

豊島区

分譲マンション実態調査報告書

平成 23 年 1 月

豊 島 区

豊島区分譲マンション実態調査報告書 目次

序章 調査の概要	1
1. 調査の目的	1
2. 調査対象	1
第1章 マンションを取り巻く動向	2
1. 国の動向	2
2. 東京都の動向	4
3. 豊島区の実情	5
4. 豊島区における共同住宅の概要	6
第2章 実態調査の概要	9
1. 実態調査の方法	9
2. 調査期間	10
3. 集計に用いた区分	10
4. 豊島区におけるマンションの立地特性	12
第3章 管理に関するアンケート調査結果	18
1. 建物の概要	19
2. 管理組合の活動状況	30
3. 管理規約	37
4. 管理業務	41
5. 大規模修繕の取り組み	44
6. マンションの耐震化	50
7. 建替え、老朽化対策について	52
8. 防災・防犯・バリアフリーへの取り組み	55
9. 居住者の住生活・コミュニティについて	58
10. マンション管理の改善・向上	64
11. 区への要望などの自由意見	67
12. 回答者の属性	68

第4章 調査不能マンションに関する考察	69
1. 調査不能マンション	69
2. 調査困難マンションの特徴	70
3. 回答拒否	71
第5章 調査結果からみた特性と課題	72
1. 建築時期別にみるマンションの特性	72
2. 課題の整理	74
資料1 アンケート調査票及び配付資料	79
資料2 アンケート調査結果(集計表)	104
1. 建物概要	104
2. アンケートの集計表	110



序章 調査の概要

1. 調査の目的

豊島区の住宅は、約8割が分譲マンションを含む共同住宅であり、一般的な居住形態として定着している。共同住宅の適切な維持管理は、居住者が快適に住み続けることが出来るだけでなく、良好な住宅ストックの形成を図る上でも大変重要となっている。

その一方で、私有財産の集合体である分譲マンションは、価値観や年齢、所得の異なる区分所有者間における合意形成の難しさ、大規模な建物・設備を維持管理していく上での専門性、賃貸化や利用形態の混在など、戸建て住宅とは異なる課題を抱えている。

さらに近年、防犯、防災への対応、居住者間または地域とのコミュニティづくり等、管理組合に期待される役割が広がってきている。

豊島区では、分譲マンションの状況を把握するため、平成10、11年度に区内に所在する全件を対象に実態調査を実施した。また、平成14年度には築20年以上を経過したマンションを対象にアンケート調査及び容積率の調査を実施した。

これらの実態調査を踏まえ、分譲マンション管理セミナーの開催や耐震診断・改修助成等、マンション管理に関する様々な支援を行ってきたが、大規模修繕や建替え時期を迎えるマンションの増加、高齢化による管理組合の担い手不足等、マンションを取り巻く社会情勢の変化に対応した支援の充実を図るため、平成22年度にマンション担当課を設置した。

これまでのマンション施策を踏まえつつ、新たな状況に対応した支援策の検討を行うための基礎的な資料を得ることを目的に、区内に所在する全ての分譲マンションを対象に、マンションの管理状況や管理組合の意識等の調査を行った。

2. 調査対象

「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」に該当する建物で、具体的には以下の条件に該当するマンションを調査対象とする。

- ・ 区分所有建物で1以上の住宅を含む非木造の建物
- ・ 区内に所在する、平成22年9月までに竣工したマンション

■ 「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（平成十二年十二月八日法律第百四十九号）

第二条（定義）

この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

一 マンション 次に掲げるものをいう。

イ 二以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。）第二条第二項 に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（区分所有法第二条第三項 に規定する専有部分をいう。以下同じ。）のあるもの並びにその敷地及び附属施設

ロ 一団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地及び附属施設



第1章 マンションを取り巻く動向

1. 国の動向

(1) マンション管理の適正化に関する動向

マンションが主要な居住形態となり、マンション管理の重要性がクローズアップされるにともない、行政法レベルのマンションの管理の適正化を図るための法律が必要との判断から、平成12年12月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）」が制定された。

それまでは、法律上は「マンション」という用語の定義はなく、公式的には「中高層共同住宅」という用語が用いられ、分譲マンションに関する法律は、民法の特別法として制定された「建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）」が唯一の法律だった。

マンション管理適正化法はマンション管理の適正化を推進するための措置を講じ、マンションにおける充実した居住環境の確保を図ることで国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とし、その実現のため、マンション管理士制度及びマンション管理業者の登録制度の創設を中心に規定が設けられている。

(2) マンションの建替えの円滑化に関する動向

今後の老朽化マンションの急増に対応して、マンション建替組合の設立、権利変換手法による関係権利の円滑な移行等を内容とする「マンションの建替えの円滑化等に関する法律（マンション建替え円滑化法）」が制定され、平成14年12月18日に施行された。

マンション建替え円滑化法の制定に合わせ、区分所有法の改正も行われ、平成15年6月1日に施行された。旧法では、「効用を維持し、又は回復するのに過分の費用を要するに至ったとき」をマンション建替え決議の要件のひとつに規定していたが、この「過分の費用」の解釈をめぐる紛争が生じ、建替えの合意形成を困難にしていたため、改正により区分所有者及び議決権の5分の4以上の賛成があれば、建替え決議ができることとなった。

(3) 耐震改修促進に関する動向

平成7年に発生した阪神・淡路大震災を教訓に「建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）」が同年制定されたが、新潟県中越地震（平成16年）、福岡県西方沖地震（平成17年）など大規模地震が相次いだことを受け、平成18年1月に改正された。

この改正により、耐震化を計画的に促進するため、国による基本方針の策定や地方公共団体による耐震改修促進計画の策定が位置付けられたほか、建築物に対する指導等の強化や、耐震化の支援制度の充実などが盛り込まれた。

豊島区では、平成20年3月に耐震改修促進計画を策定し、耐震化に取り組んでいる。

(4) 住生活基本計画（全国計画）

住宅政策の根本となる新しい法律として、平成 18 年 6 月に「住生活基本法」が制定され、従来の住宅政策であった住宅の量の確保から、住宅の質への向上へと大きく方向転換した。同年 9 月には、この法律に基づく「住生活基本計画（全国計画）」が閣議決定され、「住生活の安定の確保及び向上の促進に関する 4 つの目標」と、目標の達成状況を定量的に測定するため成果指標を定めた。

マンション関連では、長期修繕計画に基づく修繕積立金の設定について定められている。

- ・ 25 年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合【37%（平 20）→70%（平 32）】
- ・ 新築で 30 年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合【51%（平 20）→おおむね 100%（平 32）】

(5) 分譲マンションストック 500 万戸時代に対応したマンション政策のあり方について

平成 20 年 5 月、国土交通省から国の諮問機関である社会資本整備審議会に、「分譲マンションストック 500 万戸時代に対応したマンション政策のあり方について」の諮問が行われ、住宅宅地分科会にマンション政策部会を設置し審議が行われた。

平成 21 年 3 月に答申が発表され、今後の 4 つのマンション政策の基本的な考え方と、8 つの具体的施策の提言がなされた。

1. 今後のマンション政策における基本的な考え方

- ①住宅ストックとしてのマンションの重要性
- ②マンションの管理等に行政が政策的に関与することの意義
- ③マンションの管理等についての専門家による支援の重要性
- ④老朽マンションの再生の重要性

2. 今後のマンション政策としての具体的施策

- ①管理組合による計画的な管理等の推進
- ②管理状況の適切な評価等
- ③マンション管理等の専門家の活用
- ④第三者管理者方式の活用による管理の適正化促進
- ⑤マンションの管理等をめぐる紛争処理への対応
- ⑥多様なマンション形態に対応した施策
- ⑦管理組合が機能していないマンションへの対応等
- ⑧老朽マンションの再生の促進

2. 東京都の動向

平成19年3月に改訂された「東京都住宅マスタープラン」において、「マンションの長寿命化と建替えの円滑化」を重点施策に掲げ、様々なマンション施策を展開している。

1. マンションの長寿命化

○管理の適正化に向けた取組

①相談支援体制の充実

- ・建築士や弁護士等による専門相談を実施
- ・区市町村と連携し、管理状況の把握や情報提供・相談等支援の充実について検討
- ・分譲マンション管理アドバイザー制度の実施

②ガイドライン等による普及啓発

- ・マンション管理ガイドラインの普及促進
- ・管理面で従来と異なる対応が必要なマンションに対応したガイドラインの整備
- ・中古マンションの売主・買主・管理組合の留意事項を示したガイドブックの作成

③マンション管理の新たな制度の構築

- ・マンションの適切な維持管理を促進するための制度のあり方について検討
- ・管理組合における業務の負担を軽減する仕組みや支援などの検討

○長寿命化のための修繕・改修の促進

①修繕・改修に関する普及啓発

- ・長期修繕計画のガイドブック作成及び助成事業との連携による普及啓発
- ・アドバイザーの派遣やマンション管理士との連携による管理組合支援
- ・耐震診断、耐震改修工事の実施についての相談体制の整備等の検討

②助成による改修工事等への支援

- ・マンション改良工事助成制度による支援及び耐震診断助成制度の活用

③円滑な改修に向けた法整備等

- ・支援の検討及び全員合意事項を特別多数決で実施できる制度の導入等を国へ要求

2. 老朽マンションの建替え等の円滑化

○建替え円滑化のための施策の推進

①建替えに関する普及啓発等

- ・マンション建替えガイドブックによる普及啓発、分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度の実施

②マンション建替えに関する諸制度の活用

- ・都市居住再生促進事業や高齢者向け返済特例制度等の活用及び仮住居の提供

○建替えが困難なマンションへの対応

①既存不適格マンションの建替え円滑化のためのモデル検討・法整備等

- ・建替え円滑化モデルの検討及び必要な法制度の整備を国へ要求

②大規模な団地型マンションの建替え円滑化のための法整備等

- ・先駆的事例の紹介、建替えへの柔軟な対応を可能とする法制度の整備を国へ要求

3. 豊島区の実施

豊島区では、分譲マンションの良好な維持管理支援を目的に、平成 22 年度に「マンション担当課」を設置し、主に以下の事業を実施している。

(1) 啓発・相談事業

①分譲マンション管理セミナー

マンション管理に役立つ情報を専門家がわかりやすく解説するセミナーを、各回のテーマに沿った関連団体の協力を得て年 2 回開催している。

②マンション管理士派遣事業（平成 23 年度開始予定）

1 マンションにつき同一年度内 4 回まで、無料でマンション管理士を派遣する。

③マンション管理相談

職員が窓口・電話等にて相談を受け、アドバイスや関係機関の紹介を行う。

(2) 助成

①分譲マンション耐震診断助成

昭和 56 年 5 月 31 日以前建築の建築確認を受けた分譲マンション（延べ床面積 1,000 m²以上かつ 3 階（地階を除く）以上のもの）の管理組合を対象に、助成対象経費の 3 分の 2（100 万円限度）を助成。（延べ床面積の要件は平成 23 年度廃止予定）

②分譲マンション耐震改修助成

耐震診断助成の対象要件に加え、①原則として建築基準法及び関係法令に適合していること、②補強設計により、構造耐震指標 I_s 値が 0.6 以上となること等を満たした管理組合に対し、耐震改修費用の 23%（1,000 万円限度）を助成。

③都心共同住宅供給事業・優良建築物等整備事業

民間事業者等が行う良質な共同住宅を供給する事業について、都知事が計画の認定を行うとともに、国・都・区が必要な補助を行う。「共同化タイプ」、「マンション建替えタイプ」等があり、建替えの際の補助制度として活用を予定している。

④分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度利用助成

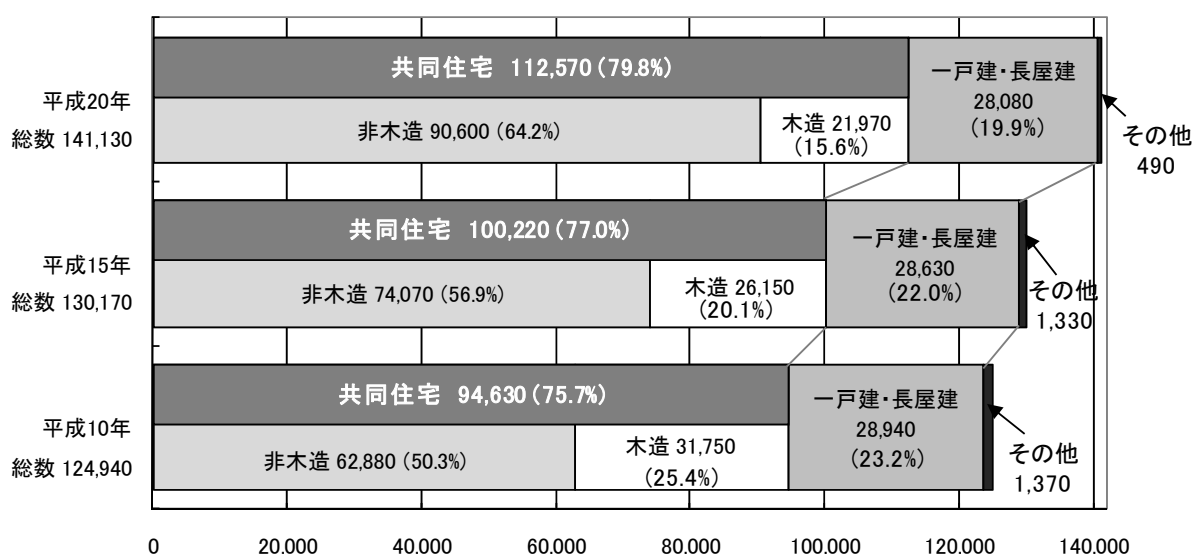
東京都分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度は、建替えか改修かの比較検討ができるように、当該マンションの現況や法規制に関する確認を行い、検討書（簡易な平面図や立面図等、費用概算など）を作成して説明する制度で、（財）東京都防災・建築まちづくりセンターが実施している。本制度を利用した際に、派遣料の 3 分の 2 を助成。

4. 豊島区における共同住宅の概要

(1) 共同住宅の割合

平成10年から平成20年までの住宅の建て方・構造別の住宅数の推移をみると、共同住宅に居住する世帯の割合は増加しており、平成20年で居住世帯の79.8%が共同住宅に居住している。そのうち、非木造の共同住宅（主に分譲・賃貸マンション）の割合は、平成20年で64.2%と、区の主要な居住形態となっている。

図1-1 住宅の建て方・構造別住戸数（居住世帯のある住宅）の推移



(住宅・土地統計調査：各年10月1日)

■ 住宅・土地統計調査

住宅及び世帯の実態を把握するため、総務省統計局が1948（昭和23）年以来5年ごとに実施している全国調査。国勢調査が全数調査であるのに対して、住宅・土地統計調査は抽出調査となっている。

住宅・土地統計調査における用語の定義

一戸建…一つの建物が1住宅であるもの

長屋建…二つ以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口をもっているもの。いわゆる「テラスハウス」と呼ばれる住宅もここに含まれる。

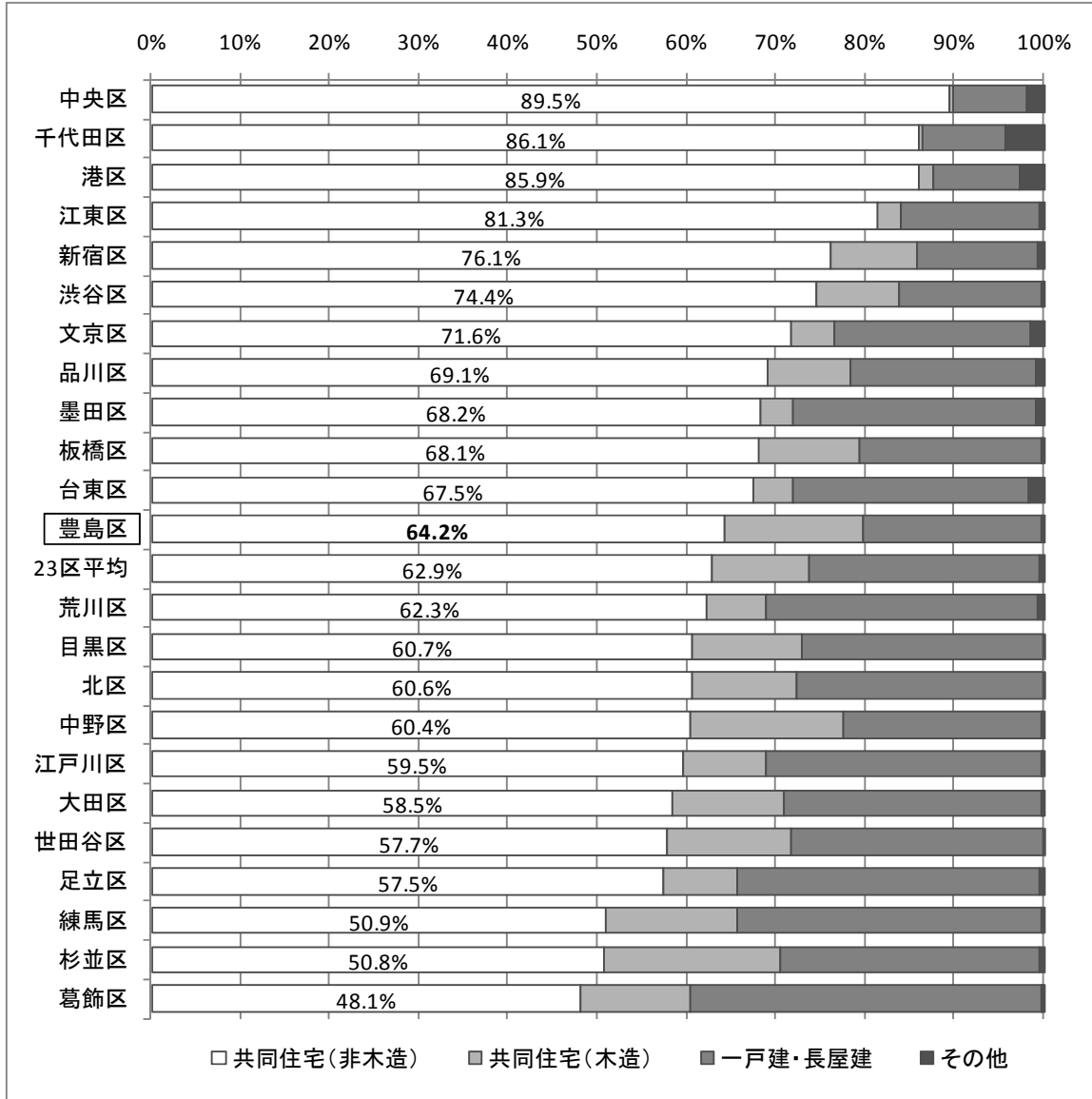
共同住宅…一棟の中に二つ以上の住宅があり、廊下・階段などを共用しているものや二つ以上の住宅を重ねて建てたもの。階下が商店で、2階以上に二つ以上の住宅がある場合も「共同住宅」とした。

その他…上記のどれにも当てはまらないもので、例えば工場や事務所などの一部が住宅となっているような場合

(2) 共同住宅（非木造）の23区比較

23区で非木造の共同住宅（主に分譲・賃貸マンション）の割合をみると、豊島区は12番目で23区平均に近い。

図 1-2 23 区別建て方・構造別割合



(住宅・土地統計調査：平成 20 年 10 月 1 日)

(3) 集合住宅の分布

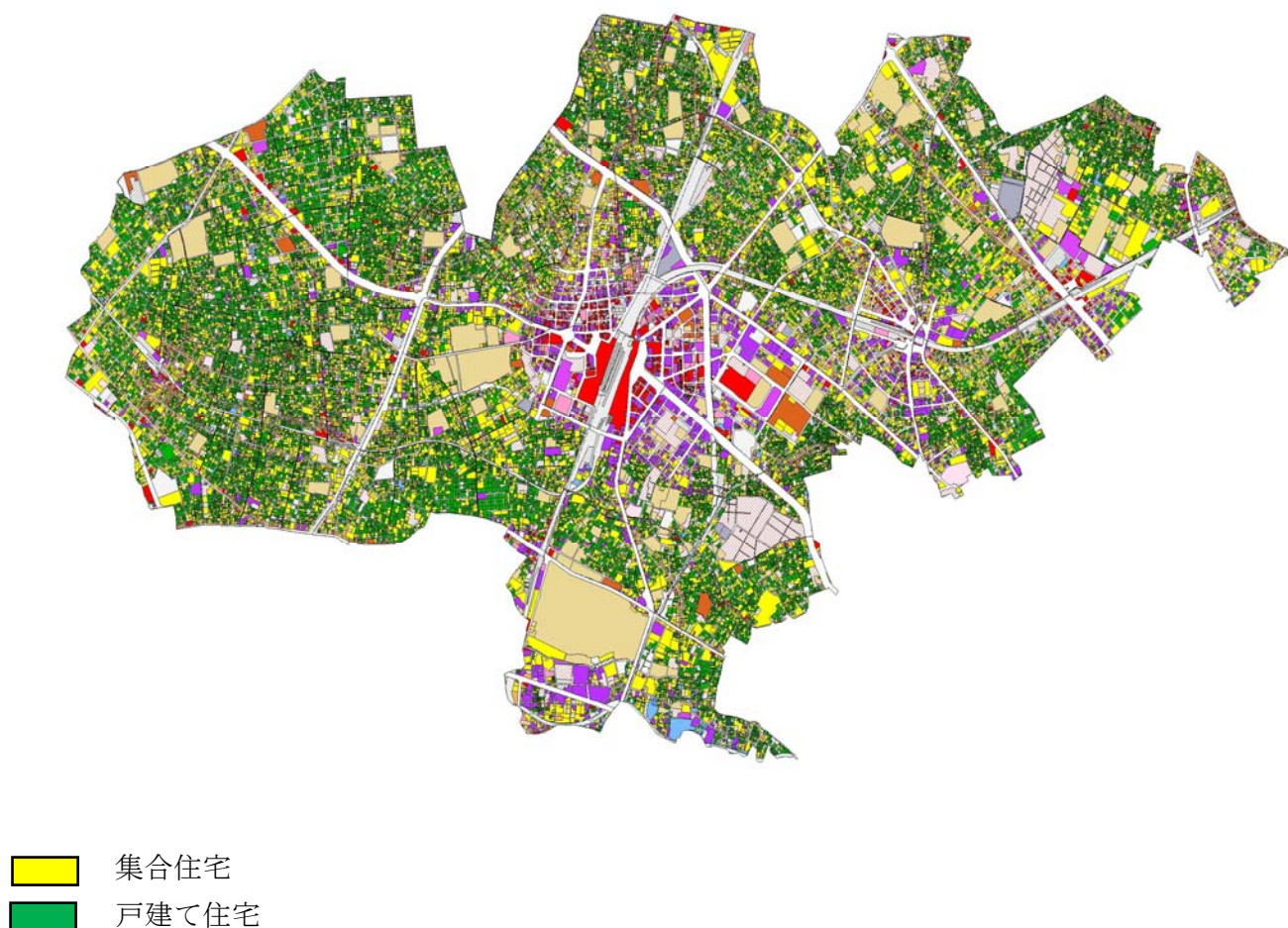
豊島区の土地利用を土地利用現況調査（平成 18 年）で見ると、池袋駅周辺や大塚駅周辺の商業系土地利用の外側に、住宅地が広がる比較的明確な土地利用構造が特徴となっている。

豊島区の全面積約 13 km²のうち、約 4 割が住宅として利用されている。集合住宅は、区全体の 20.8%で 13,118 棟、独立住宅は 21.3%で 25,691 棟となっている。土地利用としては集合住宅と独立住宅とはほぼ同面積である。

集合住宅の分布をみると、まとまった規模の集合住宅は、池袋駅に近い池袋及び西池袋地域、西巣鴨地域、板橋駅周辺、巣鴨駅周辺に見られる。

全体的には小規模な集合住宅が戸建て住宅と混在している。

図 1-3 土地利用現況図

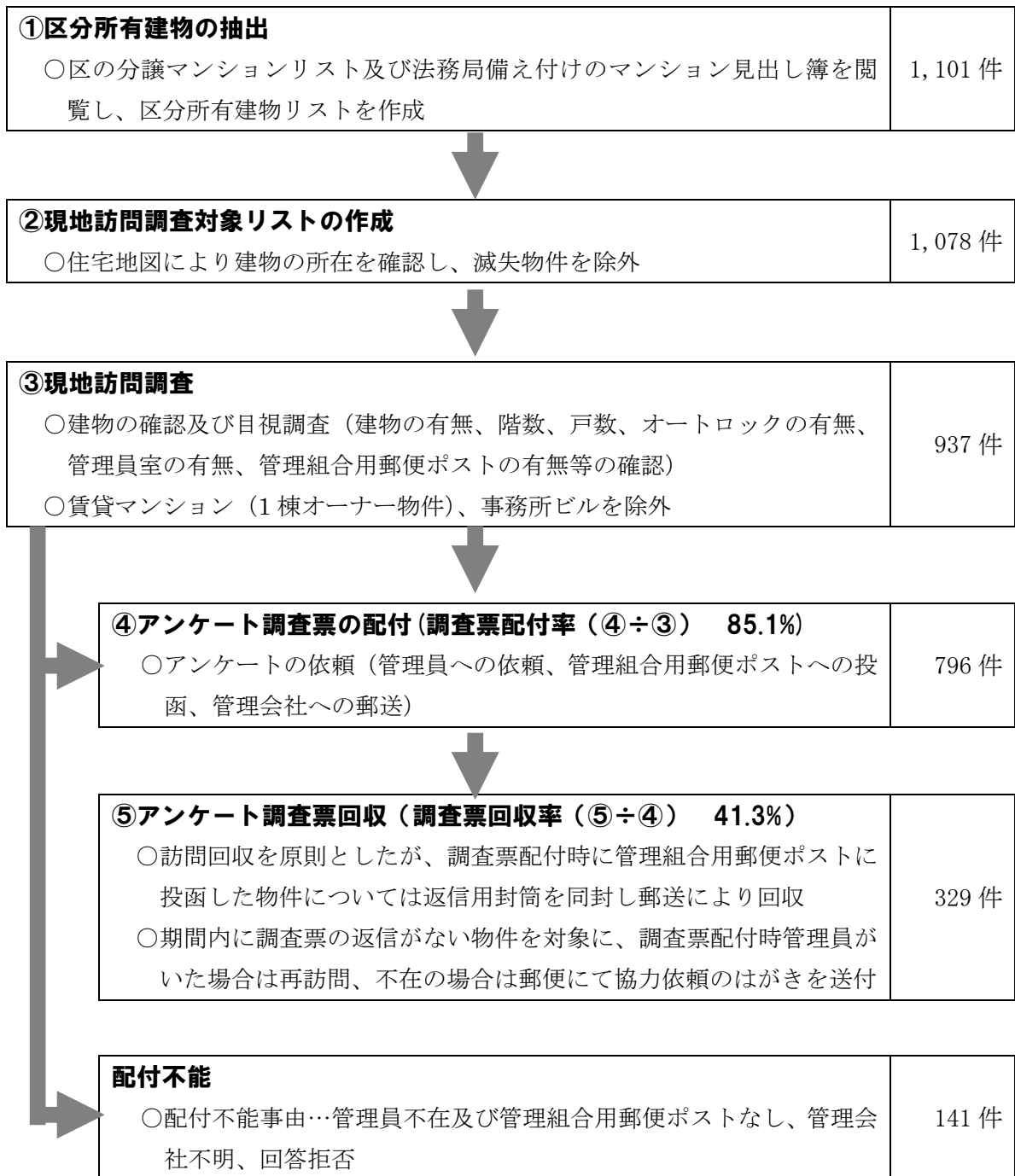


(土地利用現況調査：平成 18 年)

第2章 実態調査の概要

1. 実態調査の方法

実態調査は、以下の手順で進めた。



2. 調査期間

平成 22 年 10 月～平成 23 年 1 月

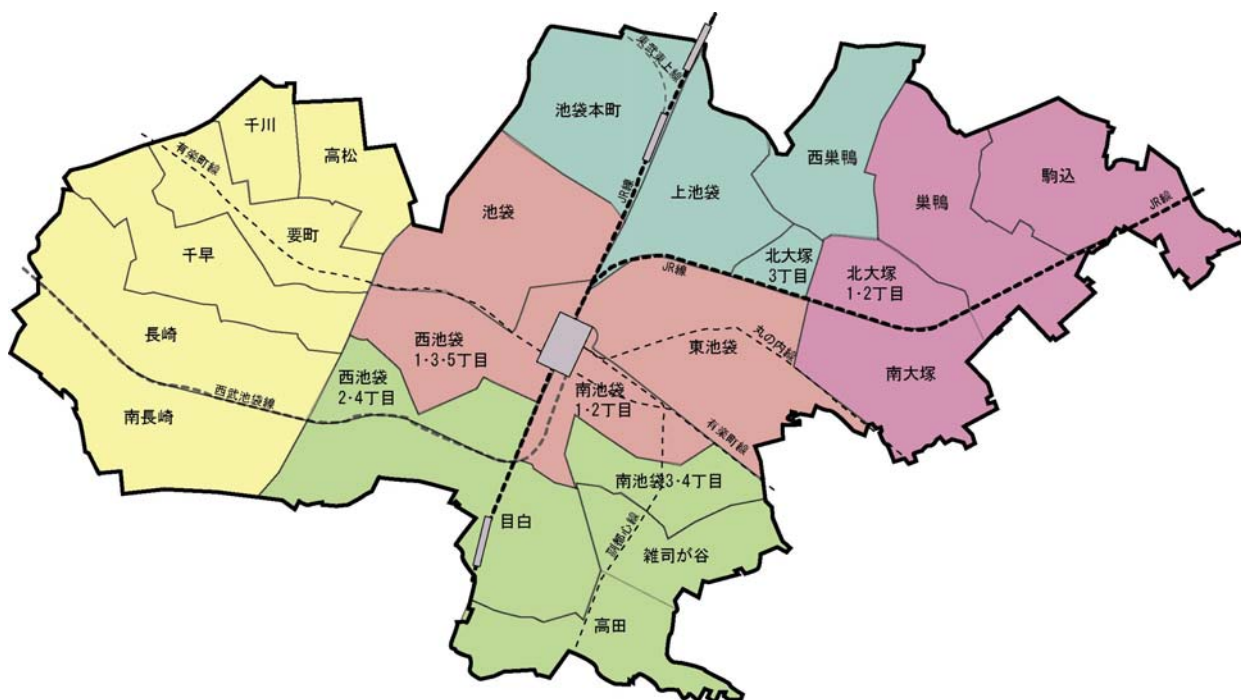
3. 集計に用いた区分

集計にあたっては以下の区分で行った。

(1) 地域の区分

地域の区分については、過去に行われた実態調査で用いられた「豊島区第 2 次住宅マスタープラン（平成 9 年 3 月）」において設定された 5 地域の区分を用いた。

東部	北部	南部	西部	中央
駒込 1-7 丁目	西巣鴨 1-4 丁目	南池袋 3/4 丁目	南長崎 1-6 丁目	東池袋 1-5 丁目
巣鴨 1-5 丁目	北大塚 3 丁目	西池袋 2/4 丁目	長崎 1-6 丁目	南池袋 1/2 丁目
北大塚 1-2 丁目	池袋本町 1-4 丁目	雑司が谷 1-3 丁目	千早 1-4 丁目	西池袋 1/3/5 丁目
南大塚 1-3 丁目	上池袋 1-4 丁目	高田 1-5 丁目	要町 1-3 丁目	池袋 1-4 丁目
		目白 1-5 丁目	高松 1-3 丁目	
			千川 1-2 丁目	



(2) 建築時期の区分

建築基準法の改正等を踏まえて以下の区分とした。

1970 年以前	1970 年（昭和 45 年）建築基準法改正。容積率の制限の導入により、建物の高さ 20m、31mの規制が撤廃。
1971 年～1980 年	1971 年（昭和 46 年）6 月 17 日 建築基準法施行令改正（1968 年十勝沖地震の被害を踏まえ、RC 造の帯筋の基準を強化）。
1981 年～1990 年	1981 年（昭和 56 年）6 月 1 日 建築基準法施行令改正（新耐震基準により一次設計、二次設計の概念が導入）。
1991 年～1999 年	1991～1992 年（平成 3～4 年）バブル崩壊。
2001 年以降	2001 年（平成 13 年）マンション管理適正化法制定。

(3) 階数の区分

建築基準法、消防法などの規定を考慮して以下の区分とした。

5 階以下	低層住宅	都市計画法施行令により 1～2 階は低層建築物とされる。
	中層住宅	都市計画法施行令により 3～5 階は中層建築物とされる。
6～10 階	高層住宅	長寿社会対応住宅設計指針（1995 年国土交通省）において、6 階以上の高層住宅にはエレベーターの設置を規定。
11～20 階	高層建築物	高さ 31mを超えると、消防法における高層建築物に該当。
21 階以上	超高層建築物	高さ 60mを超えると、建築基準法の構造耐力について特別の基準が適用。大臣認定が必要。

(4) 戸数の区分

10 戸未満	小規模 マンション	15 戸以上は中高層集合住宅建築物の建築に関する条例適用対象。 豊島区のマンションの平均は約 45 戸。
10～19 戸		
20～29 戸		
30～49 戸		
50～99 戸	中規模 マンション	マンション総合調査（全国調査）における平均は約 100 戸。
100～199 戸		
200 戸以上	大規模 マンション	主なマンション形態は、タワーマンションや団地型（複数棟）マンション。

4. 豊島区におけるマンションの立地特性

法務局備え付けのマンション見出し簿の閲覧及び現地調査により、分譲マンションと把握できた 937 件の建物概要について、集計を行った。

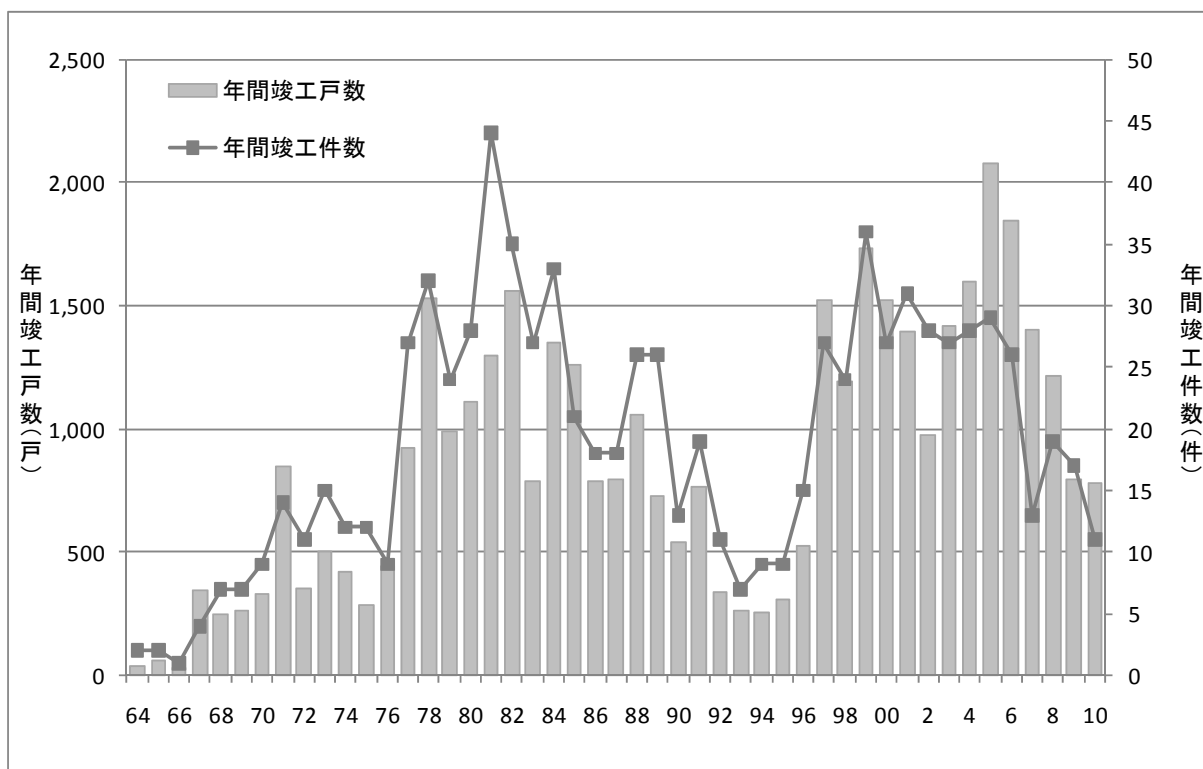
(1) 竣工年別マンション数

2010 年 10 月現在、分譲マンションの累積建築数は 937 件 41,733 戸となっている。

豊島区における分譲マンションの供給は、1964 年頃から始まり、1978 年からは、年間に 1,000 戸前後と竣工戸数が増大し、竣工件数も 1981 年をピークに多くのマンションが建設された。その当時のマンションが現在築 30 年を迎えており、大規模修繕や建替えの検討が必要となるマンションの数は今後も増えることが予測される。

その後、1986 年頃から地価高騰とバブルの崩壊により減少した時期があったが、1997 年からは再び建設が活発になり、2005 年には年間竣工戸数が 2,000 戸を超えた。近年は、竣工件数に比べ竣工戸数が大きく伸びており、大規模なマンションの建設が行われていることを示している。

図 2-1 竣工年別マンション件数と戸数

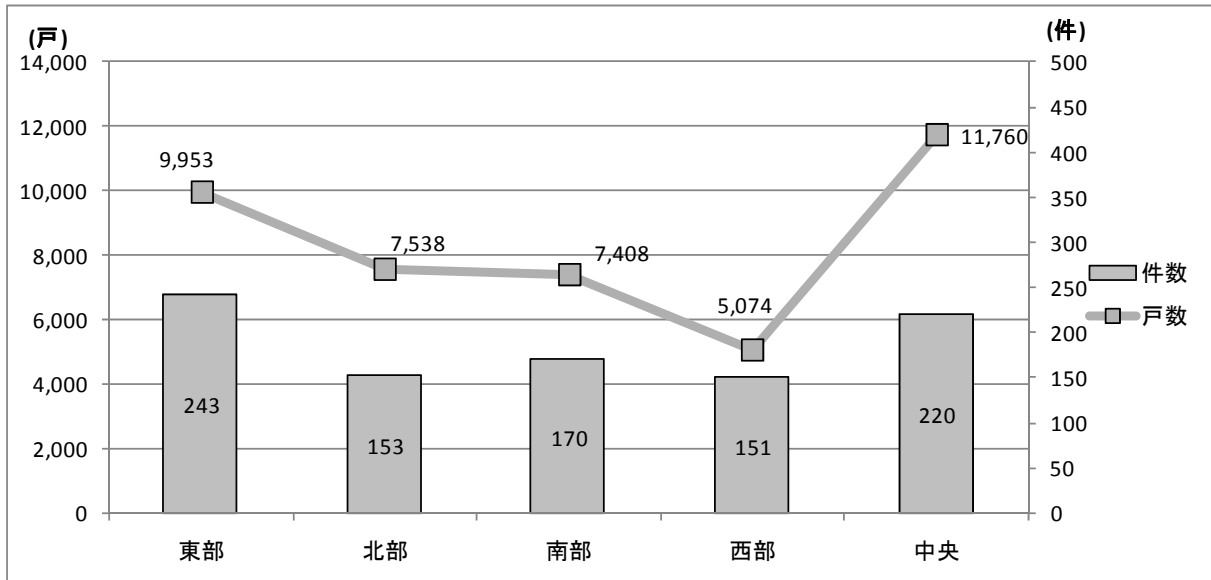


(竣工年不明 (47 件) 及び滅失物件を除く)

(2) 5 地域別マンション件数と戸数

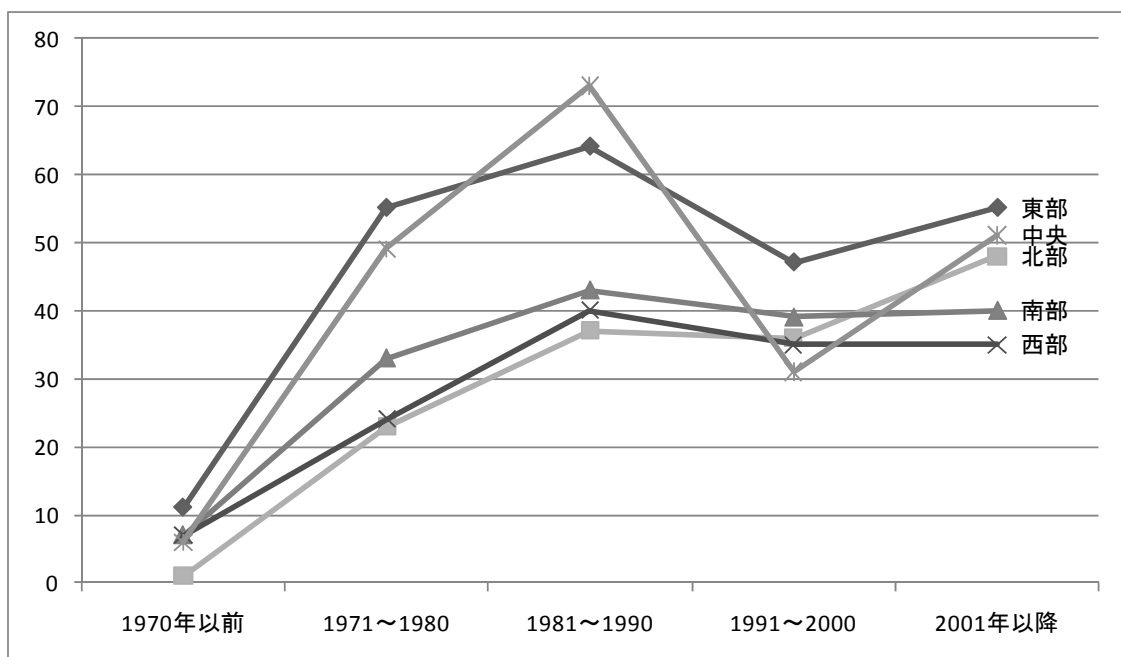
5 地域別にみると、件数では東部地域が最も多いが、戸数では中央地域が最も多い。中央地域には高層マンションが多いことがうかがえる。

図 2-2 5 地域別マンション件数と戸数



建築時期別にみると、5 地域とも 1981 年頃からの建設が活発な時期と、1991 年頃からのバブル崩壊による建築減少の影響を受けているが、特に東部地域と中央地域への影響は大きい。南部地域、西部地域は 1991～2000 年の減少幅が少なく、1981 年から横ばいとなっている。北部地域は 2001 年以降の増加幅が大きい。

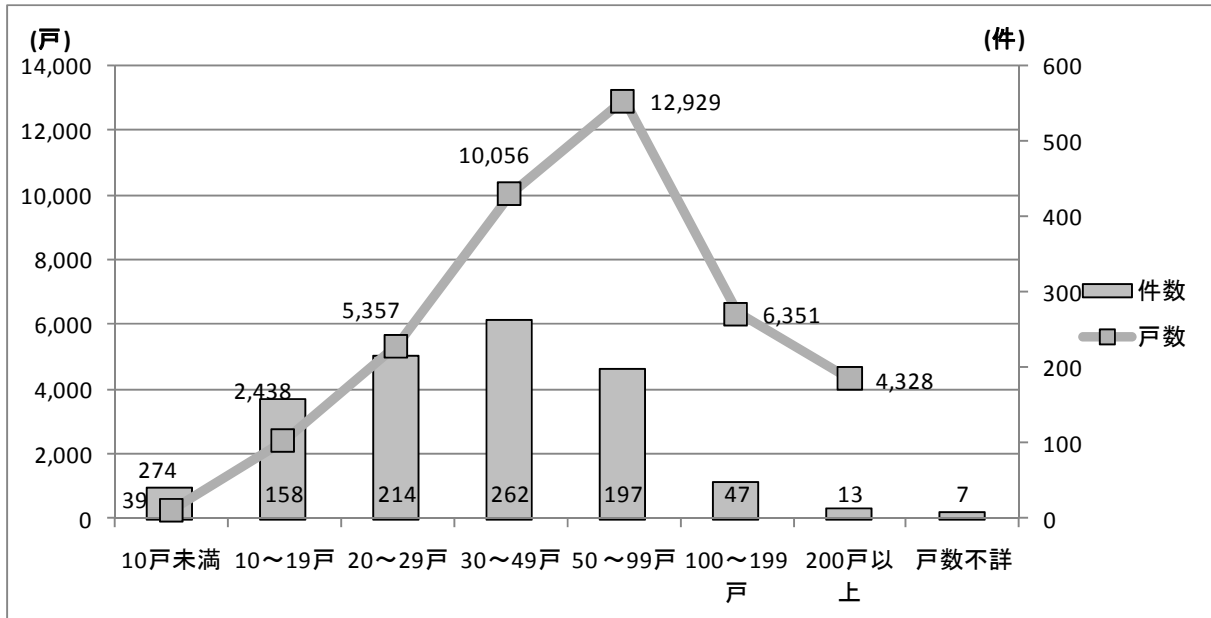
図 2-3 5 地域別建築時期別マンション件数（建築時期不詳を除く）



(3) 住戸数別マンション件数と戸数

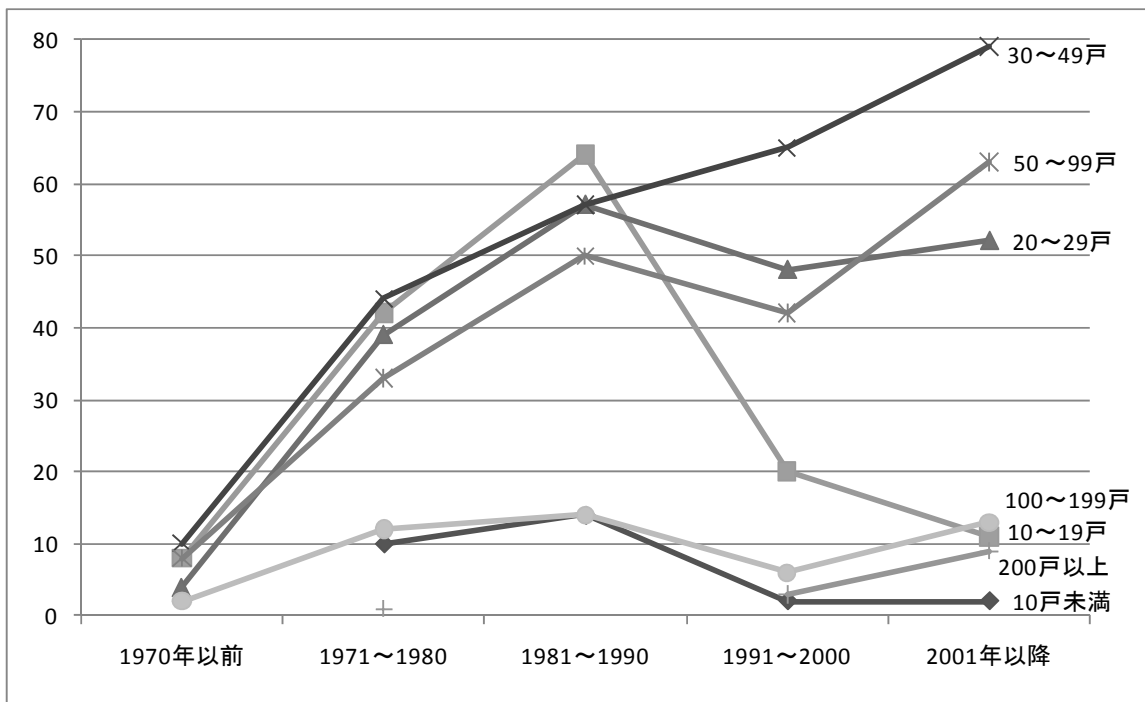
件数で見ると 30～49 戸が最も多く、戸数で見ると 50～99 戸が最も多い。

