

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（その2）

報告書

平成12年9月

豊 島 区

目 次

1.調査の概要	1
(1) 調査の対象	1
(2) 調査の方法	1
(3) 実施時期	1
(4) 回収結果	1
2.集計結果	2
(1) 対象分譲マンションの属性	2
① 所在地	2
② 完成年次	3
③ 階数・棟数	4
④ 供給時の戸数	5
⑤ 供給時における住宅以外の用途	6
⑥ 現在の住戸の利用状況	7
⑦ 区分所有者のうち65歳以上の方の占める割合	10
⑧ 供給方式	11
⑨ 主な住宅のタイプ	12
(2) 管理組合の活動状況について	13
① 管理組合の有無と設立の経緯	13
② 管理組合の活動状況	15
③ 役員を選任方法	18
④ 役員の任期	19
⑤ 参加した勉強会の内容	19
⑥ 管理組合の団体等への登録状況	19
⑦ 管理組合の団体等の利用状況	19
⑧ 管理組合の運営について困っていること	20
(3) 管理規約の状況について	21
① 管理規約の有無と作成の経緯	21
② 管理規約の標準管理規約への準拠の状況	23
③ 管理規約以外の使用細則、協定等の有無	24
④ 居住ルールの違反の状況	24
(4) 管理業務について	25
① 管理業務の委託状況	25
② 管理人の勤務形態	26

③ 区分所有法第25条に定める管理者	26
④ 管理会社の選定方法	27
⑤ これまでに発生した管理上のトラブル	28
⑥ 現在の管理状況の評価	30
(5) 大規模修繕等について	32
① 管理組合における竣工図等の保管状況	32
② 劣化診断調査について	32
③ 耐震診断調査の実施の有無	33
④ 長期修繕計画について	34
⑤ 大規模修繕について	36
(6) 管理費、修繕積立金等について	38
① 1㎡当たりの管理費の額	38
② 修繕積立金について	38
③ 徴収、管理の方法	40
④ 3ヶ月以上滞納している住戸数	40
(7) 地元町会との関係について	41
① 地元町会への加入の有無	41
② 加入の意向	41
③ 地元町会の行事への参加について	41
(8) 行政への期待（自由記入）	42
3. 調査結果からみた分譲マンションの問題点と課題	43
(1) 住環境に関わる問題点と課題	43
(2) 維持・管理体制に関わる問題点と課題	44
(3) 大規模修繕工事・建替えに関わる問題点と課題	46

1. 調査の概要

2. 集計結果

1. 調査の概要

(1) 調査の対象

調査対象は、平成10年度に行った「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」において作成した「豊島区分譲マンションリスト」の全数（523物件）とした。

(2) 調査の方法

直接配付・回収（調査員が各分譲マンションを訪問し、聞き取りを行った。）

(3) 実施時期

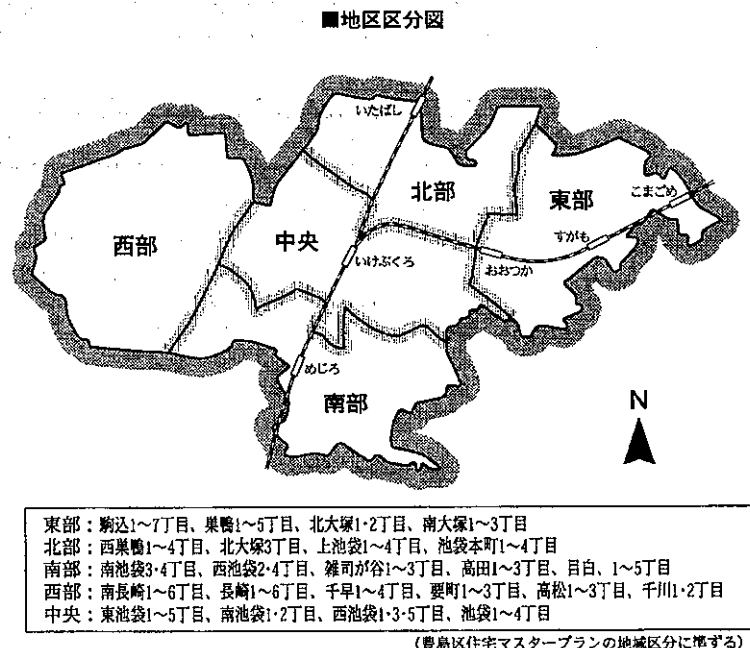
平成12年2月～3月

(4) 回収結果

調査数 523件、有効回答数 311件、回答率 59.5%

なお、本調査の回収率は、平成10年10月に実施した前回調査（郵送配布・回収）の回収率（26.4%）の2.3倍となり、回収率が大幅に向上した。しかし、有効回収票とした311票については無回答の多い設問が多々見られるため（通常、無回答は数%、多くともせいぜい10%程度であるが、今回調査では20%を超える設問が多数ある。）、集計に当たっては、無回答を除く構成比を併せて算出した。（集計結果表の（ ）内の%）

※ 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。



2. 集計結果

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、本文中には特徴的な結果がみられたものについて掲載した。

また、必要に応じて適宜「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区の状況との比較を行った。

(1) 対象分譲マンションの属性

① 所在地

- ・ 調査票を回収した分譲マンションの所在地は、「中央」が30.5%と最も高く、ついで「東部」の27.0%、「南部」の21.2%となっている。
- ・ なお、地区別の回収率を見ると、「南部」が79.5%と最も高く、「西部」が41.0%と最も低い。

■所在地

	N	東部	北部	南部	西部	中央
□配付	523	158	75	83	61	146
	100.0%	30.2%	14.3%	15.9%	11.7%	27.9%
	N	東部	北部	南部	西部	中央
□回収	311	84	41	66	25	95
	100.0%	27.0%	13.2%	21.2%	8.0%	30.5%
□回収率	59.5%	53.2%	54.7%	79.5%	41.0%	65.1%

※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55～59年」が29.3%と最も高く、次いで「昭和50～54年」の19.9%、「昭和60～平成元年」の12.9%の順となっている。
- ・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3.2%と少ない。しかし、築後20年以上を経過する昭和54年以前に建築されたのは33.1%を占めていることから、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、1/3程度を占めているものと想定される。
- ・昭和54年以前に建築された分譲マンションについて地区別にみると、西部において48.0%を占め最も高く、北部では26.9%と最も低い。なお、回答総数（311棟）に占める割合で見ると、東部において9.3%（29棟）を占め最も高く、次いで中央が9.0%（28棟）、南部の7.4%（23棟）の順となっている。
- ・都調査によると、東京都では、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、東京都に比較してその割合が若干高くなっている。
- ・また、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10～20年に当たる、昭和55～平成元年に建築された分譲マンションは42.2%であり、これを地区別にみると、中央で56.9%を占め最も高く、西部で24.0%と最も低くなっている。

■完成年次

N	～S39	S40～44	S45～49	S50～54	S55～59	S60～H元	H2～6	H7～10	無回答
311	0	10	31	62	91	40	22	37	18
100.0%	0.0%	3.2%	10.0%	19.9%	29.3%	12.9%	7.1%	11.9%	5.8%
	(0.0%)	(3.4%)	(10.6%)	(21.2%)	(31.1%)	(13.7%)	(7.5%)	(12.6%)	

(地区別)

地区	N	～S39	S40～44	S45～49	S50～54	S55～59	S60～H元	H2～6	H7～10	無回答
東部	84	0	3	8	18	27	4	7	10	7
		0.0%	3.6%	9.5%	21.4%	32.1%	4.8%	8.3%	11.9%	8.3%
		(0.0%)	(3.9%)	(10.4%)	(23.4%)	(35.1%)	(5.2%)	(9.1%)	(13.0%)	
北部	41	0	0	4	7	6	6	7	11	0
		0.0%	0.0%	9.8%	17.1%	14.6%	14.6%	17.1%	26.8%	0.0%
		(0.0%)	(0.0%)	(9.8%)	(17.1%)	(14.6%)	(14.6%)	(17.1%)	(26.8%)	
南部	66	0	3	5	15	16	12	3	8	4
		0.0%	4.5%	7.6%	22.7%	24.2%	18.2%	4.5%	12.1%	6.1%
		(0.0%)	(4.8%)	(8.1%)	(24.2%)	(25.8%)	(19.4%)	(4.8%)	(12.9%)	
西部	25	0	3	7	2	1	5	2	3	2
		0.0%	12.0%	28.0%	8.0%	4.0%	20.0%	8.0%	12.0%	8.0%
		(0.0%)	(13.0%)	(30.4%)	(8.7%)	(4.3%)	(21.7%)	(8.7%)	(13.0%)	
中央	95	0	1	7	20	41	13	3	5	5
		0.0%	1.1%	7.4%	21.1%	43.2%	13.7%	3.2%	5.3%	5.3%
		(0.0%)	(1.1%)	(7.8%)	(22.2%)	(45.6%)	(14.4%)	(3.3%)	(5.6%)	

○都調査：完成年次

都	昭和 ～39年	昭和 40～44	昭和 45～49	昭和 50～54	昭和 55～59	昭和 60～64	平成 1～5	平成 6～10	無回答
627	2	12	88	95	143	50	48	148	41
100.0%	0.3%	1.9%	14.0%	15.2%	22.8%	8.0%	7.7%	23.6%	6.5%

③ 階数・棟数

- ・「6～10階」が52.7%と最も高く、次いで「11～15階」の26.0%、「5階以下」の19.6%の順となっている。都調査によると、「11～15階」が20.3%であることから、豊島区は、東京都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。
- ・5階以下の分譲マンションの占める割合を地区別にみると、西部（44.0%）、南部（34.8%）で高く、一方、11階以上の高層の占める割合は、中央（40.0%）、北部（29.3%）で高くなっている。
- ・また、棟数については、「単棟型」が90.4%を占めている。

■階数・棟数

○階数

N	5階以下	6～10階	11～15階	16～20階	21階以上	無回答
311	61	164	81	0	0	5
100.0%	19.6% (19.9%)	52.7% (53.6%)	26.0% (26.5%)	0.0% (0.0%)	0.0% (0.0%)	1.6%

(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	84	9 10.7% (11.0%)	49 58.3% (59.8%)	24 28.6% (29.3%)	0 0.0% (0.0%)	0 0.0% (0.0%)	2 2.4%
北部	41	10 24.4% (24.4%)	19 46.3% (46.3%)	12 29.3% (29.3%)	0 0.0% (0.0%)	0 0.0% (0.0%)	0 0.0%
南部	66	23 34.8% (34.8%)	39 59.1% (59.1%)	4 6.1% (6.1%)	0 0.0% (0.0%)	0 0.0% (0.0%)	0 0.0%
西部	25	11 44.0% (45.8%)	10 40.0% (41.7%)	3 12.0% (12.5%)	0 0.0% (0.0%)	0 0.0% (0.0%)	1 4.0%
中央	95	8 8.4% (8.6%)	47 49.5% (50.5%)	38 40.0% (40.9%)	0 0.0% (0.0%)	0 0.0% (0.0%)	2 2.1%

○棟数

N	単棟型	団地型（2棟以上）	無回答
311	281	7	23
100.0%	90.4% (97.6%)	2.3% (2.4%)	7.4%

○都調査：階数

都	5階以下	6～10	11～15	16～20	21階以上	無回答
627	127	353	127	3	1	16
100.0%	20.3%	56.3%	20.3%	0.5%	0.2%	2.6%

④ 供給時の戸数

- ・「20～49戸」が44.4%と最も高く、次いで「50～99戸」、「20戸未満」がともに23.2%となっており、地区別には特に大きな違いはみられない。

■供給時の戸数

N	20戸未満	20～49戸	50～99戸	100戸以上	無回答
311	72	138	72	22	7
100.0%	23.2%	44.4%	23.2%	7.1%	2.3%
	(23.7%)	(45.4%)	(23.7%)	(7.2%)	

(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	84	25	39	16	3	1
		29.8%	46.4%	19.0%	3.6%	1.2%
		(30.1%)	(47.0%)	(19.3%)	(3.6%)	
北部	41	5	24	9	3	0
		12.2%	58.5%	22.0%	7.3%	0.0%
		(6.0%)	(28.9%)	(10.8%)	(3.6%)	
南部	66	15	33	10	5	3
		22.7%	50.0%	15.2%	7.6%	4.5%
		(23.8%)	(52.4%)	(15.9%)	(7.9%)	
西部	25	8	8	6	1	2
		32.0%	32.0%	24.0%	4.0%	8.0%
		(34.8%)	(34.8%)	(26.1%)	(4.3%)	
中央	95	19	34	31	10	1
		20.0%	35.8%	32.6%	10.5%	1.1%
		(20.2%)	(36.2%)	(33.0%)	(10.6%)	

