存する分譲マンションの全数把握調査（以下、調査1という。）アンケート調査（以下、調査2という。）

調査地域 宇治市内全域

調査時期 平成16年12月から平成17年4月

調査対象 調査1 すべての分譲マンション
調査2 調査1により把握されたすべての分譲マンションの管理組合及び分譲マンションごとに抽出した一定数（全住戸の約30%）の居住者

調査内容 調査1 分譲マンションの基礎的な資料を得ることを目的とし、分譲マンション全数について名称、所在地、戸数等の基本的データを把握し、分譲マンションデータベースを整備する
具体的な調査項目は建物名称、所在地、棟数、戸数、築年数、構造、階数、管理組合等の有無・連絡先
調査2 分譲マンション管理の現状、居住者の意識の把握、施策の検討をすることを目的とし、対象者自己記入によるアンケート調査（居住者向け）を行った。

アンケート回答率 宇治市の組合数、住戸数、回答が得られた数、回答率は表1のようになっている。

表1

	宇治市内の全数	回答の得られた数	回答率
組合(棟)	73(102)	38(65)	52%
住戸	6710	823	*12%

* 区分所有者全数に対する比率を示し、配布数に対する比率は37%である。

全国としているのは国土交通省住宅局住宅総合整備課による平成15年度マンション総合調査結果報告書のデータである。

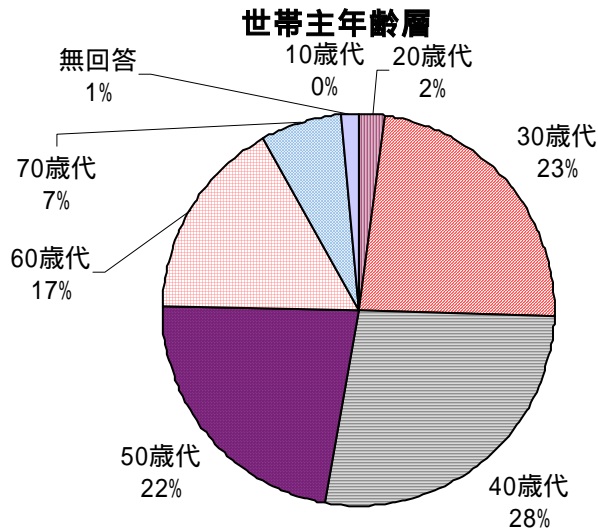
マンション調査からみたマンションにおける居住の状況

1. マンション居住の状況

(1) 世帯主の年齢

世帯主の年齢構成は「40歳代」が28%と最も多い。次いで「30歳代」が23%、「50歳代」が22%となっている。

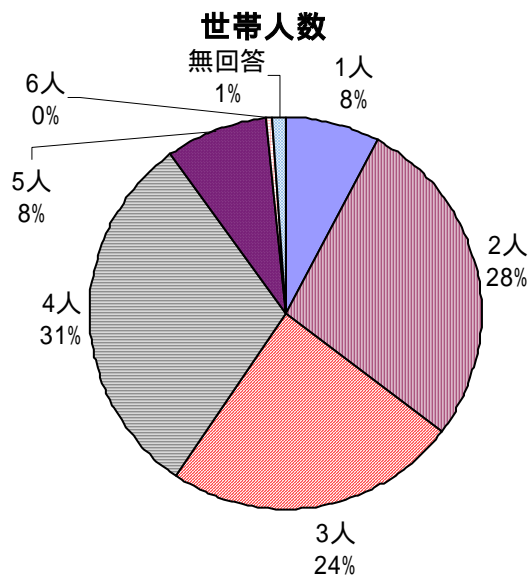
世帯主の年齢構成において全国は「50歳代」が28%と最も多く「40歳代」が25%、「60歳代」が21.5%となっている。宇治市は全国に対して「50歳代」、「60歳代」の割合が少ないことがわかる。



(2) 世帯人数

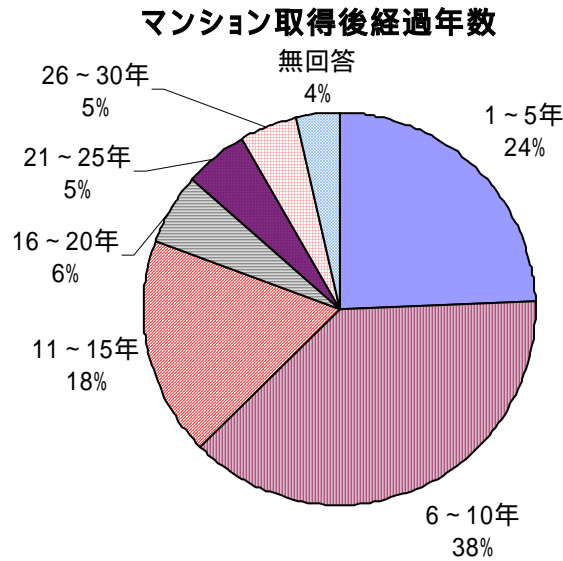
世帯人数の構成は「4人」が最も多く31%である。次いで「2人」が28%、「3人」が24%である。

世帯人数に関して全国は「2人」が最も多く32%、次いで「4人」が25%となっている。宇治市と全国を比較してみると、宇治市は全国に対して1世帯あたり「2人」の割合が少ない。



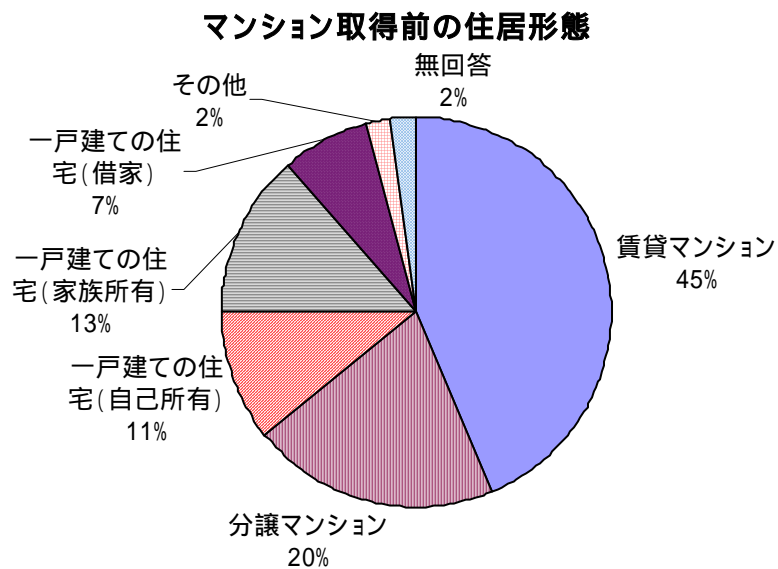
(3) マンション取得後経過年数

マンション取得後経過年数をみると、取得後「6～10年経過」した世帯が最も多い。次いで「1～5年経過」した世帯が多くなっている。取得後10年経過していない世帯が62%を占める。