図 2-4 住戸数別マンション件数と戸数



建築時期別にみると、10 戸未満及び 10～19 戸の小規模なマンションは、1981～1990 年に多く建設されたが、1991 年以降急激に減少している。30～49 戸は、1991 年頃からのバブル崩壊による建築減少の影響を受けずに、右肩上がりに増加している。50～99 戸は、2001 年以降の増加が顕著である。

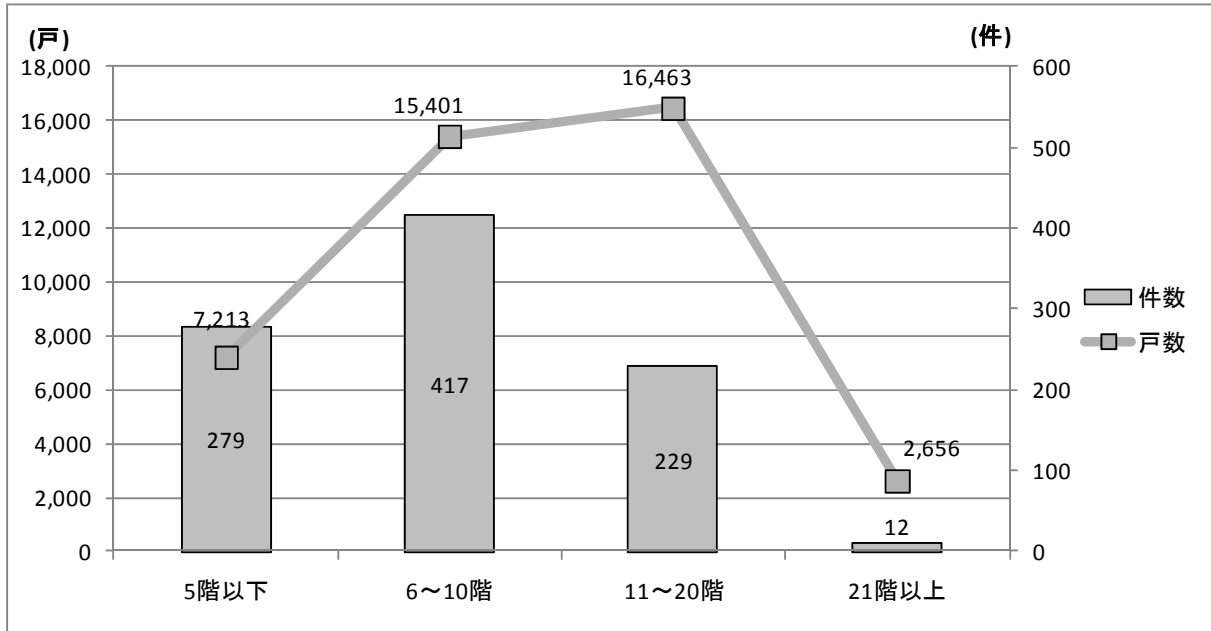
図 2-5 住戸数別建築時期別マンション件数（建築時期及び戸数不詳を除く）



(4) 階数別マンション件数と戸数

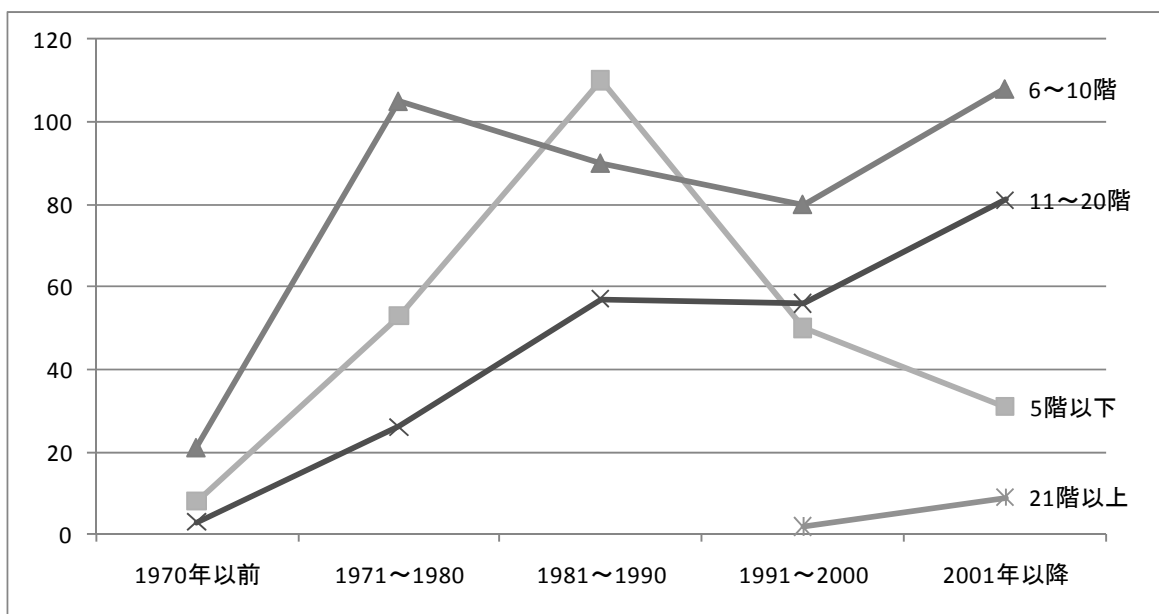
件数で見ると6～10階が最も多く、戸数で見ると11～20階が最も多い。

図 2-6 階数別マンション件数と戸数



建築時期別にみると、5階以下のマンションは1981～1990年のピークの後には減少を続けている。6～10階のマンションは1971～1980年に一度ピークを迎えたが、1991～2000年にかけて減少し、2001年以降は再び増加している。11～20階は2001年以降の増加幅が大きい。21階以上は1991年以降から建設が始まり、増加傾向にある。

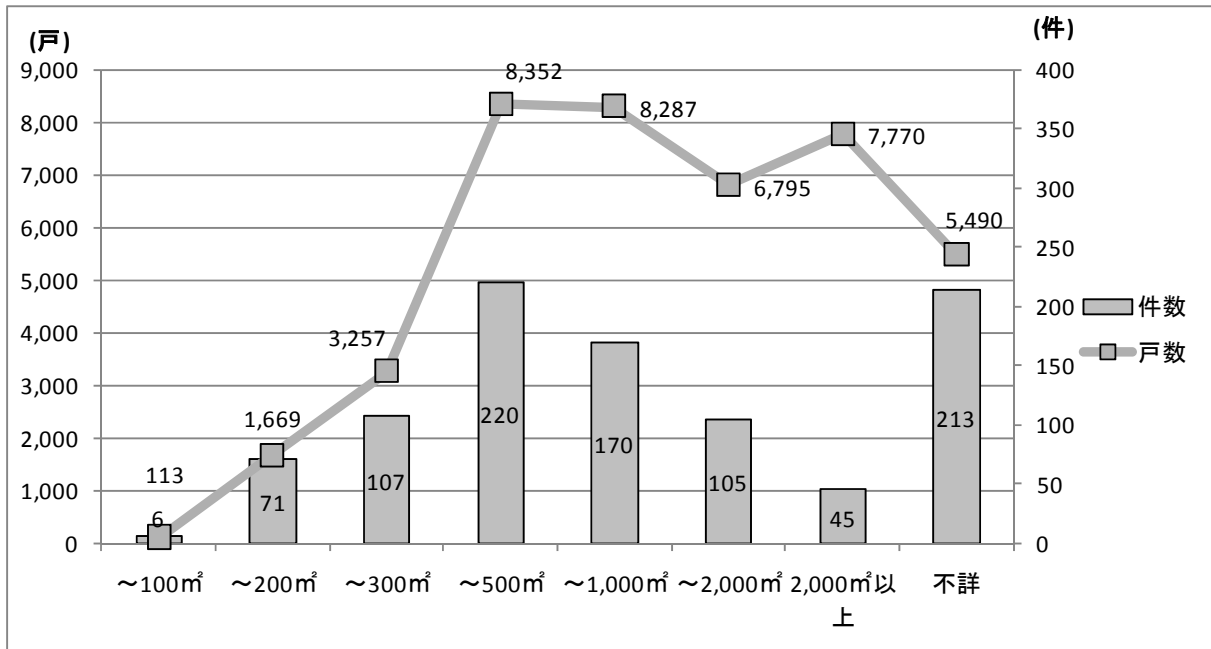
図 2-7 階数別建築時期別マンション件数（建築時期不詳を除く）



(5) 敷地面積別マンション件数と戸数

敷地面積では、300～500㎡が最も多い。2,000㎡以上は、件数は少ないが、戸数でみると3番目に多い。

図 2-8 敷地面積別マンション件数と戸数



建築時期別にみると、1981年を境に、300～500㎡は減少傾向にあり、1,000㎡以上は増加傾向にある。100～300㎡は、1980年代のマンション建設ブームによる建築増加や1990年代のバブル崩壊による建築減少等、建築時期の影響を強く受けている。

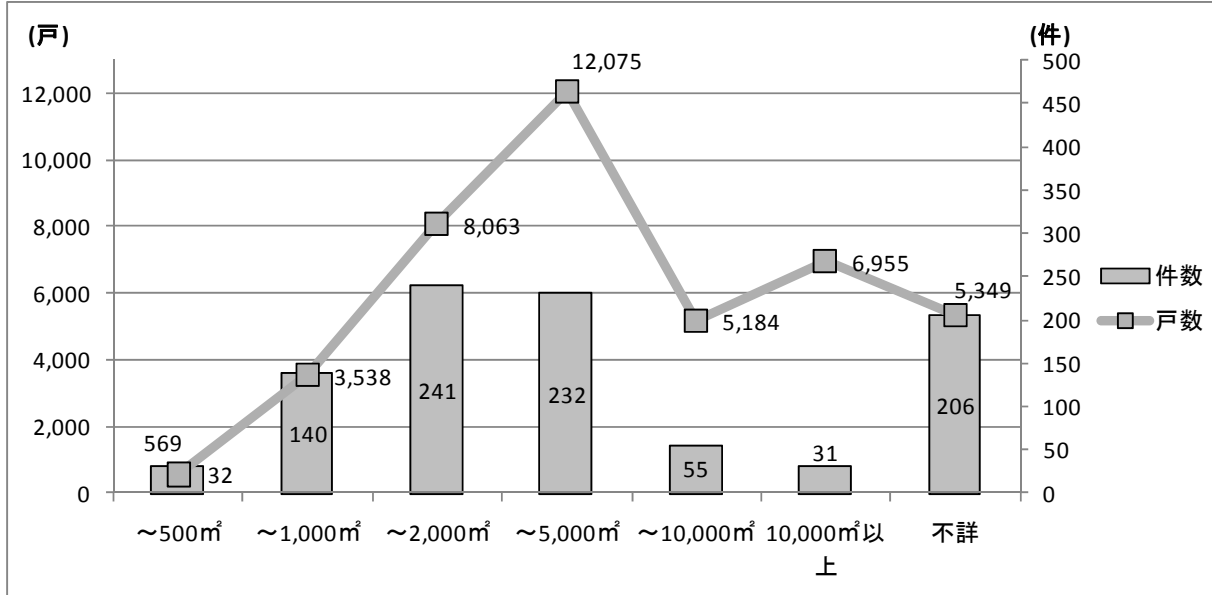
図 2-9 敷地面積別建築時期別マンション件数（建築時期及び敷地面積不詳を除く）



(6) 延べ床面積別マンション件数と戸数

件数で見ると 1,000～2,000 m²が最も多い。戸数で見ると 2,000～5,000 m²が最も多い。

図 2-10 延べ床面積別マンション件数と戸数



建築時期別にみると、件数で最も多かった 1,000～2,000 m²のマンションが 1991～2000 年をピークに減少している。その他は延べ床面積の規模に関わらず増加傾向にあるが、500 m²未満は増加幅が小さい。

図 2-11 延べ床面積別建築時期別マンション件数





第3章 管理に関するアンケート調査結果

本章では、アンケート調査の回答があった329件について集計および分析を行った。

調査票の配付を行った796件に対し、回答率は41.3%であった。

調査にあたっては、以下の項目をテーマに計55問の質問を設定し、選択式または選択肢がない場合は自由記述式により回答を求めた。

1. マンションの概要（建物概要、利用形態、居住世帯の状況等）
2. 管理組合の活動状況（管理組合の有無、活動頻度等）
3. 管理規約（管理規約の有無、作成主体、会計の状況等）
4. 管理業務（管理員の有無、管理業務委託の状況等）
5. 大規模修繕の取り組み（長期修繕計画の作成、大規模修繕工事の実施状況等）
6. マンションの耐震化（耐震診断、耐震改修）
7. 建替え、老朽化対策について（建替えの検討状況、今後の対応予定等）
8. 防災・防犯・バリアフリーへの取り組み（防災、防犯、バリアフリーの実施状況）
9. 居住者の住生活・コミュニティについて（マンション内及び地域との関わり等）
10. マンション管理の改善・向上（行政支援、専門家の活用等）
11. 区への要望等（自由意見）

調査結果の整理にあたっての留意事項

- ・ グラフ中のnは、設問への有効回答数である。
- ・ 回答の比率(%)は、設問への回答数/有効回答数として算出した。設問によっては、四捨五入により合計が100%にならない場合がある。
- ・ 複数回答式の回答の比率(%)は、各項目への回答数/回答マンション件数として算出した。そのため、回答の比率の合計が100%を超えることがある。
- ・ 設問の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た。選択肢の正確な語句は「資料1 アンケート調査票及び配付資料」を参照のこと。
- ・ その他の回答等、自由記入については、誤字等の修正を行ったうえで原則、原文のまま記載した。

■ 平成20年度マンション総合調査（国土交通省：平成21年4月）

国土交通省が約5年に一度実施する全国調査。管理組合及び区分所有者向けアンケートにより、マンションの管理状況、マンション居住者の管理に対する意識等を調査。

■ 安心して暮らしていくためのマンション管理ガイドライン（東京都：平成17年10月）

分譲マンションの適切な維持管理の促進に向け、分譲事業者等が購入者などに対して説明することが望ましい事項と、管理組合が適正な維持管理を行うための具体的な手順や方法を取りまとめ策定。

上記の調査及びガイドラインより、集計結果に関連する内容を参考に掲載した。

1. 建物の概要

(1) 区分別回答状況【問1】

建物概要について、第2章では区内全体のマンションを対象に集計を行った。そのため本項では、地域、建築時期、階数、敷地面積、総戸数について、調査票の配付及び回答状況を区分（9、10ページ参照）ごとに集計を行った。

各区分について、「回答あり」、「回答なし」、「配付不能」の3つに分類し、割合を算出した。

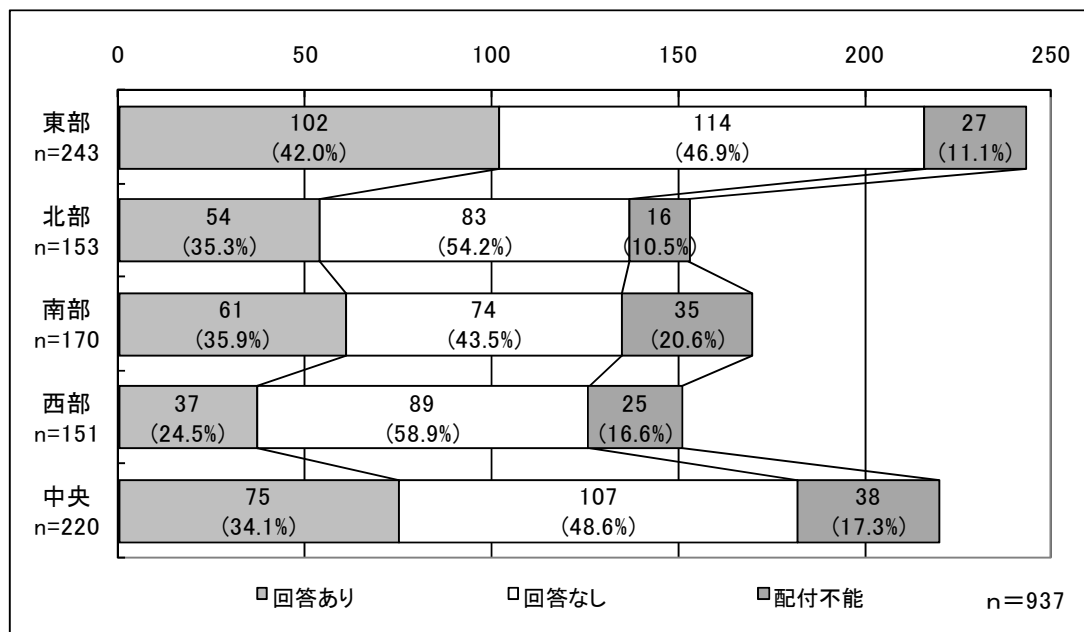
- ・ 回答あり… 調査票の回答があったマンション
- ・ 回答なし… 調査票を訪問配付または管理組合用郵便ポスト等に投函したが、回答がなかったマンション
- ・ 配付不能… 管理組合用郵便ポスト等がない、回答拒否等の理由により調査票の配付が出来なかったマンション

① 5地域別回答状況

東部地域の回答率が高い

5地域別に回答状況をみると、マンション件数が最も多い東部地域が42.0%と高かった。南部、北部、中央地域はあまり差がないが、西部地域は24.5%と低くなっている。南部地域は配付不能の割合が高かった。

図3-1 5地域別回答状況

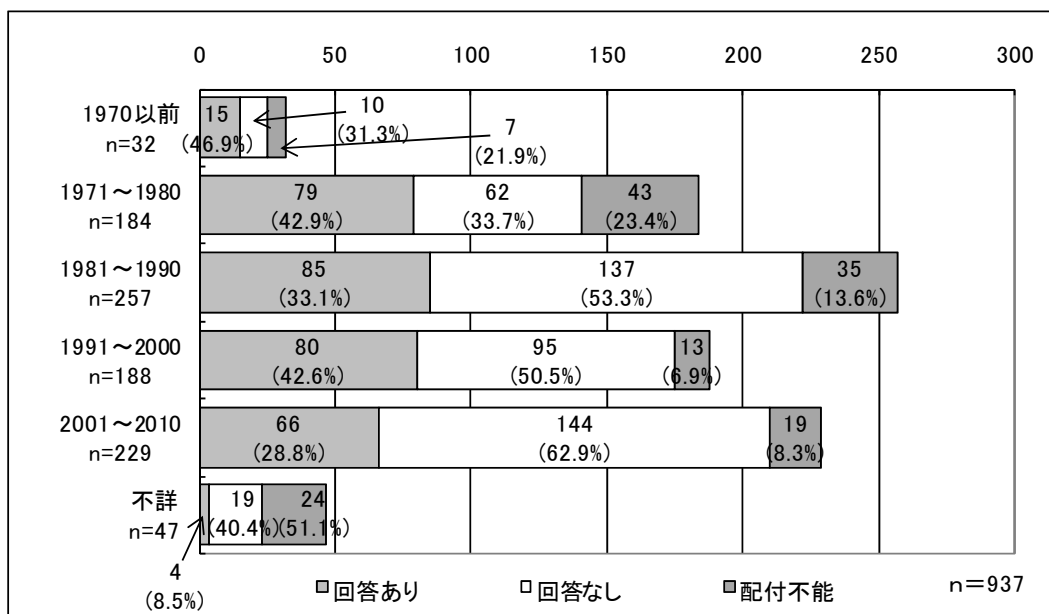


②建築時期別回答状況

高経年マンションの回答率が高く、新築マンションの回答率が低い

建築時期別にみると、1970年以前は46.9%が回答しているが、建築時期が新しくなるとともに回答率が低くなっていき、2001～2010年は28.8%となっている。

図 3-2 建築時期別回答状況

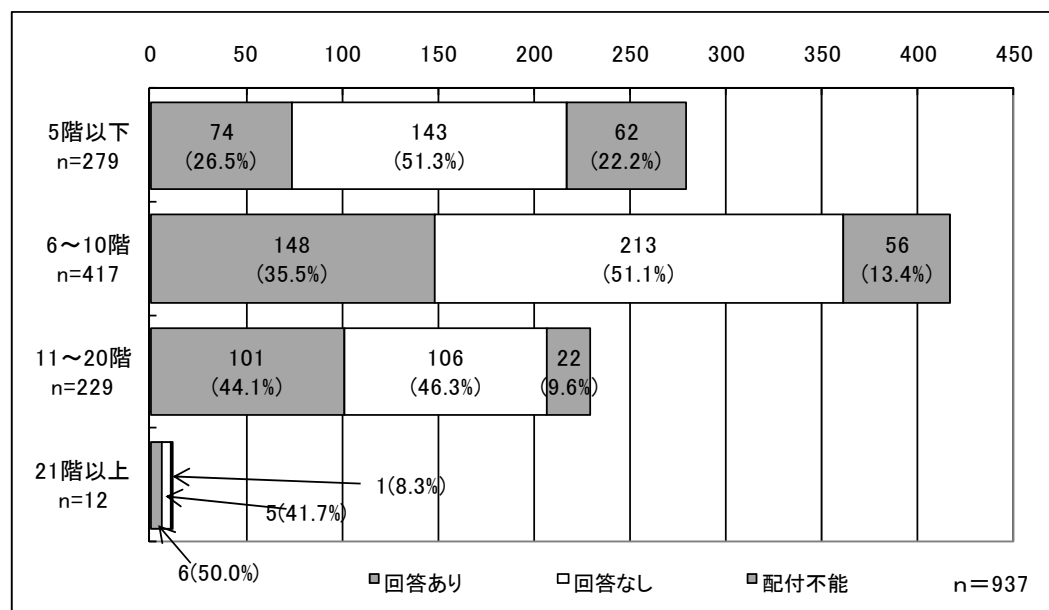


③階数

階数が多くなるとともに回答率も上がる

5階以下が26.5%と低く、21階以上では50.0%と高い。建物の規模が回答率に影響していると考えられる。

図 3-3 階数別マンション数

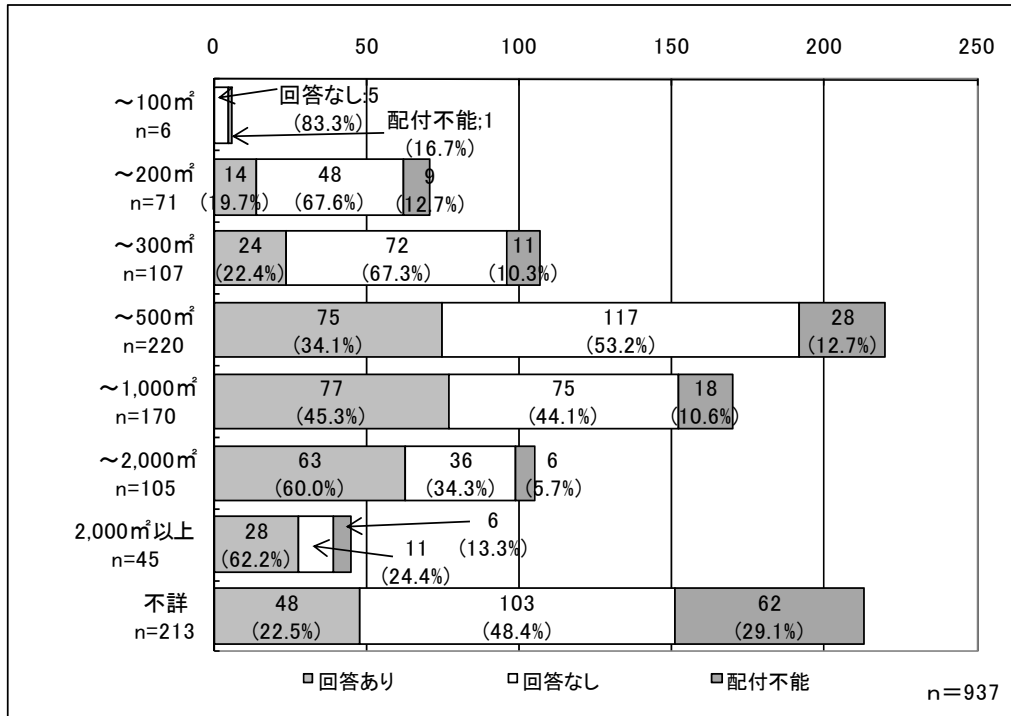


④敷地面積

面積規模が大きくなるとともに回答率も上がる

面積規模が大きいマンションの回答率が高くなっている。建築面積、延べ床面積についても同様の傾向であった。

図 3-4 敷地面積別マンション数

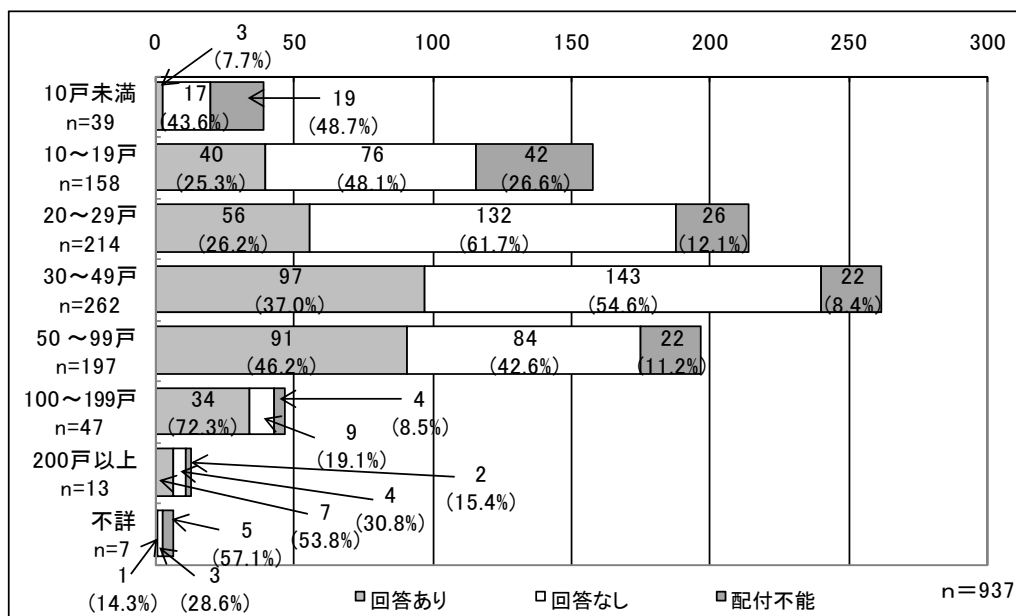


⑤総戸数

100~199戸の回答率が72.3%

戸数別にみると、建物階数別、敷地面積別と同様、規模の大きいマンションの回答率が高い。特に100~199戸のマンションでは72.3%と高い。

図 3-5 戸数別マンション数



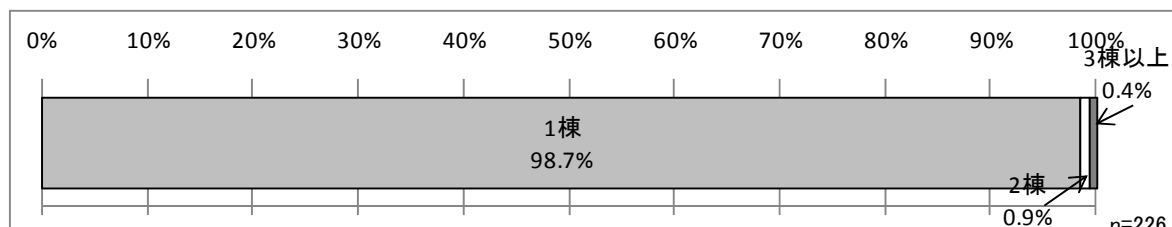
(2) 回答のあったマンションの建物概要【問1】

①棟数

98.7%が単棟型マンション

団地型（複数棟）のマンションは全体の1.3%にとどまっており、98.7%が単棟型である。

図3-6 棟数

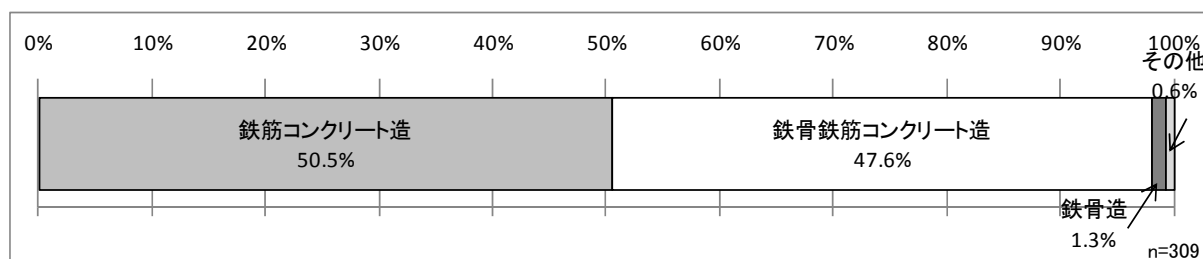


②構造

鉄筋コンクリート造と鉄骨鉄筋コンクリート造が約半数ずつ

98.1%が鉄筋コンクリート造と鉄骨鉄筋コンクリート造である。その内訳は、鉄筋コンクリート造が50.5%、鉄骨鉄筋コンクリート造が47.6%となっている。

図3-7 構造



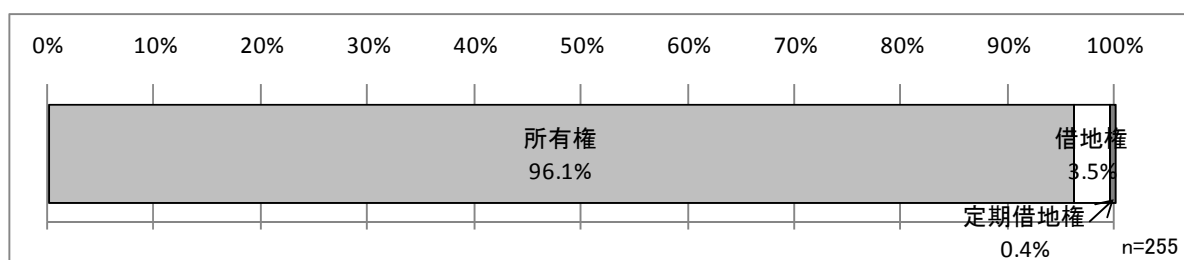
③建物の敷地利用権

96.1%が所有権

建物の敷地利用権をみると、区分所有者の所有権が96.1%とほとんどを占めている。

平成20年度マンション総合調査（全国調査）の敷地利用権の状況をもても、所有権が97.9%となっており、全国的に同様の傾向であることがうかがえる。

図3-8 建物の敷地利用権

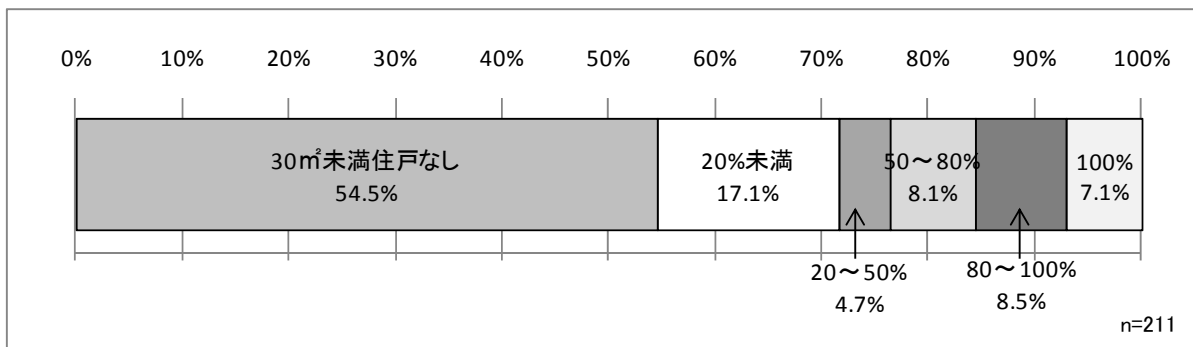


④住戸面積

マンションの総住戸数に対する住戸面積 30 m²未満の住戸数割合をみると、30 m²未満住戸なしが半数を超える。

ワンルームマンションである、30 m²未満の住戸が 100%のマンションが 7.1%となっているが、これは回答があったマンションのみの割合であることに留意する必要がある。

図 3-9 30 m²未満の住戸の割合

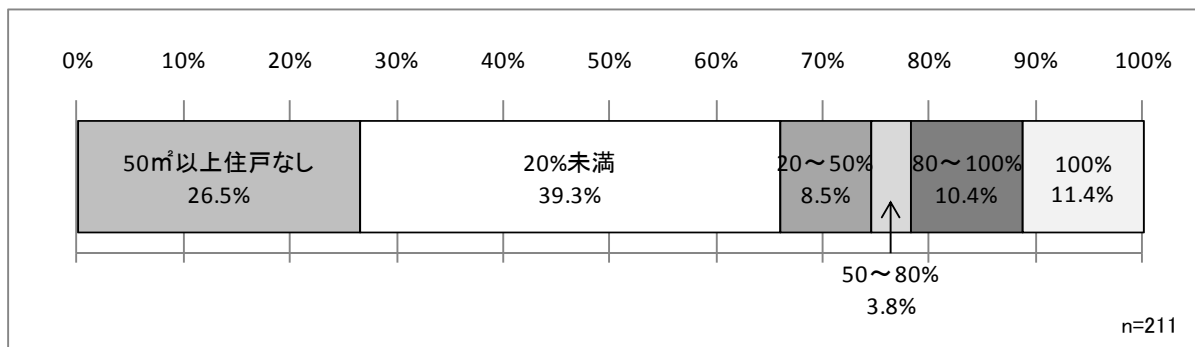


※30 m²未満の住戸数÷マンション全体の住戸数

住戸面積 50 m²以上でみると、50 m²以上が 100%のマンションは 11.4%となっている。

一方、50 m²以上住戸なしが 26.5%、割合 20%未満が 39.3%と、ファミリー向けの広い住戸面積が主のマンションの割合が低いことがわかった。

図 3-10 50 m²以上の住戸の割合



※50 m²以上の住戸の戸数÷マンション全体の住戸数

(3) 住戸の利用形態【問2】

賃貸住戸があるマンションが91.1%、非住宅利用及び空き家があるマンションは半数前後

回答のあったマンションの9割が、区分所有者が自ら住んでいるマンションだが、賃貸居住者のみのマンションも6.3%存在する。

建築時期別にみると、区分所有者が自ら住んでいる割合（自住率）は、1981～1990年が他の時期と比べて低めである。1970年以前及び1991年以降のマンションの自住率は高くなっている。

一方、91.1%のマンションに賃貸住戸が存在し、事務所や店舗等に利用されているマンションも51.3%あり、マンションが複合用途で利用されている様子がわかる。

3か月以上空き家になっている住戸があるマンションは43.1%、空き家の有無が不明と回答する割合が13.8%と、居住者の有無を把握していないマンションが全体の約1割を占める。

図3-11 区分所有者が自ら住んでいる住戸の割合

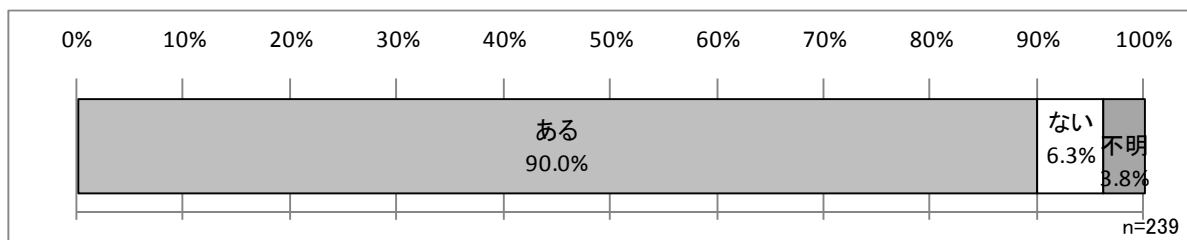


図3-12 建築時期別区分所有者が自ら住んでいる住戸の割合

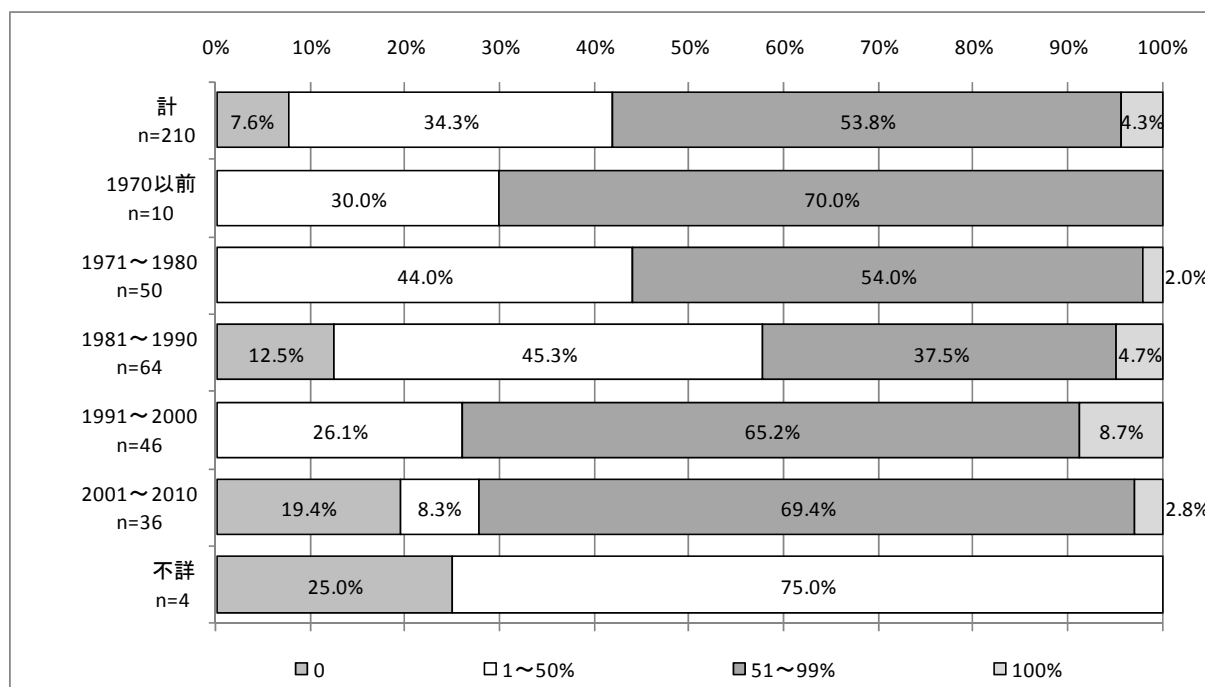


図 3-13 賃貸されている住戸があるマンション

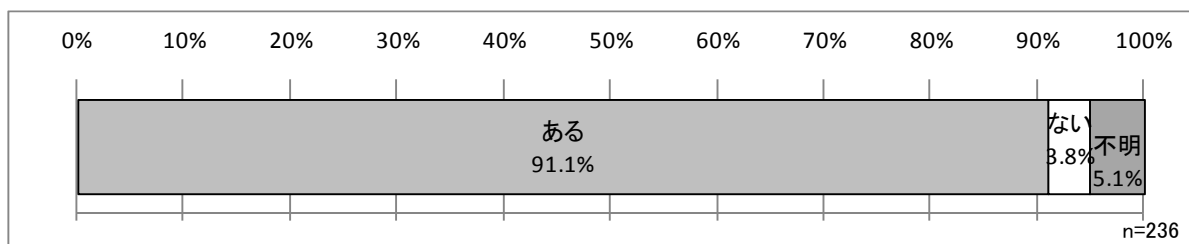


図 3-14 事務所・店舗に利用されている住戸があるマンション

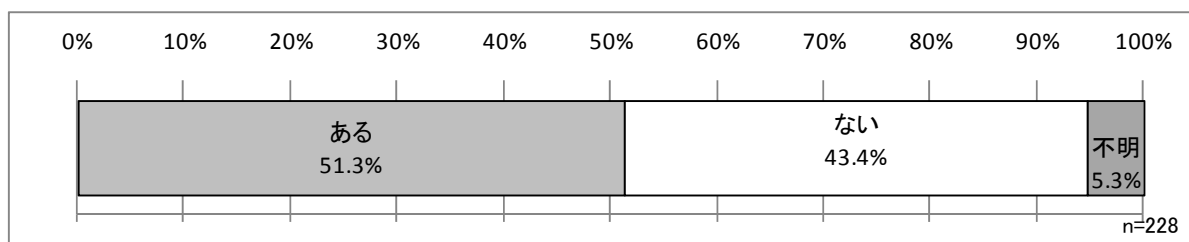
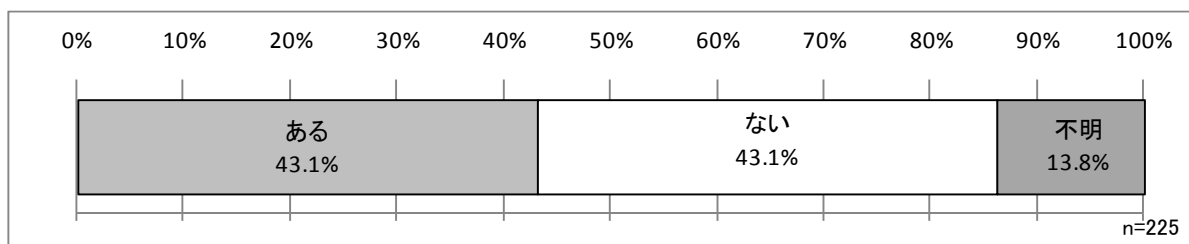


図 3-15 3か月以上空き家になっている住戸があるマンション



(4) 居住世帯の状況【問3】

2割近くが、高齢者・こどものいる世帯の有無が不明と回答

65歳以上の高齢者がいるマンションの割合は74.4%で、そのうち65歳以上の高齢者のみの住戸があるマンションの割合は85.3%であった。

建築時期別にみると、築年数を経るとともに高齢者の住戸割合が高くなっている。

小学生以下のこどもがいるマンションの割合は61.1%であった。

一方、高齢者、小学生以下のこどもがいるか不明と回答した割合が2割近くあった。

近年、不在高齢者の問題や幼児虐待による痛ましい事件が記憶に新しいが、背景のひとつに近隣が居住自体を把握していないことがあり、マンション単位で高齢者やこどもの居住を把握することは、事件・事故の防止や防災対策に効果的と思われる。