(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	10	1	6	2	1	0
		10.0%	60.0%	20.0%	10.0%	0.0%
		(10.0%)	(60.0%)	(20.0%)	(10.0%)	
S45～49	31	5	15	8	3	0
		16.1%	48.4%	25.8%	9.7%	0.0%
		(16.1%)	(48.4%)	(25.8%)	(9.7%)	
S50～54	62	12	30	13	5	2
		19.4%	48.4%	21.0%	8.1%	3.2%
		(20.0%)	(50.0%)	(21.7%)	(8.3%)	
S55～59	91	25	39	21	6	0
		27.5%	42.9%	23.1%	6.6%	0.0%
		(27.5%)	(42.9%)	(23.1%)	(6.6%)	
S60～H元	40	10	15	8	4	3
		25.0%	37.5%	20.0%	10.0%	7.5%
		(27.0%)	(40.5%)	(21.6%)	(10.8%)	
H2～6	22	4	8	8	1	1
		18.2%	36.4%	36.4%	4.5%	4.5%
		(19.0%)	(38.1%)	(38.1%)	(4.8%)	
H7～10	37	7	20	8	2	0
		18.9%	54.1%	21.6%	5.4%	0.0%
		(18.9%)	(54.1%)	(21.6%)	(5.4%)	

⑤ 供給時における住宅以外の用途

- ・「ない」が30.9%、「ある」が52.1%であり、豊島区では半数以上が住宅以外の用途を持つ複合用途マンションである。
- ・都調査によると、23区では「ない」が51.8%、「ある」が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割合は、中央で68.4%と高く、南部で31.8%と低くなっている。

■供給時の住宅以外の用途

N	ない	ある					無回答
			1/4未満	1/4～1/2	1/2～3/4	3/4～	
311	96	162	85	37	10	30	53
100.0%	30.9%	52.1%	27.3%	11.9%	3.2%	9.6%	17.0%
	(37.2%)	(62.8%)	(32.9%)	(14.3%)	(3.9%)	(11.6%)	
(地区別)							
東部	21	45	23	13	1	8	18
84	25.0%	53.6%	27.4%	15.5%	1.2%	9.5%	21.4%
	(31.8%)	(68.2%)	(34.8%)	(19.7%)	(1.5%)	(12.1%)	
北部	17	20	14	4	1	1	4
41	41.5%	48.8%	34.1%	9.8%	2.4%	2.4%	9.8%
	(45.9%)	(54.1%)	(37.8%)	(10.8%)	(2.7%)	(2.7%)	
南部	27	21	11	2	1	7	18
66	40.9%	31.8%	16.7%	3.0%	1.5%	10.6%	27.3%
	(56.3%)	(43.8%)	(22.9%)	(4.2%)	(2.1%)	(14.6%)	
西部	13	11	5	3	1	2	1
25	52.0%	44.0%	20.0%	12.0%	4.0%	8.0%	4.0%
	(54.2%)	(45.8%)	(20.8%)	(12.5%)	(4.2%)	(8.3%)	
中央	18	65	32	15	6	12	12
95	18.9%	68.4%	33.7%	15.8%	6.3%	12.6%	12.6%
	(21.7%)	(78.3%)	(38.6%)	(18.1%)	(7.2%)	(14.5%)	

○都調査：供給時の住宅以外の用途

都	ない	ある	1/4未満	1/4～1/2	1/2～3/4	3/4以上	無回答
627	340	261	222	32	4	3	26
100.0%	54.2%	41.6%	35.4%	5.1%	0.6%	0.5%	4.1%
23区	ない	ある	1/4未満	1/4～1/2	1/2～3/4	3/4以上	無回答
514	266	233	196	30	4	3	15
100.0%	51.8%	45.3%	38.1%	5.8%	0.8%	0.6%	2.9%

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31.8%、「ある」が34.7%である。地区別にみると、中央で49.5%を占め最も高くなっている。
- ・また、「ある」の場合の割合は、20%未満が最も高くなっている。
- ・都調査によると、23区では「ない」が49.8%、「ある」が47.7%を占めている。

※) 「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。

■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

N	ない	ある						不明	無回答
			20%未満	20-40%未満	40-60%未満	60-80%未満	80%以上		
311	99	108	56	24	9	8	11	1	103
100.0%	31.8%	34.7%	18.0%	7.7%	2.9%	2.6%	3.5%	0.3%	33.1%
	(47.6%)	(51.9%)	(26.9%)	(11.5%)	(4.3%)	(3.8%)	(5.3%)	(0.5%)	
(地区別)									
東部	31	28	19	4	2	0	3	0	25
84	36.9%	33.3%	22.6%	4.8%	2.4%	0.0%	3.6%	0.0%	29.8%
	(52.5%)	(47.5%)	(32.2%)	(6.8%)	(3.4%)	(0.0%)	(5.1%)	(0.0%)	
北部	15	13	11	2	0	0	0	0	13
41	36.6%	31.7%	26.8%	4.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	31.7%
	(53.6%)	(46.4%)	(39.3%)	(7.1%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)	
南部	14	17	9	2	2	2	2	1	34
66	21.2%	25.8%	13.6%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	1.5%	51.5%
	(43.8%)	(53.1%)	(28.1%)	(6.3%)	(6.3%)	(6.3%)	(6.3%)	(3.1%)	
西部	12	3	3	0	0	0	0	0	10
25	48.0%	12.0%	12.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	40.0%
	(80.0%)	(20.0%)	(20.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)	
中央	27	47	14	16	5	6	6	0	21
95	28.4%	49.5%	14.7%	16.8%	5.3%	6.3%	6.3%	0.0%	22.1%
	(36.5%)	(63.5%)	(18.9%)	(21.6%)	(6.8%)	(8.1%)	(8.1%)	(0.0%)	

○都調査：事務所等住宅以外に利用されている住戸の割合

都	ない	ある	20%未満	20~40	40~60	60~80	80%以上	不明	無回答
627	332	271	226	20	14	7	4	6	18
100.0%	53.0%	43.2%	36.0%	3.2%	2.2%	1.1%	0.6%	1.0%	2.9%
23区	ない	ある	20%未満	20~40	40~60	60~80	80%以上	不明	無回答
514	256	245	201	19	14	7	4	6	7
100.0%	49.8%	47.7%	39.1%	3.7%	2.7%	1.4%	0.8%	1.2%	1.4%

b. 賃貸利用されている住戸

- ・「ない」が5.5%、「ある」が56.6%である。
- ・地区別にみると、「ある」は5～6割程度で大きな差はみられないが、そのうち「30%以上」が中央で33.7%と他地区より高くなっている。
- ・また、「ある」を築年別にみると、平成7～10年築では40.5%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昭和55～平成元年を除き7割（平成6年以前で平均すると60.1%）と高くなっている。
- ・都調査によると、23区では「ある」は80.4%である。

■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

N	ない	ある							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		
311	17	176	15	14	18	15	30	84	11	107
100.0%	5.5% (8.3%)	56.6% (86.3%)	4.8% (7.4%)	4.5% (6.9%)	5.8% (8.8%)	4.8% (7.4%)	9.6% (14.7%)	27.0% (41.2%)	3.5% (5.4%)	34.4%
(地区別)										
東部 84	5 6.0% (8.9%)	48 57.1% (85.7%)	5 6.0% (8.9%)	6 7.1% (10.7%)	4 4.8% (7.1%)	4 4.8% (7.1%)	8 9.5% (14.3%)	21 25.0% (37.5%)	3 3.6% (5.4%)	28 33.3%
北部 41	3 7.3% (10.3%)	25 61.0% (86.2%)	4 9.8% (13.8%)	1 2.4% (3.4%)	4 9.8% (13.8%)	2 4.9% (6.9%)	6 14.6% (20.7%)	8 19.5% (27.6%)	1 2.4% (3.4%)	12 29.3%
南部 66	3 4.5% (8.1%)	32 48.5% (86.5%)	1 1.5% (2.7%)	5 7.6% (13.5%)	4 6.1% (10.8%)	3 4.5% (8.1%)	2 3.0% (5.4%)	17 25.8% (45.9%)	2 3.0% (5.4%)	29 43.9%
西部 25	2 8.0% (10.5%)	16 64.0% (84.2%)	1 4.0% (5.3%)	0 0.0% (0.0%)	2 8.0% (10.5%)	2 8.0% (10.5%)	5 20.0% (26.3%)	6 24.0% (31.6%)	1 4.0% (5.3%)	6 24.0%
中央 95	4 4.2% (6.3%)	55 57.9% (87.3%)	4 4.2% (6.3%)	2 2.1% (3.2%)	4 4.2% (6.3%)	4 4.2% (6.3%)	9 9.5% (14.3%)	32 33.7% (50.8%)	4 4.2% (6.3%)	32 33.7%

(築年別)

S40～44 10	0 0.0% (0.0%)	7 70.0% (100.0%)	0 0.0% (0.0%)	0 0.0% (0.0%)	3 30.0% (42.9%)	0 0.0% (0.0%)	0 0.0% (0.0%)	4 40.0% (57.1%)	0 0.0% (0.0%)	3 30.0%
S45～49 31	2 6.5% (8.3%)	22 71.0% (91.7%)	2 6.5% (8.3%)	1 3.2% (4.2%)	1 3.2% (4.2%)	2 6.5% (8.3%)	7 22.6% (29.2%)	9 29.0% (37.5%)	0 0.0% (0.0%)	7 22.6%
S50～54 24	1 4.2% (4.8%)	17 70.8% (81.0%)	2 8.3% (9.5%)	3 12.5% (14.3%)	3 12.5% (14.3%)	3 12.5% (14.3%)	3 12.5% (14.3%)	3 12.5% (14.3%)	3 12.5% (14.3%)	3 12.5%
S55～59 91	5 5.5% (8.6%)	50 54.9% (86.2%)	3 3.3% (5.2%)	4 4.4% (6.9%)	4 4.4% (6.9%)	9 9.9% (15.5%)	6 6.6% (10.3%)	24 26.4% (41.4%)	3 3.3% (5.2%)	33 36.3%
S60～H元 40	1 2.5% (4.2%)	19 47.5% (79.2%)	0 0.0% (0.0%)	1 2.5% (4.2%)	0 0.0% (0.0%)	1 2.5% (4.2%)	3 7.5% (12.5%)	14 35.0% (58.3%)	4 10.0% (16.7%)	16 40.0%
H2～6 22	1 4.5% (5.9%)	16 72.7% (94.1%)	0 0.0% (0.0%)	0 0.0% (0.0%)	3 13.6% (17.6%)	1 4.5% (5.9%)	0 0.0% (0.0%)	12 54.5% (70.6%)	0 0.0% (0.0%)	5 22.7%
H7～10 37	5 13.5% (23.8%)	15 40.5% (71.4%)	7 18.9% (33.3%)	1 2.7% (4.8%)	1 2.7% (4.8%)	1 2.7% (4.8%)	2 5.4% (9.5%)	3 8.1% (14.3%)	1 2.7% (4.8%)	16 43.2%

○都調査：賃貸利用されている住戸の割合

都 627	106 16.9%	479 76.4%	97 15.5%	70 11.2%	50 8.0%	56 8.9%	68 10.8%	138 22.0%	22 3.5%	20 3.2%
23区 514	71 13.8%	413 80.4%	74 14.4%	56 10.9%	44 8.6%	48 9.3%	60 11.7%	131 25.5%	21 4.1%	9 1.8%

c. 空室となっている住戸

- ・「ない」が28.6%、「ある」が28.3%である。
- ・地区別にみると、「ある」は西部で58.8%と最も高くなっている。
- ・都調査によると、23区では「ある」は41.4%である。