(4) マンション取得前の住居形態

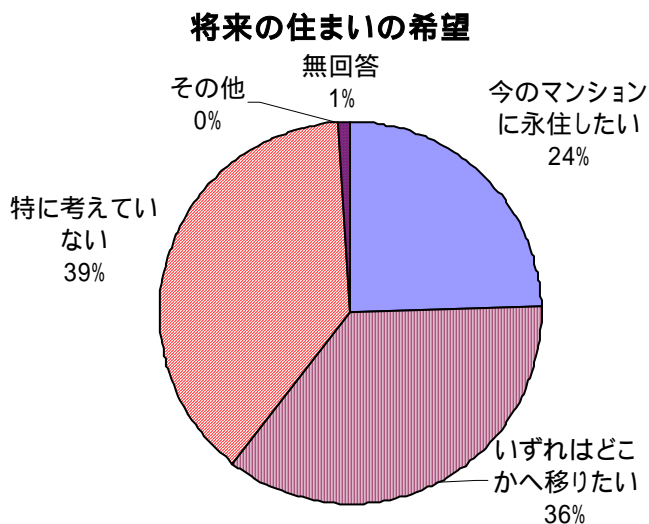
マンション取得前の住居形態をみると、「賃貸マンション」が45%、「分譲マンション」が20%となっている。両者を合わせると65%が以前にマンションに住んでいるという調査結果である。



(5) 将来の住まいの希望

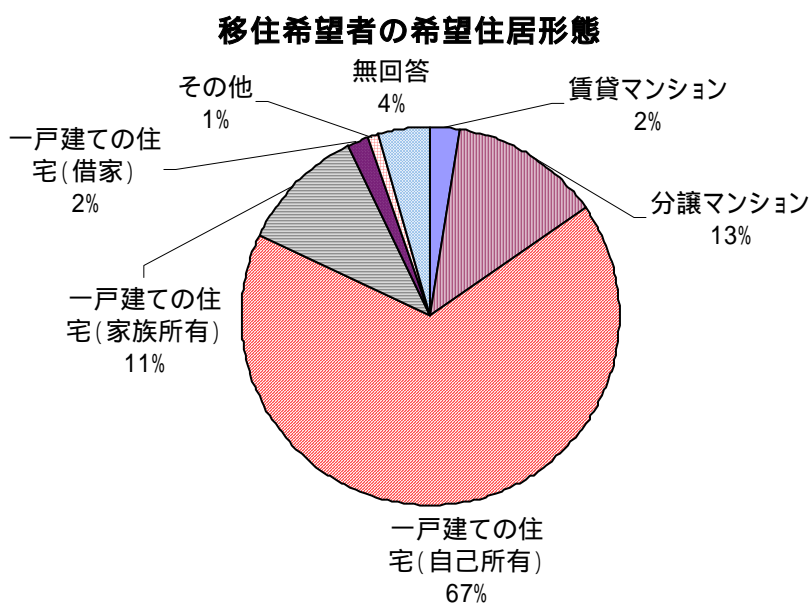
将来の住まいの希望についての調査結果である。「今のマンションに永住したい」とする世帯は24%である。「いずれはどこかへ移りたい」とする世帯は36%である。

将来の住まいの希望について全国は「今のマンションに永住を希望する」という世帯は48%である。「いずれはどこかへ移りたい」とする世帯が26%である。宇治市は全国に比べて「今のマンションに永住を希望する」世帯の割合が少ない。



(6) 移住希望者の希望住居形態

移住希望者の希望住居形態の調査結果をみると「一戸建ての住宅(自己所有)」を希望する世帯は67%にのぼり「一戸建ての住宅(自己所有)」を希望する世帯の割合が大きいことがわかる。

