

分譲マンション実態調査 報告書

平成 27 年 3 月

墨 田 区

目 次

1	調査の概要	1
1.1	調査の目的	1
1.2	調査方法	1
(1)	調査対象の定義	1
(2)	調査の流れ	2
(3)	分譲マンションに関わる主体へのヒアリング・アンケート調査	8
1.3	調査結果の記述にあたっての注意事項	9
2	区内分譲マンションを取り巻く状況	10
2.1	区内の住宅の状況	10
(1)	住宅戸数の推移	10
(2)	持家・非木造共同住宅の竣工年別構成	12
(3)	住宅の築年別・構造別の戸数	13
(4)	建て方別住宅戸数の推移	14
(5)	分譲マンションの販売状況	15
2.2	人口・世帯数	16
(1)	人口の推移・予測	16
(2)	世帯数・世帯あたり人口の推移	17
(3)	高齢化率の推移・予測	18
(4)	住まい別の世帯数	19
2.3	マンションを取り巻く状況のまとめ	20
3	分譲マンションの現状	21
3.1	マンションの立地、築年数の状況	21
(1)	分譲マンションの立地状況	21
(2)	竣工年・築年数の状況	25
3.2	建物の概要	28
(1)	階数・構造	28
(2)	面積	35
(3)	住戸の状況	40
(4)	駐車施設の状況	43
(5)	その他共用部の状況	53
3.3	分譲マンションの現状のまとめ	55

4 管理等の状況	57
4.1 管理の状況	57
(1) 管理組合の運営状況	57
(2) 管理組合の構成	58
(3) 会合の実施状況	60
(4) 管理規約の状況	62
(5) 設計図書の保管状況	63
(6) 管理会社への管理業務委託の状況	64
(7) 管理費・修繕積立金	66
(8) マンション内外のコミュニティの状況	69
(9) トラブル等の管理運営における問題	71
4.2 修繕・建替え・耐震化の状況	77
(1) 修繕の状況	77
(2) 建替えの状況	83
(3) 耐震化の状況	85
4.3 マンションの防犯・環境・防災対策の状況	87
(1) 防犯対策の状況	87
(2) 環境対策の状況	87
(3) 防災対策の状況	88
4.4 区の施策について	94
(1) 現行の支援制度について	94
(2) 自治体に求める支援策の方向性	96
4.5 管理等の状況のまとめ	98
4.6 自由回答で寄せられた主な意見	101
5 マンションに関わる主体へのヒアリング・アンケート調査	102
5.1 マンションディベロッパーへの調査結果	102
5.2 マンション管理会社への調査結果	104
5.3 区内マンション管理士への調査結果	106

6 分譲マンション実態調査から得られた課題	111
6.1 現状及び将来の課題	113
(1) 老朽化マンションの増加	113
(2) 大規模修繕工事未実施のマンション	113
(3) 耐震診断・改修未実施の旧耐震基準マンション	114
(4) 管理組合運営の支障	114
(5) 不十分な防災の取り組み	114
(6) 利用されていない防災備蓄倉庫	115
(7) 支援策の利用率の低さ	115
7 支援策の検討	116
7.1 支援策の方向性	116
(1) 計画的な建物の維持管理	117
(2) 適正な管理組合運営の促進・維持	118
(3) 地域との関係強化・防災の取り組み促進	119
(4) 支援策等の効果的な情報提供	120
7.2 短期的・長期的な支援策の整理	121
7.3 マンションの支援に関する取り組みの事例	122
(1) 各区の取り組み	122
(2) 墨田区にはない他区の取り組み	123

参考資料 アンケート調査票

1 調査の概要

1.1 調査の目的

分譲マンションは区民の主要な居住形態として普及し、地域のまちづくりやコミュニティとも密接に関連する社会性の高い住宅ストックである。一方、今後老朽化した住宅ストックの増加が予想されることから、マンション管理の適正化や円滑な再生への取り組みが必要である。

上述の視点から、分譲マンションを取り巻く環境と現状を捕捉し、新たな課題に対応した支援のあり方を検討するほか、住宅マスタープランの見直しに向けた基礎資料を得ることなどを目的として、分譲マンション実態調査を実施した。

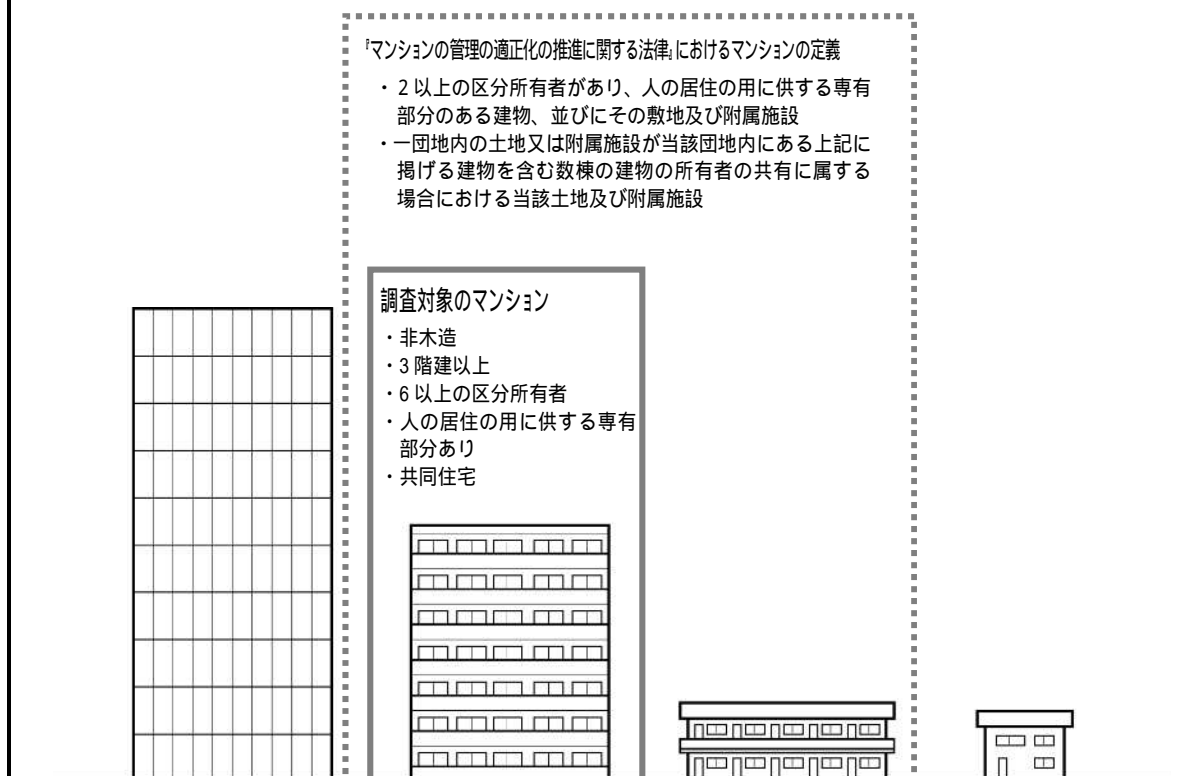
1.2 調査方法

(1) 調査対象の定義

墨田区の方譲マンション実態調査を行うにあたって、調査対象とする分譲マンションを以下のように定義した。なお調査基準日は平成 26 年 8 月 31 日とし、調査基準日までに以下の要件を満たすものを調査対象とした。

調査対象とする分譲マンションの定義

『マンションの管理の適正化の推進に関する法律』で定義されたマンションのうち、非木造 3 階建以上で、6 以上の区分所有者が存在し、人の居住の用に供する専有部分のある共同住宅

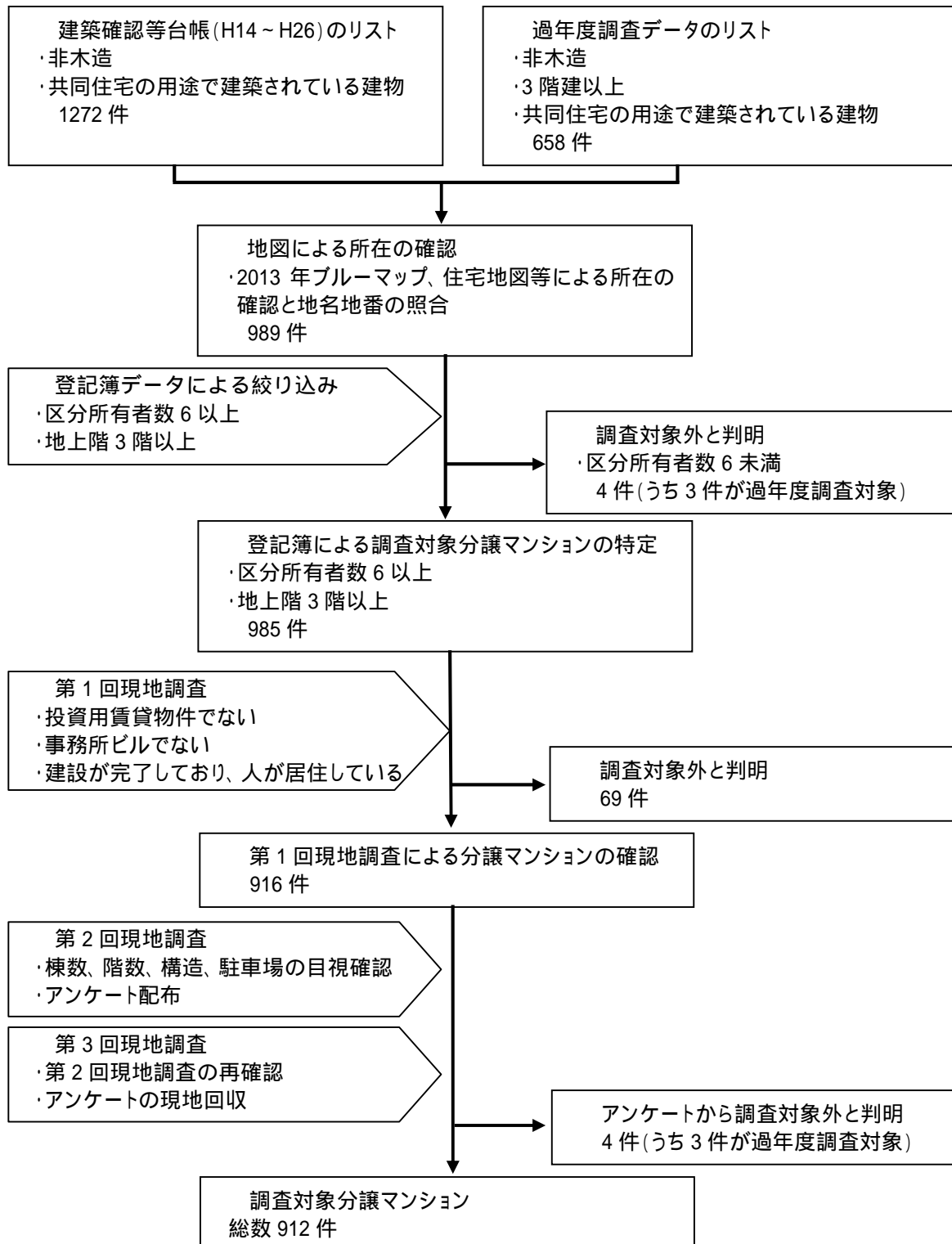


(2) 調査の流れ

調査対象の特定

下図のように調査対象を特定した。まず、書類データから調査対象の候補を抽出し、現地調査やアンケート調査の結果をもとに、対象を絞り込み、最終的に 912 件の分譲マンションを特定した。また、過年度調査の対象となった分譲マンションのうち 6 件が、賃貸マンションになった等の理由により、今回の調査対象からは外れた。

調査対象特定の流れ



調査項目別の調査内容

建物に関する項目については、建物内部の確認が必要な共用部分の状況などを除き、登記簿や建築確認等台帳、現地調査での目視確認など、調査対象の特定に用いたデータなどにより、全数を対象に調査した。管理に関する項目等については、主にアンケート調査によって把握することとした。

なお、複数の調査結果からデータを得られるものに関しては、各データを照合し整理した。

調査項目とデータの出典(1)

調査項目	書類データ			現地調査	アンケート	過年度調査結果
	登記簿	建築確認等台帳	ブルーマップ			
建物に関する項目	マンション名	マンション名				
	所在地	所在地(地番)				
		所在地(街区番号)				
	築年月(竣工年月)	竣工年月				
	建築確認年月	建築確認年月				
	延床面積・建築面積	延床面積				
		建築面積				
	敷地面積	敷地面積				
	法定容積率・実際の容積率	法定容積率				
		実際の容積率				
	用途地域	用途地域				
	ピロティの有無	ピロティの有無				
	構造	構造				
	棟数・階数	マンションの棟数				
		マンションの階数(各棟)				
	戸数・住宅以外の戸数	総戸数				
		住宅の戸数				
		住宅以外の戸数				
	空き戸数	空き戸数				
	居室のタイプ	間取り				
共用設備	共用設備の有無、利用状況					
	バリアフリーの状況					
	バリアフリー化の検討状況					
駐車場の状況	駐車場の有無					
	駐車場のタイプ					
	駐車場の利用状況					
	収容台数					
住宅性能評価等の取得状況	住宅性能評価書の取得の有無					

調査項目とデータの出典(2)

調査項目		書類データ			現地調査	アンケート	過年度 調査結果
		登記簿	建築確認 等台帳	ブルー マップ			
管理 について	回答者に 関する情報	回答者の役職 (理事、役員、管理員等)					
	管理組合の 運営状況	管理組合の有無					
		役員の数					
		役員の任期					
		役員の平均年齢					
		世帯主の平均年齢					
		総会、理事会、役員会等会合の 頻度					
		運営上の課題(高齢化の影響等)					
		支援制度の利用状況(すみネット)					
	管理規約の 制定・改正状況	管理規約の制定状況					
		管理規約の内容(修繕等)					
		管理規約の改正の有無					
	管理委託の 内容	管理委託の状況(総合管理、 部分管理、自主管理)					
		管理委託の内容(清掃、事務等)					
		高齢者支援サービスの有無					
	居住者名簿の 作成状況	居住者名簿の有無					
		居住者名簿の居住者の記載状況 (一部、全て)					
	町会・自治会 への加入状況	町会、自治会への加入の有無					
		その他のマンション内でのコミュニ ティの有無(長寿会、子ども会)					
	その他管理上 の問題点	管理業務のトラブルの発生の有無					
		トラブルの内容					
トラブルの解決方法							

調査項目とデータの出典(3)

調査項目		書類データ			現地調査	アンケート	過年度調査結果
		登記簿	建築確認等台帳	ブルーマップ			
修繕、建替え、耐震化の状況	設計図書の管理状況	設計図書の管理状況					
	管理費・修繕積立金の状況	管理費、修繕積立金の金額					
		管理費、修繕積立金の徴収方法					
		管理費、修繕積立金の滞納状況					
	長期修繕計画の内容	長期修繕計画の有無					
		長期修繕計画の作成経緯					
		長期修繕計画の見直し					
	大規模修繕工事の実施状況	大規模修繕工事の実施の有無					
		大規模修繕工事の内容					
		修繕資金の調達方法					
		大規模修繕工事を実施しない理由					
		支援助成制度の利用関心					
	建替えの検討状況	建替えの計画の有無					
		建替えを行ううえでの課題(資金、合意形成の問題)					
		建替え資金の調達方法					
		支援助成制度の利用関心					
耐震化の検討状況	耐震診断耐震改修の実施検討状況						
	耐震診断を実施しない理由						
	耐震改修の資金の調達方法						
	支援助成制度の利用関心						
各種対策の状況	防犯対策の状況	防犯対策の状況(オートロック、防犯カメラ等)					
	防災対策の状況	東日本大震災による被害状況					
		自主防災組織の有無					
		防災マニュアルの有無					
		災害時の備蓄状況					
	環境対策の状況	大規模水害発生時の共用部分の時的避難場所としての利用想定					
		環境対策の実施状況(省エネ、再生可能エネルギー、緑化等)					
		環境対策への関心					
	区の施策に関する意見・要望	助成制度の利用状況					
		マンションに自治体が促進させるべき機能					
	分譲マンションの管理の適正化						

現地調査、アンケート調査の内容

1) 現地調査・アンケート調査の手順

現地調査は計3回行った。第1回現地調査では建物の所在確認のほか、管理組合用ポストの有無を調査した。

第2回現地調査では、調査対象として特定した分譲マンションに赴き、棟数、階数、総戸数や駐車場の状況などを確認するとともに、アンケート調査票を、マンションの管理員に手渡し、又は、管理組合用ポストに投函するなどして、配布を行った。管理員がいないマンションや管理組合用ポストに投函できないマンションには、郵送配布を行った。

アンケートの配布後、回答の無いマンションには、調査協力のお願いと後日調査員が回収に赴くことを記載したハガキを郵送した。

第3回現地調査では、アンケートの回収状況等を踏まえ、マンションへの個別訪問による回収を行った。

その結果、アンケートは、912件の配布に対して284件の回答があり、回収率は31.1%となった。

第1回現地調査

実施期間：平成26年8月11日(月)～平成26年8月15日(金)

調査内容：

- ・建物の所在の確認
- ・管理組合用ポストの有無の確認
- ・賃貸マンション、事務所ビルでないことの確認
- ・管理会社の看板の確認

第2回現地調査

実施期間：平成26年8月18日(月)～平成26年8月22日(金)

調査内容：

- ・アンケートの配布(一部郵送)
- ・棟数、階数、構造の確認
- ・駐車場の有無、規模の確認
- ・総戸数の確認

第3回調査

実施期間：平成26年9月16日(火)～平成26年9月19日(金)

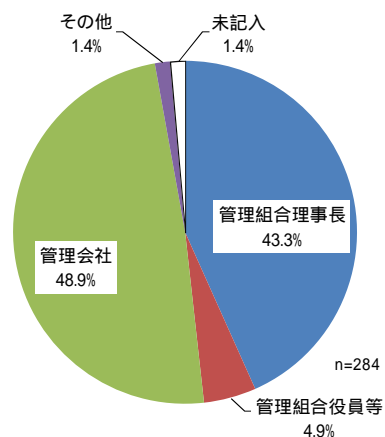
調査内容：

- ・第2回現地調査結果の再確認
- ・アンケートの回収

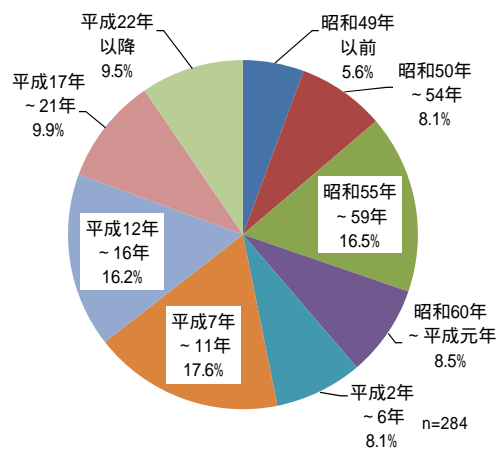
2) アンケート調査の回答があったマンションの概要

回答者の割合については、管理組合理事長が43.3%、管理組合役員等が4.9%と管理組合による回答が48.2%であり、管理会社による回答もほぼ同数の48.9%となっている。その他の回答者には、顧問マンション管理士がみられた。竣工年は、平成7年～11年、平成12年～16年、昭和55年～59年の割合が高い。

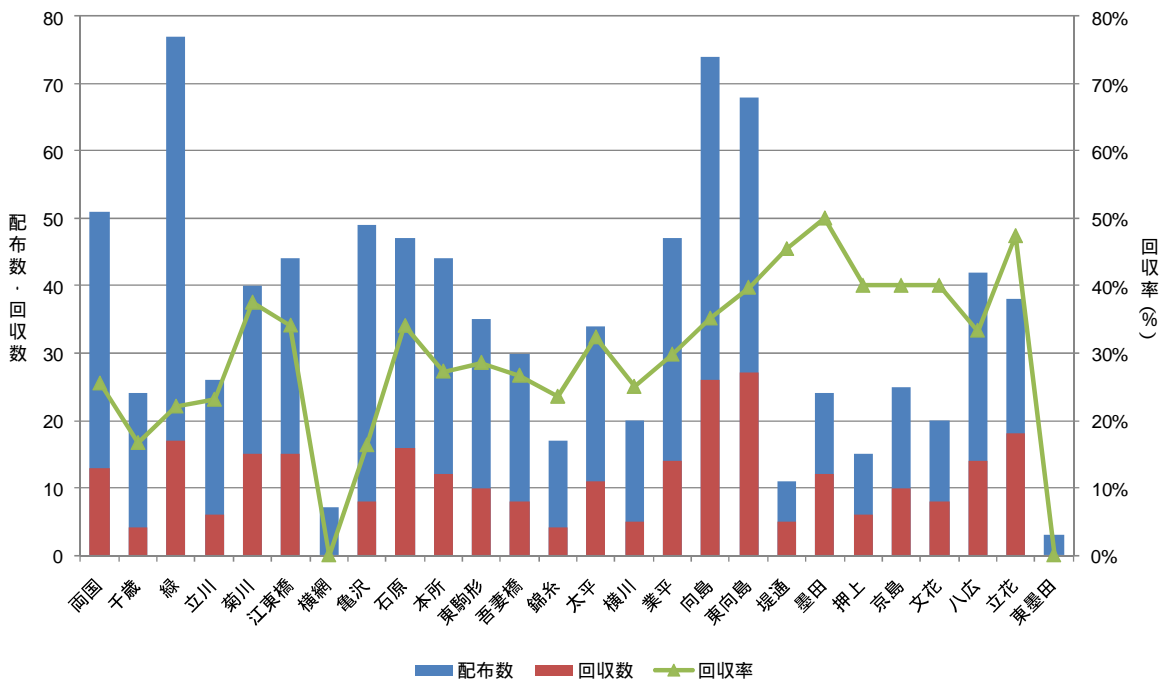
アンケートの回答者



アンケート回答マンションの竣工年



地域別の配布数と回収数



(3) 分譲マンションに関わる主体へのヒアリング・アンケート調査

墨田区内の分譲マンションの現状及び将来の課題を把握するために、分譲マンションに関わる主体へのヒアリング・アンケート調査を行った。調査する主体は、マンションの供給を行うマンションディベロッパー、管理に関わるマンション管理会社、マンション管理組合へのアドバイザーとなる区内のマンション管理士の3主体である。

マンションディベロッパーへのヒアリング調査

1) 調査対象

ヒアリング対象とするマンションディベロッパーは、供給実績の多い大手3社とした。

2) 調査内容

マンションディベロッパーへの調査内容は下記のとおりである。

- ・今後、分譲マンション開発を進める地域（鉄道駅からの距離）
- ・地域によるマンションの間取りの違い
- ・分譲マンション開発段階で導入を検討している設備（防災、防犯、環境）
- ・開発段階で取得を検討している認定制度
- ・将来の修繕やバリアフリー化に向けた設計上の工夫
- ・墨田区集合住宅条例の規定とマンションの標準仕様との適合性
- ・墨田区景観条例と社内における基準との適合性
- ・他の自治体の条例に関する考え方

マンション管理会社へのアンケート調査

1) 調査対象

調査対象とするマンション管理会社は、ヒアリング調査を行ったマンションディベロッパーの系列会社3社とした。

2) 調査内容

マンション管理会社への調査内容は下記のとおりである。

- ・墨田区内の分譲マンション管理における課題
- ・居住者の高齢化の管理への影響
- ・系列ディベロッパー以外が建設したマンションの管理委託状況とマンションの特徴
- ・計画修繕の取り組み内容、修繕における課題
- ・防災対策の内容
- ・居住者の高齢化に対する取り組み
- ・分譲マンション支援策の要望

区内マンション管理士へのヒアリング調査

1) 調査対象

墨田区内のマンション特有の課題や求められる支援策についてヒアリングするために、調査は墨田区マンション管理士会会長（東京都マンション管理士会会長）に対して実施した。

2) 調査内容

区内マンション管理士への調査内容は下記のとおりである

- ・最近 10 年間におけるマンションの管理形態の変化
- ・最近 10 年間で多い、マンション管理組合からの相談内容
- ・管理不全の状態にあるマンションの特徴
- ・管理組合運営に問題のある管理組合の特徴
- ・マンション管理における墨田区特有の課題
- ・修繕、バリューアップ工事における課題
- ・防災対策の状況
- ・高齢者支援策の状況
- ・分譲マンション支援策への要望

1.3 調査結果の記述にあたっての注意事項

調査結果の比率は、調査項目ごとの総対象数を基数として、小数第 2 位を四捨五入して算出している。四捨五入の関係で、合計が 100%にならない場合がある。

調査対象マンション全てのデータを得ることを想定した調査項目については図表中に「件数」・「総件数」という語句を用いて、マンションの件数と分析対象としたマンションの総件数を表している。

アンケート調査によりデータを得ることを想定した調査項目については、図表中に「回答数」・「n」という語句を用いている。nとは、その設問の総回答者数のことである。

複数回答を想定した設問の場合、回答比率の合計は通常 100%を超える。

クロス集計表では、縦項目の質問に対する「未記入」・「不明」を表示していないため、縦集計の合計値は総件数や n と一致しない場合もある。

選択肢の語句が長い場合、本文や表・グラフ中では省略した表現を用いている場合もある。集計において、基本的にアンケート調査票に記載された内容をそのまま集計しているため、回答者の設問内容への誤解などによる影響を受けている集計結果もある。

2 区内分譲マンションを取り巻く状況

2.1 区内の住宅の状況

(1) 住宅戸数の推移

平成 25 年時点で、区内の住宅の総戸数は 124,060 戸であり、平成 20 年～25 年の増加率は平成 15 年～20 年の増加率 16.0%より低い 8.7%となった。特別区や東京都の平成 20 年～25 年の増加率は墨田区と同程度である。

持家は平成 25 年時点で、53,920 戸あり、平成 20 年の 56,030 戸から、2,110 戸減小した。平成 20 年～25 年の増加率は特別区が+12.4%、東京都が+11.7%と増加しているのに対し、墨田区は - 3.8%と減少している。

借家は平成 25 年時点で、61,730 戸あり、増加率は平成 15 年～20 年の 14.9%からさらに上昇し、平成 20 年～25 年は 21.5%となった。特別区や東京都においても借家戸数は増加したが、増加率は墨田区より低い。

平成 25 年時点では持家の 56.9%が共同住宅・その他(30,680 戸)であり、そのうちの 98.4%が分譲マンションを含む非木造(30,190 戸)である。また、持家非木造の共同住宅・その他の平成 20 年～25 年の増加率は特別区は 26.0%、東京都は 25.0%と同程度の増加率で増加しているのに対して、墨田区は 4.3%と 20 ポイント程度低い。

区内住宅戸数の推移

墨田区

	戸数(戸)				増加率(%)		
	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	H10～H15	H15～H20	H20～H25
総数	85,180	98,390	114,120	124,060	15.5	16.0	8.7
持家	39,420	50,080	56,030	53,920	27.0	11.9	3.8
一戸建・長屋建	26,460	26,120	26,450	23,240	1.3	1.3	12.1
共同住宅・その他	12,970	23,970	29,580	30,680	84.8	23.4	3.7
木造	730	880	640	480	20.5	27.3	25.0
非木造	12,240	23,090	28,940	30,190	88.6	25.3	4.3
借家	42,290	44,210	50,790	61,730	4.5	14.9	21.5
その他	3,470	4,100	7,300	8,410			

特別区

	戸数(戸)				増加率(%)		
	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	H10～H15	H15～H20	H20～H25
総数	3,468,800	3,842,380	4,177,680	4,601,560	10.8	8.7	10.1
持家	1,385,300	1,662,330	1,768,720	1,988,200	20.0	6.4	12.4
一戸建・長屋建	873,300	921,300	915,200	926,660	5.5	0.7	1.3
共同住宅・その他	512,100	741,030	853,520	1,061,540	44.7	15.2	24.4
木造	67,200	65,110	47,850	46,060	3.1	26.5	3.7
非木造	421,800	675,920	805,670	1,015,410	60.2	19.2	26.0
借家	1,975,300	1,946,880	2,092,900	2,283,640	1.4	7.5	9.1
その他	108,200	233,170	316,060	329,720			

東京都

	戸数(戸)				増加率(%)		
	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	H10～H15	H15～H20	H20～H25
総数	4,941,700	5,434,100	5,939,900	6,472,600	10.0	9.3	9.0
持家	2,051,300	2,432,900	2,650,900	2,962,100	18.6	9.0	11.7
一戸建・長屋建	1,399,600	1,490,100	1,544,100	1,607,700	6.5	3.6	4.1
共同住宅・その他	651,700	942,700	1,106,800	1,354,400	44.7	17.4	22.4
木造	80,600	74,100	55,200	57,900	8.1	25.5	4.9
非木造	544,700	850,600	1,037,100	1,296,300	56.2	21.9	25.0
借家	2,743,300	2,719,100	2,909,300	2,944,000	0.9	7.0	1.2
その他	147,100	282,100	379,700	566,500			

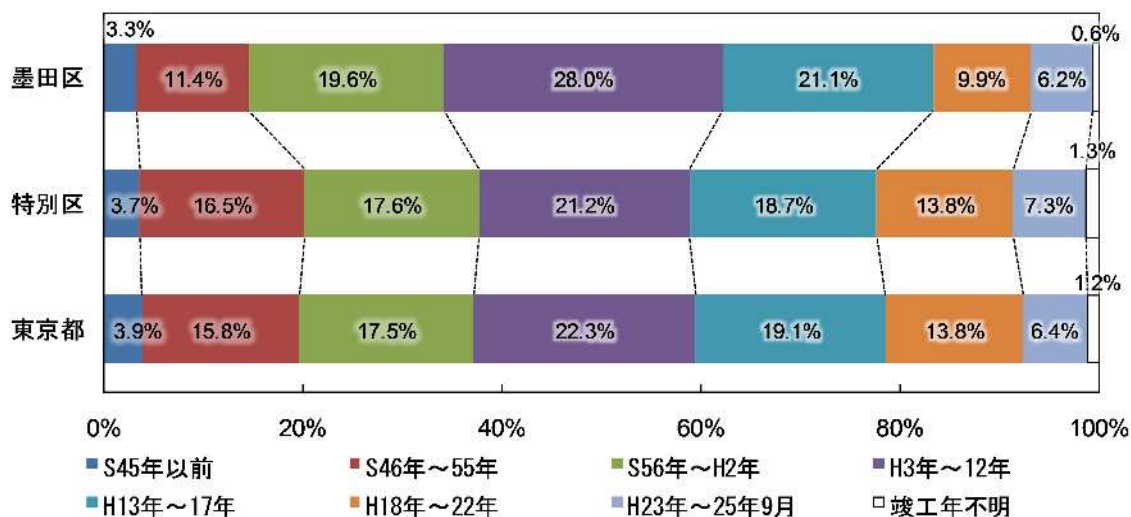
構造が不詳のものがあるため、構造別の戸数の合計は必ずしも持家総数に一致しない

出典：住宅・土地統計調査

(2) 持家・非木造共同住宅の竣工年別構成

墨田区の持家・非木造共同住宅の竣工年別の構成比では、墨田区は特に、平成3年～12年に竣工したものの割合が高い。

持家・非木造共同住宅の竣工年別戸数の割合



住宅・土地統計調査の建築年を竣工年とみなして、整理を行った。

出典：住宅・土地統計調査

持家・非木造共同住宅の竣工年別の戸数

(単位：戸)

	総数	S45年以前	S46年～55年	S56年～H2年	H3年～12年	H13年～17年	H18年～22年	H23年～25年9月	竣工年不明
墨田区	29,530	960	3,360	5,780	8,270	6,240	2,920	1,830	170
特別区	1,004,700	36,680	165,600	176,800	212,990	188,010	138,330	72,970	13,320
東京都	1,284,300	49,900	202,300	225,200	286,500	245,500	177,300	82,300	15,300

住宅・土地統計調査の建築年を竣工年とみなして、整理を行った。

出典：住宅・土地統計調査

(3) 住宅の築年別・構造別の戸数

墨田区の住宅戸数の総数 124,060 戸のうち、一戸建・長屋建が 28,830 戸（23.3%）ある。共同住宅は 93,980 戸（75.8%）あり、そのうち非木造は 90,250 戸である。

非木造共同住宅の竣工年別の戸数の構成比をみると、墨田区と東京都、及び特別区との違いは、平成 2 年以前に竣工したものの割合が低く、平成 18 年以降に竣工したものの占める割合が高いことである。

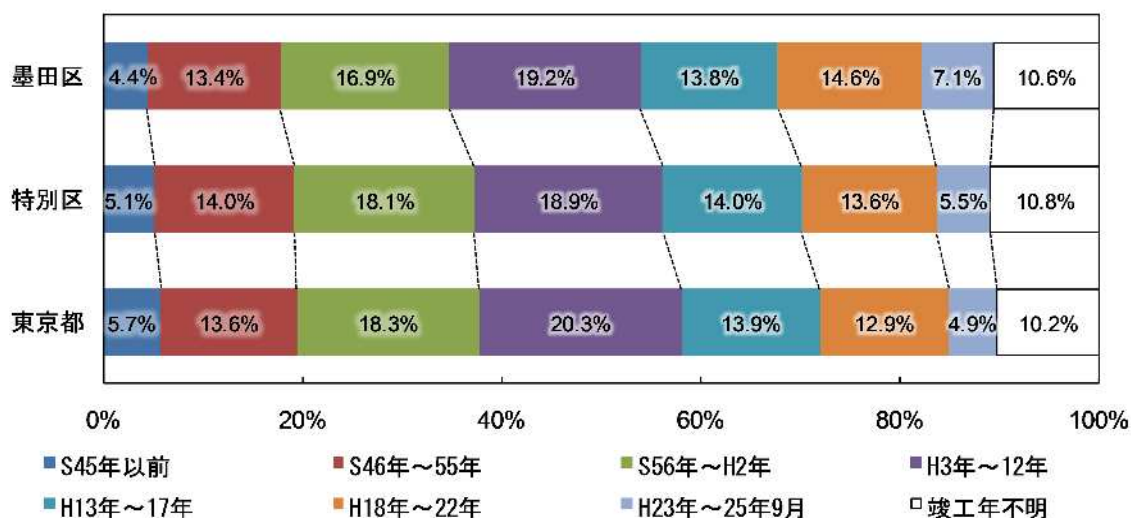
住宅の竣工年別構造別戸数

(単位:戸)

	総数	S45年 以前	S46年 ～55年	S56年 ～H2年	H3年 ～12年	H13年 ～17年	H18年 ～22年	H23年 ～25年9月	竣工年 不明
総数	124,060	10,360	16,820	18,990	22,130	14,720	15,510	7,880	17,650
一戸建て・長屋建て	28,830	5,690	4,030	3,210	4,360	2,100	2,280	1,390	5,770
共同住宅	93,980	4,510	12,630	15,510	17,530	12,610	13,230	6,490	11,470
非木造	90,250	3,950	12,100	15,290	17,320	12,440	13,140	6,420	9,590
1～2階	1,990	120	170	180	80	280	210	50	900
3～5階	21,520	1,730	3,400	3,450	4,250	1,620	1,930	860	4,280
6～10階	36,480	670	4,110	6,730	6,660	5,870	7,410	2,590	2,440
11階以上	30,250	1,430	4,420	4,920	6,350	4,680	3,590	2,920	1,940
木造	3,610	490	530	230	210	170	90	70	1,820
その他	120	70	-	-	-	-	-	-	50
その他	1,250	160	160	270	240	10	-	-	410

出典：住宅・土地統計調査

竣工年別非木造共同住宅の割合



出典：住宅・土地統計調査

竣工年別非木造共同住宅の戸数

(単位:戸)

	総数	S45年 以前	S46年 ～55年	S56年 ～H2年	H3年 ～12年	H13年 ～17年	H18年 ～22年	H23年 ～25年9月	竣工年 不明
墨田区	90,250	3,950	12,100	15,290	17,320	12,440	13,140	6,420	9,590
特別区	2,981,980	153,230	418,500	539,590	563,080	417,290	404,460	162,660	323,170
東京都	3,902,000	224,200	532,500	715,800	793,600	540,700	505,200	192,000	398,000

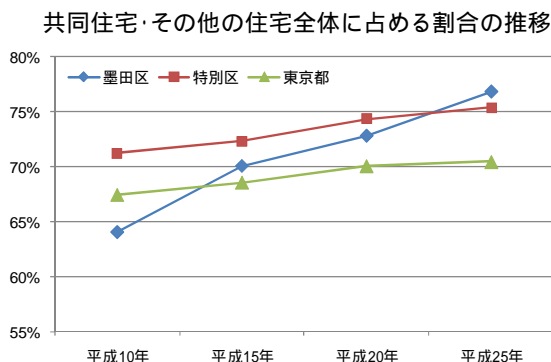
住宅・土地統計調査の建築年を竣工年とみなして、整理を行った。

出典：住宅・土地統計調査

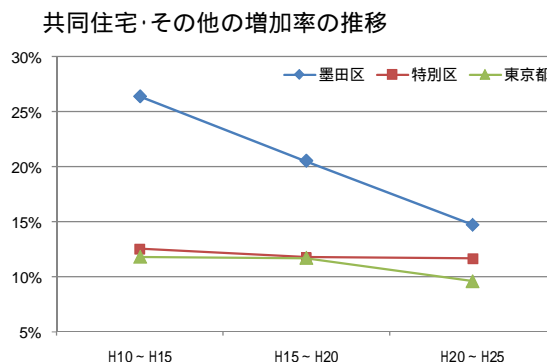
(4) 建て方別住宅戸数の推移

墨田区の住宅を建て方別で見ると、平成 25 年時点では一戸建・長屋建が 28,830 戸に対し、共同住宅・その他が 95,230 戸であり、共同住宅・その他の総数に占める割合は 76.8%となっている。この割合を東京都、特別区と比較すると、平成 10 年時点においては墨田区が最も低かったが、平成 15 年には東京都を超え、平成 25 年には特別区を超える値となっている。

共同住宅・その他の増加率については、平成 10 年～15 年の+26.3%に比べて平成 20 年～25 年には+14.7%に減少しているが、特別区と東京都との差も徐々に小さくなっている。



出典：住宅・土地統計調査



出典：住宅・土地統計調査

住宅の種類別戸数と共同住宅・その他が住宅全体に占める割合及び5年間毎の増加率

墨田区

	戸数(戸)				増加率(%)		
	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	H10～H15	H15～H20	H20～H25
総数	85,180	98,390	114,120	124,060	15.5	16.0	8.7
一戸建・長屋建	30,650	29,510	31,100	28,830	3.7	5.4	7.3
共同住宅・その他	54,530	68,890	83,020	95,230	26.3	20.5	14.7
共同住宅・その他の割合	64.0%	70.0%	72.7%	76.8%			

特別区

	戸数(戸)				増加率(%)		
	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	H10～H15	H15～H20	H20～H25
総数	3,468,800	3,842,400	4,177,680	4,601,560	10.8	8.7	10.1
一戸建・長屋建	1,000,100	1,064,700	1,073,790	1,136,500	6.5	0.9	5.8
共同住宅・その他	2,468,700	2,777,700	3,103,890	3,465,060	12.5	11.7	11.6
共同住宅・その他の割合	71.2%	72.3%	74.3%	75.3%			

東京都

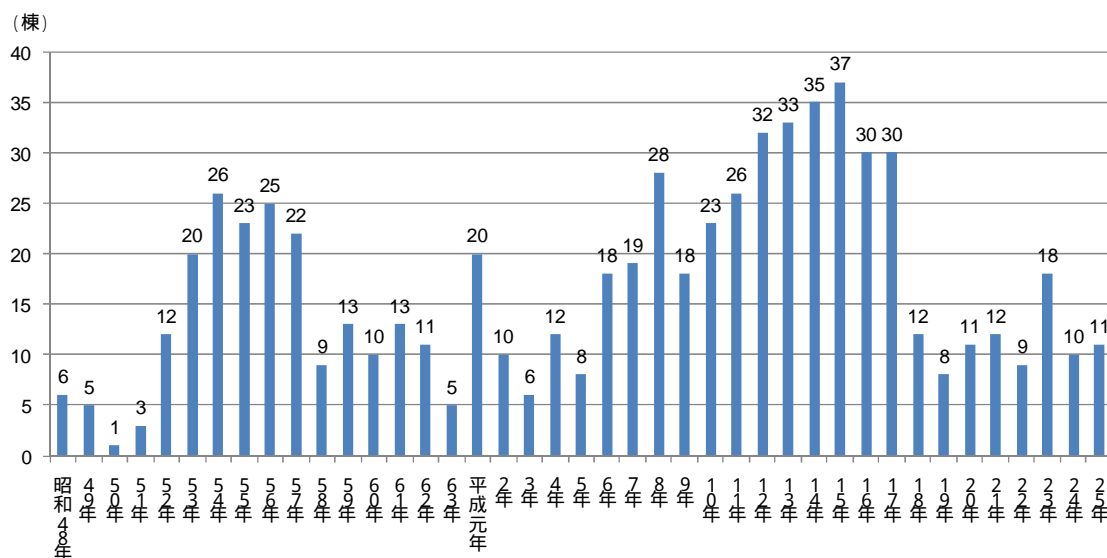
	戸数(戸)				増加率(%)		
	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	H10～H15	H15～H20	H20～H25
総数	4,941,700	5,434,100	5,939,900	6,472,600	10.0	9.3	9.0
一戸建・長屋建	1,610,200	1,709,800	1,780,200	1,915,400	6.2	4.1	7.6
共同住宅・その他	3,331,500	3,724,300	4,159,800	4,557,200	11.8	11.7	9.6
共同住宅・その他の割合	67.4%	68.5%	70.0%	70.4%			

出典：住宅・土地統計調査

(5) 分譲マンションの販売状況

区内の分譲マンションの販売棟数は、平成10年から年毎に販売棟数は増加を続け、バブル崩壊後の人口の都心回帰によって住宅需要が増加した時期にあたる平成12年～17年には30棟以上になっている。平成18年からは再び落ち込み、その後リーマンショックの影響もあり年間10～20棟の販売にとどまっている。

墨田区の分譲マンション販売棟数の推移



出典：全国マンション市場動向（不動産経済研究所）

2.2 人口・世帯数

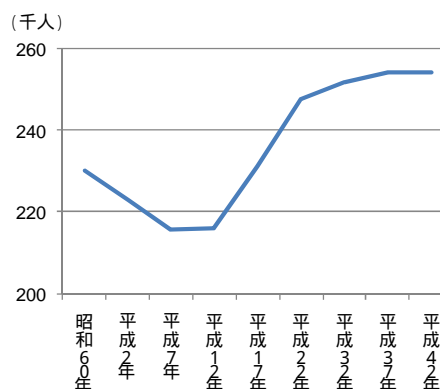
(1) 人口の推移・予測

墨田区の人口の推移をみると、平成12年を境に、人口は急激に増加しており平成22年7月時点で250,000人を超えた。

平成32年以降の人口の予測値をみると、その後も緩やかに増加を続けることが予測されている。

墨田区は平成32年以降人口が微増・横ばいになると予測されている。同様の区に中央区、江東区、荒川区、江戸川区がある。一方、台東区、足立区、葛飾区は減少が始まると予測されている。

墨田区の人口の推移と予測値



出典：国勢調査、日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）

墨田区及び周辺区の人口の推移と予測値

(単位：人)

	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成32年	平成37年	平成42年
墨田区	229,986	222,944	215,681	215,979	231,173	247,606	251,708	253,962	254,172
中央区	79,973	68,041	63,923	72,526	98,399	122,762	141,605	143,130	143,406
台東区	176,804	162,969	153,918	156,325	165,186	175,928	175,110	171,946	167,799
江東区	388,927	385,159	365,604	376,840	420,845	460,819	481,150	492,238	498,749
荒川区	190,061	184,809	176,886	180,468	191,207	203,296	209,313	209,039	207,796
足立区	622,640	631,163	622,270	617,123	624,807	683,426	650,588	625,892	597,799
葛飾区	419,017	424,801	424,478	421,519	424,878	442,586	423,440	408,976	392,719
江戸川区	514,812	565,939	589,414	619,953	653,944	678,967	690,836	686,311	677,850

出典：国勢調査、日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）

墨田区及び周辺区の人口の変化(昭和60年人口を基準とし1とする)

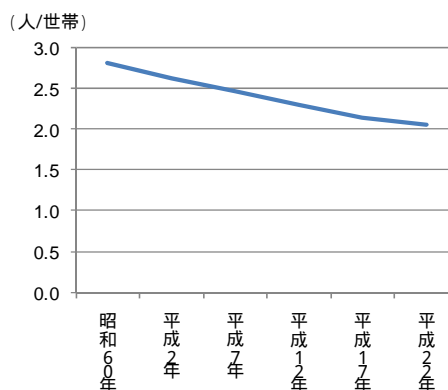
	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成32年	平成37年	平成42年
墨田区	1.0	0.97	0.94	0.94	1.01	1.08	1.09	1.10	1.11
中央区	1.0	0.85	0.80	0.91	1.23	1.54	1.77	1.79	1.79
台東区	1.0	0.92	0.87	0.88	0.93	1.00	0.99	0.97	0.95
江東区	1.0	0.99	0.94	0.97	1.08	1.18	1.24	1.27	1.28
荒川区	1.0	0.97	0.93	0.95	1.01	1.07	1.10	1.10	1.09
足立区	1.0	1.01	1.00	0.99	1.00	1.10	1.04	1.01	0.96
葛飾区	1.0	1.01	1.01	1.01	1.01	1.06	1.01	0.98	0.94
江戸川区	1.0	1.10	1.14	1.20	1.27	1.32	1.34	1.33	1.32

出典：国勢調査、日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）

(2) 世帯数・世帯あたり人口の推移

墨田区の世帯数は人口と同様に増加を続けており、平成 22 年時点では 120,797 世帯である。墨田区の世帯あたり人口は、昭和 60 年の 2.81 人/世帯から、平成 22 年の 2.05 人/世帯と 0.76 人/世帯減少している。

