新宿区マンション実態調査報告書

平成 28 年（2016 年）11 月

新　　宿　　区

目次

第 1 章　分譲及び賃貸マンションの実態調査の概要 1
１．調査の背景と目的 1
２．調査の概要 2
（１）調査対象・調査地域 2
（２）調査対象の抽出 2
（３）調査方法・調査項目 3
（４）アンケート回収数及び現地訪問調査件数 3
（５）用語の説明 8
第 2 章　分譲マンションに関する調査 9
１．調査対象分譲マンションの抽出及びアンケート回収状況 9
（１）分譲マンション調査の作業フロー 9
（２）地域別アンケート回収率 10
２．分譲マンションの管理に関する調査の結果 11
（１）分譲マンションアンケート調査票の骨子 11
（２）各項目の調査結果 12
（３）10 地域の相対的特性 107
３．アンケート未回答マンションへの調査（現地訪問調査Ａ） 109
（１）現地訪問調査 109
（２）現地訪問調査の結果 111
４．郵送物不達マンションへの調査（現地訪問調査Ｂ） 129
（１）現地訪問調査 129
（２）現地訪問調査の結果 130
第 3 章　賃貸マンションに関する調査 134
１．調査対象賃貸マンションの抽出及びアンケート回収状況 134
（１）賃貸マンション調査の作業フロー 134
（２）地域別アンケート回収率 135
２．賃貸マンションの管理に関するアンケート調査結果 136
（１）賃貸マンション調査票の骨子 136
（２）各項目の調査結果 137
（３）10 地域の相対的特性 195
第 4 章　新宿区におけるマンションの課題 197
１．分譲マンションの課題 197
２．賃貸マンションの課題 200
資 料 編 201
１．地域区分 202
２．新宿区の住宅の状況 209
３．分譲マンションの管理に関するアンケート調査 218
４．賃貸マンションの管理に関するアンケート調査 229

第 1 章　分譲及び賃貸マンションの実態調査の概要

1．調査の背景と目的

総務省統計局の平成25年住宅・土地統計調査によれば、新宿区の住宅総数は194,970戸、そのうち167,380戸が共同住宅で住宅総数の85.8%を占めている。新宿区において、共同住宅は区民の住まいとして広く普及している。

共同住宅には、大きく分けて分譲マンションと賃貸マンションがあり、それぞれ住まいとしての特性が違う。

分譲マンションについては、区分所有であることによる課題がある。分譲マンションで快適に暮らすには、管理組合を中心に、日々の維持管理に取組み、計画的な修繕を行うことが欠かせない。分譲マンションは、区分所有者の合意形成により建物の維持保全を行うことが必要であり、快適な住生活のためには、管理組合の活動が重要な役割を果たす。

賃貸マンションについても、建物や設備の適切な維持管理は欠かせない。共同の住まいとして、オーナーが自らの責任として建物の適切な維持管理に取り組むことは勿論、防災、防犯、居住者のコミュニティ形成などの関わりも重要である。

分譲マンション、賃貸マンションの両方を対象に、建物の維持管理、コミュニティ形成、防災や防犯への取り組みなど、現状を幅広く把握し、新たにマンション施策の方向性を定め、平成30年度から39年度を計画期間とする第4次新宿区住宅マスタープランに盛り込むとともに、効果的かつ効率的な施策の推進に活かすためにマンション実態調査を実施した。

２．調査の概要

（１）調査対象・調査地域

現存する区内の分譲マンション及び賃貸マンション。新宿区内を次の10地域に区分し、分譲マンションは「3階建て以上で区分所有された非木造の共同住宅」、賃貸マンションは「3階建て以上で区分所有されていない非木造の共同住宅」を対象として、調査・集計・分析を行った。

＊四谷地域、箪笥町地域、榎町地域、若松町地域、大久保地域、戸塚地域、落合第一地域、落合第二地域、柏木地域、新宿駅周辺地域（町・丁区分については資料編１を参照）

※角筈地域については、前回のマンション実態調査報告書に合わせ、新宿駅周辺地域と標記した。

（２）調査対象の抽出

以下の①から③のデータを基に、調査対象となるマンションを抽出、リスト化した。

①既存建築物台帳（新宿区所有）

区内に存する建築物について、登記簿を基に所有者等に関する情報を電子化した台帳

②マンションデータベースからの抽出データ（東京都提供）

平成２４年度に東京都が行ったマンション実態調査により収集した情報のうち、区内マンションの基本的情報を抽出したデータ

③前回調査に基づく分譲マンション台帳（新宿区所有）

区が平成２０年度に実施した分譲マンション実態調査により作成した分譲マンション台帳

（３）調査方法・調査項目

①分譲マンション

調査対象抽出後、郵送によるアンケート調査を実施。また、アンケート未回答のマンション（以下、Ａ）及び郵送物不達マンション（以下、Ｂ）には現地訪問調査を実施。

調査方法・期間

調査区分	方法	期間
アンケート	郵送によるアンケート調査	7/21～9/30
現地訪問調査A	アンケート未回答先の建物状況を確認するための現地訪問調査	9/8～10/5
現地訪問調査B	郵送物不達先の建物状況を確認するための現地訪問調査	7/29～8/16

調査項目

調査区分	項目
アンケート	「マンション概要」「管理概要」「管理組合活動」「防災対策」「会計情報」「管理規約」「長期修繕・大規模修繕」「建替え・改修」「管理の改善・向上」の９項目。詳細は資料編３参照。
現地訪問調査A	外観目視による「建物の規模」「建物の状況」「維持管理」「付帯設備」「建物の劣化状況」「アンケートの再依頼」を確認
現地訪問調査B	外観目視による「建物の規模」「建物の状況」「維持管理」を確認

②賃貸マンション

調査対象抽出後、郵送によるアンケート調査を実施。

調査方法・期間

調査区分	方法	期間
アンケート	郵送によるアンケート調査	7/21～9/30

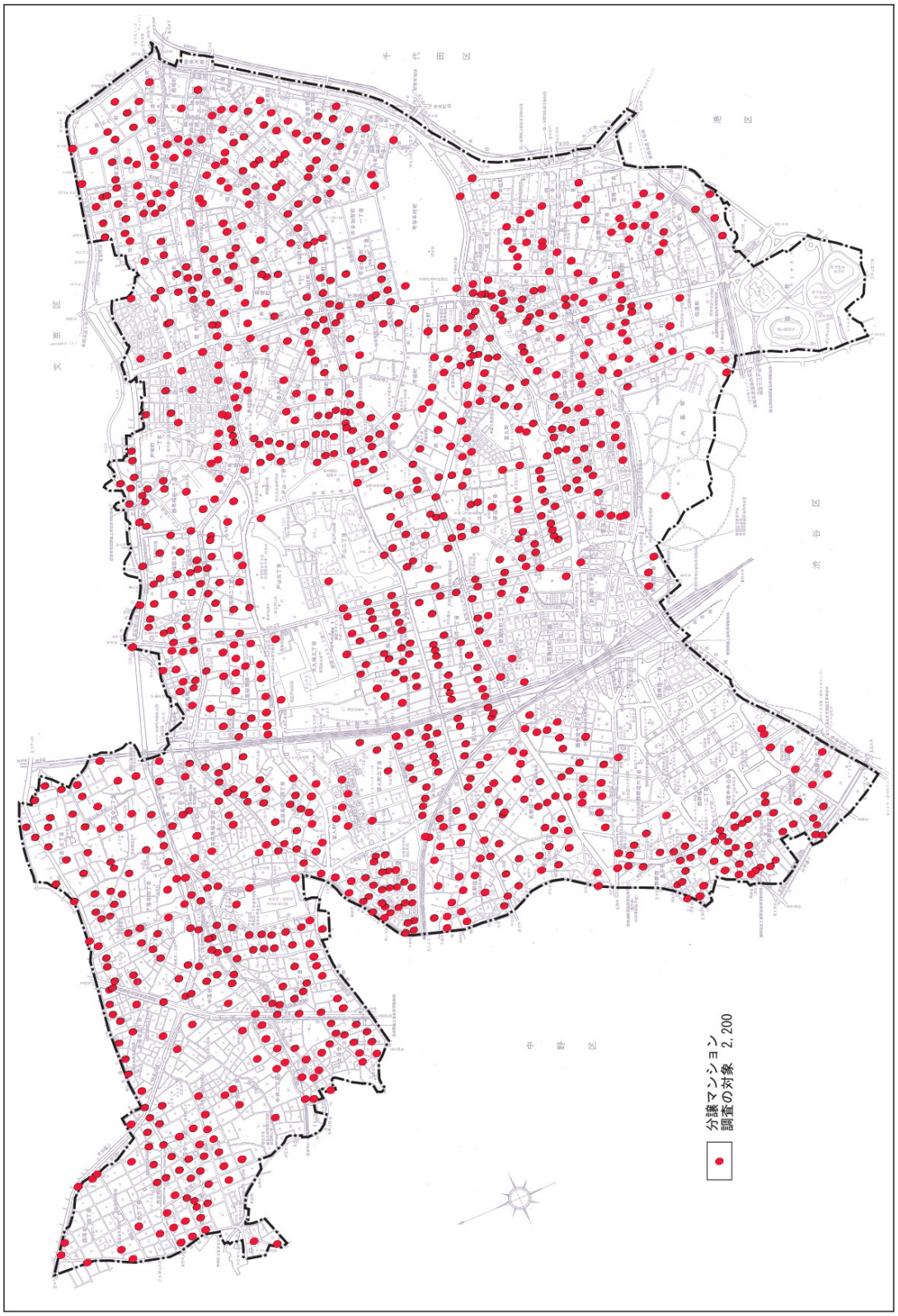
調査項目

調査区分	項目
アンケート	「マンション概要」「管理概要」「入居状況」「防災対策」「長期修繕・大規模修繕」「建替え・改修」「経営意向・管理の改善・向上」の７項目。詳細は資料編４参照。

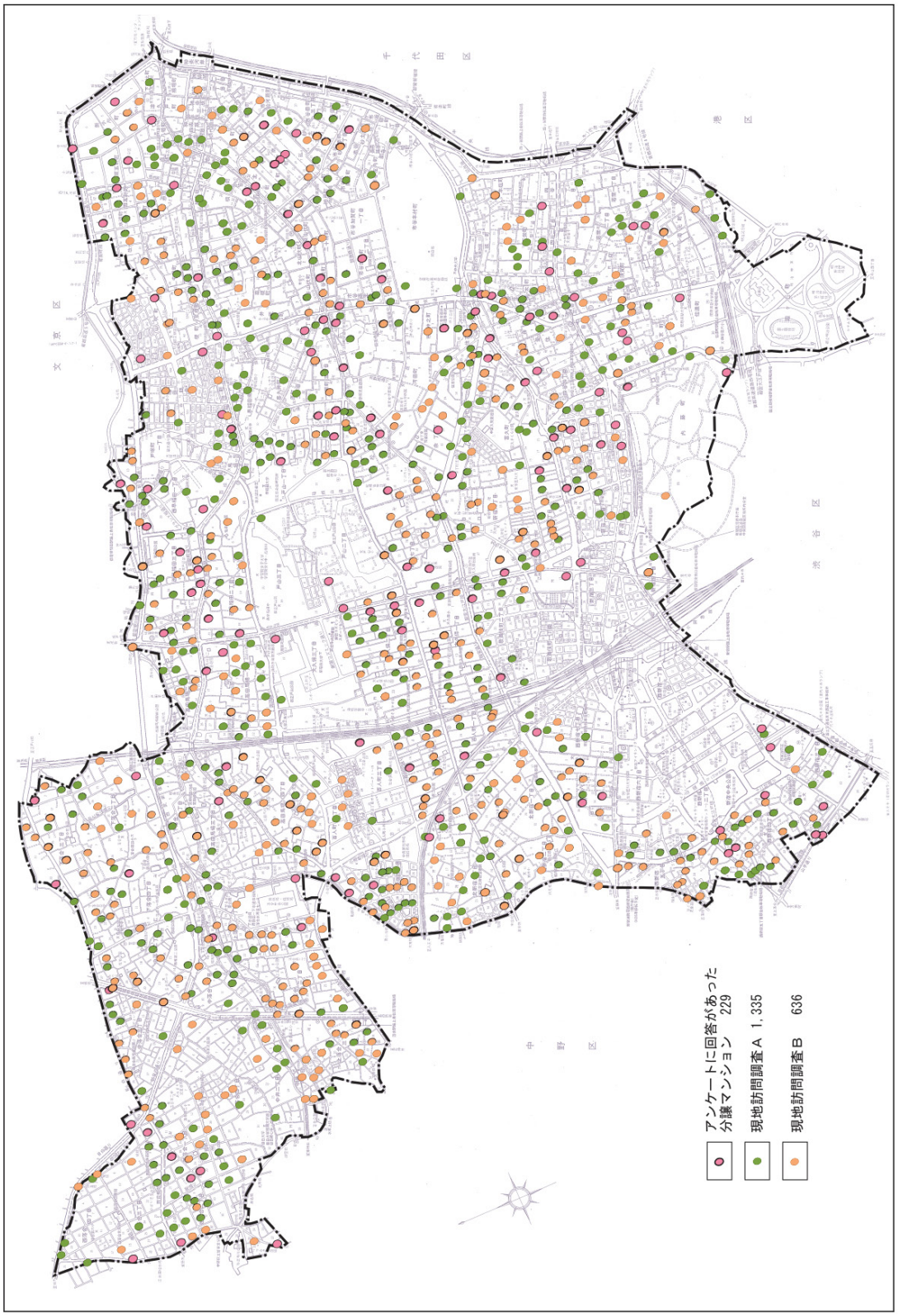
（４）アンケート回収数及び現地訪問調査件数

	調査協力依頼棟数	アンケート送付件数	アンケート回収数	現地訪問調査Ａ訪問件数	現地訪問調査Ｂ訪問件数
分譲	2,792	2,117	229	1,335	636
賃貸	2,971	2,381	623		

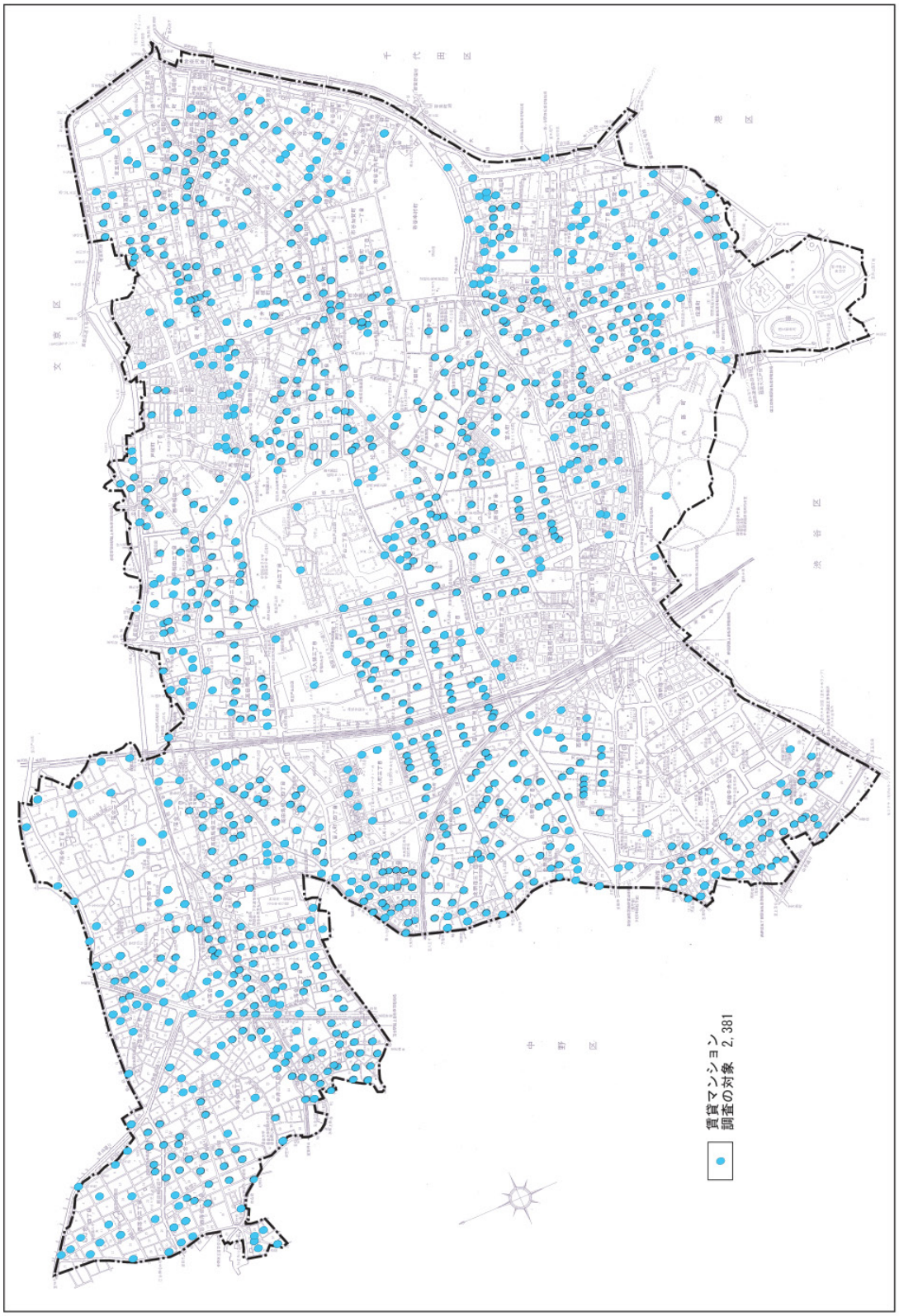
分譲マンション分布図1



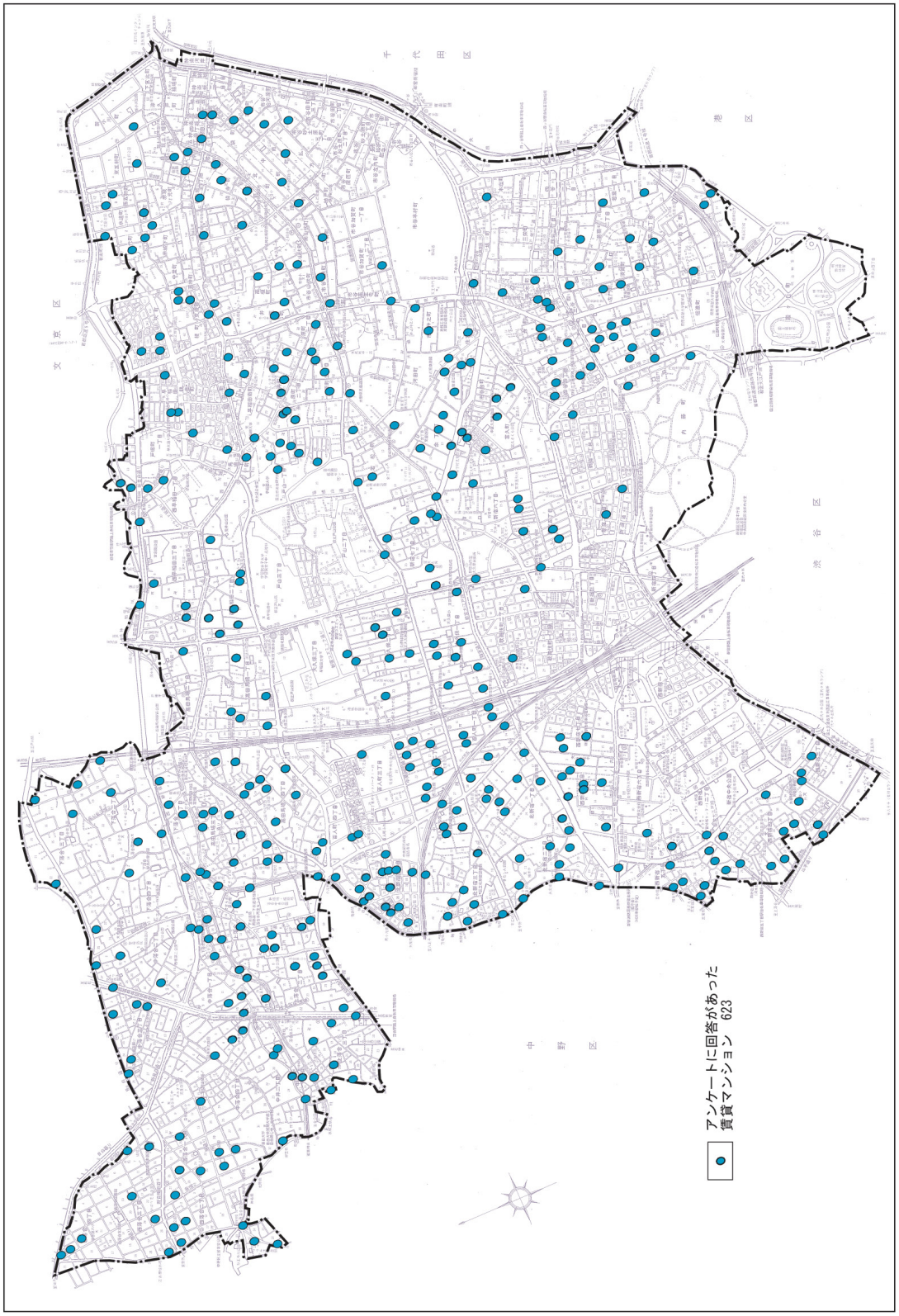
分譲マンション分布図 2



賃貸マンションション分布図１



賃貸マンションション分布図 2



（５）用語の説明

本報告書の文中で使用した用語の定義は次のとおりである。

前回調査	「平成20年度新宿区分譲マンション実態調査」のことをいう。

〈注意事項〉

※図表に表記する割合（％）は、小数点第2位以下を四捨五入した。そのため、合計が100％にならない場合がある。

※集計に当たっての母数は、ことわりがない限り有効回答のあったアンケート数とする。

※現地訪問調査Ａ及びＢについての母数は、ことわりがない限り訪問棟数とする。

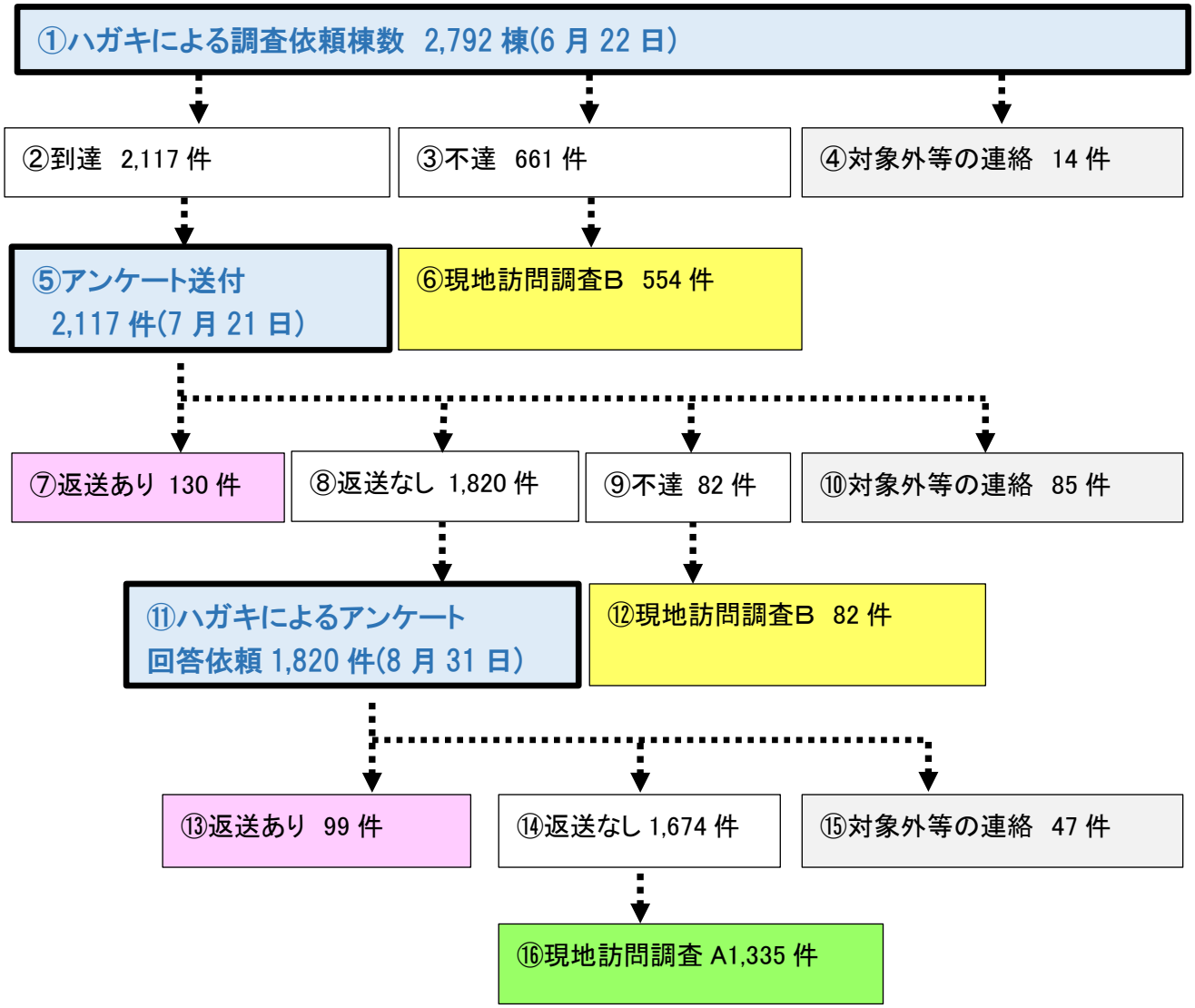
※アンケート調査において、単数選択方式の設問に複数回答がなされることがあった。回答内容が有効と判断できた場合には新たな選択肢を設けて集計を行った。

