

第2章 分譲マンションの現況と 管理状況実態把握

第1章 分譲マンションの現況と管理状況実態把握

2.1 調査の対象

品川区全域の3階建以上の非木造共同住宅で区分所有された持ち家のうち、平成23年(2011年)までに竣工のものを対象とします。

本章では、調査対象とした建物を「分譲マンション」と記載します。

2.2 調査の方法

2.2.1 分譲マンションの抽出

「区分所有建物見出帳」に記載のある以下の属性をもとに、「平成14年度分譲マンション基礎調査対象箇所リスト」と照合し、地図情報や住宅地図、インターネット情報等を補足資料として調査対象となる区内の分譲マンションを抽出しました。

a マンション名 b 住所 c 階数

2.2.2 分譲マンション全数調査

前項で抽出した分譲マンションについて、「平成14年度分譲マンション基礎調査対象箇所リスト」、「建築計画概要書」、「開発指導一覧」と照合し、以下の属性を整理しました。

a 地域区分 b 戸数 c 階数 d 敷地面積 e 用途地域 f 世帯数
g 世帯主の年齢 h 居住者数 i 居住者年齢 j 世帯構成

2.2.3 アンケート調査

調査対象

分譲マンション全てに対して、アンケート調査を行いました。

団地型の建物(一団地に分譲マンションが2棟以上ある集合住宅)で、管理組合が1つの場合などは、同一敷地内に建設された一団体のマンションを1件としてカウントしました。

調査依頼先

原則として、当該マンション管理組合理事長としました。

管理組合が設立されていない等の理由により理事長への調査が困難な場合は、マンション居住者または管理業者等としました。

調査期間

平成23年11月～平成24年3月

調査方法

調査依頼先へ調査票を郵送し、郵送による回収を行いました。

調査の内容

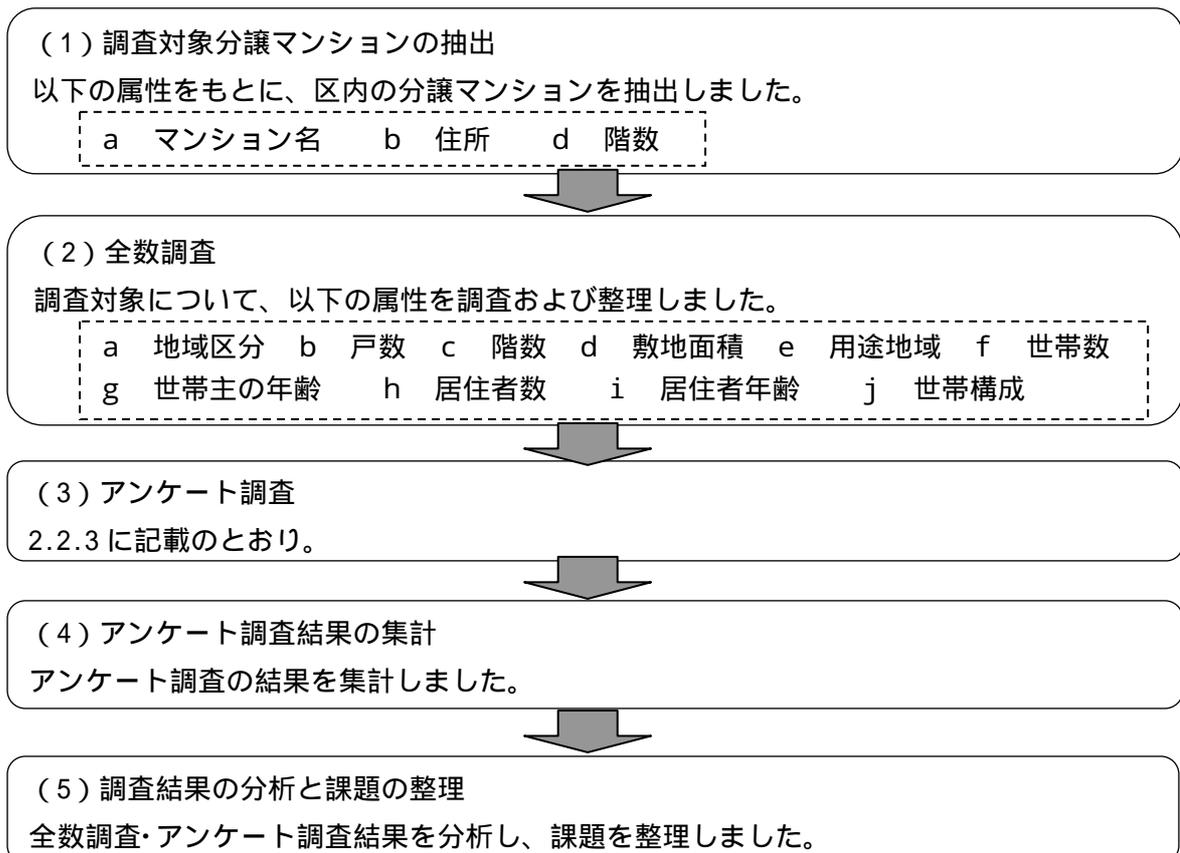
・分譲マンションの名称・所在地

- ・回答者
- ・建物の概要
- ・戸数・間取り
- ・耐震診断、耐震改修の実施状況
- ・管理組合について
- ・管理費および修繕積立金について
- ・日常の管理業務について
- ・大規模な修繕（老朽化の防止等）の取組みについて
- ・建替えへの取組みについて
- ・防犯対策について
- ・防災対策について
- ・居住状況について
- ・マンション居住者の相互交流等について
- ・その他の意見

アンケート調査原票は参考資料に掲載しています。

2.2.4 調査フロー

本調査は以下の流れで行いました。



地区別の分布状況

- ・地区別の件数割合は、大崎地区が345件で最も多く29.4%を占め、次いで荏原地区319件で27.2%、大井地区280件で23.8%を占めています。

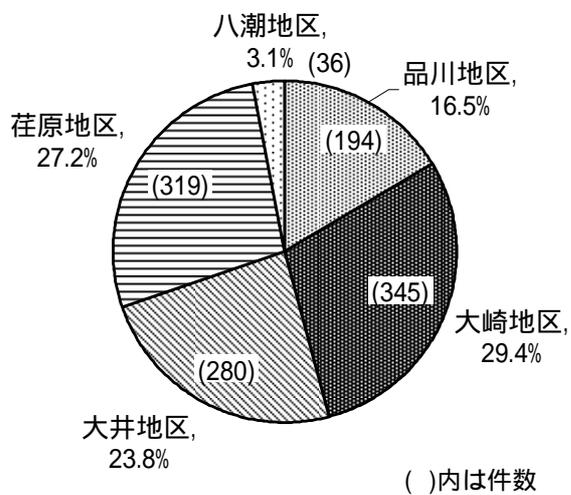


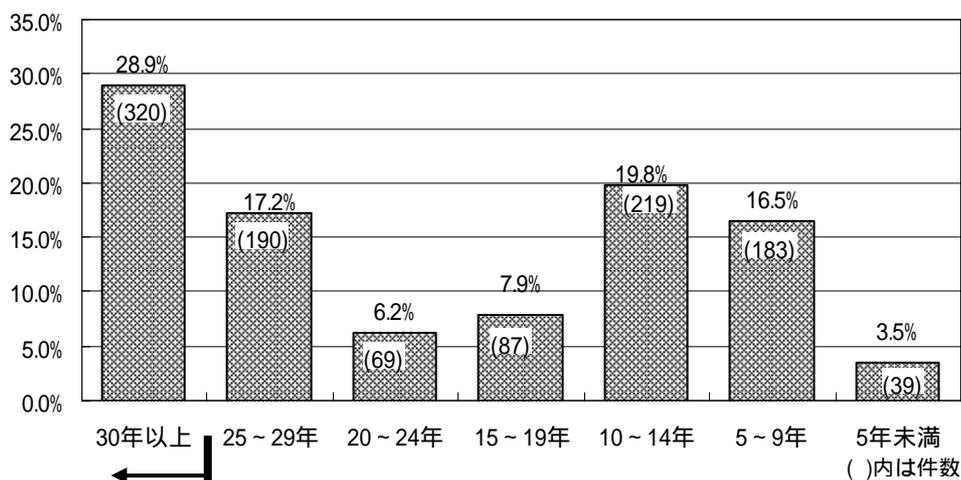
図 2-3-2 地区別件数の割合

*母数 1,174 件

築年数、竣工時期別分布状況

築年数別の分布状況

- ・築年数 30 年以上(昭和 56 年以前に竣工)の新耐震基準が導入される前に建てられたものが 28.9% (320 件)と最も多く、次いで 10~14 年が 19.8% (219 件)となっています。一方、最も少ないのは 5 年未満で 39 件 (3.5%) となっています。
- ・平均築年数は 21.4 年となっています。
- * : 築年数は 2011 年を基準として算出しています。

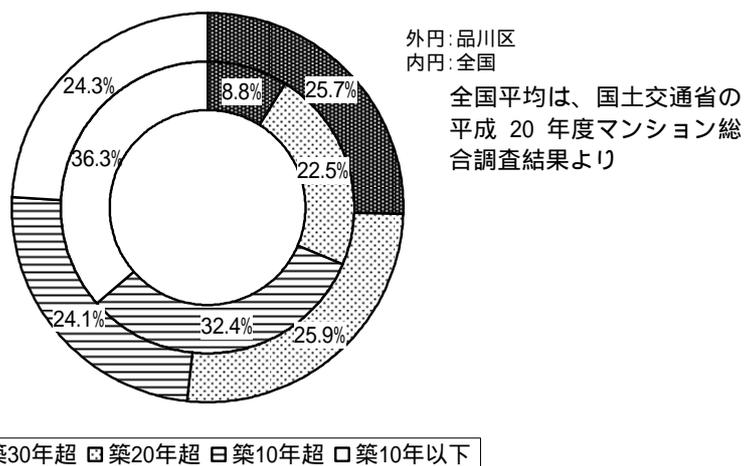


昭和 56 年
(1981 年)以前

図 2-3-3 築年数別分布状況
*不詳の 67 を除く母数 1,107 件

全国平均との比較

- ・全国平均に比べると築 30 年超のものが 16.9 ポイント多くなっています。
- ・築年数の全国平均は 15.6 年であり、区平均築年数は全国平均を約 5.8 年上回っています。



外円:品川区
内円:全国
全国平均は、国土交通省の
平成 20 年度マンション総
合調査結果より

図 2-3-4 全国および品川区の分譲マンションの築年割合

*品川区：不詳を除く母数 1,107 件
全国：不詳を除く母数 2,138 件

竣工時期別の分布状況

- ・ 図 2-3-5 に示すとおり、竣工時期について概ね 2 つのピークがあり、昭和 54 年から 60 年に 325 件(全体の 29.4%)、平成 8 年から 16 年に 382 件(34.5%)が建設されています。
- ・ 平成 15 年以降は、竣工数は減少を続けています。

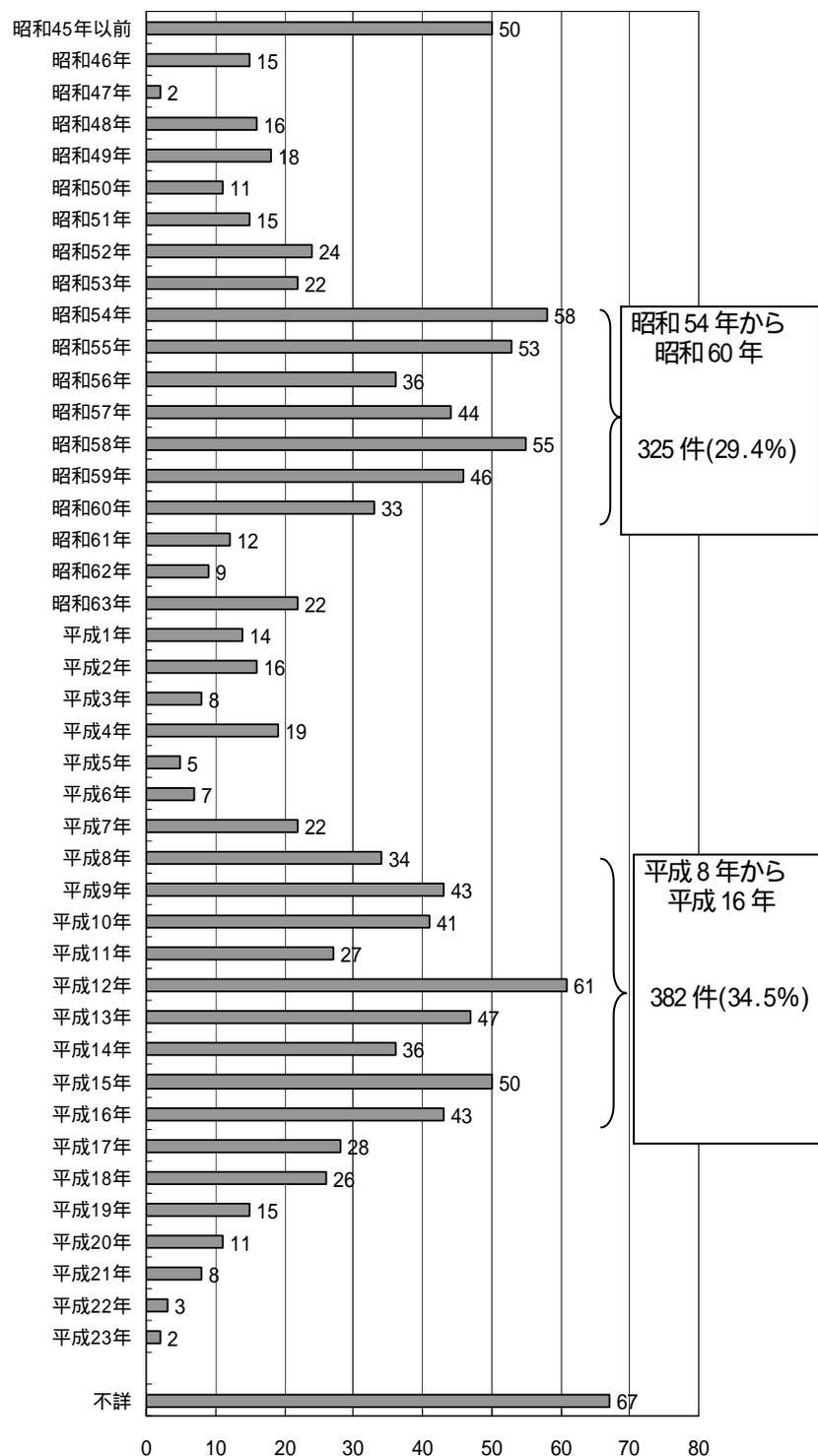


図 2-3-5 各竣工年別分布状況

*不詳の 67 を除く母数 1,107 件

地区別の竣工時期

- ・品川地区は大崎地区に次いで昭和 55 年以前に竣工された、築 30 年以上（新耐震基準が導入される前）の分譲マンションが多い状況です。
- ・大崎地区では、築 30 年以上の分譲マンションの件数の割合が全地区の中で最も多く、36.1%（120 件）となっています。
- ・大井地区では、築 10 年以内（平成 13 年以降に竣工）の比較的新しい分譲マンションの割合が全地区の中で最も多く、28.2%（74 件）となっています。
- ・荏原地区は八潮地区に次いで築 30 年未満（新耐震基準が導入された後）の分譲マンションが多い状況です。
- ・八潮地区の分譲マンション全てが昭和 56 年～平成 2 年の竣工となっています。

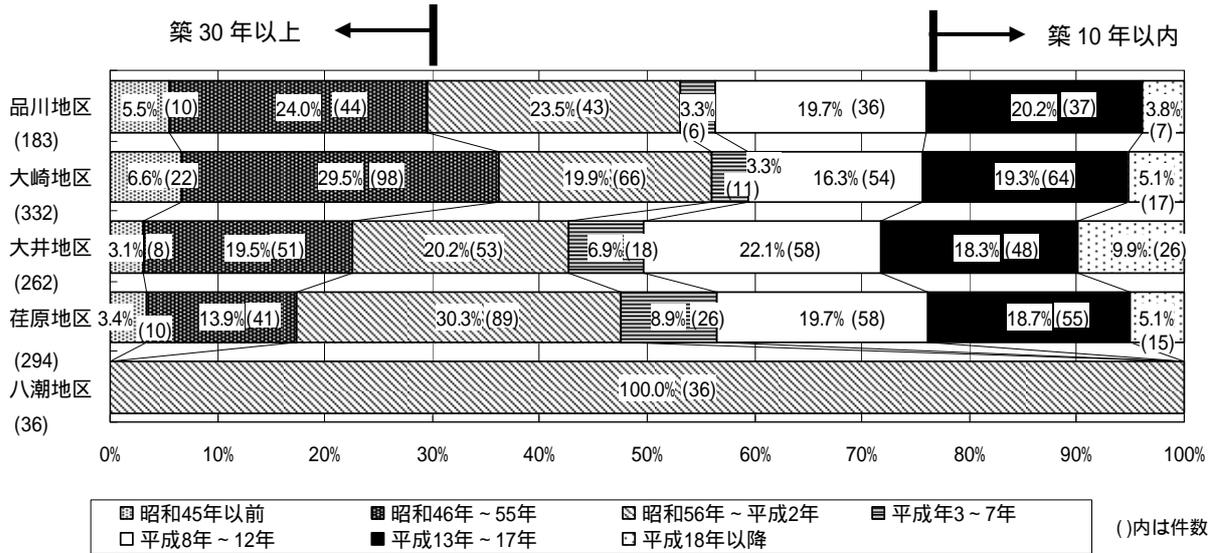
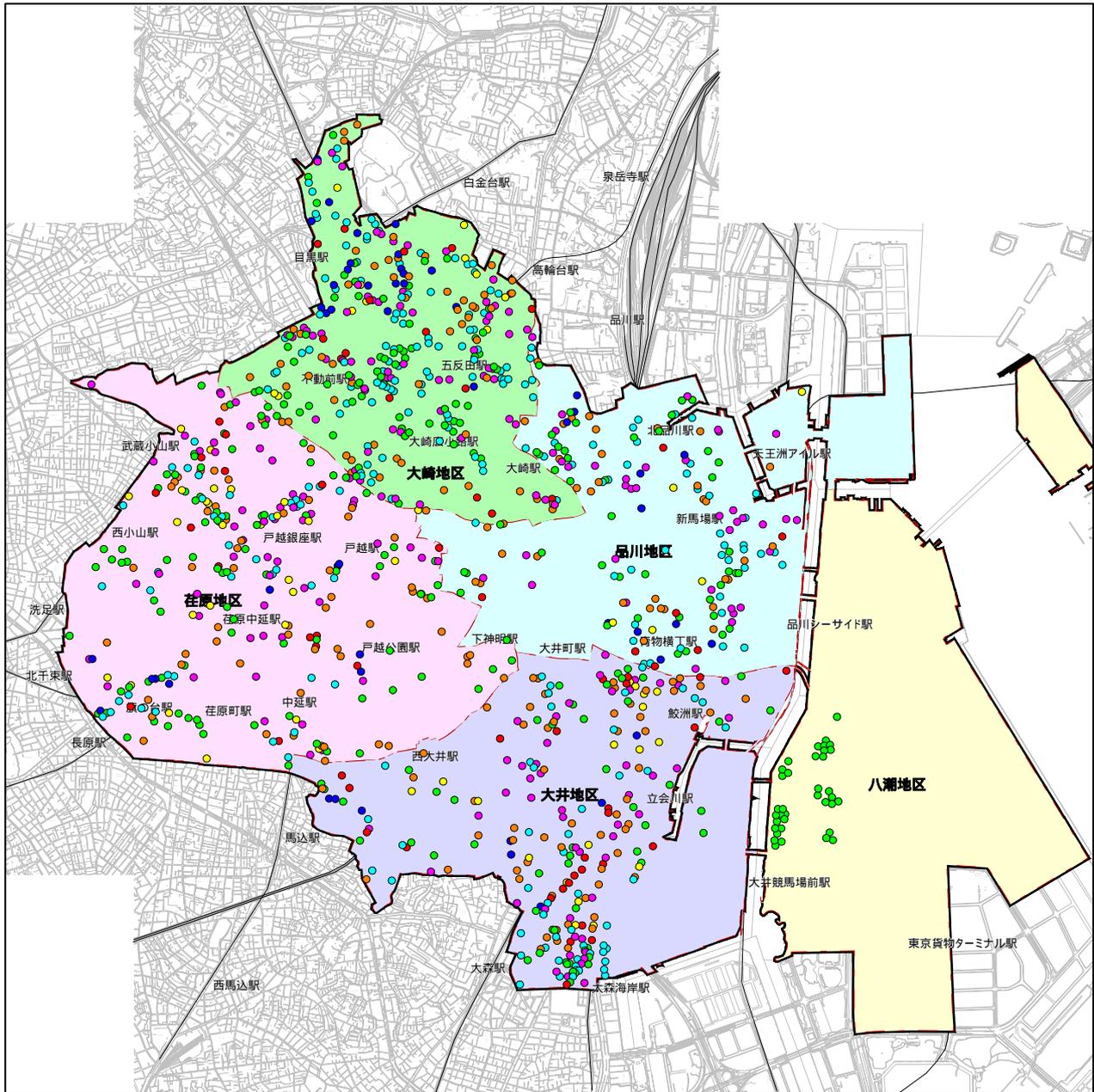


図 2-3-6 地区別竣工年別分譲マンション件数の割合
 *不詳の 67 を除く母数 1,107 件



- 竣工年
- 昭和 45 年以前
 - 昭和 46～55 年
 - 昭和 56～平成 2 年
 - 平成 3～7 年
 - 平成 8～12 年
 - 平成 13 年～17 年
 - 平成 18 年～

図 2-3-7 竣工年別分布状況
 *不詳の 67 を除く母数 1,107 件

上図の地区区分は、次の通りです。

品川地区	北品川、東品川、南品川、西品川、広町
大崎地区	上大崎、東五反田、西五反田、大崎
大井地区	東大井、南大井、勝島、大井、西大井
荏原地区	小山台、小山、荏原、平塚、旗の台、中延、西中延、東中延、戸越、豊町、二葉
八潮地区	八潮、東八潮

用途地域別分布状況

用途地域別分譲マンションの分布状況

- ・用途地域別の分譲マンションの立地状況は、商業地域が33.6%（395件）と最も多く、次いで準工業地域20.9%（245件）となっています。
- ・住居系以外の用途地域（近隣商業地域、商業地域、準工業地域）に全体の67.1%（788件）が立地しています。

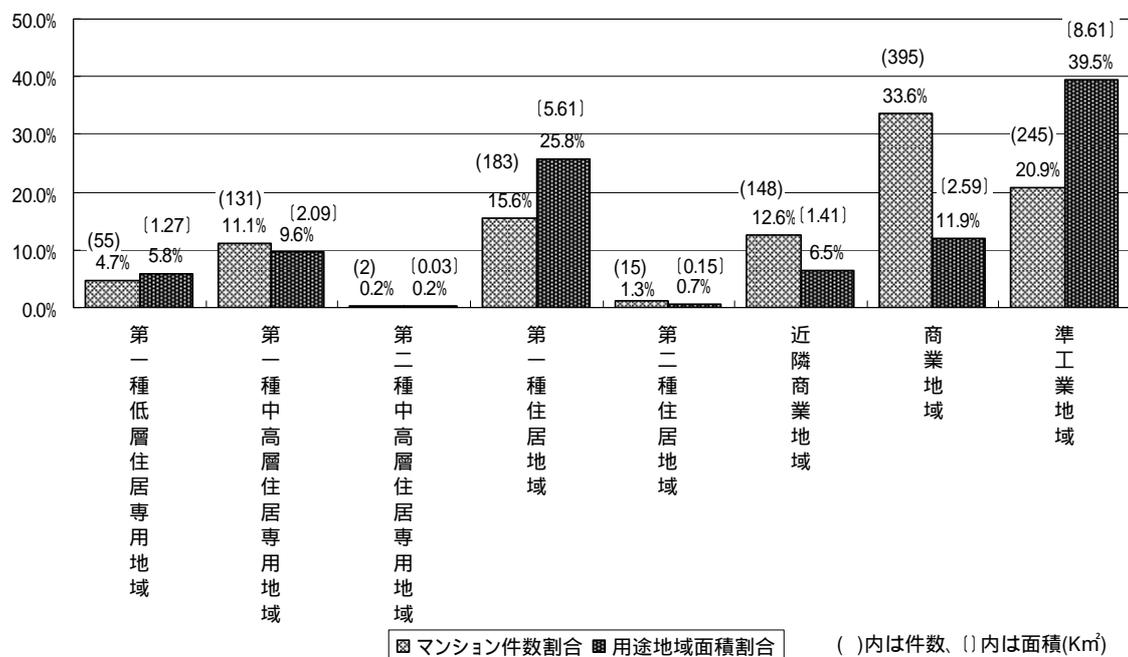


図 2-3-8 用途地域面積割合と用途地域別分譲マンション件数割合

*母数 1,174 件、用途地域面積は平成 22 年 4 月 1 日現在(工業地域を除く 21.75k m²)

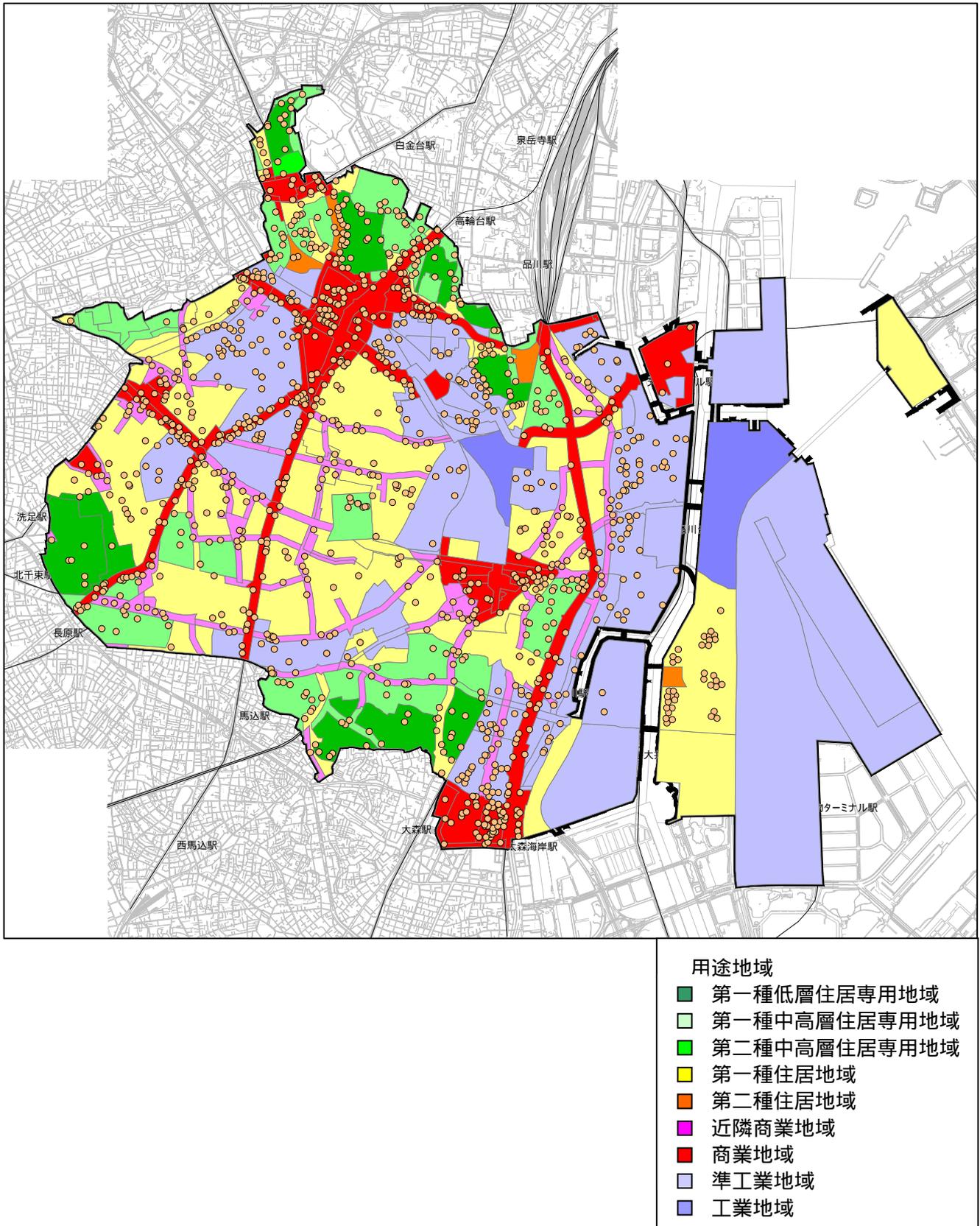


図 2-3-9 用途地域別分譲マンション分布状況

2.3.2 分譲マンションの規模の状況

戸数

総戸数および1件あたりの戸数

- ・区内の分譲マンションの総戸数は33,134戸となっています。
- ・分譲マンション1件あたりの平均戸数は61.0戸となっており、戸数別では30～49戸が最も多く、28.9%（157件）となっています。
- ・1件あたりの戸数が50戸未満の分譲マンションは全体の62.8%（341件）を占めています。

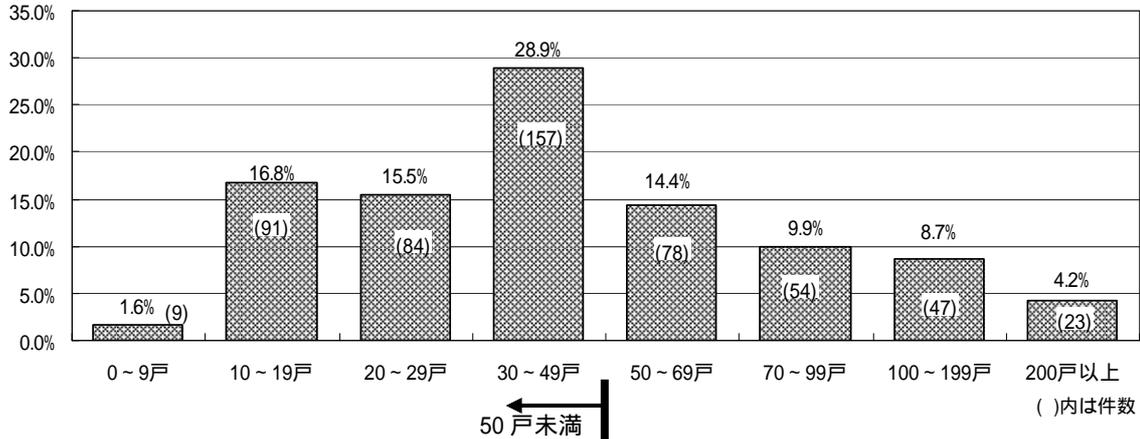


図 2-3-10 1件あたりの戸数の状況

*不詳の631を除く母数543件

竣工年別1件あたりの平均戸数

- ・昭和62年までに竣工した分譲マンションでは、1件あたりの平均戸数が50戸以上のものが多く見られましたが、昭和63年から平成12年においては、平均戸数が20～50戸/件となっています。
- ・平成13年以降は増加傾向を示し、平成21年にピークがあった後、平成22年と23年は50戸/件以下となっています。
- ・平成21年には1千戸を超える分譲マンションが2件建設されたため、1件あたりの平均戸数は200戸を超えています。