墨田区の世帯あたり人口数の推移



出典：国勢調査

墨田区及び周辺区の世帯数の推移

(単位:世帯)

	昭和 60 年	平成 2 年	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年
墨田区	81,756	85,205	87,749	94,168	107,701	120,797
中央区	31,567	28,279	28,268	35,783	55,976	67,981
台東区	68,611	67,201	67,902	74,589	81,990	95,413
江東区	141,190	147,772	147,495	162,240	189,108	214,424
荒川区	70,807	73,435	73,039	79,434	87,480	96,161
足立区	208,591	229,974	239,164	250,848	265,925	314,618
葛飾区	146,260	159,616	166,665	173,559	178,372	197,276
江戸川区	176,493	211,472	234,550	259,040	281,989	304,041

出典：国勢調査

墨田区及び周辺区の 1 世帯あたり人口

(単位:人/世帯)

	昭和 60 年	平成 2 年	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年
墨田区	2.81	2.62	2.46	2.29	2.15	2.05
中央区	2.53	2.41	2.26	2.03	1.76	1.81
台東区	2.58	2.43	2.27	2.10	2.01	1.84
江東区	2.75	2.61	2.48	2.32	2.23	2.15
荒川区	2.68	2.52	2.42	2.27	2.19	2.11
足立区	2.98	2.74	2.60	2.46	2.35	2.17
葛飾区	2.86	2.66	2.55	2.43	2.38	2.24
江戸川区	2.92	2.68	2.51	2.39	2.32	2.23

出典：国勢調査

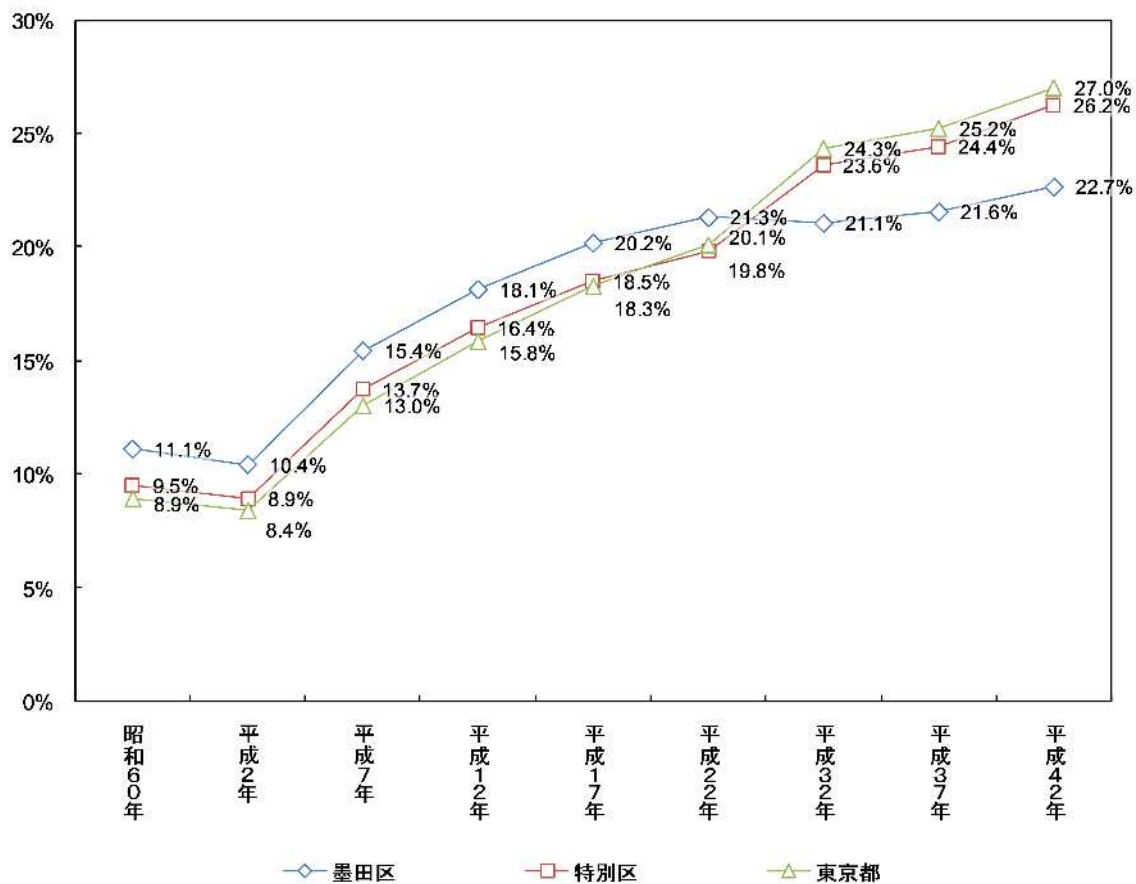
(3) 高齢化率の推移・予測

高齢化率の推移をみると、墨田区は平成2年以降、増加を続けており、平成2年の10.4%から平成22年には21.3%と10.9ポイント増加している。

平成32年以降は、高齢化率の上昇が緩やかになり、ほぼ横ばいで推移することが予測されている。

平成22年までの推移においては墨田区の高齢化率は特別区と東京都の高齢化率を上回っていたが、平成32年以降は逆転することが予測されている。

高齢化率の推移と予測値



出典：国勢調査、日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）

(4) 住まい別の世帯数

持家一戸建・長屋建の住宅に居住する世帯はほぼ横ばいである一方、持家共同住宅に居住する世帯が増えている。

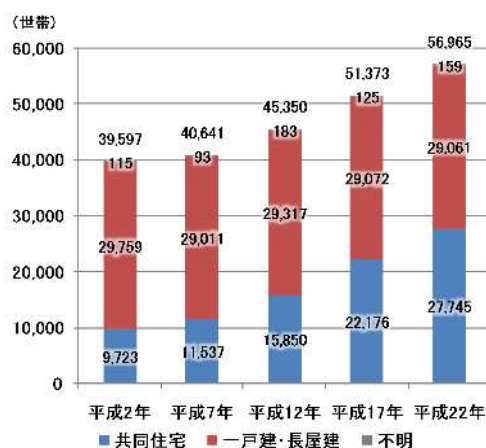
平成 22 年時点で持家の共同住宅に居住する世帯は 23.4%を占める。

持家・共同住宅に居住する世帯数は大きく増加している。

一戸建・長屋建に居住する世帯数に大きな変化は見られない。

分譲マンションを含む持家・共同住宅に住む世帯の世帯あたり人員は、東京都や特別区と同様に、墨田区でも減少を続けている。

住宅種別の持家居住世帯数の推移



出典：国勢調査

住宅別の居住世帯数の推移

(単位:世帯)

	平成 2 年	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年
住宅に住む一般世帯数	81,125	84,168	90,997	106,477	118,369
持家	39,597	40,641	45,350	51,373	56,965
一戸建・長屋建	29,759	29,011	29,317	29,072	29,061
共同住宅	9,723	11,537	15,850	22,176	27,745
不明	115	93	183	125	159
借家・その他	41,528	43,527	45,647	55,104	61,404

出典：国勢調査

持家・共同住宅に住む世帯あたり人員数の推移

(単位:人/世帯)

	平成 2 年	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年
墨田区	2.79	2.66	2.48	2.43	2.31
特別区	2.76	2.62	2.44	2.33	2.23
東京都	2.83	2.68	2.51	2.25	2.29

出典：国勢調査

2.3 マンションを取り巻く状況のまとめ

(1) 住宅の供給状況

墨田区の住宅戸数の総数は、特別区や東京都と同程度の割合で増加している。持家は減少し、借家が大きく増加している。

非木造共同住宅は、特別区や東京都と比較して、平成2年以前に竣工したものの割合が低く、平成18年以降に竣工したものの割合が高い。

持家・非木造共同住宅では平成20～25年の戸数の増加率が、特別区や東京に比べ非常に低い。

持家・非木造共同住宅の竣工年別の戸数をみると、平成18年以降に竣工したものの割合が、特別区や東京都と比較して低い。

分譲マンションのような持家・非木造共同住宅はあまり増えておらず、賃貸の非木造・共同住宅が増加しているものと考えられる。

マンションの販売棟数も、平成18年以降はそれ以前に比べて少なくなっていることなどから、分譲マンションの数は増加しているものの、年毎の増加数は減少傾向にあると考えられる。

(2) 人口の状況

墨田区は人口・世帯数ともに増加しており、今後10年間も人口は増加すると予測される。住まい別の世帯数をみると持家の共同住宅に居住する世帯数は20年間で大きく増加しており、分譲マンションをはじめとする持家の共同住宅への居住が墨田区の一般的な居住形態として普及してきたと考えられる。

世帯あたり人口は減少しており、持家の共同住宅の世帯あたり人員数も減少していることから単身世帯などが増えているものと考えられる。

高齢化率は、現在でも20%を超えており、今後10年間はほぼ横ばいで推移することが予測されている。

3 分譲マンションの現状

3.1 マンションの立地、築年数の状況

建築確認等台帳、登記簿謄本などの資料をもとに、マンションの立地状況、築年数の分析を行った。

(1) 分譲マンションの立地状況

地域別のマンションの立地状況

区を北十間川を境に、南部地域（本所地区）北部地域（向島地区）に分けると、区内の調査対象分譲マンション（以下、特に記述のあるものを除き「マンション」は「分譲マンション」を指す。）912 件のうち、592 件（64.9%）が南部地域に、320 件（35.1%）が北部地域に立地している。前回調査と比較すると、区全体で 254 件の増加があり、その内訳は、南部地域が 187 件、北部地域が 67 件である。

総戸数では、区内合計 40,743 戸（前回調査比+11,260 戸）のうち、南部地域に 24,600 戸（60.4%）あり、北部地域に 16,143 戸（39.6%）ある。

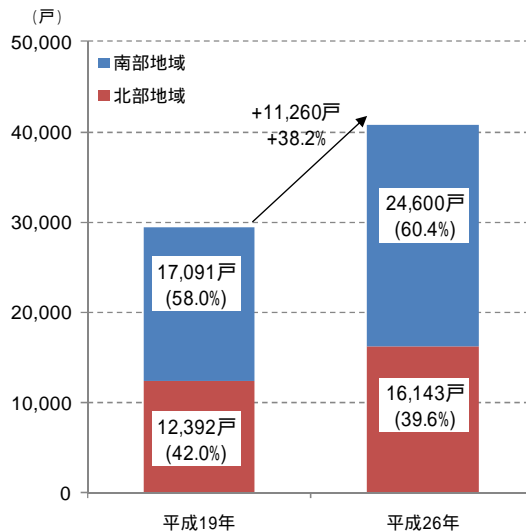
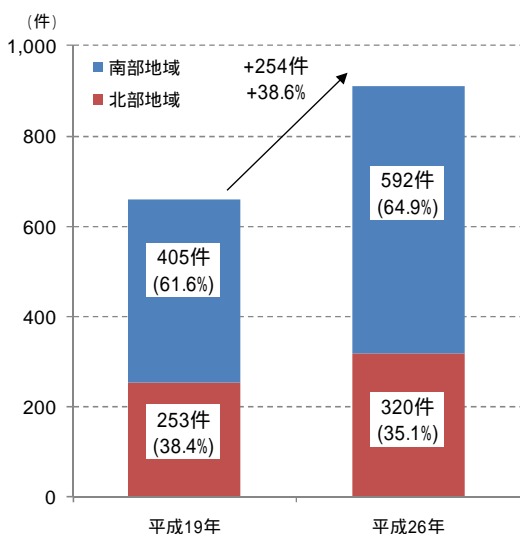
南部地域・北部地域のマンション件数・総戸数

地域名	件数(件)	総戸数(戸)	面積(ha)	10haあたり件数(件/10ha)
南部地域	592	24,600	537.7	11.0
北部地域	320	16,143	837.3	3.8

前回調査(平成19年)

地域名	件数(件)	総戸数(戸)	面積(ha)	10haあたり件数(件/10ha)
南部地域	405	17,091	537.7	7.5
北部地域	253	12,392	837.3	3.0

前回調査時からのマンション件数・総戸数の変化



10haあたりの件数では、区全体で6.6件/10haであり、前回調査（平成19年）より1.8件/10haの増加がみられる。地域別では、南部地域は11.0件/10haで、前回調査より3.5件/10haも増加し、北部地域は3.8件/10haで、前回調査より0.8件/10ha増加している。マンションの密度（10haあたりの件数）は、南部地域が北部地域の2.9倍となっている。町別のマンション件数は、緑（77件）向島（74件）東向島（68件）が多い。これらの町は、前回調査からの増加も多く、特に緑は1.9倍に増加している。マンションの戸数は、東向島（3,019戸）向島（2,811戸）江東橋（2,683戸）緑（2,676戸）の順に多い。

地域別のマンション件数・総戸数

町名・地域名	面積 (ha)	マンション件数(件)		マンション総戸数(戸)		10haあたり件数(件/10ha)	
			前回調査比		前回調査比		前回調査比
両国	33.9	51	+16	2,070	+605	15.0	+4.7
千歳	18.4	24	+5	947	+151	13.0	+2.7
緑	40.5	77	+36	2,676	+1,236	19.0	+8.9
立川	26.8	26	+14	894	+451	9.7	+5.2
菊川	24.9	40	+7	1,701	+295	16.1	+2.8
江東橋	49.6	44	+12	2,683	+995	8.9	+2.4
横網	34.0	7	+4	296	+125	2.1	+1.2
亀沢	33.6	49	+15	1,691	+556	14.6	+4.5
石原	36.6	47	+17	1,783	+629	12.8	+4.6
本所	41.7	44	+17	1,559	+649	10.6	+4.1
東駒形	32.9	35	+12	1,026	+387	10.6	+3.6
吾妻橋	26.5	30	0	1,113	+110	11.3	0
錦糸	34.4	17	+2	980	+117	4.9	+0.5
太平	33.0	34	+10	2,190	+418	10.3	+3.0
横川	35.7	20	+9	1,029	+378	5.6	+2.5
業平	35.2	47	+11	1,962	+407	13.4	+3.2
南部地域計	537.7	592	+187	24,600	+7,509	11.0	+3.5
向島	83.0	74	+18	2,811	+698	8.9	+2.2
東向島	107.8	68	+19	3,019	+700	6.3	+1.8
堤通	68.9	11	+2	706	+147	1.6	+0.3
墨田	126.0	24	+5	1,121	+283	1.9	+0.4
押上	55.2	15	0	852	+33	2.7	0
京島	48.1	25	+5	1,789	+792	5.2	+1.0
文花	48.7	20	+5	1,363	+197	4.1	+1.0
八広	119.2	42	+8	2,022	+269	3.5	+0.6
立花	101.5	38	+4	2,272	+530	3.7	+0.4
東墨田	78.9	3	+1	188	+102	0.4	+0.1
北部地域計	837.3	320	+67	16,143	+3,751	3.8	+0.8
総計	1,375.0	912	+254	40,743	+11,260	6.6	+1.8

前回調査比の件数が増加せず、総戸数が増加している地域があるのは、前回調査の調査対象の分譲マンションのうち賃貸物件となったことにより、今回の調査対象から除外されたものがあるため。

用途地域別の立地状況

約半数のマンションが商業地域に立地している。

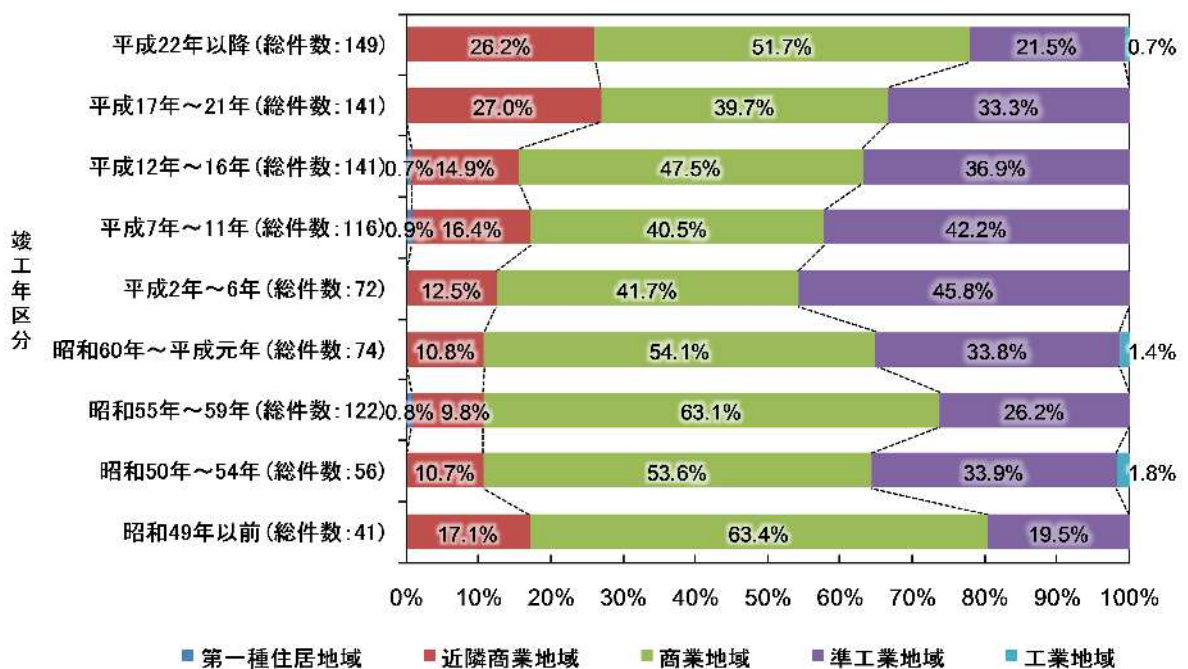
商業地域以外では、準工業地域と近隣商業地域に立地しているマンションが多い。竣工年別にみると、どの竣工年のマンションでも商業地域に立地しているものが高い割合を占めている。

最近 10 年間に竣工したマンションでは、それ以前に竣工したものに比べて、近隣商業地域に立地するものの割合が高くなっている。

用途地域別のマンション件数・割合

用途地域名	件数(件)	割合
第一種住居地域	3	0.3%
近隣商業地域	159	17.4%
商業地域	450	49.3%
準工業地域	297	32.6%
工業地域	3	0.3%
総件数	912	100%

竣工年別の用途地域別のマンションの割合



交通機関とマンションの立地の関係

鉄道駅 400m 圏内（徒歩 5 分程度の圏内）にあるマンションの件数は 515 件であり、総件数の 56.5%であった。

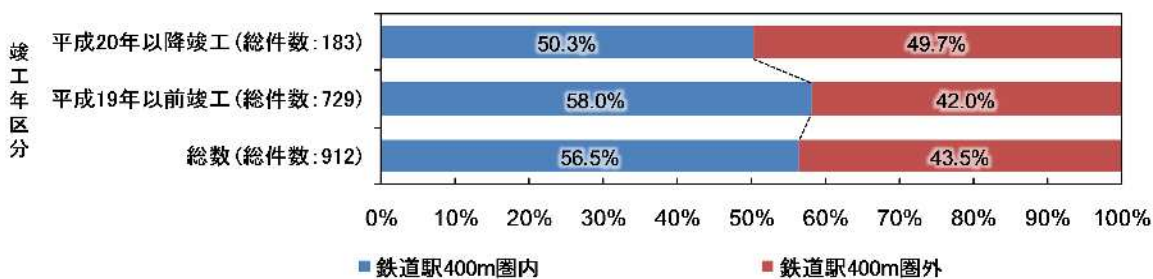
平成 20 年以降に竣工したマンション 183 件のうち、鉄道駅から 400m 圏内のものが 92 件（50.3%）であった。

鉄道駅から 400m 圏外に立地するものの割合は、平成 19 年以前に竣工したものに比べて高い。

鉄道駅からの距離別のマンション件数

	件数(件)	H19年以降竣工	
		H19年以前竣工	H20年以降竣工
400m 圏内	515	423	92
400m 圏外	397	306	91
総件数	912	729	183

竣工年別の鉄道駅からの距離別のマンションの割合



(2) 竣工年・築年数の状況

竣工年

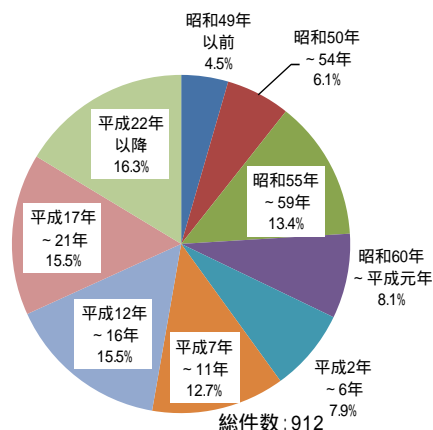
竣工年別の割合では、築年数 10 年未満の、平成 17 年以降に竣工したマンションが、31.8% 占めている。

築年数 30 年以上となる、昭和 59 年以前に竣工したマンションは、24.0% を占めている。

平成 17 年以降に竣工したマンションの割合が高いのは横網(57.1%)、立川(53.8%)、本所(47.7%)、緑(45.5%)であった。

昭和 59 年以前に竣工したマンションの割合が高いのは、堤通(54.5%)、吾妻橋(53.3%)、錦糸(47.1%)、業平(42.6%)、両国(41.2%)であった。

竣工年別のマンション件数の割合

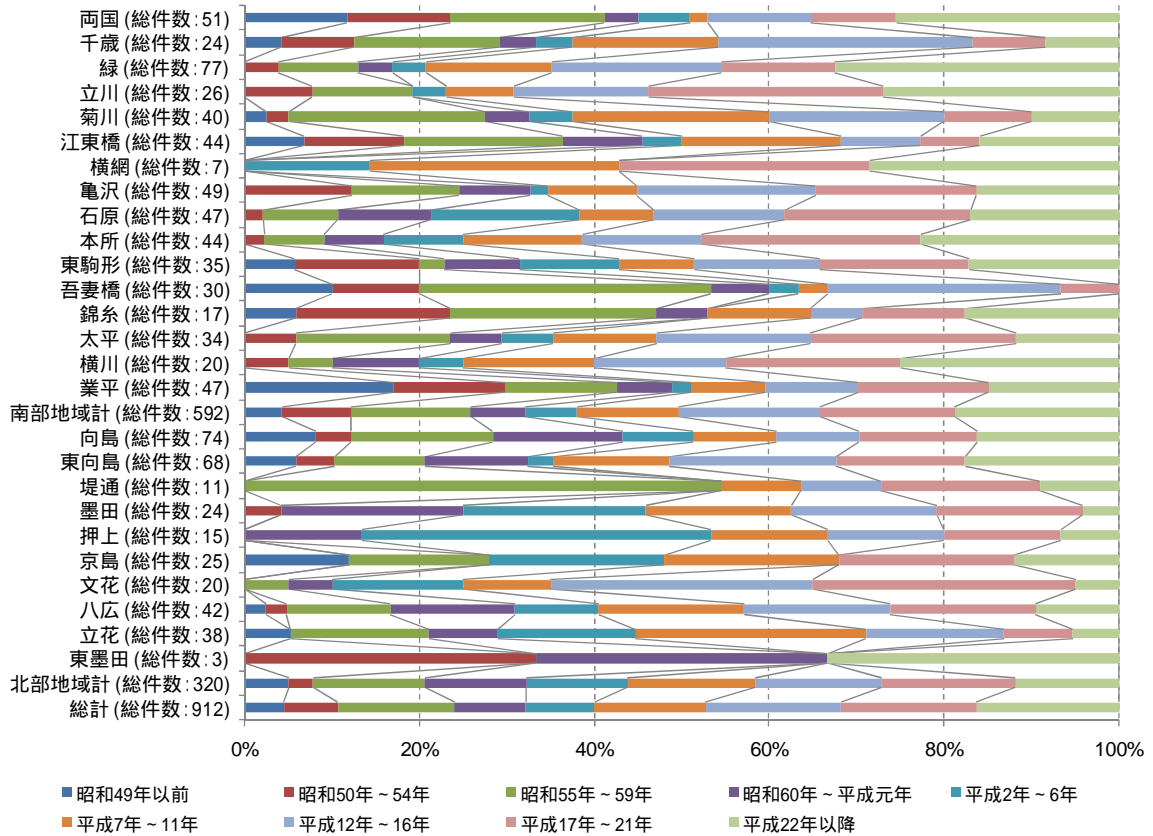


地域別・竣工年別のマンション件数

(単位: 件)

町名・地域名	総件数	昭和49年以前	昭和50年～54年	昭和55年～59年	昭和60年～平成元年	平成2年～6年	平成7年～11年	平成12年～16年	平成17年～21年	平成22年以降
両国	51	6	6	9	2	3	1	6	5	13
千歳	24	1	2	4	1	1	4	7	2	2
緑	77	0	3	7	3	3	11	15	10	25
立川	26	0	2	3	0	1	2	4	7	7
菊川	40	1	1	9	2	2	9	8	4	4
江東橋	44	3	5	8	4	2	8	4	3	7
横網	7	0	0	0	0	1	2	0	2	2
亀沢	49	0	6	6	4	1	5	10	9	8
石原	47	0	1	4	5	8	4	7	10	8
本所	44	0	1	3	3	4	6	6	11	10
東駒形	35	2	5	1	3	4	3	5	6	6
吾妻橋	30	3	3	10	2	1	1	8	2	0
錦糸	17	1	3	4	1	0	2	1	2	3
太平	34	0	2	6	2	2	4	6	8	4
横川	20	0	1	1	2	1	3	3	4	5
業平	47	8	6	6	3	1	4	5	7	7
南部地域計	592	25	47	81	37	35	69	95	92	111
向島	74	6	3	12	11	6	7	7	10	12
東向島	68	4	3	7	8	2	9	13	10	12
堤通	11	0	0	6	0	0	1	1	2	1
墨田	24	0	1	0	5	5	4	4	4	1
押上	15	0	0	0	2	6	2	2	2	1
京島	25	3	0	4	0	5	5	0	5	3
文花	20	0	0	1	1	3	2	6	6	1
八広	42	1	1	5	6	4	7	7	7	4
立花	38	2	0	6	3	6	10	6	3	2
東墨田	3	0	1	0	1	0	0	0	0	1
北部地域計	320	16	9	41	37	37	47	46	49	38
総計	912	41	56	122	74	72	116	141	141	149

地域別・竣工年別のマンションの割合



築年数

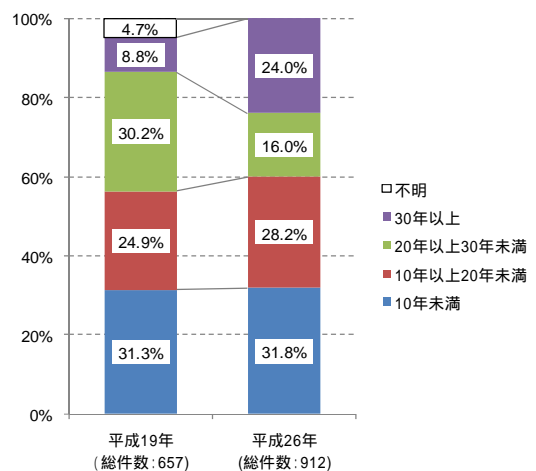
築年数 10 年未満のマンションの割合が、31.8%を占めており、これは前回調査時点（平成 19 年）と比較しても大きな違いはない。

前回調査から 7 年が経過したことにより、築年数が 30 年以上のマンションの割合が、15.2 ポイントと大幅に増加しており、区内のマンションの老朽化が進んでいる。

築年数別のマンション件数と割合

築年数区分	件数 (件)	割合
10 年未満	290	31.8%
10 年以上 20 年未満	257	28.2%
20 年以上 30 年未満	146	16.0%
30 年以上	219	24.0%
総件数	912	100%

前回調査時からの変化



竣工年別マンション分布



3.2 建物の概要

建築確認等台帳、登記簿謄本などの資料とアンケート調査結果をもとに、階数、構造、設備等の状況把握と分析を行った。

(1) 階数・構造

階数

墨田区全体では、6階～10階建マンションの占める割合が最も高い。

竣工年でみると、平成6年以前に竣工したマンションでは、3階～5階建が約5～20%の割合を占めている。

平成12年以降に竣工したものには、16階建以上の高層マンションがある。

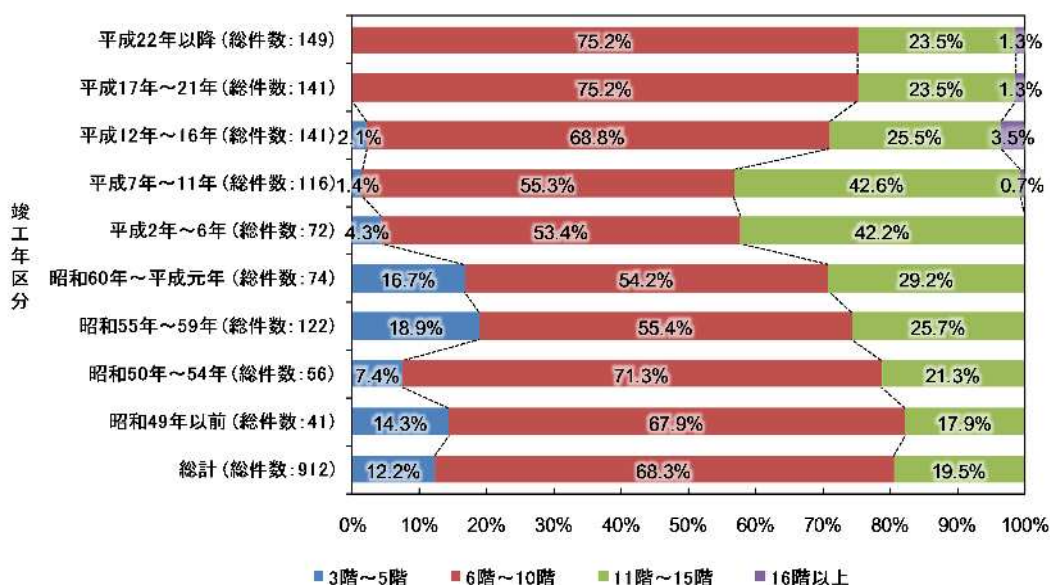
地域別にみると、最近6年間でマンション戸数が増えた東向島や江東橋などの地域（P.22参照）では、10階を超えるマンションの割合が高い。

竣工年別・階数別のマンション件数

(単位:件)

竣工年区分	総件数	3階～5階	6階～10階	11階～15階	16階以上
平成22年以降	149	0	112	35	2
平成17年～21年	141	3	97	36	5
平成12年～16年	141	2	78	60	1
平成7年～11年	116	5	62	49	0
平成2年～6年	72	12	39	21	0
昭和60年～平成元年	74	14	41	19	0
昭和55年～59年	122	9	87	26	0
昭和50年～54年	56	8	38	10	0
昭和49年以前	41	5	28	8	0
総計	912	58	582	264	8

竣工年別・階数別のマンションの割合

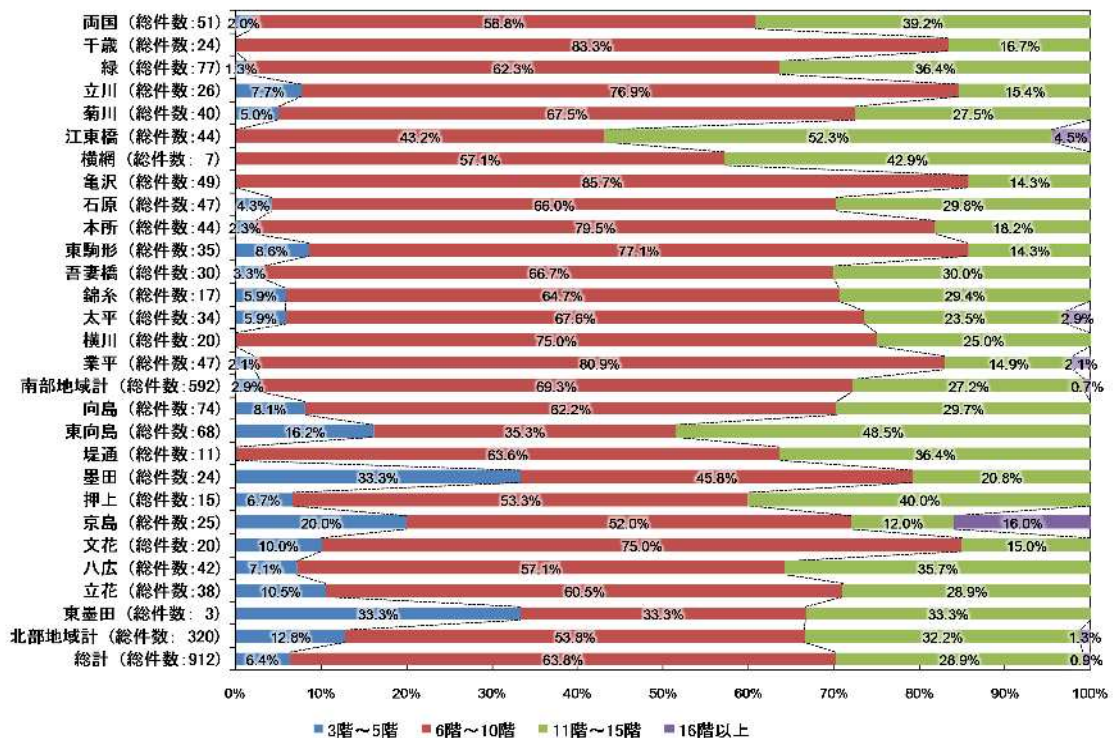


地域別・階数別のマンション件数

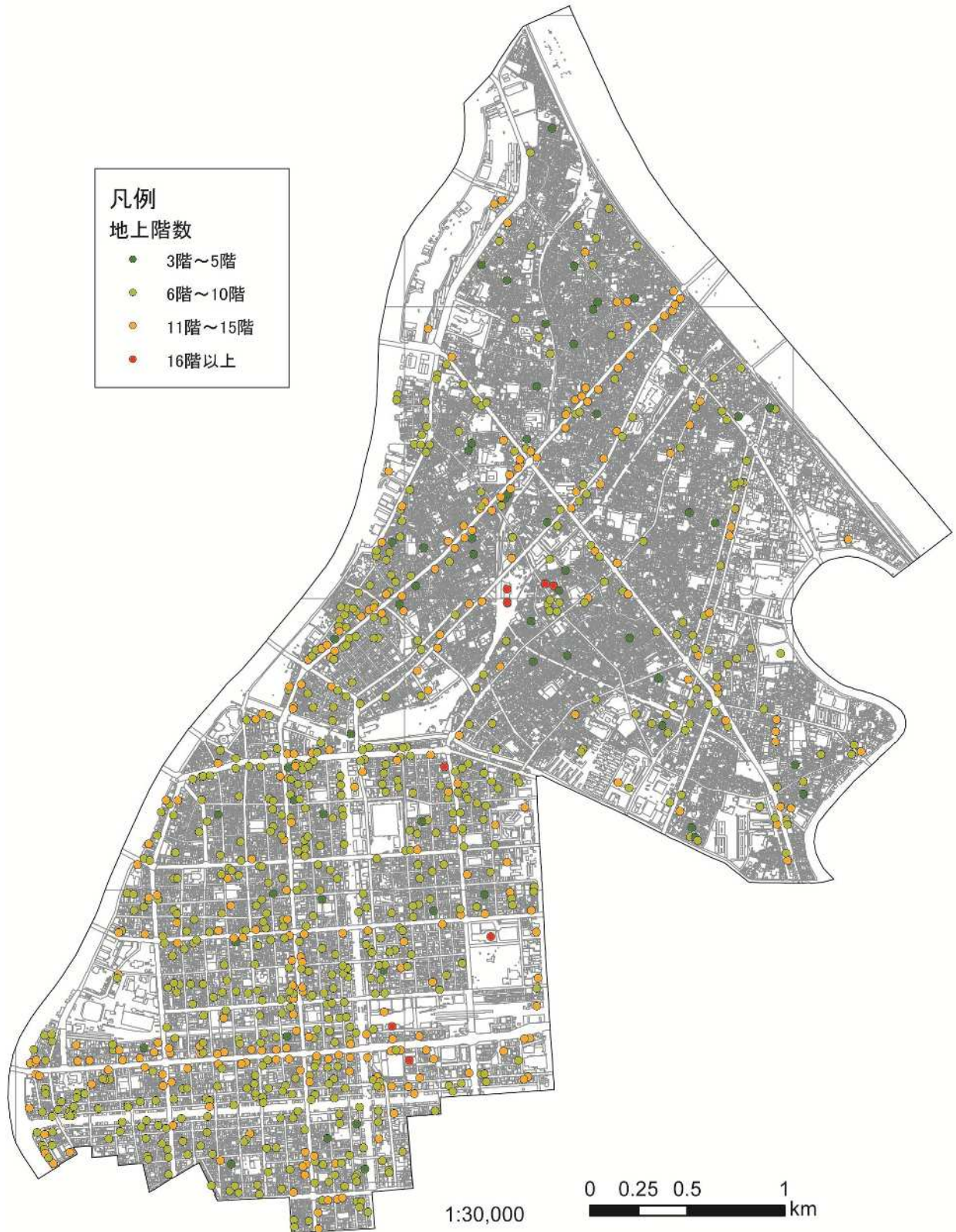
(単位:件)

町名	総件数	3階～5階	6階～10階	11階～15階	16階以上
両国	51	1	30	20	0
千歳	24	0	20	4	0
緑	77	1	48	28	0
立川	26	2	20	4	0
菊川	40	2	27	11	0
江東橋	44	0	19	23	2
横網	7	0	4	3	0
亀沢	49	0	42	7	0
石原	47	2	31	14	0
本所	44	1	35	8	0
東駒形	35	3	27	5	0
吾妻橋	30	1	20	9	0
錦糸	17	1	11	5	0
太平	34	2	23	8	1
横川	20	0	15	5	0
業平	47	1	38	7	1
南部地域計	592	17	410	161	4
向島	74	6	46	22	0
東向島	68	11	24	33	0
堤通	11	0	7	4	0
墨田	24	8	11	5	0
押上	15	1	8	6	0
京島	25	5	13	3	4
文花	20	2	15	3	0
八広	42	3	24	15	0
立花	38	4	23	11	0
東墨田	3	1	1	1	0
北部地域計	320	41	172	103	4
総計	912	58	582	264	8

地域別・階数別のマンションの割合



階数別マンション分布



構造

マンションの構造は、鉄筋コンクリート造の占める割合が最も高い。

鉄骨造のマンションは非常に少ない。

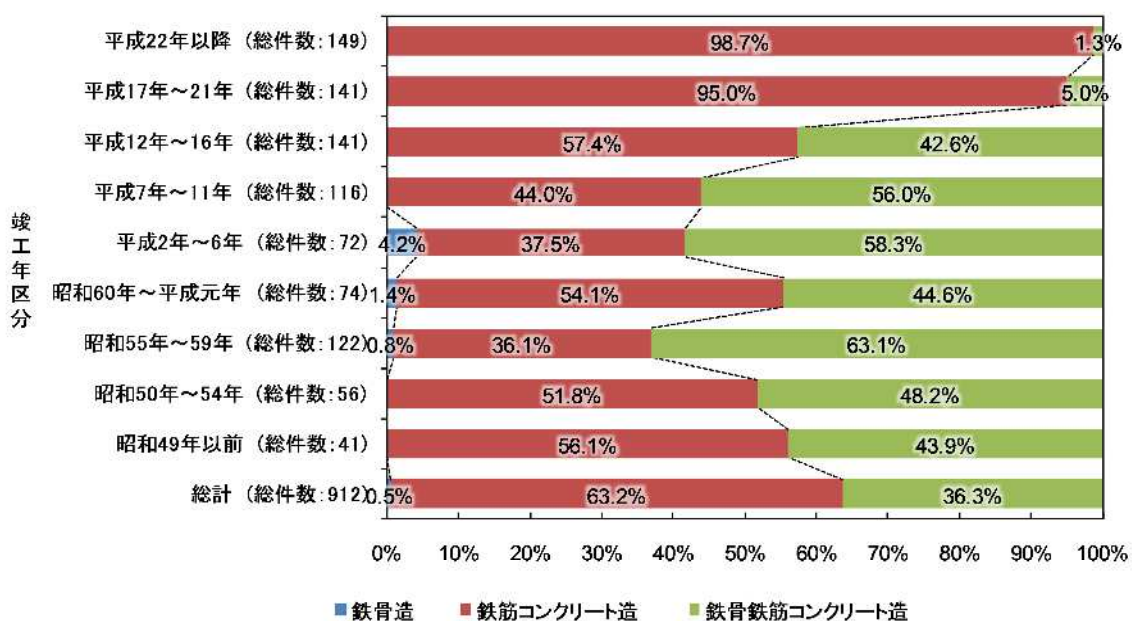
最近 10 年間に竣工したマンションは、ほとんどが鉄筋コンクリート造であり、鉄骨鉄筋コンクリート造のものは非常に少ない。

竣工年別・構造別のマンション件数

(単位:件)

竣工年区分	総件数	鉄骨造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
平成 22 年以降	149	0	147	2
平成 17 年～21 年	141	0	134	7
平成 12 年～16 年	141	0	81	60
平成 7 年～11 年	116	0	51	65
平成 2 年～6 年	72	3	27	42
昭和 60 年～平成元年	74	1	40	33
昭和 55 年～59 年	122	1	44	77
昭和 50 年～54 年	56	0	29	27
昭和 49 年以前	41	0	23	18
総計	912	5	576	331

竣工年別・構造別のマンションの割合



耐震基準

建築確認等台帳や登記簿のデータから、昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された旧耐震基準の可能性のある、昭和 57 年以前に竣工したマンションは 184 件確認された。

184 件のうち、61 件がアンケート調査で、「昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工」したと回答した。

61 件のうち、「耐震診断を実施せず、今後の予定もない」ものが 24 件、「耐震改修の必要があると判明したものの改修を実施する予定の無い」ものが 16 件ある。

緊急輸送道路沿道にも、昭和 57 年以前に竣工したマンションが 71 件存在し、うち 24 件が、アンケート調査で「昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工した」と回答し、安全性が確認されたものは 3 件のみである。

旧耐震基準の可能性のあるマンション件数

	件数 (件)
昭和 57 年以前竣工	184
昭和 56 年 5 月 31 日以前着工と回答(アンケートより)	61
耐震診断で安全性を確認	2
耐震診断後耐震改修を実施または実施予定	5
耐震診断後、必要性を認識しながらも耐震改修を当面実施する予定なし	16
耐震診断を予定	12
耐震診断を実施せず、今後の予定なし	24
耐震診断の実施状況不明	2
昭和 56 年 5 月 31 日以前着工か不明	123

はアンケート調査結果によるもの

ピロティ構造

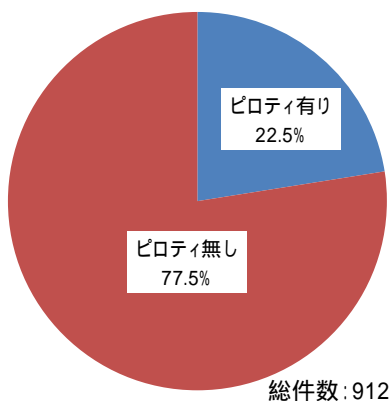
現地調査による確認の結果、ピロティ構造を持つマンションの件数は、全体で 205 件 (22.5%) である。

ピロティ構造を持つマンションのうち、竣工年が昭和 57 年以前の、旧耐震基準の可能性のあるマンションは 35 件である。うち、アンケート調査で、「昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工」したと回答したものが 13 件である。

13 件のうち、「耐震診断を実施せず、今後の予定もない」ものが 5 件、「耐震診断を実施した結果、耐震改修の必要があると判明したものの改修を実施する予定の無い」ものが 3 件みられる。