※前回調査の％の数値は、今回調査の集計方法と整合させるために、有効回収数(562件)を母数として再計算している。

第 2 章　分譲マンションに関する調査

1．調査対象分譲マンションの抽出及びアンケート回収状況

（1）分譲マンション調査の作業フロー



【分譲マンション調査の対象】　　計 2,200 件

⑦＋⑬　アンケート集計・分析	229 件	⇒	p11～p108
⑯　現地訪問調査A（アンケート未回答） ※アンケート返送無の1674件を外観目視し事務所等の対象外 339 件を除く	1,335 件	⇒	p109～p128
⑥＋⑫　現地訪問調査B（郵送物不達） ※ハガキ等不達の743件を外観目視し事務所等の対象外 107 件を除く	636 件	⇒	p129～p133

（２）地域別アンケート回収率

新宿区にある階数が3階以上の非木造共同住宅で区分所有されている建物は抽出の結果2,792棟あり（下表のA）、これらについて、宛先を「マンション管理組合御中」とした調査協力依頼ハガキを郵送したところ、不達による返送が661件、対象外などの連絡が14件あった(B)。

これらを除いた2,117件へアンケート調査票を郵送したところ(C)、不達による返送が82件、対象外等の連絡が132件、現地訪問調査Ａにより分譲マンションではないと判断したものが339件あった(D)。これらを除いた1,564件がアンケートの有効配付数(E)。アンケートの有効回答は229件で(F)、回答率は14.6%(G)。

表　調査マンション数

	A 非木造３階建て以上の区分所有住宅 （棟）	B 調査依頼ハガキ不達・対象外などの連絡 （件）	C アンケート郵送 （件）	D アンケート不達・対象外などの連絡・現地訪問調査Ａによる除外 （件）	E 有効配付数 （件）	F アンケート有効回答 （件）	G アンケート回答率 （F/E ％）
四谷地域	438	101	337	161	176	42	23.9%
箪笥町地域	297	53	244	58	186	31	16.7%
榎町地域	256	44	212	51	161	23	14.3%
若松町地域	218	44	174	32	142	22	15.5%
大久保地域	375	91	284	68	216	28	13.0%
戸塚地域	360	77	283	57	226	27	11.9%
落合第一地域	278	104	174	36	138	15	10.9%
落合第二地域	177	47	130	30	100	11	11.0%
柏木地域	231	72	159	29	130	18	13.8%
新宿駅周辺地域	162	42	120	31	89	11	12.4%
地域不詳	－	－	－		－	1	
総計	2,792	675	2,117	553	1,564	229	14.6%

２．分譲マンションの管理に関する調査の結果

（１）分譲マンションアンケート調査票の骨子

調査票は分譲マンションの現状を把握することを目的とし、それを達成するための９項目を用意した。さらに項目ごとの目的に沿う形で設問を設定した。

分譲マンションの調査項目

① マンションの概要（P12～P26）
形態、構造、階数、住戸数、建築確認年、駐車場等付属施設などにより基本項目を把握

② 管理概要（P27～P29）
管理業務委託の有無、管理員の勤務形態などにより管理状況を把握

③ 管理組合の活動（P30～P49）
管理組合の有無、居住者の状況（年齢層、世帯構成等）、自治組織の有無、管理運営で困っていること、管理組合役員の選出方法、総会開催の有無などにより活動状況等を把握

④ 防災対策（P50～P58）
避難場所周知の有無、備蓄庫の有無、防災訓練実施の有無などにより実施状況を把握

⑤ マンションの会計（P59～P70）
管理費の有無、管理費の滞納の状況、修繕積立金の有無などにより会計状況を把握

⑥ 管理規約（P71～P73）
管理規約の有無、ペット飼育、管理組合に持ち込まれる苦情などにより状況を把握

⑦ 長期修繕・大規模修繕（P74～P92）
長期修繕計画の有無、修繕履歴の整備状況、外装等の補修状況などにより取組状況を把握

⑧ 建替えへの取り組み（※旧耐震のみ回答）（P93～P100）
建替えの検討、問題点、耐震診断の有無、耐震改修工事実施の有無などにより状況を把握

※旧耐震とは、１９８１年（昭和５６年）５月３１日以前に着工したマンションのことです。

⑨ マンション管理の改善・向上（P101～P106）
マンション管理相談等区の施策の認知度、支援施策への要望などによりニーズを把握

（２）各項目の調査結果

①マンションの概要

※現地訪問調査Ａ及びＢと重なる調査項目は結果を併記し、それらの合算を記載。
なお、現地訪問調査Ａ及びＢは、表中の「無回答」を「不明」と読み替える。

■管理組合の法人格の有無

法人格のあるマンション管理組合は7.0％あった。前回調査においては、7.1％あり、ほぼ同様の状況だった。（p15 図1-1参照）

■マンションの形態

単棟型が85.2％を占める。団地型は3.9％。

団地型との回答のあったマンションの管理組合は、団地管理組合が77.8％、棟別管理組合は11.1％である。団地型マンションにおいて棟別管理組合があるのは44.4％。（p15 図1-2～5参照）

■管理組合用郵便受け

管理組合用郵便受けは、アンケートでは68.1％が「ある」と回答している。現地訪問調査Ａでは、郵便受けがあるのは41.0％、現地訪問調査Ｂでは7.7％となっている。上記合算では、郵便受けのあるマンションは34.2％である。（p16 図1-6参照）

■構造形式・階数

構造形式は、RC造（鉄筋コンクリート造）が52.8％。SRC造が33.2％となっている。S造(鉄骨造)が3.1％と少ないながらも存在している。

建物の階数について、アンケートでは、5～6階建が22.3％で他の区分よりも多いが、3階建から17階建以上まで幅広い。現地訪問調査Ａでは、3～4階建が24.9％と低層マンションの割合が高くなり、現地訪問調査Ｂでは、3～4階建てが57.5％を占めている。

上記合算と前回調査を比べると、5階建て以上は全て前回調査の割合が高くなっている。（p16 図1-7・8・p17図1-9参照）

■敷地面積・土地の権利

敷地面積は301～1,000㎡が38.4％を占め、300㎡以下も見られる。

土地の権利関係は、所有権が76.9％を占めている。地上権が2.6％、借地権が2.2％、定期借地権は0件である。（p17 図1-10・11参照）

■建築面積・延床面積・住戸戸数・戸数規模

建築面積は、301～1,000㎡が41.0％を占めている。300㎡以下も19.7％ある。延床面積は、3,001～10,000㎡が30.6％。1,001～3,000㎡が24.0％となっている。

住宅戸数は、アンケートでは、31～50戸が22.3％、21～30戸が14.4％あり、30戸程度を中心に幅広く分布している。現地訪問調査Ａでは21～30戸が19.9％を占め、住戸

数はこの区分を中心に分布しており、アンケートよりもやや小規模なマンションの割合が多い。現地訪問調査Ｂでは11～20戸が28.5％、6～10戸が27.8％を占め、アンケートよりも戸数の小さなマンションが多い。5戸以下のマンションも13.8％ある。

上記合算では、11～20戸が19.1％、21～30戸が16.8％あり、20戸程度を中心に幅広く分布している。(p17 図1-12～p18図 1-14参照)

ワンルーム(住戸面積が30㎡未満の住戸)については、回答のあった229件中61件が戸数を回答しており、マンションの約3分の1においてワンルーム形式の住戸があることが判った。マンションごとに、住戸数に対するワンルーム住戸の割合を算出すると、ワンルーム住戸の割合が80％を超えるマンションが7.4％あることが判った。同項目について、前回調査では13.5％であり、7ポイント低くなっている。 (p18 図1-15参照)

■建物用途

建物の用途では、「住居専用」が45.4％を占めている。「住居と事務所の複合」が19.7％、「住居と店舗との複合」が18.8％で、約半数が複合用途になっている。主要な部屋のタイプでは、「40～75㎡未満」が52.8％を占めている。(p19 図1-16・17参照)

非住宅の区画数は、5区画以下が36.2％となっている。非住宅区画の主な用途では「店舗」が40.0％、「事務所」が38.9％となっている。(p19 図1-18参照)

■新築・建築確認年

新築年は、1971～1980年築が21.4％、1981～1990年築が16.2％で、1980年前後に竣工したマンションが多い。約3分の1が旧耐震で建てられたマンションである。

建築確認年は、1971～1980年が10.5％で最も多い。無回答が56.8％を占め、確認年月日を把握していないマンションが多いことが判った。 (p20 図1-20・21参照)

■設備・付属施設

アンケートにおける付属施設の設置率は、「管理事務所」は72.9％、「エレベーター」は81.7％、「防災センター」は12.2％、「オートロック」は53.3％、「防犯カメラ」は73.8％、「掲示板」は87.3％、「ゴミ集積場」は79.9％、「広場」は12.7％、「災害時用トイレ」は10.0％となっている。その他の付属施設では、「応接室」、「ゲストルーム」、「アトリエ」、「トランクルーム」等があった。

防災関連施設については、「エレベーターでの地震時管制の導入」は52.4％あるのに対し、「自家発電装置付エレベーター」や「災害用トイレ」の設置割合は低い。

アンケートと現地訪問調査Ａ、現地訪問調査Ｂを比較すると、アンケートで7割の設置がみられた「管理事務所」について、現地訪問調査Ａでは62.3％とやや設置率が低くなり、現地訪問調査Ｂにおいては17.1％に留まっている。上記合算では50.4％の設置率となっている。エレベーターについても、現地訪問調査Ａでは50.4％に留まっている。上記合算では55.0％の設置率となっている。(p21 図1-22～p23 図1-35参照)

■駐車・駐輪場

機械式駐車場は26.2%に設置されており、自走式駐車場は47.6%に設置されている。

駐輪場（自転車）は75.1%に設置されている。駐輪場（バイク）は44.5%に設置されている。現地訪問調査Ａにおいても、駐車場は49.7%、駐輪場は64.7%設置されている。(p23 図1-36～39参照)

■登録状況

「マンションみらいネット」の登録件数は0件、「東京都優良マンション登録」は1件である。「長期優良住宅認定の有無」は1件、「住宅性能評価」は、「設計住宅性能評価」有りが9件、「建設住宅性能評価」有りが7件、これらとは別に設計・建設両方の住宅性能評価を取得しているものが3件ある。

アンケートにおいて、「耐震マーク」の交付を受けたマンションは3.9%。現地訪問調査Ａでは2.8%となっている。（p26 図1-48～52参照)

① マンションの概要(問1～問5)

図1-1　管理組合の法人格の有無　(件)

区部	合計	あり	なし	無回答
アンケート	229	16	185	28
	100.0%	7.0%	80.8%	12.2%
前回調査	562	38	494	30
	100.0%	6.8%	87.9%	5.3%

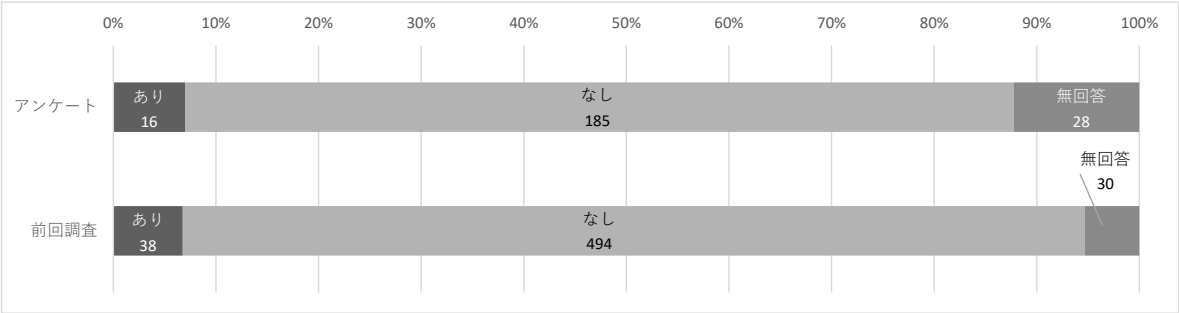


図1-2　形態　(件)

合計	単棟型	団地型	無回答
229	195	9	25
100.0%	85.2%	3.9%	10.9%

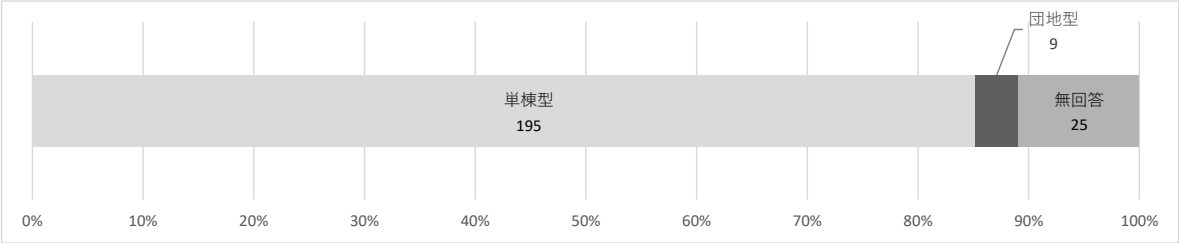


図1-3　団地型の場合の棟数　(件)

合計	1棟	2棟	3棟	4棟	5棟以上	無回答
9	0	1	0	1	1	6
100.0%	0.0%	11.1%	0.0%	11.1%	11.1%	66.7%

図1-4　団地型の場合の団地管理組合か棟別管理組合　(件)

合計	団地管理組合	棟別管理組合	無回答
9	7	1	1
100.0%	77.8%	11.1%	11.1%

図1-5　団地型の場合の管理組合

(団地管理組合の有無)　(件)

合計	あり	なし	無回答
9	8	0	1
100.0%	88.9%	0.0%	11.1%

(棟別管理組合の有無)　(件)

合計	あり	なし	無回答
9	3	2	4
100.0%	33.3%	22.2%	44.4%

図1-6　管理組合用郵便受けの有無　（件）

区分	合計	あり	なし	無回答
アンケート	229	156	37	36
	100.0%	68.1%	16.2%	15.7%
現地訪問調査A	1,335	548	702	85
	100.0%	41.0%	52.6%	6.4%
現地訪問調査B	636	49	587	0
	100.0%	7.7%	92.3%	0.0%
上記合算	2,200	753	1,326	121
	100.0%	34.2%	60.3%	5.5%

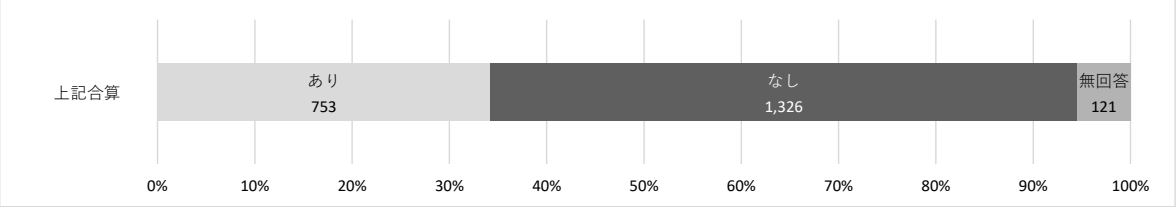


図1-7　構造形式　（件）

合計	RC造	SRC造	S造	RC造・SRC造	その他	無回答
229	121	76	7	2	4	19
100.0%	52.8%	33.2%	3.1%	0.9%	1.7%	8.3%

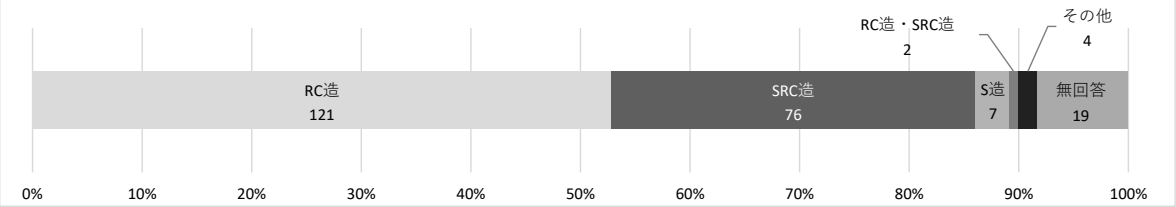


図1-8　階数　地上　（件）

区分	合計	3~4階	5~6階	7~8階	9~10階	11~12階	13~14階	15~16階	17階以上	無回答
アンケート	229	36	51	31	31	28	30	3	9	10
	100.0%	15.7%	22.3%	13.5%	13.5%	12.2%	13.1%	1.3%	3.9%	4.4%
現地訪問調査A	1,335	333	330	207	187	140	83	17	12	26
	100.0%	24.9%	24.7%	15.5%	14.0%	10.5%	6.2%	1.3%	0.9%	1.9%
現地訪問調査B	636	366	130	69	33	21	12	3	1	1
	100.0%	57.5%	20.4%	10.8%	5.2%	3.3%	1.9%	0.5%	0.2%	0.2%
上記合算	2,200	735	511	307	251	189	125	23	22	37
	100.0%	33.4%	23.2%	14.0%	11.4%	8.6%	5.7%	1.0%	1.0%	1.7%
前回調査	562	76	153	91	93	71	56	7	15	-
	100.0%	13.5%	27.2%	16.2%	16.5%	12.6%	10.0%	1.2%	2.7%	0.0%

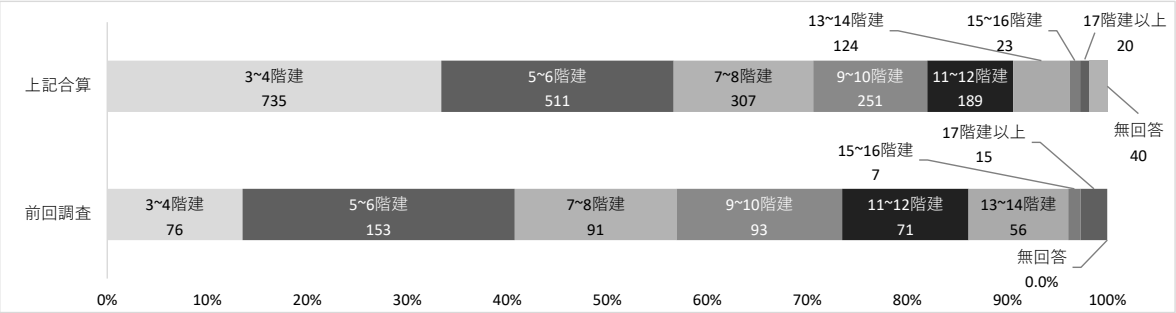


図1-9　階数　地下　（件）

合計	1階	2階	地階なし	無回答
229	80	19	41	89
100.0%	34.9%	8.3%	17.9%	38.9%

図1-10　敷地面積　（件）

合計	～300㎡	301～1,000㎡	1,001～3,000㎡	3,001～10,000㎡	10,001㎡以上	無回答
229	27	88	48	12	4	50
100.0%	11.8%	38.4%	21.0%	5.2%	1.7%	21.8%

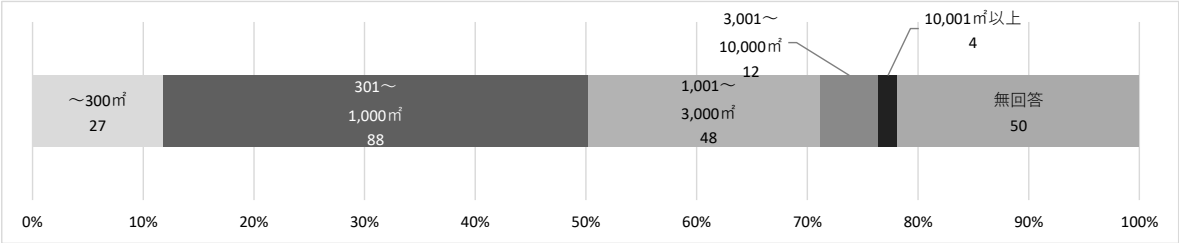


図1-11　土地の権利　（件）

合計	所有権	地上権	借地権	定期借地権	無回答
229	176	6	5	0	42
100.0%	76.9%	2.6%	2.2%	0.0%	18.3%

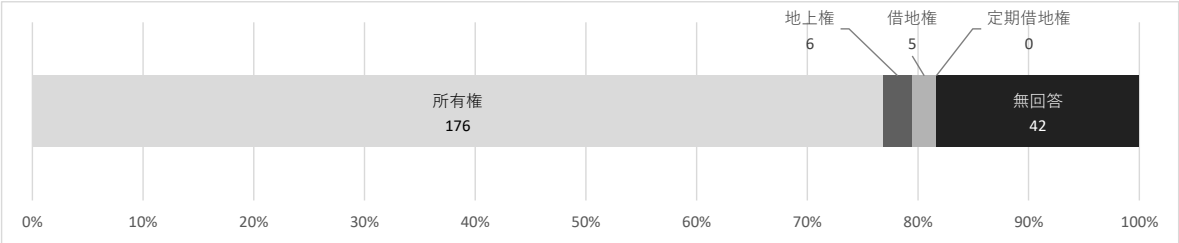


図1-12　建築面積　（件）

合計	～300㎡	301～1000㎡	1001～3000㎡	3001～10000㎡	10001㎡以上	無回答
229	45	94	22	8	1	59
100.0%	19.7%	41.0%	9.6%	3.5%	0.4%	25.8%

