

第2章 マンションの維持管理及びコミュニティに関する調査

第2章 マンションの維持管理及びコミュニティに関する調査

本章では、マンションの維持管理の状況、マンション居住者同士およびマンション居住者と地域とのコミュニティの状況を把握するために実施したアンケート調査の分析結果について示す。マンションにおけるコミュニティと維持管理の実態についてそれぞれ整理するとともに、両者の関係からマンションの適正な維持管理や地域の課題への対応における、マンションコミュニティの影響について整理する。

2.1 調査概要

2.1.1 調査対象の抽出

(1)調査対象マンションの抽出方法と条件

マンションの規模、棟数、アクセス方式、共用施設の有無等の要素と、マンション居住者同士及びマンション居住者と地域住民とのコミュニティ形成の状況や維持管理の状況との関係の多面的な分析を可能とするよう、マンションのハード面の諸要素に関する条件を基に、マンションを抽出した。

具体的には、民間の不動産情報会社のマンションストックのデータベースを用い、アクセス方式を鍵として、以下の流れでサンプルを抽出し、全体として諸要素に大きな偏りがないよう配慮した。

① アクセス方式の分類

集合住宅のアクセス方式は、一般的に図 2-1 に示す6つの分類で示される。このうち、具体的な割合は不明ではあるが、ほとんどのマンションが「片廊下型」であり、高経年の主として公的主体の供給による大規模な団地型マンションは「階段室型」、そのほか、「中廊下型」、「コア型」、「ツインコリドール型」、「ポイド型」は総数が少ないものの、一定の超高層マンションに多く該当すると推察されるため、ここでは「その他」として分類した。

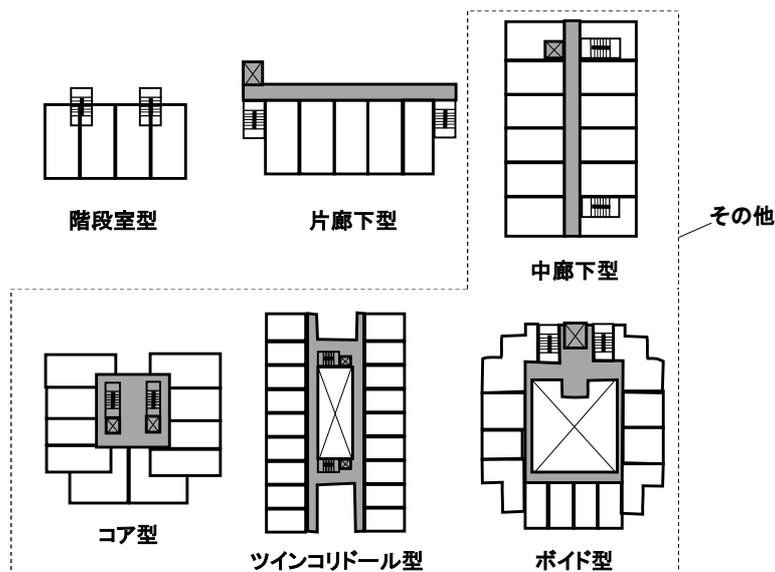


図 2-1 アクセス方式（通路形状）6分類

② 抽出の条件

データベースより、「階段室型」「片廊下型」「その他」の3つのアクセス方式からそれぞれ1,000件（合計3,000件）を抽出した。なお、アクセス方式に関する属性がデータには直接含まれないため、アクセス方式と相関が高いと推定される他の属性（階数、エレベータの設置有無）により、3つのアクセス方式とみなされるものを抽出した¹。以下にアクセス方式ごとに設定した抽出条件を示す。

1) 階段室型:【1000件】

低層の団地が中心となり、高い確率で「階段室型」のマンションが抽出されると考えられる。そのため、「5階以下」、かつ「エレベーターなし（全国）」の物件1万6236棟から、以下の流れで【1000件】を抽出し対象とした。

- マンション名称から「団地」を文字検索し、そのうち同住所、同竣工年、マンション名称が同じ等を除いたもの【342件】を抽出し、対象とした。
- 上記以外の物件で「複数棟」から成る物件について、同住所、同竣工年、マンション名称が同じ等を除いたもの【358件】を抽出し、対象とした。
- 「単棟」の物件9,514棟から【300件】を無作為抽出し、対象とした。

2) 片廊下型:【1000件】

ほとんどのマンションが、「片廊下型」に該当すると考えられる。そのため、以下の条件から得られた物件11万7485棟から、【1,000件】を無作為抽出し対象とした。

- 「エレベーターあり（全国）」かつ「14階以下（全国）」
- ※なお、高層物件の多くみられる東京圏、関西圏、中部圏²については、15階以下のものを対象とした

¹ 下記の区分に該当しない「6階以上でエレベーターなし」の物件棟数は、261棟あり、データベースの総棟数は13万6032棟である（H20.11現在）。

² 圏域の範囲は具体的には以下の通りになっている。東京圏：埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県、関西圏：滋賀県・京都府・大阪府・兵庫県・奈良県・和歌山県、中部圏²：岐阜県・静岡県・愛知県・三重県。

3) その他(中廊下型・ツインコリダー型・コア型・ボイド型):【1000件】

高層・超高層マンションが中心となり、高い確率で「コア型」などが抽出されると考えられる。そのため、以下の条件から得られた 2050 棟から、【1,000 件】を抽出し対象とした。

- 「エレベーターあり(全国)」について、以下の階数条件を加えた。
- まず、「16階以上(全国)」の物件【843棟】を対象とした。
- 次に、「15階(東京圏・関西圏・中部圏を除く地域)」の条件にあう 1,207 棟のうち、【157棟】を無作為抽出し対象とした。

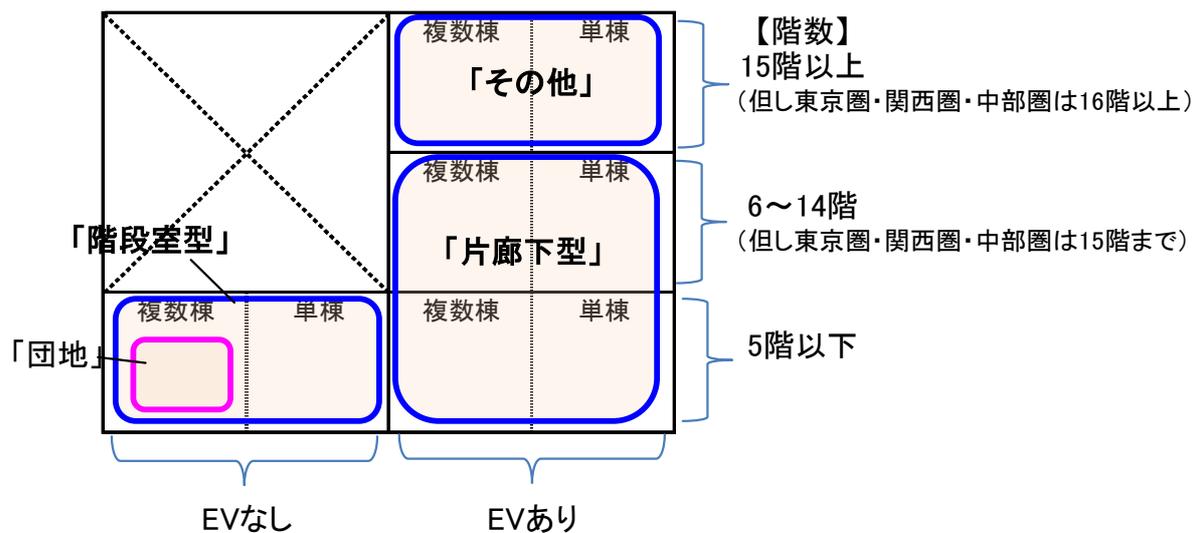


図 2-2 アクセス方式3区分の概念図

(2)抽出マンションと回収状況の属性分析

以上の条件で抽出されたマンションをアンケートの調査対象とした³。今回のアンケート調査では、サンプル抽出の際に属性を条件としていることから、アンケートの回収結果と抽出サンプルとの比較⁴により、未回答マンションの属性の相違を分析することができる。

このような比較を行う目的は、アンケートに回答したマンションほど、管理組合が比較的機能している、あるいは今回のテーマであるコミュニティも活発である傾向がある推察されるためである。マンションの維持管理やコミュニティについて議論する際には、このようなアンケートに未回答のマンションには、課題が多いものと考えられる⁵。

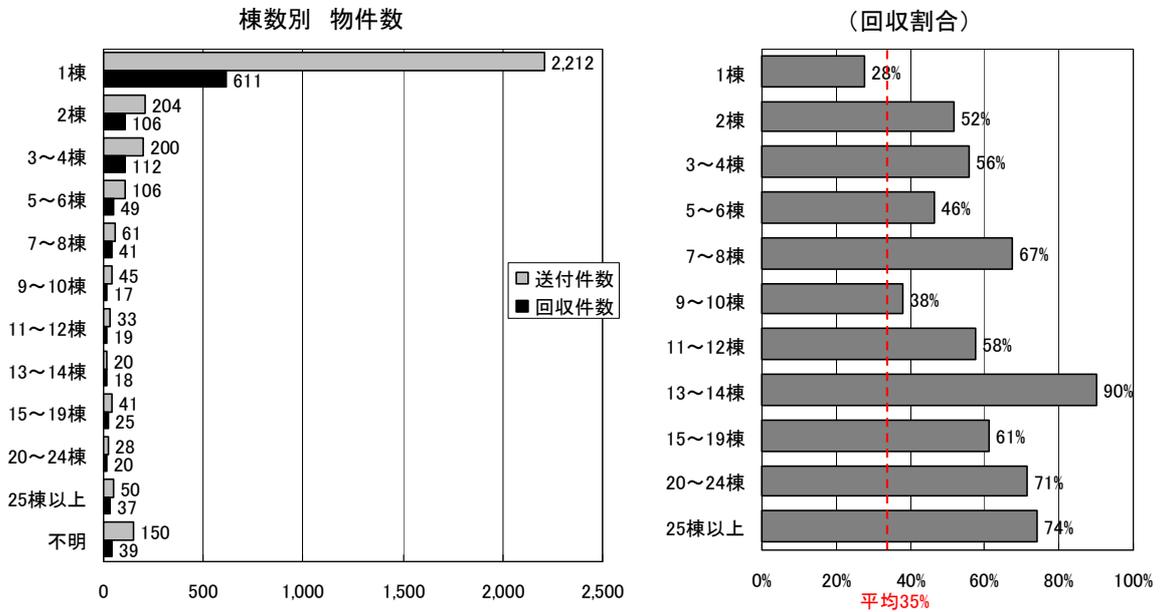
³ アンケート実施にあたっては、データベース上のマンションの所在住所を基に、管理組合宛に送付したが、住所のみでは管理組合が特定されないものや、管理組合宛の郵便ポストがない等のケースが散見され、10%近い不達件数が見られた。そのため、不達のアンケート票を再送する他、回収状況の属性を考慮して、さらに 150 件のサンプルを抽出して、最終的には、合計 3,150 件を対象に調査を行っている。

⁴ 抽出サンプル 3,150 件のうち、追加で抽出した 150 件については送付時点での属性が把握できていないため、属性は「不明」としている。

⁵ 先述のとおりアンケートの不達分が一定程度あるため、全てが管理組合や管理会社に到達していないということを配慮する必要がある。

① 棟数別の物件数

棟数別では、送付件数では、単棟が 2,212 件（全体割合 70.2%）と高い割合であったが、回収割合が 28%と低い。一方、2 棟以上の複数棟ではいずれも平均以上の回収割合で、特に棟数が多くなるほど、回収割合が高い傾向も見られる。



② 階数別の物件数

階数別では、階段室型の抽出の条件設定のため、5~6 階建が多く 724 件（全体割合 23.0%）抽出されている。回収割合では、9 階以上では、21~25 階を除いて平均以上だが、3~8 階建では平均に届いていない。

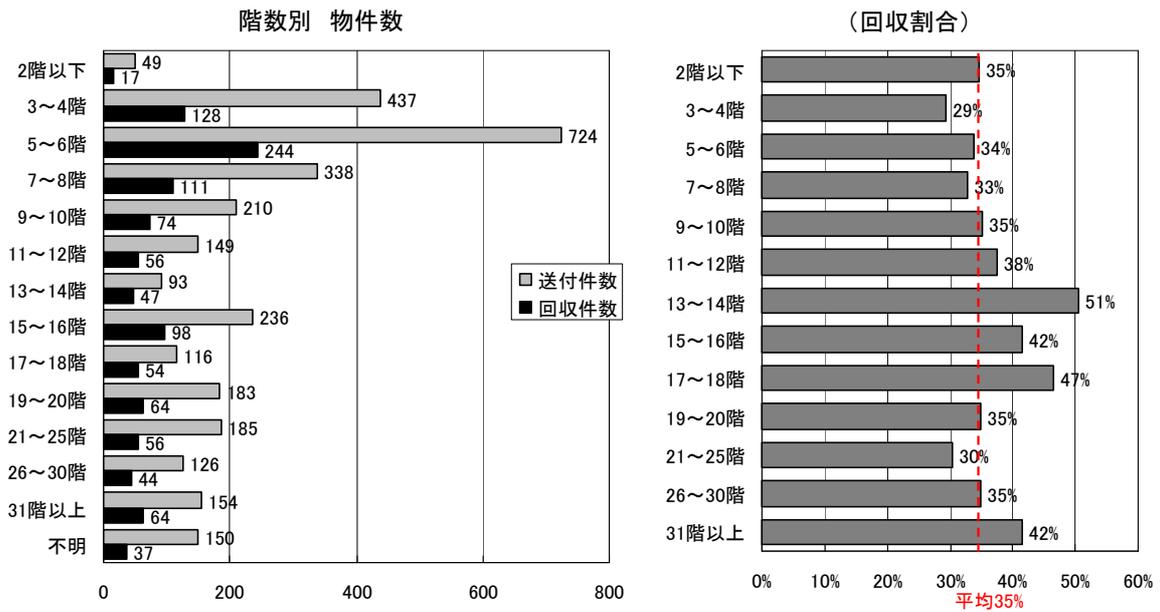


図 2-3 階数別の物件数

③ 戸数別の物件数

戸数別では、送付件数では31～50戸が537件と最も多く（全体割合17.0%）抽出されている。回収割合では、戸数が多いほど高くなる傾向が見られ、76戸以上では平均以上で、1001戸以上では9割以上の回収割合である。一方、20戸以下では、20%の回収割合であり、極端に低くなっている。

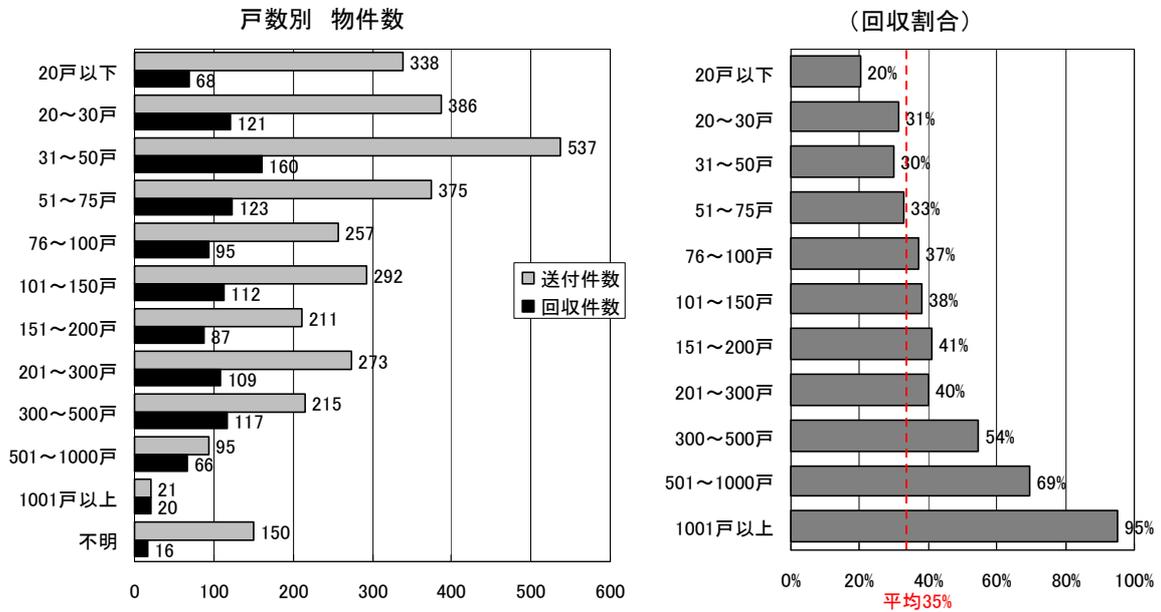


図 2-4 戸数別の物件数

④ 建築年別の物件数

建築年別では、送付件数では2000～2004年の概ね築5～9年が627件と最も多く（全体割合19.9%）抽出されている。回収割合では、高経年と低経年で高くなる傾向が見られ、サンプル数は少ないものの、1964年以前では、70%の回収割合と最も高い。また、2000年以降の比較的新しいマンションについても平均以上になっている。平均値以下の年代は、1980～1999年の概ね築10～30年のマンションである。

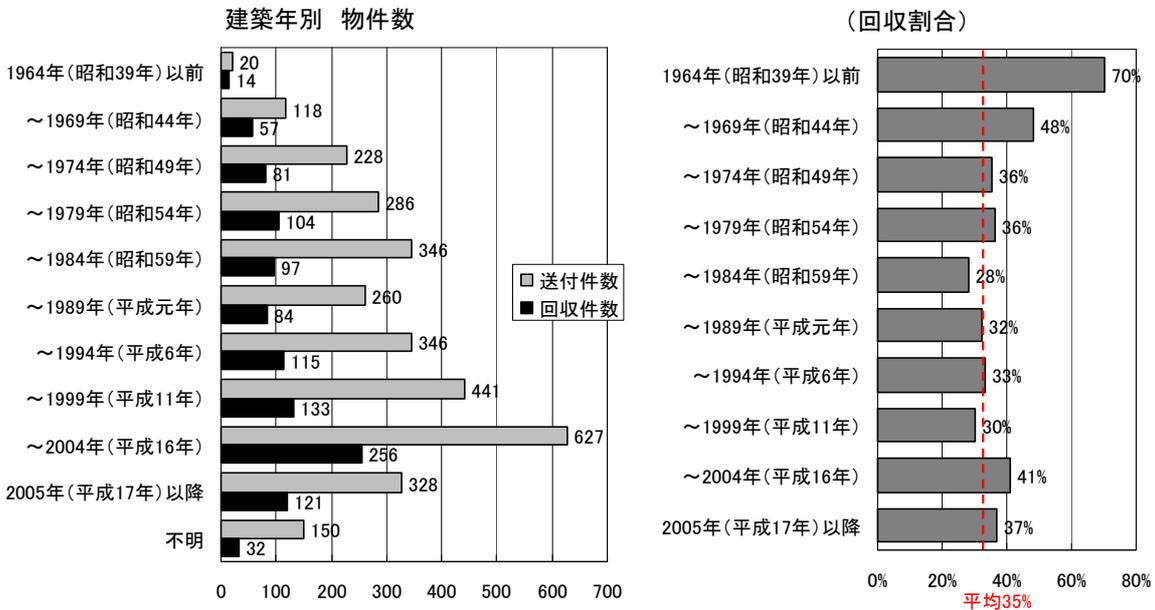


図 2-5 建築年別の物件数

⑤ 都道府県・地域ブロック別の物件数

都道府県・地域ブロック別に、送付状況と回収状況を一覧で示すと次頁の表の通りである。

物件割合としては、関東地方が49.1%と最も高く、次いで近畿地方が19.9%で、大都市圏でほとんどを占めているが、さらに戸数割合を見るとその割合が増大しており、大都市圏では大規模なマンションが多くを占めていることがわかる。

回収状況では、都道府県別にはサンプル数が少ないため比較は難しいものの、圏域別では、中部圏での回収割合が32%と平均よりも少ないが、地域的には回収状況に大きな差は見出しにくい。

上記を総合すると、総じて、戸数、棟数といった規模が大きいほど回収割合が高く、建築年では、極端に古いマンションか、または築10年程度までの築浅のマンションで回収割合が高い傾向にある。逆に、回収割合が低い傾向のマンションは、戸数で規模が小さく、単棟のマンション、築10～30年ぐらいの築年を経たマンションとなっており、これらのマンションについては、管理やコミュニティについて特に課題になっていると推察することができる。

表 2-1 都道府県・地域ブロック・圏域別の送付、回収状況

送付					回収	
都道府県・ブロック別	物件数	戸数	物件割合	戸数割合	物件数	回収割合
北海道	108	6,654	3.4%	1.7%	45	42%
青森県	3	191			2	67%
岩手県	4	454			1	25%
宮城県	41	3,825			11	27%
秋田県	4	299			2	50%
山形県	3	587			2	67%
福島県	9	847			4	44%
東北地方	64	6,203	2.0%	1.6%	22	34%
茨城県	10	981			4	40%
栃木県	3	279			0	0%
群馬県	5	400			1	20%
埼玉県	213	33,780			84	39%
千葉県	206	49,051			89	43%
東京都	719	100,621			236	33%
神奈川県	392	60,747			121	31%
関東地方	1,548	245,859	49.1%	62.0%	535	35%
新潟県	15	4,933			9	60%
富山県	1	179			0	0%
石川県	5	290			2	40%
福井県	2	165			0	0%
山梨県	7	428			2	29%
長野県	14	707			10	71%
北陸・甲信地方	44	6,702	1.4%	1.7%	23	52%
岐阜県	6	414			3	50%
静岡県	31	3,307			14	45%
愛知県	197	14,400			59	30%
三重県	6	732			0	0%
中部地方	240	18,853	7.6%	4.8%	76	32%
滋賀県	18	3,404			12	67%
京都府	52	6,477			27	52%
大阪府	294	47,213			106	36%
兵庫県	244	30,224			70	29%
奈良県	12	971			6	50%
和歌山県	6	909			5	83%
近畿地方	626	89,198	19.9%	22.5%	226	36%
鳥取県	2	94			0	0%
島根県	2	130			0	0%
岡山県	17	1,321			8	47%
広島県	81	4,901			18	22%
山口県	6	310			1	17%
中国地方	108	6,756	3.4%	1.7%	27	25%
徳島県	3	167			2	67%
香川県	14	932			5	36%
愛媛県	6	416			2	33%
高知県	7	740			3	43%
四国地方	30	2,255	1.0%	0.6%	12	40%
福岡県	169	10,501			56	33%
佐賀県	4	141			1	25%
長崎県	19	1,335			6	32%
熊本県	12	633			6	50%
大分県	16	925			7	44%
宮崎県	4	207			2	50%
鹿児島県	7	388			2	29%
沖縄県	1	61			0	0%
九州・沖縄地方	232	14,191	7.4%	3.6%	80	34%
不明	150				48	
総計	3,150	396,671			1,094	35%

送付					回収	
圏域別	物件数	戸数	物件割合	戸数割合	物件数	回収割合
東京圏	1,530	244,199	48.6%	61.6%	530	35%
関西圏	626	89,198	19.9%	22.5%	226	36%
中部圏	240	18,853	7.6%	4.8%	76	32%
その他	754	44,421	23.9%	11.2%	214	28%
不明	150				48	
総計	3,150	396,671			1,094	35%

⑥ マンション総合調査との比較

最終的な集計によるマンションの属性を「平成 20 年度マンション総合調査（国土交通省）」結果と比較すると以下の通りである。

本調査では、先述の通り、マンションのアクセス方式に着目し、条件設定を行って対象マンションを絞り込んでいることから、回答全体での結果を参照する際には留意する必要がある。

- 棟数では、本調査の方が「複数棟」の割合が高い。
- 階数では、本調査の方が「20 階建以上」の割合が特に高く、相対的に高層、超高層のマンションが多い⁶。
- 戸数では、本調査の方が「151 戸以上」の割合が高く、「100 戸以下」の割合が低い⁷ため、相対的に大規模のマンションが多い。
- 建築年では、本調査の方が「築 30 年以上」の割合が高く、相対的に古いマンションが多い⁷。

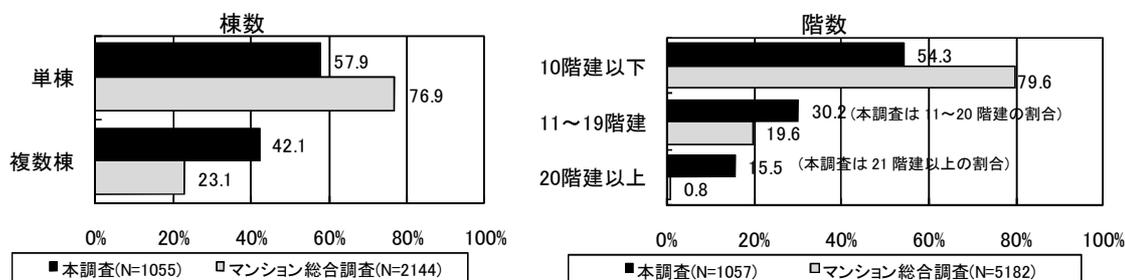


図 2-6 本調査のマンション属性とマンション総合調査（平成 20 年度）の比較

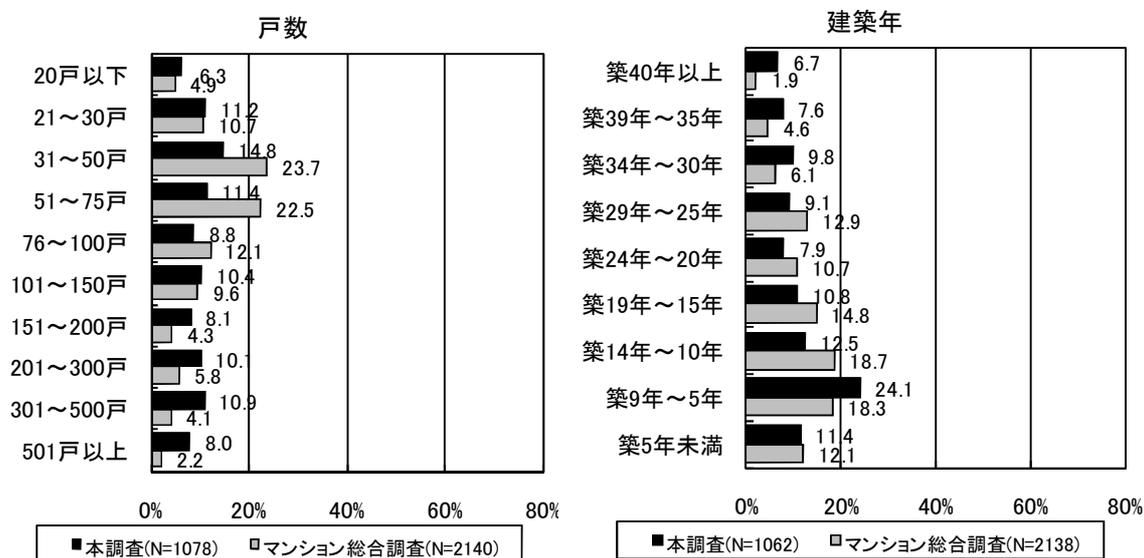


図 2-7 本調査のマンション属性とマンション総合調査（平成 20 年度）の比較

⁶ 本調査はマンション単位の平均階数、マンション総合調査では棟単位での階数の集計を集計している。また、本調査とマンション総合調査では階数の集計区分が異なるため、グラフではマンション総合調査での集計区分にあわせて表示している。本調査での集計区分は「10 階建以下」「11～20 階建」「21 階建以上」である。

⁷ 建築年については、それぞれの調査年時点のものを比較している。

2.1.2 マンションタイプの分類

マンションの形状や規模によって維持管理やコミュニティの状況が異なることが推察されることから、結果を分かりやすくするために、4つの類型で整理することとした。具体的には、回答の得られたマンションの属性について、以下の分布とサンプル数を考慮して、「①小規模型」「②中大規模・高層型」「③団地型」「④超高層型」の4つのタイプに分類した。

1棟(単棟型)

	合計	戸数										
		20戸以下	21~30戸	31~50戸	51~75戸	76~100戸	101~150戸	151~200戸	201~300戸	301~500戸	501~1000戸	1001戸以上
全体	603	54	95	127	84	54	64	43	41	34	6	1
建物の階数												
2階建以下	2	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
3~4階建	37	21	13	2	0	0	1	0	0	0	0	
5~6階建	66	15	25	20	6	0	0	0	0	0	0	
7~8階建	89	8	27	30	15	8	1	0	0	0	0	
9~10階建	63	7	10	22	10	9	4	1	0	0	0	
11~12階建	45	2	6	20	13	2	2	0	0	0	0	
13~14階建	34	0	3	10	14	5	2	0	0	0	0	
15~16階建	61	0	9	19	16	6	6	1	2	2	0	
17~18階建	35	0	0	1	6	7	11	7	2	1	0	
19~20階建	39	0	0	0	2	8	12	7	6	2	2	
21~25階建	48	0	0	0	2	8	22	12	1	3	0	
26~30階建	32	0	1	0	0	1	2	8	14	8	0	
31階以上	48	0	0	0	0	0	1	7	15	20	4	

3件~9件
10件以上

①小規模型

②中大規模・高層型

2棟以上(団地型)

	合計	戸数										
		20戸以下	21~30戸	31~50戸	51~75戸	76~100戸	101~150戸	151~200戸	201~300戸	301~500戸	501~1000戸	1001戸以上
全体	440	11	20	24	33	38	46	43	65	82	59	19
建物の階数												
2階建以下	15	7	1	2	1	1	1	0	2	0	0	0
3~4階建	87	1	11	5	12	17	13	6	12	8	2	0
5~6階建	169	2	5	7	12	11	25	18	27	22	28	1
7~8階建	17	0	2	8	3	1	0	1	1	1	0	0
9~10階建	8	1	0	1	2	0	0	1	0	2	1	0
11~12階建	8	0	0	0	1	1	2	0	1	1	2	0
13~14階建	10	0	0	0	1	0	0	1	2	4	1	1
15~16階建	31	0	0	0	0	3	1	3	5	12	6	1
17~18階建	18	0	0	0	1	1	0	2	3	7	4	0
19~20階建	23	0	0	0	0	1	1	2	4	8	6	0
21~25階建	26	0	0	0	0	1	0	2	2	1	0	0
26~30階建	9	0	0	0	0	0	1	1	3	3	1	0
31階以上	14	0	0	0	0	0	0	0	1	7	4	0

③団地型

④超高層型

図 2-8 形状・規模による4分類

以下に上記の分布から把握できるそれぞれの類型の定義と主たる分布、また建物の概要や居住者属性等から得られた外形的な特徴について記す。

表 2-2 マンションタイプ4分類の定義と回答マンションの主たる分布

マンションタイプ4分類	本調査による定義	主たる分布
①小規模型	1棟で6階以下、または18階以下で50戸以下	1棟：3~16階、~50戸
②中大規模・高層型	7階以上18階以下で51戸以上	1棟：7~16階、51~75戸 2棟以上：15~16階、301~500戸
③団地型	2棟以上で6階以下、または18階以下の場合は50戸以下	2棟以上：3~6階、51~1,001戸以上
④超高層型	19階以上	1棟：19階以上、101~500戸

小規模型

- ・ アクセス方式は片廊下型が中心で、12階以下が8割弱を占める。戸数規模では30戸以下が過半を占める。
- ・ 8割で集会室・会議室が整備されておらず、趣味・娯楽室はほとんどない。また単棟型であり多くの場合広場は整備されていない。
- ・ 世帯主の年齢層は30歳代が中心で、世帯構成としては親と子の世帯が6割を占めるが、単身世帯も1割程度居住している。

中大規模・高層型

- ・ アクセス方式は片廊下型が中心で、規模によっては中廊下型も見られる。13階以下が6割強を占め、戸数規模では75戸以下と76戸～150戸がそれぞれ3割程度を占める。
- ・ ある程度戸数規模があることから、集会室・会議室も7割で整備されている。
- ・ 2000年以降に完成したマンションが過半であるが、1979年以前のマンションも1割程度見られる。

団地型

- ・ アクセス方式は階段室型が9割弱を占める。複数棟で構成されており、集会室・会議室や広場等の共用施設の整備率が高い。
- ・ 公的主体による分譲が6割以上を占め多い。
- ・ 1979年以前に完成したマンションが全体の7割を占めるなど、高経年マンションが多いことから、世帯主の年齢層は60歳以上が5割以上を占める。

超高層型

- ・ 150戸以上のマンションが7割を占め、4つのマンションタイプの中では最も戸数規模が大きい傾向。
- ・ 集会室・会議室はもちろんのこと、趣味・娯楽室、ラウンジ・喫茶室、キッズルーム・託児所など、共用施設が充実している。
- ・ 2000年以降に完成したマンションが7割以上を占め、低経年マンションが中心であることから、居住者の入れ替わりも少ない。
- ・ 賃貸化戸数割合、事務所など居住以外の目的で使用されている戸数割合などが4つのマンションタイプの中で高い。



①小規模型



②中大規模・高層型



③団地型



④超高層型

図 2-9 マンションタイプ4分類のイメージ

2.1.3 調査方法

(1) 調査方法

前述の通り、全国に分譲マンションのうち3,150件の物件を抽出し、これらのマンションの管理組合にアンケート調査を実施した（郵送配布、郵送回収、自記式記入）。なお、本調査は、国土交通政策研究所がみずほ情報総研株式会社に委託して行った。

(2) 調査期間

平成20年11月28日～平成21年2月1日

(3) 回収結果

発送数	3,150件
回収数	1,094件
回収率	34.7%

(4) 調査内容

調査票は参考資料1に示す通りであるが、大きく以下の4項目についてたずねた。

- ① マンションの居住者同士のコミュニティの状況（日常のコミュニケーションの状況、イベント・行事の開催状況、サークル活動の実施状況など）
- ② 地域とのコミュニティの状況（自治会・町内会や他マンションとの関係など）
- ③ 維持管理の状況（理事会等の開催頻度、生活ルール、防犯防災・高齢化対策など）
- ④ 建物概要（立地状況、分譲主体、戸数、階数、住戸へのアクセス方式、共用施設・広場の有無や満足度など）

2.1.4 アンケート調査票におけるコミュニケーション、コミュニティ活動の定義

調査票におけるコミュニケーション、コミュニティ活動の定義は以下の通りである。

(1) コミュニケーション

コミュニケーションについては、既存の調査結果等を基に、「顔がわかる」「あいさつをかわす」「会話をする」「一緒に遊ぶことがある」「重要な相談やお願いができる」の5分類（後者ほど付き合いの度合いが深い）を設定し、それぞれの度合いにおいて、マンション居住者間、または居住者と地域とでどの程度見られるのかの程度を把握している（問6、問16）。

コミュニケーションの程度は「多くの世帯で見られる」「一部の世帯で見られる」「ほとんど見られない」「分からない」としている。

(2) コミュニティ活動

コミュニティ活動については、マンションにおける「イベントや行事等」の実施状況を「活発である」「まあまあ活発である」「あまり活発ではない」「活発ではない」の4段階で把握している（問7）。なお、子ども会、老人クラブなどは「居住者によるサークル活動」として、その活動頻度や発足のきっかけなどを別途把握している（問12）。

2.2 調査結果

以降では、その全体的な傾向およびコミュニケーション、コミュニティ活動との関係を中心に、アンケート調査結果を整理する。

1. マンションの居住者同士のコミュニティの状況(問 1⁸～問 12)
 - 1) 居住者について
 - 2) コミュニティ形成の状況について
 - 3) マンションの居住者によるサークル活動
2. 地域とのコミュニティの状況(問 13～問 19)
 - 1) 自治会・町内会への加入状況
 - 2) 居住者・管理組合と地域とのコミュニティの関係
3. 管理組合および管理組合による維持管理の状況(問 20～問 38)
 - 1) 管理組合の総会等
 - 2) 管理形式やルール、管理組合運営上の課題
 - 3) 大規模修繕・建替えの状況
 - 4) 防犯、防災活動等の安全・安心対策
4. マンションの建物の概要(問 39～問 50)

2.2.1 因子分析によるコミュニケーションの成分と類型化

(1) マンション居住者同士のコミュニケーション

最初に因子分析（反復主因子法、バリマックス回転）を用いて、アンケートの質問項目のコミュニケーションを表す説明変量を分解して、どのような成分で示されるかについて、検討を試みる。ここで、コミュニケーションを説明する変量として指定する設問は以下の通りとする。

表 2-3 コミュニケーションを説明する変量として指定する設問

番号	設問
問 6 a	居住者同士のコミュニケーションの度合い「顔がわかる」
問 6 b	居住者同士のコミュニケーションの度合い「あいさつをかわす」
問 6 c	居住者同士のコミュニケーションの度合い「会話をする」
問 6 d	居住者同士のコミュニケーションの度合い「一緒に遊ぶことがある」
問 6 e	居住者同士のコミュニケーションの度合い「重要な相談やお願いができる」

⁸ 「問〇」は参考資料1に示すアンケート調査票の問番号に対応している。

相関行列

	問6a 顔 がわかる	問6b あ いさつを かわす	問6c 会 話をする	問6d 一 緒に遊ぶ ことがあ る	問6e 重 要な相談 やお願い ができる
問6a 顔がわかる	1				
問6b あいさつをかわす	0.5416	1			
問6c 会話をする	0.5220	0.4818	1		
問6d 一緒に遊ぶことがある	0.2499	0.2207	0.3878	1	
問6e 重要な相談やお願いができる	0.2789	0.2184	0.3677	0.4522	1

因子分析による結果は以下の通りである。

因子負荷量 回転後/バリマックス法

	因子1	因子2
問6a 顔がわかる	0.7325	0.2000
問6b あいさつをかわす	0.7005	0.1432
問6c 会話をする	0.6014	0.4131
問6d 一緒に遊ぶことがある	0.1618	0.6988
問6e 重要な相談やお願いができる	0.2025	0.6003

固有値(回転後)バリマックス法

因子No.	二乗和	寄与率(%)	累積 寄与率(%)
1	1.46	29.12	29.12
2	1.08	21.59	50.72

因子1については、「顔がわかる」、「あいさつをかわす」、「会話をする」が0.5以上のため、「相互認知型コミュニケーション」を示していると読み取ることができる。

因子2については、「一緒に遊ぶことがある」、「重要な相談やお願いができる」といった、親密なつきあいのものが0.5以上のため、「親密型コミュニケーション」を示していると読み取ることができる。

これら2つのコミュニケーションに関する因子得点について、マンションの形状・規模4類型別に平均をみたのが下記のグラフである。

このグラフより、「①小規模型」については、因子1の相互認知型コミュニケーションが非常に高く、逆に因子2の親密型コミュニケーションは低いという極端な特性があることがわかる。「②中大規模・高層型」については、因子1の相互認知型親密型コミュニケーションの親密型コミュニケーションともに中程度となっているが、「③団地型」については、因子1の相互認知型コミュニケーションは中程度にとどまっている。因子2の親密型コミュニケーションが高い。「④超高層型」については因子1の相互認知型コミュニケーションが非常に低く、因子2の親密型コミュニケーションは中程度となっている。

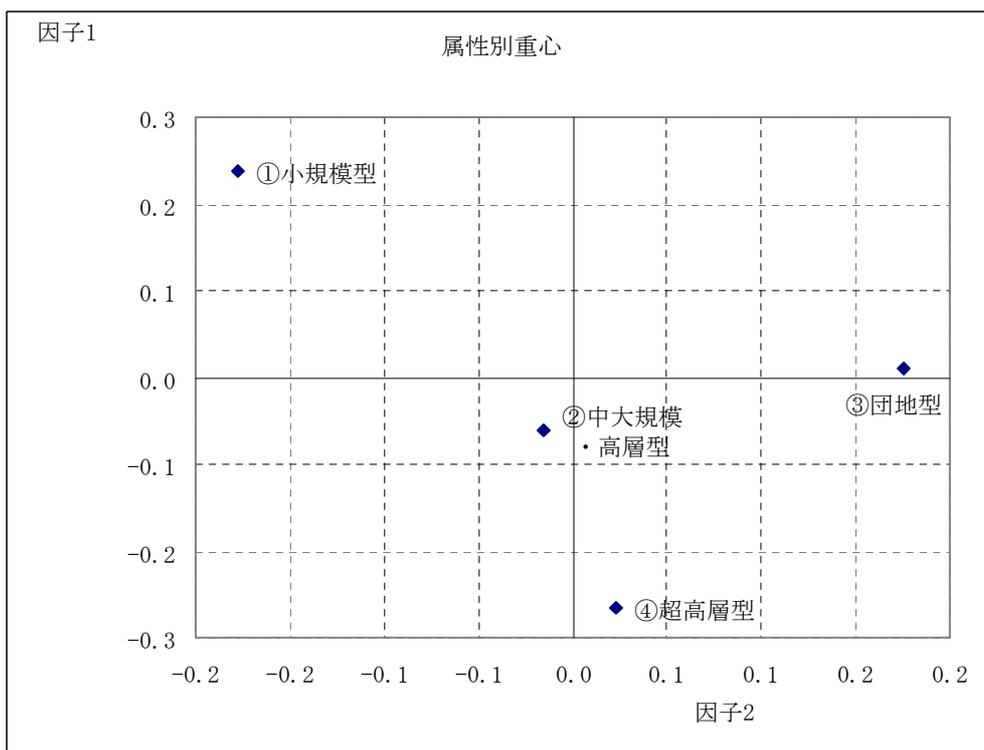


図 2-10 コミュニケーションに関する因子得点の平均

マンションタイプ4類型と、それぞれの因子についてクロス集計を行うと、以下の通りである。

ここでは、各々の因子得点の高い方から上位1/4までのマンションを相互認知型コミュニケーション（または親密型コミュニケーション）が「高いマンション」とし、以降「やや高い」「やや低い」「低い」までの4段階に回答マンションを分類（1/4ずつ4等分⁹）している。

