

# 豊島区分譲マンション実態調査報告書

## 【概要版】

### ■ 調査の目的

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

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

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

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

### ■ 調査の対象

- 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」で定義された「マンション」に該当する物件（区分所有建物で1以上の住宅を含む非木造の建物）
- 2010年9月までに竣工した、区内に所在するマンション

### ■ 実態調査の方法

<b>①区分所有建物の抽出</b> ○区に分譲マンションリスト及び法務局備え付けのマンション見出し簿を閲覧し、区分所有建物リストを作成	1,101件
<b>②現地訪問調査対象リストの作成</b> ○住宅地図により建物の所在を確認し、滅失物件を除外	1,078件
<b>③現地訪問調査</b> ○建物の確認及び目視調査 (建物の有無、階数、戸数、オートロックの有無、管理員室の有無、管理組合用郵便ポストの有無等の確認) ○賃貸マンション(1棟オーナー物件)、事務所ビルを除外	937件
<b>④アンケート調査票の配付(調査票配付率(④÷③) 85.1%)</b> ○アンケートの依頼(管理員への依頼、管理組合用郵便ポストへの投函、管理会社への郵送)	796件
<b>⑤アンケート調査票回収(調査票回収率(⑤÷④) 41.3%)</b> ○訪問回収を原則としたが、調査票配付時に管理組合用郵便ポストに投函した物件については返信用封筒を同封し郵送により回収 ○期間内に調査票の返信がない物件を対象に、調査票配付時管理員がいた場合は再訪問、不在の場合は郵便にて協力依頼のはがきを送付	329件
<b>配付不能</b> ○配付不能事由…管理員不在及び管理組合用郵便ポストなし、管理会社不明、回答拒否	141件