■現在の住戸の利用状況－c

○空室となっている住戸の割合

N	ない	ある							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		
311	89	88	56	26	4	2	0	0	14	120
100.0%	28.6% (46.6%)	28.3% (46.1%)	18.0% (29.3%)	8.4% (13.6%)	1.3% (2.1%)	0.6% (1.0%)	0.0% (0.0%)	0.0% (0.0%)	4.5% (7.3%)	38.6% (62.8%)
(地区別)										
東部 84	25 29.8% (47.2%)	25 29.8% (47.2%)	17 20.2% (32.1%)	8 9.5% (15.1%)	0 0.0% (0.0%)	0 0.0% (0.0%)	0 0.0% (0.0%)	0 0.0% (0.0%)	3 3.6% (5.7%)	31 36.9%
北部 41	15 36.6% (57.7%)	10 24.4% (38.5%)	6 14.6% (23.1%)	3 7.3% (11.5%)	1 2.4% (3.8%)	0 0.0% (0.0%)	0 0.0% (0.0%)	0 0.0% (0.0%)	1 2.4% (3.8%)	15 36.6%
南部 66	19 28.8% (55.9%)	11 16.7% (32.4%)	8 12.1% (23.5%)	3 4.5% (8.8%)	0 0.0% (0.0%)	0 0.0% (0.0%)	0 0.0% (0.0%)	0 0.0% (0.0%)	4 6.1% (11.8%)	32 48.5%
西部 51	11 21.6% (23.9%)	30 58.8% (65.2%)	5 9.8% (10.9%)	5 9.8% (10.9%)	5 9.8% (10.9%)	5 9.8% (10.9%)	5 9.8% (10.9%)	5 9.8% (10.9%)	5 9.8% (10.9%)	5 9.8%
中央 95	19 20.0% (32.2%)	34 35.8% (57.6%)	20 21.1% (33.9%)	10 10.5% (16.9%)	2 2.1% (3.4%)	2 2.1% (3.4%)	0 0.0% (0.0%)	0 0.0% (0.0%)	6 6.3% (10.2%)	36 37.9%

○都調査：空室となっている住戸の割合

都	ない	ある	5%未満	5~10	10~15	15~20	20~30	30%以上	不明	無回答
627	349	250	184	44	13	3	2	4	8	20
100.0%	55.7%	39.9%	29.3%	7.0%	2.1%	0.5%	0.3%	0.6%	1.3%	3.2%
23区	ない	ある	5%未満	5~10	10~15	15~20	20~30	30%以上	不明	無回答
514	281	213	157	39	9	3	2	3	7	13
100.0%	54.7%	41.4%	30.5%	7.6%	1.8%	0.6%	0.4%	0.6%	1.4%	2.5%

⑦ 区分所有者のうち65歳以上の方の占める割合

- ・「いない」は6.1%であり、「いる」は42.1%である。
- ・築年別にみると、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。

■区分所有者のうち65歳以上の方の占める割合

N	いない	いる	いる						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		
311	19	131	37	21	12	18	23	20	51	110
100.0%	6.1% (9.5%)	42.1% (65.2%)	11.9% (18.4%)	6.8% (10.4%)	3.9% (6.0%)	5.8% (9.0%)	7.4% (11.4%)	6.4% (10.0%)	16.4% (25.4%)	35.4%
(築年別)										
S40~44	1	7	2	0	0	1	1	3	0	2
10	10.0% (12.5%)	70.0% (87.5%)	20.0% (25.0%)	0.0% (0.0%)	0.0% (0.0%)	10.0% (12.5%)	10.0% (12.5%)	30.0% (37.5%)	0.0% (0.0%)	20.0%
S45~49	2	21	3	2	1	4	4	7	4	4
31	6.5% (7.4%)	67.7% (77.8%)	9.7% (11.1%)	6.5% (7.4%)	3.2% (3.7%)	12.9% (14.8%)	12.9% (14.8%)	22.6% (25.9%)	12.9% (14.8%)	12.9%
S50~54	1	30	7	2	2	7	9	3	7	24
62	1.6% (2.6%)	48.4% (78.9%)	11.3% (18.4%)	3.2% (5.3%)	3.2% (5.3%)	11.3% (18.4%)	14.5% (23.7%)	4.8% (7.9%)	11.3% (18.4%)	38.7%
S55~59	4	30	10	5	5	3	5	2	17	40
91	4.4% (7.8%)	33.0% (58.8%)	11.0% (19.6%)	5.5% (9.8%)	5.5% (9.8%)	3.3% (5.9%)	5.5% (9.8%)	2.2% (3.9%)	18.7% (33.3%)	44.0%
S60~H元	1	11	2	5	2	0	0	2	13	15
40	2.5% (4.0%)	27.5% (44.0%)	5.0% (8.0%)	12.5% (20.0%)	5.0% (8.0%)	0.0% (0.0%)	0.0% (0.0%)	5.0% (8.0%)	32.5% (52.0%)	37.5%
H2~6	2	11	4	2	0	3	1	1	3	6
22	9.1% (12.5%)	50.0% (68.8%)	18.2% (25.0%)	9.1% (12.5%)	0.0% (0.0%)	13.6% (18.8%)	4.5% (6.3%)	4.5% (6.3%)	13.6% (18.8%)	27.3%
H7~10	6	11	6	4	1	0	0	0	6	14
37	16.2% (26.1%)	29.7% (47.8%)	16.2% (26.1%)	10.8% (17.4%)	2.7% (4.3%)	0.0% (0.0%)	0.0% (0.0%)	0.0% (0.0%)	16.2% (26.1%)	37.8%
(規模別)										
20戸未満	8	29	15	4	0	2	7	1	13	22
72	11.1% (16.0%)	40.3% (58.0%)	20.8% (30.0%)	5.6% (8.0%)	0.0% (0.0%)	2.8% (4.0%)	9.7% (14.0%)	1.4% (2.0%)	18.1% (26.0%)	30.6%
20~49戸	9	62	14	12	6	8	12	10	21	46
138	6.5% (9.8%)	44.9% (67.4%)	10.1% (15.2%)	8.7% (13.0%)	4.3% (6.5%)	5.8% (8.7%)	8.7% (13.0%)	7.2% (10.9%)	15.2% (22.8%)	33.3%
50~99戸	1	31	7	4	5	7	4	4	14	26
72	1.4% (2.2%)	43.1% (67.4%)	9.7% (15.2%)	5.6% (8.7%)	6.9% (10.9%)	9.7% (15.2%)	5.6% (8.7%)	5.6% (8.7%)	19.4% (30.4%)	36.1%
100戸以上	0	8	1	1	0	1	0	5	3	11
22	0.0% (0.0%)	36.4% (72.7%)	4.5% (9.1%)	4.5% (9.1%)	0.0% (0.0%)	4.5% (9.1%)	0.0% (0.0%)	22.7% (45.5%)	13.6% (27.3%)	50.0%

⑧ 供給方式

- ・「等価交換方式」が29.6%と最も高い。
- ・「等価交換方式」の割合を地区別にみると、中央で最も高く32.6%を占め、次いで南部の31.8%、東部の31.0%の順となっている。また、規模別では、20戸未満が43.1%を占め、逆に100戸以上では22.7%であり、戸数が少ないほど等価交換方式の占める割合が高くなっている。
- ・都調査によると、23区では「自力建設方式」が56.4%で最も高く、次いで「等価交換方式」が25.5%である。

■供給方式

N	自力建設	事業受託	等価交換	その他	無回答
311	56	31	92	57	75
100.0%	18.0%	10.0%	29.6%	18.3%	24.1%
	(23.7%)	(13.1%)	(39.0%)	(24.2%)	

(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	84	16	3	26	13	26
		19.0%	3.6%	31.0%	15.5%	31.0%
		(27.6%)	(5.2%)	(44.8%)	(22.4%)	
北部	41	8	6	10	10	7
		19.5%	14.6%	24.4%	24.4%	17.1%
		(23.5%)	(17.6%)	(29.4%)	(29.4%)	
南部	66	11	8	21	8	18
		16.7%	12.1%	31.8%	12.1%	27.3%
		(22.9%)	(16.7%)	(43.8%)	(16.7%)	
西部	25	5	6	4	6	4
		20.0%	24.0%	16.0%	24.0%	16.0%
		(23.8%)	(28.6%)	(19.0%)	(28.6%)	
中央	95	16	8	31	20	20
		16.8%	8.4%	32.6%	21.1%	21.1%
		(21.3%)	(10.7%)	(41.3%)	(26.7%)	

(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	72	11	6	31	14	10
		15.3%	8.3%	43.1%	19.4%	13.9%
		(17.7%)	(9.7%)	(50.0%)	(22.6%)	
20~49戸	138	23	14	37	27	37
		16.7%	10.1%	26.8%	19.6%	26.8%
		(22.8%)	(13.9%)	(36.6%)	(26.7%)	
50~99戸	72	17	7	19	12	17
		23.6%	9.7%	26.4%	16.7%	23.6%
		(30.9%)	(12.7%)	(34.5%)	(21.8%)	
100戸以上	22	5	2	5	3	7
		22.7%	9.1%	22.7%	13.6%	31.8%
		(33.3%)	(13.3%)	(33.3%)	(20.0%)	

○都調査：供給方式

都	自力建設	事業受託	等価交換	その他	無回答
627	361	67	143	15	41
100.0%	57.6%	10.7%	22.8%	2.4%	6.5%
23区	自力建設	事業受託	等価交換	その他	無回答
514	290	52	131	12	29
100.0%	56.4%	10.1%	25.5%	2.3%	5.6%

⑨ 主な住宅のタイプ

- ・「ファミリー向け住戸が中心」が46.0%と最も高く、次いで「様々な間取りのタイプがある」の22.5%、「ワンルーム等、単身者向けの住戸が中心」の11.9%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%であることから、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21.1%と最も高く、規模別では、50～99戸で20.8%と最も高くなっている。

■主な住宅のタイプ

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
311	37	143	70	8	53
100.0%	11.9%	46.0%	22.5%	2.6%	17.0%
	(14.3%)	(55.4%)	(27.1%)	(3.1%)	

(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	84	4	47	9	2	22
		4.8%	56.0%	10.7%	2.4%	26.2%
		(6.5%)	(75.8%)	(14.5%)	(3.2%)	
北部	41	7	26	4	0	4
		17.1%	63.4%	9.8%	0.0%	9.8%
		(18.9%)	(70.3%)	(10.8%)	(0.0%)	
南部	66	6	27	16	4	13
		9.1%	40.9%	24.2%	6.1%	19.7%
		(11.3%)	(50.9%)	(30.2%)	(7.5%)	
西部	25	0	11	12	0	2
		0.0%	44.0%	48.0%	0.0%	8.0%
		(0.0%)	(47.8%)	(52.2%)	(0.0%)	
中央	95	20	32	29	2	12
		21.1%	33.7%	30.5%	2.1%	12.6%
		(24.1%)	(38.6%)	(34.9%)	(2.4%)	

(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	72	4	37	18	3	10
		5.6%	51.4%	25.0%	4.2%	13.9%
		(6.5%)	(59.7%)	(29.0%)	(4.8%)	
20～49戸	138	17	70	29	2	20
		12.3%	50.7%	21.0%	1.4%	14.5%
		(14.4%)	(59.3%)	(24.6%)	(1.7%)	
50～99戸	72	15	28	14	3	12
		20.8%	38.9%	19.4%	4.2%	16.7%
		(25.0%)	(46.7%)	(23.3%)	(5.0%)	
100戸以上	22	1	5	9	0	7
		4.5%	22.7%	40.9%	0.0%	31.8%
		(6.7%)	(33.3%)	(60.0%)	(0.0%)	

○都調査：主な住宅のタイプ

都	単身者向け	ファミリー向け	様々	その他	無回答
627	47	451	102	7	20
100.0%	7.5%	71.9%	16.3%	1.1%	3.2%
23区	単身者向け	ファミリー向け	様々	その他	無回答
514	45	359	92	6	12
100.0%	8.8%	69.8%	17.9%	1.2%	2.3%

(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94.9%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、「ない」は東部のみとなっている。

■管理組合の有無

N	ある	ない	無回答
311	295	5	11
100.0%	94.9% (98.3%)	1.6% (1.7%)	3.5%

(地区別)

地区	N	ある	ない	無回答
東部	84	76 90.5% (93.8%)	5 6.0% (6.2%)	3 3.6%
北部	41	41 100.0% (100.0%)	0 0.0% (0.0%)	0 0.0%
南部	66	63 95.5% (100.0%)	0 0.0% (0.0%)	3 4.5%
西部	25	25 100.0% (100.0%)	0 0.0% (0.0%)	0 0.0%
中央	95	90 94.7% (94.7%)	0 0.0% (0.0%)	5 5.3%

(規模別)

規模	N	ある	ない	無回答
20戸未満	72	69 95.8% (97.2%)	2 2.8% (2.8%)	1 1.4%
20～49戸	138	131 94.9% (98.5%)	2 1.4% (1.5%)	5 3.6%
50～99戸	72	69 95.8% (98.6%)	1 1.4% (1.4%)	2 2.8%
100戸以上	22	21 95.5% (100.0%)	0 0.0% (0.0%)	1 4.5%