因子1の相互認知型コミュニケーションについては、「①小規模型」では高い傾向にあり、「④超高層型」では低い傾向にある。因子2の親密型コミュニケーションについては、「③団地型」では高い傾向にあり、「①小規模型」では低い傾向がある。

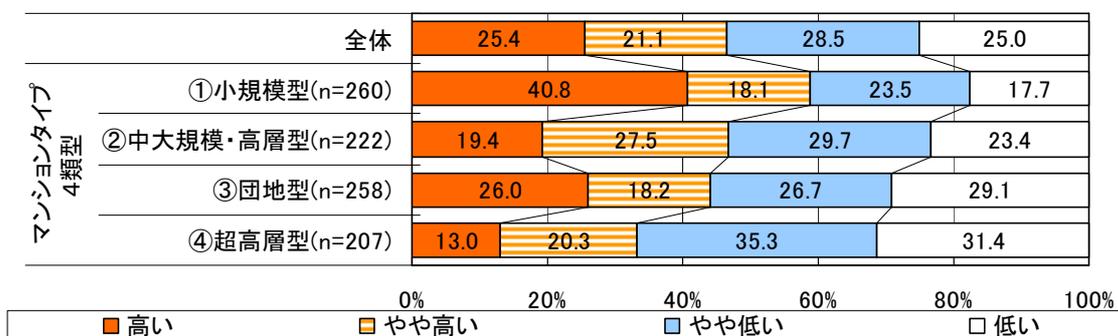


図 2-11 マンションタイプ4類型別の相互認知型コミュニケーション（因子1）

⁹ 因子得点が同点のマンションが複数あるため、実際には図 2-11、図 2-12 に示すように各々1/4前後となる。

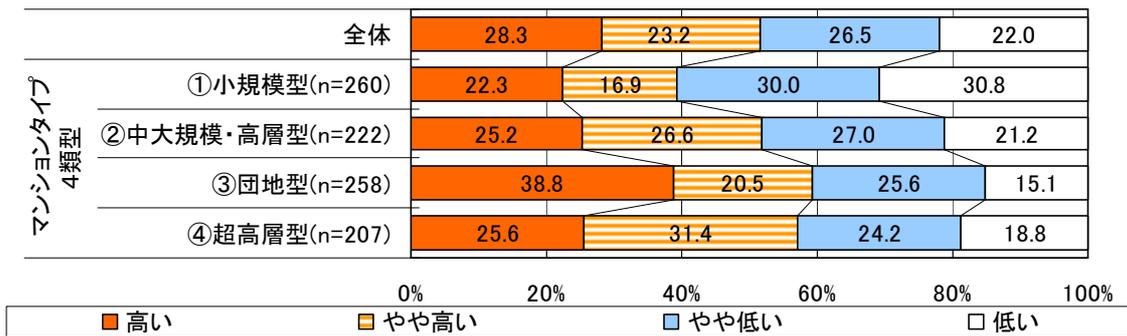


図 2-12 マンションタイプ4類型別の親密型コミュニケーション（因子2）

(2) マンション居住者と地域のコミュニケーション

前項で示した、マンション居住者同士のコミュニケーションと同様、居住者と地域間のコミュニケーションをみる指標として、コミュニケーションを表す説明変量を分解した。結果、マンション内のコミュニケーションと同様、「相互認知型コミュニケーション（因子1）」と「親密型コミュニケーション（因子2）」を示す因子となった。

相関行列

	問16a 顔 がわかる	問16b あ いさつを かわす	問16c 会 話をする	問16d 一 緒に遊ぶ ことがあ る	問16e 重 要な相談 やお願い ができる
問16a 顔がわかる	1				
問16b あいさつをかわす	0.8269	1			
問16c 会話をする	0.7885	0.8341	1		
問16d 一緒に遊ぶことがある	0.5262	0.5237	0.5780	1	
問16e 重要な相談やお願いができる	0.3682	0.3678	0.4234	0.4466	1

因子負荷量 回転後/バリマックス法

	因子1	因子2
問16b あいさつをかわす	0.8857	0.3182
問16a 顔がわかる	0.8050	0.3579
問16c 会話をする	0.7762	0.4588
問16d 一緒に遊ぶことがある	0.3599	0.6518
問16e 重要な相談やお願いができ	0.2076	0.5706

固有値(回転後)バリマックス法

因子No.	二乗和	寄与率(%)	累積寄与率(%)
1	2.21	44.15	44.15
2	1.19	23.81	67.96

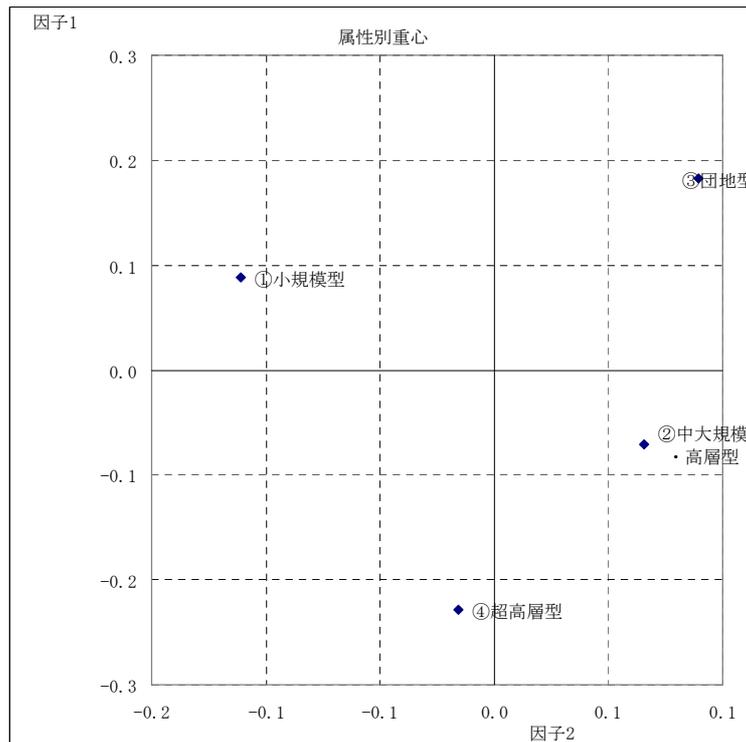


図 2-13 コミュニケーションに関する因子得点の平均

以降では、これら相互認知型コミュニケーション、親密型コミュニケーションの程度を指標として用いつつ、マンション居住者間のコミュニティの状況を把握するとともに、地域とのコミュニティの状況、管理組合による維持管理の状況と居住者間のコミュニティとの関係についてクロス集計を行い、傾向を見ていく。

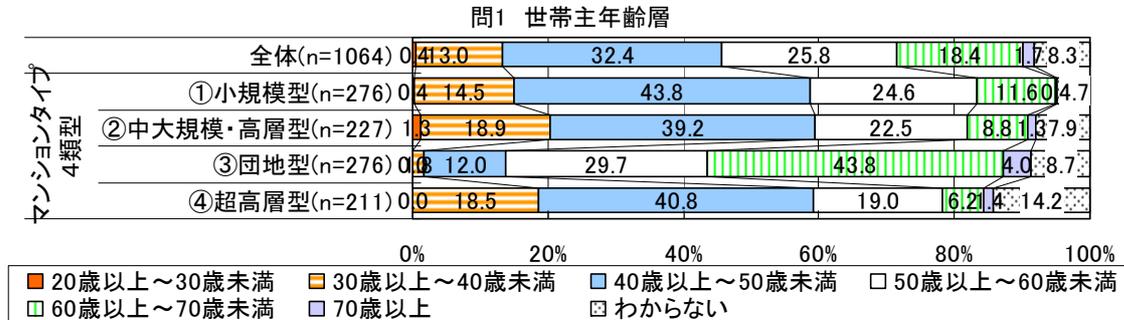
さらに、併せてコミュニティ活動の活発度（問 7）についても、クロス集計を行い、コミュニティについて、コミュニケーション（問 6）とコミュニティ活動（問 7）の両面から分析する。

2.2.2 マンションの居住者同士のコミュニティの状況

(1)居住者について

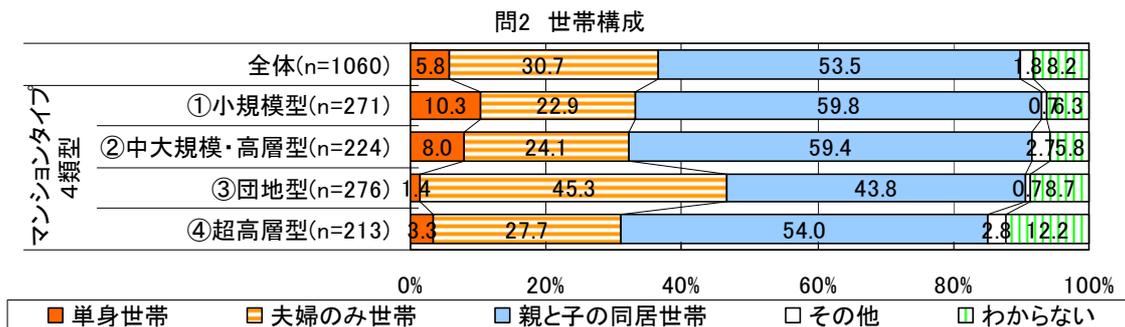
①世帯主の年齢層

- ・ 世帯主の年齢層は、全体では「40歳以上～50歳未満」、「50歳以上～60歳未満」の割合が高い。
- ・ マンションタイプ別では「③団地型」で、高年齢層の割合が高い。

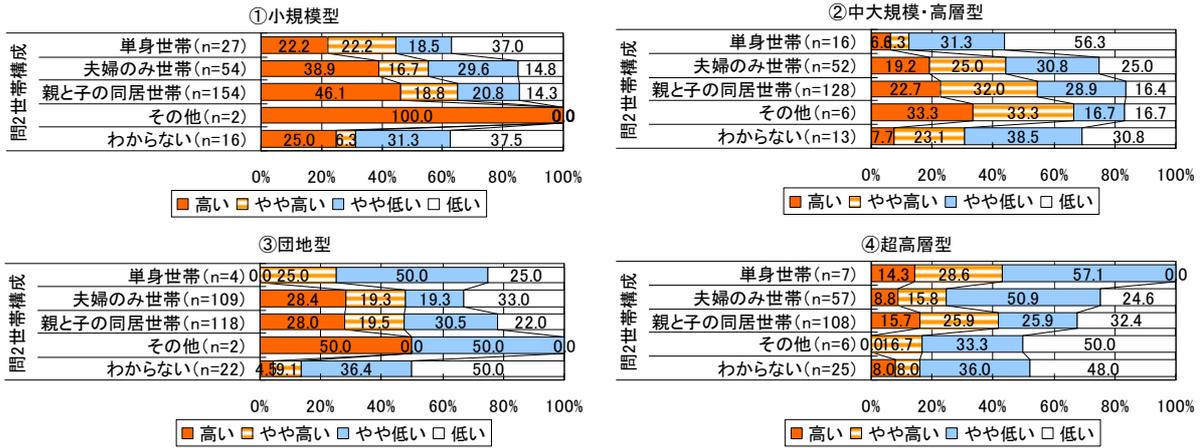


②世帯構成

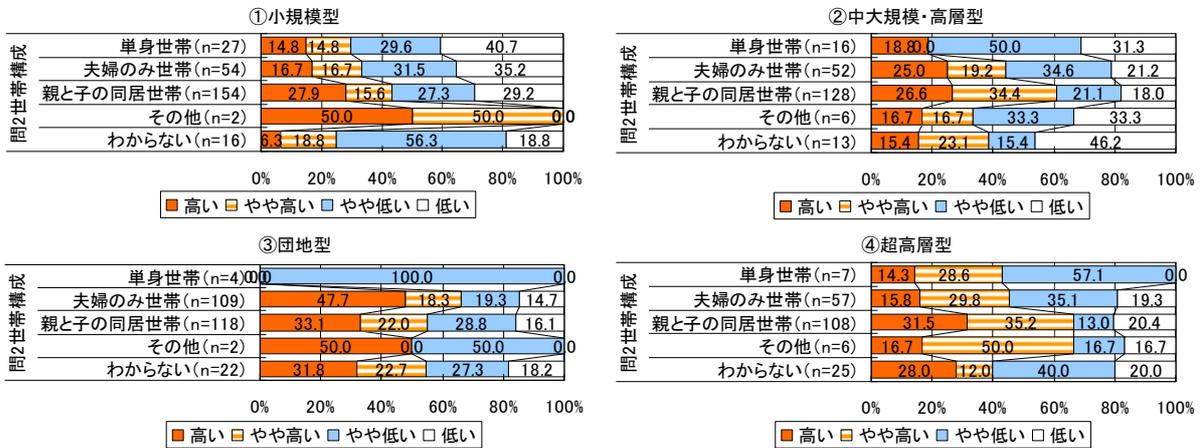
- ・ 世帯構成は、全体では「親と子の同居世帯」の割合が5割以上と最も高く、次に「夫婦のみの世帯」の割合が3割である。
- ・ マンションタイプ別では、「③団地型」で、単身世帯、親と子の同居世帯の割合が低く、夫婦のみ世帯の割合が5割近くと高い。「③団地型」の多くでは高経年で、既に子供が独立して、親世代のみの世帯になっている様子が見える。
- ・ コミュニケーションとの関係を見ると、相互認知型、親密型双方において、多くのマンションタイプにおいて、単身世帯では、低い傾向がある。
- ・ コミュニティ活動との関係では、「①小規模型」「②中大規模・高層型」では、単身世帯よりも夫婦のみ世帯、親と子の同居世帯の方が、「コミュニティ活動が活発である」割合が高い傾向にある。また、「④超高層型」では、親と子の同居世帯の方が、「コミュニティ活動が活発である」割合が高い傾向にある。



(問2 世帯構成×問6 相互認知型コミュニケーション)

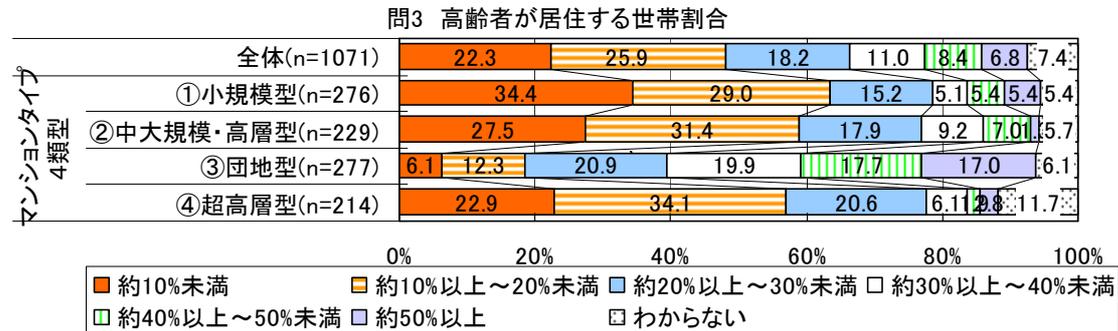


(問2 世帯構成×問6 親密型コミュニケーション)



問3 高齢者(65歳以上)が居住する世帯の割合

- ・ 高齢者居住の割合は、全体では「約10%以上～20%未満」の割合が高い。
- ・ マンションタイプ別では、「③団地型」で、高齢者が居住する世帯割合が高い。

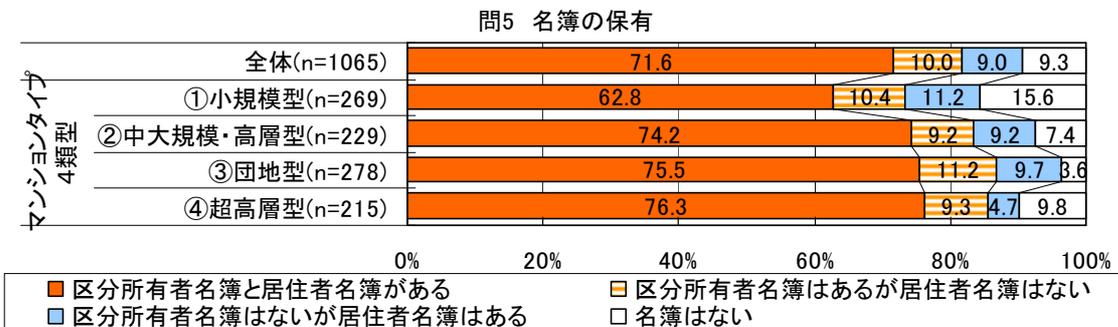


問4 分譲時の居住者が入れ替わっている戸数の割合

- 分譲時の居住者が入れ替わっている戸数の割合は、全体では「約10%未満」が3割弱で最も多く、「約10%以上～20%未満」の割合が高い。
- マンションタイプ別では、「③団地型」で、居住者の入れ替わりが「約50%以上」の割合が3割近くと高い。一方、「④超高層型」で、居住者の入れ替わりが「約10%未満」の割合が5割近くと高い。これは「③団地型」には、築年の経たマンションが多く、逆に「④超高層型」では、近年に建設されたマンションが多いことが影響している。

問5 管理組合の名簿の保有状況

- 管理組合の名簿の保有状況は、全体では「区分所有者名簿と居住者名簿がある」割合が7割以上と高い。
- マンションタイプ別では、「①小規模型」で、「区分所有者名簿と居住者名簿がある」割合が低く、「名簿はない」割合が最も高い。しかしながら「①小規模型」では、「区分所有者名簿はないが居住者名簿がある」割合が最も高く、一方「④超高層型」では、「区分所有者名簿はないが居住者名簿がある」割合が最も低い。

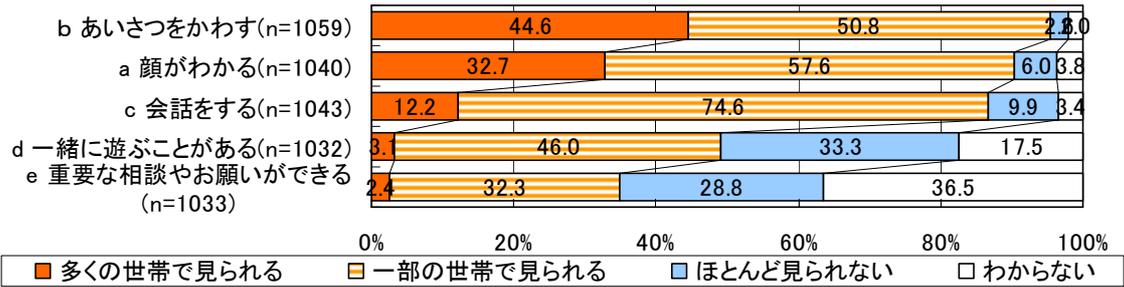


③ コミュニティ形成の状況について

問6 居住者同士のコミュニケーションの度合い

- 居住者同士のコミュニケーションの度合いを5つの項目で聞いたところ、比較的軽い付き合いである、「あいさつをかわす」「顔がわかる」については、「多くの世帯で見られる」が3～4割、「一部の世帯で見られる」が5～6割の割合であり、ほとんどのマンション居住者ではこれらのコミュニケーションがとられている。
- また、「会話をする」については、「一部の世帯で見られる」との回答割合が7割以上だが、「多くの世帯で見られる」との回答割合は1割程度に留まっている。
- さらに、「一緒に遊ぶことがある」、「重要な相談やお願いができる」については、「一部の世帯で見られる」との回答割合が3割～5割弱だが、「多くの世帯で見られる」との回答割合はいずれも数%となっており、これらは一部の世帯に限ったコミュニケーション（付き合い方）であることがわかる。
- 以降は、コミュニケーションの度合いの両極である「あいさつをかわす」「重要な相談やお願いができる」について、詳細に見ていく。

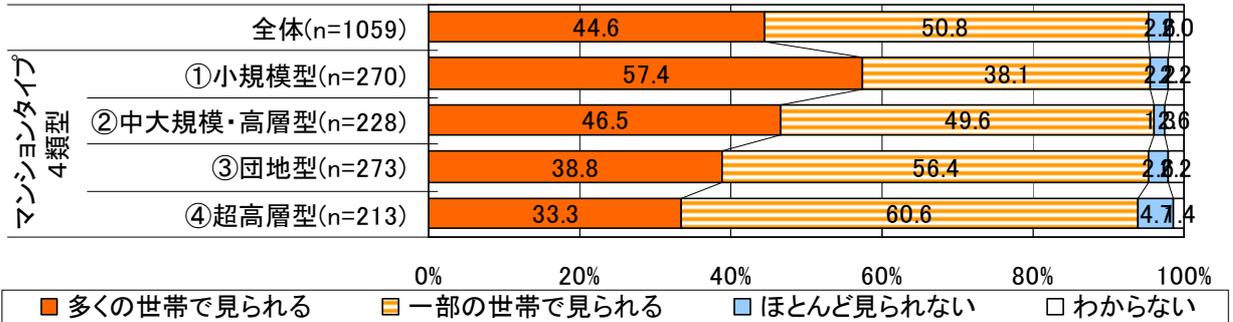
問6 居住者同士のコミュニケーションの度合い



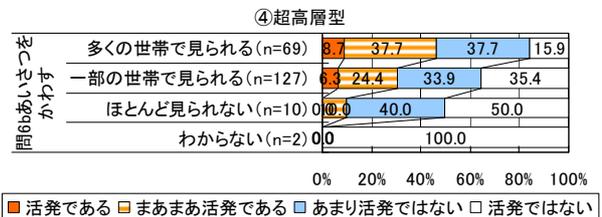
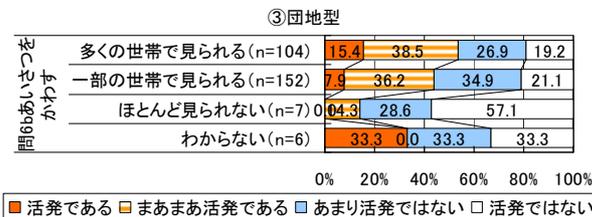
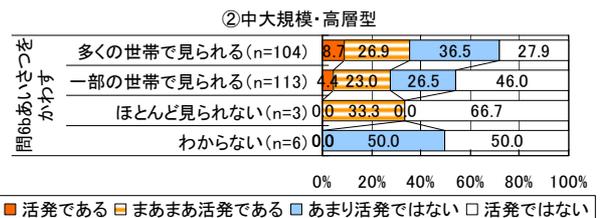
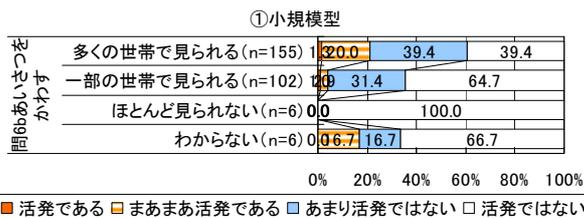
問 6b あいさつをかわす

- ・ マンションタイプ別では、「①小規模型」「②中大規模・高層型」「③団地型」「④超高層型」の順に「多くの世帯で見られる」割合が高い。
- ・ コミュニティ活動との関係では、どのマンションタイプにおいても「あいさつをかわす」世帯が多いとコミュニティ活動が活発である割合が高い傾向にある。

問6 居住者同士のコミュニケーションの度合い b あいさつをかわす

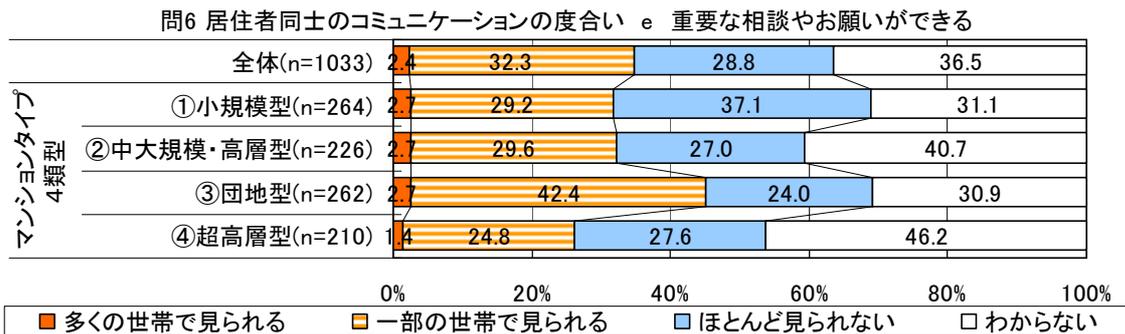


(問 6 居住者同士のコミュニケーションの度合い b あいさつをかわす×問 7 コミュニティ活動)

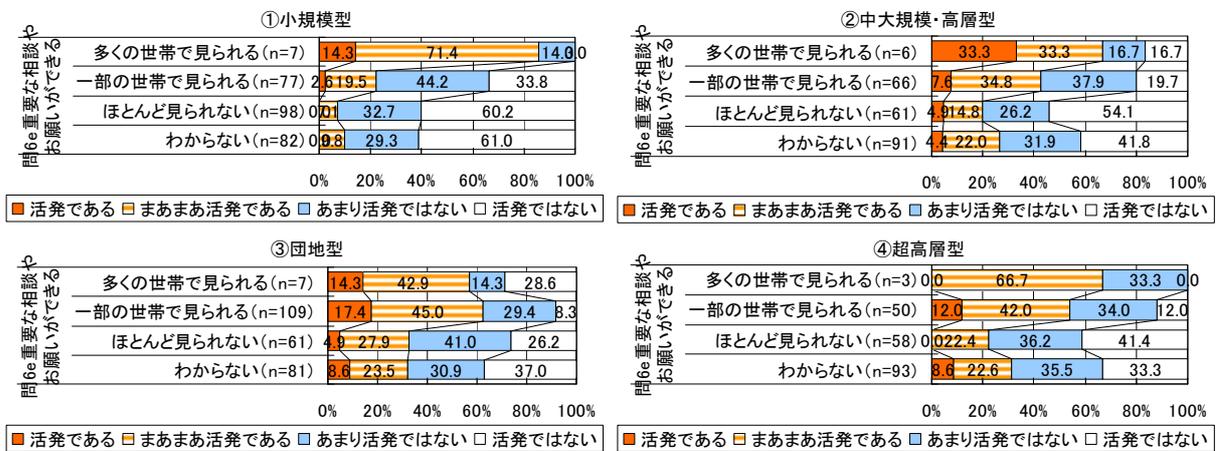


問 6e 重要な相談やお願いができる

- ・ マンションタイプ別では「③団地型」では、「一部の世帯で見られる」割合が高く、「④超高層型」では、割合が低い。「③団地型」では、古くからの居住者が密度の高い付き合いをしていることや、少数でも子世代が近居しているケースもあることも想定される。一方、「④超高層型」は、築年が浅く、深いコミュニケーションはとられにくいことや、比較的都市部に立地していることから、人の付き合いが薄いことも想定される。
- ・ コミュニティ活動との関係を見ると、どのマンションタイプにおいても「重要な相談やお願いができる」世帯が多いと、コミュニティ活動が活発である割合が高い傾向にある。



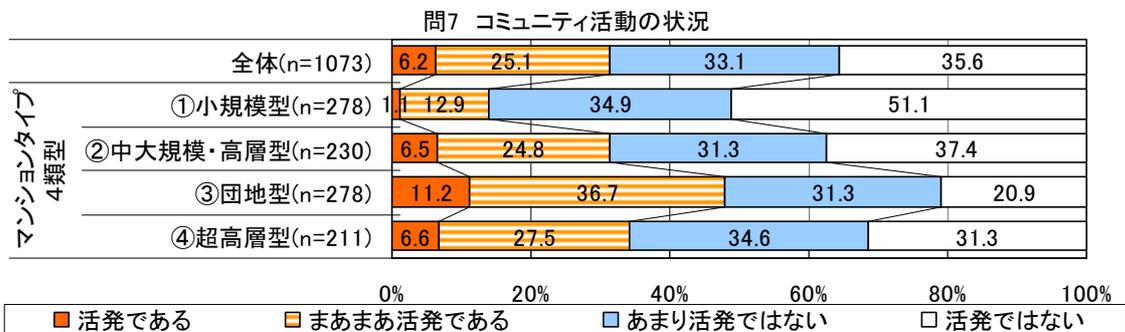
(問 6 居住者同士のコミュニケーションの度合い e 重要な相談やお願いができる × 問 7 コミュニティ活動)



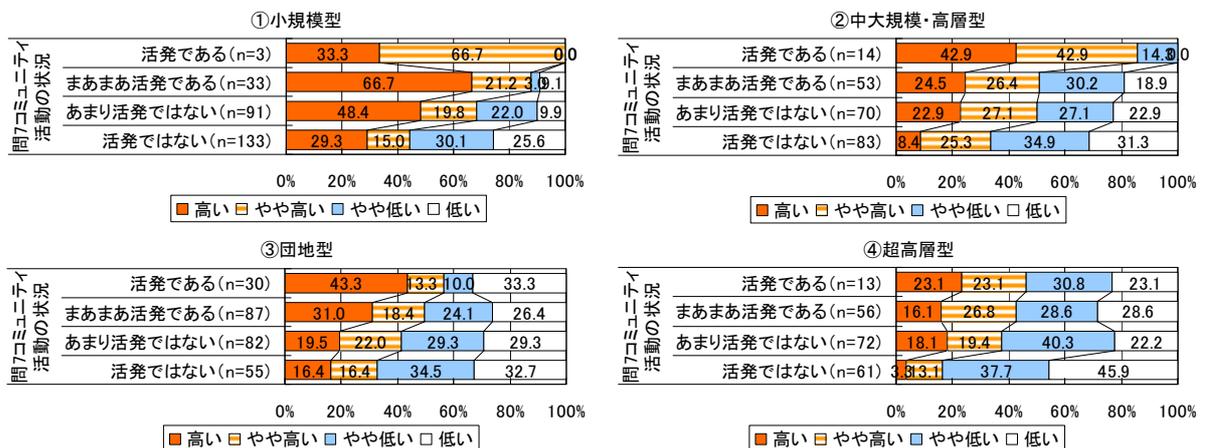
- ・ なお、グラフは示さないが、築年とコミュニケーションの度合いでは、多くの項目において、「築年の古い」方が、コミュニケーションが密であるが、「あいさつをかわす」については、「築年の新しい」方が、「多くの世帯で見られる」という回答割合が高い。またアクセス方式とコミュニケーションの度合いでは、多くの項目において、「階段室型」が最もコミュニケーションが密であるが、「あいさつをかわす」については「片廊下型」が「階段室型」よりも「多くの世帯で見られる」という回答割合が高い。さらには、階数とコミュニケーションの度合いでは、多くの項目において、「6階建以下」が最もコミュニケーションが密であるが、「あいさつをかわす」については「7~16階建」が「多くの世帯で見られる」という回答割合が高い。

問7 イベントや行事等のコミュニティ活動

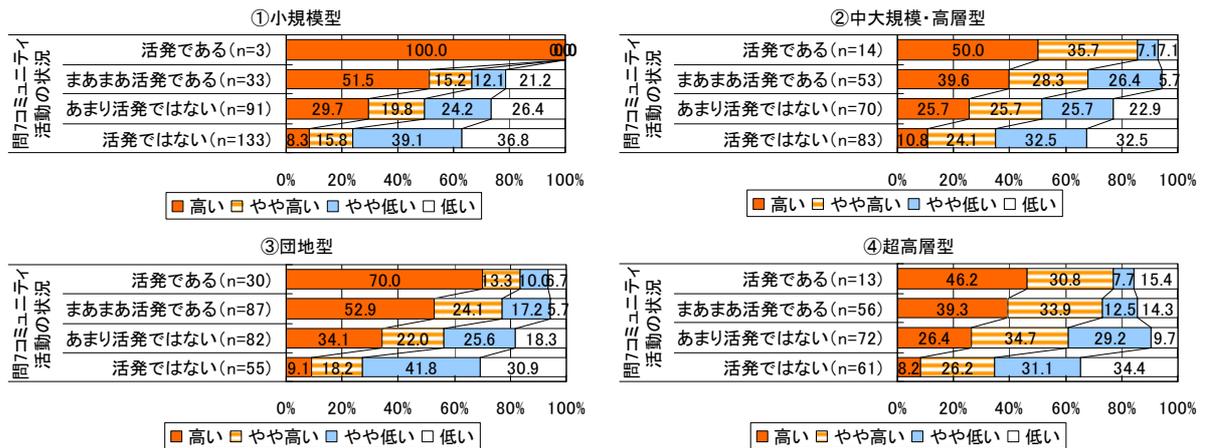
- ・ イベントや行事等のコミュニティ活動は、「活発ではない」、「あまり活発ではない」を合わせれば、7割弱となっており、多くのマンションでコミュニティ活動が活発ではない様子がうかがえる。
- ・ マンションタイプ別では、「③団地型」で、活発である傾向が高く、逆に「①小規模型」では、活発である傾向が低い。
- ・ コミュニケーションとの関係を見ると、相互認知型、親密型双方において、いずれのマンションタイプにおいても、コミュニティ活動が活発であるほど高い傾向が見られ、前述のように、コミュニティ活動とコミュニケーションの程度とは関係が見られる。
- ・ なおグラフは省略するが、「築年の古い」、「団地型（複数棟）」、「戸数規模の多い（201戸以上）」、「階段室型」、「6階建以下」では、活発である傾向が高い。また、階数については、「17階建以上」については、「7～16階建」よりも活発である傾向が高く、必ずしも低層のマンションほどコミュニティ活動が活発ということも言えるわけでもない。



(問7 イベントや行事等のコミュニティ活動×問6 相互認知型コミュニケーション)

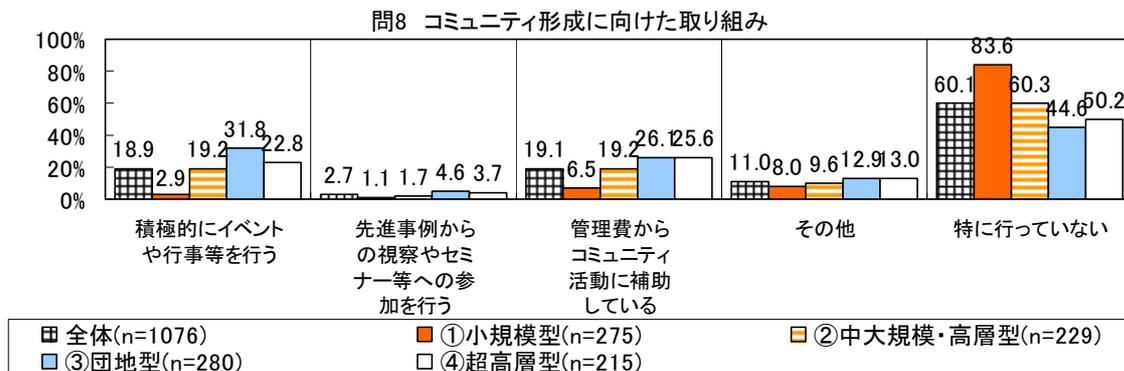


(問7 イベントや行事等のコミュニティ活動×問6 親密型コミュニケーション)



問8 コミュニティ形成に向けた取り組み【複数回答】

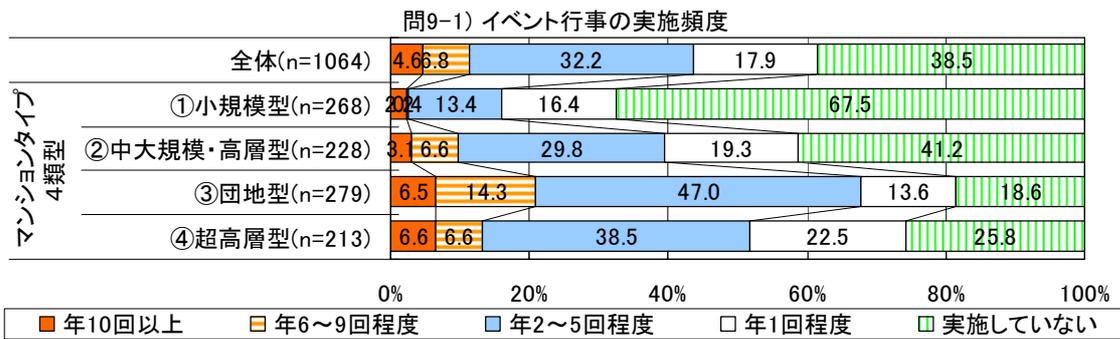
- ・ コミュニティ形成に向けた取り組みは、全体では「特に行っていない」割合が多く 6割程度である。「イベントや行事等を行っている」、「管理費からコミュニティ活動に補助している」はそれぞれ2割弱である。
- ・ マンションタイプ別では、「①小規模型」で「特に行っていない」割合が高く、「③団地型」「④超高層型」では取り組みを行っている割合が高い。
- ・ なお、グラフは省略するが「高経年」、「団地型（複数棟）」、「戸数規模の多い（201戸以上）」、「階段室型」、「6階建以下と17階建以上」では、「積極的にイベントや行事等を行っている」、「管理費からコミュニティ活動に補助している」割合が高くなっており、一定の規模の大きいマンションや、団地型マンション、高層マンションではコミュニティ形成に向けた取り組みが見られている。



問 9 マンションで実施しているイベントや行事等

問 9-1 イベントや行事の実施頻度

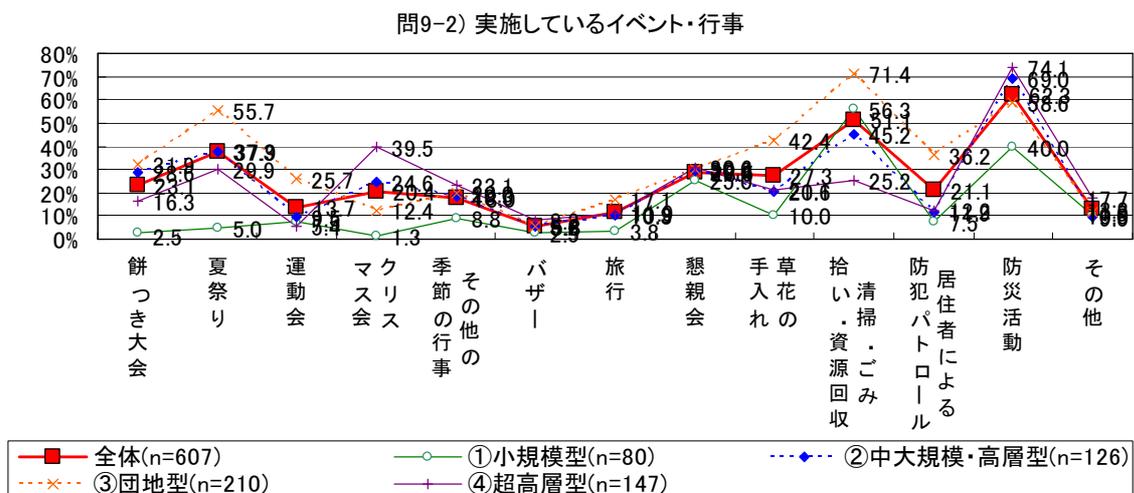
- ・ イベントや行事の実施頻度は、全体では「実施していない」割合が多く 4 割弱になっている。続いて、「年 2～5 回程度」が多く 3 割強である。
- ・ マンションタイプ別では、「①小規模型」で「実施してない」割合が特に高く、また実施頻度も低い。一方、「③団地型」「④超高層型」では「実施していない」割合が高く、「③団地型」では「年 2～5 回」程度の割合が半数近くと、実施頻度も高い。



問 9-2 実施しているイベントや行事の内容【複数回答】

(上記 9-1) で実施していると回答した場合)

- ・ 実施しているイベントや行事の内容は、全体では「防災活動」、「清掃・ごみ拾い・資源回収」、「夏祭り」の割合が高い。
- ・ マンションタイプ別では、「①小規模型」では、全体的に割合が低いが、「清掃・ごみ拾い・資源回収」の割合は高い。「②中大規模・高層型」では、全体の割合に傾向が似ている。「③団地型」では、「清掃・ごみ拾い・資源回収」「夏祭り」「草木の手入れ」等の割合が特に高い。「④超高層型」では、「クリスマス会」「防災活動」の割合が高い。また、防災活動については、一定規模以上のマンションでは消防訓練が義務付けられていることに留意する必要がある。このように、マンションタイプによって、実施しているイベント行事には差が見られる。

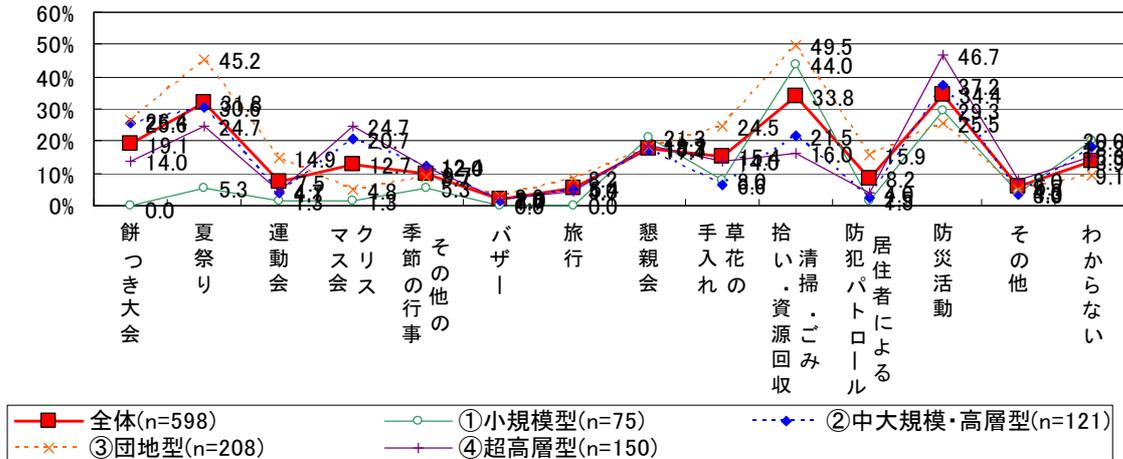


問 9-3 コミュニティの形成に関して特に効果があったもの【複数回答】

(上記 9-1) で実施していると回答した場合)