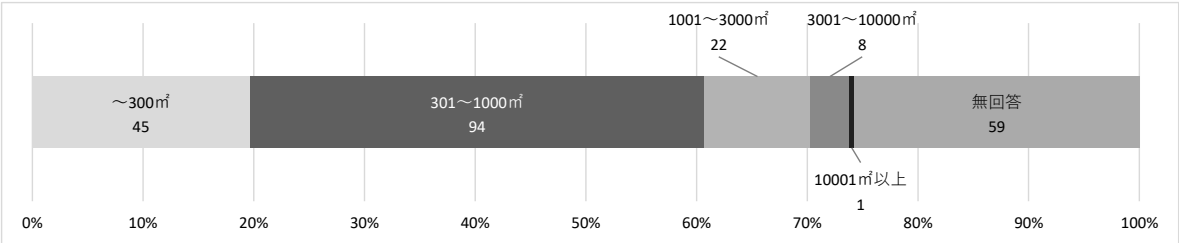


図1-13　延床面積　（件）

合計	～300㎡	301～1000㎡	1001～3000㎡	3001～10000㎡	10001㎡以上	無回答
229	7	23	55	70	19	55
100.0%	3.1%	10.0%	24.0%	30.6%	8.3%	24.0%

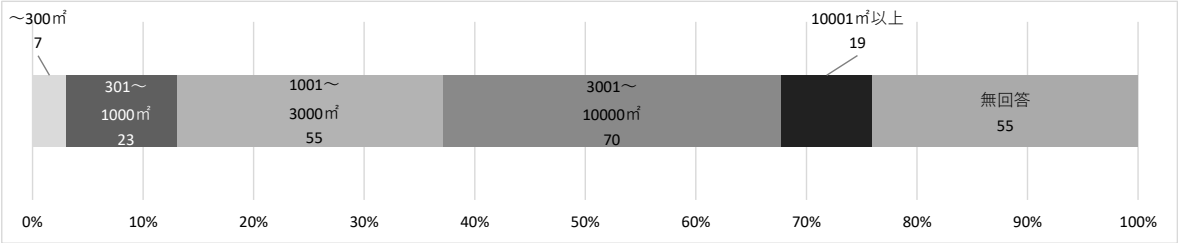


図1-14　住宅戸数　（件）

区分	合計	5戸以下	6~10戸	11~20戸	21~30戸	31~50戸	51~75戸	76~100戸	101戸以上	無回答
アンケート	229	9	19	23	33	51	30	12	30	22
	100.0%	3.9%	8.3%	10.0%	14.4%	22.3%	13.1%	5.2%	13.1%	9.6%
現地訪問調査A	1,335	10	96	217	265	238	144	184	58	123
	100.0%	0.7%	7.2%	16.3%	19.9%	17.8%	10.8%	13.8%	4.3%	9.2%
現地訪問調査B	636	88	177	181	72	77	24	4	6	7
	100.0%	13.8%	27.8%	28.5%	11.3%	12.1%	3.8%	0.6%	0.9%	1.1%
上記合算	2,200	107	292	421	370	366	198	200	94	152
	100.0%	4.9%	13.3%	19.1%	16.8%	16.6%	9.0%	9.1%	4.3%	6.9%

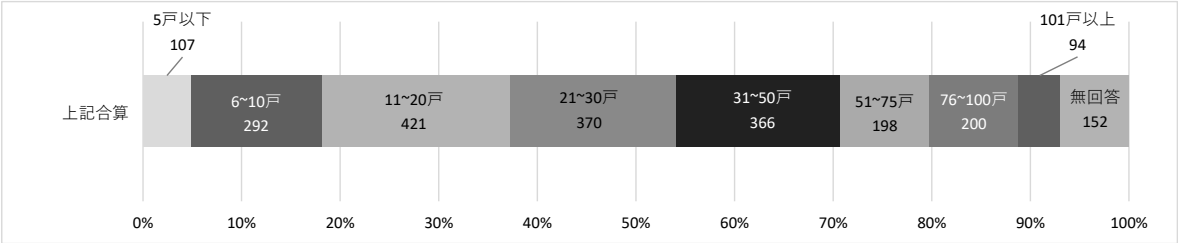


図1-15(1)　住宅戸数　ワンルームの戸数　（件）

合計	1～5戸	6～10戸	11～20戸	21～30戸	31戸～	なし・0戸	無回答
229	15	12	10	7	17	50	118
100.0%	6.6%	5.2%	4.4%	3.1%	7.4%	21.8%	51.5%

図1-15(2)　ワンルーム住戸の割合　（件）

区分	合計	0%	～20%	～40%	～60%	～80%	80%超	無回答
アンケート	229	49	18	11	5	8	17	121
	100.0%	21.4%	7.9%	4.8%	2.2%	3.5%	7.4%	52.8%
前回調査	562	186	44	22	15	17	76	202
	100.0%	33.1%	7.8%	3.9%	2.7%	3.0%	13.5%	35.9%

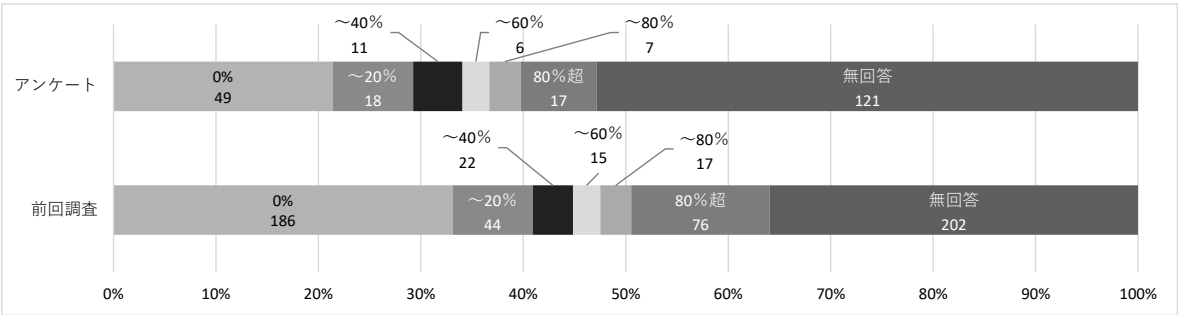


図1-16　用途　（件）

合計	住居専用	住居と事務所の複合	住居と店舗の複合	住居と事務所と店舗の複合	その他	無回答
229	104	45	43	12	11	14
100.0%	45.4%	19.7%	18.8%	5.2%	4.8%	6.1%

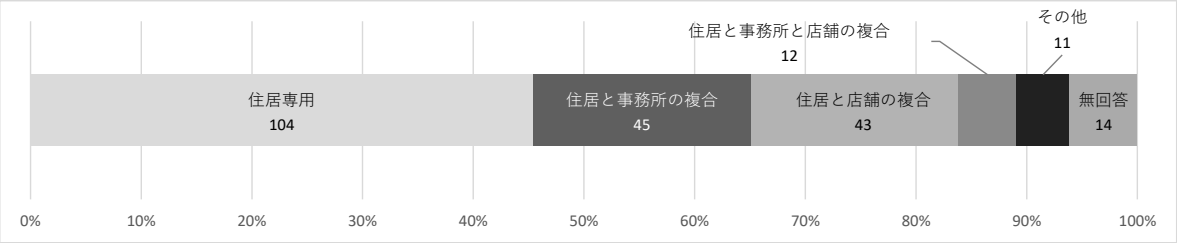


図1-17　主要な部屋のタイプ別　（件）

合計	40㎡未満	40～75㎡未満	75㎡以上	無回答
229	52	121	21	35
100.0%	22.7%	52.8%	9.2%	15.3%

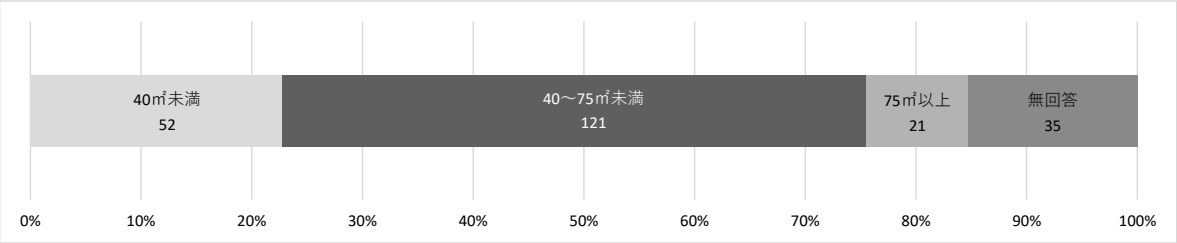


図1-18(1)　非住宅区画数(戸数・区画数)　（件）

合計	1～5区画	6～10区画	11～20区画	21～30区画	31区画以上	なし・0区画	無回答
229	83	16	12	2	2	49	65
100.0%	36.2%	7.0%	5.2%	0.9%	0.9%	21.4%	28.4%

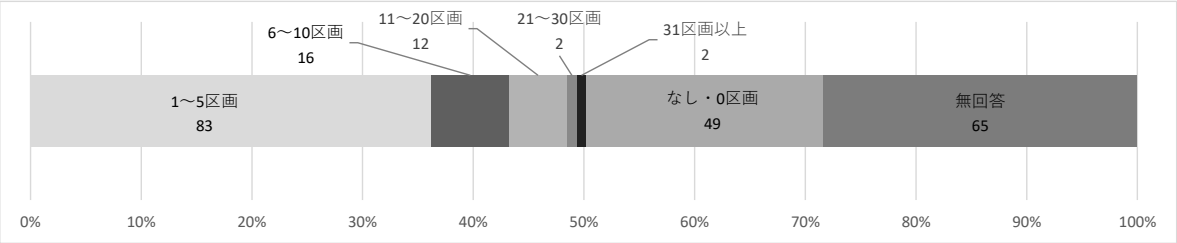


図1-18(2)　非住宅区画の主な用途　（複数回答）　（件）

合計	店舗	事務所	その他	無回答
180	72	70	19	55
100.0%	40.0%	38.9%	10.6%	30.6%

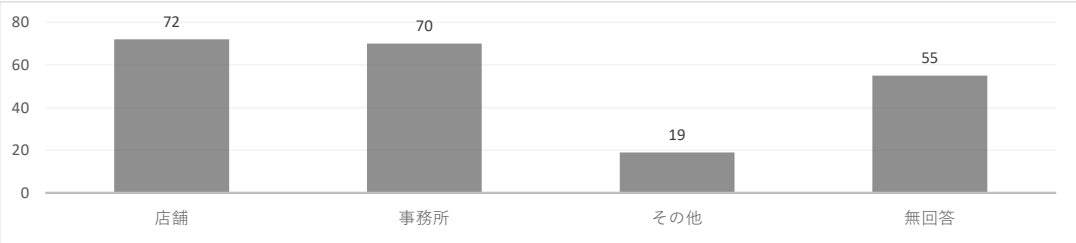


図1-19　専有部分の合計床面積　(件)

合計	～300㎡	301～1,000㎡	1,001～3,000㎡	3,001～10,000㎡	10,001㎡以上	無回答
229	12	15	49	37	13	103
100.0%	5.2%	6.6%	21.4%	16.2%	5.7%	45.0%

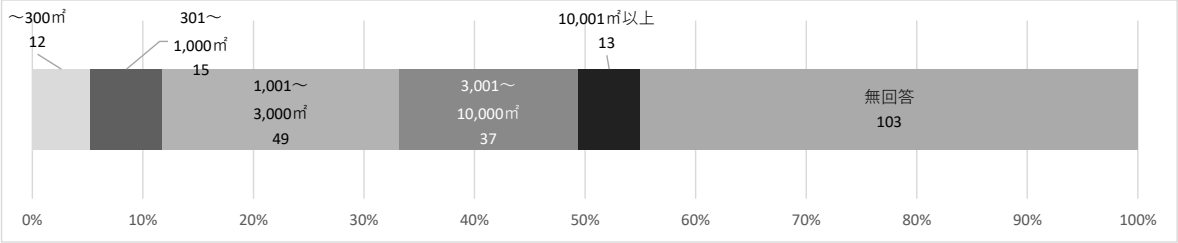


図1-20　新築年　(件)

合計	1970年以前	1971～1980年	1981～1990年	1991～2000年	2001～2010年	2011年以降	無回答
229	20	49	37	31	27	4	61
100.0%	8.7%	21.4%	16.2%	13.5%	11.8%	1.7%	26.6%

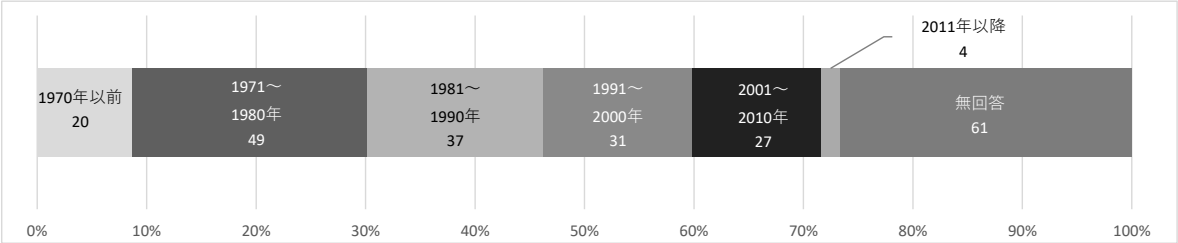


図1-21　建築確認年　(件)

合計	1970年以前	1971～1980年	1981～1990年	1991～2000年	2001～2010年	2011年以降	無回答
229	9	24	24	17	23	2	130
100.0%	3.9%	10.5%	10.5%	7.4%	10.0%	0.9%	56.8%

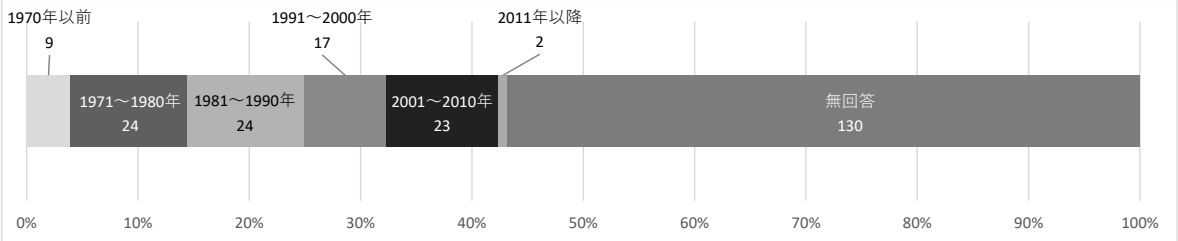


図1-22　集会室の有無　（件）

合計	あり	なし	無回答
229	38	180	11
100.0%	16.6%	78.6%	4.8%

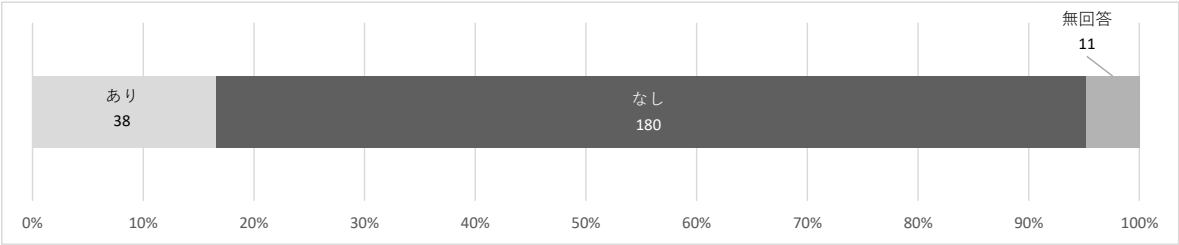


図1-23　管理事務所の有無　（件）

区分	合計	あり	なし	無回答
アンケート	229	167	51	11
	100.0%	72.9%	22.3%	4.8%
現地訪問調査A	1,335	832	437	66
	100.0%	62.3%	32.7%	4.9%
現地訪問調査B	636	109	517	10
	100.0%	17.1%	81.3%	1.6%
上記合算	2,200	1,108	1,005	87
	100.0%	50.4%	45.7%	4.0%

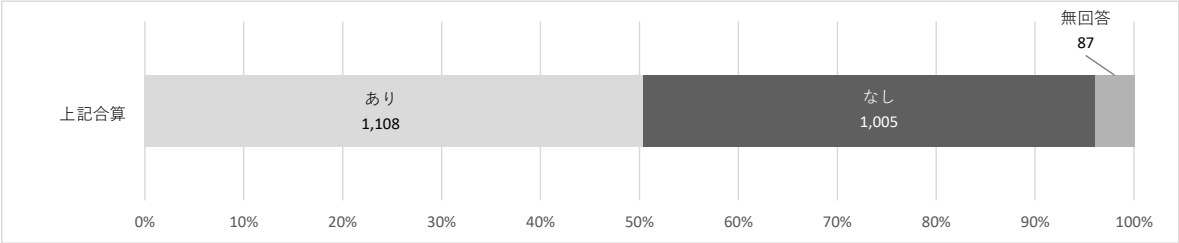


図1-24　エレベーターの有無　（件）

区分	合計	あり	なし	無回答
アンケート	229	187	30	12
	100.0%	81.7%	13.1%	5.2%
現地訪問調査A	1,335	673	216	446
	100.0%	50.4%	16.2%	33.4%
上記合算	1,564	860	246	458
	100.0%	55.0%	15.7%	29.3%

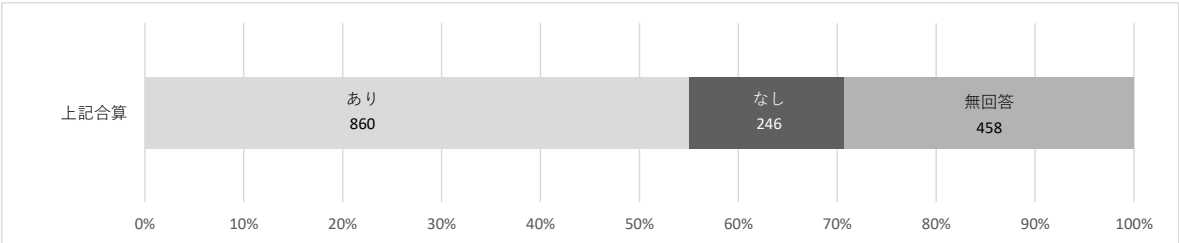


図1-25　エレベーターの台数　（件）

合計	1台	2台	3台	4台	5台	6台以上	無回答
187	128	32	9	0	1	5	12
100.0%	68.4%	17.1%	4.8%	0.0%	0.5%	2.7%	6.4%

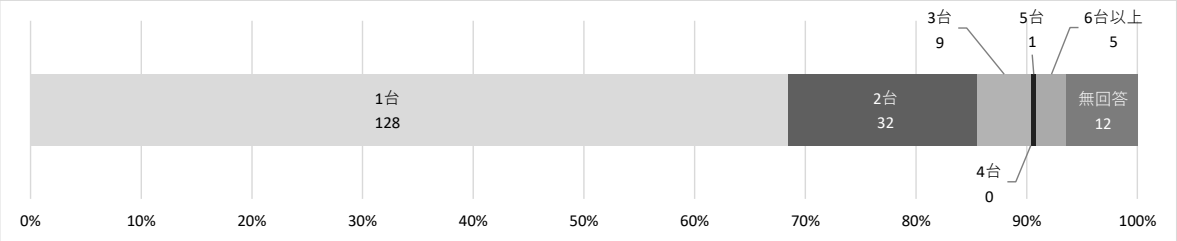


図1-26　自家発電装置付エレベーターの台数　（件）

合計	1台	2台	3台	4台	5台	6台以上	なし	無回答
187	16	3	5	0	0	1	36	126
100.0%	8.6%	1.6%	2.7%	0.0%	0.0%	0.5%	19.3%	67.4%

図1-27　地震時管制導入エレベーターの有無　（件）

合計	あり	なし	無回答
187	98	41	48
100.0%	52.4%	21.9%	25.7%

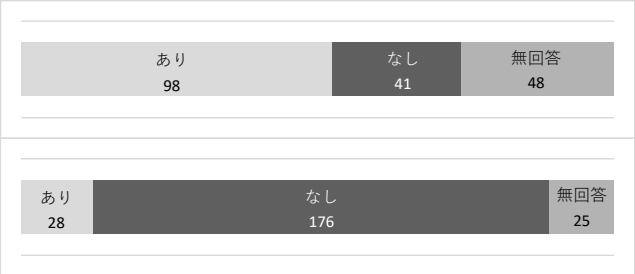


図1-28　防災センターの有無　（件）

合計	あり	なし	無回答
229	28	176	25
100.0%	12.2%	76.9%	10.9%

図1-29　オートロックの有無　（件）

区分	合計	あり	なし	無回答
アンケート	229	122	92	15
	100.0%	53.3%	40.2%	6.6%
現地訪問調査A	1,335	813	500	22
	100.0%	60.9%	37.5%	1.6%
上記合算	1,564	935	592	37
	100.0%	59.8%	37.9%	2.4%

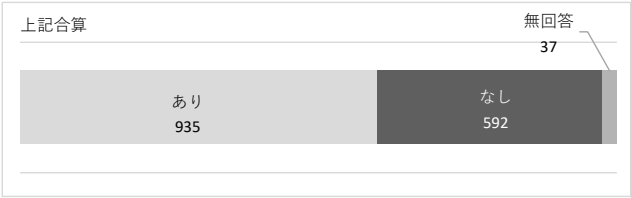


図1-30　防犯カメラの有無　（件）

区分	合計	あり	なし	無回答
アンケート	229	169	49	11
	100.0%	73.8%	21.4%	4.8%
現地訪問調査A	1,335	1,003	190	142
	100.0%	75.1%	14.2%	10.6%
上記合算	1,564	1,172	239	153
	100.0%	74.9%	15.3%	9.8%

