

台東区マンション実態調査報告書

平成 31 年 3 月

台東区

目次

第1章 調査の目的・方法	1
1-1 調査目的及び対象.....	2
(1) 調査目的.....	2
(2) 調査対象の定義.....	2
1-2 調査方法及び回収結果.....	2
(1) 調査方法.....	2
(2) 回収結果（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）.....	8
第2章 区内のマンションを取り巻く動向	9
2-1 区内のマンションを取り巻く動向.....	10
2-2 区内のマンションストック.....	11
(1) 住宅の建て方.....	11
(2) 住宅の所有関係.....	12
(3) 住宅の構造.....	13
(4) 住宅の建築時期.....	13
(5) 住宅面積.....	15
(6) バリアフリー化.....	16
(7) 空き家（空き住戸）.....	17
(8) マンション居住者.....	18
(9) マンション所有者.....	19
2-3 区内のマンション市場.....	20
(1) 共同住宅の供給状況.....	20
(2) 分譲マンションの供給状況.....	20
(3) 分譲マンションの販売状況.....	22
第3章 調査結果	23
3-1 マンションの立地状況.....	24
(1) マンションの立地概況.....	24
① 種類別のストック数.....	24
② 建築時期別のストック数.....	24
③ 地域別のストック数.....	26
④ 建築時期別のマンションの変遷.....	27
⑤ 地域別のマンションの特徴.....	29
(2) マンションの基礎項目.....	31
① 区全体の状況.....	31
② 地域別の状況（分譲マンション）.....	32
③ 地域別の状況（賃貸マンション）.....	35
(3) 分譲マンションの立地状況及び現地調査結果.....	38
① 建築時期別の供給動向.....	38
② 管理組合用ポスト.....	40

③ 居住者用ポスト	41
④ 管理人室	41
⑤ 管理組合長の確認	42
⑥ 管理会社等連絡先の表示	42
⑦ オートロック	42
⑧ 防犯カメラ	43
⑨ エントランス等のバリアフリー化	44
⑩ 駐車場の有無	45
⑪ 駐輪場の有無	46
⑫ 住宅以外の要素	47
⑬ 民泊の状況	48
⑭ 建物の腐朽・破損	49
⑮ エントランスや敷地の管理状況	50
(4) 賃貸マンションの立地状況及び現地調査結果	51
① 建築時期別の供給動向	51
② 居住者用ポスト	53
③ 管理人室	53
④ 管理会社等連絡先の表示	54
⑤ オートロック	54
⑥ 防犯カメラ	56
⑦ エントランス等のバリアフリー化	57
⑧ 駐車場の有無	58
⑨ 駐輪場の有無	59
⑩ 住宅以外の要素	60
⑪ 民泊の状況	61
⑫ 建物の腐朽・破損	61
⑬ エントランスや敷地の管理状況	62
3-2 マンションの管理状況	64
(1) アンケートの集計対象	64
(2) 分譲マンション管理組合アンケート結果	65
① 回答者	65
② マンション概要	65
③ 付帯設備	68
④ 管理組合・管理規約等の有無	75
⑤ 管理組合の運営	80
⑥ 業務委託	84
⑦ 定期点検	87
⑧ 管理上の課題	88
⑨ 修繕積立金・管理費	91
⑩ 長期修繕計画	98
⑪ 建物や設備の状況	102

⑫ 耐震化の状況	104
⑬ 大規模修繕の状況	106
⑭ 建替えの取り組み状況	112
⑮ コミュニティ	114
⑯ 防災、危機管理	116
⑰ 居住者による問題やトラブル	122
⑱ 空き住戸	123
⑲ 住宅以外の用途	126
⑳ 入居者	128
㉑ マンションに関する相談	129
㉒ 行政との関わり	131
(3) 賃貸マンションオーナーアンケート結果	134
① マンション概要	134
② 付帯設備	137
③ 管理運営	143
④ 長期修繕計画	146
⑤ 建物や設備の状況	150
⑥ 耐震化の状況	154
⑦ 大規模修繕の状況	156
⑧ コミュニティ	162
⑨ 防災、危機管理	165
⑩ 居住者による問題やトラブル	168
⑪ 入居者	169
⑫ 空き住戸	173
⑬ 住宅以外の用途	177
⑭ 所有者	179
⑮ 経営状況	184
⑯ 専門家に相談したいこと	188
(4) アンケートの回収状況に関する考察	190
① 分譲マンションの属性別の回収状況	190
② 小規模分譲マンションに関する考察	193
(5) まちづくりとの連動に関する考察	195
① 分析方法	195
② 分析結果	195
3-3 マンション居住者の状況	197
(1) アンケートの配布・回収状況	197
(2) 分譲マンション居住者アンケート結果	197
① 回答者	197
② 現在の住まい	200
③ 今後の居住意向	207
④ コミュニティ	209

⑤ マンション概要	213
⑥ 管理・運営	216
⑦ 業務委託	217
⑧ 管理費・修繕積立金	219
⑨ 建物や設備の問題・トラブル	221
⑩ 大規模修繕の状況	222
⑪ 建替えの必要性	224
⑫ 防災、危機管理	227
⑬ 民泊	229
⑭ 行政による関与	230
(3) 賃貸マンション居住者アンケート結果	231
① 回答者	231
② 現在の住まい	234
③ 今後の居住意向	240
④ コミュニティ・防災	242
⑤ マンション概要	245
3-4 個別のマンションの状況	249
3-5 マンション開発業者・管理業者の状況	251
第4章 マンションの実態分析	267
4-1 既存のマンション施策の整理	268
4-2 他都市のマンション施策事例の調査	269
(1) 予防保全的なマンションの維持管理への支援（管理者等の把握・情報提供）	269
(2) マンションの適正管理、修繕等の支援（相談・後方支援）	270
(3) 高経年マンションへの支援（直接支援）	270
(4) 高経年マンションへの支援（まちづくり支援）	270
(5) その他	273
4-3 マンションの課題	274
(1) マンションの類型化（分譲マンション）	274
(2) マンションの類型化（賃貸マンション）	275
(3) マンションの課題	276
第5章 データベースの構築	281
5-1 データベースの条件整理	282
(1) データベースの基本的な考え方	282
(2) 作成するデータ	282
5-2 データベースの構成	283
(1) 一覧画面	283
(2) 詳細画面	284
(3) 詳細画面（調査結果）	286
(4) 詳細画面（利用実績）	286
(5) 詳細画面（セミナー参加履歴）	287
(6) 詳細画面（相談・苦情履歴）	287
(7) 出力機能	287

（８）地図機能.....	287
参考資料	289
（１）分譲マンション管理組合アンケート.....	290
（２）賃貸マンションオーナーアンケート.....	296
（３）分譲マンション居住者アンケート.....	300
（４）賃貸マンション居住者アンケート.....	304

【用語の定義】

区分所有建物

建物の各部分が、構造上区分され、それぞれ独立した用途に利用することができる建物

管理組合

分譲マンションの管理を行う団体又は法人

管理者

分譲マンションを管理するために選任された者

管理会社

管理組合やオーナーから委託を受けて、マンションの管理を行う事業者

管理不全

マンションの維持・管理や修繕が適切に行われず、周辺にも悪影響を与えている状態

【注釈】

- ・ 報告書中の構成比は百分率で表し、四捨五入しているため、合計が 100%とならない場合がある。
- ・ 調査対象数やマンション数、アンケート回答数等は、件数で示している。
(ただし、建物数を指すときには、棟数で示している。)

第1章 調査の目的・方法

1-1 調査目的及び対象

1-2 調査方法及び回収結果

1-1 調査目的及び対象

(1) 調査目的

区内にあるマンションを対象に、建物の状況、管理又は使用に関する事項等の調査を実施することにより、現状を把握して分析を行い、使用状況の変化や新たな課題に即応したマンション施策を検討するための基礎資料とする。

(2) 調査対象の定義

本調査の対象となるマンションは、以下の定義によるものとする。

■ 調査対象

	分譲マンション	賃貸マンション
定義	<ul style="list-style-type: none"> ・3階建て以上 ・耐火・準耐火構造の非木造建築物 ・区分所有登記された建物 	<ul style="list-style-type: none"> ・3階建て以上 ・耐火・準耐火構造の非木造建築物 ・各戸が賃貸借の用に供された建物

※1：国・地方公共団体が所有・管理する住宅は対象としない。ただし、都民住宅（指定法人管理型）については対象に含めるものとする。

※2：賃貸併用住宅（賃貸用の住戸とオーナー用住戸が一体となった賃貸住宅）は賃貸マンションに含めるものとする。

1-2 調査方法及び回収結果

(1) 調査方法

	建物概況	管理状況	居住者意向	事業者意向
STEP 1：マンションリストの作成 <ul style="list-style-type: none"> ● 区が所有するマンションデータ、登記事項証明書、民間情報等により、対象となるマンションリストを作成 ● リスト作成にあわせて、マンションの階数、戸数、建築時期等のデータを、基礎項目として整理 	○			
STEP 2：現地調査の実施 <ul style="list-style-type: none"> ● 現地においてリストを作成したマンション全件を確認 ● マンションの階数、戸数等の基礎項目を確認するとともに、外観目視により、建物外観や敷地の管理状況等についての調査を実施 	○	○		
STEP 3：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実施 <ul style="list-style-type: none"> ● 分譲マンションについては管理組合宛てに、賃貸マンションについてはオーナー宛てに、郵送等によりアンケート調査を実施 	○	○		
STEP 4：個別ヒアリング調査・管理会社への協力依頼の実施（追跡調査） <ul style="list-style-type: none"> ● 分譲マンション管理組合アンケート調査に回答が得られなかったマンションを対象に、個別訪問を実施して、調査への協力を依頼 ● マンションデータや個別訪問により、マンションの管理会社を確認できたものについては、管理会社に調査への協力を依頼 	○	○		
STEP 5：マンション居住者アンケート調査の実施 <ul style="list-style-type: none"> ● マンション居住者を対象に、マンションの住みやすさなど居住に関する意識やマンションの管理状況等を把握するため、ポスティング等によりアンケート調査を実施 	○	○	○	
STEP 6：詳細調査の実施 <ul style="list-style-type: none"> ● 現地調査やアンケート調査の結果を踏まえ、マンション管理に課題を抱えていると思われる管理組合等を抽出し、詳細な管理運営状況の聞き取り調査を実施 	○	○		○
STEP 7：事業者調査の実施 <ul style="list-style-type: none"> ● 今後の施策検討の参考として、デベロッパーや管理業者に対して、マンションの供給実態や管理の実態を把握するためのヒアリング調査を実施 				○

STEP 1 マンションリストの作成

行政情報や民間情報など、複数のデータを突き合わせることで、区内に存在するマンションのリストを作成した。

合計	分譲マンション	賃貸マンション
5,053 件	2,163 件	2,890 件 (うち都民住宅 12 件)

※2018年3月時点の資料をもとに作成。

STEP 2 現地調査の実施

リスト上のマンションの存在確認のほか、建物状況等を把握することを目的に、現地調査を実施した。

(ア) 調査対象

マンションリストに記載のマンション (5,053 件)。

(イ) 調査方法

調査員が各調査対象マンションを訪問し、外観目視や管理人へのヒアリング等を行った。

(ウ) 調査期間

2018年8月15日～9月6日

(エ) 調査項目

1.管理状況を分析するために把握する項目		2.アンケート調査を効率的に実施するために把握する項目		3.その他	
ア	マンション名	ア	管理組合ポストの有無	ア	民泊の標識の掲示の有無
イ	所在地	イ	管理人室の有無		
ウ	階数・戸数	ウ	オートロックの有無		
エ	低層階の店舗や事務所の有無	エ	管理会社等の連絡先の有無		
オ	駐車場、駐輪場の有無	オ	居住者ポスト (理事長等の掲示)		
カ	防犯カメラの設置状況				
キ	出入り口のバリアフリーの状況				
ク	建物の劣化状況				
ケ	エントラス、付属施設の管理状況				
	現場写真の写真撮影				

(オ) 現地調査実施状況

	合計	分譲マンション	賃貸マンション
マンションリスト	5,053 件	2,163 件	2,890 件
1) 対象外	570 件	302 件	268 件
1-1) 3階未満	1 件	—	1 件
1-2) 共同住宅でない	533 件	286 件	247 件
1-3) 更地	36 件	16 件	20 件
判明したマンション数	4,483 件 (4,483 棟)	1,861 件 (1,861 棟)	2,622 件 (2,622 棟)
2) 調査拒否	24 件	17 件	7 件
調査対象数 (調査拒否を除く)	4,459 件 (4,459 棟)	1,844 件 (1,844 棟)	2,615 件 (2,615 棟)

今回の調査により判明した棟数は 4,483 棟 (分譲マンション 1,861 棟、賃貸マンション 2,622 棟) であり、現地調査により調査拒否を除いた合計 4,459 棟 (分譲マンション 1,844 棟、賃貸マンション 2,615 棟) を調査対象とする。

STEP 3 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実施

マンションの管理状況等を把握することを目的に、分譲マンションについては管理組合宛てに、賃貸マンションについては建物所有者（オーナー）宛てに、アンケート調査を実施した。

（ア）分譲マンション管理組合等の特定

分譲マンションにアンケートを配布するにあたり、現地調査結果を踏まえ、マンションの特性ごとに適正な配布方法の選択を行った。

■ 管理組合用等の特定結果

	配布方法	件数
調査対象		1,844 件
管理組合用ポストあり	ポスティング	403 件
管理組合連絡先あり	郵送	498 件
管理人室あり	ポスティング	70 件
理事長連絡先あり	郵送	30 件
管理会社連絡先あり	郵送	21 件
上記以外※	郵送	822 件
アンケート配布数		1,844 件

※管理組合宛としてマンション住所にアンケート調査票を郵送した。

（イ）賃貸マンションオーナーの特定

賃貸マンションにアンケートを配布するには、オーナーの住所・氏名を特定する必要があるため、不動産登記記録（2018年5月時点）を用いて特定をおこなった。

■ 賃貸マンションオーナーの特定結果

	件数
調査対象	2,615 件
オーナー特定	2,051 件
オーナー特定不能	564 件
アンケート配布数	2,051 件

（ウ）アンケートの配布

アンケートは、2018年9月から10月の間に、2回に分けて配布した。

分譲マンションについては、管理組合に対してポスティングまたは郵送によりアンケートを配布した。

賃貸マンションについては、特定したオーナーに対して、郵送によりアンケートを配布した。

（エ）督促状の配布

アンケート配布から概ね1週間時点で「回答のあったマンション」及び「宛先不明」を除いたマンションを対象に、督促状を配布した。

(オ) 調査項目

分譲マンション管理組合アンケート		賃貸マンションオーナーアンケート	
ア	マンションの概要	ア	基本情報
イ	管理体制	イ	管理運営
ウ	管理規約	ウ	長期修繕計画
エ	管理運営	エ	修繕・改修・建替え
オ	長期修繕計画	オ	入居者の住生活・コミュニティについて
カ	修繕・改修・建替え	カ	危機管理
キ	居住者の住生活・コミュニティについて	キ	トラブル
ク	危機管理	ク	入居者
ケ	トラブル	ケ	空き室
コ	空き室	コ	民泊等
サ	民泊等	サ	所有者
シ	入居者	シ	その他
ス	その他		

STEP 4 個別ヒアリング調査・管理会社への協力依頼の実施（追跡調査）

分譲マンションについてアンケートの回収率向上を図るため、アンケートを配布したうち回答が得られていないマンション等に対して、以下の対応を行った。

(ア) 管理会社への協力依頼

アンケートを配布したマンションのうち、10月31日時点で「未回収」及び「宛先不明」にあたる分譲マンションの管理会社をマンションデータより特定し、アンケートへの協力依頼を行った。

(イ) 個別ヒアリング調査の実施

(ア)のうち管理会社が特定できなかったマンションを対象に、アンケートの回収や調査情報を獲得するための個別訪問を行った。

この結果、管理会社に関する情報が得られたマンションについては、情報をもとに再度管理会社への調査協力依頼を行った。

■個別ヒアリング調査の実施状況

調査対象物件数	901件
現地にてアンケート回収	42件
管理会社判明	474件
関係者（理事長等）へ調査依頼	67件
不在により管理ポストに投函	74件
留守等によりアンケート手渡し不可	269件
事務所ビル、賃貸として使用	81件
オーナービル（区分所有者が1人）	19件
調査拒否	17件
個人住宅	10件
対応不能（オートロック、立入不可等）	186件

※上記の各項目は、他項目との重複を含む（関係者へ調査依頼し、かつ管理会社も判明等）

STEP 5 マンション居住者アンケート調査の実施

マンション居住者を対象に、マンションの住みやすさなど居住に関する意識を把握するためのアンケート調査を実施した。

なお、分譲マンションについては、管理組合アンケートを補完する目的で、追跡調査の開始から概ね1ヶ月後の時点で「未回収」及び「宛先不明」のマンション居住者を主な対象とし、管理状況等についても聴取することとした。

(ア) 調査対象

分譲マンションの居住者 6,165 世帯（719 棟）、賃貸マンションの居住者 1,367 世帯（223 棟）

※1棟ごとに5～10戸を無作為に抽出し、調査対象としている。

(イ) 調査方法

マンション1棟あたり、5～10票をポスティング等により配布・郵送回収

(ウ) 調査期間

2018年12月8日～12月14日

2019年1月7日～1月8日

2019年2月18日～2月25日

(エ) 調査項目

分譲マンション居住者アンケート		賃貸居住者アンケート	
ア	回答される方について	ア	回答される方について
イ	現在のお住まいについて	イ	現在のお住まいについて
ウ	マンション生活・コミュニティに関することについて	ウ	マンション生活・コミュニティに関することについて
エ	マンションの概要について	エ	マンションの概要について
オ	管理体制・規約について		
カ	管理運営について		
キ	修繕について		
ク	改修・建替えについて		
ケ	危機管理について		
コ	民泊等について		
サ	その他		

STEP 6 詳細調査の実施

現地調査において管理不全が疑われるマンションや、アンケート調査において管理上の課題が多いと回答したマンション、あるいは反対に、良好な取組みが行われているマンションを抽出し、管理組合や区分所有者等に対して、詳細な管理運営状況等の聞き取り調査を行った。

(ア) 対象マンションの抽出

5つの視点から、対象マンションを13件抽出した。

■ 抽出の視点

- | |
|---|
| 視点1) 管理運営体制に課題のあるマンション
・管理組合がない ・管理規約が定められていない |
| 視点2) 維持管理に課題のあるマンション
・長期修繕計画を定めていない ・旧耐震建物で耐震診断、改修未実施 |
| 視点3) 居住者トラブルが想定されるマンション
・住戸の無断転用(住戸⇒事務所、民泊) ・外国籍居住者とのコミュニケーション |
| 視点4) 自主的に維持管理を行っているマンション
・自主管理 ・建替えの検討を実施 |
| 視点5) タワーマンション
・20階以上のマンション |

(イ) 調査方法

抽出したマンションについて、電話連絡により調査協力依頼を行い、協力可能なマンション関係者についてヒアリング調査を実施した。

電話連絡の難しいマンションについては、現地に出向き、直接ヒアリング・調査を行った。

調査期間：2019年1月29日～3月12日

STEP 7 事業者調査の実施

デベロッパーや管理業者に対して、マンションの供給実態や管理の実態を把握するため、区職員によるヒアリング調査を実施した。

(2) 回収結果（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）

合計 1,707 件の回答が得られ、有効配布数に対する総合回収率は 49.3%（1,707 件/3,459 件）、分譲マンションについては 59.0%（920 件/1,558 件）、賃貸マンションについては 41.4%（787 件/1,901 件）である。

■ 回収状況

	合計	分譲	賃貸	備考
配布数 ①	3,895	1,844	2,051	
宛先不明 ②	-400	-258	-142	※1
有効配布数	3495	1586	1,909	
分譲→賃貸に変更	-	-4	+4	※2
マンションリストから除外	-36	-24	-12	※2
最終配布数③	3,459	1558	1,901	
合計回収数 ④	1,707	920	787	
回収数（管理組合・オーナーアンケート）	1,332	545	787	※3
回収数（居住者アンケート）	375	375	-	※4
合計回収率（⑤=④/③）	49.3%	59.0%	41.4%	

※1：管理組合やオーナー宛にアンケートを郵送したものの、宛先不明で返送されたもの

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

※3：賃貸マンションオーナーのうち共有権利者については、権利者1の回答を優先し、最大回答数1とする。

※4：分譲マンションについては一部の基本的な管理事項等は居住者からも把握できるため、分譲マンション居住者アンケートも回収率に含んでいる。

第2章 区内のマンションを取り巻く動向

2-1 区内のマンションを取り巻く動向

2-2 区内のマンションストック

2-3 区内のマンション市場

2-1 区内のマンションを取り巻く動向

統計調査等から把握できるデータを用いて、区内のマンションに関する基礎的情報やこれまでの動向等を整理する。

● マンションに関する主な法制度

マンションを含む区分所有建築物に係る基本的な制度として、1962年に区分所有法が成立したものの、この段階では共用部分の変更に区分所有者全員の同意が必要であり、建替えに関する規定等は定められていなかった。

その後、1983年の区分所有法の改正において、区分所有者が当然に管理組合を組織すること等が定められ、共用部分の変更や建替えに関する要件も緩和された。

2001年にはマンション管理適正化法が施行され、これ以降、2005年のマンション管理標準指針の公表など、マンション管理の適正化に関する考え方が整理されるようになる。

さらに、2002年にマンション建替法が成立。2014年の改正では、耐震性不足のマンションについて、マンションの売却と解体の決議要件が緩和されるなど、老朽化したマンションの建替え円滑化を図るための措置が講じられている。

また、法制度や社会情勢の変化に合わせて、標準管理規約についても見直しが行われており、2015年にはコミュニティ条項、2017年には住宅宿泊事業法、2018年には敷地売却制度等に関する改正が行われている。

● 東京都の条例

東京都では、将来にわたり都民の豊かな住生活を支える良質なマンションストックの形成を図るため、「良質なマンションストックの形成促進計画」を2016年3月に策定し、10年間(2016年度～2025年度)の目標と施策展開の方向性を示している。

また、同計画に基づき「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」について検討を行い、マンションに関わる者の責務、管理組合による管理状況の届出及び管理状況に応じた助言・支援等について規定する条例案の検討を行っている(2019年3月公布・一部施行予定)。

● 区の条例

台東区では、良好な住環境の形成に寄与するため、2005年に「集合住宅の建築及び管理に関する条例」を制定し(2008年に一部改正)、集合住宅(10戸以上)を建築する際の基本的な事項を定めている。

また、2014年には「大規模マンション等の建設における保育所等の整備に係る事前届出等に関する条例」を定め、大規模なマンション等建設の機会に、保育所等整備の協議を義務付けている。

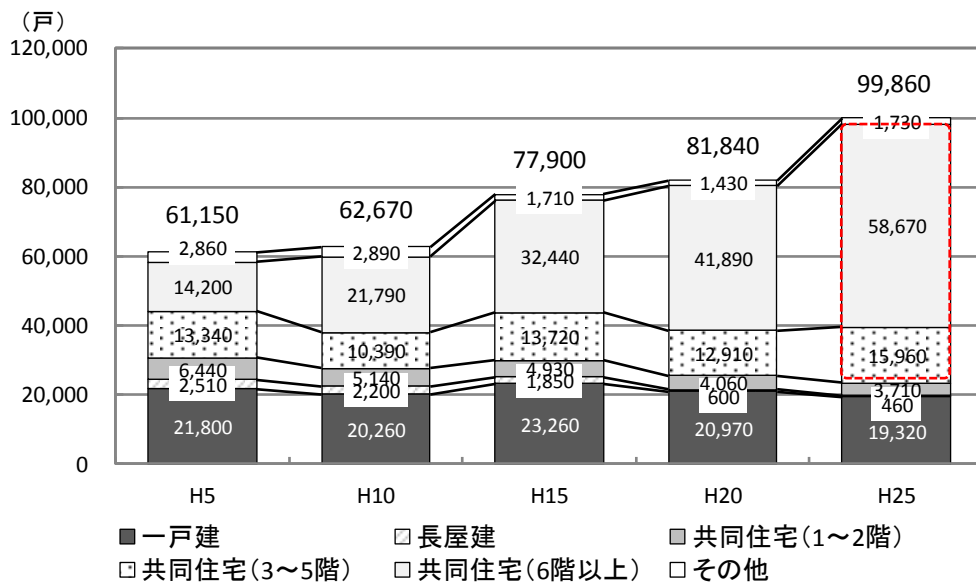
2-2 区内のマンションストック

(1) 住宅の建て方

- 区内の住宅戸数の約80%は共同住宅

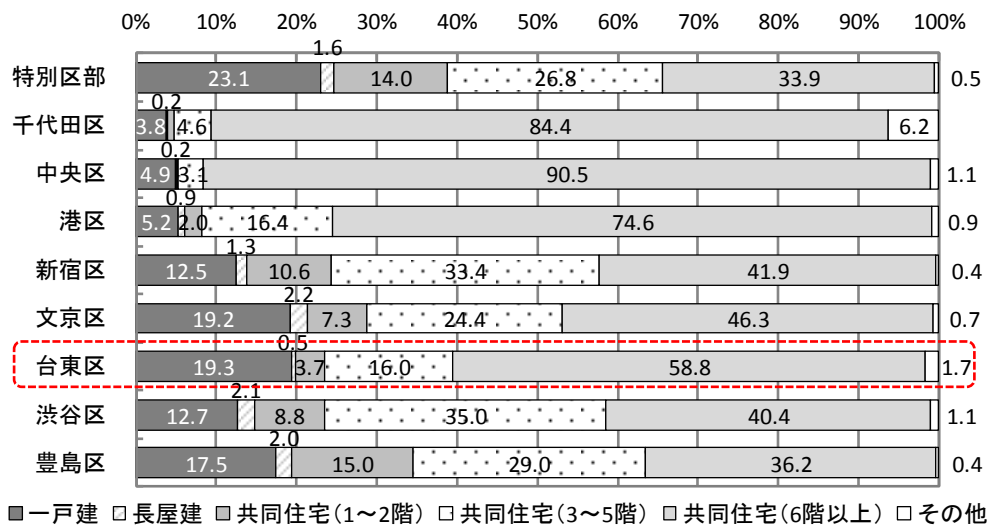
台東区においては、平成25年時点で、区内の住宅戸数の約80%（78,340戸/99,860戸）を共同住宅が占めており、マンションが区内の居住機能を担う主要な生活基盤インフラとなっている。

■ 建て方別住宅数（住宅戸数）



資料：住宅・土地統計調査

■ 建て方別住宅数の割合



資料：平成25年住宅・土地統計調査

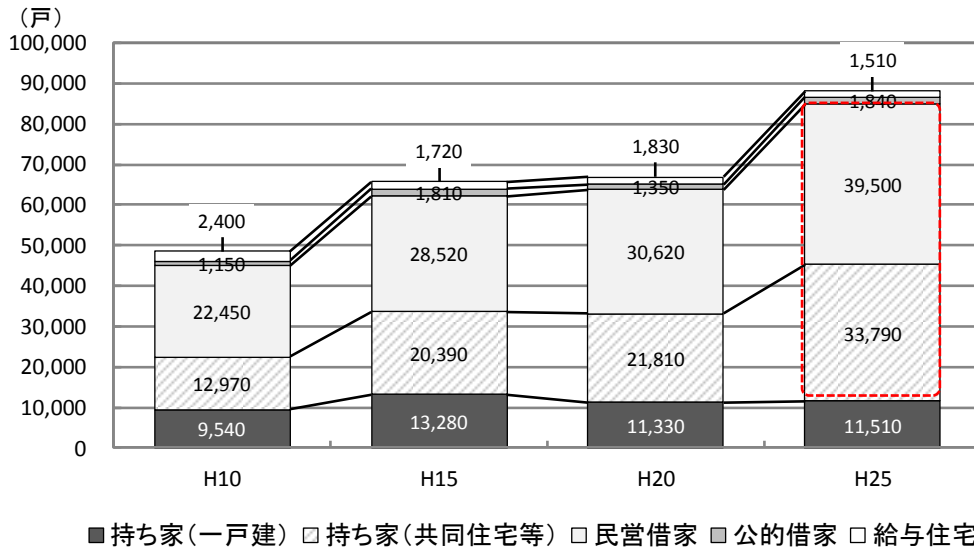
※住宅・土地統計調査は標本調査であり、結果を四捨五入しているため、総数と内訳の合計が一致しない場合がある。
また、構成比は百分率で表し、小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計が100%とならない場合がある。

(2) 住宅の所有関係

- 分譲、賃貸ともに戸数は増加傾向

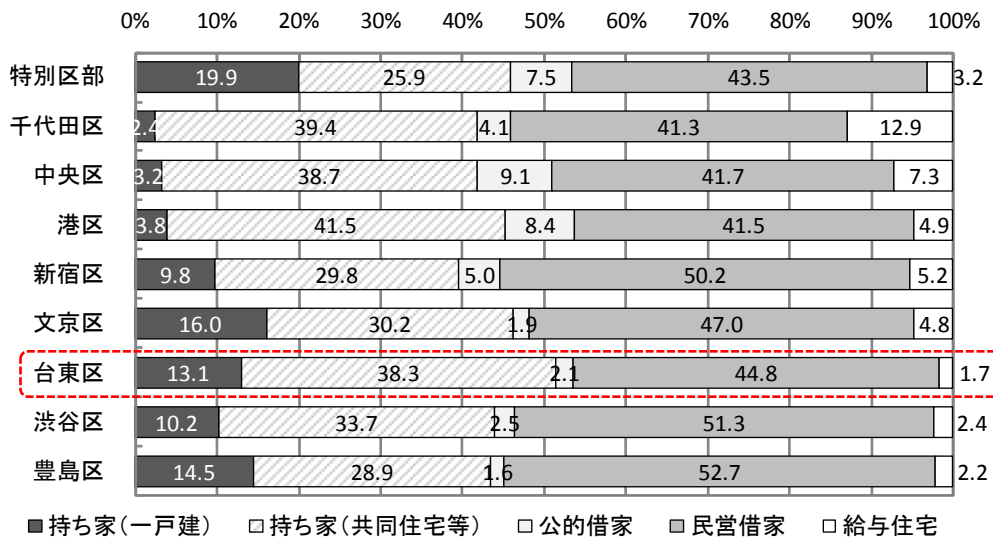
分譲マンションに相当する「持ち家（共同住宅等）」は平成 10 年で約 13,000 戸に対し、平成 25 年で約 34,000 戸、賃貸マンションに相当する「民営借家」は平成 10 年で約 23,000 戸に対し、平成 25 年で約 40,000 戸となり、ともに増加傾向となっている。

■ 所有関係別住宅数（専用住宅戸数、不詳除く）



資料：住宅・土地統計調査

■ 所有関係別住宅数の割合

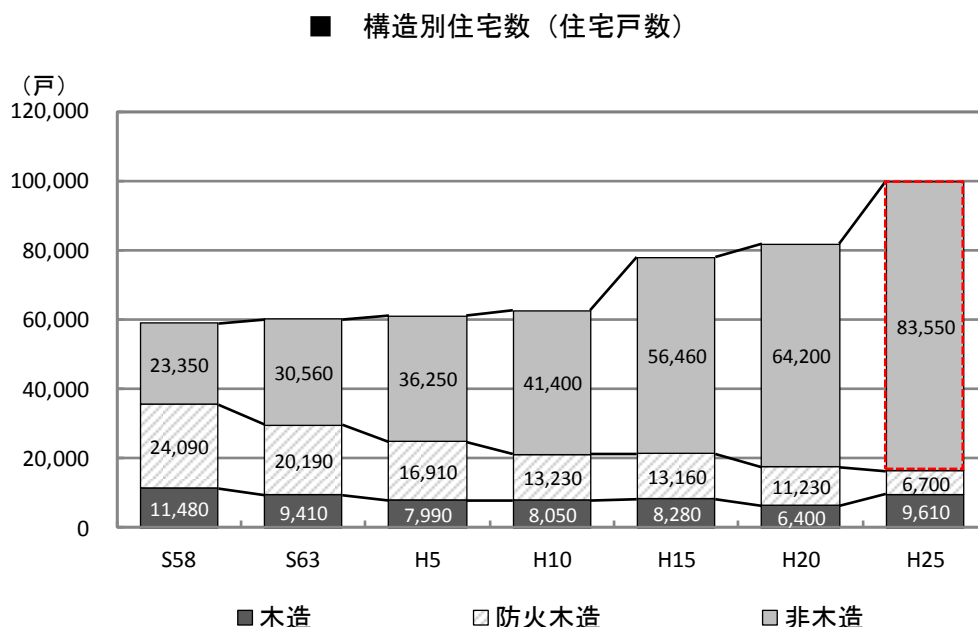


資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

(3) 住宅の構造

- マンションの増加に伴い、非木造住宅の割合が増加

3 階建以上の共同住宅（分譲マンションや賃貸マンション）の増加に伴い、非木造住宅が 8 割以上（83,550 戸/99,860 戸）を占めている。

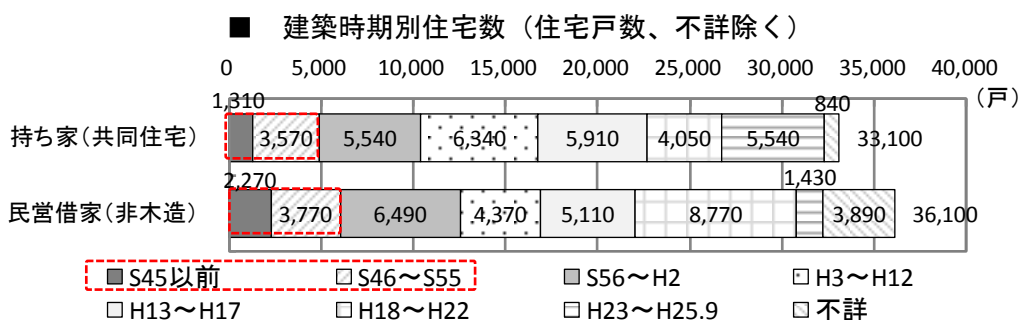


資料：住宅・土地統計調査

(4) 住宅の建築時期

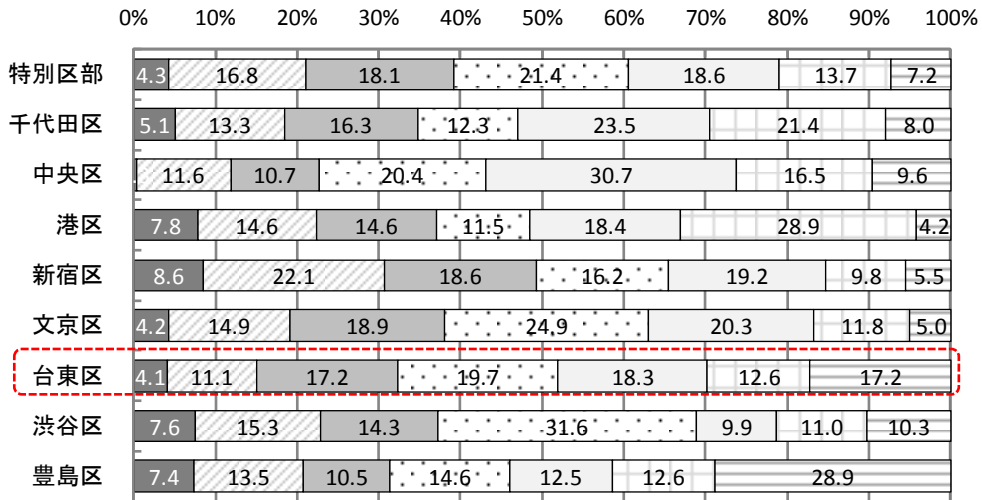
- 分譲よりも賃貸の方が、建築時期の古いマンションが多い

旧耐震基準である 1981（昭和 56）年以前に建設されたマンションは、分譲マンションに相当する「持ち家（共同住宅）」で約 5,000 戸（約 15%）、賃貸マンションに相当する「民営借家（非木造）」で約 6,040 戸（約 17%）存在し、戸数、割合ともに賃貸の方が、建築時期の古いマンションが多くなっている。



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

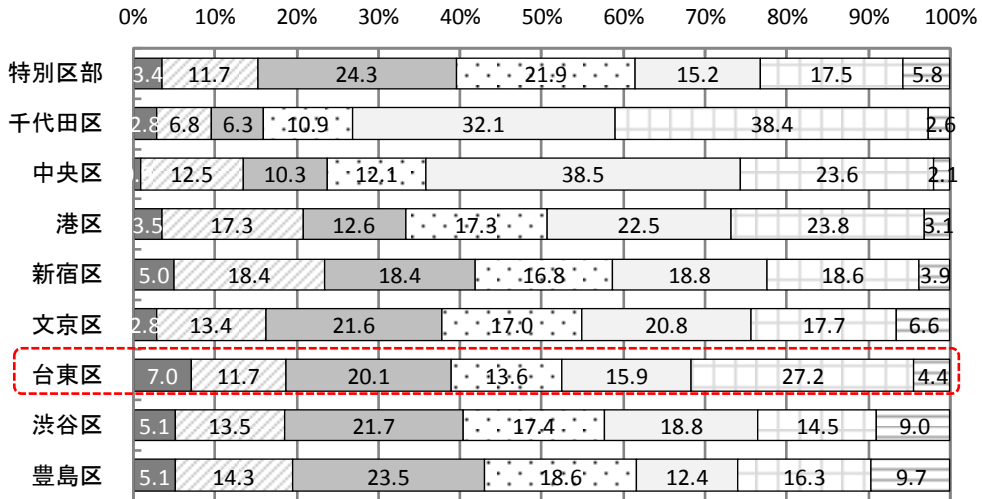
■ 建築時期別住宅数の割合（持ち家・共同住宅）



■ S45以前 □ S46～S55 ■ S56～H2 □ H3～H12 □ H13～H17 □ H18～H22 □ H23～H25.9

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

■ 建築時期別住宅数の割合（民営借家・非木造）



■ S45以前 □ S46～S55 ■ S56～H2 □ H3～H12 □ H13～H17 □ H18～H22 □ H23～H25.9

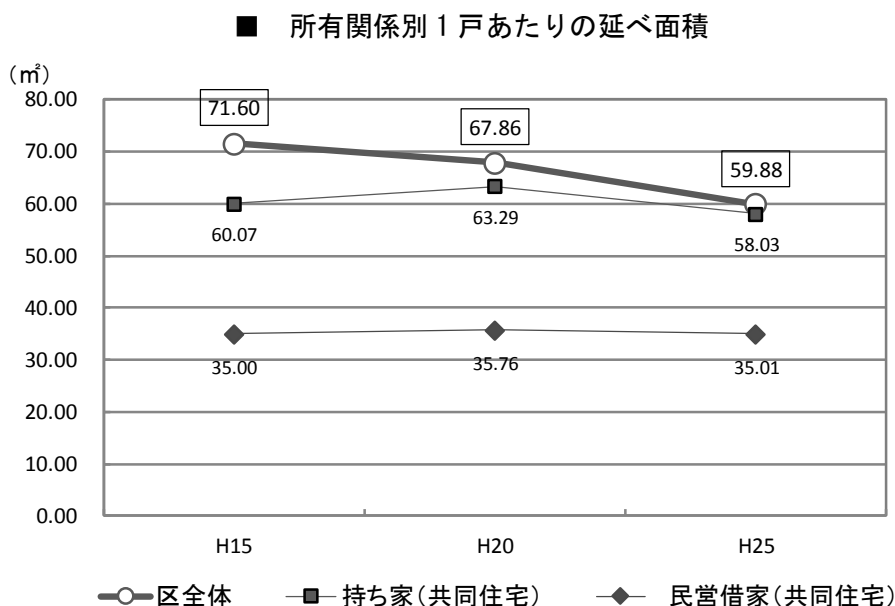
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

(5) 住宅面積

● マンション1戸あたりの平均面積は、ほぼ横ばいで推移

① 1住宅あたりの住宅面積

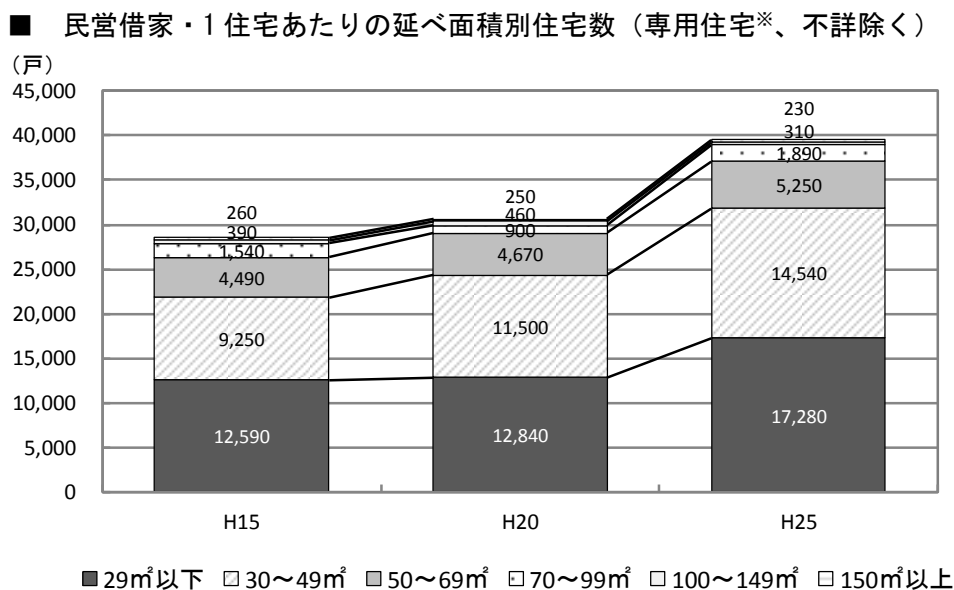
1 住宅あたりの延べ面積は、分譲、賃貸ともにほぼ横ばいで推移している。なお、区全体の平均面積は減少傾向にあるが、これは住宅総数に占める分譲や賃貸等の共同住宅の割合が増加し、一戸建の割合が減少しているため、共同住宅の平均面積に近づくよう推移しているものと考えられる。



資料：住宅・土地統計調査

② 民営借家の住宅面積

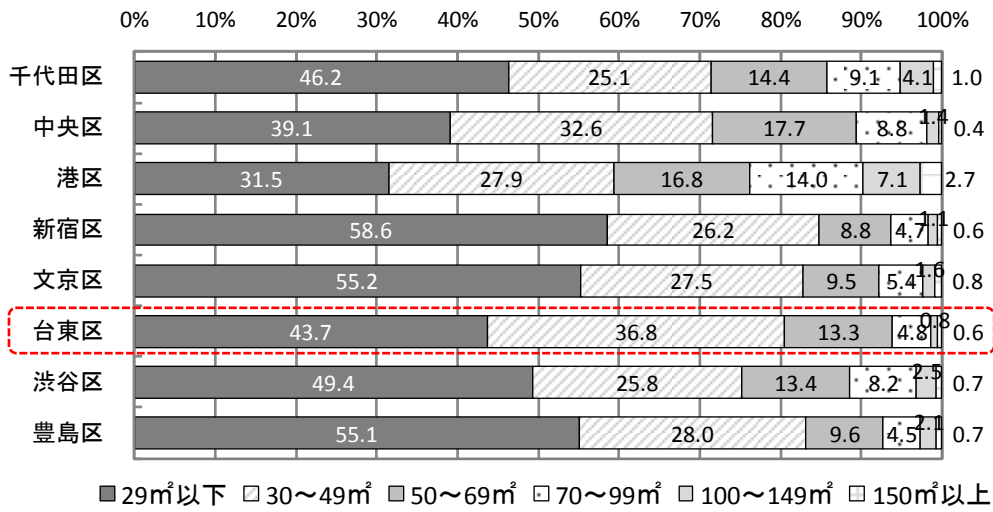
民営借家についてみると、賃貸戸数の増加に伴い29㎡以下の物件も増加傾向にある。
(平成15年：12,590戸、平成25年：17,280戸)



資料：住宅・土地統計調査

※居住の目的だけに建てられた住宅で、店舗、作業場、事務所など業務に使用するために設備された部分がない住宅

■ 民営借家・1住宅あたりの延べ面積別住宅数の割合



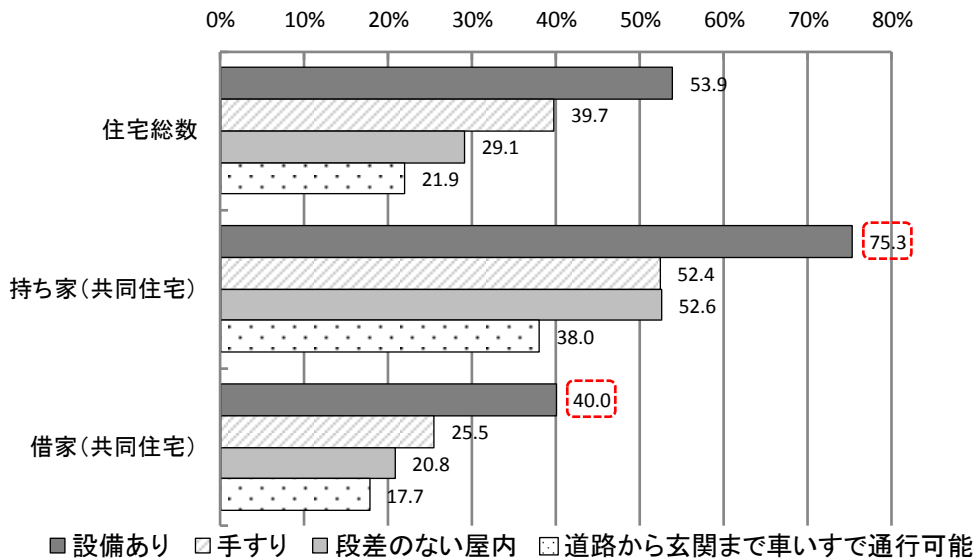
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

(6) バリアフリー化

- 分譲マンションの 3/4 以上は、何らかのバリアフリー設備を備えている

高齢者等のための設備を備えている割合は、分譲が 75.3%、賃貸が 40.0%となっている。分譲では 3/4 以上の建物で何らかの設備を備えており、内訳としては、「手すりあり」及び「段差のない屋内」がそれぞれ 50%を超えている。

■ 所有関係別高齢者等のための設備状況（専用住宅）

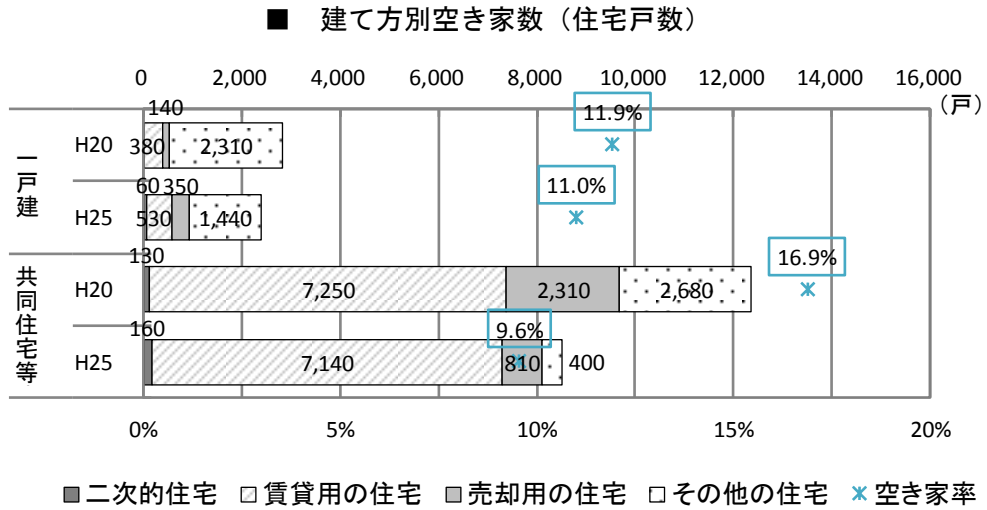


資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

(7) 空き家（空き住戸）

- 共同住宅等の賃貸用の空き家（空き住戸）は、ほぼ横ばいで推移

区内の空き家数や空き家率は平成 20 年から 25 年にかけて減少しているものの、大部分は共同住宅等の「賃貸用の住宅」が占めており、戸数はほぼ横ばいで推移している。



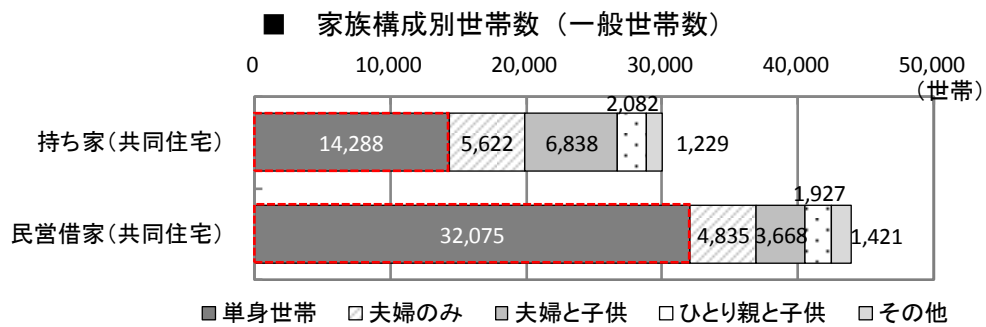
資料：住宅・土地統計調査

(8) マンション居住者

- 分譲マンションの約 1/4 は、世帯主が高齢者

居住者の世帯構成をみると、単身で居住している世帯が多く、分譲では約 14,000 世帯（約 48%）、賃貸では約 32,000 世帯（約 73%）となっている。子供がいる世帯（「夫婦と子供」、「ひとり親と子供」）は、分譲では 29.7%、賃貸では 12.7%となっている。

高齢化も進んでおり、分譲の 24.7%は世帯主が高齢者となっている。特に分譲に居住する夫婦のみの世帯では、高齢化の進行が顕著で、世帯主の 37.0%が高齢者となっている。



世帯主が 65 歳以上の世帯数	総数 (一般世帯)	単身世帯	夫婦のみ	夫婦と子供	ひとり親と子供	その他
持ち家 (共同住宅)	30,059	14,288	5,622	6,838	2,082	1,229
うち世帯主 65 歳以上	7,427	3,442	2,082	917	614	372
(世帯数に占める割合)	24.7%	24.1%	37.0%	13.4%	29.5%	30.3%
民営借家 (共同住宅)	43,926	32,075	4,835	3,668	1,927	1,421
うち世帯主 65 歳以上	6,105	4,518	762	309	326	190
(世帯数に占める割合)	13.9%	14.1%	15.8%	8.4%	16.9%	13.4%

資料：平成 27 年国勢調査

(9) マンション所有者

- 区分所有建物の所有者のうち、登記簿上の住所が、国外である区分所有者は 1.5%

区内に存在する区分所有建物の所有者をみると、登記上、国外の住所を登録している区分所有者が 1.5%となっている。また、区分所有建物以外で種類が「共同住宅」の建物の所有者をみると、国外の住所を登録している所有者が 0.2%となっている。

国外の住所を登録している場合、所在地は分譲、賃貸ともに中国、台湾が多くなっている。

■ 区内建物の所有者

	区分所有建物	区分所有建物以外で種類が「共同住宅」の建物
	区分所有者数	所有者数
総計	49,540	31,603
登記上の住所が、国内	48,784	31,534
登記上の住所が、国外	756	69
(割合)	1.5%	0.2%
(登記上の住所が国外の場合の所在地)		
中国	405	33
台湾	257	13
アメリカ	23	4
シンガポール	18	2
オーストリア	6	2
マレーシア	4	4
英国	5	3
香港	5	2
カナダ	4	1
ドイツ	4	
イタリア	3	
タイ	3	
フィリピン	3	
インド	2	
メキシコ	2	
サモア		2
セーシェル		2
ブラジル	1	1
アラブ首長国連邦	1	
イラン	1	
インドネシア	1	
ニュージーランド	1	
ネパール	1	
ノルウェー	1	
バーレーン	1	
フランス	1	
ベトナム	1	
ラオス人民民主共和国	1	
大韓民国	1	

資料：登記事項証明書（平成 30 年 3 月 31 日時点、共有者も含む延べ人数）

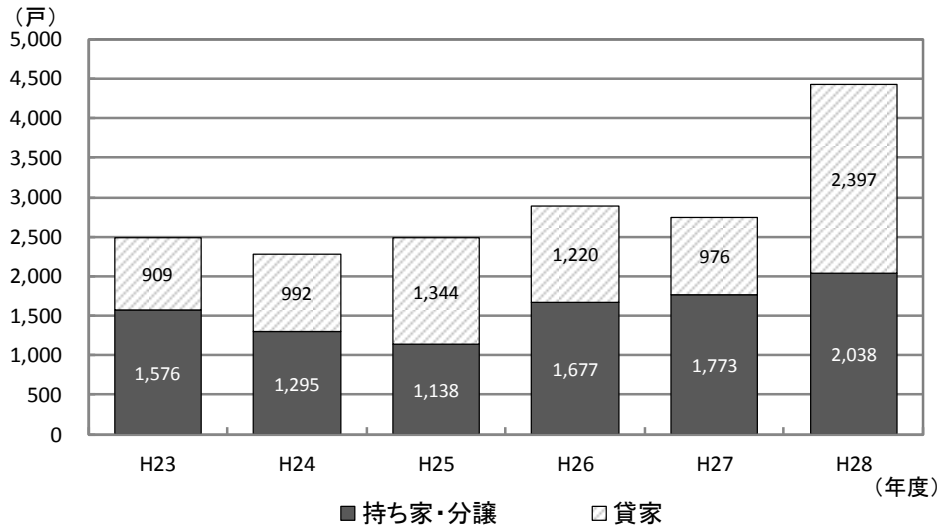
2-3 区内のマンション市場

(1) 共同住宅の供給状況

- 近年は分譲、賃貸ともに年間 1,000~2,000 戸程度で推移

近年の共同住宅（非木造）の供給状況をみると、「持ち家・分譲」と「貸家」の新設住宅戸数は、それぞれ年間 1,000~2,000 戸程度で推移している。

■ 共同住宅（非木造）・所有関係別の新設住宅戸数



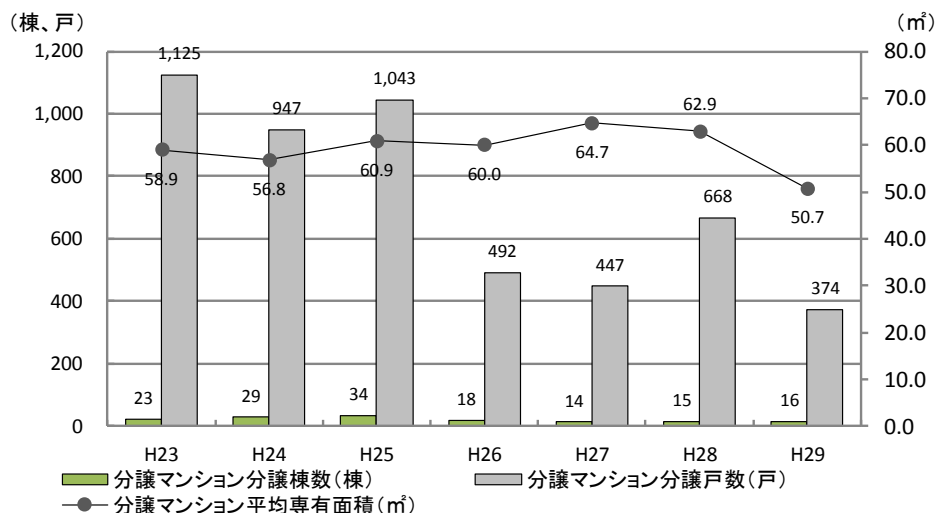
資料：住宅着工統計

(2) 分譲マンションの供給状況

- 分譲マンションの戸あたり面積は 60 m²程度で推移

分譲マンションは年平均 20 棟前後供給されており、戸あたり面積は 60 m²程度で推移していたものの、平成 29 年は大きく減少し約 50 m²となっている。

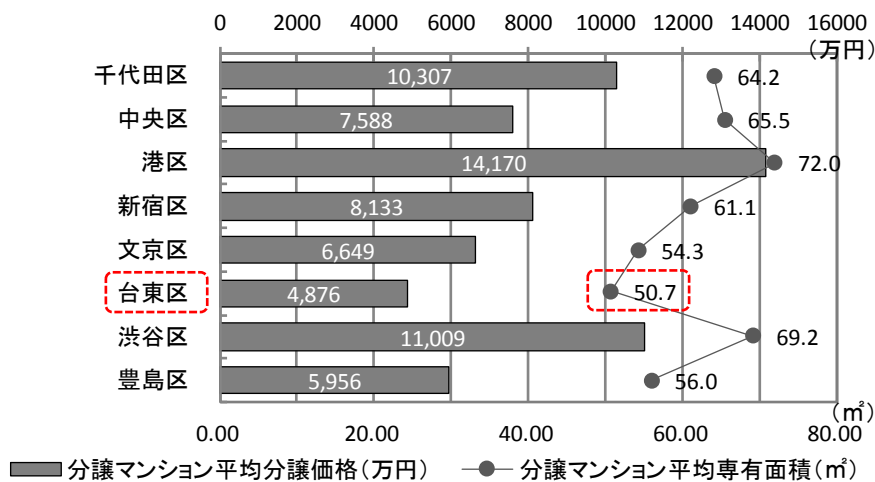
■ 分譲マンションの供給状況



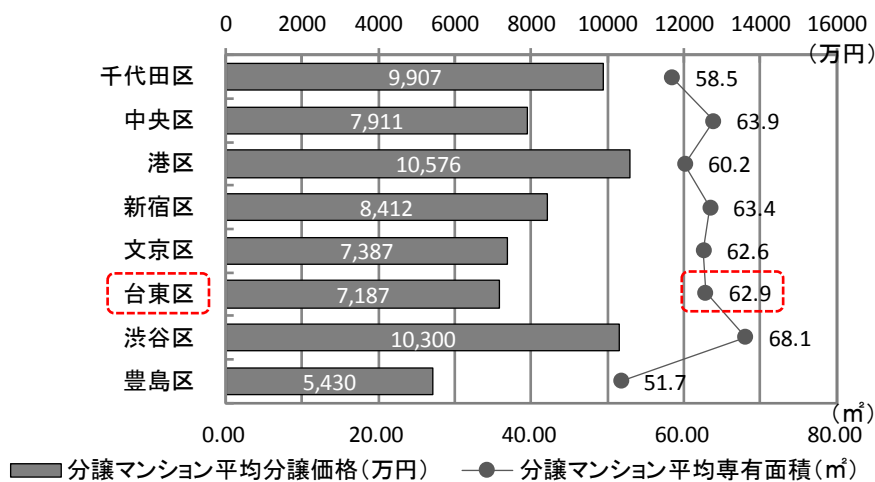
資料：全国マンション市場動向（株式会社不動産経済研究所）

■ 分譲価格と平均専有面積

(平成 29 年)



(平成 28 年)



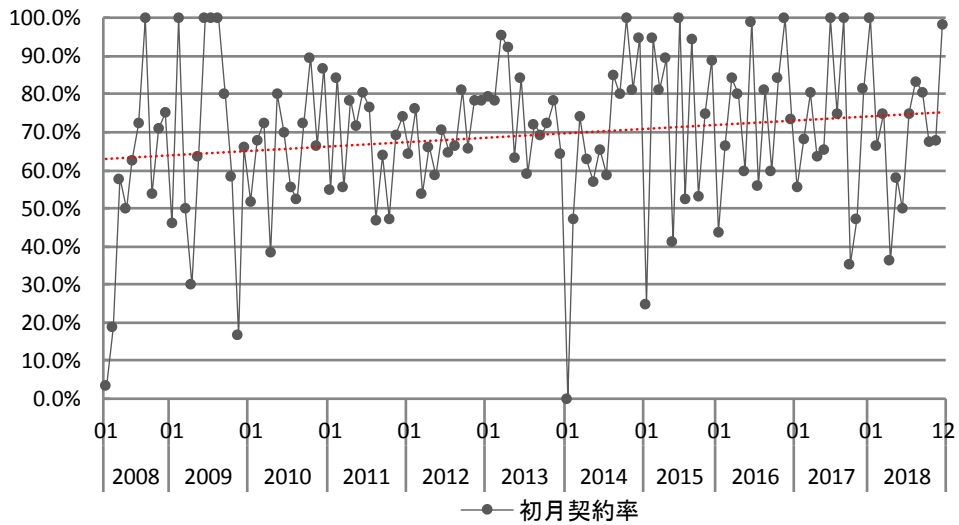
資料：全国マンション市場動向（株式会社不動産経済研究所）

(3) 分譲マンションの販売状況

- 分譲マンションの販売状況は概ね好調

分譲マンションを販売したその月に契約が成立した「初月契約率」の推移をみると、月によってばらつきはあるものの、概ね増加傾向にあり、区内のマンション販売が好調である様子うかがえる。

■ 初月契約率の推移



資料：株式会社不動産経済研究所

第3章 調査結果

- 3-1 マンションの立地状況
- 3-2 マンションの管理状況
- 3-3 マンションの居住者の状況
- 3-4 個別マンションの状況
- 3-5 マンション開発業者・管理業者の状況

3-1 マンションの立地状況

調査対象である区内の4,459件（4,459棟）のマンションについて、戸数、築年、規模、地域などの別に立地状況を整理する。

(1) マンションの立地概況

① 種類別のストック数

調査対象である区内のマンション4,459棟について、種類ごとに内訳をみると、分譲マンションが1,844棟、賃貸マンションが2,615棟となっている。

■ マンションの棟数、戸数

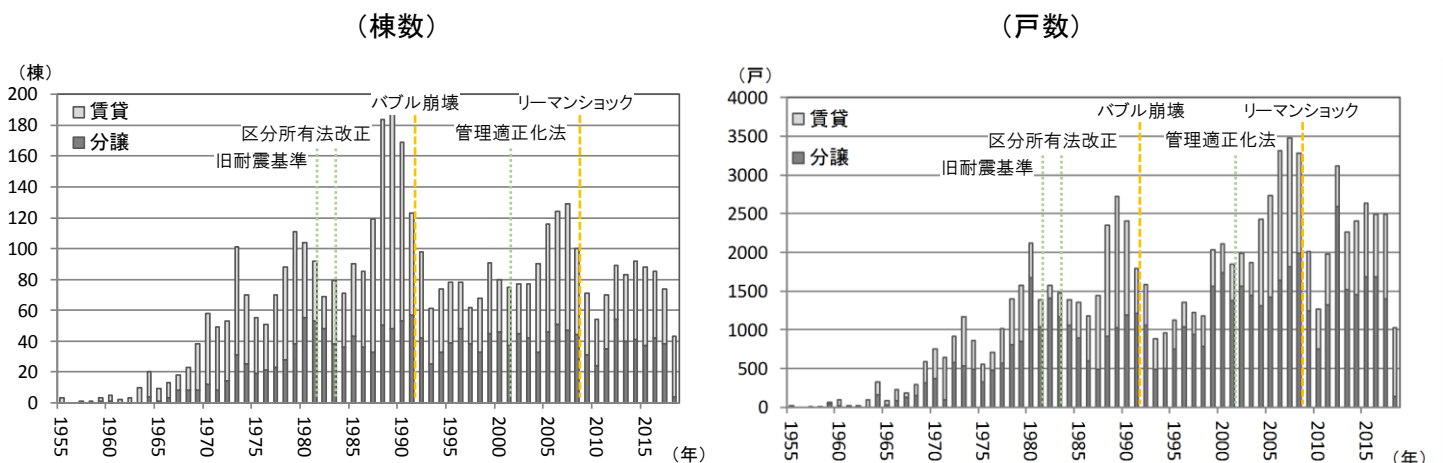
	総棟数	総戸数※	棟あたり平均戸数
分譲マンション	1,844棟	53,938戸	29.3戸/棟
賃貸マンション	2,615棟	33,968戸	13.1戸/棟
合計	4,459棟	87,906戸	19.8戸/棟

※戸数は、戸数不詳の14棟（分譲1棟、賃貸13棟）を除外して集計している

② 建築時期別のストック数

建築時期別にマンションの「棟数」をみると、1980年代後半のバブル経済期に多くの物件が供給されている。また、マンションの「戸数」をみると、2000年頃からリーマンショック前の2008年頃までに、供給戸数のピークを迎えている。

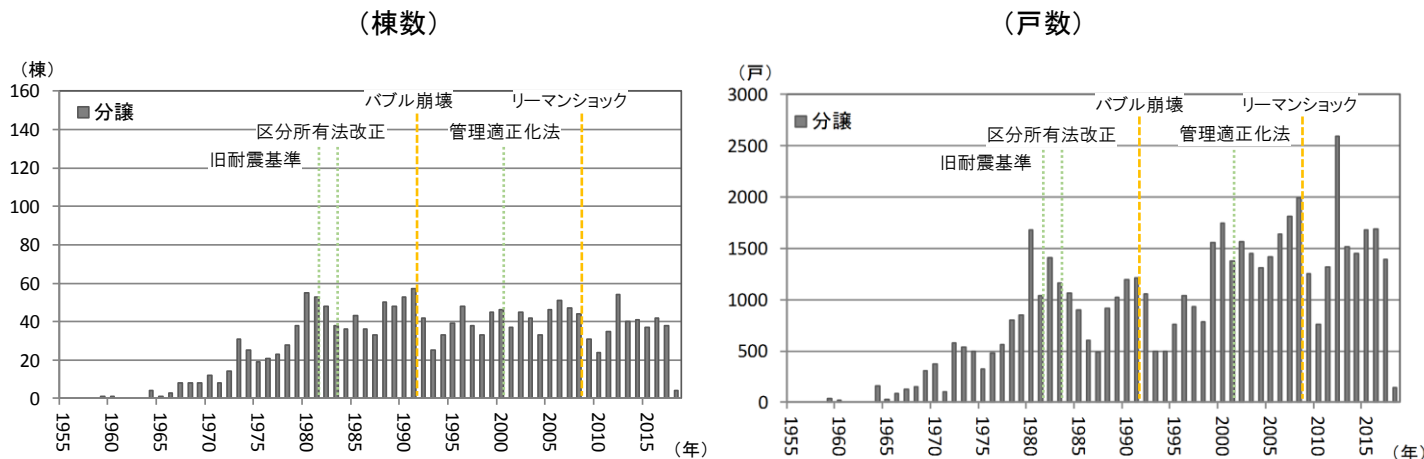
■ 建築時期別マンション数



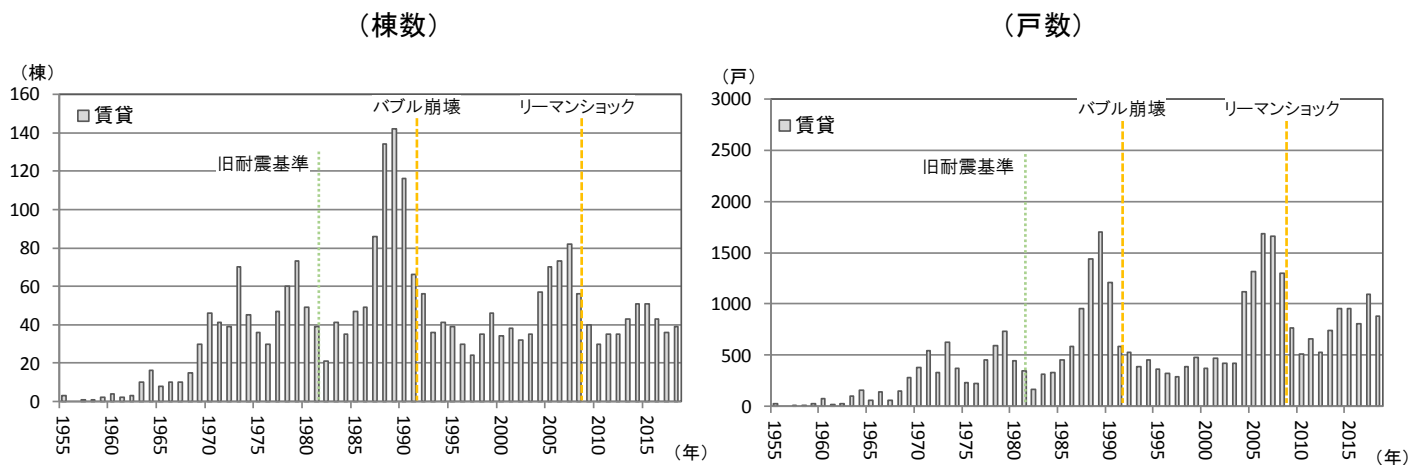
分譲・賃貸の別にみると、1980年代後半のバブル経済期には、特に多くの賃貸マンションが供給され、バブル経済の崩壊後には、分譲に比べて経営リスクが高い賃貸の物件数が減少している。

2000年以降は、人口の都心回帰の影響もあり、分譲・賃貸ともに供給量が増加しており、棟数に比べて戸数の増加が大きいことから、マンションの戸数規模が拡大しているものと考えられる。

■ 建築時期別マンション数（分譲）



■ 建築時期別マンション数（賃貸）

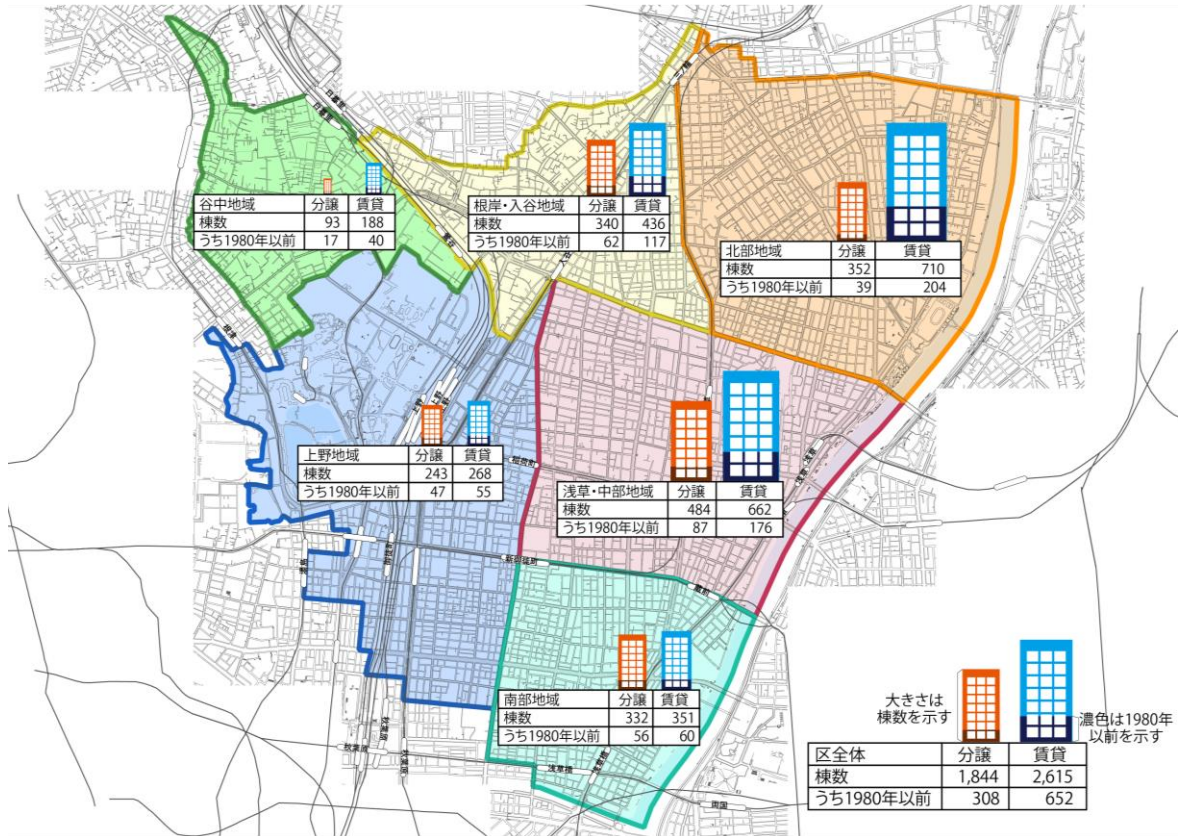


※建築時期不詳の1棟、戸数不詳の14棟を除外して集計

③ 地域別のストック数

地域別のマンション数を以下に示す。分譲と賃貸をあわせたマンション数は、棟数、戸数ともに浅草・中部地域が最も多く、賃貸マンションは北部地域の棟数が多くなっている。

■ 立地状況と地域別マンション数



(単位：上段は棟、下段は戸)

		総数	分譲	賃貸
区全体		4,459	1,844	2,615
		87,906	53,938	33,968
1. 上野地域	上野 1～7 丁目、東上野 1～5 丁目、北上野 1 丁目、台東 1～4 丁目、秋葉原、池之端 1～3 丁目、上野公園	511	243	268
		12,974	8,593	4,381
2. 谷中地域	谷中 1～7 丁目、上野桜木 1～2 丁目、池之端 4 丁目	281	93	188
		2,925	1,321	1,604
3. 浅草・中部地域	浅草 1～2 丁目、雷門 1～2 丁目、西浅草 1～3 丁目、花川戸 1～2 丁目、駒形 1～2 丁目、元浅草 1～4 丁目、寿 1～4 丁目、松が谷 1～4 丁目、北上野 2 丁目、東上野 6 丁目	1,146	484	662
		23,762	14,994	8,768
4. 根岸・入谷地域	根岸 1～5 丁目、入谷 1～2 丁目、竜泉 1～2 丁目、千束 1～2 丁目、下谷 1～3 丁目	776	340	436
		16,014	10,716	5,298
5. 北部地域	竜泉 3 丁目、三ノ輪 1～2 丁目、橋場 1～2 丁目、浅草 3～7 丁目、千束 3～4 丁目、東浅草 1～2 丁目、日本堤 1～2 丁目、今戸 1～2 丁目、清川 1～2 丁目	1,062	352	710
		16,927	9,050	7,877
6. 南部地域	小島 1～2 丁目、三筋 1～2 丁目、蔵前 1～4 丁目、柳橋 1～2 丁目、浅草橋 1～5 丁目、鳥越 1～2 丁目	683	332	351
		15,304	9,264	6,040

※2018年3月31日時点

※地域区分は、台東区都市計画マスタープラン（平成31年3月策定）に基づく

※戸数は、戸数不詳の14棟（分譲1棟、賃貸13棟）を除外して集計

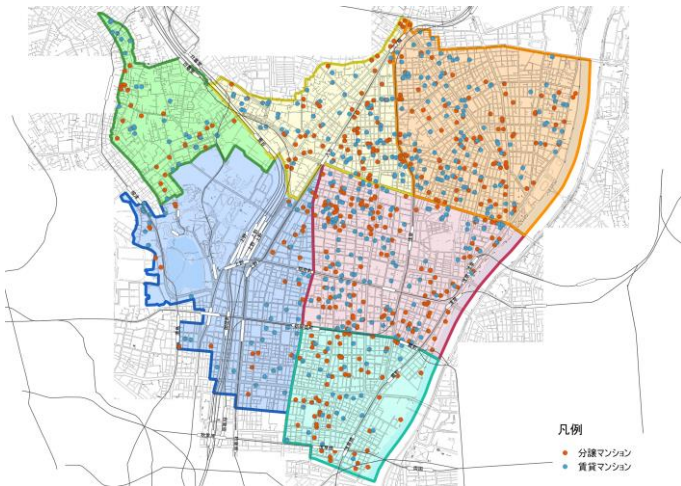
④ 建築時期別のマンションの変遷

現存している区内のマンションストックについて、建築時期別にマンションの分布と特徴を整理する。

旧耐震基準	<p>【1970年以前に建築されたマンション】</p> <p>1965年：人口 286,324人</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・1962年に区分所有法が成立し、分譲マンションという形式が登場 ・概ね築50年を超えて、分譲の19.6%、賃貸の33.3%の建物が老朽化* <p>【分譲】46棟、1,297戸</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>最も多い項目</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>規模</td> <td>15～29戸/棟</td> <td>23.9%</td> </tr> <tr> <td>住戸面積</td> <td>50～74㎡/戸</td> <td>28.3%</td> </tr> <tr> <td>店舗等併設</td> <td>有</td> <td>87.0%</td> </tr> <tr> <td>主な地域</td> <td>浅草・中部</td> <td>12棟</td> </tr> </tbody> </table> <p>【賃貸】162棟、1,500戸</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>最も多い項目</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>規模</td> <td>5戸/棟以下</td> <td>34.0%</td> </tr> <tr> <td>住戸面積</td> <td>25～39㎡/戸</td> <td>45.7%</td> </tr> <tr> <td>店舗等併設</td> <td>有</td> <td>77.8%</td> </tr> <tr> <td>主な地域</td> <td>浅草・中部</td> <td>55棟</td> </tr> </tbody> </table>		最も多い項目	割合	規模	15～29戸/棟	23.9%	住戸面積	50～74㎡/戸	28.3%	店舗等併設	有	87.0%	主な地域	浅草・中部	12棟		最も多い項目	割合	規模	5戸/棟以下	34.0%	住戸面積	25～39㎡/戸	45.7%	店舗等併設	有	77.8%	主な地域	浅草・中部	55棟
		最も多い項目	割合																													
	規模	15～29戸/棟	23.9%																													
住戸面積	50～74㎡/戸	28.3%																														
店舗等併設	有	87.0%																														
主な地域	浅草・中部	12棟																														
	最も多い項目	割合																														
規模	5戸/棟以下	34.0%																														
住戸面積	25～39㎡/戸	45.7%																														
店舗等併設	有	77.8%																														
主な地域	浅草・中部	55棟																														
<p>【1971～1980年に建築されたマンション】</p> <p>1975年：人口 207,649人</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・供給量が増加し、北部では賃貸が急増 ・概ね築40年を超えて、分譲の19.1%、賃貸の25.9%の建物が老朽化 <p>【分譲】262棟、6,412戸</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>最も多い項目</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>規模</td> <td>15～29戸/棟</td> <td>26.3%</td> </tr> <tr> <td>住戸面積</td> <td>25～39㎡/戸</td> <td>31.3%</td> </tr> <tr> <td>店舗等併設</td> <td>有</td> <td>79.0%</td> </tr> <tr> <td>主な地域</td> <td>浅草・中部</td> <td>75棟</td> </tr> </tbody> </table> <p>【賃貸】490棟、4,542戸</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>最も多い項目</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>規模</td> <td>6～9戸/棟</td> <td>34.1%</td> </tr> <tr> <td>住戸面積</td> <td>25～39㎡/戸</td> <td>44.3%</td> </tr> <tr> <td>店舗等併設</td> <td>有</td> <td>66.3%</td> </tr> <tr> <td>主な地域</td> <td>北部</td> <td>164棟</td> </tr> </tbody> </table>		最も多い項目	割合	規模	15～29戸/棟	26.3%	住戸面積	25～39㎡/戸	31.3%	店舗等併設	有	79.0%	主な地域	浅草・中部	75棟		最も多い項目	割合	規模	6～9戸/棟	34.1%	住戸面積	25～39㎡/戸	44.3%	店舗等併設	有	66.3%	主な地域	北部	164棟	
	最も多い項目	割合																														
規模	15～29戸/棟	26.3%																														
住戸面積	25～39㎡/戸	31.3%																														
店舗等併設	有	79.0%																														
主な地域	浅草・中部	75棟																														
	最も多い項目	割合																														
規模	6～9戸/棟	34.1%																														
住戸面積	25～39㎡/戸	44.3%																														
店舗等併設	有	66.3%																														
主な地域	北部	164棟																														
新耐震基準	<p>【1981～1990年に建築されたマンション】</p> <p>1985年：人口 176,804人</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・バブル経済を迎えて供給数が急増 ・分譲では戸数規模の大きな物件が増加 ・概ね築30年を超えて、分譲の13.4%、賃貸の17.9%の建物が老朽化 <p>【分譲】438棟、9,791戸</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>最も多い項目</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>規模</td> <td>15～29戸/棟</td> <td>23.3%</td> </tr> <tr> <td>住戸面積</td> <td>25～39㎡/戸</td> <td>24.2%</td> </tr> <tr> <td>店舗等併設</td> <td>有</td> <td>73.7%</td> </tr> <tr> <td>主な地域</td> <td>浅草・中部</td> <td>113棟</td> </tr> </tbody> </table> <p>【賃貸】710棟、7,500戸</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>最も多い項目</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>規模</td> <td>6～9戸/棟</td> <td>30.3%</td> </tr> <tr> <td>住戸面積</td> <td>25～39㎡/戸</td> <td>34.4%</td> </tr> <tr> <td>店舗等併設</td> <td>有</td> <td>70.4%</td> </tr> <tr> <td>主な地域</td> <td>北部</td> <td>210棟</td> </tr> </tbody> </table>		最も多い項目	割合	規模	15～29戸/棟	23.3%	住戸面積	25～39㎡/戸	24.2%	店舗等併設	有	73.7%	主な地域	浅草・中部	113棟		最も多い項目	割合	規模	6～9戸/棟	30.3%	住戸面積	25～39㎡/戸	34.4%	店舗等併設	有	70.4%	主な地域	北部	210棟
		最も多い項目	割合																													
規模	15～29戸/棟	23.3%																														
住戸面積	25～39㎡/戸	24.2%																														
店舗等併設	有	73.7%																														
主な地域	浅草・中部	113棟																														
	最も多い項目	割合																														
規模	6～9戸/棟	30.3%																														
住戸面積	25～39㎡/戸	34.4%																														
店舗等併設	有	70.4%																														
主な地域	北部	210棟																														

*建物の老朽化：現地調査の調査員が、建物の主要部分等に腐朽や破損などの不具合があると判断したもの

【1991～2000年に建築されたマンション】



1995年：人口 153,918人

- ・バブル経済が崩壊し、分譲に比べて経営リスクが高い賃貸の物件数が減少
- ・分譲では、再び戸数規模の小さな物件が増加する一方、住戸面積では50㎡/戸以上が増加

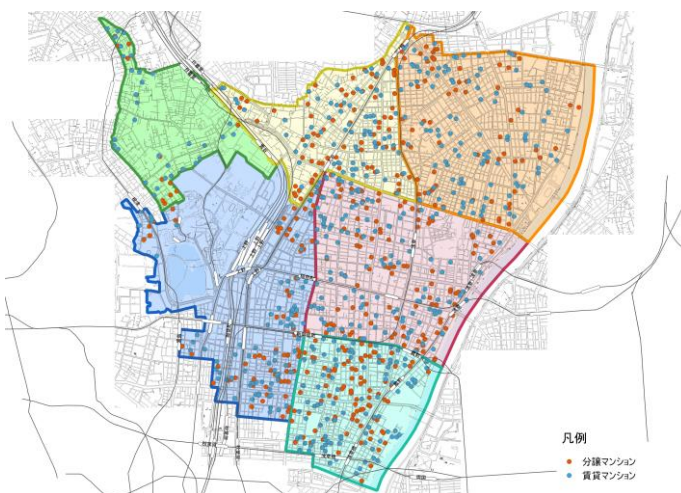
【分譲】406棟、10,083戸

	最も多い項目	割合
規模	5戸/棟以下	21.2%
住戸面積	50～74㎡/戸	42.6%
店舗等併設	有	54.7%
主な地域	浅草・中部	121棟

【賃貸】407棟、4,155戸

	最も多い項目	割合
規模	5戸/棟以下	33.7%
住戸面積	25～39㎡/戸	27.0%
店舗等併設	有	57.0%
主な地域	浅草・中部	123棟

【2001～2010年に建築されたマンション】



2005年：人口 165,186人

- ・2001年にマンション管理適正化法が施行されるなか、人口の都心回帰の影響もあり、リーマンショック前の2008年頃までマンション供給戸数のピークを迎える
- ・分譲、賃貸とも戸数規模が拡大
- ・分譲の住戸面積は、40㎡/戸未満と50㎡以上/戸に二極化

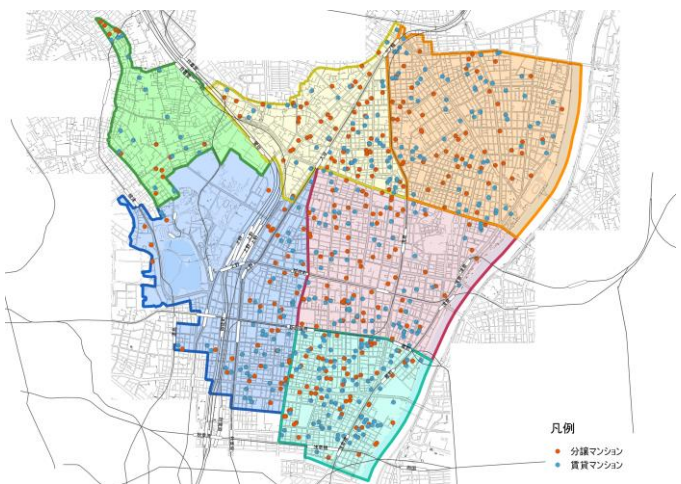
【分譲】400棟、14,558戸

	最も多い項目	割合
規模	30～49戸/棟	35.5%
住戸面積	25～39㎡・ 50～74㎡/戸	38.0% 35.5%
店舗等併設	無	75.0%
主な地域	浅草・中部	98棟

【賃貸】513棟、9,661戸

	最も多い項目	割合
規模	15～29戸/棟	24.2%
住戸面積	25～39㎡/戸	45.8%
店舗等併設	無	63.4%
主な地域	浅草・中部	129棟

【2011年以降に建築されたマンション】



2015年：人口 198,073人

- ・リーマンショックで供給が停滞した後、再び供給が増加
- ・戸数規模の大規模化、住戸面積の二極化の傾向が続く
- ・南部では、40㎡/戸未満の賃貸が増加

【分譲】291棟、11,784戸

	最も多い項目	割合
規模	30～49戸/棟	40.2%
住戸面積	25～39㎡・ 50～74㎡/戸	40.9% 38.8%
店舗等併設	無	88.7%
主な地域	浅草・中部	65棟

【賃貸】333棟、6,610戸

	最も多い項目	割合
規模	6～9戸/棟	27.6%
住戸面積	25～39㎡/戸	54.1%
店舗等併設	無	72.4%
主な地域	南部	83棟

※建築時期不詳の1棟、戸数不詳の14棟を除外して集計

⑤ 地域別のマンションの特徴

各地域の戸数や建築年などを区内マンションの平均の数値と比較することにより、地域別のマンションの特徴を整理する。

■ 区内マンションの平均

	平均階数	平均棟あたり戸数	1980年以前建築の割合	戸あたり39㎡以下の割合	店舗や事務所など有の割合	建物の腐朽・破損有の割合
分譲	8.6階	29.3戸	16.7%	38.7%	50.2%	9.5%
賃貸	5.7階	13.1戸	24.9%	63.0%	55.9%	14.7%

※建築時期不詳の1棟、戸数不詳の14棟、戸あたり面積不詳の373棟を除外して集計

■ 地域別レーダーチャート

(分譲・賃貸の区平均をそれぞれ1としたときの比率。グレーの塗りつぶしは区平均を示す。)

地域	分譲	賃貸	特徴
上野地域	<p>階数 1.50 1.00 0.50 0.00</p> <p>建物の腐朽・破損 / 有</p> <p>棟あたり戸数</p> <p>店舗・事務所 / 有</p> <p>1980年以前建築 / 割合</p> <p>戸あたり39㎡以下 / 割合</p> <p>【243棟】</p>	<p>階数 1.50 1.00 0.50 0.00</p> <p>建物の腐朽・破損 / 有</p> <p>棟あたり戸数</p> <p>店舗・事務所 / 有</p> <p>1980年以前建築 / 割合</p> <p>戸あたり39㎡以下 / 割合</p> <p>【268棟】</p>	<p>④商業・業務機能が集積する地域のため、総じて階数や戸数規模の大きなマンションが多い</p> <p>⑤分譲は、1980年以前建築の割合がやや高く、店舗有や腐朽・破損有の割合が高い</p> <p>⑥賃貸は、1980年以前建築の割合が低く、比較的新しいマンションが多い</p>
谷中地域	<p>階数 1.50 1.00 0.50 0.00</p> <p>建物の腐朽・破損 / 有</p> <p>棟あたり戸数</p> <p>店舗・事務所 / 有</p> <p>1980年以前建築 / 割合</p> <p>戸あたり39㎡以下 / 割合</p> <p>【93棟】</p>	<p>階数 1.50 1.00 0.50 0.00</p> <p>建物の腐朽・破損 / 有</p> <p>棟あたり戸数</p> <p>店舗・事務所 / 有</p> <p>1980年以前建築 / 割合</p> <p>戸あたり39㎡以下 / 割合</p> <p>【188棟】</p>	<p>④低層住宅の多い閑静な住宅地であるため、区内で最もマンションが少ない</p> <p>⑤分譲は、階数や戸数規模の小さな住居専用マンションが多く、1980年以前建築の割合がやや高い</p> <p>⑥賃貸も、分譲同様に、階数や戸数規模の小さな住居専用マンションが多い</p>

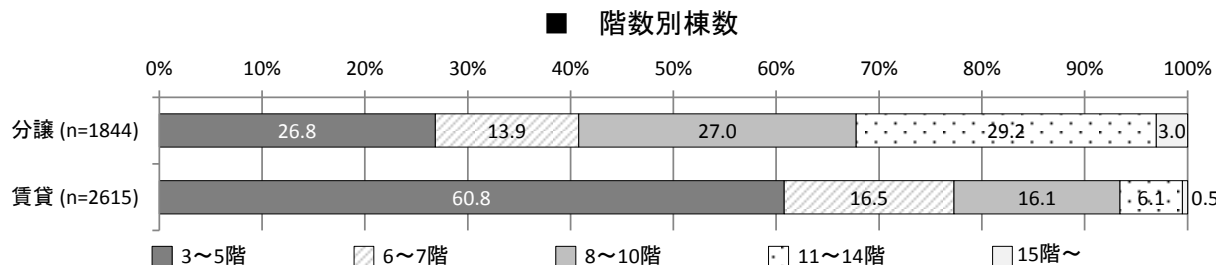
※④は分譲・賃貸、⑤は分譲、⑥は賃貸に共通する特徴を記載している

浅草・中部地域	<p>階数 1.50 1.00 0.50 0.00</p> <p>建物の腐朽・破損 / 有</p> <p>棟あたり戸数</p> <p>1980年以前建築 / 割合</p> <p>店舗・事務所 / 有</p> <p>戸あたり 39㎡以下 / 割合</p> <p>【484 棟】</p>	<p>階数 1.50 1.00 0.50 0.00</p> <p>建物の腐朽・破損 / 有</p> <p>棟あたり戸数</p> <p>1980年以前建築 / 割合</p> <p>店舗・事務所 / 有</p> <p>戸あたり 39㎡以下 / 割合</p> <p>【662 棟】</p>	<p>Ⓔ 商業機能や娯楽施設が集積した地域であり、区内で最もマンションが多い</p> <p>Ⓕ 分譲・賃貸ともに、1980年以前建築の割合がやや高いことを反映して、店舗・事務所所有や腐朽・破損有の割合が高くなっている</p>
根岸・入谷地域	<p>階数 1.50 1.00 0.50 0.00</p> <p>建物の腐朽・破損 / 有</p> <p>棟あたり戸数</p> <p>1980年以前建築 / 割合</p> <p>店舗・事務所 / 有</p> <p>戸あたり 39㎡以下 / 割合</p> <p>【340 棟】</p>	<p>階数 1.50 1.00 0.50 0.00</p> <p>建物の腐朽・破損 / 有</p> <p>棟あたり戸数</p> <p>1980年以前建築 / 割合</p> <p>店舗・事務所 / 有</p> <p>戸あたり 39㎡以下 / 割合</p> <p>【436 棟】</p>	<p>Ⓔ 大通り沿いを中心にマンションの立地が進む地域であり、総じて区平均に近しい値となっている</p> <p>Ⓕ 分譲・賃貸ともに、1980年以前建築の割合がやや高く、腐朽・破損有の割合が高くなっている</p>
北部地域	<p>階数 1.50 1.00 0.50 0.00</p> <p>建物の腐朽・破損 / 有</p> <p>棟あたり戸数</p> <p>1980年以前建築 / 割合</p> <p>店舗・事務所 / 有</p> <p>戸あたり 39㎡以下 / 割合</p> <p>【352 棟】</p>	<p>階数 1.50 1.00 0.50 0.00</p> <p>建物の腐朽・破損 / 有</p> <p>棟あたり戸数</p> <p>1980年以前建築 / 割合</p> <p>店舗・事務所 / 有</p> <p>戸あたり 39㎡以下 / 割合</p> <p>【710 棟】</p>	<p>Ⓔ 商店や工場等の併用住宅が多い地域であり、賃貸マンションが最も多い</p> <p>Ⓕ 分譲は、1980年以前建築の割合が低く、戸あたり 39㎡以下の単身向けマンションが多い</p> <p>Ⓖ 賃貸は、階数や戸数規模の小さなマンションが多く、1980年以前建築の割合が高い</p>
南部地域	<p>階数 1.50 1.00 0.50 0.00</p> <p>建物の腐朽・破損 / 有</p> <p>棟あたり戸数</p> <p>1980年以前建築 / 割合</p> <p>店舗・事務所 / 有</p> <p>戸あたり 39㎡以下 / 割合</p> <p>【332 棟】</p>	<p>階数 1.50 1.00 0.50 0.00</p> <p>建物の腐朽・破損 / 有</p> <p>棟あたり戸数</p> <p>1980年以前建築 / 割合</p> <p>店舗・事務所 / 有</p> <p>戸あたり 39㎡以下 / 割合</p> <p>【351 棟】</p>	<p>Ⓔ 商業・業務機能が集積し、利便性も高い地域のため、マンションの供給が進んでいる</p> <p>Ⓕ 分譲は、2001年以降建築の新しいマンションが多いため、腐朽・破損有の割合が低い</p> <p>Ⓖ 賃貸は、階数や戸数規模の大きなマンションが多くなっている</p>

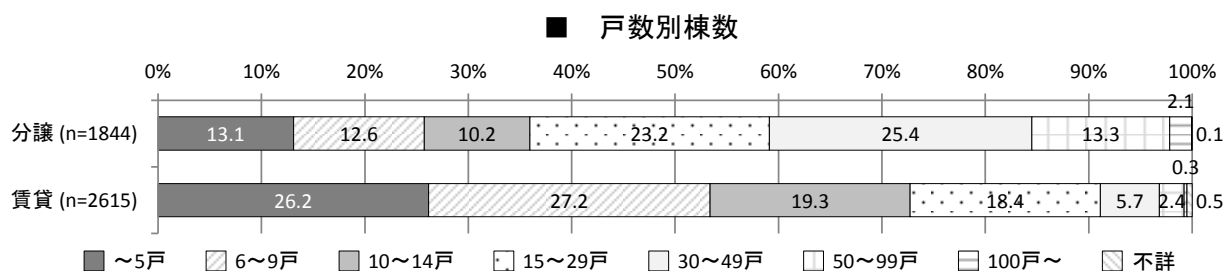
(2) マンションの基礎項目

① 区全体の状況

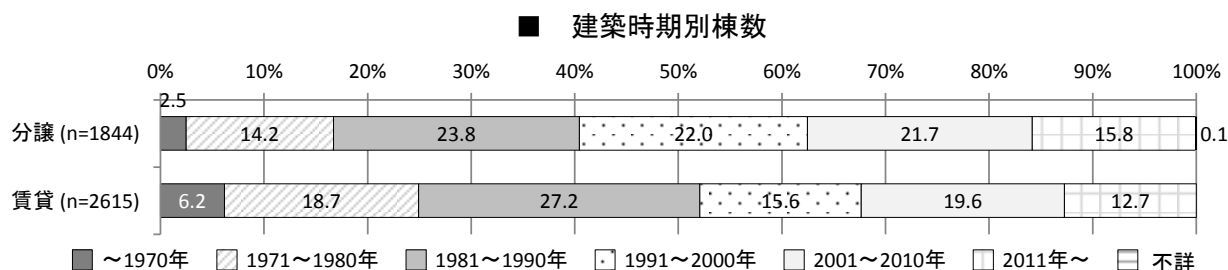
階数についてみると、分譲では「11～14階」が29.2%と最も多く、次いで「8～10階」が27.0%となっている。一方、賃貸では「3～5階」が60.8%と最も多くなっている。



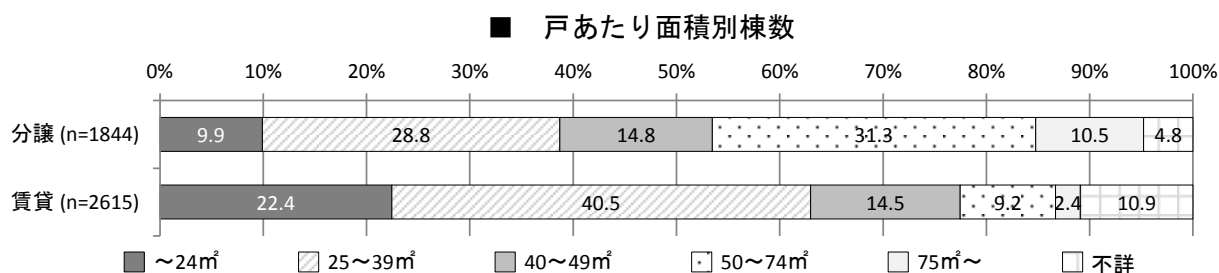
戸数規模についてみると、分譲では「30～49戸」が25.4%と最も多く、次いで「15～29戸」が23.2%となっている。一方、賃貸では「6～9戸」が27.2%と最も多く、次いで「1～5戸」が26.2%と、10戸/棟未満の割合が多くなっている。



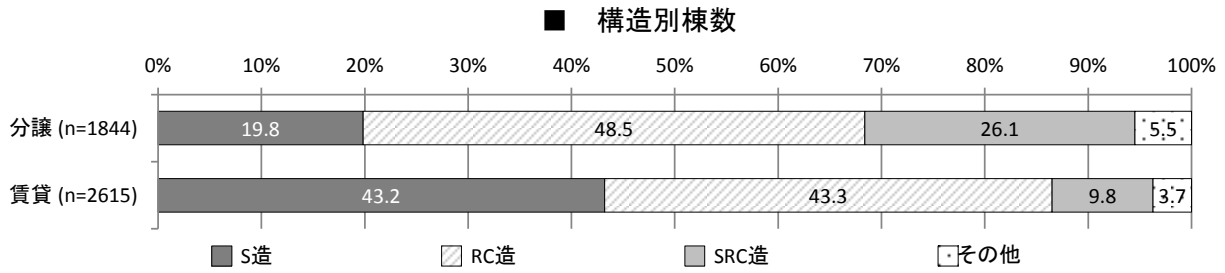
建築時期についてみると、分譲・賃貸ともに「1981～1990年」が最も多く、1980年以前建築の割合は、分譲で16.3%、賃貸で24.9%となっている。



戸あたり面積についてみると、分譲では「50～74㎡」が31.3%と最も多く、次いで「25～39㎡」が28.8%となっている。賃貸では、「25～39㎡」が40.5%と最も多く、次いで「～24㎡」が22.4%と、40㎡未満の割合が多くなっている。



構造についてみると、分譲では「RC造」が48.5%と最も多い。賃貸では「RC造」が43.3%、「S造」が43.2%となっている。



② 地域別の状況（分譲マンション）

地域別の分譲マンションの立地情報を、以下に示す。

上野地域は、階数や戸数規模の大きなマンションが多く、2001年以降建築の割合が多い一方、1980年以前建築の割合もやや多くなっている。

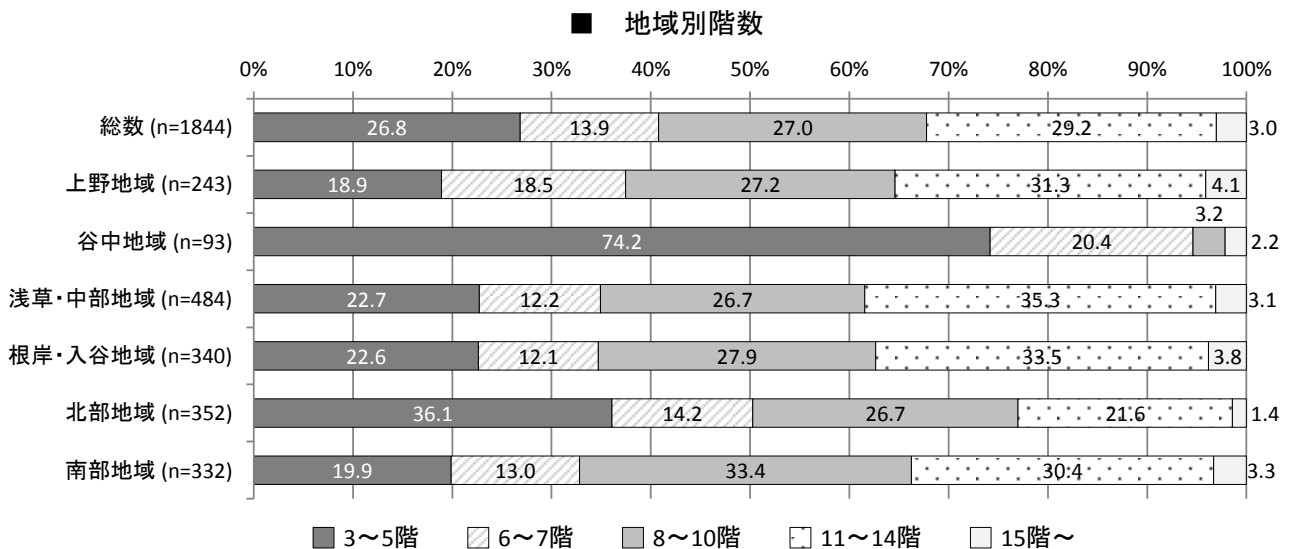
谷中地域は、区内で最も棟数が少なく、階数や戸数規模の小さなマンションや1970年以前建築のマンションが多くなっている。

浅草・中部地域は、区内で最も棟数が多く、1980年以前建築の割合がやや高くなっている。

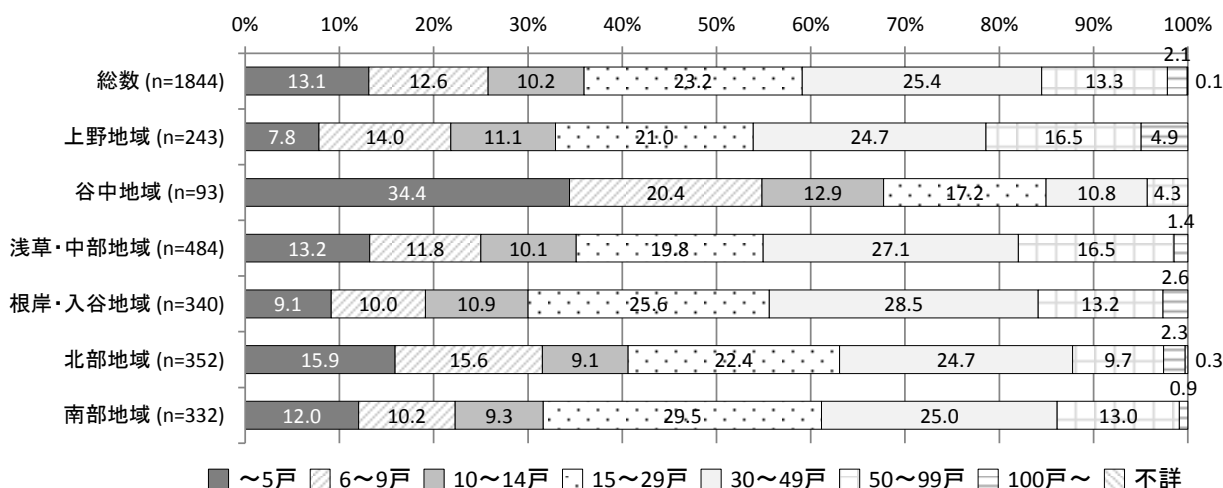
根岸・入谷地域は、総じて区平均に近いものの、階数や戸数規模の大きなマンションがやや多くなっている。

北部地域は、1980年以前建築の割合が低く、戸あたり39㎡以下の单身向けマンションが多くなっている。

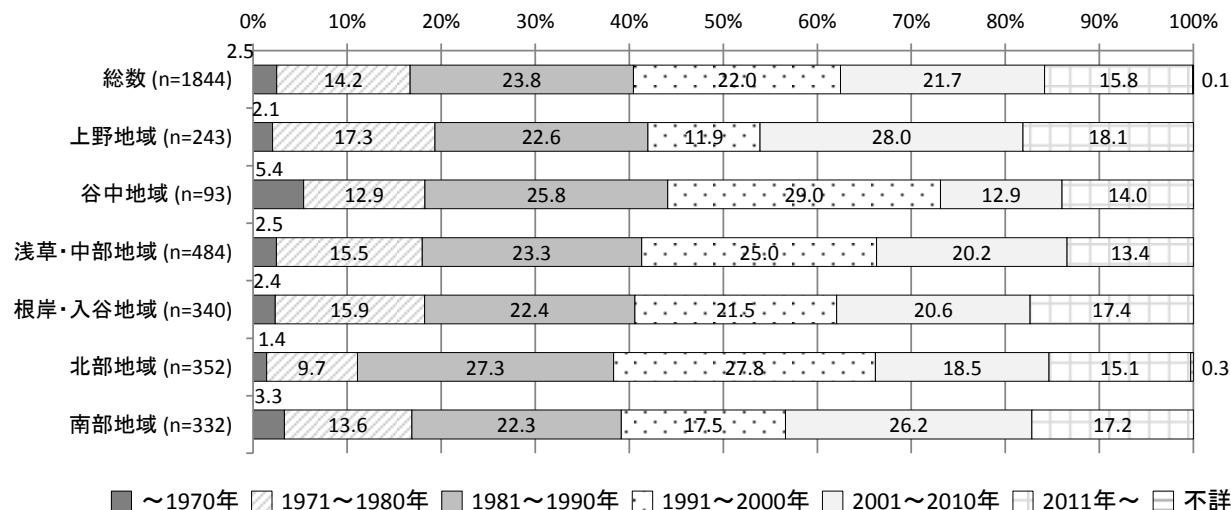
南部地域は、2001年以降建築の新しいマンションが多くなっている。



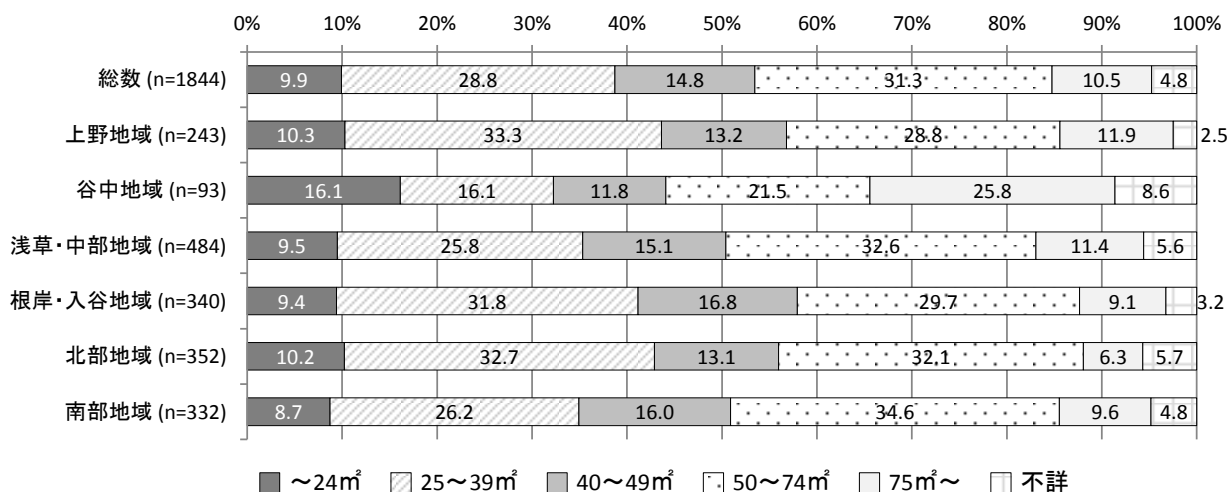
■ 地域別戸数



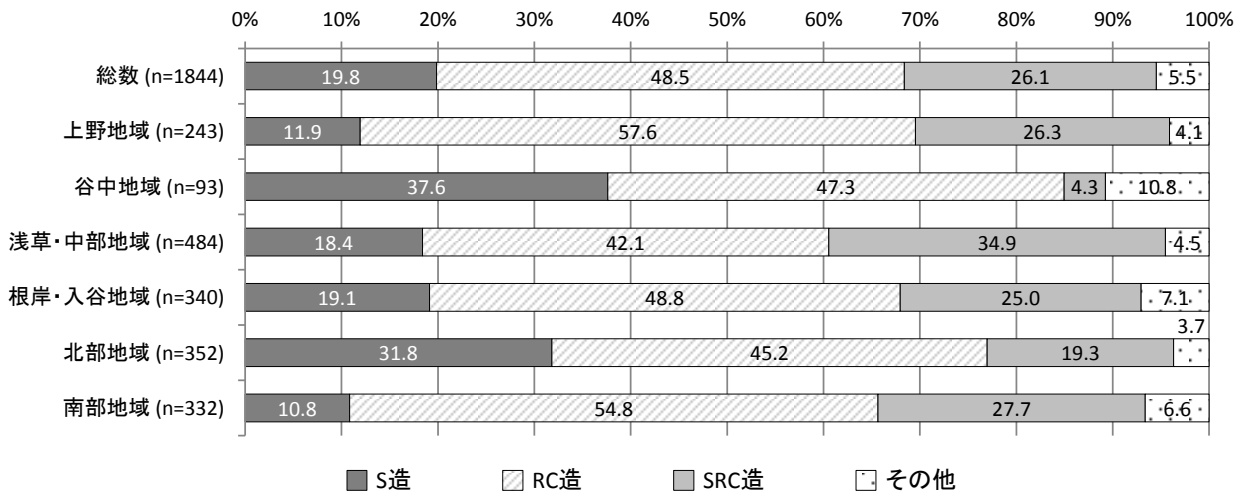
■ 地域別建築時期



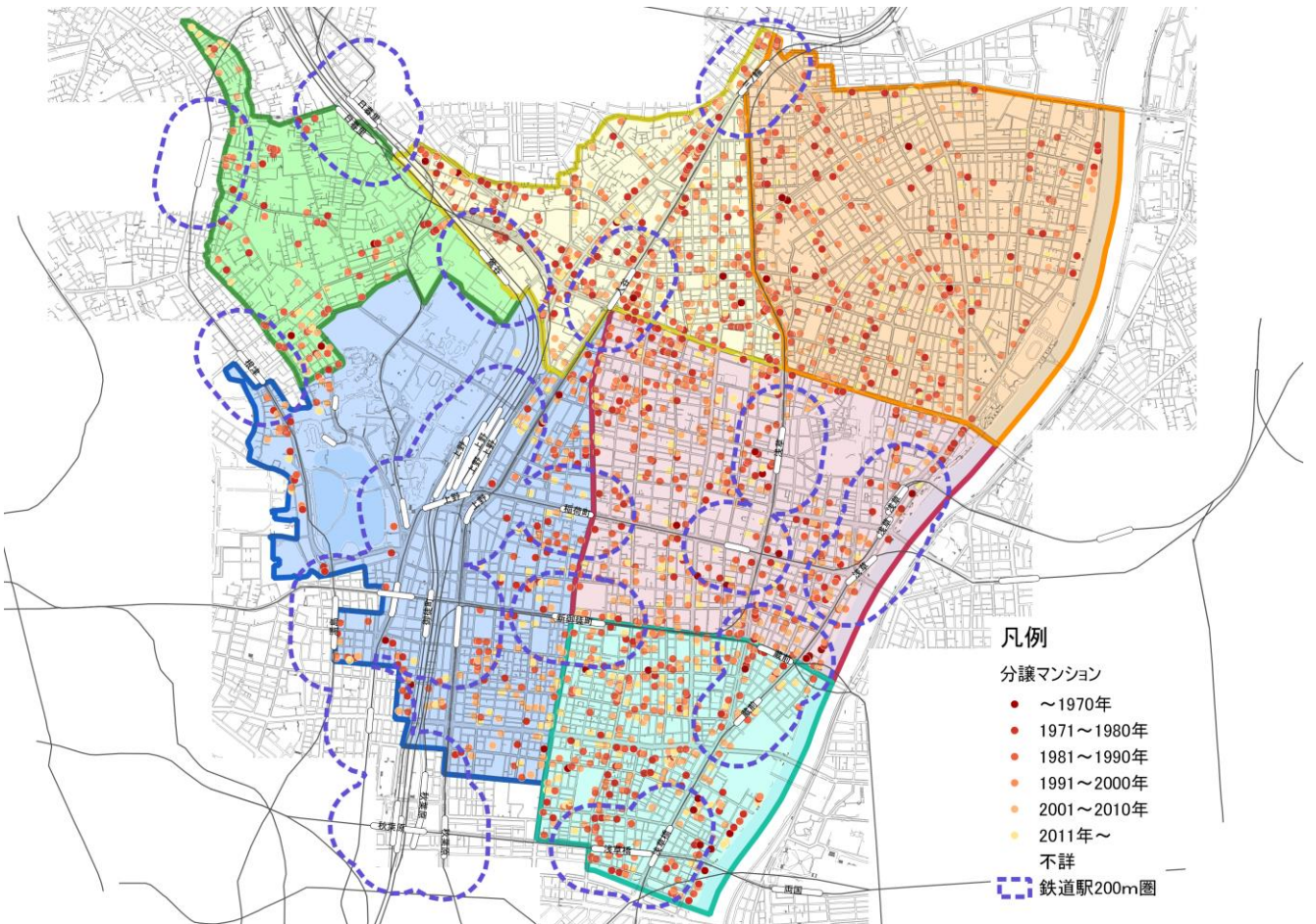
■ 地域別戸あたり面積



■ 地域別構造



■ 立地状況図



③ 地域別の状況(賃貸マンション)