緊急輸送道路沿道にも、竣工年が昭和 57 年以前の、ピロティがあるマンションが 10 件あり、そのうち安全性が確認されているマンションは 2 件のみである。

ピロティ構造の有無

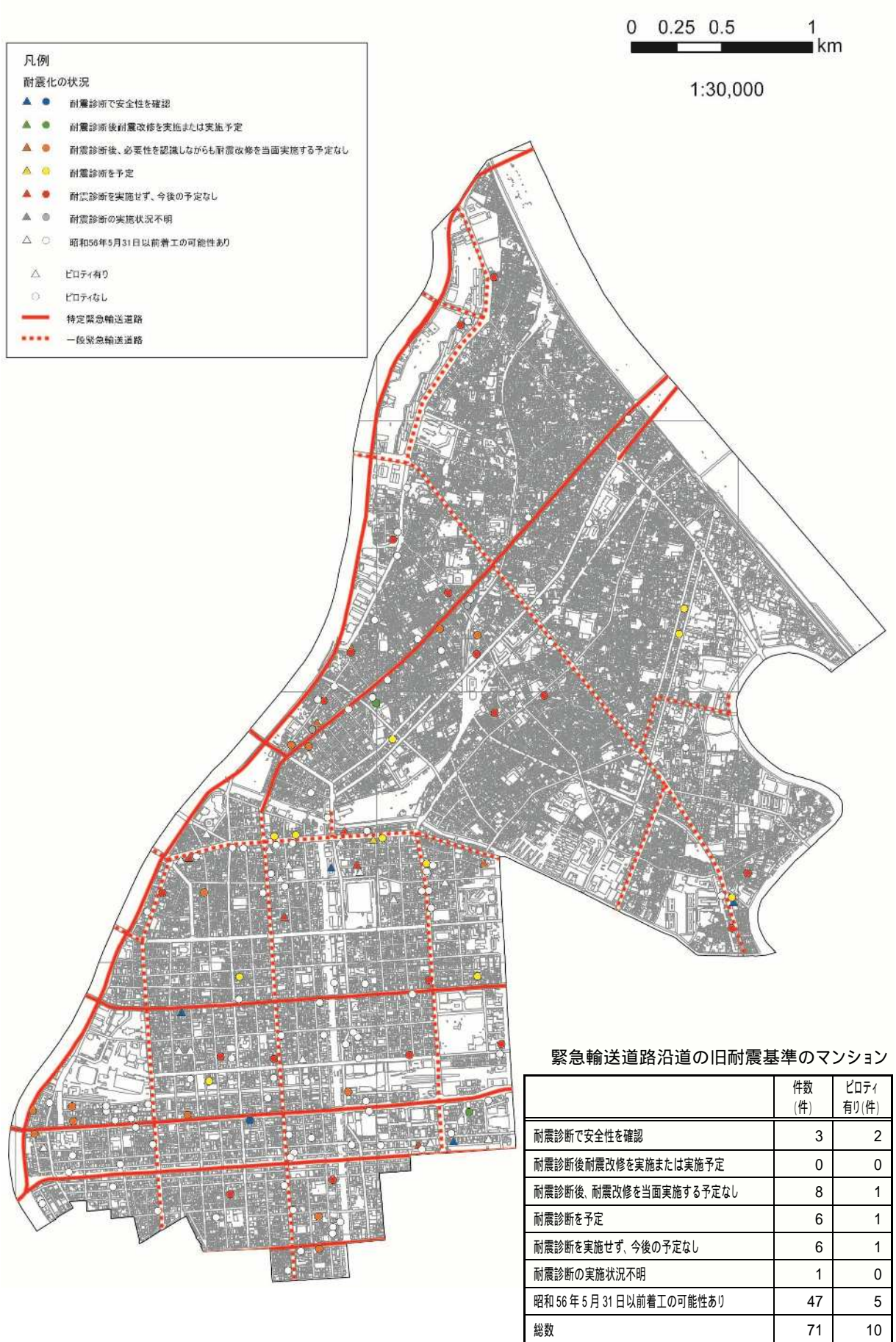


ピロティ構造かつ旧耐震基準の可能性のあるマンション件数・割合

	件数 (件)
昭和 58 年以降竣工	170
昭和 57 年以前竣工	35
昭和 56 年 5 月 31 日以前着工と回答(アンケートより)	13
耐震診断で安全性を確認	0
耐震診断後耐震改修を実施または実施予定	4
耐震診断後、必要性を認識しながらも耐震改修を当面実施する予定なし	3
耐震診断を予定	1
耐震診断を実施せず、今後の予定なし	5
耐震診断の実施状況不明	0
昭和 56 年 5 月 31 日以前着工の可能性あり	22
総件数	205

はアンケート調査結果によるもの

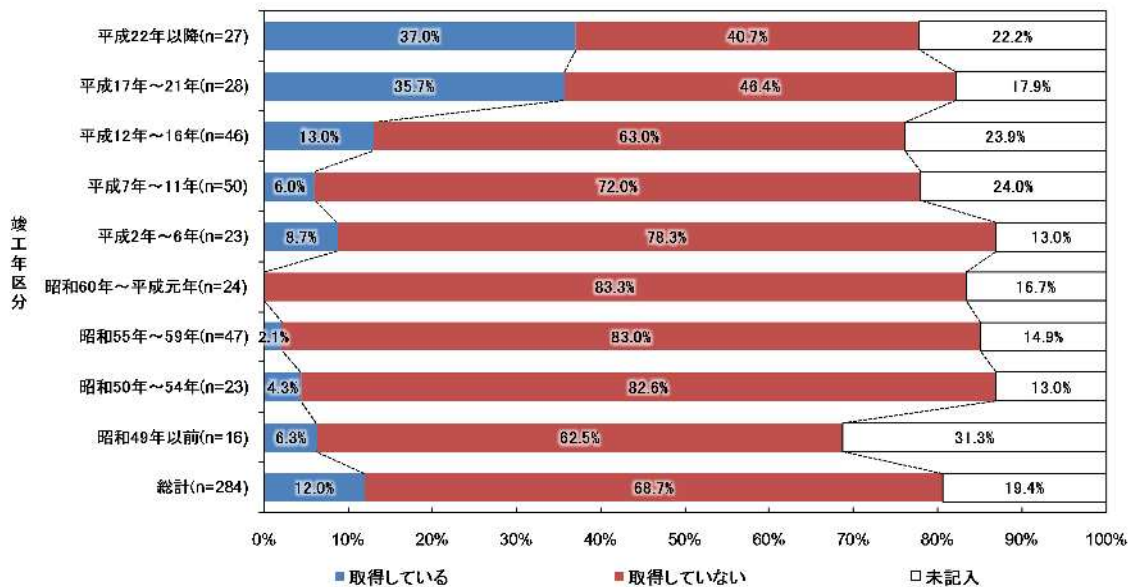
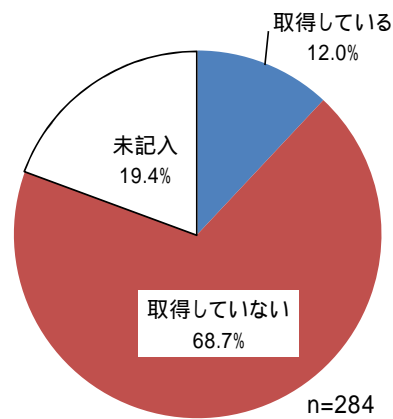
旧耐震基準の可能性があるマンションの分布



住宅性能評価書の取得状況

アンケート調査の結果、住宅性能評価書を取得しているマンションは12.0%であった。竣工年別にみると、平成17年以降に竣工したマンションで、住宅性能評価書を取得しているものの割合が高い。

住宅性能評価書取得マンションの割合



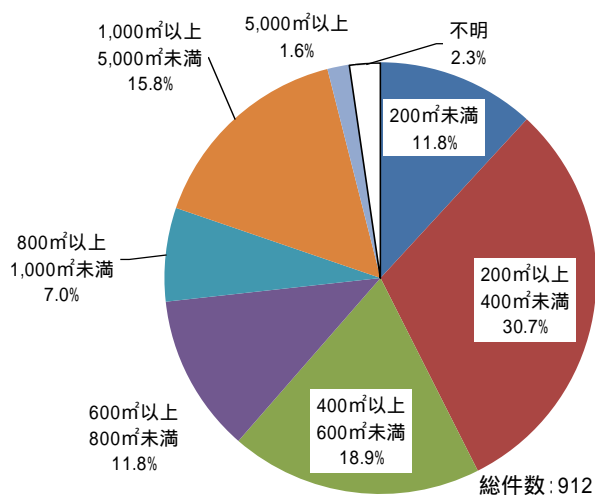
(2) 面積

敷地面積

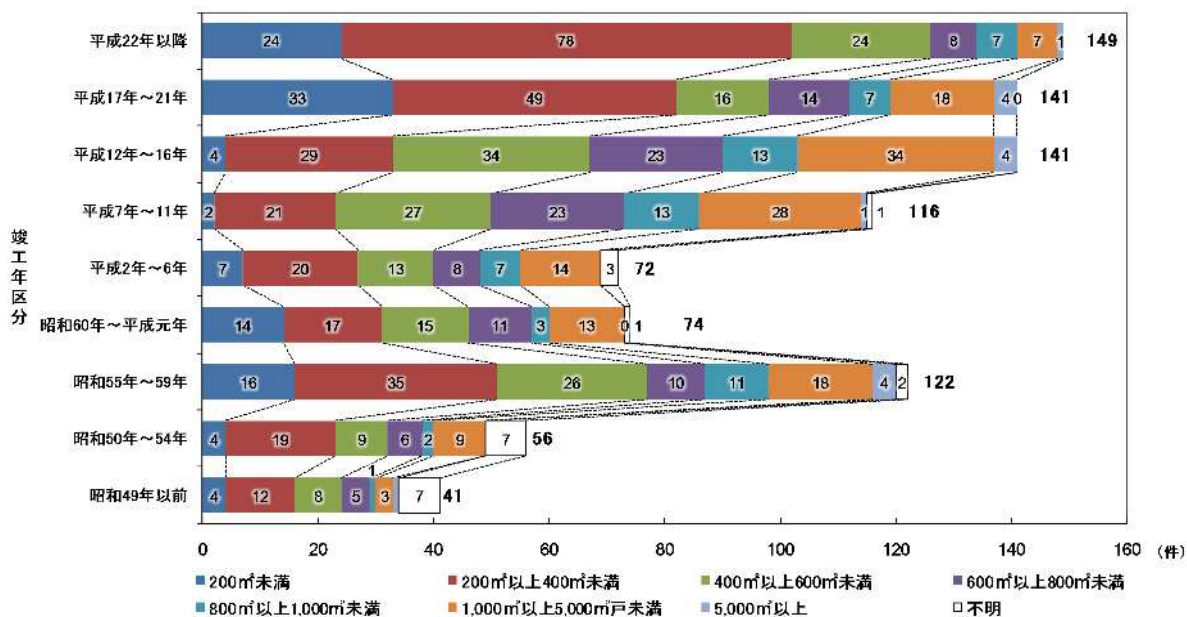
墨田区全体では、敷地面積 600 m² 未満のマンションが 61.4%と、半数以上を占めている。

1,000 m²以上の大きな敷地面積のマンションは 17.4%を占めている。平成 7 年～16 年に竣工したマンションで、敷地面積が 1,000 m²以上のものが 67 件あり、敷地面積 200 m²未満の、小規模なものは少ない。最近 10 年間（平成 17 年以降）では、敷地面積 200 m²未満や、200 m²以上 400 m²未満の、小規模な敷地のものが増えている。

敷地面積規模別マンション件数の割合



竣工年別・敷地面積規模別マンション件数



建築面積

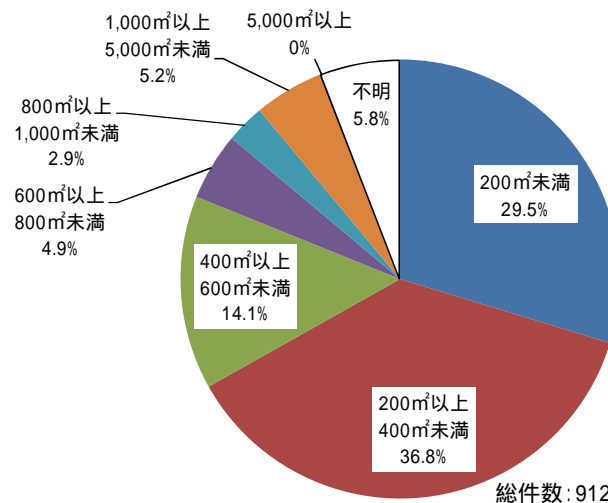
墨田区全体では、建築面積 400 m²未満のマンションが 66.3%と、半数以上を占めている。

1,000 m²以上の建築面積のマンションは 5.2%と少ない。

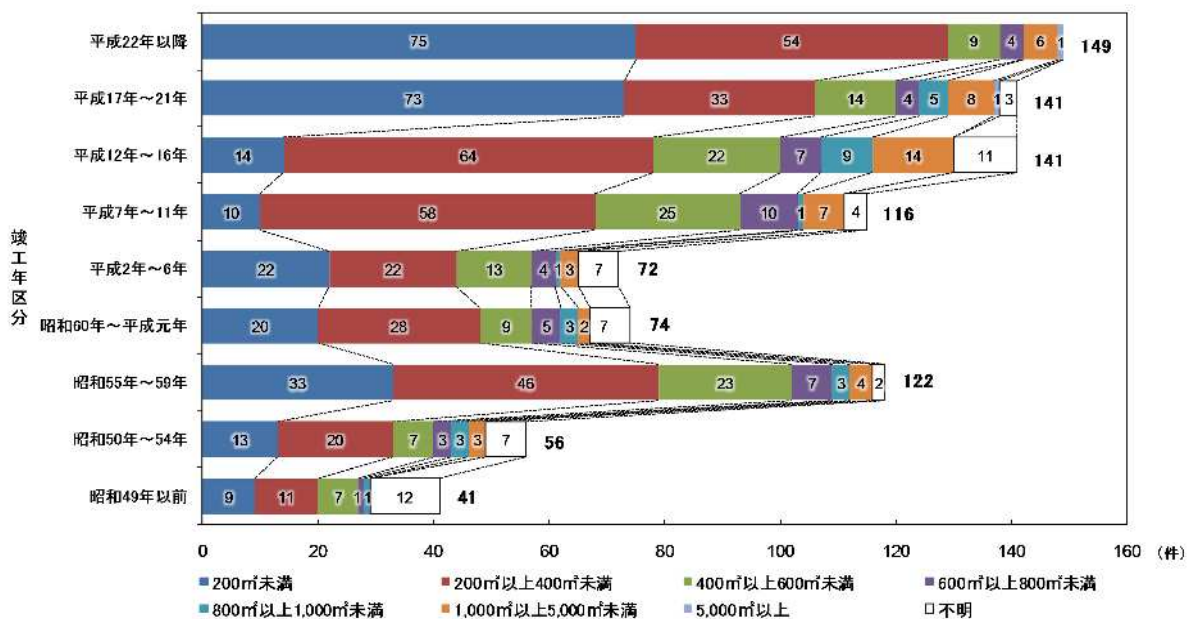
平成 16 年以前に竣工したマンションは、建築面積 200 m²以上 400 m²未満のものが最も多い。

最近 10 年間に竣工したマンションでは、建築面積 200 m²未満のものが増えている。

建築面積規模別マンションの割合



竣工年別・建築面積規模別マンション件数

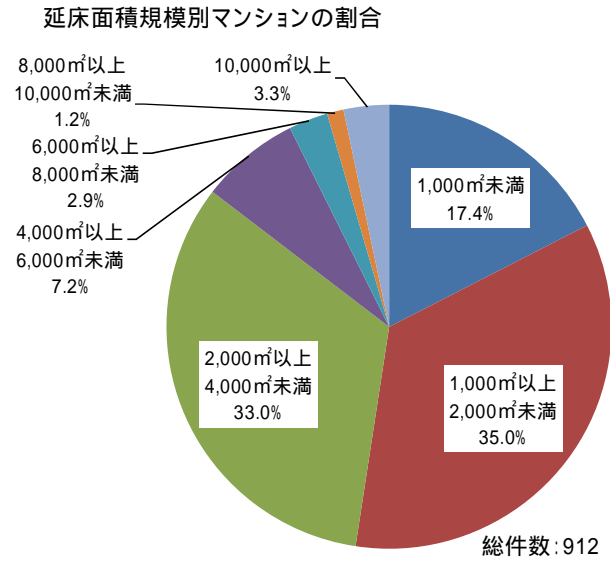


延床面積

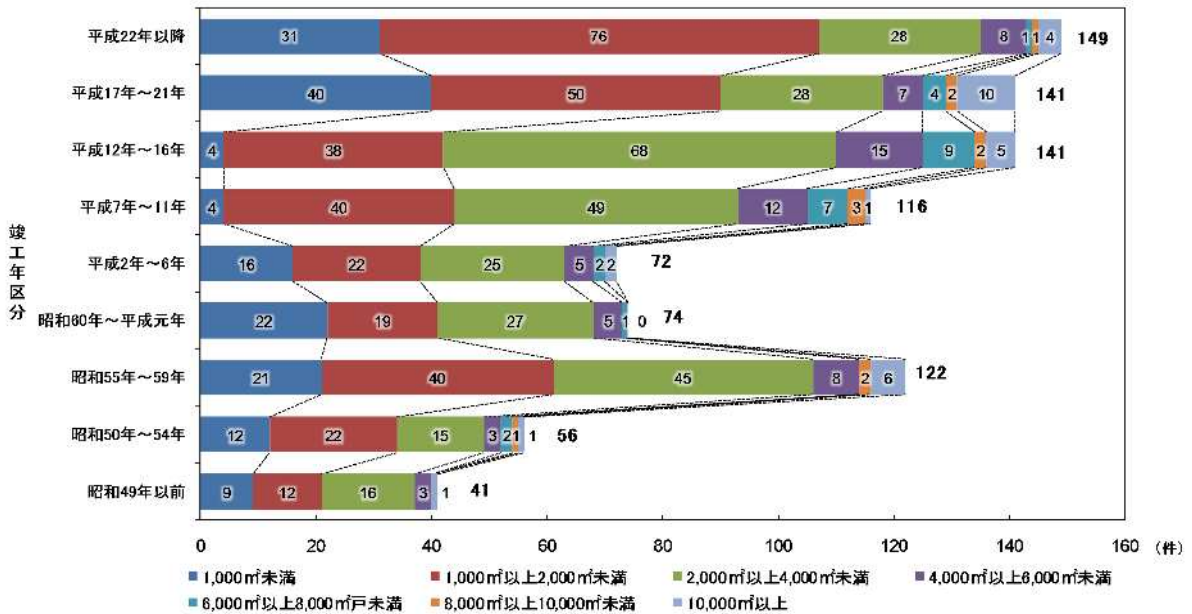
墨田区全体では、延床面積 4,000 m² 未満のマンションが 85.4%と大半を占めている。

10,000 m²以上の大きな延床面積のマンションは 3.3%と少ない。

平成 7 年～16 年に竣工したマンションでは、延床面積が 2,000 m²以上のマンションが多く、平成 6 年以前に竣工したものに比べて、延床面積が大きなマンションの件数が多い。最近 10 年間では、逆に延床面積 2,000 m²未満のマンションが増加している。



竣工年別・延床面積規模別マンション件数

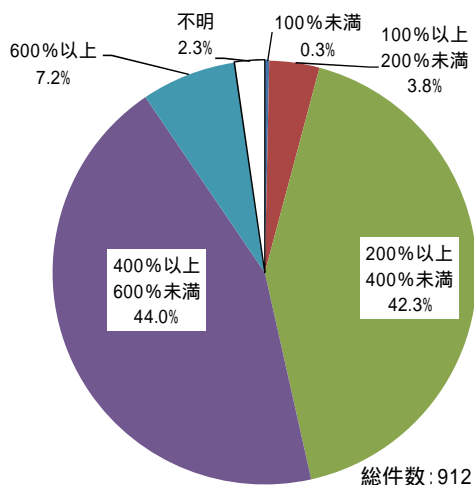


容積率

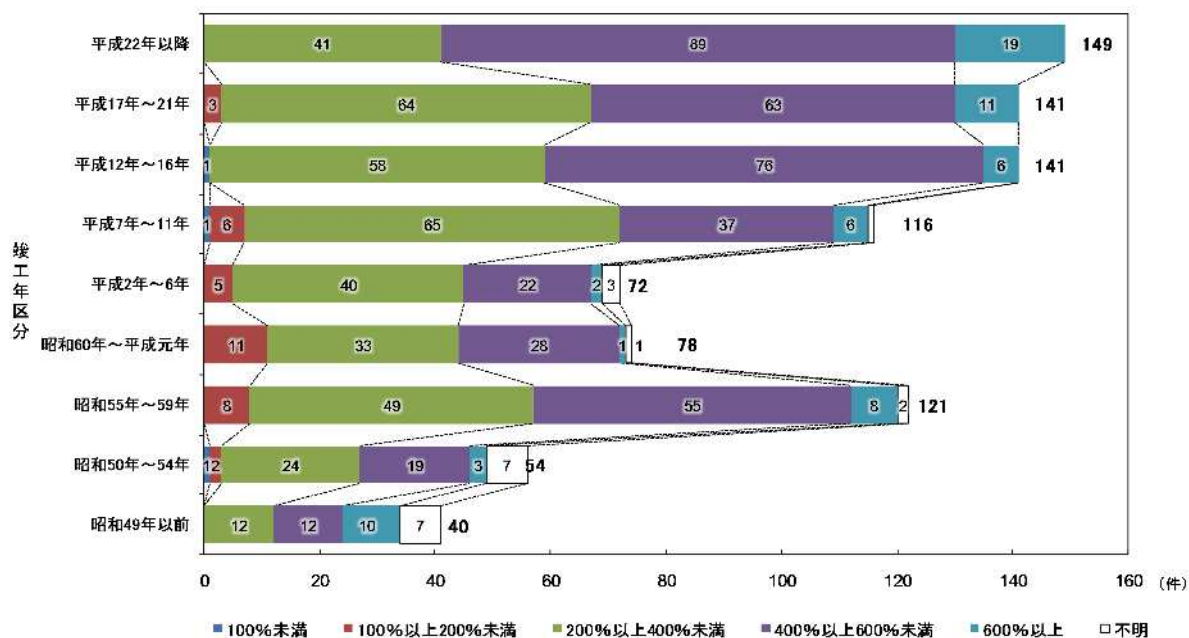
容積率 600%未満のマンションが 90.4%と大半を占める。

平成 12 年以降に竣工したマンションは、容積率 400%以上のマンションの件数が多い。

容積率別マンションの割合

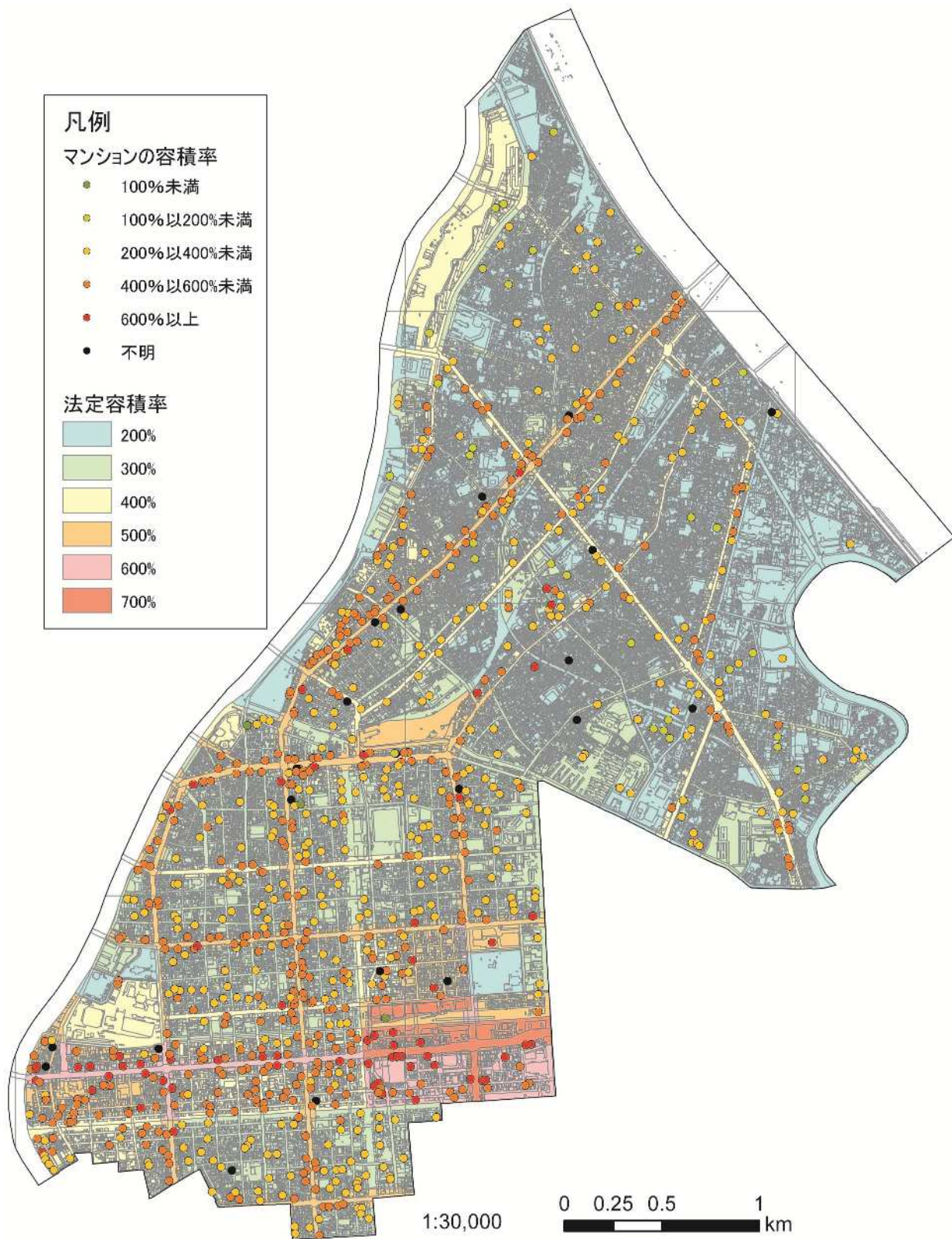


竣工年別・容積率別マンション件数



本項で扱う容積率は、確認申請上の容積率ではなく、敷地面積を延床面積で除した値とする。

容積率、法定容積率図



(3) 住戸の状況

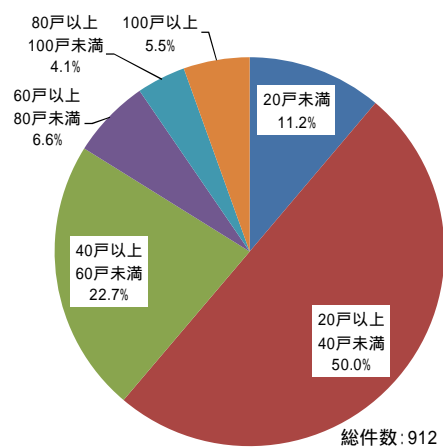
戸数

総戸数 40 戸未満のマンションが、墨田区全体の 61.2%を占めている。

総戸数 100 戸以上の大規模なマンションは 5.5%を占めている。

平成 7 年以降に竣工したマンションでは、20 戸以上 40 戸未満のマンションの割合が高い。

総戸数別マンションの割合

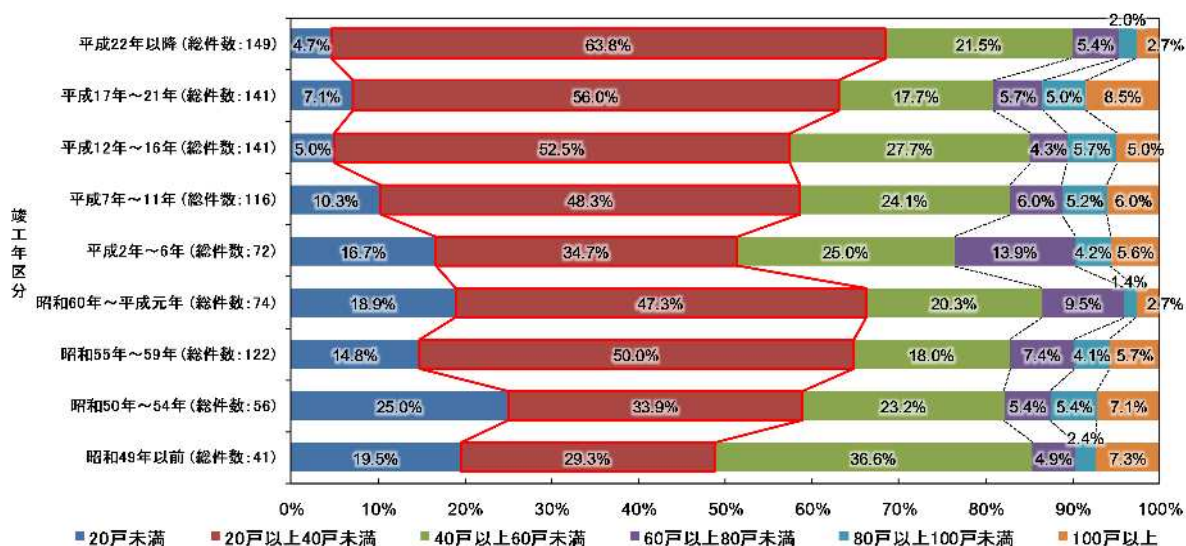


竣工年別・総戸数別マンション件数

(単位: 件)

竣工年区分	総件数	20 戸未満	20 戸以上 40 戸未満	40 戸以上 60 戸未満	60 戸以上 80 戸未満	80 戸以上 100 戸未満	100 戸以上
平成 22 年以降	149	7	95	32	8	3	4
平成 17 年～21 年	141	10	79	25	8	7	12
平成 12 年～16 年	141	7	74	39	6	8	7
平成 7 年～11 年	116	12	56	28	7	6	7
平成 2 年～6 年	72	12	25	18	10	3	4
昭和 60 年～平成元年	74	14	35	15	7	1	2
昭和 55 年～59 年	122	18	61	22	9	5	7
昭和 50 年～54 年	56	14	19	13	3	3	4
昭和 49 年以前	41	8	12	15	2	1	3
総計	912	102	456	207	60	37	50

竣工年別・総戸数別マンションの割合

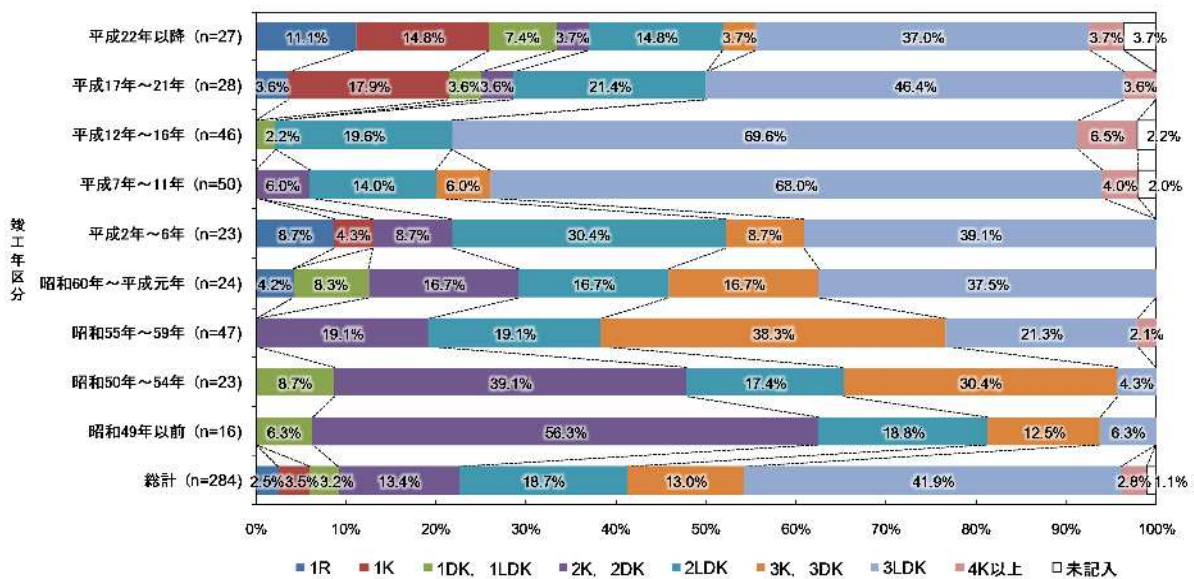


住戸の間取り

全体では、3LDK を主な間取りとするマンションが、41.9%と最も高い割合を占めており、特に、平成7年～11年と平成12年～16年に竣工したマンションでは、約70%を占めている。

最近10年間に竣工したマンションの特徴は、それ以前に竣工したマンションに比べて、ワンルームや1K、1DK、1LDKの小さな間取りを主とするマンションの割合が、高いことである。

竣工年別・主な間取り別マンションの割合

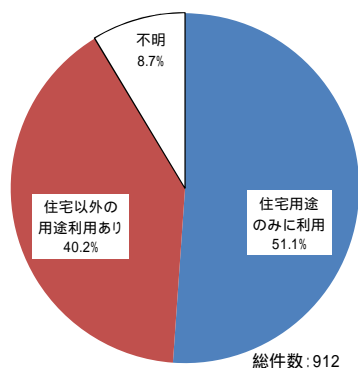


住宅以外の用途利用

住宅以外の用途利用が確認されたマンションは40.2%であった。

住宅以外の用途利用がされている戸数の、総戸数に占める割合が10%以上のものが、74件(20.1%)存在する。

住宅用途以外に利用のあるマンションの割合



住宅以外の用途利用の総戸数に占める割合

総戸数に占める割合	件数(件)	割合
10%未満	293	79.8%
10%以上20%未満	53	14.4%
20%以上	21	5.7%
総件数	367	100%

空き住戸の状況

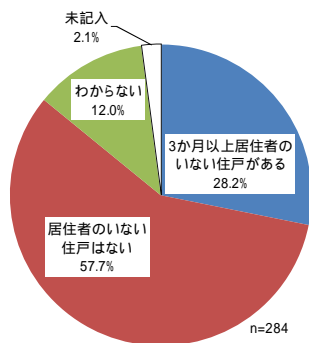
3か月以上継続して空きのある住戸が存在するマンションは28.2%を占める。

空き住戸の総戸数に占める割合が8%未満のマンションが、3か月以上継続して空き住戸のあるマンションの83.9%を占める。

総戸数の10%以上の住戸が3か月以上空きのあるマンションは6.3%みられる。

前回調査では、3か月以上継続して空きのある住戸が存在するマンションは18.3%であることから、その割合は高くなっている。

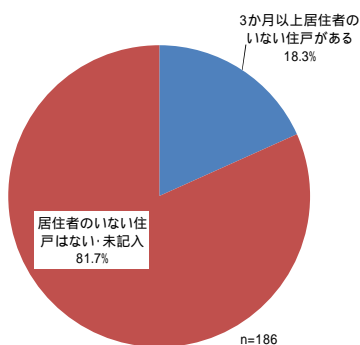
空き住戸のあるマンションの割合



空き住戸の総戸数に占める割合

総戸数に占める割合	回答数(件)	割合
0%超 2%未満	9	11.3%
2%以上 4%未満	29	36.3%
4%以上 6%未満	18	22.5%
6%以上 8%未満	11	13.8%
8%以上 10%未満	3	3.8%
10%以上	5	6.3%
未記入	5	6.3%
n	80	100%

前回調査(平成19年)の結果



前回調査(平成19年)の結果

総戸数に占める割合	回答数(件)	割合
0%超 2%未満	5	14.7%
2%以上 4%未満	12	35.3%
4%以上 6%未満	8	23.5%
6%以上 8%未満	11	14.7%
8%以上 10%未満	2	5.9%
10%以上	2	5.9%
n	34	100%

(4) 駐車施設の状況

自動車駐車場の状況

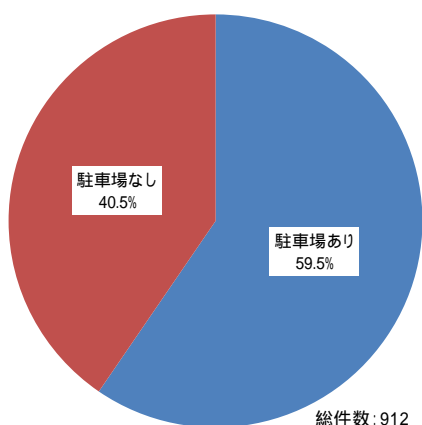
1) 駐車場の設置状況

アンケート調査と現地調査結果から、墨田区全体では、543件（59.5%）のマンションで駐車場が確認された。

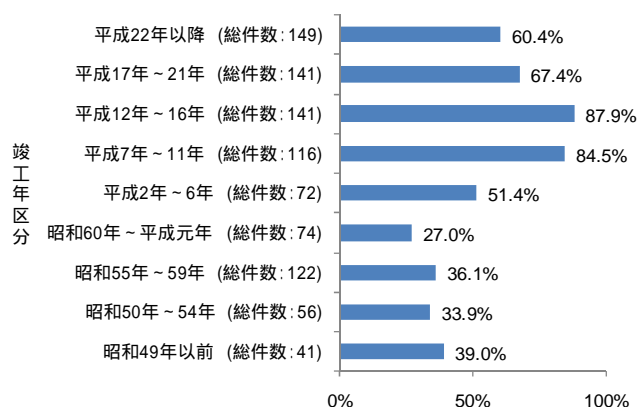
駐車場を設けているマンションの割合を竣工年別で見ると、平成2年以降に竣工したマンションでは50%を超えており、平成7年～16年に竣工したマンションでは、80%以上となっている。

平成17年以降に竣工したマンションで、駐車場を設けているものの割合は、60～70%と低い。

自動車駐車場の有無



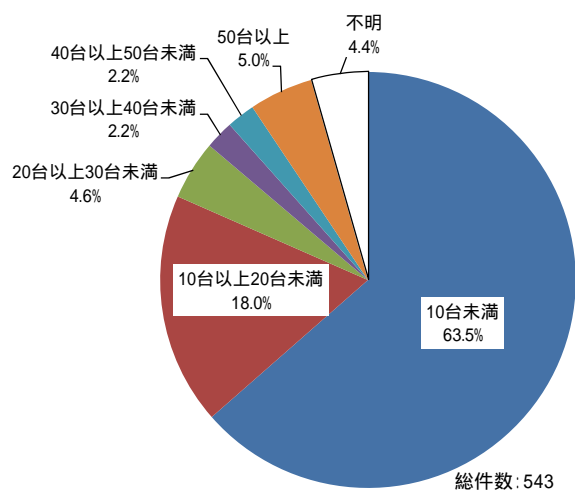
竣工年別の自動車駐車場のあるマンションの割合



2) 駐車場の収容台数

駐車場のあるマンションのうち駐車場収容台数別の割合は10台未満が63.5%を占める。

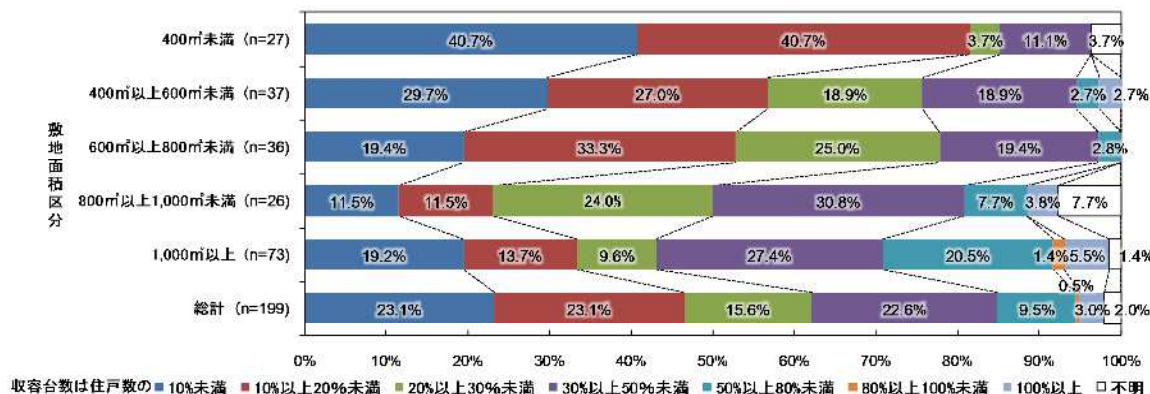
自動車駐車場の収容台数



アンケート結果から、住戸数に対する収容台数の比率をみると、住戸数の 20%未満の収容台数の駐車場を設けているマンションが約 50%を占めている。

敷地面積が大きいほど、住戸数に対する収容台数の比率が高い傾向がみられる。

敷地面積別の住戸数に対する収容台数の比率



3) 自動車駐車場の設置場所

アンケート調査の結果から、駐車場のあるマンションのうち、屋内駐車場を設けているのは 62.2%である。

屋外駐車場は、64.2%のマンションで設けられており、屋内・屋外の両方に駐車場を設けているマンションがある。

マンションの敷地外に駐車場を設けているマンションは、3.0%であり非常に少ない。

屋内駐車場の収容台数

	回答数(件)	割合
0台	69	34.3%
1台以上5台未満	44	21.9%
5台以上10台未満	33	16.4%
10台以上20台未満	22	10.9%
20台以上30台未満	11	5.5%
30台以上40台未満	3	1.5%
40台以上50台未満	3	1.5%
50台以上100台未満	4	2.0%
100台以上	5	2.5%
未記入	7	3.5%
n	201	100%

屋外駐車場の収容台数

	回答数(件)	割合
0台	66	32.8%
1台以上5台未満	65	32.3%
5台以上10台未満	17	8.5%
10台以上20台未満	22	10.9%
20台以上30台未満	9	4.5%
30台以上40台未満	3	1.5%
40台以上50台未満	4	2.0%
50台以上100台未満	6	3.0%
100台以上	3	1.5%
未記入	6	3.0%
n	201	100%

敷地外内駐車場の収容台数

	回答数(件)	割合
0台	185	92.0%
1台以上5台未満	3	1.5%
5台以上10台未満	3	1.5%
未記入	10	5.0%
n	201	100%

4) 機械式駐車場

駐車場を設けているマンションのうち、機械式駐車場を設けているものは 43.3%であった。
 収容台数では、1 台以上 10 台未満が 15.4%と高い割合を占めている。

機械式駐車場の収容台数

	回答数(件)	割合
0 台	106	52.7%
1 台以上 10 台未満	31	15.4%
10 台以上 20 台未満	28	13.9%
20 台以上 30 台未満	9	4.5%
30 台以上 40 台未満	5	2.5%
40 台以上 50 台未満	4	2.0%
50 台以上 100 台未満	3	1.5%
100 台以上	7	3.5%
未記入	8	4.0%
n	201	100%

5) 障害者等用駐車場

障害者等用駐車場のあるマンションは、27.9%であった。
 障害者等用駐車場は、収容台数が 1 台のみのマンションが多い。

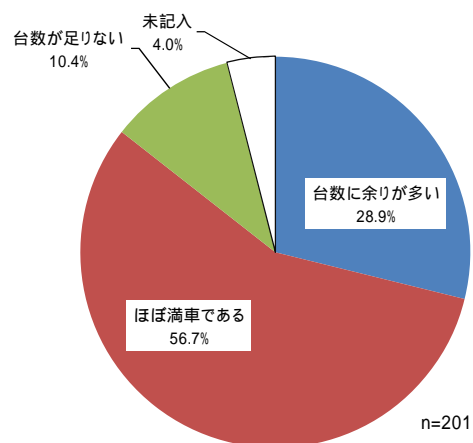
障害者等用駐車場の収容台数

	回答数(件)	割合
0 台	137	68.2%
1 台	53	26.4%
2 台	3	1.5%
未記入	8	4.0%
n	201	100%

6) 自動車駐車場の利用状況

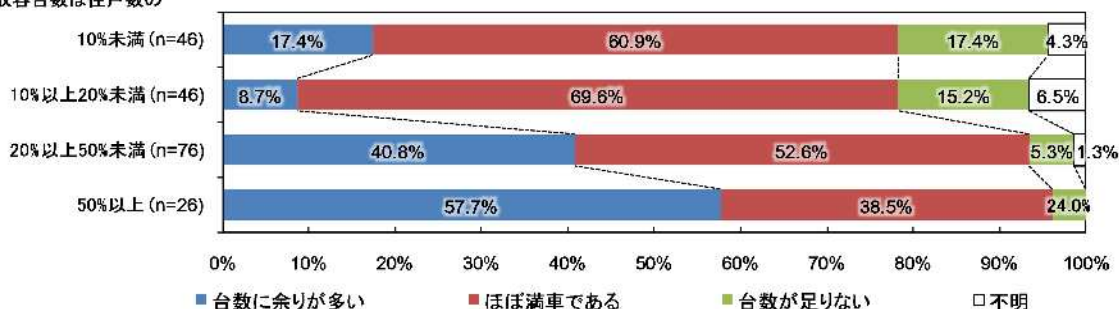
自動車駐車場の利用状況は、「ほぼ満車である」が 56.7%、「台数に余りが多い」が 28.9%、「台数が足りない」が 10.4%を占める。
 住戸数に対する収容台数の比率別にみると、20%以上の収容台数を設けているマンションでは、「台数に余りが多い」が 40%以上である。

自動車駐車場の利用状況



住戸数に対する収容台数の比率別の自動車駐車場利用状況

収容台数は住戸数の



7) カーシェアリングの利用状況

「カーシェアリングを利用している」と回答したマンションは 1.0% (回答数 2 件) である。

カーシェアリングの利用状況・利用台数

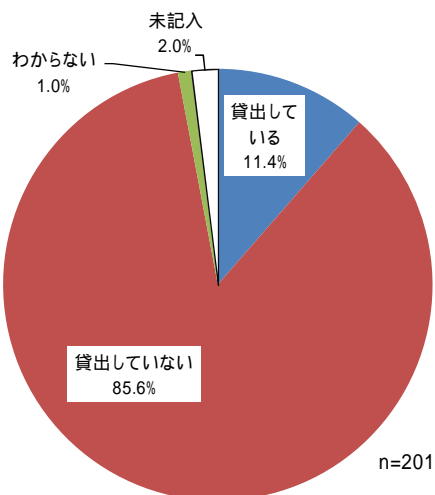
	回答数 (件)	割合
カーシェアリングを利用している	2	1.0%
1台利用	1	0.5%
2台利用	1	0.5%
カーシェアリングを利用していない	174	86.6%
わからない	14	7.0%
不明	11	5.5%
n	201	100%

8) 居住者以外への駐車場の貸出

駐車場を設けているマンションのうち、居住者以外へ駐車場を貸し出しているマンションは 11.4% である。

貸出台数では、5 台以上貸し出しているマンションが 30.4% を占める。

居住者以外への駐車場の貸出状況



居住者以外への貸出台数

	回答数(件)	割合
1台	7	30.4%
2台	2	8.7%
3~4台	3	13.0%
5台以上	7	30.4%
未記入	4	17.4%
n	23	100%

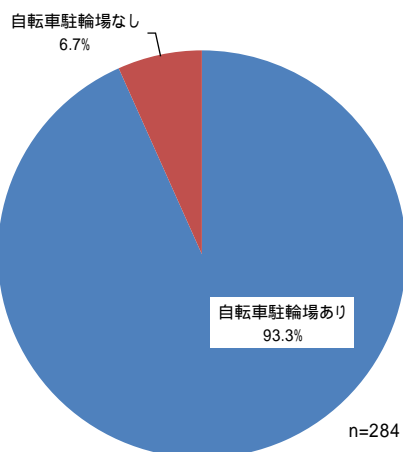
自転車駐輪場の状況

1) 自転車駐輪場の設置状況

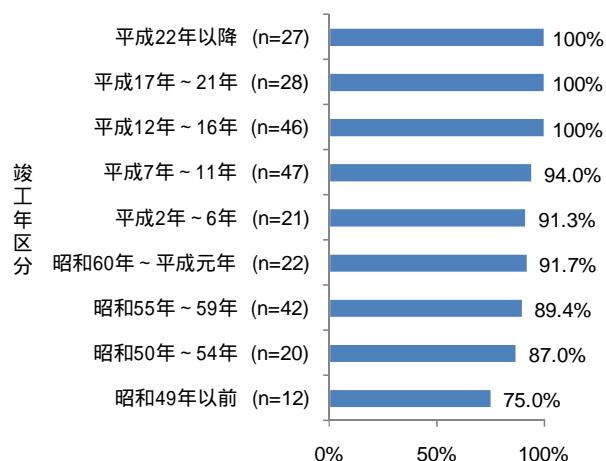
アンケート調査の結果では、自転車駐輪場を設けているマンションは93.3%を占める。竣工年別にみると、昭和49年以前に竣工したマンションでは、75.0%が自転車駐輪場を設けている。

