

豊島区における分譲マンション等の
実態と居住者に関する調査

報告書

豊 島 区

はじめに

豊島区では、これまでに第一次・第二次の住宅マスタープランを策定し、高齢社会への対応とファミリー世帯・高齢者等の居住継続や居住水準の向上を図り、区民が安心して住み続けられるよう、各種の定住化策を着実に推進してきたところでございます。

さて、今日分譲マンションは都市型居住として普及・定着していますが、維持管理や建替えについては共同住宅のため、様々な課題があります。

本区では、“豊島区住宅白書96”によると、住宅総数124,740戸の75%程度が共同住宅となっており、そのうち分譲マンションは10,550戸で、住宅総数の8.5%を占めています。しかも、持ち家の4戸に1戸が分譲マンションで、区民の居住形態として定着しています。一方、昭和40年代頃に建設された分譲マンションは老朽化が進行してきていますが、分譲マンションは複数の所有者の集合体であること等により利用関係が複雑であったり、管理組合が設立していなかったり、計画修繕が適切に行われていないなどの実態が見受けられております。

さらに、豊島区第二次住宅マスタープランでは、居住水準の向上をひとつの大きな政策課題として捉え、“マンションストックの適正な維持管理”の項目の中で、マンションを良質な住宅ストックとして維持していくため、維持管理について区が支援することを検討する必要があるとしております。

こうした実態を踏まえて、本区では分譲マンションのストック及びフローの状況、所有関係・規模等の状況を把握するとともに、分譲マンションの立地、供給形態の状況と管理組合等の実態を調査し、「豊島区における分譲マンション等の実態と居住者に関する調査報告書」を作成しました。この報告書を、今後の分譲マンション施策の参考資料とし、区民のより一層の定住化施策に取り組んでまいり所存です。

この報告書が区民のみなさんに活用され、多くの意見が区に寄せられることを期待いたします。

平成11年6月吉日

豊島区長 高野 之夫

目次

| | |
|---------------------------|----|
| 第1章. 調査の目的と内容 | 1 |
| (1) 調査の目的 | 3 |
| (2) 調査の内容 | 3 |
| 第2章. 豊島区における分譲マンション等の概況 | 5 |
| 2-1. ストックの状況(住宅統計調査) | 8 |
| (1) 総ストックに占める共同住宅の割合 | 8 |
| (2) 所有関係別の状況 | 10 |
| (3) 建築年別の状況 | 13 |
| (4) 規模の状況 | 15 |
| (5) 居住水準の達成状況 | 18 |
| 2-2. フローの状況(建築着工統計調査) | 20 |
| (1) 住宅の供給動向 | 20 |
| (2) 新設戸数の状況 | 21 |
| (3) 新設床面積の状況 | 22 |
| (4) 一戸当たりの床面積の状況 | 23 |
| 第3章. 豊島区における分譲マンションの実態 | 25 |
| 3-1. 豊島区に立地している分譲マンションの抽出 | 27 |
| 3-2. 豊島区に立地している分譲マンションの実態 | 29 |
| (1) 立地状況 | 29 |

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| (2) 規模・構造の状況 | 32 |
| (3) 供給形態の状況 | 35 |
| (4) 駐車場等の設置状況 | 37 |
| 第4章. 管理組合アンケート調査による維持・管理等の実態 | 39 |
| 4-1. アンケート調査の概要 | 41 |
| (1) 調査の対象 | 41 |
| (2) 調査の方法 | 41 |
| (3) 実施時期 | 41 |
| (4) 回収結果 | 41 |
| 4-2. アンケートの集計結果 | 42 |
| (1) 対象分譲マンションの属性 | 42 |
| (2) 管理組合の活動状況について | 53 |
| (3) 管理規約の状況について | 64 |
| (4) 管理業務について | 70 |
| (5) 大規模修繕等について | 79 |
| (6) 管理費、修繕積立金等について | 87 |
| (7) 地元町会との関係について | 92 |
| (8) 行政への期待 | 94 |

| | |
|-----------------------------------|-----|
| 第5章. 豊島区における分譲マンション等の問題点と課題 | 95 |
| 5-1. 住宅・住環境に関わる問題点と課題 | 98 |
| 5-2. 維持・管理に関わる問題点と課題 | 99 |
| 5-3. 建替えに関わる問題点・課題 | 101 |

参考資料

| | |
|-----------------------|-----|
| 管理組合アンケート調査・調査票 | 103 |
|-----------------------|-----|

別添資料

- 1 豊島区分譲マンションリスト
- 2 豊島区分譲マンション等位置図
- 3 管理組合アンケート集計結果一覧表

第1章

調査の目的と内容

第1章． 調査の目的と内容

(1) 調査の目的

平成5年住宅統計調査によると、豊島区では、持ち家の約1／4が非木造の分譲共同住宅であり、分譲マンションは都市型の居住形態として広く普及しているが、東京都住宅政策審議会答申（「ゆとりと魅力ある分譲マンション居住の実現方策について」平成10年5月）に示されているとおり、維持・管理等について多くの問題点が指摘されている。

このため、本調査は、豊島区における立地の状況を基礎データとして調査・整理するとともに、分譲マンションの管理組合を対象としたアンケート調査を行い、今後の支援策の具体的な内容を検討するための基礎資料を得ることを目的として行うものである。

(2) 調査の内容

調査内容は以下のとおりである。

① 分譲マンション等の概況の把握

住宅統計調査、建築着工統計調査を活用し、これらの統計資料で把握可能な共同住宅のストック及びフローの概況を把握する。

② 分譲マンションの実態の把握

首都圏高層住宅全調査及び豊島区水道台帳を基に豊島区内に立地するマンションを抽出し、「豊島区分譲マンションリスト」を作成するとともに、それらの分譲マンションの実態を把握する。

③ 管理組合アンケート調査

「豊島区分譲マンションリスト」によりリストアップされた分譲マンションの管理組合すべてを対象に、維持・管理等の実態を把握するためのアンケート調査を行う。

④ 豊島区における分譲マンション等の問題点と課題の整理

①～③の調査結果に基づき、豊島区内の分譲マンションの実態と特性及び維持

管理に係る問題点を簡潔に整理するとともに、今後の適切な維持管理の促進のために対応すべき課題について整理する。

第2章

豊島区における分譲マンション等の概況

第2章 豊島区における分譲マンション等の概況

ここでは、既存統計資料により、豊島区内に立地している分譲マンション等の概況を把握する。

なお、既存統計資料として、ストック^{※1)}の状況を把握するために、総務庁統計局により5年毎に行われている住宅・居住に関わる標本調査である『住宅統計調査』を利用し、フロー^{※2)}の状況を把握するために、建設省により毎年まとめられている『建築着工統計調査』を利用する^{※3)}。

■ストックの状況の把握

住宅統計調査（総務庁統計局）

住宅及び住宅以外で人が居住する建物並びにこれらに居住している世帯に関する実態を調査するとともに、その現状と推移を把握するため、住宅・居住に関する基礎指標を中心として、全国の住宅を対象として行われている標本調査。昭和23年以來、5年毎に実施され、『住宅統計調査報告』としてまとめられている。

■フローの状況の把握

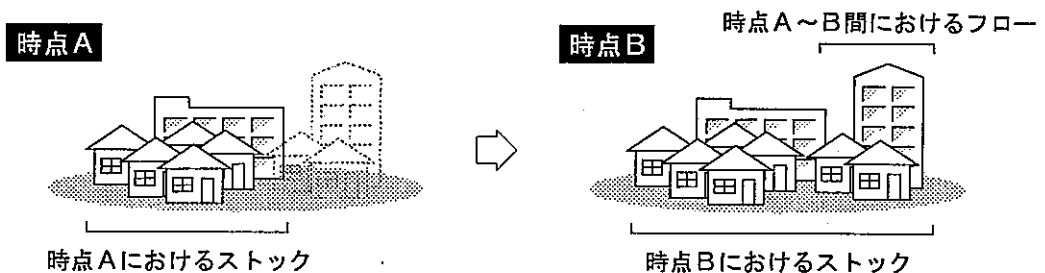
（対象：着工される全建築物）

建築着工統計調査（建設省）

全国の建築物の動態を把握するため、建築物の着工状況（建築物の数、床面積の合計、工事費予定額）及び住宅の着工状況（戸数、床面積の合計）について、新たに建築される建築物を対象として行われている全数調査。都道府県等に提出される届け出をもとに、昭和25年以來、毎月行われ、年単位で『建築統計年報』としてまとめられている。

※1) 「ストック」とは、「在庫 (stock)」の意であり、住宅のストックという場合は、ある一時点における既存の住宅数を表す。

※2) 「フロー」とは、「流量 (flow)」の意であり、住宅のフローという場合は、ある一定期間内に供給された住宅数を表す。



※3) 『住宅統計調査』は、必ずしも実数と一致しない標本調査であり、また『建築着工統計調査』ではその集計内容から分譲マンション(非木造持ち家共同住宅)の実数を把握することが困難であることに注意を要する。

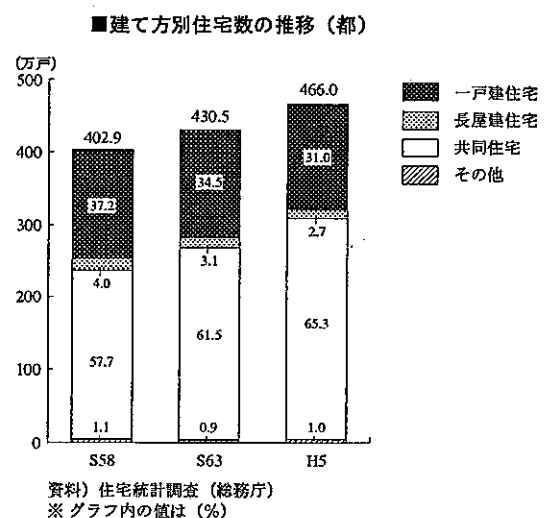
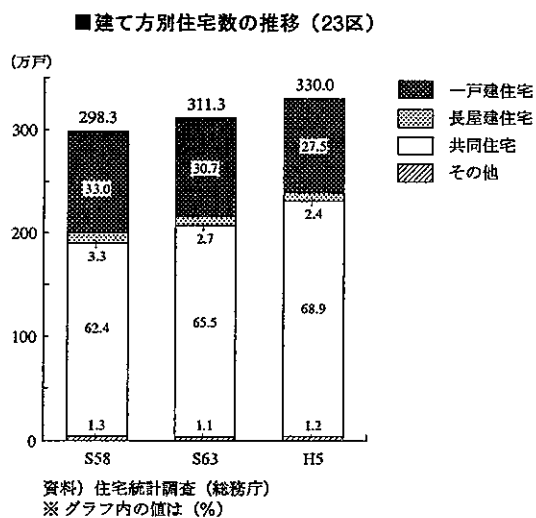
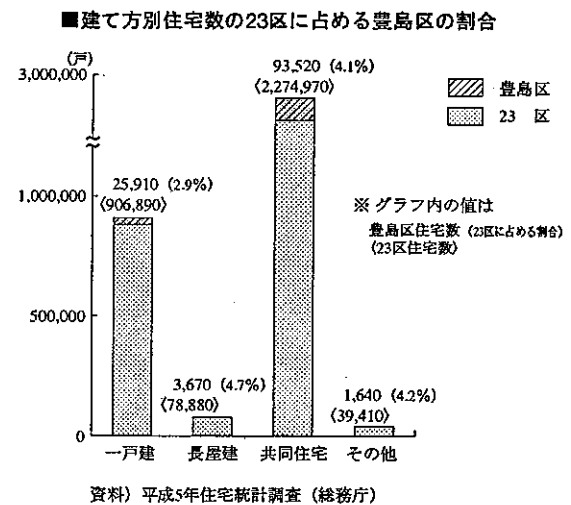
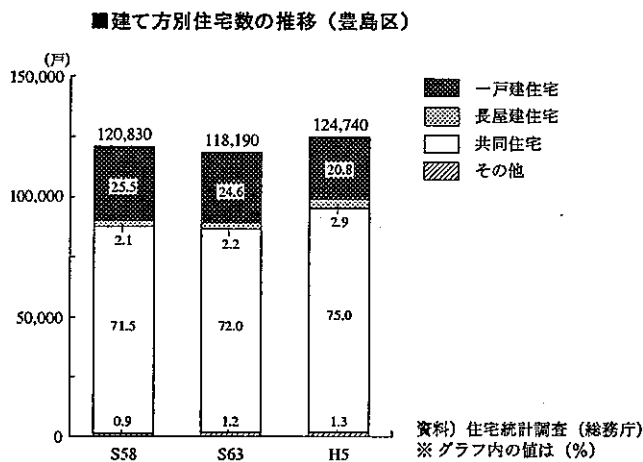
2-1.ストックの状況（住宅統計調査）

(1) 総ストックに占める共同住宅の割合

住宅統計調査によると、豊島区内に立地している住宅総数は、平成5年で124,740戸であり、その75.0%にあたる93,520戸が共同住宅となっており、総ストックに占める共同住宅の割合は微増傾向にある。一方、平成5年の一戸建住宅数は、25,910戸（20.8%）となっており、共同住宅とは逆に総ストックに占める割合は、年々小さくなってきている。

また、豊島区では、総ストックに占める共同住宅の割合が23区および都に比べて大きくなっており、一方で、一戸建て住宅のその割合は小さくなっている。23区に占める豊島区の割合をみても、共同住宅において、4.1%となっており、これは〔豊島区世帯数／23区世帯数〕の3.4%[※]に比べて高い水準となっている。

※）住民基本台帳世帯数（平成5年3月末）…豊島区世帯数／23区世帯数＝121,960／3,538,982≒3.4%

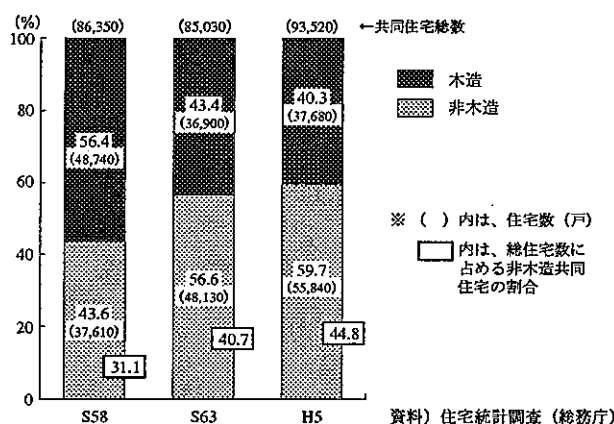


共同住宅の構造別住宅数の割合の推移をみると、豊島区においては、年々非木造住宅の割合が多くなっており、昭和58年では、木造住宅数が非木造住宅数を上回っていたが、昭和63年以降では、非木造住宅の方が多くなっており、平成5年においては豊島区の共同住宅総数の約6割（59.7%、55,840戸）が非木造共同住宅となっている。同様に、23区および都においても、年々非木造住宅の割合は多くなる傾向にあり、豊島区の共同住宅総数に占める非木造共同住宅の割合は、23区および都に比べて1割程度低い状況にある（平成5年）。

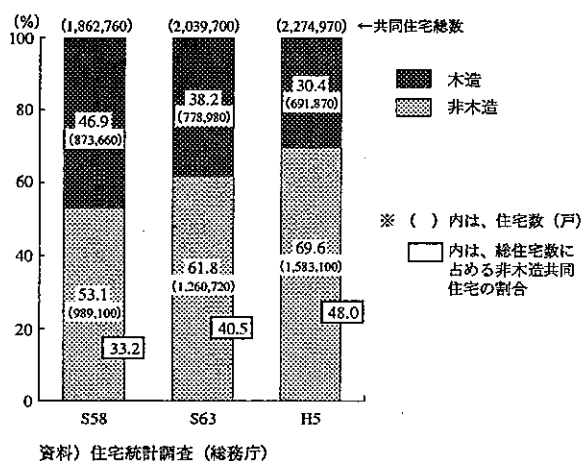
さらに、平成5年における総住宅数に占める非木造共同住宅の割合は44.8%となっており、これは都とほぼ同程度であるが、23区に比べるとやや低くなっている。

以上により、豊島区は、共同住宅総数および総住宅数に占める非木造共同住宅の割合が年々増えてはいるものの、その割合は、23区および都に比べて低くなっており、木造共同住宅が多い地域となっている。

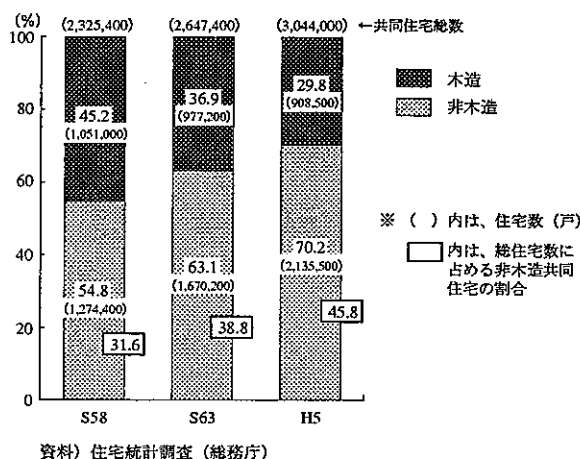
■共同住宅の構造別住宅数の割合の推移（豊島区）



■共同住宅の構造別住宅数の割合の推移（23区）



■共同住宅の構造別住宅数の割合の推移（都）



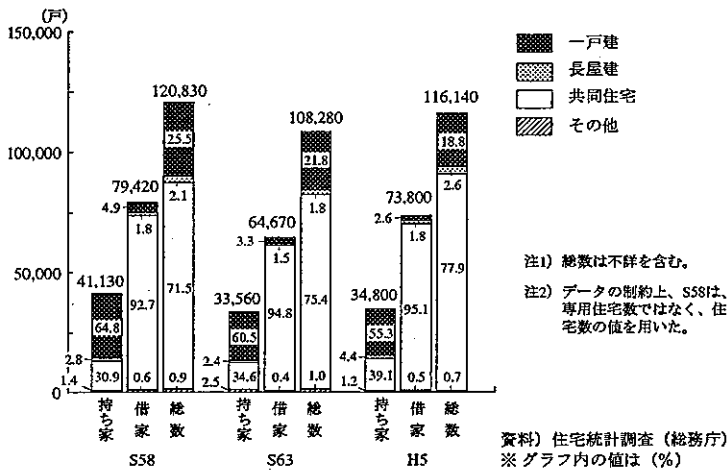
(2) 所有関係別の状況

建て方別・所有関係別専用住宅^{※)}の状況をみると、専用住宅総数に占める共同住宅の割合は増加傾向にあり、平成5年においては、専用住宅総数の77.9%、持ち家の39.1%、借家の95.1%が共同住宅である。

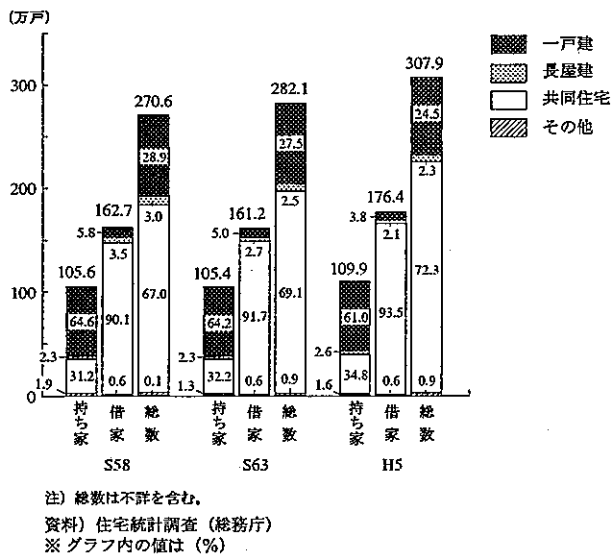
豊島区の専用住宅総数に占める共同住宅の割合は、23区および都と比較しても、持ち家、借家ともに、専用住宅数に占める共同住宅の割合が高くなっている。

※) 住宅統計調査では、建て方別・所有関係別の状況については、専用住宅についてのみ集計されている。このため、下図に示す建て方別・所有関係別専用住宅数の総数とp.8の建て方別住宅数の総数とは一致しない。

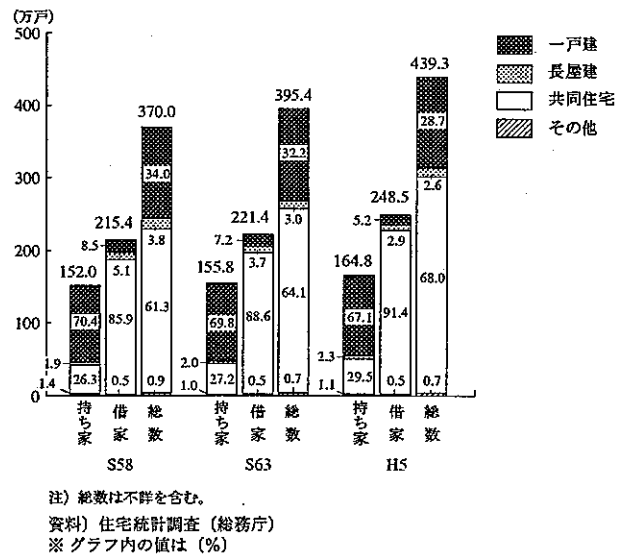
■建て方別・所有関係別専用住宅数の推移（豊島区）



■建て方別・所有関係別専用住宅数の推移（23区）



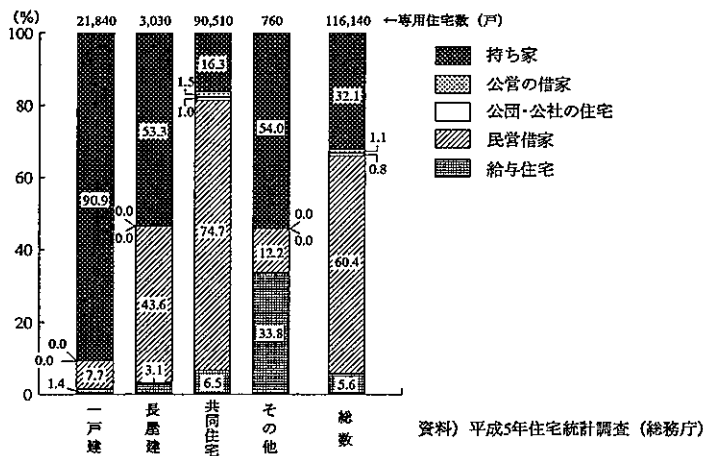
■建て方別・所有関係別専用住宅数の推移（都）



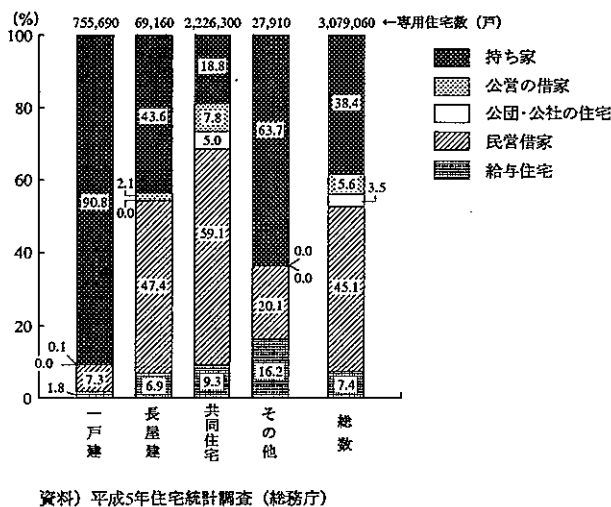
また、専用住宅について、平成5年における建て方別・所有関係別の割合をみると、共同住宅の16.3%が持ち家となっており、2.5%が公営借家（公営の借家＋公団・公社の住宅）、74.7%が民営借家、6.5%が給与住宅となっている。

これを、23区および都と比較すると、豊島区においては、民営借家の割合が高いことが特徴となっている。一方で、共同住宅総数に占める持ち家、公共借家、給与住宅の割合は、23区および都に比べて低い状況にある。

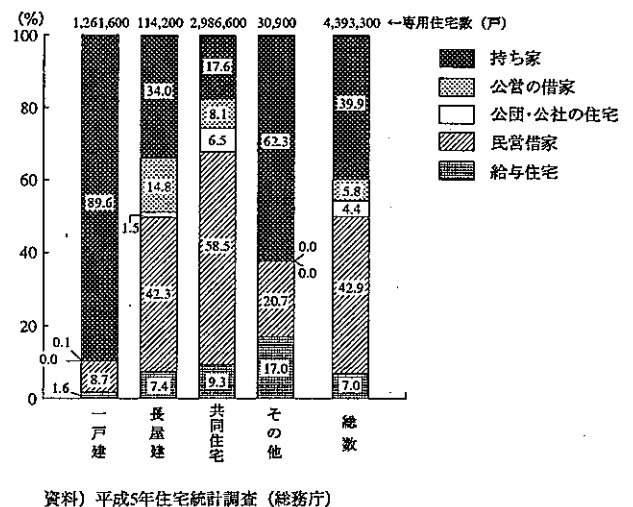
■専用住宅における建て方別・所有関係別割合（豊島区）



■専用住宅における建て方別・所有関係別割合（23区）



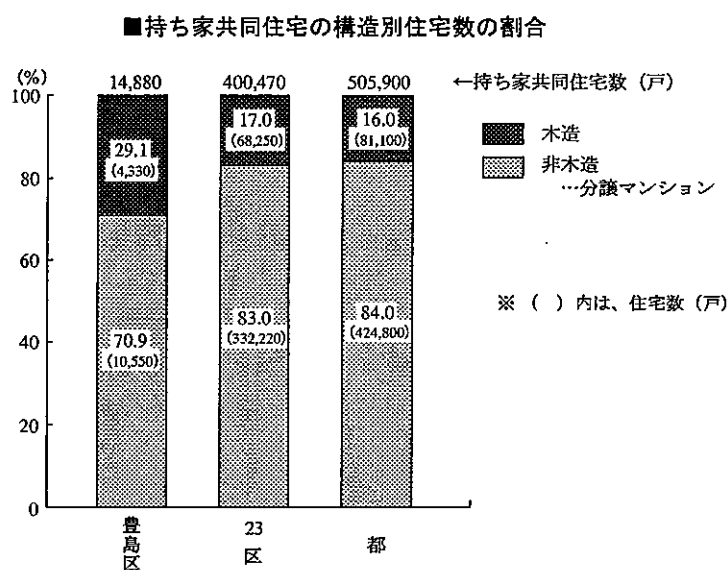
■専用住宅における建て方別・所有関係別割合（都）



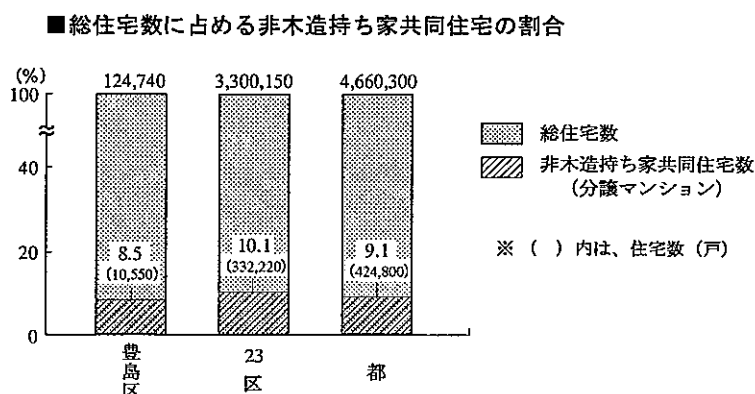
さらに、平成5年における持ち家共同住宅の構造別住宅数の割合をみると、豊島区に立地する持ち家共同住宅の約7割（70.9%）が非木造住宅となっており、これは、23区および都に比べて低い水準にある（23区で83.0%、都で84.0%が非木造住宅）。

一般に、この非木造持ち家共同住宅が、いわゆる分譲マンションに該当するため、豊島区には、平成5年において10,550戸の分譲マンションが立地していることになる。

また、豊島区における総住宅数に占める非木造持ち家共同住宅の割合は、23区および都に比べて低い水準にあり（23区の10.1%、都の9.1%に比べて、豊島区では8.5%）、豊島区は、総住宅数に占める分譲マンション（非木造持ち家共同住宅）の割合が低い地域となっている。



資料) 平成5年住宅統計調査 東京都特別集計 (東京都住宅局)



資料) 平成5年住宅統計調査 東京都特別集計 (東京都住宅局)

(3) 建築年別の状況

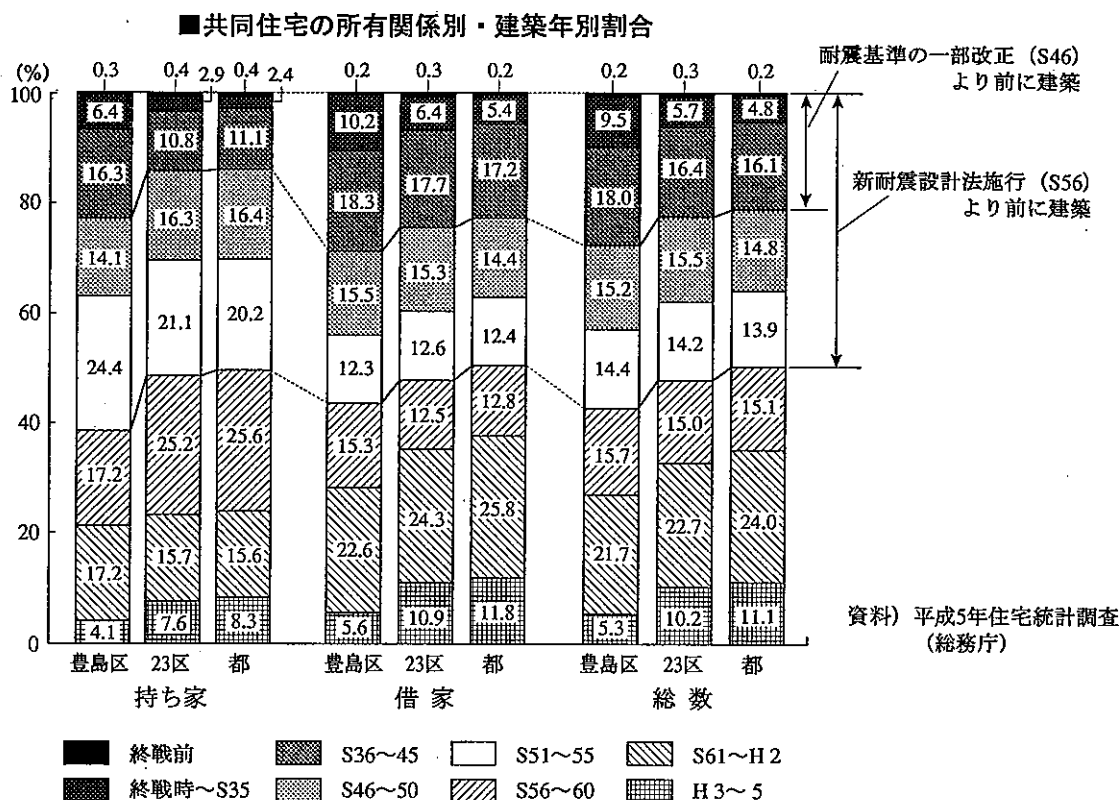
昭和46年の耐震基準の一部改正より前に建築された共同住宅は、豊島区では総戸数の約3割（27.7%）を占めており、持ち家については23.0%、借家については28.7%を占めている。

また、昭和56年の新耐震設計法^{※1)}施行より前に建築された共同住宅は、豊島区では総戸数の57.3%を占め、持ち家については61.5%、借家については56.5%となっており、約6割の共同住宅で地震に対する安全性の向上を図る必要があると考えられる。一方、23区および都では、新耐震設計法施行より前に建築された共同住宅はそれぞれ、総戸数の52.1%、49.8%、持ち家の51.5%、50.5%、借家の52.3%、49.6%であり、豊島区において、築後かなりの年数を経た老朽共同住宅の割合が高くなっている。

また、建築後初めての大規模な修繕工事に必要な時期に当たる、概ね築後約12～17年^{※2)}を経過する昭和56年～60年に建築された共同住宅は、総戸数の15.7%、持ち家の17.2%、借家の15.3%を占めている。

※1) 昭和56年の建築基準法の改正により設けられた、地震に強い建物とするための建物の構造のあり方を定めた基準。

※2) 一般に、建築後初めての大規模な修繕工事に必要な時期は、概ね築後10～15年とされている。

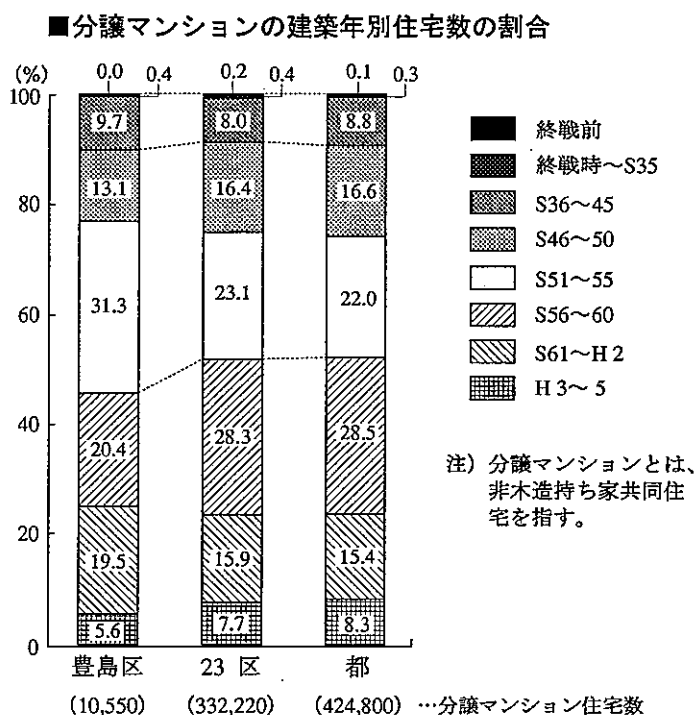


また、建築年別の状況を構造別にみることにより、分譲マンション（非木造持ち家共同住宅）の建築年別住宅数の割合を把握すると、豊島区においては、昭和51～55年に建築された分譲マンションが多くなっており、23区と都に比べて、やや建築時期が早いマンションが多くなっている（豊島区で31.3%、23区で23.1%、都で22.0%）。

さらに、昭和46年の耐震基準の一部改正より前に建築された分譲マンションは10.1%（23区で8.6%、都で9.2%）、昭和56年の新耐震設計法施行より前に建築された分譲マンションは54.5%（23区で48.1%、都で47.8%）であり、ともに、23区および都に比べて高い割合となっている。

また、建物の耐用年数に関する諸研究によると、鉄筋住宅の標準的耐用年数は35～40年とされているが、豊島区においては、約3.1%^{※)}の分譲マンションが築後35年以上を経ており、これらの分譲マンションについては、建替えを前提とした早急な対応が必要であるものと考えられる。

※) 昭和36～45年に建築された分譲マンションを調査の単位年数で案分し、昭和38年以前に建築された分譲マンションの割合を算出した。

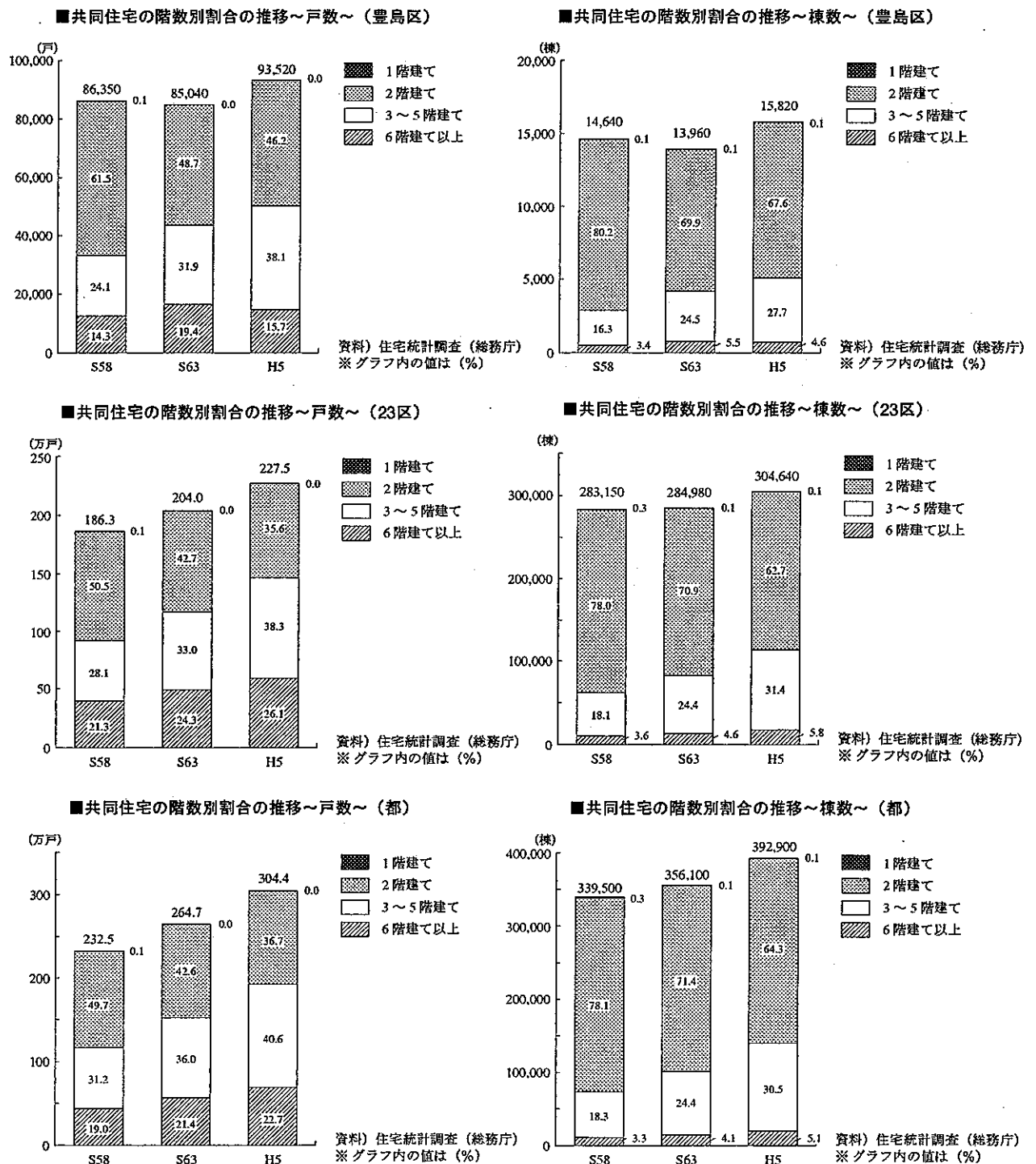


資料) 平成5年住宅統計調査 (総務庁)

(4) 規模の状況

共同住宅の階数別割合の推移をみると、戸数、棟数ともに、年々3～5階建ての共同住宅の占める割合が高くなる傾向がみられるが、23区および都においても同じ傾向がみられる。

また、豊島区においては、23区および都に比べて、2階建ての共同住宅の占める割合が大きくなっている。

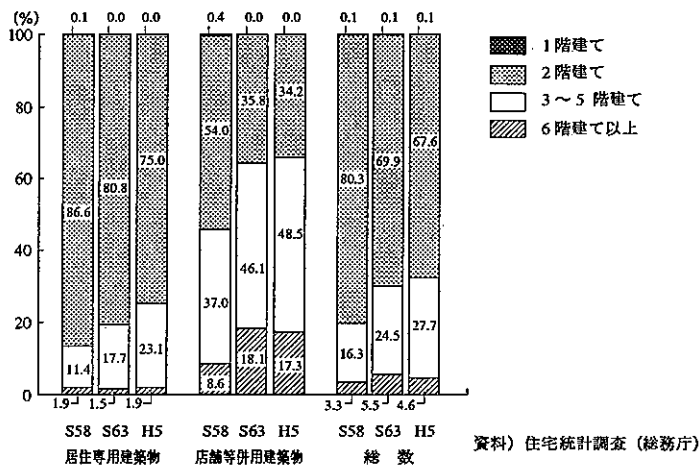


23区および都では、低層の共同住宅（1階建ておよび2階建て）の割合が減少し、中～高層の共同住宅（3～5階建ておよび6階建て以上）の割合が増大する傾向がみられるが、豊島区においては、6階建て以上の共同住宅の割合は横ばい状況にある。