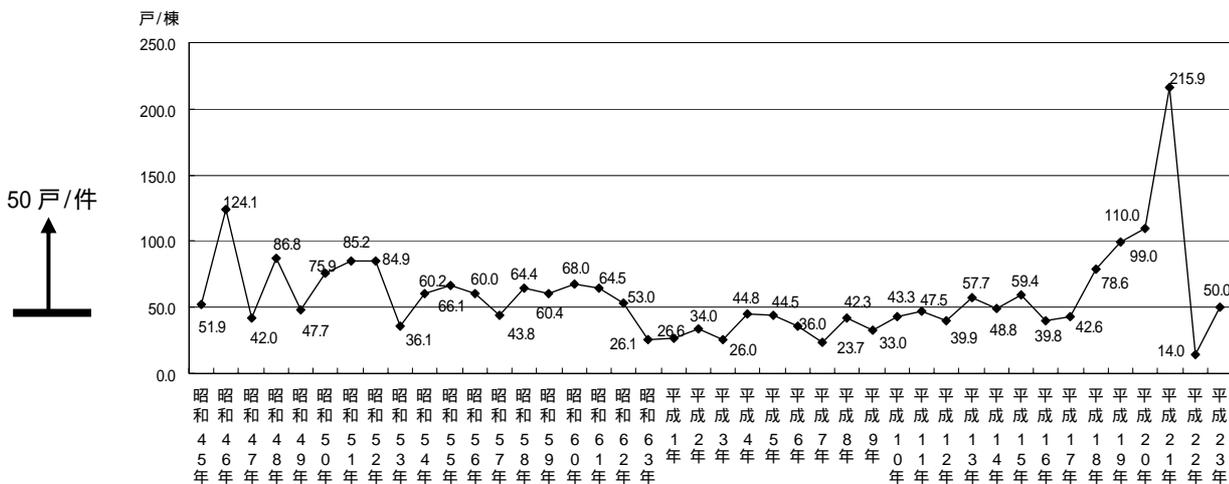


図 2-3-11 竣工年別1件あたり平均戸数

*不詳の631を除く母数543件

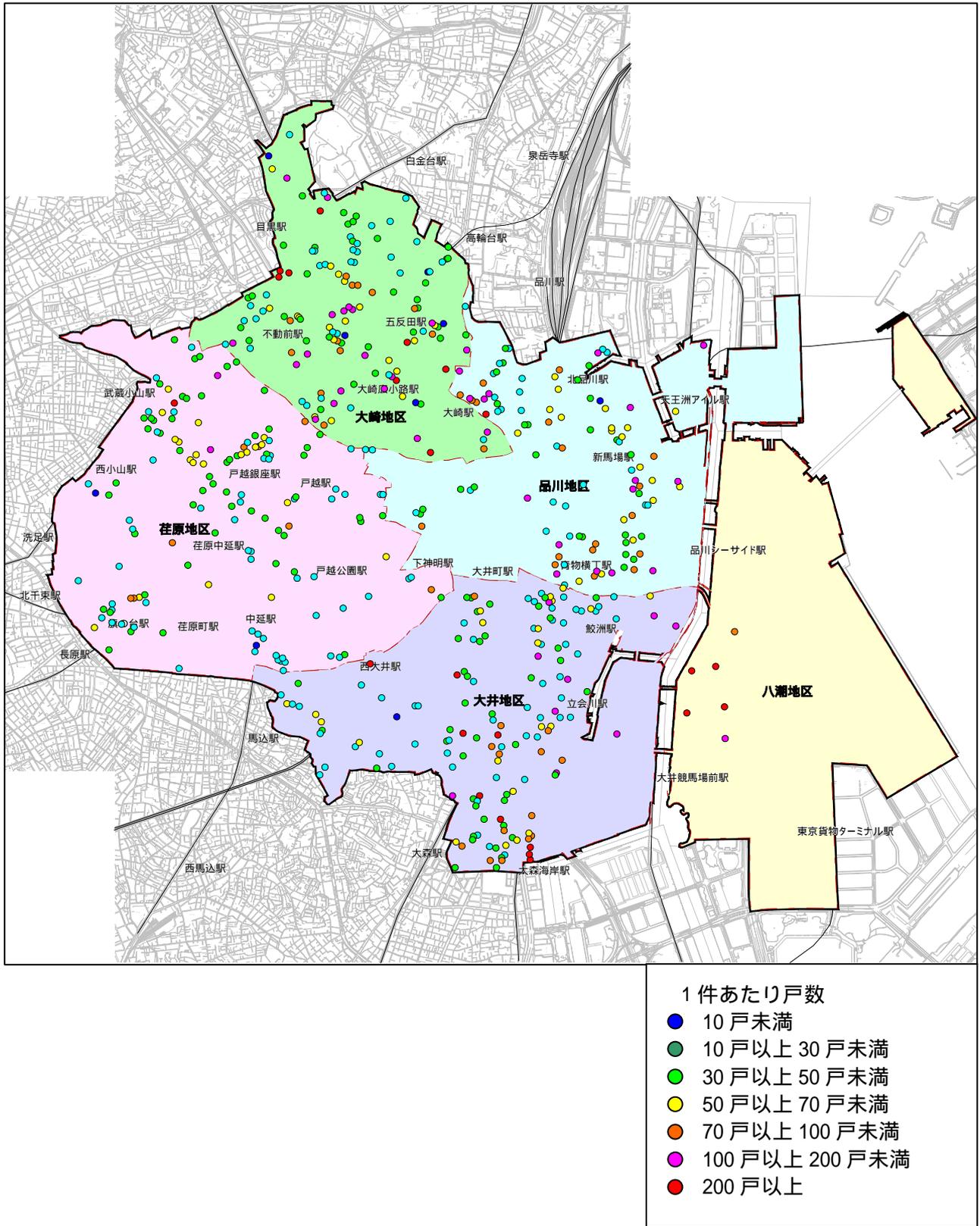


図 2-3-12 戸数別分譲マンション分布状況

*不詳の 631 を除く母数 543 件

地区別戸数と割合

- ・地区別に見た戸数では、大崎地区が最も多く 30.7% (10,183 戸)、次いで大井地区 26.4% (8,734 戸) となっています。

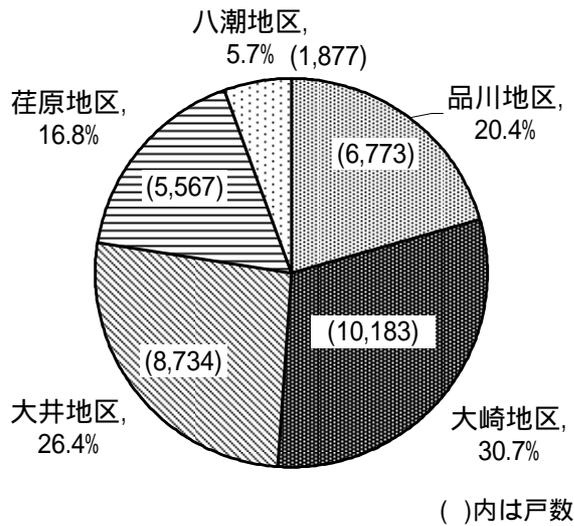


図 2-3-13 地区別戸数の割合
*不詳の 631 を除く母数 33,134 戸

地区別の分譲マンション 1 件あたり戸数の状況

- ・荏原地区では 1 件あたり 50 戸未満の分譲マンションの割合が最も高く 78.6% (114 件) を占めています。
- ・八潮地区は分譲マンション全 6 件のうち、66.6% (4 件) が 200 戸以上となっています。

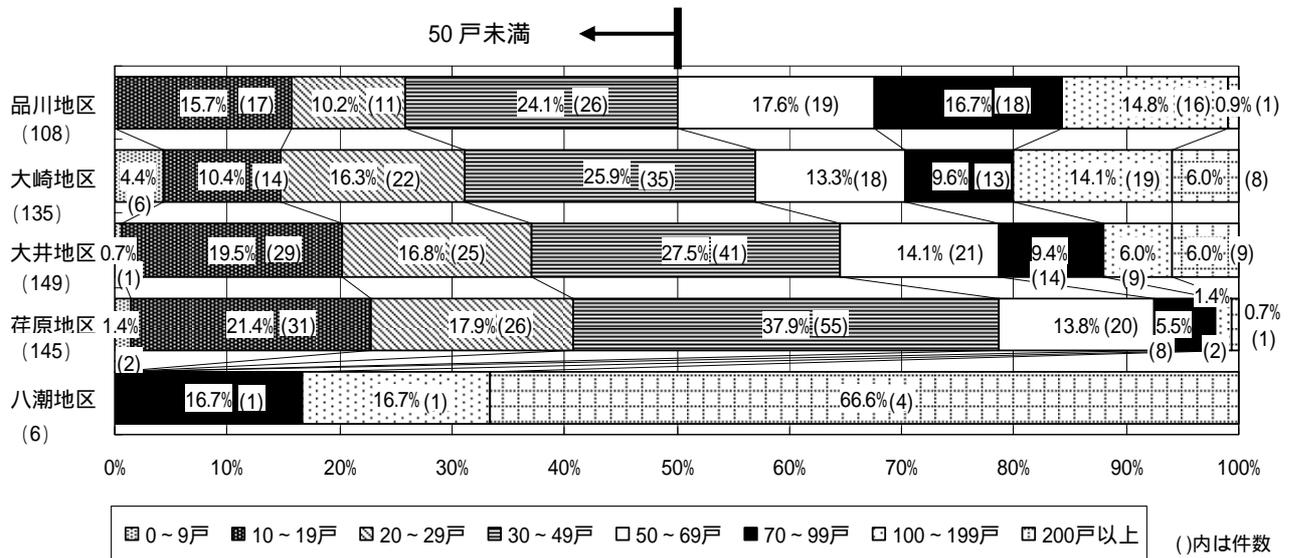


図 2-3-14 地区別戸数別分譲マンション件数割合の状況
*不詳の 631 を除く母数 543 件

全国平均との比較

- ・50戸未満の分譲マンションの割合が62.8%を占め、全国平均の39.4%を大幅に上回っています。特に、20戸未満の分譲マンションの割合が全国平均よりも高い状況です。
- ・品川区の分譲マンション1件あたりの平均戸数は61.0戸であり、全国平均戸数(104.3戸)と比較して小規模なものが多くなっています。

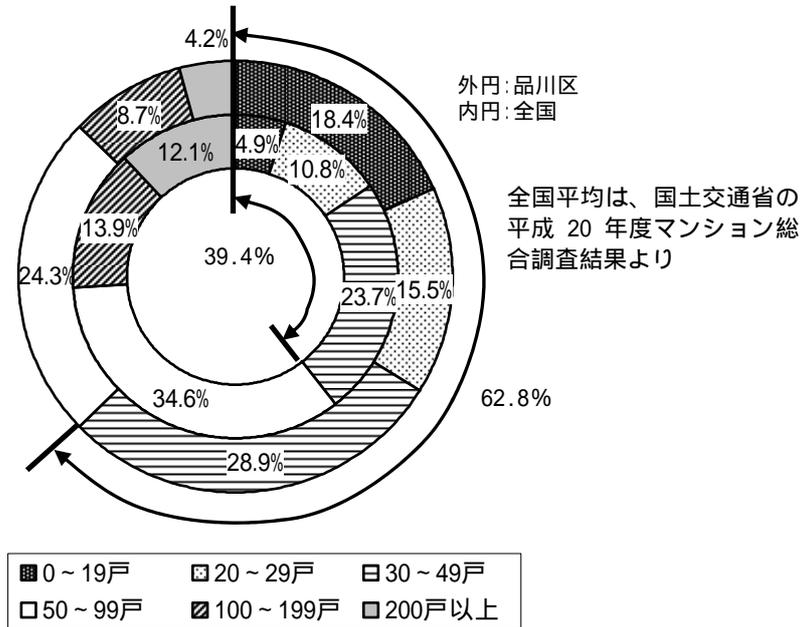


図 2-3-15 全国および品川区の分譲マンションの戸数別割合

*品川区：不詳を除く母数 543 件
 全国：不詳を除く母数 2,140 件

地区別戸数密度

- ・戸数密度(1haあたりの戸数)では、大崎地区が50.41戸/haと最も高く、最も戸数密度の低い八潮地区(6.97戸/ha)の約7倍以上となっています。

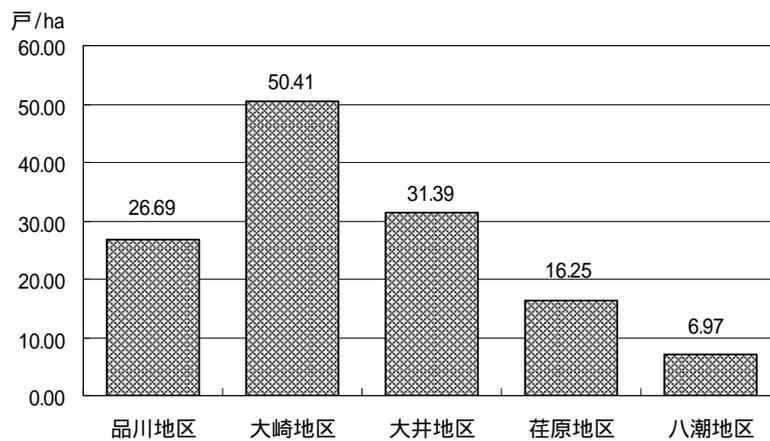


図 2-3-16 地区別戸数密度

*不詳の631を除く母数 543 件

参考 全域	品川地区	大崎地区	大井地区	荏原地区	八潮地区
1,345.9ha	253.8ha	202.0ha	278.2ha	342.5ha	269.4ha

階数

区全体の階数の割合

- ・階数別の状況は、5階建のものが最も多く、15.3%（110件）となっています。
- ・平均階数は8.5階です。

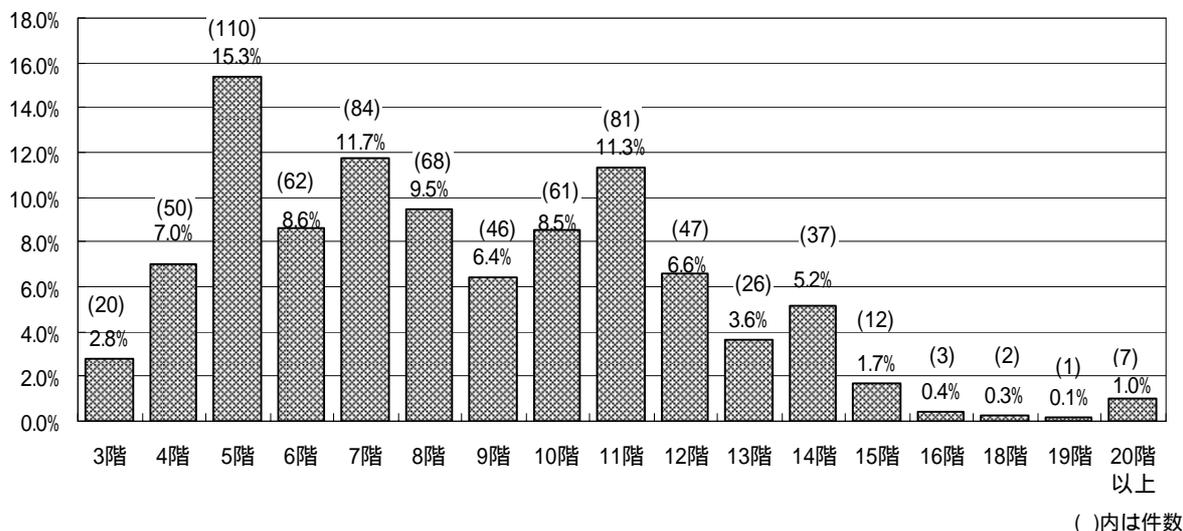


図 2-3-17 階数の状況
*不詳の 457 を除く母数 717 件

全国平均との比較

- ・区は、6階以上の分譲マンションの割合が74.9%を占め、全国平均の46.5%を大幅に上回っています。

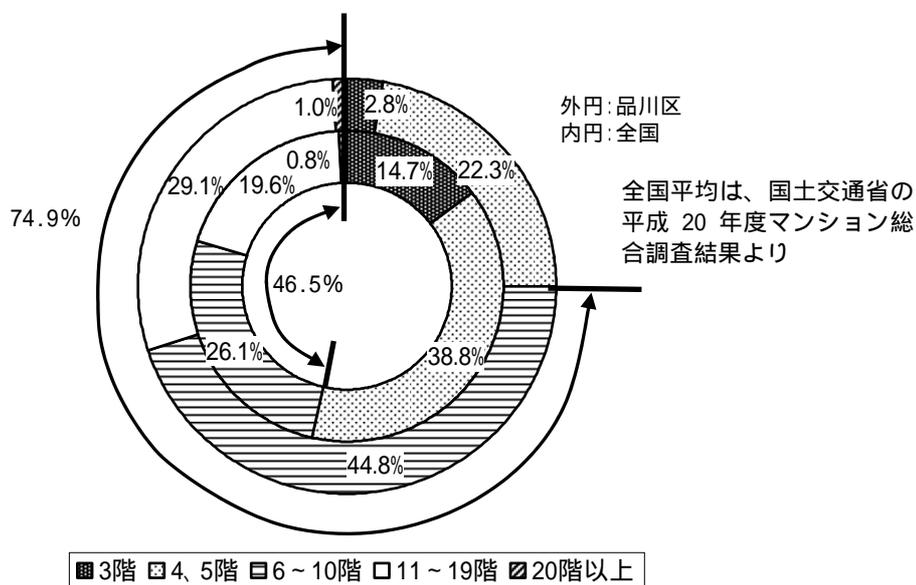


図 2-3-18 全国および品川区の分譲マンションの階数の状況
*品川区：不詳を除く母数 717 件
*全国：不詳を除く母数 5,182 件

地区別階数別割合

- ・地区別階数別割合では、八潮地区以外の地区で比較すると、大崎地区で6階以上のマンション割合が多く、荏原地区で3~5階のマンションの割合が多くなっています。
- ・20階建以上の分譲マンションは、大崎地区、品川地区に立地しています。

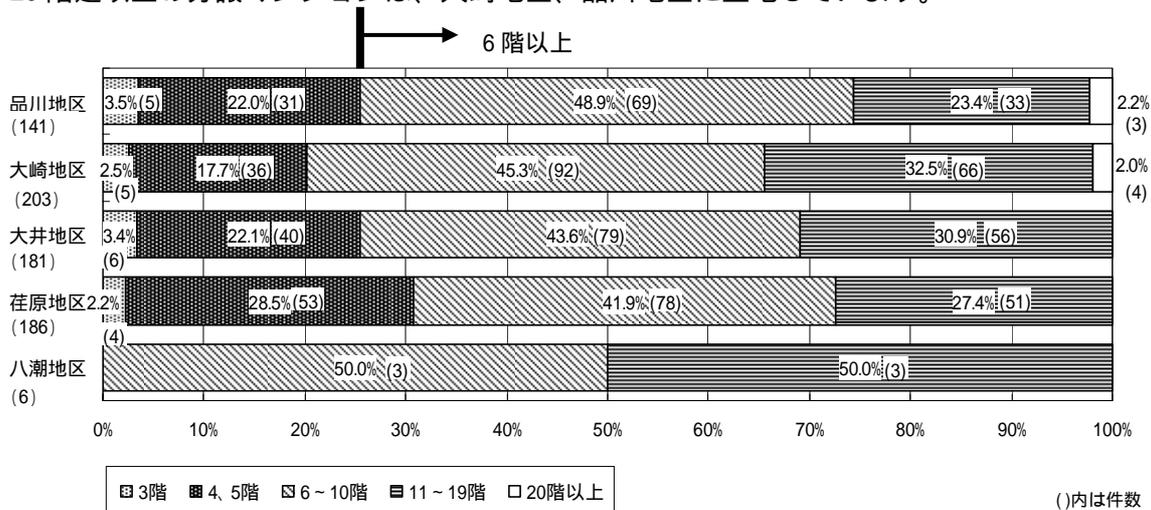


図 2-3-19 地区別階数別分譲マンション件数割合の状況

*不詳の 457 を除く母数 717 件

敷地面積

区全体の敷地面積の割合

- ・分譲マンションの平均敷地面積は約 1,050 m²となっています。
- ・敷地面積別では、500 m²未満が 44.0% (374 件) と最も多く、全体の 73.5% (625 件) が 1,000 m²未満となっています。

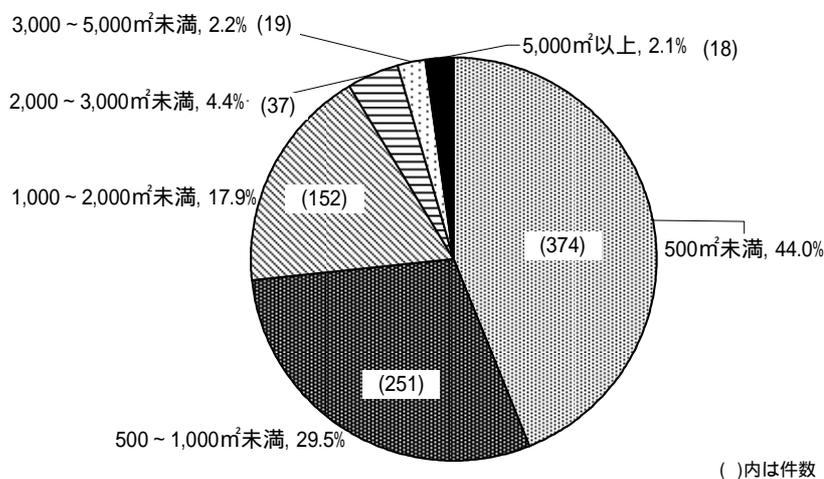


図 2-3-20 敷地面積の状況
*不詳の 323 を除く母数 851 件

全国平均との比較

- ・区内の分譲マンションの敷地面積は、全国平均と比較すると 1,000 m²未満の割合が非常に大きい状況です。
- ・全国平均敷地面積は 5,535.1 m²であり、区の平均敷地面積 (1,049.7 m²) は、全国平均の 5 分の 1 以下となっています。

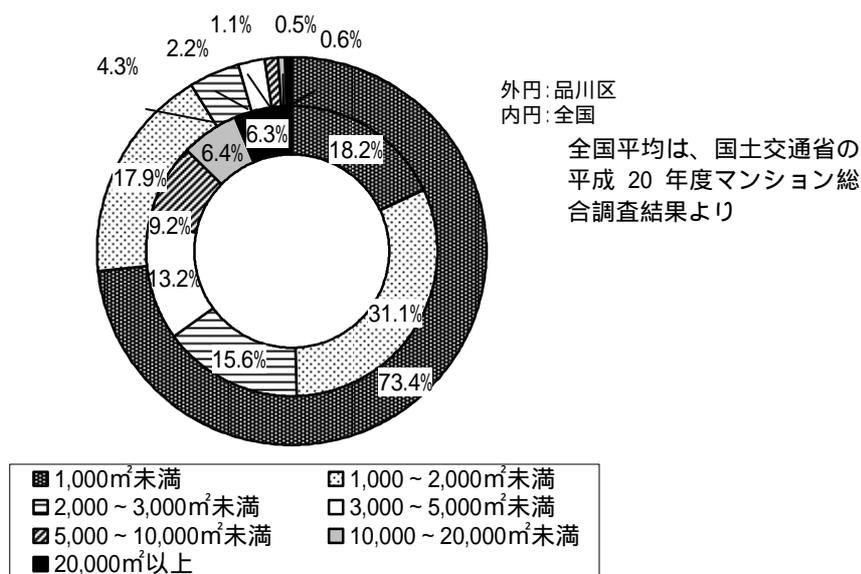


図 2-3-21 全国および品川区マンションの敷地面積の状況

*品川区：不詳を除く母数 851 件
全国：不詳を除く母数 1,975 件

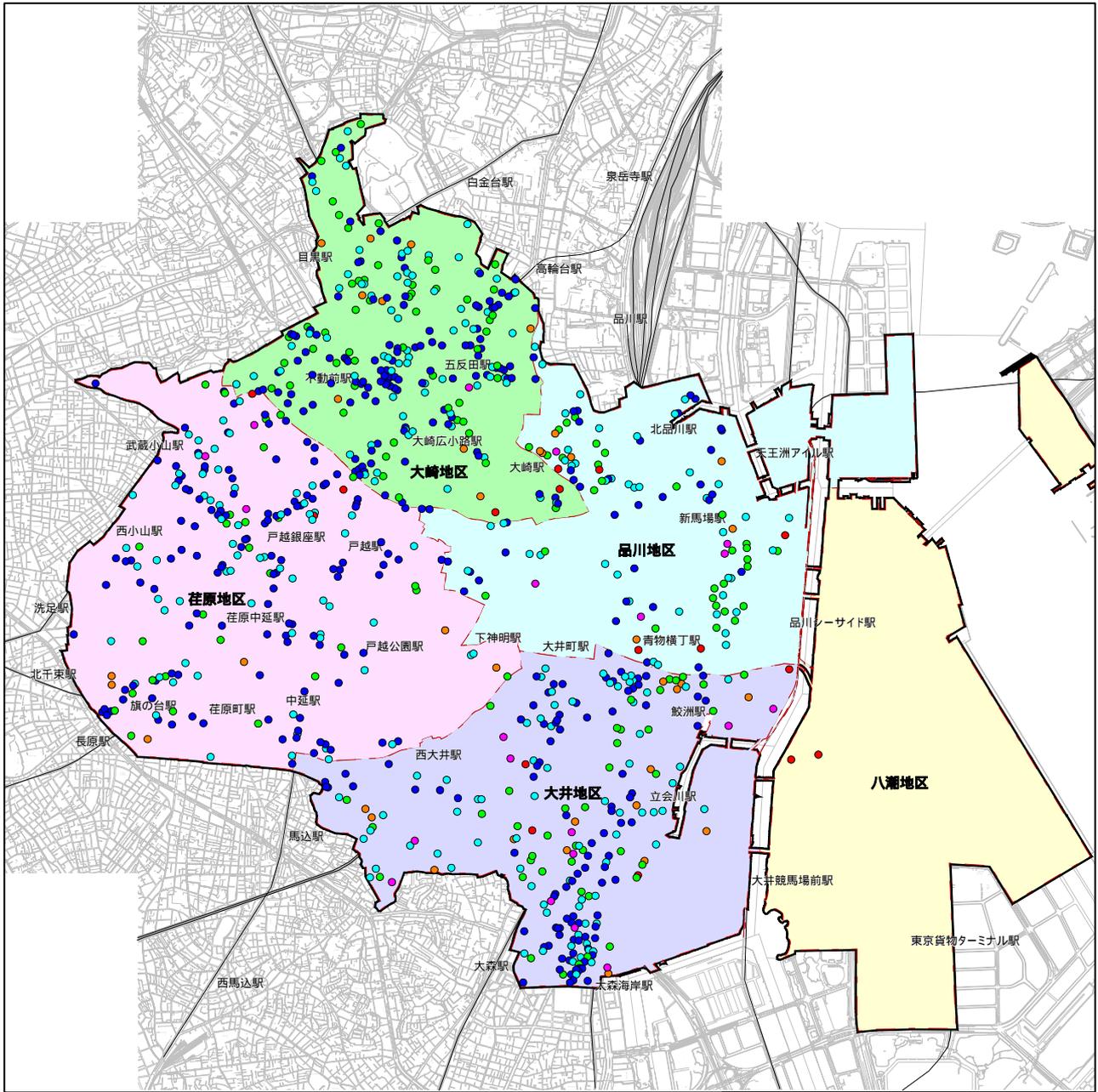


図 2-3-22 敷地面積別分譲マンション分布状況
 *不詳の 323 を除く母数 851 件

2.3.3 居住者等の状況

世帯主の状況

分譲マンション居住世帯数と世帯主の状況

- ・区内の分譲マンション居住世帯数は 53,898 世帯で、区の世界帯数(193,645 世帯)の 27.8% となっています。
- ・世帯主の年齢別の割合では、40～49 歳が最も多く 22.7% (12,227 世帯) となっており、次いで 30～39 歳が 22.4% (12,074 世帯) となっています。

表 2-3-2 分譲マンション居住世帯数

	全体
区の世界帯数	193,645 世帯
分譲マンション居住世帯数	53,898 世帯
分譲マンション居住世帯の区全体に占める割合	27.8%

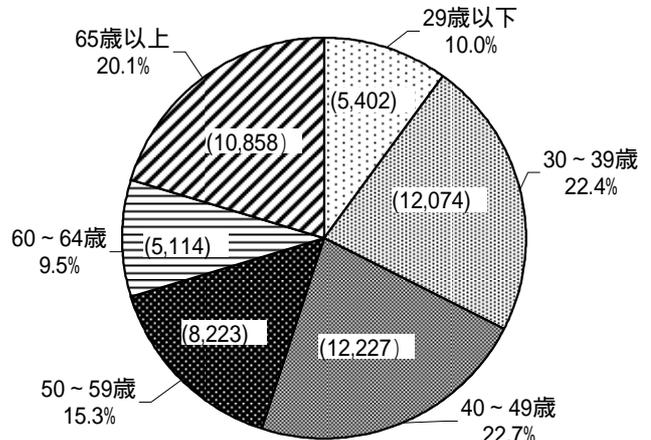


図 2-3-23 世帯主の年齢割合 (平成 23 年)
*母数 53,898 世帯

都平均との比較

- ・世帯主の年齢(*)は、都の平均と比較すると、全体的に年齢層の高い世帯主の割合が多く、25 歳未満の世帯主割合が 4.2 ポイント少なく、65 歳以上の世帯主割合が 1.6 ポイント多い状況です。

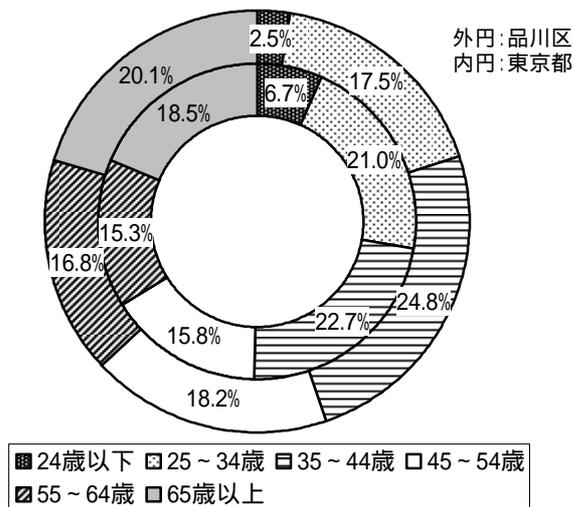


図 2-3-24 東京都および品川区マンションの世帯主の年齢割合

*品川区：母数 53,898 世帯
全国：母数 2,984,900 世帯

*東京都は国勢調査(平成 22 年 10 月 1 日現在)の持ち家の非木造共同住宅の値を使用
分譲マンション居住者は平成 23 年 9 月 30 日現在

竣工年別世帯主の年齢割合

- ・平成18年以降に竣工された分譲マンションでは、30歳代、40歳代の世帯が多く、平成2年以前に竣工した分譲マンションでは、65歳以上の世帯主が多くなっています。

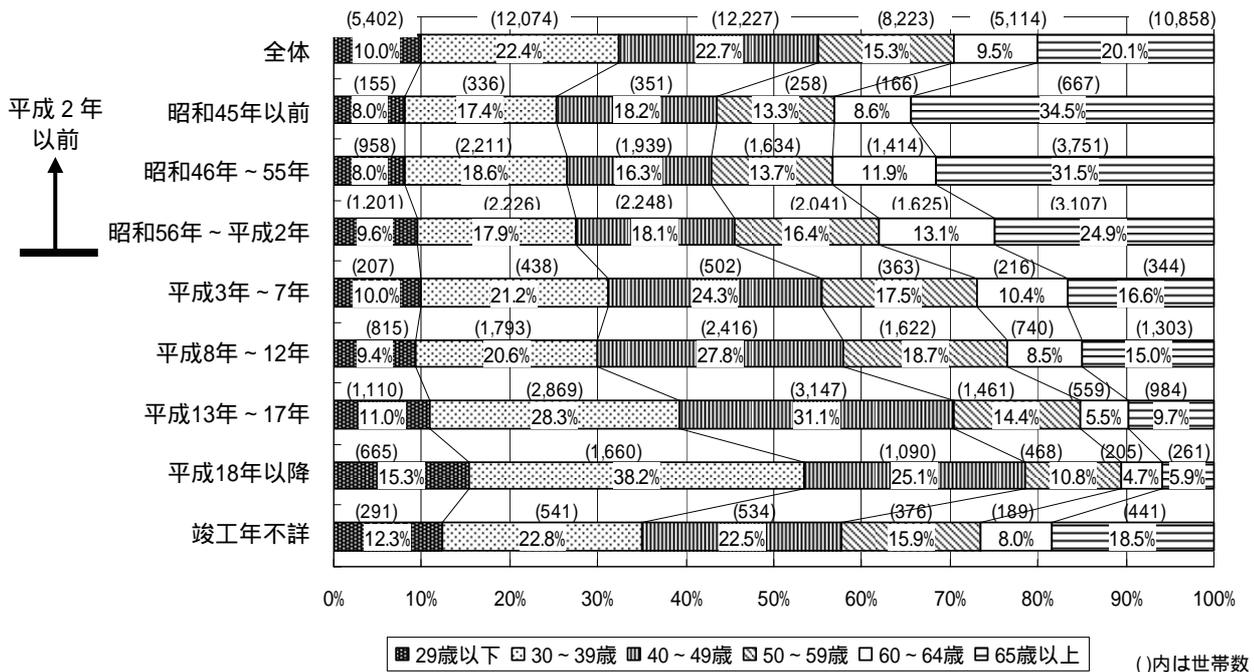


図 2-3-25 竣工年別世帯主の年齢割合

*母数 53,898 世帯

地区別世帯主の年齢割合

- ・地区別の世帯主の年齢別割合は、品川地区、大井地区および八潮地区は、50歳以上の比較的年齢の高い世帯主が多い傾向にあり、大崎地区や荏原地区では、20歳代や30歳代の世帯主が多い傾向にあります。
- ・八潮地区では、65歳以上の世帯主が37.5%（760世帯）を占め、5地区で最も割合が高くなっています。

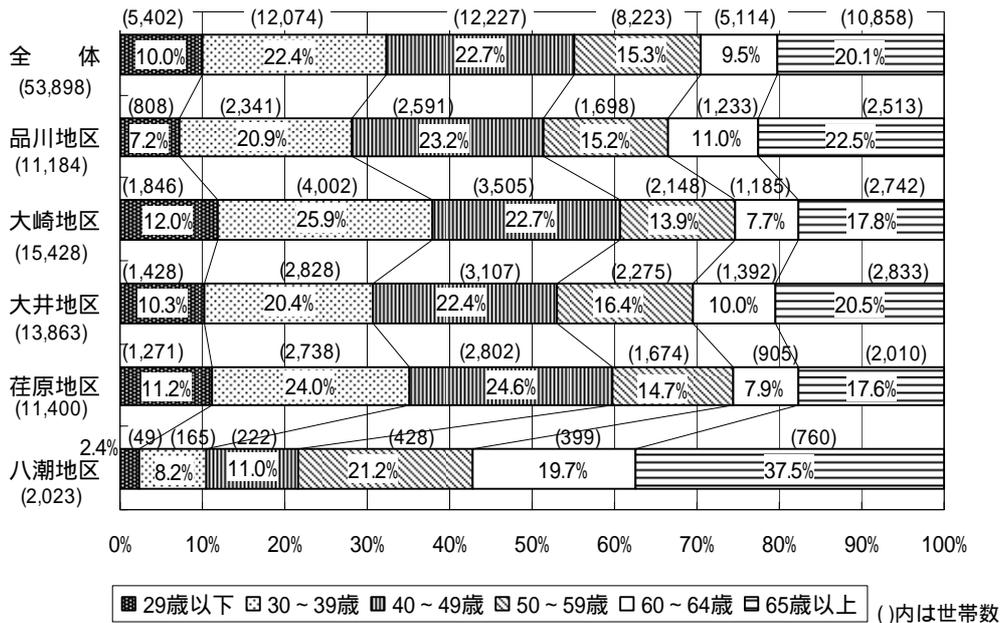


図 2-3-26 地区別世帯主の年齢割合(平成23年)

*母数 53,898 世帯

居住者の状況

居住者数と年齢

- ・区内の分譲マンション居住者数は 103,556 人で、区の人口(353,326 人*)の 29.3%を占めています。
- ・分譲マンション居住者の年齢層は、30～39 歳が最も多く 20.1% (20,834 人)であり、次いで 40～49 歳が 18.7% (19,332 人)となっています。

表 2-3-3 分譲マンション居住者数

	全体
区の人口	353,326 人
分譲マンション居住者数	103,556 人
分譲マンション居住者の区全体に占める割合	29.3%

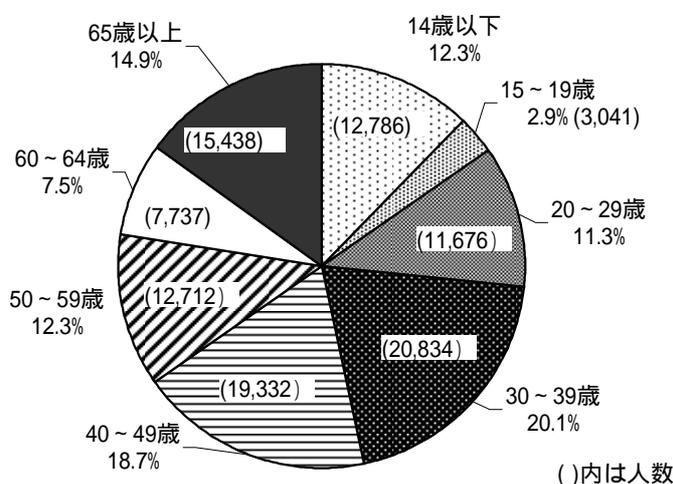


図 2-3-27 居住者の年齢割合 (平成 23 年)