平成12年以降に竣工したマンションでは、全てが自転車駐輪場を設けている。

自転車駐輪場の有無



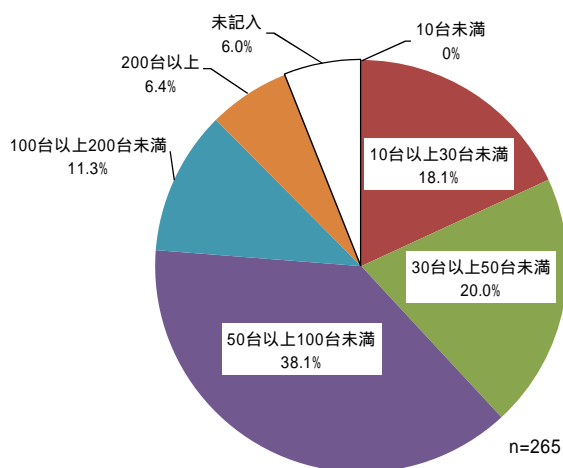
竣工年別の自転車駐輪場のあるマンションの割合



2) 自転車駐輪場の収容台数

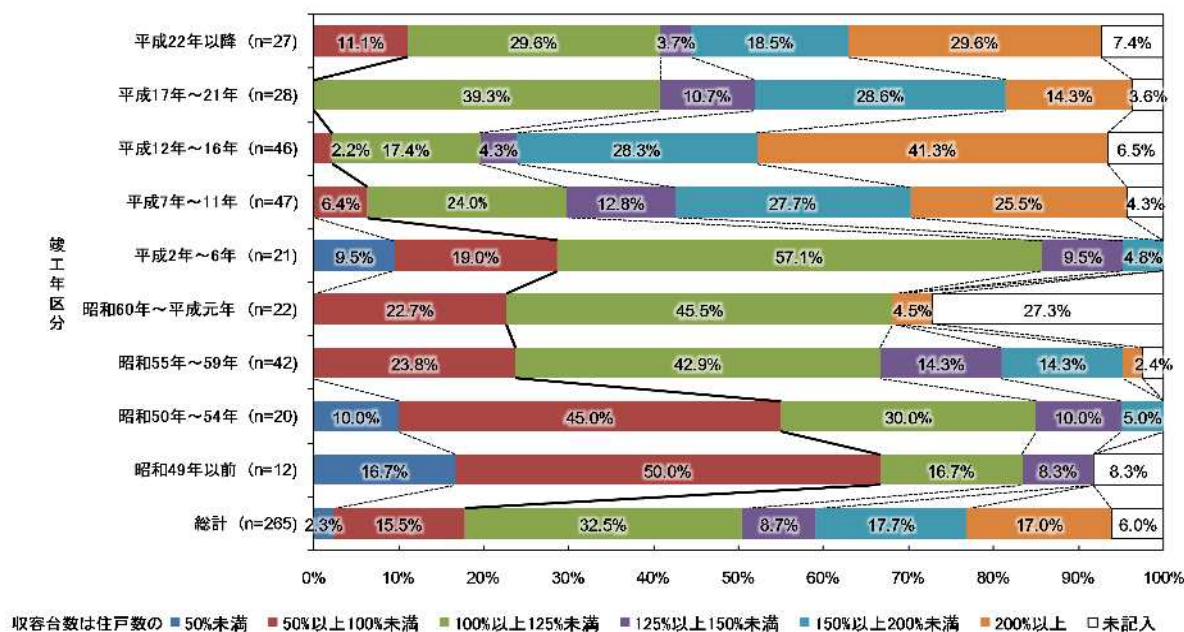
自転車駐輪場の収容台数は、50台以上100台未満が38.1%を占めている。

自転車駐輪場の収容台数



住戸数に対する収容台数の比率をみると、100%以上の収容台数の自転車駐輪場を設けているマンションが、75.9%を占めている。

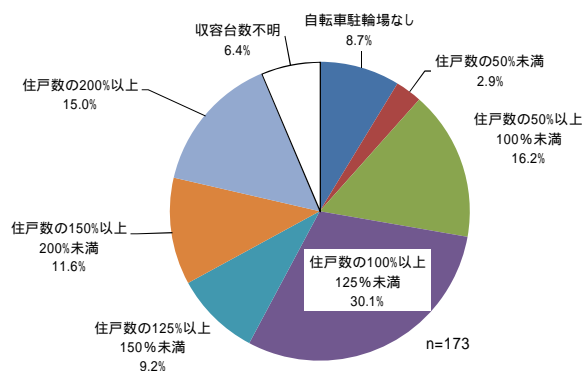
竣工年別の住戸数に対する収容台数の比率



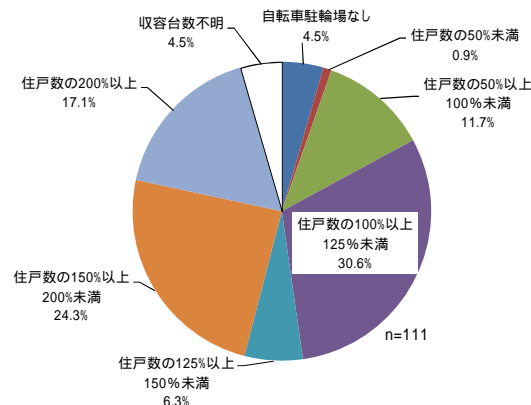
3) 自転車駐輪場の収容台数と立地の関係

鉄道駅とマンションとの距離と、住戸数に対する自転車駐輪場の収容台数の比率の関係をみると、鉄道駅から400m圏内のマンションに比べて、圏外のマンションでは、住戸数に対する自転車駐輪場の収容台数の比率が高い。

400m圏内の住戸数に対する収容台数の比率



400m圏外の住戸数に対する収容台数の比率



4) 自転車駐輪場の設置箇所

自転車駐輪場は、敷地内に設けられているものが非常に多い。

敷地外に自転車駐輪場があると回答したマンションは1.2%（回答数3件）であった。

敷地内の自転車駐輪場の収容台数

	回答数 (件)	割合
0台	1	0.4%
10台未満	1	0.4%
10台以上30台未満	48	18.1%
30台以上50台未満	53	20.0%
50台以上100台未満	100	37.7%
100台以上200台未満	30	11.3%
200台以上	17	6.4%
未記入	15	5.7%
n	265	100%

敷地外の自転車駐輪場の収容台数

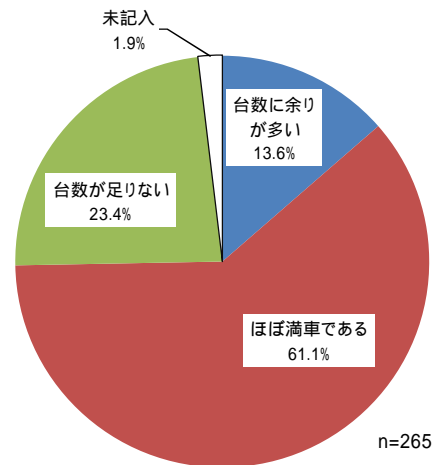
	回答数 (件)	割合
0台	246	92.8%
10台未満	1	0.4%
10台以上30台未満	1	0.4%
30台以上50台未満	0	0%
50台以上100台未満	1	0.4%
100台以上200台未満	0	0%
200台以上	0	0%
未記入	16	6.0%
n	265	100%

5) 自転車駐輪場の利用状況

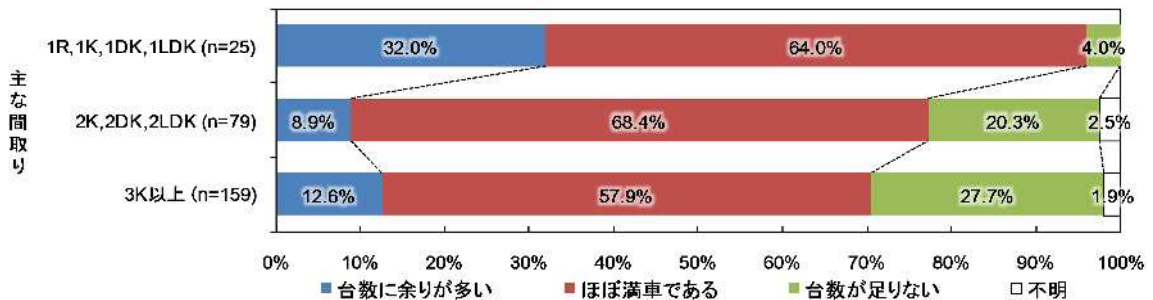
自転車駐輪場の利用状況は、「ほぼ満車である」が61.1%と高い割合を占め、「台数が足りない」が23.4%を占めている。

自動車駐車場の利用状況（P.45 参照）と比較して、自転車駐輪場は、需要に対して供給が足りていないマンションの割合が高い。間取り別にみると、主要な住戸の間取りの広いマンションほど、「台数が足りない」と回答したものの割合が高い。

自転車駐輪場の利用状況



間取り別の自転車駐輪場の利用状況



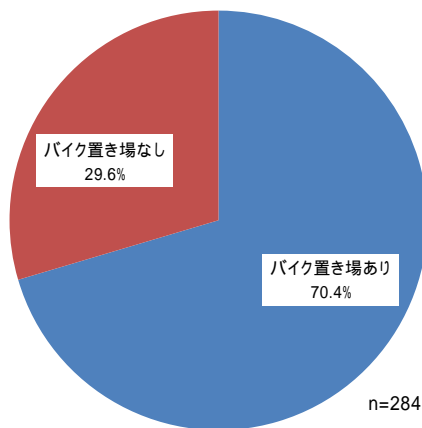
バイク置き場の状況

1) バイク置き場の設置状況

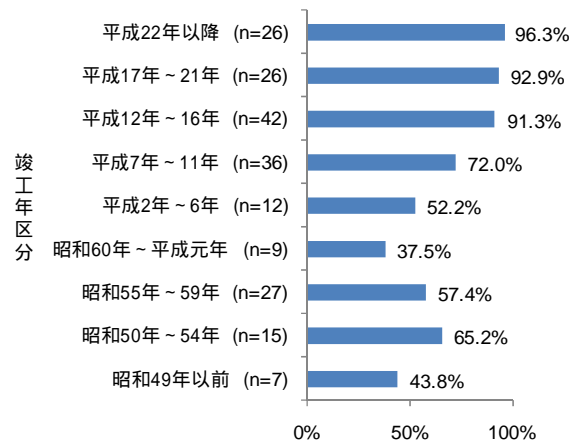
アンケート調査の結果では、70.4%のマンションがバイク置き場を設けている。
竣工年別にみると、平成12年以降に竣工したマンションでは、90%以上がバイク置き場を設けている。

なお、墨田区では、平成15年度以降、「墨田区良好な建築物と市街地の形成に関する指導要綱」、「墨田区集合住宅条例」によって、総戸数の10%以上の収容台数の整備に努めることを求めている。

バイク置き場の有無



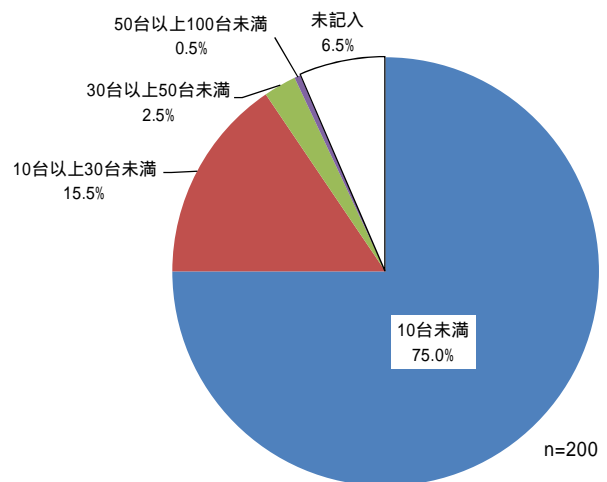
竣工年別のバイク置き場のあるマンションの割合



2) バイク置き場の収容台数

バイク置き場を設けているマンションのうち、収容台数は10台未満のものが75.0%を占めている。

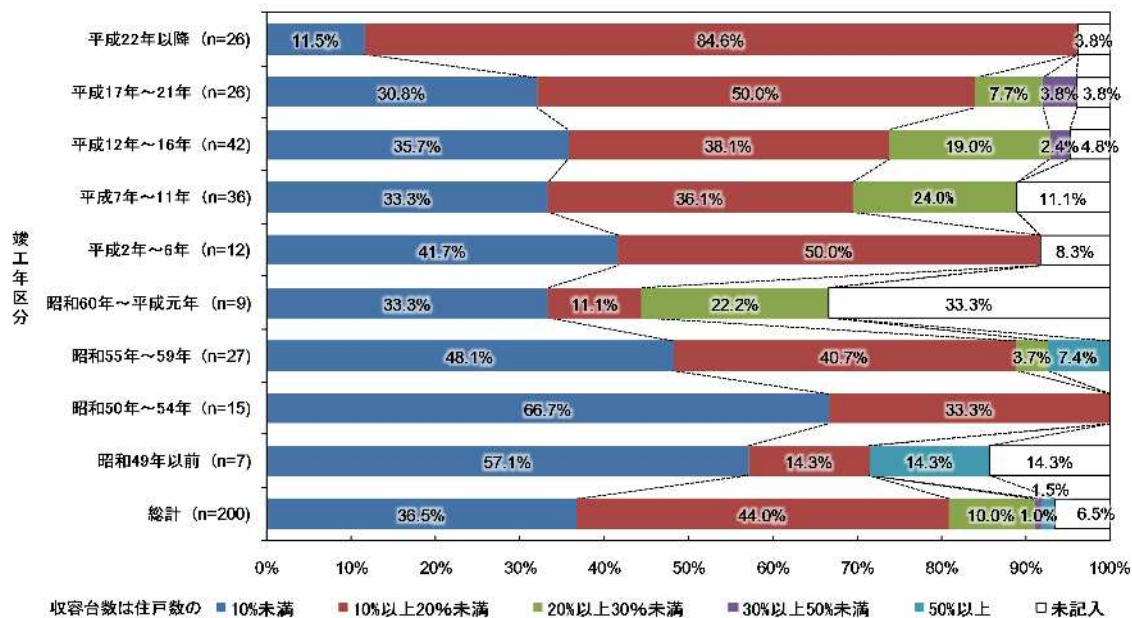
バイク置き場の収容台数



住戸数に対する収容台数の比率をみると、住戸数 20%未満の収容台数のバイク置き場が設置されているマンションが、80.5%を占めている。

竣工年別では、最近 5 年間に竣工したマンションは、それ以前に竣工したものに比べて、10%以上 20%未満のもの割合が高い。

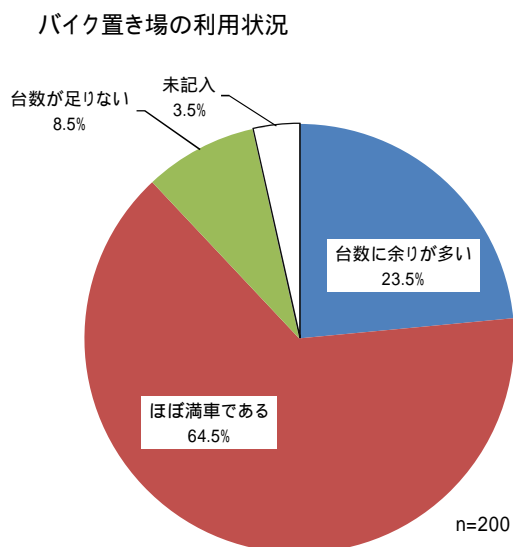
竣工年別の住戸数に対する収容台数の比率



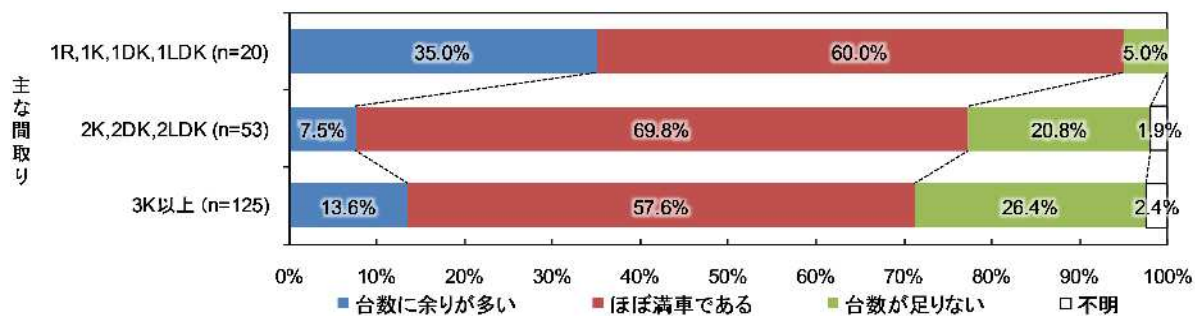
3) バイク置き場の利用状況

バイク置き場の利用状況は、「ほぼ満車である」が64.5%と最も高い割合を占め、次いで「台数に余りが多い」が23.5%を占めている。

間取り別にみると、主な住戸の間取りの広いマンションほど、「台数が足りない」の割合が高い。



間取り別のバイク置き場の利用状況



(5) その他共用部の状況

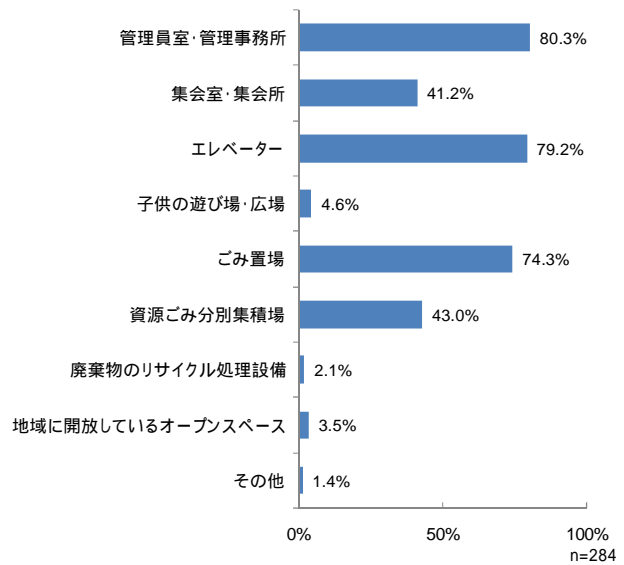
共用設備の設置状況

共用設備では、管理員室・管理事務所が80.3%、エレベーターが79.2%のマンションに設置されている。

ごみ置場は74.3%、集会室・集会所と資源ごみ分別集積場は40%程度のマンションにある。

地域に開放しているオープンスペース、子供の遊び場・広場、廃棄物のリサイクル処理設備は、5%未満と設置しているマンションは少ない。

共用設備の設置状況



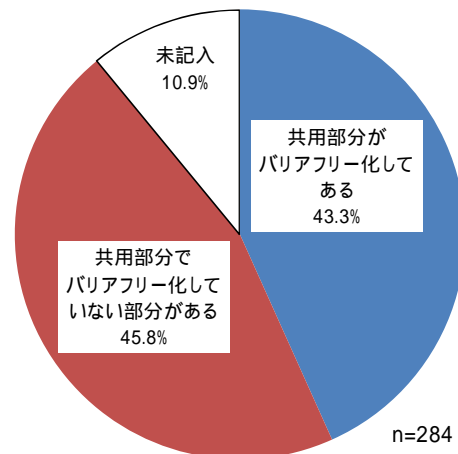
共用部のバリアフリー

1) バリアフリー化の状況

「共用部分がバリアフリー化してある」が43.3%を占めている。

「共用部分でバリアフリー化していない部分がある」が45.8%を占める。

共用部のバリアフリーの状況



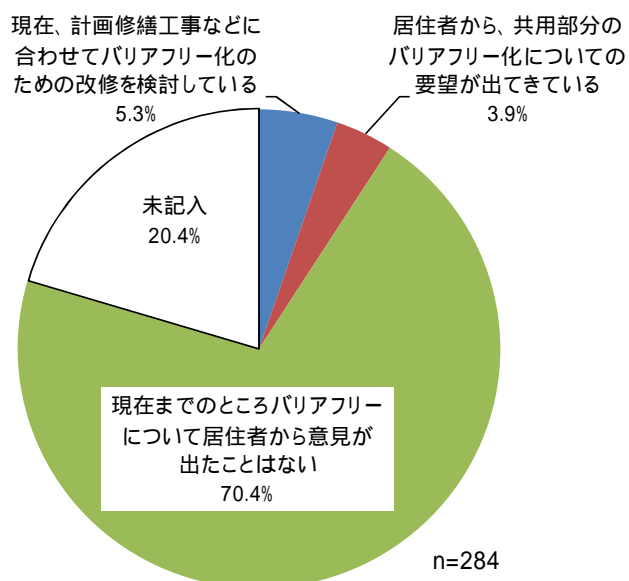
2) バリアフリー化の検討状況

共用部のバリアフリー化の検討状況は、「現在までのところバリアフリー化について居住者から意見が出たことはない」の割合が70.4%と最も高い。

「現在、計画修繕工事などに合わせてバリアフリー化のための改修を検討している」は5.3%、「居住者から、共用部分のバリアフリー化についての要望が出てきている」は3.9%であり、これらを合計しても10%に満たない。

バリアフリー化のための改修を検討している、又は、居住者から共用部分のバリアフリー化についての要望が出てきているマンションの検討・要望内容をみると、傾斜路の設置(段差の解消)、手すりの設置、廊下のノンスリップ化が多い。

共用部のバリアフリーの検討状況



検討内容

検討内容	回答数 (件)	割合
傾斜路の設置(段差の解消)	10	66.7%
手すりの設置	9	60.0%
廊下のノンスリップ化	5	33.3%
視覚障がい者用点字ブロック等の設置	0	0%
通路の拡幅・改修	1	6.7%
開口部の拡幅・改修	0	0%
ドアの構造改修(引き戸、取手)	0	0%
エレベーターの設置・改修	1	6.7%
その他	0	0%
n	15	100%

要望内容

要望内容	回答数 (件)	割合
傾斜路の設置(段差の解消)	5	45.5%
手すりの設置	5	45.5%
廊下のノンスリップ化	2	18.2%
視覚障がい者用点字ブロック等の設置	0	0%
通路の拡幅・改修	0	0%
開口部の拡幅・改修	1	9.1%
ドアの構造改修(引き戸、取手)	2	18.2%
エレベーターの設置・改修	0	0%
その他	2	18.2%
n	11	100%

3.3 分譲マンションの現状のまとめ

(1) 区内分譲マンションの増加

分譲マンションの件数は、前回調査（平成 19 年）時点より 254 件増加しており、緑や石原、東駒形など以前に竣工したものよりも鉄道駅から離れた地域やとうきょうスカイツリー駅周辺の向島などで、新たに多くのマンションが竣工している。

前回調査時点から、新たに竣工したマンションは、地上階数が 10 階を超えるものが多く、3 階～5 階建の低層のマンションは竣工していない。

最近 10 年間で竣工したマンションは、敷地面積、建築面積、延床面積ともに、以前に竣工したものに比べ、小規模なマンションが多い。

住戸の間取りは、2K～3LDK の夫婦世帯・ファミリー世帯向けが主流であると考えられる。

最近 10 年間に竣工したマンションは、ワンルームや 1K～1LDK を主体とするマンションの割合が以前に竣工したものに比べて高くなっている。

(2) 築年数 30 年以上のマンションの増加

前回調査より 7 年が経過し、築年数 30 年以上のマンションは 219 件に増加している。

現状で築年数 30 年以上マンションの中には、総戸数 40 戸未満の小規模なものが約半数ある。

築年数が 20 年以上 30 年未満のマンションにおいても、総戸数 40 戸未満の小規模なものの割合が高いことから、今後も老朽化した小規模なマンションの増加が予想される。

築年数が 20 年以上 30 年未満のマンションが、現在 146 件あることから、10 年後には、築年数 30 年以上のマンションが、300 件を超えることが予想される。

(3) 耐震化の実施状況

区内には、昭和 57 年以前に竣工した、旧耐震基準の可能性のあるマンションが 184 件あり、このうち、アンケートで耐震診断や耐震改修を実施したと回答があったものは、非常に少ない。

ピロティ構造のマンションは 205 件あり、うち、昭和 57 年以前に竣工したものが 35 件存在しているが、耐震診断を実施したものは 7 件である。

ピロティ構造のマンションで、耐震診断後に耐震改修を実施した・実施する予定のものは 4 件と少ない。

緊急輸送道路の沿道には、震災時に倒壊による道路閉塞を招く可能性がある、昭和 57 年以前に竣工したマンションが 71 件存在し、そのうち、耐震診断や耐震改修により、安全性が確認されているものは 3 件のみであった。

(4) 駐車施設の状況

自動車駐車場は 59.5%、自転車駐輪場は 93.3%、バイク置き場は 70.4%のマンションにあることが分かった。

近年竣工したマンションで駐車場を設置しているものの割合は低くなっている。これは平成 20 年度に、『墨田区集合住宅条例』が制定されたことにより、敷地面積 300 m²未満のマンションでは、必ずしも駐車場を設置する必要がなくなったことに加えて、敷地面積の小さなマンションが竣工していることが、理由として考えられる。

自動車駐車場は、収容台数が総戸数の 20%未満では、台数が足りないマンションが多く、総戸数の 20%以上では、逆に台数が余るマンションが多い。

自転車駐輪場は、3K 以上の住戸が主体のマンションでは、収容台数が不足する状況がみられる。

バイク置き場は、間取りの大きな住戸が主体のマンションほど、台数が足りないものの割合が高く、自転車駐輪場とバイク置き場は、自動車駐車場と異なり、収容台数だけでなく、居住者の世帯構成が利用状況に影響を与えられられる。

(5) その他共用部の状況

駐車施設以外の共用部の設備は、管理員室・管理事務所が 80.3%、エレベーターが 79.2%と多い。

ごみ置場は 74.3%、集会室・集会所と資源ごみ分別集積場は 40%程度のマンションにある。

共用部分をバリアフリー化していないマンションが 45.8%と、半数近くある。また、バリアフリー化への取り組みを実施しているものは少ない。

4 管理等の状況

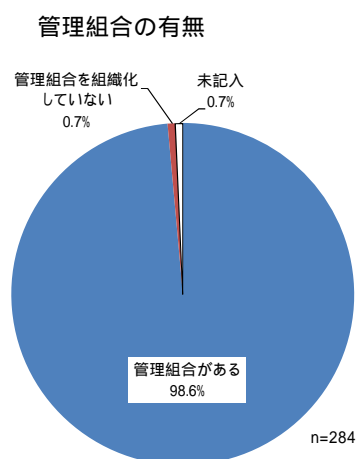
アンケート調査結果をもとに、マンションの管理や修繕の取り組みなどの状況の把握と、分析を行った。

4.1 管理の状況

(1) 管理組合の運営状況

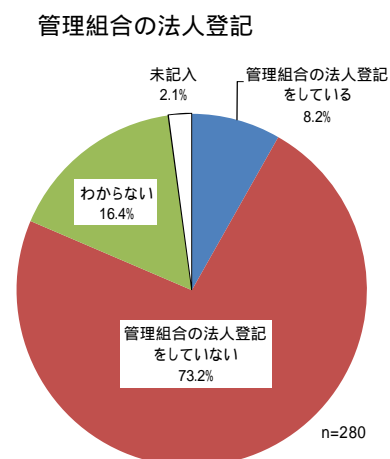
管理組合の有無

管理組合があるマンションが 98.6% を占める。



管理組合の法人登記の状況

管理組合のあるマンションのうち、「管理組合の法人登記をしている」と回答したマンションの割合は 8.2% である。

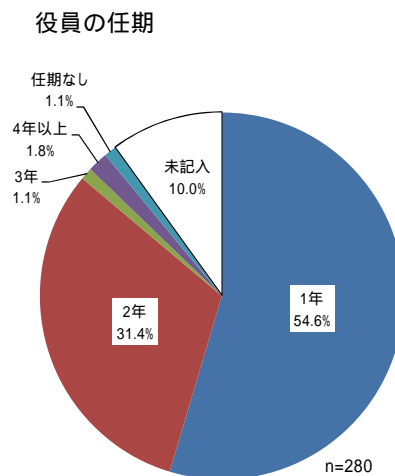


(2) 管理組合の構成

役員の任期

管理組合役員の任期は、1年が54.6%で2年が31.4%であり、多くのマンションで、1~2年程度で役員が交代している。

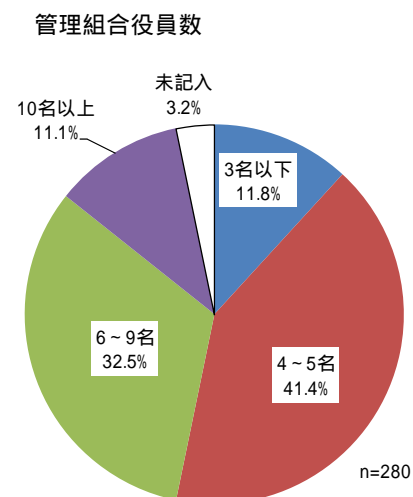
一部には任期が存在せず、同じ役員が管理組合運営を行っているマンションが存在する。



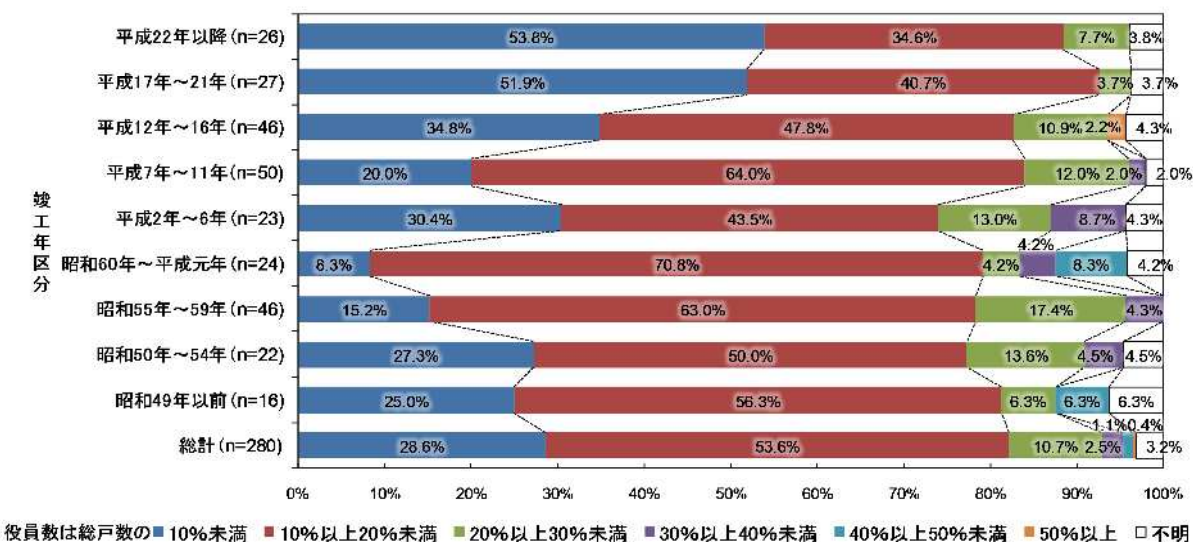
管理組合役員の数

管理組合役員数が10名以上のマンションは11.1%と少ない。

総戸数あたりの管理組合役員数の比率をみると、総戸数の20%未満の役員数で、管理組合運営を行っているマンションが多い。



竣工年別の総戸数あたりの管理組合役員数の比率



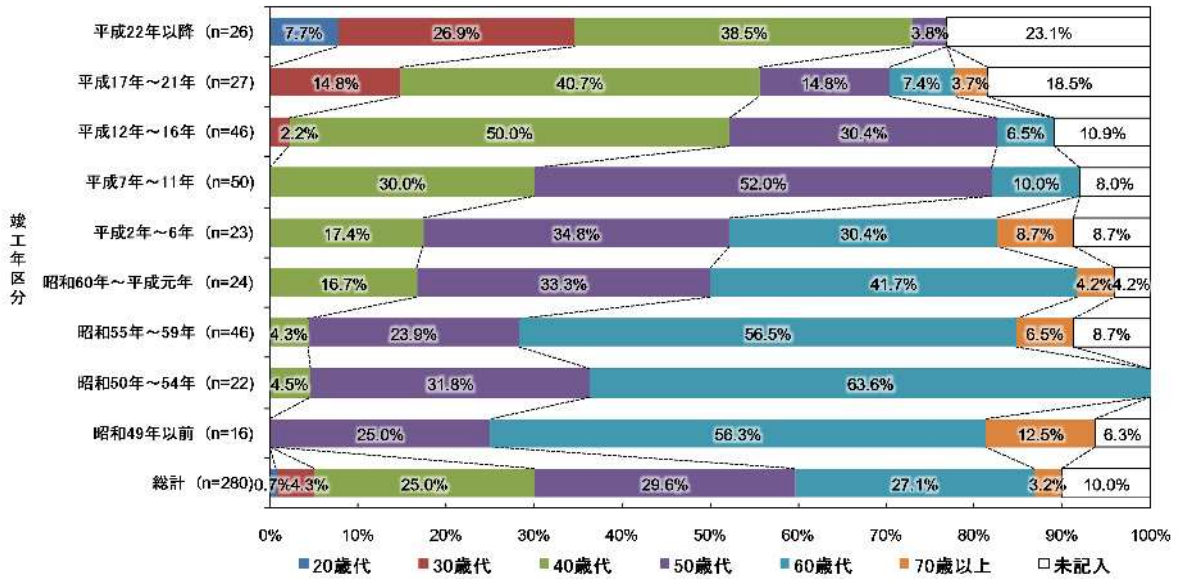
管理組合役員の平均年齢

管理組合役員の平均年齢が、40歳代、50歳代、60歳代のマンションが81.7%を占めている。

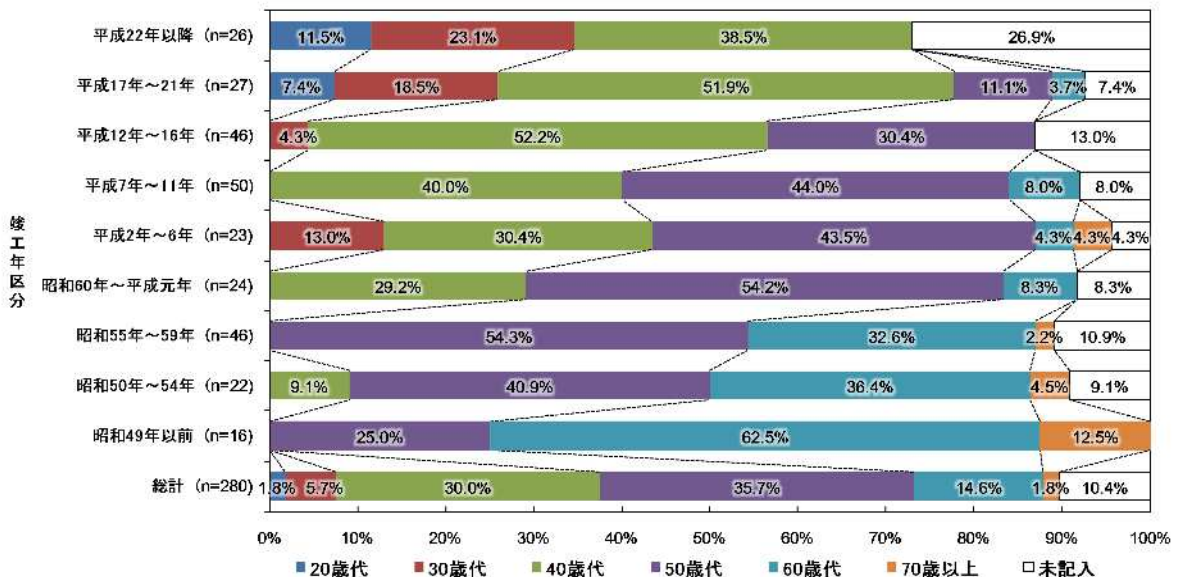
マンションの竣工年別にみると、築年数が長く経過したマンションほど、役員の平均年齢が高齢である。

世帯主についても、築年数が長く経過したマンションほど、平均年齢が高齢である。

管理組合役員の平均年齢



世帯主の平均年齢

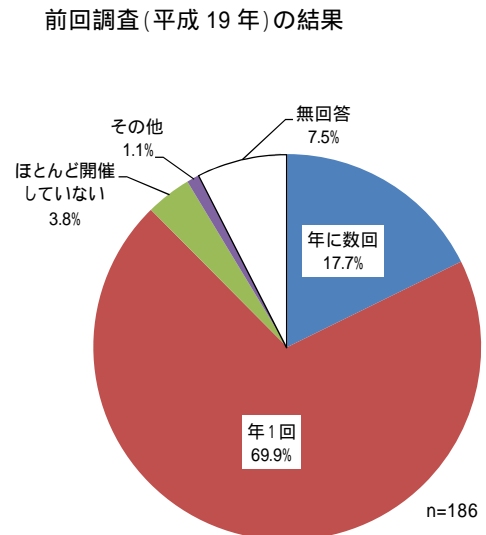
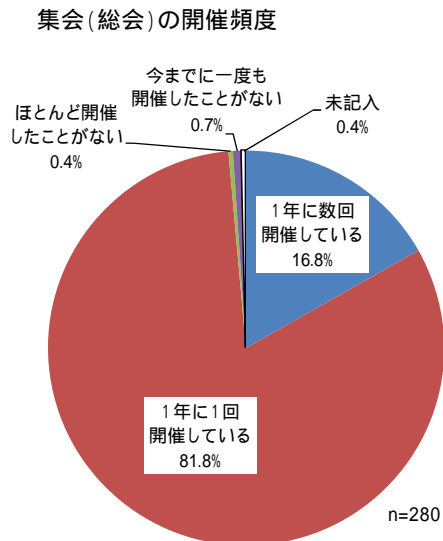


(3) 会合の実施状況

管理組合の集会(総会)の開催状況

管理組合の集会(総会)の開催頻度は、「1年に1回開催している」が81.8%と最も高い割合を占め、次いで「1年に数回開催している」が16.8%を占めている。

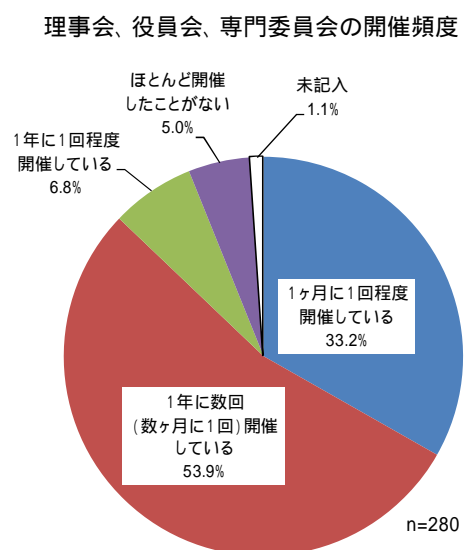
前回調査に比べると、開催していないマンションの割合は減り、「1年に1回開催している」と回答したマンションの割合が増えた。



管理組合の理事会、役員会、専門委員会の開催状況

管理組合の理事会、役員会、専門委員会は、「1年に数回(数ヶ月に1回)開催している」が53.9%、「1ヶ月に1回程度開催している」が33.2%を占めている。

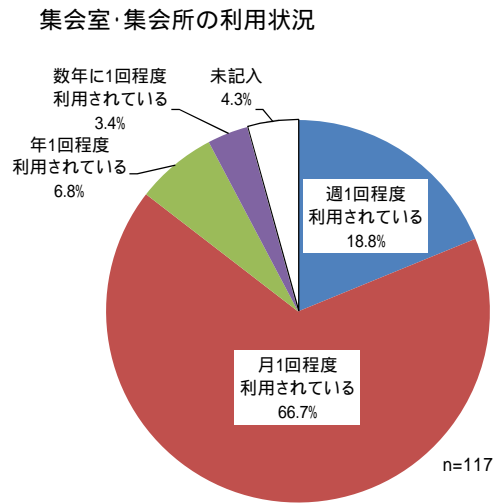
「ほとんど開催したことがない」は5.0%と、非常に少ないことから、多くのマンションの管理組合で、理事会、役員会、専門委員会といった会合が、少なくとも1年に1回以上は行われている。



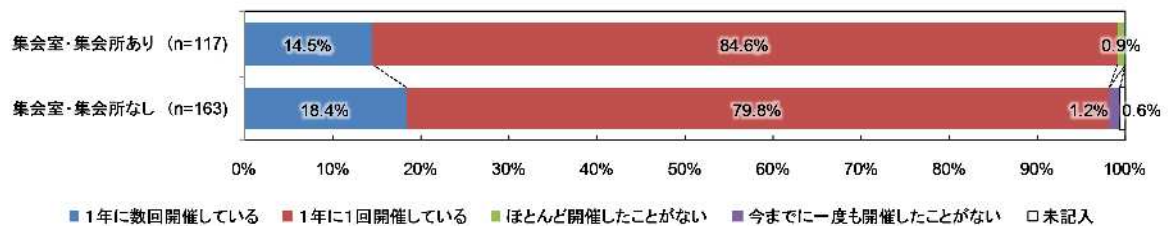
集会室・集会所による会合の開催頻度への影響

集会室・集会所があるマンションの集会室・集会所の利用状況は、「月1回程度利用されている」が66.7%と最も高い割合を占め、次いで「週1回程度利用されている」が18.8%を占めている。

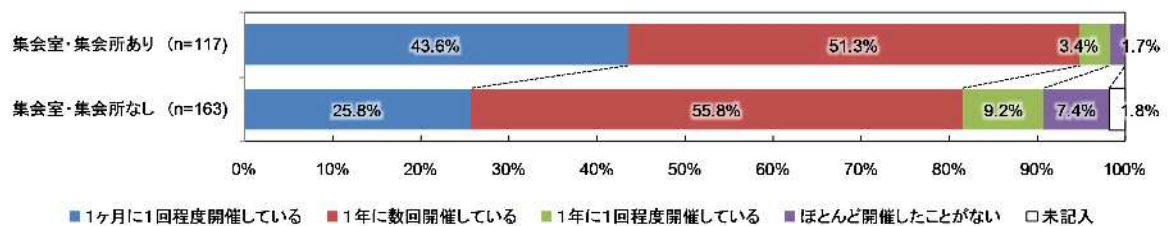
集会室・集会所があるマンションでは、ないものに比べて、理事会、役員会、専門委員会の開催頻度が高い傾向にある。



集会室・集会所の有無別の集会(総会)の開催頻度



集会室・集会所の有無別の理事会、役員会、専門委員会の開催頻度



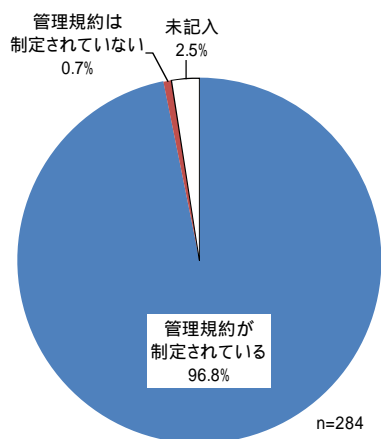
(4) 管理規約の状況

管理規約の制定状況

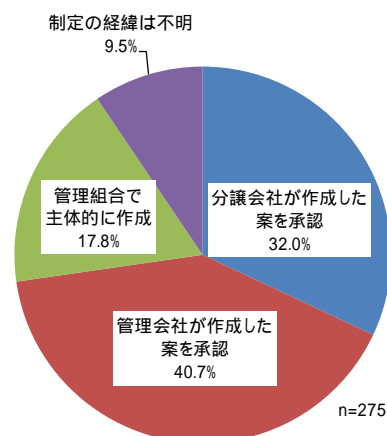
管理規約は、96.8%のマンションで制定されている。

制定経緯をみると、「管理会社が作成した案を承認した管理規約が制定されている」が40.7%と最も高い割合を占め、次いで「分譲会社が作成した案を承認した管理規約が制定されている」が32.0%を占めており、分譲会社・管理会社が作成した案を承認する方法が一般的である。