- ・ コミュニティの形成に関して特に効果があったものは、全体では「防災活動」「清掃・ごみ拾い・資源回収」「夏祭り」の割合が高く、実施している内容と同じではあるが、防災活動の割合は低くなっている。
- ・ マンションタイプ別では、「①小規模型」では、全体的に割合が低いが、「清掃・ごみ拾い・資源回収」の割合は高い。「②中大規模・高層型」では、「クリスマス会」の割合が高い。「③団地型」では、「清掃・ごみ拾い・資源回収」「夏祭り」「草木の手入れ」の割合が高い。「④超高層型」では、「クリスマス会」「防災活動」の割合が高い。これらのように、マンションタイプによって、コミュニティの形成に関して特に効果があったイベント行事には差が見られる。

問9-3) コミュニティ形成に効果があったもの

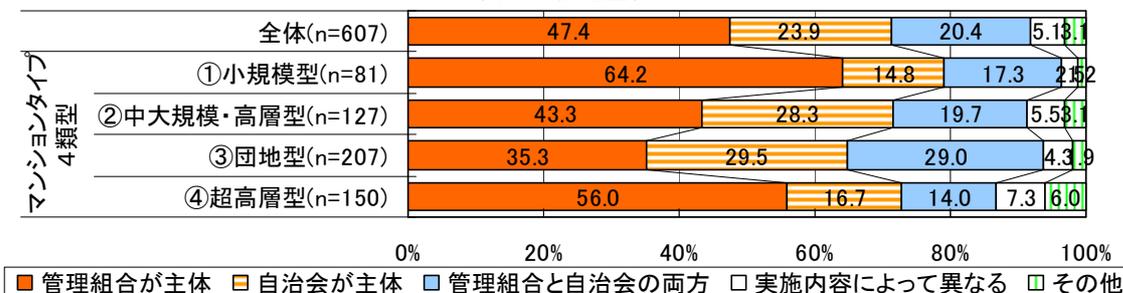


問 9-4 実施の主体

(上記 9-1) で実施していると回答した場合)

- ・ 実施主体は、全体では「管理組合が主体」が 5 割弱と最も割合が高く、「自治会が主体」が次に割合が高い。
- ・ マンションタイプ別では、「③団地型」「②中大規模・高層型」では、「管理組合が主体」となる割合が低くなり、「自治会が主体」となる割合が相対的に高い。一方、「①小規模型」「④超高層型」では、「管理組合が主体」となる割合が高く、「自治会が主体」となる割合は低い。

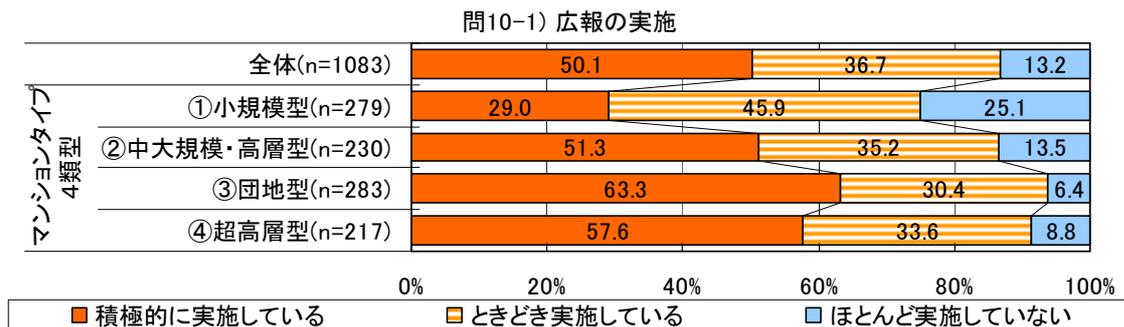
問9-4) 実施主体



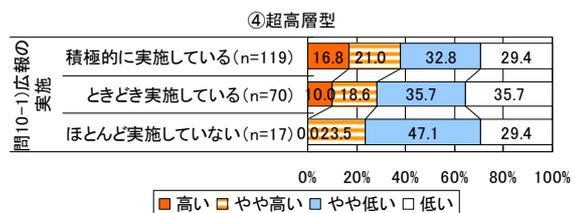
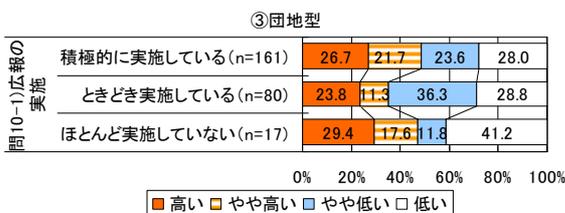
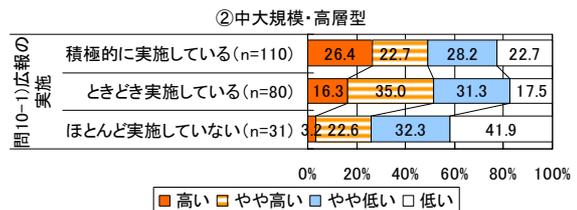
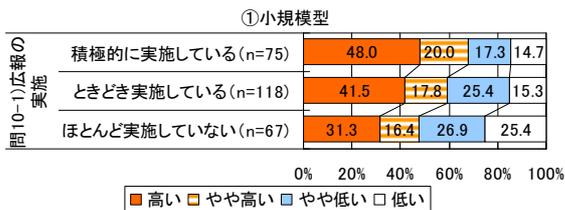
問 10 居住者向けのお知らせなどの広報の実施状況

問 10-1 広報の実施状況

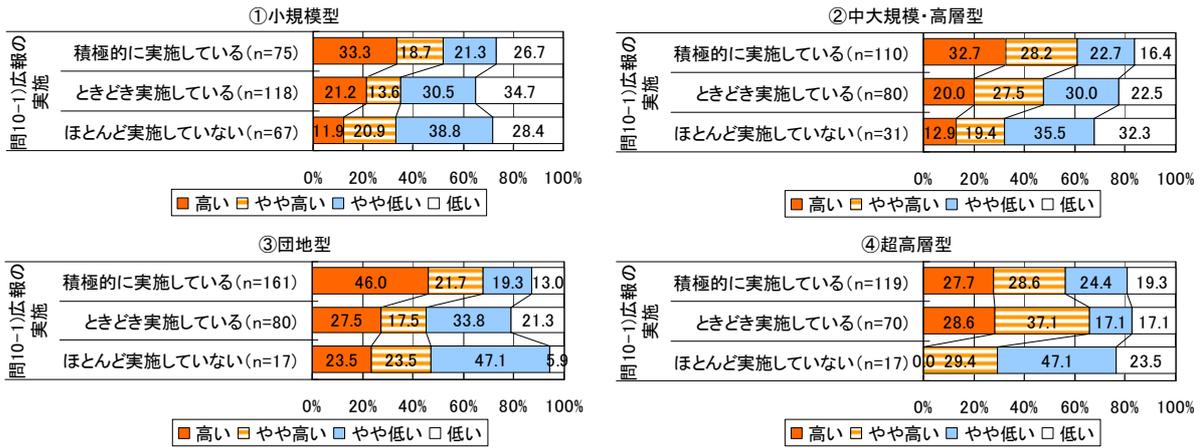
- ・ 広報の実施状況は、全体では「積極的に実施している」割合が高く 5 割強である。
- ・ マンションタイプ別では、「①小規模型」では「積極的に実施している」割合が低く、「ほとんど実施していない」割合が高い。逆に「③団地型」では、「積極的に実施している」割合が高く、「ほとんど実施していない」割合は低い。
- ・ コミュニケーションとの関係を見ると、相互認知型、親密型双方において、いずれのマンションタイプにおいても、広報を実施している場合は、高い傾向がある。
- ・ コミュニティ活動との関係では、いずれのマンションタイプにおいても、広報の実施を積極的に実施しているマンションほど、活発である傾向が高い。



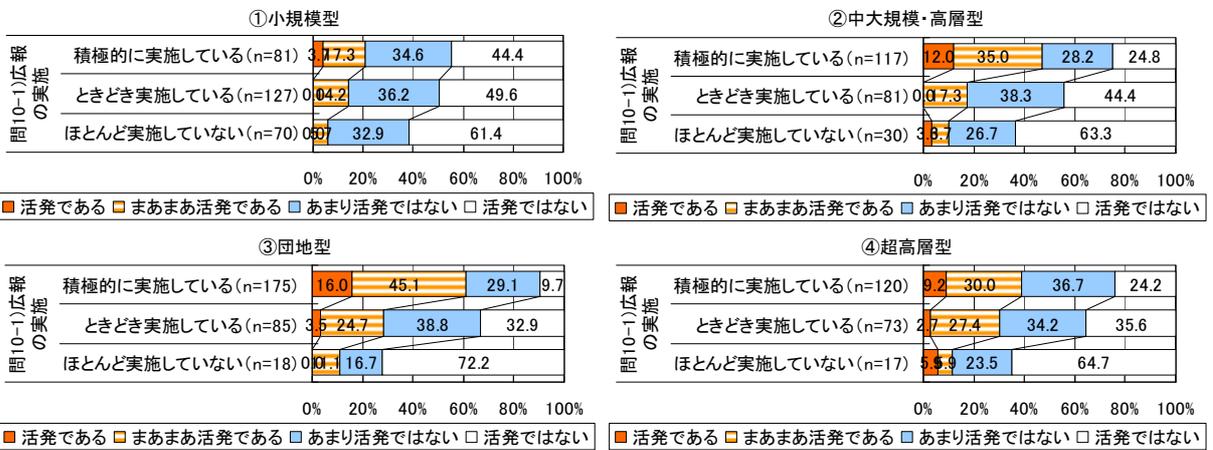
(問 10-1 広報の実施状況 × 問 6 相互認知型コミュニケーション)



(問 10-1 広報の実施状況×問 6 親密型コミュニケーション)



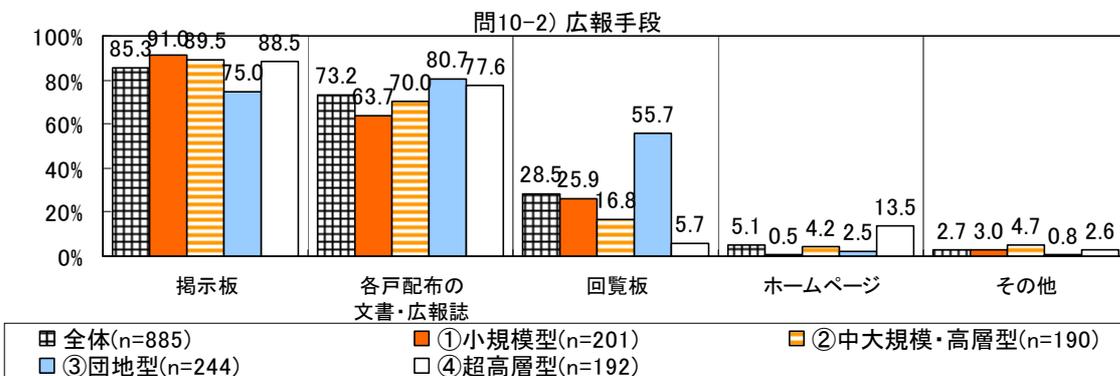
(問 10-1 広報の実施状況×問 7 コミュニティ活動)



問 10-2 広報の実施手段【複数回答】

(上記 10-1) で実施していると回答した場合)

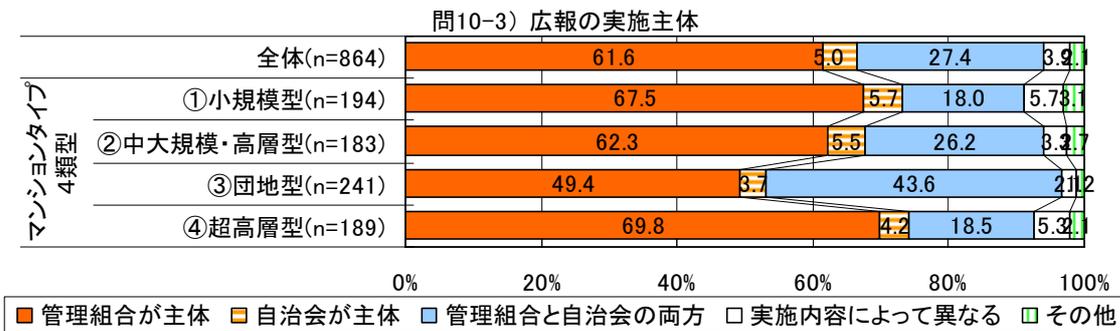
- ・ 広報の実施手段は、全体では「掲示板」、「各戸配布の文書・広報誌」の割合が高くそれぞれ7割以上である。
- ・ マンションタイプ別では、「③団地型」では「掲示板」の割合が低く、「回覧板」の割合が高い。また、「④超高層型」では、「ホームページ」の割合が高い。



問 10-3 実施の主体

(上記 10-1) で実施していると回答した場合)

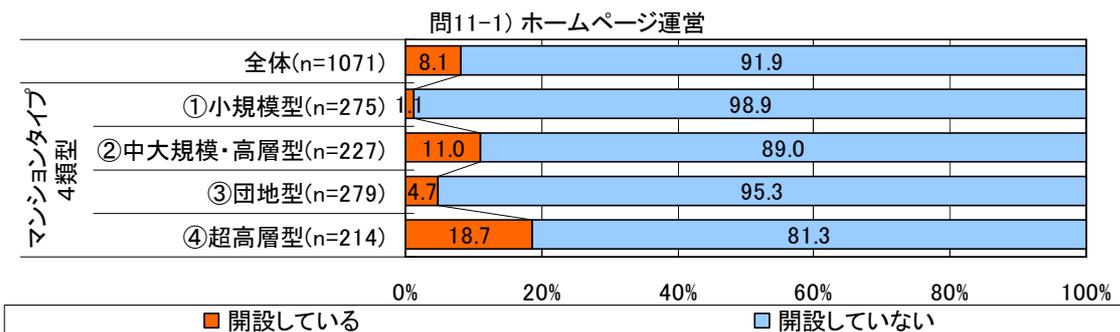
- ・ 実施主体は、全体では「管理組合が主体」が 6 割以上と最も多く、「管理組合と自治会の両方」が次に多くなっている。
- ・ マンションタイプ別では、「③団地型」では「管理組合が主体」となる割合が低く、「管理組合と自治会の両方」の割合が高い。「①小規模型」「④超高層型」では「管理組合が主体」となる割合が高く、「管理組合と自治会の両方」の割合が低い。



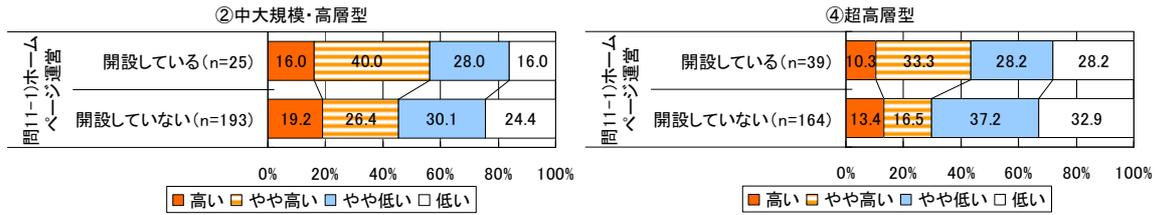
問 11 居住者専用のホームページ(コミュニティサイト)

問 11-1 居住者専用のホームページ(コミュニティサイト)の開設状況

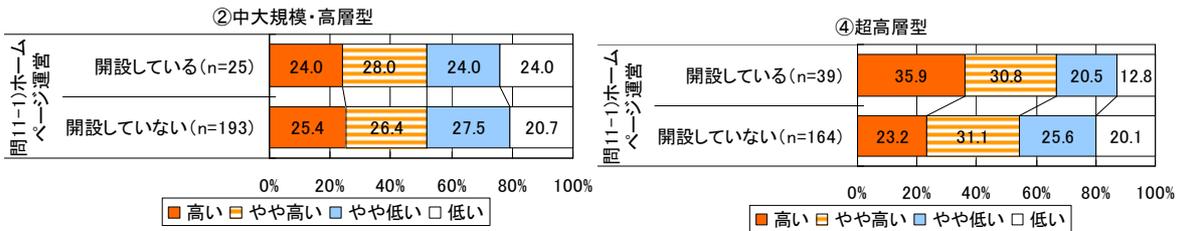
- ・ 居住者専用のホームページを開設しているのは、全体では 1 割未満に過ぎない。
- ・ マンションタイプ別では、「④超高層型」「②中大規模・高層型」ではホームページを開設している割合が高く、「①小規模型」「③団地型」ホームページを開設している割合が低い。
- ・ ホームページを開設している割合の高い「②中大規模・高層型」「④超高層型」について見ると、コミュニケーションとの関係では、ホームページを開設している場合、相互認知型、親密型双方において、それぞれのコミュニケーションが高い傾向がある。
- ・ ホームページを開設している場合は、コミュニティ活動も活発である傾向が高い。



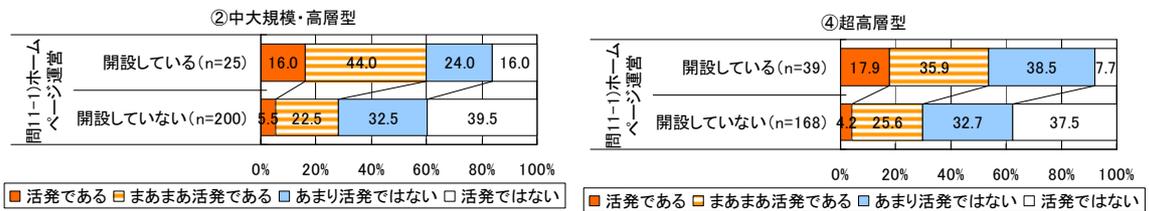
(問 11 居住者専用のホームページ×問 6 相互認知型コミュニケーション)



(問 11 居住者専用のホームページ×問 6 親密型コミュニケーション)



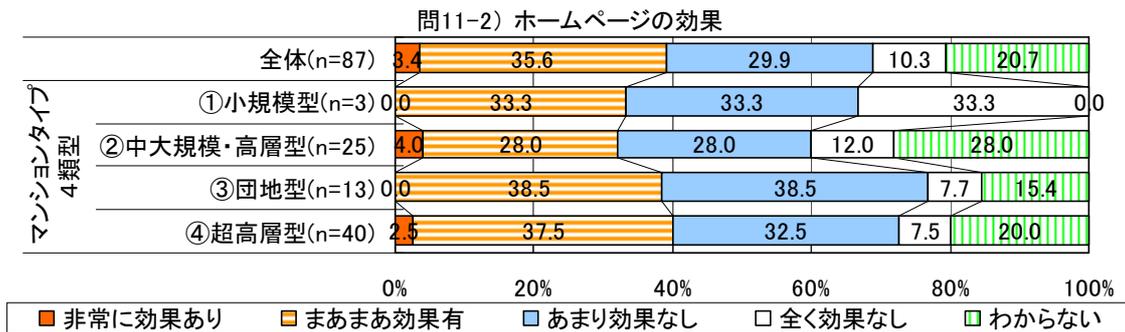
(問 11 居住者専用のホームページ×問 7 コミュニティ活動)



問 11-2 居住者同士のコミュニティの形成に関するホームページの効果

(上記 11-1) で開設していると回答した場合)

- ・ 居住者同士のコミュニティの形成に関するホームページの効果は、全体では「まあまあ効果あり」の割合が 3 割以上と最も高いが、「あまり効果なし」という回答も 3 割弱と多く見られる。
- ・ マンションタイプ別に見ると、「②中規模・高層型」「④超高層型」では、「非常に効果あり」という回答が見られる。

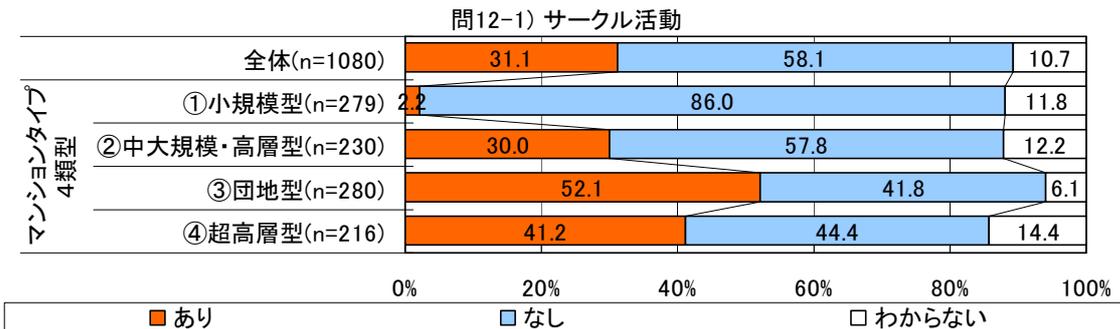


④ マンションの居住者によるサークル活動

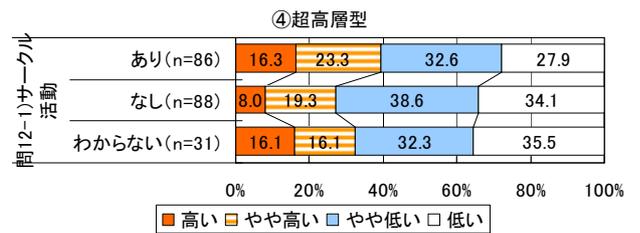
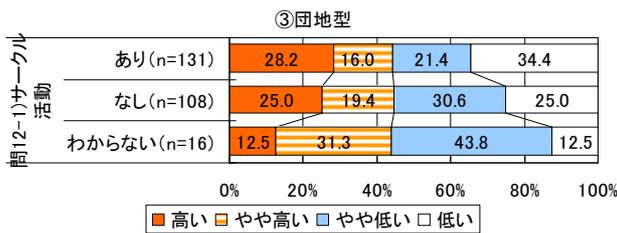
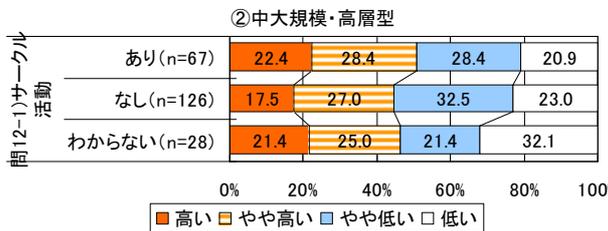
問 12 マンションの居住者を主体としたサークル活動

問 12-1 居住者を主体としたサークル活動の有無

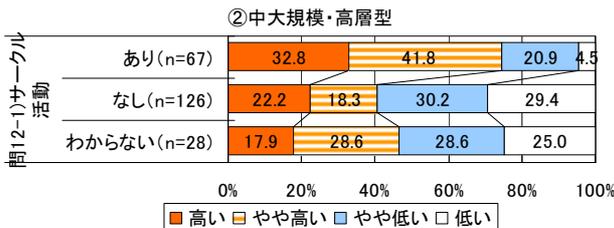
- ・ 居住者を主体としたサークル活動があるのは3割程度である。
- ・ マンションタイプ別では、「①小規模型」ではサークル活動がある割合は極端に低く、「③団地型」「④超高層型」では割合が高い。
- ・ サークル活動があるマンションが極端に少なく、有意な結果が得られなかった「①小規模型」を除く3タイプについて見ると、コミュニケーションとの関係では、相互認知型、親密型双方において、いずれのマンションタイプにおいても、サークル活動がある場合では、高い傾向がある。
- ・ コミュニティ活動との関係を見ると、いずれのマンションタイプでも、サークル活動がある場合では、活発である傾向が高い。

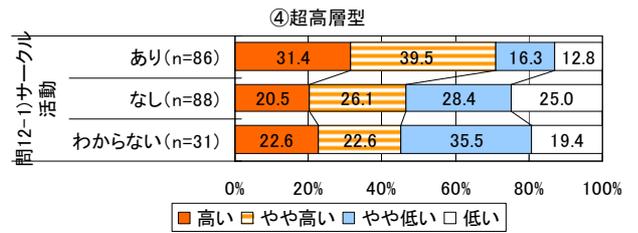
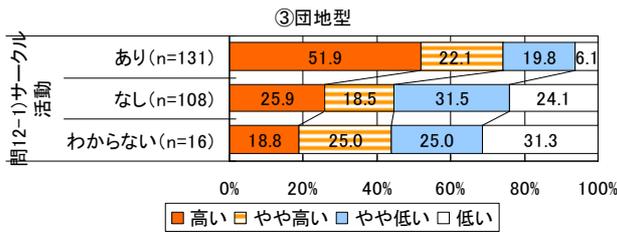


(問12-1 マンションの居住者を主体としたサークル活動×問6相互認知型コミュニケーション)

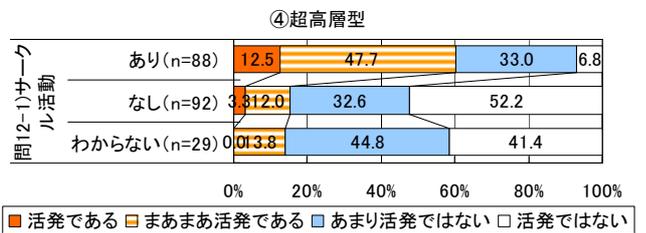
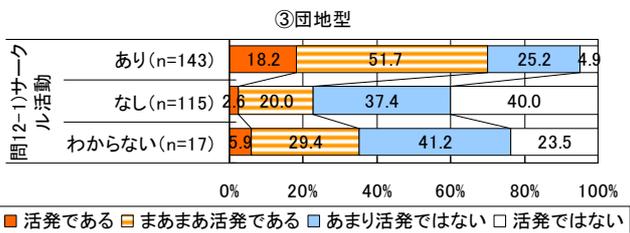
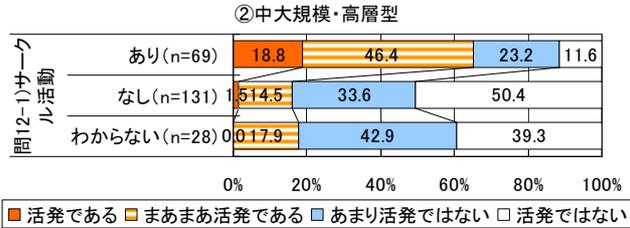


(問12-1 マンションの居住者を主体としたサークル活動×問6親密型コミュニケーション)





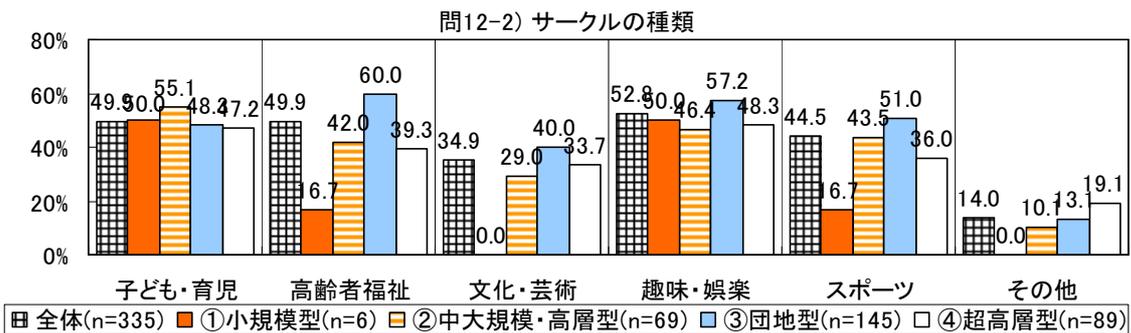
(問 12-1 マンションの居住者を主体としたサークル活動×問 7 コミュニティ活動)



問 12-2 サークルの種類【複数回答】

(上記 12-1) であると回答した場合)

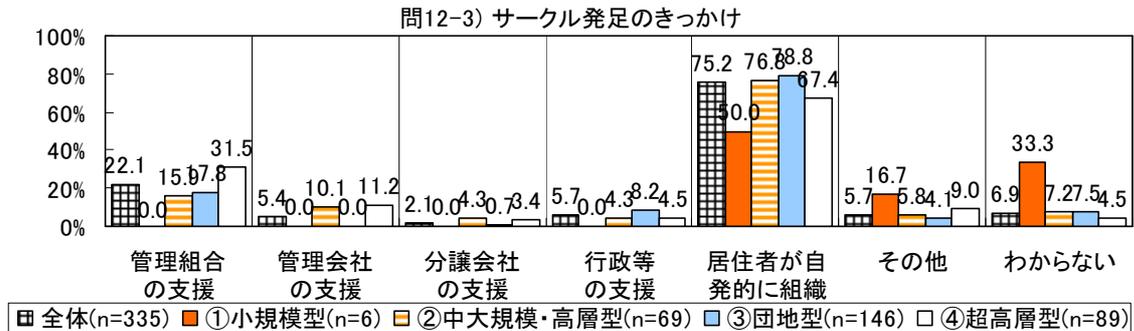
- ・ サークルの種類は、「趣味・娯楽」、「高齢者福祉」、「子ども・育児」、「スポーツ」が多い。
- ・ マンションタイプ別では、「①小規模型」では、「高齢者福祉」「スポーツ」の割合が低く、「③団地型」では、特に「高齢者福祉」の割合が高い。
- ・ なお、最も盛んと思われるサークル活動についても、同様の傾向が見られている。



問 12-3 サークル活動等の発足の主なきっかけ【複数回答】

(上記 12-1) であると回答した場合)

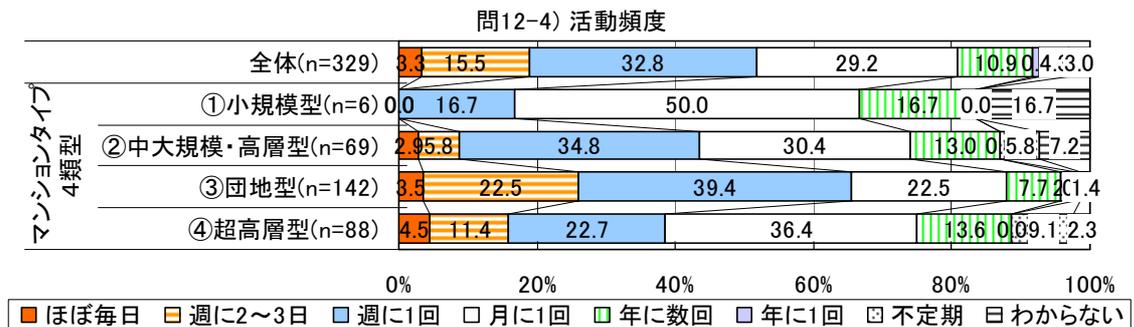
- ・ サークル活動等の発足の主なきっかけは、「居住者が自発的に組織」の割合が高い。
- ・ マンションタイプ別では、「④超高層型」では、「管理組合の支援」が高い。
- ・ また、割合は低いですが、「②中大規模・高層型」と「④超高層型」のみ、「管理会社の支援」「分譲会社の支援」という回答が見られる。「①小規模型」ではいずれの主体の支援も見られない。



問 12-4 活動の頻度

(上記 12-1) であると回答した場合・最も活発なサークルについて)

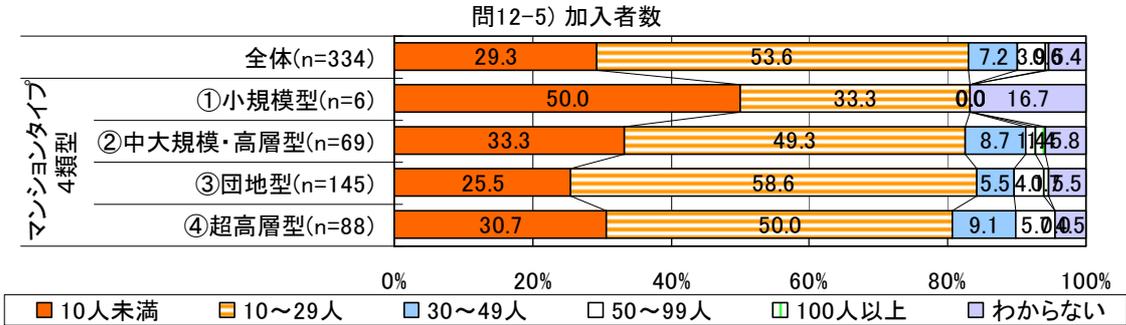
- ・ 最も活発なサークルについて、活動の頻度は、「週に1回」、「月に1回」の割合が高い。
- ・ マンションタイプ別では、「①小規模型」では頻度が低く、「③団地型」では頻度が高い。
- ・ なお、グラフは省略するが、コミュニケーションとコミュニティ活動との関係においても、頻度が高いほど、コミュニケーションが高く、コミュニティ活動が活発な傾向が見られる。



問 12-5 加入者数

(上記 12-1) であると回答した場合・最も活発なサークルについて)

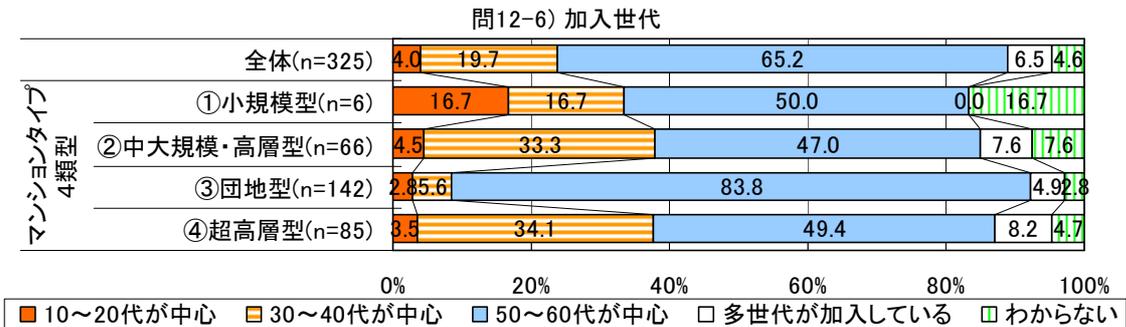
- 最も活発なサークルについて、加入者数は、「10～29人」の割合が多い。



問 12-6 加入している主な世代

(上記 12-1) であると回答した場合・最も活発なサークルについて)

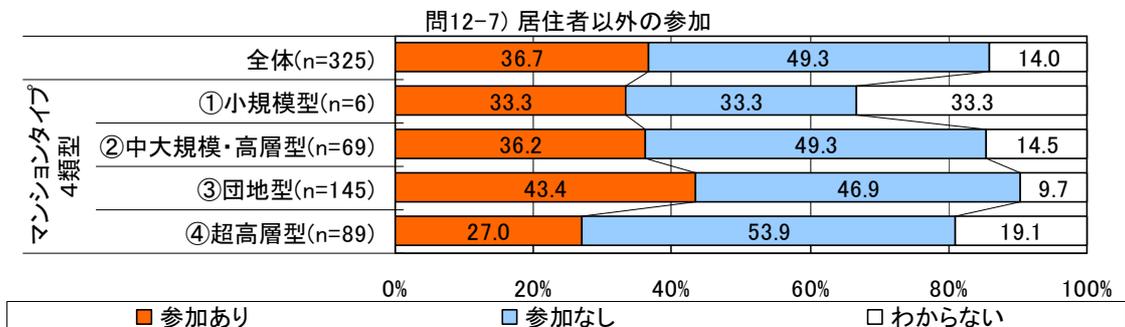
- 最も活発なサークルについて、加入している主な世代は、「50～60代以上が中心」が多い。



問 12-7 マンション居住者以外の参加

(上記 12-1) であると回答した場合・最も活発なサークルについて)

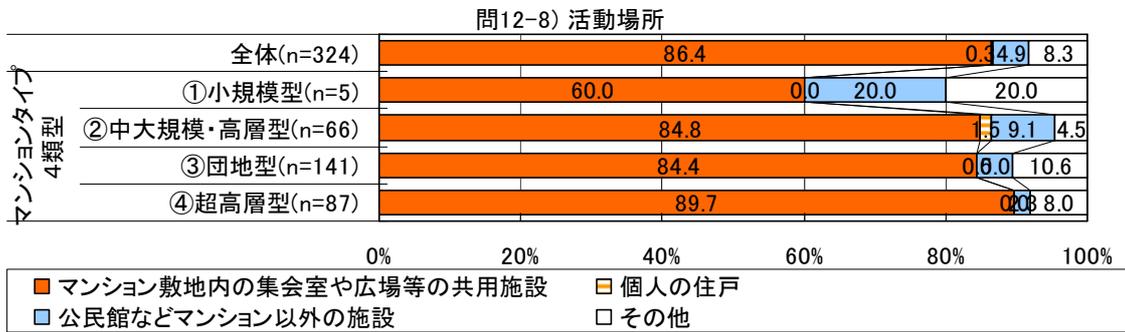
- 最も活発なサークルについて、マンション居住者以外の参加はないという回答が多く半数程度である。
- マンションタイプ別では、「③団地型」では、マンション居住者以外の参加がある割合が高く、「④超高層型」では、マンション居住者以外の参加がある割合が低く、居住者のみで行われている傾向が高い。



問 12-8 主な活動場所

(上記 12-1) であると回答した場合・最も活発なサークルについて)

- 最も活発なサークルについて、主な活動場所は、「マンション敷地内の集会室や広場等の共用施設」回答が多く、回答のほとんどになっている。

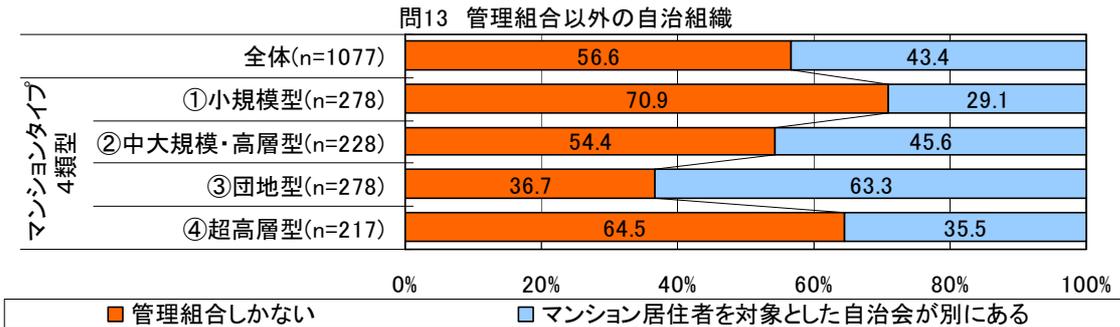


(2) 地域とのコミュニティの状況

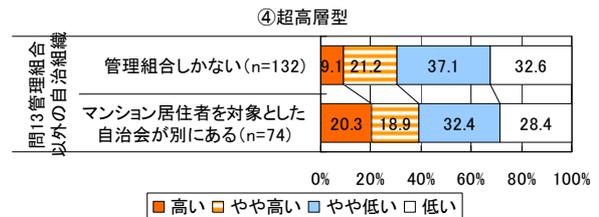
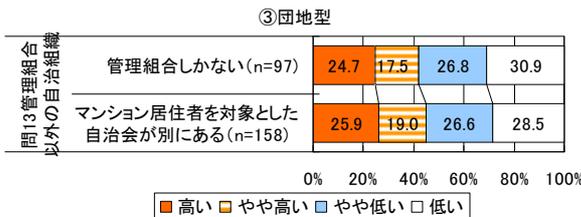
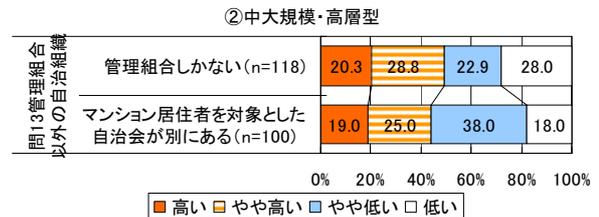
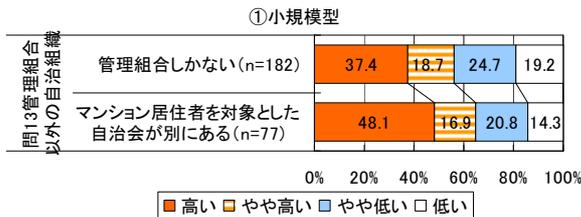
① 自治会・町内会への加入状況