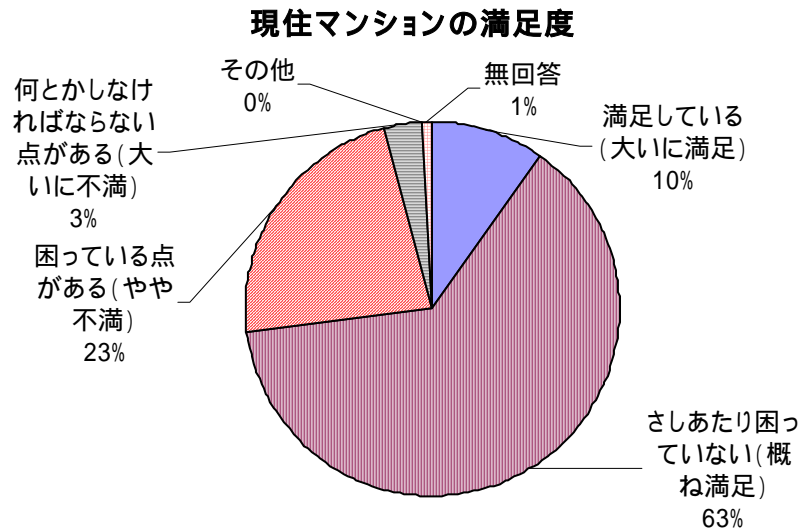


(7) 現住マンションの満足度

現住マンションへの満足度の調査結果をみると「満足している」、「さしあたり困っていない」を合わせると73%が不満はないという結果が出ている。

現住マンションの満足度に関して全国は「満足」「やや満足」「普通」を合わせると78%である。

宇治市は全国に比べ満足という世帯の割合がやや少ないことがわかる。

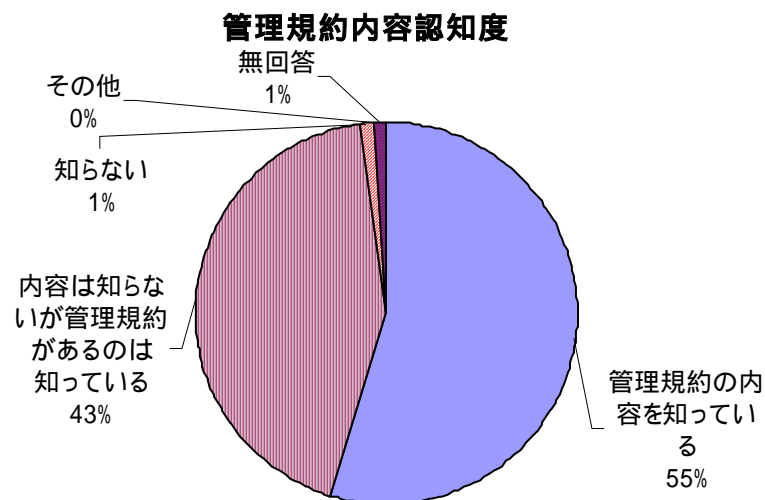


2. マンション管理の状況

(1) 管理規約内容の認知度

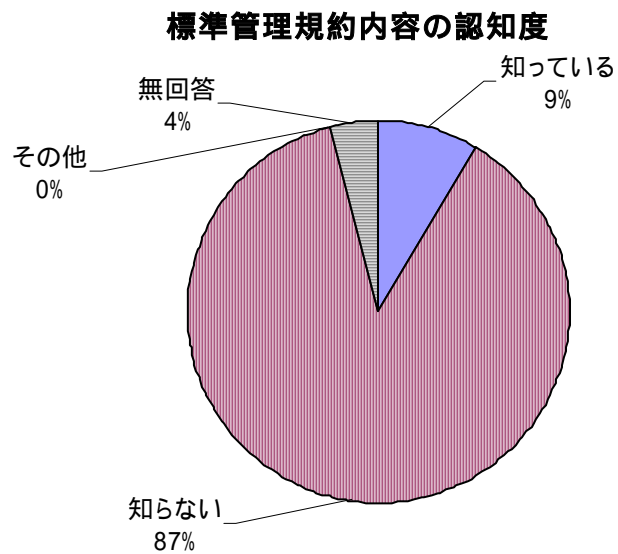
管理規約の認知度に関する調査結果である。「管理規約の内容を知っている」と答えた世帯が55%である。「内容は知らないが管理規約があるのは知っている」と答えたのが43%である。

管理規約の認知度に関して全国は87%の世帯が「ほぼ知っている」と回答している。宇治市のほうが管理規約内容を知っている世帯の割合が少ないことがわかる。



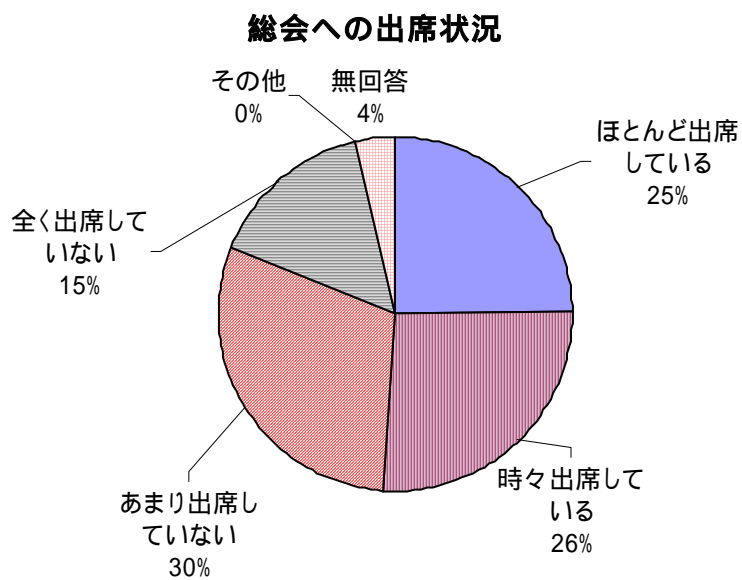
(2) 標準管理規約の認知度

標準管理規約の認知度に関する調査結果である。「標準管理規約の内容を知っている」と答えた世帯が9%、「内容は知らない」と答えたのが87%であり、標準管理規約内容がほとんど認知されていないことがわかる。



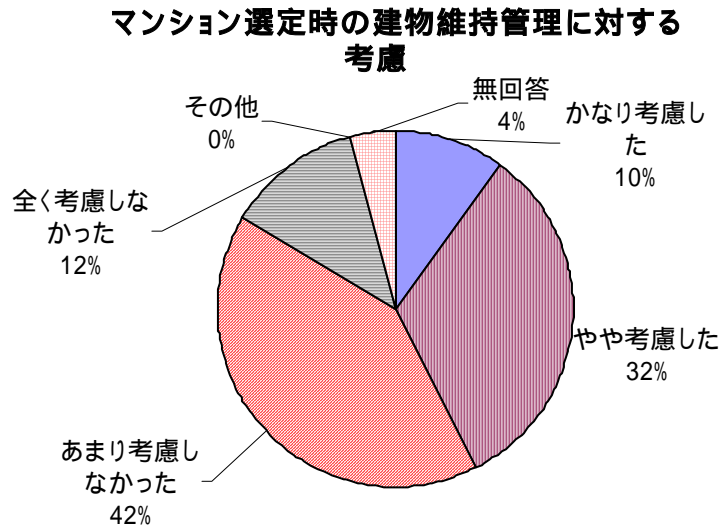
(3) 総会への出席状況

総会等への出席状況に関する調査結果である。調査結果をしてみると「ほとんど出席している」、「時々出席している」を合わせて51%である。一方で「あまり出席していない」は30%、「まったく出席していない」は15%である。



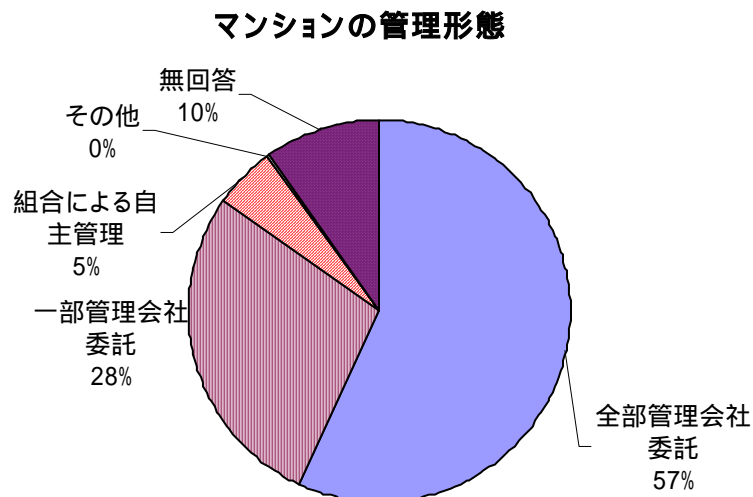
(4) マンション選定時の建物維持管理に対する考慮

マンション選定時の建物維持管理に対する考慮の調査結果である。「あまり考慮しなかった」が最も多く42%である。「まったく考慮しなかった」が12%であり、両者を合わせると54%の世帯がマンションを選定する際、建物維持管理に関してあまり考慮していない。