図 3-16 65歳以上の高齢者がいる住戸の有無

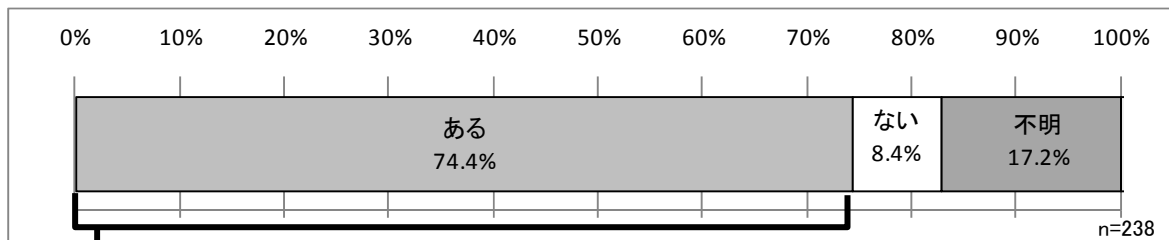


図 3-17 うち、65歳以上のみの住戸の有無

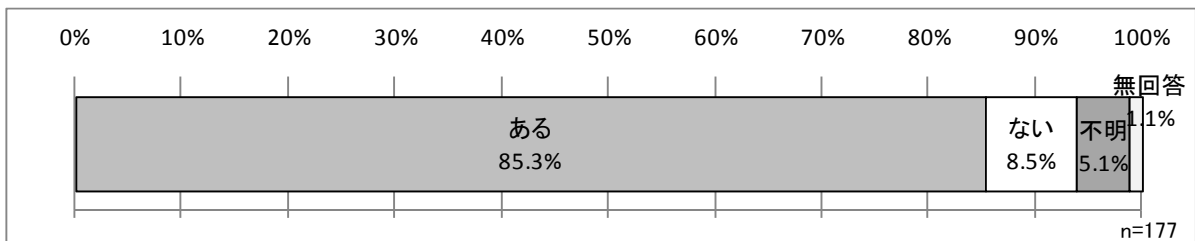


図 3-18 建築時期別 65歳以上の高齢者のいる住戸の割合

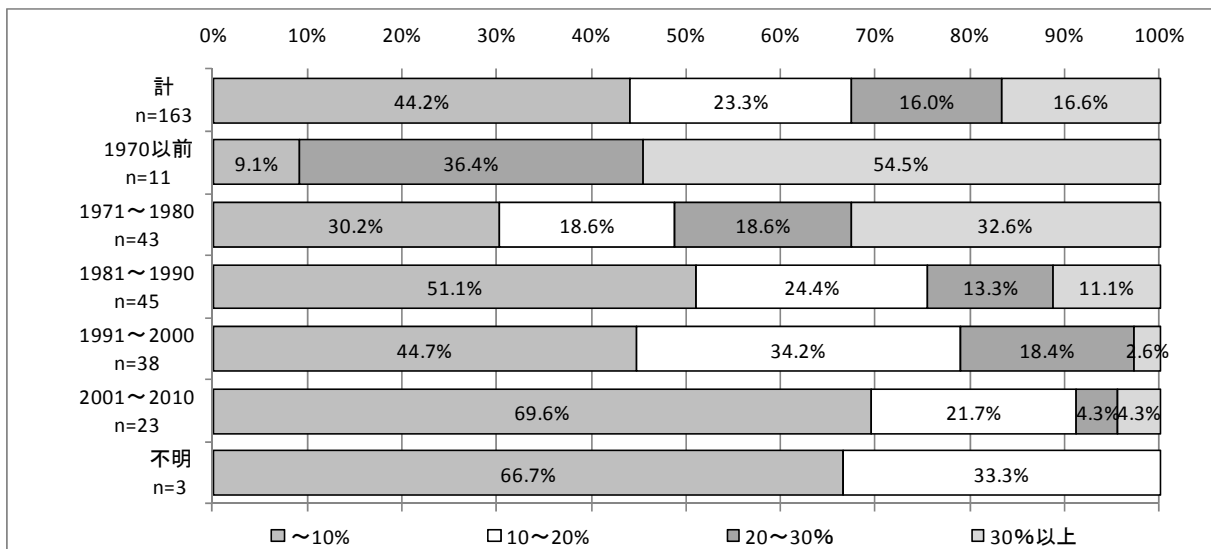
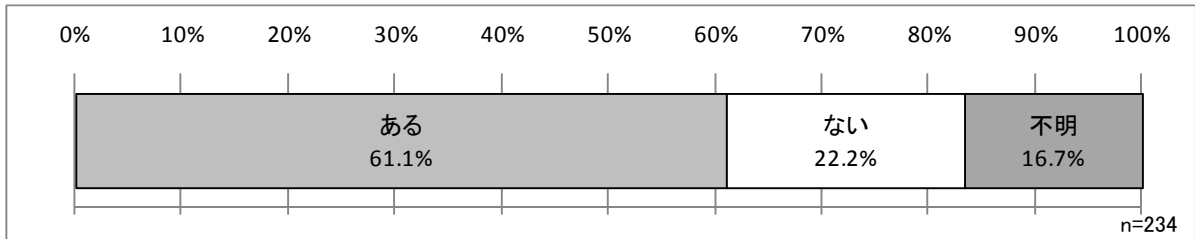


図 3-19 小学生以下のこどものいる住戸の有無



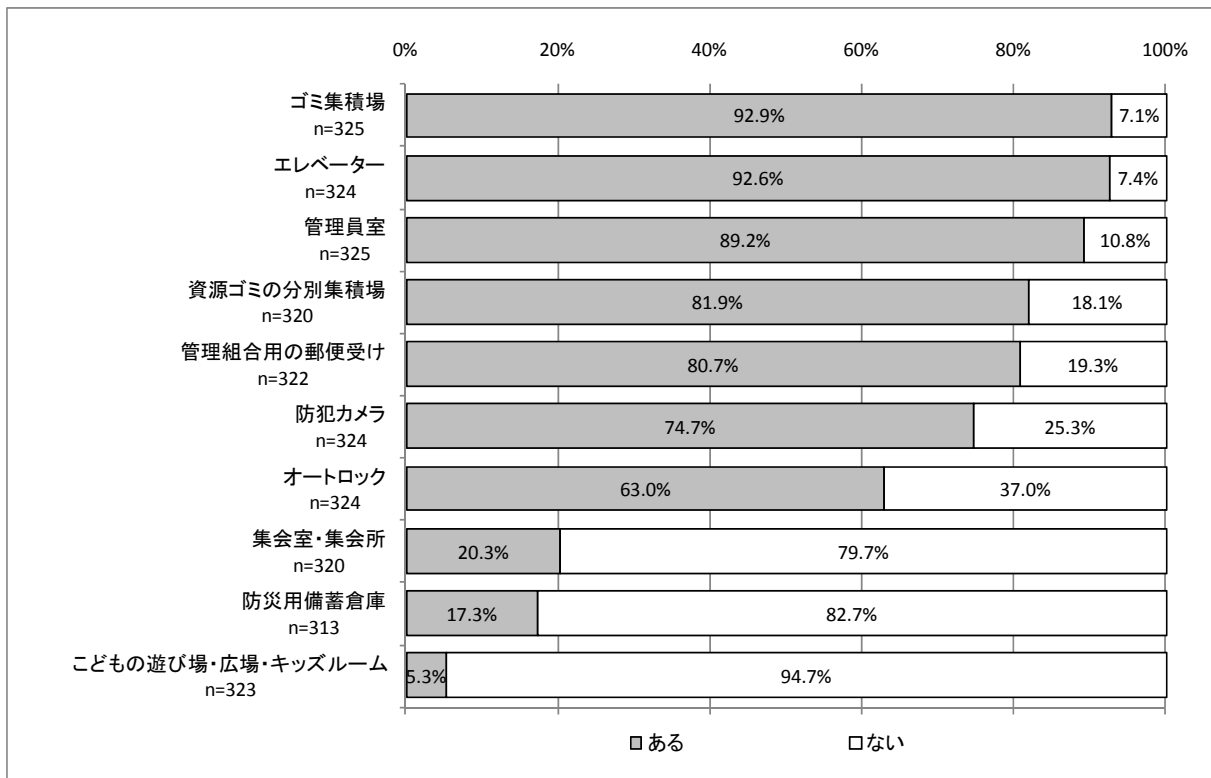
(5) 共用施設および設備【問 4】

集会室、防災備蓄倉庫の設置率は低い

ゴミ集積場、エレベーター、管理員室は90%前後で設置されている。管理員室及びゴミ集積場は一定規模以上（3階以上かつ15戸以上）のマンションには設置義務があり（平成15年度以前は協議）、設置率が高いものと思われる。また、管理員室と管理組合用の郵便受けがある比率が高いのは、本集計の対象がアンケート調査の依頼が出来たマンションであり、管理員室・管理組合用の郵便受けのないマンションは回答数が少なかったためと考えられる。

集会室・集会所やこどもの遊び場等、マンション内コミュニティを形成する施設は少ない。また、防犯カメラの設置は進んでいるが、防災備蓄倉庫を備えるマンションはまだ少ない。

図 3-20 共用施設および設備



(6) 駐車場、駐輪場、バイク置き場【問5】

駐車場は敷地内機械式の利用率が低い。駐輪場、バイク置き場は利用率100%が約半数

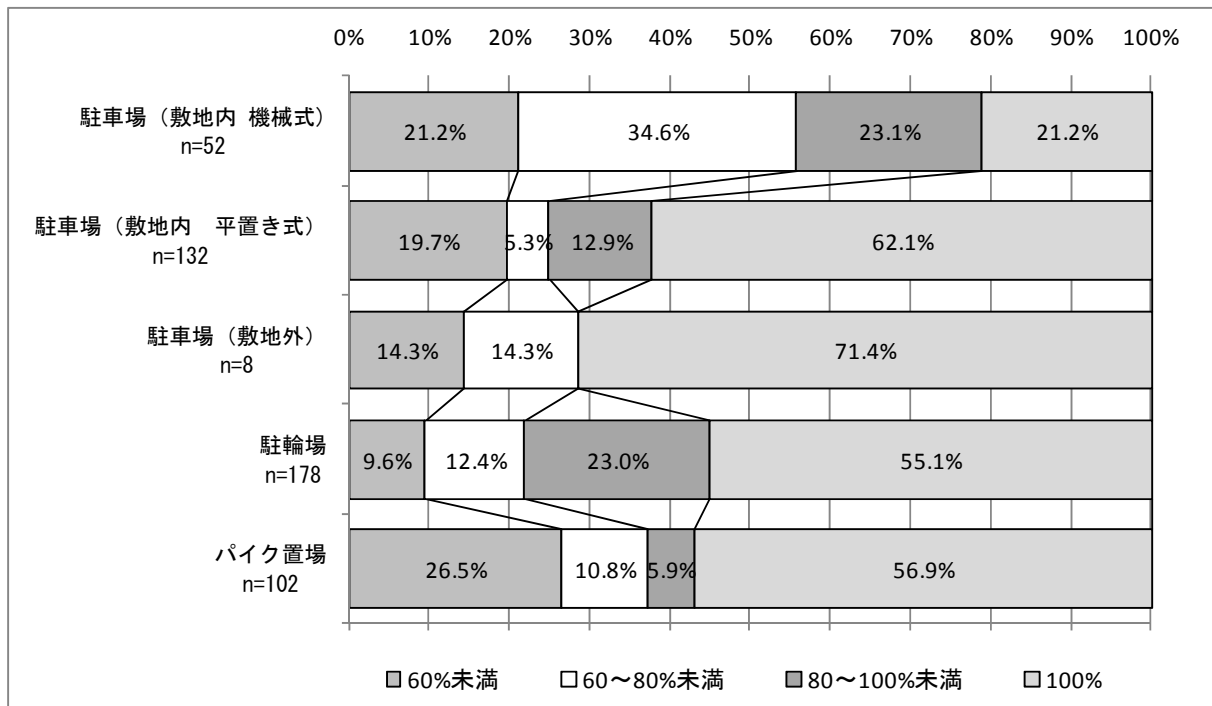
駐車場、駐輪場、バイク置き場が整備されている場合の、マンション1件あたりの利用率をそれぞれみると、駐車場については、敷地内平置き式は100%の割合が62.1%と高いが、機械式は利用率が低めである。機械式は収容能力があるため多少利用率が低くなることは考えられるが、利用率60%未満が21.2%ある。敷地外の駐車場の利用率が高いのは、需要があつて敷地外に用意しているためと思われる。

機械式は平置きに比べメンテナンス代をはじめとする費用がかかるため、利用率が低いマンションは、使用料収入と費用のバランスが課題となっていることが考えられる。

駐輪場は、利用率80~100%が78.1%となっている。バイク置き場は51.0%が利用率100%となっているが、利用率60%未満も22.7%ある。

利用率100%のマンションにおいては、駐車場・駐輪場が不足していることも考えられる。

図 3-21 駐車場、駐輪場、バイク置き場がある場合のマンション1件あたり利用率



		確保している台数	利用されている台数	平均利用率
駐車場(敷地内)	機械式	1,741	1,189	68.3%
	平置き	794	734	92.4%
駐車場(敷地外)		22	15	68.2%
駐輪場		9,588	7,469	77.9%
バイク置き場		644	402	62.4%

(7) 地上デジタル放送への対応【問6】

91.1%が地上デジタル放送への対応を完了。受信方法はケーブルテレビが57.4%

未対応のマンションでも、今後対応予定または検討中であり、移行を知らなかった、または対応できない旨の回答はなかったが、対応方法が良く分からないという回答があった。

図 3-22 地上デジタル放送への対応状況

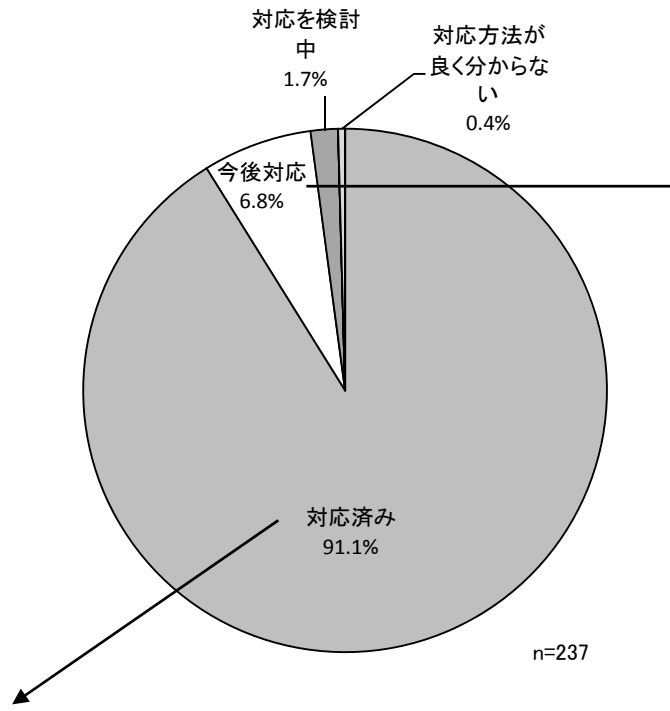
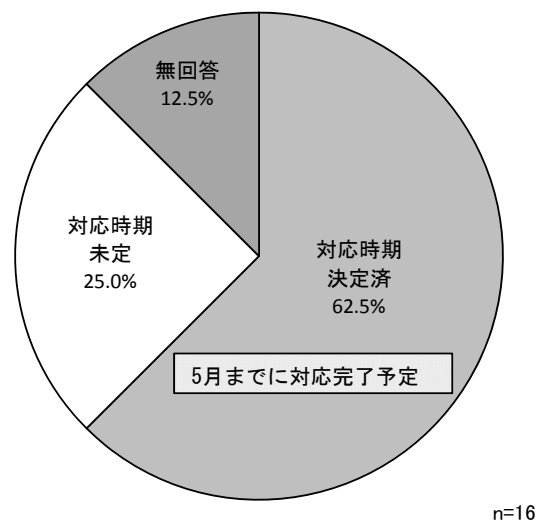
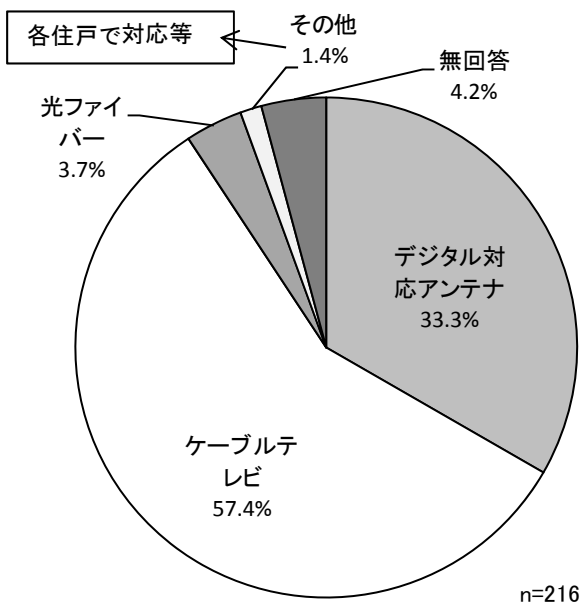


図 3-23 受信方法

図 3-24 対応時期



2. 管理組合の活動状況

(1) 管理組合の有無及び法人登記【問7】

管理組合が組織化されている割合は 93.1%

組織化されている管理組合のうち法人登記をしている割合は 12.5%であった。組織化されていない場合でも、21.1%が管理組合に代わる組織があると回答している。代わる組織がないとの回答は 5.3%だが、無回答が 73.7%あった。

建築時期別にみると、管理組合のないマンションは 1970 年以前のものが多い。

図 3-25 管理組合の有無

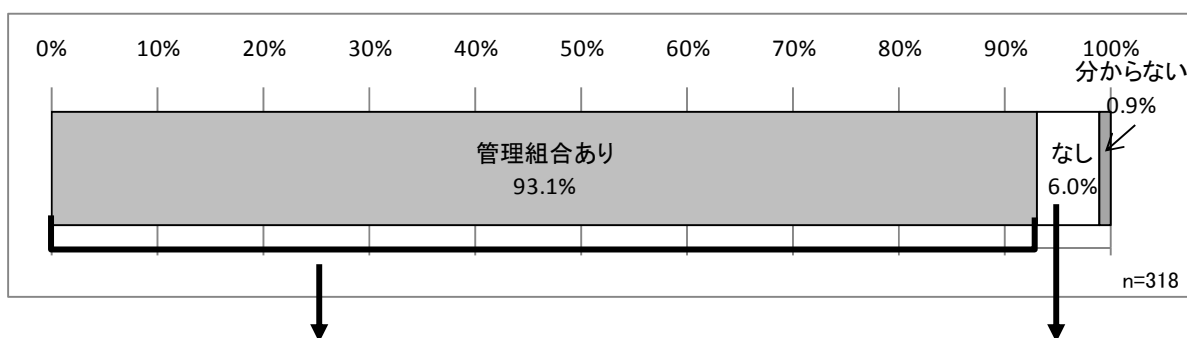


図 3-26 法人登記の有無

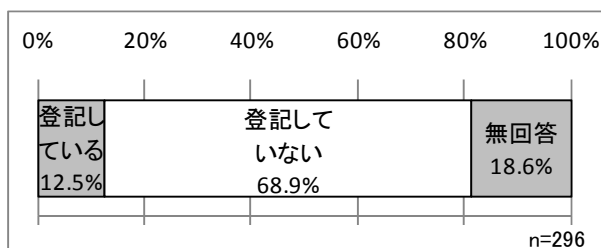


図 3-27 管理組合に代わる組織の有無

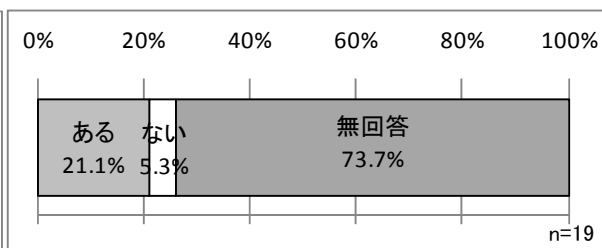
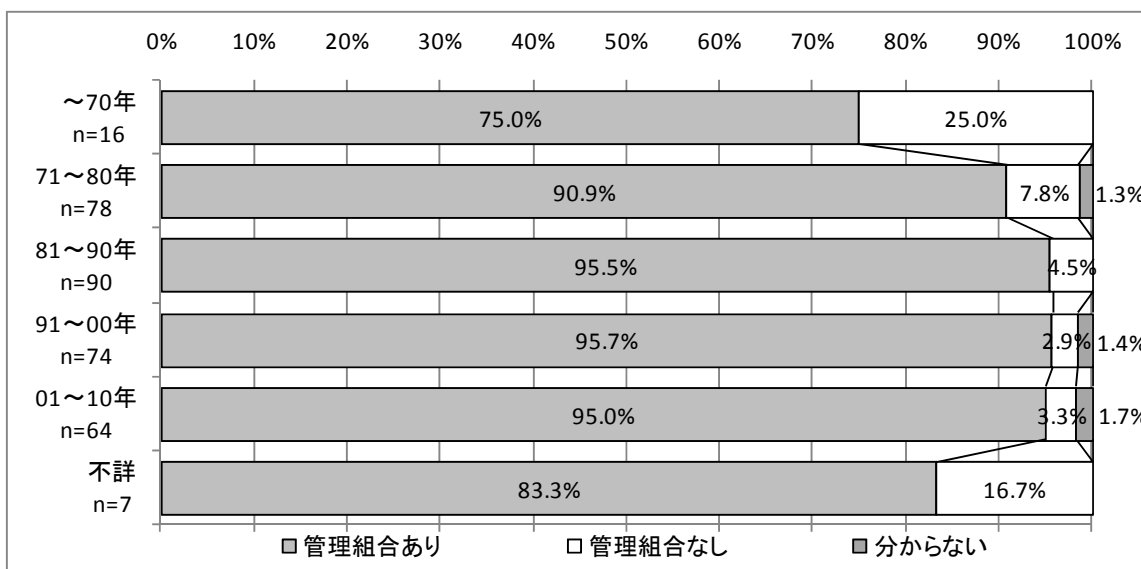


図 3-28 建築時期別管理組合の有無



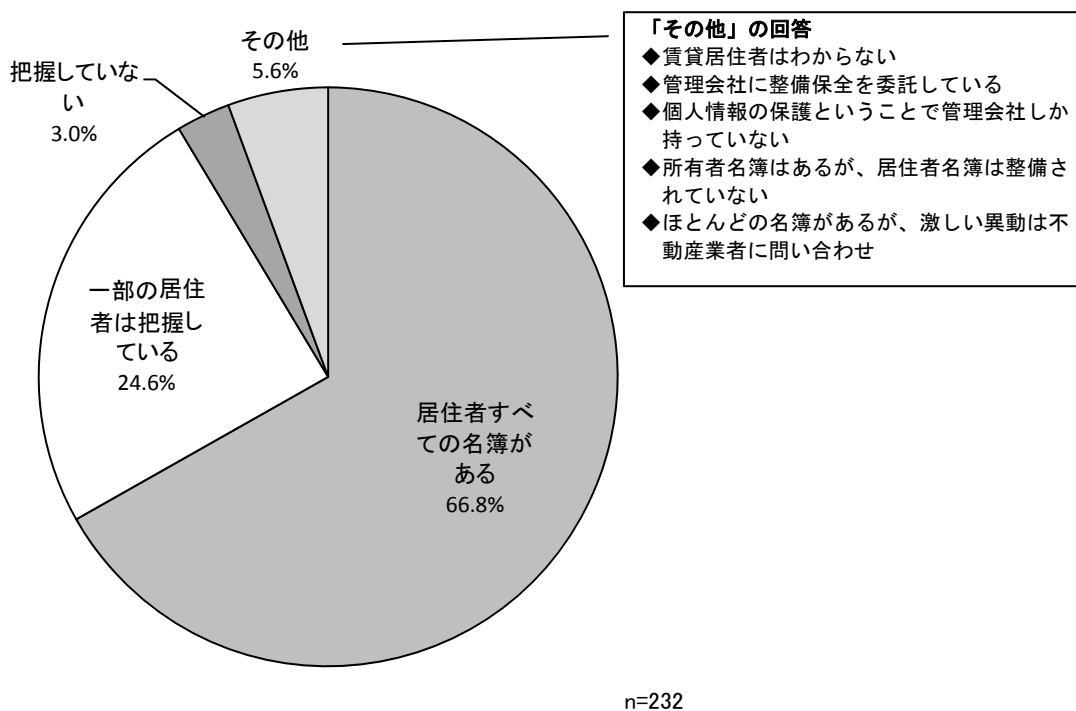
(2) 居住者名簿【問8】

居住者名簿がある管理組合は 91.4%

「居住者すべての名簿がある」は 66.8%となっており、「一部の居住者は把握している」が 24.6%と、9割近くが居住者の把握を行っている。一方、「把握していない」と回答があったものは 3.0%であった。

その他については、管理会社が把握しており、管理組合には情報がないという意見もあった。

図 3-29 居住者名簿の有無



(3) 総会、理事会の開催状況【問 9、10、11、12】

総会は年1回以上開催が95.2%、理事会は85.9%で、外部の会議室を借りる割合が高い

総会の開催頻度は84.3%が年に1回だが、年に数回開催しているところも10.9%あった。

開催場所は、外部の会議室が70.2%で、マンションの集会室が11.0%であった。

理事会は「年に数回」が46.8%、「月1回」が30.5%、「年に1回」が8.6%と、85.9%が頻度の違いはあるが年1回以上開催されている。総会より役員会を開催する割合が低いのは、理事会以外が主となって総会を行っているマンションがあるためと思われる。

図 3-30 総会の開催頻度

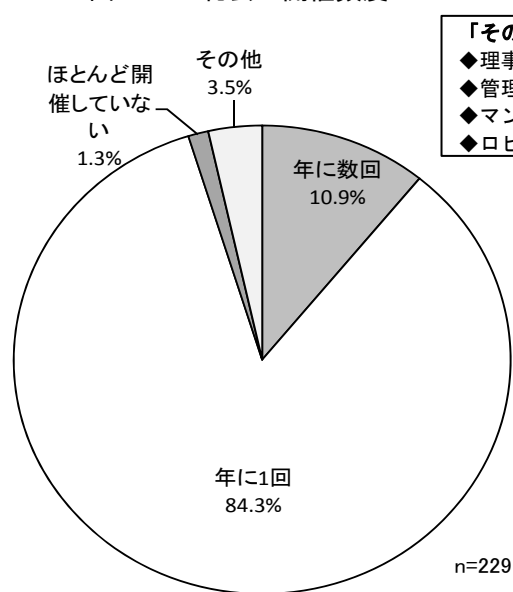


図 3-31 総会の開催場所

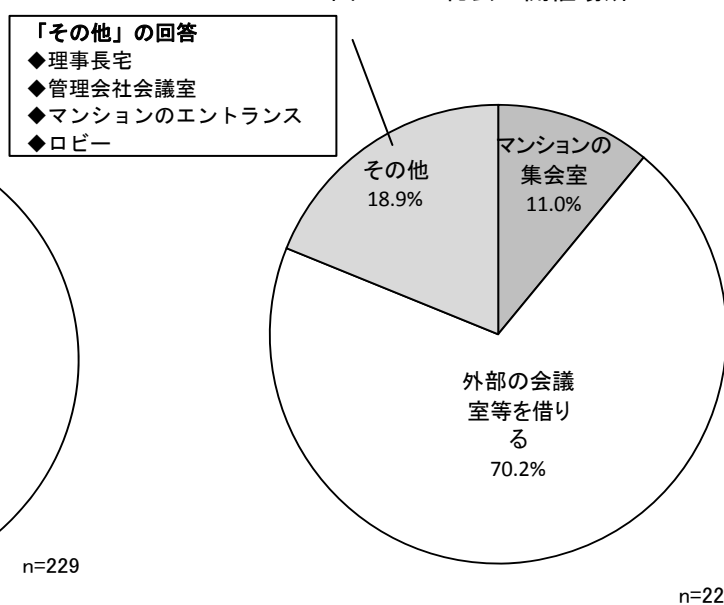


図 3-32 役員会の開催頻度

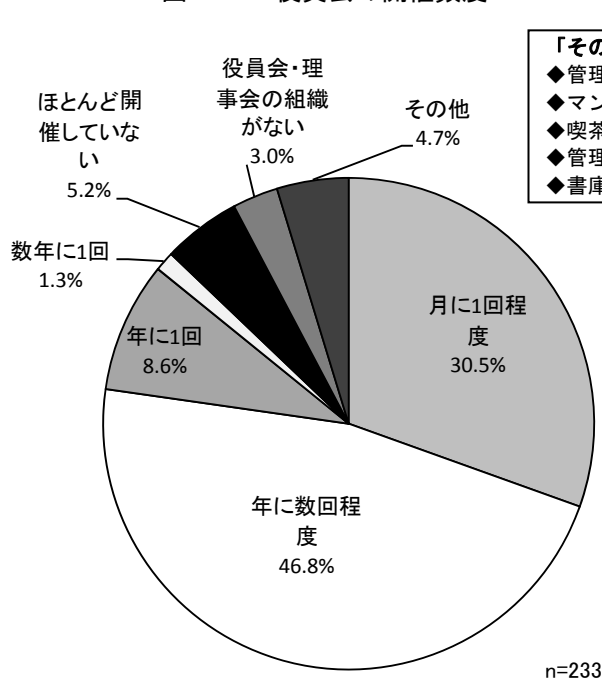
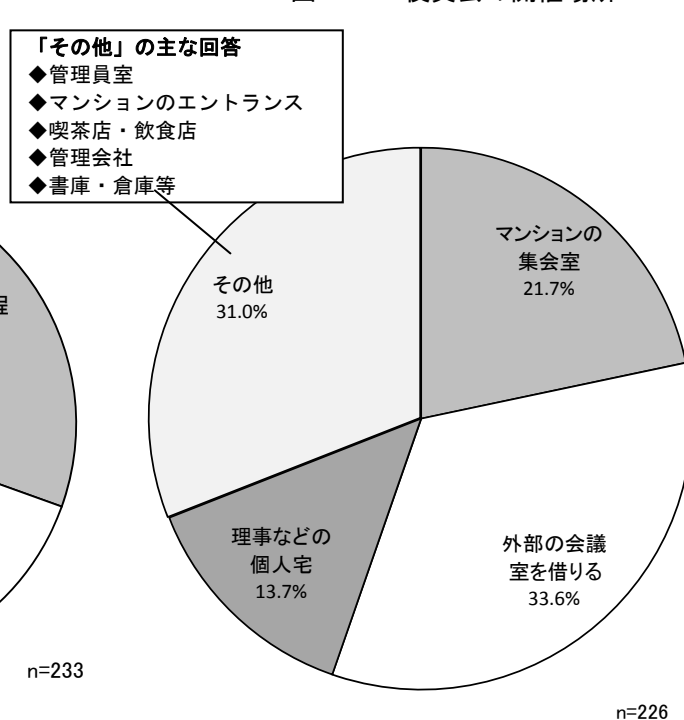


図 3-33 役員会の開催場所



(4) 運営方法（役員の選任、任期など）【問 13、14、15】

選任方法は輪番制が 48.3%、任期は 1 年が多く、改選時期は 5、6 月に集中している

役員選任方法は、輪番制が 48.3%と自薦・推薦等が 37.1%でほぼ 2 つに分かれるが、管理会社が運営しているところも 9.9%ある。改選時期は 88.4%が決まっており、開催時期は 5、6 月に集中している。

図 3-34 役員の選任方法

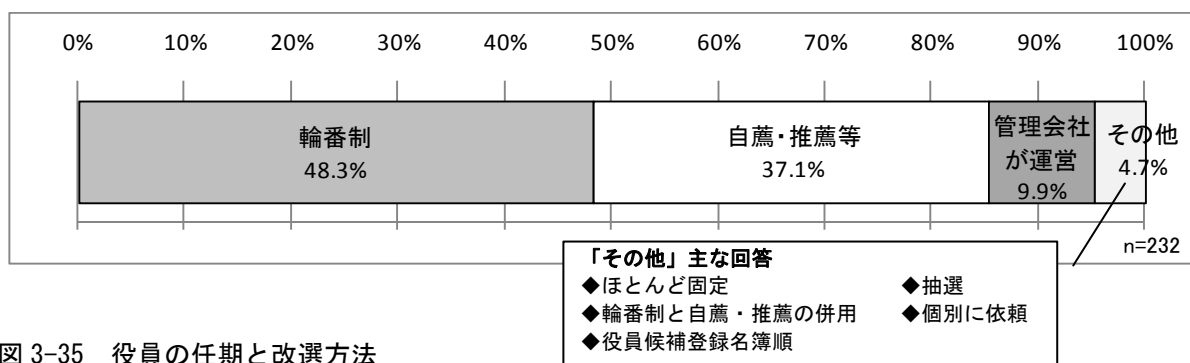


図 3-35 役員の任期と改選方法

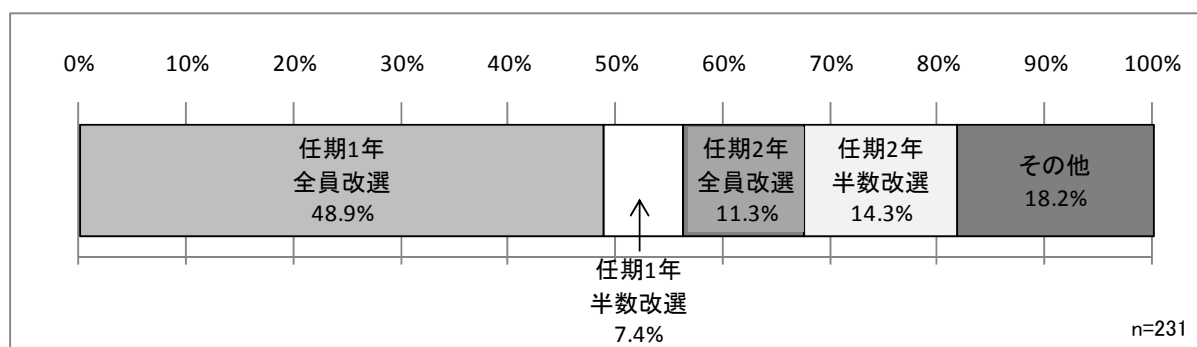


図 3-36 役員の改選時期

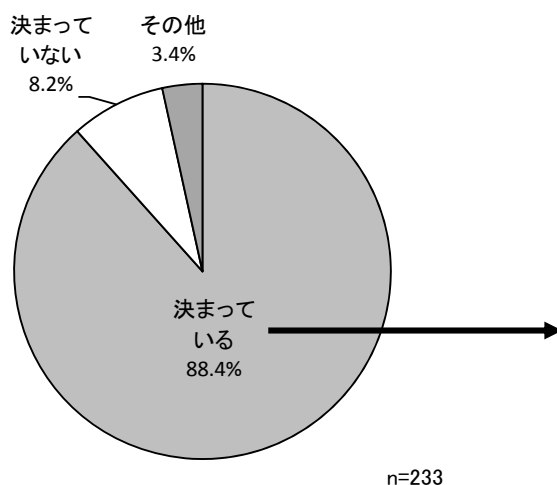
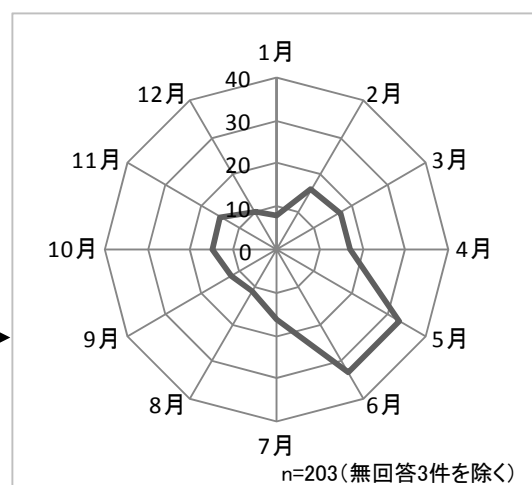


図 3-37 改選時期



■ 東京都「安心して暮らしていくためのマンション管理ガイドライン」の解説より

役員の任期については、2年任期で1年毎に半数を入れ替えるなど、理事会運営の継続性が担保され、蓄積されたノウハウが十分に生かされるよう、配慮する必要がある。

(5) 専門委員会【問 16】

専門委員会の設置割合は 29.0%で、大規模修繕工事関係が多い

設置されている場合では、大規模修繕工事関係が 79.1%と圧倒的に多く、耐震診断・改修工事関係と続く。建物設備関係の課題に対応して委員会が作られることが多い。

図 3-38 専門委員会の設置状況

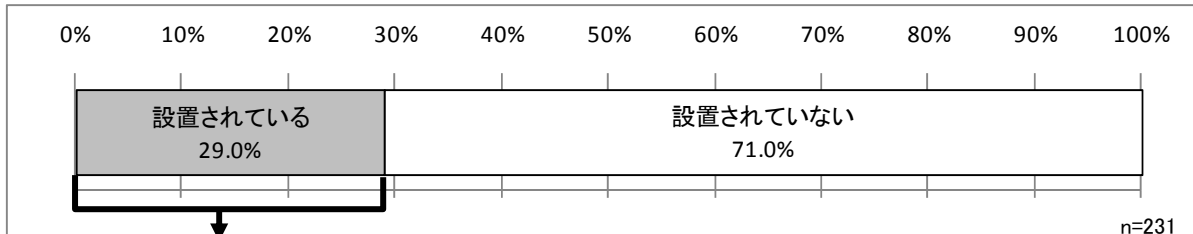
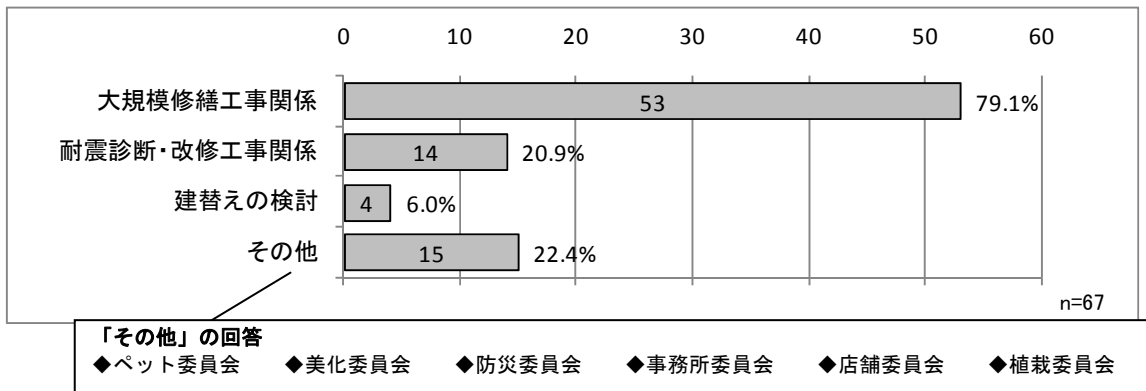


図 3-39 専門委員会が設置されている場合の委員会の種類（複数回答）



(6) 総会や理事会の議事録の保管【問 17】

議事録は 96.6%が保管しており、保管場所は管理員室が多い

図 3-40 議事録の保管状況

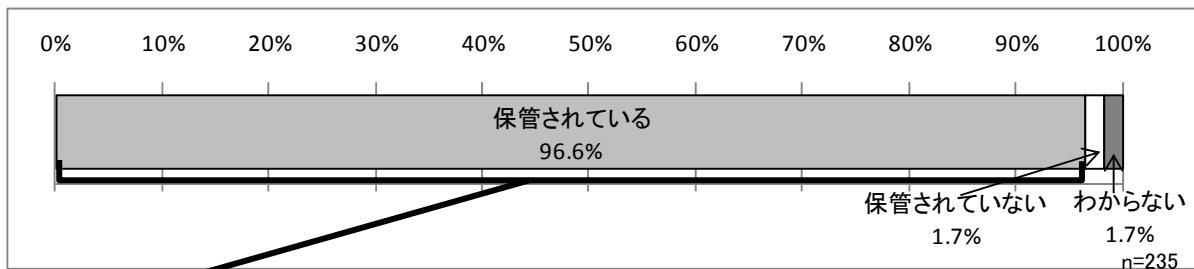
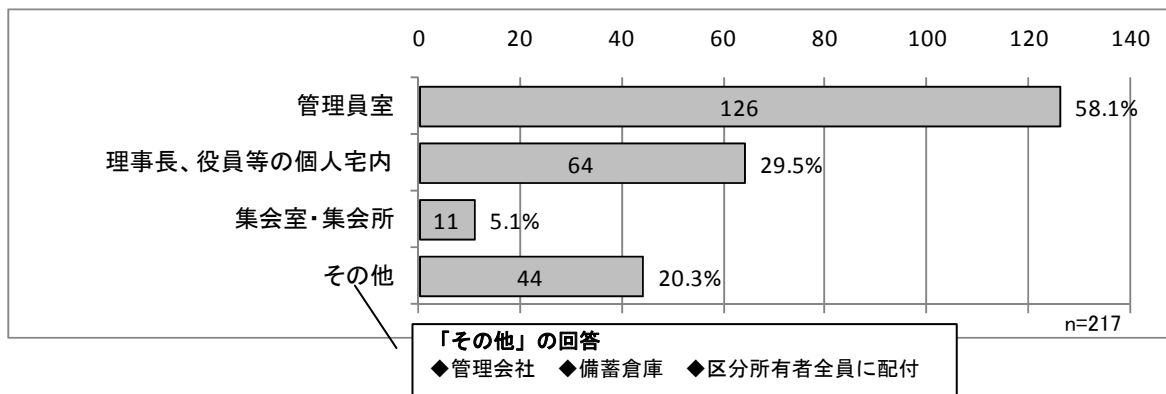


図 3-41 議事録の保管場所（複数回答）



(7) 役員報酬【問 18】

役員報酬があると回答した割合は 25.6%

平成 20 年度マンション総合調査(全国調査)では、役員報酬があると回答した割合は 18.9%と、全国と比較して高くなっている。

建築時期別にみると、高経年のマンションで役員報酬がある割合が高く、1970 年以前では 50.0%、1971～1980 年でも 48.2%と高い割合で役員報酬があると回答している。

図 3-42 役員報酬の有無

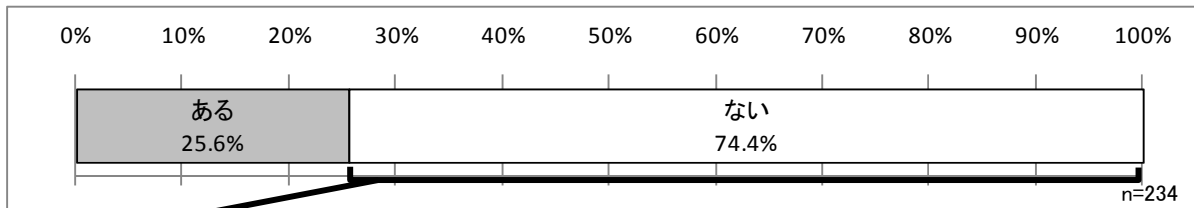


図 3-43 今後の検討の予定の有無

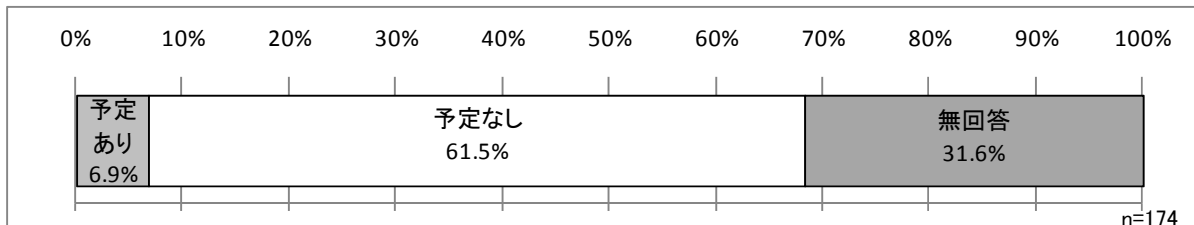
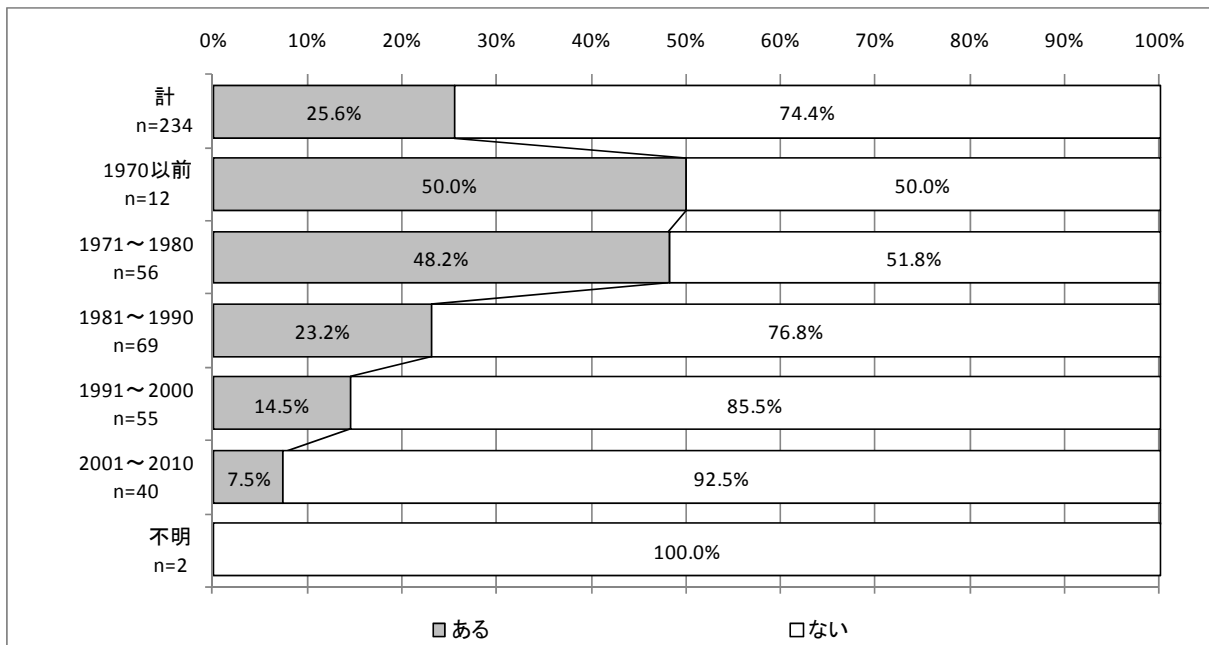


