

集合住宅における紛争予防・合意形成のしくみ作りのための基礎調査  
—愛媛県西条市におけるマンション調査結果—

ODA Takayoshi

1. 調査の目的と方法

(1)

1)

I はじめに —調査の目的と方法—

2)

2014 2 3

1

(2)

2014( 26) 2 3

2

1

A3

2014

1 1

2

3

6

11

5

220 /

7

3

815

6.12

4186.4 /

1.2

8

11

4

10

5

6

2013 11

3

26 1 29

55

2347

4

7

4,000

5,000

<http://www.stat.go.jp/data/kokusei/2010/user-s-g/word7.htm> 2014 2 25

DID (Densely Inhabited District)

5 10

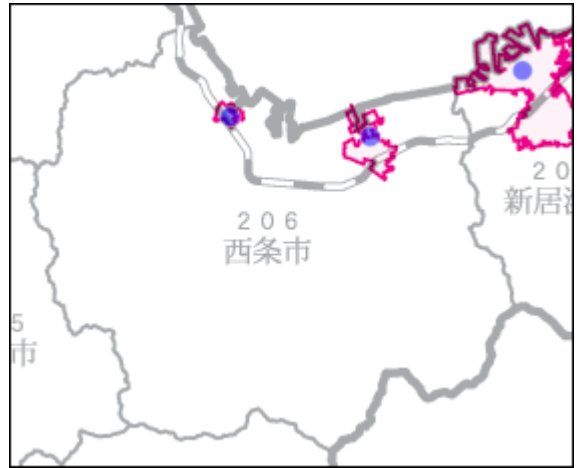
<http://www.stat.go.jp/data/chiri/1-1.htm>  
<http://www.stat.go.jp/data/kokusei/2010/user-s-g/word7.htm#a04> 2015 2 26

8

2004

16

13  
800  
9



10

1

11

DID

JR

DID

JR

DID

22

DID

<http://www.city.saijo.ehime.jp/khome/somu/taisei/kokusei/kokuseih22-0101.pdf> 2015 2

26

22

9

20 7 9

26 3 28  
908

9

18

(3)

25

11

22

10

[http://www.stat.go.jp/data/chiri/gis/did.htm?shichoson\\_38](http://www.stat.go.jp/data/chiri/gis/did.htm?shichoson_38) 2015 2 26

12		13		145	
				21.0	16
7484	65.4%			11	
				11.2	8
		15		63.1	39
		113		1987	2009
		5		27	
14					

## II 調査・集計結果

### 1. 調査対象としたマンションの概要

		13			
		700			
		800			
11	694				
	692	15			
12					
		25			
		2014			
13	25				
	601		16		15.1%
14					
		2012			
15					7
			22		

1.5km

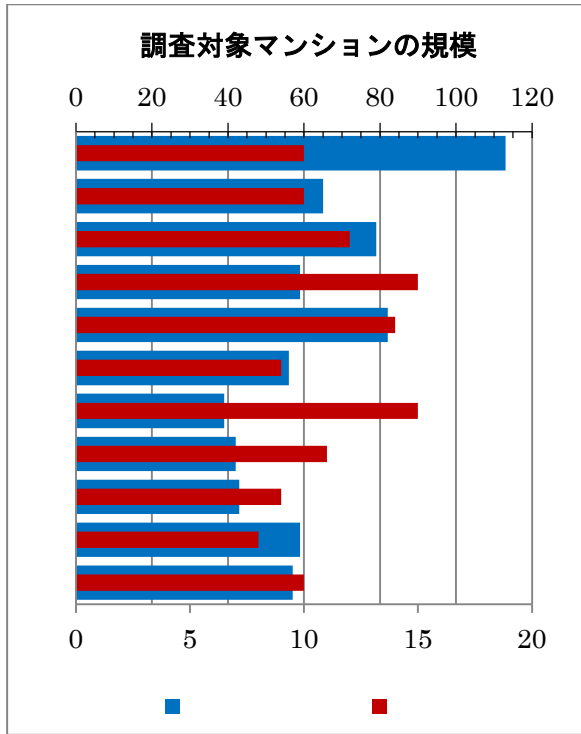
11

13

145

100

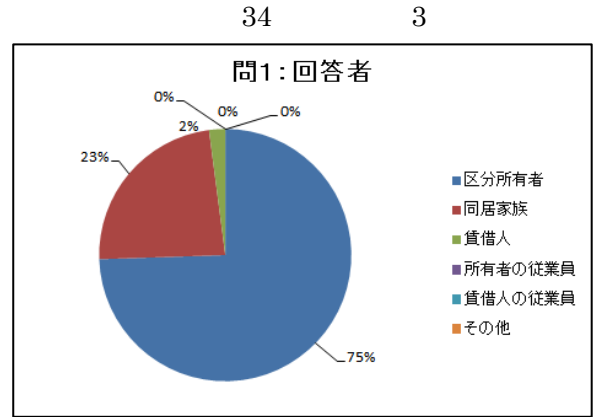
(1)