管理規約制定の有無



管理規約の制定経緯



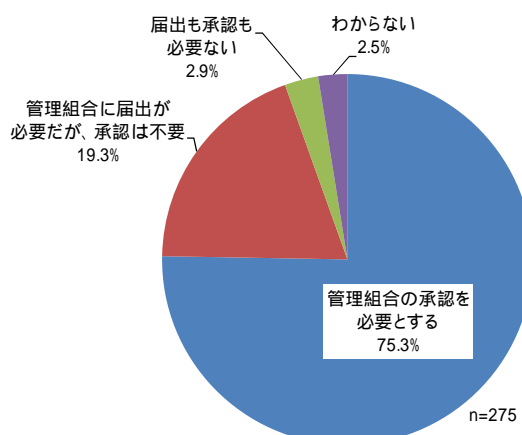
専有部の修繕等に関する管理規約の内容

専有部分の修繕等を行う際の規約の記載内容については、「管理組合の承認を必要とする」が75.3%と最も高い割合を占めている。

「管理組合に届出が必要だが、承認は不要」は19.3%を占めている。

ほとんどのマンションで、マンションの専有部分へ修繕等を行う場合、管理組合がその内容を把握できるように、管理規約を定めている。

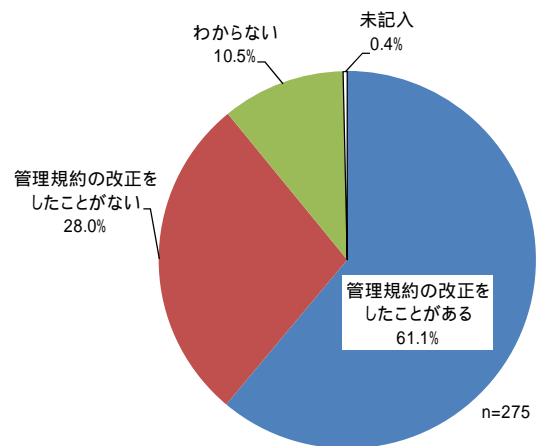
専有部の修繕等に関する管理規約の内容



管理規約の改正状況

「管理規約の改正をしたことがある」と61.1%が回答している。「わからない」が10.5%を占めており、管理規約の内容や制定・改正の経緯について、全ての区分所有者が把握しているわけではない。

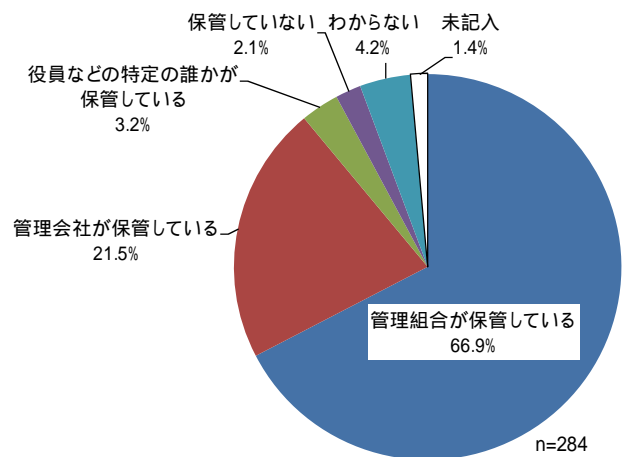
管理規約の改正経験の有無



(5) 設計図書の保管状況

設計図書の保管状況は、「管理組合が保管している」が66.9%を占め、「管理会社が保管している」が21.5%を占めている。

設計図書の保管状況



(6) 管理会社への管理業務委託の状況

管理会社への管理業務委託の状況

「管理会社に全ての管理業務を委託している(総合管理委託)」の割合が79.6%、

「管理会社に一部の業務を委託している(部分管理委託)」が12.3%を占める。

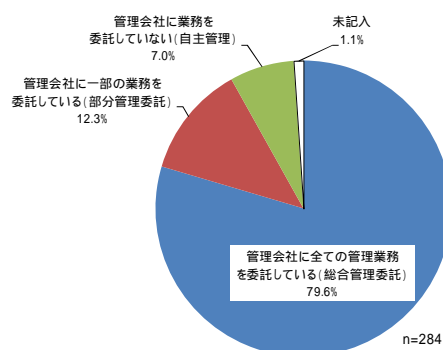
竣工年別の状況を見ると、平成2年以降に竣工したマンションでは、90%近くが総合管理委託を採用している。

昭和59年以前に竣工したマンションでは、自主管理を行っているものの割合が、10%を超えている。

総戸数別にみると、総戸数20戸未満のマンションでは、総戸数20戸以上のものと比べて、自主管理をしているものの割合が高い。

部分管理委託の内容では、設備管理業務や事務管理業務と回答したマンションの割合が高い。

管理会社への管理業務委託の状況



竣工年別の管理業務委託状況

竣工年区分	n (件)	総合管理	部分管理	自主管理	未記入
平成22年以降	27	88.9%	7.4%	0%	3.7%
平成17年~21年	28	85.7%	10.7%	0%	3.6%
平成12年~16年	46	91.3%	6.5%	2.2%	0%
平成7年~11年	50	94.0%	6.0%	0%	0%
平成2年~6年	23	95.7%	0%	4.3%	0%
昭和60年~平成元年	24	79.2%	8.3%	8.3%	4.2%
昭和55年~59年	47	55.3%	29.8%	14.9%	0%
昭和50年~54年	23	65.2%	13.0%	21.7%	0%
昭和49年以前	16	43.8%	31.3%	25.0%	0%

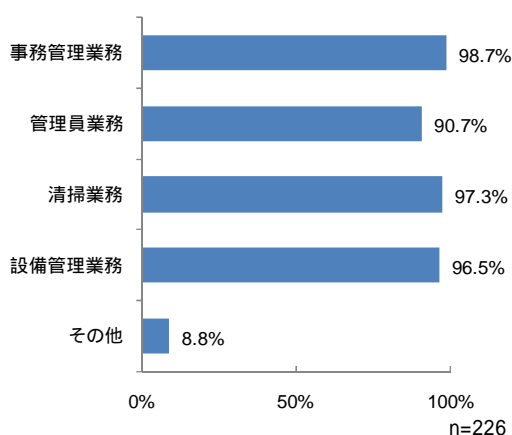
は自主管理が10%以上を占めるもの

総戸数別の管理業務委託状況

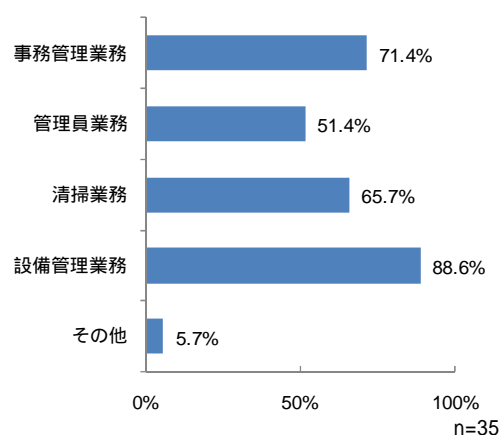
総戸数区分	n (件)	総合管理	部分管理	自主管理	未記入
20戸未満	23	56.5%	21.7%	21.7%	0%
20戸以上40戸未満	104	76.0%	14.4%	7.7%	1.9%
40戸以上60戸未満	85	83.5%	9.4%	7.1%	0%
60戸以上80戸未満	29	86.2%	10.3%	0%	3.4%
80戸以上100戸未満	18	88.9%	11.1%	0%	0%
100戸以上	25	88.0%	8.0%	4.0%	0%

は自主管理が10%以上を占めるもの

総合管理委託の内容



部分管理委託の内容



管理員の駐在状況

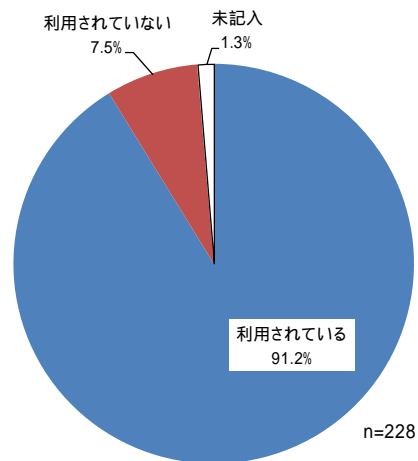
「管理員室・管理事務所がある」と回答したマンションうち、91.2%が「管理員室・管理事務所が利用されている」と回答している。

総戸数が多いマンションほど、週あたりの駐在日数が多い。

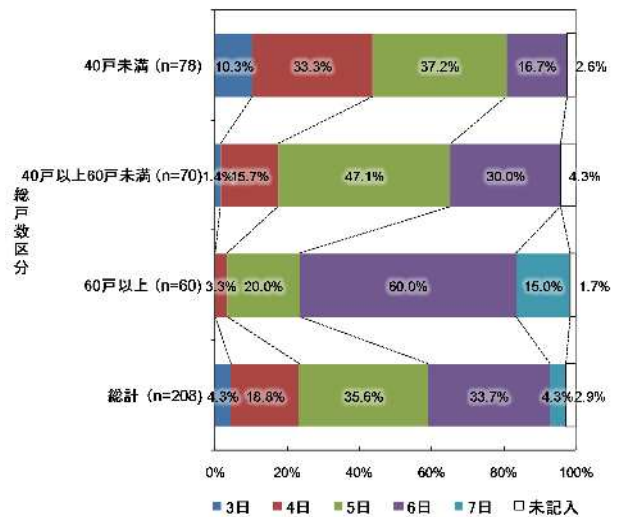
総戸数 60 戸以上のマンションでは、週 5 日以上管理員が駐在しているものが 95%を占めている。

管理員の日あたりの駐在時間は、53.8%のマンションで、6 時間以上となっている。

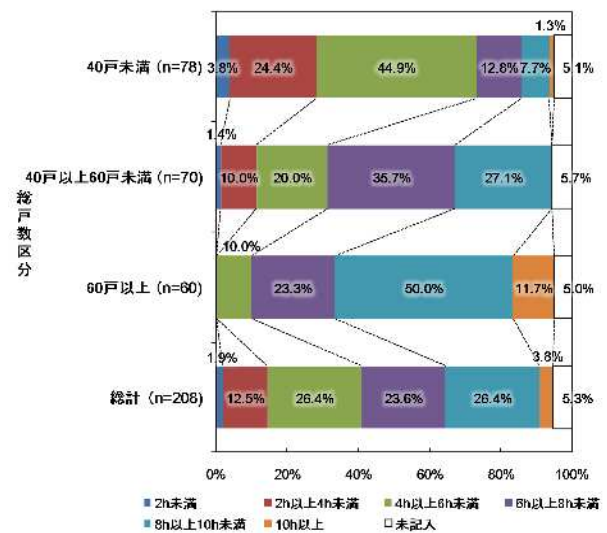
管理員室の利用状況



管理員の週あたり駐在日数



管理員の日あたり駐在時間

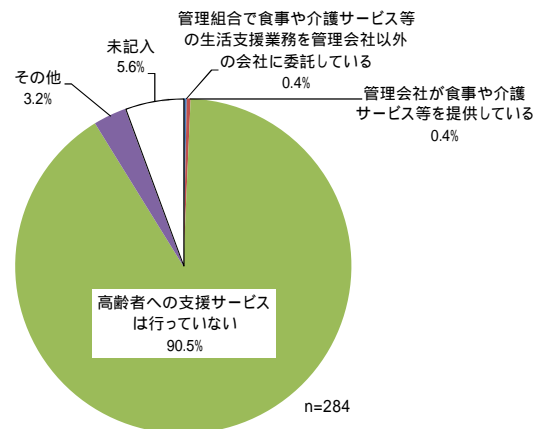


高齢者向け支援サービスの委託状況

高齢者向け支援サービスを管理会社などに委託しているマンションは、1%に満たない。

その他では、管理組合で自治組織を作るなどして高齢者への声かけを行っているといった意見や、管理員に駐在時の高齢者の安否確認などをお願いしているといった意見がみられた。

管理員の日あたり駐在時間



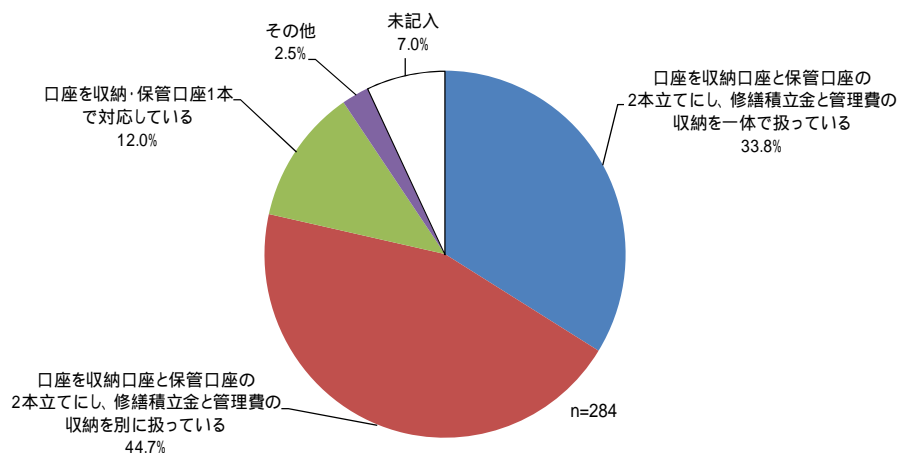
(7) 管理費・修繕積立金

管理費・修繕積立金の徴収・管理方法

管理費と修繕積立金の徴収管理方法は、「口座を収納口座と保管口座の2本立てにし、修繕積立金と管理費の収納を別に扱っている」が44.7%を占める。

「口座を収納口座と保管口座の2本立てにし、修繕積立金と管理費の収納を一体で扱っている」は33.8%を占める。

管理費・修繕積立金の徴収・管理方法



管理費と修繕積立金の金額

1) 管理費

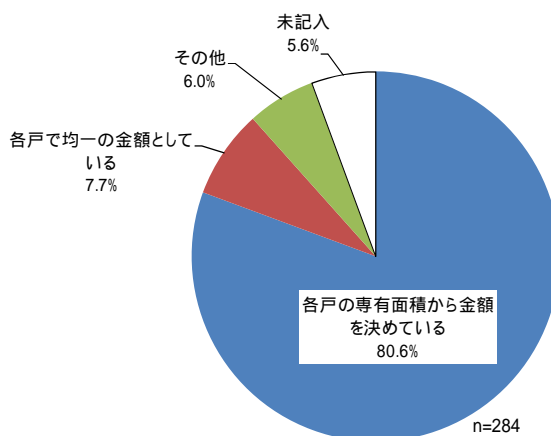
管理費の設定方法は、「各戸の専有面積から金額を決めている」が80.6%を占め、「各戸で均一の金額としている」は7.7%であった。

その他では、「階数や各室のタイプ、間取りなどで決めている」との回答がみられた。

管理費の金額は、専有面積から金額を決めている場合は、1㎡あたり月額が200円以上300円未満が22.3%と、最も高い割合を占める。

各戸で均一の金額にしている場合は、1戸あたり月額が1万円以上1万5千円未満の割合が26.1%と、最も高い割合を占める。

管理費の金額の設定方法



管理費の金額(専有面積1㎡あたり月額)

1㎡あたり月額	回答数(件)	割合
100円未満	1	0.4%
100円以上200円未満	32	14.0%
200円以上300円未満	51	22.3%
300円以上400円未満	11	4.8%
400円以上500円未満	0	0%
500円以上1,000円未満	3	1.3%
1,000円以上	6	2.6%
未記入	125	54.6%
n	229	100%

管理費の金額(1戸あたり月額)

1戸あたり月額	回答数(件)	割合
5千円未満	0	0%
5千円以上1万円未満	2	8.7%
1万円以上1万5千円未満	6	26.1%
1万5千円以上2万円未満	2	8.7%
2万円以上	3	13.0%
未記入	10	43.5%
n	23	100%

2) 修繕積立金

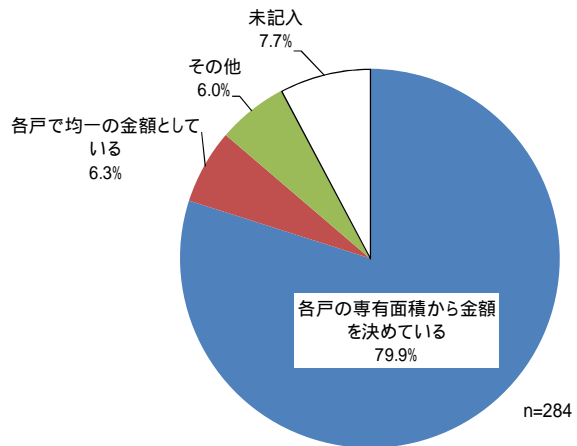
修繕積立金の設定方法は「各戸の専有面積から金額を決めている」が79.9%を占める。

その他では、「階数や居住条件などで決めている」との回答もみられた。

修繕積立金の金額は、専有面積から金額を決めている場合は、1㎡あたり月額が100円以上200円未満が20.7%と、最も高い割合を占める。

各戸で均一の金額にしている場合は、1戸あたりの月額が1万円以上1万5千円未満が21.1%と、最も高い割合を占める。

修繕積立金の金額の設定方法



修繕積立金の金額(専有面積1㎡あたり月額)

1㎡あたり月額	回答数(件)	割合
100円未満	25	11.0%
100円以上200円未満	47	20.7%
200円以上300円未満	17	7.5%
300円以上400円未満	6	2.6%
400円以上500円未満	2	0.9%
500円以上1,000円未満	2	0.9%
1,000円以上	5	2.2%
未記入	123	54.2%
n	227	100%

修繕積立金の金額(1戸あたり月額)

1戸あたり月額	回答数(件)	割合
5千円未満	2	10.5%
5千円以上1万円未満	2	10.5%
1万円以上1万5千円未満	4	21.1%
1万5千円以上2万円未満	1	5.3%
2万円以上	2	10.5%
未記入	8	42.1%
n	19	100%

(8) マンション内外のコミュニティの状況

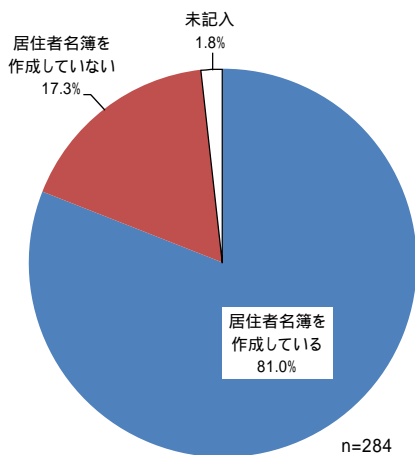
居住者名簿の状況

居住者名簿を作成しているマンションが81.0%を占める。

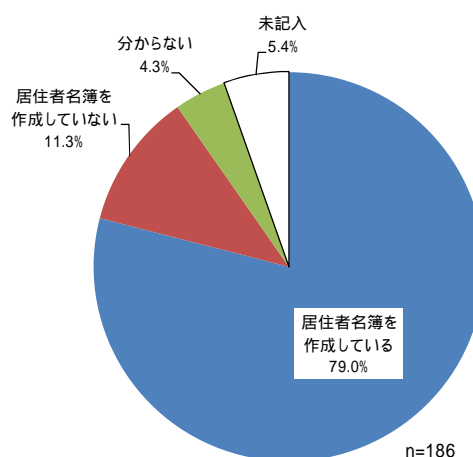
作成していないマンションは17.3%と、前回調査よりも増加している。

総戸数別にみると、総戸数の少ないマンションで、作成していないマンションの割合が高い。

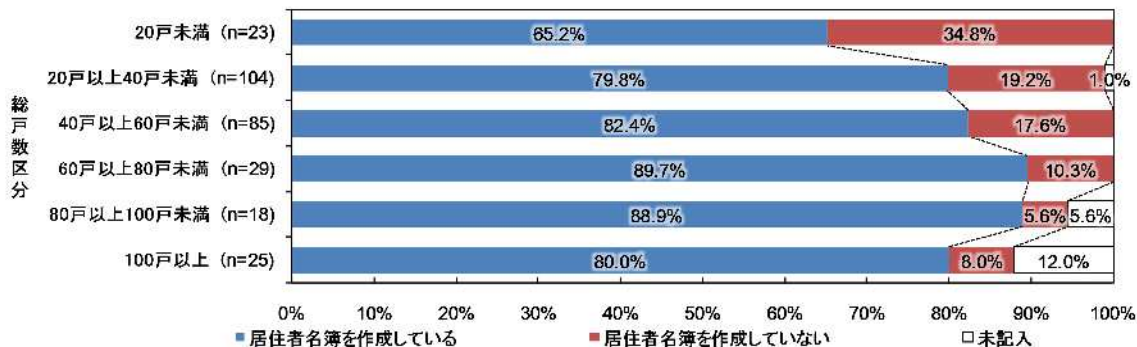
居住者名簿の作成状況



前回調査(平成19年)の結果

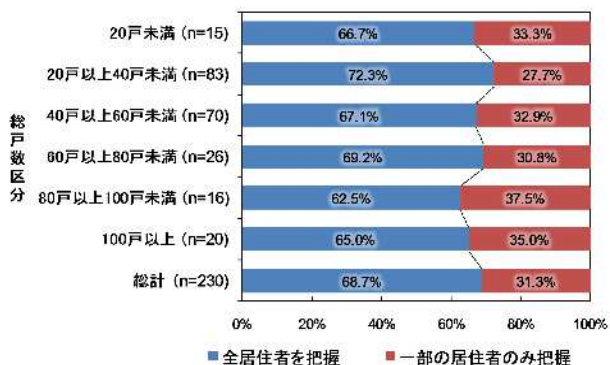


総戸数別の居住者名簿の作成状況



居住者名簿を作成しているマンションにおける、居住者の把握状況では、全居住者を把握しているものが68.7%である。

総戸数別の居住者の把握状況

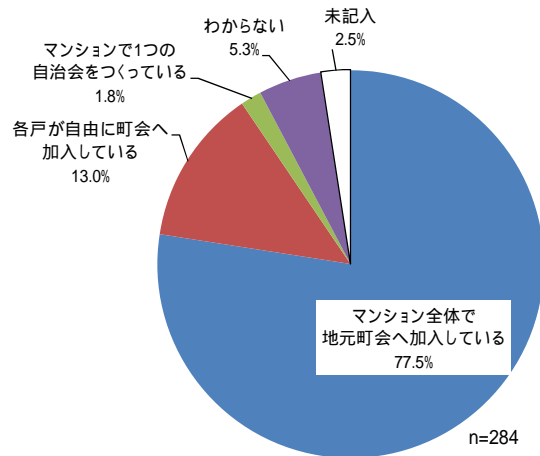


町会・自治会への加入状況

「マンション全体で地元町会へ加入している」が77.5%を占める。

「マンションで1つの自治会をつくっている」と回答したマンションは1.8%あった。これらは、駅前再開発で建設されたマンションや大規模な団地にあるマンションの自治会である。

町会・自治会への加入状況

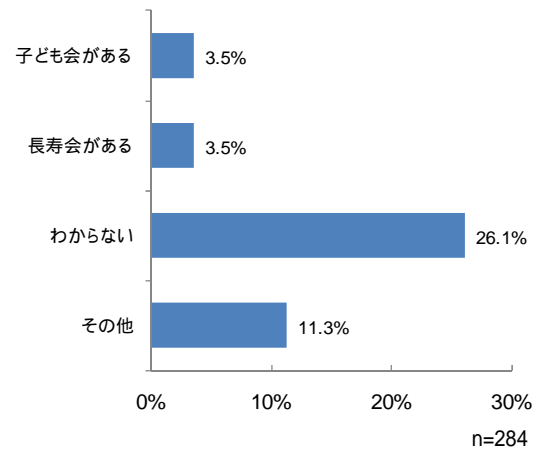


マンション内のコミュニティについて

マンション内のコミュニティについて、「子ども会がある」、「長寿会がある」と回答したマンションはそれぞれ3.5%と少ない。

その他では、町会の子ども会に参加しているという意見が多くみられた。

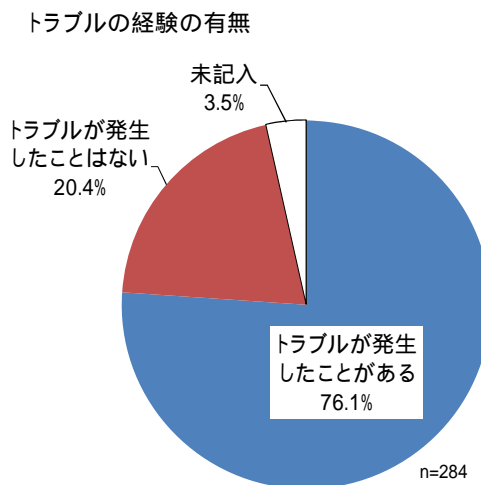
マンション内のコミュニティの状況



(9) トラブル等の管理運営における問題

トラブルの発生状況

居住者間や管理運営に関するトラブルは76.1%のマンションが経験している。



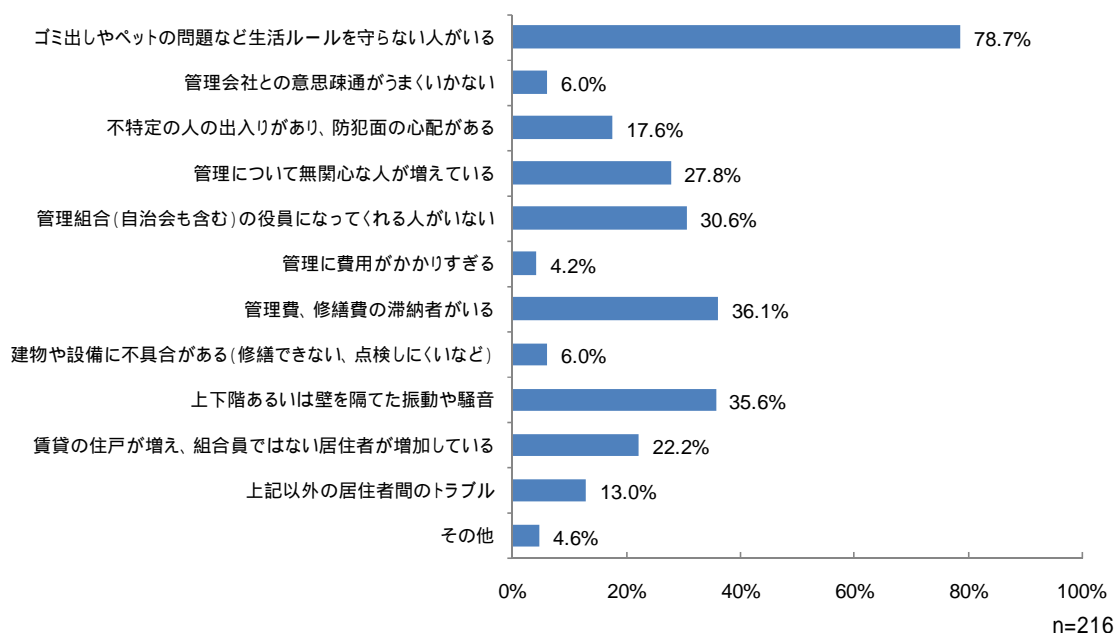
トラブルの内容

トラブルの内容で、最も多く挙げられたものは「ゴミ出しやペットの問題など生活ルールを守らない人がいること」であった。

「管理費、修繕費の滞納者がいるといった金銭面でのトラブル」、「上下階あるいは壁を隔てた振動や騒音」といった、居住者のマナー等にかかわるトラブルや、「管理組合（自治会も含む）の役員になってくれる人がいない」、「管理について無関心な人が増えている」といった、管理組合運営における問題も多く挙げられた。

その他では、玄関前や敷地内での違法駐車・駐輪やごみの不法投棄など、マンション外部の人とのトラブルが多くみられた。

トラブルの内容



築年数が 20 年以上のマンションでは、「管理組合（自治会も含む）の役員になってくれる人がいない」ことや、「管理費・修繕費の滞納者がいる」ことを挙げたマンションが、それぞれ 30%を上回る。

築年数 30 年以上のマンションでは、「不特定の人が入りがあり、防犯面の心配がある」や、「賃貸の住戸が増え、組合員ではない居住者が増加している」といったトラブルが多くみられる。

築年数別・内容別のトラブルの発生状況

築年数区分		n	ゴミ出しやペットの問題など生活ルールを守らない人がいる	管理会社との意思疎通がうまくいかない	不特定の人が入りがあり、防犯面の心配がある	管理について無関心な人が増えている	管理組合（自治会も含む）の役員になってくれる人がいない	管理に費用がかかりすぎる	管理費、修繕費の滞納者がいる	建物や設備に不具合がある（修繕できない、点検しにくいなど）	上下階あるいは壁を隔てた振動や騒音	賃貸の住戸が増え、組合員ではない居住者が増加している	左記以外の居住者間のトラブル	その他
10 年未満	回答数 (件)	55	32	0	1	8	11	0	6	0	18	3	6	5
	割合(%)	-	58.2	0	1.8	14.5	20.0	0	10.9	0	32.7	5.5	10.9	9.1
10 年以上 20 年未満	回答数 (件)	96	51	5	10	20	13	3	25	4	24	5	10	3
	割合(%)	-	53.1	5.2	10.4	20.8	13.5	3.1	26.0	4.2	25.0	5.2	10.4	3.1
20 年以上 30 年未満	回答数 (件)	47	31	5	5	13	17	5	15	1	13	12	2	1
	割合(%)	-	66.0	10.6	10.6	27.7	36.2	10.6	31.9	2.1	27.7	25.5	4.3	2.1
30 年以上	回答数 (件)	86	56	3	22	21	27	1	33	8	22	28	10	1
	割合(%)	-	65.1	3.5	25.6	24.4	31.4	1.2	38.4	9.3	25.6	32.6	11.6	1.2

は 30%以上のマンションから回答があったもの

総戸数 40 戸以上のマンションでは、「管理費、修繕費の滞納者がいる」ことをトラブルの内容として挙げたマンションが 30%を上回る。

総戸数の多いマンションでは、「管理について無関心な人が増えている」や、「上下階あるいは壁を隔てた振動や騒音」がトラブルとなっている場合が多い。

総戸数別・内容別のトラブルの発生状況

総戸数区分		n	ゴミ出しやペットの問題など生活ルールを守らない人がいる	管理会社との意思疎通がうまくいかない	不特定の人の出入りがあり、防犯面の心配がある	管理について無関心な人が増えている	管理組合(自治会も含む)の役員になってくれる人がいない	管理に費用がかかりすぎる	管理費、修繕費の滞納者がいる	建物や設備に不具合がある(修繕できない、点検しにくいなど)	上下階あるいは壁を隔てた振動や騒音	賃貸の住戸が増え、組合員ではない居住者が増加している	左記以外の居住者間のトラブル	その他
40 戸未満	回答数(件)	127	59	6	10	25	32	4	28	5	27	18	7	9
	割合(%)	-	46.5	4.7	7.9	19.7	25.2	3.1	22.0	3.9	21.3	14.2	5.5	7.1
40 戸以上 60 戸未満	回答数(件)	85	57	4	12	13	16	3	27	5	15	16	6	5
	割合(%)	-	67.1	4.7	14.1	15.3	18.8	3.5	31.8	5.9	17.6	18.8	7.1	5.9
60 戸以上	回答数(件)	72	54	3	16	24	20	2	24	3	35	14	17	2
	割合(%)	-	75.0	4.2	22.2	33.3	27.8	2.8	33.3	4.2	48.6	19.4	23.6	2.8

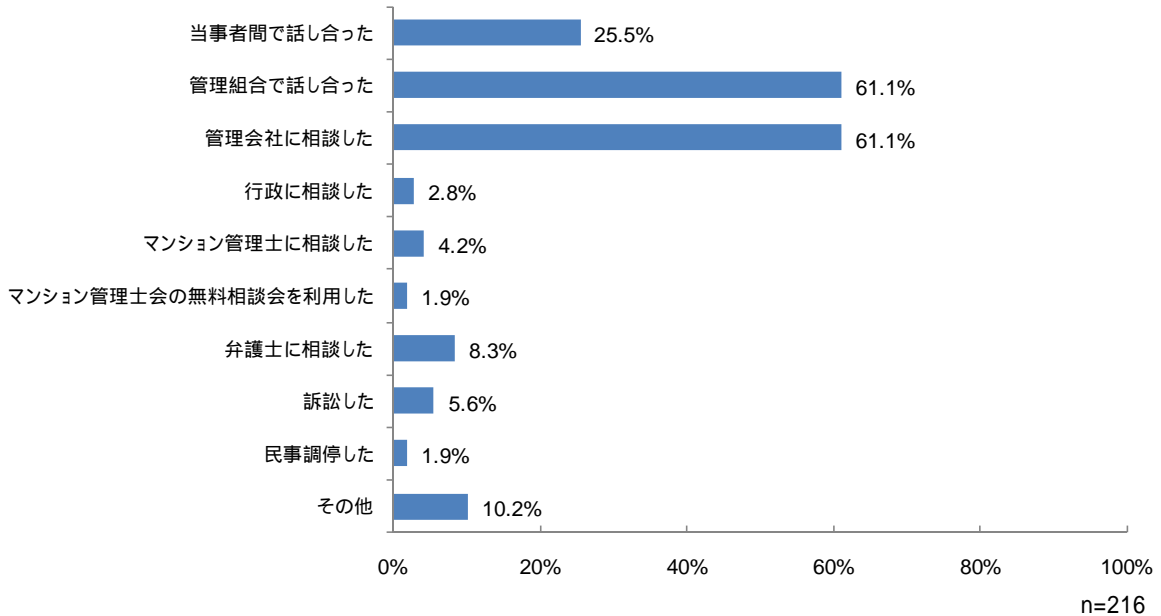
は 30%以上のマンションから回答があったもの

トラブルの解決法

トラブルの解決方法としては、「管理組合で話し合った」や「管理会社に相談したという」方法が61.1%である。

「弁護士に相談した」や、「訴訟した」、「民事調停した」というケースもみられる。

トラブルの解決方法

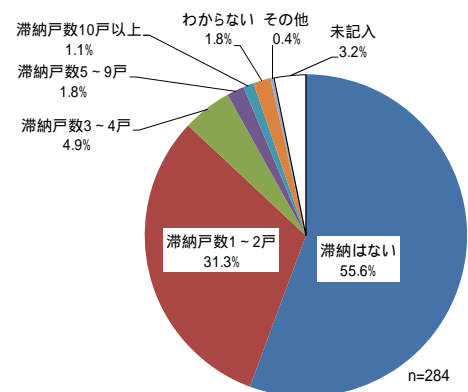


管理費・修繕積立金の滞納

管理費・修繕積立金の滞納戸数では、「滞納はない」と回答したマンションが55.6%である。

39.1%のマンションで、管理費・修繕積立金の滞納住戸が確認されている。

管理費・修繕積立金の滞納戸数



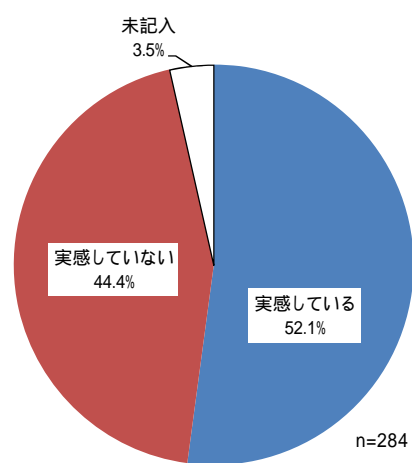
管理組合役員のなり手不足の問題

1) 管理組合役員のなり手不足の実感

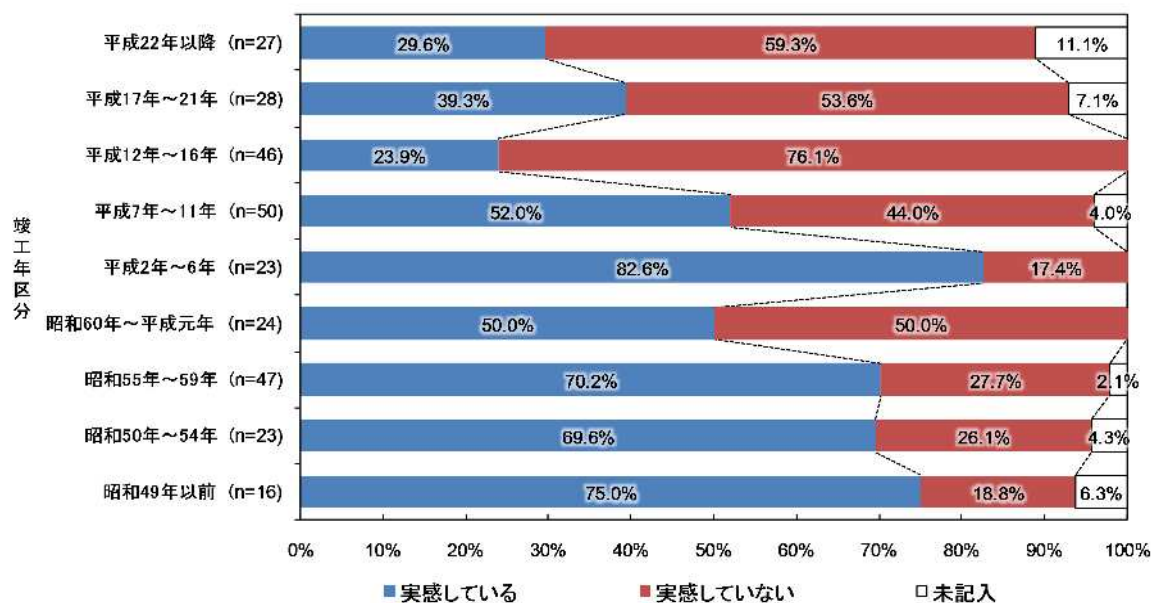
管理組合の役員のなり手不足は、52.1%のマンションが感じている。

平成11年以前に竣工したマンションでは、半数以上が管理組合役員のなり手不足を感じている。

管理組合役員のなり手不足の実感



竣工年別の管理組合役員のなり手不足の実感



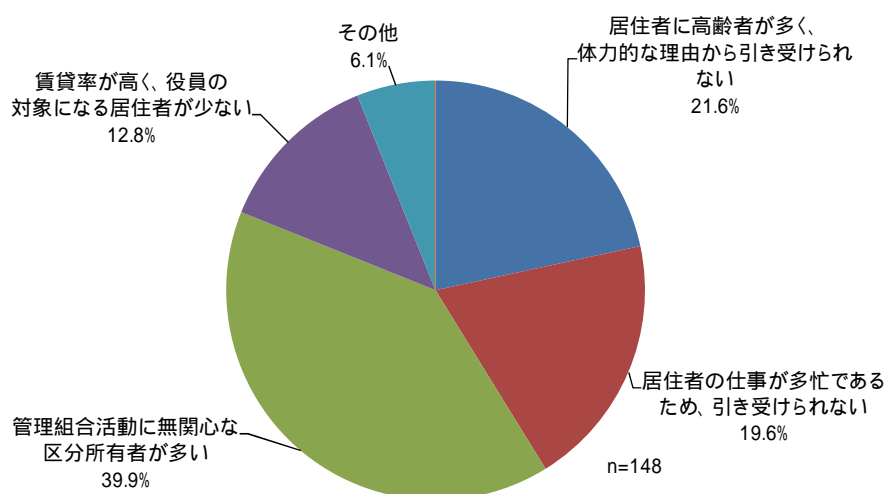
2) 管理組合役員のなり手不足の要因

マンションの役員のなり手不足の主な要因は、「管理組合活動に無関心な区分所有者が多い」ことが39.9%、「居住者に高齢者が多く、体力的な理由から引き受けられない」ことが21.6%を占めている。

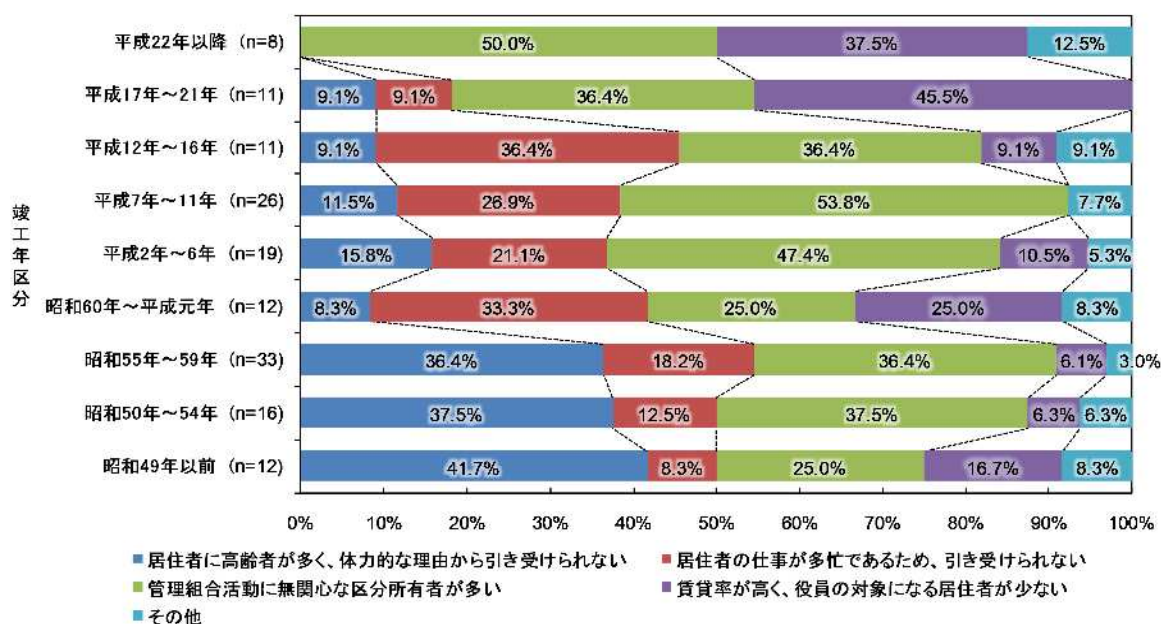
竣工年別に見ると、築年数の浅いマンションでは、「管理組合活動に無関心な居住者が多い」こと、「賃貸率が高く、役員の対象になる居住者が少ない」ことが、主な要因として挙げられた。

昭和59年以前に竣工したマンションでは、「居住者に高齢者が多く、体力的な理由から引き受けられない」ことが高い割合を占めている。

管理組合役員のなり手不足の主な要因



竣工年別の管理組合役員のなり手不足の主な要因



4.2 修繕・建替え・耐震化の状況

(1) 修繕の状況

長期修繕計画の状況

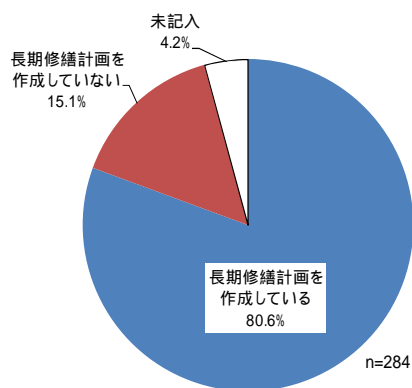
1) 長期修繕計画の有無

長期修繕計画を作成しているマンションは80.6%を占め、前回調査（平成19年）と比較して、多くのマンションが長期修繕計画を作成している。

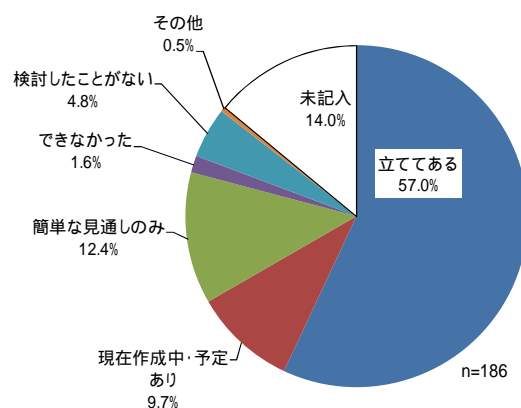
長期修繕計画を作成していないマンションは15.1%ある。

築年数別にみると、築年数30年以上のマンションでは、30.2%が長期修繕計画を作成していない状況にある。

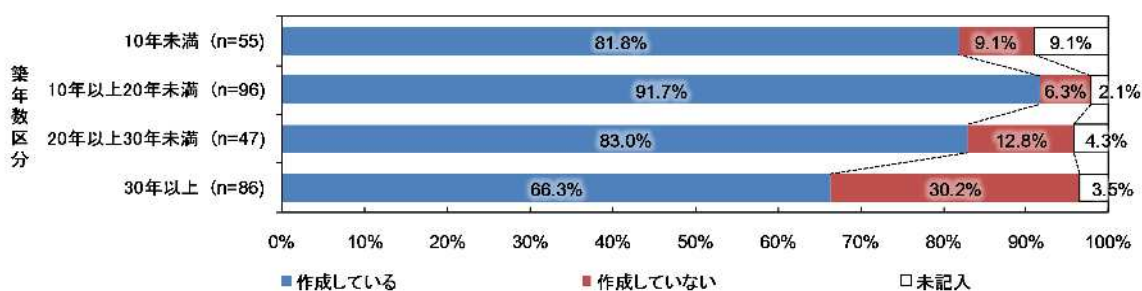
長期修繕計画の作成状況



前回調査(平成19年)の結果



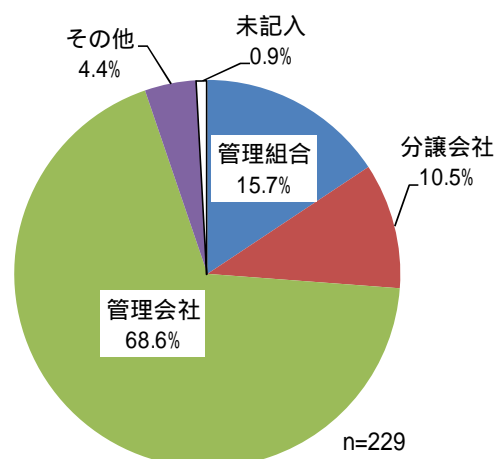
築年数別の長期修繕計画作成状況



2) 長期修繕計画の作成主体

長期修繕計画の作成主体は、管理会社が68.6%、管理組合が15.7%、分譲会社が10.5%を占める。

長期修繕計画の作成主体

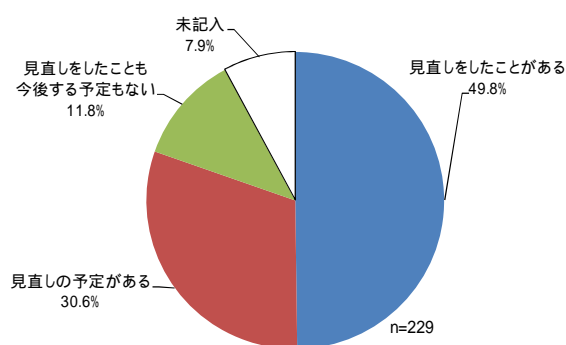


3) 長期修繕計画の見直しの状況

長期修繕計画の見直しについては、「見直しをしたことがある」が49.8%、「見直しの予定がある」が30.6%を占めている。

平成16年以前に作成された長期修繕計画で、10年以上見直しをされていないものが29.6%みられる。

長期修繕計画の見直し状況



平成16年以前作成の長期修繕計画の見直し状況

	回答数 (件)	割合
見直しをしたことがある	43	70.5%
見直しの予定がある	14	23.0%
見直しをしたことも今後する予定もない	4	6.6%
n	61	100%