(5) マンションの管理形態

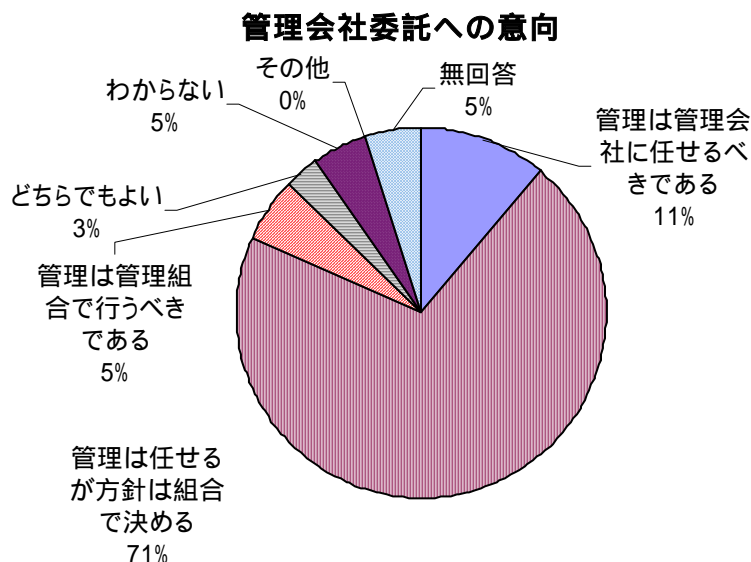
マンションの管理形態の住民調査の結果である。「全部管理会社委託」が57%となっている。「一部管理会社委託」をあわせると85%の世帯が何らかの形で管理会社に委託していると回答する結果が得られた。



(6) 管理会社委託への意向

管理会社委託への意向の調査結果である。「管理は任せるが方針は組合で決める」が最も多く71%。次いで「管理は管理会社に任せるべきである」が11%である。一方で管理は組合で行うべきであるが5%である。

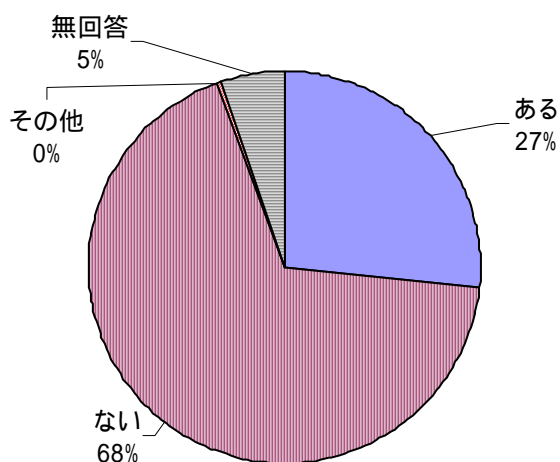
管理会社委託への意向に関して宇治市の調査結果と全国の調査結果と比較する。全国は「管理は管理会社にすべて任せたいほうがよい」が9.8%、「任せなくてもよいが方針は管理組合で決める」が82%である。宇治市、全国ともよく似た傾向が見て取れる。



(7) 建物(共用部分)に関する不具合の有無

建物(共用部分)に関する不具合の有無に対する調査結果である。「不具合がある」との回答は25%以上である。「不具合がない」と答えたのは68%である。

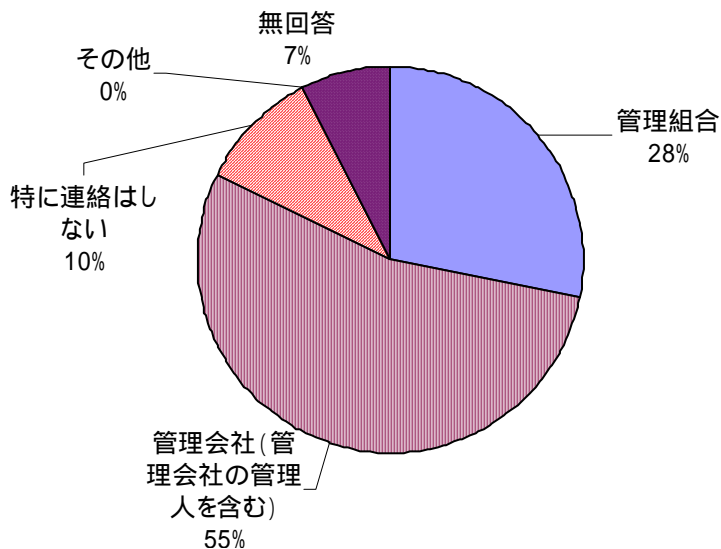
建物(共用部分)に関する不具合の有無



(8) 建物の不具合のある場合の連絡先

建物の不具合のある場合の連絡先の調査結果である。「管理組合に連絡する」という回答は28%。「管理会社に連絡する」という回答が55%である。不具合のある際は管理会社に連絡する人が多いことがわかる。