2

□ □  
□

108



3

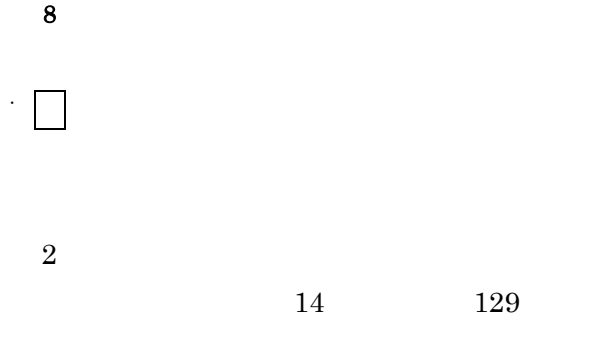
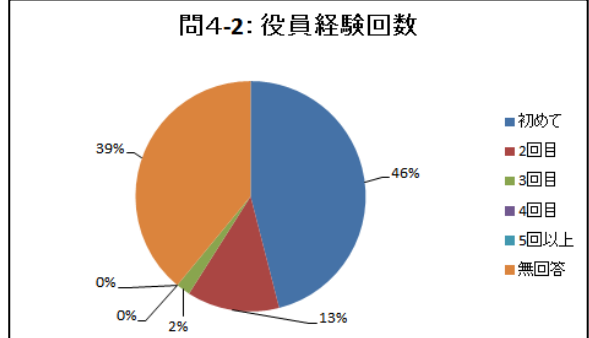
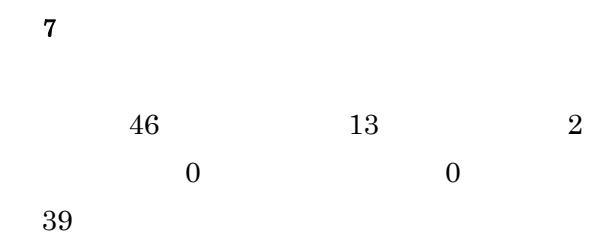
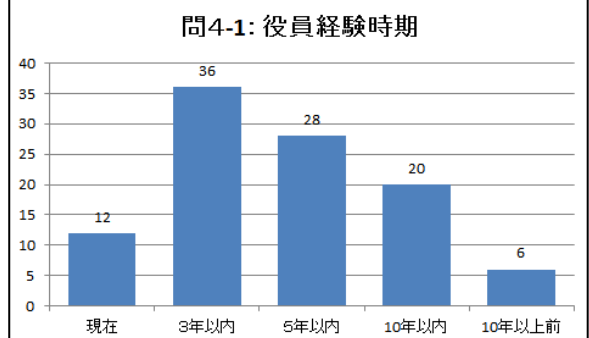
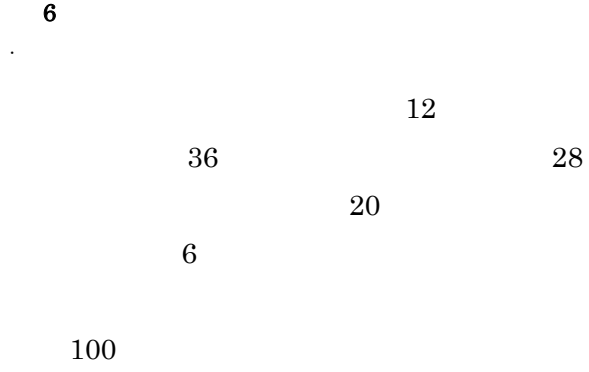
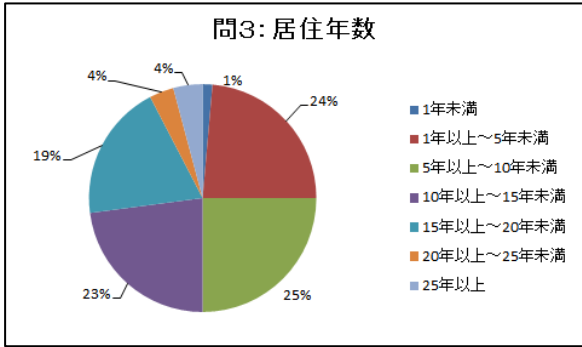
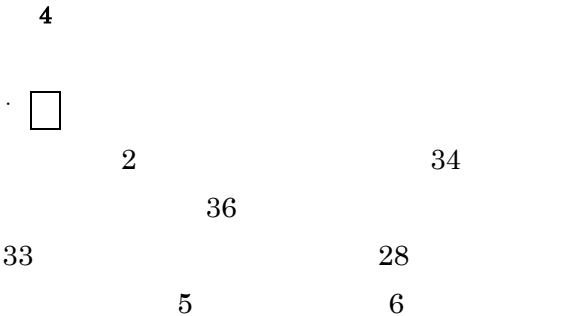
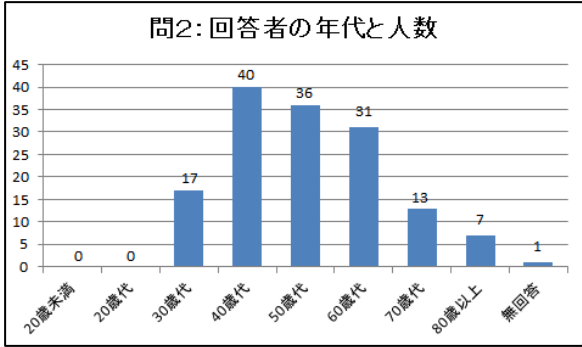
□

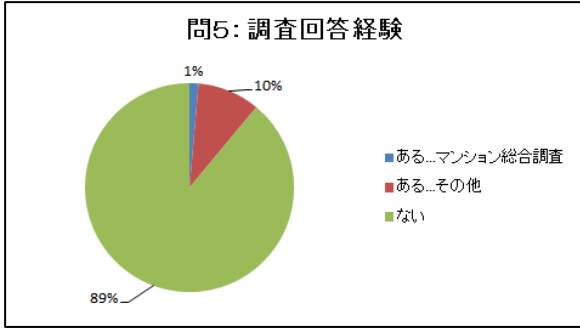
2. 集計結果

34 □  
□ □ □ □ □ □ □ □

				20	0
0	20	0	0	30	17
12	40	40	27	50	36
25	60	31	21	70	13
9	80		7	5	1
1		17			

17





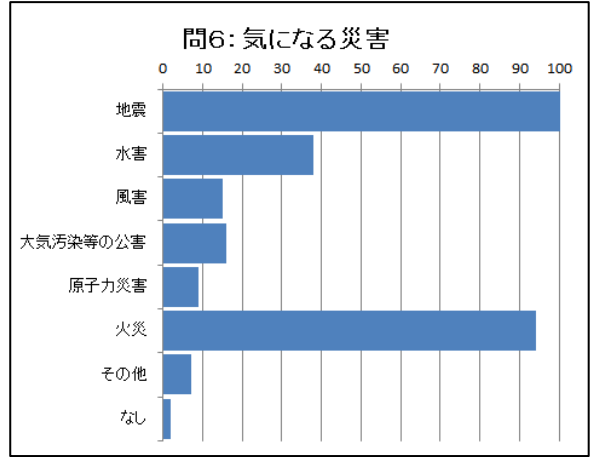
9

0

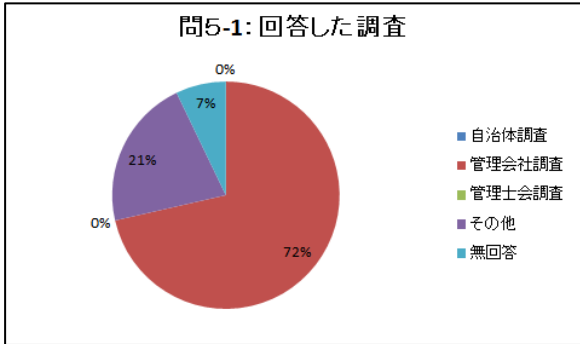
10

3

1



11



10

37

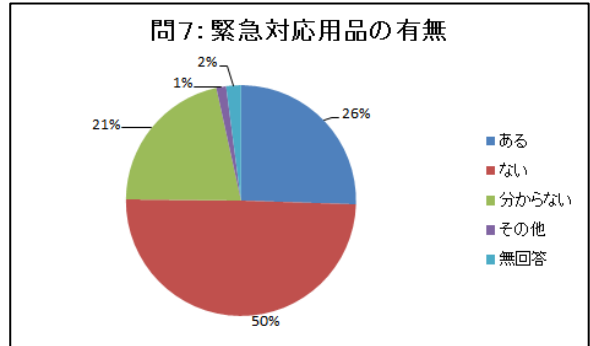
72

31

2

3

(2)