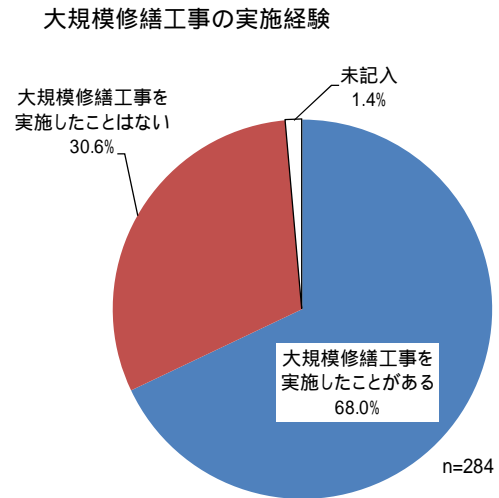
大規模修繕工事の実施状況

1) 大規模修繕工事の実施の有無

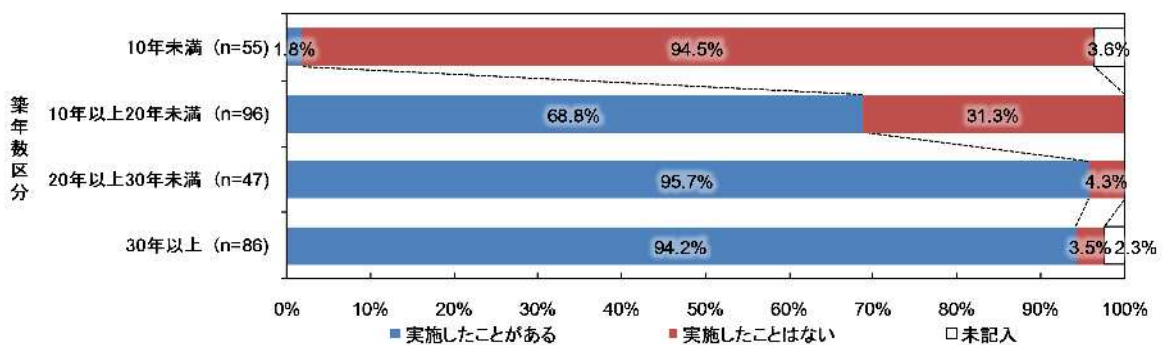
大規模修繕工事の実施状況は、68.0%のマンションで「大規模修繕工事を実施したことがある」との回答があった。

築年数 10 年未満のマンションでは、実施したことがあるものの割合は非常に低い。

築年数 10 年以上を経過したマンションから、大規模修繕工事を実施したものの割合が高くなり、築年数 20 年以上のマンションでは、90%以上が実施している。



築年数別の大規模修繕工事の実施経験



築年数 20 年以上を経過しても大規模修繕工事を実施したことがないマンションは 5 件あり、全てが総戸数 30 戸未満の小規模なマンションであった。

5 件中 3 件のマンションが長期修繕計画を作成しておらず、これらは全て築年数 30 年以上であった。

築年数 20 年以上大規模修繕工事未実施マンション

【総戸数規模】

	回答数(件)
10 戸未満	1
10 戸以上 20 戸未満	1
20 戸以上 30 戸未満	3
n	5

【長期修繕計画作成状況】

	回答数(件)
長期修繕計画を作成している	2
長期修繕計画を作成していない	3
n	5

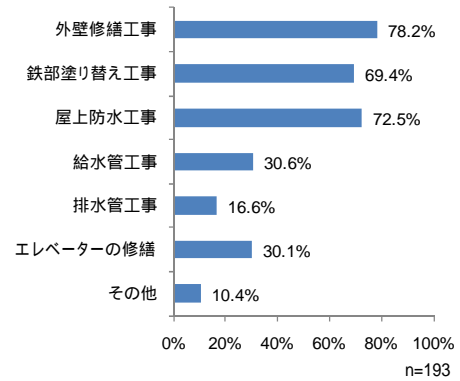
2) 大規模修繕工事の実施内容

大規模修繕工事の内容では、外壁修繕工事や、鉄部塗り替え工事、屋上防水工事といった、建築設備以外の修繕工事を実施したマンションの割合が高い。

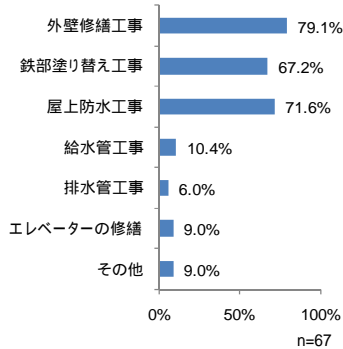
外壁修繕工事や、鉄部塗り替え工事、屋上防水工事は、築年数 20 年未満のマンションでも多く実施されている。

給水管工事、排水管工事、エレベーターの修繕は、築年数 20 年以上になると、実施したマンションの割合が高くなる。

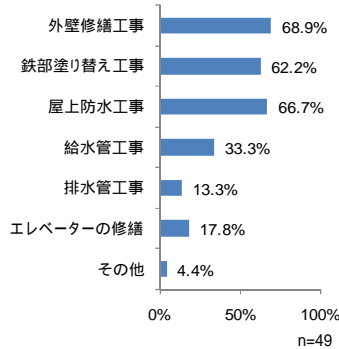
大規模修繕工事の内容



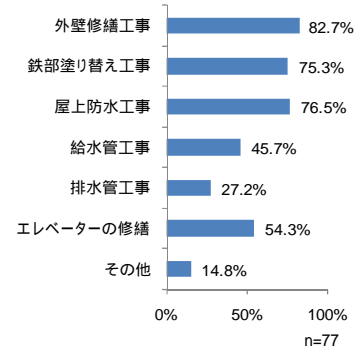
【築年数 20 年未満】



【築年数 20 年以上 30 年未満】



【築年数 30 年以上】

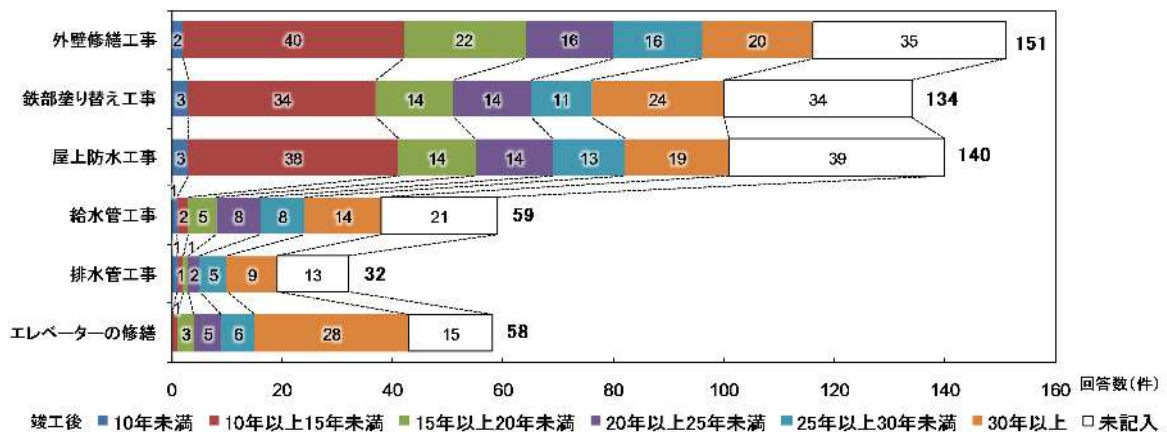


3) 大規模修繕工事の実施時期

外壁修繕工事、屋上防水工事、鉄部塗り替え工事は、多くのマンションが、10～15 年に 1 回の頻度で実施している。

給水管工事、排水管工事、エレベーターの修繕といった、建築設備の修繕工事の実施時期は、築年数 30 年以上が最も多い。

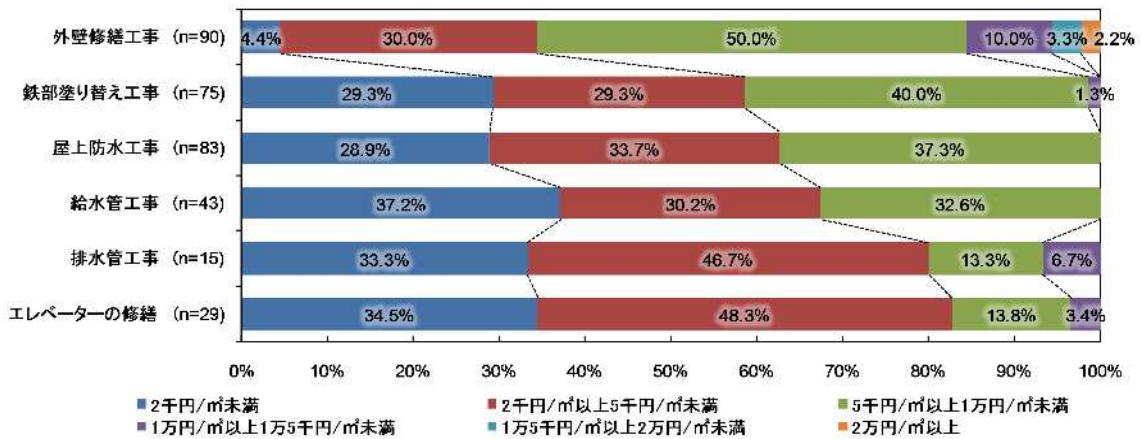
大規模修繕工事の実施時期



大規模修繕工事の費用

大規模修繕工事の延床面積 1㎡あたりの費用が、1万円以上となるものの割合は低い。外壁修繕工事は、他の工事と比較して費用が高い。

大規模修繕工事の延床面積あたり費用



費用の記入があったもののみについて集計

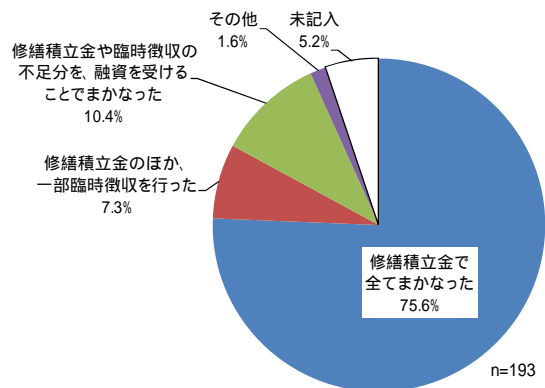
修繕資金の調達方法

大規模修繕工事の資金を、「修繕積立金で全てまかなった」マンションが、75.6%を占めている。

「修繕積立金のほか、一部臨時徴収を行った」が7.3%、「修繕積立金や臨時徴収の不足分を、融資を受けることでまかなった」が10.4%であった。

「修繕積立金や臨時徴収の不足分を、融資を受けることでまかなった」と回答したマンションのうち、55.0%が住宅金融支援機構(旧公庫)の融資を受けている。

修繕資金の調達方法



融資元

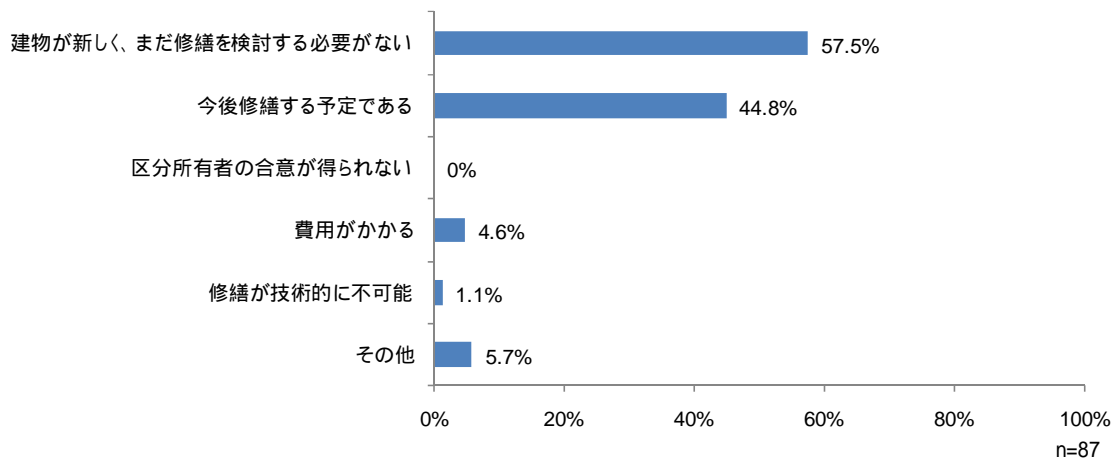
	回答数 (件)	割合
住宅金融支援機構(旧公庫)	11	55.0%
民間銀行	3	15.0%
その他	4	20.0%
未記入	2	10.0%
n	20	100%

大規模修繕工事を実施しない理由

築年数 10 年以上 30 年未満のマンションでは、「今後修繕する予定である」の割合が高く、多くのマンションで、築 10 年以上が経過した時点から本格的な検討が始まる。

築年数 30 年以上で、大規模修繕工事を実施していないマンションでは、費用面の課題を抱えている。また、その他の理由では、「管理費、積立金がなかなか値上げできない」や「問題箇所全部を修繕できるか否かは未定である」といった回答がみられる。

大規模修繕工事を実施しない理由



築年数別の大規模修繕工事を実施しない理由

築年数区分	n (件)	建物が新しく、まだ 修繕を検討する 必要がない	今後修繕する 予定である	区分所有者の 合意が得られ ない	費用が かかる	修繕が技術的 に不可能	その他
10 年未満	52	86.5%	17.3%	0%	0%	0%	0%
10 年以上 20 年未満	30	16.7%	90.0%	0%	6.7%	0%	10.0%
20 年以上 30 年未満	2	0%	100%	0%	0%	0%	0%
30 年以上	3	0%	33.3%	0%	66.7%	33.3%	66.7%

は 50%以上

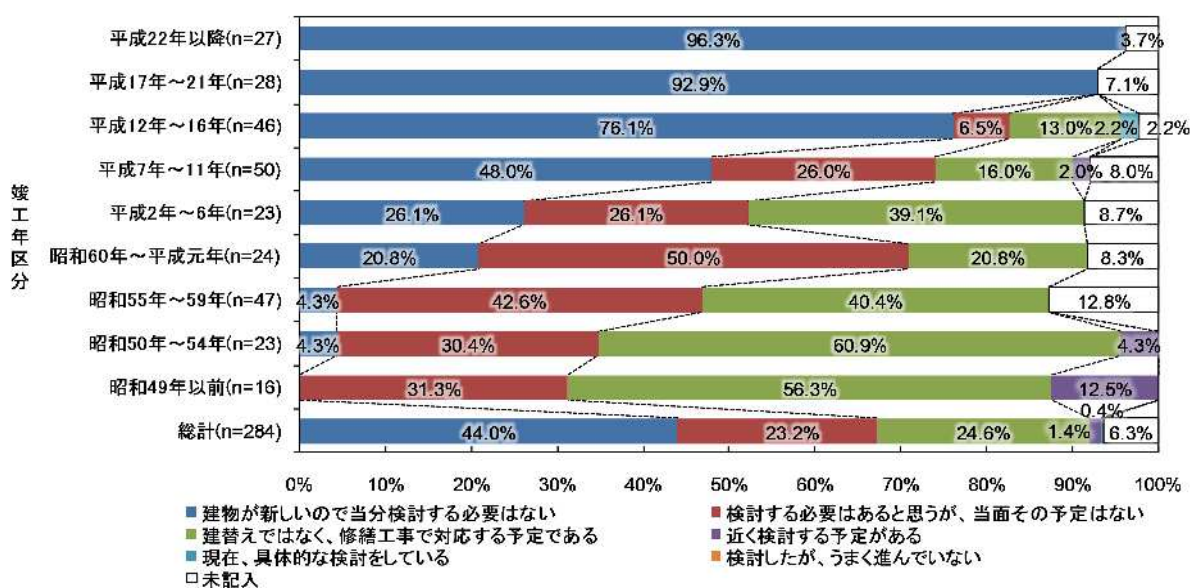
(2) 建替えの状況

建替えの検討状況

建替えの検討状況としては、築年数の浅いマンションを除き、「検討する必要はあると思うが、当面その予定はない」、「建替えではなく、修繕工事に対応する予定である」が高い割合を占めており、建替えの具体的な検討をしているマンションは少ない。

昭和54年以前に竣工したマンションであっても、「建替えではなく、修繕工事に対応する予定である」の割合が50%を上回る。

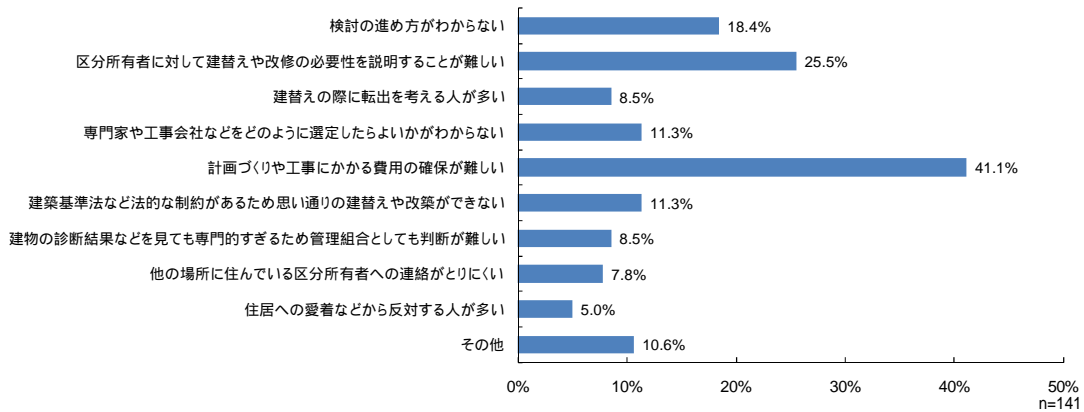
竣工年別の建替え状況



建替え検討における課題

マンションの建替えの検討における課題としては、「計画づくりや工事にかかる費用の確保が難しい」ことと、「区分所有者に対して、建て替えや改修の必要性を説明することが難しい」ことが多く挙げられている。

建替え検討における課題

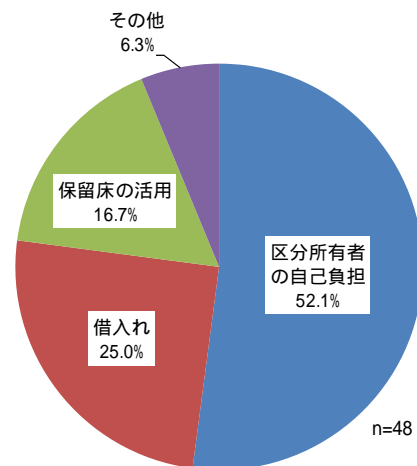


建替えの検討状況で「建物が新しいので当分検討する必要はない」と未記入で回答したものを除いて集計

建替え資金の調達方法

マンションの建替えの資金調達方法としては、「区分所有者の自己負担」が 52.1%であり、「借入れ」が 25.0%、「保留床の活用を行う」が 16.7%を占めている。

建替え資金の調達方法



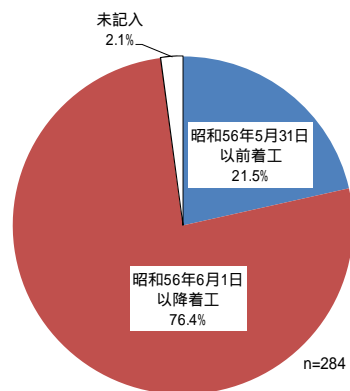
建替えの検討状況で「建物が新しいので当分検討する必要はない」と未記入で回答したものを除いて、建替え資金の調達方法に記入があったもののみ集計

(3) 耐震化の状況

旧耐震基準の可能性のあるマンション

アンケート調査の回答があったマンションのうち、昭和56年5月31日以前に着工された、旧耐震基準の可能性のあるマンションの割合は、21.5%であった。

昭和56年5月31日以前に着工したマンション

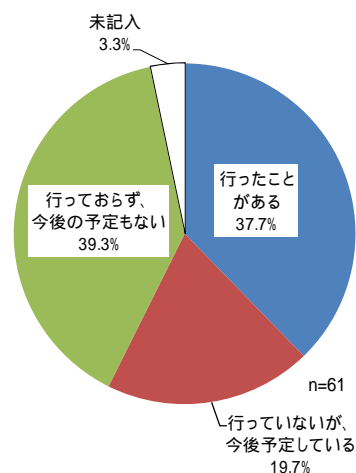


耐震診断の実施状況

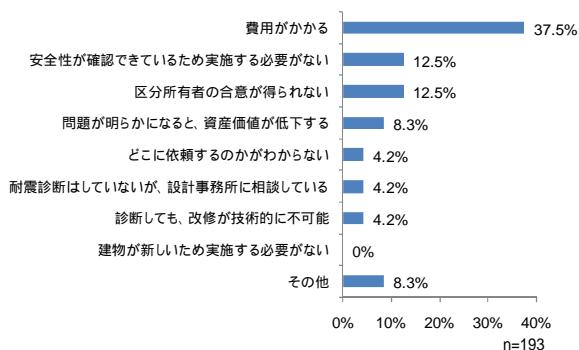
昭和56年5月31日以前に着工されたマンションのうち、「耐震診断を行ったことがある」ものは37.7%であり、39.3%が「耐震診断を行っておらず、今後の予定もない」状況にある。

「耐震診断を行っておらず、今後の予定もない」と回答したマンションでは、耐震診断を実施しない理由として、「費用がかかる」ことが最も多く挙げられている。その他では、「耐震診断に不信感がある」や、「設計図面が古すぎ、確認のため検査工事が必要」といった意見がみられた。

耐震診断の実施状況

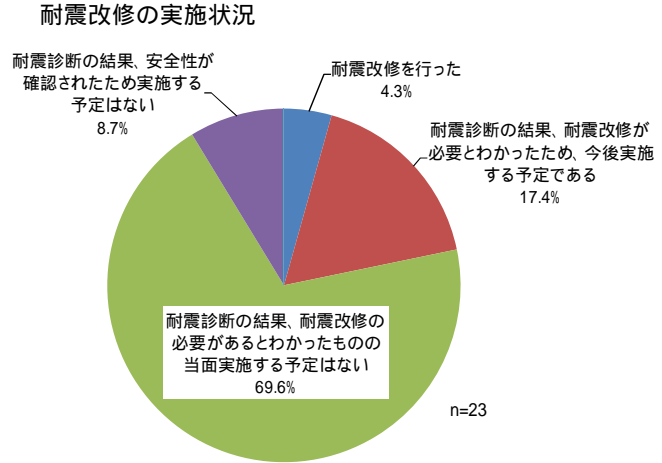


耐震診断を実施しない理由



耐震改修の実施状況

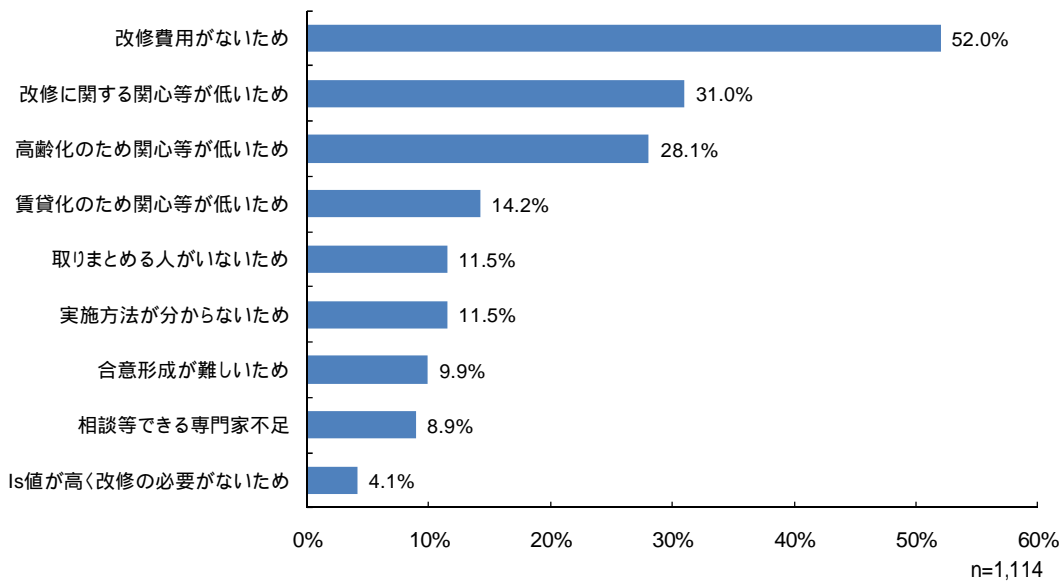
「耐震診断を行ったことがある」と回答したマンションのうち、「耐震診断の結果、耐震改修の必要があるとわかったものの当面実施する予定はない」ものが69.6%、「耐震改修を行った」ものが4.3%、「耐震診断の結果、耐震改修が必要とわかったため、今後実施する予定である」ものが17.4%を占める。



参考：都内分譲マンションの耐震改修を実施しない理由

平成23年実施の東京都マンション実態調査の結果では、耐震改修をしない理由として改修費用がないことが最も多く挙げられた。また、居住者の耐震改修への関心の低さも多く挙げられている。

都内分譲マンションの耐震改修を実施しない理由



出典：東京都マンション実態調査

4.3 マンションの防犯・環境・防災対策の状況

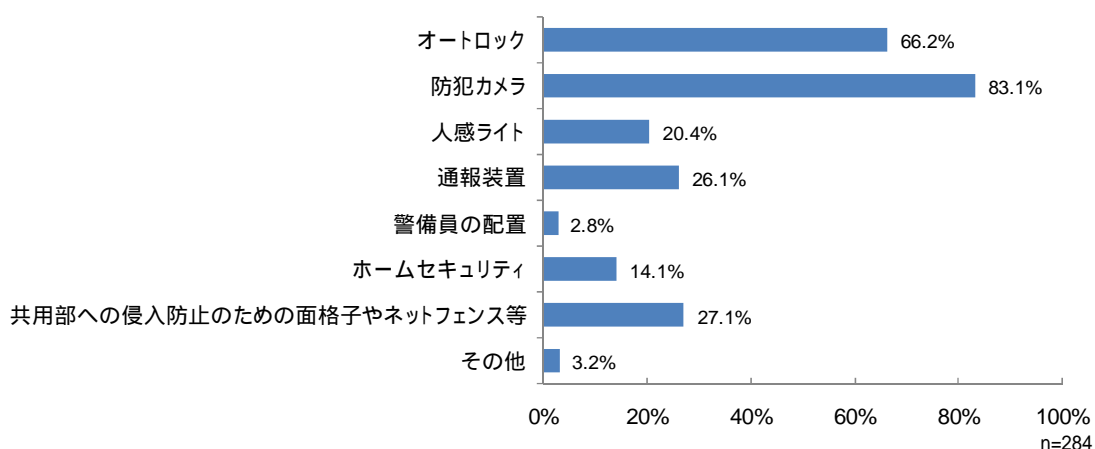
(1) 防犯対策の状況

防犯対策として導入されている設備としては、防犯カメラが 83.1%と最も多く、次いで、オートロックが 66.2%と多い。

人感ライトや通報装置、共用部への侵入防止のための面格子やネットフェンス等も 20～30%と一定数のマンションで採用されている。

ホームセキュリティや警備員の配置といった警備会社との契約が必要な対策は他の対策よりも導入率が低い。

防犯対策設備の設置状況



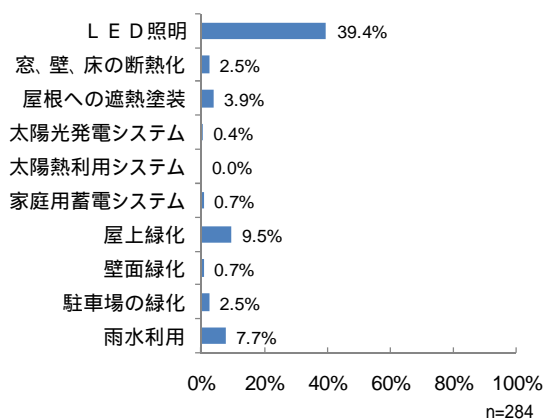
(2) 環境対策の状況

マンション共用部の環境対策の実施状況としては、LED 照明が 39.4%のマンションに導入されており最も多い。屋上緑化は 9.5%、雨水利用は 7.7%みられる。

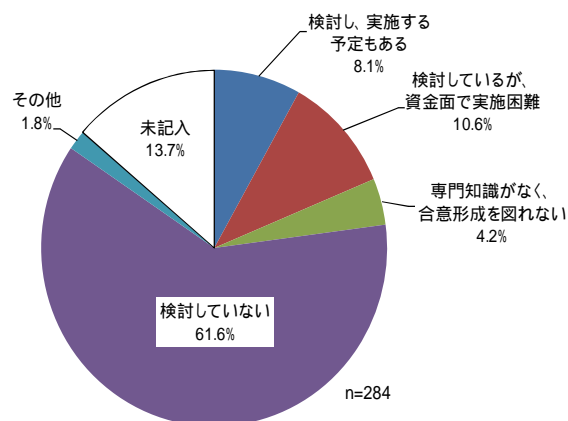
設備に費用のかかる太陽光発電システムや太陽熱利用システム、家庭用蓄電システムは 1%未滿と導入率が非常に低い。

環境対策の検討状況としては、「検討していない」が 61.6%を占める。

環境対策設備の設置状況



環境対策の検討状況



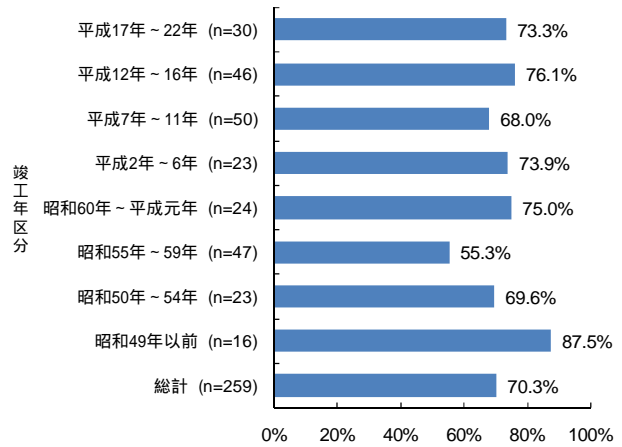
(3) 防災対策の状況

東日本大震災による被害

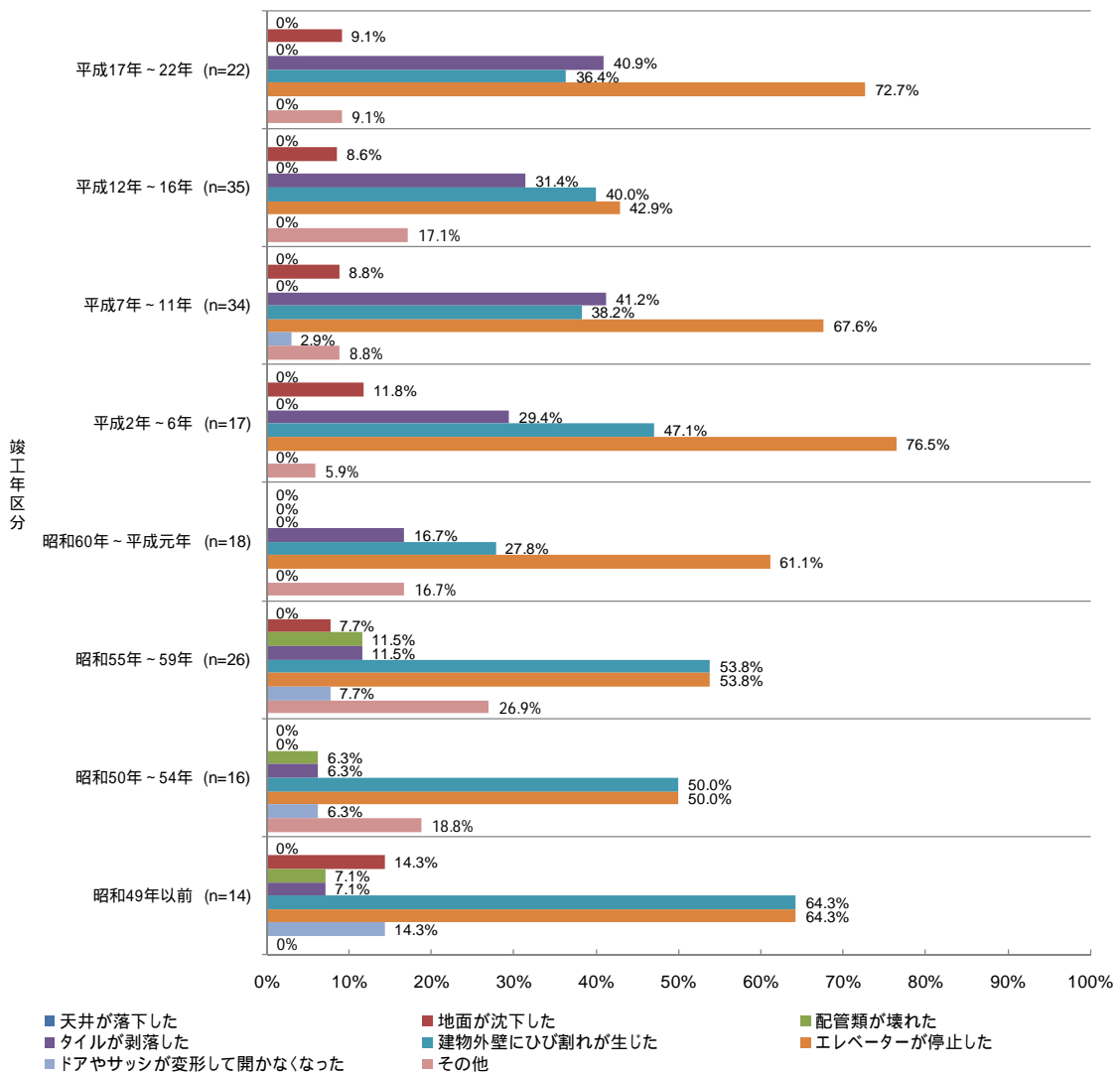
70.3%のマンションが、東日本大震災によって、被害を受けたと回答している。

竣工年別の被害内容を見ると、昭和59年以前に竣工したマンションでは、配管類が壊れたという回答がみられる。

竣工年別の東日本大震災による被害の有無



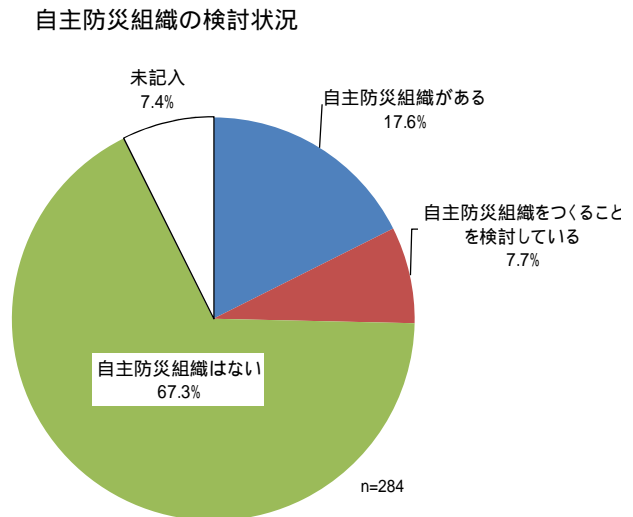
竣工年別の東日本大震災による被害の内容



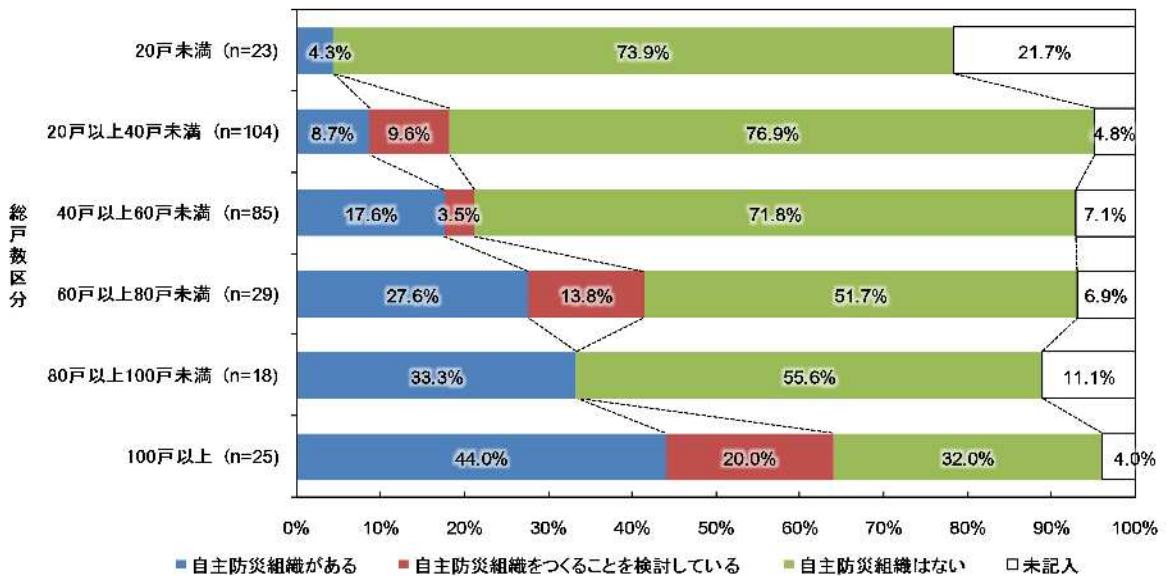
自主防災組織の検討状況

「自主防災組織がある」マンションは 17.6%、「自主防災組織をつくることを検討している」ものは 7.7%にとどまり、多くのマンションが自主防災組織はなく、自主防災組織結成の検討も行われていない状況にある。

総戸数別にみると、総戸数が多いマンションの方が、自主防災組織の結成や結成の検討が進んでいる傾向がみられる。



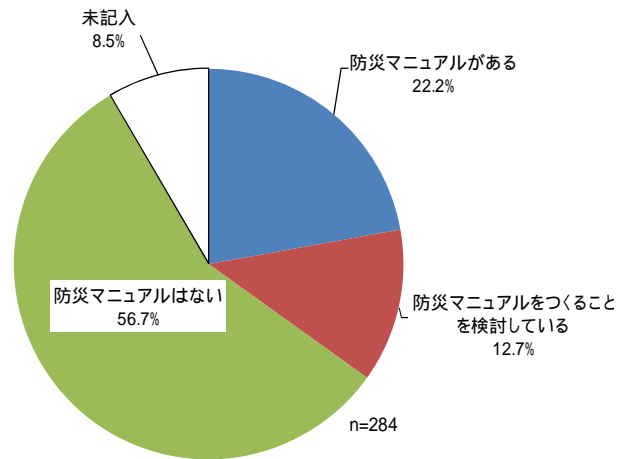
総戸数別の自主防災組織の検討状況



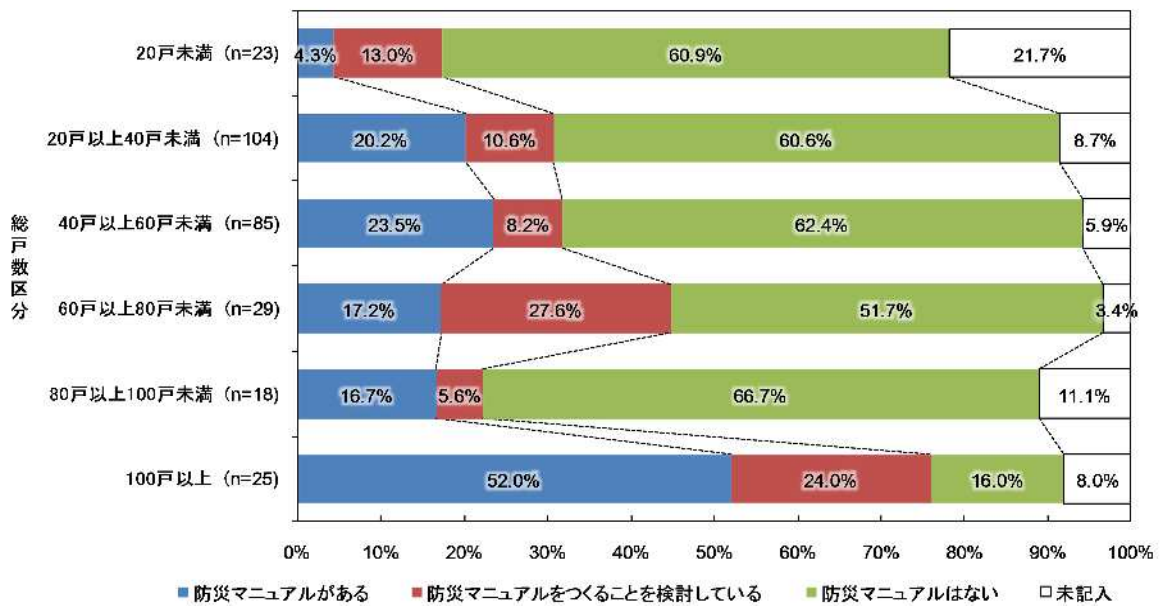
防災マニュアルの作成状況

半数以上のマンションで、防災マニュアルが作成されず、作成の検討も行われていない状況にある。総戸数別にみると、100戸以上の大規模なマンションでは、防災マニュアルを作成しているものの割合が高い。

防災マニュアルの作成状況



総戸数別の防災マニュアルの作成状況

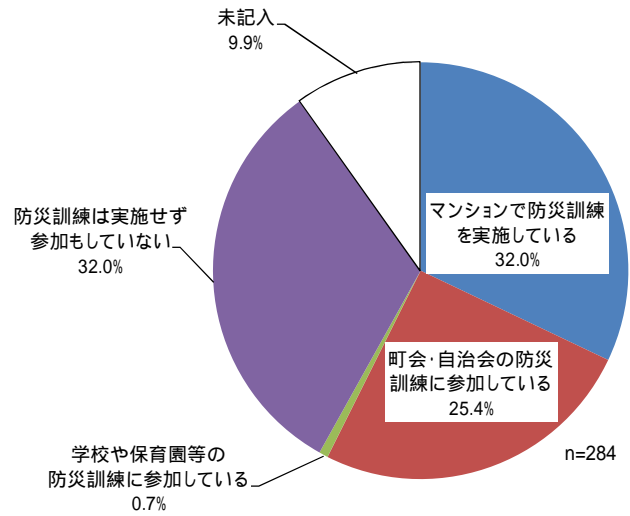


防災訓練の実施状況

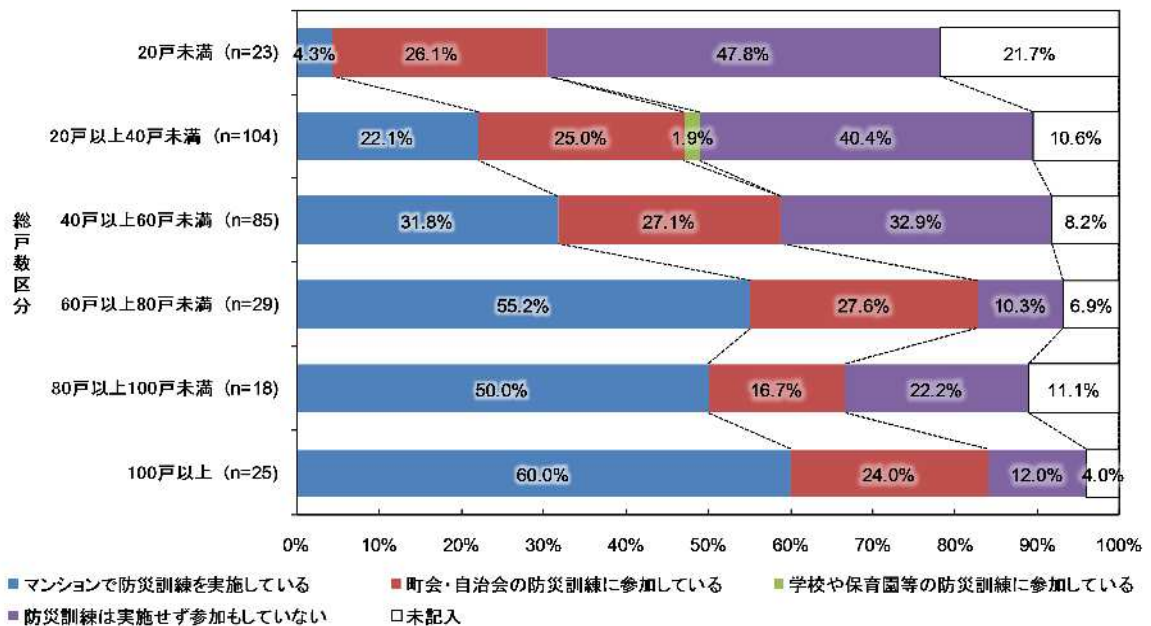
防災訓練の実施状況は、58.1%のマンションが、防災訓練を実施、又は参加をしている。

