

中央区内タワーマンション 実態調査報告書(概要)

平成28年3月
中央区



区内タワーマンション実態調査

調査目的

※本調査では、20階以上のマンションを超高層マンション（タワーマンション）と定義。

<現状>

タワーマンションをはじめとする大規模集合住宅が増加。
大規模集合住宅の「防災」「子育て・高齢者」「コミュニティ形成」への対応。



<目的>

区内タワーマンションの傾向を把握し、課題解決に向けた施策を検討

調査方法

- (1) 居住者へのアンケート調査
- (2) 管理組合・管理会社へのヒアリング調査
- (3) 周辺地域団体へのヒアリング調査

※調査対象マンションが立地するエリアを対象

居住者アンケート調査の概要

調査対象

区内のタワーマンション（居住しているもの）

対象：19棟

調査期間

平成27年7月22日～12月2日（133日間）

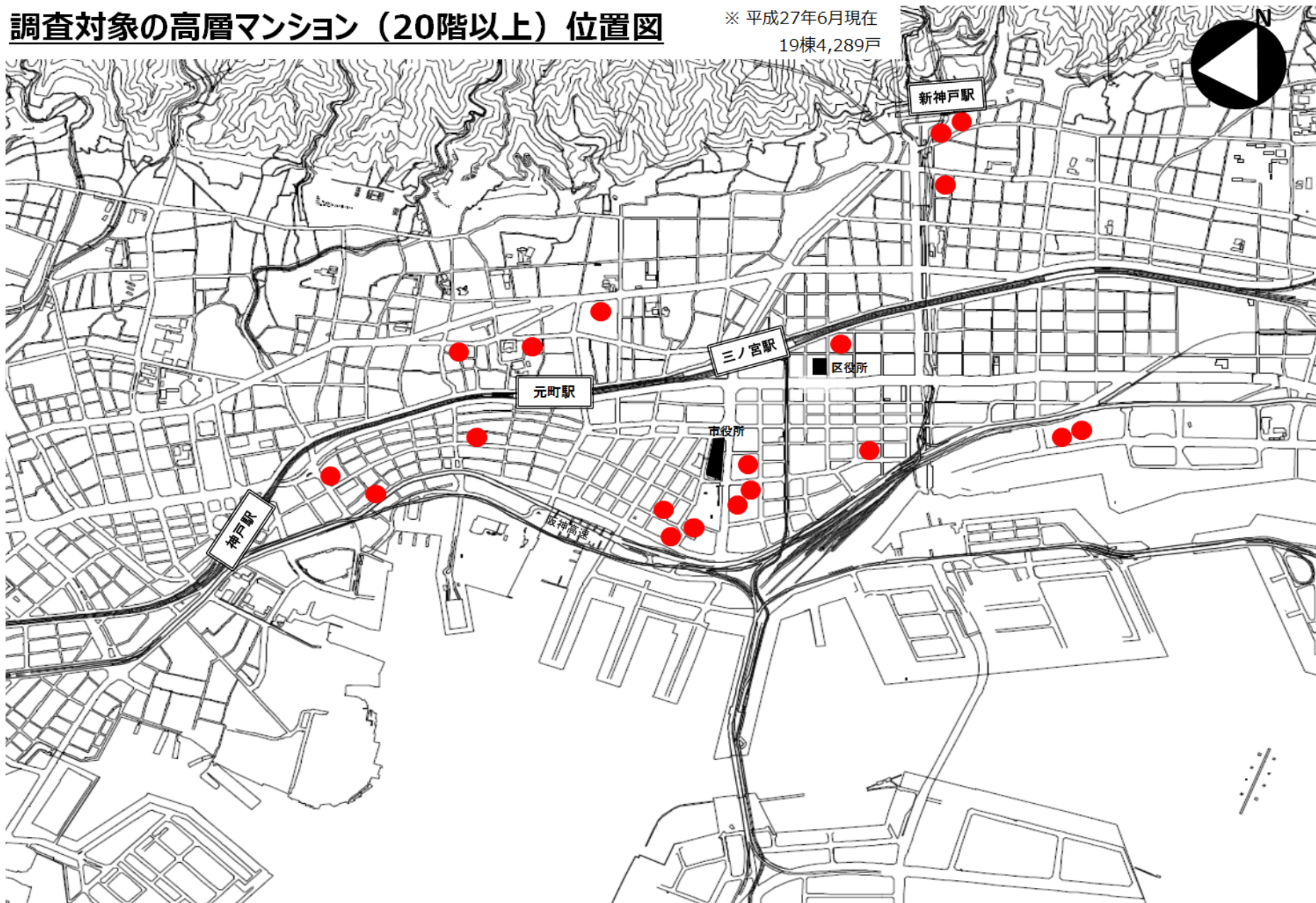
調査実施状況

	棟数（うち賃貸）	戸数（うち賃貸）
調査対象	19 棟（4 棟）	4,289 戸（724 戸）
調査済	17 棟（3 棟）	3,943 戸（552 戸）
未調査※	2 棟（1 棟）	346 戸（172 戸）