12



38

15

128

94

16

9

7

2

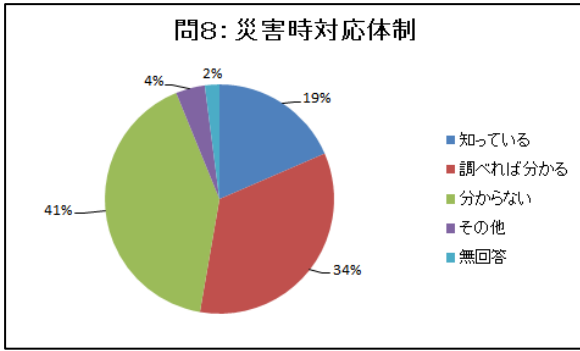
27

60

6

50

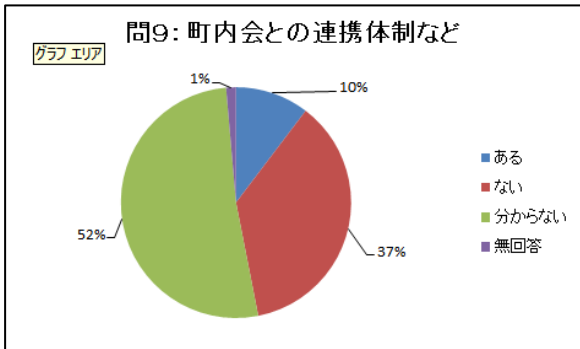
3



13



15      53      75  
2

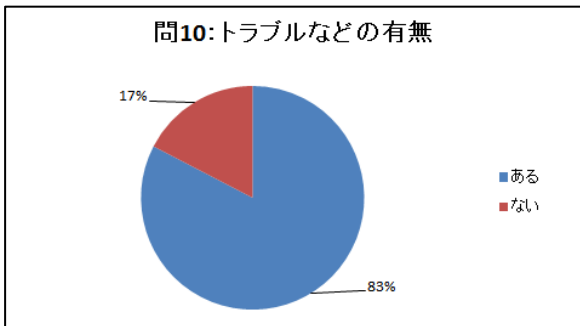


14

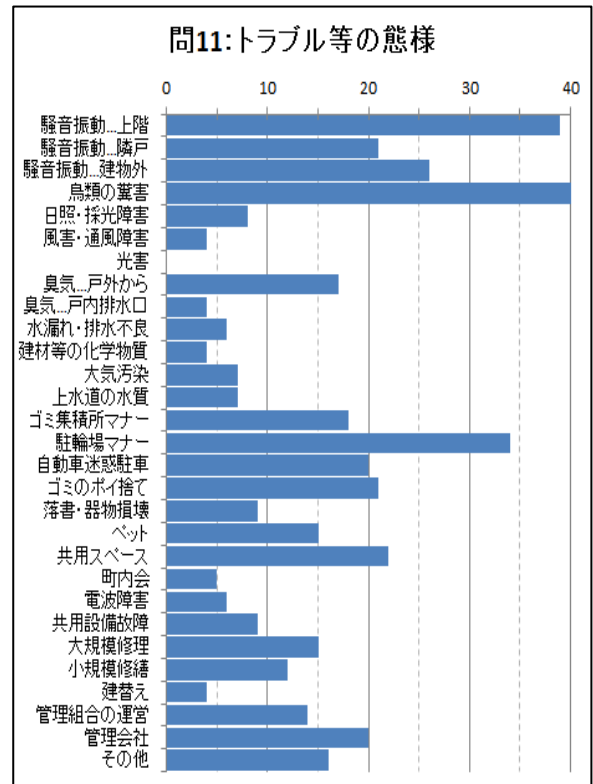
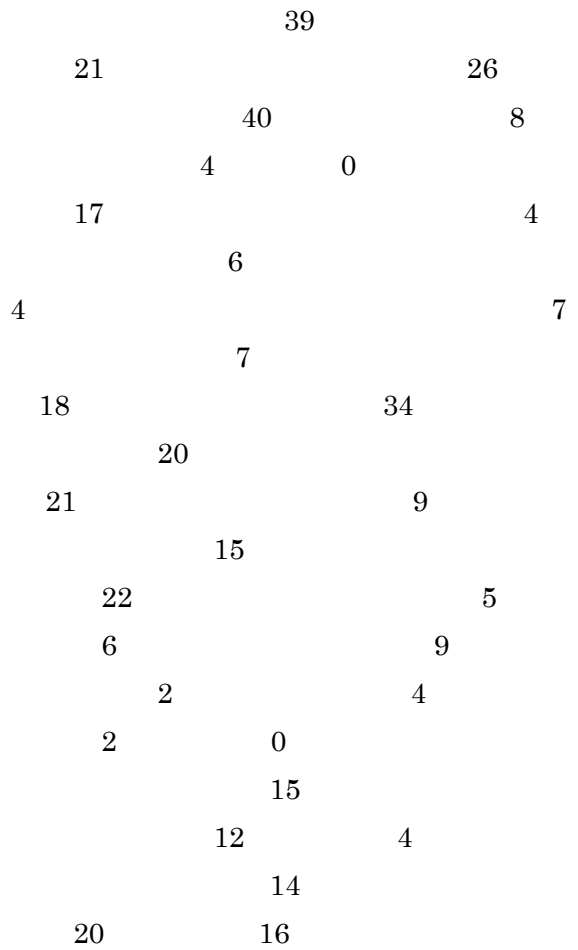


24

114



15



16

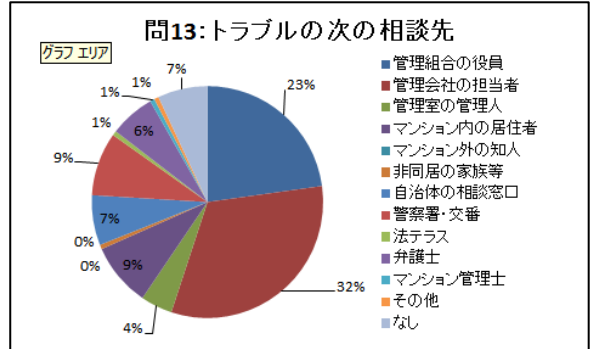


	0	1
	11	14
	1	10
1	1	11

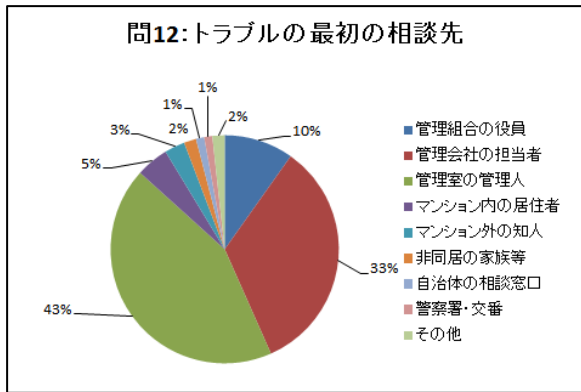
%%



	17
58	75
8	3
5	2
3	2
	18



18



17

(3)