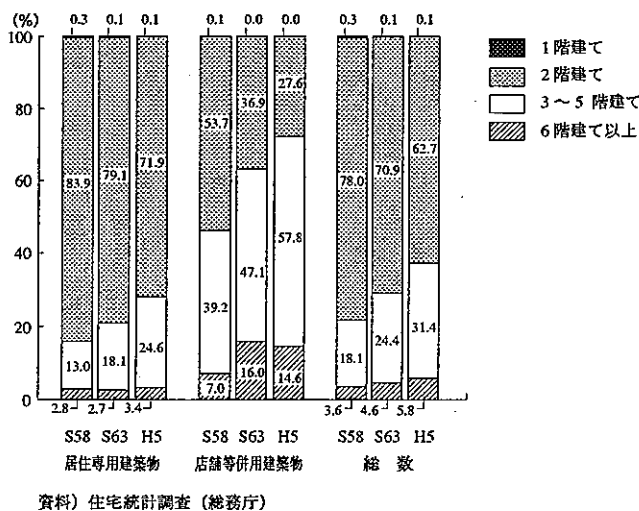
さらに、共同住宅の用途別・階数別割合の推移をみると、豊島区、23区および都のすべてにおいて、2階建て共同住宅の占める割合が減少し、その反面、3～5階建て共同住宅の占める割合が増加している。

特に、豊島区と23区、都を比較すると、豊島区においては、店舗等併用建築物で6階建て以上の共同住宅が占める割合が大きくなっていることから、高層の共同住宅において店舗と併用利用されているケースが多くなっている。

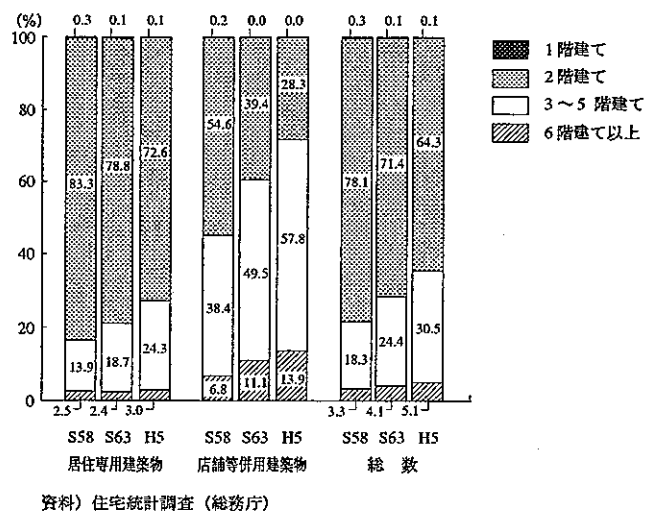
■共同住宅の用途別・階数別割合の推移～棟数～（豊島区）



■共同住宅の用途別・階数別割合の推移～棟数～（23区）



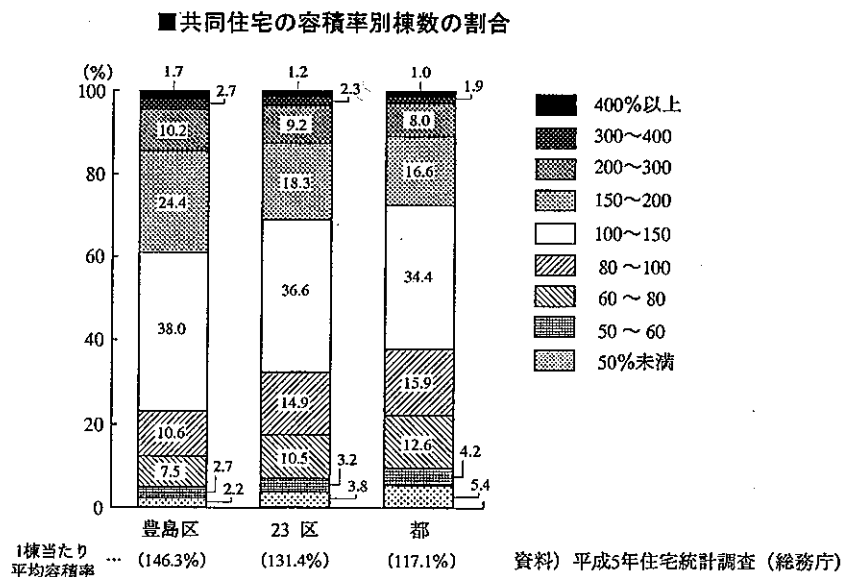
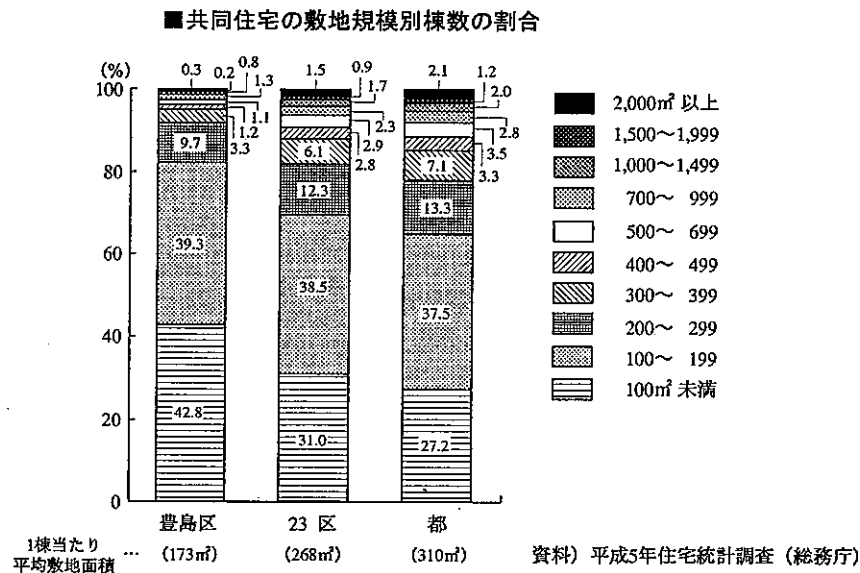
■共同住宅の用途別・階数別割合の推移～棟数～（都）



平成5年における敷地規模別棟数の割合をみると、豊島区においては、100㎡未満の敷地に立地する共同住宅が42.8%で、23区および都に比べて大きくなっており、200㎡未満の敷地に立地する共同住宅が、全体の約8割（82.1%）を占めている（23区では69.5%、都では64.7%）。1棟当たり平均敷地面積をみても、23区の268㎡、都の310㎡に比べ、豊島区では173㎡と小規模となっている。

さらに、容積率別棟数の割合をみると、23区および都に比べて高い容積率で利用されている傾向にあり、1棟当たり平均容積率をみても、23区の131.4%、都の117.1%に比べて、豊島区では146.3%と高くなっている。

これらより、豊島区においては、高容積で利用されている共同住宅が多くなっているが、これは都心に近いという位置的条件に伴い、容積率の指定が比較的高い水準で設定されていることにも影響されているものと考えられる。

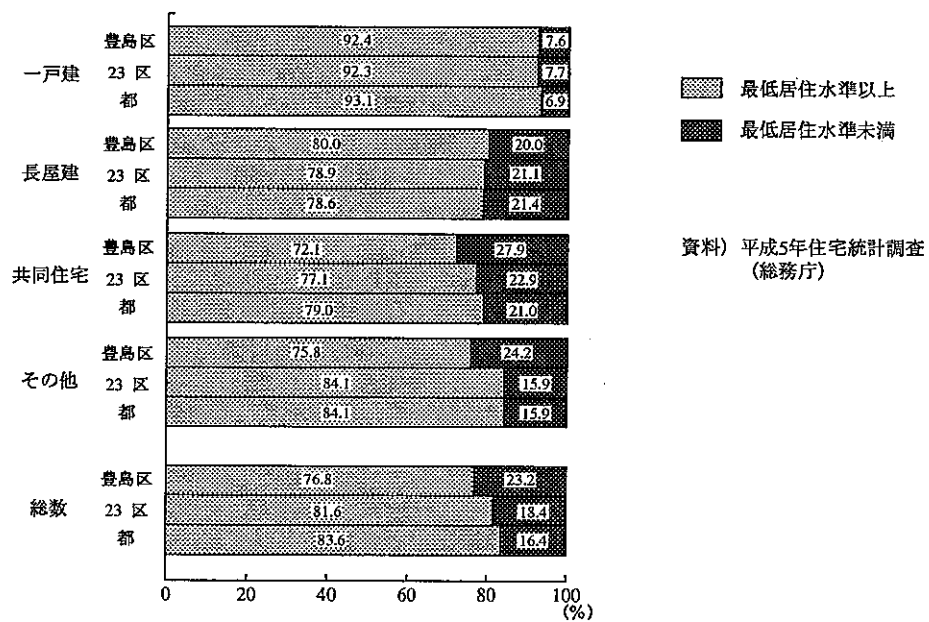


(5) 居住水準の達成状況

豊島区に立地する共同住宅は、23区および都に比べて最低居住水準[※]未達の割合が高くなっており（23区の22.9%、都の21.0%に比べて、豊島区は27.9%の共同住宅で未達成）、都市居住型誘導居住水準[※]をみても、わずかながら23区および都の割合を下回っている（23区の77.1%、都の77.0%に比べて、豊島区は80.7%の共同住宅で未達成）。

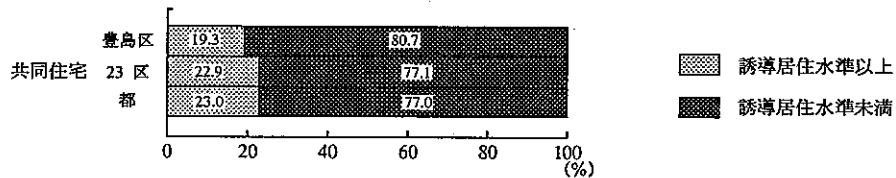
※) 最低居住水準、都市居住型誘導居住水準については、次頁の参考資料を参照のこと。

■建て方別最低居住水準の達成状況

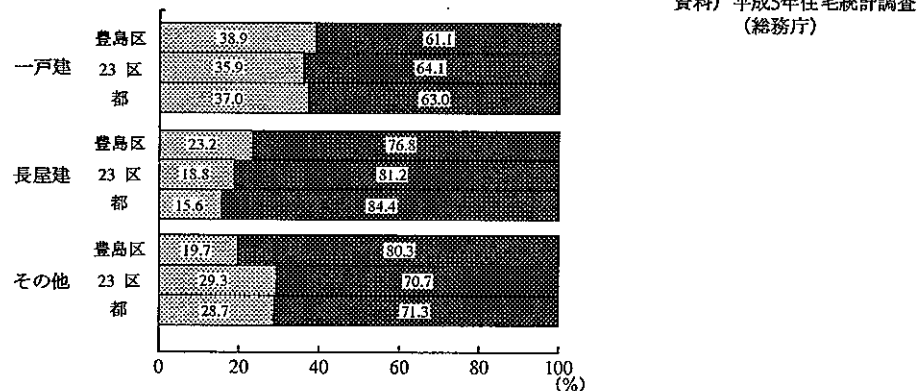


■建て方別誘導居住水準の達成状況

【都市居住型誘導居住水準】



【一般型誘導居住水準】



【参考資料】 居住水準（最低居住水準と誘導居住水準）

国の第七期住宅建設五箇年計画（平成8年3月15日閣議決定）により、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な水準である最低居住水準については、特に、大都市地域の借家居住世帯に重点をおいて、その水準未達の世帯の解消に努めるものとされている。

また、住宅ストックの質の向上を誘導する上での指針となる誘導居住水準については、平成12年度を目途に全国で半数の世帯が、さらに、その後できるだけ早期に、全ての都市圏においても半数の世帯がその水準を確保できるようにすることが目標とされている。

■最低居住水準

健康で文化的な住生活を送るために必要不可欠な水準で、標準的な世帯構成の場合、住戸の規模は、世帯人員に応じて右表のとおり定められている。

| 世帯人員 | 居住室面積 (内法) | 住戸専用面積 (壁芯) |
|----------------|---------------|----------------|
| 1 人 | 7.5㎡ (4.5畳) | 18㎡ |
| 1 人 (中高齢単身) | 15.0 (9.0) | 25 |
| 2 人 | 17.5 (10.5) | 29 |
| 3 人 | 25.0 (15.0) | 39 |
| 4 人 | 32.5 (19.5) | 50 |
| 5 人 | 37.5 (22.5) | 56 |
| 6 人 | 45.0 (27.0) | 66 |

注：1. 標準的な世帯構成とは、世帯人員3人以上の場合、夫婦と分離就寝すべき子供により構成される世帯をいう。
2. 居住室面積には、寝室及び食事室兼台所のみを含む。
3. 住戸専用面積には、寝室、食事室兼台所、便所、浴室、収納スペース等を含むが、バルコニーは含まない。

■誘導居住水準

(1) 都市居住型誘導居住水準

都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した水準で、標準的な世帯構成の場合、住戸の規模は、世帯人員に応じて下表（左）のとおり定められている。

(2) 一般型誘導居住水準

都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建て住宅居住を想定した水準で、標準的な世帯構成の場合、住戸の規模は、世帯人員に応じて下表（右）のとおり定められている。

都市居住型誘導居住水準

| 世帯人員 | 居住室面積 (内法) | 住戸専用面積 (壁芯) |
|------------------|---------------|----------------|
| 1 人 | 20.0㎡ (12.0畳) | 37㎡ |
| 1 人 (中高齢単身) | 23.0 (14.0) | 43 |
| 2 人 | 33.0 (20.0) | 55 |
| 3 人 | 46.0 (28.0) | 75 |
| 4 人 | 59.0 (36.0) | 91 |
| 5 人 | 69.0 (42.0) | 104 |
| 5 人 (高齢単身を含む) | 79.0 (48.0) | 122 |
| 6 人 | 74.5 (45.5) | 112 |
| 6 人 (高齢夫婦を含む) | 84.5 (51.5) | 129 |

注：1. 標準的な世帯構成とは、世帯人員3人以上の場合、夫婦と分離就寝すべき子供により構成される世帯をいう。
2. 居住室面積には、寝室、食事室、台所（又は食事室兼台所）及び居間のみを含む。
3. 住戸専用面積には、寝室、食事室、台所（又は食事室兼台所）、居間、便所、浴室、収納スペース等を含むが、バルコニーは含まない。

一般型誘導居住水準

| 世帯人員 | 居住室面積 (内法) | 住戸専用面積 (壁芯) |
|------------------|---------------|----------------|
| 1 人 | 27.5㎡ (16.5畳) | 50㎡ |
| 1 人 (中高齢単身) | 30.5 (18.5) | 55 |
| 2 人 | 43.0 (26.0) | 72 |
| 3 人 | 58.5 (35.5) | 98 |
| 4 人 | 77.0 (47.0) | 123 |
| 5 人 | 89.5 (54.5) | 141 |
| 5 人 (高齢単身を含む) | 99.5 (60.5) | 158 |
| 6 人 | 92.5 (56.5) | 147 |
| 6 人 (高齢夫婦を含む) | 102.5 (62.5) | 164 |

注：1. 標準的な世帯構成とは、世帯人員3人以上の場合、夫婦と分離就寝すべき子供により構成される世帯をいう。
2. 居住室面積には、寝室、食事室、台所（又は食事室兼台所）、居間及び余居室のみを含む。
3. 住戸専用面積には、寝室、食事室、台所（又は食事室兼台所）、居間、余居室、便所、浴室、収納スペース等を含むが、バルコニーは含まない。

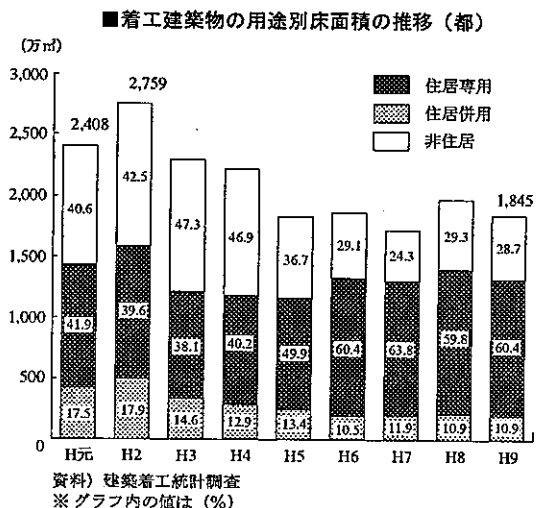
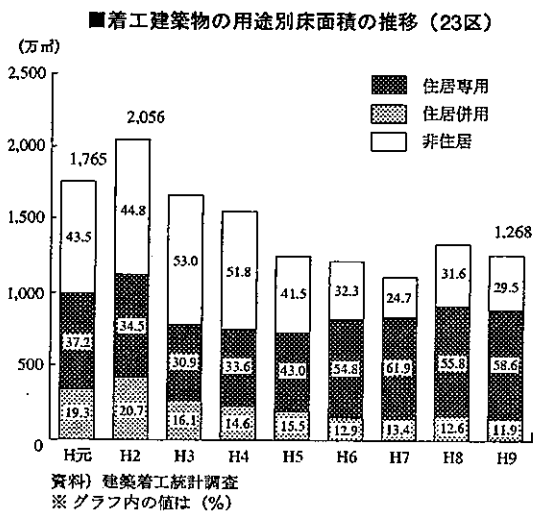
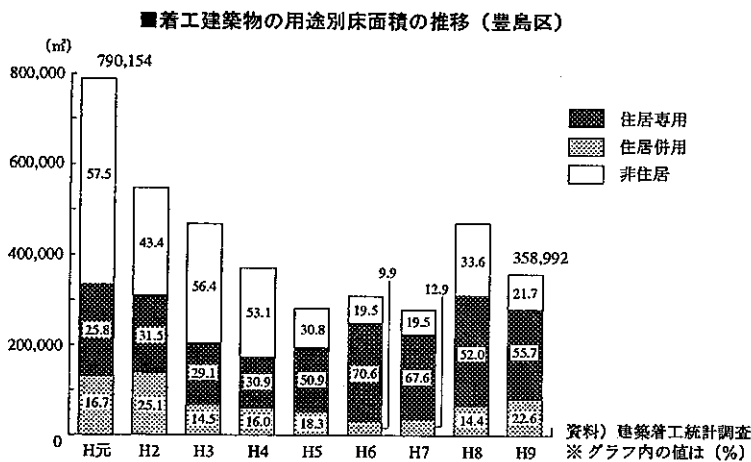
2-2. フローの状況（建築着工統計調査）

(1) 住宅の供給動向

豊島区における全着工建築物の床面積は、平成元～5年頃まで減少傾向にあったが、平成5年以降は横ばいの状態にある。23区および都についても、豊島区と同様の傾向がみられる。

また、豊島区における住居系建築物の床面積をみると、バブル崩壊等の影響もあり、平成3～5年頃には、他の年に比べて小さくなっている。

さらに、全着工建築物に対する住居系建築物の占める割合をみると、豊島区においては、平成9年で約8割（78.3%）を占めており、23区（70.5%）及び都（71.3%）に比べて、わずかながら着工建築物に占める住居系建築物の割合が高くなっている。

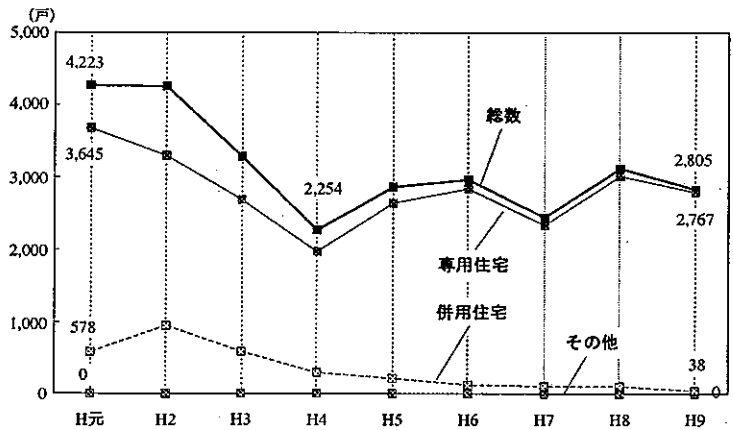


(2) 新設戸数の状況

豊島区における共同住宅の新設戸数は、平成元年の4,223戸から減少傾向にあるが、平成4年以降については、横ばいあるいは微増の状態にあり、平成9年の新設住宅戸数は、2,805戸となっている。それを、専用・併用別にみると、2,767戸(98.6%)が専用住宅となっている。

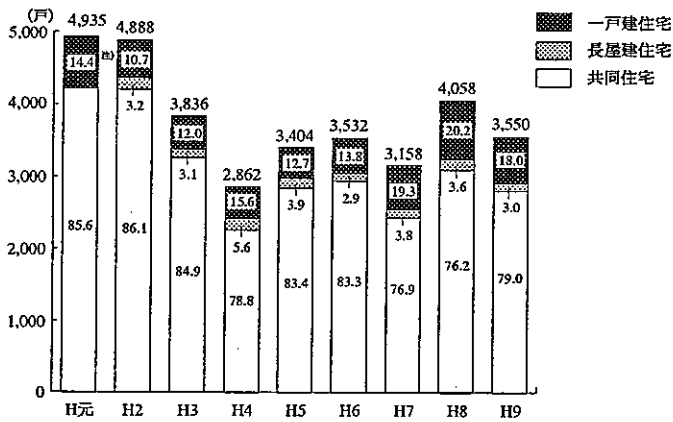
また、豊島区における新設住宅戸数に占める共同住宅の割合は、約8割程度であり、23区および都に比べて、やや高い(5~10%程度)水準となっている。

■共同住宅の種類別新設住宅戸数の推移(豊島区)



資料) 建築着工統計調査

■建て方別新設住宅戸数の推移(豊島区)



資料) 建築着工統計調査
※ グラフ内の値は (%)

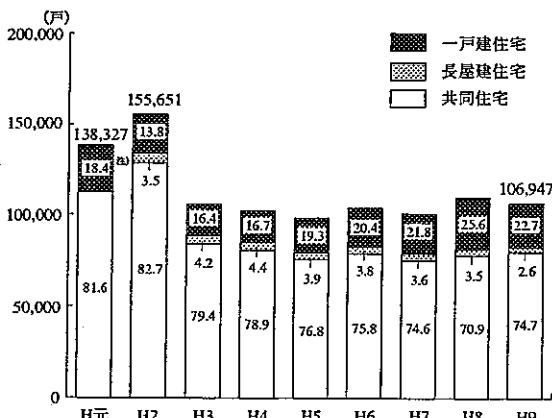
注) H元は、一戸建住宅に長屋建住宅を含む。

■建て方別新設住宅戸数の推移(豊島区)

| | 一戸建て | 長屋建て | 共同住宅 | 合計 |
|----|------|------|-------|-------|
| H元 | 712 | 0 | 4,223 | 4,935 |
| H2 | 520 | 158 | 4,210 | 4,888 |
| H3 | 461 | 118 | 3,257 | 3,836 |
| H4 | 448 | 160 | 2,254 | 2,862 |
| H5 | 431 | 134 | 2,839 | 3,404 |
| H6 | 488 | 103 | 2,941 | 3,532 |
| H7 | 610 | 121 | 2,427 | 3,158 |
| H8 | 818 | 147 | 3,093 | 4,058 |
| H9 | 637 | 108 | 2,805 | 3,550 |

注) H元は、一戸建住宅に長屋建住宅を含む。

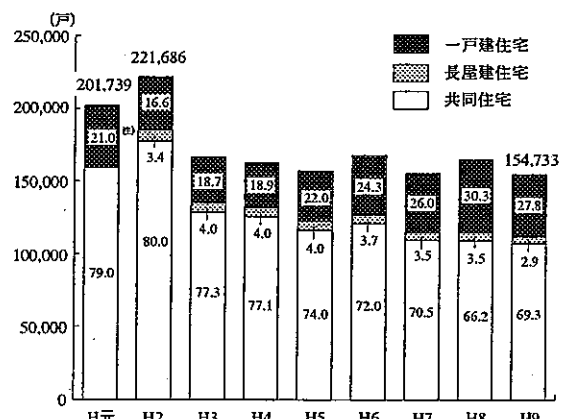
■建て方別新設住宅戸数の推移(23区)



資料) 建築着工統計調査
※ グラフ内の値は (%)

注) H元は、一戸建住宅に長屋建住宅を含む。

■建て方別新設住宅戸数の推移(都)



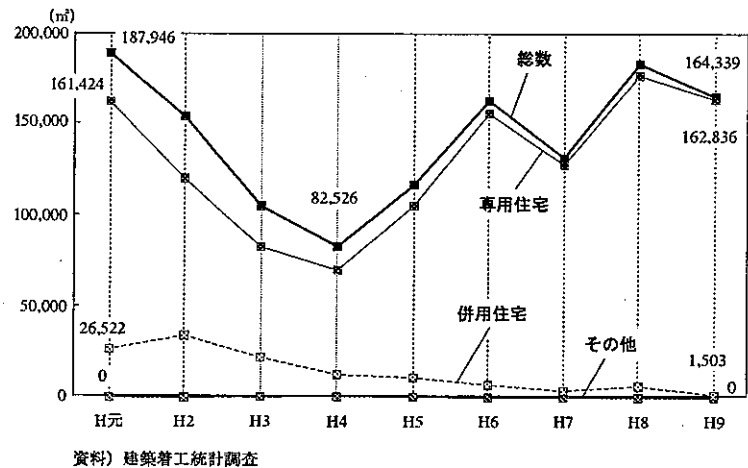
資料) 建築着工統計調査
※ グラフ内の値は (%)

注) H元は、一戸建住宅に長屋建住宅を含む。

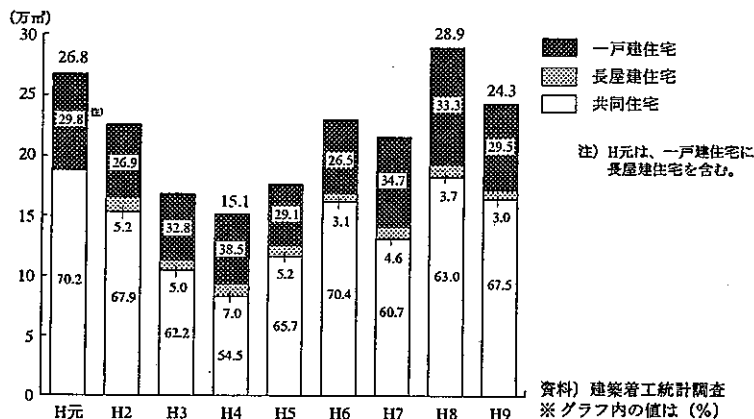
(3) 新設床面積の状況

豊島区における共同住宅の新設床面積は、新設戸数の状況と同様、平成元年から平成4年にかけて減少を続け、それ以降は増加傾向にある。

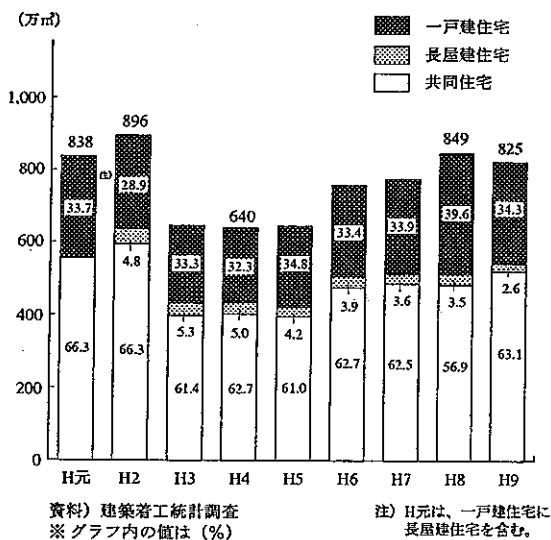
共同住宅の種類別新設住宅床面積の推移（豊島区）



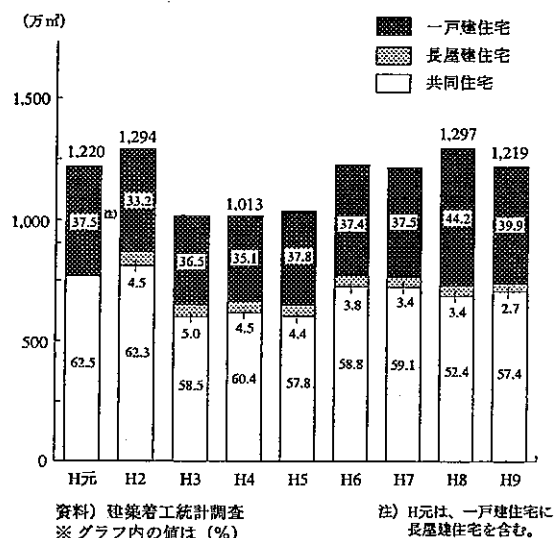
建て方別新設住宅床面積の推移（豊島区）



建て方別新設住宅床面積の推移（23区）

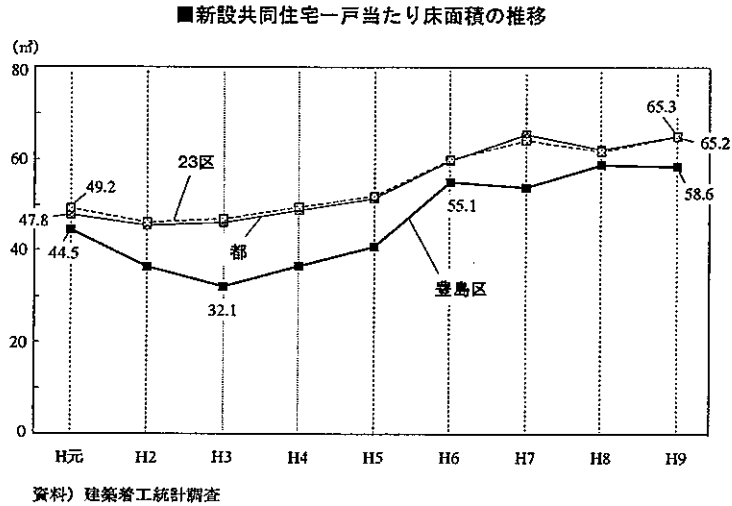


建て方別新設住宅床面積の推移（都）



(4) 一戸当たりの床面積の状況

豊島区における新設された共同住宅一戸当たりの床面積は、平成3年の32.1㎡を最小として、それ以降は増加に転じており、平成9年には、過去9年で最大の58.6㎡となっている。しかし、これは、23区および都に比べて、約7㎡程度低い水準となっている（23区は65.2㎡、都は65.3㎡）。



第3章

豊島区における分譲マンションの実態

第3章． 豊島区における分譲マンションの実態

豊島区における分譲マンションの実態を把握するため、豊島区に立地している分譲マンションを以下の手順に従って抽出した。

3-1. 豊島区に立地している分譲マンションの抽出

① 分譲マンション（分譲住宅を含む物件）のリストアップ

まず、5階建て以上の民間分譲マンション（昭和39年以降に建築されたもの）を対象とした「首都圏高層住宅全調査」により、分譲マンション[※]をリストアップした。

※) ここでの分譲マンションは、分譲住宅を含む共同住宅の建築物を指し、戸数には賃貸住宅も含む。

首都圏高層住宅全調査（社）日本高層住宅協会

(社)日本高層住宅協会が、首都圏において民間事業者により募集が行われた5階建て以上の高層住宅（1戸以上の分譲・賃貸住宅を含む建築物。社宅、寮として供給されたものを除く）について行っている全数調査。昭和39年以降に供給された5階建て以上の高層住宅の全数について毎年調査され、『首都圏高層住宅全調査』としてまとめられている。

さらに、首都圏高層住宅全調査を補足するため、上水道が供給されているすべての住宅を網羅している「豊島区水道台帳（定期点検報告リスト）」を用いて、主に昭和39年より前に建築された分譲マンションおよび5階建て未満の分譲マンションを抽出した。

② 同一物件のチェック

「首都圏高層住宅全調査」および「豊島区水道台帳（定期点検報告リスト）」により抽出された分譲マンションを照らし合わせ、同一物件を削除した。

③ 住宅地図による確認作業

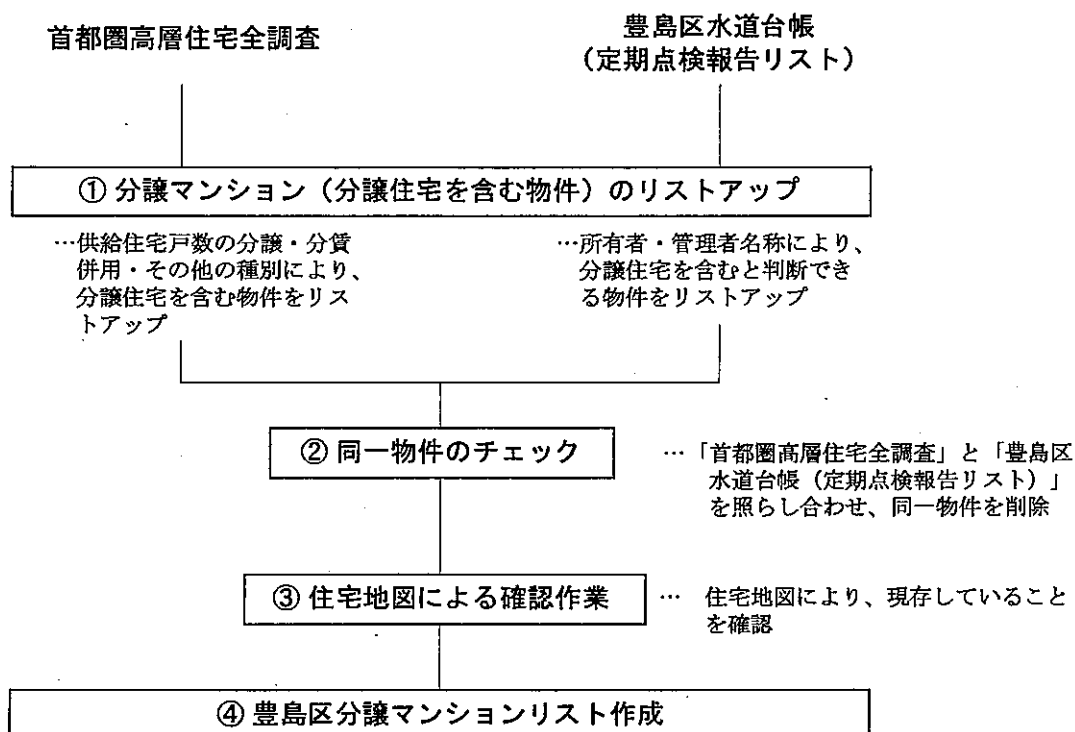
「首都圏高層住宅全調査」および「豊島区水道台帳（定期点検報告リスト）」により抽出された分譲マンションの中には、既に建替えが行われた等の理由により現存しない物件も存在することが想定されることから、現在、各々の物件が立地しているかどうかを住宅地図を用いて確認した。

④ 豊島区分譲マンションリスト作成

以上の作業により、現在、豊島区内に立地している分譲マンションを抽出し、「豊島区分譲マンションリスト」を作成した。

以下に示すフロー図のとおり抽出作業を行った結果、豊島区に立地している分譲マンションとして、522件の物件が抽出された。

■豊島区に立地している分譲マンションの抽出作業フロー図



分譲住宅を含むと判断できる物件で現存するものを抽出した結果、522物件がリストアップされた。

| | | 首都圏高層住宅全調査 (S39~H9) | | | | 計 |
|---------|-------------|---------------------|-----------|-----|-------|-----|
| | | 分譲マンション | 分賃併用マンション | その他 | 調査対象外 | |
| 豊島区水道台帳 | 〇〇管理組合区分所有等 | 184 | 20 | 4 | 59 | 267 |
| | 〇〇管理事務所等 | 2 | 0 | — | — | 2 |
| | 台帳にない物件 | 224 | 29 | — | — | 253 |
| | 計 | 410 | 49 | 4 | 59 | 522 |

注) 表中の「その他」は、首都圏高層住宅全調査により分譲マンションおよび分賃併用マンションのいずれにも区分されない物件を指している。
また、首都圏高層住宅全調査の「その他」および「調査対象外」に該当するマンション (4+59=計63件) は、豊島区水道台帳の所有者または管理者の欄において、「〇〇管理組合」あるいは「区分所有」等と表記されていた物件であることから分譲住宅を含むと想定された物件である。

3-2. 豊島区に立地している分譲マンションの実態

豊島区に立地している分譲マンションの実態を把握するため、3-1. で作成した「豊島区分譲マンションリスト」を基に、「首都圏高層住宅全調査」および「豊島区水道台帳（定期点検報告リスト）」により把握可能なデータを整理する。

(1) 立地状況

① 立地件数、立地戸数

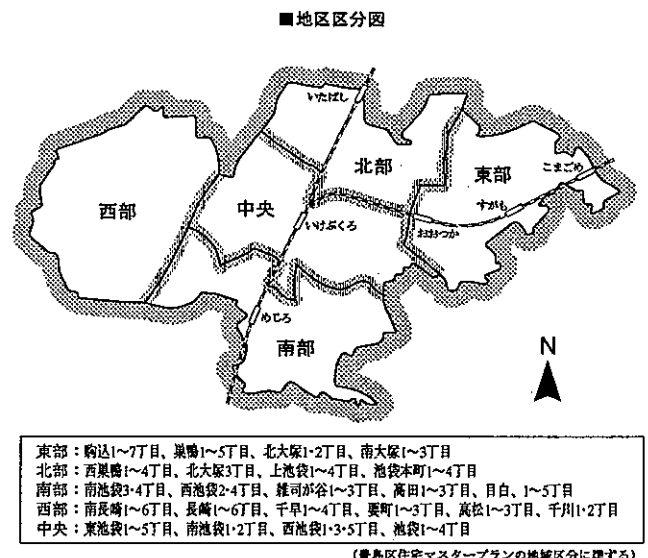
「首都圏高層住宅全調査」および「豊島区水道台帳（定期点検報告リスト）」によると、豊島区内には522件の分譲マンションが立地し、それらにより19,468戸（平成10年10月竣工分までの累計）の住宅が供給されている。

② 地区別立地状況

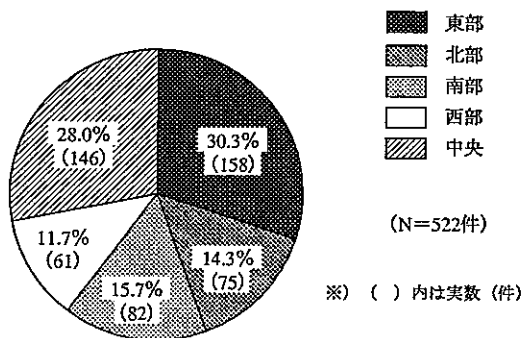
右の地区区分図のとおり、豊島区を5地区に分け、地区別立地状況を把握する（以下の考察においても、特記のない限り、この地区区分（5区分）をもとに、地区別特性を把握するものとする）。

件数についてみると、東部が158件で最も多く、総供給件数の約3割（30.3%）を占めている。

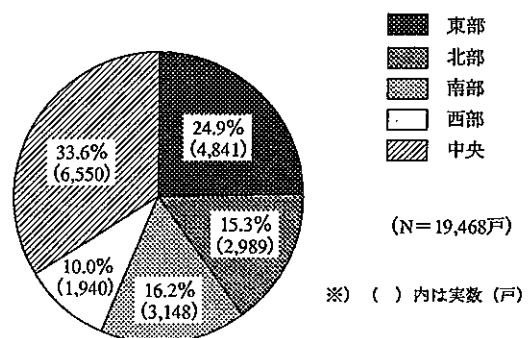
戸数についてみると、中央が6,550戸で最も多く、総供給戸数の約1/3（33.6%）を占めている。



■供給件数の地区別割合



■供給戸数の地区別割合



資料) 首都圏高層住宅全調査 (社)日本高層住宅協会)
 豊島区水道台帳 (豊島区資料)