○都調査：管理組合の有無

都	N	ある	ない	無回答
都	627	595	15	17
	100.0%	94.9%	2.4%	2.7%
23区	514	490	14	10
	100.0%	95.3%	2.7%	2.0%

b. 管理組合の設立の経緯

- ・「管理会社の指導で結成」が31.5%と最も高く、次いで「区分所有者が自主的に結成」が30.8%、「分譲会社の指導で結成」が25.1%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%となっていることから、豊島区では「区分所有者が自主的に結成」と「管理会社の指導で結成」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

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			
295	91	31	43	93	6	31
100.0%	30.8% (34.5%)	10.5% (11.7%)	14.6% (16.3%)	31.5% (35.2%)	2.0% (2.3%)	10.5%

(地区別)

地区	n	自主的	分譲会社の指導 書面	分譲会社の指導 設立総会	管理会社の指導	その他	無回答
東部	76	25 32.9% (41.0%)	7 9.2% (11.5%)	5 6.6% (8.2%)	20 26.3% (32.8%)	4 5.3% (6.6%)	15 19.7%
北部	41	9 22.0% (23.1%)	3 7.3% (7.7%)	10 24.4% (25.6%)	17 41.5% (43.6%)	0 0.0% (0.0%)	2 4.9%
南部	63	24 38.1% (42.1%)	6 9.5% (10.5%)	8 12.7% (14.0%)	18 28.6% (31.6%)	1 1.6% (1.8%)	6 9.5%
西部	25	7 28.0% (31.8%)	5 20.0% (22.7%)	2 8.0% (9.1%)	8 32.0% (36.4%)	0 0.0% (0.0%)	3 12.0%
中央	90	26 28.9% (30.6%)	10 11.1% (11.8%)	18 20.0% (21.2%)	30 33.3% (35.3%)	1 1.1% (1.2%)	5 5.6%

○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
		書面	設立総会			
514	140	86	101	138	13	36
100.0%	27.2%	16.7%	19.6%	26.8%	2.5%	7.2%

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48.8%と最も高く、次いで「年に数回程度」の36.9%、「ほとんど開催されていない」の6.8%と続き、「開催したことがない」は3.7%である。
- ・規模別にみると、20戸未満で「年に数回」は30.4%と最も低く、また、「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%となっていることから、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。

■管理組合の活動状況－a

○集会の開催頻度

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
295	109	144	20	11	11
100.0%	36.9% (38.4%)	48.8% (50.7%)	6.8% (7.0%)	3.7% (3.9%)	3.7%

(地区別)

地区	n	年に数回	年1回	ほとんどない	ない	無回答
東部	76	23 (33.3%)	35 (50.7%)	9 (13.0%)	2 (2.9%)	7 (9.2%)
北部	41	14 (34.1%)	26 (63.4%)	0 (0.0%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)
南部	63	25 (41.0%)	29 (47.5%)	3 (4.9%)	4 (6.6%)	2 (3.2%)
西部	25	14 (56.0%)	9 (36.0%)	1 (4.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)
中央	90	33 (37.5%)	45 (51.1%)	7 (8.0%)	3 (3.4%)	2 (2.2%)

(規模別)

規模	n	年に数回	年1回	ほとんどない	ない	無回答
20戸未満	69	21 (32.3%)	31 (47.7%)	8 (12.3%)	5 (7.7%)	4 (5.3%)
20～49戸	131	47 (37.0%)	73 (57.5%)	5 (3.9%)	2 (1.6%)	4 (3.1%)
50～99戸	69	27 (40.9%)	31 (47.0%)	4 (6.1%)	4 (6.1%)	3 (4.3%)
100戸以上	21	12 (57.1%)	9 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (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	年に数回	年1回
514	186	288
100.0%	36.2%	56.0%

ほとんどない	ない	無回答
13 2.1%	8 1.3%	34 5.4%

ほとんどない	ない	無回答
10 1.9%	5 1.0%	25 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。

b. 集会への区分所有者の出席状況

- ・「1/4未滿が出席」が27.8%と最も高く、次いで「1/4～1/2程度が出席」の20.7%であり、「ほとんどない」と「3/4以上が出席」は15.3%となっている。
- ・都調査によると、23区では「1/4未滿が出席」が31.5%と最も高く、次いで「1/4～1/2程度が出席」の27.2%、また「ほとんどない」は7.0%であることから、豊島区における出席状況が低くなっている。
- ・「出席者がほとんどいない」の割合を地区別にみると、南部で20.6%、中央で18.9%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24.6%と最も高くなっている。

■管理組合の活動状況－b

○集会への区分所有者の出席状況

n=管理組合がある	3/4以上	1/2～3/4	1/4～1/2	1/4未滿	ほとんどいない	無回答
295	45	37	61	82	45	25
100.0%	15.3%	12.5%	20.7%	27.8%	15.3%	8.5%
	(16.7%)	(13.7%)	(22.6%)	(30.4%)	(16.7%)	

(地区別)

地区	n	3/4以上	1/2～3/4	1/4～1/2	1/4未滿	ほとんどいない	無回答
東部	76	10	10	19	15	7	15
		13.2%	13.2%	25.0%	19.7%	9.2%	19.7%
		(16.4%)	(16.4%)	(31.1%)	(24.6%)	(11.5%)	
北部	41	4	9	7	15	6	0
		9.8%	22.0%	17.1%	36.6%	14.6%	0.0%
		(9.8%)	(22.0%)	(17.1%)	(36.6%)	(14.6%)	
南部	63	11	7	15	13	13	4
		17.5%	11.1%	23.8%	20.6%	20.6%	6.3%
		(18.6%)	(11.9%)	(25.4%)	(22.0%)	(22.0%)	
西部	25	5	5	6	4	2	3
		20.0%	20.0%	24.0%	16.0%	8.0%	12.0%
		(22.7%)	(22.7%)	(27.3%)	(18.2%)	(9.1%)	
中央	90	15	6	14	35	17	3
		16.7%	6.7%	15.6%	38.9%	18.9%	3.3%
		(17.2%)	(6.9%)	(16.1%)	(40.2%)	(19.5%)	

(規模別)

規模	n	3/4以上	1/2～3/4	1/4～1/2	1/4未滿	ほとんどいない	無回答
20戸未滿	69	14	16	10	10	9	10
		20.3%	23.2%	14.5%	14.5%	13.0%	14.5%
		(11.4%)	(13.0%)	(8.1%)	(8.1%)	(7.3%)	
20～49戸	131	13	16	37	40	17	8
		9.9%	12.2%	28.2%	30.5%	13.0%	6.1%
		(10.6%)	(13.0%)	(30.1%)	(32.5%)	(13.8%)	
50～99戸	69	11	4	10	23	17	4
		15.9%	5.8%	14.5%	33.3%	24.6%	5.8%
		(16.9%)	(6.2%)	(15.4%)	(35.4%)	(26.2%)	
100戸以上	21	5	1	3	9	2	1
		23.8%	4.8%	14.3%	42.9%	9.5%	4.8%
		(25.0%)	(5.0%)	(15.0%)	(45.0%)	(10.0%)	

○都調査：集会への区分所有者の出席状況

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

c. 理事会・役員会の開催頻度

- ・「年に数回程度」が43.7%と最も高く、次いで「月に1回程度」の20.3%、「ほとんど開催されていない」が15.6%となっている。「ほとんど開催されていない」を地区別にみると、東部で21.1%、北部で19.5%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24.6%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%、「ほとんどない」は8.8%となっていることから、豊島区の開催頻度が低い傾向にあるといえる。

■管理組合の活動状況－c

○理事会・役員会の開催頻度

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
295	60	129	42	46	18
100.0%	20.3% (21.7%)	43.7% (46.6%)	14.2% (15.2%)	15.6% (16.6%)	6.1%

(地区別)

東部 76	14 18.4% (20.0%)	27 35.5% (38.6%)	13 17.1% (18.6%)	16 21.1% (22.9%)	6 7.9%
北部 41	9 22.0% (22.0%)	19 46.3% (46.3%)	5 12.2% (12.2%)	8 19.5% (19.5%)	0 0.0%
南部 63	15 23.8% (27.3%)	21 33.3% (38.2%)	12 19.0% (21.8%)	7 11.1% (12.7%)	8 12.7%
西部 25	5 20.0% (20.8%)	15 60.0% (62.5%)	3 12.0% (12.5%)	1 4.0% (4.2%)	1 4.0%
中央 90	17 18.9% (19.5%)	47 52.2% (54.0%)	9 10.0% (10.3%)	14 15.6% (16.1%)	3 3.3%

(規模別)

20戸未満 69	6 8.7% (9.8%)	26 37.7% (42.6%)	12 17.4% (19.7%)	17 24.6% (27.9%)	8 11.6%
20～49戸 131	22 16.8% (17.6%)	62 47.3% (49.6%)	21 16.0% (16.8%)	20 15.3% (16.0%)	6 4.6%
50～99戸 69	21 30.4% (30.9%)	31 44.9% (45.6%)	9 13.0% (13.2%)	7 10.1% (10.3%)	1 1.4%
100戸以上 21	10 47.6% (52.6%)	9 42.9% (47.4%)	0 0.0% (0.0%)	0 0.0% (0.0%)	2 9.5%

○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%

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30.5%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%と最も高くなっている。
- ・「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16.7%と最も低く、また規模別では、100戸以上で19.0%と低くなっている。

■ 役員の選任方法

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
295	43	90	45	26	66	25
100.0%	14.6%	30.5%	15.3%	8.8%	22.4%	8.5%
	(15.9%)	(33.3%)	(16.7%)	(9.6%)	(24.4%)	
(地区別)						
東部	9	25	11	7	12	12
76	11.8%	32.9%	14.5%	9.2%	15.8%	15.8%
	(14.1%)	(39.1%)	(17.2%)	(10.9%)	(18.8%)	
北部	10	16	5	4	5	1
41	24.4%	39.0%	12.2%	9.8%	12.2%	2.4%
	(25.0%)	(40.0%)	(12.5%)	(10.0%)	(12.5%)	
南部	5	22	6	5	17	8
63	7.9%	34.9%	9.5%	7.9%	27.0%	12.7%
	(9.1%)	(40.0%)	(10.9%)	(9.1%)	(30.9%)	
西部	2	12	5	1	3	2
25	8.0%	48.0%	20.0%	4.0%	12.0%	8.0%
	(8.7%)	(52.2%)	(21.7%)	(4.3%)	(13.0%)	
中央	17	15	18	9	29	2
90	18.9%	16.7%	20.0%	10.0%	32.2%	2.2%
	(19.3%)	(17.0%)	(20.5%)	(10.2%)	(33.0%)	
(規模別)						
20戸未満	6	20	12	7	15	9
69	8.7%	29.0%	17.4%	10.1%	21.7%	13.0%
	(10.0%)	(33.3%)	(20.0%)	(11.7%)	(25.0%)	
20~49戸	21	38	18	13	32	9
131	16.0%	29.0%	13.7%	9.9%	24.4%	6.9%
	(17.2%)	(31.1%)	(14.8%)	(10.7%)	(26.2%)	
50~99戸	11	26	12	4	11	5
69	15.9%	37.7%	17.4%	5.8%	15.9%	7.2%
	(17.2%)	(40.6%)	(18.8%)	(6.3%)	(17.2%)	
100戸以上	5	4	3	2	6	1
21	23.8%	19.0%	14.3%	9.5%	28.6%	4.8%
	(25.0%)	(20.0%)	(15.0%)	(10.0%)	(30.0%)	

○ 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%

④ 役員の任期

- ・「1年」が54.9%で最も高い。一般に、組合運営の継続性等の面から、役員の任期は2年以上とするのが望ましいとされているが、「2年」と「3年」を合わせても22.4%にとどまっている。

■役員の任期

n=管理組合がある	1年	2年	3年	その他	無回答
295	162	61	5	42	25
100.0%	54.9% (60.0%)	20.7% (22.6%)	1.7% (1.9%)	14.2% (15.6%)	8.5%

⑤ 参加した勉強会の内容

- ・「居住者交流会」が3.4%、「個別相談会」が2.4%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

n=管理組合がある	居住者交流会	管理セミナー	個別相談会	その他	無回答
295	10	5	7	59	214
100.0%	3.4% (12.3%)	1.7% (6.2%)	2.4% (8.6%)	20.0% (72.8%)	72.5%

⑥ 管理組合の団体等への登録状況

- ・「登録していない」が58.6%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16.3%であり、「(財)マンション管理センター」が7.5%を占めている。

■管理組合の団体等への登録状況

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
295	173	22	5	6	15	74
100.0%	58.6% (61.8%)	7.5% (7.9%)	1.7% (1.8%)	2.0% (2.1%)	5.1% (5.4%)	25.1%