*母数 103,556 人

*区人口は平成 23 年 10 月 1 日現在、分譲マンション居住者は平成 23 年 9 月 30 日現在(以下同様)

年齢 3 区分別人口構成比で見た居住者の年齢

- ・分譲マンション居住者の年齢 3 区分別人口構成比は、区全体と比較すると、14 歳以下の年少人口の割合が多く、65 歳以上の居住者の割合は低くなっており、比較的若い年齢層の割合が多い状況です。

表 2-3-4 年齢 3 区分別人口構成比 (平成 23 年)

	14 歳以下	15～64 歳	65 歳以上	全体
区全体	37,145 人 10.5%	249,057 人 70.5%	67,124 人 19.0%	353,326 人 100%
分譲マンション居住者	12,786 人 12.4%	75,332 人 72.7%	15,438 人 14.9%	103,556 人 100%
分譲マンション居住者の区全体に占める割合	34.4%	30.2%	23.0%	29.3%

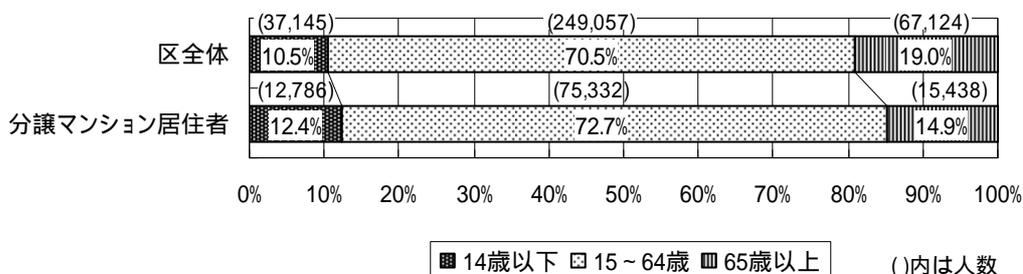


図 2-3-28 年齢 3 区分別人口構成比 (平成 23 年)

*区全体：母数 353,326 人

分譲マンション居住者：母数 103,556 人

世帯構成の割合と世帯人員

世帯構成と世帯人員

- ・分譲マンション居住世帯は、1人世帯が最も多く 48.3% (26,013 世帯) で、分譲マンション居住世帯の 50% 近くを占めています。
- ・分譲マンション居住者の平均世帯人員は 1.92 人 (区全域は 1.82 人) となっています。

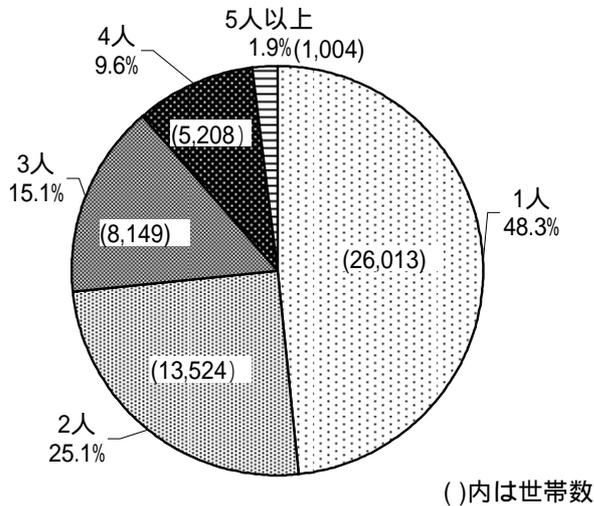


図 2-3-29 世帯構成の割合(平成 23 年)

*母数 53,898 世帯

竣工年別世帯構成割合

- ・竣工年不詳を除き、昭和 45 年以前に竣工された分譲マンションでは 1 人世帯の割合が最も高く、全体の 54.6% を占めています。

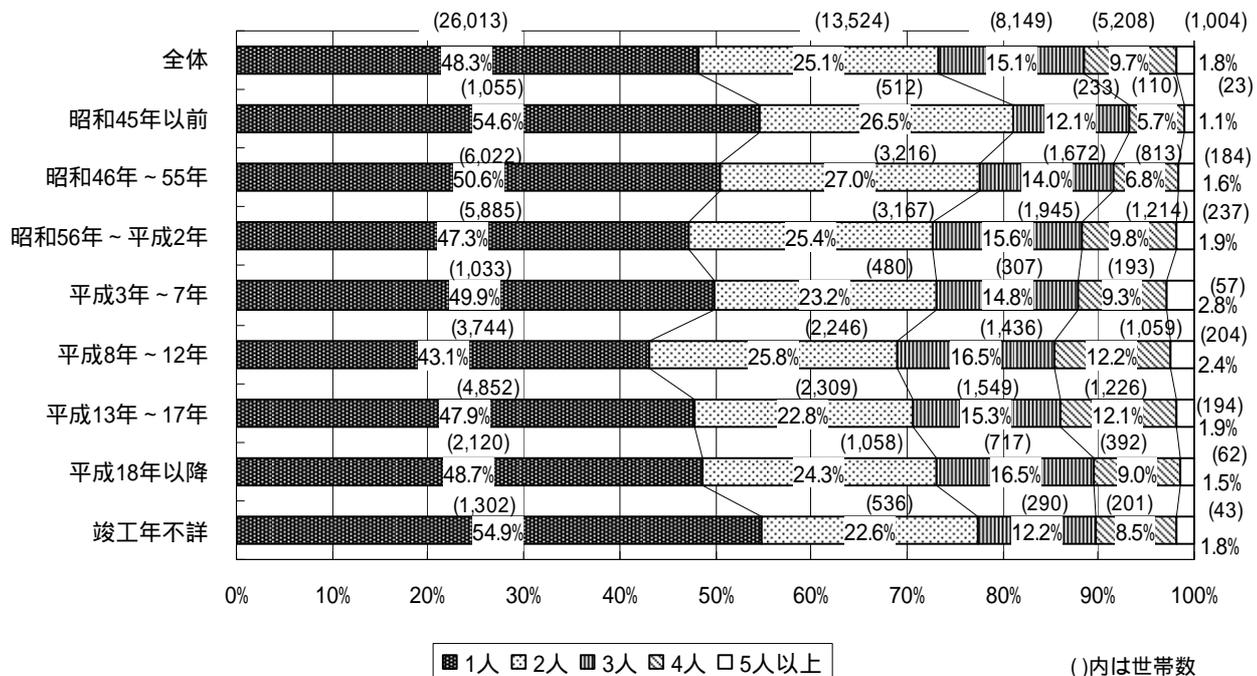


図 2-3-30 世帯構成の割合(平成 23 年)

*母数 53,898 世帯

地区別世帯構成割合

- ・分譲マンション居住世帯のうち 1 人世帯の占める割合は、大崎地区で最も高く（56.1%）、次いで荏原地区（52.5%）となっています。
- ・2人以上の世帯が占める割合は、それぞれ八潮地区が最も高く、次いで品川地区となっています。
- ・八潮地区は、1人世帯の割合が最も低く（24.2%）となっています。

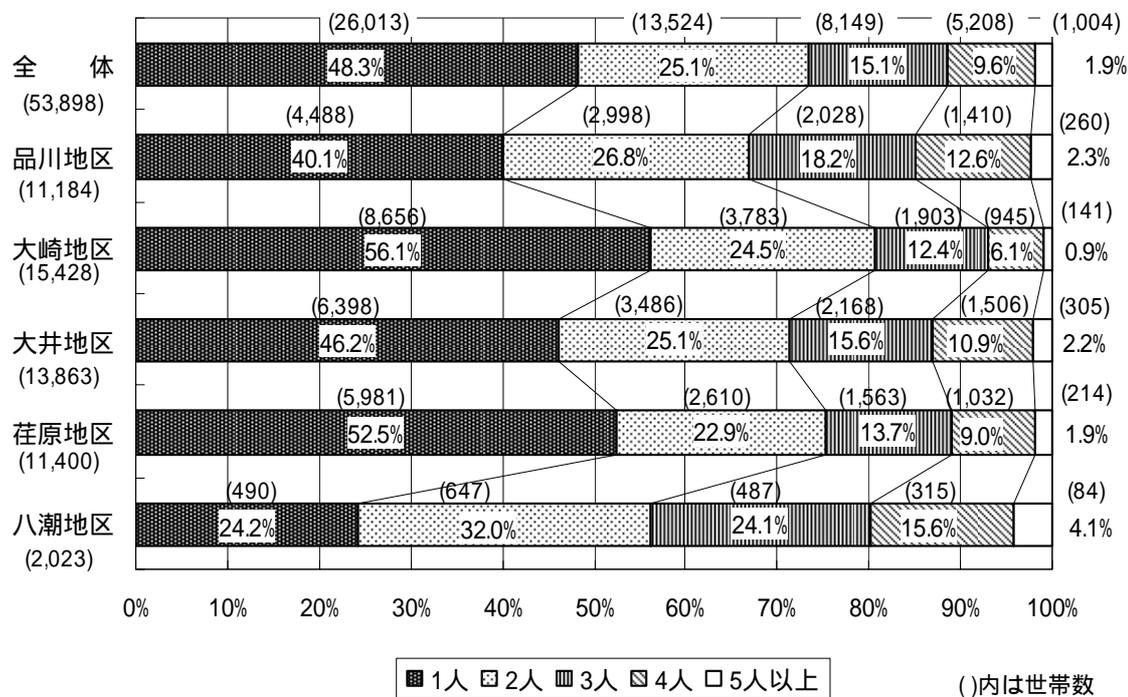


図 2-3-31 地区別世帯構成割合(平成 23 年)

*母数 53,898 世帯

2.3.4 品川区分譲マンションの特性

品川区分譲マンションの属性

品川区の分譲マンションについて、以下に整理します。

表 2-3-5 品川区分譲マンションの総件数と各属性の平均

総件数	1,174 件
築年数	21.4 年/件 (平成元~2 年竣工)
戸数	61.0 戸/件
階数	8.5 階/件
敷地面積	1,049.7 m ² /件
居住者 (世帯人員)	1.92 人/世帯

築年数

- ・区内分譲マンションの平均築年数は 21.4 年です。築 30 年以上 (昭和 56 年以前に竣工) の概ね旧耐震基準の分譲マンションは 28.9% (320 件) を占めています。
- ・国土交通省の平成 20 年度マンション総合調査結果によると、全国の平均築年数は 15.6 年であり、区の平均築年数 (21.4 年) は全国を約 6 年上回っています。

戸数

- ・区内分譲マンションの 1 件あたりの平均戸数は 61.0 戸です。また、戸数別では 50 戸未満のものが 64.5% (350 件) を占めています。
- ・国土交通省の平成 20 年度マンション総合調査結果によると、全国の平均戸数は 104.3 戸であり、全国数値と比較すると、品川区では小規模なマンションが多くなっています。

階数

- ・区内分譲マンションの平均階数は 8.5 階です。また、階数別では 5 階建のものが最も多く、全体の 15.3% (110 件) を占めています。
- ・国土交通省の平成 20 年度マンション総合調査結果による全国の傾向と比較すると、品川区では階数が高い分譲マンションが多くなっています。

敷地面積

- ・区内分譲マンションの平均敷地面積は 1,049.7 m²です。また、敷地面積別では 500 m²未満のものが 44.0% (374 件) を占めています。
- ・国土交通省の平成 20 年度マンション総合調査結果によると、全国の平均敷地面積は 5,535.1 m²であり、区の平均敷地面積 (1,049.7 m²) は、全国平均の 5 分の 1 以下となっています。

居住者 (世帯人員)

- ・分譲マンションにおける 1 人世帯の割合は 48.3% (26,013 世帯) となっています。
- ・分譲マンション居住者の平均世帯人員は 1.92 人/世帯となっています。

地区別に見た属性

品川地区

- ・件数（194件）は、八潮地区に次いで2番目に少ない状況です。
- ・平均築年数（21.9年）、平均戸数（62.1戸）、平均階数（8.4階）ともに区の平均に近い値となっています。
- ・京浜東北線以東、海岸通り沿いに多く建設されています。

大崎地区

- ・件数（345件）、戸数（210戸）ともに最も多く、戸数密度（50.41戸/ha）も区の平均の約2倍となっています。
- ・平均築年数（22.9年）、平均戸数（76.0戸）については、八潮地区に次いで2番目に大きくなっています。
- ・平均敷地面積（964.6㎡）については、荏原地区に次いで2番目に狭い状況となっています。
- ・1人世帯割合が（56.1%）最も多い地区となっています。
- ・五反田駅や目黒駅周辺および各鉄道沿線、中原街道等広幅員道路沿道を中心に建設されています。

大井地区

- ・件数（280件）で3番目、戸数（8,734戸）では2番目に多く、戸数密度（31.39戸/ha）は区の平均の約1.3倍となっています。
- ・平成18年以降に竣工された分譲マンションが多く、平均築年数（19.6年）は5地区中最も小さくなっています。
- ・平均戸数（58.6戸）は、区の平均よりも少なく、荏原地区に次いで2番目に少なくなっています。
- ・京浜東北線と京浜急行線に挟まれた地域に多く建設されています。

荏原地区

- ・件数（319件）は2番目で、平均戸数（38.4戸）が最も少なく、総戸数（5,567戸）、戸数密度（16.25戸/ha）ともに八潮地区に次いで2番目に低い状況となっています。
- ・平均敷地面積（882.9㎡）が最も小さく、小規模な分譲マンションが多い状況となっています。
- ・大崎地区に次いで1人世帯割合（52.5%）が多くなっています。
- ・中原街道等の広幅員道路沿道で多く建設されています。

八潮地区

- ・件数（36件）、戸数1,877戸はいずれも最も少なく、平均築年数（27.7年）、平均戸数（312.8戸）、平均階数（11.3階）、平均敷地面積（16,956.5㎡）は5地区中最も大きな数値となっています。
- ・昭和50年代に行われた独立行政法人都市再生機構、東京都住宅供給公社等の開発による団地型の分譲マンションで、1人世帯割合（24.2%）が最も低く、65歳以上の世帯主割合（23.9%）が最も高くなっています。

表 2-3-6 地区別に見た各属性

		全 域	品川地区	大崎地区	大井地区	荏原地区	八潮地区
総件数(件)		1,174	194	345	280	319	36
総件数の割合(%)		100.0%	16.5%	29.4%	23.8%	27.2%	3.1%
総戸数(戸)		33,134	6,773	10,183	8,734	5,567	1,877
総戸数の割合(%)		100.0%	20.4%	30.7%	26.4%	16.8%	5.7%
戸数密度(戸/ha)		24.62	26.69	50.41	31.39	16.25	6.97
竣工年	昭和 45 年以前	50	10	22	8	10	
	昭和 46 年～55 年	234	44	98	51	41	
	昭和 56 年～平成 2 年	287	43	66	53	89	36
	平成 3 年～7 年	61	6	11	18	26	
	平成 8 年～12 年	206	36	54	58	58	
	平成 13 年～17 年	204	37	64	48	55	
	平成 18 年以降	65	7	17	26	15	
	竣工年不明	67	11	13	18	25	
	平均築年数	21.4	21.9	22.9	19.6	20.1	27.7
戸数	0～9 戸	9		6	1	2	
	10～19 戸	91	17	14	29	31	
	20～29 戸	84	11	22	25	26	
	30～49 戸	157	26	35	41	55	
	50～69 戸	78	19	18	21	20	
	70～99 戸	54	18	13	14	8	1
	100～199 戸	47	16	19	9	2	1
	200 戸～	23	1	8	9	1	4
	戸数不明	631	86	210	131	174	30
	平均戸数	61.0	62.1	76.0	58.6	38.4	312.8
階数	3 階	20	5	5	6	4	0
	4 階	50	6	14	11	19	0
	5 階	110	25	22	29	34	0
	6～7 階	146	27	41	37	41	0
	8～10 階	175	42	51	42	37	3
	11～14 階	191	31	60	51	46	3
	15 階～	25	5	10	5	5	0
	階数不明	457	53	142	99	133	30
平均階数	8.5	8.4	9.1	8.4	8.0	11.3	
敷地面積	500 m ² 未満	374	36	118	97	123	
	500～1,000 m ² 未満	251	42	70	73	66	
	1,000～2,000 m ² 未満	152	30	53	41	28	
	2,000～3,000 m ² 未満	37	7	9	15	6	
	3,000～5,000 m ² 未満	19	4	1	11	3	
	5,000 m ² 以上	18	6	3	4	3	2
	敷地面積不明	323	69	91	39	90	34
	平均敷地面積(m ²)	1,049.7	1,270.0	964.6	1,051.8	882.9	16,956.5
居住者	世帯数	53,898	11,184	15,428	13,863	11,400	2,023
	居住者数	103,556	23,553	26,461	27,487	21,109	4,946
	1人世帯割合	48.3%	40.1%	56.1%	46.2%	52.5%	24.2%
	平均世帯人数(人/世帯)	1.92	2.11	1.72	1.98	1.85	2.44
	65 歳以上の世帯主の割合	20.1%	22.5%	17.8%	20.5%	17.6%	37.5%
	65 歳以上の居住者の割合	14.9%	15.5%	14.3%	14.6%	13.4%	23.9%

各地区のマンション居住者・世帯率および年齢3区分構成比

・大崎地区はマンション居住率（46.8%）およびマンション世帯率（47.6%）が5地区で最も高くなっています。一方、荏原地区では最も低く、それぞれ15.8%、15.3%となっています。

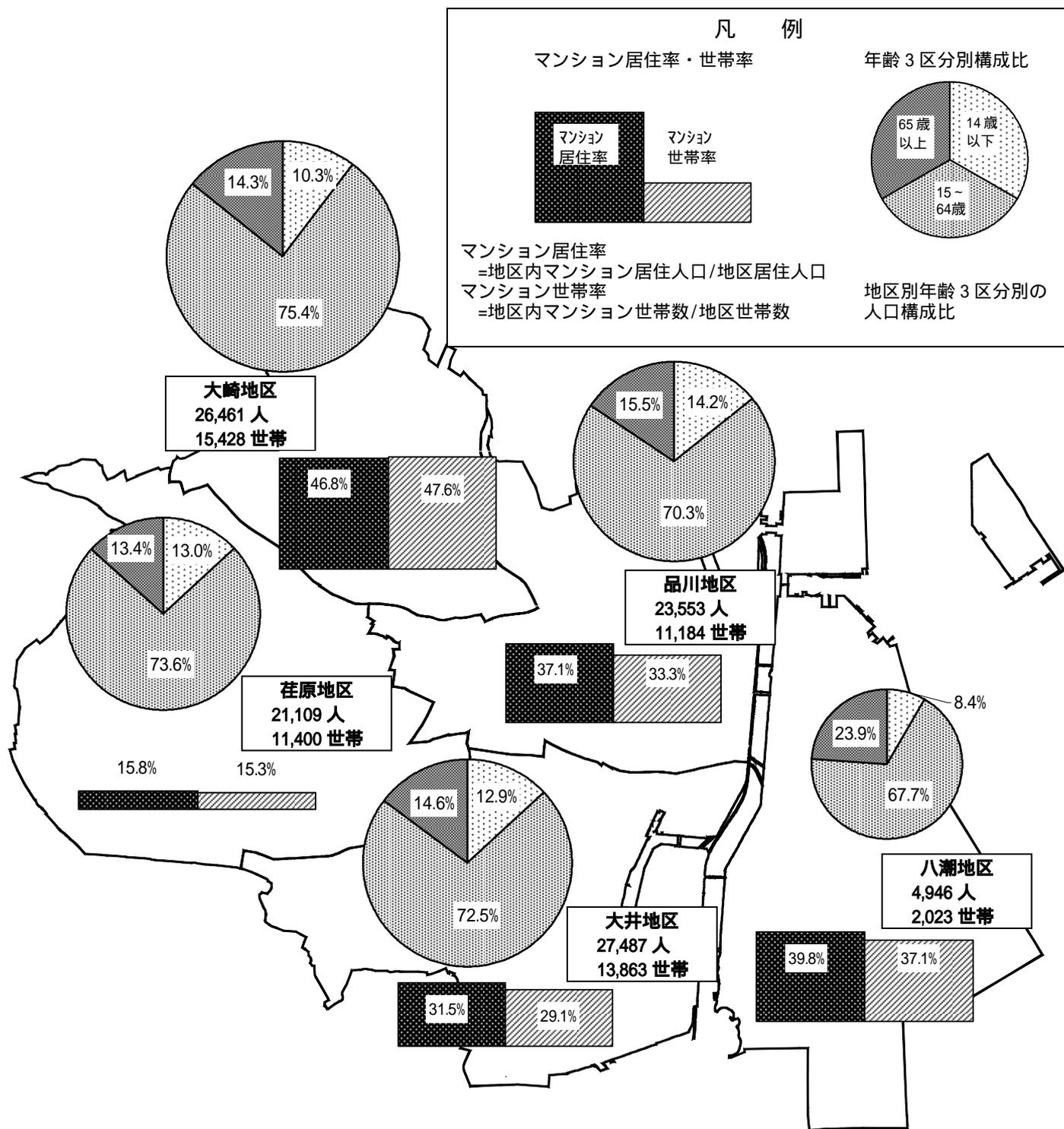


図 2-3-32 各地区のマンション居住者・世帯率および年齢3区分構成比

*分譲マンション居住者数合計：103,556人

分譲マンション世帯数合計：53,898世帯

*区の人口は平成23年10月1日現在、分譲マンション居住者数は平成23年9月30日現在、区の世帯数は平成23年10月1日現在、分譲マンション世帯数は平成23年9月30日現在

2.4 アンケート調査の実施と結果の分析

アンケート調査は、原則として分譲マンションの管理組合を対象に実施しました。

同一敷地内に2棟以上あるマンションについて、管理組合が1つの場合には、同一敷地内に建設された1団体のマンションを1件としてカウントしています。また、管理会社による管理など管理組合が無い場合については、管理会社を対象として調査しています。

2.4.1 回答状況

全体の回答率

- ・調査対象とした分譲マンション1,174件のうち、235件から回答を得ました。
- ・回答率は20.0%でした。

表 2-4-1 回答率

調査対象マンション数	1,174
回答マンション数	235
回答率	20.0%

地区別回答状況

- ・地区別の回答率は、八潮地区を除く地区は概ね20%前後の回答率となっています。

表 2-4-2 地区別回答状況

地区	調査対象マンション数		回答マンション数		回答率
	数	%	数	%	
品川地区	194	16.5%	45	19.1%	23.2%
大崎地区	345	29.4%	68	28.9%	19.7%
大井地区	280	23.8%	53	22.6%	18.9%
荏原地区	319	27.2%	64	27.2%	20.1%
八潮地区	36	3.1%	3	1.3%	8.3%
地区不明	-	-	2	0.9%	-
全 体	1,174	100%	235	100%	20.0%

竣工年別回答状況

- ・竣工年別の回答率は、昭和45年以前の分譲マンションの回答率が最も高く42.0%、その他の年代では不詳を除き、14~23%となっています。

表 2-4-3 竣工年別回答状況

竣工年	調査対象マンション数		回答マンション数		回答率
	数	%	数	%	
昭和45年以前	50	4.3%	21	8.9%	42.0%
昭和46年～55年	234	19.9%	53	22.5%	22.6%
昭和56年～平成2年	287	24.4%	55	23.4%	19.2%
平成3年～7年	61	5.2%	13	5.5%	21.3%
平成8年～12年	206	17.5%	42	17.9%	20.4%
平成13年～17年	204	17.4%	30	12.8%	14.7%
平成18年以降	65	5.5%	11	4.7%	16.9%
竣工年不詳	67	5.7%	10	4.3%	14.9%
全 体	1,174	100.0%	235	100.0%	20.0%

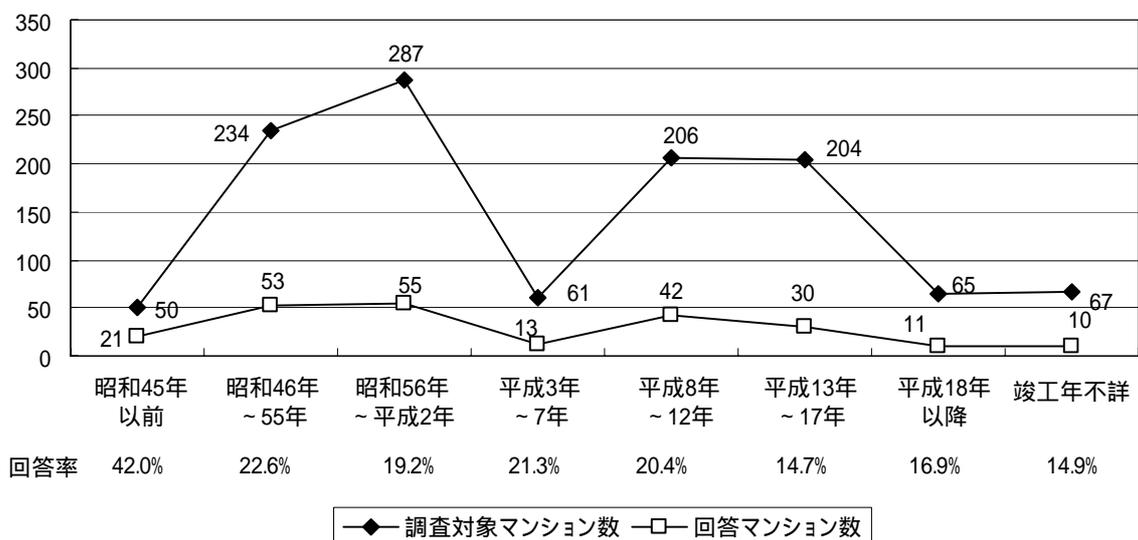


図 2-4-1 竣工年別回答状況

*回答率の母数は各区分の調査対象マンション数

1件あたりの戸数別回答状況

- ・70～99戸の分譲マンションの回答率が最も高く48.1%、次いで50～69戸が47.4%となっています。
- その他の戸数では不詳を除き、31～45%となっています。

表 2-4-4 戸数別回答状況

戸数	調査対象マンション数		回答マンション数		回答率
	数	%	数	%	
3～9戸	9	0.8%	4	1.7%	44.4%
10～19戸	91	7.8%	29	12.3%	31.9%
20～29戸	84	7.2%	33	14.1%	39.3%
30～49戸	157	13.4%	70	29.8%	44.6%
50～69戸	78	6.6%	37	15.7%	47.4%
70～99戸	54	4.6%	26	11.1%	48.1%
100～199戸	47	4.0%	21	8.9%	44.7%
200戸～	23	2.0%	10	4.3%	43.5%
戸数不明	631	53.7%	5	2.1%	0.8%
全体	1,174	100.0%	235	100.0%	20.0%

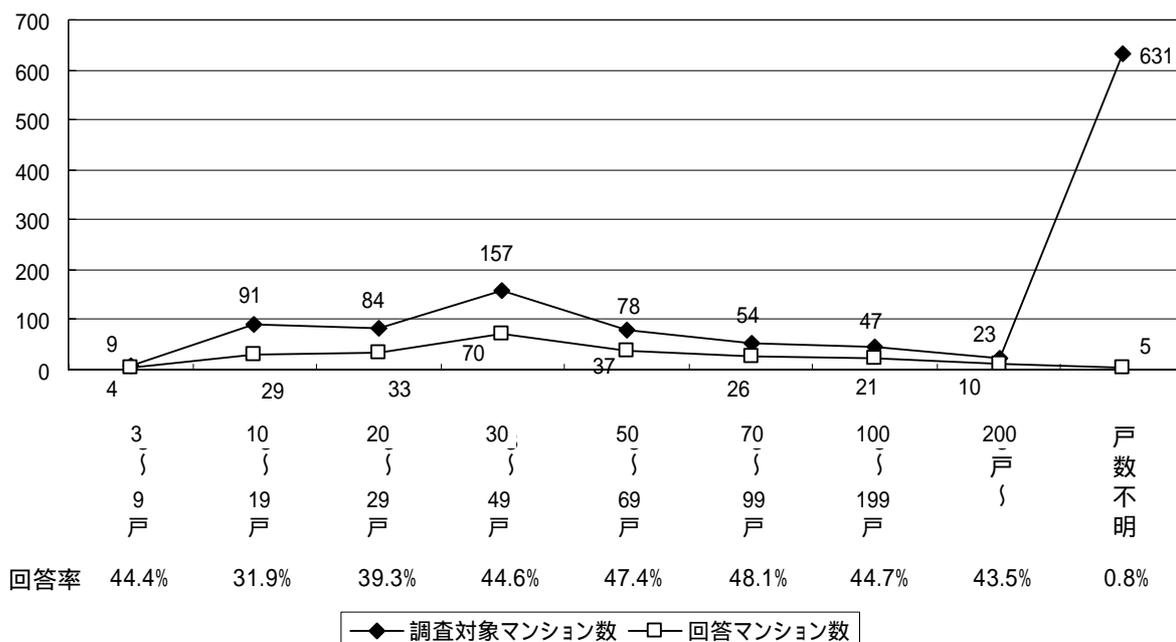


図 2-4-2 戸数別回答状況

*回答率の母数は各区分の調査対象マンション数

回答者

- ・アンケート調査の回答者は、管理組合理事長が最も多く 56.6%、次いで管理受託者（管理会社等）の 34.0%となっています。

表 2-4-5 回答者の属性

回答者の属性	回答マンション数	
	数	%
管理組合理事長	133	56.6%
管理組合役員等	6	2.6%
マンションの居住者	4	1.7%
管理受託者（管理会社等）	80	34.0%
その他	9	3.8%
無回答	3	1.3%
全 体	235	100.0%

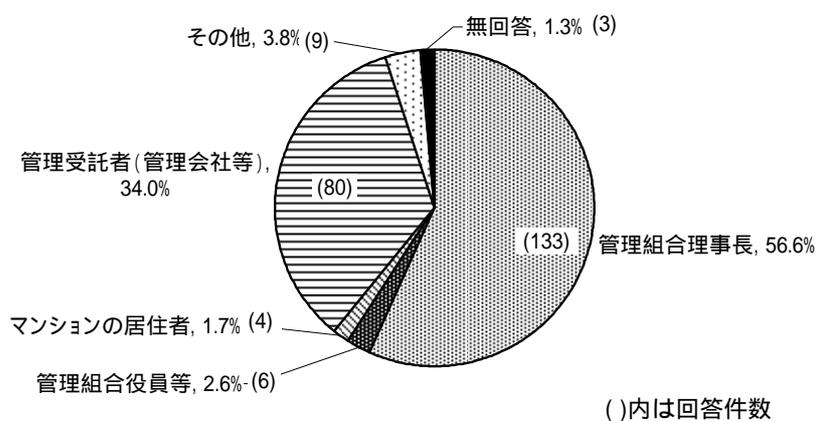


図 2-4-3 回答者の割合

*母数 235 件

2.4.2 分譲マンションの概要

分譲マンションの形態

- ・単棟型（建物が1棟の集合住宅）115件、団地型（同一敷地内に2棟以上ある集合住宅）11件、複合用途型（住宅以外の用途が併設された複合施設）106件から回答を得ました。
- ・団地型の内訳は、2棟のものが9件あり、3棟、7棟のものが1件ずつでした。

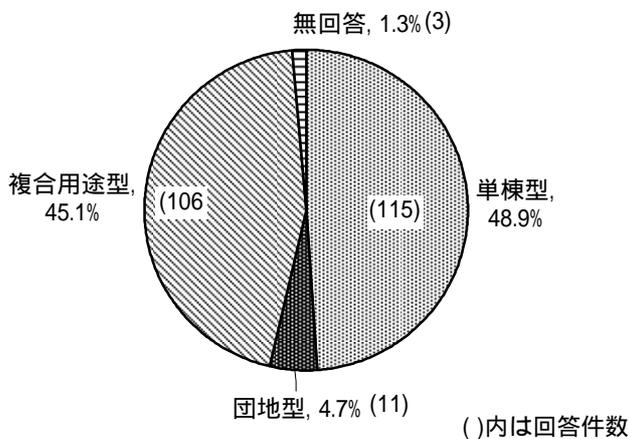


図 2-4-4 形態別分譲マンションの状況

*母数 235 件

表 2-4-6 団地型の棟数

棟数	回答マンション数	
	件数	%
2 棟	9	81.8%
3 棟	1	9.1%
7 棟	1	9.1%
全 体	11	100.0%

分譲当初の戸数

- ・回答のあった分譲マンション 235 件における、分譲・賃貸を含めた分譲当初の総戸数は、14,850 戸です。
- ・分譲当初の総戸数の用途別の内訳は、住宅が 14,420 戸(97.1%)、店舗が 220 戸(1.5%)、事務所が 210 戸(1.4%)となっています。

表 2-4-7 分譲当初の戸数

分 類		分 譲	賃 貸	計
住 宅	戸数(戸)	13,699 戸	721 戸	14,420 戸
	総戸数に占める割合	92.2%	4.9%	97.1%
店 舗	戸数(戸)	190 戸	30 戸	220 戸
	総戸数に占める割合	1.3%	0.2%	1.5%
事 務 所	戸数(戸)	189 戸	21 戸	210 戸
	総戸数に占める割合	1.3%	0.1%	1.4%
合 計(総戸数)				14,850 戸

分譲当初の分譲住宅以外の割合

分譲当初の賃貸住宅の割合

- ・分譲当初から賃貸住宅があった分譲マンションは32件(721戸)ありました。このうち、賃貸住宅の占める割合が30～40%未満の分譲マンションは28.1%(9件)と最も多くなっています。

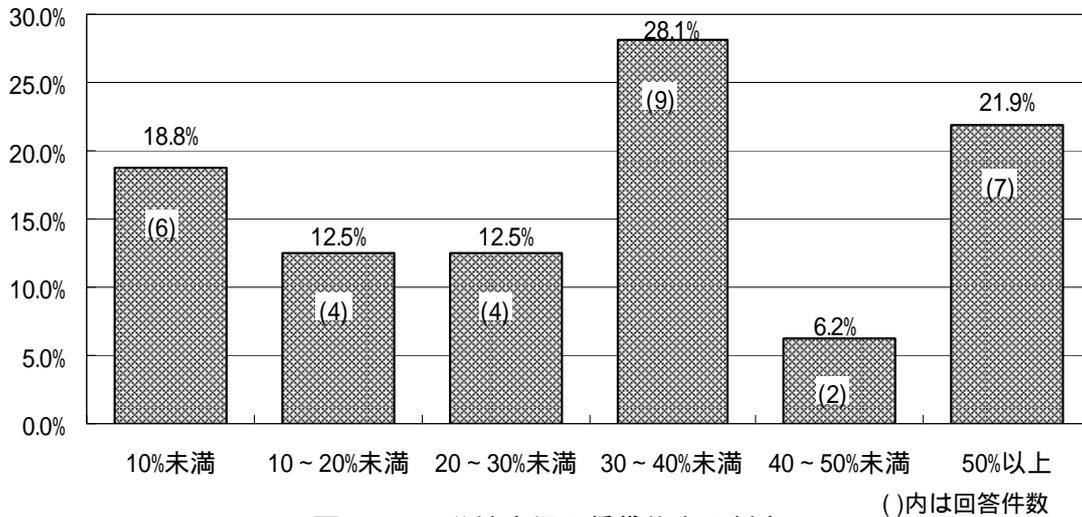


図 2-4-5 分譲当初の賃貸住宅の割合

*賃貸住宅なし 202 を除く母数 32 件

分譲当初の店舗・事務所の割合

- ・複合用途型(106件)のうち、分譲当初から店舗のある分譲マンションは81件、事務所のある分譲マンションが55件でした。
- ・分譲当初の店舗、事務所の割合は、店舗、事務所ともに5%未満が半数以上となっています。