地域別の賃貸マンションの立地情報を、以下に示す。

上野地域は、階数や戸数規模の大きなマンションが多く、2000年代建築の割合が多くなっている。

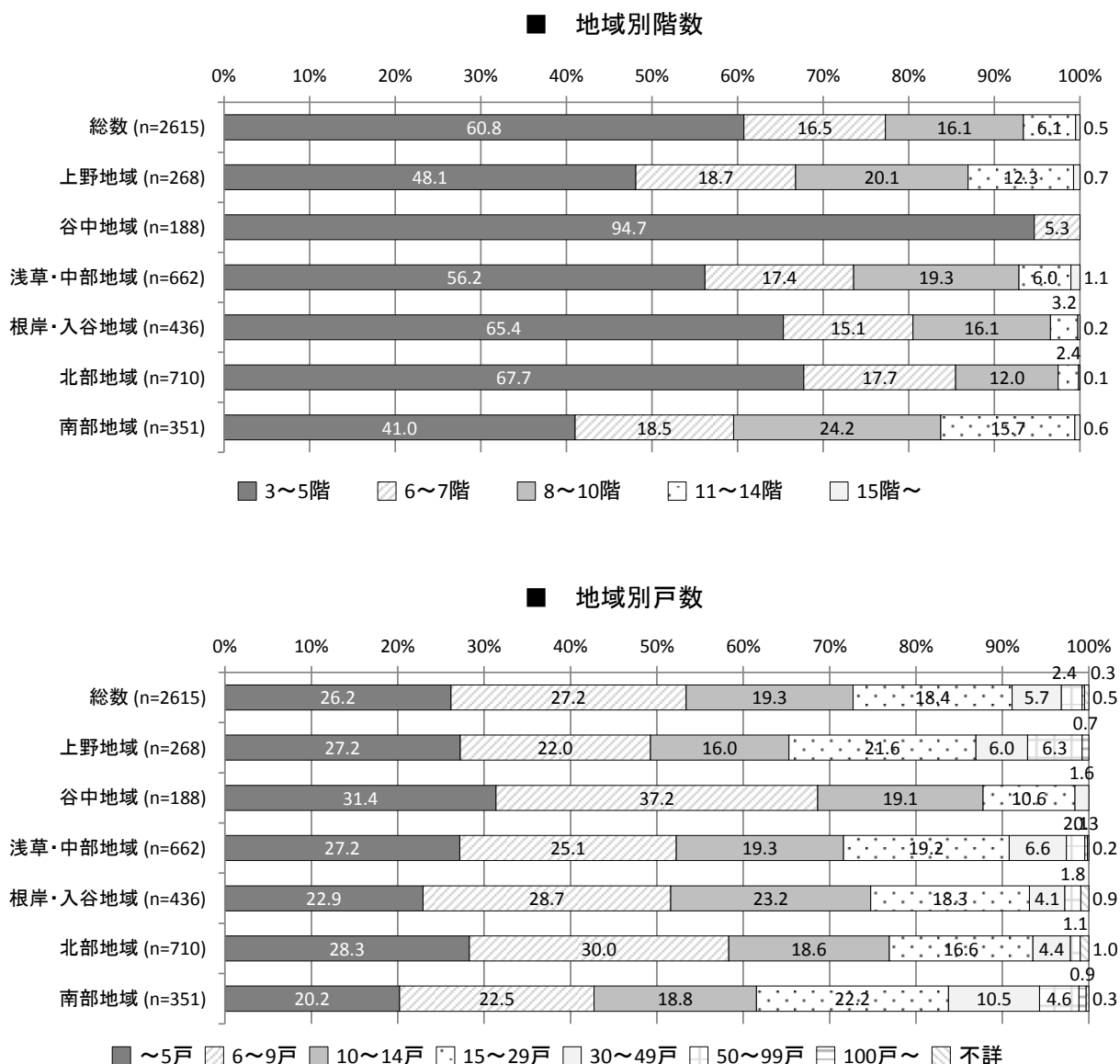
谷中地域は、区内で最も棟数が少なく、分譲同様に、階数や戸数規模の小さなマンションが多くなっている。

浅草・中部地域は1970年以前建築のマンションが多くなっている。

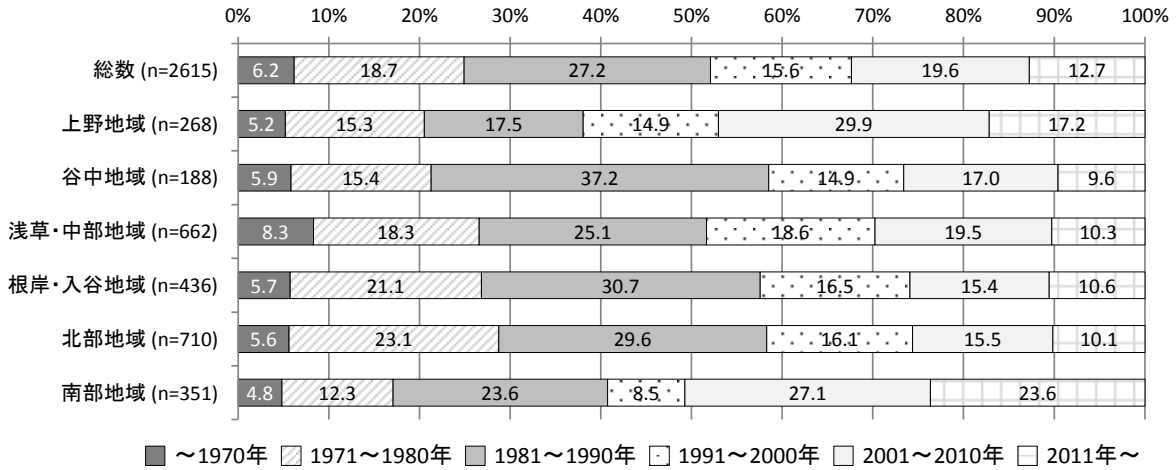
根岸・入谷地域は、総じて区平均に近いものの、階数や戸数規模の小さなマンションがやや多くなっている。

北部地域は、区内で最も棟数が多く、階数や戸数規模の小さなマンションが多くなっている。

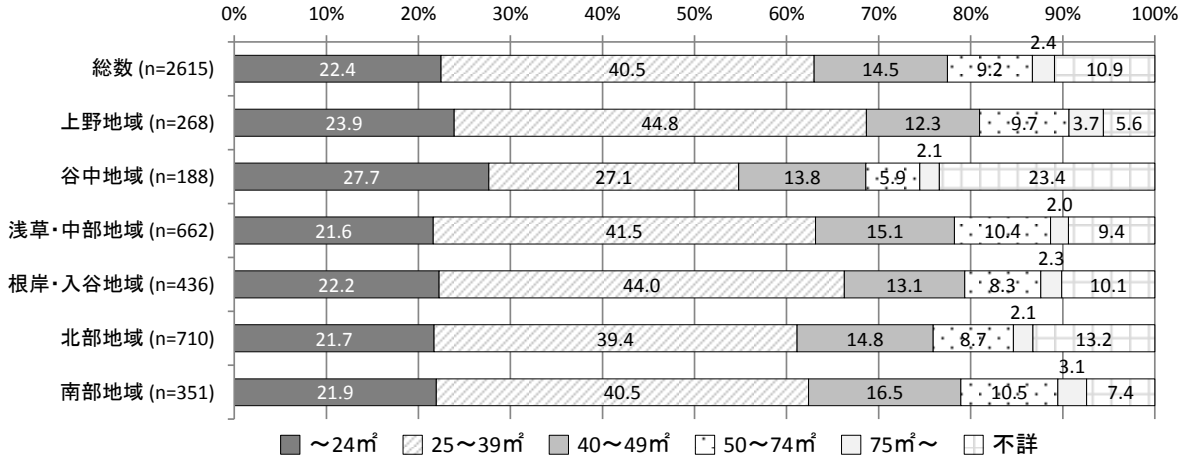
南部地域は、近年供給量が増加しており、2000年代建築の割合が多く、階数や戸数規模の大きなマンションが多くなっている。



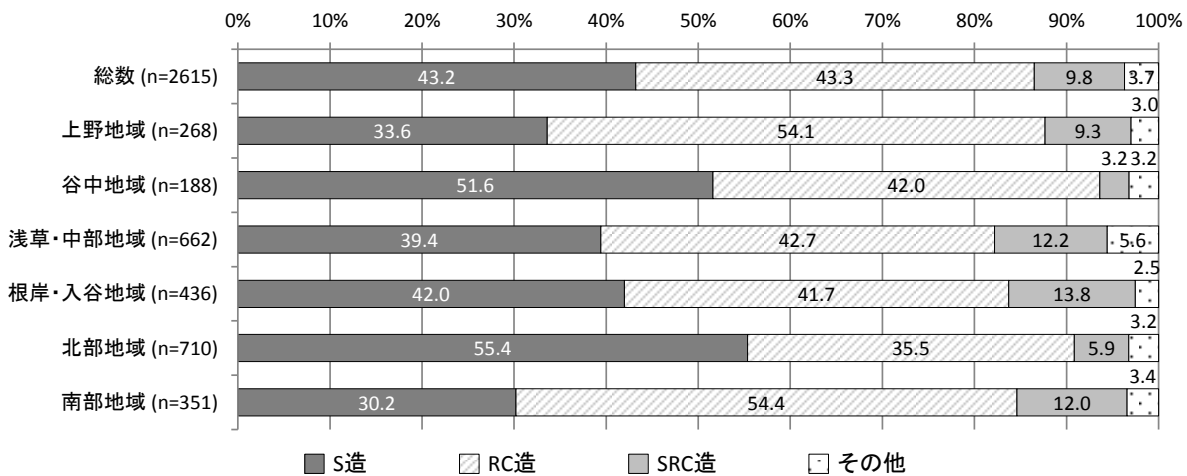
■ 地域別建築時期



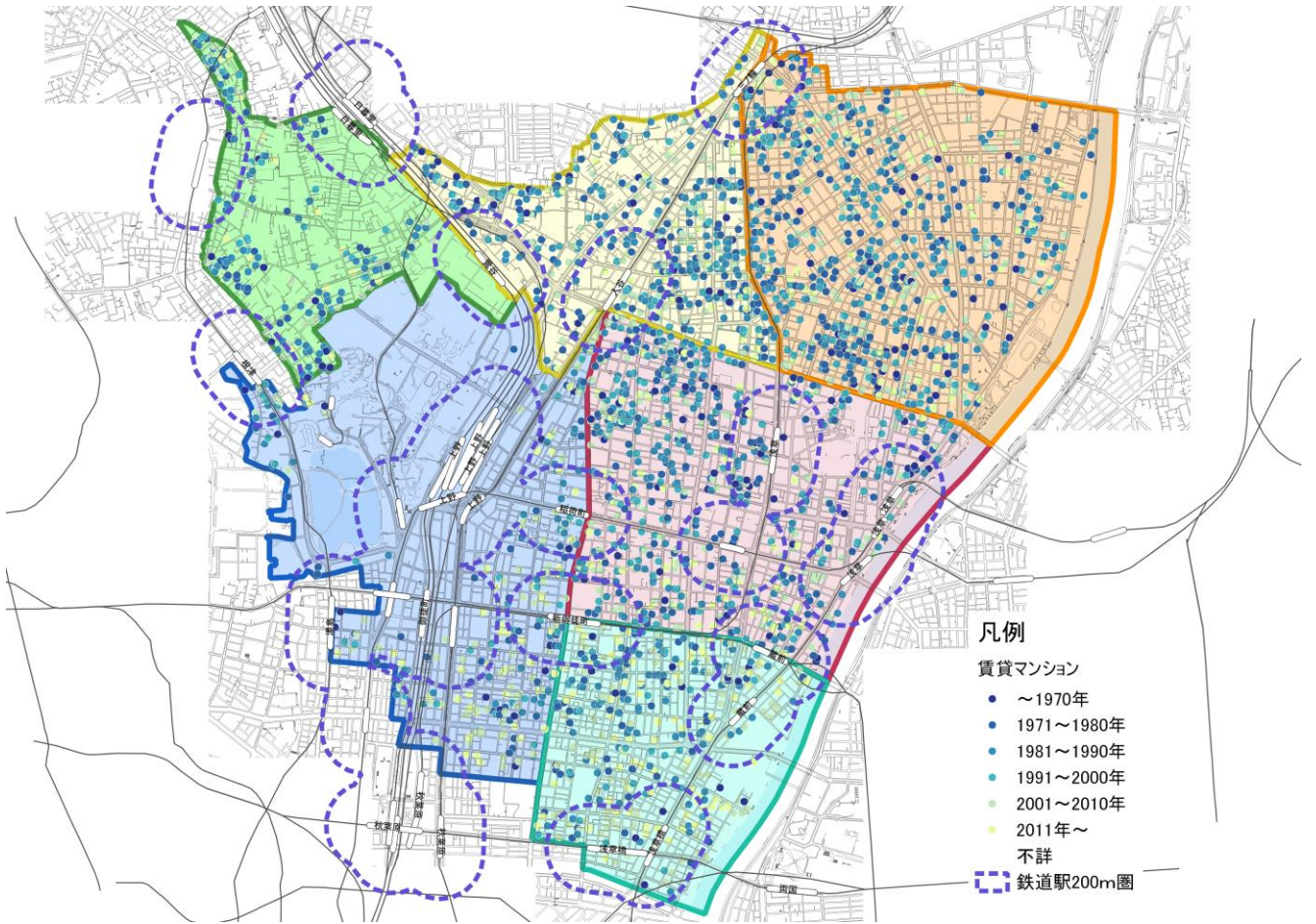
■ 地域別戸あたり面積



■ 地域別戸あたり構造



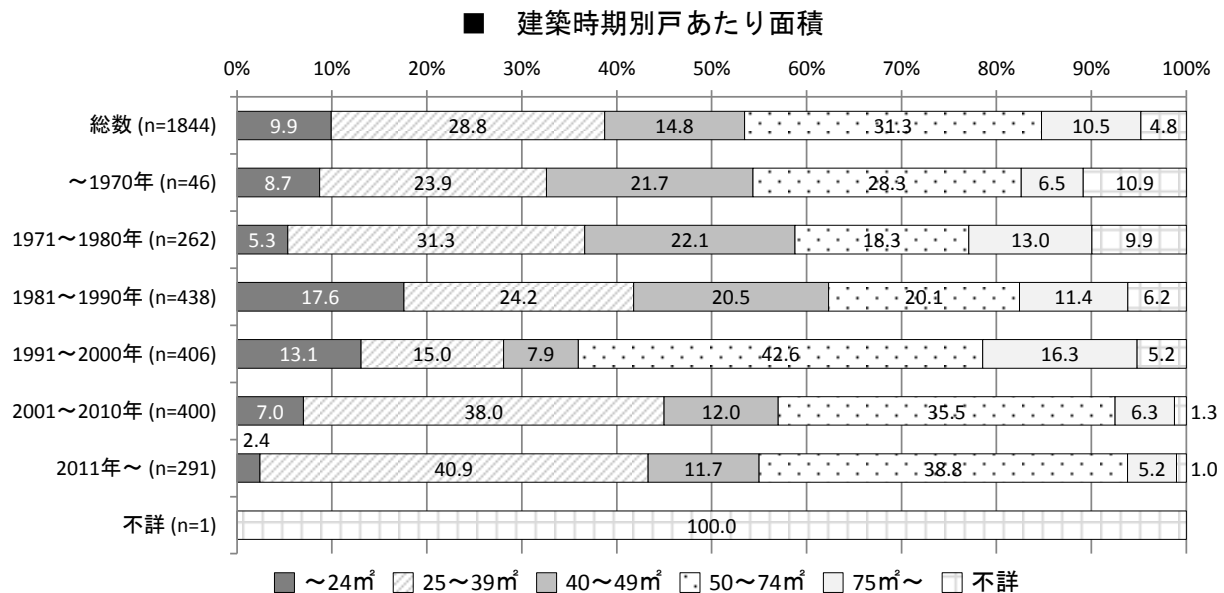
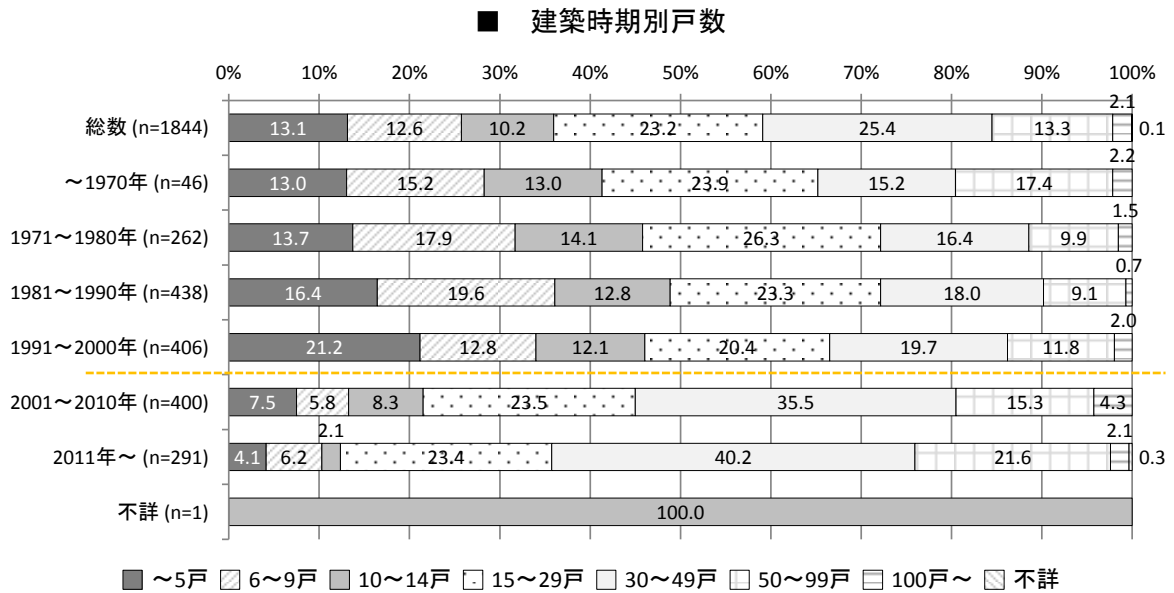
■ 立地状況図



(3) 分譲マンションの立地状況及び現地調査結果

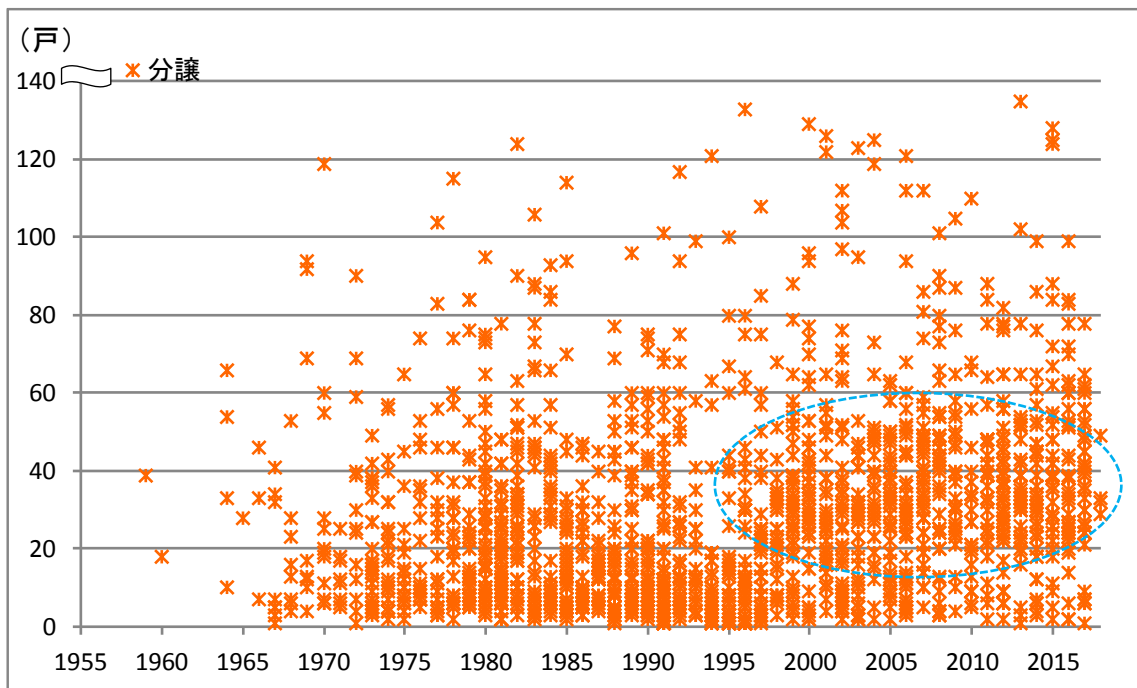
① 建築時期別の供給動向

2000 年を境に、30 戸/棟以上の規模のマンション割合が増加している（2011 年以降：63.9%、総数：40.8%）。また、1991 年以降は、ファミリー向けと考えられる戸あたり 50 m²以上のマンション割合が増加し（1991 年以降：58.9%、総数：41.8%）、2000 年以降は「25～39 m²」（2011 年以降：40.9%、総数：28.8%）と「50～74 m²」（2011 年以降：38.8%、総数：31.3%）に二極化している。

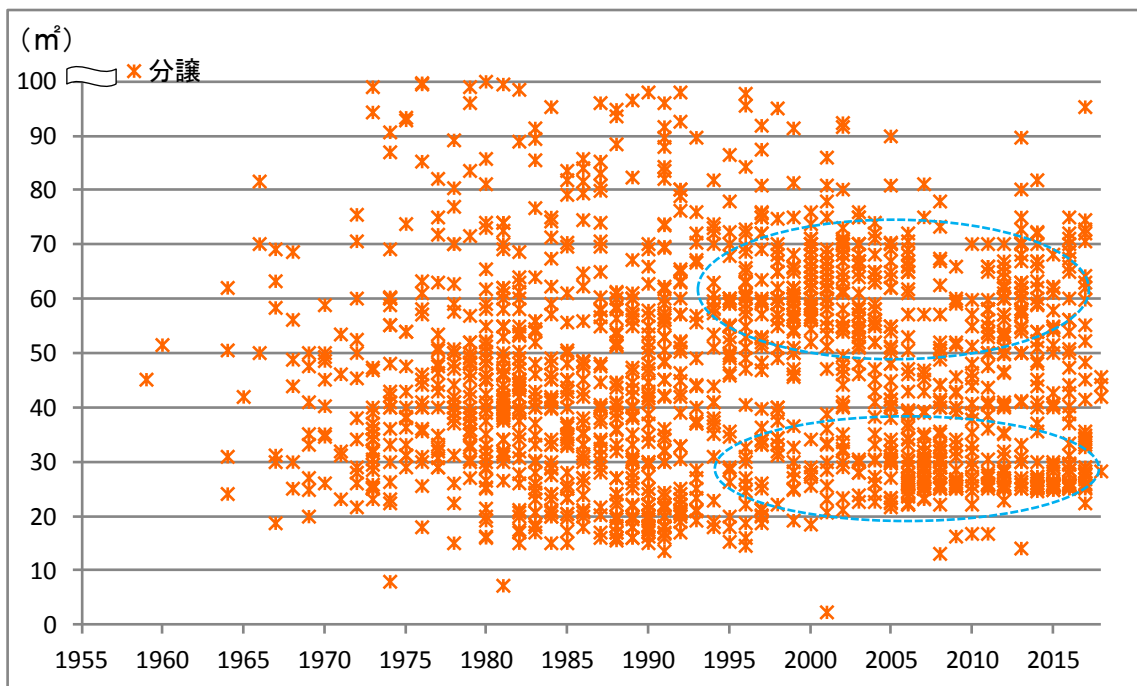


建築時期別に戸数や戸あたり面積の分布をみると、2000年前後を境に、30戸/棟以上の規模のマンションが増加している様子や、戸あたり「25~39㎡」と「50~74㎡」のマンションに二極化していく様子が読み取れる。

■ 建築時期・戸数別供給数の分布

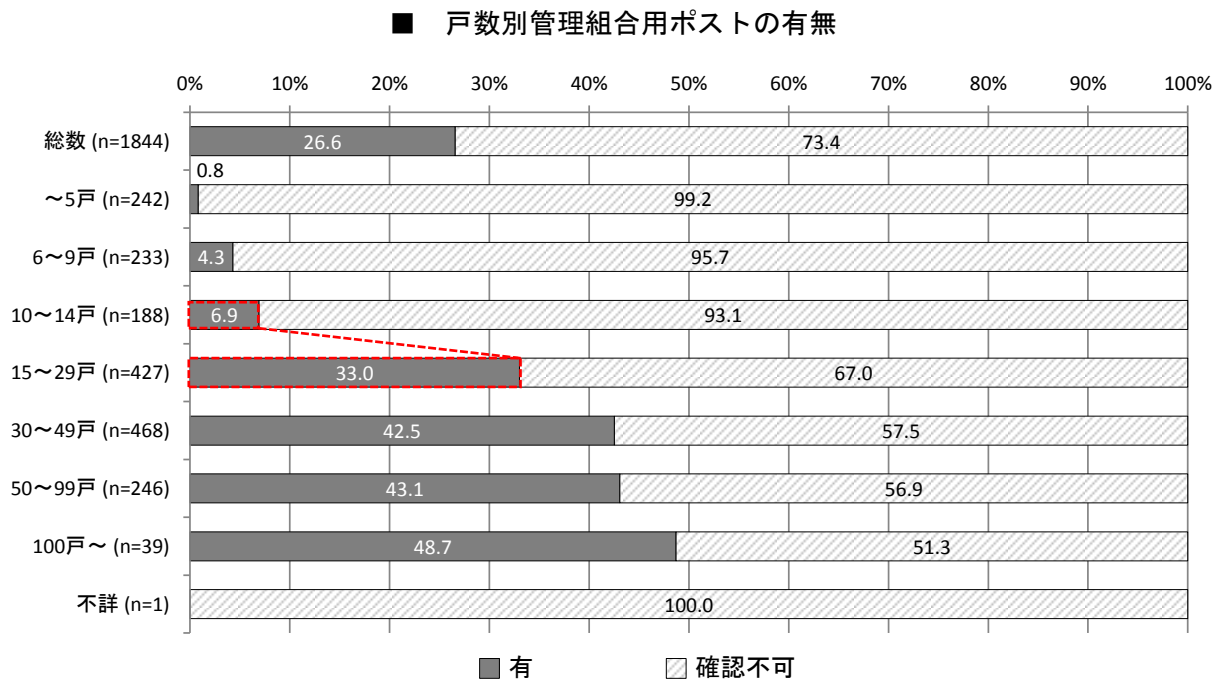
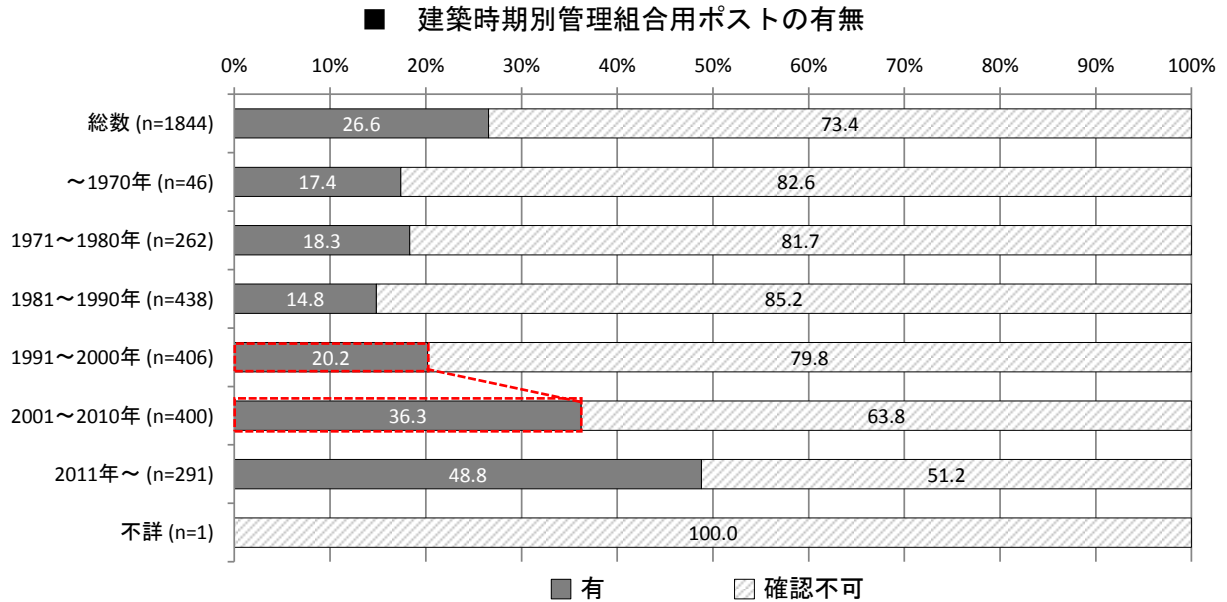


■ 建築時期・戸あたり面積別供給数の分布



② 管理組合用ポスト

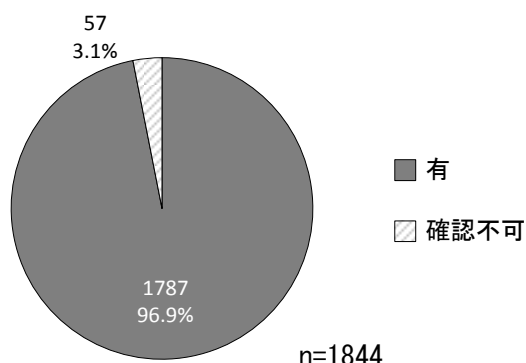
現地調査の際に管理組合用ポストを確認できた割合は 26.6%となっている。特に 2000 年以前建築のマンションや、14 戸/棟以下の規模のマンションで、ポストを確認できた割合が低くなっている。



③ 居住者用ポスト

居住者用ポストを確認できた割合は 96.9%となっている。大規模なマンションやオートロックのマンション等の中には、調査員がポストまでたどり着くことができず、確認不可のものもあった。

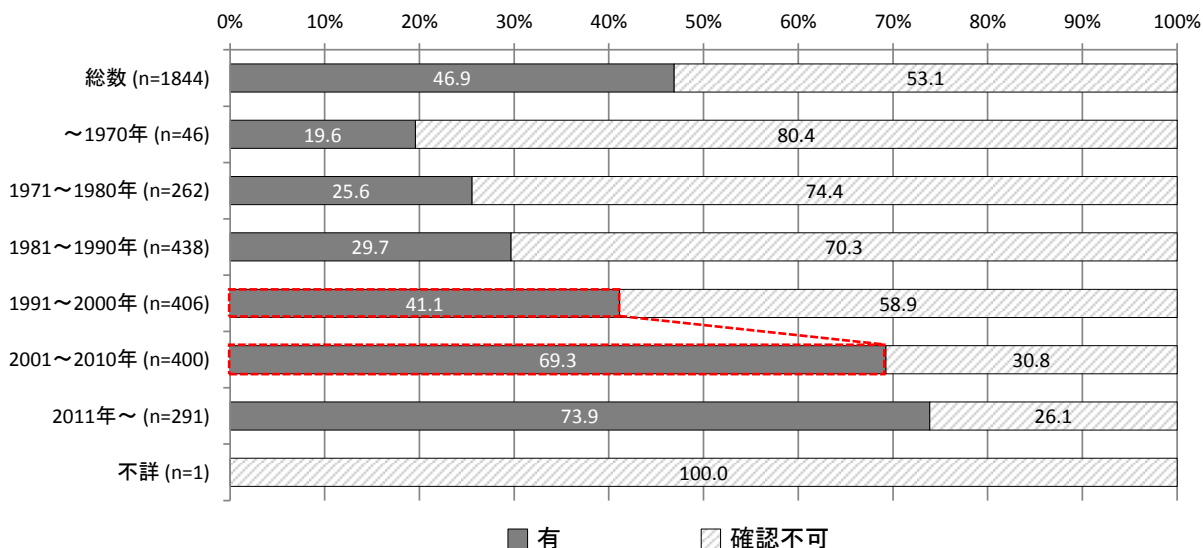
■ 居住者用ポストの有無



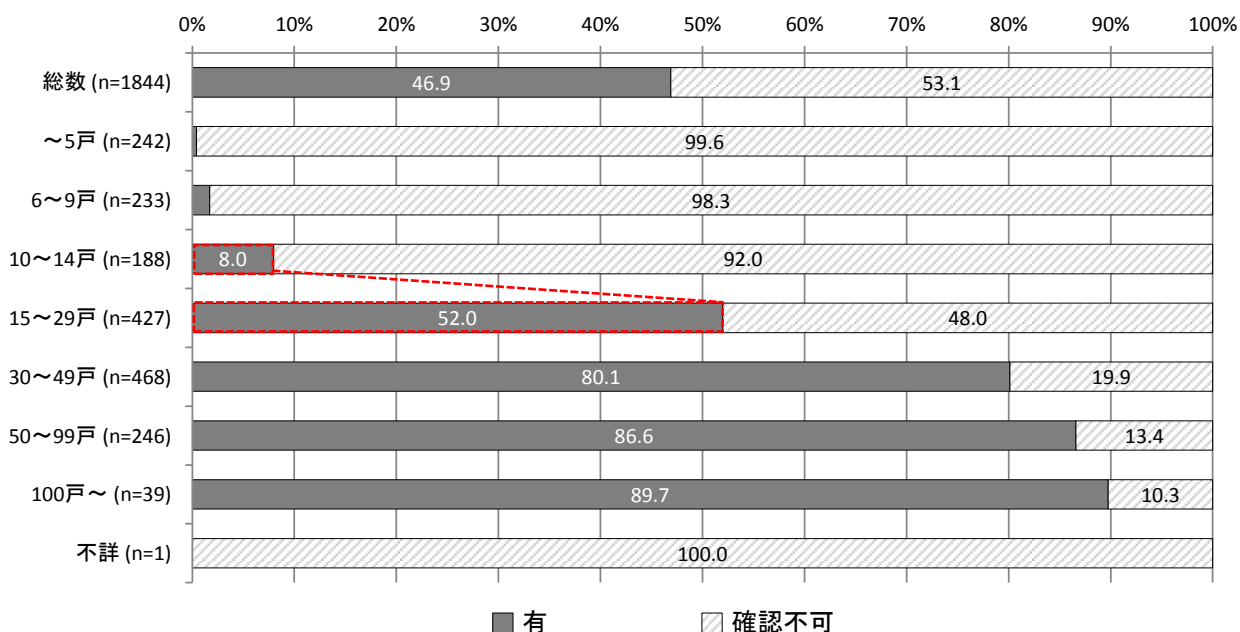
④ 管理人室

管理人室を確認できた割合は 46.9%となっている。2000年以前に建築されたマンションや、14戸/棟以下の規模のマンションでは確認できた割合が低くなっている。

■ 建築時期別管理人室の有無

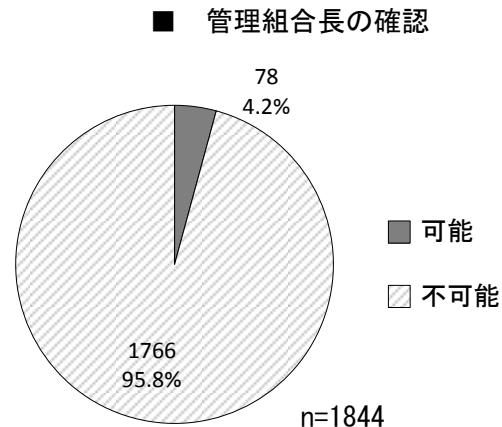


■ 戸数別管理人室の有無



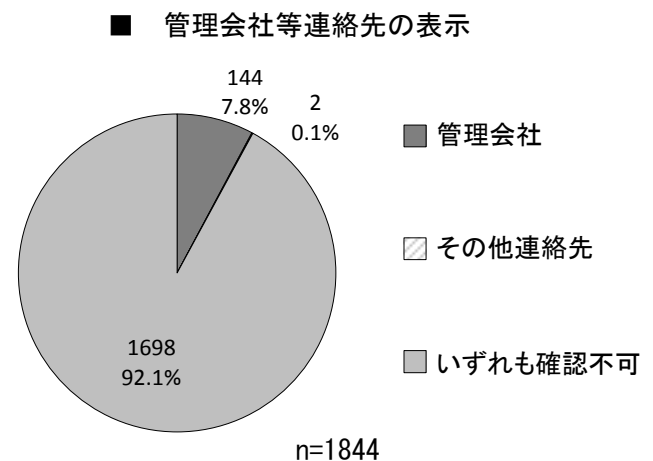
⑤ 管理組合長の確認

現地調査の際に管理組合長を確認できた割合は4.2%となっている。



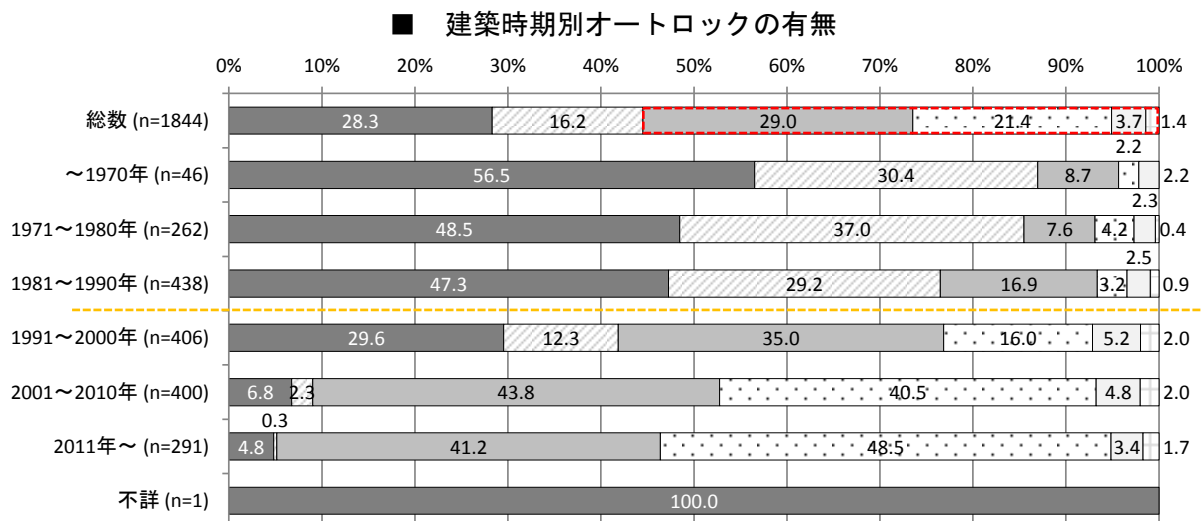
⑥ 管理会社等連絡先の表示

現地調査の際にエントランス等の周辺に管理会社等連絡先の表示を確認できた割合は、あわせて7.9%となっている。



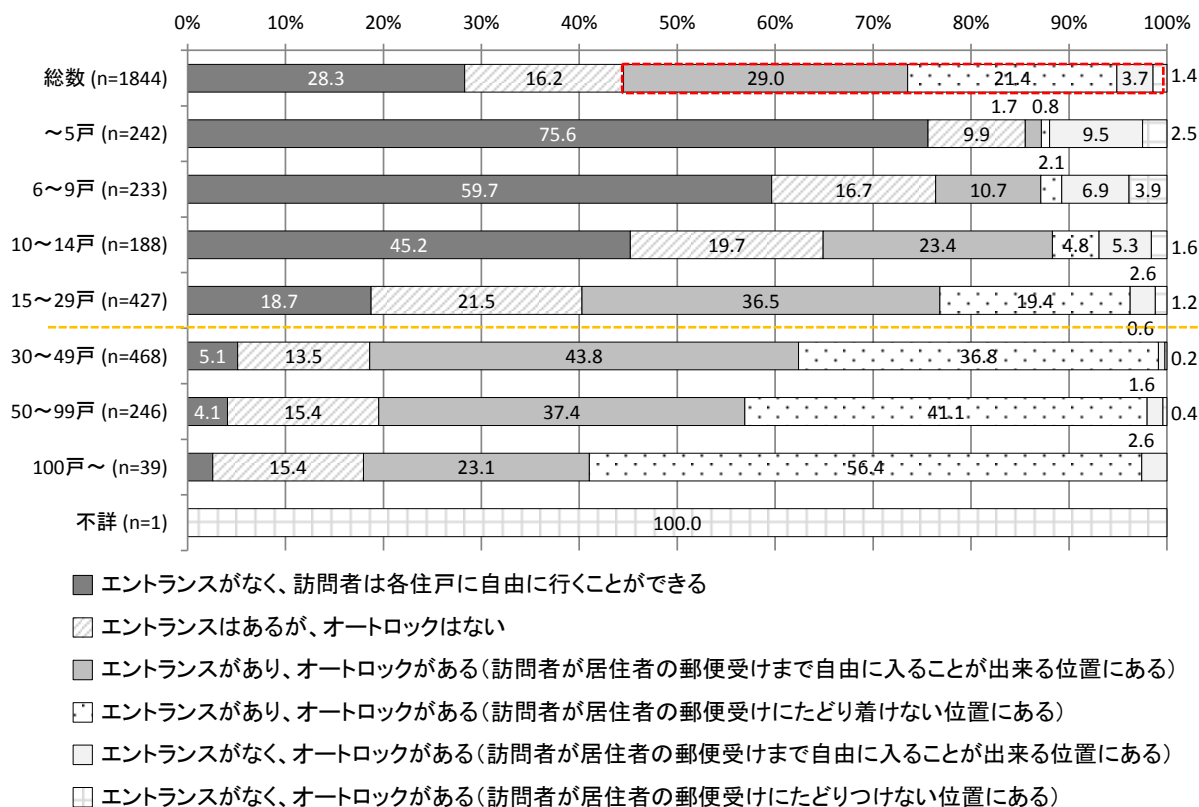
⑦ オートロック

エントランス等の出入り口がオートロックになっている割合は、あわせて55.5%となっており、1991年を境にオートロックの割合が増加している。また、30戸/棟以上の規模のマンションでは、80%以上がオートロックとなっている。



- エントランスがなく、訪問者は各住戸に自由に行くことができる
- ▨ エントランスはあるが、オートロックはない
- エントランスがあり、オートロックがある(訪問者が居住者の郵便受けまで自由に入ることが出来る位置にある)
- ▨ エントランスがあり、オートロックがある(訪問者が居住者の郵便受けにたどり着けない位置にある)
- ▨ エントランスがなく、オートロックがある(訪問者が居住者の郵便受けまで自由に入ることが出来る位置にある)
- ▨ エントランスがなく、オートロックがある(訪問者が居住者の郵便受けにたどり着けない位置にある)

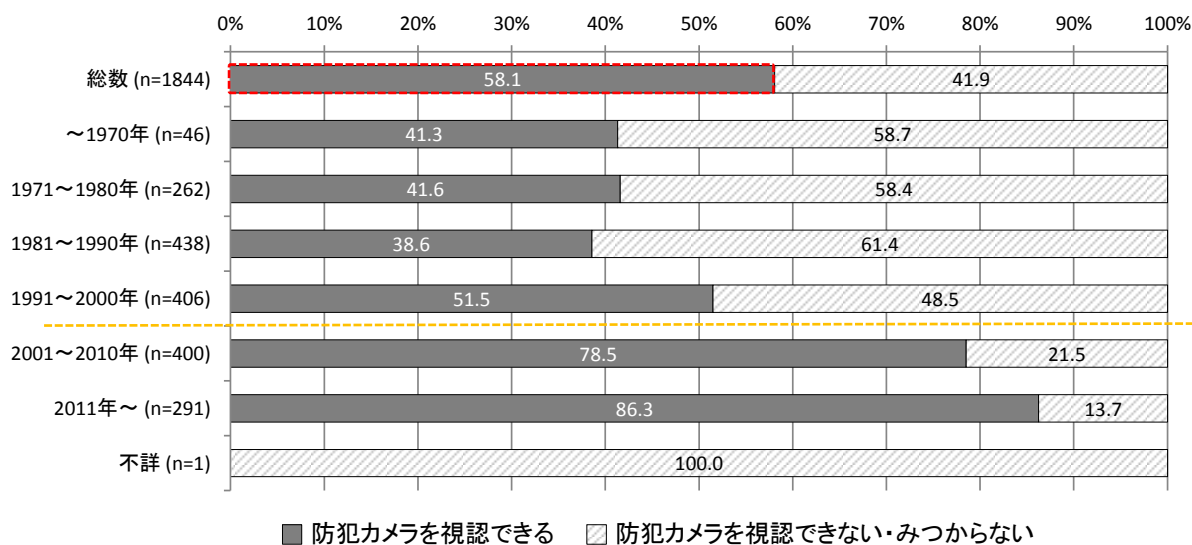
■ 戸数別オートロックの有無



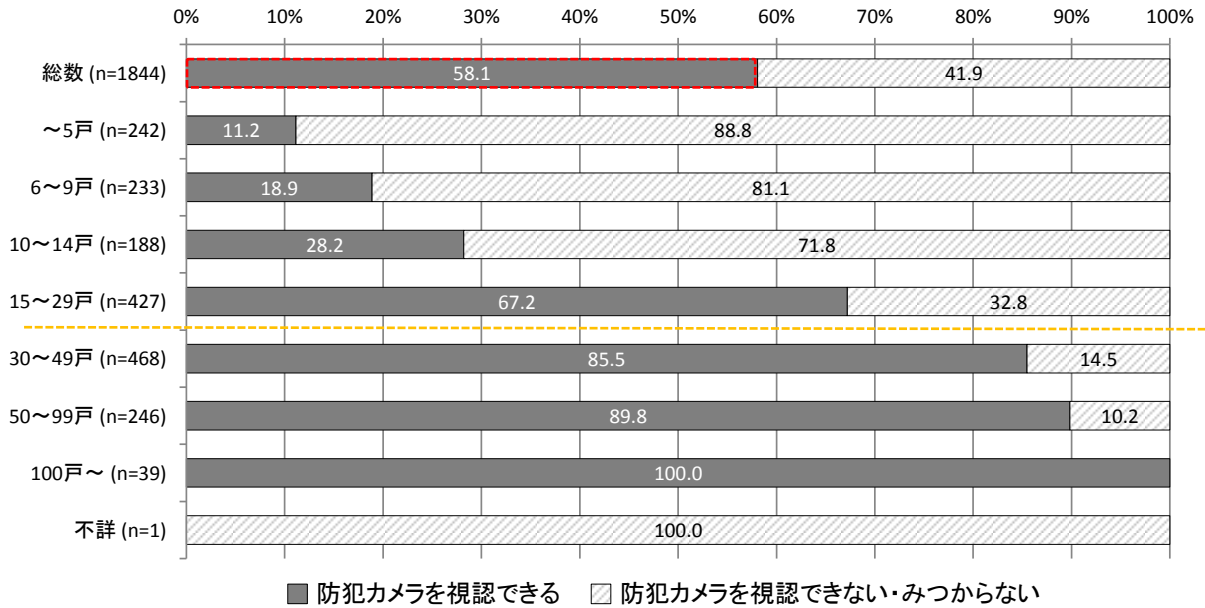
⑧ 防犯カメラ

エントランス等の周辺に、防犯カメラを視認できた割合は 58.1%となっている。建築時期別では、2001 年以降建築のマンション、戸数別では 30 戸/棟以上の規模のマンションで、防犯カメラを視認できた割合が高くなっている。

■ 建築時期別防犯カメラの有無



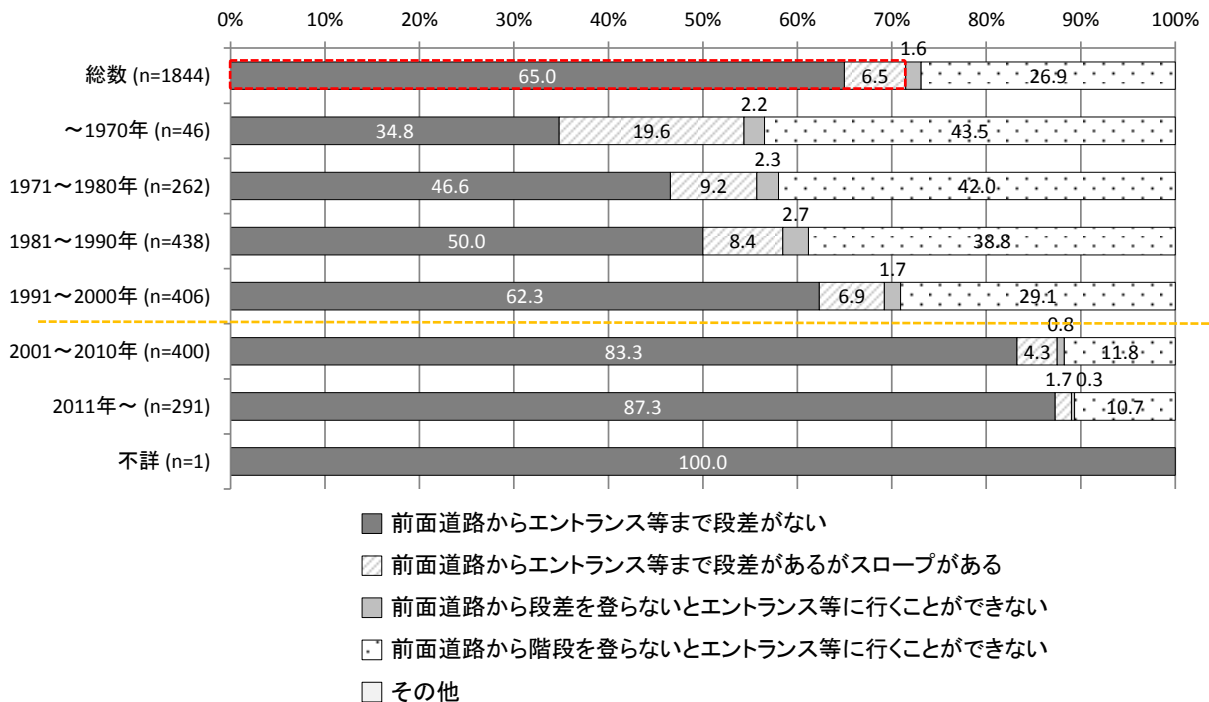
■ 戸数別防犯カメラの有無



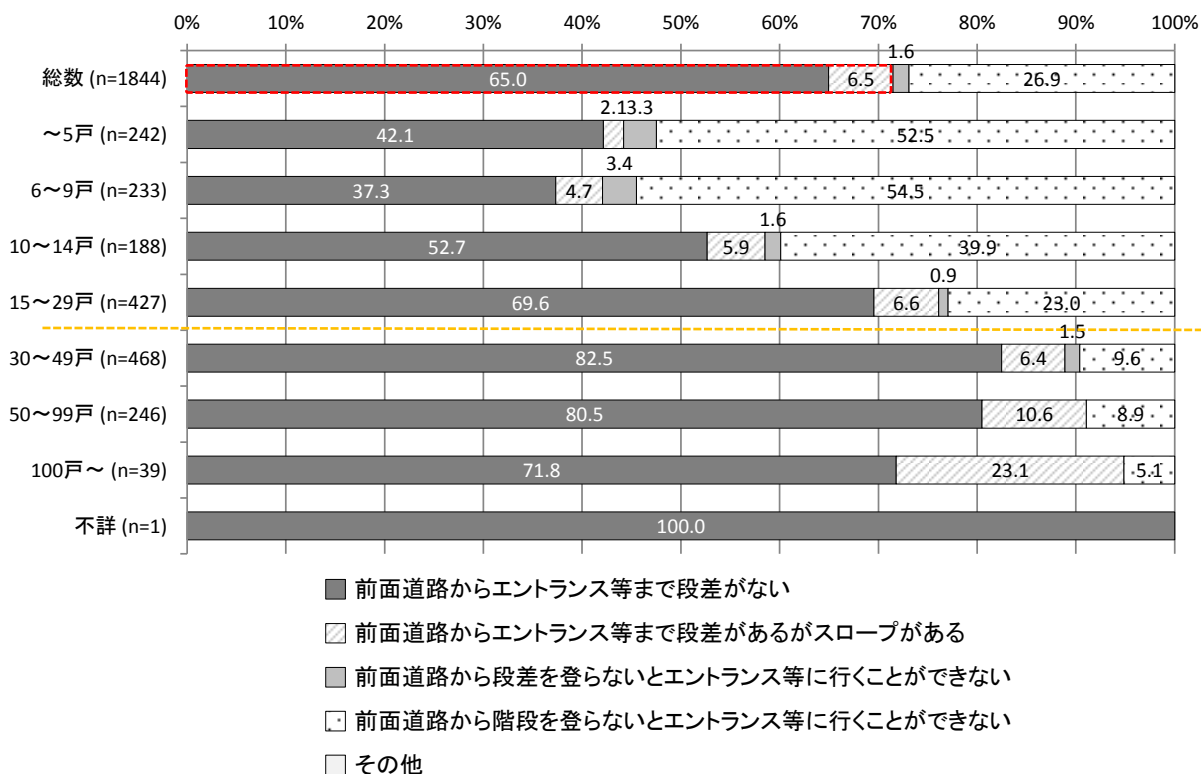
◎ エントランス等のバリアフリー化

エントランス等の出入り口に段差がない、スロープがあるなどバリアフリー化されている割合は、あわせて71.5%となっている。建築時期が2001年以降建築、戸数規模が30戸/棟以上のマンションでは、90%近くがバリアフリー化されている。

■ 建築時期別エントランス等のバリアフリーの状況



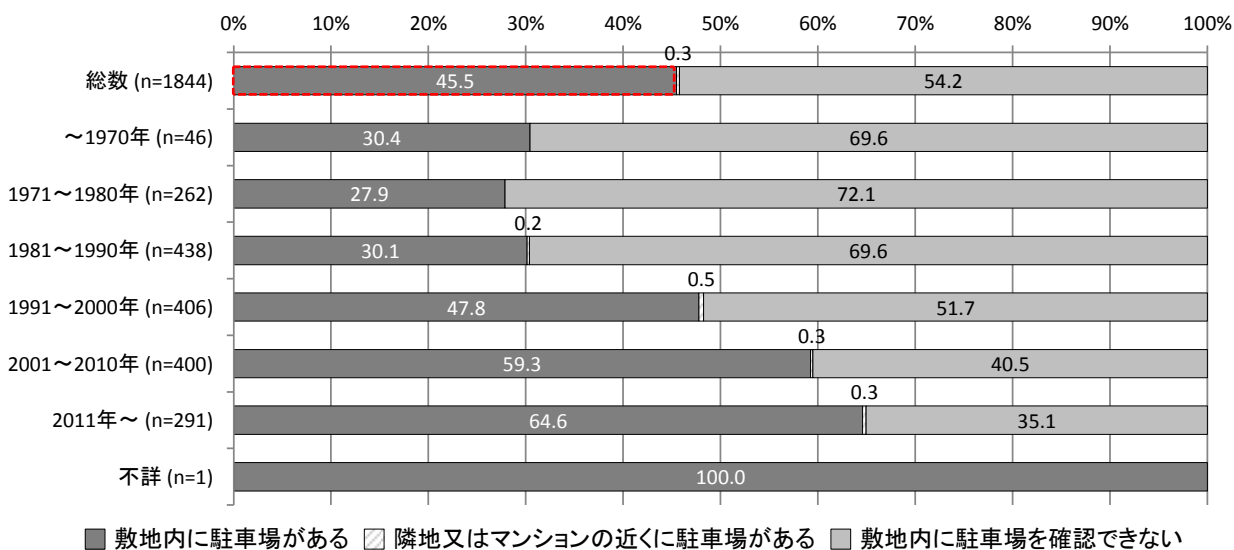
■ 戸数別エントランス等のバリアフリーの状況



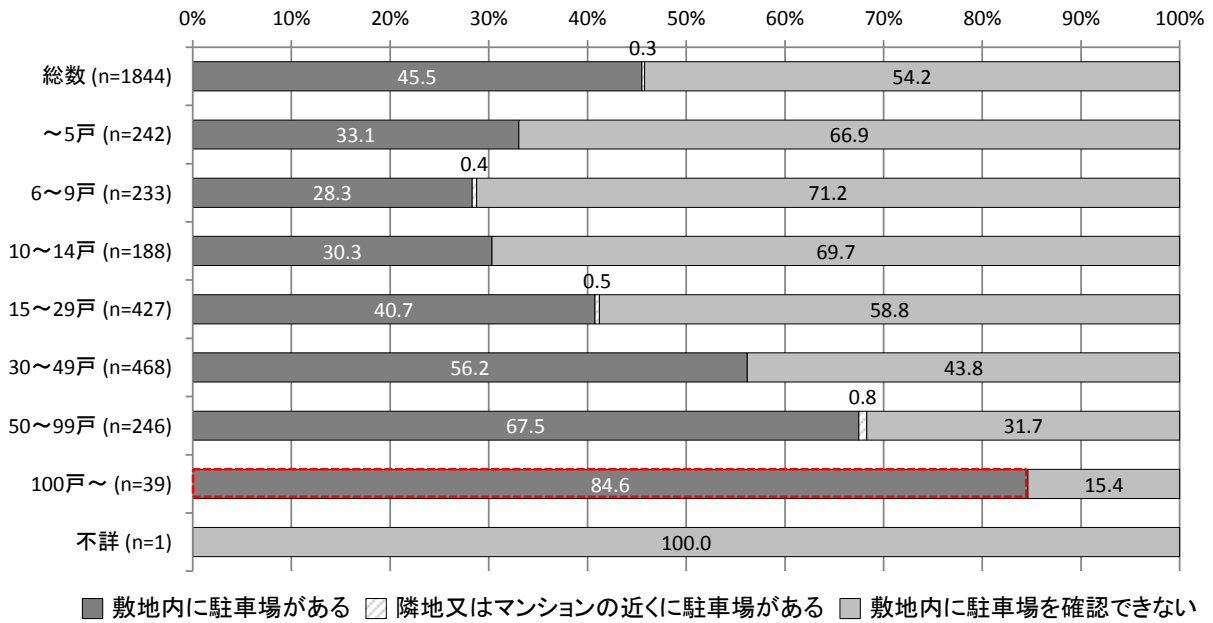
⑩ 駐車場の有無

現地調査の際に駐車場を確認できた割合は、あわせて45.5%となっている。棟あたり戸数が多いほど、概ね駐車場のある割合が高く、100戸/棟以上の規模のマンションでは84.6%となっている。

■ 建築時期別駐車場の有無



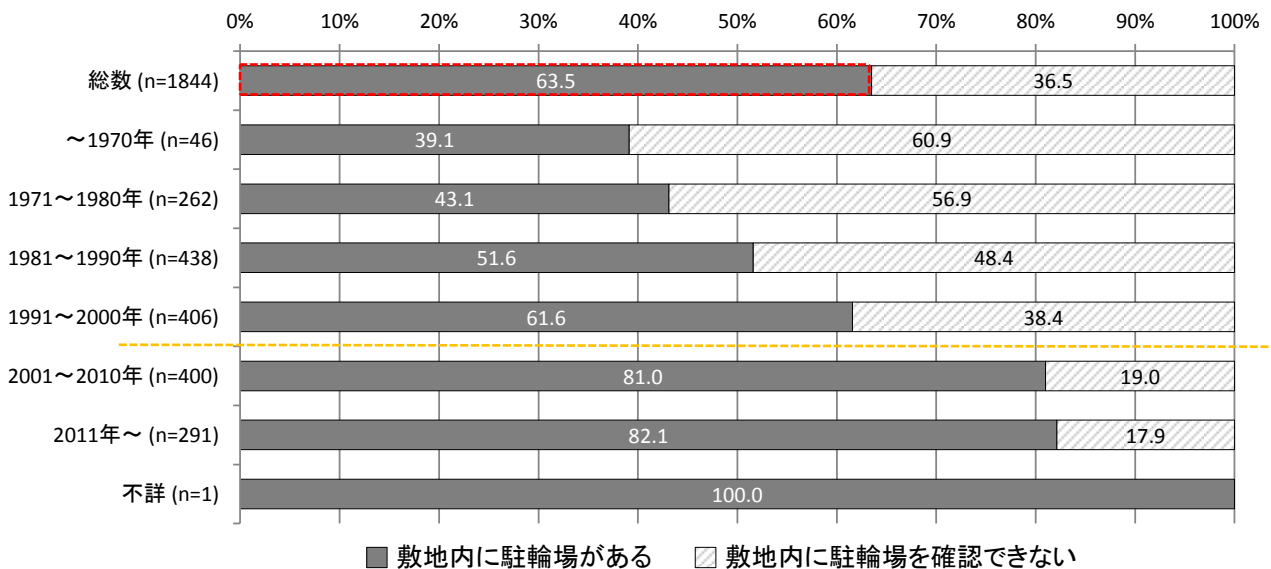
■ 戸数別駐車場の有無



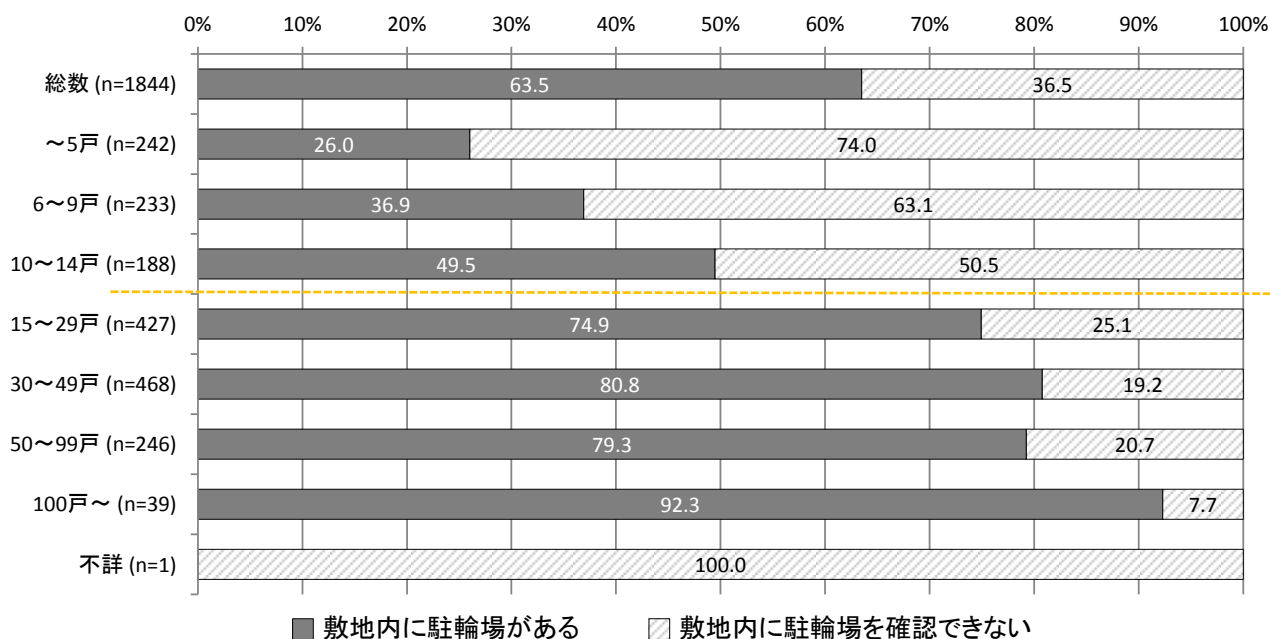
⑪ 駐輪場の有無

現地調査の際に駐輪場を確認できた割合は、63.5%となっている。建築時期別では、2001年以降建築のマンション（2011年以降：82.1%、総数：63.5%）、戸数別では15戸/棟以上の規模のマンション（100戸/棟以上：92.3%、総数：63.5%）で、駐輪場を確認できた割合が高くなっている。

■ 建築時期別駐輪場の有無



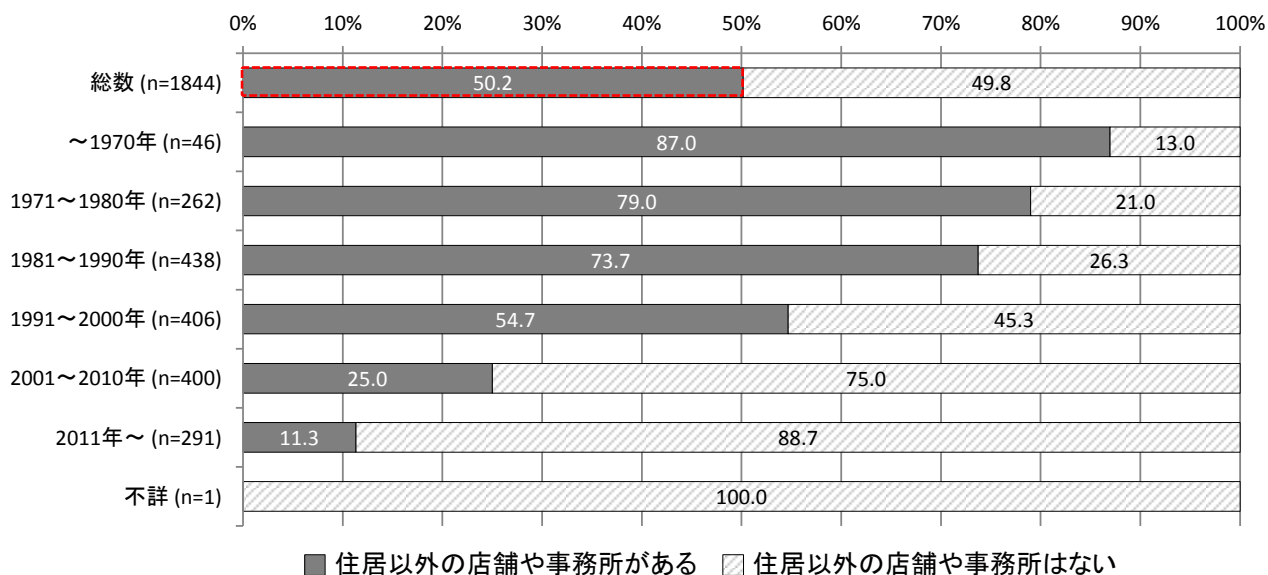
■ 戸数別駐輪場の有無

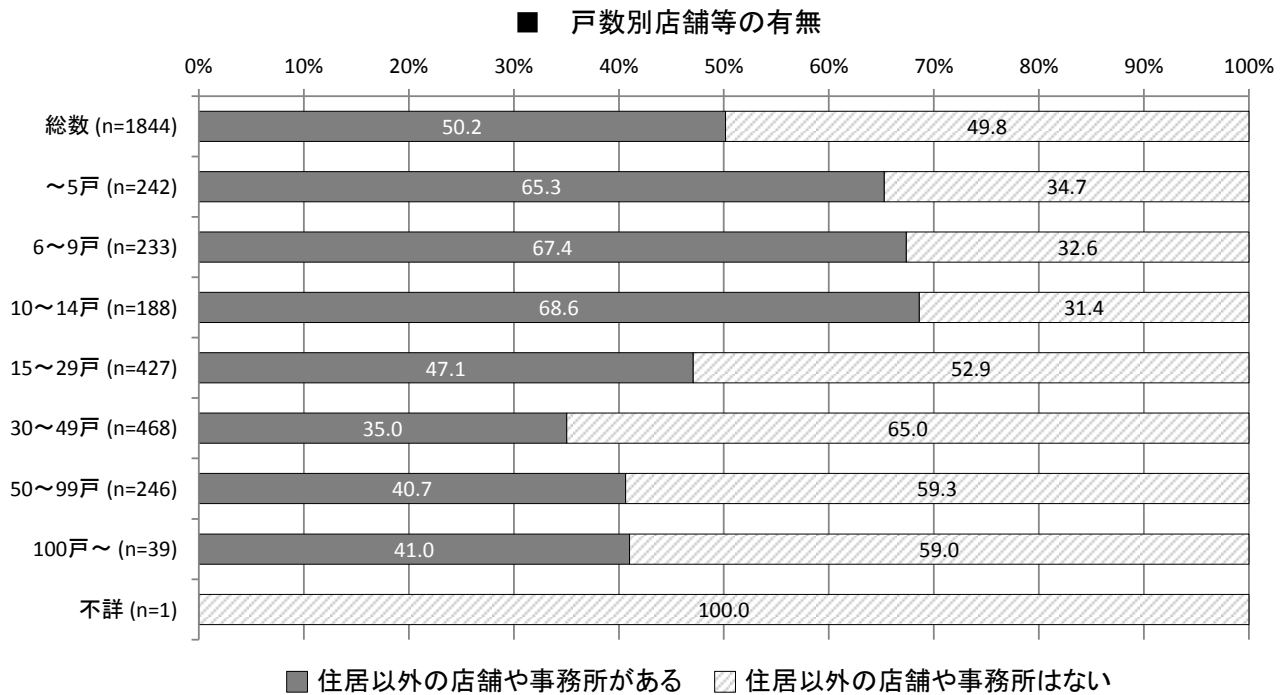


⑫ 住宅以外の要素

マンション内に店舗等がある割合は約5割となっており、建築時期が古いものほど複合用途の割合が多くなっている（1970年以前：87.0%、総数：50.2%）。

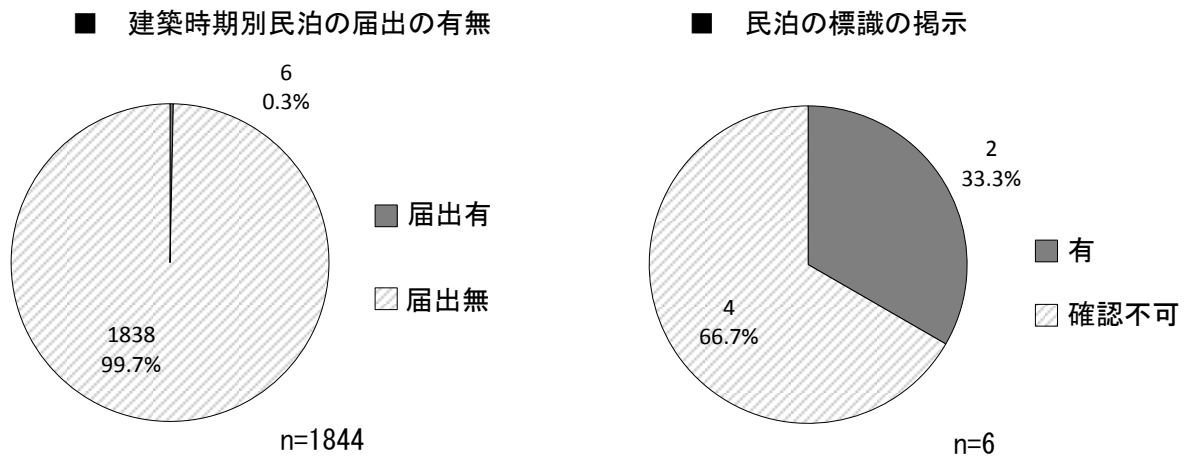
■ 建築時期別店舗等の有無





⑬ 民泊の状況

現地調査対象のうち、住宅宿泊事業法に基づく民泊の届出があるものは6件(0.3%)となっており、そのうちエントランス等の周辺で民泊の標識を確認できたものは2件となっている。



資料：住宅宿泊事業者の届出情報一覧（2018年12月28日時点）

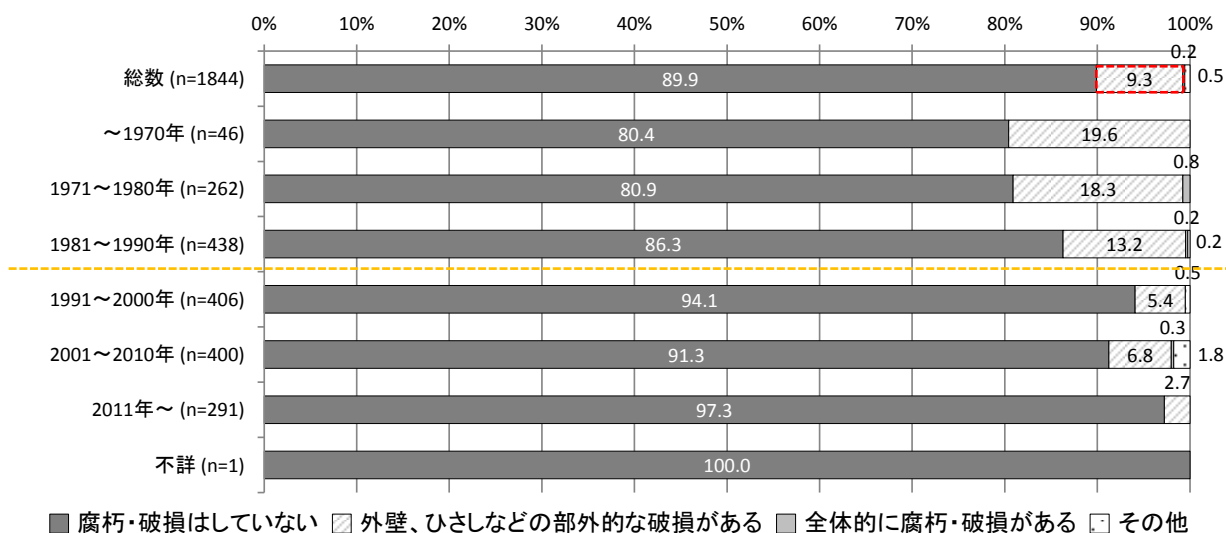
※民泊を実施しているかどうかではなく、区へ届けているかどうかの有無

⑭ 建物の腐朽・破損

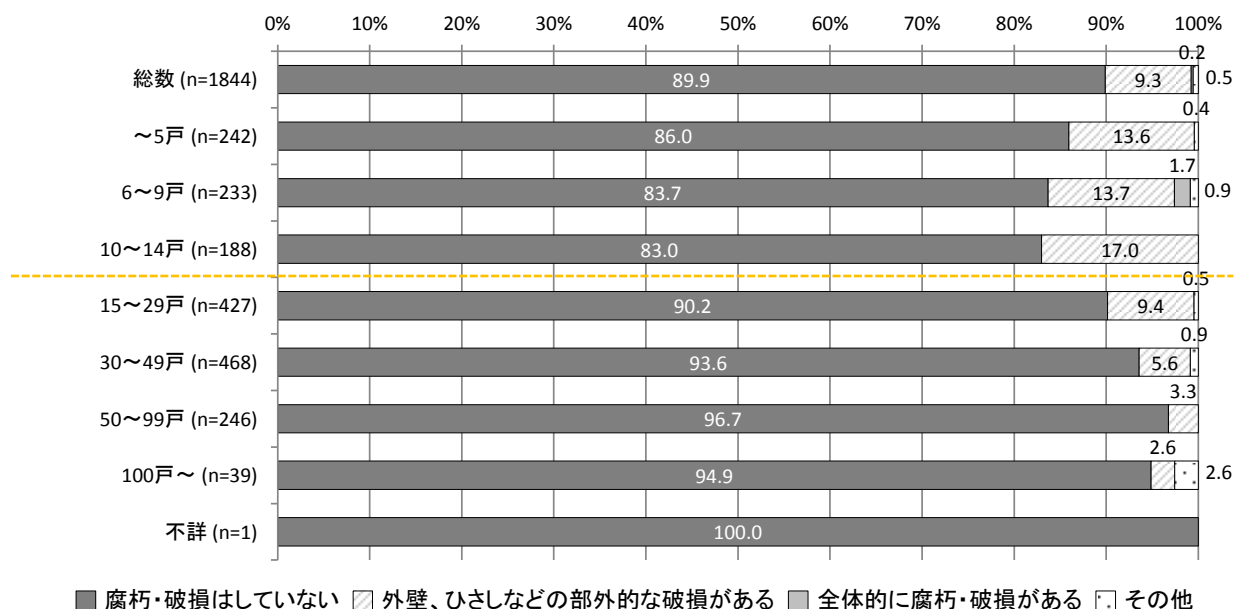
部分的または全体的に破損がある割合は、あわせて9.5%となっており、特に1990年以前建築（概ね築30年以上）のマンションでは、部分的な破損がある割合が多くなっている（1970年以前：19.6%、総数：9.3%）。

戸数別では14戸/棟以下の小規模なマンションで、建物に破損がある割合が多くなっている（5戸/棟以下：13.6%、総数：9.3%）。

■ 建築時期別建物の腐朽・破損



■ 戸数別建物の腐朽・破損

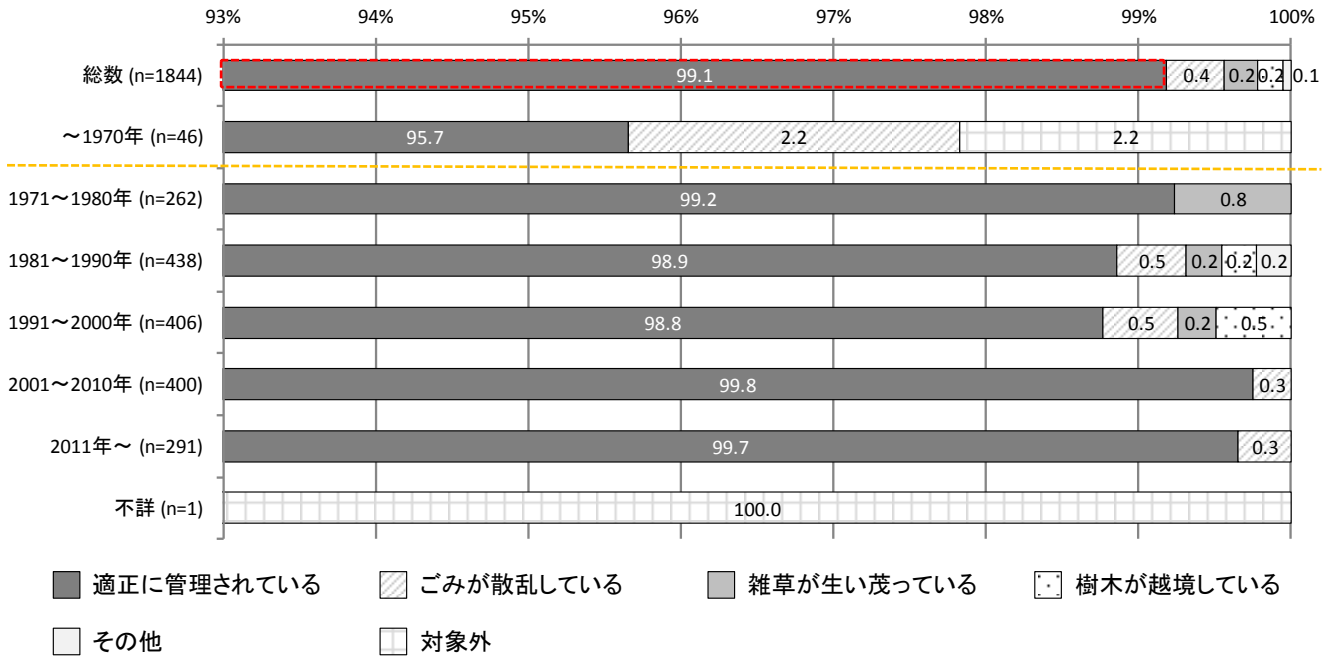


※建物の腐朽・破損：現地調査の際に、外壁がところどころ落ちていたり、壁や基礎の一部にひびが入っているなど、建物の主要部分やその他の部分に腐朽や破損など不具合があると調査員が判断したもの

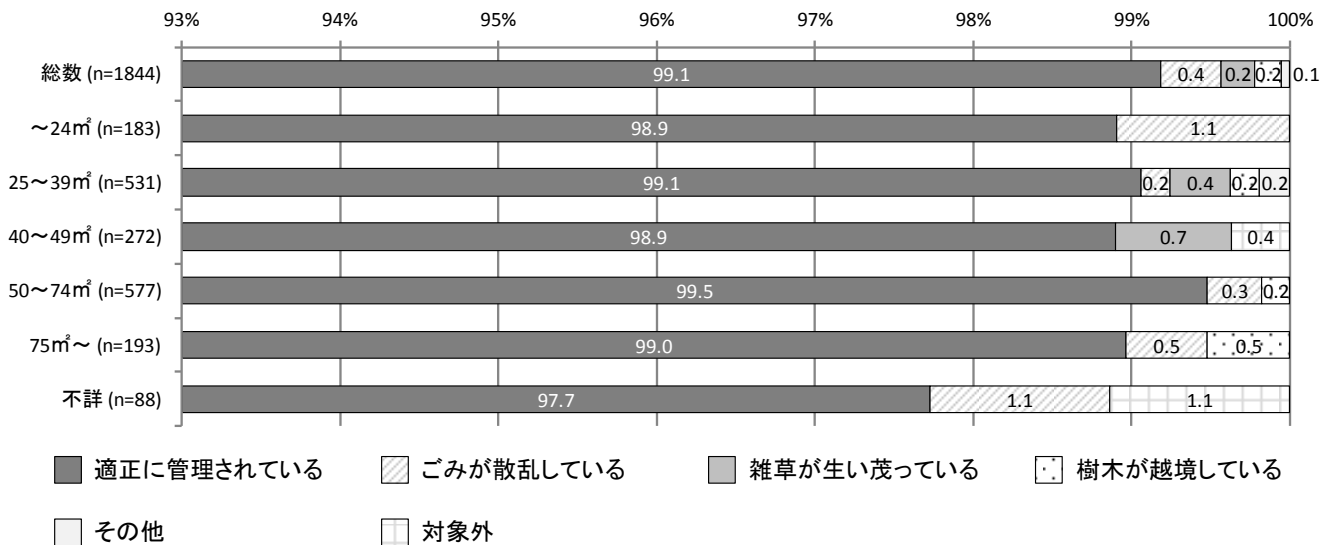
⑮ エントランスや敷地の管理状況

適正に管理されている割合が 99.1%と大半を占めている。一方、1970 年以前建築（概ね築 50 年以上）のマンションでは、ごみが散乱しているなど管理不全の兆候がみられる割合が多くなっている（1970 年以前：4.4%、総数：0.8%）。

■ 建築時期別管理状況



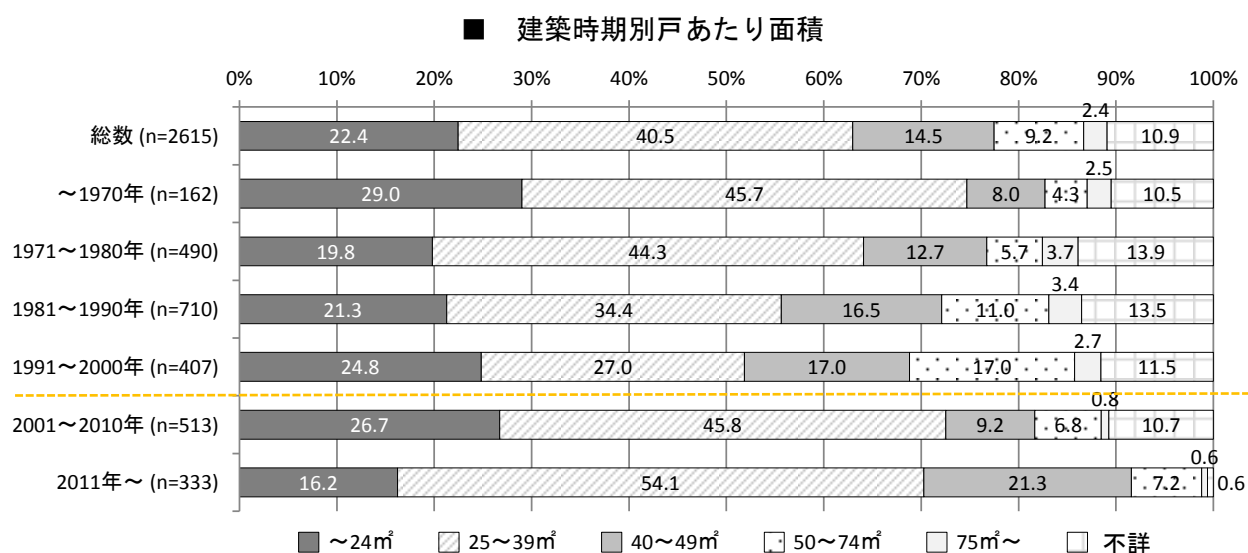
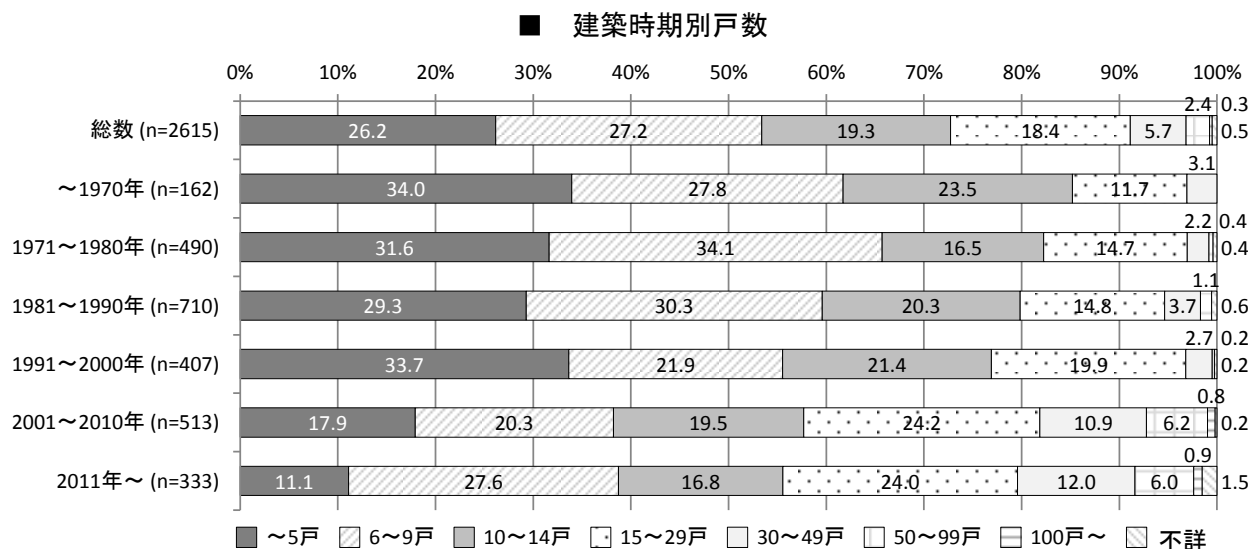
■ 戸数別管理状況



(4) 賃貸マンションの立地状況及び現地調査結果

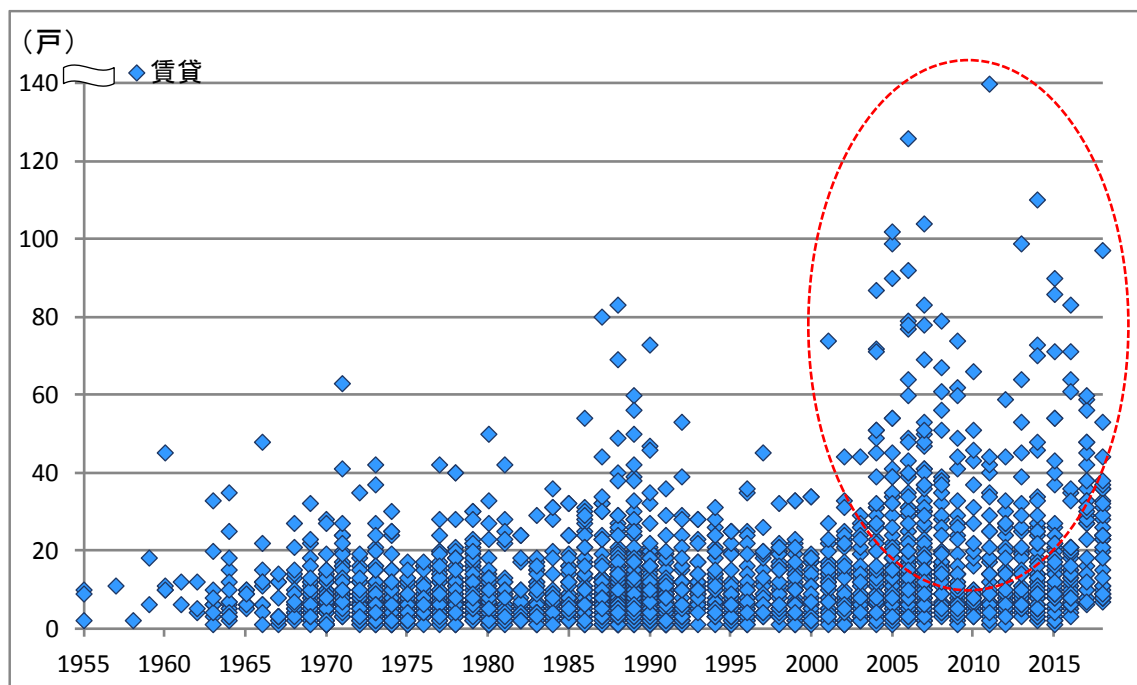
① 建築時期別の供給動向

1970年以前、10戸/棟以上の規模のマンション割合が増加している（1970年以前：23.5%、総数：19.3%）一方、2000年を境に5戸/棟以下の規模のマンション割合は大きく減少している（2011年以降：11.1%、総数：26.2%）。また、単身用と考えられる戸あたり39㎡以下のマンションの割合は、2000年まで減少傾向にあったもの、2001年以降急増している（2011年以降：70.3%、総数：62.9%）。

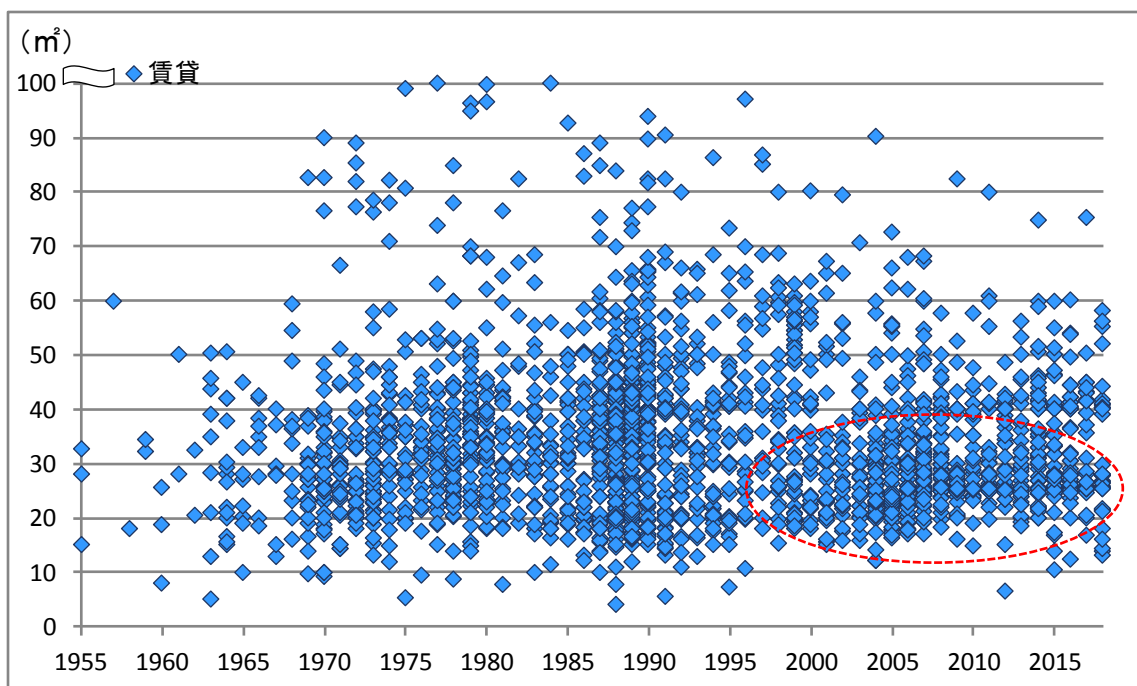


建築時期別に戸数や戸あたり面積の分布をみると、2000 年前後を境に、10 戸/棟以上の規模のマンションが増加している様子や、39 m²以下のマンションが増加している様子が読み取れる。

■ 建築時期・戸数別供給数の分布

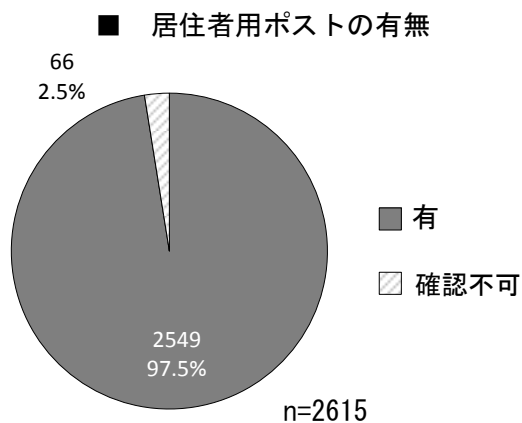


■ 建築時期・戸あたり面積別供給数の分布



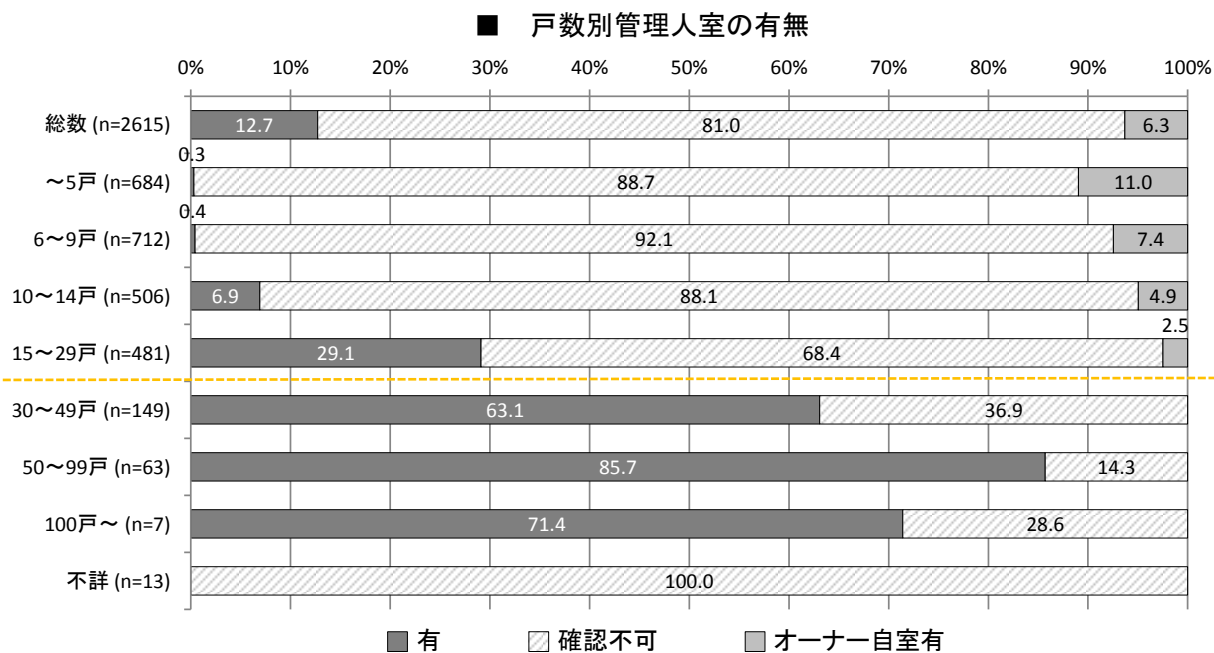
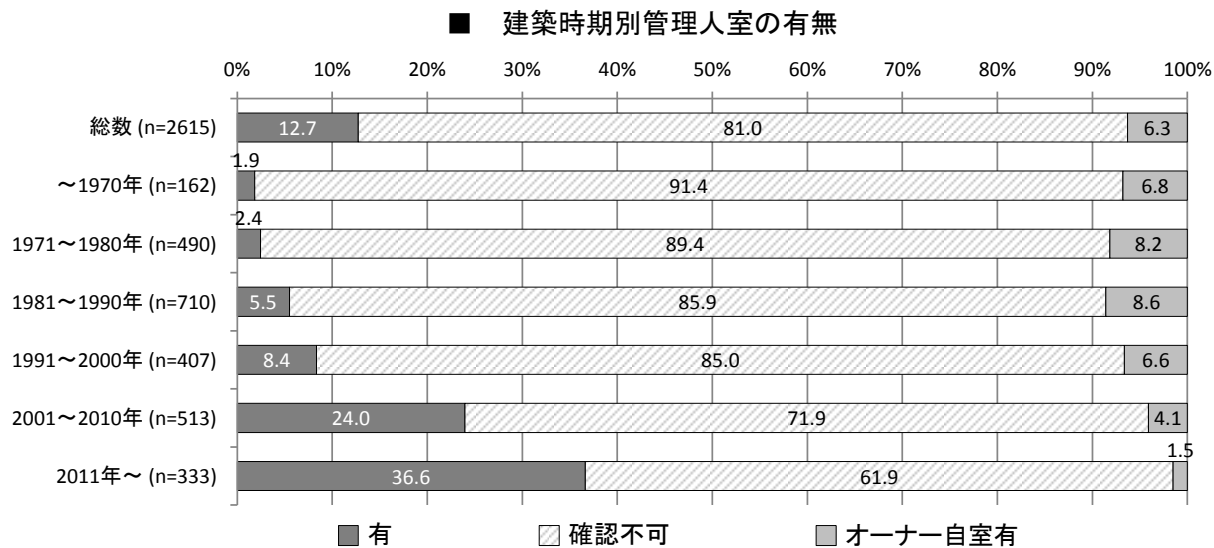
② 居住者用ポスト

現地調査の際に居住者用ポストを確認できた割合は97.5%となっている。



③ 管理人室

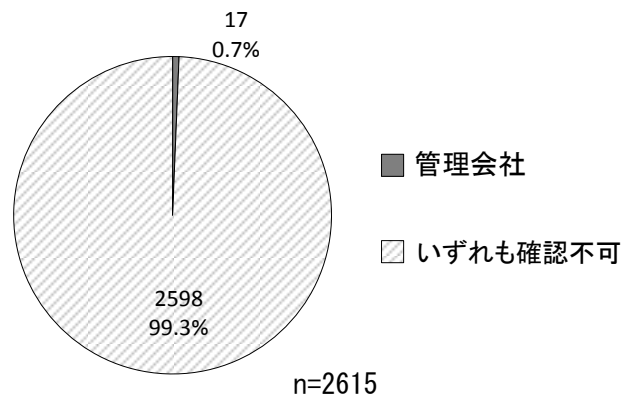
管理人室を確認できた割合は12.7%、管理人室はないがマンション内にオーナーが住んでいる（オーナー自室有）割合は6.3%となっている。30戸/棟以上の規模のマンションでは、管理人室を確認できた割合が60%以上となっている。



④ 管理会社等連絡先の表示

現地調査の際にエントランス等の周辺に管理会社等連絡先の表示を確認できた割合は 0.7%となっている。

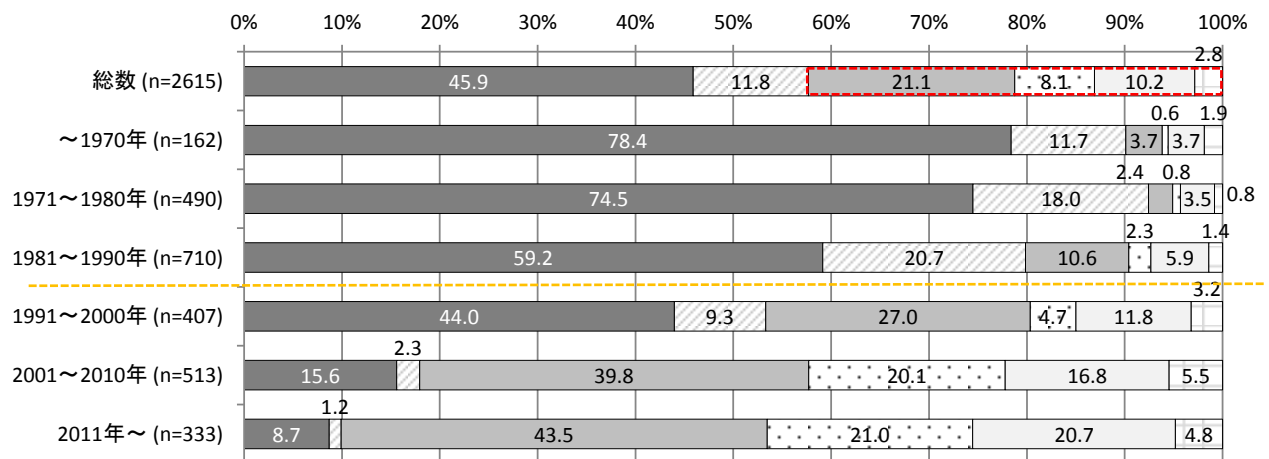
■ 管理会社等連絡先の表示



⑤ オートロック

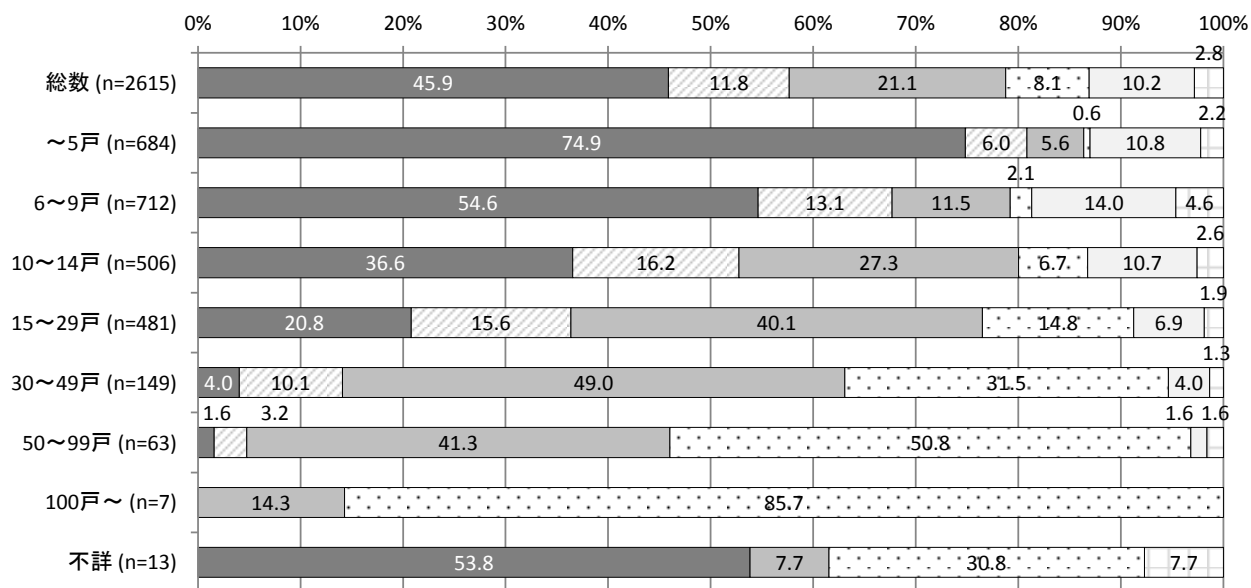
エントランス等の出入り口がオートロックになっている割合は、あわせて 42.2%となっており、1991 年を境にオートロックの割合が増加している（2011 年以降：90%、総数：42.2%）。また、戸数規模の大きいマンションほど、オートロックとなっている割合が多くなっている（100 戸/棟以上：100%、総数：42.2%）。

■ 建築時期別オートロックの有無



- エントランスがなく、訪問者は各住戸に自由に行くことができる
- ▨ エントランスはあるが、オートロックはない
- エントランスがあり、オートロックがある (訪問者が居住者の郵便受けまで自由に入ることが出来る位置にある)
- エントランスがあり、オートロックがある (訪問者が居住者の郵便受けにたどり着けない位置にある)
- エントランスがなく、オートロックがある (訪問者が居住者の郵便受けまで自由に入ることが出来る位置にある)
- エントランスがなく、オートロックがある (訪問者が居住者の郵便受けにたどり着けない位置にある)

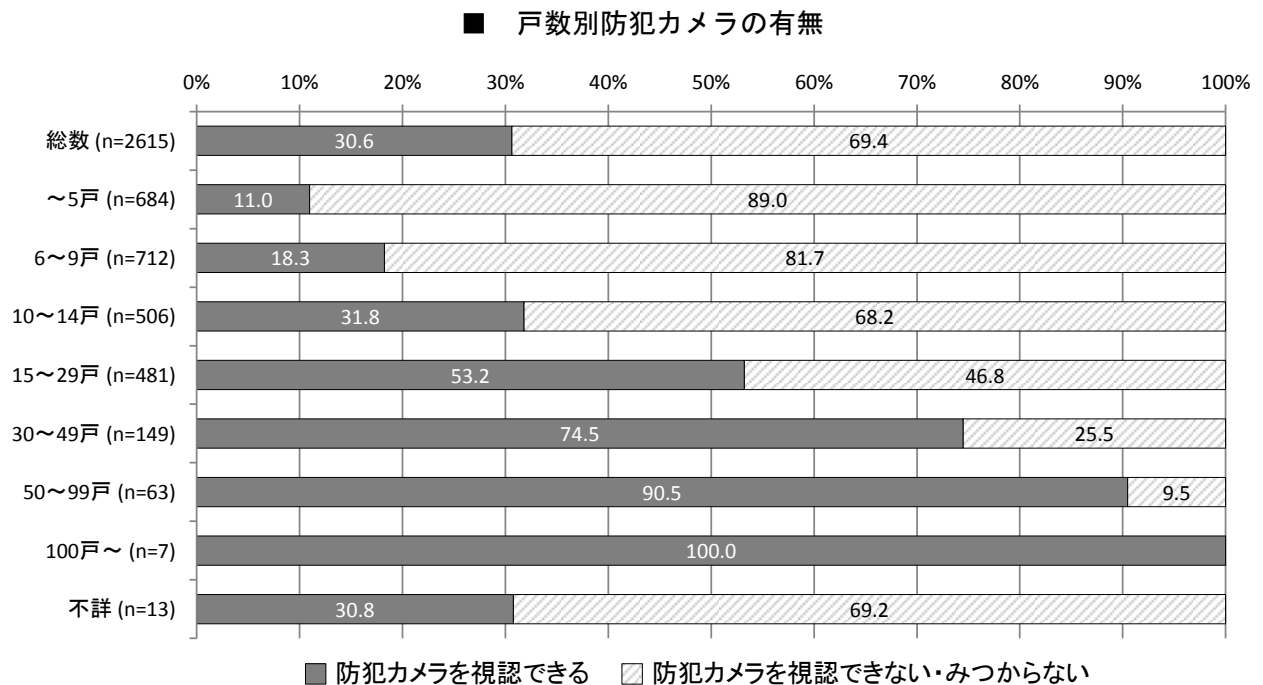
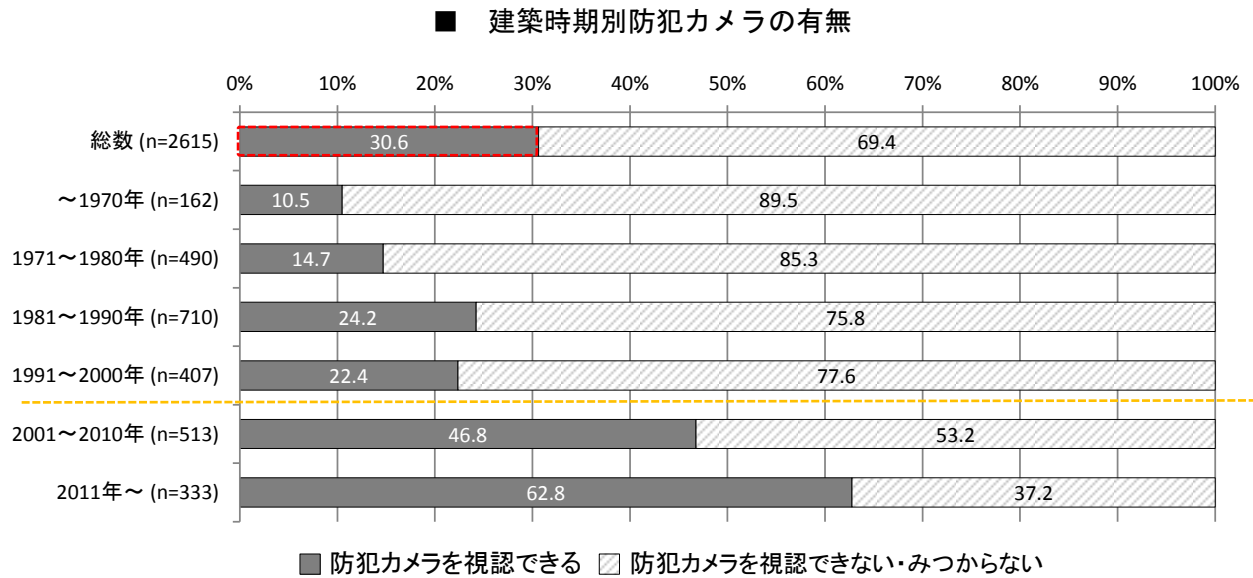
■ 戸数別オートロックの有無



- エントランスがなく、訪問者は各住戸に自由に行くことができる
- ▨ エントランスはあるが、オートロックはない
- エントランスがあり、オートロックがある（訪問者が居住者の郵便受けまで自由に入ることが出来る位置にある）
- ▨ エントランスがあり、オートロックがある（訪問者が居住者の郵便受けにたどり着けない位置にある）
- エントランスがなく、オートロックがある（訪問者が居住者の郵便受けまで自由に入ることが出来る位置にある）
- ▨ エントランスがなく、オートロックがある（訪問者が居住者の郵便受けにたどり着けない位置にある）

⑥ 防犯カメラ

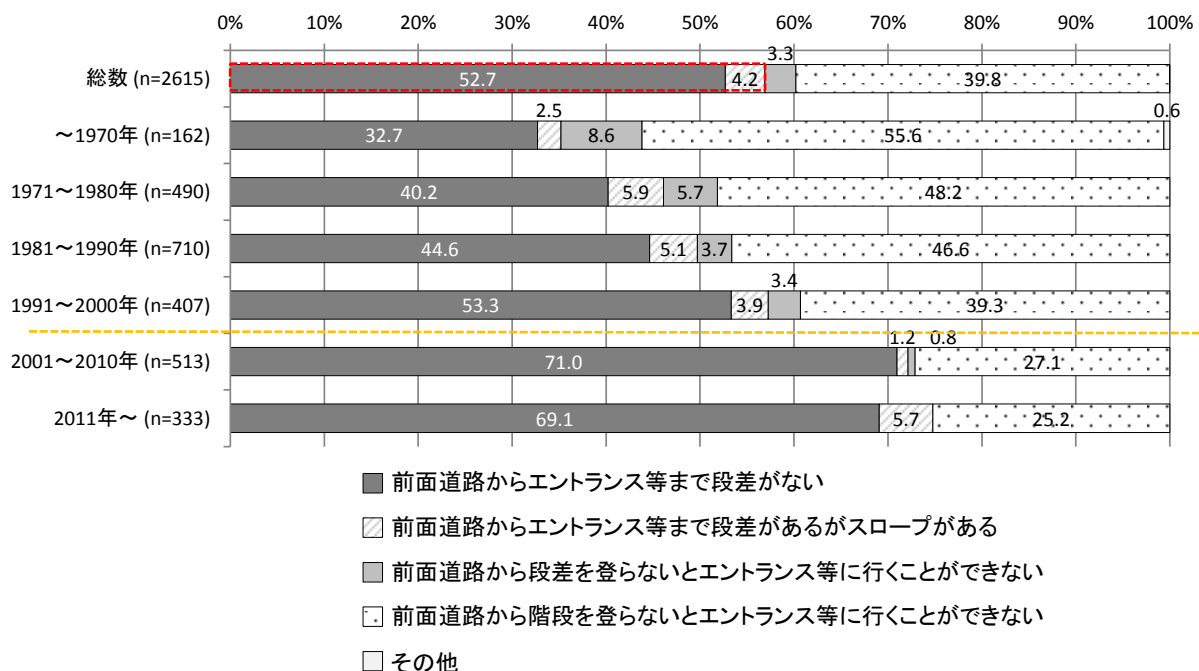
エントランス等の周辺に、防犯カメラを視認できた割合は 30.6%となっている。建築時期別では、2001 年以降建築のマンションで視認できた割合が高く（2011 年以降：62.8%、総数：30.6%）、戸数別では、戸数規模の大きいマンションほど視認できた割合が高くなっている（100 戸/棟以上：100%、総数：30.6%）。



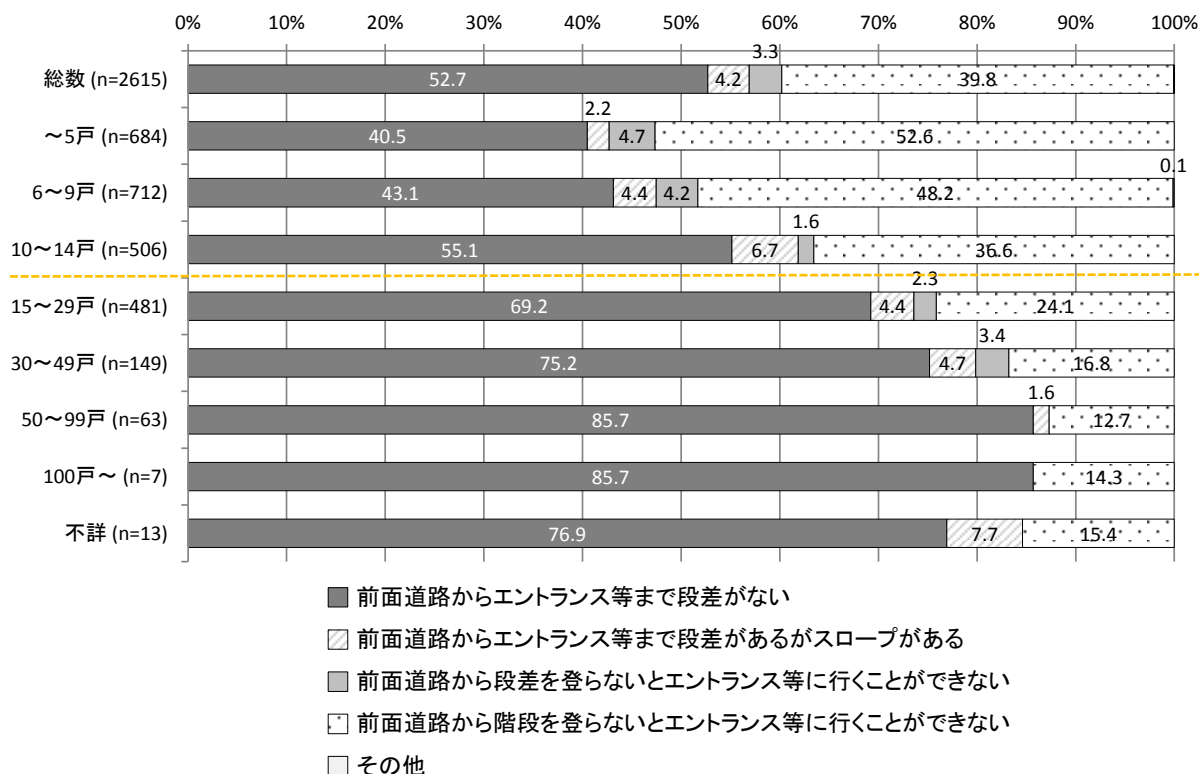
⑦ エントランス等のバリアフリー化

エントランス等の出入りに段差がない、スロープがあるなどバリアフリー化されている割合は、あわせて56.9%となっている。建築時期が2001年以降建築（2011年以降：29.1%、総数：47.3%）、戸数規模が15戸/棟以上のマンション（100戸/棟以上：30.9%、総数：47.3%）ではバリアフリー化されている割合が多くなっている。