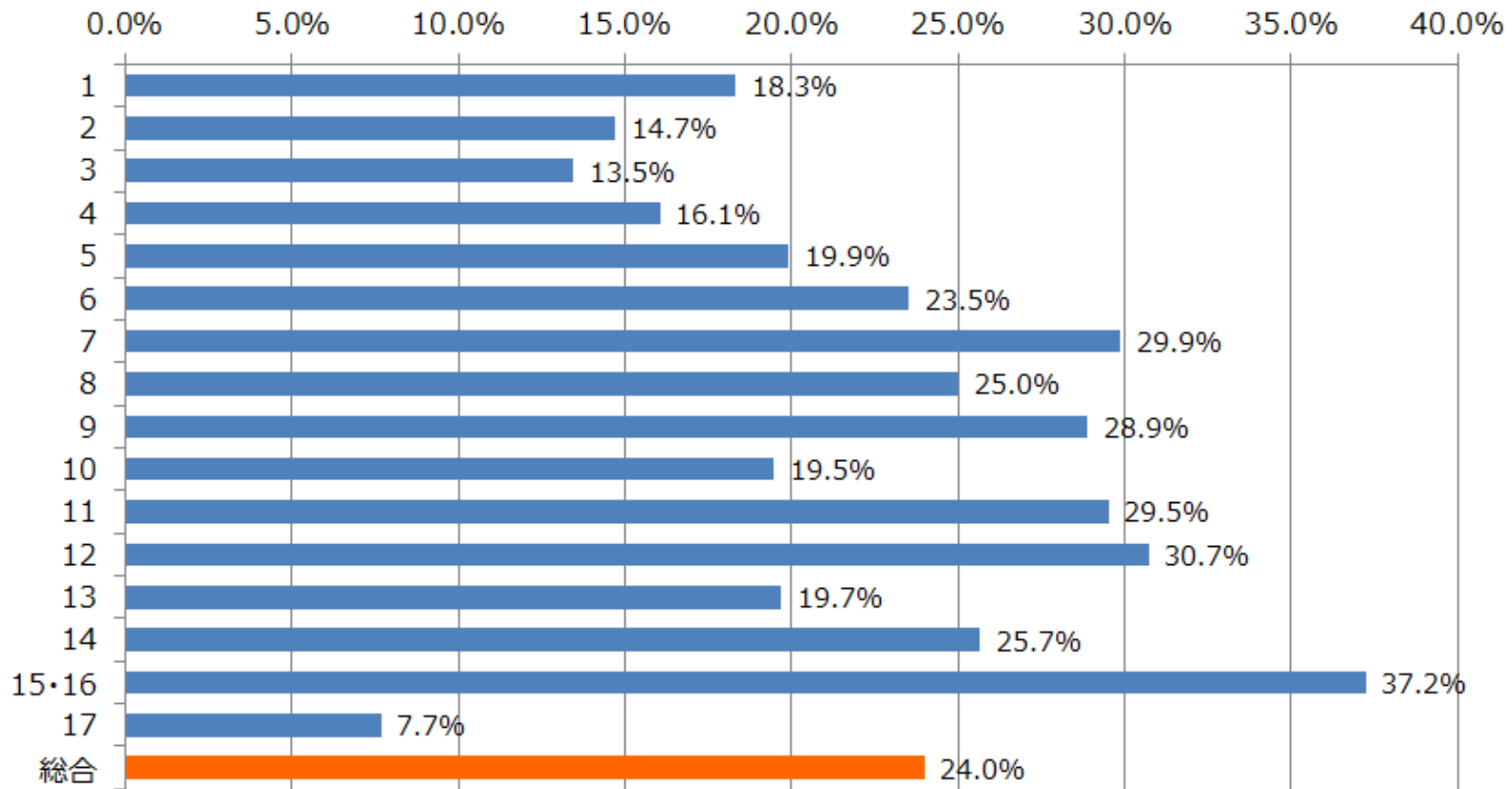
※ 管理組合・管理会社との協議の結果、調査の協力が得られなかったもの

調査対象の高層マンション（20階以上）位置図

※ 平成27年6月現在
19棟4,289戸



アンケート調査の回答状況



アンケート配布戸数

※一部未配布の住戸あり

3,870 戸

回答数

928 戸

回答率

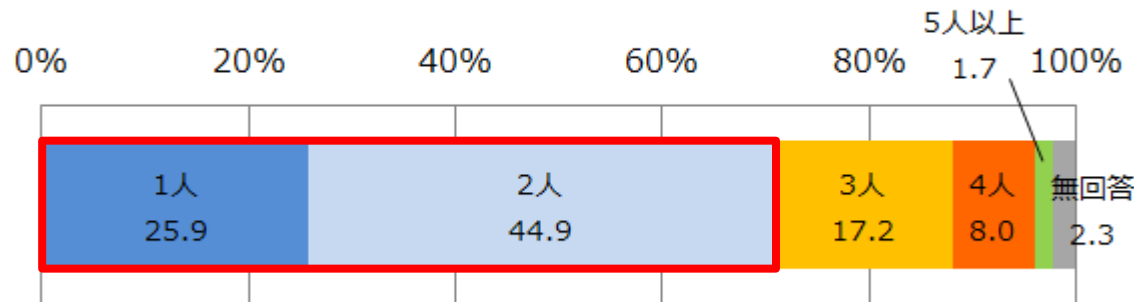
24.0 %

アンケート調査結果

回答者の属性（世帯人数、世帯主の年齢）

結果概要

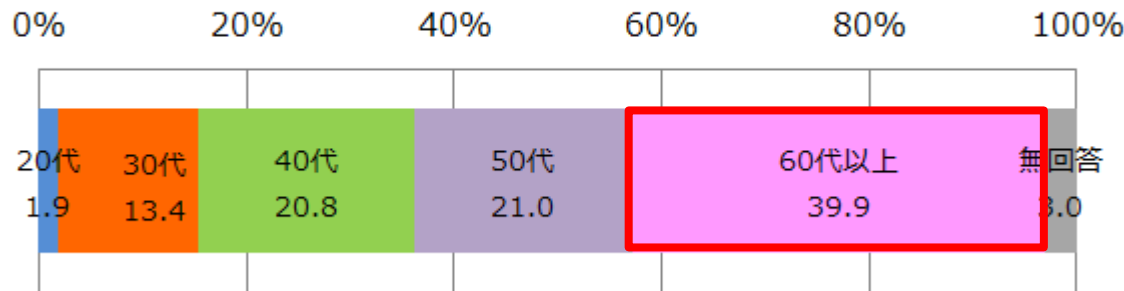
問29 ①世帯人数



世帯人数

- ・「2人」の割合: ほぼ半数 (約45%)
- ※「1人」を含む2人以下の世帯: 合計約71%

問29 ②世帯主の年齢



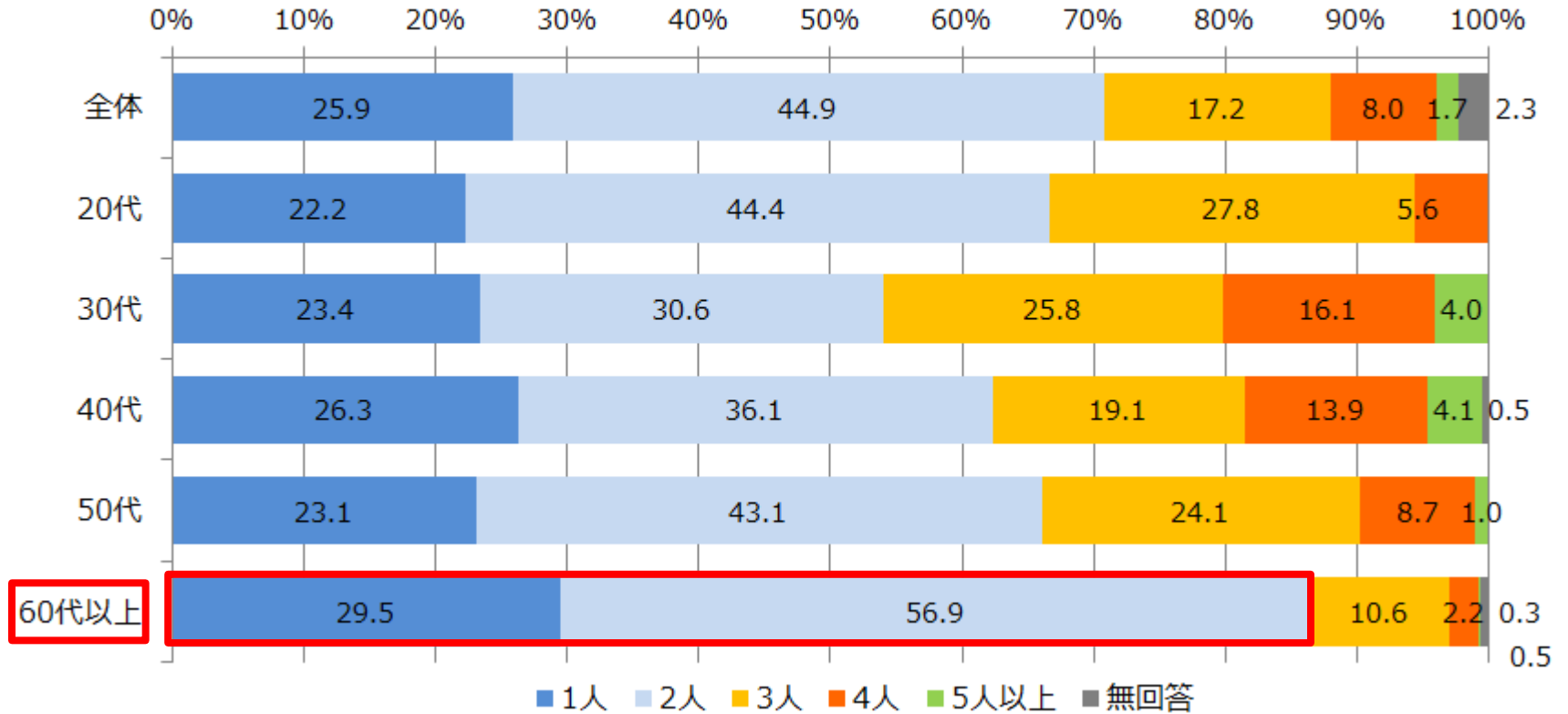
世帯主の年齢

- ・「60代以上」: 約40%
- ・「50代」: 21.0%
- ・「40代」: 約20%
- ・「20～30代」: 合計約15%

アンケート調査結果

回答者の属性（世帯人数年齢別集計）

問29 ①世帯人数（年齢別）



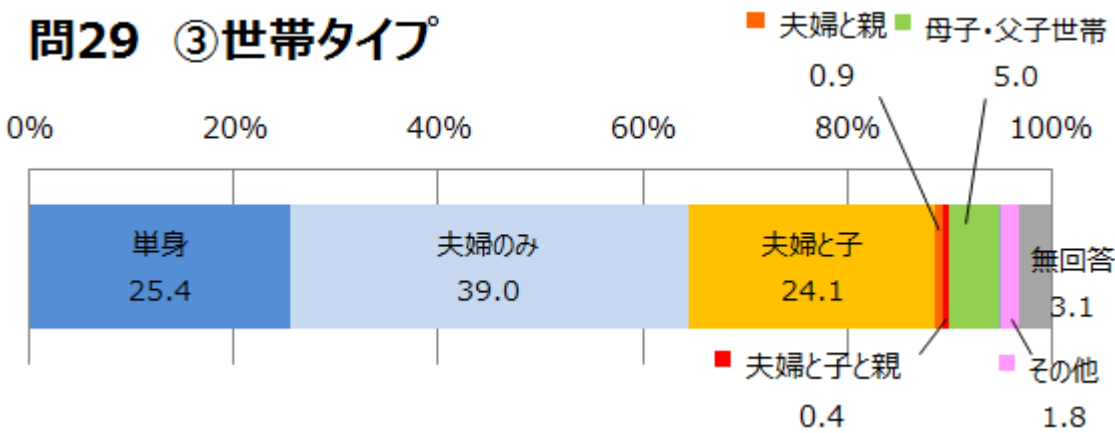
結果概要

『60代以上』：「2人世帯」（約57%）「1人世帯」（約30%）の割合が高い