表 2-4-8 分譲当初の店舗・事務所の状況

区分	組合数	区分	組合数
店舗のあるマンション	81 件	事務所のあるマンション	55 件
分譲店舗のあるマンション	66 件	分譲事務所のあるマンション	44 件
賃貸店舗のあるマンション	11 件	賃貸事務所のあるマンション	9 件
分譲および賃貸店舗のあるマンション	4 件	分譲および賃貸事務所のあるマンション	2 件

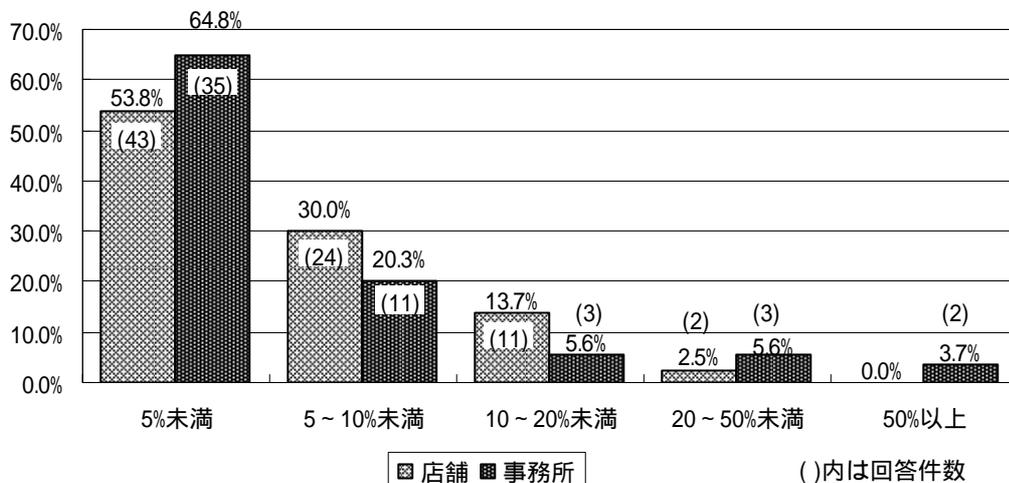


図 2-4-6 分譲当初の店舗・事務所の割合

*店舗：戸数不詳 1 を除く母数 80 件
事務所：戸数不詳 1 を除く母数 54 件

分譲当初の間取り

各間取りを有する割合

- ・間取りのタイプを、居室の数で「1R～1LDK」、「2K～2LDKS」のように7タイプに分類して、各間取りを有する分譲マンションの件数の割合を示しました。
- ・間取りのタイプでは、2K～2LDKSのタイプの住戸を持つ分譲マンションの割合が最も多く、回答のあった181件のうち93.9%（170件）となっています。次いで3K～3LDKSのタイプの住戸を持つ分譲マンションが83.4%（151件）となっています。
- ・5K～5LDKS以上の大きな間取りの住戸を持つ分譲マンションも5件あります。

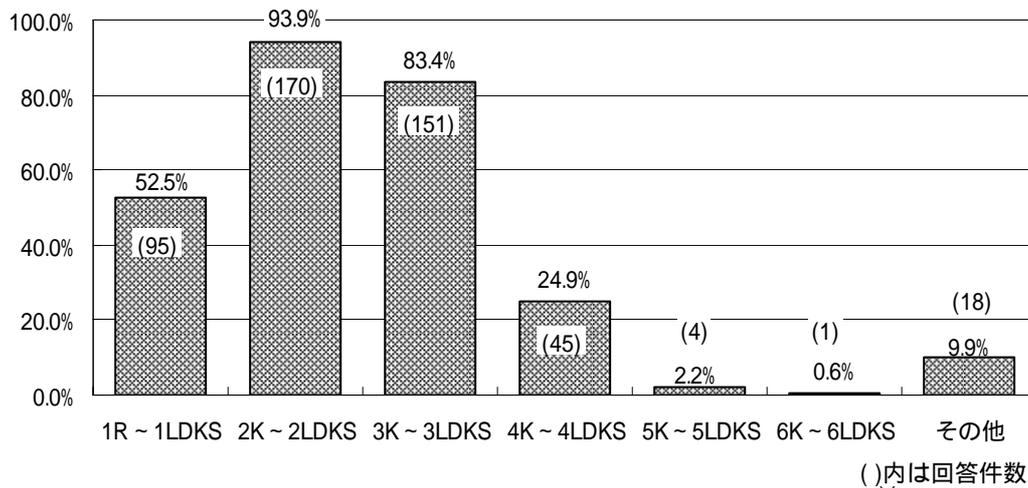


図 2-4-7 各間取りを有する分譲マンション数と割合
*無回答 54 を除く母数 181 件

マンションを代表する間取り

- ・各分譲マンションで最も多い間取りのタイプを「マンションを代表する間取り」として集計すると、3K～3LDKSが73件（40.4%）で最も多く、次いで2K～2LDKSが71件（39.2%）となっています。
- ・単身向けの1R～1LDKSの分譲マンションは31件（17.1%）となっています。

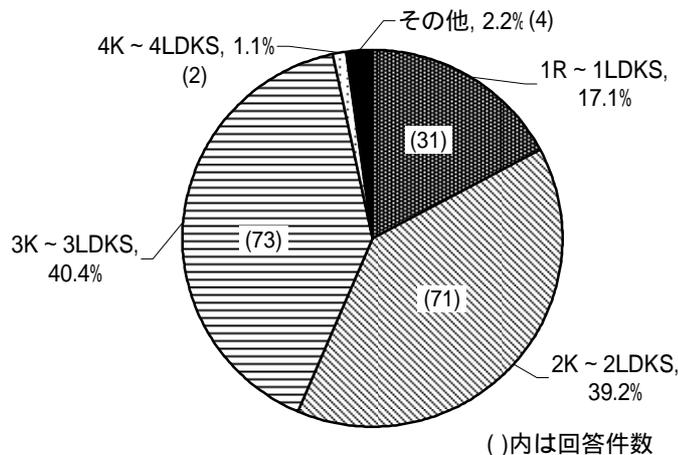


図 2-4-8 マンションを代表する間取りの割合
*無回答 54 を除く母数 181 件

各間取りの平均専有面積

- ・区内分譲マンションの1戸あたり平均専有面積は81.42㎡となっています。
- ・各間取り別の平均専有面積は、最も多い3K～3LDKSで86.57㎡、間取り別に見ると3DKの平均専有面積は57.76㎡、3LDKの平均専有面積は89.11㎡となっています。

表 2-4-9 各間取りの平均専有面積の状況(単位：㎡)

ワンルーム～1LDK+S	ワンルーム	1K	1DK	1LDK	1DK+S	1LDK+S	1LDK+N
50.25㎡ (29.89㎡ ^{*1, *2})	23.25 (22.58 ^{*1})	31.95	27.48	87.03 (41.47 ^{*2})	52.36	(不明)	
2K～2LDK+S		2K	2DK	2LDK	2DK+S	2LDK+S	2LDK+N
99.23㎡ (29.89㎡ ^{*3})		29.41	42.98	111.88 (61.93 ^{*3})		59.81	
3K～3LDK+S		3K	3DK	3LDK	3DK+S	3LDK+S	
86.57㎡ (70.83㎡ ^{*4})			57.76	89.11 (72.00 ^{*4})	75.83		
4K～4LDK+S		4K	4DK	4LDK		4LDK+S	
90.49㎡			73.93	91.04			
5DK～5LDK			5DK	5LDK			
111.20㎡				111.02			
6DK～6LDK			6DK	6LDK	6DK+S		
125.22㎡					125.22		
その他(タイプ別等で上記に分類できないもの)					54.52		
品川区平均					81.42		

表中の()内の面積は、以下の突出した値を除いて算出した面積です。

- (*1: 3戸(160㎡)を除く、*2: 227戸(150.75㎡)と23戸(185㎡)を除く、*3: 550戸(308.87㎡)を除く) *4: 186戸(435.07㎡)を除く

耐震診断・耐震改修

- ・耐震診断は、回答のあった分譲マンション（201件）のうち、7.5%（15件）が実施済みでした。
- ・耐震改修は、回答のあった分譲マンション（159件）のうち、6.3%（10件）が実施済みでした。
- ・竣工年別で見ると、実施の必要性が高い新耐震基準が適用されていない昭和55年以前に竣工した建物（74件）ありました。このうち、耐震診断済みと回答した分譲マンションは6件、耐震改修済みと回答した分譲マンションは4件と少ない状況です。

表 2-4-10 竣工年別耐震診断・耐震改修の実施状況

竣工年	耐震診断済みマンション数			耐震改修済みマンション数		
	回答数 (件)	済数 (件)	%	回答数 (件)	済数 (件)	%
昭和45年以前	19	2	10.5%	16	0	0.0%
昭和46年～55年	51	4	7.8%	47	4	8.5%
昭和56年～平成2年	47	2	4.3%	40	2	5.0%
平成3年～7年	12	1	8.3%	4	0	0.0%
平成8年～12年	33	3	9.1%	29	3	10.3%
平成13年～17年	24	2	8.3%	14	1	7.1%
平成18年以降	8	1	12.5%	4	0	0.0%
竣工年不詳	7	0	0.0%	5	0	0.0%
全体	201	15	7.5%	159	10	6.3%

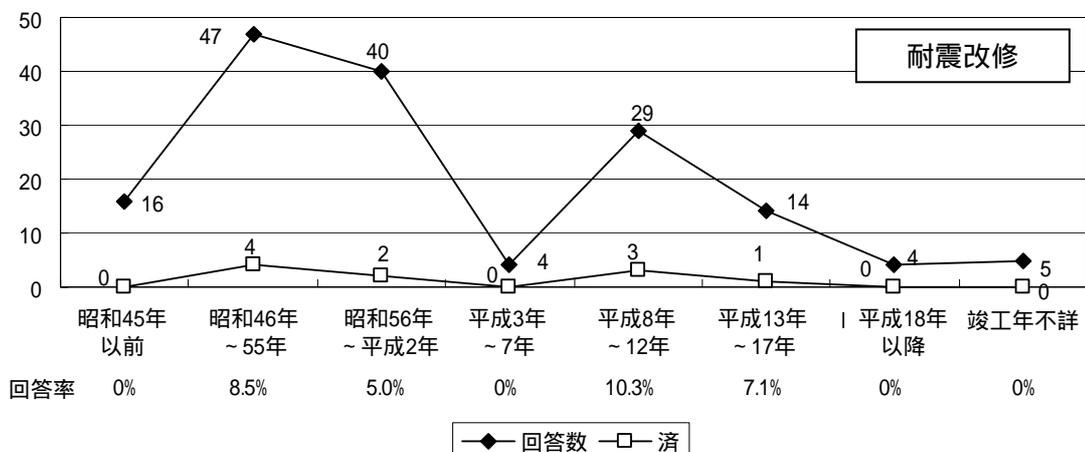
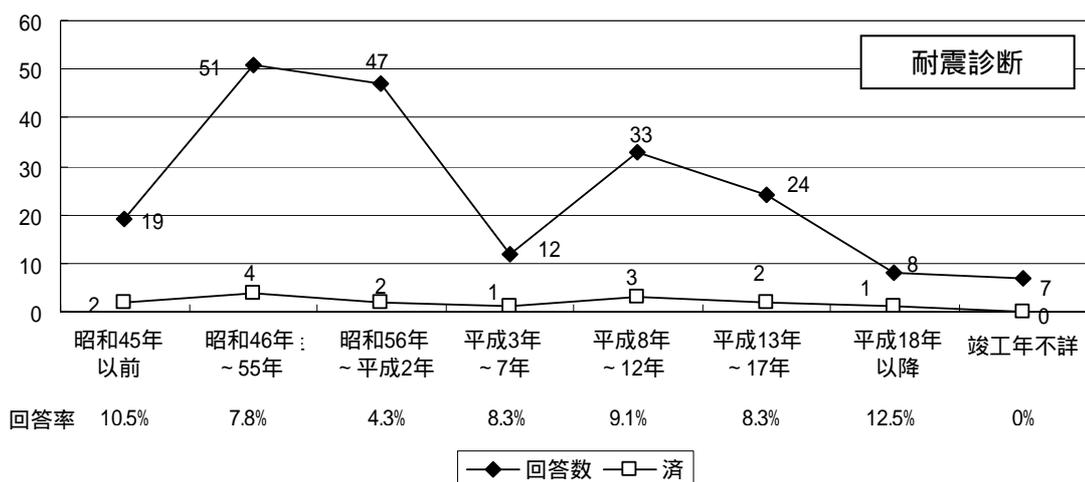


図 2-4-9 竣工年別耐震診断・耐震改修の実施状況

*回答率の母数は各区分の回答数

分譲された住宅の現状の状況

賃貸化率

- ・当初分譲された住戸が現在、賃貸となっている割合を集計したのが表 2-4-11 で、分譲当初の住宅総戸数 13,699 戸のうち 21.6% (2,956 戸) が賃貸住宅となっています。
- ・賃貸化した住戸が無い分譲マンションは 9.9% (16 件) であり、住戸の 20~50% を賃貸化した分譲マンションが 30.2% (49 件) と最も多くなっています。

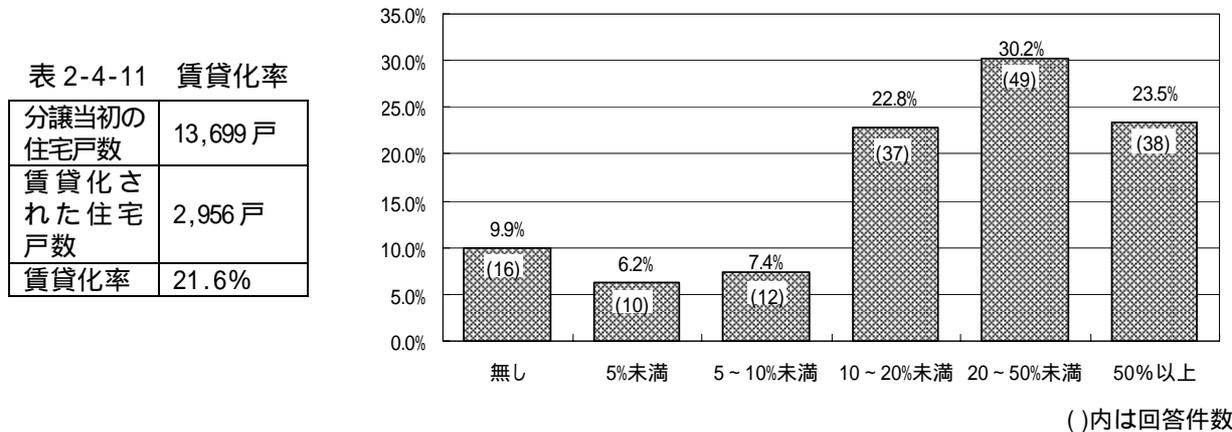


図 2-4-10 分譲住宅の賃貸化率の状況
*無回答 73 を除く母数 162 件

竣工年別賃貸化率の状況

- ・平成 2 年以前に建築された分譲マンションでは「賃貸化率なし」が 3% 未満であり、ほとんどの分譲マンションで賃貸化が行われている状況となっています。
- ・平成 3 年~平成 17 年に建築された分譲マンションで、賃貸化率 10% 未満が高い状況です。

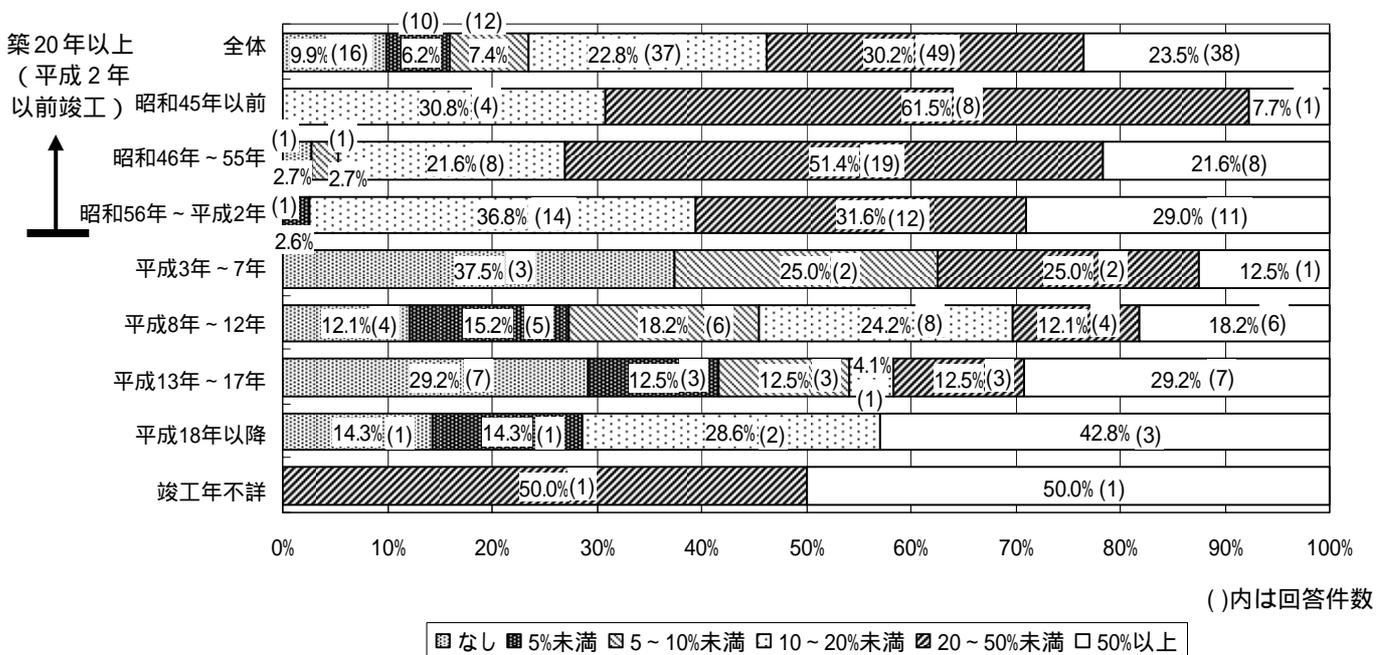


図 2-4-11 竣工年別分譲住宅の賃貸化率の状況
*無回答 73 を除く母数 162 件

空室率

- ・ 回答のあった 118 件のうち、空室のある分譲マンションは 58.5%（69 件）となっています。
- ・ 空室のある分譲マンションでは、戸数に占める空室の割合（空室率）は、5%未満が 32.2%（38 件）と最も多くなっています。
- ・ 空室率 20%以上の分譲マンションも 1.7%（2 件）あります。

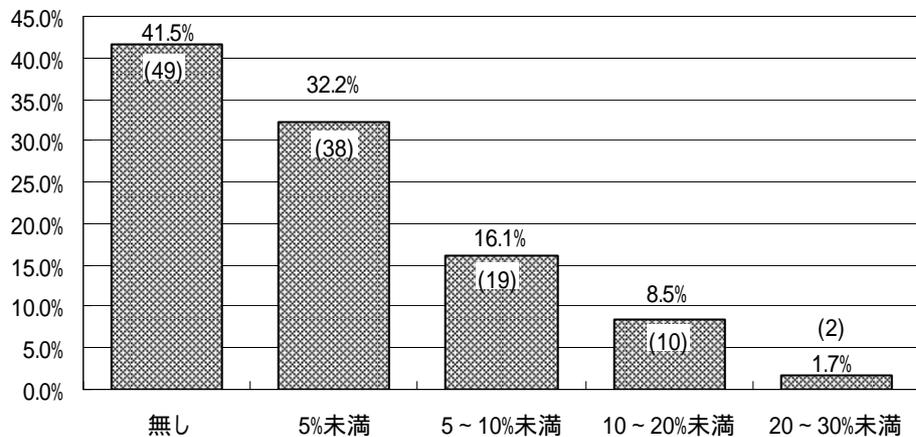


図 2-4-12 空室率の状況
*無回答 117 を除く母数 118 件

他用途への転用率

- ・ 回答のあった 123 件のうち、66.7%（82 件）の分譲マンションで他用途（店舗または事務所等）への転用が行われています。
- ・ 転用があった分譲マンションでは、分譲当初の戸数に占める他用途へ転用した戸数の割合（転用率）は、5%未満が 24.4%（30 件）と最も多く、次いで 50%以上（23 件）となっています。

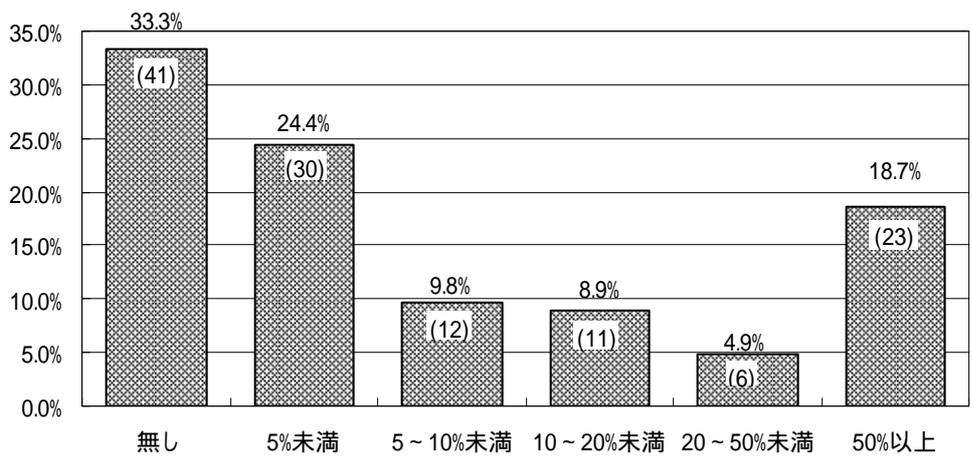
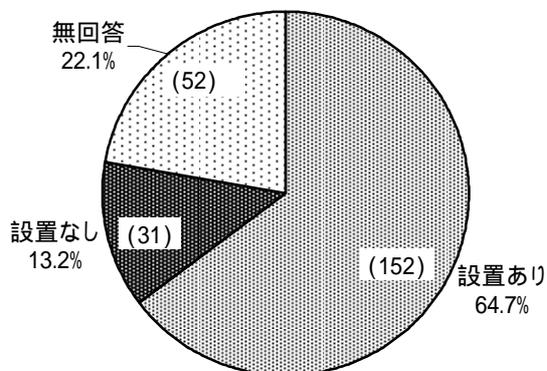


図 2-4-13 他用途への転用率の状況
*無回答 112 を除く母数 123 件

付帯施設

駐車場の設置状況

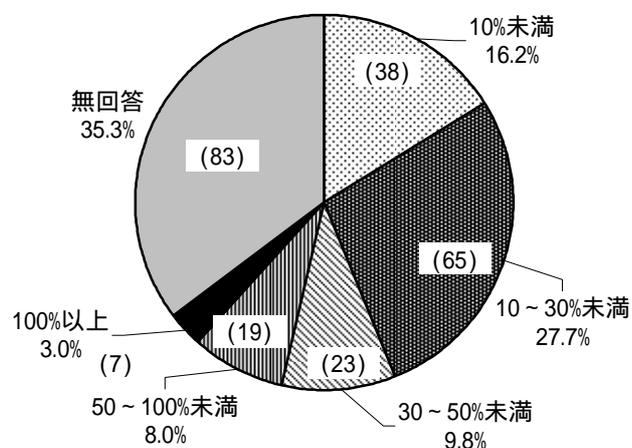
- ・ 駐車場は、64.7%（無回答を除くと83.1%、152件）の分譲マンションで設置されています（図2-4-14）。
- ・ 戸数に対する駐車場の設置台数の割合（駐車場設置率）を見ると、10%～30%未満の分譲マンションが最も多く27.7%（無回答を除くと42.8%、65件）、次いで10%未満が16.2%（無回答を除くと25.0%、38件）となっています（図2-4-15）。
- ・ 設置駐車場台数に対する空き台数の割合（駐車場空き率）は、10%～30%未満が最も多く10.2%（無回答を除くと39.3%、24件）、次いで30%～50%未満が7.2%（無回答を除くと27.9%、17件）となっています（図2-4-16）。
- ・ 駐車場使用料は、3万円/月台が20.9%（無回答を除くと40.2%、49件）、2万円/月台が18.7%（無回答を除くと36.1%、44件）となっています（図2-4-17）。



()内は回答件数

図 2-4-14 駐車場設置状況

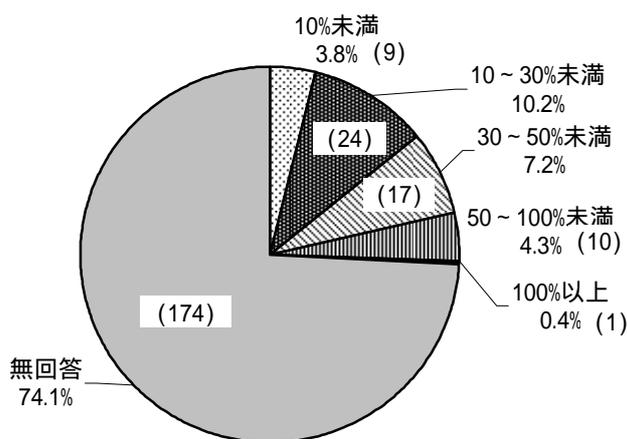
*母数 235 件



()内は回答件数

図 2-4-15 駐車場設置率の状況

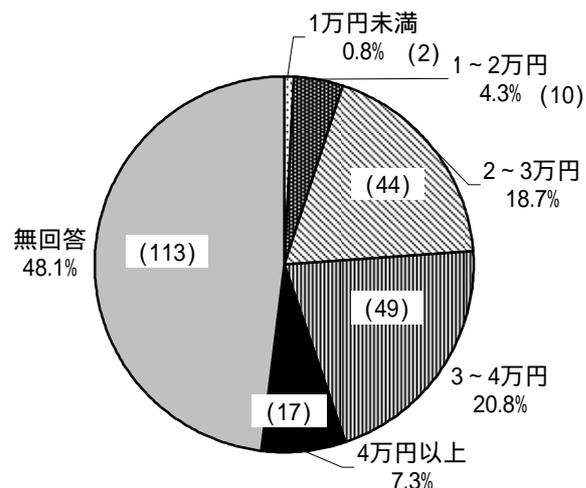
*母数 235 件



()内は回答件数

図 2-4-16 駐車場空き率の状況

*母数 235 件



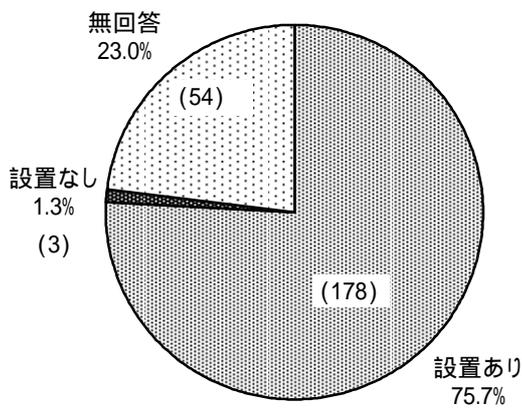
()内は回答件数

図 2-4-17 駐車場使用料の状況

*母数 235 件

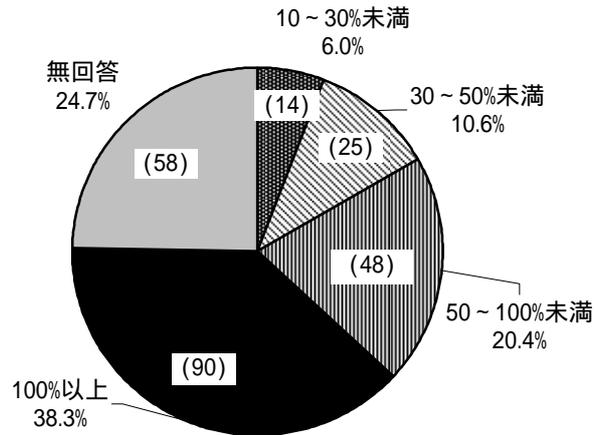
自転車置場の設置状況

- ・自転車置場は、75.7%（無回答を除くと98.3%、178件）の分譲マンションで設置されています（図2-4-18）。
- ・戸数に対する自転車置場の設置台数の割合（自転車置場設置率）を見ると、100%以上の分譲マンションが38.3%（無回答を除くと50.8%、90件）で最も多くなっています（図2-4-19）。
- ・設置自転車置場台数に対する空き台数の割合（自転車置き場空き率）は、0%が最も多く17.9%（無回答を除くと44.7%、42件）となっており、駐車場に比べ空きがない分譲マンションが多く見られます（図2-4-20）。
- ・自転車置場の使用料は、250～500円/月末満の分譲マンションが最も多く、次いで100円～250円未満/月、500円～1,000円未満/月が同数で並んでいます。使用料を徴収していない(0円)分譲マンションも11.1%（無回答を除くと16.5%、26件）見られました（図2-4-21）。



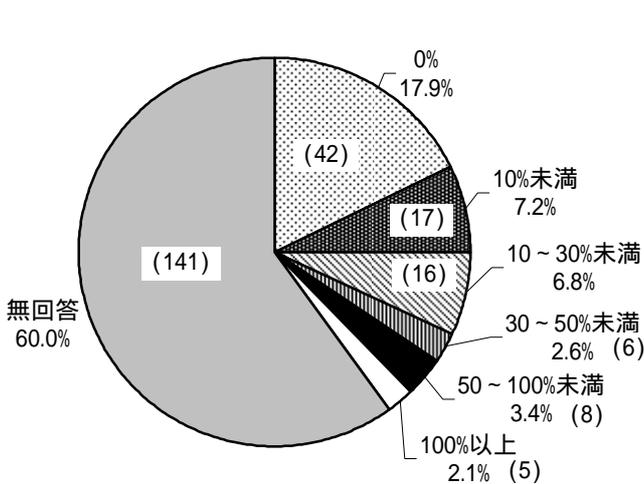
()内は回答件数

図2-4-18 自転車置場設置状況
*母数 235 件



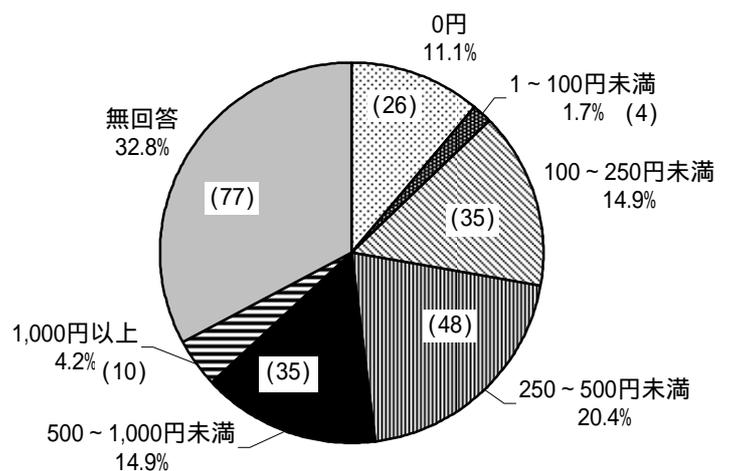
()内は回答件数

図2-4-19 自転車置場設置率の状況
*母数 235 件



()内は回答件数

図2-4-20 自転車置場空き率の状況
*母数 235 件

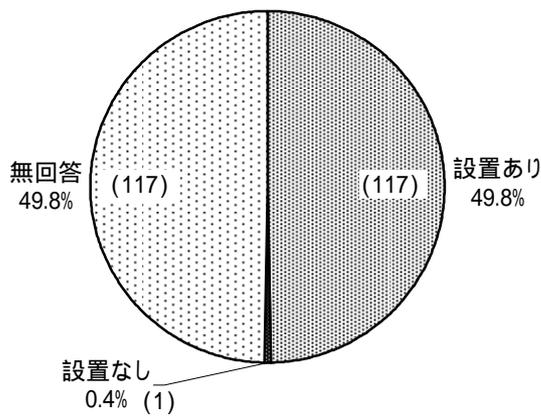


()内は回答件数

図2-4-21 自転車置場使用料の状況
*母数 235 件

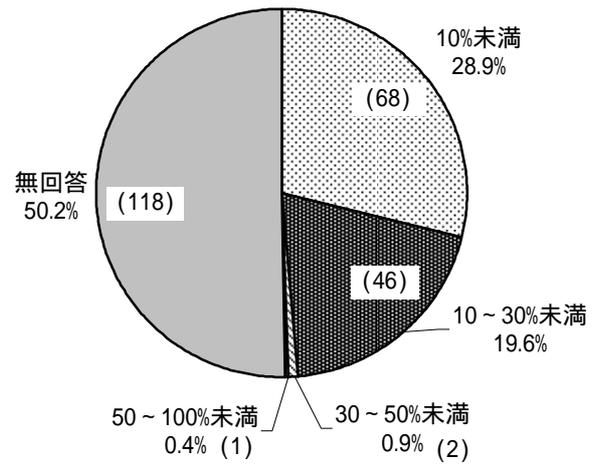
バイク置場の設置状況

- ・バイク置場は、49.8%（無回答を除くと99.2%、117件）の分譲マンションで設置されています（図2-4-22）。
- ・戸数に対するバイク置場の設置台数の割合（バイク置場設置率）を見ると、10%未満の分譲マンションが28.9%（無回答を除くと58.1%、68件）で最も多くなっています（図2-4-23）。
- ・設置バイク置場台数に対する空き台数の割合（バイク置き場空き率）は、100%以上の分譲マンションが5.5%（無回答を除くと31.7%、13件）で最も多くなっています（図2-4-24）。
- ・バイク置場の使用料については、2,000円以上の分譲マンションが14.1%（無回答を除くと31.4%、33件）と最も多く、次いで1,000円～1,500円未満11.5%（無回答を除くと25.7%、27件）となっています（図2-4-25）。