■ 建築時期別エントランス等のバリアフリーの状況



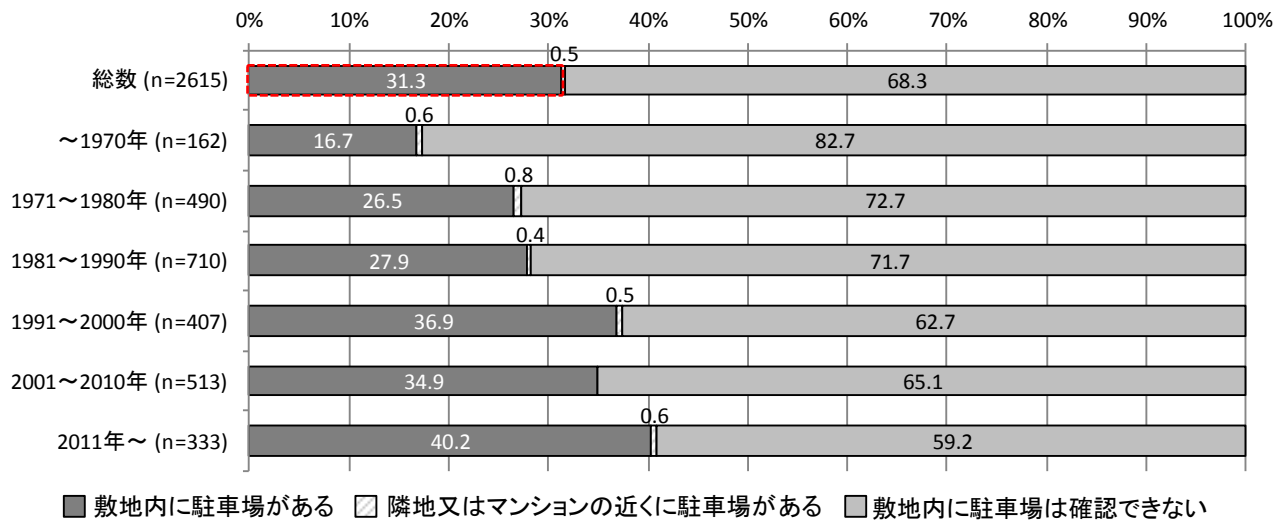
■ 戸数別エントランス等のバリアフリーの状況



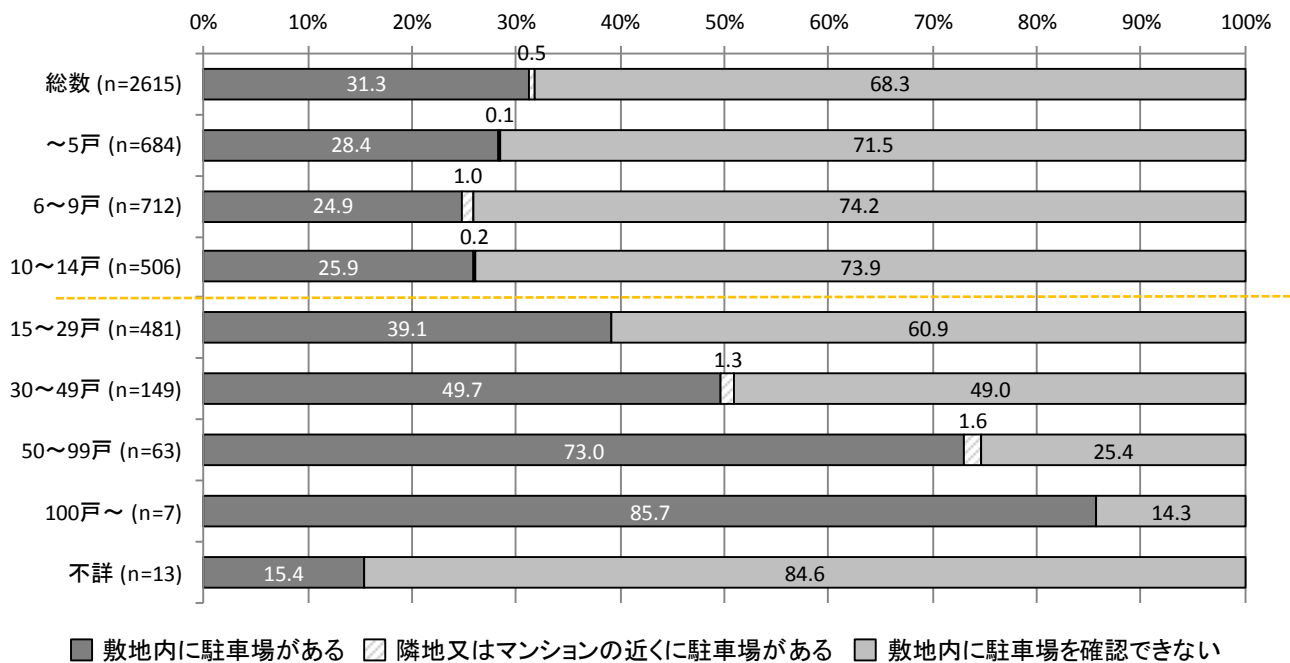
⑧ 駐車場の有無

現地調査の際に駐車場を確認できた割合は、あわせて 31.8%となっている。15 戸/棟以上の規模のマンションでは駐車場の有る割合が高く、100 戸/棟以上では 85.7%となっている。

■ 建築時期別駐車場の有無

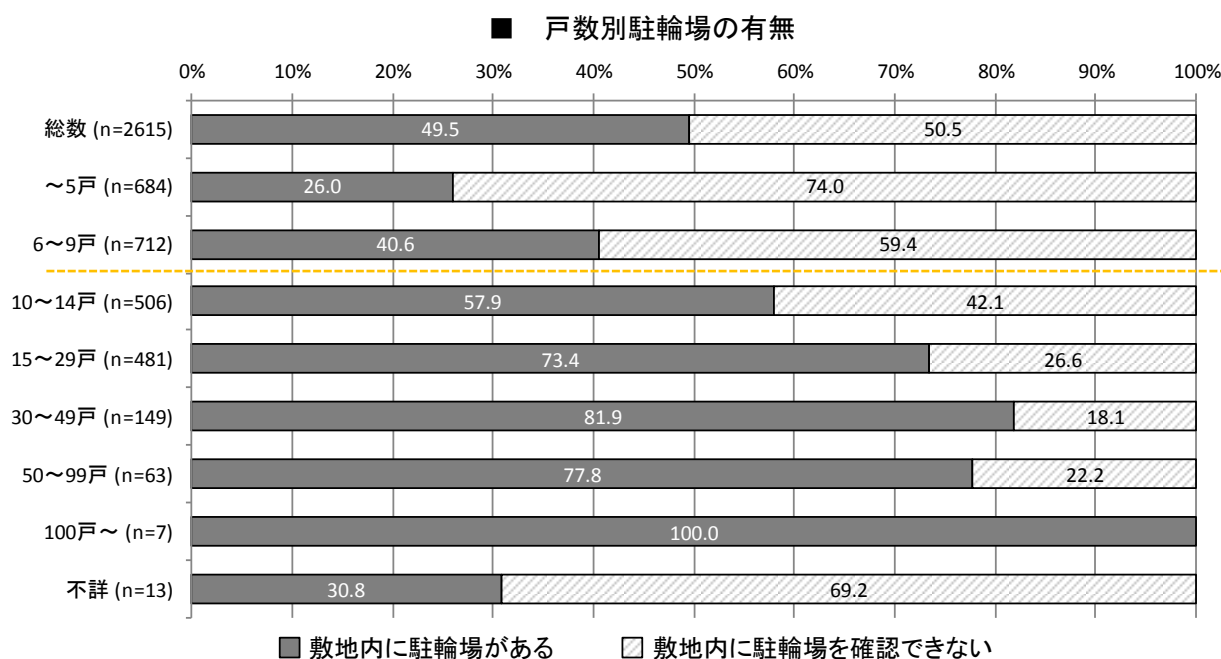
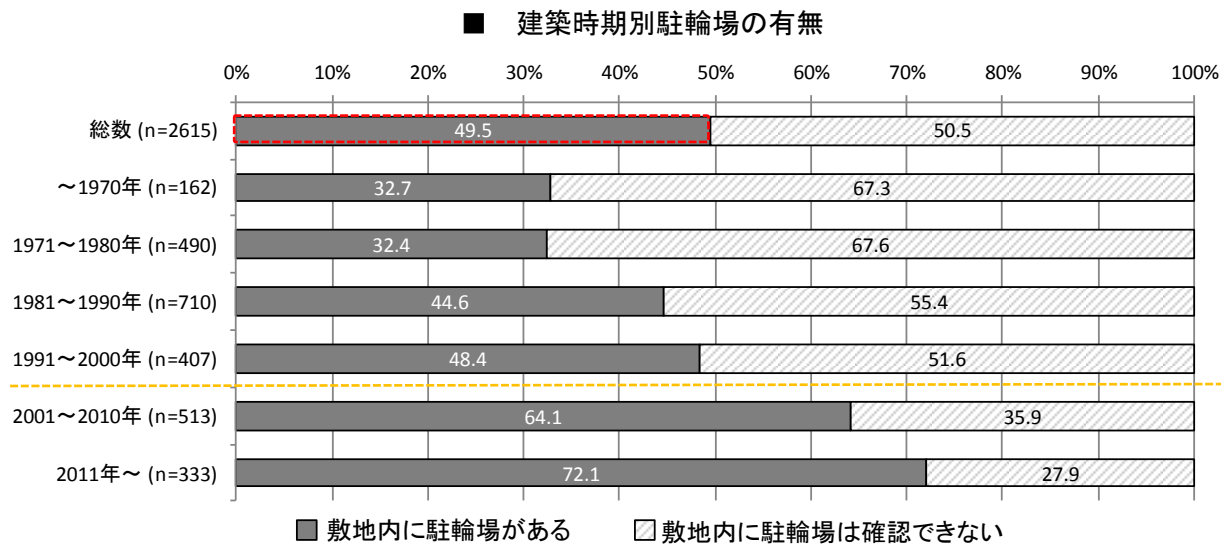


■ 戸数別駐車場の有無



◎ 駐輪場の有無

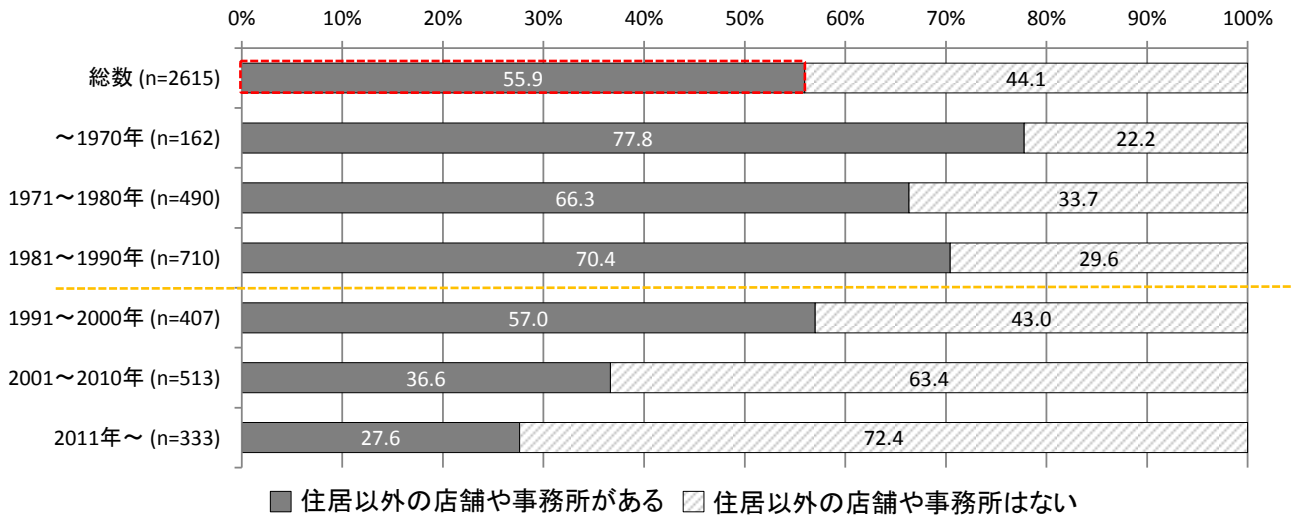
現地調査の際に駐輪場を確認できた割合は、約半数の49.5%となっている。建築時期別では、2001年以降建築のマンション（2011年以降：72.1%、総数：49.5%）、戸数別では10戸/棟以上の規模のマンション（100戸/棟以上：100%、総数：49.5%）で、駐輪場を確認できた割合が高くなっている。



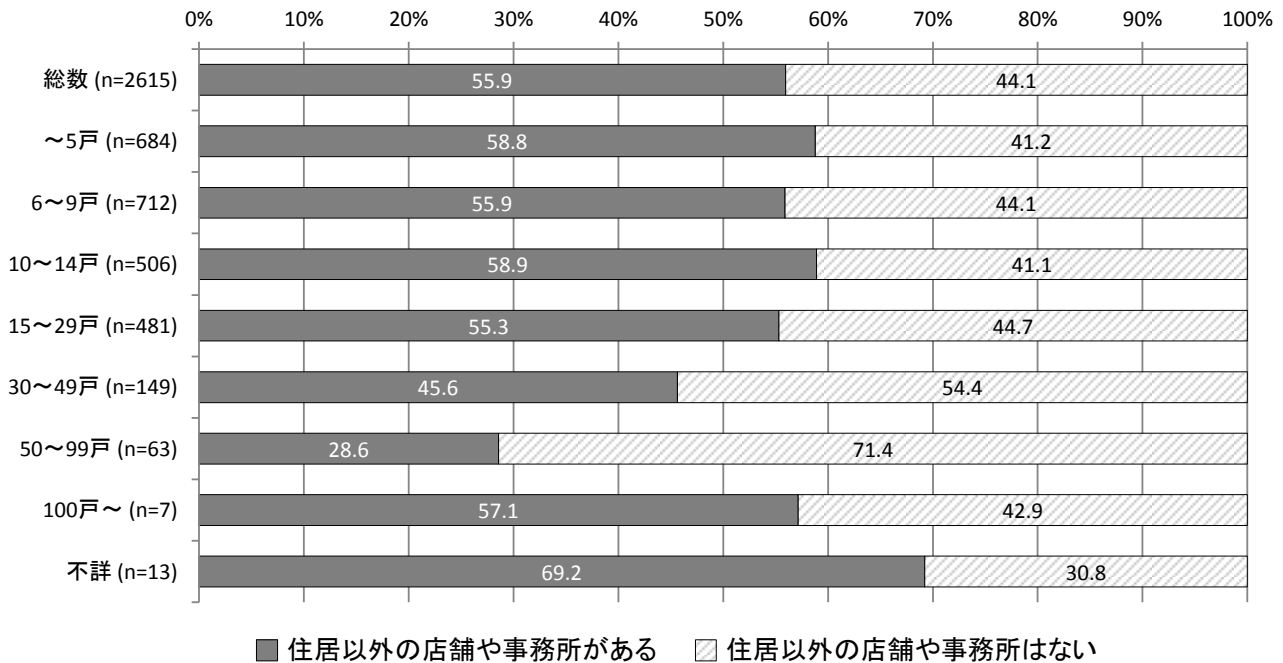
⑩ 住宅以外の要素

マンション内に店舗等がある割合は約5割を超えており、特に1990年以前は複合用途の割合が多くなっている（1970年以前：77.8%、総数：55.9%）。

■ 建築時期別店舗等の有無

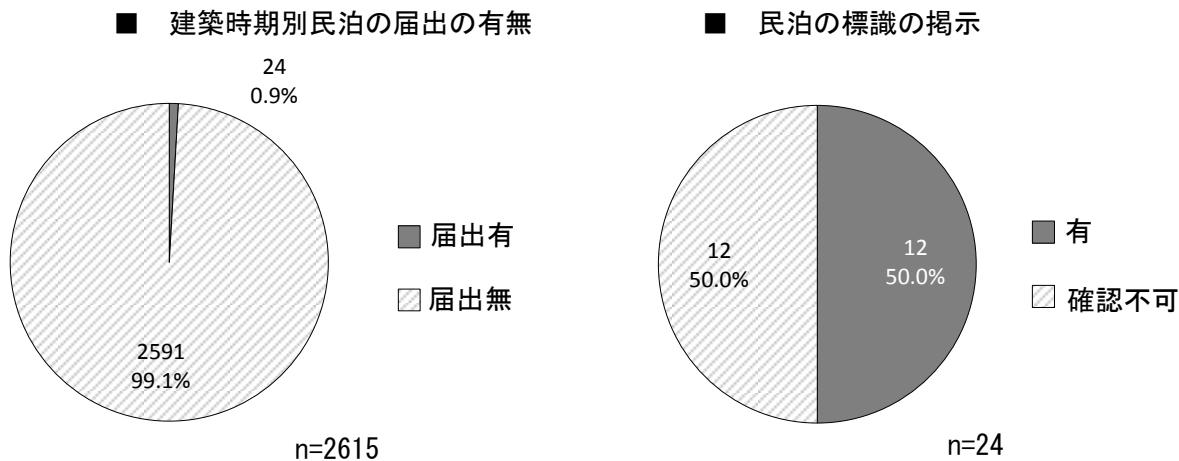


■ 戸数別店舗等の有無



⑪ 民泊の状況

現地調査対象のうち、住宅宿泊事業法（民泊新法）に基づく民泊の届出があるものは24件（0.9%）となっている。そのうち、エントランス等の周辺で民泊の標識を確認できたものは12件となっている。



資料：住宅宿泊事業者の届出情報一覧（2018年12月28日時点）

※民泊を実施しているかどうかではなく、区へ届けているかどうかの有無

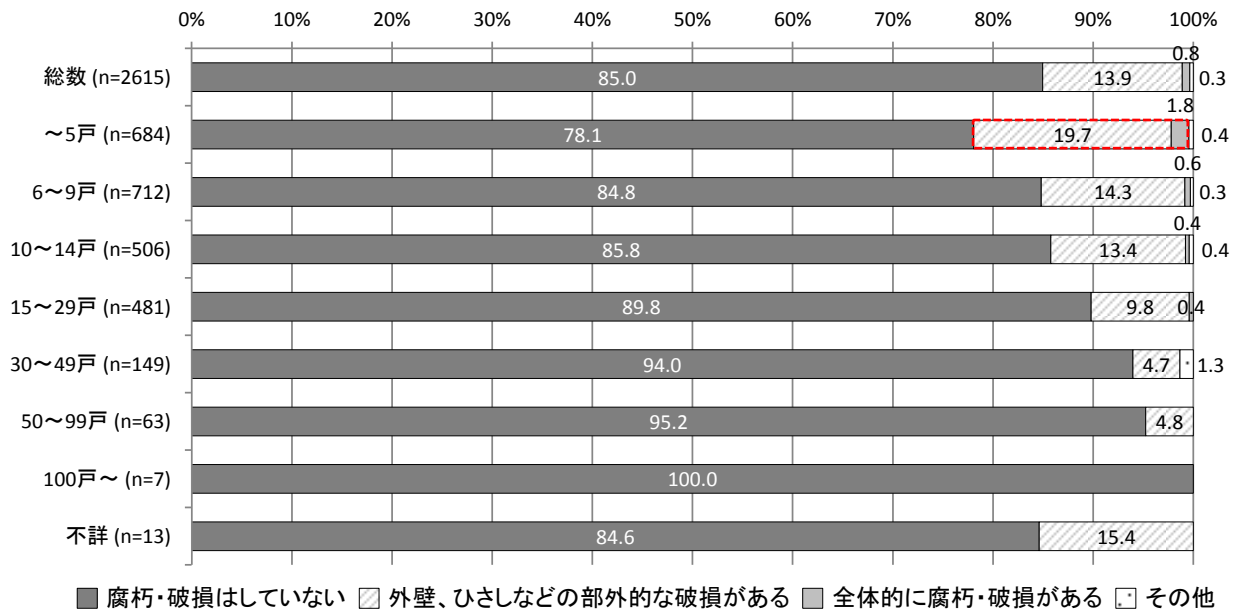
⑫ 建物の腐朽・破損

部分的または全体的に破損がある割合は、あわせて14.7%となっており、建築時期が古いほど建物に破損がある割合が多くなっている（1970年以前：33.4%、総数：14.7%）。

戸数別では5戸/棟以下の小規模なマンションで、建物に破損がある割合が多くなっている（5戸/棟以下：21.5%、総数：14.7%）。



■ 戸数別建物の腐朽・破損

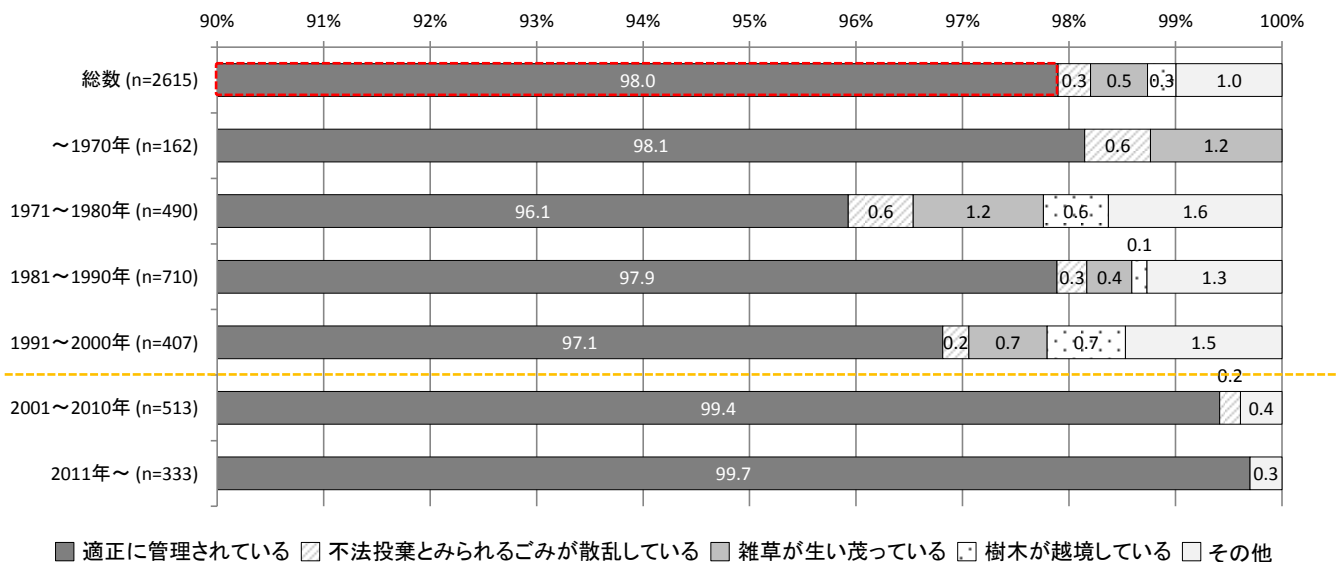


⑬ エントランスや敷地の管理状況

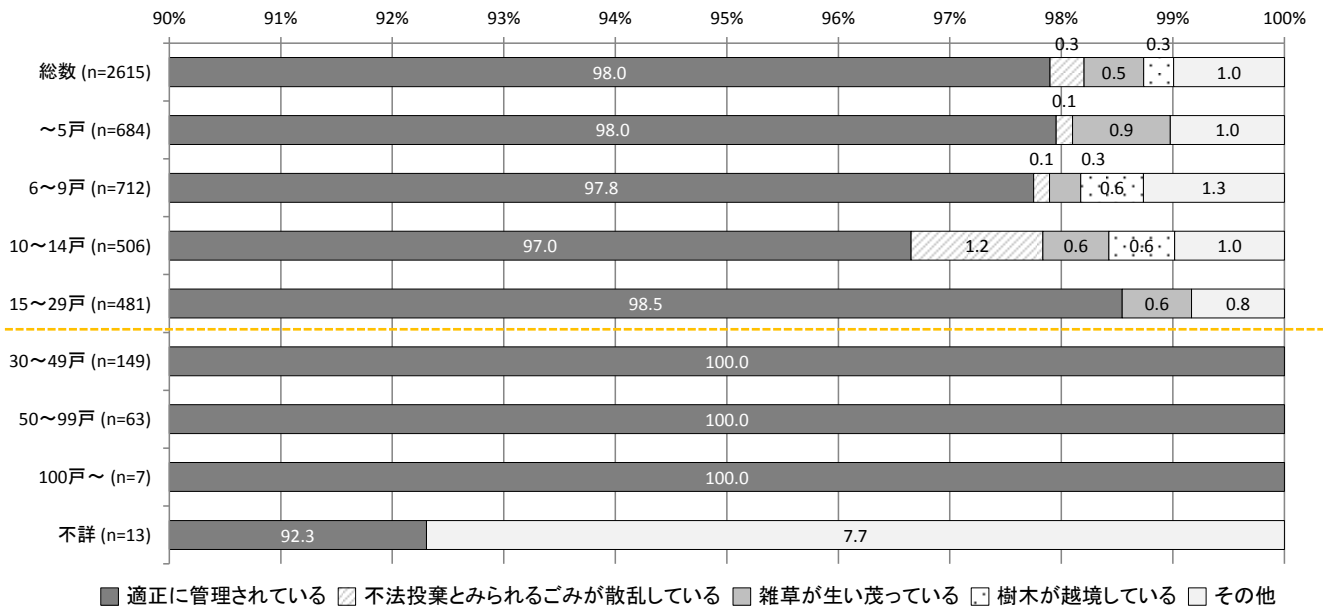
適正に管理されている割合が 98.0%と大半を占めている一方、2000 年以前建築（概ね築 20 年以上）のマンションでは、雑草が生い茂っている割合が多くなっている（1970 年以前：1.2%、総数：0.5%）。

戸数別では 29 戸/棟以下のマンションで管理不全の兆候がみられる割合がやや多くなっている（5 戸/棟以下：1.0%、総数：1.0%）。

■ 建築時期別管理状況



■ 戸数別管理状況



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

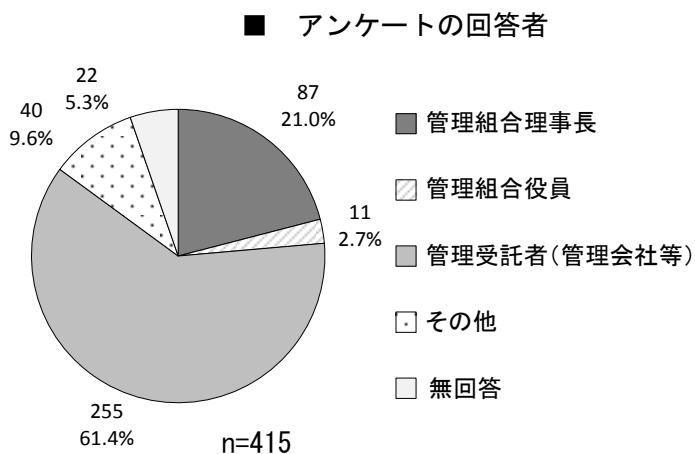
※2：分譲マンションの集計対象

- ・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。

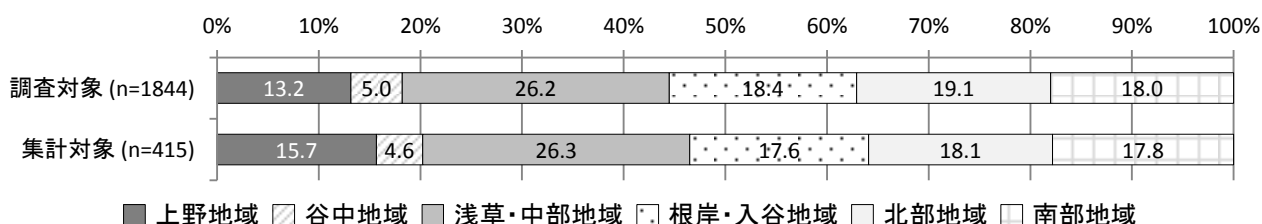


② マンション概要

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。

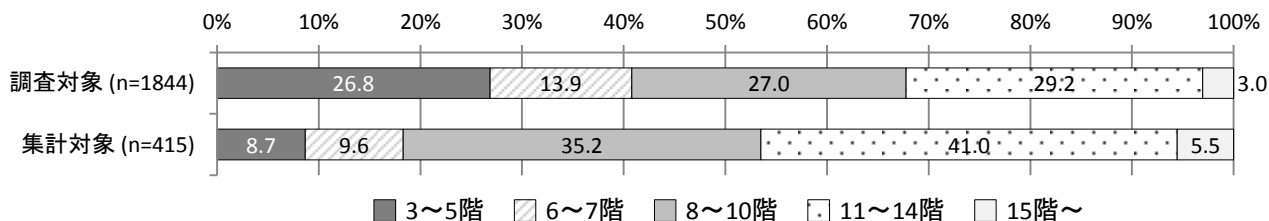
地域は、「浅草・中部地域」が26.3%と最も多く、調査対象全体と概ね同様の割合となっている。

■ 地域

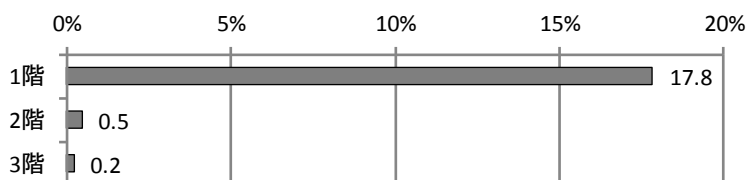


階数は、「11～14階」が41.0%と最も多く、調査対象全体と比べると5階以下の割合が少なくなっている（5階以下：8.7%、調査対象：26.8%）。

■ 地上階数

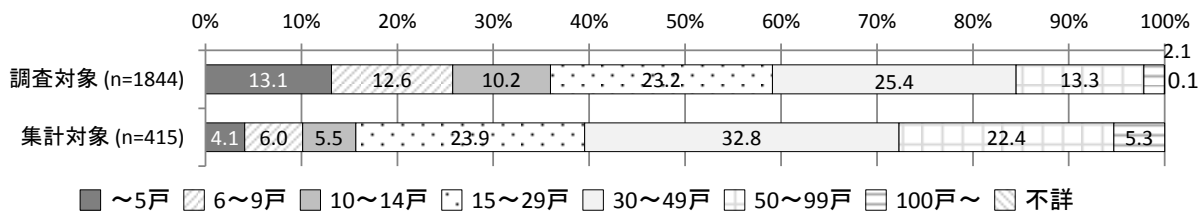


■ 地下階数



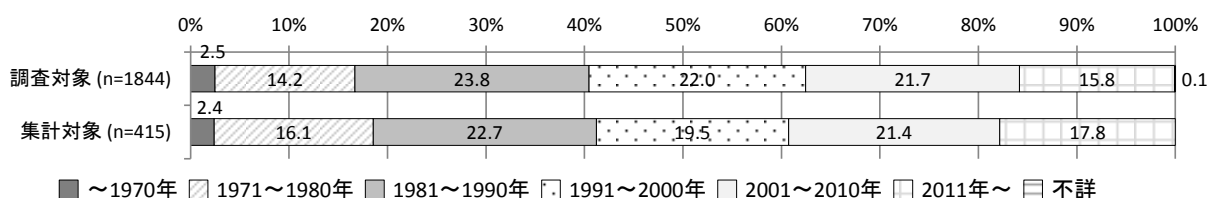
戸数は、「30～49戸」が32.8%と最も多く、調査対象全体に比べて14戸/棟以下の割合が少なくなっている（14戸/棟以下：15.6%、調査対象：35.9%）。

■ 戸数



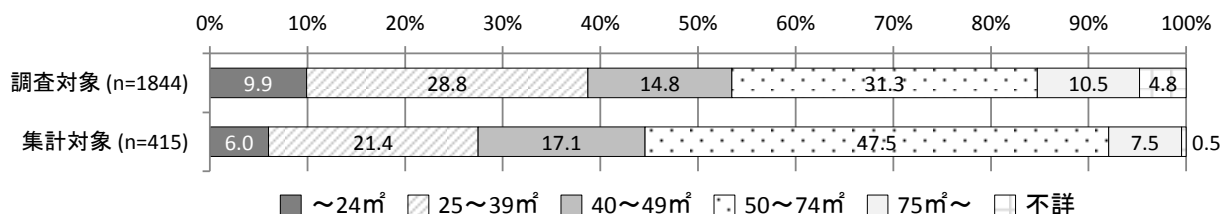
「1981～1990年」が22.7%と最も多く、調査対象全体と概ね同様の割合となっている。

■ 建築時期



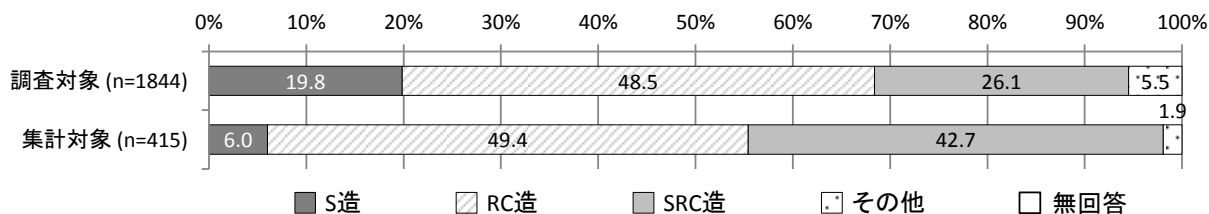
「50～74㎡」が47.5%と最も多く、調査対象全体と比べても割合が多くなっている。

■ 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。

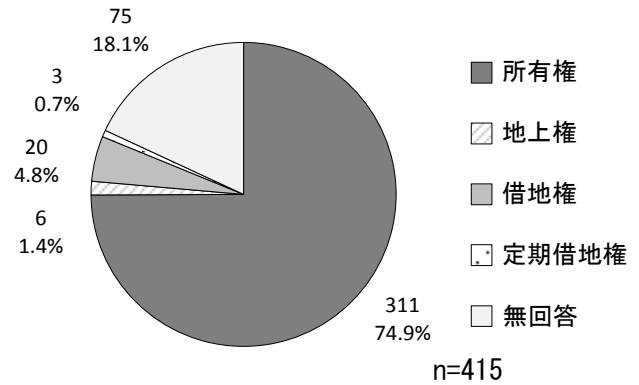
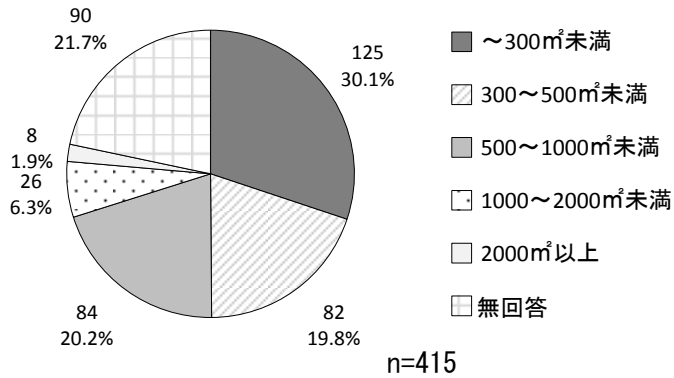
■ 構造



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

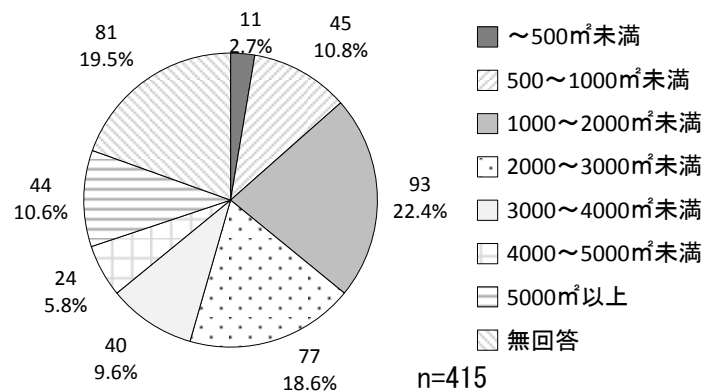
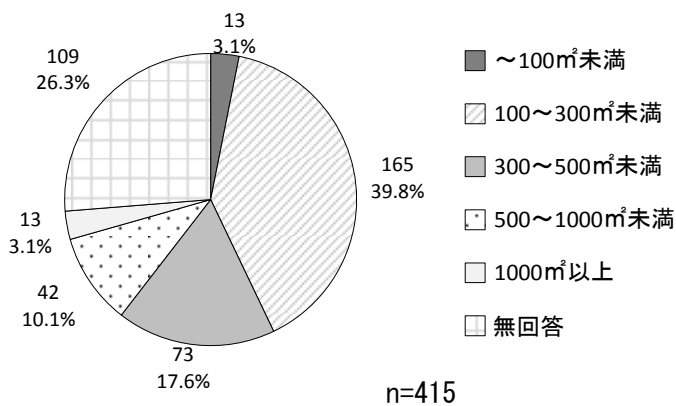


建築面積は、「100～300㎡未満」が最も多く、39.8%となっている。

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

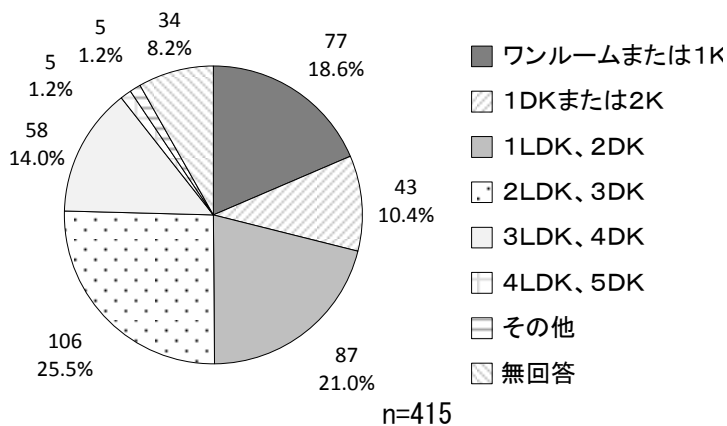
■ 延べ面積



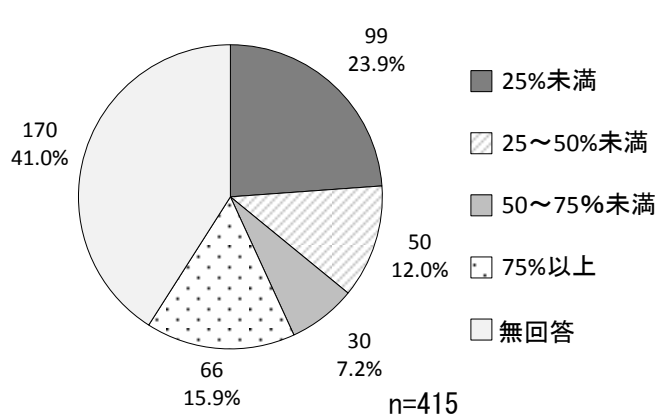
主な間取りは、「2LDK、3DK」が25.5%と最も多く、次いで「1LDK、2DK」が21.0%、「ワンルームまたは1K」が18.6%、「3LDK、4DK」が14.0%となっている。

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

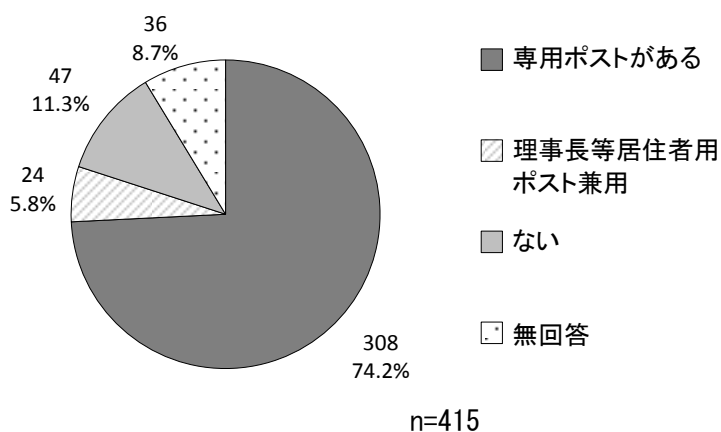


③ 付帯設備

(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。

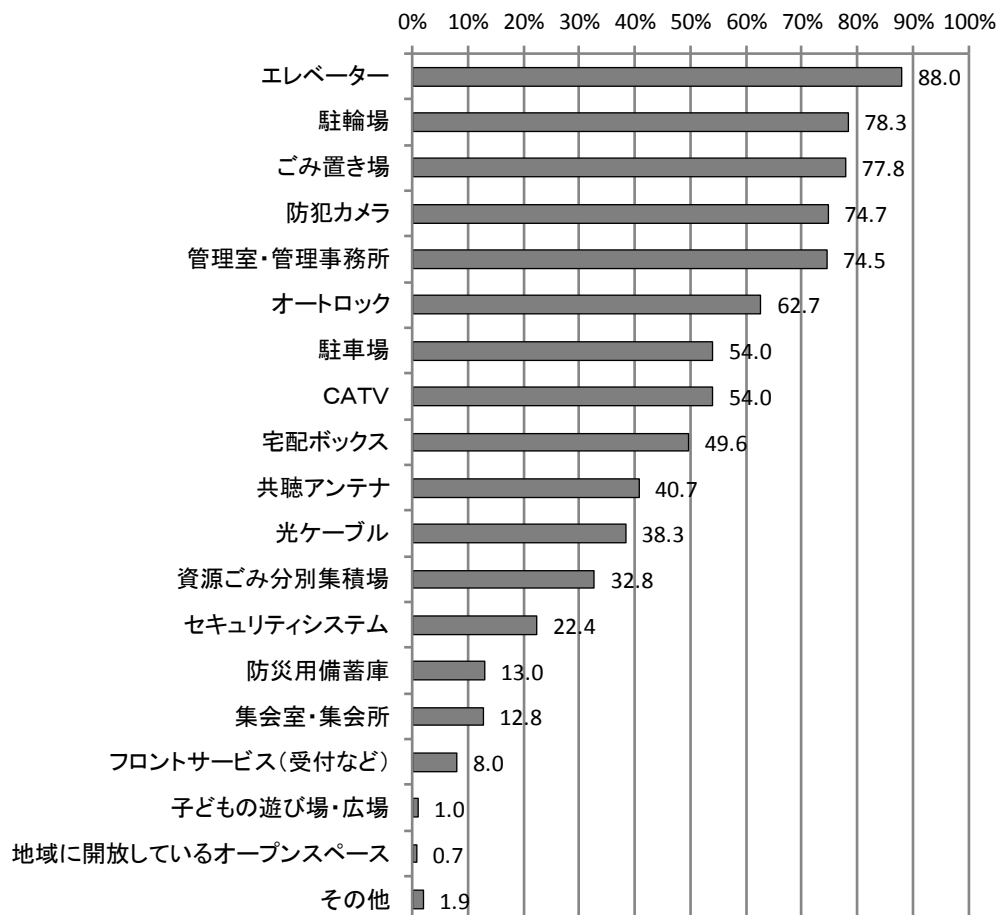
■ 管理組合用ポストの有無



(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

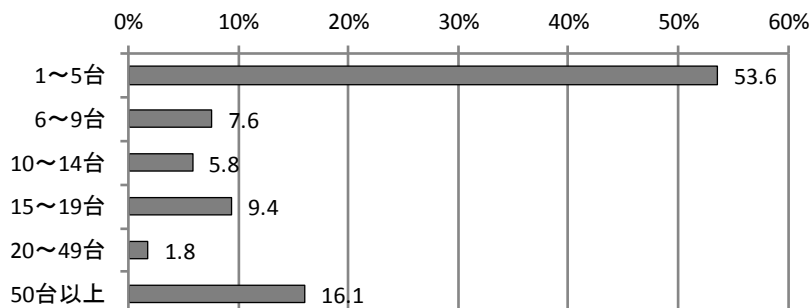
【その他の内容】

- 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

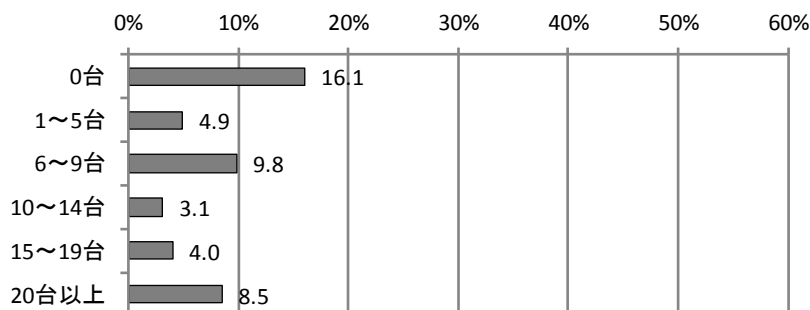
(ウ) 駐車場

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



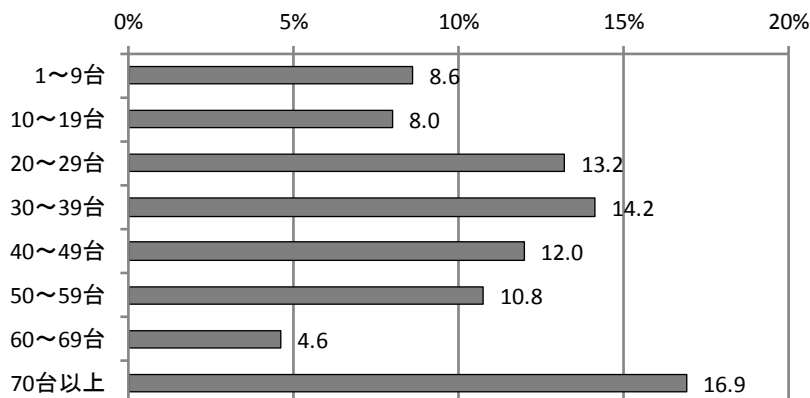
(エ) 駐輪場

駐輪場の台数は、70台以上が16.9%と最も多くなっている。

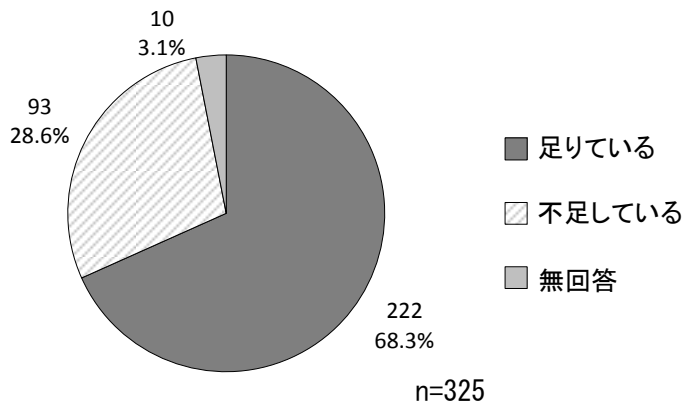
駐輪場を設置しているマンションのうち、駐輪場の数が足りている割合は68.3%、不足している割合は28.6%となっている。（分譲マンション全体では、約22%が不足）

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%）。

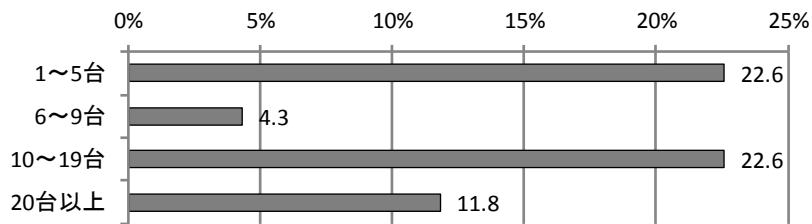
■ 駐輪場の台数



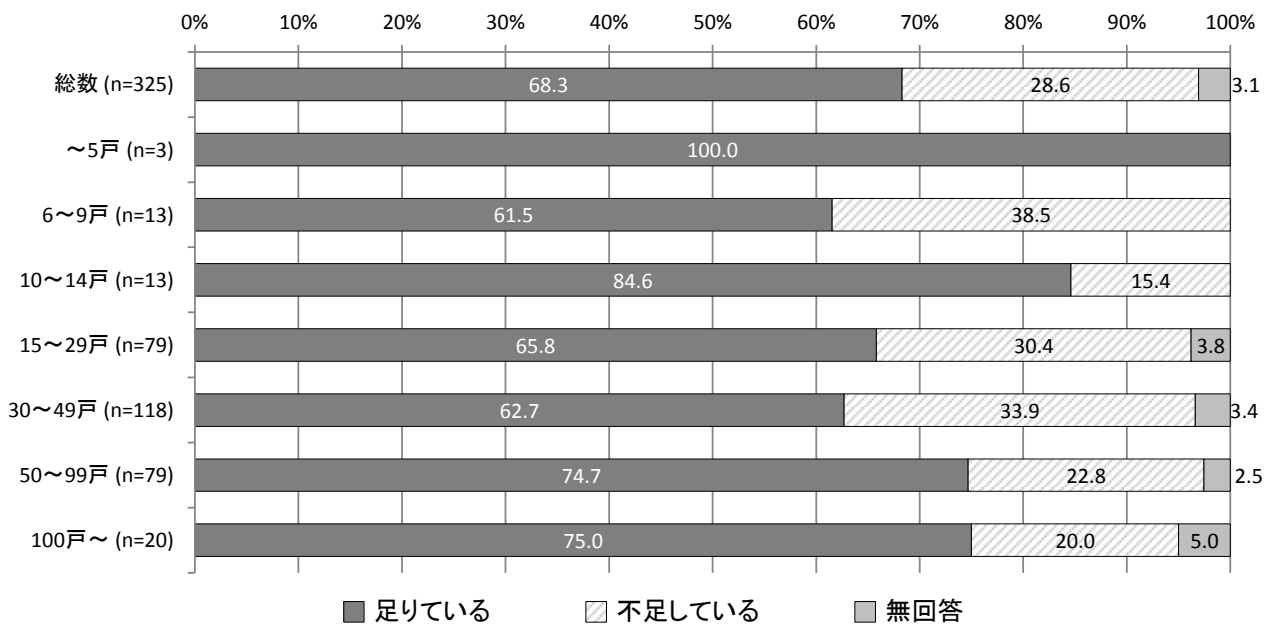
■ 駐輪場の不足状況



■ 駐輪場の不足台数



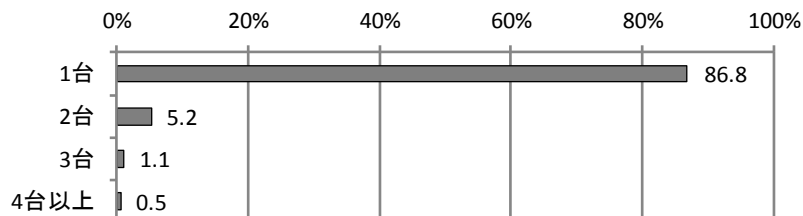
■ 戸数別駐輪場の不足状況



（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。

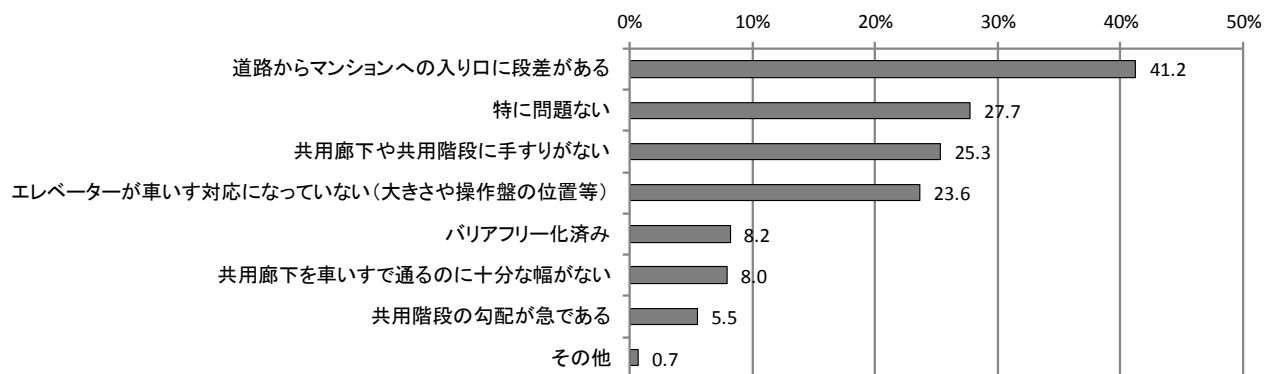
■ エレベーターの台数



（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）



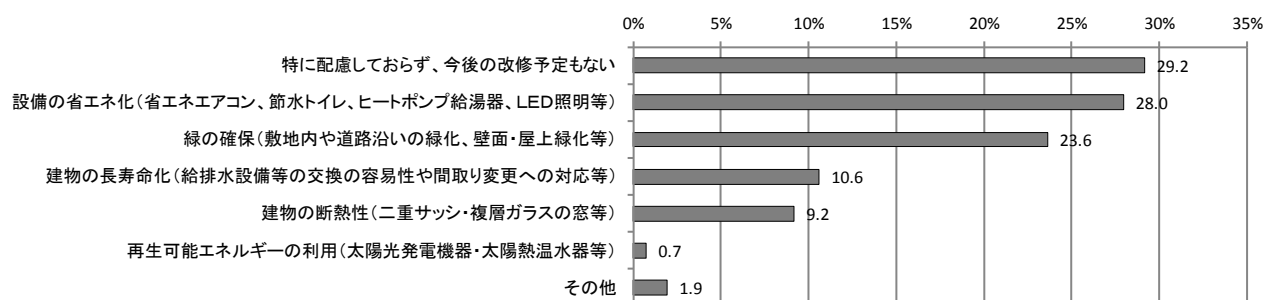
【その他の内容】

- 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

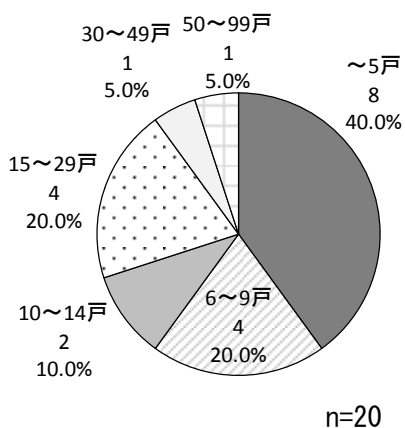
東京都が2018年11月にとりまとめた「東京におけるマンションの適正な管理の促進に向けた制度の基本的な枠組み」における「管理不全を予防するための必須事項」についての集計結果をみると、「管理組合」が無いマンションが6.7%、「管理規約」が無いマンションが3.8%となっている。

■ 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

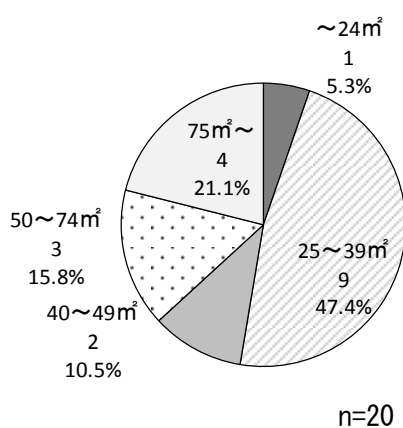
	無の割合		備考
管理組合	6.7%	(42 件/625 件)	組合・居住者の合計
管理規約	3.8%	(24 件/625 件)	組合・居住者の合計
管理者等(理事長等)	6.5%	(27 件/415 件)	-
大規模修繕工事	31.6%	(131 件/415 件)	-
(うち1980年以前)	10.3%	(8 件/77 件)	-
管理費・修繕積立金	0.4%	(2 件/555 件)	組合・居住者の合計
総会(年一回以上の開催)	1.1%	(6 件/555 件)	組合・居住者の合計
総会(議事録の作成)	1.3%	(4 件/365 件)	総会を開催しているものの内数

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。

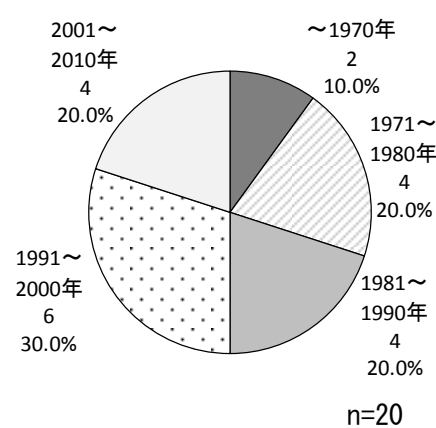
■ 戸数



■ 戸あたり面積



■ 建築時期

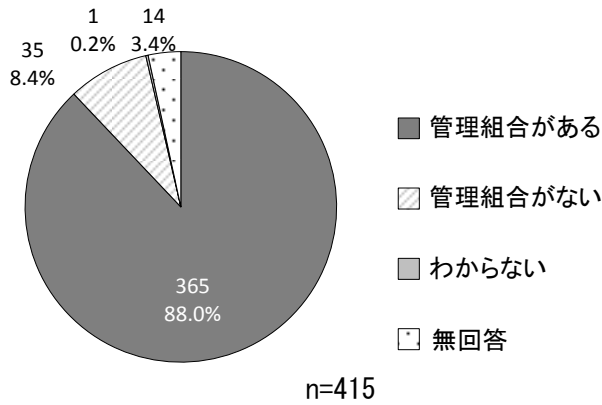


(イ) 管理組合

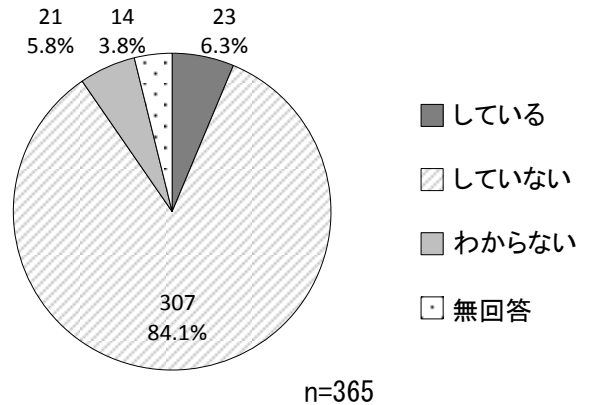
管理組合がある割合は 88.0%、ない割合は 6.7%となっている。また、管理組合を法人化している割合は 6.3%となっている。

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%）。

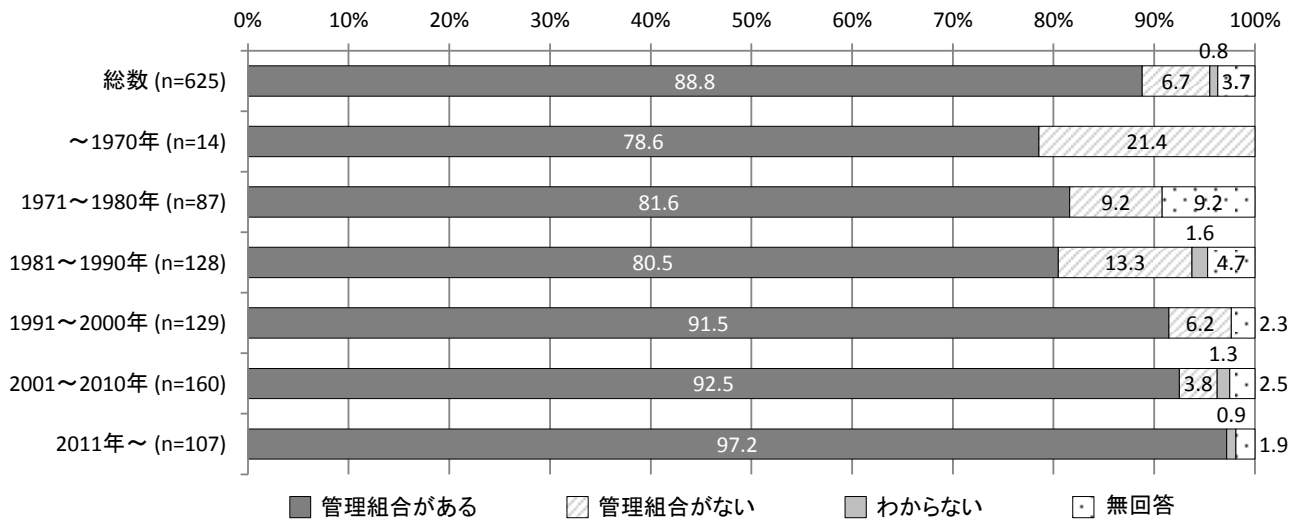
■ 管理組合の有無



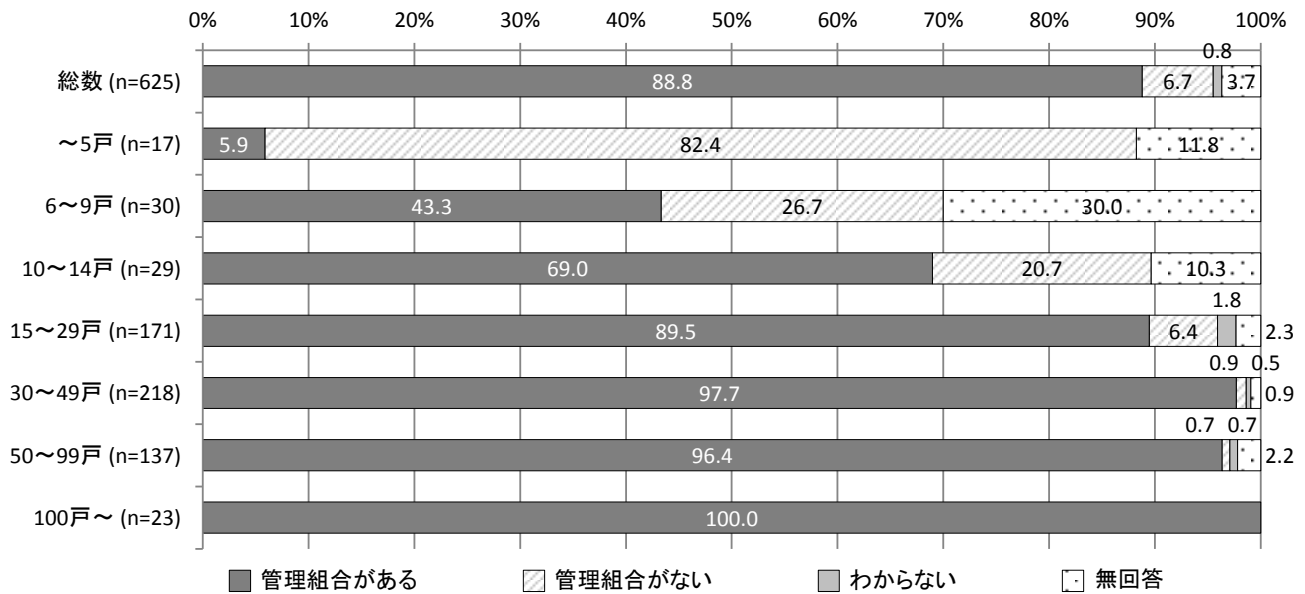
■ 管理組合の法人登記の有無



■ 建築時期別の管理組合の有無



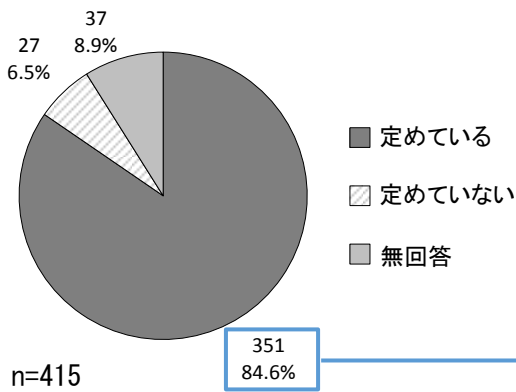
■ 戸数別の管理組合の有無



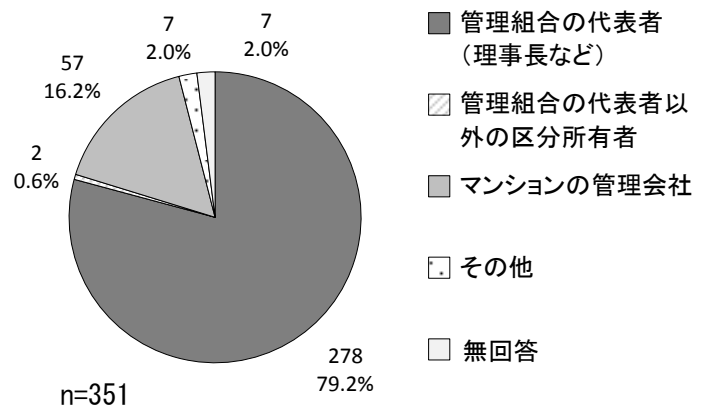
(ウ) 管理者等

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



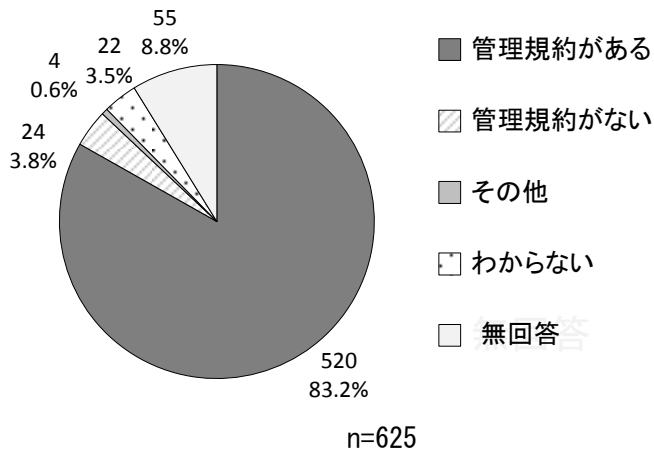
【その他の内容】

- ・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。

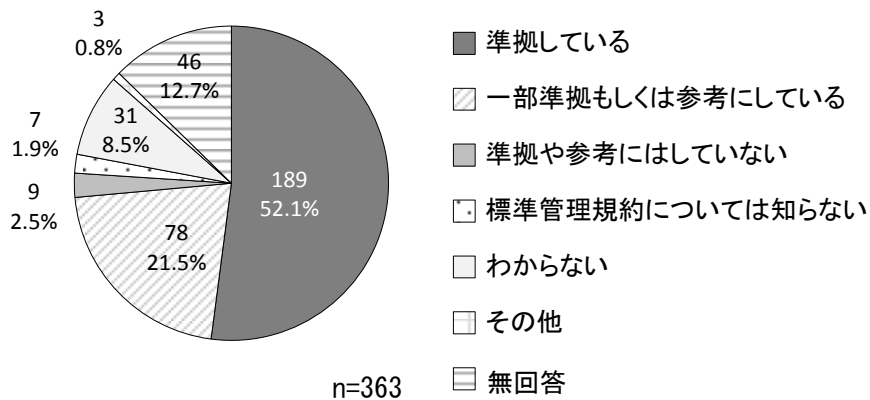
■ 管理規約の有無



【その他】

- 管理会社に委託 (2 件)

■ 標準管理規約への準拠

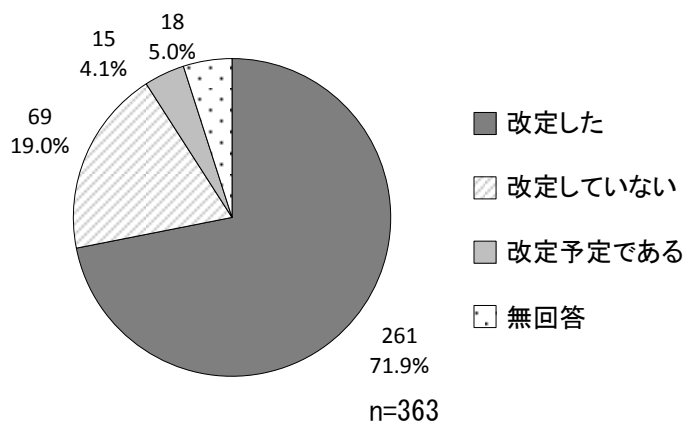


【その他】

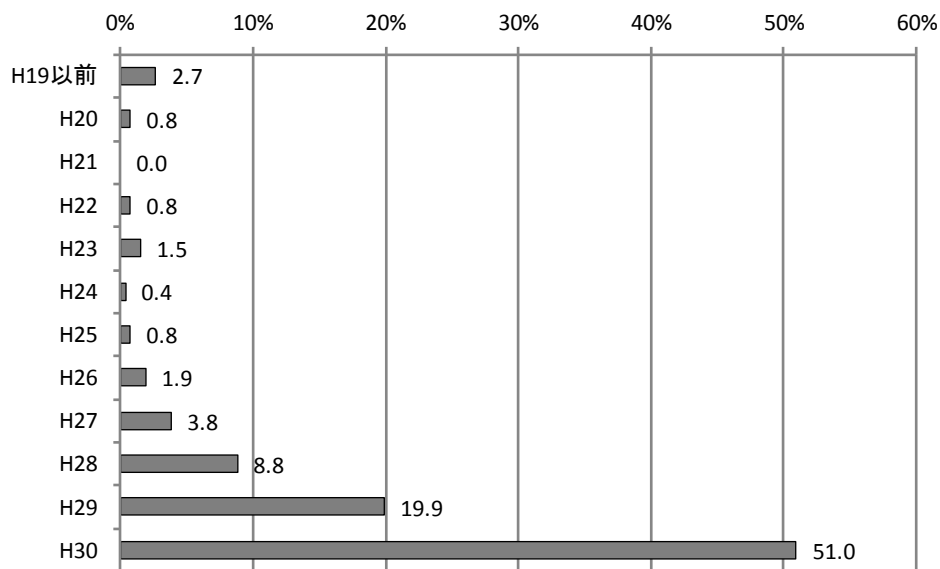
- 管理会社に委託
- 平成 29 年に改訂
- 平成 19 年に更新

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

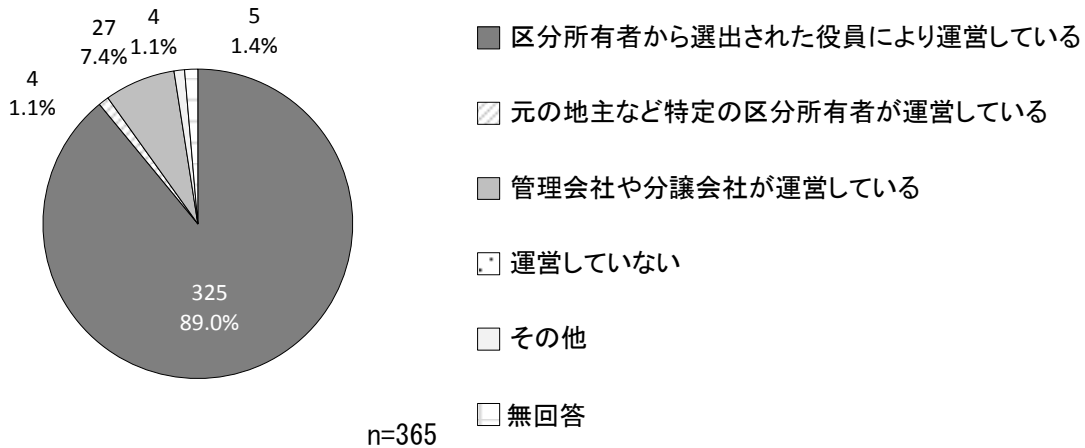


⑤ 管理組合の運営

(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



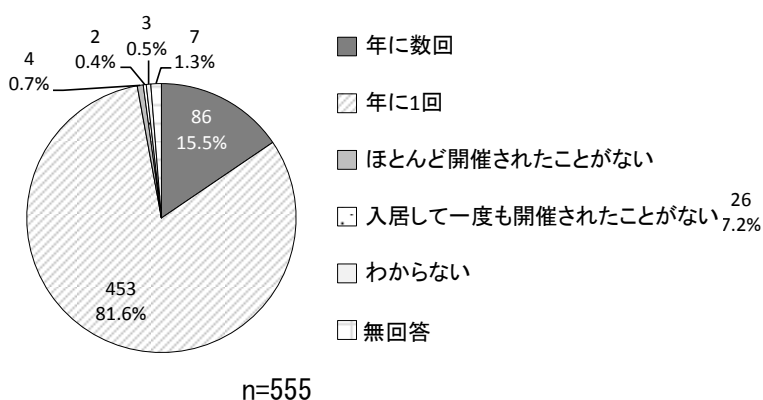
【その他の内容】

- 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

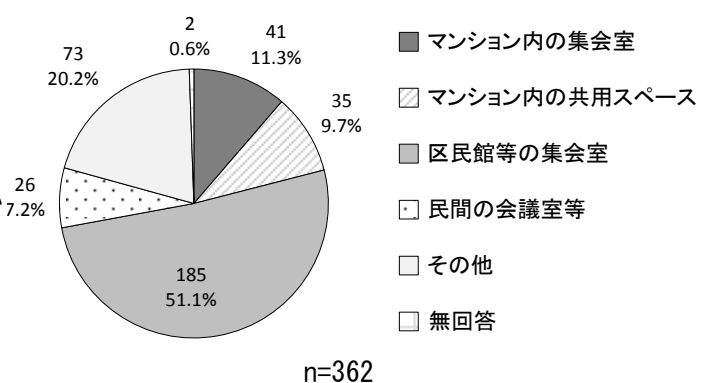
(イ) 総会の開催状況

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＞

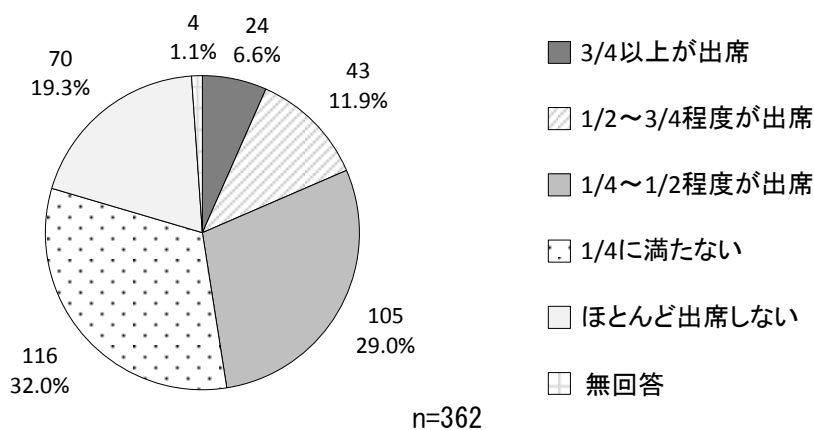
- ・管理会社（42件）
- ・喫茶店、飲食店（7件）
- ・町会会館（4件）
- ・教会

＜決まっていない＞

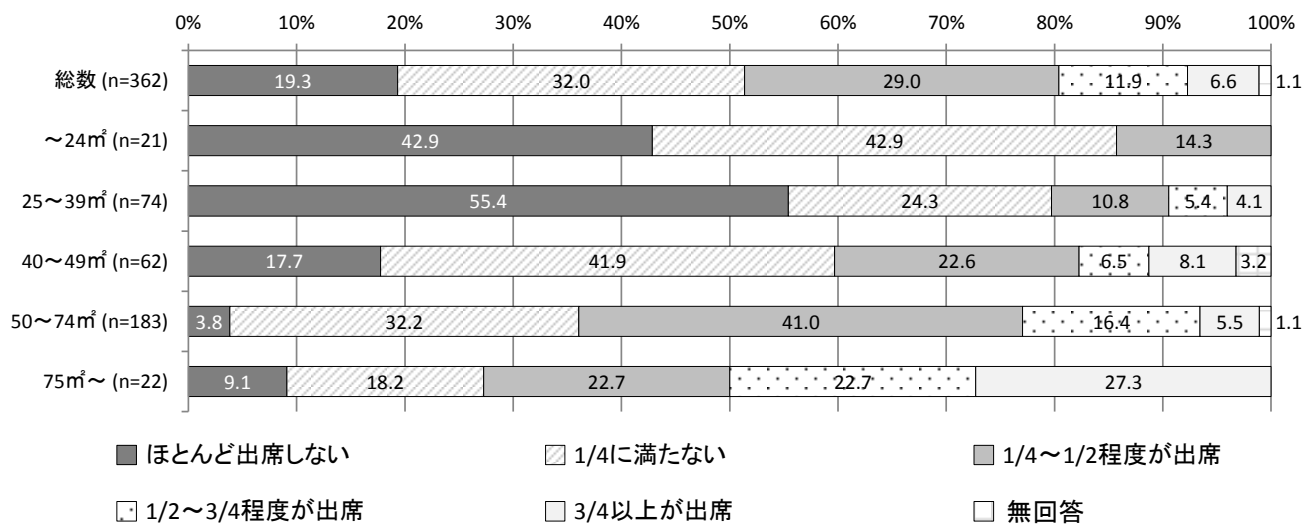
- ・その時によってちがう、都度相談（2件）

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）



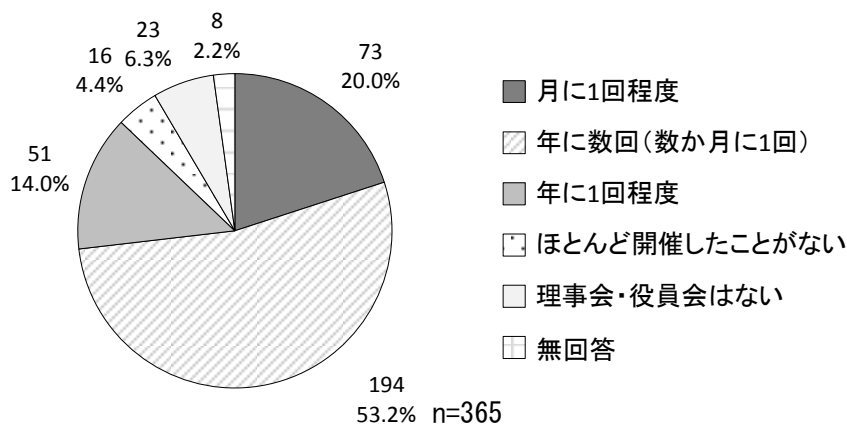
■ 戸あたり面積別区分所有者の総会への出席状況（委任状除く）



(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。

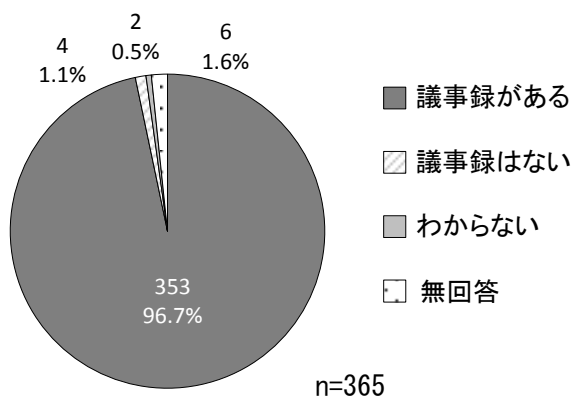
■ 理事会や役員会の開催状況



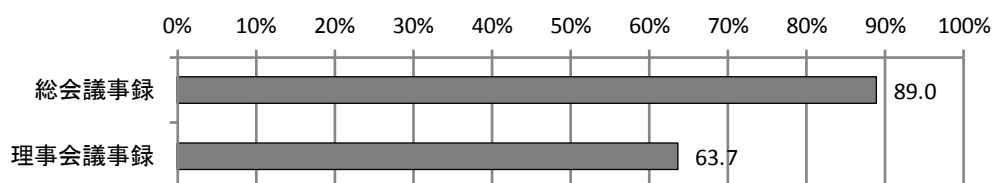
（工）議事録の保管

「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



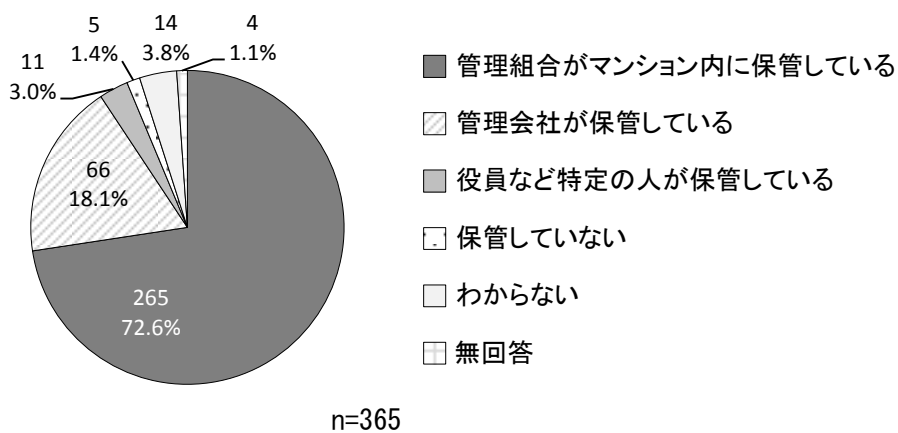
■ 保管している議事録（複数回答）



（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

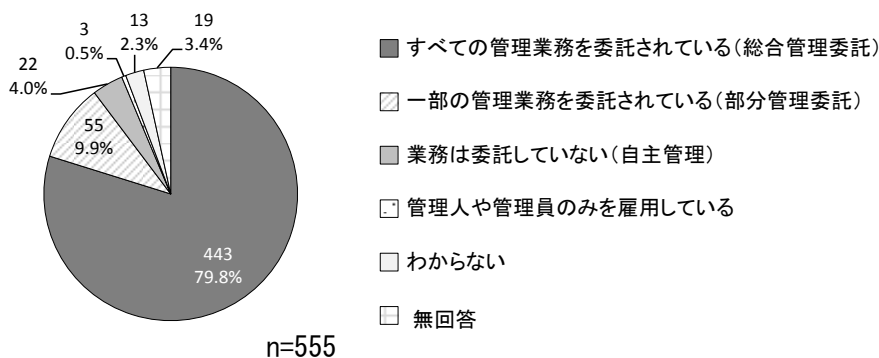


⑥ 業務委託

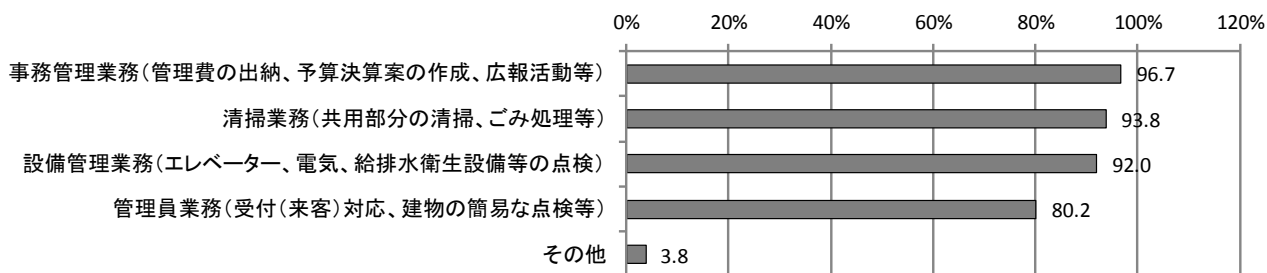
(ア) 業務委託の有無

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、予算決算書の作成、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】

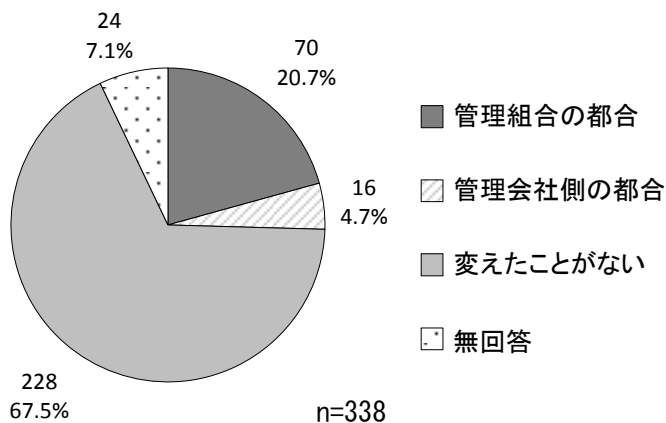
- 警備・緊急対応業務、遠隔監視業務（6件）
- 植栽管理等

（イ）管理会社の変更

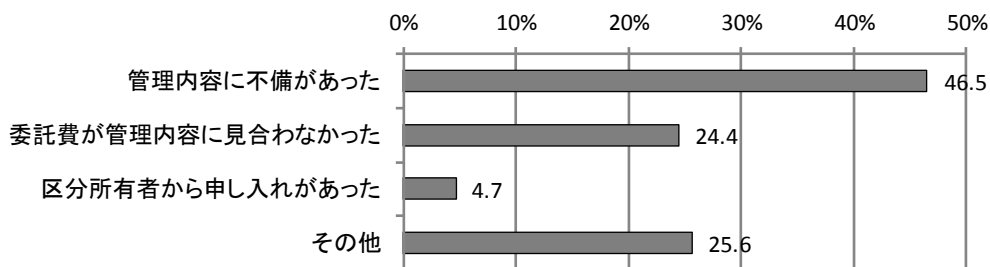
「変えたことがない」が67.5%となっている。一方、「管理組合の都合」で変更したものが20.7%、「管理会社側の都合」で変更したものが4.7%となっている。

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）



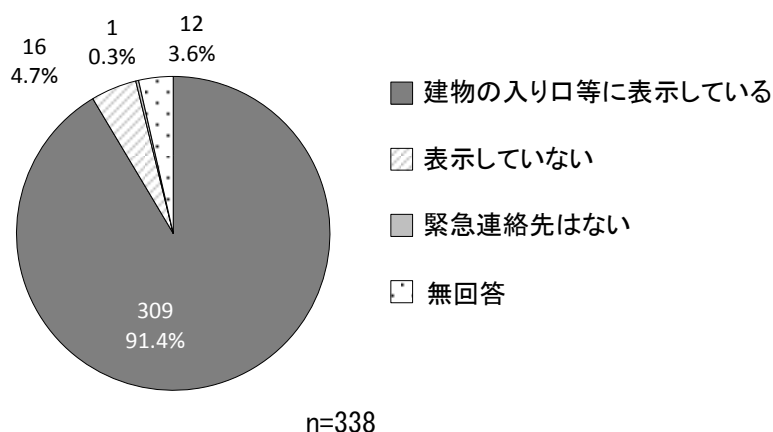
【その他の内容】

- 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。

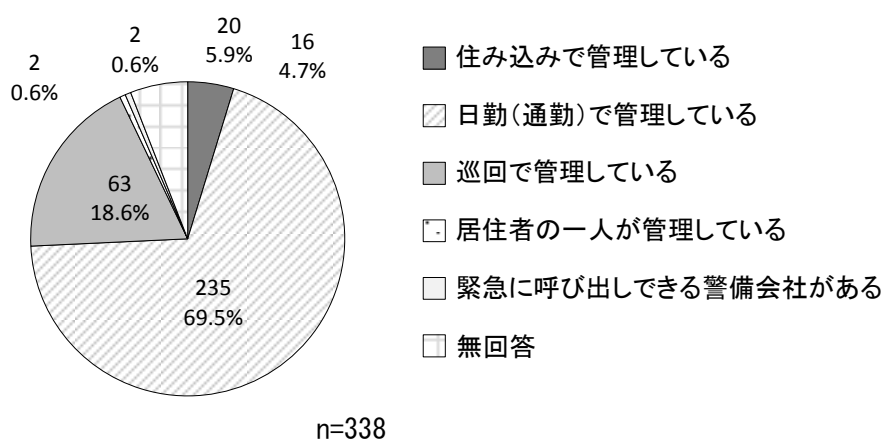
■ 管理会社の緊急連絡先



(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。

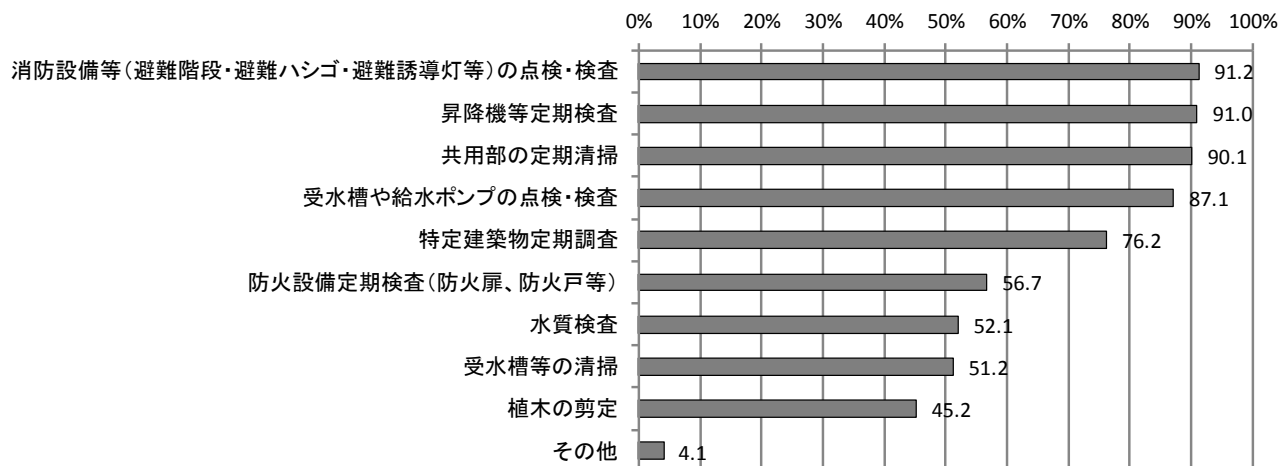
■ 管理会社の緊急連絡先



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>

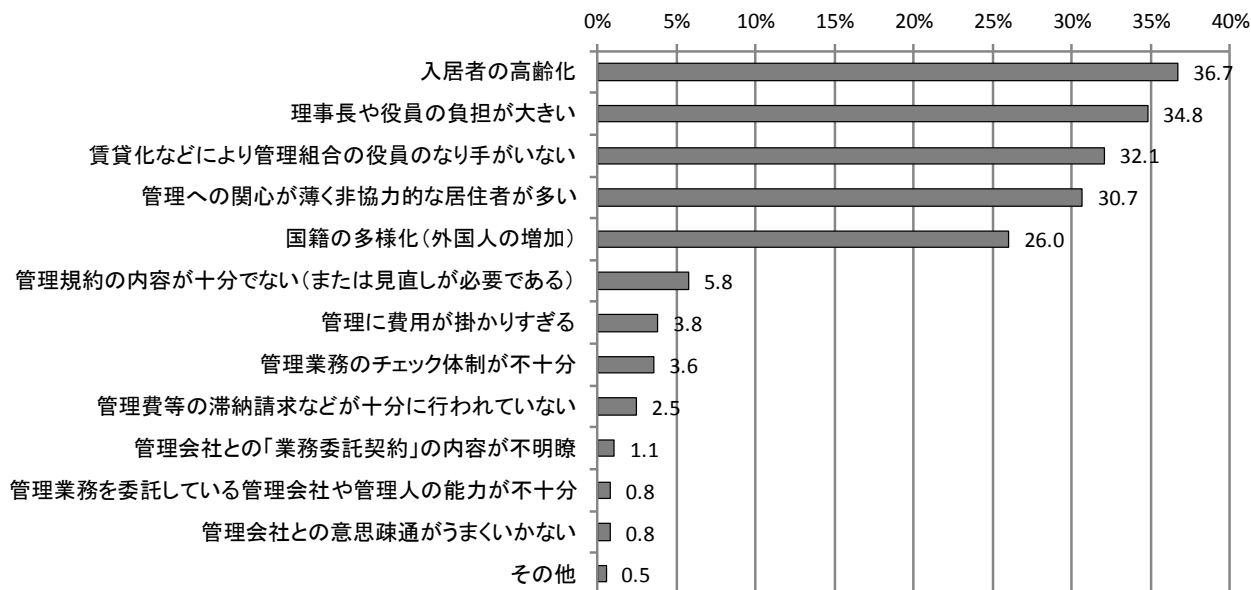
- ・防火設備定期検査（防火扉、防火戸等）は今後実施予定
- ・特にしていない

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）



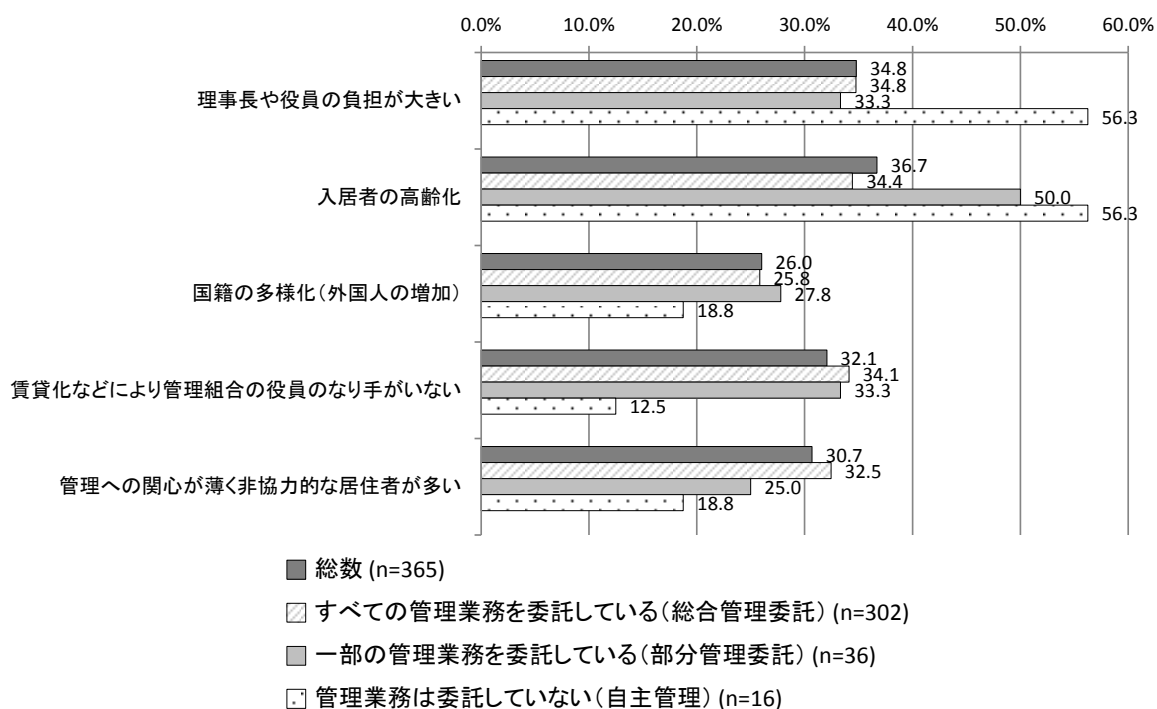
【その他の内容】

- 特にない（3件）
- 設備の管理（2件）
- 民泊
- 管理費が少額

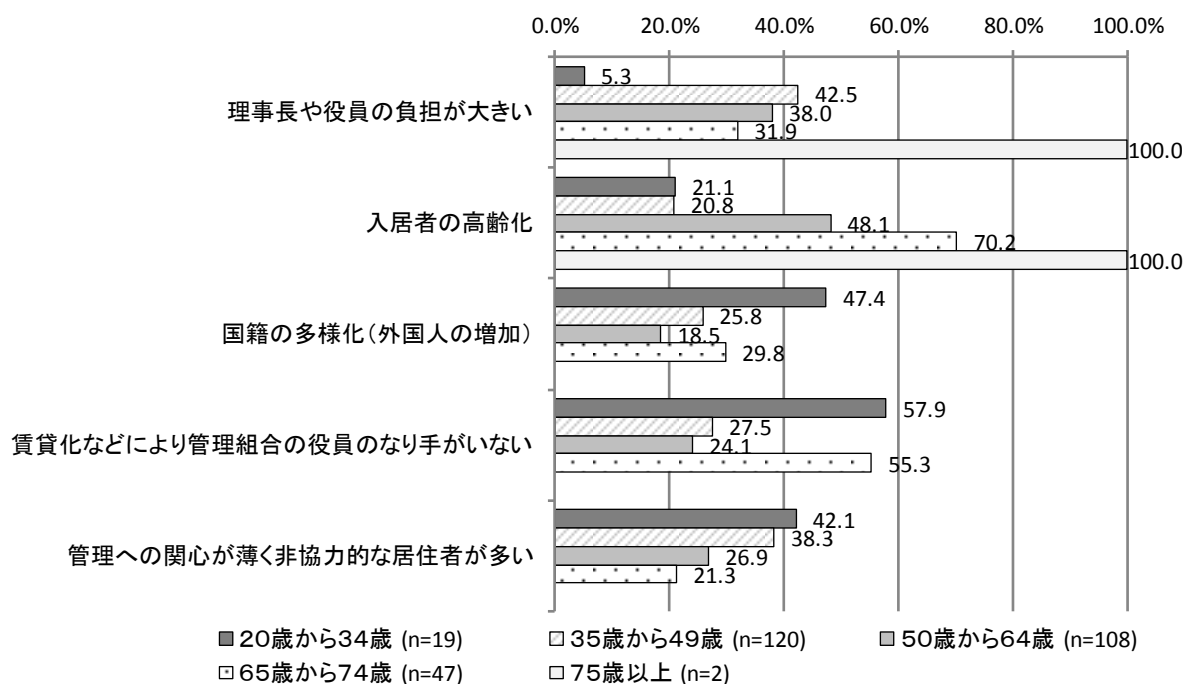
自主管理のマンションでは、役員の負担（56.3%）や入居者の高齢化（56.3%）を課題として挙げる割合が高く、管理委託しているマンションでは、賃貸化による役員のなり手不足（総合管理委託：34.1%、部分管理委託：33.3%）や管理への無関心（総合管理委託：32.5%、部分管理委託：25.0%）を課題に挙げる割合が高くなっている。

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）



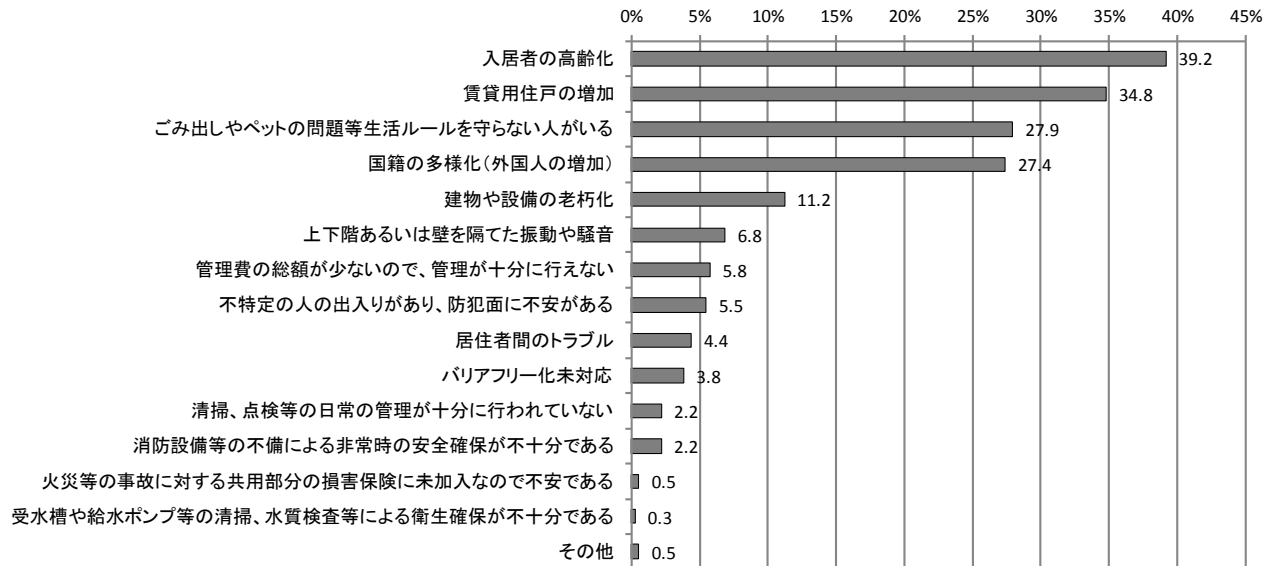
■ 良好に管理するうえでの課題（運営面、主な入居者の年齢別）



(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）



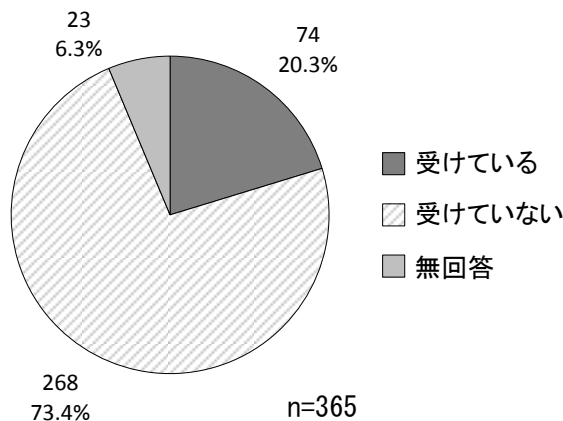
【その他の内容】

- ・ 特になし（3件）

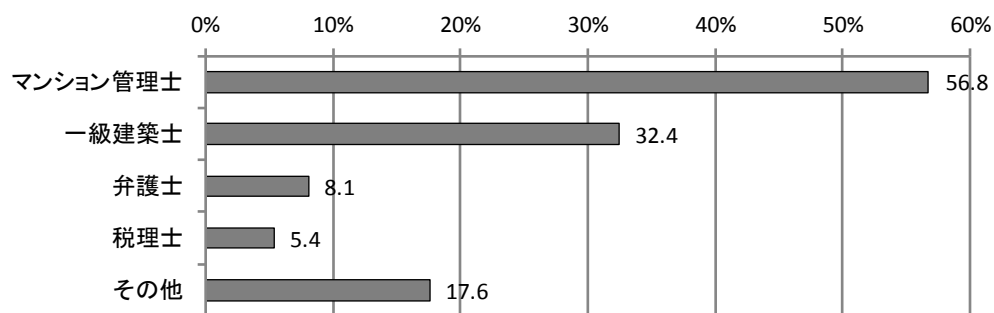
(ウ) 専門家によるアドバイス

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】

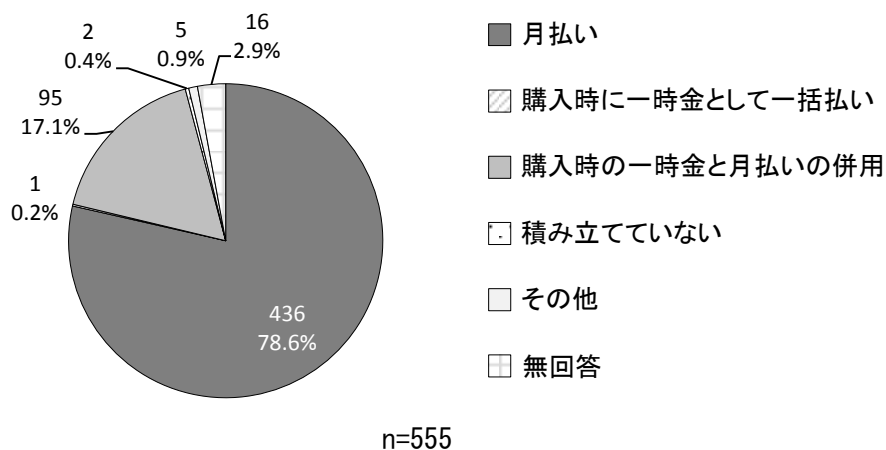
- 管理会社（4件）
- 管理会社の専門家から研修を受けている（管理員として）
- 集住センター
- NPO法人
- 司法書士

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】

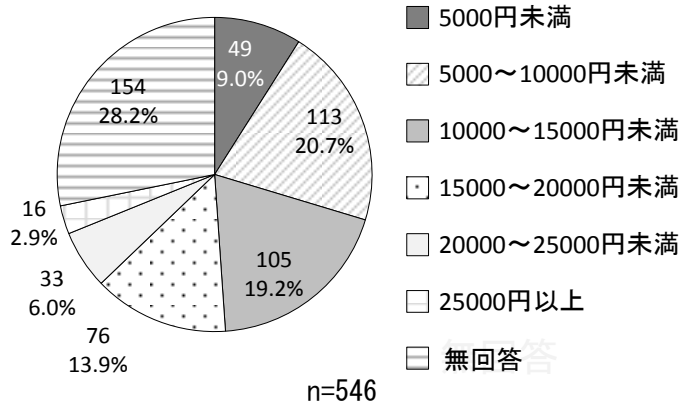
- 保険でまかなっている
- わからない

(イ) 修繕積立金の額

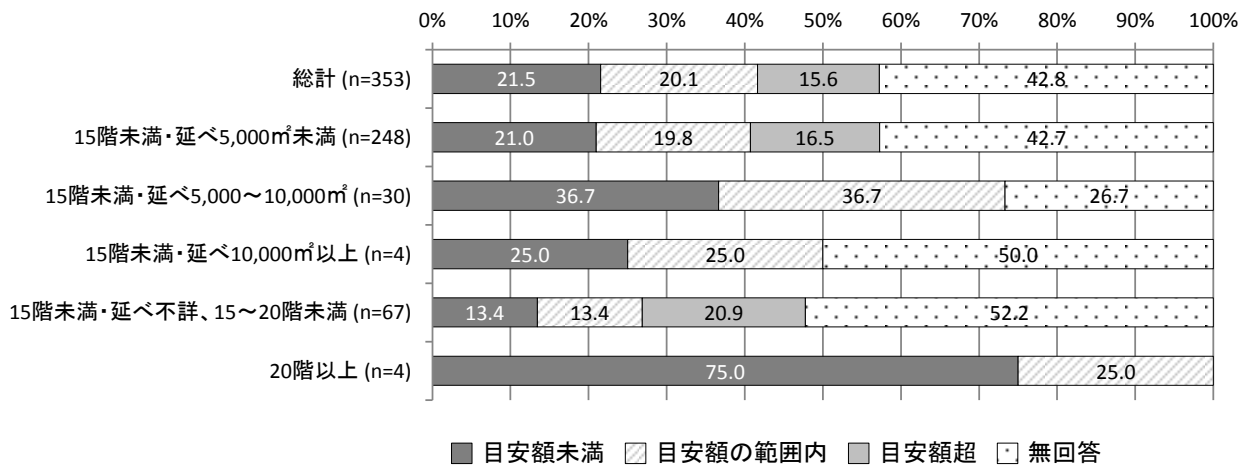
1戸あたり「5,000～10,000円/月未満」が20.7%と最も多い。次いで「10,000～15,000円/月未満」が19.2%となっている。

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ので、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）

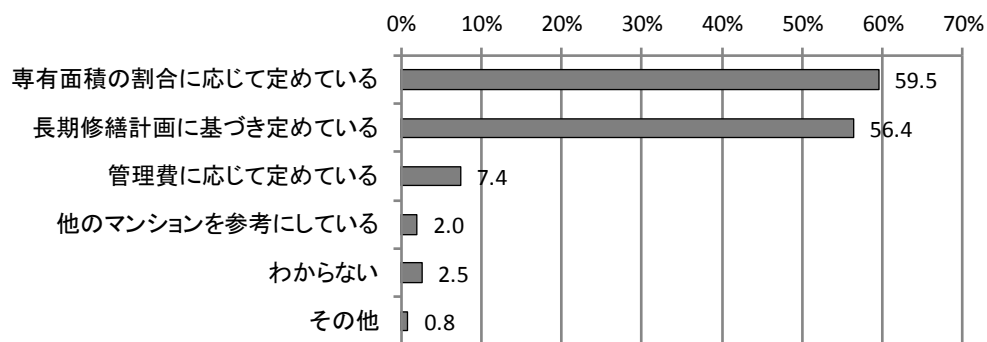
【15階未満・延べ面積不詳、15～20階未満】平均-円/㎡（事例の3分の2が包含される幅135円～265円）

【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）



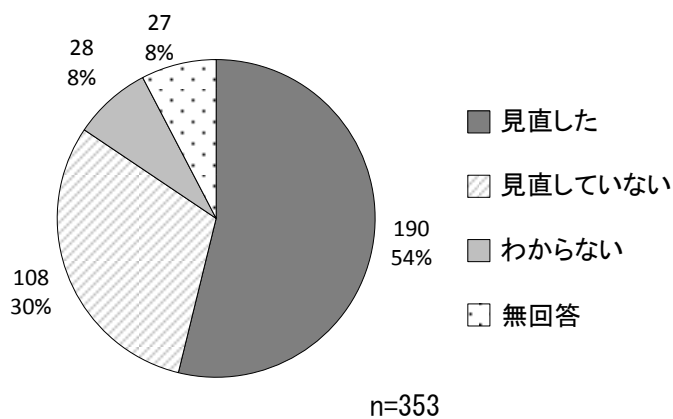
【その他】

- 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

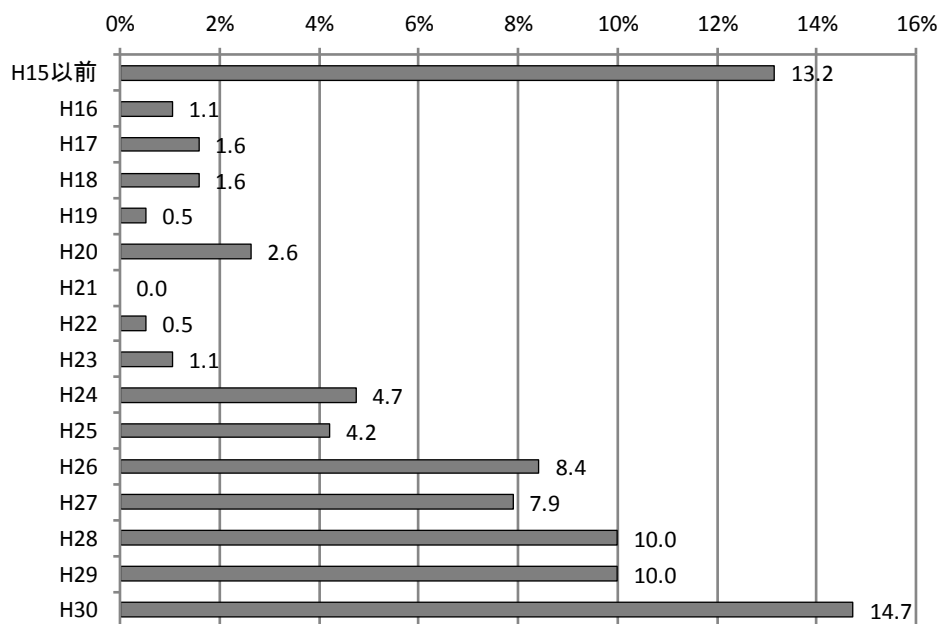
(工) 修繕積立金の見直し

「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

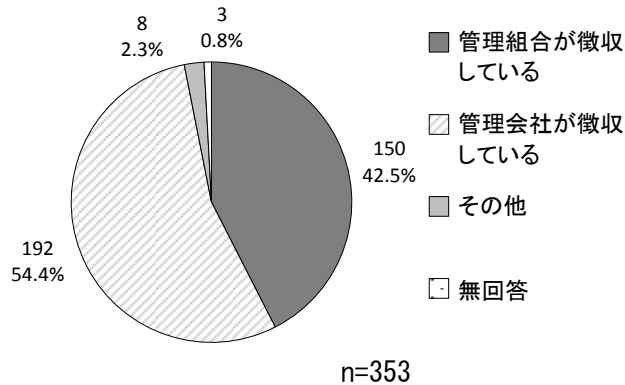


（オ）修繕積立金・管理費の徴収方法

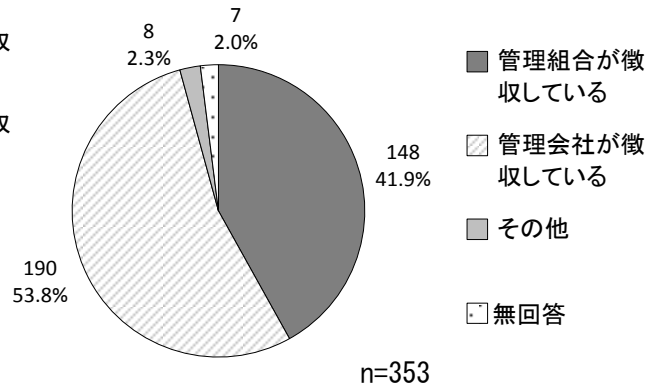
修繕積立金・管理費の徴収方法は、「管理会社が徴収している」が約54%、「管理組合が徴収している」が約42%となっている。