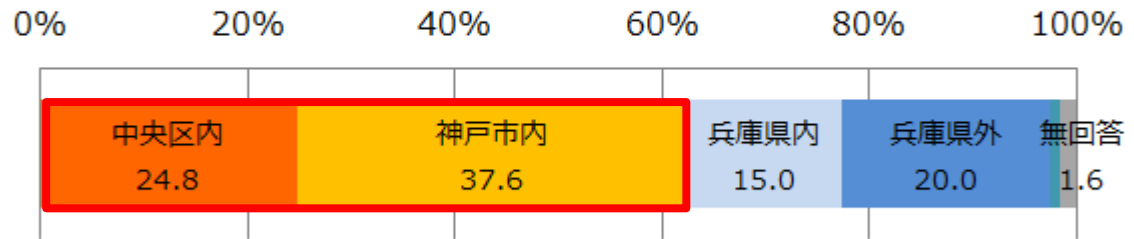
アンケート調査結果

回答者の属性（世帯タイプ、以前住んでいた地域）

問29 ③世帯タイプ



問29 ⑥以前住んでいた地域



結果概要

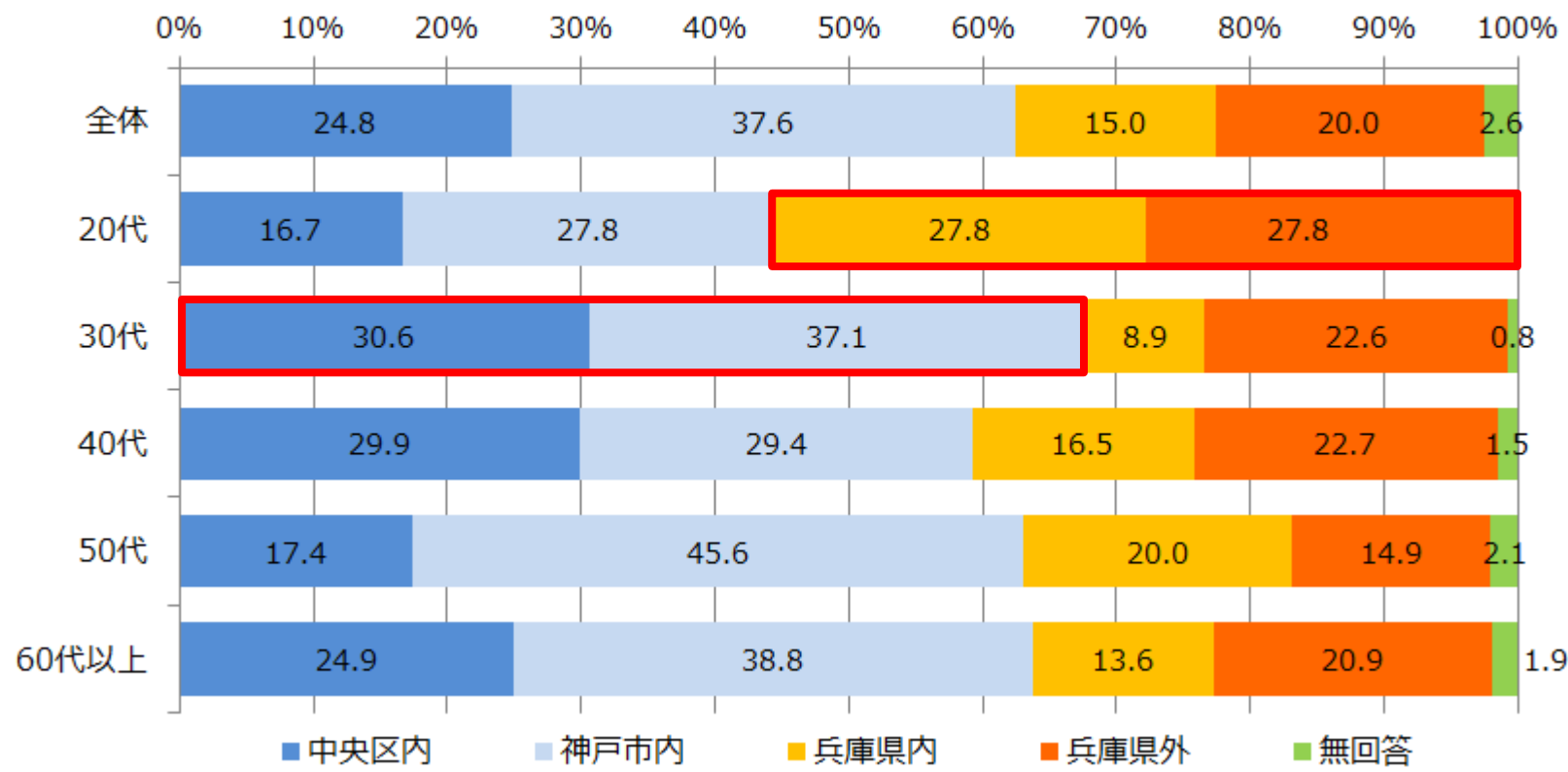
世帯タイプ
「夫婦のみ」：39%
「単身」：約25%
「夫婦と子」：約24%

以前住んでいた地域
「神戸市内
（中央区以外）」：約38%
「中央区内」：約25%

アンケート調査結果

回答者の属性（世帯タイプ、以前住んでいた地域）

問29 ⑥以前住んでいた地域（年齢別）



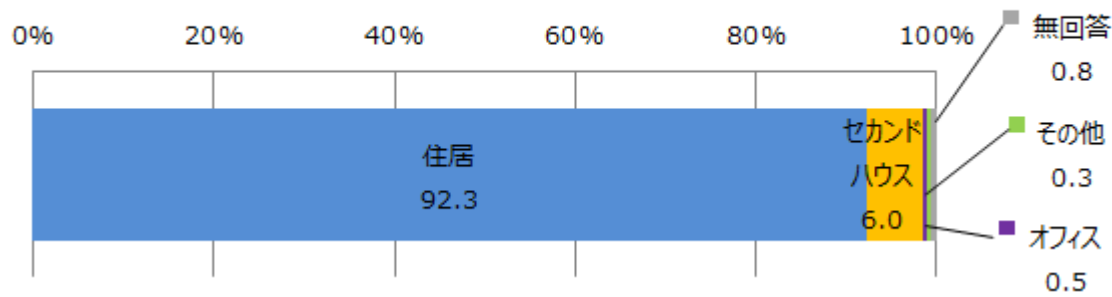
結果概要

- ・20代：「兵庫県内」「兵庫県外」の割合が半数以上（約56%）
- ・30代以上：「中央区内」「神戸市内」の割合が高い（約60%）

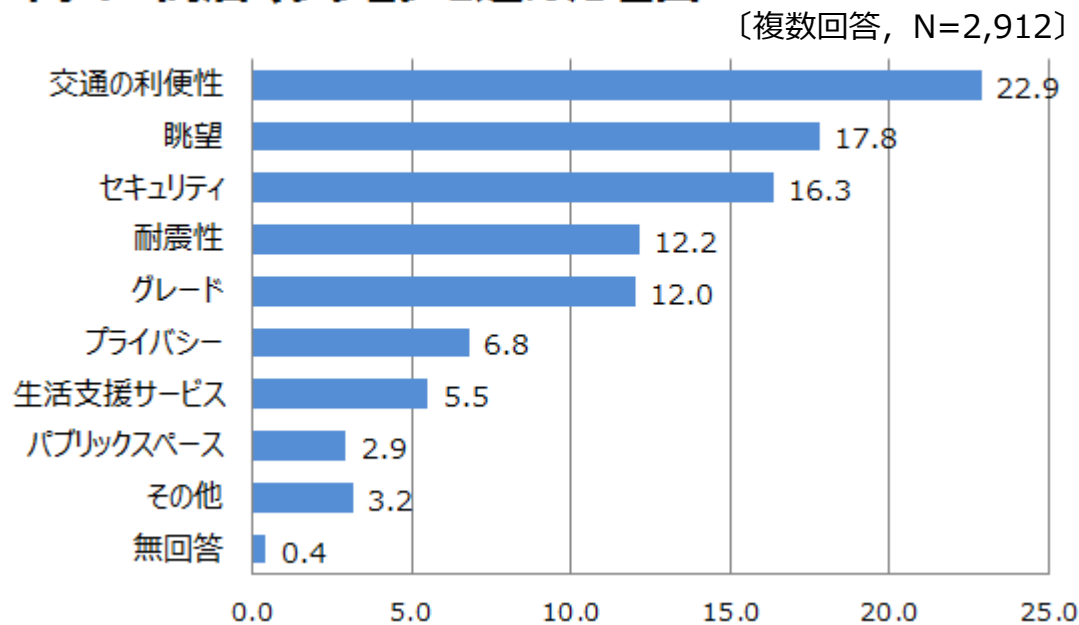
アンケート調査結果

マンション利用形態、マンションを選んだ理由

問2 マンションの利用形態



問4 高層マンションを選んだ理由



結果概要

マンションの利用形態

- ・「住居利用（専用居住）」：約92%
- ・「セカンドハウス」：約6%
※ターミナル駅に近いマンションからの回答が多い。

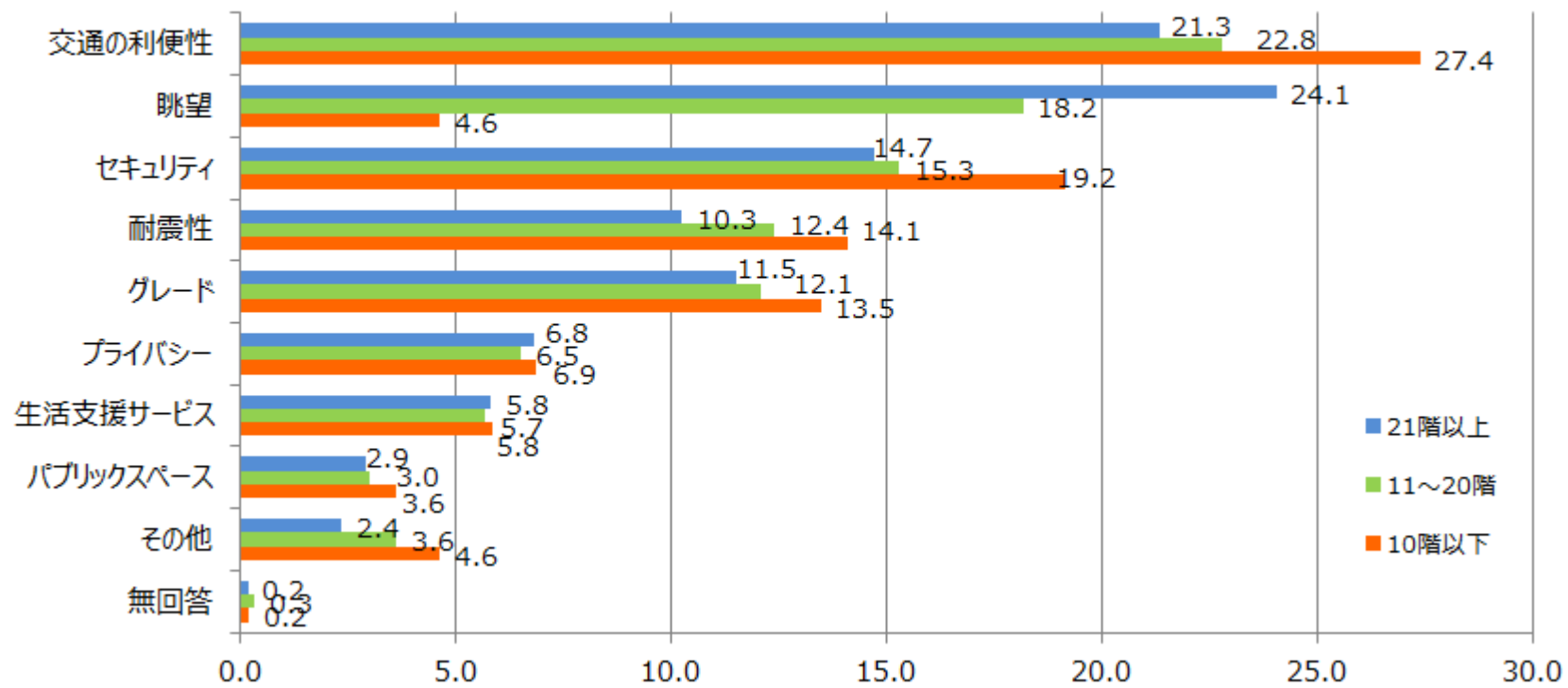