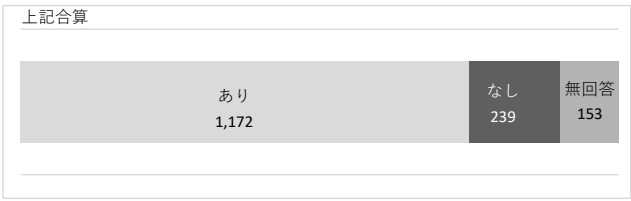


図1-31　掲示板の有無　（件）

区分	合計	あり	なし	無回答
アンケート	229	200	18	11
	100.0%	87.3%	7.9%	4.8%
現地訪問調査A	1,335	717	281	337
	100.0%	53.7%	21.0%	25.2%
上記合算	1,564	917	299	348
	100.0%	58.6%	19.1%	22.3%

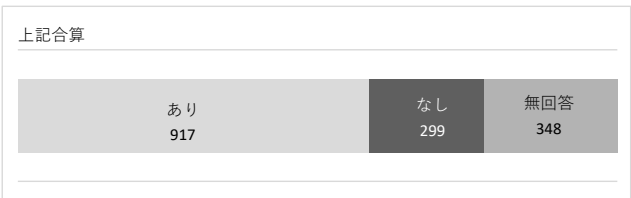


図1-32　ゴミ集積場の有無　（件）

区分	合計	あり	なし	無回答
アンケート	229	183	35	11
	100.0%	79.9%	15.3%	4.8%
現地訪問調査A	1,335	868	137	330
	100.0%	65.0%	10.3%	24.7%
上記合算	1,564	1,051	172	341
	100.0%	67.2%	11.0%	21.8%

図1-33　広場の有無　（件）

合計	あり	なし	無回答
229	29	179	21
100.0%	12.7%	78.2%	9.2%

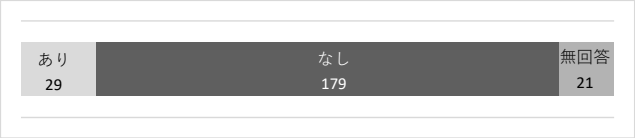


図1-34　災害用トイレの有無　（件）

合計	あり	なし	無回答
229	23	183	23
100.0%	10.0%	79.9%	10.0%

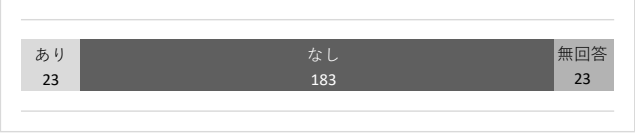


図1-35　その他付属施設の有無　（件）

合計	あり	なし	無回答
229	25	99	105
100.0%	10.9%	43.2%	45.9%

図1-36　機械式駐車場の有無　（件）

合計	あり	なし	無回答
229	60	122	47
100.0%	26.2%	53.3%	20.5%

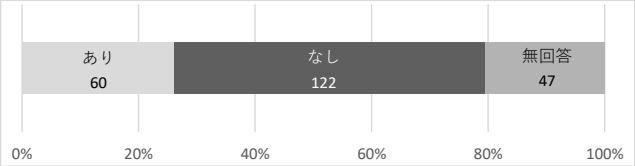


図1-37　自走式駐車場の有無　（件）

区分	合計	あり	なし	無回答
アンケート	229	109	77	43
	100.0%	47.6%	33.6%	18.8%
現地訪問調査A	1,335	664	409	262
	100.0%	49.7%	30.6%	19.6%
上記合算	1,564	773	486	305
	100.0%	49.4%	31.1%	19.5%

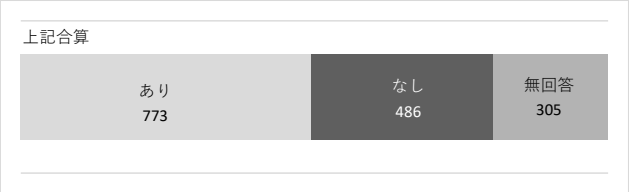


図1-38　駐輪場の有無（自転車）の有無　（件）

区分	合計	あり	なし	無回答
アンケート	229	172	38	19
	100.0%	75.1%	16.6%	8.3%
現地訪問調査A	1,335	864	218	253
	100.0%	64.7%	16.3%	19.0%
上記合算	1,564	1,036	256	272
	100.0%	66.2%	16.4%	17.4%

図1-39　駐輪場の有無（バイク）の有無　（件）

合計	あり	なし	無回答
229	102	78	49
100.0%	44.5%	34.1%	21.4%

図1-40　機械式駐車場の台数　（件）

合計	5台以下	6～10台	11～20台	21～50台	51～100台	101台～	無回答
60	8	16	16	8	3	3	6
100.0%	13.3%	26.7%	26.7%	13.3%	5.0%	5.0%	10.0%

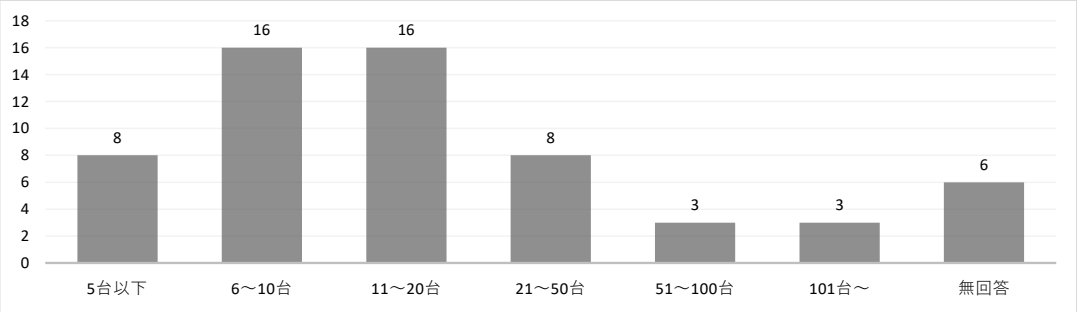


図1-41　自走式駐車場の台数　（件）

合計	5台以下	6～10台	11～20台	21～50台	51～100台	101台～	無回答
109	65	23	6	3	2	2	8
100.0%	59.6%	21.1%	5.5%	2.8%	1.8%	1.8%	7.3%

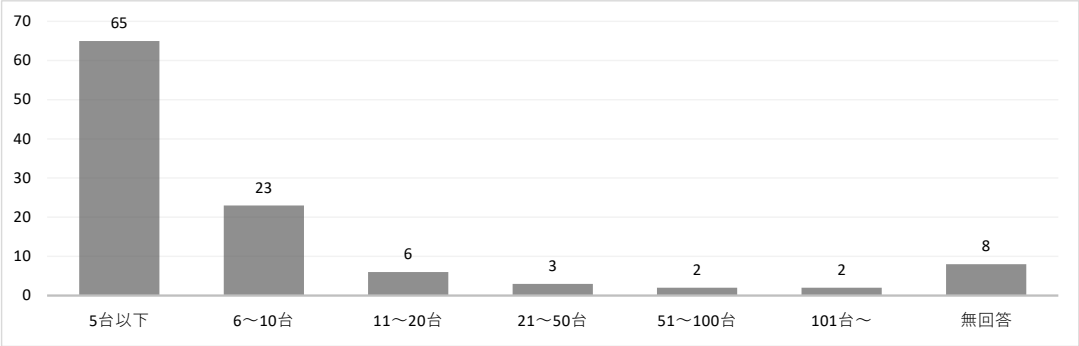


図1-42　駐輪場（自転車）の台数　（件）

合計	5台以下	6～10台	11～20台	21～50台	51～100台	101台～	無回答
172	8	16	16	55	18	12	47
100.0%	4.7%	9.3%	9.3%	32.0%	10.5%	7.0%	27.3%

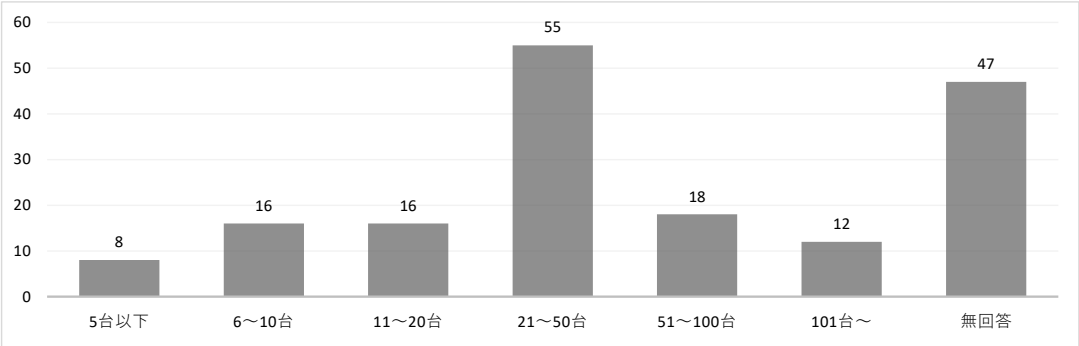


図1-43　駐輪場（バイク）の台数　（件）

合計	5台以下	6～10台	11～20台	21～50台	51～100台	101台～	無回答
102	50	15	3	4	0	0	30
100.0%	49.0%	14.7%	2.9%	3.9%	0.0%	0.0%	29.4%

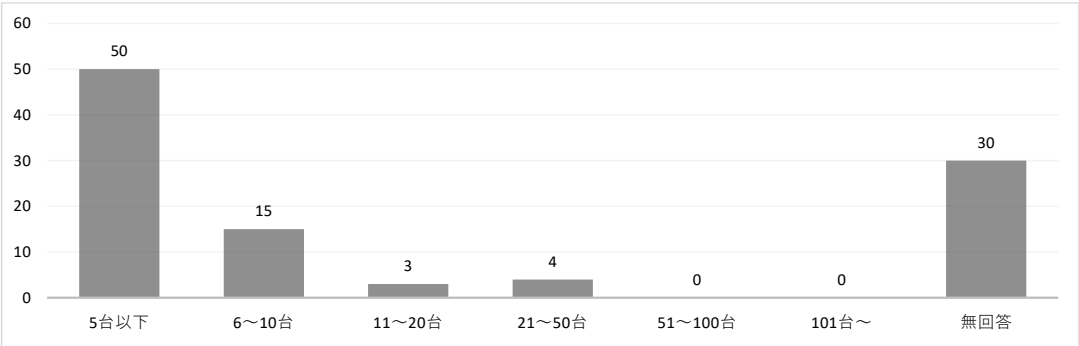


図1-44　機械式駐車場の月額使用料　（件）

合計	10,000円以下	10,001～15,000円以下	15,001～20,000円以下	20,001～25,000円以下	25,001～30,000円以下	30,001円以上	無回答
60	0	0	0	0	9	32	19
100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	15.0%	53.3%	31.7%

図1-45　自走式駐車場の月額使用料　（件）

合計	10,000円以下	10,001～15,000円以下	15,001～20,000円以下	20,001～25,000円以下	25,001～30,000円以下	30,001円以上	無回答
109	0	1	8	8	10	41	41
100.0%	0.0%	0.9%	7.3%	7.3%	9.2%	37.6%	37.6%

図1-46　駐輪場（自転車）の月額使用料　（件）

合計	100円以下	101～200円以下	201～300円以下	301～400円以下	401～500円以下	501円以上	無回答
172	24	19	29	5	24	18	53
100.0%	14.0%	11.0%	16.9%	2.9%	14.0%	10.5%	30.8%

図1-47　駐輪場（バイク）の月額使用料　（件）

合計	100円以下	101～200円以下	201～300円以下	301～400円以下	401～500円以下	501円以上	無回答
102	0	0	0	0	8	61	33
100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	7.8%	59.8%	32.4%

図1-48　マンションみらいネット登録の有無　(件)

合計	あり	なし	無回答
229	0	178	51
100.0%	0.0%	77.7%	22.3%

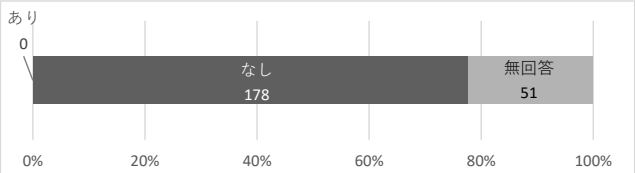


図1-49　東京都優良マンション登録の有無　(件)

合計	あり	なし	無回答
229	1	167	61
100.0%	0.4%	72.9%	26.6%

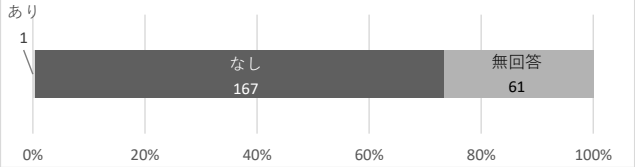


図1-50　長期優良住宅認定の有無　(件)

合計	あり	なし	無回答
229	1	164	64
100.0%	0.4%	71.6%	27.9%

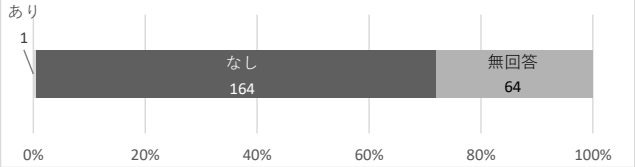


図1-51　住宅性能評価の有無　(件)

合計	設計住宅性能評価	建設住宅性能評価	設計・建設住宅性能評価	なし	無回答
229	9	7	3	132	78
100.0%	3.9%	3.1%	1.3%	57.6%	27.9%

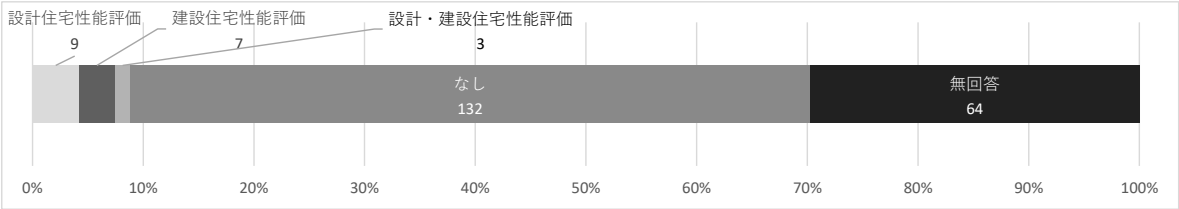
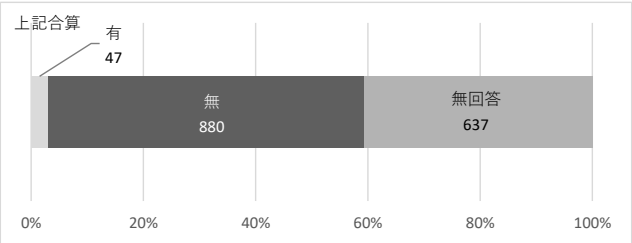


図1-52　耐震マークの交付の有無　(件)

区分	合計	有	無	無回答
アンケート	229	9	156	64
	100.0%	3.9%	68.1%	27.9%
現地訪問調査A	1,335	38	724	573
	100.0%	2.8%	54.2%	42.9%
上記合算	1,564	47	880	637
	100.0%	3.0%	56.3%	40.7%



② 管理概要

■管理業務

事務管理業務（基幹業務）を委託しているマンションは76.0％である。管理者を管理会社が担っているマンションも14.8％を占めている。管理業務委託先管理会社の79.3％が「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づく国土交通省への登録を行っており、管理業登録番号を有している。（p28 図2-1～3参照）

管理会社を変更したことの有無では、27.1％で管理会社を変更している。変更した理由は、「もっと高い水準のサービスを希望したため」が40.3％で最も高く、次いで、「前の管理会社よりも料金の安い管理会社が見つかったため」が24.2％、「前の管理会社との間でトラブルがあったため」が21.0％となっている。(p29 図2-5・6参照)

② 管理概要(問6～問11)

図2-1　管理者の属性　(件)

合計	区分所有者	管理会社	法人なので管理者はいない	外部管理者	その他	無回答
229	141	34	6	2	7	39
100.0%	61.6%	14.8%	2.6%	0.9%	3.1%	17.0%

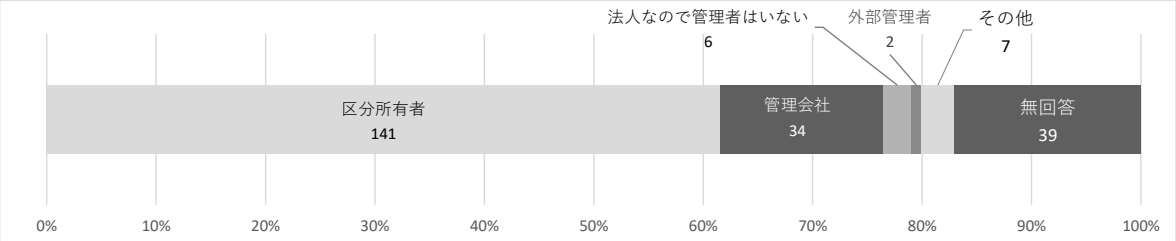


図2-2　管理業務委託の有無　(件)

合計	有	無	無回答
229	174	39	16
100.0%	76.0%	17.0%	7.0%

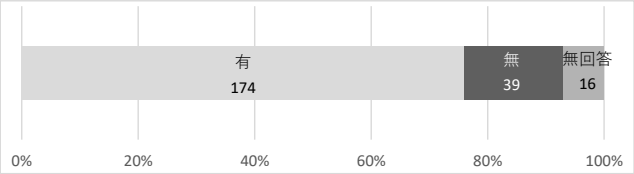


図2-3　管理業登録番号の有無　(件)

合計	有	無	無回答
174	138	8	28
100.0%	79.3%	4.6%	14.9%

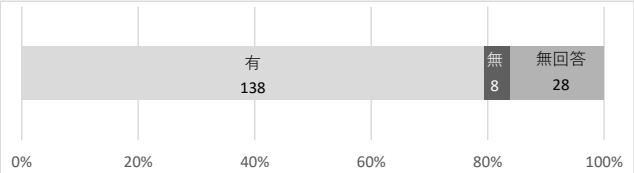


図2-4　管理員の勤務形態　(件)

合計	住み込み	日勤	巡回	居住者の一人が管理員	管理員なし	無回答
229	26	117	23	16	21	26
100.0%	11.4%	51.1%	10.0%	7.0%	9.2%	11.4%

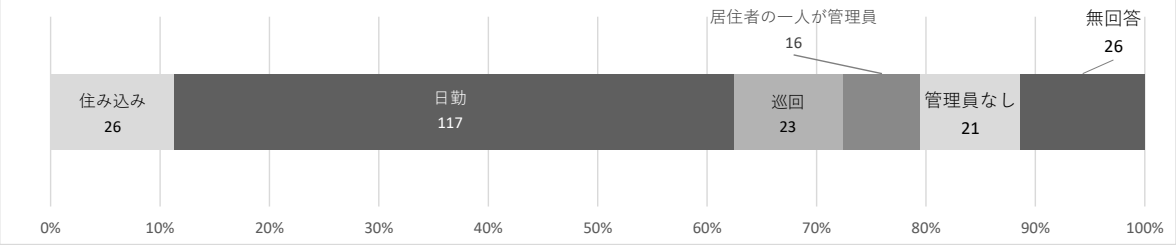


図2-5　管理会社を変更したことの有無　(件)

合計	有	無	変更を検討している	無回答
229	62	124	4	39
100.0%	27.1%	54.1%	1.7%	17.0%

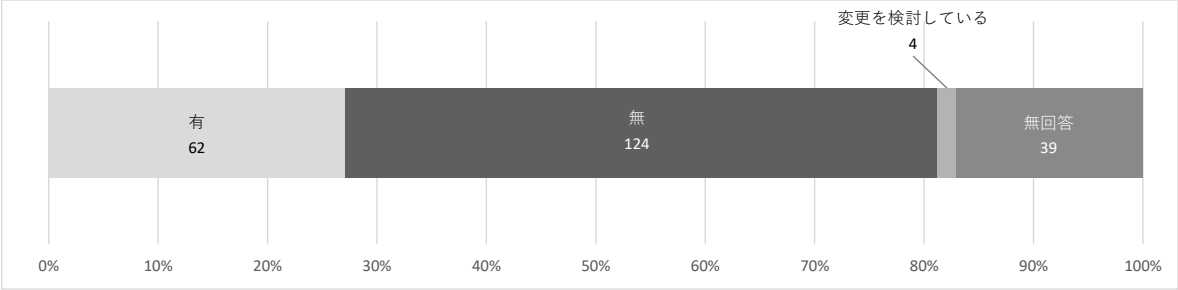
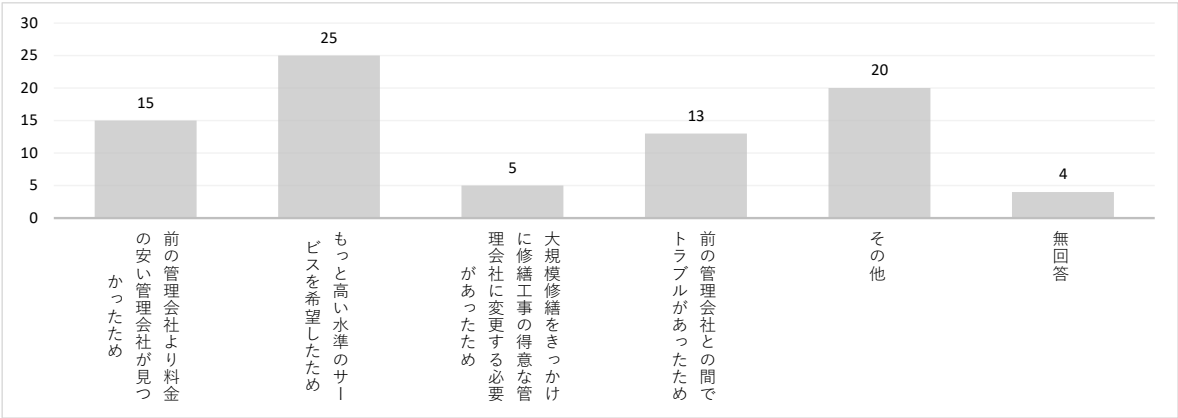


図2-6　管理会社を変更した理由(複数回答)　(件)

合計	前の管理会社より料金の安い管理会社が見つかったため	もっと高い水準のサービスを希望したため	大規模修繕をきっかけに修繕工事の得意な管理会社に変更する必要があったため	前の管理会社との間でトラブルがあったため	その他	無回答
62	15	25	5	13	20	4
100.0%	24.2%	40.3%	8.1%	21.0%	32.3%	6.5%



③ 管理組合の活動

■管理組合の状況

管理組合について「あり」が84.3%。「なし」が10.9%で、前回調査の5.7%と比べると割合は増加している。管理組合員数は、「11～30人以下」が23.6%、「31～50人以下」が19.7%となっている。(p32 図3-1・2参照)