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



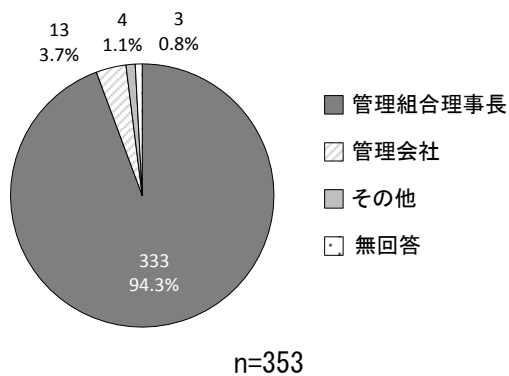
■ 修繕積立金の徴収方法



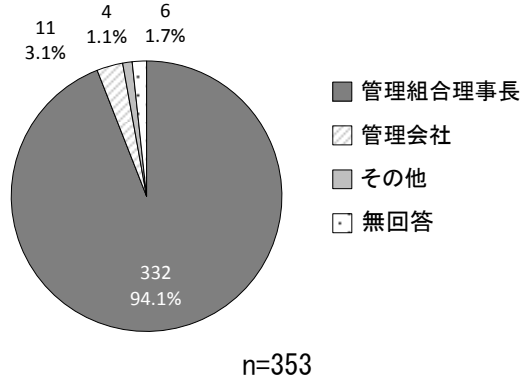
【その他】

- ・ 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



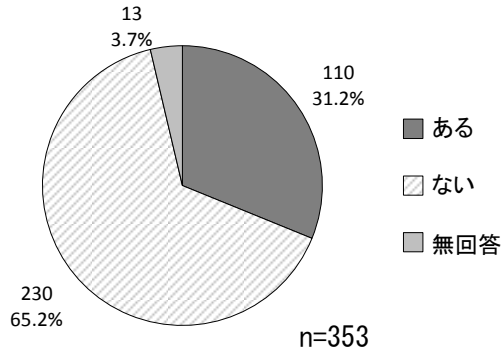
【その他】

- ・ 管理組合（3件）
- ・ 管理者

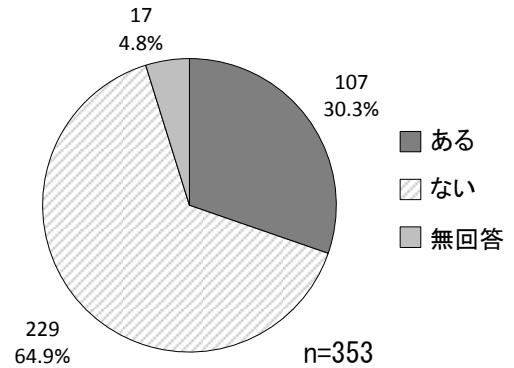
(カ) 修繕積立金・管理費の滞納

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。

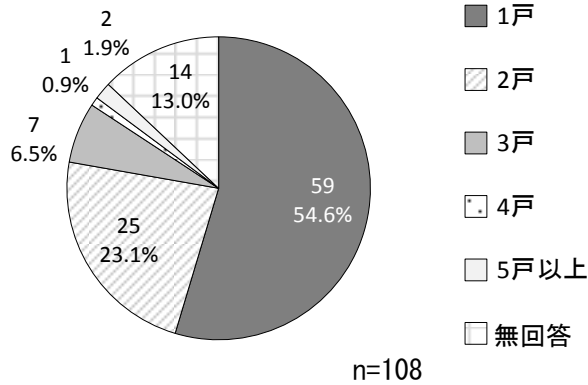
■ 管理費の滞納（3ヶ月以上）



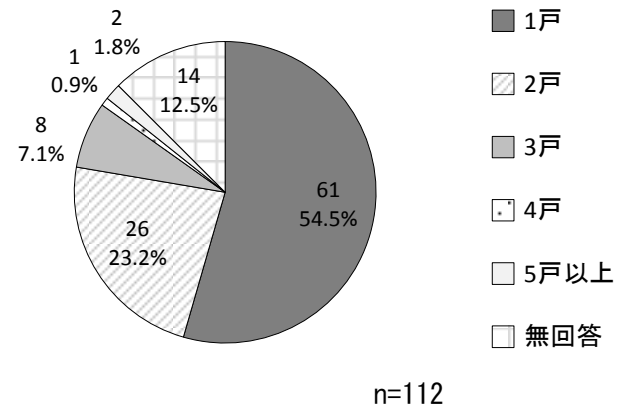
■ 修繕積立金の滞納（3ヶ月以上）



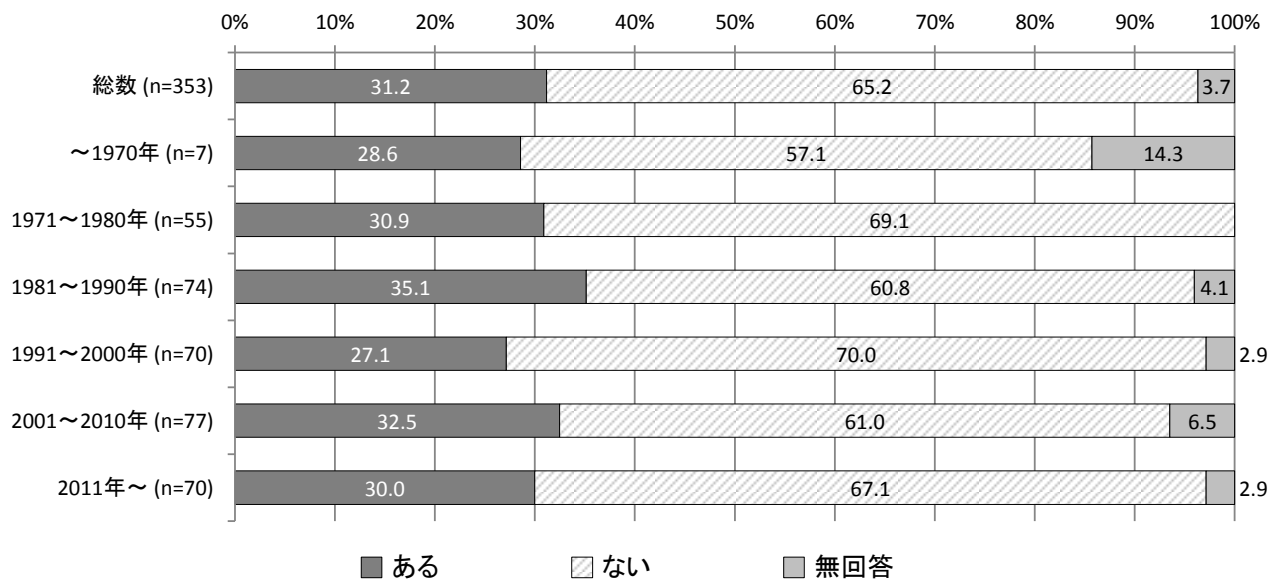
■ 管理費の滞納戸数



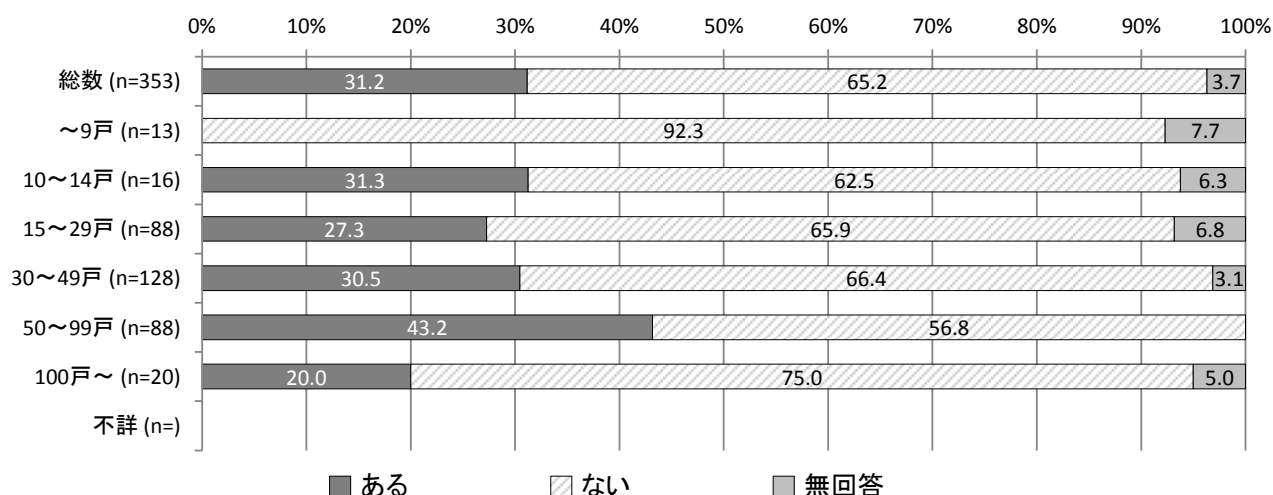
■ 修繕積立金の滞納戸数



■ 建築時期別管理費の滞納（3ヶ月以上）

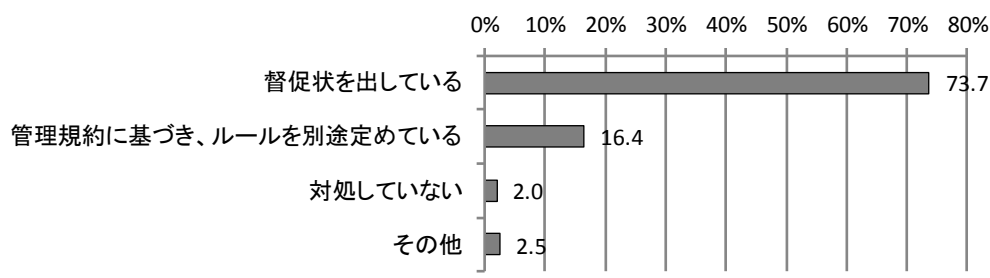


■ 戸数別管理費の滞納（3ヶ月以上）



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

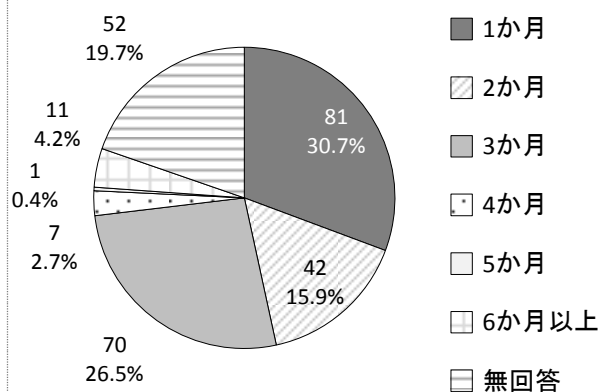
<期間を定めて対応>

- 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

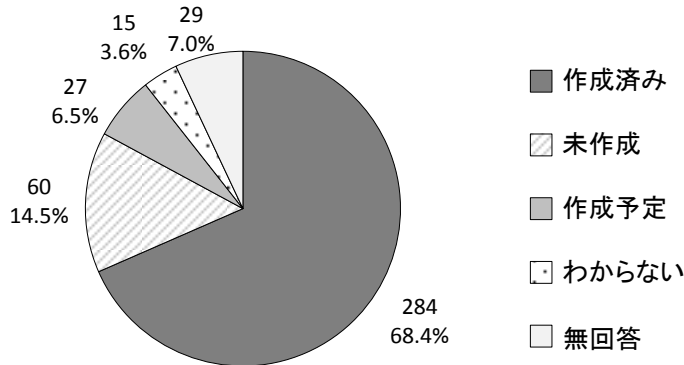


⑩ 長期修繕計画

(ア) 長期修繕計画の作成状況

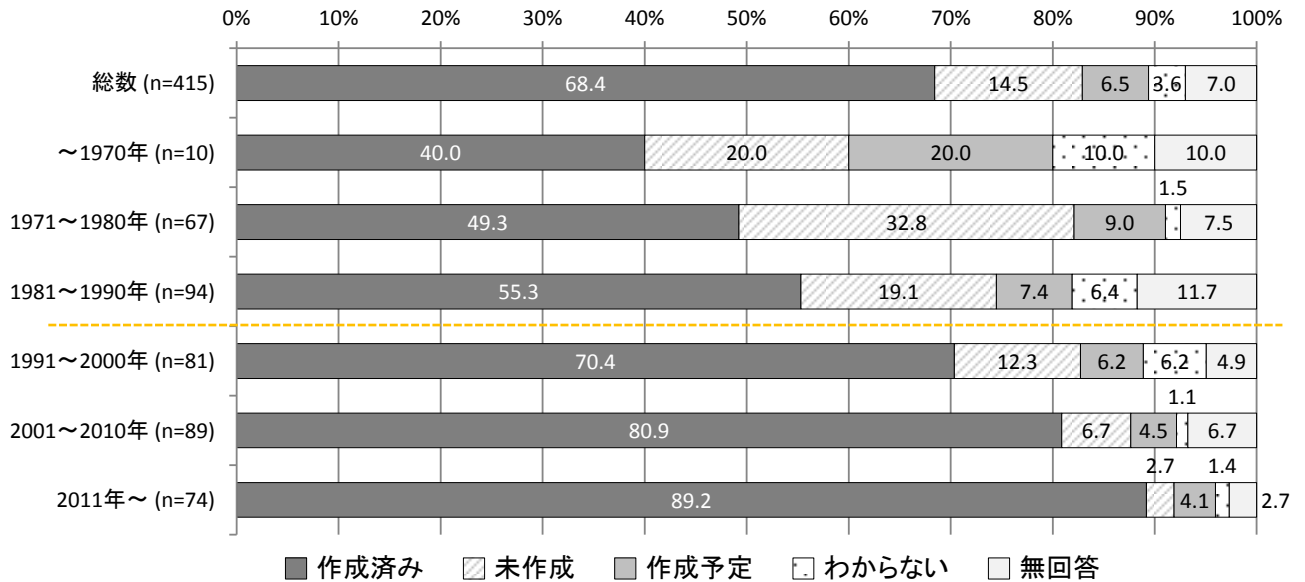
長期修繕計画について「作成済み」の割合は 68.4%、「未作成」の割合は 14.5%で、1990 年以前（概ね築 30 年以上）のマンションで未作成の割合が高くなっている（1970 年以前：20.0%、総数：14.5%）。また、戸数別にみると 15 戸未満のマンションで未作成の割合が高くなっている（5 戸/棟以下：41.2%、総数：14.5%）。

■ 長期修繕計画の作成状況

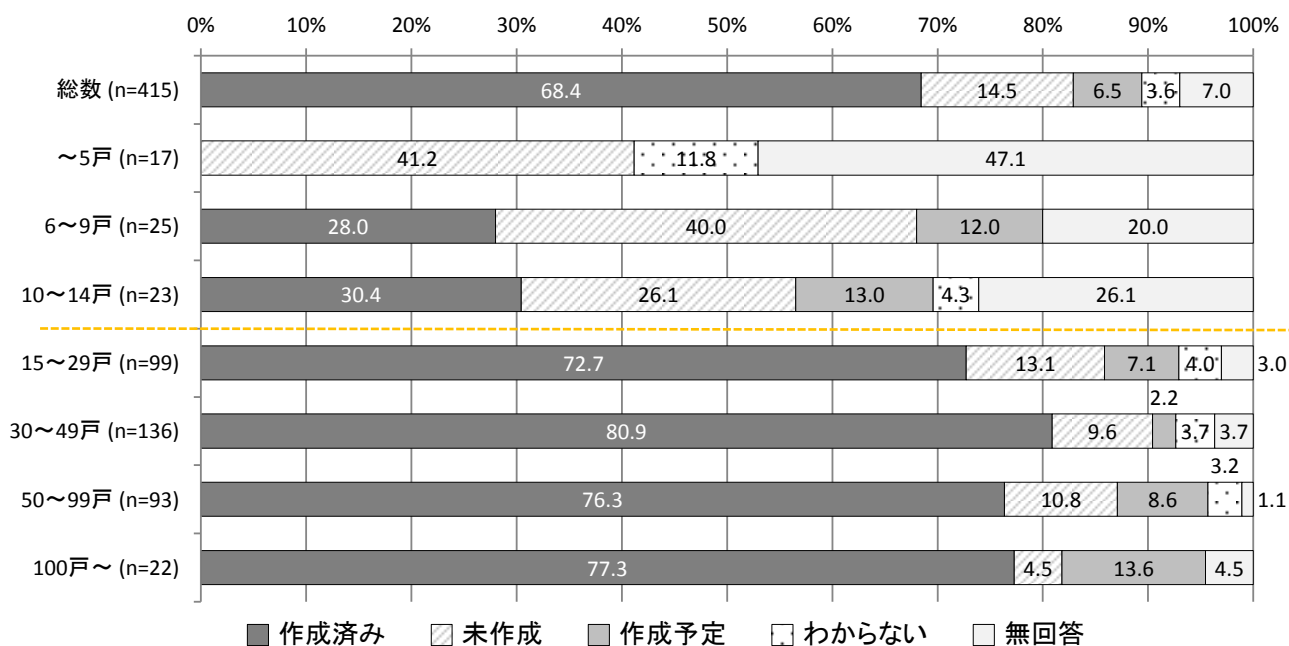


n=415

■ 建築時期別長期修繕計画の作成状況



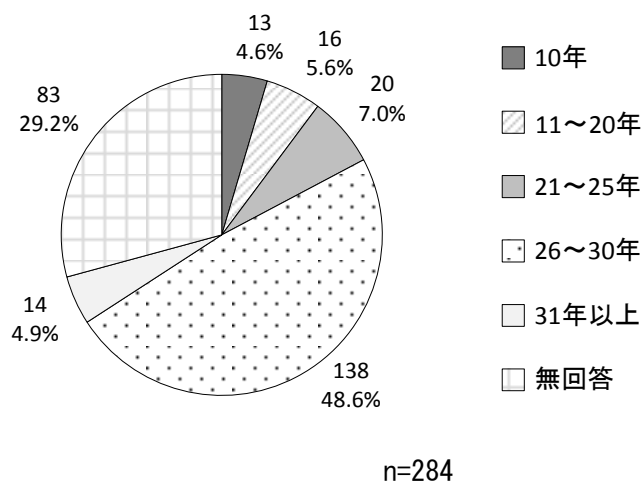
■ 戸数別長期修繕計画の作成状況



(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。

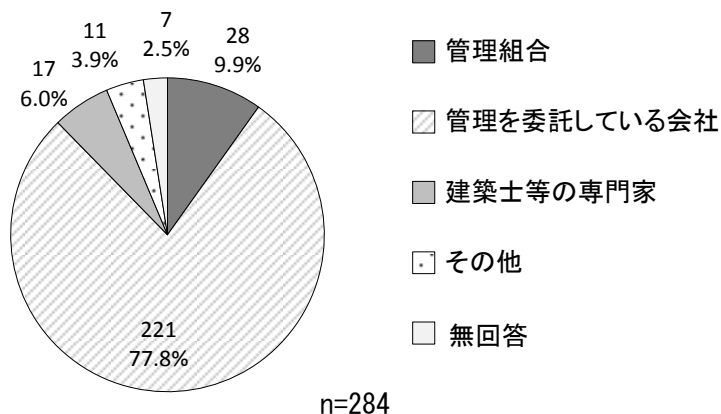
■ 長期修繕計画の計画期間



(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

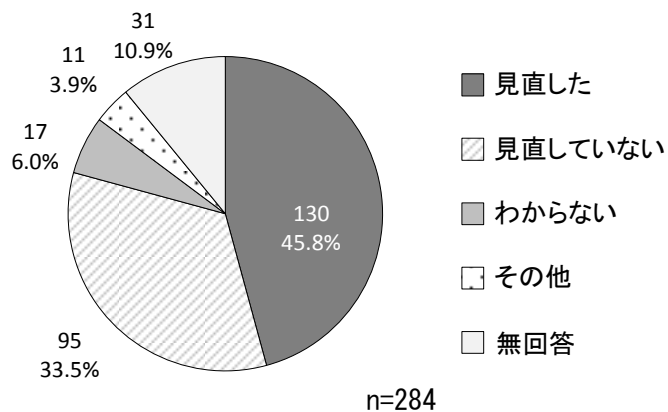


【その他の内容】

- 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。

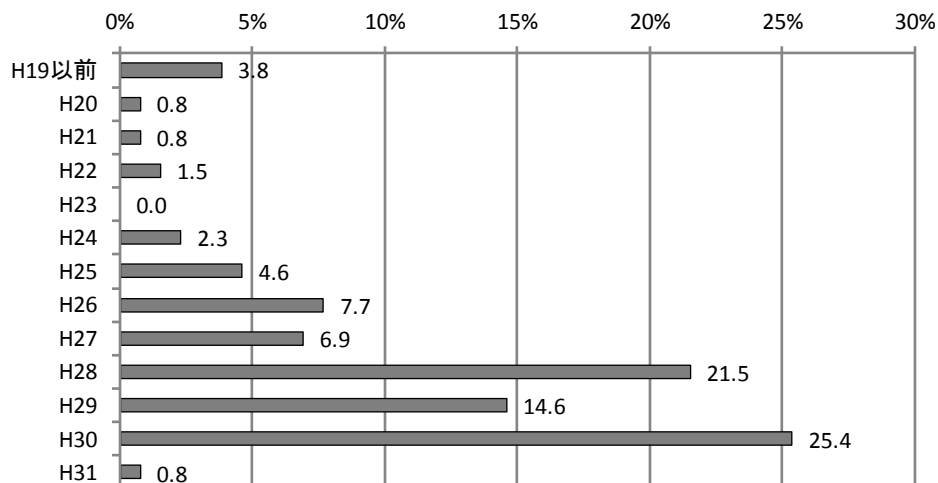


■ 長期修繕計画の見直し状況

【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

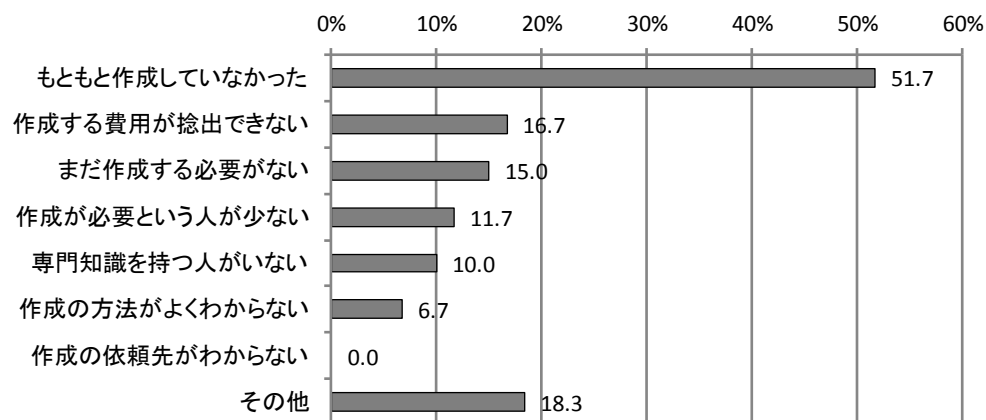
■ 長期修繕計画の見直し年



(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>

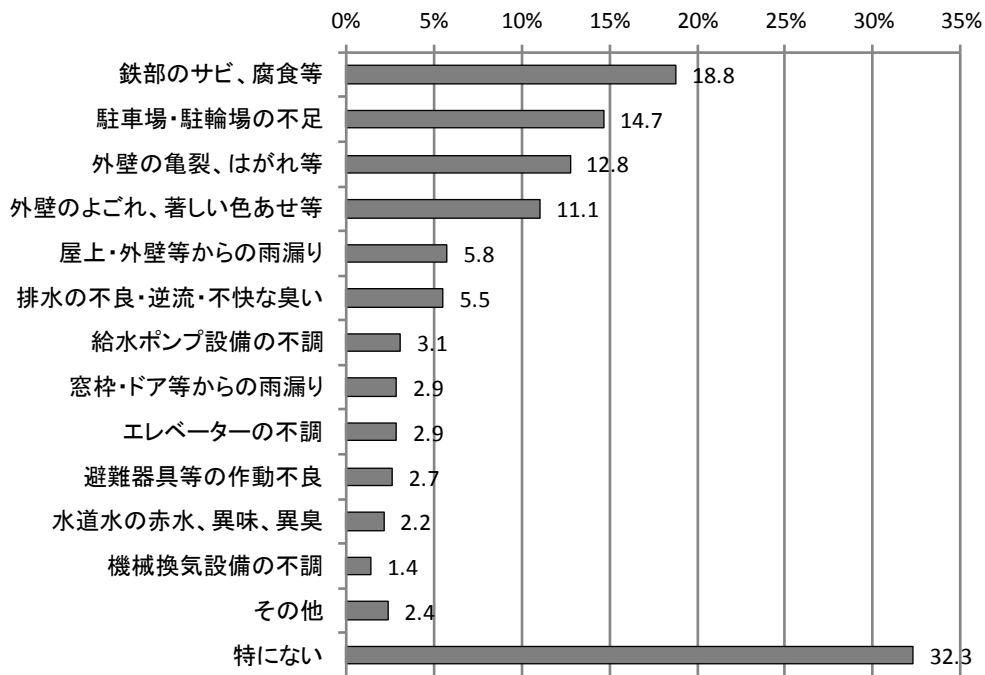
- ・その都度対応
- ・賃貸のため
- ・身内で管理しているため

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

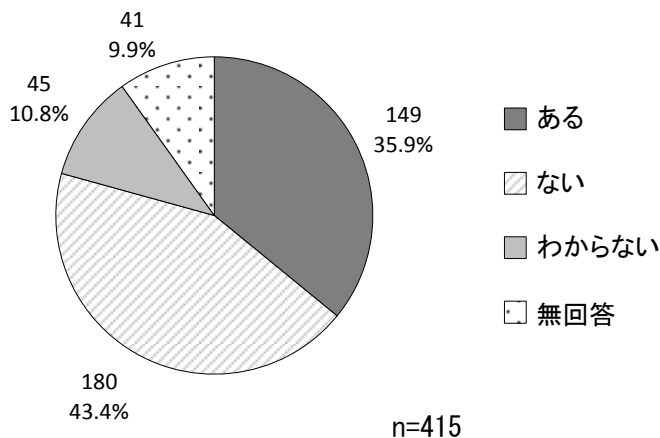
<現在は問題・トラブルなし>

- 大規模修繕済み

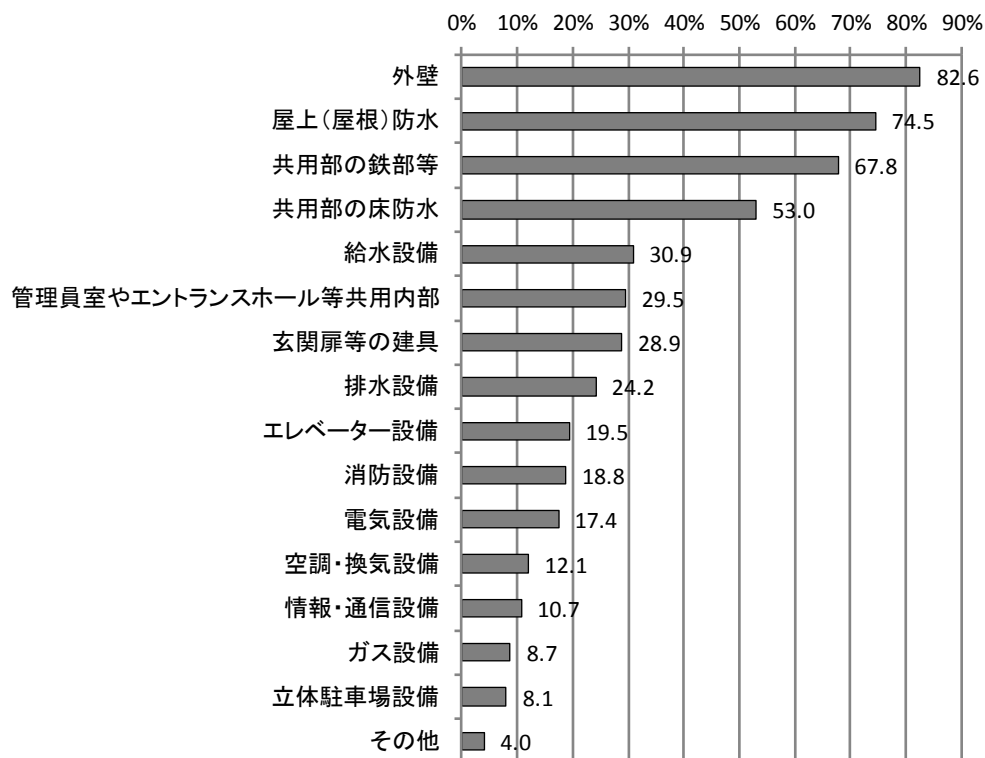
（イ）劣化診断

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）



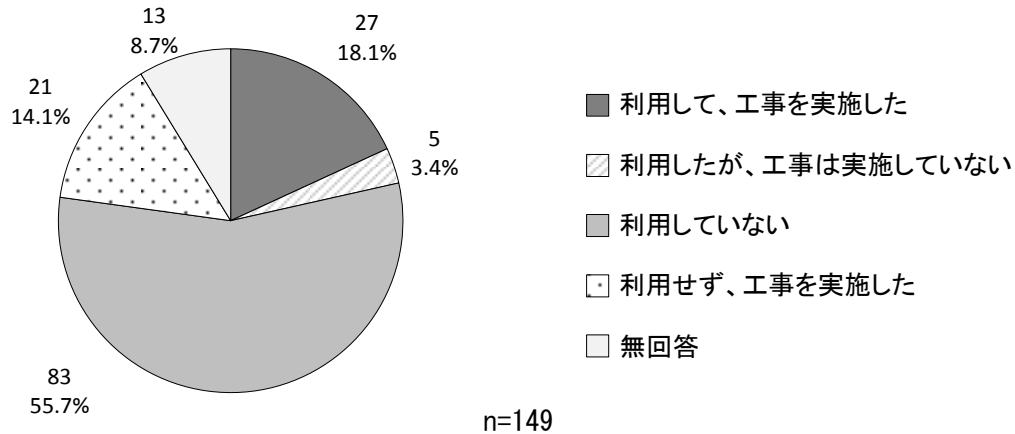
【その他の内容】

- 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

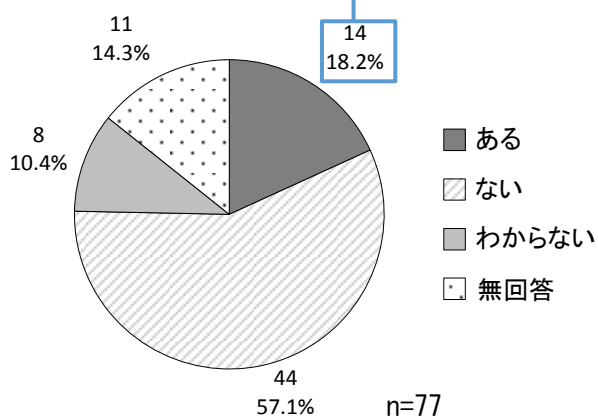


⑫ 耐震化の状況

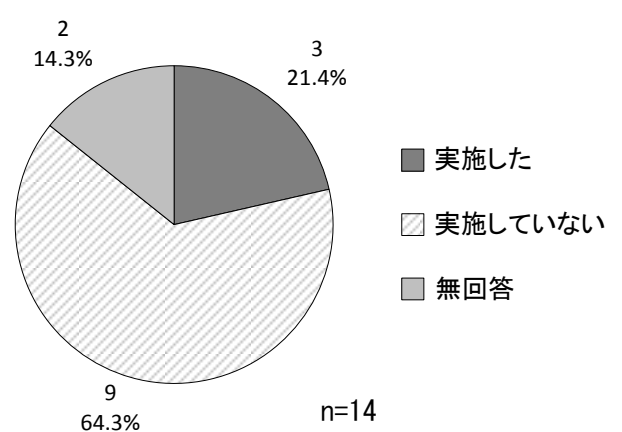
調査回答のあった 1980 年以前建築の分譲マンション 77 件につき、耐震診断及び耐震改修工事を実施したものは 3 件となっている。

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



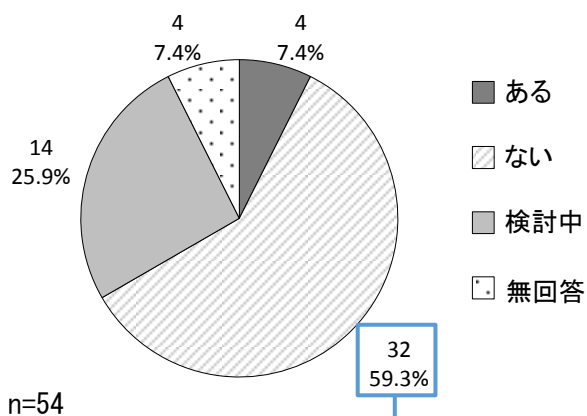
■ 耐震改修工事の実施状況



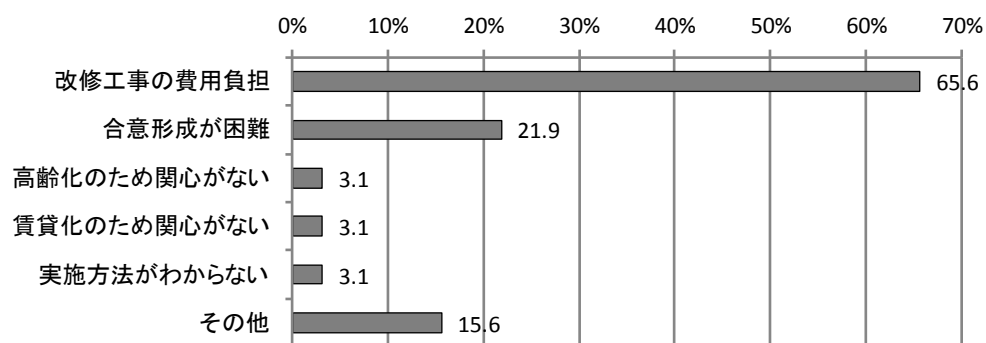
【耐震改修工事の実施年、金額】

• 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】

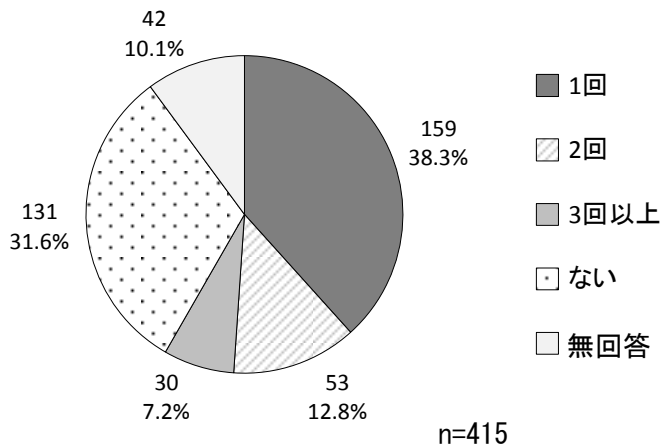
- 耐震工事よりも建替えを検討（2件）
- 建築時に十分な強度は確保した
- 行政側から積極的な指導があった場合、検討する
- 義務ではないため、実施しない

⑬ 大規模修繕の状況

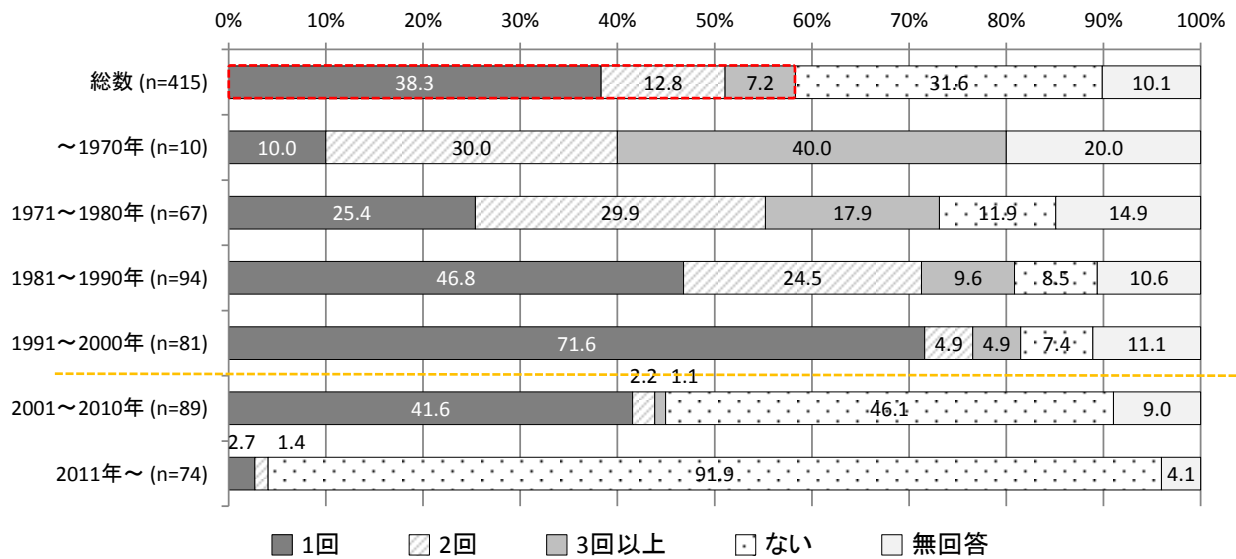
(ア) 大規模修繕の実施状況

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



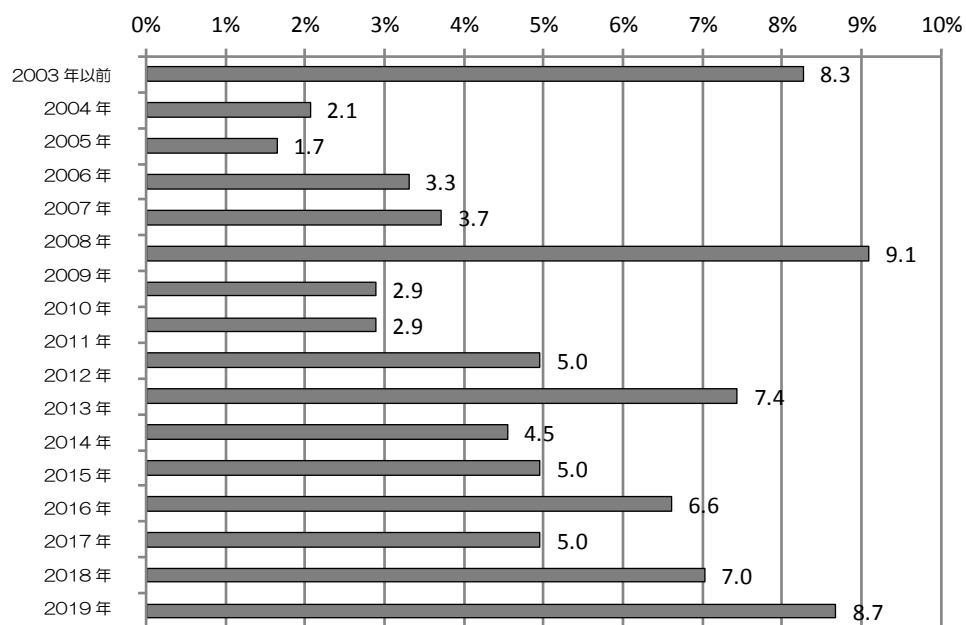
■ 建築時期別大規模修繕の実施状況



(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。

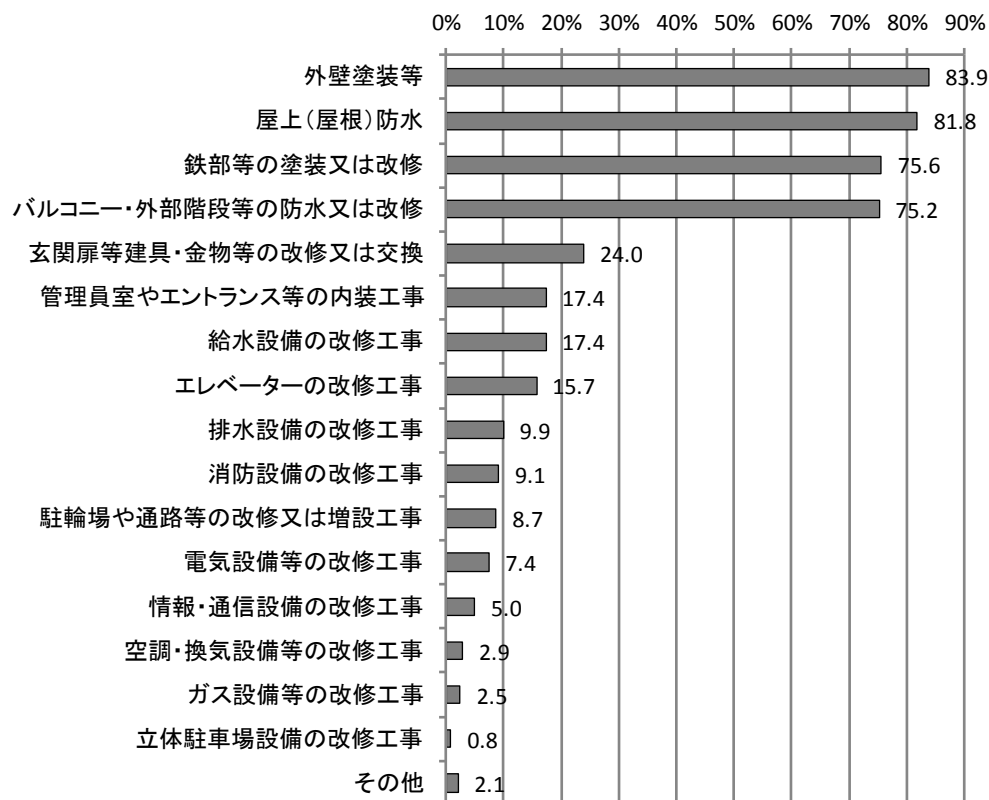
■ 大規模修繕の実施時期



(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）



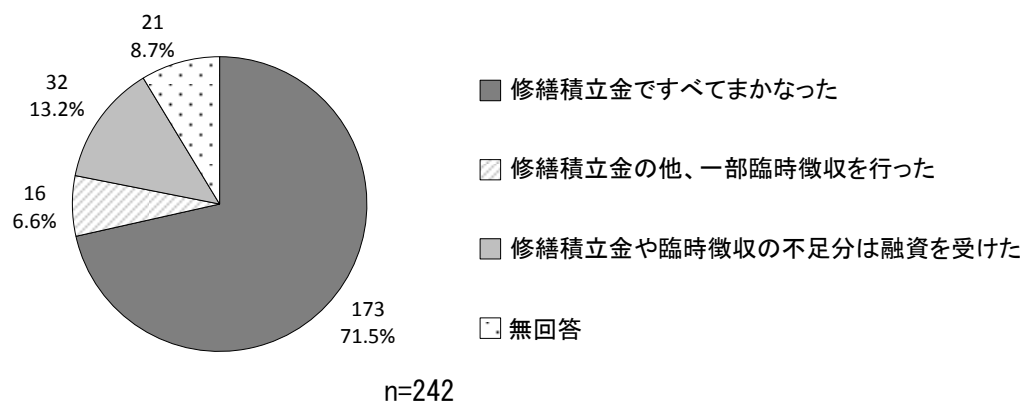
【その他の内容】

- 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。

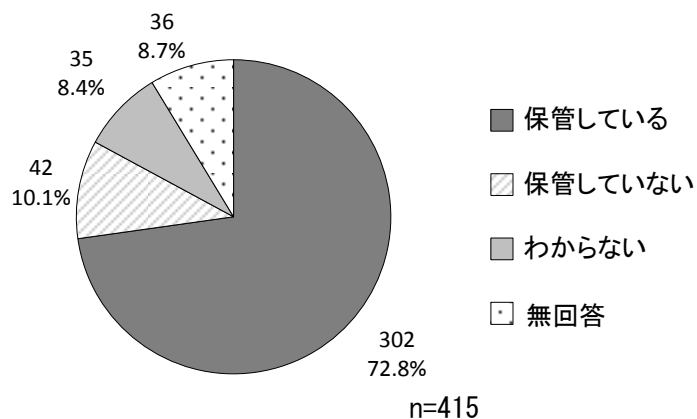
■ 修繕資金



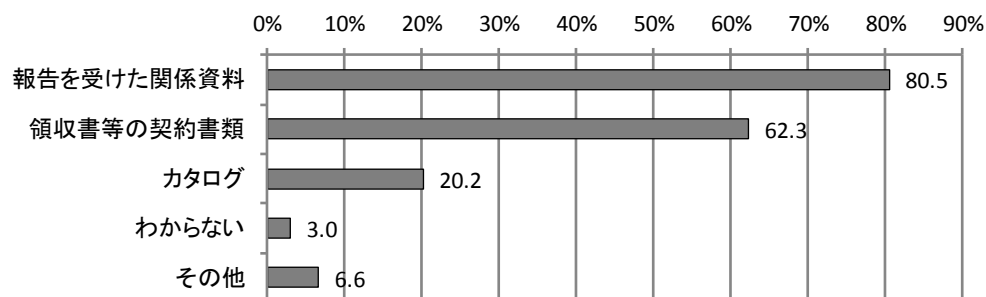
（オ）修繕履歴の保管

「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）



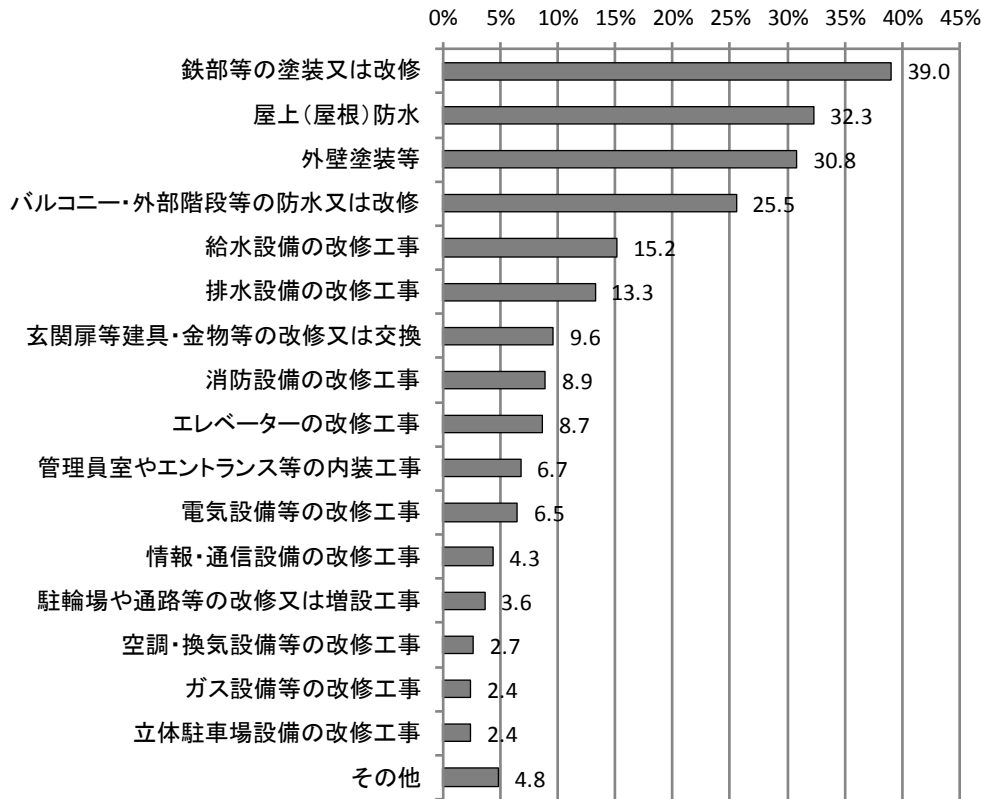
【その他の内容】

- 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

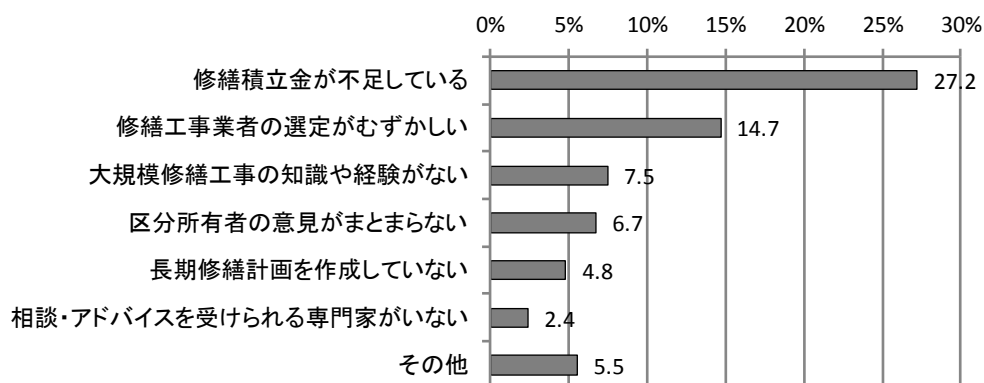
<大規模修繕の予定なし・検討中>

- ・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>

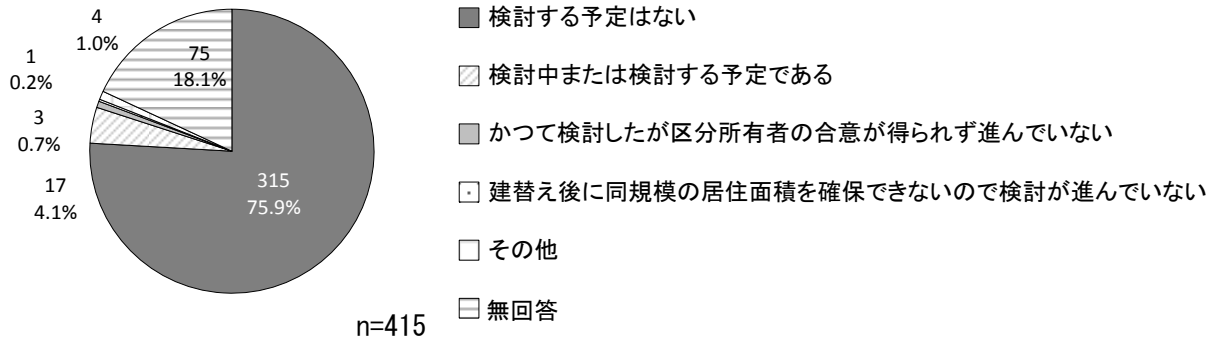
- ・詳細検討前の段階
- ・専門家・団体（NPO法人等）に委託予定
- ・内容を所有者に説明、合意を取って進めている

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%）。

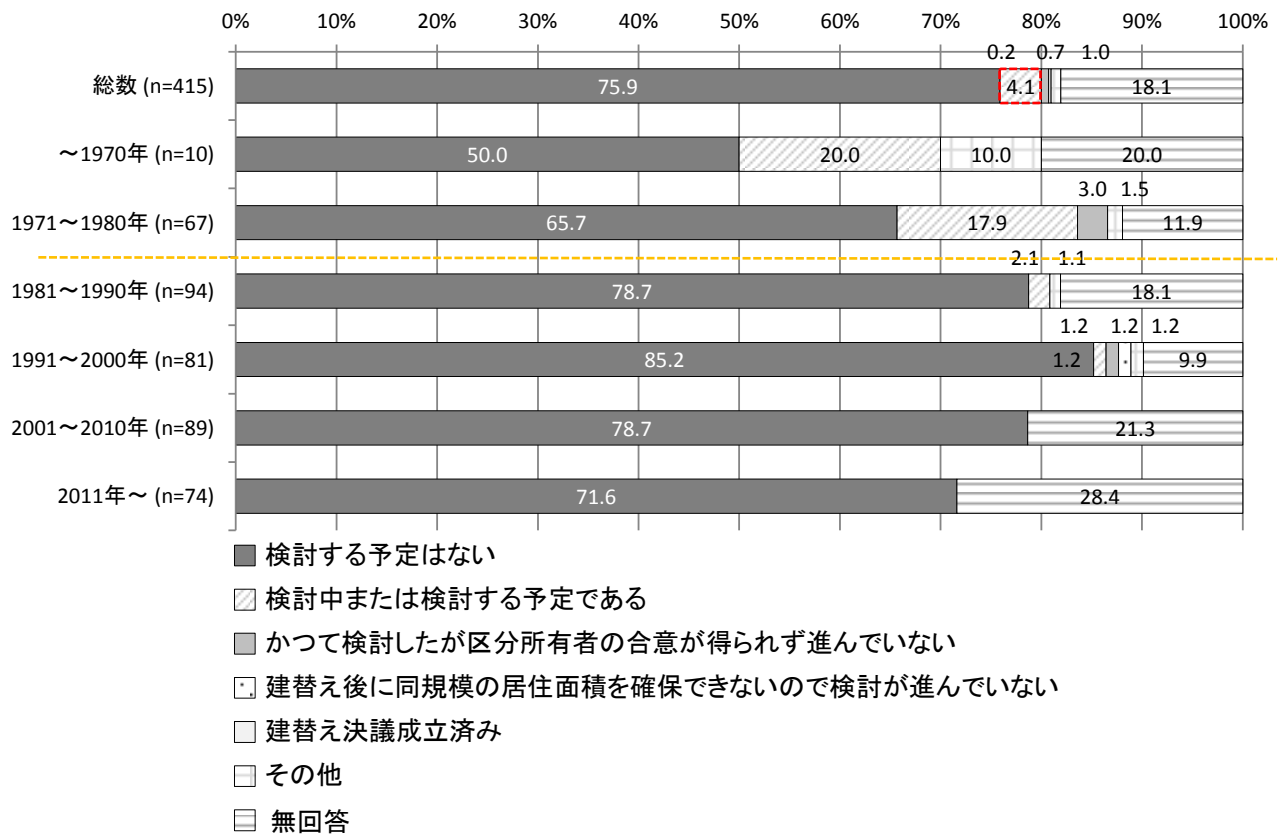
■ 建替えの検討状況



【その他の内容】

- 今後の話し合い
- わからない

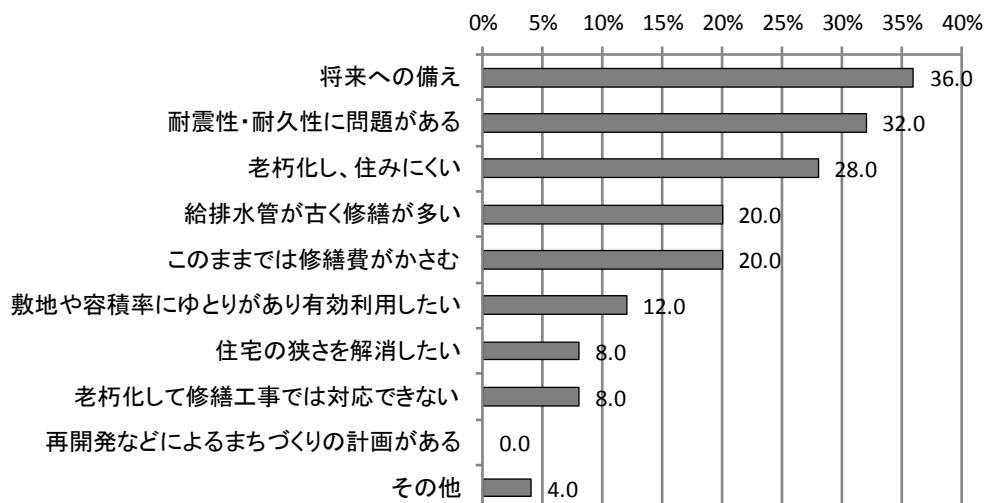
■ 建築時期別建替えの検討状況



（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）



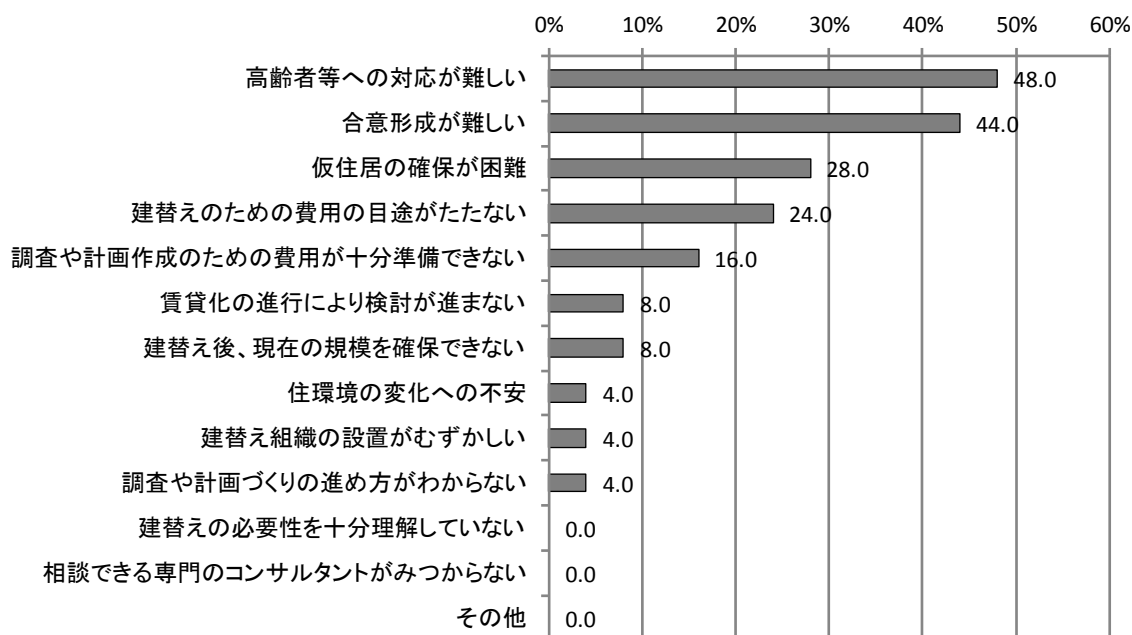
【その他の内容】

・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）

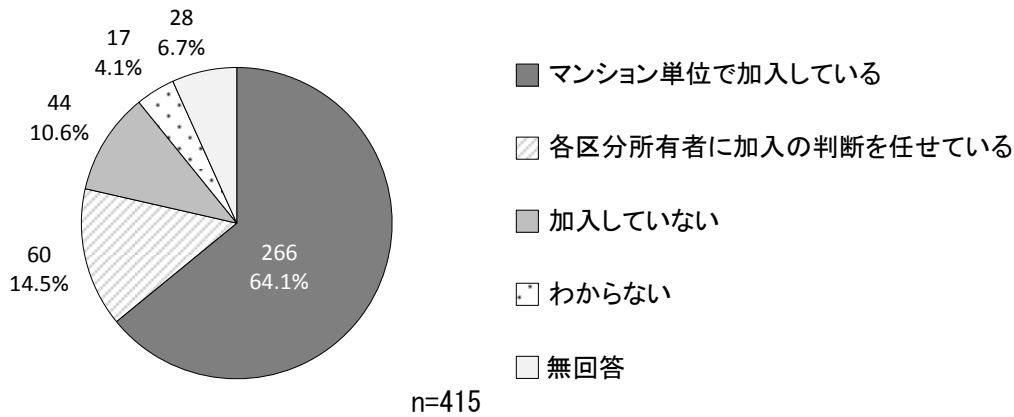


⑮ コミュニティ

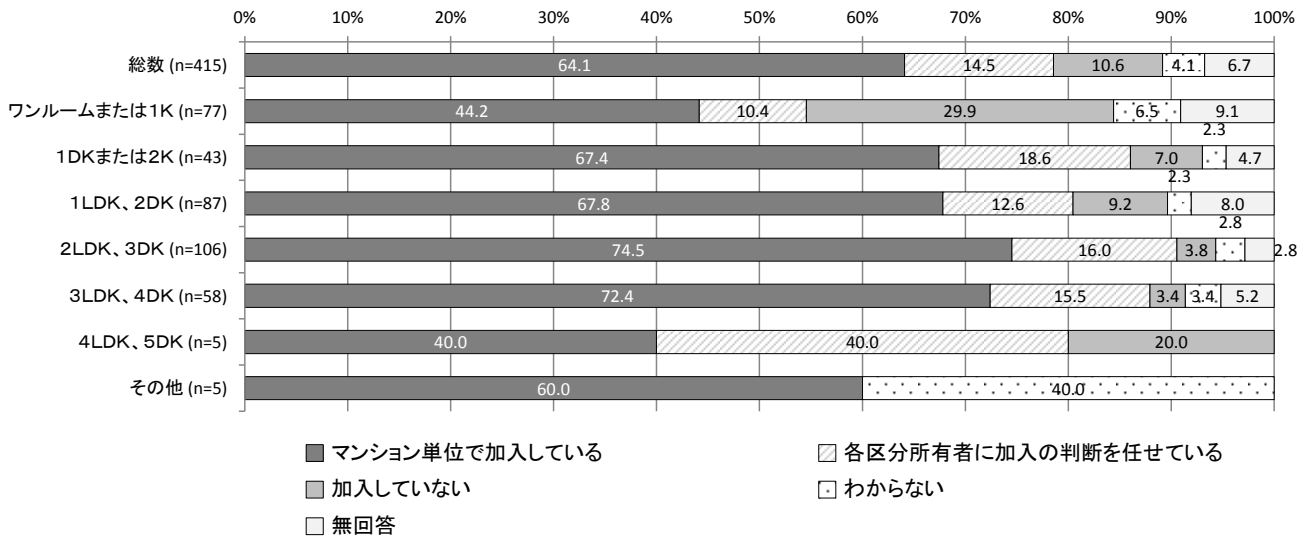
(ア) 町会への加入状況

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

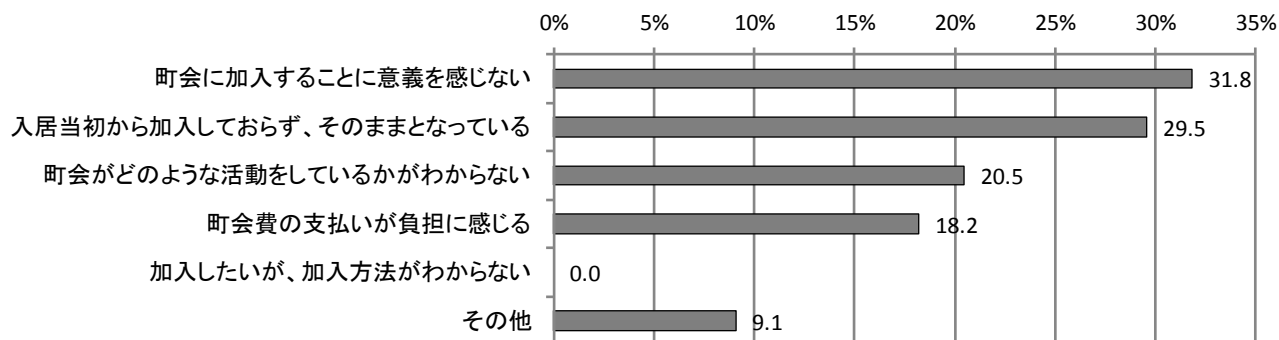


■ 主な間取り別町会への加入状況



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）



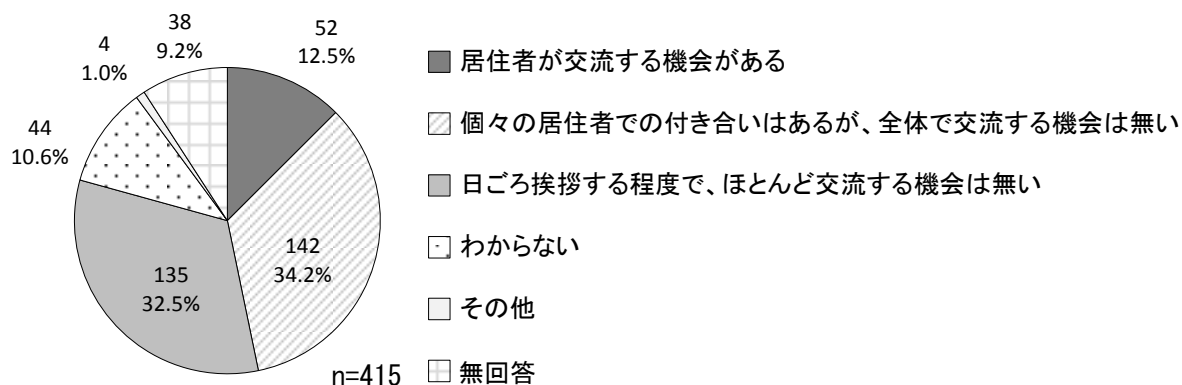
【その他の内容】

- 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



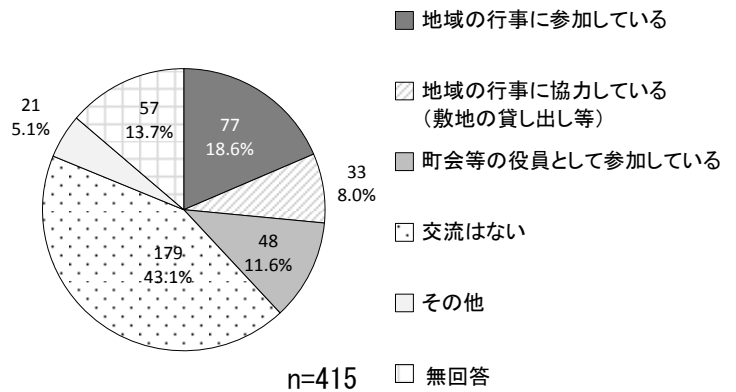
【その他の内容】

- 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>

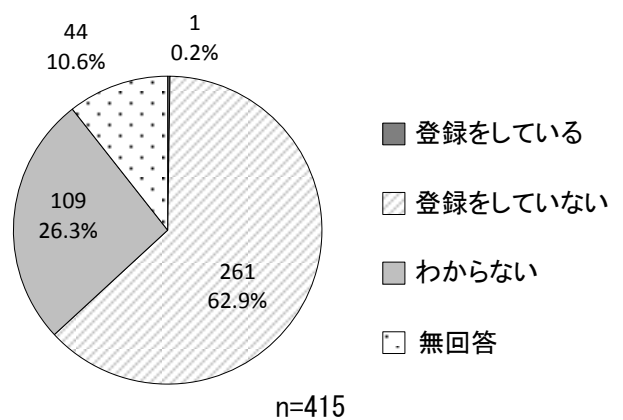
- ・ わからない（2件）

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。

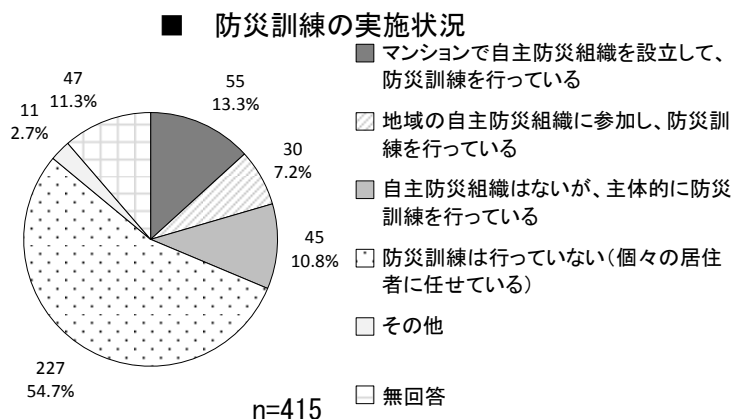
■ LCP住宅の登録状況



※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

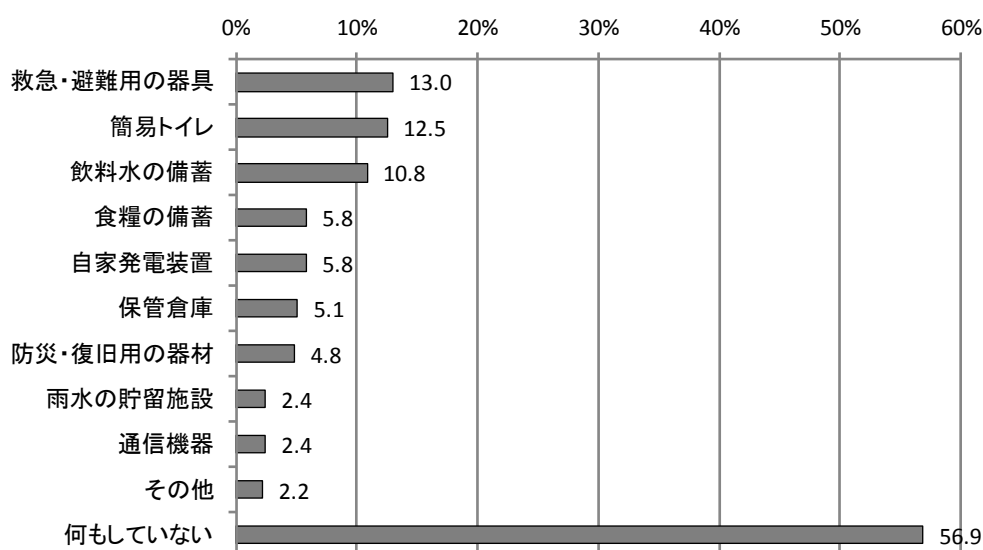
<わからない>

- ・ 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

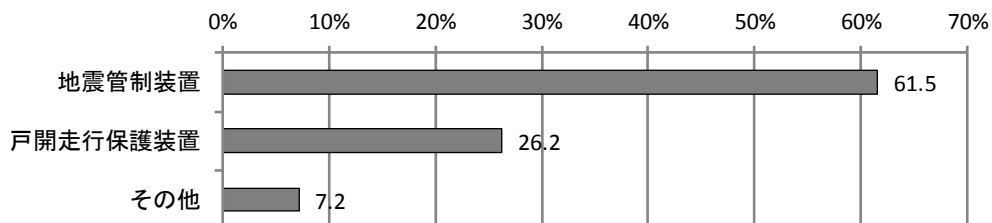
＜管理組合での備蓄はない＞

- 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）



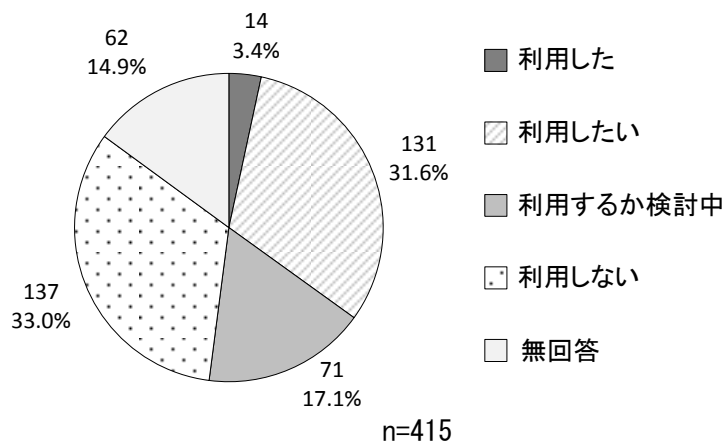
【その他の内容】

- 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

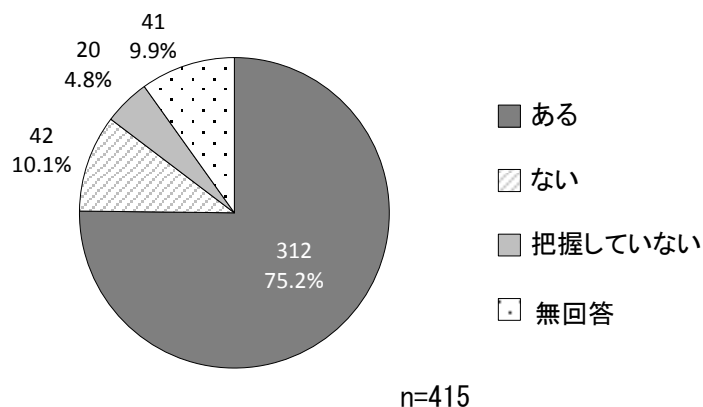
「利用した」が3.4%となっているほか、「利用したい」が31.5%、「利用するか検討中」が17.1%となっており、約半数が制度に関心を示している。

■ 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>

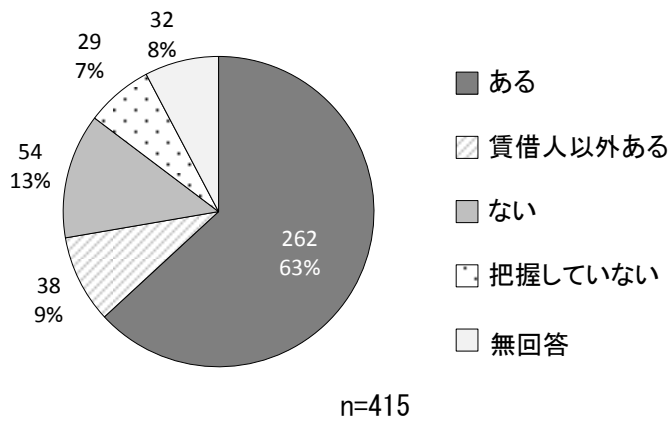
- ・ 管理室（100件）

- 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）

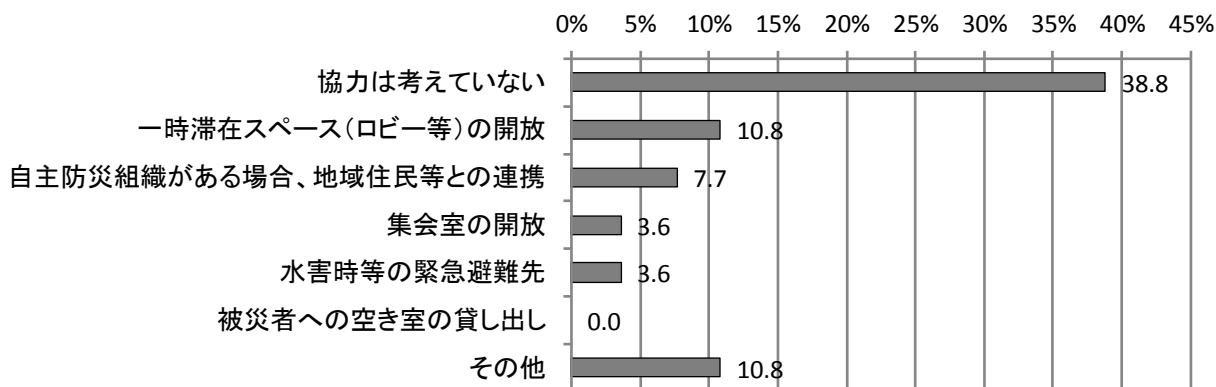
<マンション内>

- 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わからない（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>

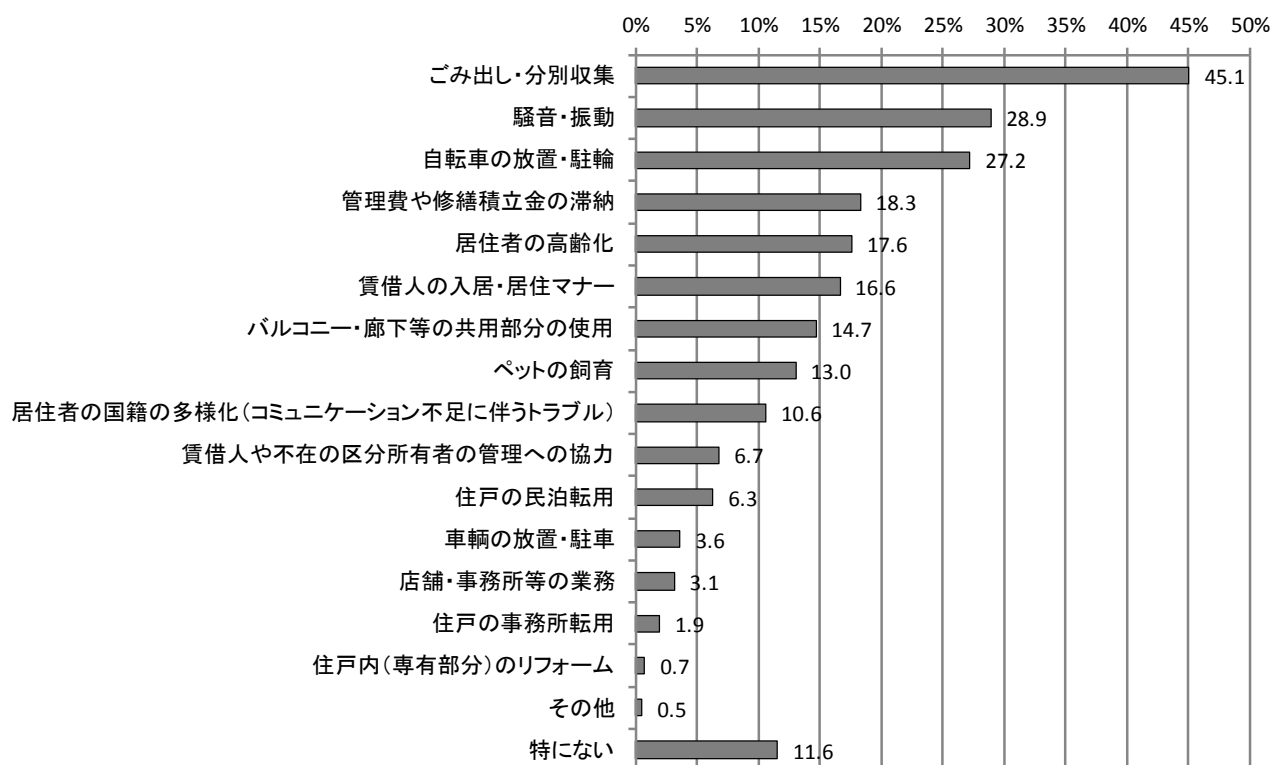
- ・場所がない（4件）
- ・該当項目なし（3件）
- ・所有者との相談が必要
- ・協力できる施設はない
- ・実際はむずかしいと考える
- ・居住者の同意がとれるか不明

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）

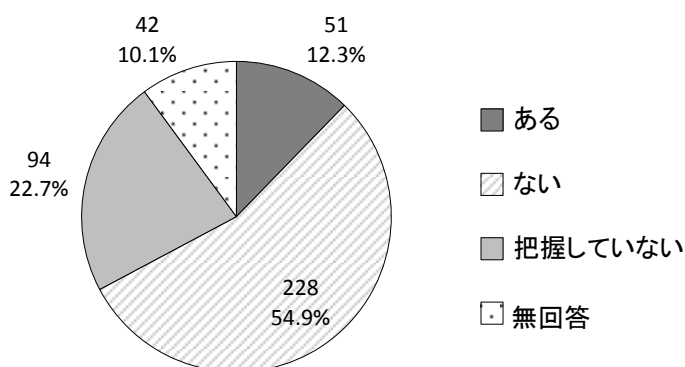
⑱ 空き住戸

(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。

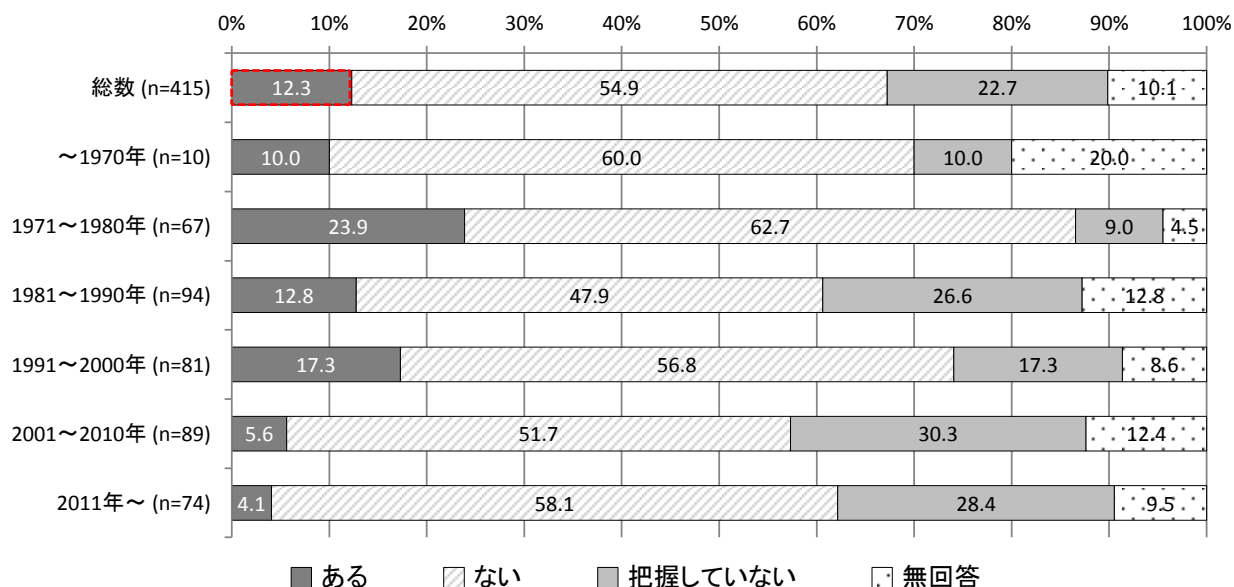
さらに、通常、賃貸用の住戸が多いマンションでは、入居者の入れ替わり等で空き住戸が発生する割合が高くなると考えられるが、賃貸用住戸 50%以上のマンションに比べて、50%未満のマンションの方が空き住戸のある割合が高く、空き住戸が発生した後、市場に流通せずそのままになっている可能性がある。

■ 空き住戸（3ヶ月以上）の状況



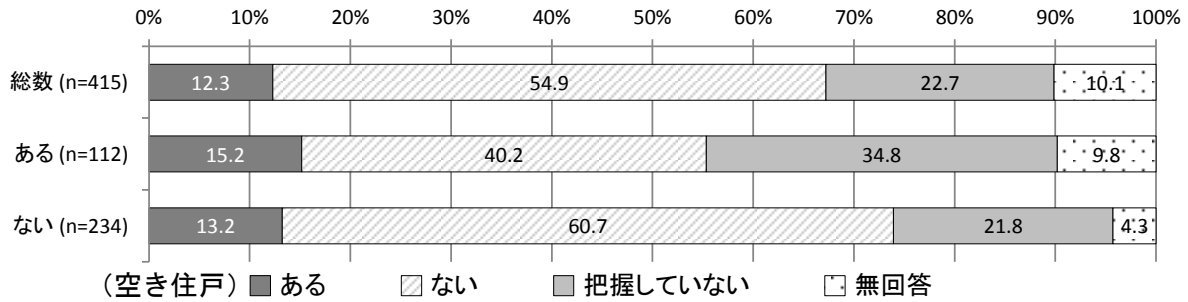
n=415

■ 建築時期別空き住戸（3ヶ月以上）の状況

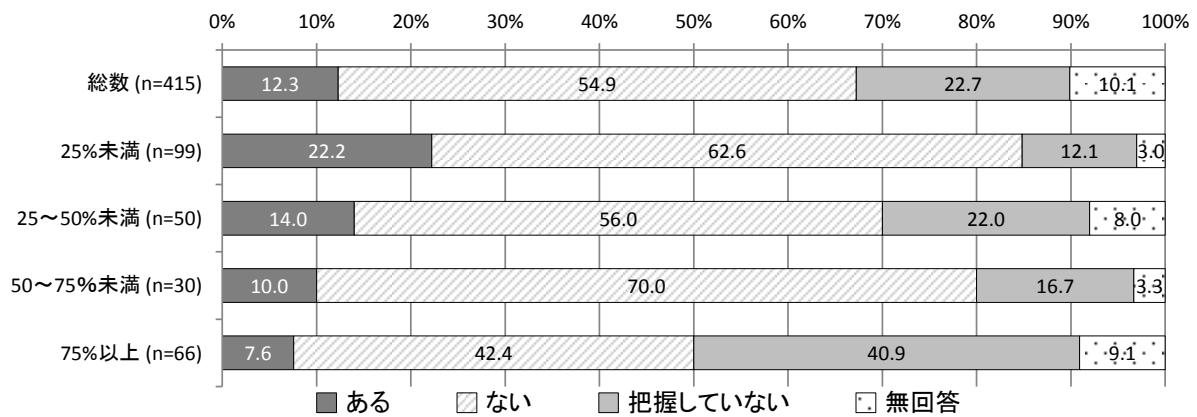


■ 管理費の滞納状況別空き住戸（3ヶ月以上）の状況

(管理費の滞納)



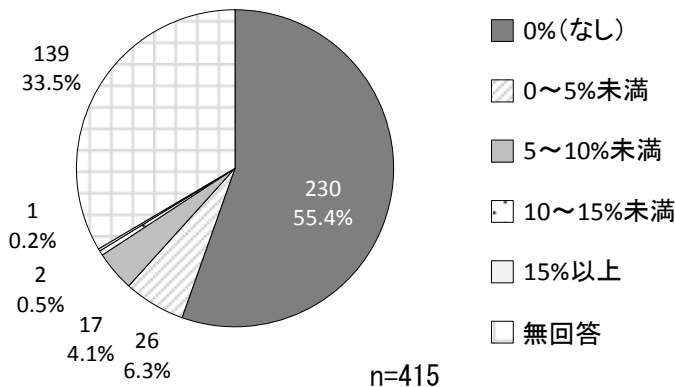
■ 賃貸用住戸割合別空き住戸（3ヶ月以上）の状況



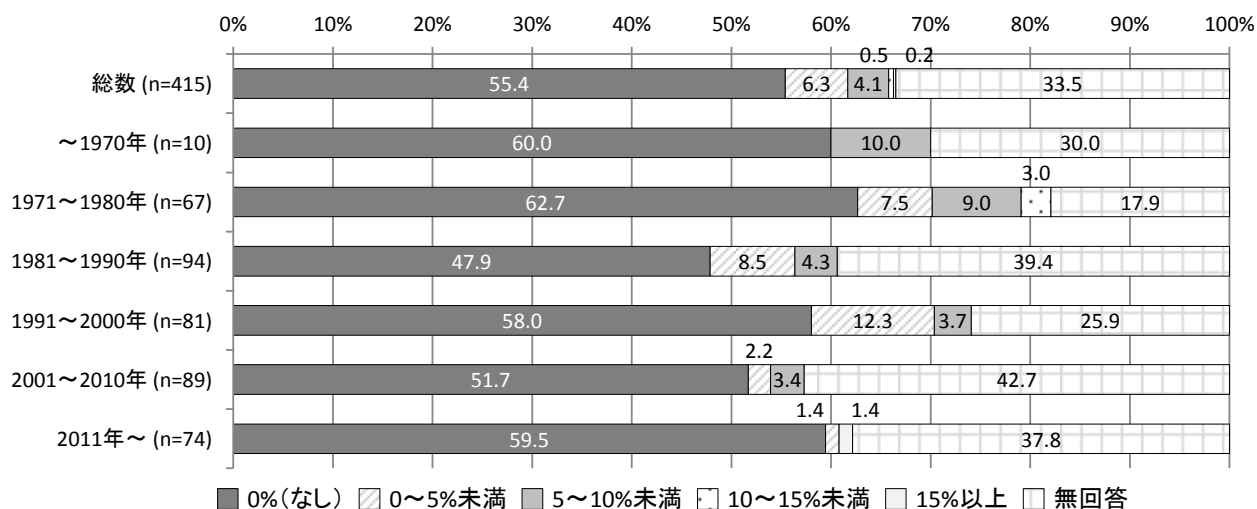
(イ) 空き住戸率

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



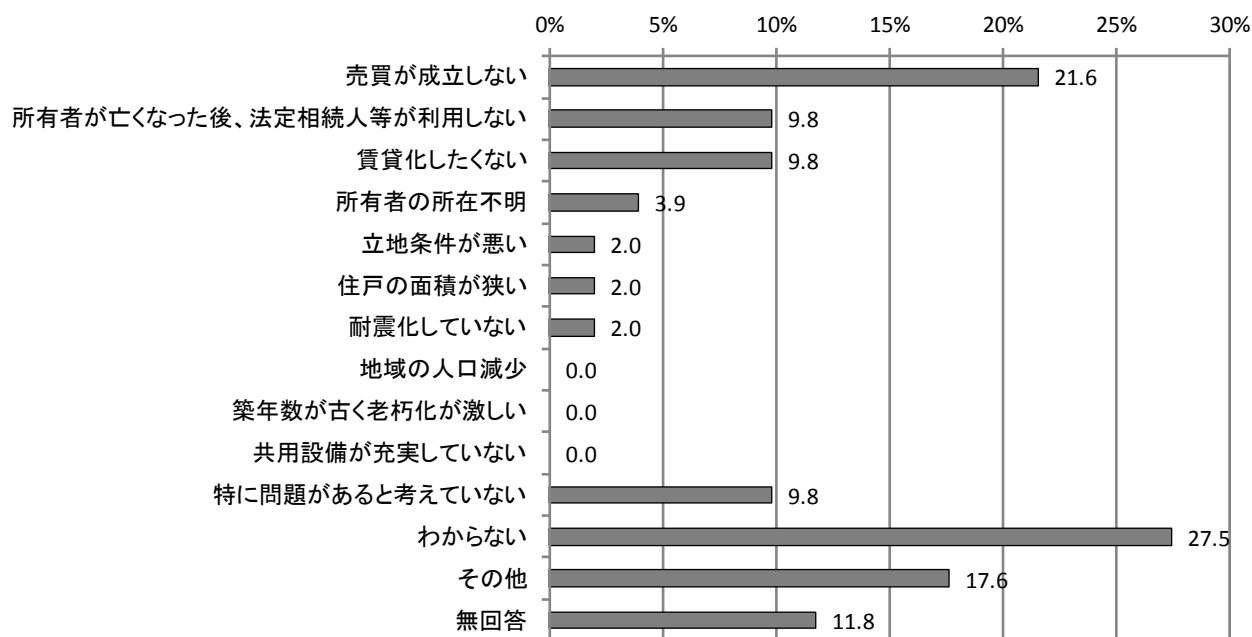
■ 建築時期別空き住戸（3ヶ月以上）率



(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】

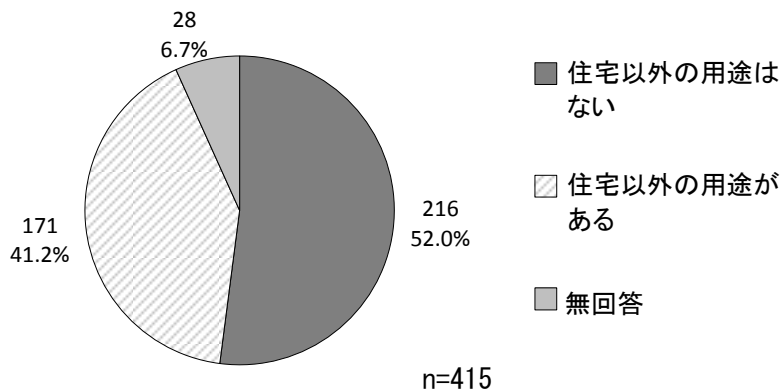
- 所有者が施設入居（3件）
- 所有者の病気
- 所有者は千葉に在住（花火大会時来室の様子）
- 改装中
- リフォーム検討中
- マンションの乱立（需要の低下）

⑱ 住宅以外の用途

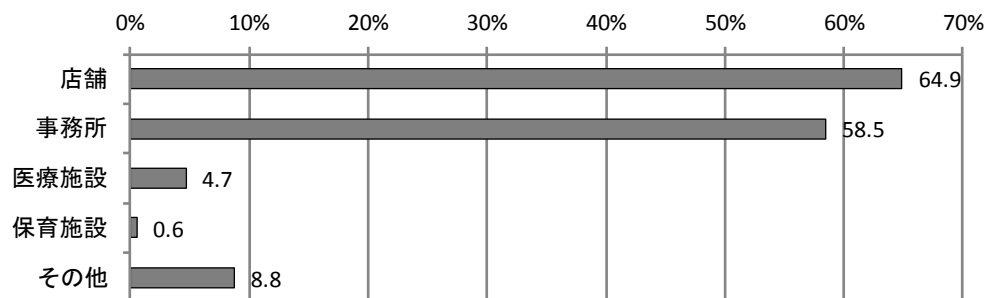
(ア) 住宅以外の用途

「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）



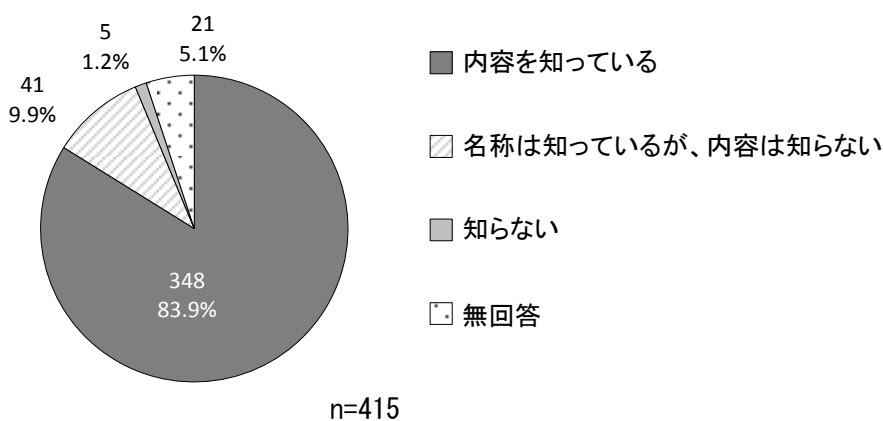
【その他の内容】

- ・ 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

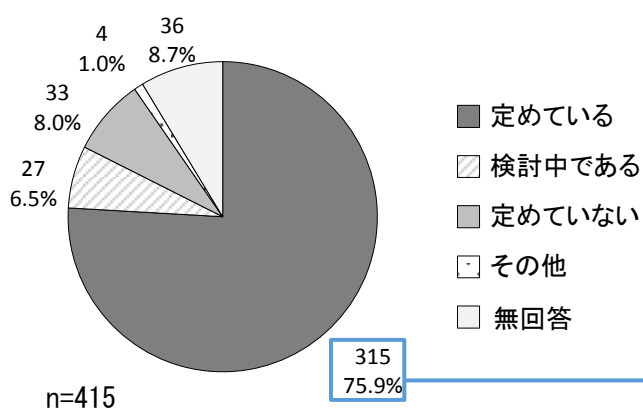
住宅宿泊事業法について、「内容を知っている」が83.9%と最も多い。「名称は知っているが、内容は知らない」の9.9%とあわせて、90%以上が同法を“知っている”と回答している。

■ 住宅宿泊事業法の認知状況

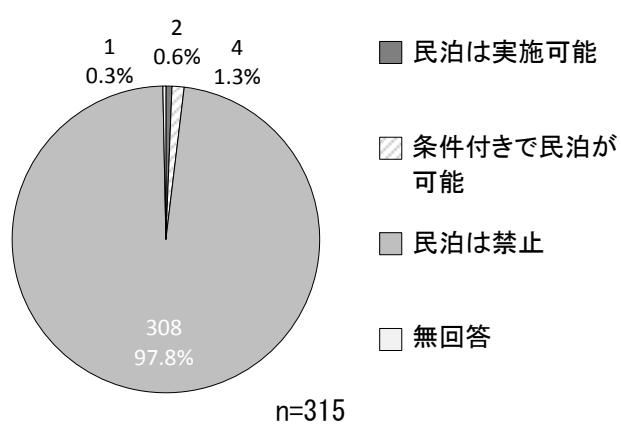


住宅宿泊事業法に基づき、民泊に関するルールを定めているマンションは、全体の75.9%となっており、定めている場合は、ほとんどが民泊を禁止している(民泊は禁止：97.8%)。

■ 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）】

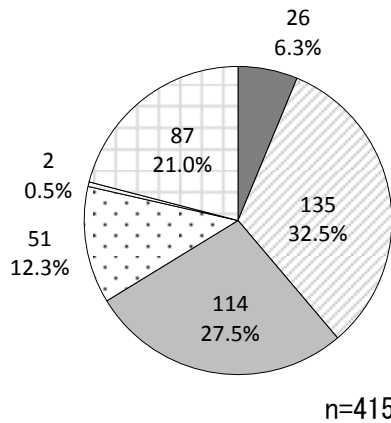
- 総会が否決
- 分からない

⑳ 入居者

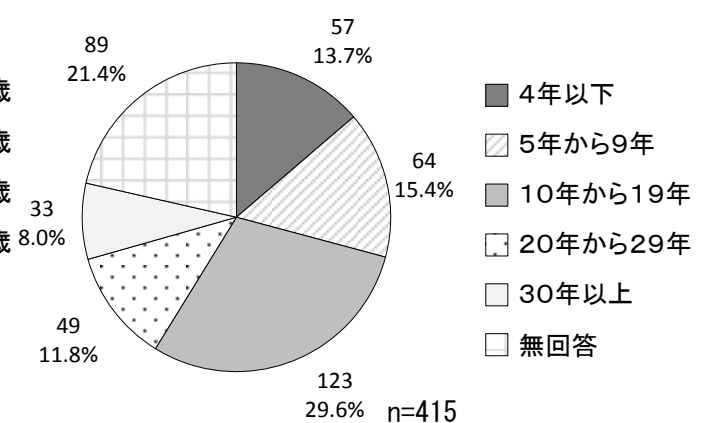
入居者の主な年齢は、「35歳から49歳」が32.5%と最も多い。次いで「50歳から64歳」が27.5%、「65歳から74歳」が12.3%、「20歳から34歳」が6.3%となっている。

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。

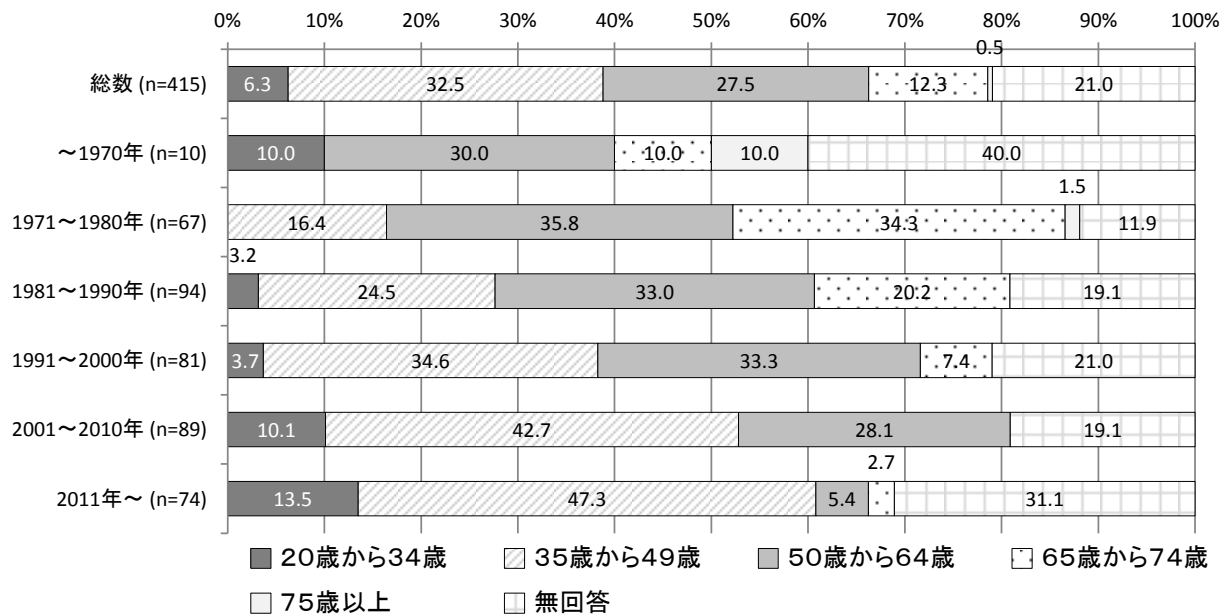
■ 入居者の主な年齢



■ 入居者の入居年数



■ 建築時期別入居者の主な年齢

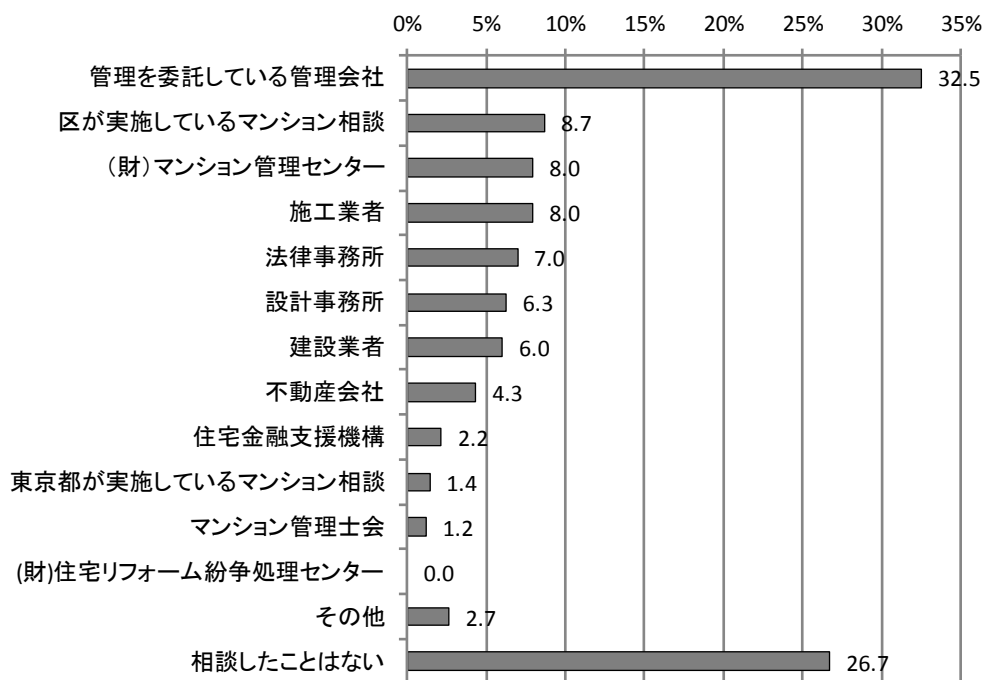


②1 マンションに関する相談

(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）



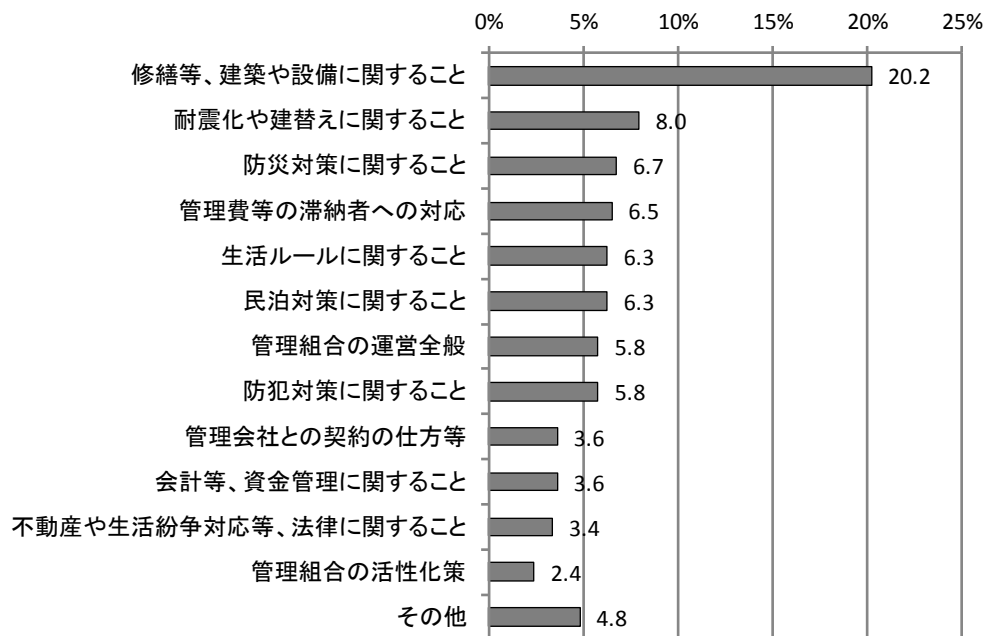
【その他の内容】

- 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】

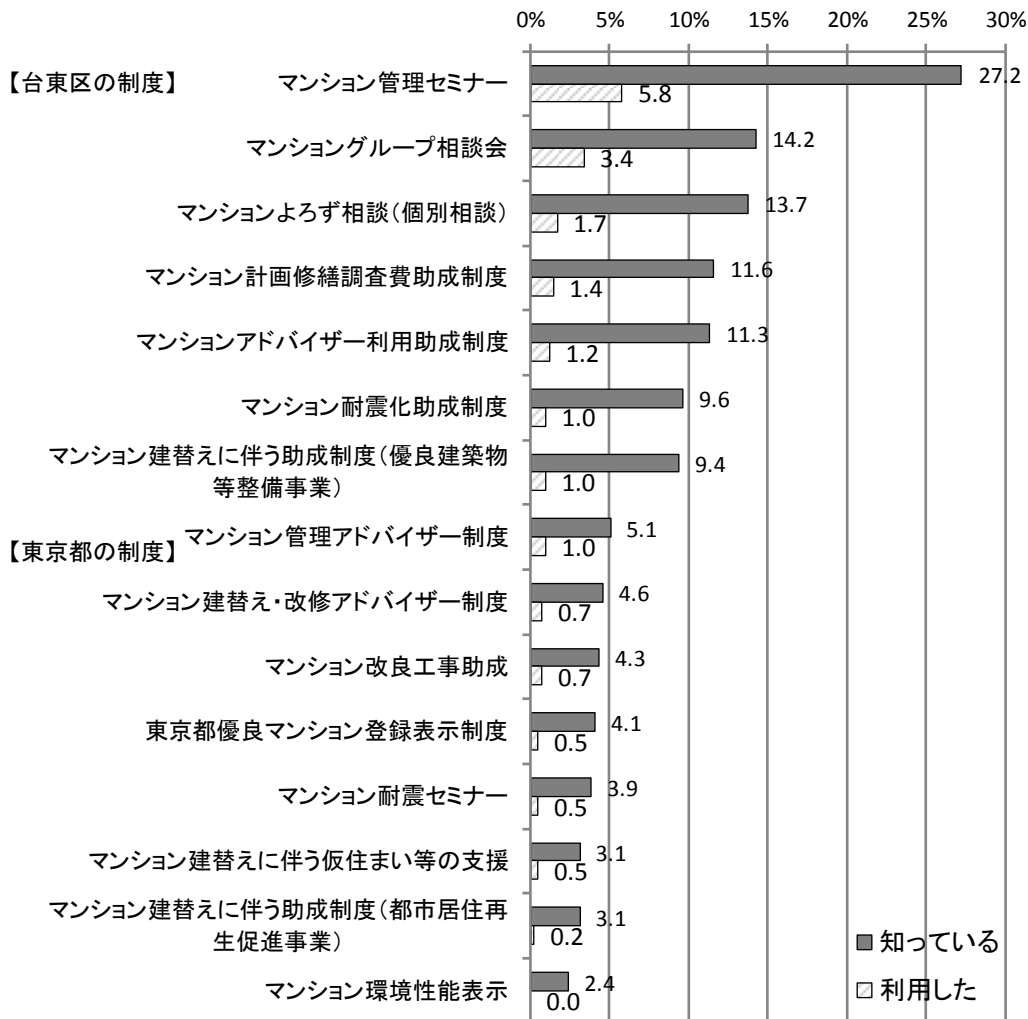
- 特になし（15件）
- 管理規約の改訂
- 管理組合で検討していないのでわからない
- 現在、建替え検討中であり、話しが進めば相談したいことが出てくるかもしれない
- 専属ではないが、相談にのっていただける専門家がいる

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。

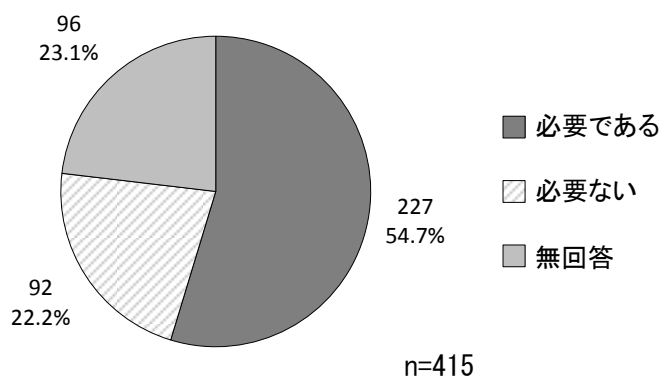
■ 施策の認知度と利用経験



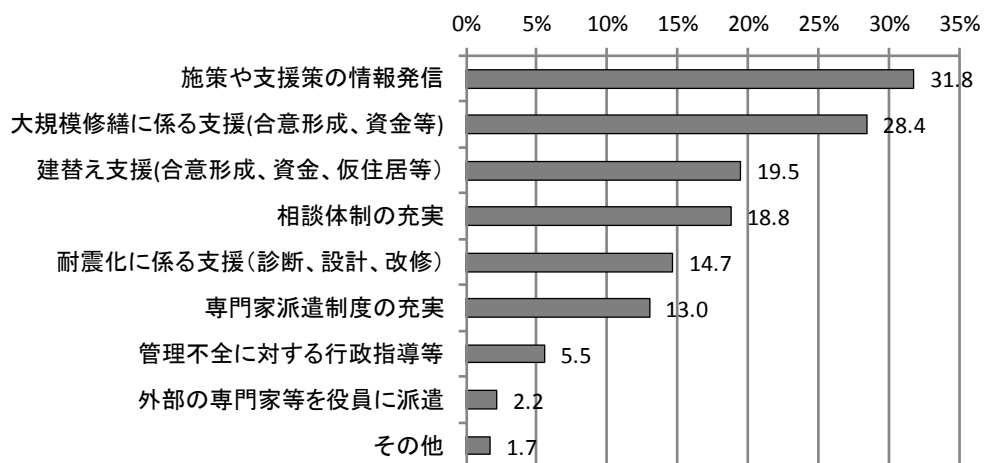
(イ) 行政による関与の必要性

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）



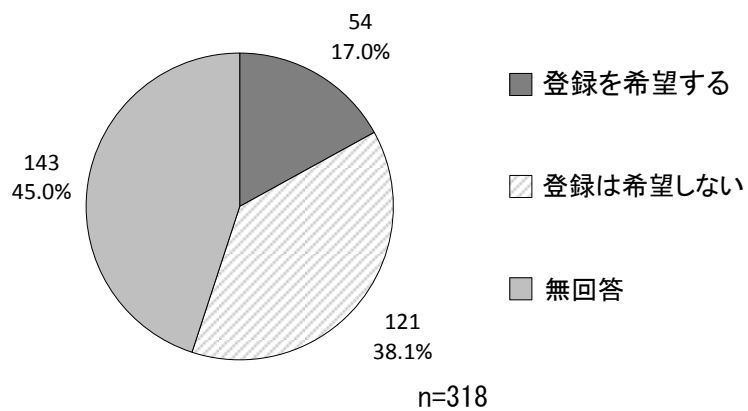
【その他の内容】

- 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



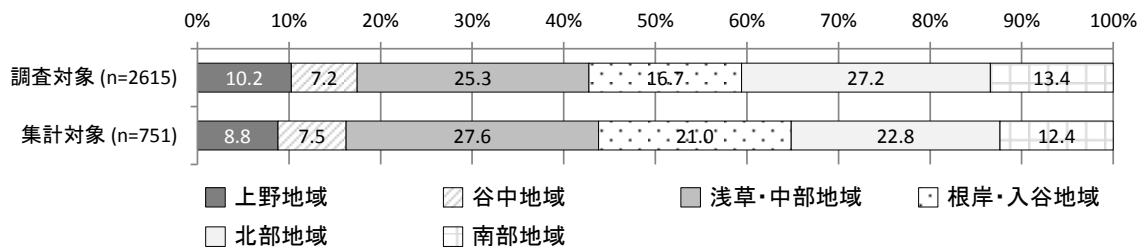
(3) 賃貸マンションオーナーアンケート結果

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。

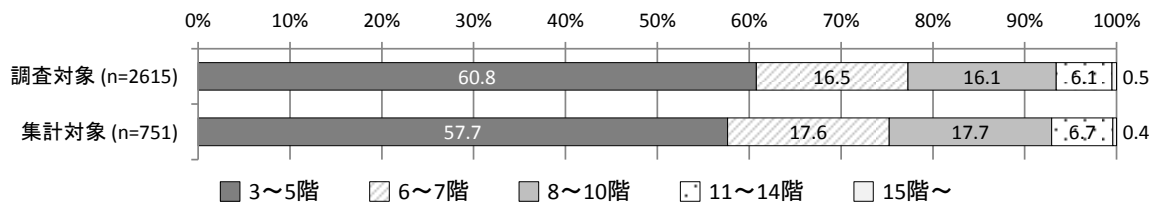
地域は、「浅草・中部地域」が27.6%と最も多く、調査対象全体と概ね同様の割合となっている。

■ 地域

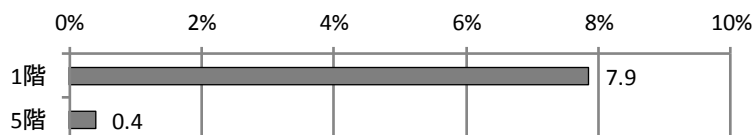


階数は、「3～5階」が57.7%と最も多く、調査対象全体と概ね同様の割合となっている。

■ 階数

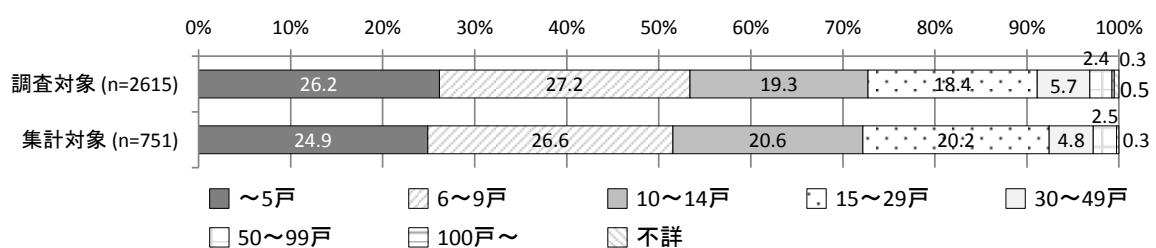


■ 地下階数



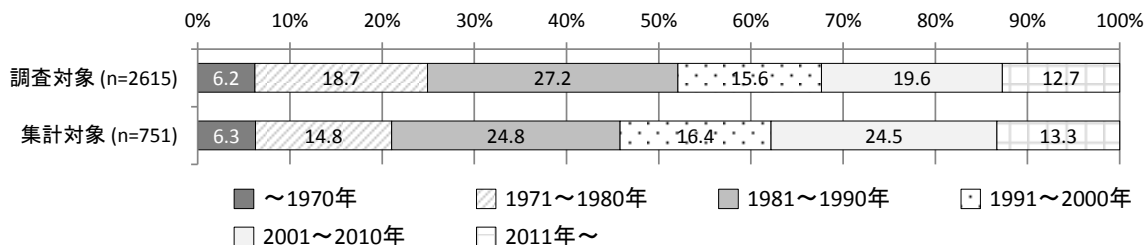
戸数は、「6～9戸」が26.6%と最も多く、次いで「1～5戸」が24.9%となっており、調査対象全体と概ね同様の割合となっている。