⑦ 管理組合の団体等の利用状況

- ・「利用したことがない」が63.7%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は合わせて14.9%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6.4%、「相談のために利用」が5.1%となっている。

■管理組合の団体等の利用状況

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
295	188	15	19	10	63
100.0%	63.7% (81.0%)	5.1% (6.5%)	6.4% (8.2%)	3.4% (4.3%)	21.4%

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23.1%で最も高く、次いで「役員のなり手がいない」の15.6%、「修繕積立金が不足している」の11.5%、「役員の負担が大きい」の6.1%となっている（複数回答）。

■管理組合の運営について困っていること

※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
295	46	18	68	9
100.0%	15.6% (28.0%)	6.1% (11.0%)	23.1% (41.5%)	3.1% (5.5%)

(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 69	6 8.7% (15.8%)	5 7.2% (13.2%)	10 14.5% (26.3%)	3 4.3% (7.9%)
20～49戸 131	22 16.8% (32.4%)	7 5.3% (10.3%)	28 21.4% (41.2%)	3 2.3% (4.4%)
50～99戸 69	10 14.5% (27.0%)	4 5.8% (10.8%)	20 29.0% (54.1%)	3 4.3% (8.1%)
100戸以上 21	6 28.6% (35.3%)	2 9.5% (11.8%)	10 47.6% (58.8%)	0 0.0% (0.0%)

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
8	34	4	2
2.7% (4.9%)	11.5% (20.7%)	1.4% (2.4%)	0.7% (1.2%)

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	2 2.9% (5.3%)	11 15.9% (28.9%)	2 2.9% (5.3%)	0 0.0% (0.0%)
20～49戸	4 3.1% (5.9%)	15 11.5% (22.1%)	2 1.5% (2.9%)	1 0.8% (1.5%)
50～99戸	2 2.9% (5.4%)	7 10.1% (18.9%)	0 0.0% (0.0%)	1 1.4% (2.7%)
100戸以上	0 0.0% (0.0%)	0 0.0% (0.0%)	0 0.0% (0.0%)	0 0.0% (0.0%)

相談窓口がない	その他	無回答
3	14	131
1.0% (1.8%)	4.7% (8.5%)	44.4%

規模	相談窓口がない	その他	無回答
20戸未満	0 0.0% (0.0%)	3 4.3% (7.9%)	31 44.9%
20～49戸	2 1.5% (2.9%)	5 3.8% (7.4%)	63 48.1%
50～99戸	1 1.4% (2.7%)	3 4.3% (8.1%)	32 46.4%
100戸以上	0 0.0% (0.0%)	2 9.5% (11.8%)	4 19.0%

(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5.1%であり、管理規約があるとした管理組合は85.9%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35.7%で最も高く、次いで「分譲会社が作成し、管理組合で決議した」が24.1%、「管理組合が自主的に作成」が23.8%である。
- ・規模別にみると、「管理規約がない」としたのは、20戸未満で11.1%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90.0%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。
- ・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、豊島区の管理規約の作成状況が低くなっている。

■管理規約の有無と作成の経緯

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	
311	16	267	74	75	111	7	28
100.0%	5.1% (5.7%)	85.9% (94.3%)	23.8% (26.1%)	24.1% (26.5%)	35.7% (39.2%)	2.3% (2.5%)	9.0%

(規模別)

20戸未満 72	8 11.1% (12.9%)	54 75.0% (87.1%)	19 26.4% (30.6%)	10 13.9% (16.1%)	24 33.3% (38.7%)	1 1.4% (1.6%)	10 13.9%
20～49戸 138	5 3.6% (4.0%)	121 87.7% (96.0%)	31 22.5% (24.6%)	34 24.6% (27.0%)	52 37.7% (41.3%)	4 2.9% (3.2%)	12 8.7%
50～99戸 72	3 4.2% (4.3%)	66 91.7% (95.7%)	18 25.0% (26.1%)	17 23.6% (24.6%)	30 41.7% (43.5%)	1 1.4% (1.4%)	3 4.2%
100戸以上 22	0 0.0% (0.0%)	21 95.5% (100.0%)	4 18.2% (19.0%)	12 54.5% (57.1%)	5 22.7% (23.8%)	0 0.0% (0.0%)	1 4.5%

(築年別)

S40～44 10	0 0.0% (0.0%)	10 100.0% (100.0%)	9 90.0% (90.0%)	1 10.0% (10.0%)	0 0.0% (0.0%)	0 0.0% (0.0%)	0 0.0%
S45～49 31	1 3.2% (3.4%)	28 90.3% (96.6%)	15 48.4% (51.7%)	2 6.5% (6.9%)	10 32.3% (34.5%)	1 3.2% (3.4%)	2 6.5%
S50～54 62	2 3.2% (3.5%)	55 88.7% (96.5%)	19 30.6% (33.3%)	14 22.6% (24.6%)	22 35.5% (38.6%)	0 0.0% (0.0%)	5 8.1%
S55～59 91	4 4.4% (5.0%)	76 83.5% (95.0%)	19 20.9% (23.8%)	27 29.7% (33.8%)	30 33.0% (37.5%)	0 0.0% (0.0%)	11 12.1%
S60～H元 40	3 7.5% (7.9%)	35 87.5% (92.1%)	3 7.5% (7.9%)	18 45.0% (47.4%)	12 30.0% (31.6%)	2 5.0% (5.3%)	2 5.0%
H2～6 22	2 9.1% (10.0%)	18 81.8% (90.0%)	2 9.1% (10.0%)	5 22.7% (25.0%)	11 50.0% (55.0%)	0 0.0% (0.0%)	2 9.1%
H7～10 37	1 2.7% (2.9%)	33 89.2% (97.1%)	0 0.0% (0.0%)	7 18.9% (20.6%)	24 64.9% (70.6%)	2 5.4% (5.9%)	3 8.1%

○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	
627	16	595	131	178	270	16	16
100.0%	2.6%	95.0%	20.9%	28.4%	43.1%	2.6%	2.4%

23区	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	
514	15	491	117	140	222	12	8
100.0%	2.9%	95.5%	22.8%	27.2%	43.2%	2.3%	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36.0%、「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22.1%であり、合わせて58.1%が標準管理規約に準拠していることになる。なお、「標準管理規約に準拠していない」は6.4%、「わからない」が24.3%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%であることから、合わせて57.6%が標準管理規約に準拠していることとなり、豊島区とほぼ同様の状況となっている。

※) 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

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
267	96	59	17	65	6	24
100.0%	36.0% (39.5%)	22.1% (24.3%)	6.4% (7.0%)	24.3% (26.7%)	2.2% (2.5%)	9.0%
(規模別)						
20戸未満	20	6	4	22	2	0
54	37.0% (37.0%)	11.1% (11.1%)	7.4% (7.4%)	40.7% (40.7%)	3.7% (3.7%)	0.0%
20~49戸	44	26	9	28	4	10
121	36.4% (39.6%)	21.5% (23.4%)	7.4% (8.1%)	23.1% (25.2%)	3.3% (3.6%)	8.3%
50~99戸	23	20	3	11	0	9
66	34.8% (40.4%)	30.3% (35.1%)	4.5% (5.3%)	16.7% (19.3%)	0.0% (0.0%)	13.6%
100戸以上	9	6	0	3	0	3
21	42.9% (50.0%)	28.6% (33.3%)	0.0% (0.0%)	14.3% (16.7%)	0.0% (0.0%)	14.3%

○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 管理規約以外の使用細則、協定等の有無

・「ある」が62.9%、「ない」が23.6%である。

■管理規約以外の使用細則、協定等の有無

N	ある	ない	無回答
267	168	63	36
100.0%	62.9% (72.7%)	23.6% (27.3%)	13.5%

④ 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19.0%と最も高く、次いで「規定外のバルコニー・廊下の利用」が13.2%、「規定外の騒音・楽器演奏」が7.1%となっている（複数回答）。

■居住ルール違反が多い項目

※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
311	21	41	12	59	22	34	168
100.0%	6.8% (14.7%)	13.2% (28.7%)	3.9% (8.4%)	19.0% (41.3%)	7.1% (15.4%)	10.9% (23.8%)	54.0%

b. ルール違反への対応

・「口頭での注意・勧告」が23.5%と最も高く、次いで「文書による注意・勧告」の20.3%となっている。なお、1.9%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る（複数回答）。

■ルール違反への対応

※複数回答

N	特別な対応はない	口頭での注意・勧告	文書での注意・勧告	違反金の請求	裁判による請求	その他	無回答
311	44	73	63	0	6	5	137
100.0%	14.1% (25.3%)	23.5% (42.0%)	20.3% (36.2%)	0.0% (0.0%)	1.9% (3.4%)	1.6% (2.9%)	44.1%

(4) 管理業務について

① 管理業務の委託状況

- ・「全ての業務を委託している」が44.4%と最も高く、次いで「一部の業務を委託している」の16.4%、「業務を委託していない」の9.6%となっている。
- ・「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%と最も高く、また、築年別では、昭和45～49年で22.6%、昭和40～44年で20.0%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割合が高くなっている。

■管理業務の委託状況

○委託状況

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		
311	138	51	30	92
100.0%	44.4% (63.0%)	16.4% (23.3%)	9.6% (13.7%)	29.6%
(規模別)				
20戸未満 23	9 39.1% (45.0%)	5 21.8% (25.0%)	6 26.1% (30.0%)	3 13.0%
20～49戸 63	34 54.0% (55.7%)	15 23.8% (24.6%)	12 19.0% (19.7%)	2 3.2%
50～99戸 34	23 67.7% (69.7%)	8 23.5% (24.2%)	2 5.9% (6.1%)	1 2.9%
100戸以上 12	6 50.0% (50.0%)	5 41.7% (41.7%)	1 8.3% (8.3%)	0 0.0%
(築年別)				
S40～44 10	2 20.0% (22.2%)	5 50.0% (55.6%)	2 20.0% (22.2%)	1 10.0%
S45～49 31	7 22.6% (31.8%)	8 25.8% (36.4%)	7 22.6% (31.8%)	9 29.0%
S50～54 62	25 40.3% (59.5%)	13 21.0% (31.0%)	4 6.5% (9.5%)	20 32.3%
S55～59 91	40 44.0% (58.8%)	17 18.7% (25.0%)	11 12.1% (16.2%)	23 25.3%
S60～H元 40	26 65.0% (86.7%)	2 5.0% (6.7%)	2 5.0% (6.7%)	10 25.0%
H2～6 22	8 36.4% (72.7%)	1 4.5% (9.1%)	2 9.1% (18.2%)	11 50.0%
H7～10 37	27 73.0% (93.1%)	2 5.4% (6.9%)	0 0.0% (0.0%)	8 21.6%

② 管理人の勤務形態

- ・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37.6%と最も高く、次いで「24時間勤務」の13.8%となっている。

■管理人の勤務形態

N	24時間勤務	日勤	巡回のみ	その他	無回答
311	43	117	34	37	80
100.0%	13.8% (18.6%)	37.6% (50.6%)	10.9% (14.7%)	11.9% (16.0%)	25.7%

③ 区分所有法第25条に定める管理者

- ・「管理組合理事長」が52.7%で最も高く、次いで「管理会社」の19.0%であり、「選任していない」は5.5%と低くなっている。
- ・規模別にみると、20戸未満では「選任していない」が最も高い割合を示し、100戸以上では「管理組合理事長」が最も高くなっている。なお、標準管理規約では「理事長は、区分所有法に定める管理者とする」としており、管理者は管理組合理事長がなるべきと考えられるが、戸数が少ないほど、「管理組合理事長」の割合が低くなる傾向がある。

■区分所有法第25条に定める管理者

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
311	164	59	29	17	3	39
100.0%	52.7% (60.3%)	19.0% (21.7%)	9.3% (10.7%)	5.5% (6.3%)	1.0% (1.1%)	12.5%
(規模別)						
20戸未満	7	3	3	6	2	2
23	30.5% (33.3%)	13.0% (14.3%)	13.0% (14.3%)	26.1% (28.6%)	8.7% (9.5%)	8.7%
20～49戸	41	4	2	5	1	10
63	65.1% (77.4%)	6.3% (7.5%)	3.2% (3.8%)	7.9% (9.4%)	1.6% (1.9%)	15.9%
50～99戸	24	4	1	0	0	5
34	70.6% (82.8%)	11.8% (13.8%)	2.9% (3.4%)	0.0% (0.0%)	0.0% (0.0%)	14.7%
100戸以上	11	0	0	0	0	1
12	91.7% (100.0%)	0.0% (0.0%)	0.0% (0.0%)	0.0% (0.0%)	0.0% (0.0%)	8.3%

