

3-2 マンションの管理状況

分譲マンション管理組合・賃貸マンションオーナーアンケート調査の結果に基づき、マンションの管理状況を把握する。

(1) アンケートの集計対象

2019年2月27日までの回収分をもって、マンションの管理状況を分析した。

■ 分譲マンション管理組合・賃貸マンションオーナーアンケートの配布・回収状況及び集計対象数

	分譲	賃貸	備考
配布数	1,844 件	2,051 件	
宛先不明	-257 件	-142 件	
有効配布数	1,587 件	1,909 件	
分譲→賃貸に変更	-4 件	+4 件	※1
マンションリストから除外	-24 件	-12 件	※1
最終配布数	1,558 件	1,901 件	
回収数	545 件	787 件	
分譲・賃貸マンションではないと回答	-54 件	-12 件	
分譲問 3 以降・賃貸問 1 以降が無回答	-76 件	-24 件	
集計対象数	415 件	751 件	
管理に関する基本事項の集計対象数	625 件	-	※2

※マンションの基礎項目

・階数、戸数、建築年、戸あたり面積、構造の基礎項目について無回答の場合は、各種データベースから補完して集計を行った。

※1：分譲・賃貸マンションリストの修正

・定義に基づき調査を実施しているが、「分譲ではなく賃貸である」「マンションではないため対象外」などの調査協力者からの申出に基づきリストの修正を行った

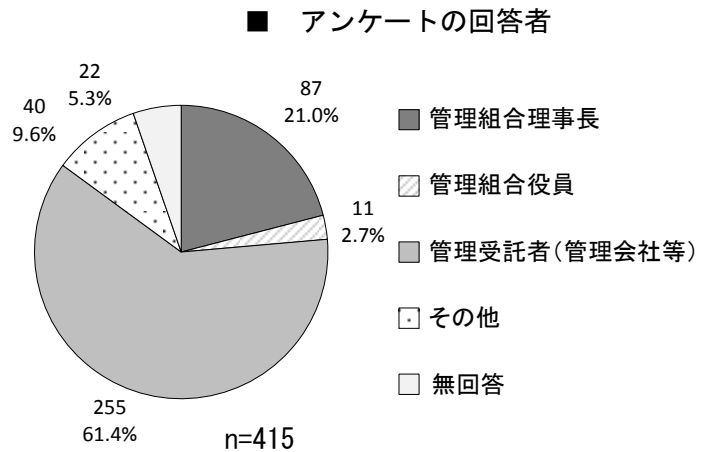
※2：分譲マンションの集計対象

・管理組合の有無や総会の開催状況などの基本事項は居住者からも把握できるため、管理組合アンケートと居住者アンケートを合算して集計している。

(2) 分譲マンション管理組合アンケート結果

① 回答者

アンケートの回答者は、60%以上が管理受託者（管理会社等）からの回答となっている。

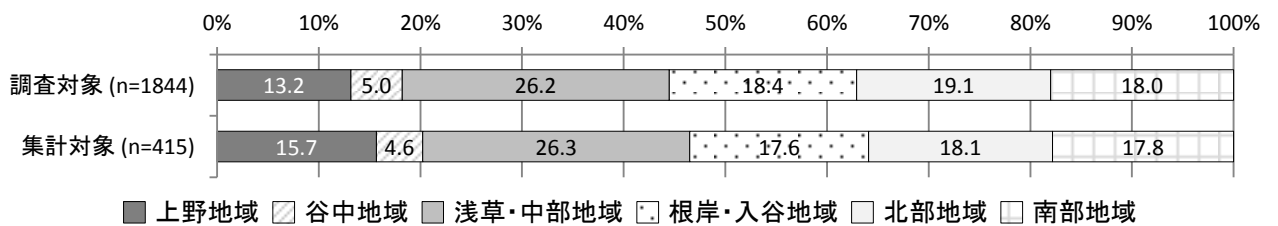


② マンション概要

分譲マンションの概要について、集計結果を示す。なお、階数、戸数、建築年等の基礎項目については、調査対象全体との比較により示している。

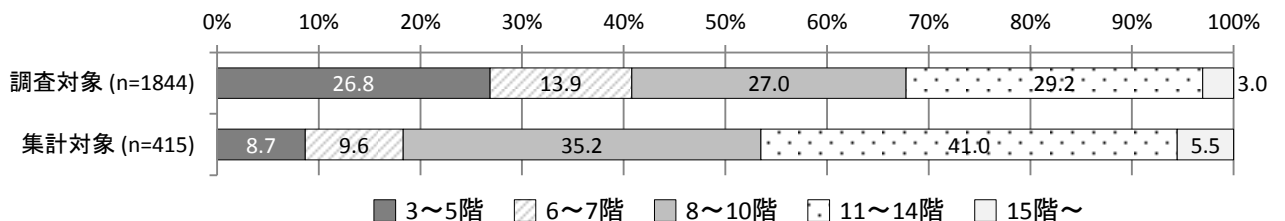
地域は、「浅草・中部地域」が26.3%と最も多く、調査対象全体と概ね同様の割合となっている。

■ 地域

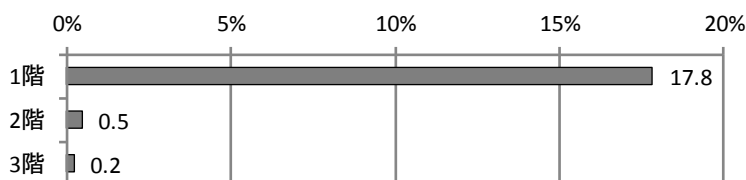


階数は、「11～14階」が41.0%と最も多く、調査対象全体と比べると5階以下の割合が少なくなっている（5階以下：8.7%、調査対象：26.8%）。

■ 地上階数

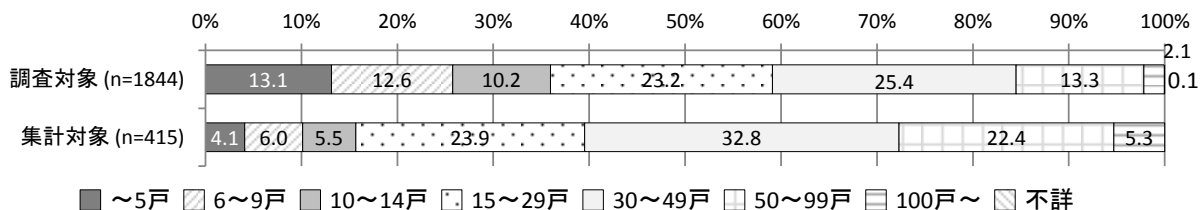


■ 地下階数



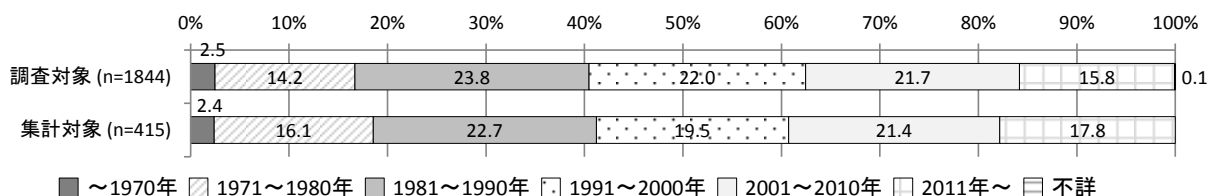
戸数は、「30～49戸」が32.8%と最も多く、調査対象全体に比べて14戸/棟以下の割合が少なくなっている（14戸/棟以下：15.6%、調査対象：35.9%）。

■ 戸数



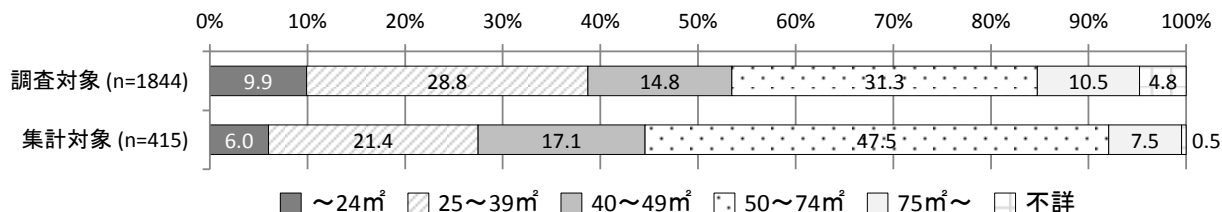
「1981～1990年」が22.7%と最も多く、調査対象全体と概ね同様の割合となっている。

■ 建築時期



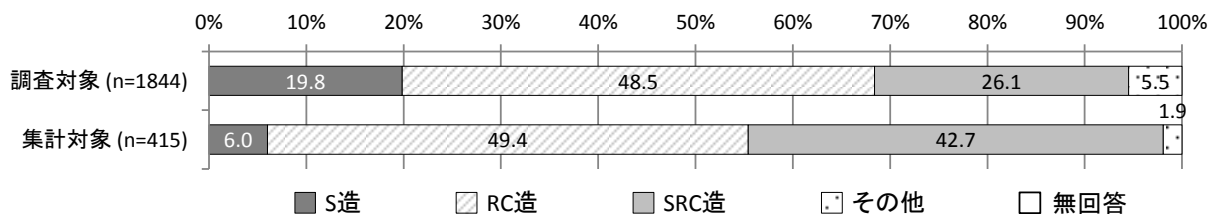
「50～74㎡」が47.5%と最も多く、調査対象全体と比べても割合が多くなっている。

■ 戸あたり面積



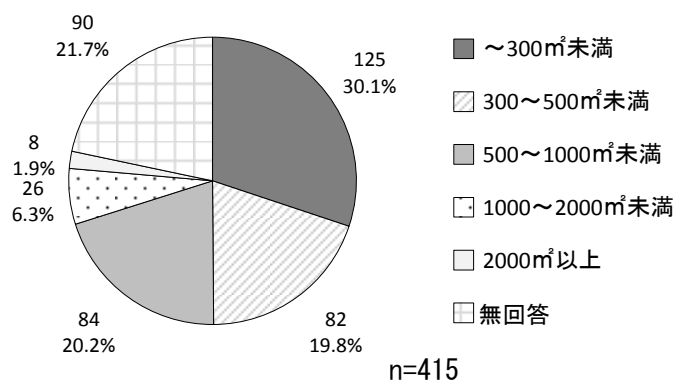
「RC造」が49.4%と最も多く、次いで「SRC造」が42.7%となっている。

■ 構造

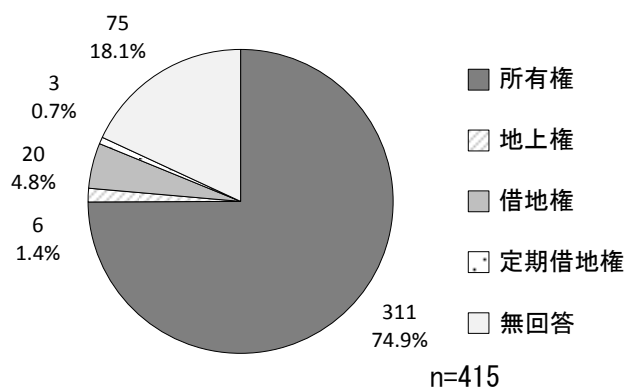


敷地面積は、「～300㎡未満」が30.1%と最も多く、500㎡以下が約半数を占めている。
 土地の権利は、「所有権」が74.9%と最も多く、「借地権」は4.8%となっている。

■ 敷地面積



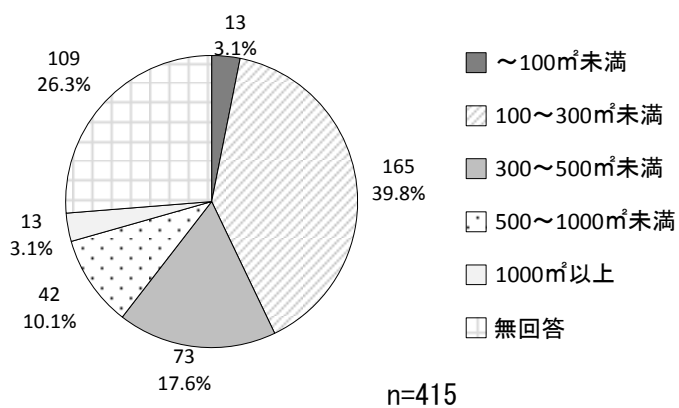
■ 土地の権利



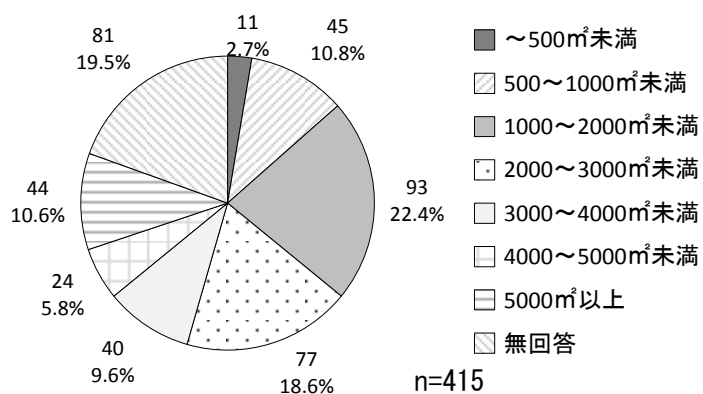
建築面積は、「100～300㎡未満」が最も多く、39.8%となっている。

延べ面積は、「1000～2000㎡未満」が22.4%と最も多く、次いで「2000～3000㎡未満」が18.6%となっている。

■ 建築面積



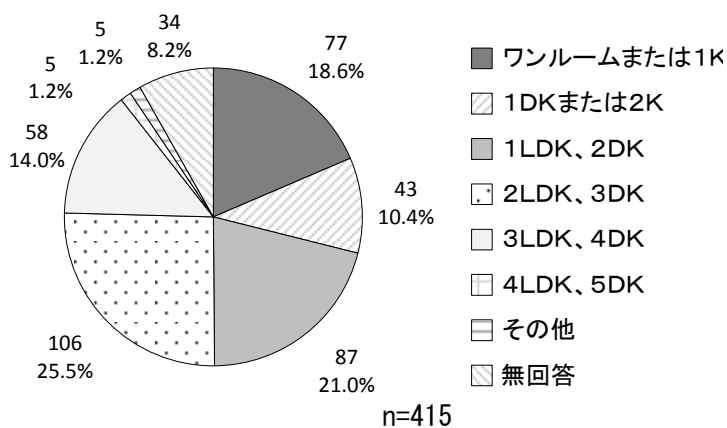
■ 延べ面積



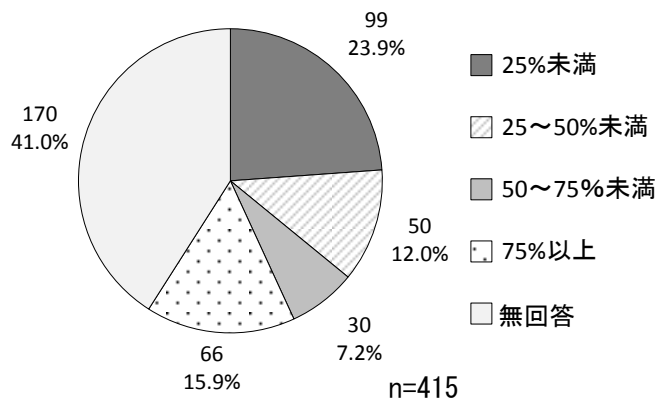
主な間取りは、「2LDK、3DK」が25.5%と最も多く、次いで「1LDK、2DK」が21.0%、「ワンルームまたは1K」が18.6%、「3LDK、4DK」が14.0%となっている。

分譲時から賃貸用として供給されたものや、分譲後に賃貸化したものをあわせた、賃貸用住戸の割合をみると、「75%以上」が15.9%となっている。

■ 主な間取り



■ 賃貸用住戸数の割合

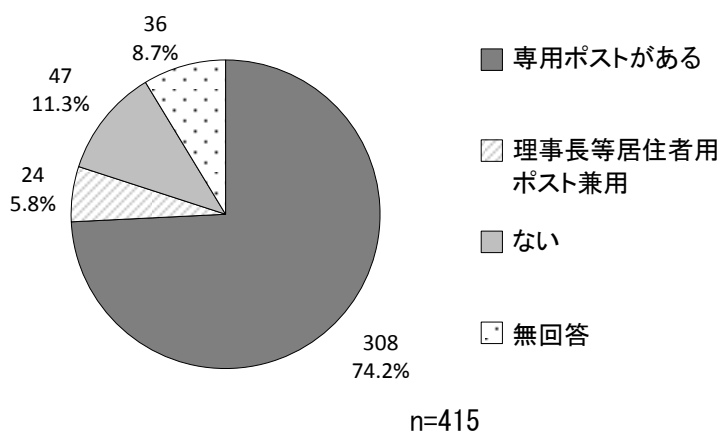


③ 付帯設備

(ア) 管理組合用ポスト

ポストがある割合があわせて80.0%、「ない」割合が11.3%となっている。

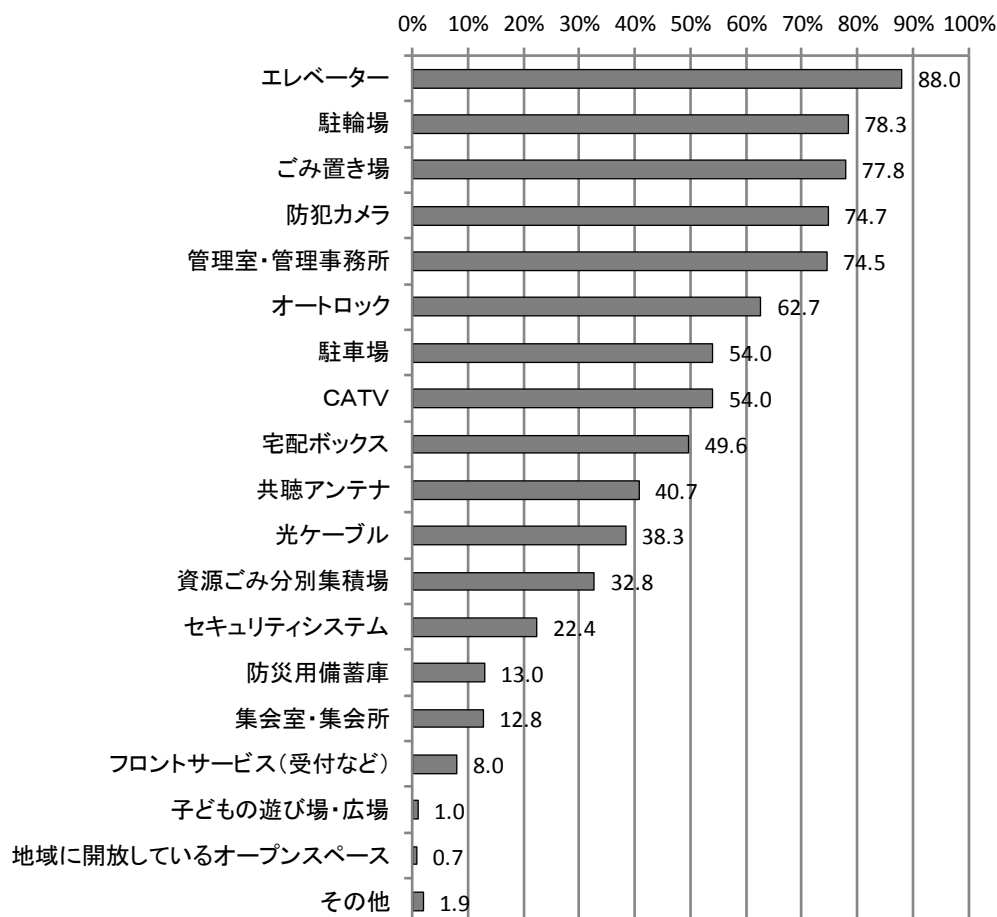
■ 管理組合用ポストの有無



(イ) 共用設備

「エレベーター」の設置率が80%を超えているほか、「駐輪場」、「管理室・管理事務所」、「防犯カメラ」、「ごみ置き場」の設置率が70%を超えている。

■ 共用設備の設置状況（複数回答）



【セキュリティシステムの内容】

<警備と通報システム>

- ・警備会社の警備と通報システム（37件）
- ・管理会社の警備と通報システム（2件）
- ・非常押ボタン（3件）
- ・管理室侵入システム（2件）
- ・設備機械警備

<人的警備>

- ・24h 管理人常駐
- ・2F 警備
- ・管理事務室前で呼び出す

<共用部の施錠、各戸の施錠>

- ・カードキー（5件）
- ・オートロック（4件）
- ・オートドア（3件）

- 防犯機能付玄関ドア（2件）
- 非常口はホテル錠
- 夜間のみオートロック
- 各戸デジタルロック

＜エレベーター＞

- エレベータートリプルセキュリティ
- エレベーターはカギがないと動かない仕組み
- 防犯モニター付エレベーター

＜防犯設備＞

- インターホンから電話回線を通い、常監視
- 防犯設備
- 共用部機械監視

＜防火設備、事故防止設備＞

- 火報盤
- 防火シャッター危害防止装置

＜その他＞

- 住戸防犯

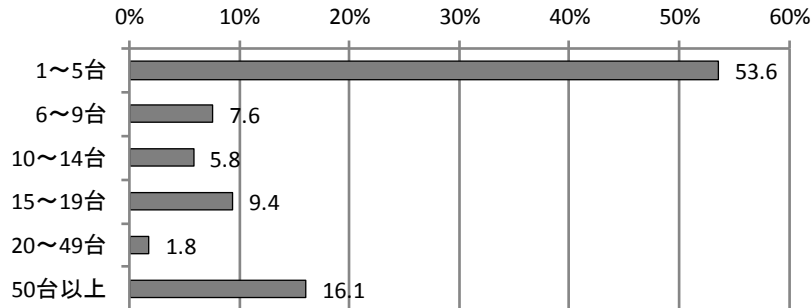
【その他の内容】

- 一時駐車スペース（2件）
- バイク置場
- おみこし置場
- 商店街展示施設
- インターネット一括導入

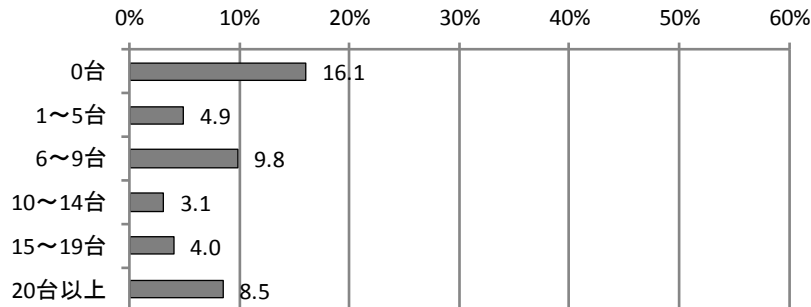
(ウ) 駐車場

駐車場の台数は、1～5台が53.6%となっている。

■ 駐車場の台数



■ うち機械式駐車場の台数



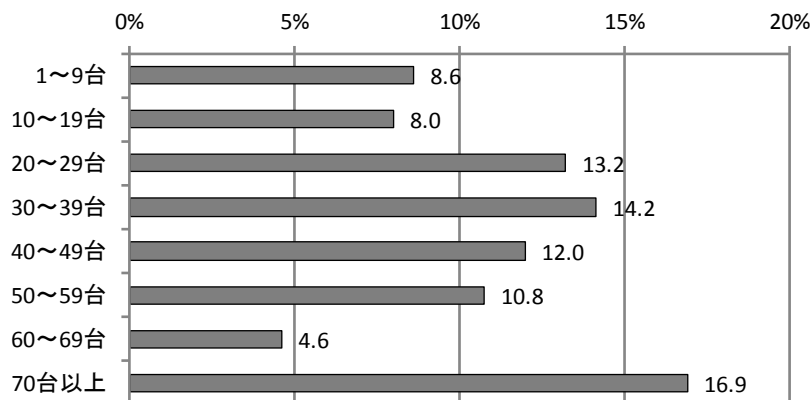
(エ) 駐輪場

駐輪場の台数は、70台以上が16.9%と最も多くなっている。

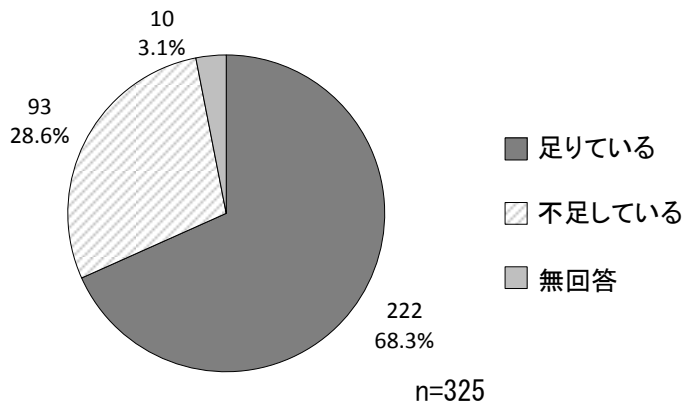
駐輪場を設置しているマンションのうち、駐輪場の数が足りている割合は68.3%、不足している割合は28.6%となっている。(分譲マンション全体では、約22%が不足)

戸数別にみると、6～9戸のマンションや15～49戸のマンションでは、「不足している」の割合がやや高くなっている(6～9戸/棟：38.5%、15～29戸/棟：30.4%、30～49戸/棟：30.9%)。

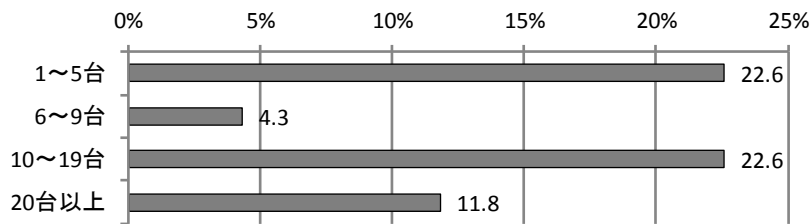
■ 駐輪場の台数



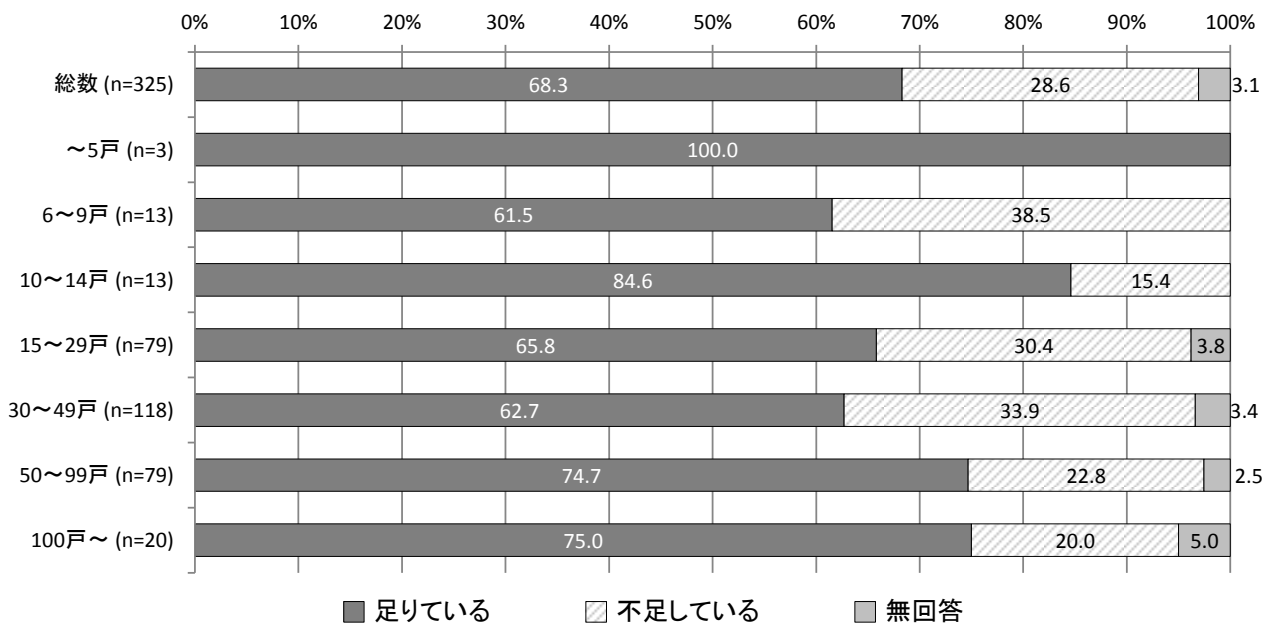
■ 駐輪場の不足状況



■ 駐輪場の不足台数



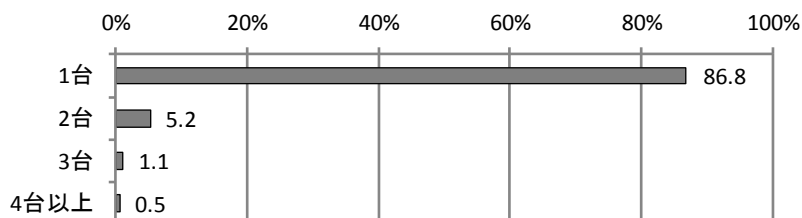
■ 戸数別駐輪場の不足状況



(オ) エレベーター

エレベーターの台数は、1台が86.8%と最も多くなっている。

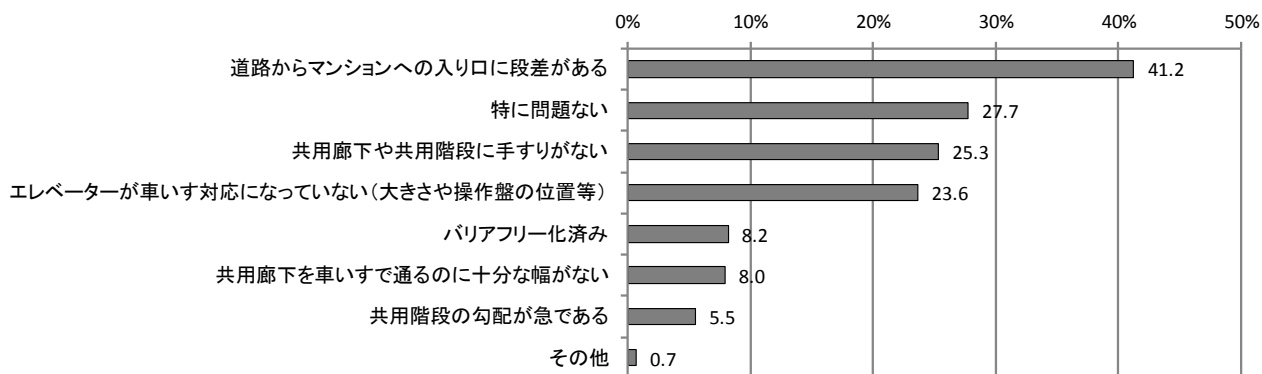
■ エレベーターの台数



(カ) 共用部分のバリアフリー化

「道路からマンションへの入り口に段差がある」が41.2%と最も多い一方で、「特に問題ない」も27.7%と2番目に多くなっている。

■ 共用部分のバリアフリー化の状況（複数回答）



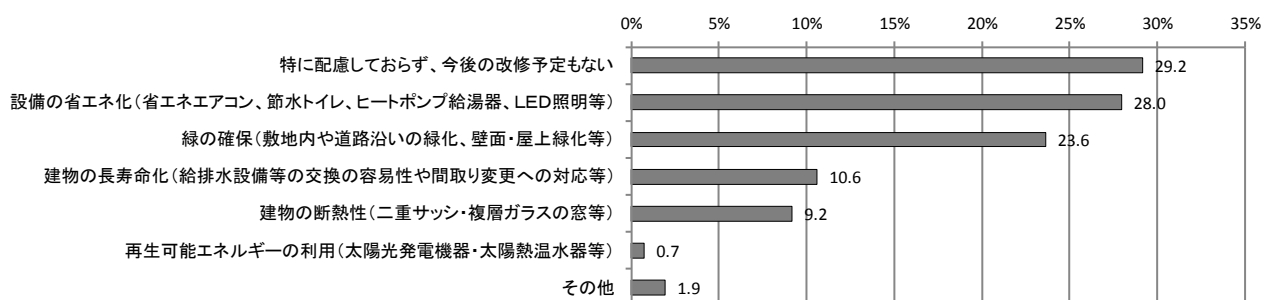
【その他の内容】

- エレベーターがない
- 各所の入口に段差
- 私の判断では判らない

(キ) 省エネや環境に配慮した設備

「特に配慮しておらず、今後の改修予定もない」が 29.2%と最も多い。一方、「設備の省エネ化（省エネエアコン、節水トイレ、ヒートポンプ給湯器、LED照明等）」が 28.0%、「緑の確保（敷地内や道路沿いの緑化、壁面・屋上緑化等）」が 23.6%などとなっている。

■ 省エネや環境に配慮した設備の有無（複数回答）



【その他の内容】

<実施済みの環境に配慮した改修>

- ・平成24年1月に大規模修繕工事の実施
- ・サビ止めをスカイツリーと同等のものにして長寿命を図った

<今後、予定している環境に配慮した改修>

- ・今後、給排水設備等の交換の容易性確保のための改修
- ・今後、管理組合に提案する予定

<その他>

- ・区分所有者により異なる

④ 管理組合・管理規約等の有無

(ア) 管理不全を予防するための必須事項

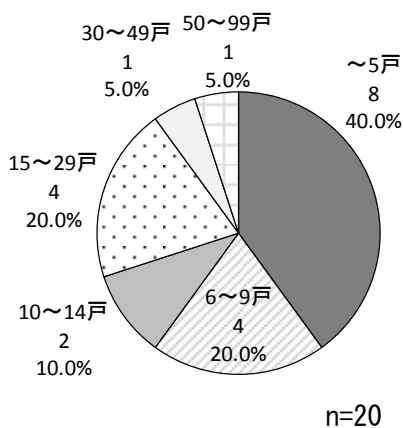
東京都が2018年11月にとりまとめた「東京におけるマンションの適正な管理の促進に向けた制度の基本的な枠組み」における「管理不全を予防するための必須事項」についての集計結果をみると、「管理組合」が無いマンションが6.7%、「管理規約」が無いマンションが3.8%となっている。

■ 東京都「管理不全を予防するための必須事項」の集計結果一覧

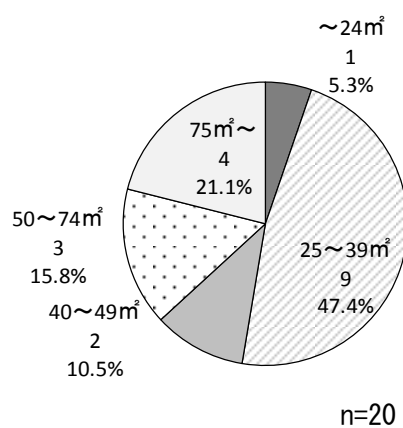
	無の割合		備考
管理組合	6.7%	(42 件/625 件)	組合・居住者の合計
管理規約	3.8%	(24 件/625 件)	組合・居住者の合計
管理者等(理事長等)	6.5%	(27 件/415 件)	-
大規模修繕工事	31.6%	(131 件/415 件)	-
(うち1980年以前)	10.3%	(8 件/77 件)	-
管理費・修繕積立金	0.4%	(2 件/555 件)	組合・居住者の合計
総会(年一回以上の開催)	1.1%	(6 件/555 件)	組合・居住者の合計
総会(議事録の作成)	1.3%	(4 件/365 件)	総会を開催しているものの内数

上記のうち、管理組合及び管理規約が無い合計20件のマンションは、棟あたり「5戸以下」や戸あたり面積「25～39㎡」の小規模なマンションが多く、建築時期は1990年代の割合が多くなっている。

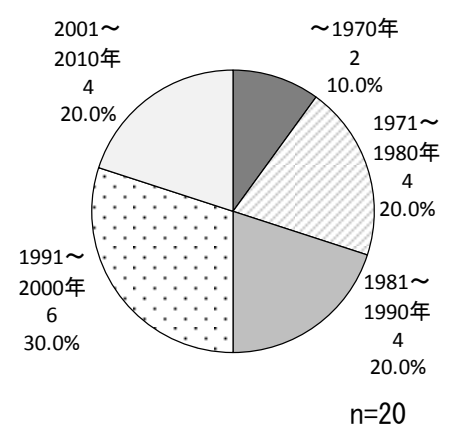
■ 戸数



■ 戸あたり面積



■ 建築時期

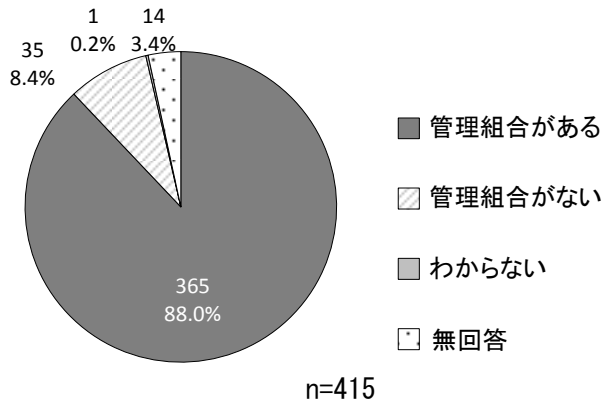


(イ) 管理組合

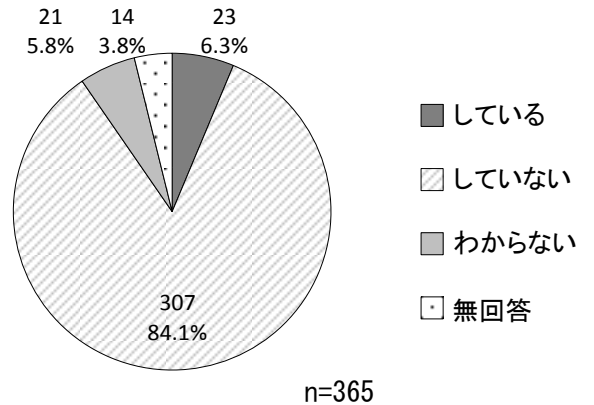
管理組合がある割合は 88.0%、ない割合は 6.7%となっている。また、管理組合を法人化している割合は 6.3%となっている。

管理組合がないものについてみると、建築時期が 1990 年以前のマンションに多い（1970 年以前：21.4%、総数：6.7%）ほか、棟あたり「5 戸以下」の小規模なマンションの割合が多くなっている（5 戸/棟以下：82.4%、総数：6.7%）。

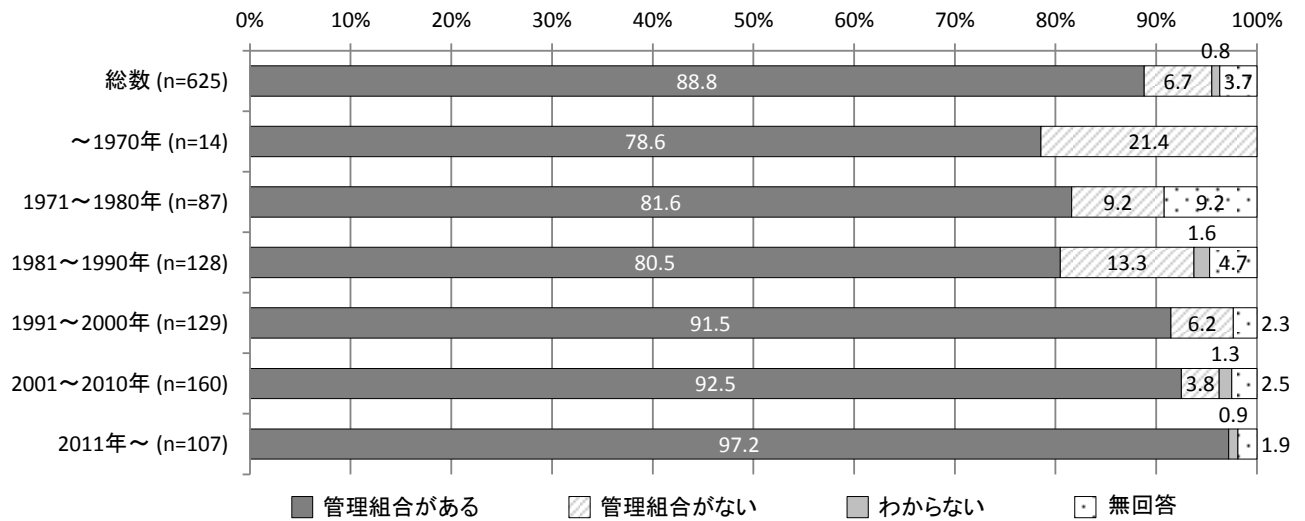
■ 管理組合の有無



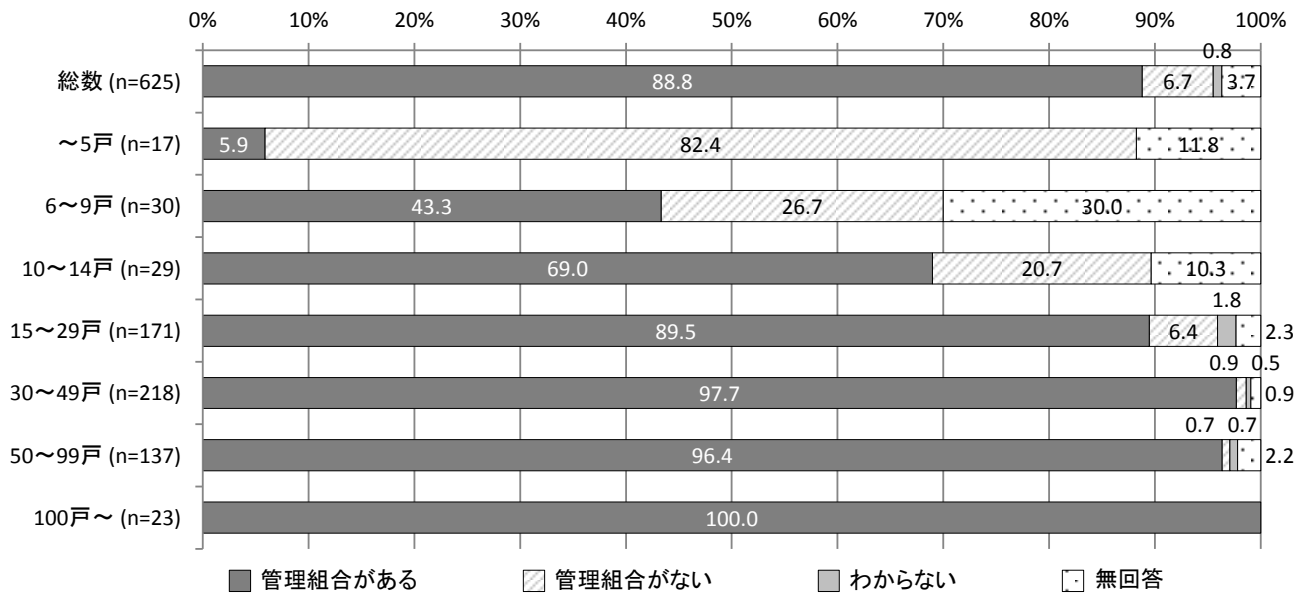
■ 管理組合の法人登記の有無



■ 建築時期別の管理組合の有無



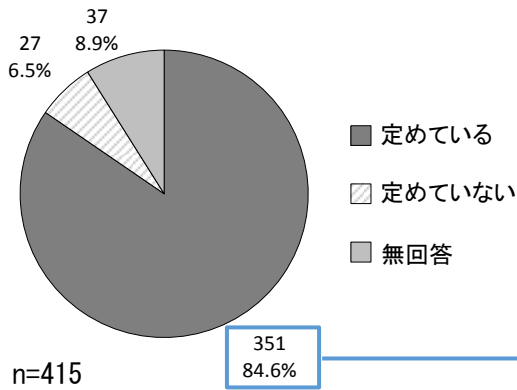
■ 戸数別の管理組合の有無



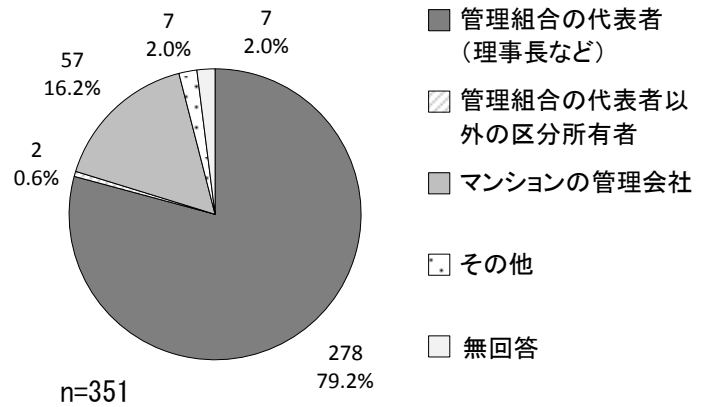
(ウ) 管理者等

管理者を定めている割合は 84.6%で、定めている場合は、「管理組合の代表者（理事長など）」を管理者に定めている割合が 79.2%と最も多くなっている。

■ 管理者の有無



■ 管理者



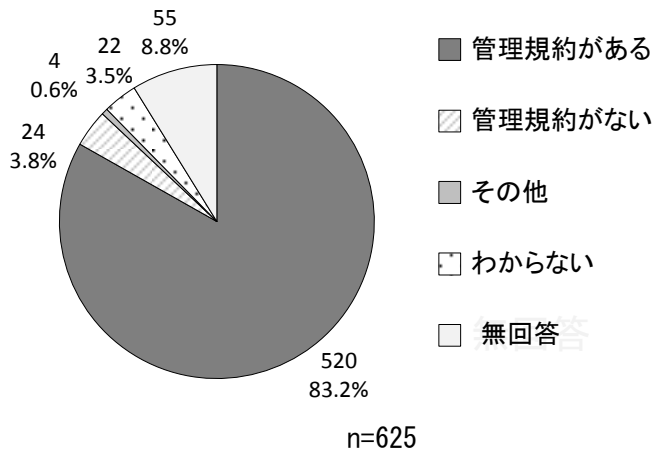
【その他の内容】

- オーナー（4件）
- 責任者を一人決め管理している

(工) 管理規約

管理規約を定めている割合は 83.2%、ない割合は 3.8%となっている。管理規約を定めているうち、半数以上の 52.1%はマンション標準管理規約に準拠している。

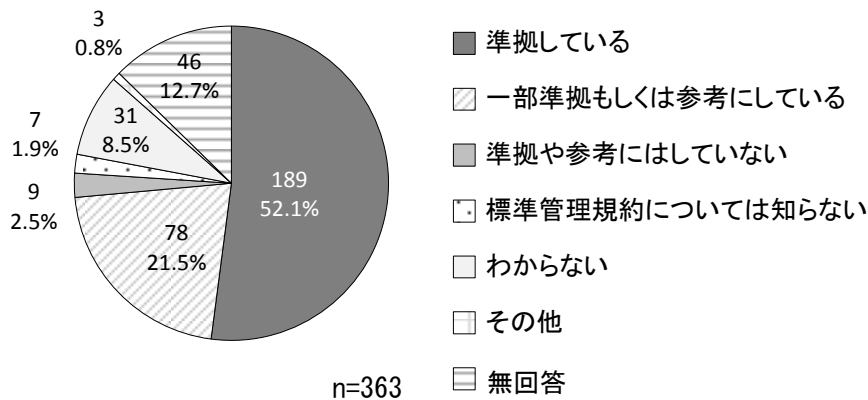
■ 管理規約の有無



【その他】

- 管理会社に委託 (2 件)

■ 標準管理規約への準拠

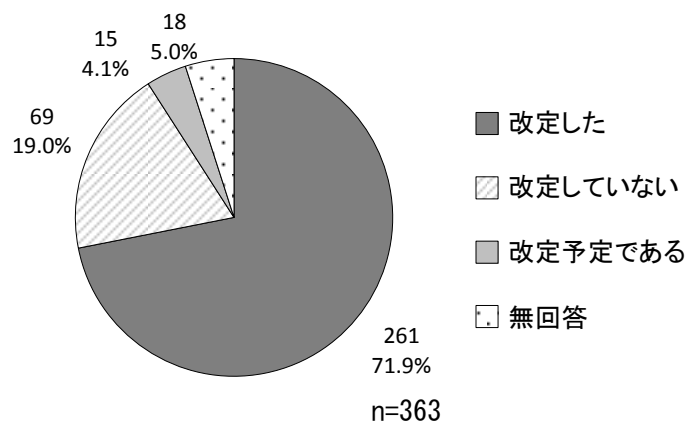


【その他】

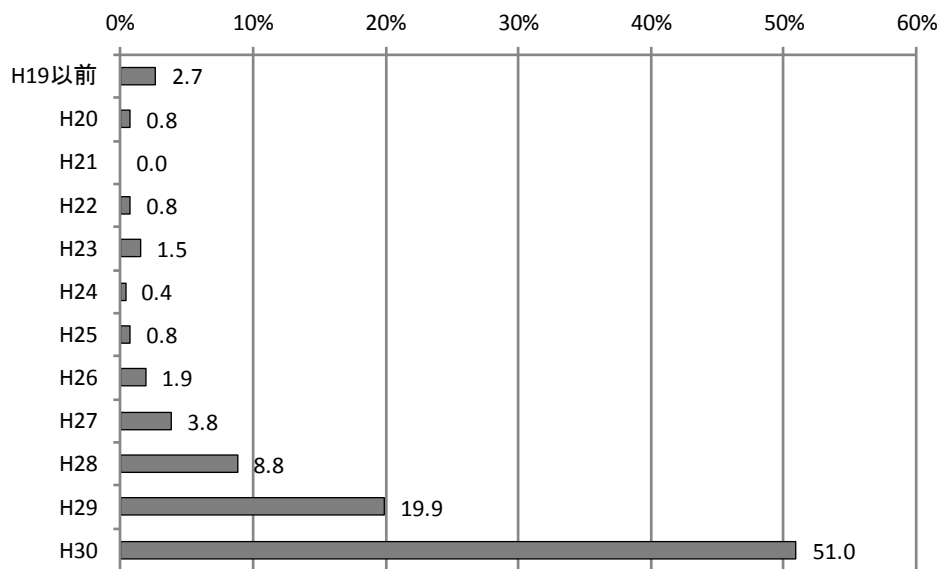
- 管理会社に委託
- 平成 29 年に改訂
- 平成 19 年に更新

管理規約を改正したことがある割合は 71.9%で、その半数以上（51.0%）が平成 30 年に改正を行っている。これはマンション標準管理規約の改正（平成 29 年 8 月）を踏まえて改正を行っているものと推察される。