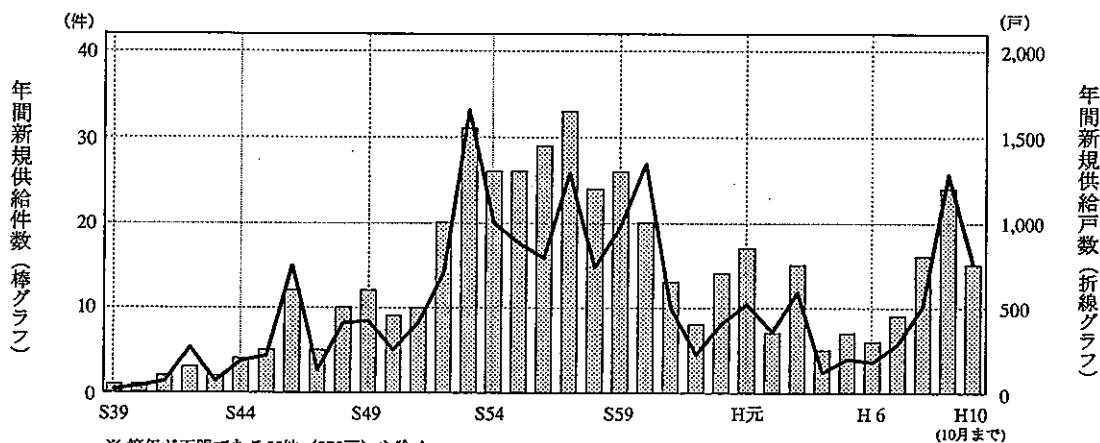
資料) 首都圏高層住宅全調査 (社)日本高層住宅協会)
 豊島区水道台帳 (豊島区資料)

③ 築年別立地状況

「首都圏高層住宅全調査」および「豊島区水道台帳（定期点検報告リスト）」によると、昭和52年から61年までの期間が分譲マンション供給のピークと考えられ、この10年間に約5割（248件（総件数の47.5%）、9,865戸（総戸数の50.7%））が供給されている。

また、昭和46年の耐震基準の一部改正より前に建築された分譲マンションは、

■年間新規供給件数および年間新規供給戸数の推移



※ 築年が不明である55件（973戸）を除く

資料）首都圏高層住宅全調査（出）日本高層住宅協会）、豊島区水道台帳（豊島区資料）

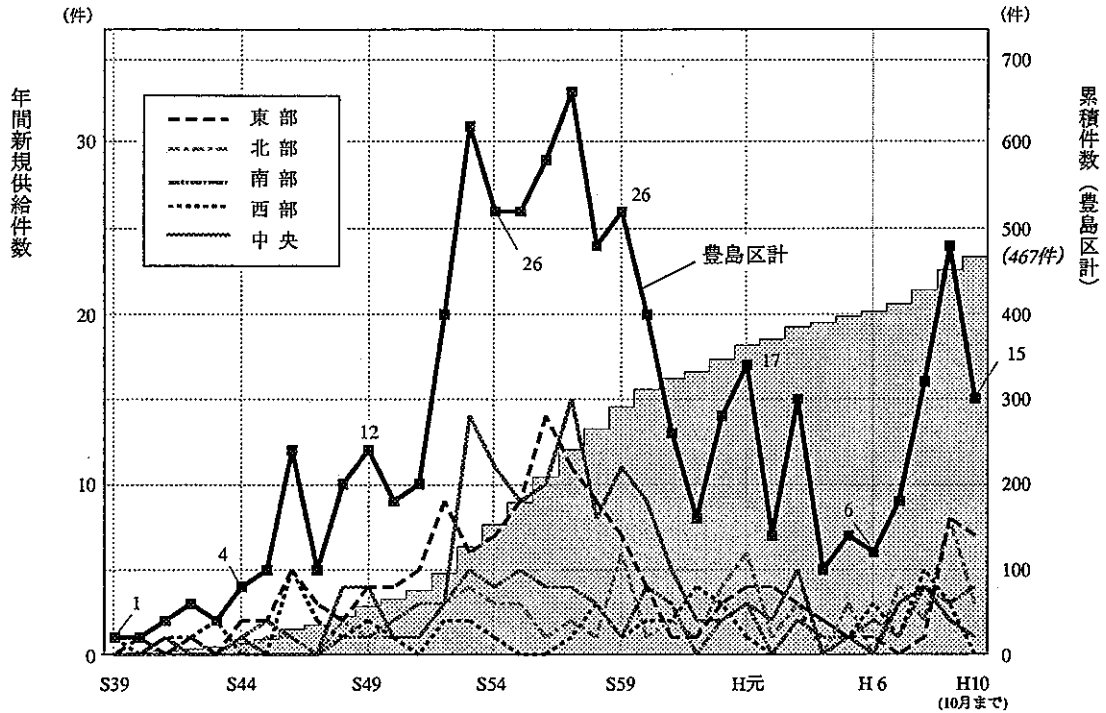
| | S39 | S40 | S41 | S42 | S43 | S44 | S45 | S46 | S47 | S48 | S49 | S50 | S51 | S52 | S53 | S54 | S55 | S56 |
|------|------|------|------|-------|------|------|-------|------|------|------|------|------|------|------|-------|------|------|------|
| 供給件数 | 1 | 1 | 2 | 3 | 2 | 4 | 5 | 12 | 5 | 10 | 12 | 9 | 10 | 20 | 31 | 26 | 26 | 29 |
| 東部 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 2 | 2 | 5 | 3 | 2 | 4 | 4 | 5 | 9 | 6 | 7 | 9 | 14 |
| 北部 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 2 | 1 | 1 | 1 | 3 | 4 | 3 | 3 | 1 |
| 南部 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 2 | 1 | 0 | 1 | 1 | 2 | 3 | 3 | 5 | 4 | 5 | 4 |
| 西部 | 1 | 0 | 1 | 1 | 2 | 0 | 0 | 5 | 2 | 1 | 2 | 1 | 0 | 2 | 2 | 1 | 0 | 0 |
| 中央 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 4 | 4 | 1 | 1 | 3 | 14 | 11 | 9 | 10 |
| 供給戸数 | 18 | 38 | 65 | 263 | 68 | 185 | 216 | 745 | 129 | 409 | 420 | 248 | 411 | 699 | 1,655 | 997 | 879 | 790 |
| 東部 | 0 | 38 | 0 | 53 | 0 | 126 | 70 | 153 | 80 | 47 | 73 | 93 | 159 | 325 | 306 | 200 | 254 | 200 |
| 北部 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 29 | 43 | 0 | 64 | 69 | 26 | 45 | 68 | 220 | 134 | 53 | 18 | 18 |
| 南部 | 0 | 0 | 0 | 126 | 0 | 45 | 117 | 25 | 0 | 53 | 24 | 62 | 196 | 130 | 237 | 242 | 148 | 123 |
| 西部 | 18 | 0 | 32 | 84 | 68 | 0 | 524 | 49 | 16 | 44 | 40 | 0 | 38 | 16 | 40 | 0 | 0 | 0 |
| 中央 | 0 | 0 | 33 | 0 | 0 | 14 | 0 | 0 | 0 | 229 | 210 | 27 | 11 | 138 | 876 | 381 | 424 | 449 |
| 平均戸数 | 18.0 | 38.0 | 32.5 | 87.7 | 34.0 | 46.3 | 43.2 | 62.1 | 25.8 | 40.9 | 35.0 | 27.6 | 41.1 | 35.0 | 53.4 | 38.3 | 33.8 | 27.2 |
| 東部 | 0.0 | 38.0 | 0.0 | 53.0 | 0.0 | 63.0 | 35.0 | 30.6 | 26.7 | 23.5 | 18.3 | 23.3 | 31.8 | 36.1 | 51.0 | 28.6 | 28.2 | 14.3 |
| 北部 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 29.0 | 43.0 | 0.0 | 32.0 | 69.0 | 26.0 | 45.0 | 22.7 | 55.0 | 44.7 | 17.7 | 18.0 | 18.0 |
| 南部 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 126.0 | 0.0 | 45.0 | 58.5 | 25.0 | 0.0 | 53.0 | 24.0 | 31.0 | 65.3 | 43.3 | 47.4 | 60.5 | 29.6 | 30.8 |
| 西部 | 18.0 | 0.0 | 32.0 | 84.0 | 34.0 | 0.0 | 104.8 | 24.5 | 16.0 | 22.0 | 40.0 | 0.0 | 19.0 | 8.0 | 40.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| 中央 | 0.0 | 0.0 | 33.0 | 0.0 | 0.0 | 14.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 57.3 | 52.5 | 27.0 | 11.0 | 46.0 | 62.6 | 34.6 | 47.1 | 44.9 |

| | S57 | S58 | S59 | S60 | S61 | S62 | S63 | H元 | H2 | H3 | H4 | H5 | H6 | H7 | H8 | H9 | H10 | 不明 | 合計 |
|------|-------|------|------|-------|------|------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|------|------|--------|
| 供給件数 | 33 | 24 | 26 | 20 | 13 | 8 | 14 | 17 | 7 | 15 | 5 | 7 | 6 | 9 | 16 | 24 | 15 | 55 | 522 |
| 東部 | 11 | 9 | 7 | 4 | 1 | 1 | 3 | 4 | 4 | 3 | 2 | 1 | 1 | 0 | 1 | 8 | 7 | 17 | 158 |
| 北部 | 2 | 1 | 6 | 1 | 2 | 1 | 4 | 6 | 1 | 3 | 0 | 3 | 0 | 4 | 2 | 8 | 3 | 7 | 75 |
| 南部 | 4 | 3 | 1 | 4 | 3 | 0 | 2 | 3 | 0 | 2 | 1 | 1 | 2 | 1 | 4 | 3 | 4 | 11 | 82 |
| 西部 | 1 | 3 | 1 | 2 | 2 | 4 | 3 | 1 | 0 | 2 | 2 | 1 | 3 | 1 | 5 | 3 | 0 | 6 | 61 |
| 中央 | 15 | 8 | 11 | 9 | 5 | 2 | 2 | 3 | 2 | 5 | 0 | 1 | 0 | 3 | 4 | 2 | 1 | 14 | 146 |
| 供給戸数 | 1,290 | 735 | 976 | 1,345 | 499 | 222 | 405 | 520 | 356 | 589 | 118 | 197 | 179 | 282 | 508 | 1,284 | 755 | 973 | 19,468 |
| 東部 | 359 | 251 | 269 | 241 | 28 | — | 9 | 234 | 172 | 105 | 10 | 57 | 27 | 0 | 54 | 200 | 331 | 317 | 4,841 |
| 北部 | 43 | 19 | 175 | 70 | 104 | 32 | 116 | 117 | 72 | 198 | 0 | 96 | 0 | 118 | 44 | 788 | 121 | 107 | 2,989 |
| 南部 | 124 | 93 | 27 | 204 | 137 | 0 | 129 | 75 | 0 | 35 | 38 | 17 | 80 | 17 | 158 | 140 | 236 | 88 | 3,148 |
| 西部 | 9 | 95 | 34 | 67 | 13 | 126 | 80 | 29 | 0 | 50 | 70 | 4 | 72 | 17 | 136 | 70 | 0 | 99 | 1,940 |
| 中央 | 755 | 275 | 471 | 763 | 217 | 64 | 71 | 65 | 112 | 201 | 0 | 23 | 0 | 130 | 116 | 86 | 47 | 362 | 6,550 |
| 平均戸数 | 39.1 | 30.6 | 37.5 | 67.3 | 41.6 | 37.0 | 33.8 | 34.7 | 50.9 | 42.1 | 23.6 | 28.1 | 29.8 | 31.3 | 31.8 | 53.5 | 50.3 | 21.6 | 38.6 |
| 東部 | 32.6 | 27.9 | 38.4 | 60.3 | 28.0 | — | 4.5 | 78.0 | 43.0 | 35.0 | 5.0 | 57.0 | 27.0 | 0.0 | 54.0 | 25.0 | 47.3 | 22.6 | 31.8 |
| 北部 | 21.5 | 19.0 | 29.2 | 70.0 | 52.0 | 32.0 | 29.0 | 23.4 | 72.0 | 66.0 | 0.0 | 32.0 | 0.0 | 29.5 | 22.0 | 98.5 | 40.3 | 17.8 | 40.9 |
| 南部 | 31.0 | 31.7 | 27.0 | 51.0 | 45.7 | 0.0 | 129.0 | 25.0 | 0.0 | 17.5 | 38.0 | 17.0 | 40.0 | 17.0 | 39.5 | 46.7 | 64.0 | 9.8 | 39.8 |
| 西部 | 9.0 | 31.7 | 34.0 | 33.5 | 13.0 | 42.0 | 26.7 | 29.0 | 0.0 | 25.0 | 35.0 | 4.0 | 24.0 | 17.0 | 27.2 | 23.3 | 0.0 | 33.0 | 34.6 |
| 中央 | 50.3 | 34.4 | 42.8 | 84.8 | 43.4 | 32.0 | 35.5 | 21.7 | 56.0 | 50.3 | 0.0 | 23.0 | 0.0 | 43.3 | 29.0 | 43.0 | 47.0 | 27.8 | 45.5 |

※ 1件当たり供給戸数は、戸数不明物件を除いて算出

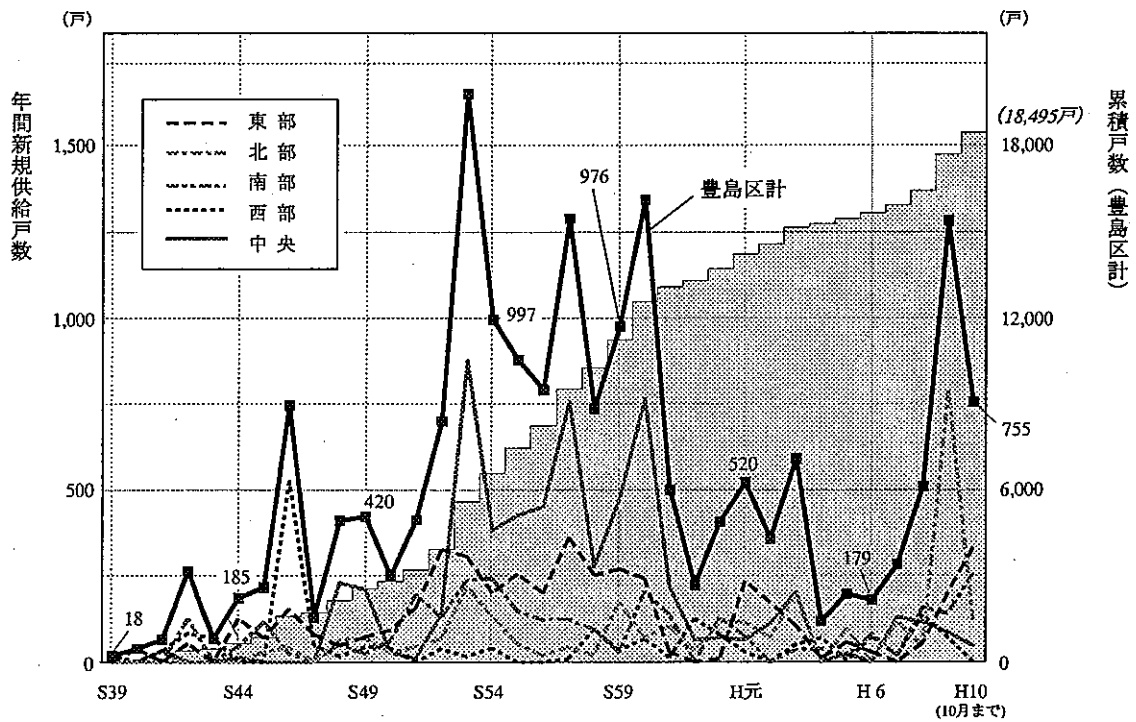
18件（総件数の3.4%）、853戸（総戸数の4.4%）であり、昭和56年の新耐震設計法施行より前に建築された分譲マンションは、179件（総件数の34.3%）、7,445戸（総戸数の38.2%）となっている。

■年間新規供給件数および累積件数の推移



※ 築年が不明である55件を除く
 資料) 首都圏高層住宅全調査 (社)日本高層住宅協会)
 豊島区水道台帳 (豊島区資料)

■年間新規供給戸数および累積戸数の推移



※ 築年が不明である973戸を除く
 資料) 首都圏高層住宅全調査 (社)日本高層住宅協会)
 豊島区水道台帳 (豊島区資料)

(2) 規模・構造の状況

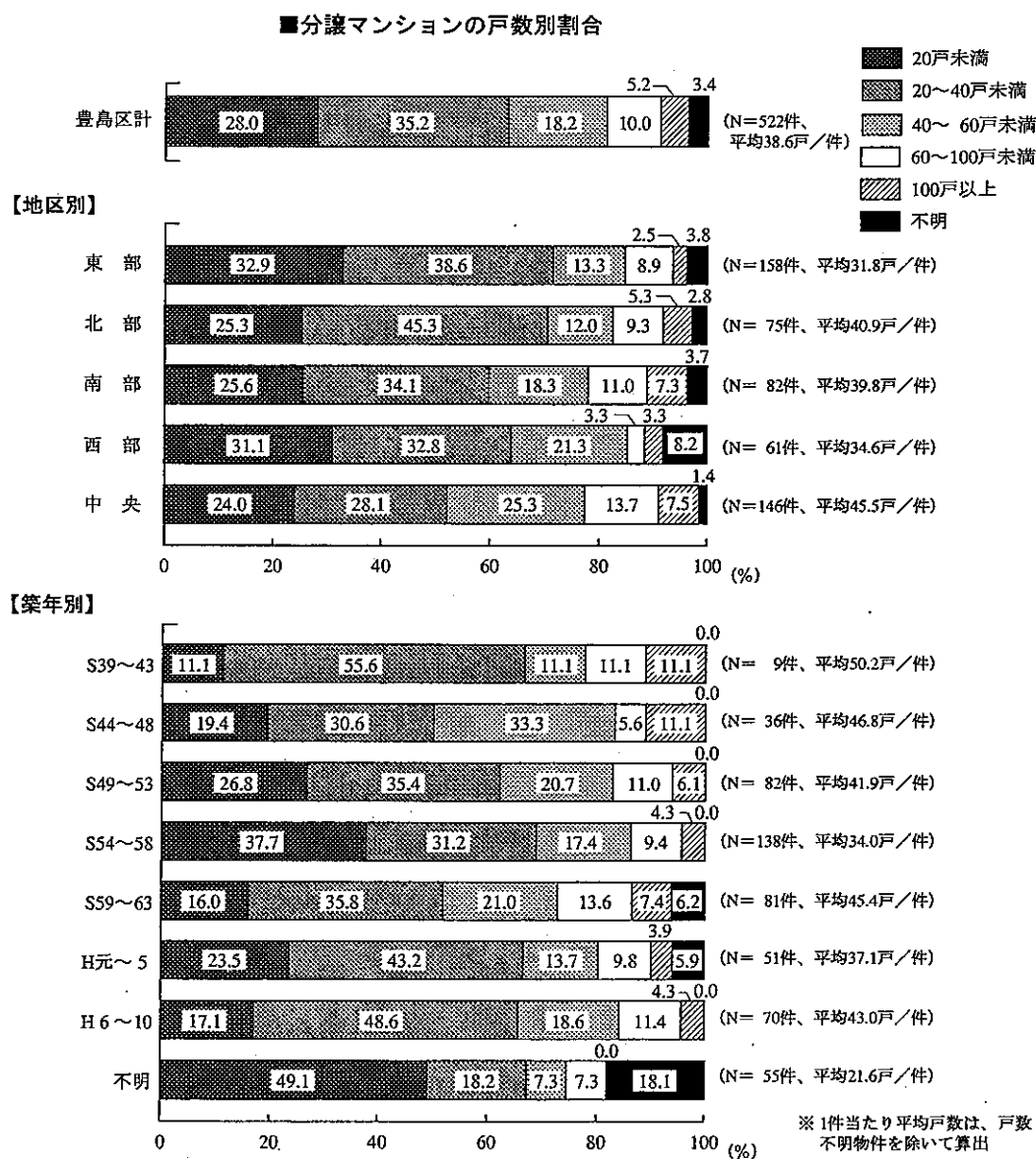
① 規模の状況

ここでは、分譲マンションの規模の状況を戸数と階数の状況から整理する。

「首都圏高層住宅全調査」および「豊島区水道台帳（定期点検報告リスト）」によると、豊島区内に立地する分譲マンションの約8割（81.4%、425件）が60戸未満の分譲マンションであり、1件当たり平均戸数は38.6戸/件となっている。

地区別にみると、中央において、40戸以上の分譲マンションが5割程度（46.5%、68件、平均45.5戸/件）供給されており、東部においては、2/3程度（71.5%、113件、平均31.8戸/件）が40戸未満の分譲マンションとなっている。

築年別では、昭和54～58年に供給された分譲マンションの約7割（68.9%、95件）が40戸未満であることをはじめとして、供給のピーク時（p.30参照）には、



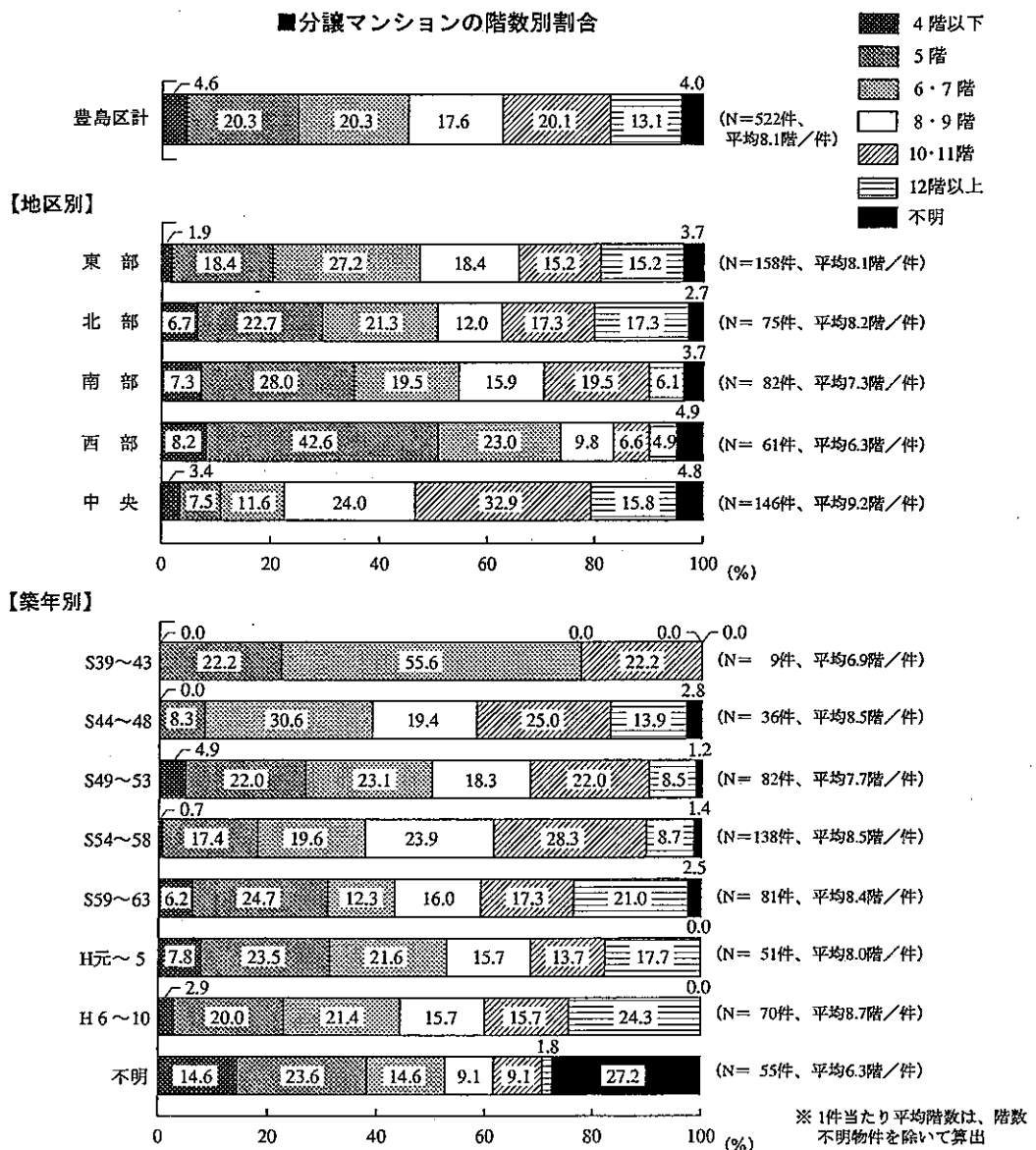
資料) 首都圏高層住宅全調査 (社)日本高層住宅協会)、豊島区水道台帳 (豊島区資料)

比較的小規模の分譲マンションが供給されている。

また、分譲マンションの階数別割合をみると、豊島区内に立地する分譲マンションの約7割（71.1%、371件）が6階建て以上の分譲マンションであり、10階建て以上のマンションは、全体の約1/3（33.2%、173件）となっている。なお、豊島区に立地する分譲マンション1件当たりの平均階数は8.1階/件である。

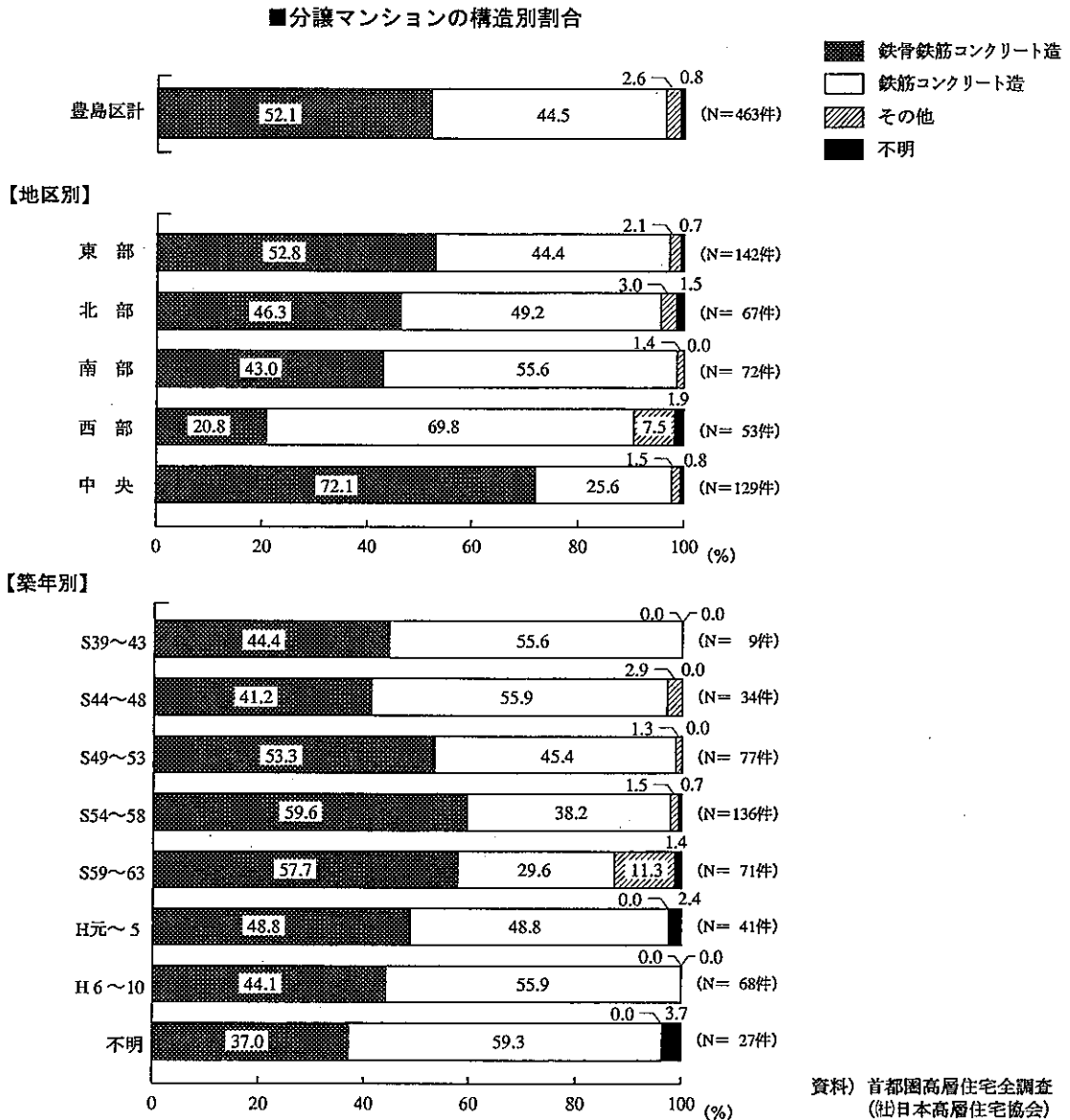
地区別にみると、中央においては、約半数（48.7%、71件、平均9.2階/件）が10階建て以上の分譲マンションとして供給されており、逆に、西部においては、1割強（11.5%、7件、平均6.3階/件）しか10階建て以上の分譲マンションが供給されていないが、これは、西部における用途地域指定状況（容積率の指定状況が豊島区内で最も低い）が大きく影響しているものと考えられる。

築年別では、各期間を通して、約3～4割程度が10階建て以上の分譲マンションとして供給されている。



② 構造の状況

「首都圏高層住宅全調査」によると、鉄骨鉄筋コンクリート造の分譲マンションが、52.1% (241件) であり、鉄筋コンクリート造の分譲マンションが44.5% (206件) となっている。

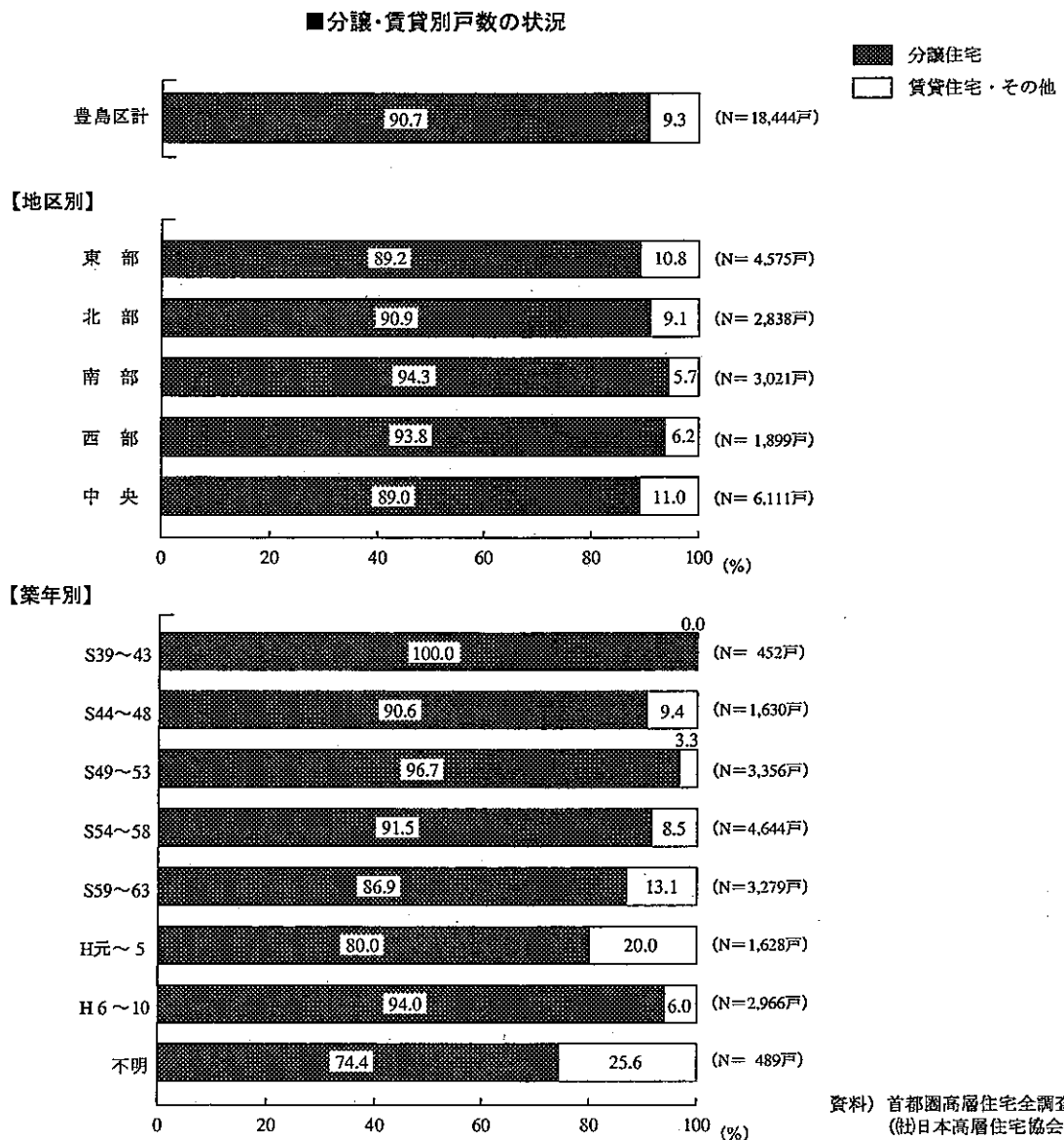


(3) 供給形態の状況

① 分譲・賃貸別の状況

「首都圏高層住宅全調査」によると、豊島区内に立地する分譲マンションの約9割（90.7%、16,731戸）が分譲住宅として供給されており、約1割（9.3%、1,713戸）が賃貸住宅として供給されている。

地区による差はほとんどみられないが、昭和54年頃から平成5年頃までの間、総供給戸数に対する賃貸住宅の供給の割合の増加傾向がみられる（昭和54～58年は8.5%（393戸）→昭和59～63年は13.1%（429戸）→平成元～5年20.0%（325戸））。これは、平成5年頃までは、地価の高騰に伴う分譲マンションの分譲価格の高騰により消費者の購買意欲が低下し、賃貸住宅の供給の割合が上昇したためと考えられる。しかし、その後のバブル崩壊に伴う低金利や分譲価格の低下等の影響もあって、平成6～10年においては、分譲住宅の割合が高くなっている。

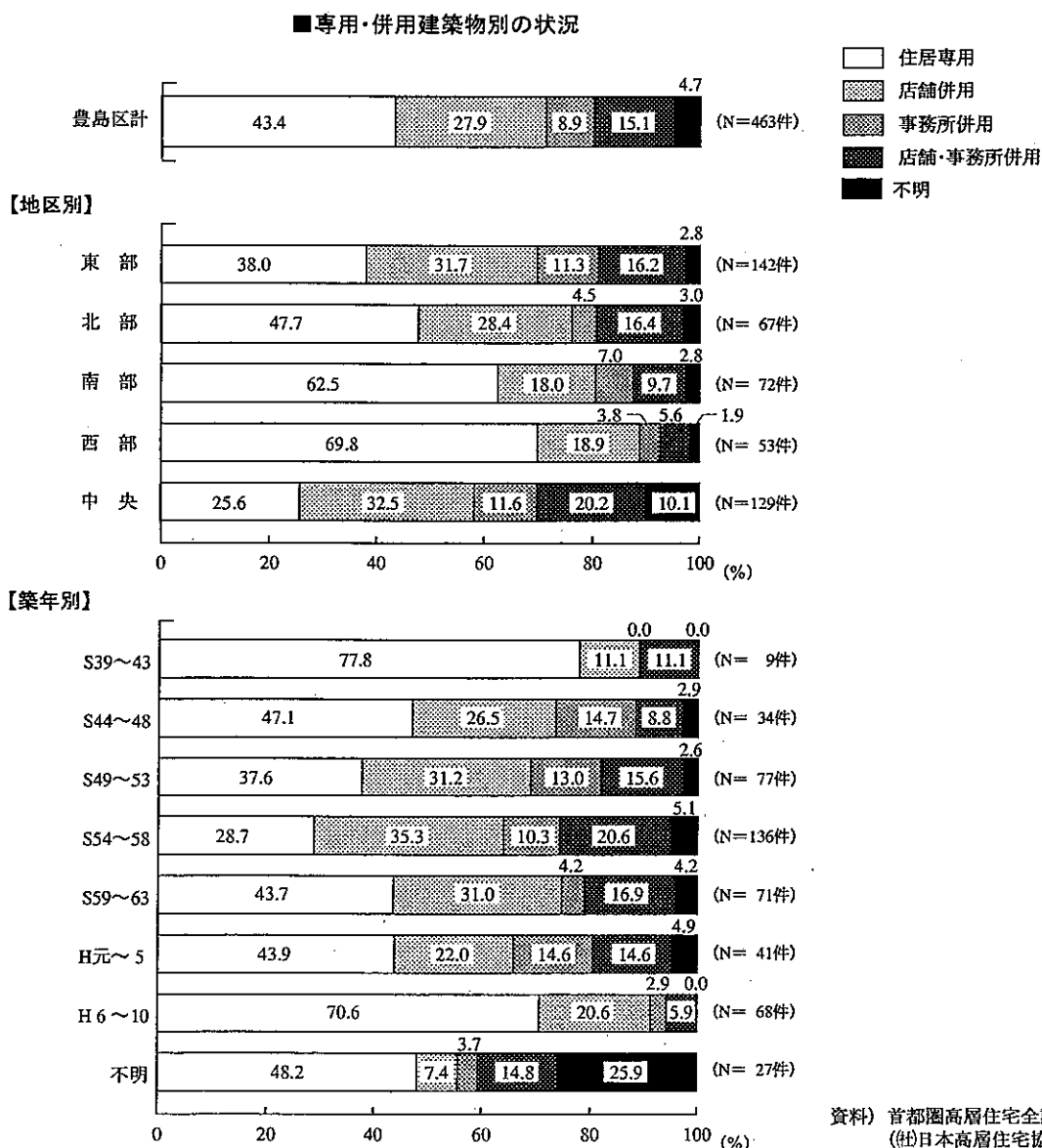


② 住居専用建築物・複合建築物別の状況

「首都圏高層住宅全調査」によると、豊島区内において住居専用建築物として供給された分譲マンションは、43.4% (201件) であり、約5割 (51.9%、240件) が店舗や事務所などの用途との複合建築物として供給されている。

地区別にみると、西部で住居専用建築物としての供給の割合が最も高く (69.8%)、南部 (62.5%)、北部 (47.7%)、東部 (38.0%) の順に続き、住居専用建築物としての供給の割合が最も低い地域は、池袋駅周辺の大規模商業地域を抱える中央となっている (25.6%)。

築年別にみると、年々住居専用建築物としての供給の割合が減少していたが、分譲マンション供給のピークである昭和54～58年 (28.7%) を境に、住居専用建築物としての供給の割合が増加傾向に転じている (→ H6～10の70.6%)。

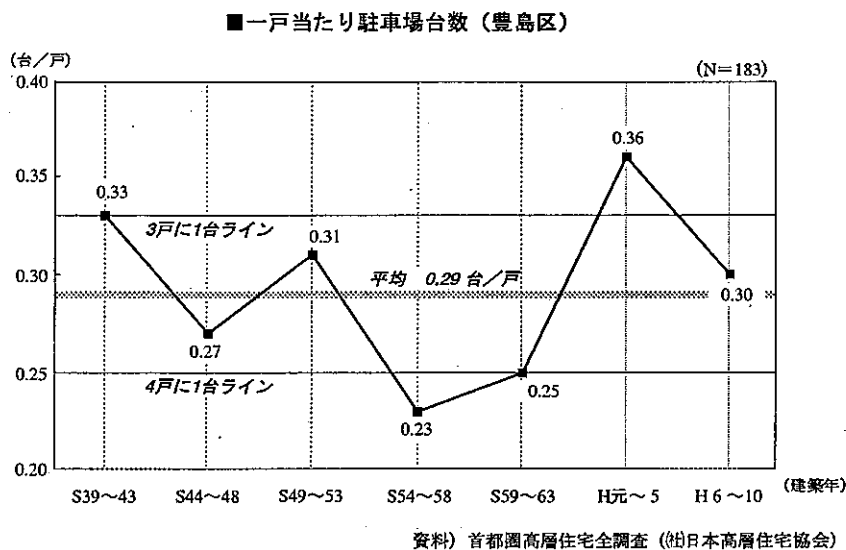


資料) 首都圏高層住宅全調査 (財)日本高層住宅協会

(4) 駐車場等の設置状況

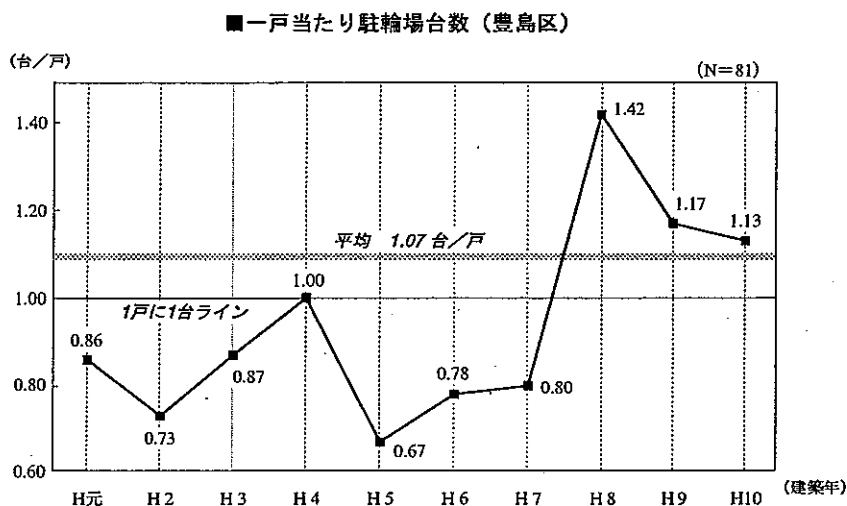
① 駐車場の設置状況

「首都圏高層住宅全調査」によると、豊島区内に立地する分譲マンションにおける一戸当たり駐車場確保台数は0.29台/戸となっており、およそ3.5戸に一台の割合で設置されている（首都圏高層住宅全調査により、駐車場設置台数が明らかな豊島区内に立地する分譲マンション183サンプルをもとに算出）。