■ 戸数



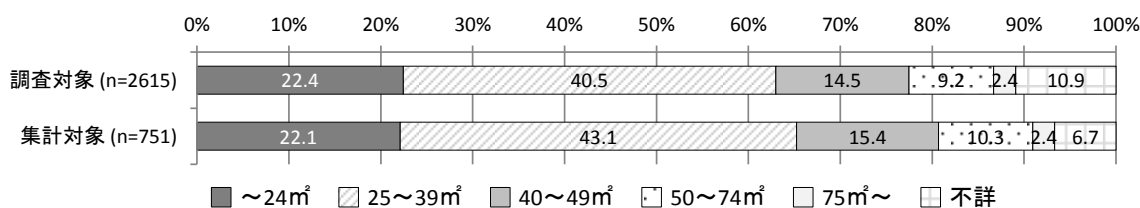
建築時期は、「1981～1990年」が24.8%と最も多く、次いで「2001～2010年」が24.5%となっていて、調査対象全体と概ね同様の割合となっている。

■ 建築時期



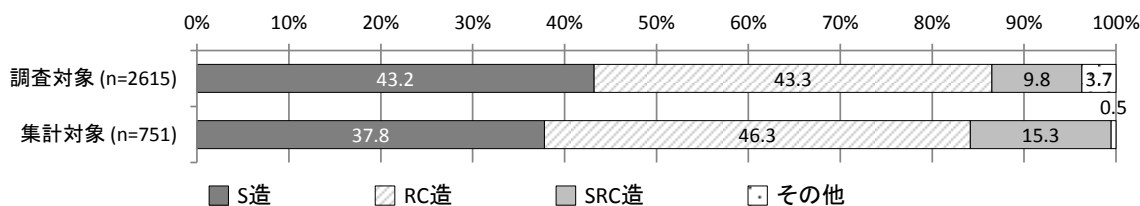
戸あたり面積は、「25～39㎡」が43.1%と最も多く、次いで「～24㎡」が22.1%となっており、調査対象全体と概ね同様の割合となっている。

■ 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。

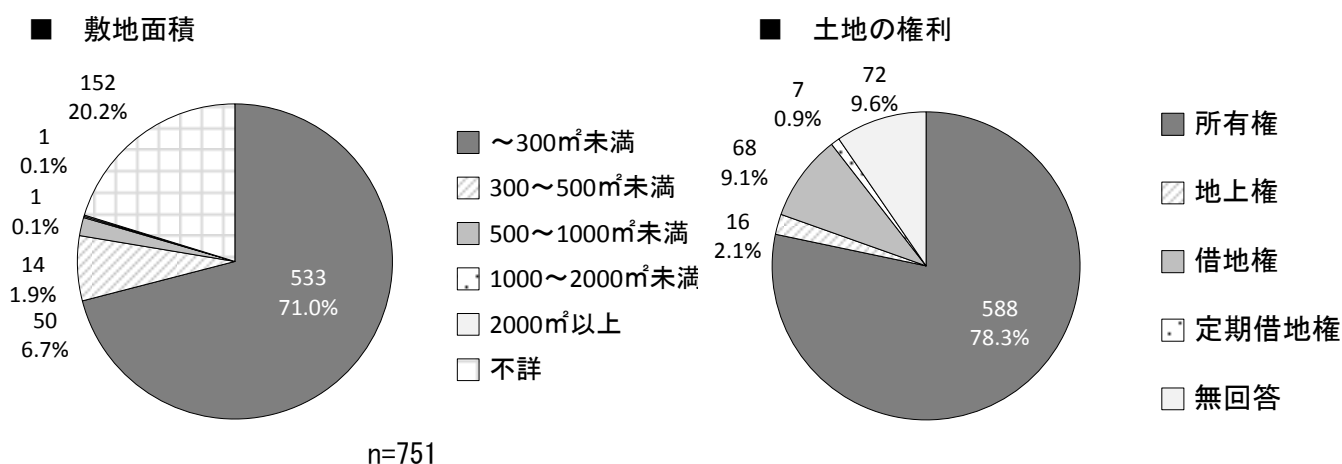
■ 構造



【その他の内容】

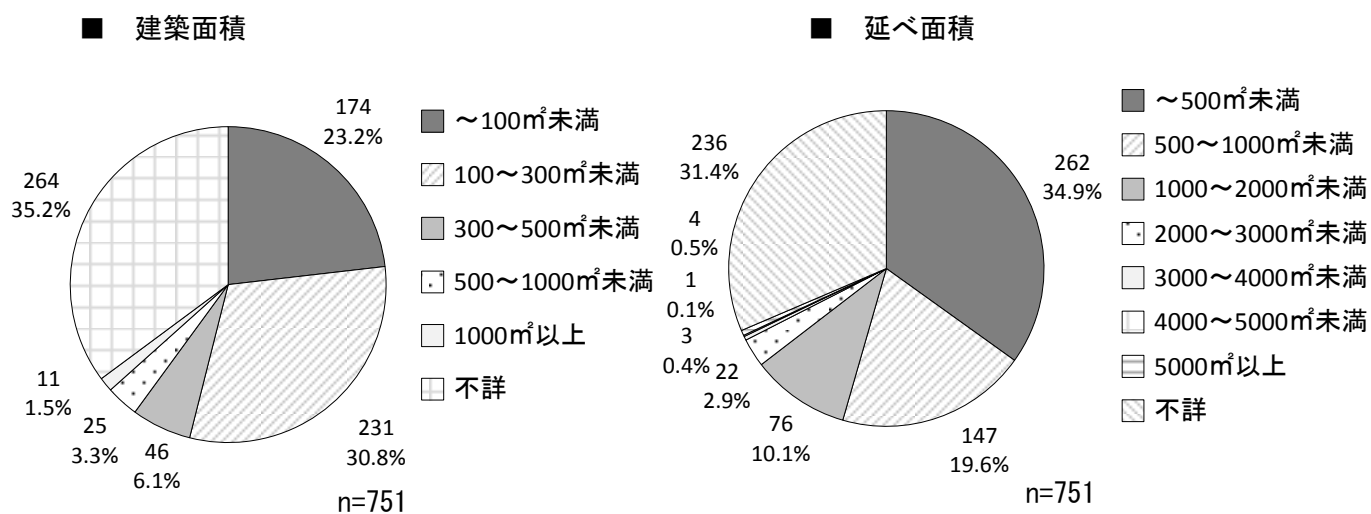
- コンクリートブロック

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。



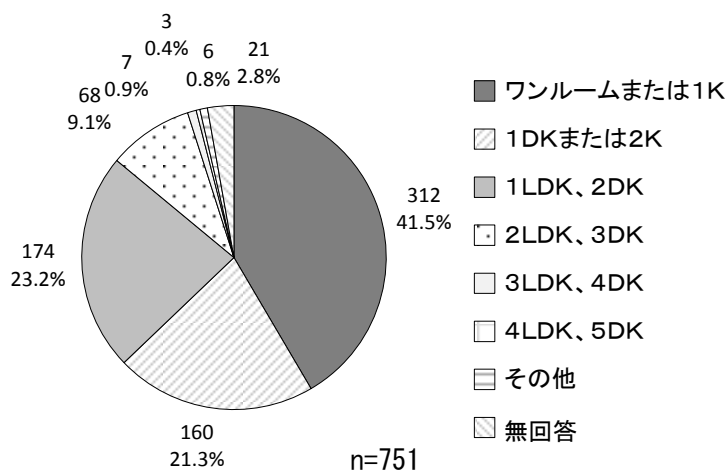
建築面積は、「100～300㎡未満」が30.8%と最も多く、次いで「～100㎡未満」が23.2%となっている。

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

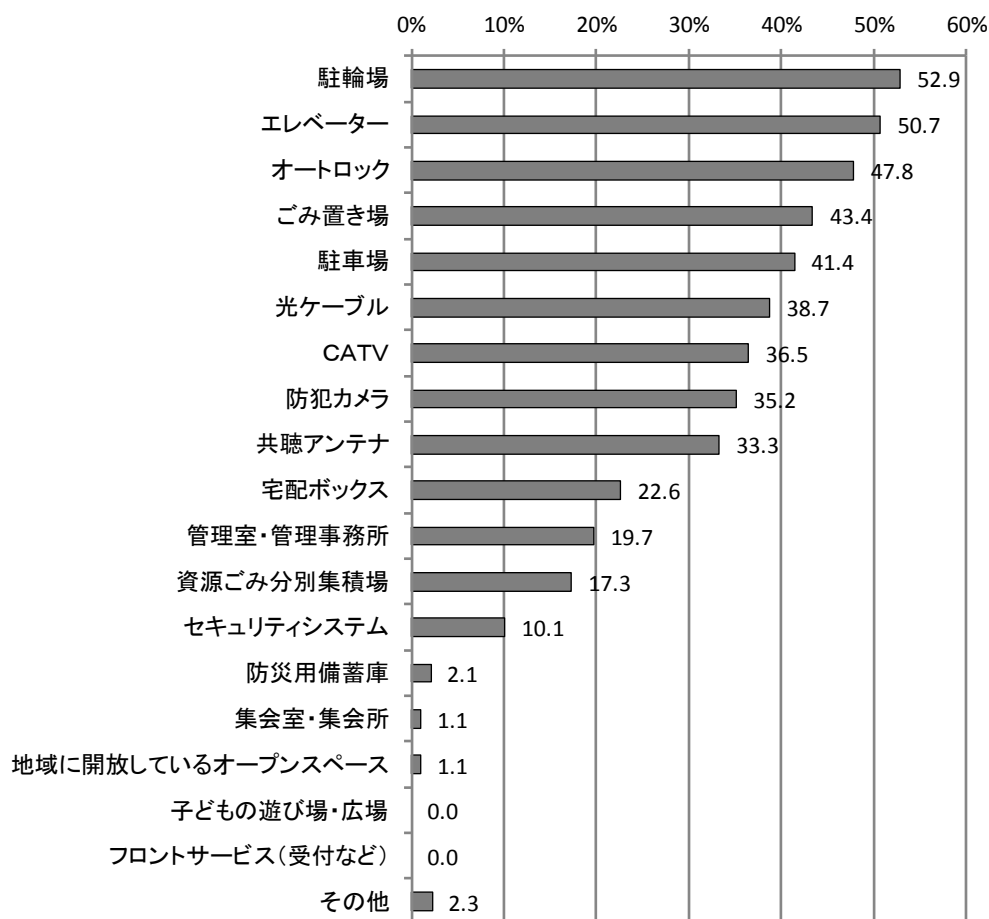


② 付帯設備

(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

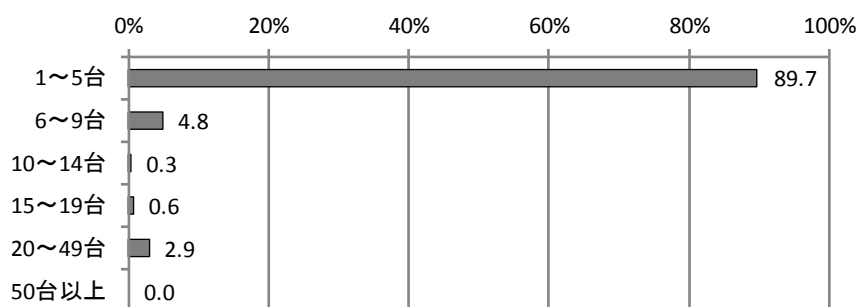
<ない>

- ・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。

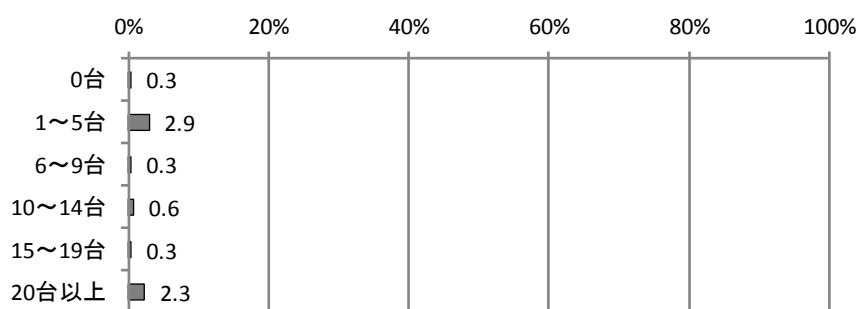
(イ) 駐車場

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



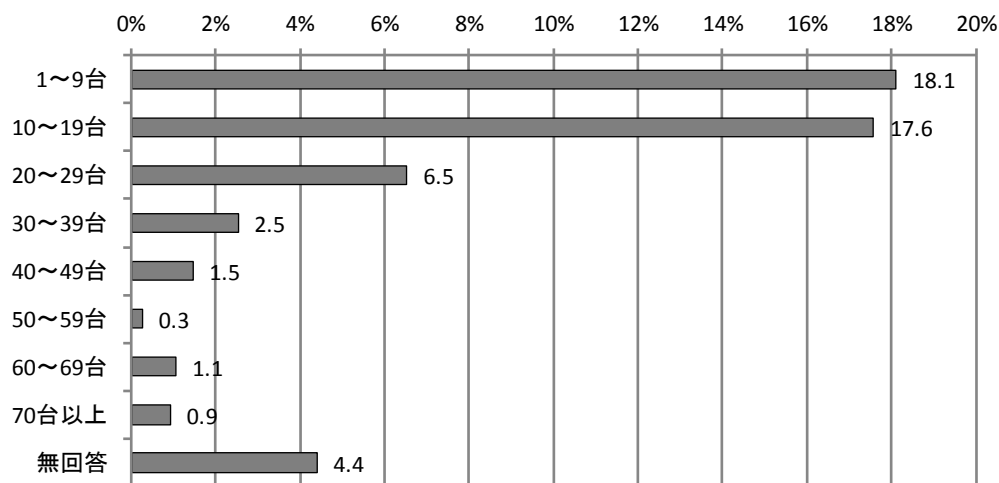
(ウ) 駐輪場

駐輪場の台数は、1～9台が18.1%と最も多くなっている。

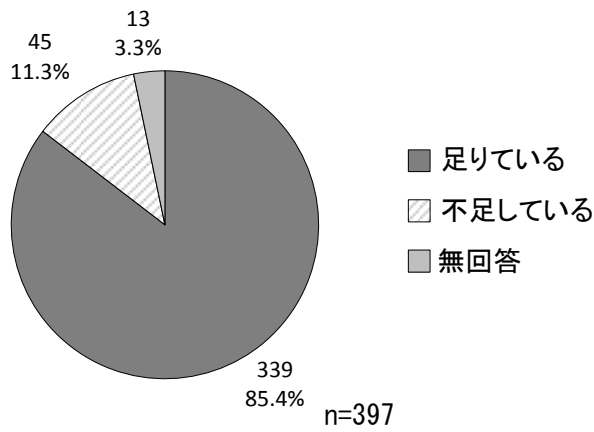
駐輪場を設置しているマンションのうち、駐輪場の数が足りている割合は85.4%、不足している割合は11.3%となっている。（賃貸マンション全体では、約6%が不足）

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%）。

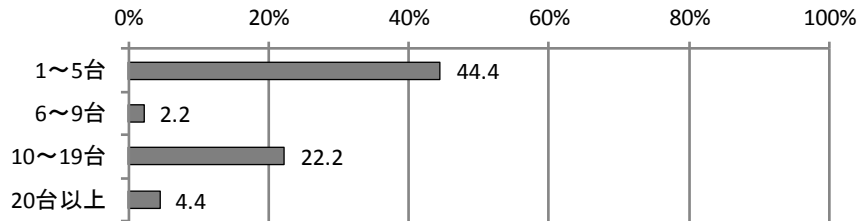
■ 駐輪場の台数



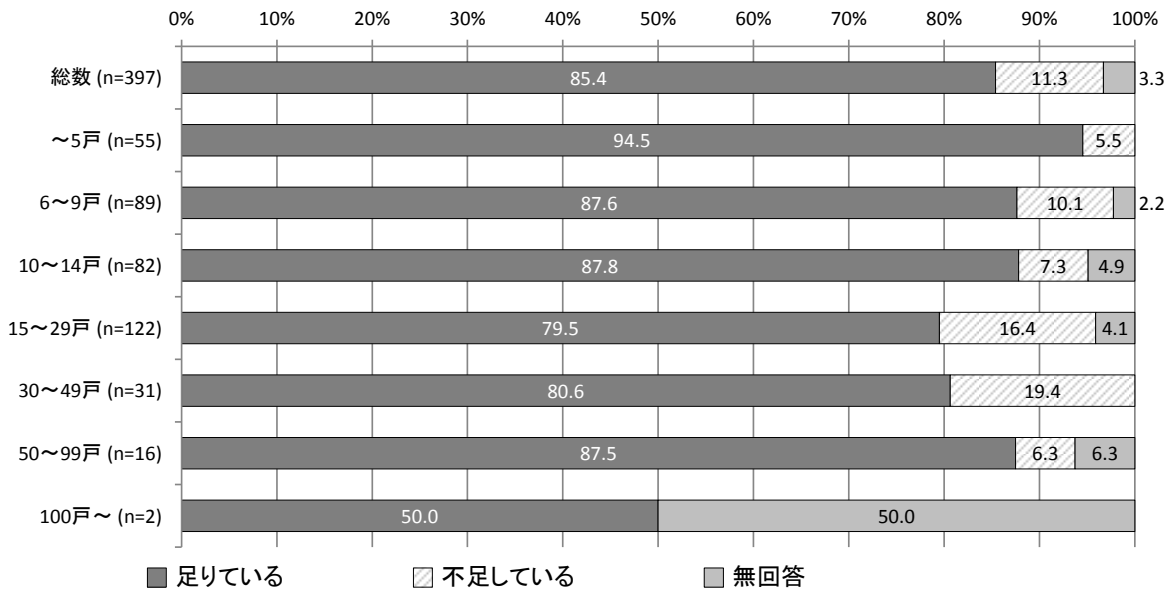
■ 駐輪場の不足状況



■ 駐輪場の不足台数



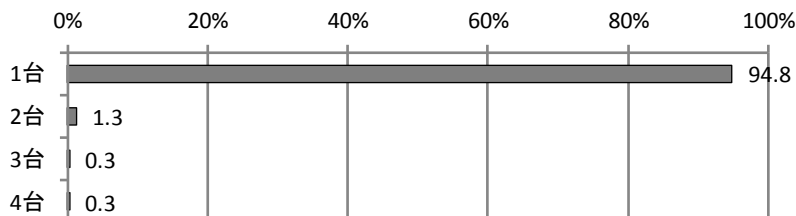
■ 戸数別駐輪場の駐輪台数



(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。

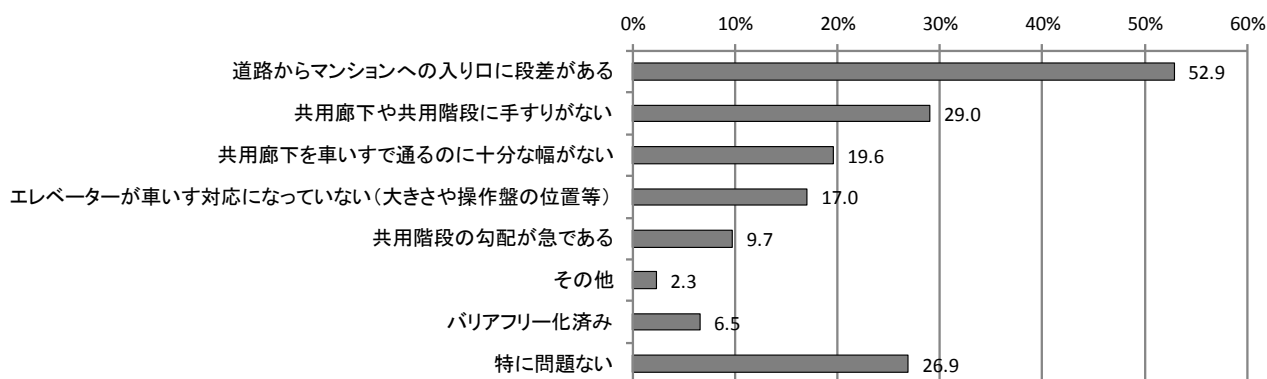
■ エレベーターの台数



(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

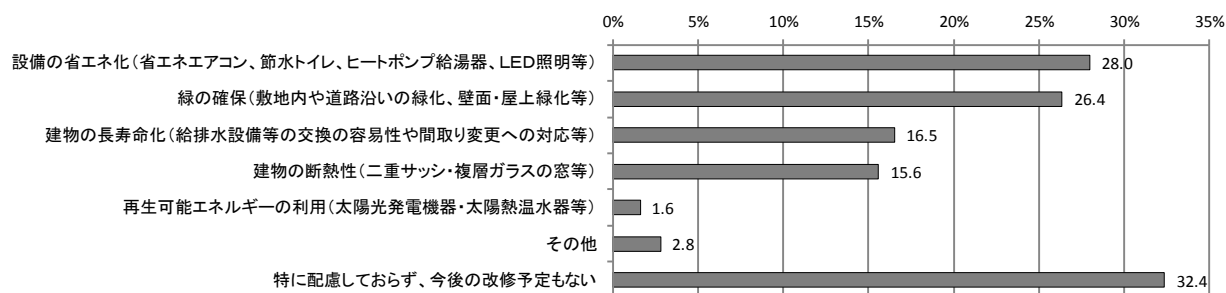
<エレベーター前に段差・階段あり>

- ・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

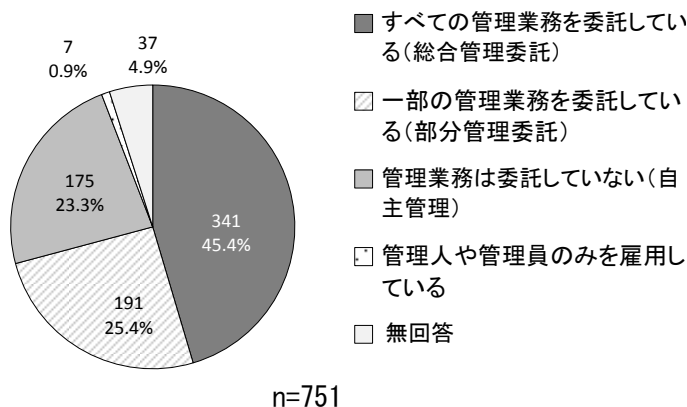
	有	無	(割合)	その他・無回答	備考
総数 751 (集計対象数)					
所有者が区内に居住 または管理会社への委託	695 件	36 件	4.8%	20 件	
管理室・管理事務所	148 件	- 件	-	603 件	※有のみ聴取
大規模修繕工事	283 件	394 件	52.5%	74 件	
(うち 1980 年以前)	89 件	52 件	36.9%	17 件	
総数 532 (管理委託「有」の内数)					
管理会社の連絡先の表示	296 件	186 件	35.0%	50 件	

(イ) 業務委託の有無

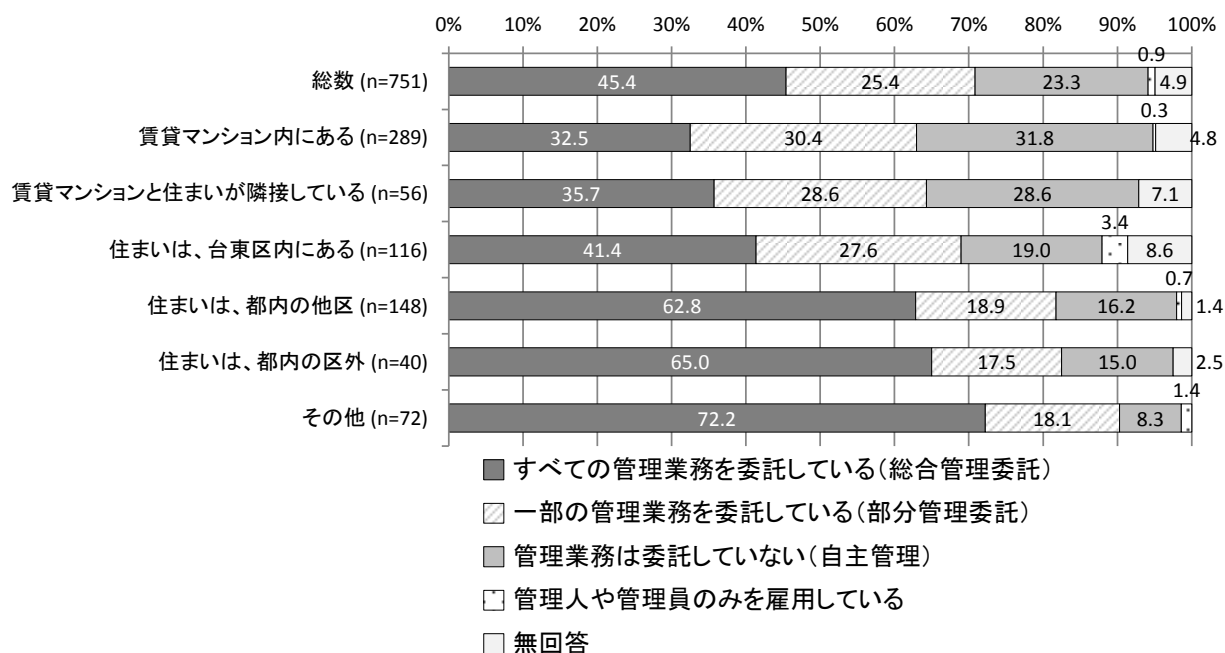
部分委託を含めて、管理会社への委託があわせて70.8%、自主管理が23.3%となっている。

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



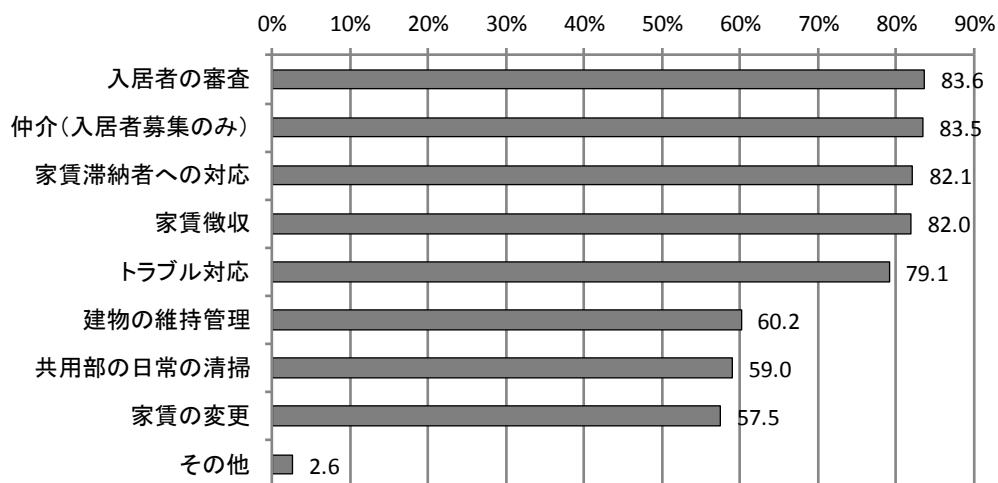
■ 住まい・事務所との位置関係別管理会社への委託状況



(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)



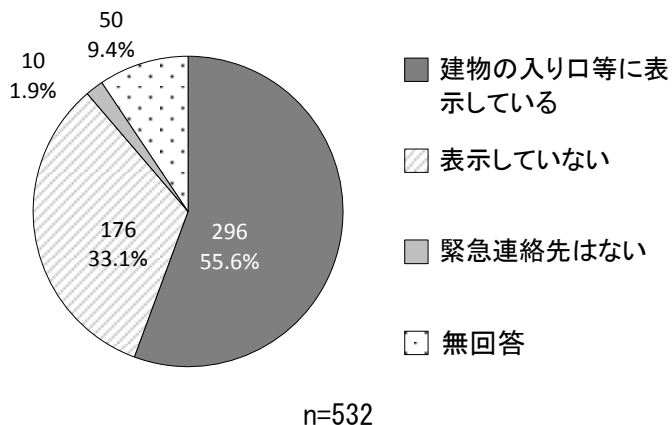
【その他の内容】

- 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。

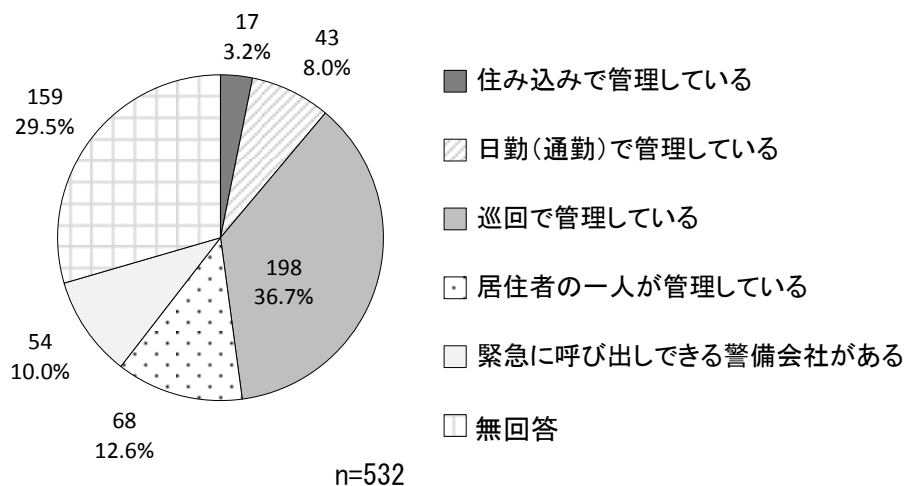
■ 管理会社の緊急連絡先の表示



（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

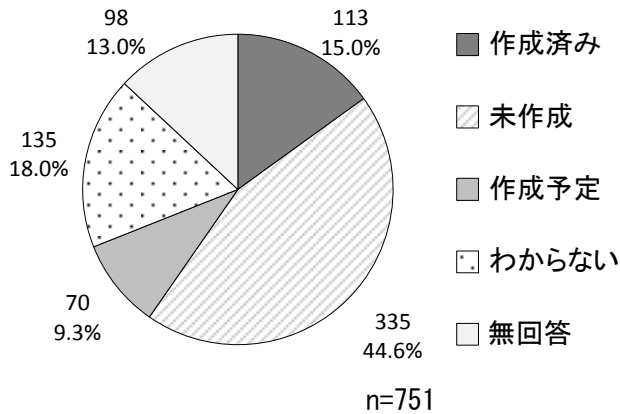


④ 長期修繕計画

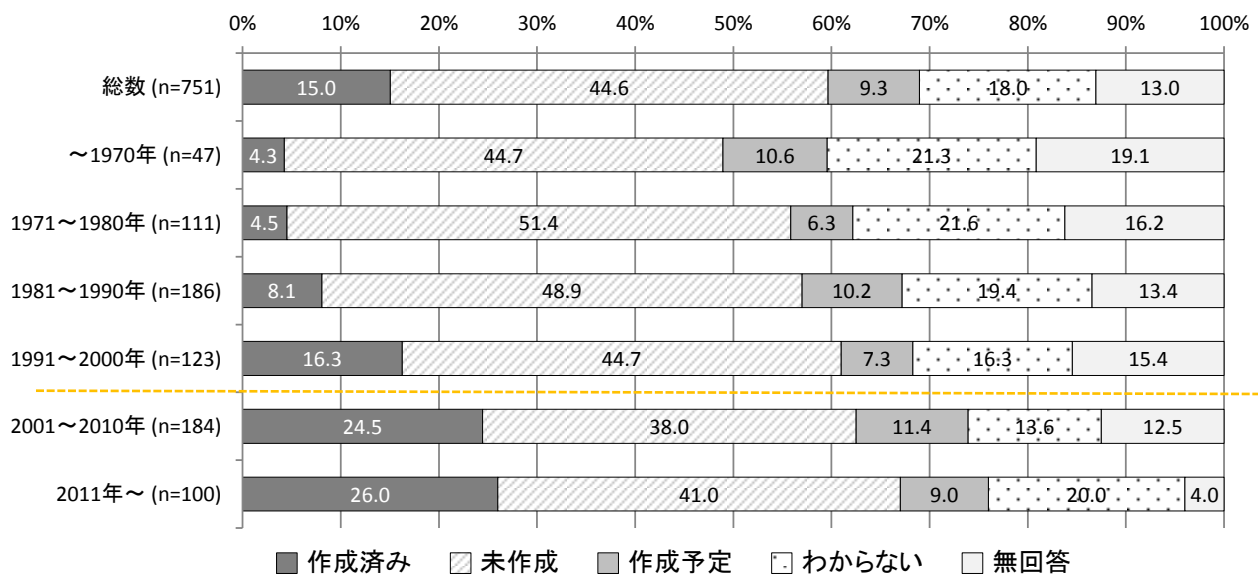
(ア) 長期修繕計画の作成状況

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%）。

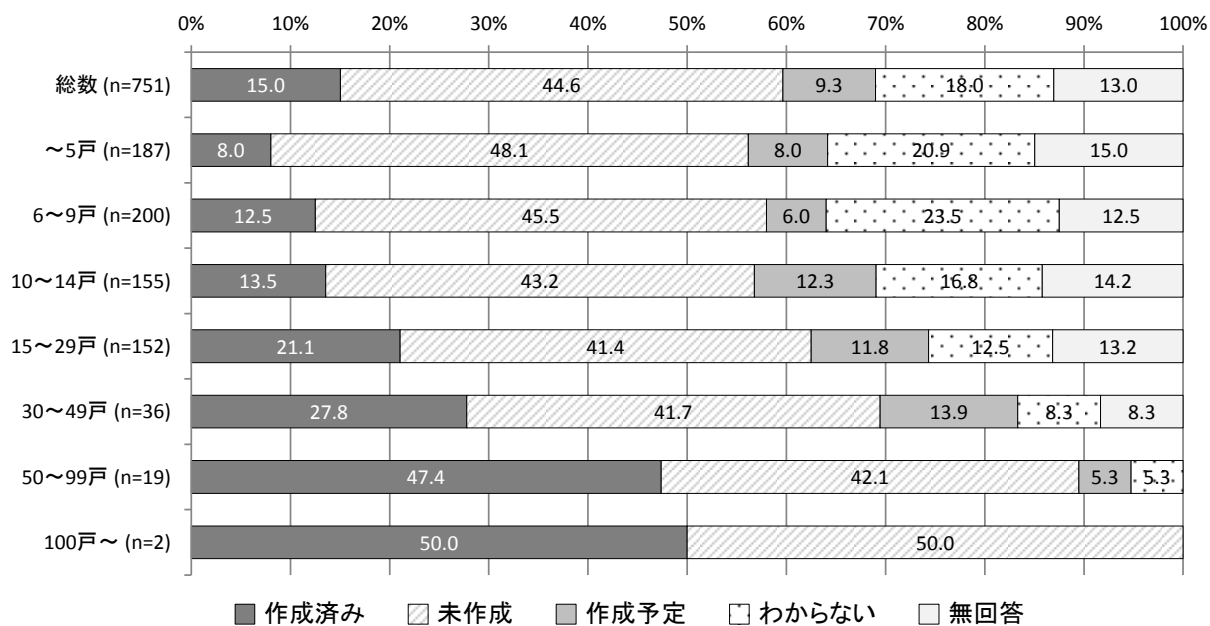
■ 長期修繕計画の作成状況



■ 建築時期別長期修繕計画の作成状況



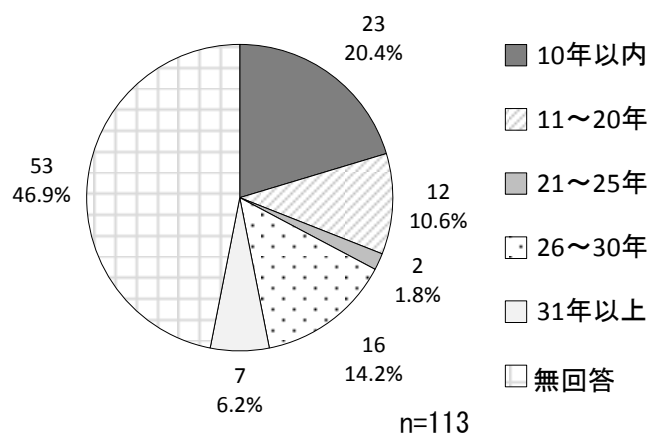
■ 戸数別長期修繕計画の作成状況



(イ) 計画期間

「10年以内」が最も多く、20.4%となっている。

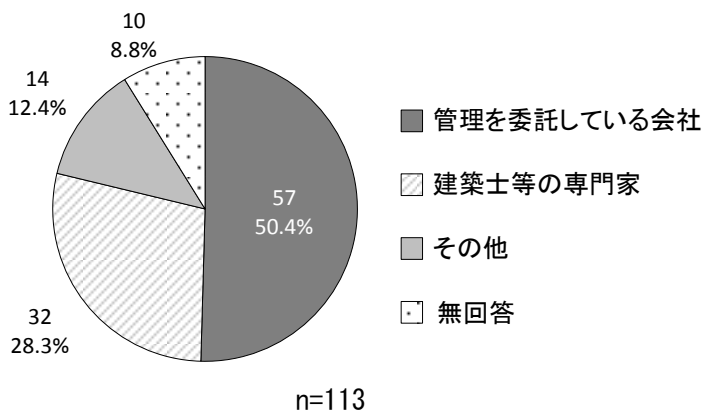
■ 長期修繕計画の計画期間



(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

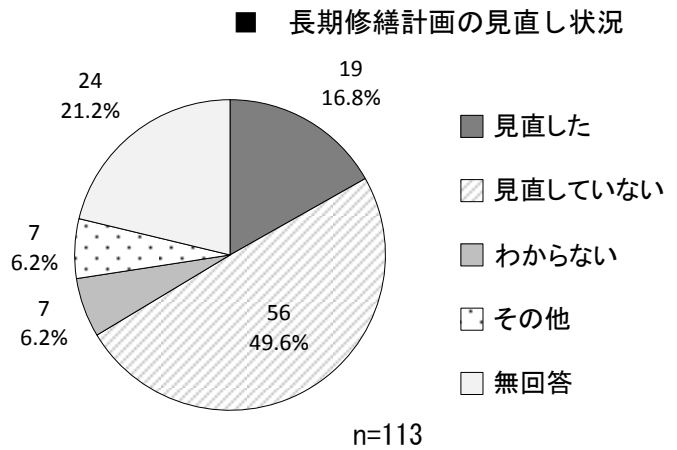


【その他の内容】

- 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

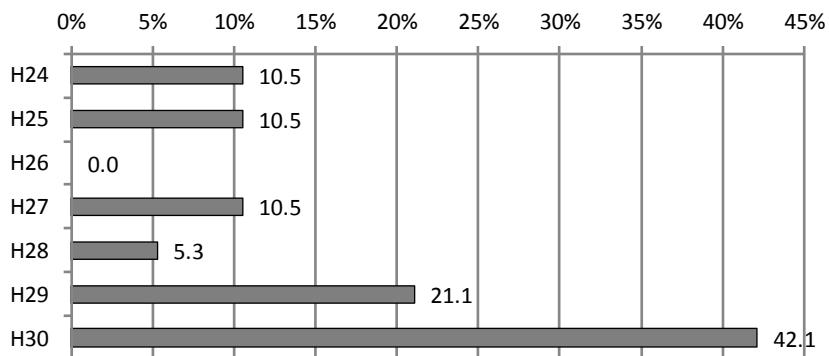
「見直した」が16.8%、「見直していない」が49.6%となっており、見直した場合は、平成30年に見直した割合が42.1%と最も多くなっている。



【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

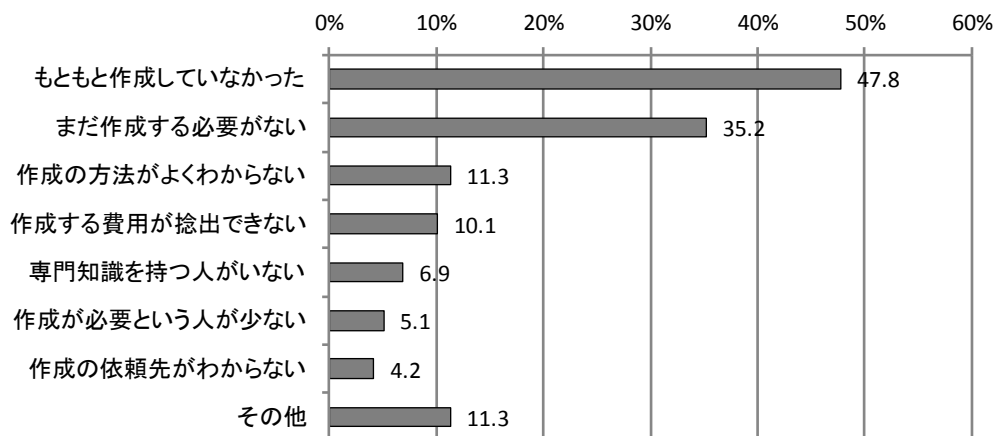
■ 長期修繕計画の見直し年



（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>

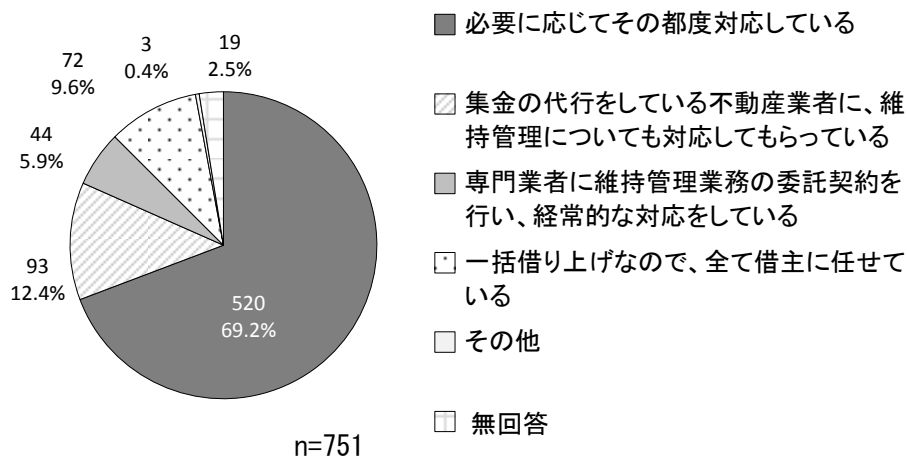
- ・管理会社に依頼（4件）
- ・作成を検討中（2件）
- ・短期所有後、新所有者にて作成予定
- ・準じたものをつくっている
- ・未定

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。

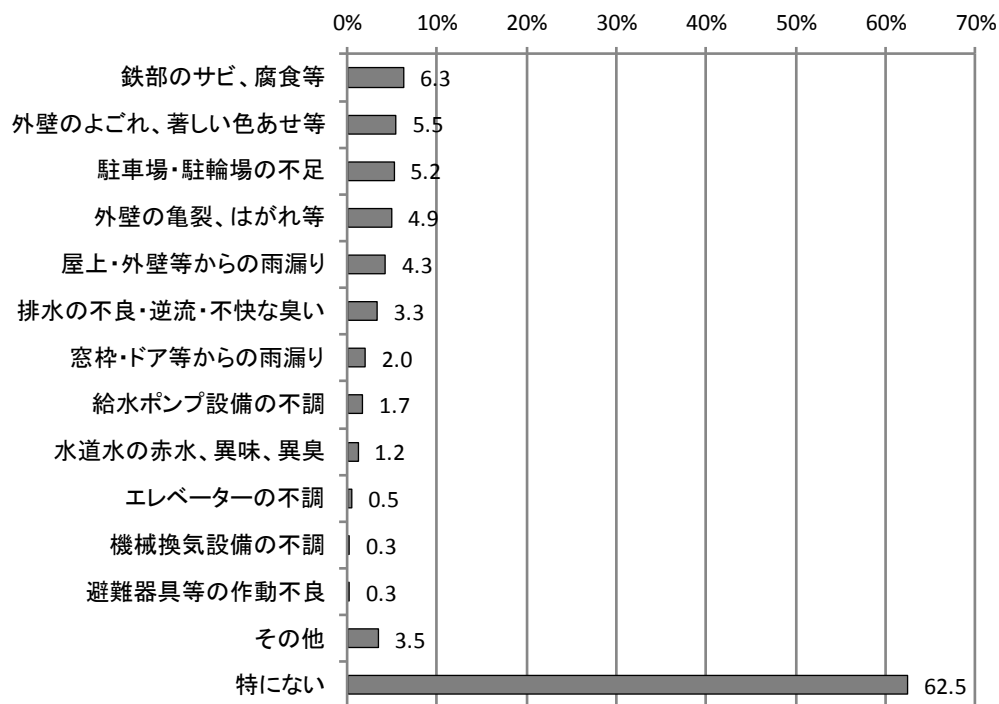
■ 修繕など日常の維持管理



(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

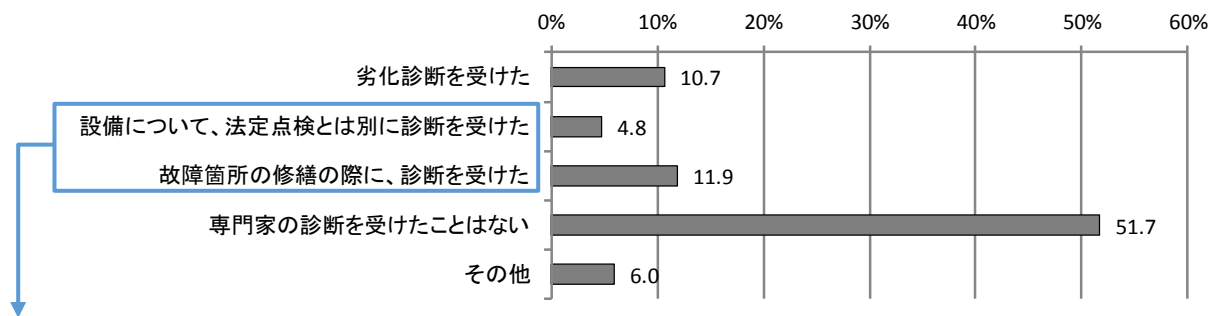
(ウ) 劣化診断

「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。

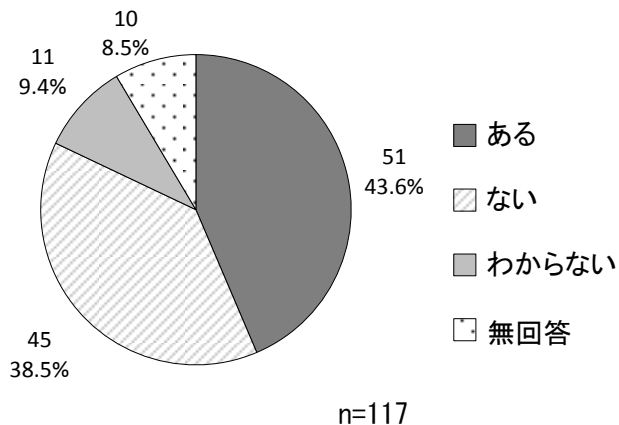
「設備について、法定点検とは別に診断を受けた」「故障箇所の修繕の際に、診断を受けた」をあわせて16.7%となっており、そのうち、劣化診断を受けたことが「ある」割合は43.6%となっている。

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

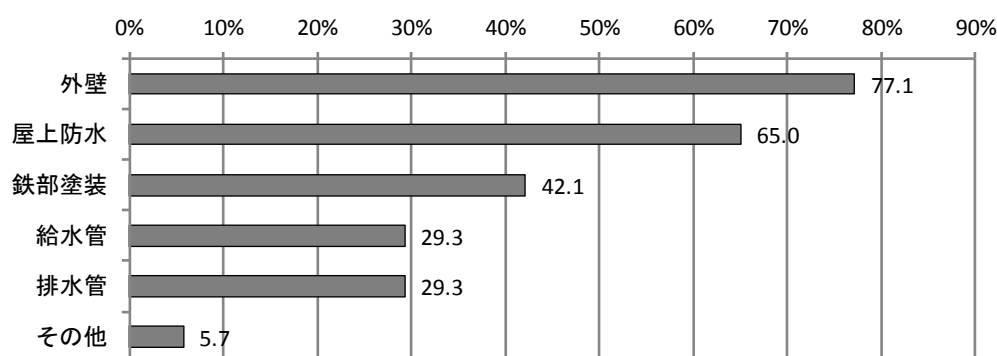
<劣化診断の必要はない>

- 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）

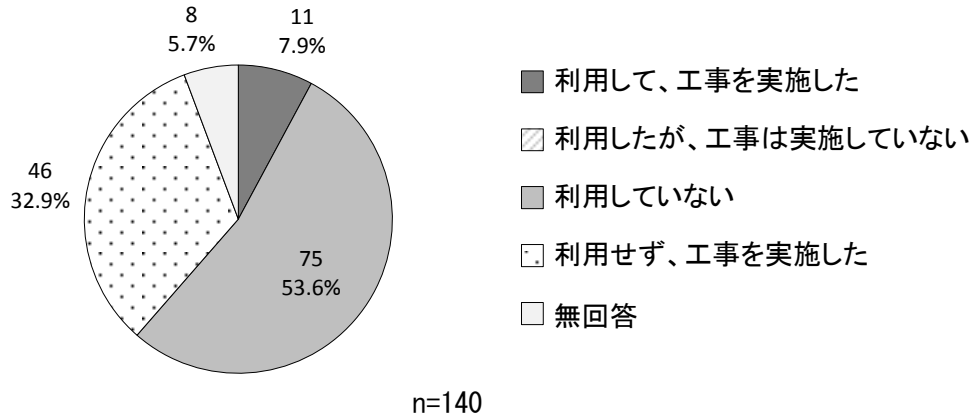
<修繕済み>

- 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

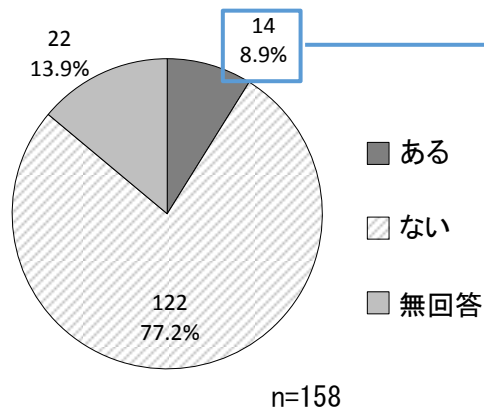


⑥ 耐震化の状況

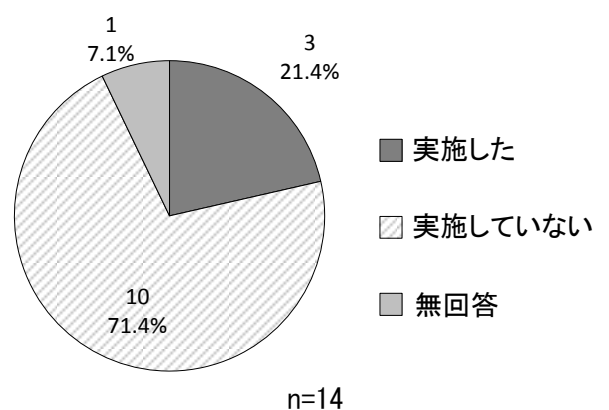
調査回答のあった 1980 年以前建築の賃貸マンション 158 件につき、耐震診断及び耐震改修工事を実施したものは 3 件となっている。

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



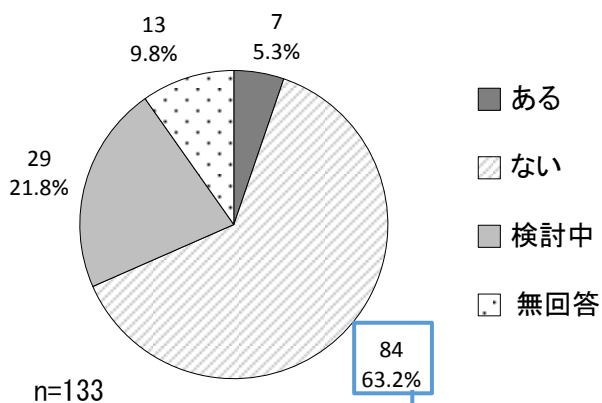
■ 耐震改修工事の実施状況



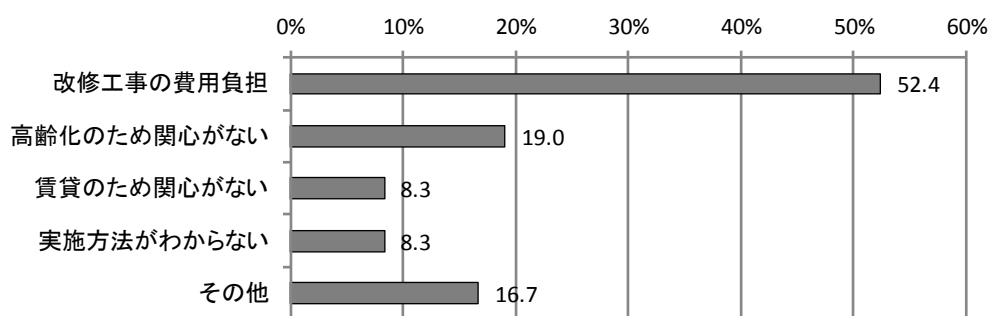
【耐震改修工事の実施年、金額】

- 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>

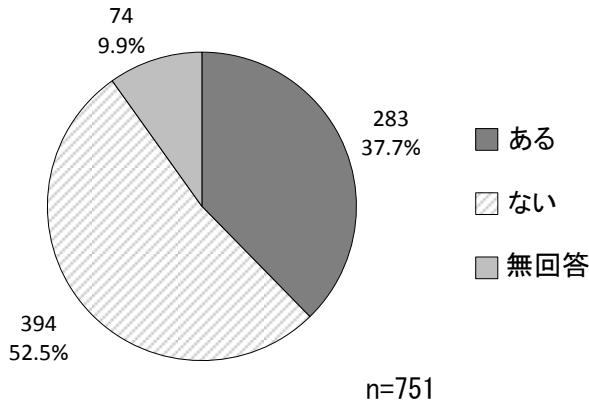
- ・都・区の補助額が少な過ぎる為
- ・実質賃貸は1部屋のみの為
- ・必要性が認められない

⑦ 大規模修繕の状況

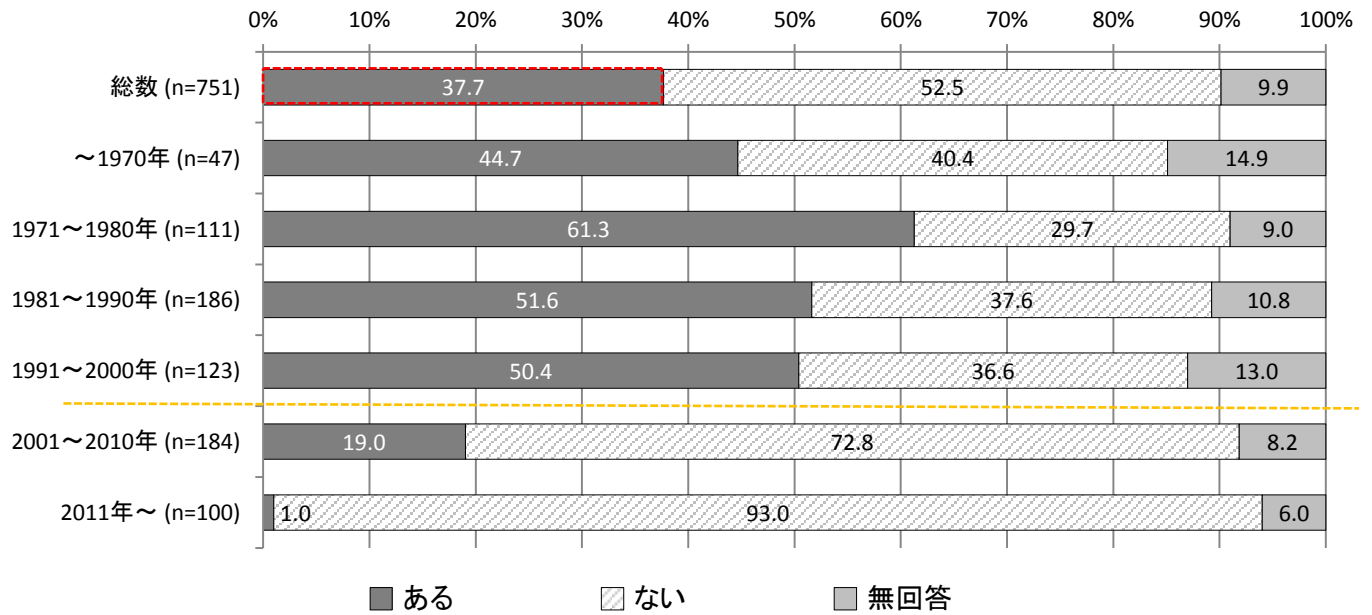
(ア) 大規模修繕の実施状況

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



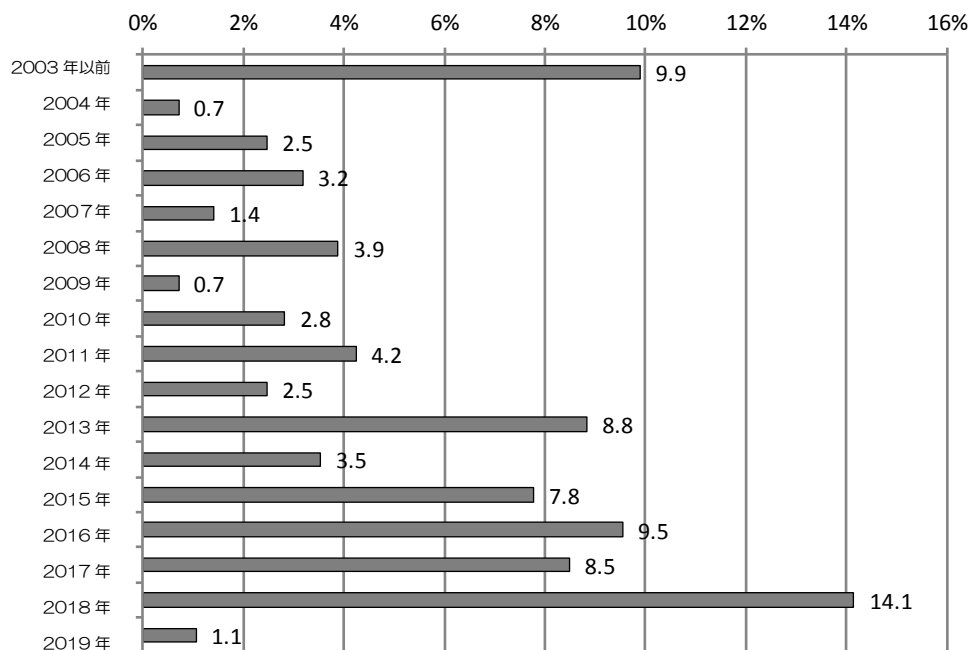
■ 建築時期別大規模修繕の実施状況



(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。

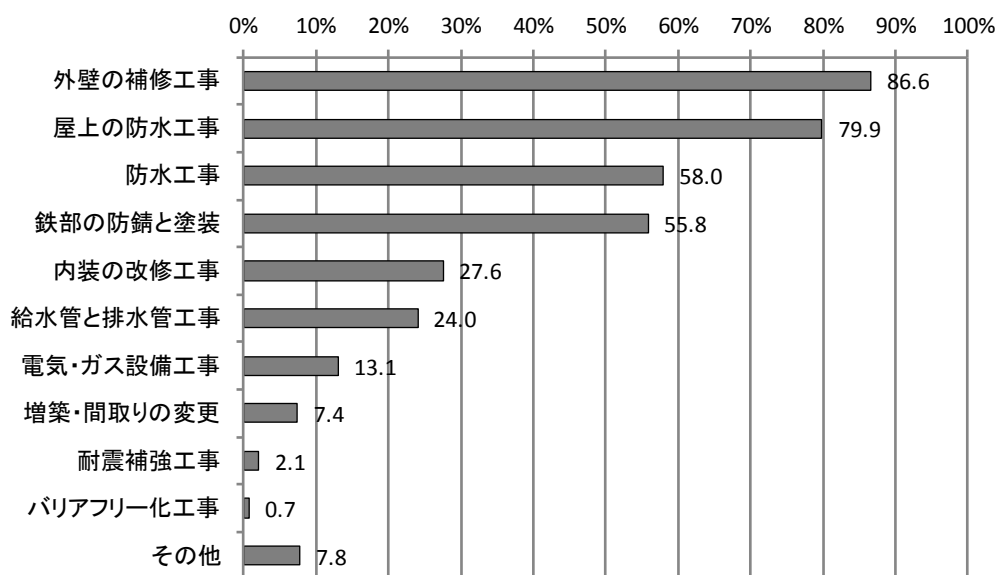
■ 大規模修繕の実施時期



(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

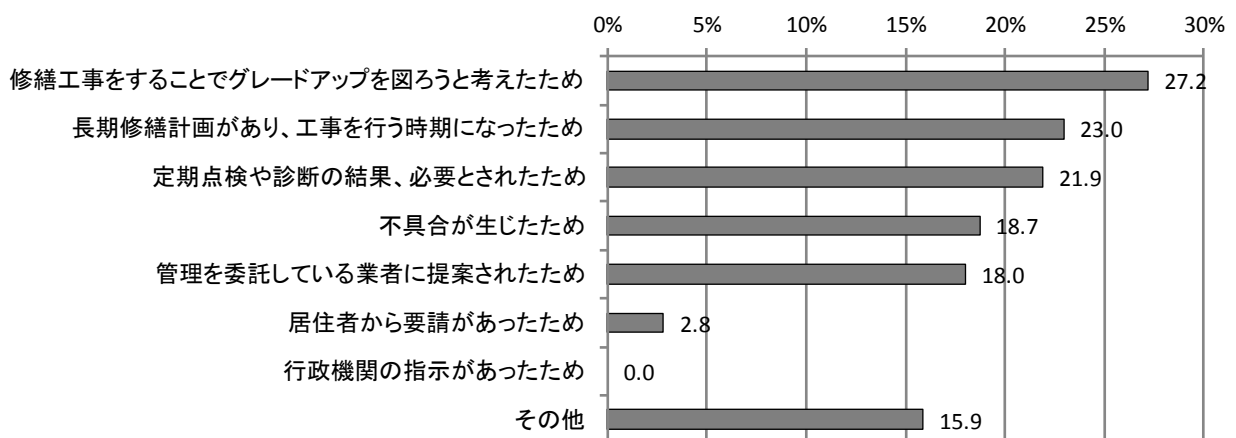
＜不明＞

- 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

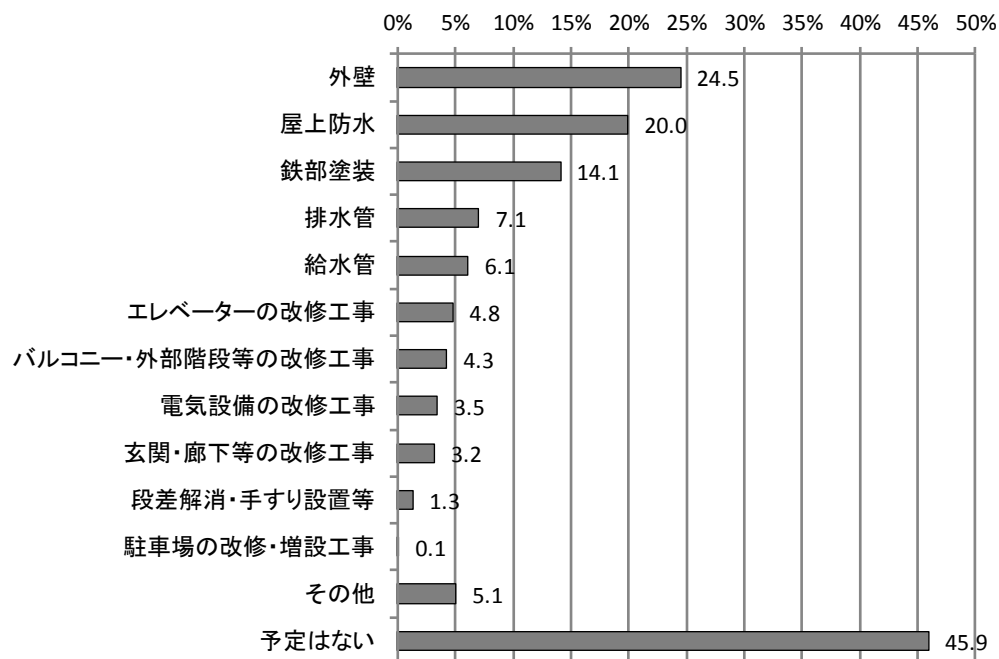
＜その他のきっかけ＞

- ・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）

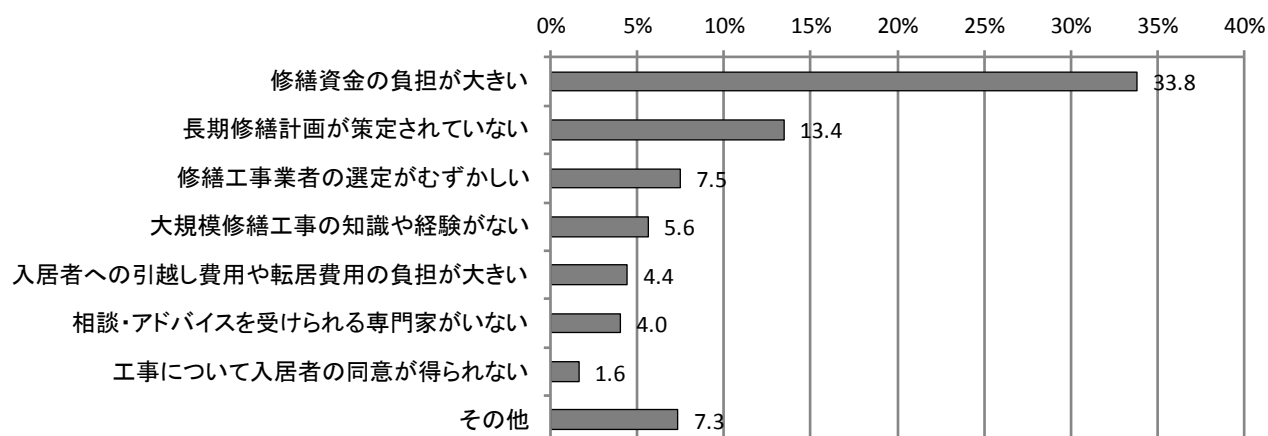
＜計画中＞

- ・ 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）

（カ）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＞

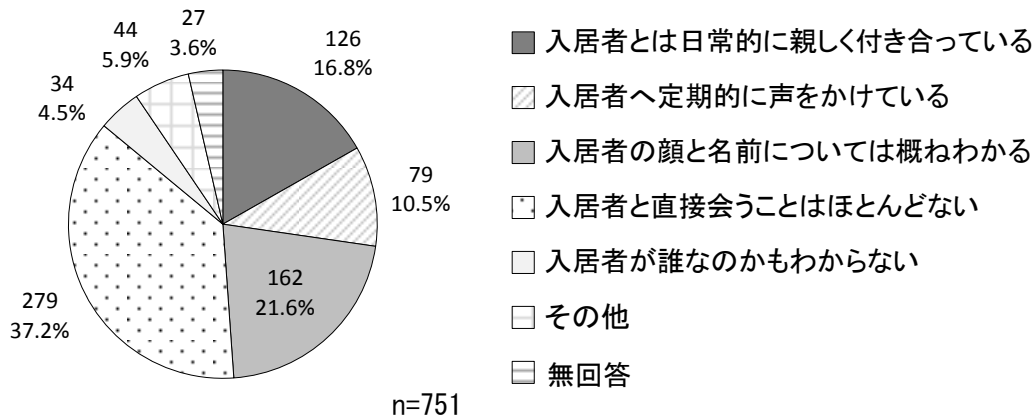
- ・ 道路部分の退行、耐震補強は分かりません
- ・ 入居者の同意を得るのが面倒
- ・ 外壁塗装をしたいが、狭くて人が入れない
- ・ 平成38年に予定している
- ・ わからない

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

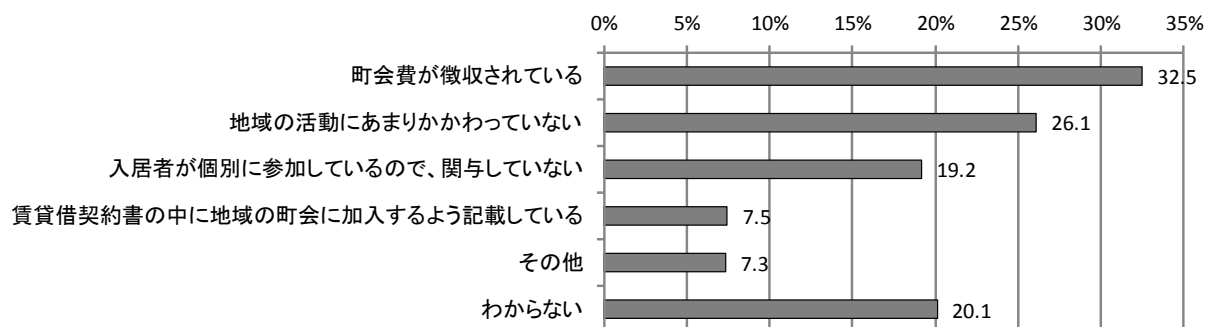
<入居者なし>

- ・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>

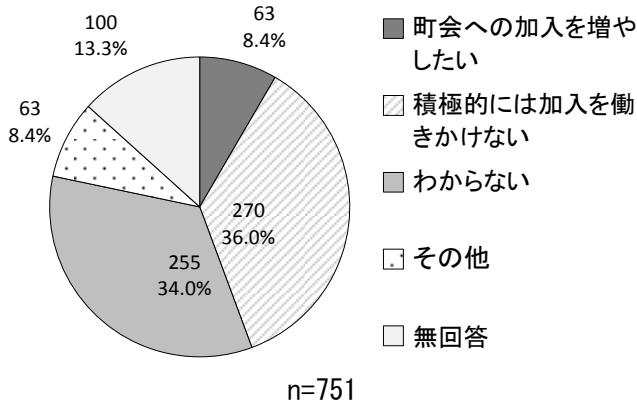
- ・町会費をもらっている人といない人がいる（2件）
- ・参加する人は少ない、ほとんどなし（3件）
- ・祭等への参加あり
- ・町内会（商店街なので）の近隣の人と1～2ヶ月に1度は顔を合わせ交流している
- ・入居年数が短い
- ・町会自体進歩的な活動なし
- ・自由参加

(ウ) 入居者の町会加入についての考え

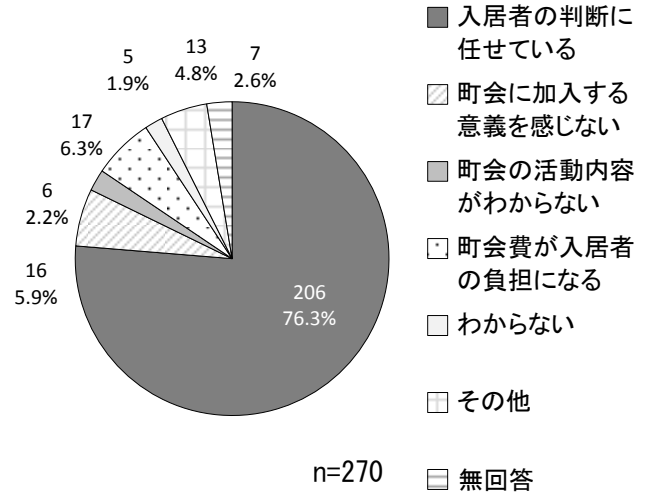
「積極的には加入を働きかけない」が36.0%と最も多い。

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＞

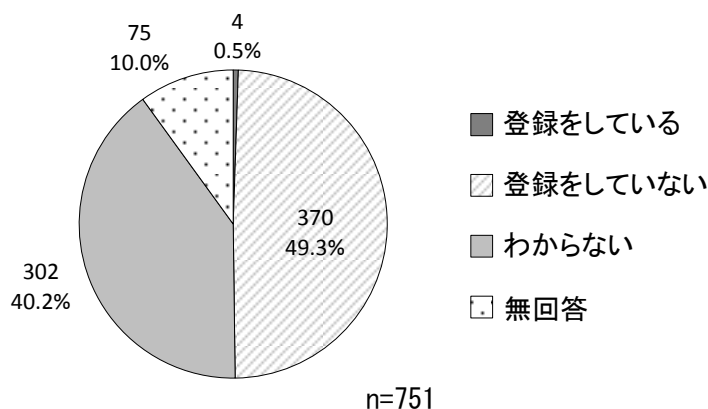
- ・入居転居が激しい（2件）
- ・入居者自身が町会費を支払っている
- ・単身者が多い
- ・大学の関係が多い。夫婦は子供がいない
- ・入居者：大学生と町会活動内容とのかい離
- ・サラリーマンが多い
- ・土地に縁がなく、日中ほとんど仕事で外出のため
- ・入居者全員の加入は不必要と考えている
- ・不動産屋に任意だと云われた。大家は親の代から支払っている
- ・働きかけても無駄である。忙しい人が多い。配布物を掲示しても無反応
- ・広報たいとうを入れている
- ・町会長が当マンション入居者の利益に反する行動をする

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

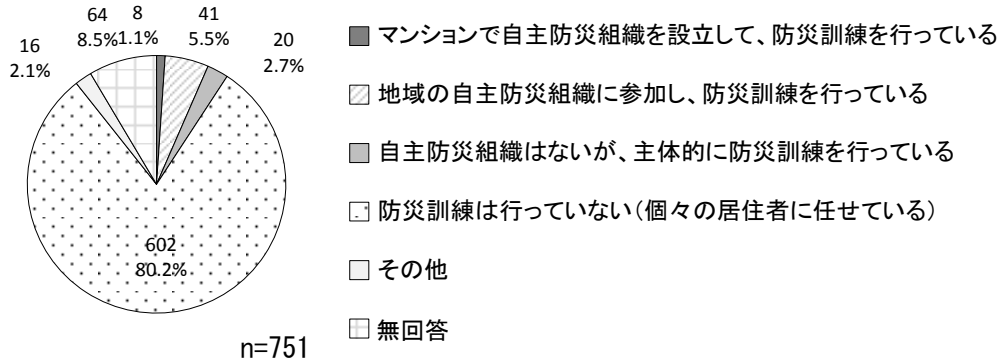


※LCP 住宅：災害時でも住宅内に留まり、生活を継続できる性能を備えた集合住宅

(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
- ・3.11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)

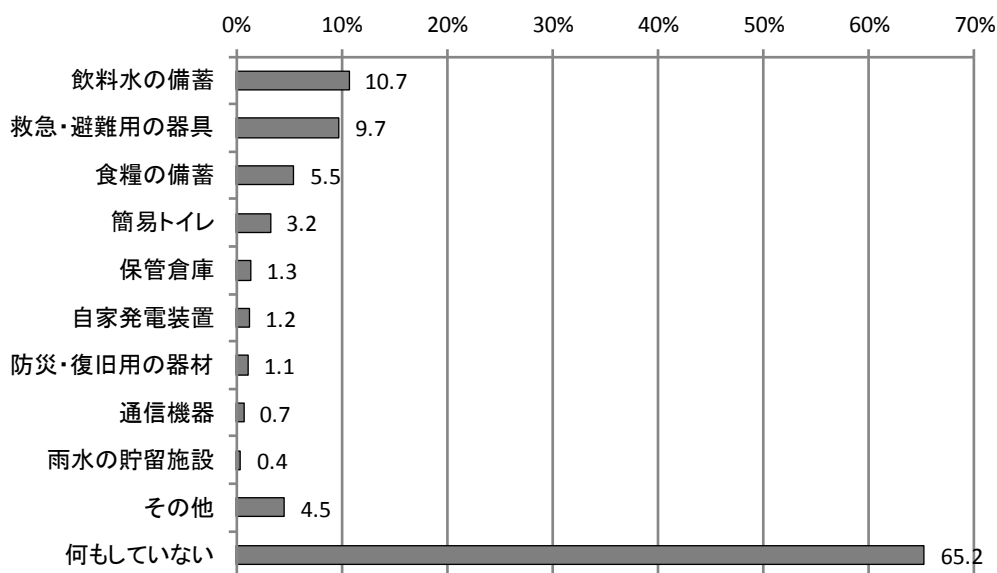
<わからない、やっていない>

- ・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

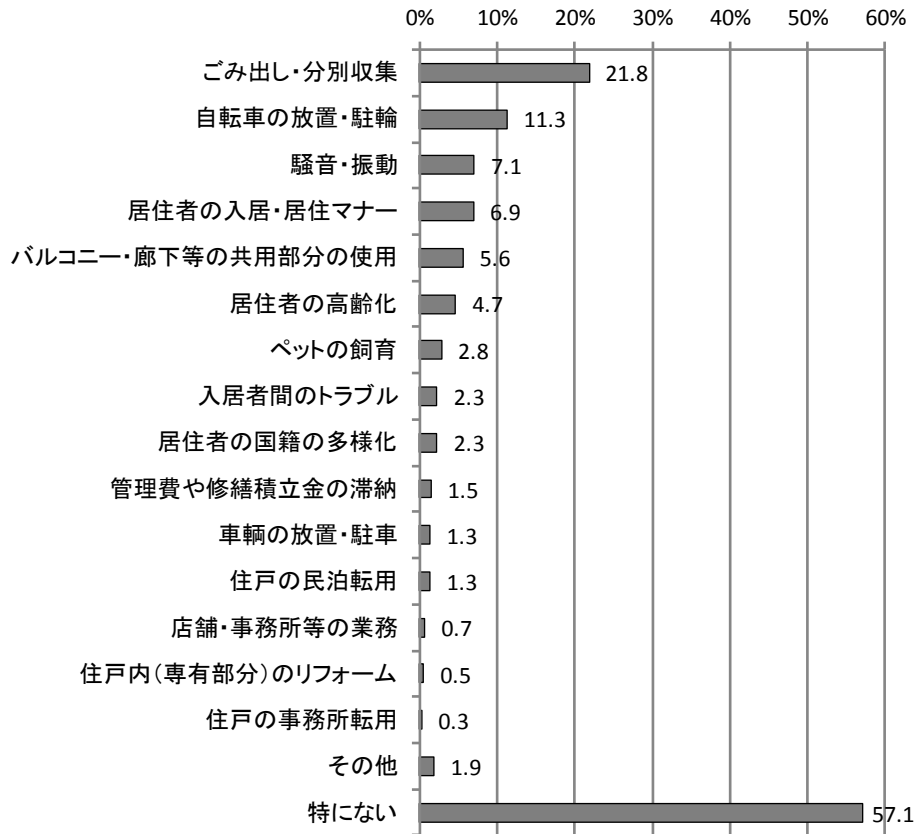
<わからない>

- ・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>

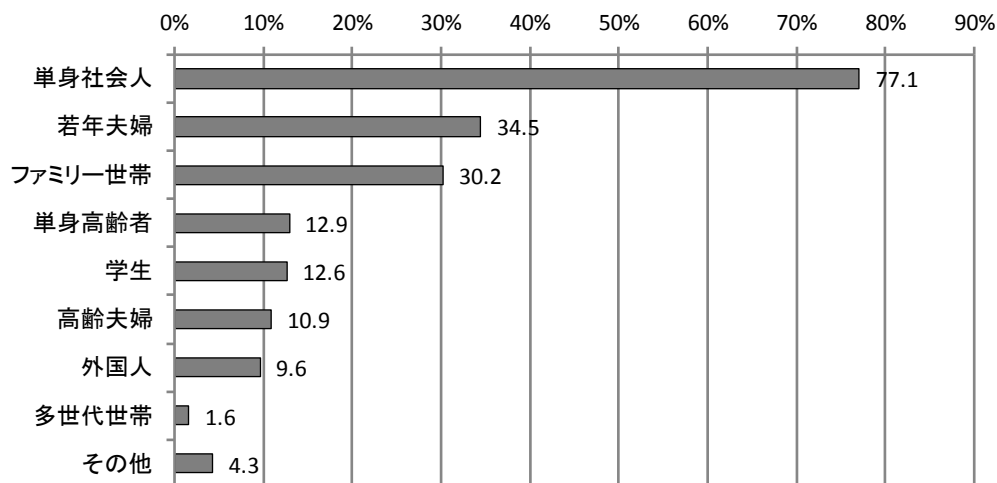
- 近隣の商店街（町内会）の人から情報をもらい、管理会社に相談して対策を取ることで解決した

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

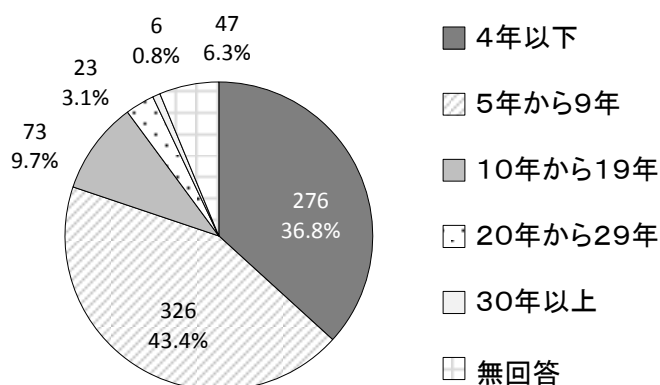
<不明・入居者なし>

- ・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



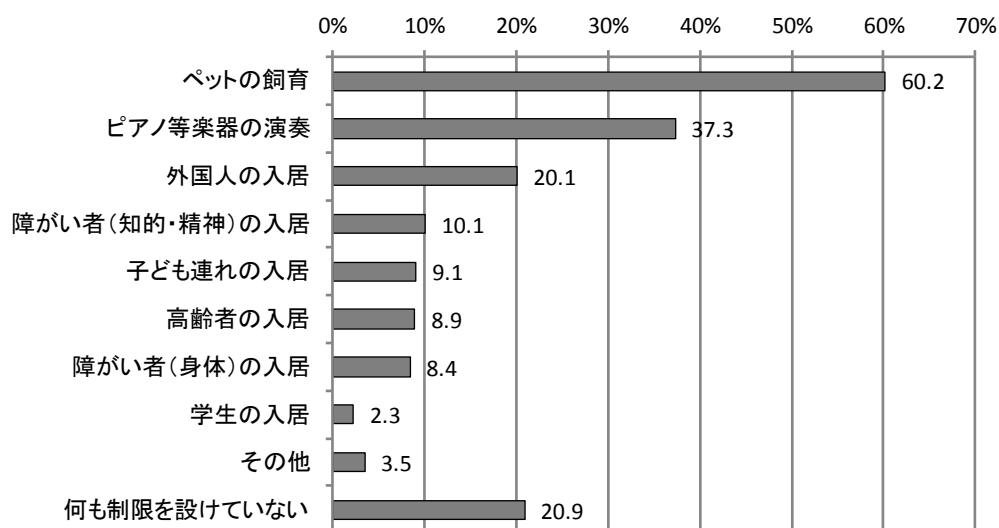
n=751

(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

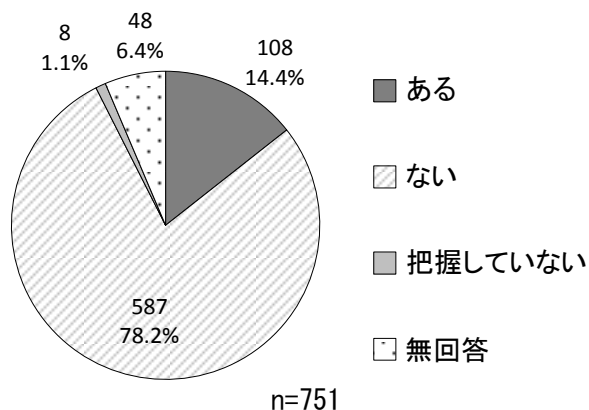
- 明確な制限はないが、管理会社に判断をまかせている（2件）
- 客付け業者の段階で、問題のある顧客をスクリーニングしている

⑫ 空き住戸

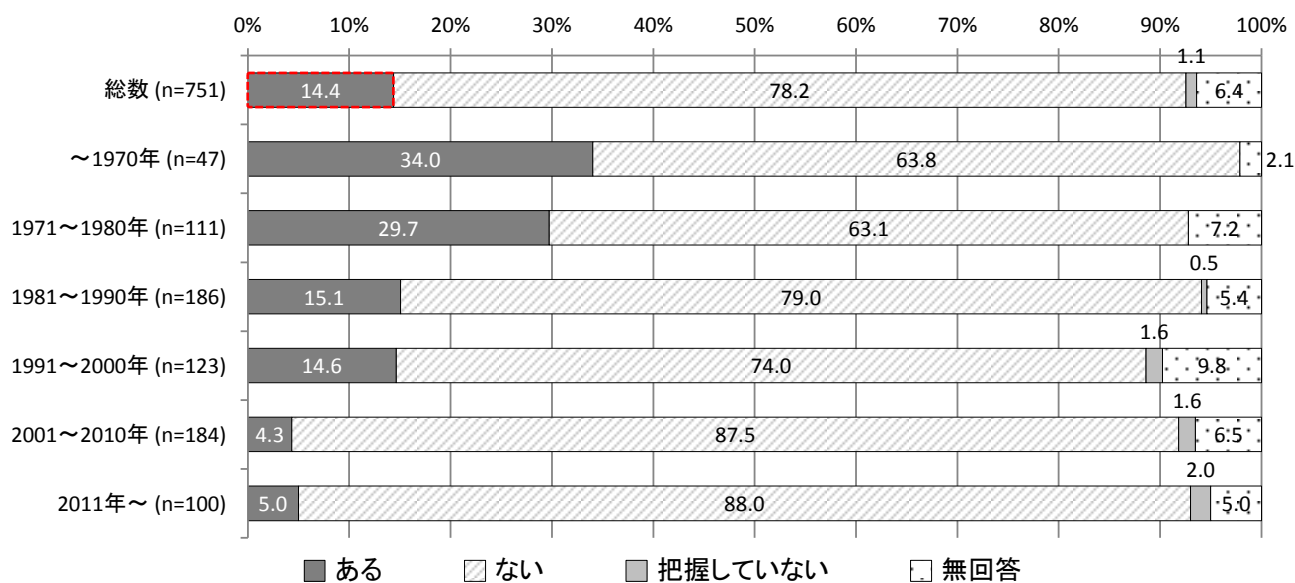
(ア) 空き住戸の有無

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



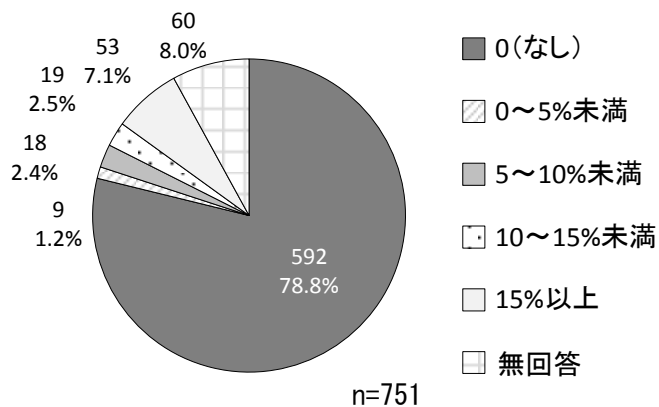
■ 建築時期別空き住戸（3ヶ月以上）の状況



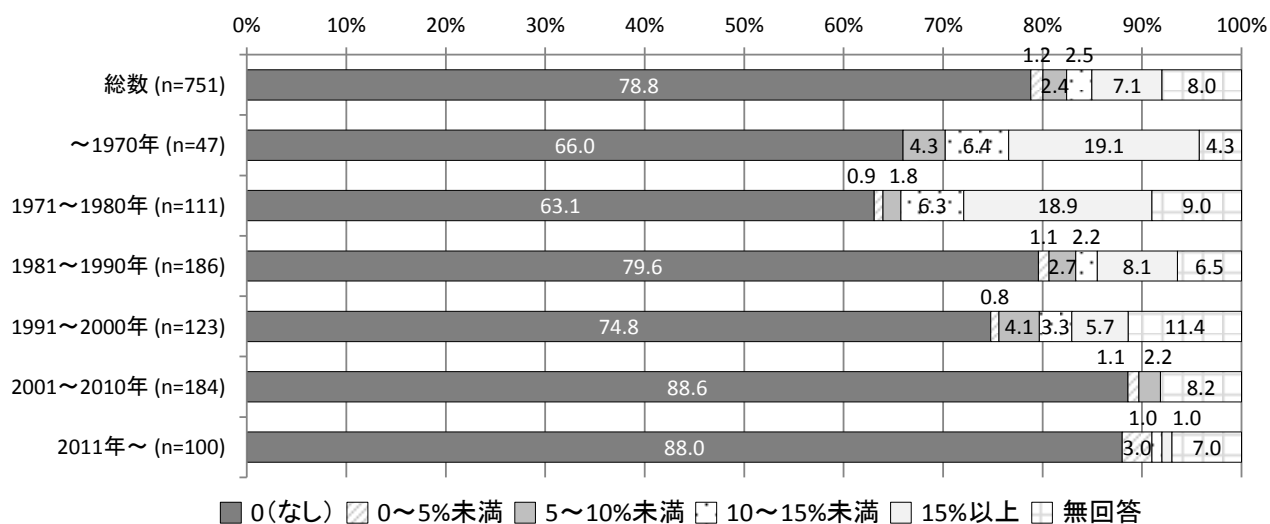
(イ) 空き住戸率

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



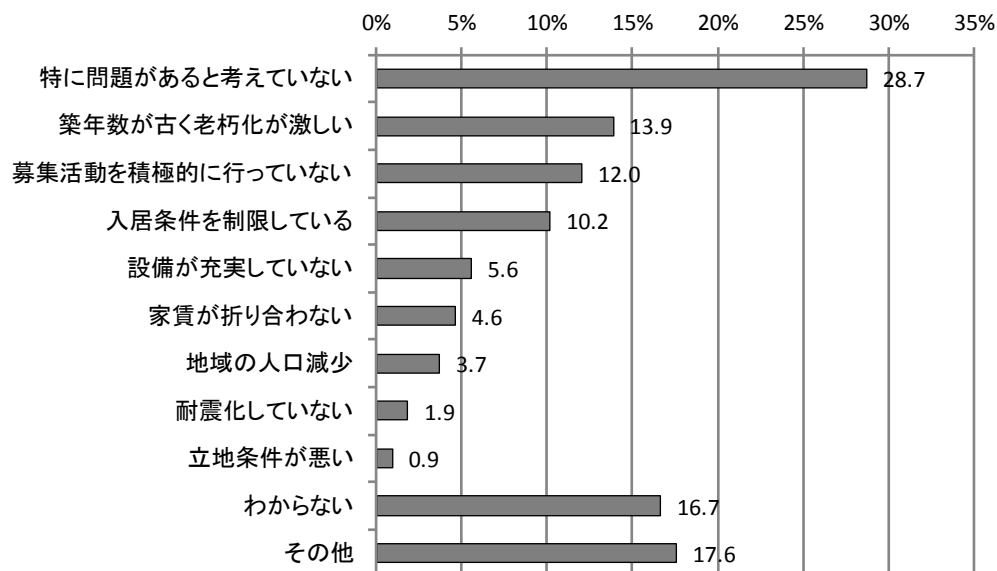
■ 建築時期別の空き住戸（3ヶ月以上）率



（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）

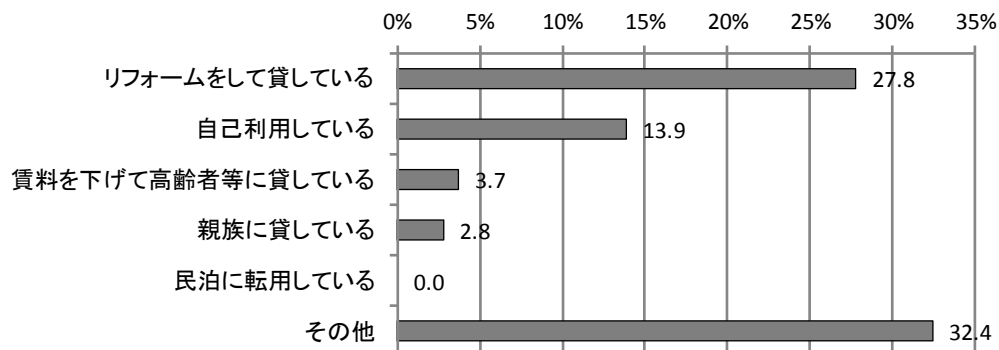
<物件の魅力がないから>

- ・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>

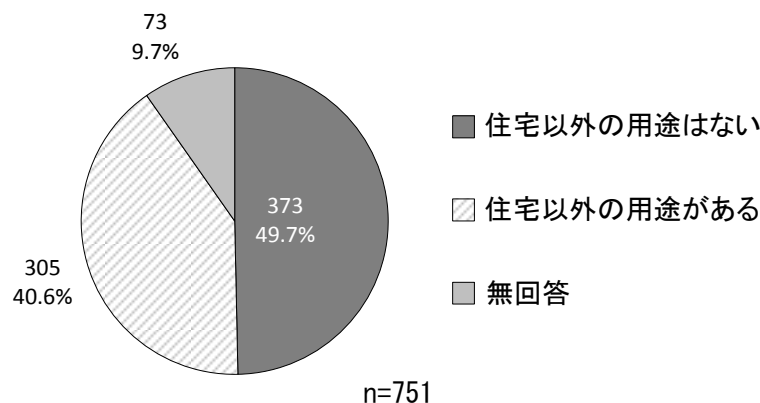
- 特に何もしていない（3件）
- 募集していない

⑬ 住宅以外の用途

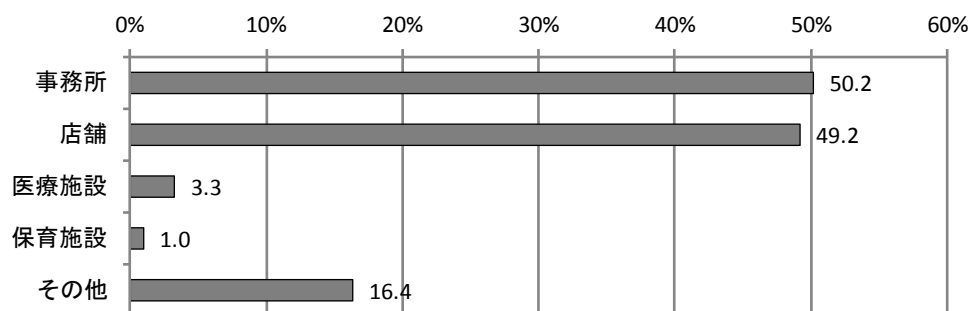
(ア) 住宅以外の用途

「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

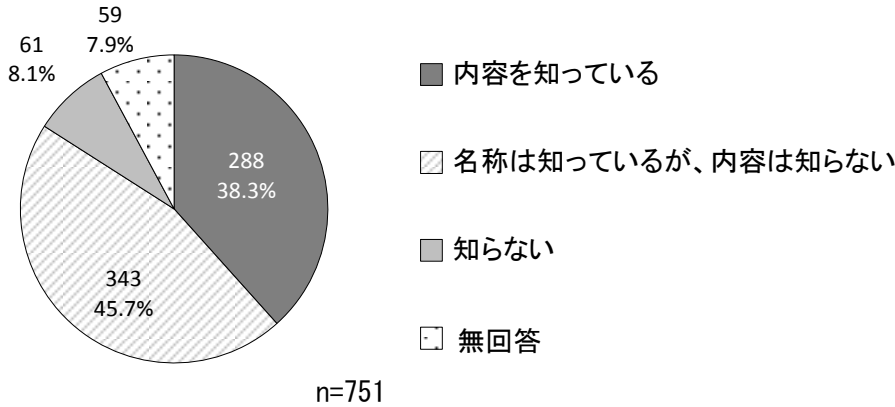
<その他>

- ・公衆浴場
- ・ショールーム

(イ) 民泊

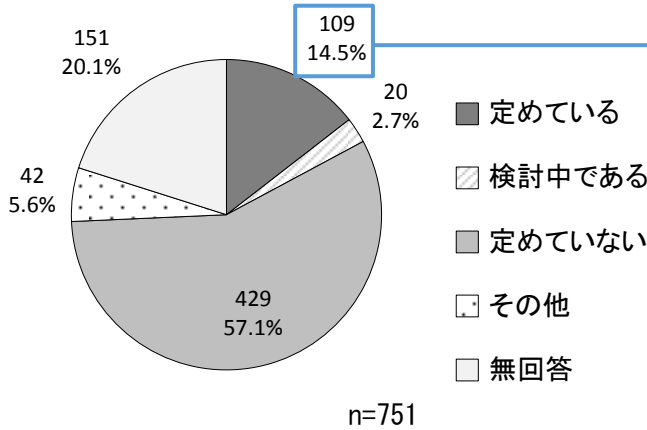
住宅宿泊事業法について、「名称は知っているが、内容は知らない」が45.7%と最も多い。「内容を知っている」の38.3%とあわせて、80%以上が同法を“知っている”と回答している。

■ 住宅宿泊事業法の認知状況

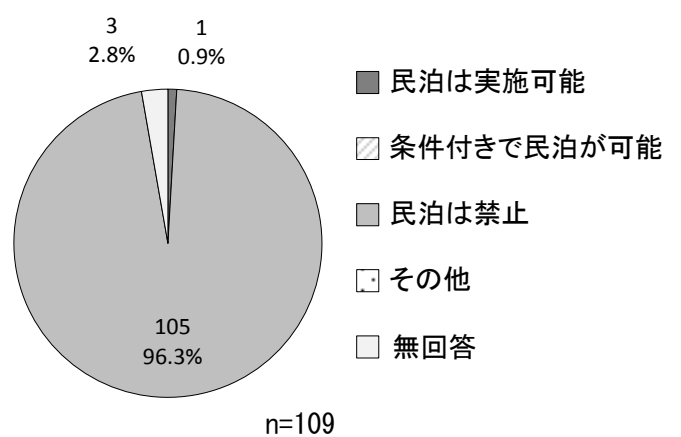


住宅宿泊事業法に基づき、民泊に関するルールを定めているマンションは全体の14.5%となっており、定めている場合は、ほとんどが民泊を禁止している(民泊は禁止：96.3%)。

■ 民泊に関するルール



■ ルールの内容



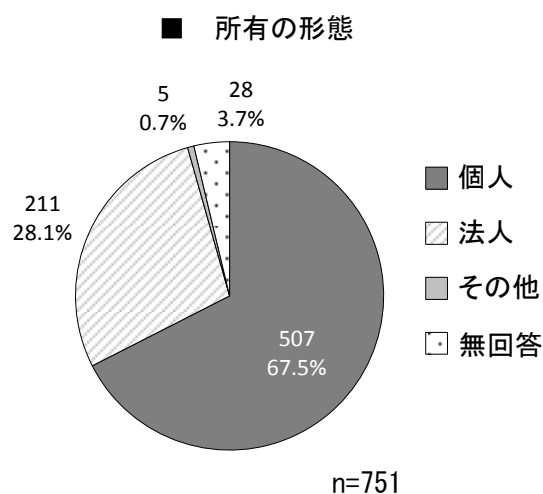
【その他の内容】

- 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】

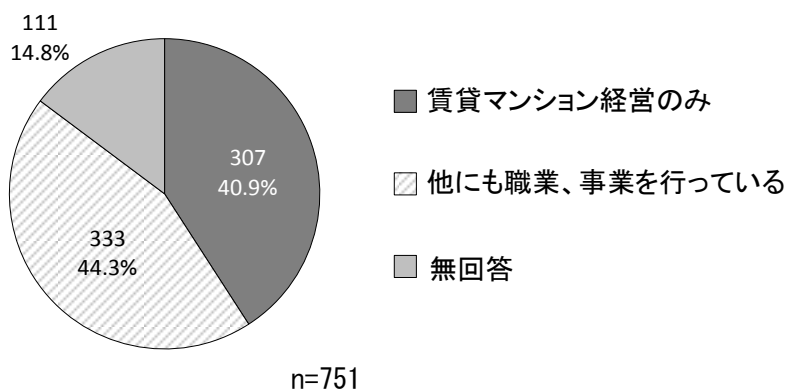
- 共有（2件）
- 家族
- 兄弟

(イ) 職業・業務内容

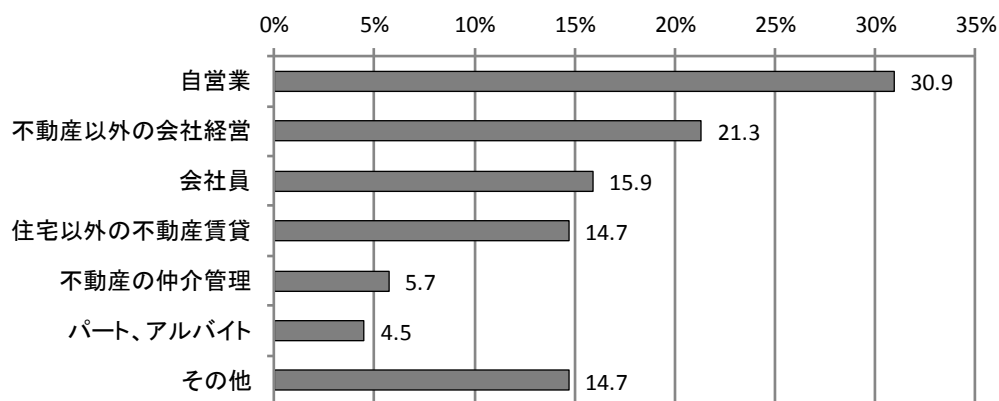
「他にも職業、事業を行っている」が44.3%と最も多く、「賃貸マンション経営のみ」は40.9%となっている。

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

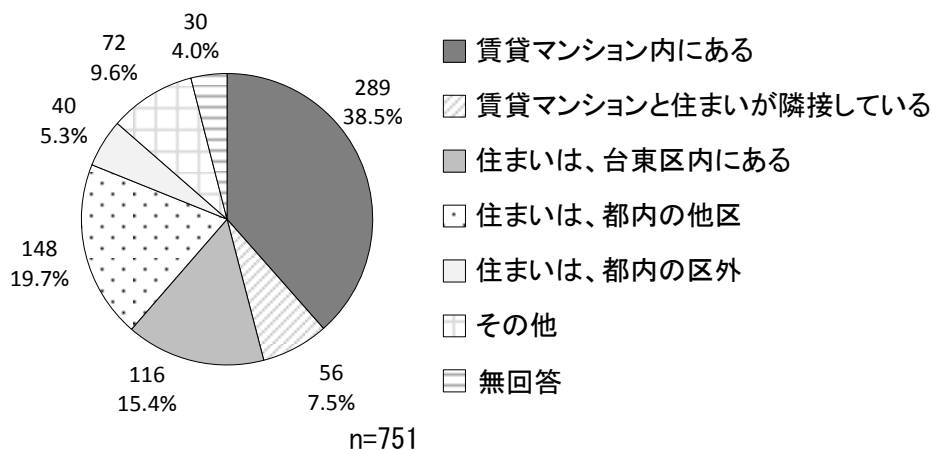
＜その他＞

- ・ 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



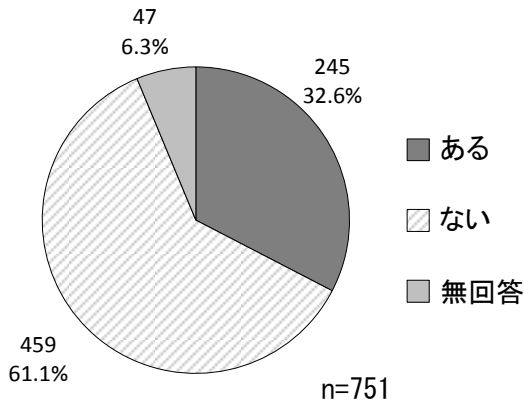
【その他の内容】

- ・ 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

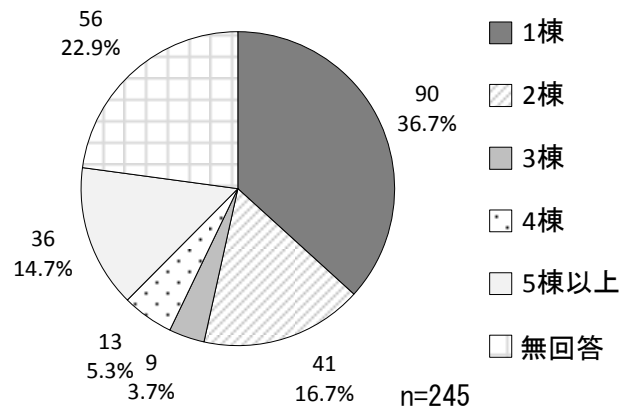
(工) 他に所有する賃貸マンション

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



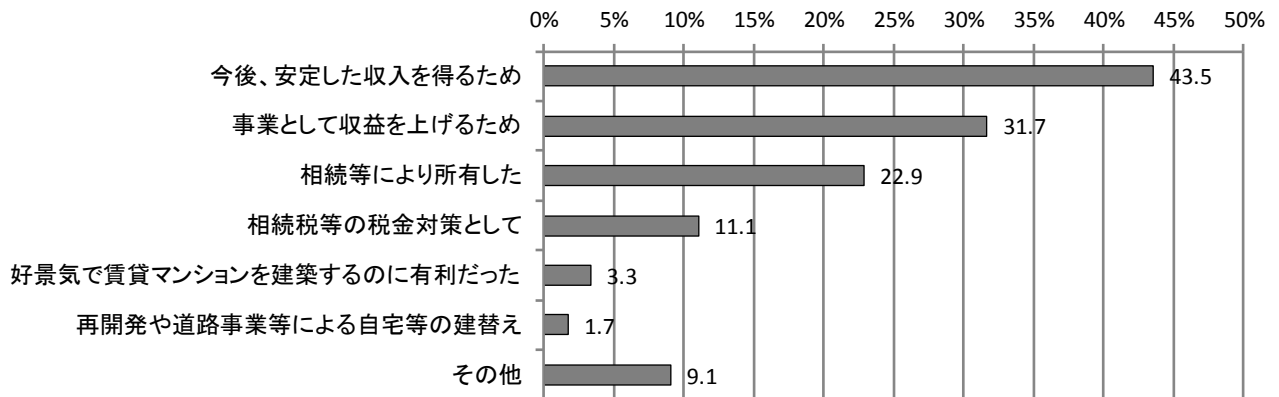
■ 他に所有する賃貸マンションの棟数



(才) 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（1 2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勧められたから
- 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

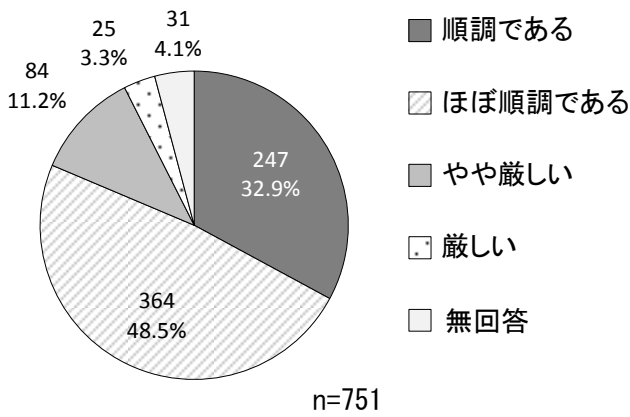
⑮ 経営状況

(ア) 現在の経営状況

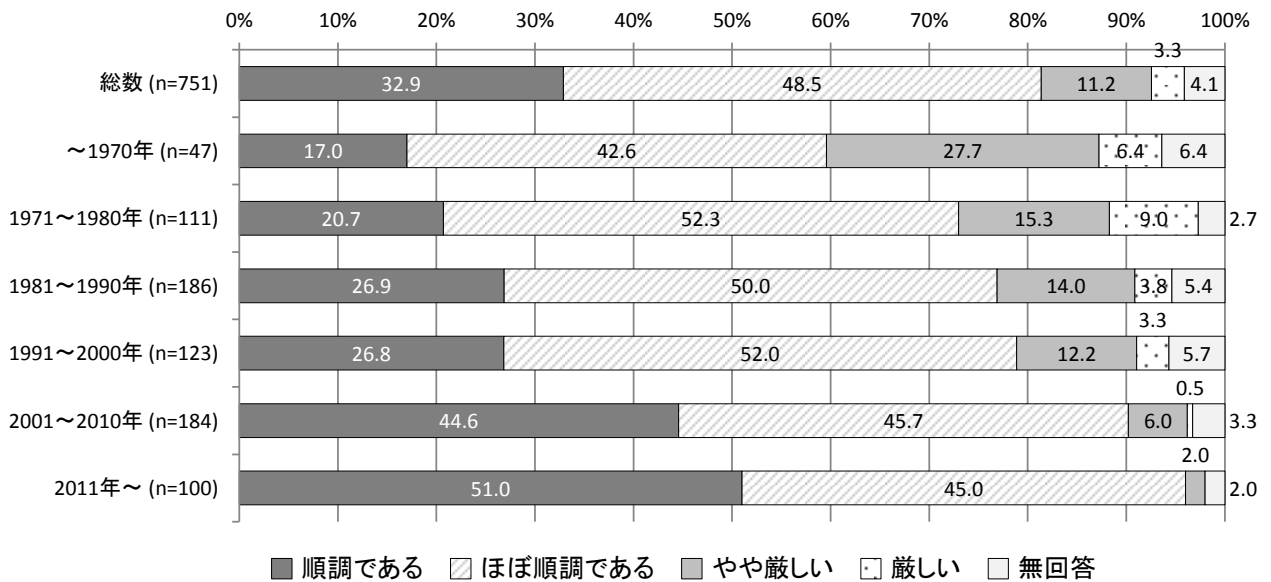
「ほぼ順調である」が48.5%と最も多い。次いで「順調である」が32.9%となっている。一方、「やや厳しい」「厳しい」をあわせて14.6%となっている。