区分所有者が居住している戸数は「11～30戸以下」が26.2%、「1～10戸以下」が20.1%となっている。空き室の戸数は、「なし・0戸」が31.4%、「1～10戸以下」が26.2%となっている。空き室のあるマンション内の放置されている空き室は、「なし・0戸」が44.3%、「1～10戸以下」が9.8%となっている。放置されている空き室のあるマンションは、防犯など管理組合運営に関する問題の発生要因になる可能性がある。(p32 図3-3～p34図3-7参照)

住居用途を別の用途で使用している戸数は、「なし・0戸」が31.0%、「1～10戸以下」が16.6%となっている。用途は「事務所」が56.3%、「店舗」が16.7%となっている。(p34 図3-8・9参照)

駐車場の使用状況は「空き区画有」が32.3%となっている。 (p35 図3-10・11参照)

■居住者の状況

高齢者のみが居住している住戸は「あり」が63.3%、「なし」が9.6%となっている。居住者のうち最も多い年齢層については、「40歳以上60歳未満」が54.6%と最も多いが、「60歳以上」のマンションも17.0%となっている。子どものいる住戸は、「あり」が56.3%、「なし」が12.2%である。最も多い世帯構成は「ファミリー層」というマンションが38.0%、「単身」が多いというマンションが22.7%、「夫婦のみ」が多いというマンションが18.3%である。外国人がいるマンションは49.8%を占めている。(p35 図3-12～p36図3-19参照)

■コミュニティの状況

町会の加入状況は、「マンション全体でまとまって地元町会に参加」しているマンションが55.5%と過半を占めている。マンションのうち12.7%は町会に加入していない。(p37 図3-22参照)

管理組合または自治会がマンション内のコミュニティについて取り組んでいることは、「防災対策」が41.2%で最も多く、次いで「リサイクル・資源回収」が36.6%、「防犯対策」が34.5%となっている。

管理組合または自治会が地域住民と共に取り組んでいることは、「防災対策」が24.2%、「リサイクル・資源回収」が22.2%、「防犯対策」が17.5%である。「祭・イベント開催」は、マンション内のコミュニティについて取り組んでいることでは10.3%であるが、地域住民と共に取り組んでいることでは17.0%となっている。(p38 図3-23・24参照)

■管理運営上の困難

管理運営上で困っていることは、「役員等のなり手不足」が34.1%、「居住者の高齢化」が32.3%と多く、次いで、「管理組合活動に無関心な居住者の増加」、「居住ルールを守らない居住者の増加」がともに23.1%となっている。(p40 図3-26参照)

■管理組合の役員

管理組合役員について、任期は「１年」が48.7%で最も多く、次いで「2年」が30.6%となっている。役員の改選方法は「全員同時改選」が44.0%、「定めなし」が30.6%となっている。役員選出方法は「輪番制」が35.8%で最も多い。

(p41 図3-27・28・29参照)

役員（理事）の人数は5人以下というマンションが約7割を占めている。業務担当として「会計担当」を定めているケースが60.6%と最も多く、会計業務は管理組合運営において重要なものと認識されていることがうかがえる。以下、「修繕担当」が16.6%、「書記担当」が14.0%となっている。

65歳以上の高齢者が役員に就任している管理組合が73.6%あり、役員が高齢化している。(p42 図3-30～p43 図3-35参照)

■総会

管理組合総会を開催しているマンション管理組合は96.9%である。総会の開催回数は年に「１回」が92.0%とほとんどを占めている。

過去3年間の通常総会の実出席率の平均は、「20～40%未満」のマンション管理組合が33.7%、「20%未満」が25.7%となっているが、委任状等を含めた実出席率の平均は「80%以上」のマンションが44.9%となっている。総会議事録の作成は「あり」が96.3%を占め、総会議事録の広報は「各戸配布」が79.4%となっており、概ね適切な運営が行われている。(p44 図3-36～p46 図3-43参照)

■理事会・専門委員会

理事会を開催しているマンション管理組合は91.2%を占める。開催回数は年間「5回未満」が35.2%、「5～10回未満」が27.3%、「10～20回未満」が30.1%となっている。理事会役員の出席状況は、「ほぼ全員が出席」が66.5%で概ね良好である。(p46 図3-44～p47 図3-46参照)

専門委員会を設置したことがあるマンション管理組合は31.6%であり、設置したことがある委員会の種類は「修繕工事関係」が95.1%を占める。(p48 図3-49・p49 図3-50参照)

■専門家

顧問契約している専門家のいるマンションは11.9%である。(p49 図3-51・52参照)

③ 管理組合の活動(問12～問36)

図3-1　管理組合の有無　(件)

区分	合計	有	無	無回答
アンケート	229	193	25	11
	100.0%	84.3%	10.9%	4.8%
前回調査	562	526	32	4
	100.0%	93.6%	5.7%	0.7%

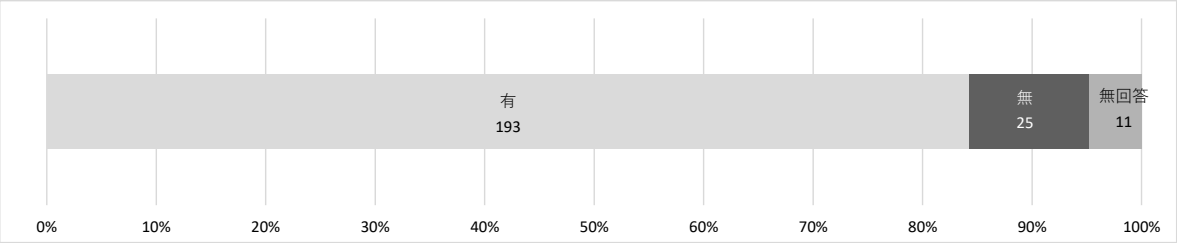


図3-2　組合員数(区分所有者数)　(件)

合計	10人以下	11～30人以下	31～50人以下	51～100人以下	101人以上	無回答
229	20	54	45	39	24	47
100.0%	8.7%	23.6%	19.7%	17.0%	10.5%	20.5%

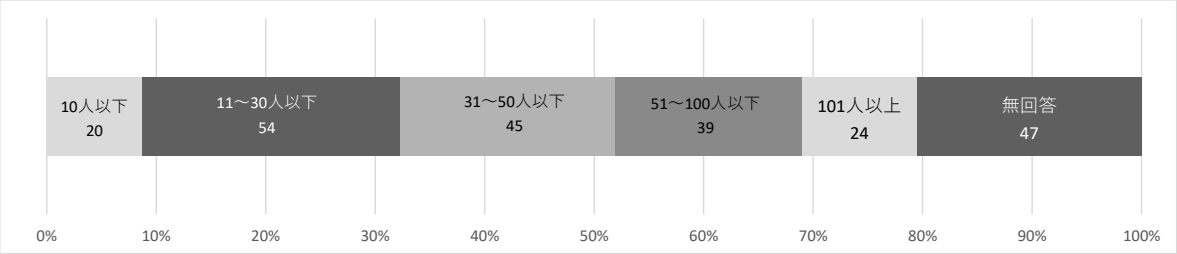


図3-3　区分所有者が居住している戸数　(件)

合計	1～10戸以下	11～30戸以下	31～50戸以下	51～100戸以下	101戸以上	なし・0戸	無回答
229	46	60	35	19	7	4	58
100.0%	20.1%	26.2%	15.3%	8.3%	3.1%	1.7%	25.3%

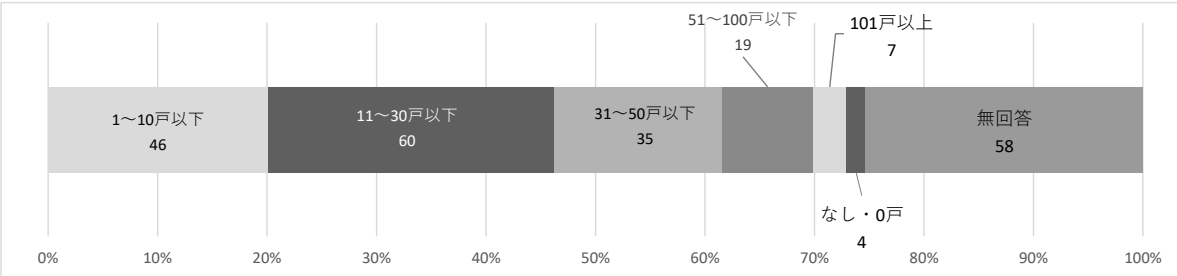


図3-4　区分所有者が居住していない戸数　(件)

合計	1～10戸以下	11～30戸以下	31～50戸以下	51～100戸以下	101戸以上	なし・0戸	無回答
229	63	57	14	22	2	6	65
100.0%	27.5%	24.9%	6.1%	9.6%	0.9%	2.6%	28.4%

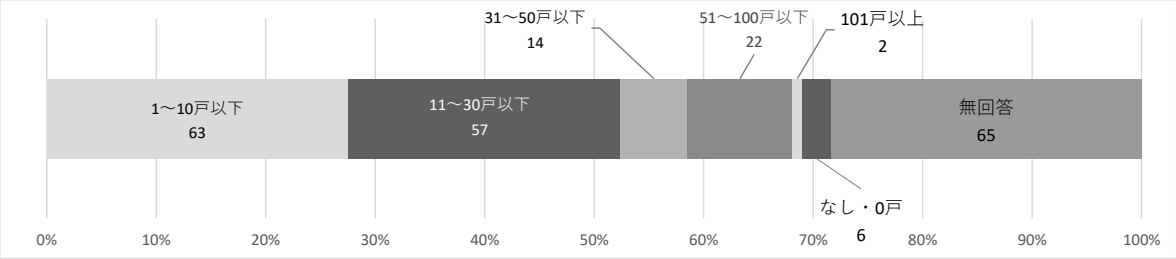


図3-5　空き室の戸数　(件)

合計	1～10戸以下	11～30戸以下	31～50戸以下	51～100戸以下	101戸以上	なし・0戸	無回答
229	60	1	0	0	0	72	96
100.0%	26.2%	0.4%	0.0%	0.0%	0.0%	31.4%	41.9%

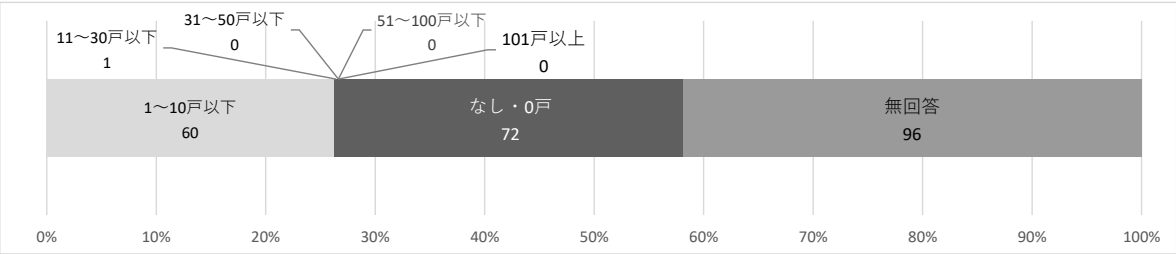


図3-6　賃貸用・売却用として維持管理されている空き室の戸数　(件)

合計	1～10戸以下	11～30戸以下	31～50戸以下	51～100戸以下	101戸以上	なし・0戸	無回答
61	36	0	0	0	0	8	17
100.0%	59.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	13.1%	27.9%

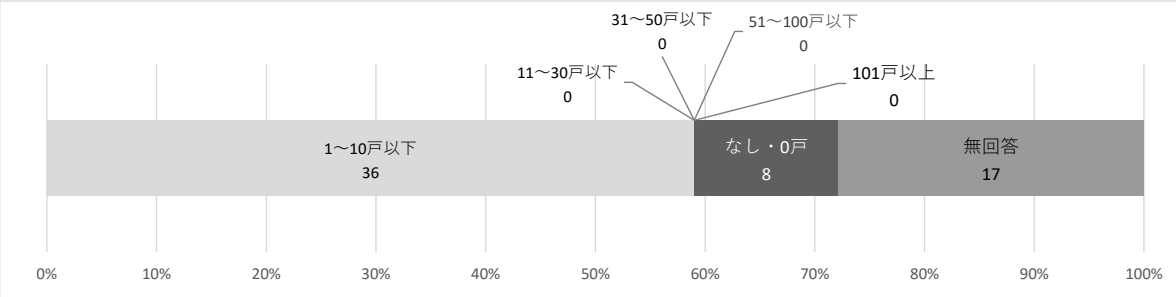


図3-7　放置されている空き室の戸数　（件）

合計	1~10戸以下	11～30戸以下	31～50戸以下	51～100戸以下	101戸以上	なし・0戸	無回答
61	6	0	0	0	0	27	28
100.0%	9.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	44.3%	45.9%

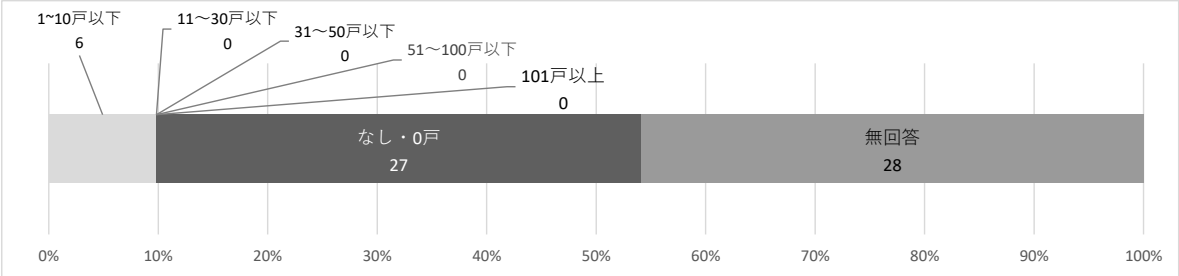


図3-8　住居用途を別の用途で使用している戸数　（件）

合計	1～10戸以下	11～30戸以下	31～50戸以下	51～100戸以下	101戸以上	なし・0戸	無回答
229	38	7	0	3	0	71	110
100.0%	16.6%	3.1%	0.0%	1.3%	0.0%	31.0%	48.0%

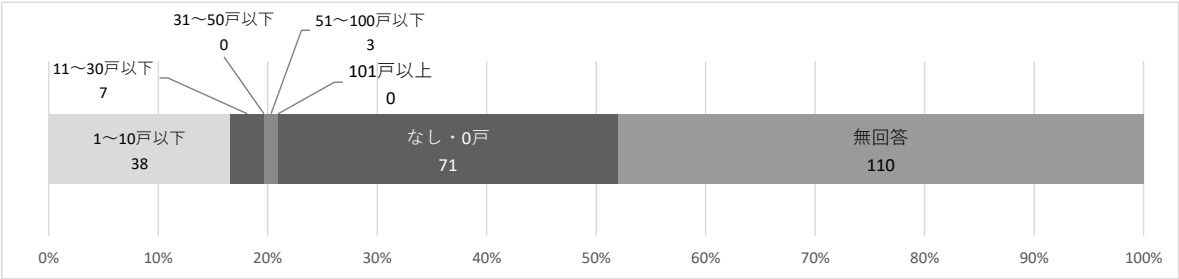


図3-9　上記の主な用途　（件）

合計	店舗	事務所	その他	無回答
48	8	27	9	4
100.0%	16.7%	56.3%	18.8%	8.3%

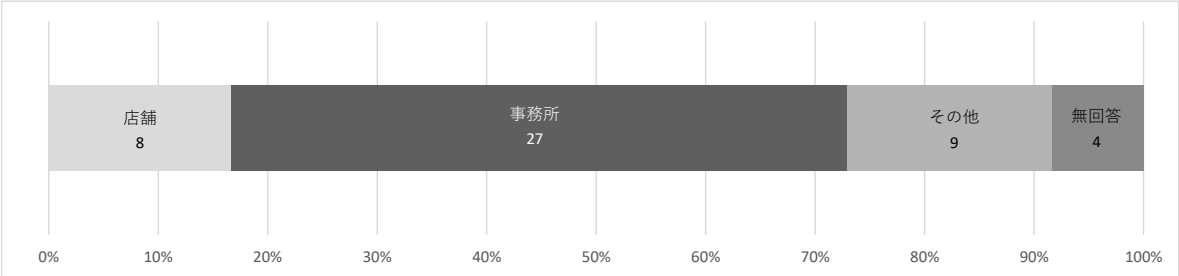


図3-10　駐車場の状況(空き区画の有無)　(件)

合計	有	無	無回答
229	74	97	58
100.0%	32.3%	42.4%	25.3%

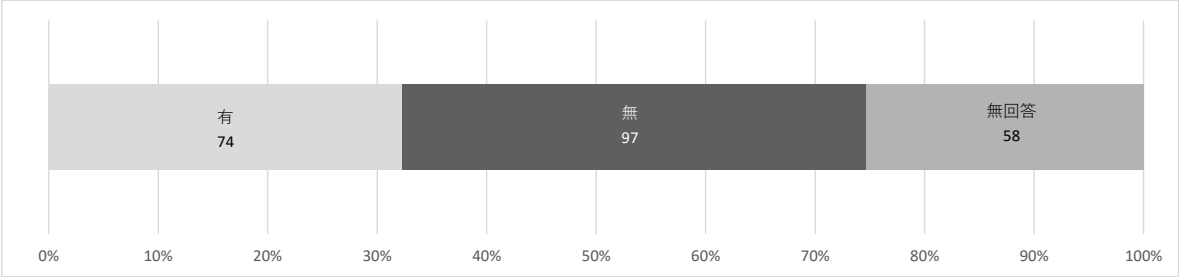


図3-11　駐車場の空き区画の数　(件)

合計	10区画以下	11～30区画以下	31～50区画以下	51～100区画以下	101区画以上	無回答
74	53	6	1	2	0	12
100.0%	71.6%	8.1%	1.4%	2.7%	0.0%	16.2%

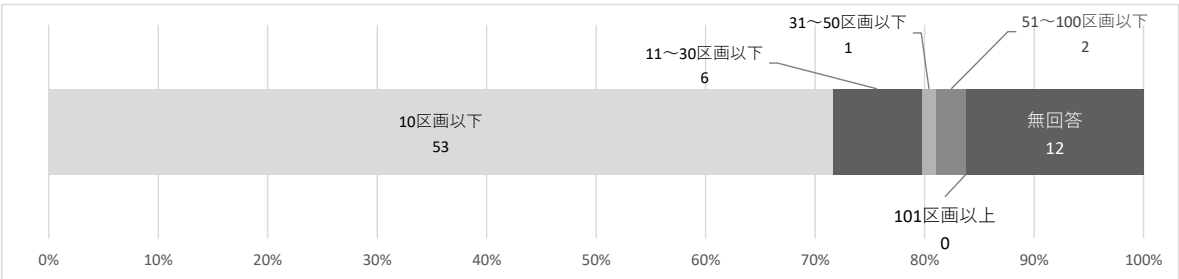


図3-12　高齢者のみが居住している住戸の有無　(件)

合計	有	無	無回答
229	145	22	62
100.0%	63.3%	9.6%	27.1%

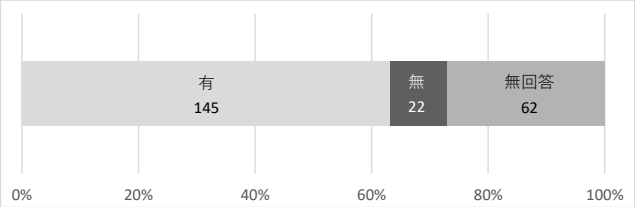


図3-13　高齢者のみが居住している住戸数　(件)

合計	10戸以下	11～30戸以下	31～50戸以下	51～100戸以下	101戸以上	無回答
145	99	21	2	0	0	23
100.0%	68.3%	14.5%	1.4%	0.0%	0.0%	15.9%

図3-14　子どものいる住戸の有無　（件）

合計	有	無	無回答
229	129	28	72
100.0%	56.3%	12.2%	31.4%

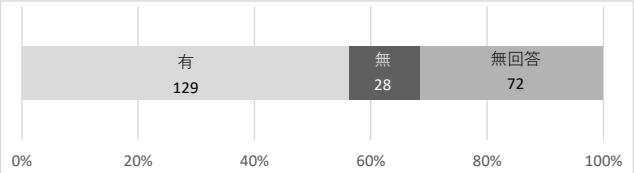


図3-15　子どものいる住戸数　（件）

合計	10戸以下	11～30戸以下	31～50戸以下	51～100戸以下	101戸以上	無回答
129	98	7	1	0	1	22
100.0%	76.0%	5.4%	0.8%	0.0%	0.8%	17.1%

図3-16　外国人がいる住戸の有無　（件）

区分	合計	有	無	無回答
アンケート	229	114	51	64
	100.0%	49.8%	22.3%	27.9%
前回調査	562	277	231	54
	100.0%	49.3%	41.1%	9.6%

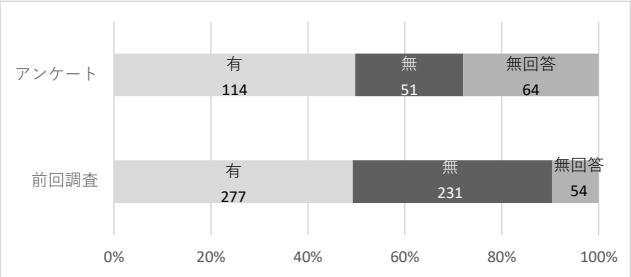


図3-17　外国人がいる住戸数　（件）

合計	10戸以下	11～30戸以下	31～50戸以下	51～100戸以下	101戸以上	無回答
114	84	9	2	0	0	19
100.0%	73.7%	7.9%	1.8%	0.0%	0.0%	16.7%

図3-18　最も多い年齢層　（件）

合計	60歳以上	40歳以上60歳未満	40歳未満	無回答
229	39	125	26	39
100.0%	17.0%	54.6%	11.4%	17.0%

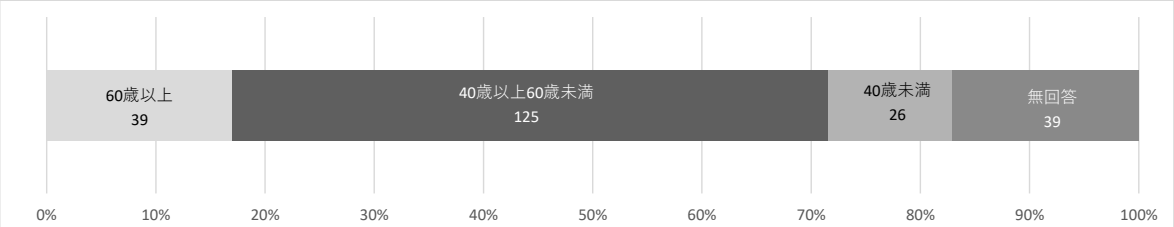


図3-19　最も多い世帯構成　（件）

区分	合計	ファミリー	夫婦のみ	単身	共同利用	無回答
アンケート	229	87	42	52	8	40
	100.0%	38.0%	18.3%	22.7%	3.5%	17.5%
前回調査	562	230	93	177	10	52
	100.0%	40.9%	16.5%	31.5%	1.8%	9.3%