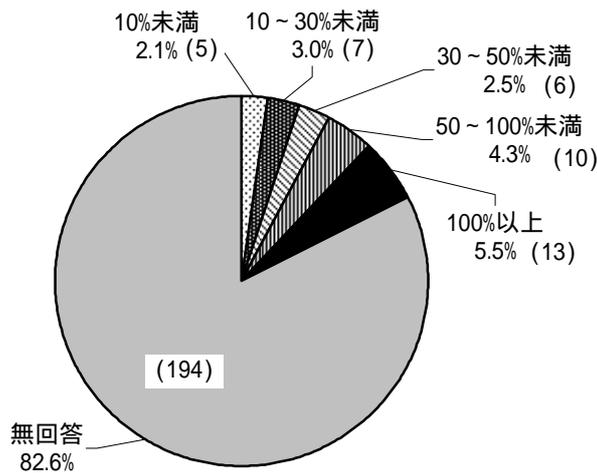
()内は回答件数

図2-4-22 バイク置場設置状況
*母数 235 件



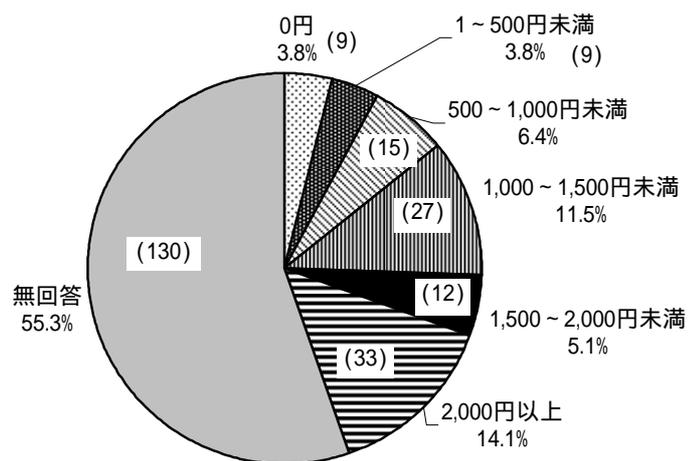
()内は回答件数

図2-4-23 バイク置場設置率の状況
*母数 235 件



()内は回答件数

図2-4-24 バイク置場空き率の状況
*母数 235 件



()内は回答件数

図2-4-25 バイク置場使用料の状況
*母数 235 件

使用料

- ・ 駐車場、自転車置場、バイク置き場の各使用料についてまとめると下表の通りです。

表 2-4-12 使用料(月額：円)

	駐車場	自転車置場	バイク置場
最低使用料	3,000	0	0
最高使用料	50,000	30,000	6,000
平均使用料	29,470	575	1,484

自転車の最高使用料月 3 万円は、回答者の記載の誤りと思われる。

その他の共同施設の設置状況

- ・ 管理人室は 190 件 (80.9%) の分譲マンションで設置されており、その他の共同施設の中では最も高い設置率を示しています。CATV 設備も 148 件(63.0%)で設置されています。
- ・ 省エネ・みどりに関する設備では、LED 照明や屋上・壁面緑化を設置している分譲マンションが比較的多く見られます。太陽光発電設備が設置されているマンションは 1 件のみとなっています。
- ・ バリアフリーに関する設備では、階段の手すりが設置されている分譲マンションは 111 件(47.2%)と、半数近くで設置されています。
- ・ セキュリティ関係設備では、緊急通報システムは 106 件 (45.1%)、セキュリティーシステムは 100 件 (42.6%)と、半数近くの分譲マンションで設置されています。

表 2-4-13 その他の共同施設設置所状況

共同施設	「ある」と回答したマンション	割合	
エレベータ	85	36.2%	
管理人室	190	80.9%	
集会室	56	23.8%	
CATV設備	148	63.0%	
省エネ・みどりに関する設備	屋上・壁面緑化	13	5.5%
	太陽光発電設備	1	0.4%
	LED照明の導入	20	8.5%
	オール電化住宅	6	2.6%
バリアフリーに関する設備	雨水利用設備	5	2.1%
	階段の手すり	111	47.2%
	スロープ設置	54	23.0%
	身障者用駐車場	34	14.5%
セキュリティ関係設備	車イス対応エレベータ	33	14.0%
	緊急通報システム	106	45.1%
	セキュリティーシステム	100	42.6%
その他	14	6.0%	

*母数 235 件

戸数別に見た管理人室、集会室の設置状況

- ・分譲マンションの戸数別の管理人室設置状況は、30戸未満のマンションでは、半数程度の設置率となっていますが、30戸以上のマンションでは、8割以上で設置されています。
- ・分譲マンションの戸数別の集会室の設置状況は、戸数が多いほど設置率が高い傾向にあります。
- ・200戸以上の大規模な分譲マンションでは、管理人室、集会室ともに設置率100%となっています。

表 2-4-14 戸数別管理人室、集会室の置所状況

戸数	管理人室		管理人室 あり の割合	集会室		集会室 あり の割合	割合の 母数
	あり	なし		あり	なし		
3～9戸	2	2	50.0%	0	4	0.0%	4
10～19戸	14	15	48.3%	2	27	6.9%	29
20～29戸	25	8	75.8%	2	31	6.1%	33
30～49戸	61	9	87.1%	10	60	14.3%	70
50～69戸	34	3	91.9%	9	28	24.3%	37
70～99戸	26	0	100.0%	11	15	42.3%	26
100～199戸	17	4	81.0%	12	9	57.1%	21
200戸～	10	0	100.0%	10	0	100.0%	10
戸数不明	1	4	20.0%	0	5	0.0%	5
全体	190	45	80.9%	56	179	23.8%	235

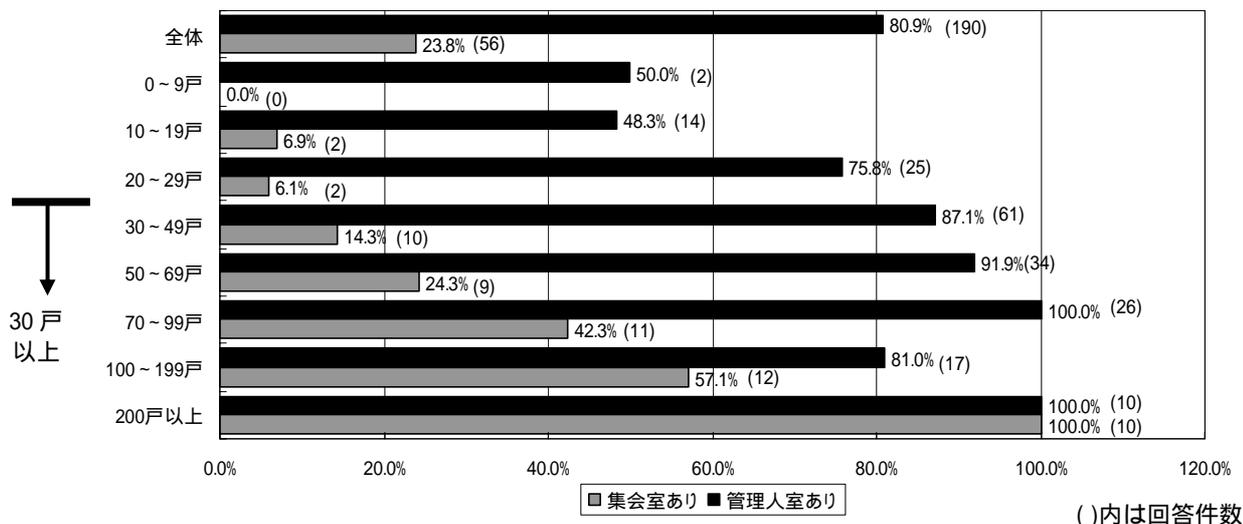


図 2-4-26 戸数別管理人室、集会室の設置状況

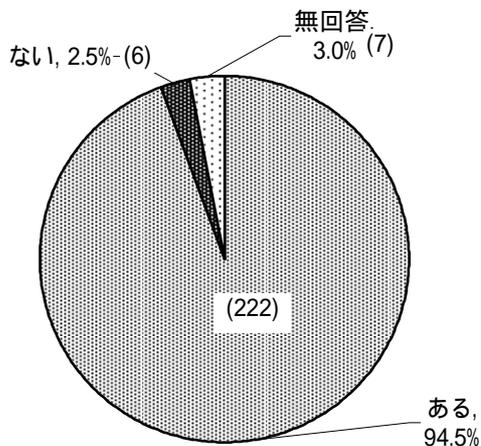
*母数 235 件

2.4.3 管理組合

管理組合の状況

設立状況

- ・全体の94.5%（222件）の分譲マンションで管理組合が設立されています。
- ・管理組合が設立されていない分譲マンションは6件のうち、設立予定があると回答したマンションはありませんでした。



()内は回答件数

図 2-4-25 管理組合の設立状況
*母数 235 件

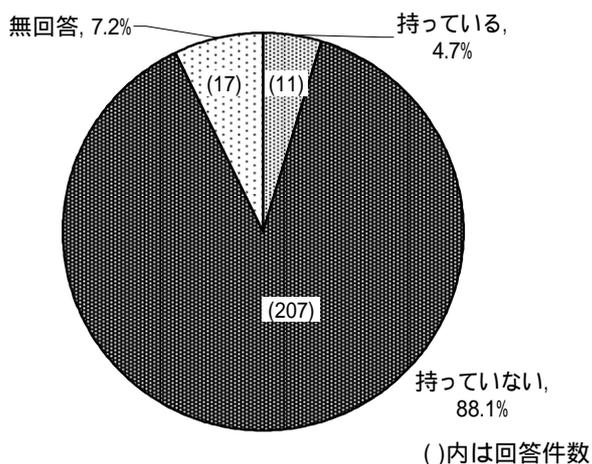
表 2-4-15 管理組合設立予定の状況

	回答マンション数	割合
設立予定あり	0	0%
設立予定なし	3	50.0%
無回答	3	50.0%
合計	6	100%

*管理組合がないマンションを対象とした状況

法人格の有無

- ・管理組合の法人格の有無については、88.1%（207件）の管理組合が有していないと回答しており、11件の管理組合だけが法人格を持っています。
- ・法人格を持っていない管理組合のうち、取得予定なしが77.7%（174件）、取得予定ありが0.9%（2件）となっており、ほとんどの管理組合は取得予定がありません。



()内は回答件数

図 2-4-26 法人格取得状況
*母数 235 件

表 2-4-16 法人格の取得予定の状況

	回答マンション数	割合
予定なし	174	77.7%
予定あり	2	0.9%
無回答	48	21.4%
合計	224	100.0%

*法人格の無い管理組合と無回答を対象とした状況

役員数

役員

- ・役員数について回答のあった198件（戸数不明2件を除く）の分譲マンションにおける平均役員数は6.59人であり、当該分譲マンションの戸数の合計（11,951戸）に対する役員数の合計（1,305人）の割合は10.9%となっています。
- ・戸数別平均役員数は、分譲マンションの戸数規模が大きくなるほど多くなる傾向が見られます。しかし、戸数に対する役員数の割合は、分譲マンションの戸数規模が大きいくほど逆に少なくなっています。

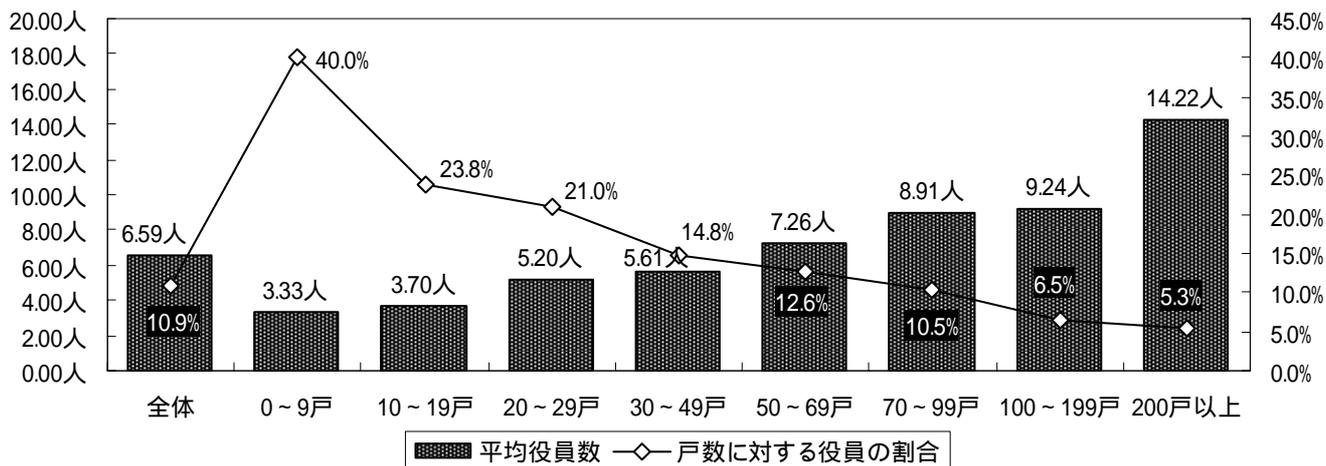


図 2-4-27 戸数別平均役員数および戸数に対する役員数の割合

*戸数不詳2件を除く母数198件

役員構成

- ・役員構成について回答のあった200件のうち、副理事や理事、会計担当の理事等の不在の状況を見ると、会計担当が不在となっている管理組合が58.5%（117件）と最も多くなっています。

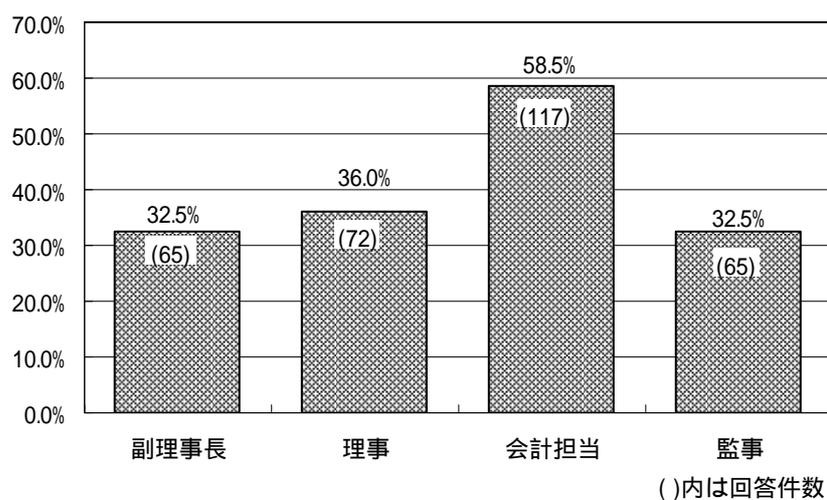


図 2-4-28 各役員不在の割合

*無回答44を除く母数200件

役員の任期

- ・ 役員の任期については、1年と回答した管理組合が57.0%（134件）で最も多くなっています。
- ・ 「その他」としては、「退職の申出があるまで」、「4年」、「平均5年」等の回答がありました。

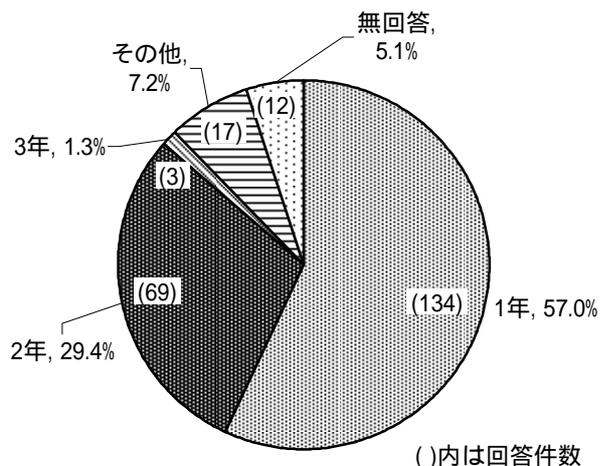


図 2-4-29 役員の任期の状況
*母数 235 件

役員の改選

- ・ 役員の改選については、「全部を一度に改選」が45.1%（106件）と最も多く、次いで「任期をずらし半数ずつ改選」が27.2%（64件）と多くなっています。
- ・ 「その他」としては、「留任が多い」、「後任が無ければ再任」、「輪番制」や「総会出席者から」等の回答がありました。

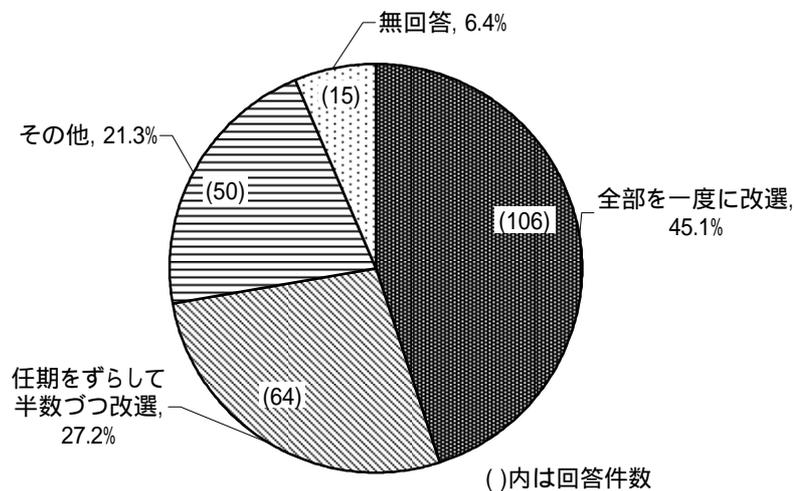


図 2-4-30 役員の改選の状況
*母数 235 件

標準管理規約への準拠状況

- ・平成 16 年に国土交通省が改正した「改正標準管理規約」に準拠しているかについては、「ほとんど準拠している」の回答が 55.3%（130 件）となっています。「一部準拠もしくは参考になっている」も合わせると、全体の 73.2%の管理組合の管理規約が「改正標準管理規約」に準拠している状況になっています。

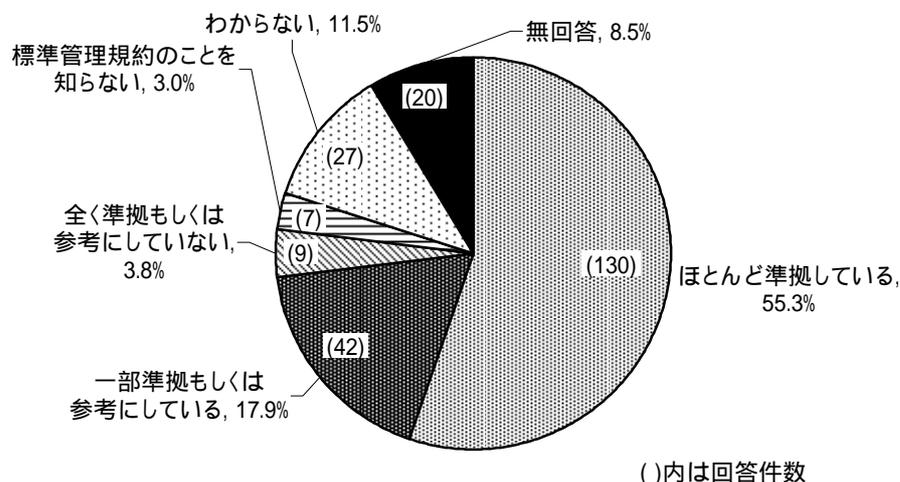


図 2-4-31 標準管理規約への準拠もしくは参考状況
*母数 235 件

活動状況

総会の開催状況

- ・平成 22 年または平成 22 年度中での総会の開催状況については、1 回が 78.7%（185 件）と最も多く、次いで、2 回が 13.6%（32 件）となっています。
- ・同期間で、4 回以上開催した分譲マンションはありませんでした。

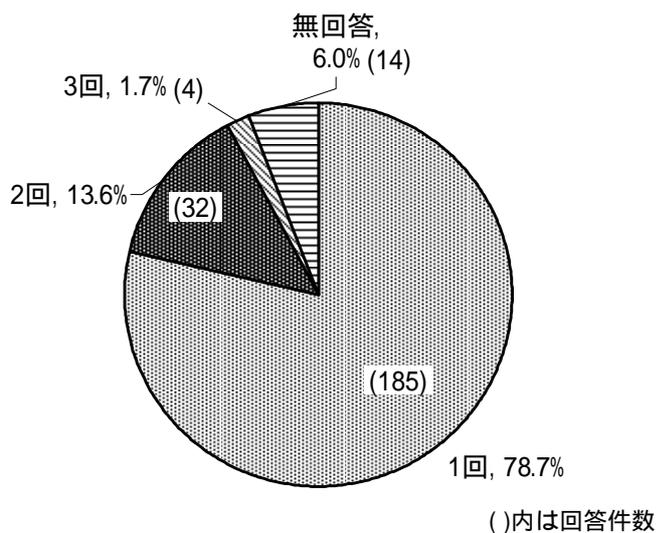


図 2-4-32 総会の開催状況
*母数 235 件

理事会の開催状況

- ・平成 22 年または平成 22 年度中での理事会の開催回数は、6～11 回との回答が 32.4%（76 件）で最も多く、1 ヶ月または 2 ヶ月に 1 回程度が多い状況です。次いで、3～5 回との回答が 23.8%（56 件）となっています。
- ・12 回以上開催との回答も 18.7%（44 件）見られ、最大 23 回(月 2 回ペース)の開催も 1 件ありました。

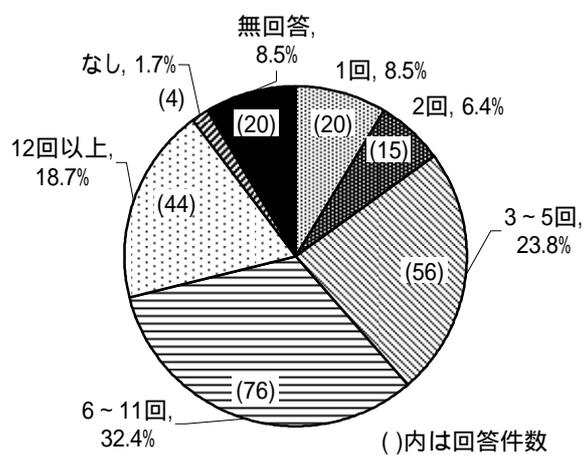


図 2-4-33 理事会の開催状況
*母数 235 件

表 2-4-17 理事会の開催状況

開催回数	回答マン ション数	割合
1	20	8.5%
2	15	6.4%
3	21	8.9%
4	22	9.4%
5	13	5.5%
6	33	14.0%
7	5	2.1%
8	9	3.9%
9	5	2.1%
10	15	6.4%
11	9	3.9%
12	34	14.5%
13	4	1.7%
14	3	1.3%
15	1	0.4%
20	1	0.4%
23	1	0.4%
なし	4	1.7%
無回答	20	8.5%
合計	235	100.0%

2.4.4 管理費・修繕積立金

会計方法

- ・管理組合の管理費や修繕積立金をどのように会計しているかについては、「会計は別々であるが、年度終了時、管理費の余剰金を修繕積立金に繰入できる」という回答が57.0%（134件）と最も多くなっています。一方、「管理費は集金しているが、修繕積立金は集金していない」という回答も2.1%（5件）ありました。

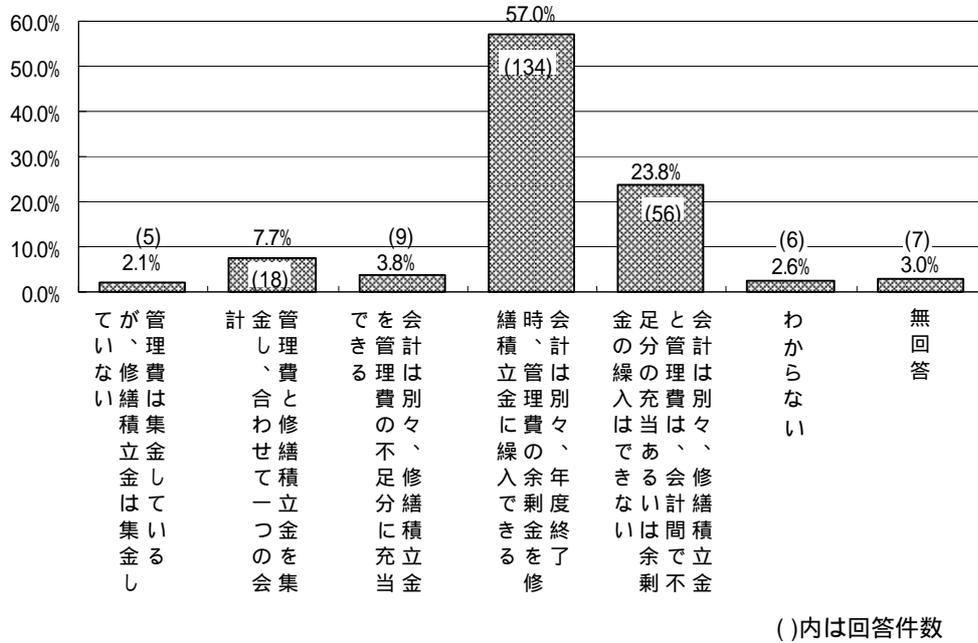


図 2-4-34 会計方法の割合
*母数 235 件

管理方法

- ・管理費および修繕積立金の管理方法に関しては、管理会社での管理が40.4%（95件）と最も多く、管理組合のみでの管理の28.5%（67件）を11.9ポイント上回っています。
- ・「その他」の回答は、「通帳と印鑑を分けて管理」、「集金は管理会社、保管は管理組合」などとなっています。

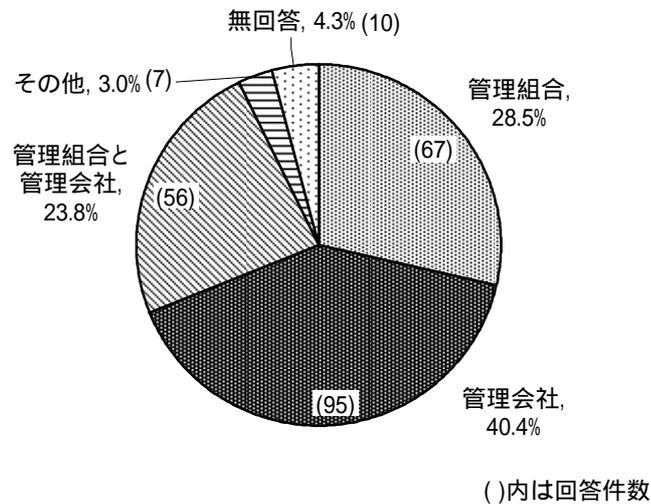


図 2-4-35 管理方法の割合
*母数 235 件

管理費・修繕積立金の金額

1戸あたり年平均管理費

- ・1戸あたり年平均管理費額は125,464円(月額約10,500円)となっています。
- ・金額階層別では、10万円以上15万円未満が34.1%(62件)で最も多く、次いで15万円以上20万円未満が29.1%(53件)となっています。

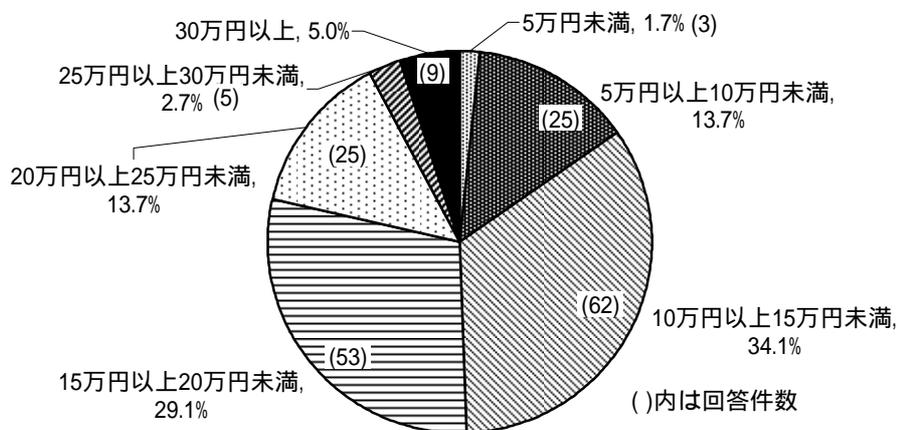


図 2-4-36 1戸あたり年平均管理費額の状況

*無回答 53 を除く母数 182 件

1戸あたり年平均修繕積立金

- ・1戸あたり年平均修繕積立金額は124,077円(月額約10,300円)となっています。
- ・金額階層別では、5万以上10万円未満が27.5%(50件)で最も多く、次いで10万円以上15万円未満が26.9%(49件)となっています。

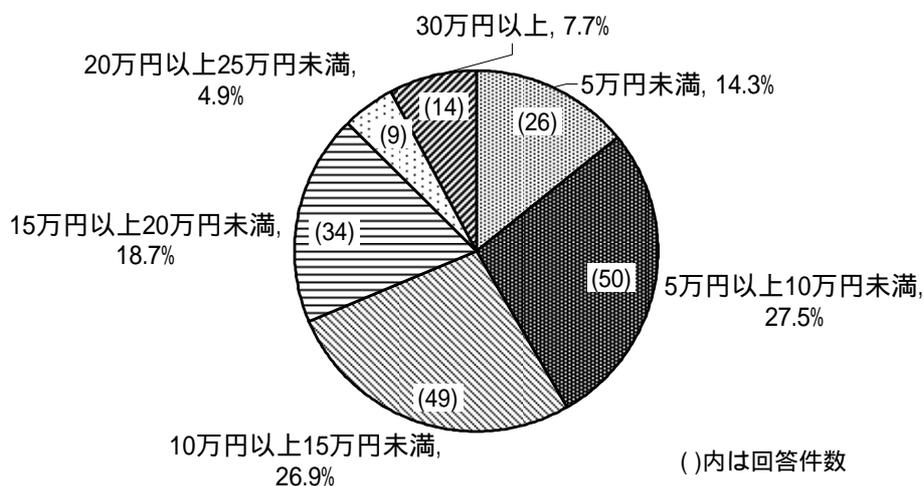


図 2-4-37 1戸あたり年平均修繕積立金額の状況

*無回答 53 を除く母数 182 件

竣工年別の1戸あたり年平均管理費、1戸あたり年平均修繕積立金

- ・竣工年別の1戸あたりの年平均管理費は、平成18年以降に竣工された分譲マンションで最も高く、158,206円/年となっています。
- ・竣工年別の1戸あたりの年平均修繕積立金額は、昭和46～55年が225,057円で最も高く、新しいマンションほど金額が低い傾向にあります。

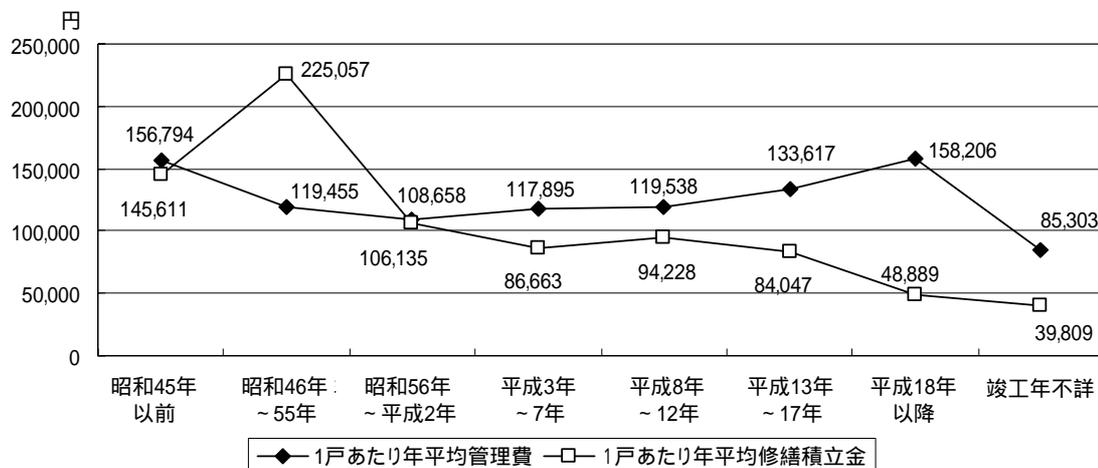


図 2-4-38 竣工年別1戸あたり年平均管理費額・修繕積立金額の割合
*無回答 53 を除く母数 182 件

管理方法別の1戸あたり年平均管理費額、1戸あたり年平均修繕積立金額

- ・会計の管理方法別の1戸あたりの年平均管理費額は、管理組合と管理会社で管理する方法が最も高く140,190円となっています。
- ・1戸あたり年平均修繕積立金額は、管理会社で会計を管理する場合は最も高く、159,213円となっています。

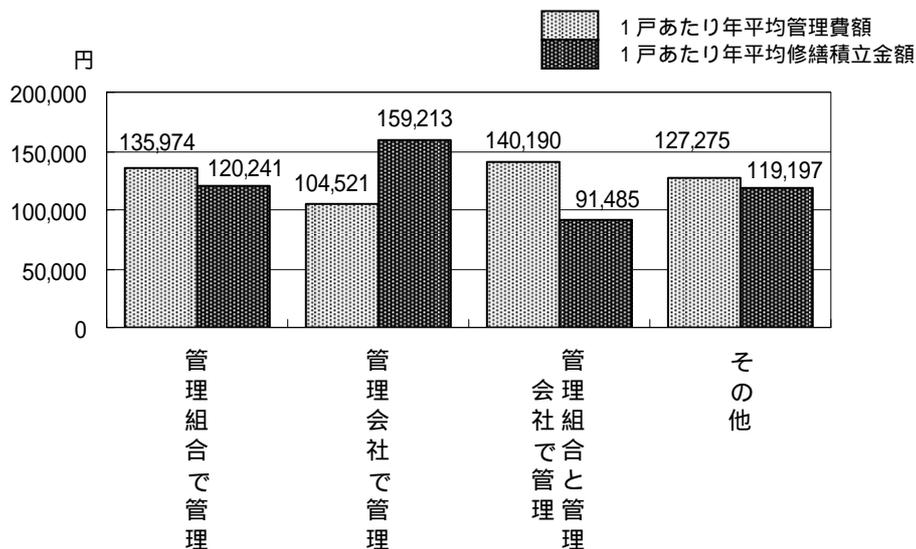


図 2-4-39 管理方法別1戸あたり年平均管理費額・修繕積立金額
*無回答 53 を除く母数 182 件

修繕積立金の貯蓄状況

全体の状況

- ・修繕積立金額の見込み額に対する貯蓄状況については、「見込み額を、概ね調達できる」との回答が最も多く 69.8%（164 件）となっています。
- ・「その他」の回答は、「借入金で大規模修繕実施」、「管理会社で管理しており分からない」、「修繕計画見直し中」、「大規模修繕後でほとんど無い」などとなっています。