○都調査：区分所有法第25条に定める管理者

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」が38.9%で最も高く、次いで「管理組合で選定」の28.9%となっている。
- ・築年別にみると、平成2～6年及び平成7～10年では「分譲会社の指名」が7割を超えるのに対し、昭和40～49年では2割程度であり、築年が新しいほど「分譲会社の指名」の占める割合が高くなる傾向がある。このことから、築後10年以上を経過する管理組合では、当初、分譲会社の指名により選定された管理会社から、管理組合で選定し直すところが増えていると推定される。

■管理会社の選定方法

N	分譲会社 の指名	管理組合 で選定	その他	無回答
311	121	90	29	71
100.0%	38.9% (50.4%)	28.9% (37.5%)	9.3% (12.1%)	22.8%
(築年別)				
S40～44 10	2 20.0% (33.3%)	3 30.0% (50.0%)	1 10.0% (16.7%)	4 40.0%
S45～49 31	5 16.1% (27.8%)	10 32.3% (55.6%)	3 9.7% (16.7%)	13 41.9%
S50～54 62	20 32.3% (40.8%)	27 43.5% (55.1%)	2 3.2% (4.1%)	13 21.0%
S55～59 91	31 34.1% (43.1%)	27 29.7% (37.5%)	14 15.4% (19.4%)	19 20.9%
S60～H元 40	15 37.5% (45.5%)	13 32.5% (39.4%)	5 12.5% (15.2%)	7 17.5%
H2～6 22	16 72.7% (94.1%)	1 4.5% (5.9%)	0 0.0% (0.0%)	5 22.7%
H7～10 37	26 70.3% (78.8%)	5 13.5% (15.2%)	2 5.4% (6.1%)	4 10.8%

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17.7%で最も高く、次いで「水漏れ」が9.0%、「ペットに関する問題」が7.1%、「雨漏り」と「騒音に関する問題」が6.1%、「共用部分（バルコニー、廊下等）の利用」が4.8%、「運営に係わるトラブル」が2.9%、「駐車場問題」が2.6%となっており、「特にない」としたのは2.6%である（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、北部で17.9%、中央で17.2%と高くなっている。また、築年別にみると、昭和60年～平成元年で25.0%、昭和50年～54年で22.6%と高くなっている。

■ これまでに発生した管理上のトラブル

※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
311	8	22	19	15	3	19	28	1
100.0%	2.6% (5.3%)	7.1% (14.7%)	6.1% (12.7%)	4.8% (10.0%)	1.0% (2.0%)	6.1% (12.7%)	9.0% (18.7%)	0.3% (0.7%)

(地区別)

東部	1	4	5	3	1	8	8	0
99	1.0% (1.9%)	4.0% (7.7%)	5.1% (9.6%)	3.0% (5.8%)	1.0% (1.9%)	8.1% (15.4%)	8.1% (15.4%)	0.0% (0.0%)
北部	2	6	3	1	2	3	4	0
56	3.6% (5.6%)	10.7% (16.7%)	5.4% (8.3%)	1.8% (2.8%)	3.6% (5.6%)	5.4% (8.3%)	7.1% (11.1%)	0.0% (0.0%)
南部	2	1	5	1	0	3	5	1
72	2.8% (5.4%)	1.4% (2.7%)	6.9% (13.5%)	1.4% (2.7%)	0.0% (0.0%)	4.2% (8.1%)	6.9% (13.5%)	1.4% (2.7%)
西部	0	2	1	0	0	0	0	0
25	0.0% (0.0%)	8.0% (28.6%)	4.0% (14.3%)	0.0% (0.0%)	0.0% (0.0%)	0.0% (0.0%)	0.0% (0.0%)	0.0% (0.0%)
中央	3	9	5	10	0	5	11	0
128	2.3% (3.4%)	7.0% (10.3%)	3.9% (5.7%)	7.8% (11.5%)	0.0% (0.0%)	3.9% (5.7%)	8.6% (12.6%)	0.0% (0.0%)

	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
	5	2	6	9	55	19	8	161
	1.6% (3.3%)	0.6% (1.3%)	1.9% (4.0%)	2.9% (6.0%)	17.7% (36.7%)	6.1% (12.7%)	2.6% (5.3%)	51.8%
東部	2	0	0	0	12	6	2	47
	2.0% (3.8%)	0.0% (0.0%)	0.0% (0.0%)	0.0% (0.0%)	12.1% (23.1%)	6.1% (11.5%)	2.0% (3.8%)	47.5%
北部	0	0	2	0	10	1	2	20
	0.0% (0.0%)	0.0% (0.0%)	3.6% (5.6%)	0.0% (0.0%)	17.9% (27.8%)	1.8% (2.8%)	3.6% (5.6%)	35.7%
南部	0	0	1	3	9	5	1	35
	0.0% (0.0%)	0.0% (0.0%)	1.4% (2.7%)	4.2% (8.1%)	12.5% (24.3%)	6.9% (13.5%)	1.4% (2.7%)	48.6%
西部	0	0	1	1	2	0	0	18
	0.0% (0.0%)	0.0% (0.0%)	4.0% (14.3%)	4.0% (14.3%)	8.0% (28.6%)	0.0% (0.0%)	0.0% (0.0%)	72.0%
中央	3	2	2	5	22	7	3	41
	2.3% (3.4%)	1.6% (2.3%)	1.6% (2.3%)	3.9% (5.7%)	17.2% (25.3%)	5.5% (8.0%)	2.3% (3.4%)	32.0%

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
(築年別)								
S40~44 10	0 0.0% (0.0%)	1 10.0% (16.7%)	1 10.0% (16.7%)	0 0.0% (0.0%)	0 0.0% (0.0%)	1 10.0% (16.7%)	1 10.0% (16.7%)	0 0.0% (0.0%)
S45~49 31	0 0.0% (0.0%)	2 6.5% (11.1%)	3 9.7% (16.7%)	2 6.5% (11.1%)	0 0.0% (0.0%)	3 9.7% (16.7%)	5 16.1% (27.8%)	0 0.0% (0.0%)
S50~54 62	1 1.6% (3.7%)	2 3.2% (7.4%)	0 0.0% (0.0%)	4 6.5% (14.8%)	0 0.0% (0.0%)	4 6.5% (14.8%)	7 11.3% (25.9%)	0 0.0% (0.0%)
S55~59 91	3 3.3% (6.5%)	6 6.6% (13.0%)	6 6.6% (13.0%)	6 6.6% (13.0%)	1 1.1% (2.2%)	6 6.6% (13.0%)	12 13.2% (26.1%)	1 1.1% (2.2%)
S60~H元 40	0 0.0% (0.0%)	5 12.5% (23.8%)	6 15.0% (28.6%)	2 5.0% (9.5%)	0 0.0% (0.0%)	0 0.0% (0.0%)	2 5.0% (9.5%)	0 0.0% (0.0%)
H2~6 22	0 0.0% (0.0%)	2 9.1% (28.6%)	1 4.5% (14.3%)	0 0.0% (0.0%)	0 0.0% (0.0%)	1 4.5% (14.3%)	1 4.5% (14.3%)	0 0.0% (0.0%)
H7~10 37	4 10.8% (19.0%)	4 10.8% (19.0%)	2 5.4% (9.5%)	0 0.0% (0.0%)	2 5.4% (9.5%)	3 8.1% (14.3%)	0 0.0% (0.0%)	0 0.0% (0.0%)

	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
S40~44	1 10.0% (16.7%)	0 0.0% (0.0%)	0 0.0% (0.0%)	0 0.0% (0.0%)	2 20.0% (33.3%)	1 10.0% (16.7%)	0 0.0% (0.0%)	4 40.0%
S45~49	1 3.2% (5.6%)	0 0.0% (0.0%)	1 3.2% (5.6%)	2 6.5% (11.1%)	5 16.1% (27.8%)	1 3.2% (5.6%)	0 0.0% (0.0%)	13 41.9%
S50~54	0 0.0% (0.0%)	0 0.0% (0.0%)	1 1.6% (3.7%)	1 1.6% (3.7%)	14 22.6% (51.9%)	3 4.8% (11.1%)	1 1.6% (3.7%)	35 56.5%
S55~59	2 2.2% (4.3%)	1 1.1% (2.2%)	1 1.1% (2.2%)	5 5.5% (10.9%)	19 20.9% (41.3%)	6 6.6% (13.0%)	3 3.3% (6.5%)	45 49.5%
S60~H元	1 2.5% (4.8%)	1 2.5% (4.8%)	1 2.5% (4.8%)	0 0.0% (0.0%)	10 25.0% (47.6%)	1 2.5% (4.8%)	0 0.0% (0.0%)	19 47.5%
H2~6	0 0.0% (0.0%)	0 0.0% (0.0%)	1 4.5% (14.3%)	0 0.0% (0.0%)	3 13.6% (42.9%)	2 9.1% (28.6%)	0 0.0% (0.0%)	15 68.2%
H7~10	0 0.0% (0.0%)	0 0.0% (0.0%)	1 2.7% (4.8%)	1 2.7% (4.8%)	1 2.7% (4.8%)	5 13.5% (23.8%)	3 8.1% (14.3%)	16 43.2%

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
(管理会社の選定方法別)								
分譲会社の 指名 121	5 4.1% (8.8%)	12 9.9% (21.1%)	3 2.5% (5.3%)	3 2.5% (5.3%)	1 0.8% (1.8%)	2 1.7% (3.5%)	3 2.5% (5.3%)	0 0.0% (0.0%)
管理組合で 選定 90	2 2.2% (4.3%)	5 5.6% (10.6%)	2 2.2% (4.3%)	7 7.8% (14.9%)	0 0.0% (0.0%)	3 3.3% (6.4%)	6 6.7% (12.8%)	0 0.0% (0.0%)

	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
分譲会社の 指名	2 1.7% (3.5%)	0 0.0% (0.0%)	3 2.5% (5.3%)	1 0.8% (1.8%)	11 9.1% (19.3%)	6 5.0% (10.5%)	5 4.1% (8.8%)	64 52.9%
管理組合で 選定	2 2.2% (4.3%)	0 0.0% (0.0%)	1 1.1% (2.1%)	2 2.2% (4.3%)	14 15.6% (29.8%)	1 1.1% (2.1%)	2 2.2% (4.3%)	43 47.8%

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48.6%で最も高く、次いで「うまくいっている」の21.5%となっており、これらを合わせて70.1%の管理組合が現在の管理状況を良好であると評価しており、「うまくいっていない」と評価している管理組合は3.2%である。
- ・規模別にみると、「だいたいうまくいっている」「うまくいっている」を合わせて、20戸未満では59.7%、100戸以上では81.8%であり、小規模なほど管理状況を良好であると評価している組合の割合が低くなっている。

■マンション管理の状況－a

○管理状況の評価

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
311	67	151	10	83
100.0%	21.5% (29.4%)	48.6% (66.2%)	3.2% (4.4%)	26.7%
(規模別)				
20戸未満 72	11 15.3% (23.9%)	32 44.4% (69.6%)	3 4.2% (6.5%)	26 36.1%
20～49戸 138	32 23.2% (31.1%)	68 49.3% (66.0%)	3 2.2% (2.9%)	35 25.4%
50～99戸 72	17 23.6% (30.4%)	37 51.4% (66.1%)	2 2.8% (3.6%)	16 22.2%
100戸以上 22	7 31.8% (36.8%)	11 50.0% (57.9%)	1 4.5% (5.3%)	3 13.6%
(築年別)				
S40～44 10	4 40.0% (44.4%)	5 50.0% (55.6%)	0 0.0% (0.0%)	1 10.0%
S45～49 31	11 35.5% (45.8%)	13 41.9% (54.2%)	0 0.0% (0.0%)	7 22.6%
S50～54 62	10 16.1% (23.8%)	29 46.8% (69.0%)	3 4.8% (7.1%)	20 32.3%
S55～59 91	14 15.4% (19.2%)	54 59.3% (74.0%)	5 5.5% (6.8%)	18 19.8%
S60～H元 40	11 27.5% (36.7%)	18 45.0% (60.0%)	1 2.5% (3.3%)	10 25.0%
H2～6 22	6 27.3% (42.9%)	8 36.4% (57.1%)	0 0.0% (0.0%)	8 36.4%
H7～10 37	9 24.3% (32.1%)	18 48.6% (64.3%)	1 2.7% (3.6%)	9 24.3%

b. 管理がうまくいっている理由

- ・「管理組合がよい」が26.1%で最も高く、次いで「管理会社がよい」が21.1%、「管理人がよい」が13.8%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	46	30	12	9
26.1% (30.6%)	21.1% (24.7%)	13.8% (16.1%)	5.5% (6.5%)	4.1% (4.8%)