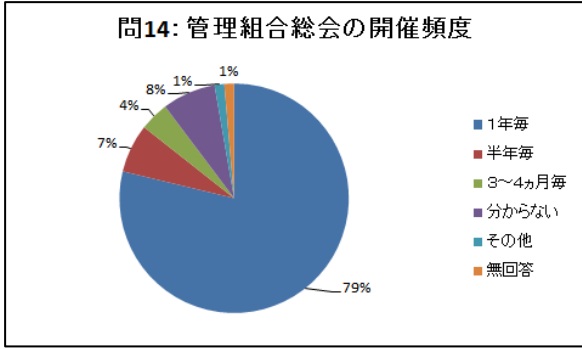
		110	6
10			2
11	2		2



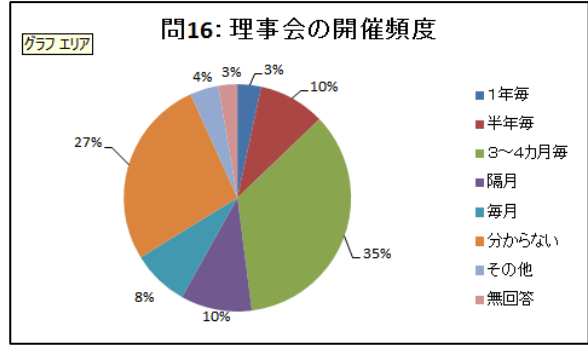
	36
51	7
	14

18

173 158



19

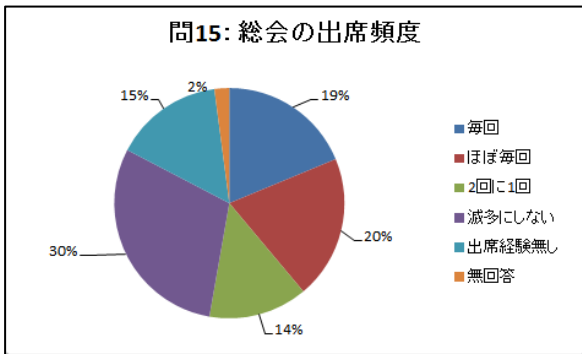


21

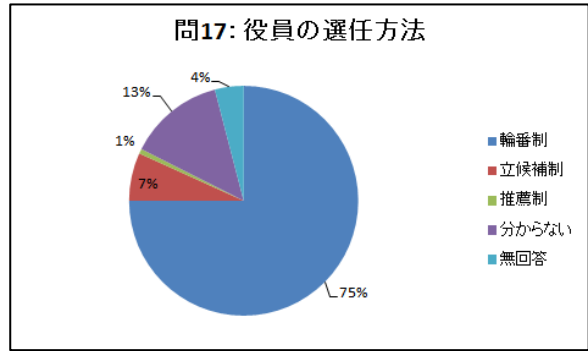


27 29  
20  
43 22 3  
19

111  
10  
1 20  
6 21



20



22



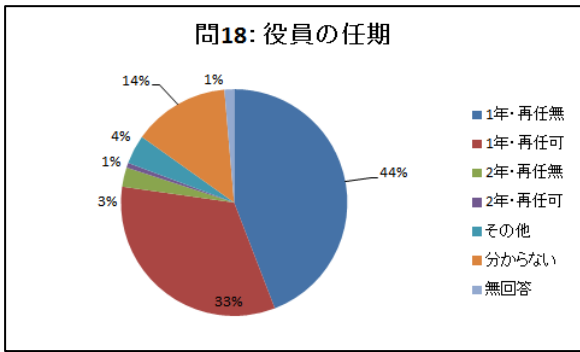
5 14  
52 15  
12 40 6  
4

64  
48  
4 1 6

19  
1  
20

21

20 2



&



8

76

35

8

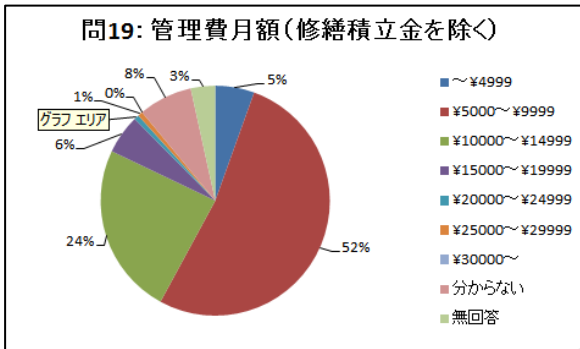
1

1

0

11

5



24



21

65

27

3

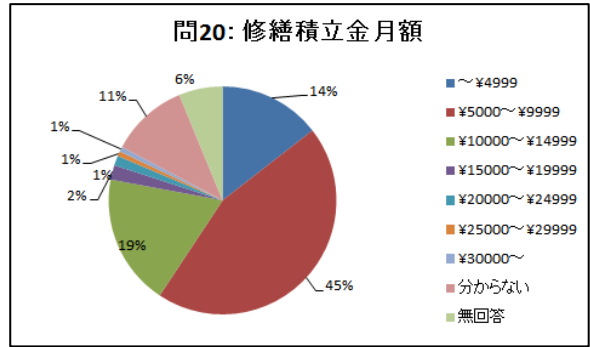
2

1

1

16

9



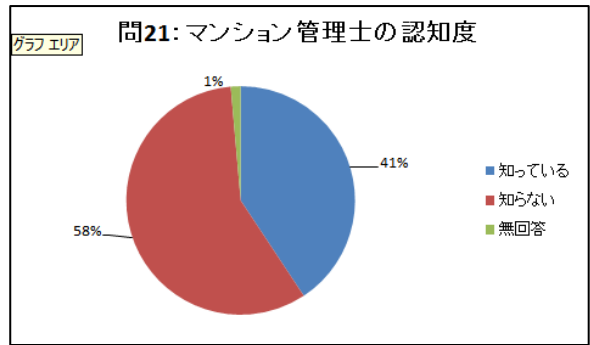
25



59

84

2



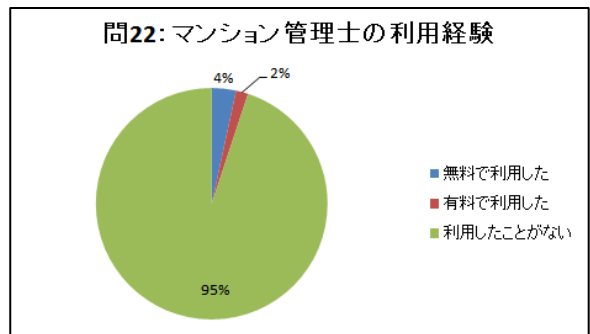
26



2

1

56



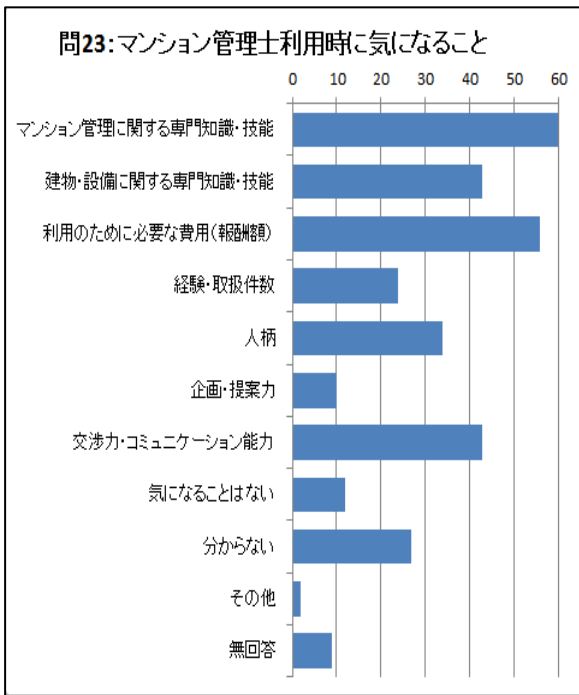
27



29



60  
43  
56  
24  
34  
10  
43  
27  
12  
2  
9



28

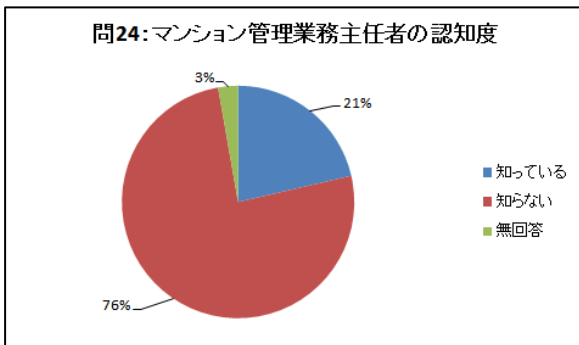
( )