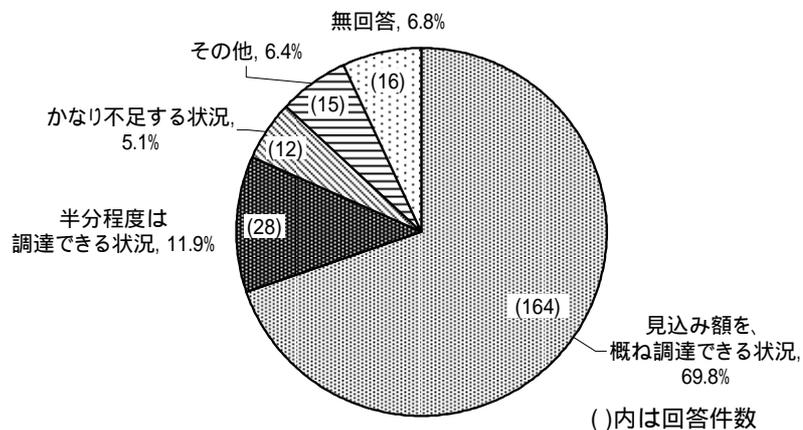


図 2-4-40 修繕積立金の見込み額に対する貯蓄状況

*母数 235 件

貯蓄状況別の 1 戸あたり年平均修繕積立金額

- ・貯蓄状況別の 1 戸あたり年平均修繕積立金額は、見込み金額に対して「半分程度は調達できる状況」の平均額が 332,629 円で最も多く、「見込み額を、概ね調達できる状況である」を上回っています。

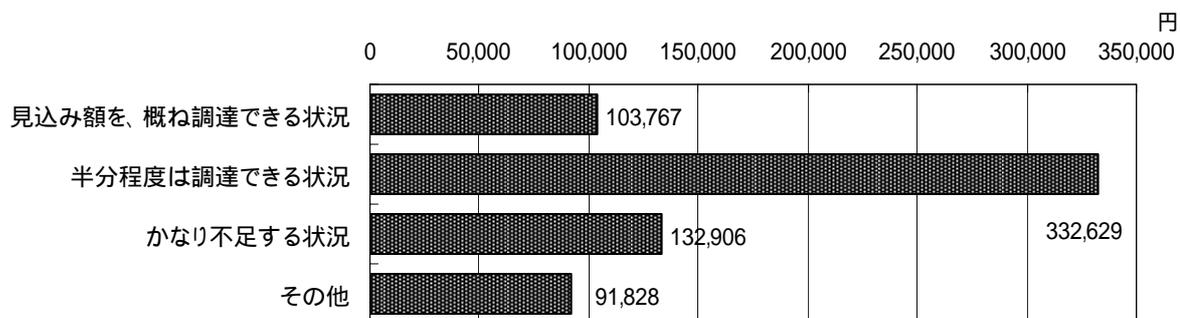


図 2-4-41 貯蓄状況別 1 戸あたり年平均修繕積立金額の状況

*無回答 53 を除く母数 182 件

管理費・修繕積立金の滞納状況

管理費の滞納状況

- ・管理費については、48.9%(115件)の管理組合等が「滞納がある」と回答しています(図2-4-42)。
- ・管理費の滞納がある分譲マンション115件のうち、当該分譲マンションの戸数に対する滞納戸数の割合(滞納割合)が5%未満のマンションは91.3%(105件)となっています(図2-4-43)。

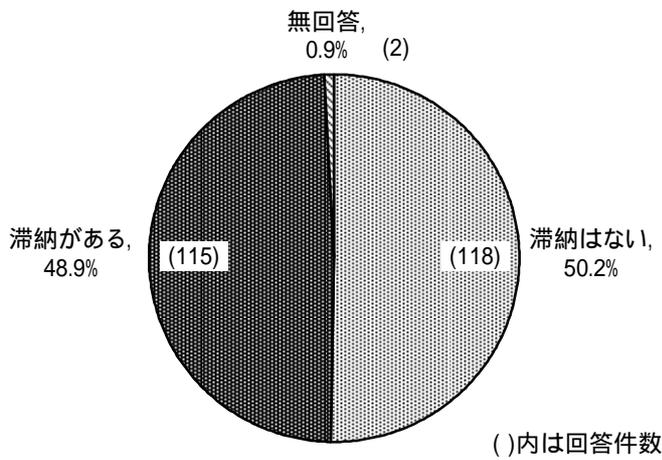


図2-4-42 管理費の滞納状況
*母数 235 件

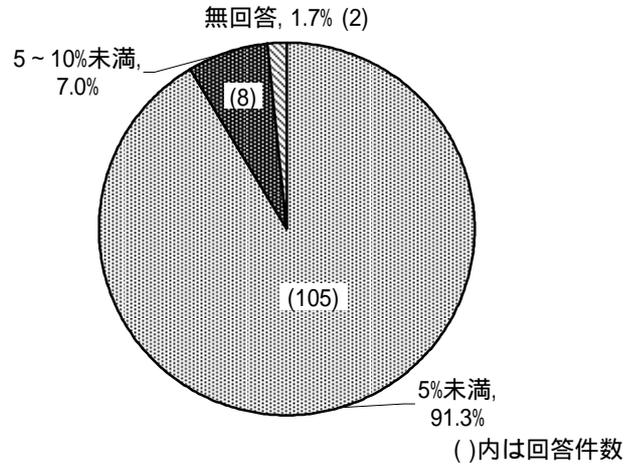


図2-4-43 管理費の滞納がある場合の滞納割合
*母数 115 件

修繕積立金額の滞納状況

- ・修繕積立金については、47.6%(112件)の管理組合等が「滞納がある」と回答しています(図2-4-44)。
- ・修繕積立金の滞納がある分譲マンション112件のうち、滞納割合が5%未満のマンションが92.0%(103件)となっています(図2-4-45)。

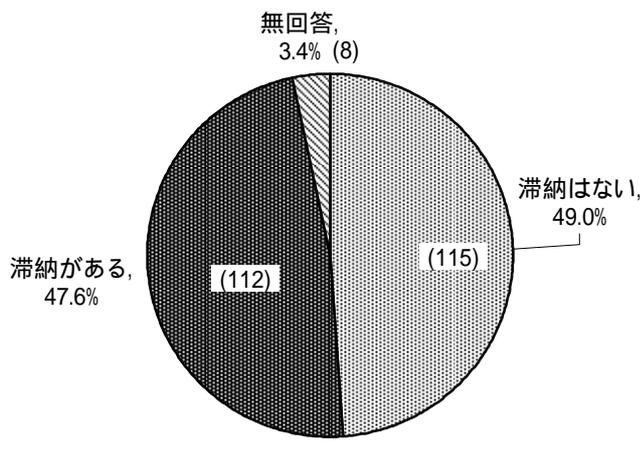


図2-4-44 修繕積立金の滞納状況
*母数 235 件

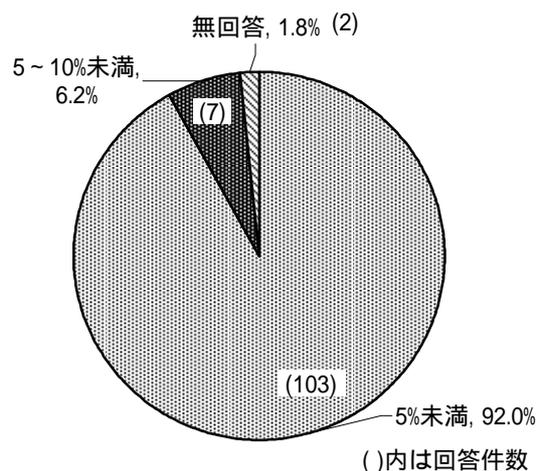


図2-4-45 修繕積立金の滞納がある場合の滞納割合
*母数 112 件

ペイオフ対策の状況

- ・管理費および修繕積立金を金融機関に預ける際のペイオフ対策について、回答のあった217件のうち、「特に対策は立てていない」との回答が37.3%（81件）と最も多く、次いで「より安全性の高いと思われる金融機関へ預け替えした」との回答が24.0%（52件）となっています。

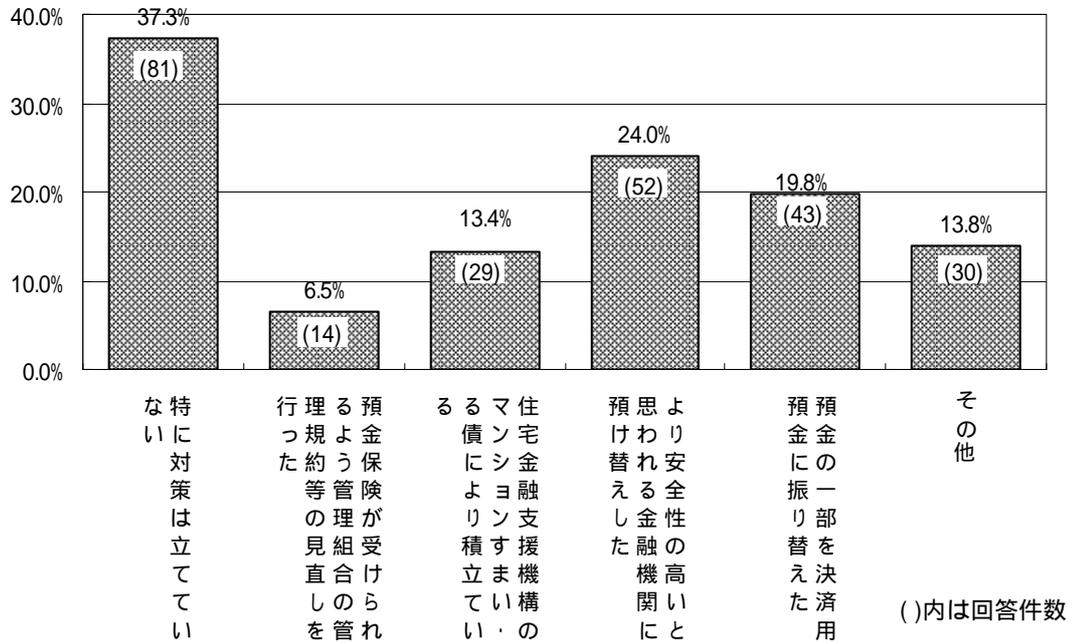


図 2-4-46 ペイオフ対策の状況(複数回答)

*無回答 18 を除く母数 217 件

2.4.5 維持管理

管理員

管理員の状況

- ・「通いの管理員がいる」という回答が最も多く、65.5%（154件）となっています。「住み込みの管理員がいる」の14.0%（33件）と合わせて、約8割の分譲マンションに管理員がいる状況となっています。
- ・「その他」の回答は、「清掃員のみ」、「副理事長が兼ねている」などとなっています。

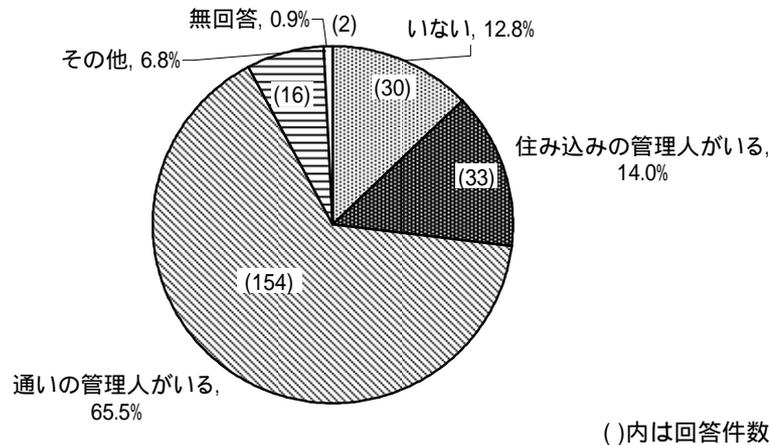


図 2-4-47 管理員の状況

*母数 235 件

戸数別に見た管理員の状況

- ・「管理員がない」という回答は、戸数 70 戸以上の分譲マンションには無く、「住み込みの管理員がいる」という回答は、100 戸以上の分譲マンションで 4 割を超えており、戸数が多くなるに従い、「住み込み」の管理員がいるマンションの割合が高くなる傾向が見られます。

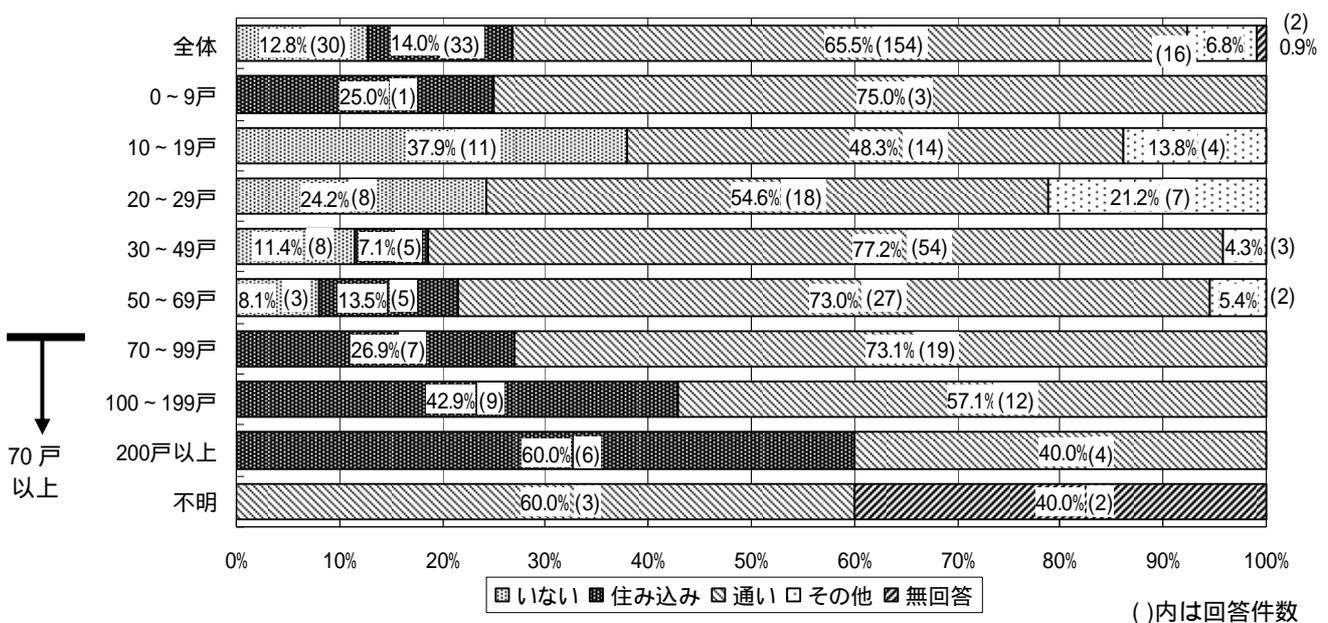


図 2-4-48 戸数別管理員の状況

*母数 235 件

管理業務の実施方法

管理業務の実施方法

- ・「管理方法等は管理組合で決定し、業務は管理会社に委託している」という回答が最も多く 49.4% (116 件) 次いで「全ての業務を管理会社に委託し、管理方法等もまかせている」が 32.3% (76 件) となっており、「一部の業務を管理会社に委託している」をあわせて、全てまたは一部の業務を管理会社に委託している分譲マンションは 88.1% (207 件) となっています。
- ・「その他」の回答は、「清掃人だけ」、「清掃とエレベータ管理」を委託などとなっています。

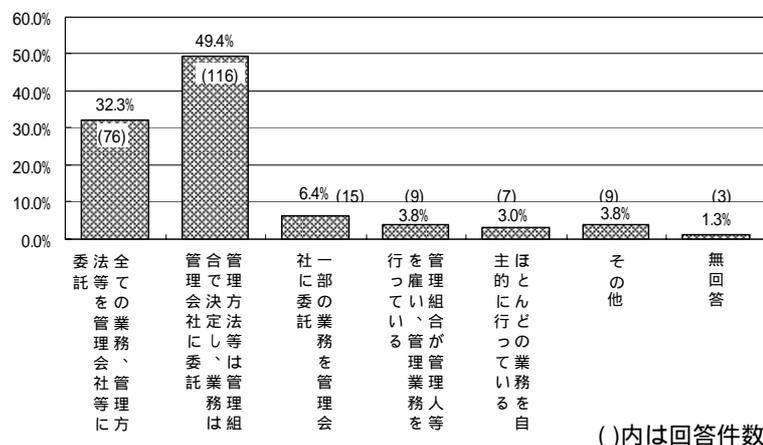


図 2-4-49 管理業務の実施状況

*母数 235 件

戸数別に見た管理業務の実施方法

- ・9 戸以下分譲のマンションでは、「全ての業務を管理会社に委託し、管理方法等もまかせている」マンションは見られず、20 戸～199 戸の分譲マンションでは、戸数が多くなるほど「全ての業務を管理会社に委託し、管理方法等もまかせている」割合が大きくなっています。

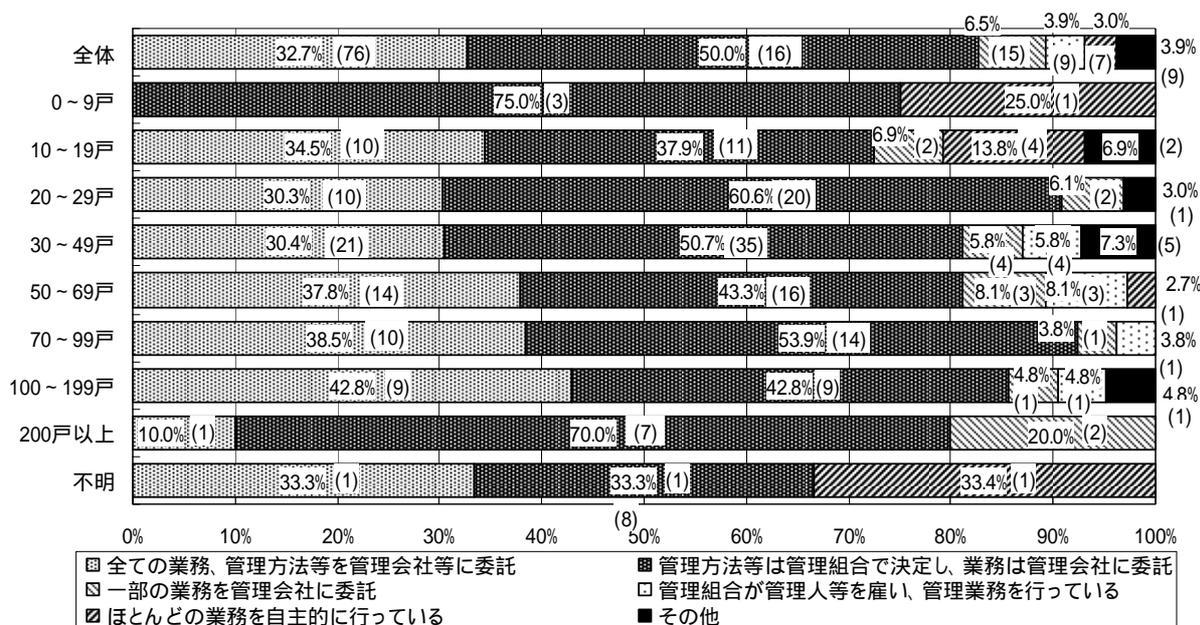


図 2-4-50 戸数別管理業務の実施割合

*無回答 18 を除く母数 232 件

竣工年別に見た管理業務の実施方法

- ・平成 3 年以降に竣工された分譲マンションについては、「全ての業務を管理会社に委託し、管理方法等もまかせている」および「管理方法等は管理組合で決定し、業務は管理会社に委託している」という回答が 9 割以上を占めています。
- ・「ほとんどの業務を自主的に行っている」という回答の割合は、古い分譲マンションほど高い状況です。

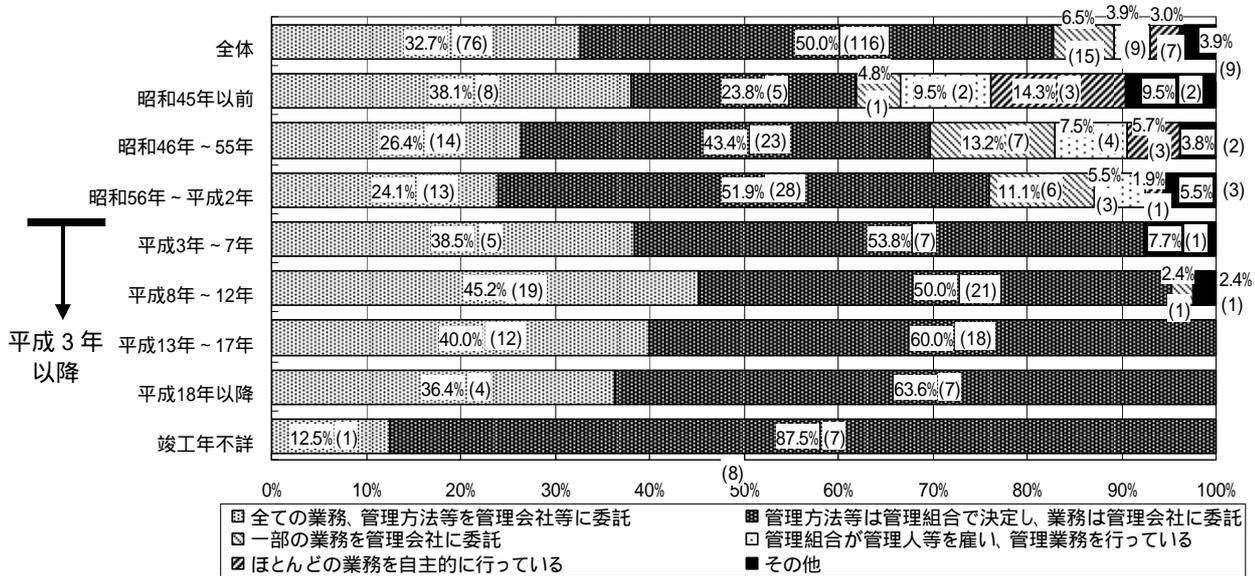


図 2-4-51 竣工年別管理業務の実施割合

()内は回答件数

*無回答 18 を除く母数 232 件

長期修繕計画

長期修繕計画の作成状況

- ・長期修繕計画については、「作成している」分譲マンションが 82.6% (194 件) を占めています。「作成していない」33 件のうち、「作成予定あり」は 14 件あり、作成済みまたは作成予定を合わせると 88.5% (208 件) となっています。

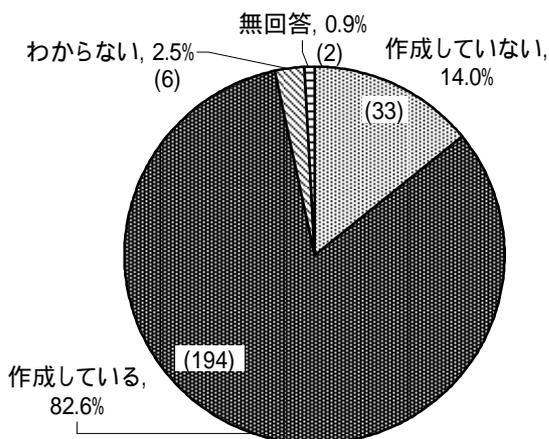


表 2-4-18 長期修繕計画作成予定の状況

回答	マンション数	割合
作成予定あり	14	42.4%
作成予定なし	10	30.3%
無回答	9	27.3%
合計	33	100.0%

()内は回答件数

図 2-4-52 長期修繕計画作成の状況

*母数 235 件

長期修繕計画を作成していない理由

- ・長期修繕計画を作成していないと回答した 33 件のうち、未作成の理由としては「もともと作成されていないから」との回答が最も多く、39.4%（13 件）となっています。
- ・「その他」の回答は、「作成に予算がかかる」、「修繕済み」、「計画中」などとなっています。

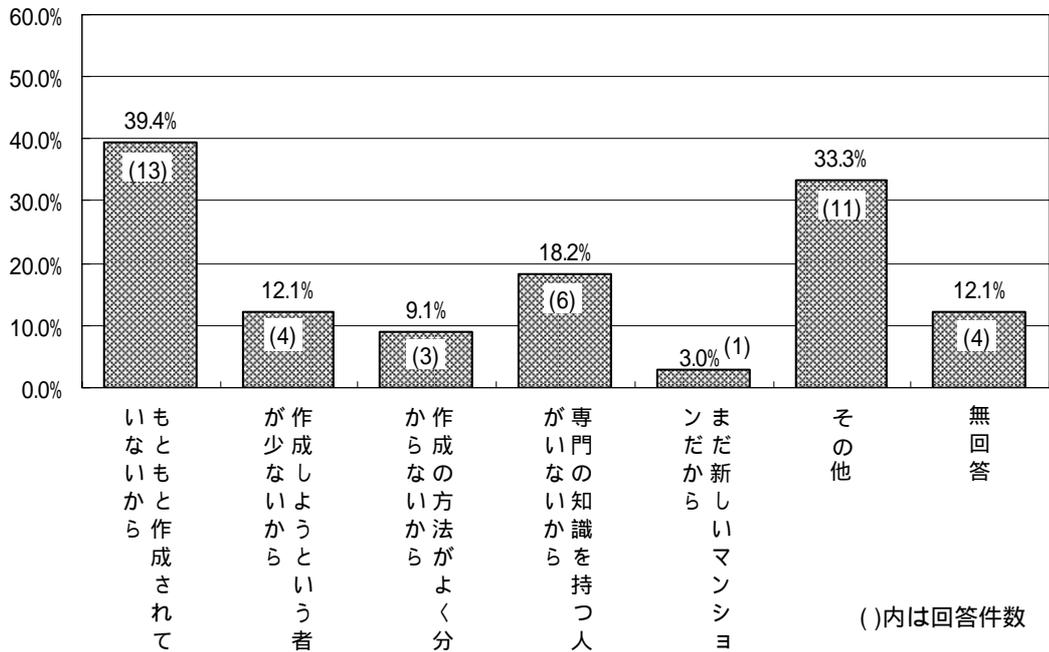


図 2-4-53 長期修繕計画未作成の理由の状況(複数回答)
*母数 33 件

長期修繕計画作成予定の有無別に見た未作成の理由

- ・未作成の理由は、「もともと作成されていないから」が作成の予定の有無にかかわらず最も多く、作成の「予定なし」の分譲マンションでは、「作成しようという者が少ないから」、「作成の方法がよくわからないから」との回答がありました。

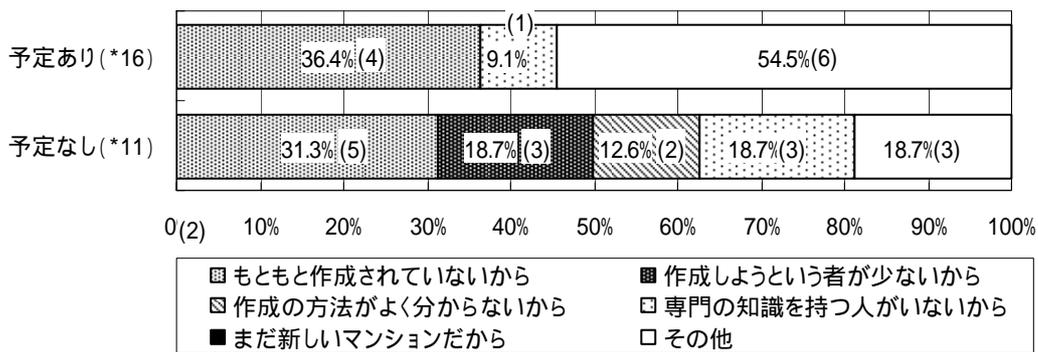


図 2-4-54 長期修繕計画作成予定の有無別未作成の理由の割合(複数回答)
*母数 予定あり：14 件、予定なし：10 件

竣工図

竣工図の有無

・マンションの竣工図は、90.6%（213件）の分譲マンションで「ある」と回答しています。

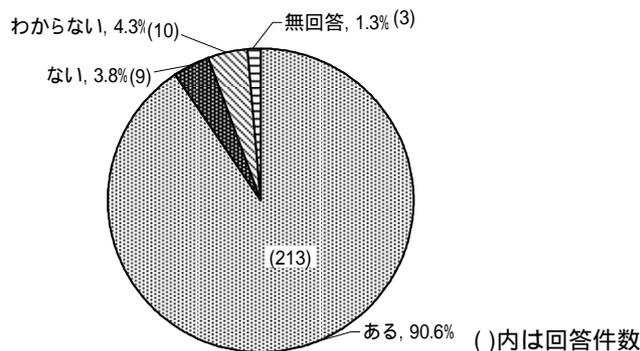


図 2-4-55 竣工図有無の状況

*母数 235 件

竣工図の保管方法

・竣工図があると回答した213件のうち、保管方法は「管理組合で保管している」という回答が57.3%（122件）と最も多い状況です。

・「その他」の回答では、「管理員」、「家主・オーナー」、「管理組合、管理会社で同じもの」等がありました。

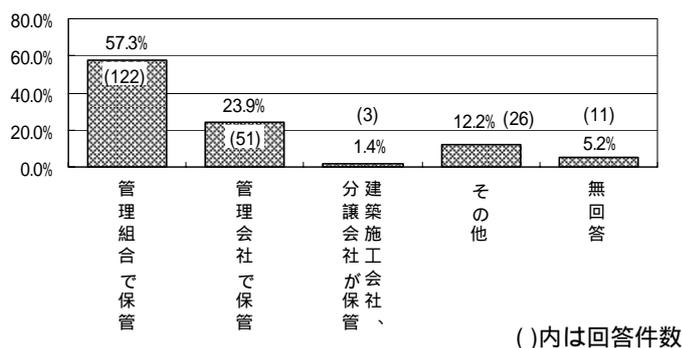


図 2-4-56 竣工図の保管方法

*母数 213 件

長期修繕計画の有無別に見た竣工図の保管方法

・長期修繕計画作成している分譲マンションは、作成していないマンションと比較して、「管理会社で保管している」割合が高くなっています。

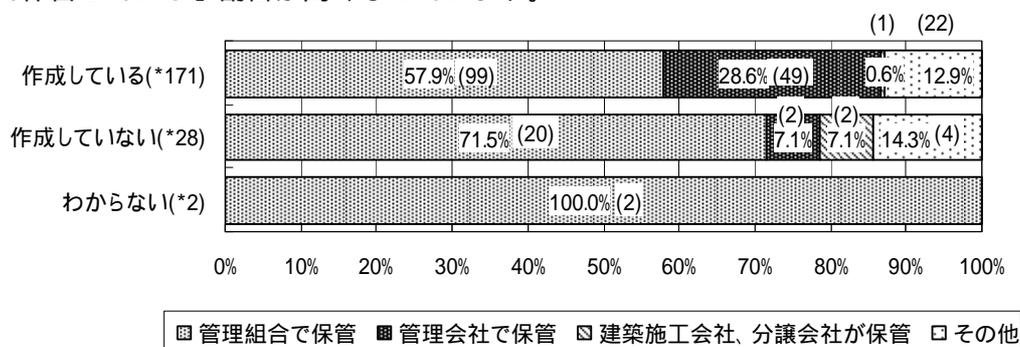


図 2-4-57 長期修繕計画の有無別竣工図の保管方法 ()内は回答件数

*母数 作成している：171件、作成していない：28件、わからない：2件

大規模修繕工事

大規模修繕工事の実施および今後の予定

- ・過去5年以内に大規模修繕工事を実施した分譲マンション140件のうち、「屋上の防水工事」が79.3%（111件）で最も多く、次いで「外壁（舗装、タイル）の補修工事」が75.0%（105件）、「廊下、階段等の共用部分の改修工事」62.1%（87件）の順となっています。
- ・今後5年間に実施予定である分譲マンション115件のうち、「外壁（舗装、タイル）の補修工事」が64.3%（74件）で最も多く、次いで「屋上の防水工事」55.7%（64件）、「廊下、階段等の共用部分の改修工事」43.5%（50件）の順となっています。

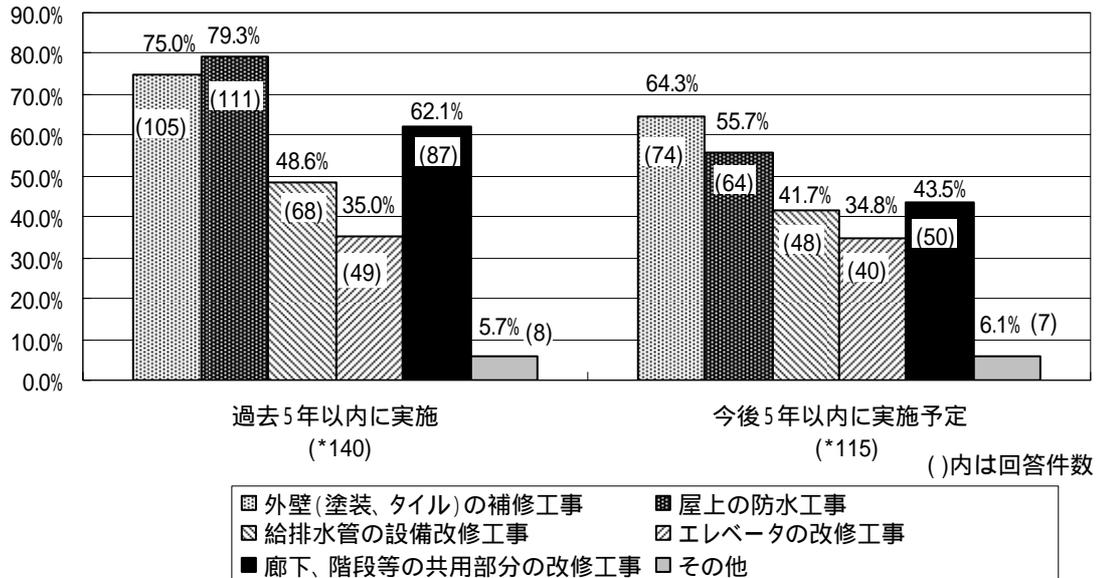


図 2-4-58 工事種別の実施および今後の予定

*母数 過去5年以内に実施：140件、今後5年以内に実施予定：115件

長期修繕計画作成状況（今後5年以内に工事予定あり）

- ・今後5年以内に大規模修繕工事を予定していると回答した115件のうち、長期修繕計画作成状況を見ると、「作成している」と回答したマンションが84.3%（97件）となっています。