図 3-44 建築時期別役員報酬の有無



(8) 顧問契約をしている専門家【問 19】

顧問契約をしている管理組合は 10.9%、マンション管理士との契約が多い

専門家と顧問契約をしている管理組合は 10.9%と少ない。顧問契約をしている中では、マンション管理士が 62.5%となっている。

建築時期別にみると、1970 年以前の割合が突出している。

図 3-45 顧問契約をしている専門家の有無

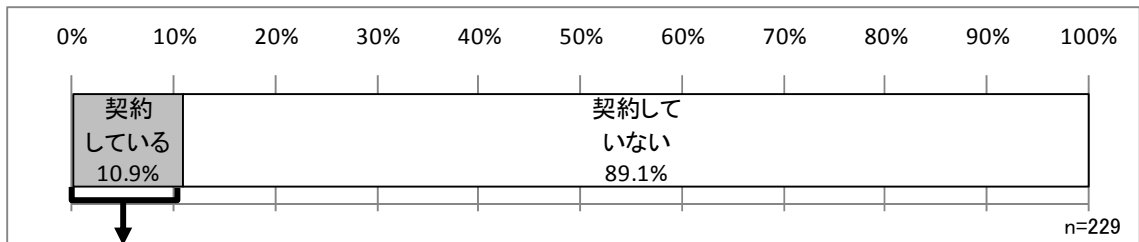


図 3-46 顧問契約している専門家の種類（複数回答）

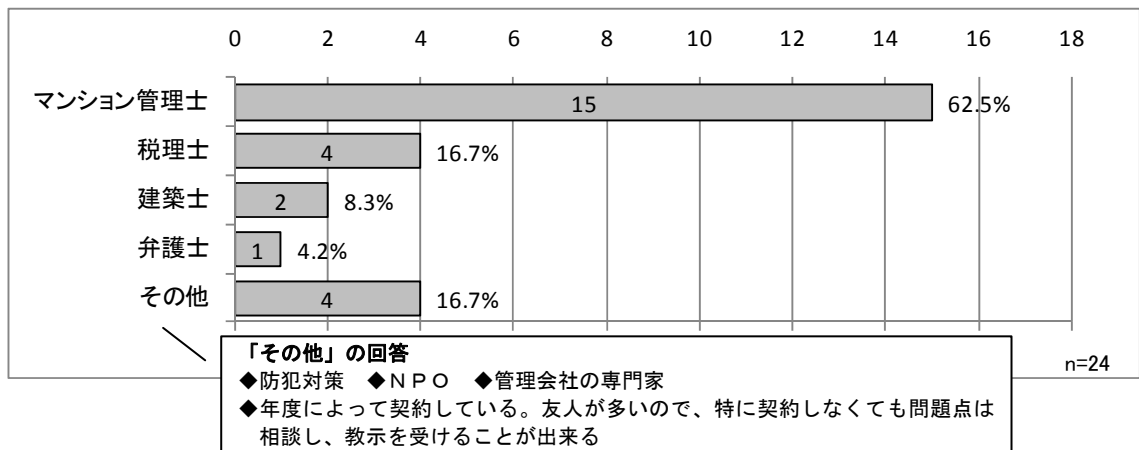
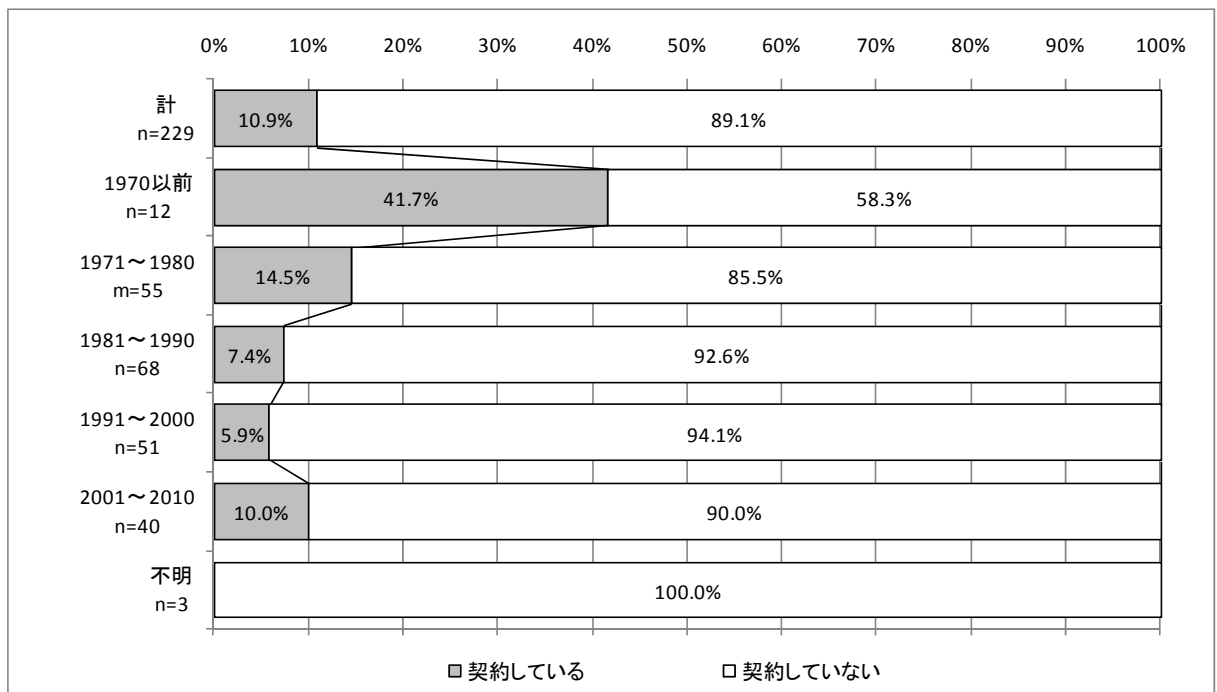


図 3-47 建築時期別顧問契約をしている専門家の有無



3. 管理規約

(1) 管理規約の有無及び改正経験【問 20、21】

ほぼすべての管理組合に管理規約があり、59.8%が改正の経験あり

管理規約がないと回答したのは2件のみであった。規約の改正は59.8%が経験している。

図 3-48 マンション管理規約の有無

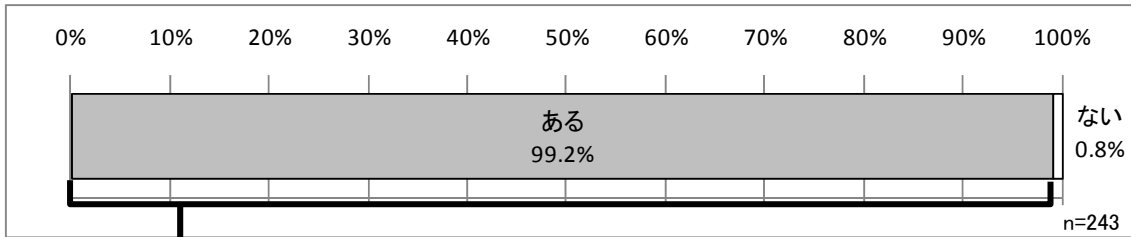
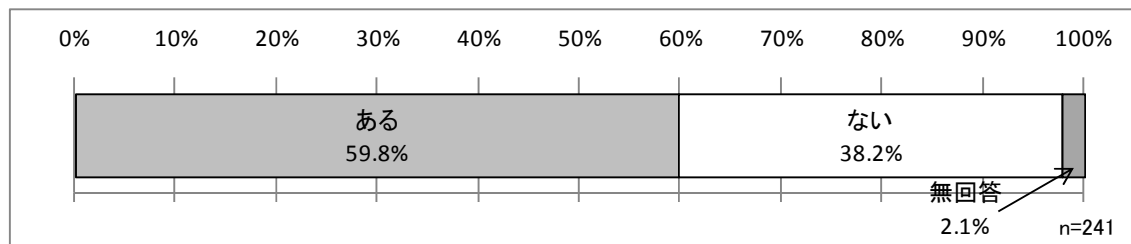


図 3-49 管理規約の改正経験の有無



(2) 現在の管理規約の作成経緯【問 22】

経年にともない規約の作成主体が分譲・管理会社から区分所有者へ

規約の作成は、分譲会社または管理会社で作った案を承認したものが70.8%を占めている。

建築時期別にみると、1980年以前に竣工したマンションは、区分所有者が主体的に作成しているところが約4割となっている。

図 3-50 管理規約の作成方法

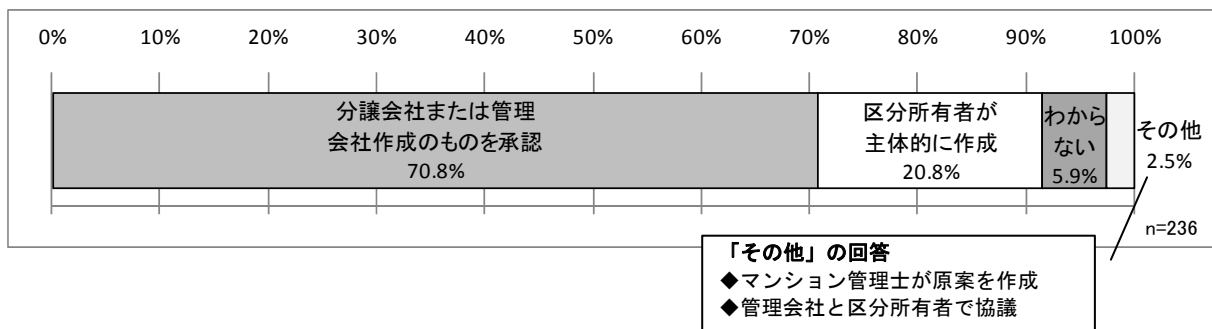
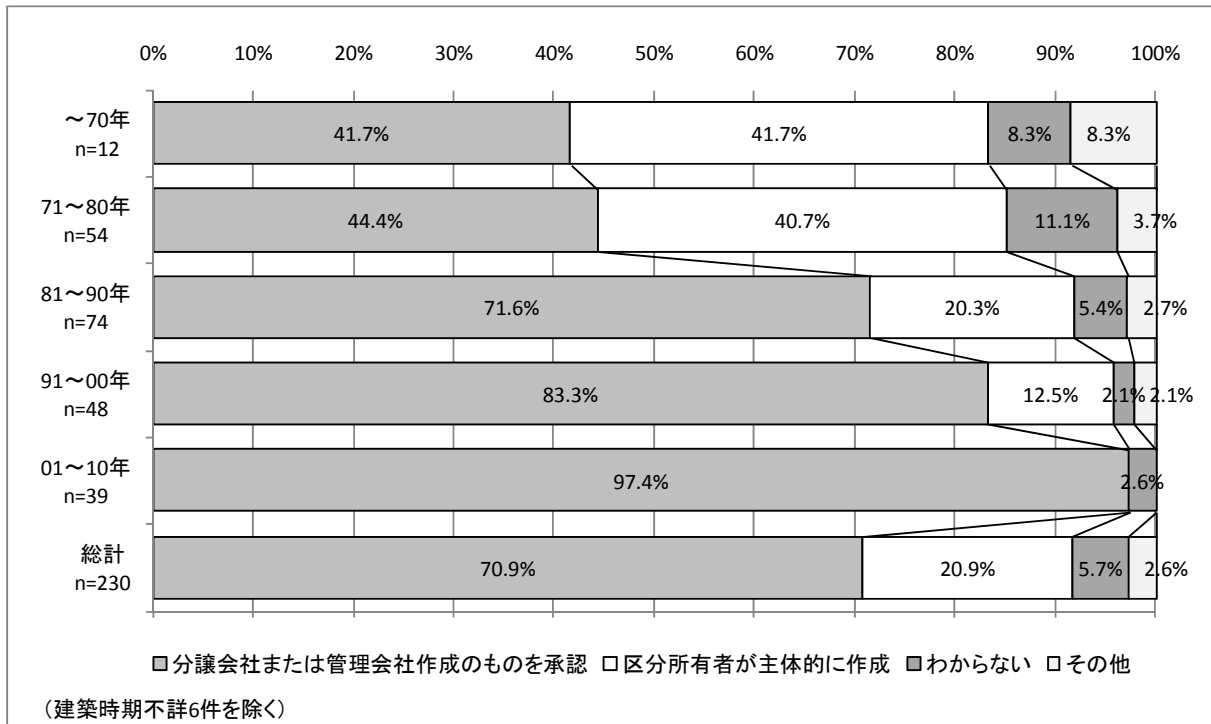


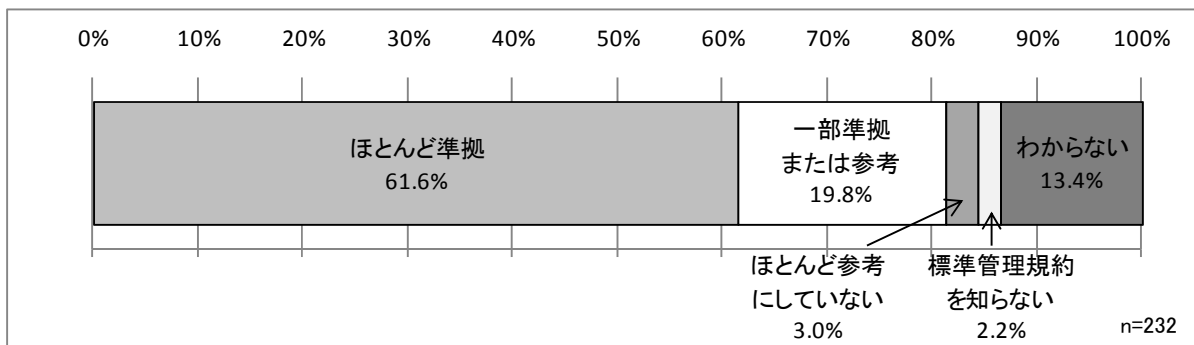
図 3-51 建築時期別管理規約の作成方法



(3) 標準管理規約への準拠【問 23】

約 8 割が準拠または参考として作成

図 3-52 標準管理規約への準拠



■ 標準管理規約

管理組合が各マンションの実態に応じて、管理規約を制定、変更する際の参考として国土交通省が作成。最終改正は平成 16 年 1 月だが、改正案について平成 22 年 12 月から平成 23 年 1 月までパブリックコメント（意見募集）が実施された。

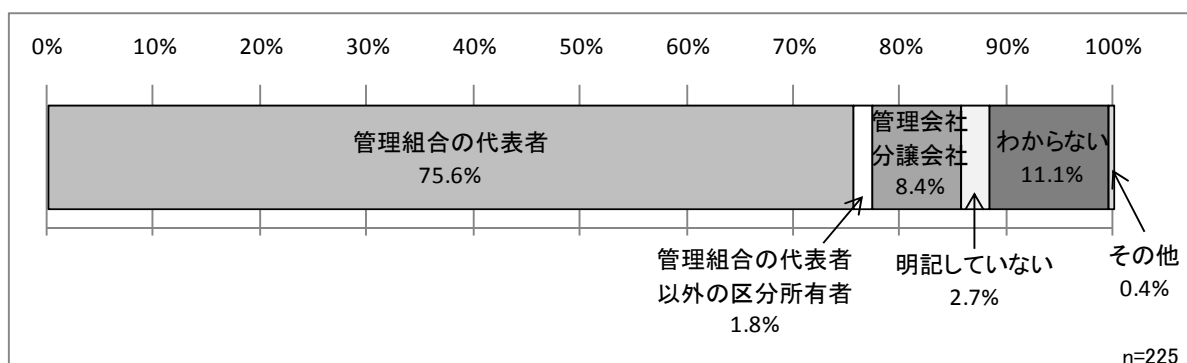
(4) 管理規約に定める管理者【問 24】

75.6%が管理組合の代表者を管理者と定めているが、分からないと回答した割合も1割超

区分所有者以外の第三者である管理会社や分譲会社が管理者のケースも8.4%あるが、分からないと回答した割合が1割を超える。管理者という用語が知られていなかったことも考えられる。

平成20年度マンション総合調査（全国調査）では、区分所有者以外の第三者が管理者となっているマンションは5.1%となっており、3.3ポイントとわずかながら全国より高い割合となっている。

図 3-53 管理者



■ 「管理者」とは

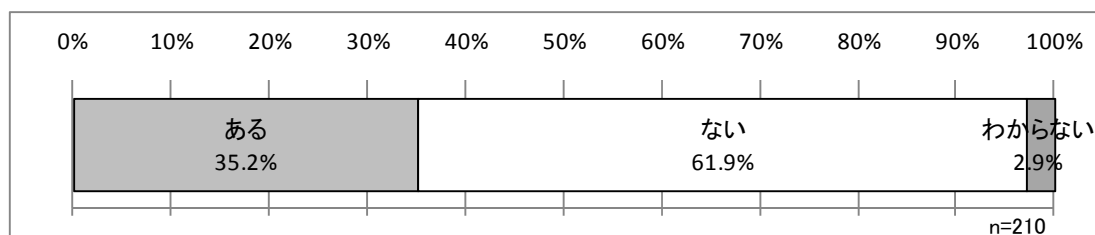
区分所有法において、「共用部分等を保存し、集会の決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う」者であり、区分所有者により選任され、総会を招集する権限も持っている。規約で管理組合の理事長を管理者と定めているのが一般的だが、投資型やリゾートマンションなど区分所有者の居住が少ない物件では、分譲会社や管理会社が管理者となるケースもある。

近年では高齢化や賃貸化等による役員のなり手不足から、区分所有者以外が管理者となる「第三者管理（管理者管理）」方式が注目されている。

(5) 管理費、修繕積立金の滞納【問 25】

3 か月以上の滞納がある住戸があるマンションの割合は 35.2%

図 3-54 3 か月以上の滞納がある住戸の有無

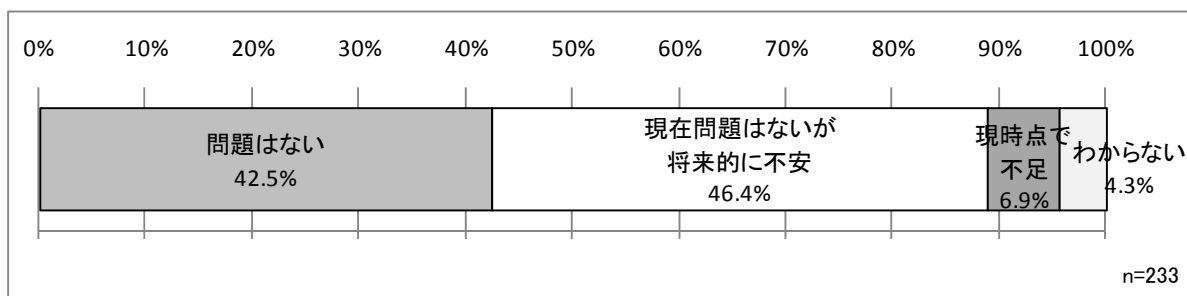


(6) 現在の管理費・修繕積立金についての意識【問 26】

9 割が現在は問題ないが、そのうち半数は将来的に不安を抱えている

現在の管理費・修繕積立金の額について問題があるか聞いたところ、42.5%が「問題はない」、46.4%が「将来的に不安である」と回答した。9 割が現在は問題がないが、そのうち半数は将来的な不安を抱えている。また「現時点で不足している」との回答が 6.9%あった。

図 3-55 管理費、修繕積立金についての意識



4. 管理業務

(1) 管理員の有無と勤務体制【問 27】

管理員のいるマンションは 84.5%、うち 72.1%が通勤方式

住み込み、通勤、定期巡回を合わせると 84.5%のマンションに管理員がいる。通勤の管理員のうち、勤務日数が週 6~7 日と週 4~5 日がそれぞれ 4 割前後となっている。

図 3-56 管理員の状況

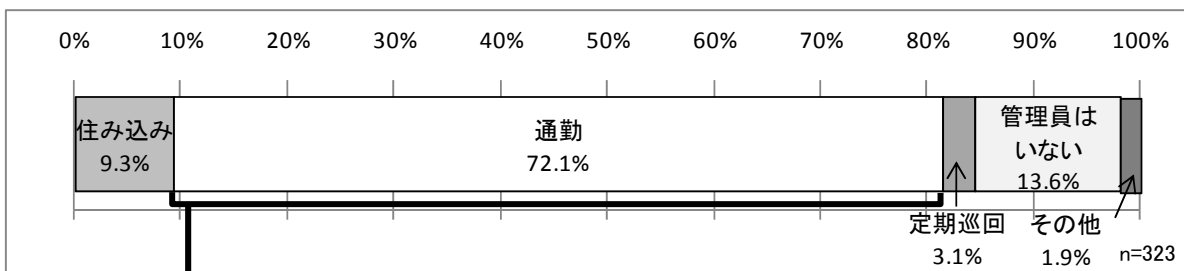
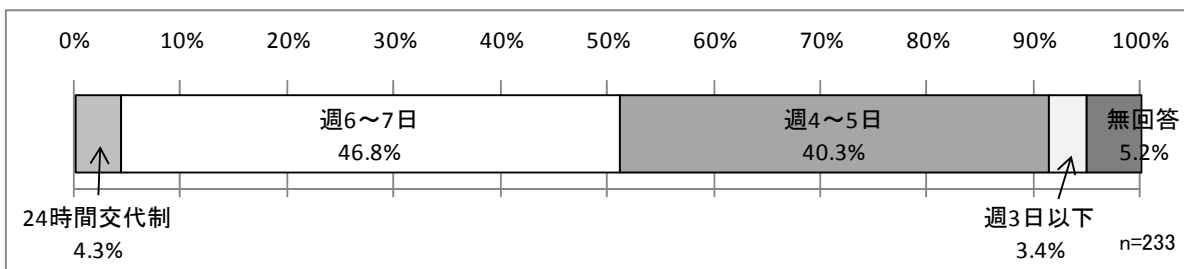


図 3-57 通勤の管理員の勤務体制



(2) 管理業務委託または自主管理【問 28】

91.2%のマンションが業務委託しており、委託内容は清掃業務が 92.2%で最も多い。

図 3-58 管理業務委託の状況

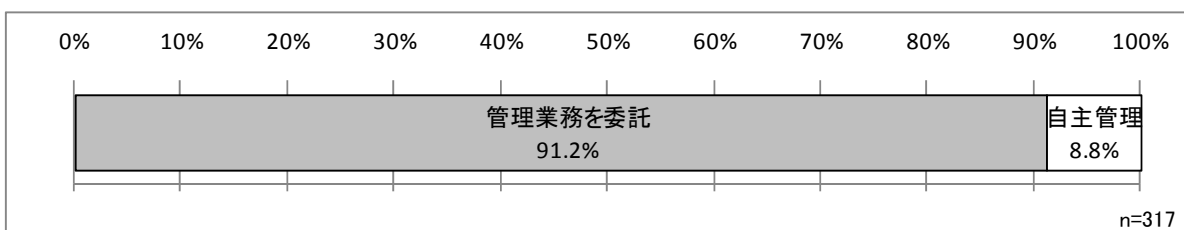
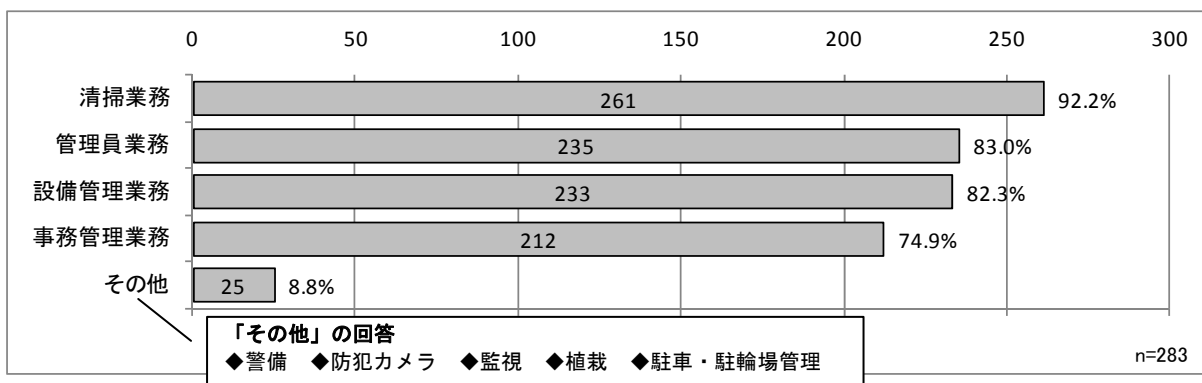


図 3-59 管理業務委託をしている内容（複数回答）



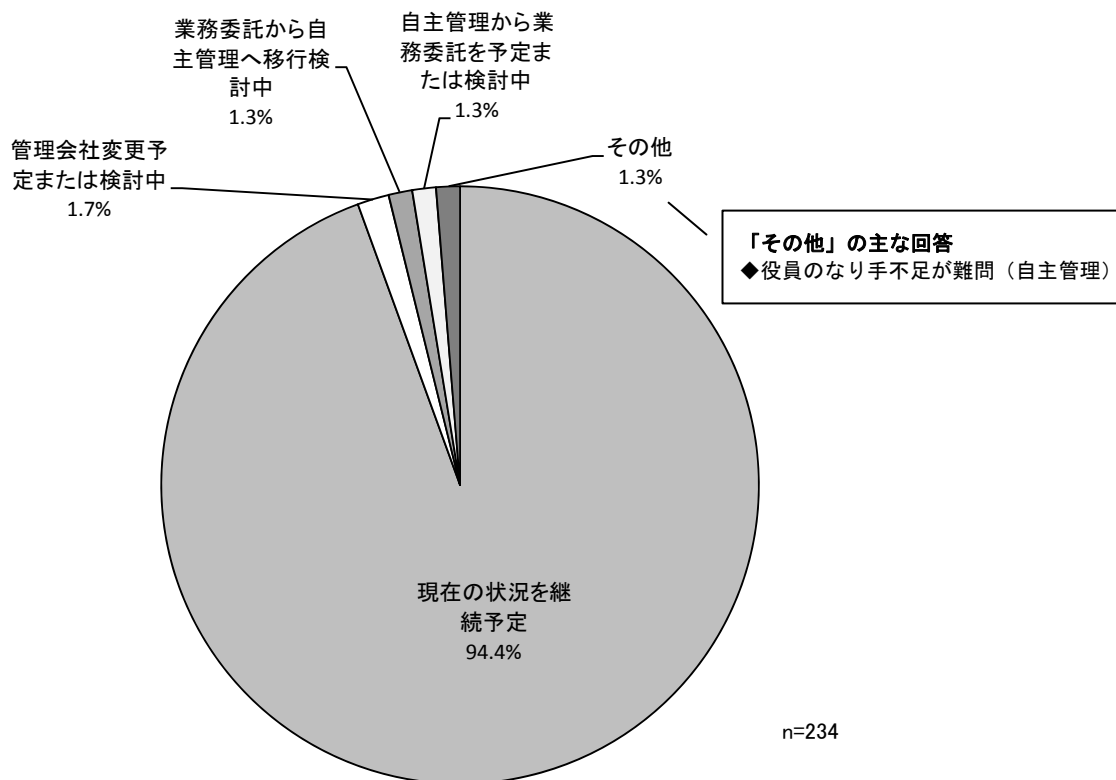
(3) 管理業務の今後の予定【問 29】

94.4%が現在の管理業務の形態を継続する予定

「現在の管理業務の形態を継続する予定」との回答が94.4%とほとんどであったが、「管理会社の変更」や「業務委託から自主管理へ移行」または「自主管理から業務委託へ移行」を検討する管理組合も、それぞれ1%前後存在した。

その他の回答では、自主管理の管理組合から、役員のなり手不足についての不安が聞かれた。自主管理では、役員のなり手不足が管理業務に直接影響を及ぼす問題となっていることがうかがわれる。

図 3-60 管理業務についての今後の予定

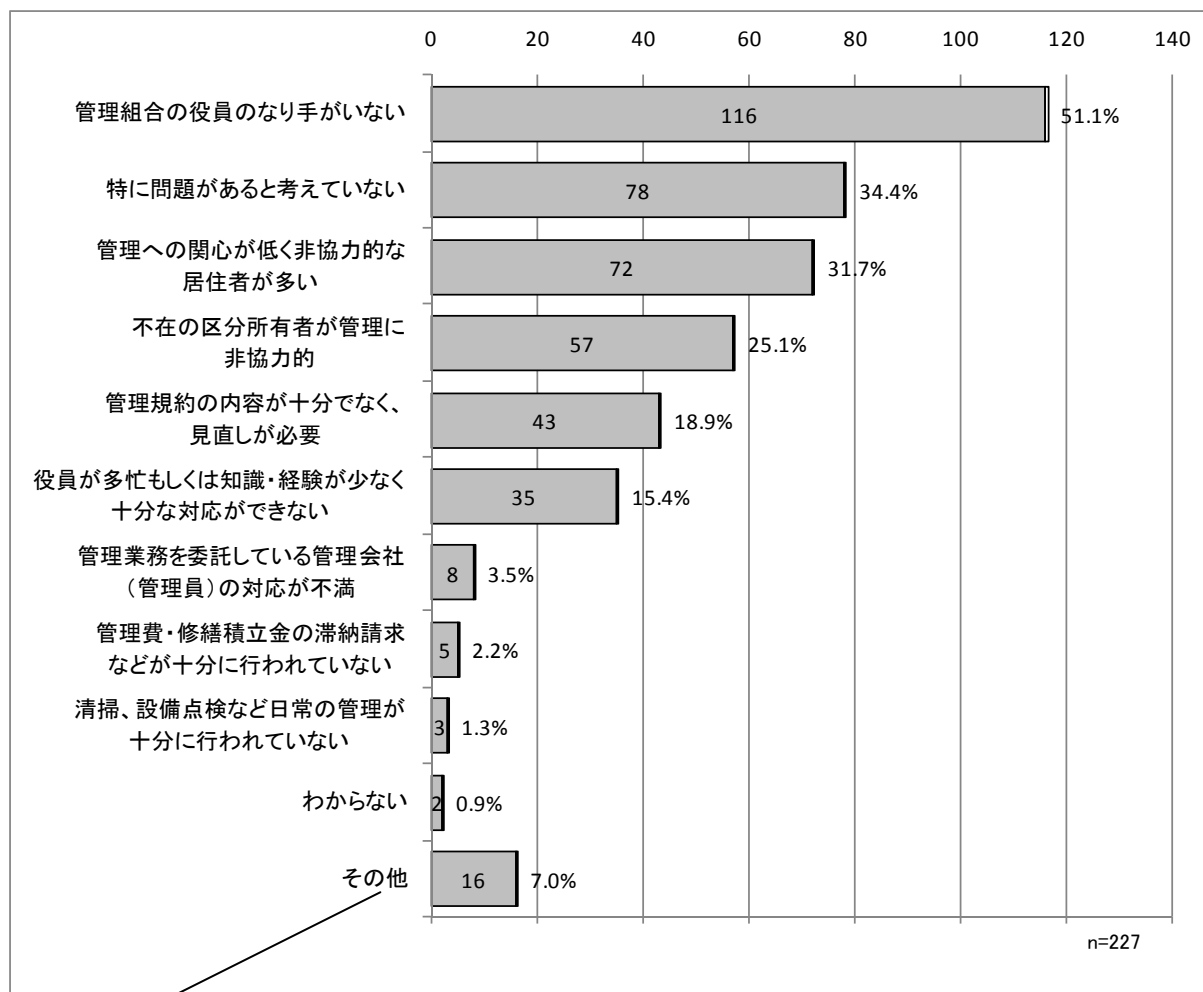


(4) マンションを良好に管理する上での問題点【問 30】

管理組合の役員のなり手不足、管理への関心の低さが課題

「管理組合の役員のなり手がいない」が 51.1%で最も多く、次いで「特に問題があると考えていない」が 34.4%となっている。3、4 番目はいずれも管理への非協力の問題を挙げており、役員のなり手不足と合わせて、管理への関心が低いことが課題となっている。

図 3-61 良好に管理する上での問題点（「特に問題があると考えていない」以外は複数回答）



「その他」の回答

- ◆近隣共同住宅の住民の当マンションのゴミ捨て場への不法投棄に困っている。
- ◆複合用途（住戸、事務所、店舗）のため、用途別組合が必要。
- ◆賃貸居住者の割合全体の 60%以上となり、管理組合の運営上不安。
- ◆高層マンション特有の防災対策、大規模修繕に対する将来の不安。
- ◆現在委託している各種会社は顔が管理組合員に向いている会社である。
- ◆役員の交代をした時、よく分かっている人、余り分からない人、役員を受けながら余り出来ない。
- ◆清掃事務所が勝手にゴミ回収日を変更する。
- ◆修繕計画が十分でない。小規模対応のみ。
- ◆清掃等を当番制に検討中。
- ◆区分所有者の高齢化、構造図・設備図が全く無い。
- ◆投資型マンションなので、管理会社主導で行っている。今のところ問題ない。
- ◆大規模修繕に対する専門知識不足。
- ◆管理組合の役員を 1 年輪番制で回しているものの、住戸数 28 戸と少ないため、また賃貸に出している所有者も 7 戸あって、約 20 戸で輪番で回していると 4～5 年毎に役員になる。役員のなり手となる候補が少ないことが悩ましい。

5. 大規模修繕の取り組み

(1) 長期修繕計画の作成【問 31】

65.3%の管理組合が長期修繕計画を作成済

長期修繕計画は、「作成している」が65.3%で、「作成中または作成予定」の15.3%を合わせると、80.6%のマンションが取り組んでおり、作成していないのは19.5%であった。

作成していない理由は「竣工当初から作成されていなかった」が56.8%で最も多い。2番目に「必要だという意見が少ない(27.0%)」が続き、長期修繕計画の必要性を感じていないという意見が上位となった。また、「作成する費用が捻出できない」という意見も多かった。

図 3-62 長期修繕計画の作成状況

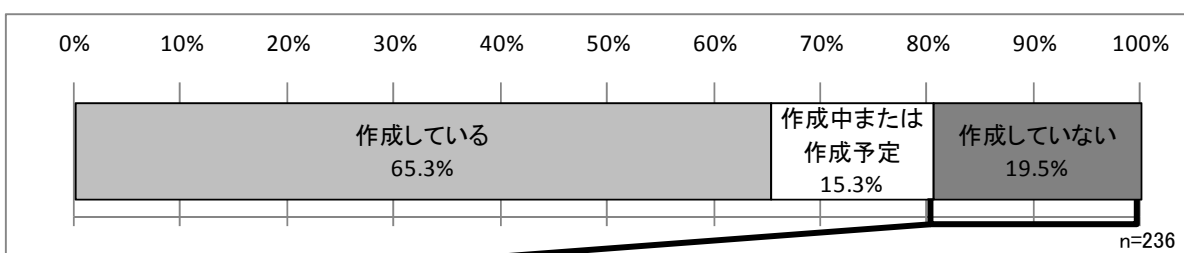
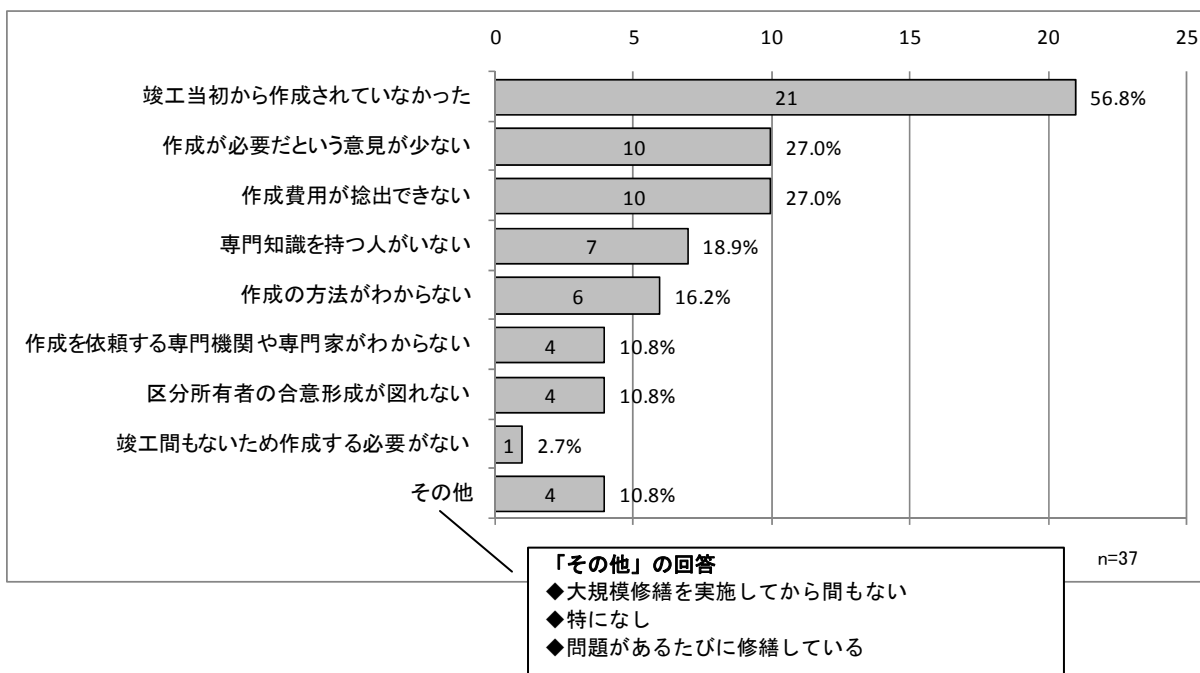


図 3-63 作成していない場合の理由（複数回答）



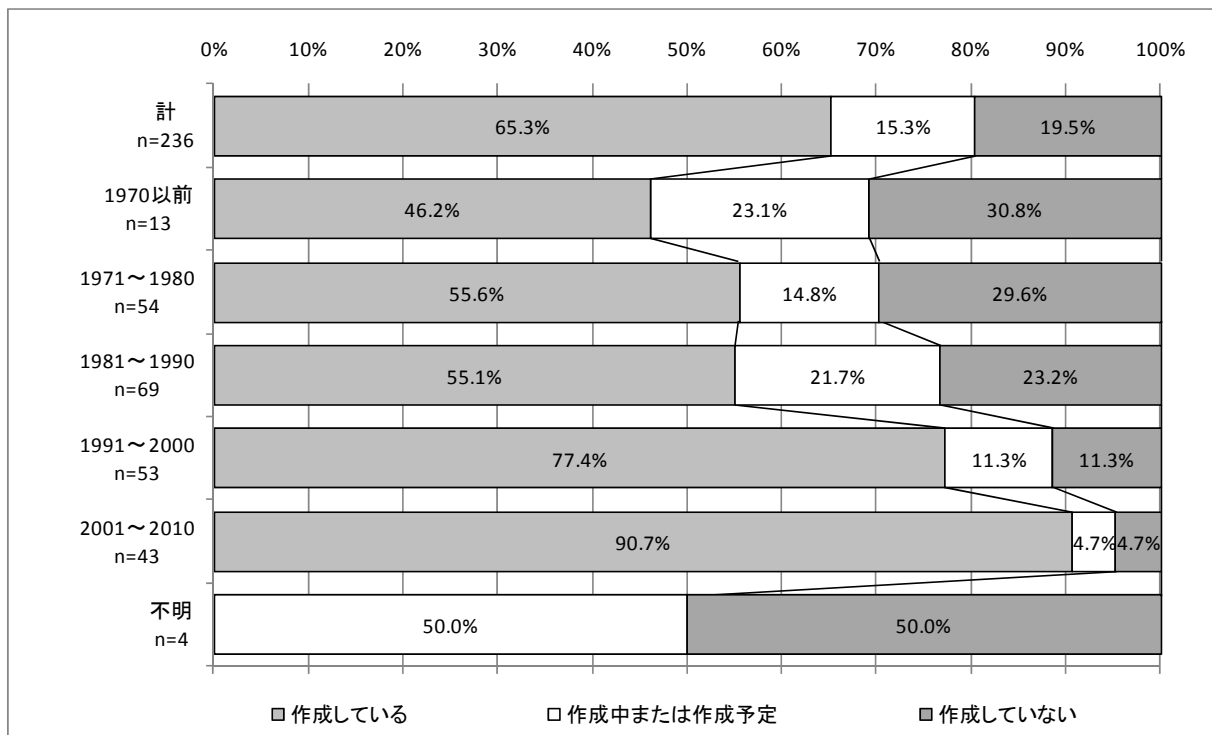
■ 東京都「安心して暮らしていくためのマンション管理ガイドライン」の解説より

長期修繕計画に基づきマンションの維持保全を計画的に行っていくことは、快適な居住環境、資産の維持保全を図る上で、また、住環境を保全していく上で重要である。長期修繕計画やそれに基づく修繕積立金は、通常、販売時点で用意されるが、標準的で、必ずしも建物・設備の実態に即したものとなっていない場合もあることから、管理組合は、一定期間経過後に点検し、必要な見直しをするとともに、その後も定期的に見直しを実施していく必要がある。

建築時期別にみると、高経年のマンションでは長期修繕計画を作成していない割合が高く、1970年以前は30.8%が作成しておらず、2001～2010年の未作成4.7%と比較すると、26.1ポイントもの差がある。

一方、作成中または作成予定の割合も1970年以前のマンションの割合が高く、長期修繕計画の必要性が認識されつつある状況もうかがえる。

図 3-64 建築時期別長期修繕計画の作成状況



(2) 大規模修繕工事の実施状況【問 32】

74.9%が大規模修繕工事の経験あり

1980年以前のマンションは、実施したことがないとの回答はなく、築20年以上30年未満でも実施していないのは2.9%にとどまる。

屋上防水、鉄部塗装、外壁補修・塗装工事は9割以上で実施している。

図 3-65 建築時期別大規模修繕の実施の有無

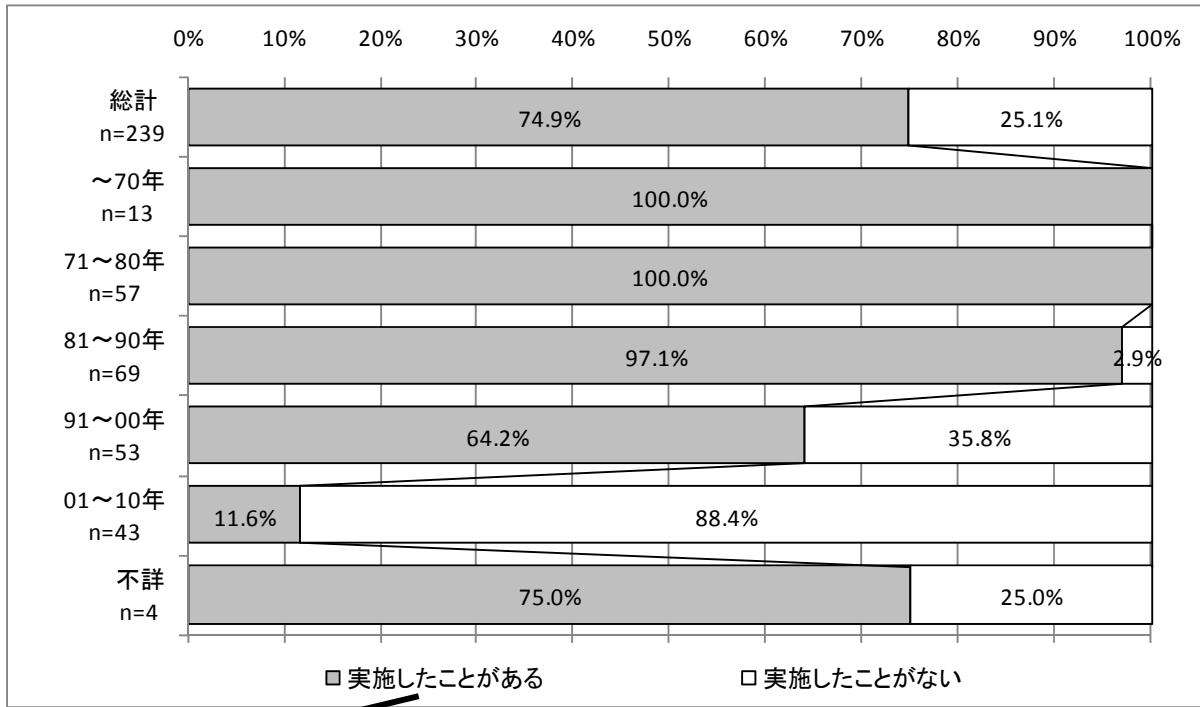
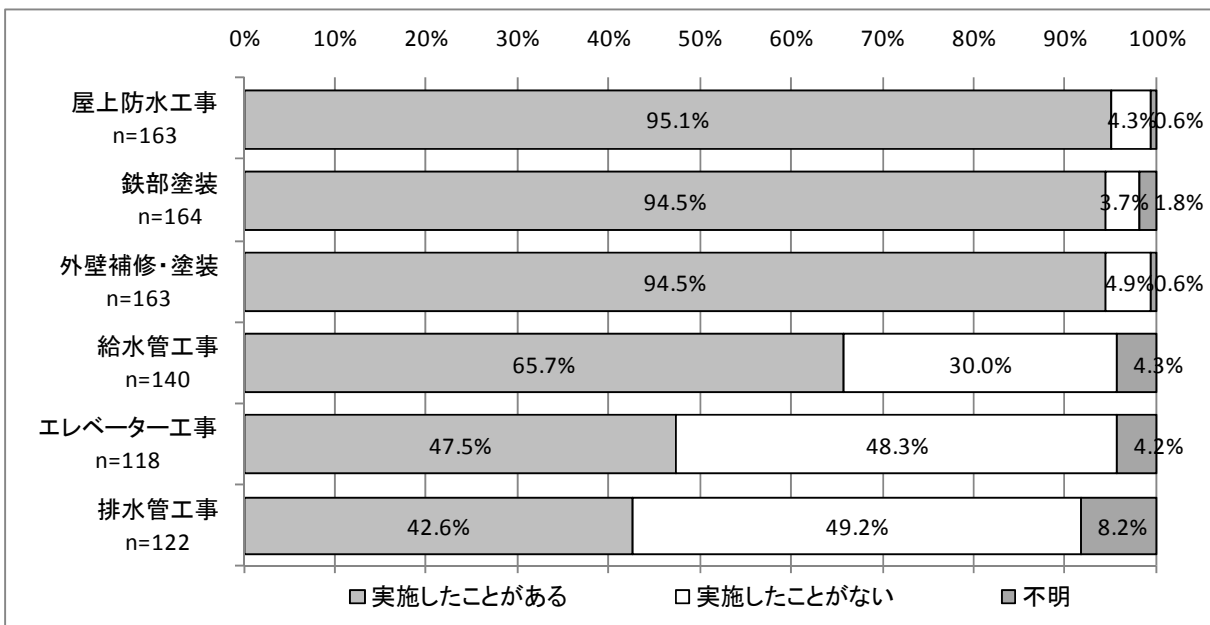


図 3-66 工事内容別大規模修繕工事の実施の有無



(3) 竣工図及び修繕工事等の記録の保管【問 33】

95.0%が保管しており、保管場所は管理員室が最も多い

95.0%の管理組合が保管している。

保管場所は、管理員室が最も多く、次いで理事長、役員等の個人宅内となっている。3番目に多かったのはマンション外である管理会社であった。建物内の倉庫や管理組合事務所で保管しているとの回答も少数ながらあった。