マンションを選んだ理由

- ・「交通の利便性」（約23%）
- ・「眺望」（約18%）
- ・「セキュリティ」（約16%）

アンケート調査結果

マンションを選んだ理由（居住階別集計）

問4 マンションを選んだ理由（居住階別）



結果概要

以下の順で回答が高くなっている

居住階	第1位	第2位	第3位
21階以上の居住者	眺望	交通の利便性	セキュリティ
11～20階の居住者	交通の利便性	眺望	セキュリティ
10階以下の居住者	交通の利便性	セキュリティ	耐震性

アンケート調査結果

マンション内でのお付き合いの状況、お付き合いの必要性

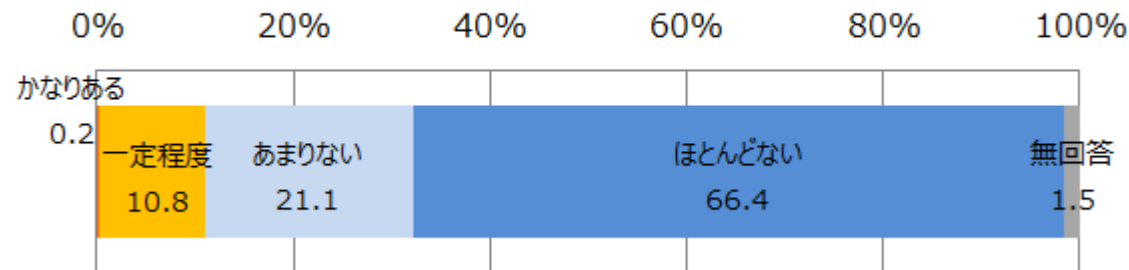
結果概要

- お付き合いの状況
「あまりない」 約21%
「ほとんどない」 約66%
の割合が高い。合計 約87%)

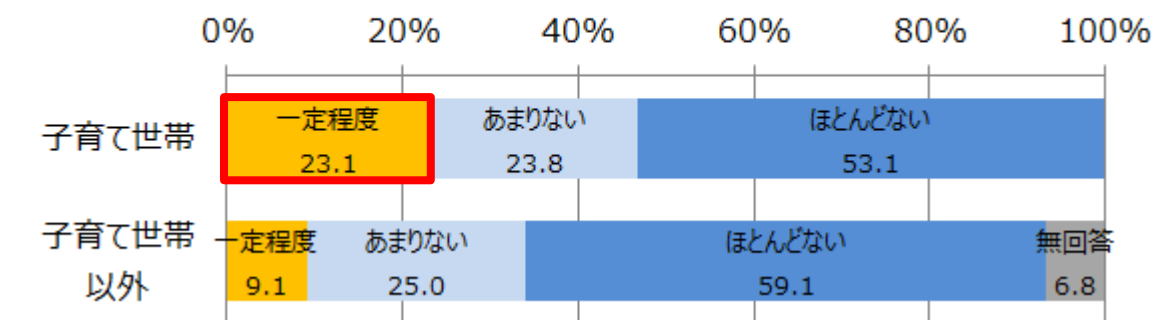
- 子育て世帯と
子育て世帯以外との比較
子育て世帯では
「かなりある」「一定程度ある」
の割合が高い (約23%)

- お付き合いの必要性
「非常に思う」「思う」 (約48%) と
「あまり思わない」「全く思わない」
(約50%) がほぼ同じ割合

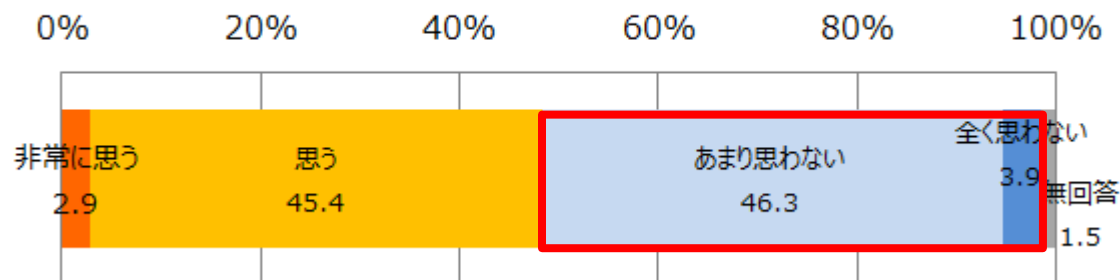
問6 マンション内でのお付き合いの状況



問6 マンション内でのお付き合いの状況 (世帯別)