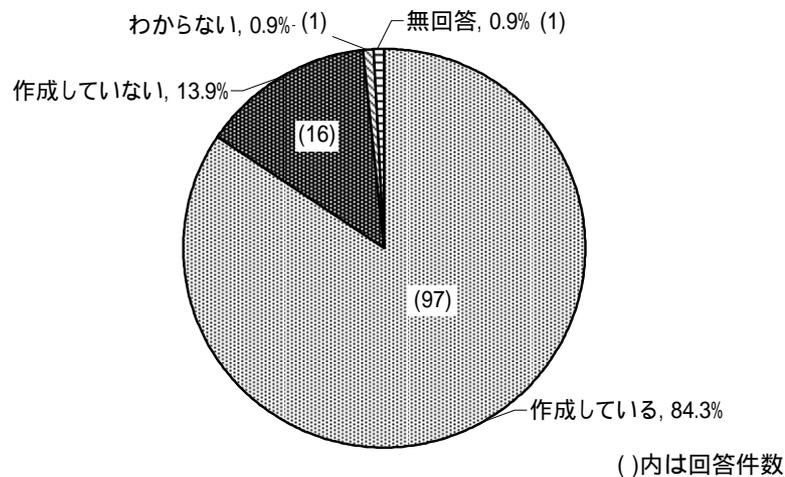


図 2-4-59 長期修繕計画作成状況（今後5年以内に工事予定あり）

*母数 115件

今後5年以内の工事予定有無別に見た1戸あたり年平均修繕積立金

- ・今後5年間で大規模修繕工事实施の予定がある分譲マンションにおける1戸あたりの年平均修繕積立金額は158,156円であり、「実施予定なしまたは不明」のマンションの約1.7倍となっています。

表2-4-19 今後5年以内に大規模修繕工事を予定の有無別1戸あたり年平均修繕積立金額

	1戸あたり年平均修繕積立金額	回答マンション数
実施予定あり	158,156円/年	115
実施予定なしまたは不明	92,226円/年	120

建替えの検討

建替え検討の状況

- ・建替えについて「検討していない」分譲マンションが89.4%（210件）を占めており、「検討する必要があるが、具体化していない」を合わせると、95.8%（225件）の分譲マンションで建替えの検討が行われていません。
- ・「現在、具体的に検討中である」と回答した分譲マンションは1件でした。

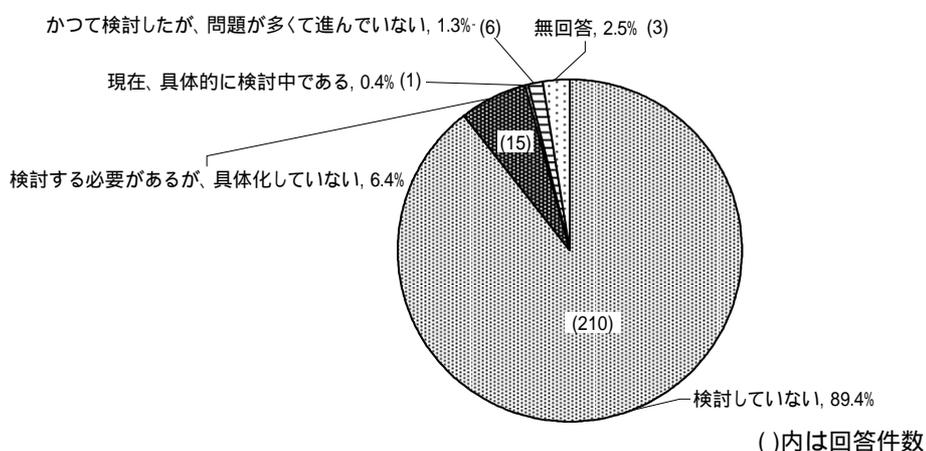


図2-4-60 建替え検討の状況

*母数235件

竣工年別に見た建て替え検討状況の割合

- ・建替えについて「検討する必要があるが、具体化していない」、「現在、具体的に検討中である」、「かつて検討したが、問題が多くて進んでいない」と回答した19件はすべて平成2年以前に竣工されており、内訳は以下のとおりです。

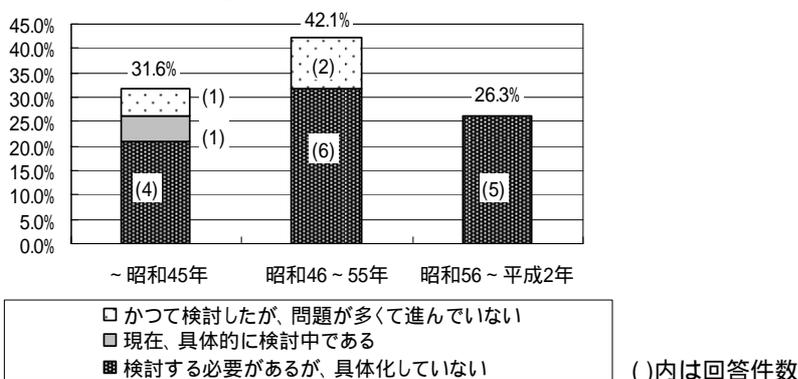


図2-4-61 竣工年別に見た建て替え検討状況の割合

*母数19件

建替え検討の理由

- ・建替えについて、「検討する必要があるが、具体化していない」、「現在、具体的に検討中である」、「かつて検討したが、問題が多くて進んでいない」と回答した 19 件について、建替え検討が必要な理由としては、「建物が老朽化し修繕工事では対応できないから」との回答が最も多く 47.4% (9 件)、次いで「設備面が老朽化し、修繕工事では対応できないから」36.8% (7 件)となっています。

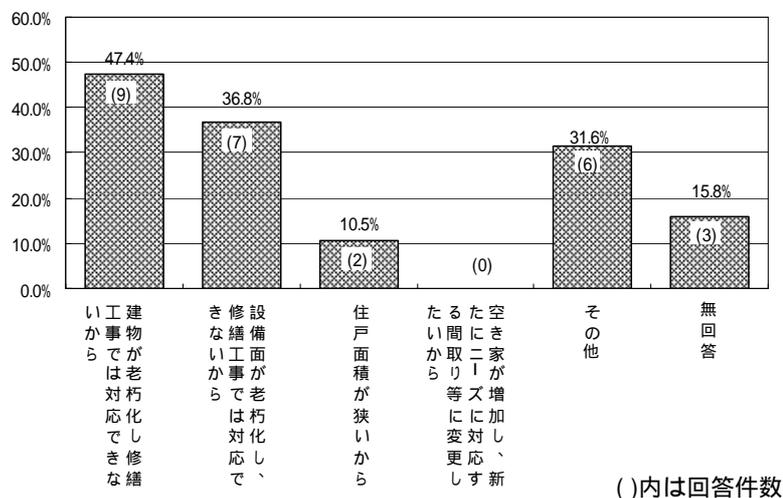


図 2-4-62 建替え検討が必要な理由の状況(複数回答)

*母数 19 件

建替え検討の問題点

- ・建替えについて、「検討する必要があるが、具体化していない」、「現在、具体的に検討中である」、「かつて検討したが、問題が多くて進んでいない」と回答した 19 件について、建替えを検討するうえでの問題点としては、「居住者（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」が最も多く 52.6% (10 件)となっており、半数以上を占めています。
- ・「その他」の回答は、「高齢化により自主的推進は無理」、「一部借地」、「規制(高さ)」などとなっています。

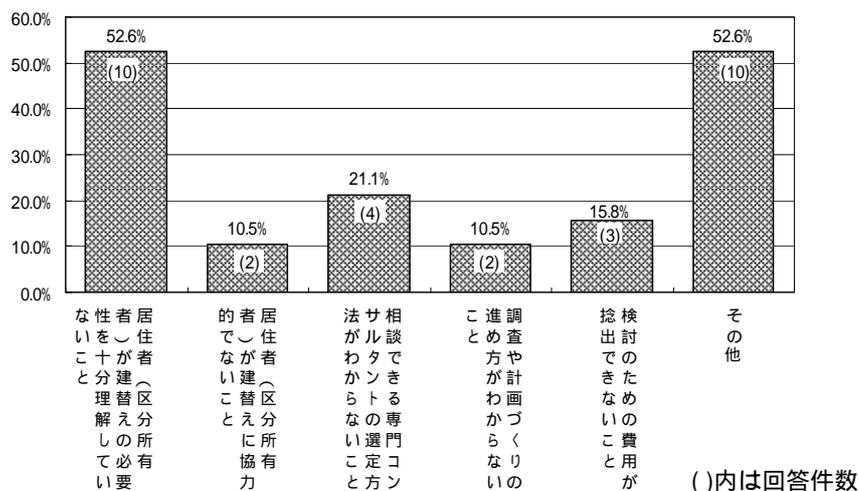


図 2-4-63 回答のあったマンションの建替え検討の問題点(複数回答)

*母数 19 件

2.4.6 防犯・防災対策

防犯対策

防犯対策の状況

- ・現在、行われている防犯対策は、「エレベータ内に監視用カメラの設置」が 65.6% (143 件) と最も多く、次いで「マンション入口にオートロック設置」63.8% (139 件)、「各住戸のドアに複数の錠を設置」37.6% (82 件) となっています。
- ・「その他」の回答は、「防犯カメラ」、「24 時間警備」、「防犯用発光装置(人感センサー)」などとなっています。

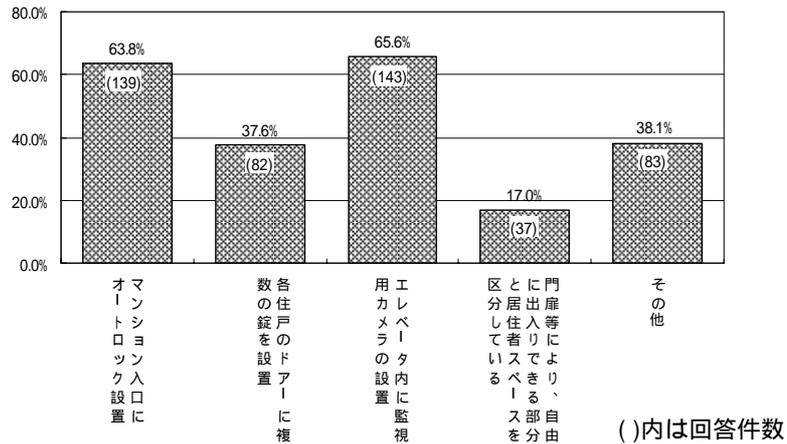
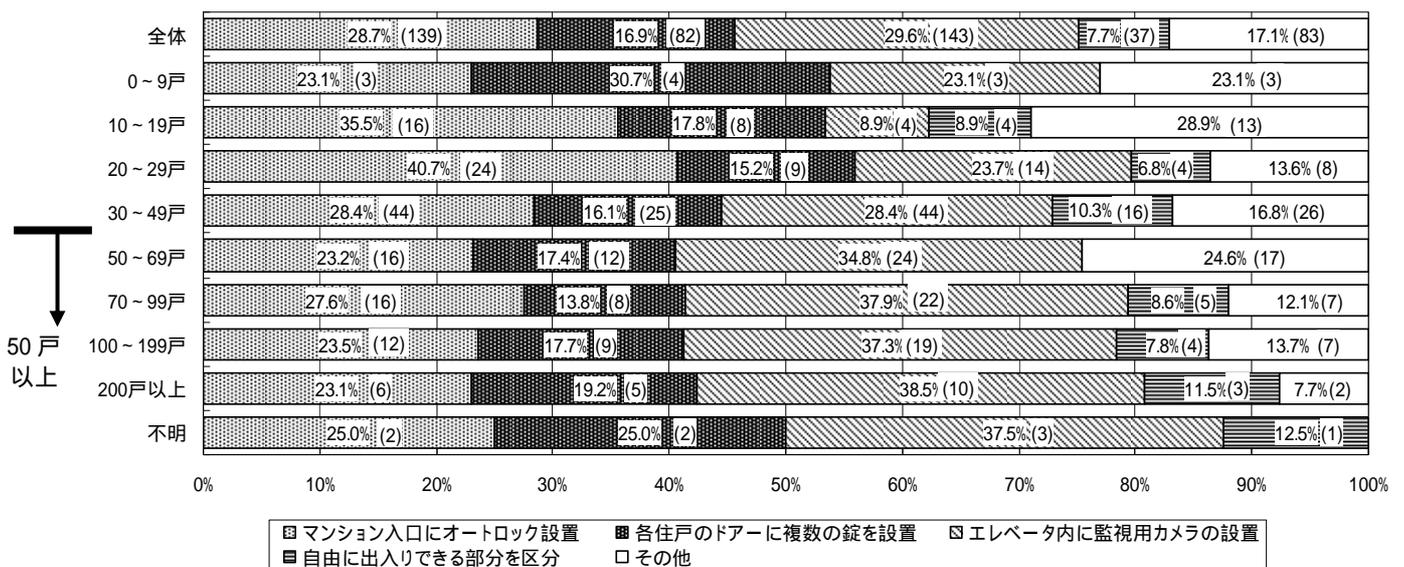


図 2-4-64 回答のあったマンションの防犯対策の状況(複数回答)

*対策なし 17 を除く母数 218 件

戸数別に見た防犯対策の状況

- ・概ね戸数が増えるにしたがって、「エレベータ内に監視用カメラの設置」の割合が増加しています。50 戸以上の分譲マンションでは、「エレベータ内に監視用カメラの設置」の割合が 30% を上回っています。



()内は回答件数

図 2-4-65 戸数別防犯対策の割合

*対策なし 17 を除く母数 218 件

竣工年別に見た防犯対策の状況

- ・回答があった防犯対策のうち「マンション入口にオートロック設置」が占める割合は、平成3年に降に竣工されたマンションでは概ね30～40%と高くなっていますが、平成2年以前に竣工された分譲マンションでは、10～20%と低くなっています。

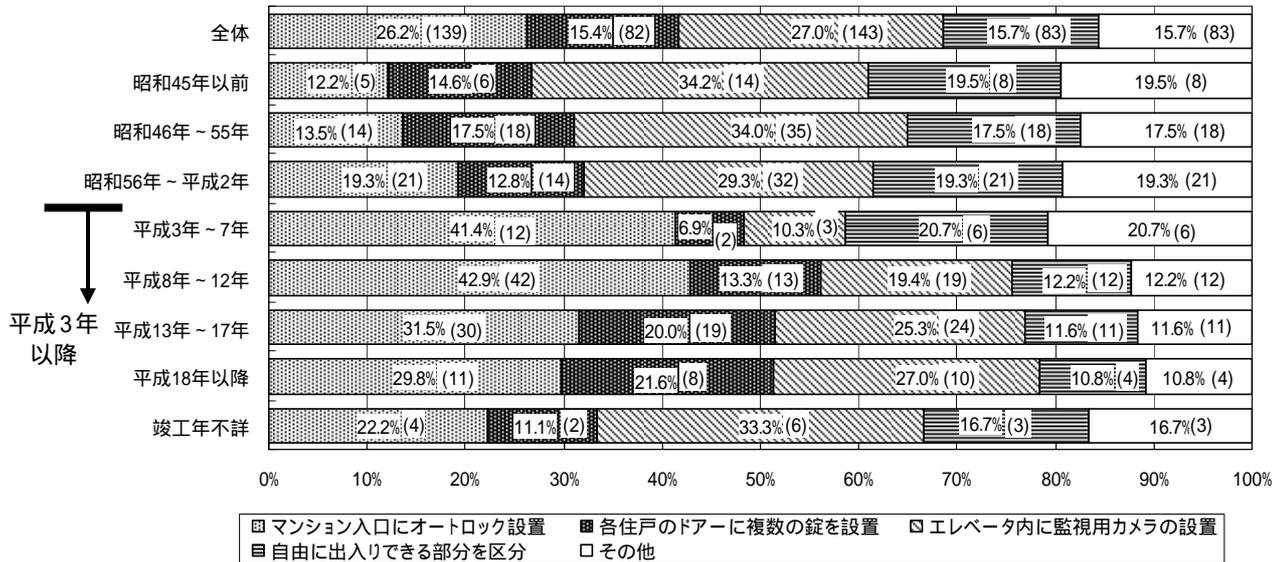


図 2-4-66 竣工年別防犯対策の割合 ()内は回答件数

*対策なし 17 を除く母数 218 件

防犯対策強化の必要性

- ・防犯対策の強化については、「考えている」が46.0% (108件)で、「考えていない」が35.3% (83件)となっています。

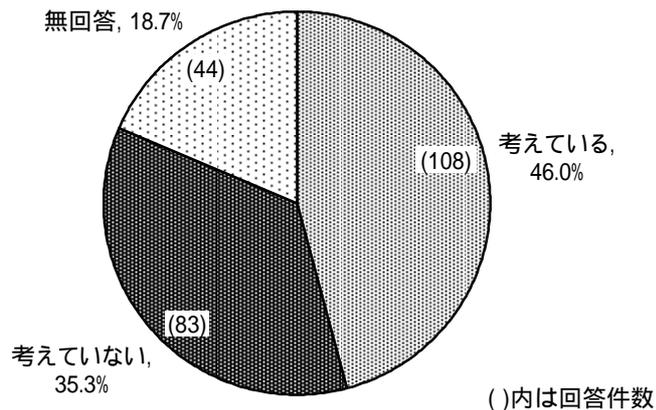


図 2-4-67 防犯対策強化の必要性の状況

*母数 235 件

防犯対策の有無別に見た対策強化の必要性

- ・現在行っている防犯対策の有無別に見ると、「対策なし」と回答した分譲マンションでは、52.9%（9件）が防犯対策を強化する必要があると考えており、「対策あり」と回答した分譲マンションの45.4%（99件）と比べ、7.5ポイント上回っています。

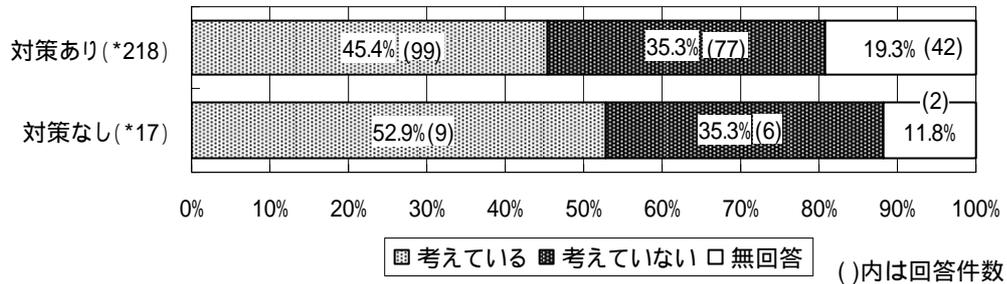


図 2-4-68 防犯対策有無別防犯対策強化の必要性の割合

*母数 対策あり：218件、対策なし：17件

強化が必要な防犯対策

- ・防犯対策の強化が必要と考えている分譲マンション 108 件のうち、強化が必要な対策の内容として、「エレベータ内に監視用カメラの設置」が最も高く、44.4%（48件）となっています。次いで「各住戸のドアに複数の錠を設置」30.6%（33件）、「マンション入口にオートロック設置」26.9%（29件）となっています。

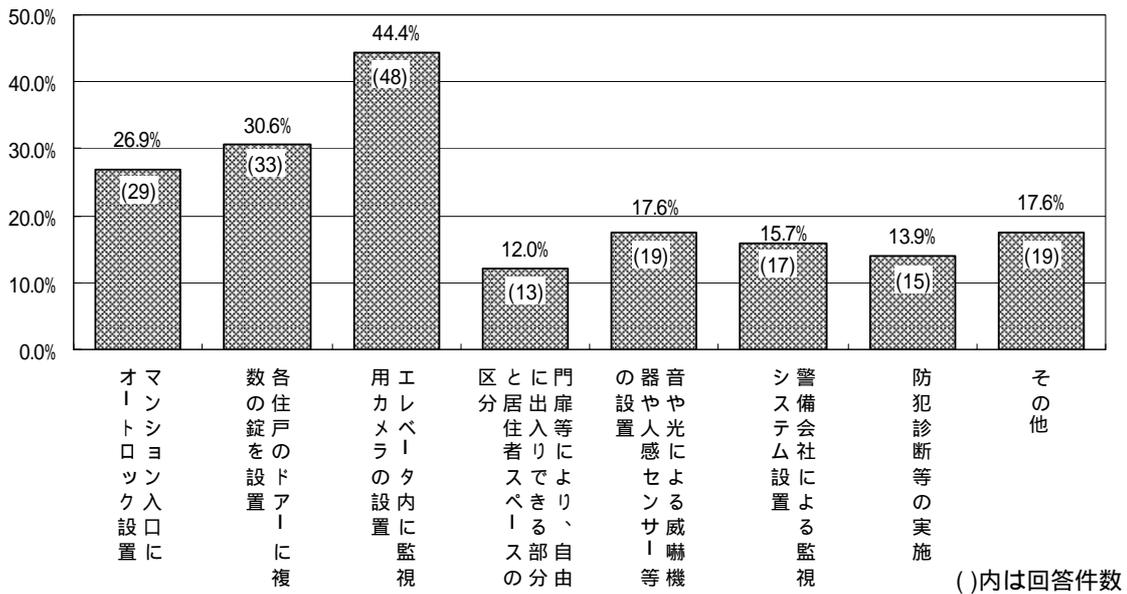


図 2-4-69 回答のあったマンションの強化が必要な防犯対策の状況(複数回答)

*母数 108件

防災対策

防災対策の状況

- ・現在行っている防災対策は、「町会や自治会との協力」が最も多く 82.5% (156 件) であり、次いで「定期的な防災訓練の実施」38.1% (72 件)、「防災資器材の設置」19.0% (36 件) となっています。
- ・「その他」の回答は、「年 2 回消防設備点検」、「防火管理者を居住者より選出」、「防災アンケート、防災訓練」などとなっています。

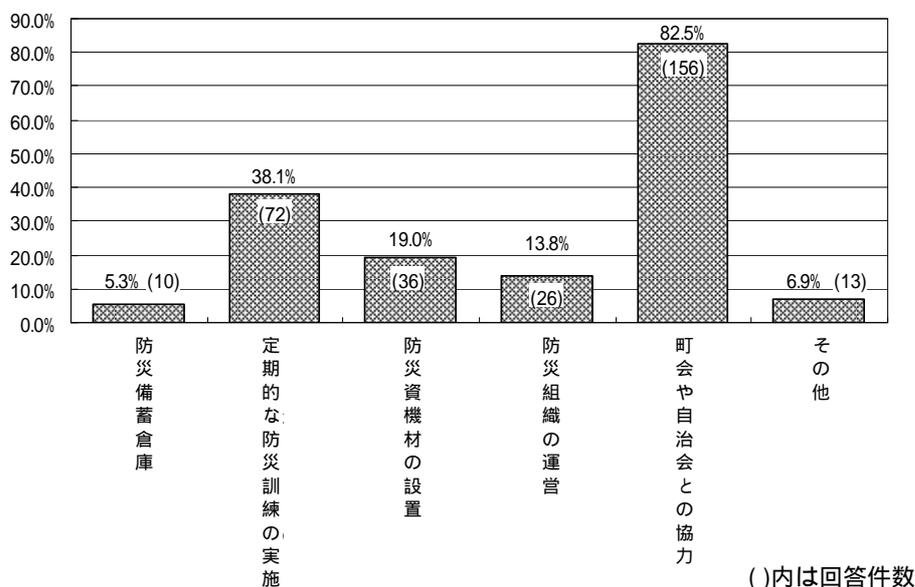


図 2-4-70 回答のあったマンションの防災対策の状況(複数回答)

*対策なし 46 を除く母数 189 件

戸数別に見た防災対策の状況

- ・戸数が多くなるほど「町会や自治会との協力」の防災対策を行っている分譲マンションの割合が少なくなる傾向が見られます。

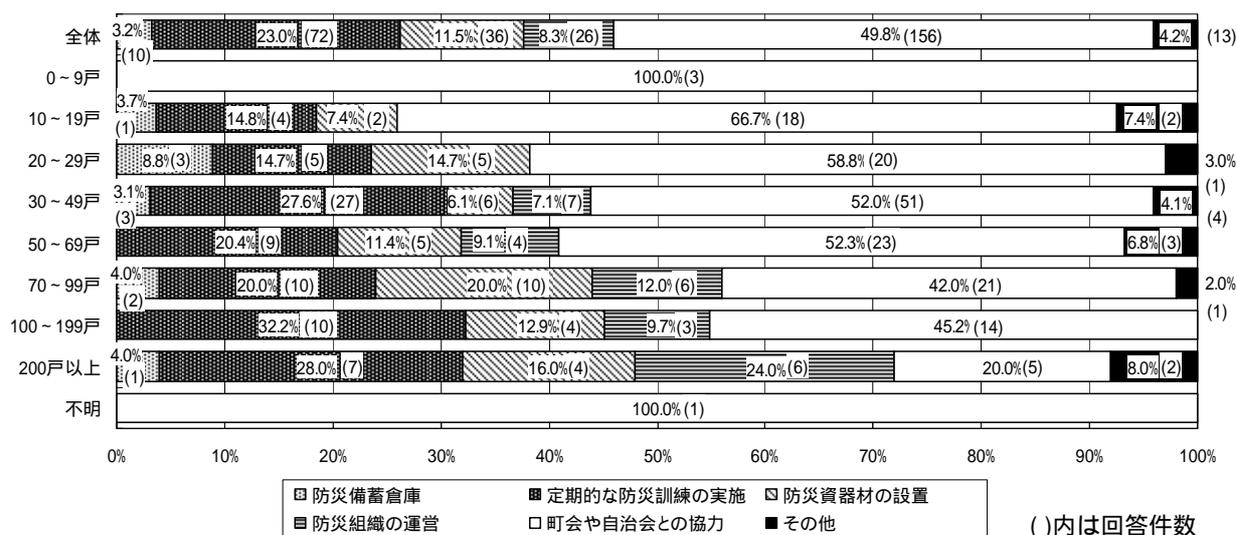


図 2-4-71 戸数別防災対策の割合

*対策なし 46 を除く母数 189 件

竣工年別に見た防災対策の状況

- ・平成 3 年以降に竣工した分譲マンションでは、竣工年が近年になるほど、「町会や自治会との協力」の占める割合が少なくなっています。

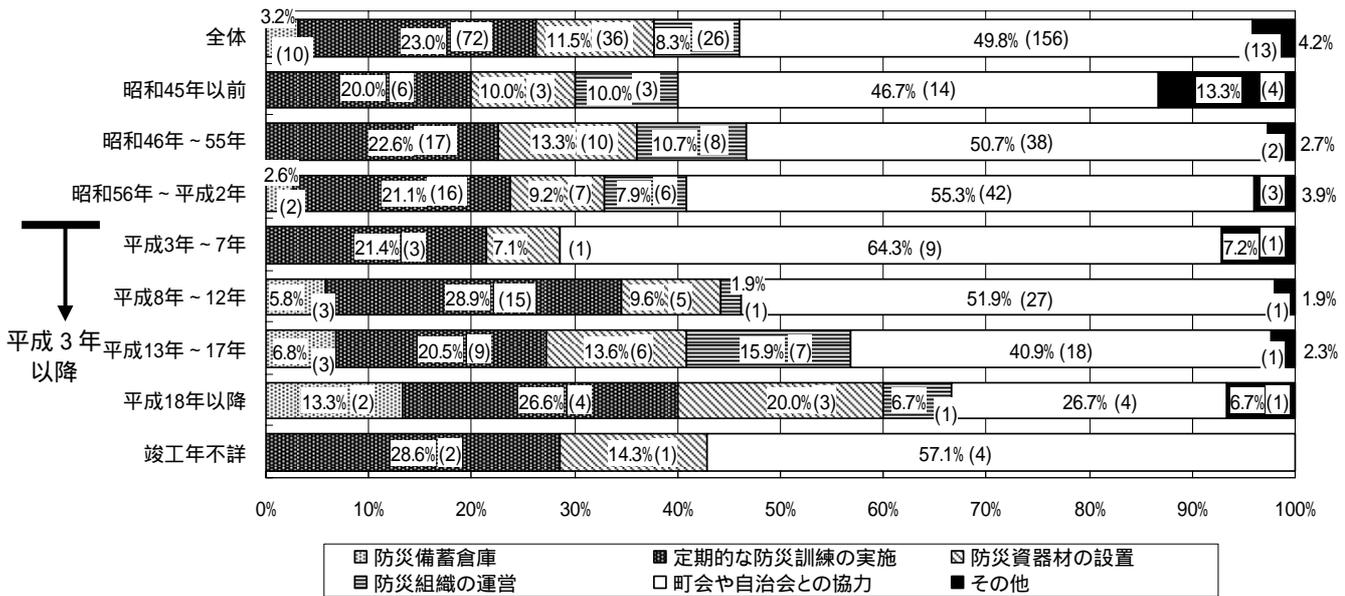


図 2-4-72 竣工年別防災対策の割合 ()内は回答件数
*対策なし 46 を除く母数 189 件

防災対策強化の必要性

- ・防災対策の強化が必要であると考えている分譲マンションが 61.7% (145 件)、考えていない分譲マンションが 25.1% (59 件) となっています。

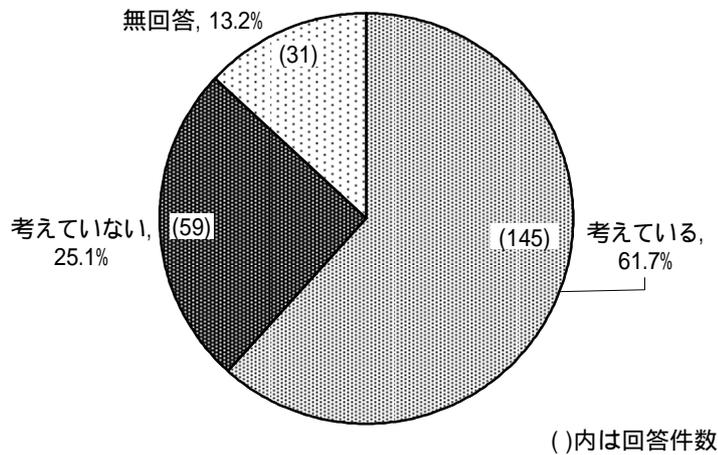


図 2-4-73 防災対策強化の必要性の状況 ()内は回答件数
*母数 235 件

防災対策の有無別に見た防災対策強化の必要性

- ・現在、防災について「対策あり」と回答した分譲マンションのうち 68.8%（130 件）が対策強化の必要性を考えており、「対策なし」と回答したマンションの 32.6%（15 件）の約 2 倍となっています。

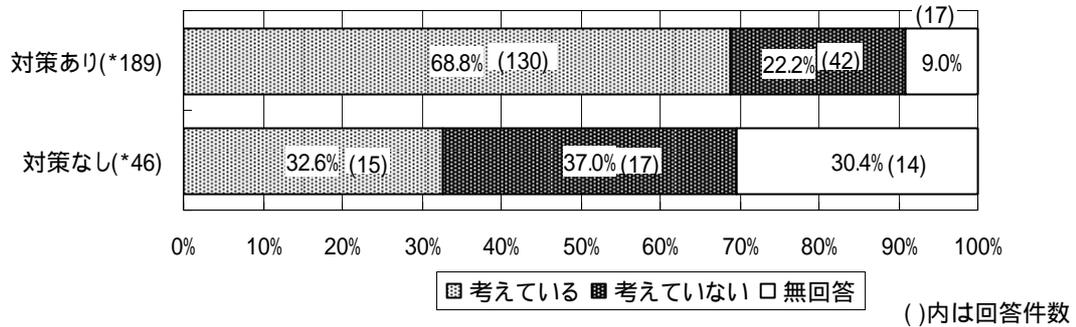


図 2-4-74 防災対策有無別防災対策強化の必要性の割合

*母数 対策あり：189 件、対策なし：46 件

強化が必要な防災対策

- ・防災対策の強化が必要と考えている分譲マンション 145 件のうち、強化が必要な対策の内容として、「定期的な防災訓練の実施」が 50.3%（73 件）と最も多く、次いで「食料、飲料用の備蓄倉庫設置、備蓄量の増強」が 40.7%（59 件）、「建物の耐震診断、耐震改修工事の実施」が 33.8%（49 件）となっています。
- ・「その他」の回答は、「館内放送設備の更新」、「住民の意識改革」などとなっています。

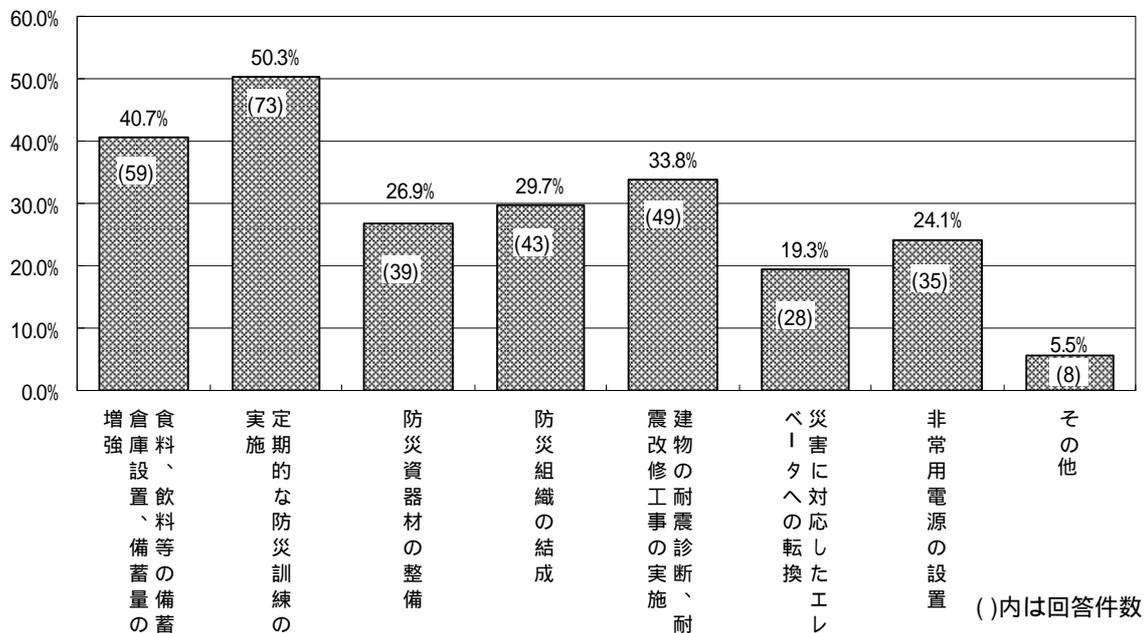


図 2-4-75 回答のあったマンションの強化が必要な防災対策の状況(複数回答)

*母数 145 件

2.4.7 居住状況

ペット飼育

ペットの飼育の可否

- ・ペットの飼育に関しては、飼育ができない分譲マンションが 50.2% (118 件)、飼育できる分譲マンションが 46.0% (108 件) となっています。