問13 マンション内の管理組合以外の自治組織の有無

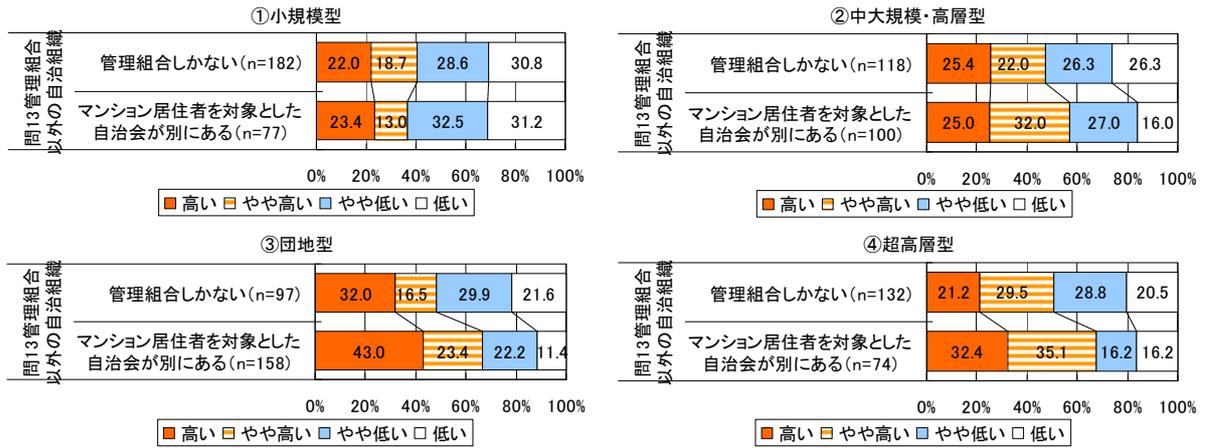
- ・ マンション内の管理組合以外の住民自治組織があるのは4割以上である。
- ・ マンションタイプ別では、「①小規模型」や「④超高層型」では、「管理組合しかない」割合が高く、「③団地型」では、「自治会が別にある」割合が高い。
- ・ コミュニケーションとの関係を見ると、相互認知型、親密型双方において、多くのマンションタイプにおいて、自治会が別にある場合では、高い傾向がある。
- ・ コミュニティ活動との関係では、いずれのマンションタイプでも、自治会が別にある場合では、活発である傾向が高い。



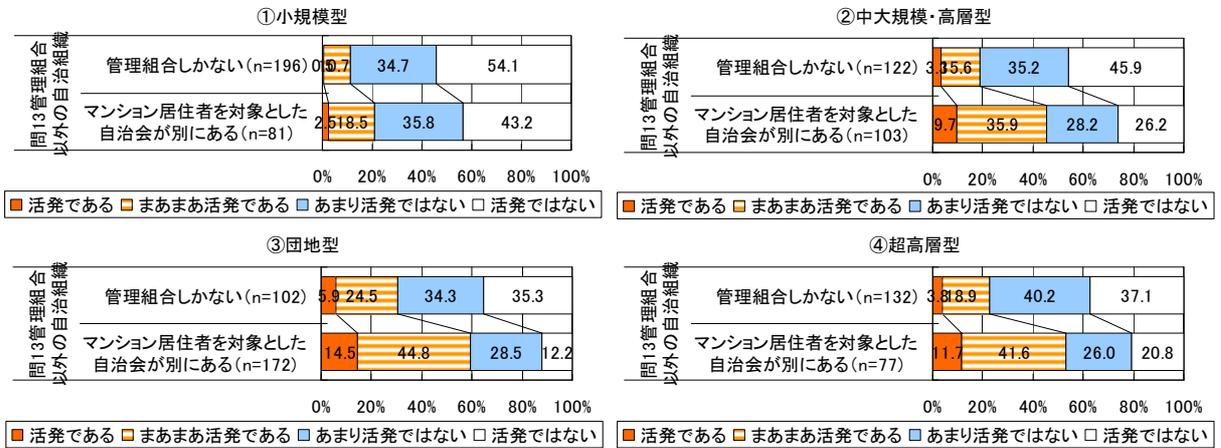
(問13マンション内の管理組合以外の自治組織の有無×問6相互認知型コミュニケーション)



(問 13 マンション内の管理組合以外の自治組織の有無×問 6 親密型コミュニケーション)



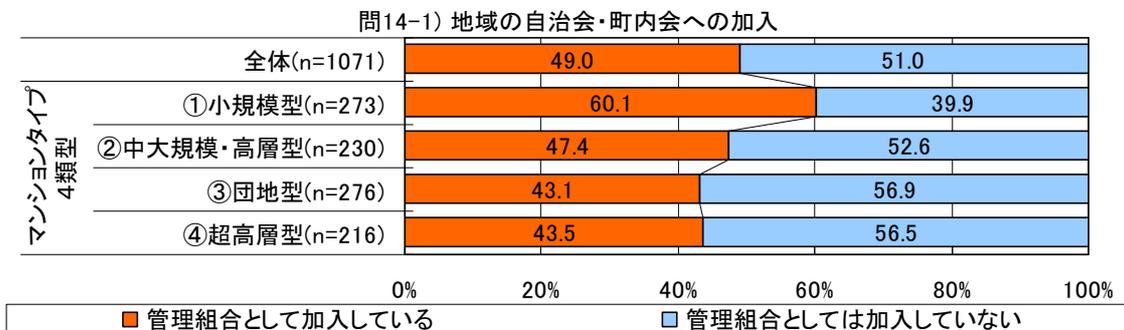
(問 13 マンション内の管理組合以外の自治組織の有無×問 7 コミュニティ活動)



問 14 地域の自治会・町内会への加入状況

問 14-1 地域の自治会・町内会への加入

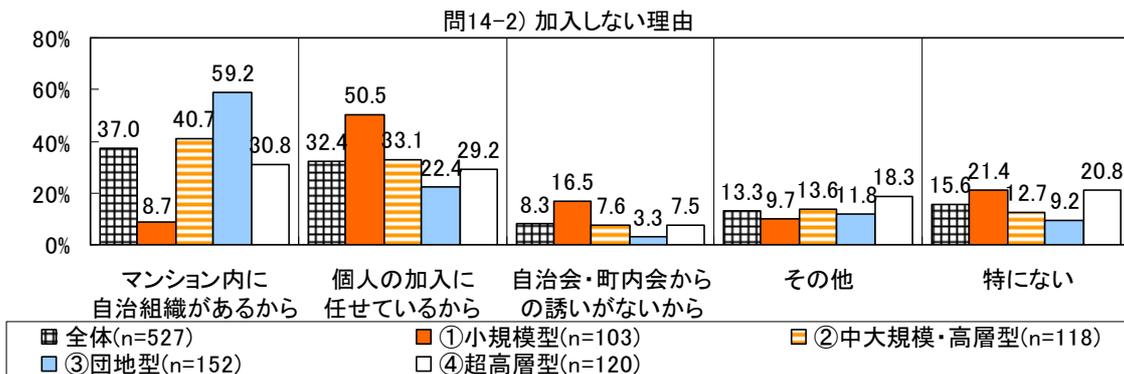
- 地域の自治会・町内会への加入状況として、「管理組合として加入している」、「管理組合としては加入していない」は、ほぼ同割合となっている。
- マンションタイプ別では、「①小規模型」では、「管理組合として加入している」割合が高い。



問 14-2 管理組合が地域の自治会・町内会へ加入していない理由【複数回答】

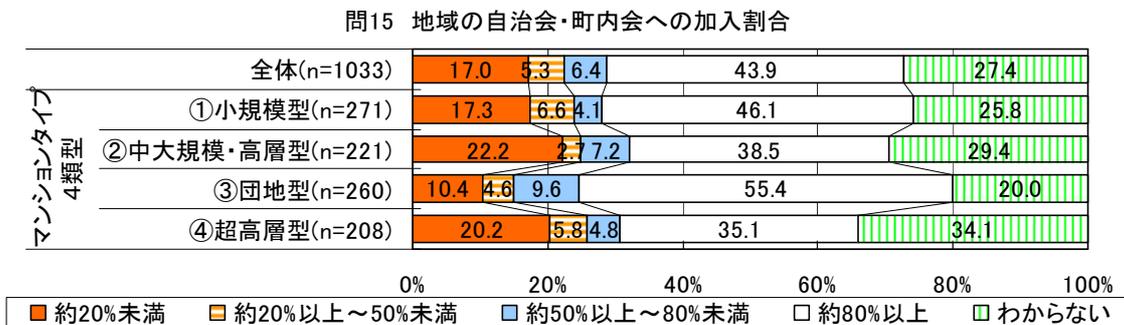
(上記 14-1) で加入していないと回答した場合)

- 管理組合が地域の自治会・町内会へ加入していない理由として、「マンション内に自治組織があるから」、「個人の加入に任せているから」という回答が多い。
- マンションタイプ別では、「③団地型」では、「マンション内に自治組織があるから」の割合が高く、「①小規模型」ではそれが低い。「①小規模型」では、「個人の加入に任せているから」「自治会・町内会からの誘いが無いから」の割合が他タイプに比べて高い。



問 15 マンションの居住者が地域の自治会・町内会に加入する割合

- マンションの居住者が地域の自治会・町内会に加入する割合は、「約 80%以上」という回答割合が最も高い。
- マンションタイプ別で見ると「③団地型」での加入割合が高い。これに対するマンションの完成時期の影響を確認するため、マンションの完成時期による違いを見たが、完成時期による影響はあまり見られなかった。

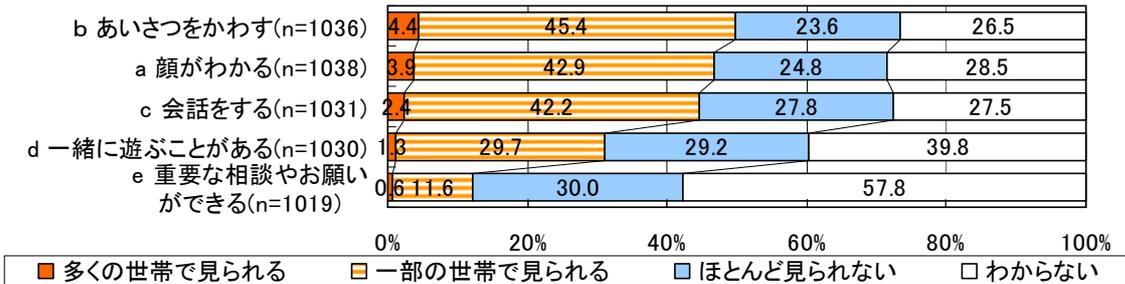


②居住者・管理組合と地域とのコミュニティの関係

問 16 居住者とマンション外部の住民とのコミュニケーションの度合い

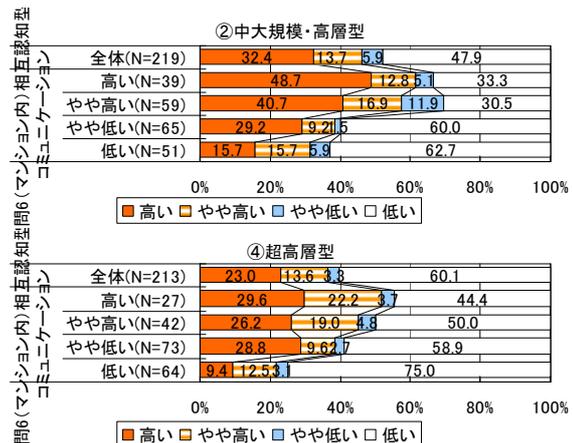
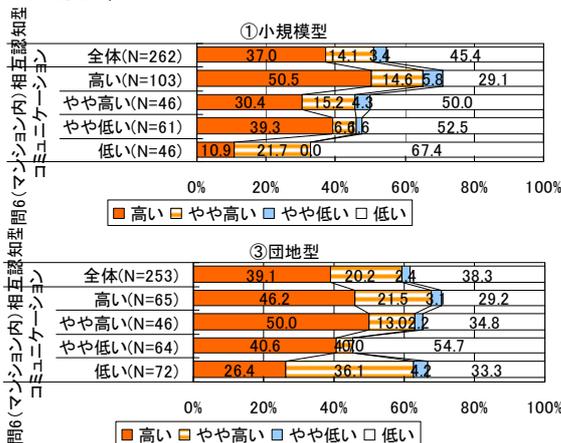
- 居住者とマンション外部の住民とのコミュニケーションの度合いを 5 つの項目で聞いたところ、「あいさつをかわす」、「顔がわかる」、「会話をする」については、「一部の世帯で見られる」との回答割合がそれぞれ 4 割程度であるが、「多くの世帯で見られる」との回答割合については、数%程度にとどまっており、マンション居住者同士のコミュニケーションの度合い（問 6）よりも弱い傾向を見せている。

問16 マンション外部の住民とのコミュニケーションの度合い

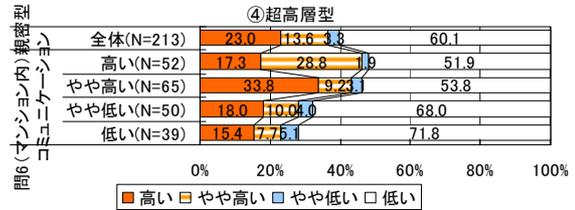
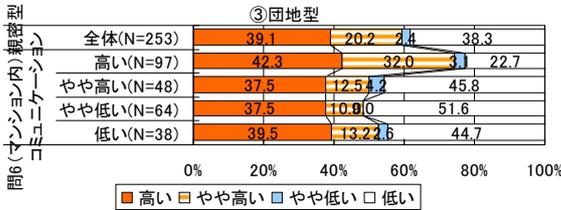
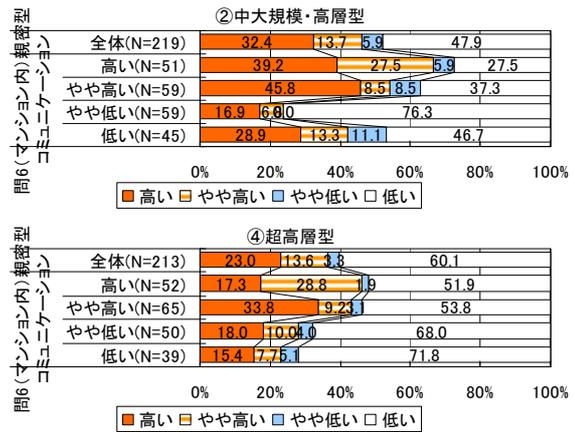
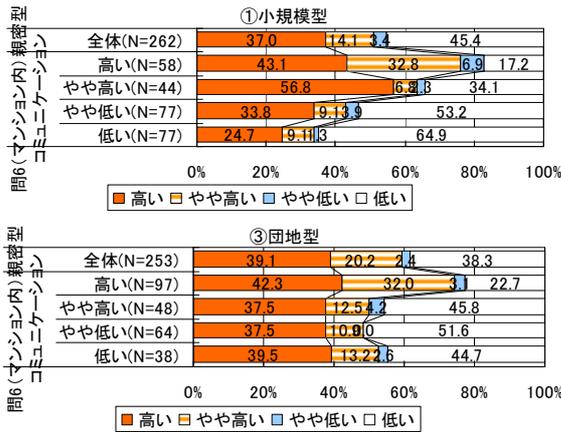


- マンション内コミュニケーションとの関係を見ると、マンション内の相互認知型、親密型コミュニケーションが高いと、周辺地域との相互認知型コミュニケーションも高い傾向にある。
- また、マンション内の親密型コミュニケーションが高いと、周辺地域との親密型コミュニケーションも高い傾向にある。
- さらに、マンション内のコミュニティ活動が活発なマンションでは、周辺地域の相互認知型コミュニケーション、親密型コミュニケーションともに高い傾向にある。

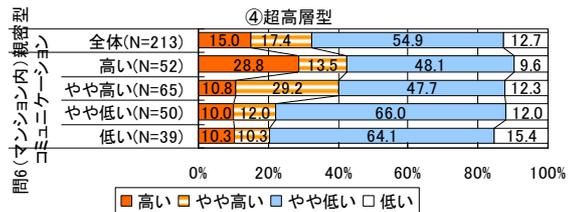
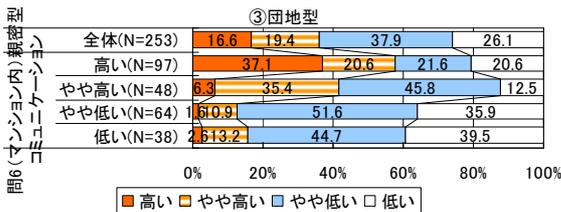
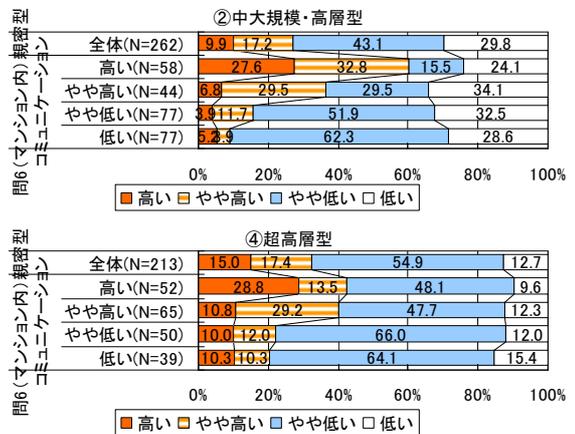
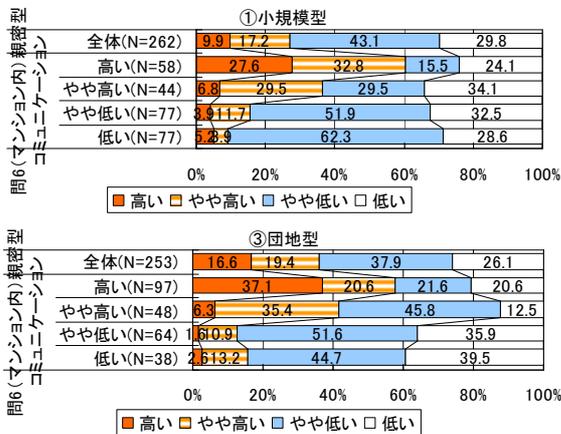
(問6 マンション内相互認知型コミュニケーション×問16 周辺地域相互認知型コミュニケーション)



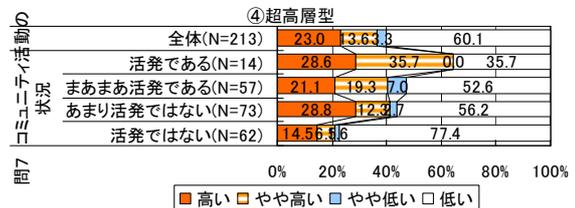
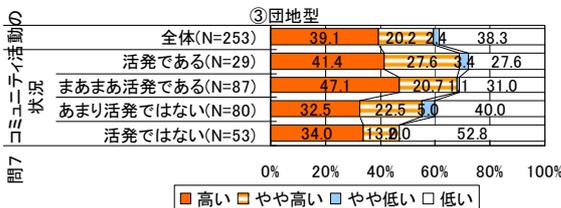
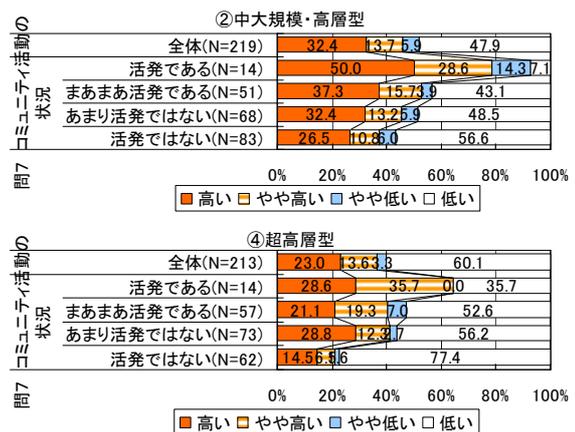
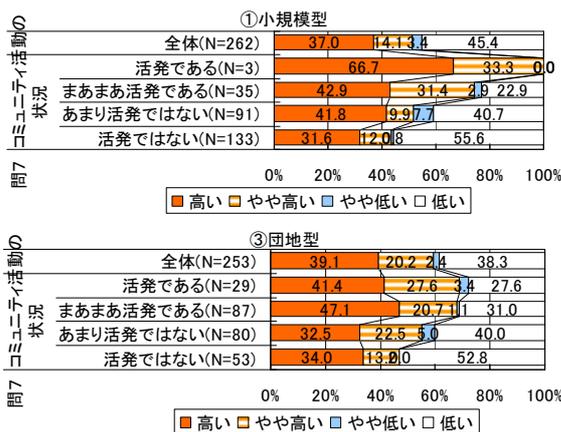
(問6マンション内親密型コミュニケーション×問16周辺地域相互認知型コミュニケーション)



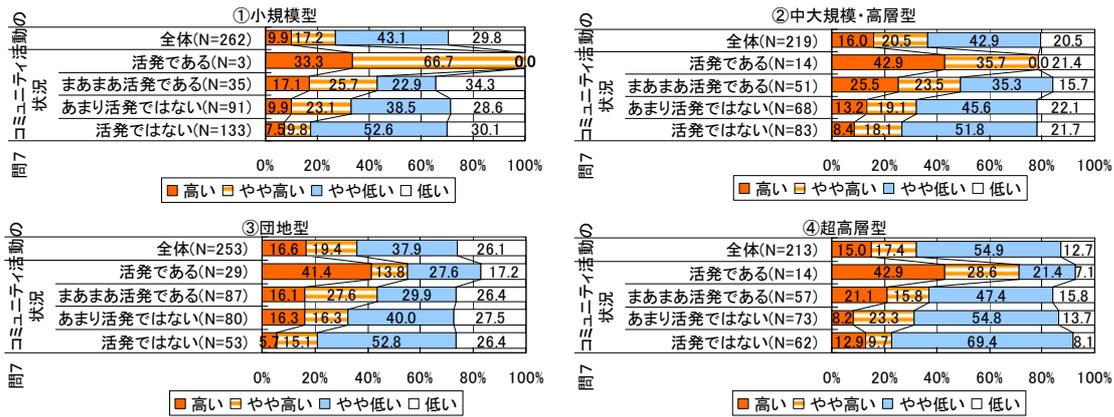
(問6マンション内親密型コミュニケーション×問16周辺地域親密型コミュニケーション)



(問7コミュニティ活動×問16周辺地域相互認知型コミュニケーション)



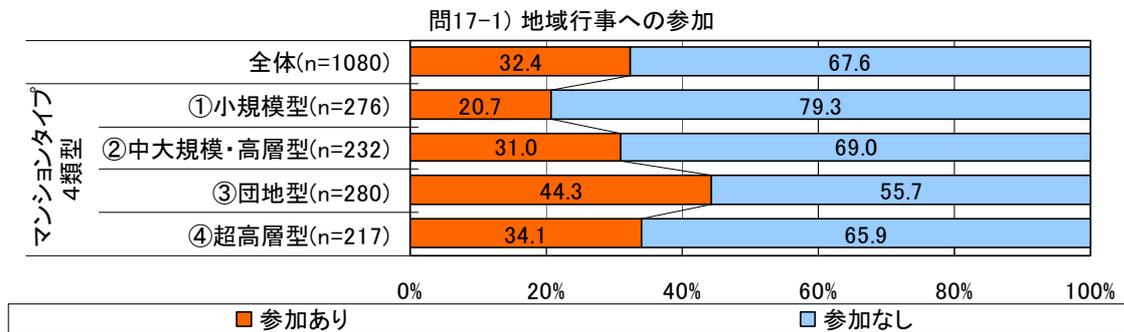
(問7 コミュニティ活動×問16 周辺地域親密型コミュニケーション)



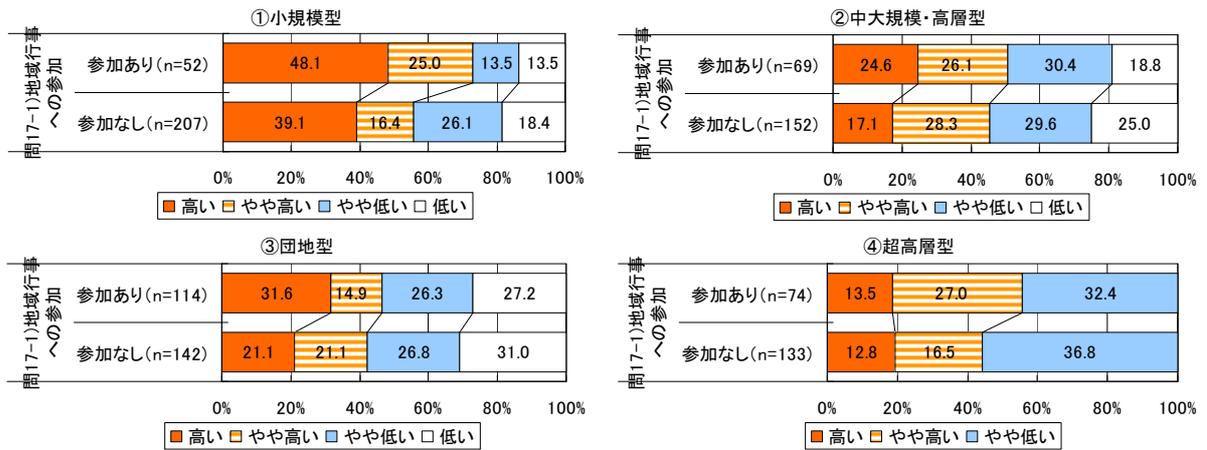
問17 地域行事への管理組合としての組織的な参加

問17-1 地域行事への参加

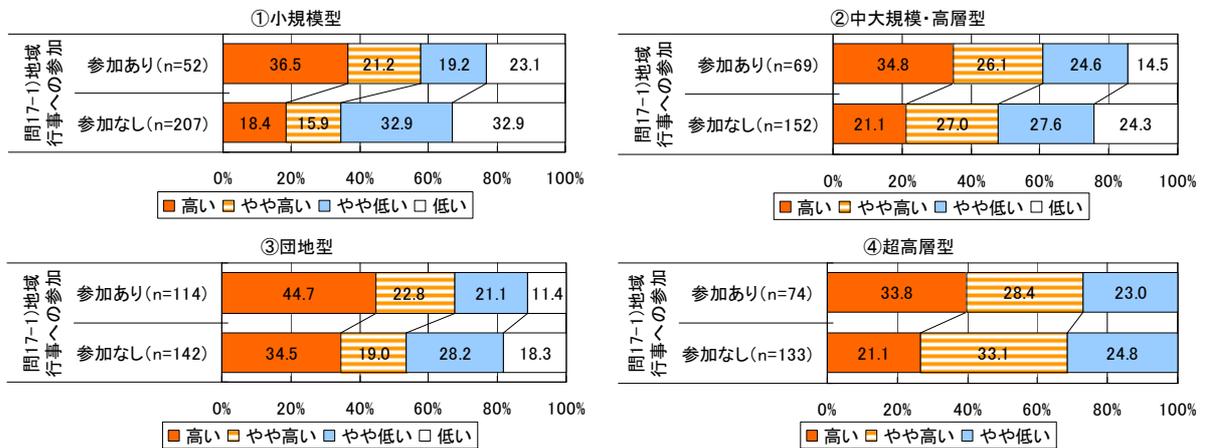
- ・ 地域行事への管理組合としての組織的な参加として、「参加なし」が7割弱と多い。
- ・ マンションタイプ別では、「①小規模型」では「参加あり」の割合が低く、「③団地型」では「参加あり」の割合が高い。
- ・ マンション居住者間のコミュニケーションとの関係を見ると、相互認知型、親密型双方において、いずれのマンションタイプにおいても、地域行事に「参加あり」の場合では、マンション居住者間のコミュニケーションが高い傾向にある。
- ・ コミュニティ活動との関係では、いずれのマンションタイプでも、「参加あり」の場合は、活発である傾向が高い。



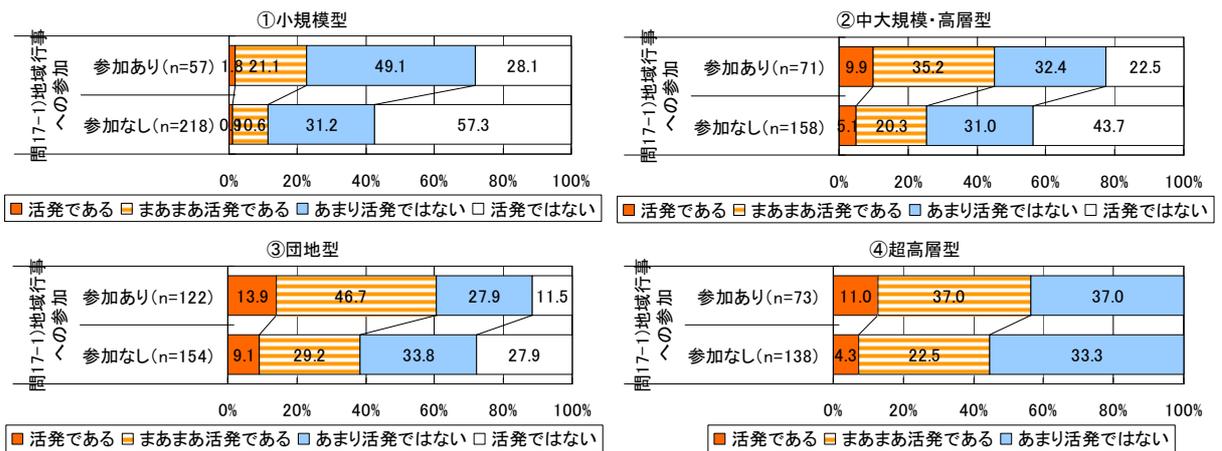
(問17-1 地域行事への管理組合としての組織的な参加×問6 マンション内相互認知型コミュニケーション)



(問17-1 地域行事への管理組合としての組織的な参加×問6 マンション内親密型コミュニケーション)

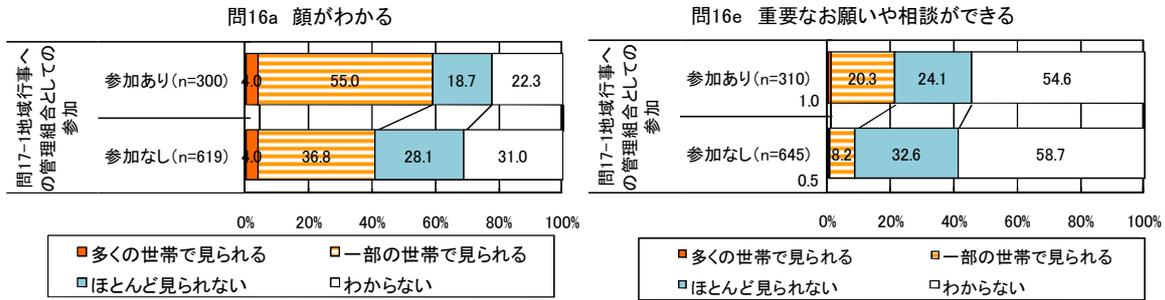


(問17-1 地域行事への管理組合としての組織的な参加×問7 コミュニティ活動)



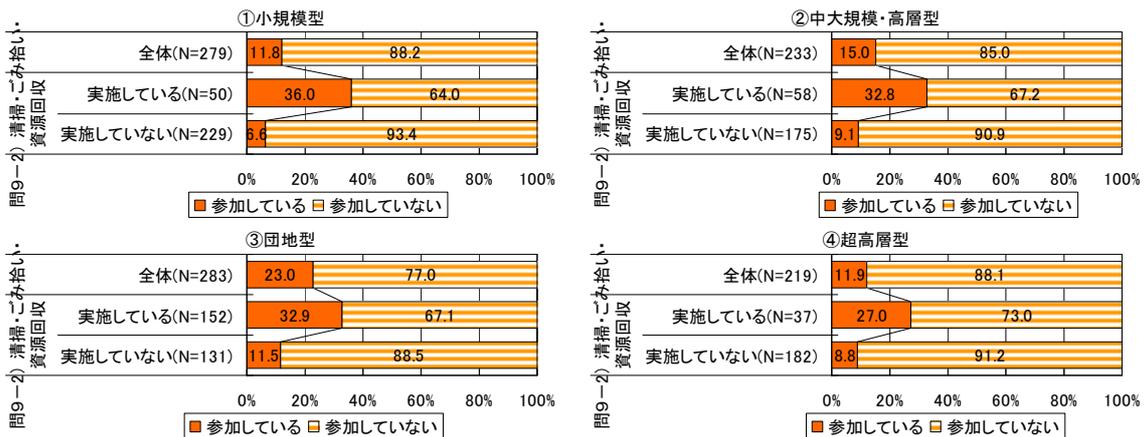
- さらに、周辺地域とのコミュニケーションとの関係では、「参加あり」の場合は、周辺地域とのコミュニケーションがとられている割合が高い。

(問 17-1 地域行事への管理組合としての組織的な参加×問 16 周辺地域コミュニケーション)

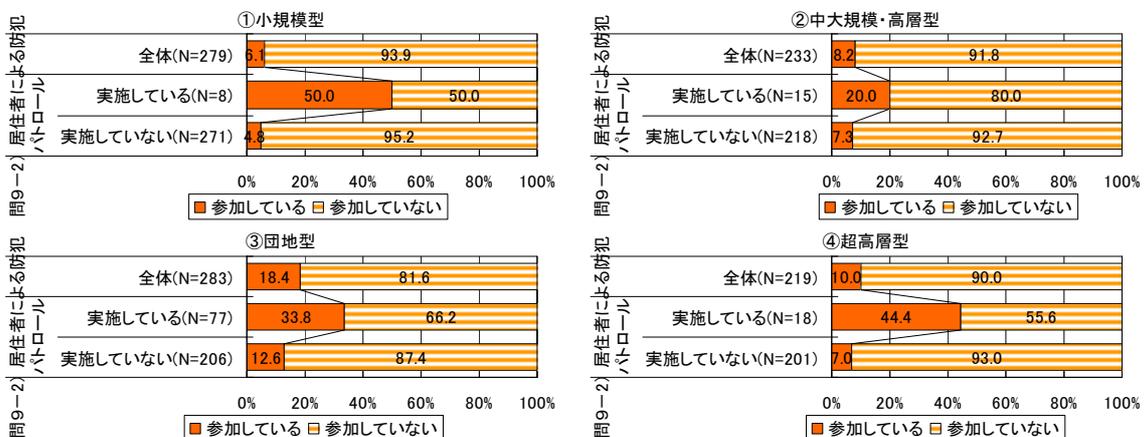


- マンションで実施しているイベント・行事との関係を見ると、清掃・ごみ拾い、防犯活動、防災活動のいずれも、マンション内で活動を行っている場合に、地域での活動にも参加している割合が高い。

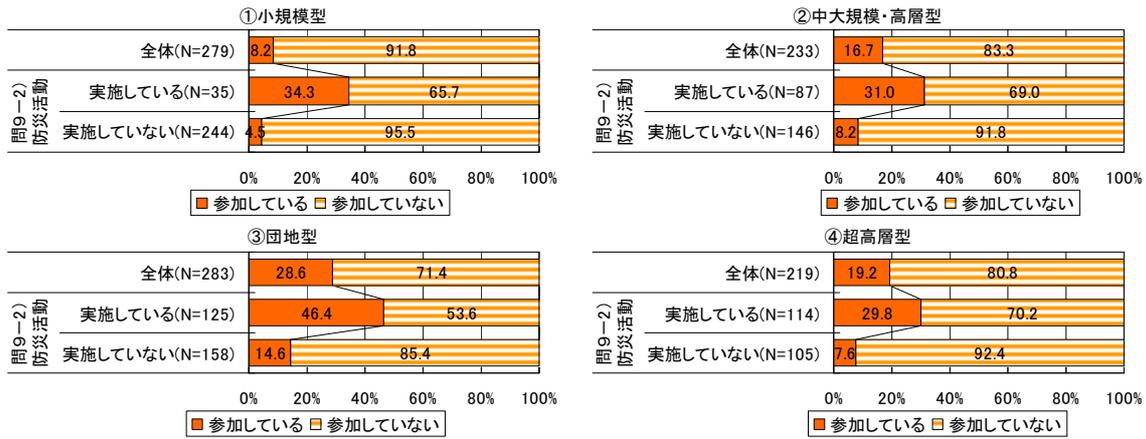
(問 9 マンションで実施しているイベント・行事 (清掃・ごみ拾い・資源回収) × 問 17 地域行事への参加 (清掃・ごみ拾い等))



(問 9 マンションで実施しているイベント・行事 (居住者による防犯パトロール) × 問 17 地域行事への参加 (見守り等の防犯活動))



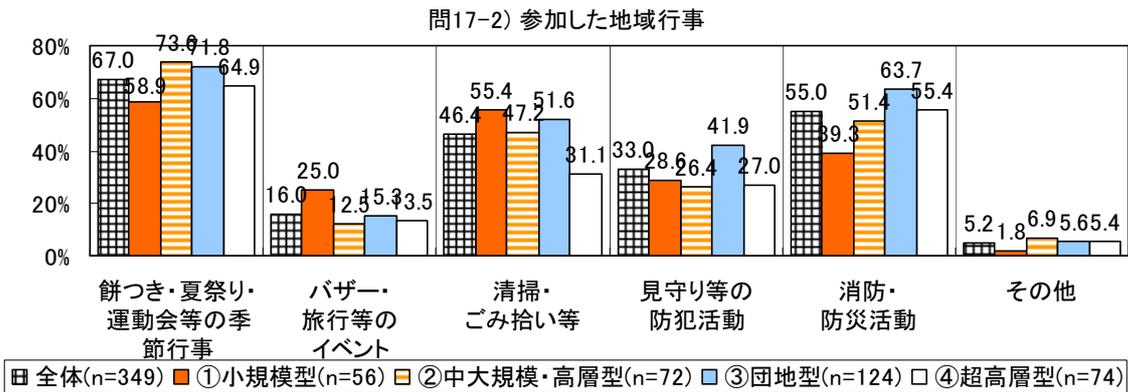
(問9 マンションで実施しているイベント・行事(防災活動)
× 問17 地域行事への参加(消防・防災活動))



問17-2 地域行事の内容【複数回答】

(上記17-1)で参加ありと回答した場合)

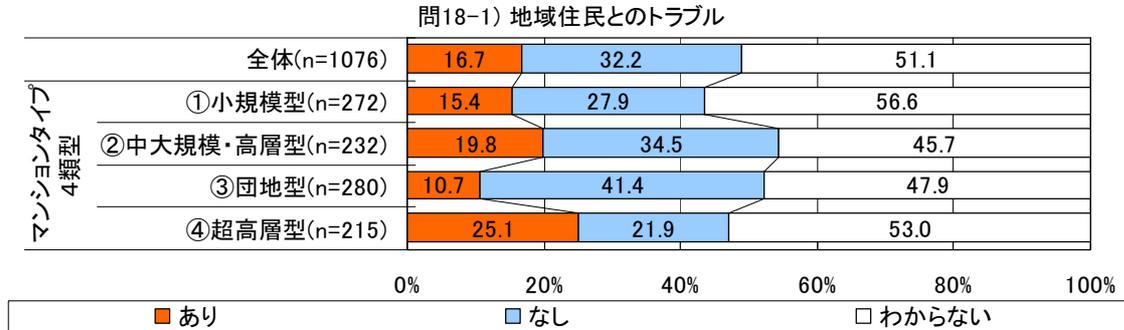
- 参加している地域行事の内容は、「餅つき・夏祭り・運動会等の季節行事」、「消防・防災活動」、「清掃・ごみ拾い等」が多い。
- マンションタイプ別では、マンション内で実施されているイベントや行事の内容ほど差が見られないものの、「①小規模型」では「バザー、旅行等のイベント」、「③団地型」では、「見守り等の防犯活動」の割合が高い。



問 18 マンションの開発時の地域住民とのトラブル

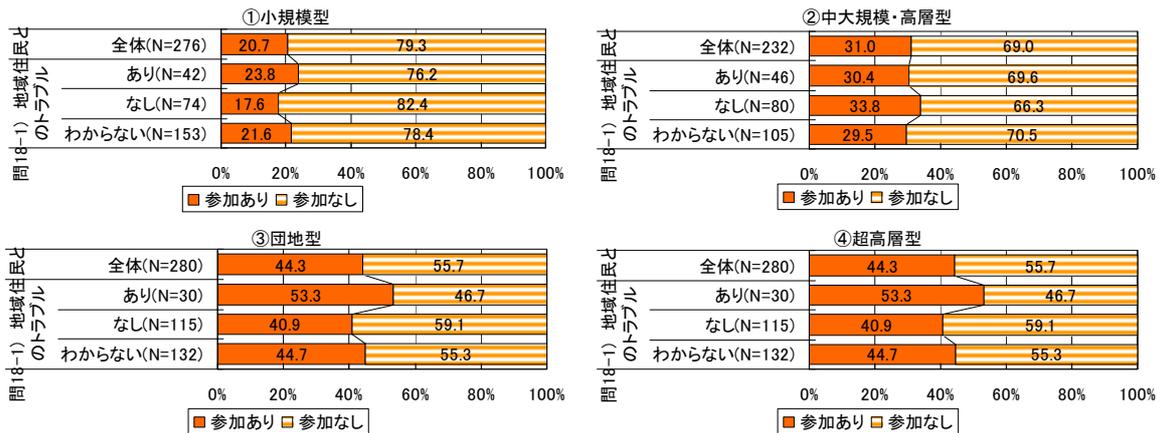
問 18-1 マンションの開発時に地域住民とのトラブルの有無

- ・ マンションの開発時に地域住民とのトラブルについて、「わからない」が半数程度と最も多いが、「なし」が3割強、「あり」が2割弱である。
- ・ マンションタイプ別では、「④超高層型」では、トラブルありの割合が高い。



- ・ 地域行事への参加状況との関係を見ると、開発時のトラブルがあった場合に、地域行事に参加している割合が高い。

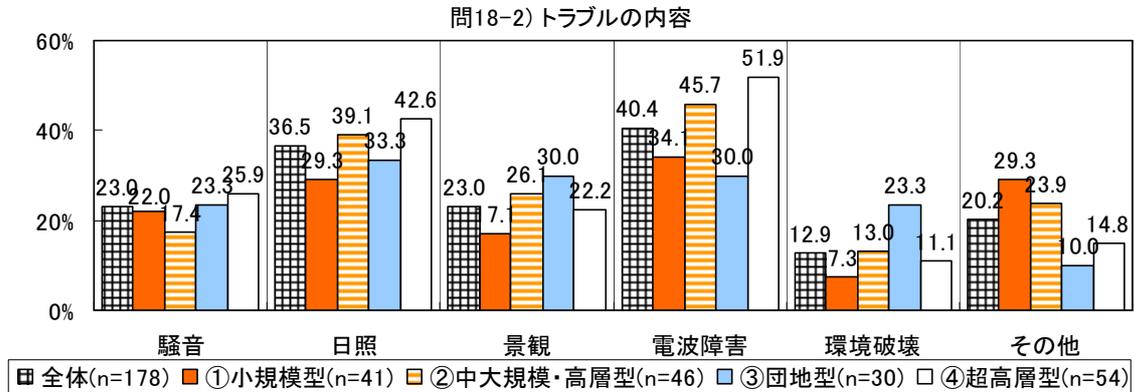
(問 18-1 地域住民とのトラブル×問 17-1 地域行事への参加)