図 3-67 竣工図の保管状況

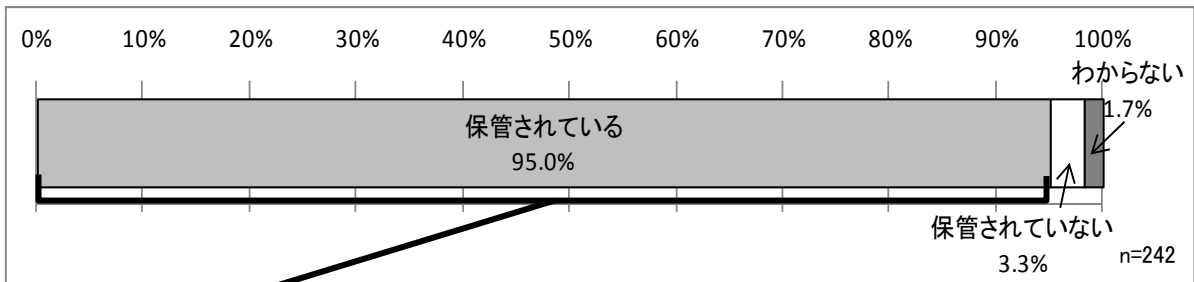
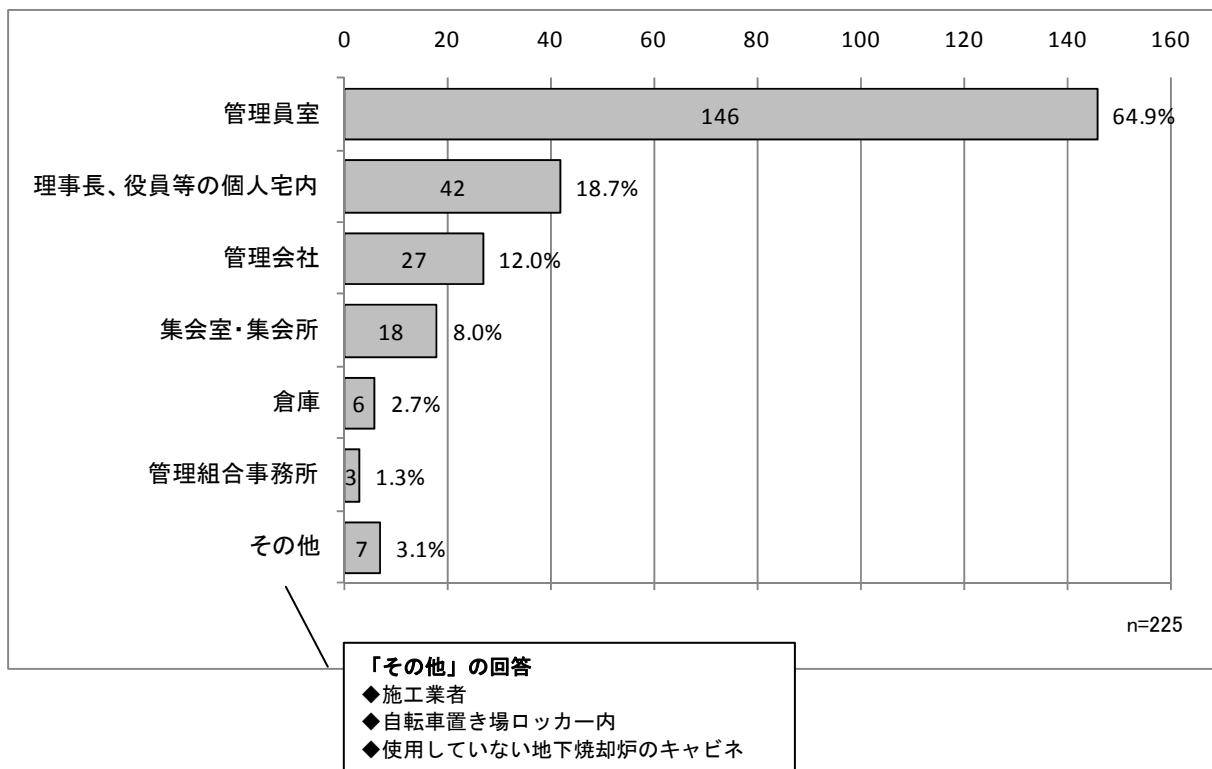


図 3-68 竣工図の保管場所（複数回答）

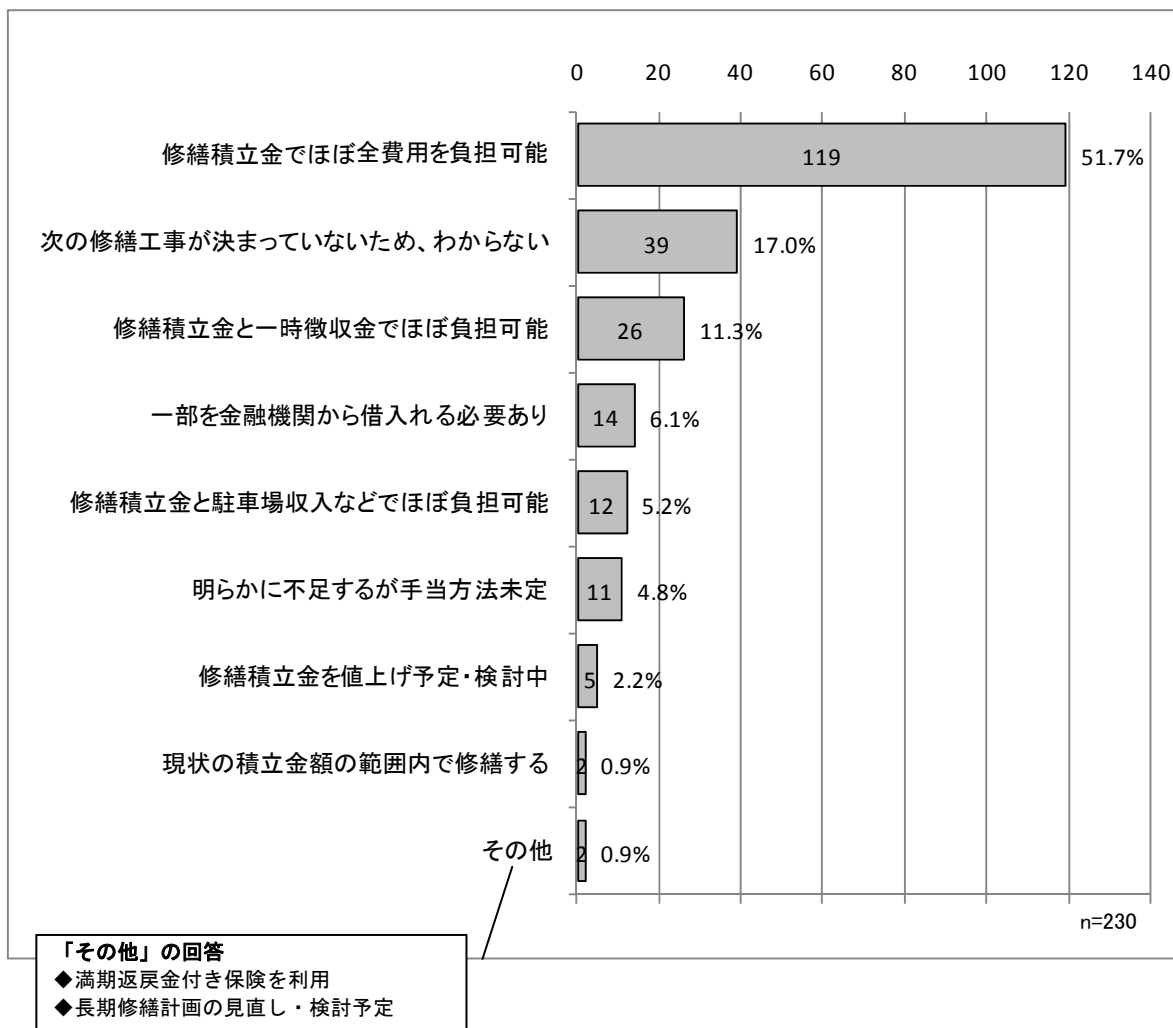


(4) 次回の大規模修繕工事の資金手当て方法【問 34】

67.8%が借り入れをせず資金を用意する予定

大規模修繕工事の資金は、51.7%が修繕積立金でほぼ負担できると考えている。一時徴収金、駐車場収入等、他の資金との組み合わせでまかなうものを合わせると、67.8%が借り入れをせず用意できると考えている。約1割は、資金不足が明らかだが手当方法未定、あるいは金融機関から借り入れる必要があると考えている。

図 3-69 次回の大規模修繕工事の資金手当て方法



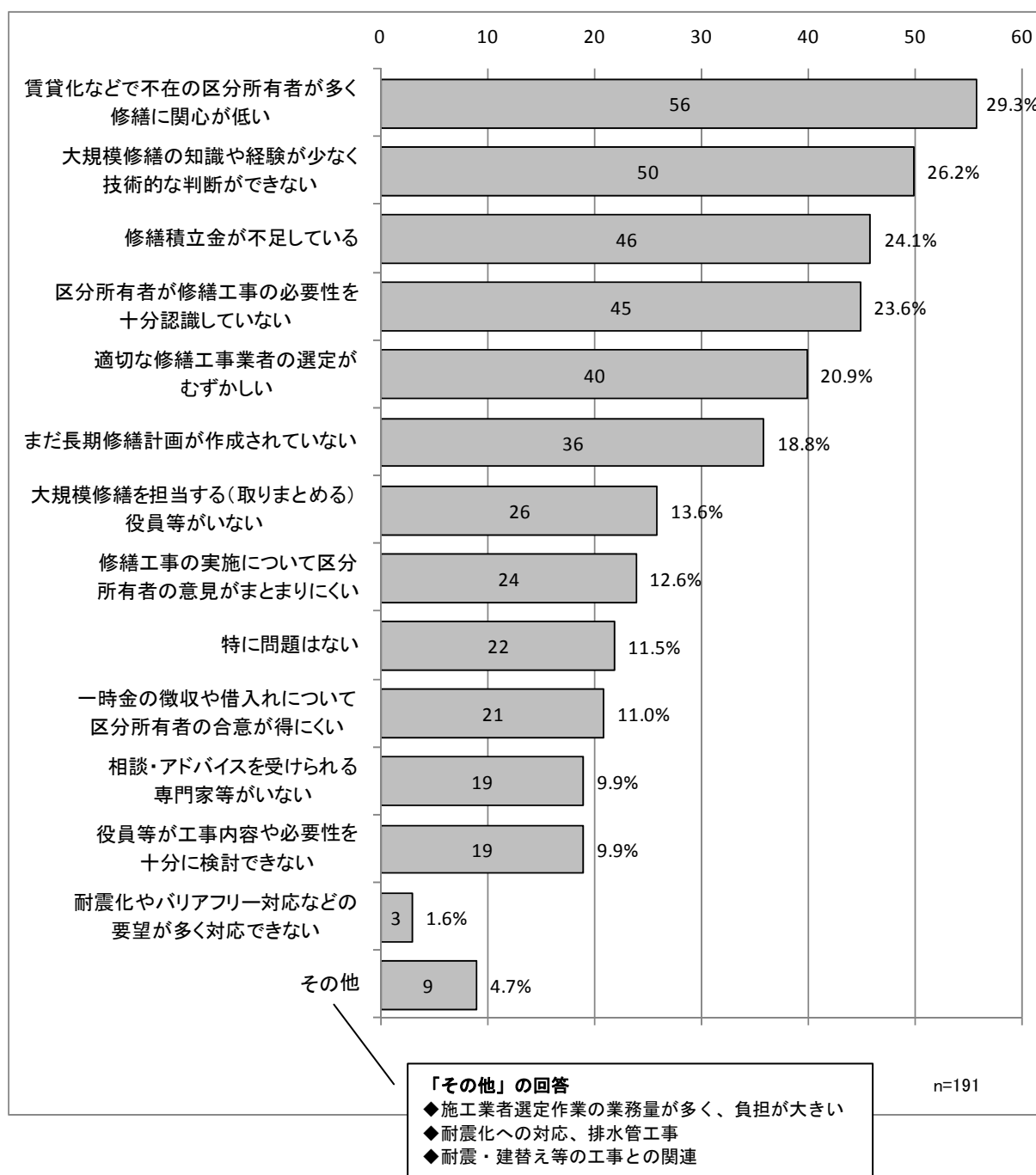
(5) 大規模修繕工事を実施する上での問題点【問 35】

3割が関心の低さが問題と捉えている

最も多い回答は、「賃貸化などで不在の区分所有者が多く、修繕に関心が低い」が29.3%で、「区分所有者が修繕工事の必要性を十分認識していない」の23.6%と合わせると、約半数が関心の低さを問題と捉えている。

次いで「知識や経験が少なく、技術的な判断ができない」が26.2%、3番目は「修繕積立金が不足している」が24.1%であった。

図 3-70 大規模修繕工事を行う上での問題点（「特に問題はない」以外は複数回答）



6. マンションの耐震化

(1) 耐震診断【問 36】

耐震診断を実施したのは10.1%、1980年以前の建築でも実施したマンションは15.4%

耐震診断は全体で87.2%が実施しておらず、建築時期が新耐震基準以前である1980年以前に絞って集計しても、81.5%が耐震診断を実施していなかった。

診断していない理由は「建物が新耐震基準に適合している」が57.4%で最も多いが、これはほぼ新耐震基準以降建築のマンションである。次に「診断費用が高い」「診断後の耐震工事費用が捻出できない」という経済的な理由が上位にあるが、これは旧耐震基準建築のマンションの割合が高かった。

図 3-71 耐震診断実施の有無（回答のあったマンション全体）

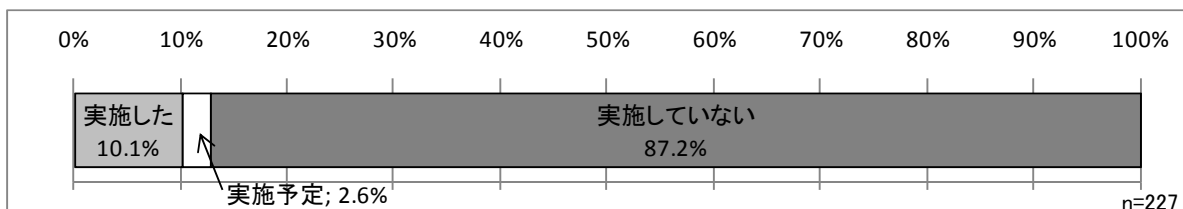


図 3-72 耐震診断実施の有無（建築時期 1980 年以前）

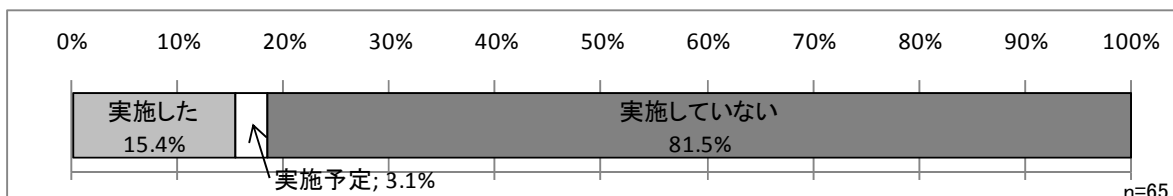
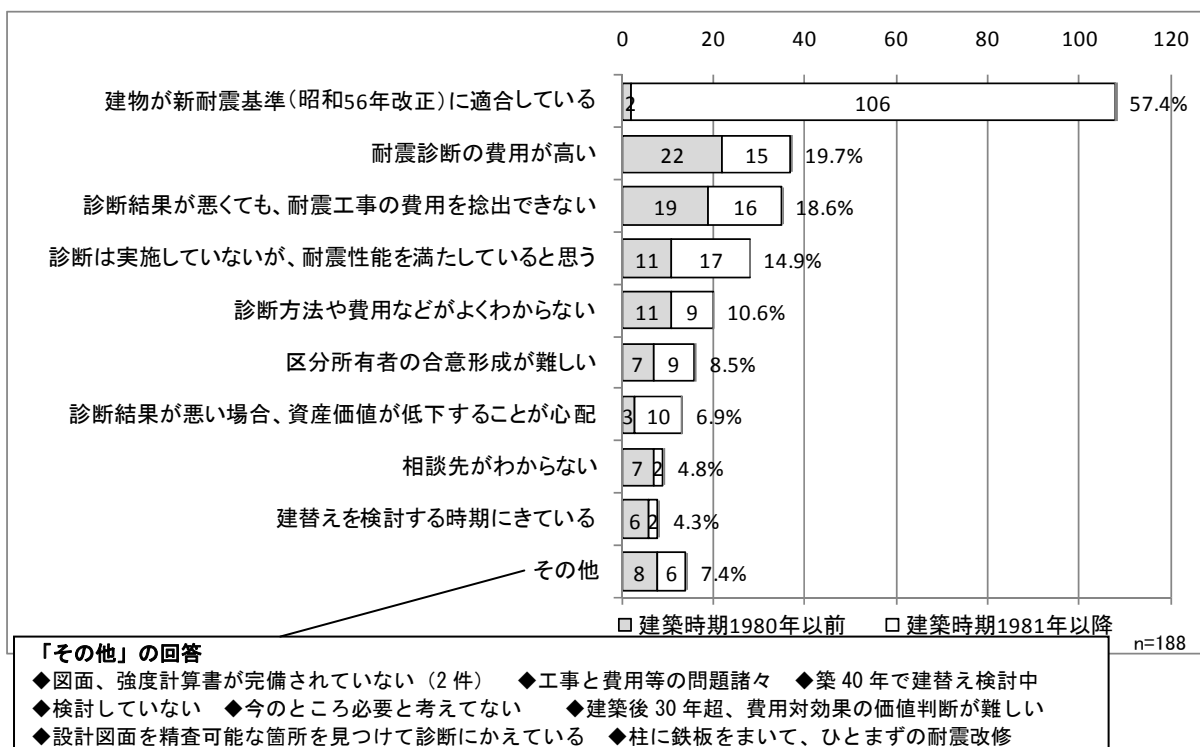


図 3-73 診断していない理由（複数回答）



(2) 耐震改修【問 37】

耐震改修を実施したのは、耐震診断を実施したうち 23.7%

耐震診断を実施した 10.1%のうち、耐震改修工事を実施したのは 23.7%であった。

診断を実施したが改修工事を実施していない理由は、「診断の結果、基準を満たしていた」が 60.0%で改修工事の必要がなかった。

「改修工事費が高い」が 25.0%あり、改修の必要性を把握しつつも、費用の面で改修工事を実施していない状況がみられる。

図 3-74 耐震改修工事の状況

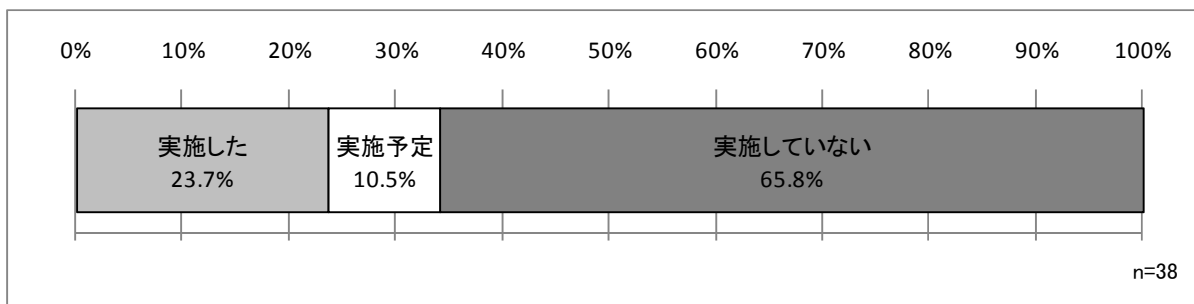
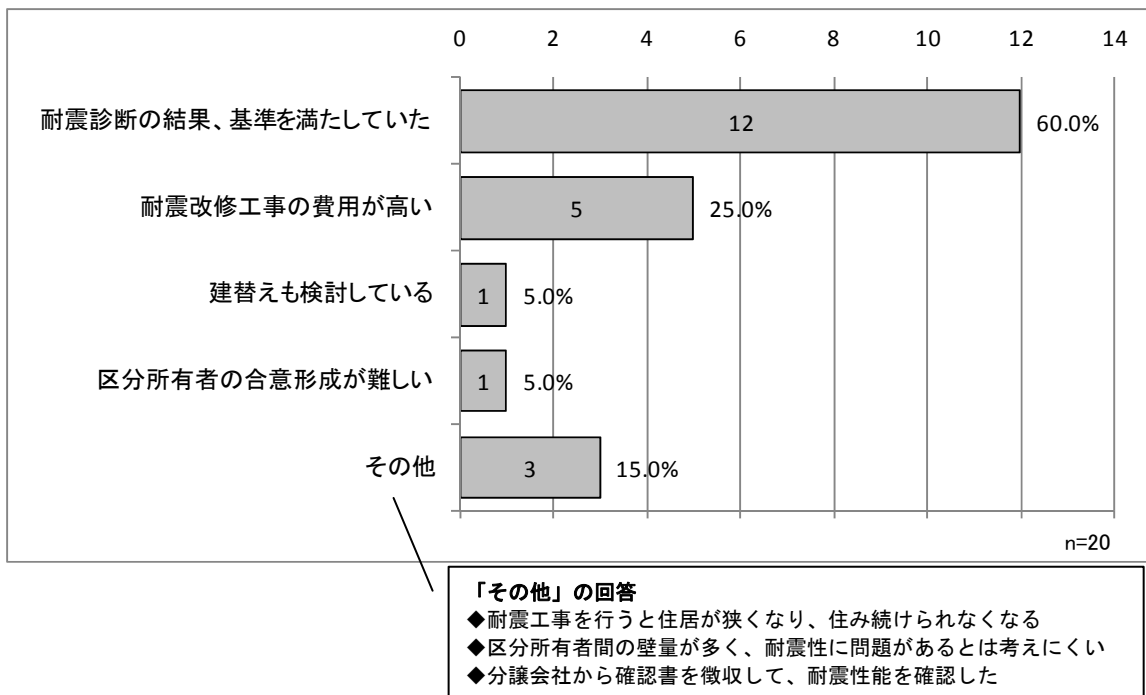


図 3-75 耐震改修工事を実施していない理由（複数回答）



7. 建替え、老朽化対策について

(1) 建替えの検討状況【問 38】

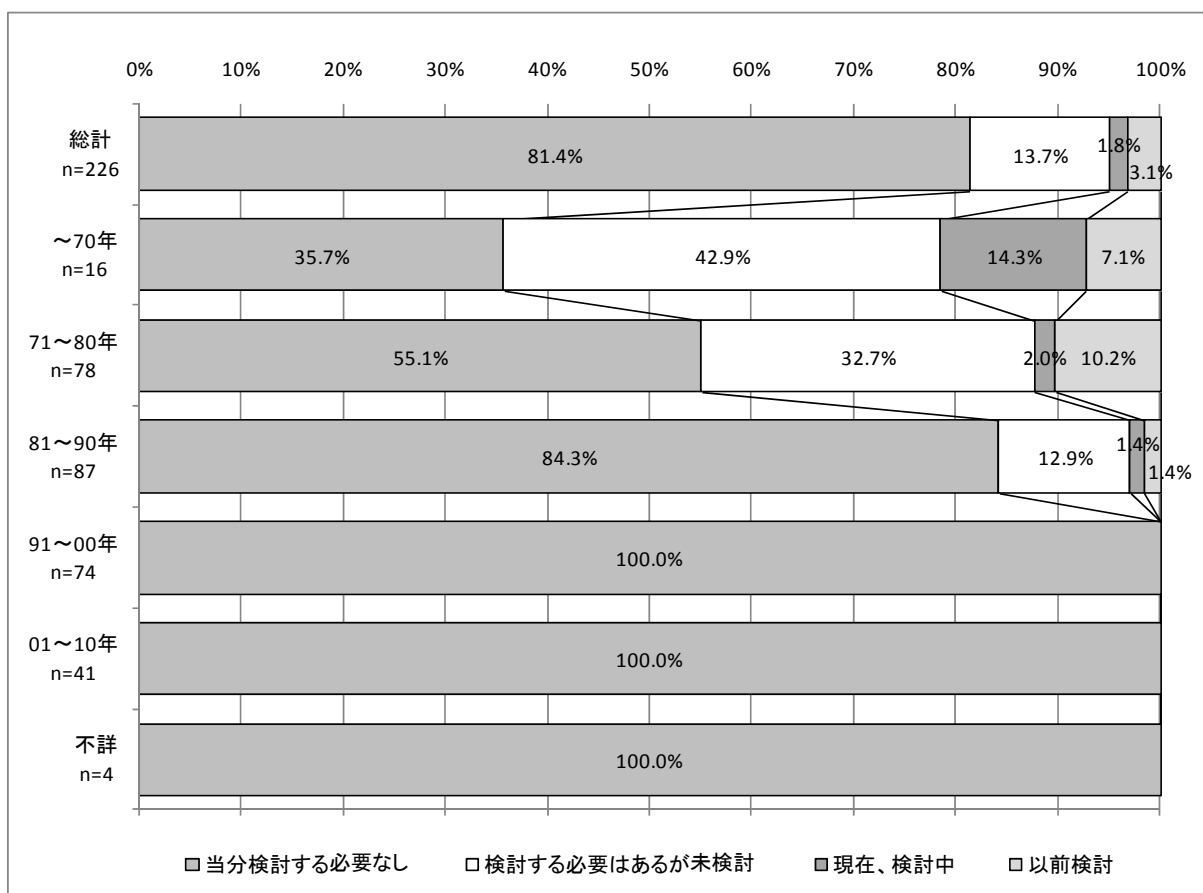
竣工後 20 年以上経過した頃から検討する必要があると考えるマンションが出てくる

建替えの検討状況を全体で見ると、「当分検討する必要がない」が 81.4%、「検討する必要があるが、まだ検討していない」が 13.7%となっている。

竣工後 20 年以上経過した頃から、検討する必要があると考えるマンションが出現する。

築 40 年以上経過したマンションでは、14.3%が現在検討しており、42.9%が検討の必要性を感じている。

図 3-76 建築時期別建替え検討の状況

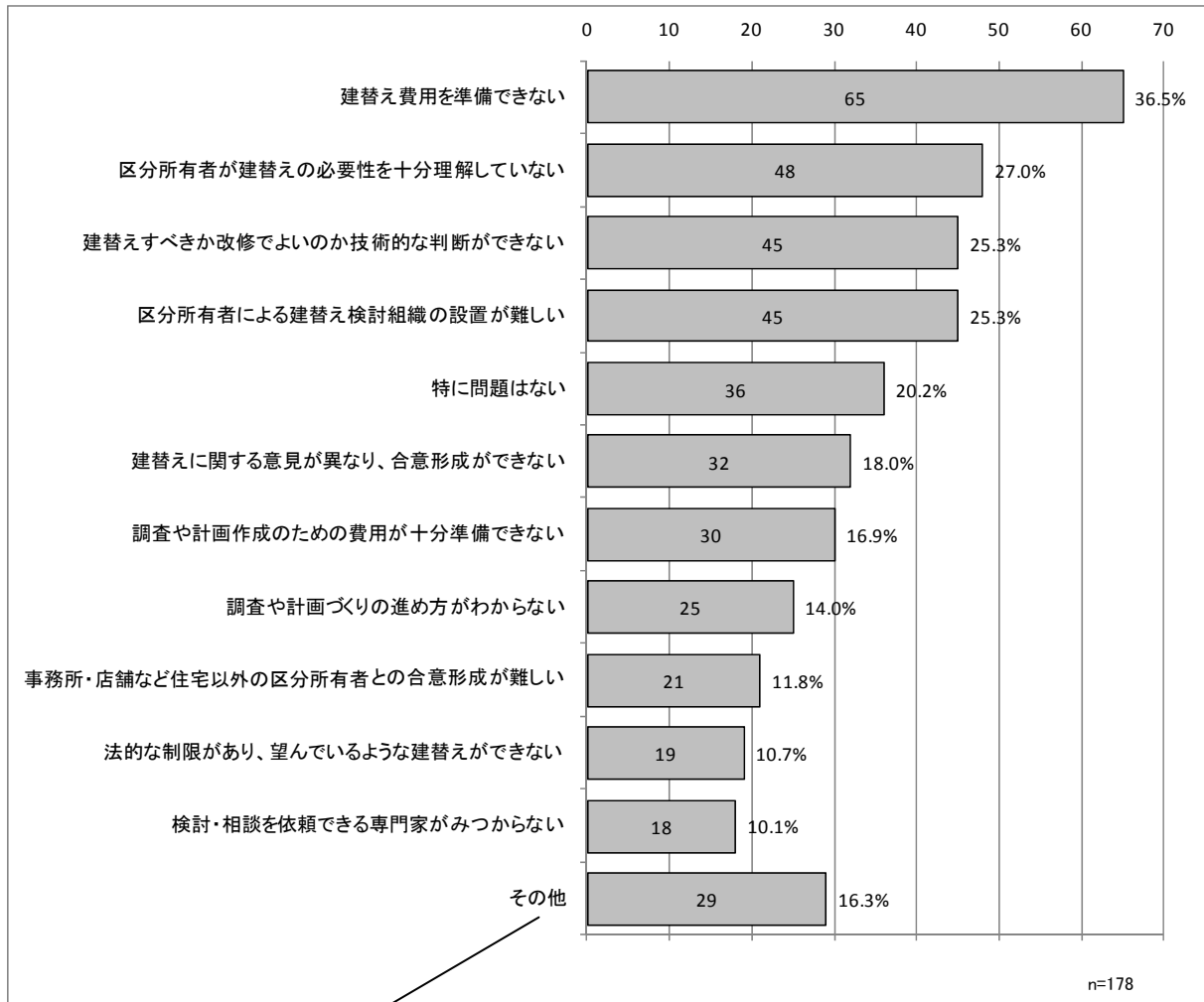


(2) 建替えを検討する上での問題点【問 39】

建替え費用が問題と考える管理組合が多い

建替えを検討する上での問題点で最も多い回答は、「建替え費用を準備できない」である。

図 3-77 建替えを検討する上での問題点（「特に問題はない」以外は複数回答）



「その他」の主な回答

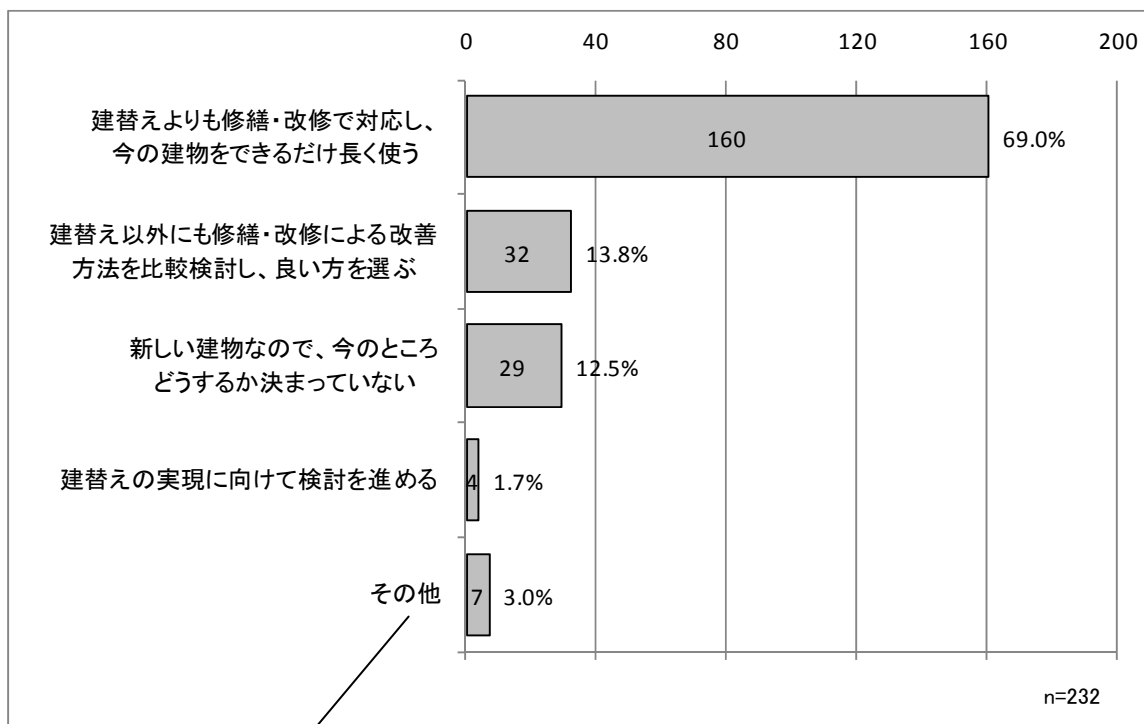
- ◆新築や築浅のため、検討する必要がない、または検討したことがない（同様意見複数あり）
- ◆投資型マンションのため、建替えの前に売り逃げする組合員が出て、今決めてもどうしようもない
- ◆理事会にて建替え予定は平成 50 年度をめどに検討中。
- ◆共用廊下の容積率参入の時の設計であるので、現法だと 120 m²分余っている状態である。あと容積率が 10%アップすれば建替え可能になるのだが。600%⇒700%位にアップしてほしい。
- ◆高齢者が多く先行き不安
- ◆区分所有者の高齢化、資金面、仮居住先が不安
- ◆合意形成のための資料作成に必要なパワーが確保できない

(3) 老朽化・劣化に対する今後の対応予定【問 40】

建替えよりも修繕・改修で対応する予定が 69.0%

今後の建物の老朽化、劣化への対応予定を聞いたところ、「修繕・改修し、今の建物をできるだけ長く使う」が 69.0%で最も多い。

図 3-78 老朽化、劣化に対する対応の予定



「その他」の回答

- ◆対応自体を検討していない
- ◆区分所有者は投資利回りで判断する人が大半なので、建替えになると考える。
- ◆借地権の期限と合わせて検討する必要がある。
- ◆大規模修繕が終わったばかり。将来の建替えを含めてじっくりと検討していく。

8. 防災・防犯・バリアフリーへの取り組み

(1) 防災への取り組み状況【問 41】

防災への取り組みは「とくにない」が 53.8%

取り組みを行っている中では、「定期的な防災訓練の実施」が 24.8%と最も多いが、3割に満たない。他の取り組みは2割以下で、全体的に防災に取り組む管理組合は少ない。

取り組みを行っている管理組合は、複数の取り組みを行っていることが多い。

図 3-79 防災についての取り組み（「とくにない」以外は複数回答）

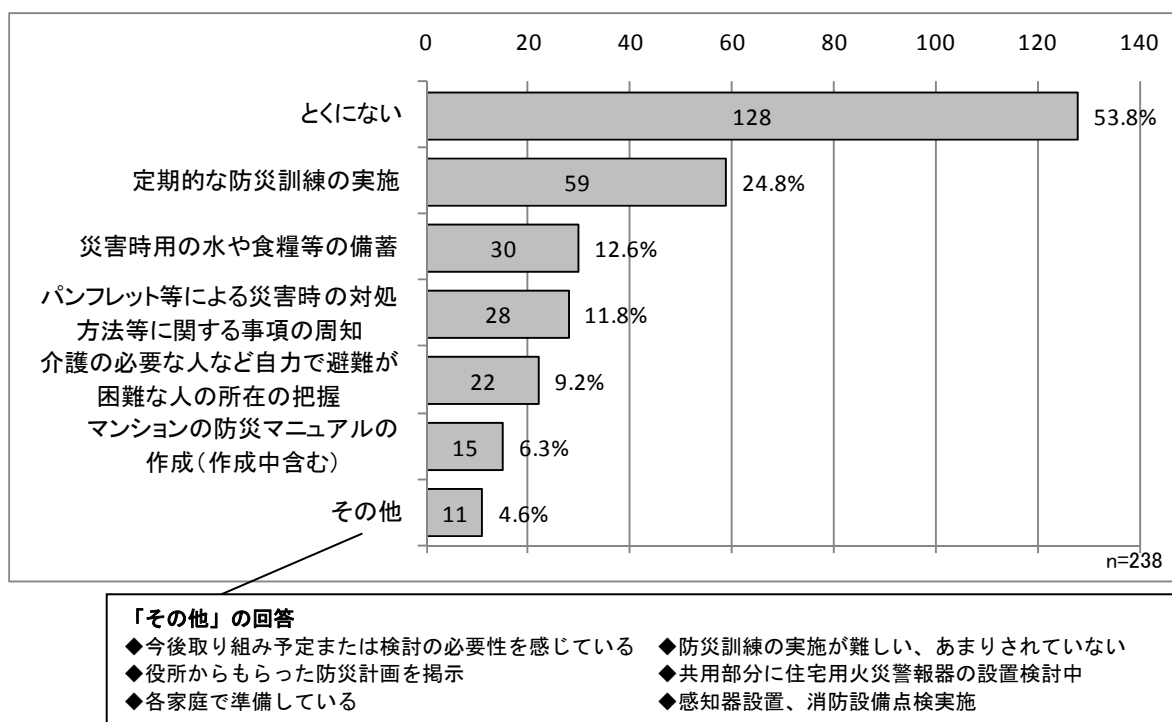
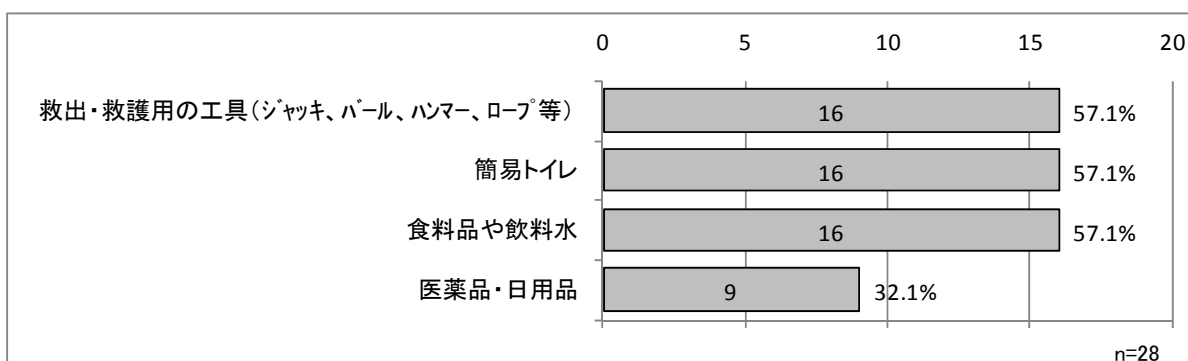


図 3-80 備蓄しているもの（複数回答）



■ 東京都「安心して暮らしていくためのマンション管理ガイドライン」の解説より

管理組合として備えておくくと便利なものとして、トラロープ、ガムテープ、脚立・はしご、台車、懐中電灯、発電機、ハンディマイク、トランシーバー、ラジオ、医薬品、テント、浄水器、スコップ、パール、ジャッキ、ノコギリ、ハンマー、ナイフ・ハサミ、ビニールシート、ポリタンク、ヘルメット、腕章、笛、仮設トイレ、軍手・ゴム手袋、バケツなどがある。

(出典：「地震からマンションを守る」(社)高層住宅管理業協会)

(2) 防犯への取り組み状況【問 42】

防犯カメラの設置が 73.6%

約 8 割が何らかの取り組みを行なっている。

取り組みをしている中で、「防犯カメラの設置」が 73.6%と最も多く、設置場所は、「エントランス・廊下等」と「エレベーターかご内」が多かった。

図 3-81 防犯についての取り組み状況（「とくにない」以外は複数回答）

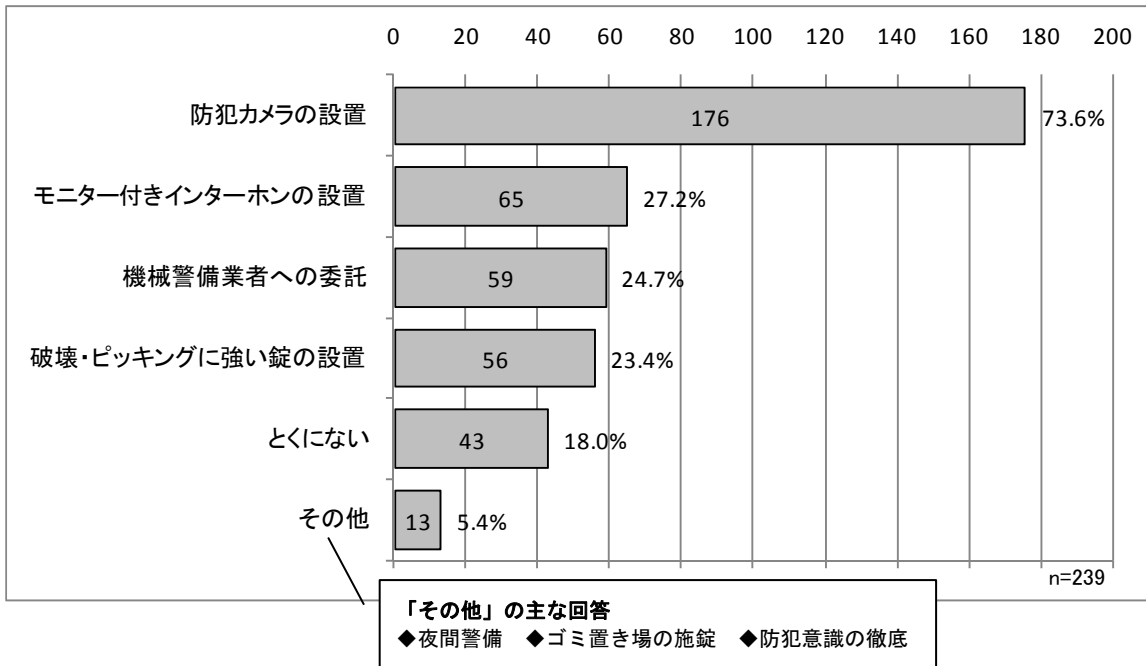
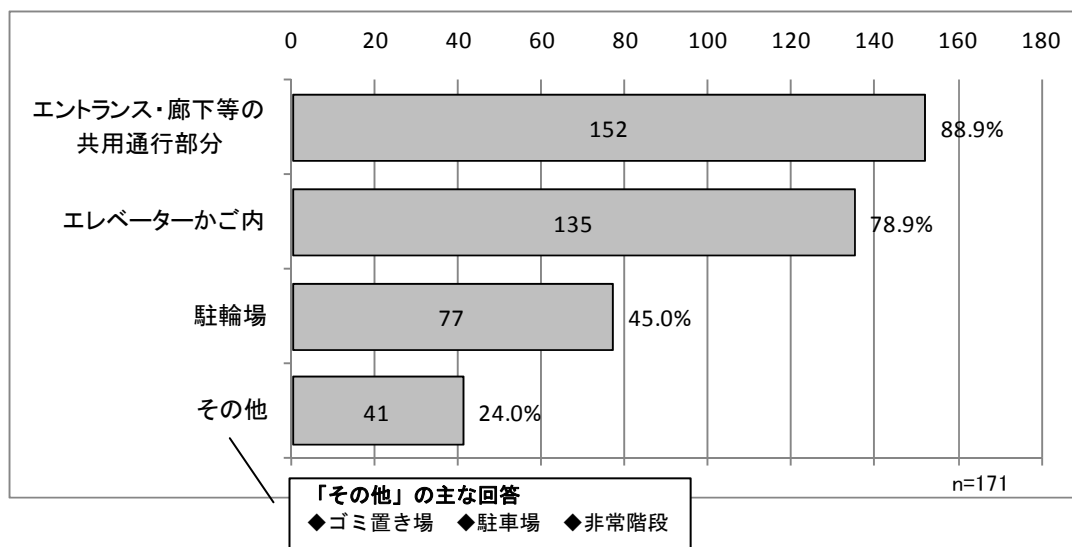


図 3-82 防犯カメラを設置している場合の場所（複数回答）



(3) 共用部分のバリアフリー化への取り組み状況【問 43】

29.6%のマンションが共用部分のバリアフリー改修工事を実施

共用部分のバリアフリー改修工事を実施したことがあるマンションは29.6%ある。その工事内容は、「手すりの設置」が最も多く、次に「スロープの設置」、「床のノンスリップ化」となっている。

図 3-83 バリアフリー改修工事の有無

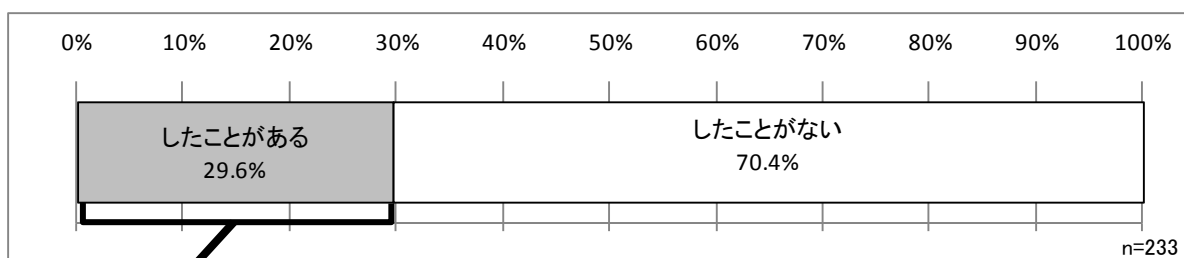
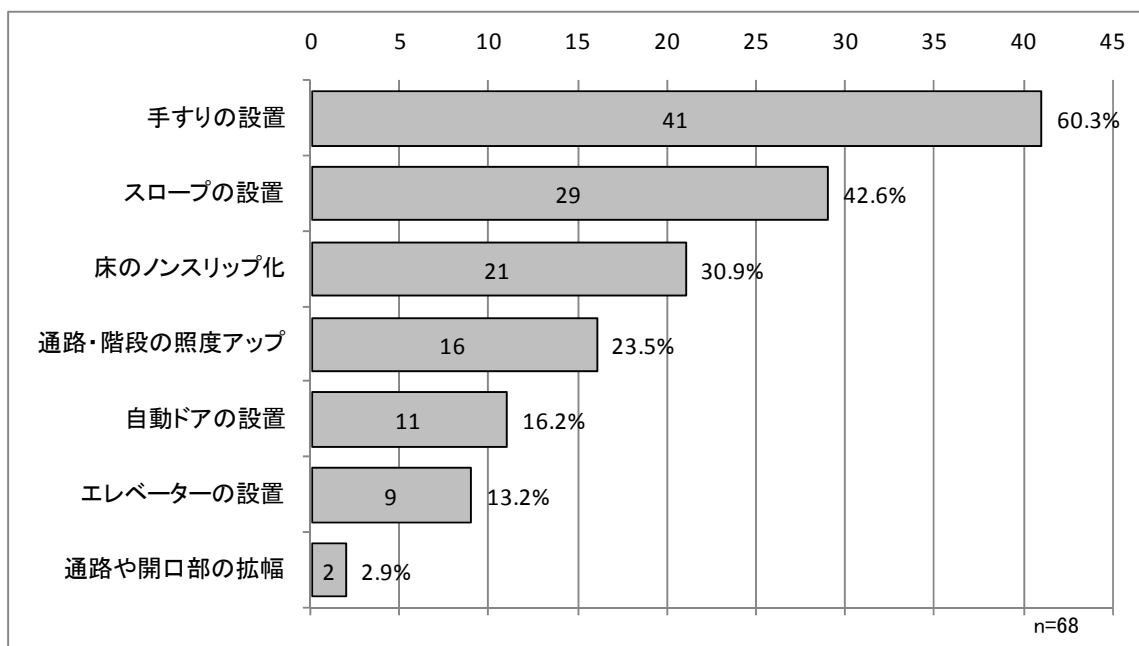