■ 管理規約の改正状況



■ 管理規約の最終改正年

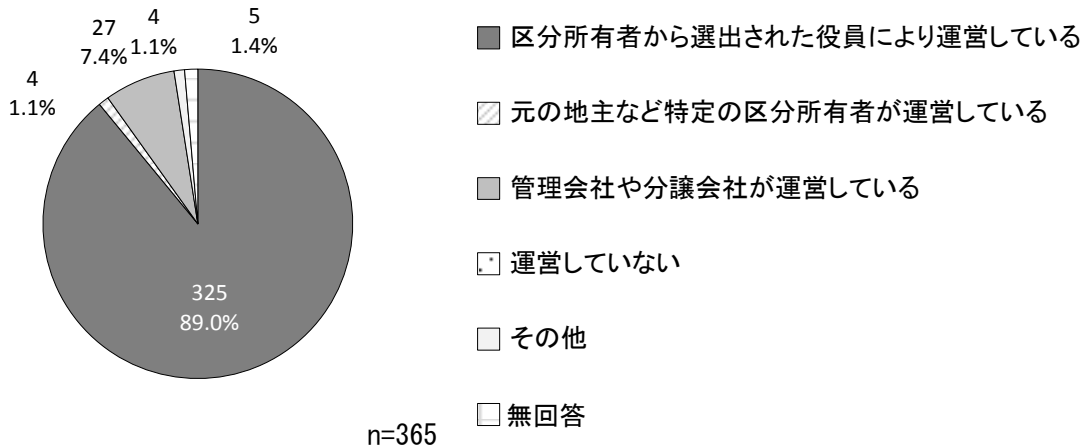


⑤ 管理組合の運営

(ア) 管理組合の運営主体

「区分所有者から選出された役員により運営している」が89.0%と最も多くなっている。

■ 管理組合の運営主体



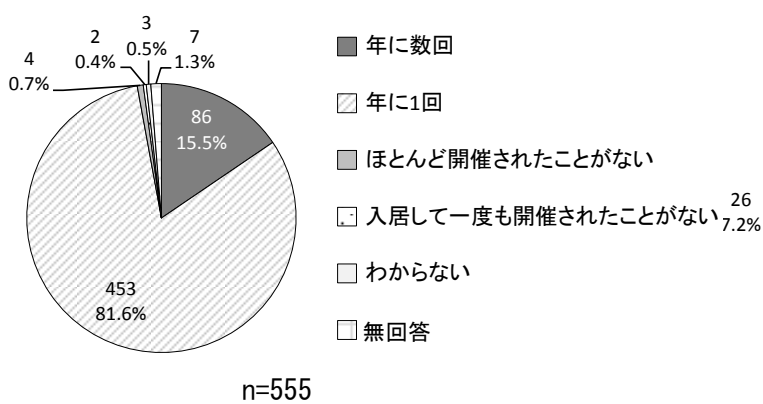
【その他の内容】

- 一部を管理会社、その他を区分所有者（役員）が運営（3件）
- 自主管理（29年8月まで管理会社へ依頼）
- 持ち主が運営している

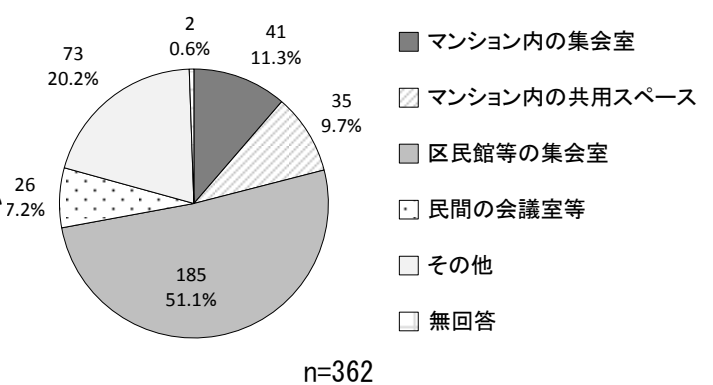
(イ) 総会の開催状況

年に1回以上の開催があわせて97.1%となっている。開催場所は、「区民館等の集会室」が51.1%と最も多い。

■ 総会の開催状況



■ 総会の開催場所



【その他の内容】

<マンション内>

- ・マンション内店舗（5件）
- ・管理室（3件）
- ・理事長宅（2件）
- ・所有者宅（3件）
- ・2階事務所の会議室

<マンション外>

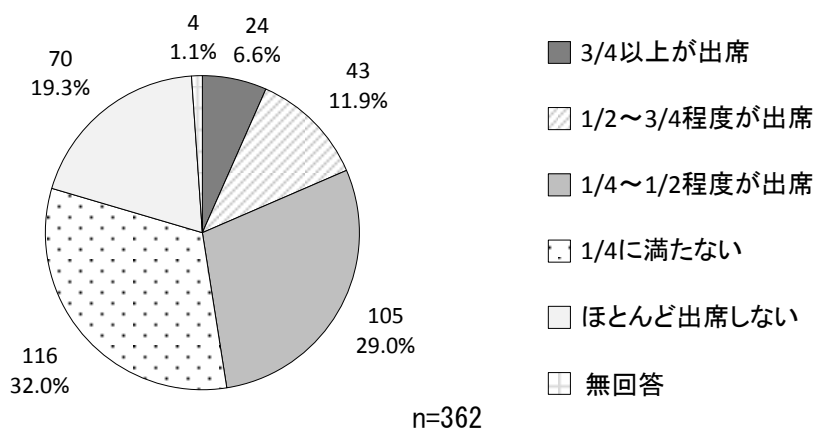
- ・管理会社（42件）
- ・喫茶店、飲食店（7件）
- ・町会会館（4件）
- ・教会

<決まっていない>

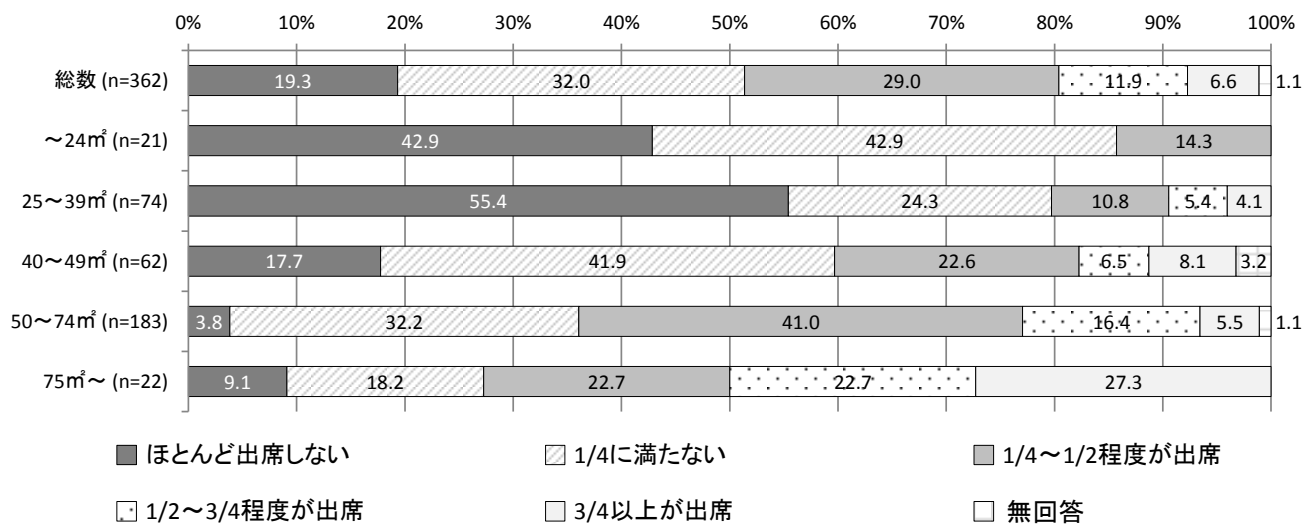
- ・その時によってちがう、都度相談（2件）

出席する区分所有者の割合は「1/4に満たない」が32.0%と最も多く、1/2に満たないものが80%程度を占めている。特に、戸あたり面積が40㎡未満のマンションにおいては、「ほとんど出席しない」の割合が高くなっている（24㎡以下：42.9%、総数：19.3%）。

■ 総会に出席する区分所有者の割合（委任状除く）



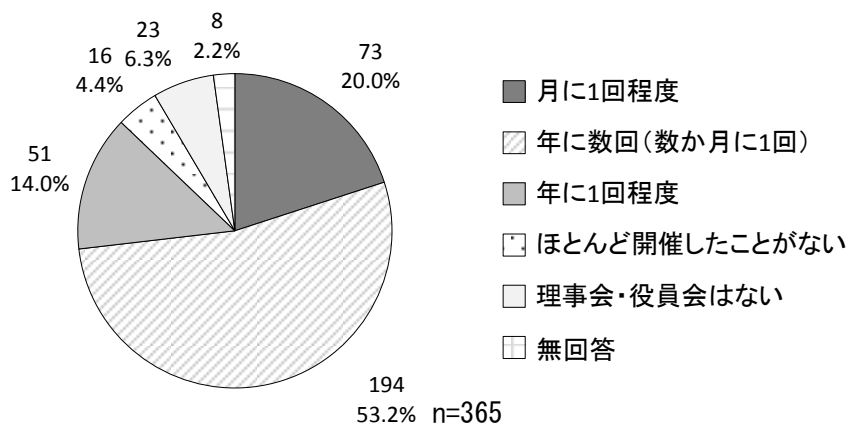
■ 戸あたり面積別区分所有者の総会への出席状況（委任状除く）



(ウ) 理事会等の開催状況

「年に数回（数か月に1回）」が53.2%と最も多く、「月に1回程度」とあわせると73.2%が定期的に理事会等を開催している。

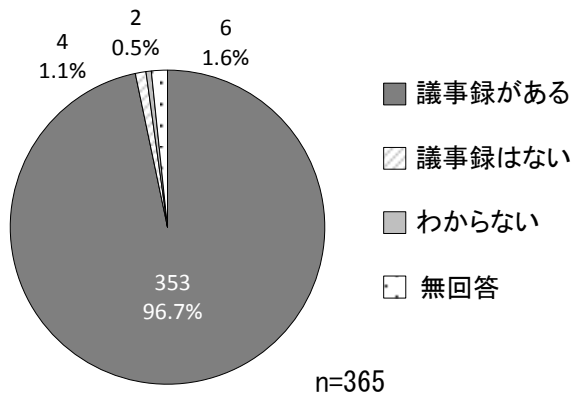
■ 理事会や役員会の開催状況



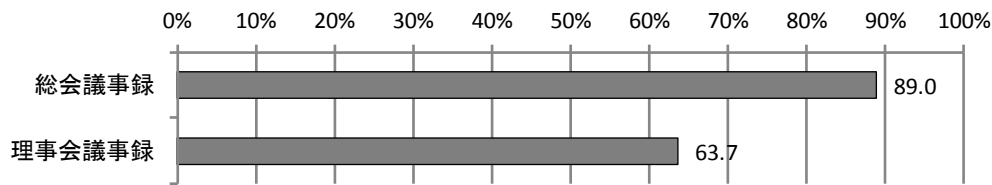
(工) 議事録の保管

「議事録がある」は96.7%で、内訳は「総会議事録」が89.0%、「理事会議事録」が63.7%となっている。

■ 議事録の保管状況



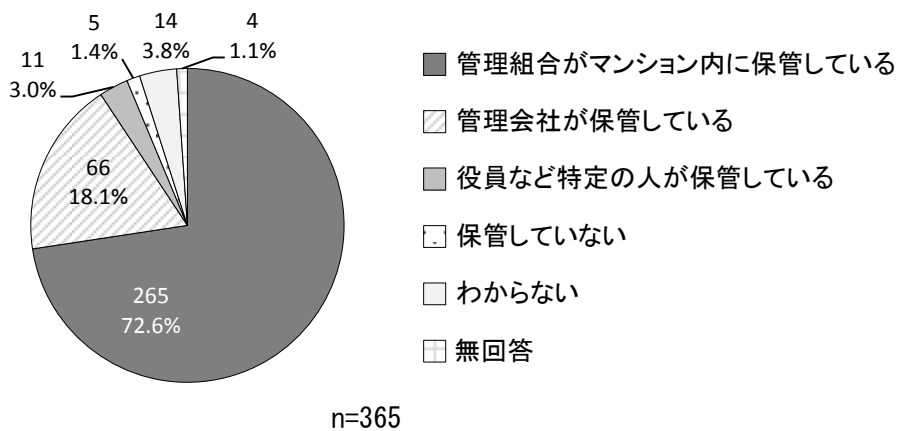
■ 保管している議事録（複数回答）



(オ) 設計図書の保管

「管理組合がマンション内に保管している」が72.6%など、保管している割合があわせて93.7%となっている一方、「保管していない」が1.4%となっている。

■ 設計図書の保管状況

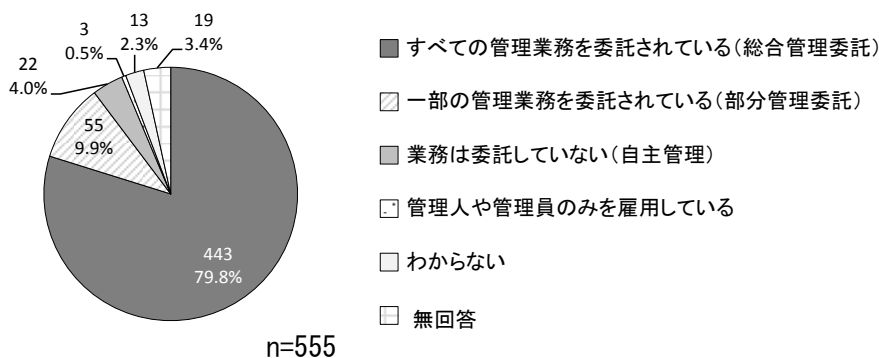


⑥ 業務委託

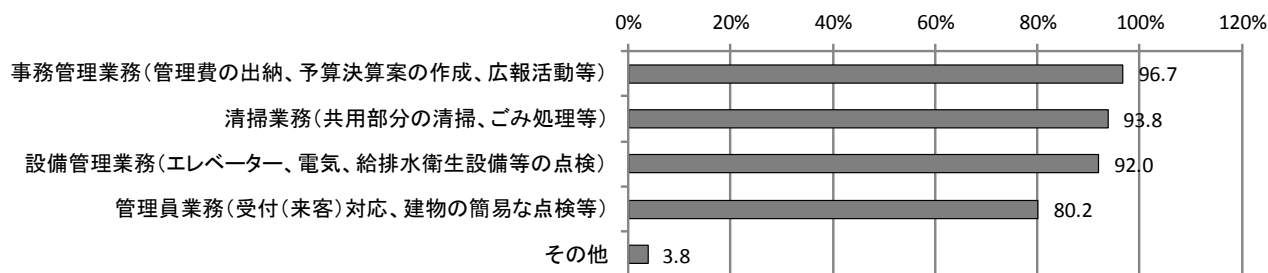
(ア) 業務委託の有無

部分委託を含めて、管理会社への委託が約9割となっている。委託内容は「事務管理業務（管理費の出納、予算決算案の作成、広報活動等）」が96.7%、「清掃業務（共用部分の清掃、ごみ処理等）」が93.8%、「設備管理業務（エレベーター、電気、給排水衛生設備等の点検）」が92.0%などとなっている。

■ 業務委託の有無



■ 業務委託の内容（複数回答）



【その他の内容】

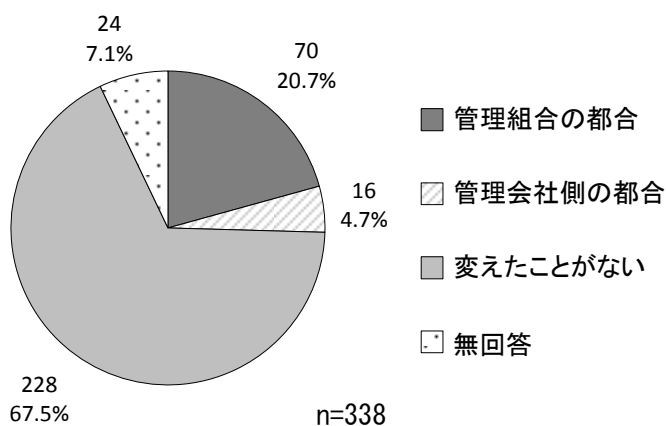
- 警備・緊急対応業務、遠隔監視業務（6件）
- 植栽管理等

(イ) 管理会社の変更

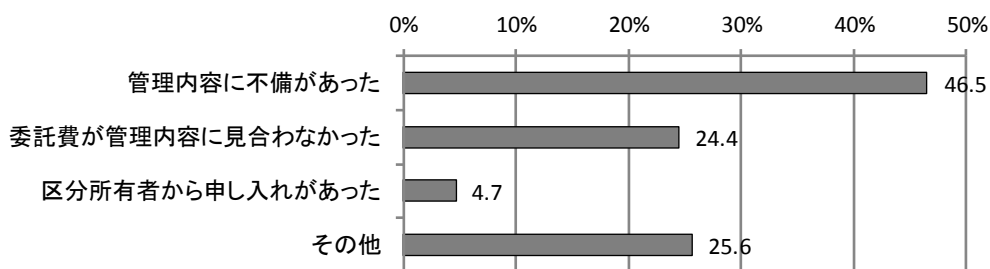
「変えたことがない」が67.5%となっている。一方、「管理組合の都合」で変更したものが20.7%、「管理会社側の都合」で変更したものが4.7%となっている。

変更理由は、「管理内容に不備があった」が46.5%と最も多く、次いで「委託費が管理内容に見合わなかった」が24.4%となっている。

■ 管理会社の変更の有無



■ 管理会社の変更理由（複数回答）



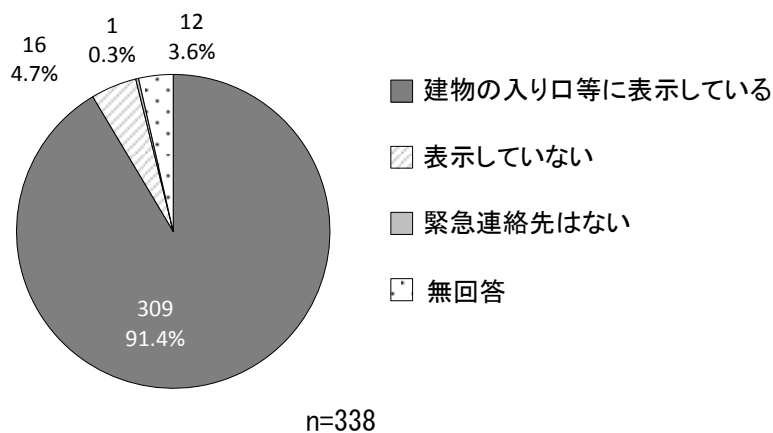
【その他の内容】

- 会社合併のため（4件）
- 管理会社が倒産（3件）
- 会社の信用度等
- マンション管理を行わなくなった
- 不明

(ウ) 管理会社の緊急連絡先

管理委託している場合は、緊急連絡先を「建物の入り口等に表示している」ものが91.4%となっている。一方、「表示していない」は4.7%、「緊急連絡先はない」は0.3%となっている。

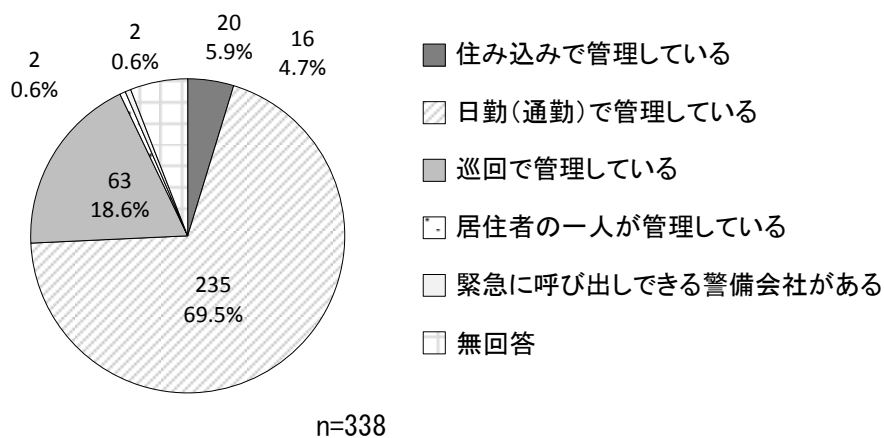
■ 管理会社の緊急連絡先



(エ) 管理人や管理員の形態

「日勤（通勤）で管理している」が69.5%と最も多い。次に「巡回で管理している」が18.6%となっている。

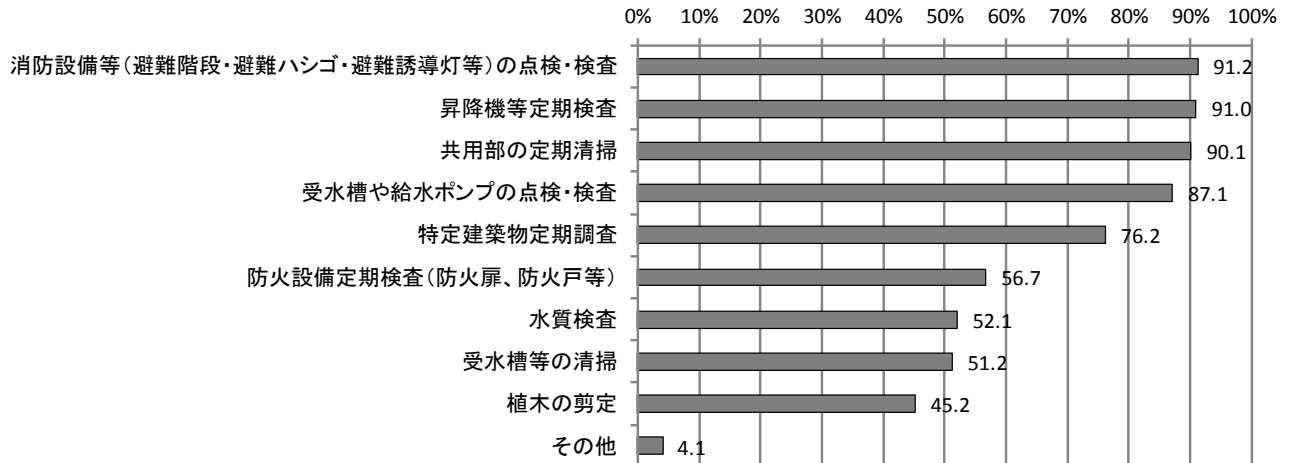
■ 管理会社の緊急連絡先



⑦ 定期点検

「共用部の定期清掃」、「昇降機等定期検査」、「消防設備等（避難階段・避難ハシゴ・避難誘導灯等）の点検・検査」を実施している割合がそれぞれ90%を超えている。「受水槽や給水ポンプの点検・検査」も87.1%となっている。

■ 定期点検等の実施状況（複数回答）



【その他の内容】

<給排水設備>

- ・排水管洗浄等（4件）
- ・ディスポーザ処理槽点検（3件）
- ・排水ポンプ点検
- ・給水設備点検

<機械設備>

- ・機械式駐車場の点検（2件）
- ・遠隔監視業務
- ・ゴンドラ
- ・シャッター
- ・自動ドア点検
- ・宅配ロッカー保守点検

<その他>

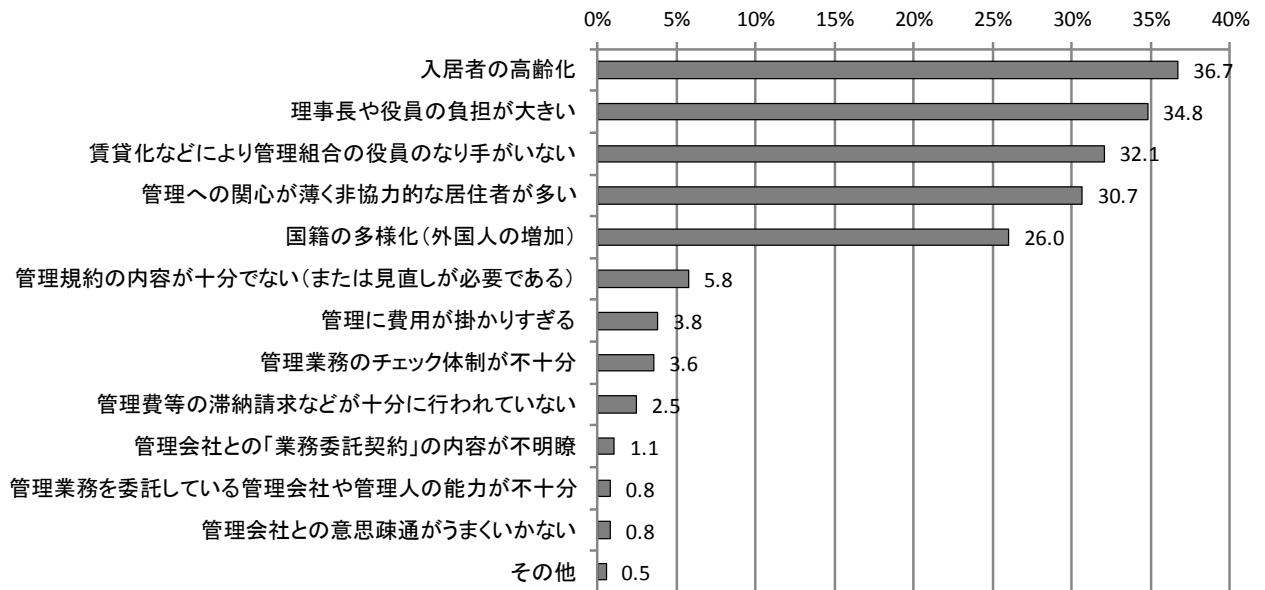
- ・防火設備定期検査（防火扉、防火戸等）は今後実施予定
- ・特にしていない

⑧ 管理上の課題

(ア) 運営面

「入居者の高齢化」が 37.0%と最も多く、次いで「理事長や役員の負担が大きい」が 35.0%、「賃貸化などにより管理組合の役員のなり手がいない」が 33.0%、「管理への関心が薄く非協力的な居住者が多い」が 30.8%など、入居者の高齢化やマンションの賃貸化、管理への無関心等が管理上の課題となっている。

■ 良好に管理するうえでの課題（運営面、複数回答）



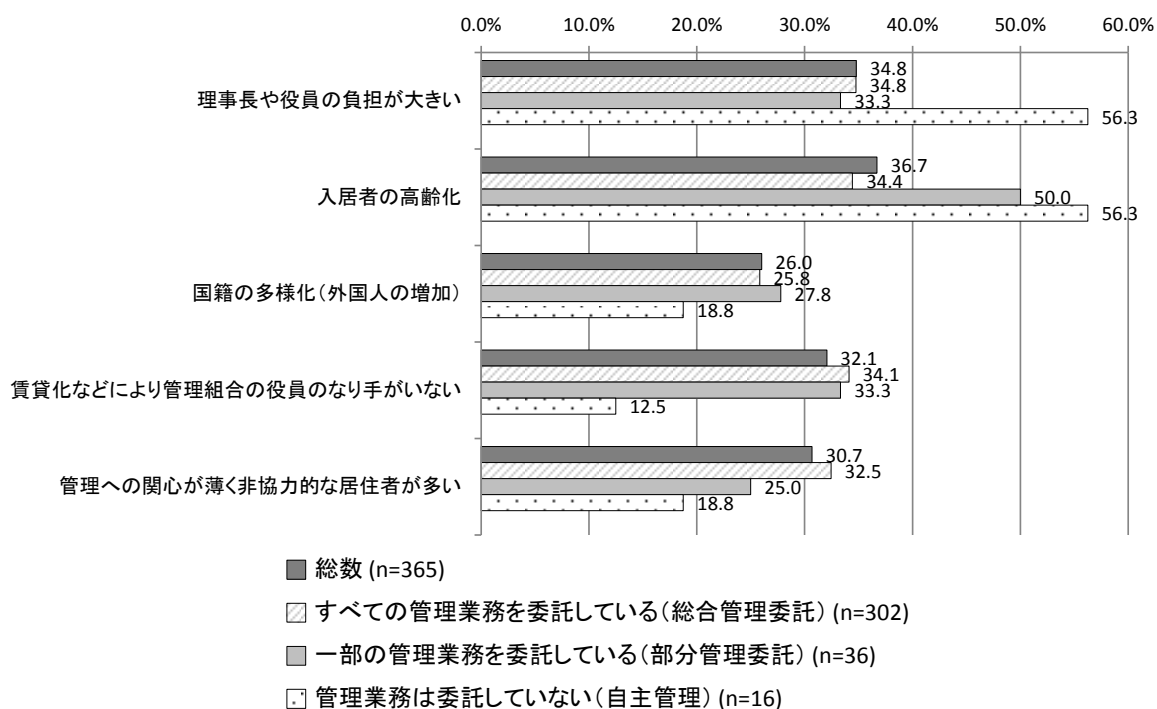
【その他の内容】

- 特にない（3件）
- 設備の管理（2件）
- 民泊
- 管理費が少額

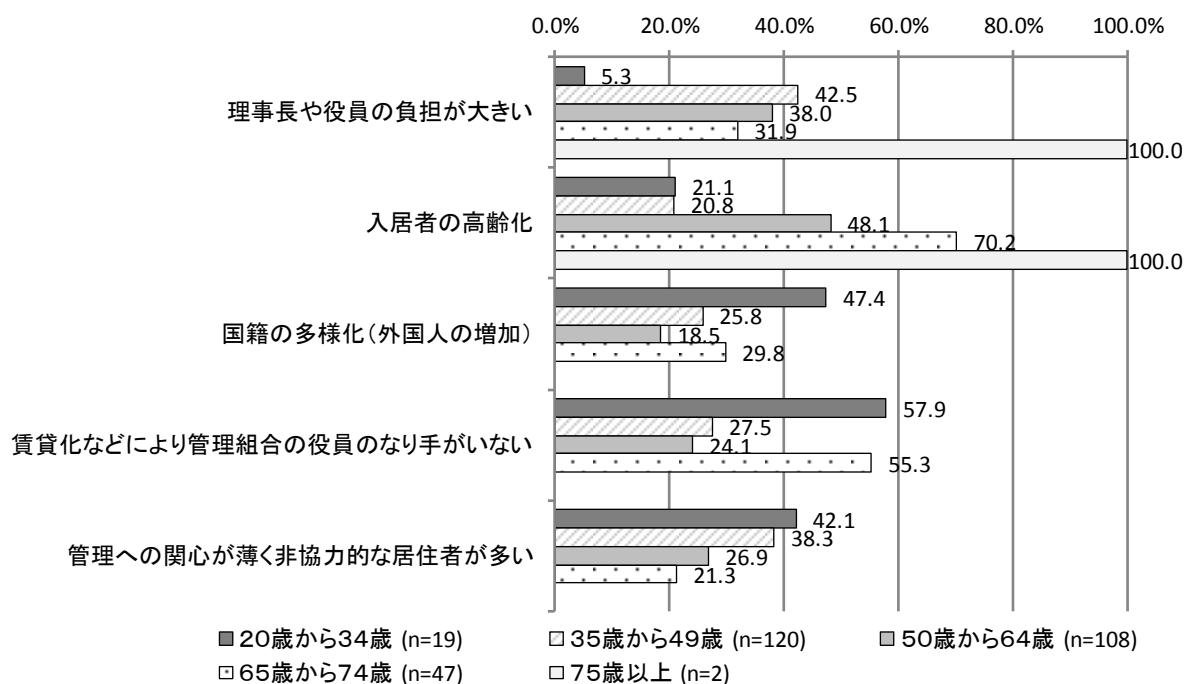
自主管理のマンションでは、役員の負担（56.3%）や入居者の高齢化（56.3%）を課題として挙げる割合が高く、管理委託しているマンションでは、賃貸化による役員のなり手不足（総合管理委託：34.1%、部分管理委託：33.3%）や管理への無関心（総合管理委託：32.5%、部分管理委託：25.0%）を課題に挙げる割合が高くなっている。

また、主な入居者の年齢が65歳以上のマンションでは、入居者の高齢化（75歳以上：100%）のほか、役員の負担（75歳以上：100%）や役員のなり手不足（75歳以上：55.3%）を課題として挙げる割合が高くなっている。

■ 良好に管理するうえでの課題（運営面、管理会社への委託状況別）



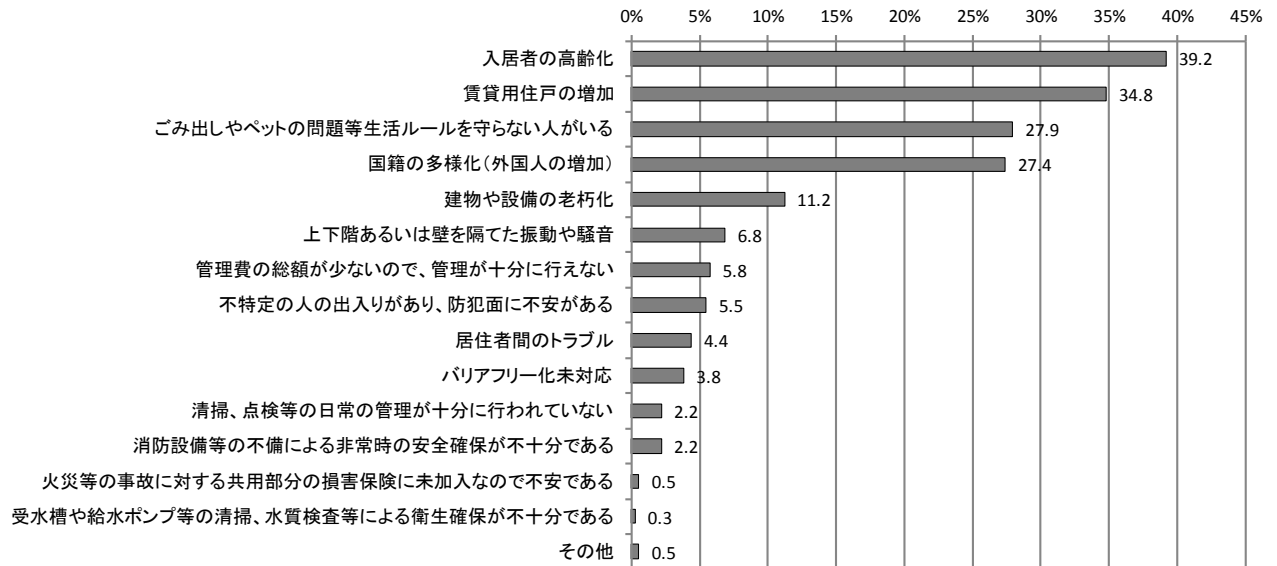
■ 良好に管理するうえでの課題（運営面、主な入居者の年齢別）



(イ) 管理面

「入居者の高齢化」が 39.2%と最も多く、次いで「賃貸用住戸の増加」が 34.8%、「ごみ出しやペットの問題等生活ルールを守らない人がいる」が 27.9%、「国籍の多様化（外国人の増加）」が 27.4% などとなっている。

■ 良好に管理するうえでの課題（管理面、複数回答）



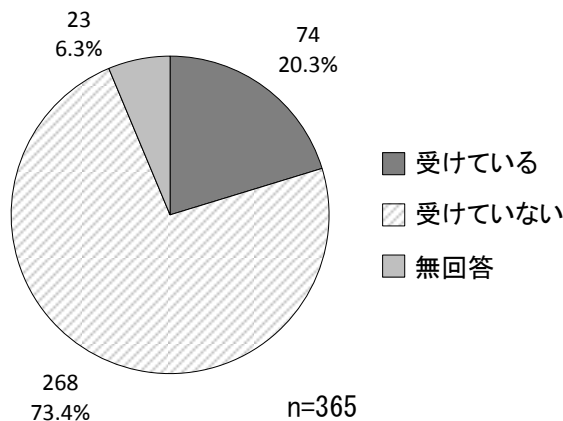
【その他の内容】

- ・ 特になし（3件）

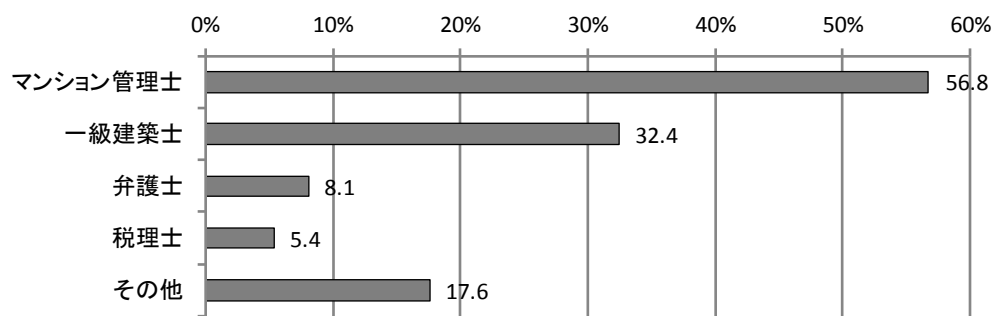
(ウ) 専門家によるアドバイス

マンション管理のアドバイスを「受けている」割合は 20.3%となっており、アドバイスを受けた専門家は、「マンション管理士」が 56.8%、「一級建築士」が 32.4%などとなっている。

■ 専門家によるマンション管理のアドバイスを受けていますか。



■ アドバイスを受けた専門家（複数回答）



【その他の内容】

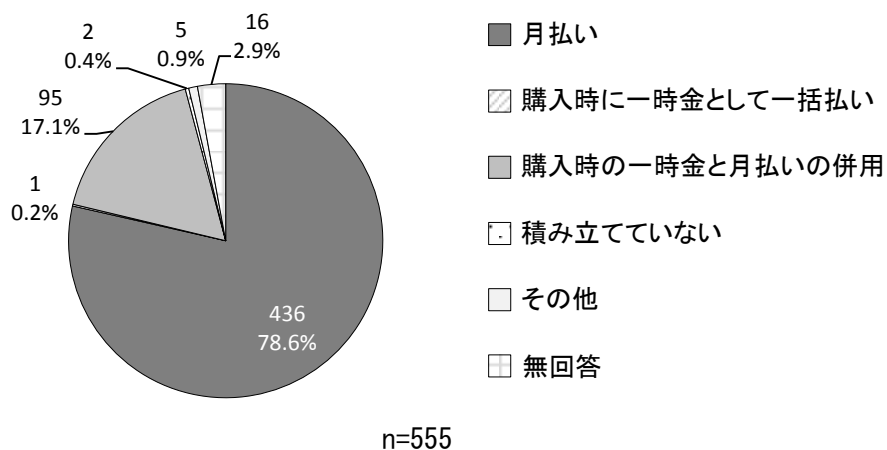
- 管理会社（4件）
- 管理会社の専門家から研修を受けている（管理員として）
- 集住センター
- NPO法人
- 司法書士

⑨ 修繕積立金・管理費

（ア）修繕積立金の支払い

「月払い」が78.6%と最も多く、「積み立てていない」は0.4%となっている。

■ 修繕積立金の支払い



【その他】

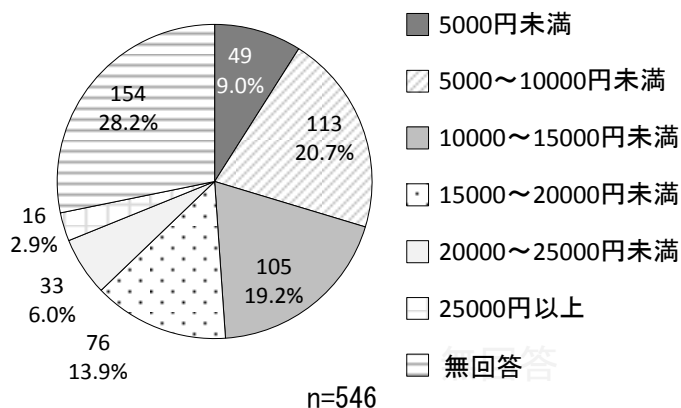
- 保険でまかなっている
- わからない

(イ) 修繕積立金の額

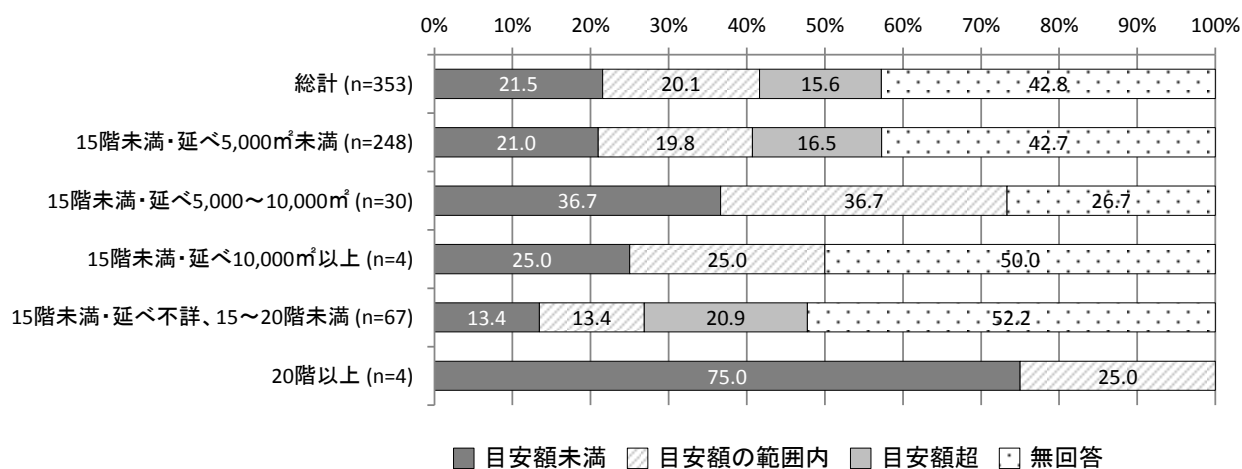
1戸あたり「5,000～10,000円/月未満」が20.7%と最も多い。次いで「10,000～15,000円/月未満」が19.2%となっている。

1㎡あたりで見ると、国土交通省「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」に示された目安額未満のものが約2割存在している。

■ 1戸あたり修繕積立金（円/月）



■ 1㎡あたり修繕積立金（円/月）と国ガイドライン目安額との比較



【国土交通省 マンションの修繕積立金に関するガイドライン】2011年4月策定

実際に作成された長期修繕計画を幅広く収集し、修繕積立金の額の目安を示している。事例によってばらつきが大きいため、その事例の平均値と事例の大部分が収まるような幅をあわせて示している。

【15階未満・延べ面積5,000㎡未満】平均218円/㎡（事例の3分の2が包含される幅165円～250円）

【15階未満・延べ面積5,000～10,000㎡】平均202円/㎡（事例の3分の2が包含される幅140円～265円）

【15階未満・延べ面積10,000㎡以上】平均178円/㎡（事例の3分の2が包含される幅135円～220円）

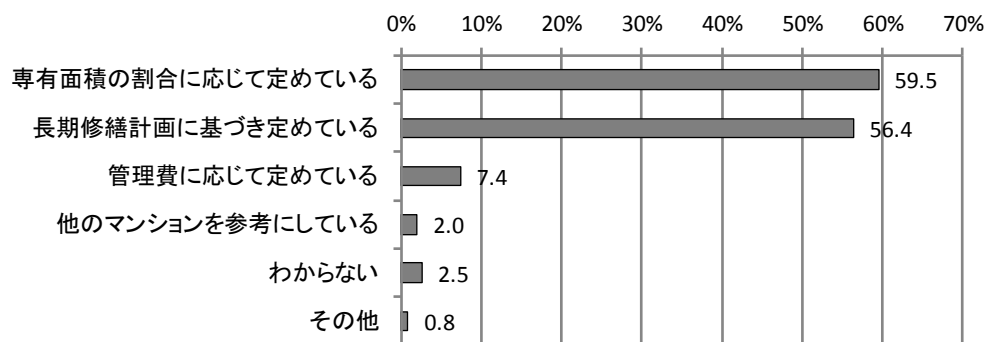
【15階未満・延べ面積不詳、15～20階未満】平均-円/㎡（事例の3分の2が包含される幅135円～265円）

【20階以上】平均206円/㎡（事例の3分の2が包含される幅170円～245円）

(ウ) 修繕積立金の根拠

「専有面積の割合に応じて定めている」が 59.5%、「長期修繕計画に基づき定めている」が 56.4% となっている。

■ 修繕積立金の額は何をもとに定めていますか。(複数回答)



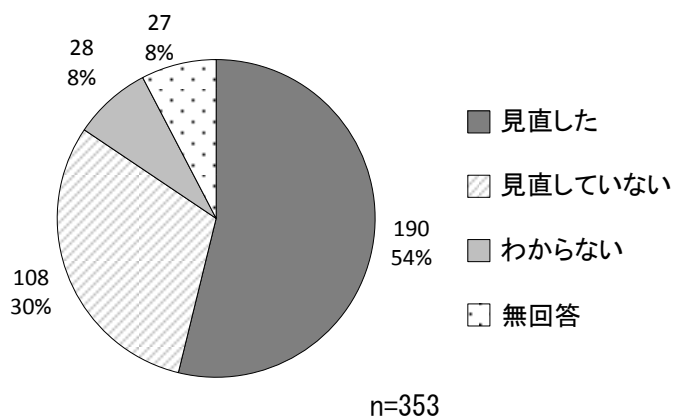
【その他】

- 必要となるであろう修繕の概算額
- 商業用は多くもらっている
- 建替えを目指しているので日常修繕のみ

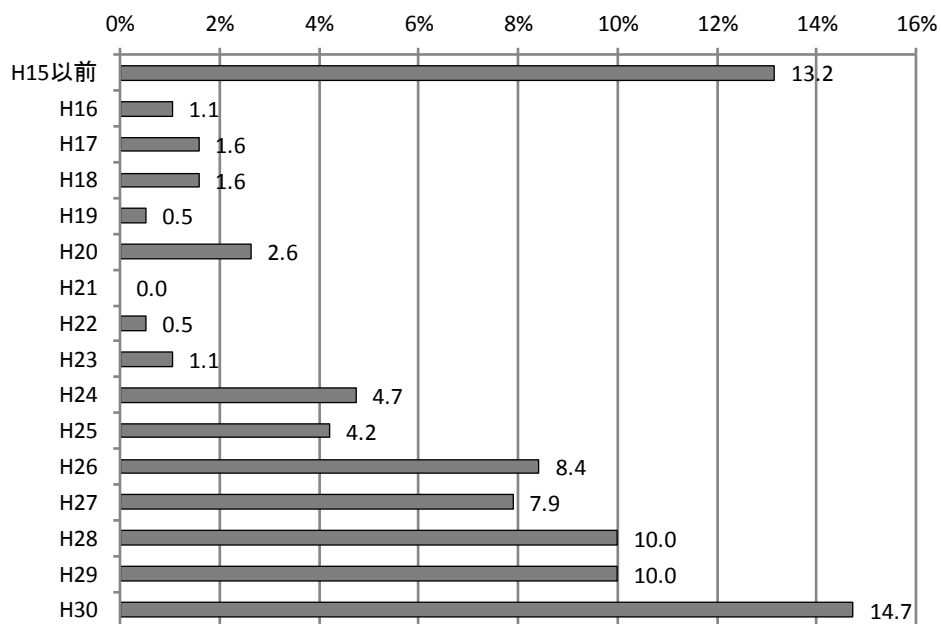
(工) 修繕積立金の見直し

「見直した」が53.8%と半数を超えている。一方、「見直していない」が30.6%となっている。

■ 修繕積立金の見直し状況



■ 修繕積立金の見直し年

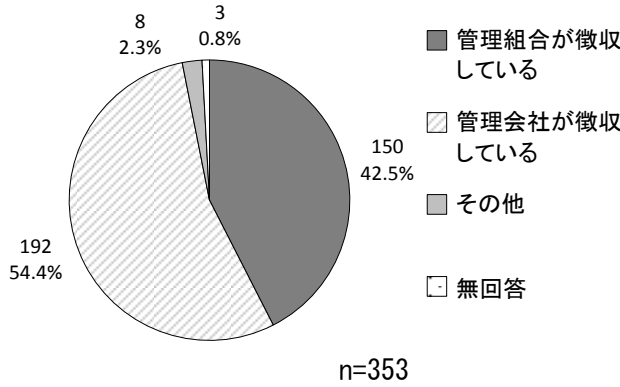


(オ) 修繕積立金・管理費の徴収方法

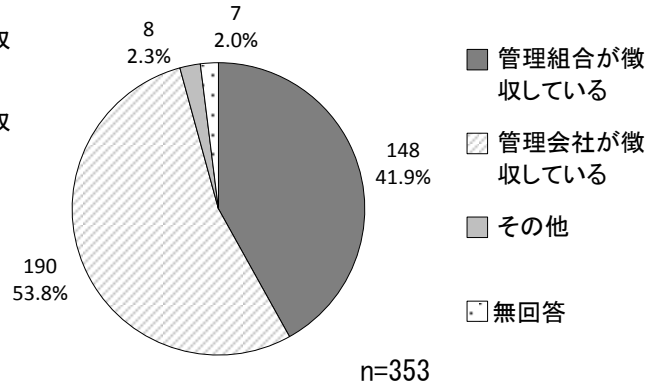
修繕積立金・管理費の徴収方法は、「管理会社が徴収している」が約54%、「管理組合が徴収している」が約42%となっている。

口座名義人は、修繕積立金・管理費ともに「管理組合理事長」が約94%となっている。

■ 管理費の徴収方法



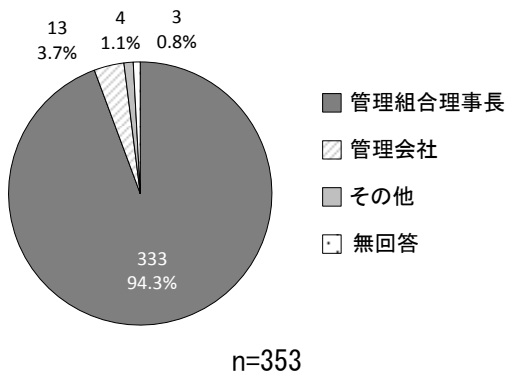
■ 修繕積立金の徴収方法



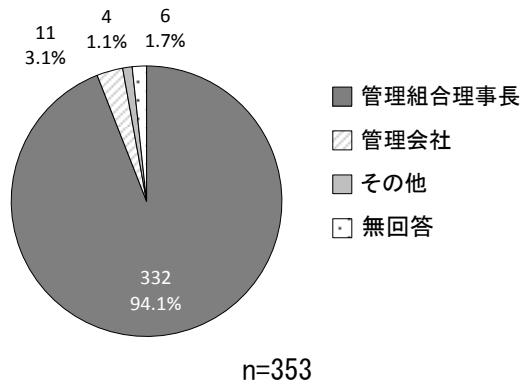
【その他】

- ・ 収納代理会社（6件）
- ・ ファイナンス会社
- ・ 持ち主

■ 管理費の口座名義人



■ 修繕積立金の口座名義人



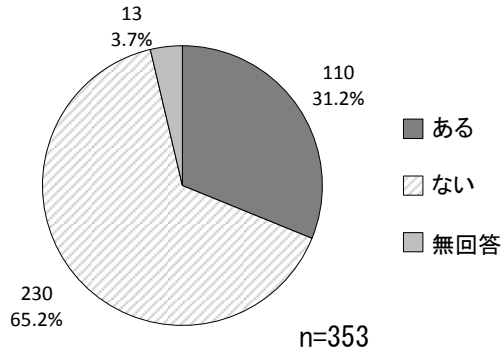
【その他】

- ・ 管理組合（3件）
- ・ 管理者

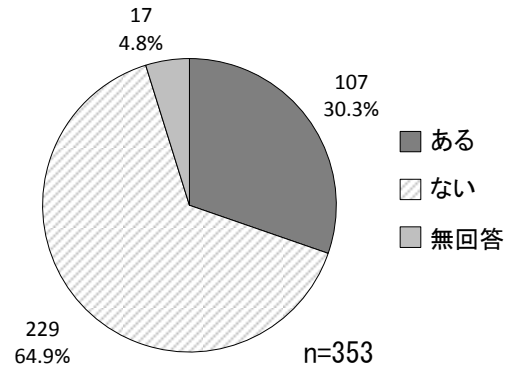
(カ) 修繕積立金・管理費の滞納

修繕積立金・管理費ともに滞納が「ある」割合が約 30%となっている。建築時期別にみると、1980年代建築のマンションでは滞納のある割合が 35.1%とやや高くなっている。