問 18-2 トラブルの内容【複数回答】

(上記 18-1) でありと回答した場合)

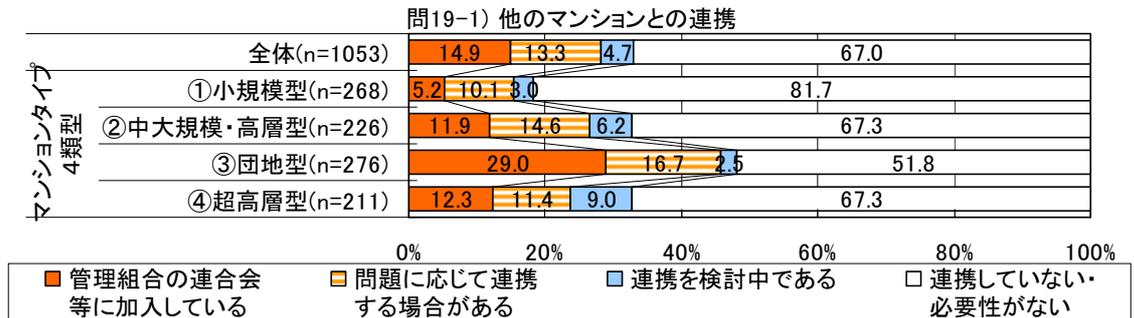
- ・ トラブルの内容は、「電波障害」、「日照」、「騒音」等が多い。
- ・ マンションタイプ別では、「④超高層型」では「電波障害」や「日照」の割合が高い。



問 19 他のマンションとの連携

問 19-1 他のマンションとの連携状況

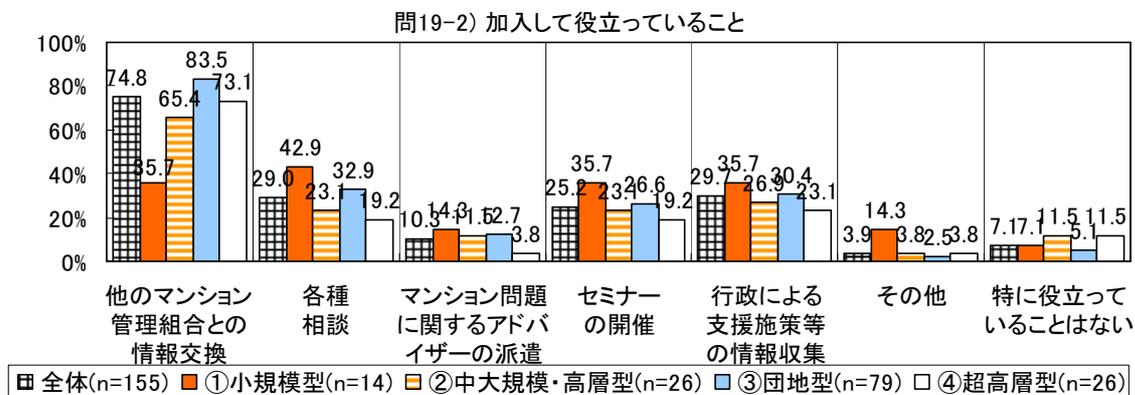
- ・ 他のマンションとの連携状況について、「連携していない・必要性がない」が 7 割近くと最も多く、「管理組合の連合会等に参加している」割合は 15%程度となっている。
- ・ マンションタイプ別では、「①小規模型」では「連携していない・必要性がない」割合がさらに高く、一方、「③団地型」では「加入している」割合が高い。



問 19-2 加入によって役立っていること【複数回答】

(上記 19-1) で管理組合の連合会等に加入していると回答した場合)

- ・ 加入によって役立っていることは、「他の管理組合との情報交換」が最も多い。
- ・ マンションタイプ別では、「①小規模型」では「各種相談」「セミナーの開催」において割合が高い等の傾向がある。

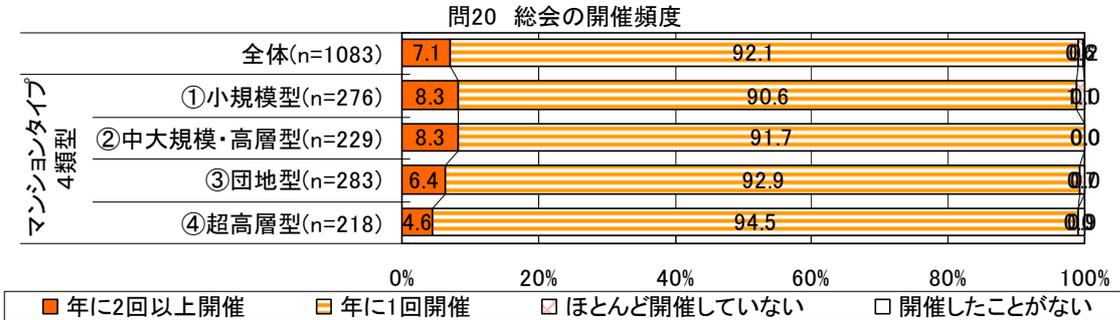


(3)管理組合および管理組合による維持管理の状況

① 管理組合の総会等

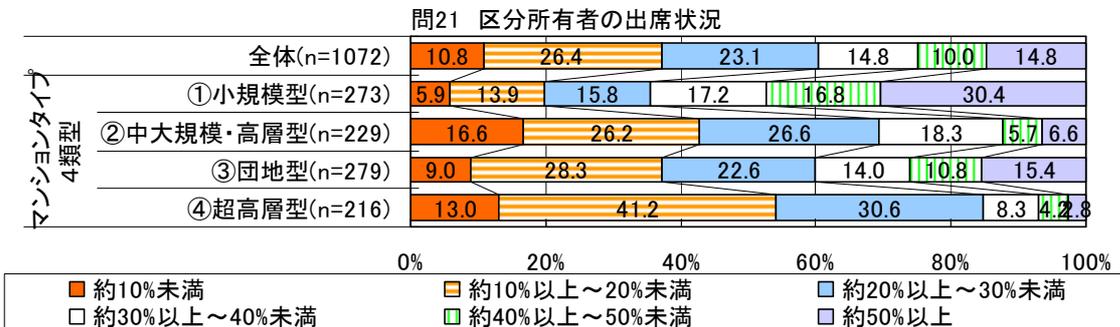
問 20 管理組合の総会の開催頻度

- 管理組合の総会の開催頻度について、「年に1回開催」が9割以上とほとんどである。

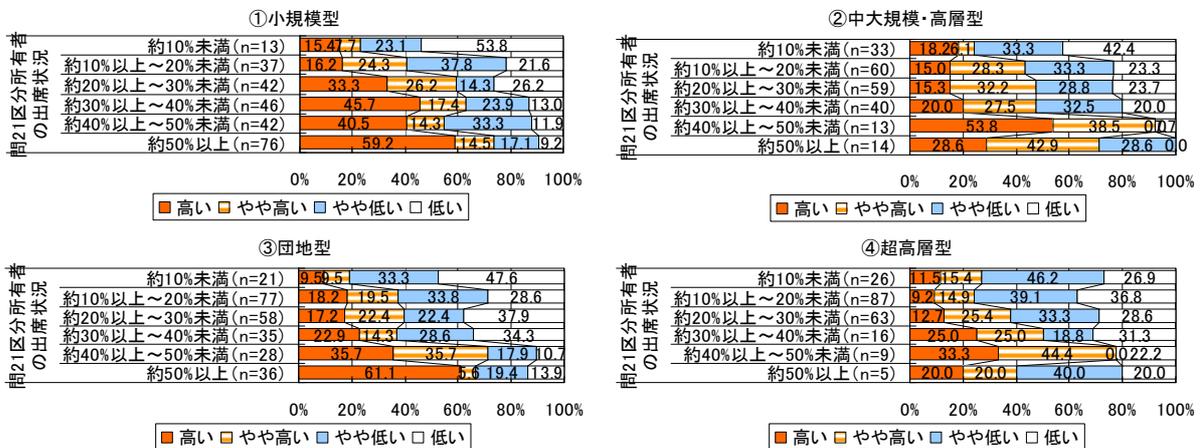


問 21 総会への区分所有者の出席状況(委任状・議決権行使書を除く)

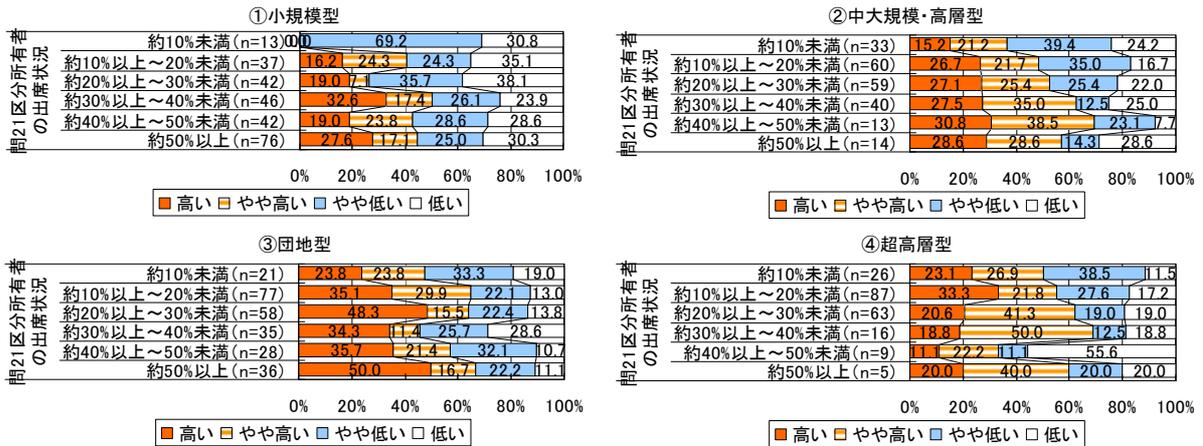
- 総会への区分所有者の出席状況（委任状・議決権行使書を除く）について、「約10%以上～20%未満」、「約20%以上～30%未満」が多い。
- マンションタイプ別では、「①小規模型」では、出席率が高く、「②中大規模・高層型」「④超高層型」では、出席率が低い。
- コミュニケーションとの関係を見ると、親密型よりも、相互認知型のコミュニケーションにおいて、いずれのマンションタイプにおいても、総会の出席率が高いほど、高い傾向がある。



(問 21 総会への区分所有者の出席状況 × 問 6 相互認知型コミュニケーション)

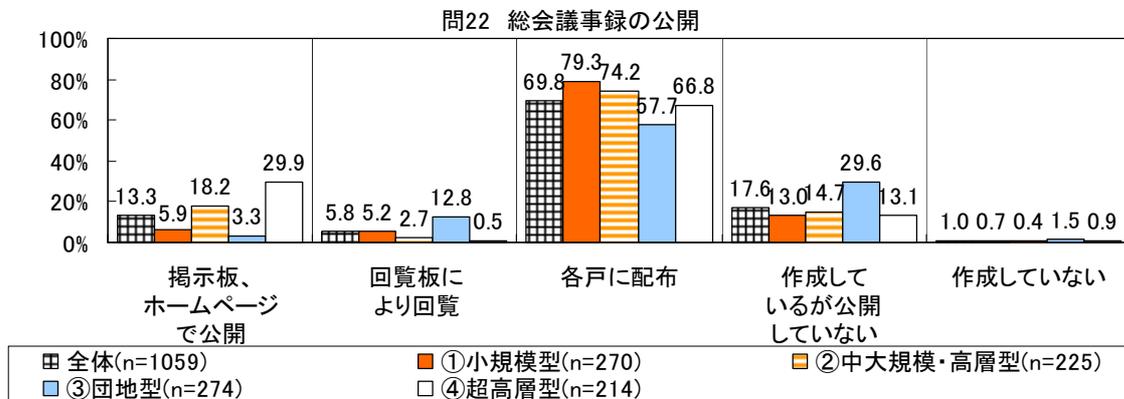


(問 21 総会への区分所有者の出席状況 × 問 6 親密型コミュニケーション)



問 22 総会の議事録の公開状況【複数回答】

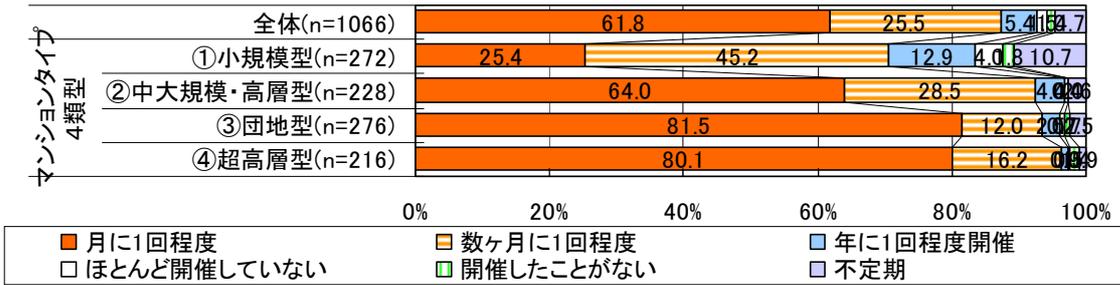
- ・ 総会の議事録の公開状況について、「各戸に配布」が7割弱と最も多い。
- ・ マンションタイプ別では、「④超高層型」では「掲示板、ホームページで公開」、「③団地型」では「回覧板により回覧」「作成しているが公開していない」割合が高い。
- ・ コミュニケーション別では、親密型において、「①小規模型」では特に、作成、公開がある場合では、高い傾向が見られている。
- ・ コミュニティ活動別でも、「①小規模型」では、作成、公開がある場合では、活発である傾向が高い。



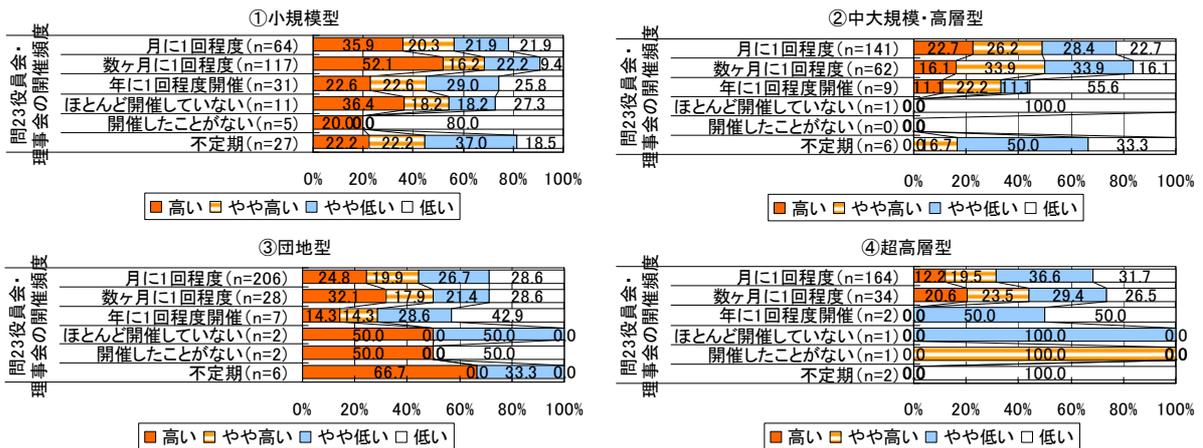
問 23 役員会・理事会の開催頻度

- ・ 役員会・理事会の開催頻度について、「月に1回開催」が6割以上と最も多い。
- ・ マンションタイプ別では、「①小規模型」では開催頻度が低い。
- ・ コミュニケーション別では、相互認知型、親密型双方において、多くのマンションタイプ別で、開催頻度が高いほど、程度が高い傾向が見られている。
- ・ コミュニティ活動との関係では、開催頻度が高いほど、活発である傾向が高い。
- ・ 他のマンションとの連携の有無との関係を見ると、連合会等へ加入しているマンションでは、役員会・理事会の開催頻度も高い傾向がみられる。

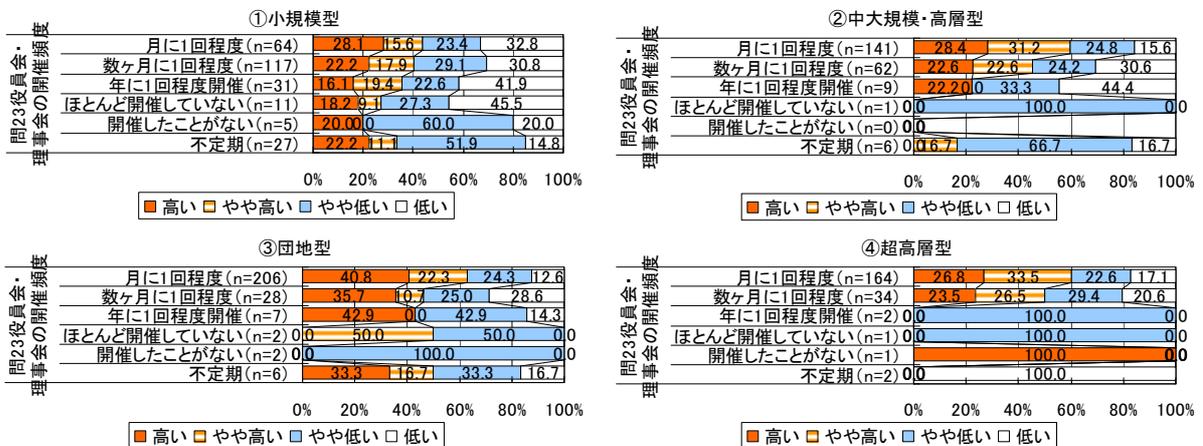
問23 役員会・理事会の開催頻度



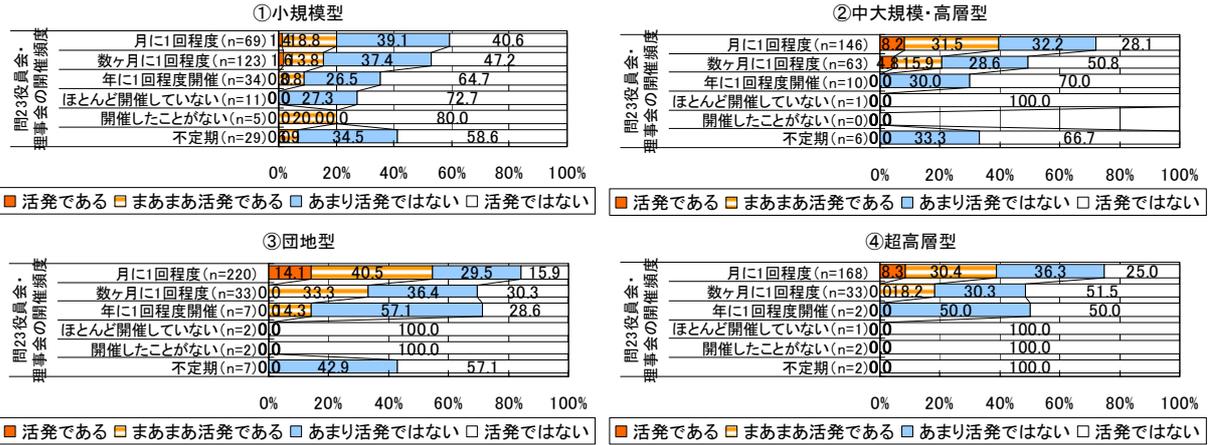
(問 23 役員会・理事会の開催頻度 × 問 6 相互認知型コミュニケーション)



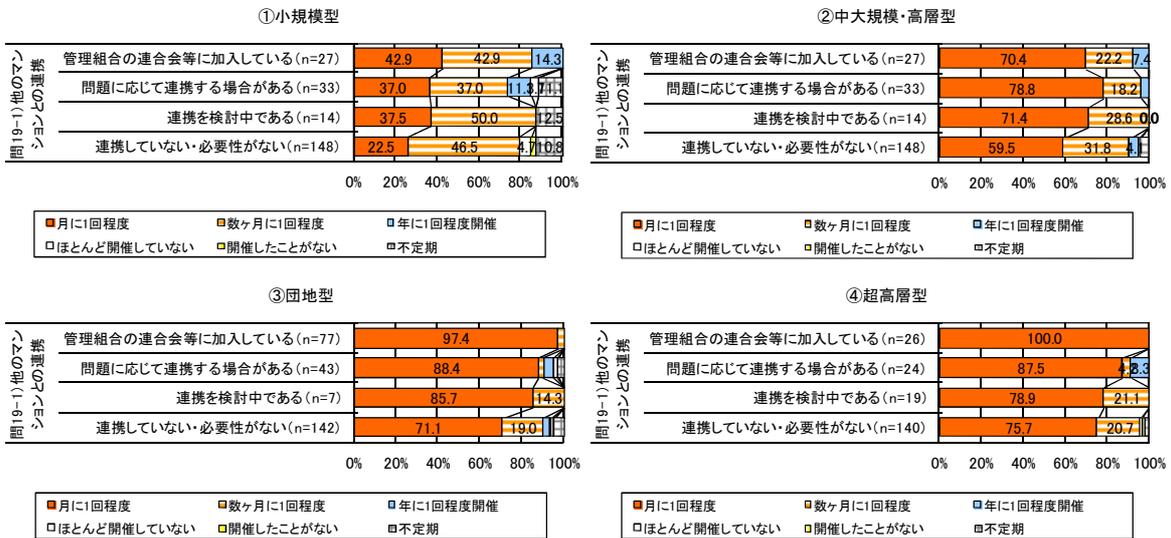
(問 23 役員会・理事会の開催頻度 × 問 6 親密型コミュニケーション)



(問 23 役員会・理事会の開催頻度×問 7 コミュニティ活動)

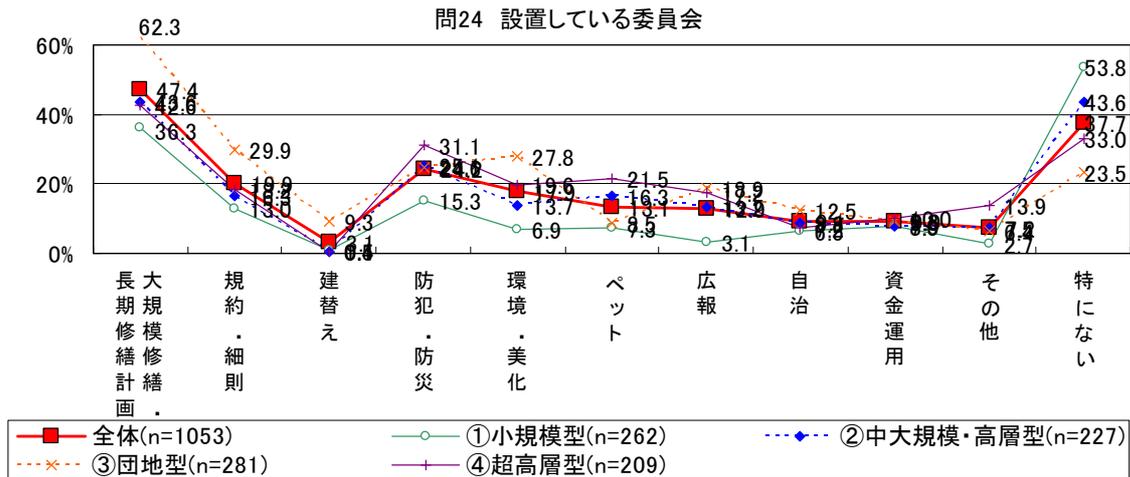


(問 19-1 他のマンションとの連携×問 23 役員会・理事会の開催頻度)

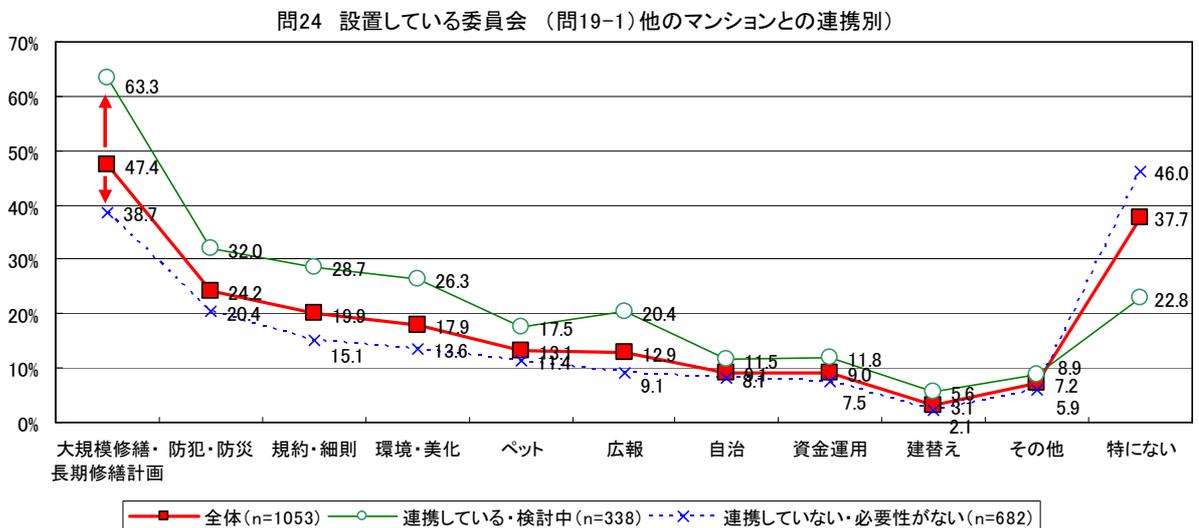


問 24 管理組合又は理事会に設置している委員会の種類【複数回答】

- ・ 管理組合又は理事会に設置している委員会の種類は、「大規模修繕・長期修繕計画」「防犯・防災」「規約・細則」「環境・美化」が多い。また、「特にない」も4割弱と多い。
- ・ マンションタイプ別では、「③団地型」では、「大規模修繕・長期修繕計画」「規約・細則」「環境美化」が、「④超高層型」では、「防犯・防災」「ペット」の割合が高い。また、「①小規模型」で全般的に設置している委員会の割合は低く、「特にない」の割合は高い。
- ・ 他のマンションとの連携を行っているマンションの委員会設置状況を見ると、連合会等へ加入していると、各種の委員会の設置割合も高い傾向がみられる。



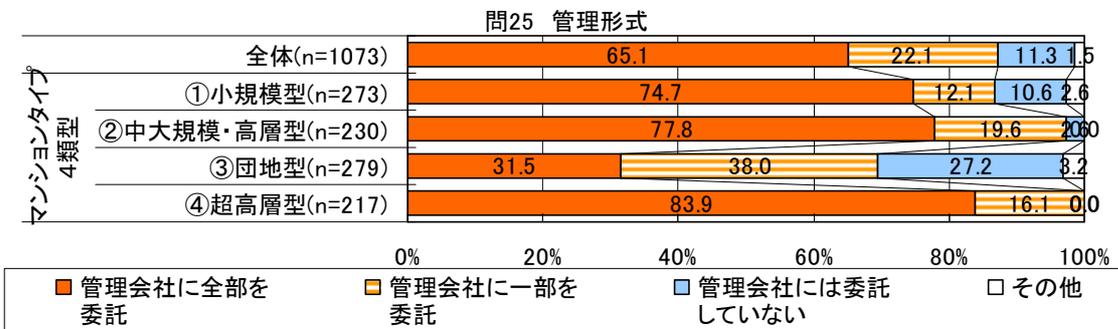
(問 19-1 他のマンションとの連携×問 24 設置している委員会)



② 管理形式やルール、管理組合運営上の課題

問 25 管理形式

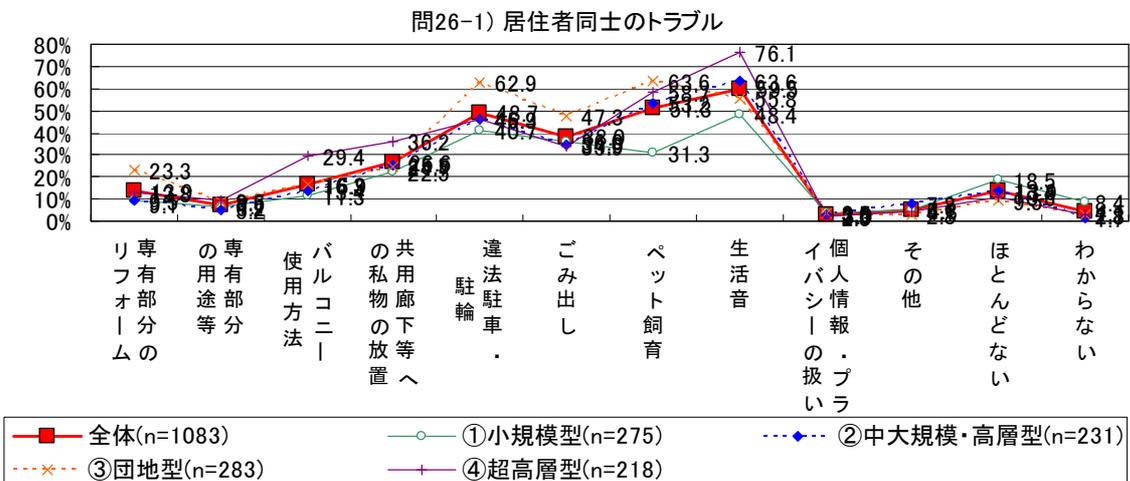
- ・ 管理形式について、「管理会社に全部を委託」が6割強と最も多い。
- ・ マンションタイプ別では、「③団地型」では、「管理会社に委託していない」「管理会社に一部を委託」の割合が高い。



問 26 マンション内で発生した居住者同士のトラブル

問 26-1 居住者同士のトラブルの内容【複数回答】

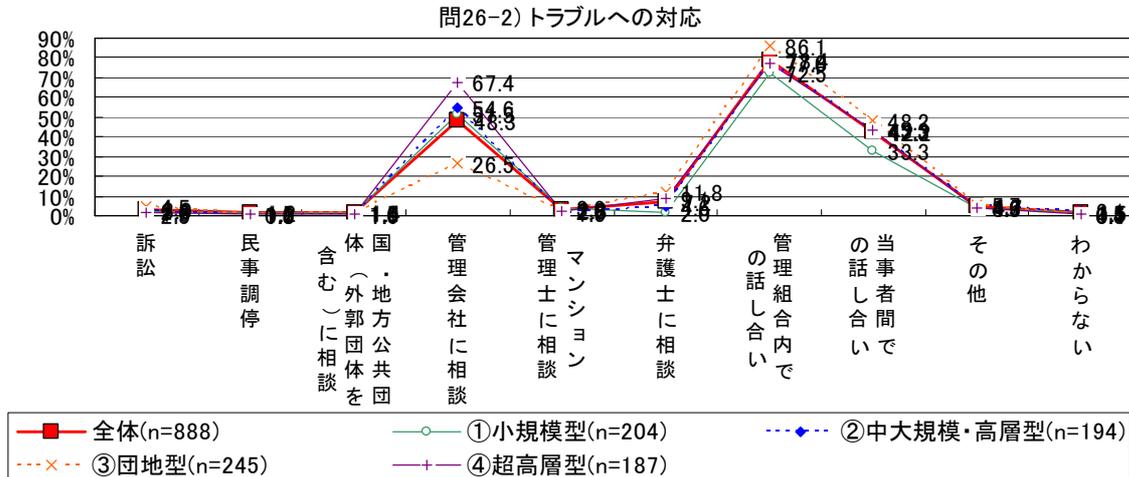
- ・ マンション内で発生した居住者同士のトラブルの内容は、「生活音」、「ペット飼育」、「違法駐車・駐輪」等が多い。
- ・ マンションタイプ別では、「③団地型」において、「専用部分のリフォーム」「違法駐車」「ごみ出し」が、「④超高層型」では、「バルコニー使用方法」「生活音」が全体よりも割合が高い。



問 26-2 トラブルの対応方法【複数回答】

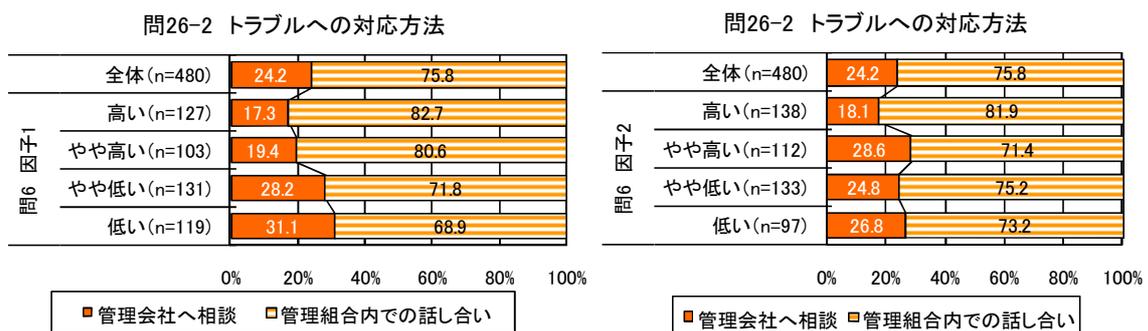
(上記 26-1) でトラブルがあったと回答した場合)

- ・ トラブルの対応方法は、「管理組合内での話し合い」が 8 割弱と最も多く、「管理会社に相談」、「当事者間での話し合い」が次いで多くなっている。
- ・ マンションタイプ別では、「③団地型」において、「管理組合での話し合い」が、「④超高層型」では、「管理会社に相談」が全体よりも割合が高い。



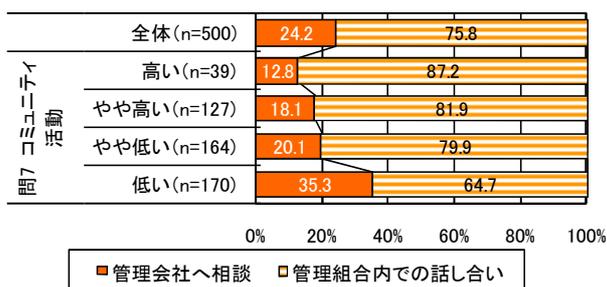
- ・ トラブルへの対応方法を管理組合内での話し合いとする管理会社に相談とするマンションをそれぞれ抽出し、コミュニケーションの形成状況を比較する。相互認知型、親密型ともに、コミュニケーションがとられているマンションでは、管理組合内の話し合いによりトラブルに対応できている割合が高い傾向がある。
- ・ またコミュニティ活動の活発さとの関係を見ても、同様の結果が得られている。

(問 6 相互認知型コミュニケーション、親密型コミュニケーション×問 26-2 トラブルへの対応方法)



(問7 コミュニティ活動×問26-2 トラブルへの対応方法)

問26-2 トラブルへの対応方法

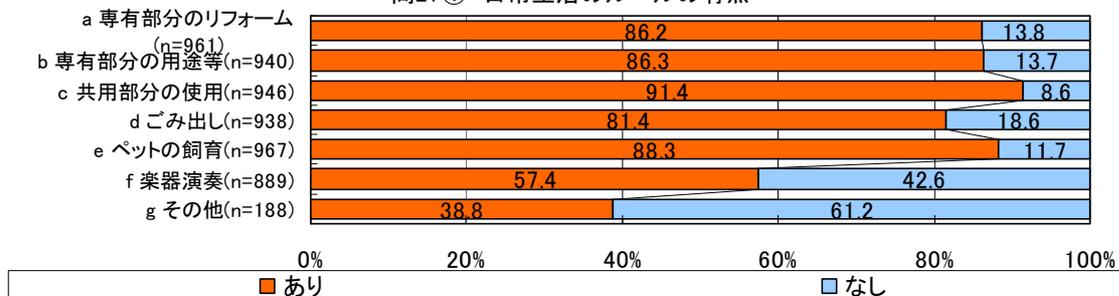


問27 管理組合で定める日常生活のルール(使用細則・協定等)

問27① ルールの有無

- 管理組合で定める日常のルールは、「楽器演奏」以外については、8割程度のマンションで定められている。
- 以降は、「ごみ出し」「ペットの飼育」に着目して、マンションタイプ別傾向を見る。

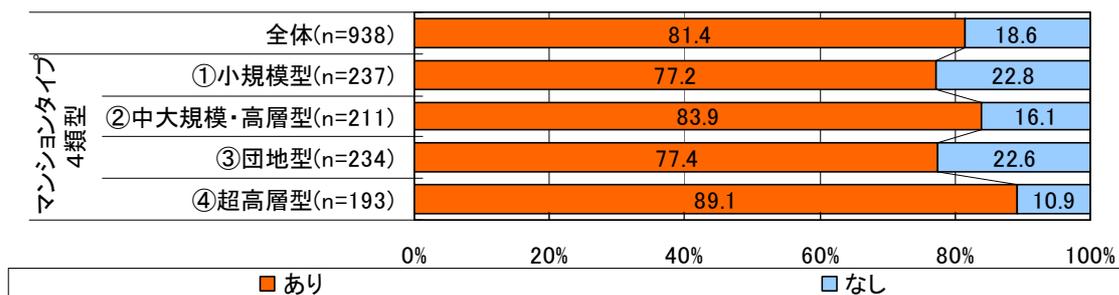
問27① 日常生活のルールの有無



問27①d ごみ出し

- マンションタイプ別では、特に「④超高層型」でルールが定められている割合が高い。

問27① 日常生活のルールの有無 d ごみ出し



問 27①e ペットの飼育

- ・ マンションタイプ別では、特に「④超高層型」でルールが定められている割合が高い。

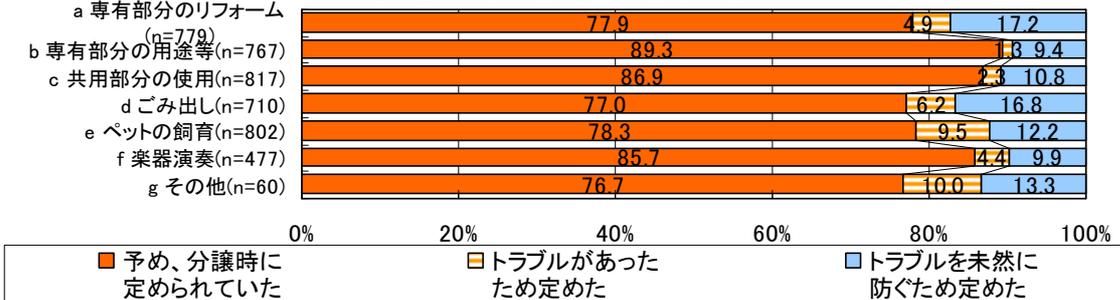
問27① 日常生活のルールの有無 e ペットの飼育



問 27② 作成の経緯

- ・ 作成の経緯としては、「あらかじめ分譲時に定められていた」が7割程度と多い。特に「専有部分の用途」「共用部分の用途」「楽器演奏」については分譲時に定められていた割合が高い。
- ・ 以降は、「ごみ出し」「ペットの飼育」に着目して、マンションタイプ別の傾向を見る。

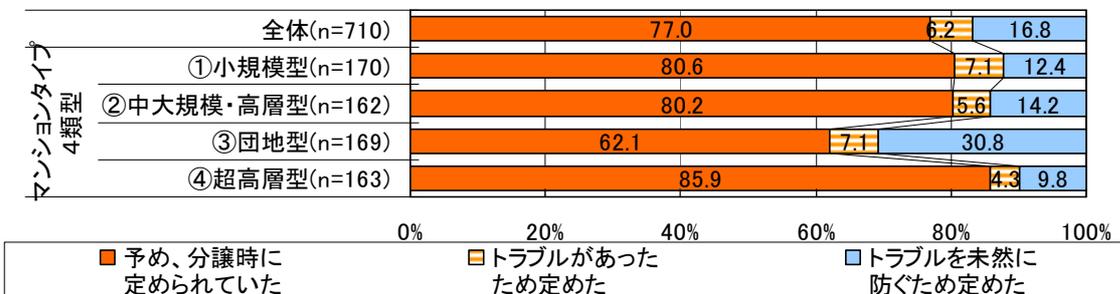
問27② 日常生活のルール作成の経緯



問 27②d ごみ出し

- ・ マンションタイプ別では、「③団地型」で「トラブルを未然に防ぐために定めた」割合が高く、「予め分譲時に定められていた」割合が低い。

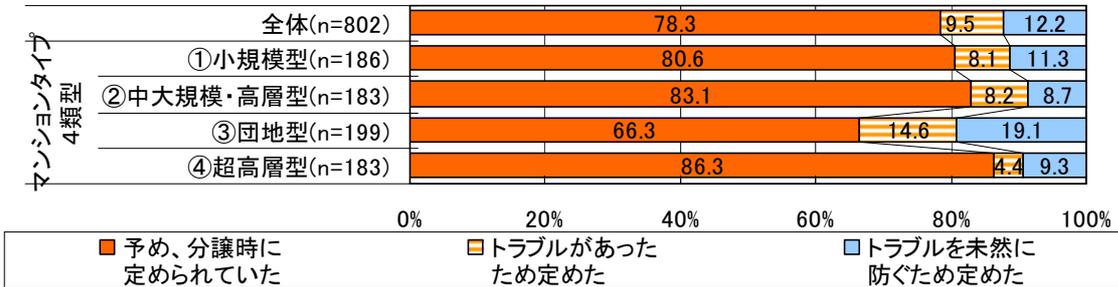
問27② 日常生活のルール作成の経緯 d ごみ出し



問 27②e ペットの飼育

- ・ マンションタイプ別では、ごみ出し同様に、「③団地型」で「トラブルを未然に防ぐために定めた」割合が高く、「予め分譲時に定められていた」割合が低い。

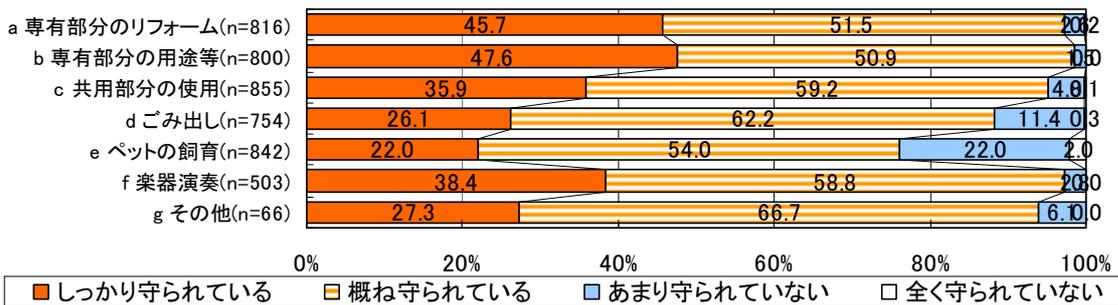
問27② 日常生活のルール作成の経緯 e ペットの飼育



問 27③ 遵守状況

- ・ 遵守状況としては、「しっかり守られている」、「概ね守られている」との回答が多く、概ね守られているが、「ペットの飼育」、「ごみ出し」については、「しっかり守られている」という回答が他の内容より少ない。
- ・ 以降では、「ごみ出し」「ペットの飼育」に着目して、マンションタイプ別、コミュニティ別の傾向を見た。