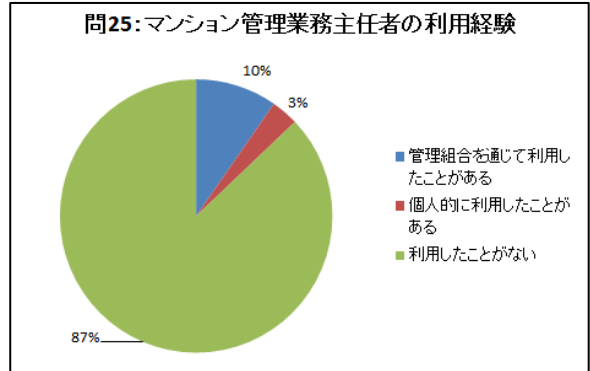
110

4

31



25

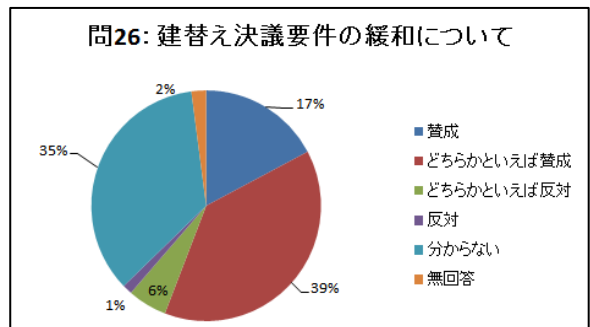


30



25

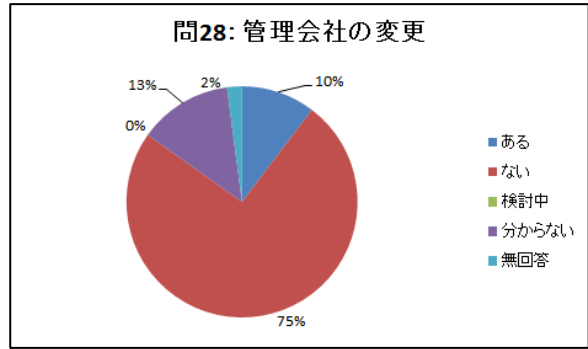
8 2 56 51 3



31



2500  
22  
133  
12  
22  
23  
16  
129

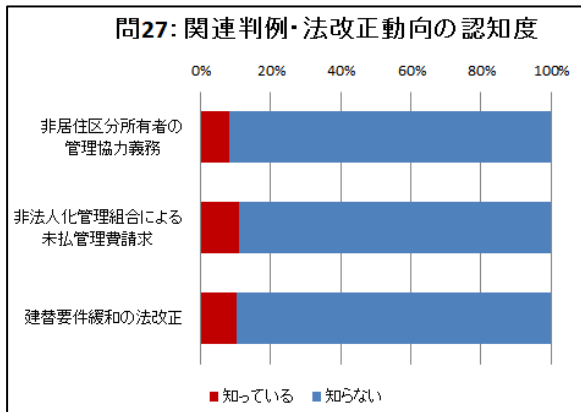


33

23

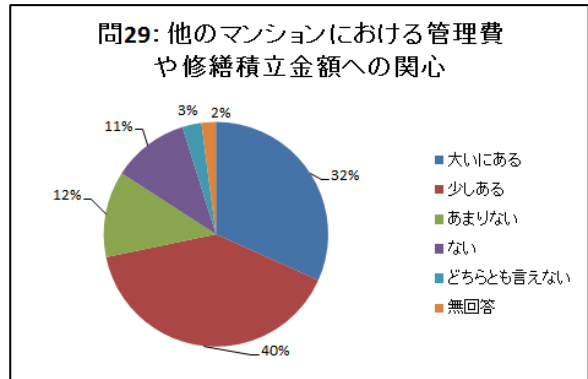
(4)

15  
130



32

46  
58  
18  
16  
4  
3



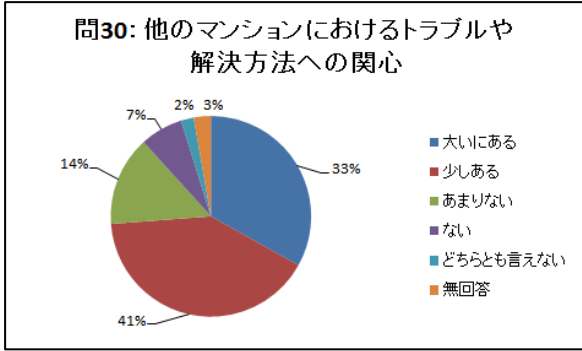
34

15  
0  
19  
108

3

59  
21  
10  
3  
4  
48

22  
20 ( ) 666  
23  
21 ( ) 627  
22  
1  
26  
233  
9  
23  
23  
2  
15  
236  
45