② 駐輪場の設置状況

「首都圏高層住宅全調査」によると、豊島区内に立地する分譲マンションにおける一戸当たり駐輪場確保台数は1.07台/戸となっており、平成8年以降については、一戸に一台以上の駐輪場が設置されている（首都圏高層住宅全調査により、駐輪場設置台数が明らかな豊島区内に立地する分譲マンション81サンプルをもとに算出[※]）。



※) 駐輪場の設置状況が調査項目に設定されたのが平成2年以降であるため、豊島区内に立地する全分譲マンションにおける設置状況とは隔たりがある可能性が高い。

第4章

管理組合アンケート調査による維持・管理等の実態

第4章. 管理組合アンケート調査による維持・管理等の実態

4-1. アンケート調査の概要

(1) 調査の対象

調査対象は、第3章.3-1.で作成した「豊島区分譲マンションリスト」の全数(522物件)とした。

(2) 調査の方法

郵送配付・郵送回収

(3) 実施時期

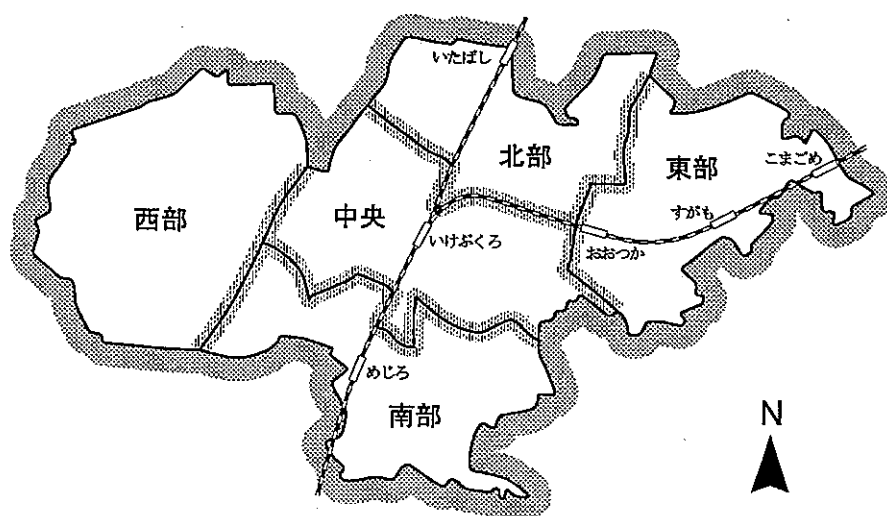
平成10年10～11月(回収期限:11月5日)

(4) 回収結果

| 配付数 | 回収数 | 回収率 |
|-----|-----|-------|
| 522 | 138 | 26.4% |

※ 地区別の集計結果については、豊島区住宅マスタープランの地域区分に準じて、豊島区を以下に示す5地区に区分して整理した。

■地区区分図



東部：駒込1～7丁目、巢鴨1～5丁目、北大塚1・2丁目、南大塚1～3丁目
北部：西巢鴨1～4丁目、北大塚3丁目、上池袋1～4丁目、池袋本町1～4丁目
南部：南池袋3・4丁目、西池袋2・4丁目、雑司が谷1～3丁目、高田1～3丁目、目白、1～5丁目
西部：南長崎1～6丁目、長崎1～6丁目、千早1～4丁目、要町1～3丁目、高松1～3丁目、千川1・2丁目
中央：東池袋1～5丁目、南池袋1・2丁目、西池袋1・3・5丁目、池袋1～4丁目

(豊島区住宅マスタープランの地域区分に準ずる)

4-2. アンケートの集計結果

アンケートの集計結果は以下のとおりである。

なお、クロス集計については、

- 地区別（東部、北部、南部、西部、中央の5区分）
- 築年別（S40～44、S45～49、S50～54、S55～59、S60～H元、H2～6、H7～10の7区分）
- 規模別（20戸未満、20～49戸、50～99戸、100戸以上の4区分）

について行い、本文中には特に特徴的な結果がみられたものについて掲載した。

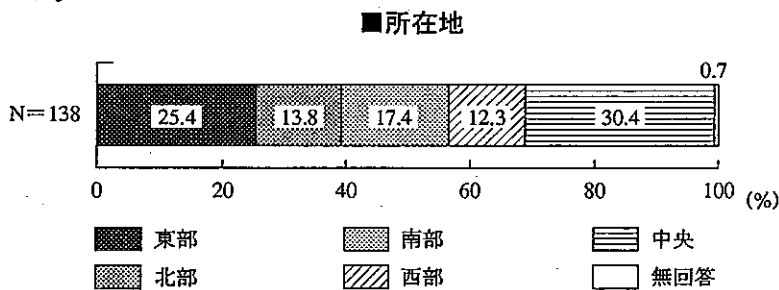
また、特徴のみられる項目に対しては、適宜「分譲マンションに関する実態調査結果（1998年10月、東京都住宅局）」（以下、都調査と称す）による23区の状況との比較も行った。

※ 都調査の集計結果については、 内に掲載した。

(1) 対象分譲マンションの属性

① 所在地

- ・ 「中央」が30.4%と最も高く、ついで「東部」の25.4%、「南部」の17.4%となっている。
- ・ なお、地区別の回収率を見ると、「南部」が29.3%と最も高く、「東部」が22.2%と最も低い。また、地区別の配付数の割合と、回収数の割合はほぼ同様となっている。



■地区別の配付数および回収数、回収率

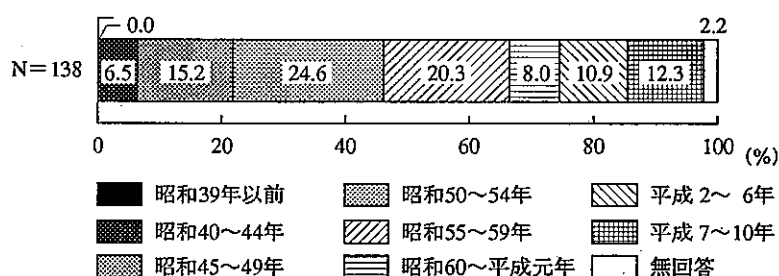
| | N | 東部 | 北部 | 南部 | 西部 | 中央 | |
|------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
| □配付 | 522 | 158 | 75 | 82 | 61 | 146 | |
| | 100.0% | 30.3% | 14.3% | 15.7% | 11.7% | 28.0% | |
| □回収 | 138 | 35 | 19 | 24 | 17 | 42 | 1 |
| | 100.0% | 25.4% | 13.8% | 17.4% | 12.3% | 30.4% | 0.7% |
| □回収率 | 26.4% | 22.2% | 25.3% | 29.3% | 27.9% | 28.8% | — |

※東部…駒込1～7丁目、巣鴨1～5丁目、北大塚1・2丁目、南大塚1～3丁目
 北部…西巣鴨1～4丁目、北大塚3丁目、上池袋1～4丁目、池袋本町1～4丁目
 南部…南池袋3・4丁目、西池袋2・4丁目、雑司が谷1～3丁目、高田1～3丁目、目白1～5丁目
 西部…南長崎1～6丁目、長崎1～6丁目、千早1～4丁目、要町1～3丁目、高松1～3丁目、千川1・2丁目
 中央…東池袋1～5丁目、南池袋1・2丁目、西池袋1・3・5丁目、池袋1～4丁目
 （豊島区住宅マスタープランによる地域区分に準じた）

② 完成年次

- ・「昭和50～54年」が24.6%と最も高く、次いで「昭和55～59年」の20.3%、「昭和45～49年」の15.2%となっている。
- ・概ね築後30年以上を経過する昭和44年以前に建築された分譲マンションは6.5%と少ないが、概ね築後20年以上を経過する昭和54年以前では46.3%を占めており、昭和56年の新耐震設計法施行より前に建築された分譲マンションは、区内に立地する分譲マンションの半数程度を占めているものと想定される。これを地区別にみると、昭和54年以前に建築された分譲マンションは、南部において58.4%を占め最も高く、中央では33.4%と最も低い。
- ・都調査によると、23区では、昭和44年以前に建築された分譲マンションは2.2%、昭和54年以前では31.4%を占めており、豊島区では、23区に比較して完成年次の古い分譲マンションの占める割合が高くなっている。
- ・また、大規模な修繕工事の必要な時期に当たる、概ね築後10～20年経過する昭和55～平成元年に建築された分譲マンションは28.3%であり、これを地区別にみると、中央で45.2%を占め最も高く、北部で5.3%と最も低くなっている。

■完成年次



■完成年次

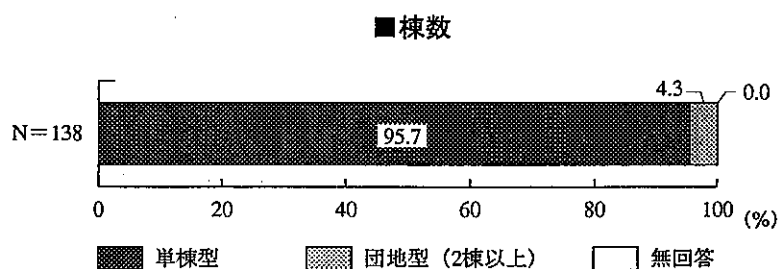
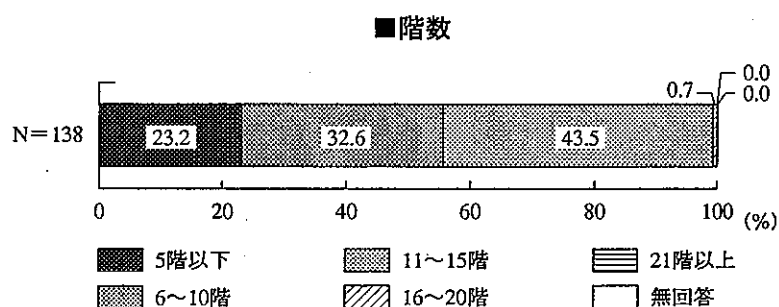
(Q1-③)

| N | ～S39 | S40～44 | S45～49 | S50～54 | S55～59 | S60～H元 | H2～6 | H7～10 | 無回答 |
|--------|------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|------|
| 138 | 0 | 9 | 21 | 34 | 28 | 11 | 15 | 17 | 3 |
| 100.0% | 0.0% | 6.5% | 15.2% | 24.6% | 20.3% | 8.0% | 10.9% | 12.3% | 2.2% |
| (地区別) | | | | | | | | | |
| 東部 | 0 | 2 | 7 | 9 | 10 | 2 | 4 | 1 | 0 |
| 35 | 0.0% | 5.7% | 20.0% | 25.7% | 28.6% | 5.7% | 11.4% | 2.9% | 0.0% |
| 北部 | 0 | 0 | 4 | 5 | 0 | 1 | 3 | 6 | 0 |
| 19 | 0.0% | 0.0% | 21.0% | 26.3% | 0.0% | 5.3% | 15.8% | 31.6% | 0.0% |
| 南部 | 0 | 2 | 5 | 7 | 2 | 2 | 2 | 3 | 1 |
| 24 | 0.0% | 8.3% | 20.9% | 29.2% | 8.3% | 8.3% | 8.3% | 12.5% | 4.2% |
| 西部 | 0 | 3 | 3 | 2 | 1 | 2 | 2 | 3 | 1 |
| 17 | 0.0% | 17.6% | 17.6% | 11.8% | 5.9% | 11.8% | 11.8% | 17.6% | 5.9% |
| 中央 | 0 | 2 | 2 | 10 | 15 | 4 | 4 | 4 | 1 |
| 42 | 0.0% | 4.8% | 4.8% | 23.8% | 35.7% | 9.5% | 9.5% | 9.5% | 2.4% |

※ 所在地に対する無回答 (1サンプル) は省略

③ 階数・棟数

- ・「11～15階」が43.5%と最も高く、次いで「6～10階」の32.6%、「5階以下」の23.2%となっている。都調査によると、23区では「11～15階」が20.3%であり、豊島区は、23区に比べて高層の分譲マンションの占める割合が高くなっている。
- ・これを地区別にみると、5階以下の分譲マンションの占める割合は、南部（41.7%）、西部（53.0%）で高く、一方、11階以上の高層の分譲マンションの占める割合は、北部（52.7%）、中央（54.8%）で高くなっている。
- ・また、棟数については、「単棟型」が95.7%を占めている。



■階数・棟数

(Q1-④)

○階数

| N | 5階以下 | 6～10階 | 11～15階 | 16～20階 | 21階以上 | 無回答 |
|--------|-------|-------|--------|--------|-------|------|
| 138 | 32 | 45 | 60 | 1 | 0 | 0 |
| 100.0% | 23.2% | 32.6% | 43.5% | 0.7% | 0.0% | 0.0% |

(地区別)

| 地区 | N | 5階以下 | 6～10階 | 11～15階 | 16～20階 | 21階以上 | 無回答 |
|----|----|-------|-------|--------|--------|-------|------|
| 東部 | 35 | 3 | 16 | 16 | 0 | 0 | 0 |
| | | 8.6% | 45.7% | 45.7% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 北部 | 19 | 5 | 4 | 9 | 1 | 0 | 0 |
| | | 26.3% | 21.0% | 47.4% | 5.3% | 0.0% | 0.0% |
| 南部 | 24 | 10 | 6 | 8 | 0 | 0 | 0 |
| | | 41.7% | 25.0% | 33.3% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 西部 | 17 | 9 | 4 | 4 | 0 | 0 | 0 |
| | | 53.0% | 23.5% | 23.5% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 中央 | 42 | 4 | 15 | 23 | 0 | 0 | 0 |
| | | 9.5% | 35.7% | 54.8% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |

※ 所在地に対する無回答 (1サンプル) は省略

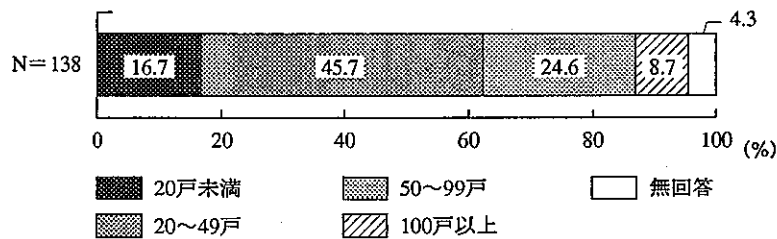
○棟数

| N | 単棟型 | 団地型 (2棟以上) | 無回答 |
|--------|-------|------------|------|
| 138 | 132 | 6 | 0 |
| 100.0% | 95.7% | 4.3% | 0.0% |

④ 供給時の戸数

- ・「20～49戸」が45.7%と最も高く、次いで「50～99戸」の24.6%、「20戸未満」の16.7%となっている。
- ・地区別には、大きな違いはみられないが、築年別にみると、49戸以下の分譲マンションが、昭和50～54年では70.6%、昭和55～59年では75.0%を占め多くなっている。

■供給時の戸数



■供給時の戸数

(Q1-⑤)

| N | 20戸未満 | 20～49戸 | 50～99戸 | 100戸以上 | 無回答 |
|--------|-------|--------|--------|--------|------|
| 138 | 23 | 63 | 34 | 12 | 6 |
| 100.0% | 16.7% | 45.7% | 24.6% | 8.7% | 4.3% |

(地区別)

| 地区 | N | 20戸未満 | 20～49戸 | 50～99戸 | 100戸以上 | 無回答 |
|----|----|-------|--------|--------|--------|-------|
| 東部 | 35 | 7 | 19 | 8 | 1 | 0 |
| | | 20.0% | 54.3% | 22.8% | 2.9% | 0.0% |
| 北部 | 19 | 0 | 9 | 6 | 2 | 2 |
| | | 0.0% | 47.4% | 31.6% | 10.5% | 10.5% |
| 南部 | 24 | 3 | 11 | 4 | 4 | 2 |
| | | 12.5% | 45.8% | 16.7% | 16.7% | 8.3% |
| 西部 | 17 | 4 | 8 | 4 | 1 | 0 |
| | | 23.5% | 47.1% | 23.5% | 5.9% | 0.0% |
| 中央 | 42 | 8 | 16 | 12 | 4 | 2 |
| | | 19.0% | 38.1% | 28.6% | 9.5% | 4.8% |

※ 所在地に対する無回答 (1サンプル) は省略

(築年別)

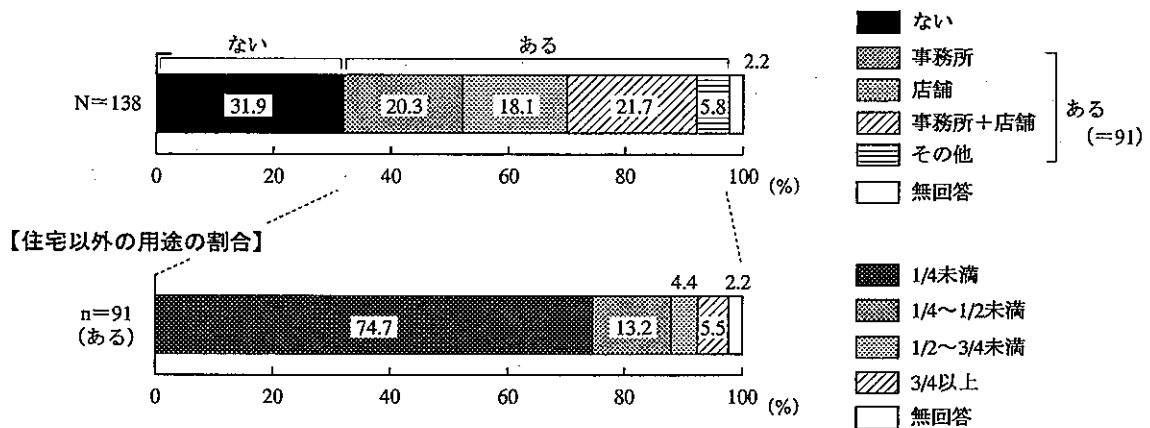
| 築年 | N | 20戸未満 | 20～49戸 | 50～99戸 | 100戸以上 | 無回答 |
|--------|----|-------|--------|--------|--------|-------|
| S40～44 | 9 | 0 | 3 | 5 | 1 | 0 |
| | | 0.0% | 33.3% | 55.6% | 11.1% | 0.0% |
| S45～49 | 21 | 3 | 7 | 8 | 1 | 2 |
| | | 14.3% | 33.3% | 38.1% | 4.8% | 9.5% |
| S50～54 | 34 | 4 | 20 | 6 | 3 | 1 |
| | | 11.8% | 58.8% | 17.6% | 8.8% | 3.0% |
| S55～59 | 28 | 7 | 14 | 5 | 1 | 1 |
| | | 25.0% | 50.0% | 17.8% | 3.6% | 3.6% |
| S60～H元 | 11 | 3 | 3 | 1 | 2 | 2 |
| | | 27.3% | 27.3% | 9.0% | 18.2% | 18.2% |
| H2～6 | 15 | 2 | 7 | 5 | 1 | 0 |
| | | 13.3% | 46.7% | 33.3% | 6.7% | 0.0% |
| H7～10 | 17 | 3 | 8 | 4 | 2 | 0 |
| | | 17.6% | 47.1% | 23.5% | 11.8% | 0.0% |

※ 完成年次に対する無回答 (3サンプル) は省略

⑤ 供給時における住宅以外の用途

- ・「ない」が31.9%と最も高いが、事務所及び店舗併用の分譲マンションが21.7%、事務所併用が20.3%、店舗併用が18.1%であり、供給時に住宅以外の用途を含む分譲マンションを合わせると65.9%を占めている。
- ・都調査によると、23区では「ない」が51.8%、供給時に住宅以外の用途を含む分譲マンションは45.3%であり、豊島区では、23区に比較して供給時に住宅以外の用途を含む分譲マンションの占める割合が高くなっている。
- ・地区別にみると、供給時に住宅以外の用途を含む分譲マンションの割合は、東部で80.0%、中央で85.7%と高くなっている。
- ・また、住宅以外の用途の割合については「1/4未満」が74.7%を占めている。

■ (供給時) 住宅以外の用途



■ 供給時の住宅以外の用途

| N | ない | あり | あり | | | | 無回答 |
|--------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|
| | | | 事務所 | 店舗 | 事+店 | その他 | |
| 138 | 44 | 91 | 28 | 25 | 30 | 8 | 3 |
| 100.0% | 31.9% | 65.9% | 20.3% | 18.1% | 21.7% | 5.8% | 2.2% |

(地区別)

| 地区 | N | ない | あり | 事務所 | 店舗 | 事+店 | その他 | 無回答 |
|----|----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
| 東部 | 35 | 7 | 28 | 7 | 12 | 1 | 8 | 0 |
| | | 20.0% | 80.0% | 20.0% | 34.3% | 2.9% | 22.8% | 0.0% |
| 北部 | 19 | 9 | 9 | 2 | 4 | 2 | 1 | 1 |
| | | 47.4% | 47.4% | 10.5% | 21.0% | 10.5% | 5.3% | 5.3% |
| 南部 | 24 | 13 | 10 | 3 | 1 | 1 | 5 | 1 |
| | | 54.1% | 41.7% | 12.5% | 4.2% | 4.2% | 20.8% | 4.2% |
| 西部 | 17 | 9 | 8 | 3 | 2 | 1 | 2 | 0 |
| | | 52.9% | 47.1% | 17.6% | 11.8% | 5.9% | 11.8% | 0.0% |
| 中央 | 42 | 5 | 36 | 13 | 6 | 3 | 14 | 1 |
| | | 11.9% | 85.7% | 31.0% | 14.3% | 7.1% | 33.3% | 2.4% |

※所在地に対する無回答(1サンプル)は省略

《その割合》

| n | 1/4未満 | 1/4~1/2 | 1/2~3/4 | 3/4~ | 無回答 |
|--------|-------|---------|---------|------|------|
| 91 | 68 | 12 | 4 | 5 | 2 |
| 100.0% | 74.7% | 13.2% | 4.4% | 5.5% | 2.2% |

(地区別)

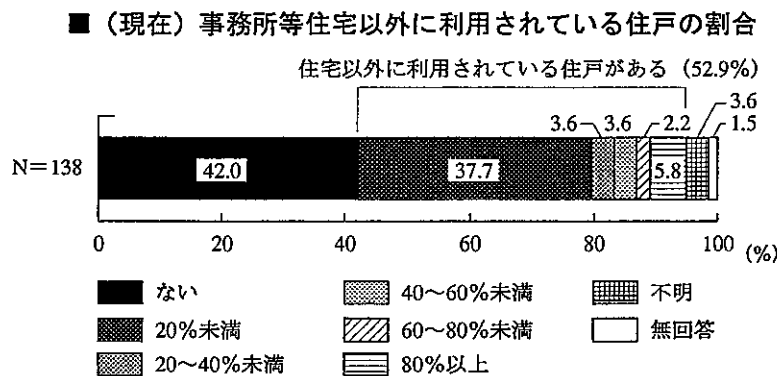
| 地区 | n | 1/4未満 | 1/4~1/2 | 1/2~3/4 | 3/4~ | 無回答 |
|----|----|--------|---------|---------|-------|-------|
| 東部 | 28 | 22 | 6 | 0 | 0 | 0 |
| | | 78.6% | 21.4% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 北部 | 9 | 8 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | | 88.9% | 11.1% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 南部 | 10 | 6 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | | 60.0% | 10.0% | 10.0% | 10.0% | 10.0% |
| 西部 | 8 | 8 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | 100.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 中央 | 36 | 24 | 4 | 3 | 4 | 1 |
| | | 66.7% | 11.1% | 8.3% | 11.1% | 2.8% |

⑥ 現在の住戸の利用状況

a. 事務所等住宅以外に利用されている住戸^{※)}

- ・「ない」が42.0%と最も高いが、次いで「20%未満」の37.7%となっている。また、事務所等住宅以外に利用されている住戸の存在する分譲マンションを合わせると52.9%を占め、これを地区別にみると、東部で65.7%、中央で76.2%を占め高くなっている。
- ・都調査によると、23区では「ない」が49.8%、事務所等住宅以外に利用されている住戸の存在する分譲マンションを合わせると47.7%を占めており、豊島区では、23区と比較して事務所等住宅以外に利用されている住戸の割合が高くなっている。

※) 「事務所等住宅以外に利用されている住戸」とは、住宅として供給されたにも関わらず、現在、住宅以外に利用されている住戸を指す。「⑤ 供給時における住宅以外の用途 (p.46)」で行った都心部で多くみられる複合建築物(事務所+住宅)における事務所利用状況の分析とは異なる視点での集計・分析であることを注意を要する。



■現在の住戸の利用状況— a

○事務所等住宅以外に利用されている住戸の割合

(Q3-①)

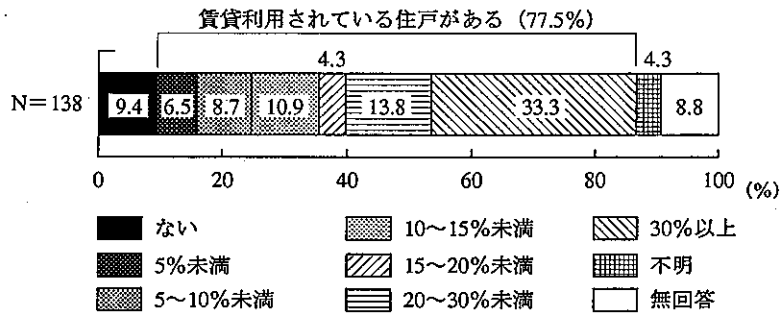
| N | ない | ある | 利用状況 | | | | | 不明 | 無回答 |
|--------|-------|-------|-------|----------|----------|----------|-------|------|------|
| | | | 20%未満 | 20-40%未満 | 40-60%未満 | 60-80%未満 | 80%以上 | | |
| 138 | 58 | 73 | 52 | 5 | 5 | 3 | 8 | 5 | 2 |
| 100.0% | 42.0% | 52.9% | 37.7% | 3.6% | 3.6% | 2.2% | 5.8% | 3.6% | 1.5% |
| (地区別) | | | | | | | | | |
| 東部 | 9 | 23 | 19 | 0 | 1 | 0 | 3 | 3 | 0 |
| 35 | 25.7% | 65.7% | 54.3% | 0.0% | 2.8% | 0.0% | 8.6% | 8.6% | 0.0% |
| 北部 | 13 | 5 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| 19 | 68.4% | 26.3% | 26.3% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 5.3% | 0.0% |
| 南部 | 16 | 7 | 5 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 24 | 66.6% | 29.2% | 20.8% | 4.2% | 4.2% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 4.2% |
| 西部 | 10 | 6 | 6 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 17 | 58.8% | 35.3% | 35.3% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 5.9% |
| 中央 | 9 | 32 | 17 | 4 | 3 | 3 | 5 | 1 | 0 |
| 42 | 21.4% | 76.2% | 40.5% | 9.6% | 7.1% | 7.1% | 11.9% | 2.4% | 0.0% |

※所在地に対する無回答(1サンプル)は省略

b. 賃貸利用されている住戸

- ・「30%以上」が33.3%と最も高く、次いで「20～30%未満」の13.8%となっており、賃貸に利用されている住戸が存在する分譲マンションを合わせると77.5%となる。
- ・賃貸に利用されている住戸が存在する分譲マンションについて築年別にみると、平成7～10年築では58.8%であるのに対し、平成6年以前に建築された分譲マンションでは7～9割（平均すると81.4%）となっている。
- ・都調査によると、23区では賃貸に利用されている住戸が存在する分譲マンションは80.3%であり、豊島区とほぼ同様であるが、「30%以上」は25.5%であり、豊島区では、23区に比較して賃貸に利用されている住戸の割合の高い分譲マンションが多くなっている。

■（現在）賃貸利用されている住戸の割合



■現在の住戸の利用状況－b

○賃貸利用されている住戸の割合

(Q3-②)

| N | ない | ある | 割合 (%) | | | | | | | 不明 | 無回答 |
|--------|------|-------|--------|---------|----------|----------|----------|-------|------|------|-----|
| | | | 5%未満 | 5-10%未満 | 10-15%未満 | 15-20%未満 | 20-30%未満 | 30%以上 | | | |
| 138 | 13 | 107 | 9 | 12 | 15 | 6 | 19 | 46 | 6 | 12 | |
| 100.0% | 9.4% | 77.5% | 6.5% | 8.7% | 10.9% | 4.3% | 13.8% | 33.3% | 4.3% | 8.8% | |

(地区別)

| 地区 | N | ない (%) | ある (%) | 5%未満 (%) | 5-10%未満 (%) | 10-15%未満 (%) | 15-20%未満 (%) | 20-30%未満 (%) | 30%以上 (%) | 不明 (%) | 無回答 (%) |
|----|----|--------|--------|----------|-------------|--------------|--------------|--------------|-----------|--------|---------|
| 東部 | 35 | 8.6% | 82.9% | 8.6% | 14.3% | 5.7% | 2.9% | 17.1% | 34.3% | 2.9% | 5.6% |
| 北部 | 19 | 5.3% | 78.9% | 10.5% | 10.5% | 21.1% | 0.0% | 15.7% | 21.1% | 10.5% | 5.3% |
| 南部 | 24 | 8.3% | 75.0% | 4.2% | 16.6% | 12.5% | 12.5% | 4.2% | 25.0% | 0.0% | 16.7% |
| 西部 | 17 | 17.6% | 76.5% | 5.9% | 0.0% | 11.8% | 5.9% | 29.4% | 23.5% | 5.9% | 0.0% |
| 中央 | 42 | 7.1% | 76.2% | 4.8% | 2.4% | 9.5% | 2.4% | 9.5% | 47.6% | 4.8% | 11.9% |

※所在地に対する無回答(1サンプル)は省略

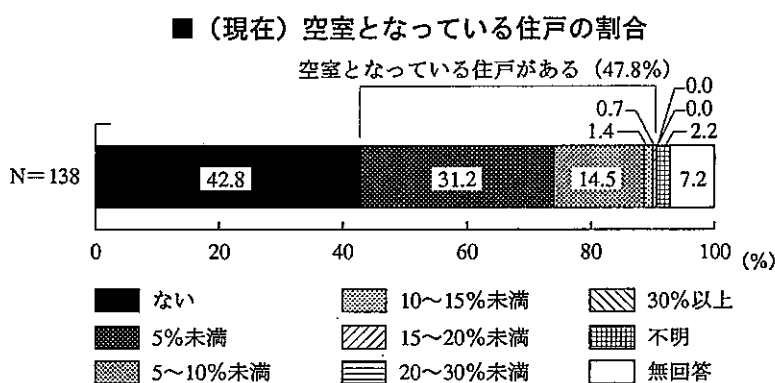
(築年別)

| 築年 | N | ない (%) | ある (%) | 5%未満 (%) | 5-10%未満 (%) | 10-15%未満 (%) | 15-20%未満 (%) | 20-30%未満 (%) | 30%以上 (%) | 不明 (%) | 無回答 (%) |
|--------|----|--------|--------|----------|-------------|--------------|--------------|--------------|-----------|--------|---------|
| S40~44 | 9 | 0.0% | 88.9% | 0.0% | 11.1% | 22.2% | 11.1% | 33.4% | 11.1% | 0.0% | 11.1% |
| S45~49 | 21 | 0.0% | 90.5% | 4.8% | 14.2% | 4.8% | 4.8% | 23.8% | 38.1% | 0.0% | 9.5% |
| S50~54 | 34 | 5.9% | 79.4% | 2.9% | 8.8% | 14.7% | 2.9% | 17.7% | 32.4% | 2.9% | 11.8% |
| S55~59 | 28 | 7.1% | 75.0% | 10.7% | 10.7% | 10.7% | 3.6% | 10.7% | 28.6% | 3.6% | 14.3% |
| S60~H元 | 11 | 9.1% | 72.7% | 0.0% | 9.1% | 0.0% | 9.1% | 18.2% | 36.3% | 18.2% | 0.0% |
| H2~6 | 15 | 6.7% | 86.6% | 0.0% | 0.0% | 20.0% | 0.0% | 0.0% | 66.6% | 6.7% | 0.0% |
| H7~10 | 17 | 35.3% | 58.8% | 23.5% | 5.9% | 5.9% | 5.9% | 0.0% | 17.6% | 5.9% | 0.0% |

※完成年次に対する無回答(3サンプル)は省略

c. 空室となっている住戸

- ・「ない」が42.8%と最も高く、次いで「5%未満」の31.2%となっている。
- ・空室となっている住戸が存在する分譲マンションを合わせると47.8%であり、これを地区別にみると、中央で61.9%と最も高くなっている。
- ・都調査によると、23区では空室となっている住戸が存在する分譲マンションは41.4%であり、豊島区では、23区に比較して空室となっている住戸が存在する分譲マンションの占める割合がやや高くなっている。



■現在の住戸の利用状況－c

○空室となっている住戸の割合

(Q3-③)

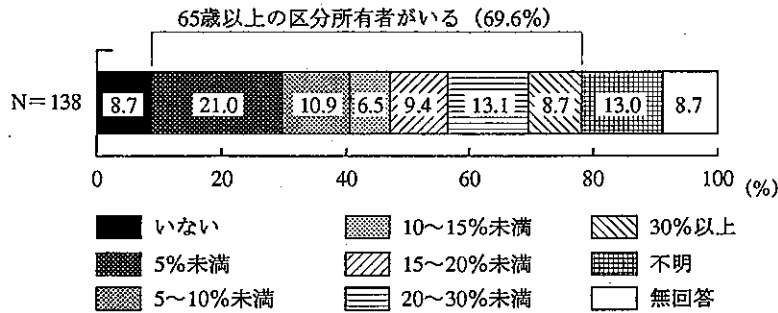
| N | ない | ある | 空室となっている住戸の割合 | | | | | | 不明 | 無回答 |
|--------|-------|-------|---------------|---------|----------|----------|----------|-------|-------|-------|
| | | | 5%未満 | 5-10%未満 | 10-15%未満 | 15-20%未満 | 20-30%未満 | 30%以上 | | |
| 138 | 59 | 66 | 43 | 20 | 2 | 1 | 0 | 0 | 3 | 10 |
| 100.0% | 42.8% | 47.8% | 31.2% | 14.5% | 1.4% | 0.7% | 0.0% | 0.0% | 2.2% | 7.2% |
| (地区別) | | | | | | | | | | |
| 東部 | 20 | 13 | 10 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 |
| 35 | 57.1% | 37.2% | 28.6% | 8.6% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 5.7% |
| 北部 | 8 | 9 | 6 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 |
| 19 | 42.1% | 47.4% | 31.6% | 15.8% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 10.5% | 0.0% |
| 南部 | 10 | 9 | 6 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 4 |
| 24 | 41.7% | 37.6% | 25.0% | 12.5% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 4.2% | 16.6% |
| 西部 | 7 | 9 | 6 | 2 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 17 | 41.2% | 52.9% | 35.3% | 11.7% | 5.9% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 5.9% |
| 中央 | 13 | 26 | 15 | 9 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 3 |
| 42 | 31.0% | 61.9% | 35.7% | 21.4% | 2.4% | 2.4% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 7.1% |

※所在地に対する無回答(1サンプル)は省略

⑦ 区分所有者のうち65歳以上の方の占める割合

- ・「5%未満」が21.0%と最も高く、次いで「20～30%」の13.1%となっており、65歳以上の区分所有者がいる分譲マンションを合わせると69.6%となっている。
- ・また、区分所有者の20%以上が65歳以上の方で占められている分譲マンションを合わせると21.8%となっている。次に、築年別にみると、昭和54年以前では3割程度を占め、築年の古いものほど区分所有者の高齢化が進んでいる状況がみられる。さらに、これを規模別にみると、20戸未満で26.1%ともっとも高く、次いで100戸以上の25.0%、20～49戸の22.2%、50～99戸の17.6%となっている。
- ・都調査によると、23区では区分所有者の20%以上が65歳以上の方で占められている分譲マンションは14.0%であり、豊島区では、23区に比較して区分所有者の高齢化が進んでいる。

■ 区分所有者のうち65歳以上の方の占める割合



■ 区分所有者のうち65歳以上の方の占める割合

(Q4)

| N | いない | いる | 割合 (%) | | | | | | 不明 | 無回答 |
|--------|------|-------|--------|---------|----------|----------|----------|-------|-------|------|
| | | | 5%未満 | 5-10%未満 | 10-15%未満 | 15-20%未満 | 20-30%未満 | 30%以上 | | |
| 138 | 12 | 96 | 29 | 15 | 9 | 13 | 18 | 12 | 18 | 12 |
| 100.0% | 8.7% | 69.6% | 21.0% | 10.9% | 6.5% | 9.4% | 13.1% | 8.7% | 13.0% | 8.7% |

(築年別)

| 築年 | N | いない (%) | いる (%) | 5%未満 (%) | 5-10%未満 (%) | 10-15%未満 (%) | 15-20%未満 (%) | 20-30%未満 (%) | 30%以上 (%) | 不明 (%) | 無回答 (%) |
|--------|----|---------|--------|----------|-------------|--------------|--------------|--------------|-----------|--------|---------|
| S40~44 | 9 | 11.1% | 77.7% | 22.2% | 11.1% | 0.0% | 11.1% | 22.2% | 11.1% | 0.0% | 11.2% |
| S45~49 | 21 | 4.8% | 85.6% | 9.5% | 0.0% | 19.0% | 23.8% | 19.0% | 14.3% | 4.8% | 4.8% |
| S50~54 | 34 | 0.0% | 82.4% | 20.6% | 14.7% | 5.9% | 11.8% | 17.6% | 11.8% | 5.9% | 11.7% |
| S55~59 | 28 | 7.1% | 57.1% | 32.1% | 7.1% | 3.6% | 3.6% | 10.7% | 0.0% | 17.9% | 17.9% |
| S60~H元 | 11 | 9.1% | 54.5% | 9.1% | 27.2% | 9.1% | 0.0% | 9.1% | 0.0% | 36.4% | 0.0% |
| H2~6 | 15 | 13.3% | 60.0% | 20.0% | 13.3% | 0.0% | 13.3% | 6.7% | 6.7% | 20.0% | 6.7% |
| H7~10 | 17 | 29.4% | 53.0% | 29.4% | 11.8% | 5.9% | 0.0% | 5.9% | 0.0% | 17.6% | 0.0% |

※ 完成年次に対する無回答 (3サンプル) は省略

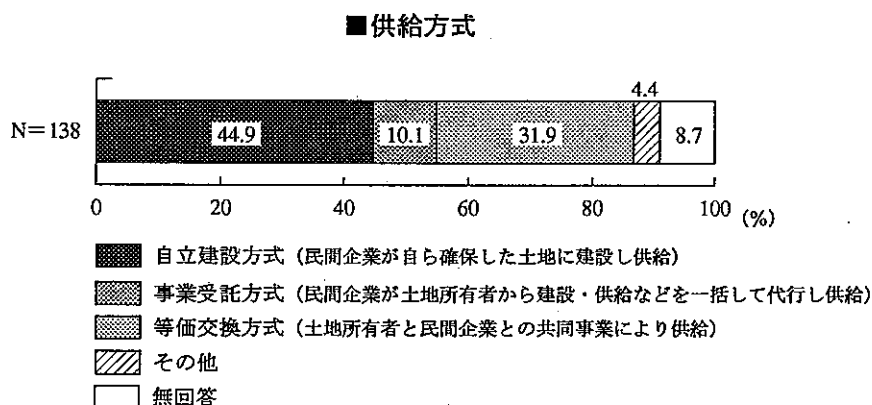
(規模別)

| 規模 | N | いない (%) | いる (%) | 5%未満 (%) | 5-10%未満 (%) | 10-15%未満 (%) | 15-20%未満 (%) | 20-30%未満 (%) | 30%以上 (%) | 不明 (%) | 無回答 (%) |
|--------|----|---------|--------|----------|-------------|--------------|--------------|--------------|-----------|--------|---------|
| 20戸未満 | 23 | 13.1% | 73.9% | 39.1% | 8.7% | 0.0% | 0.0% | 17.4% | 8.7% | 4.3% | 8.7% |
| 20~49戸 | 63 | 12.7% | 74.5% | 22.2% | 15.8% | 6.4% | 7.9% | 15.8% | 6.4% | 6.4% | 6.4% |
| 50~99戸 | 34 | 3.0% | 64.7% | 8.8% | 5.9% | 14.7% | 17.7% | 8.8% | 8.8% | 23.5% | 8.8% |
| 100戸以上 | 12 | 0.0% | 41.6% | 8.3% | 0.0% | 0.0% | 8.3% | 0.0% | 25.0% | 33.4% | 25.0% |