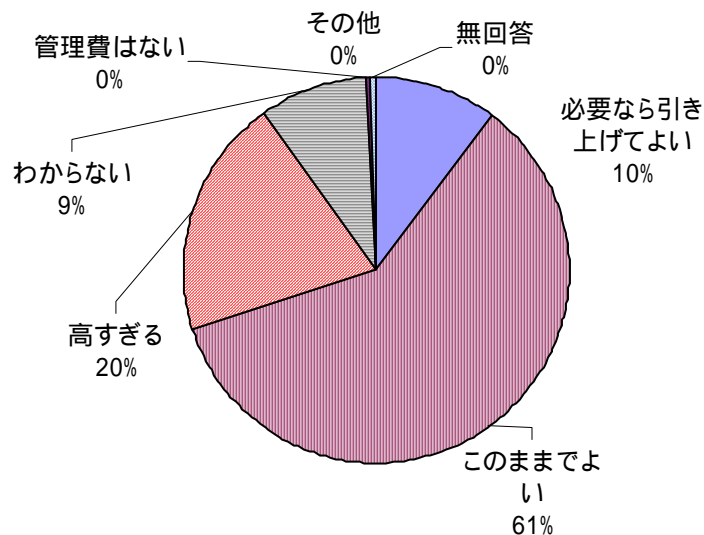
建物に不具合のある際の連絡先



(9) 管理費用について

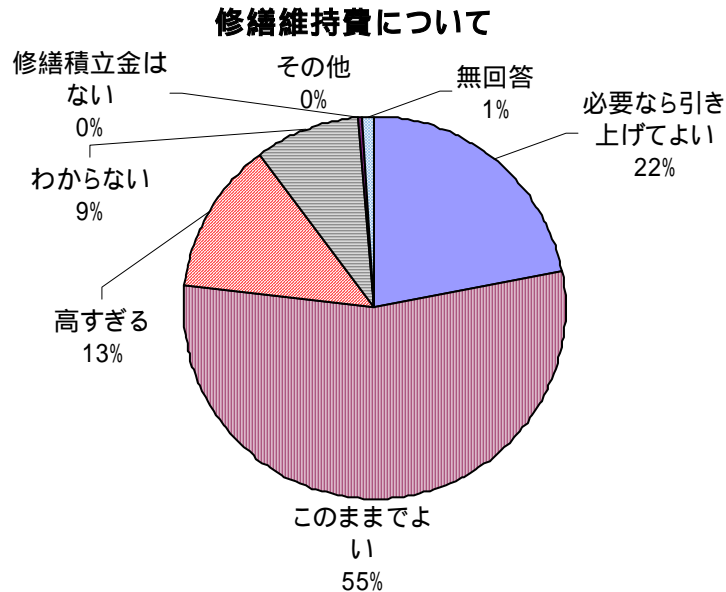
管理費用についての調査結果である。「必要なら引き上げてよい」という回答が10%。「このままでよい」という回答が61%であることから現状の管理費用におおむね満足している傾向がうかがえる。逆に「高すぎる」という回答も20%にのぼる。

管理費用について



(10) 修繕維持費について

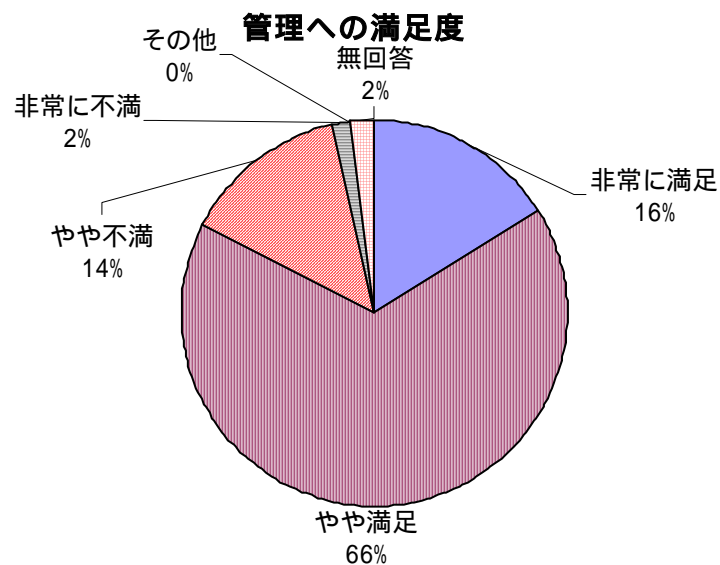
修繕維持費についての調査結果である。「必要なら引き上げてよい」という回答が22%程度。「このままでよい」という回答が55%である。修繕維持費は「必要なら引き上げてよい」という回答が管理費用についてより多いという結果が得られた。



(11) 管理への満足度

管理への満足度についての調査結果である。「非常に満足」、「やや満足」をあわせると満足という回答は82%にのぼる。その一方で14%が「不満」という回答をしていることがわかる。

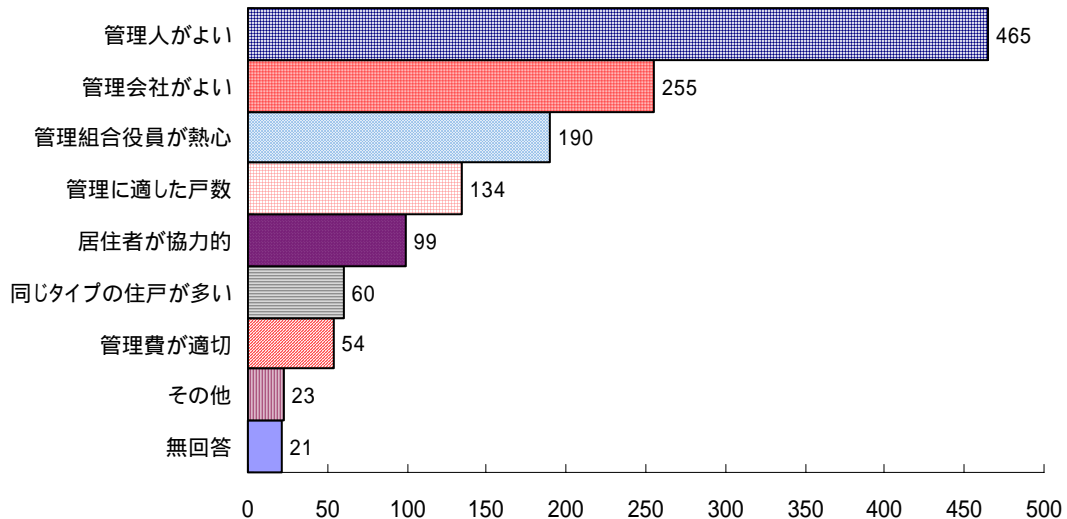
管理への満足度に関して宇治市の調査結果と全国の調査結果を比較する。全国は「非常に満足している」が17%、「やや満足している」が43%であり、「普通である」が31%であり9割以上が現状に不満を持っていないという回答である。宇治市、全国ともに現状の管理に不満がないという回答が多くを占めている。



(12) 管理がうまくいっている理由

管理への満足度の質問で満足という回答をした理由についての調査結果である。「管理人がよい」という回答が最も多く、次いで「管理会社がよい」、「管理組合役員が熱心」という回答が多い。管理運営者がよい事を理由に挙げる回答が多いことがわかる。