35

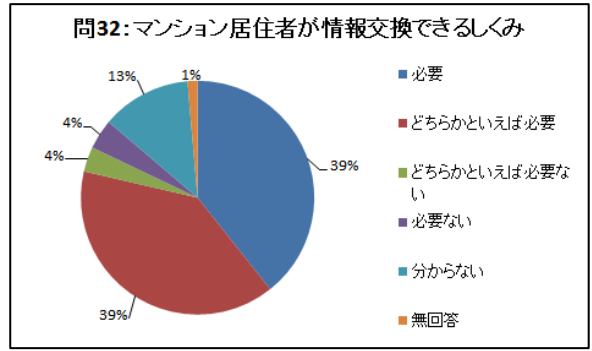


1

6

134

4

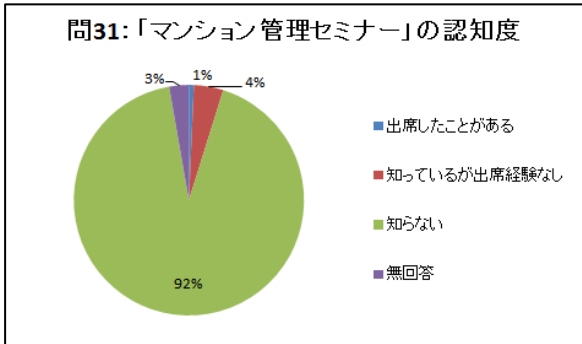


37



66

11



36



57

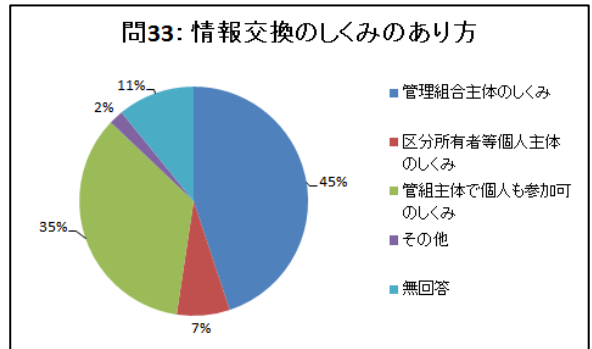
57

5

6

18

2



38



24

25

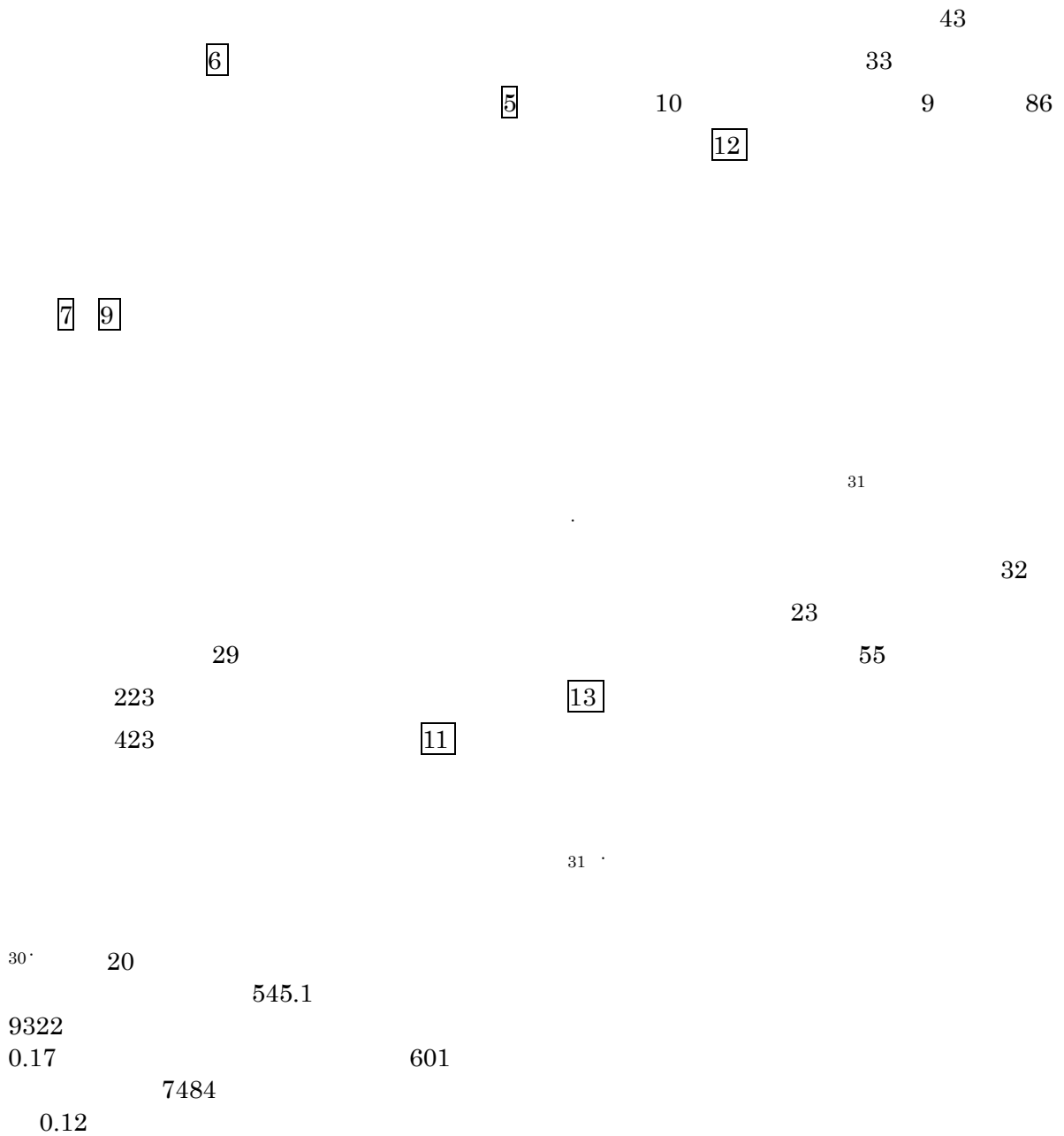
2



1

30 1

## 2. 各種トラブルの状況と対応など





1

3. マンション管理の現状について

32

79

14

44

33

18

47

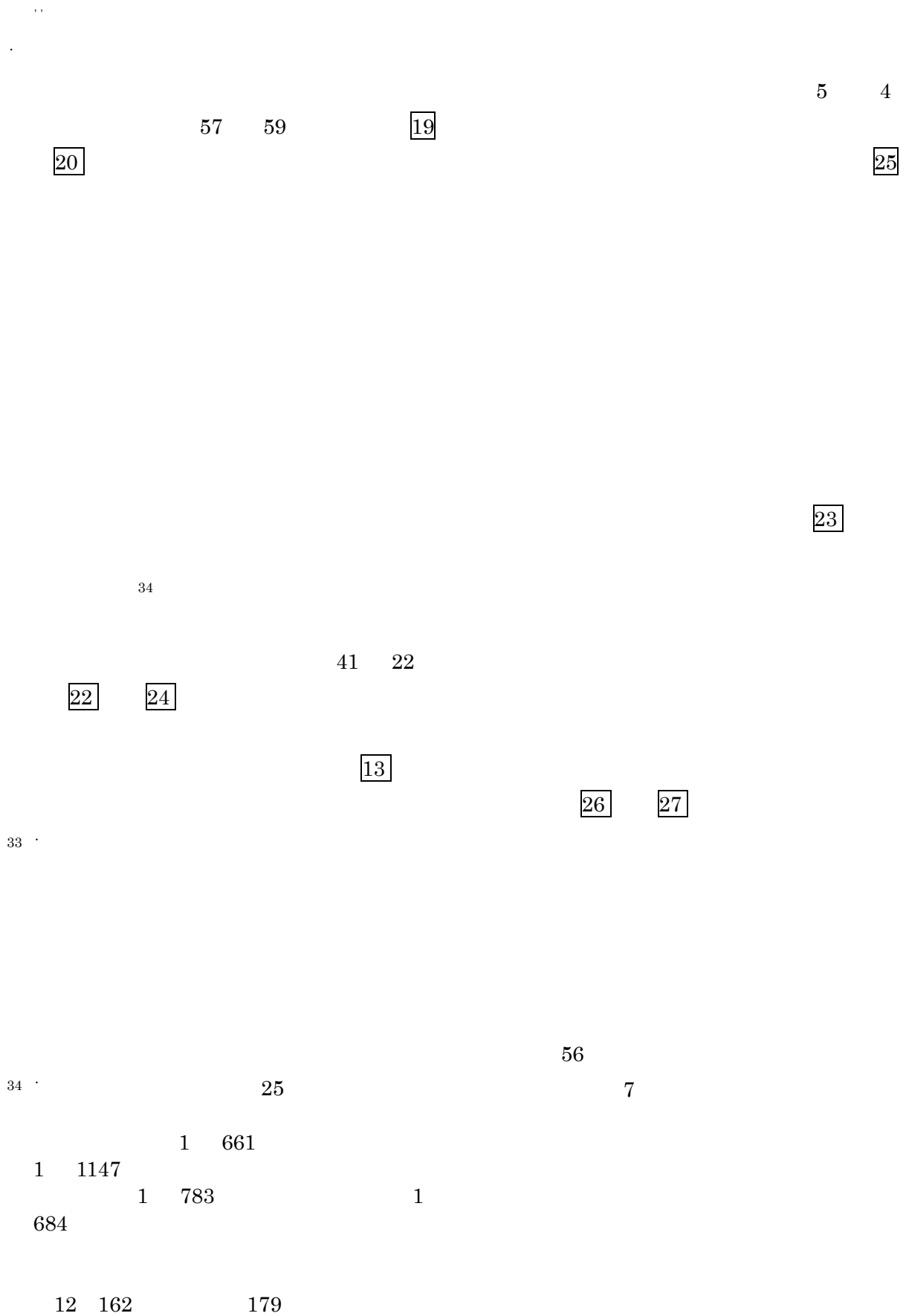
15

16

32

75

17



28

7

89

4. 他のマンションの管理組合・行政・専門職団体ほかとの連携について

23

5. 小括

72

29

21

74

30

21

15

... 50

... 63

...123

'%

...145

& 'S

31

29

30

78

32

8

78

33

35

#### IV 資料

A4

A3

!

\*

35

22 31

36

35

2005

20:00  
20:00

3 3

(



!



2014(平成26)年 2月 2日

マニョン区分所有者・居住者のみなさま、

国立大学法人 愛媛大学  
 法文学部 総合政策学科  
 応用法政学課程 教授 小田 教典  
 民事手続法ゼミナール代表 成松 幸・星川 敏夫

**愛媛大学・西条市マニョン実態調査について（アンケート調査協力のお願ひ）**

謹啓 向春の候、皆様方におかれましては、益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

近年、西条市内においても分譲マニョンが増えてまいりました。そこで、西条市内のマニョン所有者・居住者のかたを対象に、マニョン管理に関する学術調査アンケートにご協力いただきたく、本状を拝函させていただきました。

この調査の目的・対象・内容・方法など、概要は下記の通りです。

調査結果は、マニョンの良好な環境づくり（トラブルの手訪・解決や災害対応力向上による安全・安心な街づくり）のために役立てることを目的としています。

みなさま方におかれましてはご多忙中のところまことに恐れ入りますが、上記のような趣旨をご理解いただき、このアンケート調査にご協力くださいますようお願い申し上げます。 謹白

記

- 実施時期： 2014年2月1日～2月28日 **2月末日までにご返願ください**  
 （2月上旬に戸別配布し、月末までに調査票を届いてほしいという方法）
- 調査目的： マニョントラブル（災害・経年変化・老朽化に起因する問題や近隣問題）の予防と解決のしくみを検証するため、以下の2点を明らかにすること。  
 ①マニョンにおけるトラブルの実態とその予防・解決のための方策  
 ②マニョンの維持・管理（災害対応、修繕や進修）を円滑に行うための取組
- 実施対象： 西条市の区域に所在するすべての分譲マニョン（区分所有者・居住者）
- 調査内容： マニョンにおけるトラブルの実態、防災意識、マニョン管理組合の体制、地域コミュニティ（町内会等）との関係、マニョン間の連携協力など  