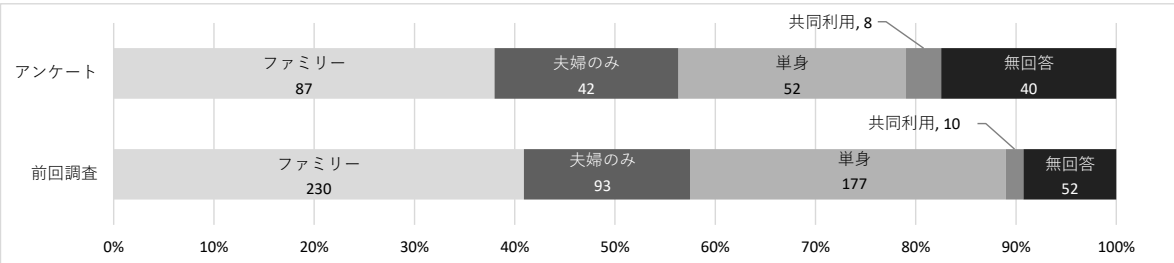


図3-20　入退去の頻度　（件）

合計	頻繁な印象	普通	少ない印象	無回答
229	23	89	79	38
100.0%	10.0%	38.9%	34.5%	16.6%

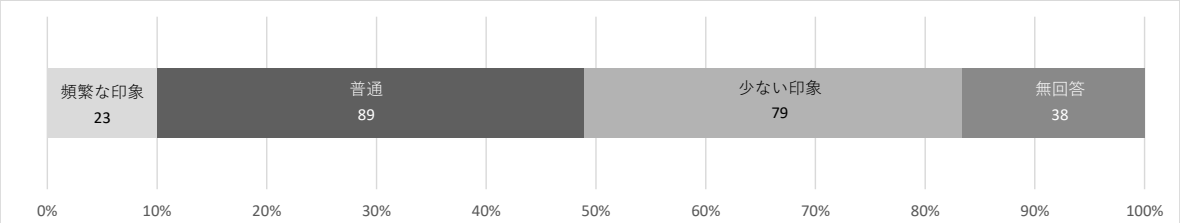


図3-21　自治会組織の有無　（件）

合計	管理組合内に自治会組織がある	管理組合とは別に自治会組織がある	自治会組織はない	無回答
229	12	15	180	22
100.0%	5.2%	6.6%	78.6%	9.6%

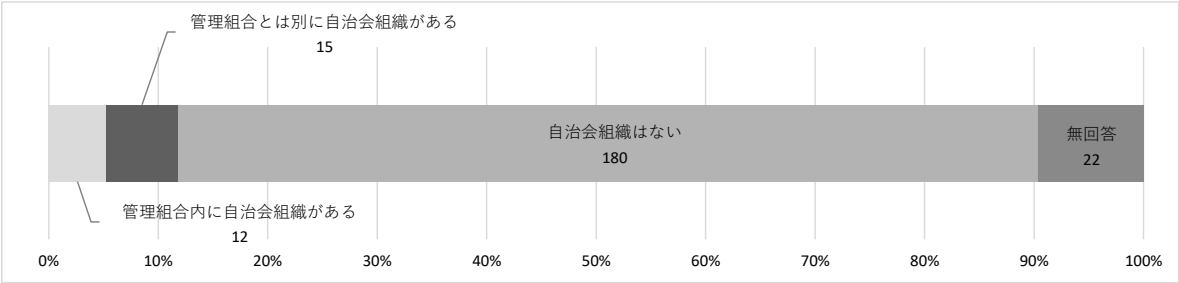


図3-22　町会の加入状況　（件）

合計	マンション全体でまとまって地元町会に参加	居住者が個別の参加	地元町会に加入していない	無回答
229	127	51	29	22
100.0%	55.5%	22.3%	12.7%	9.6%

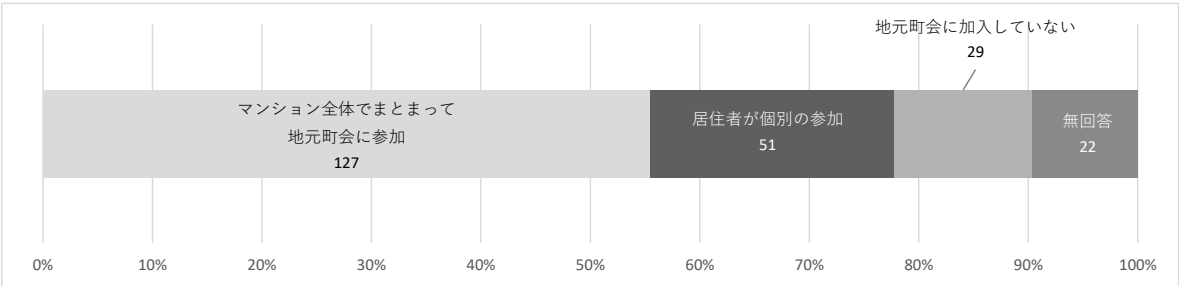


図3-23　管理組合または自治会がマンション内コミュニティについて取り組んでいること(複数回答)

合計	高齢者対策	防災対策	防犯対策	子育て対策	祭り・イベント開催	趣味・娯楽に関する活動	現居住者名簿の作成	広報（管理組合報、自治会報等）	外国人向け広報
194	23	80	67	3	20	8	52	32	4
100.0%	11.9%	41.2%	34.5%	1.5%	10.3%	4.1%	26.8%	16.5%	2.1%

（件）

上表の続き

青少年育成	交通安全	リサイクル・資源回収	緑化活動	その他
1	4	71	13	7
0.5%	2.1%	36.6%	6.7%	3.6%

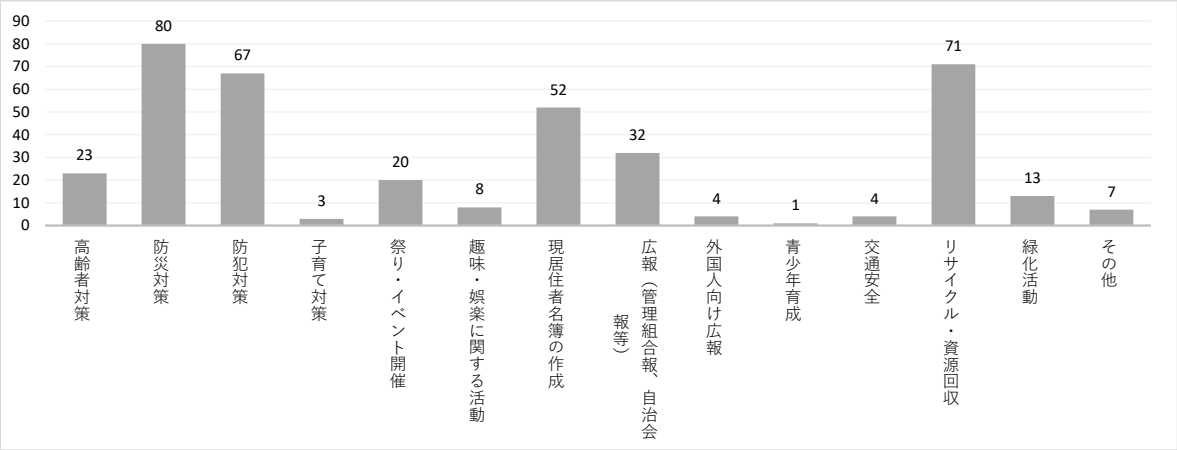


図3-24　管理組合または自治会が地域住民と共に取り組んでいること(複数回答)

合計	高齢者対策	防災対策（地震・火災など）	防犯対策	子育て対策	祭り・イベント開催	趣味・娯楽に関する活動	青少年育成	交通安全	リサイクル・資源回収
194	11	47	34	2	33	7	2	7	43
100.0%	5.7%	24.2%	17.5%	1.0%	17.0%	3.6%	1.0%	3.6%	22.2%

（件）

上表の続き

緑化活動	その他	無回答
7	3	103
3.6%	1.5%	53.1%

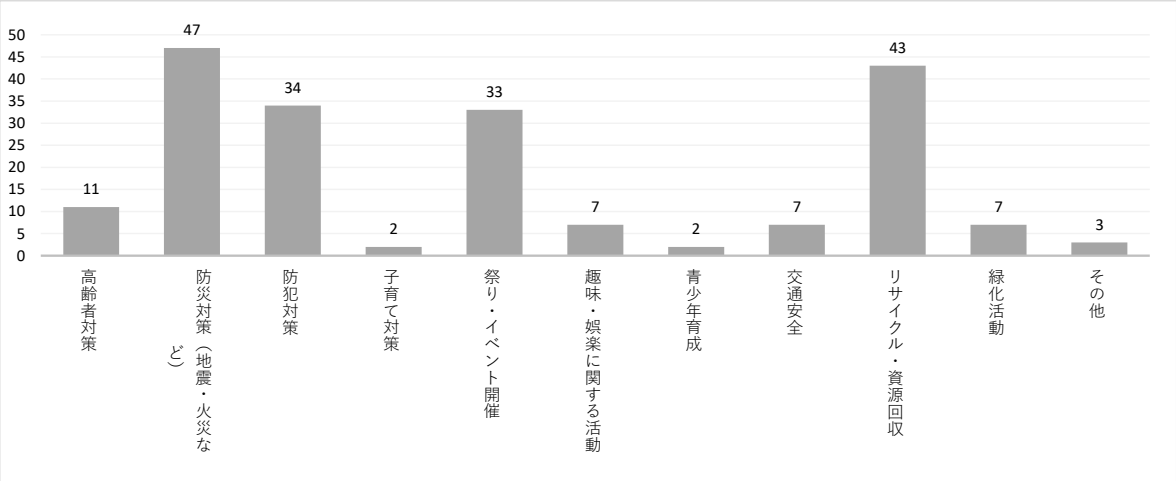


図3-25　地域活動に関する情報の周知(複数回答)　(件)

合計	回覧	掲示板	各戸配布	メール	ホームページ	口コミ	その他	周知していない
229	21	148	51	0	0	9	3	23
100.0%	9.2%	64.6%	22.3%	0.0%	0.0%	3.9%	1.3%	10.0%

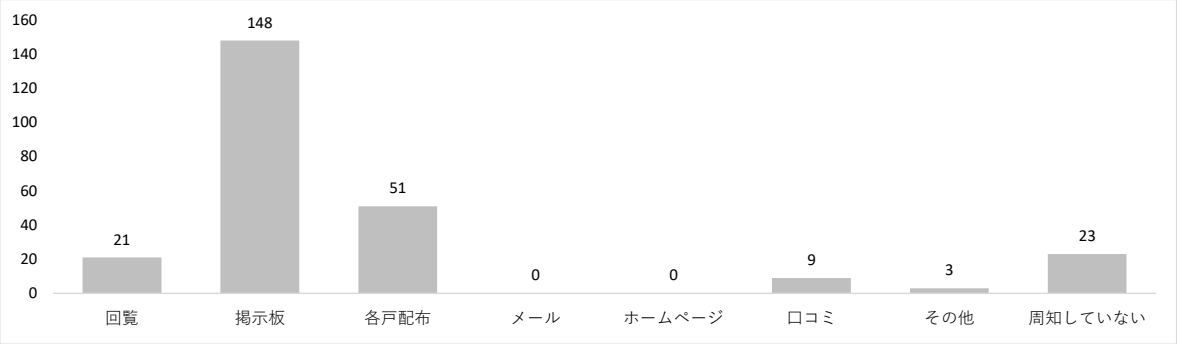


図3-26　管理運営で困っていること(複数回答)　(件)

合計	賃貸住戸の増加	居住者の高齢化	住戸の事務所等への転用	大規模修繕工事の実施（資金・合意形成等）	建替えへの取組み	大規模地震に対する建物の耐震性	マンション内における犯罪の発生（ピッキング等）	管理費等の滞納の発生	修繕積立金の保管・運用
229	39	74	5	22	11	44	3	34	11
100.0%	17.0%	32.3%	2.2%	9.6%	4.8%	19.2%	1.3%	14.8%	4.8%

上表の続き	役員等のなり手不足	管理組合活動に無関心な居住者の増加	居住ルールを守らない居住者の増加	大地震に対する設備（受水槽や高架水槽など）の耐震性	大地震に対する具体的な備えや取組みの方法	防災訓練や防災活動への参加者の減少	防災活動に要する資金の不足	コミュニティ活動に要する資金の不足	その他
	78	53	53	23	25	28	3	3	15
	34.1%	23.1%	23.1%	10.0%	10.9%	12.2%	1.3%	1.3%	6.6%

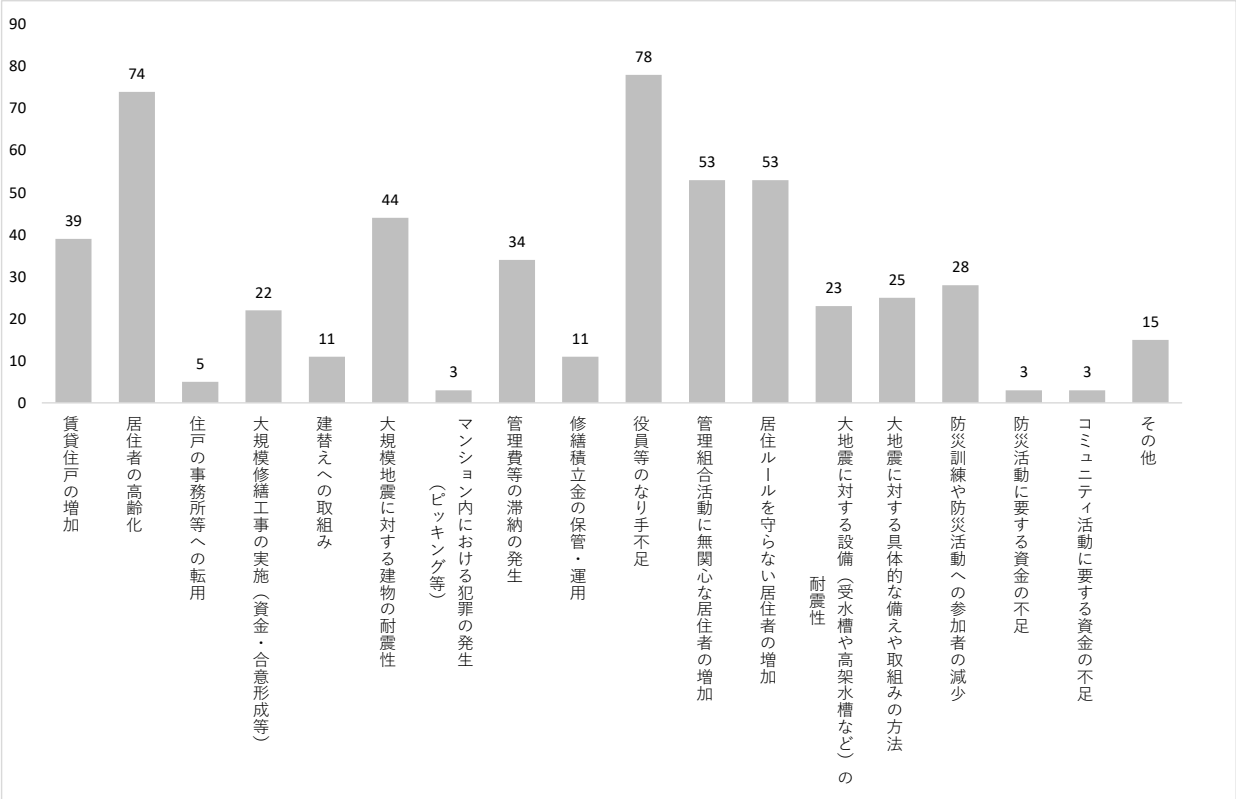


図3-27　役員の任期　（件）

合計	1年	2年	3年以上	定めなし	無回答
193	94	59	6	33	1
100.0%	48.7%	30.6%	3.1%	17.1%	0.5%

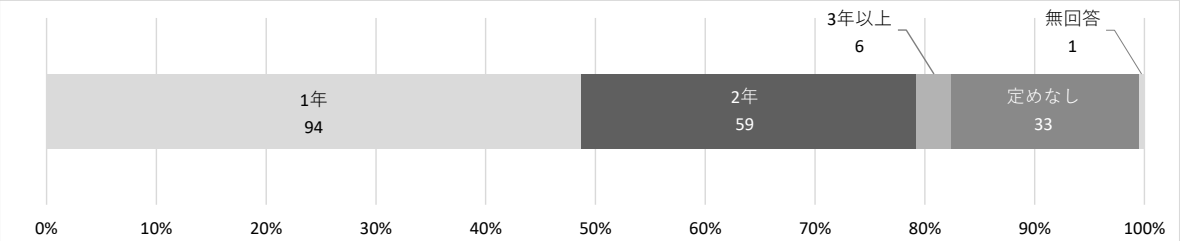


図3-28　役員の改選方法　（件）

合計	半数改選	全員同時改選	定めなし	無回答
193	42	85	59	7
100.0%	21.8%	44.0%	30.6%	3.6%

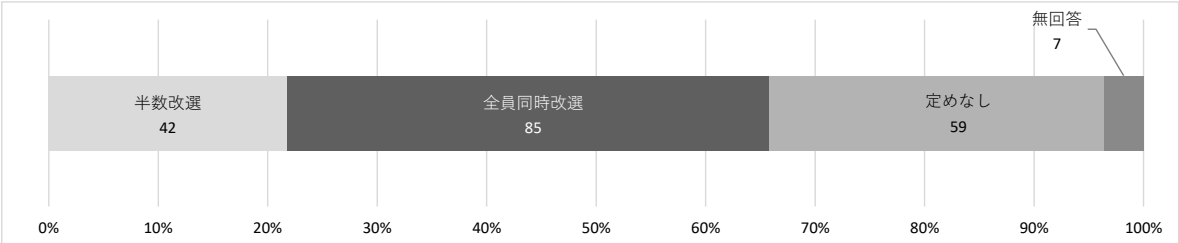


図3-29　管理組合の役員選出方法　（件）

合計	輪番制	立候補制	推薦制	輪番と推薦の併用	特に定めがない	無回答
193	69	37	24	7	53	3
100.0%	35.8%	19.2%	12.4%	3.6%	27.5%	1.6%

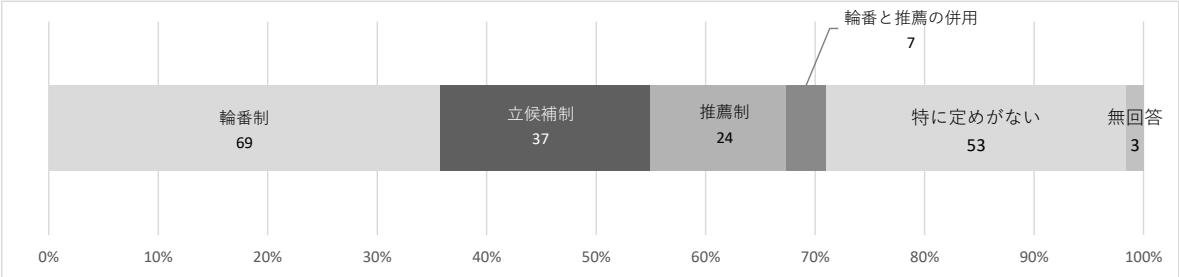


図3-30　役員の業務担当(複数回答)　(件)

合計	会計担当	書記担当	総務担当	広報担当	修繕担当	その他	無回答
193	117	27	24	15	32	20	58
100.0%	60.6%	14.0%	12.4%	7.8%	16.6%	10.4%	30.1%

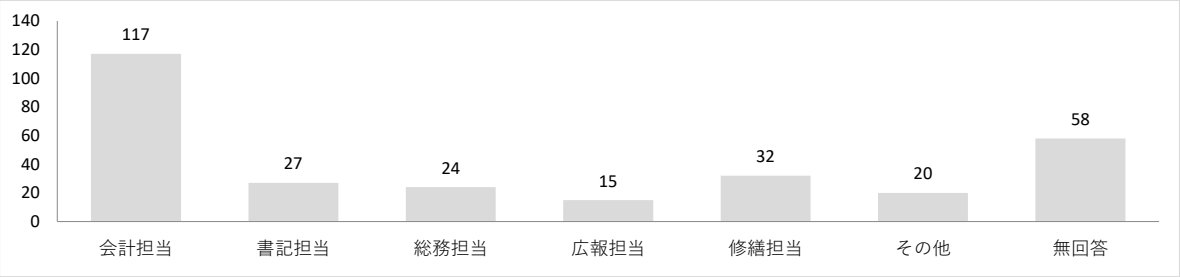


図3-31　管理組合の役員の人数（理事）　(件)

合計	3人以下	4～5人以下	6～10人以下	11～15人以下	16人以上	無回答
193	68	62	45	8	2	8
100.0%	35.2%	32.1%	23.3%	4.1%	1.0%	4.1%

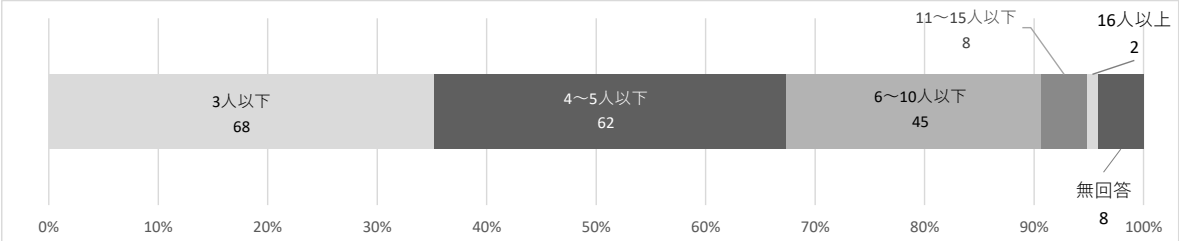


図3-32　管理組合の役員の人数（監事）　(件)

合計	1人	2人	3人以上	いない	無回答
193	148	23	0	3	19
100.0%	76.7%	11.9%	0.0%	1.6%	9.8%

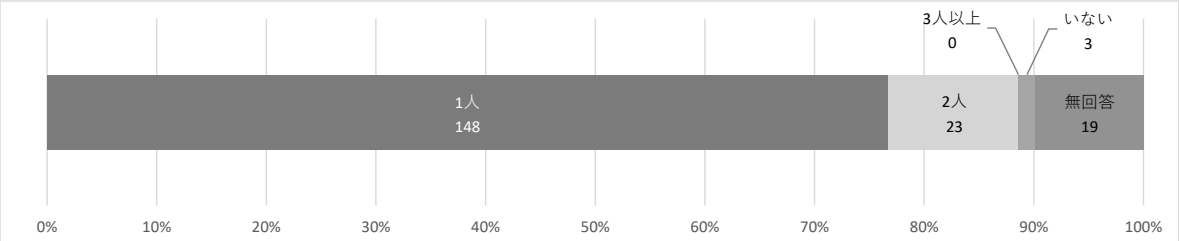


図3-33　管理組合の役員の範囲　（件）

合計	区分所有者のみで構成	区分所有者以外も含めている	区分所有者以外のみで構成	無回答
193	169	19	0	5
100.0%	87.6%	9.8%	0.0%	2.6%