※ 供給戸数に対する無回答 (6サンプル) は省略

⑧ 供給方式

- ・「自力建設方式」が44.9%と最も高く、次いで「等価交換方式」の31.9%である。
- ・都調査によると、23区では「自力建設方式」が56.4%、「等価交換方式」が25.5%であり、豊島区では「自力建設方式」の割合が低く、「等価交換方式」の割合が高くなっている。
- ・「等価交換方式」の割合を地区別にみると、中央で最も高く38.1%を占め、次いで南部の33.3%となっており、また規模別では、20戸未満が47.8%と半数近くを占め、逆に100戸以上では16.7%であり、戸数が少ない分譲マンションほど等価交換方式の占める割合が高くなっている。



■供給方式 (Q5)

| N | 自力建設 | 事業受託 | 等価交換 | その他 | 無回答 |
|--------|-------|-------|-------|------|------|
| 138 | 62 | 14 | 44 | 6 | 12 |
| 100.0% | 44.9% | 10.1% | 31.9% | 4.4% | 8.7% |

(地区別)

| 地区 | N | 自力建設 (%) | 事業受託 (%) | 等価交換 (%) | その他 (%) | 無回答 (%) |
|----|----|----------|----------|----------|---------|---------|
| 東部 | 35 | 51.4% | 2.9% | 31.4% | 5.7% | 8.6% |
| 北部 | 19 | 52.6% | 21.1% | 26.3% | 0.0% | 0.0% |
| 南部 | 24 | 37.5% | 8.3% | 33.3% | 4.2% | 16.7% |
| 西部 | 17 | 41.2% | 23.5% | 17.6% | 11.8% | 5.9% |
| 中央 | 42 | 42.9% | 7.1% | 38.1% | 2.4% | 9.5% |

※ 所在地に対する無回答 (1サンプル) は省略

(規模別)

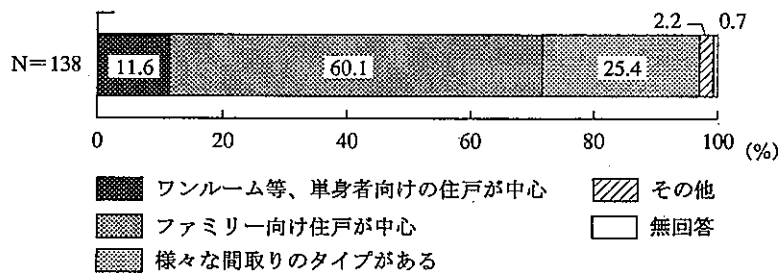
| 規模 | N | 自力建設 (%) | 事業受託 (%) | 等価交換 (%) | その他 (%) | 無回答 (%) |
|--------|----|----------|----------|----------|---------|---------|
| 20戸未満 | 23 | 26.1% | 4.4% | 47.8% | 8.7% | 13.0% |
| 20～49戸 | 63 | 46.0% | 12.7% | 30.2% | 3.2% | 7.9% |
| 50～99戸 | 34 | 55.9% | 8.8% | 23.5% | 3.0% | 8.8% |
| 100戸以上 | 12 | 66.7% | 8.3% | 16.7% | 0.0% | 8.3% |

※ 供給戸数に対する無回答 (6サンプル) は省略

⑨ 主な住宅のタイプ

- ・「ファミリー向け住戸が中心」が60.1%と最も高く、次いで「様々な間取りのタイプがある」の25.4%、「ワンルーム等、単身者向けの住戸が中心」の11.6%となっている。
- ・都調査によると、23区では「ファミリー向け住戸が中心」が69.8%、「様々な間取りのタイプがある」が17.9%、「ワンルーム等、単身者向けの住戸が中心」が8.8%であり、豊島区では「単身者向け中心」と「様々なタイプ」の割合が高く、「ファミリー向け住戸中心」の割合が低くなっている。
- ・「ワンルーム等、単身者向けの住戸が中心」の割合を地区別にみると、中央で23.8%であり、規模別では、50～99戸で29.4%と高くなっている。

■主な住宅のタイプ



■主な住宅のタイプ

(Q6)

| N | 単身者向け | ファミリー向け | 様々なタイプ | その他 | 無回答 |
|--------|-------|---------|--------|------|------|
| 138 | 16 | 83 | 35 | 3 | 1 |
| 100.0% | 11.6% | 60.1% | 25.4% | 2.2% | 0.7% |

(地区別)

| 地区 | N | 単身者向け | ファミリー向け | 様々なタイプ | その他 | 無回答 |
|----|----|------------|------------|------------|----------|----------|
| 東部 | 35 | 3 (8.6%) | 24 (68.6%) | 6 (17.1%) | 2 (5.7%) | 0 (0.0%) |
| 北部 | 19 | 1 (5.3%) | 15 (78.9%) | 3 (15.8%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) |
| 南部 | 24 | 2 (8.3%) | 16 (66.7%) | 6 (25.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) |
| 西部 | 17 | 0 (0.0%) | 7 (41.2%) | 10 (58.8%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) |
| 中央 | 42 | 10 (23.8%) | 20 (47.6%) | 10 (23.8%) | 1 (2.4%) | 1 (2.4%) |

※所在地に対する無回答(1サンプル)は省略

(規模別)

| 規模 | N | 単身者向け | ファミリー向け | 様々なタイプ | その他 | 無回答 |
|--------|----|------------|------------|------------|----------|----------|
| 20戸未満 | 23 | 0 (0.0%) | 15 (65.2%) | 7 (30.4%) | 0 (0.0%) | 1 (4.4%) |
| 20～49戸 | 63 | 5 (7.9%) | 41 (65.1%) | 15 (23.8%) | 2 (3.2%) | 0 (0.0%) |
| 50～99戸 | 34 | 10 (29.4%) | 18 (53.0%) | 5 (14.7%) | 1 (2.9%) | 0 (0.0%) |
| 100戸以上 | 12 | 1 (8.3%) | 5 (41.7%) | 6 (50.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) |

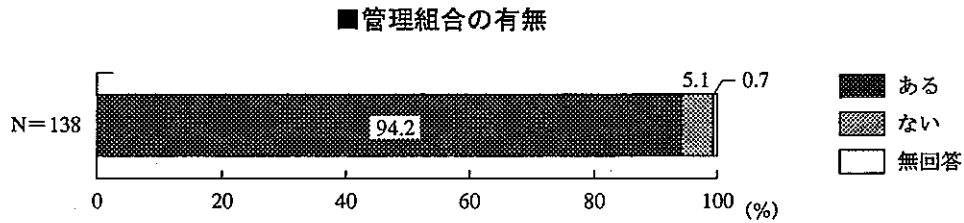
※供給戸数に対する無回答(6サンプル)は省略

(2) 管理組合の活動状況について

① 管理組合の有無と設立の経緯

a. 管理組合の有無

- ・「ある」が94.2%であり、ほとんどの分譲マンションに管理組合がある。
- ・都調査によると、23区では「ある」が95.3%であり、豊島区とほぼ同様となっている。
- ・地区別にみると、管理組合の「ない」分譲マンションは東部で14.3%と高くなっており、また規模別にみると、20戸未満で13.0%と高くなっている。



■管理組合の有無 (Q7-①)

| N | ある | ない | 無回答 |
|--------|-------|------|------|
| 138 | 130 | 7 | 1 |
| 100.0% | 94.2% | 5.1% | 0.7% |

(地区別)

| 地区 | N | ある | ない | 無回答 |
|----|----|-------------|-----------|----------|
| 東部 | 35 | 30 (85.7%) | 5 (14.3%) | 0 (0.0%) |
| 北部 | 19 | 19 (100.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) |
| 南部 | 24 | 23 (95.8%) | 1 (4.2%) | 0 (0.0%) |
| 西部 | 17 | 17 (100.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) |
| 中央 | 42 | 41 (97.6%) | 0 (0.0%) | 1 (2.4%) |

※所在地に対する無回答 (1サンプル) は省略

(規模別)

| 規模 | N | ある | ない | 無回答 |
|--------|----|-------------|-----------|----------|
| 20戸未満 | 23 | 19 (82.6%) | 3 (13.0%) | 1 (4.4%) |
| 20～49戸 | 63 | 60 (95.2%) | 3 (4.8%) | 0 (0.0%) |
| 50～99戸 | 34 | 33 (97.1%) | 1 (2.9%) | 0 (0.0%) |
| 100戸以上 | 12 | 12 (100.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) |

※供給戸数に対する無回答 (6サンプル) は省略

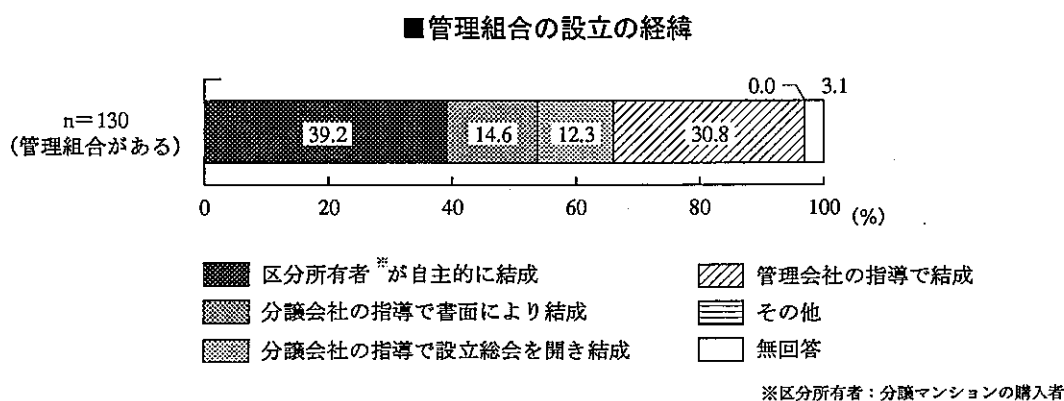
○都調査：管理組合の有無

| 都 | ある | ない | 無回答 |
|--------|-------|------|------|
| 627 | 595 | 15 | 17 |
| 100.0% | 94.9% | 2.4% | 2.7% |

| 23区 | ある | ない | 無回答 |
|--------|-------|------|------|
| 514 | 490 | 14 | 10 |
| 100.0% | 95.3% | 2.7% | 2.0% |

b. 管理組合の設立の経緯

- ・「区分所有者が自主的に結成」が39.2%と最も高く、次いで「管理会社の指導で結成」が30.8%、「分譲会社の指導で結成」が26.9%である。
- ・都調査によると、23区では「分譲会社の指導で結成」が36.3%で最も高く、次いで「区分所有者が自主的に結成」の27.2%、「管理会社の指導で結成」が26.8%となっており、豊島区では「区分所有者が自主的に結成」の割合が高く、「分譲会社の指導で結成」の割合が低くなっている。



■管理組合の設立の経緯 (Q7-②)

| n=管理組合がある | 自主的 | 分譲会社の指導 | | 管理会社の指導 | その他 | 無回答 |
|-----------|-------|---------|-------|---------|------|------|
| | | 書面 | 設立総会 | | | |
| 130 | 51 | 19 | 16 | 40 | 0 | 4 |
| 100.0% | 39.2% | 14.6% | 12.3% | 30.8% | 0.0% | 3.1% |
| (地区別) | | | | | | |
| 東部 | 13 | 3 | 2 | 10 | 0 | 2 |
| 30 | 43.3% | 10.0% | 6.7% | 33.3% | 0.0% | 6.7% |
| 北部 | 7 | 2 | 3 | 7 | 0 | 0 |
| 19 | 36.8% | 10.6% | 15.8% | 36.8% | 0.0% | 0.0% |
| 南部 | 8 | 5 | 4 | 6 | 0 | 0 |
| 23 | 34.8% | 21.7% | 17.4% | 26.1% | 0.0% | 0.0% |
| 西部 | 6 | 1 | 2 | 7 | 0 | 1 |
| 17 | 35.3% | 5.9% | 11.7% | 41.2% | 0.0% | 5.9% |
| 中央 | 17 | 8 | 5 | 10 | 0 | 1 |
| 41 | 41.5% | 19.5% | 12.2% | 24.4% | 0.0% | 2.4% |

○都調査：管理組合の設立の経緯

| 都 | 自主的 | 分譲会社の指導 | | 管理会社の指導 | その他 | 無回答 |
|--------|-------|---------|-------|---------|------|------|
| | | 書面 | 設立総会 | | | |
| 627 | 161 | 99 | 131 | 174 | 15 | 47 |
| 100.0% | 25.7% | 15.8% | 20.9% | 27.8% | 2.4% | 7.4% |
| 23区 | 自主的 | 分譲会社の指導 | | 管理会社の指導 | その他 | 無回答 |
| 514 | 140 | 86 | 101 | | | |
| 100.0% | 27.2% | 16.7% | 19.6% | 26.8% | 2.5% | 7.2% |

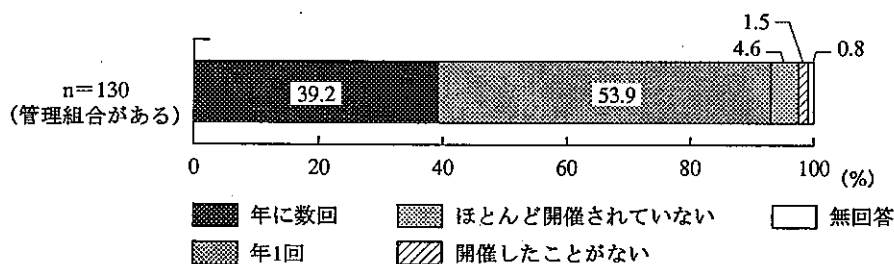
注) 無回答には「Q：管理組合の有無」における「ない」「無回答」を含む。

② 管理組合の活動状況

a. 集会の開催頻度

- ・「年に1回程度」が53.9%と最も高く、次いで「年に数回程度」の39.2%、「ほとんど開催されていない」の4.6%と続き、「開催したことがない」は1.5%とわずかである。
- ・規模別にみると、20戸未満の分譲マンションで、「年に数回」が21.0%と最も低く、「ほとんどない」が15.8%と最も高くなっており、戸数が少ない分譲マンションで集会の開催頻度が低くなっている状況がみられる。
- ・都調査によると、23区では「年に1回程度」が56.0%、「年に数回程度」が36.2%、「ほとんど開催されていない」が1.9%、「開催したことがない」が1.0%となっており、豊島区では、「ほとんど開催されていない」及び「開催したことがない」の占める割合が23区に比較して若干高くなっている。

■集会の開催頻度



■管理組合の活動状況－a

| ○集会の開催頻度 (Q8-①) | | | | | | |
|-----------------|-------|-------|--------|------|------|--|
| n=管理組合がある | 年に数回 | 年1回 | ほとんどない | ない | 無回答 | |
| 130 | 51 | 70 | 6 | 2 | 1 | |
| 100.0% | 39.2% | 53.9% | 4.6% | 1.5% | 0.8% | |
| (地区別) | | | | | | |
| 東部 | 9 | 19 | 1 | 0 | 1 | |
| 30 | 30.0% | 63.4% | 3.3% | 0.0% | 3.3% | |
| 北部 | 8 | 11 | 0 | 0 | 0 | |
| 19 | 42.1% | 57.9% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | |
| 南部 | 9 | 11 | 2 | 1 | 0 | |
| 23 | 39.1% | 47.8% | 8.7% | 4.4% | 0.0% | |
| 西部 | 11 | 6 | 0 | 0 | 0 | |
| 17 | 64.7% | 35.3% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | |
| 中央 | 14 | 23 | 3 | 1 | 0 | |
| 41 | 34.2% | 56.1% | 7.3% | 2.4% | 0.0% | |
| (規模別) | | | | | | |
| 20戸未満 | 4 | 11 | 3 | 0 | 1 | |
| 19 | 21.0% | 57.9% | 15.8% | 0.0% | 5.3% | |
| 20～49戸 | 26 | 32 | 2 | 0 | 0 | |
| 60 | 43.3% | 53.3% | 3.4% | 0.0% | 0.0% | |
| 50～99戸 | 13 | 18 | 1 | 1 | 0 | |
| 33 | 39.4% | 54.6% | 3.0% | 3.0% | 0.0% | |
| 100戸以上 | 5 | 6 | 0 | 1 | 0 | |
| 12 | 41.7% | 50.0% | 0.0% | 8.3% | 0.0% | |

○都調査：集会の開催頻度

| 都 | 年に数回 | 年1回 |
|--------|-------|-------|
| 627 | 225 | 347 |
| 100.0% | 35.9% | 55.3% |
| 23区 | | |
| 514 | 186 | 288 |
| 100.0% | 36.2% | 56.0% |
| ほとんどない | | |
| 13 | 8 | 34 |
| 2.1% | 1.3% | 5.4% |
| ほとんどない | | |
| 10 | 5 | 25 |
| 1.9% | 1.0% | 4.9% |

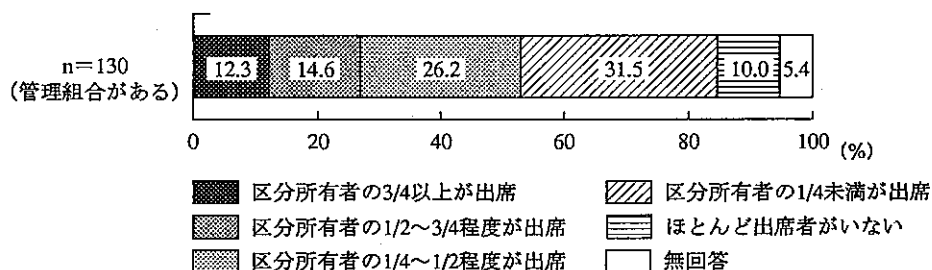
注) 無回答には「Q：管理組合の有無」における「ない」「無回答」を含む。

※ 供給戸数に対する無回答 (6サンプル) は省略

b. 集会への区分所有者の出席状況

- ・「区分所有者の1/4未満が出席」が31.5%と最も高く、次いで「区分所有者の1/4～1/2程度が出席」の26.2%となっている。
- ・都調査によると、23区では「区分所有者の1/4未満が出席」が31.5%と最も高く、次いで「区分所有者の1/4～1/2程度が出席」の27.2%であり、ほぼ豊島区と同様の状況となっている。
- ・「出席者がほとんどいない」の割合を地区別にみると、中央で17.1%、東部で13.3%を占めており、また規模別にみると、50～99戸の分譲マンションで18.2%を占め高くなっている。

■集会への区分所有者の出席状況



■管理組合の活動状況－b

○集会への区分所有者の出席状況

(Q8-②)

| n=管理組合がある | 3/4以上 | 1/2～3/4 | 1/4～1/2 | 1/4未満 | ほとんどいない | 無回答 |
|-----------|-------|---------|---------|-------|---------|-------|
| 130 | 16 | 19 | 34 | 41 | 13 | 7 |
| 100.0% | 12.3% | 14.6% | 26.2% | 31.5% | 10.0% | 5.4% |
| (地区別) | | | | | | |
| 東部 | 1 | 5 | 9 | 9 | 4 | 2 |
| 30 | 3.3% | 16.7% | 30.0% | 30.0% | 13.3% | 6.7% |
| 北部 | 4 | 3 | 5 | 7 | 0 | 0 |
| 19 | 21.1% | 15.8% | 26.3% | 36.8% | 0.0% | 0.0% |
| 南部 | 1 | 3 | 9 | 6 | 1 | 3 |
| 23 | 4.4% | 13.0% | 39.1% | 26.1% | 4.4% | 13.0% |
| 西部 | 3 | 6 | 4 | 2 | 1 | 1 |
| 17 | 17.6% | 35.3% | 23.5% | 11.8% | 5.9% | 5.9% |
| 中央 | 7 | 2 | 7 | 17 | 7 | 1 |
| 41 | 17.1% | 4.9% | 17.1% | 41.4% | 17.1% | 2.4% |
| (規模別) | | | | | | |
| 20戸未満 | 3 | 6 | 4 | 3 | 0 | 3 |
| 19 | 15.8% | 31.6% | 21.0% | 15.8% | 0.0% | 15.8% |
| 20～49戸 | 7 | 11 | 16 | 17 | 6 | 3 |
| 60 | 11.7% | 18.3% | 26.7% | 28.3% | 10.0% | 5.0% |
| 50～99戸 | 4 | 1 | 10 | 12 | 6 | 0 |
| 33 | 12.1% | 3.0% | 30.3% | 36.4% | 18.2% | 0.0% |
| 100戸以上 | 1 | 0 | 3 | 7 | 0 | 1 |
| 12 | 8.3% | 0.0% | 25.0% | 58.4% | 0.0% | 8.3% |

※ 供給戸数に対する無回答 (6サンプル) は省略

○都調査：集会への区分所有者の出席状況

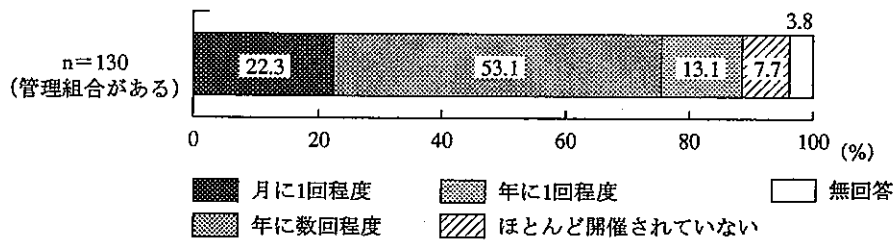
| 都 | 3/4以上 | 1/2～3/4 | 1/4～1/2 | 1/4未満 | ほとんどいない | 無回答 |
|--------|-------|---------|---------|-------|---------|------|
| 627 | 74 | 123 | 160 | 180 | 40 | 50 |
| 100.0% | 11.8% | 19.6% | 25.5% | 28.7% | 6.4% | 8.0% |
| 23区 | 3/4以上 | 1/2～3/4 | 1/4～1/2 | 1/4未満 | ほとんどいない | 無回答 |
| 514 | 59 | 83 | 140 | 162 | 36 | 34 |
| 100.0% | 11.5% | 16.1% | 27.2% | 31.5% | 7.0% | 6.7% |

注) 無回答には「Q：管理組合の有無」における「ない」「無回答」を含む。

c. 理事会・役員会の開催頻度

- ・「年に数回程度」が53.1%と最も高く、次いで「月に1回程度」の22.3%となっている。
- ・「ほとんど開催されていない」は7.7%と少ないが、これを地区別にみると、東部で16.7%、中央で9.7%と高くなっており、また規模別にみると、20戸未満の分譲マンションで21.0%と高くなっている。
- ・都調査によると、23区では「年に数回程度」が48.6%と最も高く、次いで「月に1回程度」の26.8%となっており、豊島区とほぼ同様の状況である。

■理事会・役員会の開催頻度



■管理組合の活動状況－c

| ○理事会・役員会の開催頻度 (Q8-③) | | | | | |
|----------------------|-------|-------|-------|--------|-------|
| n=管理組合がある | 月に1回 | 年に数回 | 年1回 | ほとんどない | 無回答 |
| 130 | 29 | 69 | 17 | 10 | 5 |
| 100.0% | 22.3% | 53.1% | 13.1% | 7.7% | 3.8% |
| (地区別) | | | | | |
| 東部 | 5 | 13 | 7 | 5 | 0 |
| 30 | 16.7% | 43.3% | 23.3% | 16.7% | 0.0% |
| 北部 | 6 | 13 | 0 | 0 | 0 |
| 19 | 31.6% | 68.4% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 南部 | 8 | 10 | 2 | 0 | 3 |
| 23 | 34.8% | 43.5% | 8.7% | 0.0% | 13.0% |
| 西部 | 4 | 11 | 1 | 1 | 0 |
| 17 | 23.5% | 64.7% | 5.9% | 5.9% | 0.0% |
| 中央 | 6 | 22 | 7 | 4 | 2 |
| 41 | 14.6% | 53.7% | 17.1% | 9.7% | 4.9% |
| (規模別) | | | | | |
| 20戸未満 | 3 | 9 | 2 | 4 | 1 |
| 19 | 15.8% | 47.4% | 10.5% | 21.0% | 5.3% |
| 20～49戸 | 7 | 36 | 11 | 3 | 3 |
| 60 | 11.7% | 60.0% | 18.3% | 5.0% | 5.0% |
| 50～99戸 | 11 | 16 | 3 | 3 | 0 |
| 33 | 33.3% | 48.5% | 9.1% | 9.1% | 0.0% |
| 100戸以上 | 8 | 3 | 0 | 0 | 1 |
| 12 | 66.7% | 25.0% | 0.0% | 0.0% | 8.3% |

※ 供給戸数に対する無回答(6サンプル)は省略

○都調査：理事会・役員会の開催頻度

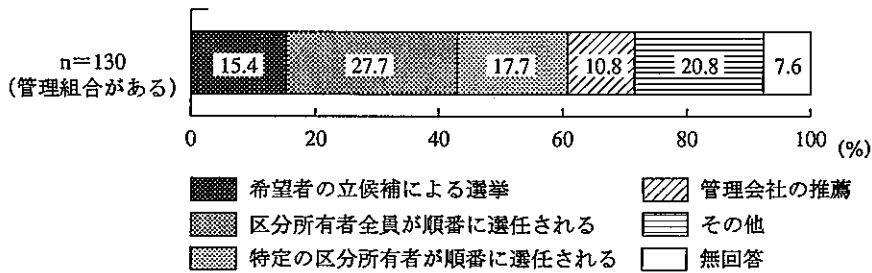
| 都 | 月に1回 | 年に数回 | 年1回 | ほとんどない | 無回答 |
|--------|-------|-------|-------|--------|------|
| 627 | 169 | 306 | 62 | 54 | 36 |
| 100.0% | 27.0% | 48.8% | 9.9% | 8.6% | 5.7% |
| 23区 | 月に1回 | 年に数回 | 年1回 | ほとんどない | 無回答 |
| 514 | 138 | 250 | 55 | 45 | 26 |
| 100.0% | 26.8% | 48.6% | 10.7% | 8.8% | 5.1% |

注) 無回答には「Q:管理組合の有無」における「ない」「無回答」を含む。

③ 役員の選任方法

- ・「区分所有者全員が順番に選任される」が27.7%と最も高い。
- ・都調査によると、23区では「区分所有者全員が順番に選任される」が44.0%と最も高くなっており、豊島区では、23区に比較して役員が特定の区分所有者に偏る傾向が強い状況にある。
- ・「区分所有者全員が順番に選任される」の割合を地区別にみると、中央では7.3%にすぎず、また規模別では、20戸未満で15.8%と低くなっている。

■役員の選任方法



■役員の選任方法

(Q9)

| n=管理組合がある | 立候補 | 順番(全員) | 順番(特定) | 管理会社推薦 | その他 | 無回答 |
|-----------|-------|--------|--------|--------|-------|-------|
| 130 | 20 | 36 | 23 | 14 | 27 | 10 |
| 100.0% | 15.4% | 27.7% | 17.7% | 10.8% | 20.8% | 7.6% |
| (地区別) | | | | | | |
| 東部 | 5 | 8 | 8 | 3 | 5 | 1 |
| 30 | 16.7% | 26.7% | 26.7% | 10.0% | 16.7% | 3.2% |
| 北部 | 4 | 10 | 1 | 1 | 2 | 1 |
| 19 | 21.0% | 52.6% | 5.3% | 5.3% | 10.5% | 5.3% |
| 南部 | 0 | 9 | 4 | 2 | 3 | 5 |
| 23 | 0.0% | 39.1% | 17.4% | 8.7% | 13.1% | 21.7% |
| 西部 | 2 | 6 | 3 | 2 | 3 | 1 |
| 17 | 11.8% | 35.3% | 17.6% | 11.8% | 17.6% | 5.9% |
| 中央 | 9 | 3 | 7 | 6 | 14 | 2 |
| 41 | 22.0% | 7.3% | 17.1% | 14.6% | 34.1% | 4.9% |
| (規模別) | | | | | | |
| 20戸未満 | 2 | 3 | 5 | 3 | 5 | 1 |
| 19 | 10.5% | 15.8% | 26.3% | 15.8% | 26.3% | 5.3% |
| 20~49戸 | 10 | 16 | 11 | 7 | 11 | 5 |
| 60 | 16.7% | 26.7% | 18.3% | 11.7% | 18.3% | 8.3% |
| 50~99戸 | 4 | 12 | 5 | 3 | 6 | 3 |
| 33 | 12.1% | 36.4% | 15.1% | 9.1% | 18.2% | 9.1% |
| 100戸以上 | 2 | 3 | 2 | 1 | 3 | 1 |
| 12 | 16.7% | 25.0% | 16.7% | 8.3% | 25.0% | 8.3% |

※ 供給戸数に対する無回答(6サンプル)は省略

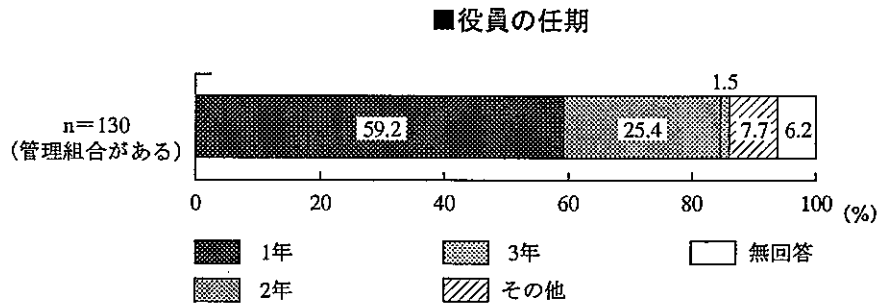
○都調査：役員の選任方法

| 都 | 立候補 | 順番(全員) | 順番(特定) | 管理会社推薦 | その他 | 無回答 |
|--------|-------|--------|--------|--------|-------|------|
| 627 | 85 | 292 | 87 | 38 | 94 | 31 |
| 100.0% | 13.6% | 46.6% | 13.9% | 6.1% | 15.0% | 4.8% |
| 23区 | 立候補 | 順番(全員) | 順番(特定) | 管理会社推薦 | その他 | 無回答 |
| 514 | 75 | 226 | 80 | 36 | 75 | 22 |
| 100.0% | 14.6% | 44.0% | 15.6% | 7.0% | 14.6% | 4.2% |

注) 無回答には「Q：管理組合の有無」における「ない」「無回答」を含む。

④ 役員の任期

- ・「1年」が59.2%で最も高く、次いで「2年」の25.4%となっている。



■役員の任期

(Q10)

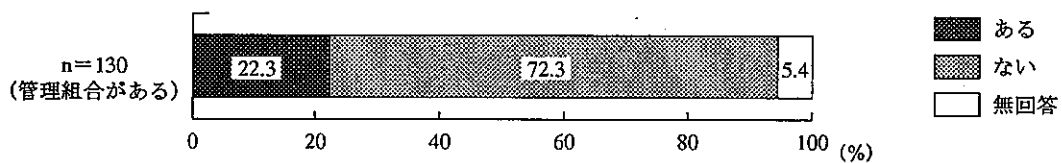
| n=管理組合がある | 1年 | 2年 | 3年 | その他 | 無回答 |
|-----------|-------|-------|------|------|------|
| 130 | 77 | 33 | 2 | 10 | 8 |
| 100.0% | 59.2% | 25.4% | 1.5% | 7.7% | 6.2% |

⑤ 勉強会等への参加

a. 勉強会等への参加の有無

- ・「ある」が22.3%であるのに対し、「ない」は72.3%である。
- ・都調査によると、23区では「ある」が14.8%、「ない」は80.4%であり、豊島区では、23区に比較して勉強会に参加したことがある管理組合の割合が高くなっている。
- ・「ある」とした管理組合の割合を築年別にみると、昭和40～49年築では4割を越え、築年の古い分譲マンションで高くなっており、また、規模別にみると20～49戸で26.7%、50～99戸で27.3%と、中規模の分譲マンションで高くなっている。

■勉強会等への参加の有無



■勉強会等への参加—a

○参加の有無 (Q11-①)

| n=管理組合がある | ある | ない | 無回答 |
|-----------|-------|-------|------|
| 130 | 29 | 94 | 7 |
| 100.0% | 22.3% | 72.3% | 5.4% |

(築年別)

| 築年 | ある | ない | 無回答 |
|--------|---------|-------------|------------|
| S40～44 | 4 9 | 4 44.4% | 1 11.2% |
| S45～49 | 8 19 | 9 47.4% | 2 10.5% |
| S50～54 | 8 32 | 22 68.8% | 2 6.2% |
| S55～59 | 4 25 | 19 76.0% | 2 8.0% |
| S60～H元 | 1 11 | 10 90.9% | 0 0.0% |
| H2～6 | 1 15 | 14 93.3% | 0 0.0% |
| H7～10 | 2 17 | 15 88.2% | 0 0.0% |

(規模別)

| 規模 | ある | ない | 無回答 |
|--------|----------|-------------|-----------|
| 20戸未満 | 2 19 | 16 84.2% | 1 5.3% |
| 20～49戸 | 16 60 | 41 68.3% | 3 5.0% |
| 50～99戸 | 9 33 | 22 66.7% | 2 6.0% |
| 100戸以上 | 0 12 | 11 91.7% | 1 8.3% |

※ 供給戸数に対する無回答（6サンプル）は省略

○都調査：勉強会等への参加の有無

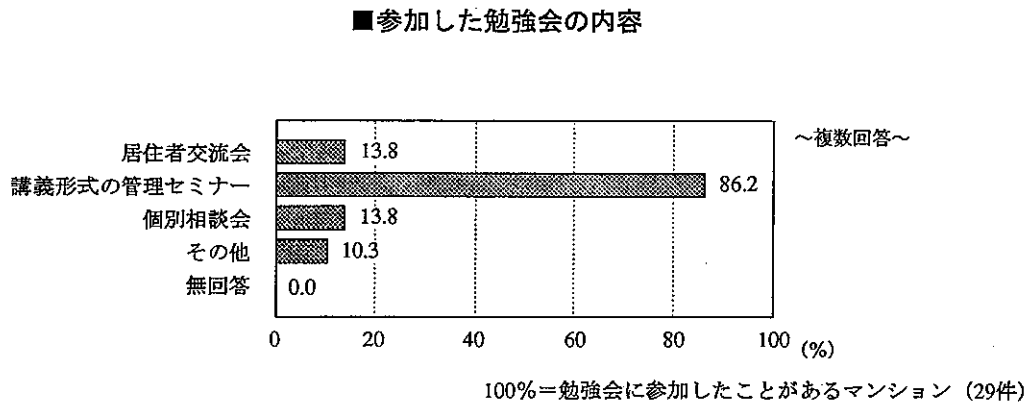
| 都 | ある | ない | 無回答 |
|--------|-------|-------|------|
| 627 | 90 | 503 | 34 |
| 100.0% | 14.4% | 80.2% | 5.4% |

| 23区 | ある | ない | 無回答 |
|--------|-------|-------|------|
| 514 | 76 | 413 | 25 |
| 100.0% | 14.8% | 80.4% | 4.8% |

注) 無回答には「Q：管理組合の有無」における「ない」「無回答」を含む。

b. 参加した勉強会の内容

- ・「講義形式の管理セミナー」が86.2%と最も高く、次いで「居住者交流会」、「個別相談会」がともに13.8%となっている（複数回答）。



■勉強会等への参加－b

○参加した勉強会の内容

(Q11-②) ※複数回答

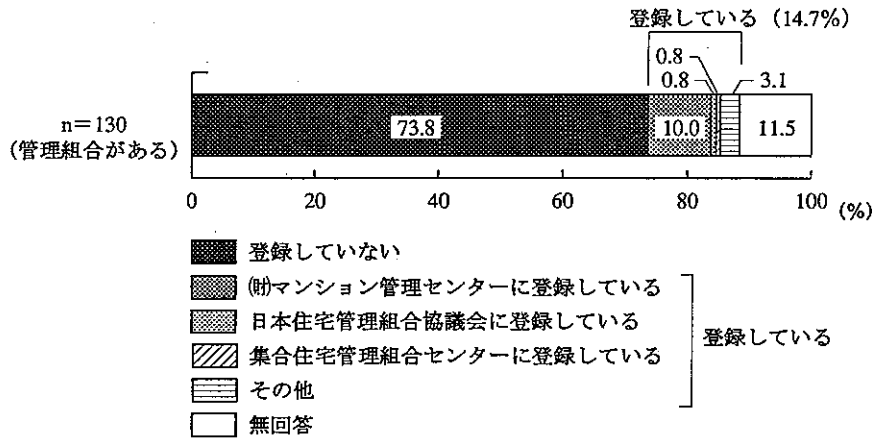
| 居住者交流会 | 管理セミナー | 個別相談会 | その他 | 無回答 |
|--------|--------|-------|-------|------|
| 4 | 25 | 4 | 3 | 0 |
| 13.8% | 86.2% | 13.8% | 10.3% | 0.0% |

←勉強会に参加したことがある管理組合（29件）に対する割合

⑥ 管理組合の団体等への登録状況

- ・「登録していない」が73.8%で最も高い。一方、何らかの団体に登録しているのは合わせて14.7%であり、その中で最も高いのは「(財)マンション管理センター」の10.0%である。

■管理組合の団体等への登録状況



■管理組合の団体等への登録状況

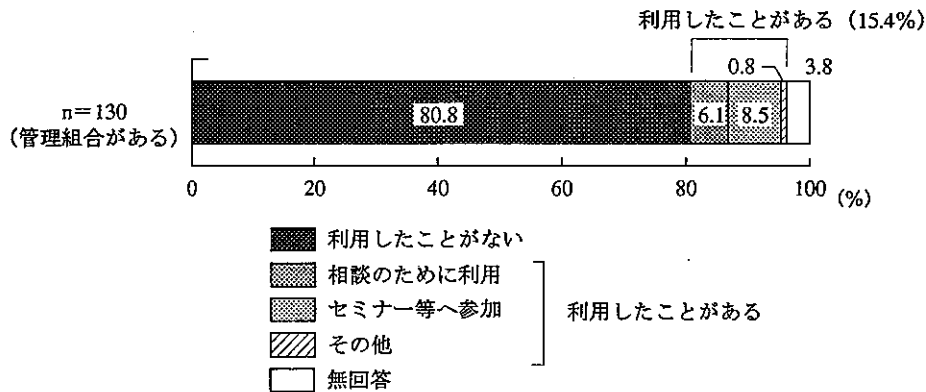
(Q12)

| n=管理組合がある | 登録していない | (財)マンション管理センター | 日本住宅管理組合協議会 | 集合住宅管理組合センター | その他 | 無回答 |
|-----------|---------|----------------|-------------|--------------|------|-------|
| 130 | 96 | 13 | 1 | 1 | 4 | 15 |
| 100.0% | 73.8% | 10.0% | 0.8% | 0.8% | 3.1% | 11.5% |

⑦ 管理組合の団体等の利用状況

- ・「利用したことがない」が80.8%で最も高く、何らかのかたちで管理組合の団体等を利用したことがある分譲マンションを合わせると15.4%となっている。
- ・利用したことがある内容としては、「セミナー等へ参加」が8.5%、「相談のために利用」が6.1%となっている。