 なお、**個人を特定する内容は、調査の対象としていません。**
- 回答方法： 無記名調査票（アンケート用紙）に記入し、「**調査票を届く票**」で郵送ください。  
 ※あてはまる場所の口に「印」を記入してください。
- 利用範囲： 調査結果は、愛媛大学における研究教育活動において活用するほか、上記の調査目的を達成するため、西条市をはじめ関連する各種機関（大学、日本マニョン学会等の学会、行政機関その他の公益目的を有する団体等）に提供することがあります。
- 実施主体： 愛媛大学法政学課程・法文学部  
 応用法政学課程 民事手続法（小田）研究室／民事手続法ゼミナール

＜この調査に関する問合せ＞

〒790-8577 愛媛県西条市立東町3番 国立大学法人 愛媛大学  
 法文学部総合政策学科 応用法政学課程 民事手続法（小田）研究室  
 電話番号： 089-927-9000（代表） [ ] または 090- [ ]  
 電子メール： [oda-law@ehime-u.ac.jp](mailto:oda-law@ehime-u.ac.jp) 以上

※ 調査結果の概要をお知りになりたい方は、「西条マニョン調査結果報告」と題名をつけて、上記の問合せ先に電子メールまたは郵送をお送りください【本学不要です】。2月中旬を目処に結果をお知らせいたします。なお、今回の調査結果は、昨年11月12日に開催した「愛媛大学と西条市との連携協力協議」に基づき西条市にも提供する予定です。



愛媛大学「マンション調査(西条市)」調査票

I 記入される方について

- 1 このアンケートに回答していただく方(あなた)は、次のどれですか?  
 この住戸の所有者(区分所有者)である  
 この住戸の所有者(区分所有者)の家族である  
 この住戸を賃借している(有償で借りて住んでいる)  
 この部屋・区画の所有者である店舗・事務所等の経営者または従業員である  
 この部屋・区画の借り主である店舗・事務所等の経営者または従業員である  
 その他: \_\_\_\_\_
- 2 あなたの年齢(年代)は、次のどれですか?  
 20歳未満  20歳代  30歳代  40歳代  50歳代  
 60歳代  70歳代  80歳代以上
- 3 この住戸の居住年数は、次のどれに該当しますか?  
 1年未満  1年~5年未満  5年以上~10年未満  
 10年~15年未満  15年~20年未満  20年~25年未満  25年~30年未満  
 30年~35年未満  35年~40年未満  40年~45年未満  45年~50年未満
- 4 あなたは、現在お住まいのマンションで管理組合の役員を務めたことがありますか?  
 ある → いつまでですか? □ 現在 □ 3年以内 □ 5年以内 □ 10年以内 □ 10年以上  
 → 何回務めましたか? □ 初めて □ 2回目 □ 3回目 □ 4回目 □ 5回目以上  
 ない
- 5 これまでに、マンション管理に関する調査に回答したことがありますか?  
 ある… 国(国土交通省など)が実施する「マンション総合調査」に回答したことがある。  
 ある… 上記以外で下記のマンション関連アンケートに回答したことがある。  
 □ 単・地産者 □ 単・住戸利用などの自治体 □ マンション管理会社 □ マンション管理士会 □ その他  
 ない