図 3-84 実施したバリアフリー改修内容（複数回答）



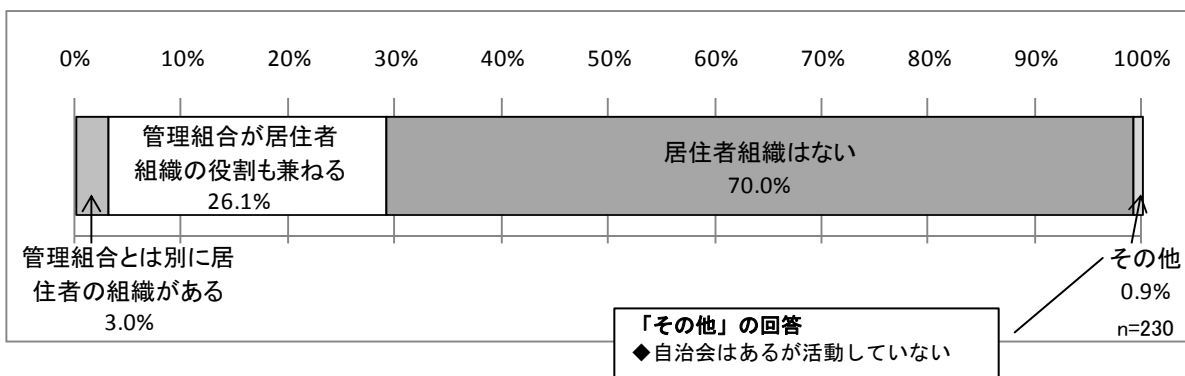
9. 居住者の住生活・コミュニティについて

(1) マンション内での居住者組織の有無【問 44】

管理組合以外の居住者組織は 70.0%がなく、居住者の交流機会は少ない

管理組合以外の居住者組織については、「居住者の組織はない」が 70.0%で最も多い。次いで「管理組合が居住者の組織も兼ねる」が 26.1%で、「管理組合とは別に居住者の組織がある」は 3.0%であった。

図 3-85 居住者組織の有無

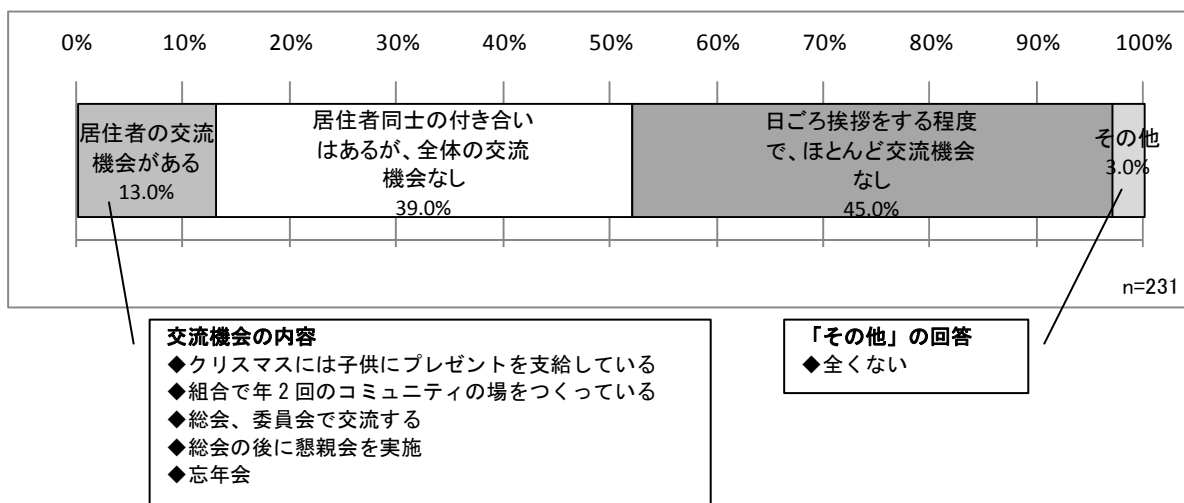


(2) 居住者の交流機会の有無【問 45】

交流機会がある管理組合は 13.0%

居住者が交流する機会があると回答した割合は 13.0%と少なく、「日ごろ挨拶をする程度でほとんど交流機会なし」と回答した割合が 45.0%であった。

図 3-86 居住者が交流する機会の有無



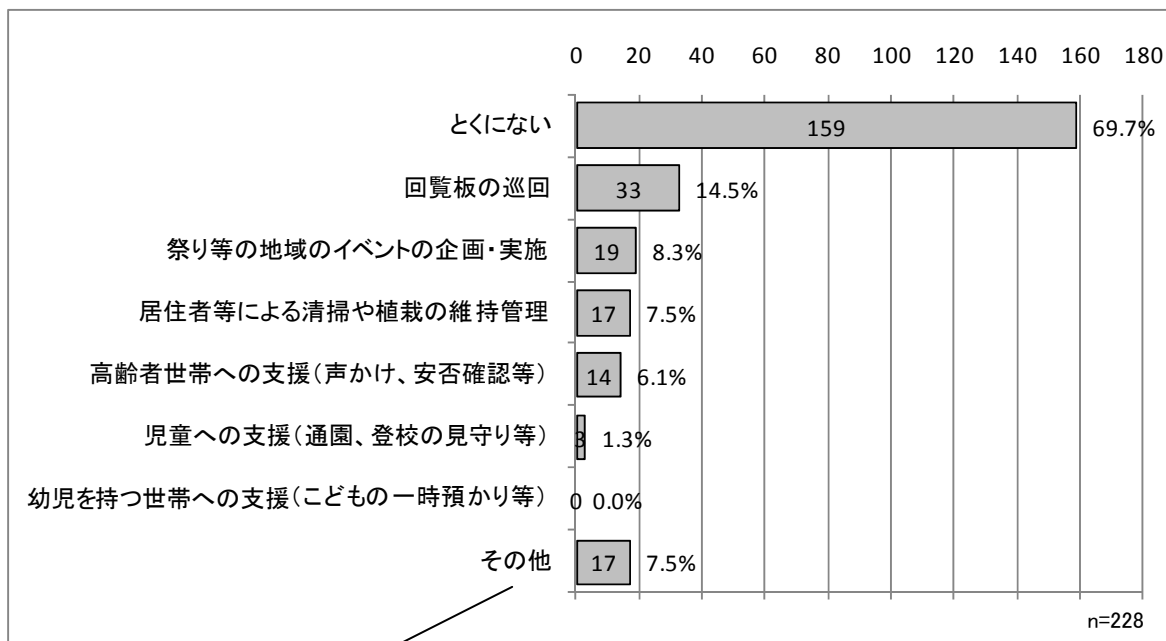
(3) マンション内の活動【問 46】

7割近くが「とくにない」と回答

活動している場合の内容は、回覧板の巡回が比較的されているようであるが、全体的に活動を行っている管理組合は少ない。

一方、「その他」に寄せられた活動内容をみると、多岐にわたり積極的に活動している状況もみられる。

図 3-87 マンション内での活動（「とくにない」以外は複数回答）



「その他」の内容

- ◆ 掲示板に議事録、点検などの情報を掲示（同様意見複数あり）
- ◆ ニュースの発行 毎月1回
- ◆ 自治会に総会決議事項使用細則などを配付。
- ◆ 今後の理事会にて検討
- ◆ 町会に入っているので、すべてを掲示している
- ◆ 会合
- ◆ 防犯パトロールへの参加（輪番制）
- ◆ 組合運営の実態を適宜個別に配付
- ◆ 消防訓練、懇親会
- ◆ 掲示板並びに必要なに応じ全戸配付。
- ◆ 平成21年に居住者の実情調査（年齢・健康・連絡先等）をした
- ◆ 毎月お知らせ版を配付している
- ◆ もちつき大会、各種セミナー

(4) 町会への加入【問 47】

64. 7%がマンション単位で町会に加入

加入していないと回答したのは 16.8%であった。

加入していない理由は、「竣工当初から加入しておらずそのまま」が最も多く、次いで「加入することに意義を感じない」、「町会がどのような活動をしているかわからない」であった。

4 番目の「町会費の支払いが負担」以外は、町会との接点が少なく加入のきっかけがないことや、活動内容を知る機会が少ないことが加入しない理由につながっていると思われる。

図 3-88 町会への加入状況

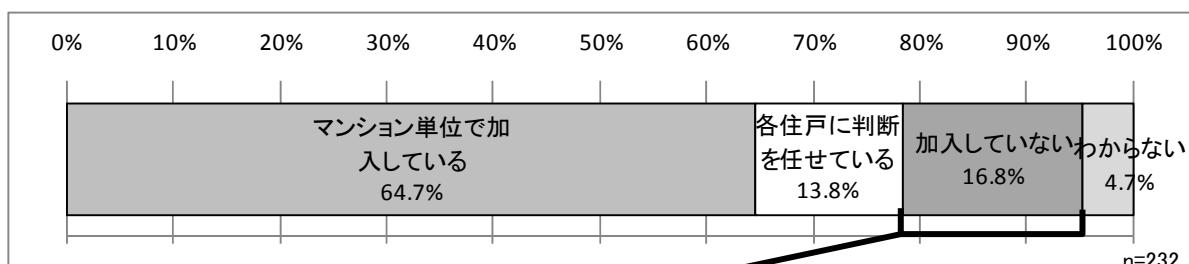
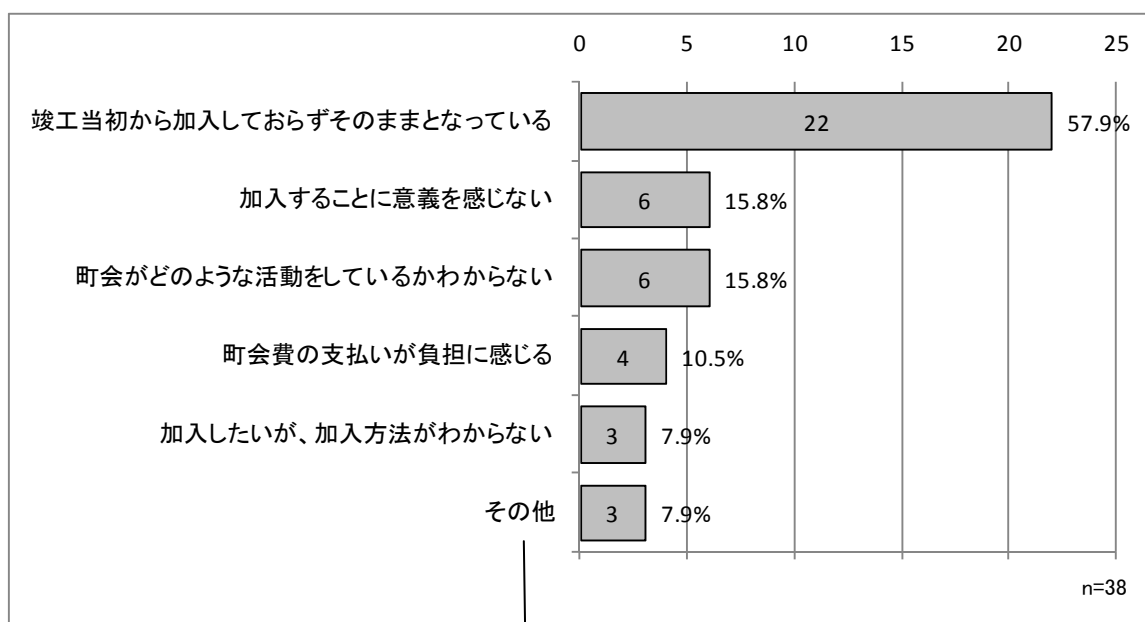


図 3-89 町会に加入していない場合の理由（複数回答）



「その他」の回答

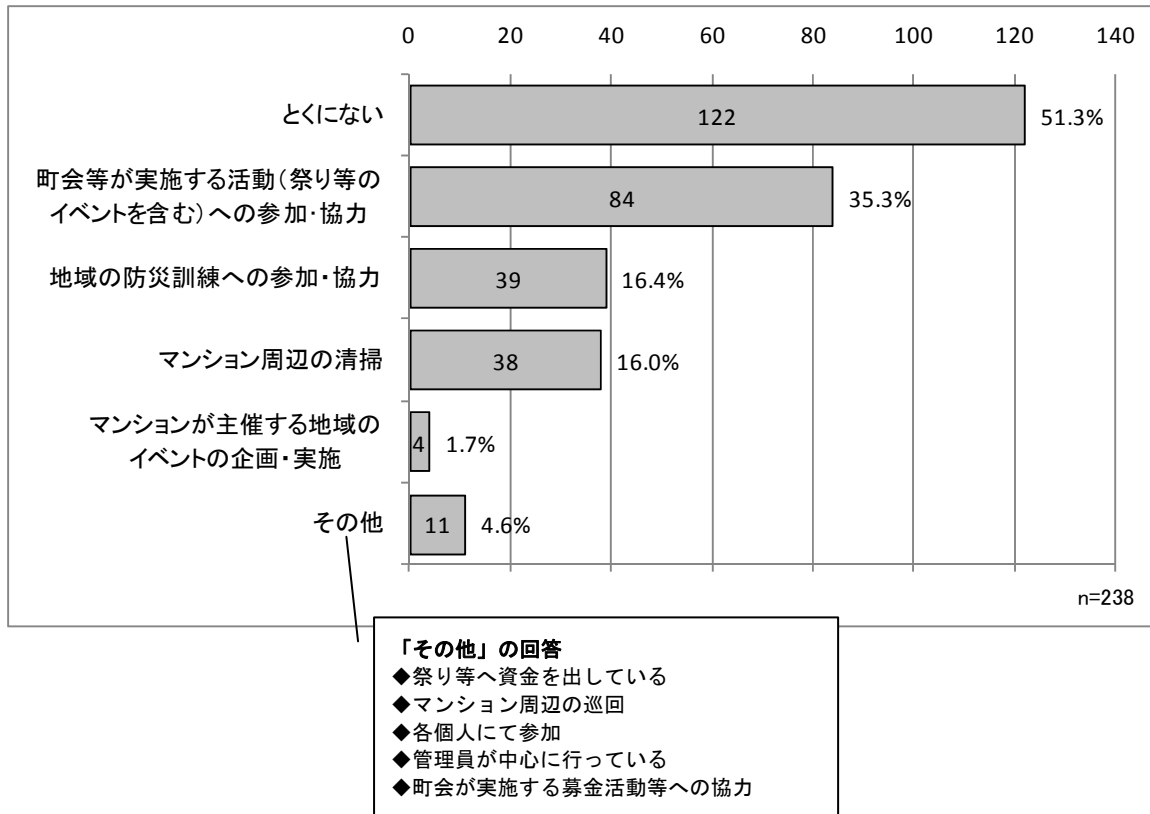
- ◆入れ替えが多い。
- ◆個人で加入か管理組合で加入か意見が分かれている

(5) 地域に対する活動【問 48】

48.7%が何らかの形で地域に対する活動を行っている

活動内容については、「町会等が実施する祭りやイベントに参加」が35.3%、次いで「地域の防災訓練への参加・協力」が16.4%、「マンション周辺の清掃」が16.0%となっている。

図 3-90 地域に対する活動（「とくにない」以外は複数回答）

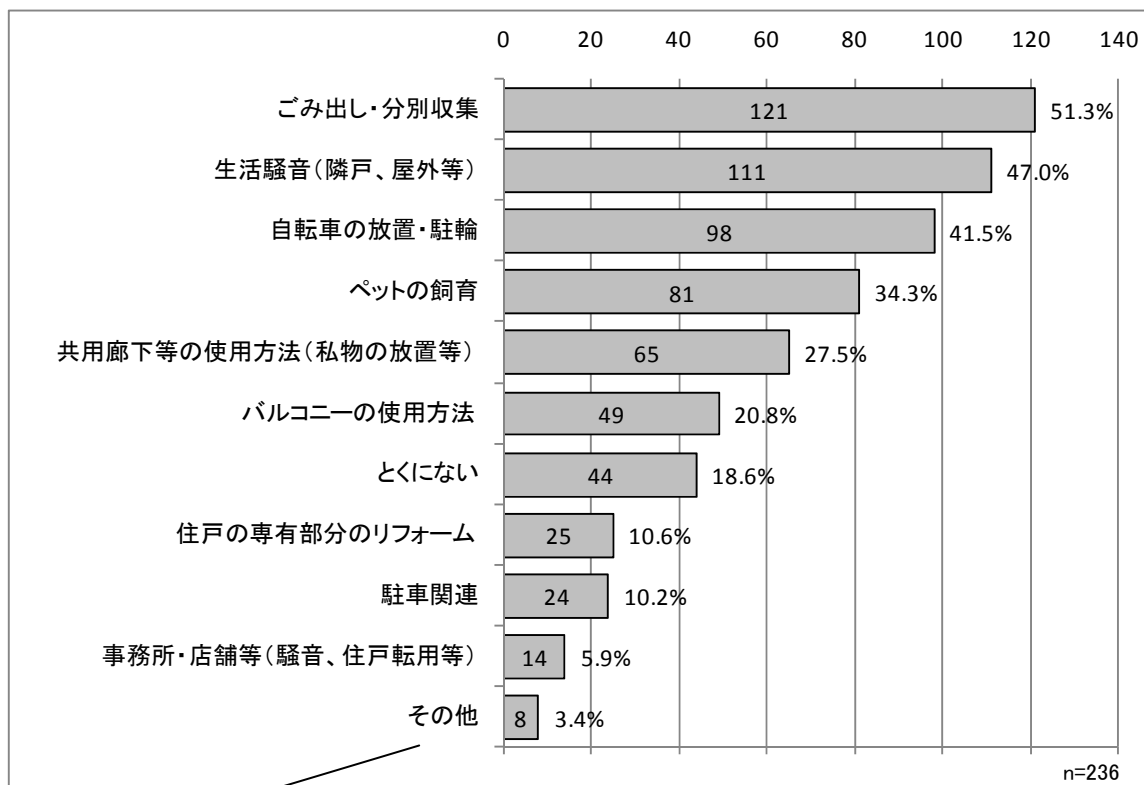


(6) 居住者間のトラブル、ルール違反【問 49】

ゴミ出し・分別収集が最も多く、騒音、自転車、ペットの順

居住者間トラブルの主なものは、「ゴミ出し・分別収集」が最も多く、回答者の約半数が課題と捉えている。

図 3-91 居住者間トラブル、ルール違反（「とくにない」以外は複数回答）



「その他」の回答

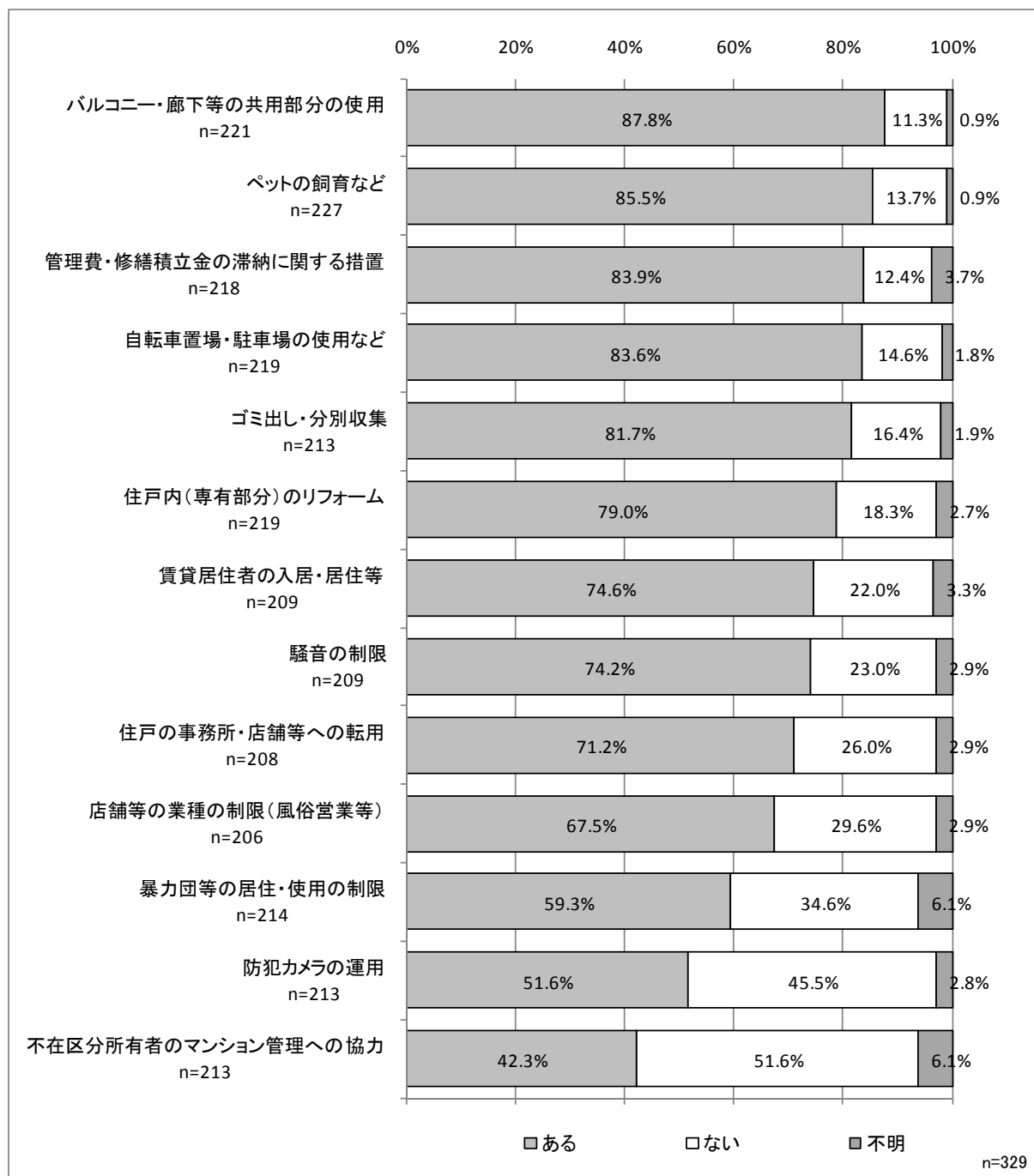
- ◆物干し場の使用者のゴミ処理
- ◆喫煙
- ◆ベランダから布団毛布等下の階に40センチ位下げている
- ◆エレベーター内を含め、共用施設へのいたずら等に関する事
- ◆バイク駐輪。バイクは禁止となっているが、区分所有者がばらばらに賃貸人募集をするため、バイク利用者もOKで入居させ、入居後争いとなり路上駐輪となる
- ◆暴力団の入居者の取扱い
- ◆チラシをメールボックスの上に捨てていく
- ◆楽器の演奏

(7) 管理規約または使用細則で定める居住ルール【問 50】

近年顕在化した課題についても対応が進んでいる

「住戸の事務所・店舗等への転用」、「店舗等の業種の制限」、「暴力団等の居住・使用の制限」、「防犯カメラの運用」等、近年ルール化が求められている課題についても対応が進んでいる。

図 3-92 居住ルール



「その他」の回答

- ◆館内共用部分の禁煙(エレベーター内含む)
- ◆理事会役員を辞退したら、30,000円の罰金

10. マンション管理の改善・向上

(1) 豊島区のマンション支援事業【問 51】

マンション管理セミナーの認知度と需要のギャップ

マンション管理セミナーは76.5%が知っているが、他の事業については6割以下である。

全ての事業について「必要がある」が8割前後となっているが、その中で、マンション管理セミナーは必要ないとした回答が他の事業に比べて多い。セミナーが情報提供手段として有効か検討する必要がある。

地域防犯力向上防犯設備設置事業助成事業について「必要はない」とした回答者は、既に防犯カメラの設置を行っているマンションであることが多い。同様に、耐震助成事業についても、耐震基準を満たしたマンションが「必要はない」と回答している割合が高い。

図 3-93 豊島区のマンション支援事業の周知状況

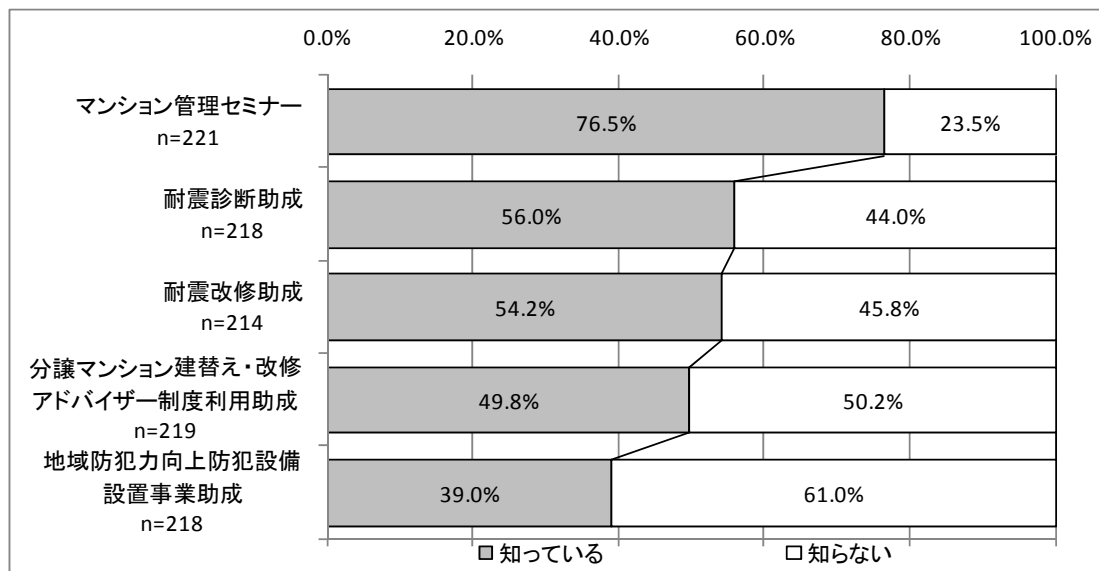
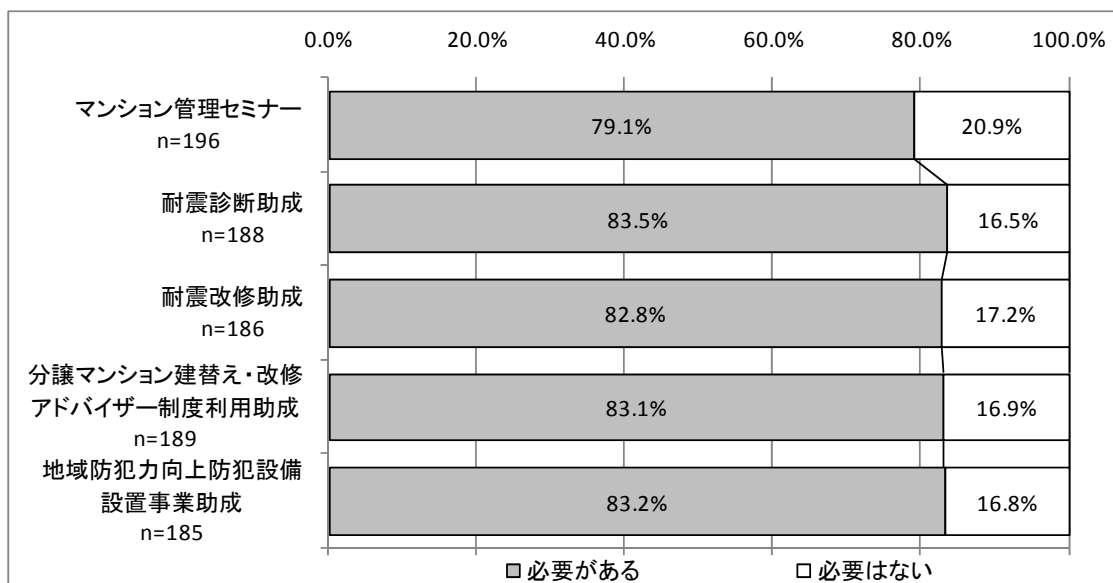


図 3-94 豊島区のマンション支援事業の必要性に関する意識

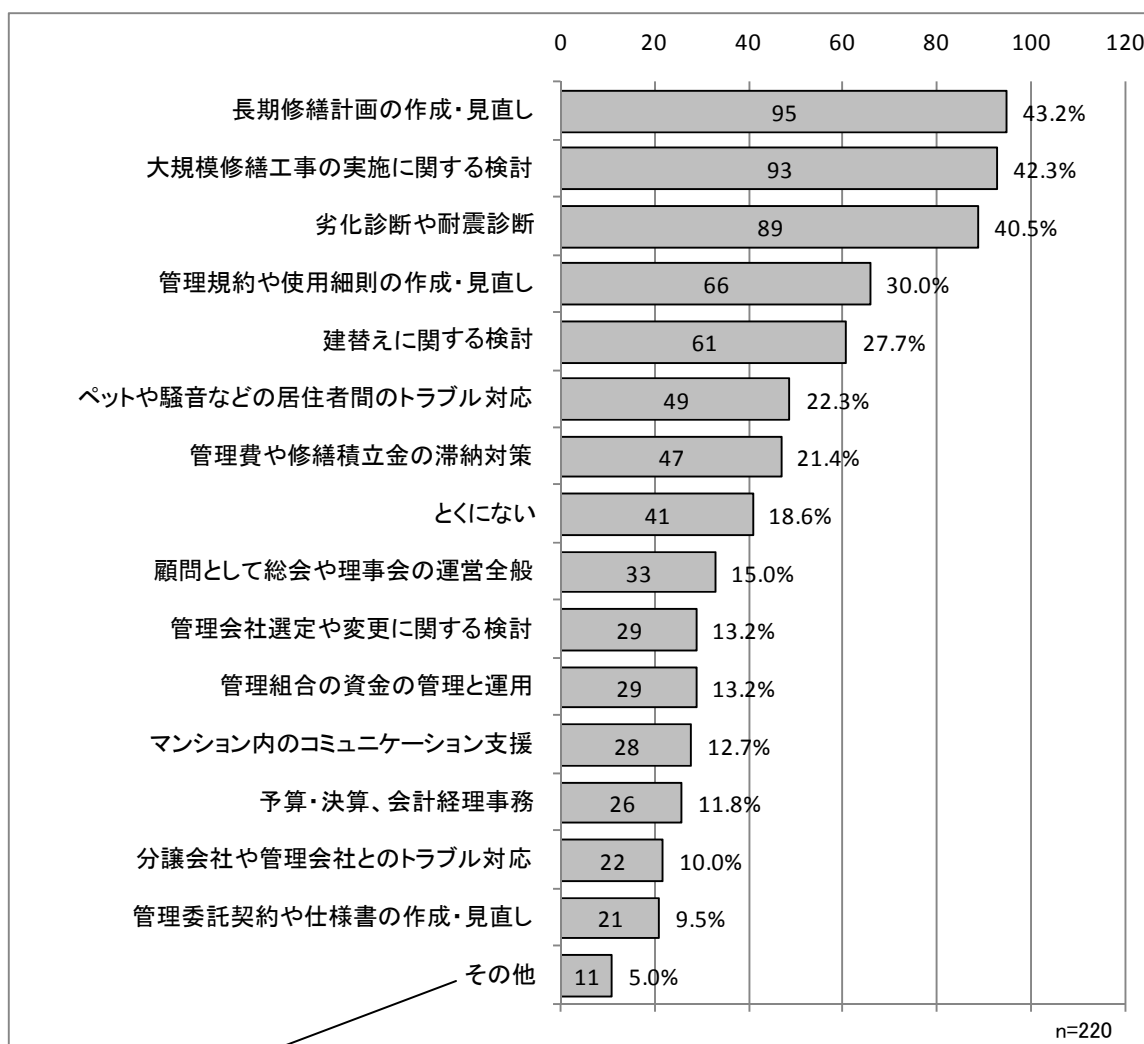


(2) 外部の専門家の活用【問 52】

建物設備に関する問題に専門家の活用を希望

専門家を活用したい事項として、「長期修繕計画の作成・見直し」、「大規模修繕工事の実施に関する検討」、「劣化診断や耐震診断」が上位にあげられている。管理事務や運営に関する問題よりも、建物設備に関する問題に専門家を必要としている。

図 3-95 専門家を活用したい事項（「とくにない」以外は複数回答）



「その他」の回答

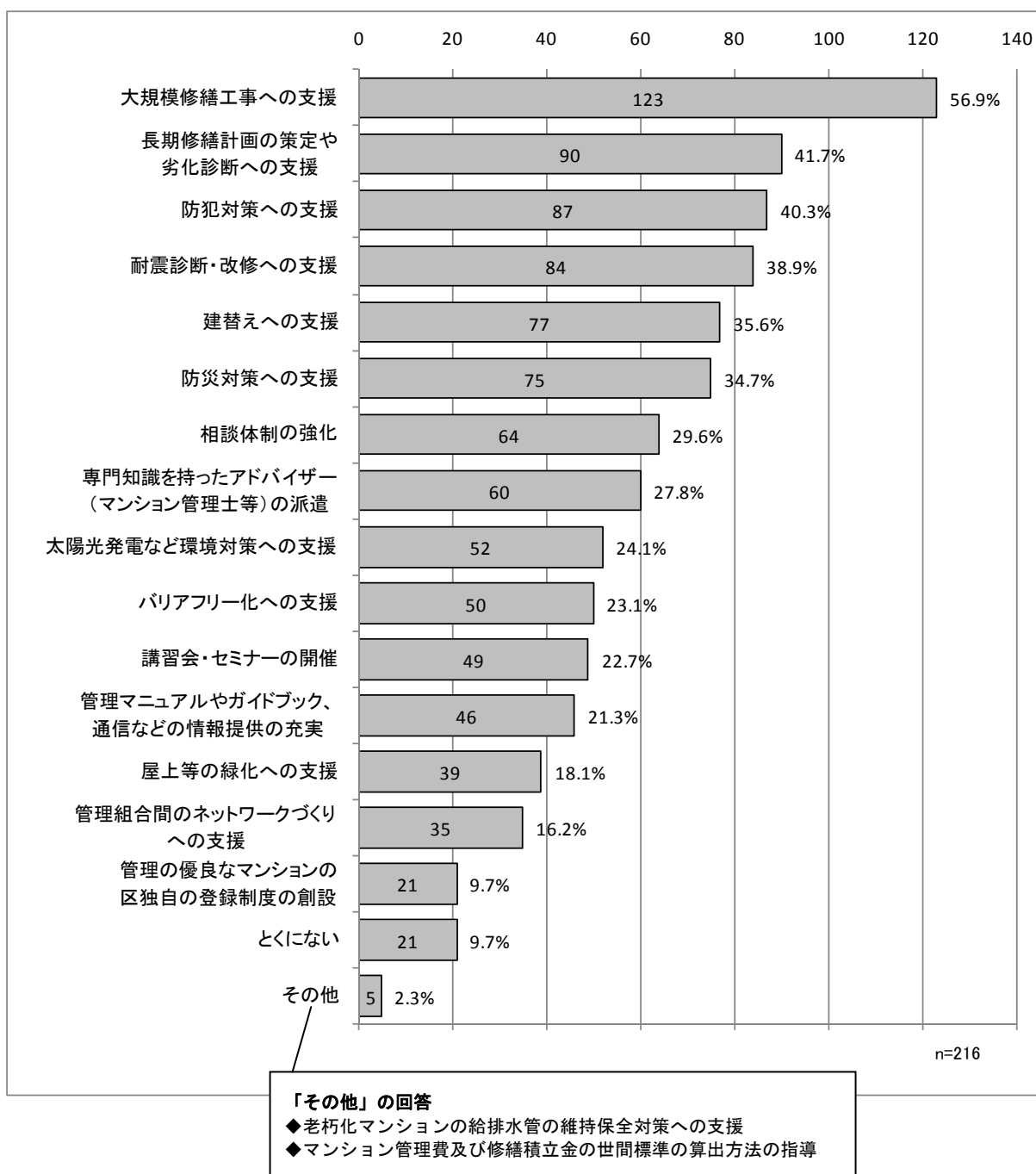
- ◆不在区分所有者増による管理組合役員なり手不足問題及び、管理業務の外部委託検討
- ◆組合と区分所有者との間に紛争があると、外部専門家は金をもらっている管理組合側に立った判定、アドバイスになりがち
- ◆理事長が専門家である
- ◆必要なし
- ◆都市計画道路建設に対する対応
- ◆管理会社が対応
- ◆区分所有者の中にマンション管理士がいる

(3) マンション管理に必要な行政の支援【問 53】

必要と思う行政支援は、「大規模修繕工事への支援」が最も多い

必要と思う行政支援の上位にあげられているのは、「大規模修繕工事」「長期修繕計画、劣化診断」「防犯対策」「耐震診断・改修」「建替え」「防災対策」などであり、建物に関する技術及び資金の伴う問題に行政の支援を必要としている。

図 3-96 必要と思う支援（「とくにない」以外は複数回答）



11. 区への要望などの自由意見

区への要望等についていただいた意見を、次の項目に整理し、誤字等の修正を行ったうえで原則、原文のまま記載した。また、本調査に直接関連がないと思われる内容は除外した。

◎マンション管理への支援に関するもの

- ①管理全般について
- ②建物管理（修繕、改修など）について
- ③高経年マンションについて

◎マンション居住に関するもの

- ①マンション内及び周辺の住環境について
- ②防災・防犯・コミュニティについて

◎賃貸化に関するもの

(1) マンション管理への支援に関するもの

①管理全般について

- 各マンション単独での管理は限界がある。補助金、講習会、色々支援して欲しい。
- セミナーも大切だが、専門家がマンションに来てもらおうと居住者は参考になる。
- マンション管理士、弁護士等専門家活用に助成が欲しい。
- 管理会社を変更したいが、区の担当課によるアドバイスを得たい。
- マンション管理への支援、助成制度を知らなかったので活用したい。
- セミナーの案内や、この調査の結果など情報が欲しい。
- 小規模マンションは支援や助成が受けられないのか。
- 居住者のトラブルに対する相談窓口が欲しい。法的な問題などを知りたい。

②建物管理（修繕、改修など）について

- 大規模修繕についてのアドバイスを得たい。
- 100世帯以上のマンションに対する大規模修繕・建替え等の支援強化を。
- 長期修繕計画、工事のパートナー（信頼できる業者）選びの情報支援をして欲しい。
- 長期修繕計画のコンサルタントを紹介して欲しい。
- 屋上緑化への支援要望。

③高経年マンションについて

- 古いマンションの管理について
- 建物の老朽化、所有者の高齢化や転出、役員のなり手不足など古いマンションには問題が山積している。
- 築31年。耐震改修ともなれば、区分所有者が高齢化しているので積立金の値上げ

などは困難である。

- ▶ 耐震改修か建替えか、あるいは大規模修繕でいつまでもつか、悩んでいる。
- ▶ 古いマンションへの補助を拡充して欲しい。また、耐震診断等の費用が不安なので区として協定（公定）価格を示して欲しい。

(2) マンション居住に関するもの

① マンション内及び周辺の住環境について

- ▶ 近隣のマンションからのゴミが紛れ込む。ゴミ出しシステムに問題がある。
- ▶ 駐車場の猫のフン害で困っている。
- ▶ 道路が狭く、自動車通行困難。電柱の配置、行き止まりの明示、動物のフン害防止など道路環境を改善して欲しい。
- ▶ 周りには、昔からの一戸建や私道が多く点在している。私道は自分たちの勝手に使える空間と主張するためマンション住民と対立する。
- ▶ マンション前の私道が、色々通行妨害をする。行政が強く指導をして欲しい。
- ▶ 池袋駅前なので、ホームレスが立小便をする。

② 防災・防犯・コミュニティについて

- ▶ 当マンションには集会室も防災設備もない。近隣に非常時の安心拠点が欲しい。
- ▶ ヤクザ、風俗、ヤミ金、外国人などが心配。防犯対策必要。
- ▶ 居住者名簿は管理会社が持っていて管理組合は居住者を良く知らない。管理会社の問題なのか、それとも何か制限があるのか。
- ▶ 一人暮らしの高齢者対策を検討している。緊急事態の察知、対処方法などの指導をお願いしたい。
- ▶ 外国人の賃貸居住者が増えている。ゴミ出し分別などのルールを外国語表記したパンフレットがあると良い。

(3) 賃貸化に関するもの

- ▶ 賃貸利用がほぼ 100%のマンションなので、防火管理者を選任することが困難。管理会社を防火管理者にできないか。
- ▶ ワンルームマンション（分譲タイプ）は投資、利回り対象以外の何物でもない。修繕積立金を上げることは即ち、利回りの低下＝マンションの売価の低下ということで、消極的になり、運営が難しい。

12. 回答者の属性

回答者は、管理組合の理事長が最も多く、53.5%である。次いで、管理会社の社員 22.6%、管理員 16.4%の順となっている。



第4章 調査不能マンションに関する考察

アンケート調査の実施時に、現地を訪問したが管理組合または管理員（管理会社）との接点が見つめず調査票の配付が出来なかった、または回答拒否により調査票の回収が出来なかったマンションが141件あった。

本章では、調査不能であったマンションについて傾向や特徴があるか考察を行った。

1. 調査不能マンション

調査不能のマンションは、以下の状況及び理由によるものである。

①調査困難マンション…96件

以下の状況に全て該当するマンション

- ▶ 管理員が不在
- ▶ 管理員室がない
- ▶ 管理組合または管理員用の郵便ポストが設置されていない
- ▶ 管理会社の連絡先が明記されていない

ただし、同状況下であっても、居住者に面会が可能であったマンションから回答が得られているケースもあることから、さらに調査を進めれば、管理組合との接点が見つかる可能性はある。

②回答拒否…45件

回答拒否の状況

- ▶ 調査票配付時に受け取りを拒否されたもの
- ▶ 再訪問時に回答を拒否されたもの
- ▶ 再度の協力依頼を郵送で行った際に回答拒否の意思表示があったもの

2. 調査困難マンションの特徴

高経年、小規模マンションの割合が高い

5地域別に、地域のマンション件数に対する調査困難マンション数の割合をみると、南部地域が14.7%で比較的多く、東部地域が6.6%と低く、8.1ポイントの差がある。

築年数は1971～1980年が37.5%で最も多い。

住戸数規模では、10～19戸が41.7%で最も多く、50戸未満の小規模なマンションで92.7%を占める。

図4-1 5地域別調査困難なマンション件数

5地域別	調査困難マンション数	地域別件数に対する割合
東部 n=243	16	6.6%
北部 n=153	12	7.8%
南部 n=170	25	14.7%
西部 n=151	20	13.2%
中央 n=220	23	10.5%
計 n=937	94	10.0%

図4-2 建築時期別調査困難マンション件数

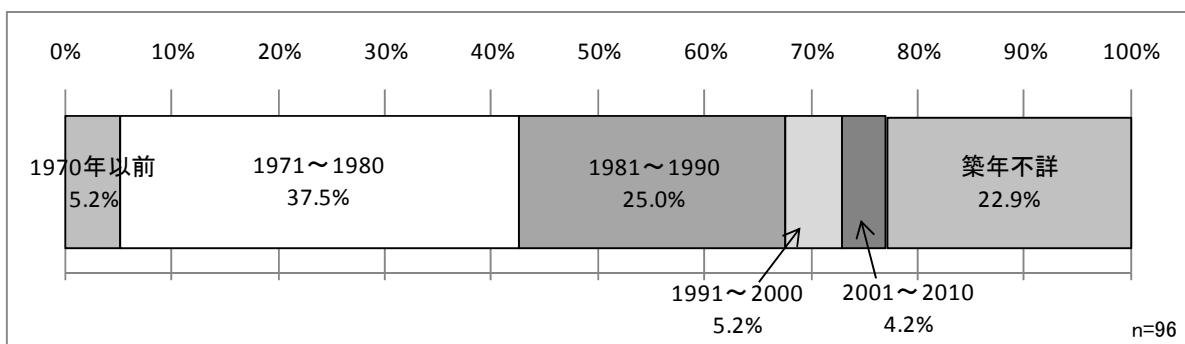
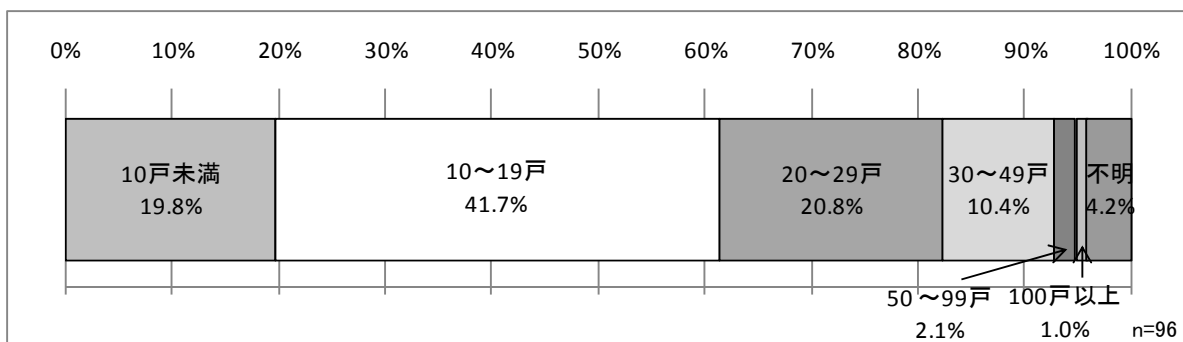


図4-3 住戸数別調査困難マンション件数



3. 回答拒否

回答拒否理由は「情報漏えいが心配なため」最も多い

郵送により再度協力を依頼した際に、回答拒否（回答が難しい場合）は拒否理由について下記の選択肢を用意し、返信を依頼したところ、16件の回答があった。

拒否理由（複数回答）

理由	件数
管理組合が組織されておらず、回答する方がいないため	1件
回答内容の情報漏えいが心配なため	6件
義務的な調査以外には回答しない方針である	5件
調査の意義を感じないため	3件
その他	3件