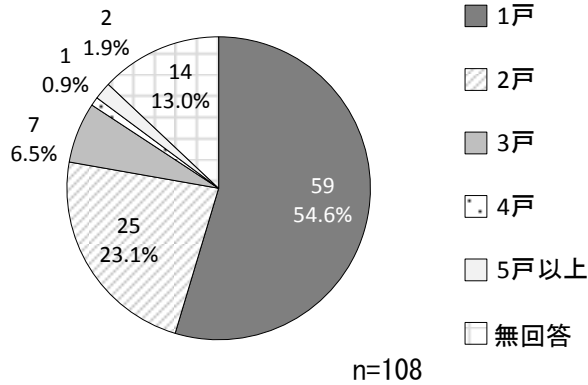
■ 管理費の滞納（3ヶ月以上）



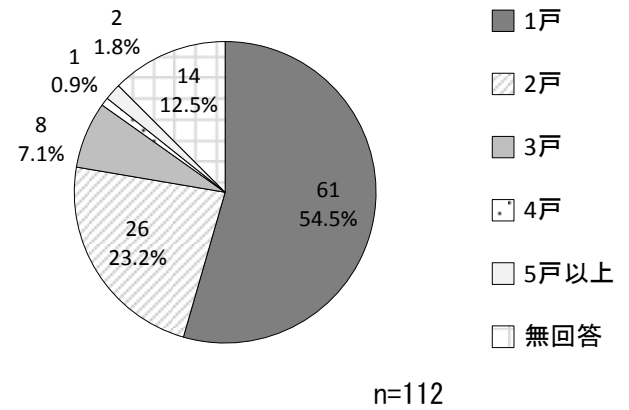
■ 修繕積立金の滞納（3ヶ月以上）



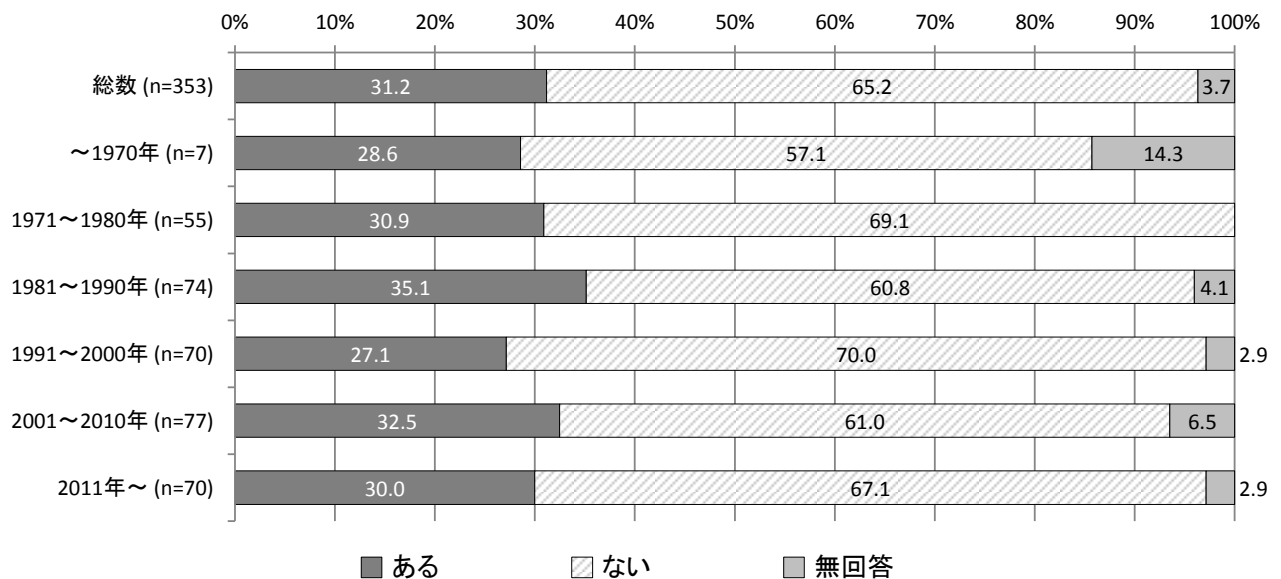
■ 管理費の滞納戸数



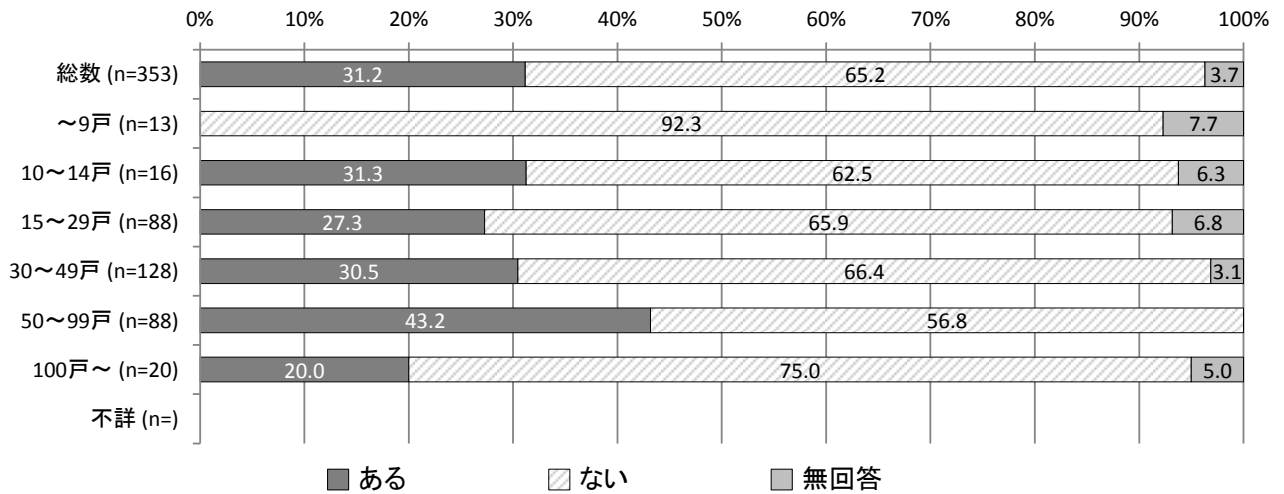
■ 修繕積立金の滞納戸数



■ 建築時期別管理費の滞納（3ヶ月以上）

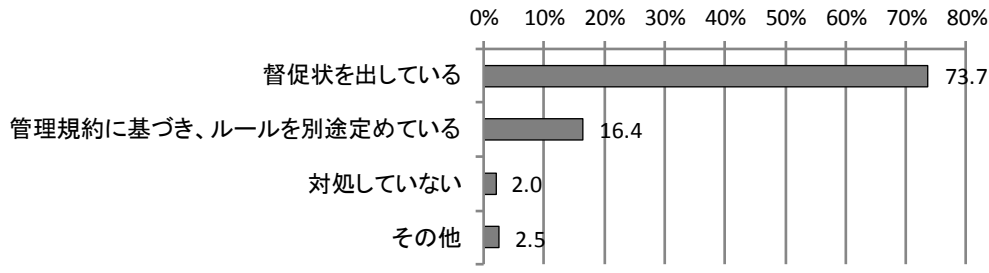


■ 戸数別管理費の滞納（3ヶ月以上）



滞納への対処方法としては、「督促状を出している」が73.7%と最も多く、「1か月」の滞納で督促状を出す割合が30.7%となっている。

■ 滞納への対処方法（複数回答）



【その他の内容】

<滞納発生の都度対応>

- 電話にて都度催促
- お知らせを毎月

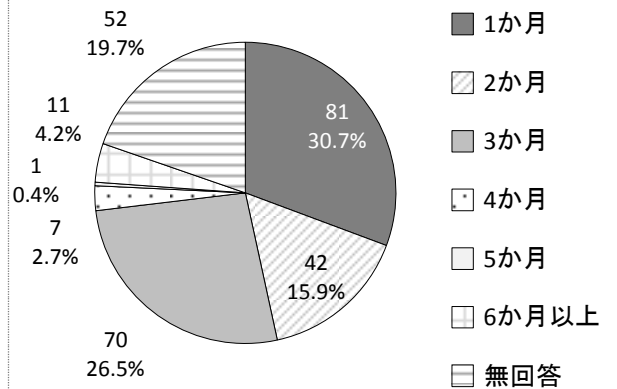
<期間を定めて対応>

- 2年以上で訴訟請求

<その他>

- 法的措置
- 電話・訪問督促
- 滞納月により異なる
- 管理会社との委託業務で未収者への対応を定めている

■ 督促状を出すまでの滞納期間

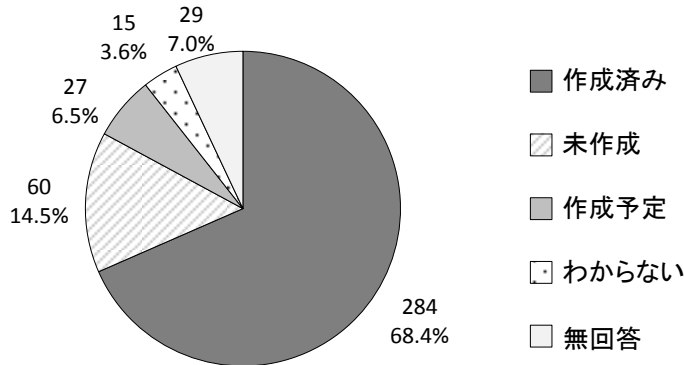


⑩ 長期修繕計画

(ア) 長期修繕計画の作成状況

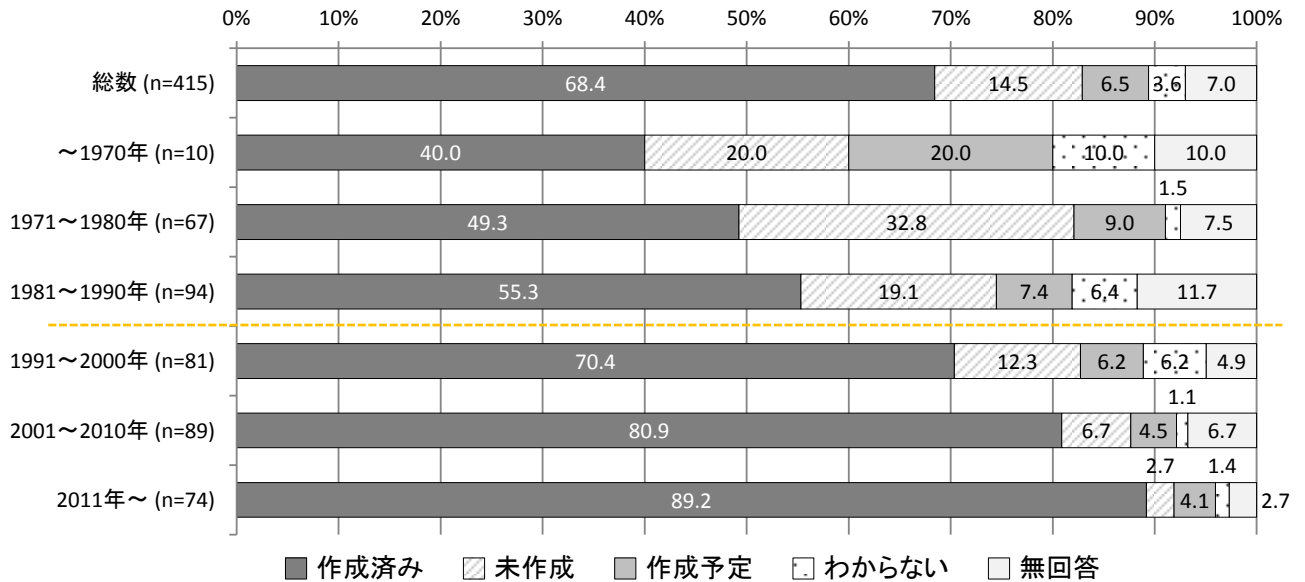
長期修繕計画について「作成済み」の割合は 68.4%、「未作成」の割合は 14.5%で、1990 年以前（概ね築 30 年以上）のマンションで未作成の割合が高くなっている（1970 年以前：20.0%、総数：14.5%）。また、戸数別にみると 15 戸未満のマンションで未作成の割合が高くなっている（5 戸/棟以下：41.2%、総数：14.5%）。

■ 長期修繕計画の作成状況

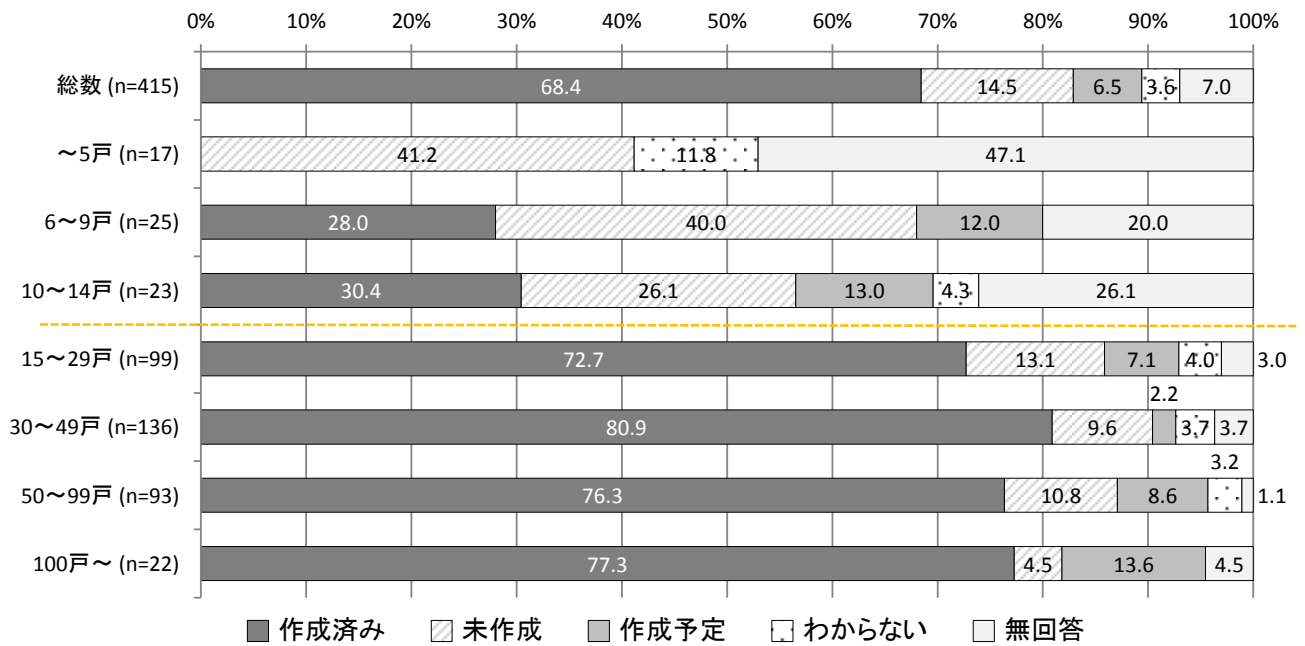


n=415

■ 建築時期別長期修繕計画の作成状況



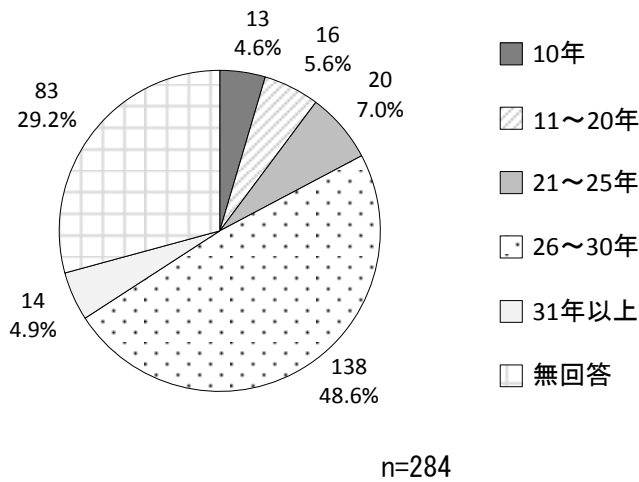
■ 戸数別長期修繕計画の作成状況



(イ) 計画期間

「26~30年」が最も多く、48.6%と約半数となっている。

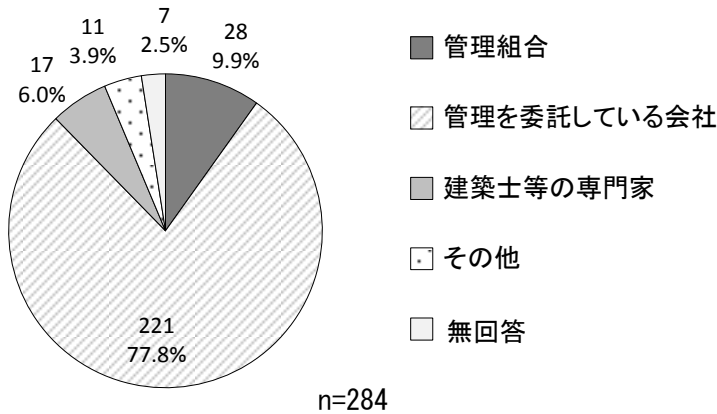
■ 長期修繕計画の計画期間



(ウ) 作成者

「管理を委託している会社」が77.8%と最も多い。次に「管理組合」が9.9%となっている。

■ 長期修繕計画の作成者

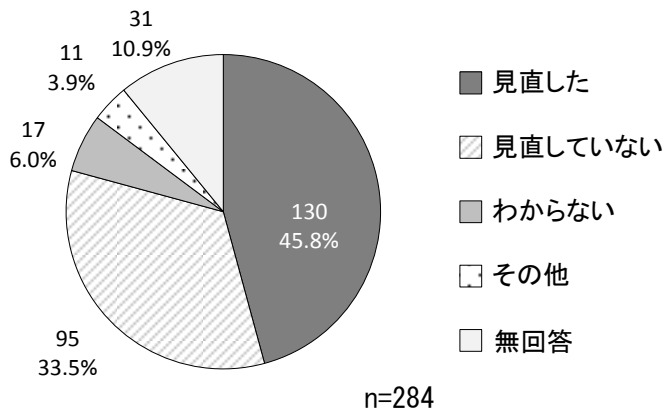


【その他の内容】

- 分譲会社（7件）
- マンション管理センター（2件）
- 売主・管理会社

(エ) 計画の見直し

「見直した」が45.8%、「見直していない」が34.1%となっており、見直し年は平成30年が25.2%と最も多くなっている。

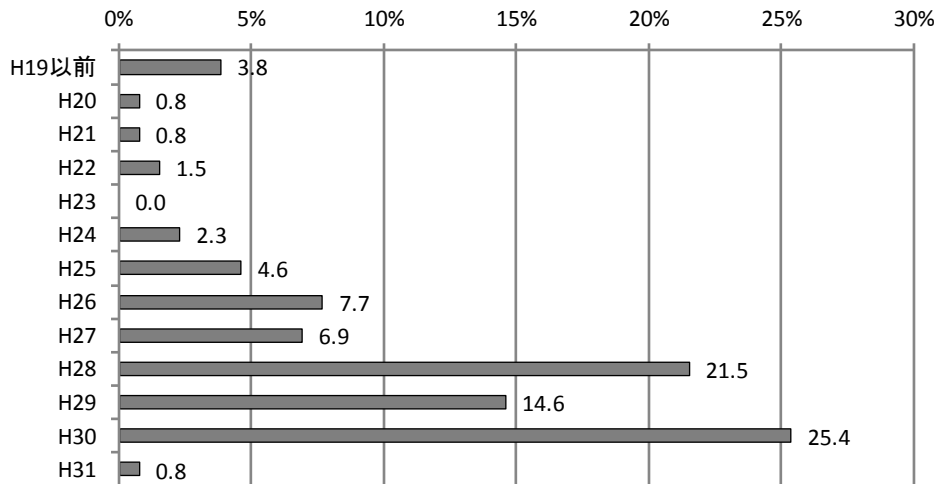


■ 長期修繕計画の見直し状況

【その他の内容】

- 検討中（2件）
- 見直し中（3件）
- 毎年見直し
- 5年毎見直し（2件）
- 建替を検討
- 今年大規模修繕実施済

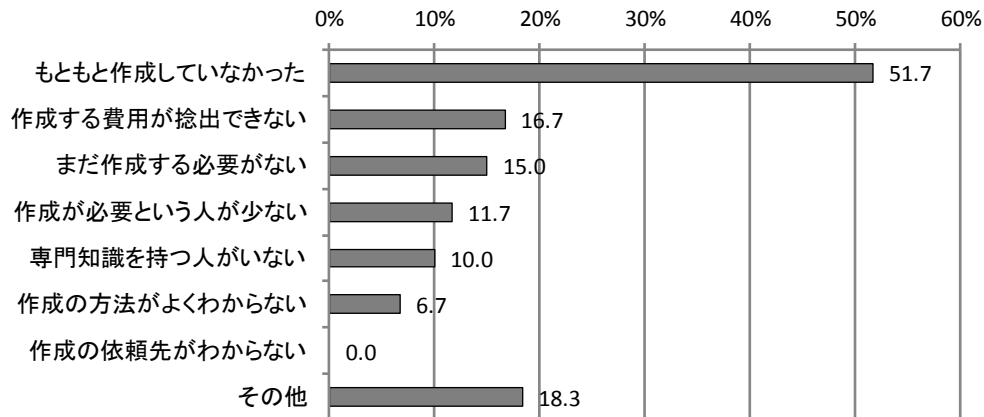
■ 長期修繕計画の見直し年



(オ) 未作成の理由

作成していない理由は、「もともと作成していなかったから」が51.7%と最も多くなっている。

■ 作成していない理由（複数回答）



【その他の内容】

<長期修繕計画に代わるもので代用>

- ・簡易的なものを作成（6件）
- ・必要概算額をはじき、おおよその実施年を推定している

<今後作成>

- ・平成30年に管理組合とした。作成はこれから
- ・検討中

<その他>

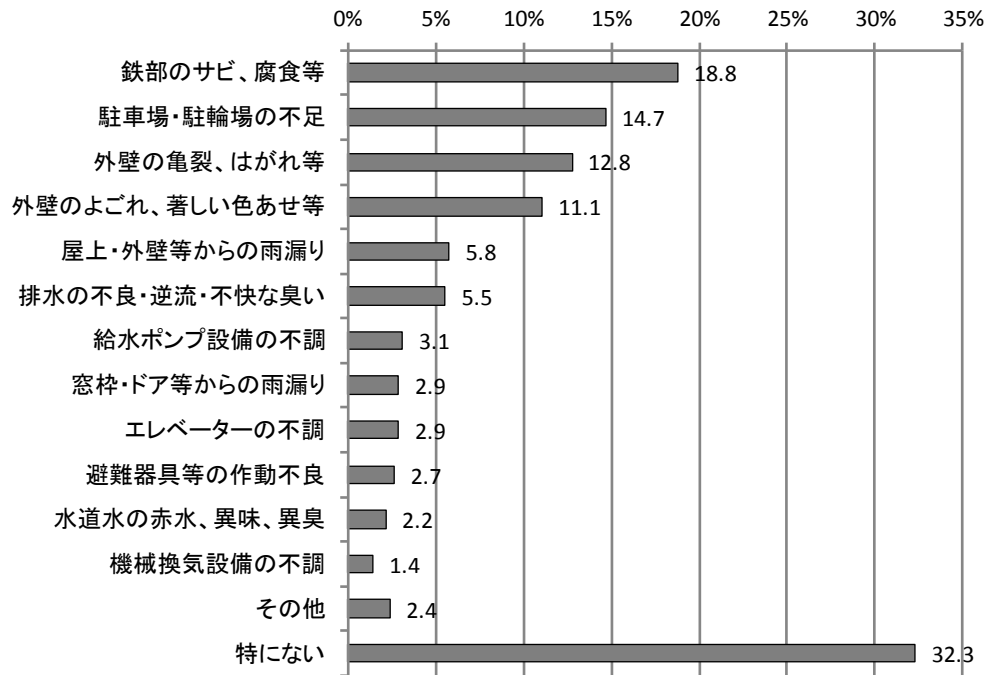
- ・その都度対応
- ・賃貸のため
- ・身内で管理しているため

⑪ 建物や設備の状況

(ア) 建物や設備の問題・トラブル

「特にない」が32.3%と最も多くなっているものの、「鉄部のサビ、腐食等」が18.8%、「駐車場・駐輪場の不足」が14.7%、「外壁の亀裂、はがれ等」が12.8%、「外壁のよごれ、著しい色あせ等」が11.1%となっている。

■ 建物や設備の問題・トラブル（複数回答）



【その他の内容】

<給排水設備>

- 共用排水管からの漏水
- 連結送水管不具合
- 給水管継手不具合

<ドア、サッシ等>

- アルミサッシの老朽化
- 玄関扉の劣化

<その他>

- 結露（共用廊下、エントランス）
- インターホンの不調
- 外付非常階段の塗装

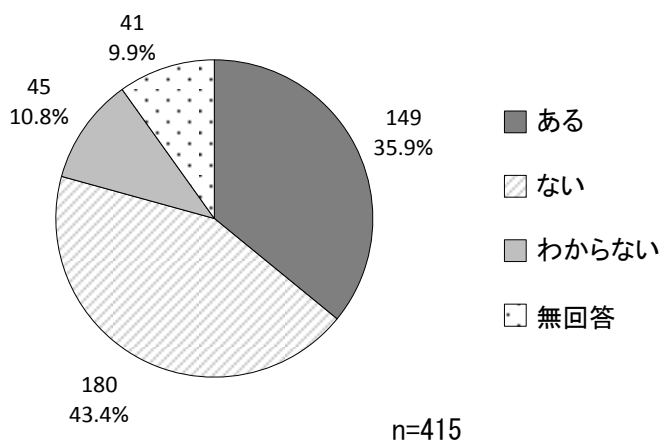
<現在は問題・トラブルなし>

- 大規模修繕済み

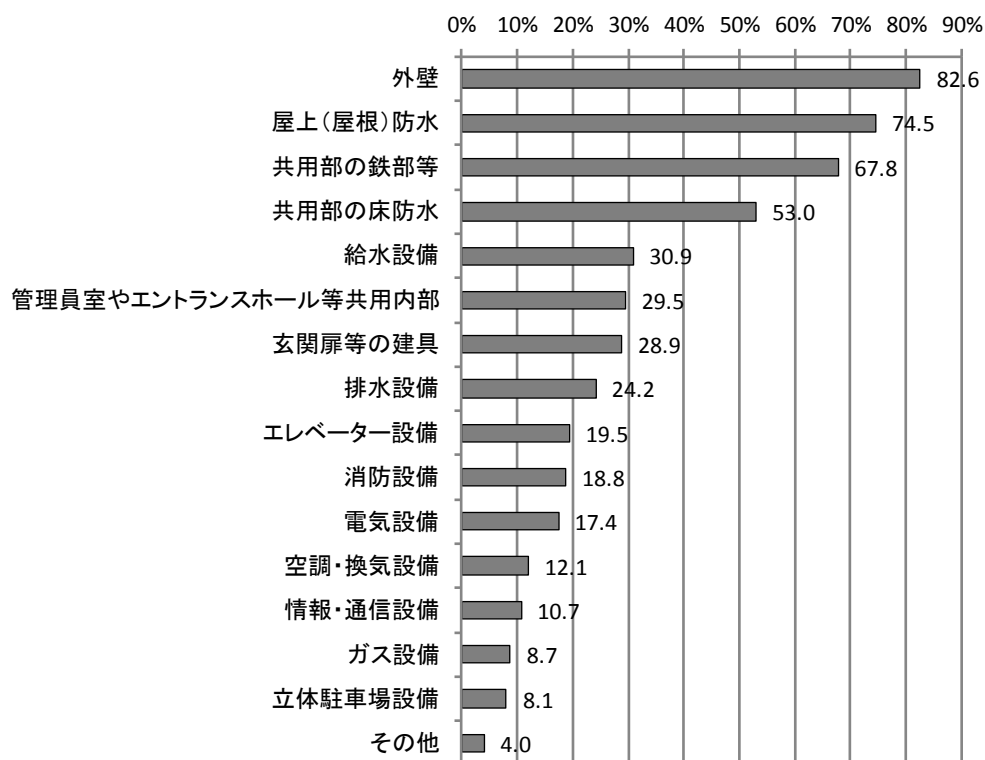
(イ) 劣化診断

劣化診断を実施したことが「ある」のは 35.9%で、実施した項目としては「外壁」が 82.6%と最も多く、次いで「屋上（屋根）防水」が 74.5%、「共用部の鉄部等」が 67.8%、「共用部の床防水」が 53.0%となっている。

■ 劣化診断の実施状況



■ 実施した劣化診断の項目（複数回答）



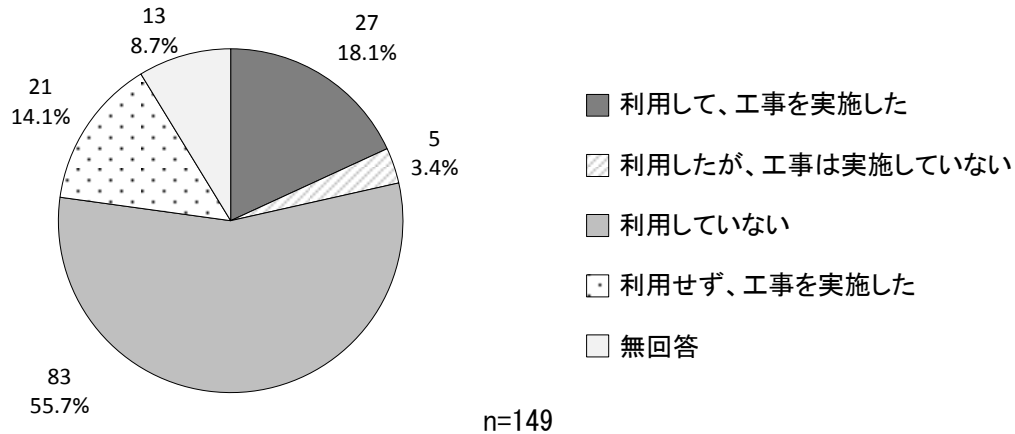
【その他の内容】

- 第1回目の大規模修繕を実施するにあたり、建物全体の老化診断をマンション管理業協会へ依頼した。
- 建物調査
- 地下の漏水（電気室）
- 駐輪ラック

(ウ) 台東区マンション計画修繕調査費助成制度

劣化診断の際に「利用して、工事を実施した」が 18.1%、「利用したが、工事は実施していない」が 3.4%で、あわせて 21.5%が利用している。一方で、利用していないと回答したものはあわせて約 70%となっている。

■ 台東区マンション計画修繕調査費助成制度の利用状況

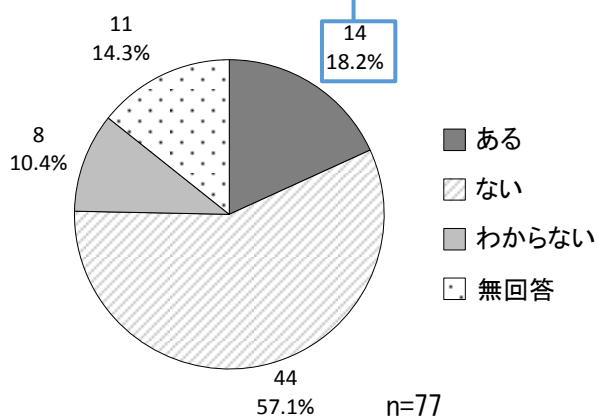


⑫ 耐震化の状況

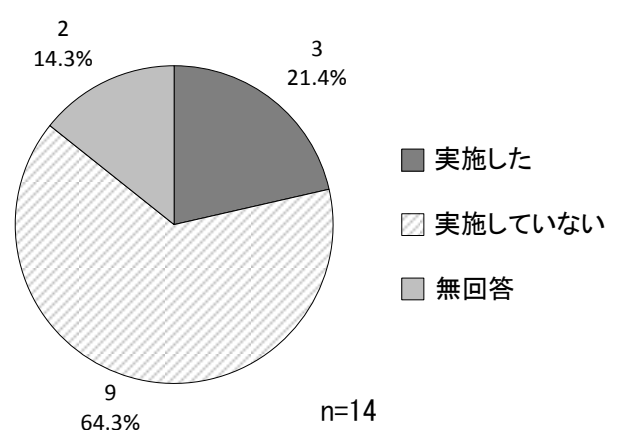
調査回答のあった 1980 年以前建築の分譲マンション 77 件につき、耐震診断及び耐震改修工事を実施したものは 3 件となっている。

耐震診断または耐震改修工事を実施していないマンションのうち、約 60%は今後も予定がなく、実施しない理由は、「改修工事の費用負担」が 65.6%と最も多く、次いで「合意形成が困難」が 22.9%となっている。

■ 耐震診断の実施状況



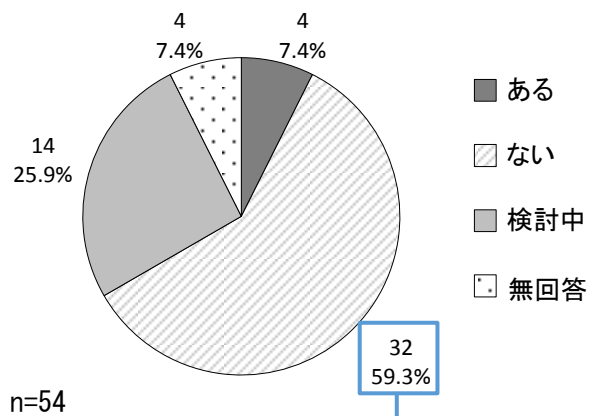
■ 耐震改修工事の実施状況



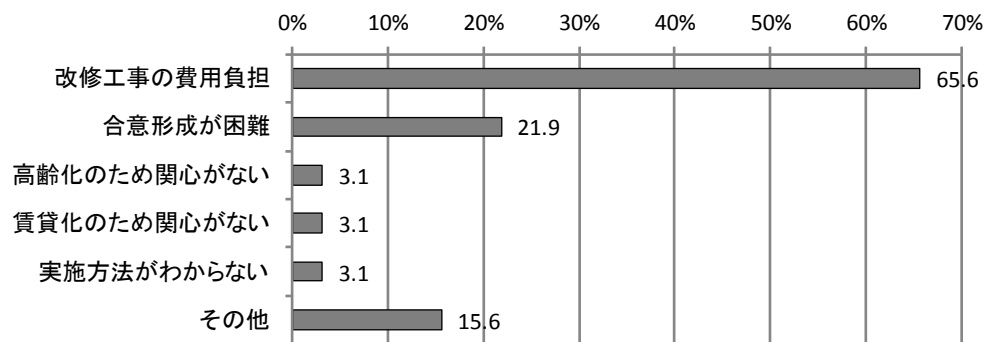
【耐震改修工事の実施年、金額】

・ 2006 年、2012 年、2015 年：金額不詳

■ 今後の実施予定



■ 実施しない理由（複数回答）



【その他の内容】

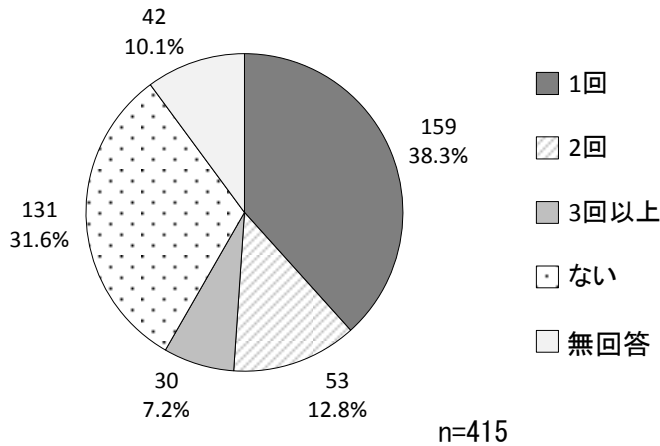
- 耐震工事よりも建替えを検討（2件）
- 建築時に十分な強度は確保した
- 行政側から積極的な指導があった場合、検討する
- 義務ではないため、実施しない

⑬ 大規模修繕の状況

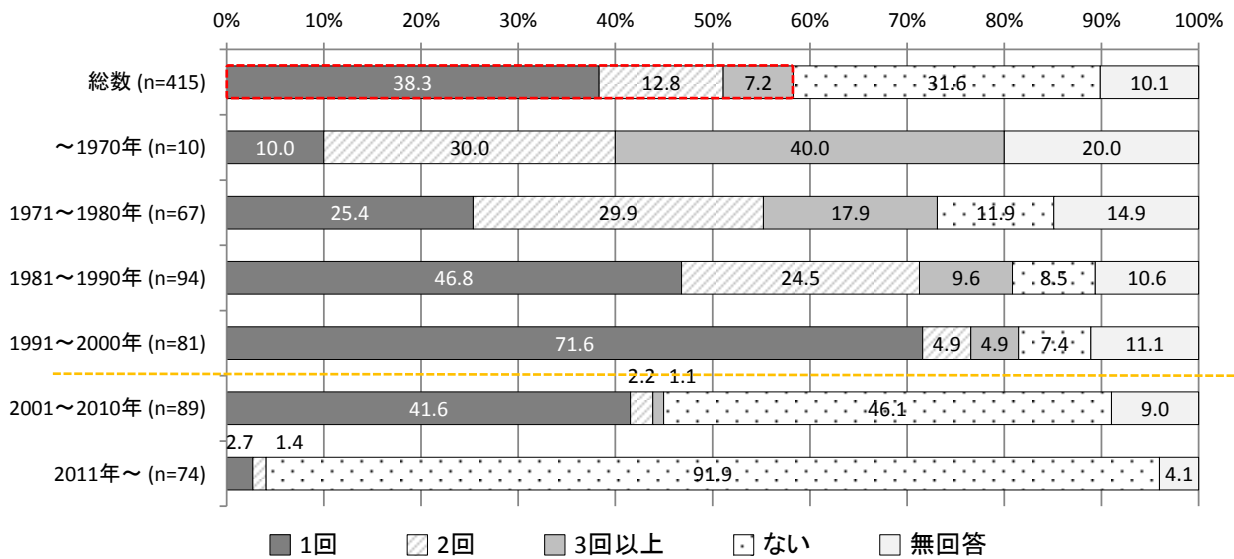
(ア) 大規模修繕の実施状況

大規模修繕を実施しているマンションは、あわせて58.3%となっている。2000年以前（概ね築20年以上）では、大規模修繕を実施しているマンションの割合が高いものの、1970年代のマンションで、実施していない「ない」が1割存在している。

■ 大規模修繕の実施状況



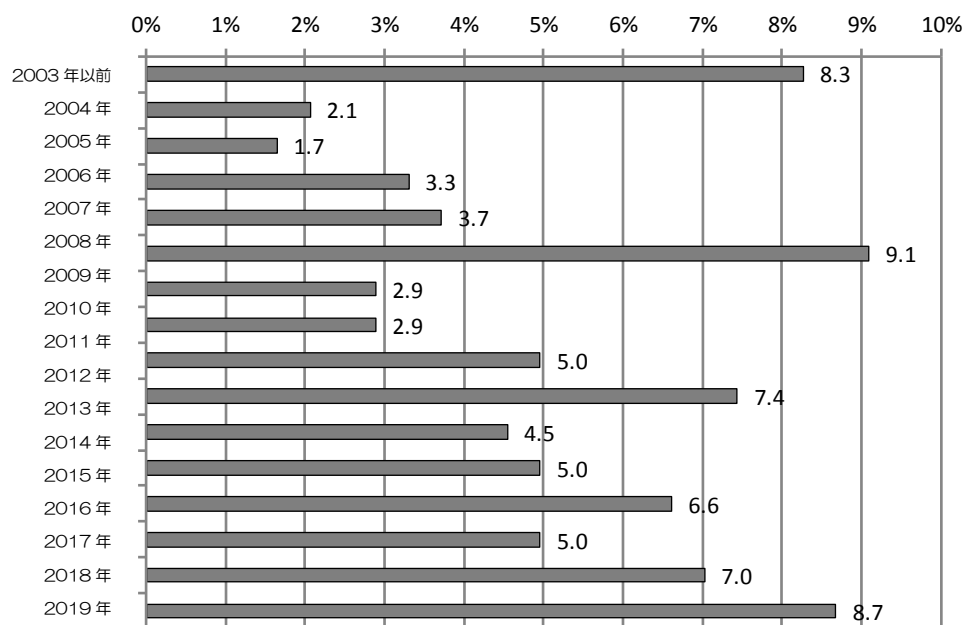
■ 建築時期別大規模修繕の実施状況



(イ) 大規模修繕の実施時期

「2008年」が9.1%と最も多く、次いで「平成30年」が8.7%となっている。

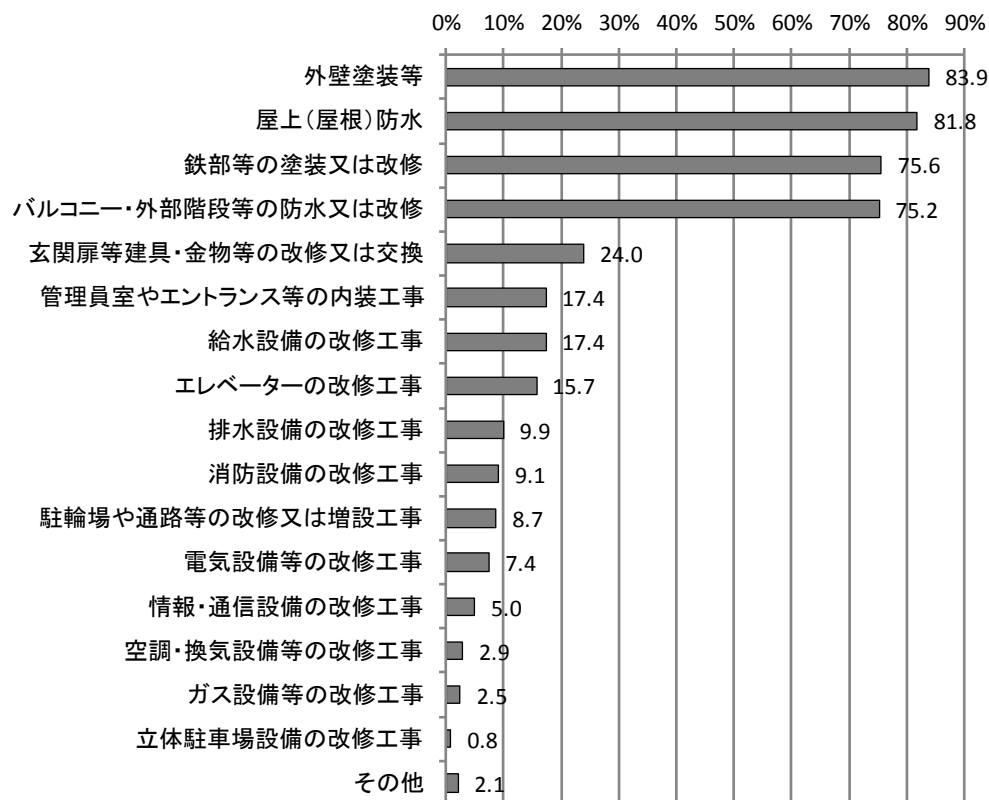
■ 大規模修繕の実施時期



(ウ) 大規模修繕の実施項目

「外壁塗装等」が83.9%と最も多い。次に「屋上（屋根）防水」が81.8%、「鉄部等の塗装又は改修」が75.6%、「バルコニー・外部階段等の防水又は改修」が75.2%などとなっている。

■ 大規模修繕の実施項目（複数回答）



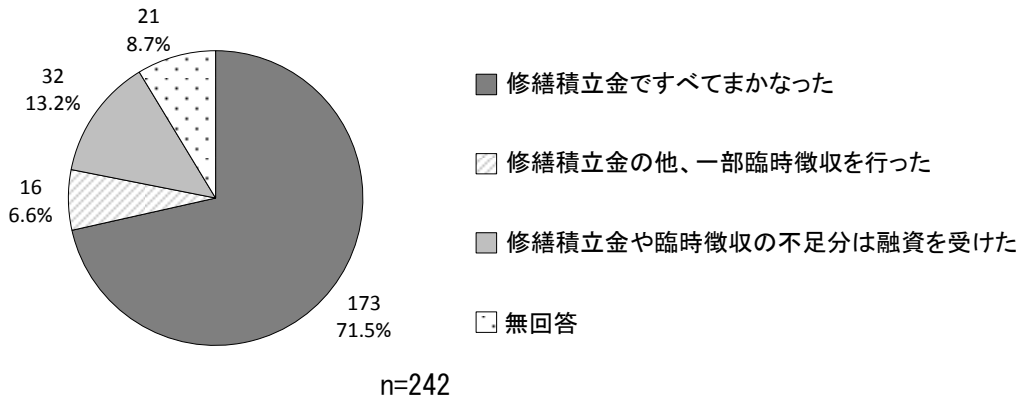
【その他の内容】

- 建物壁面タイル補修
- エントランスバリアフリー工事
- サッシ断熱改修工事
- 照明省エネ工事
- 防鳥ネット
- 金物

(工) 大規模修繕の資金

「修繕積立金ですべてまかなった」が71.5%と最も多い。一方、「修繕積立金や臨時徴収の不足分は融資を受けた」が13.2%、「修繕積立金の他、一部臨時徴収を行った」が6.6%となっている。

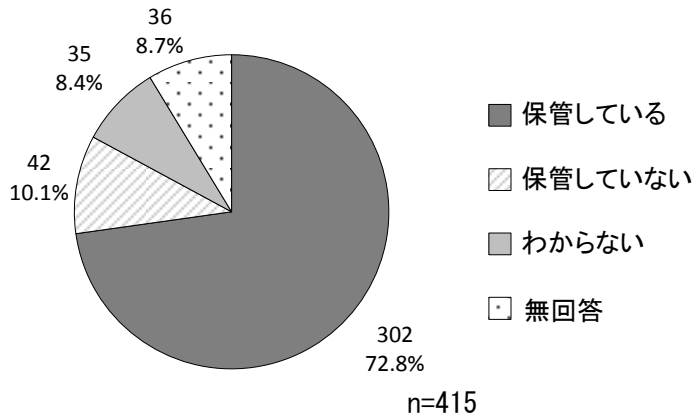
■ 修繕資金



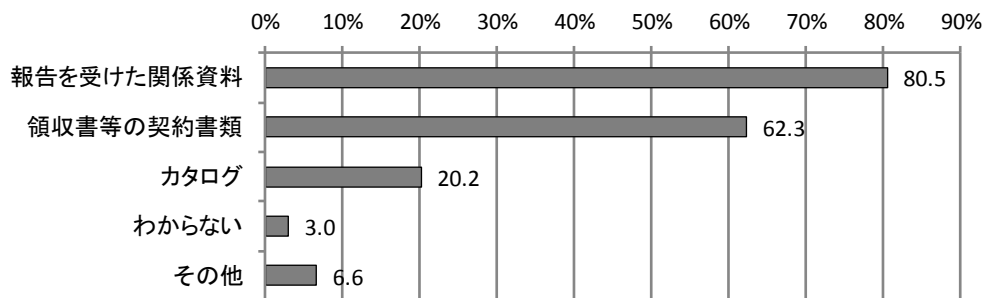
(才) 修繕履歴の保管

「保管している」が72.8%で、保管している資料は「報告を受けた関係資料」が80.5%と最も多く、次いで「領収書等の契約書類」が62.3%となっている。

■ 修繕履歴の保管状況



■ 保管している資料（複数回答）



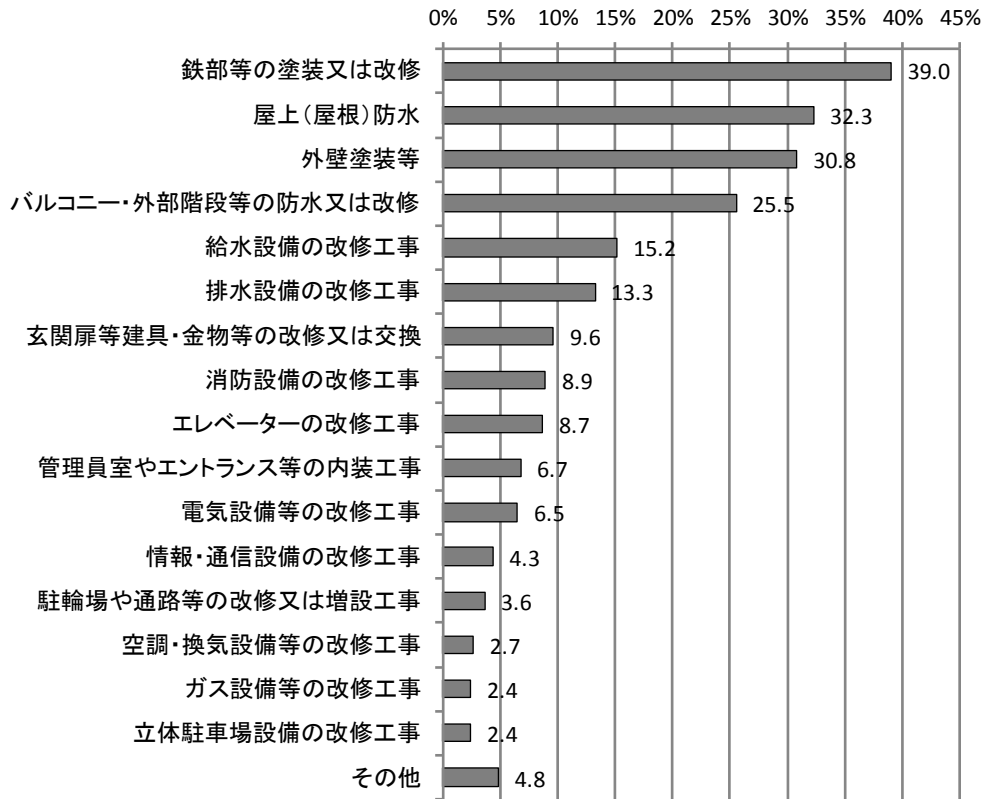
【その他の内容】

- 金額等（8件）
- 工事内容（6件）
- データ（3件）
- 保証書（2件）
- 修繕履歴年月日（2件）
- 当管理組合で作成した資料

(カ) 今後の予定

「鉄部等の塗装又は改修」が 39.0%と最も多く、次いで「屋上（屋根）防水」が 32.3%、「外壁塗装等」が 30.8、「バルコニー・外部階段等の防水又は改修」が 25.5%となっている。

■ 今後の大規模修繕の予定（複数回答）



【その他の内容】

- < 選択肢以外の機械 >
- インターホン（2件）
 - 電話設備取替
- < 外壁、塗装 >
- 外壁改修
 - 階段の手すり
 - 階段室の壁・床塗装

- 共用通路の壁塗装
- 機械式駐車場塗装

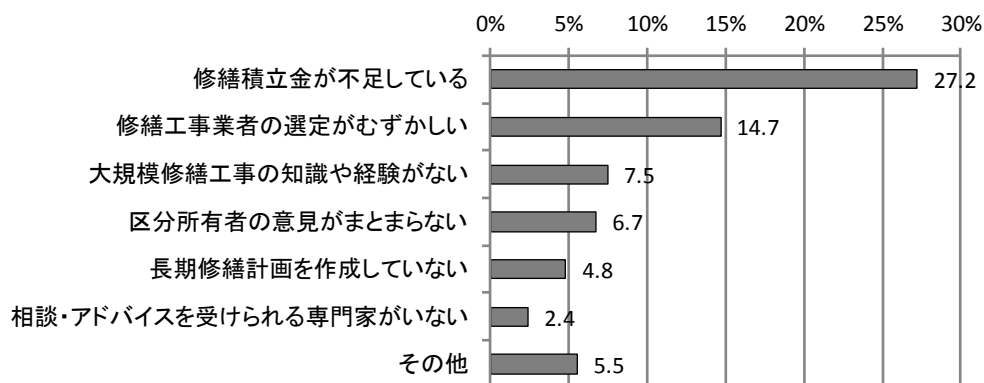
<大規模修繕の予定なし・検討中>

- 特になし（10件）
- 検討中（2件）
- 建替えを検討中
- 実施したばかりなので、12～3年後の予定
- 工事終了したばかりなので未定
- 不明

(キ) 大規模修繕を行う上での課題

今後、大規模修繕を実施するにあたっては、「修繕積立金が不足している」を課題として挙げる割合が27.2%と最も多い。次いで「修繕工事業者の選定がむずかしい」が14.7%となっている。

■ 大規模修繕を行う上での課題（複数回答）



【その他の内容】

<大規模修繕を行う上での問題なし・または未定>

- 特になし（14件）
- H24に実施の為、現段階で計画なし
- 必要に応じ修繕工事を行っている
- 状況によるので、近くにならないとわからない
- 未定

<検討中>

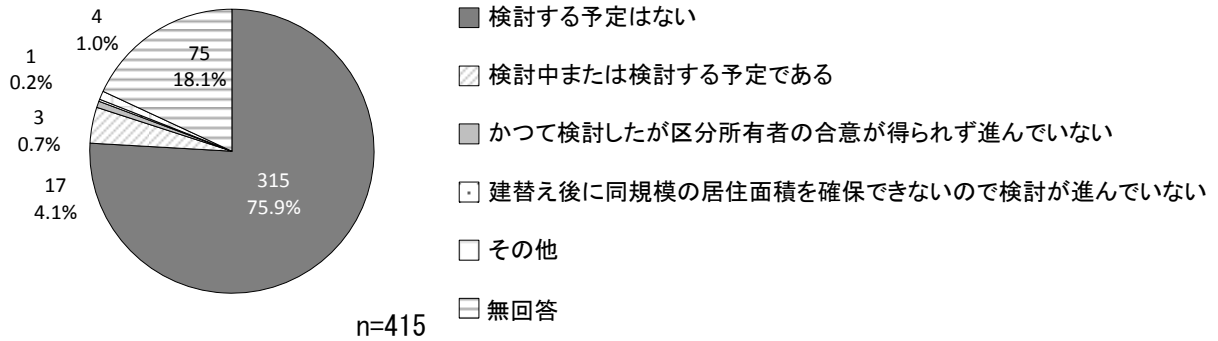
- 詳細検討前の段階
- 専門家・団体（NPO法人等）に委託予定
- 内容を所有者に説明、合意を取って進めている

⑭ 建替えの取り組み状況

(ア) 建替えの検討状況

「検討中または検討する予定である」は全体の 4.1%で、1980 年以前（概ね築 40 年以上）になると建替えを検討するマンションの割合が高くなる（1970 年以前：20.0%、総数：4.1%）。