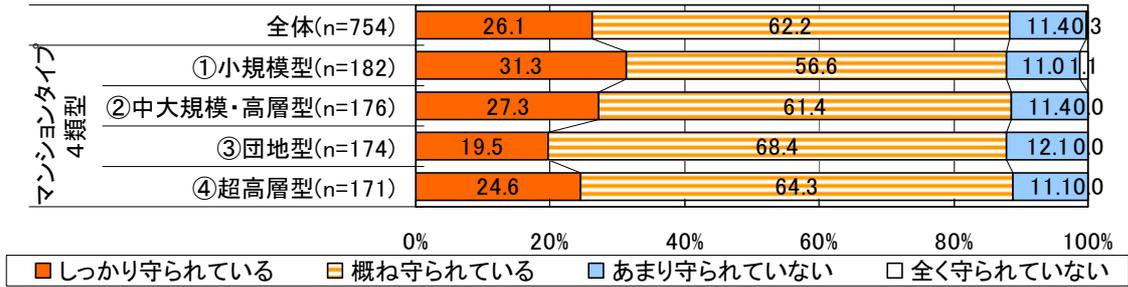
問27③ 日常生活のルールの遵守状況



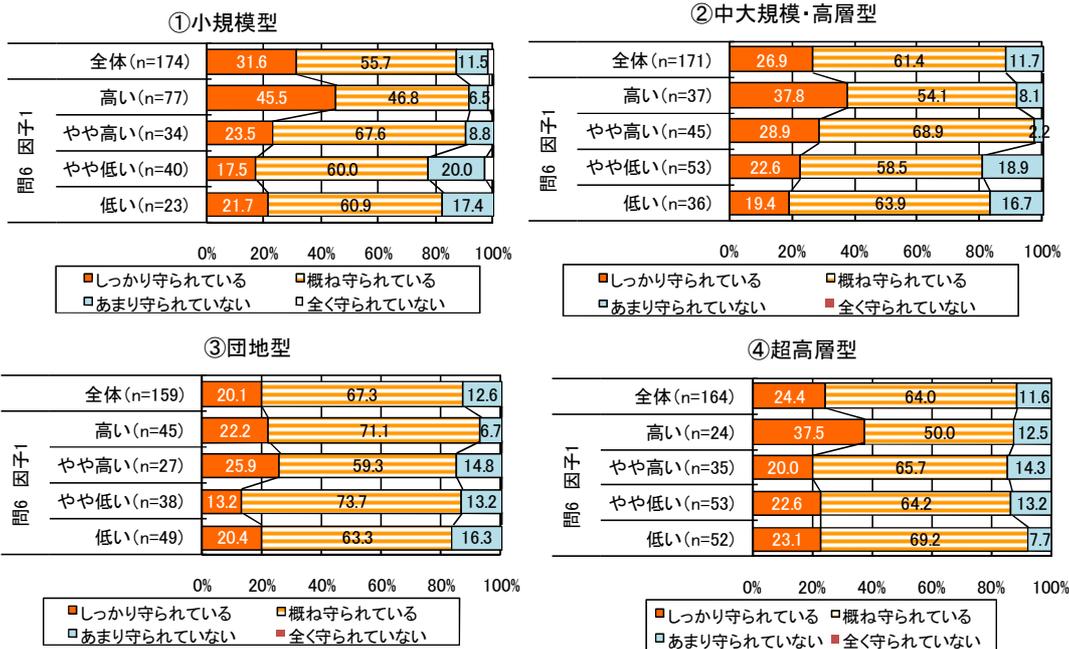
問 27③d ごみ出し

- ・ マンションタイプ別では、「①小規模型」では守られている割合が高く、「③団地型」守られている割合が低い傾向がある。
- ・ コミュニケーションとの関係を見ると、相互認知型、親密型双方において、おおむねコミュニケーションがとられていると、ごみ出しルールが守られている割合が高い傾向がある。
- ・ また、団地型を除き、コミュニティ活動が活発なマンションでは、ごみ出しルールが守られている割合が高い傾向がある。

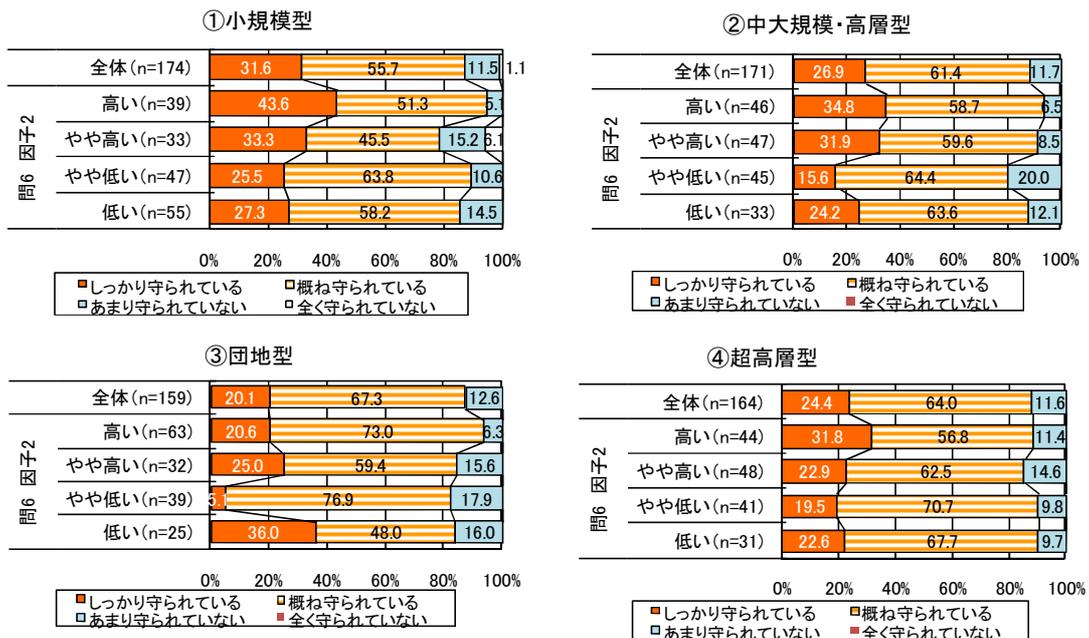
問27③ 日常生活のルール遵守状況 d ごみ出し



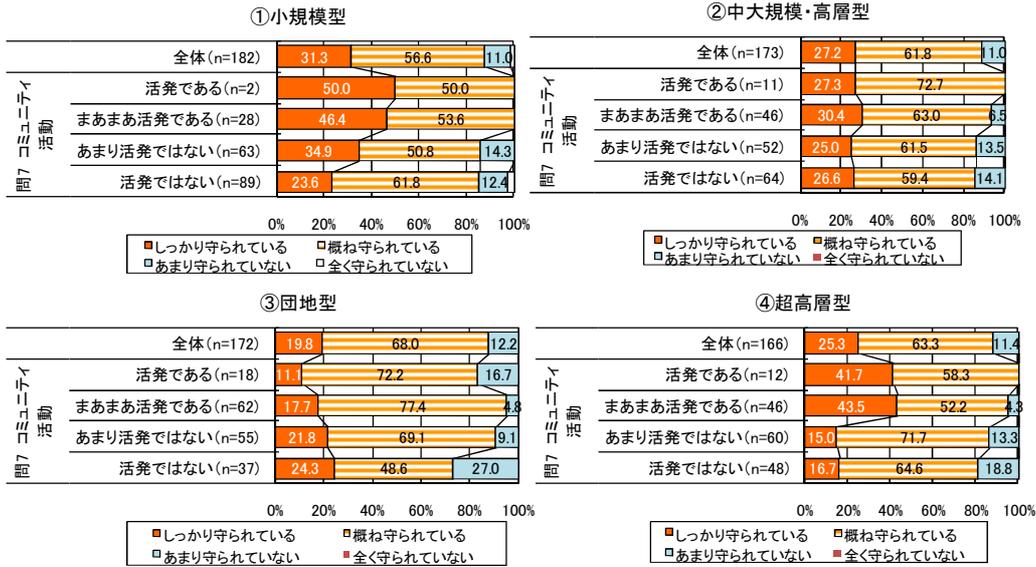
(問6 相互認知型コミュニケーション×問27③日常のルール遵守状況 d ごみ出し)



(問6 親密型コミュニケーション×問27③日常のルール遵守状況 d ごみ出し)



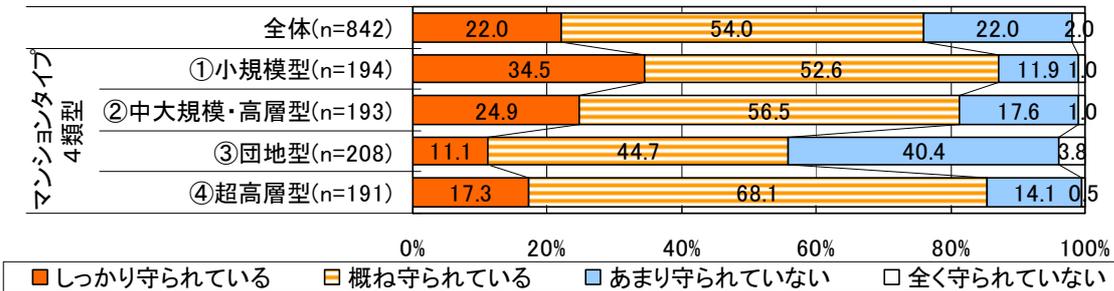
(問7 コミュニティ活動×問27③日常のルール遵守状況 d ごみ出し)



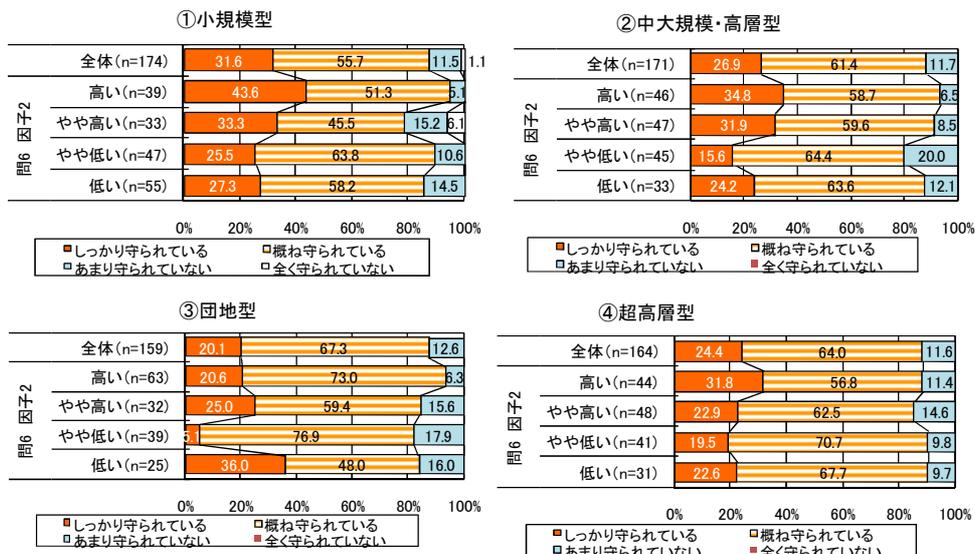
問27③e ペットの飼育

- ・ マンションタイプ別では、ごみ出し同様に、「①小規模型」では守られている割合が高く、「③団地型」守られている割合が低い傾向がある。
- ・ コミュニケーションとの関係を見ると、団地型を除き、相互認知型コミュニケーションがとられていると、ペットの飼育ルールが守られている割合が高い傾向がある。

問27③ 日常生活のルールの遵守状況 e ペットの飼育



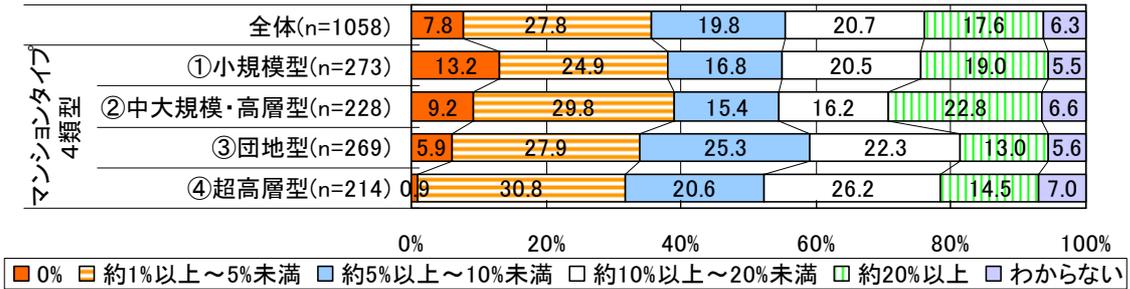
(問6 相互認知型コミュニケーション×問27③日常のルール遵守状況 e ペットの飼育)



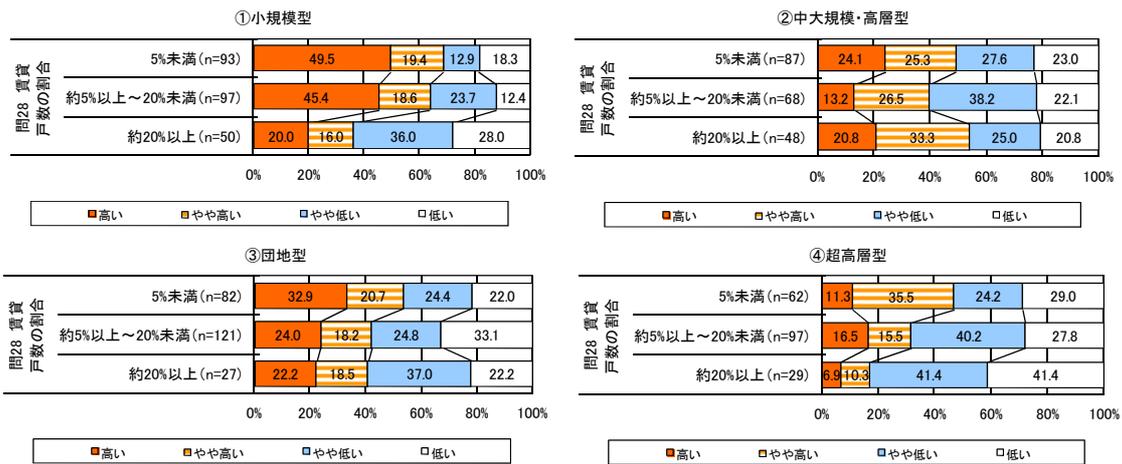
問 28 賃貸されている戸数割合

- ・ 賃貸されている戸数割合について、「約1%以上～5%未満」が3割弱と最も多い。
- ・ マンションタイプ別では、「①小規模型」では「0%」等の低い割合が高い傾向にある。
- ・ コミュニケーション別では、相互認知型においては、賃貸戸数割合が低いほど、高い傾向がある。また、親密型においては、「①小規模型」「②中大規模・高層型」「④超高層型」では、賃貸戸数割合が低いほど、高い傾向にあるが、「③団地型」では逆の傾向を見せている。
- ・ コミュニティ活動および役員会・理事会の開催頻度について見ると、いずれのマンションタイプにおいても、賃貸戸数割合が低いほど、活発である傾向が高い。

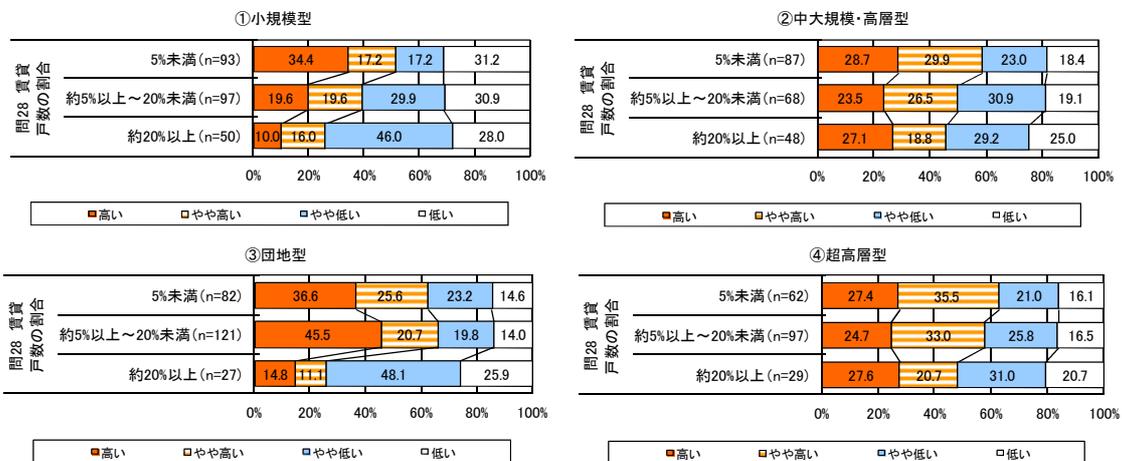
問28 賃貸戸数の割合



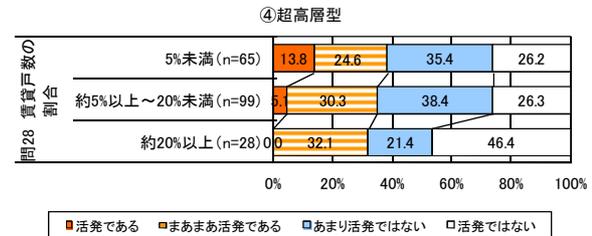
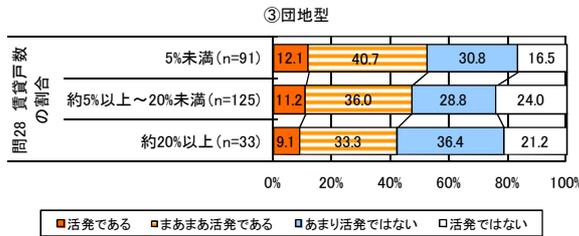
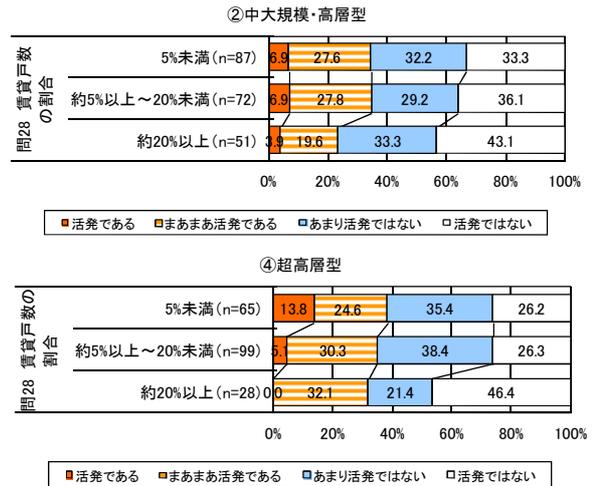
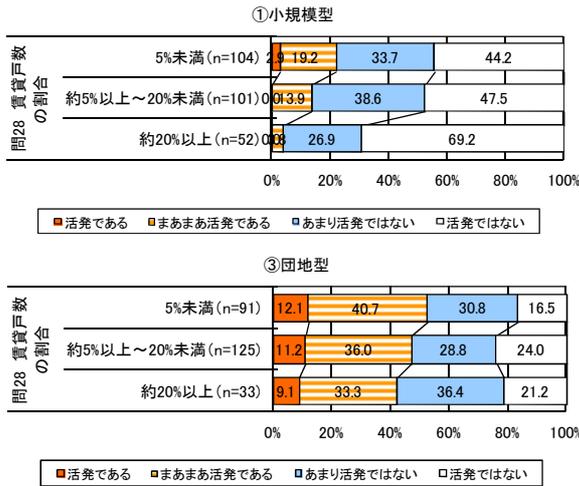
(問 28 賃貸戸数の割合×問 6 相互認知型コミュニケーション)



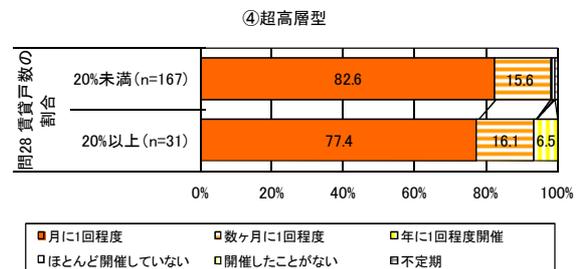
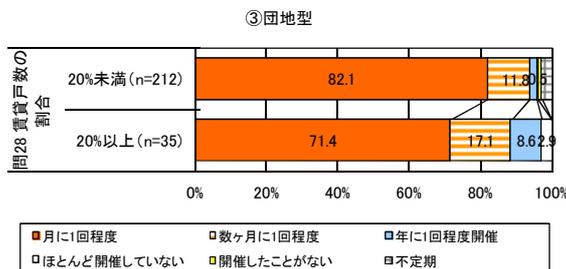
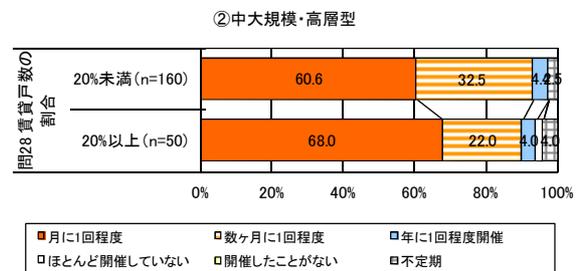
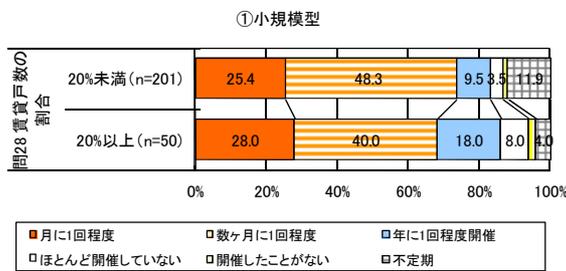
(問 28 賃貸戸数の割合×問 6 親密型コミュニケーション)



(問 28 賃貸戸数の割合×問 7 コミュニティ活動)

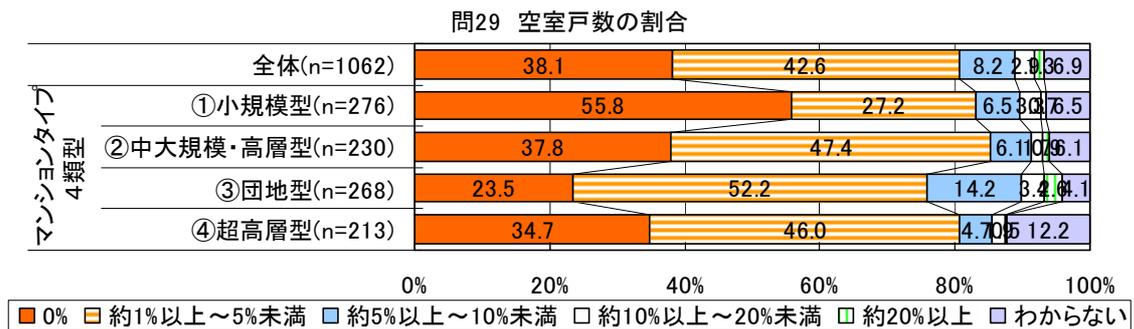


(問 28 賃貸戸数の割合×問 23 役員会・理事会の開催頻度)

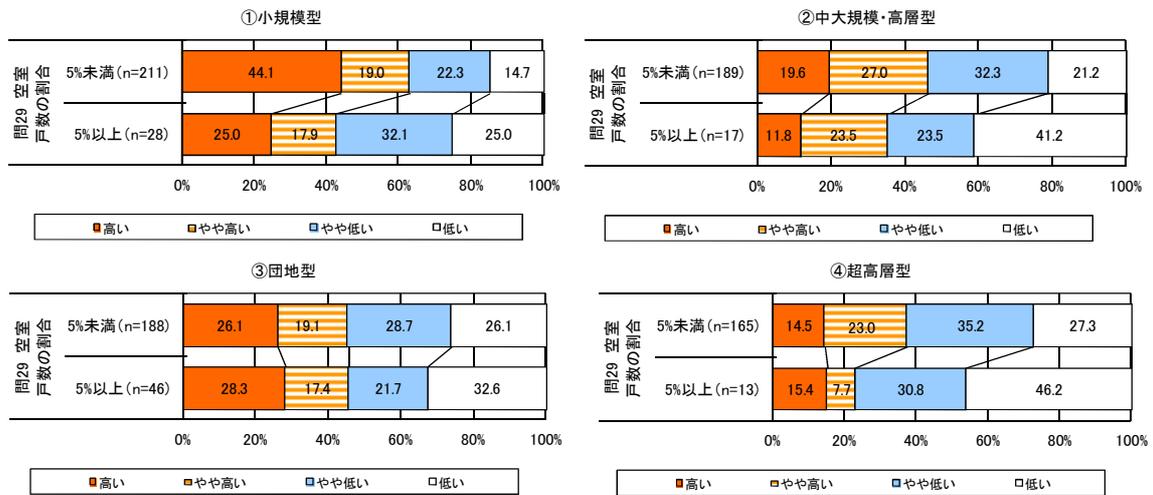


問 29 空室(3ヶ月以上)になっている戸数割合

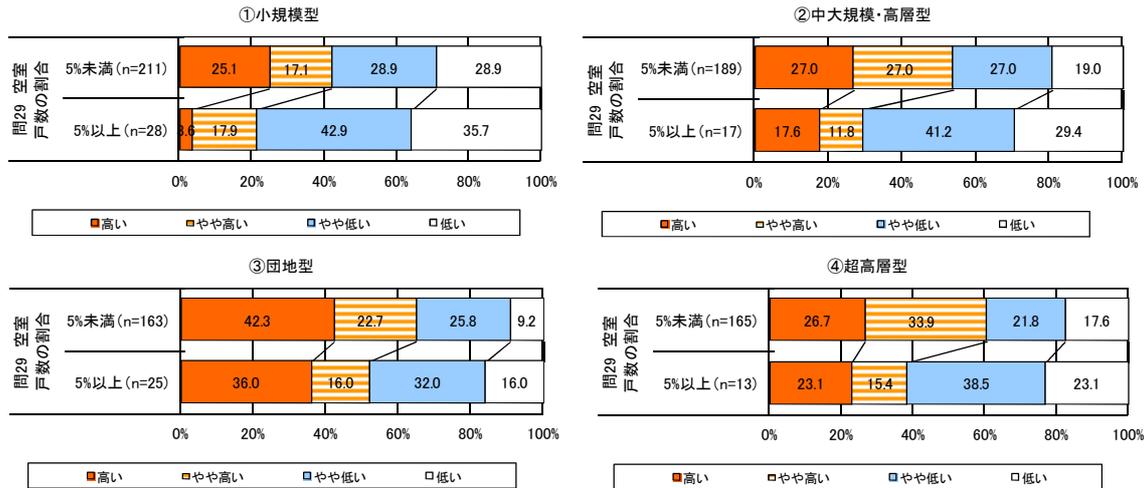
- 空室(3ヶ月以上)になっている戸数割合について、「約1%以上~5%未満」が4割強と最も多く、「0%」も4割弱と多い。
- マンションタイプ別では、「①小規模型」では、「0%」が高く、「③団地型」では、「0%」は低い傾向がある。
- コミュニケーション別では、相互認知型においては、「③団地型」を除くマンションタイプで、空室戸数割合が低いほど、高い傾向がある。また、親密型においては、いずれのマンションタイプでも、空室戸数割合が低いほど、高い傾向にある。
- コミュニティ活動および役員会・理事会の開催頻度について見ると、いずれのマンションタイプにおいても、空室戸数割合が低いほど、活発である傾向が高い。



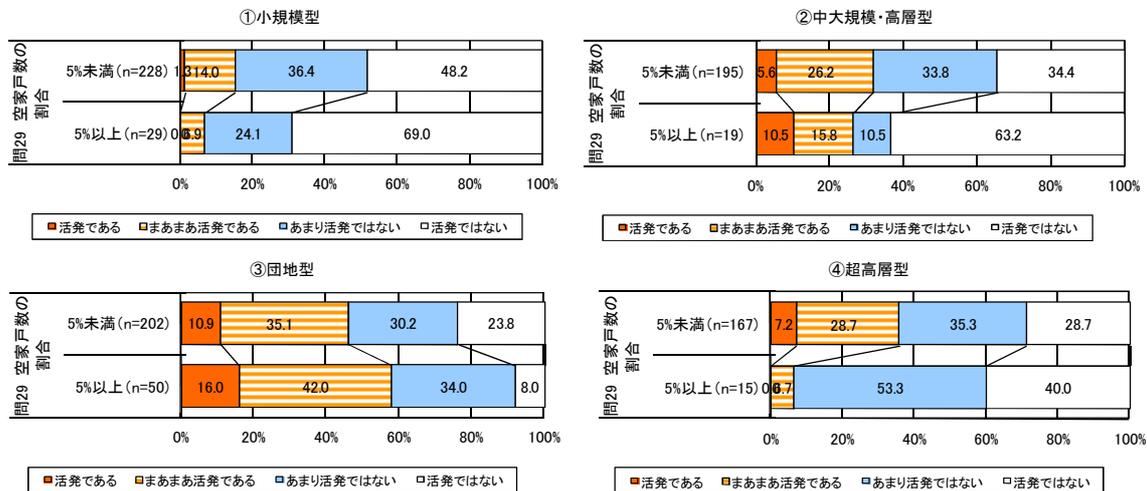
(問 29 空室戸数の割合×問 6 相互認知型コミュニケーション)



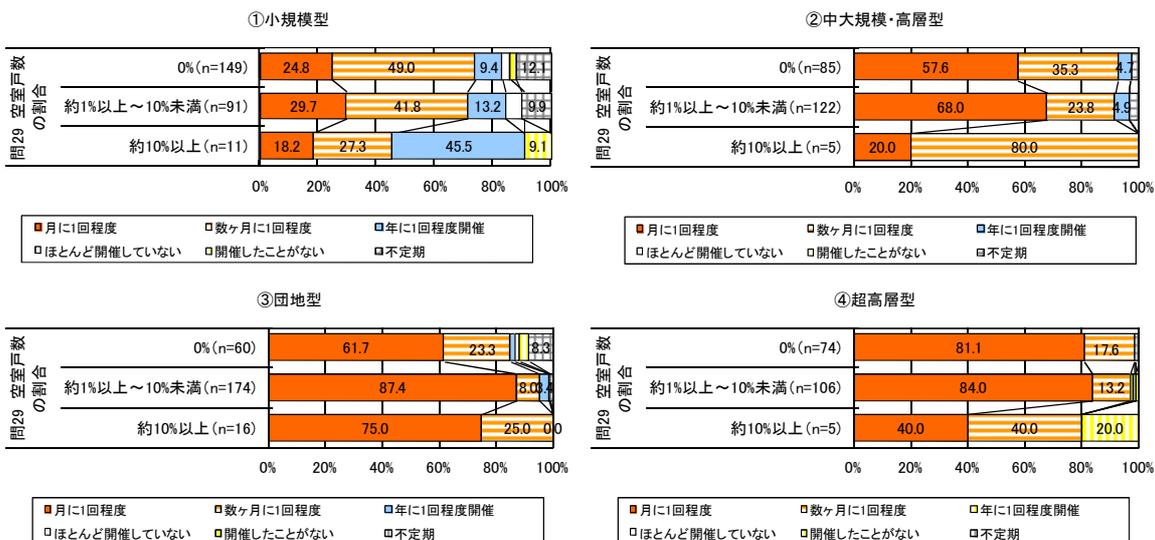
(問 29 空室戸数の割合×問 6 親密型コミュニケーション)



(問 29 空室戸数の割合×問 7 コミュニティ活動)

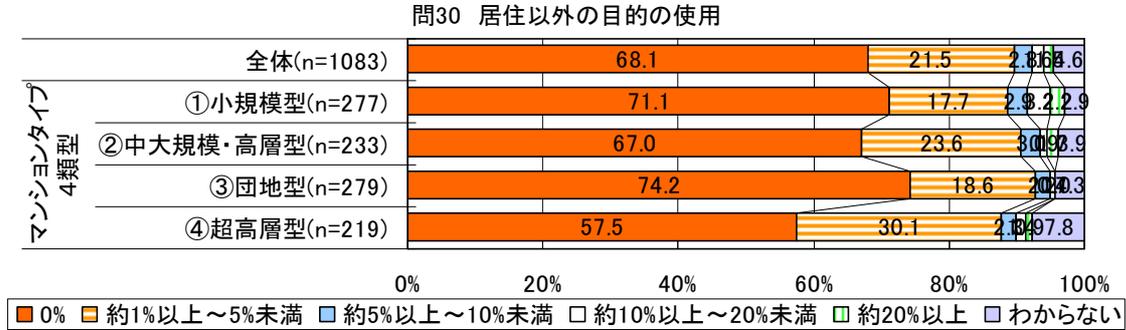


(問 29 空室戸数の割合×問 23 役員会・理事会の開催頻度)



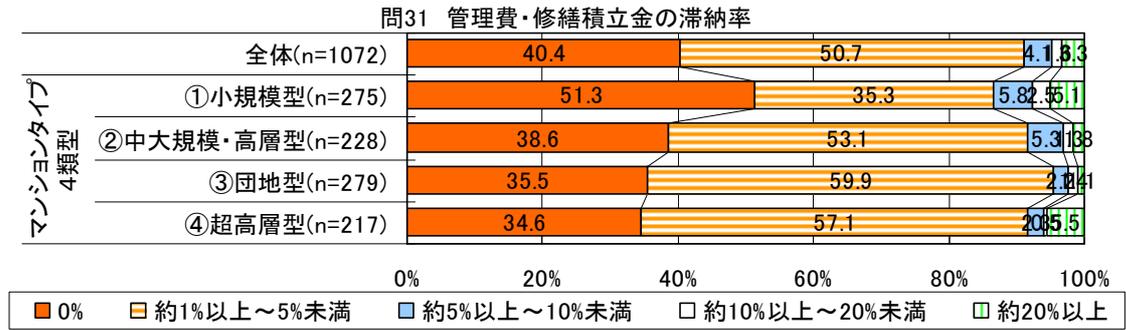
問 30 居住以外の目的(事務所など)で使用されている戸数割合

- ・ 居住以外の目的(事務所など)で使用されている戸数割合について、「0%」が7割弱と最も多く、「約1%以上～5%未満」が2割強である。
- ・ マンションタイプ別では、「④超高層型」では、居住以外の目的の使用の割合が高い。



問 31 管理費・修繕積立金の滞納率(3ヶ月以上)

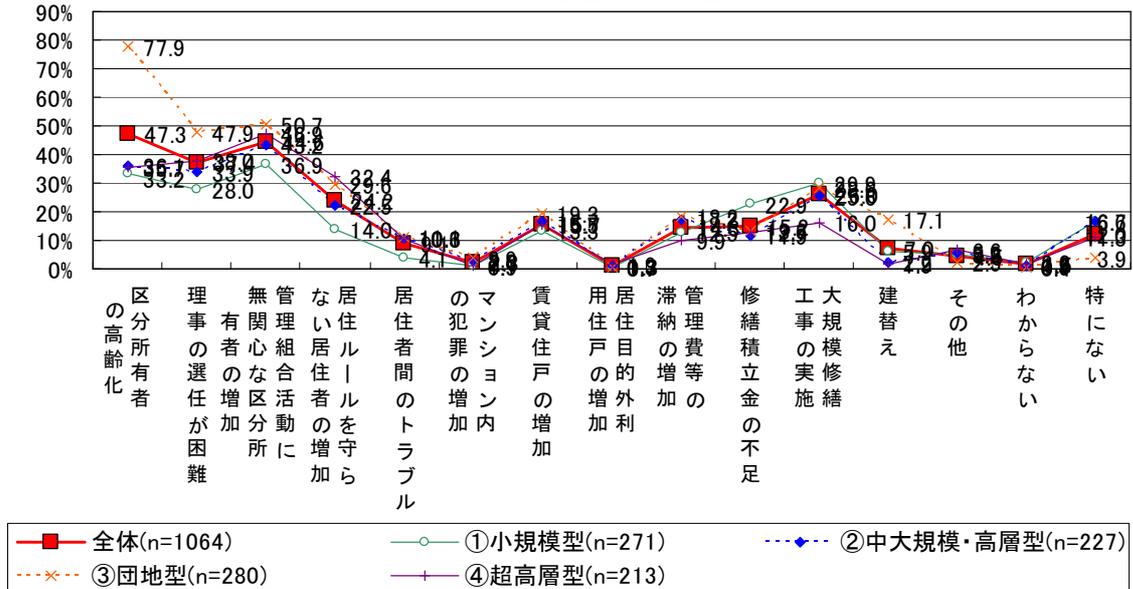
- ・ 管理費・修繕積立金の滞納率(3ヶ月以上)について、「約1%以上～5%未満」が約半数、「0%」が4割弱で、これらがほとんどを占めている。



問 32 管理組合運営上の課題の内容【複数回答】

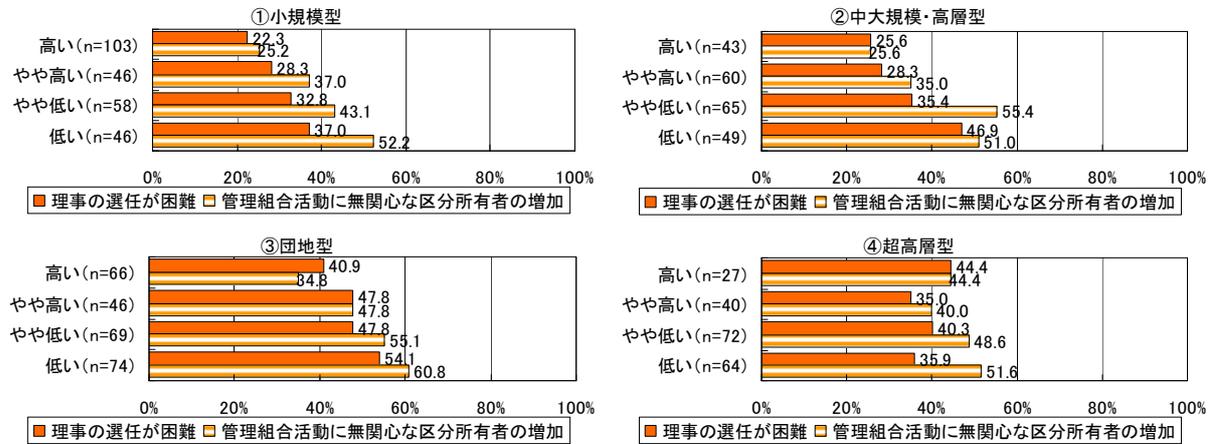
- ・ 管理組合運営上の課題の内容は、「区分所有者の高齢化」「管理組合活動に無関心な区分所有者の増加」「理事の選任が困難」「大規模修繕工事の実施」「居住ルールを守らない居住者の増加」の順に多くなっている。
- ・ マンションタイプ別では、「③団地型」では、「区分所有者の高齢化」、「①小規模型」では、「修繕積立金の不足」が、全体よりも高い傾向がある。

問32 管理組合運営上の課題



- 「理事の選任が困難」「無関心な区分所有者の増加」とコミュニケーションとの関係を見ると、相互認知型コミュニケーションにおいてコミュニケーションの程度が高いほど、それぞれの課題を抱える割合が少ない傾向にある。