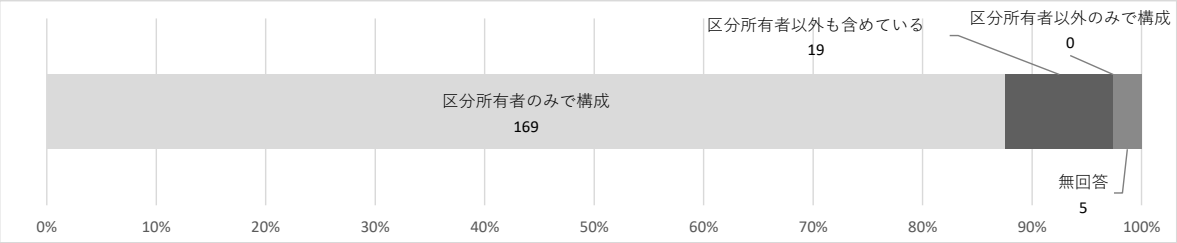


図3-34　役員のうち高齢者（65歳以上）の方の有無　（件）

合計	いる	いない	無回答
193	142	37	14
100.0%	73.6%	19.2%	7.3%

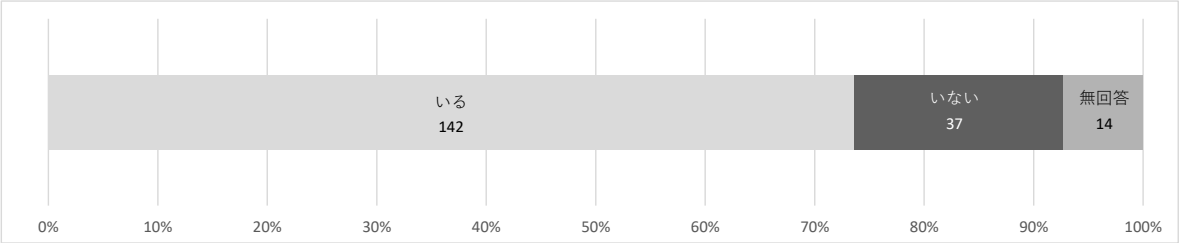


図3-35　役員のうち高齢者(65歳以上)の方の人数　（件）

合計	0人	1～3人以下	4～5人以下	6～10人以下	11人以上	無回答
193	37	81	23	12	0	40
100.0%	19.2%	42.0%	11.9%	6.2%	0.0%	20.7%

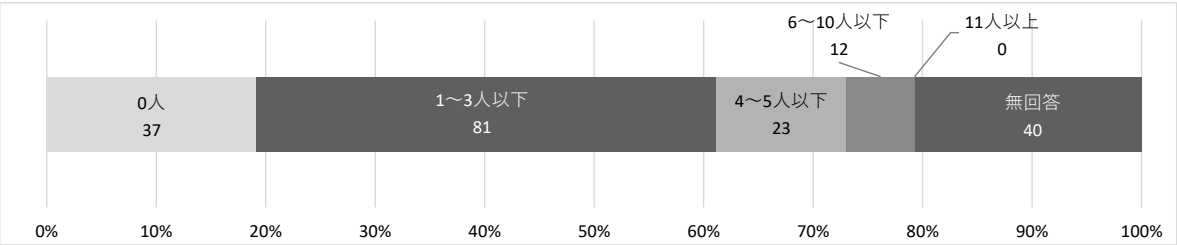


図3-36　総会の招集通知　（件）

合計	通知している	通知していない	無回答
193	186	4	3
100.0%	96.4%	2.1%	1.6%

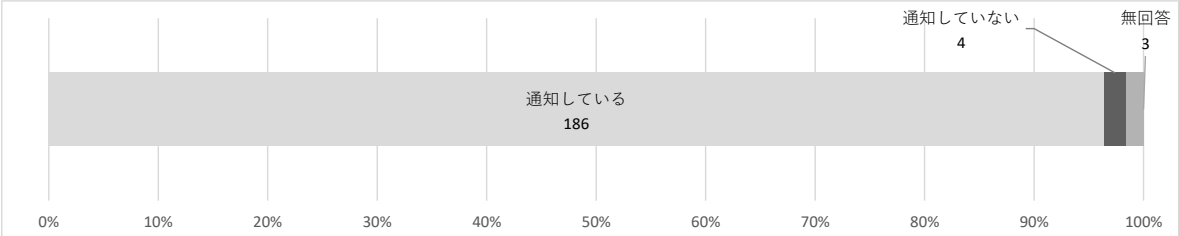


図3-37　総会の開催の有無　（件）

合計	開催している	開催していない	無回答
193	187	3	3
100.0%	96.9%	1.6%	1.6%

（件）

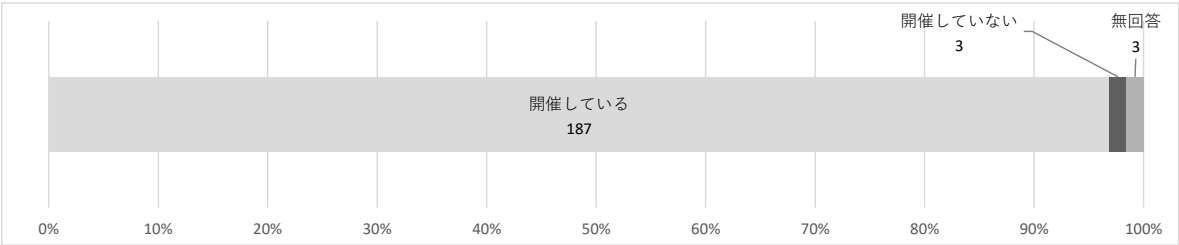


図3-38　総会の開催回数（年間）　（件）

合計	1回	2回	3回以上	無回答
187	172	3	1	11
100.0%	92.0%	1.6%	0.5%	5.9%

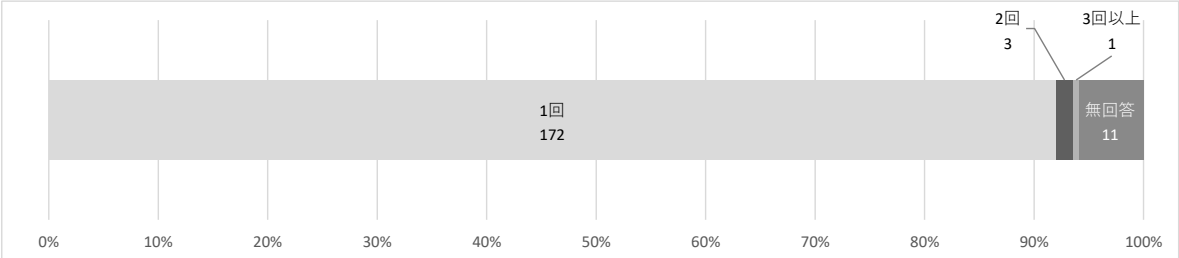


図3-39　総会の実出席率　（件）

合計	20%未満	20～40%未満	40～60%未満	60～80%未満	80%以上	無回答
187	48	63	32	7	10	27
100.0%	25.7%	33.7%	17.1%	3.7%	5.3%	14.4%

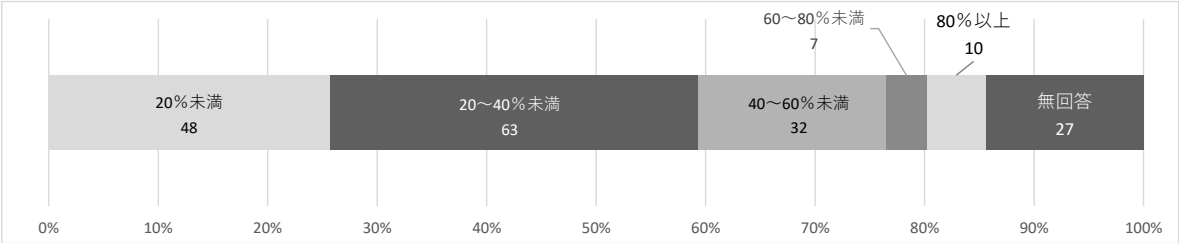


図3-40　委任状等を含む出席率　（件）

合計	20%未満	20～40%未満	40～60%未満	60～80%未満	80%以上	無回答
187	1	4	9	63	84	26
100.0%	0.5%	2.1%	4.8%	33.7%	44.9%	13.9%

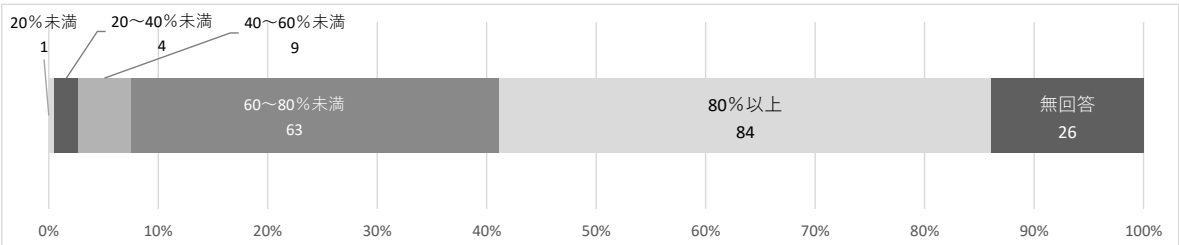


図3-41　総会議事録作成の有無　（件）

合計	有	無	無回答
187	180	0	7
100.0%	96.3%	0.0%	3.7%

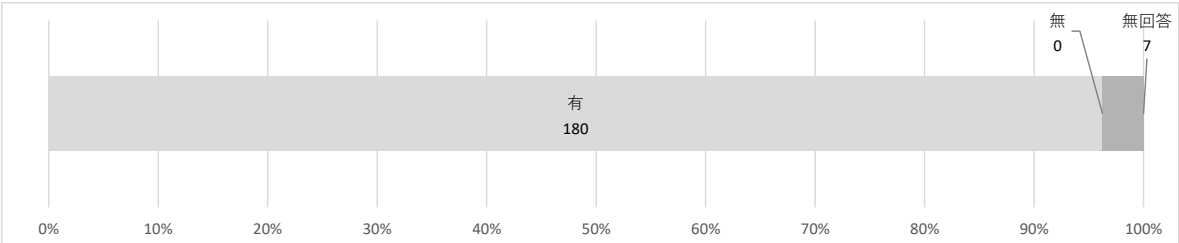


図3-42　総会議事録の広報(複数回答)　(件)

合計	各戸配布	掲示	回覧	概要を広報誌に掲載	インターネット配信	その他	実施していない
180	143	16	4	4	1	8	20
100.0%	79.4%	8.9%	2.2%	2.2%	0.6%	4.4%	11.1%

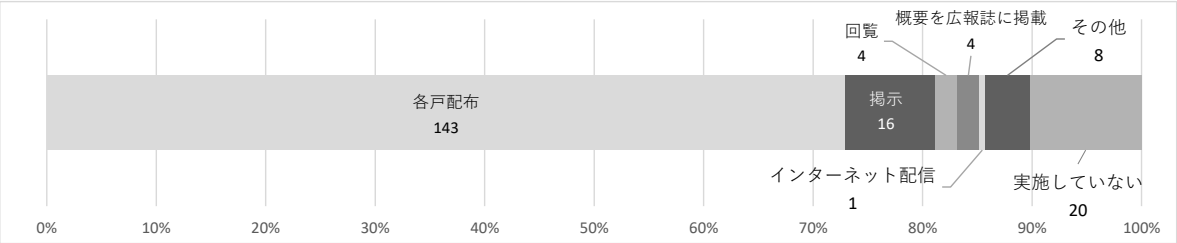


図3-43　総会議事録の保管場所の掲示　(件)

合計	実施している	実施していない	無回答
180	118	58	4
100.0%	65.6%	32.2%	2.2%

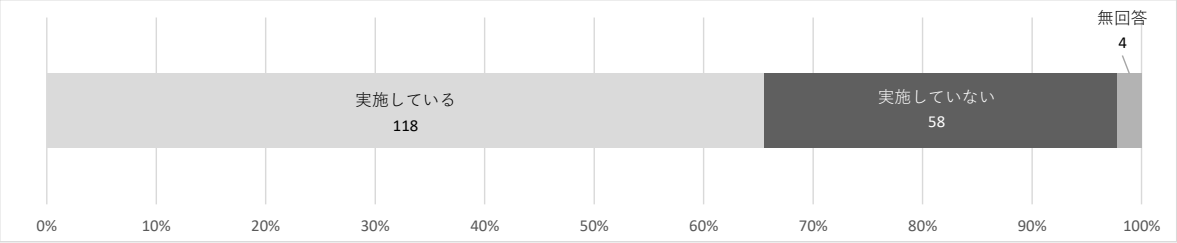


図3-44　理事会の開催の有無　(件)

合計	開催している	開催していない	無回答
193	176	12	5
100.0%	91.2%	6.2%	2.6%

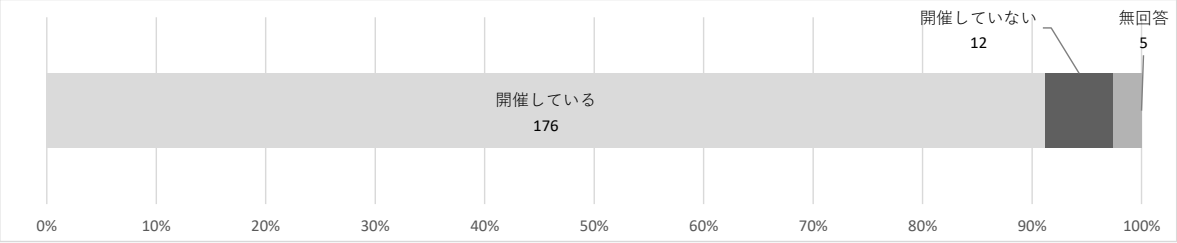


図3-45　理事会の開催回数(年間)　(件)

合計	5回未満	5～10回未満	10～20回未満	20回以上	無回答
176	62	48	53	1	12
100.0%	35.2%	27.3%	30.1%	0.6%	6.8%

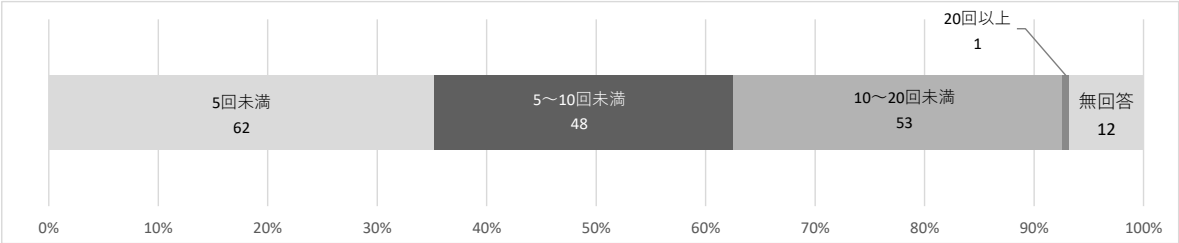


図3-46　理事会の役員出席状況　(件)

合計	ほぼ全員が出席	50%以上	半数に満たない	無回答
176	117	50	5	4
100.0%	66.5%	28.4%	2.8%	2.3%

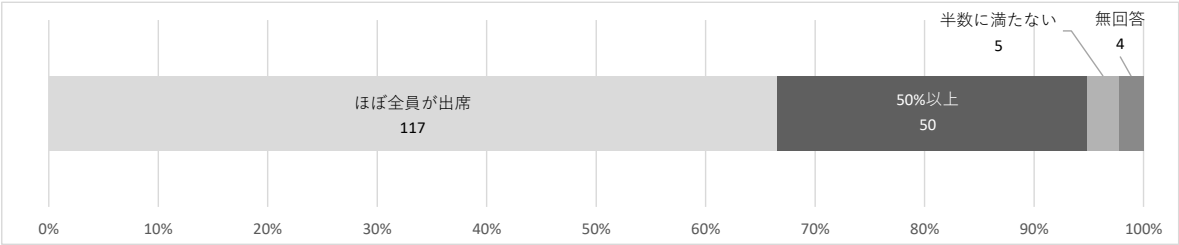


図3-47　理事会議事録作成の有無　(件)

合計	有	無	無回答
176	159	14	3
100.0%	90.3%	8.0%	1.7%

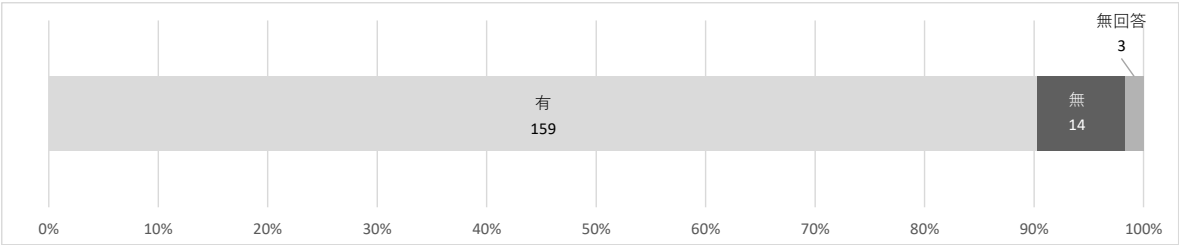


図3-48　理事会の議事録の広報(複数回答)　(件)

合計	各戸配布	掲示	回覧	概要を広報誌に掲載	インターネット配信	その他	実施していない
159	75	26	10	7	2	18	41
100.0%	47.2%	16.4%	6.3%	4.4%	1.3%	11.3%	25.8%

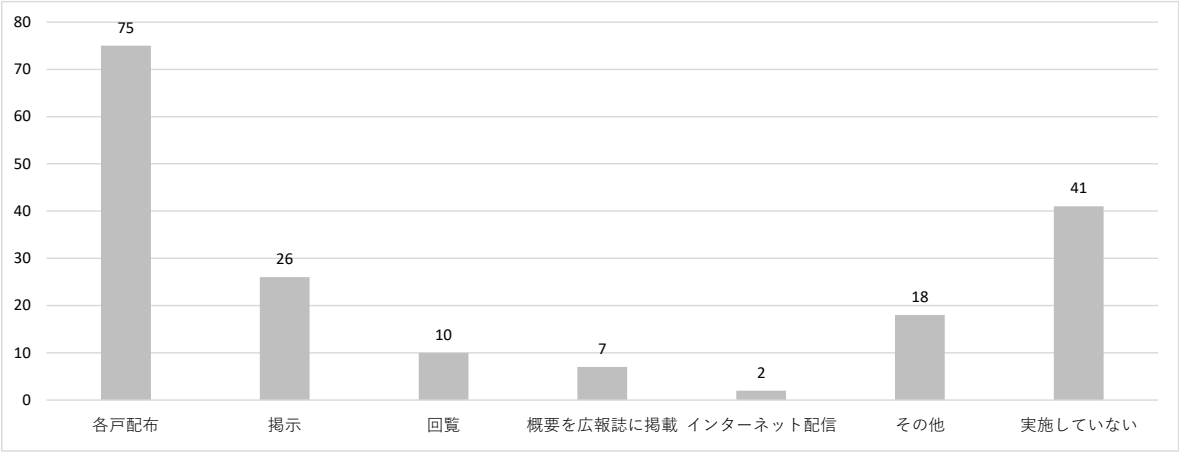


図3-49　専門委員会の設置の有無　(件)

合計	有	無	検討中	無回答
193	61	116	10	6
100.0%	31.6%	60.1%	5.2%	3.1%

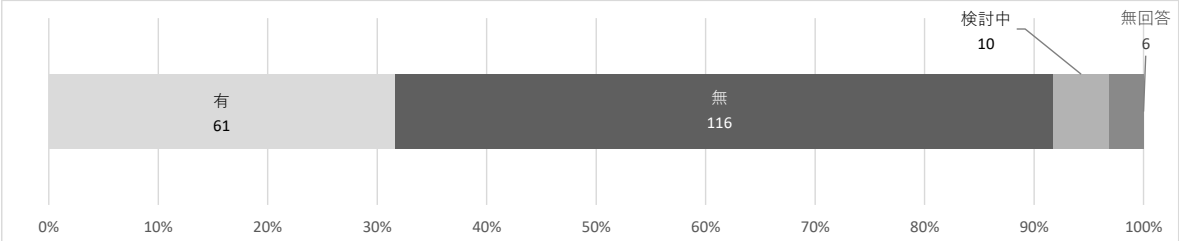


図3-50　設置したことがある専門委員会（複数回答）　(件)

合計	修繕工事関係	規約改正	建替え	訴訟関係	その他
61	58	11	2	4	2
100.0%	95.1%	18.0%	3.3%	6.6%	3.3%

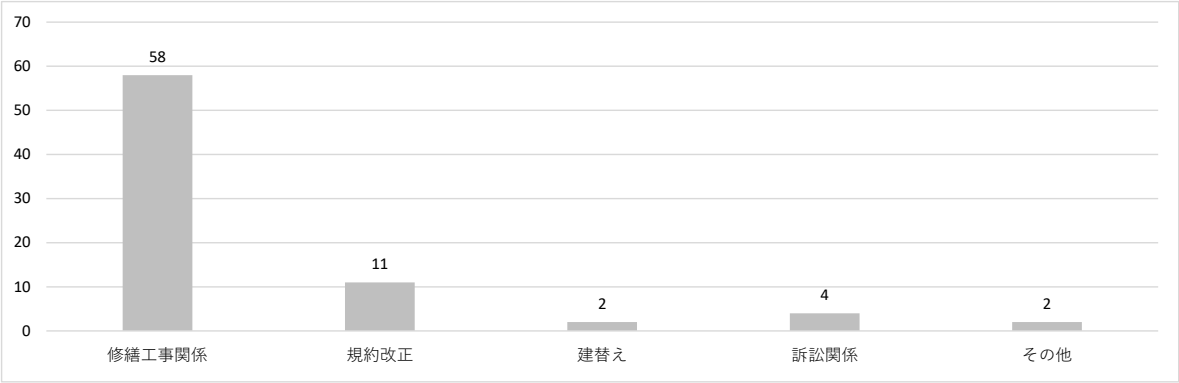


図3-51　管理組合で顧問契約している専門家の有無　(件)