※一人のオーナーが所有する賃貸マンションであるとの回答については、調査対象及び回答件数から除外した。

上記の選択肢による回答とあわせて、次の意見が寄せられた。

①回答内容の情報漏えいが心配なため

- 非居住のオーナーが多く、余り関心を持たず、総じて賃貸居住者のプライバシーだけが強調されルールを守らず。これらが世間の相場だと思えば淋しい。

②調査の意義を感じないため

- 55問も答える意義を感じられない。築8年であり、まだ大きな問題は発生していない。将来相談できる窓口さえあればよい。

③その他

- 管理組合が組織されているが、全員多忙で回答する方がいないため
- 少し回答を記載しましたが設問が多く複雑で時間取れなくなり保留しました
- まだマンションの内容がわからないので、また管理員といってもゴミ出し、清掃が主な仕事ですので勝手な事はできません。



第5章 調査結果からみた特性と課題

1. 建築時期別にみるマンションの特性

建築時期別に社会情勢との関連を考え、時期ごとのマンションの特性を以下のとおり整理した。

建築時期	社会情勢
第Ⅰ期(1970年以前)	1962年に区分所有法が成立し、マンションという住居形式が定着し始める。
第Ⅱ期(1971～1980年)	1971年にマンション建設のピークがある。
第Ⅲ期(1981～1990年)	本格的なマンション建設ブーム。ワンルームマンションの供給も活発になる。
第Ⅳ期(1991～2000年)	1991年頃バブルが崩壊し、マンション建設量が落ち込むが、1997年から再び建設ブームが起こる。
第Ⅴ期(2001年以降)	日本経済は低迷するが、マンション建設は続く。 投資型マンション、タワーマンションなど供給タイプも多様化する。

建築時期別マンションの概要		特性																		
第Ⅰ期 (1970年以前) <table border="1"> <tr> <td>マンション件数</td> <td>32件</td> </tr> <tr> <td>総住戸数</td> <td>1,310戸</td> </tr> <tr> <td>平均住戸数</td> <td>40.9戸/件</td> </tr> </table> <p><アンケート調査回答マンション></p> <table border="1"> <tr> <td>調査回答件数</td> <td>15件</td> </tr> <tr> <td>戸数</td> <td>716戸</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">住戸面積</td> <td>30㎡未満</td> <td>4.7%</td> </tr> <tr> <td>30～50㎡</td> <td>67.1%</td> </tr> <tr> <td>50㎡以上</td> <td>28.2%</td> </tr> </table>		マンション件数	32件	総住戸数	1,310戸	平均住戸数	40.9戸/件	調査回答件数	15件	戸数	716戸	住戸面積	30㎡未満	4.7%	30～50㎡	67.1%	50㎡以上	28.2%	◇マンション草創期 <ul style="list-style-type: none"> 旧区分所有法時代のマンション供給。マンションの維持管理や再生等に係る法令が確立していない時代。 住戸面積は30～50㎡が多い。 	<ul style="list-style-type: none"> 築40年を超え、建替え検討中や検討する必要があると考えているマンションが過半を占める。 専門家と顧問契約している割合が4割程度と、他の時期に比べて高い。 管理組合役員に報酬を出している割合が5割を占めており、他の時期より高い。
マンション件数	32件																			
総住戸数	1,310戸																			
平均住戸数	40.9戸/件																			
調査回答件数	15件																			
戸数	716戸																			
住戸面積	30㎡未満	4.7%																		
	30～50㎡	67.1%																		
	50㎡以上	28.2%																		
第Ⅱ期 (1971～1980年) <table border="1"> <tr> <td>マンション件数</td> <td>184件</td> </tr> <tr> <td>総住戸数</td> <td>7,396戸</td> </tr> <tr> <td>平均住戸数</td> <td>40.2戸/件</td> </tr> </table> <p><アンケート調査回答マンション></p> <table border="1"> <tr> <td>調査回答件数</td> <td>79件</td> </tr> <tr> <td>戸数</td> <td>4,031戸</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">住戸面積</td> <td>30㎡未満</td> <td>26.3%</td> </tr> <tr> <td>30～50㎡</td> <td>64.9%</td> </tr> <tr> <td>50㎡以上</td> <td>8.8%</td> </tr> </table>		マンション件数	184件	総住戸数	7,396戸	平均住戸数	40.2戸/件	調査回答件数	79件	戸数	4,031戸	住戸面積	30㎡未満	26.3%	30～50㎡	64.9%	50㎡以上	8.8%	◇マンションブーム <ul style="list-style-type: none"> 第Ⅰ期に比べ供給件数、戸数ともに増加。 東部地域、中央地域での供給が多い。 新耐震基準以前の物件。 	<ul style="list-style-type: none"> 築30年を超え、建替えについて検討中のマンションは2.0%とまだ少ないが、検討する必要があると考えているマンションが3割程度あり、建替えを意識し始める時期となっている。 管理組合役員に報酬を出している割合が5割弱と、第Ⅰ期と同様に高い。
マンション件数	184件																			
総住戸数	7,396戸																			
平均住戸数	40.2戸/件																			
調査回答件数	79件																			
戸数	4,031戸																			
住戸面積	30㎡未満	26.3%																		
	30～50㎡	64.9%																		
	50㎡以上	8.8%																		

建設時期別マンションの概要			特性																		
第Ⅲ期（1981～1990年） <table border="1"> <tr> <td>マンション件数</td> <td>257件</td> </tr> <tr> <td>総住戸数</td> <td>10,030戸</td> </tr> <tr> <td>平均住戸数</td> <td>39.0戸/件</td> </tr> </table> <p><アンケート調査回答マンション></p> <table border="1"> <tr> <td>調査回答件数</td> <td>85件</td> </tr> <tr> <td>戸数</td> <td>4,121戸</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">住戸面積</td> <td>30㎡未満</td> <td>40.2%</td> </tr> <tr> <td>30～50㎡</td> <td>46.4%</td> </tr> <tr> <td>50㎡以上</td> <td>13.4%</td> </tr> </table>			マンション件数	257件	総住戸数	10,030戸	平均住戸数	39.0戸/件	調査回答件数	85件	戸数	4,121戸	住戸面積	30㎡未満	40.2%	30～50㎡	46.4%	50㎡以上	13.4%	◇マンションの多様化 <ul style="list-style-type: none"> ・マンションの供給件数が最も多い。 ・小規模なマンションの供給が多く、他の時期に比べ平均住戸数は少ない。 ・住戸面積30㎡未満の割合が、他の時期に比べて高い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・小規模のマンションが多く、住戸数が10～19戸、階数が5階以下のマンションが最も多く建設されている。 ・賃貸住戸の割合が5割を超えており、他の時期に比べ高い。 ・アンケート調査の回答率が、第Ⅴ期に次いで低くなっている。
マンション件数	257件																				
総住戸数	10,030戸																				
平均住戸数	39.0戸/件																				
調査回答件数	85件																				
戸数	4,121戸																				
住戸面積	30㎡未満	40.2%																			
	30～50㎡	46.4%																			
	50㎡以上	13.4%																			
第Ⅳ期（1991～2000年） <table border="1"> <tr> <td>マンション件数</td> <td>188件</td> </tr> <tr> <td>総住戸数</td> <td>8,557戸</td> </tr> <tr> <td>平均住戸数</td> <td>45.5戸/件</td> </tr> </table> <p><アンケート調査回答マンション></p> <table border="1"> <tr> <td>調査回答件数</td> <td>80件</td> </tr> <tr> <td>戸数</td> <td>3,889戸</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">住戸面積</td> <td>30㎡未満</td> <td>13.5%</td> </tr> <tr> <td>30～50㎡</td> <td>47.1%</td> </tr> <tr> <td>50㎡以上</td> <td>39.4%</td> </tr> </table>			マンション件数	188件	総住戸数	8,557戸	平均住戸数	45.5戸/件	調査回答件数	80件	戸数	3,889戸	住戸面積	30㎡未満	13.5%	30～50㎡	47.1%	50㎡以上	39.4%	◇バブルの崩壊 <ul style="list-style-type: none"> ・マンション供給件数が減少。特に、中央地域、東部地域は大幅に減少。 ・200戸を超える大型物件の建設がみられる。一方で、小規模（20戸未満）マンションの供給は大幅に減少。 ・住戸面積は拡大傾向。 	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸住戸の割合が低く、区分所有者が自ら居住している割合が他の時期に比べ高い割合となっている。 ・第1回目の大規模修繕工事を実施する時期にあたり、工事を実施した割合が6割程度となっている。 ・専門家と顧問契約をしている割合が最も低い。
マンション件数	188件																				
総住戸数	8,557戸																				
平均住戸数	45.5戸/件																				
調査回答件数	80件																				
戸数	3,889戸																				
住戸面積	30㎡未満	13.5%																			
	30～50㎡	47.1%																			
	50㎡以上	39.4%																			
第Ⅴ期（2001年以降） <table border="1"> <tr> <td>マンション件数</td> <td>229件</td> </tr> <tr> <td>総住戸数</td> <td>13,507戸</td> </tr> <tr> <td>平均住戸数</td> <td>59.0戸/件</td> </tr> </table> <p><アンケート調査回答マンション></p> <table border="1"> <tr> <td>調査回答件数</td> <td>66件</td> </tr> <tr> <td>戸数</td> <td>4,750戸</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">住戸面積</td> <td>30㎡未満</td> <td>10.3%</td> </tr> <tr> <td>30～50㎡</td> <td>29.1%</td> </tr> <tr> <td>50㎡以上</td> <td>60.6%</td> </tr> </table>			マンション件数	229件	総住戸数	13,507戸	平均住戸数	59.0戸/件	調査回答件数	66件	戸数	4,750戸	住戸面積	30㎡未満	10.3%	30～50㎡	29.1%	50㎡以上	60.6%	◇人口の都心回帰 <ul style="list-style-type: none"> ・中央地域、北部地域、東部地域でマンション供給件数が増加。 ・50～99戸のマンションの供給増が目立つ。平均住戸数は59.0戸で他の時期に比べて多い。 ・住戸面積は50㎡以上が6割を占め、住戸面積の拡大傾向が継続。 	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模なマンションが多く、延べ床面積2,000～5,000㎡のマンションが最も多く建設されている。 ・長期修繕計画の作成率が9割と高く、マンションの維持管理のための枠組みが整ったマンションが多い。 ・賃貸住戸率が100%のマンションが2割弱あるが、収益用物件と思われる。 ・アンケート回答率が3割弱と、他の時期に比べ最も低い。
マンション件数	229件																				
総住戸数	13,507戸																				
平均住戸数	59.0戸/件																				
調査回答件数	66件																				
戸数	4,750戸																				
住戸面積	30㎡未満	10.3%																			
	30～50㎡	29.1%																			
	50㎡以上	60.6%																			

2. 課題の整理

(1) 課題の背景

① 高経年マンションの特性と抱える課題

調査結果をみると、他の建築時期のマンションと比較して、高経年（概ね 1980 年以前）のマンションには以下の特徴がみられた。

- 管理組合が組織化されていない割合が高い
- 長期修繕計画が作成されていない割合が高い
- 建替えを検討している、または検討の必要性を感じている割合が高い
- 高齢者のいる住戸の割合が高い
- 区分所有者が自ら住んでいる住戸の割合（自住率）が高い
- 管理規約の作成主体が区分所有者である割合が高い
- 役員報酬のある割合が高い

高経年のマンションでは、建物の老朽化と高齢化が同時に進んでおり、建物の修繕や建替えの検討、耐震化など建物への対応と、バリアフリーや要支援者の把握など高齢者への配慮等多くの対応すべき課題がある。

一方、それらの課題に主体的に取り組む管理組合においては、自住率が高いものの高齢化により役員のなり手不足が問題となっている。役員報酬のある割合が他の建築時期に比べて高いのも、役員のなり手不足への対応策とも考えられる。

② 小規模マンション

アンケート調査票の配付が不能であったマンションの住戸数をみると、小規模マンションが多数を占めた。

管理員がおらず管理組合用の郵便ポストもないため、管理組合との接点がかめないう状況となっている。管理組合の有無をはじめとする管理の実態が把握できないだけでなく、区の支援情報等も管理組合に届きにくい。

③ 賃貸化・複合用途型マンション

豊島区においては、賃貸または事務所・店舗に利用されている住戸が存在するマンションがほとんどである。また、3 か月以上の空き家も半数近くで生じている。

豊島区は交通の利便性が高い地域のため、収益用の不動産としての価値が高く、当初はほとんどの住戸に区分所有者が住んでいたマンションでも、年数の経過にともない賃貸化が進む傾向がある。

大規模修繕を実施する上の問題点として、不在の区分所有者が多く修繕に関心が低いという意見が最も多かった。

役員のなり手不足についても、不在区分所有者の増加が要因のひとつになっていることが考えられる。

(2) 調査結果からみる課題

①管理組合役員のなり手不足

マンションを良好に管理する上で、51.1%の管理組合が役員のなり手がいないことが問題と回答している。他の設問においても、自主管理の管理組合が管理業務を行う上で役員のなり手不足が問題との回答があった。細則等のルールに役員を辞退した場合のペナルティを規定している旨の意見もあり、役員選出に苦慮している状況がうかがえる。

役員のなり手不足には、賃貸化や高齢化、管理への関心の低さが大きな要因となっていることが考えられる。

②マンション管理に関する情報の不足

近年建設されたマンションは、新築時に「豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例（平成17年1月施行。昭和61年～平成16年は要綱）」により定められた良好な維持管理に必要な事項について協議を行うため、一定の管理水準を確保した状態で分譲されている。

しかし、条例及び要綱施行前に建設されたマンションについては、竣工時に必要な事項が備えられないまま現在に至る状況があることが、長期修繕計画の未作成や町会未加入の理由に「竣工当初からそのまま」という意見が多かったことからうかがえる。

新築では最新の動向に対応した管理体制を備えるマンションが多いが、既存のマンションでは、良好な維持管理のための情報が届きにくい状況となっている。

③マンション管理への関心の低さ

大規模修繕工事をはじめとする維持管理には、区分所有者の合意形成が必要であり、また、日常生活においても居住者の管理への協力は不可欠である。

アンケートの各項目において、区分所有者または居住者の管理への関心の低さが問題と考えている管理組合が多くあった。また、今回のアンケート調査の回答率が41.3%と半数に満たなかったことは、管理組合自体の関心の低さも一因と考えられる。

④求められる大規模修繕工事への支援

マンションを長期間にわたり良好に維持管理するためには、適切な修繕・改修が必要である。

しかし、19.5%が長期修繕計画を作成しておらず、特に1970年以前のマンションは30.8%が作成していない。未作成の理由に竣工当初から作成されていなかったという意見が多く、修繕計画のないまま建物の老朽化が進行している状況となっている。

また、専門家を活用したい事項及び必要と思う行政の支援のいずれも、長期修繕計画及び劣化診断、大規模修繕工事に関する回答が上位となっている。

建物設備等の専門知識を必要とし、多額の費用を要するものについて支援を求める声が多い。

⑤実施率の低い防災への取り組み

マンションは、適切に維持管理がされていれば、他の住宅に比べ建物倒壊や延焼が起りにくく、災害に強い建物と考えられるが、電気、水、ガス等のライフライン供給停止時に備え、水や食糧等の備蓄や定期的な防災訓練の実施等、マンションの実情に合わせた対策が必要である。

現在は、53.8%が特に取り組みを行っていないと回答しているが、その中で取り組みの必要性を感じているという意見も聞かれ、防災意識はあるが、取り組みに結び付いていない管理組合も存在することがうかがえる。

⑥進まない耐震化・建替えの検討

1980年以前（旧耐震基準）のマンションの耐震診断の実施割合は15.4%であり、未だ多くのマンションが耐震診断・改修を実施していない。診断しない理由として、費用の面と耐震化についての情報不足に関する理由が上位を占めている。

専門家を活用したい事項や必要と思う行政の支援では、大規模修繕工事関係に次いで耐震診断・改修が上位にあり、関心は高いことがうかがえる。

また、建替えにおいても、高経年マンションにおいて検討の必要性を感じながら未検討である回答の割合が多かった。建替えを検討する上での問題点に、費用面の他に区分所有者が建替えの必要性を十分理解していないことや技術的な判断ができない、検討組織の設置が難しいことが回答の上位にあがっている。

⑦マンション居住者間及び地域とのつながりが希薄

70.0%のマンションが居住者組織はなく、45.0%が日ごろの挨拶程度でほとんど交流機会がないとの回答であった。マンション内での活動状況についても、とくにないが69.7%を占める。

また、居住者全ての名簿があるマンションは66.8%、高齢者・こどものいる世帯が不明と回答したマンションがそれぞれ2割近くあり、管理組合でもどのような居住者がいるか把握していない状況がみられる。

地域に対しては、マンション単位での町会加入率は64.7%と特に低くはないが、地域に対する活動をみると、51.3%がとくにないと回答している。

また、周辺地域とゴミ出しや道路利用についてのトラブルの報告もみられ、地域と良好な関係づくりに苦慮しているマンションもあることがうかがえる。

その一方で、マンション内でのイベントの実施や、地域が実施するイベントや防災訓練、マンション周辺の清掃など活動を行っている管理組合もある。積極的な活動では、マンションが主催する地域のイベント実施も少数ながらあり、マンションによって活動に大きな違いがある。

投資型または賃貸化により不在区分所有者が多いマンションでは、管理組合が主体となって居住者間及び地域との関係づくりを進めるのは難しいと思われる。管理組合が不在のマンションにおいて、コミュニティ形成の担い手もない状況が生じている。

(3) 支援の方向性

①良好な維持管理への誘導・啓発

年数を経たマンションでは、長期修繕計画の未作成や町会の未加入等、竣工時対応していないものが現在もそのままとなっている状況が多いことが明らかとなった。

新築時に協議が義務付けられている「豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例」と同様に、既存のマンションに対しても条例やガイドラインを作成することで、良好な維持管理に必要な事項を分かりやすく示し、誘導することが必要と考える。

②情報提供の充実・提供手段の検討

現在は、情報提供手段としてマンション管理セミナーを年2回開催しているが、調査結果では必要ないとの回答割合が他の事業と比較して高くなっている。

インターネットやEメールの普及により情報提供手段は多様化しており、多忙でセミナーに参加できない方や、そもそも管理に関心がない方にも情報を提供する手段を検討する必要がある。

その一方で、セミナーはマンション管理の専門家の講演を直接聞くことができ、マンション管理に関心のある方が集まる貴重な機会でもある。セミナーのメリットをより生かしたテーマ及び内容を検討する必要がある。

③相談体制の充実及び専門家の活用

マンションの実情は様々に異なっているため、抱える課題や対応策もそれぞれのマンションで異なる。また、建築や法律等、マンション管理に関する分野は多岐にわたっており、専門的な知識を必要とするものが多い。

相談者に適切な相談先を紹介できるよう努めるとともに、課題にきめ細やかに対応できるよう、管理組合にマンション管理士を派遣する等、各分野の専門家と連携し、適切なアドバイスが受けられる相談体制の充実を図ることが必要である。

④管理組合との連絡体制の構築

マンション管理や管理組合支援に関する情報提供の充実を図るためには、管理組合に確実に情報を届けることが重要である。

しかし、今回の調査ではアンケート調査票が配付不能のマンションが141件あり、配付できたマンションでも管理組合用の郵便ポストがなく、郵送では情報が届かないと思われるマンションが19.3%存在する。

管理組合用の郵便ポストの設置や連絡担当者の登録等、連絡先の確保方法について検討する必要がある。

また、情報提供のみならず、課題やニーズに応じた施策を展開するため、管理組合の現状や要望等を継続的に把握する体制の検討も必要である。

⑤大規模修繕・耐震化・建替えの検討への支援

大規模修繕は、マンションを適切に維持管理するため一定の年数ごとに必ず実施しなければならないが、建物設備等の専門知識や多額の費用を必要とし、管理組合における一大事業であり負担となっている状況が、支援を求める声の大きさからうかがえる。

また、高経年マンションでは、長期修繕計画が竣工時から未作成となっているマンションが多く、耐震化や建替えについては検討の必要性を感じつつも、費用面や情報不足から未検討となっている状況がみられる。

管理組合の検討や合意形成を支援するために、現在行っている分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度利用助成、耐震診断・耐震改修助成の継続に加え、長期修繕計画作成や劣化診断への支援策についても検討する必要がある。

⑥管理組合・居住者組織の活性化支援

マンション管理の主体は区分所有者の集まりである「管理組合」であるが、マンションは「住宅」であり、日常生活においては「居住者」がマンションの主体と考えられる。

居住者が生活するうえで居住者間及び地域との関係が生じ、災害発生時には当事者として、区分所有者か否か関係なく対応にあたることとなる。

災害発生時の対応や居住者間及び地域とのコミュニティの形成は、居住者が主体となって取り組むことが効果的であり、重要と考えられる。

しかし、70.0%のマンションは居住者組織がなく、一部積極的な活動を行っている管理組合があるものの、全体的に居住者間及び地域とのつながりが希薄な状況がみられる。

区分所有者の自住率が高いマンションでは、管理組合が居住者組織の役割も担うことが期待されるが、投資型や賃貸化が進んだマンションにおいては、不在区分所有者である管理組合が居住者組織も担うことは難しいと考える。

マンションの居住の状況に応じて、賃貸住戸の多いマンションでは居住者同士のつながりを促し、自住率の高いマンションでは管理組合の居住者組織としての活性化を支援することで、居住者間及び地域とのコミュニティの形成をはじめ、防災・防犯への取り組みや高齢者・子どもへの配慮等、様々な課題への対応が期待される。

居住者名簿や防災マニュアルの作成支援または交流機会の創出支援等、管理組合及び居住者組織の活性化について、支援策の検討が必要と考える。

⑦管理会社との協力関係

91.2%が管理業務を委託しており、管理会社はマンションの維持管理の担い手として重要な役割を担っている。特に賃貸化が進んだマンションや投資型マンション、管理組合活動が低調なマンションにおいては、管理主体に近い業務形態となっていることがうかがえる。

マンションを適切に維持管理していくためには、直接の担い手である管理会社と連携することもひとつの方策であり、管理組合への情報提供や活動の活性化などについて、管理会社と連携して推進することも考えられる。



資料 1 アンケート調査票及び配付資料

分譲マンションの管理に関するアンケート調査

アンケート調査へのご協力をお願い

日頃より区政に、ご理解とご協力をいただき、誠にありがとうございます。

豊島区では、分譲マンションの良好な維持管理支援を目的に、今年度よりマンション担当課を設置いたしました。

このたび、支援の充実を図るため、分譲マンションの抱える課題を明らかにし、今後の支援策を検討するため、実態調査を実施することといたしました。

このアンケート調査は、区内に所在する分譲マンションの管理組合を対象に、建物の維持・管理の現状や課題等をお聞きし、今後の支援策検討のための基礎資料を得ることを目的に実施いたします。

調査結果は、本調査の目的以外には使用せず、個別の情報について公表されることはございません。また、調査にあたっては、株式会社 住宅・都市問題研究所に業務を委託しております。

ご多用のところ誠に恐縮ですが、調査の主旨をご理解いただき、ご協力くださいますようお願いいたします。

平成 22 年 11 月 豊島区

回答に際してのお願い

- ① 回答は、あてはまる番号に○を付け、ことばや数字を記入してください。○印の数は設問ごとの「1つに」、「あてはまるものすべてに」などの指示に従ってください。
- ② ご記入いただいたアンケート調査票は、訪問調査員へお渡しいただくか、郵送による提出をお願いいたします。郵送の際は同封の返信用封筒に入れ、平成 22 年 12 月 25 日 (土)までにご投函くださいますようよろしくお願いいたします。
- ③ 本調査について、ご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

調査業務委託先／株式会社 住宅・都市問題研究所 (担当 吉岡 露木)
(問合せ先) 〒151-0051 東京都渋谷区千駄ヶ谷 5-21-12
代々木リビンビル 601
電 話 03-5362-2455

調査実施主体 / 豊島区都市整備部マンション担当課 (担当 安達、畠山、鈴木)
〒170-8422 東京都豊島区東池袋 1-18-1
電 話 03-3981-1111 (内線 3135)

1. マンションの概要についておたずねします

問1. マンションの建物の概要についてうかがいます。

リストデータ欄に記入がある場合は、内容をご確認いただき、訂正がある場合は、訂正欄に正しい内容をご記入ください。リストデータ欄が空欄の箇所についても、訂正欄にご記入ください。

項目	リストデータ	訂正欄
② 称		
②所在地		
③ 工年月		
④階数	地上 階、地下 階	地上 階、地下 階
④ 数	棟	棟
⑤ 造		該当するものに○をつけてください 1.鉄筋コンクリート造 (RC造) 2.鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC造) 3.鉄骨造 (S造) 4.その他【.....】
⑦土地権利		該当するものに○をつけてください 1.所有権 2.借地権 3.定期借地権【.....年】
⑧敷地面積	m ²	m ²
⑨建築面積	m ²	m ²
⑩延床面積	m ²	m ²
⑪住戸数	住戸総数 戸 うち、30 m ² 未満 戸 30～50 m ² 未満 戸 50 m ² 以上 戸	住戸総数 戸 うち、30 m ² 未満 戸 30～50 m ² 未満 戸 50 m ² 以上 戸
⑫住戸以外の 店舗・事務所	区画	区画

問2. 現在の住戸の利用形態についてうかがいます。

項目ごとに、あてはまるもの1つに ○をつけてください。ある場合は、おおむねで結構ですので、戸数もご記入ください。

①区分所有者が自ら住んでいる住戸	1.ある【.....戸】 2.ない 3.不明
②賃貸されている住戸	1.ある【.....戸】 2.ない 3.不明
③事務所、店舗等に利用している住戸	1.ある【.....戸】 2.ない 3.不明
④3ヶ月以上空き家になっている住戸	1.ある【.....戸】 2.ない 3.不明

問3. 現在、次のような住戸はいくつありますか。

項目ごとに、あてはまるもの1つに○をつけてください。ある場合は、おおむねで結構ですので、戸数もご記入ください。

①65歳以上の高齢者がいる住戸	1.ある【_____戸】 2.ない 3.不明
②①のうち65歳以上の高齢者のみの住戸	1.ある【_____戸】 2.ない 3.不明
③小学生以下のこどもがいる住戸	1.ある【_____戸】 2.ない 3.不明

問4. マンションの共用施設および設備についてうかがいます。

項目ごとに、あてはまるもの1つに○をつけてください。「ある」に面積の記入欄がある場合は、おおむねで結構ですので面積をご記入ください。

①管理員室・管理事務所	1.ある 2.ない
②管理組合用の郵便受け	1.ある 2.ない
③集会室・集会所	1.ある⇒【面積_____㎡】 2.ない
④ゴミ集積場	1.ある 2.ない
⑤資源ゴミの分別集積場	1.ある 2.ない
⑥エレベーター	1.ある 2.ない
⑦オートロック	1.ある 2.ない
⑧こどもの遊び場・広場・キッズルーム	1.ある 2.ない
⑨防犯カメラ	1.ある 2.ない
⑩防災備蓄倉庫	1.ある⇒【面積_____㎡】 2.ない

問5. 駐車場・駐輪場・バイク置き場について、それぞれの台数をご記入ください。ない場合は「0」をご記入ください。

		確保している台数	利用されている台数
駐車場(敷地内)	機械式	台	台
	平置き	台	台
駐車場(敷地外)		台	台
駐輪場		台	台
バイク置き場		台	台

問6.地上アナログ放送が、2011年7月に終了し、地上デジタル放送（通称：地デジ）に完全移行しますが、移行への対応はお済みですか。（あてはまるもの1つに○）

<p>1. <u>対応済みである</u></p> <p>→ 受信方法に○をつけてください（あてはまるもの1つに○）</p> <p>① デジタル対応アンテナで受信 ② ケーブルテレビで受信 ③ 光ファイバーで受信 ④ その他【.....】</p>
<p>2. <u>今後対応する予定</u></p> <p>→ 対応予定時期をご記入ください（あてはまるもの1つに○）</p> <p>① 平成【.....】年【.....】月ごろ ② 時期未定</p>
<p>3. 対応を検討中</p> <p>4. 対応しない・できない⇒理由【.....】</p> <p>5. 対応方法がよくわからない</p> <p>6. 移行することを知らなかった</p>

2. マンションの管理組合の活動についておたずねします

問7.管理組合はありますか。ある場合は、法人登記の有無を、ない場合は、それに代わる組織（自治会など）の有無についてお答えください。（あてはまるもの1つに○）

<p>1. 管理組合がある⇒法人登記（ 1.している 2.していない）</p> <p>2. 管理組合がない⇒管理組合に代わる組織（ 1.ある 2.ない ）回答後、問20へ</p> <p>3. わからない</p>
--

問8.管理組合では、マンションに居住する方の名簿をお持ちですか。（あてはまるもの1つに○）

<p>1. 居住者すべての名簿がある</p> <p>2. 一部の居住者は把握している</p> <p>3. 把握していない</p> <p>4. その他【.....】</p>

問9. 管理組合の総会（役員会・理事会を除く）の開催状況はいかがですか。

（あてはまるもの1つに○）

1. 年に数回
2. 年に1回 ⇒毎年【.....】月頃
3. 数年に1回
4. ほとんど開催していない
5. その他【.....】

問10. 総会の開催場所は主にどちらで行われますか。（あてはまるもの1つに○）

1. マンションの集会室
2. 外部の会議室等を借りる
3. その他【.....】

問11. 役員会・理事会などの開催状況はいかがですか。（あてはまるもの1つに○）

1. 月に1回程度
2. 年に数回
3. 年に1回
4. 数年に1回
5. ほとんど開催していない
6. 役員会・理事会の組織がない
7. その他【.....】

問12. 役員会・理事会の開催場所は主にどちらで行われますか。（あてはまるもの1つに○）

1. マンションの集会室
2. 外部の会議室を借りる
3. 理事などの個人宅
4. その他【.....】

問13. 管理組合の運営は、どのように行われていますか。（あてはまるもの1つに○）

1. 区分所有者から順番に役員を選出している（輪番制）
2. 特定の区分所有者が運営している（自薦、推薦等）
3. 管理会社が運営している
4. その他【.....】

問14. 役員の任期及び改選方法は、どのように行われていますか。(あてはまるもの1つに○)

1. 任期は1年で全員同時に改選
2. 任期は1年で半数ごとに改選
3. 任期は2年で全員同時に改選
4. 任期は2年で半数ごとに改選
5. その他【

問15. 役員の改選時期は決まっていますか。(あてはまるもの1つに○)

1. 決まっている ⇒ 【.....】月頃
2. 決まっていない
3. その他【

問16. 専門委員会は設置されていますか。(あてはまるもの1つに○)

1. 設置されている

→ 設置している専門委員会 (あてはまるものすべてに○)

- ① 大規模修繕工事関係
- ② 耐震診断・改修工事関係
- ③ 建替えの検討
- ④ その他【

2. 設置されていない

問17. 総会や理事会の議事録は保管されていますか。(あてはまるもの1つに○)

1. 保管されている

→ どの場所に保管していますか (あてはまるものすべてに○)

- ① 集会室・集会所
- ② 管理人室
- ③ 理事長、役員等の個人宅内
- ④ その他【

2. 保管されていない

3. わからない

問18. 役員報酬はありますか。(あてはまるもの1つに○)

1. ある
2. ない ⇒ 検討予定 (1.ある 2.ない)

問19. 管理組合で顧問契約をしている専門家はいますか。(あてはまるもの1つに○)

1. 契約している

契約している業種をお知らせください(あてはまるものすべてに○)

- ① マンション管理士
- ② 弁護士
- ③ 税理士
- ④ 建築士
- ⑤ その他【

2. 契約していない

3. マンションの管理規約についてうかがいます

問20. 管理規約はありますか。(あてはまるもの1つに○)

1. ある
2. ない ⇒ 作成予定 (1.ある 2.ない) 回答後、問25へ

問21. 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○)

1. ある ⇒ 改正年(複数回ある場合は直近)【昭和・平成.....年】
2. ない

問22. 現在の管理規約はどのように作成されたものですか。(あてはまるもの1つに○)

1. 分譲会社または管理会社で作った案を承認したもの
2. 区分所有者が主体的に作成したもの
3. わからない
4. その他【

問23. 管理規約は、国土交通省が作成した「標準管理規約」に準拠または参考としていますか。(あてはまるもの1つに○)

1. ほとんど準拠している
2. 一部準拠もしくは参考になっている
3. ほとんど参考にしていない
4. 標準管理規約を知らない
5. わからない

問24. 管理規約では「建物の区分所有等に関する法律」にいう「管理者」を誰と定めていますか。(あてはまるもの1つに○)

1. 管理組合の代表者（理事長など）
2. 管理組合の代表者以外の区分所有者
3. マンションの管理会社・分譲会社
4. 明記していない
5. わからない
6. その他【 】

問25. マンション全体の、1ヶ月あたりの管理費・修繕積立金はいくらですか。

また、3ヶ月以上滞納している住戸はありますか。ある場合は、おおむねで結構ですので戸数をご記入ください。

① 理費	円
② 繕積立金	円
③3ヶ月以上滞納している戸数	1.ある【 戸】 2.ない 3.不明

問26. 現在の管理費・修繕積立金の額に問題はありますか。(あてはまるもの1つに○)

1. 問題はない
2. 現在は問題ないが、将来的に不安である
3. 現時点で不足している
4. わからない

4. 日常の管理業務についておたずねします

問27. マンションには管理員さんがいますか。(あてはまるもの1つに○)

1. 住み込みの管理員がいる

2. 通勤の管理員がいる

勤務体制を教えてください(あてはまるもの1つに○)

① 24時間交替制

② 週【.....】回【.....】時～【.....】時

3. 定期巡回による管理員がいる

4. 管理員はいない

5. その他【.....】

問28. 管理業務(清掃・設備保守・事務など)はどのように行われていますか。

(あてはまるもの1つに○)

1. 管理業務を委託している

管理会社の名称と、委託している業務分野に○をつけてください

■管理会社の名称【.....】

■委託している業務分野(あてはまるものすべてに○)

① 事務管理業務(管理費等の出納、組合の予算決算、運営業務等)

② 管理員業務(受付、点検、立会い等)

③ 清掃業務(建物共用部分の清掃業務)

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【.....】

2. 自主管理をしている

問29. 今後、管理業務をどのように運営していく予定ですか。(あてはまるもの1つに○)

1. 現在の状況を継続していく予定である

2. 管理会社の変更をする予定または検討をしている

3. 自主管理へ移行を検討している

4. 現在自主管理で、管理会社への業務委託を予定または検討をしている

5. その他【.....】

問30. マンションを良好に管理する上で、どのような問題があるとお考えですか。

(あてはまるもの1つに○)

1. 管理規約の内容が十分でなく、見直しが必要である
2. 不在の区分所有者が管理に非協力的である
3. 管理への関心が低く非協力的な居住者が多い
4. 管理組合の役員のなり手がいない
5. 役員が多忙もしくは知識・経験が少なく十分な対応ができない
6. 管理業務を委託している管理会社（管理員）の対応が不満である
7. 管理費・修繕積立金の滞納請求などが十分に行われていない
8. 清掃、設備点検など日常の管理が十分に行われていない
9. 特に問題があると考えていない
10. わからない
11. その他【 】

5. 大規模修繕の取り組みについておたずねします

問31. 修繕工事を実施する目安となる「長期修繕計画」を作成していますか。作成している場合は、当初の作成年および直近の改定年をご記入ください。改定予定がある場合にも予定年をご記入ください。

1. 作成している

→ 当初の作成年⇒ 昭和・平成【 】年
直近の改定年⇒ 昭和・平成【 】年

2. 作成中または作成予定がある

3. 作成していない

→ 作成していない理由は何ですか。(あてはまるものすべてに○)

- ① 竣工当初から作成されていなかった
- ② 作成が必要だという意見が少ない
- ③ 作成の方法がわからない
- ④ 作成を依頼する専門機関や専門家がわからない
- ⑤ 作成する費用が捻出できない
- ⑥ 専門知識を持つ人がいない
- ⑦ 竣工間もないため作成する必要がない
- ⑧ 区分所有者の合意形成が図れない
- ⑨ その他【 】

問32. これまで大規模修繕工事を実施したことがありますか。ある場合は、これまでに実施した修繕工事の実施年（複数回の場合は直近）を記入してください。

1. 実施したことがある

①外壁補修・塗装	1.ある【昭和・平成_____年】	2.ない	3.不明
②鉄部塗装	1.ある【昭和・平成_____年】	2.ない	3.不明
③屋上防水工事	1.ある【昭和・平成_____年】	2.ない	3.不明
④給水管工事	1.ある【昭和・平成_____年】	2.ない	3.不明
⑤排水管工事	1.ある【昭和・平成_____年】	2.ない	3.不明
⑥エレベーター工事	1.ある【昭和・平成_____年】	2.ない	3.不明

2. 実施したことがない

問33. マンションの竣工図および修繕工事等の記録は保管されていますか。

(あてはまるもの1つに○)

1. 保管されている

どの場所に保管していますか。(あてはまるものすべてに○)

- ① 集会室・集会所
- ② 管理人室
- ③ 理事長、役員等の個人宅内
- ④ その他【.....】

2. 保管されていない

3. わからない

問34. 次回に予定している大規模修繕工事の資金手当てはどのようにお考えですか。

(あてはまるもの1つに○)

- 1. 修繕積立金でほぼ全費用を負担できる
- 2. 修繕積立金と一時徴収金でほぼ全費用を負担できる
- 3. 修繕積立金と駐車場収入などでほぼ全費用を負担できる
- 4. 一部を金融機関から借入れる必要がある
- 5. 明らかに不足するが手当てする方法は決まっていない
- 6. 次の修繕工事が決まっていないため、わからない
- 7. その他【.....】

問35. 大規模修繕工事を行う上でどのような問題がありますか。(あてはまるものすべてに○)

1. 区分所有者が修繕工事の必要性を十分認識していない
2. 賃貸化などで不在の区分所有者が多く修繕に関心が低い
3. 修繕工事の実施について区分所有者の意見がまとまりにくい
4. 大規模修繕を担当する(取りまとめる)役員等がない
5. 役員等が工事内容や必要性を十分に検討できない
6. 大規模修繕工事の知識や経験が少なく、技術的な判断ができない
7. 修繕積立金が不足している
8. 一時金の徴収や借入れについて区分所有者の合意が得にくい
9. 適切な修繕工事業者の選定がむずかしい
10. 相談・アドバイスを受けられる専門家等がない
11. 耐震化やバリアフリー対応などの要望が多く、要望に対応できない
12. まだ長期修繕計画が作成されていない
13. その他【

6. マンションの耐震化についておたずねします

問36. マンションの耐震診断を実施しましたか。(あてはまるもの1つに○)

1. 実施した
 2. 実施する予定である⇒問 38 へ
 3. 実施していない⇒実施していない理由を回答後、問 38 へ
- 実施していない理由を教えてください(あてはまるものすべてに○)

 - ① 建物が新耐震基準(昭和56年改正)に適合している
 - ② 診断方法や費用などがよくわからない
 - ③ 相談先がわからない
 - ④ 区分所有者の合意形成が難しい
 - ⑤ 建替えを検討する時期にきている
 - ⑥ 耐震診断の費用が高い
 - ⑦ 診断結果が悪くても、耐震工事の費用を捻出できない
 - ⑧ 診断結果が悪い場合、資産価値が低下することが心配
 - ⑨ 診断は実施していないが、耐震性能を満たしていると思う
 - ⑩ その他【

(回答後、問 38 へ)

問37. 問36で「1.実施した」と回答した方にうかがいます。マンションの耐震診断後、耐震改修工事を実施しましたか。(あてはまるもの1つに○)

1. 実施した
2. 実施する予定である
3. 実施していない

→ 実施していない理由を教えてください(あてはまるものすべてに○)

- ① 耐震診断の結果、基準を満たしていた
- ② 区分所有者の合意形成が難しい
- ③ 耐震改修工事の費用が高い
- ④ 建替えも検討している
- ⑤ その他【.....】

7. 建替えへの取り組みについておたずねします

問38. 建替えの検討の状況はいかがですか。(あてはまるもの1つに○)

1. 当分検討する必要はない
2. 検討する必要はあるが、まだしていない
3. 近く検討する予定がある
4. 現在、検討中である
5. かつて検討したことがあるが現在では検討していない
6. すでに建替えが決まっている 平成【.....】年実施予定

問39. 建替えを検討するうえでどのような問題があるとお考えですか。

(あてはまるものすべてに○)

1. 区分所有者が建替えの必要性を十分理解していない
2. 区分所有者による建替え検討組織の設置が難しい
3. 建替えすべきか改修でよいのか技術的な判断ができない
4. 事務所・店舗など住宅以外の区分所有者との合意形成が難しい
5. 建替えに関する意見が異なり、合意形成ができない
6. 検討・相談を依頼できる専門家がみつからない
7. 調査や計画づくりの進め方がわからない
8. 調査や計画作成のための費用が十分準備できない
9. 建替え費用を準備できない
10. 法的な制限があり、望んでいるような建替えができない
11. 特に問題はない
12. その他【】

問40. 今後、建物の老朽化・劣化に対し、どのように対応する予定ですか。

(あてはまるもの1つに○)

1. 建替えよりも修繕・改修で対応し、今の建物をできるだけ長く使う
2. 建替え以外にも修繕・改修による改善方法を比較検討し、良い方を選ぶ
3. 建替えの実現に向けて、検討を進める
4. 新しい建物なので、今のところどうするか決まっていない
5. その他【】

8. 防災・防犯・バリアフリーへの取組みについておたずねします

問41. 防災について、どのような取組みをされていますか。(あてはまるものすべてに○)

1. 定期的な防災訓練の実施
2. 介護の必要な人など自力で避難が困難な人の所在の把握
3. パンフレット等による災害時の対処方法等に関する事項の周知
4. マンションの防災マニュアルの作成(作成中含む)
5. 管理組合や自治会による災害時用の水や食糧等の備蓄
 - 備蓄しているものに○をつけてください(あてはまるものすべてに○)
 - ① 食料品や飲料水
 - ② 医薬品・日用品
 - ③ 簡易トイレ
 - ④ 救出・救護用の工具(ジャッキ、バール、ハンマー、ロープ等)
6. とくにない
7. その他【

問42. 防犯について、どのような取組みをされていますか。(あてはまるものすべてに○)

1. 防犯カメラの設置
 - どちらに防犯カメラを設置していますか(あてはまるものすべてに○)
 - ① エレベーターかご内
 - ② エントランス・廊下等の共用通行部分
 - ③ 駐輪場
 - ④ その他【
2. 破壊・ピッキングに強い錠の設置
3. モニター付きインターホンの設置
4. 機械警備業者への委託
5. とくにない
6. その他【

※区では防犯カメラの設置助成を行っています。

問43. 共用部分のバリアフリー改修工事をしたことがありますか。(あてはまるもの1つに○)

<p>1. <u>したことがある</u></p> <p>→ 実施した工事を教えてください (あてはまるもの<u>すべてに○</u>)</p> <ul style="list-style-type: none">① スロープの設置工事② 手すりの設置工事③ 床のノンスリップ化④ 通路や開口部の拡幅工事⑤ エレベーターの設置工事⑥ 自動ドアの設置工事⑦ 通路・階段の照度アップ⑧ その他【
<p>2. <u>したことがない</u></p>

9. 居住者の住生活・コミュニティについておたずねします

問44. マンション内での居住者の組織(自治会等)はありますか。(あてはまるもの1つに○)

<p>1. 管理組合とは別に居住者の組織(自治会等)がある</p> <p>2. 管理組合が居住者の組織(自治会等)の役割も兼ねて活動を行っている</p> <p>3. 居住者の組織(自治会等)はない</p> <p>4. その他【</p>

問45. 居住者が交流する機会がありますか。(あてはまるもの1つに○)

<p>1. 居住者が交流できる機会がある</p> <p>2. 個々の居住者どうしでの付き合いはあるが、全体で交流する機会はない</p> <p>3. 日ごろ挨拶をする程度で、ほとんど交流する機会はない</p> <p>4. その他【</p>
--

問46. 管理組合または居住者の組織（自治会等）で、マンション内でどのような活動をして
いますか。（あてはまるものすべてに○）

1. 回覧板の巡回
2. 祭り等の地域のイベントの企画・実施
3. 居住者等による清掃や植栽の維持管理
4. 高齢者世帯への支援（声かけ、安否確認など）
5. 児童への支援（通園、登校の際の見守りなど）
6. 幼児を持つ世帯への支援（こどもの一時預かりなど）
7. とくにない
8. その他【】

問47. 地域の町会に加入していますか。（あてはまるもの1つに○）

1. マンション単位で加入している
2. 各住戸に加入の判断を任せている
3. 加入していない
 - ① 加入したいが、加入方法がわからない
 - ② 竣工当初から加入しておらず、そのままとなっている
 - ③ 町会がどのような活動をしているかがわからない
 - ④ 町会費の支払いが負担に感じる
 - ⑤ 町会に加入することに意義を感じない
 - ⑥ その他【】
4. わからない

問48. 管理組合または居住者の組織（自治会等）で、地域に対してどのような活動をしてい
ますか。（あてはまるものすべてに○）

1. 町会等が実施する活動（祭り等のイベントを含む）への参加・協力
2. マンションが主催する地域のイベントの企画・実施
3. 地域の防災訓練への参加・協力
4. マンション周辺の清掃
5. とくにない
6. その他【】

問49. 居住者による問題やトラブル、ルール違反としてどのようなものがありますか。

(あてはまるものすべてに○)

1. 生活騒音（隣戸の騒音、屋外の騒音など）に関すること 2. ごみ出し・分別収集に関すること 3. ペットの飼育に関すること 4. 駐車に関すること 5. 自転車の放置・駐輪に関すること 6. バルコニーの使用方法に関すること 7. 共用廊下等の使用方法（私物の放置等）に関すること 8. 住戸の専有部分のリフォームに関すること 9. 事務所・店舗等（騒音、住戸転用等）に関すること 10. とくにない 11. その他【.....】

問50. 現在、管理規約や使用細則などに定めている居住ルールがありますか。

(項目ごとにあてはまるもの1つに○)