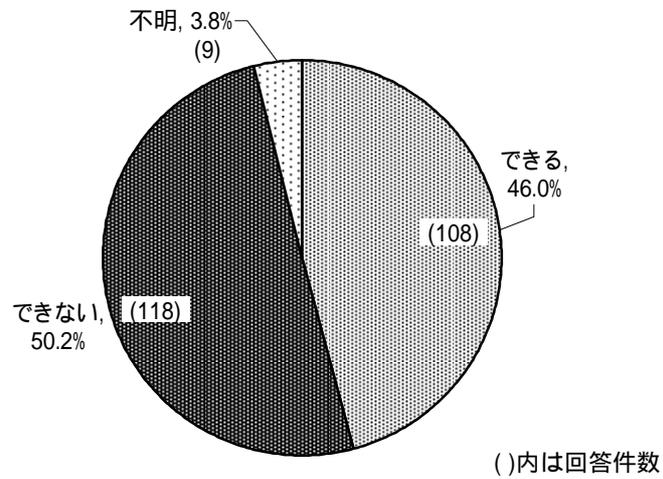


図 2-4-76 ペット飼育の可否

*母数 235 件

ペット飼育についての明文化の状況

- ・ペットを飼育できると回答した 108 件のうち、管理規約等によって明文化している分譲マンションは 82.4% (89 件) となっています。

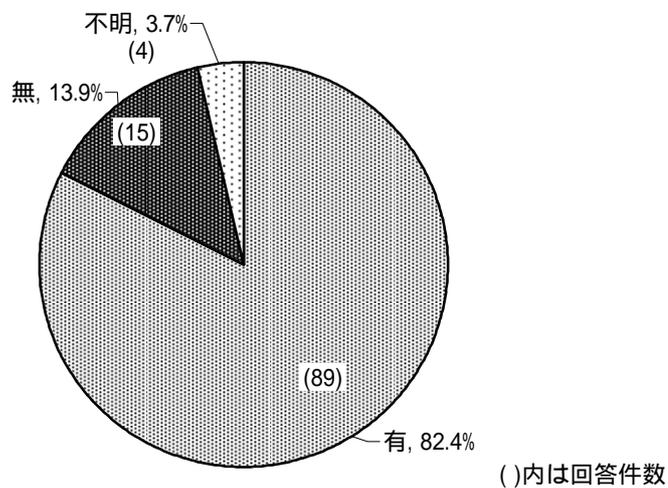


図 2-4-77 ペット飼育についての明文化の状況

*母数 108 件

ペット飼育に関する対応の状況

・ペット飼育ができないと回答した 118 件のうち、管理規約に違反してペットを飼育している場合の対応としては、「小鳥や観賞用魚類等、種類によって黙認している」が 45.8% (54 件) で最も多く、次いで「現在、飼育しているペットに限り許可している」27.1% (32 件)、「飼育禁止の張り紙を掲示板等に貼っている」14.4% (17 件) となっています。

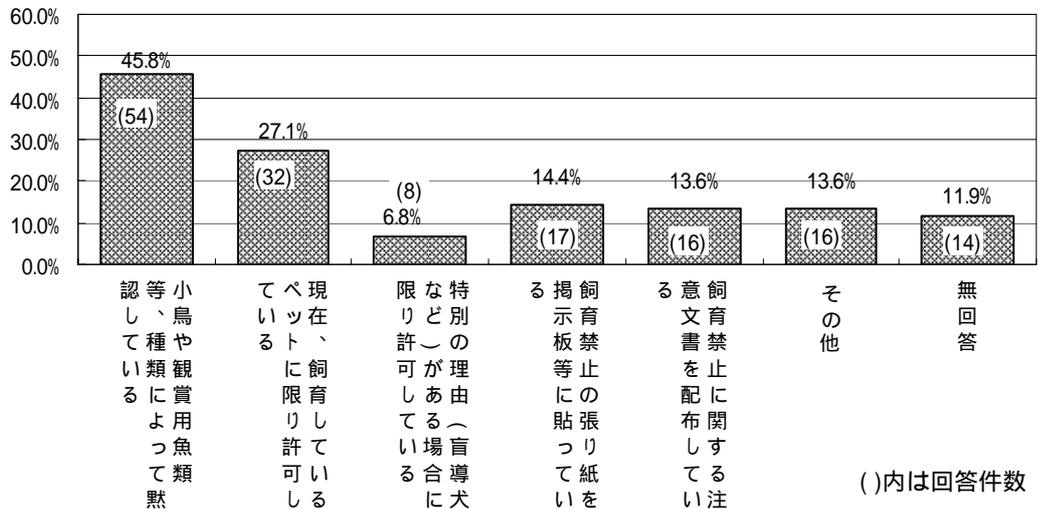


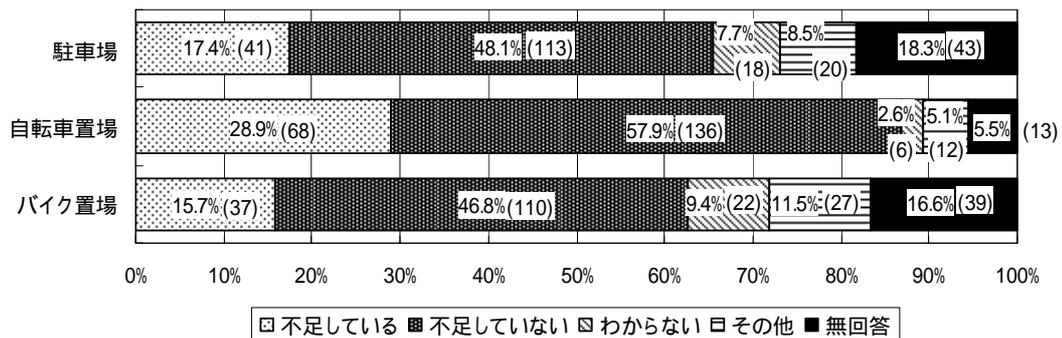
図 2-4-78 ペット飼育に関する対応の状況(複数回答)

*母数 118 件

駐車場、自転車置場、バイク置場の状況

駐車場、自転車置場、バイク置場の過不足の状況

・駐車場が不足している分譲マンションは 17.4% (41 件)、自転車置場は 28.9% (68 件)、バイク置場は 15.7% (37 件) であり、自転車置場が不足している分譲マンションが最も多くなっています。



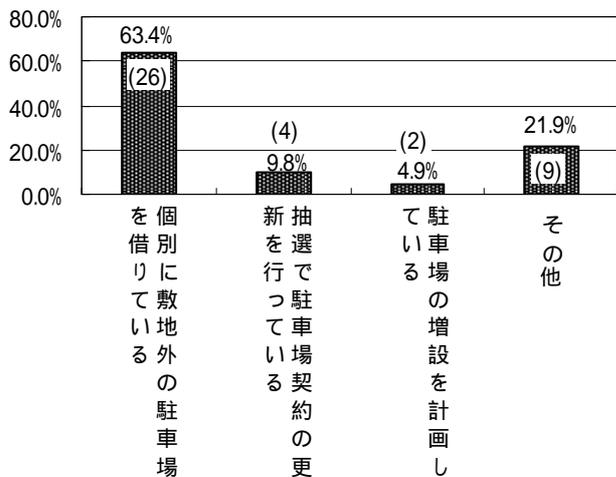
()内は回答件数

図 2-4-79 駐車場、自転車置場、バイク置場の過不足の状況

*母数 235 件

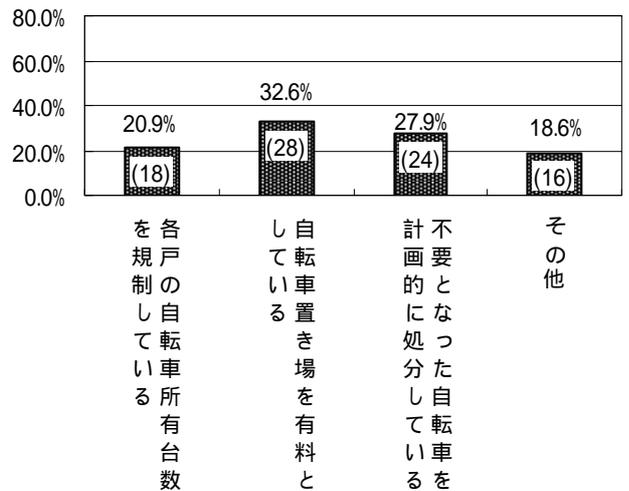
駐車場、自転車置場、バイク置場の不足対策

- ・「個別に敷地外の駐車場を借りている」が 63.4% (26 件) と最も多くなっています。また、「駐車場の増設を計画している」は 4.9% (2 件) と最も少なくなっています (図 2-4-80)。
- ・「自転車置き場を有料としている」が 32.6% (28 件) と最も多く、次いで「不要となった自転車を計画的に処分している」が 27.9% (24 件) となっています。「その他」の回答は、「駐輪場以外の駐輪を黙認」、「バイク置場を転用」、「空きスペース駐車場の利用を検討」などとなっています (図 2-4-81)。
- ・バイク置場については、「個別に敷地外のバイク置場を借りている」が 24.0% (6 件)、「バイク置き場の増設を計画している」が 20.0% (5 件) となっています。「その他」の回答は、「バイクの置場はないが適当に置いているので黙認」、「空き待ちで先着申込み順」、「要望はあるが計画はない」などとなっています (図 2-4-82)。



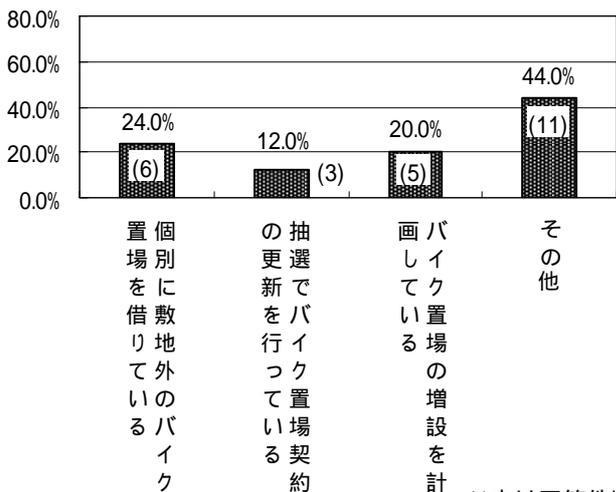
()内は回答件数

図 2-4-80 駐車場不足対策の状況
*母数 41 件



()内は回答件数

図 2-4-81 自転車置場不足対策の状況
*母数 86 件



()内は回答件数

図 2-4-82 バイク置場不足対策の状況
*母数 25 件

生活上の問題点等

生活上の問題点等

- ・回答があった 177 件のうち、居住者による生活上の問題やトラブル、ルール違反等の生活上の問題点として、「ごみ出しに関すること」が 59.3% (105 件) で最も多く、次いで「生活音に関すること」が 44.6% (79 件)、「騒音に関すること」が 31.6% (56 件) となっています。
- ・「その他」の回答は、「共用部廊下への私物」、「1 階店舗の早朝の荷物の搬入による騒音」、「管理規約違反による事務所使用」、「庭でのバーベキューの実施」などとなっています。

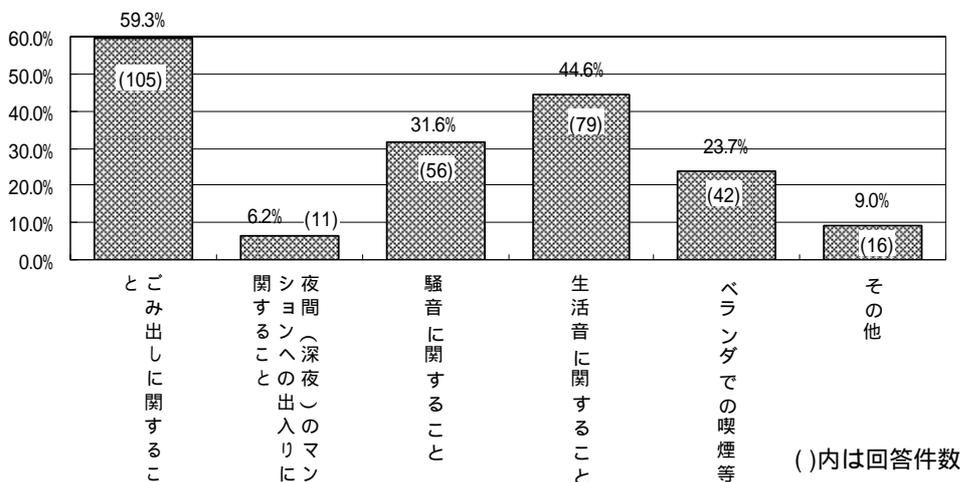


図 2-4-83 生活上の問題点等の状況(複数回答)

*無回答 58 を除く母数 177 件

建物や設備に関して困っていること

- ・回答のあった 83 件のうち、「身障者用駐車場や緊急車両用のスペースが無い」が 32.5% (27 件) と最も多く、次いで「降雨、降雪時に床が滑りやすい」が 26.5% (22 件)、「段差が多く、スロープが無いため不便である」が 19.3% (16 件) となっています。
- ・「その他」の回答は、「集会所がない」、「エレベータがない」、「排水管の経年劣化」、「構造的にオートロックに改造できにくい」などとなっています。

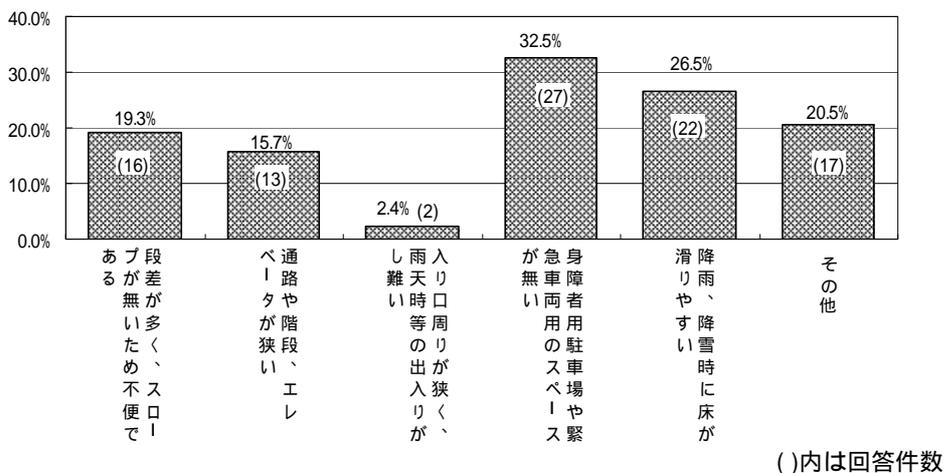


図 2-4-84 建物や設備に関して困っていることの状況(複数回答)

*無回答 152 を除く母数 83 件

2.4.8 分譲マンション居住者の相互交流

居住者相互の交流

居住者相互の交流の状況

- ・回答があった62件のうち、分譲マンション内での居住者相互の交流については、「交流のためのイベント等を定期的に行っている」マンションが30件(48.4%)となっています。
- ・イベントの具体的な内容は、「新年会、お花見、バーベキュー、もちつき」、「バス旅行」、「落語会、ゴルフ会、ボーリング大会」、「消防訓練」などがありました。
- ・「その他」の回答は、「食事会等」、「分譲部分に関しては同じ会社に勤めているので社内で交流」、「少数居住者なので日頃声をかけ合っている」、「問題が起きた都度、居住人(所有者)だけで相談して解決」などとなっています。

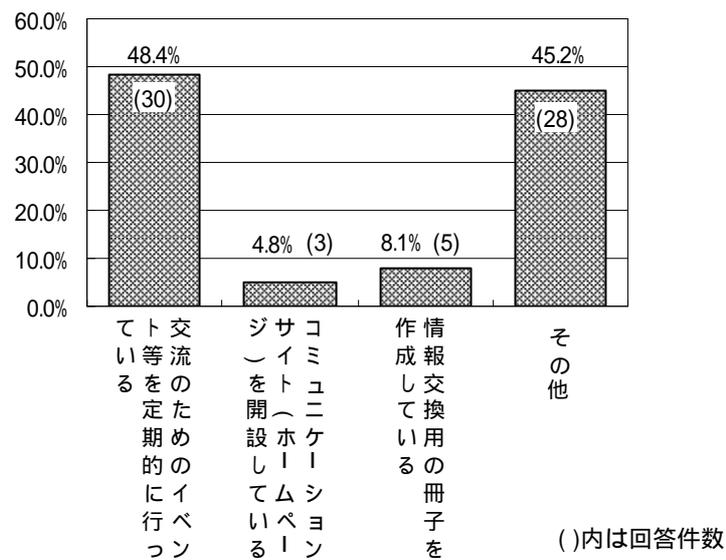


図 2-4-85 居住者相互の交流のために実施していることの状況(複数回答)

*無回答 173 を除く母数 62 件

管理組合相互の交流

管理組合相互の交流の必要性

- ・管理組合相互の交流によって、分譲マンションの管理、修繕に共通する様々な問題の情報交換や学習、見学などの機会を設けることについては、「必要があると思う」との回答が 48.9%（115 件）となっており、「非常に必要があると思う」を含めると 55.7%（131 件）の分譲マンションで管理組合相互の交流が必要であると考えています。
- ・「あまり必要でないと思う」と「まったく必要でないと思う」という交流が不必要だと考えている回答が 21.7%（54 件）となっています。

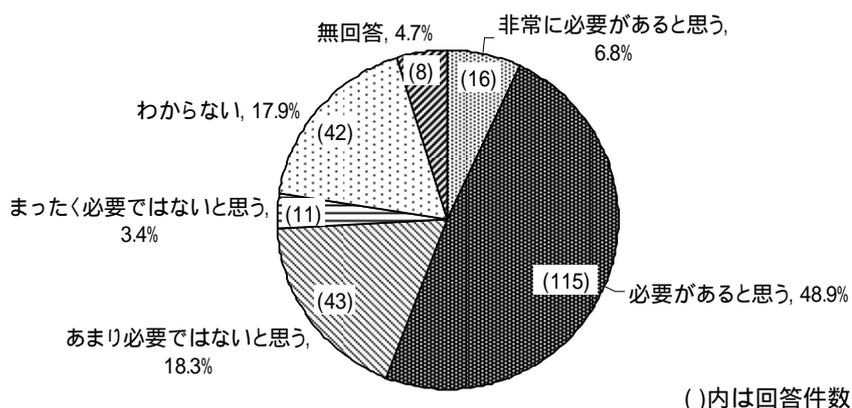


図 2-4-86 管理組合の交流による情報交換等の必要性の状況

*母数 235 件

管理組合相互交流への参加意向

- ・区内の管理組合同士が交流するネットワークや組織づくりへの参加意向については、「わからない」との回答が 87 件（37.0%）と最も多く、次いで「参加する」が 70 件（29.8%）となっています。
- ・「設立を呼びかけ推進する」と「設立に協力する」、「参加する」という積極的な回答は、39.2%（92 件）となっています。

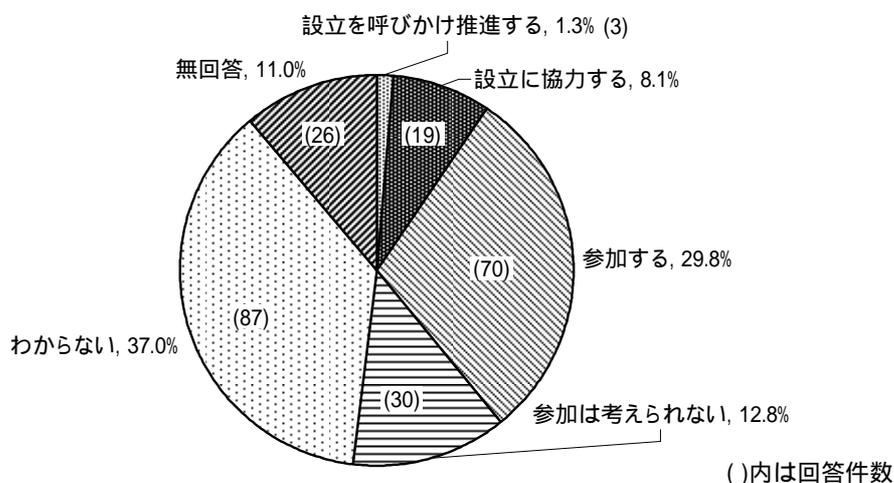


図 2-4-87 管理組合のネットワークや組織の設立への参加意向の状況

*母数 235 件

現在の取り組み、今後の予定

- ・管理等の情報入手、交流、研修などを、現在行っているという管理組合等は 86 件（36.6%）あり、今後行う予定の管理組合等は 30 件（12.8%）ありました。
- ・現在行っている取り組みについては、「マンション管理の新聞や雑誌の購読」、「パソコンのインターネット等で情報を入手」がそれぞれ 39.5%（34 件）で最も多くなっています。
- ・「その他」の回答は、「管理会社主催のセミナー」、「近隣マンションとの情報交換」などとなっています。
- ・取り組みの今後の予定については、「区が主催する研修やセミナーへの参加」が 70.0%（21 件）で最も多くなっています。

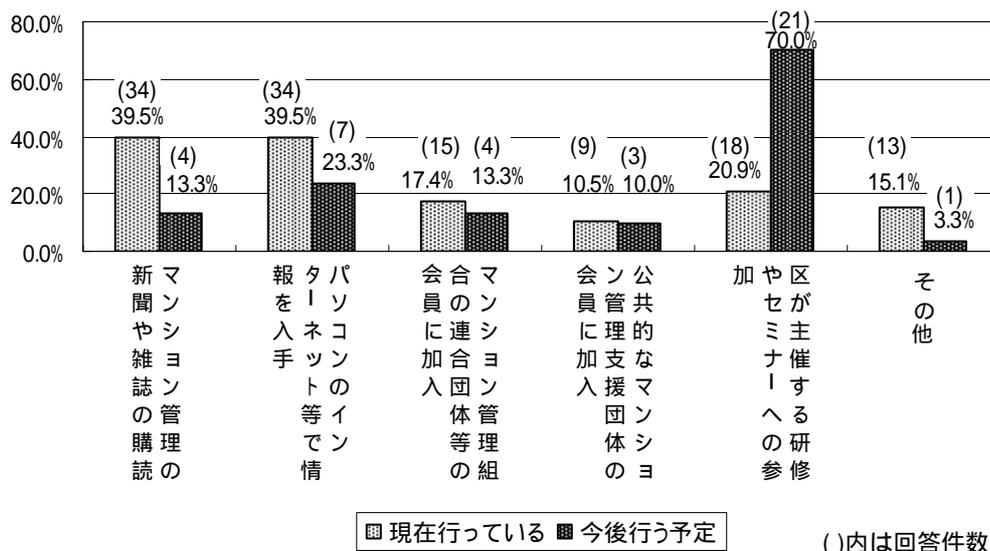


図 2-4-88 現在行っている取り組みの状況(複数回答)

*母数 現在行っている：86 件、今後行う予定：30 件

専門相談窓口活用意向

専門相談窓口活用の意向

- ・区は「マンション管理士」の派遣や分譲マンションの管理相談を実施しており、また財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターでは「分譲マンション管理アドバイザー」の派遣などを行うことにより、分譲マンションの維持・管理についての専門相談窓口を設けています。
- ・専門相談窓口の活用については、「今のところ、活用を考えていない」が最も多く 45.5% (107 件) となっています。
- ・「今後、活用していきたい」と「情報が不足しているので、情報収集を進めたい」という活用に積極的な回答は、24.2% (57 件) となっています。

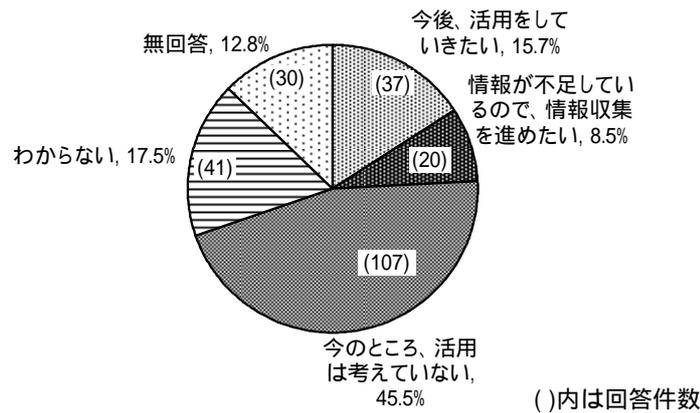


図 2-4-89 専門相談窓口活用の意向の状況

*母数 235 件

戸数別に見た専門相談窓口活用の意向

- ・「今後、活用していきたい」と「情報が不足しているので、情報収集を進めたい」という活用に積極的な回答は、100 戸未満の分譲マンションでは 2 つの回答を合わせて約 3 割以下となっていますが、100 戸以上では 4 割以上となっており、大規模なマンションの方が活用に積極的である傾向が見られます。

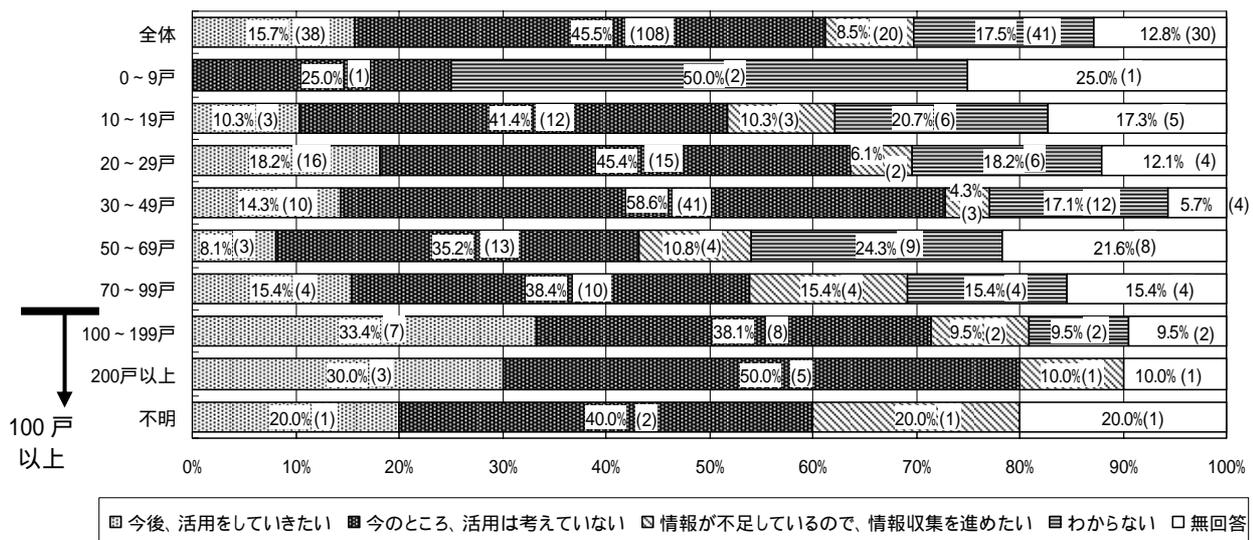


図 2-4-90 戸数別専門相談窓口活用の意向の割合 ()内は回答件数

*母数 235 件

竣工年別に見た専門相談窓口活用の意向

- ・「今後、活用していきたい」と「情報が不足しているので、情報収集を進めたい」という活用に積極的な回答は、平成7年以前に竣工した分譲マンションでは26.4%（37件）となっていますが、平成8年以降に竣工したマンションでは21.7%（18件）となっており、比較的古いマンションの方が活用に積極的となっています。

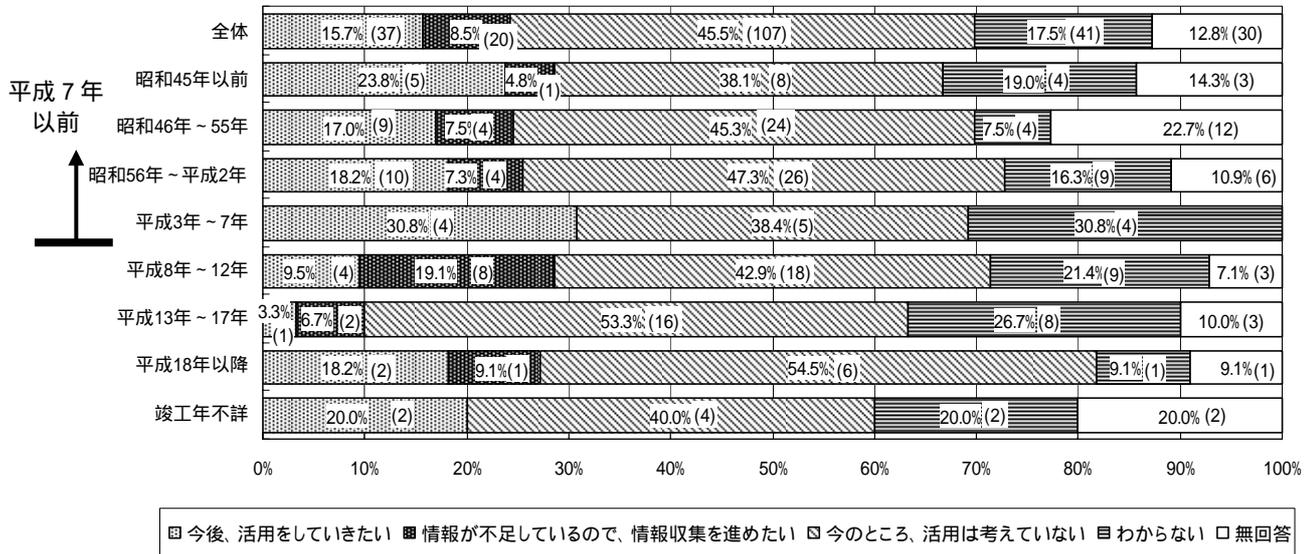


図 2-4-91 竣工年別専門相談窓口活用の意向の割合 ()内は回答件数
*母数 235 件

2.4.9 その他の意見

自由回答欄

- ・アンケート票に設けたその他の意見等の自由回答欄に記入があった分譲マンション件数は 43 件で、述べ 61 件の意見が寄せられました。
- ・意見の内訳としては、「マンション管理」についてが 51.2% (22 件) で最も多く、次いで「アンケート自体について」34.9% (15 件)、「区への要望」27.9% (12 件)となっています。
- ・「区への要望」12 件のうち、防災対策に関する要望が 5 件と最も多く、次いで、放射線に関する要望が 3 件、管理運営に関する要望が 2 件となっています。

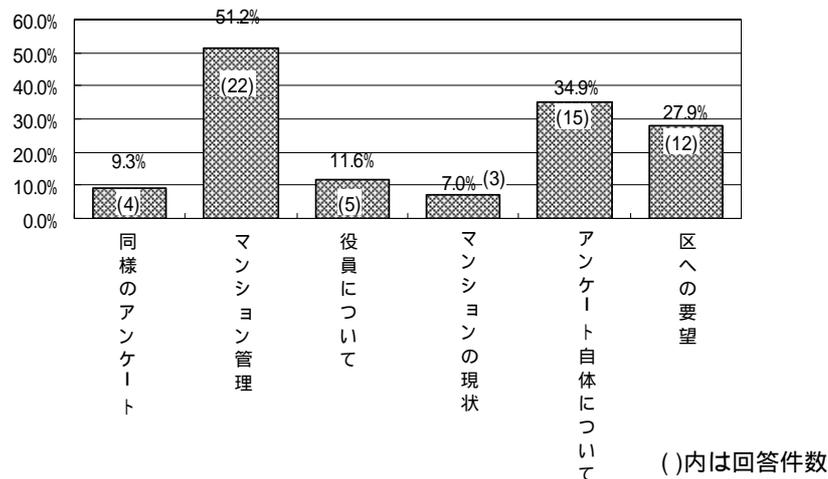


図 2-4-92 自由解答欄によせられた主な意見 (複数回答)

*母数 43 件

記入件数 = 43 件

主な記述項目

同様のアンケートが東京都からあった 4件(東京都都市整備局住宅政策推進部マンション課からのアンケート)
マンション管理

居住者に有資格者有
 自らが管理の勉強をする事がマンションを守る事につながる
 管理状況は自主ではあるが他より行き届いていると考えている
 経験を他の管理組合に提供したい
 出銭のチェックを厳しくする事に当理事会は専念
 マンションの役員を永くやった人の経験が役立った
 23年に3度目の大規模修繕が完了
 チラシ 広告などポストへ投入を禁止
 マンション管理士が顧問
 マンション管理士はいらないと思っている方が多い
 防災への関心が高まり、各世帯と管理組合で行う事の区分整理が必要
 1階部分(店舗)の共用敷地の使用について紛争が続いている
 ナイスコミュニティに管理委託
 今後10~15年後違替えの時期に入る
 費用は組合積立金と1階店舗の他代を充当し借金はなし
 ゴミ出し禁止日に出す人がいる
 修繕等は管理会社の修繕費で対応
 居住者又は役員がマンション管理セミナー等での情報収集が必要
 金額の大きな件は総会の決定に基づき運営している
 以前管理会社が倒産
 24年からは民間の管理会社に変更する予定
 管理組合(委託先)に資格者が居る

役員について	<p>役員は留任が多い 役員が固定化されており困っている 役員選出の良い事例は無い 勤め人が多く、管理組合の仕事を出る人がいない 将来リタイアする方が出てくれば理想的な形の業務ができるかも知れない</p>
マンションの現状	<p>事務所(小規模貸しビル)化している 分譲と賃貸の補足説明 賃貸住宅化している(区分所有者の居住は半分以下)</p>
アンケート自体について	<p>情報の利用目的の明示 アンケート結果を知りたい 問47についてくわしく知りたい 回答することのメリット 問17についての補足 集計結果を説明に来て下さい 答えられない問いがあり 所有者の意見を聞いてみないと分からない 設問についての疑問 防犯防災対策、相互交流等マンション全体の総意に関しては、総会等で討議が必要ですので軽々には答えられません 理事長(私)個人の判断にての回答 サブリース式の物件なので、今回のアンケートはやや当てはまらない設問が多い 個人情報の観点からか情報は把握できません 駐車場等については別管理であり別回答とする 敷地面積、建築面積、床面積についても全体管理組合での管理 別回答とする</p>
区への要望	<p>1階の保育園での耐震化工事を期待 太陽熱発電設備への助成を検討 品川区のマンション居住者向けの地震対策といった具合で、セミナー等があれば良い しながわ新聞等で避難所一覧等、自分がどこに避難したら良いかがわかる様な特集があればうれしい 東京都の緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例に該当 品川区の助成金等の実施に関する対応を早急に決定して欲しい 放射線量の測定要望 品川区に、測定にきてほしい 都市計画に基づき洒水を土中に浸透させる仕様であり、放射能の蓄積等が心配 区で放射線蓄積等の調査(洒水の土中浸透)を行って欲しい(モニター等の協力はする) 管理運営についての指導等は、直接管理組合へして欲しい 管理規約整備の準備をしていますのでアドバイスをお願いしたい 防災対策等は行政からのほたらきかけ望みます</p>