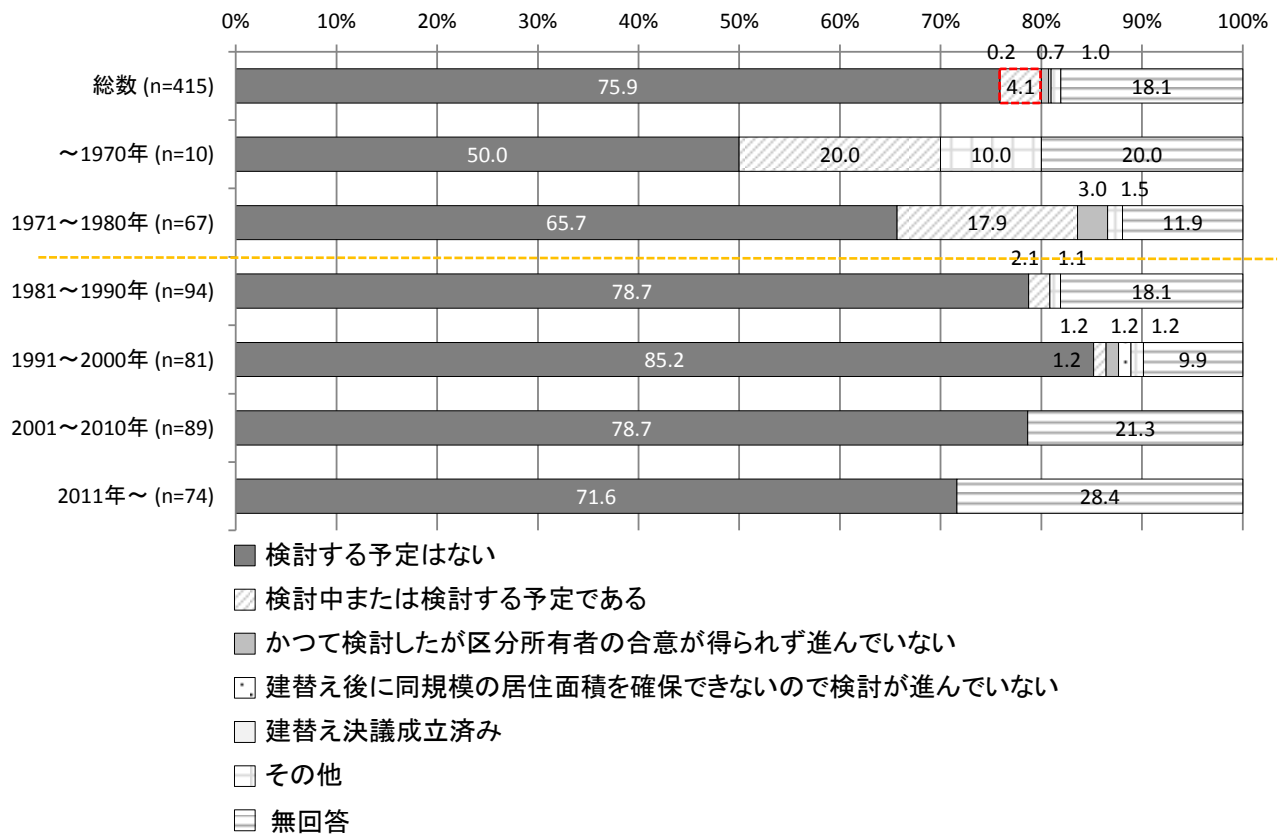
■ 建替えの検討状況



【その他の内容】

- 今後の話し合い
- わからない

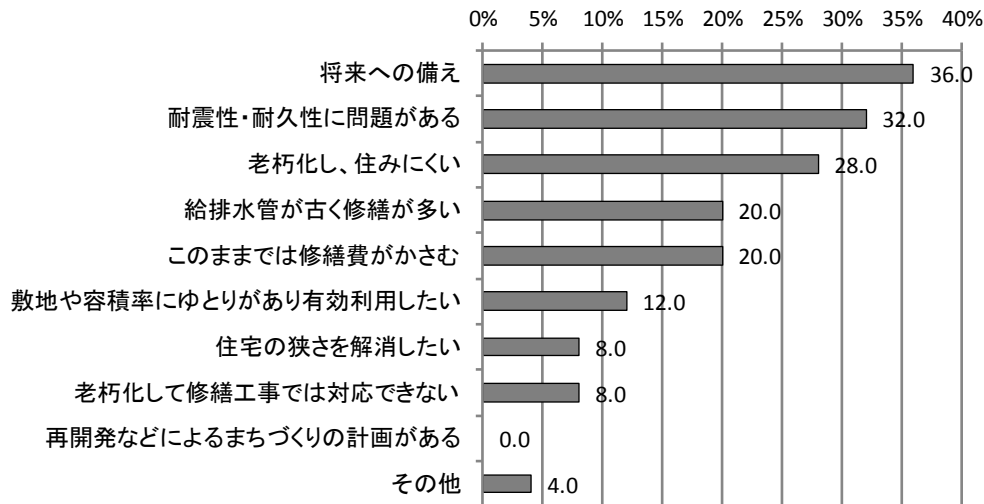
■ 建築時期別建替えの検討状況



(イ) 建替えを考える理由

「将来への備え」が36.0%と最も多い。次いで「耐震性・耐久性に問題がある」が32.0%、「老朽化し、住みにくい」が28.0%などとなっている。

■ 建替えを考える理由（複数回答）



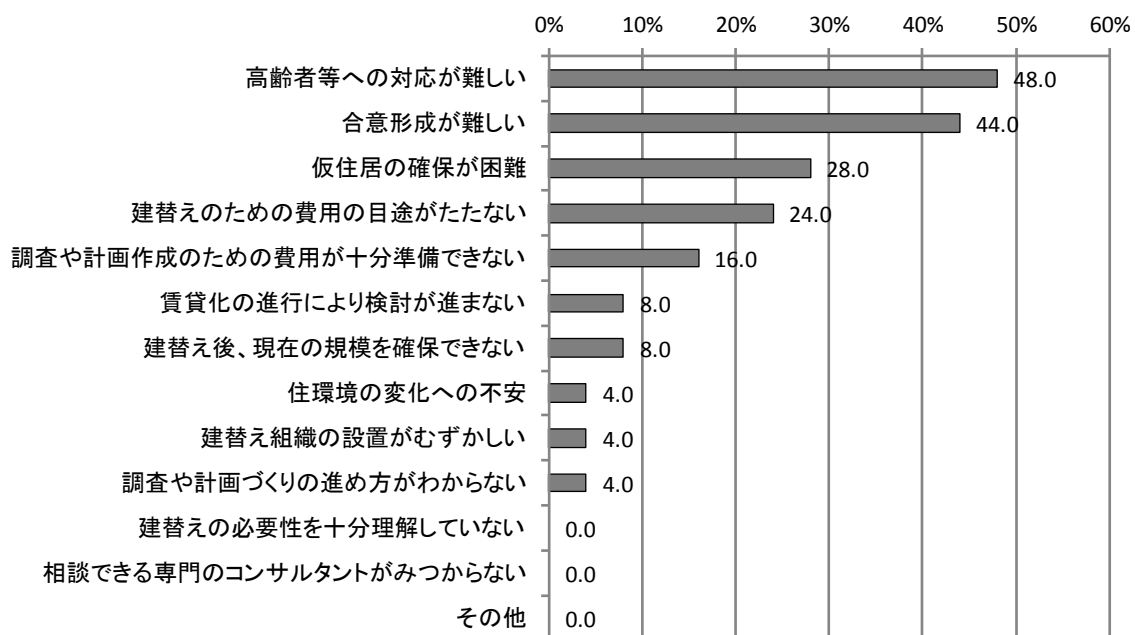
【その他の内容】

・わからない

(ウ) 建替えを検討する上での課題

検討するうえでの課題は、「高齢者等への対応が難しい」「合意形成が難しい」の割合が高く、それぞれ48.0%、44.0%となっている。また、「仮住居の確保が困難」の28.0%と続いている。

■ 建替えを検討する上での課題（複数回答）

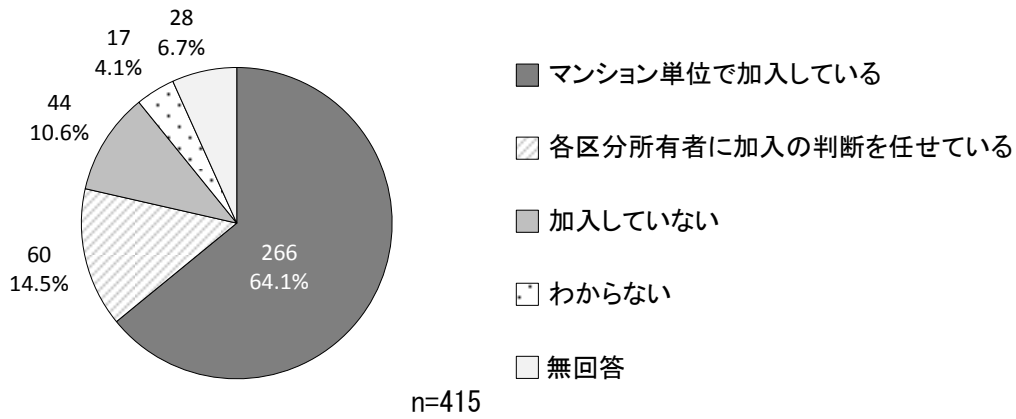


⑮ コミュニティ

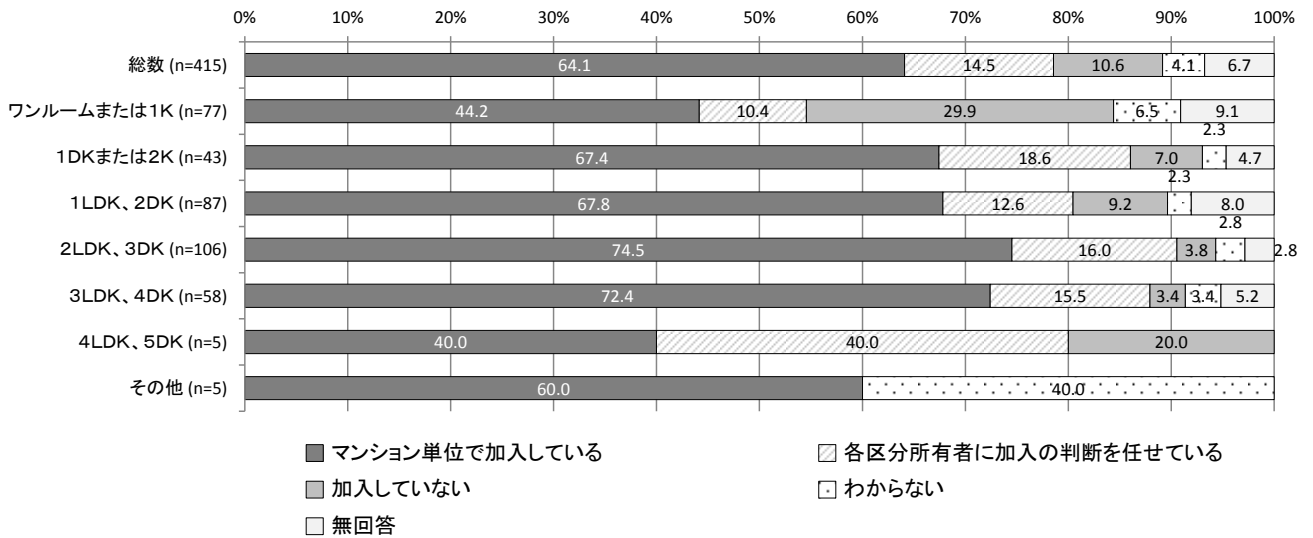
(ア) 町会への加入状況

町会に「マンション単位で加入」している割合は 64.1%となっている。一方、「加入していない」割合は 10.6%となっており、主な間取りがワンルームまたは 1K のマンションでは、「加入していない」割合が 29.9%と高くなっている。

■ 町会への加入状況

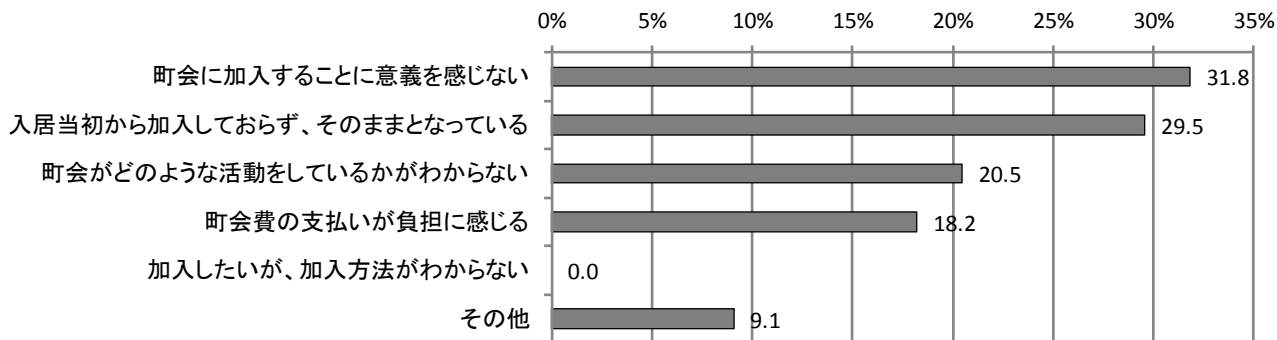


■ 主な間取り別町会への加入状況



加入していない理由は、「町会に加入することに意義を感じない」が31.8%と最も多い。次いで「入居当初から加入しておらず、そのままとなっている」が29.5%、「町会がどのような活動をしているかがわからない」が20.5%、「町会費の支払いが負担に感じる」が18.2%となっている。

■ 町会へ加入していない理由（複数回答）



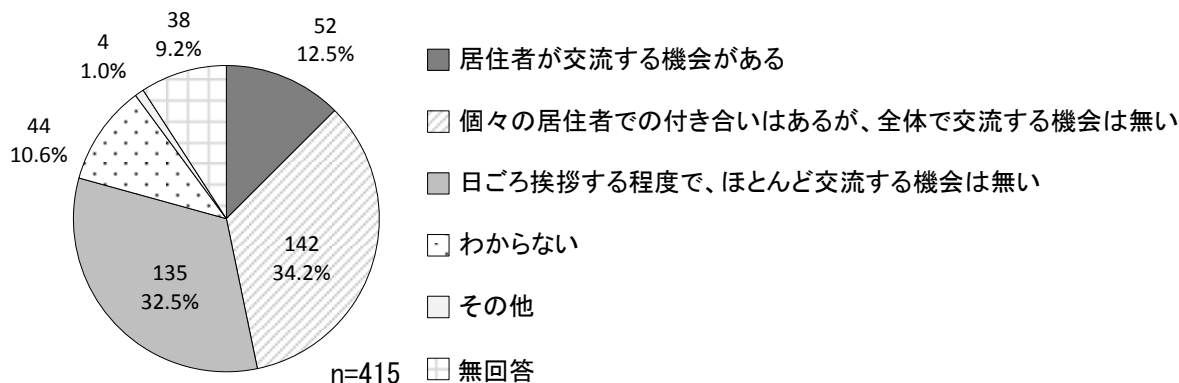
【その他の内容】

- 任意加入にしている（2件）
- 投資用マンションで区分所有者が居住していない

(イ) 居住者間の交流

「個々の居住者での付き合いはあるが、全体で交流する機会はない」が34.2%と最も多い。次いで「日ごろ挨拶する程度で、ほとんど交流する機会はない」が32.5%となっている。

■ 居住者間の交流



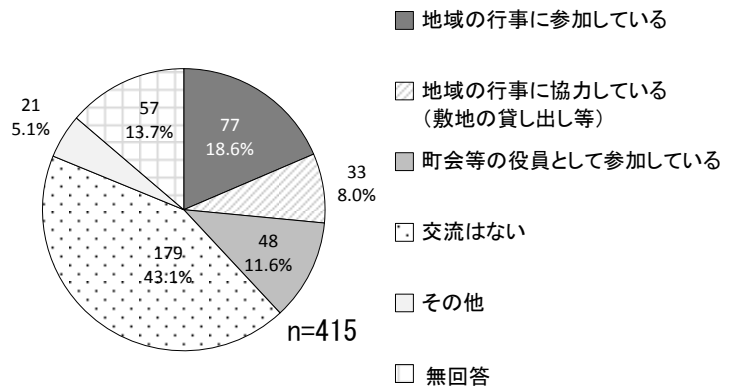
【その他の内容】

- ペットクラブ
- 餅つき大会
- クリスマスツリー飾り付け

(ウ) 管理組合と町会の交流

「交流はない」が43.1%と最も多い。一方、「地域の行事に参加している」が18.6%、「町会等の役員として参加している」が11.6%、「地域の行事に協力している（敷地の貸し出し等）」が8.0%となっている。

■ 管理組合と町会の交流



【その他の内容】

<参加のしかた>

- ・ 行事に個々に参加（9件）
- ・ 町会へは代表者が出席しているが、積極的な交流はない
- ・ 理事長が町会にかかわっている
- ・ 所有者の中で町会役員等がいる

<参加している事項>

- ・ 募金・寄付金（2件）
- ・ 町会費（2件）
- ・ 祭等の行事に協力
- ・ 回覧チラシの掲示

<わからない>

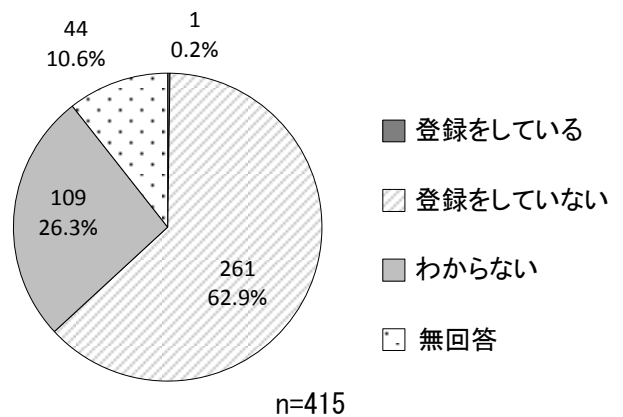
- ・ わからない（2件）

⑩ 防災、危機管理

(ア) LCP住宅の登録

「登録をしていない」が62.9%と最も多く、「登録をしている」は0.2%(1件)のみとなっている。

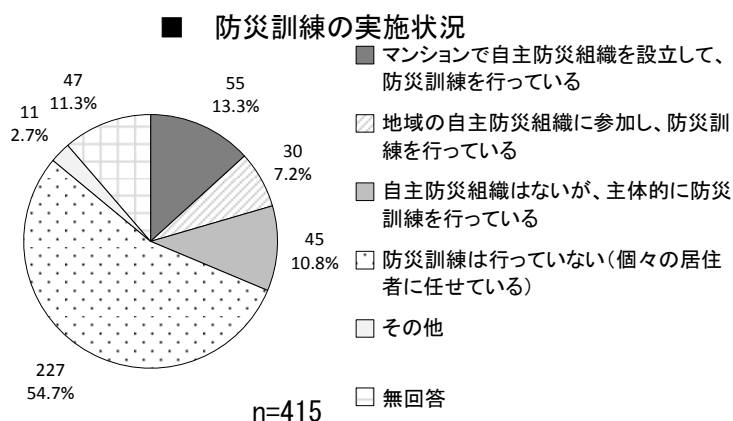
■ LCP住宅の登録状況



※LCP住宅：災害時でも住宅内に留まり、生活を継続できる性能を備えた集合住宅

(イ) 防災訓練

防災訓練を行っているマンションの割合はあわせて 31.3%で、半数以上は防災訓練を実施していない。



【その他の内容】

<マンションで実施>

- ・ 消防訓練を定期的実施している (4件)
- ・ 消防訓練を実施予定
- ・ 防災備品 (非常食等) の説明販売会
- ・ 防火管理者を選任の予定

<マンション外と連携して実施>

- ・ 区の消防署の自衛消防訓練に参加
- ・ 区施設と合同で行っている

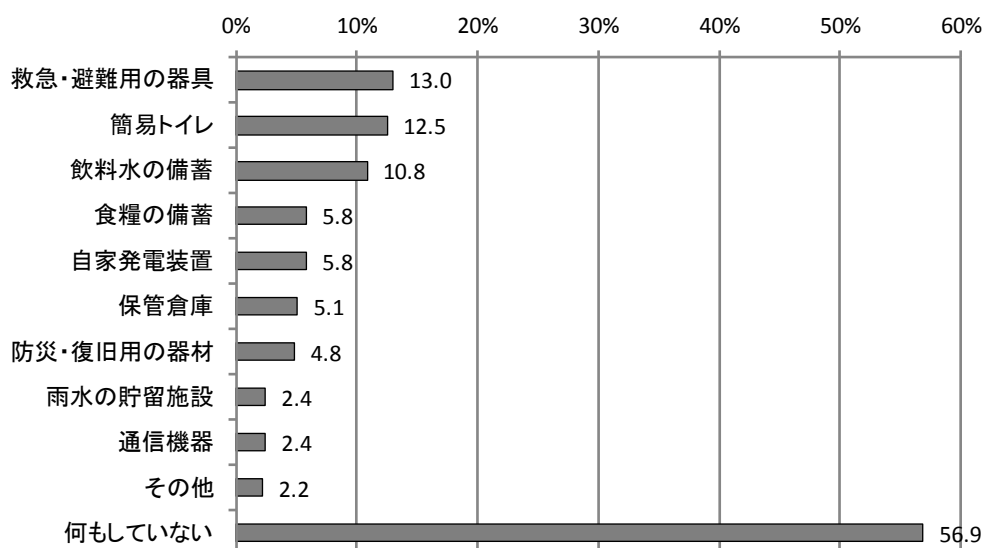
<わからない>

- ・ 不明

(ウ) 防災用の備蓄・装備

防災用の備蓄や装備についても、半数以上の 56.9%は「何もしていない」と回答している。

■ 防災用の備蓄や装備 (複数回答)



【その他の内容】

＜選択肢以外の備蓄＞

- 一時的な生活用水の確保
- 携帯ラジオ
- テント
- ヘルメット

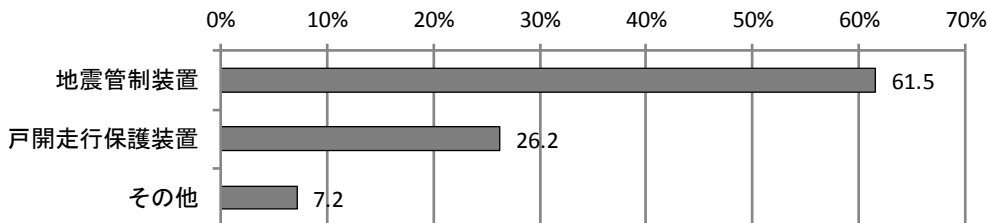
＜管理組合での備蓄はない＞

- 管理会社で備蓄している
- 各自にまかせハザードマップ等の確認を奨励
- 各自の事はわかりません
- 各戸でやる
- 無い
- 不明
- 検討中

(エ) エレベーターの防災対策

エレベーターを設置しているうち、「地震管制装置」が付いているものは61.5%、「戸開走行保護装置」が付いているものは26.2%となっている。

■ エレベーターの防災対策（複数回答）



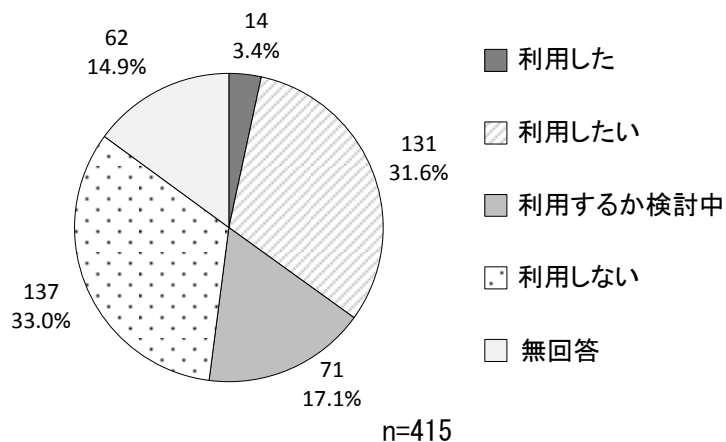
【その他の内容】

- わからない（6件）
- 地震感知あり、停電時自動着床あり（3件）
- 地震感知あり（2件）
- 停電時自動着床装置付
- 火災管制
- マンション竣工時のまま
- 地震等に対応していない
- 自宅専用
- なし

(オ) 集合住宅防災資器材購入補助金

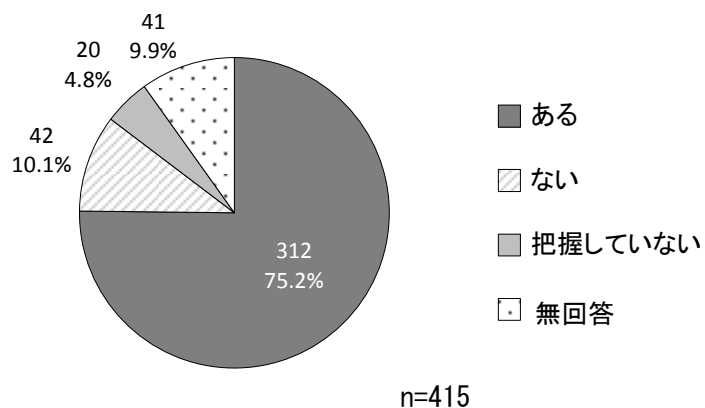
「利用した」が3.4%となっているほか、「利用したい」が31.5%、「利用するか検討中」が17.1%となっており、約半数が制度に関心を示している。

■ 集合住宅防災資器材購入補助金の利用意向



(カ) 区分所有者名簿

「ある」が75.2%、「ない」が10.1%となっている。



■ 区分所有者名簿の有無

【保管場所】

<マンション外>

- ・ 管理会社（126件）
- ・ 事務局

<マンション内外>

- ・ 管理会社、理事長（8件）
- ・ 管理会社、管理室（6件）
- ・ 管理会社、管理組合（2件）
- ・ 管理会社、管理員室、役員

<マンション内>

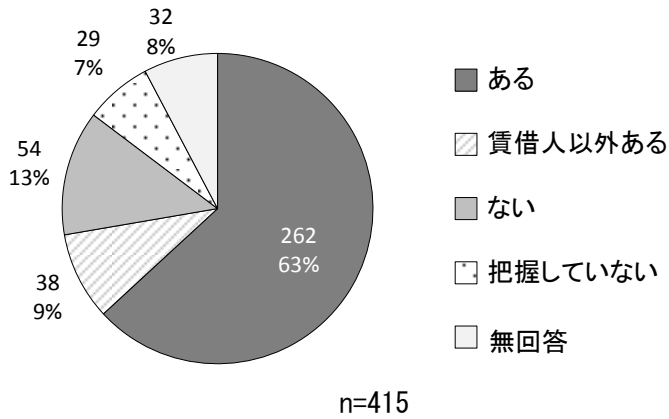
- ・ 管理室（100件）
- ・ 理事長（12件）

- 管理組合（7件）
- 自宅（3件）
- 倉庫（3件）
- 会議室（2件）
- 所有者
- 会計担当者
- ビル内

(キ) 居住者名簿

「ある」が63.1%、「ない」が13.0%、「賃借人以外ある」が9.2%、となっている。

■ 居住者名簿の有無



【保管場所】

<マンション外>

- 管理会社（73件）

<マンション内外>

- 管理会社、理事長（5件）
- 管理会社、管理室（4件）
- 管理会社、管理組合（2件）

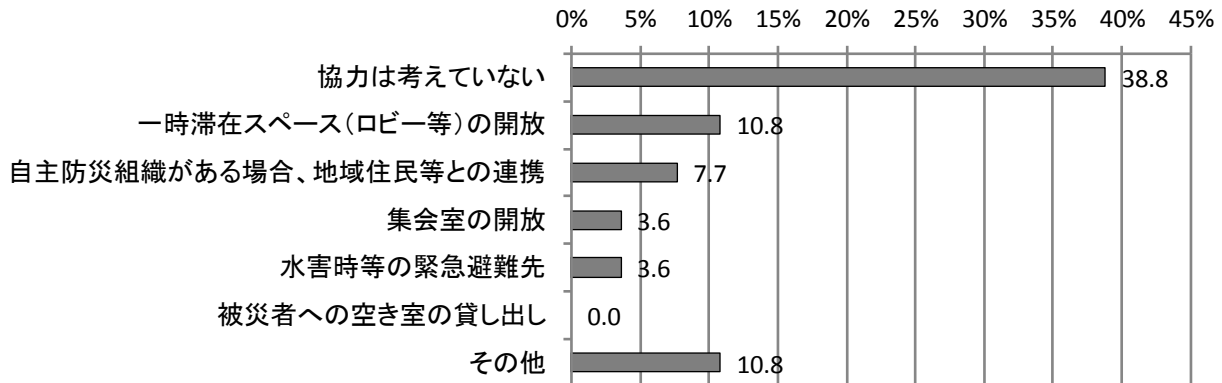
<マンション内>

- 管理人室（93件）
- 理事長（12件）
- 自宅（4件）
- 管理組合（3件）
- オーナー（3件）
- 会議室（2件）
- 区分所有者宅
- マンション内

(ク) 災害発生時の協力

災害発生時に協力できることは、「一時滞在スペースの開放」が 10.8%、「自主防災組織がある場合、地域住民組織等との連携」が 7.7%などとなっている。

■ 災害発生時にマンションとして協力できること（複数回答）



【その他の内容】

<検討中・今後検討する>

- 検討中（3件）
- 今後、理事会で検討し、決議をとる（2件）
- 組合で検討していければ良いと思う
- 今後検討する
- 何らかの協力は出来ると思う
- 内容により管理組合で協議

<未検討>

- 分からない（5件）
- 組合として検討していないので分からない（3件）
- 状況による（2件）
- 特に考えたことはないが協力できることがあれば協力したい
- 考えた事がなかった

<協力は困難>

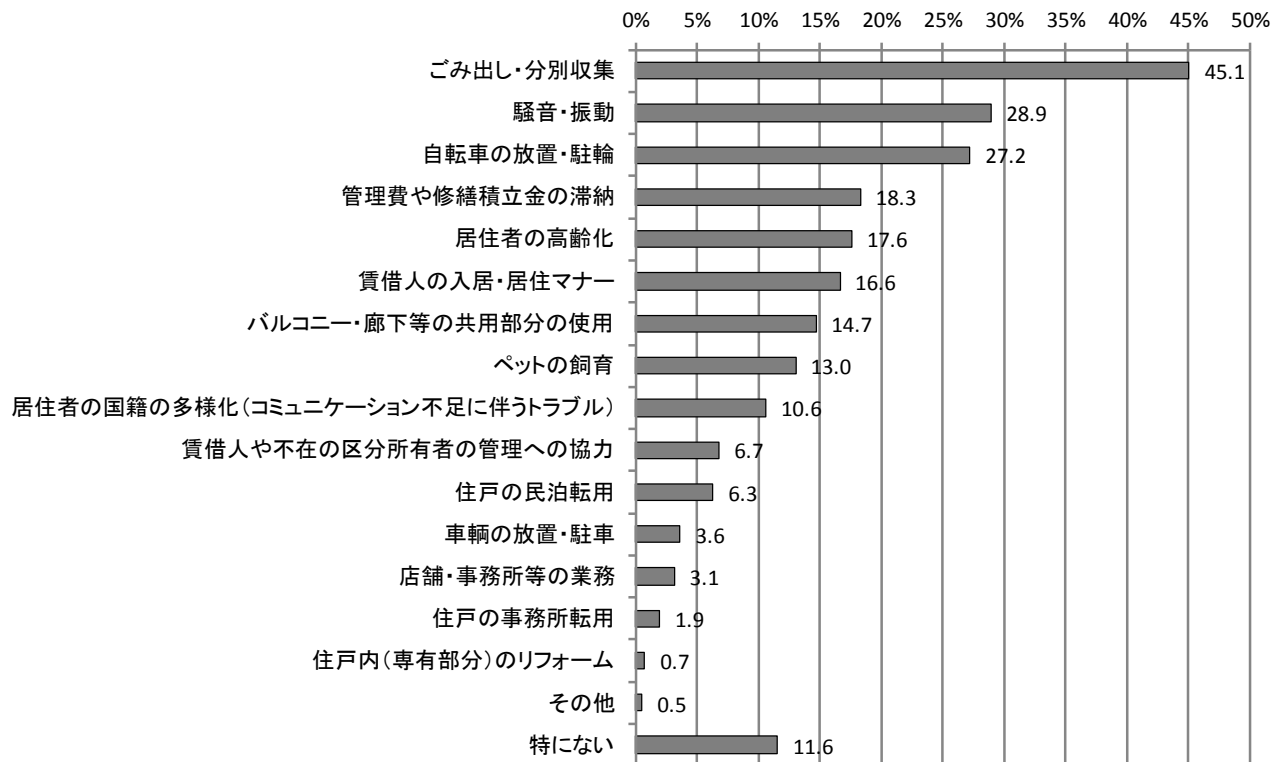
- 場所がない（4件）
- 該当項目なし（3件）
- 所有者との相談が必要
- 協力できる施設はない
- 実際はむずかしいと考える
- 居住者の同意がとれるか不明

⑰ 居住者による問題やトラブル

「ごみ出し・分別収集」が 45.1%と最も多い。次いで「騒音・振動」が 28.9%、「自転車の放置・駐輪」が 27.2%となっている。

また、6.3%（26 件）のマンションで住戸の民泊転用に関するトラブルが生じている。

■ 居住者による問題やトラブル、ルール違反（複数回答）



【その他の内容】

- 植栽伸び
- 臭い
- 石油ストーブ禁止（1F事務所）

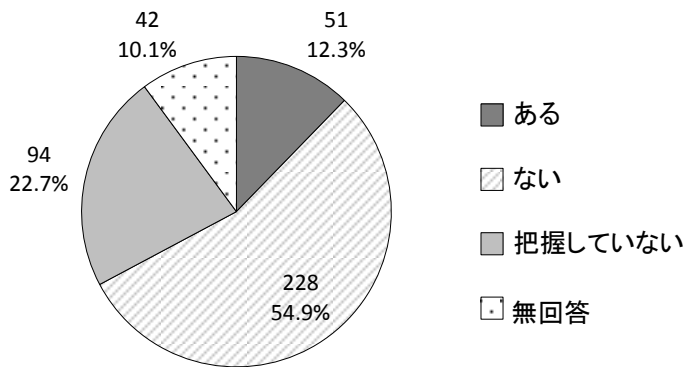
⑱ 空き住戸

(ア) 空き住戸の有無

空き住戸が「ある」マンションの割合は 12.3%で、概ね建築時期が古いほど割合が高くなっている。
 また、管理費の滞納があるマンションの方が、滞納がないマンションに比べて空き住戸がある割合が高くなっており、管理不全に陥らないよう注視する必要がある。

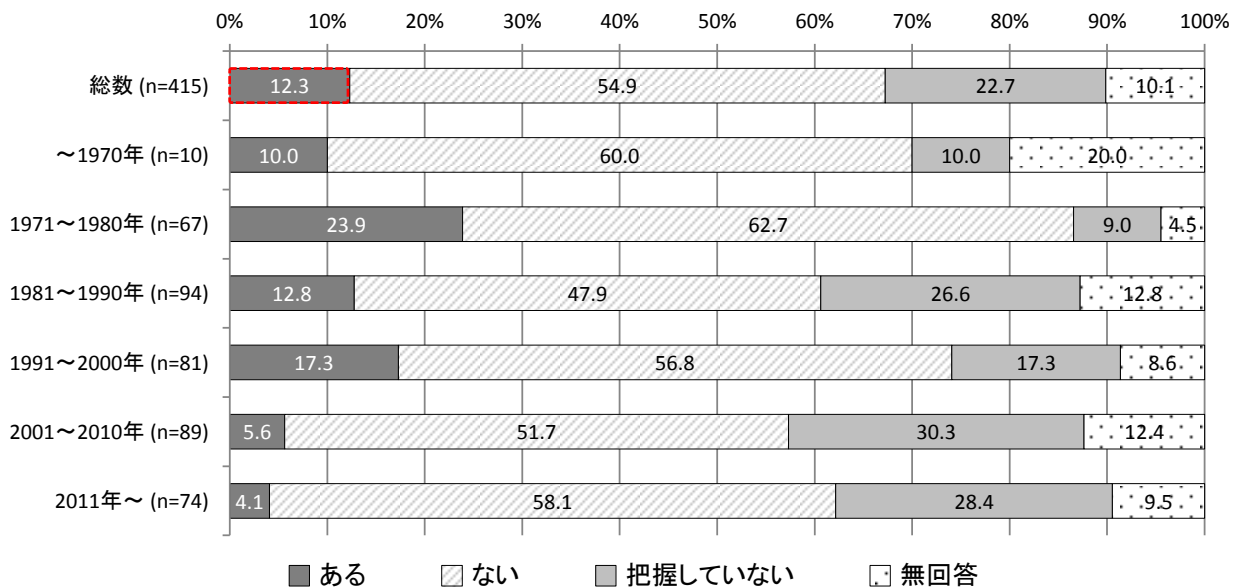
さらに、通常、賃貸用の住戸が多いマンションでは、入居者の入れ替わり等で空き住戸が発生する割合が高くなると考えられるが、賃貸用住戸 50%以上のマンションに比べて、50%未満のマンションの方が空き住戸のある割合が高く、空き住戸が発生した後、市場に流通せずそのままになっている可能性がある。

■ 空き住戸（3ヶ月以上）の状況



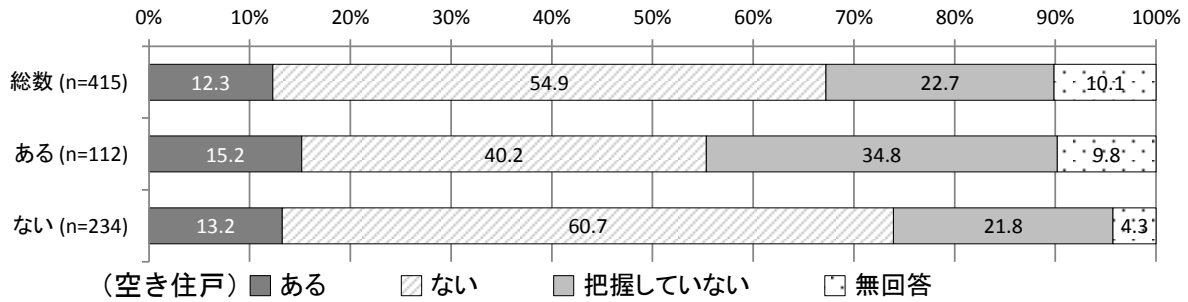
n=415

■ 建築時期別空き住戸（3ヶ月以上）の状況

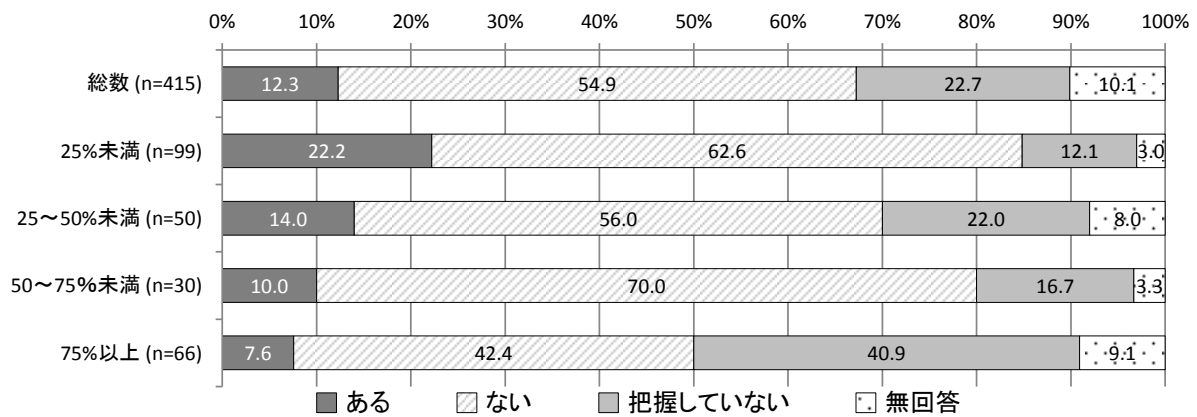


■ 管理費の滞納状況別空き住戸（3ヶ月以上）の状況

(管理費の滞納)



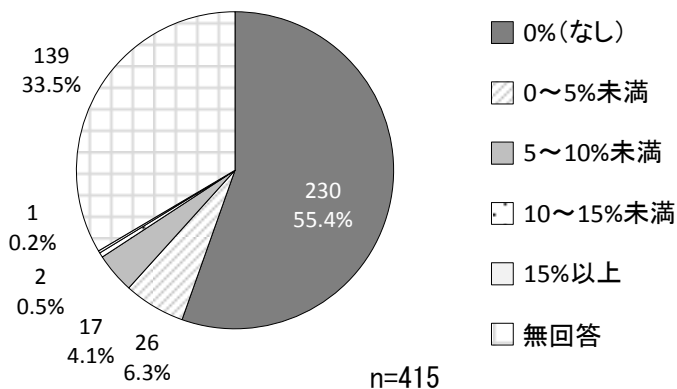
■ 賃貸用住戸割合別空き住戸（3ヶ月以上）の状況



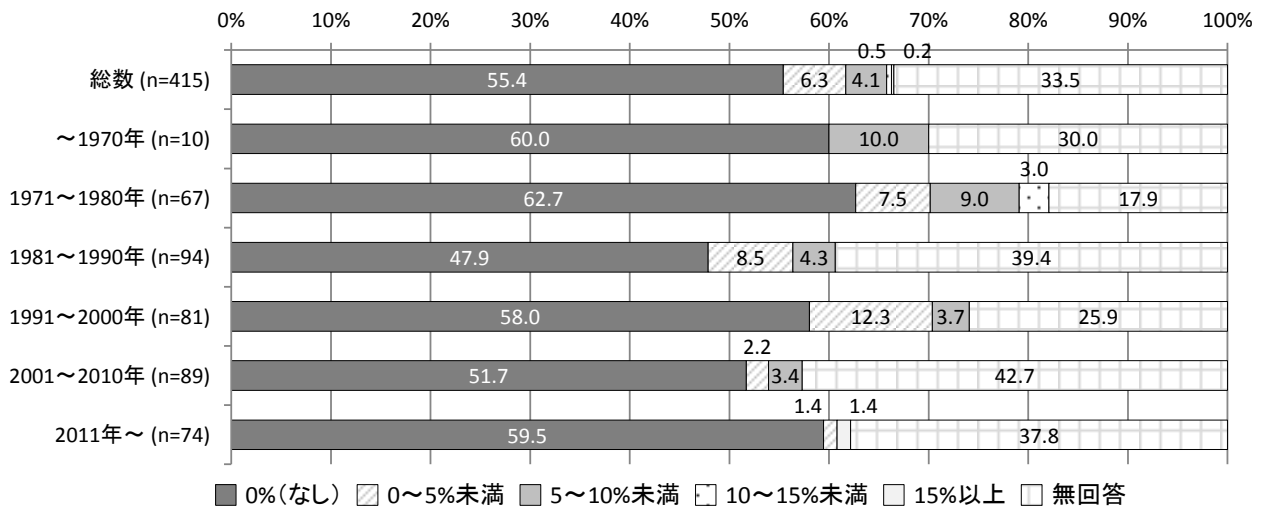
(イ) 空き住戸率

分譲マンションの棟ごとの空き住戸率は、全体で見ると「0%」が 55.4%と最も多く、次いで「0%超～5%未満」が6.3%、「5～10%未満」が4.1%となっている。

■ 空き住戸（3ヶ月以上）率



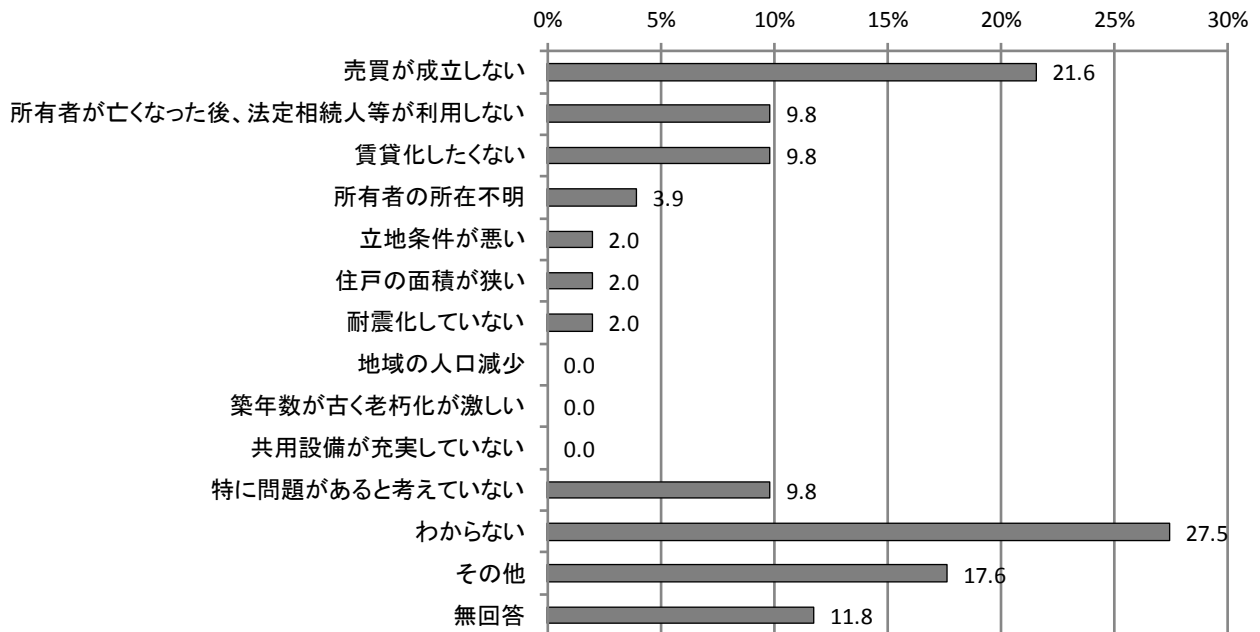
■ 建築時期別空き住戸（3ヶ月以上）率



(ウ) 空き住戸の要因

「わからない」が27.5%と最も多い、一方、「売買が成立しない」が21.6%、「所有者が亡くなった後、法定相続人等が利用しない」「賃貸化したくない」がそれぞれ9.8%などとなっている。

■ 空き住戸の要因（複数回答）



【その他の内容】

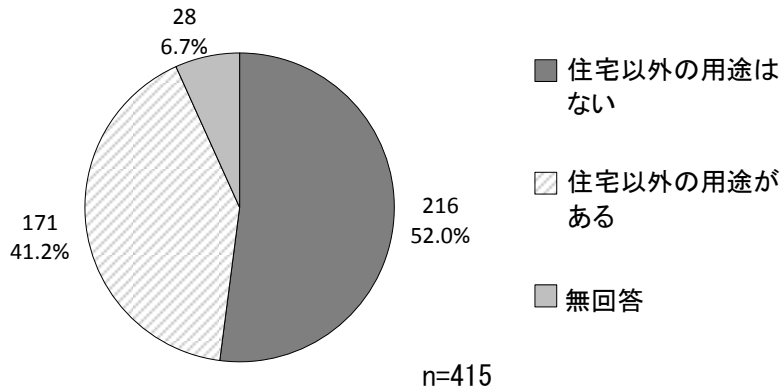
- 所有者が施設入居（3件）
- 所有者の病気
- 所有者は千葉に在住（花火大会時来室の様子）
- 改装中
- リフォーム検討中
- マンションの乱立（需要の低下）

⑱ 住宅以外の用途

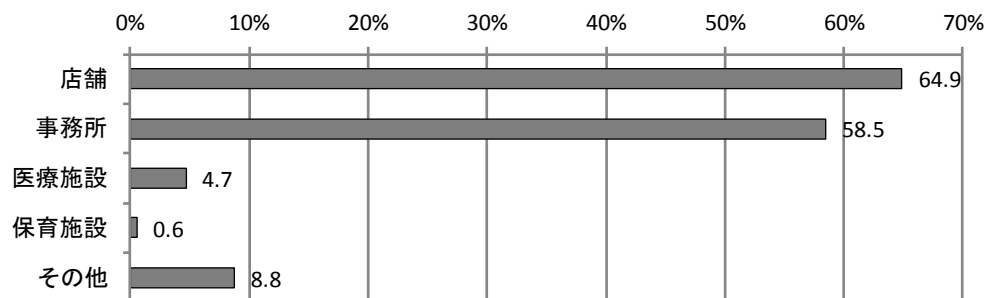
(ア) 住宅以外の用途

「住宅以外の用途がある」マンションは 41.2%となっており、内訳は「店舗」が 64.9%と最も多く、次いで「事務所」が 58.5%、「医療施設」が 4.7%となっている。

■ 住宅以外の用途の有無



■ 住宅以外の用途（複数回答）



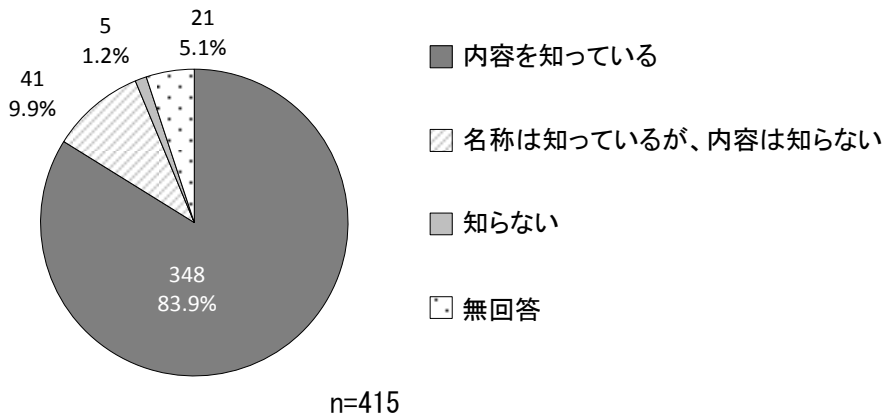
【その他の内容】

- ・ 駐車場（2件）
- ・ 倉庫（2件）
- ・ 教会
- ・ 民泊
- ・ 美容室
- ・ 工場
- ・ アトリエ（一階）
- ・ トランクルーム
- ・ 学習教室
- ・ 交番
- ・ 携帯電話機械室

(イ) 民泊

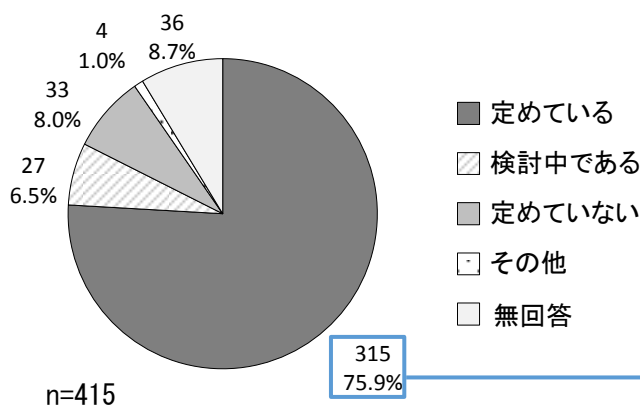
住宅宿泊事業法について、「内容を知っている」が83.9%と最も多い。「名称は知っているが、内容は知らない」の9.9%とあわせて、90%以上が同法を“知っている”と回答している。

■ 住宅宿泊事業法の認知状況

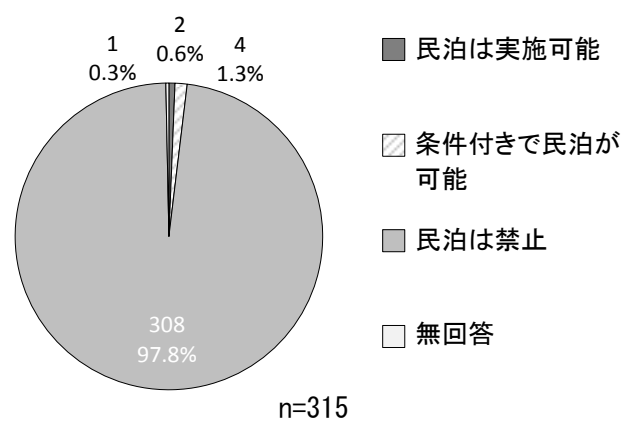


住宅宿泊事業法に基づき、民泊に関するルールを定めているマンションは、全体の75.9%となっており、定めている場合は、ほとんどが民泊を禁止している(民泊は禁止：97.8%)。