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



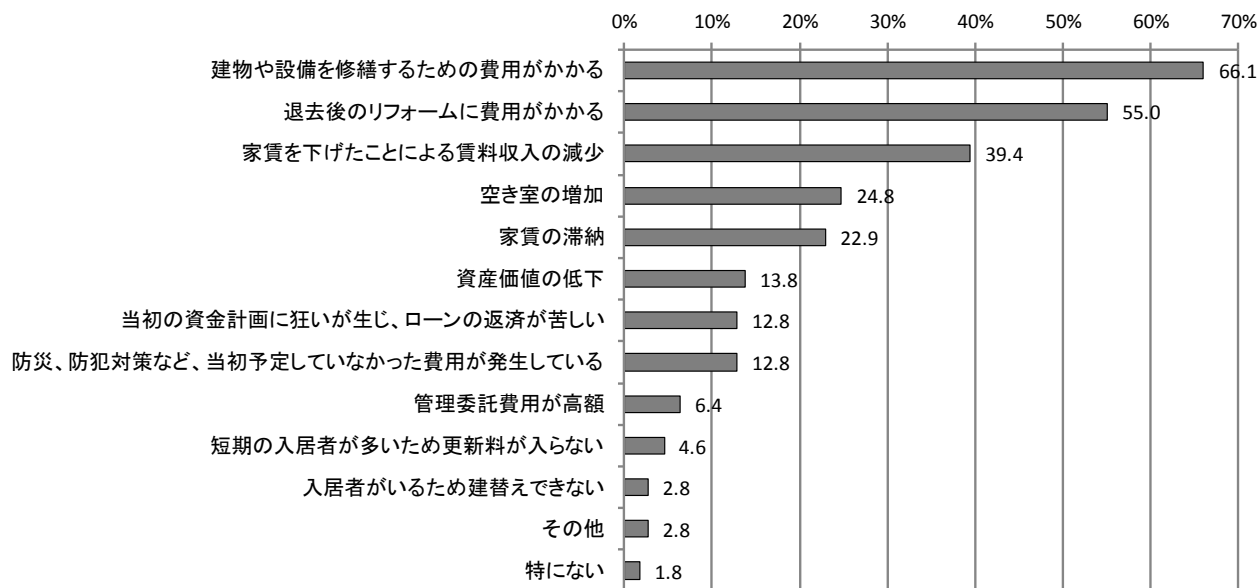
■ 建築時期別現在の経営状況



（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）



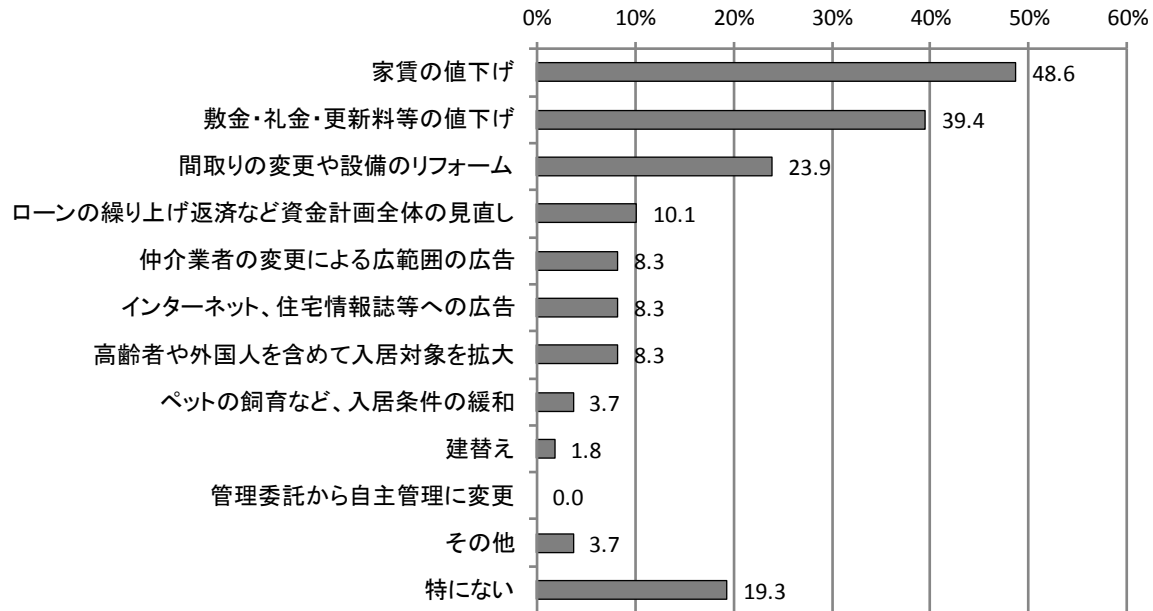
【その他の内容】

- 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

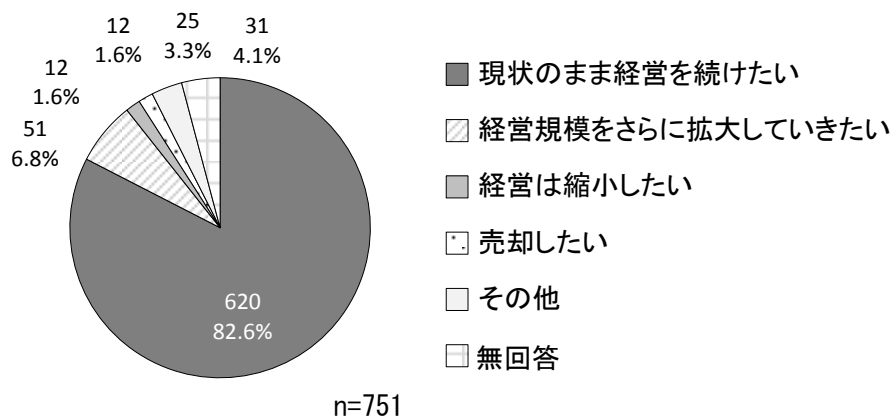
<賃貸経営の工夫>

- ・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

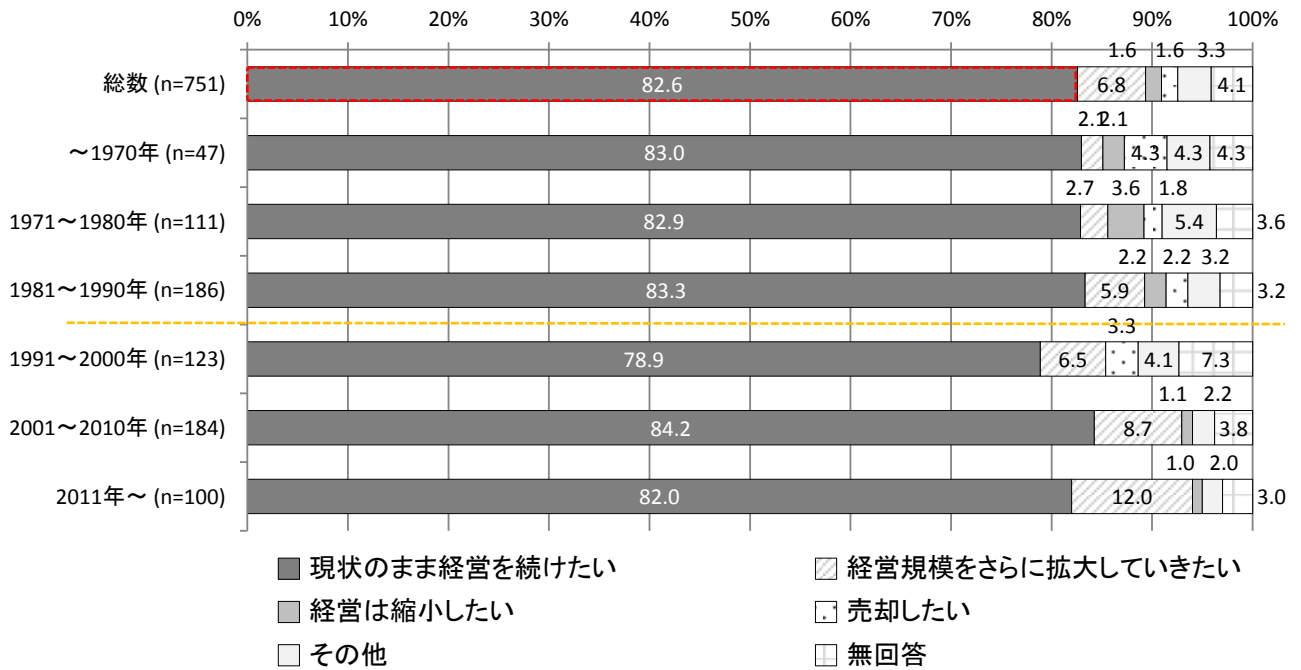
<次世代へ継承>

- ・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

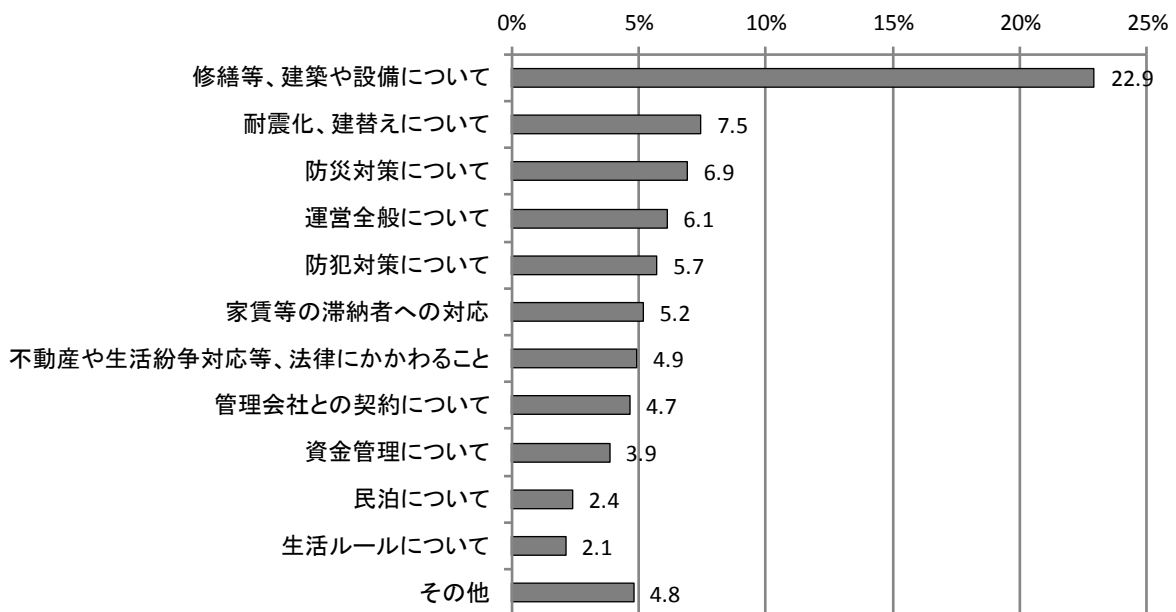
■ 建築時期別今後の経営意向



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】

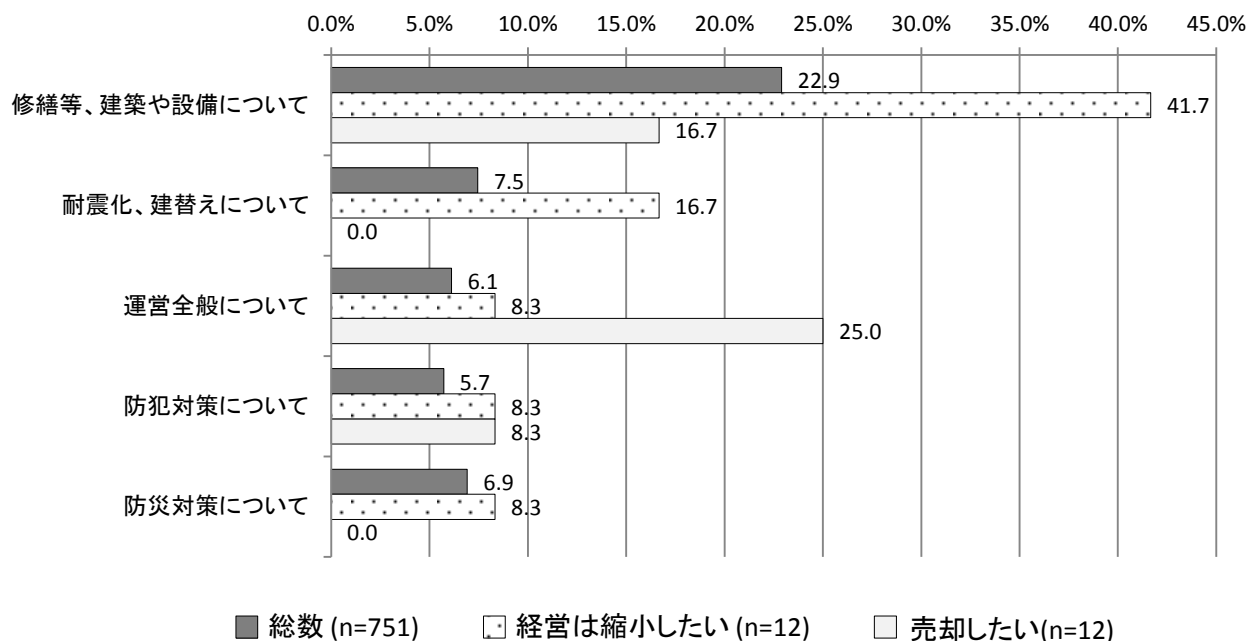
＜相談は必要なし＞

- 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

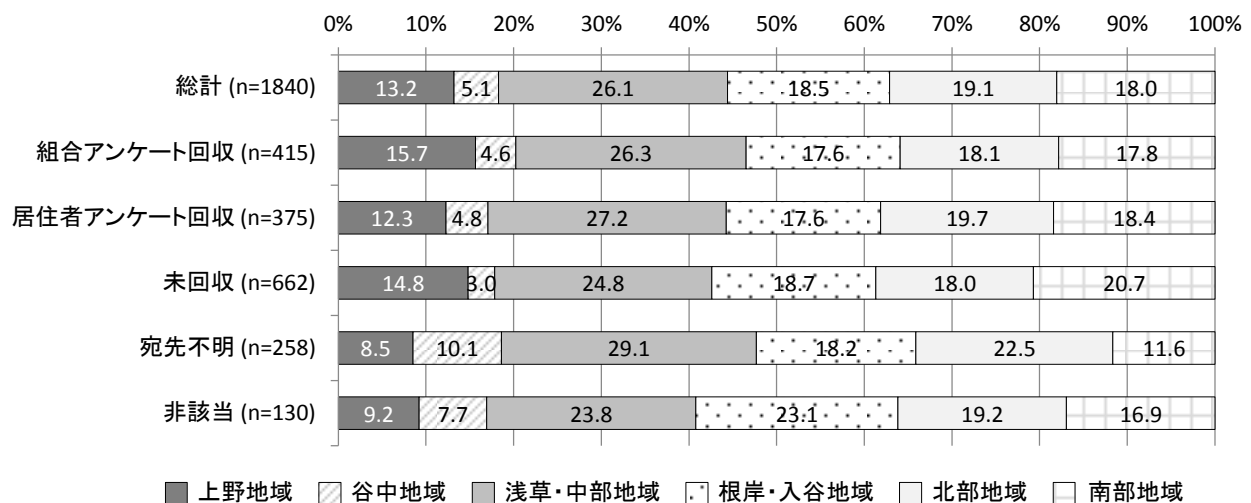
分譲マンションについて、回収状況別に戸数規模や建築時期等の属性情報を整理する。

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

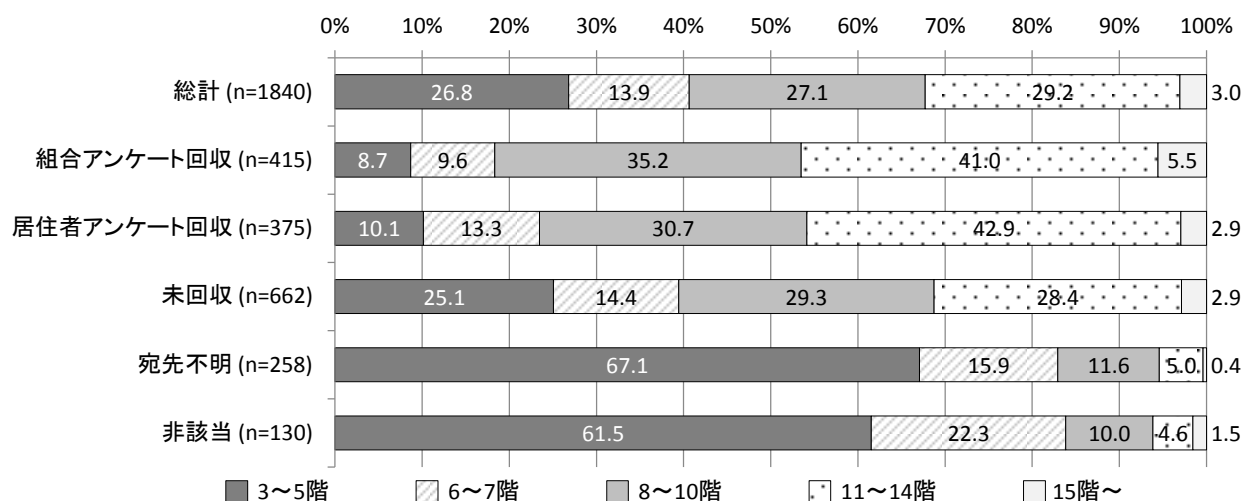
調査対象全体と、未回収のマンションを比較すると、地域や棟当たり戸数、建築時期等に大きな差はみられないものの、建物に部分的な腐朽・破損のある割合がやや高くなっている。

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。

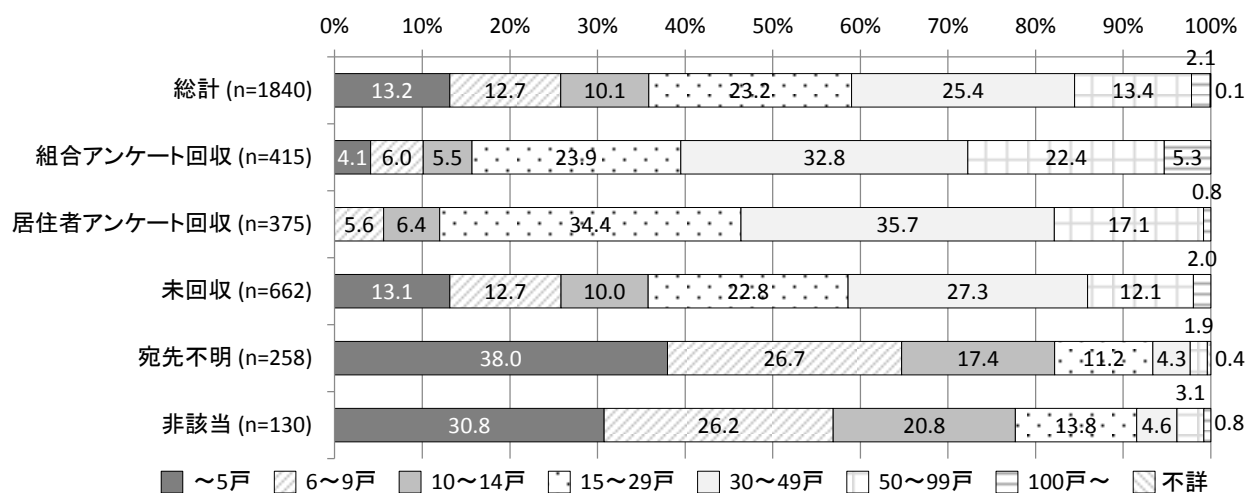
■ 地域別



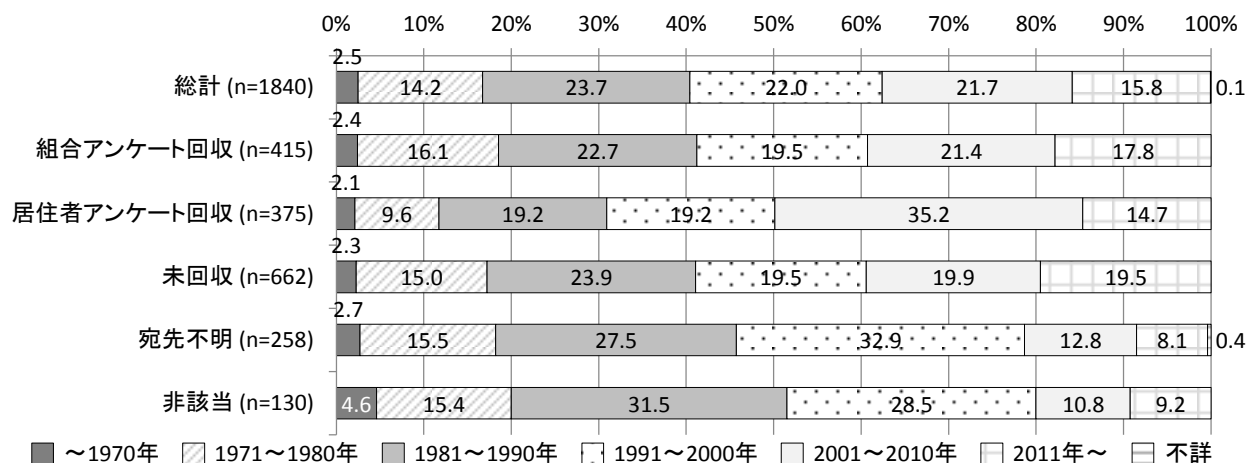
■ 地上階数別



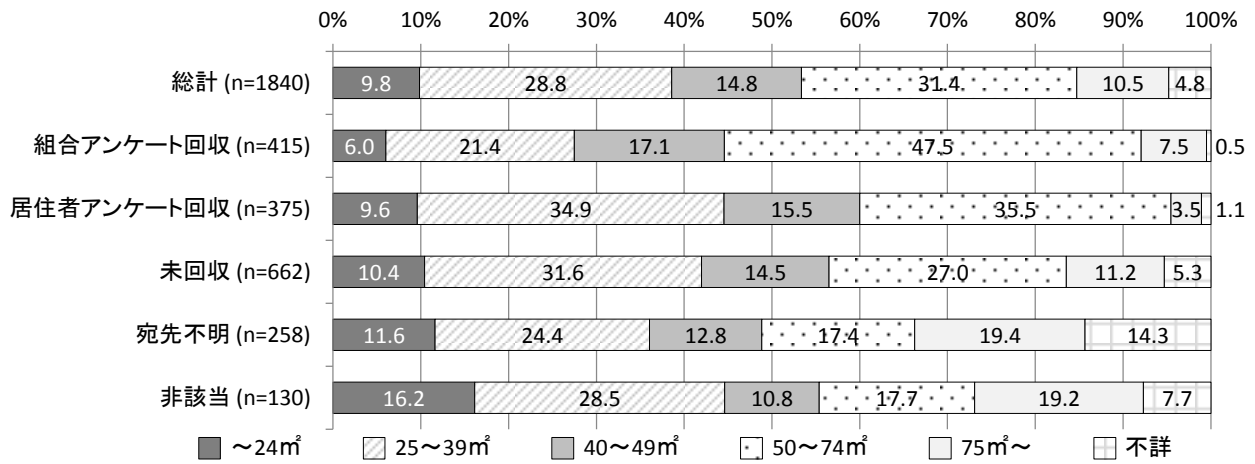
■ 戸数別



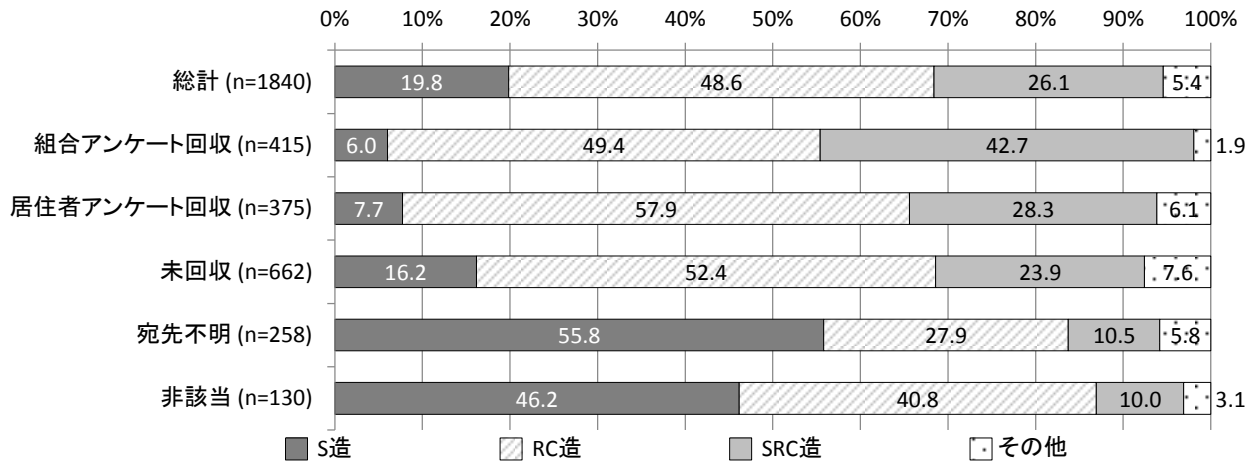
■ 建築時期別



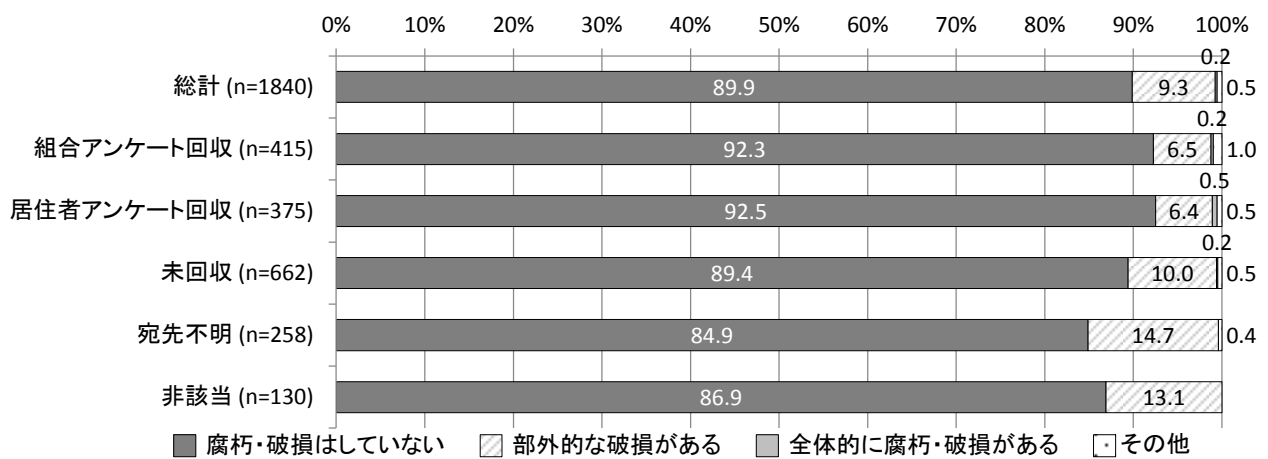
■ 戸あたり面積別



■ 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

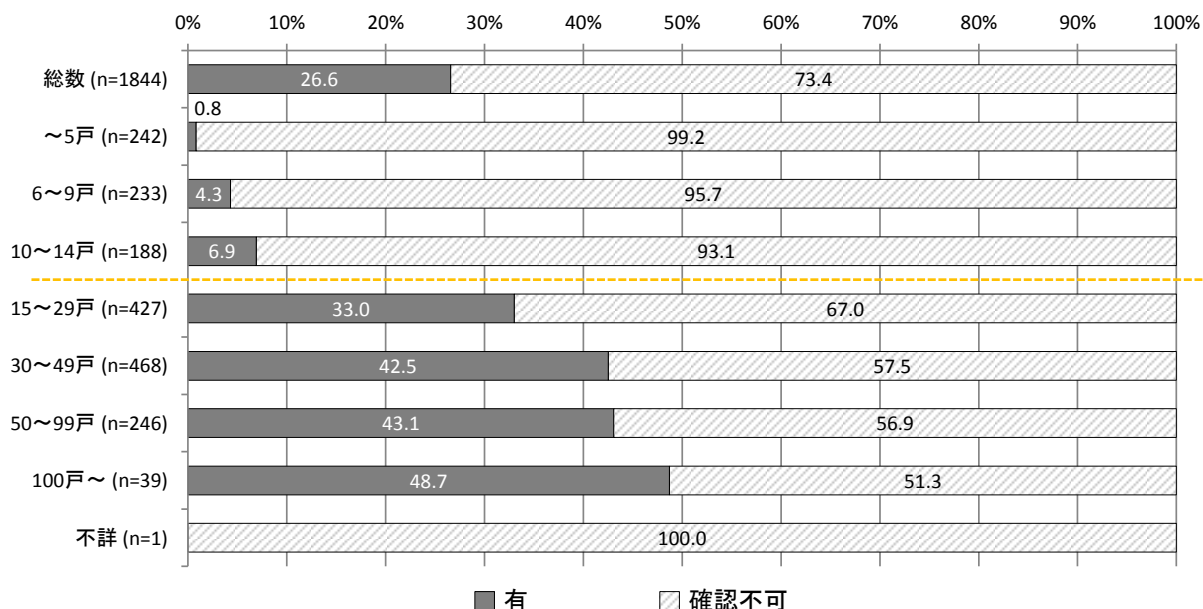
- 14戸/棟以下の中には、賃貸用、事務所ビル、投資用、自己居住用等の建物が含まれる

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。

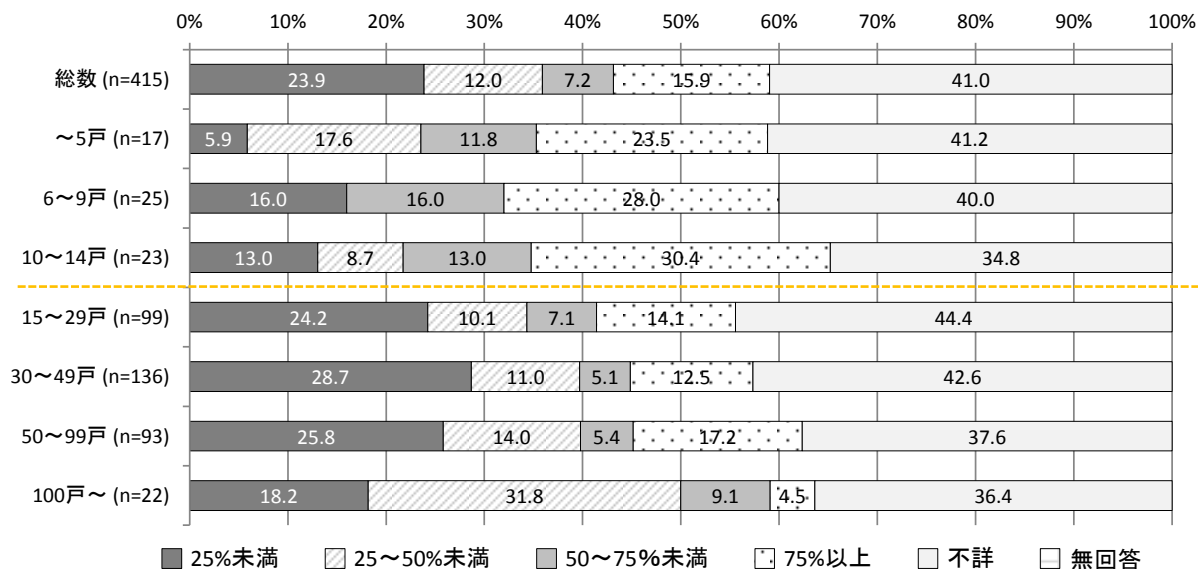
現地調査を行った分譲マンション（区分所有建物）のうち、14戸/棟以下では管理組合ポストが設置されている割合が低く、総数、管理組合が設置されていない可能性や、設置されていても日常的に機能していない可能性が考えられる。

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。

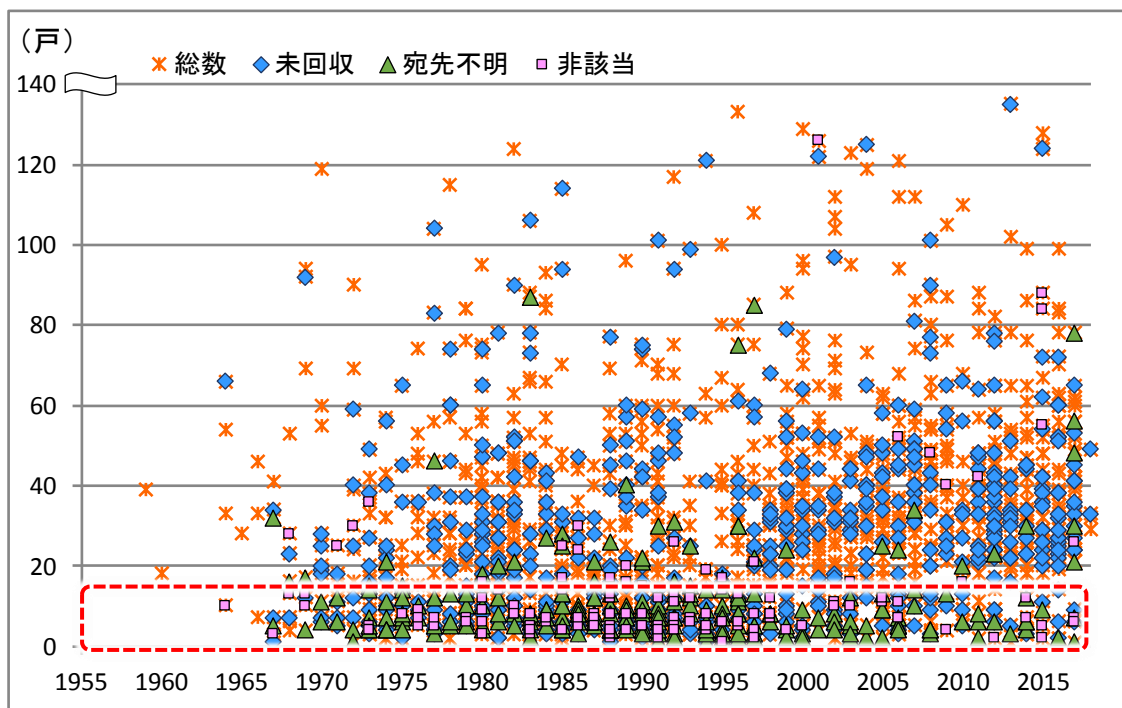
これらのことから、特に14戸/棟以下の小規模マンションの中には、区分所有建物登記を必要としない利用形態であっても区分所有されている建物や、賃貸目的に利用されている建物(投資用マンション)が存在すると考えられる。こうしたマンションにおいては、日ごろから管理組合が機能していないために、将来的な修繕や建替え等を検討する際に、合意形成が大きな課題になると懸念される。

■ 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。

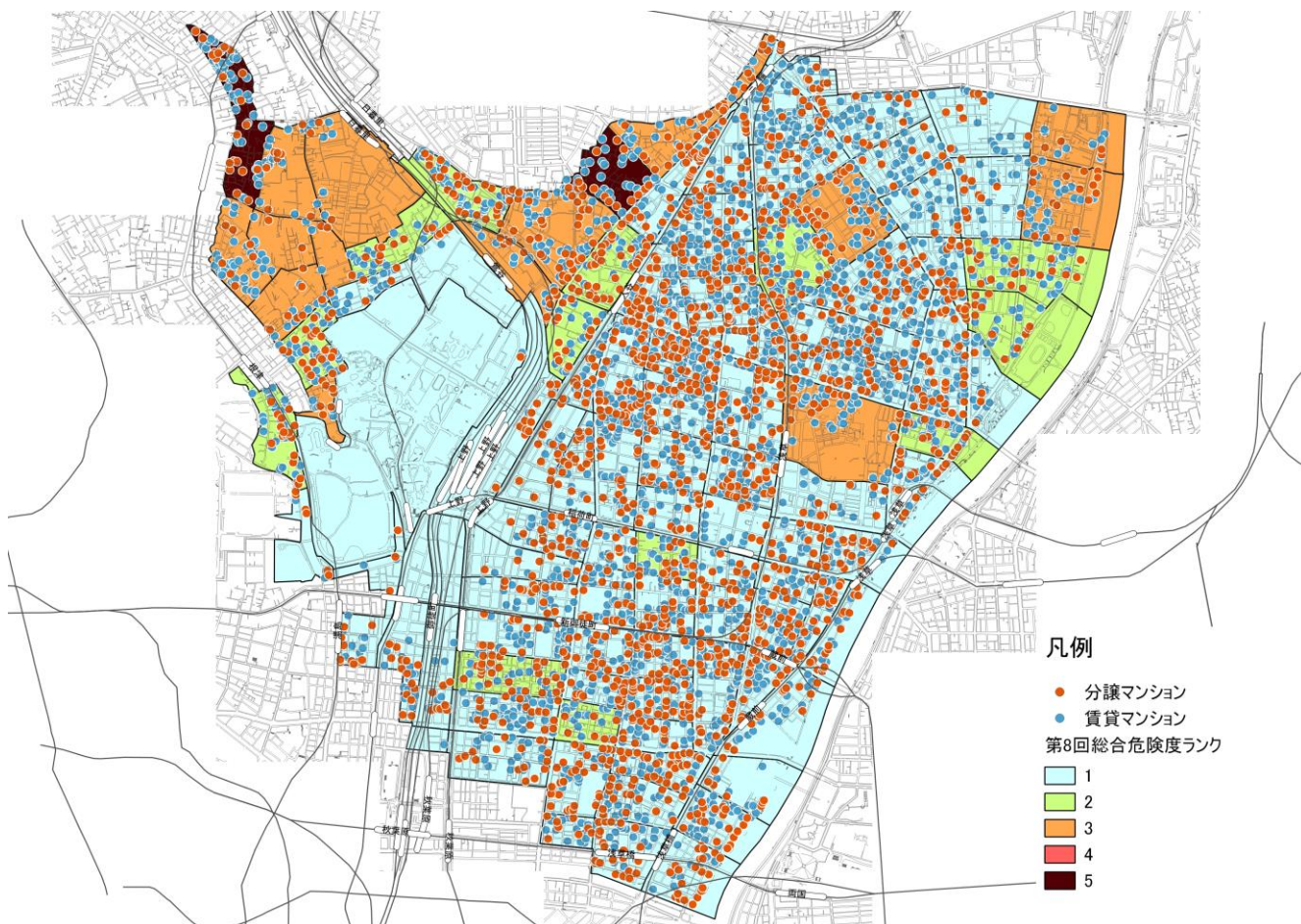
■ 分譲マンション周辺建物の木造割合が 20%以上（※防火木造は含まない）

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

3-3 マンション居住者の状況

マンション居住者を対象に実施したアンケート調査の結果に基づき、マンションの住みやすさなど居住に関する意識やマンションの管理状況等を把握する。

（1）アンケートの配布・回収状況

総合回収率は10.9%、分譲マンションについては11.8%、賃貸マンションについては6.7%となっている。

■ アンケートの配布・回収状況

	合計		分譲		賃貸	
	調査票	棟数※	調査票	棟数※	調査票	棟数※
配布数①	7,532	942	6,165	719	1,367	223
回収数②	819	474	727	408	92	66
回収率（③=②/①）	10.9%	-	11.8%	-	6.7%	-

※：1棟のマンションにつき5～10戸の住戸にアンケートをポストイングしており、複数の居住者から回収が得られた場合もあるため、対象となったマンション棟数をあわせて示している。

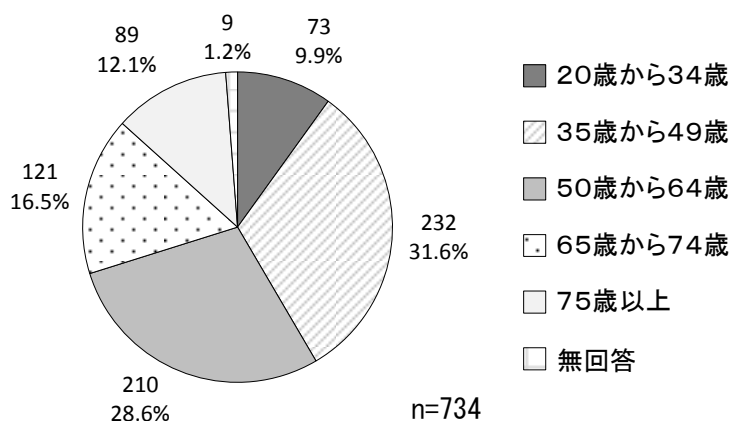
（2）分譲マンション居住者アンケート結果

① 回答者

（ア）年齢

「35歳から49歳」が31.6%と最も多く、次いで「50歳から64歳」が28.6%となっている。65歳以上は、あわせて28.6%となっている。

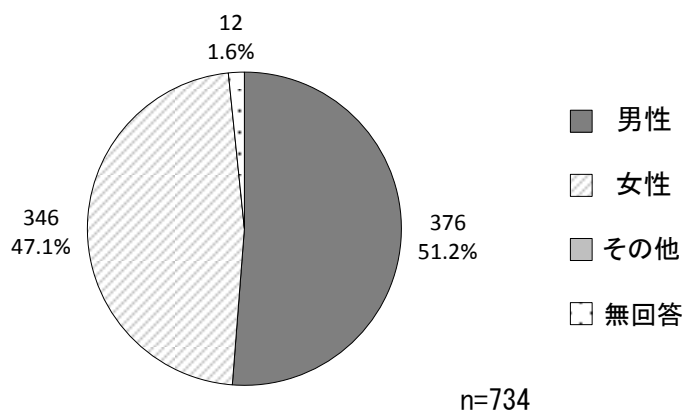
■ 年齢



(イ) 性別

「男性」が51.2%、「女性」が47.1%となっている。

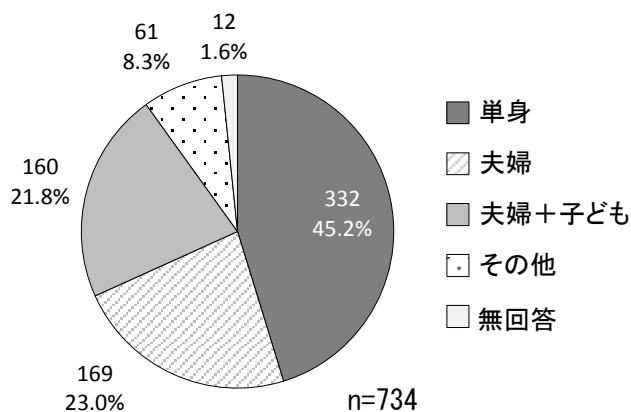
■ 性別



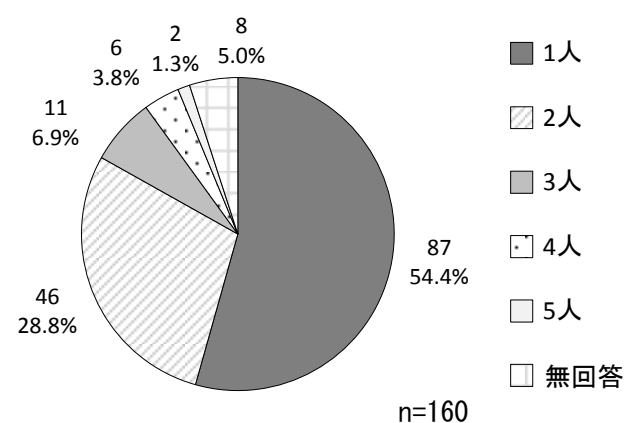
(ウ) 世帯構成

「単身」が45.2%と最も多い。次いで「夫婦」が23.0%、「夫婦+子ども」が21.8%となっている。「夫婦+子ども」の子供の人数は、「1人」が54.4%と最も多く、次いで「2人」が28.8%となっている。また、単身世帯以外で65歳以上の世帯員がいる割合は23.6%となっている。

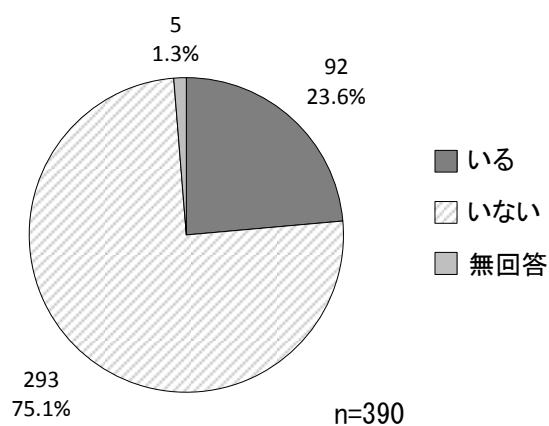
■ 世帯構成



■ 「夫婦+子ども」の子供の人数



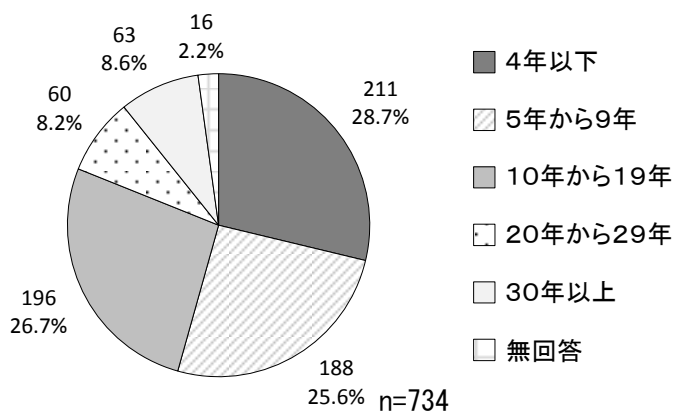
■ 65歳以上の世帯員の有無（単身世帯除く）



(工) 居住年数

「4年以下」が28.7%と最も多い。次いで「10年から19年」が26.7%、「5年から9年」が25.6%となっている。

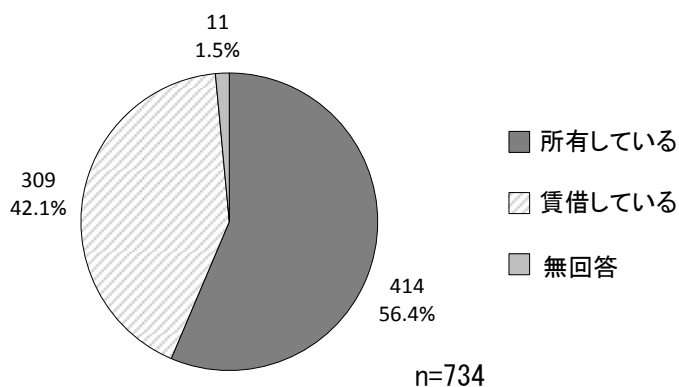
■ 居住年数



(オ) 所有・賃借の別

住宅を所有して居住している割合が56.4%、住宅を賃借して居住している割合が42.1%となっている。

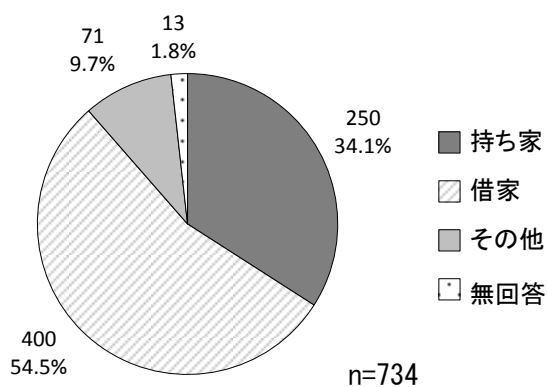
■ 区分所有者の別



(カ) 入居経緯

前の住まいは、「借家」が54.5%、「持ち家」が34.1%となっており、持ち家から住み替えた割合が3割以上を超えている。

■ 入居経緯



【その他の内容】

- 賃貸マンション（14件）
- 実家・持ち家（11件）
- 社宅（9件）
- 親族所有（6件）
- 公務員宿舎（2件）
- マンション（6件）
- アパート（2件）
- 持ち家を等価交換でビルにした
- 分譲マンション
- 自宅（実家）親所有
- 初めてのため、なし
- 持ち家有り、単身赴任中
- 事務所
- 公団借家
- 親戚所有のマンション
- 両親と同居
- 1DKの賃貸アパート
- 持ち家⇒借家
- 持ち家はあったが通勤の関係で台東区で借りていた
- 供給公社
- 単身赴任用に会社が賃借、自宅が大阪

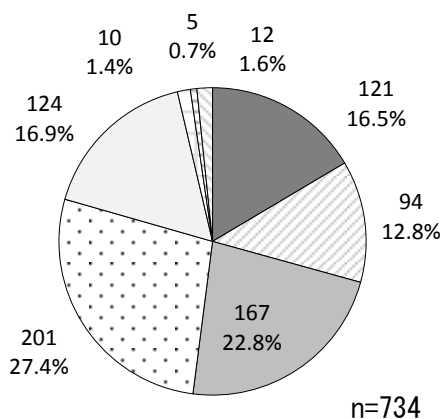
② 現在の住まい

(ア) 間取り

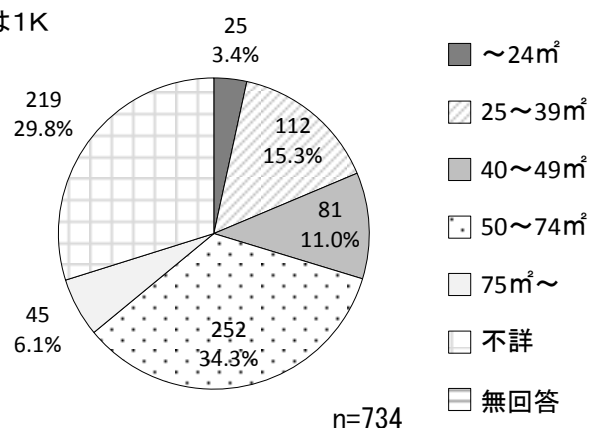
「2LDK、3DK」が27.4%と最も多い。次いで「1LDK、2DK」が22.8%、「3LDK、4DK」が16.9%、「ワンルームまたは1K」が16.5%となっている。

専有面積は、「50～74㎡」が34.3%と最も多い。次いで「25～39㎡」が15.3%となっている。

■ 間取り



■ 専有面積



【その他の内容】

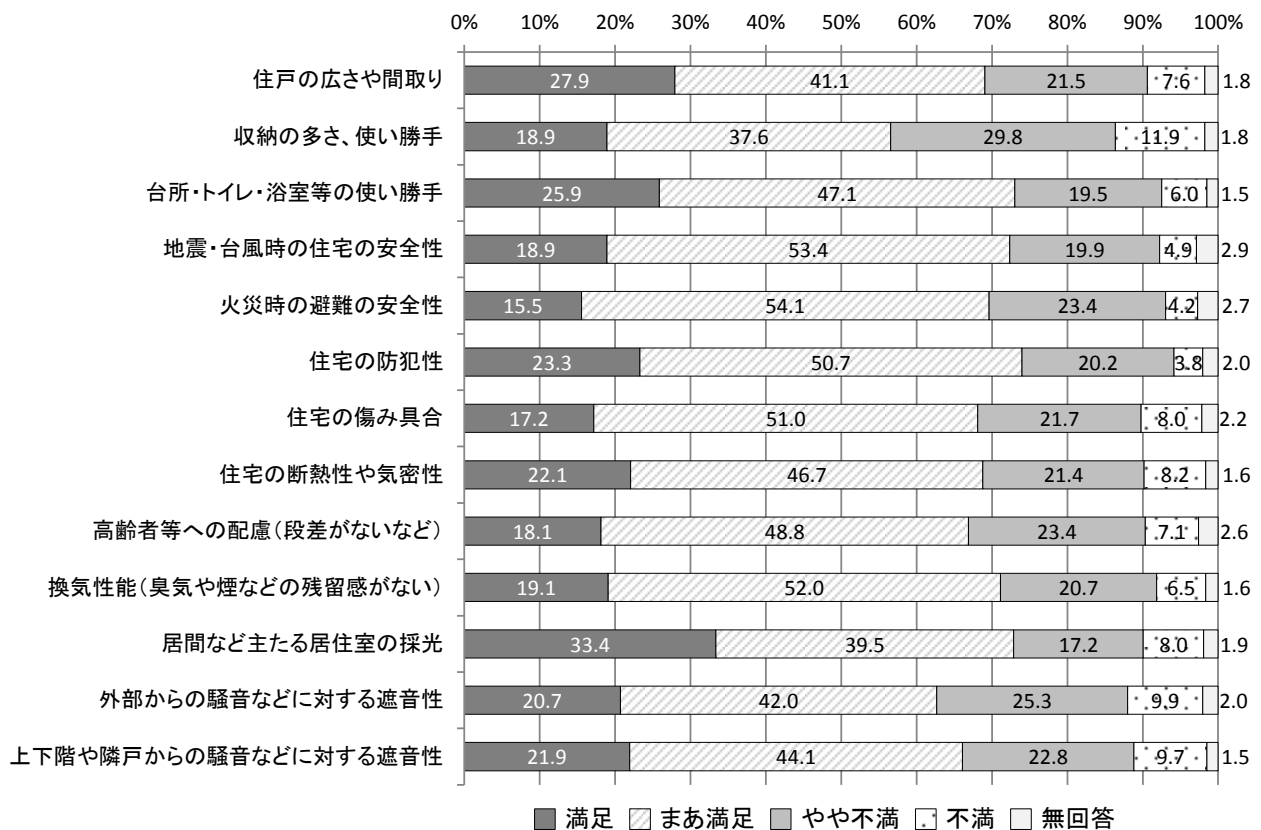
- 2DK+S
- 1LDK+S
- 2LDK+S（2件）

（イ）住まいの満足度

「満足」「まあ満足」をあわせた満足度は、「台所・トイレ・浴室等の使い勝手」「地震・台風時の住宅の安全性」「住宅の防犯性」「換気性能（臭気や煙などの残留感がない）」「居間など主たる居住室の採光」などが70%を超えており、「居間など主たる居住室の採光」は「満足」（33.4%）の割合が最も多くなっている。

「不満」「やや不満」をあわせた不満足度は、「収納の多さ、使い勝手」（「不満」：11.9%、「やや不満」：29.8%）が最も多くなっている。

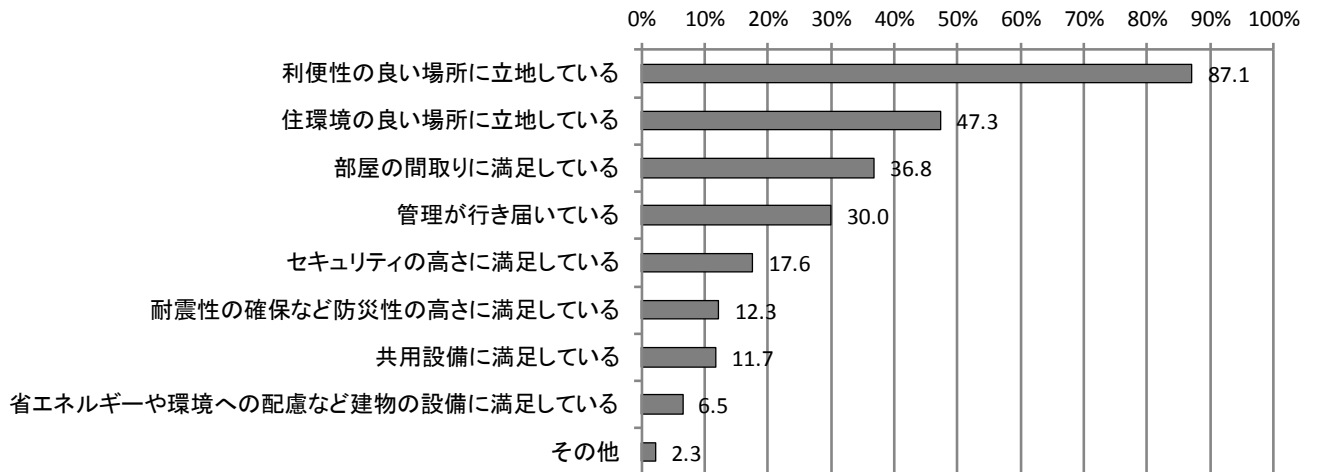
■ 住まいの満足度



(ウ) マンションの評価

「利便性の良い場所に立地している」が87.1%と最も多い。次いで「住環境の良い場所に立地している」が47.3%、「部屋の間取りに満足している」が36.8%、「管理が行き届いている」が30.0%となっている。

■ マンションの評価（複数回答）



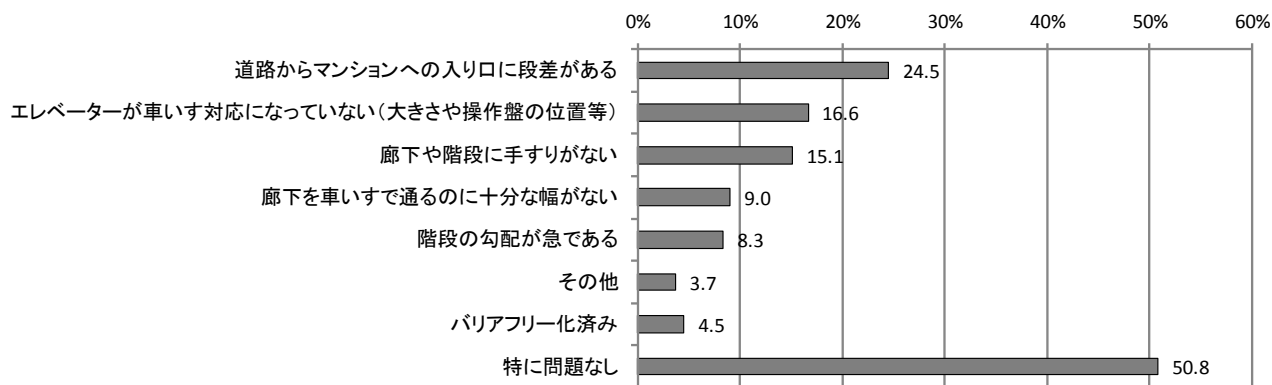
【その他の内容】

- 大家さんがいい人（2件）
- 実家に近い
- 家族が近くに住んでいる
- 管理会社に入っていないので事故があったら不安です
- 内装仕様に満足
- 清掃抜群
- 管理が行き届いていない
- マンション前が広い
- 築浅なので購入
- 補修予算過少
- 管理人居住時間が短い
- 自分の必要とする用件にあてはまっている
- 住んでいる人達皆良い人達です。

（エ）共用部分の困りごと

「特に問題なし」が50.8%と最も多い。一方、「道路からマンションへの入り口に段差がある」が24.5%、「エレベーターが車いす対応になっていない（大きさや操作盤の位置等）」が16.6%、「廊下や階段に手すりがない」が15.1%などとなっている。

■ 共用部分の困りごと（複数回答）



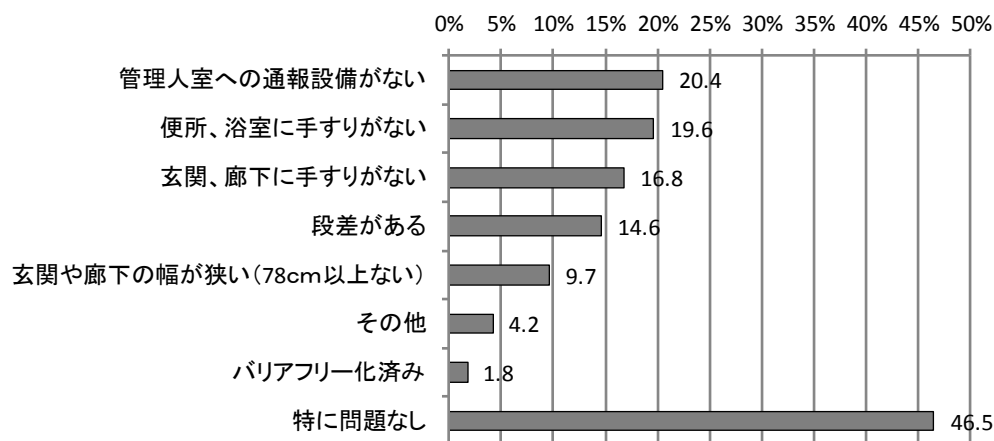
【その他の内容】

- ・エレベーターがない（4件）
- ・エレベーターが狭い
- ・エレベーターが1基しかなく遅い
- ・自転車置場がない、狭い（3件）
- ・玄関前に段差がある（2件）
- ・バリアフリーにして足があがらなくなる方がこわい
- ・バリアフリーについて、その視点で考えた事が無い
- ・裏口のゴミ捨場までの間に段差がある
- ・洗面所に段差有り
- ・玄関の扉が重い。自動で無い。
- ・高層階の賃借なので、子どもの転落防止に苦慮。
- ・隣の家の人が共有スペースにゴミなどを放置するので狭く危険
- ・ごみ置き場が無い
- ・自転車置場が乱雑。ゴミ置物が古く、外部者が入りゴミを捨てる。
- ・水はけが悪い
- ・外国人の居住者が多いが、お知らせ等が難しい日本語で書かれており、全ての入居者に周知されているように思えない。
- ・防犯カメラが無い
- ・ベランダが狭い
- ・分からない（2件）

(オ) 住戸内の困りごと

「特に問題なし」が46.5%と最も多い一方、「管理人室への通報設備がない」が20.4%、「便所、浴室に手すりがない」が19.6%などとなっている。

■ 住戸内の困りごと（複数回答）



【その他の内容】

- 管理人は常駐していない（3件）
- 年数（老朽化）
- 今の年齢では問題ない、バリアフリーにはなっていない（2件）
- 狭いのでバリアフリーは無理
- 壁がうすい
- 外、内の音がうるさい
- 網戸がない。虫、ねずみ
- 排水口が古くよく詰まる
- はしごが邪魔
- 収納が少ない。隙間風がどこからともなく来る。
- 隙間風、防音
- 風呂入口ドアが外れることがある
- 水圧が弱い
- 自転車置場狭い
- 室内の手すりは自己負担で取り付けた。
- インターホンのカメラが不鮮明
- ゴミ捨場が無いに等しい
- 眺望、日当たり
- 他居住者にマナーの悪い人がいる
- 管理センターに連絡しても対応してくれない
- 宅配ボックスに入れっぱなしの人がいる
- 自主管理
- 特になし
- 分からない

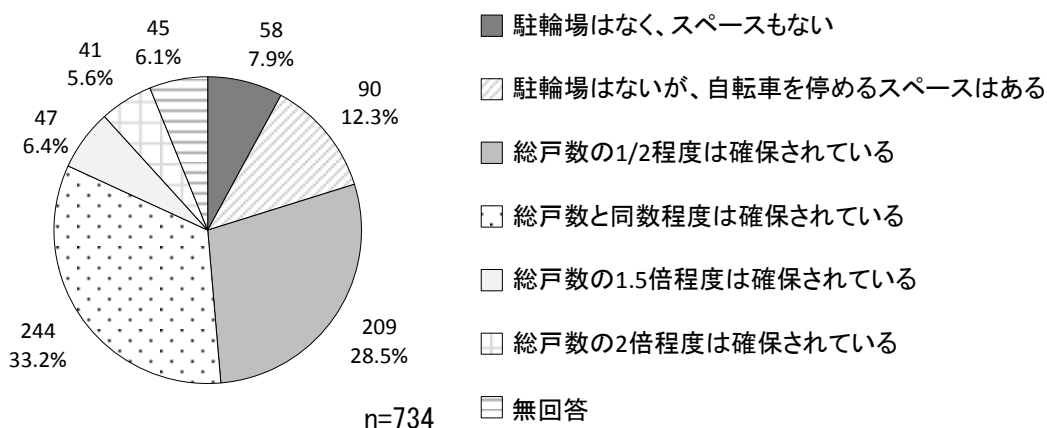
（カ）駐輪場

駐輪場は、「総戸数と同数程度は確保されている」が33.2%と最も多い。次いで「総戸数の1/2程度は確保されている」が28.5%、「駐輪場はないが、自転車を停めるスペースはある」が12.3%などとなっている。

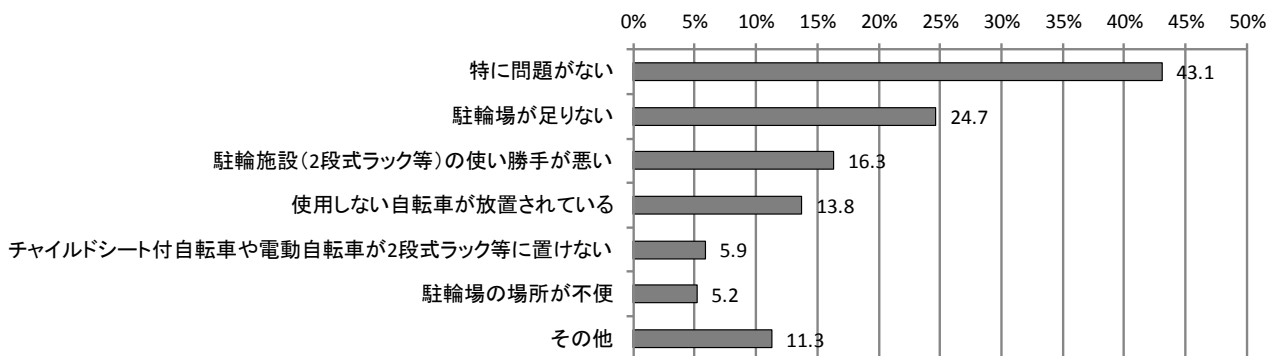
駐輪場に関する困りごとは、「特に問題がない」が43.1%と最も多い。一方、「駐輪場が足りない」が24.7%、「駐輪施設（2段式ラック等）の使い勝手が悪い」が16.3%、「使用しない自転車が放置されている」が13.8%などとなっている。

世帯ごとに必要な駐輪台数は、「1台」が39.5%と最も多く、次いで「不要」が23.4%、「2台」が20.3%などとなっている。

■ 駐輪場の有無



■ 駐輪場に関する困りごと（複数回答）

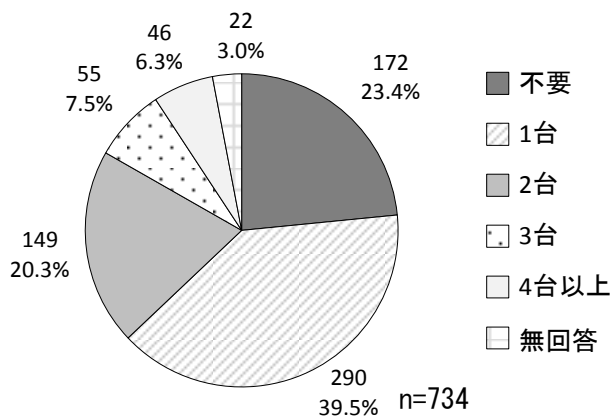


【その他の内容】

- 狭い、出し入れが大変（17件）
- 屋根がないので雨ざらしになる（9件）
- バラバラな置き方、管理されていない（6件）
- 入口に自転車が放置されている（5件）
- 外部者が勝手に駐輪している（4件）
- 施錠されていないので防犯の点から危ない（3件）
- マナーの悪い住人がいる（2件）
- いたずらされることがある（2件）
- めぐりんのバス、町の人が勝手に入り込んでいて困る。ゴミを捨てるなどされる。

- オートバイをとめている人がいて通りにくい
- 移動式で左右隙間ない時、止めるのに不便な時がある
- 場所がない事にものすごく不満
- 使用ルールが分からない
- 夜中に灯りが消えてしまうので夜中止めづらい
- 風で倒れてしまう
- 粗大ごみが散乱
- 1台につき幅が狭い
- 子供用自転車置場が不足。
- 屋外のように汚れやすい（黄砂やほこりなど）
- 有料であり、戸数分無い
- バイクが置けない
- 2段式が高くて降ろす時、上から落ちてきてケガしそうになった為。以降怖くて使用できない。
- 自分は使用していないが、足りていないようです
- 有料
- 駐輪場使用していない（6件）
- 自転車を持っていない（4件）
- 駐輪場が欲しい（2件）
- 駐輪場はない（2件）
- 特になし

■ 必要な駐輪台数

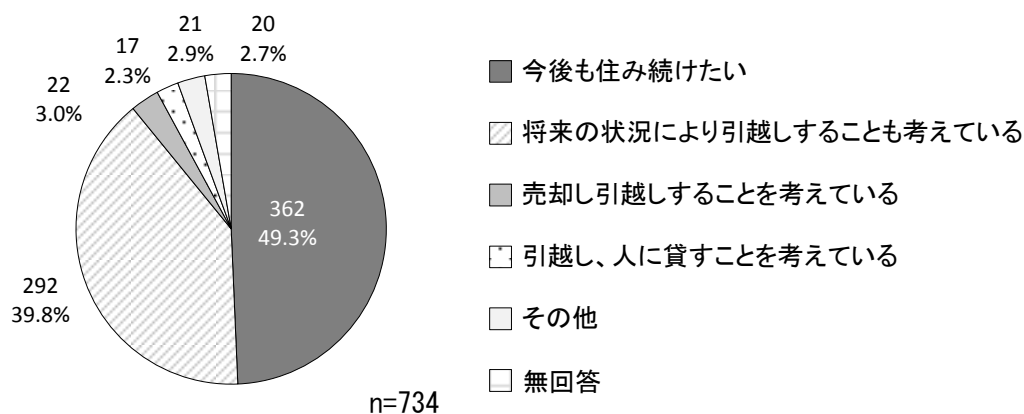


③ 今後の居住意向

(ア) 居住意向

「今後も住みたい」が49.3%に対し、「将来の状況により引越すことも考えている」が39.8%、「売却し引越すことを考えている」が3.0%など、引越すを考えている割合もあわせて45.1%となっている。

■ 居住意向



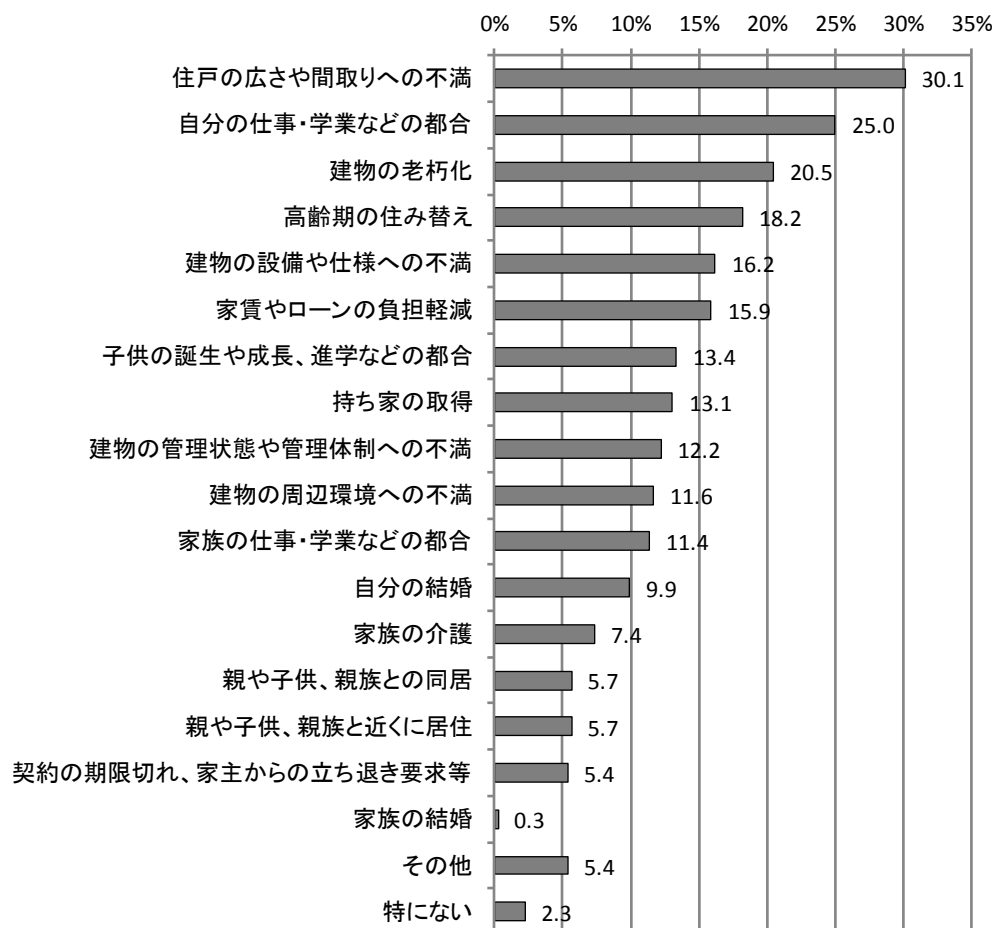
【その他の内容】

- 引越し予定（7件）
- 引越しの可能性が有り（2件）
- 転居済み（2件）
- 分からない（2件）
- 特別考えていない
- 家賃額が負担になっている
- 今の所に住むしかない
- 子供に渡し、那須へ移住する
- レストランの供用でスペースが狭い
- 業務都合による法人借上げなので短期（1～4年）の予定
- UR募集時参加（何度も同じ感じ）
- 茨城に戸建てがあるが、現在迷っている。
- 1年半ほどの住まい

(イ) 引越しを考える理由

「住戸の広さや間取りへの不満」が 30.1%と最も多い。次いで「自分の仕事・学業などの都合」が 25.0%、「建物の老朽化」が 20.5%、「高齢期の住み替え」が 18.2%などとなっている。

■ 引越しを考える理由（複数回答）



【その他の内容】

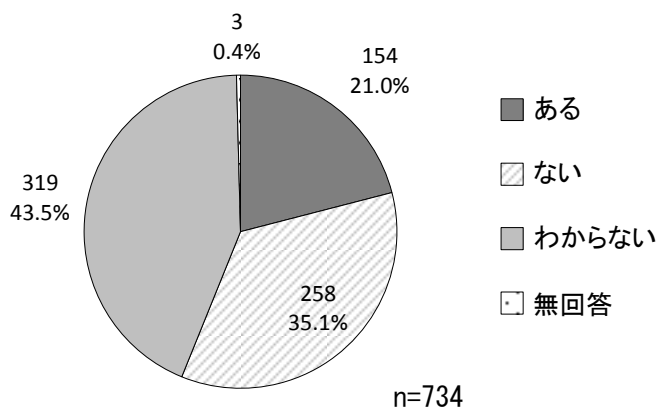
- 騒音問題（3件）
- 管理費値上
- 実家へ帰る
- 良い家が見つければ引っ越す
- 民泊の部屋があるため（認められていない）
- 駐輪場の広い所
- ずっと理事をやらされている為（なり手がいなくてやめられない）
- ペット可住居に住みたい
- 治安
- 環境の良い場所へ
- 採光時間の長い所へ

④ コミュニティ

(ア) 居住者名簿の有無

「わからない」が43.5%と最も多く、「ない」が35.1%、「ある」が21.0%となっている。

■ 居住名簿の有無

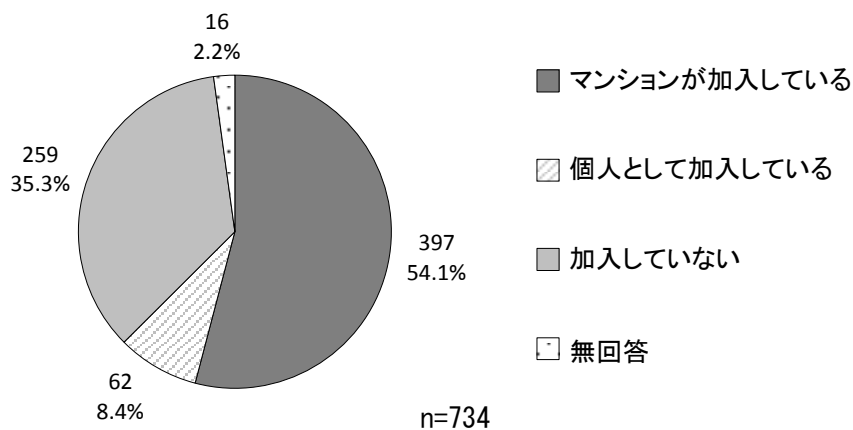


(イ) 町会への加入状況

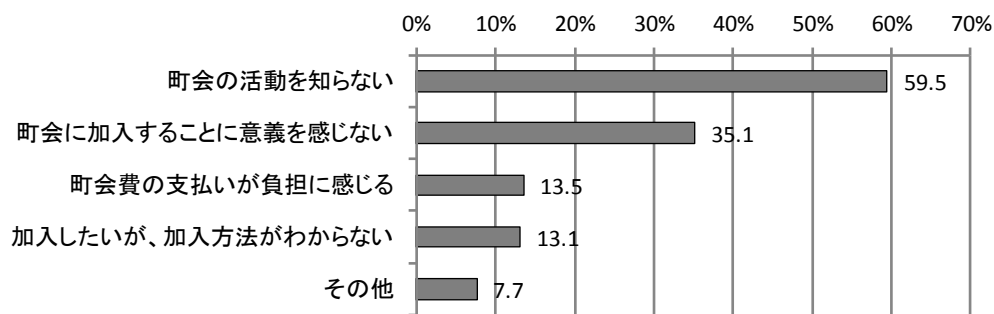
「マンションが加入している」が54.1%、「個人として加入している」が8.4%とあわせて62.5%が加入している。一方、「加入していない」も35.3%となっている。

加入していない理由は、「町会の活動を知らない」が59.5%と最も多い。次いで「町会に加入することに意義を感じない」が35.1%となっている。

■ 町会への加入の有無



■ 町会へ加入していない理由（複数回答）



【その他の内容】

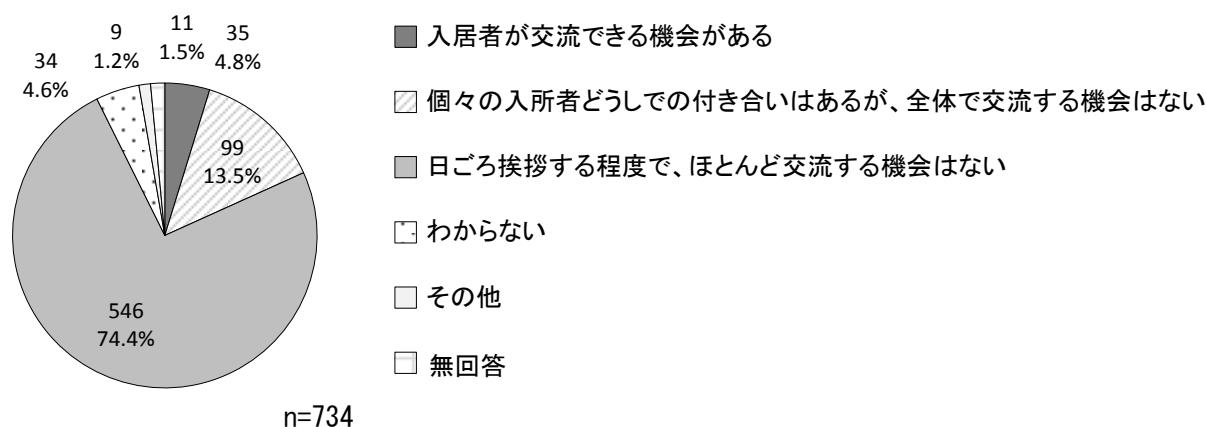
- 大家、マンションが加入している（4件）
- わからない（4件）
- 希望も勧誘もなかったから（2件）
- 加入しているが活動していない。活動も知らない。
- 5年程以前は加入していたが、町会に加入することに意義を感じない
- 近隣の実家の町会に加入し、そちらで活動している。
- 引越しを考えている
- 管理人がとてもこわい人で聞く事が出来ない
- 常時居ない
- 住民票が孫子市
- 契約時に言われなかったから
- マンションが加入しないとされた
- 特に気にしていなかった
- 人見知り。参加意思はある。
- 入居した時から加入していなかった
- 知らない人に住居情報を知られたくない。女性が住んでいることを明らかにさせるのは防犯上問題。
- 単身赴任で居ない事が多い

（ウ）マンションのコミュニティ活動

入居者同士の交流は、「日ごろ挨拶する程度で、ほとんど交流する機会はない」が74.4%と最も多い。次いで「個々の入所者どうしでの付き合いはあるが、全体で交流する機会はない」が13.5%となっている。

管理組合と町会の交流は、「わからない」の45.5%を除くと、「交流はない」が35.6%と最も多く、「管理組合として地域の行事に参加している」は13.9%となっている。

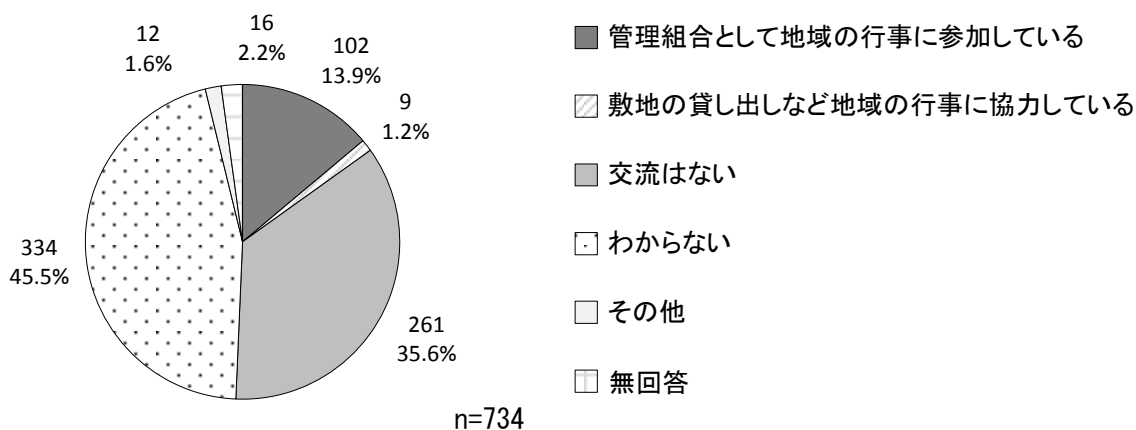
■ 入居者同士の交流



【その他の内容】

- 交流なし（8件）
- 全8戸なので、適度の交流がある。
- 会えば挨拶+α程度個別に話すし、結構世間話程度のコミュニケーションとしてはいますが、付き合いという程ではない
- 築30年以上なので顔見知り、30年以上の付き合い
- 皆、挨拶をする
- 総会はある

■ 管理組合と町会の交流



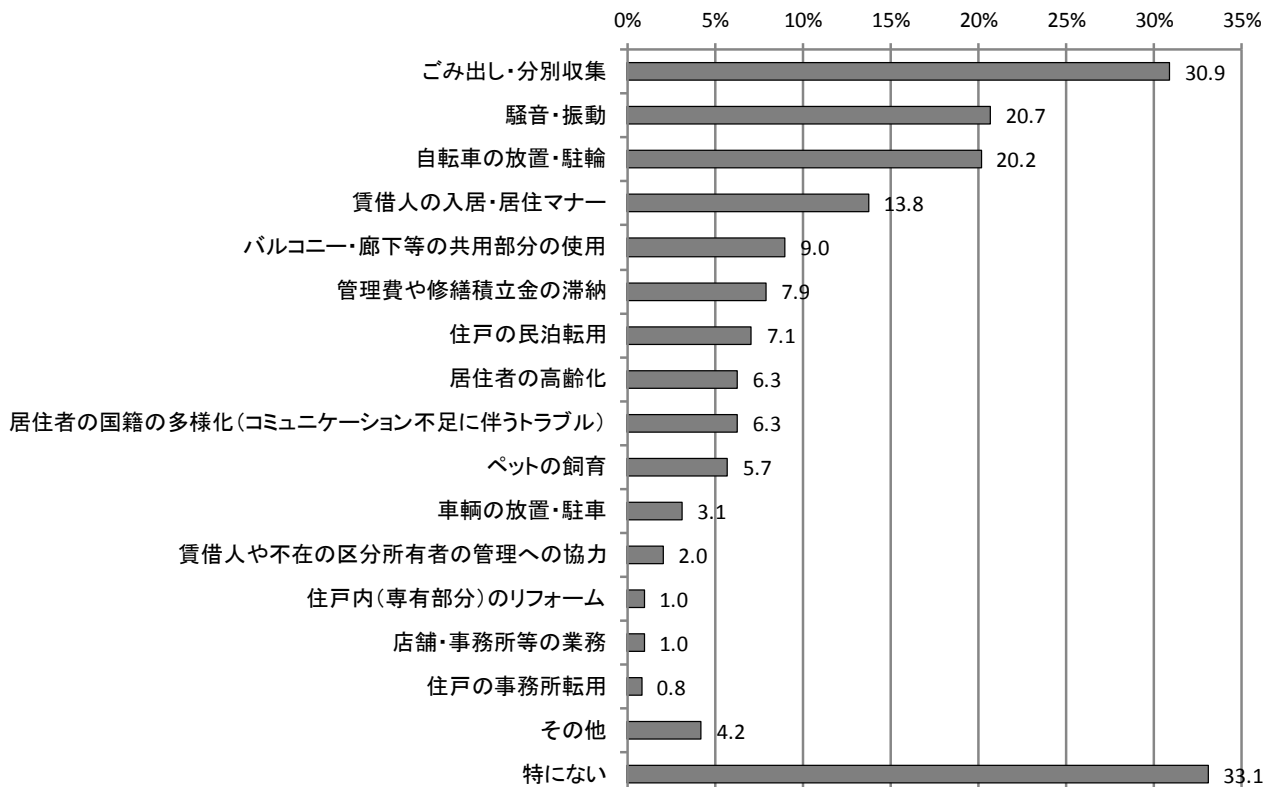
【その他の内容】

- 管理組合はない（3件）
- 管理組合があるかわからない
- 町会婦人部に5年間入っていたが退会した
- 町会費、祭事の寄付金などの支払いのみでの関係
- 管理会社に入っていないので外壁の修理など不安になる
- 年寄りが女性を酌婦と勘違いしている町会なので参加をやめた。
- お祭りのみの参加。町会の方からの働きが無い。
- 管理組合の担当者が、月一度町会の打ち合わせに参加している。
- マンション内に町会がある（町会が所有者の1人）
- 町会費の中からお祭りの時の寄付を払っている
- 準会員として町会費を払っている
- たぶん交流は無いと思う。
- 元の住所と近い為、町会と付き合いをしている。

(エ) 居住者による問題やトラブル

「特にない」が33.1%と最も多い。一方、「ごみ出し・分別収集」が30.9%、「騒音・振動」が20.7%、「自転車の放置・駐輪」が20.2%となっている。

■ 居住者による問題やトラブル（複数回答）



【その他の内容】

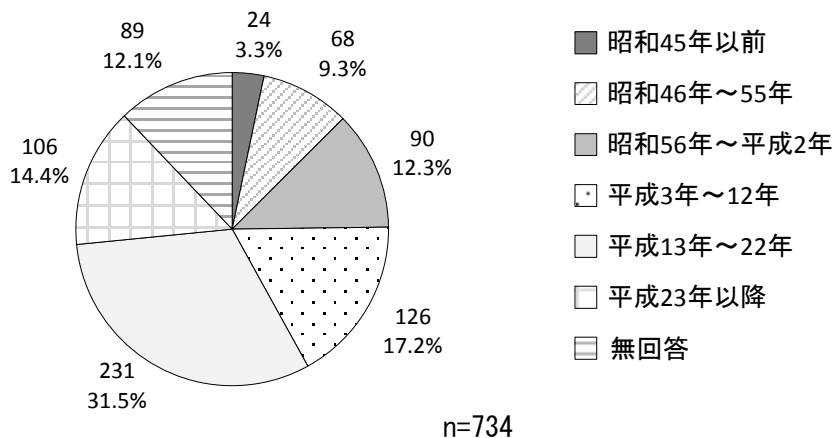
- ・ベランダ喫煙（2件）
- ・タバコのポイ捨て（2件）
- ・共用部分でたばこ（2件）
- ・専有部分にゴミ（3件）
- ・宅配ボックス占有（2件）
- ・所有者以外の人の居住
- ・総会に出席する人が限られている（2件）
- ・バイクの駐輪
- ・風俗利用
- ・ホームレスの空き缶拾いがうるさい
- ・火災報知器誤作動
- ・非常階段踊り場に粗大ゴミ放置
- ・臭い（タバコ、柔軟剤など）
- ・声かけや挨拶
- ・引越したばかりで分からない
- ・管理費のアップが必要
- ・管理人が午前8時～午後4時迄いるので特に無い
- ・お隣さんのベランダ。仕切りの隙間から見える所が乱雑（気になる程度）

⑤ マンション概要

(ア) 建築時期

「平成13年～22年」が31.5%と最も多い。次いで「平成3年～12年」が17.2%、「平成23年以降」が14.4%となっている。

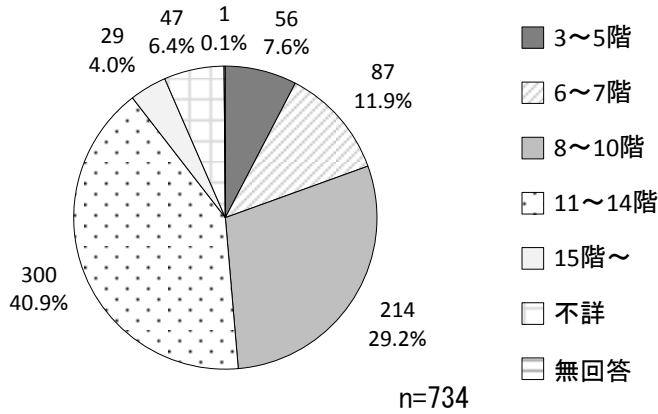
■ 建築時期



(イ) 階数

「11～14階」が40.9%と最も多い。次いで「8～10階」が29.2%となっている。

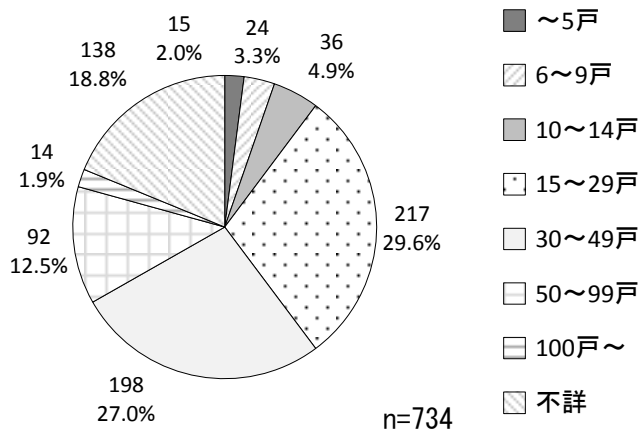
■ 地上階数



(ウ) 戸数

「15～29戸」が29.6%と最も多い。次いで「30～49戸」が27.0%となっている。

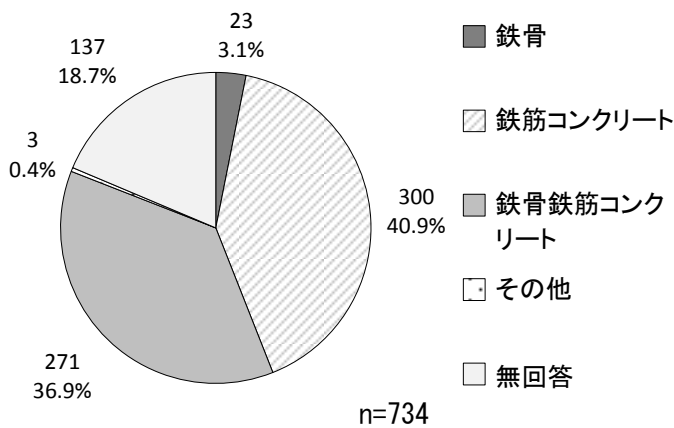
■ 戸数



(エ) 構造

「鉄筋コンクリート」が40.9%と最も多い。次いで「鉄骨鉄筋コンクリート」が36.9%となっている。

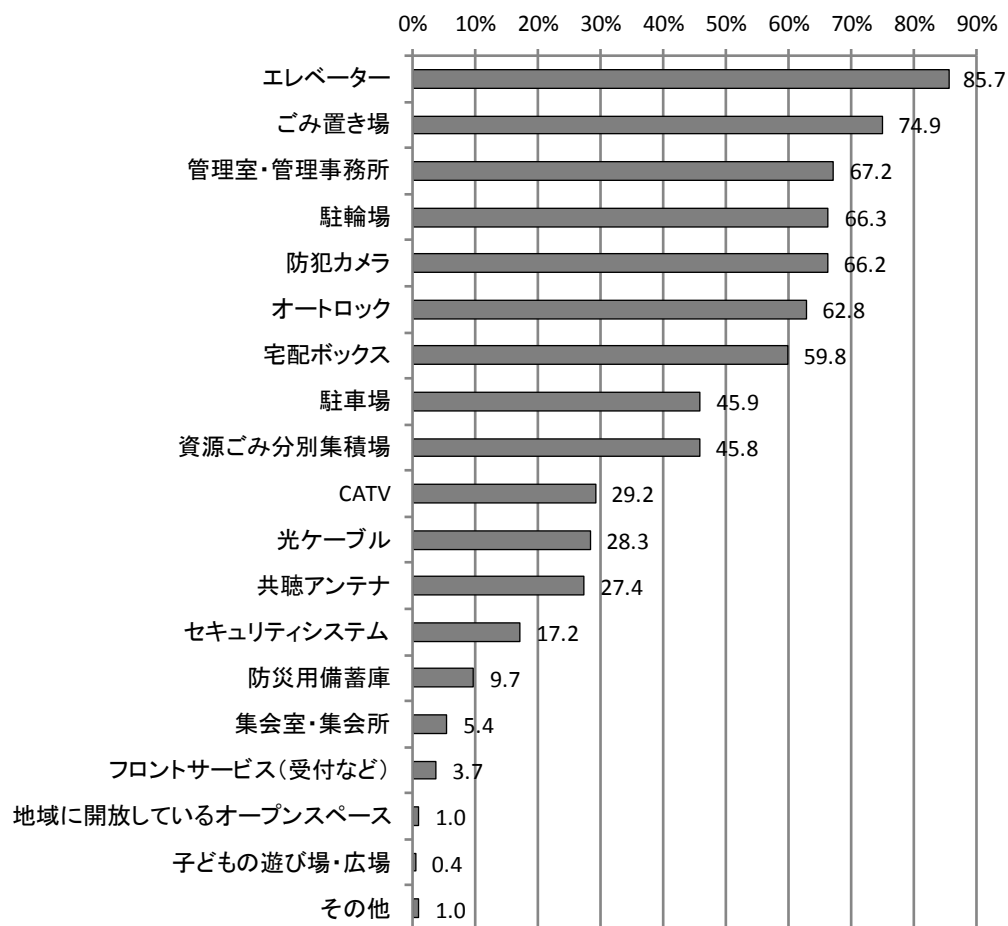
■ 構造



(オ) 共用設備

「エレベーター」が85.7%と最も多い。次いで「ごみ置き場」が74.9%となっている。

■ 共用設備（複数回答）



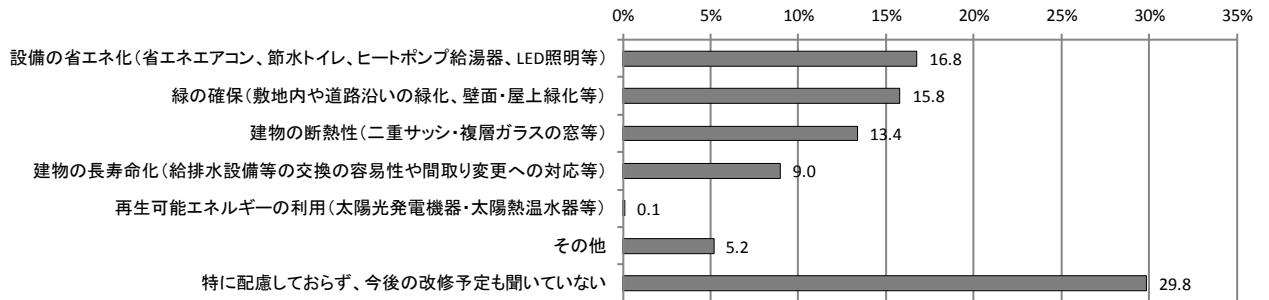
【その他の内容】

- 屋上（住人は鍵を持っている）
- 中庭
- 共用自転車2台
- 宅配ロッカー
- AED
- インターネット

(カ) 省エネや環境に配慮した設備

「特に配慮しておらず、今後の改修予定も聞いていない」が29.8%と最も多く、設備があるうちでは「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16.8%となっている。

■ 共用設備（複数回答）



【その他の内容】

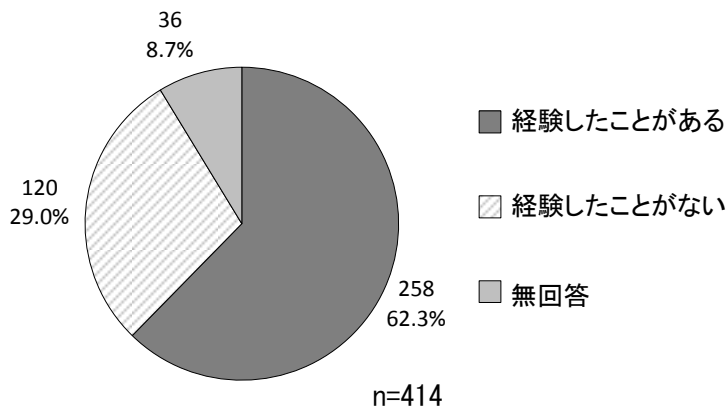
- わからない（28件）
- エレベーター修理の時期だが予算が無い。
- 駐車場が庭を兼ねている。植木などあり。
- 共有部照明のLED化
- エアコンの排気が壁面に当たり熱くなっている。
- 庭の管理が不十分

⑥ 管理・運営

(ア) 管理組合の役員経験

「経験したことがある」が62.3%、「経験したことがない」が29.0%となっている。

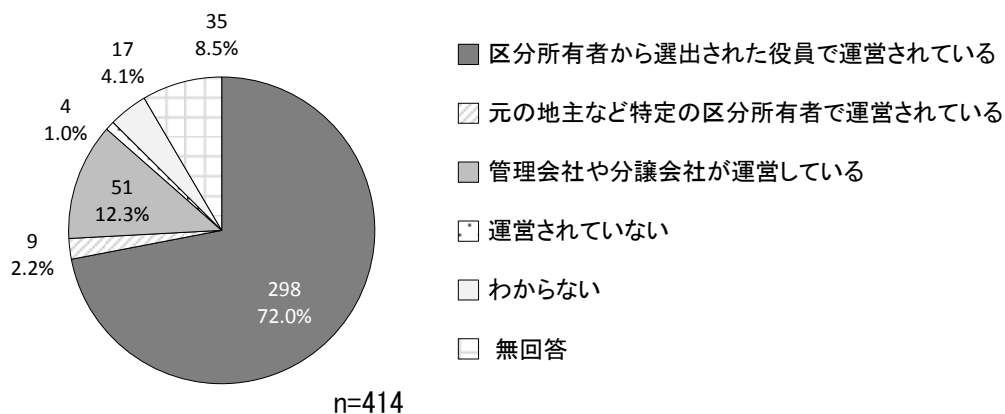
■ 管理組合の役員経験の有無



（イ）管理組合の運営

「区分所有者から選出された役員で運営されている」が72.0%と最も多い。次いで「管理会社や分譲会社が運営している」が12.3%となっている。

■ 管理組合の運営

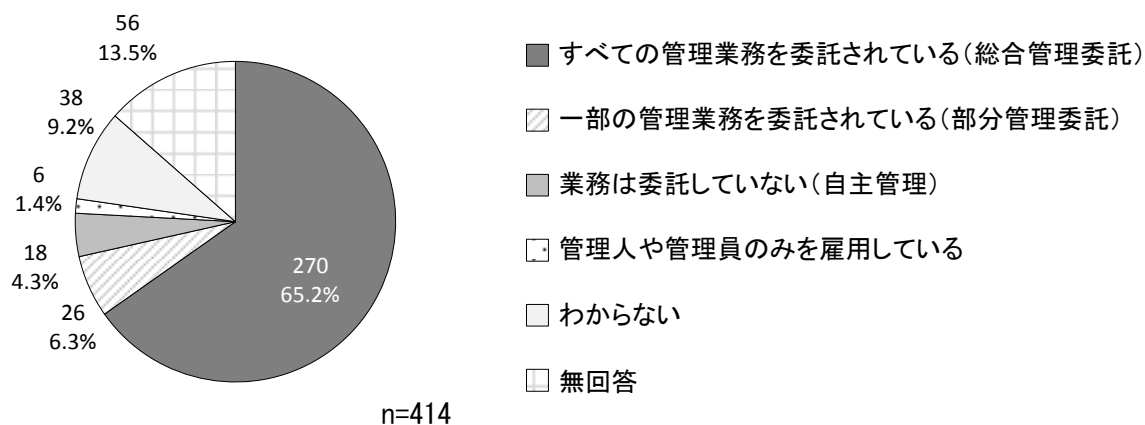


⑦ 業務委託

（ア）業務委託の有無

「すべての管理業務を委託されている（総合管理委託）」が65.2%と最も多い。「一部の管理業務を委託されている（部分管理委託）」とあわせて、業務委託を行っている割合が71.5%となっている。

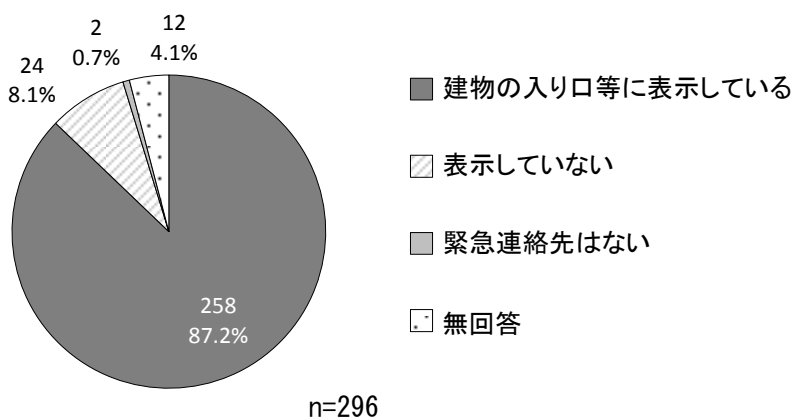
■ 業務委託の有無



(イ) 管理会社の緊急連絡先

「建物の入り口等に表示している」が87.2%と最も多い。一方、「表示していない」が8.1%、「緊急連絡先はない」が0.7%となっている。

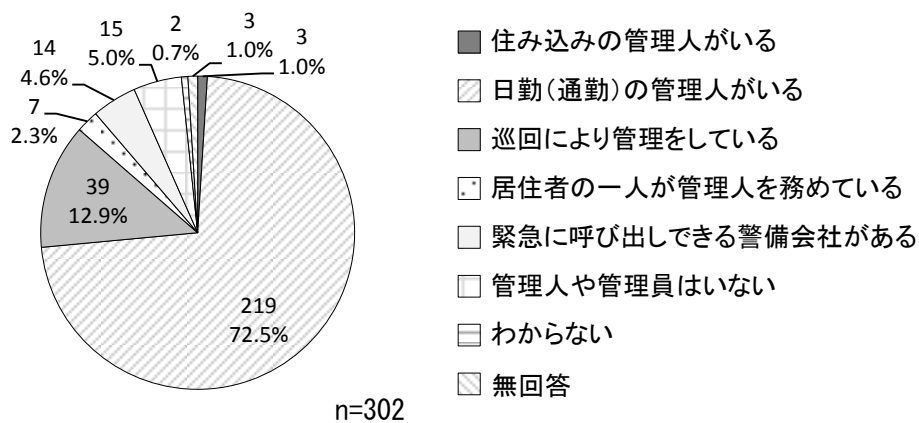
■ 管理会社の緊急連絡先



(ウ) 管理人や管理員の形態

「日勤(通勤)の管理人がいる」が72.5%と最も多い。次いで「巡回により管理をしている」が12.9%となっている。

■ 管理人や管理員の形態

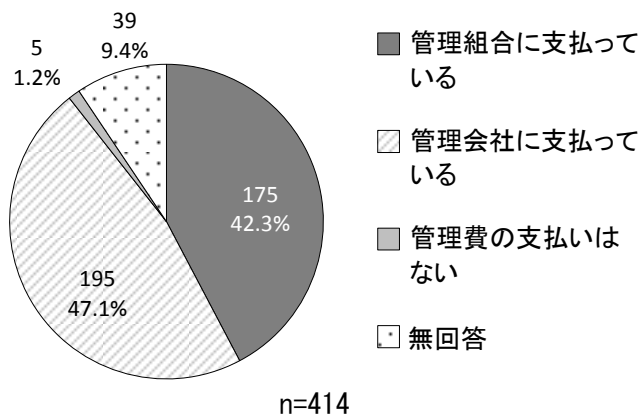


⑧管理費・修繕積立金

(ア) 管理費の支払い

「管理会社に支払っている」が47.1%、「管理組合に支払っている」が42.3%となっている。一方、「管理費の支払いはない」が1.2%となっている。

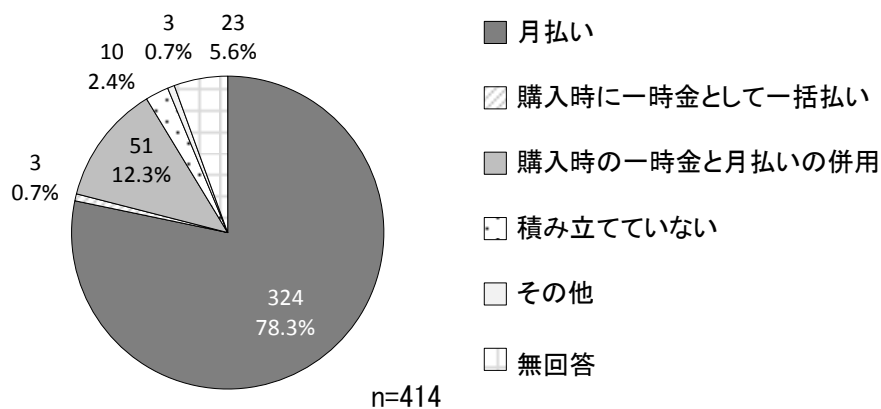
■ 管理費の支払い



(イ) 修繕積立金の支払い

「月払い」が78.3%と最も多い。次いで「購入時の一時金と月払いの併用」が12.3%となっている。「積み立てていない」は2.4%となっている。

■ 修繕積立金の支払い



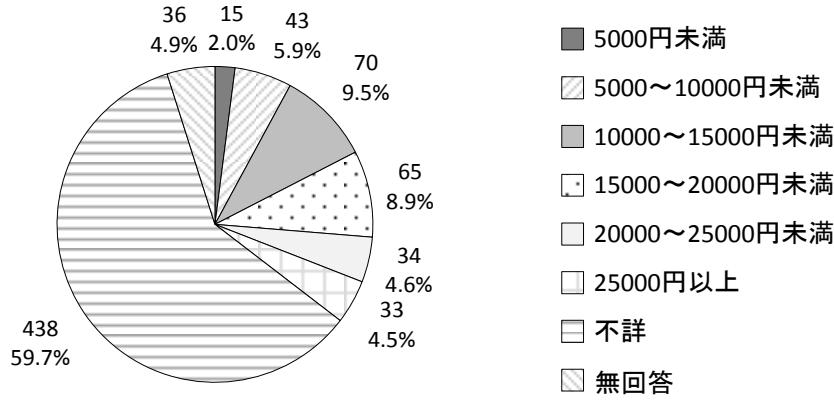
【その他の内容】

- わからない（3件）
- オーナーが積立てている
- 個人で積立てている
- 管理費に含まれている

(ウ) 修繕積立金の額

1戸あたり「10,000～15,000円/月未満」が9.5%と最も多い。次いで「15,000～20,000円/月未満」が8.9%となっている。

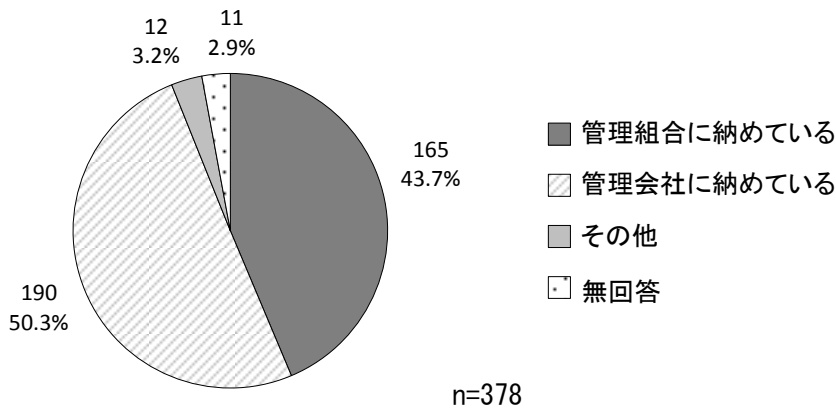
■ 1戸あたり修繕積立金（円/月）



(エ) 修繕積立金の納付先

「管理会社に納めている」が50.3%、「管理組合に納めている」が43.7%となっている。

■ 修繕積立金の納付先



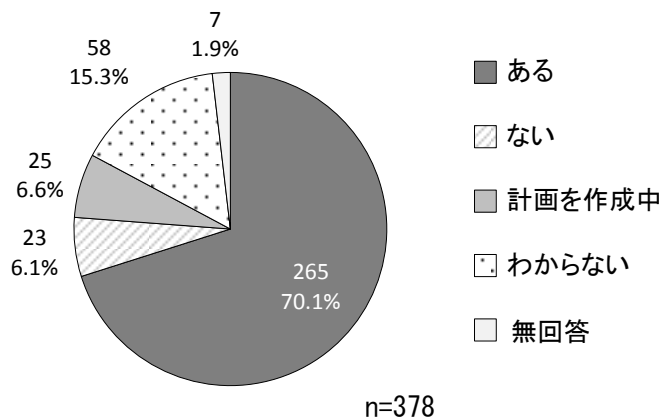
【その他の内容】

- わからない（7件）
- 銀行に積立しています（2件）
- ビルオーナーに持参
- 家族
- 不動産屋
- 信用金庫に振込
- 口座より管理費として引き落とされている
- 管理人

（オ）長期修繕計画の有無

「ある」が70.1%と最も多く、「計画を作成中」が6.6%、「ない」が6.1%となっている。

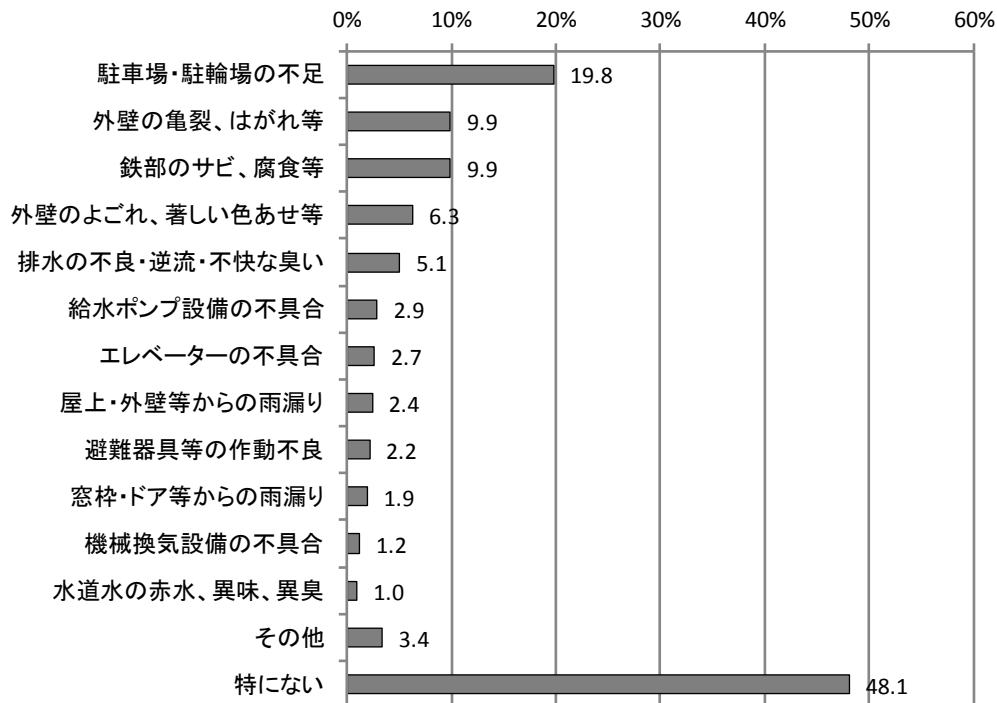
■ 長期修繕計画の有無



⑨ 建物や設備の問題・トラブル

「特にない」が48.1%と最も多くなっている。問題・トラブルがあるものでは、「駐車場・駐輪場の不足」が19.8%、「外壁の亀裂、はがれ等」「鉄部のサビ、腐食等」が9.9%などとなっている。

■ 建物や設備の問題・トラブル（複数回答）



【その他の内容】

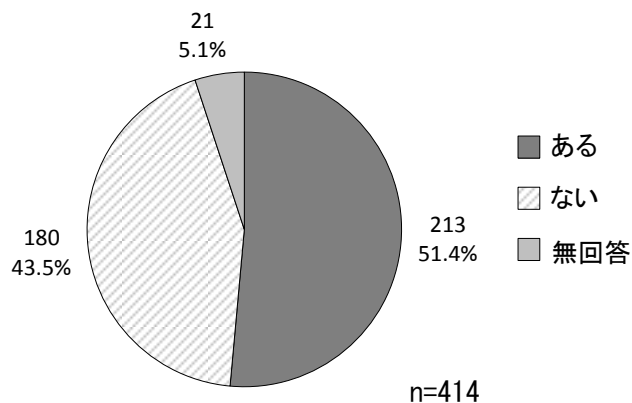
- 修繕工事中（3件）
- 改修工事は実施したばかり
- 防犯カメラ映像が1ヶ所つかない
- 網戸がない
- 地面タイルのひび割れ
- 外ロッカーのさび
- 駐車場床の亀裂・はがれ
- エレベーターが遅すぎる
- オートロック設備、インターホン、ポストが施工時から40年以上更新されておらず、不具合、使えない等、問題が発生している。
- ゴミ置場がきちんと整備されていないので、散らかり、悪臭、ネズミや虫が発生している。
- オートロックのキー差込口が錆びていて上手く鍵が回らない。
- 宅配ボックス不足
- ベランダに物置などを設置して避難はしごの妨げにしている家がある。
- 引越したばかりで分からない

⑩ 大規模修繕の状況

（ア）大規模修繕の経験

大規模修繕を経験したことが「ある」は51.4%、「ない」は43.5%となっている。

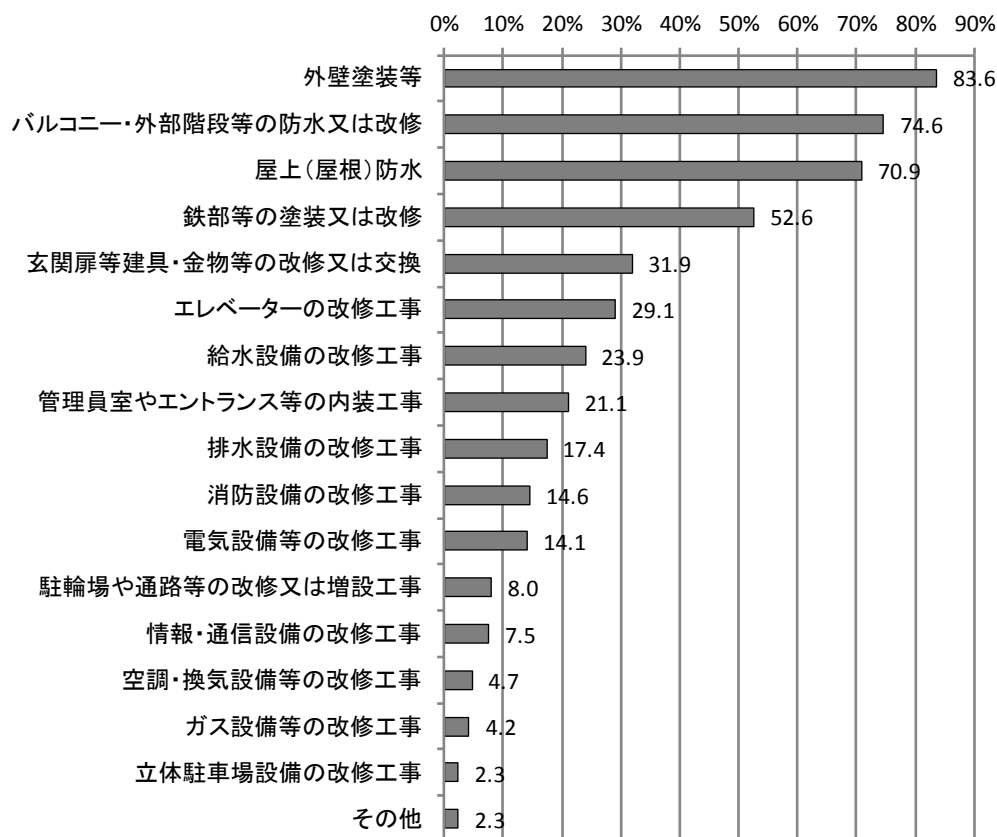
■ 大規模修繕の経験



（イ）大規模修繕の実施項目

「外壁塗装等」が83.6%と最も多い。次いで「バルコニー・外部階段等の防水又は改修」が74.6%、「屋上（屋根）防水」が70.9%、「鉄部等の塗装又は改修」が52.6%などとなっている。