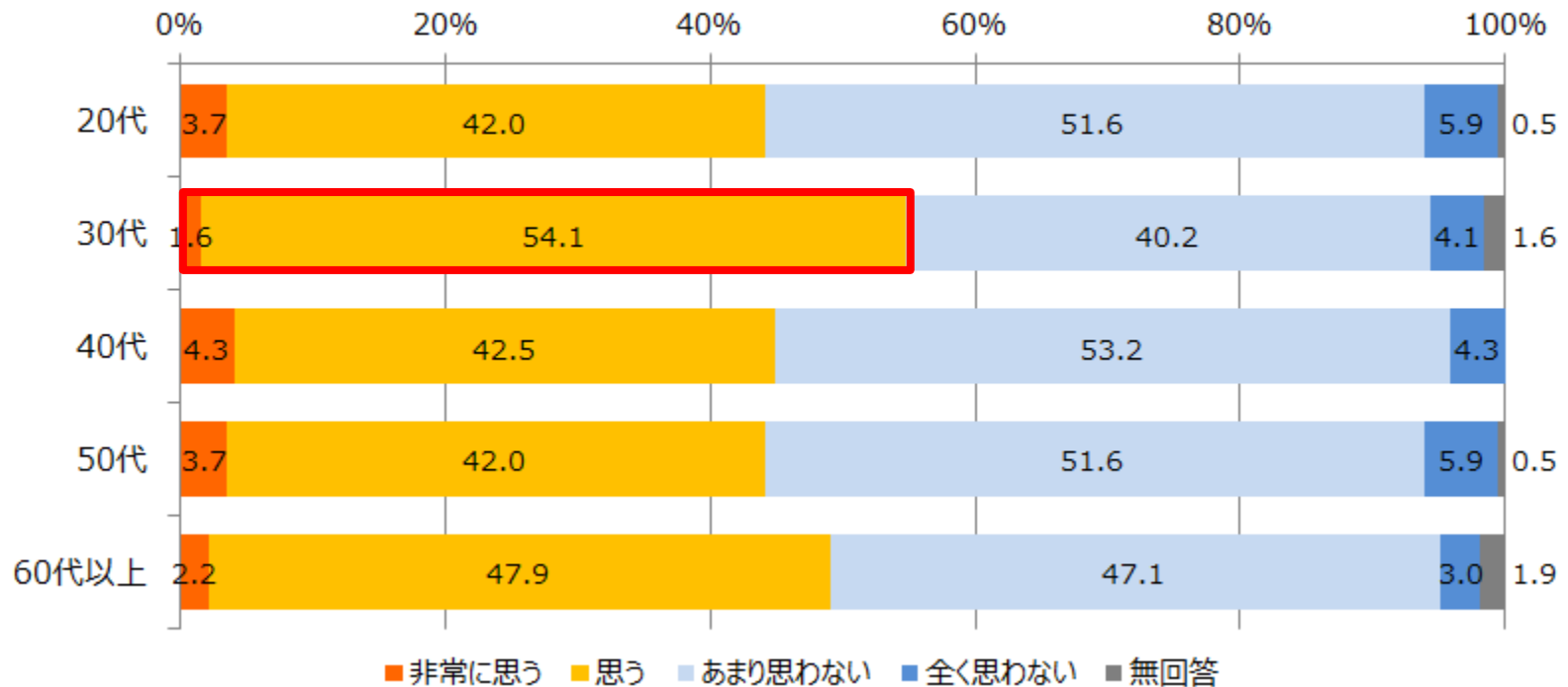
問8 お付き合いの必要性



アンケート調査結果

マンション内のお付き合いの必要性（年齢別集計）

問8 お付き合いの必要性（年齢別）



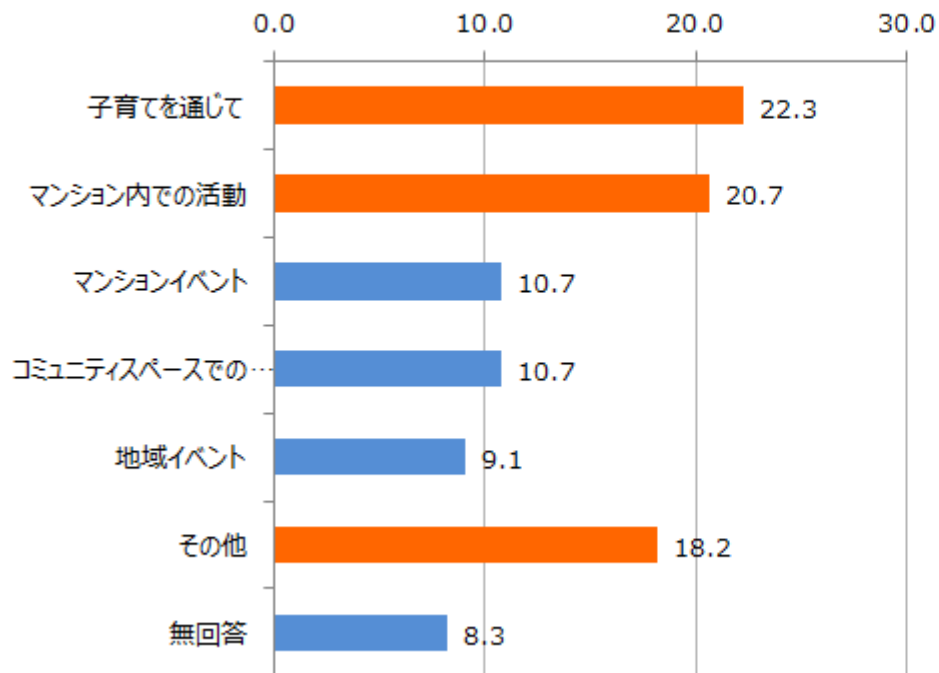
結果概要

- ・30代：「非常に思う」「思う」の割合が高い（約55%）
- ・60代以上は、必要性を感じる割合が50代より高い（約50%）

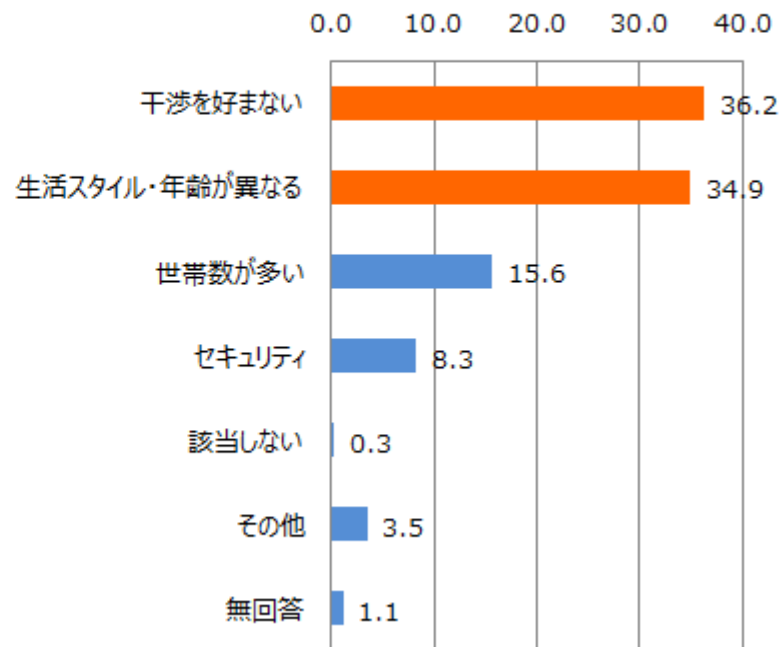
アンケート調査結果

マンション居住者との付き合いのきっかけ、交流が少ない原因

問7 お付き合いのきっかけ〔複数回答, N=121〕



問9 交流が少ない原因〔複数回答, N=1,659〕



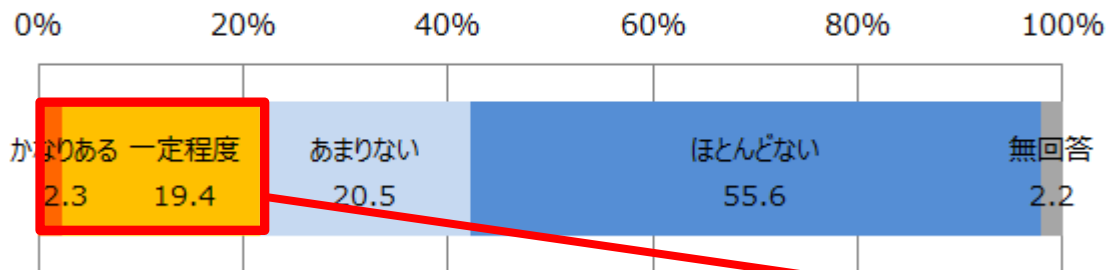
結果概要

- ・お付き合いのきっかけ : 「子育てを通じて」 約22%
: 「マンション内の活動（管理組合の役員活動など）」 約21%
: 「その他」（犬の散歩やスポーツクラブなど「趣味」や挨拶） 約18%
- ・交流が少ない原因
「干渉を好まない」（約36%） 「生活スタイル・年齢が異なる」（約35%）の割合が高い

アンケート調査結果

マンション外での交流、マンション外での交流のきっかけ

問11 マンション外の地域住民とのお付き合い



結果概要

マンション内以外での交流

- ・「あまりない」(約21%) 「ほとんどない」(約56%)
⇒合計約77%

交流がある人のきっかけ

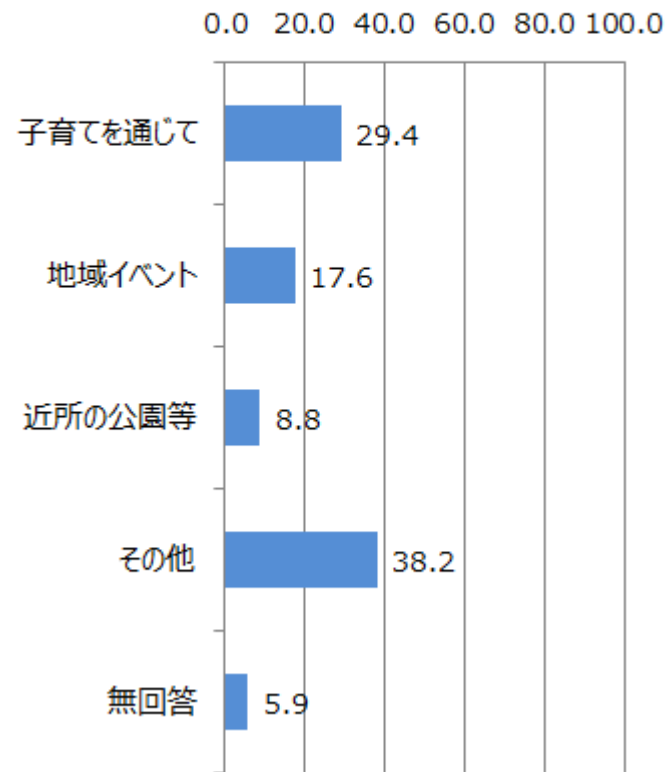
- ・「子育てを通じて」: 約29%
- ・「地域イベント」: 約18%

※その他の理由 (約38%)