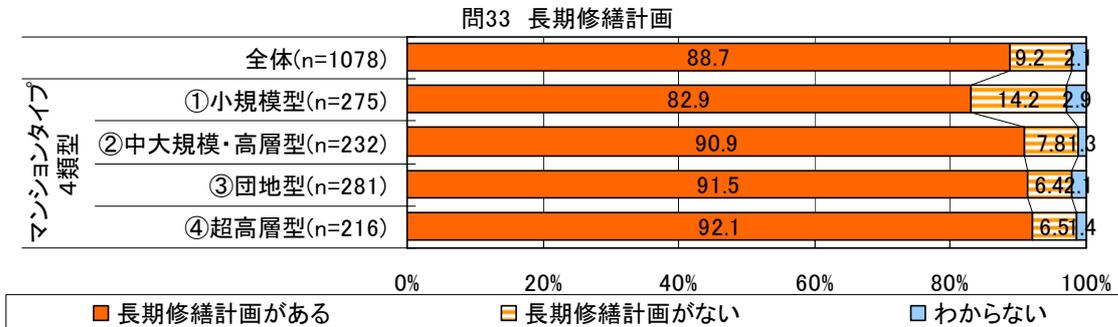
(問6 相互認知型コミュニケーション×問32 管理組合運営上の課題)



③大規模修繕・建替えの状況

問 33 長期修繕計画の有無

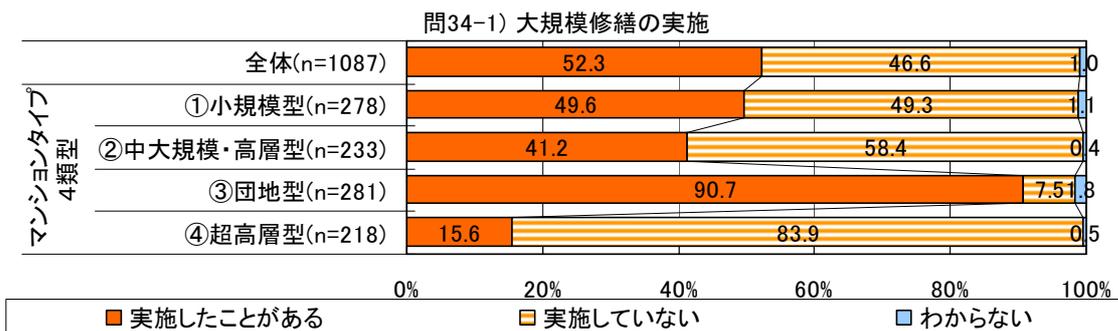
- ・ 長期修繕計画の有無について、9割弱があると回答し、ほとんどのマンションで計画を有している。
- ・ マンションタイプ別では、「①小規模型」において、「ない」という回答割合が高い。



問 34 大規模修繕について

問 34-1 大規模修繕の実施経験

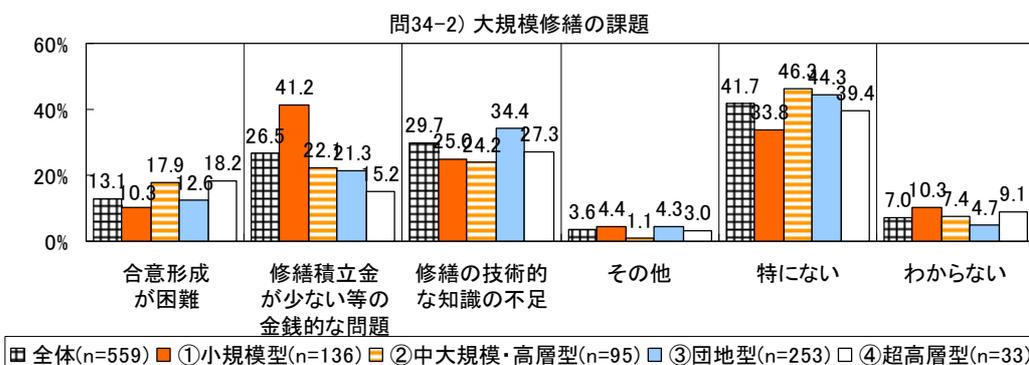
- ・ 大規模修繕の実施経験について、5割強が「実施したことがある」となっている。
- ・ マンションタイプ別では、「③団地型」では、「実施したことがある」割合が高い。



問 34-2 大規模修繕実施にあたっての課題【複数回答】

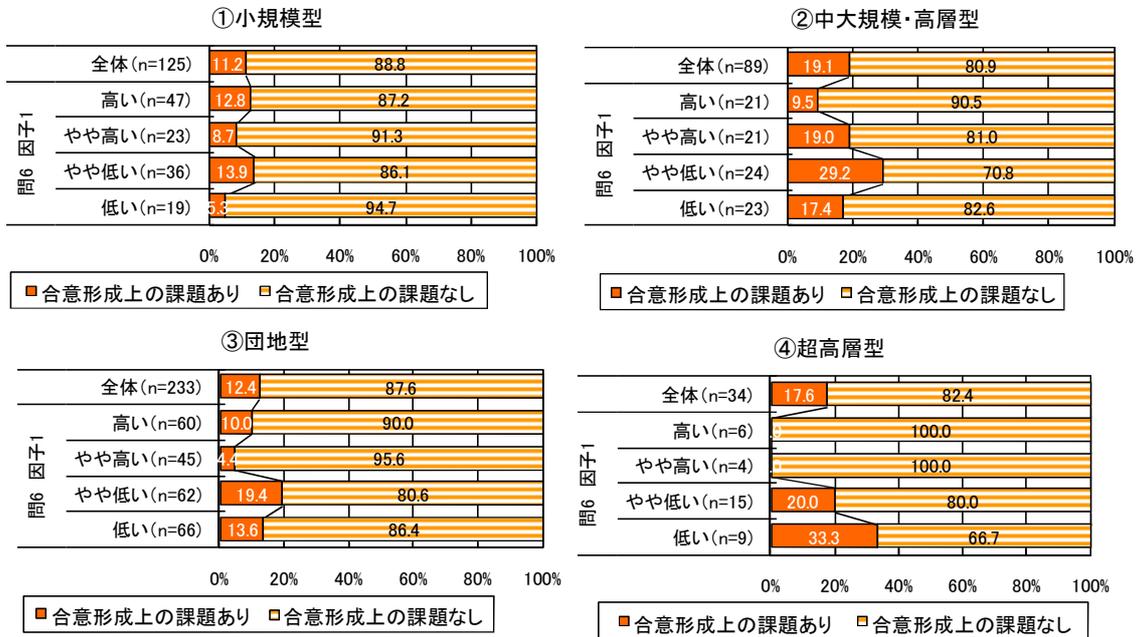
(上記 34-1) で実施したことがあると回答した場合)

- ・ 大規模修繕実施にあたっての課題について、「特にない」が最も多く、「修繕の技術的な知識の不足」が次に多い。
- ・ マンションタイプ別では、「①小規模型」では、修繕積立金が少ない等の金銭的な問題が高い。



- 大規模修繕実施上の課題のうち、「合意形成が困難」に該当あり、該当なし（「合意形成上の課題なし」とする）に分けてコミュニケーション、コミュニティ活動との関係を見てみると、相互認知型コミュニケーションがとられているマンションでは、合意形成上の課題を抱える割合が少ない傾向にある。

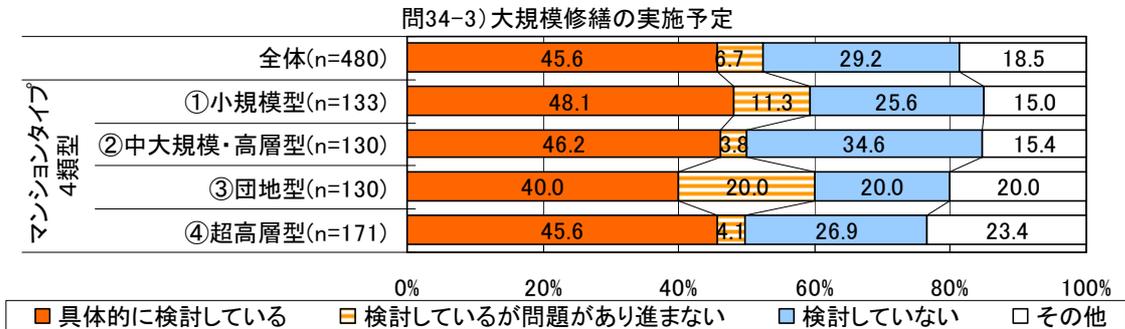
(問6 相互認知型コミュニケーション×問34-2 大規模修繕実施上の課題(合意形成が困難))



問 34-3 大規模修繕実施の予定

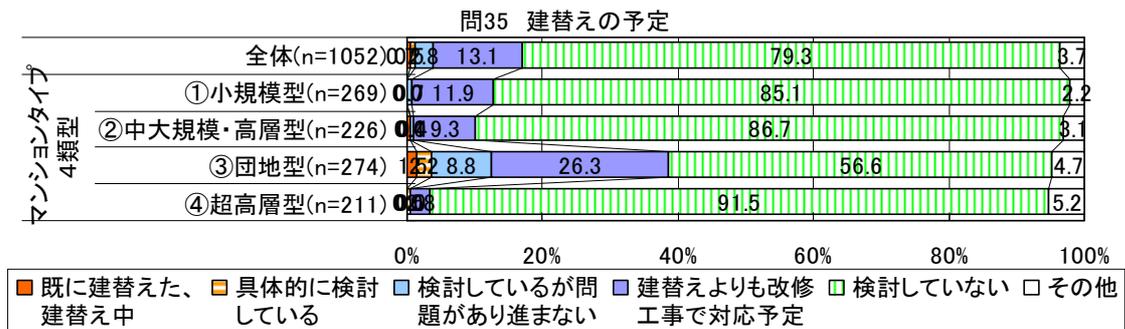
(上記 34-1) で実施していないと回答した場合)

- ・ 大規模修繕実施の予定について、「具体的に検討している」割合が4割強と最も多い。
- ・ マンションタイプ別では、「①小規模型」「③団地型」では、「検討しているが問題があり進まない」割合が高い。



問 35 建替えの予定

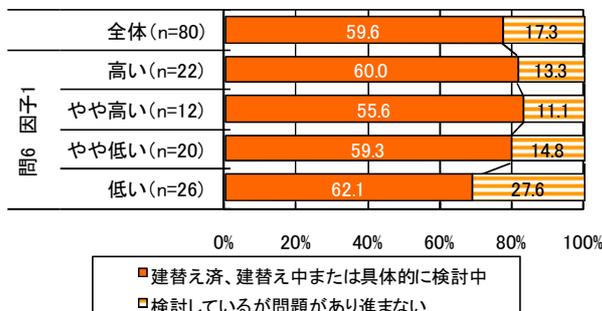
- ・ 建替えの予定について、「検討していない」が8割弱である。
- ・ マンションタイプ別では、「③団地型」で検討している割合が高い。



- ・ 建替えについて、何らかの予定がある割合の高い「③団地型」について、コミュニケーションとの関係を見てみると¹⁰、相互認知型コミュニケーションが高い場合、問題があり検討が進まないとする割合よりも、建替え等に向け、具体的に検討している割合が高い。

(問 6 相互認知型コミュニケーション×問 35 建替えの予定)

③団地型

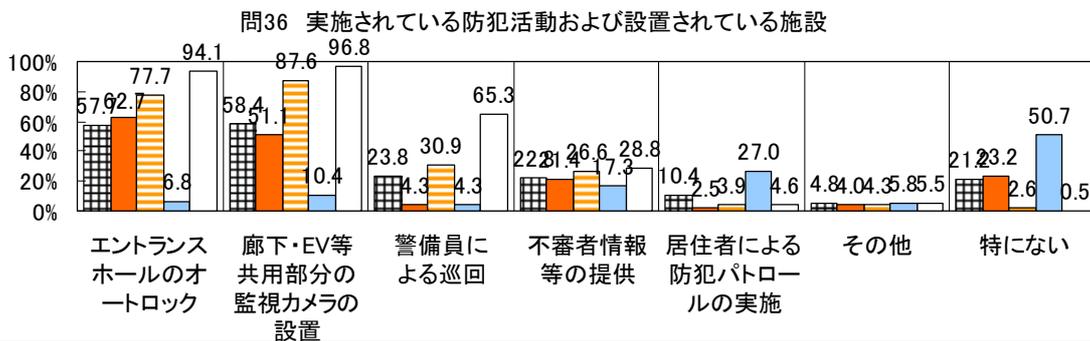


¹⁰ 建替えに関しては高経年マンションのみに関係する問題であるため、1979年(昭和54年)以前に完成したマンションにおいて集計を行った。

④ 防犯、防災活動等の安全・安心対策

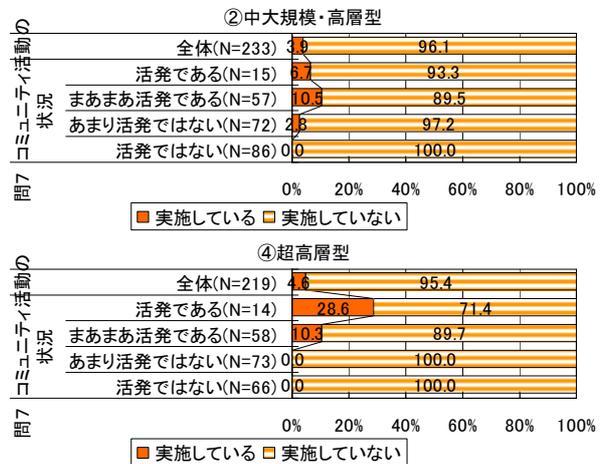
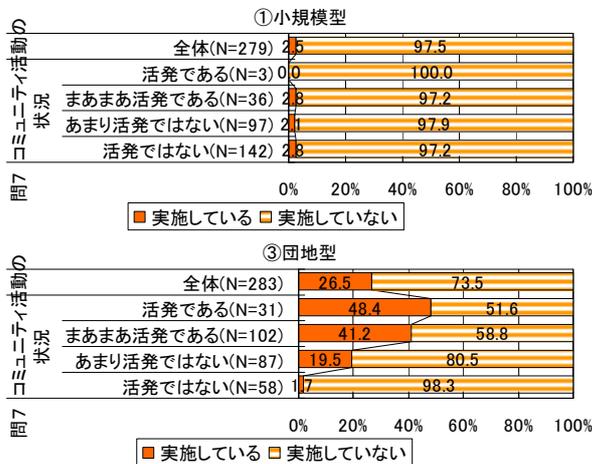
問 36 マンションで実施されている防犯活動および設置されている施設【複数回答】

- ・ マンションで実施されている防犯活動および設置されている施設の内容は、「廊下・EV 等共用部分の監視カメラの設置」、「エントランスホールオートロック」がそれぞれ 6 割弱が多い。
- ・ マンションタイプ別では、「②中大規模・高層型」「④超高層型」では、「オートロック」「監視カメラ」が高く、「④超高層型」では、「警備員による巡回」も高い。また、「③団地型」では、「防犯パトロールの実施」も高い。
- ・ 「居住者による防犯パトロールの実施」とコミュニティ活動との関係を見ると、いずれのマンションタイプにおいても、コミュニティ活動が活発であると、防犯パトロールを実施している割合が高い傾向にある。



全体(n=1082)
 ①小規模型(n=276) ②中大規模・高層型(n=233)
 ③団地型(n=278) ④超高層型(n=219)

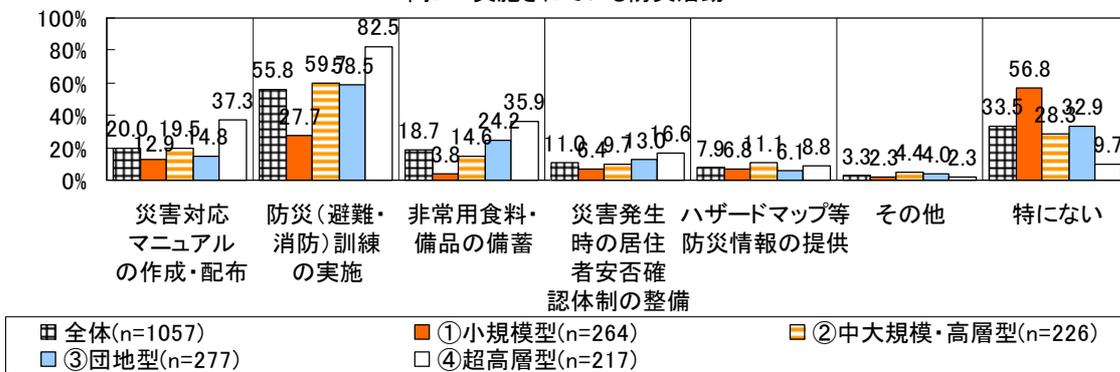
(問 7 コミュニティ活動×問 36 居住者による防犯パトロールの実施)



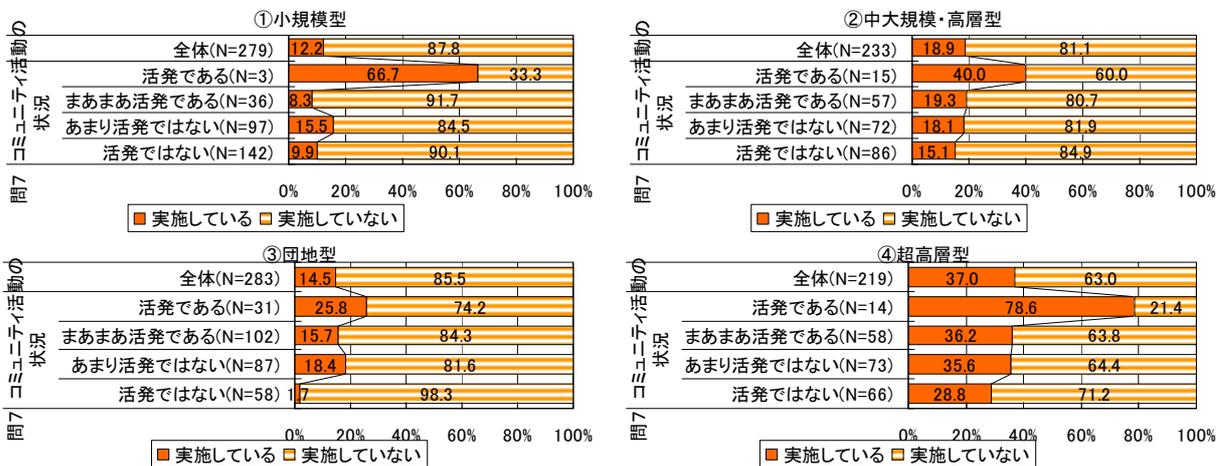
問 37 マンションで実施されている防災活動【複数回答】

- ・ マンションで実施されている防災活動の内容は、「防災（避難・消防）訓練の実施」が6割弱で最も多く、「特にない」も3割強と多い。
- ・ マンションタイプ別では、「④超高層型」では、「マニュアル作成」「防災訓練の実施」「備蓄」の割合が高いが、一定規模のマンションでは、消防訓練が規定されていることに留意する必要がある。また、「①小規模型」では、「特にない」の割合が高い。
- ・ 「災害対応マニュアルの作成・配布」「防災訓練の実施」「非常用食料・備品の備蓄」「安否確認体制の整備」について、それぞれコミュニティ活動との関係を見ると、いずれのマンションタイプにおいても、コミュニティ活動が活発であると、防災活動を実施している割合が高く、防災活動の取り組み状況とコミュニティ活動の活発さには明確な関係が見られる。

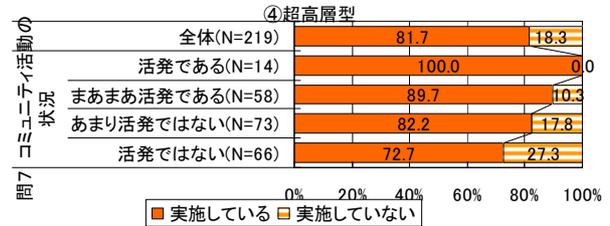
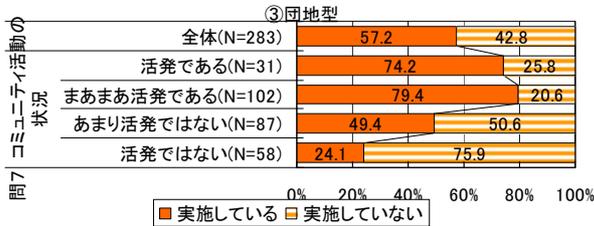
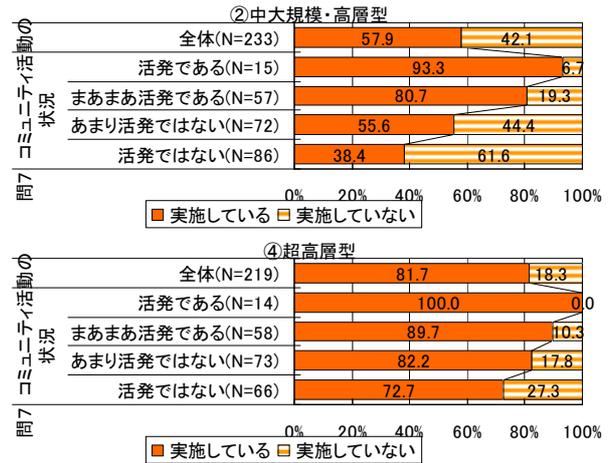
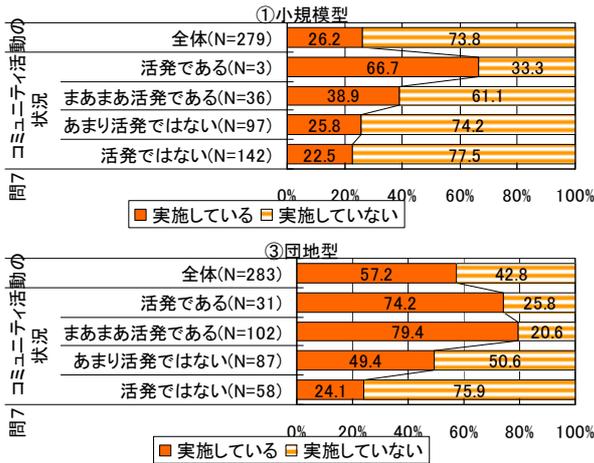
問37 実施されている防災活動



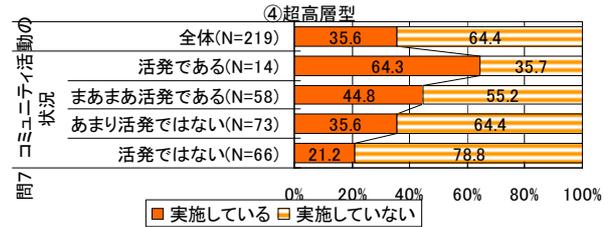
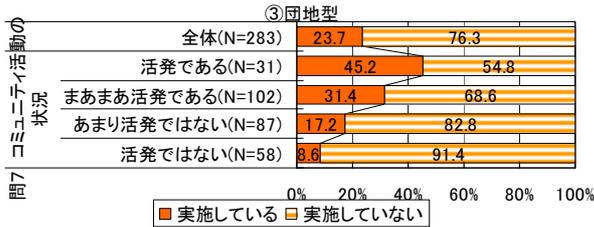
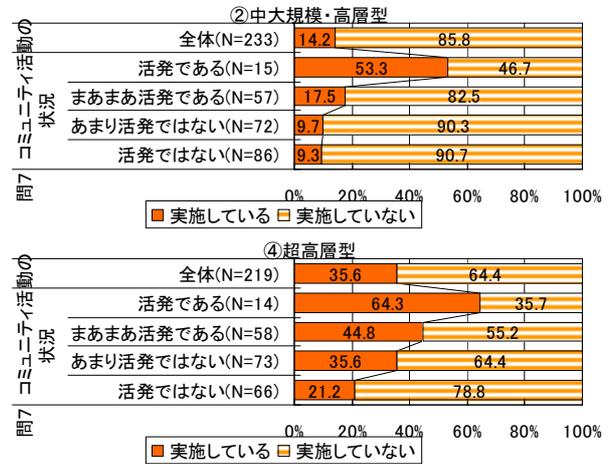
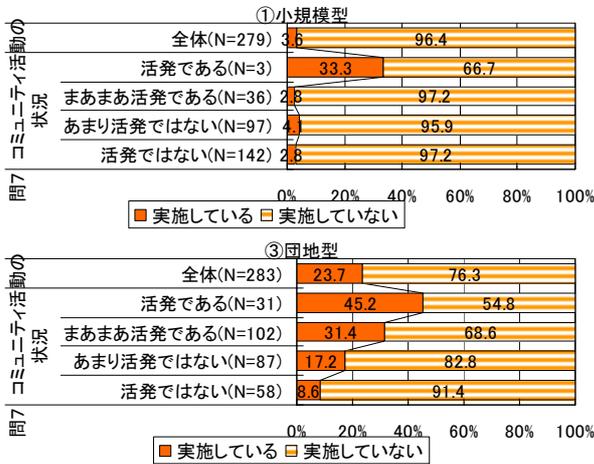
(問 7 コミュニティ活動×問 37 災害対応マニュアルの作成・配布)



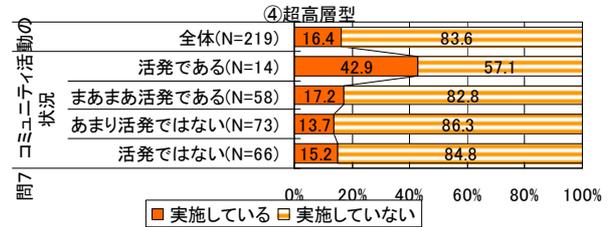
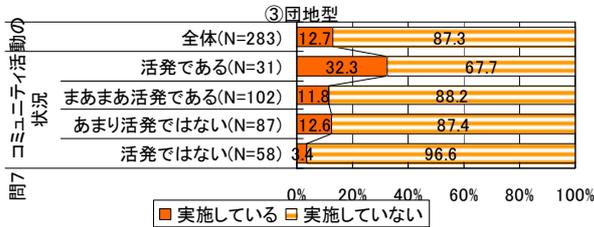
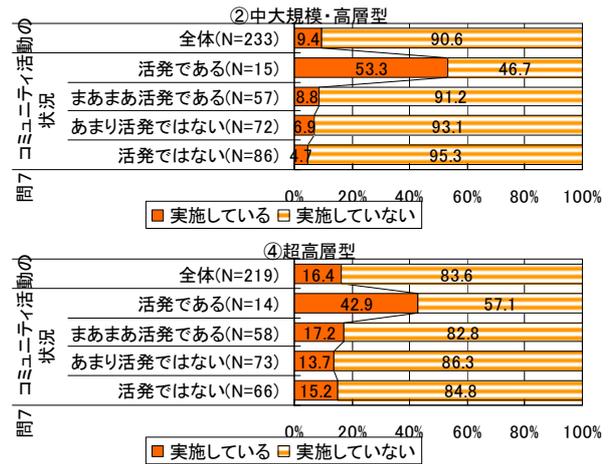
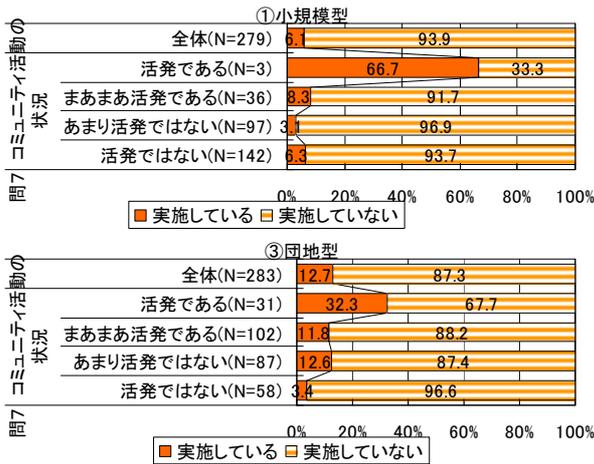
(問7コミュニティ活動×問37防災(避難・消防)訓練の実施)



(問7コミュニティ活動×問37非常用食料・備品の備蓄)

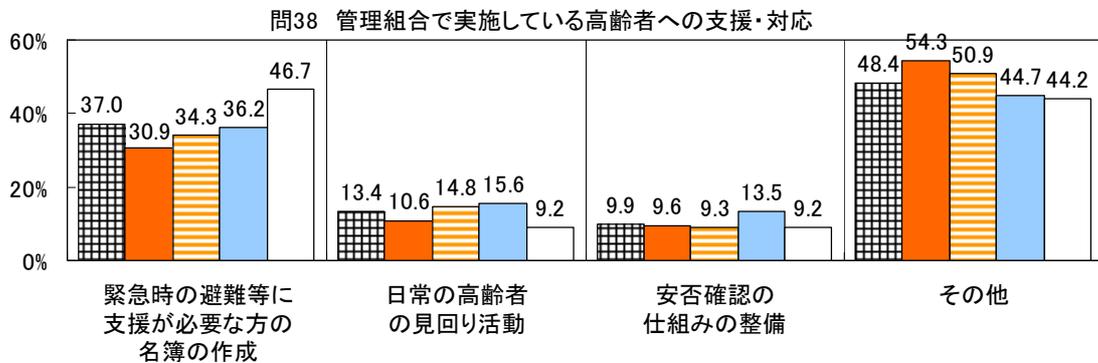


(問7コミュニティ活動×問37災害発生時の居住者安否確認体制の整備)



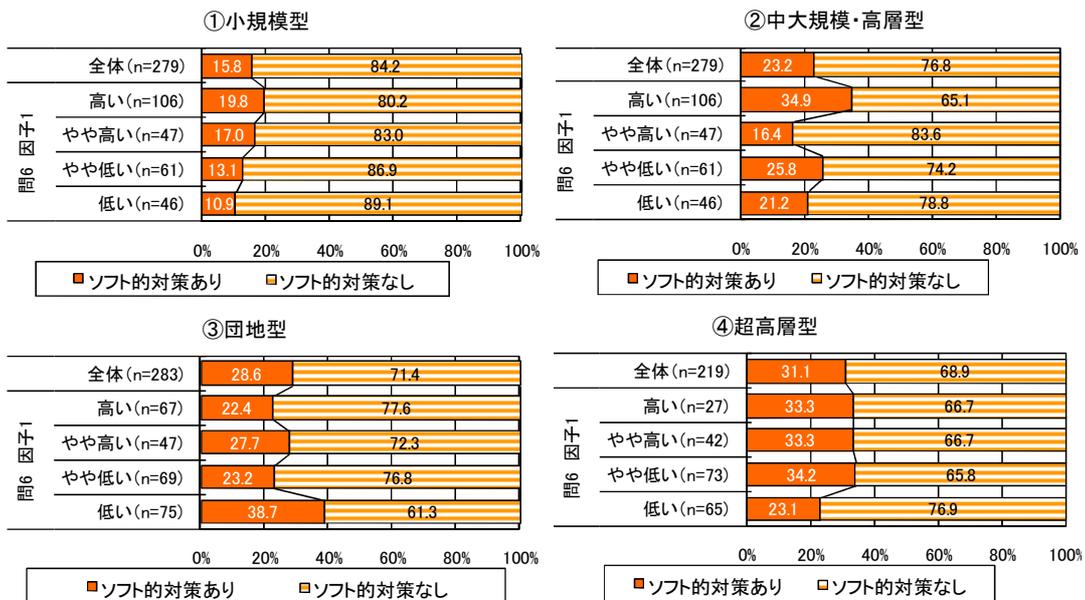
問 38 管理組合で実施している高齢者への支援・対応【複数回答】

- 管理組合で実施している高齢者への支援・対応は、「緊急時の避難等に支援が必要な方の名簿の作成」が4割弱となっている。「その他」の回答は「特になし」が多く、具体的には、「管理人の声かけ」「プライバシーの問題で対応できない」等の回答が見られる。
- マンションタイプ別では、大きな差は見られないものの、「④超高層型」では、「名簿の作成」の割合が高い。また、「③団地型」では、「安否確認の仕組みの整備」の割合が高い。
- コミュニケーション、コミュニティ活動と対策の有無の関係を見てみると、コミュニケーション別では、相互認知型、親密型双方で、いずれのマンションタイプにおいても、コミュニケーションの程度が高くなると、名簿の作成、高齢者の見回りなど、ソフト的な対策が取られている割合が高くなる傾向にある。
- またコミュニティ活動でも、活動が活発になるに従い、ソフト的な対策が取られている割合が高くなる傾向にある。



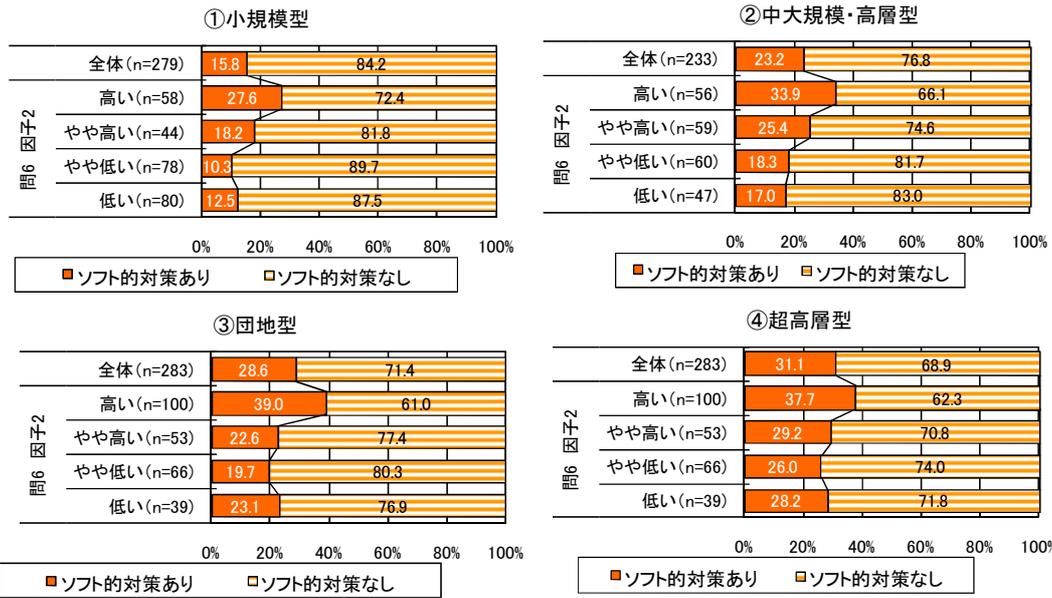
■ 全体(n=494) ■ ①小規模型(n=94) ■ ②中大規模・高層型(n=108) ■ ③団地型(n=141) □ ④超高層型(n=120)

(問 6 相互認知型コミュニケーション×問 38 管理組合で実施している高齢者への支援・対応¹¹⁾)

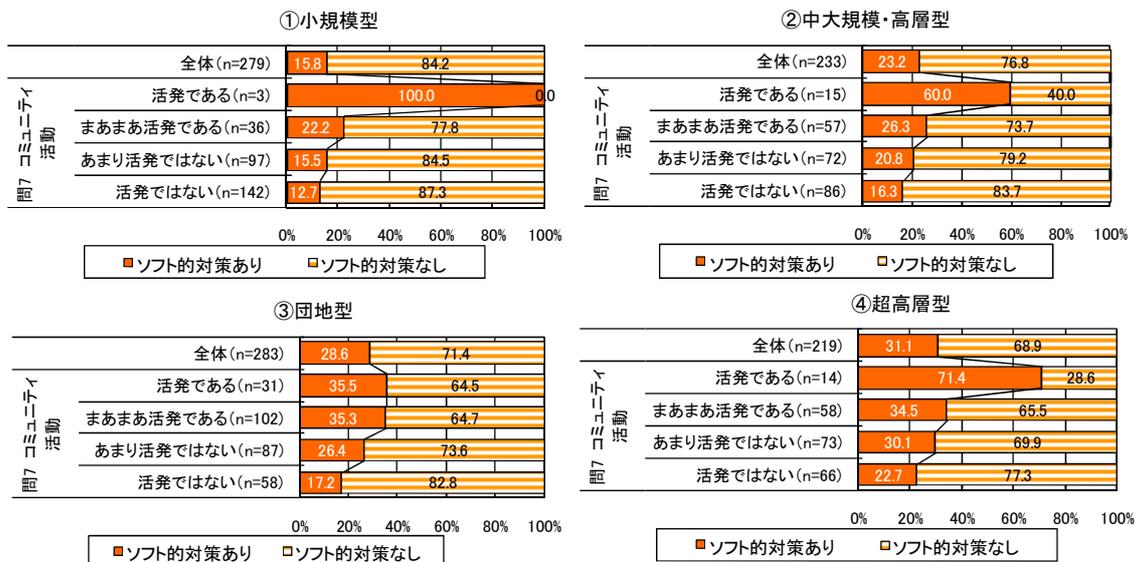


¹¹⁾ ソフト的対策あり：「緊急時の避難等に支援が必要な方の名簿の作成」「日常の高齢者の見回り活動」「安否確認の仕組みの整備」のうちいずれかの回答あり

(問6 親密型コミュニケーション×問38 管理組合で実施している高齢者への支援・対応)



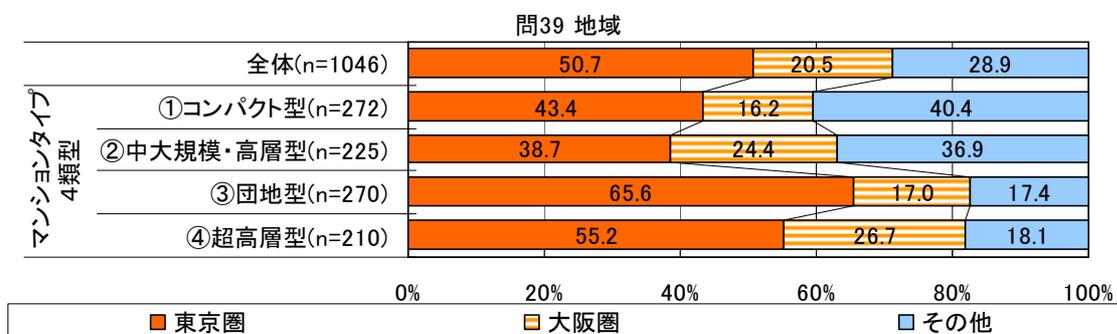
(問7 コミュニティ活動×問38 管理組合で実施している高齢者への支援・対応)



(4) マンションの建物の概要

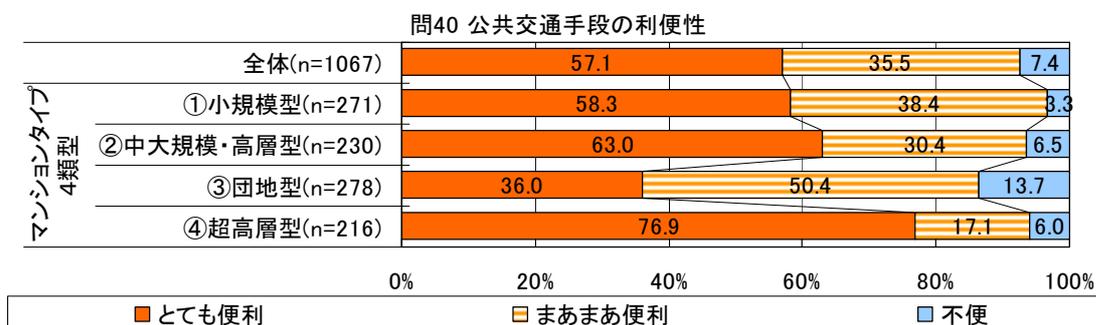
問 39 マンションの所在する都道府県

- ・ 都道府県を、「東京圏（1都3県）」「大阪圏（2府4県）」「その他」で分けると、全体では、東京圏が約半数である。
- ・ マンションタイプ別では、「③団地型」「④超高層型」が東京圏での割合が高く、その他での割合が低い。



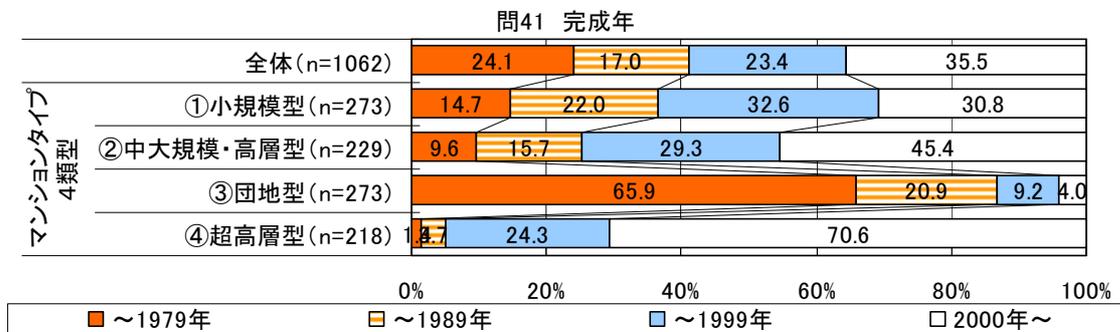
問 40 日常生活における電車・バス等の公共交通手段の利便性

- ・ 日常生活における電車・バス等の公共交通手段の利便性は、「とても便利」が6割弱と多い。
- ・ マンションタイプ別では、「③団地型」では、「不便」の割合が高く、「④超高層型」では、「とても便利」の割合が高い。



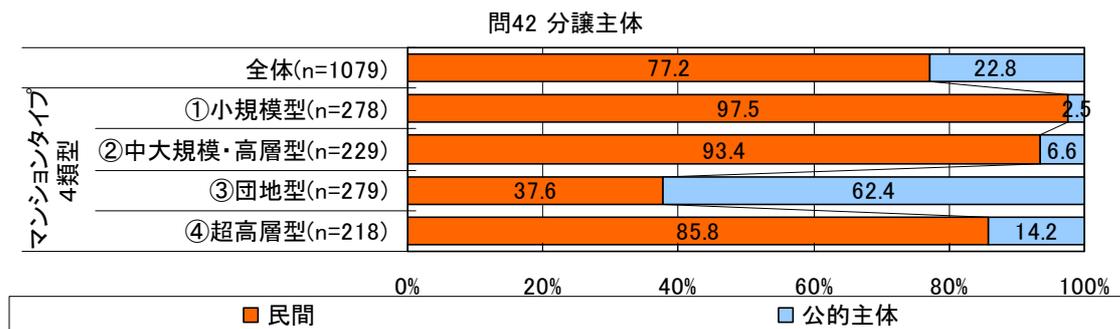
問 41 マンションの完成時期

- ・ マンションの完成時期は、「2000年～」が35%と多いが、「～1979年」も24%と高経年のマンションも多い。
- ・ マンションタイプ別には、「③団地型」では、高経年の割合が特に高く、「④超高層型」では、低経年の割合が特に高い。