■ 大規模修繕の実施項目



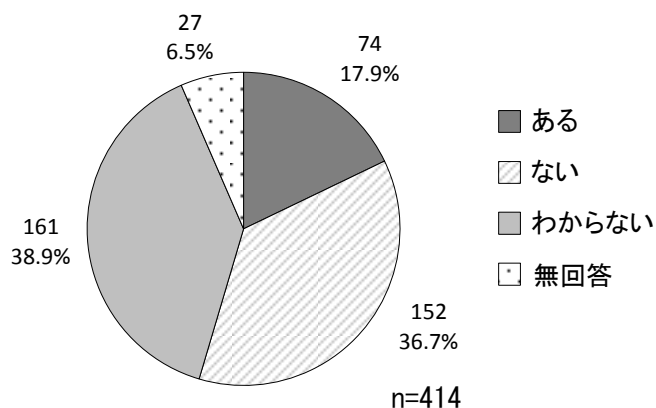
【その他の内容】

- わからない（3件）
- 1年前に外壁タイルの修理、建物全体塗装等、修繕工事実施
- 階段防水
- インターフォン、駐輪場の外ドア鍵交換
- 非常階段
- 全部
- 耐震

(ウ) 大規模修繕の予定

今後5年間の大規模修繕の予定は、「ある」が17.9%、「ない」が36.7%となっている。

■ 大規模修繕の予定

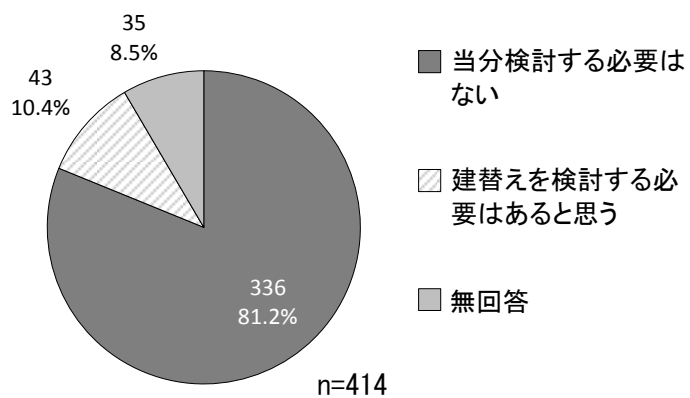


⑪ 建替えの必要性

(ア) 建替えについての考え

「当分検討する必要はない」が81.2%と最も多い。一方、「建替えを検討する必要はあると思う」が10.4%となっている。

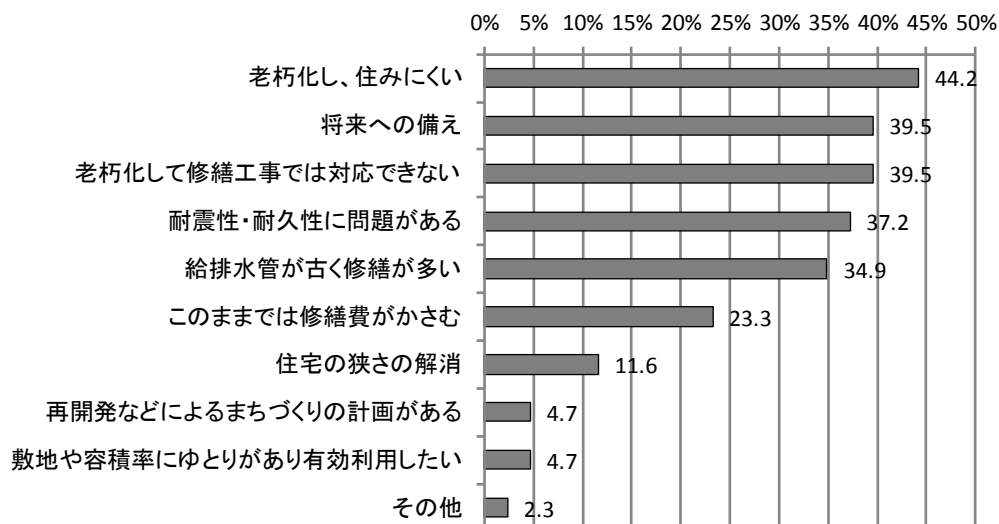
■ 建替えについての考え



（イ）建替えが必要な理由

「老朽化し、住みにくい」が44.2%と最も多い。次いで「将来への備え」「老朽化して修繕工事では対応できない」が39.5%、「耐震性・耐久性に問題がある」が37.2%、「給排水管が古く修繕が多い」が34.9%となっている。

■ 建替えが必要な理由（複数回答）



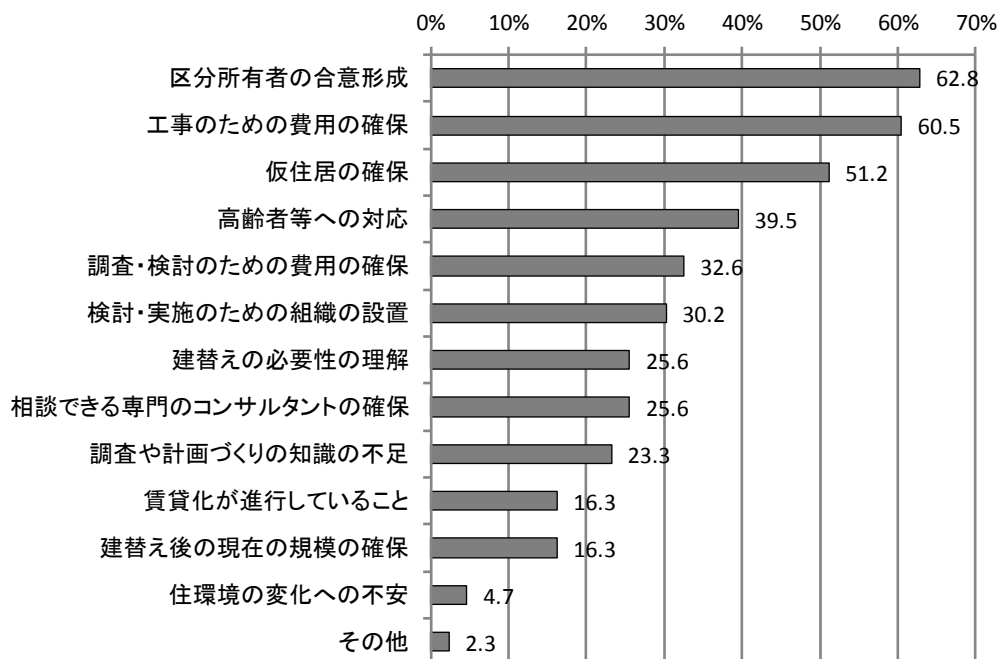
【その他の内容】

- 排水の流れが悪いので、高圧洗浄とかしてほしい
- 一例として、区でマンション課税をし、管理を強化すべき。

(ウ) 建替えを検討する上での課題

「区分所有者の合意形成」が62.8%と最も多く、次いで「工事のための費用の確保」が60.5%、「仮住居の確保」が51.2%などとなっている。

■ 建替えを検討する上での課題（複数回答）



【その他の内容】

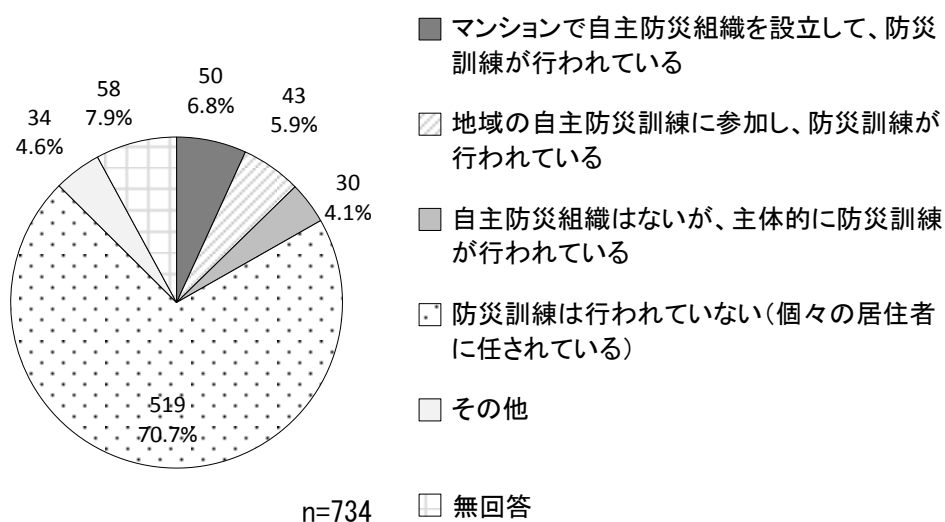
- 皆さんそれぞれが所有者なので難しいと思う
- 区の積極的管理・指導

⑫ 防災、危機管理

(ア) 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 16.8%で、70%以上は防災訓練を実施していない。

■ 防災訓練の実施状況



【その他の内容】

<わからない>

- ・わからない（22件）
- ・以前出席したが現在やっているか不明
- ・入居し1年未満なのでわかりません。今の所、防火訓練は行われていません。

<今はない>

- ・昔はありましたが、今はありません

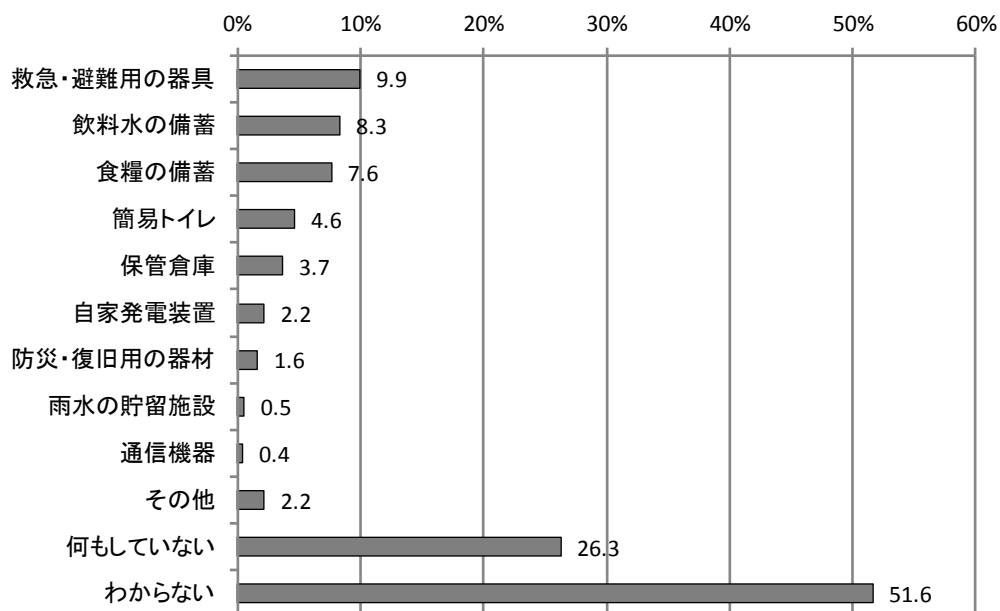
<参加していない>

- ・防災訓練は行われているらしいが、参加してない。（2件）

(イ) 防災用の備蓄・装備

「わからない」が51.6%と半数以上を占めている。次いで「何もしていない」が26.3%となっている。

■ 防災用の備蓄や装備（複数回答）



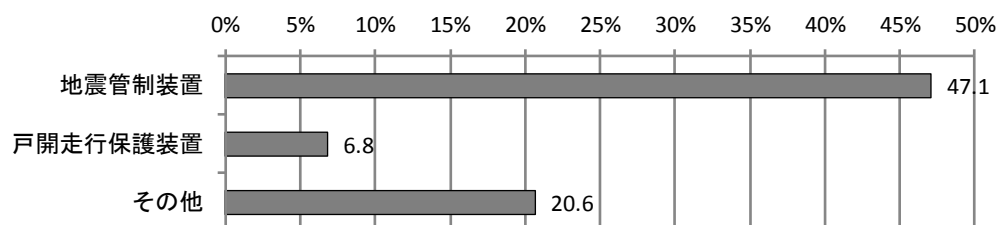
【その他の内容】

- 個人で準備（5件）
- 消火器（2件）
- 非常ハシゴ付
- 今後行う予定
- 今は無いが、食糧・飲料水の備蓄導入予定

(ウ) 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47.1%、「戸開走行保護装置」が付いているものは6.8%となっている。

■ エレベーターの防災対策（複数回答）

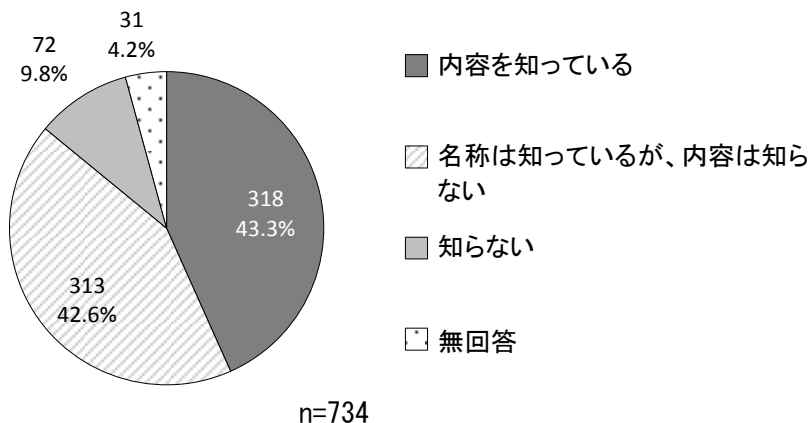


⑬ 民泊

(ア) 住宅宿泊事業法（いわゆる民泊新法）の認知状況

住宅宿泊事業法について、「内容を知っている」が43.3%、「名称は知っているが、内容は知らない」が42.6%と、あわせて85.9%が同法を“知っている”と回答している。

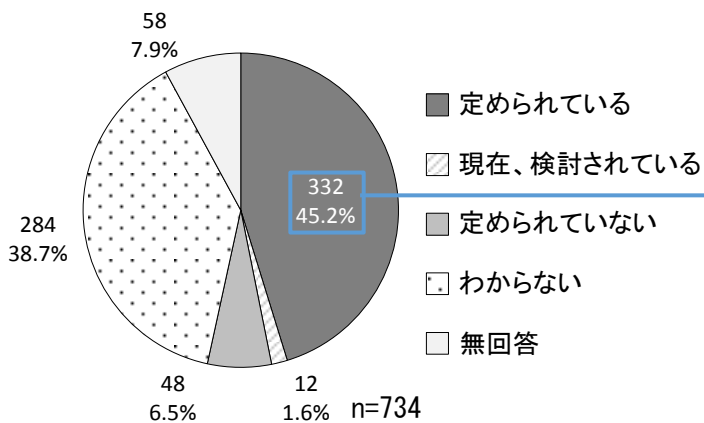
■ 住宅宿泊事業法の認知状況



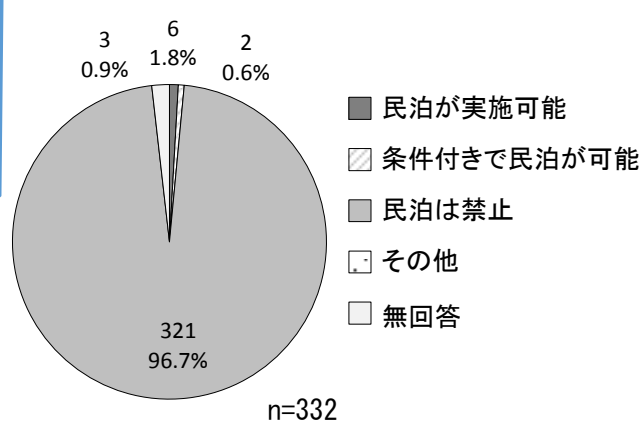
(イ) 民泊に関する定め

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と回答した割合は45.2%で、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：96.7%）。

■ 管理規約等の民泊に関するルール



■ 管理規約等の内容



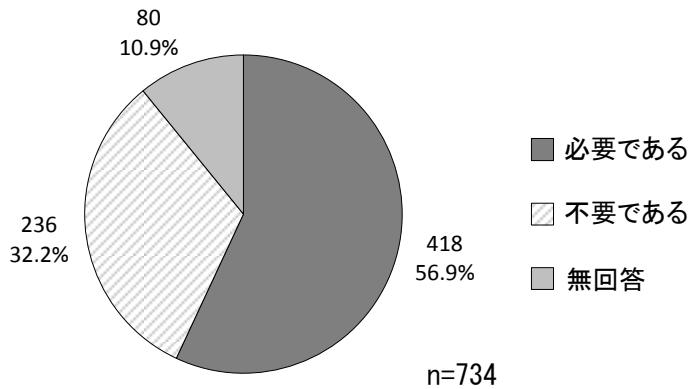
【その他の内容】

- 入口に貼り紙
- 多分違法
- 民泊している人がいる
- わからない（2件）

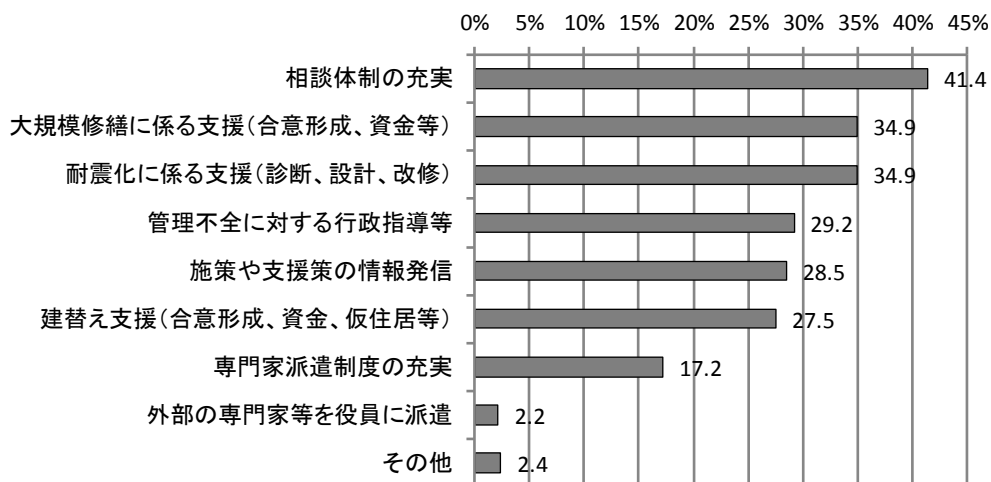
⑭ 行政による関与

マンションの管理等について、行政運営による関与が「必要である」と回答した割合は56.9%と過半数を超えており、内容は「相談体制の充実」が41.4%、次いで「大規模修繕に係る支援（合意形成、資金等）」 「耐震化に係る支援（診断、設計、改修）」が34.9%などとなっている。

■ 行政による関与の必要性



■ 行政による関与が必要と思われるもの（複数回答）



【その他の内容】

＜ストックに関すること＞

- ・ 駐輪場の2段が危ないと伝えたが、変更の意志は無いと管理会社から言われる
- ・ 建築物の品質の担保

＜ルール、マナーに関すること＞

- ・ 民泊禁止に対するの対応（2件）
- ・ 住人の迷惑行為
- ・ 駐輪マナー（周辺住民）やゴミ出しルールを徹底願いたい。
- ・ 住民高齢化、解体、エコ化
- ・ 地域の騒音問題

＜管理費等の徴収に関すること＞

- ・ 管理費の支援

＜防災対策＞

- ・ 地震、津波、河川氾濫の避難支援、避難経路の周知徹底

＜わからない＞

- ・ わからない（4件）

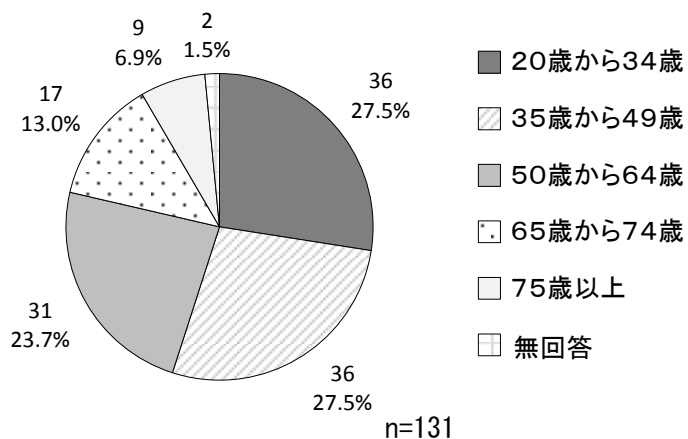
(3) 賃貸マンション居住者アンケート結果

① 回答者

(ア) 年齢

「20歳から34歳」「35歳から49歳」が27.5%、「50歳から64歳」が23.7%となっている。

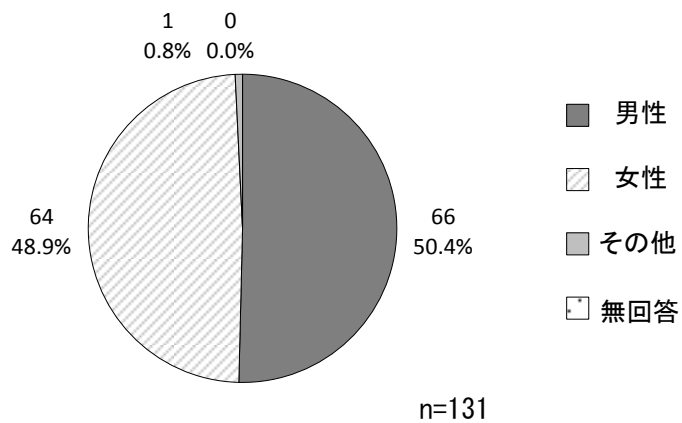
■ 年齢



(イ) 性別

「男性」が50.4%、「女性」が48.9%となっている。

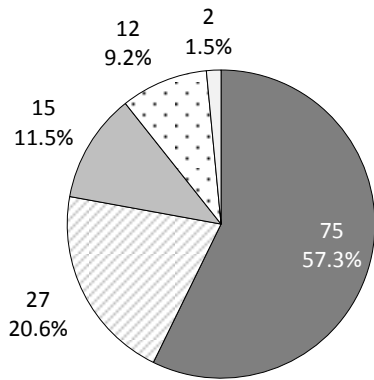
■ 性別



(ウ) 世帯構成

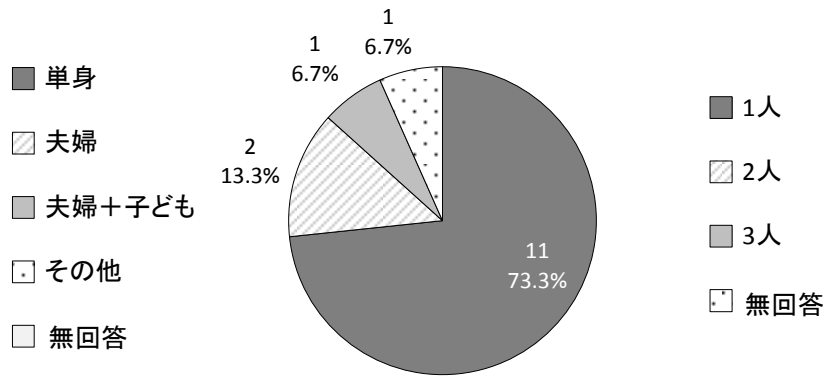
「単身」が57.3%と最も多い。次いで「夫婦」が20.6%、「夫婦+子ども」が11.5%となっている。「夫婦+子ども」の子供の人数は、「1人」が73.3%と最も多く、次いで「2人」が13.3%となっている。また、単身世帯以外で65歳以上の世帯員がいる割合は11.1%となっている。

■ 世帯構成



n=131

■ 「夫婦+子ども」の子供の人数

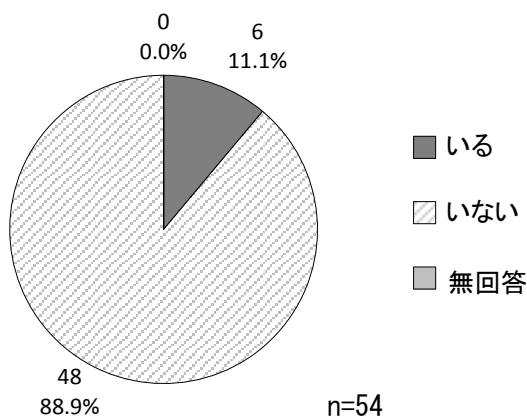


n=15

【その他の内容】

- 自分と子供1人 (4件)
- 自分と子供3人 (2件)
- 自分と親類1人
- 事務所6戸

■ 65歳以上の世帯員の有無 (単身世帯除く)

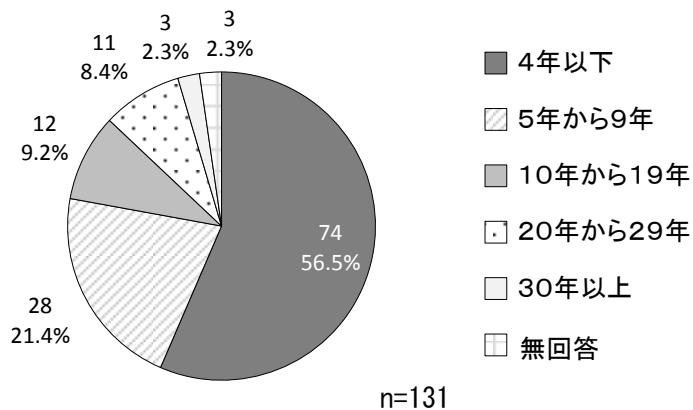


n=54

(工) 居住年数

「4年以下」が56.5%と最も多い。次いで「5年から9年」が21.4%となっている。

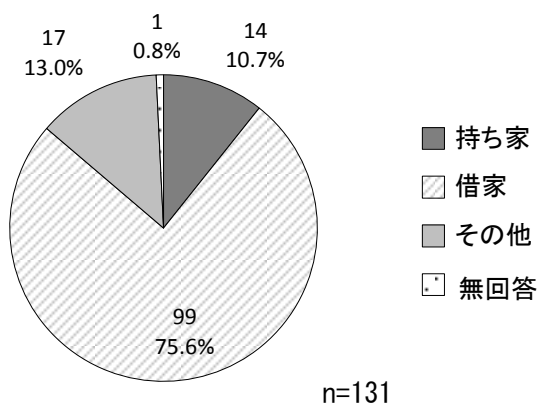
■ 居住年数



(オ) 入居経緯

前の住まいは、「借家」が75.6%、「持ち家」が10.7%となっている。

■ 入居経緯



【その他の内容】

- 実家（3件）
- 社宅（3件）
- 賃貸マンション、賃貸アパート（6件）
- 別のマンスリーマンション

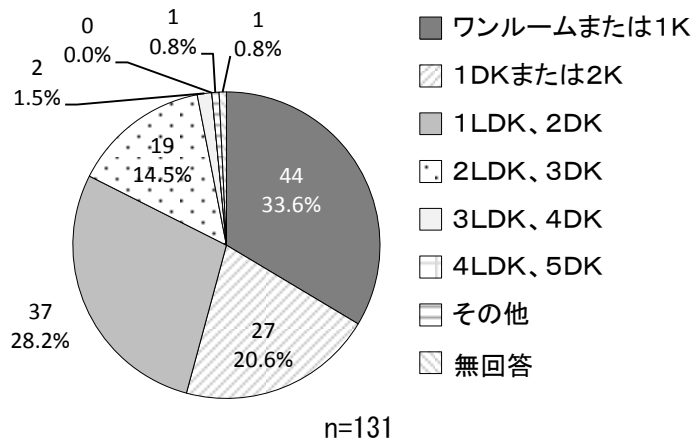
② 現在の住まい

(ア) 間取り

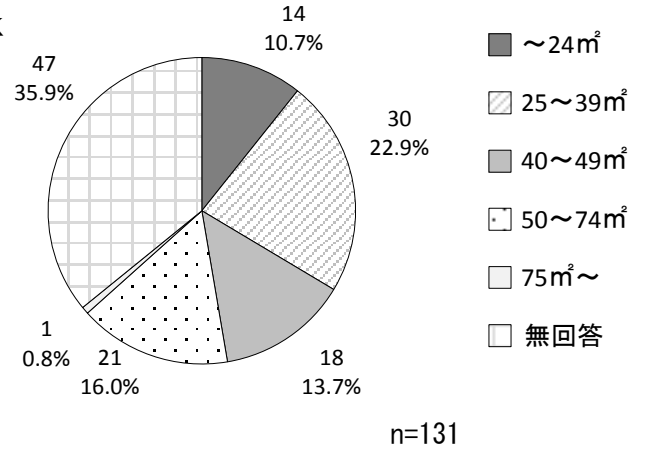
「ワンルームまたは1K」が33.6%と最も多い。次いで「1LDK、2DK」が28.2%となっている。

住宅面積は、「25～39㎡」が22.9%と最も多くなっている。

■ 間取り



■ 住宅面積



【その他の内容】

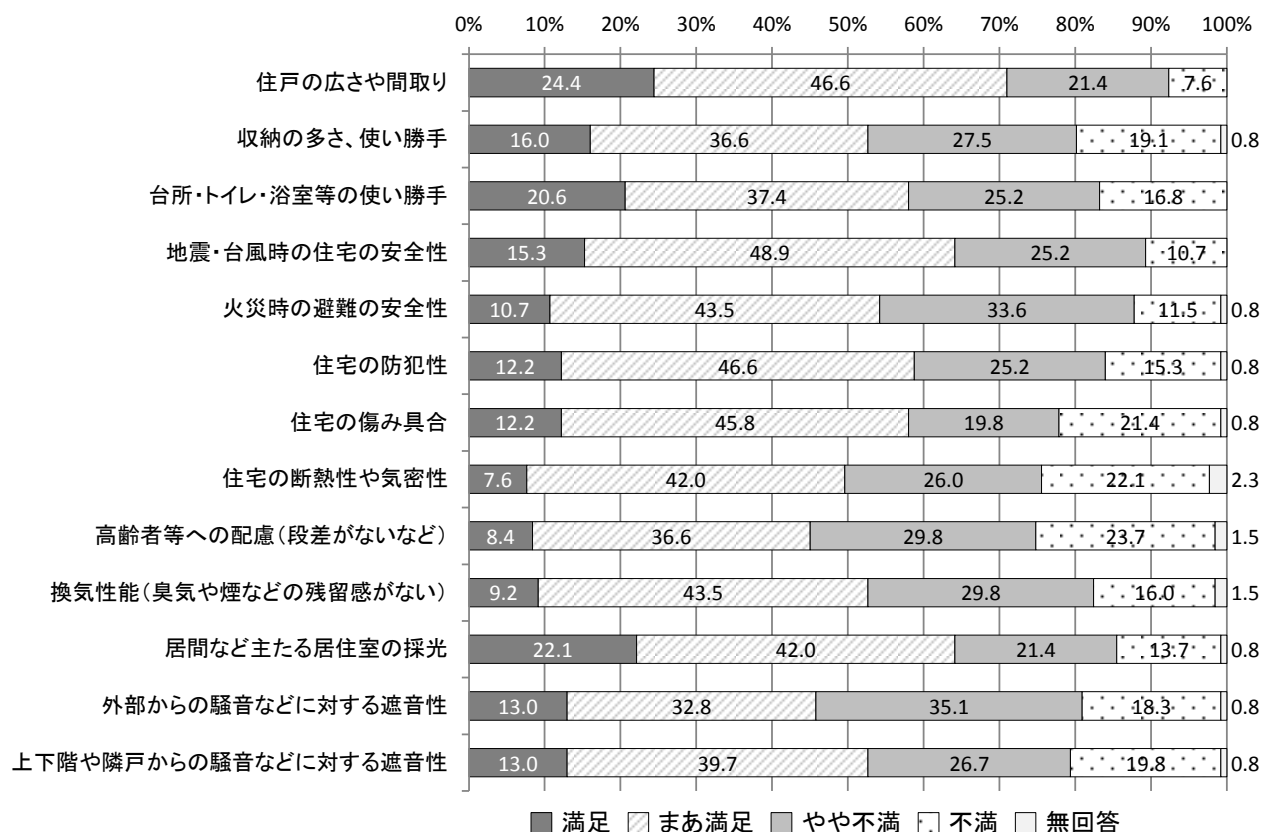
• 3K

（イ）住まいの満足度

「満足」「まあ満足」をあわせた満足度は、「住戸の広さや間取り」が70%を超えており、「地震・台風時の住宅の安全性」「居間など主たる居住室の採光」も60%を超えている。

「不満」「やや不満」をあわせた不満足度は、「高齢者への配慮（段差がないなど）」（「不満」：23.7%、「やや不満」：29.8%）、「外部からの騒音などに対する遮音性」（「不満」：18.3%、「やや不満」：35.1%）の割合が多くなっている。

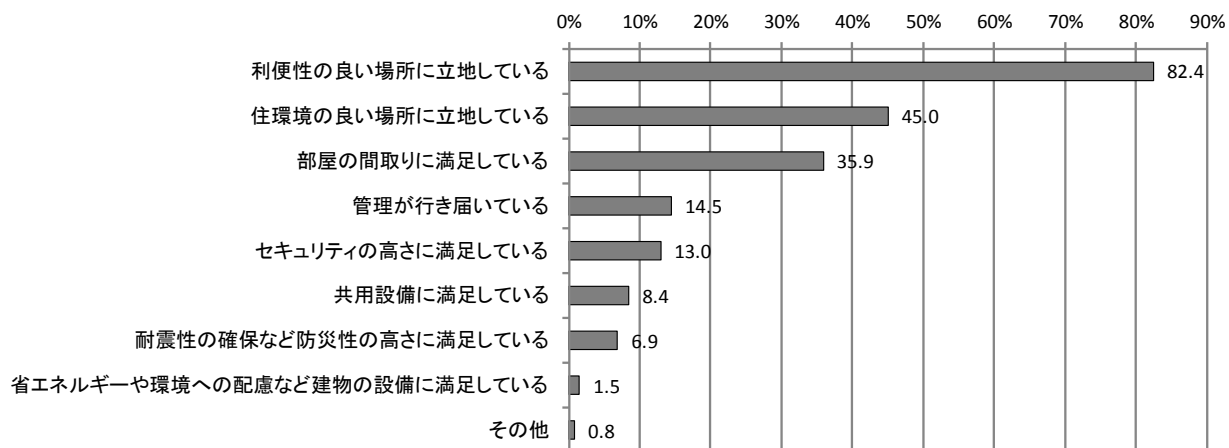
■ 住まいの満足度



(ウ) マンションの評価

「利便性の良い場所に立地している」が82.4%と最も多い。次いで「住環境の良い場所に立地している」が45.0%、「部屋の間取りに満足している」が35.9%などとなっている。

■ マンションの評価（複数回答）



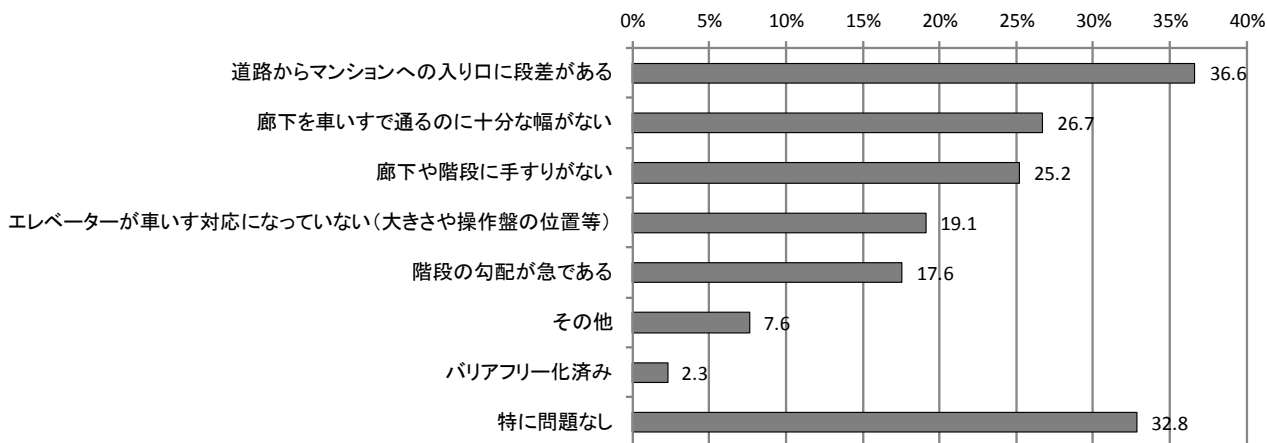
【その他の内容】

- ・特に無し

（エ）共用部分の困りごと

「道路からマンションへの入り口に段差がある」が 36.6%、「特に問題なし」が 32.8%となっている。

■ 共用部分の困りごと（複数回答）



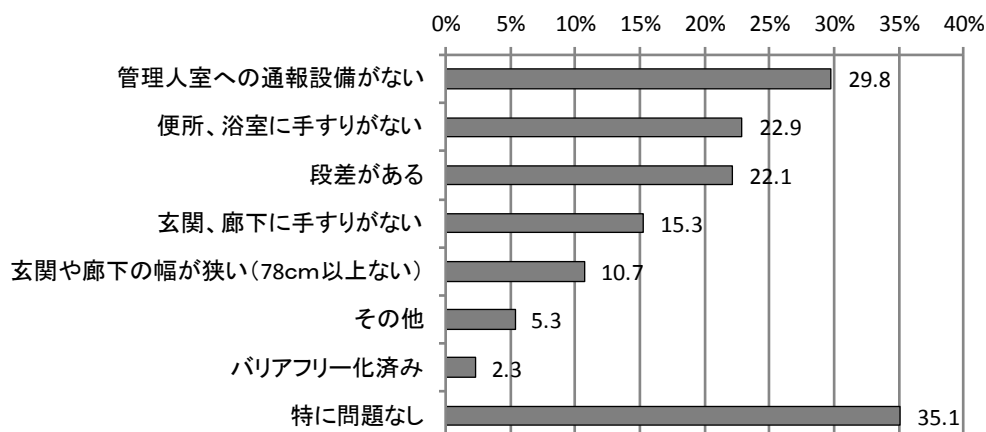
【その他の内容】

- ・エレベーターなし（9件）
- ・ドアが重い

（オ）住戸内の困りごと

「特に問題なし」が 35.1%と最も多い。一方、次いで「管理人室への通報設備がない」が 29.8%、「便所、浴室に手すりがない」が 22.9%、「段差がある」が 22.1%などとなっている。

■ 住戸内の困りごと（複数回答）



【その他の内容】

<環境に関すること>

- ・下水の匂い
- ・オフィスとして使う人が居て、ゴミを守らない

<スペース・設計に関すること>

- ・洗濯機置場がない
- ・エレベーターがとても狭い

<設備の不備に関すること>

- ・寒い、湿気と結露がすごい（2件）
- ・1階からドアホンが使用出来ない
- ・設備が古いが自己負担になると言われ修理できない

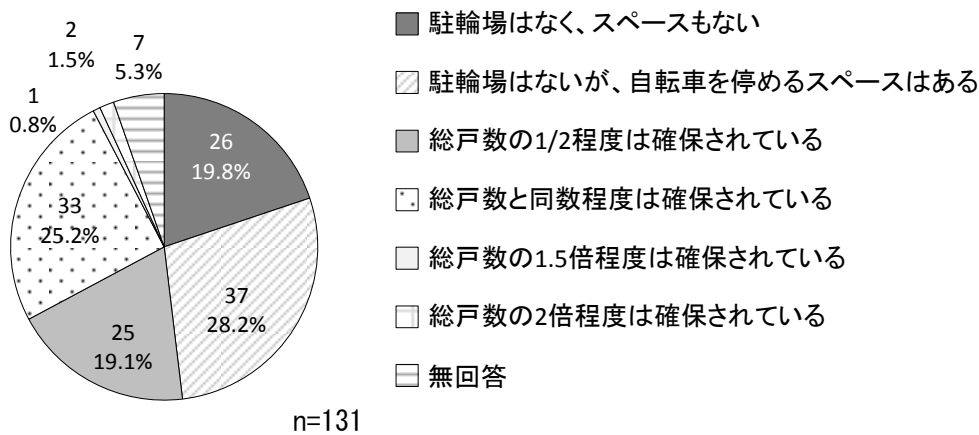
(カ) 駐輪場

「駐輪場はないが、自転車を停めるスペースはある」が28.2%と最も多い。次いで「総戸数と同数程度は確保されている」が25.2%、「駐輪場はなく、スペースもない」が19.8%、「総戸数の1/2程度は確保されている」が19.1%となっている。

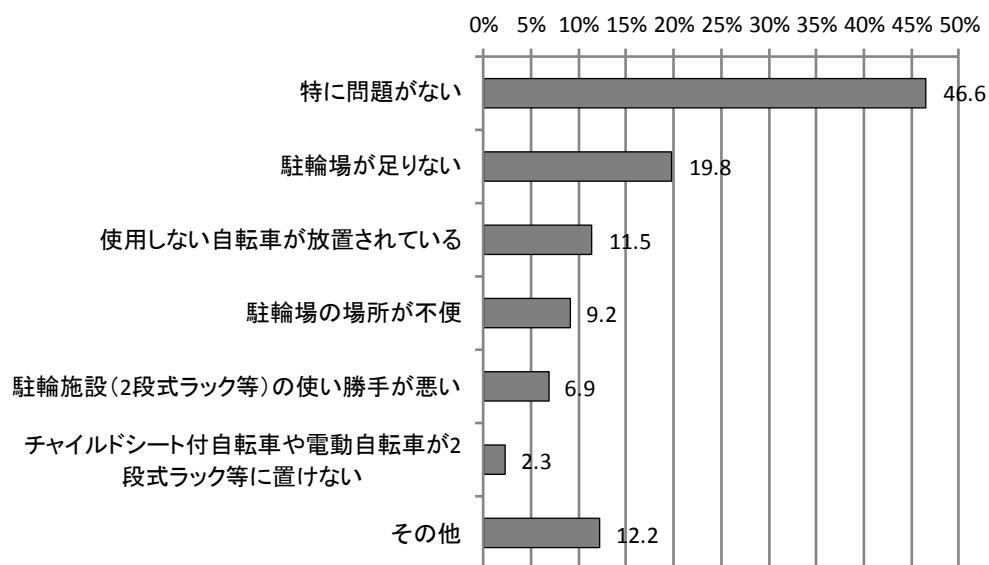
駐輪場に関する困りごとは、「特に問題がない」が46.6%と最も多い、一方、「駐輪場が足りない」が19.8%となっている。

世帯ごとに必要な駐輪台数は、「1台」が38.9%と最も多く、次いで「不要」が27.5%、「2台」が17.6%などとなっている。

■ 駐輪場の有無



■ 駐輪場に関する困りごと（複数回答）



【その他の内容】

<駐輪場の不足>

- ・ 駐輪場がない（4件）
- ・ 居住者以外の訪問者用のスペースがない
- ・ 狭い
- ・ 自転車の数全部をまかなえない
- ・ 三輪車が置けない

<駐輪場の不備・破損>

- ・ 屋根が無い、こわれている

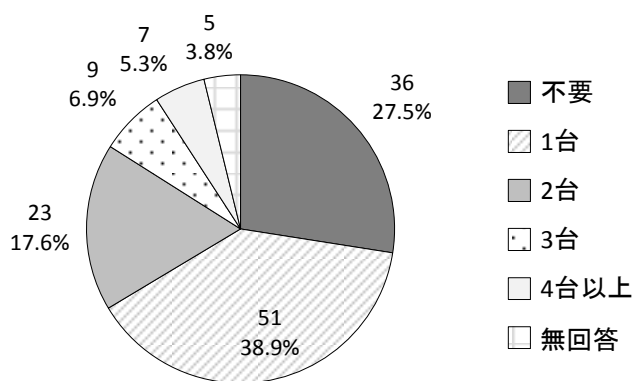
<駐輪場の使い方・マナー>

- ・ 無許可の駐輪がある（2件）
- ・ 通路にはみ出して駐輪しているので邪魔
- ・ 自転車の盗難によくあう
- ・ 1階が店のため、店員や客の利用があり。また、屋根なしステッカー等ないため、住人以外の利用がある
- ・ 管理されている場所でないからイタズラされる

<使っていない>

- ・ 使っていない

■ 必要な駐輪台数



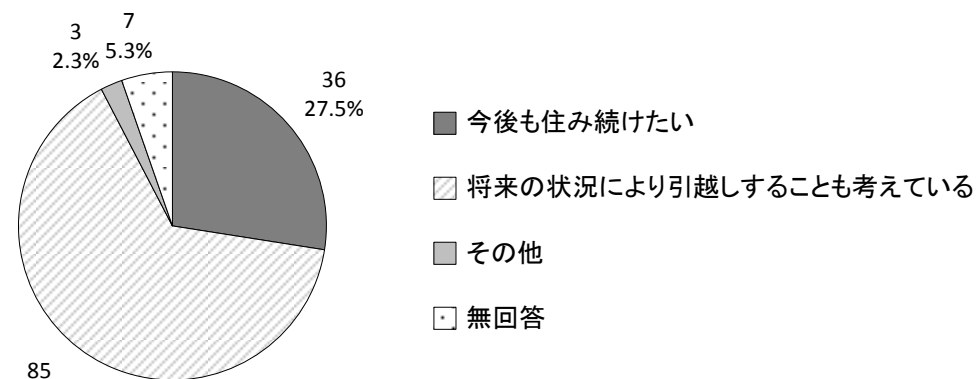
n=131

③ 今後の居留意向

(ア) 居留意向

「将来の状況により引越すことも考えている」が64.9%と最も多く、「今後も住み続けたい」は27.5%となっている。

■ 居留意向



n=131

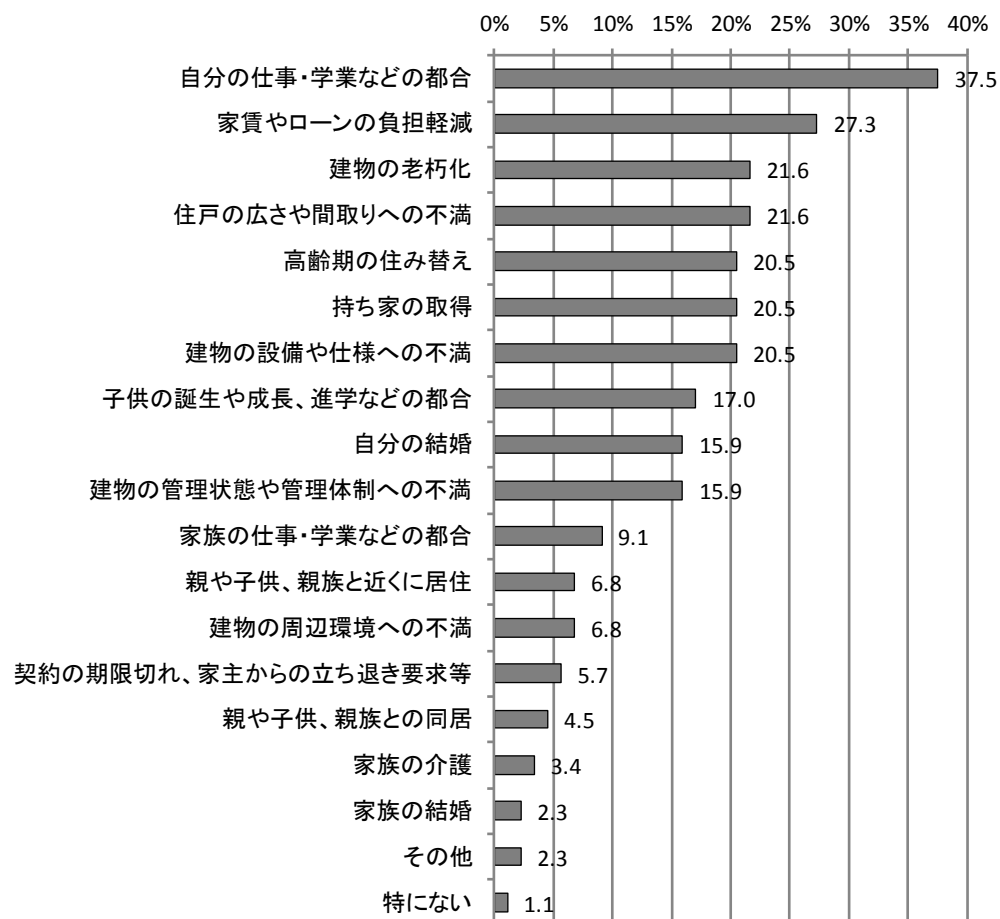
【その他の内容】

- 生活保護なので引越し出来ない
- 自宅が他に有るので永住する事は無い

（イ）引越しを考える理由

「自分の仕事・学業などの都合」が37.5%と最も多い。次いで「家賃やローンの負担軽減」が27.3%となっている。

■ 引越しを考える理由（複数回答）



【その他の内容】

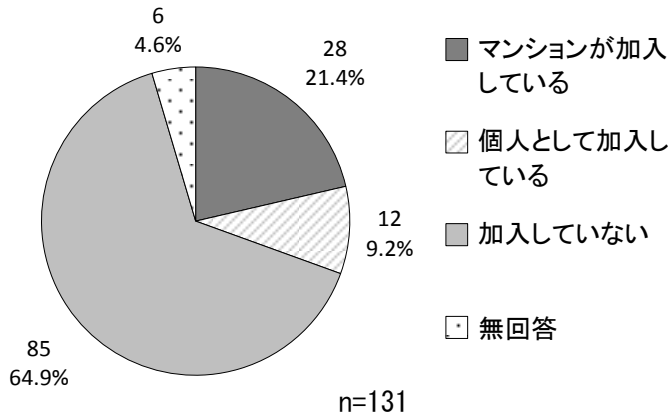
- 騒音（内外）があるため
- 高齢になった場合に入居条件を満たせなくなる可能性があるため。（働いていて収入があることが条件）

④ コミュニティ・防災

(ア) 町会への加入状況

「加入していない」が64.9%と最も多く、「マンションが加入している」は21.4%、「個人として加入している」は9.2%となっている。

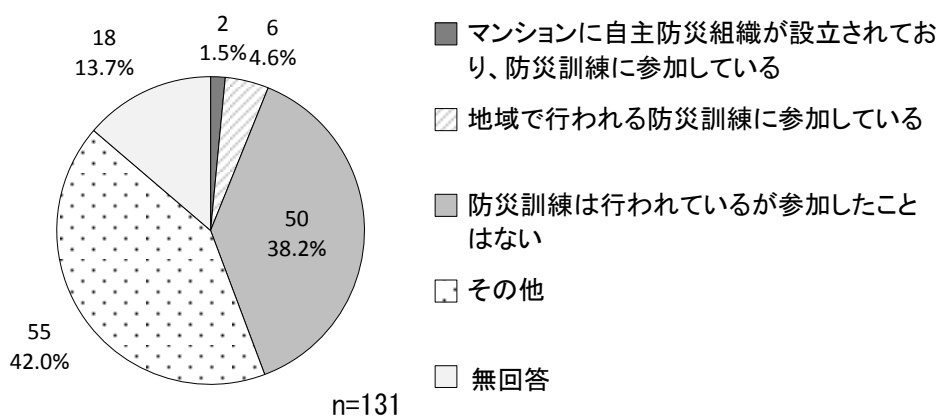
■ 町会への加入状況



(イ) 防災訓練

「防災訓練は行われているが参加したことはない」が38.2%と最も多い。「地域で行われる防災訓練に参加している」は4.6%、「マンションに自主防災組織が設立されており、防災訓練に参加している」は1.5%となっている。

■ 防災訓練への参加状況



【その他の内容】

<防災訓練の有無がわからない>

- わからない、地域の事は良くわからない（34件）
- 防火訓練が行われているか分からないので不参加（3件）

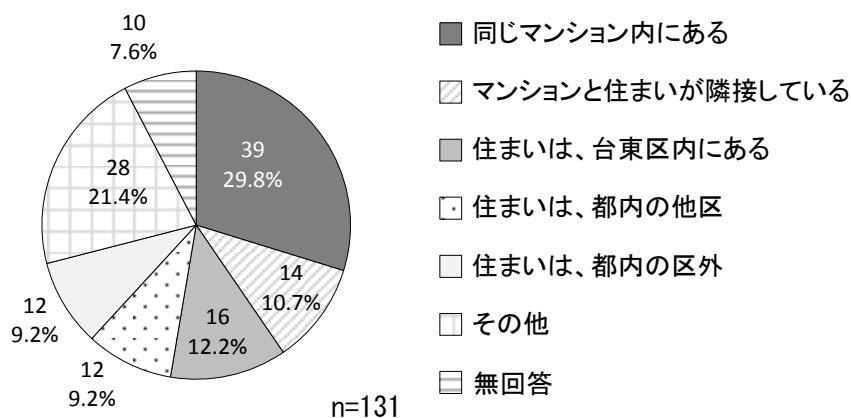
<防災訓練なし、または訓練の周知なし>

- マンションの訓練がない（7件）
- 区からのメール以外はお知らせなし
- マンションでの訓練もなく、地域での訓練も参加していない
- 案内がないため参加したいができない

（ウ）賃貸住宅経営者の住まいとの位置関係

「同じマンション内にある」が29.8%と最も多く、住まいが台東区内にある割合は、あわせて52.7%となっている。

■ 賃貸住宅経営者の住まいとの位置関係



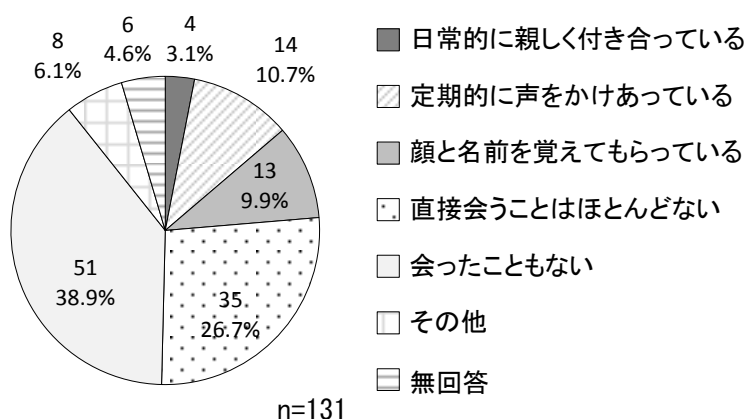
【その他の内容】

- ・知らない（23件）
- ・都外（2件）

（エ）賃貸住宅経営者とのコミュニケーション

「会ったこともない」が38.9%と最も多い。次いで「直接会うことはほとんどない」が26.7%となっている。

■ 賃貸住宅経営者とのコミュニケーション



【その他の内容】

<少ないが、コミュニケーションはしている>

- ・挨拶する程度（3件）
- ・家賃支払いの時に会う

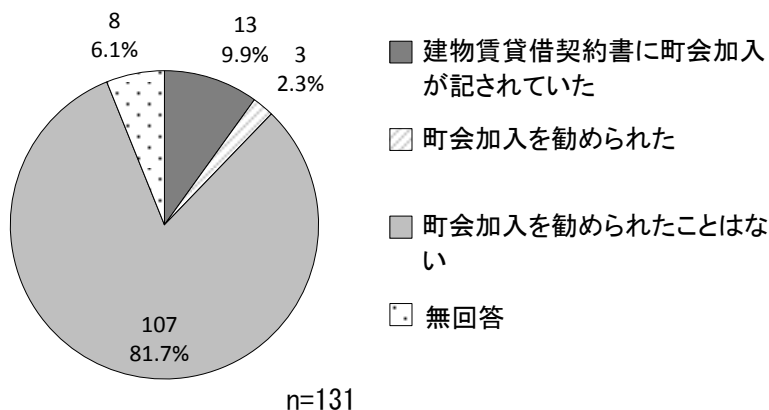
<コミュニケーションのすべがない>

- ・仲介不動産からの通知のみ、顔を知らない
- ・あいさつしても返事なし

(オ) 賃貸住宅経営者等から町会への加入を勧められた経験

「町会加入を勧められたことはない」が81.7%と最も多い。「建物賃貸借契約書に町会加入が記されていた」は9.9%、「町会加入を勧められた」は2.3%となっている。

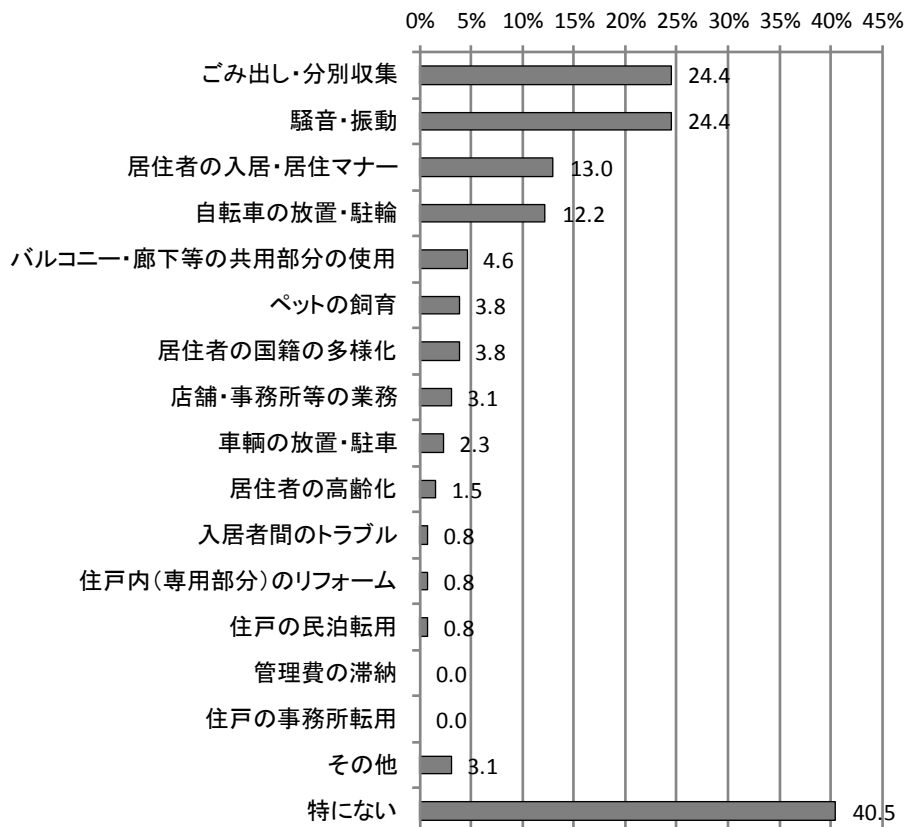
■ 賃貸住宅経営者等から町会への加入を勧められた経験



(カ) 居住者による問題やトラブル

「特にない」が40.5%と最も多い。一方、「ごみ出し・分別収集」「騒音・振動」がそれぞれ24.4%となっている。

■ 居住者による問題やトラブル（複数回答）



【その他の内容】

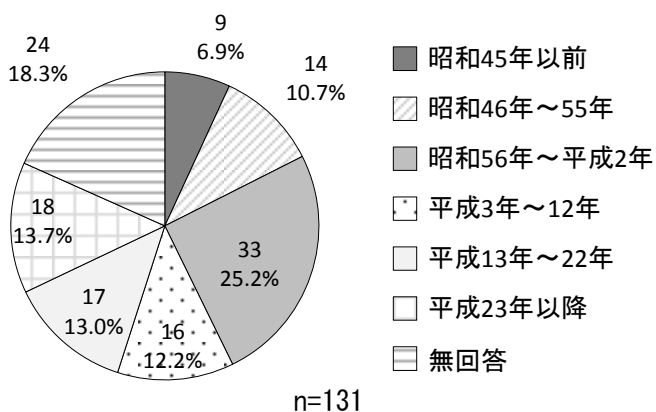
- ・オーナーが1階部分を改造。いつやるかなど聞いていなかった。騒音、臭いがかなり気になる。
- ・防災設備、周辺の私物化、各階1世帯との仕組みのため、エントランス部分も私物を置き、消火器や放水ホースが取り出せない状態。
- ・宅配ボックスの放置
- ・たばこの煙

⑤ マンション概要

(ア) 建築時期

「昭和56年～平成2年」が25.2%と最も多い。次いで「平成23年以降」が13.7%、「平成13年～22年」が13.0%、「平成3年～12年」が12.2%となっている。

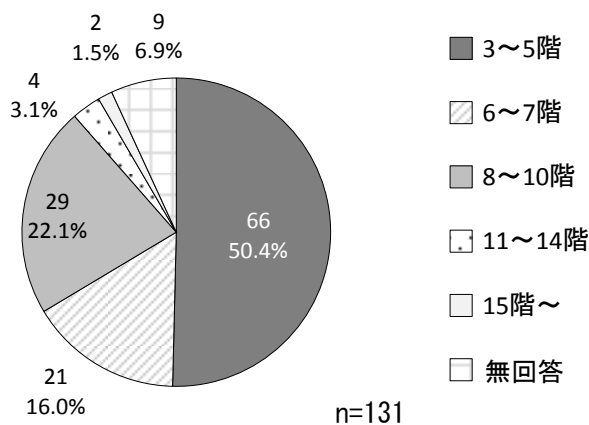
■ 建築時期



(イ) 階数

「3～5階」が50.4%と約半数を占めている。

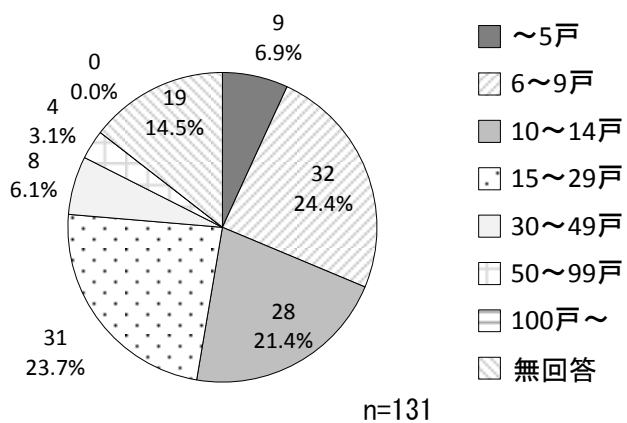
■ 地上階数



(ウ) 戸数

「6～9戸」が24.4%と最も多い。次いで「15～29戸」が23.7%、「10～14戸」が21.4%となっている。

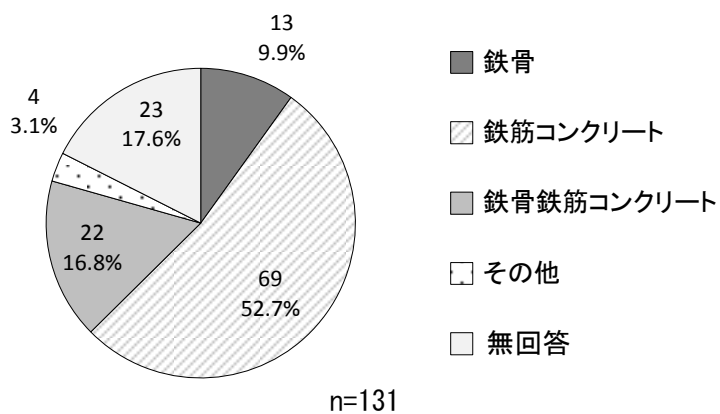
■ 戸数



(エ) 構造

「鉄筋コンクリート」が52.7%と最も多い。次いで「鉄骨鉄筋コンクリート」が16.8%となっている。

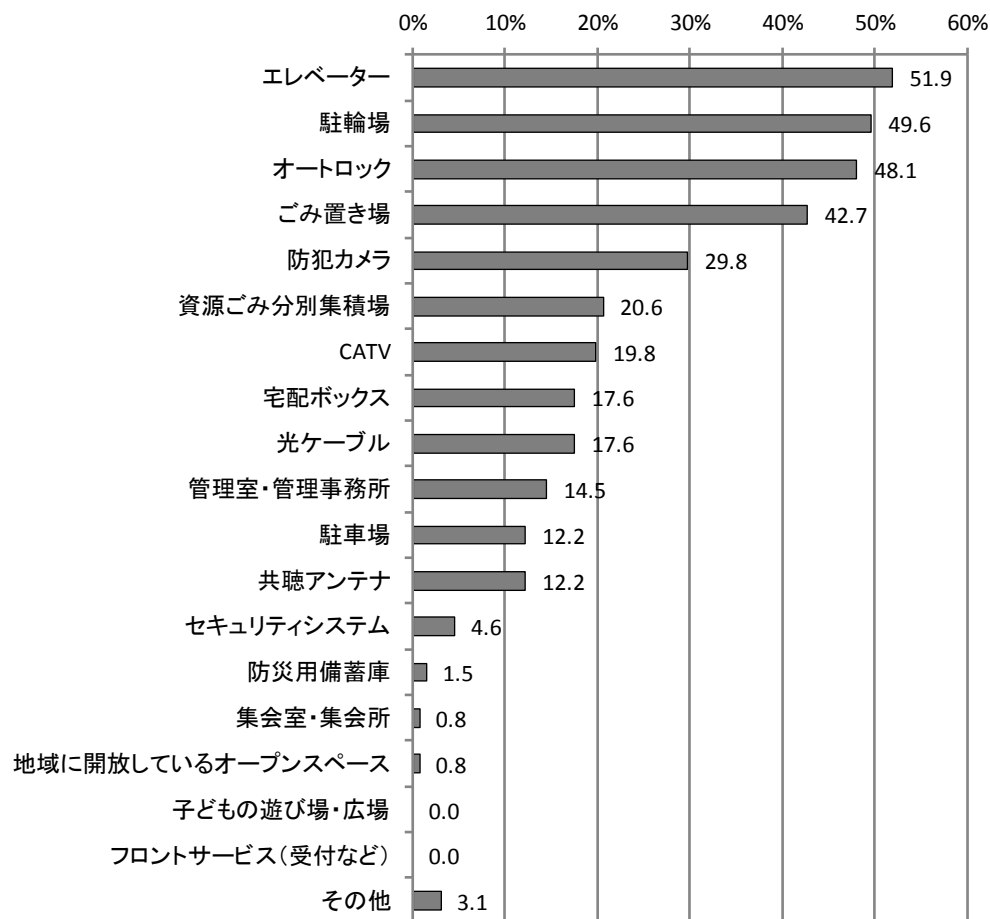
■ 構造



（オ）共用設備

「エレベーター」が51.9%と最も多い。次いで「駐輪場」が49.6%、「オートロック」が48.1%などとなっている。

■ 共用設備（複数回答）



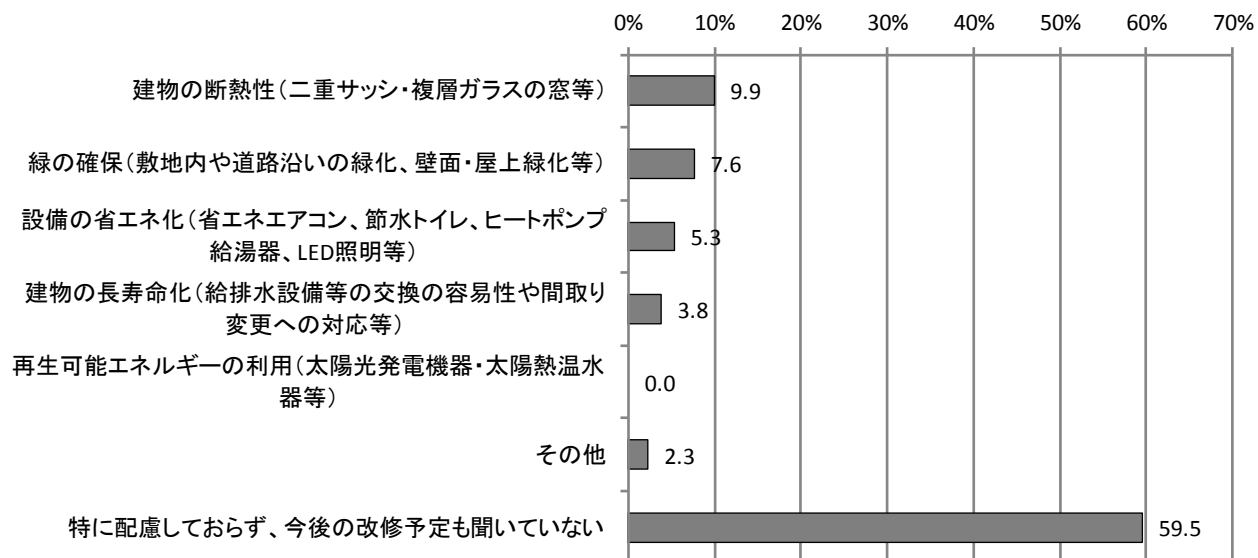
【その他の内容】

- 設備はなにもない（2件）
- 共聴アンテナ、CATV、光ケーブルは最近、導入したらしい。
- 郵便受け

(カ) 省エネや環境に配慮した設備

「特に配慮しておらず、今後の改修予定も聞いていない」が59.5%と最も多くなっている。

■ 省エネや環境に配慮した設備（複数回答）



【その他の内容】

- ・蛍光灯はLEDに変えた。トイレの水ももったいないと思うが大家の許可がおりない。
- ・何もなさすぎる。階段の蛍光灯は常に切れている。

3-4 個別のマンションの状況

現地調査において管理不全が疑われるマンションや、アンケート調査において管理上の課題が多いと回答したマンション、あるいは反対に、良好な取組みが行われているマンションを抽出し、管理組合や区分所有者等に対して、詳細な管理運営状況等の聞き取り調査を行い、マンションの詳細な管理状況や運営状況等を把握した。

■ 詳細調査のヒアリング項目

ヒアリング項目	聞き取りを行う内容
①管理に関する現状について	<ul style="list-style-type: none"> ○管理体制、規約について <ul style="list-style-type: none"> ・管理組合の有無 →無いことによる課題 ・規約の有無 →無いことによる課題 ・管理会社の変更と変更理由 <p style="text-align: right;">など</p>
②マンションを維持・保全のための方策について	<ul style="list-style-type: none"> ○修繕について <ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金の積み立て方等 ○耐震化への取組みについて <ul style="list-style-type: none"> ・耐震診断、耐震補強工事の実施状況 ・実施していない場合の要因 ○建替えについて <ul style="list-style-type: none"> ・建替えの実施検討状況 ・実施していない場合の要因 <p style="text-align: right;">など</p>
③居住者について	<ul style="list-style-type: none"> ○分譲マンションにおける賃貸化・空室化について <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸人（不在区分所有者について） ・空室の状況 ・空室を埋めるための対応策（外国人の入居等） ・民泊への考え方（導入推進／反対） ○居住者の高齢化について <ul style="list-style-type: none"> ・居住者の年齢層の推移 ・高齢化への対応（建築設備等） ○その他居住者に係る課題等 <p style="text-align: right;">など</p>
④課題への対応策について	<ul style="list-style-type: none"> ○上記の課題に対する相談体制の有無について ○行政の支援について <ul style="list-style-type: none"> ・既存制度の認知度 ・既存制度の活用状況 ・上記以外に必要なと思われる支援について <p style="text-align: right;">など</p>
⑤その他	○上記以外の項目

■ ヒアリング項目別の結果概要

ヒアリング項目	結果（概要）
①管理に関する現状について	<p>【管理状況】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○比較的規模の小さいマンションでは、自主管理を行っている割合が多い。 ○管理会社との信頼関係の破綻から会社を変更したケースも見られる。 ○区分所有建物であるが、親族同士で所有しているケースも見られる。
②マンションを維持・保全のための方策について	<p>【設備について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○小規模マンションではエレベーターが設置されていないケースもあり、敷地規模が狭小なため新設も困難である。 ○設備更新を行う際に、費用負担が難しい区分所有者がいるために更新がままならないケースがある。 <p>【建替え・耐震等の改修について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○居住者の高齢化等に伴い、費用の捻出が困難。 ○修繕積立金がないため、対応が難しい。
③居住者について	<p>【居住者の構成・コミュニティ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○分譲時から暮らしている居住者も多く、高齢化が進行。 ○子供世代が戻ることで世代の若返りがみられるケースもある。 ○外国籍の住民が増えてきており、コミュニケーションが課題。 ○季節ごとにイベントを行い住民の交流機会を設けているマンションもある。 <p>【住戸の転貸等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○オーナーが転貸を行っていて、外国人に貸すケースもあり、居住者間のコミュニティに不安がある。 ○賃借人が管理組合の決まりを守らないケースもある。 <p>【災害への取組み】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○大規模マンションでは、災害時に備えて定期的な訓練等を実施しているケースも見られる。 ○小規模マンションでは、実施していないものが多い。
④課題への対応策について	<p>【行政の支援】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○区の広報で情報を入手し、制度を活用しているマンションもあるが、既存の制度の周知が不十分である。 ○金銭面での負担が大きいため、対応が困難なケースもある。助成金的な支援策があるとよい。
⑤その他	<p>【駐輪場について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○駐輪場が確保できていないマンションでは、道路沿いに駐輪しているケースが多い。 ○駐輪場が確保されていても、自転車の規格がラックに合わない（こどもを乗せる3人乗りの自転車など）ために不足している状況もみられる。

3-5 マンション開発業者・管理業者の状況

マンションの供給実態や管理の実態を把握するため、デベロッパーや管理業者に対して行ったヒアリング調査の結果を整理する。

■ 調査結果①（開発事業者）

1. マンション開発の主な事業について	1-1. 区内で行っているマンション開発の主な事業には、どのようなものがありますか。（新築分譲販売、資産運用、賃貸管理、企画販売（コンサルティング）、マンション管理、仲介・リフォームなど）	新築分譲販売
	1-2. 周辺区と比較して、区内でマンション事業を行う上での魅力やメリットには、どのようなものがありますか。	都心勤務のDINKS向け2LDK等の商品企画が実施できる。
	1-3. これまでに、区内で、分譲、賃貸、分譲賃貸（投資用）別におよそいくつのマンション事業を行っていますか。	14棟：（分譲：14棟、賃貸：0棟、投資用：0棟）
	それらのマンションは、区内のどの地域に多いですか。 （例：上野駅周辺、浅草駅周辺など）	区南部（JR、地下鉄に近い）、蔵前～新御徒町～上野・池之端
	また、周辺区と比較して、区内のマンション事業に特徴はありますか。 （例：供給対象者、建物規模、居室のタイプなど）	50～100戸の小中規模、2LDK、3LDKバランス良く供給
1-4. 区内で人気のエリアは、どの地域ですか。 （例：上野駅周辺、浅草駅周辺など）	蔵前、浅草橋、池之端	
1-5. 本区において、マンション事業を展開するにあたって、競合する自治体（区や市）はどこが多いですか。		

<p style="text-align: center;">北区、豊島区</p>
<p>1-6. 竣工時における成約率について。</p> <p style="text-align: center;"><u>竣工時における成約率</u>： <u>70</u> %</p>
<p>1-7. 区内のマンションの供給形態（新築、等価交換、定期借地権、再開発など）にはどのようなものが多いですか。また、どのような事業用地（民地（相続対策等）の取得、跡地開発など）が多いですか。</p> <p style="text-align: center;">新築、等価交換 民地（容積末消化土地等）の取得</p>
<p>1-8. 区内でマンション事業を推進するにあたって、近隣の住民から主にどのような意見が多くありますか。</p> <p style="text-align: center;">また、周辺区と比較して、本区の特徴的な意見にはどのようなものがありますか。課題やその対応方法についても教えてください。</p> <p style="text-align: center;">建設後の電波障害対策、建設時の工事騒音対策等 周辺区との特徴的な差異はなし。</p>
<p>1-9. 区内でマンション事業を推進するにあたって、特に留意していることはありますか。それはどのような内容ですか。</p> <p style="text-align: center;">特になし</p>
<p>1-10. LCP住宅（災害時でも住宅に留まり、生活を継続できる性能を備えた住宅）として東京都へ登録を行ったマンションはありますか。登録している場合、どのような効果がありましたか。</p> <p style="text-align: center;">無</p>
<p>1-11. 上記以外に、マンション事業への取組として、御社が独自に取り組んでいるものはありますか。</p> <p style="text-align: center;">特になし</p>
<p>1-12. 今後、マンション事業に取り組む上で、どのような課題がありますか。また、周辺区と比較して、区内のマンション事業で考えられる課題にはどのようなことがありますか。</p>

	特になし
2. 管理について	2-1. 区内のマンションの管理について、どの段階から検討していますか（事業検討の初期段階、設計の段階、施工の段階、販売開始前など）。
	<p style="text-align: center;">用地取得後、事業検討の初期段階</p>
	2-2. 区内では、マンションの管理業者をどのように決定していますか（グループ企業の管理業者を管理組合に紹介等）。
	<p style="text-align: center;">グループ企業の管理業者を採用</p>
3. 大規模修繕工事について	3-1. 計画的に大規模修繕工事を実施したマンションは、どのくらいの割合ですか。
	<p>計画的に実施したマンションの割合： _____ %</p> <p>また、大規模修繕工事の実施にあたってどのように関わり、どのような問題がありましたか。課題や対応方法についても教えてください。</p>
	3-2. 今後、大規模修繕工事を適切な時期に行うために、留意すべき点はどのようなことですか。
4. 建替えについて	4-1. 区内で建替えを実施したマンションはどのくらいありますか。
	<p>実施棟数： _____ 棟（分譲 _____ 棟、賃貸 _____ 棟）</p> <p>また、建替えの実施にあたってどのように関わり、どのような問題がありましたか。課題や対応方法についても教えてください。</p>
	4-2. 今後、区内のマンションの建替え動向や建替え需要についてどのようにお考えですか。また、今後どのような取り組みをお考えですか。
	<p style="text-align: center;">デベロッパーとしては容積末梢化や容積ボーナスが有る場合に事業として検討していく</p>
5. 耐震化について	5-1. 区内で耐震診断や耐震改修工事を実施したマンションは、およそいくつありますか。
	<p>実施棟数： _____ 棟（耐震診断： _____ 棟、耐震改修工事 _____ 棟）</p>

	<p>また、耐震化できない理由には、どのようなものがありますか。</p>
6. 民泊について	<p>6-1. 民泊新法（住宅宿泊事業法）施工にあたって、対応していることはありますか。</p> <p>新築分譲時に重説で民泊使用できない旨、告知の上販売している</p>
7. 今後のマンション市場について	<p>7-1. 今後、区内のマンション市場の動向や需要動向についてどのようにお考えですか。また、今後どのような取り組みをお考えですか。</p> <p>単身、共働き世帯の増加に伴っての、職住近接志向は今後も続くとみられるため、台東区でのマンションニーズは底固いと考えられる。</p> <p>当社としても積極的に事業用地の取得を進めたい。</p>
8. 行政への要望や支援について（別添パンフレット参照）	<p>8-1. 今後、マンションを開発していく上で、行政への要望や行政に求める支援にはどのようなものがありますか。</p> <p>「台東区集合住宅の建築及び管理に関する条例」</p> <p>第17条、家族向け住戸の設置義務の緩和</p> <p>総戸数100以上 or 高さ50m以上の時の75㎡が</p> <p>実態に合わない為、65㎡ 3LDKにしてほしい。</p> <p>（核家族化、少子化の為）</p>
9. その他（自由意見）	

■ 調査結果②（開発事業者）

1. マンション開発の主な事業について	1-1. 区内で行っているマンション開発の主な事業には、どのようなものがありますか。（新築分譲販売、資産運用、賃貸管理、企画販売（コンサルティング）、マンション管理、仲介・リフォームなど）
	新築分譲販売、マンション管理
	1-2. 周辺区と比較して、区内でマンション事業を行う上での魅力やメリットには、どのようなものがありますか。
	浅草などの有名観光地があり、集客力が高い（販売） 祭りなどによる地縁が強く、管理組合がまとまりやすい（管理）
	1-3. これまでに、区内で、分譲、賃貸、分譲賃貸（投資用）別におよそいくつのマンション事業を行っていますか。
5 棟：（分譲： 5 棟、賃貸： 棟、投資用： 棟）	
それらのマンションは、区内のどの地域に多いですか。 （例：上野駅周辺、浅草駅周辺など）	
浅草駅・入谷駅周辺	
また、周辺区と比較して、区内のマンション事業に特徴はありますか。 （例：供給対象者、建物規模、居室のタイプなど）	
近年は単身者向け賃貸マンションの需要が高い	
1-4. 区内で人気のエリアは、どの地域ですか。 （例：上野駅周辺、浅草駅周辺など）	
浅草駅周辺、上野駅周辺	
1-5. 本区において、マンション事業を展開するにあたって、競合する自治体（区や市）はどこが多いですか。	
墨田区、荒川区	

<p>1-6. 竣工時における成約率について。</p> <p>竣工時における成約率： <u>80</u> %</p>
<p>1-7. 区内のマンションの供給形態（新築、等価交換、定期借地権、再開発など）にはどのようなものが多いですか。また、どのような事業用地（民地（相続対策等）の取得、跡地開発など）が多いですか。</p> <p>供給形態：新築 事業用用地：民地の取得</p>
<p>1-8. 区内でマンション事業を推進するにあたって、近隣の住民から主にどのような意見が多くありますか。</p> <p>また、周辺区と比較して、本区の特徴的な意見にはどのようなものがありますか。課題やその対応方法についても教えてください。</p> <p>騒音に対する意見をいただきます。 周辺区と比較した特徴的な意見は特にありません。</p>
<p>1-9. 区内でマンション事業を推進するにあたって、特に留意していることはありますか。それはどのような内容ですか。</p> <p>高齢化が進んでいるため、供給においても管理においてもその対応を進めること。 ファミリータイプよりも、単身者向けタイプを重視すること。</p>
<p>1-10. LCP 住宅（災害時でも住宅に留まり、生活を継続できる性能を備えた住宅）として東京都へ登録を行ったマンションはありますか。登録している場合、どのような効果がありましたか。</p> <p>ありません。</p>
<p>1-11. 上記以外に、マンション事業への取組として、御社が独自に取り組んでいるものはありますか。</p> <p>特にありません。</p>

	<p>1-12. 今後、マンション事業に取り組む上で、どのような課題がありますか。また、周辺区と比較して、区内のマンション事業で考えられる課題にはどのようなことがありますか。</p> <p style="text-align: center;">課題：日本人以外の需要の増加、そのニーズ変化に合わせた仕様等の変更</p> <p style="text-align: center;">課題（区内）：繁華街が多いためその対策（防犯など）</p>
2. 管理について	<p>2-1. 区内のマンションの管理について、どの段階から検討していますか（事業検討の初期段階、設計の段階、施工の段階、販売開始前など）。</p> <p style="text-align: center;">事業検討の初期段階</p> <p>2-2. 区内では、マンションの管理業者をどのように決定していますか（グループ企業の管理業者を管理組合に紹介等）。</p> <p style="text-align: center;">グループ企業の管理業者を管理組合に紹介</p>
3. 大規模修繕工事について	<p>3-1. 計画的に大規模修繕工事を実施したマンションは、どのくらいの割合ですか。</p> <p style="text-align: center;"><u>計画的に実施したマンションの割合： 80 %</u></p> <p>また、大規模修繕工事の実施にあたってどのように関わり、どのような問題がありましたか。課題や対応方法についても教えてください。</p> <p style="text-align: center;">関わり：管理組合にコンサルティング会社を紹介 問題：資金不足のための借入を行った場合があった</p> <p>3-2. 今後、大規模修繕工事を適切な時期に行うために、留意すべき点はどのようなことですか。</p> <p style="text-align: center;">大規模修繕工事の数年前から計画的に準備を行う</p>
4. 建替えについて	<p>4-1. 区内で建替えを実施したマンションはどのくらいありますか。</p> <p style="text-align: center;"><u>実施棟数： 0 棟（分譲 棟、賃貸 棟）</u></p> <p>また、建替えの実施にあたってどのように関わり、どのような問題がありましたか。課題や対応方法についても教えてください。</p>

	<p>4-2. 今後、区内のマンションの建替え動向や建替え需要についてどのようにお考えですか。また、今後どのような取り組みをお考えですか。</p> <p>今後、台東区の推計人口が横ばいの中では、今の段階から管理サービスを充実させ、「続けて住んでいきたい」と居住者の方々に思わせるマンション環境をつくり、建替え需要に結びつけることが重要と考える。</p>
<p>5. 耐震化について</p>	<p>5-1. 区内で耐震診断や耐震改修工事を実施したマンションは、およそいくつありますか。</p> <p>実施棟数： 0 棟 (耐震診断： 棟、耐震改修工事 棟)</p> <p>また、耐震化できない理由には、どのようなものがありますか。</p>
<p>6. 民泊について</p>	<p>6-1. 民泊新法（住宅宿泊事業法）施工にあたって、対応していることはありますか。</p> <p>管理規約に民泊禁止規定を載せている</p>
<p>7. 今後のマンション市場について</p>	<p>7-1. 今後、区内のマンション市場の動向や需要動向についてどのようにお考えですか。また、今後どのような取り組みをお考えですか。</p> <p>○国の施策（観光振興や外国人受け入れ）、台東区の地価動向（近年上昇）、人口動態（2060年まで遞減）、など踏まえ、一定の需要はあると考えられる。</p> <p>○職住近接を狙い、繁華街に交通の便の良い、比較的地価の安い地域へのマンション供給を行う。</p>
<p>8. 行政への要望や支援について（別添パンフレット参照）</p>	<p>8-1. 今後、マンションを開発していく上で、行政への要望や行政に求める支援にはどのようなものがありますか。</p> <p>○地域の活性化、治安の維持</p>
<p>9. その他（自由意見）</p>	<p>○特にありません。</p>

■ 調査結果③（管理業者）

1. 管理状況について	<p>1-1. どのような経緯から区内で管理業務を受託することが多いですか。（自社あるいは関連会社の分譲マンション、管理組合からの引き合いなど）。</p> <p style="text-align: center;">管理組合からの引き合い、既存管理物件顧客からの紹介</p>
	<p>1-2. これまでに、区内で、分譲、賃貸、分譲賃貸（投資用）別におよそいくつのマンションの管理業務を行っていますか。</p> <p style="text-align: center;"><u>70棟</u>：（分譲：<u>70棟</u>、賃貸：<u> </u>棟、投資用：<u> </u>棟）</p> <p>そのマンションは、区内のどの地域に多いですか。 （例：上野駅周辺、浅草駅周辺など）</p> <p style="text-align: center;">各エリア万遍なく管理しております。 （浅草・根岸・松が谷・上野・池之端・入谷他）</p> <p>また、周辺区と比較して、区内のマンションの管理に特徴はありますか。 （例：全体管理受託、管理員常駐など）</p> <p style="text-align: center;">特になし。（全物件全部受託管理）</p>
	<p>1-3. 区内で管理しているマンションのうち、一部の管理を受託しているものと、全体の管理を受託しているものの割合について。</p> <p style="text-align: center;">一部管理：全体管理＝<u> 0 </u>：<u> 70 </u></p> <p>また、受託している管理業務について（該当する番号に○を）</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 事務管理業務 [管理組合の会計の収支の調定、出納、総会の運営補助等] ② 管理員業務 [受付・報告連絡業務など] ③ 清掃業務 [共用部分の清掃など] ④ 建物・設備管理業務 [建物・設備等の法定点検など]
	<p>1-4. 1-3の業務のほか、マンションの管理に関して受託している業務にはどのようなものがありますか。</p> <p style="text-align: center;">特になし。</p>
2. 管理組合からの要望や相談について	<p>2-1. 管理業務について、区内の管理組合からは、主にどのような要望が多いですか。それに対してどのように対応されていますか。</p> <p style="text-align: center;">資料作成や配布、理事会等への助言。管理受託内容に基づき管理組合のご要望通り対応。</p>
	<p>2-2. 上記のほか、区内の管理組合からは主にどのような相談内容が多いですか。課題や対応方法についても教えてください。</p> <p style="text-align: center;">工事提案や経費削減要望。工事提案については、点検等により指摘事項がある場合に改善提案を理事会に提出。経費削減については、電力会社変更やLEDの提案、また点検業者の変更等を提案。</p>

3. 管理・運営について	<p>3-1. 区内の管理組合の「管理」への意識はいかがですか。</p> <p>管理組合の中で管理への意識が高い区分所有者は一部。</p>
	<p>3-2. 居住者の高齢化について実態を把握していますか。 また、周辺区と比較して、区内のマンションではいかがですか。</p> <p>管理員経由でおおむね把握できている。区にかかわらず高齢化が進んでいる。</p>
	<p>3-3. 居住者の高齢化は、管理組合の運営等マンションの適正管理にどのような問題がありますか。課題や対応方法についても教えてください。</p> <p>お仕事を引退されて管理に対する意識が高くなる区分所有者もいますが、管理組合運営に協力できない高齢者も多いため、役員のなり手不足が課題。一部の管理組合では役員の免除規定を設けています。</p>
	<p>3-4. 分譲マンションの賃貸化について実態を把握していますか。 また、周辺区と比較して、区内のマンションではいかがですか。</p> <p>賃貸化については把握している。 区に関わらず物件の規模により賃貸率は変わります。 (例：1LDK中心のマンションでは賃貸率が高い)</p>
	<p>3-5. 分譲マンションの賃貸化は、管理組合の運営等マンションの適正管理にどのような問題がありますか。課題や対応方法についても教えてください。</p> <p>賃貸か否かは把握できているが、届け出のない場合は誰が住んでいるのか不明のため有事の際に対応が困難。(漏水事故等) 定期的に名簿の提出を促して居住者の把握に努めている。</p>
	<p>3-6. 居住者の高齢化やマンションの賃貸化の他、マンションの適正管理に影響を及ぼす可能性のある区分所有者等の特性（国籍の多様化など）はありますか。課題や対処方法についても教えてください。</p> <p>特になし。</p>
4. 耐震化の実態について	<p>4-1. 区内で耐震診断や耐震改修工事を実施したマンションは、およそいくつありますか。</p> <p>実施棟数： 2 棟 （耐震診断： 2 棟、耐震改修工事 0 棟</p> <p>また、耐震化の実施にあたって、どのような問題がありましたか。</p> <p>改修工事にあたり、外観上の問題等により賛同を得られる工事実施ができていない</p>

5. バリアフリー化について	<p>5-1. 区内でバリアフリー化工事を実施したマンションは、およそいくつありますか。</p> <p style="text-align: center;">実施棟数： <u>0</u> 棟 （分譲： <u> </u> 棟、賃貸 <u> </u> 棟）</p> <p>また、バリアフリー化の実施にあたって、どのような問題がありましたか。</p>
6. 大規模修繕工事について	<p>6-1. 計画的に大規模修繕工事を実施したマンションは、どのくらいの割合ですか。</p> <p style="text-align: center;">計画的に実施したマンションの割合： <u>70</u> %</p> <p>また、大規模修繕工事の実施にあたってどのように関わり、どのような問題がありましたか。課題や対応方法についても教えてください。</p> <p>劣化診断から始まり、共通仕様書作成まで実施。（別の設計会社を入れる場合は設計会社主導） 資金不足の問題が発生する場合があるが借入れ若しくは工事範囲縮小により対応。</p> <p>6-2. 今後、大規模修繕工事を適切な時期に行うために、留意すべき点はどのようなことですか。</p> <p>長期修繕計画に基づいて実施時期がいつであるか、総会等を通じて管理組合へ理解いただくこと。</p>
7. 建替えについて	<p>7-1. 区内で建替えを実施したマンションはどのくらいありますか。</p> <p style="text-align: center;">実施棟数： <u>0</u> 棟 （分譲： <u> </u> 棟、賃貸 <u> </u> 棟）</p> <p>また、建替えの実施にあたってどのように関わり、どのような問題がありましたか。課題や対応方法についても教えてください。</p> <p>7-2. マンションの建替えを進めていくにあたって、今後、考えられる課題にはどのようなことがありますか。</p> <p>必ず反対する区分所有者が出てくるため、決議要件である 4/5 の賛同を得られないケースが想定される。</p>
8. 民泊について	<p>8-1. 民泊新法（住宅宿泊事業法）施行にあたって、対応していることはありますか。また、周辺区と比較して、区内のマンションではいかがですか。</p> <p>民泊を認めるか否か管理組合で検討いただき、管理規約に定めている。区に関わらず全物件で提案済み。</p>
9. マンション内外のコミュニティについて	<p>9-1. 居住者同士のトラブルは、主にどのようなものが多いですか。また、周辺区と比較して、区内の特徴的なトラブルはどのようなものがありますか。課題や対応方法についても教えてください。</p> <p>上下階の騒音問題が多い。掲示や配布文書による注意喚起を行うほか原因となる住戸が明らかな場合は直接注意する。 区に関わらず発生します。</p>

	<p>9-2. コミュニティや交流を促進するために行われている取り組みはありますか。</p> <p>マンション内コミュニティ形成のためイベント(夏祭り・餅つき等)を開催している物件がある。</p> <hr/> <p>9-3. 町会に加入しているマンションの割合はどれくらいありますか。</p> <p>町会に加入：町会に未加入＝ <u>65</u> : <u>5</u></p> <hr/> <p>9-4. 独自に自治会を設置しているマンション、町会に加入しているマンションは、どのくらいの割合ですか。</p> <p>自治会を設置：町会に加入＝ <u>0</u> : <u>65</u></p> <hr/> <p>9-5. 近隣住民とのトラブルはありますか。 また、周辺区と比較して、特徴的なトラブルはどのようなものがありますか。 課題や対応方法についても教えてください。</p> <p>マンション建設時はトラブルがあったことも想定されますが、現状は近隣とのトラブルはなし。</p> <hr/> <p>9-6. マンション内外のトラブルへの対応として、NPO など各種団体等と連携したことはありますか。それは、どのような内容でどのような効果がありましたか。</p> <p>連携したことはない。</p>
<p>10. マンションの適正管理について</p>	<p>10-1. マンションを適正に管理していく上で、必要だと考えられることはどのようなことですか。 また、周辺区と比較して、区内でマンションを管理していく上で、重視すべきことはどのようなことですか。 また、その実施に当たっての課題があれば教えてください。</p> <p>区に関わらず、管理組合が主体となって管理を行うこと。管理業者には決定権がないため、区分所有者全員が意識を高く持ち、活発に議論してあらゆることを決定していく必要がある。</p>
<p>11. 行政への要望や支援について (別添パンフレット参照)</p>	<p>11-1. 今後、マンションを適正に維持管理していく上で、行政への要望や行政に求める支援にはどのようなものがありますか。</p> <p>現状思いつきません。</p>
<p>12. その他 (自由意見)</p>	

■ 調査結果④（管理業者）

1. 管理状況について	<p>1-1. どのような経緯から区内で管理業務を受託することが多いですか。 （自社あるいは関連会社の分譲マンション、管理組合からの引き合いなど）。</p> <p style="text-align: center;">当社グループ会社からの受託</p>
	<p>1-2. これまでに、区内で、分譲、賃貸、分譲賃貸（投資用）別におよそいくつのマンションの管理業務を行っていますか。</p> <p style="text-align: center;"><u>12 棟：（分譲： 12 棟、賃貸： 0 棟、投資用： 0 棟）</u></p> <p>そのマンションは、区内のどの地域に多いですか。 （例：上野駅周辺、浅草駅周辺など）</p> <p style="text-align: center;">浅草駅、蔵前駅周辺</p> <p>また、周辺区と比較して、区内のマンションの管理に特徴はありますか。 （例：全体管理受託、管理員常駐など）</p> <p style="text-align: center;">大きく変わることはないと思います。</p>
	<p>1-3. 区内で管理しているマンションのうち、一部の管理を受託しているものと、全体の管理を受託しているものの割合について。</p> <p style="text-align: center;">一部管理：全体管理＝ <u>10</u> : <u>0</u></p> <p>また、受託している管理業務について（該当する番号に○を）</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 事務管理業務 [管理組合の会計の収支の調定、出納、総会の運営補助等] ② 管理員業務 [受付・報告連絡業務など] ③ 清掃業務 [共用部分の清掃など] ④ 建物・設備管理業務 [建物・設備等の法定点検など]
	<p>1-4. 1-3 の業務のほか、マンションの管理に関して受託している業務にはどのようなものがありますか。</p> <p style="text-align: center;">当エリアにはありませんが警備事務（夜間警備）を受託している場合もあります。</p>
2. 管理組合からの要望や相談について	<p>2-1. 管理業務について、区内の管理組合からは、主にどのような要望が多いですか。それに対してどのように対応されていますか。</p> <p style="text-align: center;">修繕に関する対応、滞納対策、電気代節約、マナー違反対策</p> <p>2-2. 上記のほか、区内の管理組合からは主にどのような相談内容が多いですか。課題や対応方法についても教えてください。</p>

	防災対策
3. 管理・運営について	<p>3-1. 区内の管理組合の「管理」への意識はいかがですか。</p> <p>高いと思います。</p>
	<p>3-2. 居住者の高齢化について実態を把握していますか。 また、周辺区と比較して、区内のマンションではいかがですか。</p> <p>特に実態は把握していません。 当社管理のマンションは区内だと比較的築浅が多いので、 高齢化は進行していないと思われます。</p>
	<p>3-3. 居住者の高齢化は、管理組合の運営等マンションの適正管理にどのような問題がありますか。課題や対応方法についても教えてください。</p> <p>(課題) 理事会参加者が少なくなる場合がある(ご病気や介護等) (対策) ご親族に代理出席してもらう。役員の就任範囲を拡大する。 (課題) 行方不明(入院等)になる方がいる。 (対策) 緊急連絡先の整備</p>
	<p>3-4. 分譲マンションの賃貸化について実態を把握していますか。 また、周辺区と比較して、区内のマンションではいかがですか。</p> <p>特に把握しておりません。</p>
	<p>3-5. 分譲マンションの賃貸化は、管理組合の運営等マンションの適正管理にどのような問題がありますか。課題や対応方法についても教えてください。</p> <p>居住者マナー(騒音、ごみ等)が悪化する。</p>
	<p>3-6. 居住者の高齢化やマンションの賃貸化の他、マンションの適正管理に影響を及ぼす可能性のある区分所有者等の特性(国籍の多様化など)はありますか。課題や対処方法についても教えてください。</p> <p>文化の多様化(国籍等)により、トラブルが発生する危険はあります。 注意文書は外国語にする等の対応をしています。</p>
4. 耐震化の実態について	<p>4-1. 区内で耐震診断や耐震改修工事を実施したマンションは、およそいくつありますか。</p> <p>実施棟数： 0 棟 (耐震診断： 0 棟、耐震改修工事 0 棟</p> <p>また、耐震化の実施にあたって、どのような問題がありましたか。</p>

5. バリアフリー化について	<p>5-1. 区内でバリアフリー化工事を実施したマンションは、およそいくつありますか。</p> <p style="text-align: center;"><u>実施棟数： 12 棟（分譲： 棟、賃貸 棟）</u></p> <p>また、バリアフリー化の実施にあたって、どのような問題がありましたか。</p>
6. 大規模修繕工事について	<p>6-1. 計画的に大規模修繕工事を実施したマンションは、どのくらいの割合ですか。</p> <p style="text-align: center;"><u>計画的に実施したマンションの割合： 100 %</u> (実施時期が到来しているマンション)</p> <p>また、大規模修繕工事の実施にあたってどのように関わり、どのような問題がありましたか。課題や対応方法についても教えてください。</p> <p style="text-align: center;">業者が慣れていないと細かい案内が行き届かない。 (工事における注意事項の案内等)</p> <p>6-2. 今後、大規模修繕工事を適切な時期に行うために、留意すべき点はどのようなことですか。</p> <p style="text-align: center;">業者の適切な選択 資金の準備（修繕積立金改定等）</p>
7. 建替えについて	<p>7-1. 区内で建替えを実施したマンションはどのくらいありますか。</p> <p style="text-align: center;"><u>実施棟数： 0 棟（分譲： 0 棟、賃貸 0 棟）</u></p> <p>また、建替えの実施にあたってどのように関わり、どのような問題がありましたか。課題や対応方法についても教えてください。</p> <p>7-2. マンションの建替えを進めていくにあたって、今後、考えられる課題にはどのようなことがありますか。</p> <p style="text-align: center;">還元率が低いマンションで老朽化したマンションは建替えが困難なのでインフラ劣化により生活に支障が出る可能性もある。</p>
8. 民泊について	<p>8-1. 民泊新法（住宅宿泊事業法）施行にあたって、対応していることはありますか。また、周辺区と比較して、区内のマンションではいかがですか。</p> <p style="text-align: center;">当社管理物件では全物件民泊禁止としております。</p>
9. マンション内外のコミュニティについて	<p>9-1. 居住者同士のトラブルは、主にどのようなものが多いですか。</p> <p>また、周辺区と比較して、区内の特徴的なトラブルはどのようなものがありますか。課題や対応方法についても教えてください。</p> <p style="text-align: center;">騒音、タバコ、外国人居住者のマナー、ペット</p>

	<p>(特に台東区だから多いというものはありません。)</p> <p>9-2. コミュニティや交流を促進するために行われている取り組みはありますか。</p> <p>クリスマスイベント、餅つき大会、花火大会、七夕</p> <p>9-3. 町会に加入しているマンションの割合はどれくらいありますか。</p> <p>町会に加入：町会に未加入＝ <u> 9 </u> : <u> 1 </u></p> <p>9-4. 独自に自治会を設置しているマンション、町会に加入しているマンションは、どのくらいの割合ですか。</p> <p>自治会を設置：町会に加入＝ <u> 0 </u> : <u> 10 </u></p> <p>9-5. 近隣住民とのトラブルはありますか。 また、周辺区と比較して、特徴的なトラブルはどのようなものがありますか。 課題や対応方法についても教えてください。</p> <p>特にありません</p> <p>9-6. マンション内外のトラブルへの対応として、NPO など各種団体等と連携したことはありますか。それは、どのような内容でどのような効果がありましたか。</p> <p>当エリアではありません。</p>
10. マンションの適正管理について	<p>10-1. マンションを適正に管理していく上で、必要だと考えられることはどのようなことですか。 また、周辺区と比較して、区内でマンションを管理していく上で、重視すべきことはどのようなことですか。 また、その実施に当たっての課題があれば教えてください。</p> <p>アドバイザーとしての優良管理会社の選定</p>
11. 行政への要望や支援について (別添パンフレット参照)	<p>11-1. 今後、マンションを適正に維持管理していく上で、行政への要望や行政に求める支援にはどのようなものがありますか。</p> <p>各種工事への補助 ①契約率の低い機械駐を平置化する時の補助 ②駐輪場増設への補助</p>
12. その他 (自由意見)	

第4章 マンションの実態分析

- 4-1 既存のマンション施策の整理
- 4-2 他都市のマンション施策事例の調査
- 4-3 マンションの課題

4-1 既存のマンション施策の整理

区内マンションの現況の整理をもとに、既存のマンション施策との対応関係を整理する。

■区内のマンションの実態と、住宅マスタープランにおける施策の対応

住宅マスタープランにおける施策 区内のマンションの実態		①マンションの維持管理の支援				②マンションの修繕・建替えの支援			③マンションの安全・安心対策の促進			連携体制	
		管理セミナーの開催	相談会の実施	相談員の派遣	共用部分のバリアフリー化支援	大規模修繕実施等の支援	「マンション建替え・改修アドバイザー制度」利用助成	共用部分修繕資金の融資あっせん	耐震アドバイザーの派遣	耐震診断・補強設計・改修工事の助成	発	ハンドブック等による意識啓	管理組合登録制度
日常の維持管理	建物と入居者の高齢化 管理への無関心	○	○	○	○							○	○
	空き住戸による管理費の滞納											○	
	管理者等の確知不能											○	
管理体制	「自己居住」「貸ビル」「投資用」など管理組合のない区分 所有建物※											○	
建物の修繕	大規模修繕における資金負担	○	○	○		○	○	○					○
	長期修繕計画の未作成	○	○	○		○	○	○					○
老朽化	耐震化における費用負担	○	○	○					○	○	○		○
	建て替えに係る合意形成	○	○	○			○				○		○
民泊	居住者間のトラブル	○	○	○									○
	ルール未制定	○	○	○									○
防災	防災訓練実施率の減少	○									○		○
	発災時の協力・連携										○		○
コミュニティ	町会加入率の減少（分譲）	○											○
新規供給	駐輪場の不足 省エネ・バリアフリー対策 子育て・高齢者対応				○								

4-2 他都市のマンション施策事例の調査

既存のマンション施策を踏まえて、全国の自治体等で行われているマンション施策の先進事例を調査する。

(1) 予防保全的なマンションの維持管理への支援（管理者等の把握・情報提供）

分類	事例	実施主体	概要
管理 条例・ 登録 制度	東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例（案）	東京都	1. 都、管理組合等の責務 2. 管理状況の届出 居住の用に供する独立部分が6以上あり、かつ、昭和58年12月31日以前に新築されたマンションの管理組合は、管理状況に関する事項を知事に届け出なければならない。 3. 調査等、助言及び指導等 4. 区市町村の条例との関係に関する調整規定 （2019年3月公布・一部施行予定）
	豊島区マンション管理推進条例	豊島区	分譲マンションを対象に、区、管理組合、居住者、専門家等の責務を示し、マンションの管理状況を把握するため、届出書の提出を義務化する。 条例の規定に適合していないマンションに対しては、指導及び要請・勧告のうえ、マンション名を公表する罰則を規定している。 （2018年5月31日までの届出率は67.8%）
	墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例	墨田区	長期修繕計画の作成状況に加え、見直し状況の届出を努力義務化
	板橋区良質なマンションの推進に関する条例	板橋区	-
	大阪府分譲マンション管理適正化推進制度	大阪府	管理状況等の報告をした管理組合に、管理状況を分析した結果を通知し、適正な管理のために必要な情報や専門家のアドバイスなど支援を実施。 （2018年5月現在登録数 73件）
プラ ット フォー ム	すまいるコミュニティ	中央区	分譲マンション管理組合の業務を支援するとともに、マンション居住者間の情報交換や町会・自治会からの情報提供等を通じてコミュニティの育成と振興を支援するため、インターネットを利用した分譲マンション管理組合支援システムを導入。
	すみだマンション管理組合ネットワーク	墨田区	マンション管理に携わる管理組合、区分所有者、関係有識者等が集まり、情報の交換、関連知識の吸収、相互啓発を行う場を提供。
	板橋マンション管理組合ネットワーク	板橋区	理事長や理事長経験者を中心に、情報交換を行いながら健全なマンション管理運営を行うためのネットワーク作りを目指す。
	江東・マンションふぉーらむ21	江東区	マンションの問題に対して、管理組合運営のノウハウを共有する。
	浦安住宅管理組合連合会	浦安市	32管理組合、概ね14,000戸が参加する連合会で、適切で低廉な管理を目指して、活発な活動を実施。
	福岡マンション管理組合連合会	福岡県	675管理組合、約5万戸が参加する管理組合連合会で、相談会やセミナーの開催、各種マニュアルの発行などを行っている。特に相談会では、顧問弁護士がマンション関連の法律相談にしている

(2) マンションの適正管理、修繕等の支援（相談・後方支援）

分類	事例	実施主体	概要
専門家派遣	京都市高経年マンション専門家派遣運営業務	京都市	実態調査をもとに現状把握した要支援マンションに対し、専門家を複数回派遣する。 要支援マンションとなった原因分析や、解決方法の検討等を行うとともに、総会や理事会の開催、管理規約の作成や改正等の管理組合の運営に係る具体的な実務に関する助言や支援を実施する。
	マンション・アドバイザー派遣事業	横浜市	建築士・マンション管理士・弁護士等専門家を派遣し相談に応じる。（初回のみ無料、2回目以降12,000円/回、年度あたり6回を限度）
	マンション・団地再生コーディネーター支援事業	横浜市	マンション、団地の将来検討（建物・住環境・コミュニティ形成等）を支援するコーディネーターを派遣する。（年度あたり5回、3か年度を限度、支援に要する費用は無料）
検討支援	マンション再生支援事業	横浜市	建替え・大規模改修、住環境の整備などにかかる検討費用の一部を補助する。（費用の1/2補助、上限30万円、5年間を限度）

(3) 高経年マンションへの支援（直接支援）

分類	事例	実施主体	概要
管理者派遣	京都市高経年マンション専門家派遣運営業務	京都市	実態調査をもとに現状把握した要支援マンションに対し、管理組合の外部役員として専門家を派遣し、区分所有者が主体的に管理組合を運営できるよう誘導
	管理組合への理事長等派遣制度	福岡マンション管理組合連合会	機能不全になっているマンションなどに、理事長を派遣して管理組合運営を支援
建替え・修繕等への補助	マンション建替え促進事業	横浜市	マンション建替え時に従前区分所有者の負担が生じる管理組合に対し、設計費用や工事費用の一部等を助成する。
	大規模修繕資金利子補給	浦安市	管理組合が、建物の外壁、屋上、廊下、階段、給・排水設備などの共用部分の修繕および改良工事を行う際、工事資金を金融機関から借り入れた場合に利息の一部を補給する。

(4) 高経年マンションへの支援（まちづくり支援）

分類	事例	実施主体	概要
まちづくりと連携した建替え	まちづくりと連携したマンション再生制度の構築に向けた先行モデル事業	品川区、杉並区、多摩市（東京都）	区市を対象に、マンションの再生を含むまちづくりに関する提案を募集し、まちづくり計画の策定等に対し、都が費用の一部を補助 （対象地区の要件） ・地区面積が1ha以上であること ・地区内に旧耐震基準マンションが一定以上集積していること ・法規制等により現状では建替えが困難なマンションが存すること など
	川崎駅北口地区第二街区10番地地区	建替組合（円滑化法）	優良建築物等整備事業（共同化タイプ）を利用した建替え。2つのマンションと隣接する敷地（2敷地）をあわせた建替事業を行った。

分類	事例	実施主体	概要
	天城六本木マンション・ホームネット	建替組合 (円滑化法)	隣り合う2つのマンションと、隣接する土地も取り込み、3つの敷地の共同化事業。隣接マンションと共同で建替えを行うことで事業規模を、総合設計制度を利用することにより権利者の還元条件を向上した。
	ジークレフ駒場	建替組合 (円滑化法)	旧耐震基準で設計された9戸の小規模マンション。建替え後でも23戸と事業規模が小さいため、事業協力者としての候補数社に参加の依頼をし、事業協力者(参加組合員)を選定・決定した。

■まちづくりと連携したマンション再生制度の構築に向けた先行モデル事業(東京都)の概要

1 事業の概要

- 区市を対象に、マンションの再生を含むまちづくりに関する提案を募集し、3地区を選定
(対象地区の要件)
 - ・市街地の更新を促進すべき地域等に位置付けられていること。
 - ・地区面積が1ha以上であること。
 - ・地区内に旧耐震基準マンションが一定以上集積していること。
 - ・法規制等により現状では建替えが困難なマンションが存すること。
 - ・マンションの建替え等が市街地環境の改善に寄与すること。
- 区市によるまちづくり計画の策定等に対し、都が費用の一部を補助するほか、都市計画等に関する技術的支援を実施
- 区市の取組や意見などを制度構築に反映

2 事業年度 平成27～28年度(2か年)

3 選定地区の概要(区市からの提案概要)

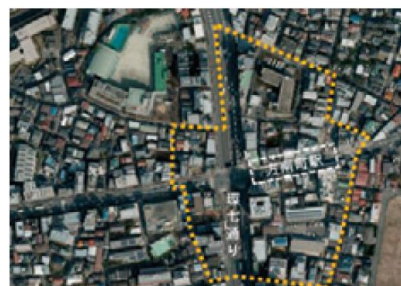
大崎西口駅前地区(品川区)約1.3ha

マンションを含む再開発による副都心にふさわしい魅力とにぎわいのあるまちづくり



方南町駅周辺地区(杉並区)約4.5ha

環七沿道の耐震性に課題のあるマンションの再生と駅周辺のまちづくりとの連携による災害に強く魅力ある生活拠点の形成



諏訪・永山地区(多摩市)約170ha

多摩ニュータウン初期入居地区における大規模住宅団地の再生による地域の活性化と駅周辺の拠点形成



出典：東京都良質なマンションストックの形成促進計画

■川崎駅北口地区第二街区10番地地区（優良建築物等整備事業を利用した建替）

コンサルタント・事業協力者等	コンサルタント	(株)ジーエー建築設計社
	事業協力会社	(株)新日鉄都市開発（現 新日鉄興和不動産(株)）

建替え前



建替え後



出典：マンション再生協議会 HP

■ジークレフ駒場（小規模マンションの建替）

コンサルタント・事業協力者等	コンサルタント	NPO都市住宅とまちづくり研究会
	参加組合員	(一財)首都圏不燃建築公社
	設計・監理	(株)ケイ・吉嶋プロジェクト・パーティィ
	施工	松井建設(株)