■ 管理規約等の民泊に関するルール



■ 管理規約等の内容



【その他（管理規約等の民泊に関するルールの内容）】

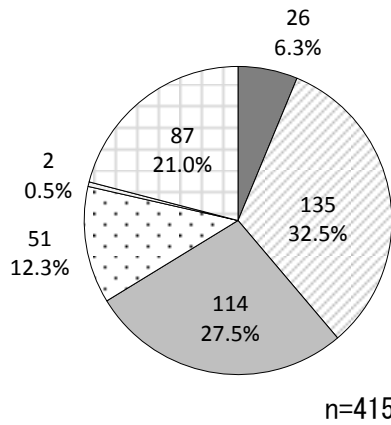
- 総会が否決
- 分からない

⑳ 入居者

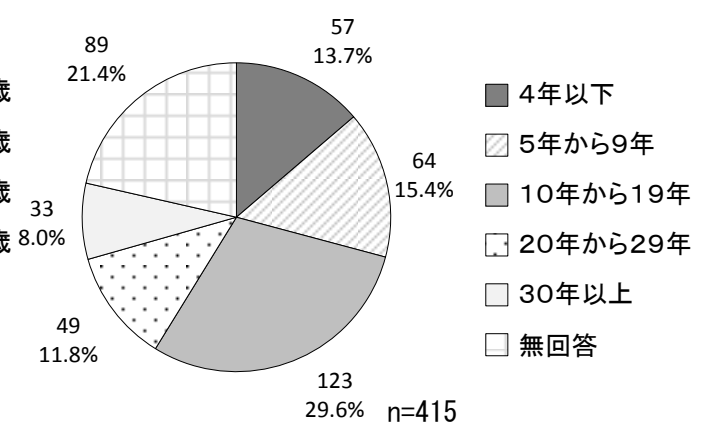
入居者の主な年齢は、「35歳から49歳」が32.5%と最も多い。次いで「50歳から64歳」が27.5%、「65歳から74歳」が12.3%、「20歳から34歳」が6.3%となっている。

建築時期別では、建物の高経年とともに入居者の高齢化が進んでいることがわかる。

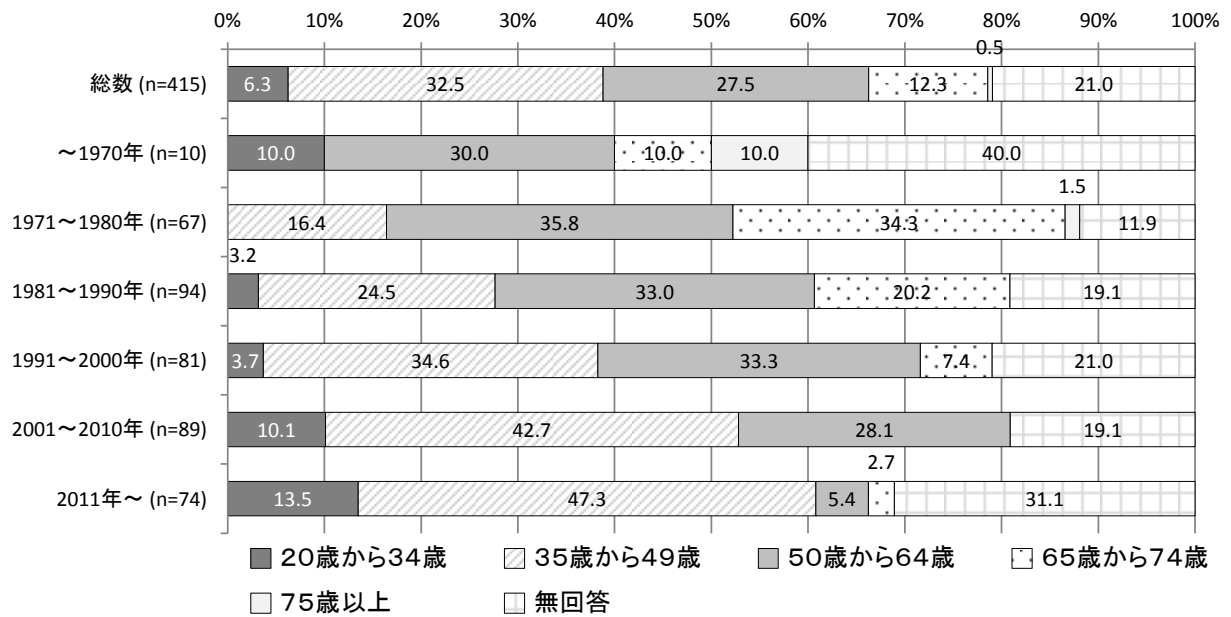
■ 入居者の主な年齢



■ 入居者の入居年数



■ 建築時期別入居者の主な年齢

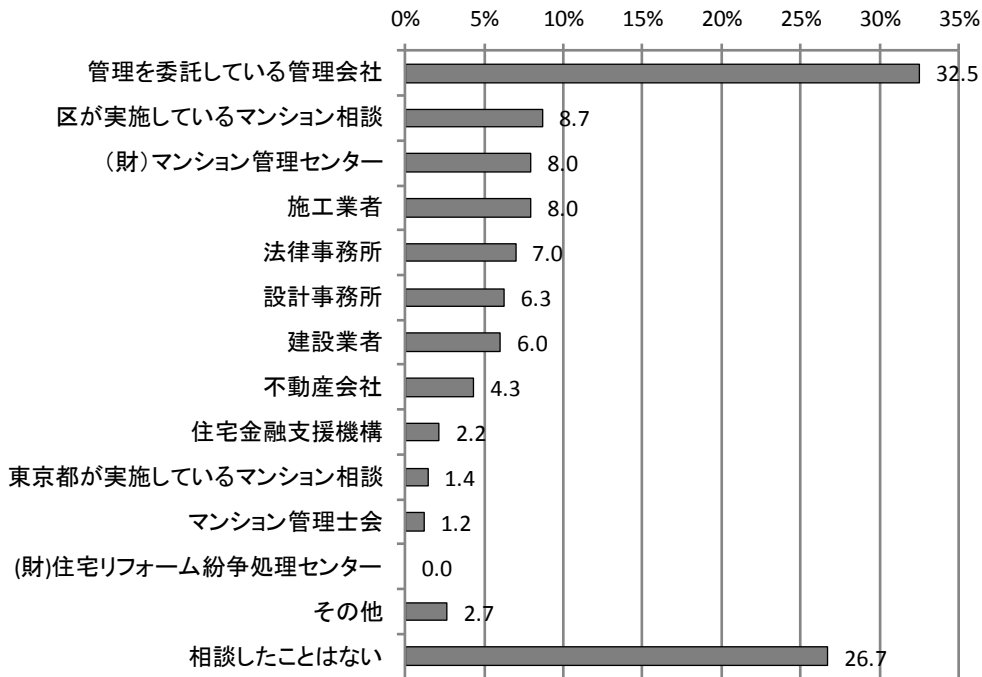


②1 マンションに関する相談

(ア) 過去に相談したことがある団体

これまでにマンションに関する相談をしたことがある団体は、「管理を委託している管理会社」が32.5%と最も多くなっている一方、「相談したことはない」も26.7%となっている。

■ マンションに関する相談をしたことがある団体（複数回答）



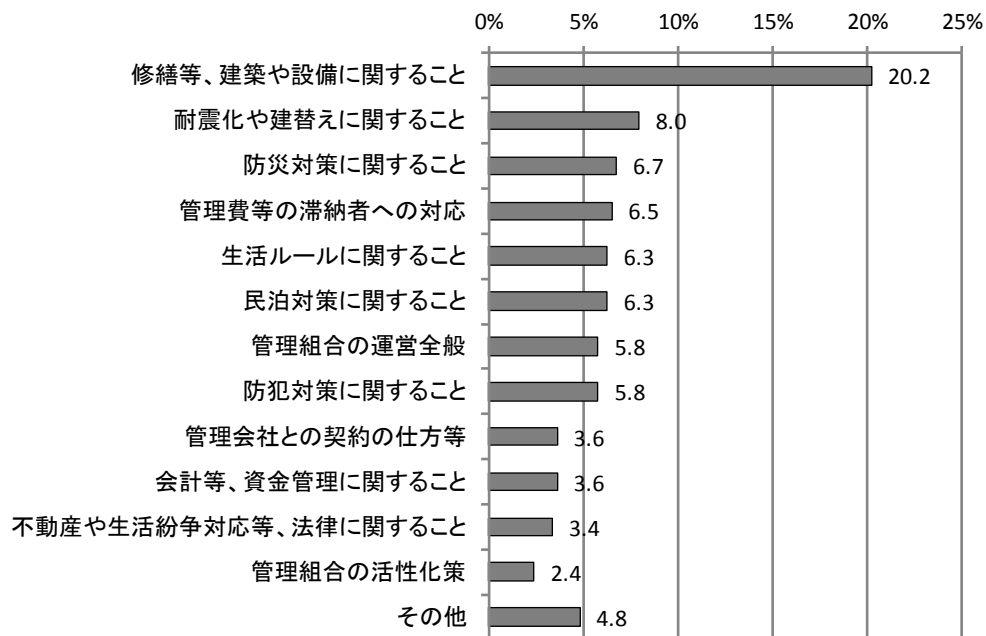
【その他の内容】

- NPO集住センター（2件）
- NPO法人
- マンション管理業協会
- 警察署
- 消防署
- 銀行
- 特別な相談なし
- 不明（2件）

(イ) 専門家に相談したいこと

「修繕等、建築や設備に関すること」が20.2%と最も多い。

■ 専門家に相談したいこと（複数回答）



【その他の内容】

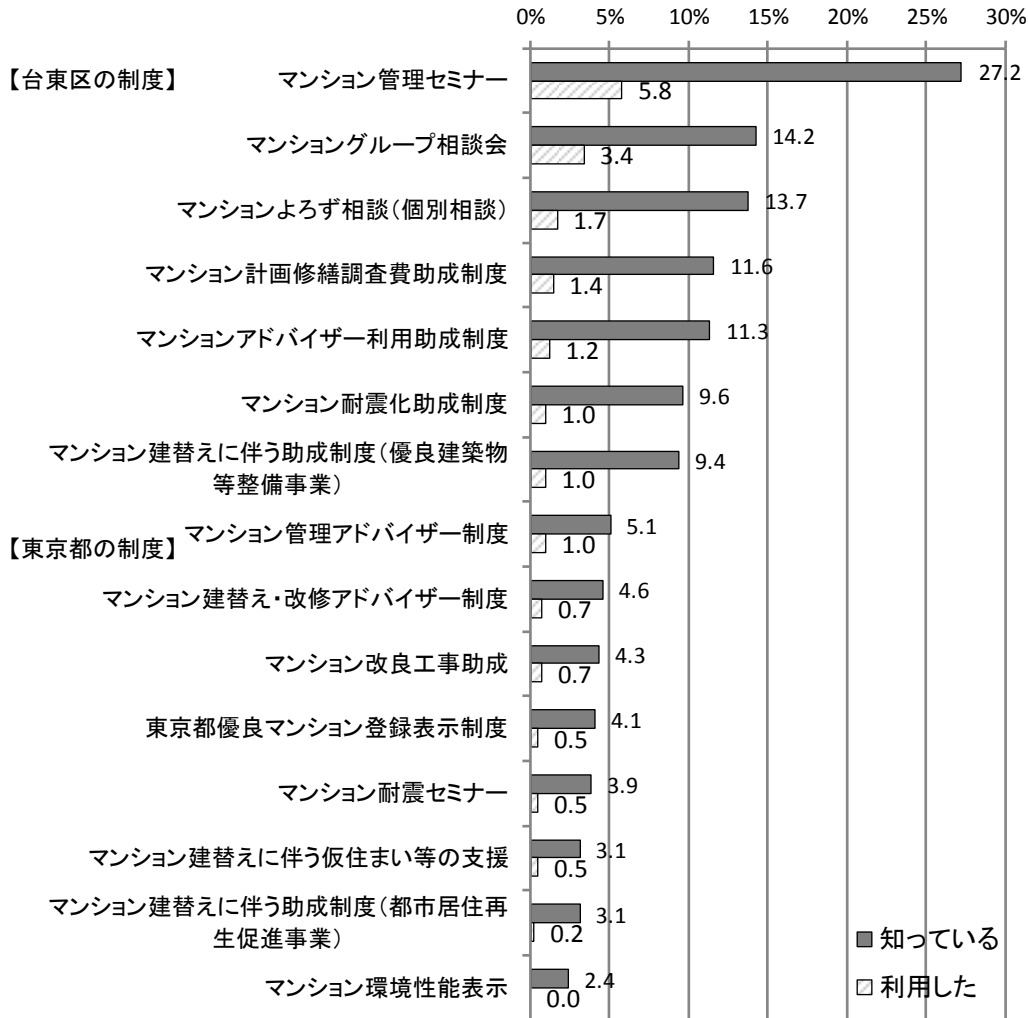
- 特になし（15件）
- 管理規約の改訂
- 管理組合で検討していないのでわからない
- 現在、建替え検討中であり、話しが進めば相談したいことが出てくるかもしれない
- 専属ではないが、相談にのっていただける専門家がいる

② 行政との関わり

(ア) 行政施策の認知度と利用経験

区や都が実施する施策のうち、認知度が最も高いのは「マンション管理セミナー」で27.2%となっている。次に認知度が高いのは「マンション計画修繕調査費助成制度」となっている。一方、劣化診断を実施したうち、助成制度を利用していないと回答したものが約70%だったことを考えると、制度の普及・啓発が課題になっているものと考えられる。

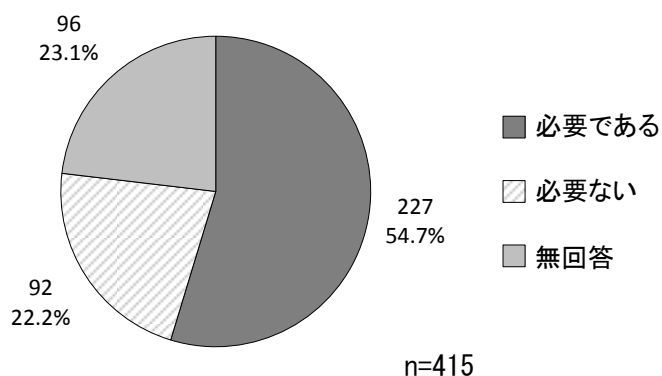
■ 施策の認知度と利用経験



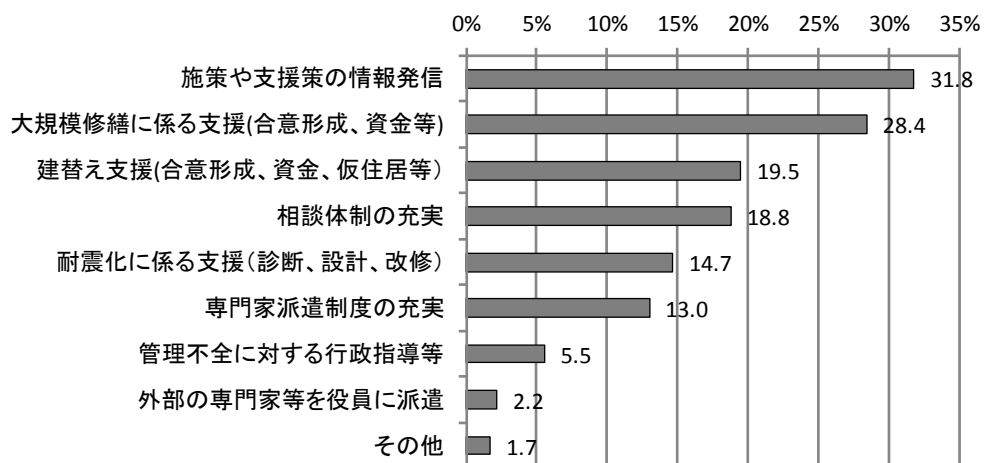
(イ) 行政による関与の必要性

マンションの管理や運営等について、行政による関与が「必要である」と回答した割合は54.7%と過半数を超えている。行政に求める具体的な内容は、「施策や支援策の情報発信」が31.8%、次いで「大規模修繕に係る支援（合意形成、資金等）」が28.4%となっている。

■ 行政による関与の必要性



■ 行政に求める具体のマンション施策や必要な行政指導等（複数回答）



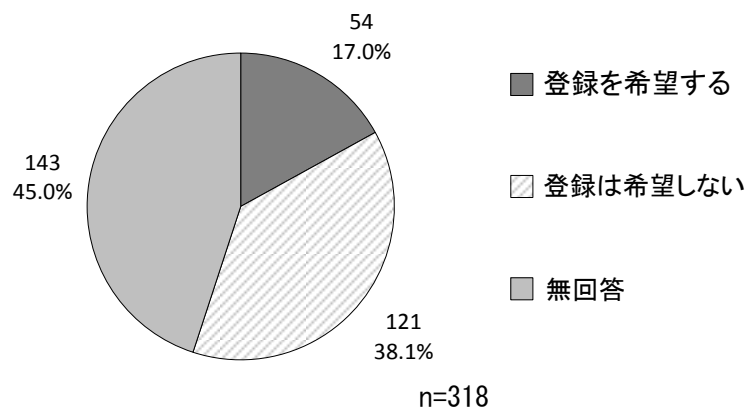
【その他の内容】

- 防災・減災等に対する支援
- 助成金制度
- 違法民泊の摘発
- 集合住宅の新築における高さの規制（高層は危険）

(ウ) マンション管理組合登録制度

調査時点でマンション管理組合登録制度に未登録のマンションのうち、登録希望は 54 件 (17.0%) となっている。

■ マンション管理組合登録制度への登録希望



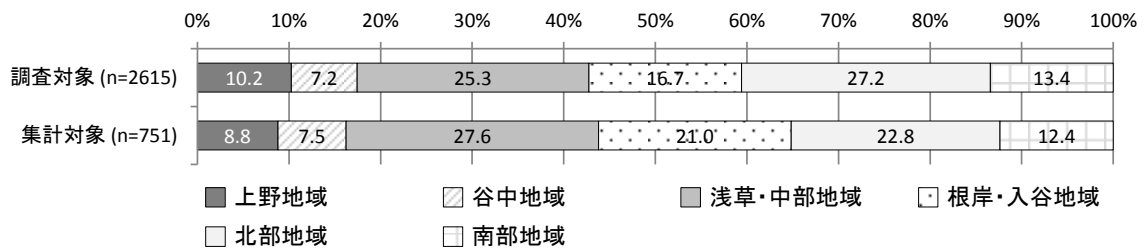
(3) 賃貸マンションオーナーアンケート結果

① マンション概要

賃貸マンションの概要について、集計結果を示す。なお、階数、戸数、建築年等の基礎項目については、調査対象全体との比較により示している。

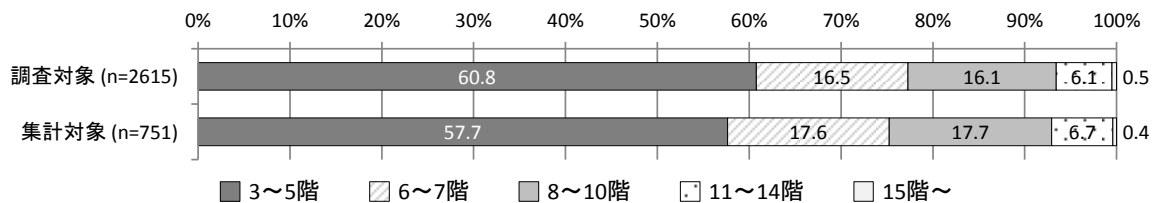
地域は、「浅草・中部地域」が27.6%と最も多く、調査対象全体と概ね同様の割合となっている。

■ 地域

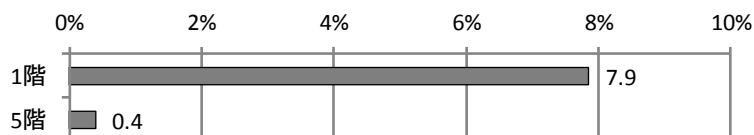


階数は、「3～5階」が57.7%と最も多く、調査対象全体と概ね同様の割合となっている。

■ 階数

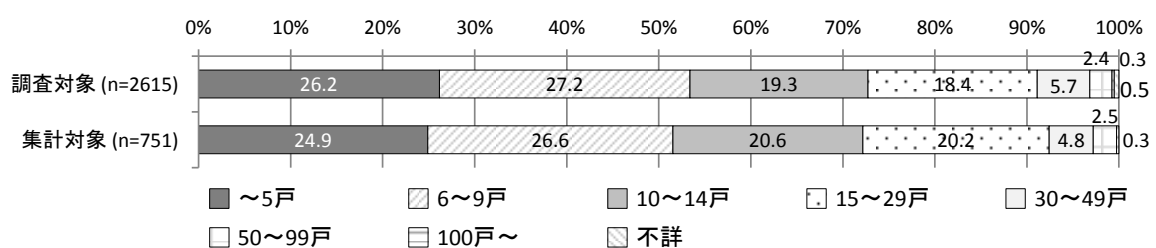


■ 地下階数



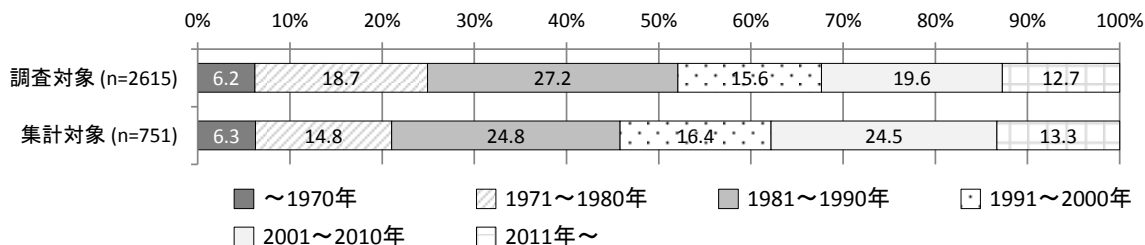
戸数は、「6～9戸」が26.6%と最も多く、次いで「1～5戸」が24.9%となっており、調査対象全体と概ね同様の割合となっている。

■ 戸数



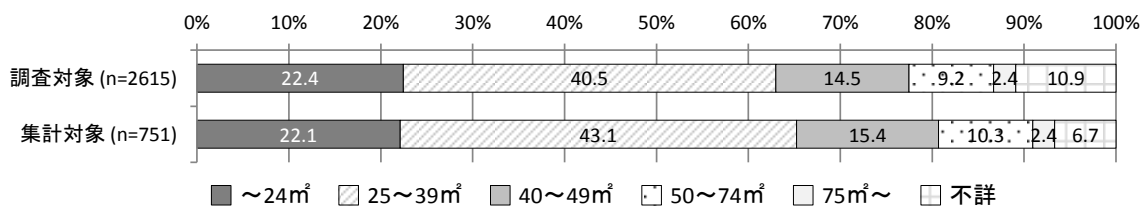
建築時期は、「1981～1990年」が24.8%と最も多く、次いで「2001～2010年」が24.5%となっていて、調査対象全体と概ね同様の割合となっている。

■ 建築時期



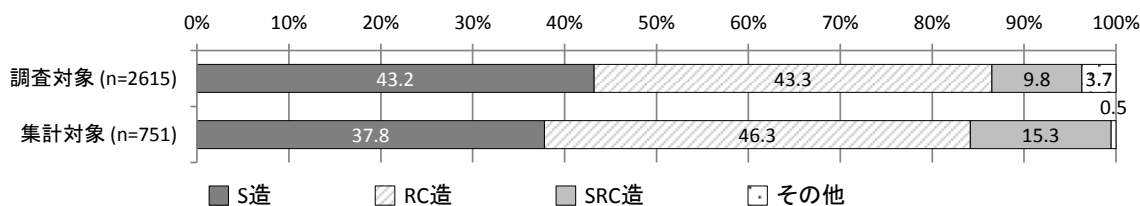
戸あたり面積は、「25～39㎡」が43.1%と最も多く、次いで「～24㎡」が22.1%となっており、調査対象全体と概ね同様の割合となっている。

■ 戸あたり面積



構造は、「RC造」が46.3%と最も多く、次いで「S造」が37.8%となっており、調査対象全体と概ね同様の割合となっている。

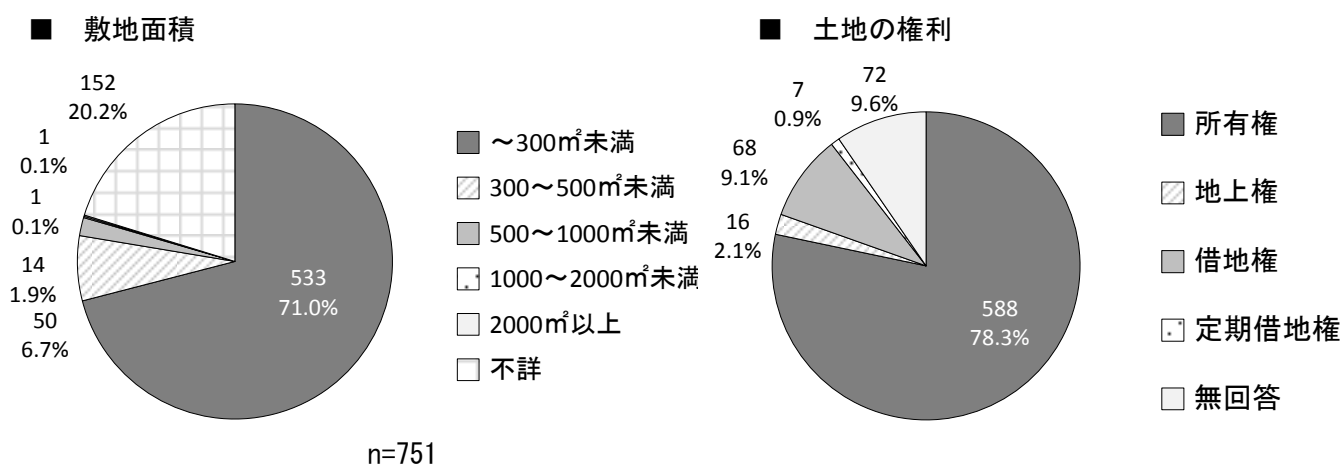
■ 構造



【その他の内容】

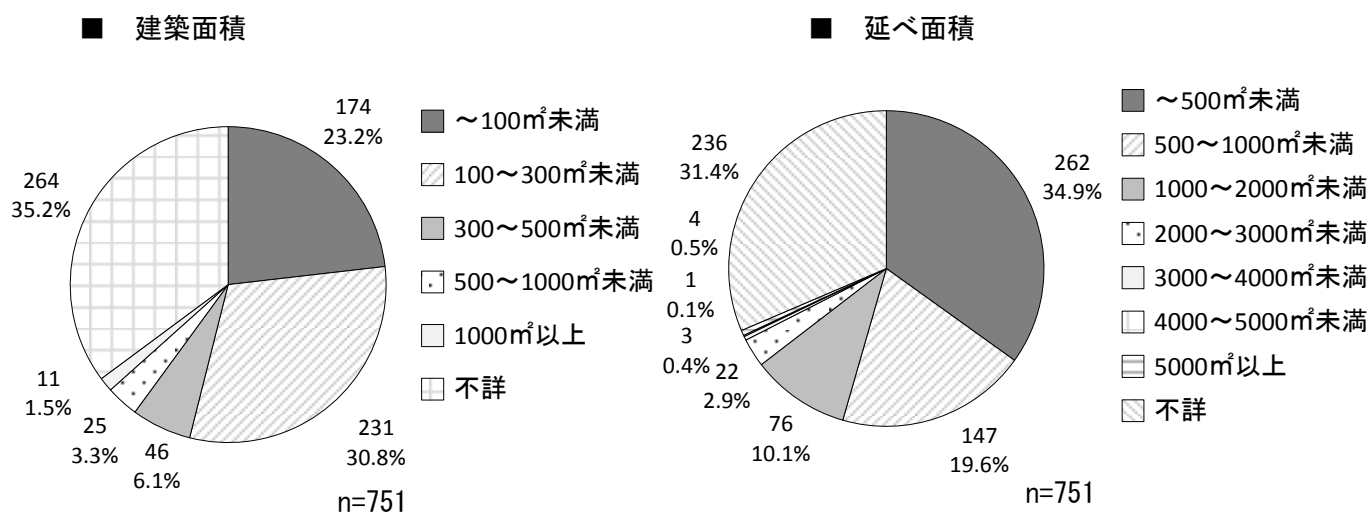
- コンクリートブロック

敷地面積は、「～300㎡未満」が71.0%と、7割以上を占めている。
 土地の権利は、「所有権」が78.3%と最も多く、「借地権」は9.1%となっている。



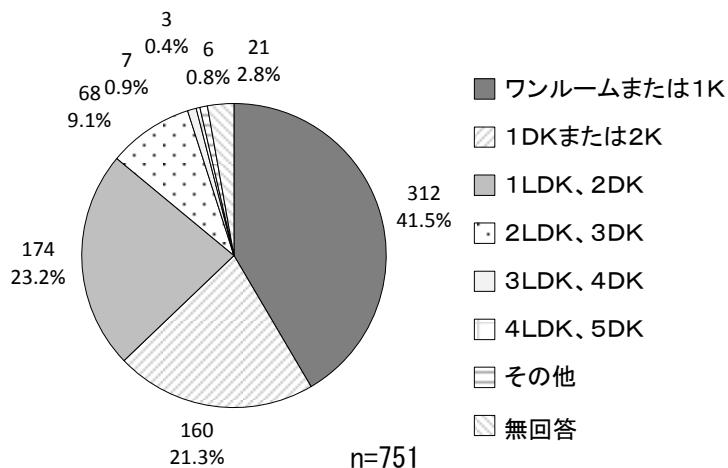
建築面積は、「100～300㎡未満」が30.8%と最も多く、次いで「～100㎡未満」が23.2%となっている。

延べ面積は、「～500㎡未満」が34.9%と最も多く、次いで「500～1000㎡未満」が19.6%となっている。



主な間取りは、「ワンルームまたは1K」が41.5%と最も多く、次いで「1LDK、2DK」が23.2%、「1DKまたは2K」が21.3%となっている。

■ 主な間取り

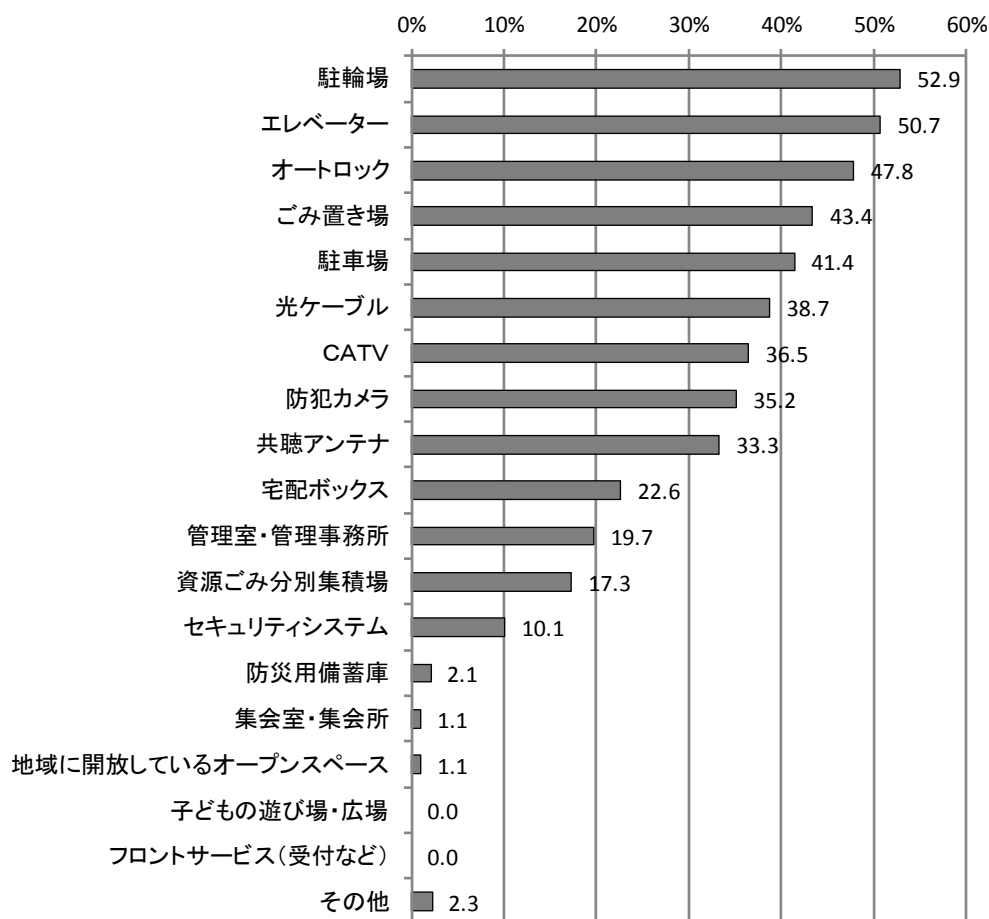


② 付帯設備

(ア) 共用設備

「駐輪場」、「エレベーター」の設置率が50%を超えているほか、「オートロック」、「ごみ置き場」、「駐車場」の設置率が40%を超えている。

■ 共用設備の設置状況



【セキュリティシステムの内容】

<警備・通報システム>

- ・警備会社の警備と通報システム（32件）
- ・24h警備

<共用部の施錠、各戸の施錠>

- ・オートロック（4件）
- ・Wキーロックシステム（2件）
- ・タッチキー

<防犯設備>

- ・モニター付インターホン（5件）
- ・WEB防犯カメラ
- ・設備遠隔監視
- ・エントランス2台、エレベーター1台

<センサー>

- ・マグネットセンサー
- ・防災センサー等
- ・防災エレベーター

<わからない>

- ・亡き父が建てたためよく知らない

【その他の内容】

<利便設備>

- ・コインランドリー
- ・ブロードバンド・有線
- ・花壇

<駐車場・駐輪場>

- ・駐車場は自宅用
- ・オートバイ置場4台

<防犯>

- ・電子錠（エントランス）（2件）
- ・モニター付きインターホン

<防災、消防>

- ・消火器（2件）
- ・非常階段
- ・避難梯子
- ・エレベーター内に防災グッズ
- ・防火設備

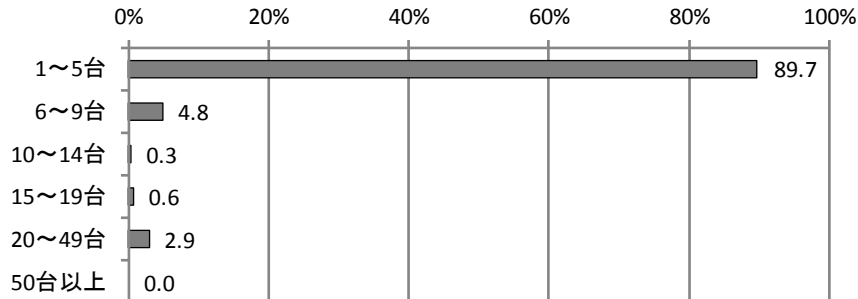
<ない>

- ・鉄筋コンクリート造りの小さな1軒家のようなビルです。土地が狭く設備のスペースがありません。

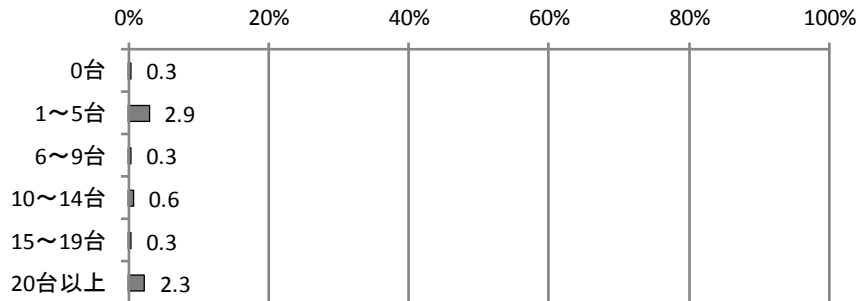
(イ) 駐車場

駐車場の台数は、1～5台が89.7%と大半を占めている。

■ 駐車場の台数



■ うち機械式駐車場の台数



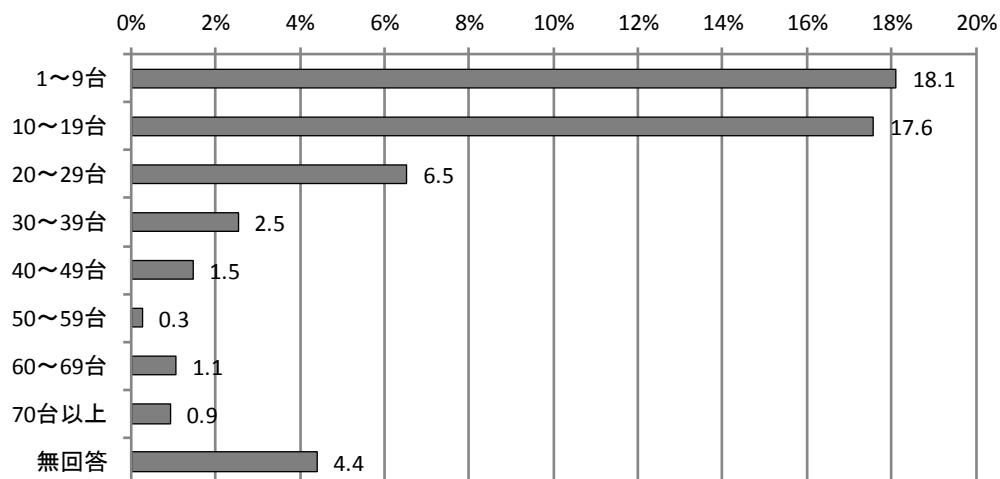
(ウ) 駐輪場

駐輪場の台数は、1～9台が18.1%と最も多くなっている。

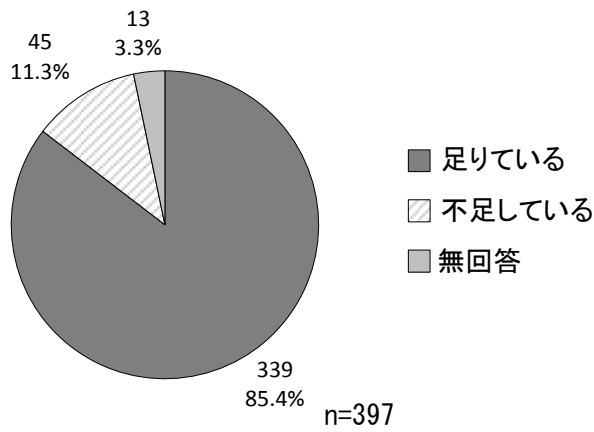
駐輪場を設置しているマンションのうち、駐輪場の数が足りている割合は85.4%、不足している割合は11.3%となっている。(賃貸マンション全体では、約6%が不足)

戸数別にみると、15～49戸のマンションで「不足している」割合がやや高くなっている(15～29戸/棟：16.4%、30～49戸/棟：19.4%)。

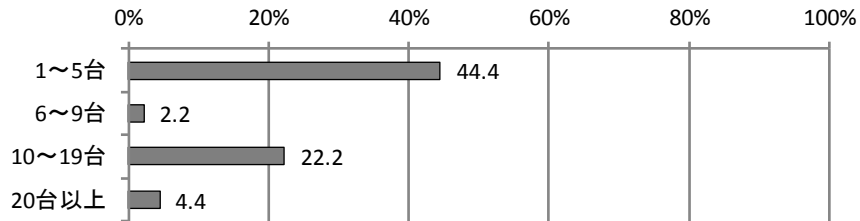
■ 駐輪場の台数



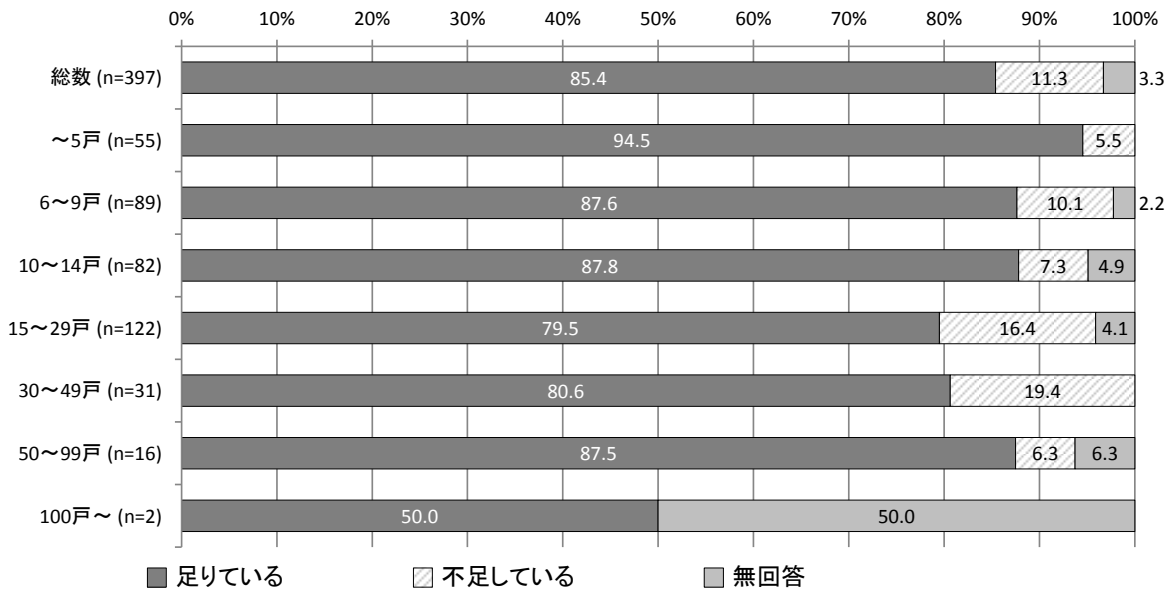
■ 駐輪場の不足状況



■ 駐輪場の不足台数



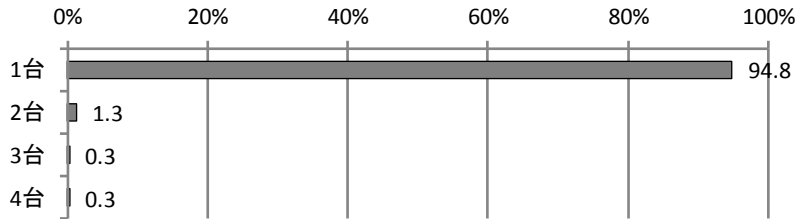
■ 戸数別駐輪場の駐輪台数



(エ) エレベーター

エレベーターの台数は、1台が94.8%と最も多くなっている。

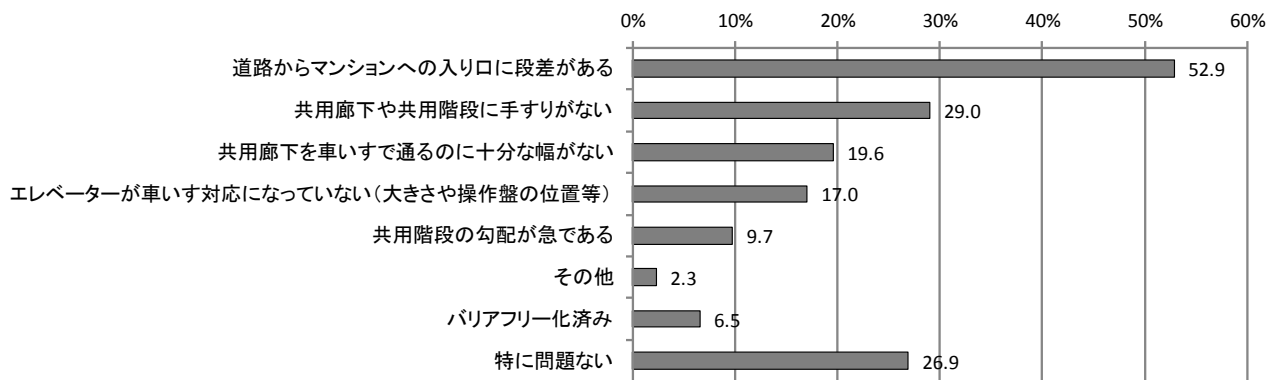
■ エレベーターの台数



(オ) 共用部分のバリアフリー化

「道路からマンションへの入り口に段差がある」が52.9%と最も多い。次に「共用廊下や共用階段に手すりがない」が29.0%となっている。一方、「特に問題ない」も26.9%と3番目に多くなっている。

■ 共用部分のバリアフリー化の状況（複数回答）



【その他の内容】

<バリアフリー対策なし>

- ・エレベーターなし（10件）
- ・若い家族が住んでいますので、特に対策は構じておりません

<共用部に段差あり>

- ・2F、3Fに小さな踊り場あり
- ・1F部分の部屋と共用部に段差有、他階はなし

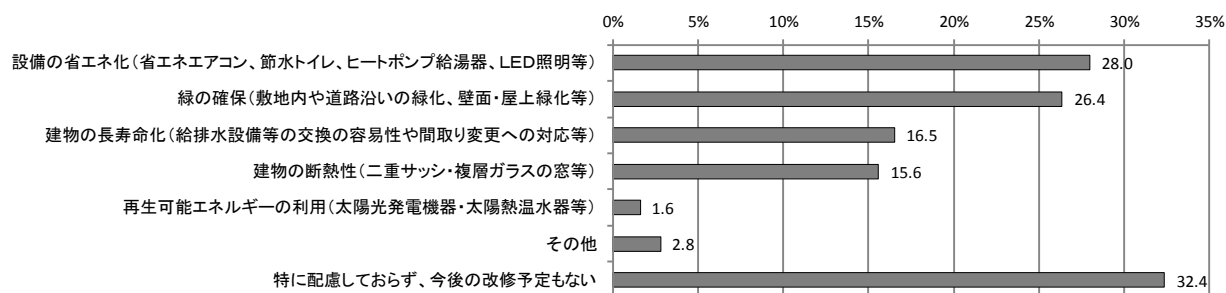
<エレベーター前に段差・階段あり>

- ・2Fからエレベーター
- ・エレベーター前に階段4段
- ・入口からエレベーターの前に段差あり

(カ) 省エネや環境に配慮した設備

「特に配慮しておらず、今後の改修予定もない」が32.4%と最も多い。一方、「設備の省エネ化（省エネエアコン、節水トイレ、ヒートポンプ給湯器、LED照明等）」が28.0%、「緑の確保（敷地内や道路沿いの緑化、壁面・屋上緑化等）」が26.4%などとなっている。

■ 省エネや環境に配慮した設備の有無（複数回答）



【その他の内容】

<大規模改修の際の環境配慮>

- ・最近、大規模修繕を実施済み（3件）
- ・平成18年内装（ガス・水道管含む）大修理。平成26年外壁全部（エクステリア含む）塗装や大修繕。平成29年、1F部屋を大改造。

<長寿命化改修>

- ・防水、壁のぬり替え3度目
- ・屋根に工夫

<環境配慮型エネルギー>

- ・オール電化、温水器は夜間電気にて給湯
- ・再生エネルギーを考えたい

<その他の環境配慮>

- ・防災面を考慮して、井戸を設置
- ・エレベーターを取り付けていないので省エネ
- ・緑の確保（敷地内や道路沿いの緑化、壁面・屋上緑化等）に関して、今年度中に予定している

<随時、交換の際に導入>

- ・都度対応（2件）
- ・エアコン、照明は老朽化により随時交換
- ・寿命により交換の際に、省エネタイプに変更していく
- ・設備の省エネ化はしたいと思います

<今後検討、わからない>

- ・今後検討したい
- ・わからない

③ 管理運営

(ア) 管理運営体制

賃貸マンションの管理運営体制に係る基本的な項目として、所有者の居住地や管理会社への委託の有無、管理室の設置、大規模修繕の実施状況等についての集計結果を示す。

所有者が区内に居住しておらず、自主管理のものが、賃貸マンション全体の約5%存在しているほか、管理会社に委託していても、3割以上は建物の入り口に連絡先を表示していない。

■ 賃貸マンションの管理運営体制

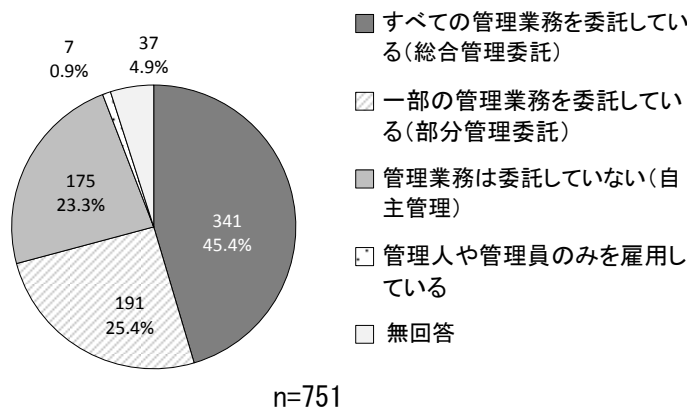
	有	無	(割合)	その他・無回答	備考
総数 751 (集計対象数)					
所有者が区内に居住 または管理会社への委託	695 件	36 件	4.8%	20 件	
管理室・管理事務所	148 件	- 件	-	603 件	※有のみ聴取
大規模修繕工事	283 件	394 件	52.5%	74 件	
(うち 1980 年以前)	89 件	52 件	36.9%	17 件	
総数 532 (管理委託「有」の内数)					
管理会社の連絡先の表示	296 件	186 件	35.0%	50 件	

(イ) 業務委託の有無

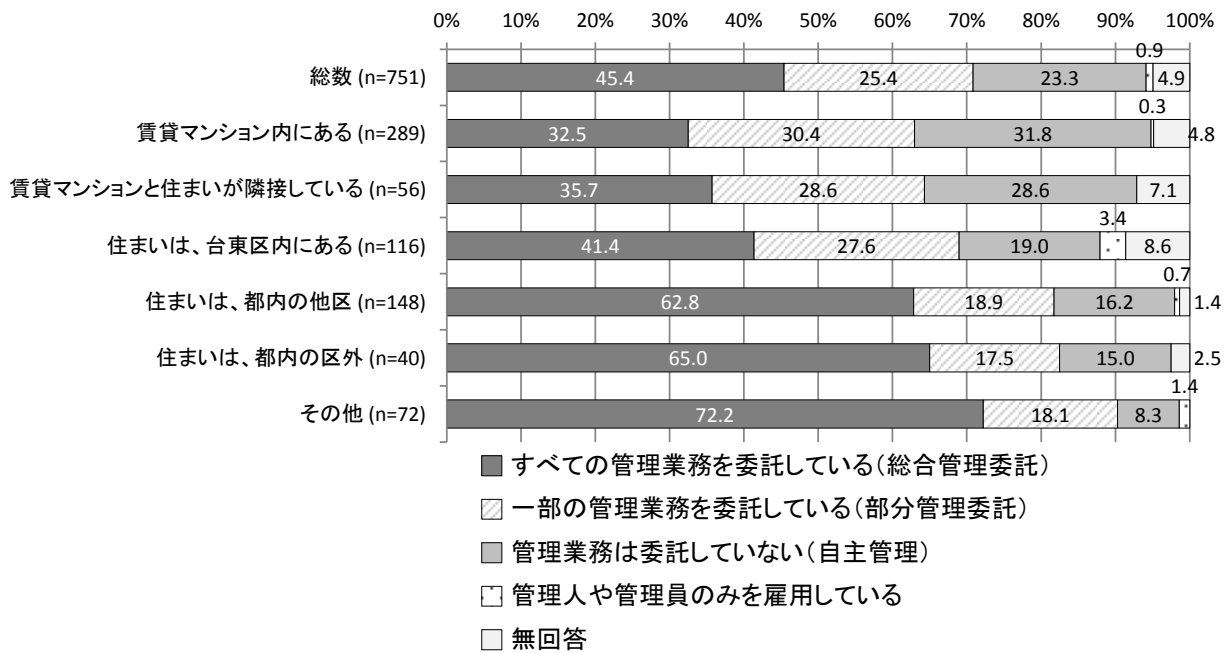
部分委託を含めて、管理会社への委託があわせて70.8%、自主管理が23.3%となっている。

オーナーの住まい（法人の場合は事務所）が賃貸マンション内にある場合や隣接している場合は自主管理の割合が高くなっている（賃貸マンション内にある：31.8%、住まいが隣接している：28.6%）。