■管理組合の団体等の利用状況



■管理組合の団体等の利用状況

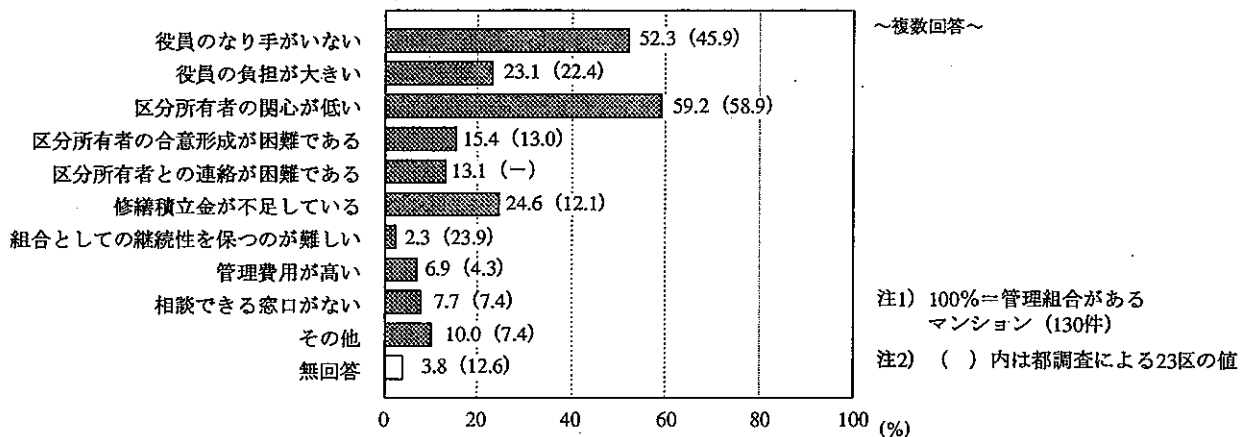
(Q13)

| n=管理組合がある | 利用したことがない | 相談のため | セミナー参加 | その他 | 無回答 |
|-----------|-----------|-------|--------|------|------|
| 130 | 105 | 8 | 11 | 1 | 5 |
| 100.0% | 80.8% | 6.1% | 8.5% | 0.8% | 3.8% |

⑧ 管理組合の運営について困っていること

- ・「区分所有者の関心が低い」が59.2%で最も高く、次いで「役員のなり手がいない」の52.3%、「修繕積立金が不足している」の24.6%、「役員の負担が大きい」の23.1%となっている（複数回答）。
- ・都調査による23区の状況と比較すると、「修繕積立金が不足している」が23区では12.1%であるのに対し、豊島区では24.6%であり、また、「組合としての継続性を保つのが難しい」が23区では23.9%であるのに対し、豊島区では2.3%となっている。

■管理組合の運営について困っていること



■管理組合の運営について困っていること

(Q14) ※複数回答

| n=管理組合がある | 役員のなり手不足 | 役員の負担が大きい | 関心が低い | 合意形成が困難 |
|-----------|----------|-----------|-------|---------|
| 130 | 68 | 30 | 77 | 20 |
| 100.0% | 52.3% | 23.1% | 59.2% | 15.4% |

(規模別)

| 規模 | 役員のなり手不足 | 役員の負担が大きい | 関心が低い | 合意形成が困難 |
|--------|----------|-----------|-------|---------|
| 20戸未満 | 3 | 3 | 6 | 3 |
| 19 | 15.8% | 15.8% | 31.6% | 15.8% |
| 20~49戸 | 36 | 12 | 34 | 6 |
| 60 | 60.0% | 20.0% | 56.7% | 10.0% |
| 50~99戸 | 17 | 9 | 24 | 8 |
| 33 | 51.5% | 27.3% | 72.7% | 24.2% |
| 100戸以上 | 8 | 4 | 9 | 1 |
| 29 | 27.6% | 13.8% | 31.0% | 3.4% |

| 連絡が困難 | 修繕積立金が不足 | 継続性が困難 | 管理費用が高い |
|-------|----------|--------|---------|
| 17 | 32 | 3 | 9 |
| 13.1% | 24.6% | 2.3% | 6.9% |

| 規模 | 連絡が困難 | 修繕積立金が不足 | 継続性が困難 | 管理費用が高い |
|--------|-------|----------|--------|---------|
| 20戸未満 | 3 | 4 | 0 | 3 |
| 19 | 15.8% | 21.1% | 0.0% | 15.8% |
| 20~49戸 | 6 | 17 | 3 | 4 |
| 60 | 10.0% | 28.3% | 5.0% | 6.7% |
| 50~99戸 | 4 | 7 | 0 | 1 |
| 33 | 12.1% | 21.2% | 0.0% | 3.0% |
| 100戸以上 | 3 | 2 | 0 | 1 |
| 29 | 10.3% | 6.9% | 0.0% | 3.4% |

| 相談窓口がない | その他 | 無回答 |
|---------|-------|------|
| 10 | 13 | 5 |
| 7.7% | 10.0% | 3.8% |

←管理組合があるマンションに対する割合

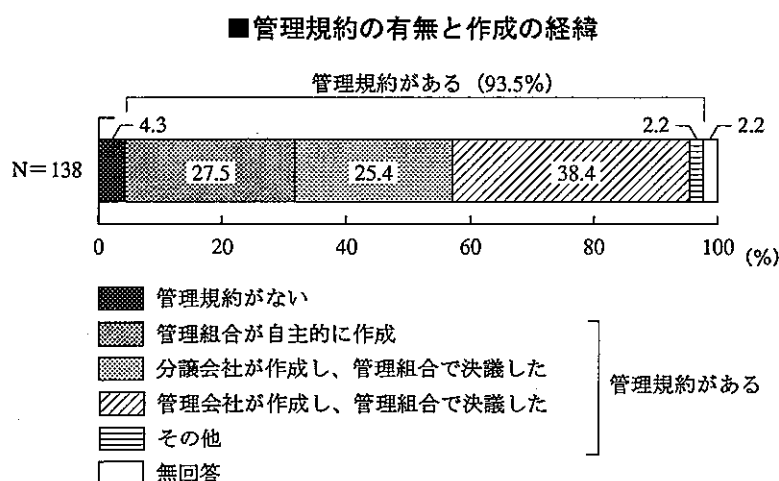
| 規模 | 相談窓口がない | その他 | 無回答 |
|--------|---------|-------|------|
| 20戸未満 | 0 | 4 | 1 |
| 19 | 0.0% | 21.1% | 5.3% |
| 20~49戸 | 6 | 4 | 3 |
| 60 | 10.0% | 6.7% | 5.0% |
| 50~99戸 | 2 | 5 | 1 |
| 33 | 6.1% | 15.2% | 3.0% |
| 100戸以上 | 1 | 0 | 0 |
| 29 | 3.4% | 0.0% | 0.0% |

※供給戸数に対する無回答(6サンプル)は省略

(3) 管理規約の状況について

① 管理規約の有無と作成の経緯

- ・「管理規約がない」は4.3%とわずかであり、管理規約があるとした管理組合は93.5%である。
- ・管理規約の作成の経緯については、「管理会社が作成し、管理組合で決議した」が38.4%で最も高く、次いで「管理組合が自主的に作成」が27.5%、「分譲会社が作成し、管理組合で決議した」が25.4%である。
- ・都調査による23区の状況と比較すると、23区では「管理規約がない」が2.9%、管理規約があるとした管理組合は95.5%であり、豊島区とほぼ同様となっている。管理規約の作成の経緯については、23区では「管理組合が自主的に作成」が22.8%であり、23区に比較して豊島区における割合が高くなっている。
- ・規模別にみると、「管理規約がない」としたのは、20戸未満で13.1%と高く、戸数が少ない分譲マンションほど管理規約がない傾向がみられる。
- ・築年別にみると、「管理規約がない」としたのは、昭和45～59年に建築された分譲マンションであり、なかでも昭和45～49年で14.3%と高くなっており、築年の古い分譲マンションほど管理規約がない傾向がみられる。また、管理規約の作成の経緯については、「管理組合が自主的に作成」としたのは、昭和40～44年で66.7%と高く、築年の古い分譲マンションほど自主的に作成している傾向がみられる。



■管理規約の有無と作成の経緯

(Q15)

| N | ない | ある | | | | | 無回答 |
|--------|------|-------|--------|---------|---------|------|------|
| | | | 自主的に作成 | 分譲会社が作成 | 管理会社が作成 | その他 | |
| 138 | 6 | 129 | 38 | 35 | 53 | 3 | 3 |
| 100.0% | 4.3% | 93.5% | 27.5% | 25.4% | 38.4% | 2.2% | 2.2% |

(規模別)

| 規模 | N | ない | ある | 自主的に作成 | 分譲会社が作成 | 管理会社が作成 | その他 | 無回答 |
|--------|----|-------|-------|--------|---------|---------|------|------|
| 20戸未満 | 23 | 3 | 19 | 8 | 4 | 6 | 1 | 1 |
| | | 13.1% | 82.6% | 34.8% | 17.4% | 26.1% | 4.3% | 4.3% |
| 20～49戸 | 63 | 2 | 61 | 19 | 13 | 28 | 1 | 0 |
| | | 3.2% | 96.8% | 30.2% | 20.6% | 44.4% | 1.6% | 0.0% |
| 50～99戸 | 34 | 1 | 32 | 10 | 7 | 14 | 1 | 1 |
| | | 2.9% | 94.2% | 29.5% | 20.6% | 41.2% | 2.9% | 2.9% |
| 100戸以上 | 12 | 0 | 11 | 0 | 8 | 3 | 0 | 1 |
| | | 0.0% | 91.7% | 0.0% | 66.7% | 25.0% | 0.0% | 8.3% |

※ 供給戸数に対する無回答 (6サンプル) は省略

(築年別)

| 築年 | N | ない | ある | 自主的に作成 | 分譲会社が作成 | 管理会社が作成 | その他 | 無回答 |
|--------|----|-------|--------|--------|---------|---------|------|-------|
| S40～44 | 9 | 0 | 8 | 6 | 1 | 1 | 0 | 1 |
| | | 0.0% | 88.9% | 66.7% | 11.1% | 11.1% | 0.0% | 11.1% |
| S45～49 | 21 | 3 | 18 | 9 | 2 | 6 | 1 | 0 |
| | | 14.3% | 85.7% | 42.8% | 9.5% | 28.6% | 4.7% | 0.0% |
| S50～54 | 34 | 1 | 33 | 14 | 7 | 12 | 0 | 0 |
| | | 2.9% | 97.1% | 41.2% | 20.6% | 35.3% | 0.0% | 0.0% |
| S55～59 | 28 | 1 | 25 | 6 | 10 | 9 | 0 | 2 |
| | | 3.6% | 89.2% | 21.4% | 35.7% | 32.1% | 0.0% | 7.2% |
| S60～H元 | 11 | 0 | 11 | 1 | 5 | 5 | 0 | 0 |
| | | 0.0% | 100.0% | 9.0% | 45.5% | 45.5% | 0.0% | 0.0% |
| H2～6 | 15 | 0 | 15 | 1 | 5 | 8 | 1 | 0 |
| | | 0.0% | 100.0% | 6.7% | 33.3% | 53.3% | 6.7% | 0.0% |
| H7～10 | 17 | 0 | 17 | 0 | 5 | 11 | 1 | 0 |
| | | 0.0% | 100.0% | 0.0% | 29.4% | 64.7% | 5.9% | 0.0% |

※ 完成年次に対する無回答 (3サンプル) は省略

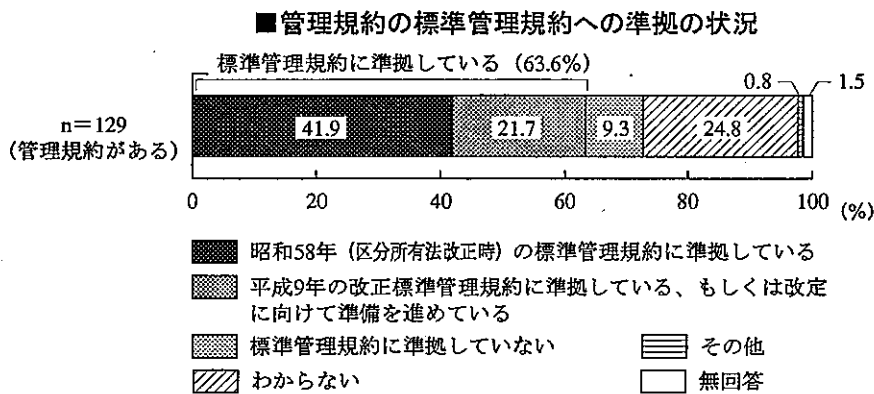
○都調査：管理規約の有無と作成の経緯

| 都 | ない | ある | | | | | 無回答 |
|-----|--------|------|--------|---------|---------|-------|------|
| | | | 自主的に作成 | 分譲会社が作成 | 管理会社が作成 | その他 | |
| 都 | 627 | 16 | 595 | 131 | 178 | 270 | 16 |
| | 100.0% | 2.6% | 95.0% | 20.9% | 28.4% | 43.1% | 2.4% |
| 23区 | 514 | 15 | 491 | 117 | 140 | 222 | 8 |
| | 100.0% | 2.9% | 95.5% | 22.8% | 27.2% | 43.2% | 1.6% |

② 管理規約の標準管理規約への準拠の状況

- ・「昭和58年の標準管理規約に準拠している」が41.9%、「平成9年の標準管理規約に準拠している、もしくは改定に向けて準備を進めている」が21.7%であり、63.6%が標準管理規約に準拠していることになる。「標準管理規約に準拠していない」は9.3%と1割程度であるが、「わからない」が24.8%となっている。
- ・都調査による23区の状況と比較すると、23区では「昭和58年の標準管理規約に準拠している」が44.6%、「平成9年の標準管理規約に準拠している、もしくは改定に向けて準備を進めている」が13.0%であり、57.6%が標準管理規約に準拠しており、23区に比較して豊島区における割合が若干高くなっている。

※) 昭和58年の標準管理規約 : 区分所有法改正に合わせて新たに標準管理規約が定められている。
 平成9年の改正標準管理規約 : 新たに長期修繕計画の策定を管理組合の業務として定めたほか、公平性を確保するための規定を盛り込み、単棟型の他にさらに団地型・複合用途型の管理規約などが定められている。



■ 管理規約の標準管理規約への準拠の状況 (Q16)

| n=管理規約がある | S58年版準拠 | H9年版準拠 | 準拠していない | わからない | その他 | 無回答 |
|-----------|---------|--------|---------|-------|------|------|
| 129 | 54 | 28 | 12 | 32 | 1 | 2 |
| 100.0% | 41.9% | 21.7% | 9.3% | 24.8% | 0.8% | 1.5% |
| (規模別) | | | | | | |
| 20戸未満 | 6 | 1 | 3 | 9 | 0 | 0 |
| 19 | 31.6% | 5.2% | 15.8% | 47.4% | 0.0% | 0.0% |
| 20~49戸 | 23 | 13 | 7 | 16 | 1 | 1 |
| 61 | 37.7% | 21.3% | 11.5% | 26.3% | 1.6% | 1.6% |
| 50~99戸 | 14 | 12 | 2 | 3 | 0 | 1 |
| 32 | 43.7% | 37.5% | 6.3% | 9.4% | 0.0% | 3.1% |
| 100戸以上 | 9 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| 11 | 81.8% | 9.1% | 0.0% | 9.1% | 0.0% | 0.0% |

※ 供給戸数に対する無回答 (6サンプル) は省略

○ 都調査：管理規約の標準管理規約への準拠の状況

| 都 | S58年版準拠 | H9年版準拠 | 準拠していない | わからない | その他 | 無回答 |
|--------|---------|--------|---------|-------|------|------|
| 627 | 279 | 87 | 29 | 176 | 14 | 42 |
| 100.0% | 44.5% | 13.9% | 4.6% | 28.1% | 2.2% | 6.7% |
| 23区 | S58年版準拠 | H9年版準拠 | 準拠していない | わからない | その他 | 無回答 |
| 514 | 229 | 67 | 25 | 147 | 13 | 33 |
| 100.0% | 44.6% | 13.0% | 4.9% | 28.6% | 2.5% | 6.4% |

注) 無回答には「Q：管理規約の有無」における「ない」「無回答」を含む。

③ 管理規約の改正

a. 管理規約改正の経験の有無

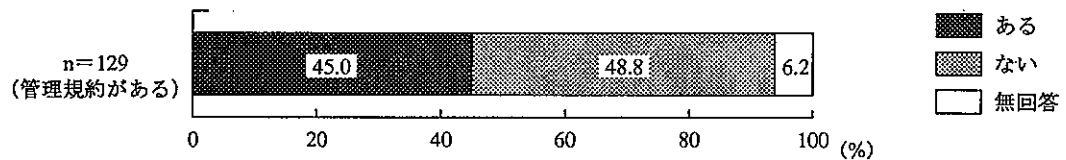
・「ある」が45.0%、「ない」が48.8%である。

b. 改正の理由

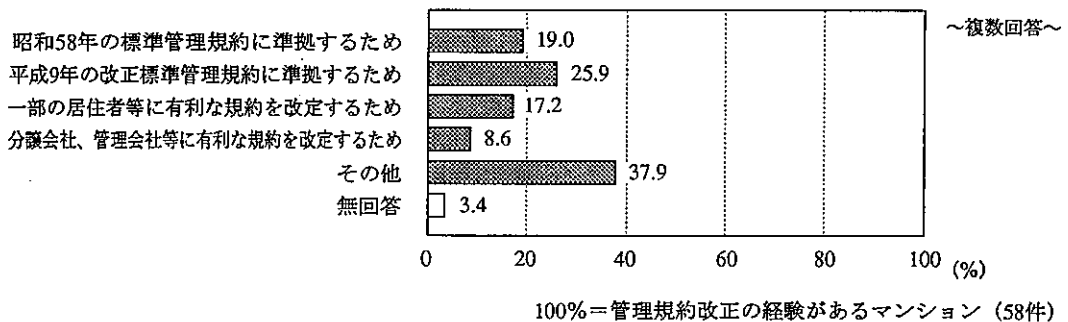
・「平成9年の改正標準管理規約に準拠するため」が25.9%、「昭和58年の標準管理規約に準拠するため」が19.0%である（複数回答）。

■管理規約の改正

【管理規約改正の経験の有無】



【改正の理由】



■管理規約の改正について

○改正の経験の有無 (Q17-①)

| n=管理規約がある | ある | ない | 無回答 |
|-----------|-------|-------|------|
| 129 | 58 | 63 | 8 |
| 100.0% | 45.0% | 48.8% | 6.2% |

○改正の理由

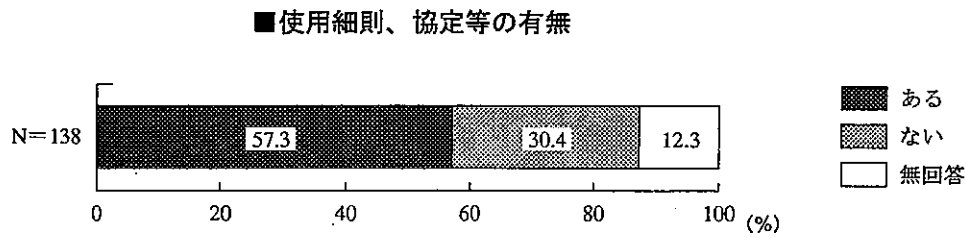
(Q17-②) ※複数回答

| n'=改正経験がある | S58年版に準拠するため | H9年版に準拠するため | 一部に有利な規約を改定 | 分譲会社等有利規約の改定 | その他 | 無回答 |
|------------|--------------|-------------|-------------|--------------|-------|------|
| 58 | 11 | 15 | 10 | 5 | 22 | 2 |
| 100.0% | 19.0% | 25.9% | 17.2% | 8.6% | 37.9% | 3.4% |

←管理規約の改正経験がある管理組合に対する割合

④ 管理規約以外の使用細則、協定等の有無

・「ある」が57.3%、「ない」が30.4%である。



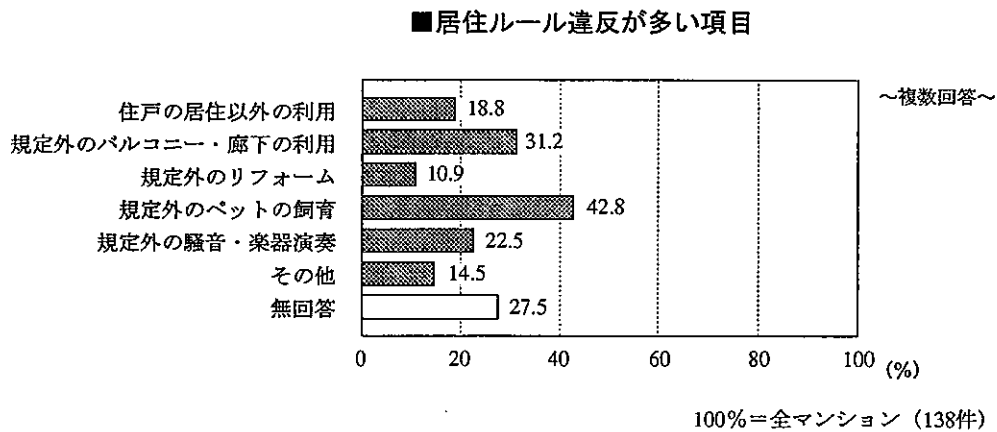
■管理規約以外の使用細則、協定等の有無 (Q18)

| N | ある | ない | 無回答 |
|--------|-------|-------|-------|
| 138 | 79 | 42 | 17 |
| 100.0% | 57.3% | 30.4% | 12.3% |

⑤ 居住ルールの違反の状況

a. 居住ルール違反が多い項目

・「規定外のペットの飼育」が42.8%と最も高く、次いで「規定外のバルコニー・廊下の利用」が31.2%、「規定外の騒音・楽器演奏」が22.5%となっている（複数回答）。



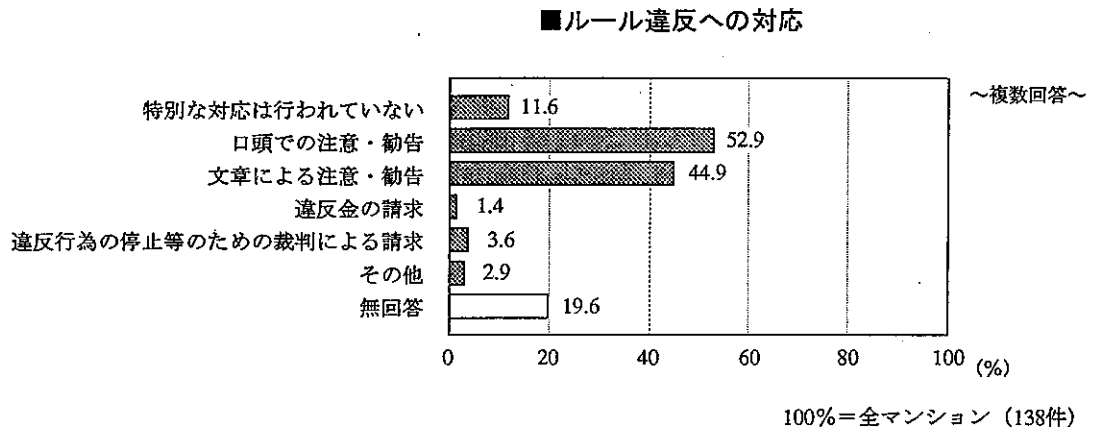
■居住ルール違反が多い項目 (Q19) ※複数回答

| N | 住戸の居住以外の利用 | 規定外のバルコニー・廊下の利用 | 規定外のリフォーム | 規定外のペットの飼育 | 規定外の騒音・楽器演奏 | その他 | 無回答 |
|--------|------------|-----------------|-----------|------------|-------------|-------|-------|
| 138 | 26 | 43 | 15 | 59 | 31 | 20 | 38 |
| 100.0% | 18.8% | 31.2% | 10.9% | 42.8% | 22.5% | 14.5% | 27.5% |

←管理組合に対する割合

b. ルール違反への対応

- ・「口頭での注意・勧告」が52.9%と最も高く、次いで「文章による注意・勧告」の44.9%となっており、居住ルールの違反に対して、そのおよそ半数に対し口頭もしくは文書による注意・勧告が行われている。なお、3.6%とわずかではあるが、「違反行為の停止等のための裁判による請求」に至った例もみられている（複数回答）。



■ルール違反への対応

(Q20) ※複数回答

| N | 特別な対応はない | 口頭での注意・勧告 | 文章での注意・勧告 | 違反金の請求 | 裁判による請求 | その他 | 無回答 |
|--------|----------|-----------|-----------|--------|---------|------|-------|
| 138 | 16 | 73 | 62 | 2 | 5 | 4 | 27 |
| 100.0% | 11.6% | 52.9% | 44.9% | 1.4% | 3.6% | 2.9% | 19.6% |

←管理組合に対する割合

(4) 管理業務について

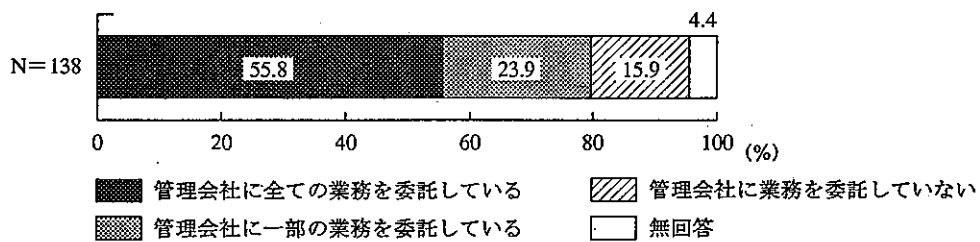
① 管理業務の委託状況

a. 管理会社への委託状況

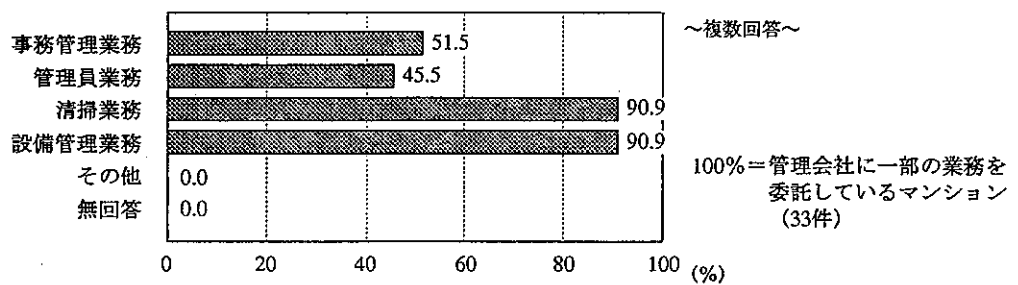
- ・「管理会社に全ての業務を委託している」が55.8%と最も高く、次いで「管理会社に一部の業務を委託している」の23.9%、「管理会社に業務を委託していない」の15.9%となっている。
- ・都調査による23区の状況と比較すると、23区では「管理会社に業務を委託していない」は9.1%であり、豊島区においては「管理会社に業務を委託していない」すなわち自主管理の分譲マンションの割合が高くなっている。

■管理業務の委託状況

【a. 管理会社への委託状況】



【b. 一部の業務を委託している場合の委託内容】



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
 管理員業務：受付、点検、立会い等
 清掃業務：建物共用部分等の清掃作業
 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

- ・「管理会社に業務を委託していない」の割合を規模別にみると、20戸未満で26.1%と高く、また築年別では、昭和40～44年で22.2%、昭和45～49年で33.3%と高くなっており、戸数が少ないほど、また、築年が古いほど自主管理の分譲マンションの占める割合が高くなっている。

b. 一部の業務を委託している場合の委託内容

- ・「清掃業務」「設備管理業務」がともに90.9%と最も高い（複数回答）。

■管理業務の委託状況

○委託状況 (Q21-①)

| N | 委託している | | 委託して いない | 無回答 |
|--------|--------|-------|-------------|------|
| | 全て委託 | 一部委託 | | |
| 138 | 77 | 33 | 22 | 6 |
| 100.0% | 55.8% | 23.9% | 15.9% | 4.4% |

(規模別)

| 規模 | N | 全て委託 | 一部委託 | 委託して いない | 無回答 |
|--------|----|-------|-------|-------------|-------|
| 20戸未満 | 23 | 9 | 5 | 6 | 3 |
| | | 39.1% | 21.8% | 26.1% | 13.0% |
| 20～49戸 | 63 | 34 | 15 | 12 | 2 |
| | | 54.0% | 23.8% | 19.0% | 3.2% |
| 50～99戸 | 34 | 23 | 8 | 2 | 1 |
| | | 67.7% | 23.5% | 5.9% | 2.9% |
| 100戸以上 | 12 | 6 | 5 | 1 | 0 |
| | | 50.0% | 41.7% | 8.3% | 0.0% |

※ 供給戸数に対する
無回答（6サンプル）は省略

(築年別)

| 築年 | N | 全て委託 | 一部委託 | 委託して いない | 無回答 |
|--------|----|-------|-------|-------------|-------|
| S40～44 | 9 | 3 | 3 | 2 | 1 |
| | | 33.3% | 33.3% | 22.2% | 11.2% |
| S45～49 | 21 | 7 | 6 | 7 | 1 |
| | | 33.3% | 28.6% | 33.3% | 4.8% |
| S50～54 | 34 | 13 | 14 | 6 | 1 |
| | | 38.2% | 41.2% | 17.7% | 2.9% |
| S55～59 | 28 | 16 | 5 | 5 | 2 |
| | | 57.1% | 17.9% | 17.9% | 7.1% |
| S60～H元 | 11 | 9 | 2 | 0 | 0 |
| | | 81.8% | 18.2% | 0.0% | 0.0% |
| H2～6 | 15 | 13 | 1 | 1 | 0 |
| | | 86.6% | 6.7% | 6.7% | 0.0% |
| H7～10 | 17 | 16 | 1 | 0 | 0 |
| | | 94.1% | 5.9% | 0.0% | 0.0% |

※ 完成年次に対する
無回答（3サンプル）は省略

○委託内容

| 事務管理 業務 | 管理員 業務 | 清掃業務 | 設備管理 業務 | その他 | 無回答 |
|------------|-----------|-------|------------|------|------|
| 17 | 15 | 30 | 30 | 0 | 0 |
| 51.5% | 45.5% | 90.9% | 90.9% | 0.0% | 0.0% |

(Q21-②)

※複数回答

←一部委託している管理
組合に対する割合

○都調査：管理業務の委託状況

| 都 | 委託している | | 委託して いない | 無回答 |
|--------|--------|-------|-------------|------|
| | 全て委託 | 一部委託 | | |
| 627 | 411 | 124 | 60 | 32 |
| 100.0% | 65.6% | 19.8% | 9.6% | 5.0% |
| 23区 | 委託している | | 委託して いない | 無回答 |
| | 全て委託 | 一部委託 | | |
| 514 | 335 | 110 | 47 | 22 |
| 100.0% | 65.2% | 21.4% | 9.1% | 4.3% |

② 管理人の有無

a. 管理人の有無

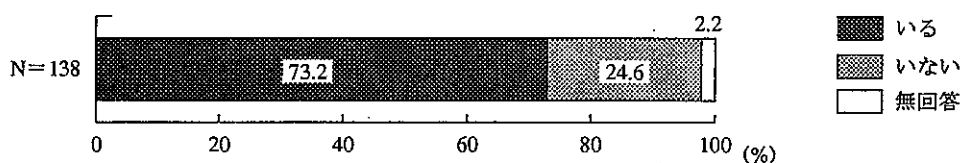
・「いる」が73.2%、「いない」が24.6%である。

b. 管理人の勤務形態

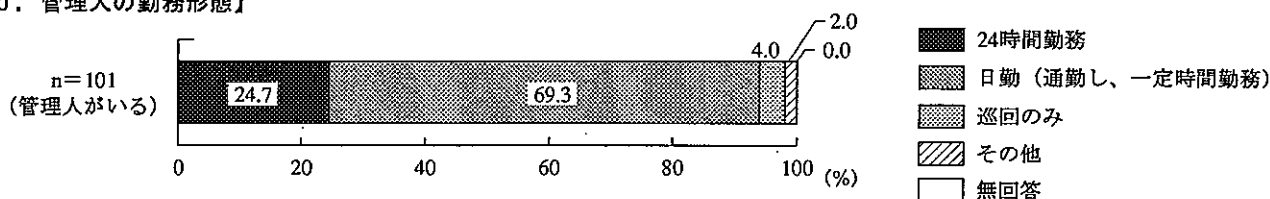
・管理人がいる場合の管理人の勤務形態については、「日勤（通勤し、一定時間勤務）」が69.3%と最も高く、次いで「24時間勤務」の24.7%となっている。

■ 管理人の有無と勤務形態

【a. 管理人の有無】



【b. 管理人の勤務形態】



■ 管理人の有無と勤務形態

○ 管理人の有無 (Q22-①)

| N | いる | いない | 無回答 |
|--------|-------|-------|------|
| 138 | 101 | 34 | 3 |
| 100.0% | 73.2% | 24.6% | 2.2% |

○ 管理人の勤務形態 (Q22-②)

| 24時間勤務 | 日勤 | 巡回のみ | その他 | 無回答 |
|--------|-------|------|------|------|
| 25 | 70 | 4 | 2 | 0 |
| 24.7% | 69.3% | 4.0% | 2.0% | 0.0% |

← 管理人がいる管理組合に対する割合

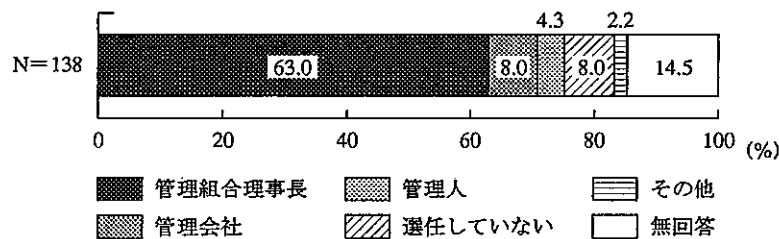
③ 区分所有法第25条に定める管理者

- ・「管理組合理事長」が63.0%で最も高く、次いで「管理会社」の8.0%であり、「選任していない」も8.0%となっている。
- ・規模別にみると、20戸未満では「管理組合理事長」が30.5%、「管理会社」「管理人」がそれぞれ13.0%、「選任していない」が26.1%であるのに対して、100戸以上では「管理組合理事長」が91.7%、「管理会社」「管理人」「選任していない」はすべて0.0%であり、戸数が少ない分譲マンションほど、区分所有法第25条に定める管理者が管理会社や管理人であるか未選任である傾向がみられる。

※) 区分所有法第25条に定める管理者

：区分所有法（建物の区分所有等に関する法律（昭和37年制定、昭和63年最終改正））第25条では、「区分所有者は、管理者を選任できる」とされており、また、管理者の権限については、同法第26条において、「建物の共用部分、敷地、付属施設を保存し、集会の決議を実行し、規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う」と定められているほか、総会を招集する権限も持っている。区分所有法上では、区分所有者でない者や法人でも管理者になることができるが、標準管理規約第36条第2項では、「理事長は、区分所有法に定める管理者とする」とされており、その権限と役割から考えても、管理者は管理組合の理事長になることが望ましい。

■ 区分所有法第25条で定める管理者



■ 区分所有法第25条で定める管理者

(Q23)

| N | 管理組合理事長 | 管理会社 | 管理人 | 選任していない | その他 | 無回答 |
|--------|---------|-------|-------|---------|------|-------|
| 138 | 87 | 11 | 6 | 11 | 3 | 20 |
| 100.0% | 63.0% | 8.0% | 4.3% | 8.0% | 2.2% | 14.5% |
| (規模別) | | | | | | |
| 20戸未満 | 7 | 3 | 3 | 6 | 2 | 2 |
| 23 | 30.5% | 13.0% | 13.0% | 26.1% | 8.7% | 8.7% |
| 20~49戸 | 41 | 4 | 2 | 5 | 1 | 10 |
| 63 | 65.1% | 6.3% | 3.2% | 7.9% | 1.6% | 15.9% |
| 50~99戸 | 24 | 4 | 1 | 0 | 0 | 5 |
| 34 | 70.6% | 11.8% | 2.9% | 0.0% | 0.0% | 14.7% |
| 100戸以上 | 11 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 12 | 91.7% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 8.3% |

※ 供給戸数に対する無回答(6サンプル)は省略

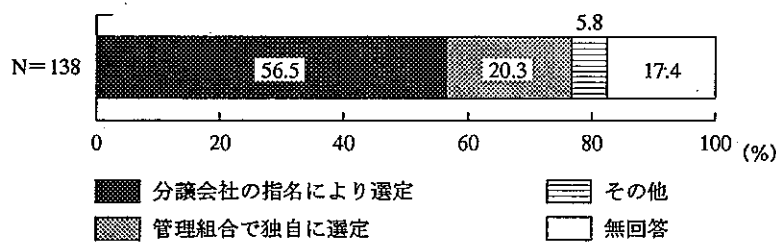
○ 都調査：区分所有法第25条で定める管理者

| 都 | 管理組合理事長 | 管理会社 | 管理人 | 選任していない | その他 | 無回答 |
|--------|---------|-------|------|---------|------|-------|
| 627 | 402 | 65 | 6 | 41 | 32 | 81 |
| 100.0% | 64.1% | 10.4% | 1.0% | 6.5% | 5.1% | 12.9% |
| 23区 | 管理組合理事長 | 管理会社 | 管理人 | 選任していない | その他 | 無回答 |
| 514 | 326 | 50 | 6 | 37 | 27 | 68 |
| 100.0% | 63.4% | 9.7% | 1.2% | 7.2% | 5.3% | 13.2% |

④ 管理会社の選定方法

- ・「分譲会社の指名により選定」が56.5%で最も高く、次いで「管理組合で独自に選定」の20.3%となっている。
- ・築年別にみると、平成7～10年では「分譲会社の指名により選定」が94.1%、昭和40～44年では「管理組合で独自に選定」が44.5%を占めているなど、築年が新しいほど「分譲会社の指名により選定」の占める割合が高く、築年が古いほど「管理組合で独自に選定」の割合が高くなっている。

■管理会社の選定方法



■管理会社の選定方法

(Q24)

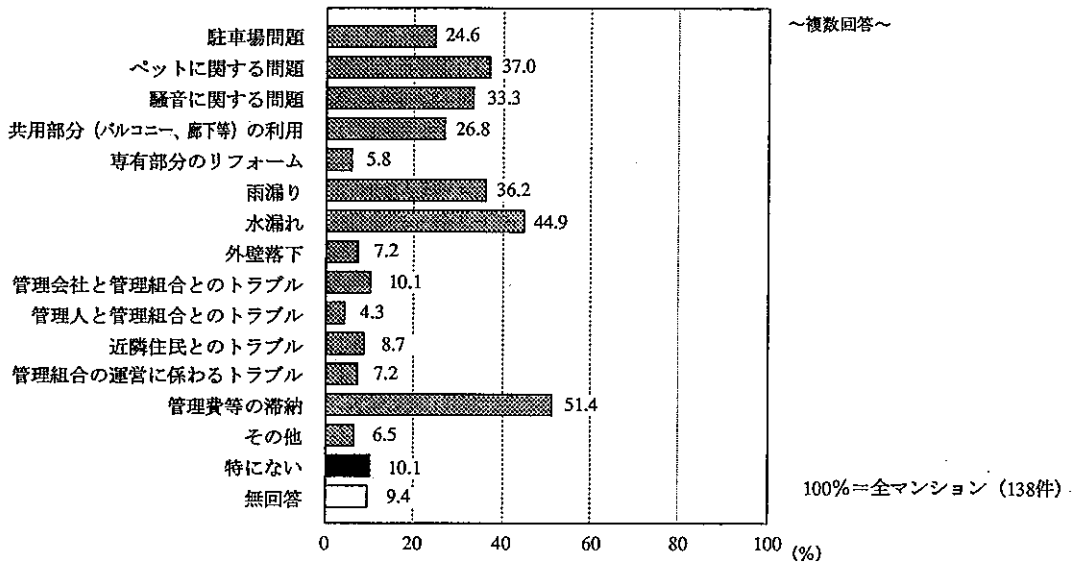
| N | 分譲会社の指名 | 管理組合で選定 | その他 | 無回答 |
|--------|---------|---------|-------|-------|
| 138 | 78 | 28 | 8 | 24 |
| 100.0% | 56.5% | 20.3% | 5.8% | 17.4% |
| (築年別) | | | | |
| S40～44 | 2 | 4 | 1 | 2 |
| 9 | 22.2% | 44.5% | 11.1% | 22.2% |
| S45～49 | 6 | 5 | 1 | 9 |
| 21 | 28.6% | 23.8% | 4.8% | 42.8% |
| S50～54 | 15 | 13 | 1 | 5 |
| 34 | 44.1% | 38.2% | 3.0% | 14.7% |
| S55～59 | 17 | 2 | 5 | 4 |
| 28 | 60.7% | 7.1% | 17.9% | 14.3% |
| S60～H元 | 9 | 2 | 0 | 0 |
| 11 | 81.8% | 18.2% | 0.0% | 0.0% |
| H2～6 | 12 | 1 | 0 | 2 |
| 15 | 80.0% | 6.7% | 0.0% | 13.3% |
| H7～10 | 16 | 1 | 0 | 0 |
| 17 | 94.1% | 5.9% | 0.0% | 0.0% |