※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
20	26	5	20	32
9.2% (10.8%)	11.9% (14.0%)	2.3% (2.7%)	9.2% (10.8%)	14.7%

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

- ・「住んでいない区分所有者が多い」が60.0%と最も高く、ついで「管理会社がよくない」「管理に非協力的な入居者が多い」がともに30.0%となっている（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、所有者の管理意識にあると言える。

■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
1	1	3	2	1	1
10.0% (10.0%)	10.0% (10.0%)	30.0% (30.0%)	20.0% (20.0%)	10.0% (10.0%)	10.0% (10.0%)

※複数回答

非居住者が多い	事務所利用進んでいる	非協力的な者が多い	不適当な戸数	不適切な管理費設定	その他	無回答
6	1	3	0	0	0	0
60.0% (60.0%)	10.0% (10.0%)	30.0% (30.0%)	0.0% (0.0%)	0.0% (0.0%)	0.0% (0.0%)	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75.9%、「保管していない」は14.5%である。

■管理組合における竣工図等の保管状況

N	保管している	保管していない	無回答
311	236	45	30
100.0%	75.9% (84.0%)	14.5% (16.0%)	9.6%

② 劣化診断調査について

a. 実施の有無

・「ある」が41.8%、「ない」が24.1%である。

b. 実施の時期

・「竣工後16～20年」の8.5%が最も高く、ついで「竣工後11～15年」の7.7%となっている。

c. 実施主体

・「管理会社」が46.9%で最も高く、次いで「修繕工事業者」の18.5%、「建築設計事務所」の11.5%となっている。

■劣化診断調査について

○実施の有無

N	実施したことがある	実施したことがない	無回答
311	130	75	106
100.0%	41.8% (63.4%)	24.1% (36.6%)	34.1%

○実施の時期
(竣工後)

1～5年	6～10年	11～15年	16～20年	21～25年	26～30年	無回答
7	7	10	11	3	2	93
5.4% (18.9%)	5.4% (18.9%)	7.7% (27.0%)	8.5% (29.7%)	2.3% (8.1%)	1.5% (5.4%)	71.5%

○実施主体

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
61	2	3	15	24	0	8	6	11
46.9% (51.3%)	1.5% (1.7%)	2.3% (2.5%)	11.5% (12.6%)	18.5% (20.2%)	0.0% (0.0%)	6.2% (6.7%)	4.6% (5.0%)	8.5%

③ 耐震診断調査の実施の有無

- ・「実施したことがない」が70.4%で、「実施したことがある」は8.7%である。
- ・「実施したことがある」について築年別にみると、昭和40～44年で30.0%と最も高くなっている。
- ・なお、昭和56年の新耐震設計法の施行以前に該当する昭和54年以前についてみると「実施したことがある」は合わせて10.7%、昭和55年以降では合わせて7.4%である。

■耐震診断調査の実施の有無

N	実施したことがある	実施したことがない	無回答
311	27	219	65
100.0%	8.7% (11.0%)	70.4% (89.0%)	20.9%
(築年別)			
S40～44 10	3 30.0% (33.3%)	6 60.0% (66.7%)	1 10.0%
S45～49 31	2 6.5% (7.4%)	25 80.6% (92.6%)	4 12.9%
S50～54 62	6 9.7% (12.0%)	44 71.0% (88.0%)	12 19.4%
S55～59 91	6 6.6% (8.3%)	66 72.5% (91.7%)	19 20.9%
S60～H元 40	4 10.0% (12.5%)	28 70.0% (87.5%)	8 20.0%
H2～6 22	1 4.5% (5.3%)	18 81.8% (94.7%)	3 13.6%
H7～10 37	3 8.1% (13.6%)	19 51.4% (86.4%)	15 40.5%

④ 長期修繕計画について

a. 計画の有無

- ・「ある」が52.1%、「ない」は12.9%であり、適切な修繕工事の実施に不可欠な長期修繕計画を約5割が持っている。しかし、無回答が35.0%存在することから、長期修繕計画のない分譲マンションは相当数存在すると考えられる。
- ・都調査によると、23区では「ある」が68.3%であることから、豊島区においては、23区に比較して「ある」の占める割合が低い傾向がみられる。
- ・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16.7%と最も高く、「ある」が38.9%と最も低くなっており、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

- ・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、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、竣工当初に策定されたのは3.1%に過ぎない。

c. 作成主体

- ・「管理会社」が43.2%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16.7%である。

■長期修繕計画について

○計画の有無

N	ある	ない	無回答
311	162	40	109
100.0%	52.1% (54.0%)	12.9% (13.3%)	35.0%

(規模別)

規模	N	ある	ない	無回答
20戸未満	72	28 38.9% (70.0%)	12 16.7% (30.0%)	32 44.4%
20～49戸	138	76 55.1% (80.0%)	19 13.8% (20.0%)	43 31.2%
50～99戸	72	41 56.9% (87.2%)	6 8.3% (12.8%)	25 34.7%
100戸以上	22	16 72.7% (94.1%)	1 4.5% (5.9%)	5 22.7%

○策定期
時期
(竣工後)

竣工当初	1～5年	6～10年	11～15年	その他	無回答
5	7	10	10	22	108
3.1% (9.3%)	4.3% (13.0%)	6.2% (18.5%)	6.2% (18.5%)	13.6% (40.7%)	66.7%

○作成
主体

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
70	5	2	4	3	0	3	11	64
43.2% (71.4%)	3.1% (5.1%)	1.2% (2.0%)	2.5% (4.1%)	1.9% (3.1%)	0.0% (0.0%)	1.9% (3.1%)	6.8% (11.2%)	39.5%

○見直しの有無

N	している	していない	無回答
162	27	11	124
100.0%	16.7% (71.1%)	6.8% (28.9%)	76.5%

○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%

⑤ 大規模修繕について

a. 実施の有無

・「ある」が26.4%となっている。大規模修繕の実施を築年別にみると、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うち、実施したことが「ある」と回答したのは、15.0%であり、既に実施されているべきと考えられる昭和45～59年に建築された分譲マンションにおいても3～4割程度しか実施されていない状況にある。

b. 資金手当の方法

・「修繕積立金で全てまかなった」が3.7%となっている。

c. 修繕工事実施後の修繕積立金の額の見直し状況

・「見直しを行った」が39.0%、「見直しを行っていない」が20.7%となっている。

■大規模修繕について

○実施の有無					
N	実施したことがある	実施したことがない	無回答		
311	82	28	201		
100.0%	26.4%	9.0%	64.6%		
	(74.5%)	(25.5%)			
(築年別)					
S40～44	5	0	5		
10	50.0%	0.0%	50.0%		
	(100.0%)	(0.0%)			
S45～49	11	2	18		
31	35.5%	6.5%	58.1%		
	(84.6%)	(15.4%)			
S50～54	24	1	37		
62	38.7%	1.6%	59.7%		
	(96.0%)	(4.0%)			
S55～59	31	9	51		
91	34.1%	9.9%	56.0%		
	(77.5%)	(22.5%)			
S60～H元	6	5	29		
40	15.0%	12.5%	72.5%		
	(54.5%)	(45.5%)			
H2～6	3	3	16		
22	13.6%	13.6%	72.7%		
	(50.0%)	(50.0%)			
H7～10	0	5	32		
37	0.0%	13.5%	86.5%		
	(0.0%)	(100.0%)			
○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
	3	0	0	0	79
	3.7%	0.0%	0.0%	0.0%	96.3%
	(100.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)	
○修繕工事実施後の修繕積立金額の見直し状況					
	行った	行っていない	無回答		
	32	17	33		
	39.0%	20.7%	40.2%		
	(65.3%)	(34.7%)			

d. 建替え計画の有無

・建替え計画を検討しているのは、1.3%（4件）に過ぎない。

○建替え計画の有無

N	ある	ない	無回答
311	4	164	143
1	1.3%	52.7%	46.0%
	(2.4%)	(97.6%)	

(規模別)

20戸未満	0	35	37
72	0	48.6%	51.4%
	(0.0%)	(100.0%)	
20～49戸	1	75	62
138	0	54.3%	44.9%
	(1.3%)	(98.7%)	
50～99戸	0	40	32
72	0	55.6%	44.4%
	(0.0%)	(100.0%)	
100戸以上	2	12	8
22	0	54.5%	36.4%
	(14.3%)	(85.7%)	

(地区別)

東部	0	38	46
84	0	45.2%	54.8%
	(0.0%)	(100.0%)	
北部	0	24	17
41	0	58.5%	41.5%
	(0.0%)	(100.0%)	
南部	2	36	28
66	0	54.5%	42.4%
	(5.3%)	(94.7%)	
西部	2	13	10
25	0	52.0%	40.0%
	(13.3%)	(86.7%)	
中央	0	53	42
95	0	55.8%	44.2%
	(0.0%)	(100.0%)	

(築年別)

S40～44	1	7	2
10	10.0%	70.0%	20.0%
	(12.5%)	(87.5%)	
S45～49	1	15	15
31	3.2%	48.4%	48.4%
	(6.3%)	(93.8%)	
S50～54	0	37	25
62	0.0%	59.7%	40.3%
	(0.0%)	(100.0%)	
S55～59	0	53	38
91	0.0%	58.2%	41.8%
	(0.0%)	(100.0%)	
S60～H元	1	21	18
40	2.5%	52.5%	45.0%
	(4.5%)	(95.5%)	
H2～6	0	10	12
22	0.0%	45.5%	54.5%
	(0.0%)	(100.0%)	
H7～10	1	17	19
37	2.7%	45.9%	51.4%
	(5.6%)	(94.4%)	

(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

- ・「201～250円」が19.9%で最も高く、次いで「301円以上」の18.6%となっており、平均額は246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。

■1㎡当たり管理費の額

N	0～100円	101～150円	151～200円	201～250円	251～300円	301円以上	無回答	
311	16	28	37	62	37	58	73	(平均245.8円)
100.0%	5.1%	9.0%	11.9%	19.9%	11.9%	18.6%	23.5%	
	(6.7%)	(11.8%)	(15.5%)	(26.1%)	(15.5%)	(24.4%)		

注) データの制約から、竣工当初における値が含まれている。

② 修繕積立金について

a. 1ヶ月の1㎡当たり修繕積立金額

- ・「26～50円」が8.0%で最も高く、次いで「51～75円」が3.9%となっており、平均すると約76円/㎡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、214～370円/㎡とされている。

■修繕積立金について-a

○1㎡当たり修繕積立金額

N	0～25円	26～50円	51～75円	76～100円	101～125円	126～150円	150円以上	無回答	
311	2	25	12	11	0	4	6	251	(平均76.4円)
100.0%	0.6%	8.0%	3.9%	3.5%	0.0%	1.3%	1.9%	80.7%	
	(3.3%)	(41.7%)	(20.0%)	(18.3%)	(0.0%)	(6.7%)	(10.0%)		

注) データの制約から、竣工当初における値が含まれている。

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」が最も高いものの28.6%である。また、「管理費の何%という方法で決定」が19.6%、「他の共同住宅の例を参考に決定」が4.8%であり、これらのケースでは、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性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%であることから、豊島区における割合が低くなっている傾向がみられる。

■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
311	89	61	15	29	117
100.0%	28.6% (45.9%)	19.6% (31.4%)	4.8% (7.7%)	9.3% (14.9%)	37.6%

(規模別)

20戸未満	17	11	4	6	34
72	23.6% (44.7%)	15.3% (28.9%)	5.6% (10.5%)	8.3% (15.8%)	47.2%
20～49戸	35	34	6	18	45
138	25.4% (37.6%)	24.6% (36.6%)	4.3% (6.5%)	13.0% (19.4%)	32.6%
50～99戸	25	14	4	3	26
72	34.7% (54.3%)	19.4% (30.4%)	5.6% (8.7%)	4.2% (6.5%)	36.1%
100戸以上	12	2	1	2	5
22	54.5% (70.6%)	9.1% (11.8%)	4.5% (5.9%)	9.1% (11.8%)	22.7%

○都調査：修繕積立金額の決定方法

都	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
627	247	178	38	62	102
100.0%	39.4%	28.4%	6.1%	9.9%	16.2%
23区	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
514	203	149	33	46	83
100.0%	39.5%	29.0%	6.4%	9.0%	16.1%

c. 現在の積立総額

- ・「0～500万円」が9.6%で最も高く、次いで「1,001～2,000万円」の7.4%、「501～1,000万円」の5.1%となっている。

■修繕積立金について-c

○現在の積立総額

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
311	30	16	23	14	8	2	218
100.0%	9.6% (32.3%)	5.1% (17.2%)	7.4% (24.7%)	4.5% (15.1%)	2.6% (8.6%)	0.6% (2.2%)	70.1%