- ・スポーツや犬の散歩、習い事など共通の「趣味」をきっかけに交流が始まっているとの意見が多い。

問12 お付き合いのきっかけ

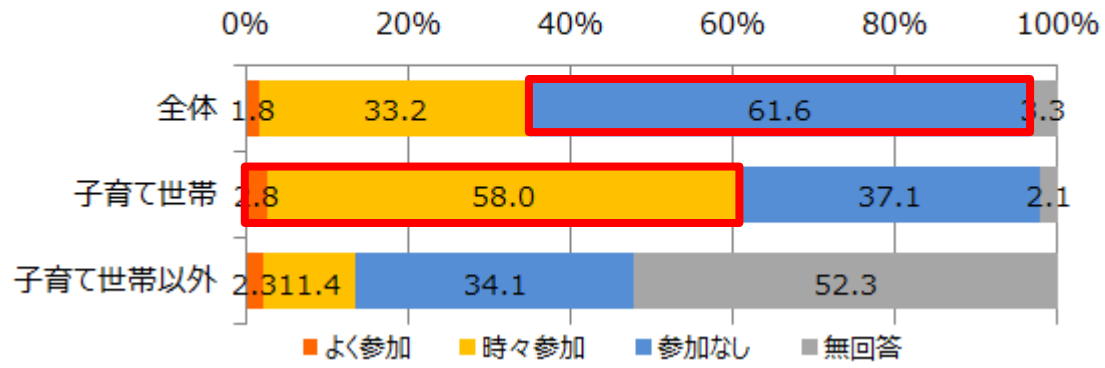
※「問11」で「かなりある」「一定程度ある」と回答した方のみ質問



アンケート調査結果

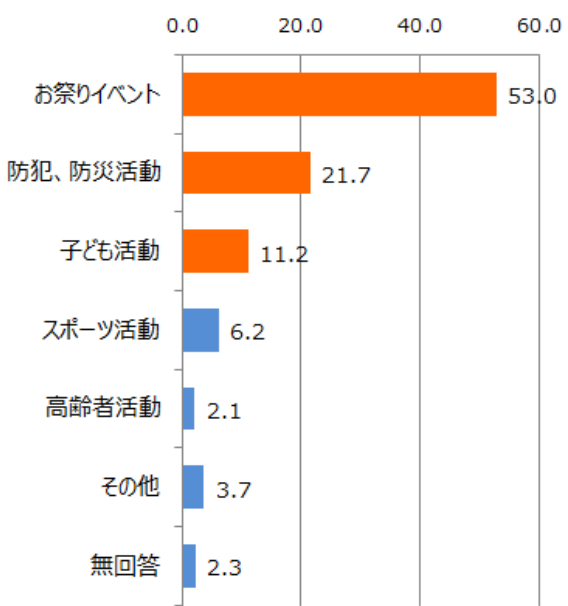
地域活動への参加状況、参加している活動の内容、参加してみたい活動の内容

問13 地域の活動やイベントへの参加状況

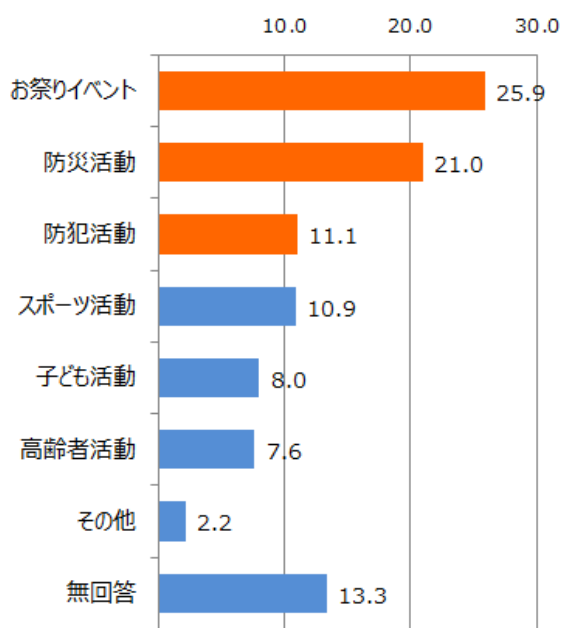


問14 「問13」の内容

※「問13」で「よく参加」「時々参加」と回答した方のみ質問



問15 参加してみたい活動



結果概要

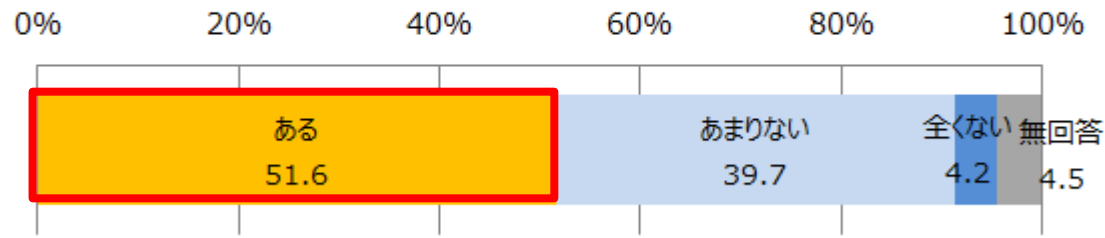
- 全体の結果
「参加なし」(約62%) 最も高い
- 子育て世帯
「よく参加」「時々参加」
(合計約61%) の割合が高い。
- 参加している地域活動
「お祭りイベント」(約53%)
「防犯、防災活動」(約22%)
「子ども活動」(約11%)
- 参加してみたい活動
「お祭りイベント」(約26%)
「防災活動」(約21%)
「防犯活動」(約11%)
※無回答 (約14%)