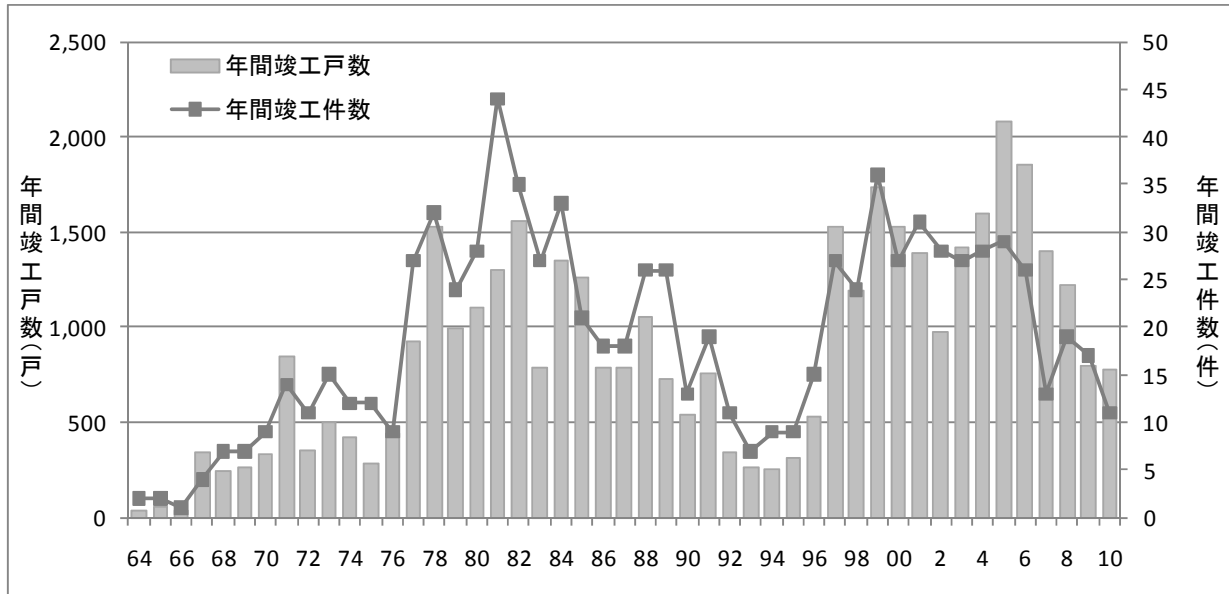
# 豊島区のマンションの状況

## ■ 豊島区に分譲マンションは 937 件 41,733 戸

2010年10月現在、分譲マンションの建築数は937件41,733戸となっています。

近年は、竣工件数に比べ竣工戸数が大きく伸びており、大規模なマンションの建設が行われていることを示しています。

図1 竣工年別マンション件数と戸数

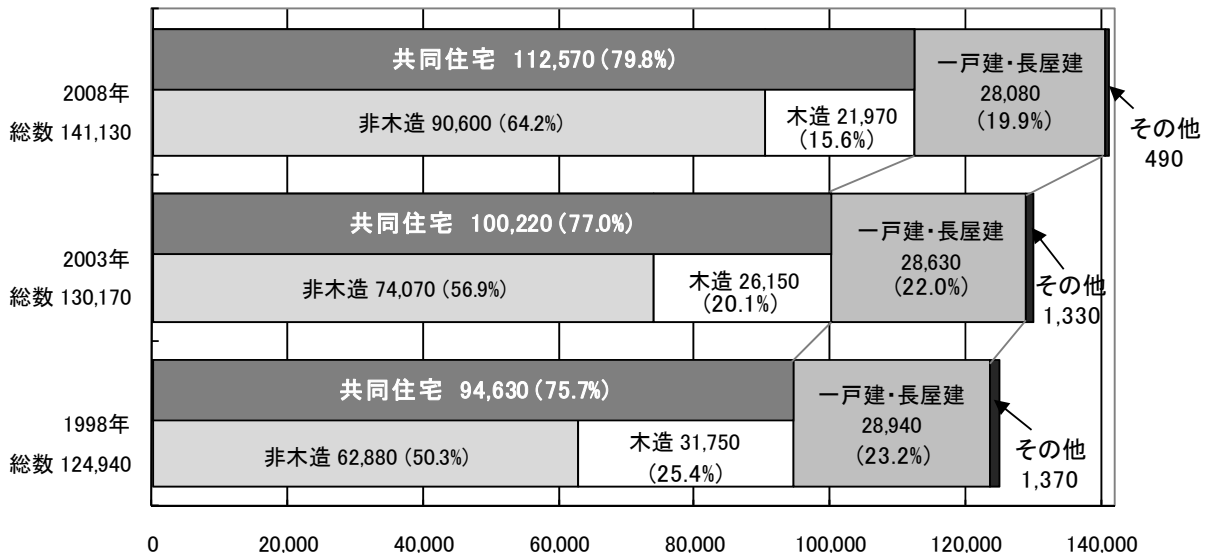


(竣工年不明(47件)及び滅失物件を除く)

## ■ 非木造の共同住宅(分譲・賃貸マンション)に居住する世帯の割合が増加

2008年で居住世帯の79.8%が共同住宅に居住しており、そのうち、非木造の共同住宅(主に分譲・賃貸マンション)の割合は64.2%と、区の主要な居住形態となっています。

図2 住宅の建て方・構造別住戸数(居住世帯のある住宅)の推移

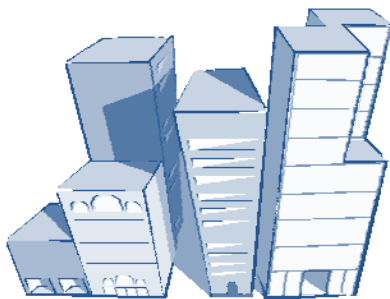


(住宅・土地統計調査：各年10月1日)