防災訓練は、「マンションで防災訓練を実施する」方法と「町会・自治会等の防災訓練に参加する」方法で大きく2つに分かれている。総戸数別にみると、総戸数の多いマンションほど、防災訓練を実施しているものの割合が高い。総戸数の少ないマンションでは、防災訓練の実施方法は、町会・自治会の防災訓練に参加する形をとっているものが多い。

防災訓練の実施状況



総戸数別の防災訓練の実施状況



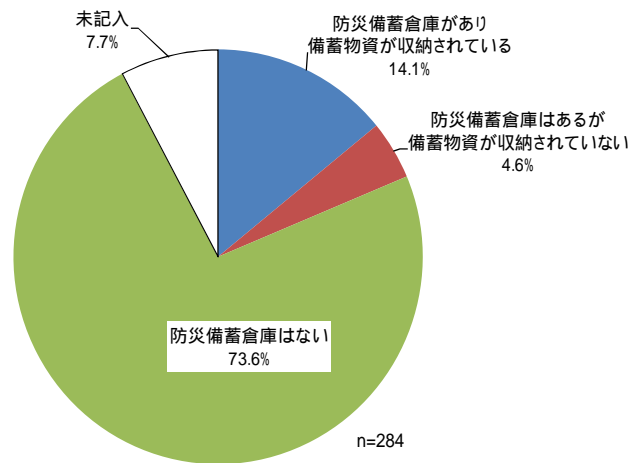
防災備蓄倉庫の状況

「防災備蓄倉庫がある」マンションは18.7%にとどまる。

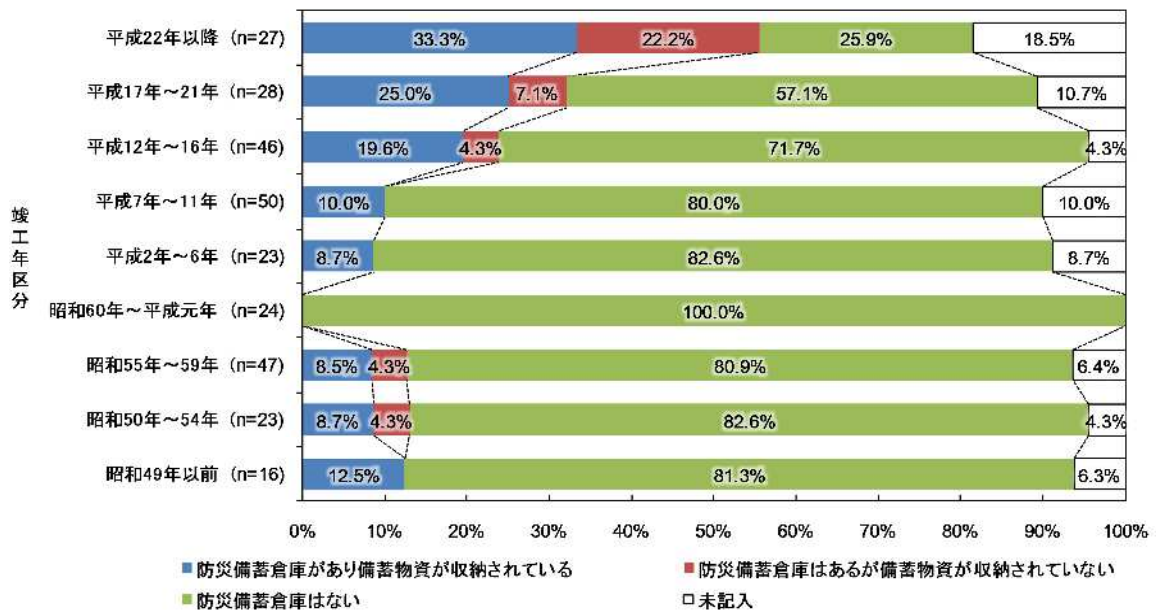
「防災備蓄倉庫はあるが、備蓄物資が収納されていない」マンションは全体の4.6%を占めており、防災備蓄倉庫を設置しているマンションの約1/4で、防災備蓄倉庫に備蓄物資が収納されないままになっている。

築年数の浅いマンションで、防災備蓄倉庫を設置しているものの割合が高い。なお、平成24年の建築基準法改正により、防災・減災施設(備蓄倉庫、蓄電池、自家発電設備、貯水槽)は容積対象延面積から除外された。

防災備蓄倉庫の設置・利用状況



竣工年別の防災備蓄倉庫の設置・利用状況

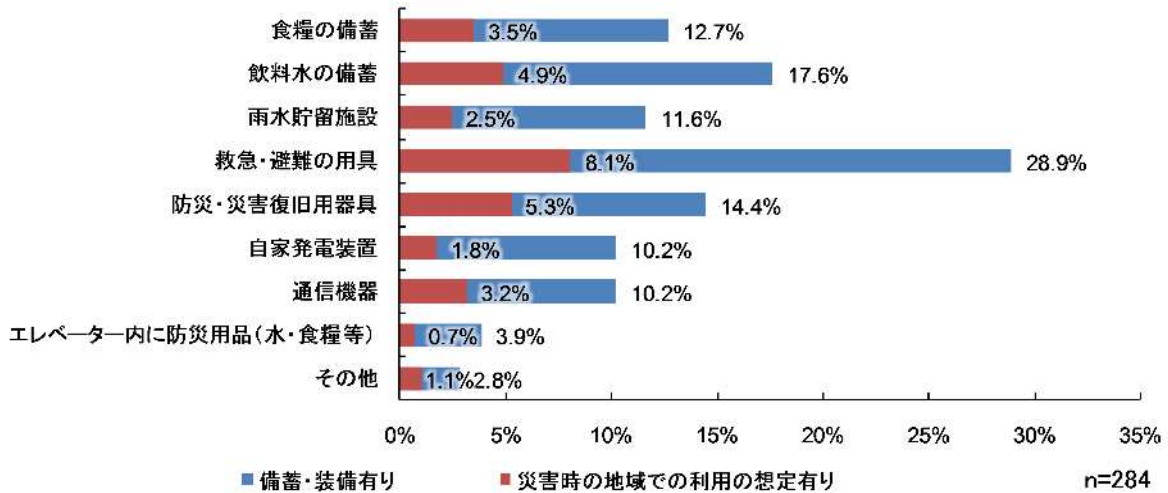


災害に備えた備蓄や装備の状況

災害に備えて備蓄、装備しているものの中で、最も多く挙げられたものは、救急・避難の用具の28.9%である。

マンションの備蓄や装備を災害時に地域で利用することについて、ほとんどのマンションが想定していない。

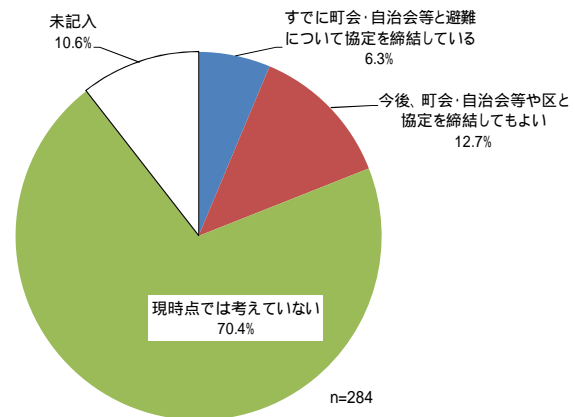
災害に備えた備蓄・装備の状況と地域での利用想定



大規模水害発生時の共用部の一時的避難場所としての利用

大規模水害発生時にマンションの共用部分を近隣住民のための一時的避難所として利用させることについては、「すでに町会・自治会等と避難について協定を締結している」が6.3%、「今後、町会・自治会等や区と協定を締結してもよい」が12.7%のマンションから回答があった。

大規模水害発生時の一時的避難所としての利用への考え



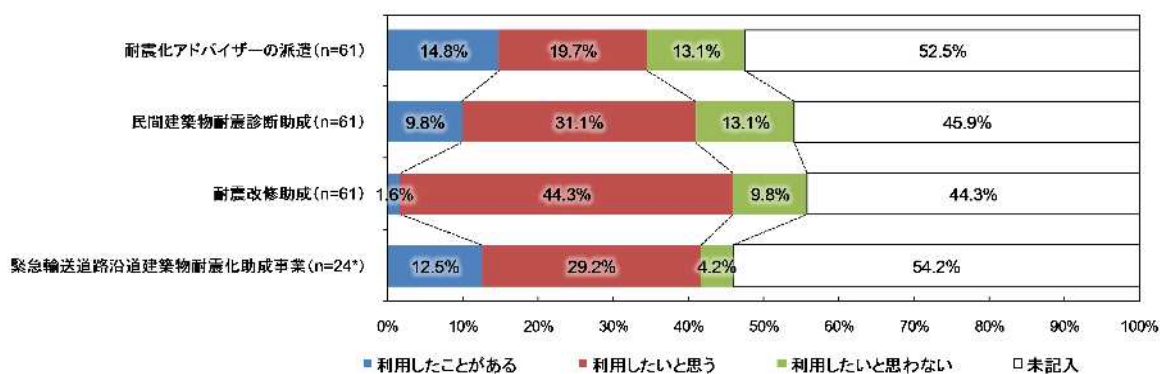
4.4 区の施策について

(1) 現行の支援制度について

耐震化に関する支援制度

昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工されたマンションでは、全ての耐震化に関する支援制度で「利用したことがある」ものの割合は低い、「利用したいと思う」という回答もみられる。

耐震化に関する支援制度の利用状況

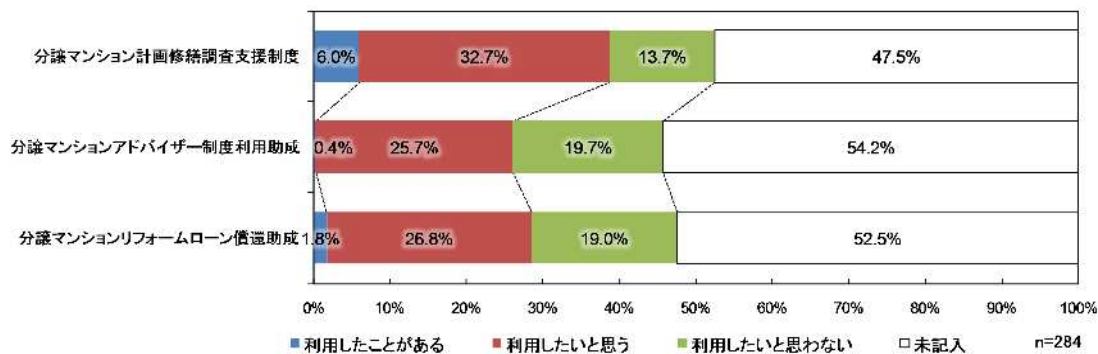


* 緊急輸送道路沿道の昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工されたマンション

修繕・建替えに関する支援制度

全ての支援制度で「利用したことがある」マンションの割合は低い、「利用したいと思う」という回答もみられる。

修繕・建替えに関する支援制度の利用状況



n=284

その他の支援制度について

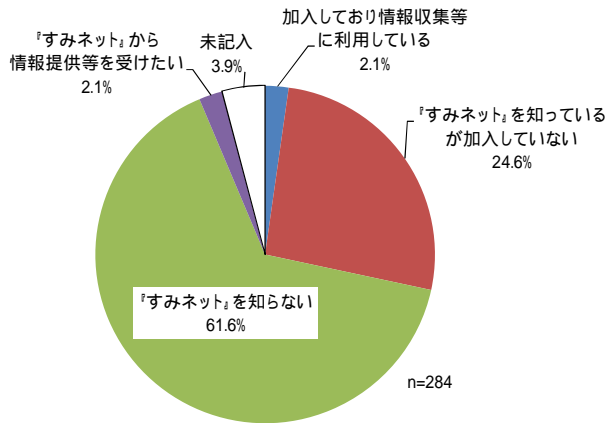
1) すみネットの利用状況

『すみネット』を「知らない」と回答したマンションの割合が 61.6%と最も高い割合を占め、「加入しており情報収集等に利用している」は 2.1%と低い。

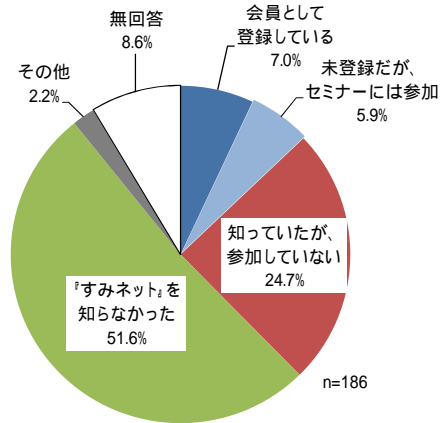
「『すみネット』から情報提供等を受けたい」とする回答は 2.1%である。

前回調査時と比べて、すみネットを知らないマンションが 10 ポイント増えている。

すみネットの利用状況



前回調査(平成 19 年)の結果



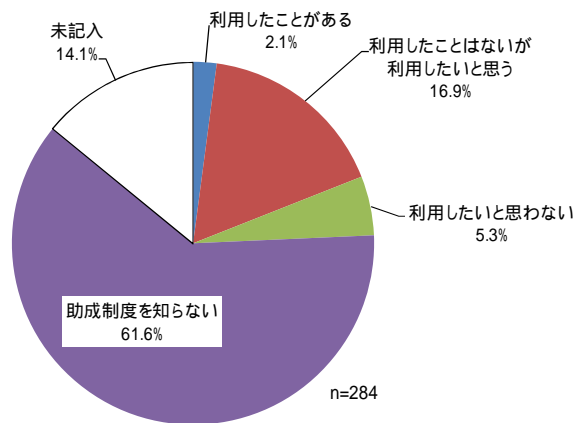
2) 地球温暖化防止設備導入助成制度の利用状況

地球温暖化防止設備導入助成制度については、「助成制度を知らない」が 61.6%を占めている。

「利用したことがある」の割合は 2.1%と非常に低い。

「利用したことはないが利用したいと思う」の割合は、「利用したいと思わない」よりも高い。

地球温暖化防止設備導入助成制度の利用状況



(2) 自治体に求める支援策の方向性

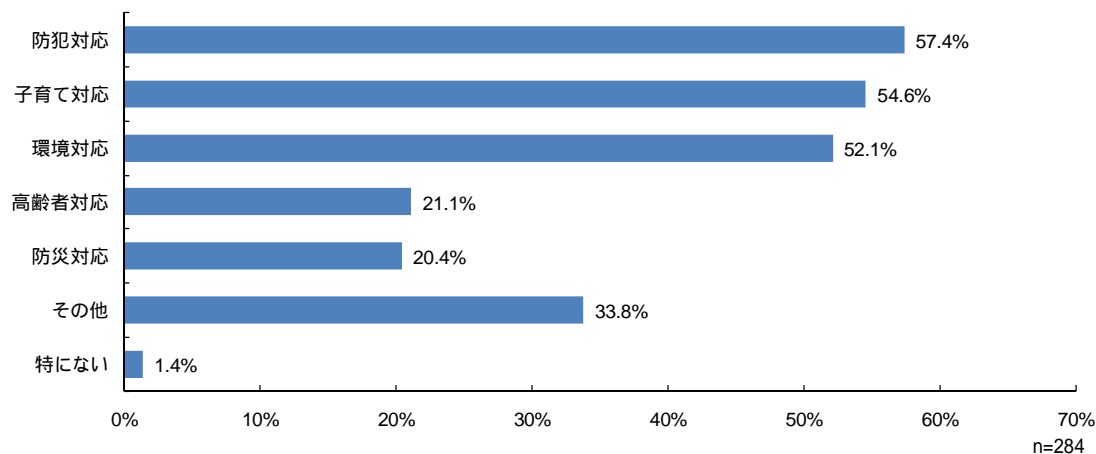
自治体が促進したほうがよいと思うマンションの機能

防犯対応、子育て対応、環境対応の機能が50%以上のマンションから挙げられた。

防災対応と高齢者対応は20%程度と他の機能に比べると少ない。

その他では、自治会・子供会などのコミュニティの強化や生活ルールの徹底などの意見がみられた。

マンションに自治体が促進したほうがよいと思う機能



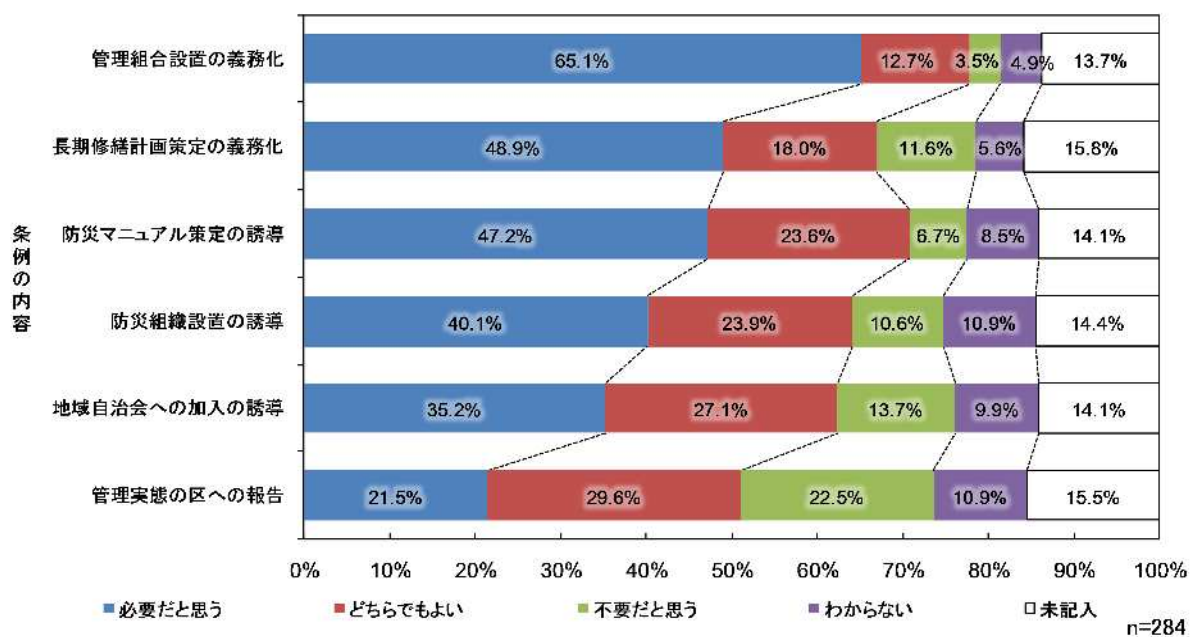
分譲マンションの管理の適正化に向けた条例について

管理の適正化に向けた条例の内容で、「必要だと思う」の割合が最も高いのは、管理組合設置の義務化の65.1%である。

長期修繕計画策定の義務化は48.9%、防災マニュアル策定の誘導は47.2%が「必要だと思う」と回答している。

管理実態の区への報告は、「必要だと思う」の割合が他の内容に比べ低いが、「必要だと思う」と「どちらでもよい」を合計すると51.1%である。

管理の適正化に向けた条例に対する考え



4.5 管理等の状況のまとめ

(1) 管理組合の状況

管理組合のあるマンションの割合は 98.6% を占め、管理組合の運営は総戸数の 20% 未満の役員数で行っているものが多い。

管理組合役員の任期为 1、2 年としているマンションが 86.0% を占める。また、管理組合の集会（総会）の頻度は年 1 回程度のもので 98.6% を占め、役員の任期中には 1～2 回程度しか、集会（総会）が行われないマンションが多い。

管理組合の理事会、役員会、専門委員会などの会合は、93.9% のマンションで少なくとも 1 年に 1 回は開催されている。

集会室・集会所のあるマンションでは、ないものに比べて、理事会、役員会、専門委員会の開催頻度が高い傾向がみられたことから、集会室・集会所を設置することで、会合が行いやすくなり、管理組合の活動が活発になると考えられる。

築年数が長く経過したマンションほど、世帯主の平均年齢が高齢であり、管理組合役員の平均年齢も高い傾向がある。

管理組合役員のなり手不足を実感しているマンションが約半数あり、管理組合運営上のトラブルとなったものもある。

管理組合役員のなり手不足の主な要因は、居住者の管理に対する無関心や、居住者が多忙なため管理組合活動に参加できないことのほか、築年数が長く経過したマンションでは、居住者の高齢化により体力的な理由から参加できないことが挙げられた。

築年数が長く経過したマンションほど、管理組合のなり手不足を実感しているものの割合が高い。

(2) マンションの管理形態

90% 以上のマンションが、何らかの管理業務を管理会社に委託しているが、管理業務の委託を一切行わず、自主管理を行っているマンションもある。

自主管理をしているマンションは、築年数が長く経過した、総戸数の少ないマンションが多いことから、今後、居住者の高齢化により自主管理ができなくなるなど、管理に問題を抱えるマンションが出てくる可能性がある。

(3) 修繕の状況

長期修繕計画は、80.6%のマンションで作成されている。

築年数が長く経過したマンションでは、長期修繕計画を作成していないマンションの割合が高い。

長期修繕計画の見直しをしたことがあるマンションは 49.8%であり、見直し予定のものも含めて、まだ見直しをしていないものが 42.4%ある。中には、長期修繕計画作成後、10年以上も見直しが行われていないものが存在する。

大規模修繕工事は、築年数が10年以上になってから、実施や実施検討が行われる傾向にある。工事の内容としては、築年数が10年以上20年未満の時期に、外壁修繕工事や鉄部塗り替え工事などの建築設備以外の修繕が実施され、築年数20年以上が経過してから、給排水管工事などの建築設備の修繕が実施されている傾向がある。

築年数20年以上が経過しても、大規模修繕工事を実施していないマンションの中では、小規模で長期修繕計画を作成していないものの占める割合が高い。

築年数が30年以上のマンションが、大規模修繕工事を実施しない理由としては、費用面の問題によるところが大きい。

(4) 建替えの状況

建替えの検討状況は、築年数35年以上のマンションで、近く検討する予定があるものが出てきているが、築年数が長く経過したマンションでも、多くが建替えではなく修繕で対応している。

建替え検討については、費用が最も大きな課題として挙げられている。また、区分所有者への説明が難しいことや、検討の進め方が分からないといった課題も挙げられている。

(5) 耐震化の状況

アンケート調査で、昭和56年5月31日以前に着工したと回答したマンションのうち、59.0%のマンションでまだ耐震診断が行われていない。これは、費用や居住者間の合意形成による課題があるためである。

耐震診断を実施し、耐震改修の必要性があると分かっていても、耐震改修を実施しないマンションが多い。耐震改修を実施しない理由については、費用面の問題が大きい。

(6) 防災への取り組みの状況

自主防災組織の結成や防災マニュアルの作成といった、防災への取り組みを行っているマンションは少ない。

総戸数 100 戸以上の大規模なマンションでは、自主防災組織や防災マニュアルがあるものの割合が、総戸数 100 戸未満のマンションに比べ高い。

防災訓練は、自主防災組織や防災マニュアルの取り組みに比べると、実施しているマンションの割合は高い。防災訓練の実施は、マンションで実施する方法と町会・自治会等の防災訓練に参加する方法に分かれている。

総戸数 60 戸以上のマンションでは、防災訓練をマンション単独で実施しているものが半数以上あるが、総戸数が 60 戸未満のマンションでは、町会・自治会の防災訓練に参加しているものの割合が高い。また、防災訓練の実施・参加をしていないマンションの割合も高くなっている。

防災備蓄倉庫は、現在設置されているマンションは少ないものの、最近 5 年間に竣工したマンションでは半数以上に設置されている。

平成 24 年の建築基準法改正により、防災・減災施設(備蓄倉庫、蓄電池、自家発電設備、貯水槽)について容積対象延面積から除外されたことにより、防災備蓄倉庫等が積極的に設置され始めており、竣工年別にみると、防災備蓄倉庫のあるマンションの割合は築年数の浅いマンションで高いことから、今後、防災備蓄倉庫を設置したものが増えていくと考えられる。

防災備蓄倉庫に防災備蓄物資の収納がされていないマンションがみられる。また、防災備蓄倉庫への収納によらない災害に向けた装備や備蓄物資を準備しているマンションも少ない。

(7) 支援策の利用等の状況

現行の支援制度については、費用が問題となりやすい耐震診断や耐震改修に対する費用助成制度であっても、利用したことのあるマンションは少ない。

助成制度の利用状況についての設問で、未記入の回答が多いことから、支援制度の内容が十分に管理組合に伝わっていない可能性が考えられる。

『すみネット』への加入率は低く、『すみネット』を知らないといったマンションが多くみられる。

マンションの管理について関心の無い居住者が多いため、支援制度に関する情報を知らず、支援を必要とするマンションであっても、利用しない可能性がある。

今後、自治体が促進したほうがよいと思うマンションの機能では、防犯対応や子育て対応、環境対応の機能が多く挙げられた。

分譲マンションの管理の適正化に向けて、条例でマンション管理を規定化する場合の、条例の内容で、必要だと考えている割合の高いものは、管理組合の設置、長期修繕計画の作成の義務化であった。それ以外についても、不要であるとする回答の割合は低く、マンション管理の適正化に向けた条例に対する抵抗は小さいと考えられる。

4.6 自由回答で寄せられた主な意見

自由回答は27件のマンションから意見が寄せられた。分譲マンションに関する意見の概要は以下のとおりである。

(1) マンションの管理等について

住民の無関心や役員の不足が管理における問題となっているといった意見が多い。

管理費の値上げの問題があるという意見がみられた。

高齢独居者の見守りの取り組みを検討しているが、情報の取得が難しいため、何らかの支援がほしいといった意見がみられた。

(2) マンション外部のコミュニティについて

町会・自治会との関係が希薄であることや、行事の連絡が不十分であることなどにより、

町会・自治会との関係に課題を感じている意見がみられた。

町会・自治会との関係を行政が取り持ってほしいという意見もあった。

(3) 墨田区の支援策について

墨田区の支援策については、耐震診断や耐震改修の助成額の引き上げの要望があった。

防災対策について、情報提供や費用の補助など、現在よりも積極的な行政の支援の要望があった。

建替えや修繕については費用面の問題や規制によって、実施できないという意見がみられた。

区主催の相談会の実施告知をしてほしいという要望があった。

5 マンションに関わる主体へのヒアリング・アンケート調査

5.1 マンションディベロッパーへの調査結果

(1) 今後開発を考えている地域

今後、開発を考えているエリアとして、押上駅・とうきょうスカイツリー駅、京成曳舟駅、東あずま駅、曳舟駅、錦糸町駅、両国駅の周辺が挙げられた。

マンション建設の目安となる駅からの距離は、徒歩 10 分程度であり、近年は開発用地が少なくなったため、駅から 15 分程度の距離も検討するようになってきているとの回答が挙げられた。その他のマンション開発のターゲットとして検討されているエリアでは、主要駅ターミナルに直結するバス停から 5 分程度の距離にある場所が挙げられた。

墨田区のマンションの主要な居室タイプは、2LDK、3LDK、4LDK であり、墨田区の特徴として、部屋数の多い住戸が購入されやすいため、占有面積の小さな 3LDK が主体であるという回答が挙げられた。

(2) 開発時点で導入を検討している設備、取得を検討している基準

環境対策については、マンションの規模等、設置の条件に違いがあるものの、太陽光発電と雨水利用は共通して挙げられた。他の設備では、共用部の LED 照明、蓄電池が挙げられた。防災対策では、防災備蓄倉庫は全てのディベロッパーから挙がり、必須としているディベロッパーが 1 社あった。防災備蓄倉庫以外では非常用電源、かまどベンチ、マンホールトイレといった設備が挙げられた。

防犯対策については、監視カメラは全てのディベロッパーから、建物外部、1 階共用部、エレベーター籠内の全てに設置しているとの回答が挙げられた。

新築分譲マンションにおいて取得を進めている認定では、住宅性能表示（耐震等級、省エネルギー対策等級、高齢者等配慮対策等級）と長期優良住宅が挙げられた。認定の取得についてマンションのグレードによる影響を受けるとの回答が 1 社から挙げられた。

(3) バリアフリー化・修繕に備えた工夫

マンションの開発段階で、共用部に手すりを設置しているとの回答が 1 社から挙げられた。バリアフリー化の対応のために、手すり下地を専有部に設置しているとの回答が挙げられた。修繕に向けた工夫に関しては、メンテナンスに配慮した 1 階床下の配管ピットや二重床、二重天井などが挙げられた。

(4) 自転車駐輪場・バイク置き場の整備

自転車駐輪場の収容台数は、総戸数の100%～200%とディベロッパーによって違いがある。また、多くの場合、自治体の条例による附置義務台数の方が多くなるとの回答も1社から挙げた。

バイク置き場の収容台数は、総戸数の10%、1～2%、社内の規定がないなど、各社で異なる回答が挙げた。

(5) 地震対策

居室における壁の家具等の転倒防止対策、造付家具の扉の開閉防止対策は、共通して挙げた。

その他では、ガラス飛散防止対策や超高層物件の場合は制震又は免震構造としているといった回答が挙げた。

5.2 マンション管理会社への調査結果

(1) 管理における課題

マンションの管理や管理組合の運営に問題を抱えているマンションの特徴としては、居住者が高齢化していること、居住者の管理組合運営に関する知識が乏しいことや居住者のモラルが低下していることなどが挙げられた。

居住者の高齢化が、管理組合役員のなり手不足の一因として挙げられた。

管理会社から提案している管理組合役員のなり手不足対策としては、規約変更により外部居住者にも役員資格を与えることや任期の見直し（再任の規定、年数など）を行うことが挙げられた。

(2) 管理委託の状況

管理委託業務をしている分譲マンションで、系列ディベロッパーが開発したもの以外の割合は3～5割であるとの回答が挙げられた。

系列ディベロッパーが開発した分譲マンション以外の管理委託が、今後増えるという回答は挙げられなかった。

系列ディベロッパーが開発したマンション以外の分譲マンションが管理業務を委託した理由では、他の管理会社より実績・内容が優れていたことや、他の管理会社に委託していたが、その業務内容に不満があったことが挙げられた。

(3) 修繕の考え方

長期修繕計画の計画期間は30年、長期修繕計画の見直し時期は5年毎としているとの回答が共通して挙げられた。

大規模修繕工事の内容別の実施時期は以下のとおりである。

外壁修繕工事	: 12年毎
鉄部塗り替え工事	: 4～6年毎
屋上アスファルト防水工事	: 12年毎
屋上シート防水工事	: 12年毎
給水管工事	: 30～35年毎
排水管工事	: 35～40年毎
排水管クリーニング	: 1年毎
エレベーターの交換・リニューアル	: 30年毎

大規模修繕工事を実施する際の課題としては、修繕積立金が不足していることや、役員等に大規模修繕工事の知識や経験が少ないこと、工事業者の選定が難しいことが挙げられた。

(4) 防災対策の状況

管理組合に防災マニュアルを提供しているとの回答が1社から挙がった。

管理組合への防災対策の提案では、防災備蓄倉庫の設置や防災備蓄物資の準備、防災訓練の実施が挙がった。

防災対策の実施における課題としては、費用面の問題が挙がった。

(5) 高齢者に対する支援の状況

高齢者に対する生活サポートサービスなどの高齢者向けサービスの提案しているとの回答は挙がらなかった。

(6) 分譲マンション支援策についての考え

管理会社から管理組合に対して、助成制度等の支援策の利用を提案することはあり、利用を提案した支援策として、「分譲マンション計画修繕調査支援制度」や「分譲マンションリフォームローン償還助成」、「耐震化改修助成」などが挙げられた。

利用を提案した支援策のうち、実際に「分譲マンション計画修繕調査支援制度」が利用されたことがある。

支援策の要望は、耐震改修や修繕に対する助成額の引き上げが共通して挙がった。また、独居老人等の高齢者に対する個人情報、見守り支援策等の施策が挙がった。

5.3 区内マンション管理士への調査結果

(1) 墨田区の特有の問題

小規模マンションにおける旧地権者の存在

墨田区には町工場などの跡地に建設された小規模なマンションが多数存在する。このようなマンションは、旧地権者が区分所有権の過半を占めている場合があり、管理組合運営は旧地権者の意向に左右されやすくなるなど、マンション管理や管理組合運営に影響が及ぶ場合がある。

区内には、大規模なマンションを建設できる土地は少ないため、今後も小規模なマンションが増加する可能性が高いと考えられる。

ワンルーム規制による影響

墨田区集合住宅条例でワンルームマンション規制が行われ、その結果、ワンルームとファミリータイプが混在したマンションが建設されている。ワンルームの居住者は管理に対する関心が少ないため、ファミリータイプの住戸の居住者に負担が偏るなど、管理組合運営に支障が生じる。

自転車駐輪場の不足

区内のマンションは、一般的に1戸あたり2台程度の駐輪場を整備しているが、世帯人員が3名以上となりやすい、ファミリータイプのマンションでは、収容台数を超過してしまう。

小規模なマンションは、敷地面積が十分ではないため、自転車駐輪場の台数を確保しようとする、建物内部に設けることになる。自転車駐輪場は容積対象外ではあるものの、建物内部に設けようとする、建設コストの負担となる。このため最低限の台数に留めるマンションが多いと思われる。

(2) マンションの管理・運営

老朽化したマンションの問題

今まで自主管理をしていたが、居住者の高齢化で限界になってきたマンションからの相談が出てきている。

修繕積立金などが適切に確保されていない、自主管理で、築年数が長く経過した、小規模なマンションがあり、このような状態になった時点で管理会社に管理業務を委託しようとしても、管理会社が仕事を請け負わない。

管理会社が築年数が長く経過したマンションを嫌う理由は、設計図書を保管していない、修繕工事が実施されてないなど、今まで管理を適切に行っていないため、管理業務を引き受けた場合、抱えている問題の解決を迫られ、責任を負わされるためである。また、このように問題点が多いと、手間がかかるため、儲からないことも理由として挙げられる。

築年数が長く経過したマンションでは、役員や清掃員となっている居住者に報酬を出しているところがある。これらの業務については、管理会社に任せ方が安く済むものもあるが、これらの既得権益を失いたくない管理組合役員などが障害となり、業務委託に踏み切れないマンションがある。

自主管理における会計の問題

自主管理における最大の問題は会計である。組合理計は特殊であるため、専門的知識のない居住者が行った場合、不可解な会計となる。

自主管理で会計が不適正であると、修繕が行われずにスラム化しやすい。そうなった場合、マンションに居住したいと考える人がいなくなり、資産価値も下がってしまう。

マンション管理に関するセミナーでは、せめて会計だけでも、管理会社に委託することを奨めている。

管理組合運営の問題

管理組合運営が上手く行われない理由は、役員のなり手不足、管理組合運営の知識不足、区分所有者の関心不足の全てがあてはまる。

築年数が長く経過したマンションでは、居住者の入れ替わりにより、多様な世代の居住者が混在しているマンションもあり、世代間の考え方の違いについても対処していく必要がある。

管理組合運営は、臨機応変な対応ができることが重要である。例えば、役員のなり手が居ないのなら、管理規約の改正をすることで役員数を減らしたり、区分所有者の配偶者も役員にできるように改正することも考えられる。

(3) 修繕・建替え・耐震化

修繕の問題

長期修繕計画に基づいた会計をしているかどうか、修繕における費用面の問題に大きく影響する。

長期修繕計画の見直しと合わせて、修繕積立金の見直しも必要である。昨今は、消費税の増税があり、居住者に説明がしやすいため、修繕積立金の見直しが行われる傾向にある。

管理費は、電気料金の値上がりに合わせて、現在見直しが行われている傾向にある。

管理費や修繕積立金について、駐車場は別会計とした方がよいと考える。駐車場の修繕を行う場合や、それ以外の大規模修繕工事を実施する場合に、費用が問題になりやすい。

駐車場の管理費・修繕積立金を駐車場は別会計とすると、受益者負担で考えた場合に、今の駐車料金が妥当かどうかを検討することもできる。

建替えの問題

現時点では、墨田区内のマンションに関する建替えの相談を受けたことはない。

今後、建替えを検討するとしても、敷地が狭く、今の容積率では、現実的には建替えできないものが多いと考えられる。

建替えではなく、大規模修繕工事で対応する方が妥当だと考えられる。

耐震化の問題

耐震化についても修繕と同様に、長期修繕計画に基づいた会計をしているかどうか、費用面の問題に大きく影響する。

東京都や墨田区などでは、助成で耐震化を進めようとしているが、耐震化を行わないことのリスクや、耐震化を行う理由を理解していない人が多いため、合意形成面で問題が生じて実施できない場合もある。

築年数が長く経過したマンションの場合、設計図面が残っていないマンションもあり、このような場合は、通常図面と外観検査で行う耐震性の評価が困難になる。

耐震診断を行った場合、その結果は重要事項説明書に記載しなければならず、診断結果が悪い場合、資産価値を下げる可能性がある。耐震診断に補助が出ても、耐震改修工事に対する補助が十分でなければ、診断や改修は進まないと思われる。

耐震診断、耐震改修に係るリスクと必要性を居住者に理解させたうえで、合意形成を図ることが重要である。

(4) 防災の取り組み・周辺地域との連携

マンションの自主防災

自主防災組織のあるマンションは少ない。小規模なマンションが多いためである。

自主防災組織は、総戸数が200戸のマンションでも組織化しにくいと思う。

単棟型より団地型のマンションの方が、棟ごとに組織を結成したり、役割を決めたりできるため、結成しやすいと考えられる。

小規模なマンションの防災は、単独では対応できることが限られるため、町会、自治会と密着した形で進めるべきである。

ワンルームの住戸があると、足並みがそろいにくいことや居住者が参加しないことなどの問題がある。

町会等周辺地域との関係

町会との関係を維持するために、管理組合に町会担当の理事を設けることが考えられる。

戸建ての場合は、回覧板が届いて直接情報が得られるが、マンションの場合は、掲示板に張り出す形になるので、情報が行きわたらず、町会費に対する費用対効果を居住者が感じることができない場合がある。

(5) 高齢化に対する取り組み

孤独死などの問題はあるが、本来は管理組合が率先して取り組む業務ではない。しかし、高齢者の数が増えてくると管理組合の議題となる場合がある。

手助けする人（見守り隊やボランティア）や、逆に手助けしてほしい人を募るなど、自主的な取り組みで対処しているマンションもある。

高齢化に対する自主的な取り組みを行っているマンションでは、コミュニティが機能し、管理も行き届いているため、新たな居住者が入居して、管理運営も良好な状態が保たれやすい。

(6) マンションへの支援策

効果的な情報提供を行うためには、マンションの状況を把握する必要がある。状況把握のために、豊島区のマンション管理推進条例の届出制度のような仕組みが必要と思われる。豊島区のマンション管理推進条例に基づく届出が行われたマンションは、現時点で全体の51%であり、届出のないマンションの方が問題を抱えている可能性が考えられる。

届出をすることにメリットがあればよいと思う。例えば、届出をすることを助成の条件にすることである。

墨田区でも「すみネット」により、管理組合のネットワークを作る取り組みをしたが、現状ではあまりメリットを見いだせていない。

千代田区のアンケートのように、マンション管理業協会を通して情報を得ることも考えられる。

6 分譲マンション実態調査から得られた課題

分譲マンション実態調査から、墨田区内の分譲マンションが現在抱える課題と将来問題となることが予想される課題を挙げる。

	各調査項目の		
	2 区内分譲マンションを取り巻く状況	3 分譲マンションの現状	4 管理等の状況
修繕・建替え・耐震化に関すること		<p>今後10年で300件以上が築年数30年以上になる</p> <p>昭和57年以前竣工のマンションが184件存在しているが、耐震診断、耐震改修を実施したものは少ない</p>	<p>長期修繕計画が未作成のマンションがあり、築年数が長く経過したもののほど多い</p> <p>10年以上長期修繕計画の見直しをしていないマンションが18件ある</p> <p>小規模なマンションでは築年数20年以上でも大規模修繕工事を実施していないマンションが5件ある</p> <p>修繕・建替え・耐震化は費用が実施における最大の課題である</p>
マンションの管理や居住者に関すること	<p>世帯あたりの人員数は減少傾向である</p> <p>高齢化率は高く、今後は横ばい</p>		<p>半数近くのマンションが、管理組合役員のなり手不足を実感、築年数が長く経過したマンションほど実感している割合が高い</p> <p>築年数が長く経過した、小規模なマンションほど自主管理が多い</p> <p>防災の取り組みはあまり行われておらず、小規模なマンションでは、防災訓練は地域で行うものに参加する機会が多い</p>
建物・設備に関すること	<p>持家の非木造共同住宅は増加したが、平成20年度以降は平成19年度以前と比べて、竣工数は少ない</p> <p>平成20年以降、分譲マンションの竣工数が以前より少なくなっている</p> <p>人口は増加を続け、今後も住宅の需要は発生する</p>	<p>前回調査(H19年)から254件増加している</p> <p>面積等規模の小さなマンションが増加している</p> <p>新たに竣工したマンションには間取りの小さなものが多い</p> <p>自転車駐輪場はファミリータイプの間取りでは収容台数が足りないものが多い</p>	<p>防災備蓄倉庫は全体の設置率は低いものの、最近5年間に竣工したマンションは半数以上が設置している</p> <p>備蓄物資を収納していない防災備蓄倉庫がある</p>
支援策や条例に関すること			<p>分譲マンションに関する支援制度の利用率は低い</p> <p>費用が実施時の課題となりやすい、修繕や耐震化への費用の助成制度でも利用率は低い</p> <p>支援制度の認知度が低い可能性が考えられる</p> <p>分譲マンションの管理適正化のための条例による各種届出の義務化に対する抵抗は小さい</p>

まとめ (数字は章・節番号)			6.1 現状及び将来の課題
5.1 デベロッパーへの調査結果	5.2 管理会社への調査結果	5.3 区内マンション管理士への調査結果	
	<p>長期修繕計画の計画期間は30年である</p> <p>長期修繕計画の見直しは5年毎に行う</p> <p>外壁修繕工事や防水工事は12年毎、鉄部塗り替え工事は約5年毎に行われている</p> <p>給排水管工事、エレベーターの交換は築年数30年以上になって実施している</p>	<p>長期修繕計画に基づいた会計をしているが、耐震化や修繕に影響する</p> <p>長期修繕計画の見直しとともに、管理費、修繕積立金の金額の見直しも行うことが重要である</p> <p>建替えより大規模修繕工事での対応が妥当である</p>	<p>(1)老朽化マンションの増加 今後増加する老朽化マンションの維持管理</p> <p>(2)大規模修繕工事未実施のマンション 築20年以上で修繕の取り組みがなされていないマンションの存在</p> <p>(3)耐震診断・改修未実施のマンション 耐震診断・改修未実施マンションの震災時の倒壊の危険性</p>
	<p>マンション管理、管理組合運営の問題としては、居住者の高齢化、管理組合運営の知識の不足、居住者のモラル低下が挙げられた</p> <p>居住者の高齢化が管理組合役員のなり手不足の一因となっている</p> <p>管理組合役員のなり手不足が発生しているマンションに対して管理規約の改正を提案している</p>	<p>築年数が長く経過した、小規模なマンションで、管理の問題が発生している</p> <p>自主管理をしていたが、高齢化で、限界になったマンションが発生している</p> <p>防災の取り組みは小規模なマンションでは地域と密着した形で進めるべきである</p>	<p>(4)管理組合運営の支障 管理組合役員のなり手不足の問題 小規模で自主管理のマンションの管理不全の問題</p> <p>(5)不十分な防災の取り組み 防災の取り組みの実施率の低さ 防災における町会・自治会との関係</p>
<p>今後も駅周辺の徒歩10分圏内のエリアでの開発を想定している</p> <p>防災備蓄倉庫を開発時点で設置している</p>	<p>管理会社が防災備蓄倉庫の設置を提案している</p>	<p>自転車駐輪場が不足しているマンションが多い</p>	<p>(6)利用されていない防災備蓄倉庫 備蓄物資を収納していない防災備蓄倉庫の存在</p>
	<p>管理会社から、管理組合に支援策の利用を提案することもあり、実際に利用したケースもある</p> <p>支援策への要望は、修繕や耐震化に関する助成制度の助成額の引き上げや、高齢化に対する支援が挙げられた</p>	<p>耐震化は費用の助成をするだけでなく、耐震診断・改修の必要性とリスクを居住者に理解させることが必要</p> <p>効果的な情報提供に向けて、マンションの状況把握が必要</p>	<p>(7)支援策の利用率の低さ 現状の支援制度の利用率の低さ</p>

6.1 現状及び将来の課題

(1) 老朽化マンションの増加

築年数 30 年以上のマンションは、現時点で 219 件存在し、前回調査（平成 19 年）時点の 58 件から、+161 件と大幅に増加しており、これらのマンションでは、修繕等による老朽化への対応が必要である。

管理組合運営が不適正なマンションでは、維持管理の対応が遅れる、もしくは行われぬ可能性がある。

住宅ストックとして、マンションの良好な状態を保つために、これらのマンションの維持管理を促進する必要がある。

築年数が 20 年以上 30 年未満のマンションが、現在、146 件あることから、10 年後には、築年数 30 年以上のマンションがさらに増え、300 件を超えると考えられる。

小規模なマンションほど、マンションの管理がおろそかになりやすい傾向がみられる。近年建設されたマンションは、以前に竣工したものに比べて小規模なものが多いことから、今後竣工するマンションや現在築年数の浅いマンションについても、将来の老朽化などの問題に備え、維持管理を徹底させていく必要がある。

(2) 大規模修繕工事未実施のマンション

長期修繕計画が未作成のマンションが 15.1%ある。

平成 16 年以前に作成された長期修繕計画 61 件のうち、10 年以上見直しをされていないものが 18 件（29.6%）みられる。

築 20 年以上で、大規模修繕工事を実施したことがないマンションが 5 件確認され、うち 3 件は築 30 年以上で、長期修繕計画の作成も行われていなかった。これらのマンションは、全てが総戸数 30 戸未満の小規模なマンションであり、修繕を実施するための資金がないという問題を抱えていた。