「防災」・「子育て」・「高齢者」について

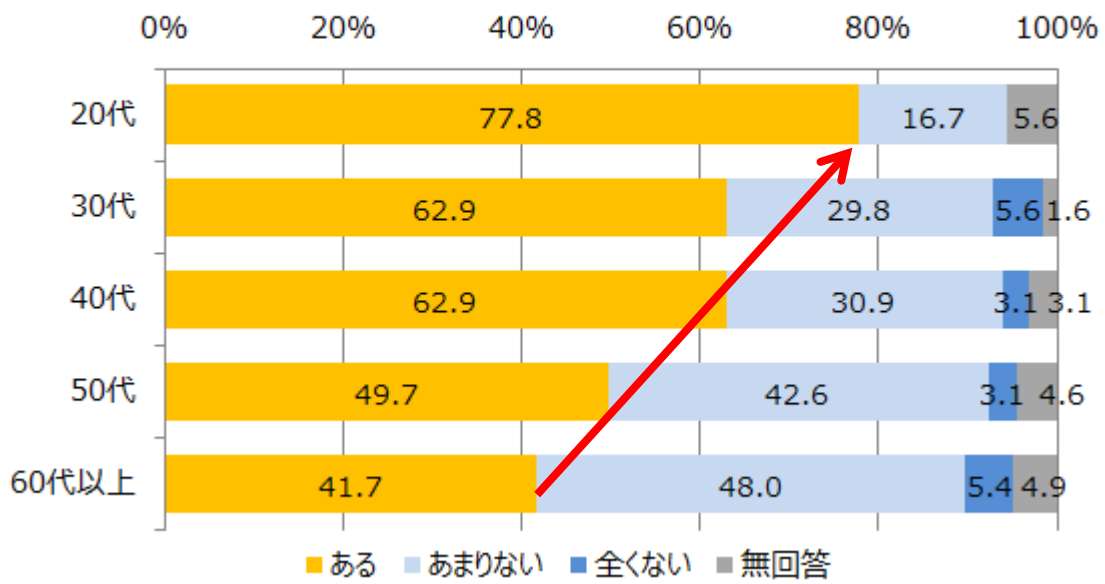
アンケート調査結果

防災の取り組み（不安や課題・年代別集計）

問16 防災に対する不安や課題



問16 防災に対する不安や課題（年齢別）



結果概要

防災面の不安や課題

・「ある」：約52%※半数以上
＜不安や課題の主な内容＞

- ・避難時の心配
（避難全般、高齢者、子ども、エレベーターの停止など）

年齢別集計

- ・不安や課題が「ある」
20代（約78%）
60代以上（約42%）

年代が若くなるにつれて、
不安や課題を感じている

アンケート調査結果

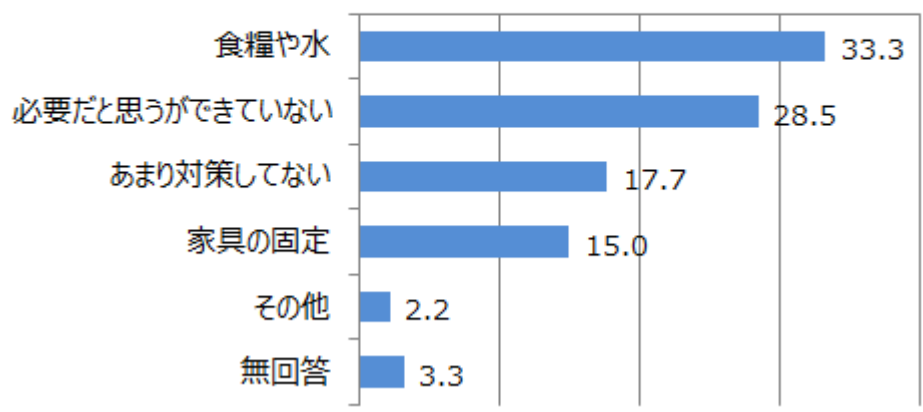
災害に対する備え、防災の取り組みへの参加意思

結果概要

問17 家庭内での防災対策の状況

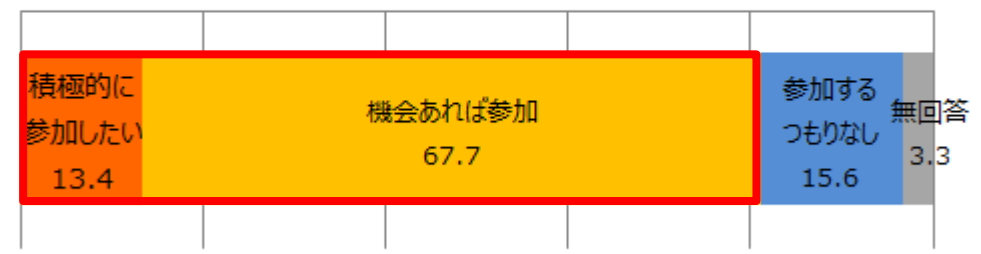
〔複数回答, N=1,134〕

0.0 10.0 20.0 30.0 40.0



問18 取り組み参加意志

0% 20% 40% 60% 80% 100%



災害に対する備え

- ・「食糧や水」：約34%
- ・「必要だが出来ていない」：約28%

防災訓練など防災活動への参加意思

- ・「積極的に参加したい」(約14%)
- ・「機会があれば参加したい」(約67%)

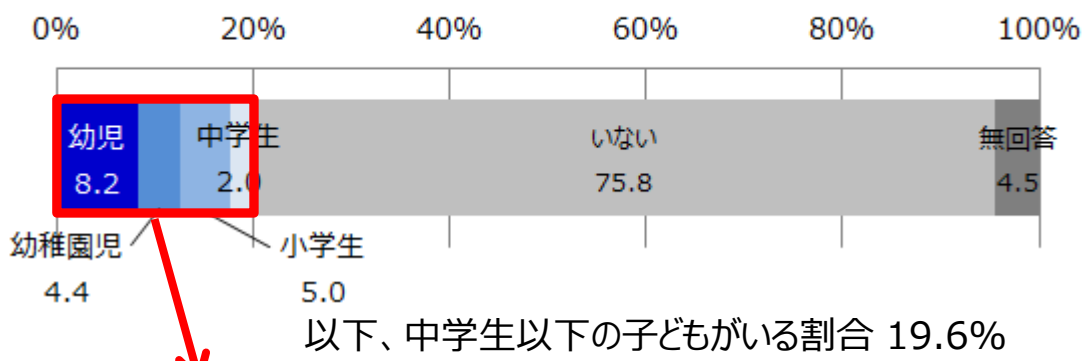


合計約81%と意思高い

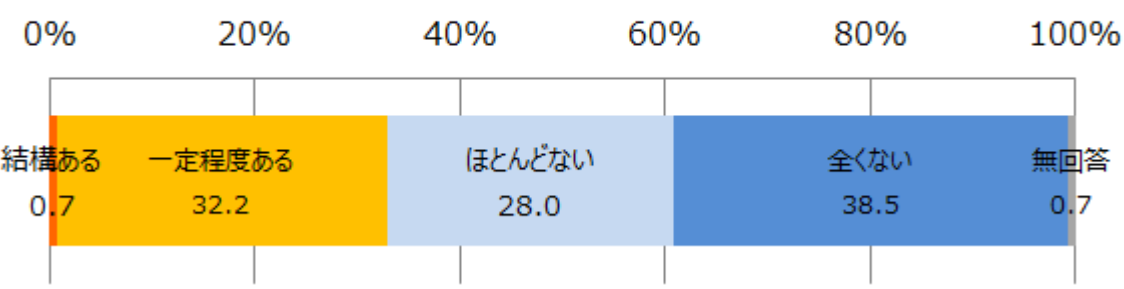
アンケート調査結果

マンション内の子育てに関する交流状況、必要性（子育て世帯対象）

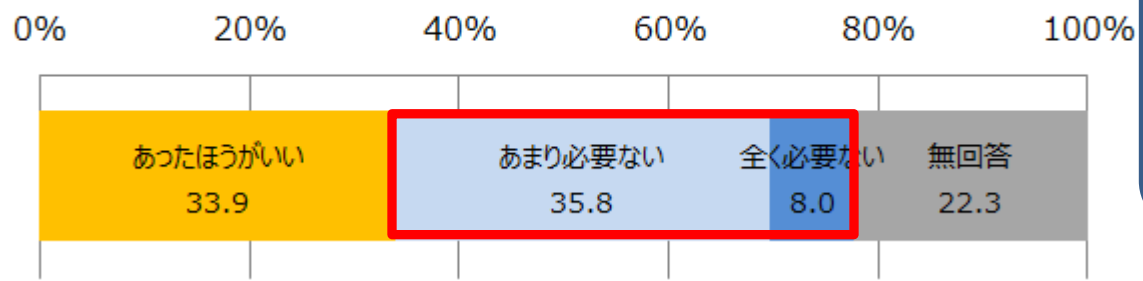
問19 中学生以下の子どもがいる世帯



問20 マンション内での子育てに関する交流



問22 子育てに関する交流の必要性



結果概要

- ・マンション内の子育てに関する交流
「ほとんどない」(約28%)
「全くない」(約39%)



交流が少ない(合計 約67%)

- ・マンション内の子育て世帯の
交流の必要性
「あったほうがいい」(約34%)
「あまり必要ない」「必要がない」
(合計約44%)