## ■ 30～49 戸程度の比較的小規模なマンションが多い

マンションあたりの住戸数は、件数で見ると 30～49 戸が最も多く、戸数で見ると 50～99 戸が最も多くなっています。

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



## ■ 6～10 階程度のマンションが多い

マンションの階数は、件数で見ると 6～10 階が最も多く、戸数で見ると 11～20 階が最も多くなっています。

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



図 3 住戸数別マンションの件数と戸数

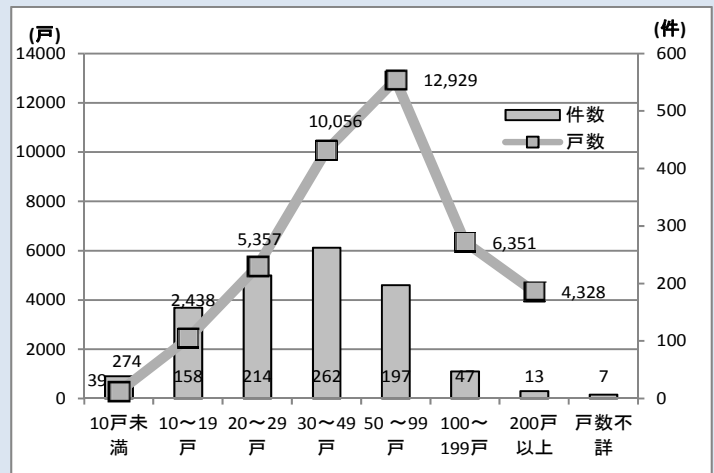


図 4 住戸数別建築時期別マンションの件数

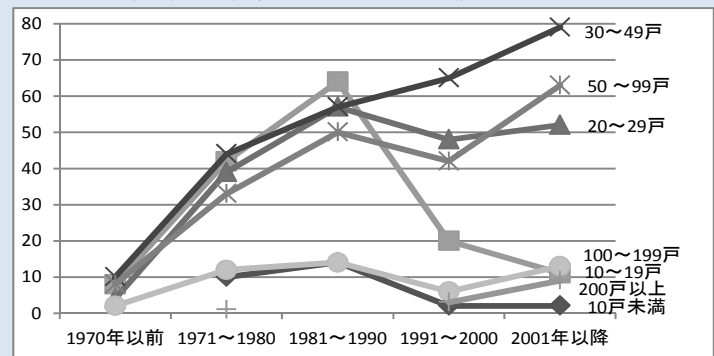


図 5 階数別マンションの件数と戸数

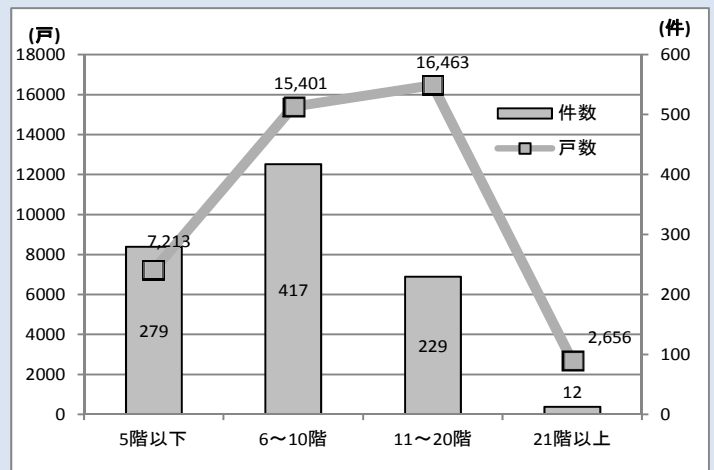
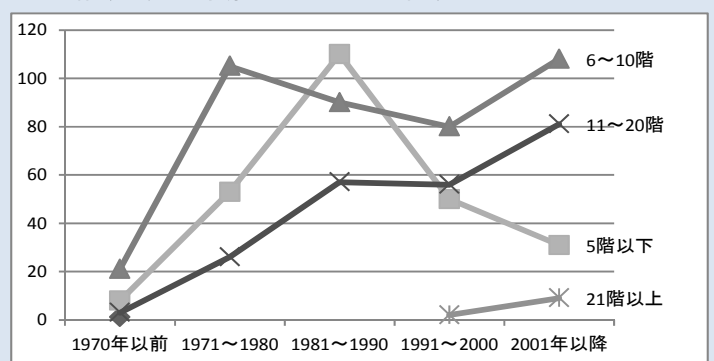