※ 完成年次に対する
無回答 (3サンプル) は省略

⑤ これまでに発生した管理上のトラブル

- ・「管理費等の滞納」が51.4%で最も高く、次いで「水漏れ」が44.9%、「ペットに関する問題」が37.0%、「雨漏り」が36.2%、「騒音に関する問題」が33.3%、「共用部分（バルコニー、廊下等）の利用」が26.8%、「駐車場問題」が24.6%となっており、「特にない」としたのは10.1%にすぎない（複数回答）。
- ・最も高かった「管理費等の滞納」について地区別にみると、中央で71.4%と最も高くなっている。

■これまでに発生した管理上のトラブル



■これまでに発生した管理上のトラブル

(Q25) ※複数回答

| N | 駐車場問題 | ペット問題 | 騒音問題 | 共用部分利用方法 | 専有部分のリフォーム | 雨漏り | 水漏れ | 外壁落下 |
|--------|-------|-------|-------|----------|------------|-------|-------|------|
| 138 | 34 | 51 | 46 | 37 | 8 | 50 | 62 | 10 |
| 100.0% | 24.6% | 37.0% | 33.3% | 26.8% | 5.8% | 36.2% | 44.9% | 7.2% |

(地区別)

| 地区 | N | 駐車場問題 | ペット問題 | 騒音問題 | 共用部分利用方法 | 専有部分のリフォーム | 雨漏り | 水漏れ | 外壁落下 |
|----|----|-------|-------|-------|----------|------------|-------|-------|-------|
| 東部 | 35 | 10 | 15 | 8 | 9 | 2 | 17 | 14 | 1 |
| | | 28.6% | 42.9% | 22.9% | 25.7% | 5.7% | 48.6% | 40.0% | 2.9% |
| 北部 | 19 | 8 | 10 | 7 | 6 | 1 | 6 | 7 | 2 |
| | | 42.1% | 52.6% | 36.8% | 31.6% | 5.3% | 31.6% | 36.8% | 10.5% |
| 南部 | 24 | 4 | 8 | 8 | 5 | 0 | 6 | 8 | 0 |
| | | 16.7% | 33.3% | 33.3% | 20.8% | 0.0% | 25.0% | 33.3% | 0.0% |
| 西部 | 17 | 3 | 5 | 7 | 4 | 1 | 9 | 12 | 2 |
| | | 17.6% | 29.4% | 41.2% | 23.5% | 5.9% | 52.9% | 70.6% | 11.8% |
| 中央 | 42 | 8 | 13 | 16 | 13 | 4 | 11 | 20 | 5 |
| | | 19.0% | 31.0% | 38.1% | 31.0% | 9.5% | 26.2% | 47.6% | 11.9% |

| | 管理会社とのトラブル | 管理人とのトラブル | 近隣住民とのトラブル | 運営に係わるトラブル | 管理費等の滞納 | その他 | 特にない | 無回答 |
|----|------------|-----------|------------|------------|---------|-------|-------|-------|
| | 14 | 6 | 12 | 10 | 71 | 9 | 14 | 13 |
| | 10.1% | 4.3% | 8.7% | 7.2% | 51.4% | 6.5% | 10.1% | 9.4% |
| 東部 | 4 | 2 | 3 | 4 | 10 | 3 | 6 | 2 |
| | 11.4% | 5.7% | 8.6% | 11.4% | 28.6% | 8.6% | 17.1% | 5.7% |
| 北部 | 4 | 1 | 3 | 0 | 10 | 2 | 1 | 1 |
| | 21.1% | 5.3% | 15.8% | 0.0% | 52.6% | 10.5% | 5.3% | 5.3% |
| 南部 | 2 | 1 | 0 | 0 | 11 | 0 | 3 | 5 |
| | 8.3% | 4.2% | 0.0% | 0.0% | 45.8% | 0.0% | 12.5% | 20.8% |
| 西部 | 2 | 0 | 2 | 3 | 10 | 0 | 1 | 1 |
| | 11.8% | 0.0% | 11.8% | 17.6% | 58.8% | 0.0% | 5.9% | 5.9% |
| 中央 | 2 | 2 | 4 | 3 | 30 | 4 | 3 | 4 |
| | 4.8% | 4.8% | 9.5% | 7.1% | 71.4% | 9.5% | 7.1% | 9.5% |

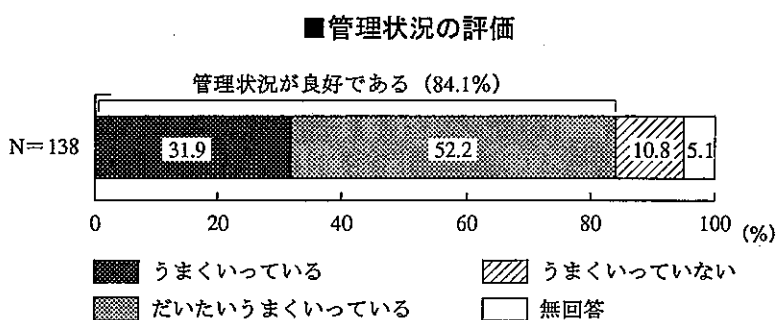
管理組合に対する割合↑

※所在地に対する無回答（1サンプル）は省略

⑥ 現在の管理状況の評価

a. 管理状況の評価

- ・「だいたいうまくいっている」が52.2%で最も高く、次いで「うまくいっている」の31.9%となっており、これらを合わせて84.1%の管理組合が現在の管理状況を良好であると評価しているが、逆に、約1割（10.8%）の管理組合では「うまくいっていない」と評価している。



■マンション管理の状況－a

○管理状況の評価 (Q26)

| N | うまくいっている | だいたいうまくいっている | うまくいっていない | 無回答 |
|--------|----------|--------------|-----------|------|
| 138 | 44 | 72 | 15 | 7 |
| 100.0% | 31.9% | 52.2% | 10.8% | 5.1% |

(規模別)

| 規模 | N | うまくいっている | だいたいうまくいっている | うまくいっていない | 無回答 |
|--------|----|------------|--------------|-----------|----------|
| 20戸未満 | 23 | 9 (39.1%) | 10 (43.5%) | 3 (13.0%) | 1 (4.4%) |
| 20～49戸 | 63 | 18 (28.6%) | 37 (58.7%) | 6 (9.5%) | 2 (3.2%) |
| 50～99戸 | 34 | 13 (38.2%) | 17 (50.0%) | 2 (5.9%) | 2 (5.9%) |
| 100戸以上 | 12 | 4 (33.3%) | 5 (41.7%) | 3 (25.0%) | 0 (0.0%) |

※ 供給戸数に対する無回答 (6サンプル) は省略

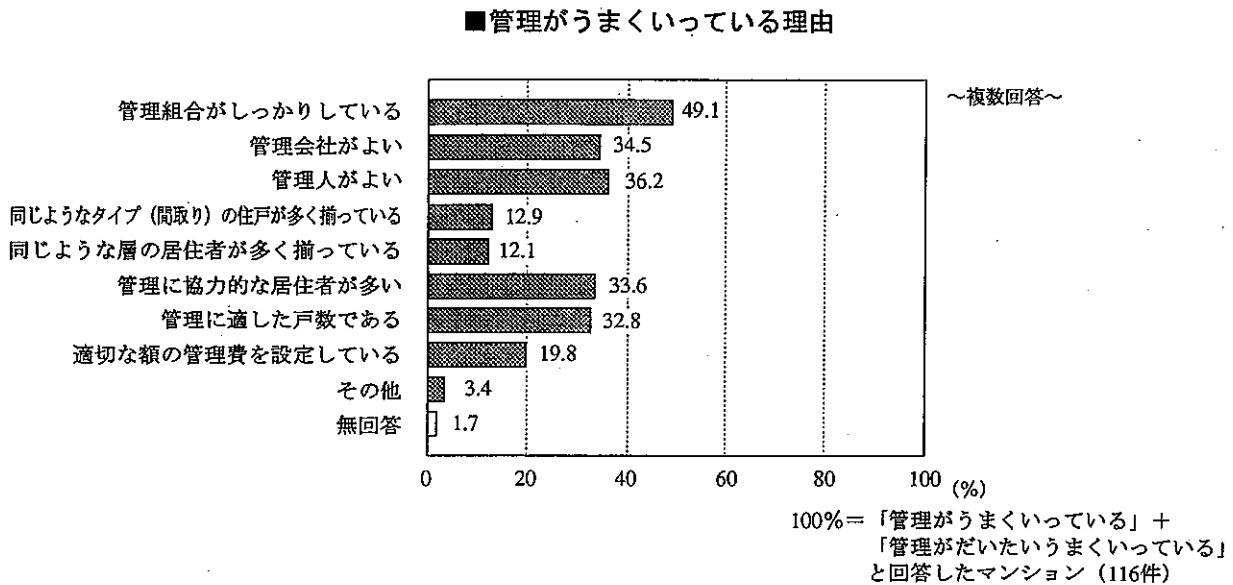
(築年別)

| 築年 | N | うまくいっている | だいたいうまくいっている | うまくいっていない | 無回答 |
|--------|----|------------|--------------|-----------|-----------|
| S40～44 | 9 | 3 (33.3%) | 3 (33.3%) | 1 (11.2%) | 2 (22.2%) |
| S45～49 | 21 | 5 (23.8%) | 13 (61.9%) | 2 (9.5%) | 1 (4.8%) |
| S50～54 | 34 | 14 (41.2%) | 14 (41.2%) | 5 (14.7%) | 1 (2.9%) |
| S55～59 | 28 | 7 (25.0%) | 18 (64.3%) | 1 (3.6%) | 2 (7.1%) |
| S60～H元 | 11 | 0 (0.0%) | 9 (81.8%) | 1 (9.1%) | 1 (9.1%) |
| H2～6 | 15 | 8 (53.3%) | 5 (33.3%) | 2 (13.4%) | 0 (0.0%) |
| H7～10 | 17 | 7 (41.2%) | 7 (41.2%) | 3 (17.6%) | 0 (0.0%) |

※ 完成年次に対する無回答 (3サンプル) は省略

b. 管理がうまくいっている理由

- ・「管理組合がしっかりしている」が49.1%で最も高く、次いで「管理人がよい」が36.2%、「管理会社がよい」が34.5%、「管理に協力的な居住者が多い」が33.6%となっている（複数回答）。



■マンション管理の状況－b

○うまくいっている理由

| 管理組合がよい | 管理会社がよい | 管理人がよい | 同タイプの住戸 | 居住者層が同じ |
|---------|---------|--------|---------|---------|
| 57 | 40 | 42 | 15 | 14 |
| 49.1% | 34.5% | 36.2% | 12.9% | 12.1% |

(Q27)
※複数回答

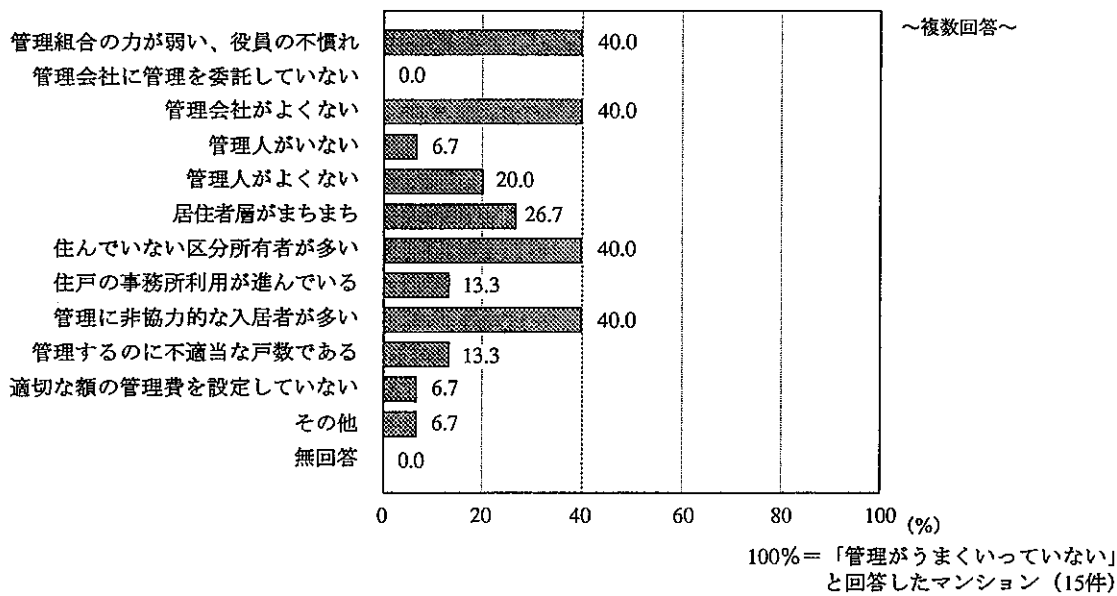
| 協力的な人が多い | 適当な戸数 | 適切な管理費設定 | その他 | 無回答 |
|----------|-------|----------|------|------|
| 39 | 38 | 23 | 4 | 2 |
| 33.6% | 32.8% | 19.8% | 3.4% | 1.7% |

うまくいっている、だいたいうまくいっている管理組合に対する割合↑

c. 管理がうまくいっていない理由

- ・「管理組合の力が弱い、役員の不慣れ」「管理会社がよくない」「住んでいない区分所有者が多い」「管理に非協力的な入居者が多い」がともに40.0%で最も高くなっている（複数回答）。
- ・管理がうまくいっている理由の回答結果（p.77）と合わせて考えると、分譲マンションの良好な管理における重要なポイントは、管理組合の健全な活動、管理会社による適切な管理業務の実施、入居者の高い管理意識を育てるコミュニケーションや情報の共有化にあると考えられる。

■管理がうまくいっていない理由



■マンション管理の状況－c

○うまくいっていない理由

| 管理組合が弱い等 | 管理委託していない | 管理会社がよくない | 管理人がいない | 管理人がよくない | 居住者層がまちまち | (Q28) ※複数回答 | |
|----------|-----------|-----------|---------|----------|-----------|-------------|--|
| 6 | 0 | 6 | 1 | 3 | 4 | | |
| 40.0% | 0.0% | 40.0% | 6.7% | 20.0% | 26.7% | | |

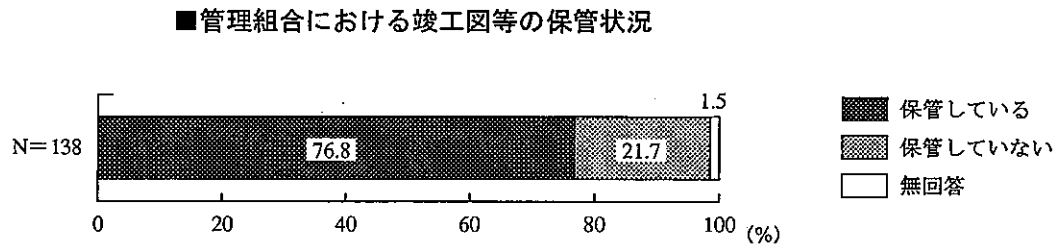
| 非居住者が多い | 事務所利用が進んでいる | 非協力的な者が多い | 不適當な戸数 | 不適切な管理費設定 | その他 | 無回答 |
|---------|-------------|-----------|--------|-----------|------|------|
| 6 | 2 | 6 | 2 | 1 | 1 | 0 |
| 40.0% | 13.3% | 40.0% | 13.3% | 6.7% | 6.7% | 0.0% |

うまくいっていない管理組合に対する割合↑

(5) 大規模修繕等について

① 管理組合における竣工図等の保管状況

・「保管している」が76.8%、「保管していない」は21.7%である。



■管理組合における竣工図等の保管状況

(Q29)

| N | 保管している | 保管していない | 無回答 |
|--------|--------|---------|------|
| 138 | 106 | 30 | 2 |
| 100.0% | 76.8% | 21.7% | 1.5% |

② 劣化診断調査について

a. 実施の有無

・「ある」が44.9%、「ない」が51.5%である。

b. 実施の時期

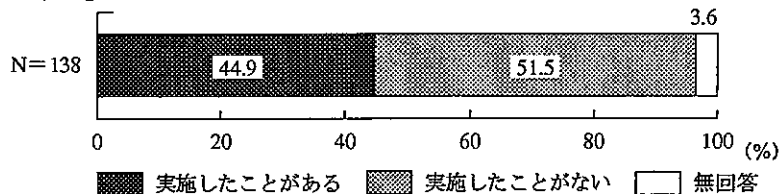
・「竣工後6～10年」が32.3%で最も高く、次いで「竣工後16～20年」の19.4%、「竣工後11～15年」の17.7%となっている。

c. 実施主体

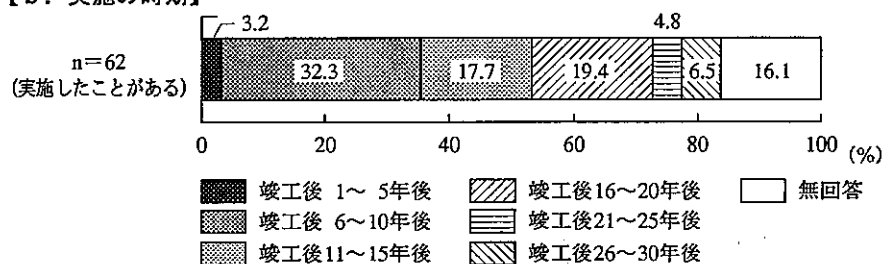
・「管理会社」が45.2%で最も高く、次いで「修繕工事業者」の29.0%、「建築設計事務所」の11.3%となっている。

■劣化診断調査について

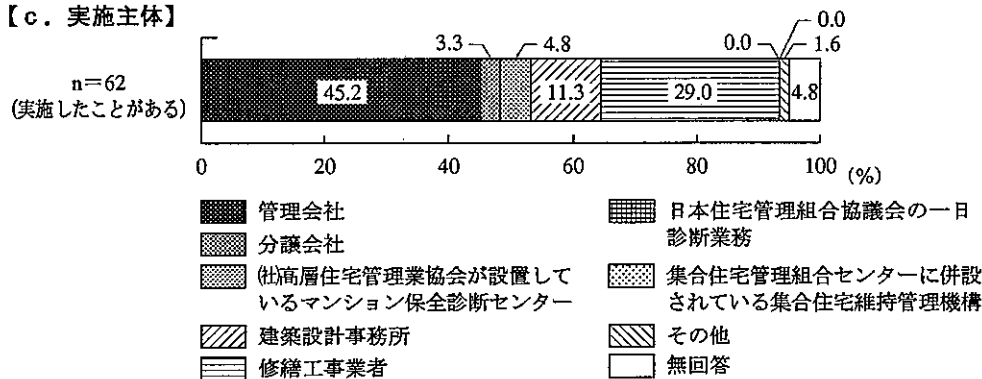
【a. 実施の有無】



【b. 実施の時期】



【c. 実施主体】



■劣化診断調査について

○実施の有無

(Q30-①)

| N | 実施したことがある | 実施したことがない | 無回答 |
|--------|-----------|-----------|------|
| 138 | 62 | 71 | 5 |
| 100.0% | 44.9% | 51.5% | 3.6% |

○実施の時期 (竣工後)

(Q30-②)

| 1～5年 | 6～10年 | 11～15年 | 16～20年 | 21～25年 | 26～30年 | 無回答 |
|------|-------|--------|--------|--------|--------|-------|
| 2 | 20 | 11 | 12 | 3 | 4 | 10 |
| 3.2% | 32.3% | 17.7% | 19.4% | 4.8% | 6.5% | 16.1% |

○実施主体

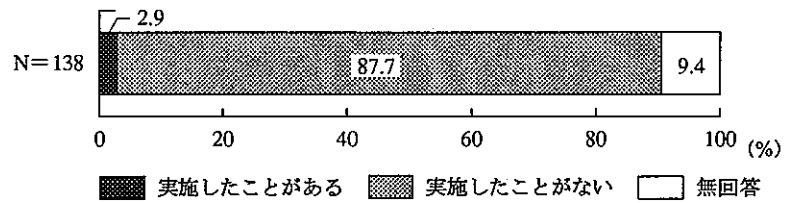
(Q30-③)

| 管理会社 | 分譲会社 | マンション保全診断センター | 建築設計事務所 | 修繕工事業者 | 一日診断業務 | 集合住宅維持管理機構 | その他 | 無回答 |
|-------|------|---------------|---------|--------|--------|------------|------|------|
| 28 | 2 | 3 | 7 | 18 | 0 | 0 | 1 | 3 |
| 45.2% | 3.3% | 4.8% | 11.3% | 29.0% | 0.0% | 0.0% | 1.6% | 4.8% |

③ 耐震診断調査の実施の有無

- ・「実施したことがない」が87.7%で約9割を占めており、「実施したことがある」は2.9%とわずかである。

■耐震診断調査の実施の有無



■耐震診断調査の実施の有無

(Q31)

| N | 実施したことがある | 実施したことがない | 無回答 |
|--------|-----------|-----------|------|
| 138 | 4 | 121 | 13 |
| 100.0% | 2.9% | 87.7% | 9.4% |

④ 長期修繕計画について

a. 計画の有無

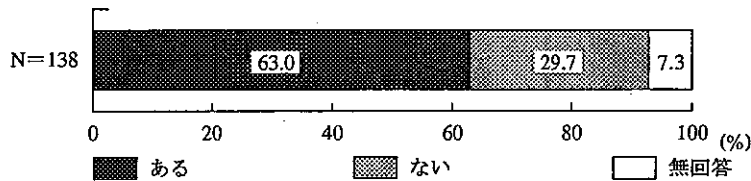
- ・「ある」が63.0%、「ない」は29.7%であり、およそ1/3の分譲マンションに、適切な修繕工事の実施に不可欠な長期修繕計画がない。
- ・都調査によると、23区では「ある」が68.3%、「ない」が26.5%であり、豊島区においては、23区に比較して「ない」の占める割合が若干高くなっている。
- ・また、計画の有無を規模別にみると、他に比べて20戸未満では「ない」が34.8%と高く、「ある」が56.5%と低くなっており、戸数が少ない分譲マンションほど長期修繕計画がない傾向がみられる。

b. 策定期期

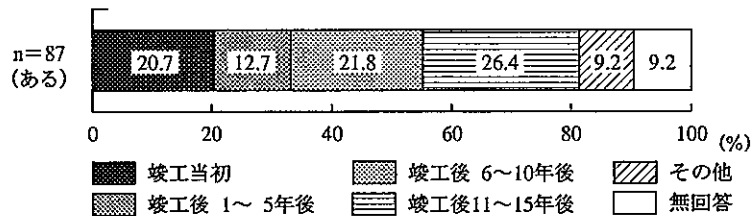
- ・「竣工後11～15年後」が26.4%で最も高く、次いで「竣工後6～10年後」が21.8%、「竣工当初」が20.7%となっている。

■長期修繕計画について

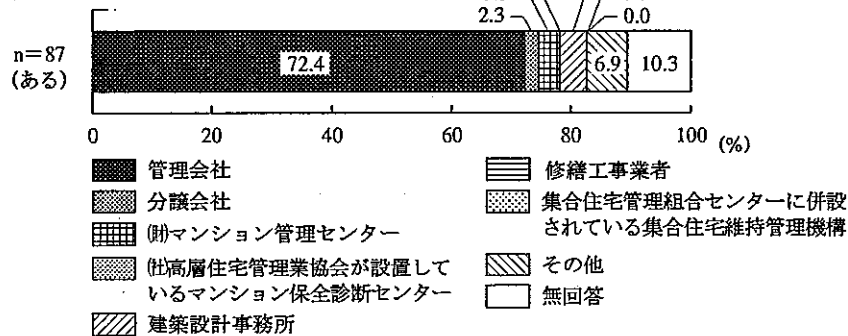
【a. 計画の有無】



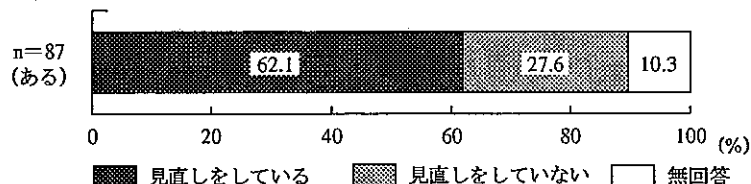
【b. 策定期期】



【c. 作成主体】



【d. 見直しの有無】



- ・長期修繕計画は、一般的に概ね今後20～30年間に必要な修繕工事の内容とそのためどの程度の工事が必要となるかを定めた計画であり、修繕積立金の額は、この長期修繕計画に基づき、工事を実施する際に修繕費用が不足する事態が起こらないように定める必要がある。このため、長期修繕計画は、竣工当初に策定されるべきものである。しかし、豊島区においては、長期修繕計画が策定されている分譲マンションはおよそ2/3であり、また、策定されていたとしても竣工当初に策定されたのはおよそ1/5に過ぎず、初めての大規模修繕の実施もしくは実施に備える必要性が高まる竣工後6～15年に策定される分譲マンションが多くなっている。

c. 作成主体

- ・「管理会社」が72.4%と最も高くなっている。

d. 見直しの有無

- ・長期修繕計画は、日々進んでいる建物や設備の劣化状況や工事費単価の変化を把握し、適切な工事内容と費用を見積もるため、定期的な見直しが必要とされているが、「見直しをしている」は62.1%であり、「見直しをしていない」が27.6%となっている。

■長期修繕計画について

○計画の有無 (Q32-①)

| N | ある | ない | 無回答 |
|--------|-------|-------|------|
| 138 | 87 | 41 | 10 |
| 100.0% | 63.0% | 29.7% | 7.3% |

(規模別)

| | N | ある | ない | 無回答 |
|--------|----|-------|-------|------|
| 20戸未満 | 23 | 13 | 8 | 2 |
| | | 56.5% | 34.8% | 8.7% |
| 20～49戸 | 63 | 39 | 21 | 3 |
| | | 61.9% | 33.3% | 4.8% |
| 50～99戸 | 34 | 22 | 9 | 3 |
| | | 64.7% | 26.5% | 8.8% |
| 100戸以上 | 12 | 10 | 1 | 1 |
| | | 83.4% | 8.3% | 8.3% |

○都調査：長期修繕計画の有無

| 都 | ある | ない | 無回答 |
|--------|-------|-------|------|
| 627 | 431 | 161 | 35 |
| 100.0% | 68.7% | 25.7% | 5.6% |
| 23区 | ある | ない | 無回答 |
| 514 | 351 | 136 | 27 |
| 100.0% | 68.3% | 26.5% | 5.2% |

※ 供給戸数に対する無回答（6サンプル）は省略

○策定期間（竣工後） (Q32-②)

| 竣工当初 | 1～5年 | 6～10年 | 11～15年 | その他 | 無回答 |
|-------|-------|-------|--------|------|------|
| 18 | 11 | 19 | 23 | 8 | 8 |
| 20.7% | 12.7% | 21.8% | 26.4% | 9.2% | 9.2% |

○作成主体 (Q32-③)

| 管理会社 | 分譲会社 | (財) マンション管理センター | マンション保全診断センター | 建築設計事務所 | 修繕工事業者 | 集合住宅維持管理機構 | その他 | 無回答 |
|-------|------|-----------------|---------------|---------|--------|------------|------|-------|
| 63 | 2 | 3 | 0 | 4 | 0 | 0 | 6 | 9 |
| 72.4% | 2.3% | 3.5% | 0.0% | 4.6% | 0.0% | 0.0% | 6.9% | 10.3% |

○見直しの有無 (Q32-④)

| N | している | していない | 無回答 |
|--------|-------|-------|-------|
| 87 | 54 | 24 | 9 |
| 100.0% | 62.1% | 27.6% | 10.3% |

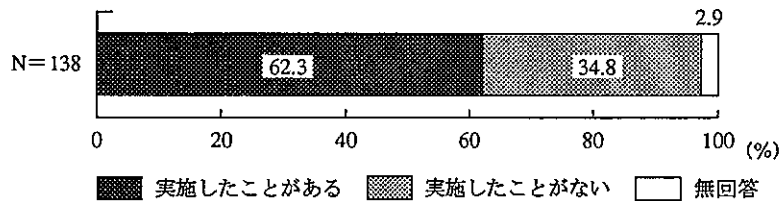
⑤ 大規模修繕について

a. 実施の有無

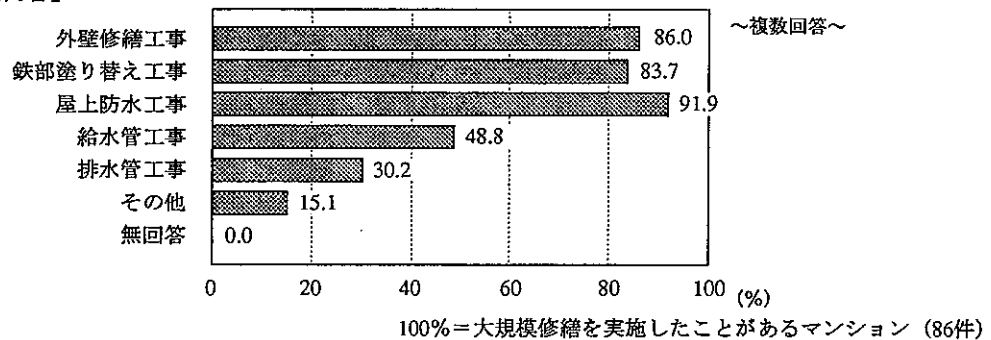
- ・「ある」が62.3%、「ない」が34.8%となっている。
- ・大規模修繕の実施の有無を築年別にみると、初めての大規模な修繕工事の必要な時期である、概ね築後10～15年に該当する昭和60～平成元年に建築された分譲マンションの54.5%で実施されておらず、既に実施されているべきと考えられる昭和54年以前の分譲マンションにおいても5～10%程度が実施されていない状況にある。

■大規模修繕

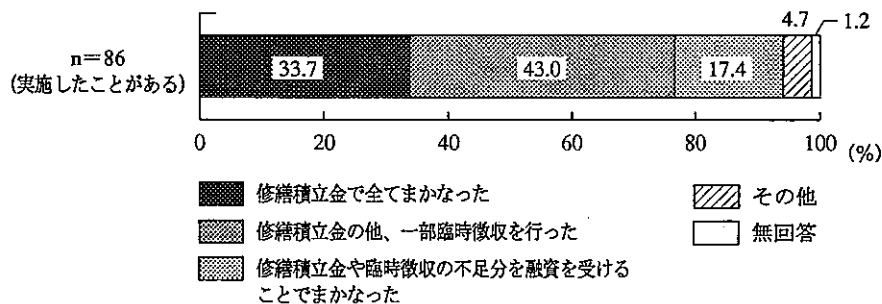
【a. 実施の有無】



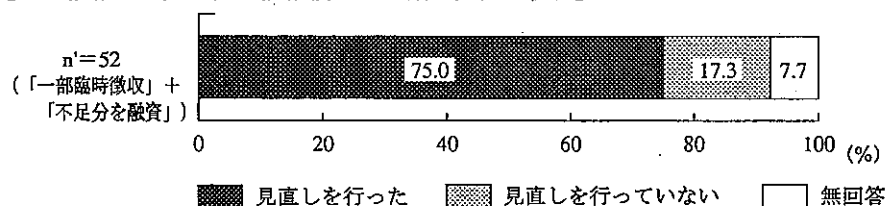
【b. 実施内容】



【c. 資金手当の方法】



【d. 修繕工事実施後の修繕積立金の額の見直し状況】



b. 実施内容

- ・「屋上防水工事」が91.9%で最も高く、次いで「外壁修繕工事」の86.0%、「鉄部塗り替え工事」の83.7%となっている（複数回答）。

c. 資金手当の方法

- ・「修繕積立金の他、一部臨時徴収を行った」が43.0%で最も高く、次いで「修繕積立金で全てまかなった」が33.7%となっている。

d. 修繕工事实施後の修繕積立金の額の見直し状況

- ・「見直しを行った」が75.0%、「見直しを行っていない」が17.3%となっており、大規模な修繕工事を修繕積立金だけではまかなえなかったマンションの3/4で、修繕工事实施後に修繕積立金の額の見直しが行われている。

■大規模修繕について

○実施の有無 (Q33-①)

| N | 実施したことがある | 実施したことがない | 無回答 |
|--------|-----------|-----------|------|
| 138 | 86 | 48 | 4 |
| 100.0% | 62.3% | 34.8% | 2.9% |

(築年別)

| 築年別 | N | 実施したことがある | 実施したことがない | 無回答 |
|--------|----|-------------|-------------|------------|
| S40~44 | 9 | 7 77.8% | 1 11.1% | 1 11.1% |
| S45~49 | 21 | 19 90.4% | 1 4.8% | 1 4.8% |
| S50~54 | 34 | 31 91.2% | 3 8.8% | 0 0.0% |
| S55~59 | 28 | 20 71.4% | 7 25.0% | 1 3.6% |
| S60~H元 | 11 | 5 45.5% | 6 54.5% | 0 0.0% |
| H2~6 | 15 | 1 6.7% | 14 93.3% | 0 0.0% |
| H7~10 | 17 | 0 0.0% | 16 94.1% | 1 5.9% |

※ 完成年次に対する無回答（3サンプル）は省略

○実施内容

| 実施内容 | 外壁修繕工事 | 鉄部塗り替え工事 | 屋上防水工事 | 給水管工事 | 排水管工事 | その他 | 無回答 |
|------|--------|----------|--------|-------|-------|-------|------|
| | 74 | 72 | 79 | 42 | 26 | 13 | 0 |
| | 86.0% | 83.7% | 91.9% | 48.8% | 30.2% | 15.1% | 0.0% |

(Q33-②)

※複数回答

←実施したことがある管理

○資金手当の方法

| 資金手当の方法 | 全て修繕積立金 | 一部臨時徴収 | 不足分を融資 | その他 | 無回答 |
|---------|---------|--------|--------|------|------|
| | 29 | 37 | 15 | 4 | 1 |
| | 33.7% | 43.0% | 17.4% | 4.7% | 1.2% |

(Q33-③)

○修繕工事实施後の修繕積立金額の見直し状況

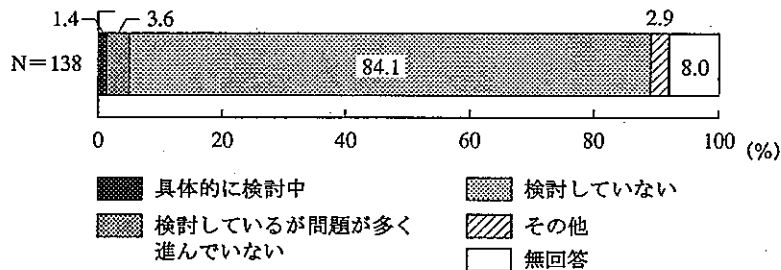
| 見直し状況 | 行った | 行っていない | 無回答 |
|-------|-------|--------|------|
| | 39 | 9 | 4 |
| | 75.0% | 17.3% | 7.7% |

(Q33-④)

e. 建替え計画の有無

- ・「検討していない」が84.1%と最も高いが、「具体的に検討中」の1.4%と「検討しているが問題が多く進んでいない」の3.6%を合わせて5.0%の分譲マンションが建替え計画を検討している。
- ・建替えを検討している分譲マンションを規模別にみると、20～49戸で6.4%、50～99戸で5.9%、100戸以上で8.3%を占め、地区別では東部以外の各地区で建替え計画を検討している分譲マンションが存在している。

■ 建替え計画の有無



○ 建替え計画の有無

(Q34)

| N | 検討している | | | 検討して いない | その他 | 無回答 |
|--------|--------|-------------|------------|-------------|------|-------|
| | 検討している | 具体的に 検討中 | 進んでい ない | | | |
| 138 | 7 | 2 | 5 | 116 | 4 | 11 |
| 100.0% | 5.0% | 1.4% | 3.6% | 84.1% | 2.9% | 8.0% |
| (規模別) | | | | | | |
| 20戸未満 | 0 | 0 | 0 | 20 | 2 | 1 |
| 23 | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 87.0% | 8.7% | 4.3% |
| 20～49戸 | 4 | 1 | 3 | 53 | 2 | 4 |
| 63 | 6.4% | 1.6% | 4.8% | 84.1% | 3.2% | 6.3% |
| 50～99戸 | 2 | 0 | 2 | 27 | 0 | 5 |
| 34 | 5.9% | 0.0% | 5.9% | 79.4% | 0.0% | 14.7% |
| 100戸以上 | 1 | 1 | 0 | 11 | 0 | 0 |
| 12 | 8.3% | 8.3% | 0.0% | 91.7% | 0.0% | 0.0% |

※ 供給戸数に対する無回答 (6サンプル) は省略

(地区別)

| | | | | | | |
|----|-------|------|-------|-------|-------|-------|
| 東部 | 0 | 0 | 0 | 34 | 0 | 1 |
| 35 | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 97.1% | 0.0% | 2.9% |
| 北部 | 1 | 0 | 1 | 16 | 0 | 2 |
| 19 | 5.3% | 0.0% | 5.3% | 84.2% | 0.0% | 10.5% |
| 南部 | 2 | 2 | 0 | 20 | 0 | 2 |
| 24 | 8.3% | 8.3% | 0.0% | 83.4% | 0.0% | 8.3% |
| 西部 | 2 | 0 | 2 | 10 | 2 | 3 |
| 17 | 11.8% | 0.0% | 11.8% | 58.8% | 11.8% | 17.6% |
| 中央 | 2 | 0 | 2 | 35 | 2 | 3 |
| 42 | 4.8% | 0.0% | 4.8% | 83.3% | 4.8% | 7.1% |

※ 所在地に対する無回答 (1サンプル) は省略

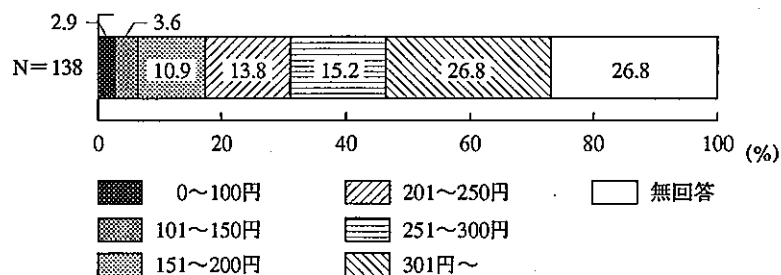
(6) 管理費、修繕積立金等について

① 1㎡当たりの管理費の額

- ・「301円以上」が26.8%で最も高く、次いで「251～300円」の15.2%、「201～250円」の13.8%となっており、1㎡当たりの管理費の平均額は362円/㎡である。

● 管理費の適正額は、マンションの規模や管理内容によって個々のマンションで異なるため、明確な基準はないが、ひとつの目安として、「集合住宅管理組合センター」では150～200円/㎡を示している。

■住宅部分の1㎡当たりの管理費の額



■住宅部分の1㎡当たり管理費の額

(Q35)

| N | 0～100円 | 101～150円 | 151～200円 | 201～250円 | 251～300円 | 301円以上 | 無回答 |
|--------|--------|----------|----------|----------|----------|--------|-------|
| 138 | 4 | 5 | 15 | 19 | 21 | 37 | 37 |
| 100.0% | 2.9% | 3.6% | 10.9% | 13.8% | 15.2% | 26.8% | 26.8% |

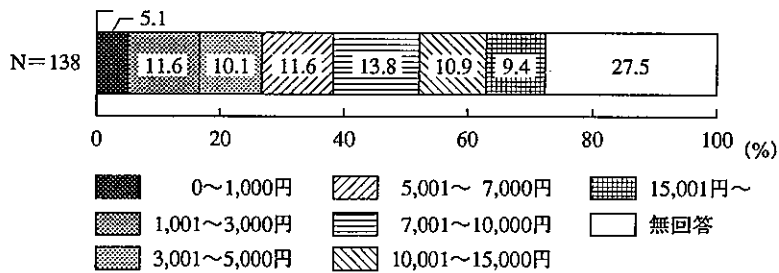
② 修繕積立金について

a. 1ヶ月の戸当たり修繕積立金額

- 戸当たりの月々の修繕積立金の額は、「7,001～10,000円」が13.8%で最も高く、次いで「5,001～7,000円」と「1,001～3,000円」がともに11.6%となっており、平均すると約9,300円/戸である。

● 修繕積立金の適正額は、マンションの規模や設備の内容等によって個々のマンションで異なるが、「社）日本高層住宅協会」が平成7年に作成した長期修繕計画のモデル（期間20年、1棟型、7階建て、住戸専用型ファミリータイプ、50戸、専有面積70㎡）では、20年間均等で月額約15,000～26,000円/戸とされている。