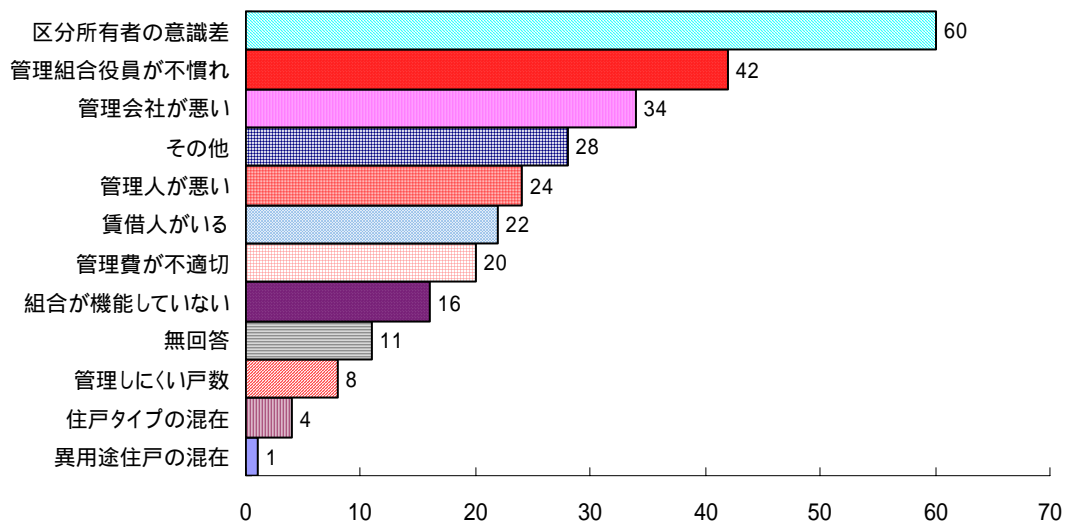
管理がうまくいっている理由



(13) 管理がうまくいっていない理由

管理への満足度の質問で不満という回答をした理由についての調査結果である。「区分所有者の意識差」という回答が最も多い。住民間での意識差を理由に挙げる一方で「管理組合役員が不慣れ」など管理者側が要因と答える回答も多く挙げられた。

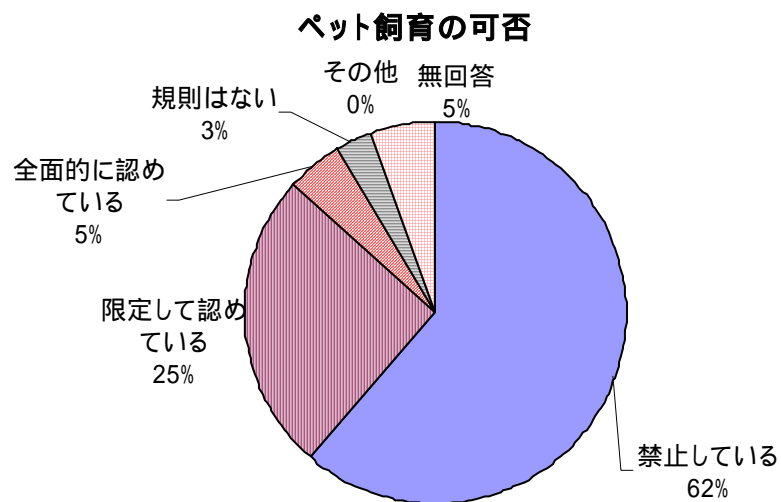
管理がうまくいっていない理由



3.マンション管理規約内容

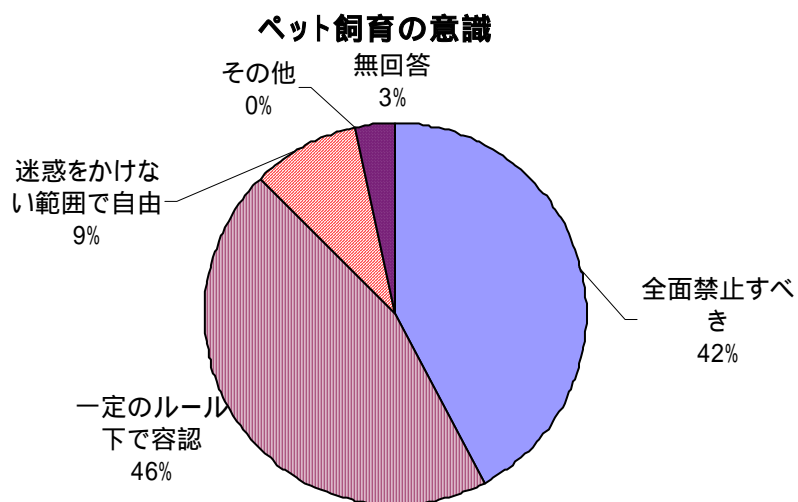
(1)ペット飼育の可否

ペットの飼育を許可しているかどうかの調査結果である。「禁止している」が62%にのぼる。「限定して認めている」が25%、「全面的に認めている」が5%である。両者をあわせてペットの飼育を許可していると答えたのは30%という結果である。



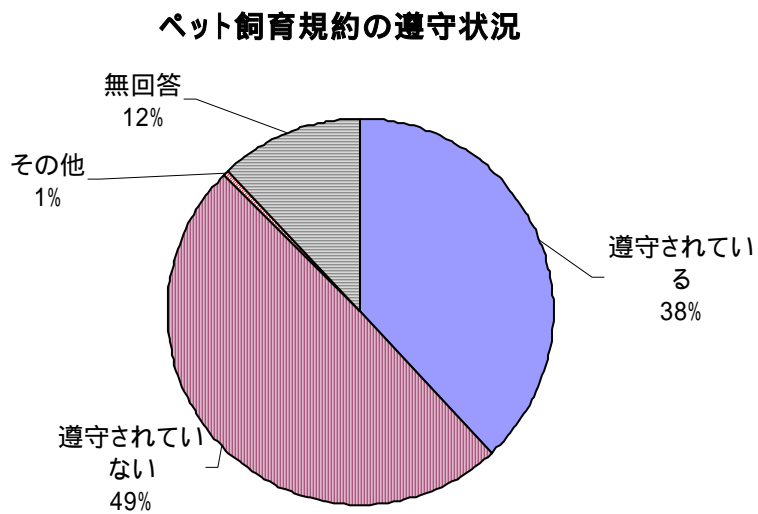
(2)ペット飼育の意識

マンションにおいてペットを飼育してよいかという意識調査の結果である。「全面禁止すべき」という回答が42%。「一定のルール下で容認」という回答が46%、「迷惑をかけない範囲で自由」という回答が9%という結果であった。