長期修繕計画の作成と見直しが行われない場合、住宅ストックとしての良好な状態を保たれない可能性が高い。特に、近年竣工したマンションは、以前に竣工したものと比較して小規模なマンションが多いことから、将来的には、現在の大規模修繕工事を行っていない築年数が長く経過したマンションと同様の状態になることが懸念される。

(3) 耐震診断・改修未実施の旧耐震基準マンション

昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された、旧耐震基準の可能性のある、昭和 57 年以前に竣工したマンションは 184 件あった。

アンケート調査で、昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工されたマンションであると回答した 61 件のうち、半数近くのマンションで耐震診断が行われていない。

耐震診断を実施しない理由としては費用面と合意形成の問題が多い。

耐震診断を行ったマンションで、耐震改修の必要があるとわかっているにもかかわらず、費用面の問題から、当面実施する予定がないマンションが多い。

緊急輸送道路沿道にも、昭和 57 年以前に竣工したマンションが 71 件存在し、うち、アンケートにより安全性が確認されたものは 3 件のみである。

大規模災害時に、倒壊による緊急輸送道路の道路閉塞を引き起こす可能性のあるマンションが 68 件存在する。

旧耐震基準の可能性のあるマンションに対して、早急な耐震診断・耐震改修の実施を促すことが必要である。

(4) 管理組合運営の支障

管理組合役員のなり手不足を実感しているマンションが全体で約 50%あり、築年数が長く経過したマンションほど、管理組合役員のなり手不足を実感しているものの割合が高い。

管理組合役員のなり手不足は、居住者の関心がないことが、主な要因として挙げられている。また、築年数が長く経過したマンションでは、高齢者が多く、体力的な理由から引き受けられないことが主な要因として挙げられている。

小規模なマンションでは自主管理を行っているマンションがあり、中には居住者の高齢化により、自主管理が限界になっているものがある。

築年数の浅いマンションでは、自主管理を行っているものは少ないものの、今後高齢化によって、管理に問題を抱えるマンションが発生する可能性がある。

(5) 不十分な防災の取り組み

自主防災組織の結成や、防災マニュアルの設置、防災訓練の実施や参加を行っているマンションは現時点で少ない。

総戸数の小さなマンションでは、自主防災の取り組みが難しく、防災訓練では、町会・自治会で実施しているものに参加するマンションが多い傾向にある。

小規模なマンションで、防災訓練などの取り組みを行う上では、町会・自治会との協力が重要である。

(6) 利用されていない防災備蓄倉庫

防災備蓄倉庫は、平成 24 年の建築基準法改正により、『専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分』として、一定規模まで容積対象延面積に算入しないこととなった。そのため、近年竣工したマンションでは、以前に比べて、防災備蓄倉庫が設置されているものの割合が高い。今後は、竣工時点で防災備蓄倉庫を設置しているマンションが増えていくと考えられる。

現時点で防災備蓄倉庫があるマンションは 18.7%にとどまり、その 1/4 は防災備蓄倉庫に備蓄物資を配備していない状態にあることから、今後建設されるマンションでも同様の状態となり、災害時に防災備蓄倉庫が防災の設備として機能しないことが懸念される。

防災備蓄倉庫を清掃用具の保管など、他の用途に供した場合には、容積対象延面積に算入されるため、容積率が法定容積率を超過する恐れがある。

(7) 支援策の利用率の低さ

特に費用が実施上の課題となりやすい、耐震化や大規模修繕に対する助成制度についても、利用したことがあるマンションは非常に少ないなど、支援制度はあまり利用されていない状況にある。

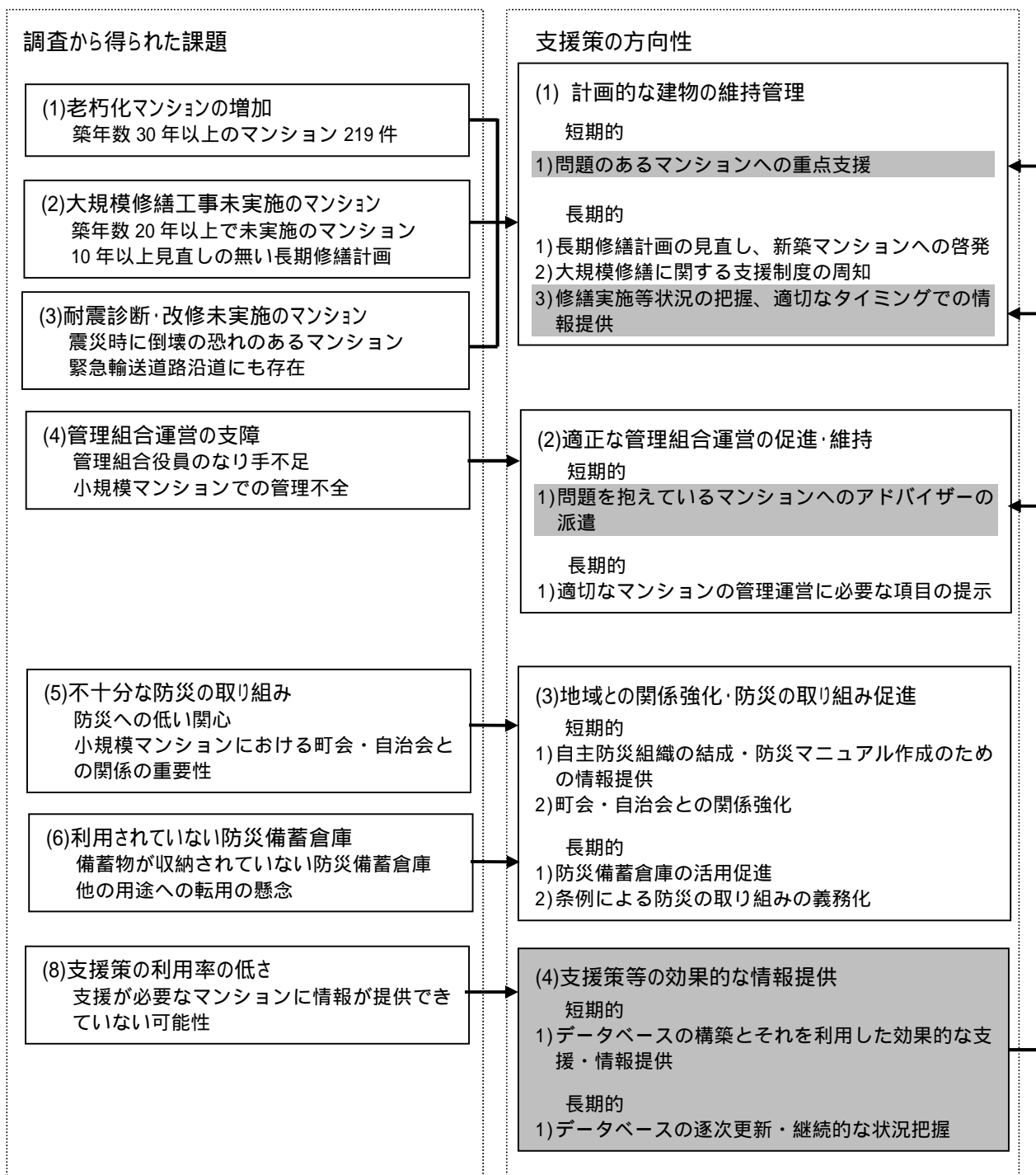
支援制度を利用したいというマンションは存在する。また、助成制度の内容を十分に理解していないマンションが多くあると考えられる。

管理の状況によっては、管理組合用ポストにパンフレットの配布などの情報提供を行っても、情報が行き届かない可能性がある。また、現地調査で管理組合・管理員用ポストが確認されなかったマンションがあったことから、情報提供の方法については、検討する必要がある。

7 支援策の検討

7.1 支援策の方向性

前述の課題に対して、今後 10 年間の期間における、短期的・長期的視点から、課題解決のための、支援策の方向性の検討を行った。



(1) 計画的な建物の維持管理

短期的

1) 問題のあるマンションへの重点支援

長期修繕計画を作成していないマンションや大規模修繕工事を実施していないマンションに対して専門家を派遣し、計画的な修繕の重要性を啓発するとともに大規模修繕工事の実施を促す。

昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工した、耐震診断・耐震改修を実施していないマンションに対して、専門家が訪問し、働きかけを行う。

既存の支援制度の周知を図るほか、個別の課題に着目した情報提供を行う。

長期的

1) 長期修繕計画の見直し、新築マンションへの啓発

新たなマンションや、長期修繕計画を作成していないマンションに作成を促す。

長期修繕計画の見直しが必要な時期に情報提供等を行い、継続的な修繕への意識を高める。

2) 大規模修繕に関する支援制度の周知

大規模修繕工事については、費用面の負担に配慮し、既存の助成制度の周知を図る。

3) 修繕実施状況の把握、適切なタイミングでの情報提供

大規模修繕工事の実施状況を把握するとともに、修繕が必要な時期に支援制度などの情報提供を行う。

現在の施策・取り組み

- ・分譲マンションアドバイザー制度利用助成（耐震・改修アドバイザー）
- ・耐震化アドバイザーの派遣
- ・民間建築物耐震診断助成
- ・耐震改修助成
- ・緊急輸送道路沿道建築物耐震化助成事業
- ・分譲マンション計画修繕調査支援制度
- ・分譲マンションリフォームローン償還助成

(2) 適正な管理組合運営の促進・維持

短期的

1) 問題を抱えているマンションへのアドバイザーの派遣

管理が不適正なマンションへのアドバイザーや専門家の派遣を行い、適正化を促す。
無料相談会や、アドバイザー制度利用助成といった、既存の支援制度の周知を行う。

長期的

1) 適切なマンションの管理運営に必要な項目の提示

今後建設されるマンションも含めて、適切な管理運営を行うための取り組み等の項目を提示し、管理の適正化を促す。

現在の施策・取り組み

- ・分譲マンションアドバイザー制度利用助成（管理アドバイザー）
- ・マンション管理無料相談会
- ・マンション管理組合ネットワークの支援

(3) 地域との関係強化・防災の取り組み促進

短期的

1) 自主防災組織の結成・防災マニュアル作成のための情報提供

自主防災組織の結成を支援するとともに、防災マニュアル作成のための手引きなどを提供し、防災への取り組みを促す。

2) 町会・自治会との関係強化

マンション管理組合と町会・自治会との災害時の協定締結など、マンションと町会・自治会との関係を強化する。

長期的

1) 防災備蓄倉庫の活用促進

防災備蓄倉庫への物資の備蓄を促すほか、住民防災組織の結成を促し、物資購入等の支援を行う。

容積対象延面積から除かれている防災備蓄倉庫については、他の用途に転用することでマンションの容積率が法定容積率を超過する恐れがあることを管理組合に周知する。

2) 条例による防災の取り組みの義務化

防災組織の結成、防災備蓄物資の配備、防災訓練の実施等について、努力義務項目に指定することなどを検討する。

現在の施策・取り組み

- ・消火器・防災用品あっせん
- ・すみだ良質な集合住宅認定制度
- ・住民防災組織活動助成金（町会・自治会対象）
- ・墨田区集合住宅条例

(4) 支援策等の効果的な情報提供

短期的

1) データベースの構築とそれを利用した効果的な支援・情報提供

マンションの築年数などのデータを整理したデータベースを構築する。

データベースを活用し、管理不全の状況にある、又は、管理に問題を抱えている可能性のあるマンションに対して、情報提供や専門家の派遣等の支援を行う。

長期的

1) データベースの逐次更新・継続的な状況把握

関係部署からの情報や定期的な実態把握により、マンションのデータベースを更新し、継続的な状況把握を行い、修繕の時期等を迎えるマンションに着目した情報提供や、アドバイスなどを行う。

現在の施策・取り組み ・分譲マンション実態調査

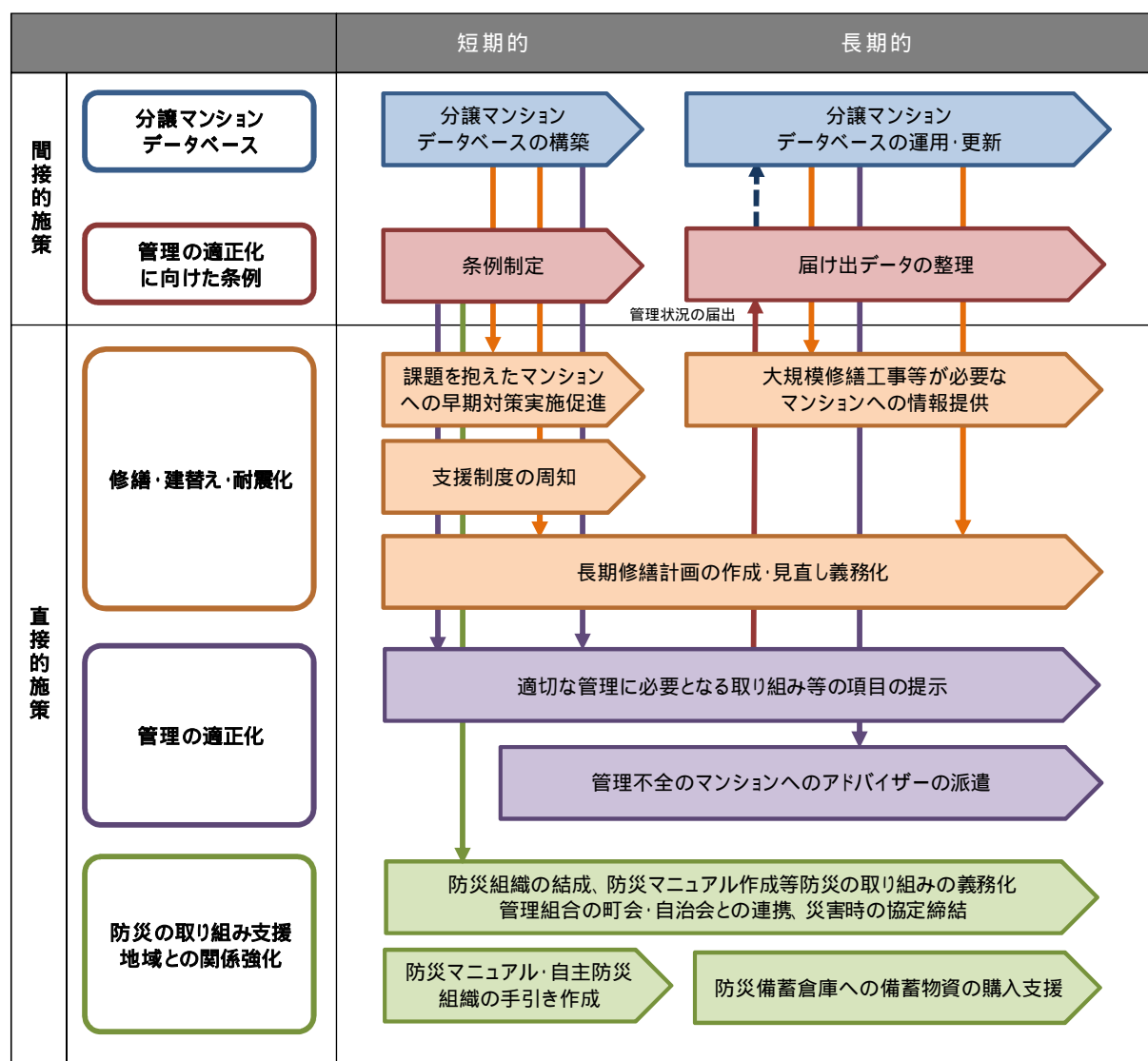
7.2 短期的・長期的な支援策の整理

短期的支援策・長期的支援策ともに、データベースを用いた状況把握が軸となる。短期的にはマンションのデータベースを構築し、管理不全の状況にあるマンションへの支援や専門家派遣を行うこと、長期的には定期的な状況把握と継続的なマンションのデータベースの更新を行い、修繕が必要になる時期等の適切なタイミングで情報提供を行うことが考えられる。

管理の適正化については、条例で適正な管理に必要な取り組み等の項目を提示するとともに、届出により管理状況を把握し、アドバイザーや専門家を派遣するなどの支援を行うことが考えられる。

防災の取り組みについては、条例により、防災の取り組みを義務化することや、町会・自治会への加入を促すことが考えられる。また、防災マニュアルの作成や、自主防災組織結成のための情報提供、防災備蓄物資購入のための支援が考えられる。

短期的・長期的に取り組むべき施策



7.3 マンションの支援に関する取り組みの事例

墨田区及び特別区各区の、マンションの支援に関する取り組みについて、取り組み内容別に整理を行った。

(1) 各区の取り組み

墨田区で行っていない他区の取り組みとしては、管理の適正化に向けた条例の制定、簡易耐震診断費用の助成、修繕工事業者のあっせん・紹介、住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」に係る保証料の助成、防犯に関する助成等がある。

墨田区及び特別区各区のマンションの支援に関する取り組み

(平成 27 年 3 月 1 日時点)

	全般		耐震化			建替え		管理・修繕等					防災					
	相談窓口の設置	管理の適正化に向けた条例の制定	耐震アドバイザー直接補助又は派遣費用の助成	簡易耐震診断費用の助成	耐震診断費用の助成	耐震改修計画・設計費用の助成	耐震改修工事費用の助成	建替え・改修アドバイザー直接補助又は派遣費用の助成	管理アドバイザー直接補助又は派遣費用の助成	劣化診断/建物調査費用の助成	省エネルギー機器等導入費用の助成	良質なすまいづくりに関する助成	修繕工事業者のあっせん・紹介	住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」に係る保証料の助成	住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」に係る利子補給	防犯に関する助成等	管理組合ネットワークへの支援	その他(職員派遣・その他派遣制度等)
墨田区																		
千代田区																		
中央区																		
港区																		
新宿区																		
文京区																		
台東区																		
江東区																		
品川区																		
目黒区																		
大田区																		
世田谷区																		
渋谷区																		
中野区																		
杉並区																		
豊島区																		
北区																		
荒川区																		
板橋区																		
練馬区																		
足立区																		
葛飾区																		
江戸川区																		

出典: 各区ホームページ

(2) 墨田区にはない他区取り組み

管理の適正化に向けた条例の制定

豊島区ではマンションの良好な管理を推進するため、平成24年12月に、『豊島区マンション管理推進条例』を制定した。条例には、区長、区分所有者、管理業者等の責務を明記し、マンション管理、防災・防犯、コミュニティ形成について義務規定と努力義務規定を定めている。また、各マンションに対して、これらの義務規定に関する状況の届出を義務化している。義務規定に関する状況の届出を行わないマンションに対しては、指導・勧告の上、マンション名を公表する罰則を規定している。

マンション管理、防災・防犯、コミュニティ形成について、義務規定と努力義務規定を示し、義務規定に関する状況の届出を義務化することで、適切なマンションの管理運営を行うために必要となる項目の提示と、データベースの構築が可能になる。

修繕工事業者のあっせん・紹介

区が修繕工事業者のあっせん・紹介を行う。

修繕工事業者のあっせん・紹介の概要

(平成27年3月1日時点)

	内容
江東区	区内施工業者で構成する「江東区住宅リフォーム協議会」から業者を派遣
品川区	「品川区住宅センター協議会」から適した業者を1社紹介

出典:各区分ホームページ

「マンション共用部分リフォーム融資」に係る保証料の助成

区が「マンション共用部分リフォーム融資」に係る保証料の助成制度として保証料の1/2～全額の助成を行う。

「マンション共用部分リフォーム融資」に係る保証料の助成

(平成27年3月1日時点)

	内容
千代田区	住民登録率に応じて保証料の1/2～全額(限度額50万円)
中央区	保証料の全額(限度額70万円)
港区	保証料の全額(限度額150万円)

出典:各区分ホームページ

豊島区マンション管理推進条例の概要

○条例の主な内容

- 1 区長、区分所有者、管理業者等の責務を明記
- 2 マンション管理、防災・防犯、コミュニティ形成について義務規定と努力義務規定を明記

マンションの適正管理に関する義務規定
 ・管理規約等の作成及び保管・閲覧
 ・総会等議事録の作成及び保管・閲覧
 ・名簿等の作成及び保管
 ・連絡先の明確化
 ・法定点検、設備点検・清掃の適切な実施
 ・長期修繕計画の作成

実効性の確保

■マンションの管理状況の届出を義務化
 ■届出をしないマンション等に対しては、指導・勧告の上、マンション名を公表する罰則を規定

出典:第1回東京都住宅政策審議会マンション部会資料

防災に関する助成等

防災に関する支援制度としては、防災備蓄物資等の備蓄品や装備に対する助成と、防災マニュアルの配布やこれを作成するための手引きの配布の2つに分かれる。

防災に関する支援制度の概要

(平成27年3月1日時点)

	内容	備考
千代田区	AED貸与、エレベーター備蓄キャビネット配布	
	備蓄物資購入費用の1/2(上限:15万円)	マンション防災計画を作成していることが等が条件
中央区	震災時活動マニュアル策定の手引きの配布	
港区	緊急地震速報装置への助成(10,000円に世帯数を乗じた額又は緊急地震速報装置の購入及び設置に要した費用の1/2の額のいずれか少ない額)	管理組合対象
	緊急地震速報装置への助成(10,000円または緊急地震速報装置の購入及び設置に要した費用の1/2の額のいずれか少ない額)	区分所有者対象
	家具転倒防止器具の無償支給	1世帯あたり1回の支給
新宿区	中高層マンションの防災対策マニュアルの配付	
	マンション防災アドバイザーの派遣(区立防災センターの非常勤職員が対応)	
文京区	備蓄品等購入費の3/4以内(上限3万円)	
	エレベーター閉じ込め対策費(上限3万円)	
荒川区	災害時地域貢献建築に対し、防災資器材購入費用を全額助成(限度額50万円)	1回のみ

出典:各区ホームページ

参考資料

アンケート調査票

問5 マンションの共用部についてお聞きします。

(1) マンションの共用設備として設置されているもの全てに をつけてください。

また、駐車場や駐輪場、バイク置場がある場合は収容台数をご記入ください。

- | | | | |
|----|-----------------------------------|----|-------------------|
| 1 | 駐車場(屋内 台・屋外 台 [うち、機械式 台・障がい者用 台]) | | |
| | ・マンション敷地外での駐車場利用 台) | | |
| 2 | 自転車駐輪場 (台・マンション敷地外での駐輪場利用 台) | | |
| 3 | バイク置場 (台・マンション敷地外でのバイク置き場利用 台) | | |
| 4 | 管理員室・管理事務所 | | |
| 5 | 集会室・集会所 | 6 | エレベーター |
| | | 7 | 子供の遊び場・広場 |
| 8 | ごみ置場 | 9 | 資源ごみ分別集積場 |
| 10 | 廃棄物のリサイクル処理設備 | 11 | 地域に開放しているオープンスペース |
| 12 | その他 () | | |

▶(2) 駐車場、駐輪場、バイク置場がある場合、それぞれの駐車場台数の状況であてはまるもの一つに をつけてください。

- | | | | | | | |
|--------|---|----------|---|---------|---|---------|
| 駐車場 | 1 | 台数に余りが多い | 2 | ほぼ満車である | 3 | 台数が足りない |
| 自転車駐輪場 | 1 | 台数に余りが多い | 2 | ほぼ満車である | 3 | 台数が足りない |
| バイク置場 | 1 | 台数に余りが多い | 2 | ほぼ満車である | 3 | 台数が足りない |

▶(3) 駐車場がある場合、カーシェアリングを利用されていますか? あてはまるもの一つに をつけてください。また、利用されている場合は台数についてご記入ください。

- | | |
|---|----------------------|
| 1 | カーシェアリングを利用している (台) |
| 2 | カーシェアリングを利用していない |
| 3 | わからない |

▶(4) 駐車場がある場合、居住者以外への貸出しはされていますか? あてはまるもの一つに をつけてください。また、貸出されている場合は台数についてご記入ください。

- | | |
|---|--------------------------------------|
| 1 | 貸出している(台 [うち、カーシェアリングで居住者以外への貸出 台]) |
| 2 | 貸出していない |
| 3 | わからない |

▶(5) 管理員室がある場合、利用状況についてあてはまるもの一つに をつけてください。また、管理員の駐在時間についてご記入ください。

- | | | | | |
|-------------|---|-----------|------------|----------|
| 管理員室の利用状況 : | 1 | 利用されている | 2 | 利用されていない |
| 管理員の駐在時間 : | | 週あたり (日) | 1日平均 (時間) | |

▶(6) 集会室・集会所がある場合、利用頻度についてあてはまるもの一つに をつけてください。

- | | | | |
|---|--------------|---|----------------|
| 1 | 週1回程度利用されている | 2 | 月1回程度利用されている |
| 3 | 年1回程度利用されている | 4 | 数年に1回程度利用されている |

(7) 共用部のバリアフリーの状況についてお聞きします。あてはまるもの全てに をつけてください。

- 1 共用部分がバリアフリー化してある。
- 2 共用部分でバリアフリー化していない部分がある。
バリアフリー化していない部分()

(8) 共用部のバリアフリー化の検討状況についてお聞きします。あてはまるもの一つに をつけてください。

- 1 現在、計画修繕工事などに合わせてバリアフリー化のための改修を検討している
- 2 居住者から、共用部分のバリアフリー化についての要望が出てきている
- 3 現在までのところバリアフリーについて居住者から意見が出たことはない

▶ (9)(8)で1又は2と回答された方にお聞きします。どのようなバリアフリー化の検討・要望でしょうか？あてはまるもの全てに をつけて下さい。

- | | |
|-------------------------------|---------------------|
| 1 傾斜路の設置(段差の解消) | 2 手すりの設置 |
| 3 廊下のノンスリップ化 | 4 視覚障がい者用点字ブロック等の設置 |
| 5 通路の拡幅・改修 | 6 開口部の拡幅・改修 |
| 7 ドアの構造改修(引き戸、取手) | 8 エレベーターの設置・改修 |
| 9 その他(<input type="text"/>) | |

問6 住宅性能評価書を取得していますか？あてはまるもの一つに をつけて下さい。

- 1 取得している
- 2 取得していない

(9) 墨田区には、マンション管理に関する情報交換、知識の取得、相互交流を目的とした、区内分譲マンションの管理組合と居住者によって組織される『すみネット』という団体があります。すみネットに加入していますか？あてはまるもの全てに をつけてください。

- 1 加入しており情報収集等に利用している
- 2 『すみネット』を知っているが加入していない
- 3 『すみネット』を知らない
- 4 『すみネット』から情報提供等を受けたい

問8 管理規約の状況についてお聞きします。

(1) 管理規約は制定されていますか？あてはまるもの一つに をつけてください。

- 1 分譲会社が作成した案を承認した管理規約が制定されている
- 2 管理会社が作成した案を承認した管理規約が制定されている
- 3 管理組合で主体的に作成した管理規約が制定されている
- 4 制定の経緯は不明だが、管理規約が制定されている
- 5 管理規約は制定されていない

(2) 専有部分の修繕等を行う際のルールは管理規約に記載されていますか？あてはまるもの一つに をつけてください。

- | | |
|-----------------|----------------------|
| 1 管理組合の承認を必要とする | 2 管理組合に届出が必要だが、承認は不要 |
| 3 届出も承認も必要ない | 4 わからない |

(3) 管理規約を改正したことはありますか？あてはまるもの1つに をつけてください。

- 1 ある
- 2 ない
- 3 わからない

問9 管理委託についてお聞きします。

(1) 管理会社に管理を委託していますか？あてはまるもの一つに をつけてください。

- 1 管理会社に全ての管理業務を委託している（総合管理委託）
- 2 管理会社に一部の業務を委託している（部分管理委託）
- 3 管理会社に業務を委託していない（自主管理）

▶ (2)(1)で1又は2と回答された方に、管理会社に委託している業務の内容についてお聞きします。あてはまるもの全てに をつけてください。

- 1 事務管理業務（管理費等の出納、予算決算案の作成、広報活動等）
- 2 管理員業務（外来者の受付、建物の簡易な点検等）
- 3 清掃業務（共用部分の清掃、ごみ処理など）
- 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（)

(3) 高齢者への支援サービスなどをマンション内で行っていますか？あてはまるもの一つに
をつけてください。

- 1 管理組合で食事や介護サービス等の生活支援業務を管理会社以外の会社に委託している
- 2 管理会社が食事や介護サービス等を提供している
- 3 高齢者への支援サービスは行っていない
- 4 その他()

問10 居住者名簿を作成していますか？あてはまるもの一つに をつけてください。

- 1 居住者名簿を作成しており、全ての居住者を把握できている
- 2 居住者名簿を作成しているが、一部の居住者しか把握できていない
- 3 居住者名簿を作成していない

問11 町会・自治会等への加入状況についてお聞きします。

(1) 地域の町会に加入していますか？あてはまるもの一つに をつけてください。

- 1 マンション全体で地元町会へ加入している
- 2 各戸が自由に町会へ加入している
- 3 マンションで1つの自治会をつくっている
- 4 わからない

(2) マンション内に子ども会や長寿会などのコミュニティはありますか？あてはまるもの全て
に をつけてください。

- 1 子ども会がある
- 2 長寿会がある
- 3 わからない
- 4 その他()

問12 トラブルの発生状況についてお聞きします。

(1) 日常の管理業務でトラブルが生じたことはありますか？

1 ある

2 ない

▶ (2)(1)で1と回答された方にお聞きします。トラブルの内容についてあてはまるもの全てにつけてください。

1 ゴミ出しやペットの問題など生活ルールを守らない人がいる

2 管理会社との意思疎通がうまくいかない

3 不特定の人出入りがあり、防犯面の心配がある

4 管理について無関心な人が増えている

5 管理組合（自治会も含む）の役員になってくれる人がいない

6 管理に費用がかかりすぎる

7 管理費、修繕費の滞納者がいる

8 建物や設備に不具合がある（修繕できない、点検しにくいなど）

9 上下階あるいは壁を隔てた振動や騒音

10 居住者間のトラブル

11 賃貸の住戸が増え、組合員ではない居住者が増加している

12 その他（ ）

▶ (3)(1)で1と回答された方にお聞きします。どのようにしてトラブルを解決しましたか？あてはまるもの全てにつけてください。

1 当事者間で話し合った

2 管理組合で話し合った

3 管理会社に相談した

4 行政に相談した

5 マンション管理士に相談した

6 マンション管理士会の無料相談会を利用した

7 弁護士に相談した

8 訴訟した

9 民事調停した

10 その他（ ）

問13 設計図書はどのように保管していますか？あてはまるもの一つに をつけてください。

- | | |
|---------------------|---------------|
| 1 管理組合が保管している | 2 管理会社が保管している |
| 3 役員などの特定の誰かが保管している | 4 保管していない |
| 5 わからない | |

問14 管理費と修繕積立金についてお聞きします。

(1) 管理費の金額はどのように算出していますか？あてはまるもの一つに を、また()
内に数字をご記入ください

- | | | |
|---------------------|------------------------|------|
| 1 各戸の専有面積から金額を決めている | 1 m ² あたり月額 | (円) |
| 2 各戸で均一の金額としている | 月額 | (円) |
| 3 その他 | | () |

(2) 修繕積立金はどのように算出していますか？あてはまるもの一つに を、また()
内に数字をご記入ください。

- | | | |
|---------------------|------------------------|------|
| 1 各戸の専有面積から金額を決めている | 1 m ² あたり月額 | (円) |
| 2 各戸で均一の金額としている | 月額 | (円) |
| 3 その他 | | () |

(3) 管理費と修繕積立金はどのように徴収・管理していますか？あてはまるもの一つに をつけてください。

- | | |
|---|-----|
| 1 口座を収納口座と保管口座の2本立てにし、修繕積立金と管理費の収納を一体で扱っている | |
| 2 口座を収納口座と保管口座の2本立てにし、修繕積立金と管理費の収納を別に扱っている | |
| 3 口座を収納・保管口座1本で対応している | |
| 4 その他 | () |

(4) 管理費、修繕積立金を3か月以上滞納している住戸は、現在どのくらいありますか？あてはまるもの一つに をつけてください。

- | | | |
|---------|---------|---------|
| 1 滞納はない | 2 1~2戸 | 3 3~4戸 |
| 4 5~9戸 | 5 10戸以上 | 6 わからない |
| 7 その他 | | () |

問15 長期修繕計画についてお聞きします。

(1) 長期修繕計画を作成していますか？あてはまるもの一つに を、また、ある場合は当初の策定年をご記入ください。

- 1 作成している（昭和・平成 年） 2 作成していない

(2) 長期修繕計画は誰が作成したものですか？あてはまるもの一つに をつけてください。

- 1 管理組合 2 分譲会社
3 管理会社 4 その他（ ）

(3) 長期修繕計画の見直しを行ったこと、又は今後の見直しの予定がありますか？あてはまるもの一つに を、また、予定がある場合は見直しの時期についてご記入ください。

- 1 見直しをしたことがある（昭和・平成 年に見直している）
2 見直しの予定がある（平成 年に見直す予定である）
3 見直しをしたことも今後する予定もない

問16 大規模修繕工事についてお聞きします。

(1) 大規模修繕工事を実施したことはありますか？あてはまるもの一つに をつけてください。

- 1 大規模修繕工事を実施したことがある
- 2 大規模修繕工事を実施したことはない

▶ (2)(1)で1と回答された方にお聞きします。どのような大規模修繕を行いましたか？あてはまるもの全てに をつけ、工事の年と費用を記入してください。複数回、同じ工事をしている場合には、直近に行った工事についてご記入ください。

- 1 外壁修繕工事 (昭和・平成 年) (百万円)
- 2 鉄部塗り替え工事 (昭和・平成 年) (百万円)
- 3 屋上防水工事 (昭和・平成 年) (百万円)
- 4 給水管工事 (昭和・平成 年) (百万円)
- 5 排水管工事 (昭和・平成 年) (百万円)
- 6 エレベーターの修繕(昭和・平成 年) (百万円)
- 7 その他(工事内容)

▶ (3)(1)で1と回答された方にお聞きします。修繕資金はどのように調達しましたか？あてはまるもの一つに をつけてください。

- 1 修繕積立金で全てまかかった
- 2 修繕積立金のほか、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を、融資を受けることでまかかった
(融資を受けたのはどちらでしたか 1 住宅金融支援機構(旧公庫) 2 民間銀行 3 その他)
- 4 その他()

▶ (4)(1)で2と回答された方にお聞きします。大規模修繕工事を実施しない理由は何ですか？あてはまるもの全てに をつけてください。

- 1 建物が新しく、まだ修繕を検討する必要がない
- 2 今後修繕する予定である
- 3 区分所有者の合意が得られない
- 4 費用がかかる
- 5 修繕が技術的に不可能
- 6 その他()

問17 建替えについてお聞きします。

(1) 建替えを検討していますか？あてはまるもの一つに をつけてください。

- 1 建物が新しいので当分検討する必要はない
- 2 検討する必要はあると思うが、当面その予定はない
- 3 建替えではなく、修繕工事に対応する予定である
- 4 近く検討する予定がある
- 5 現在、具体的な検討をしている
- 6 検討したが、うまく進んでいない

(2) 建替えを検討する上でどのような問題点があると考えますか？あてはまるもの全てに をつけてください。

- 1 検討の進め方がわからない
- 2 区分所有者に対して建替えや改修の必要性を説明することが難しい
- 3 建替えの際に転出を考える人が多い
- 4 専門家や工事会社などをどのように選定したらよいかかわからない
- 5 計画づくりや工事にかかる費用の確保が難しい
- 6 建築基準法など法的な制約があるため思い通りの建替えや改築ができない
- 7 建物の診断結果などを見ても専門的すぎるため管理組合としても判断が難しい
- 8 他の場所に住んでいる区分所有者への連絡がとりにくい
- 9 住居への愛着などから反対する人が多い
- 10 その他()

(3) 建替えの資金調達的手段としてどのような方法を検討していますか？あてはまるもの一つに をつけてください。

- 1 区分所有者の自己負担
- 2 借入れ
- 3 保留床の活用
- 4 その他()

問18 耐震診断・耐震改修についてお聞きします。

(1) 昭和56年5月31日以前に着工されたマンションですか？

- 1 はい 2 いいえ ((2) から (5) まで回答は不要です)

▶ (2)(1)で1と回答された方にお聞きします。耐震診断を行ったことがありますか？あてはまるもの一つに をつけてください。

- 1 耐震診断を行ったことがある
2 耐震診断を行っていないが、今後予定している
3 耐震診断を行っておらず、今後の予定もない

▶ (3)(2)で1と回答された方にお聞きします。耐震診断後に耐震改修を行いましたか？あてはまるもの一つに をつけてください。

- 1 耐震改修を行った
2 耐震診断の結果、耐震改修が必要とわかったため、今後実施する予定である
3 耐震診断の結果、耐震改修の必要があるとわかったものの当面実施する予定はない
4 耐震診断の結果、安全性が確認されたため実施する予定はない

▶ (4)(3)で1と回答された方にお聞きします。耐震改修にあたっての資金はどのように調達しましたか？あてはまるもの一つに をつけてください。

- 1 修繕積立金で全てまかかった
2 修繕積立金のほか、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を、融資を受けることでまかかった
(融資を受けたのはどちらでしたか 1 住宅金融支援機構(旧公庫) 2 民間銀行 3 その他)
4 その他()

▶ (5)(2)で3と回答された方にお聞きします。耐震診断を行わない理由は何ですか？あてはまるもの一つに をつけてください。

- 1 建物が新しいため実施する必要がない
2 安全性が確認できているため実施する必要がない
3 どこに依頼するのかがわからない
4 区分所有者の合意が得られない
5 耐震診断はしていないが、設計事務所に相談している
6 費用がかかる
7 診断しても、改修が技術的に不可能
8 問題が明らかになると、資産価値が低下する
9 その他()

問19 墨田区には、修繕、建替え、耐震化についての様々な支援制度があります。これらの支援制度について、利用したことがありますか、又は、利用してみたいと思いますか？下表のそれぞれの項目について、あてはまる番号一つに をつけてください。

支援制度	内容	利用状況			
		昭和 56 年 6 月以降に着工されたマンションである	利用したことがある	利用したいと思う	利用したいと思わない
耐震化アドバイザーの派遣	耐震化の進め方にお困りの非木造建築物所有者の方などに対して、無料で耐震の専門家を派遣し、耐震改修の進め方等のアドバイスを受けることができる	0	1	2	3
民間建築物耐震診断助成	地震に対する建築物の安全性の向上を図るため、建築物の耐震診断に要した費用の一部を助成する	0	1	2	3
耐震改修助成	耐震診断を行った、分譲マンションの管理組合等を対象として、耐震補強設計から耐震改修工事までを一連して行う場合の費用の一部を助成する	0	1	2	3
緊急輸送道路沿道建築物耐震化助成事業	地震災害時における緊急輸送道路の機能の確保を目的に、その沿道にある建築物が、地震により倒壊して当該道路を閉塞することがないように、沿道建築物の所有者等が行う耐震診断・補強設計・耐震改修等に要する費用の一部を助成する	0	1	2	3
分譲マンション計画修繕調査支援制度	建築後5年以上経過した分譲マンションにおいて、管理組合が計画修繕に向けた建物等の診断調査を行う場合に、その費用の一部を助成する		1	2	3
分譲マンションアドバイザー制度利用助成	分譲マンションの管理組合がマンションの維持管理や建替え、改修に関するアドバイザーの派遣を受けた場合に、その費用の一部を助成する		1	2	3
分譲マンションリフォームローン償還助成	分譲マンションの管理組合等が共用部分等の修繕工事に当たり、住宅金融支援機構から融資を受けた場合に、償還時における利子の一部を助成する		1	2	3

各種対策（防犯、防災、環境）の状況についてお聞きします。

問20 防犯対策としてどのような取組を行っていますか？あてはまるもの全てに をつけてください。

- | | | |
|-----------------------------|----------|-------------|
| 1 オートロック | 2 防犯カメラ | 3 人感ライト |
| 4 通報装置 | 5 警備員の配置 | 6 ホームセキュリティ |
| 7 共用部への侵入防止のための面格子やネットフェンス等 | | |
| 8 その他（ | | ） |

問21 防災対策についてお聞きします。

(1) 東日本大震災でマンションに被害が出ましたか？あてはまるもの全てに をつけてください。

- | | |
|----------------------|---------------|
| 1 天井が落下した | 2 地面が沈下した |
| 3 配管類が壊れた | 4 タイルが剥落した |
| 5 建物外壁にひび割れが生じた | 6 エレベーターが停止した |
| 7 ドアやサッシが変形して開かなくなった | |
| 8 その他（ | ） |

(2) マンション内に自主防災組織はありますか？あてはまるもの一つに をつけてください。

- | |
|-----------------------|
| 1 自主防災組織がある |
| 2 自主防災組織をつくることを検討している |
| 3 自主防災組織はない |

(3) 防災マニュアルを作成していますか？あてはまるもの一つに をつけてください。

- | |
|------------------------|
| 1 防災マニュアルがある |
| 2 防災マニュアルをつくることを検討している |
| 3 防災マニュアルはない |

(4) 防災備蓄倉庫はありますか？あてはまるもの一つに をつけてください。

- | | |
|-------------|-------------|
| 1 防災備蓄倉庫がある | 2 防災備蓄倉庫はない |
|-------------|-------------|

▶ (5)(4)で1と回答された方にお聞きします。防災備蓄倉庫に備蓄物は収納されていますか？あてはまるもの一つに をつけてください。

- | | |
|---------------|----------|
| 1 備蓄物が収納されている | 2 備蓄物はない |
|---------------|----------|

(6) 災害に備え、備蓄・装備しているものはありますか？またその中で、災害時には地域で利用することを想定しているものはありますか？下表のそれぞれの項目について、あてはまる方につけてください。

	備蓄・装備の有無	災害時の地域での利用の想定の有無
食糧の備蓄	1 有 2 無	1 有 2 無
飲料水の備蓄	1 有 2 無	1 有 2 無
雨水貯留施設	1 有 2 無	1 有 2 無
救急・避難の用具	1 有 2 無	1 有 2 無
防災・災害復旧用器具	1 有 2 無	1 有 2 無
自家発電装置	1 有 2 無	1 有 2 無
通信機器	1 有 2 無	1 有 2 無
エレベーター内に防災用品（水・食糧等）	1 有 2 無	1 有 2 無
その他 ()	1 有 2 無	1 有 2 無

(7) 大規模な水害発生時に、共用部分に近隣住民が一時的に避難することについてどのようにお考えですか？あてはまるもの一つにつけてください。

- 1 すでに町会・自治会等と避難について協定を締結している
- 2 今後、町会・自治会等や区と協定を締結してもよい
- 3 現時点では考えていない

▶ (8) (7) で 2 と回答された方にお聞きします。協定締結等に向けた協議のため、区の担当課（防災課）に情報提供してもよろしいですか？あてはまるもの一つにつけてください。

- 1 はい
- 2 いいえ

管理形態・建物構造等により、お申し出に添えない場合もあります。

(住 所)
(役職・氏名)
(連 絡 先)

(9) 防災訓練の状況等について、あてはまるもの全てに をつけてください。

- 1 マンションで防災訓練を実施している
- 2 町会・自治会の防災訓練に参加している
- 3 学校や保育園等の防災訓練に参加している
- 4 防災訓練は実施せず参加もしていない

問22 環境対策についてお聞きします。

(1) 実施している環境対策はありますか？あてはまるもの全てに をつけてください。

- 1 LED照明
- 2 窓、壁、床の断熱化
- 3 屋根への遮熱塗装
- 4 太陽光発電システム
- 5 太陽熱利用システム
- 6 家庭用蓄電システム
- 7 屋上緑化
- 8 壁面緑化
- 9 駐車場の緑化
- 10 雨水利用

(2) 環境対策を検討していますか？あてはまるもの一つに をつけてください。

- 1 検討し、実施する予定もある
- 2 検討しているが、資金面で実施困難
- 3 専門知識がなく、合意形成を図れない
- 4 検討していない
- 5 その他()

(3) 墨田区の地球温暖化防止設備導入助成制度を利用したことがありますか？あてはまるもの一つに をつけてください。

- 1 利用したことがある
- 2 利用したことはないが利用したいと思う
- 3 利用したいと思わない
- 4 助成制度を知らない

問23 マンションの供給について、今後、自治体が促進したほうがいいと思うマンションの機能や性能はありますか？あてはまるもの全てに をつけてください。

- 1 子育て対応 2 防災対応 3 環境対応
 4 高齢者対応 5 防犯対応 6 その他()
 7 特にない

問24 分譲マンションの管理の適正化を目指し、都内の自治体では管理組合、居住者、自治体等の責務を明らかにした条例を定める動きが見られるようになりました。こうした義務化について、下表のそれぞれの項目について、あてはまる番号一つに をつけてください。

項目	内容	考え方			
		必要だ と思う	どちら でもよ い	不要だ と思う	わから ない
管理組合設置の義務化	体系化した管理組合の設置を義務付けること	1	2	3	4
管理実態の区への報告	継続的な適正管理の維持のために、管理者、管理規約、代表者連絡先などについて、定期的に区へ届け出ること	1	2	3	4
長期修繕計画策定の義務化	長期修繕計画の策定を義務付けること	1	2	3	4
防災組織設置の誘導	災害対策のために、マンション居住者による防災組織の設置を誘導すること	1	2	3	4
防災マニュアル策定の誘導	災害時の居住者の行動などを記載した、防災マニュアルの策定を誘導すること	1	2	3	4
地域自治会への加入の誘導	地域コミュニティの形成促進のために、町会等の地域自治会への加入を誘導すること	1	2	3	4

最後に、マンションの管理に関して困っていること、墨田区へ望むことなど、ご自由にお書きください。

墨田区分譲マンション実態調査
平成 27 年 3 月

編集・発行 墨田区都市計画部住宅課
〒130-8640 墨田区吾妻橋 一丁目 23 番 20 号
03-5608-1111(代表)
編集協力 株式会社 創建