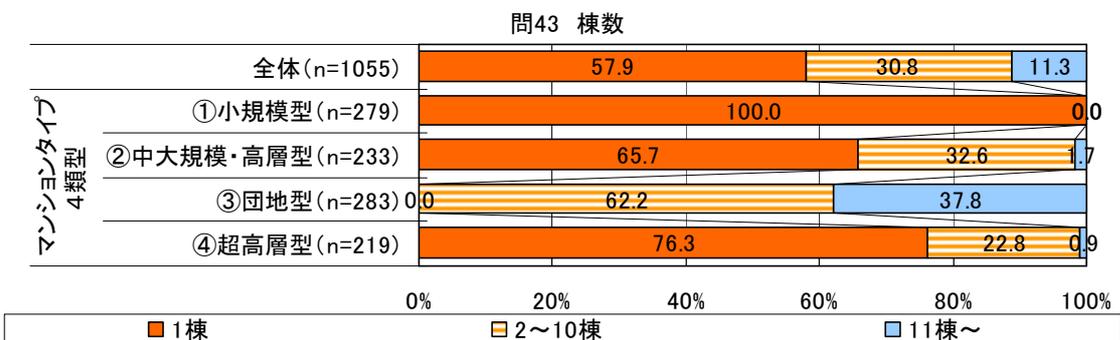
問 42 分譲主体

- ・ 分譲主体別には、民間が8割弱、公的主体が2割強である。
- ・ マンションタイプ別では、「③団地型」は公的主体が6割以上である。



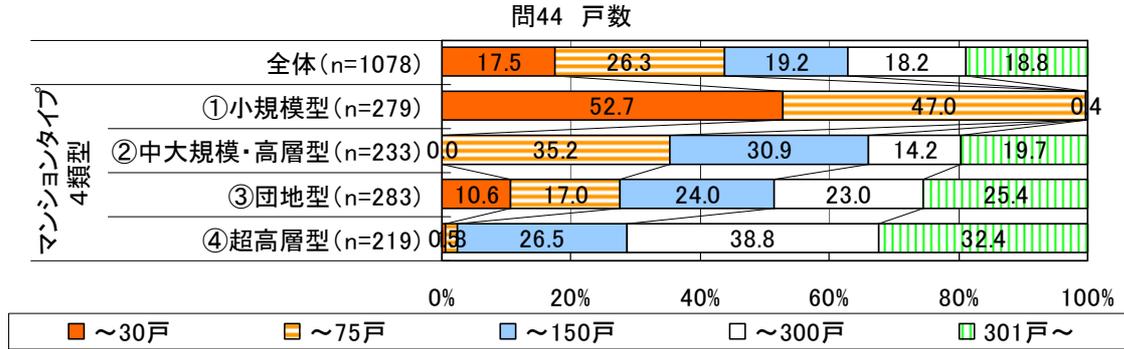
問 43 敷地内の棟数

- ・ 敷地内の棟数は、1棟が6割弱、2棟以上の複数棟が4割強である。
- ・ マンションタイプ別では、「③団地型」では11棟以上が4割弱ある。



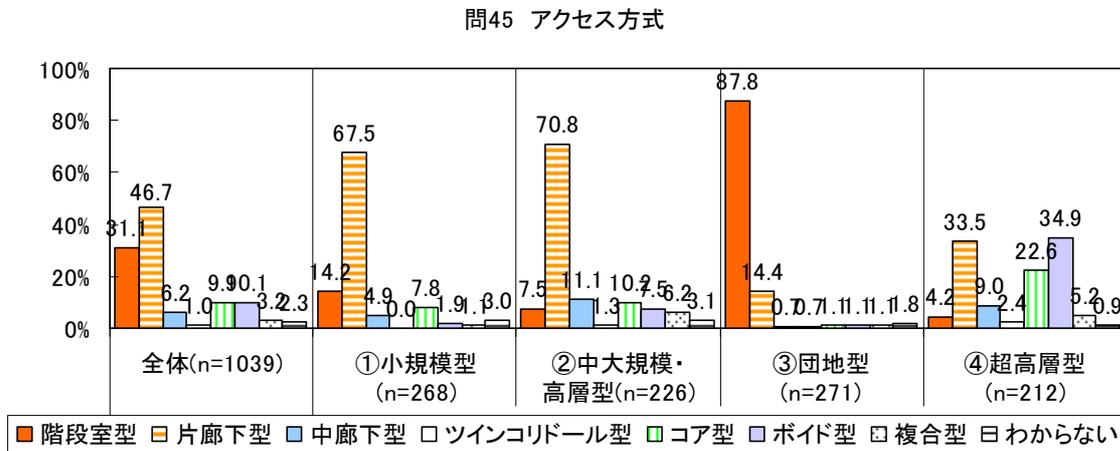
問 44 全体の戸数

- ・ 全体の戸数は、「75 戸以下」半数近くを占め、「301 戸以上」も 2 割近い。
- ・ マンションタイプ別では、「④超高層型」「③団地型」では戸数が多い。



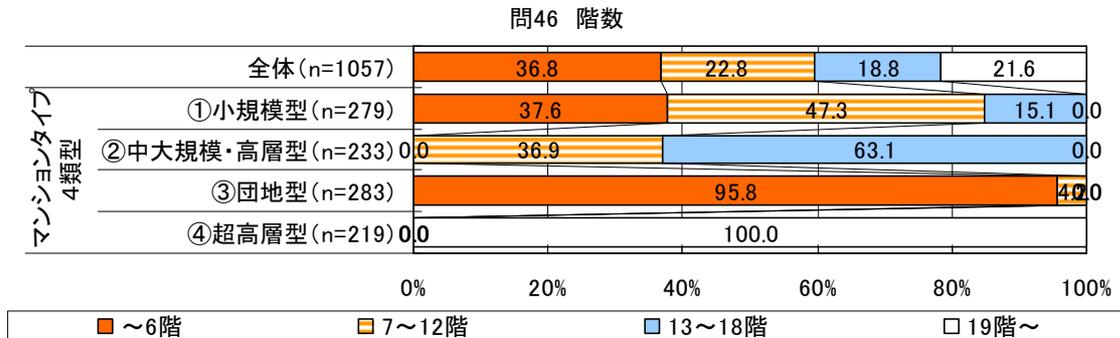
問 45 各住戸へのアクセス方式【複数回答】

- ・ 各住戸へのアクセス方式は、全体では、「片廊下型」が 4 割強、「階段室型」が 3 割強と多い。
- ・ マンションタイプ別では、「③団地型」では 9 割近くが「階段室型」であり、「①小規模型」「②中大規模・高層型」では、7 割程度が「片廊下型」であり、「④超高層型」では、1/3 が「片廊下型」と「ポイド型」、2 割程度が「コア型」である。
- ・ コミュニケーション別では、全体で見て（ただしツインコリドール型はサンプル数が少ないため除く）、相互認知型においては、「中廊下型」「ポイド型」では、低い傾向である。親密型においては、「階段室」のみで、高い傾向にある。
- ・ コミュニティ活動別では、全体で見て、「階段室」のみで、活発である傾向が高く、「片廊下型」「中廊下型」「コア型」では活発でない傾向がある。



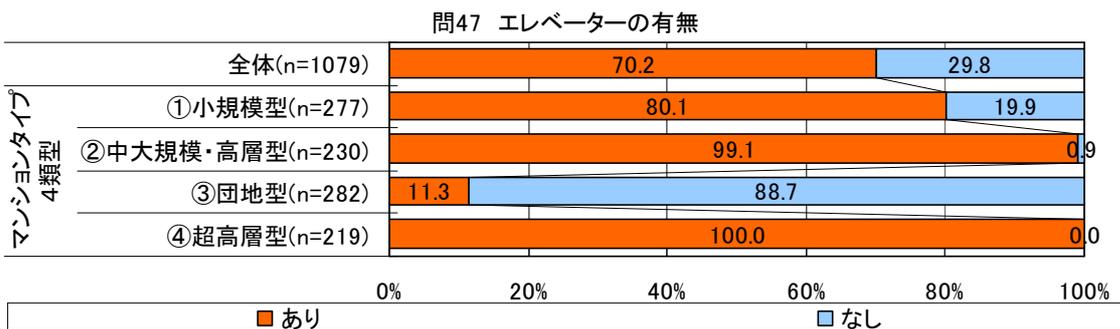
問 46 建物の階数

- ・ 建物の階数は、「6階以下」が4割近くあり、「19階以上」も2割以上ある
- ・ マンションタイプ別では、「①小規模型」は12階以下が8割弱、「②中大規模・高層型」は、13階以上が6割強、「③団地型」はほとんどが6階以下、「④超高層型」は、今回の定義により全て19階以上である。



問 47 エレベーターの有無

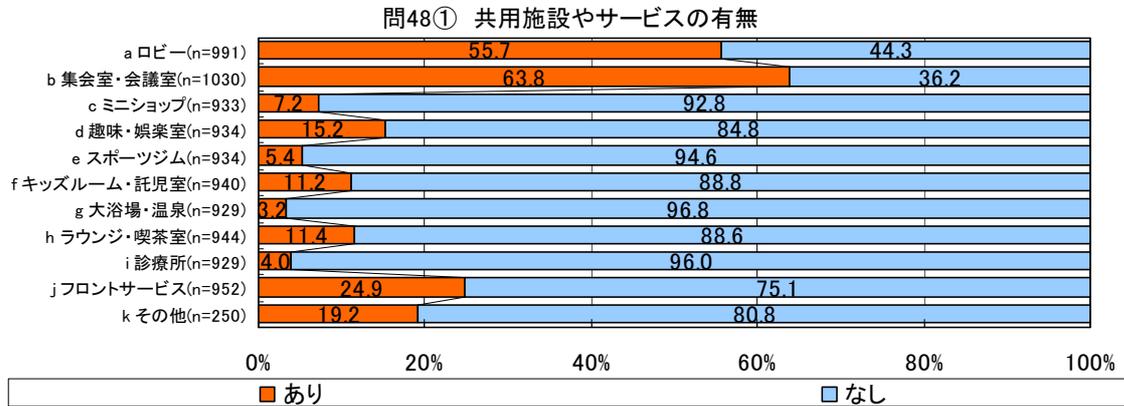
- ・ エレベーターのあるマンションが7割弱、エレベーターのないマンションが3割弱である。
- ・ マンションタイプ別には、「③団地型」では、エレベーターのない割合が9割弱である。



問 48 マンション(敷地内)の共用施設やサービス

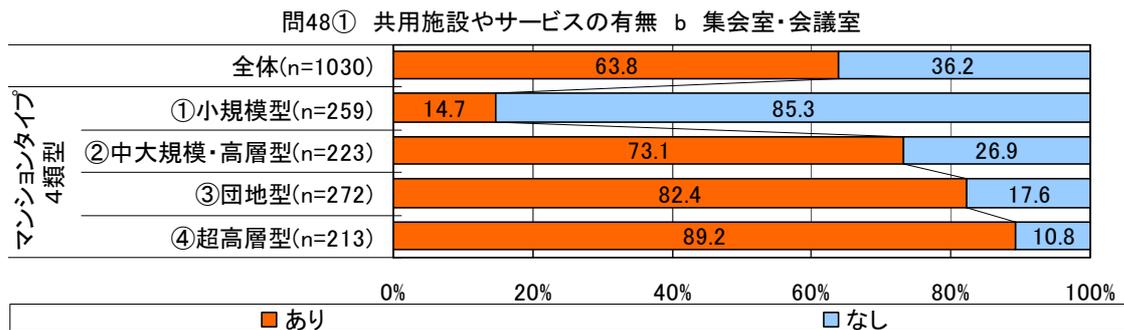
問 48① 施設・サービスの有無

- ・ マンション(敷地内)の共用施設やサービスの有無については、集会室、ロビーは、半数以上のマンションにある。
- ・ 以降は、コミュニティ形成や維持管理において、特に重要と思われる施設である、集会室・会議室について見ていく。

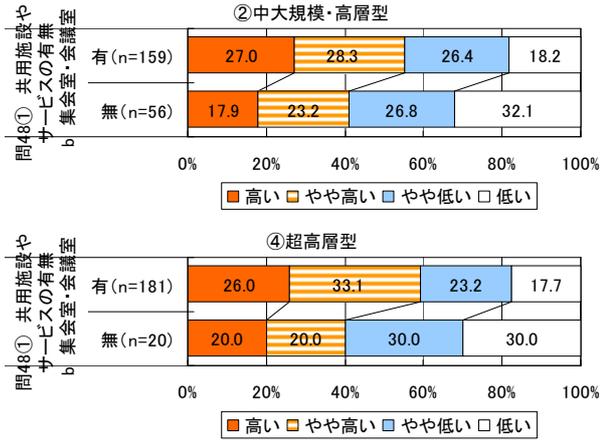
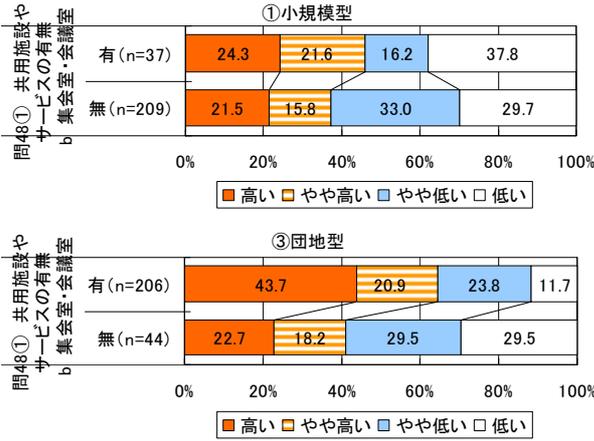


問 48①b 集会室・会議室

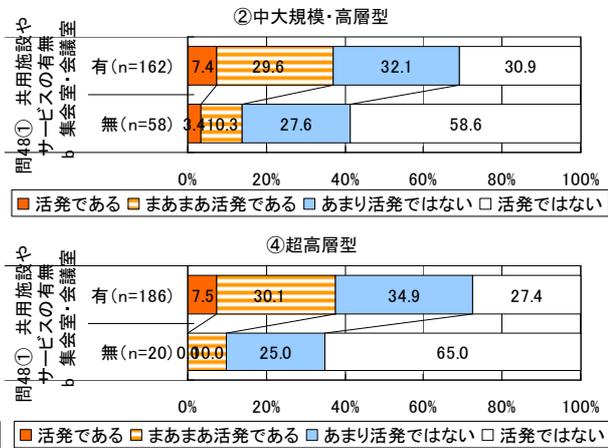
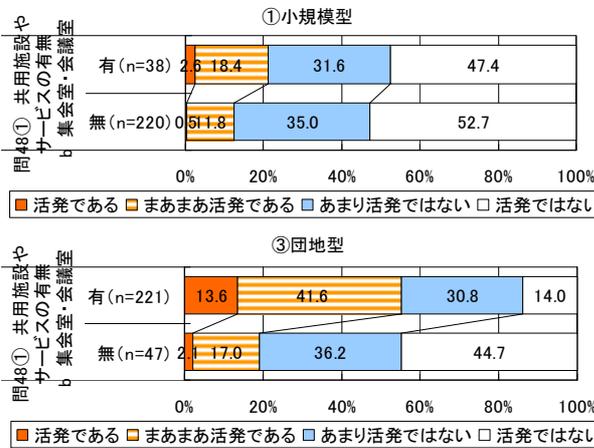
- ・ マンションタイプ別には、「①小規模型」では、ない割合が8割を超えており高い。
- ・ コミュニケーション別では、親密型において、集会室・会議室がある場合は、高い傾向がある。
- ・ コミュニティ活動別では、いずれのマンションタイプにおいても、集会室・会議室がある場合は、活発である傾向が高い。
- ・ また、役員会・理事会の開催頻度との関係を見ると、集会室・会議室があるマンションでは、役員会・理事会の開催頻度も高い傾向がみられる。



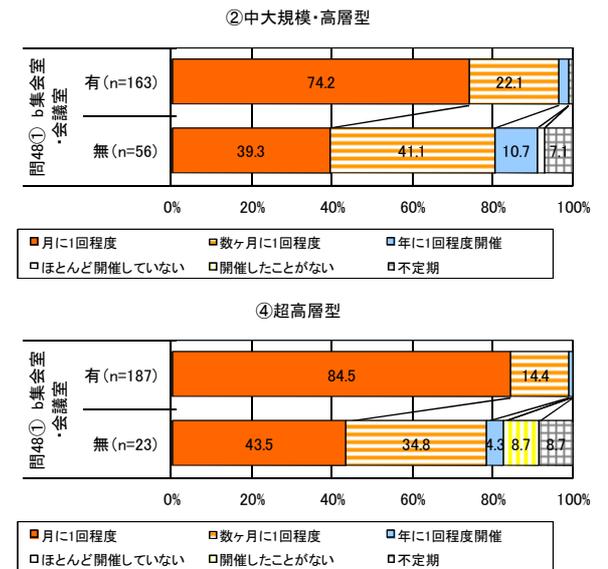
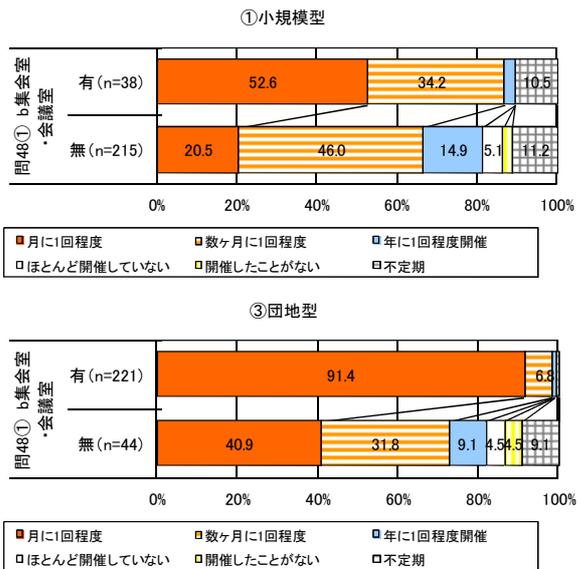
(問 48①共用施設やサービスの有無 b 集会室・会議室 × 問 6 親密型コミュニケーション)



(問 48①共用施設やサービスの有無 b 集会室・会議室 × 問 7 コミュニティ活動)

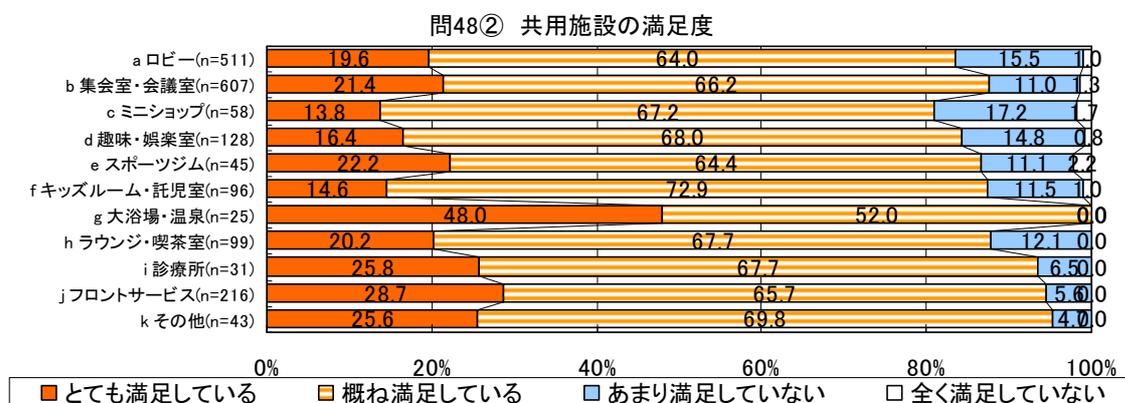


(問 48①共用施設やサービスの有無 b 集会室・会議室 × 問 23 役員会・理事会の開催頻度)



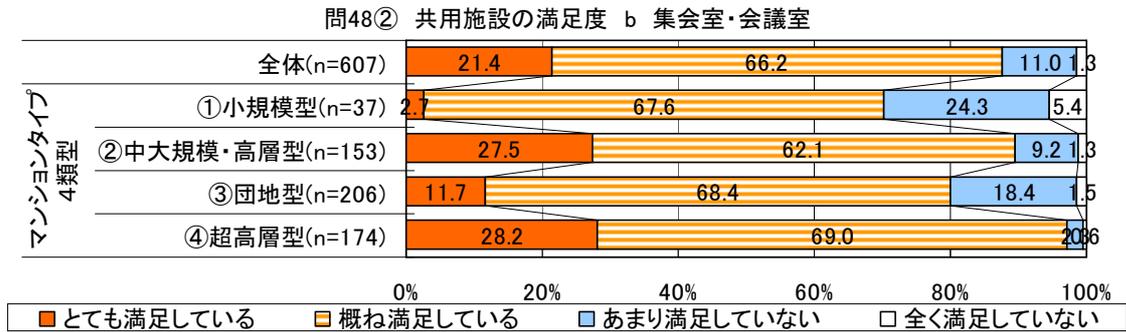
問 48② 施設・サービスの満足度

- ・ マンション（敷地内）の共用施設やサービスの満足度については、総じて高くなっている。特に、件数は少ないものの、「大浴場・温泉」については、「とても満足している」との回答割合が高くなっている。



問 48②b 集会室・会議室

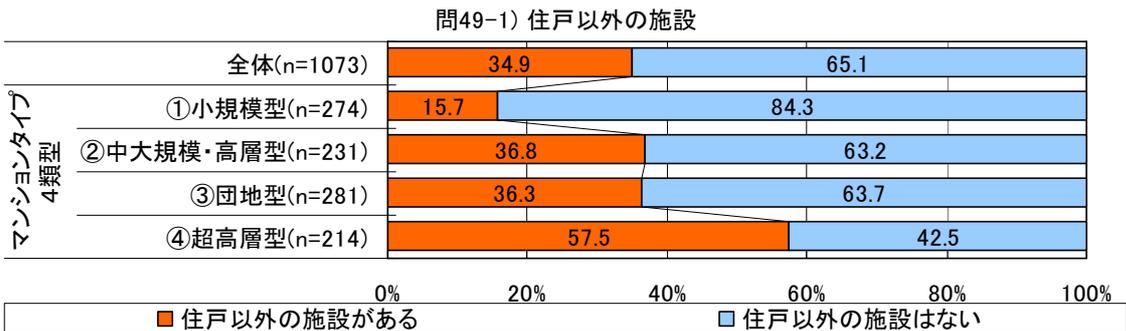
- ・ マンションタイプ別には、「①小規模型」「③団地型」では、満足度が低い。



問 49 マンション(敷地内)の住戸以外の施設

問 49-1 マンション(敷地内)の住戸以外の施設の有無

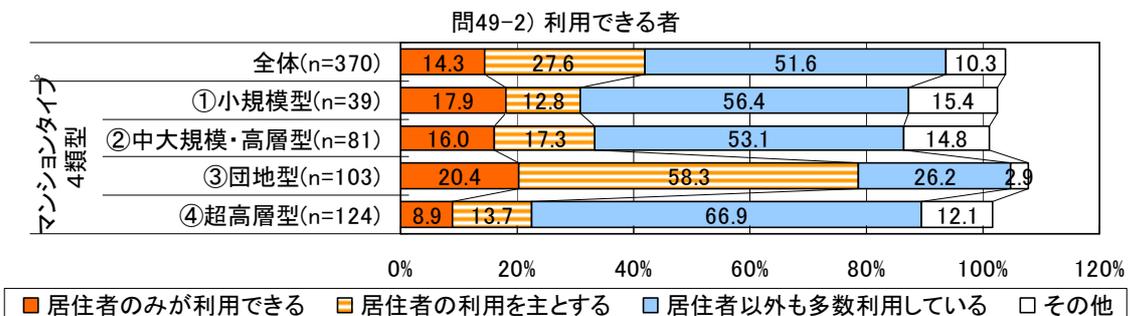
- ・ マンション(敷地内)の住戸以外の施設がないマンションが6割強、施設があるマンションが4割弱である。
- ・ マンションタイプ別には、「①小規模型」では施設がない割合が高く、「④超高層型」では施設がある割合が高い。



問 49-2 利用できる者【複数回答】

(上記 49-1) で施設があると回答した場合)

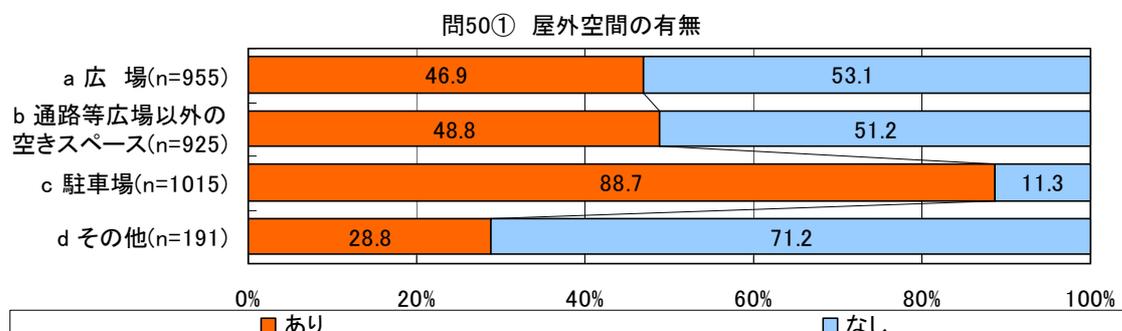
- ・ 利用できる者としては、「居住者以外も多数利用している」割合が最も高く5割程度である。
- ・ マンションタイプ別には、「③団地型」では、居住者の利用が中心となっている割合が高い。



問 50 マンション内の広場等の屋外空間の活用度

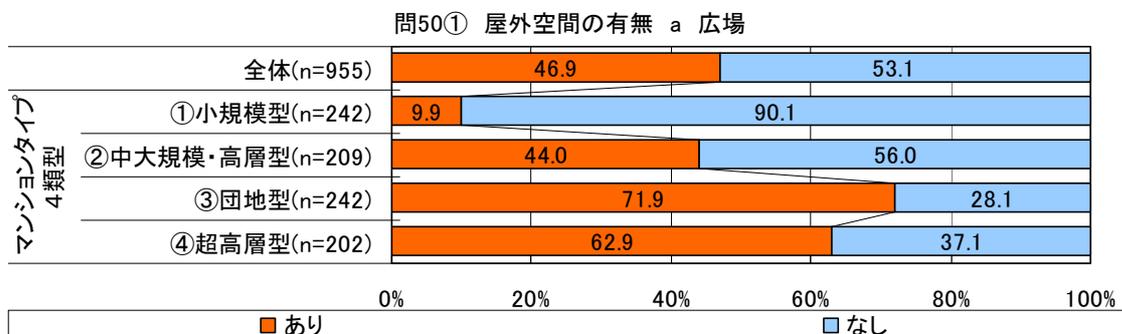
問 50-1 屋外空間の有無

- ・ マンション内の広場等の屋外空間の有無では、駐車場が 8 割、広場・通路等はそれぞれ 4 割のマンションで見られる。
- ・ 以降は、コミュニティ形成の重要な拠点として考えられる広場について見ていく。

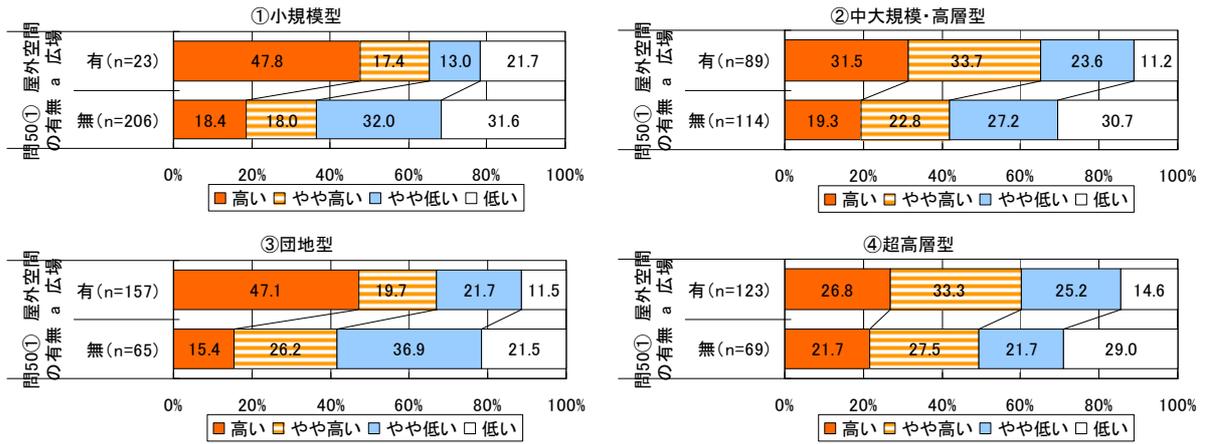


問 50①a 広場

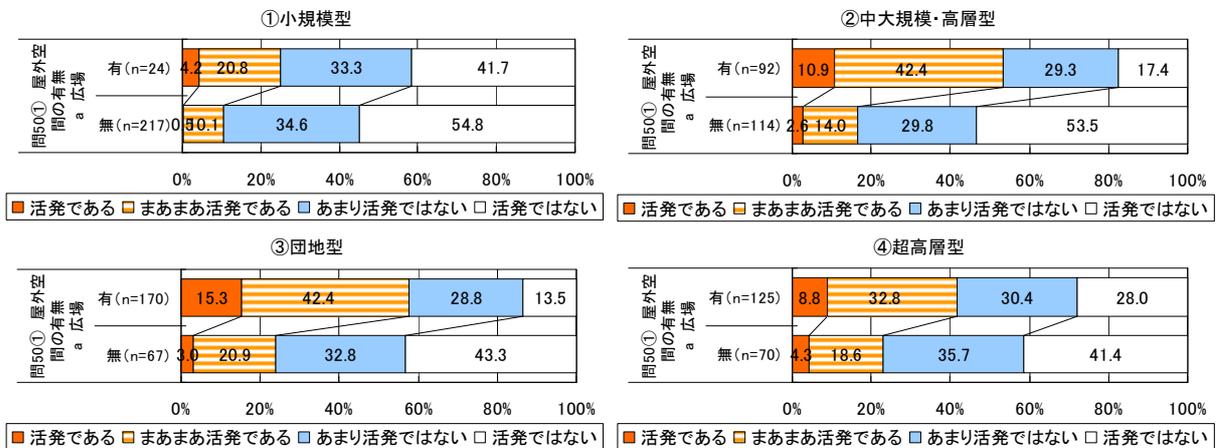
- ・ マンションタイプ別には、「①小規模型」では「広場があり」の割合は少なく、「③団地型」「④超高層型」では割合が高い。
- ・ コミュニケーション別では、親密型においては、いずれのマンションタイプにおいても、広場があれば、高い傾向が明確に見られる。
- ・ コミュニティ活動別では、いずれのマンションタイプにおいても、広場があれば、活発である傾向が高い。



(問 50①屋外空間の有無 a 広場×問 6 親密型コミュニケーション)

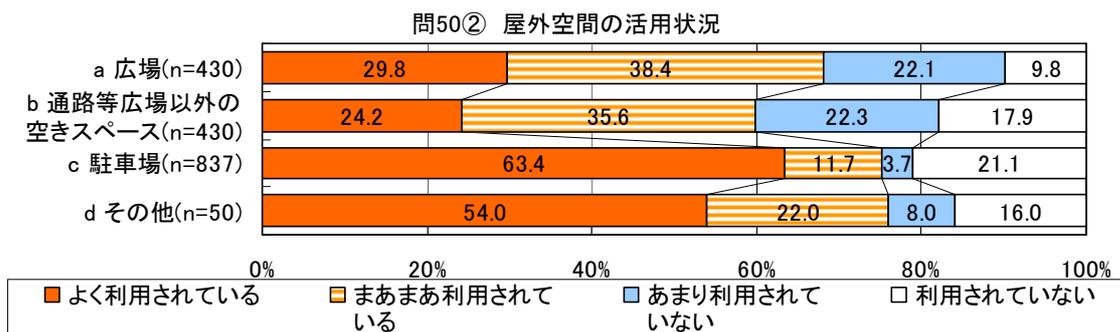


(問 50①屋外空間 a 広場×問 7 コミュニティ活動)



問 50② 屋外空間の活用度

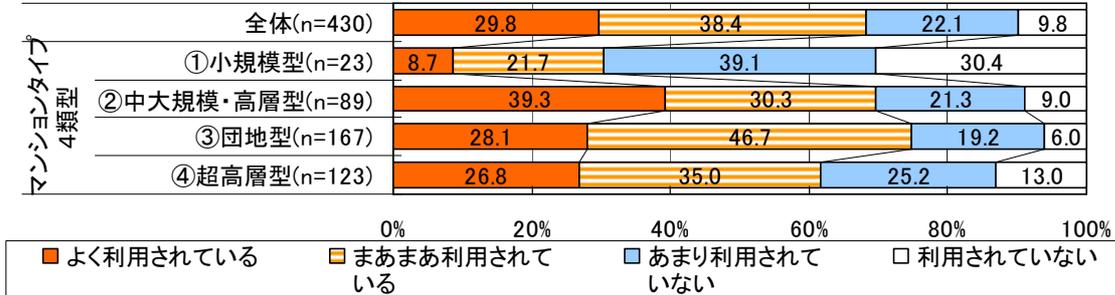
- ・ マンション内の広場等の屋外空間の活用度としては、「駐車場」において「よく利用されている」が6割程度と最も多い。



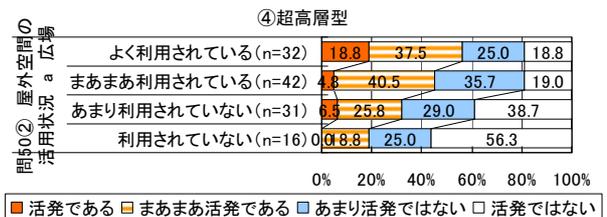
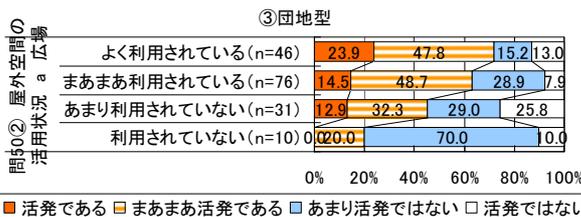
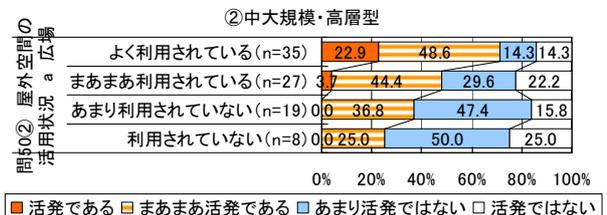
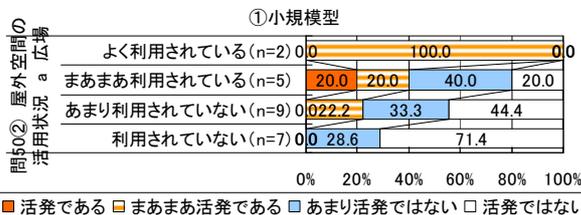
問 50②a 広場

- ・ マンションタイプ別には、「①小規模型」では利用されている割合が低い。
- ・ コミュニティ活動別では、いずれのマンションタイプにおいても、利用されている割合が強いほど、活発である傾向が高い。

問50② 屋外空間の活用状況 a 広場



(問 50②屋外空間の活用状況 a 広場×問 7 コミュニティ活動)



2.3 まとめと考察

2.3.1 マンションにおけるコミュニティの状況

「あいさつをかわす」「顔がわかる」という基礎的な相互認知型のコミュニケーションはほとんどのマンションでとられており、マンション居住者間のコミュニケーションは相当程度とられていると言える。「一緒に遊ぶことがある」「重要な相談やお願いができる」などコミュニケーションの度合いが深くなると、居住者間で見られる割合は低下し、一般的な付き合いとはなっていない。

一方、イベントや行事といったコミュニティ活動や、サークルの活動状況について見ると、コミュニケーションと比較し、全体としてはあまり活発でないという結果が得られた。

コミュニケーションの度合い・程度とコミュニティ活動、あるいはサークルの有無との関係性もクロス集計により確認できた。つまり、コミュニティの活発さやサークルの有無ということを示される「活動」の程度が高ければ、居住者間のコミュニケーションの度合い・程度も高いということが示されているため、日常のコミュニケーションや付き合いとコミュニティ活動が相乗的にマンションのコミュニティ形成に寄与していると読むことができる。

また、コミュニティ形成に特に取り組んでいないとするマンションは全体の6割におよぶが、上記のコミュニティ活動に加え、広報活動や防災活動、清掃・ごみ拾いなどの実施状況とコミュニティ形成との関係性も確認されていることから、特別な行事やイベントなど取り組みでなくとも、日常的な維持管理活動を通じてコミュニティが形成されているとも考えられる。

共用施設の有無とコミュニティ形成との関係性も確認された。ここから、夏祭り、餅つき大会のような行事が開催できる「広場」、クリスマス会などの会合の場やサークル活動の場ともなる「集会室・会議室」といった「コミュニティ活動の場」が身近にあることが、具体的な活動の実施や、日頃のコミュニケーションの醸成に影響を与えていると考えられ、ソフトな取り組みだけでなく、建物のハード面のあり方もコミュニティ形成において重要な要素であると言える。

2.3.2 地域とのコミュニティの状況

マンションと地域のコミュニケーションの程度はマンション居住者間のコミュニケーションと比較して弱い傾向であった。一方、居住者間コミュニティが形成されているマンションでは、地域とのコミュニケーションの程度も高い傾向にある。地域とのコミュニケーションと地域活動への参加有無との関係は見られるものの、地域の自治会への加入との関係はあまり見られなかった。これは、地域の自治会への加入が管理規約に位置づけられている場合など、単に自治会に加入しているというだけでは、地域とのコミュニケーションが生まれる機会はあまりなく、実際の地域活動への参加が、顔の見えるコミュニティの形成に寄与しているとも考えられる。

防災活動、防犯活動、清掃・ごみ拾いといった地域活動への参加については、マンションで実施している同種の活動の有無とも関係が見られ、共通するテーマ、課題によって、地域と連携していることも考えられる。

2.3.3 管理組合による維持管理の状況とコミュニティの関係

(1)管理組合運営

管理組合運営上の課題では「区分所有者の高齢化」に次いで「理事の選任が困難」「管理組合活動に無関心な区分所有者の増加」が多く挙げられているが、相互認知型コミュニケーションの程度が高いほど、これら課題を抱える割合が低い。こうした「顔の見えるコミュニティ」が自分の身の回り、ひいては管理組合活動への関心を高め、またそれがあることで人材の発掘・活用が可能になり、理事の選任が円滑に進められるといった、管理組合活動の健全化に寄与している可能性がある。また、コミュニティが形成されているマンションでは、管理組合の役員会・理事会が定期的開催される傾向にあるという結果も確認されており、コミュニティが適正な管理組合活動に寄与していると考えられる。

他マンションとの連携もコミュニティの一つの形態と見ると、連携を行っているマンションでは役員会・理事会の開催頻度や各種専門委員会の設置割合が高く、連携による情報交換やアドバイスの実施などが、管理水準の向上に結びついている可能性もある。

さらに、居住者間のコミュニティと同様、共用施設（集会室・会議室）の有無と管理組合活動の活発化との関係性も確認された。

(2)居住者トラブルへの対応

居住者同士のトラブルでは「生活音」「ペット飼育」「違法駐車・駐輪」が多く、その対応方法としては、「管理組合内での話し合い」「管理会社に相談」が中心となっている。相互認知型コミュニケーションの程度が高いほど、またコミュニティ活動が活発なほど、管理組合内での話し合いでトラブルに対応している割合や、生活ルールが遵守されている割合が高く、居住者間のコミュニティが、問題を自立的に解決していこうとする意識の醸成に結びついていると考えられる。

(3)防災、防犯、高齢化への支援・対応など安全・安心対策への対応

防災活動、防犯活動、高齢化への支援・対応のうち、居住者が中心になって行う活動においても、コミュニティ活動の活発さと明確な関係が見られた。前述したトラブルへの対応と同様に、居住者間のコミュニティが充実していることが、こうした日常生活を取り巻く課題に対し、居住者自らが解決していこうとする意識の醸成につながっていると考えられる。

(4)大規模修繕・建替えなど建物管理への対応

大規模修繕や建替えなどの建物管理は、築年数や建物の劣化状況等に応じて管理組合がそれぞれ取り組む事柄であるが、各事業における合意形成などにおいては、居住者間のコミュニティの状況が影響を与えていることも考えられる。

大規模修繕実施にあたって「合意形成が困難」であるとする課題がないマンションでは、相互認知型コミュニケーションの程度が高く、コミュニティ活動も活発であることが分かった。また、建替えについて何らかの予定のある割合の高い団地型において「建替え済、建替え中または具体的に検討中」であるマンションは、「検討しているが問題があつて進まない」マンションと比較して、相互認知型コミュニケーションの程度が高い。建替えの場面では、居住者個人の事情や法規制などによる部分も大きく、コミュニ

ティだけでは解決できない問題も多いが、顔の見えるコミュニティが円滑な合意形成にも寄与している可能性も見出せる。