■ 業務委託の有無



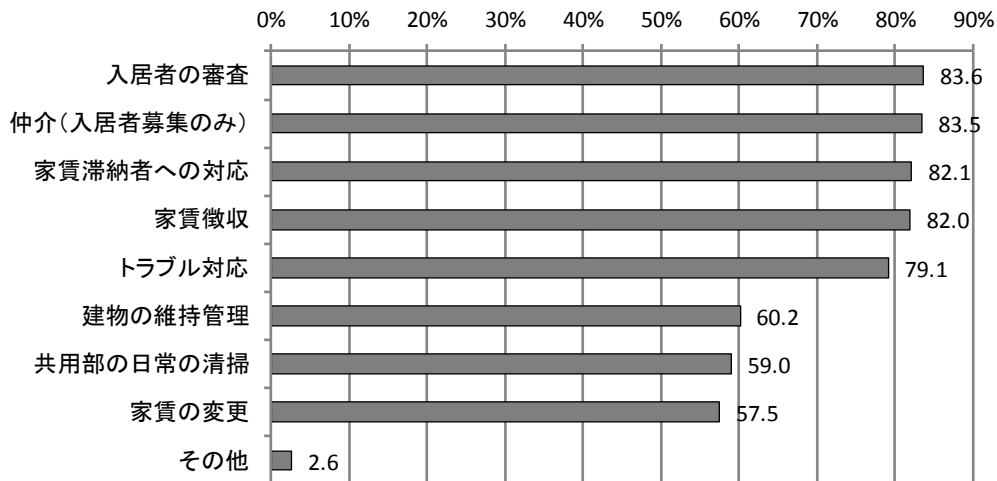
■ 住まい・事務所との位置関係別管理会社への委託状況



(ウ) 業務委託の内容

委託内容は「仲介（入居者募集のみ）」、「入居者の審査」、「家賃滞納者への対応」、「家賃徴収」がそれぞれ80%を超えている。

■ 業務委託の内容（複数回答）



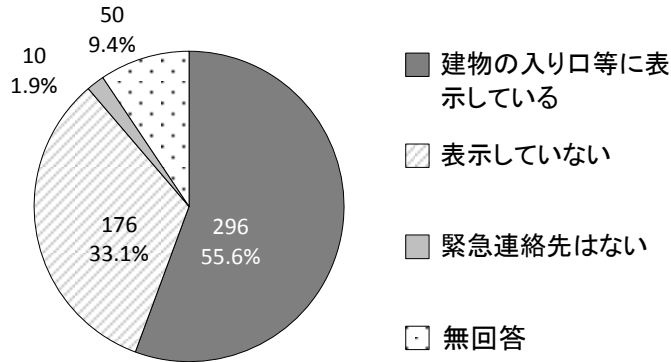
【その他の内容】

- 建物一括借り上げ（2件）
- 入居者仲介
- 修理、修繕
- 更新

(工) 管理会社の緊急連絡先

管理委託している場合について、緊急連絡先を「建物の入り口等に表示している」ものが55.6%となっている。一方、「表示していない」は33.1%、「緊急連絡先はない」は1.9%となっている。

■ 管理会社の緊急連絡先の表示

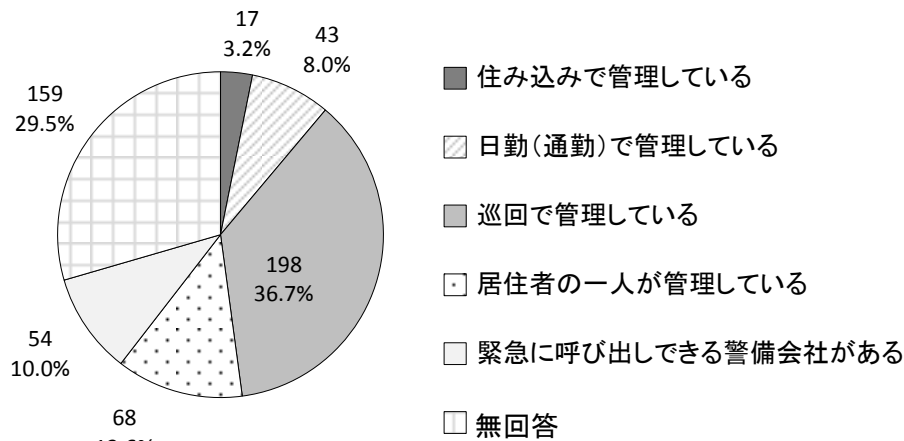


n=532

(才) 管理人や管理員の形態

「巡回で管理している」が36.7%と最も多い。次いで「居住者の一人が管理している」が12.6%、「緊急に呼び出しできる警備会社がある」が10.0%、「日勤（通勤）で管理している」が8.0%となっている。

■ 管理会社の緊急連絡先



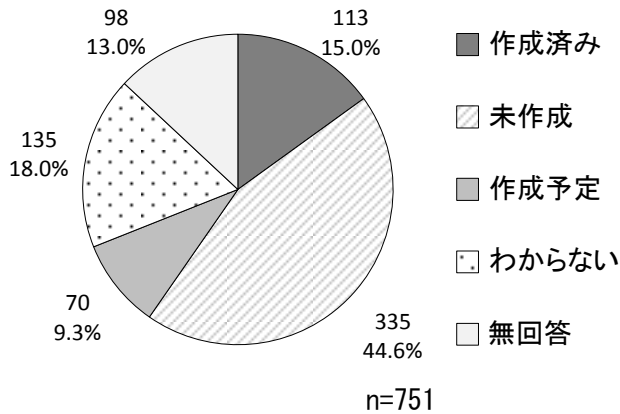
n=532

④ 長期修繕計画

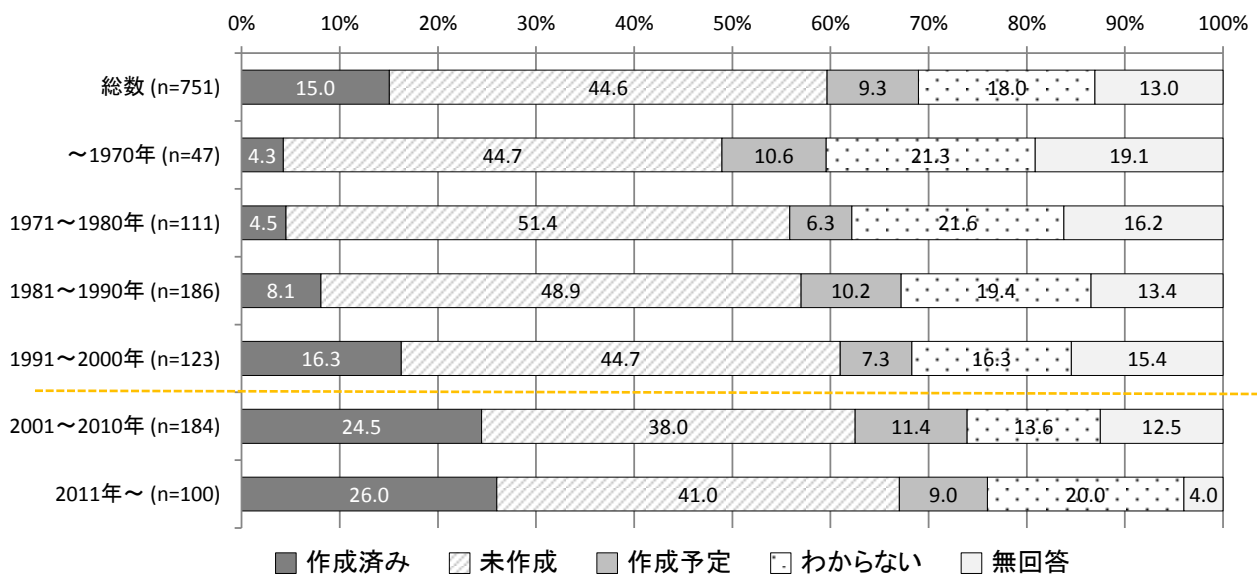
(ア) 長期修繕計画の作成状況

長期修繕計画について「作成済み」の割合は 15.0%、「未作成」の割合は 44.6%で、2000 年以降（概ね築 20 年以前）のマンションでは、作成済みの割合が増加する傾向にある。また、戸数別にみると、戸数規模が大きいほど作成済みの割合が高くなっている（100 戸/棟以上：50.0%、総数：15.0%）。

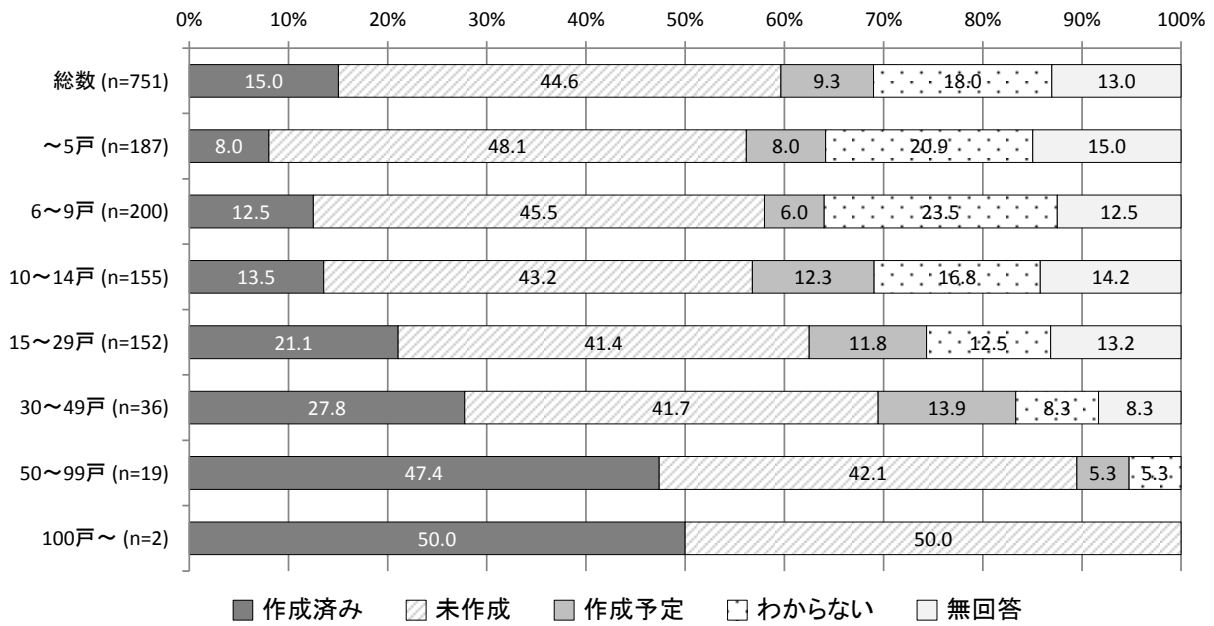
■ 長期修繕計画の作成状況



■ 建築時期別長期修繕計画の作成状況



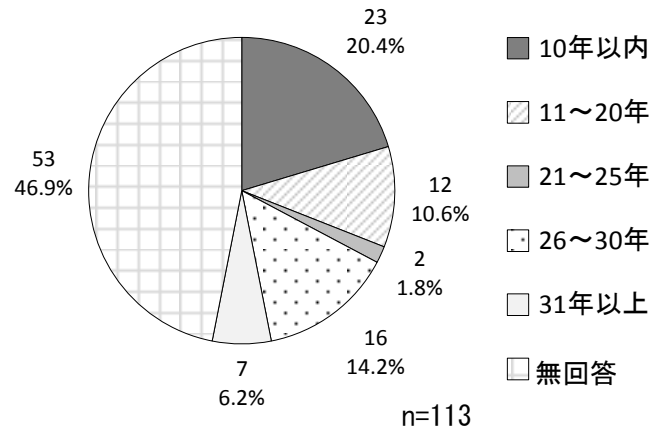
■ 戸数別長期修繕計画の作成状況



(イ) 計画期間

「10年以内」が最も多く、20.4%となっている。

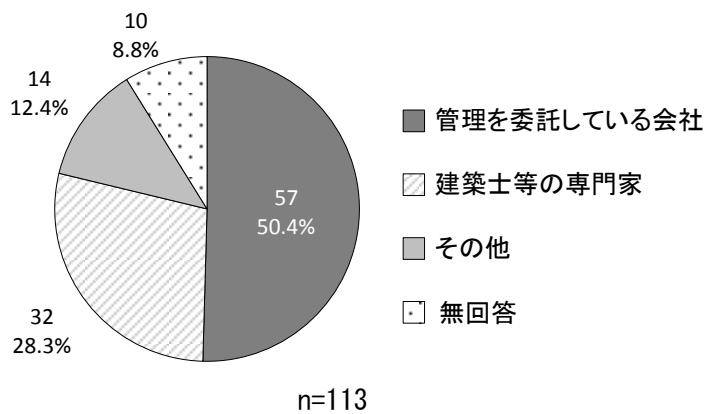
■ 長期修繕計画の計画期間



(ウ) 作成者

「管理を委託している会社」が50.4%と最も多い。次いで「建築士等の専門家」が28.3%となっている。

■ 長期修繕計画の作成者

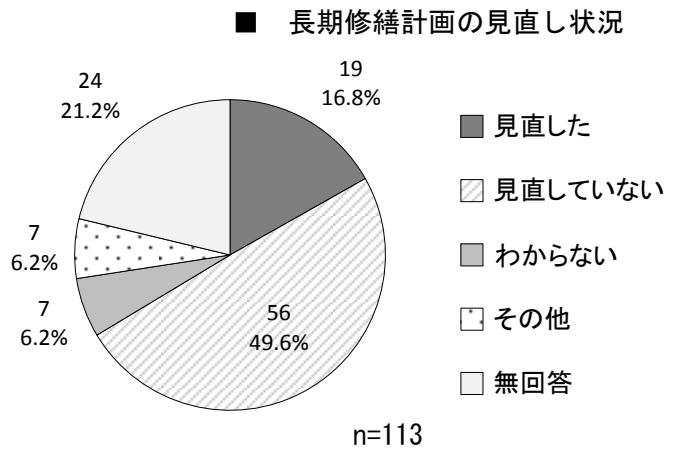


【その他の内容】

- オーナー（12件）
- 建設会社（4件）
- メンテナンス会社（2件）
- 資産運用会社
- 不動産屋
- 社内規程

(工) 計画の見直し

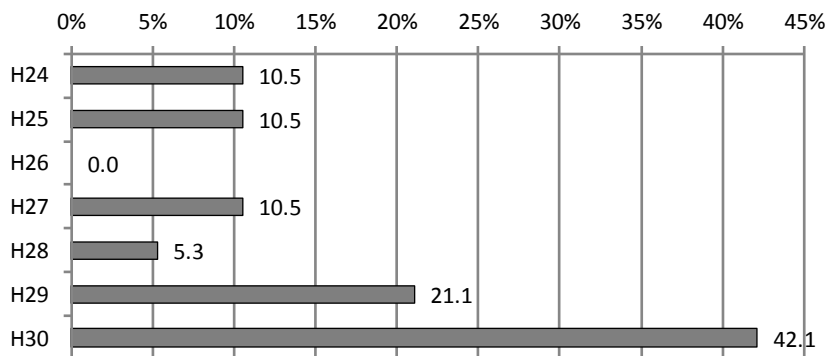
「見直した」が16.8%、「見直していない」が49.6%となっており、見直した場合は、平成30年に見直した割合が42.1%と最も多くなっている。



【その他の内容】

- 適宜見直している（2件）
- 半年毎に見直し（2件）
- 5年毎に見直し
- 必要な修理等はする
- 平成30年9月末ですべて完了
- 改修済
- 未定

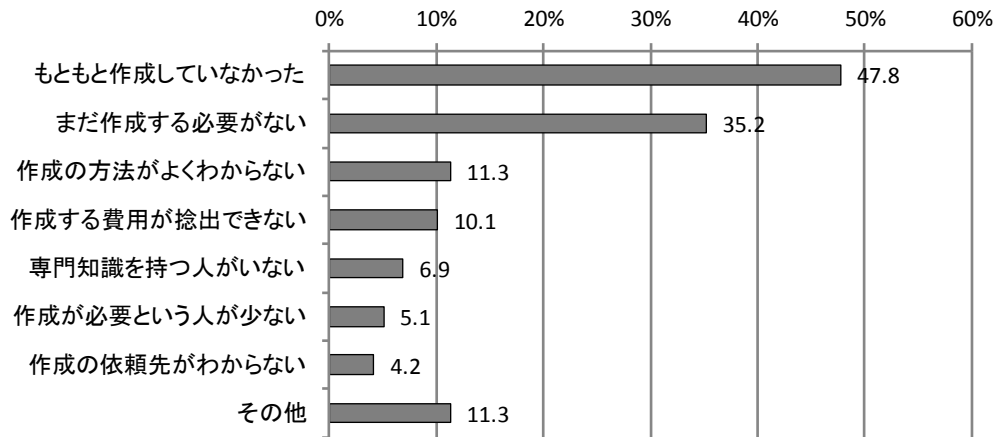
■ 長期修繕計画の見直し年



(オ) 未作成の理由

作成していない理由は、「もともと作成していなかったから」が 47.8%と最も高く、次いで「まだ作成する必要がない」が 35.2%となっている。

■ 作成していない理由



【その他の内容】

<現状に合わせた修繕の実施（計画修繕ではなく事後修繕）>

- 経年変化にその都度対応予定（12件）
- 修繕実施済み（4件）
- 外壁、エレベーター、防火設備等実施済
- 防水、タイル点検、配管交換やっている
- 給水給湯について、不良がある時、順次改修している
- 不便を認める時にやる

<計画作成の必要性を感じていない>

- 建替、解体予定（4件）
- 築浅（2件）
- 必要を感じない
- 考えてはいるが、「作成」する必要があるのか
- 友人の建設会社が不定期だが、見にくる
- 常時チェック
- 建築会社5年、10年検査有

<計画作成を検討中>

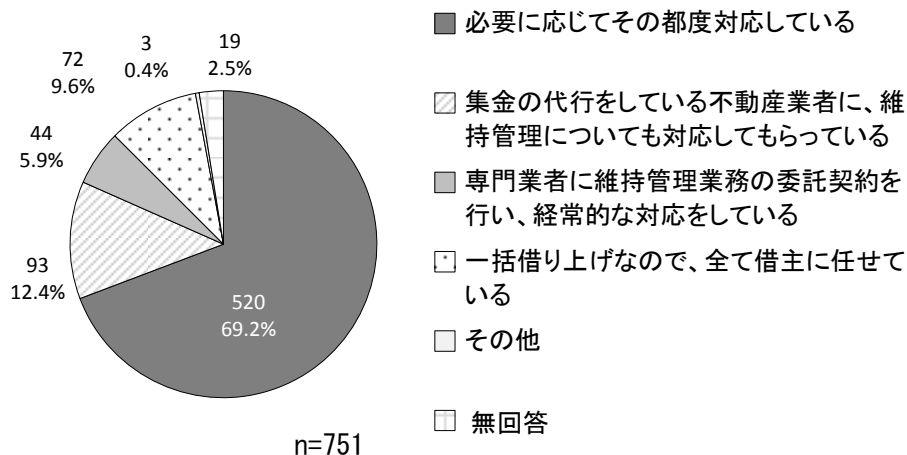
- 管理会社に依頼（4件）
- 作成を検討中（2件）
- 短期所有後、新所有者にて作成予定
- 準じたものをつくっている
- 未定

⑤ 建物や設備の状況

(ア) 修繕など日常の維持管理

「必要に応じてその都度対応している」が69.2%と最も多い。次いで「集金の代行をしている不動産業者に、維持管理についても対応してもらっている」が12.4%、「一括借り上げなので、全て借主に任せている」が9.6%、「専門業者に維持管理業務の委託契約を行い、経常的な対応をしている」が5.9%となっている。

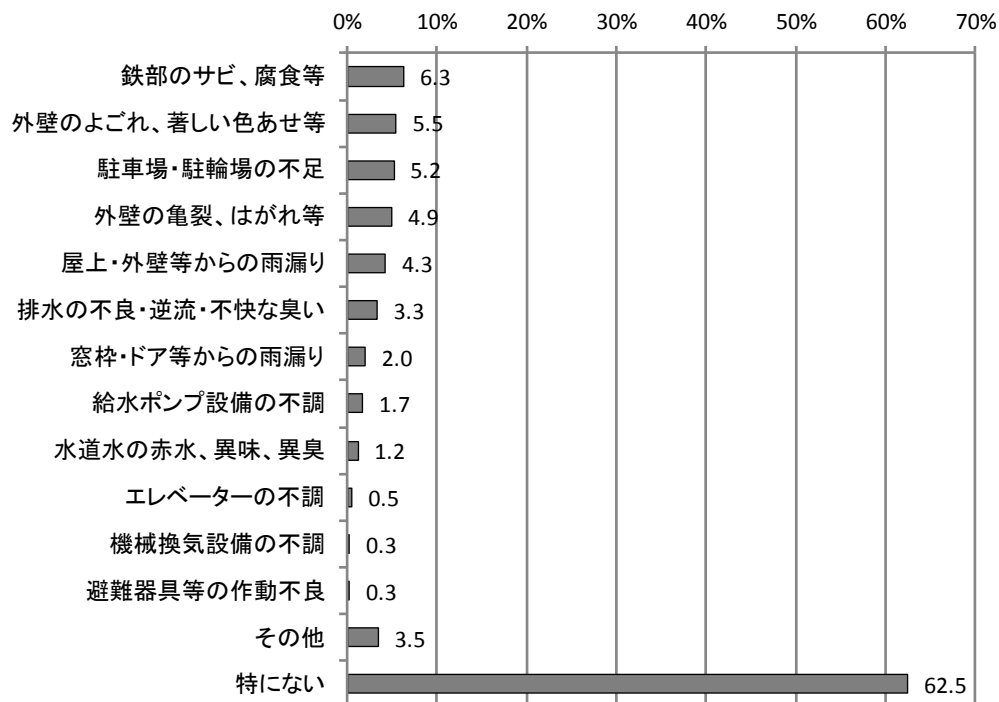
■ 修繕など日常の維持管理



(イ) 建物や設備の問題

「特にない」が62.5%と最も多く、他の項目は多いものでも5%前後となっている。

■ 建物や設備の問題・トラブル（複数回答）



【その他の内容】

＜対応済み＞

- 大規模修繕を行った（3件）
- その都度修理している（2件）
- 屋上防工事完了
- 内廊下の改修

＜選択肢以外の建物や設備の問題・トラブル＞

- 粗大ゴミの投棄（3件）
- ハトのフン
- 看板の劣化
- 給水配管の破れによる水もれ
- エレベーターが無い
- 外階段出入口の扉が損壊
- エントランス自動ドアの不調
- 排水ポンプ不調
- 老朽化
- 排気ダクト、ドアノブ
- 植栽の枯れ具合

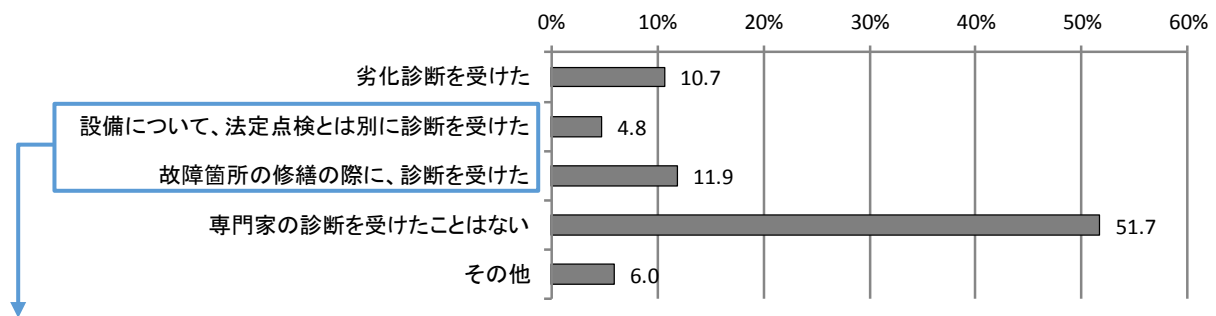
(ウ) 劣化診断

「専門家の診断を受けたことはない」が51.7%と最も多くなっている。一方、「劣化診断を受けた」が10.7%となっている。

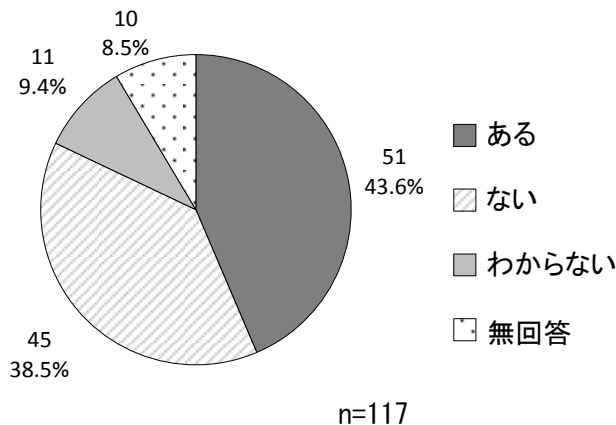
「設備について、法定点検とは別に診断を受けた」「故障箇所の修繕の際に、診断を受けた」をあわせて16.7%となっており、そのうち、劣化診断を受けたことが「ある」割合は43.6%となっている。

実施した劣化診断の項目は、「外壁」が77.1%と最も多い。次いで「屋上防水」が65.0%、「鉄部塗装」が42.1%などとなっている。

■ 建物や設備について、専門家の診断を受けたことはありますか。(複数回答)



■ 診断を受けた場合の劣化診断の実施状況



【その他の内容】

<建物調査を実施>

- ・打診調査を受けた (2件)
- ・建物状況調査 (ER) (2件)
- ・法定点検実施済み (3件)
- ・定期点検 (3件)
- ・建築設備定期検査報告書 (平成30年8月21日)
- ・いわゆるエンジニアリングレポートを取得した。

<専門家に依頼せず対応>

- ・自己管理
- ・建築した工務店が入居している。
- ・2011年、保険会社に地震の被害確認のため調べてもらった

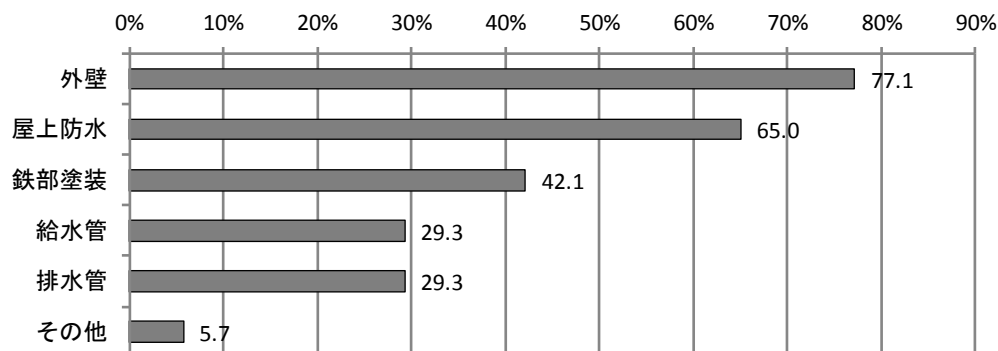
<劣化診断の必要はない>

- 一括借上げの委託業者にまかせている（3件）
- 建築会社カスタマーズ定年検査あり
- 屋上→しゃ熱・赤水出る前に相談
- 工事業者と相談
- 1年以内に修繕予定
- 修繕済み
- 築浅のため（3件）
- 都度対応

<わからない>

- わからない（2件）
- 不動産業者はやっているかもしれないが、分からない

■ 劣化診断の項目（複数回答）



【その他の内容】

<選択肢以外の診断>

- ポンプ（2件）
- 貯水槽型からポンプ式にした。総合的にチェックした
- 共用部
- 定期診断
- 耐震診断、コンクリートの強度（3件）

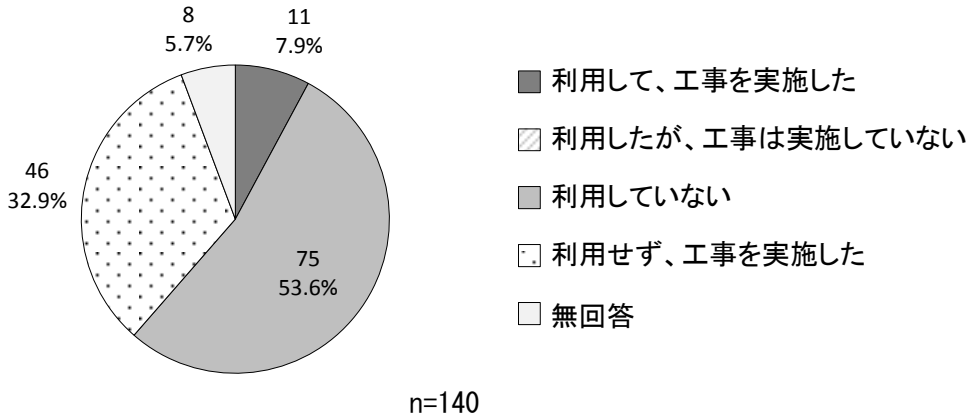
<修繕済み>

- 不動産屋さんと相談して修繕済
- 屋上、貯水槽の交換（2016年交換）、分電盤の交換（今年7月交換）
- 外装コーキング、避難梯子塗替え

(工) 台東区マンション計画修繕調査費助成制度

劣化診断の際に「利用して、工事を実施した」は 7.9%に留まる。一方、「利用していない」「利用せず、工事を実施した」があわせて 86.5%となっている。

■ 計画修繕調査助成

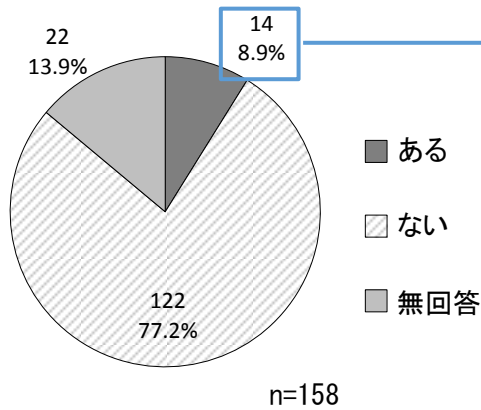


⑥ 耐震化の状況

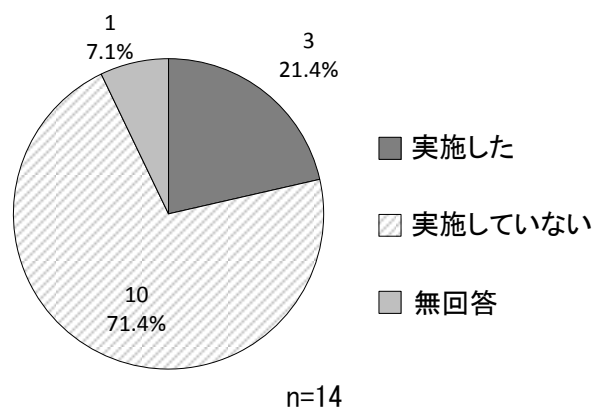
調査回答のあった 1980 年以前建築の賃貸マンション 158 件につき、耐震診断及び耐震改修工事を実施したものは 3 件となっている。

耐震診断または耐震改修工事を実施していないマンションのうち、60%以上は今後も予定がなく、実施しない理由は、「工事費用の負担」の割合が 52.4%、次いで「高齢化のため関心がない」が 19.0%となっている。

■ 耐震診断の実施状況



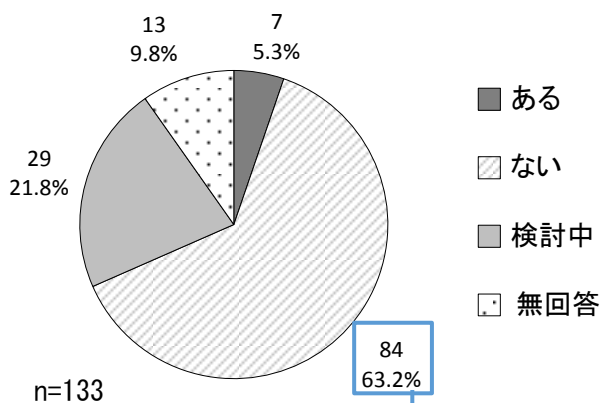
■ 耐震改修工事の実施状況



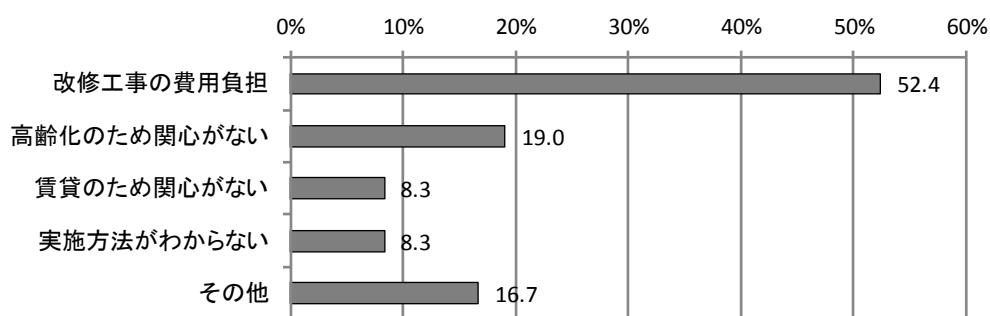
【耐震改修工事の実施年、金額】

- 2013 年、19,740,000 円 (12 戸)
- 2012 年、8,000,000 円 (9 戸)

■ 今後の実施予定



■ 実施しない理由（複数回答）



【その他の内容】

<耐震改修の必要がない、改修済み>

- ・耐震構造の要件を満たしていると判断している（3件）
- ・東日本大震災のあと、耐震改修した
- ・建替え予定・取壊し予定・検討（5件）

<その他の改修困難な理由>

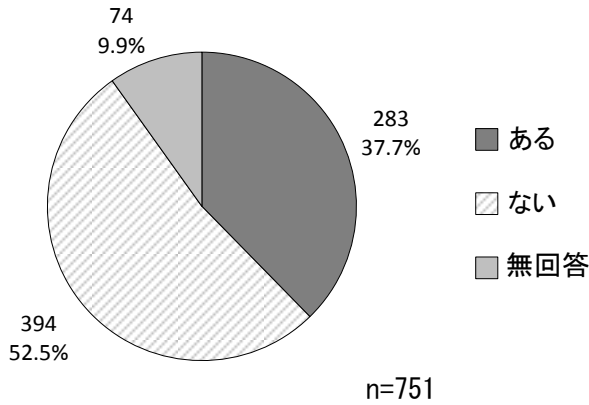
- ・都・区の補助額が少な過ぎる為
- ・実質賃貸は1部屋のみの為
- ・必要性が認められない

⑦ 大規模修繕の状況

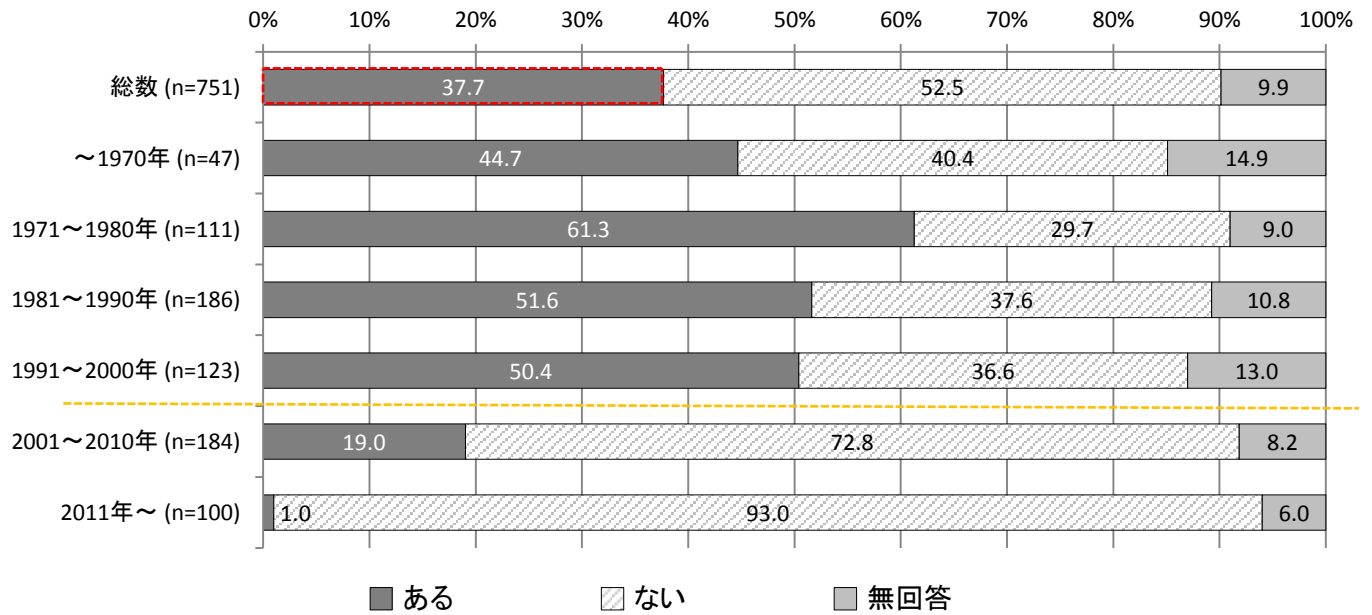
(ア) 大規模修繕の実施状況

大規模修繕を実施しているマンションは 37.7%となっており、2000 年以前（概ね築 20 年以上）では、大規模修繕を実施しているマンションの割合が高くなるものの、実施率の最も高い 1970 年代のマンションでも「ない」が約 3 割存在している。

■ 大規模修繕の実施状況



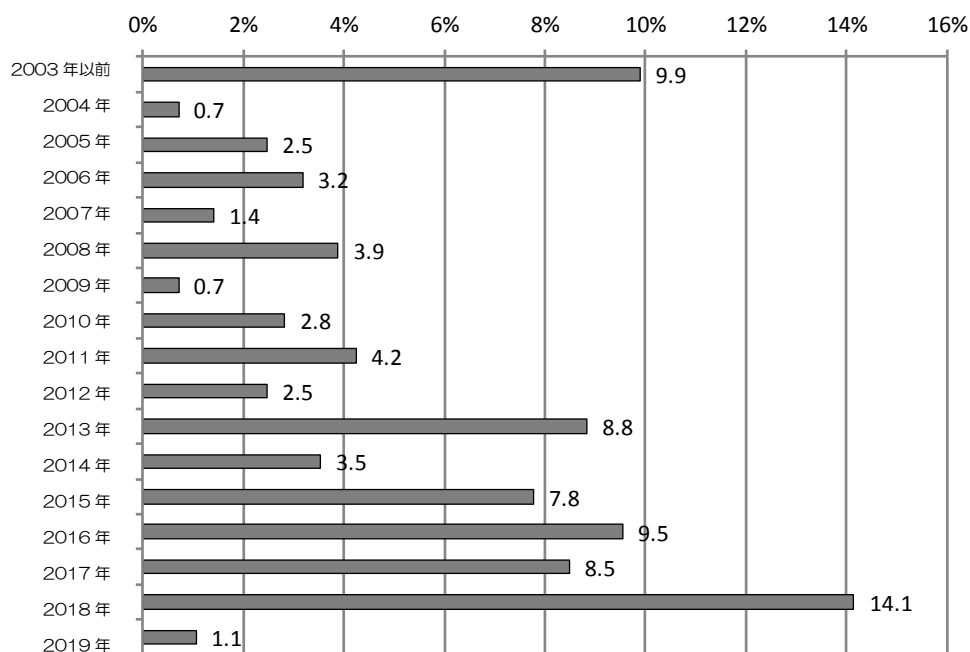
■ 建築時期別大規模修繕の実施状況



(イ) 大規模修繕の実施時期

「2019年」が14.1%と最も多くなっている。

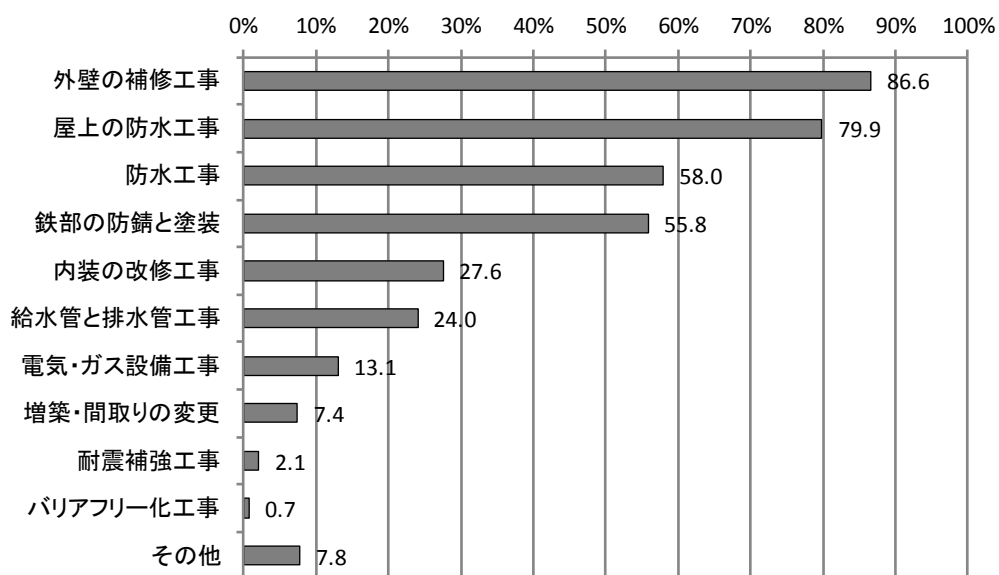
■ 大規模修繕の実施時期



(ウ) 大規模修繕の実施項目

「外壁の補修工事」が86.3%と最も多い。次いで「屋上の防水工事」が79.9%、「防水工事」が58.0%、「鉄部の防錆と塗装」が55.8%となっている。

■ 大規模修繕の実施項目（複数回答）



【その他の内容】

＜選択肢以外の大規模修繕事項＞

- エレベーター改修工事（8件）
- 樹木伐採（1F南部分・アスファルト工事・目かくしフェンス工事他）
- 外部階段等の改修
- 非常階段の防水シート張替
- 排水槽、受水槽
- 排水管工事のみ
- 駐輪設備
- 防火設備
- ベランダ棚のアルミ化
- 階段LEDへ
- 水道直結

＜都度改修する＞

- 内装の改修工事は、その都度
- 入れかえの時に、全部内装工事する

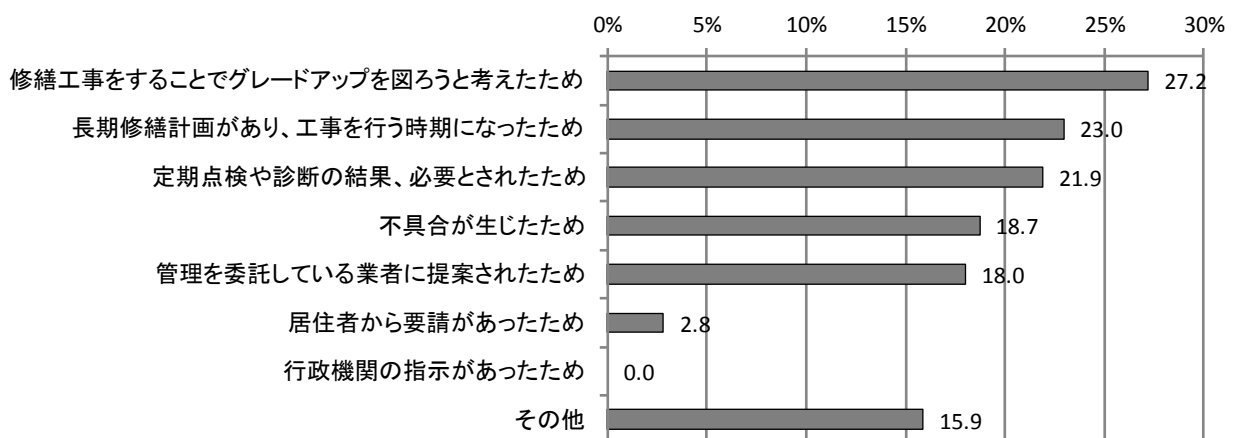
＜不明＞

- 不明

（エ）大規模修繕のきっかけ

「修繕工事をする事でグレードアップを図ろうと考えたため」が27.2%と最も多く、次いで「長期修繕計画があり、工事を行う時期になったため」が23.0%、「定期点検や診断の結果、必要とされたため」が21.9%などとなっている。

■ 大規模修繕を行ったきっかけ（複数回答）



【その他の内容】

＜時期が来たから＞

- ・メンテナンス時期（5件）
- ・7～8年で防水工事を決めている
- ・建ててから約10年毎に外壁塗装をしている
- ・定期的に行っている
- ・建物の劣化防止（雨もり等）（2件）
- ・施工時、約10年と言われていたので、13年目に施工

＜災害を機に実施＞

- ・地震、東日本大震災（7件）

＜自分で判断して実施＞

- ・自主判断（3件）
- ・人通り多い為、外壁修繕を考えていた。

＜改修業者の勧め・営業＞

- ・建築会社の営業・提案（3件）
- ・業者（防水、給水等）からのアドバイス

＜賃貸として募集する際に＞

- ・入居者様が安全に生活していただく為
- ・購入時に賃貸募集する為
- ・旅館から賃貸ビルに変更するため。

＜問題が起きたから＞

- ・排水管に関する問題が頻繁におこる為
- ・塗装が劣化してきた為
- ・必要な工事を行った
- ・管理人が発見した

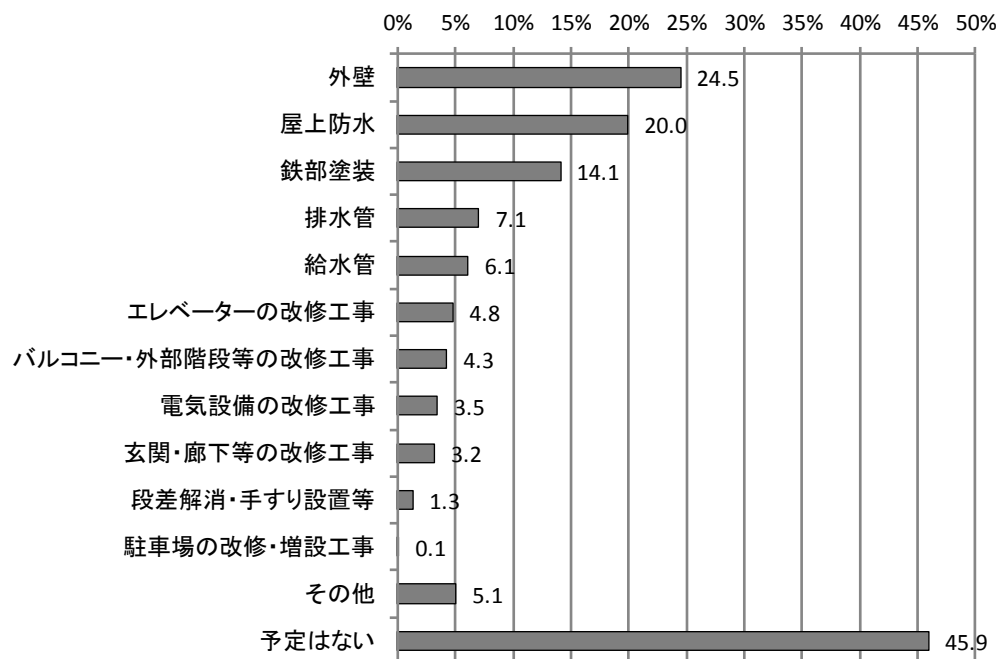
＜その他のきっかけ＞

- ・お隣が建替の為、その時に
- ・友達の家を修繕したのを聞いて、自分の所もやった
- ・おもいつき
- ・不明

(オ) 今後の予定

「予定はない」が45.9%と最も多くなっている。予定しているものでは、「外壁」が24.5%、「屋上防水」が20.0%、「鉄部塗装」が14.1%などとなっている。

■ 今後の大規模修繕の予定（複数回答）



【その他の内容】

<選択肢以外の改修>

- 耐震補強
- 内部壁補修
- コーキングの取替え
- 洗浄
- 2階の作業場を賃借住宅2室にしたい
- 今年12月、10年に1度のエレベーター、4年後、又エレベーター部品取替え。
- 消防
- 入口ドア交換
- ベランダ排水管ひろげる
- 給湯機AC交換
- LED
- 駐輪場設備
- 管理会社委託（4件）
- その都度対応（6件）

<未定>

- 未定（3件）
- 修繕は2～3年後だが、内容は未定
- 改修したばかり（4件）

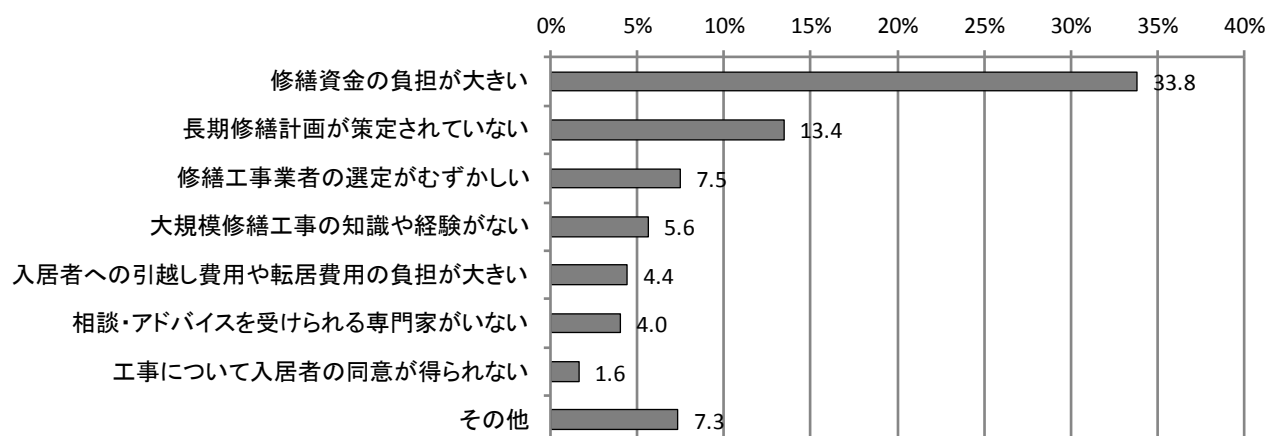
<計画中>

- 今後、専門業者を通じ、検証・協議のうえ決定予定
- 検討中（2件）
- 建替予定（2件）

（力）大規模修繕を行う上での課題

今後、大規模修繕を実施するにあたっては、修繕資金の負担を課題として挙げる割合が33.8%と最も高くなっている。

■ 大規模修繕を行う上での課題（複数回答）



【その他の内容】

<問題なし>

- 問題ない（6件）
- 建設会社、管理会社に依頼（3件）
- 元から長期保有を目的としていない為、基本的には都度対応
- 自己管理

<大規模修繕の予定はない>

- 修繕工事済み・都度修繕している（2件）
- 退居した部屋ごとに修繕工事をし、現在完了しました
- 予定はない（3件）
- まだ時期ではないので考えていない（2件）

<選択肢以外の問題>

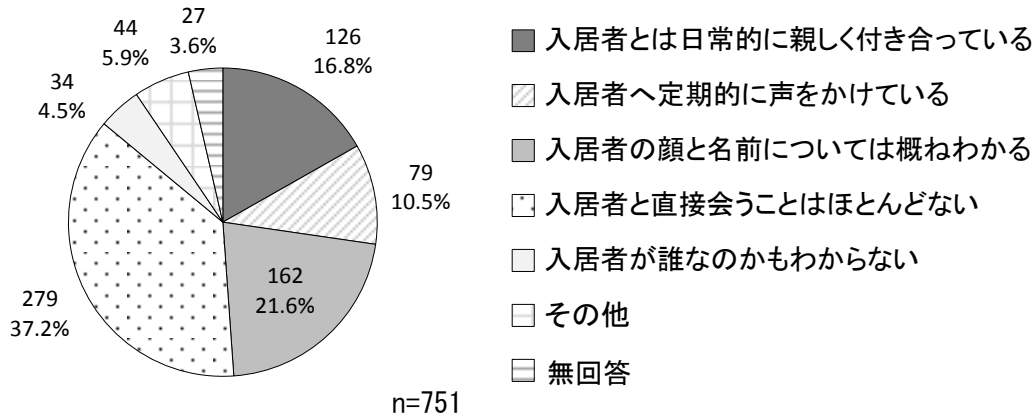
- 道路部分の退行、耐震補強は分かりません
- 入居者の同意を得るのが面倒
- 外壁塗装をしたいが、狭くて人が入れない
- 平成38年に予定している
- わからない

⑧ コミュニティ

(ア) 入居者とのコミュニケーション

「入居者と直接会うことはほとんどない」が 37.2%と最も多くなっている。一方、「入居者の顔と名前については概ねわかる」が 21.6%。「入居者とは日常的に親しく付き合っている」が 16.8%となっている。

■ 入居者とのコミュニケーションの状況



【その他の内容】

<コミュニケーションはない>

- ・管理会社に任せている（22件）
- ・一括借り上げ（3件）
- ・賃貸契約書を見るのみです。不動産屋さんが入居者のコミュニケーションは良いです
- ・モニターでチェックしている
- ・所有者と離れているため