居住ルール	
①不在の区分所有者に対するマンション管理への協力	1.ある 2.ない 3.不明
②賃貸居住者の入居・居住等	1.ある 2.ない 3.不明
③住戸内（専有部分）のリフォーム	1.ある 2.ない 3.不明
④暴力団等の居住・使用の制限	1.ある 2.ない 3.不明
⑤騒音の制限	1.ある 2.ない 3.不明
⑥住戸の事務所・店舗等への転用	1.ある 2.ない 3.不明
⑦店舗等の業種の制限（風俗営業等）	1.ある 2.ない 3.不明
⑧ペットの飼育など	1.ある 2.ない 3.不明
⑨ゴミ出し・分別収集	1.ある 2.ない 3.不明
⑩自転車置場・駐車場の使用など	1.ある 2.ない 3.不明
⑫バルコニー・廊下等の共有部分の使用	1.ある 2.ない 3.不明
⑬管理費・修繕積立金の滞納に関する措置	1.ある 2.ない 3.不明
⑭防犯カメラの運用	1.ある 2.ない 3.不明
⑮その他【.....】	

10. マンション管理の改善・向上についておたずねします

問51. 現在、豊島区ではマンションの維持・管理向上や情報交換、学習等の機会を提供するため、次のような事業を行っています。

このような事業をご存知ですか。またこのような事業を設けることについてどのようにお考えですか。（項目ごとにあてはまるもの1つに○）

事業	ご存知ですか	必要だと思えますか
マンション管理セミナー	1.知っている 2.知らない	1.必要がある 2.必要ない
分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度利用助成	1.知っている 2.知らない	1.必要がある 2.必要ない
耐震診断助成	1.知っている 2.知らない	1.必要がある 2.必要ない
耐震改修助成	1.知っている 2.知らない	1.必要がある 2.必要ない
地域防犯力向上防犯設備設置事業助成 (防犯カメラ設置助成)	1.知っている 2.知らない	1.必要がある 2.必要ない

問52. マンションを適正に管理していく上で、外部の専門家（マンション管理士、弁護士、税理士、建築士等）を活用するとすればどのようなことが考えられますか。

（あてはまるもの1つに○）

1. 顧問として総会や理事会の運営全般
2. 予算・決算、会計経理事務
3. 管理規約や使用細則の作成・見直し
4. 管理組合の資金の管理と運用
5. 長期修繕計画の作成・見直し
6. 大規模修繕工事の実施に関する検討
7. 劣化診断や耐震診断
8. 建替えに関する検討
9. 管理会社選定や変更に関する検討
10. 管理委託契約や仕様書の作成・見直し
11. 分譲会社や管理会社とのトラブル対応
12. 管理費や修繕積立金の滞納対策
13. ペットや騒音などの居住者間のトラブル対応
14. マンション内のコミュニケーション支援
15. とくにない
16. その他【

問53. 今後マンションの維持管理や修繕等を円滑に行っていくうえで、国や地方公共団体の支援として、どのような施策が必要だと思いますか。(あてはまるものすべてに○)

1. 専門知識を持ったアドバイザー（マンション管理士等）の派遣
2. 相談体制の強化
3. 講習会・セミナーの開催
4. 管理マニュアルやガイドブック、通信などの情報提供の充実
5. 管理の優良なマンションの区独自の登録制度の創設
6. 長期修繕計画の策定や劣化診断への支援
7. 大規模修繕工事への支援
8. 建替えへの支援
9. バリアフリー化への支援
10. 防犯対策への支援
11. 屋上緑化など緑化への支援
12. 太陽光発電など環境対策への支援
13. 耐震診断・改修への支援
14. 防災対策への支援
15. 管理組合間のネットワークづくりへの支援
16. とくにない
17. その他【】

問54. 区への要望など、自由なご意見をお聞かせください。

問55. ご回答された方の役職などについてうかがいます。アンケートに回答いただいた方はどなたですか。(あてはまるもの1つに○)

1. 管理組合の理事長
2. 管理組合の役員等
3. 管理組合員（役員以外の区分所有者）
4. 賃貸居住者
5. 管理会社の社員
6. 管理員
7. その他【

差し支えなければ回答いただいた方のご連絡先をご記入ください。いただいたご連絡先は、本アンケート調査の内容についてのお問い合わせのみに使用いたします。

記入者ご氏名	
ご連絡先電話番号	
ご連絡先住所	

質問は以上です。ご協力ありがとうございました。

快適マンションチェックリスト

マンションを快適な住まいとして保つには、日常の維持管理が大切です。定期的な清掃や点検、計画的な修繕は欠かせません。また、将来の改修や建替えに備えて検討しておくことも大切です。

このチェックリストは、快適なマンションライフを送るためのポイントをまとめたものです。

あなたのマンションはいかがでしょうか。チェックしてみましょう。

チェック項目

チェック 1 居住者同士のコミュニケーションは活発ですか？

Yes No

多くの人が集まって住むマンションでは、マンションの維持管理に関することをみなさんで話し合い、意見を調整しながら進めていくことが必要です。そのためにも、マンションのコミュニティがしっかりしていることが大切です。

普段からのご近所付き合いは、防犯や防災においても頼りになります。

チェック 2 居住者全員の名簿を作成していますか？

Yes No

マンションにはたくさんの方が住んでいます。区分所有者の方がお住まいの場合もあれば、借りて住んでいる方もいます。駅に近い便利な立地のマンションでは事務所などの利用が多いこともあるでしょう。このように様々な住まい方をするマンションでは、普段誰がお住まいになっているのか分かりにくい場合があります。しかし、修繕工事の予定を案内したいときや、事故が起きたときに誰に連絡をしたらよいか…、誰が住んでいるのか分からないと困ることがあります。管理組合の名簿、居住者の名簿どちらも備えておくと安心です。

チェック3 長期修繕計画を作成し、見直しをしていますか？

Yes No

マンションを快適な状態で保つには、長期的な視点で、維持保全に取り組むことが必要です。そのための指針になるものが長期修繕計画です。

長期修繕計画に基づき、適切な時期に劣化診断を行い修繕することで、建物の長寿命化につながります。

チェック4 マンションの設計図書を保管していますか？

Yes No

修繕のときに必ず必要になるのが建物の設計図です。とくに竣工図が揃っていないと、図面を作るところからはじめなければならない、設備の点検や劣化診断などにも、手間がかかることとなります。建物の当初の設計図や、修繕工事のときの図面は管理組合できちんと保管しておくようにしましょう。図面の保管は、管理人室などマンション内の特定の場所を確保することが良いでしょう。

チェック5 耐震診断はお済みですか？

Yes No

南関東では、今日や明日も含めて、今後30年以内にマグニチュード7クラスの大地震が70%の確率で発生すると予測されています。

昭和56年以前の旧耐震基準で建築されたマンションは、耐震性能が不足している場合があります。地震が来る前に耐震診断を実施し、必要に応じて耐震改修を図ることが非常に重要です。



チェック6 災害時のための備蓄をしていますか？

Yes No

大地震が起き、上下水道、電気、ガスなど、いわゆるライフラインが止まってしまうと、電気が点かず、エレベーターも止まってしまう。水も出ないため、トイレも使えなくなります。また、日常生活に欠かせない食糧や衣類なども手に入りにくくなります。建物自体には被害が無くても、日常生活を送ることが困難になります。

各住戸で非常用の食料や飲料水等の備えをしておくとともに、マンションとして簡易トイレや救出・救護用の工具などを備蓄し、災害時のルールを決めておくことが大切です。



チェック7 専門家を活用していますか？

Yes No

マンションを快適に維持するには、修繕などの建築に係る問題、管理委託に関する問題、ごみ出しやペット飼育などの様々なルールに関する問題、管理費や修繕積立金の徴収や管理などお金に関する問題、その他、様々な問題があります。専門家に相談が必要なこともあります。マンション管理士等、信頼できる専門家を上手に活用しましょう。

チェック8 管理規約や使用細則の見直しをしていますか？

Yes No

管理規約はマンションライフの憲法のようなもので、最も基本的なルールが決められています。新築のマンションでは販売時に標準的な規約(原始規約といいます)が示され、その場で合意して購入することが一般的です。その後、各マンションの実情に適したルールに改正することが大切です。みなさんで話し合い、現在のルールが実情とあっているか確認し、見直していくことも必要です。

チェック 9 管理委託契約の内容を皆さんに周知していますか？

Yes No

管理会社に業務を委託しているマンションの場合、管理組合と管理会社との間に管理委託契約書が取り交わされています。管理費や修繕積立金の出納から、日常的な清掃、植栽の管理など、様々な業務の仕様と金額が決められています。

管理費がどのようなことに使われているのか理解し、マンションとしてその業務が必要なことかどうか、もっと別にやってもらいたいことがないかどうか、見直すことも必要です。

チェック 10 改修や建替えについて話し合う場がありますか？

Yes No

マンションは堅牢な建物ですが、いつかは老朽化による大規模な改修工事または建替えが必要になります。そのときには、マンションの管理組合全体で話し合い、どのように再生するのか決めなければなりません。改修か建替えかの比較検討をするためには、専門家による調査やアドバイスを受けたり、管理組合の合意形成を行ったりと、お金も時間もかかります。あらかじめ、改修や建替えについて検討する専門委員会を設置しておくことは大変効果的です。



「Yes」の数が多いほど、良好な管理を行っているマンションです。

「No」と回答した項目については、「Yes」となるように、管理組合で検討してみてもいいでしょうか？

マンション実態調査ご協力をお願い

豊島区では管理組合へのアンケート調査を実施しています。これからの豊島区のマンション支援策を検討するための大切な調査です。是非ご協力くださいますようお願いいたします。

発行 平成 22 年 11 月

豊島区都市整備部マンション担当課 / 〒170-8422 豊島区東池袋 1-18-1
電話 03-3981-1111 (内線 3135)



資料 2 アンケート調査結果(集計表)

1. 建物概要

竣工年別マンション件数と戸数（竣工年不明（47件）及び滅失物件を除く）

竣工年	年間供給戸数	年間供給件数	竣工年	年間供給戸数	年間供給件数
1964	36	2	1988	1,056	26
1965	56	2	1989	729	26
1966	32	1	1990	542	13
1967	341	4	1991	762	19
1968	248	7	1992	340	11
1969	264	7	1993	262	7
1970	333	9	1994	256	9
1971	845	14	1995	309	9
1972	354	11	1996	527	15
1973	499	15	1997	1,525	27
1974	419	12	1998	1,195	24
1975	286	12	1999	1,731	36
1976	439	9	2000	1,525	27
1977	924	27	2001	1,392	31
1978	1,532	32	2002	977	28
1979	991	24	2003	1,419	27
1980	1,107	28	2004	1,598	28
1981	1,297	44	2005	2,077	29
1982	1,557	35	2006	1,849	26
1983	788	27	2007	1,400	13
1984	1,350	33	2008	1,218	19
1985	1,257	21	2009	795	17
1986	787	18	2010	782	11
1987	792	18	計	40,800	890

建築時期別回答状況

建築時期	件数	戸数	有効配付数	配付率	回答あり	回答率
1970年以前	32	1,310	25	78.1%	15	60.0%
1971～1980年	184	7,396	141	76.6%	79	56.0%
1981～1990年	257	10,030	222	86.4%	85	38.3%
1991～2000年	188	8,557	175	93.1%	80	45.7%
2001～2010年	229	13,507	210	91.7%	66	31.4%
不詳	47	933	23	48.9%	4	17.4%
計	937	41,733	796	85.0%	329	41.3%

5 地域別回答状況

地区区分	件数	戸数	有効配付数	配付率	回答あり	回答率
東部	243	9,953	216	88.9%	102	47.2%
北部	153	7,538	137	89.5%	54	39.4%
南部	170	7,408	135	79.4%	61	45.2%
西部	151	5,074	126	83.4%	37	29.4%
中央	220	11,760	182	82.7%	75	41.2%
計	937	41,733	796	85.0%	329	41.3%

町別回答状況

町名	件数	戸数	有効配付数	配付率	回答あり	回答率
駒込	66	2,906	62	93.9%	41	66.1%
巢鴨	64	2,975	56	87.5%	25	44.6%
西巢鴨	37	2,308	33	89.2%	15	45.5%
北大塚	65	2,433	58	89.2%	20	34.5%
南大塚	67	2,306	59	88.1%	24	40.7%
上池袋	58	2,528	51	87.9%	19	37.3%
東池袋	91	6,443	83	91.2%	42	50.6%
南池袋	36	1,439	32	88.9%	15	46.9%
西池袋	68	3,143	61	89.7%	26	42.6%
池袋	66	2,435	42	63.6%	8	19.0%
池袋本町	39	2,035	34	87.2%	12	35.3%
雑司が谷	29	1,249	26	89.7%	11	42.3%
高田	48	2,613	38	79.2%	19	50.0%
目白	52	1,846	35	67.3%	15	42.9%
南長崎	55	1,759	44	80.0%	14	31.8%
長崎	33	1,189	28	84.8%	8	28.6%
千早	31	858	29	93.5%	5	17.2%
要町	19	689	14	73.7%	6	42.9%
高松	8	398	7	87.5%	1	14.3%
千川	5	181	4	80.0%	3	75.0%
計	937	41,733	796	85.0%	329	41.3%

5 地域別建築時期別マンション件数

建築時期	東部	北部	南部	西部	中央	計
1970年以前	11	1	7	7	6	32
1971～1980年	55	23	33	24	49	184
1981～1990年	64	37	43	40	73	257
1991～2000年	47	36	39	35	31	188
2001～2010年	55	48	40	35	51	229
不詳	11	8	8	10	10	47
計	243	153	170	151	220	937

住戸数別マンション件数と戸数

住戸数区分	件数	戸数	有効配付	配付率	回答あり	回答率
10戸未満	39	274	20	51.3%	3	15.0%
10～19戸	158	2,438	116	73.4%	40	34.5%
20～29戸	214	5,357	188	87.9%	56	29.8%
30～49戸	262	10,056	240	91.6%	97	40.4%
50～99戸	197	12,929	175	88.8%	91	52.0%
100～199戸	47	6,351	43	91.5%	34	79.1%
200戸以上	13	4,328	11	84.6%	7	63.6%
不詳	7	0	3	42.9%	1	33.3%
計	937	41,733	796	85.0%	329	41.3%

住戸数別建築時期別マンション件数

建築時期区分	10戸未満	10～19戸	20～29戸	30～49戸	50～99戸	100～199戸	200戸以上	不詳	計
1970年以前	0	8	4	10	8	2	0	0	32
1971～1980年	10	42	39	44	33	12	1	3	184
1981～1990年	14	64	57	57	50	14	0	1	257
1991～2000年	2	20	48	65	42	6	3	2	188
2001～2010年	2	11	52	79	63	13	9	0	229
不詳	11	13	14	7	1	0	0	1	47
計	39	158	214	262	197	47	13	7	937

階数別マンション件数と戸数

階数区分	件数	戸数	有効配付	配付率	回答あり	回答率
5階以下	279	7,213	217	77.8%	74	34.1%
6～10階	417	15,401	361	86.6%	148	41.0%
11～20階	229	16,463	207	90.4%	101	48.8%
21階以上	12	2,656	11	91.7%	6	54.5%
計	937	41,733	796	85.0%	329	41.3%

階数別建築時期別マンション件数

建築時期区分	～3階	～5階	～9階	～14階	～19階	20階以上	不詳	計
1970年以前	0	6	16	7	0	0	3	32
1971～1980年	7	35	79	49	0	0	14	184
1981～1990年	17	84	64	75	2	0	15	257
1991～2000年	7	42	64	63	6	2	4	188
2001～2010年	9	19	91	78	17	9	6	229
不詳	0	0	0	0	0	1	46	47
計	40	186	314	272	25	12	88	937

敷地面積別マンション件数と戸数

敷地面積区分	件数	戸数	有効配付	配付率	回答あり	回答率
～100㎡	6	113	5	83.3%	0	0.0%
～200㎡	71	1,669	62	87.3%	14	22.6%
～300㎡	107	3,257	96	89.7%	24	25.0%
～500㎡	220	8,352	192	87.3%	75	39.1%
～1000㎡	170	8,287	152	89.4%	77	50.7%
～2000㎡	105	6,795	99	94.3%	63	63.6%
2000㎡以上	45	7,770	39	86.7%	28	71.8%
不詳	213	5,490	151	70.9%	48	31.8%
計	937	41,733	796	85.0%	329	41.3%

敷地面積別建築時期別マンション件数

建築時期区分	～100㎡	～200㎡	～300㎡	～500㎡	～1000㎡	～2000㎡	2000㎡以上	不詳	計
1970年以前	0	2	0	4	8	4	1	13	32
1971～1980年	0	15	22	48	35	18	7	39	184
1981～1990年	4	31	42	68	42	14	4	52	257
1991～2000年	1	3	18	57	45	31	10	23	188
2001～2010年	1	20	25	43	40	38	23	39	229
不詳	0	0	0	0	0	0	0	47	47
計	6	71	107	220	170	105	45	213	937

延べ床面積別マンション件数と戸数

延べ面積区分	件数	戸数	有効配付	配付率	回答あり	回答率
～500㎡	32	569	27	84.4%	2	7.4%
～1000㎡	140	3,538	119	85.0%	27	22.7%
～2000㎡	241	8,063	221	91.7%	76	34.4%
～5000㎡	232	12,075	207	89.2%	124	59.9%
～10,000㎡	55	5,184	53	96.4%	36	67.9%
10,000㎡以上	31	6,955	25	80.6%	17	68.0%
不詳	206	5,349	144	69.9%	47	32.6%
計	937	41,733	796	85.0%	329	41.3%

延べ床面積別建築時期別マンション件数

建築時期区分	～500㎡	～1000㎡	～2000㎡	～5000㎡	～10,000㎡	10,000㎡以上	不詳	計
1970年以前	0	0	6	7	3	0	16	32
1971～1980年	2	21	51	58	7	4	41	184
1981～1990年	19	62	62	50	8	4	52	257
1991～2000年	4	23	70	52	12	5	22	188
2001～2010年	7	34	52	65	25	18	28	229
不詳	0	0	0	0	0	0	47	47
計	32	140	241	232	55	31	206	937

30㎡未満の住戸数割合

	なし	20%未満	20～50%	50～80%	80～100%	100%	計
件数	115	36	10	17	18	15	211
割合	54.5%	17.1%	4.7%	8.1%	8.5%	7.1%	54.5%

50㎡以上の住戸数割合

	なし	20%未満	20～50%	50～80%	80～100%	100%	計
件数	56	83	18	8	22	24	56
割合	26.5%	39.3%	8.5%	3.8%	10.4%	11.4%	26.5%

2. アンケートの集計表

問2 住戸の利用形態

① 区分所有者が自ら住んでいる住戸

	ある	ない	不明	計
件数	215	15	9	239
割合	90.0%	6.3%	3.8%	100.0%

建築時期別区分所有者が自ら住んでいる割合

建築時期区分	0%	1~50%	51~99%	100%	計
1970年以前	0	3	7	0	10
1971~1980年	0	22	27	1	50
1981~1990年	8	29	24	3	64
1991~2000年	0	12	30	4	46
2001~2010年	7	3	25	1	36
不詳	1	3	0	0	4
計	16	72	113	9	210

② 賃貸されている住戸

	ある	ない	不明	計
件数	215	9	12	236
割合	91.1%	3.8%	5.1%	100.0%

③ 事務所・店舗等に利用されている住戸

	ある	ない	不明	計
件数	117	99	12	228
割合	51.3%	43.4%	5.3%	100.0%

④ 3ヶ月以上空き家になっている住戸

	ある	ない	不明	計
件数	97	97	31	225
割合	43.1%	43.1%	13.8%	100.0%

利用形態別住戸数

	該当する戸数	総戸数
区分所有者が住んでいる住戸 n=215	5,338	12,035
	44.4%	100.0%
賃貸されている住戸 n=219	4,103	12,264
	33.5%	100.0%
事務所、店舗等に利用されている住戸 n=117	774	6,565
	11.8%	100.0%
3ヶ月以上空き家になっている住戸 n=97	255	6,050
	4.2%	100.0%

問3 居住者世帯

① 65歳以上の高齢者がいる住戸

	ある	ない	不明	計
件数	177	20	41	238
割合	74.4%	8.4%	17.2%	100.0%

② 65歳以上の高齢者のみの住戸

	ある	ない	不明	無回答	計
件数	151	15	9	2	177
割合	85.3%	8.5%	5.1%	1.1%	100.0%

建築時期別 65歳以上の高齢者のいる住戸の割合

	～10%	10～20%	20～30%	30%以上	計
1970以前 n=11	1	0	4	6	11
	9.1%	0.0%	36.4%	54.5%	100.0%
1971～1980 n=43	13	8	8	14	43
	30.2%	18.6%	18.6%	32.6%	100.0%
1981～1990 n=45	23	11	6	5	45
	51.1%	24.4%	13.3%	11.1%	100.0%
1991～2000 n=38	17	13	7	1	38
	44.7%	34.2%	18.4%	2.6%	100.0%
2001～2010 n=23	16	5	1	1	23
	69.6%	21.7%	4.3%	4.3%	100.0%
不明 n=3	2	1	0	0	3
	66.7%	33.3%	0.0%	0.0%	100.0%
計 n=163	72	38	26	27	163
	44.2%	23.3%	16.0%	16.6%	100.0%

③ 小学生以下のこどものいる住戸

	ある	ない	不明	計
件数	143	52	39	234
割合	61.1%	22.2%	16.7%	100.0%

問4 共用施設および設備

	ある	ない	計
管理員室	290	35	325
	89.2%	10.8%	100.0%
管理組合用の郵便受け	260	62	322
	80.7%	19.3%	100.0%
集会室・集会所	65	255	320
	20.0%	79.7%	100.0%
ゴミ集積場	302	23	325
	92.9%	7.1%	100.0%
資源ゴミの分別集積場	262	58	320
	81.9%	18.1%	100.0%
エレベーター	300	24	324
	92.6%	7.4%	100.0%
オートロック	204	120	324
	63.0%	37.0%	100.0%
こどもの遊び場・広場・キッズルーム	17	306	323
	5.3%	94.7%	100.0%
防犯カメラ	242	82	324
	74.7%	25.3%	100.0%
防災用備蓄倉庫	54	259	313
	17.3%	82.7%	100.0%

問5 駐車場、駐輪場、バイク置き場での確保台数・利用台数

	確保している台数	利用されている台数	平均利用率
駐車場(敷地内)	1,741	1,189	68.3%
	797	734	92.1%
駐車場(敷地外)	22	15	78.9%
駐輪場	9,303	7,469	79.0%
バイク置き場	630	402	63.1%

駐車場、駐輪場、バイク置き場がある場合のマンション1件あたり利用率

利用率区分	60%未満	60~80%	80~100%	100%	計
バイク置き場 n=88	20	11	6	51	88
駐輪場 n=157	14	22	41	80	157
駐車場(敷地外) n=6	0	1	0	5	6
駐車場 (敷地内 平置き) n=117	15	8	17	77	117
駐車場 (敷地内 機械式) n=47	9	18	11	9	47

問6 地上デジタル放送への対応状況

	対応済み	今後対応	対応検討中	対応しない できない	対応方法 が良く分 からない	移行するこ とを知らな かった	計
件数	216	16	4	0	1	0	237
割合	91.1%	6.8%	1.7%	0.0%	0.4%	0.0%	100.0%

対応している場合の受信方法

	デジタル対応 アンテナ受信	ケーブルテレ ビで受信	光ファイバー で受信	その他	無回答	計
件数	72	124	8	3	9	216
割合	33.3%	57.4%	3.7%	1.4%	4.2%	100.0%

今後予定している場合の対応時期

	対応時期決定済	対応時期未定	無回答	計
件数	10	4	2	16
割合	62.5%	25.0%	12.5%	100.0%

問7 管理組合

管理組合の有無

	管理組合あり	管理組合なし	分からない	計
件数	296	19	3	318
割合	93.1%	6.0%	0.9%	100.0%

ある場合の法人登記の有無

	法人登記を している	法人登記を していない	分からない	無回答	計
件数	37	204	0	55	296
割合	12.5%	68.9%	0.0%	18.6%	100.0%

ない場合の管理組合に代わる組織の有無

	ある	ない	無回答	計
件数	4	1	14	19
割合	21.1%	5.3%	73.7%	100.0%

問 8 居住者名簿の有無

	居住者すべての 名簿がある	一部の居住者は 把握している	把握していない	その他	計
件数	155	57	7	13	232
割合	66.8%	24.6%	3.0%	5.6%	100.0%

問 9 総会の開催頻度

	年に数回	年に1回	ほとんど開催し ていない	その他	計
件数	25	193	3	8	229
割合	10.9%	84.3%	1.3%	3.5%	100.0%

問 10 総会の開催場所

	マンションの集会室	外部の会議室等を 借りる	その他	計
件数	25	160	43	228
割合	11.0%	70.2%	18.9%	100.0%

問 11 役員会の開催頻度

	月に1回 程度	年に数回 程度	年に1回	数年に 1回	ほとんど 開催して いない	役員会・理 事会の組 織がない	その他	計
件数	71	109	20	3	12	7	11	233
割合	30.5%	46.8%	8.6%	1.3%	5.2%	3.0%	4.7%	100.0%

問 12 役員会の開催場所

	マンション の集会室	外部の会議 室を借りる	理事などの 個人宅	その他	計
件数	49	7	31	71	226
割合	21.7%	33.2%	13.7%	31.4%	100.0%

問 13 役員を選任方法

	輪番制	自薦・推薦等	管理会社が運営	その他	計
件数	112	86	23	11	232
割合	48.3%	37.1%	9.9%	4.7%	100.0%

問 14 役員任期と改選方法

	任期は1年 で全員同時 に改選	任期は1年 で半数ごと に改選	任期は2年 で全員同時 に改選	任期は2年 で半数ごと に改選	その他	計
件数	113	17	26	33	42	231
割合	48.9%	7.4%	11.3%	14.3%	18.2%	100.0%

問 15 役員改選時期

	決まっている	決まっていない	その他	計
件数	206	19	8	233
割合	88.4%	8.2%	3.4%	100.0%

問 16 専門委員会の設置状況

	設置されている	設置されていない	計
件数	67	164	231
割合	29.0%	71.0%	100.0%

専門委員会が設置されている場合の委員会の種類（複数回答）

	大規模修繕工 事関係	耐震診断・改修 工事関係	建替えの検討	その他	計
件数	53	14	4	15	67
割合	79.1%	20.9%	6.0%	22.4%	100.0%

問 17 議事録の保管状況

	保管されている	保管されていない	わからない	計
件数	227	4	4	235
割合	96.6%	1.7%	1.7%	100.0%

議事録の保管場所（複数回答）

	集会室・集会所	管理員室	理事長、役員等の個人宅内	その他	計
件数	11	126	64	44	217
割合	5.1%	58.1%	29.5%	20.3%	100.0%

問 18 役員報酬の有無

	ある	ない	計
件数	60	174	234
割合	25.6%	74.4%	100.0%

今後の検討の予定の有無

	予定がある	予定はない	無回答	計
件数	12	107	55	174
割合	6.9%	61.5%	31.6%	100.0%

問 19 顧問契約をしている専門家の有無

	契約している	契約していない	計
件数	25	204	229
割合	10.9%	89.1%	100.0%

顧問契約している専門家の種類（複数回答）

	マンション管理士	弁護士	税理士	建築士	その他	計
件数	15	1	4	2	4	24
割合	62.5%	4.2%	16.7%	8.3%	16.7%	100.0%

問 20 マンション管理規約の有無

	ある	ない	計
件数	241	2	243
割合	99.2%	0.8%	100.0%

問 21 管理規約の改正経験の有無

	ある	ない	無回答	計
件数	144	92	5	241
割合	59.8%	38.2%	2.1%	100.0%

問 22 管理規約の作成方法

	分譲会社または管理 会社が作成したもの を承認したもの	区分所有者が主体的 に作成したもの	わからない	その他	計
件数	167	49	14	6	236
割合	70.8%	20.8%	5.9%	2.5%	100.0%

問 23 標準管理規約への準拠

	ほとんど準 拠している	一部もしくは参 考にしている	ほとんど参考に していない	標準管理規約 を知らない	わからない	計
件数	143	46	7	5	31	232
割合	61.6%	19.8%	3.0%	2.2%	13.4%	100.0%

問 24 管理者

	管理組合の 代表者	管理組合の代 表者以外の区 分所有者	マンション の管理会 社・分譲会社	明記して いない	わからない	その他	計
件数	170	4	19	6	25	1	225
割合	75.6%	1.8%	8.4%	2.7%	11.1%	0.4%	100.0%

問 25 3 ヶ月以上の滞納の有無（管理費・修繕費）

	ある	ない	わからない	計
件数	74	130	6	210
割合	35.2%	61.9%	2.9%	100.0%

問 26 管理費・修繕積立金についての意識

	問題はない	現在問題はな いが、将来的に 不安である	現時点で不足 している	わからない	計
件数	99	108	16	10	233
割合	42.5%	46.4%	6.9%	4.3%	100.0%

問 27 管理員の有無

	住み込みの管理員がいる	通勤の管理員がいる	定期巡回による管理員がいる	管理員はいない	その他	計
件数	30	233	10	44	6	323
割合	9.3%	72.1%	3.1%	13.6%	1.9%	100.0%

通勤の管理員の勤務体制

	24時間勤務	週6~7日	週4~5日	週3日以下	無回答	計
件数	10	109	94	8	12	233
割合	4.3%	46.8%	40.3%	3.4%	5.2%	100.0%

問 28 管理業務委託の状況

	管理業務を委託している	自主管理をしている	計
件数	289	28	317
割合	91.2%	8.8%	100.0%

管理業務委託をしている内容（複数回答）

	事務管理業務	管理員業務	清掃業務	設備管理業務	その他	計
件数	212	235	261	233	25	283
割合	74.9%	83.0%	92.2%	82.3%	8.8%	100.0%

問 29 管理業務についての今後の予定

	現在の状況を継続していく予定	管理会社の変更をする予定または検討している	自主管理へ移行を検討している	現在自主管理で、管理会社への業務委託を予定している	その他	計
件数	221	4	3	3	3	234
割合	94.4%	1.7%	1.3%	1.3%	1.3%	100.0%

問 30 良好に管理する上での問題（複数回答）

	件数	割合
管理規約の内容が十分でなく、見直しが必要である	43	18.9%
不在の区分所有者が管理に非協力的である	57	25.1%
管理への関心が低く非協力的な居住者が多い	72	31.7%
管理組合の役員のなり手がいない	116	51.1%
役員が多忙もしくは知識・経験が少なく十分な対応ができない	35	15.4%
管理業務を委託している管理会社（管理員）の対応が不満である	8	3.5%
管理費・修繕積立金の滞納請求などが十分に行われていない	5	2.2%
清掃、設備点検など日常の管理が十分に行われていない	3	1.3%
特に問題があると考えていない	78	34.4%
わからない	2	0.9%
その他	16	7.0%
計	227	100.0%

問 31 長期修繕計画の作成状況

	作成している	作成中または作成予定	作成していない	計
件数	154	36	46	236
割合	65.3%	15.3%	19.5%	100.0%

建築時期別長期修繕計画の作成状況

	作成している	作成中または作成予定	作成していない	計
1970以前	6	3	4	13
n=13	46.2%	23.1%	30.8%	100.0%
1971～1980	30	8	16	54
n=54	55.6%	14.8%	29.6%	100.0%
1981～1990	38	15	16	69
n=69	55.1%	21.7%	23.2%	100.0%
1991～2000	41	6	6	53
n=53	77.4%	11.3%	11.3%	100.0%
2001～2010	39	2	2	43
n=43	90.7%	4.7%	4.7%	100.0%
不明	0	2	2	4
n=4		50.0%	50.0%	100.0%
計	154	36	46	236

作成していない場合の理由（複数回答）

	件数	割合
竣工当初から作成されていなかった	21	56.8%
作成が必要だという意見が少ない	10	27.0%
作成の方法がわからない	6	16.2%
作成を依頼する専門機関や専門家がわからない	4	10.8%
作成する費用が捻出できない	10	27.0%
専門知識を持つ人がいない	7	18.9%
竣工間もないため作成する必要がある	1	2.7%
区分所有者の合意形成が図れない	4	10.8%
その他	4	10.8%
計	37	100.0%

問 32 大規模修繕工事の実施の有無

	実施したことがある	実施したことがない	計
件数	179	60	239
割合	74.9%	25.1%	100.0%

工事内容別大規模修繕工事の実施の有無

	実施したことがある	実施したことがない	無回答
排水管工事の有無	52	60	7
エレベーター工事	56	57	5
給水管工事	91	42	6
外壁補修・塗装	152	8	0
鉄部塗装	153	6	0
屋上防水工事	154	7	0

問 33 竣工図の保管状況

	保管されている	保管されていない	わからない	計
件数	230	8	4	242
割合	95.0%	3.3%	1.7%	100.0%

竣工図の保管場所（複数回答）

	集会室・集会所	管理員室	理事長、役員等の個人宅内	管理会社	倉庫	管理組合事務所	その他	計
件数	18	146	42	27	6	3	7	225
割合	8.0%	64.9%	18.7%	12.0%	2.7%	1.3%	3.1%	100.0%

問 34 次回の大規模修繕工事の資金手当て方法

	件数	割合
修繕積立金でほぼ全費用を負担できる	119	51.7%
修繕積立金と一時集金でほぼ全費用を負担できる	26	11.3%
修繕積立金と駐車場収入などでほぼ全費用を負担できる	12	5.2%
一部を金融機関から借入れる必要がある	14	6.1%
明らかに不足するが手当てする方法は決まっていない	11	4.8%
次の修繕工事が決まっていないため、わからない	39	17.0%
その他	9	3.9%
計	230	100.0%

問 35 大規模修繕工事を行う上での問題点（複数回答）

	件数	割合
区分所有者が修繕工事の必要性を十分認識していない	45	23.6%
賃貸化などで不在の区分所有者が多く修繕に関心が低い	56	29.3%
修繕工事の実施について区分所有者の意見がまとまりにくい	24	12.6%
大規模修繕を担当する（取りまとめる）役員等がない	26	13.6%
役員等が工事内容や必要性を十分に検討できない	19	9.9%
大規模修繕工事の知識や経験が少なく、技術的な判断ができない	50	26.2%
修繕積立金が不足している	46	24.1%
一時金の徴収や借入れについて区分所有者の合意が得にくい	21	11.0%
適切な修繕工事業者の選定がむずかしい	40	20.9%
相談・アドバイスを受けられる専門家等がない	19	9.9%
耐震化やバリアフリー対応などの要望が多く、要望に対応できない	3	1.6%
まだ長期修繕計画が作成されていない	36	18.8%
特に問題はない	22	11.5%
その他	9	4.7%
計	191	100.0%

問 36 耐震診断実施の有無

	実施した	実施する予定である	実施していない	計
件数	23	6	198	227
割合	10.1%	2.6%	87.2%	100.0%

診断していない理由（複数回答）

	全体	1980年以前	全体の割合
建物が新耐震基準（昭和56年改正）に適合している	108	2	57.4%
診断方法や費用などがよくわからない	20	11	10.6%
相談先がわからない	9	7	4.8%
区分所有者の合意形成が難しい	16	7	8.5%
建替えを検討する時期にきている	8	6	4.3%
耐震診断の費用が高い	37	22	19.7%
診断結果が悪くても、耐震工事の費用を捻出できない	35	19	18.6%
診断結果が悪い場合、資産価値が低下することが心配	13	3	6.9%
診断は実施していないが、耐震性能を満たしていると思う	28	11	14.9%
その他	14	8	7.4%
計	188	48	100.0%

問37 耐震改修工事の状況

	実施した	実施する予定	実施していない	計
件数	9	4	25	38
割合	23.7%	10.5%	65.8%	100.0%

耐震工事を実施していない理由（複数回答）

	件数	割合
耐震診断の結果、基準を満たしていた	12	60.0%
区分所有者の合意形成が難しい	1	5.0%
耐震改修工事の費用が高い	5	25.0%
建替えも検討している	1	5.0%
その他	3	15.0%
計	20	100.0%

問38 建替え検討の状況

	件数	割合
当分検討する必要はない	184	81.4%
検討する必要はあるが、まだ検討していない	31	13.7%
近く検討する予定がある	0	0.0%
現在、検討中である	4	1.8%
かつて検討したことがあるが現在では検討していない	7	3.1%
すでに建替えが決まっている	0	0.0%
計	226	100.0%

問 39 建替えを検討する上での問題点（複数回答）

	件数	割合
区分所有者が建替えの必要性を十分理解していない	48	27.0%
区分所有者による建替え検討組織の設置が難しい	45	25.3%
建替えすべきか改修でよいのか技術的な判断ができない	45	25.3%
事務所・店舗など住宅以外の区分所有者との合意形成が難しい	21	11.8%
建替えに関する意見が異なり、合意形成ができない	32	18.0%
検討・相談を依頼できる専門家がみつからない	18	10.1%
調査や計画づくりの進め方がわからない	25	14.0%
調査や計画作成のための費用が十分準備できない	30	16.9%
建替え費用を準備できない	65	36.5%
法的な制限があり、望んでいるような建替えができない	19	10.7%
特に問題はない	36	20.2%
その他	29	16.3%
計	178	100.0%

問 40 老朽化、劣化に対する対応の予定

	件数	割合
建替えよりも修繕・改修で対応し、今の建物をできるだけ長く使う	160	69.0%
建替え以外にも修繕・改修による改善方法を比較検討し、良い方を選ぶ	32	13.8%
建替えの実現に向けて、検討を進める	4	1.7%
新しい建物なので、今のところどうするか決まっていない	29	12.5%
その他	7	3.0%
計	232	100.0%

問 41 防災についての取り組み（複数回答）

	件数	割合
定期的な防災訓練の実施	59	24.8%
介護の必要な人など自力で避難が困難な人の所在の把握	22	9.2%
パンフレット等による災害時の対処方法等に関する事項の周知	28	11.8%
マンションの防災マニュアルの作成（作成中含む）	15	6.3%
管理組合や自治会による災害時用の水や食糧等の備蓄	30	12.6%
とくにない	128	53.8%
その他	11	4.6%
計	238	100.0%

備蓄しているもの（複数回答）

	件数	割合
食料品や飲料水	16	57.1%
医薬品・日用品	9	32.1%
簡易トイレ	16	57.1%
救出・救護用の工具（ジャッキ、パール、ハンマー、ロープ等）	16	57.1%
総計	28	100.0%

問 42 防犯についての取り組み状況

	件数	割合
防犯カメラの設置	176	73.6%
破壊・ピッキングに強い錠の設置	56	23.4%
モニター付きインターホンの設置	65	27.2%
機械警備業者への委託	59	24.7%
とくにない	43	18.0%
その他	13	5.4%
計	239	100.0%

防犯カメラを設置している場合の場所（複数回答）

	件数	割合
エレベーターかご内	135	78.9%
エントランス・廊下等の共用通行部分	152	88.9%
駐輪場	77	45.0%
その他	41	24.0%
計	171	100.0%

問 43 バリアフリー改修工事の有無

	件数	割合
したことがある	69	29.6%
したことがない	164	70.4%
計	233	100.0%

実施したバリアフリー改修内容（複数回答）

	件数	割合
スロープの設置工事	29	42.6%
手すりの設置工事	41	60.3%
床のノンスリップ化	21	30.9%
通路や開口部の拡幅工事	2	2.9%
エレベーターの設置工事	9	13.2%
自動ドアの設置工事	11	16.2%
通路・階段の照度アップ	16	23.5%
その他	5	7.4%
計	68	100.0%

問 44 居住者組織の有無

	件数	割合
管理組合とは別に居住者の組織がある	7	3.0%
管理組合が居住者の組織の役割も兼ねている	60	26.1%
居住者の組織はない	161	70.0%
その他	2	0.9%
計	230	100.0%

問 45 居住者が交流する機会の有無

	件数	割合
居住者が交流できる機会がある	30	13.0%
個々の居住者どうしでの付き合いはあるが、全体で交流する機会は無い	90	39.0%
日ごろ挨拶をする程度で、ほとんど交流する機会は無い	104	45.5%
その他	7	3.0%
計	231	100.0%

問 46 マンション内での活動（複数回答）

	件数	割合
回覧板の巡回	33	14.5%
祭り等の地域のイベントの企画・実施	19	8.3%
居住者等による清掃や植栽の維持管理	17	7.5%
高齢者世帯への支援（声かけ、安否確認など）	14	6.1%
児童への支援（通園、登校の際の見守りなど）	3	1.3%
幼児を持つ世帯への支援（こどもの一時預かりなど）	0	0.0%
とくにない	159	69.7%
その他	17	7.5%
計	228	100.0%

問 47 町会への加入

	件数	割合
マンション単位で加入している	150	64.7%
各住戸に加入の判断を任せている	32	13.8%
加入していない	39	16.8%
わからない	11	4.7%
計	232	100.0%

加入していない場合の理由（複数回答）

	件数	割合
加入したいが、加入方法がわからない	3	7.9%
竣工当初から加入しておらず、そのままとなっている	22	57.9%
町会がどのような活動をしているかがわからない	6	15.8%
町会費の支払いが負担に感じる	4	10.5%
町会に加入することに意義を感じない	6	15.8%
その他	3	7.9%
計	38	100.0%

問 48 地域社会に対する活動（複数回答）

	件数	割合
町会等が実施する活動（祭り等のイベントを含む）への参加・協力	84	35.3%
マンションが主催する地域のイベントの企画・実施	4	1.7%
地域の防災訓練への参加・協力	39	16.4%
マンション周辺の清掃	38	16.0%
とくにない	122	51.3%
その他	11	4.6%
計	238	100.0%

問 49 居住者間トラブル、ルール違反（複数回答）

	件数	割合
生活騒音（隣戸の騒音、屋外の騒音など）に関すること	111	47.0%
ごみ出し・分別収集に関すること	121	51.3%
ペットの飼育に関すること	81	34.3%
駐車に関すること	24	10.2%
自転車の放置・駐輪に関すること	98	41.5%
バルコニーの使用方法に関すること	49	20.8%
共用廊下等の使用方法（私物の放置等）に関すること	65	27.5%
住戸の専有部分のリフォームに関すること	25	10.6%
事務所・店舗等（騒音、住戸転用等）に関すること	14	5.9%
とくにない	44	18.6%
その他	8	3.4%
計	236	100.0%

問 50 居住ルール

	ある	ない	不明	有効回答数
不在の区分所有者に対するマンション管理への協力	90	110	13	213
防犯カメラの運用	110	97	6	213
暴力団等の居住・使用の制限	127	74	13	214
店舗等の業種の制限（風俗営業等）	139	61	6	206
住戸の事務所・店舗等への転用	148	54	6	208
騒音の制限	155	48	6	209
賃貸居住者の入居・居住等	156	46	7	209
ゴミ出し・分別収集	173	40	6	219
住戸内（専有部分）のリフォーム	174	35	4	213
自転車置場・駐車場の使用など	183	32	4	219
管理費・修繕積立金の滞納に関する措置	183	27	8	218
ペットの飼育など	194	31	2	227
バルコニー・廊下等の共有部分の使用	194	5	2	221
その他	2	0	0	2

問 51 豊島区のマンション支援事業の周知状況

	知っている	知らない
マンション管理セミナー n=221	76.5%	23.5%
分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度利用助成 n=219	49.8%	50.2%
耐震診断助成 n=218	56.0%	44.0%
耐震改修助成 n=214	54.2%	45.8%
地域防犯力向上防犯設備設置事業助成 n=218	39.0%	61.0%

豊島区のマンション支援事業の必要性に関する意識

	必要がある	必要はない
マンション管理セミナー n=196	79.1%	20.9%
分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度利用助成 n=189	83.1%	16.9%
耐震診断助成 n=188	83.5%	16.5%
耐震改修助成 n=186	82.8%	17.2%
地域防犯力向上防犯設備設置事業助成 n=185	83.2%	16.8%

問 52 専門家を活用したい事項（複数回答）

	件数	割合
顧問として総会や理事会の運営全般	33	15.0%
予算・決算、会計経理事務	26	11.8%
管理規約や使用細則の作成・見直し	66	30.3%
管理組合の資金の管理と運用	29	13.2%
長期修繕計画の作成・見直し	95	43.2%
大規模修繕工事の実施に関する検討	93	42.3%
劣化診断や耐震診断	89	40.5%
建替えに関する検討	61	27.7%
管理会社選定や変更に関する検討	29	13.2%
管理委託契約や仕様書の作成・見直し	21	9.5%
分譲会社や管理会社とのトラブル対応	22	10.0%
管理費や修繕積立金の滞納対策	47	21.4%
ペットや騒音などの居住者間のトラブル対応	49	22.3%
マンション内のコミュニケーション支援	28	12.7%
とくにない	41	18.6%
その他	11	5.0%
計	220	100.0%

問 53 必要と思う支援（複数回答）

	件数	割合
専門知識を持ったアドバイザー（マンション管理士等）の派遣	60	27.8%
相談体制の強化	64	29.6%
講習会・セミナーの開催	49	22.7%
管理マニュアルやガイドブック、通信などの情報提供の充実	46	21.3%
管理の優良なマンションの区独自の登録制度の創設	21	9.7%
長期修繕計画の策定や劣化診断への支援	90	41.7%
大規模修繕工事への支援	123	56.9%
建替えへの支援	77	35.6%
バリアフリー化への支援	50	23.1%
防犯対策への支援	87	40.3%
屋上緑化など緑化への支援	39	18.1%
太陽光発電など環境対策への支援	52	24.1%
耐震診断・改修への支援	84	38.9%
防災対策への支援	75	34.7%
管理組合間のネットワークづくりへの支援	35	16.2%
とくにない	21	9.7%
その他	5	2.3%
計	216	100.0%

問 55 回答者の属性

	件数	割合
管理組合の理事長	121	53.5%
管理組合の役員等	13	5.8%
管理組合員	1	0.4%
賃貸居住者	0	0.0%
管理会社の社員	51	22.6%
管理員	37	16.4%
その他	3	1.3%
計	226	100.0%

豊島区分譲マンション実態調査報告書

発行 平成 23 年 (2011 年) 1 月
編集・発行 豊島区都市整備部マンション担当課
〒170-8422 豊島区東池袋一丁目 18 番 1 号
TEL 03-3981-1111 (代表)

調査協力 株式会社 住宅・都市問題研究所