(3) ペット飼育規約の遵守状況

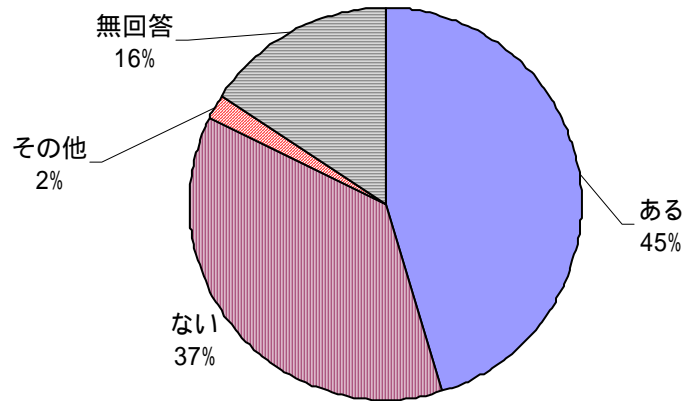
ペット飼育に関する規約に関して遵守されているかどうかの回答結果である。「遵守されている」が38%、「遵守されていない」が49%である。「遵守されていない」という回答が「遵守されている」を上回っている。



(4) 管理規約違反の有無

管理規約の違反の有無の調査結果である。「管理規約違反がある」という回答が45%。「管理規約違反がない」という回答も37%となった。

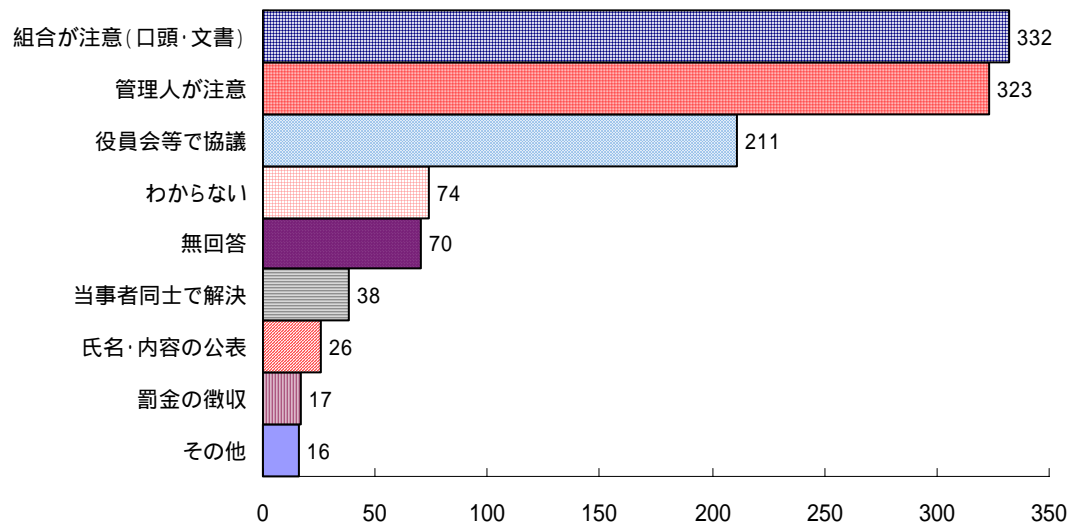
管理規約違反の有無



(5) 管理規約違反の際の対処

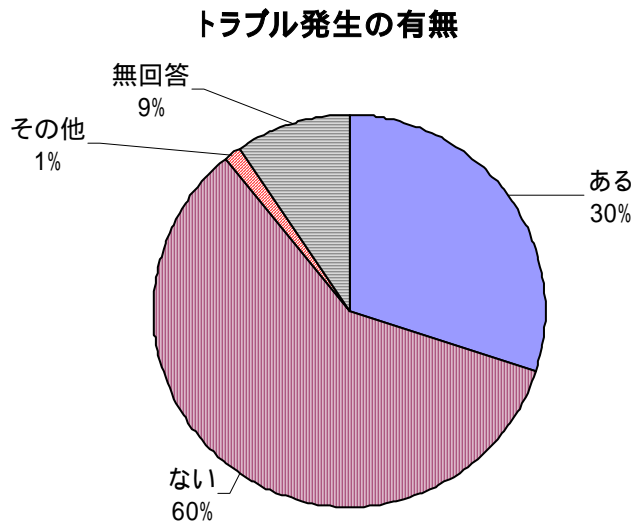
管理規約の違反の際にどういった対処がなされるかについての調査結果である。「組合が注意」という回答が最も多く、「管理人が注意」という回答が二番目に多い。管理者側が注意するという対処が多いことがわかる。