↓ 問11の自由記述欄

愛媛大学「マンション調査(西条市)」調査票

II マンションでの防災・減災対策、トラブル予防・解決について

- 6 このマンションで、気になる災害はどのようなものですか? [複数選択可]  
 地震  水害  風害  公害(大気汚染など)  原子力災害(原発汚染)  
 火事  その他:
- 7 マンションの共用部分に、緊急対応用品(照明火、非常灯、防煙、AEDなど)がありますか?  
 ある  ない  分からない  その他:
- 8 災害時の対応体制(緊急連絡先や災害担当)についてご存じですか?  
 知っている  知らないが調べれば分かる  分からない  その他:
- 9 災害時における取柄などの運轉体制や役割分担のしくみがありますか?  
 ある(具体的に: \_\_\_\_\_)  ない  分からない
- 10 マンションに住んでいて困ったと感じること、不安なことやトラブルは、ありますか?  
 ある  ない → (質問番号) (ハ)
- 11 困ったと感じることやトラブルの内容は、どのようなことですか? [複数選択可]  
 上層からの騒音・振動  隣戸からの騒音・振動  建外からの騒音・振動  
 飛来する鳥類の糞害  日照・採光障害  風害・通風障害  光害  
 戸内での排水口からの臭気等  水漏れ・排水不良  
 建材等からの化学物質  大気汚染(排ガス・粉じん等を含む)  上水道の水質  
 ゴミ集積所の利用マナー  駐車場の利用マナー  自動車の迷惑駐車  
 共用スペースの利用方法など  落書き・器物損壊など  ペットの臭い・鳴き声  
 共用設備の故障等  取柄等  取柄等  共用設備  
 マンションの大規模修繕に関すること  エレベーター  警備・駐車場  モーター  その他: \_\_\_\_\_  
 管理組合の運営に関すること  小規模な修繕・修理に関すること  建設費  
 その他: \_\_\_\_\_
- 12 マンションでトラブルにあったとき、まず誰に相談しますか?  
 管理組合の役員  管理会社の担当者  管理組合の管理人  
 マンション内の他の居住者  マンション外の友人・知人  非同居の家族・親類  
 自治体の相談窓口  警察署・交番  法テラス  
 弁護士  司法書士  行政書士  建築士  マンション管理士  
 その他(自由記述): \_\_\_\_\_
- 13 上記への相談でトラブルが解決しないとき、つぎは誰に相談しますか?  
 管理組合の役員  管理会社の担当者  管理組合の管理人  
 マンション内の他の居住者  マンション外の友人・知人  非同居の家族・親類  
 自治体の相談窓口  警察署・交番  法テラス  
 弁護士  司法書士  行政書士  建築士  マンション管理士  
 その他(自由記述): \_\_\_\_\_

裏面もお願いします

愛媛大学「マンション調査(西条市)」調査票

Ⅲ マンション管理の状況について

14. マンション管理組合の 組合 名、どのくらいの頻度で開催されていますか?  
 1年に一度  半年に一度  3~4ヵ月に一度程度  
 分からない  その他(自由記述):
15. あなたの住戸からは、マンション管理組合の組合名どのくらい出席していますか?  
 毎回  だいたい毎回  2回に1回程度  
 めったに出席しない  出席したことがない
16. マンション管理組合の 理事会 は、どのくらいの頻度で開催されていますか?  
 1年に一度  半年に一度  3~4ヵ月に一度程度  
 毎月  毎月  分からない  その他(自由記述):
17. マンション管理組合の役員(理事など)は、どのようにして決めていきますか?  
 輪番制で機械的に決めている  自薦による立候補制で決めている  
 他の区分所有者の推薦による  分からない
18. マンション管理組合の役員任期は、どのくらいですか?  
 1年間(再任可)  1年間(再任可)  2年間(再任可)  2年間(再任可)  
 その他:  分からない
19. 現在のマンション管理費(修繕積立金を除く)は、どのくらいですか?  
 5000円未満  5000円以上~1万円未満  1万円~1万5000円未満  
 1万5000円~2万円未満  2万円~2万5000円未満  2万5000円~3万円未満  
 3万円以上  分からない
20. 現在のマンションの修繕積立金は、どのくらいですか?  
 5000円未満  5000円以上~1万円未満  1万円~1万5000円未満  
 1万5000円~2万円未満  2万円~2万5000円未満  2万5000円~3万円未満  
 3万円以上  分からない
21. 「マンション管理士」という専門職(国家資格)があるのをご存じですか?  
 知っている  知らない →(質問番号23へ)
22. 「マンション管理士」を利用したことがありますか?  
 無くて(無料相談などを)利用したことがあります  有料で利用したことがあります  
 利用したことがない
23. 「マンション管理士」を利用する際に、気になることは何ですか?〔修繕積立金〕  
 マンション管理に関する専門知識・技能  建物や設備に関する専門知識・技能  
 利用のために必要な費用(報酬額)  経験・取扱い  人柄  企業・就業力  
 気になることはない  交渉力・コミュニケーション能力  
 その他(自由記述):  分からない
24. 「マンション管理業専任者」という国家資格があるのをご存じですか?  
 知っている  知らない →(質問番号24へ)

愛媛大学「マンション調査(西条市)」調査票

25. 「マンション管理業専任者」を利用したことがありますか?  
 管理組合を通じて利用したことがある  個人的に利用したことがある  
 利用したことがない
26. マンションの建替え決議に必要な要件を区分所有者の3分の2にすること(区分所有法の改正)についてどう思いますか?  
 賛成  どちらかといえば賛成  どちらかといえば反対  反対  
 分からない
27. マンション管理に関する次のような裁判や法改正の動きについてご存じですか?〔修繕積立金〕  
 マンションに専ら居住していないことを理由に管理組合の役員になることを拒否した区分所有者に対し、管理組合が「管理組合費」として月額2500円程度の支払いを求めることを認められた(裁判平成22年1月26日判決)  
 法人化していないマンション管理組合であっても、マンション管理費を支払わない区分所有者を被告にして訴訟し「管理費の支払いを求める民事訴訟を提起することができる」(裁判平成23年1月29日判決)  
 マンションの建替えを容易にするため、組合決議や容積率の要件を緩和する法改正を行う
28. あなたのマンションでは、管理会社を委託したことがありますか?  
 ある(委託した)  ない(委託したことはない)  変更を検討中  分からない
- Ⅳ 他のマンションの管理組合・行政・専門職団体ほかとの連携について
29. 他のマンションにのける管理費や修繕積立金の金額について関心がありますか?  
 大いにある  少しある  あまりない  ない  どちらとも言えない
30. 他のマンションにのけるトラブルの内容や解決方法について関心がありますか?  
 大いにある  少しある  あまりない  ない  どちらとも言えない
31. 愛媛県とマンション管理士会が主催する「マンション管理セミナー」をご存じですか?  
 知っており、出席したことがある  知っているが、出席したことはない  知らない
32. マンション居住者が相互に情報や意見を交換できるしくみについて、どう思いますか?  
 必要である  どちらかといえば必要である  どちらかといえば必要はない  
 必要ない  分からない
33. マンション管理に関する情報・意見交換のしくみは、どのようなものが望ましいですか?  
 管理組合が、相互に情報・意見交換できるしくみがよい(例:マンション管理組合連絡協議会)  
 区分所有者等が、個人の資格で相互に情報・意見交換できるしくみがよい  
 管理組合を基本団体・構成団体としつつ、区分所有者等が個人の資格でも参加できるしくみがよい  
 その他(自由記述):
34. マンション管理に関し管理組合・管理会社・行政などに別して要望などがあれば、余白に記入してください。

質問は、以上で終わります。ご協力どうぞございました。  
**この用紙を返信用封筒に入れて、郵便ポストに投函してください**

(おだ たかよし、法文学部総合政策学科応用法政策講座・教授)