<時々コミュニケーションする>

- ・あいさつ程度（8件）
- ・毎月家賃を持って来てもらっているので、その時に話している（3件）
- ・一部の人とは会話する（2件）
- ・時々会う
- ・定期的に清掃をして、直接会う方については声がけをしている。
- ・家主が隣に住んでいるので、各部屋とは親しくしている
- ・行き来がある人、ない人、あり
- ・入居者の名前は概ねわかる
- ・事務所なので、すべての入居者は、わからない

<日常的に声かけしている>

- ・日常的に声をかけている
- ・入居、入替時は、知らせると、すぐ分る

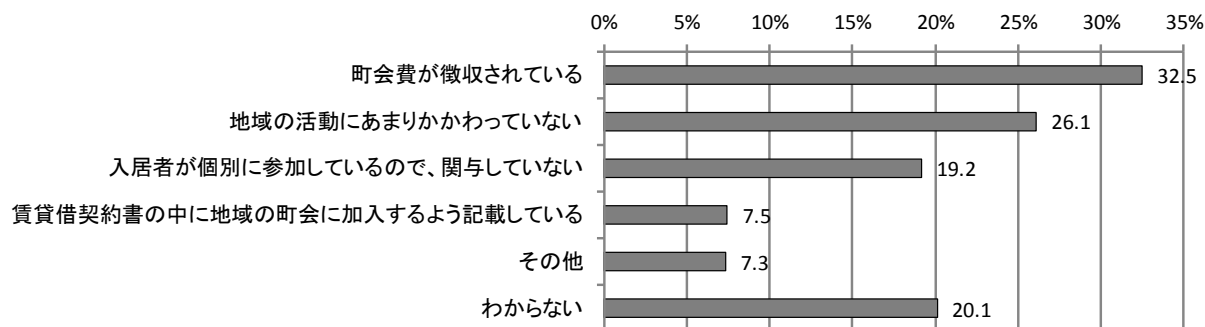
<入居者なし>

- ・現在、自宅になっている。
- ・入居者なし

(イ) 入居者と町会との関係

「町会費が徴収されている」が32.5%となっており、「賃貸借契約書の中に地域の町会に加入するよう記載している」が7.5%など、3割以上は町会に加入している。一方、「地域の活動にあまりかかわっていない」も26.1%となっている。

■ 入居者と地域の町会との関係（複数回答）



【その他の内容】

<町会費はマンションで一括支払い>

- 町会費は大家が一括して払っている（28件）
- 町会費は管理会社が支払っている（6件）
- 町会費はマンションとして支払っている（3件）
- 町会費は、管理費の一部から支払っている（2件）

<オーナーが代表して参加>

- 所有者が代表して参加（3件）
- オーナーがマンションに居住している

<参加する人は少ない>

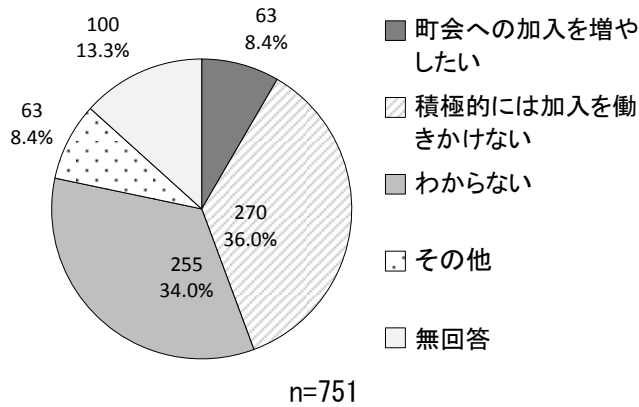
- 町会費をもらっている人といない人がいる（2件）
- 参加する人は少ない、ほとんどなし（3件）
- 祭等への参加あり
- 町内会（商店街なので）の近隣の人と1～2ヶ月に1度は顔を合わせ交流している
- 入居年数が短い
- 町会自体進歩的な活動なし
- 自由参加

(ウ) 入居者の町会加入についての考え

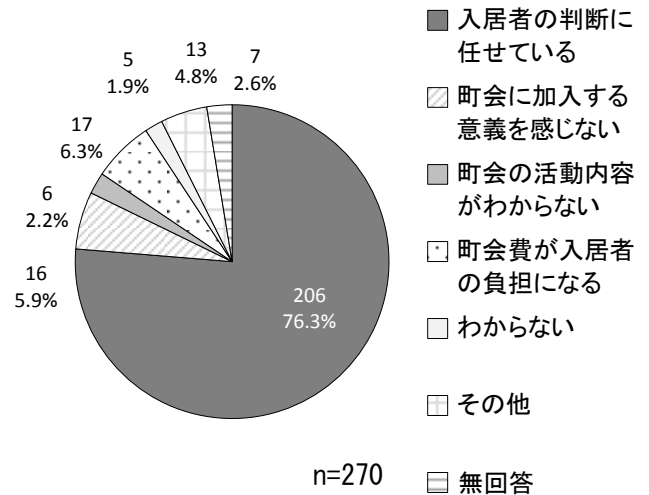
「積極的には加入を働きかけない」が36.0%と最も多い。

働きかけない理由は、「入居者の判断に任せている」が76.3%と最も多くなっている。

■ 入居者の町会加入についての考え



■ 積極的に加入を働きかけない理由



【その他（入居者の町会加入についての考え方）】

<全戸加入>

- 全戸加入している（9件）
- 町会費を全世帯から徴収
- 家主が町会費を負担している（7件）
- 一棟で加入している（2件）
- 町会加入は当然の事
- 管理費より、一括支払
- 管理会社が加入・管理会社に委任

<参加は任意>

- 現状で良い・問題ない（3件）
- 今のところ理解されている
- 不動産会社に任意だといわれた。
- 任意としている
- 町会の情報取得、ゴミ回収利用他
- 参加する人が一人もいない
- 会社の社宅の為
- 単身者が多く関心がない
- 必要ない
- むずかしい問題です
- 関わりたくない
- 町会の意向もある

【その他（積極的に加入を働き掛けない理由）】

＜一括支払いしているので無理に参加を働きかけない＞

- ・町会費はオーナーが全戸分を支払っている（8件）
- ・オーナーが払っているので、行事参加は自由で、負担のないようにしている
- ・最初は各々回って入会を勧めたが、入居者の出入がありめんどろなので、住民用に月 2000 円払っています
- ・一括借上で、全てを管理会社に任せているため
- ・町会費は管理費に含まれている

＜働きかけても効果がない＞

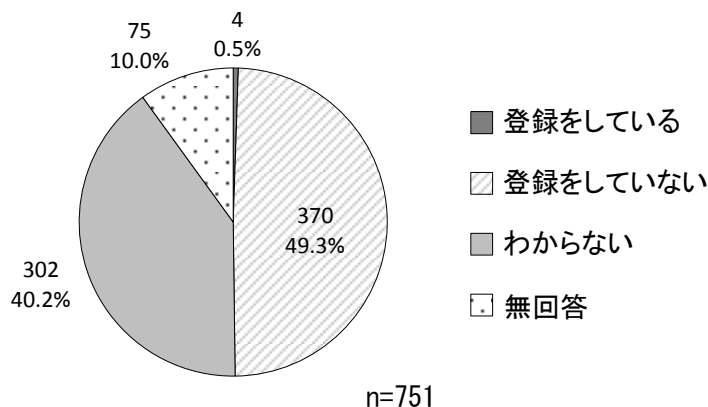
- ・入居転居が激しい（2件）
- ・入居者自身が町会費を支払っている
- ・単身者が多い
- ・大学の関係が多い。夫婦は子供がいない
- ・入居者：大学生と町会活動内容とのかい離
- ・サラリーマンが多い
- ・土地に縁がなく、日中ほとんど仕事で外出のため
- ・入居者全員の加入は不必要と考えている
- ・不動産屋に任意だと云われた。大家は親の代から支払っている
- ・働きかけても無駄である。忙しい人が多い。配布物を掲示しても無反応
- ・広報たいとうを入れている
- ・町会長が当マンション入居者の利益に反する行動をする

⑨ 防災、危機管理

（ア）LCP 住宅の登録

「登録をしていない」が 49.3%と最も多く、「登録をしている」は 0.5%（4 件）となっている。

■ LCP 住宅の登録状況

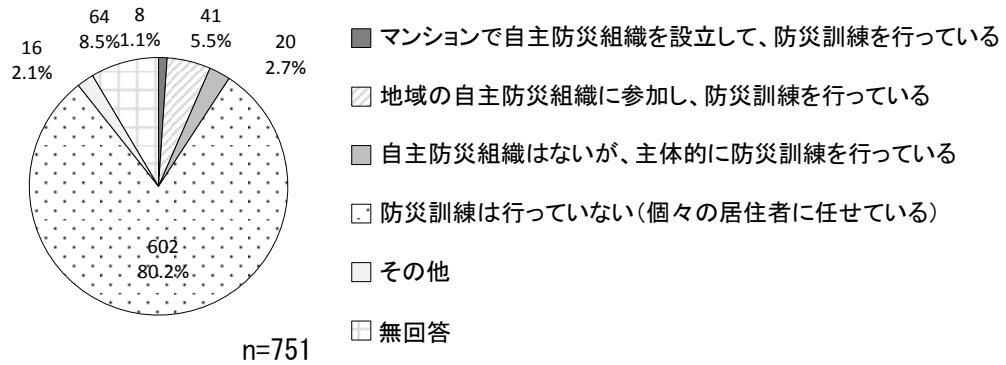


※LCP 住宅：災害時でも住宅内に留まり、生活を継続できる性能を備えた集合住宅

(イ) 防災訓練

防災訓練を行っているのはあわせて9.3%と、10%に満たない状況となっている。

■ 防災訓練の実施状況



【その他の内容】

<町会の訓練に参加>

- ・町会の訓練には参加するよう、通知はしている。(2件)

<マンションで訓練を実施>

- ・年1回の避難訓練を行っている
- ・消防計画に基づき実施している
- ・3. 1 1のような大きな地震の時は、各部屋に声かけ訪問している

<その他の防災活動>

- ・消防用設備等(特殊消防用設備等)点検を行い、消防署に報告書提出済
- ・協会に加入
- ・管理会社に一任(4件)

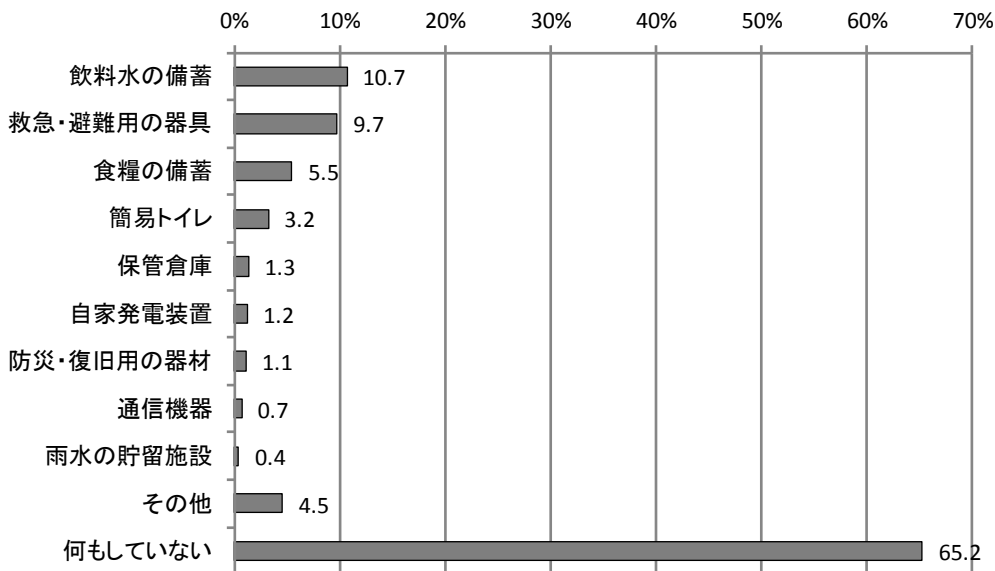
<わからない、やっていない>

- ・わからない(2件)
- ・やっていない
- ・入居者なし

(ウ) 防災用の備蓄・装備

飲料水や救急・避難用の器具などの備えをしているマンションは 10%程度となっており、65.2%は「何もしていない」と回答している。

■ 防災用の備蓄や装備（複数回答）



【その他の内容】

<選択肢以外の防災用の備蓄や装備>

- ・消火器（10件）
- ・井戸
- ・免震
- ・法に定めた避難器具のみ
- ・受水槽設備
- ・消火用貯水槽 40t
- ・防災グッズ（ELV内）
- ・備蓄・装備の設置の検討をしている

<各自準備している>

- ・各居住者にて対応（10件）
- ・4Fは自宅、準備している

<町会と連携して準備している>

- ・町会の備蓄用にスペースを提供する予定。現在、町会が検討中
- ・町会とタイアップ

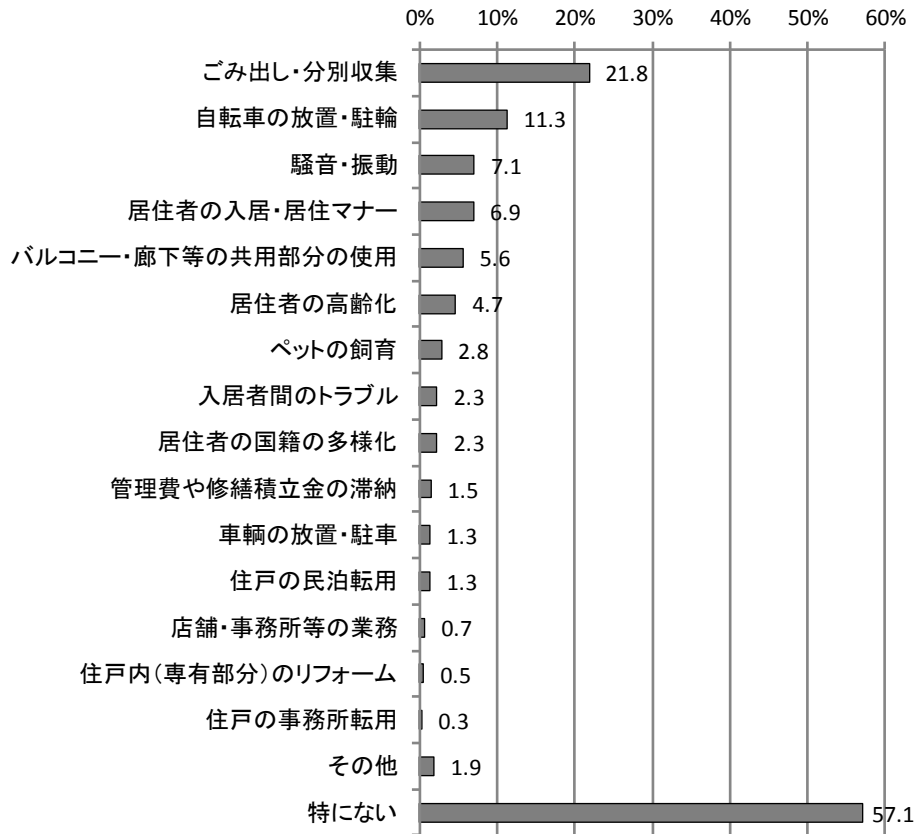
<わからない>

- ・管理会社に一任
- ・わからない（2件）

⑩ 居住者による問題やトラブル

「特になし」が57.1%と最も多くなっているものの、問題となっているものでは「ごみ出し・分別収集」が21.8%、「自転車の放置・駐輪」が11.3%などとなっている。

■ 居住者による問題やトラブル、ルール違反（複数回答）



【その他の内容】

<家賃>

- ・家賃の滞納（3件）
- ・家賃の交渉が難しい

<ルール・マナー違反>

- ・管理会社がやっている（3件）
- ・他マンションの住人が当マンション駐輪場に自転車を無断駐輪（2件）
- ・禁煙＝道路脇で吸っている
- ・ゴミ捨てルール
- ・近隣の外国人による違法なゴミ捨て
- ・消防点検非協力

<防犯>

- ・夜外玄関カギかけ忘れ
- ・入居者なし

<管理会社に依頼>

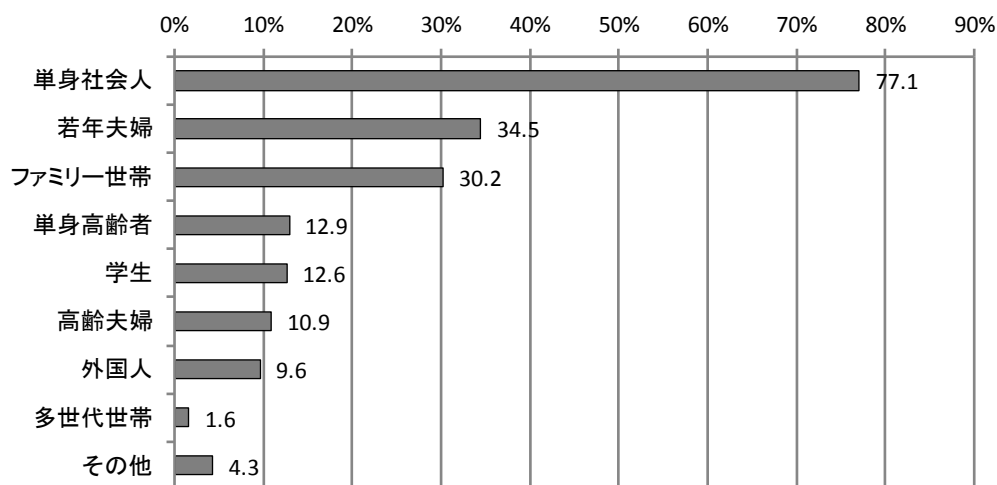
- ・近隣の商店街（町内会）の人から情報をもらい、管理会社に相談して対策を取ることで解決した

⑪ 入居者

(ア) 世帯構成

「単身社会人」が77.1%と最も多く、次いで「若年夫婦」が34.5%、「ファミリー世帯」が30.2%となっている。

■ 入居者の世帯構成（複数回答）



【その他の内容】

<選択肢以外の居住世帯構成>

- ・ 夫婦・姉妹（2件）
- ・ 母親と息子、夫婦と娘
- ・ 生活保護（3件）
- ・ 中年の共働き夫婦、事務所使用の会社

<事務所、作業所として利用>

- ・ 事務所、作業所（6件）
- ・ テナント使用（2件）
- ・ 一括借り上げ
- ・ レストラン（1～2F）
- ・ 全て企業、法人（2件）
- ・ 社宅を兼ねる

<自宅>

- ・ 会社事務所、自宅
- ・ 現在、自宅になっている

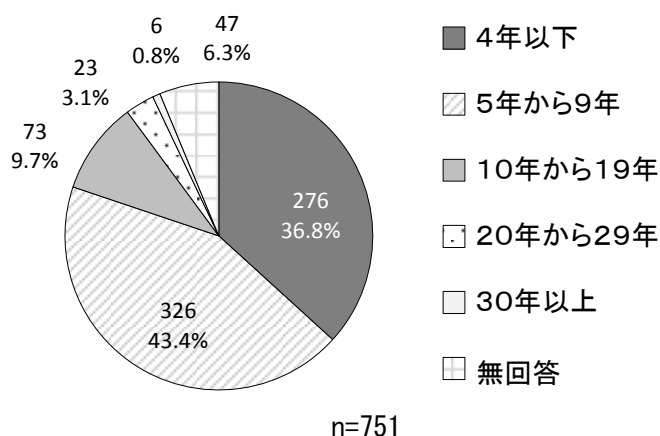
<不明・入居者なし>

- ・ 不明（3件）
- ・ 入居者なし
- ・ 回答できません

(イ) 入居年数

「5年から9年」が43.4%と最も多く、「4年以下」の36.8%とあわせて、10年未満が80.2%となっている。

■ 入居者の入居年数

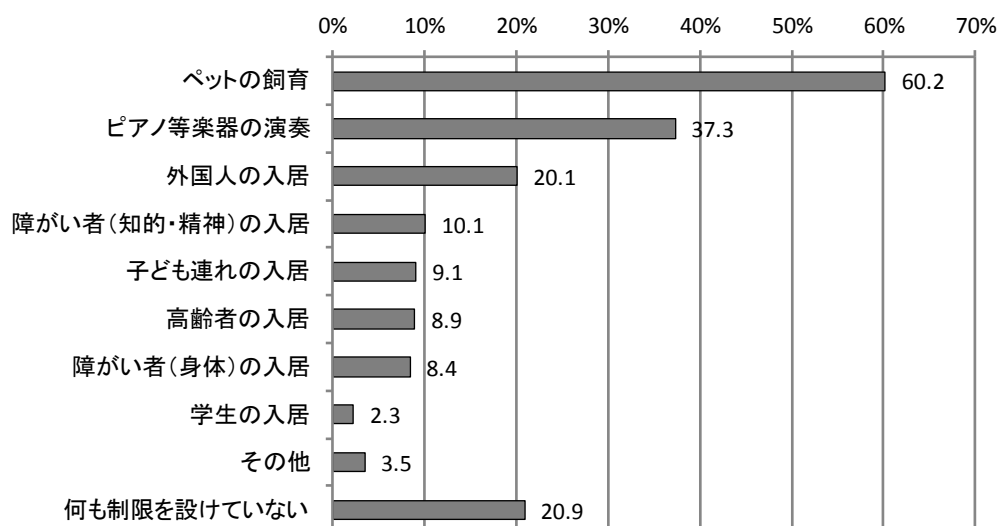


(ウ) 入居制限

「何も制限を設けていない」が20.9%となっている。一方、「ペットの飼育」「ピアノ等楽器の演奏」を制限している割合はそれぞれ60.2%、37.3%となっている。

また、「外国人の入居」は20.1%、「高齢者の入居」は8.9%、「障がい者（身体）の入居」は8.4%、「障がい者（知的・精神）の入居」は10.1%となっている。

■ 入居制限（複数回答）



【その他の内容】

<選択肢以外の入居制限>

- ・反社会的勢力（2件）
- ・タバコ（2件）
- ・ペット可だが、条件つき
- ・石油ストーブの使用
- ・他入居者と共同住宅の居住性の維持のため
- ・管理会社に任せている（12件）

<明確に設けていない>

- ・サラリーマンの独身者で、友人の紹介者ばかりです
- ・明確に設けてはいない

【制限の理由として回答があったもの】

■ペットの飼育

- ・汚れや臭い、騒音の問題（66件）
- ・他の居住者への配慮（57件）
- ・トラブルの防止（36件）
- ・単身者向け物件、学生専用マンションのため（15件）
- ・ペット嫌いの人、アレルギー保有者への配慮（9件）
- ・管理会社の指導（2件）
- ・ペットの毛等、排水管のつまり
- ・ペットを安易に飼ったり、捨てたりしてほしくないから
- ・大家が、動物が苦手（2件）

■ピアノ等楽器の演奏

- ・騒音の問題（46件）
- ・他の居住者への配慮（32件）
- ・入居者間のトラブル回避の為（23件）
- ・ワンルーム、小さいスペースの為、受入設備がととのっていない（12件）
- ・演奏時間を決めている

■子供連れの入居

- ・入居者間のトラブル回避の為（8件）
- ・騒音問題
- ・建物の清潔が保てない為
- ・意味のない苦情が多い

■学生の入居

- ・学生専用の賃貸マンション（2件）
- ・住環境の維持

■高齢者の入居

- ・エレベーターが無い、受入設備がととのっていないため（5件）

- なにかの時に対応出来ないため（6件）
- 高齢者の病気や認知症等の不安（2件）
- 管理会社の方針（2件）
- 火事の心配
- 独居高齢者で、孤独死された時、片づけ等大変だった（行政には救済措置がなかった）

■外国人の入居

- 入居者間でのトラブルを避けるため（21件）
- 他の入居者に迷惑がかかるから（10件）
- 言葉の壁（9件）
- ゴミ出しがだらしない（3件）
- なにかの時に対応出来ないため（3件）
- 管理会社の方針（2件）
- 生活の規準が違うことが多いため
- 入居者間の秩序を守る為
- 外国人は過去に生活一般で迷惑を受けた
- 外国人の制限はしていないが、マナーの問題で不動産屋がひかえている
- クロス床のキズ、汚れ、モラル、文化の違い
- 契約者以外の者が入居する可能性がある為（2件）
- 他の入居者に対して無害であれば、特に制限はしない

■障がい者（身体）の入居

- 入居者間でのトラブル回避（7件）
- 住居そのものが対応できない、障がい者の設備がない（7件）
- 階段がある、バリアフリー化されていない、エレベーターが無い（4件）
- 入居者のケガ等の事故があると、困る

■障がい者（知的・精神）の入居

- 他の入居者とのトラブルをふせぐ為（14件）
- 受入設備がととのっていない（4件）
- 対応できる人材がない。他の居住者が不安を覚える。
- 意思疎通が図れない
- 火事の心配
- 精神疾患は管理対応困難の為、受入不可
- 障害者については、言葉が通じる健常者との同居が必要です

■何も制限を設けていない

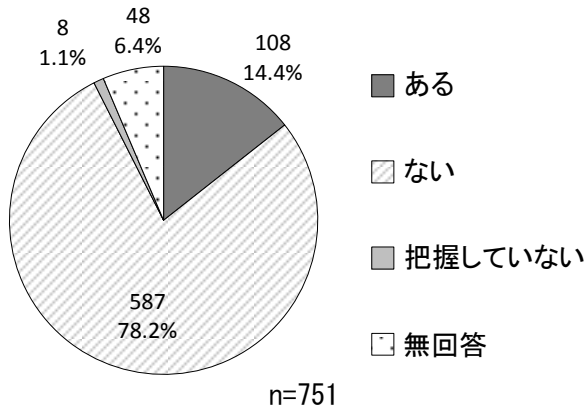
- 明確な制限はないが、管理会社に判断をまかせている（2件）
- 客付け業者の段階で、問題のある顧客をスクリーニングしている

⑫ 空き住戸

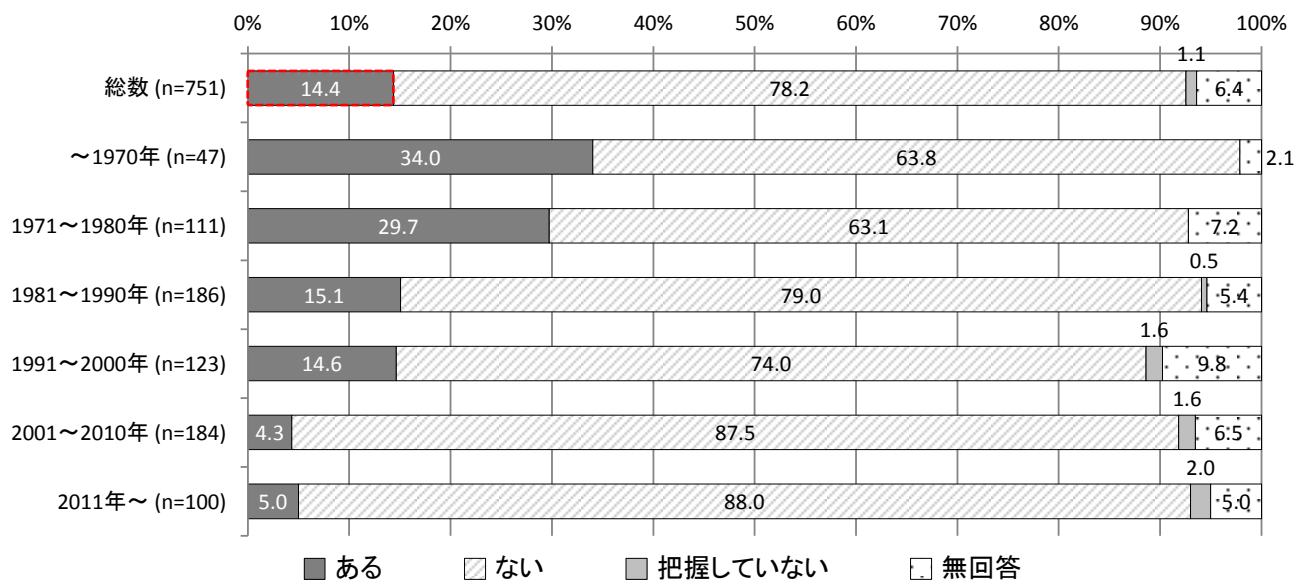
(ア) 空き住戸の有無

空き住戸が「ある」マンションの割合は 14.4%で、概ね建築時期が古いほど空き住戸がある割合が高くなっている。(1970 以前：34.0%、1971 年～1980 年：29.7%、総数：14.4%)

■ 空き住戸（3ヶ月以上）の状況



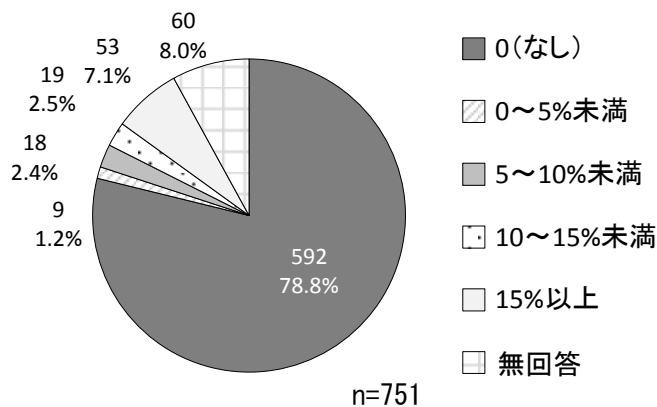
■ 建築時期別空き住戸（3ヶ月以上）の状況



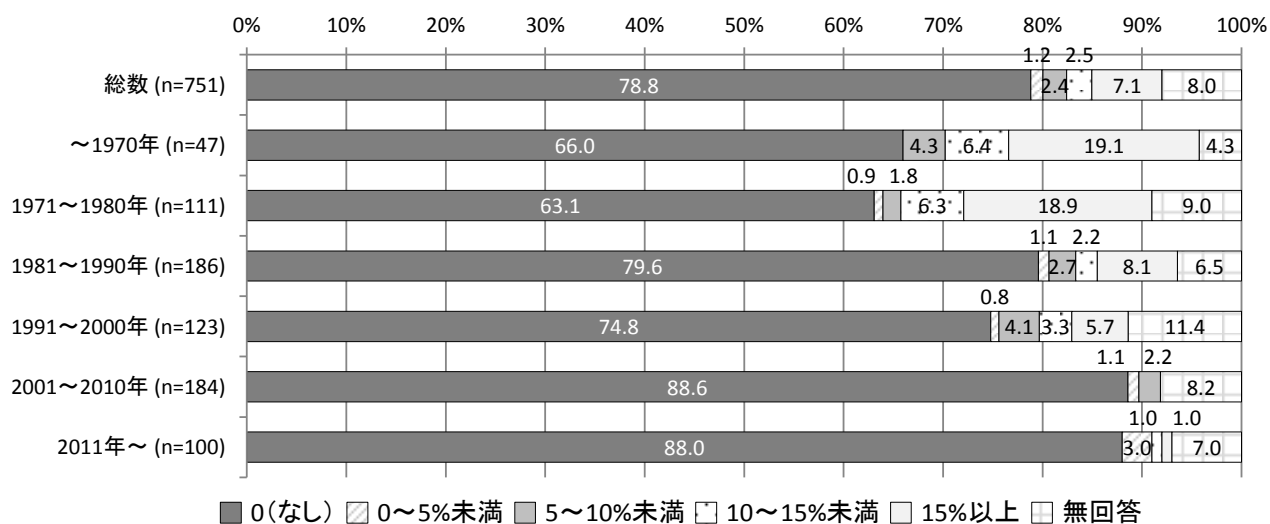
(イ) 空き住戸率

賃貸マンションの棟ごとの空き住戸率は、全体で見ると「0%」が78.8%と最も多く、「15%以上」は7.1%となっている。

■ 空き住戸（3ヶ月以上）率



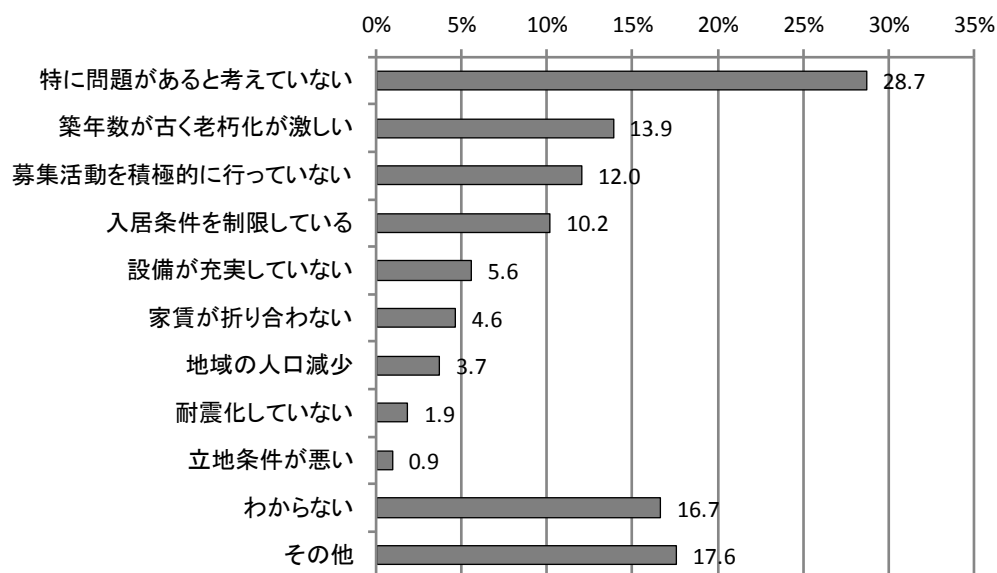
■ 建築時期別の空き住戸（3ヶ月以上）率



(ウ) 空き住戸の要因

「特に問題があると考えていない」が28.7%と最も多くなっているものの、「築年数が古く老朽化が激しい」が13.9%となっている。

■ 空き住戸の要因



【その他の内容】

<リフォーム、退去後の募集中>

- ・リフォーム後、募集中（3件）
- ・両親が住んでいたもので、現在はリフォーム準備中
- ・9月に出たばかり
- ・学生専門マンションのため、入学時期に満室になる
- ・入居者の転勤

<建替え準備のため募集していないから>

- ・建替準備中（2件）

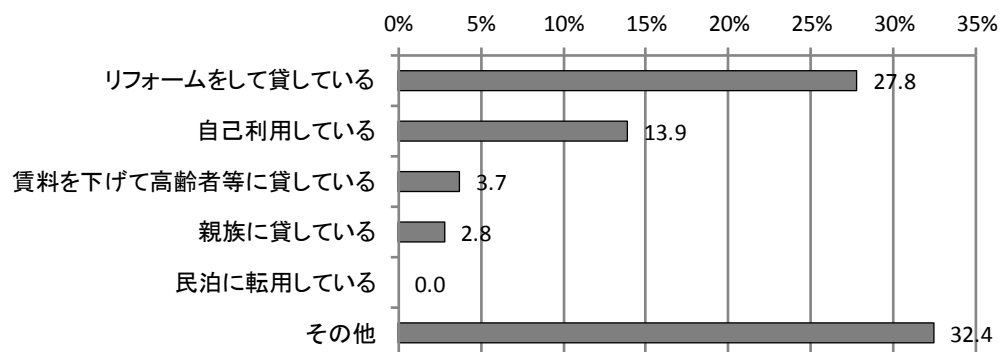
<物件の魅力がないから>

- ・風呂がない（2件）
- ・隣で大型ビルの長期建設工事で騒音・振動あり
- ・築年数が古い（リノベーションはしています）
- ・民泊転用があり、管理部で対応中
- ・エレベーターが無い
- ・せまい

(工) 空き住戸の活用状況

「リフォームをして貸している」が27.8%、「自己利用している」が13.9%となっている。

■ 空き住戸の活用状況（複数回答）



【その他の内容】

<入居者を募集する>

- ・不動産屋に依頼中・募集活動中（7件）
- ・入居待ち（2件）
- ・近く募集再開予定、募集活動を積極的に行っていく（2件）
- ・将来、賃貸予定（荷物の整理）
- ・空室のまま、募集開始
- ・退居後速やかに保守し、貸し出す

<家賃の値上げはしない>

- ・家賃は値上げしてない。生活を苦しめるのは家賃の値上げ。建てた時からあげていません

<何もしていない>

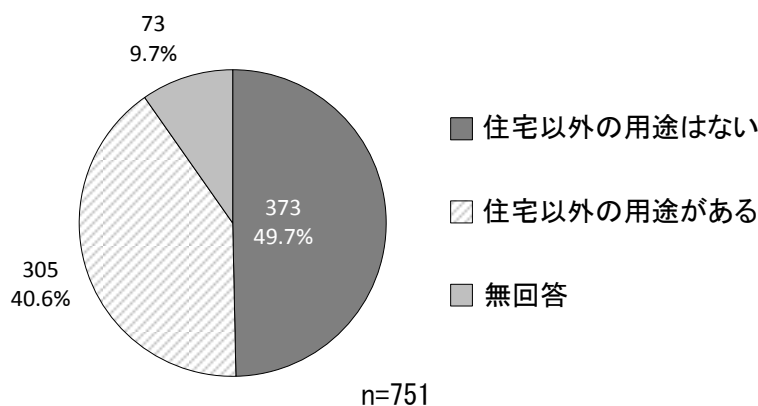
- ・特に何もしていない（3件）
- ・募集していない

⑬ 住宅以外の用途

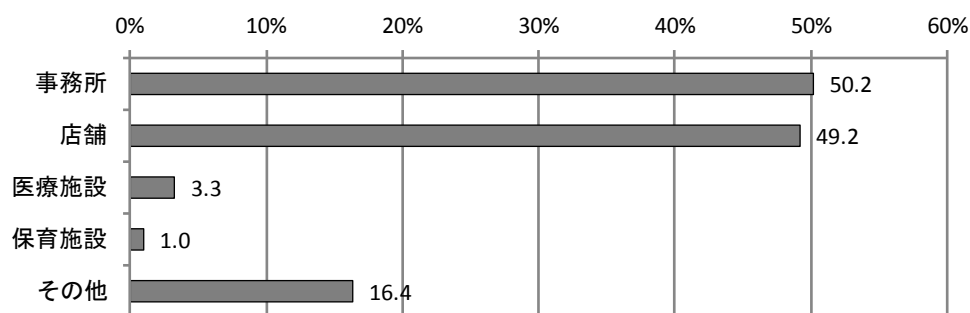
(ア) 住宅以外の用途

「住宅以外の用途がある」マンションは 40.6%となっており、内訳は「事務所」が 50.2%と最も多く、次いで「店舗」が 49.2%となっている。

■ 住宅以外の用途の有無



■ 住宅以外の用途（複数回答）



【その他の内容】

<倉庫・駐車場>

- ・倉庫（24件）
- ・駐車場（5件）

<事務所、作業所>

- ・作業所・事務所（5件）
- ・住居兼事務所（2件）
- ・仕事場（2件）
- ・工場（2件）

<介護施設>

- ・ヘルパーステーション

<教室・塾>

- ・焼きもの教室
- ・塾

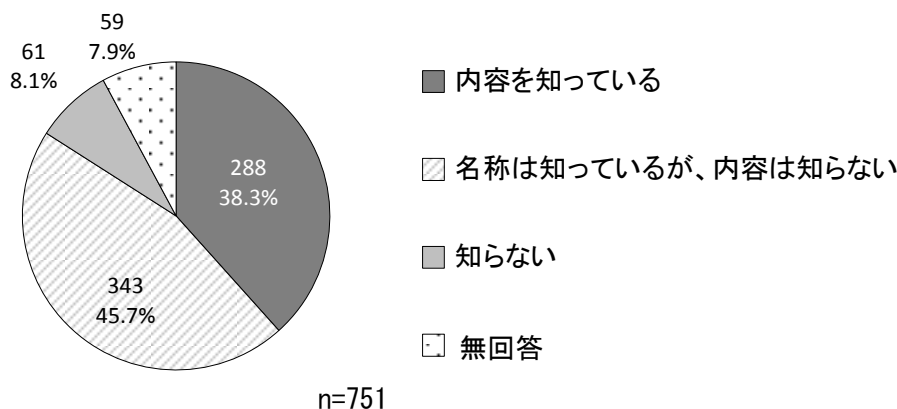
<その他>

- ・公衆浴場
- ・ショールーム

(イ) 民泊

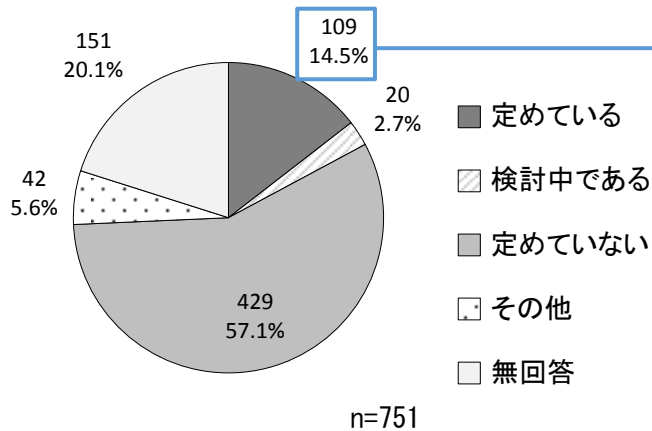
住宅宿泊事業法について、「名称は知っているが、内容は知らない」が45.7%と最も多い。「内容を知っている」の38.3%とあわせて、80%以上が同法を“知っている”と回答している。

■ 住宅宿泊事業法の認知状況

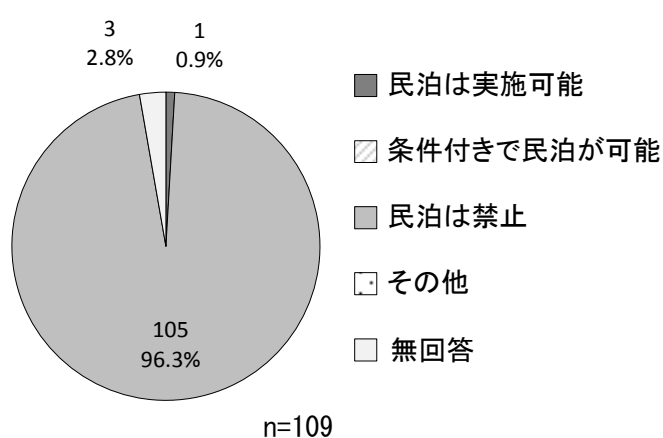


住宅宿泊事業法に基づき、民泊に関するルールを定めているマンションは全体の14.5%となっており、定めている場合は、ほとんどが民泊を禁止している(民泊は禁止：96.3%)。

■ 民泊に関するルール



■ ルールの内容



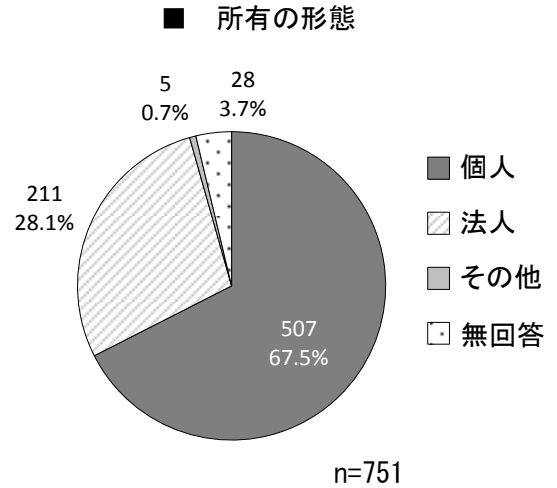
【その他の内容】

- 民泊お断りしています（9件）
- 管理会社に任せている（7件）
- 民泊は考えていない（4件）
- 賃貸借契約書に記載（2件）
- 規約無し（2件）
- 一括借上
- 不明

⑭ 所有者

(ア) 所有の形態

「個人」が67.5%、「法人」が28.1%となっている。



【その他の内容】

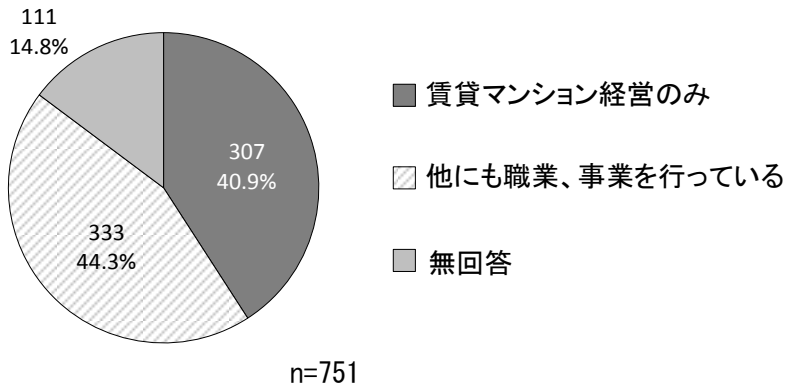
- 共有（2件）
- 家族
- 兄弟

(イ) 職業・業務内容

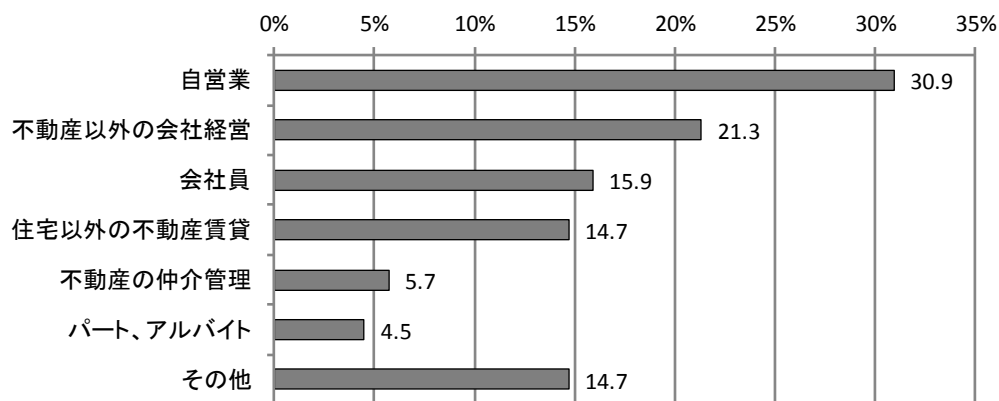
「他にも職業、事業を行っている」が44.3%と最も多く、「賃貸マンション経営のみ」は40.9%となっている。

他にも行っている場合は、「自営業」が30.9%と最も多く、次いで「不動産以外の会社経営」が21.3%、「会社員」が15.9%、「住宅以外の不動産賃貸」が14.7%となっている。

■ 専業・兼業の別



■ 職業・業務内容（複数回答）



【その他の内容】

＜無職・年金生活＞

- ・無職（3件）
- ・年金（2件）

＜投資＞

- ・信託物件、ファンド物件（2件）
- ・投資用、資産運用（2件）

＜その他の職業・不動産関連＞

- ・信託銀行（5件）
- ・不動産の売買、仲介（6件）
- ・AM（アセット・マネジメント）会社
- ・不動産開発事業
- ・REITの運用会社
- ・中高層および戸建住宅事業、賃貸住宅事業、海外事業、他

＜その他の職業・不動産関連以外＞

- ・印刷出版業（3件）
- ・製造卸（2件）
- ・公衆浴場業（2件）
- ・会社役員（2件）
- ・運送業
- ・広告代理業
- ・老人ホーム理事
- ・鉄道事業
- ・経営コンサルタント業
- ・サービス業
- ・農業
- ・配置薬卸売業
- ・紙、パルプの卸売業
- ・食品販売業
- ・公務員
- ・僧侶

- ・ 歯科医院
- ・ 損害保険代理店
- ・ 簡易宿泊所

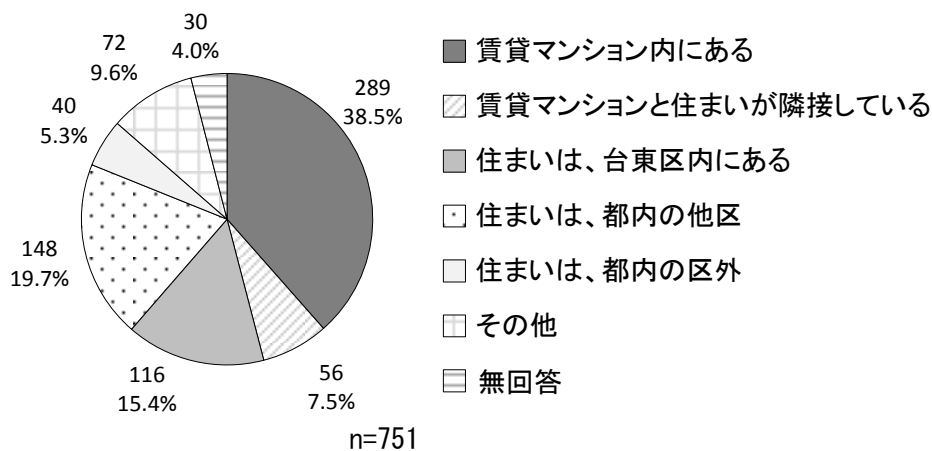
<その他>

- ・ まだ相続人が決定していない

(ウ) 住まい・事業所との位置関係

オーナーの住まい（法人の場合は事務所）との位置関係は、「賃貸マンション内にある」が 38.5%で、区内にあるものはあわせて 61.4%となっている。

■ 住まい・事務所との位置関係



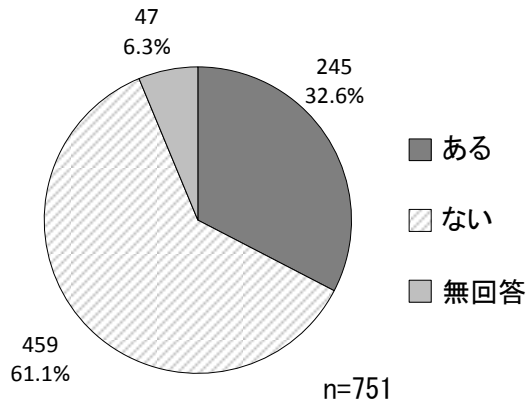
【その他の内容】

- ・ 都外（12件）
- ・ 隣接県（2件）
- ・ 千葉県（16件）
- ・ 埼玉県（7件）
- ・ 神奈川県（3件）
- ・ 滋賀県（2件）
- ・ 京都府（2件）
- ・ 北海道
- ・ 長野県
- ・ 東京島部
- ・ 3名で所有（都内1名、柏市1名、横浜市1名）
- ・ 一部所有者は都内、一部は都外
- ・ 合同会社の為、該当なし
- ・ ファンド物件、信託物件

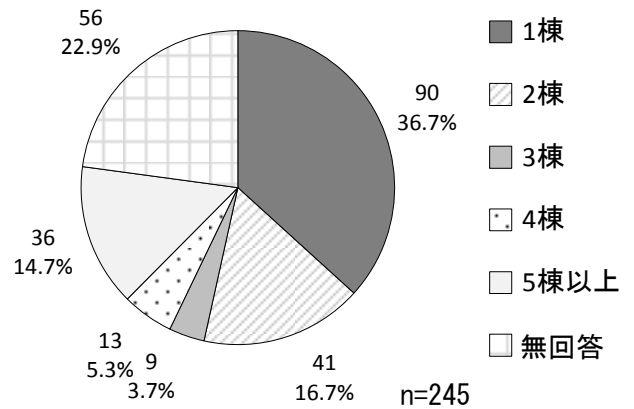
(工) 他に所有する賃貸マンション

他に賃貸マンションを所有している割合は32.6%となっていて、所有している棟数は「1棟」が36.7%と最も多くなっている。

■ 他に所有する賃貸マンションの有無



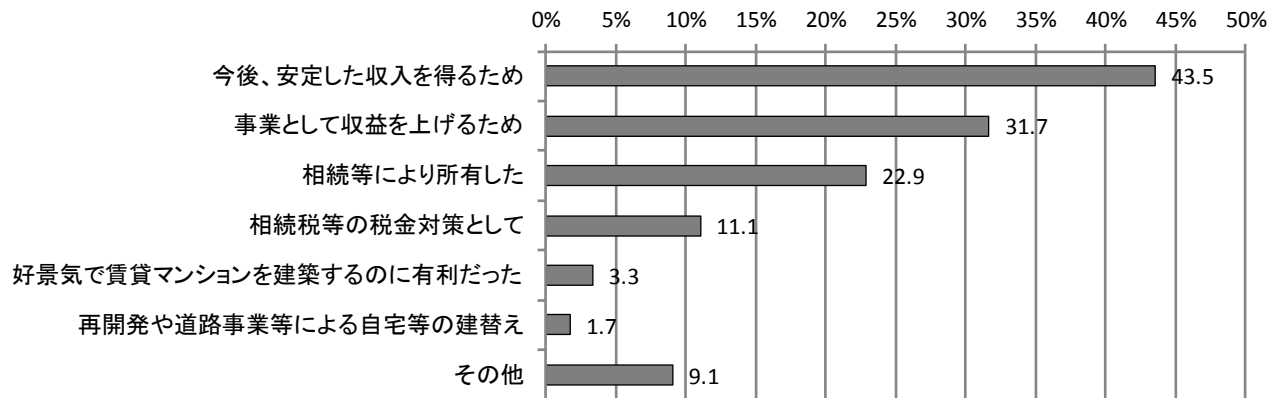
■ 他に所有する賃貸マンションの棟数



(オ) 賃貸経営のきっかけ

「今後、安定した収入を得るため」が43.5%と最も多い。次いで「事業として収益を上げるため」が31.7%、「相続等により所有した」が22.9%、「相続税等の税金対策として」が11.1%などとなっている。