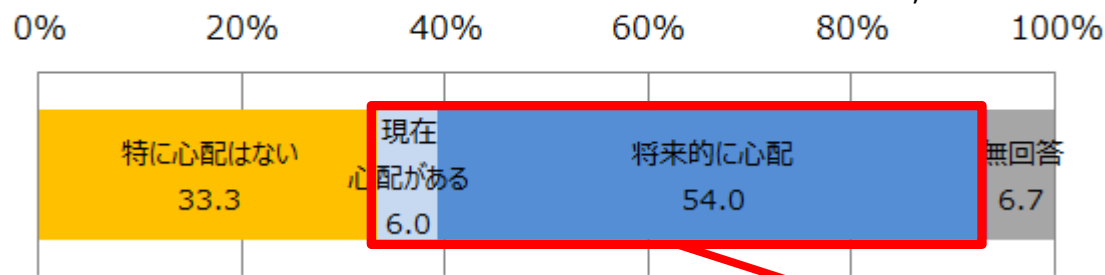
「必要ない」と回答した割合が高い

アンケート調査結果

高齢者に対する現在及び今後の心配、心配な内容

問24 高齢者に対する現在及び今後心配

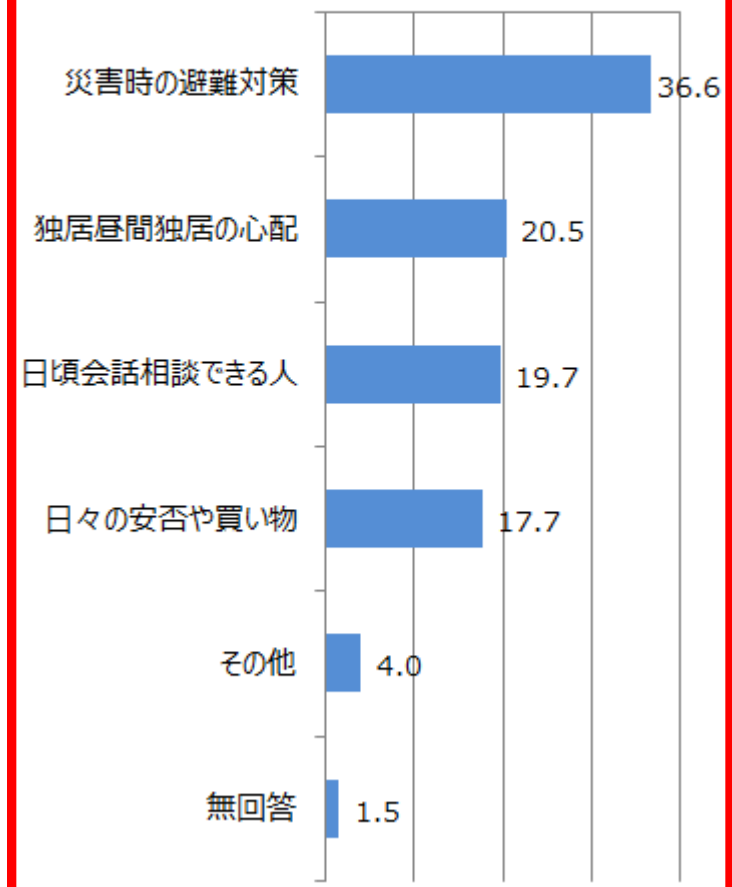
〔全世帯回答, N=928〕



問25 「問24」の心配内容

〔複数回答, N=986〕

0.0 10.0 20.0 30.0 40.0



結果概要

高齢者に対する現在及び今後の心配

- ・「現在心配がある」：約6%
- ・「将来的に心配」：約54% 合計約60%

心配な内容

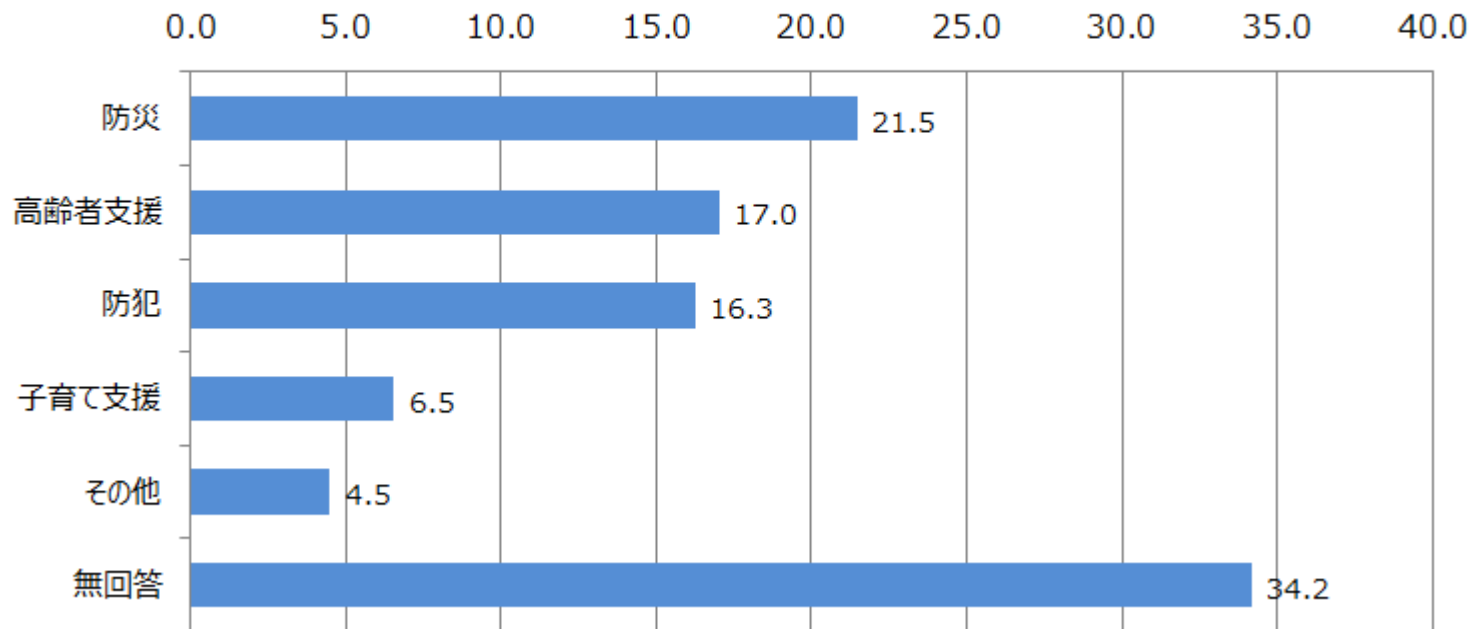
- ・「災害時の避難対策」：約37%
- ・「独居、昼間独居の心配」：約21%
- ・「日頃会話相談できる人」：約19%
- ・「日々の安否や買い物」：約17%

アンケート調査結果

行政から欲しい情報

問28 行政からのほしい情報

〔複数回答, N=1218〕



結果概要

行政からほしい情報

- ・「防災」：約22%、「高齢者支援」：約17%、「防犯」：約16%
- ・「無回答」：約34%（一番高い）

アンケート調査結果

賃貸住宅について

調査について

調査対象19棟のうち3棟（552戸）が賃貸住宅であった。

アンケート回答率：約 **34%**

結果概要

分譲住宅の傾向との大きな差異はなかった

ただし

- ① 60歳以上の世帯主の割合⇒分譲より高い
(分譲 約38%、賃貸 約47%)
- ② マンション内でのお付き合いが必要と思っている人の割合⇒分譲より低い
(分譲 約50%、賃貸 約41%)
- ③ 地域活動への参加割合⇒分譲より低い
(分譲 約32%、賃貸 約26%)
- ④ 防災に関する取り組みへの参加意向⇒分譲より低い
(分譲 約84%、賃貸 約68%)

管理組合・管理会社へのヒアリング調査

調査実施状況（対象マンション19棟）

管理組合 管理会社数	18 団体 ※1団地2棟管理している管理会社あり
調査済	16 団体
未調査	2 団体

管理会社へのヒアリング調査結果の概要(1)

コミュニティスペース、コミュニティづくりに関する意向

Q : コミュニティスペースの有無・活用状況

ある	ない
15団体（例：ラウンジ、スカイラウンジ、集会所、パーティールーム等） 【利用状況】 非常に利用されている 1団体、利用されている 9団体 あまり利用されていない 5団体	1団体

Q : コミュニティを活性化すべきか

すべきである	あまり思わない
11団体（コミュニケーションが良い＝住環境が良くなる）	5団体

Q : コミュニティづくりを支援する助成制度について

ぜひ活用したい	活用したいと思う	活用したいと思わない
3団体	9団体	4団体

管理会社へのヒアリング調査結果の概要(2)

防災の取り組み状況及び不安事項、子育てに関する取り組み状況及び不安事項

Q : 防災の取り組み状況 〔複数回答〕

防災情報の発信	防災マニュアル作成	防災訓練実施	要援護者名簿作成
5団体	9団体	13団体	4団体

Q : 防災に関する不安事項

不安はない	少し不安がある	非常に不安がある
2団体	11団体	3団体

(内容) 高齢者や要援護者への対応、有事に機能する防災体制の構築、インフラ関係など

Q : 子育てに関する取り組み状況

取り組んでいる	取り組んでいない	今後取り組みたい
2団体	11団体	3団体

Q : 子育てに関する不安事項

思いあたらない	あるかもしれない	ある
8団体	7団体	1団体

(内容) 実態が把握できていない

管理会社へのヒアリング調査結果の概要(3)

高齢者に関する取り組み状況及び不安事項、今後の取り組み

Q : 高齢者に関する取り組み状況

取り組んでいる	取り組んでいない	今後取り組みたい
4団体	9団体	3団体

Q : 高齢者に関する不安事項

不安はない	今後不安がある	既に不安がある
1団体	10団体	5団体

(内容) 単身高齢者が増えている、実態把握ができていないなど

Q : 今後の取り組みについて (優先度)

優先度 1	優先度 2
防災 12団体 高齢者支援 3団体	コミュニティづくり 4団体 防犯 4団体、高齢者支援 4団体

周辺地域団体へのヒアリング調査結果の概要

全体的な傾向

- 周辺自治会等への加入、地域活動（防災訓練等）への参加：少ない
- マンション単独での自治組織：組織されていないところが多い
（独自の自治組織を形成：3棟、周辺自治組織に加入：1棟）

地域ごとの主な意見

- マンション建設時に事業者と協定を締結し、自治会へ加入させている
※ 数年経過後に自治会を脱退している事例がある
- 同じ地域に住んでいるため、災害時の連携は必要と認識
（「防災」は地域としても課題⇒マンションとの連携必要との認識）
- 戸数が多いマンションは単独で自治組織をつくってもらい、団体としての連携をしたい
（既存自治組織への加入は難しい⇒マッチングできない）
- マンション建設時より自治会加入を依頼しているが、加入してもらえない
- 地域とマンションとのつながりを持つために、行政に橋渡しをしてほしい
- マンション居住者の実態がわからないため、支援したくてもできない（主に高齢者）

調査結果（まとめ）

全体的な傾向 = 大規模集合住宅全体の傾向

1. 防災面の不安や課題
⇒ 半数以上の居住者や管理組合、管理会社が「不安」
2. 防災訓練等への参加意向：80%以上
3. マンション内の付き合い：「あまりない」「ほとんどない」約87%
4. マンション内外の交流のきっかけ（割合が高いもの）
⇒ 「マンション内の活動」「子育て」「その他（趣味）」
5. コミュニティを活性化すべきと回答した管理会社の割合が高い。
6. 管理組合、管理会社の今後の取り組み意向
⇒ ①防災、②高齢者支援の順で意向あり
7. マンション毎に高齢者支援の必要性あり

**「防災」は共通の課題であり、住民意識が高いことから、
「防災」を切り口とした施策が効果的である。**