図 6 階数別建築時期別マンションの件数



## ■ 建築時期別にみるマンションの特性

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

### (1) 建築時期別にみる社会情勢

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

### (2) 建築時期別マンションの概要及び特性

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

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

※地域の区分（5地域）

東部：駒込、巣鴨、北大塚（1・2）、南大塚

北部：西巣鴨、北大塚（3）、池袋本町、上池袋

南部：南池袋（3・4）、西池袋（2・4）、雑司が谷、高田、目白

西部：南長崎、長崎、千早、要町、高松、千川

中央：東池袋、南池袋（1・2）、西池袋（1・3・5）、池袋

## ■ 高経年マンションの特性と抱える課題

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

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

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

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

図7 建築時期別管理組合の有無

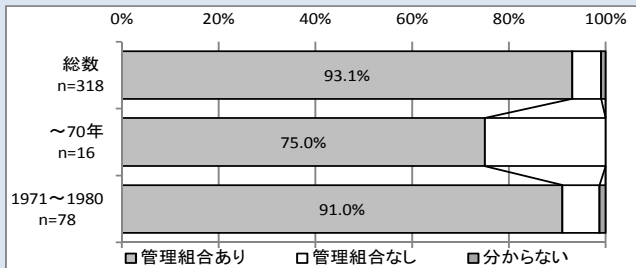


図8 建築時期別長期修繕計画作成の有無

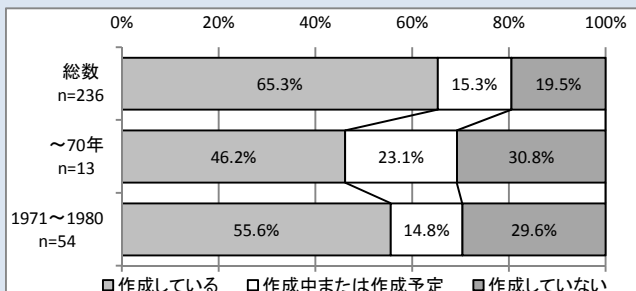


図9 建築時期別建替えを検討している割合

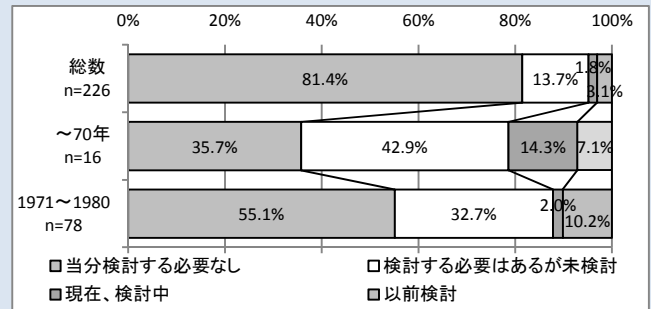


図10 建築時期別高齢者が住んでいる割合

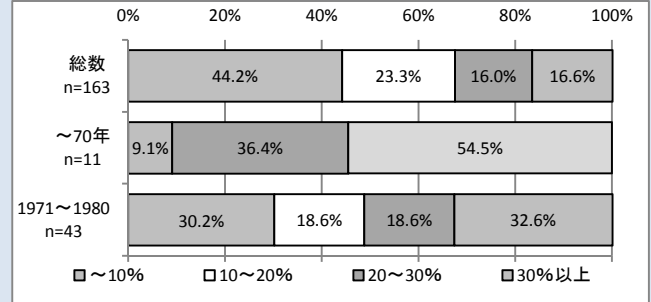


図11 建築時期別区分所有者が住んでいる割合

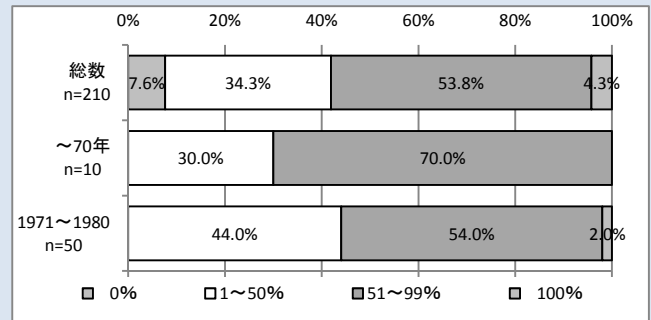


図12 建築時期別管理規約の作成方法

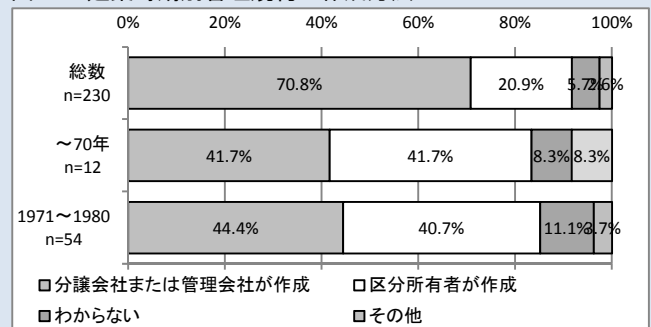
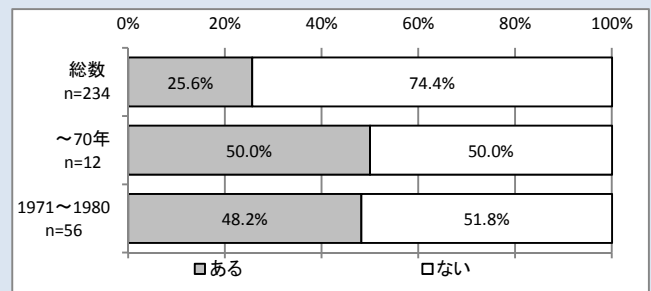


図13 建築時期別役員報酬の有無



## ■ 小規模マンション

アンケート調査票の配付ができなかったマンションの住戸数をみると、小規模マンションが多数を占めました。

管理員が不在で、管理組合用の郵便ポストもないマンションに対し、管理組合との接点が見つみにくい状況となっています。

管理組合の有無をはじめとする管理の実態が把握できないだけでなく、区の支援情報等も管理組合に届きにくい状況です。

## ■ 賃貸化・複合用途型マンション

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

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

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

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

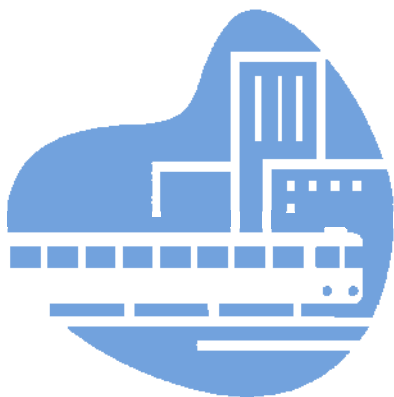


図 14 アンケートを配付できなかったマンションの戸数規模

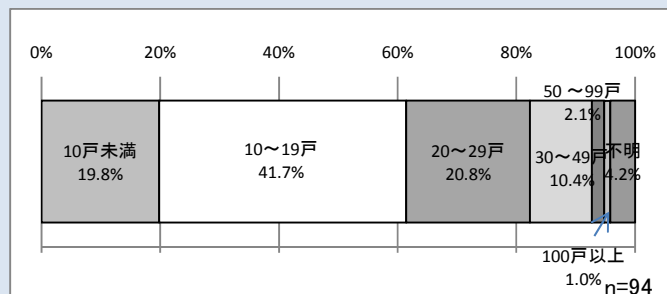


図 15 賃貸住戸の有無

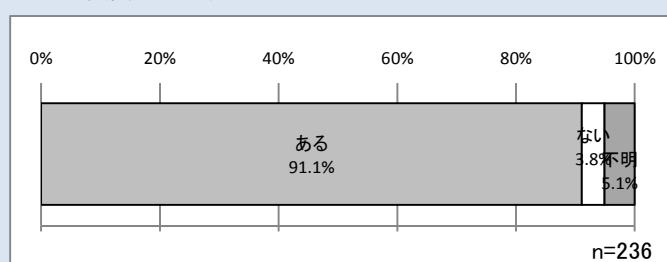


図 16 事務所・店舗に利用されている住戸の有無

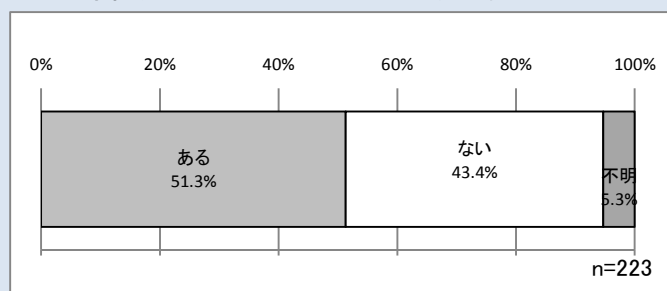


図 17 3か月以上の空き家の有無

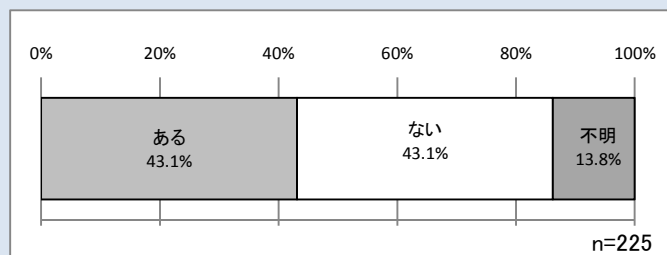
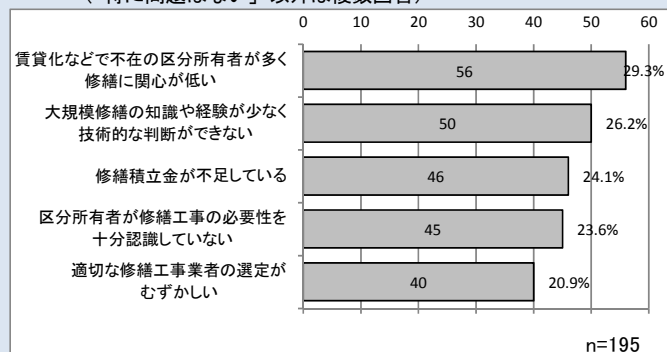