建替え前



建替え後



出典：マンション再生協議会 HP

(5) その他

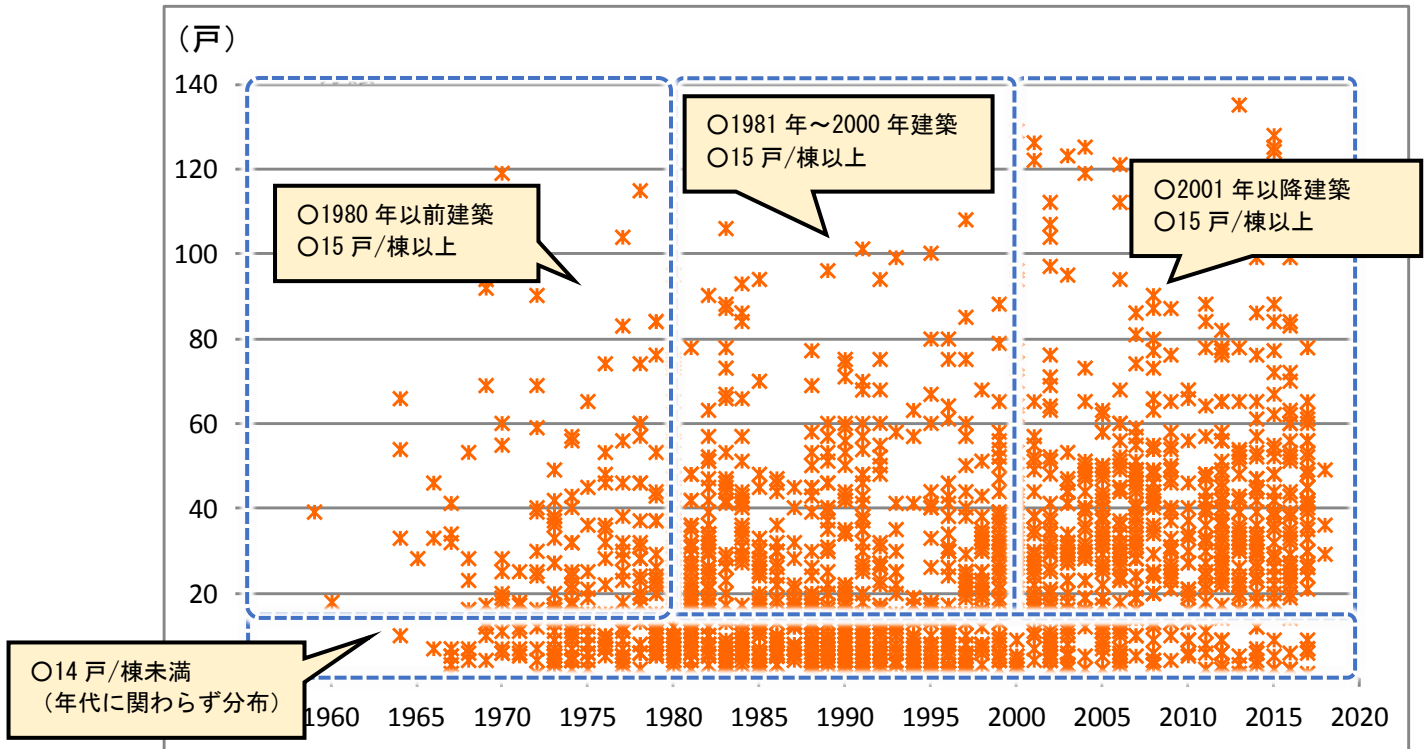
分類	事例	実施主体	概要
連絡先の表示義務化	中央区マンションの適正な管理を推進する条例	中央区	3階建て以上のマンション（賃貸を含む）を対象に、管理人室の設置など、適正な管理を行うための建築時等の基準を義務規定とし、その他は努力規定として定める。管理者の連絡先を明示する表示。
運営会社の届出義務化	豊島区マンション管理推進条例	豊島区	区への届出内容として、運営会社の連絡先を義務化。
相談対応	一般社団法人貸家経営塾	賃貸経営の専門家(診断士、アドバイザー)の育成	賃貸物件の築年数や入居状況・将来性などをチェックし、空き家などがあれば経営のアドバイスを行う。
	DIY型賃貸借の専門家(リフォームアドバイザー)の育成	一般社団法人住環境教育協会	借主が自ら住まいの補修等を行うDIY型賃貸借に対して、リフォームやメンテナンスのアドバイスや実践指導を行う。
地域協定	津波避難施設協定	品川区	津波警報もしくは大津波警報発表時に、高台までの避難が困難な場合、共用部に避難できるよう協定を締結。

4-3 マンションの課題

(1) マンションの類型化（分譲マンション）

マンションの現状と課題を踏まえ、区内のマンションを建築時期と戸数規模（棟あたり戸数）により類型化することにより、各類型に応じた課題と施策の方向性を検討する。

■ 建築時期・戸数規模別の分譲マンションの分布状況

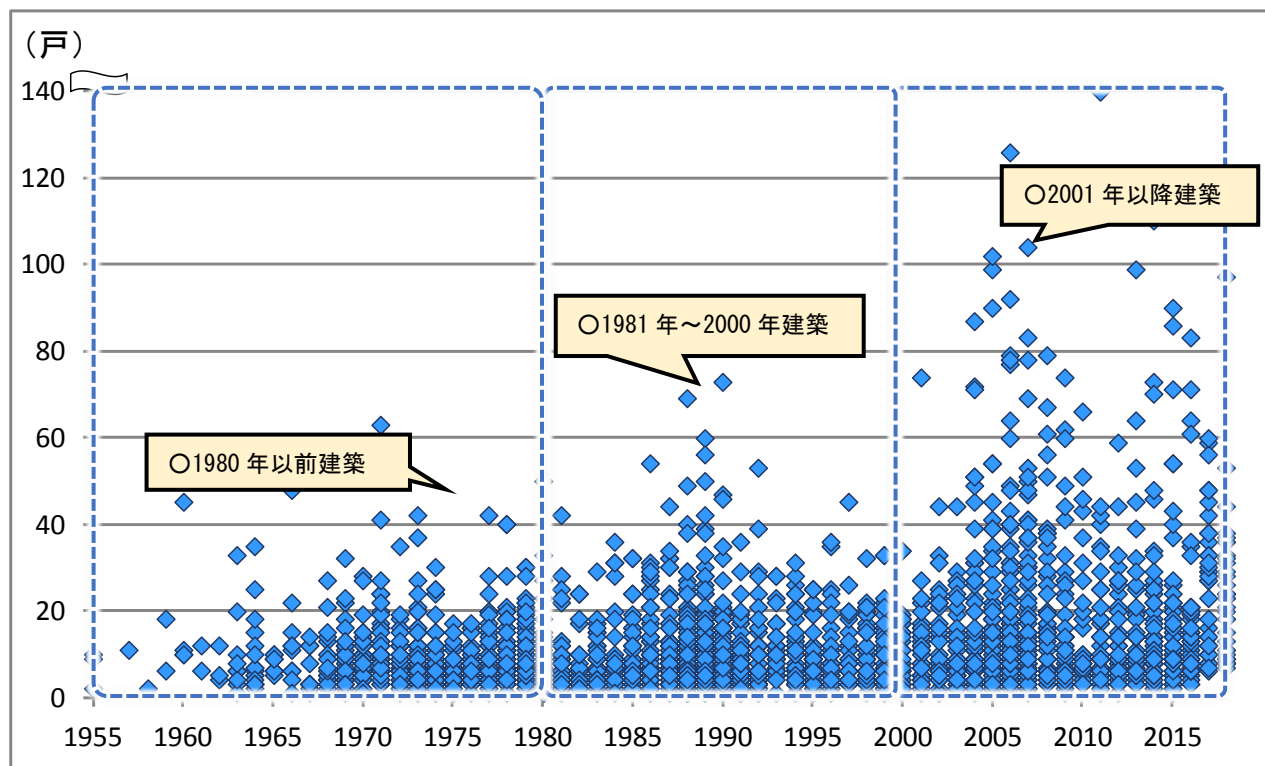


		1980年以前建築	2000年以前建築	2001年以降建築
マンションストックの視点	15戸/棟以上	<ul style="list-style-type: none"> ○1962年に区分所有法が制定されたものの、管理組合の無い分譲マンションの割合も多い ○建物の高経年とともに入居者が高齢化 ○耐震化に向けては、工事の費用負担や合意形成が課題 ○建替えに向けては、入居者の高齢化への対応や合意形成が課題 	<ul style="list-style-type: none"> ○1983年に区分所有法が改正され、分譲マンションの管理運営に必要な要素が拡充される ○類型の中で2番目にストック量が多く修繕期を迎えるが、概ね築30年では長期修繕計画未作成の割合が高い ○大規模修繕を実施するにあたっては、修繕資金の不足が課題 	<ul style="list-style-type: none"> ○2001年にマンション管理適正化法が制定され、管理の適正化に資する考え方が整理され始める ○類型の中で最もストック量が多く、約9割は管理会社へ委託している一方、総会への出席率が1/2に満たないものが約80%で、将来に向けての備えが必要
	1~14戸/棟	○小規模な分譲マンション（14戸/棟以下）では、アンケートが回収できないものも多く、賃貸用、事務所ビル、自己居住用等の建物等として利用されているものも確認		
居住環境の視点		<ul style="list-style-type: none"> ○概ね建築時期が古いものほど、空き住戸の割合が高い ○住戸の民泊転用に関するトラブルが生じているマンションもあり、住宅宿泊事業法に基づきルールを定めているマンションは約75% 		
防災、まちづくりの視点		<ul style="list-style-type: none"> ○旧耐震基準のマンションで、耐震診断や耐震改修を実施した割合は少ない ○防災訓練を行っているマンションの割合は約3割 		
コミュニティの視点		○分譲で、町会に加入していない割合は約1割		
環境の視点		○省エネや環境に配慮していないマンションが多い		

(2) マンションの類型化（賃貸マンション）

マンションの現状と課題を踏まえ、区内のマンションを建築時期と戸数規模（棟あたり戸数）により類型化することにより、各類型に応じた課題と施策の方向性を検討する。

■ 建築時期・戸数規模別の賃貸マンションの分布状況



	1980年以前建築	2000年以前建築	2001年以降建築
マンションストックの視点	<ul style="list-style-type: none"> ○大規模修繕を実施していない割合が約3割あり、大規模修繕を実施するにあたっては、修繕資金の不足が課題 ○耐震化に向けては、工事の費用負担や所有者の高齢化が課題 	<ul style="list-style-type: none"> ○類型の中で最もストック量が多く、修繕期を迎えるが、概ね築30年以上のマンションでは長期修繕計画未作成の割合が高い 	<ul style="list-style-type: none"> ○全体に比べて、オーナーが区内に居住している割合が低く（約5割）、将来に向けての備えが必要
居住環境の視点	<ul style="list-style-type: none"> ○概ね建築時期が古いものほど、空き住戸の割合が高い ○住宅宿泊事業法に基づきルールを定めているマンションは約15% 		
防災、まちづくりの視点	<ul style="list-style-type: none"> ○旧耐震基準のマンションで、耐震診断や耐震改修を実施した割合は少ない ○防災訓練を行っているマンションの割合は約1割 		
コミュニティの視点	<ul style="list-style-type: none"> ○入居者が地域の活動にあまりかかわっていない割合は約3割 		
環境の視点	<ul style="list-style-type: none"> ○省エネや環境に配慮していないマンションが多い 		

(3) マンションの課題

各類型に応じたマンションの実態と課題を整理する。

分野	マンションの実態	課題
<p>① マンションストックの維持管理等</p>	<p>【分譲マンションの実態】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「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%。 ・建築時期が1990年以前のマンションや、14戸/棟以下の小規模なマンションでは、管理組合が無い割合が多い。 ・部分委託を含めて管理会社へ委託している割合が約9割。 ・年に1回以上総会を開催している割合が97.1%、そのうち総会議事録を保管している割合が約9割。 ・総会に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、出席率が1/2に満たないマンションが合わせて約80%。 ・建物の高経年とともに入居者の高齢化が進んでおり、理事長や役員の負担などが管理上の課題となっている。 ・建替えを検討するうえでは、入居者の高齢化への対応や合意形成が課題となっている。 ・築40年以上のマンションで、大規模修繕を実施していないものが約1割存在。 ・長期修繕計画について約15%が未作成となっており、1990年以前建築のマンションや14戸/棟以下の小規模なマンションでは、未作成の割合が高い。 ・修繕積立金を積み立てていないマンションは0.4% ・修繕積立金を積み立てている場合でも、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達のマンションが約2割存在。 ・修繕積立金・管理費ともに、滞納が「ある」割合が約30%。 ・大規模修繕を実施するにあたっては、修繕積立金の不足を課題として挙げる割合が最も多い。 ・耐震診断や耐震改修を実施するにあたっては、工事の費用負担や合意形成が課題となっている。 	<p>【分譲マンションの課題】</p> <p>高齢化への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物の高経年とともに区分所有者、居住者の高齢化が進み、管理に対する意欲および管理力のさらなる低下、資金力の低下などが懸念され、管理に関する体制強化に関する支援が求められる。 ・特に建築時期が古い建物に関し、管理費・修繕積立金の滞納や空き室がある割合が高く、維持管理の財源不足に対するマンション側の対応への助言等が求められる。 ・管理上の問題として、「入居者の高齢化」の割合が最も高くなっており、建物と入居者の2つの老いに対して適切な対応が必要。 <p>管理意識の啓発</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小規模マンションを中心に、「管理組合」及び「管理規約」がなく、管理運営体制が整っていないと考えられるマンションがみられ、適切な維持管理が困難な状況となっているため、管理組合の設立や管理規約の設置に関する支援等の対策が必要。 ・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や管理への無関心が課題になっており、区分所有者、居住者による管理意識の向上や管理に関する主体性が求められる。 <p>老朽マンションの補修・改善、大規模修繕等の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・腐朽・破損がある、大規模修繕が必要となっているにもかかわらず実施されていないなど、適切な維持管理が行われていないマンションへの適切な助言や阻害要因への対応の支援等が必要。 ・特に、最も大きな大規模修繕の阻害要因となっている修繕資金不足への融資や助成、資金捻出等への助言や支援が必要。 <p>超高層マンションへの対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現状では良好な管理が行われているが、維持管理コストの高さや技術的な側面、区分所有者の多さ、賃貸化など権利関係の複雑化、多様な用途の混在などから、一般的なマンションに比べて運営や修繕、建替え等が困難であることが予想される。ヒアリングなどでは災害時の心配はあるものの、具体的な指摘がなく、長期的視点が不足。

分野	マンションの実態	課題
① マンションストックの維持管理等	<p>【賃貸マンションの実態】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸マンションとオーナーの住まいとの位置関係は、オーナーの住まいが「賃貸マンション内にある」割合は約4割で、約6割は区内に居住。 ・部分委託を含めた管理会社への委託が約3/4、自主管理が約1/4で、住まい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い。 ・住まいが区外にある場合でも、自主管理のマンションが約1割存在。 ・築40年経過したマンションで、大規模修繕を実施していないものが約3割存在。 ・長期修繕計画について、44.6%が未作成となっており、建築時期が古いものや戸数規模が小さいものでは、作成していない割合が多い。 ・建築時期が古くなるほど、経営状態が「やや厳しい」「厳しい」が増加。 ・経営が厳しい理由として、「退去後のリフォームに費用がかかる」「建物や設備を修繕するための費用がかかる」の割合が多い。 ・大規模修繕や耐震診断・耐震改修を実施するにあたっては、工事の費用負担を問題として挙げる割合が最も多い。 	<p>建替えの状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建替えに際して障壁となる「合意形成」「高齢者等への対応」への支援が必要。 <p>【賃貸マンションの課題】</p> <p>管理の状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・オーナーの住まいが「賃貸マンション内にある」割合が約4割と多く、多くの賃貸マンションが個人による管理となっていることがうかがえるため、管理ノウハウ不足等となっている恐れがあり、管理実態の詳細な把握が必要。 ・管理室・管理事務所の設置や、建物の入り口に連絡先の表示がされていないマンションが多く、万一管理不全に陥った場合に備えて、所有者又は連絡先を把握しておくことが重要。 <p>老朽マンションの補修・改善、大規模修繕等の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・腐朽・破損がある、大規模修繕が必要となっているにもかかわらず実施されていないなど、適切な維持管理が行われていないマンションへの適切な助言や阻害要因への対応の支援等が必要である。 ・特に、最も大きな大規模修繕の阻害要因となっている修繕資金不足への融資や助成、資金捻出等への助言や支援が必要。 <p>空き室への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築時期が古いほど、空き室のあるマンションが多くなっており、リノベーションや魅力づけなどにより空き室対策が必要である。 <p>老朽化→空き家増加→収益悪化→資金が不足→耐震改修や補修・リノベーションができない→更なる魅力の低下→更なる空き家の増加といった負のスパイラルに陥る恐れ。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「退去後のリフォームに費用」「建物や設備を修繕するための費用」が負担となっており、「修繕等、建築や設備について」専門家に相談できる仕組みが必要である。 ・賃貸マンションを不良ストックとさせずに改善させる方策が必要。 <p>経営改善の取組み</p> <ul style="list-style-type: none"> ・古くなるほど経営が厳しいマンションが増加する傾向であり、経営改善のための取り組みは「家賃の値下げ」「敷金・礼金・更新料等の値下げ」が最も多く、リフォームや資金計画の見直しなどの積極的な改善策が撮られておらず、負のスパイラルに陥っていることへの対応が必要。

分野	マンションの実態	課題
<p>②マンション生活を取り巻く居住環境</p>	<p>【分譲マンションの実態】</p> <ul style="list-style-type: none"> 総戸数に占める賃貸用住戸の割合が半数以上のマンションは、23.1%となっている。 棟ごとの空き住戸率は、「0%（空き住戸なし）」が55.4%と最も多いものの、1980年以前のマンションでは、空き住戸率5%以上の割合が多い。 <p>【賃貸マンションの実態】</p> <ul style="list-style-type: none"> 棟ごとの空き住戸率は、「0%（空き住戸なし）」が約8割を占めているものの、概ね建築時期が古いものほど、15%以上空き住戸があるマンションの割合が多い。 	<p>【分譲マンションの課題】</p> <p>長期的視点に立った計画的な維持管理</p> <ul style="list-style-type: none"> 建築時期が古い・戸数が小さいマンションを中心とした長期修繕計画未作成のマンションの長期修繕計画作成促進が必要。 超高層マンションの長期的視野に立った維持管理、マンションの環境への配慮、建物の長寿命化が必要。 <p>【賃貸マンションの課題】</p> <p>長期的視点に立った計画的な維持管理</p> <ul style="list-style-type: none"> 建築時期が古い・戸数が小さいマンションを中心とした長期修繕計画未作成のマンションの長期修繕計画作成促進が必要。
<p>③防災、まちづくり</p>	<p>【分譲マンションの実態】</p> <ul style="list-style-type: none"> 耐震診断や耐震改修工事を実施したものは少なく、工事の費用負担や合意形成が課題となっている。 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。一方、災害発生時には、約10%のマンションが「一時滞在スペースの開放」に協力できると回答。 <p>【賃貸マンションの実態】</p> <ul style="list-style-type: none"> 耐震診断や耐震改修工事を実施したものは少なく、改修工事の費用負担やオーナーの高齢化が課題となっている。 防災訓練を行っているのは1割に満たず、飲料水や救急・避難用の器具など、防災用の備蓄や装備についても、65%のマンションは「何もしていない」と回答。 	<p>【分譲マンションの課題】</p> <p>耐震化の状況</p> <ul style="list-style-type: none"> 旧耐震建築物の耐震診断、耐震性が不足するマンションの耐震改修の促進が必要。 特に竣工図がない、検査済み証がないなど、購入者の瑕疵に当たらない条件不備による耐震診断・耐震改修助成の拡充、条件緩和等の検討が必要。 <p>災害への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> 防災訓練を行っているマンションの割合が減少しており、首都直下地震の危険性や異常気象などの災害危険性が高まる中、高齢化、居住者の多様化など、防災力の低下が見込まれる中、防災意識・防災力の向上が必要。 <p>【賃貸マンションの課題】</p> <p>耐震化の状況</p> <ul style="list-style-type: none"> 特に北部地域において旧耐震の数・割合が高く、耐震診断、耐震性が不足するマンションの耐震改修の促進が必要。 耐震診断や耐震改修を実施しない理由は、「工事費用の負担」の割合が最も高く、耐震化の促進のための資金面での対応が必要である。 <p>災害への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> 防災訓練を行っているマンションはごくわずかであり、防災用の備蓄や装備についても「何もしていない」マンションが大部分である。首都直下地震やゲリラ豪雨などから居住者を守るマンションとしての備え、居住者自身が自らを守るためのマンション単位での共助の取組みが必要である。

分野	マンションの実態	課題
④ コミュニティおよび関係団体との連携	<p>【分譲マンションの実態】</p> <ul style="list-style-type: none"> 居住者による問題やトラブルとして、6.3%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。 住宅宿泊事業法に基づきルールを定めているマンションは、全体の約3/4となっており、ルールを定めている場合は、ほとんどが民泊を禁止。 町会に「加入していない」割合は約1割となっており、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%と最も多くなっている。 行政に求める支援の内容としては「施策や支援策の情報発信」が31.8%と最も高い一方、既存施策についての認知度は、高いものでも3割に満たない。 マンション管理について、専門家のアドバイスを受けている割合は20.3%となっている。 <p>【賃貸マンションの実態】</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅宿泊事業法に基づきルールを定めているマンションは、全体の約15%となっており、ルールを定めている場合は、ほとんどが民泊を禁止。 入居者が「地域の活動にあまりかかわっていない」が26.1%となっている。 	<p>【分譲マンションの課題】</p> <p>民泊への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> 「住戸の民泊転用に関するトラブル」を防ぐため、民泊に対するルール作成のための管理規約改定や運用のための管理組合への情報提供等が必要。 <p>コミュニティ</p> <ul style="list-style-type: none"> 高齢化、居住者の多様化、近隣への関心の低下など、コミュニティの衰退の恐れが高まる中、マンション内での相互のコミュニティの強化、マンション周辺も含めたコミュニティ力の強化が必要。 地域活動の意義を感じられるような情報提供等が必要。 行政や専門家が行う支援に対する認知度が低く、周知や理解を深める工夫が必要。 <p>【賃貸マンションの課題】</p> <p>民泊への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> 民泊の届け出を出している賃貸マンションはわずかであるが、他区の例では周辺住民やマンション居住者への迷惑行為が発生しているため、民泊を行っているマンションにおける問題の抽出と対策が求められる。 オーナーが民泊を行っている場合と賃借人が民泊を行っている場合が考えられ、それぞれにおいて発生する問題への対処が必要である。 <p>コミュニティ</p> <ul style="list-style-type: none"> 町会加入、町会費徴収の割合は増加しているものの、孤独死の防止や災害時の助け合いの必要性から居住者のコミュニティ意識の醸成が必要となっている。
⑤ 環境への配慮	<p>【分譲マンションの実態】</p> <ul style="list-style-type: none"> 省エネや環境について、「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。 「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)」を行っているものは28.0%。 	<p>【分譲マンションの課題】</p> <p>環境への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> 省エネ改修を行っているマンションは少ないが、光熱費の負担増や災害時の停電などへの対応を考え、LEDの導入や複層ガラス、外断熱改修、再生可能エネルギーの導入などが求められる。

分野	マンションの実態	課題
	<p>【賃貸マンションの実態】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 省エネや環境について、「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。 • 「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)」を行っているものは28.0%。 	<p>【賃貸マンションの課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 省エネ改修を行っているマンションは少ないが、光熱費の負担増や災害時の停電などへの対応を考え、LEDの導入や複層ガラス、外断熱改修、再生可能エネルギーの導入などが求められる。

第5章 データベースの構築

5-1 データベースの条件整理

5-2 データベースの構成

5-1 データベースの条件整理

調査によって得られたマンションの基本情報、管理状況等のデータを整理し、マンションデータベースを構築する。

(1) データベースの基本的な考え方

データベースは、現地調査やアンケート結果等の各種情報を一元管理するため、タブレット端末で収集したデータをパソコンに取り込むことができるシステムとする。その際、区のパソコンで利用できるよう、オフラインで動作するシステムとする。

しかしながら、オフラインで動作するシステムとする場合、データベースに取り込んだすべての項目に対して検索機能をつけると、システムや画面レイアウトが複雑になり、かえって使いづらいデータベースとなる恐れがある。そのため、データ項目を一覧項目、検索・絞込項目、詳細項目等に区分して整理することで、使い勝手の良いシステムとする。

データベースの出力機能は、帳票出力、連絡先出力とし、タブレット端末上の地図に、マンションをピンとしてプロットする機能も搭載する。また、しかしながら、データベースは専用の GIS ソフトではないため、高度な分析作業については、庁内の統合型 GIS を活用することとする。

(2) 作成するデータ

○マンションデータベース（住宅課用）

- ・現地調査結果やアンケート結果等の各種情報を取り込んで管理するオフラインのシステム
- ・タブレット端末で収集したデータをパソコンに取り込むことができるシステムとする

○統合型 GIS 用のマンションデータ（庁内閲覧用）

- ・マンションデータベースから書き出した座標付き csv ファイル
- ・shape 形式に変換し、区の統合型 GIS システムに取り込めるようにする

5-2 データベースの構成

データ項目を一覧項目、検索・絞り込み項目、詳細項目等に区分して、データベースを構成する。

(1) 一覧画面

大項目	項目	条件	選択肢
一覧画面	・ID	値	-
	・マンション名	値	-
	・マンション所在地	値	-
	・種類	単数選択	分譲／賃貸
	・地域区分	単数選択 (自動入力)	上野地域／谷中地域／浅草・中部地域／根岸・入谷地域／北部地域／南部地域
	・階数（地上階数）	値	-
	・階数（地下階数）	値	-
	・戸数	値	-
	・建築年（西暦）	値	-
	・耐震性	単数選択	新耐震／旧耐震（耐震改修不要）／旧耐震（耐震改修済）／旧耐震（未改修）／旧耐震（建替計画有）／不明
	・管理形態	単数選択	全部委託／一部委託／自主管理／その他／不明
	・東京都管理不全を予防するための必須事項の有無	単数選択	有／無／不明
	・法定点検等の有無	単数選択	有／無／不明
	・大規模修繕工事の有無	単数選択	有／無／不明
	・町会への加入状況	単数選択	マンション全体／個別／未加入／不明
	・防災訓練の実施状況	単数選択	したことがある／したことがない／不明
	・民泊のルール	単数選択	ルール有（実施可能）／ルール有（禁止）／ルール無／不明
	・セミナー通知	単数選択	要／不要／不明
	・行政の関与	単数選択	要／不要／不明
	検索・絞り込み項目※ (地図画面と共通)	・マンション名	値
・マンション所在地		値	-
・種類		単数選択	
・戸数		値	-
・建築年（西暦）		値	-
・耐震性		単数選択	
・管理形態		単数選択	
・東京都管理不全を予防するための必須事項の有無		単数選択	
・法定点検等の有無		単数選択	
・大規模修繕工事の有無		単数選択	
・町会への加入状況		単数選択	
・防災訓練の実施状況		単数選択	
・民泊のルール		単数選択	
・セミナー通知		単数選択	
・行政の関与		単数選択	

※普段からよく使う検索項目を一覧画面に表示する

(2) 詳細画面

大項目	項目	条件	選択肢
基礎項目	○ID	値	-
	・旧 MD ID	値	(※現在の区 MD の ID)
	・都 MD ID	値	-
	○マンション名	値	-
	○マンション所在地	値	-
	○種類	単数選択	分譲／賃貸
	・地域区分 ※「大字・町丁目区分」から自動入力	単数選択 (自動入力)	上野地域／谷中地域／浅草・中部地域／根岸・入谷地域／北部地域／南部地域
	・大字・町丁目区分	単数選択	(別紙) ※地域区分作成のため必要
	○写真	添付	(jpg)
	・地図	添付	-
諸元	○階数(地上階数)	値	-
	○階数(地下階数)	値	-
	○戸数	値	-
	○建築年(西暦)	値	-
	○耐震性	単数選択	新耐震／旧耐震(耐震改修不要)／旧耐震(耐震改修済)／旧耐震(未改修)／旧耐震(建替計画有)／不明
	○構造	単数選択	S 造／RC 造／SRC 造／その他／不明
	○敷地面積(m ²)	値	-
	○延べ面積(m ²)	値	-
	・主な間取り	単数選択	ワンルーム、1K／1DK、2K／1LDK、2DK／2LDK、3DK／3LDK、4DK／4LDK、5DK／その他／不明
	・主な間取りの専有面積(m ²)	値	-
	○建物用途	単数選択	住居／店舗・事務所複合／その他／不明
	○土地の権利	単数選択	所有権／借地権／定期借地権／地上権／不明
	代表者(理事長またはオーナー)	○代表者住所	値
○代表者氏名		値	-
○代表者電話番号		値	-
管理体制	○管理形態	単数選択	全部委託／一部委託／自主管理／その他／不明
	○管理会社住所	値	-
	○管理会社名	値	-
	○管理会社電話番号	値	-
区からの連絡	○連絡先区分	単数選択	管理組合／理事長個人／管理室／管理会社／賃貸オーナー／不明
	・連絡先郵便番号	値	-
	○連絡先住所	値	-
	○連絡先宛名	値	-
	○連絡先電話番号	値	-
	・セミナー通知	単数選択	要／不要／不明
	・行政の関与	単数選択	要／不要／不明
東京都管理不全を予防するための必須事項	○東京都管理不全を予防するための必須事項(以下のいずれかが無)	単数選択	有／無／不明
	○管理組合【分譲】	単数選択	有／無／不明
	○管理規約【分譲】	単数選択	有／無／不明
	○管理者等【分譲】	単数選択	有／無／不明
	○大規模修繕工事【1983 年以前建築】	単数選択	有／無／不明
	○管理費	単数選択	有／無／不明

大項目	項目	条件	選択肢
	○修繕積立金【分譲】	単数選択	有/無/不明
	○総会（年一回以上の開催）【分譲】	単数選択	有/無/不明
	○総会（議事録の作成）【分譲】	単数選択	有/無/不明
付帯設備	○管理組合用郵便ポスト【分譲】	単数選択	専用ポスト/居住者兼用ポスト/無/不明
	○管理員室	単数選択	有/無/不明
	○駐車場台数（台）	値	-
	○駐輪所台数（台）	値	-
	○駐輪所不足台数（台）	値	-
	・共用部分のバリアフリー化	複数選択	未実施/実施済/問題なし/不明
	・省エネルギー設備	複数選択	建物の断熱性/設備の省エネ化/再生可能エネルギーの利用/建物の長寿命化/緑の確保/無/不明
管理情報	○管理費（円/戸・月額）	値	-
	○修繕積立金（円/戸・月額）【分譲】	値	-
	・修繕積立金（円/㎡・月額）【分譲】 ※「修繕積立金（円/戸・月額）」÷「主な間取りの専有面積（㎡）」から自動入力	値 （自動入力）	-
	・ガイドラインの目安（円/㎡・月額）【分譲】 ※「階数（地上階数）」・「延床面積（㎡）」から自動入力	単数選択 （自動入力）	【15階未満・5,000㎡未満】平均218円（165円～250円） 【15階未満・5,000～10,000㎡】平均202円（140円～265円） 【15階未満・10,000㎡以上】平均178円（135円～220円） 【20階以上】平均206円（170円～245円） 【15階未満・不詳、15～20階未満】平均-円（135円～265円）
	○賃貸用住戸数（戸）【分譲】	値	-
	○賃貸用住戸割合（%）【分譲】 ※「賃貸用住戸数（戸）」÷「戸数（戸）」から自動入力	値 （自動入力）	-
	○空き住戸数（戸）	値	-
	○管理組合の法人化【分譲】	単数選択	有/無/組合無/不明
	・総会に出席する区分所有者の割合【分譲】	単数選択	3/4以上/1/2～3/4程度/1/4～1/2程度/1/4未満/ほとんど無/不明
	○理事会（開催）の有無【分譲】	単数選択	有/無/理事会無/不明
	○区分所有者名簿の有無【分譲】	単数選択	有/無/不明
	○居住者名簿の有無【分譲】	単数選択	有/無/不明
	修繕情報	○法定点検等の有無	単数選択
・建築物の点検の有無【有の場合】		単数選択	有/無/不明
・建築設備の点検の有無【有の場合】		単数選択	有/無/不明
・防火設備の点検の有無【有の場合】		単数選択	有/無/不明
・昇降機設備の点検の有無【有の場合】		単数選択	有/無/不明
○修繕履歴の有無		単数選択	有/無/不明
・大規模修繕工事の有無		単数選択	有/無/不明
・大規模修繕工事の実施年（西暦）【有の場合】		値	-
・大規模修繕工事の内容【有の場合】		複数選択	屋上（屋根）防水/外壁塗装/バルコニー・外部階段/鉄部/玄関扉等建具・金物/管理員室やエントランス等の内装/給水・排水設備/電気・ガス設備/空調・換気設備/設備/情報・通信設備/消防設備/エレベーター/駐輪場や通路/立体駐車場設

大項目	項目	条件	選択肢
			備/その他
	・大規模修繕工事の実施予定年（西暦）【無の場合】	値	-
	○耐震診断の有無	単数選択	有/無/不要/不明
	○耐震改修の有無	単数選択	有/無/不要/不明
	○長期修繕計画の有無	単数選択	有/無/不明
	○長期修繕計画の作成年（西暦）	値	-
	○設計図書の有無	単数選択	有/無/不明
関係課情報	○町会への加入状況	単数選択	マンション全体/個別/未加入/不明
	○防災訓練の実施状況	単数選択	したことがある/したことがない/不明
	・災害発生時の協力の有無	単数選択	可/不可/不明
	・民泊の届出状況	単数選択	有/無/不明
	・民泊のルール	単数選択	ルール有（実施可能）/ルール有（禁止）/ルール無/不明

※最終更新日を記録

(3) 詳細画面（調査結果）

大項目	項目	条件	選択肢
■現地調査結果	・現地調査の結果	添付	(Excel および pdf)
■組合・オーナーアンケート結果	・分譲アンケート結果【分譲】	添付	(Excel および pdf)
	・賃貸アンケート結果【賃貸】	添付	(Excel および pdf)
■個別ヒアリング結果	・個別ヒアリング調査結果【分譲】	添付	(Excel および pdf)
■居住者アンケート結果	・居住者アンケート調査結果	添付	(Excel および pdf)
■詳細調査結果	・詳細調査結果	添付	(Excel および pdf)

※最終更新日を記録

(4) 詳細画面（利用実績）

大項目	項目	条件	選択肢
■区の支援制度の利用実績	・利用した年度	値	-
	・利用した制度	単数選択	<ul style="list-style-type: none"> ・計画修繕調査費助成 ・共用部分バリアフリー化助成 ・管理・修繕調査費助成 ・管理アドバイザー助成 ・建替アドバイザー助成 ・耐震アドバイザー助成 ・マンション耐震診断助成 ・マンション耐震設計助成 ・マンション耐震改修工事等助成 ・マンション耐震改修工事利子補給 ・理事長等連絡会 ・管理組合登録 ・建設助成 ・その他
	・その他の場合の制度名	値	-
	・申請者	値	-
	・連絡先電話番号	値	-
	・提出資料	添付	(申請書や届出書等の pdf)

※利用した制度の分だけレコードを作成する（履歴管理）

※最終更新日を記録

(5) 詳細画面（セミナー参加履歴）

大項目	項目	条件	選択肢
■セミナー参加履歴	・参加セミナー名	値	-
	・参加日時	値	-
	・参加者氏名	値	-

※参加したセミナーの分だけレコードを作成する（履歴管理）

※最終更新日を記録

(6) 詳細画面（相談・苦情履歴）

大項目	項目	条件	選択肢
■相談履歴	・相談タイトル	値	-
	・相談日時	値	-
	・相談者区分	単数選択	管理組合／賃貸オーナー／居住者／ 管理会社／周辺住民／その他
	・相談者氏名	値	-
	・相談者住所	値	-
	・相談者電話番号	値	-
	・相談区分	単数選択	生活上の相談／管理組合運営上の相談／ 修繕工事等に関する相談／助成制度に関する相談／その他（区への 要望、苦情等）
	・相談内容	値	-
	・相談シート	添付	-
	・対応者	値	-
・対応結果	値	-	

※相談の分だけレコードを作成する（履歴管理）

※最終更新日を記録

(7) 出力機能

大項目	項目	条件	備考
エクスポート機能	データ出力	CSV	-
	連絡先出力	CSV	郵便番号、住所、宛名
印刷機能	帳票印刷（マンションカルテ）	A4判	上記の「○」の項目を出力
	相談印刷（相談カルテ）	A4判	相談履歴を一つずつ出力

(8) 地図機能

iPadの地図に、マンションをピンとしてプロットして表示する。

※対象の属性によって、ピンの色を塗り分け。

※高度な分析作業については、区の統合型GISを活用する。

参考資料

- (1) 分譲マンション管理組合アンケート
- (2) 賃貸マンションオーナーアンケート
- (3) 分譲マンション居住者アンケート
- (4) 賃貸マンション居住者アンケート

(1) 分譲マンション管理組合アンケート

調査票

ア. マンションの概要についてお尋ねします。

問1. マンションの名称と所在地について。

(管理会社に管理を委託している場合には、管理会社も記入してください。)

①マンション名	台東区
②所在地	会社名:
③管理会社	所在地:
	電話番号:

問2. ご回答いただく方はどなたですか。一つに○

1. 管理組合理事長	2. 管理組合役員	3. 管理受託者 (管理会社等)
4. その他 ()		

問3. マンションの概要について。() 内に数字を記入、選択肢のあるものは、一つに○

①完成年次	昭和・平成 () 年
②階数・棟数	地上 () 階・地下 () 階 () 棟
③総住戸数	() 戸
④敷地面積	() m ²
⑤建築面積	() m ²
⑥延べ面積	() m ²
⑦構造	(1. 鉄骨 2. 鉄筋コンクリート 3. 鉄骨鉄筋コンクリート 4. その他)
⑧土地の権利	(1. 所有権 2. 地上権 3. 借地権 4. 定期借地権 () 年)
⑨管理組合専任車庫	(1. 専用品がある 2. 理事長等居住者用ポスト兼用 3. ない)
⑩賃貸住戸数	() 戸

問4. 共用設備について。あてはまるものすべてに○、また () 内に数字を記入

1. 駐車場 () 台	うち機械式 () 台	2. 駐輪場 () 台
3. 管理室・管理事務所	4. 集会室・集会所	5. エレベーター () 台
6. 宅配ボックス	7. オートロック	8. 防犯カメラ
9. セキュリティシステム (具体的に)		
10. 子どもの遊び場・広場	11. フロントサービス (受付など)	
12. 共聴アンテナ	13. CATV	14. 光ケーブル
15. ごみ置き場	16. 資源ごみ分別集積場	
17. 防災用備蓄庫	18. 地域に開放しているオープンスペース	
19. その他 ()		

問5. 駐輪場の駐輪台数について。一つに○、また () 内に数字を記入

1. 足りている	2. 不足している () 台
----------	-----------------

問6. 主な住宅の間取りと専有面積について。一つに○、また () 内に数字を記入

1. ワンルーム、1K	主な間取り	
2. 1DK、2K		
3. 1LDK、2DK		
4. 2LDK、3DK		
5. 3LDK、4DK		
6. 4LDK、5DK		
7. その他 ()		

問7. 共用部分のバリアフリー化について。あてはまるものすべてに○

1. 道路からマンションへの入り口に段差がある
2. 共用廊下を車いすで通るのに十分な幅がない
3. 共用廊下や共用階段に手すりが無い
4. 共用階段の勾配が急である
5. エレベーターが車いす対応になっていない (大きさや操作盤の位置等)
6. バリアフリー化済み
7. 特に問題なし
8. その他 ()

問8. 省エネや環境に配慮した設備について。あてはまるものすべてに○

1. 建物の断熱性 (二重サッシ・複層ガラスの窓等)
2. 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)
3. 再生可能エネルギーの利用 (太陽光発電機器・太陽熱温水器等)
4. 建物の長寿命化 (給排水設備等の交換の容易性や間取り変更への対応等)
5. 緑の確保 (敷地内や道路沿いの緑化、壁面・屋上緑化等)
6. 特に配慮しておらず、今後の改修予定もない
7. その他 ()

イ. 管理体制についてお尋ねします。

問9. 管理組合はありますか。ある場合は法人登記していますか。一つに○

1. 管理組合がある⇒ 法人登記 (1. している 2. していない 3. わからない)
2. 管理組合がない

問10. 管理者を定めていますか。一つに○

1. 定めている	2. 定めていない ⇒ 問11にお進みください
----------	-------------------------

(2) どなたを管理者に定めていますか。【あてはまるもの一つに○】

1. 管理組合の代表者 (理事長など)	2. 管理組合の代表者以外の区分所有者
3. マンションの管理会社	
4. その他 ()	

ウ. 管理規約について

問11. 管理規約についてお尋ねします。

(1) 管理規約の作成について。【あてはまるもの一つに○】

1. 区分所有者が作成した管理規約がある
2. 分譲会社が作成し、管理組合の総会で決議した管理規約がある
3. 分譲会社が作成し、購入時の書面で合意した管理規約がある
4. 管理組合の総会で決議した管理規約がある
5. 管理規約はない ⇒ 問12にお進みください
6. その他 ()

(2) 管理規約を作成したのはいつですか。また、国の「マンション標準管理規約」に準拠したものですか。【() 内に数字を記入。あてはまるもの一つに○】

昭和・平成 () 年に作成	
1. 準拠している	2. 一部準拠もしくは参考になっている
3. 準拠や参考にはしていない	4. 標準管理規約については知らない
5. わからない	6. その他 ()

(3) 管理規約を改定したことがありますか。

【あてはまるもの一つに○。また()内に数字を記入】

1. 改定した → 昭和・平成 () 年に最終改定
2. 改定していない
3. 改定予定である

エ. 管理運営について

問12. 管理組合は、どのように運営していますか。【あてはまるもの一つに○】

1. 区分所有者から選出された役員により運営している
2. 元の地主など特定の区分所有者が運営している
3. 管理会社や分譲会社が運営している
4. 運営していない
5. その他 ()

問13. 管理組合の総会についてお尋ねします。

(1) 総会の開催状況について。【あてはまるもの一つに○】

1. 年に数回
2. 年に1回
3. ほとんど開催したことがない → 問14にお進みください
4. 一度も開催したことがない → 問14にお進みください

(2) 総会の開催場所は主にどのような場所ですか。【あてはまるもの一つに○】

1. マンション内の集会室
2. マンション内の共用スペース
3. 区民館等の集会室
4. 民間の集会室等
5. その他 ()

(3) 総会に出席する区分所有者の割合（委任状によるものは除く）について。

【あてはまるもの一つに○】

1. 3/4以上が出席
2. 1/2～3/4程度が出席
3. 1/4～1/2程度が出席
4. 1/4に満たない
5. ほとんど出席しない

問14. 管理組合の理事会や役員会の開催状況について。【あてはまるもの一つに○】

1. 月に1回程度
2. 年に数回（数か月1回）
3. 年に1回程度
4. ほとんど開催したことがない
5. 理事会・役員会はない

問15. 議事録は保管していますか。【あてはまるもの一つに○】

ある場合は保管している議事録に○をつけてください。

1. 議事録がある → (1. 総会議事録 2. 理事会議事録)
2. 議事録はない
3. わからない

問16. 設計図書等の保管についてお尋ねします。【あてはまるもの一つに○】

1. 管理組合がマンション内に保管している
2. 管理会社が保管している
3. 役員など特定の人が保管している
4. 保管していない
5. わからない

問17. 管理会社に管理業務を委託しているからお尋ねします。【あてはまるもの一つに○】

1. すべての管理業務を委託している（総合管理委託）
2. 一部の管理業務を委託している（部分管理委託）
3. 管理業務は委託していない（自主管理） → 問22にお進みください
4. 管理人や管理員のみを雇用している → 問21にお進みください

問18. 管理会社に委託している業務の内容についてお尋ねします。

【あてはまるものすべてに○】

1. 事務管理業務（管理費の出納、予算決算書の作成、広報活動等）
2. 管理員業務（受付（来客）対応、建物の簡易な点検等）
3. 清掃業務（共用部分の清掃、ごみ処理等）
4. 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）
5. その他 ()

問19. 委託している管理会社についてお尋ねします。

(1) 管理会社を変更したことがありますか。【あてはまるもの一つに○】

1. 管理組合の都合
2. 管理会社側の都合
3. 変えたことがない → 問20にお進みください

(2) 管理会社を変更したのほどのような理由ですか。【あてはまるものすべてに○】

1. 管理内容に不備があった
2. 委託費が管理内容に見合わなかった
3. 区分所有者から申し入れがあった
4. その他 ()

問20. 管理会社の緊急連絡先についてお尋ねします。【あてはまるもの一つに○】

1. 建物の入り口等に表示している
2. 表示していない
3. 緊急連絡先はない

問21. 管理人や管理員の形態についてお尋ねします。【あてはまるもの一つに○】

1. 住み込みで管理している
2. 日勤（通勤）で管理している
3. 巡回で管理している
4. 居住者の一人が管理している
5. 緊急に呼び出しできる警備会社がある

問22. マンションの定期点検等についてお尋ねします。

【あてはまるものすべてに○】

1. 植木の剪定
2. 共用部の定期清掃
3. 受水槽や給水ポンプの点検・検査
4. 受水槽等の清掃
5. 水質検査
6. 昇降機等定期検査
7. 特定建築物定期調査
8. 防火設備定期検査（防火扉、防火戸等）
9. 消防設備等（避難階段・避難ハンゴ・避難誘導灯等）の点検・検査
10. その他 ()

問23. マンションを良好に管理する上で、どのような問題があるとお考えですか。

(1) 運営面【あてはまるもの三つ以内○】

1. 理事長や役員の負担が大き
2. 入居者の高齢化
3. 国籍の多様化（外国人の増加）
4. 賃貸化などにより管理組合の役員のなり手が少ない
5. 管理への関心が薄く非協力的な居住者が多い
6. 管理規約の内容が十分でない（または見直しが必要である）
7. 管理業務のチェック体制が不十分
8. 管理業務を委託している管理会社や管理人の能力が不十分
9. 管理会社との「業務委託契約」の内容が不明瞭
10. 管理会社との意思疎通がうまくいかない
11. 管理費等の滞納請求などが十分に行われていない
12. 管理に費用が掛かりすぎる
13. その他 ()

(2) 管理面【あてはまるもの三つ以内○】

1. 入居者の高齢化
2. 国籍の多様化（外国人の増加）
3. 賃貸用住戸の増加
4. 清掃、点検等の日常の管理が十分に行われていない
5. 受水槽や給水ポンプ等の清掃、水質検査等による衛生確保が不十分である
6. 消防設備等の不備による非常時の安全確保が不十分である

7. 管理費の総額が少ないので、管理が十分に行えない
8. 火災等の事故に対する共用部分の損害保険に未加入なので不安である
9. 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
10. 不特定の人出入りがあり、防犯面に不安がある
11. 建物や設備の老朽化
12. 上下階あるいは壁を隔てた振動や騒音
13. 居住者間のトラブル
14. パリアフリー化未対応
15. その他 ()

問24 マンションの管理についてお尋ねします。

(1) 専門家にマンション管理のアドバイスを受けていますか。【あてはまるもの一つに○】

1. 受けている	2. 受けていない ⇒ 問25にお進みください
----------	-------------------------

(2) どのような専門家にアドバイスを受けていますか。【あてはまるものすべてに○】

1. マンション管理士	2. 一級建築士	3. 弁護士	4. 税理士
5. その他 ()			

問25 修繕積立金の支払についてお尋ねします。

(1) 修繕積立金の支払について。【あてはまるもの一つに○】

1. 月払い	2. 購入時に一時金として一括払い
3. 購入時の一時金と月払いの併用	4. 積み立てていない
5. その他 ()	→ 問28にお進みください

主な間取りの1戸あたりの修繕積立金は、一か月おおよそいくらかですか。

() 円/戸

(2) 修繕積立金の額は何をもとに定めていますか。【あてはまるものすべてに○】

1. 長期修繕計画に基づき定めている	2. 管理費に応じて定めている
3. 専有面積の割合に応じて定めている	4. 他のマンションを参考にしている
5. わからない	6. その他 ()

(3) 修繕積立金の額を見直しましたか。【あてはまるもの一つに○】

1. 見直した(昭和・平成 年)	2. 見直していない	3. わからない
------------------	------------	----------

問26 管理費と修繕積立金の徴収方法についてお尋ねします。

(1) 徴収方法について。

■管理費【あてはまるもの一つに○】

1. 管理組合が徴収している	2. 管理会社が徴収している	3. その他 ()
----------------	----------------	------------

■修繕積立金【あてはまるもの一つに○】

1. 管理組合が徴収している	2. 管理会社が徴収している	3. その他 ()
----------------	----------------	------------

口座の名義について。

■管理費【あてはまるもの一つに○】

1. 管理組合理事長	2. 管理会社	3. その他 ()
------------	---------	------------

■修繕積立金【あてはまるもの一つに○】

1. 管理組合理事長	2. 管理会社	3. その他 ()
------------	---------	------------

問27 管理費と修繕積立金の滞納についてお尋ねします。

(1) 3か月以上滞納している住戸はありますか。

【管理費・修繕積立金ごとにあてはまるもの一つに○、また () 内に数字を記入】

管理費	1. ある () 戸	2. ない () 戸
修繕積立金	1. ある () 戸	2. ない () 戸

(2) 滞納がある場合どのように対処していますか。

【あてはまるものすべてに○、また () 内に数字を記入】

1. 督促状を出している → () か月滞納が続いた場合
2. 管理規約に基づき、ルールを別途定めている
3. 対処していない
4. その他 ()

オ. 長期修繕計画

問28. 長期修繕計画についてお尋ねします。

(1) 計画は作成しましたか。【あてはまるもの一つに○】

1. 作成済み	2. 未作成 ⇒ (5) にお進みください
3. 作成予定 ⇒ 問29にお進みください	4. わからない ⇒ 問29にお進みください

(2) 計画の作成時期、期間について。【 () 内に数字を記入】

昭和・平成 () 年	計画期間 () 年
-------------	------------

(3) 計画を作成したのとはどなたですか。【あてはまるもの一つに○】

1. 管理組合	2. 管理を委託している会社
3. 建築士等の専門家	4. その他 ()

(4) 計画の見直しについて。【あてはまるもの一つに○】

1. 見直した⇒昭和・平成 () 年	2. 見直していない
3. わからない	4. その他 ()

(5) (1)で「2. 未作成」とお答えの方にお尋ねします。計画を作成していない理由をお答えください。【あてはまるものすべてに○】

1. もともと作成していなかった	2. 作成が必要という人が少ない
3. 作成の方法がよくわからない	4. 作成の依頼先がわからない
5. 作成する費用が捻出できない	6. 専門知識を持つ人がいない
7. まだ作成する必要がない	8. その他 ()

カ. 修繕・改修・建替え

問29. 建物や設備について、何か問題やトラブルがありますか。【あてはまるものすべてに○】

1. 外壁のよごれ、著しい色あせ等	2. 外壁の亀裂、はがれ等
3. 鉄部のサビ、腐食等	4. 屋上・外壁等からの雨漏り
5. 窓枠・ドア等からの雨漏り	6. 水道水の赤水、異味、異臭
7. 排水の不具合・逆流・不快な臭い	8. 給水ポンプ設備の不具合
9. 機械換気設備の不具合	10. 避難器具等の作動不良
11. エレベーターの不具合	12. 駐車場・駐輪場の不足
13. その他 ()	14. 特になし

問30. 劣化診断の実施状況についてお尋ねします。

(1) 劣化診断を受けたことがありますか。【あてはまるもの一つに○】

1. ある	2. ない ⇒ 問31にお進みください
3. わからない ⇒ 問31にお進みください	

(2) それほどのような項目でしたか。【あてはまるものすべてに○】

1. 屋上(屋根)防水	2. 外壁	3. 共用部の床防水
4. 共用部の鉄筋等	5. 玄関扉等の建具	
6. 管理員室やエントランスホール等共用内部	7. 給水設備	9. ガス設備
8. 排水設備	10. 空調・換気設備	11. 電気設備
12. 消防設備	13. エレベーター設備	14. エレベーター設備
15. 立体駐車場設備	16. その他 ()	

(3) 台東区のマンション計画修繕調査費助成制度は利用しましたか。

【あてはまるもの一つに○】

1. 利用して、工事を実施した	2. 利用したが、工事は実施していない
3. 利用していない	4. 利用せず、工事を実施した

問31. 昭和56年5月以前に建築されたマンションの方へ、耐震化についてお尋ねします。

(その他の方は、問32にお進みください)

(1) 耐震診断を受けたことがありますか。【あてはまるもの一つ〇】

1. ある ⇒ 平成()年、 2. ない ⇒ (3)にお進みください
3. わからぬ ⇒ 問32にお進みください

(2) 耐震改修工事を実施しましたか。それは、いつ、いくらくらいたか。

【あてはまるもの一つ〇】

1. 実施した(平成)年、 円) ⇒ 問32にお進みください
2. 実施していない

(3) 今後、耐震診断や耐震改修工事をする考えはありますか。

【あてはまるもの一つ〇】

1. ある ⇒ 問32にお進みください 2. ない
3. 検討中 ⇒ 問32にお進みください

(4) 実施しない理由について。【あてはまるものすべてに〇】

1. 合意形成が困難 2. 改修工事の費用負担 3. 高齢化のため関心がない
4. 賃貸化のため関心がない 5. 実施方法がわからない
6. その他()

問32. 大規模修繕工事についてお尋ねします。

(1) 大規模修繕工事の実施について。【あてはまるもの一つに〇】

1. 1回 2. 2回 3. 3回以上 4. ない ⇒ 問33にお進みください

(2) 実施時期はいつですか。また、いくらくらいたか。

昭和、平成()年、 円

(3) 大規模修繕工事の項目について。【あてはまるものすべてに〇】

1. 屋上(屋根)防水 2. 外壁塗装等(1.全部 2.一部)
3. パルコニー・外廊階段等の防水又は交換
4. 鉄部等の塗装又は改修 5. 玄関扉等建具・金物等の改修又は交換
6. 管理員室やエントランス等の内装工事
7. 給水設備の改修工事 8. 排水設備の改修工事
9. ガス設備等の改修工事 10. 空調・換気設備等の改修工事
11. 電気設備等の改修工事 12. 情報・通信設備の改修工事
13. 消防設備の改修工事 14. エレベーターの改修工事
15. 駐輪場や通路等の改修又は増設工事 16. 立体駐車場設備の改修工事
17. その他()

(4) 修繕資金について。【あてはまるもの一つに〇】

1. 修繕積立金ですべてまかされた 2. 修繕積立金の他、一部臨時徴収を行った
3. 修繕積立金や臨時徴収の不足分は融資を受けた

問33. 修繕履歴についてお尋ねします。

(1) 修繕履歴の書類は保管されていますか。

【あてはまるもの一つに〇を、また、ある場合は保管場所を記入してください】

1. 保管している ⇒ 保管場所()
2. 保管していない ⇒ 問34にお進みください
3. わからぬ ⇒ 問34にお進みください

(2) 保管している場合、何を保管していますか。【あてはまるものすべてに〇】

1. カタログ 2. 領収書等の契約書類
3. 報告を受けた関係資料 4. わからない
5. その他()

問34. 今後、予定している大規模修繕工事の項目について。

【今後5年の間に実施を予定しているものすべてに〇】

1. 屋上(屋根)防水 2. 外壁塗装等(1.全部 2.一部)
3. パルコニー・外廊階段等の防水又は交換
4. 鉄部等の塗装又は改修 5. 玄関扉等建具・金物等の改修又は交換
6. 管理員室やエントランス等の内装工事
7. 給水設備の改修工事 8. 排水設備の改修工事
9. ガス設備等の改修工事 10. 空調・換気設備等の改修工事
11. 電気設備等の改修工事 12. 情報・通信設備の改修工事
13. 消防設備の改修工事 14. エレベーターの改修工事
15. 駐輪場や通路等の改修又は増設工事 16. 立体駐車場設備の改修工事
17. その他()

問35. 大規模修繕工事を行う上で、問題はありますか。【あてはまるものすべてに〇】

1. 区分所有者の意見がまとまらない
2. 大規模修繕工事の知識や経験がない
3. 修繕積立金が不足している 4. 修繕工事業者の選定がむずかしい
5. 相談・アドバイスを受けられる専門家がいない
6. 長期修繕計画を作成していない
7. その他()

問36. 建替えの取り組み状況についてお尋ねします。

(1) 現在の状況についてお尋ねします。【あてはまるもの一つに〇】

1. 検討する予定はない ⇒ 問37にお進みください
2. 検討中または検討する予定である
3. かつて検討したが区分所有者の合意が得られず進んでいない
4. 建替え後に同規模の居住面積を確保できないので検討が進んでいない
5. 建替え決議成立済み
6. その他()

(2) 建替えを考える理由をお尋ねします。【あてはまるものすべてに〇】

1. 将来への備え 2. 住宅の狭さを解消したい
3. 老朽化し、住みにくい 4. 老朽化して修繕工事では対応できない
5. 給排水管が古く修繕が多い 6. 耐震性・耐久性に問題がある
7. このままでは修繕費がかさむ
8. 再開発などによるまちづくりの計画がある
9. 敷地や容積率にゆとりがあり有効利用したい
10. その他()

問37. 建替えを検討する上でどのような問題があるとお考えですか。

【あてはまるものすべてに〇】

1. 高齢者等への対応が難しい 2. 仮住居の確保が困難
3. 合意形成が難しい 4. 賃貸化の進行により検討が進まない
5. 住環境の変化への不安
6. 建替えの必要性を十分理解していない
7. 建替え組織の設置がむずかしい
8. 建替え後、現在の規模を確保できない
9. 相談できる専門のコンサルタントがみつからない
10. 調査や計画づくりの進め方がわからない
11. 調査や計画作成のための費用が十分準備できない
12. 建替えのための費用の目途がたらない
13. その他()

キ. 居住者の住生活・コミュニティについて

問 38. 地域の防災活動や町会への参加についてお尋ねします。

(1) 区分所有者の町会への加入状況について。

【あてはまるもの一つに○】

1. マンション単位で加入している
⇒ 問 39 にお進みください
2. 各区分所有者に加入の判断を任せている
⇒ 問 39 にお進みください
3. 加入していない
⇒ 問 39 にお進みください
4. わからない⇒問 39 にお進みください

(2) 加入していない理由についてお尋ねします。【あてはまるものすべてに○】

1. 加入したいが、加入方法がわからない
2. 入居当初から加入しておらず、そのままとなっている
3. 町会費のような活動をしているかわからない
4. 町会費の支払いが負担に感じる
5. 町会に加入することに意義を感じない
6. その他 ()

問 39. マンションのコミュニティ活動についてお尋ねします。

(1) 居住者が交流する機会がありますか。【あてはまるもの一つに○】

1. 居住者が交流する機会がある
2. 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
3. 日ごとの挨拶する程度で、ほとんど交流する機会はない
4. わからない
5. その他 ()

(2) マンション管理組合と町会との交流はありますか。【あてはまるもの一つに○】

1. 地域の行事に参加している
2. 地域の行事に協力している (献金の貸し出し等)
3. 町会等の役員として参加している
4. 交流はない
5. その他 ()

ク. 危機管理

問 40. LOP 住宅の登録についてお尋ねします。【あてはまるもの一つに○】

※LOP 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

1. 登録をしている
2. 登録していない
3. わからない

問 41. 防災対策の取り組みについてお尋ねします。

(1) マンションでは、定期的な防災訓練を行っていますか。【あてはまるもの一つに○】

1. マンションで自主防災組織を設立して、防災訓練を行っている
2. 地域の自主防災組織に参加し、防災訓練を行っている
3. 自主防災組織はないが、主体的に防災訓練を行っている
4. 防災訓練は行っていない (個々の居住者に任せている)
5. その他 ()

(2) マンションでは、防災用に備蓄や整備をしていますか。【あてはまるものすべてに○】

1. 食糧の備蓄
2. 飲料水の備蓄
3. 雨水の貯留施設
4. 救急・避難用の器具
5. 防災・復旧用の器材
6. 保管倉庫
7. 簡易トイレ
8. 自家発電装置
9. 通信機器
10. その他 ()
11. 何もしていない

(3) エレベーターを設置していますか。【あてはまるもの一つに○】

1. 設置している
2. 設置していない ⇒ 問 42 にお進みください

(4) 設置しているエレベーターは、どのようなものですか。【あてはまるものすべてに○】

1. 地震管制装置
2. 戸開走行保護装置
3. その他 ()

問 42. マンションには、防災資器材を購入する費用の一部を区が補助する制度があります。

利用状況についてお尋ねします。【あてはまるもの一つに○】

1. 利用した
2. 利用したい
3. 利用するか検討中
4. 利用しない

問 43. 区分所有者の名簿の有無についてお尋ねします。

【あてはまるもの一つに○を、ある場合には保管場所を記入してください。】

1. ある ⇒ 保管場所 ()
2. ない
3. 把握していない

問 44. 居住者の名簿の有無についてお尋ねします。

【あてはまるもの一つに○を、ある場合には保管場所を記入してください。】

1. ある ⇒ 保管場所 ()
2. 賃借人以外ある
3. ない
4. 把握していない

問 45. 災害発生時にマンションとして協力していただくことはありますか。

【あてはまるものすべてに○】

1. 一時滞在スペース (ロビー等) の開放
2. 集会室の開放
3. 被災者への空き室の貸し出し
4. 自主防災組織がある場合、地域住民等との連携
5. 水害時等の緊急避難先
6. 協力は考えていない
7. その他 ()

ケ. トラブル

問 46. 居住者による問題やトラブル、ルール違反にはどのようなものがありますか。

【あてはまるものすべてに○】

1. 居住者の高齢化
2. ごみ出し・分別収集
3. 自転車の放置・駐輪
4. 管理費や修繕積立金の滞納
5. ベントの飼育
6. パルコニー・廊下等の共用部分の使用
7. 騒音・振動
8. 住戸内 (専有部分) のリフォーム
9. 店舗・事務所等の業務
10. 車庫の放置・駐車
11. 賃借人や不在の区分所有者の管理への協力
12. 賃借人の入居・居住マナー
13. 居住者の国籍の多様化 (コミュニケーション不足に伴うトラブル)
14. 住戸の事務所転用
15. 住戸の民泊転用
16. その他 ()
17. 特になし

コ. 空き室

問 47. 空き室 (3ヶ月以上利用されていない住戸) の状況についてお尋ねします。

【あてはまるもの一つに○を、ある場合には、戸数を () に記入してください。】

1. ある ⇒ () 戸
⇒ 問 48 にお進みください
2. ない
⇒ 問 48 にお進みください
3. 把握していない

(1) 空き室の要因についてお尋ねします。【あてはまるものすべてに○】

1. 売買が成立しない
2. 立地条件が悪い
3. 所有者の所在不明
4. 所有者が亡くなった後、法定相続人等が利用しない
5. 賃貸化したくない
6. 地域の人口減少
7. 乗年数が古く老朽化が激しい
8. 共用設備が充実していない
9. 住戸の面積が狭い
10. 耐震化していない
11. 特に問題があると考えていない
12. わからない
13. その他 ()

サ. 民泊等

問48. 住宅以外の用途についてお尋ねします。

(1) 住宅以外の用途（店舗等）はありますか。

【あてはまるもの一つに○を、() 内に数字を記入】

1. 住宅以外の用途はない ⇒ 問49にお進みください
2. 住宅以外の用途がある () 戸

(2) 住宅以外の用途にはどのようなものがありますか。【あてはまるものすべてに○】

1. 店舗 2. 事務所 3. 保育施設 4. 医療施設 5. その他 ()

問49. 民泊等の状況についてお尋ねします。【あてはまるもの一つに○】

(1) 民泊新法（住宅宿泊事業法）が2018年6月15日に施行されましたが、ご存知ですか。

【あてはまるもの一つに○】

1. 内容を知っている 2. 名称は知っているが、内容は知らない 3. 知らない
4. 内容を知っていない

(2) 民泊新法に基づき、管理規約に民泊に関するルールを定めていますか。

【あてはまるもの一つに○】

1. 定めている 2. 検討中である 3. 定めていない 4. その他 ()

(3) どのように対応していますか。【あてはまるもの一つに○】

1. 民泊は実施可能 2. 条件付きで民泊が可能 ⇒ 問50にお進みください
3. 民泊は禁止 4. その他 ()

シ. 入居者

問50. 主な入居者の世帯主の年齢についてお尋ねします。【あてはまるもの一つに○】

1. 20歳から34歳 2. 35歳から49歳 3. 50歳から64歳
4. 65歳から74歳 5. 75歳以上

問51. 主な入居者の年数についてお尋ねします。【あてはまるもの一つに○】

1. 4年以下 2. 5年から9年 3. 10年から19年
4. 20年から29年 5. 30年以上

ス. その他

問52. 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等についてお尋ねします。

【あてはまるものすべてに○】

1. 区が実施しているマンション相談 2. 東京都が実施しているマンション相談
3. (財) マンション管理センター 4. (財) 住宅リフォーム紛争処理センター
5. 住宅金融支援機構 6. 施工業者
7. 設計事務所 8. 法律事務所 9. 管理を委託している管理会社
10. 不動産会社 11. マンション管理士会
12. 建設業者 13. その他 () 14. 相談したことはない

問53. 専門家に相談したいことはありますか。【あてはまるものすべてに○】

1. 修繕等、建築や設備に関すること 2. 耐震化や建替えに関すること
3. 生活ルールに関すること 4. 不動産や生活紛争対応等、法律に関すること
5. 管理費等の滞り業者への対応 6. 管理会社との契約の仕方等
7. 管理組合の活性化策 8. 会社等、資金管理に関すること
9. 管理組合の運営全般 10. 防犯対策に関すること
11. 防災対策に関すること 12. 民泊対策に関すること
13. その他 ()

問54. 台東区や東京都のマンション施策についてお尋ねします。

(1) 下の枠内の施策をご存知の施策はありますか。

【あてはまる番号を下表からすべて記入 () 内】

(2) 下の枠内の施策で利用した施策はありますか。

【あてはまる番号を下表からすべて記入 () 内】

(台東区)	1. マンション管理セミナー 2. マンショングループ相談会 3. マンションによる相談（個別相談） 4. マンション計画修繕調査費助成制度 5. マンションアドバイザー利用助成制度 6. マンション耐震化助成制度 7. マンション建替えに伴う助成制度（優良建築物等整備事業）
(東京都)	8. マンション管理アドバイザー制度 9. マンション建替え・改修アドバイザー制度 10. マンション改良工事助成 11. 東京都優良マンション登録表示制度 12. マンション耐震セミナー 13. マンション建替えに伴う居住まい等の支援 14. マンション建替えに伴う助成制度（都市居住再生促進事業） 15. マンション環境性能表示

問55. マンションの管理や運営等について、行政による関与は必要だと思いますか。

【あてはまるもの一つに○】

1. 必要である 2. 必要ない

問56. 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について。

【あてはまるもの3つに○】

1. 施策や支援策の情報発信 2. 相談体制の充実
3. 専門家派遣制度の充実 4. 大規模修繕に係る支援（合意形成、資金等）
5. 建替え支援（合意形成、資金、仮住居等） 6. 耐震化に係る支援（診断、設計、改修）
7. 外部の専門家を役員に派遣 8. 管理不全に対する行政指導等
9. その他 ()

○マンションの維持管理等に関することとお気づきの点や区への意見・要望などがございましたら記入してください。

()

○台東区マンション管理組合登録制度[※]への登録についてお尋ねします。

※本制度は、分譲マンションの管理状況を登録いただくことで、マンションの適正な維持管理や改修、建替え等に関する情報提供を行う制度です。

【あてはまるもの一つに○】

1. 登録を希望する 2. 登録は希望しない

○マンションの管理等について、今後、個別にヒアリングをお願いする場合があります。

ご協力いただける方は、連絡先をご記入ください。

- ・管理組合（理事長名）：
・管理委託会社：
・その他：

連絡先 ()
電話番号 ()

調査にご協力いただき、ありがとうございます。
ご記入済みの調査票は、返信用封筒に入れ、
月 日までに
お近くの郵便ポストにご投函ください。

(2) 賃貸マンションオーナーアンケート

調 査 票

本調査において、新たに法務局で不動産登記事項証明書を取得し、所有者の方を調べておりますが、当該賃貸マンションの所有者に該当しない場合には、誠に申し訳ありませんが、以下の欄にマンション名と所在地をご記入のうえ、返信用封筒に入れ返送していただきますようお願い申し上げます。

①マンション名 _____
 ②所在地 台東区 _____

7. 基本情報

問1. マンションの概要についてお尋ねします。

【() 内に数字を記入、選択肢のあるものは、あてはまるもの一つに○】

①完成年次 昭和・平成 () 年
 ②階数・棟数 地上 () 階・地下 () 階 () 棟
 ③総住戸数 () 戸
 ④敷地面積 () m²
 ⑤建築面積 () m² ※複数棟の場合には、合計
 ⑥延べ面積 () m² ※複数棟の場合には、合計
 ⑦構造 (1. 鉄骨 2. 鉄筋コンクリート 3. 鉄骨鉄筋コンクリート 4. その他)
 ⑧土地の権利 (1. 所有権 2. 地上権 3. 借地権 4. 定期借地権 (年) _____)

問2. 付帯設備として設置しているものについてお尋ねします。

【あてはまるものすべてに○、() 内に数字を記入】

1. 駐車場 () 台 うち機械式 () 台 2. 駐輪場 () 台
 3. 管理室・管理事務所 4. 集合室・集会所 5. エレベーター () 台
 6. 宅配ボックス 7. オートロック 8. 防犯カメラ
 9. セキュリティシステム (具体的に) _____
 10. 子どもの遊び場・広場 11. フロントサービス (受付など)
 12. 共働き場 13. CATV 14. 光ケーブル
 15. ごみ置き場 16. 資源ごみ分別集積場
 17. 防炎用備蓄庫 18. 地域に開放しているオープンスペース
 19. その他 () _____

問3. 駐輪場の駐輪台数は足りていますか。【あてはまるもの一つに○、() 内に数字を記入】

1. 足りている () 台
 2. 不足している () 台

問4. 主な住宅の間取り、面積と家賃についてお尋ねします。【() 内に数字を記入】

主な間取り一つに○
 1. ワンルームまたは1K _____
 2. 1DKまたは2K _____
 3. 1LDK、2DK _____ m²
 4. 2LDK、3DK _____
 5. 3LDK、4DK _____ 円
 6. 4LDK、5DK _____
 7. その他 () _____

問5. 共用部分のバリアフリー化について。【あてはまるものすべてに○】

1. 道路からマンションへの入り口に段差がある
 2. 共用廊下を車いすで通るのに十分な幅がない
 3. 共用廊下や共用階段に手すりが無い 4. 共用階段の勾配が急である
 5. エレベーターが車いす対応になっていない (大きさや操作盤の位置等)
 6. バリアフリー化済み
 7. 特に問題ない
 8. その他 () _____

問6. 省エネや環境に配慮した設備等がありますか。【あてはまるものすべてに○】

1. 設備の断熱性 (二重サッシ・複層ガラスの窓等)
 2. 省エネ省エネ (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)
 3. 再生可能エネルギーの利用 (太陽光発電機器・太陽熱温水器等)
 4. 建物の長寿命化 (給排水設備等の交換の容易性や間取り変更への対応等)
 5. 緑の確保 (敷地内や道路沿いの緑化、壁面・屋上緑化等)
 6. 特に配慮しておらず、今後の改修予定もない
 7. その他 () _____

イ. 管理運営

問7. 管理会社に管理業務を委託しているかお尋ねします。【あてはまるもの一つに○】

1. すべての管理業務を委託している (総合管理委託)
 2. 一部の管理業務を委託している (部分管理委託)
 3. 管理業務を委託していない (自主管理) → 問11にお進みください
 4. 管理人や管理員のみを雇用している → 問10にお進みください

問8. 管理者に業務を委託しているものについてお尋ねします。

【あてはまるものすべてに○】

1. 仲介 (入居者募集のみ)
 2. 入居者の審査
 3. 家賃徴収 4. 家賃滞滞者への対応
 5. 建物の維持管理 6. 共用部の日常の清掃
 7. トラブル対応 8. 家賃の変更
 9. その他 () _____

問9. 管理会社の緊急連絡先についてお尋ねします。【あてはまるもの一つに○】

1. 建物の入り口等に表示している 2. 表示していない 3. 緊急連絡先はない

問10. 管理人や管理員の形態についてお尋ねします。【あてはまるもの一つに○】

1. 住み込みで管理している 2. 日勤 (通勤) で管理している
 3. 巡回で管理している 4. 居住者の一人が管理している
 5. 緊急に呼び出せる警備会社がある

ウ. 長期修繕計画

問11. 長期修繕計画についてお尋ねします。

(1) 計画は作成されましたか。【あてはまるもの一つに○】

1. 作成済み
 2. 未作成 → (5) にお進みください
 3. 作成予定 → 問12にお進みください 4. わからない → 問12にお進みください

(2) 計画の作成時期、期間について。【() 内に数字を記入】

昭和・平成 () 年 計画期間 () 年

(3) 計画を作成したのはどなたですか。【あてはまるもの一つに○】

1. 管理を委託している会社
 2. 建築士等の専門家
 3. その他 () _____

(4) 計画の見直しについて。【あてはまるもの一つに○】

1. 見直した → 昭和・平成 () 年 2. 見直していない
 3. わからない 4. その他 () _____

(5) (1) で「2. 未作成」とお答えの方へ。

計画を作成していない理由をお答えください。【あてはまるものすべてに○】

1. もともと作成していなかった 2. 作成が必要という人が少ない
 3. 作成の方法がよくわからない 4. 作成の依頼先がわからない
 5. 作成する費用が捻出できない 6. 専門知識を持つ人がいない
 7. まだ作成する必要がない 8. その他 () _____

工. 修繕・改修・建替え

問12. 修繕など日常の維持管理についてお尋ねします。【あてはまるもの一つに○】

- 必要に応じてその都度対応している
- 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
- 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
- 一括借上げなので、全て借主に任せている
- その他 ()

問13. 建物や設備について、問題やトラブルがありますか。【あてはまるものすべてに○】

- 外壁のよごれ、著しい色あせ等
- 外壁の亀裂、はがれ等
- 鉄部のサビ、腐食等
- 屋上・外壁等からの雨漏り
- 窓枠・ドア等からの雨漏り
- 水道水の赤水、異味、異臭
- 排水の不良・逆流・不快な臭い
- 給水ポンプ設備の不調
- 機械換気設備の不調
- 避難器具等の作動不良
- エレベーターの不調
- 駐車場・駐輪場の不足
- その他 () 14. 特にない

問14. 賃貸マンションの建物や設備について、専門家の診断を受けたことがありますか。【あてはまるものすべてに○を、() 内に数字を記入】

【あてはまるものすべてに○を、() 内に数字を記入】

- 劣化診断を受けた ⇒問15(2)にお進みください
- 設備について、法定点検とは別に診断を受けた ⇒問15にお進みください
- 故障箇所の修繕の際に、診断を受けた ⇒問15にお進みください
- 専門家の診断を受けたことは無い ⇒問16にお進みください
- その他 () ⇒問17にお進みください

問15. 劣化診断の実施状況についてお尋ねします。

(1) 劣化診断を受けたことがありますか。【あてはまるもの一つに○】

- ある
- わからない ⇒ 問16にお進みください
- おからない ⇒ 問16にお進みください

(2) それはどのような内容でしたか。【あてはまるものすべてに○】

- 外壁
- 鉄部塗装
- 屋上防水
- 給水管
- 排水管
- その他 ()

(3) 台東区のマンション計画修繕調査費助成制度は利用しましたか。

【あてはまるもの一つに○】

- 利用して、工事を実施した
- 利用したが、工事は実施していない
- 利用していない
- 利用せず、工事を実施した

問16. 昭和56年5月以前に建築されたマンションの方へ、耐震化についてお尋ねします。

【その他の方は、問17にお進みください】

(1) 耐震診断を受けたことがありますか。【あてはまるもの一つに○】

- ある ⇒ 平成 () 年
- ない ⇒ (3)にお進みください

(2) 耐震改修工事を実施しましたか。それは、いつ、いくらくらいでしたか。

- 実施した(平成 年、 円) ⇒ 問17にお進みください
- 実施していない

(3) 今後、耐震診断や耐震改修工事をする考えはありますか。

【あてはまるもの一つに○】

- ある⇒問17にお進みください
- ない
- 検討中⇒問17にお進みください

(4) 実施しない理由について。【あてはまるものすべてに○】

- 改修工事の費用負担
- 高齢化のため関心がない
- 賃貸のため関心がない
- 実施方法がわからない
- その他 ()

問17. 大規模修繕工事についてお尋ねします。【() 内に数字を記入】

(1) 大規模修繕工事の実施について。【あてはまるもの一つに○】

- ある (昭和・平成 年)
- ない ⇒ 問19にお進みください

(2) 大規模修繕工事の項目について。【あてはまるものすべてに○】

- 外壁の補修工事
- 鉄部の防錆と塗装
- 防水工事
- 屋上の防水工事
- 給水管と排水管工事
- 電気・ガス設備工事
- 耐震補強工事
- バリアフリー化工事
- 内装の改修工事
- 増築・間取りの変更
- その他 ()

問18. 問17でお答えいただいた大規模修繕工事を行ったきっかけについて。

【あてはまるものすべてに○】

- 定期点検や診断の結果、必要とされたため
- 長期修繕計画があり、工事を行う時期になったため
- 管理を委託している業者に提案されたため
- 行政機関の指示があったため
- 居住者から要請があったため
- 不具合が生じたため
- 修繕工事することでグレードアップを図ろうと考えたため
- その他 ()

問19. 予定している大規模修繕工事はありますか。

【今後5年の間に実施を予定しているものすべてに○】

- 外壁 (1. 全部 2. 一部)
- 鉄部塗装
- 屋上防水
- 給水管
- 排水管
- 玄関・廊下等の改修工事
- バルコニー・外部階段等の改修工事
- 段差解消・手すり設置等
- エレベーターの改修工事
- 電気設備の改修工事
- 駐車場の改修・増設工事
- その他 ()
- 予定はない

問20. 大規模修繕工事を行う上で問題はありますか。【あてはまるものすべてに○】

- 工事について入居者の同意が得られない
- 入居者への引渡し費用や転居費用の負担が大きい
- 大規模修繕工事の知識や経験がない
- 修繕資金の負担が大きい
- 修繕工事業者の選定がむずかしい
- 相談・アドバイスを受けられない
- 長期修繕計画が策定されていない
- その他 ()

才. 入居者の住生活・コミュニケーションについて

問21. 入居者とのコミュニケーションやコミュニティについてお尋ねします。

(1) 入居者とのコミュニケーションはどのような状況ですか。【あてはまるもの一つに○】

- 入居者とは日常的に親しく付き合っている
- 入居者へ定期的に声をかけている
- 入居者の顔と名前については概ねわかる
- 入居者と直接会うことはほとんどない
- 入居者が誰なのかもわからない
- その他 ()

(2) 入居者と地域の町会との関係はどのような状況ですか。【あてはまるものすべてに○】

- 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
- 町会費が徴収されている
- 入居者が個別に参加している
- 地域の活動にあまりかかわっていない
- わからない
- その他 ()

(3) 入居者の町会加入についてどうお考えですか。【あてはまるもの一つに○】

- | |
|-------------------------------------|
| 1. 町会への加入を仰ぎたい
⇒問 22 にお進みください |
| 2. 積極的に加入を働きかけない
⇒問 (4) にお進みください |
| 3. わからない
⇒問 22 にお進みください |
| 4. その他 ()
⇒問 22 にお進みください |

(4) 積極的に加入を働きかけないのはどのような理由からですか。

- 【あてはまるもの一つに○】
- | |
|-------------------|
| 1. 入居者の増減に任せている |
| 2. 町会に加入する意義を感じない |
| 3. 町会の活動内容がわからない |
| 4. 町会費が入居者の負担になる |
| 5. わからない |
| 6. その他 () |

カ. 危機管理

問 22. LOP 住宅の登録についてお尋ねします。【あてはまるもの一つに○】

※LOP 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

- | |
|------------|
| 1. 登録をしている |
| 2. 登録していない |
| 3. わからない |

問 23. 防災対策の取り組みについてお尋ねします。

(1) マンションでは、定期的な防災訓練を行っていますか。【あてはまるもの一つに○】

- | |
|---------------------------------|
| 1. マンションで自主防災組織を設立して、防災訓練を行っている |
| 2. 地域の自主防災組織に参加し、防災訓練を行っている |
| 3. 自主防災組織はないが、主体的に防災訓練を行っている |
| 4. 防災訓練は行っていない(個々の居住者に任せている) |
| 5. その他 () |

(2) マンションでは、防災用に備蓄や整備をしていますか。【あてはまるものすべてに○】

- | |
|--------------|
| 1. 食糧の備蓄 |
| 2. 飲料水の備蓄 |
| 3. 雨水の貯留施設 |
| 4. 救急・避難用の器具 |
| 5. 防災・復旧用の器材 |
| 6. 保管倉庫 |
| 7. 簡易トイレ |
| 8. 自家発電装置 |
| 9. 通信機器 |
| 10. その他 () |
| 11. 何もしていない |

キ. トラブル

問 24. 居住者による問題やトラブル、ルール違反にはどのようなものがありますか。

【あてはまるものすべてに○】

- | |
|------------------------------------|
| 1. 居住者の高齢化 |
| 2. 入居者間のトラブル |
| 3. ごみ出し・分別収集 |
| 4. 自転車の放置・駐輪 |
| 5. 管理費や修繕積立金の滞納 |
| 6. ペットの飼育 |
| 7. パルコニー・廊下等の共用部分の使用 |
| 8. 騒音・振動 |
| 9. 住戸内(専有部分)のリフォーム |
| 10. 店舗・事務所等の業務 |
| 11. 車輛の放置・駐車 |
| 12. 居住者の入居・居住マナー |
| 13. 居住者の国籍の多様化(コミュニケーション不足に伴うトラブル) |
| 14. 住戸の事務所転用 |
| 15. 住戸の民泊転用 |
| 16. その他 () |
| 17. 特になし |

ク. 入居者

問 25. 入居者はどのような世帯の方ですか。【あてはまるものすべてに○】

- | |
|------------|
| 1. 学生 |
| 2. 単身社会人 |
| 3. 若年夫婦 |
| 4. ファミリー世帯 |
| 5. 単身高齢者 |
| 6. 高齢夫婦 |
| 7. 多世代世帯 |
| 8. 外国人 |
| 9. その他 () |

問 26. 主な入居者の入居年数についてお尋ねします。【あてはまるもの一つに○】

- | |
|-------------|
| 1. 4年以下 |
| 2. 5年から9年 |
| 3. 10年から19年 |
| 4. 20年から29年 |
| 5. 30年以上 |

問 27. 入居にあたって、制限を設けていますか。また、それはどのような理由からですか。

【あてはまるものすべてに○】

- | |
|-------------------|
| 1. ペットの飼育 |
| 2. ピアノ等楽器の演奏 |
| 3. 子ども連れの入居 |
| 4. 学生の入居 |
| 5. 高齢者の入居 |
| 6. 外国人の入居 |
| 7. 障がい者(身体)の入居 |
| 8. 障がい者(知的・精神)の入居 |
| 9. 何も制限を設けていない |
| 10. その他 () |

【制限を設けている主な理由を下欄に記述ください】

ケ. 空き室

問 28. 空き室(3ヶ月以上利用されていない住戸)の状況についてお尋ねします。

【あてはまるもの一つに○を、()内に数字を記入】

- | |
|--|
| 1. ある ⇒ () 戸 |
| 2. ない |
| 3. 把握していない
⇒問 29 にお進みください
⇒問 29 にお進みください |

(1) 空き室の要因についてお尋ねします。【あてはまるものすべてに○】

- | |
|--------------------|
| 1. 家賃が折り合わない |
| 2. 立地条件が悪い |
| 3. 入居条件を制限している |
| 4. 地域の人口減少 |
| 5. 築年数が古く老朽化が激しい |
| 6. 設備が充実していない |
| 7. 募集活動を積極的に行っていない |
| 8. 耐震化していない |
| 9. 特に関心があると考えていない |
| 10. わからない |
| 11. その他 () |

(2) 空き室の活用状況についてお尋ねします。【あてはまるものすべてに○】

- | |
|---------------------|
| 1. 賃料を下げて高齢者等に貸している |
| 2. リフォームをして貸している |
| 3. 親族に貸している |
| 4. 民泊に転用している |
| 5. 自己利用している |
| 6. その他 () |

コ. 民泊等

問 29. 住宅以外の用途についてお尋ねします。

(1) 住宅以外の用途(店舗等)はありますか。

【あてはまるもの一つに○を、()内に数字を記入】

- | |
|-------------------------------|
| 1. 住宅以外の用途はない ⇒ 問 30 にお進みください |
| 2. 住宅以外の用途がある () 戸 |
- (2) 住宅以外の用途にはどのようなものがありますか。【あてはまるものすべてに○】
- | |
|------------|
| 1. 店舗 |
| 2. 事務所 |
| 3. 保育施設 |
| 4. 医療施設 |
| 5. その他 () |

問 30. 民泊等の状況についてお尋ねします。【あてはまるもの一つに○】
 (1) 民泊新法（住宅宿泊事業法）が2018年6月15日に施行されましたが、ご存知ですか。

【あてはまるもの一つに○】

1. 内容を知っている
2. 名称は知っているが、内容は知らない
3. 知らない

(2) 民泊新法に基づき、管理規約に民泊に関するルールを定めていますか。

【あてはまるもの一つに○】

1. 定めている
2. 検討中である⇒問31にお進みください
3. 定めていない ⇒問31にお進みください
4. その他 () ⇒問31にお進みください

(3) どのように対応していますか。【あてはまるもの一つに○】

1. 民泊は実施可能
2. 条件付きで民泊が可能
3. 民泊は禁止
4. その他 ()

サ. 所有者

問 31. 所有の形態についてお尋ねします。【あてはまるもの一つに○】

1. 個人
2. 法人
3. その他 ()

問 32. 職業、業務内容についてお尋ねします。【あてはまるもの一つに○】

1. 賃貸マンション経営のみ⇒問33にお進みください
2. 他にも職業、事業を行っている

具体的などのようなものですか。【あてはまるものすべてに○】

1. 不動産の仲介管理
2. 住宅以外の不動産賃貸
3. 不動産以外の会社経営
4. 会社員
5. 自営業
6. パート、アルバイト
7. その他 ()

問 33. 賃貸マンションとあなたの住まい（法人の場合は事業所）との位置関係についてお尋ねします。【あてはまるもの一つに○】

1. 賃貸マンション内にある
2. 賃貸マンションと住まいが隣接している
3. 住まいは、台東区内にある
4. 住まいは、都内の他区
5. 住まいは、都内の区外
6. その他 ()

問 34. 他に所有する賃貸マンションは、ありますか。

【あてはまるもの一つに○を、() 内に数字を記入】

1. ある (棟)
2. ない

問 35. 賃貸マンションを経営するきっかけについてお尋ねします。

【あてはまるものすべてに○】

1. 事業として収益を上げるため
2. 今後、安定した収入を得るため
3. 相続税等の税金対策として
4. 相続等により所有した
5. 再開発や道路事業等による自宅等の建替え
6. 好景気や賃貸マンションを建築するのに有利だった
7. その他 ()

問 36. 賃貸マンションの経営状況についてお尋ねします。【あてはまるもの一つに○】
 1. 順調である⇒問39にお進みください
- 2. ほぼ順調である⇒問39にお進みください
- 3. やや厳しい ⇒問37にお進みください
- 4. 厳しい ⇒問37にお進みください

問 37. 問36で「3. やや厳しい」「4. 厳しい」とお答えの方にお尋ねします。

賃貸マンションの経営が厳しい理由をお答えください。【あてはまるものすべてに○】

1. 空き室の増加
2. 家賃を下げたことによる賃料収入の減少
3. 家賃の滞納
4. 短期の入居者が多いため更新料が入らない
5. 当初の資金計画に狂いが生じ、ローンの返済が苦しい
6. 資産価値の低下
7. 入居者がいるため建替えできない
8. 退去後のリフォームに費用がかかる
9. 建物や設備を修繕するための費用がかかる
10. 防災、防犯対策など、当初予定していたなかった費用が発生している
11. 管理委託費用が高額
12. その他 ()
13. 特になし

問 38. 経営改善のために既に実施した（実施予定を含む）取組みはありますか。【あてはまるものすべてに○】

1. 家賃の値下げ
2. 敷金・礼金・更新料等の値下げ
3. 間取りの変更や設備のリフォーム
4. 建替え
5. 仲介業者の変更による広範囲の広告
6. インターネット、住宅情報誌等への広告
7. ペットの飼育など、入居条件の緩和
8. 高齢者や外国人を含めて入居対象を拡大
9. 管理委託から自主管理に変更
10. ローンのリ上げ返済など資金計画全体の見直し
11. その他 ()
12. 特になし

問 39. 今後の経営方針についてお尋ねします。【あてはまるもの一つに○】

1. 現状のまま経営を続けたい
2. 経営規模をさらに拡大していきたい
3. 経営は縮小したい
4. 売却したい
5. その他 ()

シ. その他

○専門家に相談したいことはありませんか。【あてはまるものすべてに○】

1. 修繕等、建築や設備について
2. 耐震化、建替えについて
3. 生活ルールについて
4. 不動産や生活紛争対応等、法律にかかわること
5. 家賃等の滞納者への対応
6. 管理会社との契約について
7. 運営全般について
8. 資金管理について
9. 防犯対策について
10. 民泊について
11. 防災対策について
12. その他 ()

○最後に、賃貸マンションの維持管理等について、お気づきの点や行政への意見、要望などがございましたらご記入ください。

調査にご協力いただき、ありがとうございます。
 ご記入済みの調査票は、返信用封筒に入れ、
 _____ 月 _____ 日まで
 お近くの郵便ポストにご投函ください。

(3) 分譲マンション居住者アンケート

調 査 票

✓ 所有してお住まいの方は本調査票 全体にお答えください。
 ✓ 賃借してお住まいの方は本調査票の問1～問21および問35～41にお答えください。

7. 回答される方について

- 問1. あなたの年齢についてお尋ねします。【あてはまる番号一つに○】
 1. 20歳から34歳 2. 35歳から49歳 3. 50歳から64歳
 4. 65歳から74歳 5. 75歳以上
- 問2. あなたの性別についてお尋ねします。
 1. 男 2. 女 3. ()
- 問3. あなたの世帯構成についてお尋ねします。【あてはまる番号一つに○】
 1. 単身 → 問5にお進みください 2. 夫婦 【あてはまる番号一つに○】
 3. 夫婦+子ども ()人 4. その他 ()人
- 問4. 同居されている方で65歳以上の方はいらっしゃいますか。【あてはまる番号一つに○】
 1. いる 2. いない
- 問5. お住まいのマンションでの入居年数についてお尋ねします。【あてはまる番号一つに○】
 1. 4年以下 2. 5年から9年 3. 10年から19年
 4. 20年から29年 5. 30年以上

1. 現在のお住まいについて

- 問6. お住まいのマンションと入居経緯についてお尋ねします。【あてはまる番号一つに○】
 (1) 現在のお住まいは次のうちどれですか。
 (2) 現在のお住まいに入居される前のお住まいは次のうちどれですか。
1. 所有している 2. 賃借している
 1. 持家 2. 借家
 3. その他 ()

問7. お住まいの間取り、面積についてお尋ねします。【間取りを一つ選び、面積をお書きください】

1. ワンルームまたは1K 2. 1DKまたは2K
 3. 1LDK、2DK 4. 2LDK、3DK
 5. 3LDK、4DK 6. 4LDK、5DK
 7. その他 ()

専有面積
 (数字をご記入ください)
 約 [] m²

問8. お住まいの満足度についてお尋ねします。【各項目で、あてはまる満足度一つに○】

項 目	満足度			
1. 住戸の広さや間取り	1. 満足	2. 満足	3. 満足	4. 不満
2. 収納の多さ、使い勝手	1. 満足	2. 満足	3. 満足	4. 不満
3. 台所・トイレ、浴室等の使い勝手	1. 満足	2. 満足	3. 満足	4. 不満
4. 地震・台風時の住宅の安全性	1. 満足	2. 満足	3. 満足	4. 不満
5. 火災時の避難の安全性	1. 満足	2. 満足	3. 満足	4. 不満
6. 住宅の防犯性	1. 満足	2. 満足	3. 満足	4. 不満
7. 住宅の傷み具合	1. 満足	2. 満足	3. 満足	4. 不満
8. 住宅の断熱性や気密性	1. 満足	2. 満足	3. 満足	4. 不満
9. 高齢者等への配慮(段差がないなど)	1. 満足	2. 満足	3. 満足	4. 不満
10. 換気性能(臭いや煙などの取除きがない)	1. 満足	2. 満足	3. 満足	4. 不満
11. 居間など主たる居住室の採光	1. 満足	2. 満足	3. 満足	4. 不満
12. 外部からの騒音などに対する遮音性	1. 満足	2. 満足	3. 満足	4. 不満
13. 上階や隣戸からの騒音などに対する遮音性	1. 満足	2. 満足	3. 満足	4. 不満

- 問9. お住まいのマンションの評価についてお尋ねします。【あてはまる番号すべてに○】
 1. 利用性の良い場所に立地している 2. 住環境の良い場所に立地している
 3. 部屋の間取りに満足している 4. 共用設備に満足している
 5. 省エネルギーや環境への配慮など建物の設備に満足している
 6. 耐震性の確保など防災性の高さに満足している 7. セキュリティの高さに満足している
 8. 管理が行き届いている 9. その他 ()

問10. パリアフリーについてお尋ねします。【あてはまる番号すべてに○】

- (1) 共用部分についてお困りのことはありますか。
 1. 道路からマンションへの入り口に段差がある 2. 廊下を車いすで通るのに十分な幅がない
 3. 廊下や階段に手すりが少ない 4. 階段の勾配が急である
 5. エレベーターが車いす対応になっていない(大きさや操作装置の位置等)
 6. パリアフリー化済み
 7. 特に問題なし
 8. その他 ()
- (2) 住戸内についてお困りのことはありますか。
 1. 玄関、廊下に手すりが少ない 2. 便所、浴室に手すりが少ない
 3. 段差がある 4. 玄関や廊下の幅が狭い(78cm以上ない)
 5. 管理人室への通報設備がない 6. パリアフリー化済み
 7. 特に問題なし
 8. その他 ()

問11. 駐輪場についてお尋ねします。【あてはまる番号一つに○】

- (1) お住まいのマンションに駐輪場はありますか。【あてはまる番号一つに○】
 1. 駐輪場はなく、スペースもない 2. 駐輪場はない 3. 駐輪場はあり、自転車は停めるスペースはある
 4. 総戸数の1/2程度は確保されている 5. 総戸数の1.5倍程度は確保されている
 6. 総戸数の2倍程度は確保されている
- (2) 現在、駐輪場についてお困りのことはありますか。【あてはまる番号すべてに○】
 1. 特に問題がない 2. 駐輪場が足りない
 3. 使用しない自転車は放置されている 4. 駐輪場の場所が不便
 5. 駐輪施設(2段式ラック等)の使い勝手が悪い
 6. チャイルドシート付自転車や電動自転車が2段式ラック等に置けない
 7. その他 ()

問12. あなたの世帯に必要な駐輪台数は何台ですか。【あてはまる番号一つに○】

1. 不要 2. 1台 3. 2台 4. 3台 5. 4台以上
- 問13. お住まいのマンションでの今後の居住意向についてお尋ねします。【あてはまる番号一つに○】

1. 今後も住み続けたい → 問14にお進みください
 2. 将来の状況により引越しも考えている 3. 売却し引越しも考えている 4. 引越し、人に貸すことを考えている
 5. その他 ()
- 問14. 引越しをお考えになるのは、どのような理由からですか。【あてはまる番号すべてに○】
 1. 自分の仕事・学業などの都合 2. 家族の結婚
 3. 家族の仕事・学業などの都合 4. 高年齢期の住み替え
 5. 子供の誕生や成長、進学などの都合 6. 親や子供、親族との同居
 7. 家族の介護 8. 親や子供、親族との同居
 9. 親や子供、親族と近くに居住 10. 持ち家の取得
 11. 契約の期限切れ、家主からの立ち退き要求等
 12. 家賃やローンの負担軽減 13. 建物の老朽化
 14. 住戸の広さや間取りへの不満 15. 建物の設備や仕掛けへの不満
 16. 建物の管理状態や管理体制への不満 17. 建物の周辺環境への不満
 18. 建物管理 19. その他 ()

(3) 総会に区分所有者はどれくらい出席されているかご存知ですか。

1. 知っている ⇒ 出席割合をお答えください()割
2. 知らない

九. 管理運営について

問 26. 管理会社に委託されている業務の内容についてお尋ねします。

【あてはまる番号すべてに○】

1. すべての管理業務を委託されている (総合管理委託)
2. 一部の管理業務を委託されている (部分管理委託)
3. 業務は委託していない (自主管理) ⇒ 問 28 にお進みください
4. 管理人や管理員のみを雇用している ⇒ 問 28 にお進みください
5. わからない

問 27. 管理会社の緊急連絡先についてお尋ねします。

【あてはまる番号一つに○】

1. 建物の入り口等に表示している
2. 表示していない
3. 緊急連絡先はない

問 28. 管理人や管理員の形態についてお尋ねします。

【あてはまる番号一つに○】

1. 住み込みの管理人がいる
2. 日勤 (通勤) の管理人がいる
3. 巡回により管理をしている
4. 居住者の一人が管理人を務めている
5. 緊急に呼び出しできる警備会社がある
6. 管理人や管理員はいない
7. わからない

問 29. 管理費の支払いについてお尋ねします。

【あてはまる番号一つに○】

1. 管理組合に支払っている
2. 管理会社に支払っている
3. 管理費の支払いはない

十. 修繕について

問 30. 修繕積立金についてお尋ねします。

(1) 支払方法についてお尋ねします。

【あてはまる番号一つに○】

1. 月払い
2. 購入時に一時金として一括払い
3. 購入時の一時金と月払いの併用
4. 積み立てていない ⇒ 問 32 にお進みください
5. その他 ()

(2) 修繕積立金は、一か月おおよそいくらですか。

() 円/月

(3) 納付先についてお尋ねします。

【あてはまる番号一つに○】

1. 管理組合に納めている
2. 管理会社に納めている
3. その他 ()

問 31. マンションの長期修繕計画はありますか。

【あてはまる番号一つに○】

1. ある
2. ない
3. 計画を作成中
4. わからない

問 32. 建物や設備について、何か問題やトラブルがありますか。【あてはまる番号すべてに○】

1. 外壁のよごれ、著しい色あせ等
2. 外壁の亀裂、はがれ等
3. 鉄部のサビ、腐食等
4. 屋上・外壁等からの雨漏り
5. 窓枠・ドア等からの雨漏り
6. 水道水の赤水、異味、異臭
7. 排水の不具合、逆流、不快な臭い
8. 給水ポンプ設備の不具合
9. 機械換気設備の不具合
10. 避難器具等の作動不良
11. エレベーターの不具合
12. 駐車場・駐輪場の不足
13. その他 ()
14. 特になし

ク. 改修・建替えについて

問 33. 大規模修繕工事についてお尋ねします。

(1) 大規模修繕工事を経験したことがありますか。

【あてはまる番号一つに○】

1. ある
2. ない ⇒ (3) にお進みください

(2) 大規模修繕工事の内容についてお尋ねします。

【あてはまる番号すべてに○】

1. 屋上 (屋根) 防水
2. 外壁塗装等 (1. 全部 2. 一部)
3. バルコニー・外部階段等の防水又は改修
4. 鉄部等の塗装又は改修
5. 玄関扉等建具・金物等の改修又は交換
6. 管理員室やエレベーター等の内装工事
7. 給水設備の改修工事
8. 排水設備の改修工事
9. ガス設備等の改修工事
10. 空調・換気設備等の改修工事
11. 電気設備等の改修工事
12. 情報・通信設備の改修工事
13. 消防設備の改修工事
14. エレベーターの改修工事
15. 駐輪場や通路等の改修又は増設工事
16. 立体駐車場設備の改修工事
17. その他 ()

(3) 今後5年の間に実施を予定されている大規模修繕工事はありますか。

【あてはまる番号一つに○】

1. ある
2. ない
3. わからない

問 34. マンションの建替えについてお尋ねします。

(1) お住まいのマンションの建替えについてあなたのお考えをお尋ねします。

【あてはまる番号一つに○】

1. 当分検討する必要はない ⇒ 問 35 にお進みください
2. 建替えを検討する必要があると思う

(2) 建替えが必要と考えられる理由をお尋ねします。

【あてはまる番号すべてに○】

1. 将来への備え
2. 住宅の狭さの解消
3. 老朽化し、住みにくい
4. 老朽化して修繕工事では対応できない
5. 給排水管が古く修繕が多い
6. 耐震性・耐久性に問題がある
7. このままでは修繕費がかさむ
8. 再開発などによるまちづくりの計画がある
9. 敷地や容積率にゆとりがあり有効利用したい
10. その他 ()

(3) 建替えを検討・実施していくうえで、何が問題になると思われますか。

【あてはまる番号すべてに○】

1. 高齢者等への対応
2. 仮住居の確保
3. 区分所有者の合意形成
4. 賃貸化が進行していること
5. 住環境の変化への不安
6. 建替えの必要性の理解
7. 検討・実施のための現在の組織の確保
8. 建替え後の現在の規模の確保
9. 相談できる専門のコンサルタントの確保
10. 調査や計画づくりの知識の不足
11. 調査・検討のための費用の確保
12. 工事のための費用の確保
13. その他 ()

ケ. 危機管理について

問 35. 防災対策の取り組みについてお尋ねします。

(1) お住まいのマンションでは、居住者による定期的な防災訓練は行われていますか。

【あてはまる番号一つに○】

1. マンションで自主防災組織を設立して、防災訓練が行われている
2. 地域の自主防災組織に参加し、防災訓練が行われている
3. 自主防災組織はないが、主体的に防災訓練が行われている
4. 防災訓練は行われていない (個々の居住者に任されている)
5. その他 ()

(2) マンションで防災用の備蓄や装備はありますか。【あてはまる番号すべてに○】

- | | | |
|--------------|--------------|------------|
| 1. 食糧の備蓄 | 2. 飲料水の備蓄 | 3. 雨水の貯留施設 |
| 4. 救急・避難用の器具 | 5. 防災・復旧用の器材 | 6. 保管倉庫 |
| 7. 簡易トイレ | 8. 自家発電装置 | 9. 通信機器 |
| 10. その他 () | 11. 何もしていない | 12. わからない |

問 36. エレベーターについてお尋ねします。

(1) エレベーターは設置されていますか。【あてはまる番号一つに○】

- | | | |
|-----------|------------|-----------------|
| 1. 設置している | 2. 設置していない | ⇒問 37. にお進みください |
|-----------|------------|-----------------|

(2) 設置しているエレベーターはどのようなものですか。【あてはまる番号すべてに○】

- | | | |
|-----------|-------------|------------|
| 1. 地震管理装置 | 2. 戸開走行保護装置 | 3. その他 () |
|-----------|-------------|------------|

ユ. 民泊等について

問 37. 民泊等の状況についてお尋ねします。

(1) 民泊新法（住宅宿泊事業法）が2018年6月15日に施行されました。この法律についてご存知ですか。

- | | | |
|-------------|----------------------|---------|
| 1. 内容を知っている | 2. 名称は知っているが、内容は知らない | 3. 知らない |
|-------------|----------------------|---------|

(2) 民泊新法に基づき管理規約に、民泊についてルールを定められていますか。

- | | | |
|------------|---------------|-----------------|
| 1. 定められている | 2. 現在、検討されている | ⇒問 38. にお進みください |
| 3. 定めていない | 4. わからない | ⇒問 38. にお進みください |

(3) 定められている場合、どのような内容になっていますか。

- | | |
|------------|---------------|
| 1. 民泊が実施可能 | 2. 条件付きで民泊が可能 |
| 3. 民泊は禁止 | 4. その他 () |

ザ. その他

問 38. マンションの管理や運営について、行政による関与は必要だと思いませんか。

- | | |
|----------|----------|
| 1. 必要である | 2. 不要である |
|----------|----------|

問 39. 行政による関与が必要と思われるものについてお尋ねします。【あてはまる番号3つに○】

- | | |
|------------------------|-------------------------|
| 1. 施策や支援策の情報発信 | 2. 相談体制の充実 |
| 3. 専門家派遣制度の充実 | 4. 大規模修繕に係る支援（合意形成、資金等） |
| 5. 建替え支援（合意形成、資金、仮住居等） | 6. 耐震化に係る支援（診断、設計、改修） |
| 7. 外部の専門家等を役員に派遣 | 8. 管理不全に対する行政指導等 |
| 9. その他 () | |

問 40. マンションの維持管理等に関することでお気づきの点や、区への意見・要望などがございましたら記入してください。

--

調査にご協力いただき、ありがとうございます。
記入済みのアンケート用紙は返信用封筒に入れ、
月 日までに、ご返送ください。

(4) 賃貸マンション居住者アンケート

質問 調査票

7. 回答される方について

- 問 1. あなたの年齢についてお尋ねします。【あてはまる番号一つに○】
 1. 20歳から34歳 2. 35歳から49歳 3. 50歳から64歳
 4. 65歳から74歳 5. 75歳以上
- 問 2. あなたの性別についてお尋ねします。【あてはまる番号一つに○】
 1. 男 2. 女 3. ()
- 問 3. あなたの世帯構成についてお尋ねします。【あてはまる番号一つに○】
 1. 単身 → 問5にお進みください 2. 夫婦
 3. 夫婦＋子ども () 人 4. その他 () 人
- 問 4. 同居されている方で65歳以上の方はいらっしゃいますか。【あてはまる番号一つに○】
 1. いる 2. いない
- 問 5. お住まいのマンションでの入居年数についてお尋ねします。【あてはまる番号一つに○】
 1. 4年以下 2. 5年から9年 3. 10年から19年
 4. 20年から29年 5. 30年以上

イ. 現在の住まいについて

- 問 6. 現在のお住まいに入居される前のお住まいは次のうちどれですか。【あてはまる番号一つに○】
 1. 持ち家 2. 借家
 3. その他 ()
- 問 7. お住まいの住宅の間取りや家賃についてお尋ねします。
 (1) 間取りを次のうち1つ選び、概ねの住宅面積をお書きください。
 【選択肢のあるものはあてはまる番号一つに○、住宅面積は () 内に数字を記入し、住宅面積(概算をご記入ください) 約 () m²】
 1. フルームまたは1K 2. 1DKまたは2K
 3. 1LDK、2DK 4. 2LDK、3DK
 5. 3LDK、4DK 6. 4LDK、5DK
 7. その他 ()
- (2) 家賃は、一か月おおよそいくらですか。
 () 円/月

問 8. お住まいの住宅の満足度についてお尋ねします。【各項目で、あてはまる満足度一つに○】

項目	満足度		
1. 住戸の広さや間取り	1. 満足	2. 満足	3. 満足 4. 不満
2. 収納の多さ、使い勝手	1. 満足	2. 満足	3. 満足 4. 不満
3. 台所・トイレ・浴室等の使い勝手	1. 満足	2. 満足	3. 満足 4. 不満
4. 地震・台風時の住宅の安全性	1. 満足	2. 満足	3. 満足 4. 不満
5. 火災時の避難の安全性	1. 満足	2. 満足	3. 満足 4. 不満
6. 住宅の防犯性	1. 満足	2. 満足	3. 満足 4. 不満
7. 住宅の修繕具合	1. 満足	2. 満足	3. 満足 4. 不満
8. 住宅の断熱性や気密性	1. 満足	2. 満足	3. 満足 4. 不満
9. 高齢者等への配慮(段差がないなど)	1. 満足	2. 満足	3. 満足 4. 不満
10. 換気性能(臭気や煙などの残留感がない)	1. 満足	2. 満足	3. 満足 4. 不満
11. 居間など主たる居住室の採光	1. 満足	2. 満足	3. 満足 4. 不満
12. 外部からの騒音などに対する遮音性	1. 満足	2. 満足	3. 満足 4. 不満
13. 上下階や隣戸からの騒音などに対する遮音性	1. 満足	2. 満足	3. 満足 4. 不満

問 9. お住まいのマンションの評面についてお尋ねします。【あてはまる番号すべてに○】

- 利便性の良い場所に立地している
- 住環境の良い場所に立地している
- 部屋の間取りに満足している
- 共用設備に満足している
- 省エネキーや環境への配慮など建物の設備に満足している
- 耐震性の確保など防災性の高さに満足している
- セキュリティの高さに満足している
- 管理が行き届いている
- その他 ()

問 10. バリアフリーについてお尋ねします。【あてはまる番号すべてに○】

- (1) 共用部分についてお困りのことはありますか。【あてはまる番号すべてに○】
- 道路からマンションへの入り口に段差がある
 - 廊下を車いすです通るのに十分な幅がない
 - 廊下や階段に手すりが少ない
 - 階段の勾配が急である
 - エレベーターが車いす対応になっていない(大きさや操作盤の位置等)
 - バリアフリー化済み
 - 特に問題なし
 - その他 ()
- (2) 住戸内についてお困りのことはありますか。
- 玄関、廊下に手すりが少ない
 - 便所、浴室に手すりが少ない
 - 段差がある
 - 玄関や廊下の幅が狭い(78cm以上ない)
 - 管理人室への通報設備がない
 - バリアフリー化済み
 - 特に問題なし
 - その他 ()

問 11. 駐輪場についてお尋ねします。【あてはまる番号一つに○】

- (1) お住まいのマンションに駐輪場はありますか。【あてはまる番号一つに○】
- 駐輪場はなく、スペースもない
 - 駐輪場は広く、自転車やバイク、自転車やバイクを停めるスペースはある
 - 総戸数の1/2程度は確保されている
 - 総戸数と同程度は確保されている
 - 総戸数の1.5倍程度は確保されている
 - 総戸数の2倍程度は確保されている
 - その他 ()
- (2) 現在、駐輪場に関してお困りのことはありますか。【あてはまる番号すべてに○】
- 特に問題がない
 - 駐輪場が足りない
 - 使用しない自転車やバイクが放置されている
 - 駐輪場の場所が不便
 - 駐輪施設(2段式ラック等)の使い勝手が悪い
 - チャイルドシート付自転車や電動自転車や2段式ラック等に置けない
 - その他 ()
- (3) あなたの世帯に必要な駐輪台数は何台ですか。【あてはまる番号一つに○】
- 不要
 - 1台
 - 2台
 - 3台
 - 4台以上

問 12. お住まいのマンションでの今後の居住意向についてお尋ねします。【あてはまる番号一つに○】

- 今後も住み続けたい → 問14にお進みください
- 将来の状況により引越することも考えている
- その他 ()

問 13. 引越しをお考えになるのは、どのような理由からですか。【あてはまるものすべてに○】

- 自分の仕事・学業などの都合
- 自分の結婚
- 家族の仕事・学業などの都合
- 家族の結婚
- 子供の誕生や成長、進学などの都合
- 高齢期の住み替え
- 家族の介護
- 親や子供、親族との同居
- 親や子供、親族と近くに住む
- 持ち家の取得
- 契約の期限切れ、家主からの立ち退き要求等
- 建物の老朽化
- 家賃やローンの負担軽減
- 建物の設備や仕様の不満
- 住戸の広さや間取りへの不満
- 建物の周辺環境への不満
- 建物の管理状態や管理体制への不満
- その他 ()
- 特にない

ウ. マンション生活・コミュニティに関することについて

問 14. 地域の防災活動や町会への参加についてお尋ねします。【あてはまる番号一つに○】
 (1) あなたは地域の町会に加入していますか。

1. マンションが加入している
 2. 個人として加入している
 3. 加入していない
- (2) マンションや地域で行われる防災訓練などへの参加についてお尋ねします。
1. マンションに自主防災組織が設立されており、防災訓練に参加している
 2. 地域で行われる防災訓練に参加している
 3. 防災訓練は行われているが参加したことはない
 4. その他 ()

問 15. 賃貸住宅経営者とのコミュニケーションに関することについてお尋ねします。

【あてはまる番号一つに○】

- (1) 賃貸住宅経営者の住まいとあなたの住まいとの位置関係は次のうちどれですか。
1. 同じマンション内にある
 2. マンションと住まいが隣接している
 3. 住まいは、台東区内にある
 4. 住まいは、都内の他区
 5. 住まいは、都内の区外
 6. その他 ()

(2) 賃貸住宅経営者とのコミュニケーションはどのような状況ですか。

1. 日常的に親しく付き合っている
2. 定期的に親しく声をかけあっている
3. 顔と名前を覚えてもらっている
4. 直接会うことはほとんどない
5. 会ったこともない
6. その他 ()

(3) 賃貸住宅経営者等から、町会への加入を勧められたことはありますか。

1. 建物賃貸借契約書に町会加入が記されていた
2. 町会加入を勧められた
3. 町会加入を勧められたことはない

問 16. お住まいのマンションにおいて、居住者による問題やトラブル、ルール違反にどのようなものがありますか。

【あてはまる番号すべてに○】

1. 居住者の高齢化
2. 入居者間のトラブル
3. ごみ出し・分別収集
4. 自転車の放置・駐輪
5. 管理費の滞納
6. ペットの飼育
7. パルコニー・廊下等の共用部分の使用
8. 騒音・振動
9. 住戸内(専用部分)のリフォーム
10. 店舗・事務所等の業務
11. 車輻の放置・駐車
12. 居住者の入居・居住マナー
13. 居住者の国籍の多様化(コミュニケーション不足に伴うトラブル)
14. 住戸の事務所転用
15. 住戸の民泊転用
16. その他 ()
17. 特にない

エ. マンションの概要について

問 17. マンションの概要についてお尋ねします。

【() 内に数字を記入、選択肢のあるものは、あてはまる番号一つに○】

①完成年次のいずれかにお答えください	時 期	1. 昭和45年以前	2. 昭和46年～55年	3. 昭和56年～平成2年	4. 平成3年～12年	5. 平成13年～22年	6. 平成23年以降
②階数・棟数	完成年次	おおよそ 昭和・平成 () 年頃					
③総住戸数	地上 () 階・地下 () 階 () 棟						
④構造	() 戸						
	(1. 鉄骨 2. 鉄筋コンクリート 3. 鉄骨鉄筋コンクリート 4. その他)						

問 18. 共用設備についてお尋ねします。

【あてはまる番号すべてに○、また () 内に数字を記入】

1. 駐車場 () 台
2. 機械式 () 台
3. 駐輪場 () 台
4. 集会室・集会所
5. エレベーター () 台
6. 宅配ボックス
7. オートロック
8. 防犯カメラ
9. セキュリティシステム(具体的に)
10. 子どもの遊び場・広場
11. フロントサービス(受付など)
12. 共聴アンテナ
13. CATV
14. 光ケーブル
15. ごみ置き場
16. 資源ごみ分別集積場
17. 防炎用備蓄庫
18. 地域に開放しているオープンスペース
19. その他 ()

問 19. 省エネや環境に配慮した設備等がありますか。

【あてはまる番号すべてに○】

1. 建物の断熱性(二重サッシ・複層ガラスの窓等)
2. 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)
3. 再生可能エネルギーの利用(太陽光発電機器・太陽熱温水器等)
4. 建物の長寿命化(給排水設備等の交換の容易性や間取り変更への対応等)
5. 緑の確保(敷地内や道路沿いの緑化、壁面・屋上緑化等)
6. 特に配慮しておらず、今後の改修予定も聞いていない
7. その他 ()

問 20. マンションに関することでお気づきの点や区への意見・要望などがございましたら記入してください。

調査にご協力いただき、ありがとうございます。
記入済みのアンケート用紙は返信用封筒に入れ、
月 日までにご返送ください。

台東区マンション実態調査報告書

平成 31 年 3 月

発行：台東区 都市づくり部 住宅課

〒 110-8615 東京都台東区東上野四丁目 5 番 6 号
TEL 03-5246-1111 (代) / FAX 03-5246-1359