管理規約違反の際の対処



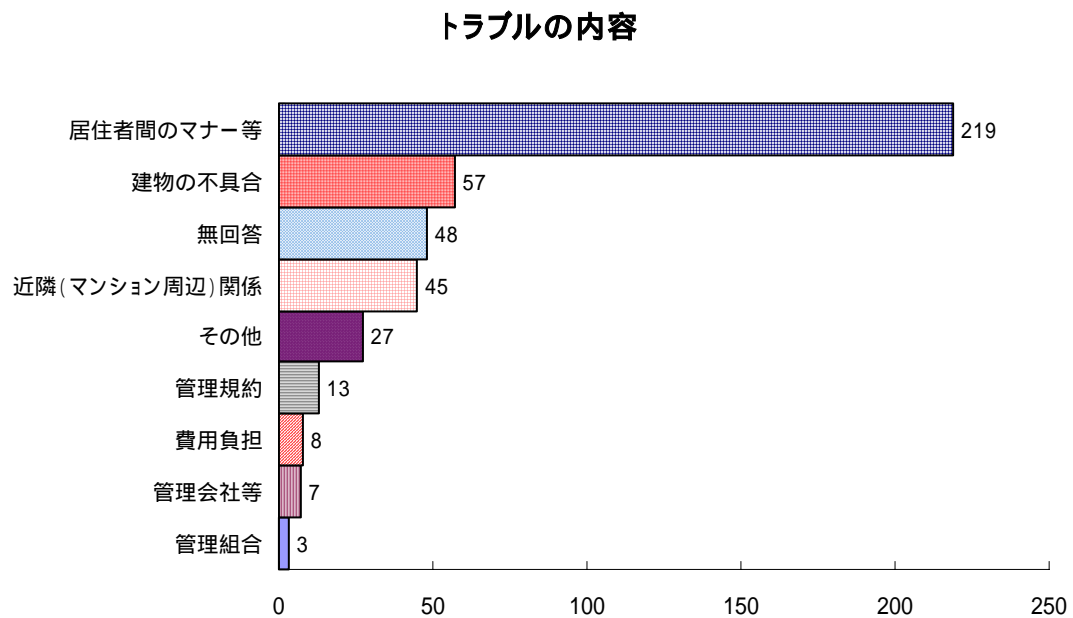
(6)トラブル発生の有無

住民間でなんらかのトラブルがあるかどうかという質問に対する回答結果である。「トラブルがある」という回答が30%。「トラブルがない」という回答が60%である。



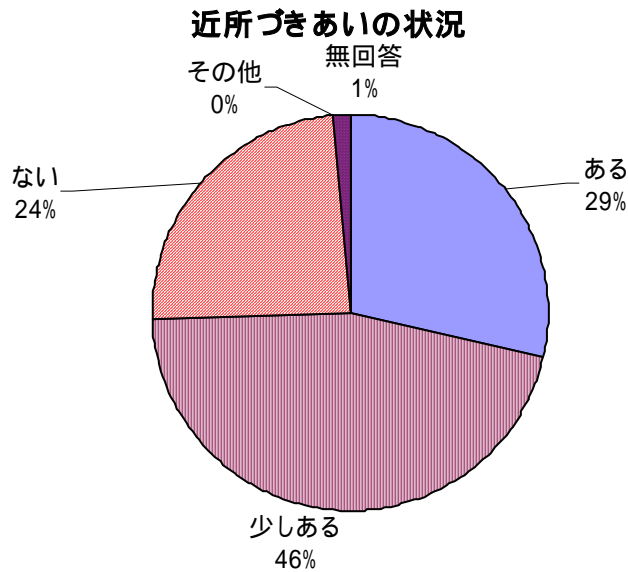
(7)トラブルの内容

トラブルの内容についての調査結果である。トラブルでもっとも多いのは「居住者間のマナーなど」である。ついで「建物の不具合」という調査結果である。「居住者間のマナーなど」によるトラブルが圧倒的に多いことがわかる。



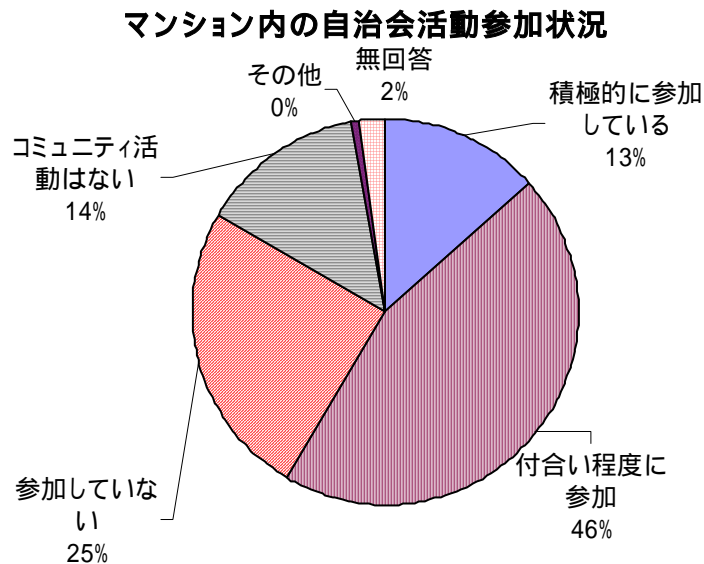
(8)近所づきあいの状況

近所づきあいがあるかどうかの回答の結果である。「近所づきあいがある」との回答が29%、「少しある」が46%である。両者を合わせると75%が「近所づきあいがある」と回答している。



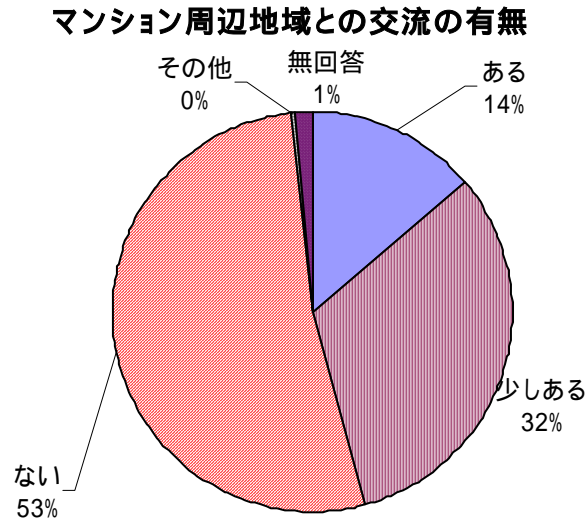
(9)マンション内の自治会活動参加状況

マンション内の自治会活動参加状況に関する調査結果である。「積極的に参加している」という回答が13%、「付き合い程度に参加している」という回答が46%である。59%がマンション内の自治会活動に参加しているという結果である。一方で「コミュニティ活動がない」という回答が14%ある。



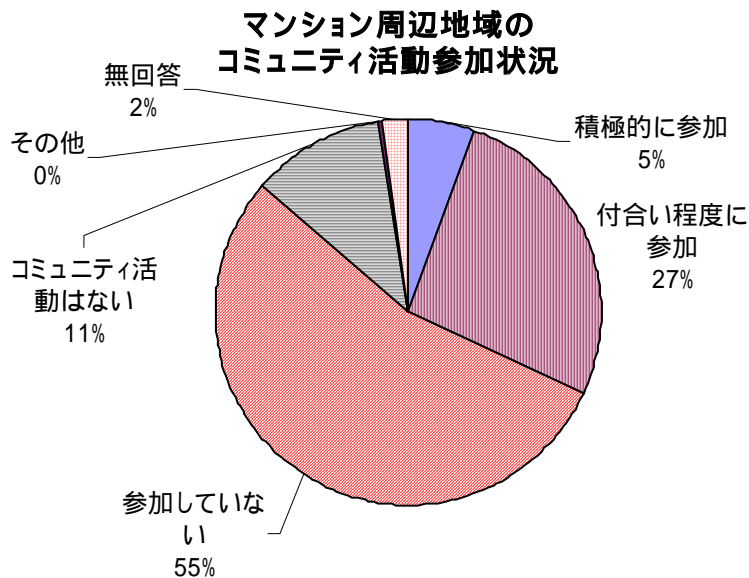
(10) マンション周辺地域との交流の有無

マンション周辺地域との交流があるかどうかに関する調査結果である。「ある」という回答が14%、「少しある」という回答が32%である。「ない」という回答が53%である。マンション周辺地域との「交流がない」が過半数を上回っている。



(11) マンション周辺地域のコミュニティ活動参加状況

マンション周辺地域のコミュニティ活動参加状況に関する調査結果である。「積極的に参加」は5%程度。「付き合い程度に参加」は27%である。「参加していない」は55%と参加していないほうが多い結果である。「コミュニティ活動がない」という回答も11%ある。



アンケート実施機関

宇治市都市整備部建築指導課

京都府宇治市宇治琵琶 33

0774 22 3141