図 18 大規模修繕工事を行う上での問題点 上位5位  
(「特に問題はない」以外は複数回答)



# 調査結果からみる課題

## ■ 管理組合役員のなり手不足

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

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



## ■ マンション管理に関する情報の不足

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

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

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



図19 良好に管理する上での問題点

（「特に問題があると考えていない」以外は複数回答）

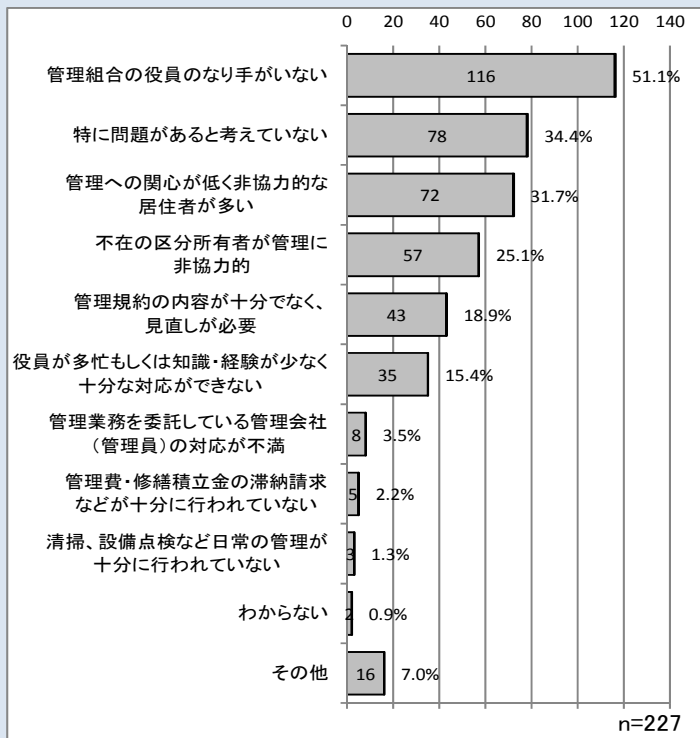


図20 長期修繕計画を作成していない場合の理由（複数回答）

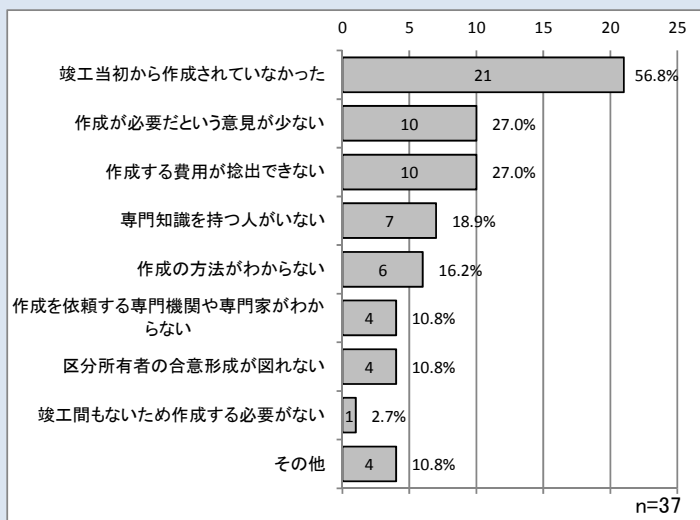
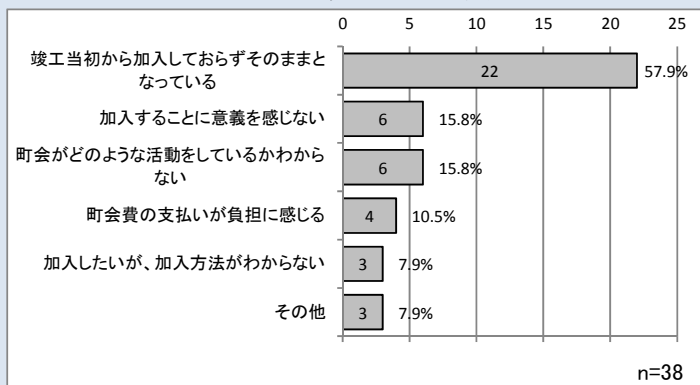