■ 賃貸経営のきっかけ（複数回答）



【その他の内容】

<建替えの際、賃貸住宅を建設>

- 前の家が古くなり、建替が必要になったため（12件）
- 所有土地の有効活用（3件）
- 年を取り、土地持ちの為、マンション経営した（主にワンルーム80%）
- 家賃収入でローンを払う為・建替に資金が借りられなかった（3件）
- 賃貸マンションの経営を薦められたから
- 家業の廃業にあたり、有効利用で賃貸マンションにした。（2件）
- 本業が先細りで厳しく、借金が可能なうちに

<生活費の捻出のため>

- 老後の生活の為（3件）
- 生活の糧として。しかしむずかしい、負担が多い（税金等）

- 主人が亡くなった後、生活を安定させる為
- 叔父の医療費を捻出する為

<その他>

- 引き継いだ（7件）
- 社宅利用の為（2件）
- 組合員に提供する為のもの
- 家族の部屋が作れる。長男家族が入っている。
- 諸事情で会社勤務を辞めた為
- 経営方針の転換
- 福利厚生、人材確保のため
- 信託物件、JREIT、資産運用会社のため
- 寮として建てたが、住む従業員がいなくなった為
- 前は旅館でした。従業員がいないので、マンションに変更しました
- 身内だけで住んでいたが、転居した為
- 親の土地を残したいため
- 家族の意向

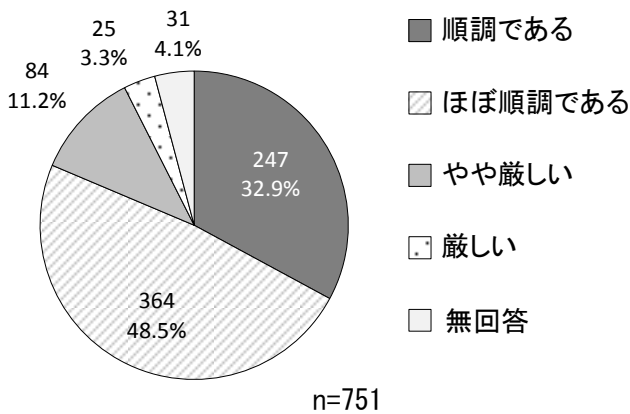
⑮ 経営状況

(ア) 現在の経営状況

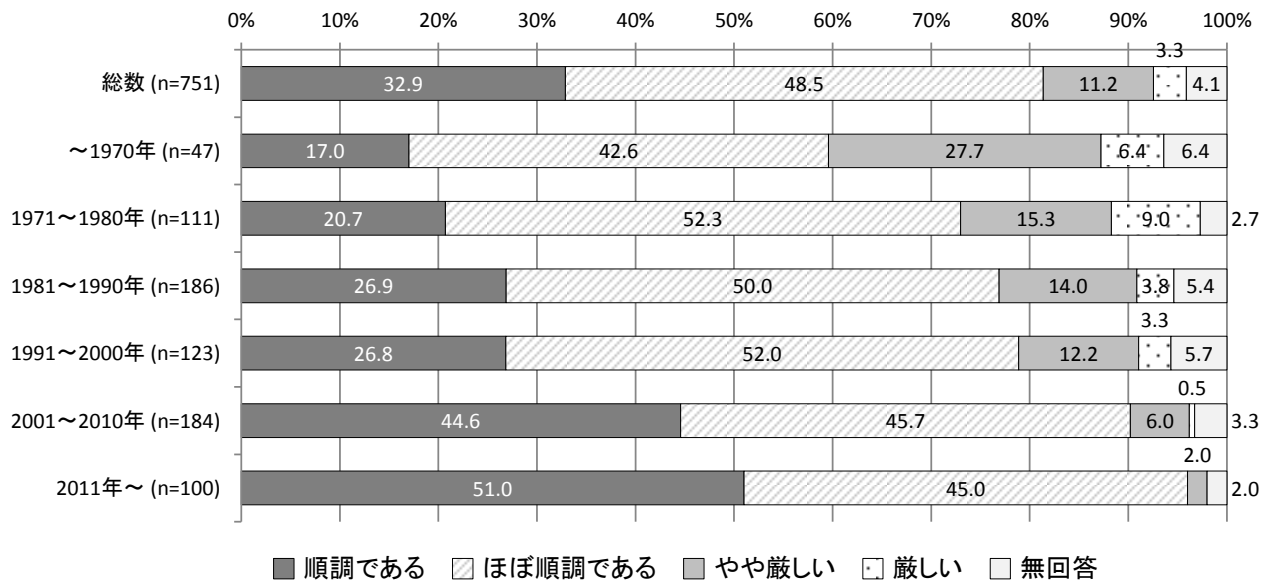
「ほぼ順調である」が 48.5%と最も多い。次いで「順調である」が 32.9%となっている。一方、「やや厳しい」「厳しい」をあわせて 14.6%となっている。

また、建築時期が古くなるほど、経営状態が「やや厳しい」（1970年以前：27.7%、総数：11.2%）、「厳しい」（1970年以前：6.4%、総数：3.3%）が増加する傾向がみられる。

■ 現在の経営状況



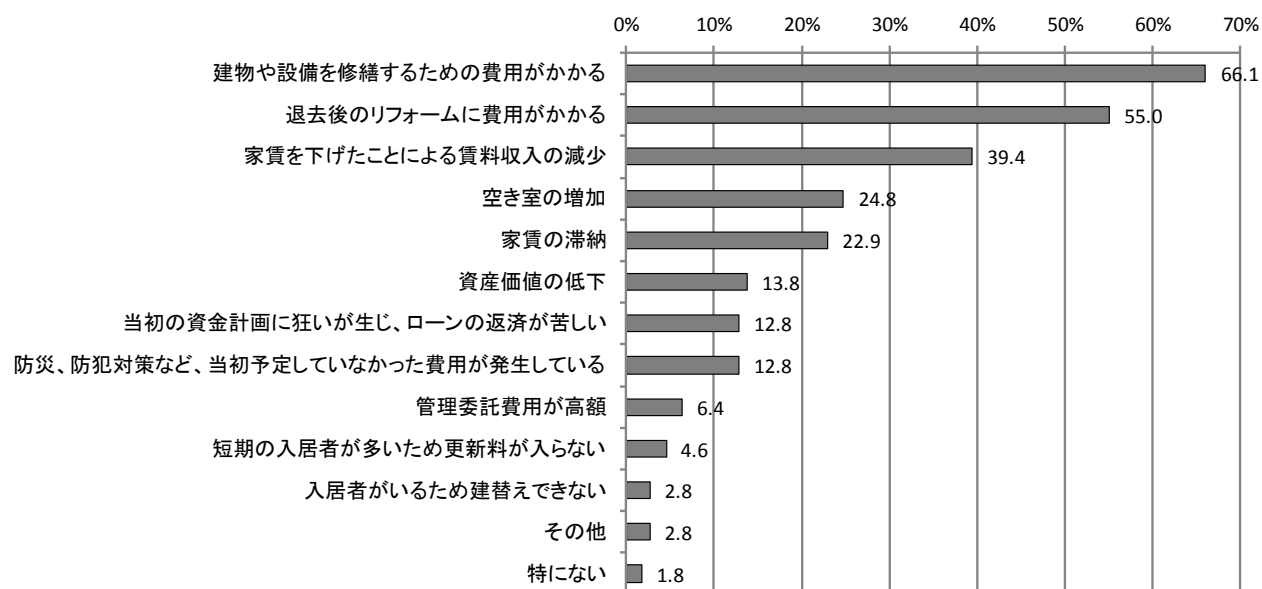
■ 建築時期別現在の経営状況



(イ) 経営が厳しい理由

経営が厳しい理由は「建物や設備を修繕するための費用がかかる」(66.1%)、「退去後のリフォームに費用がかかる」(55.0%)の割合が高くなっている。

■ 経営が厳しい理由（複数回答）



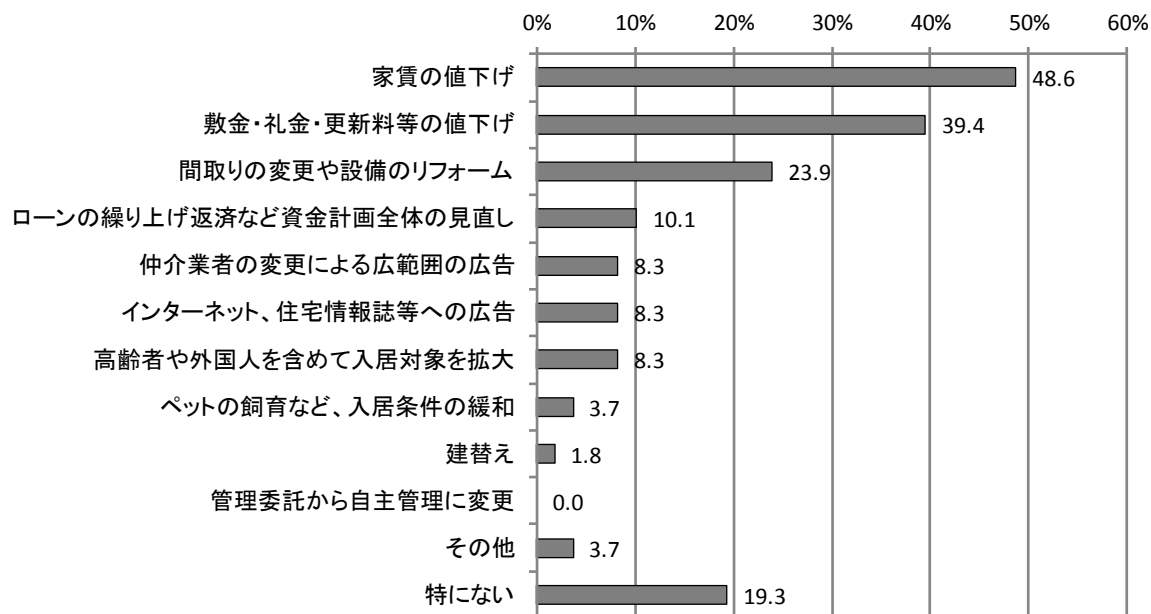
【その他の内容】

- 家賃滞納のまま失踪、その裁判費用がかなりの金額になりました
- バブル時の建築の為
- 税金が高い（固定資産税）
- 敷金、礼金など不動産屋への支払いが多い

(ウ) 経営改善のための取り組み

「家賃の値下げ」が 48.6%と最も多く、次いで「敷金・礼金・更新料等の値下げ」が 39.4%、「間取りの変更や設備のリフォーム」が 23.9%となっている。

■ 経営改善のために実施した取り組み



【その他の内容】

<値下げ>

- ・礼金なしにした

<改造、リフォーム>

- ・父からの相続後、建物の中も外側も大改造しました
- ・古いマンションには設備の追加、高機能な設備への変更

<入居制限緩和>

- ・一部楽器使用可

<収支構造の改善の工夫>

- ・ローンの繰り延べ
- ・ローンの借り替え
- ・出費を少なく抑える、節約

<民泊>

- ・民泊を検討中

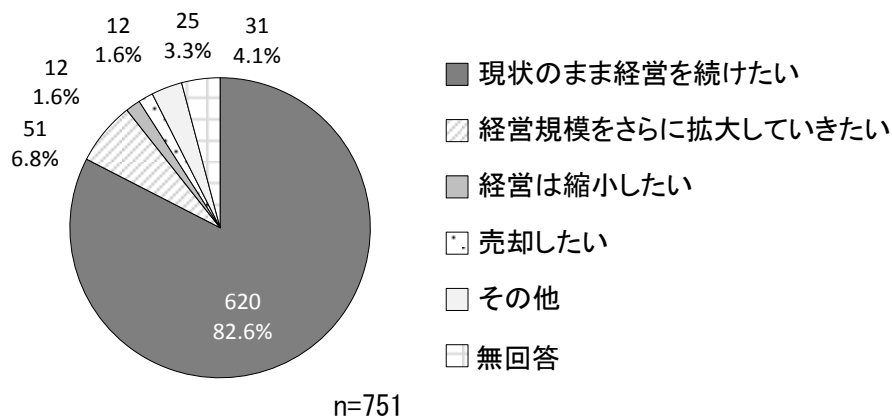
<賃貸経営の工夫>

- ・状況に応じて施策検討
- ・業務委託先、業者変更で対応している

(工) 今後の経営方針

今後の経営方針は、「現状のまま経営を続けたい」の割合が82.6%と高いものの、1990年以前に建築されたものでは、「経営は縮小したい」の割合がやや高くなっている。

■ 今後の経営方針



【その他の内容】

<建替え、リフォーム>

- ・ 建替検討（4件）
- ・ 建替えて経営継続
- ・ リフォームを実施して、グレードアップを図り、家賃収入を増やしたい
- ・ 建て替えか、売却か考え中

<売却>

- ・ 現状のままでもよいし、条件がよければ売却でもよい
- ・ 当初より長期保有を目的としていない為、タイミングで売却検討
- ・ 煩わしいので出来れば辞めたい
- ・ 売却済

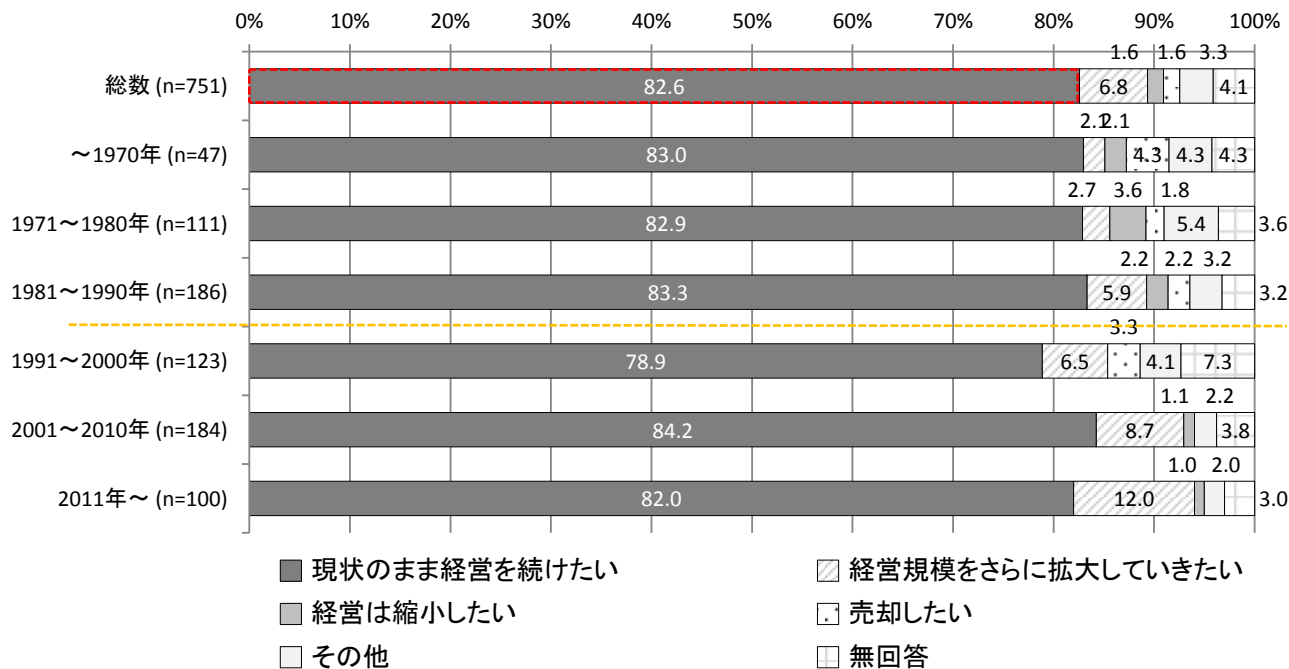
<次世代へ継承>

- ・ 高齢になり、体力的に上京しづらいです。古い建物ですが修繕しましたので、賃料の入るうちに子供を所有者にしたいとも思いますが迷っています。（売却依頼が多いのですが、残しておきたいです）
- ・ 次代へと考えている。

<その他>

- ・ 3、4年前返は資金繰りが苦しかったです。
- ・ 経営は続けたいが、年々難しくなっているので、専門家に相談したいと思っています。
- ・ 事務所を除いて貸す気持はなかったが、息子の関係で安ければ借りたいという人がいたから。
- ・ 信託物件
- ・ 環境変化への対応が難しい
- ・ 経済状況による。
- ・ 中長期的環境を見ながら検討
- ・ 31年1月に区から離れるので、その時検討
- ・ リフォームをしながら、入居者さんを大切にしたい

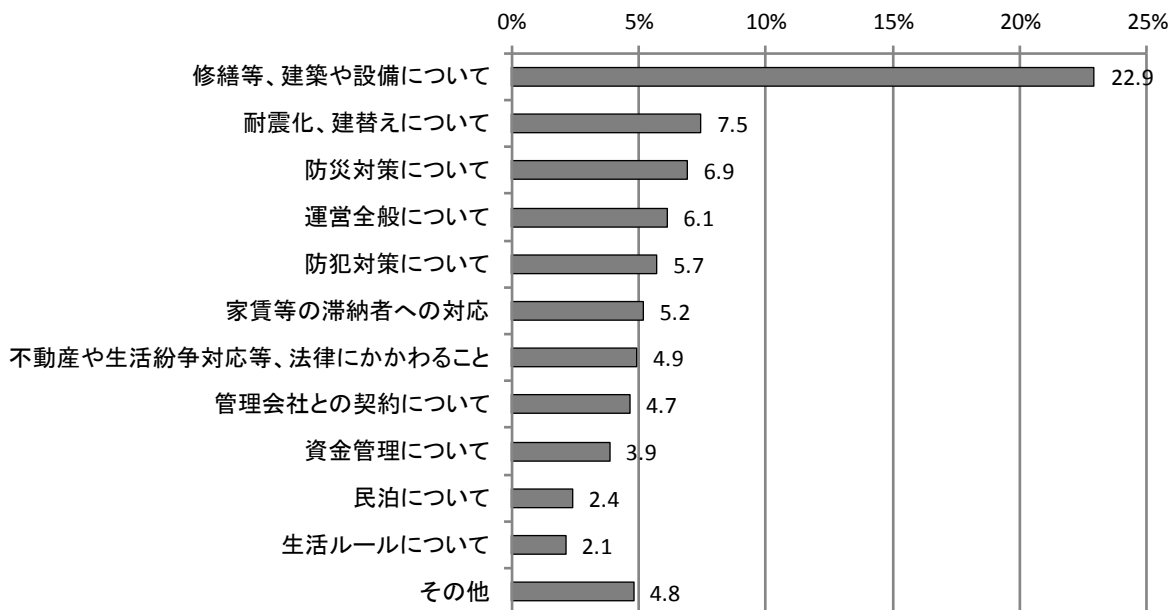
■ 建築時期別今後の経営意向



⑩ 専門家に相談したいこと

専門家に相談したいことは、「修繕等、建築や設備について」が 22.9%と最も高くなっており、特に、今後は経営を縮小したいと考えている場合、「修繕等、建築や設備について」相談したいと回答した割合が高くなっている（「修繕等、建築や設備について」：41.7%、総数：22.9%）。

■ 専門家に相談したいこと（複数回答）



【その他の内容】

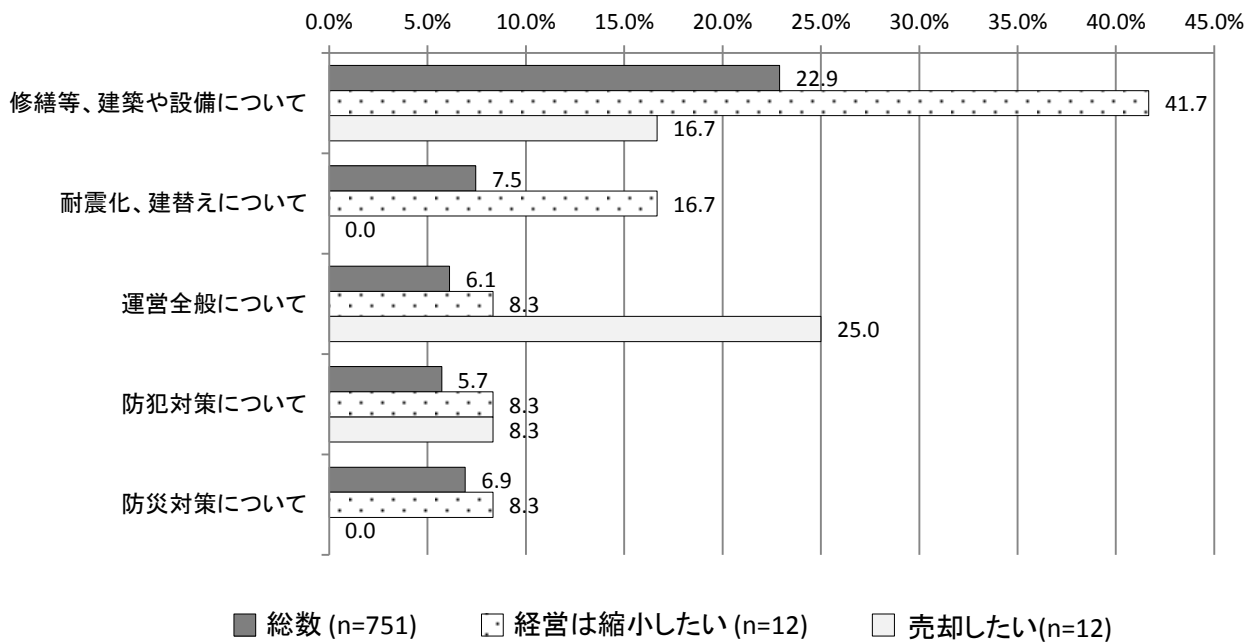
＜相談は必要なし＞

- 今のところ別になし（3件）
- 専門知識があるので必要ない
- 現状で良い為、相談なし
- 管理会社の方が相談にのってくれている
- 契約済アドバイザーがいるので不要
- 事がおきた時すぐきてくれる大工がいる
- 個別対応しています

＜選択肢以外の相談事項＞

- 将来、用途の変更
- 入居者の退去について

■ 専門家に相談したいこと（今後の経営方針別）



(4) アンケートの回収状況に関する考察

アンケート調査への協力が得られないマンションの中には、管理運営に課題を抱えたマンションも存在すると考えられることから、その実態を把握するため、特に分譲マンションに注目してアンケートの回収状況について考察を行う。

① 分譲マンションの属性別の回収状況

- 小規模な分譲マンション（14戸/棟以下）では、宛先不明や非該当の割合が高い

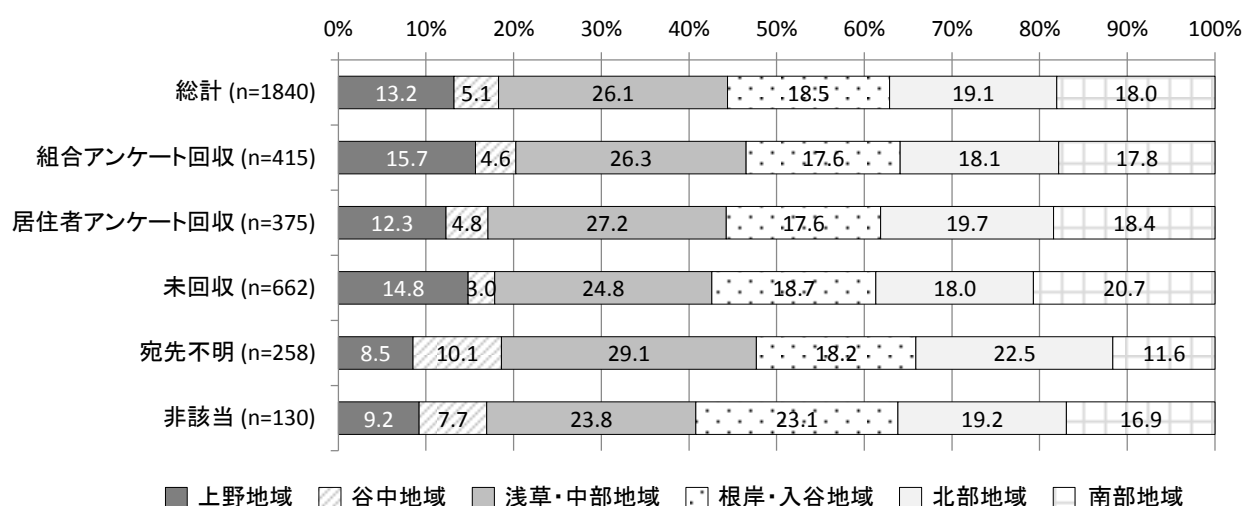
分譲マンションについて、回収状況別に戸数規模や建築時期等の属性情報を整理する。

組合アンケート回収	分譲マンション管理組合アンケートが回収できたもの
居住者アンケート回収	分譲マンション居住者アンケートが回収できたもの
未回収	上記のどちらも未回収であったもの
宛先不明	管理組合ポストや管理人室が確認できないためポストイングを行うことができず、管理組合宛に郵送したものの宛先不明で返送されたもの
非該当	調査対象に該当しないと申出のあったものや回収したアンケートに記載のあったもの、マンション名・所在地以外が無回答のもの

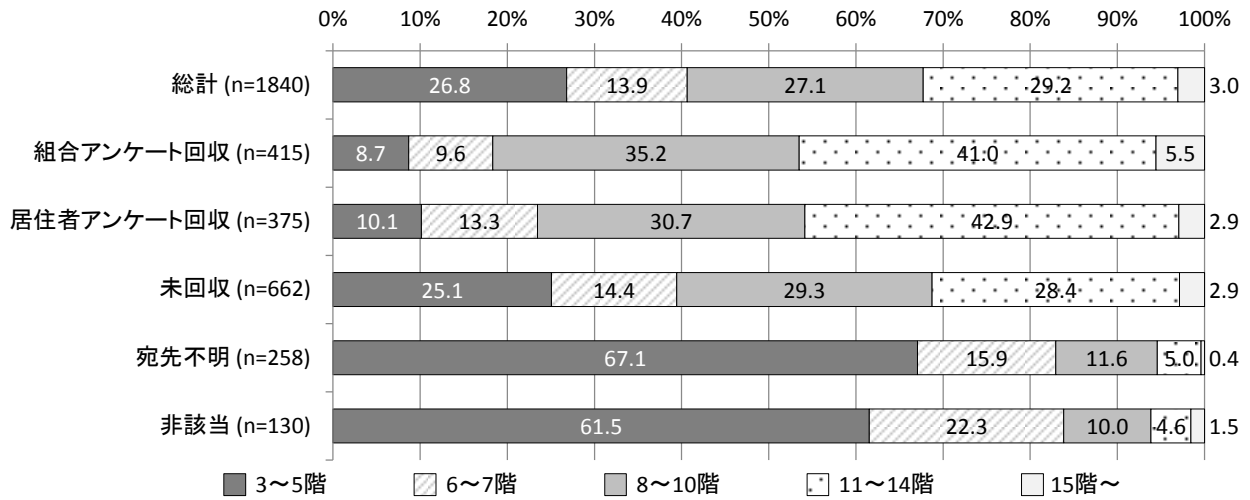
調査対象全体と、未回収のマンションを比較すると、地域や棟当たり戸数、建築時期等に大きな差はみられないものの、建物に部分的な腐朽・破損のある割合がやや高くなっている。

アンケートが宛先不明で返送されたマンションや調査対象に該当しないと申出のあったマンションについては、階数が5階以下、戸数が14戸/棟以下の小規模なマンションの割合が多くなっている。また、建築時期は1980～1990年代がやや多く、建物に部分的な腐朽・破損のある割合が高くなっている。

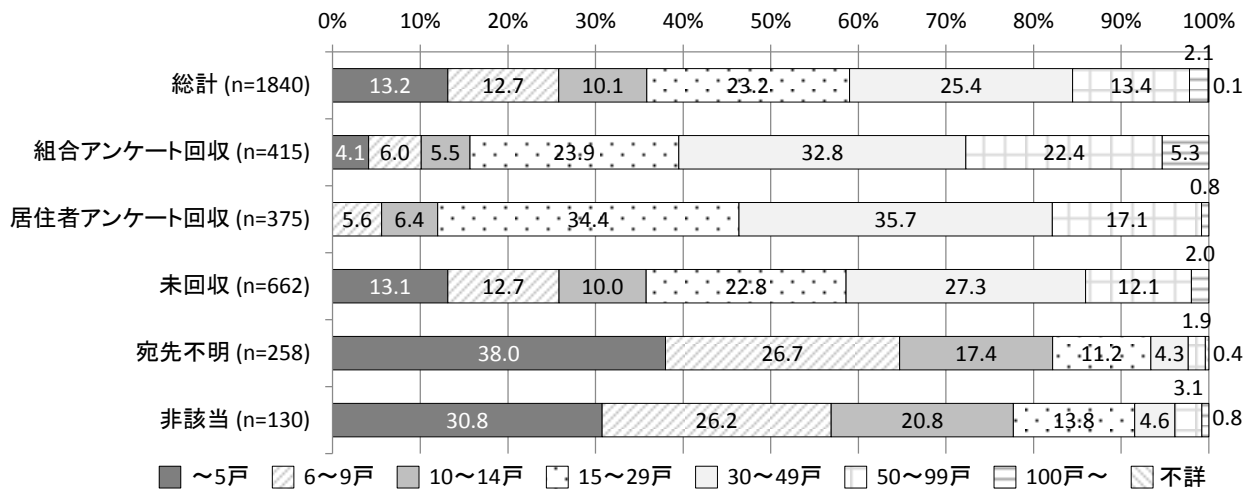
■ 地域別



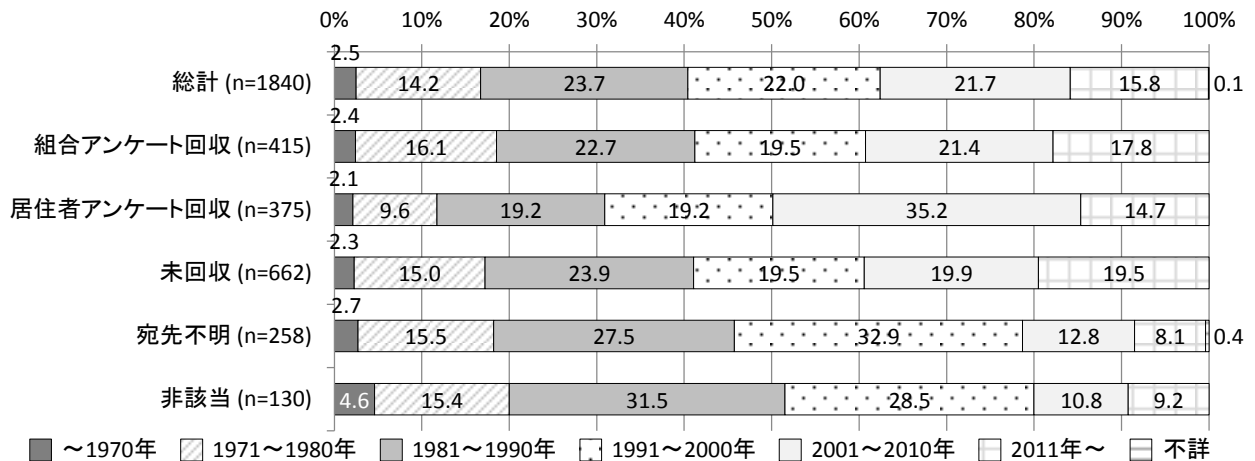
■ 地上階数別



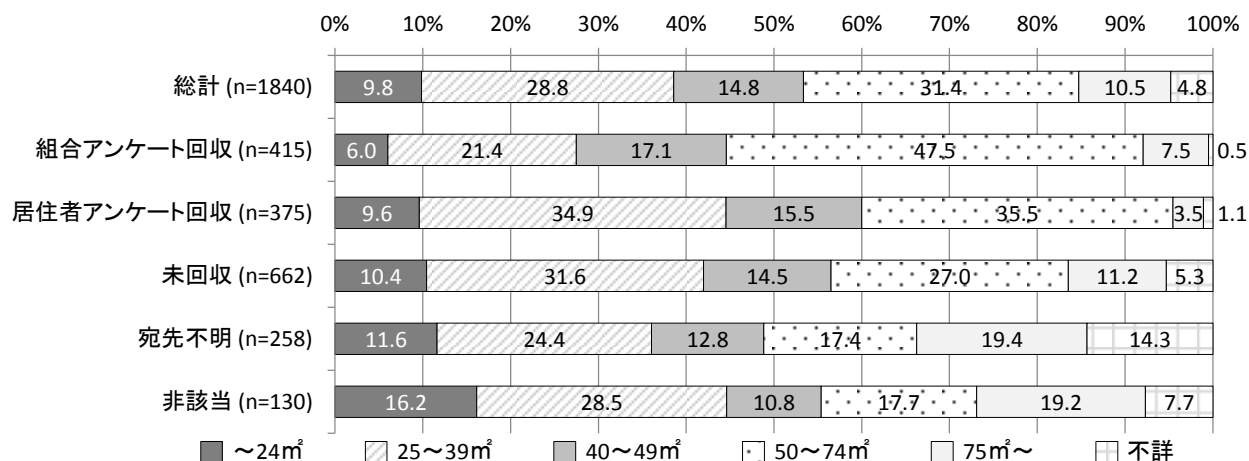
■ 戸数別



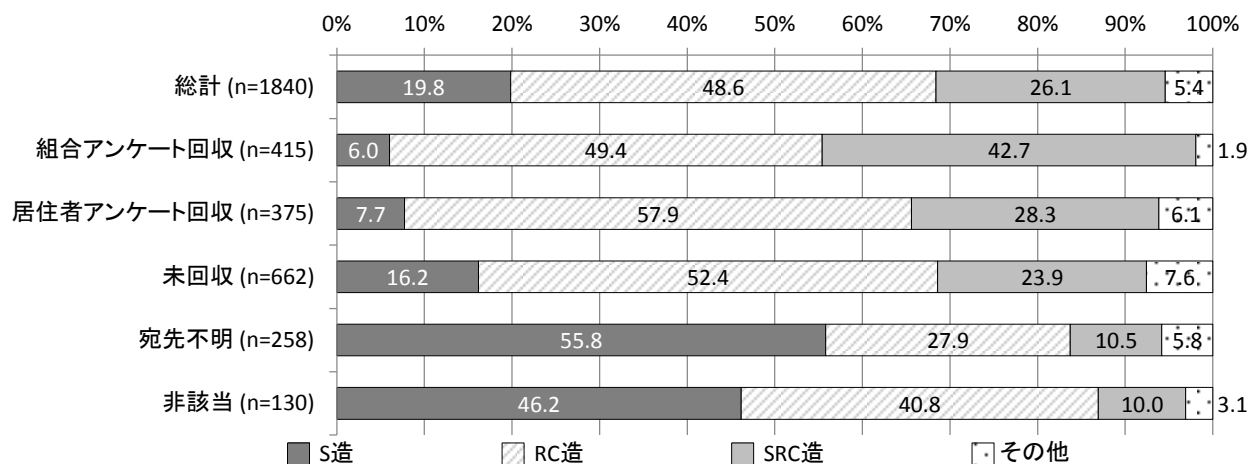
■ 建築時期別



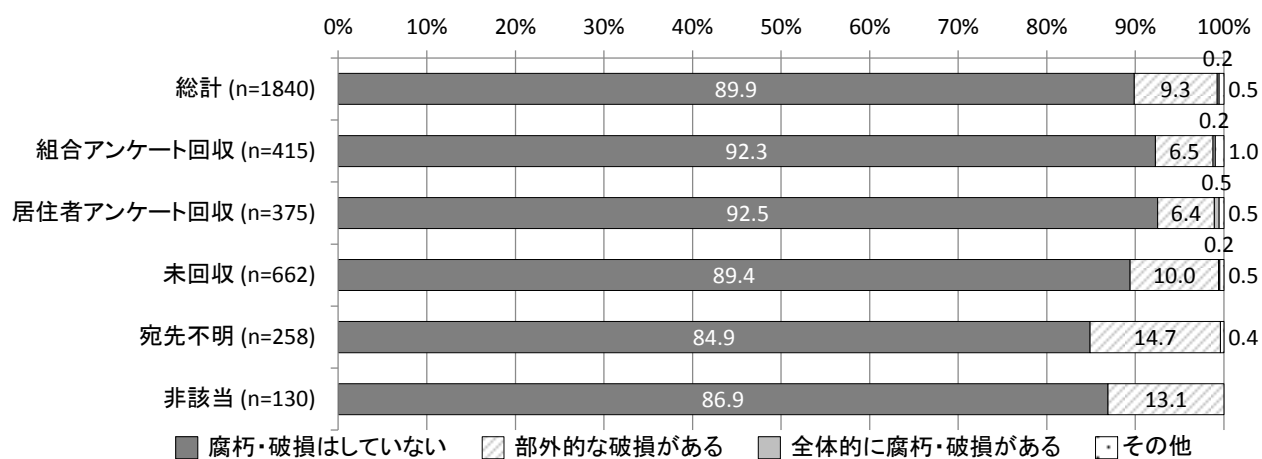
■ 戸あたり面積別



■ 構造別



■ 建物の腐朽・破損別



② 小規模分譲マンションに関する考察

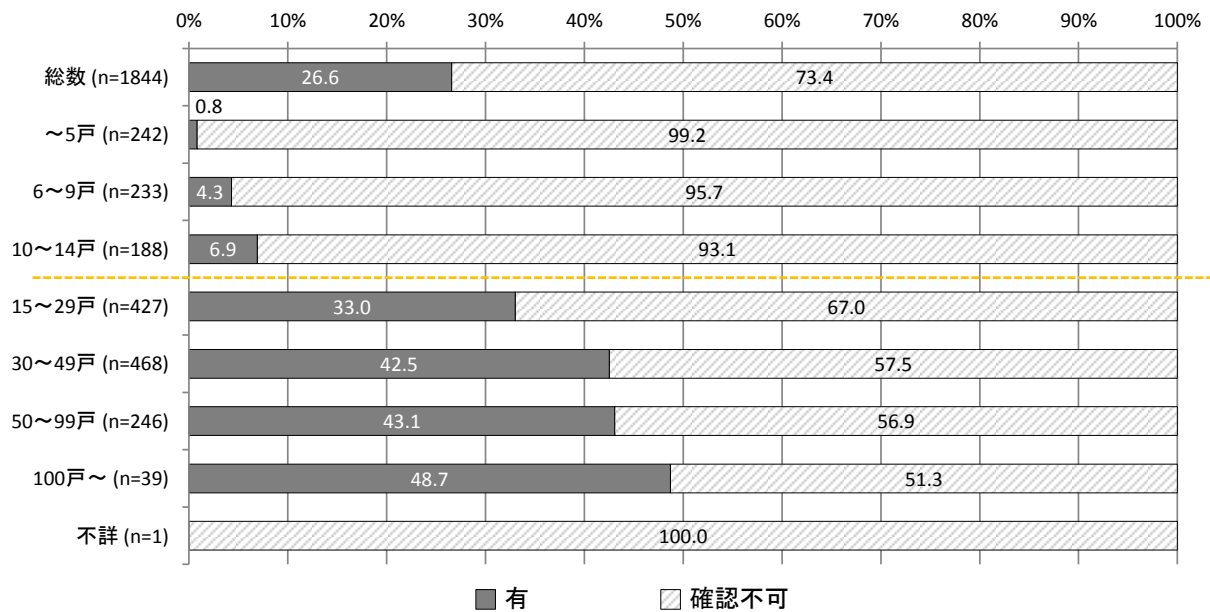
- 14戸/棟以下の中には、賃貸用、事務所ビル、投資用、自己居住用等の建物が含まれる

小規模な分譲マンションにおいては、現地調査の結果から建物に破損があるなど、管理状況の把握が重要となる。一方、宛先不明等によりアンケートを回収できない割合が高いことから、これらの建物概要について整理を行う。

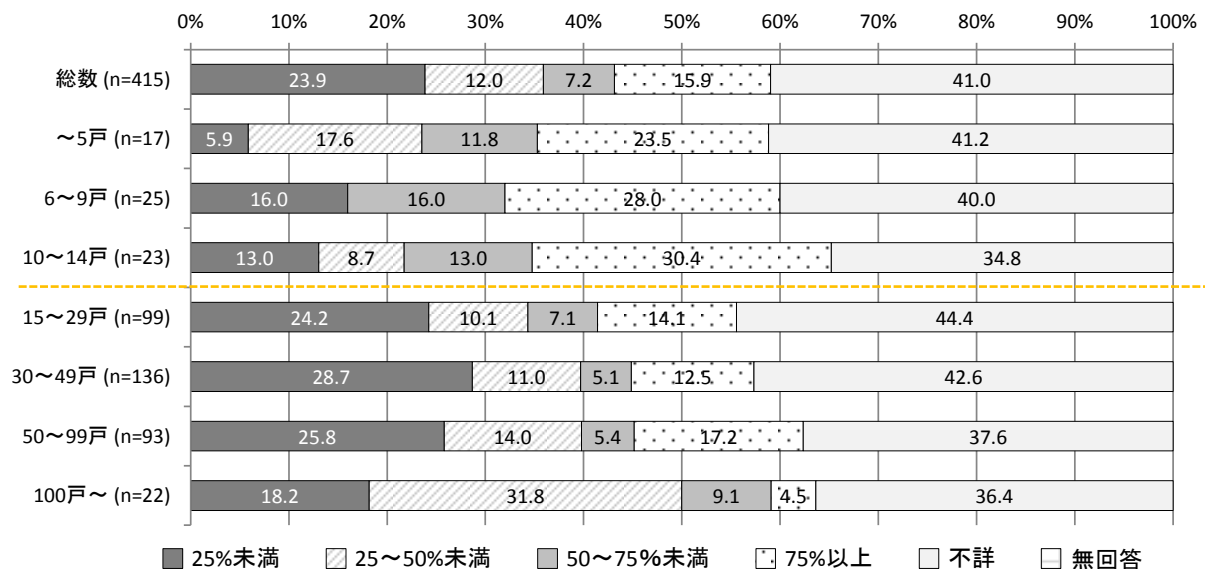
現地調査を行った分譲マンション（区分所有建物）のうち、14戸/棟以下では管理組合ポストが設置されている割合が低く、総数、管理組合が設置されていない可能性や、設置されていても日常的に機能していない可能性が考えられる。

また、アンケート調査に回答のあったうち、14戸/棟以下では、賃貸用住戸の割合が75%以上のものが多く、賃貸用の住戸として利用されているマンション（いわゆる投資用マンション）の割合が多いと考えられる。

■ 戸数別管理組合ポストの有無



■ 賃貸用住戸の割合



さらに、アンケートが未回収のマンション等を対象に実施した個別ヒアリング調査の中でも、賃貸ビルとして利用している事例や、個人住宅として利用している事例などを確認した。

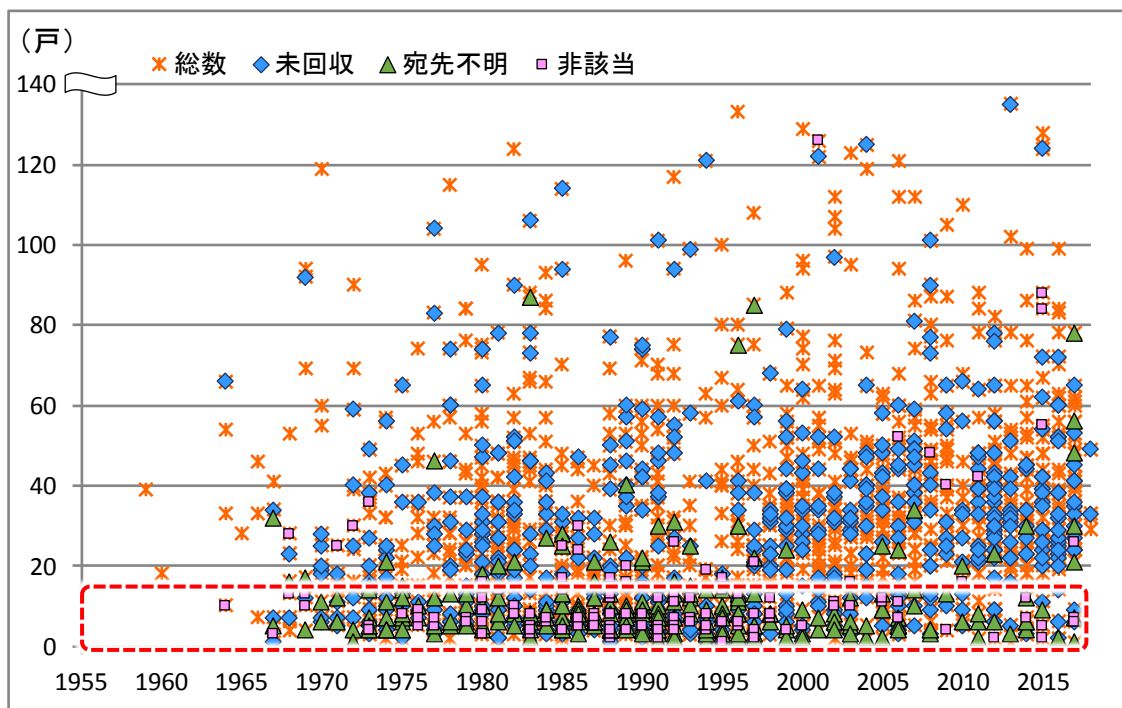
これらのことから、特に14戸/棟以下の小規模マンションの中には、区分所有建物登記を必要としない利用形態であっても区分所有されている建物や、賃貸目的に利用されている建物(投資用マンション)が存在すると考えられる。こうしたマンションにおいては、日ごろから管理組合が機能していないために、将来的な修繕や建替え等を検討する際に、合意形成が大きな課題になると懸念される。

■ 個別ヒアリング結果 (抜粋)

調査対象物件数	901件
事務所ビル、賃貸ビルとして使用	81件
オーナービル(区分所有者が1人)	19件
個人住宅	10件

※他項目との重複を含む

■ 回収状況別の建築時期・戸数別供給数の分布



(5) まちづくりとの連動に関する考察

老朽化したマンションの再生に向けて、まちづくりとの連動による再生の可能性を考察する。

- 旧耐震マンション3棟が、木造住宅の多い街区に立地

① 分析方法

まちづくりとの連動施策として、優良建築物等整備事業【優良再開発型】を活用した市街地整備を想定し、老朽化したマンションの周辺に木造建物が集中している地区を調査する。

具体的には、優良建築物等整備事業【優良再開発型】の事業要件が、地区面積概ね 1,000 m²以上^{※1}であることから、1980 年以前に建築された旧耐震基準の分譲マンションを対象に、マンションを中心とした概ね 1,000 m²の地区(概ね半径 18m以内)に存在する建物(以下、本項において「周辺建物」という。)の構造^{※2}を調査する。

※1：条件を満たすと 300 m²以上

※2：建物の構造は、平成 28 年土地利用現況調査における建物現況を利用する

② 分析結果

1980 年以前に建築された分譲マンション 302 棟のうち、周辺建物の木造割合が 20%を超えるものは 3 棟確認された。

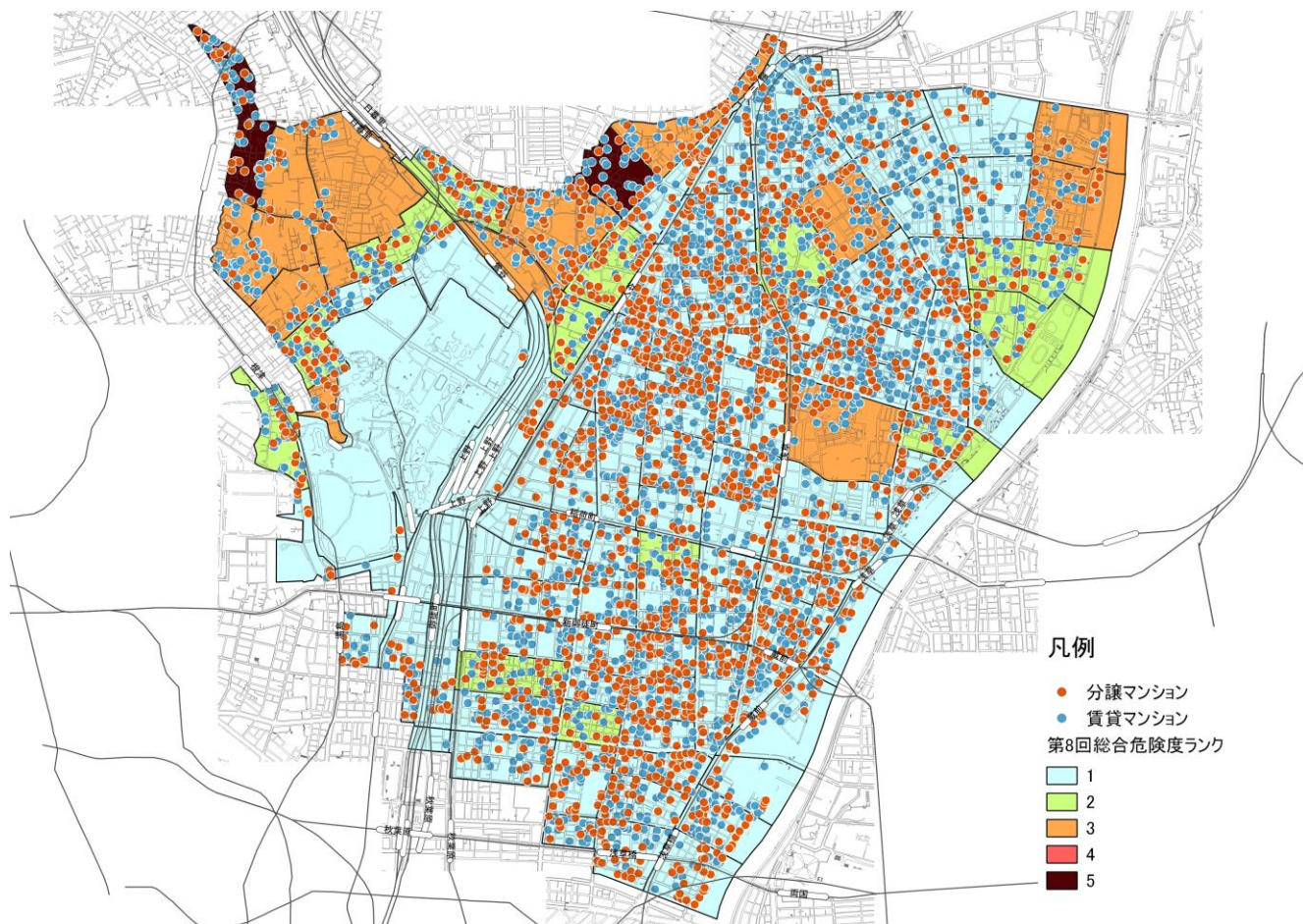
■ 分譲マンション周辺建物の木造割合が 20%以上 (※防火木造は含まない)

住所	階数	戸数	名前	周辺建物数	
				木造※	割合
鳥越1丁目	6	5	1977	13	3 23.1%
東上野3丁目	7	56	1974	12	3 25.0%
根岸4丁目	9	32	1974	12	3 25.0%

● 総合危険度ランク5の地域に、旧耐震マンション3棟が立地

東京都「地震に関する地域危険度測定調査」において、総合危険度が最も高いランク5と判定されている谷中3丁目、根岸4丁目には、1970年以前に建築された分譲マンションが3棟立地している。そのため、まちづくり等の施策とも連動して、安全安心な住環境の整備を推進する必要がある。

■ マンションの立地状況と総合危険度



資料：平成30年3月 地震に関する地域危険度測定調査（第8回）