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56.3%で最も高く半数を超えているのに対し、「組合が徴収し管理している」は21.9%と2割程度となっている。

■管理費・修繕積立金の徴収、管理方法

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
311	68	175	10	17	41
100.0%	21.9% (25.2%)	56.3% (64.8%)	3.2% (3.7%)	5.5% (6.3%)	13.2%

④ 3ヶ月以上滞納している住戸数

- ・「ない」は33.1%であり、「ある」は54.3%で半数を超えている。

■管理費・修繕積立金を3ヶ月以上滞納している住戸数

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		
311	103	169	102	39	17	11	39
100.0%	33.1% (37.9%)	54.3% (62.1%)	32.8% (37.5%)	12.5% (14.3%)	5.5% (6.3%)	3.5% (4.0%)	12.5%

(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49.5%、「加入していない」が15.4%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27.1%、「加入したくない」は58.3%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53.7%となる。

③ 地元町会の行事への参加について

・「参加している」が19.9%、「参加していない」が18.0%である。

・参加の内容については、祭り、防災訓練、祭礼等が多くなっている。

■地元町会への加入について

○加入の有無

N	加入している	加入していない	無回答
311	154	48	109
100.0%	49.5% (76.2%)	15.4% (23.8%)	35.0%

○加入の意向

加入したい	加入したくない	無回答
13	28	7
27.1% (31.7%)	58.3% (68.3%)	14.6%

■地元町会の行事への参加について

○参加の有無

N	参加している	参加していない	無回答
311	62	56	193
100.0%	19.9% (52.5%)	18.0% (47.5%)	62.1%

(8) 行政への期待 (自由記入)

- ・行政に対する期待について、自由記入により回答を得た結果は下表のとおりである。回答数は全部で17とわずかであるが、建替えの実施に関わる容積率の緩和・見直し、修繕工事等に対する助成制度、区分所有者の意識啓発に対する要望が見られる。
- ・また、中央地区で、風俗対策についての要望が目立っている。

行政への期待	地区	総戸数	竣工年 (築年数)
・マンションにとって、アンケート調査を提出する事によって何かメリットがあるのか	東部	23	1980 (20)
・容積率の見直しを希望する		53	1967 (33)
・耐震診断の費用が高額のため、気になるが実施できない。もう少し低額にならないか		38	1965 (35)
・建替えの際、容積率緩和	北部	44	1971 (29)
・大規模修繕工事に対する補助制度、休日の理事会開催場所の提供。竣工図面が無いため修繕工事費がかさむので竣工図面作製補助制度の設置		21	1980 (20)
・この調査結果がどのように具体的につながるのか		27	1992 (8)
・建物管理に対する区分所有者の関心の低さが全てで、ワンルームが問題化している。欧米のように管理者に権限を持たせないとスラム化という社会問題を生じさせる元になる		31	1988 (12)
・建物管理についての国家資格の設定		39	1988 (12)
・マンションの劣化診断などへの補助があると助かる	南部	18	1983 (17)
・老朽化に伴う建替え補助	西部	52	1991 (9)
・マンション積立金の2002年のペイオフ以後の預金先はどこにすれば良いのか	中央	64	1983 (17)
・風俗禁止区域への対策が全く行われていない		64	1979 (21)
・風紀見直し		128	1982 (18)
・相談センターのようなものがあればよい (風俗対策・暴力団対策)		90	1978 (22)
・管理組合運営方法、大規模修繕のビデオ貸し出し		36	1982 (18)
・区分所有者各人に、組合員としての自覚を芽生えさせて欲しい		37	1977 (23)

3. 調査結果からみた分譲マンション の問題点と課題

3. 調査結果からみた分譲マンションの問題点と課題

分譲マンションは、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。また、複数の所有者の共有財産でもあることから、維持・管理は所有者の参加・協力と合意のもとで実施することが必要である。

しかし、所有者の年齢や経済状況、家族構成などが多種であり、また、維持・管理に対する考え方も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・管理を進めること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、行政が一定の支援・誘導を行うこと等を検討すべきである。

また、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、アンケート調査の結果に基づき、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、住環境、維持・管理体制、大規模修繕工事・建替えの3つの事項について整理する。

(1) 住環境に関わる問題点と課題

① 複合用途、住戸の住宅以外の利用による住環境の悪化

- ・供給時に住宅以外の用途を含む複合用途の分譲マンション（いわゆる下駄履きマンション）が約5割を占めている。
- ・また、約35%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存在するほか、行政に対する期待として風俗対策をあげる分譲マンションがみられる。
- ・以上のような住宅と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危惧される。このため、住戸の住宅以外の利用を制限したり、共存するためのルールを定めた管理規約の作成や利用マナーの徹底等

を図る必要があると考えられる。

② 居住ルールの違反による住環境の悪化

- ・居住ルールの違反の多い内容として、ペットの飼育やバルコニー・廊下の利用マナー、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、一定のマナーとルールが必要であることなどについて、居住者の意識啓発を図る必要があると考えられる。

③ 周辺地域と一体となったコミュニティ形成の必要性

- ・分譲マンションの約5割が地元町会に加入しているが、今後は、より一層、地域と一体となった良好なコミュニティの形成を図る観点から、区分所有者の意識啓発を図っていくことが必要である。

④ 耐震性の確認と確保の必要性

- ・耐震性を確認し、必要に応じて耐震性の向上を図る必要が特にあるとされている、昭和56年の新耐震設計法の施行以前に供給された分譲マンションは1/3程度を占めるが、このうち耐震診断を実施した分譲マンションは1割程度にすぎず、地震に対する安全性の確認を行い、不足している場合はその補強が行えるような対策を図る必要がある。

(2) 維持・管理体制に関わる問題点と課題

① 維持・管理を難しくしている賃貸化、複合用途等

- ・豊島区では、複合建築物が約5割を占めている。また、分譲マンション棟数の1/3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、同じく棟数の6割程度で分譲された住戸の賃貸住宅への転用がみられる。
- ・このような状況は、所有し住んでいる者、所有しているが他に住んでいる者、借りて住んでいる者、住宅として利用している者、事務所等として利用している者が混在していることを意味している。
- ・管理がうまくいっていないと回答した管理組合では、その理由として、約6割が住んでいない区分所有者が多いことを挙げていることや、前記のような状況は維持・管理に対する考え方が根本的に異なる多くの者が一つの分譲マンショ

ンに係わっていることを示しており、このことが適切な維持・管理の基本である参加・協力と合意を困難とする大きな要因となっている。

- ・このため、複合用途、賃貸化という特性に応じた管理規約の作成や利用マナーの徹底等を図る必要があると考えられる。

② 必ずしも十分でない管理組合の活動

- ・ほとんど（95％）に管理組合があり、約7割の管理組合において管理状況が良好であると評価している。しかし、集会の開催頻度、区分所有者の出席状況、理事会・役員会の開催頻度とも23区の状況に比較して悪い。
- ・また、役員任期は、通常は不慣れな組合の業務に慣れ、また、経験者が新しく就任した役員にノウハウなどを伝えるために、2年以上とすることが望ましいと考えられるが、2年以上は2割程度にとどまっている。
- ・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」とされている。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。しかし、「管理組合理事長」としているのは5割程度である。
- ・以上のように、適正な維持・管理の前提となる管理組合の活動状況や区分所有者の維持・管理意識は必ずしも良好とはいえない状況にある。本来、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、区分所有者の維持・管理意識の啓発を図るとともに、相談体制の充実等の支援策を講じる必要があると考えられる。

③ 管理規約のないマンションが存在する

- ・分譲マンションの9割近くに管理規約があるが、管理規約は維持・管理の基本であることから、全ての分譲マンションに備えられていることが必要である。
- ・また、管理規約がある分譲マンションにおいても、標準管理規約に準拠していない規約が1割程度、標準管理規約に準拠しているかどうか分からないものが2割程度を占めている。

- ・管理規約は、個々の分譲マンションの特性に応じた維持・管理の基本的なルールを定めたものであり、管理規約を守ることが良好な維持・管理の大前提である。
- ・このため、建設省が作成した標準管理規約を一つの雛形として、複合用途、賃貸化などの個々の分譲マンションの特性に応じた管理規約の作成・見直しを行うことの重要性を普及・啓発し、その実施を支援する必要があると考えられる。

④ 管理会社の担う役割の大きさ

- ・約6割の分譲マンションが管理会社に管理業務を委託しており、良好な維持・管理の実現にあたって管理会社の担う役割が大きくなっている。
- ・このため、建設省の中高層共同住宅標準管理委託契約書を踏まえ、個々の分譲マンションに適した適切な委託を行うよう指導するなど、行政による管理会社の業界団体等への指導を図る必要があると考えられる。

⑤ 小規模マンションでの問題

- ・特に戸数の少ない小規模な分譲マンションで、管理状況が良好と評価する割合が低く、また、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割合が高くなっている。
- ・従って、この様な状況に対応するため、特に、小規模マンションに対する支援の重点化を図る必要があると考えられる。

(3) 大規模修繕工事・建替えに関わる問題点と課題

① 危惧される大規模修繕工事の遅れ

- ・築後10～15年に最初の大規模修繕工事が必要とされているが、この時期に実施しているのは15%にとどまっており、築後16年を過ぎても3～4割程度しか実施していない。
- ・大規模修繕工事は、建物や設備の老朽化の度合いに応じて、定期的かつ計画的に実施すべきであるが、豊島区では適切な時期に実施されていない分譲マンションが多く存在すると考えられる。大規模修繕工事の遅れは、それだけ建物・設備の老朽化を進行させるばかりでなく、修繕工事の内容も大規模となり、費用もより高額となる可能性が高い。また、その結果、ますます工事の実施を困難にすることが考えられる。
- ・大規模修繕工事が遅れている原因は、次に示すように長期修繕計画の未作成、修

繕積立金の不足と想定され、さらにこれらの原因の背後に存在する区分所有者の維持・管理意識の低さと合意形成の難しさがある。

- ・このため、長期修繕計画、修繕積立金という大規模修繕工事に不可欠な仕組みについての普及・啓発が必要であり、計画策定や工事費用に対する支援策についても検討する必要があると考えられる。

② 長期修繕計画が未作成の分譲マンションの存在

- ・長期修繕計画のある分譲マンションは5割程度であり、策定されていても竣工当初に策定されたのはわずかである。また、長期修繕計画は建物や設備の老朽化度合いに応じて定期的に見直す必要があるが、見直しを実施しているのは2割に満たない状況にある。
- ・長期修繕計画は、向こう20～30年程度を見通して、いつ、どこを修繕する必要があるのか、そのためにはどの程度の費用がかかるのか、そして必要な費用をどのように確保するのか（すなわち修繕積立金をいくりにするのか）をあらかじめ計画するものであり、全ての分譲マンションに不可欠である。
- ・このため、長期修繕計画の重要性について普及・啓発する必要がある。

③ 不足している修繕積立金

- ・修繕積立金の額が必要な額を下回っていると想定される（豊島区の平均76円/m²。（社）日本高層住宅協会のモデルでは214～370円/m²。東京都の長期修繕計画・計画修繕ガイドブックでは120～170円/m²）とともに、長期修繕計画に基づき定められているのは3割程度である。
- ・また、5割程度に分譲マンションで管理費・修繕積立金の滞納があるなど、大規模修繕工事の実施に当たり、その費用が不足するケースが多く存在すると考えられる。
- ・このため、修繕積立金の必要性についての普及・啓発と、その額の見直しを誘導・支援することが必要である。

④ 建替えに対する支援策の検討の必要性

- ・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存在している（4件）。また、老朽化に伴い、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と考えられる。
- ・建替えを進めるためには、まず第1に区分所有者の合意形成が必要であるが、65歳以上の区分所有者のいる分譲マンションが約4割を占めるなど区分所有者の

高齢化が進んでいる。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。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のためのアドバイザーの派遣などによる支援を図る必要があると考えられる。
- 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、また、建替え後の床の一部を売却し建て替え費用に充てることができた。さらには、建替えによって住戸規模が拡大したことなど、区分所有者にとって有利に展開した例がほとんどである。しかし、区内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、区分所有者が建て替え費用を負担する必要がある、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、建替えが円滑に実施できる環境整備を図る必要があると考えられる。