図21 町会に加入していない場合の理由（複数回答）



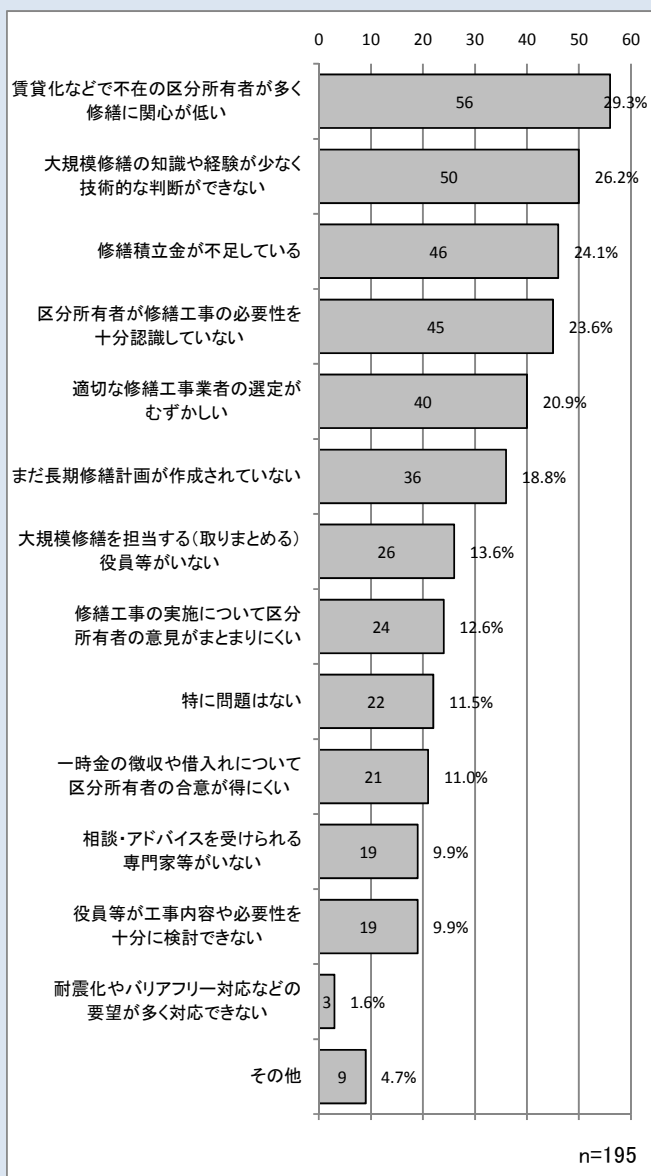


## ■ マンション管理への関心の低さ

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

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

図 22 大規模修繕工事を行う上での問題点  
 (「特に問題はない」以外は複数回答)



## ■ 求められる大規模修繕工事への支援

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

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

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

建物設備等の専門知識を必要とし、多額の費用を要するものについて支援が求められています。

図 23 長期修繕計画の作成状況

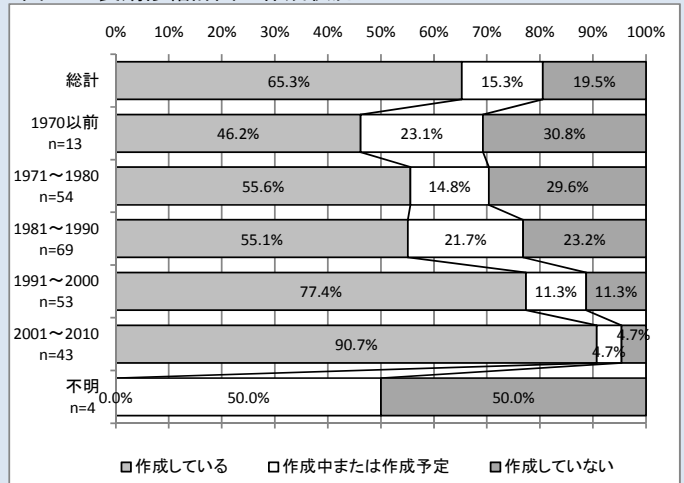
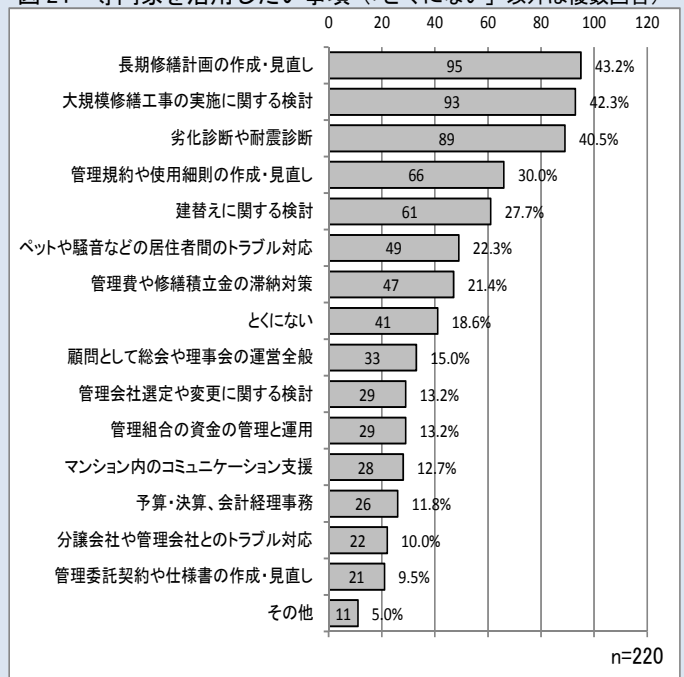


図 24 専門家を活用したい事項 (「とくにない」以外は複数回答)