■1ヶ月の戸当たり修繕積立金額



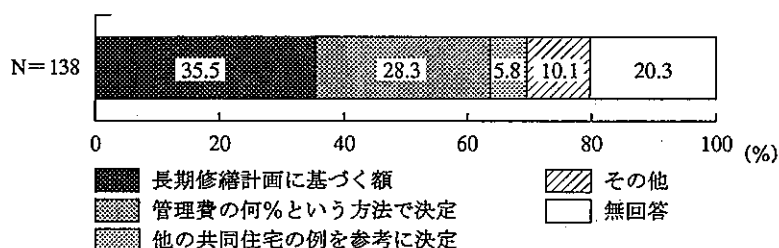
■修繕積立金について-a

| ○1ヶ月の戸当たり修繕積立金額 | | | | | | | | (Q36-①) |
|-----------------|----------|--------------|--------------|--------------|---------------|----------------|----------|---------|
| N | 0～1,000円 | 1,001～3,000円 | 3,001～5,000円 | 5,001～7,000円 | 7,001～10,000円 | 10,001～15,000円 | 15,001円～ | 無回答 |
| 138 | 7 | 16 | 14 | 16 | 19 | 15 | 13 | 38 |
| 100.0% | 5.1% | 11.6% | 10.1% | 11.6% | 13.8% | 10.9% | 9.4% | 27.5% |

b. 修繕積立金額の決定方法

- ・修繕積立金は、将来必要となる修繕工事費用を工事の実施時に一括して支払うことが困難なため積み立てるものであり、長期修繕計画に基づく額とすることが基本である。
- ・しかし、修繕積立金額の決定方法をみると、「長期修繕計画に基づく額」が35.5%で最も高いものの1/3程度でしかない。また、「管理費の何%という方法で決定」が28.3%、「他の共同住宅の例を参考に決定」が5.8%であり、これらの分譲マンションでは、大規模修繕工事の実施に際し、各区分所有者が一時金を拠出する必要が生じる可能性が高いものと考えられる。
- ・都調査によると、23区では「長期修繕計画に基づく額」が39.5%であり、豊島区における割合が若干低くなっている。

■修繕積立金額の決定方法



■修繕積立金について－b

○修繕積立金額の決定方法

| N | 長期修繕計画に基づく | 管理費に対する割合 | 他の共同住宅を参考に | その他 | 無回答 |
|--------|------------|-----------|------------|-------|-------|
| 138 | 49 | 39 | 8 | 14 | 28 |
| 100.0% | 35.5% | 28.3% | 5.8% | 10.1% | 20.3% |

(Q36-②)

(規模別)

| 規模 | N | 長期修繕計画に基づく | 管理費に対する割合 | 他の共同住宅を参考に | その他 | 無回答 |
|--------|----|------------|-----------|------------|-------|-------|
| 20戸未満 | 23 | 7 | 5 | 3 | 1 | 7 |
| | | 30.4% | 21.7% | 13.1% | 4.4% | 30.4% |
| 20～49戸 | 63 | 17 | 21 | 3 | 8 | 14 |
| | | 27.0% | 33.3% | 4.8% | 12.7% | 22.2% |
| 50～99戸 | 34 | 16 | 11 | 2 | 2 | 3 |
| | | 47.1% | 32.3% | 5.9% | 5.9% | 8.8% |
| 100戸以上 | 12 | 8 | 1 | 0 | 1 | 2 |
| | | 66.7% | 8.3% | 0.0% | 8.3% | 16.7% |

※ 供給戸数に対する無回答 (6サンプル) は省略

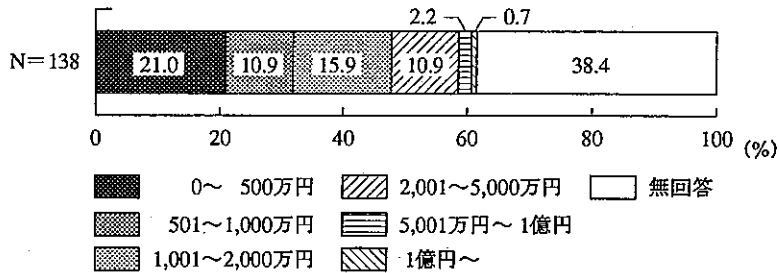
○都調査：修繕積立金額の決定方法

| 都 | N | 長期修繕計画に基づく | 管理費に対する割合 | 他の共同住宅を参考に | その他 | 無回答 |
|-----|-----|------------|-----------|------------|------|-------|
| 都 | 627 | 247 | 178 | 38 | 62 | 102 |
| | | 39.4% | 28.4% | 6.1% | 9.9% | 16.2% |
| 23区 | 514 | 203 | 149 | 33 | 46 | 83 |
| | | 39.5% | 29.0% | 6.4% | 9.0% | 16.1% |

c. 現在の積立総額

- ・「0～500万円」が21.0%で最も高く、次いで「1,001～2,000万円」の15.9%、「501～1,000万円」「2,001～5,000万円」の10.9%となっている。

■現在の修繕積立金の積立総額



■修繕積立金について—c

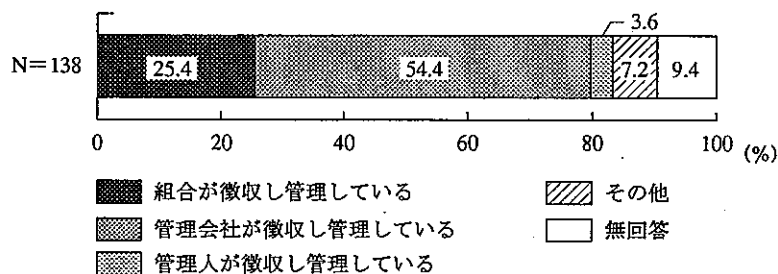
○現在の積立総額 (Q36-③)

| N | 0～500万円 | 501～1,000万円 | 1,001～2,000万円 | 2,001～5,000万円 | 5,001万円～1億円 | 1億円～ | 無回答 |
|--------|---------|-------------|---------------|---------------|-------------|------|-------|
| 138 | 29 | 15 | 22 | 15 | 3 | 1 | 53 |
| 100.0% | 21.0% | 10.9% | 15.9% | 10.9% | 2.2% | 0.7% | 38.4% |

③ 徴収、管理の方法

- ・管理費・修繕積立金は、管理組合が徴収し管理すべきものとされているが、「管理会社が徴収し管理している」が54.4%で最も高く半数を超えているのに対して、「組合が徴収し管理している」は25.4%と1/4程度となっている。

■管理費・修繕積立金の徴収、管理の方法



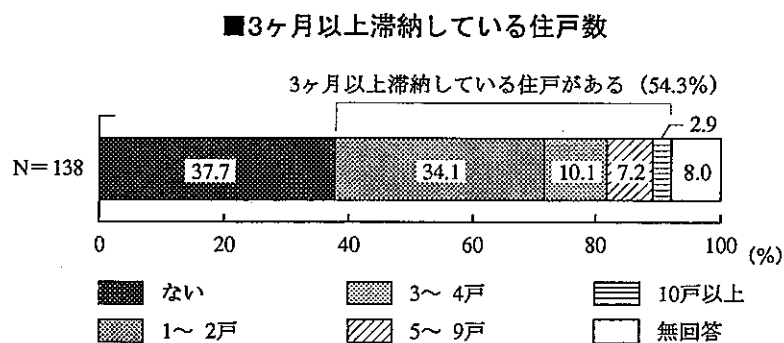
■管理費・修繕積立金の徴収、管理方法

(Q37)

| N | 組合が徴収管理 | 管理会社が徴収管理 | 管理人が徴収管理 | その他 | 無回答 |
|--------|---------|-----------|----------|------|------|
| 138 | 35 | 75 | 5 | 10 | 13 |
| 100.0% | 25.4% | 54.4% | 3.6% | 7.2% | 9.4% |

④ 3ヶ月以上滞納している住戸数

・「ない」が37.7%で最も高いものの、3ヶ月以上滞納している住戸が「1～2戸」存在する分譲マンションが34.1%、「3～4戸」が10.1%であり、3ヶ月以上滞納している住戸が存在する分譲マンションを合わせると54.3%となり、半数を超えている。



■管理費・修繕積立金を3ヶ月以上滞納している住戸数

(Q38)

| N | ない | 滞納している住戸がある | | | | 無回答 | |
|--------|-------|-------------|-------|-------|-------|------|------|
| | | 1～2戸 | 3～4戸 | 5～9戸 | 10戸以上 | | |
| 138 | 52 | 75 | 47 | 14 | 10 | 4 | 11 |
| 100.0% | 37.7% | 54.3% | 34.1% | 10.1% | 7.2% | 2.9% | 8.0% |

(7) 地元町会との関係について

① 地元町会への加入の有無

・「加入している」が70.3%、「加入していない」が21.0%である。

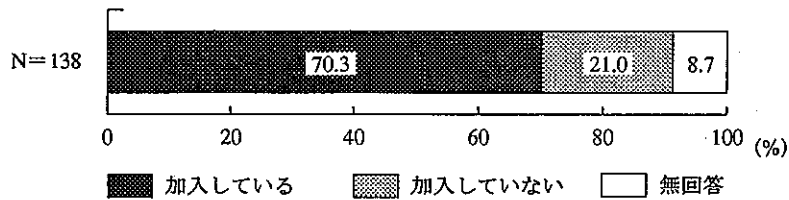
② 加入の意向

・現在、地元町会に加入していない管理組合のうち「加入したい」と回答したのは44.8%、「加入したくない」は48.3%である。

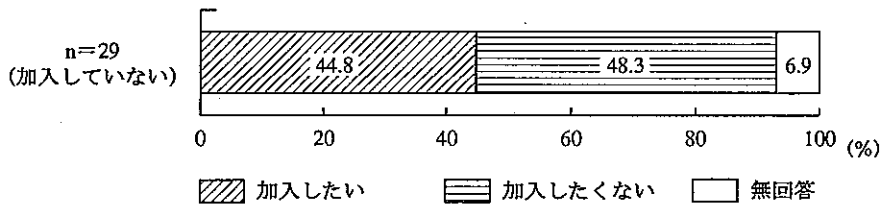
・なお、既に「加入している」管理組合と、現在加入していないが「加入したい」と回答した管理組合を合わせると79.7%となる。

■地元町会への加入について

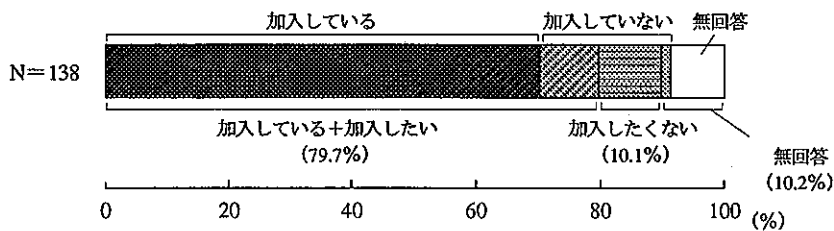
【加入の有無】



【加入の意向】



(加入の意志)



■地元町会への加入について

○加入の有無 (Q39)

| N | 加入している | 加入していない | 無回答 |
|--------|--------|---------|------|
| 138 | 97 | 29 | 12 |
| 100.0% | 70.3% | 21.0% | 8.7% |

○加入の意向

(Q40)

| | 加入したい | 加入したくない | 無回答 |
|--|-------|---------|------|
| | 13 | 14 | 2 |
| | 44.8% | 48.3% | 6.9% |

③ 地元町会の行事への参加について

a. 参加の有無

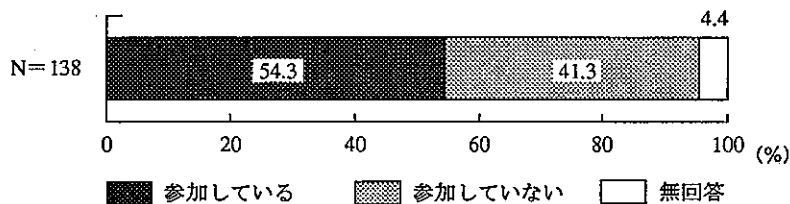
・「参加している」が54.3%、「参加していない」が41.3%である。

b. 参加の内容

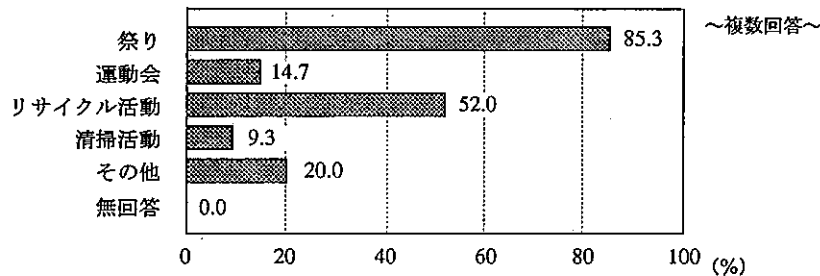
・参加している場合の内容をみると、「祭り」が85.3%で最も高く、次いで「リサイクル活動」の52.0%となっている（複数回答）。

■地元町会の行事への参加について

【a. 参加の有無】



【b. 行事への参加機会】



100% = 地元町会の行事に参加したことがあるマンション (75件)

■地元町会の行事への参加について

○参加の有無

(Q41)

| N | 参加している | 参加していない | 無回答 |
|--------|--------|---------|------|
| 138 | 75 | 57 | 6 |
| 100.0% | 54.3% | 41.3% | 4.4% |

○参加の内容

(Q42)

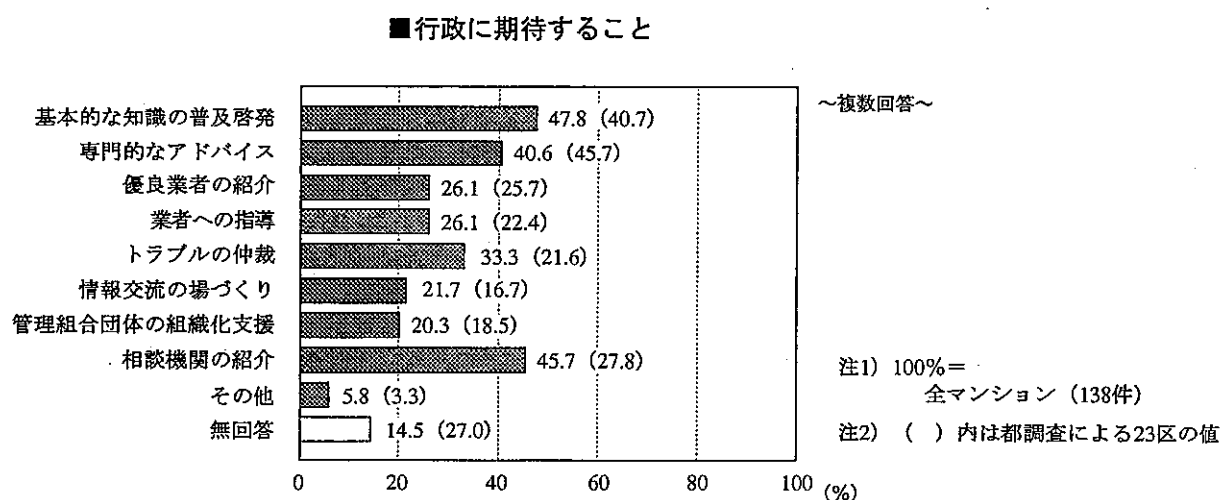
※複数回答

| 祭り | 運動会 | リサイクル運動 | 清掃活動 | その他 | 無回答 |
|-------|-------|---------|------|-------|------|
| 64 | 11 | 39 | 7 | 15 | 0 |
| 85.3% | 14.7% | 52.0% | 9.3% | 20.0% | 0.0% |

←参加している管理組合

(8) 行政への期待

- ・「基本的な知識の普及啓発」が47.8%で最も高く、次いで「相談機関の紹介」の45.7%、「専門的なアドバイス」の40.6%、「トラブルの仲裁」の33.3%、「優良業者の紹介」「業者への指導」の26.1%となっている（複数回答）。
- ・都調査による23区の状況と比較すると、23区では「トラブルの仲裁」が21.6%、「相談機関の紹介」が27.8%であるのに対し、豊島区ではそれぞれ33.3%、45.7%であり、豊島区における割合が高くなっている。



□ その他の期待（「その他」記入欄より抜粋）

- ・住みよい環境づくり
 - ・都市（マンション）のスラム化を防ぐ住民同士の交流の場づくり
 - ・居住者のモラルを正すための法令・条例の強化
 - ・専門家等による相談窓口の設置（行政窓口の専門性の強化）
- 等

■行政に期待すること

(Q43) ※複数回答

| 基本的な知識の普及啓発 | 専門的なアドバイス | 優良業者の紹介 | 業者への指導 | トラブルの仲裁 |
|-------------|-----------|---------|--------|---------|
| 66 | 56 | 36 | 36 | 46 |
| 47.8% | 40.6% | 26.1% | 26.1% | 33.3% |

| 情報交流の場づくり | 管理組合団体の組織化支援 | 相談機関の紹介 | その他 | 無回答 |
|-----------|--------------|---------|------|-------|
| 30 | 28 | 63 | 8 | 20 |
| 21.7% | 20.3% | 45.7% | 5.8% | 14.5% |

←管理組合に対する割合

第5章

豊島区における分譲マンション等の問題点と課題

第5章． 豊島区における分譲マンション等の問題点と課題

豊島区において分譲マンションは年々増加しており、平成10年10月現在で19,468戸存在し、区内の総住宅数の約1割を占めている。このように、分譲マンションは区民の居住形態として定着してきており、今後も増加していくことが見込まれる。

分譲マンションは、持家であることから、所有者が自らの責任と負担により維持・管理していくことが基本である。しかし、複数の所有者の共有財産であることから、維持・管理は所有者全員の合意のもとで実施することが必要であるが、所有者の年齢や経済状況、家族構成などが多様であることから、一般に合意形成が困難な面がある。また、維持・管理を進める上で、法律や技術的な専門知識が不可欠となっている。このように、分譲マンションの維持・管理には戸建て住宅とは異なる特殊性があり、所有者の自助努力だけでは適切な維持・管理が困難になっている。

このため、区民の居住形態として定着しつつある分譲マンションを長期にわたって良質なストックとして維持・形成するためには、豊島区をはじめ、国、都との連携を図り、行政が支援・誘導を行うこと等の施策を検討すべきである。

また、既に区内に立地している分譲マンションに対してのみならず、構造の安全性、耐久性、居住性・快適性、省エネルギー性等について優れた分譲マンションの供給を誘導することも必要である。

このような観点から、今後の豊島区の支援等のあり方を検討する基礎資料として、前章までの結果に基づき、豊島区における分譲マンション等の問題点と課題について、「住宅・住環境」、「維持・管理」、「建替え」の3つの視点から整理する。

5-1.住宅・住環境に関わる問題点と課題

- ① 住宅統計調査によると、共同住宅の3割近くが最低居住水準を満たしておらず、建築着工統計調査でみた戸当たり床面積も、23区に比較して小規模となっており、ファミリータイプの住戸の供給を支援・誘導するなど居住水準の向上が必要と考えられる。
- ② アンケート調査によると、分譲マンションの5割程度で事務所等住宅以外の用途に利用されている住戸がみられ、利用内容が全く異なる用途の混在が住まいとしての環境を悪化させていることが指摘されている。このため、住戸の住宅以外の利用を制限する管理規約の作成や利用マナーの徹底等を図る必要が考えられる。
- ③ アンケート調査によると、居住ルールの違反の多い内容として、ペットの飼育や規定外のバルコニー・廊下の利用、騒音の問題が指摘されており、居住者のマナーの面で良好な住環境が阻害されている。このため、居住者が共に快適な生活環境を維持するためには一定のマナーが大切であることや、その徹底を図るためにはルール化の検討などを通して、居住者の意識の啓発を図る必要が考えられる。
- ④ 首都圏高層住宅全調査によると、総供給戸数の4割程度が昭和56年の新耐震設計法施行より前に供給されている。また、アンケート調査によると9割近くの分譲マンションで耐震診断が実施されておらず、地震に対する安全性の向上を図る必要がある。
- ⑤ アンケート調査によると、分譲マンションの約7割が地元町会に加入し、約5割が町会の行事に参加している。今後は、約3割の地元町会に未加入の分譲マンションの加入を促進するなど、より一層の地域と一体となった良好なコミュニティ形成を図る必要が考えられる。

5-2.維持・管理に関わる問題点と課題

- ① アンケート調査によると、管理組合の設置及び管理規約の作成状況などは比較的良好な状況にあり、8割を越える管理組合が管理状況が良好であると評価している。しかし、集会への区分所有者の出席率の低い分譲マンションや、管理組合における役員の固定化がみられる。また、管理組合の運営について困っていることとして、区分所有者の関心の低さを約6割の分譲マンションであげているなど、適正な維持・管理の前提となる区分所有者の維持・管理意識は必ずしも高いとはいえない状況にある。このため、区分所有者の維持・管理意識の啓発を図る必要が考えられる。
- ② 特に豊島区では、いわゆる下駄履きマンションなどの複合建築物が多い。また、アンケート調査によると、半数程度の分譲マンションで事務所等住宅以外の用途に利用されている住戸がみられ、1/3程度の分譲マンションで住戸の3割以上が賃貸化されている。このような状況は、(ア) 所有し住んでいる者、(イ) 所有しているが他所に住んでいる者、(ウ) 賃貸住宅として住んでいる者、(エ) 事務所等として利用している者等が混在していることを意味している。このような、維持・運営に関する考え方が根本的に異なる者の混在が、合意形成を難しくしている原因のひとつと考えられる。
- ③ また、アンケート調査によると、特に戸数の少ない小規模な分譲マンションで集会の開催頻度と出席率が低く、管理規約がなく、管理者が本来就任すべき管理組合理事長でない分譲マンションが多くなっている。従って、このような状況に対応するため、特に、複合建築物、住宅以外の利用の進行、賃貸化、小規模マンションという特性に応じた管理規約の例の作成とその普及を図るなど、適切な維持・管理体制の確保を支援する必要が考えられる。
- ④ アンケート調査によると、3割程度の分譲マンションに長期修繕計画がなく、修繕積立金の額が長期修繕計画に基づく額で定められている分譲マンションは1/3程度に過ぎない。また、大規模修繕を実施すべきと考えられる時期にあっても実施されていない分譲マンションが5割程度を占めていることなど、良質なス

トックとしての維持・保全を促進することが必要となっている。このため、長期修繕計画の策定と適切な修繕積立金の設定等を誘導・支援することが必要と考えられる。

- ⑤ アンケート調査によると、行政への期待として「基本的な知識の普及啓発」「相談機関の紹介」「専門的なアドバイス」が上位を占めている。本来、分譲マンションの維持・管理は区分所有者の自助努力によるべきものであるが、分譲マンションという居住形態に応じた維持・管理の仕組みを十分に区分所有者が認識しているとはいえない状況にあることから、これらの期待に応えるべく、相談体制の充実や関連機関との連携の強化等の支援策を講じる必要がある。

5-3. 建替えに関わる問題点と課題

- ① アンケート調査によると、建替えを検討している分譲マンションがわずかであるが約5%存在している。また、住宅統計調査によると区内の分譲マンションの約3%が築後35年を越えており、今後建替えへ向けて検討が必要な分譲マンションが増加する。
- ② 建替えを進めるためには、まず第一に区分所有者の合意形成が必要であるが、アンケート調査によると区分所有者の高齢化が進行し、管理組合の運営について困っていることとして、区分所有者の関心の低さを約6割の分譲マンションであげている。また、特に、複合建築物が多いことや、住戸の住宅以外の利用や賃貸化の進行がみられ、権利形態や利用形態の複雑な分譲マンションが多くなっている。従って、このように建替えに向けての考え方が根本的に異なる者が混在している状況にいかに対応していくかが大きな課題と考えられる。このため、相談体制の充実や合意形成を支援するアドバイザーの派遣などによる支援を図ることが必要と考えられる。
- ③ 阪神・淡路大震災に係わる被災マンションの復興事例を除き、これまでの通常分譲マンションの建替え事例では、容積に余裕があったために、建替え後に建替え前よりも大きな建物を建築することが可能であり、建替え後の床の一部を売却し建替え費用に充てることができ、さらに建替えによって住戸規模が拡大できたなど、金銭的負担がほとんどなくメリットのあった例がほとんどである。しかし、区内に立地する分譲マンションでは容積を使いきっている分譲マンションが相当数存在すると想定されることから、区分所有者が建替え費用を負担する必要があり、場合によっては建替えにより住戸規模が減少するケースも想定される。このような状況を踏まえ、助成制度などによる支援を図ることが必要と考えられる。

参考資料

管理組合アンケート調査・調査票

管理組合の皆様へ

マンション等に関する実態調査へのご協力のお願い

皆様には、日頃より豊島区の街づくりの推進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。

このたび、(財)豊島区街づくり公社では、住みよい街、魅力ある街の形成をめざし、豊島区の住宅行政の基礎資料のひとつとするため、マンション等に関する実態調査をアンケート方式により実施することといたしました。

区内の住宅の相当部分を占めるマンションについては、維持管理状況等を含め、その実態はあまり把握されておられません。

また、建物の老朽化に伴い、今後、生ずるであろう問題点を整理し、それへの対応を事前に考えることは、マンションに現に入居する人たちにとっても、また、社会全体にとっても大切なことと考えます。

つきましては、ご多忙中誠に恐縮ですが、この調査の趣旨をご理解いただき、ご協力くださいますようお願い申し上げます。

なお、このアンケートは、区内に立地している5階建て以上の分譲マンションの管理組合を対象に回答をお願いするものです。また、アンケートの結果は統計的に処理し、上記の目的以外に使用いたしませんので、皆様にご迷惑をおかけするようなことは絶対にありません。

平成10年10月

(財)豊島区街づくり公社

■ 記入上のお願い

- ① ご記入は、管理組合の理事長もしくは役員の方にお願いします。
- ② お答えは、特別の場合を除き、あてはまる番号を○で囲むか、()内に文字または数字等(概数で結構です)をご記入下さい。
- ③ ご記入いただいた調査票は、11月5日までに、同封の返信用封筒でご返送下さいませようお願い申し上げます。

■ 問い合わせ先

・このアンケートについてご質問等がありましたら、下記までお問い合わせ下さい。

(財)豊島区街づくり公社 事業推進課

担当：

Tel. 03-3981-1111 (内線 2881)

1 まず最初に、マンションの特性についてお伺いします。

問1 マンションの概要をご記入下さい。

- ① マンション名 ()
- ② 住所(町名まで) ()
- ③ マンションの完成年次 昭和・平成 () 年
- ④ 階数・棟数 () 階建て () 棟
- ⑤ マンション供給時の戸数 分譲 () 戸
賃貸 () 戸

問2 供給時に住宅以外の用途はありましたか。ある場合、その割合はどのくらいですか。

- 1. 住宅以外の用途はない
- 2. 建物全体の1/4未満
- 3. 建物全体の1/4以上～1/2未満
- 4. 建物全体の1/2以上～3/4未満
- 5. 建物全体の3/4以上

問3 現在のマンションの利用状況についてお伺いします。

① 住宅として供給された戸数のうち、事務所等居住以外の目的に利用されている戸数の割合はどのくらいですか。

- 1. ない
- 2. 20%未満
- 3. 20以上～40%未満
- 4. 40以上～60%未満
- 5. 60以上～80%未満
- 6. 80%以上
- 7. 不明

② 住宅戸数のうち、賃貸に利用されている戸数の割合はどのくらいですか。

- 1. ない
- 2. 5%未満
- 3. 5以上～10%未満
- 4. 10以上～15%未満
- 5. 15以上～20%未満
- 6. 20以上～30%未満
- 7. 30%以上
- 8. 不明

③ 住宅戸数のうち、空室の割合はどのくらいですか。

1. ない
2. 5%未満
3. 5以上～10%未満
4. 10以上～15%未満
5. 15以上～20%未満
6. 20以上～30%未満
7. 30%以上
8. 不明

問4 区分所有者のうち65歳以上の方の占める割合は、おおよそどのくらいですか。

1. ない
2. 5%未満
3. 5以上～10%未満
4. 10以上～15%未満
5. 15以上～20%未満
6. 20以上～30%未満
7. 30%以上
8. 不明

問5 このマンションはどのような供給方式により建設されましたか。

1. 自力建設方式（民間企業が自ら確保した土地に建設し供給）
2. 事業受託方式（民間企業が土地所有者から建設・供給などを一括して代行し供給）
3. 等価交換方式（土地所有者と民間企業との共同事業により供給）
4. その他（ ）

問6 このマンションの主な住宅のタイプは何ですか。

1. ワンルーム等、単身者向けの住戸が中心
2. ファミリー向け住戸が中心
3. 様々な間取りのタイプがある
4. その他（ ）

2 管理組合の活動状況についてお伺いします。

問7 管理組合とその設立経緯についてお伺いします。

- ① このマンションには管理組合がありますか。
 1. ある
 2. ない →問15へお進み下さい
- ② 管理組合がある場合、その設立はどのような経緯によるものでしたか。
 1. 区分所有者が自主的に結成
(区分所有者とは分譲マンションの購入者を指す)
 2. 分譲会社の指導で書面により結成
 3. 分譲会社の指導で設立総会を開き結成
 4. 管理会社の指導で結成
 5. その他 ()

問8 管理組合の活動状況についてお伺いします。

- ① 管理組合の集会はどの程度の頻度で開催していますか。
 1. 年に数回
 2. 年1回
 3. ほとんど開催されていない
 4. 開催したことがない
- ② 管理組合の集会を行っている場合、区分所有者の出席状況はどのようになっていますか。(委任状による出席を除く)
 1. 区分所有者の3/4以上が出席
 2. 区分所有者の1/2～3/4程度が出席
 3. 区分所有者の1/4～1/2程度が出席
 4. 区分所有者の1/4未満が出席
 5. ほとんど出席者がいない
- ③ 管理組合の理事会や役員会はどの程度の頻度で開催していますか。
 1. 月に1回程度
 2. 年に数回程度
 3. 年に1回程度
 4. ほとんど開催されていない

問9 管理組合役員の選任はどのような方法をとっていますか。

1. 希望者の立候補による選挙
2. 区分所有者全員が順番に選任される
3. 特定の区分所有者が順番に選任される
4. 管理会社の推薦
5. その他 ()

問10 管理組合の役員の任期はどのくらいですか。

1. 1年
2. 2年
3. 3年
4. その他 ()

問11 勉強会等への参加についてお伺いします。

① 管理組合として、役員向けの勉強会等へ参加したことがありますか。

1. ある
2. ない

② 上記の質問で「ある」の場合、それはどのような内容でしょうか。あてはまるもの全てに○をつけて下さい。

1. 居住者交流会
2. 講義形式の管理セミナー
3. 個別相談会
4. その他 ()

問12 このマンションの管理組合では、管理組合の団体等へ登録していますか。

1. 登録していない
2. (財)マンション管理センターに登録している
3. 日本住宅管理組合協議会に登録している
4. 集合住宅管理組合センターに登録している
5. その他 ()

問13 管理組合の団体等を利用したことがありますか。

1. 利用したことがない
2. 相談のために利用
3. セミナー等へ参加
4. その他 ()

問14 管理組合の運営について困っていることがありますか。下記の項目のうちから主なものを3つ選んで下さい。

1. 役員のなり手がいない
2. 役員の負担が大きい
3. 区分所有者の関心が低い
4. 区分所有者の合意形成が困難である
5. 区分所有者との連絡が困難である
6. 修繕積立金が不足している
7. 組合としての継続性を保つのが難しい
8. 管理費用が高い
9. 相談できる窓口がない
10. その他 ()

3 管理規約の状況についてお伺いします。

問15 このマンションには管理規約がありますか。

1. 管理規約はない →問19へお進み下さい
2. 管理組合が自主的に作成した規約がある
3. 分譲会社が作成し、管理組合で決議した規約がある
4. 管理会社が作成し、管理組合で決議した規約がある
5. その他 ()

問16 上記の設問で「管理規約がある」と答えた場合、その管理規約は建設省の標準管理規約に準拠していますか。

1. 昭和58年（区分所有法改正時）の標準管理規約に準拠している
2. 平成9年の改正標準管理規約に準拠している、もしくは改定に向けて準備を進めている
3. 標準管理規約に準拠していない
4. わからない
5. その他 ()

問17 管理規約の改正についてお伺いします。

① 今まで、管理規約の改正の経験がありますか。

1. ある
2. ない

②上記の質問で「ある」の場合、改正の理由はどのようなものでしたか。あてはまる項目を全てお選び下さい。

1. 昭和58年の標準管理規約に準拠するため
2. 平成9年の改正標準管理規約に準拠するため
3. 一部の居住者等に有利な規約を改定するため
4. 分譲会社、管理会社等に有利な規約を改定するため
5. その他 ()

問18 管理規約以外の居住ルールを定めた使用細則・協定等がありますか。

1. ある
2. ない

問19 居住ルールの違反としては、どのようなものが多いですか。あてはまる項目を全てお選び下さい下さい。

1. 住戸の居住以外の利用
2. 規定外のバルコニー・廊下の利用
3. 規定外のリフォーム
4. 規定外のペットの飼育
5. 規定外の騒音・楽器演奏
6. その他 ()

問20 重大な居住ルールの違反に対して、どのような対応が行われていますか。

あてはまる項目を全てお選び下さい下さい。

1. 特別な対応は行われていない
2. 口頭での注意・勧告
3. 文章による注意・勧告
4. 違反金の請求
5. 違反行為の停止等のための裁判による請求
6. その他 ()

4 管理業務についてお伺いします。

問 21 委託の内容についてお伺いします。

- ① 管理業務を管理会社に委託していますか。
 1. 管理会社に全ての業務を委託している
 2. 管理会社に一部の業務を委託している
 3. 管理会社に業務を委託していない
- ② 上記で「2. 管理会社に一部の業務を委託している」場合、それはどのような内容ですか。あてはまるもの全てに○をして下さい。
 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（建物共用部分等の清掃作業）
 4. 設備管理業務（エレベーター、電気、給排水衛生設備等の点検）
 5. その他（ ）

問 22 管理人の有無等についてお伺いします。

- ① このマンションには管理人がいますか。
 1. いる
 2. いない
- ② 上記で「いる」の場合、管理人の勤務形態はどのようなものですか。
 1. 24時間常駐
 2. 日勤（通勤し、一定時間勤務）
 3. 巡回のみ
 4. その他（ ）

問 23 区分所有法第 25 条で定める管理者は誰ですか。

1. 管理組合理事長
2. 管理会社
3. 管理人
4. 選任していない
5. その他（ ）

問 24 管理会社はどのように選定しましたか。

1. 分譲会社の指名により選定
2. 管理組合で独自に選定
3. その他（ ）

問28 管理がうまくいっていない理由として、どのようなことが考えられるでしょうか。主なものを3つまで選んで○を付けて下さい。

1. 管理組合の力が弱い、役員の不慣れ
2. 管理会社に管理を委託していない
3. 管理会社がよくない
4. 管理人がいない
5. 管理人がよくない
6. 居住者層がまちまち
7. 住んでいない区分所有者が多い
8. 住戸の事務所利用が進んでいる
9. 管理に非協力的な入居者が多い
10. 管理するのに不適當な戸数
11. 適切な額の管理費を支払っていない
12. その他 ()

5 大規模修繕等についてお伺いします。

問29 マンションの竣工図等を管理組合で保管していますか。

1. 保管している
2. 保管していない

問30 劣化診断調査についてお伺いします。

① このマンションでは劣化診断調査を実施したことがありますか。

1. ある
2. ない

② 上記で「ある」の場合、竣工の何年後にその調査をしましたか。

() 年後

③ 劣化診断調査の実施主体はどこですか。

1. 管理会社
2. 分譲会社
3. (社) 高層住宅管理業協会が設置しているマンション保全診断センター
4. 建築設計事務所
5. 修繕工事業者
6. 日本住宅管理組合協議会の一泊診断業務
7. 集合住宅管理組合センターに併設されている集合住宅維持管理機構
8. その他 ()

問 31 このマンションでは耐震診断調査を実施したことがありますか。

1. ある
2. ない

問 32 長期修繕計画についてお伺いします。

① このマンションには長期修繕計画がありますか。

1. ある
2. ない →問 33 へお進み下さい

② 上記で「ある」の場合、竣工の何年後にその計画をたてましたか。

1. 竣工当初
2. 1-5年後
3. 6-10年後
4. 11-15年後
5. その他 ()

③ 長期修繕計画の作成主体はどこですか。

1. 管理会社
2. 分譲会社
3. (財) マンション管理センター
4. (社) 高層住宅管理業協会が設置しているマンション保全診断センター
5. 建築設計事務所
6. 修繕工事業者
7. 集合住宅管理組合センターに併設されている集合住宅維持管理機構
8. その他 ()

④ 長期修繕計画は見直しを行っていますか。

1. 見直しをしている
2. 見直しをしていない

問 33 大規模修繕についてお伺いします。

① このマンションでは大規模修繕を実施したことがありますか。

1. ある
2. ない

② 上記①の質問で「ある」の場合、どのような修繕工事を実施しましたか。
あてはまるもの全てに○をつけて下さい。

1. 外壁修繕工事
2. 鉄部塗り替え工事
3. 屋上防水工事
4. 給水管工事
5. 排水管工事
6. その他 ()

③ 修繕工事にあたっては、どのような資金手当の方法をとりましたか。

1. 修繕積立金で全てまかかった
2. 修繕積立金の他、一部臨時徴収を行った
3. 修繕積立金や臨時徴集の不足分を融資を受けることでまかかった
4. その他 ()

④ 上記③の質問で「2」もしくは「3」を選んだ場合、その後、修繕積立金の額の見直しを行いましたか。

1. 見直しを行った
2. 見直しを行っていない

問 34 建替えの計画、予定がありますか。

1. 具体的に検討中
2. 検討しているが問題が多く進んでいない
3. 検討していない
4. その他 ()

6 管理費や修繕積立金等についてお伺いします。

問 35 管理費の額は1㎡あたりおよそいくらでしょうか。

- 住宅 () 円
住宅以外 () 円

問 36 修繕積立金等についてお伺いします。

- ① このマンションの修繕積立金の一ヶ月の総額はおよそいくらでしょうか。
() 万円

② 修繕積立金の額はどのような理由によって決められていますか。

1. 長期修繕計画に基づく額
2. 管理費の何%という方法で決定
3. 他の共同住宅の例を参考に決定
4. その他 ()

③ 現在の修繕積立金の積み立て総額はおよそいくらでしょうか。

() 万円

問37 管理費や修繕積立金の徴収管理はどのような方法をとっていますか。

1. 組合が徴集し管理している
2. 管理会社が徴集し管理している
3. 管理人が徴集し管理している
4. その他 ()

問38 管理費・修繕積立金を3カ月以上滞納している住戸は、現在どのくらいありますか。

1. 滞納はない
2. 1~2戸
3. 3~4戸
4. 5~9戸
5. 10戸以上

7 地域の町会との協力関係についてお伺いします。

問39 先の阪神大震災では、地域の町会等との協力関係がクローズアップされましたが、今あなたのマンションでは、地元町会に加入していますか。

1. いる
2. いない → 問40へお進み下さい

問40 加入する意向はありますか。

1. ある
2. ない

問41 地元町会の行事に参加していますか。

1. いる → 問42へお進み下さい
2. いない

問42 どのような機会ですか。

1. 祭り
2. 運動会
3. リサイクル活動
4. 清掃活動
5. その他 ()

8 行政への期待についてお伺いします。

問43 分譲マンションにおける円滑な維持管理を進めるために、行政に何を期待しますか。あてはまるもの全てに○をつけて下さい。

1. 基本的な知識の普及啓発
2. 専門的なアドバイス
3. 優良業者の紹介
4. 業者への指導
5. トラブルの仲裁
6. 情報交流の場づくり
7. 管理組合団体の組織化支援
8. 相談機関の紹介
9. その他 ()

最後に、マンションの維持管理や修繕・建替えに関する問題点、豊島区の区政に対するご要望など、お気づきの点がございましたら、下記の欄にご記入下さい。

以上で質問は終わりです。ご協力誠にありがとうございました。

この調査票は、お手数ですが同封の返信用封筒で 11月 5日までにご返送下さいますようお願い申し上げます。

**豊島区における分譲マンション等の実態と
居住者に関する調査報告書**

(発行)

豊 島 区

(編集)

財団法人 豊島区街づくり公社

〒170-0013 豊島区東池袋1-39-2

TEL03 (3981) 1111 内線2884 Fax 03 (5992) 6099

(編集協力)

**財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター
株式会社 社会空間研究所**