## ■ 実施率の低い防災への取り組み

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

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

## ■ 進まない耐震化・建替えの検討

1980年以前（旧耐震基準）のマンションの耐震診断の実施割合は15.4%であり、未だ多くのマンションが耐震診断・改修を実施していないことが分かりました。

診断しない理由として、費用の面と耐震化についての情報不足に関する理由が上位を占めています。

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

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



図 25 防災についての取り組み（「とくにない」以外は複数回答）

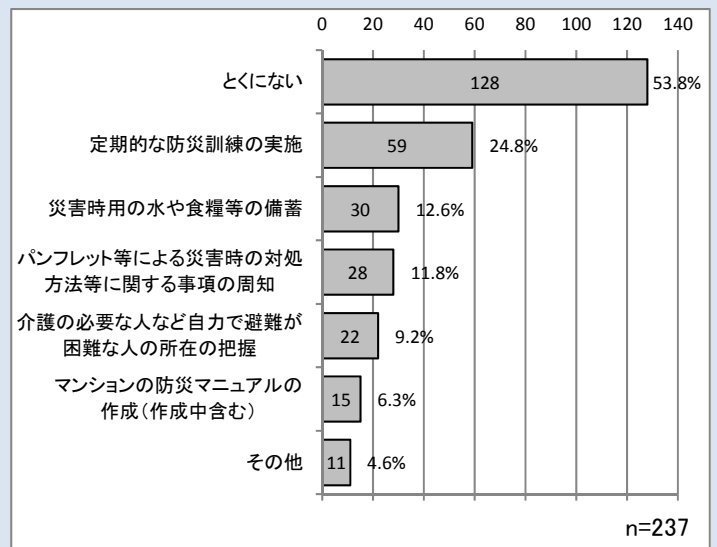


図 26 耐震診断実施の有無（建築時期 1980 年以前）

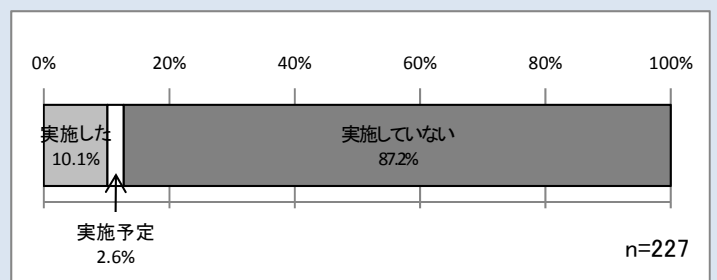
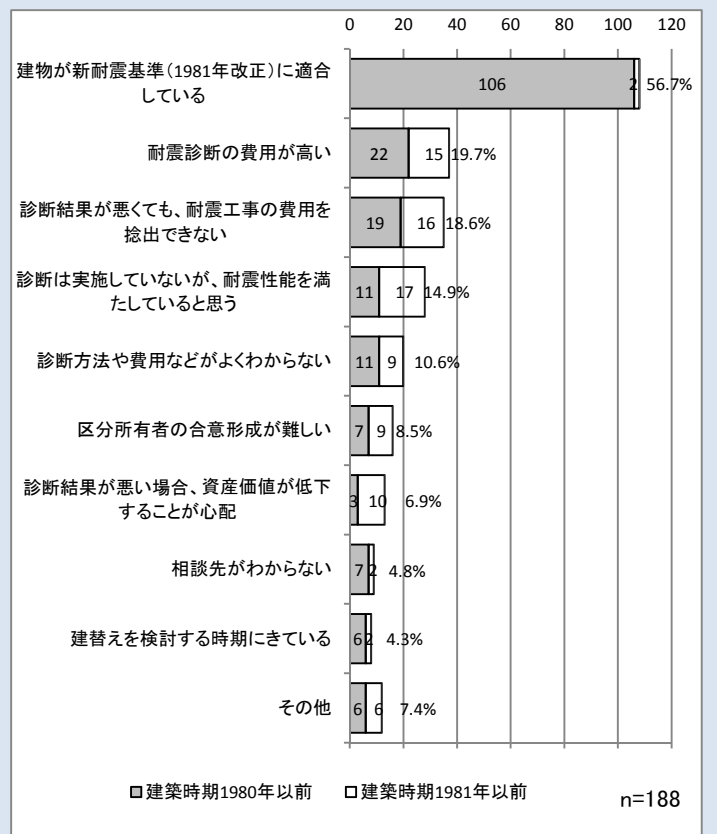


図 27 耐震診断を実施していない場合の理由



## ■ マンション居住者間及び地域とのつながりが希薄

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

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

地域に対しては、マンション単位での町会加入率は64.7%と特に低くはないのですが、地域に対する活動をみると、51.3%がとくにないと回答しています。その一方で、マンション内でのイベントの実施や、地域が実施するイベントや防災訓練、マンション周辺の清掃など活動を行っている管理組合もあります。積極的な活動では、マンションが主催する地域のイベント実施も少数ながらあり、マンションによって活動に大きな違いがあるようです。

図 28 居住者組織の有無

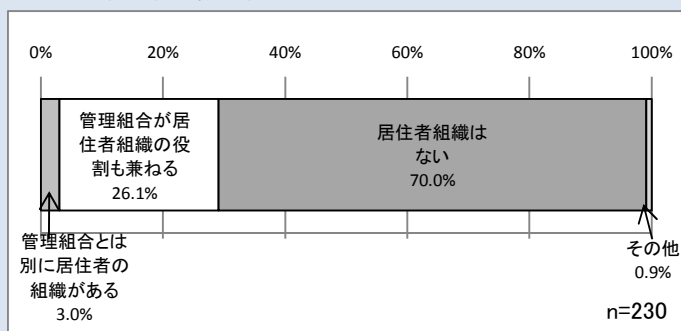


図 29 居住者が交流する機会の有無

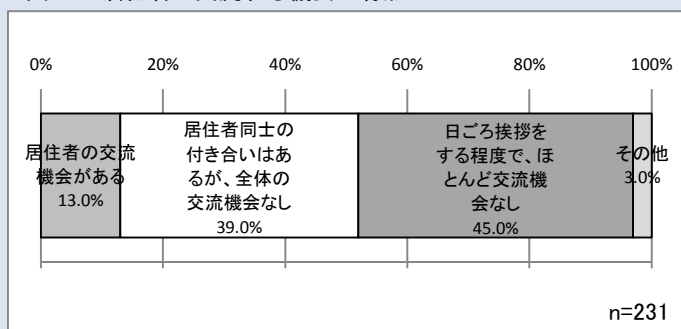


図 30 居住者が交流する機会の有無

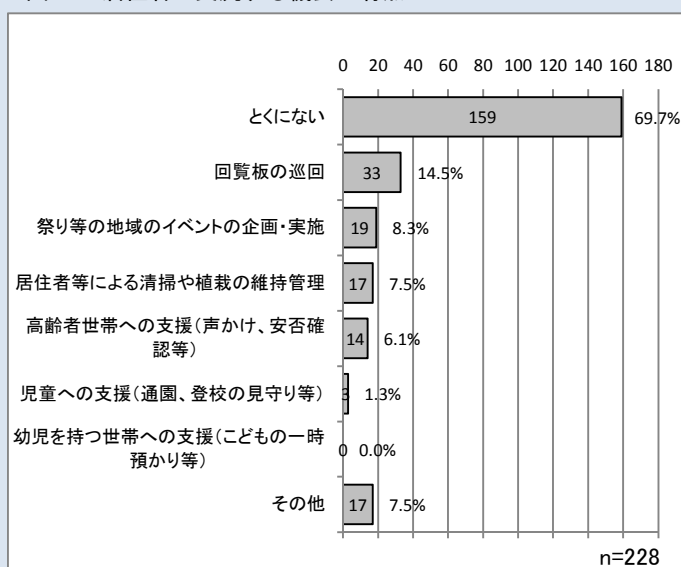


図 31 居住者名簿の有無

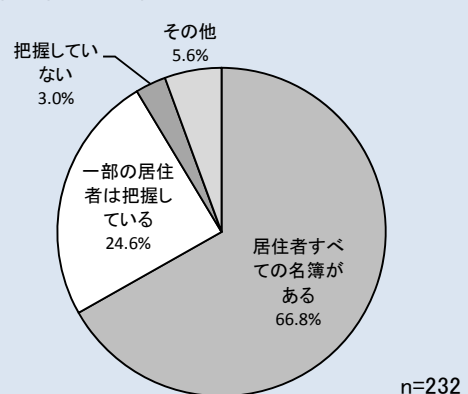


図 32 町会加入率の有無

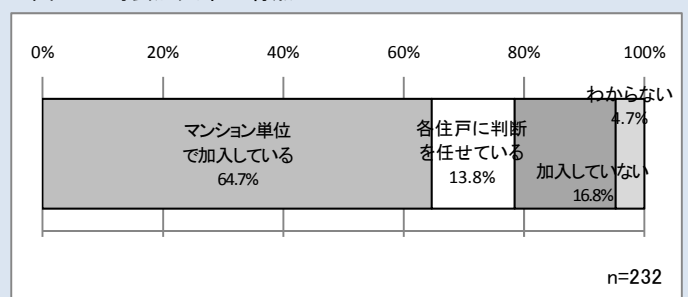
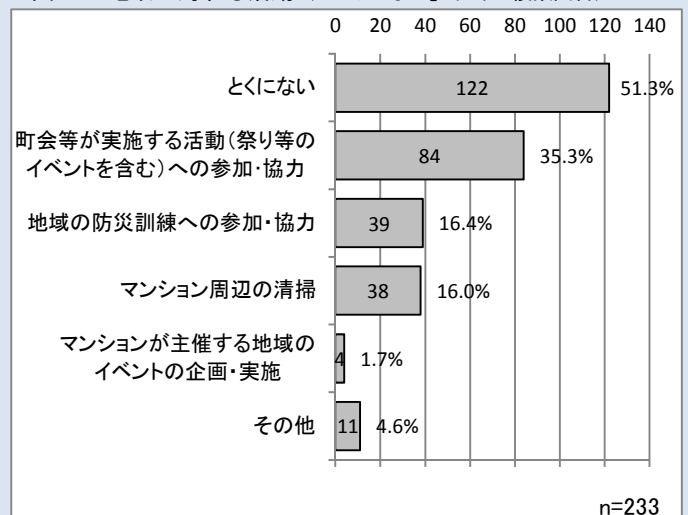


図 33 地域に対する活動(「とくにない」以外は複数回答)





# 支援の方向性

今回の調査結果により明らかになった課題に対し、必要と考えられる支援の検討を行い、これからの支援の方向性をまとめました。

## 1 良好な維持管理への誘導・啓発

- 既存のマンションに対し、良好な維持管理に必要な事項を分かりやすく示すため、条例やガイドラインを策定

## 2 情報提供の充実・提供手段の検討

- インターネットやEメールの普及により多様化した情報提供手段の活用
- セミナーのメリットをより生かしたテーマ及び内容の充実

## 3 相談体制の充実及び専門家の活用

- マンション管理士の派遣等、専門家と連携し適切なアドバイスが受けられる相談体制の充実

## 4 管理組合との連絡体制の構築

- 管理組合用の郵便ポストの設置や連絡担当者の登録等、連絡先の確保方法についての検討
- 管理組合の現状や要望等を継続的に把握する体制の検討

## 5 大規模修繕・耐震化・建替えの検討への支援

- 分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度利用助成、耐震診断・耐震改修助成の継続に加え、長期修繕計画作成や劣化診断への支援策について検討

## 6 管理組合・居住者組織の活性化支援

- 居住者名簿や防災マニュアルの作成支援または交流機会の創出支援等、管理組合及び居住者組織の活性化についての支援策を検討

## 7 管理会社との協力関係

- 管理組合への情報提供や活動の活性化などについて、管理会社と連携して推進

### 豊島区分譲マンション実態調査報告書【概要版】

発行：2011年1月

編集・発行：豊島区都市整備部マンション担当課

〒170-8422 豊島区東池袋一丁目18番1号

TEL 03-3981-1111（代表）

調査協力：株式会社 住宅・都市問題研究所

本編は、豊島区ホームページ (<http://www.city.toshima.lg.jp/>) で閲覧及びダウンロードできます。