合計	契約している	契約していない	無回答
193	23	165	5
100.0%	11.9%	85.5%	2.6%

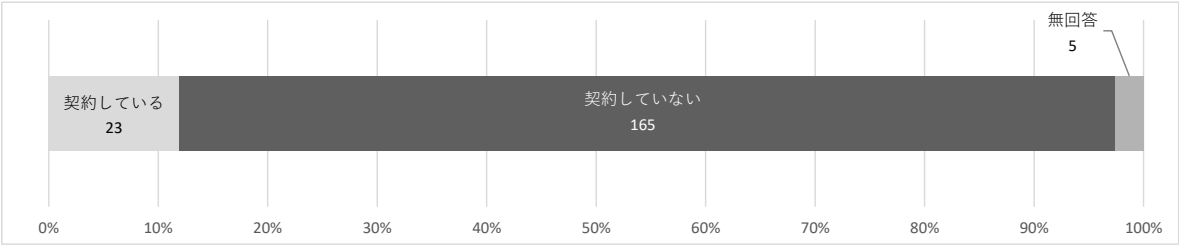
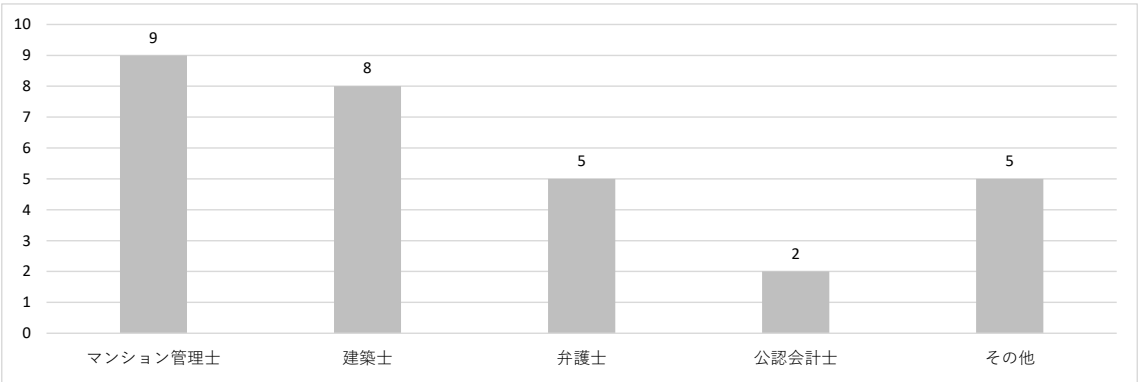


図3-52　契約している業種（複数回答）　(件)

合計	マンション管理士	建築士	弁護士	公認会計士	その他
23	9	8	5	2	5
100.0%	39.1%	34.8%	21.7%	8.7%	21.7%



④ 防災対策

■防火・防災対策

防火管理者を設置しているマンションは64.6%、消防計画の作成・周知を実施しているマンションは47.2%となっている。

地震などの災害対策について、「災害時避難場所の周知」を実施しているマンションが42.4%あり、「災害対応マニュアル等の作成・周知」は14.4%が実施、「災害時に必要となる道具・備品・非常食等の備蓄」は27.1%が実施、「防災用備蓄庫」は21.0%のマンションで設置されている。防災に関する設備について、震災時の水の確保に有効な「感震器連動型止水弁付き受水槽や高架水槽」が設置されたマンションが11.8%ある。

今後、整備したい共用の備蓄品や装備は、「簡易トイレ」や「食糧品」「飲料水」の回答が多い。各戸に対する災害時の備蓄の呼びかけについては、「行っている」が21.0%、「行っていないが今後取り組みたい」が31.4%で、実施済みまたは今後実施を検討しているマンションが半数を占めている。(p51 図4-1～p55 図4-12参照)

防災訓練は26.2%のマンションで実施されており、地震を想定した防災訓練は18.3%のマンションで実施されている。(p55 図4-13～p56図4-15参照)

■災害発生時の対策

大地震等発生時に指揮をとる組織が決まっているマンションは約5割で、「管理組合」が31.9%、「管理会社」が11.8%、「自主防災組織」が4.4%となっている。災害時要支援者（高齢者や障害者、外国人など災害時に支援が必要な方）の把握について、「リスト化して把握している」が9.2%、「リスト化などはしていないが把握できている」が26.2%、「把握していないが今後取り組みたい」が19.7%となっている。

町会の防災活動について、「参加している」は14.0%に留まっている。居住者に対して「町会の防災活動等への参加の呼びかけ」、「家具類の転倒防止推奨の呼びかけ」を行っているマンションは２割程度である。(p56 図4-16～p58 図4-20参照)

保険に加入しているマンションは83.4%である。保険の種類は「損害保険」が81.2%、「施設賠償責任」が68.1%、「個人賠償責任」が53.4%となっている。(p58 図4-21・22参照)

④ 防災対策(問37～問55)

図4-1　防火管理者の設置の有無　(件)

合計	設置している	設置していない	無回答
229	148	55	26
100.0%	64.6%	24.0%	11.4%

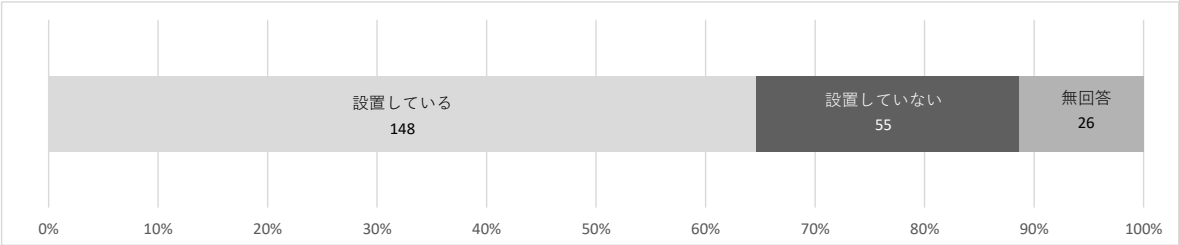


図4-2　消防計画の作成・周知の有無　(件)

合計	実施している	実施していない	無回答
229	108	91	30
100.0%	47.2%	39.7%	13.1%

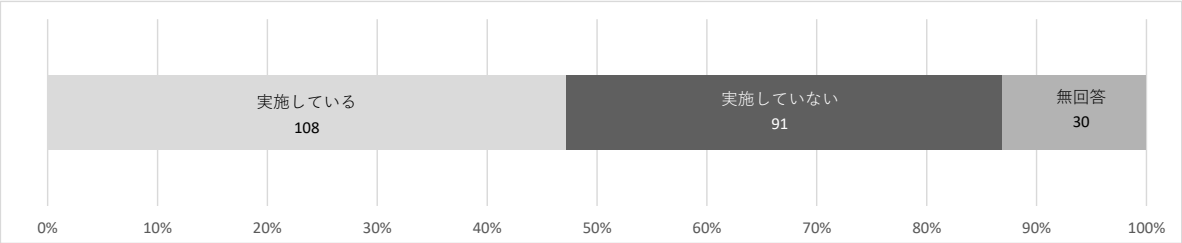


図4-3　災害対応マニュアル等作成・周知の有無　(件)

合計	作成し周知している	作成しているが周知していない	作成していない	無回答
229	33	26	135	35
100.0%	14.4%	11.4%	59.0%	15.3%

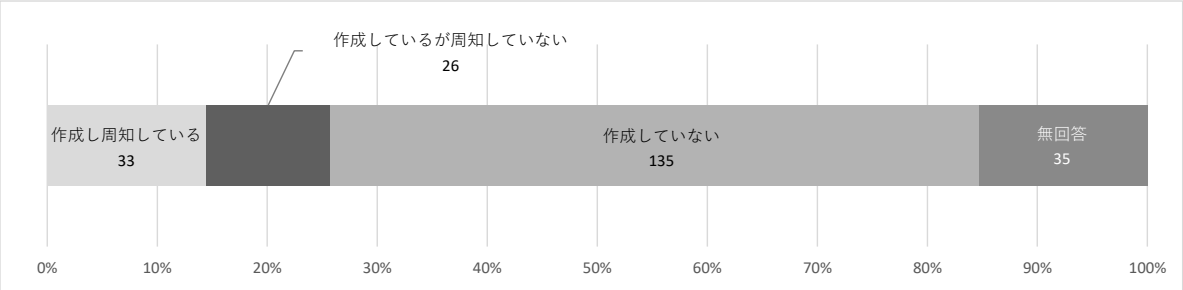


図4-4　災害時避難場所の周知の有無　（件）

合計	周知している	周知していない	無回答
229	97	100	32
100.0%	42.4%	43.7%	14.0%

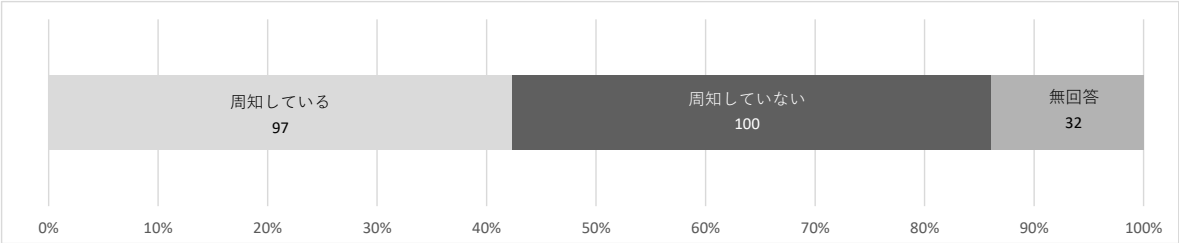


図4-5　ハザードマップ等防災・災害対策に関する情報の収集・周知の有無

（件）

合計	実施している	実施していない	無回答
229	72	123	34
100.0%	31.4%	53.7%	14.8%

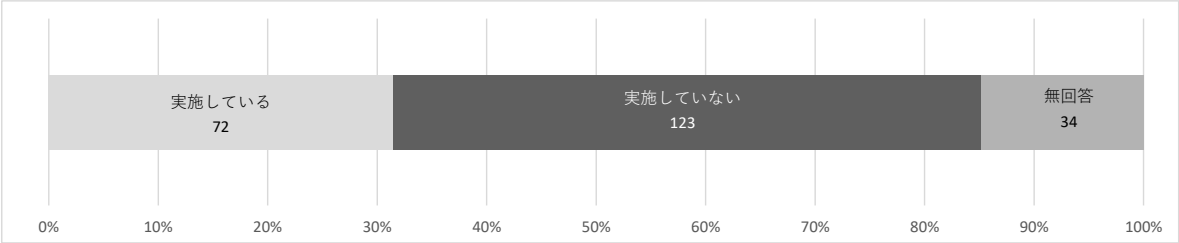


図4-6　災害時に必要となる道具・備品・非常食等の備蓄

（件）

合計	実施している	実施していない	無回答
229	62	138	29
100.0%	27.1%	60.3%	12.7%

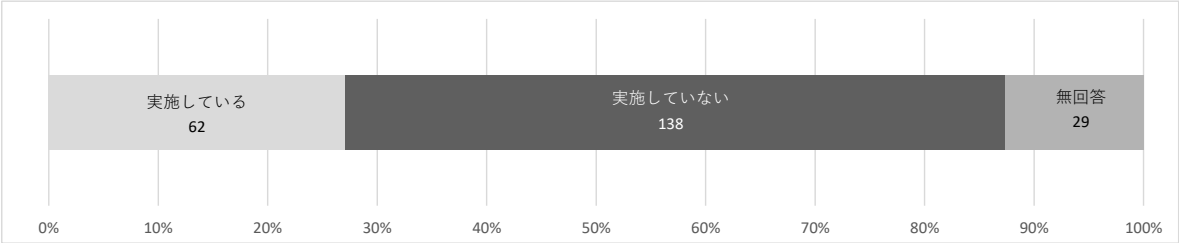


図4-7　防災用備蓄庫の有無　（件）

合計	有	無	無回答
229	48	149	32
100.0%	21.0%	65.1%	14.0%

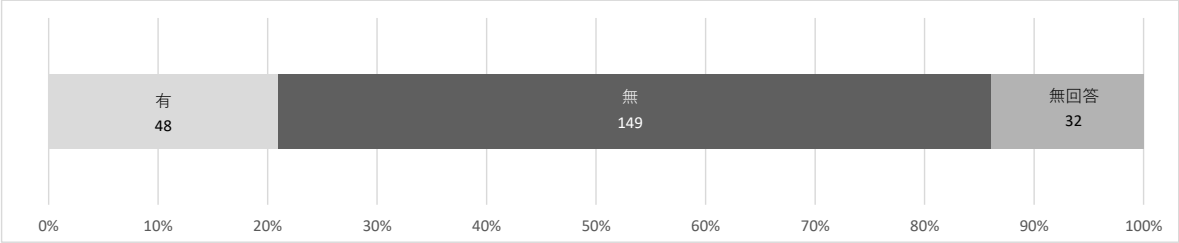


図4-8　備蓄庫の場所　（件）

合計	フロアごとに設置	数フロアごとに設置	建物内に1～2か所設置	敷地内に設置	その他	無回答
48	4	2	24	12	6	0
100.0%	8.3%	4.2%	50.0%	25.0%	12.5%	0.0%

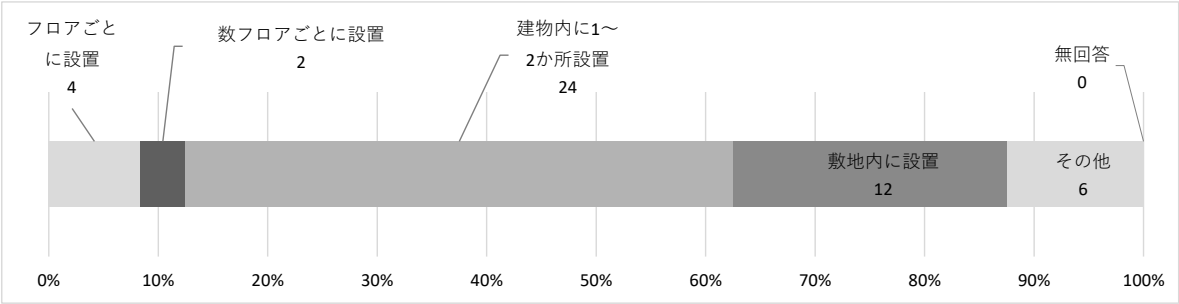


図4-9　感震器連動型止水弁付き受水槽や高架水槽の有無　(件)

合計	ある	ない	分らない	無回答
229	27	129	43	30
100.0%	11.8%	56.3%	18.8%	13.1%

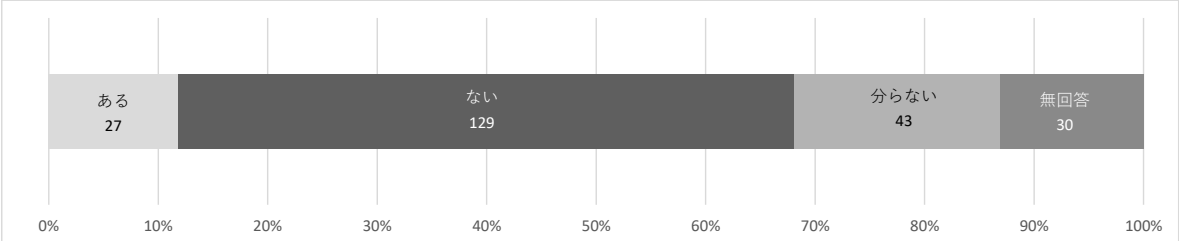


図4-10　共用の備蓄品の装備(複数回答)　(件)

合計	飲料水	食糧品	簡易トイレ	エレベータ内備蓄品	階段避難器具	照明器具	AED	その他
229	37	25	43	10	30	51	25	23
100.0%	16.2%	10.9%	18.8%	4.4%	13.1%	22.3%	10.9%	10.0%

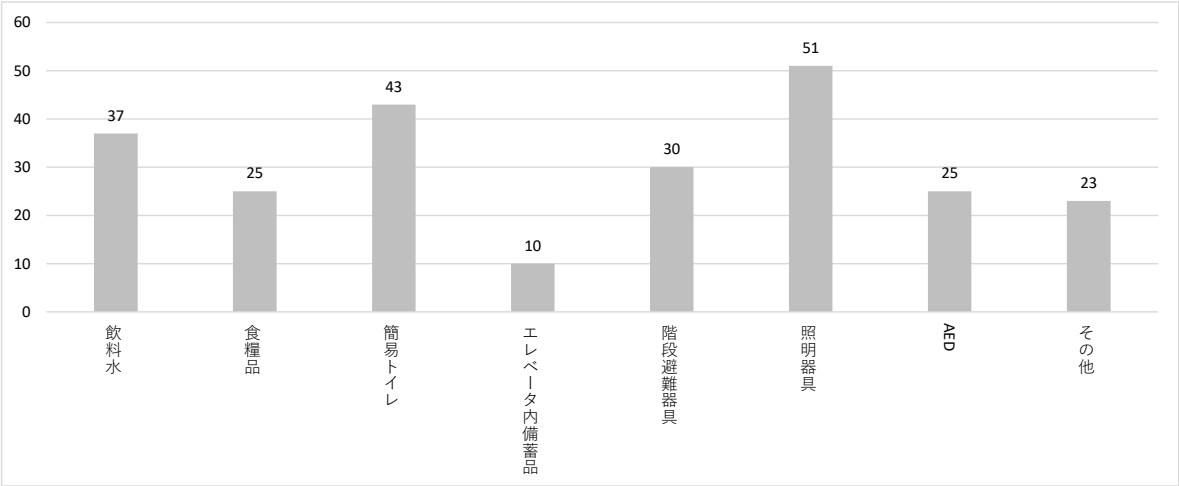


図4-11　今後、整備したい共用の備蓄品や装備(複数回答)　(件)

合計	飲料水	食糧品	簡易トイレ	エレベータ内備蓄品	階段避難器具	照明器具	AED	その他	無回答
229	34	35	44	23	11	13	28	13	133
100.0%	14.8%	15.3%	19.2%	10.0%	4.8%	5.7%	12.2%	5.7%	58.1%

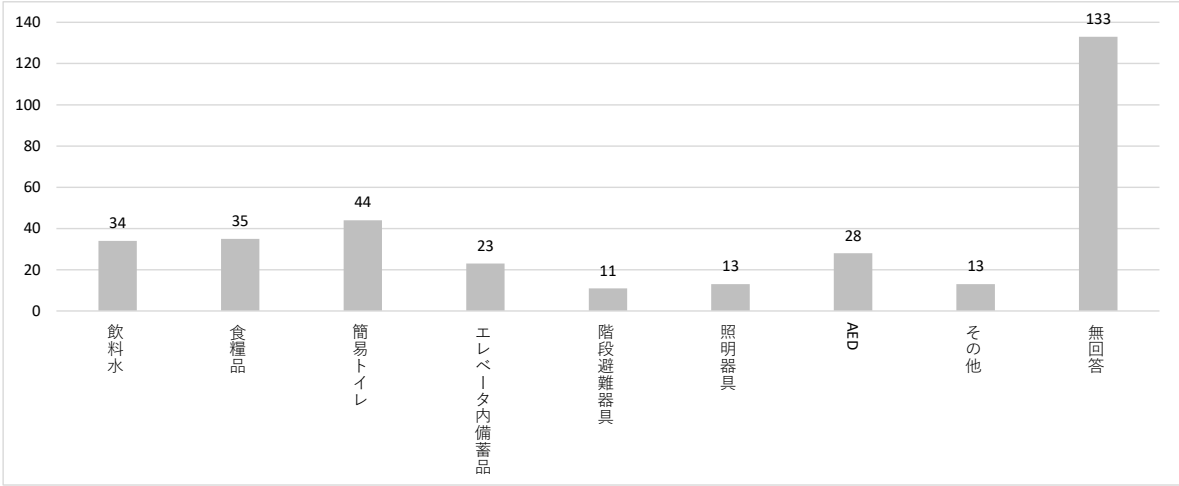


図4-12　各戸に対する災害時の備蓄の呼びかけの有無　（件）

合計	行っている	行っていないが今後取り組みたい	行っておらず今のところ取り組む予定はない	無回答
229	48	72	63	46
100.0%	21.0%	31.4%	27.5%	20.1%

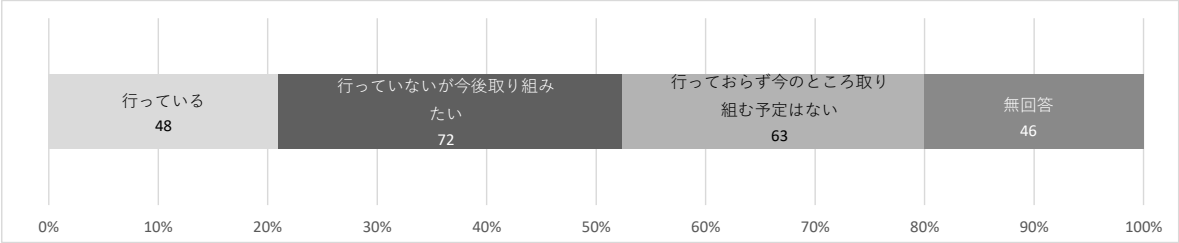


図4-13　防災訓練の実施の有無　（件）

合計	実施している	実施していない	無回答
229	60	138	31
100.0%	26.2%	60.3%	13.5%

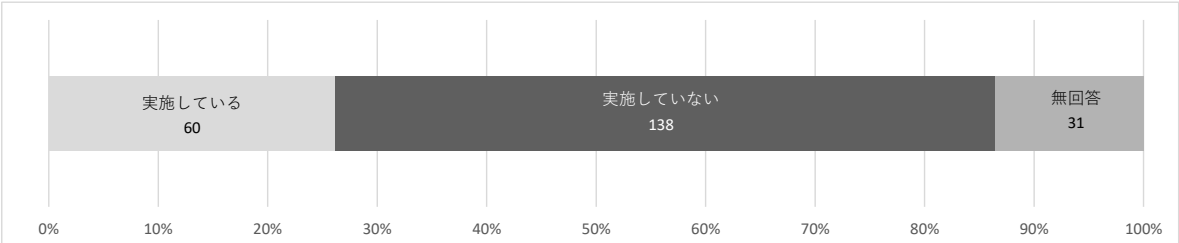


図4-14　防災訓練の実施回数　（件）

合計	1回	2回	3回以上	無回答
60	49	2	1	8
100.0%	81.7%	3.3%	1.7%	13.3%

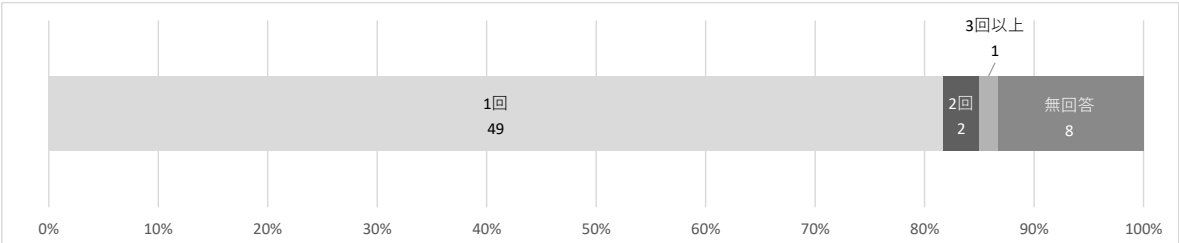


図4-15　地震を想定した防災訓練の実施の有無　（件）

合計	実施している	実施していない	無回答
229	42	150	37
100.0%	18.3%	65.5%	16.2%

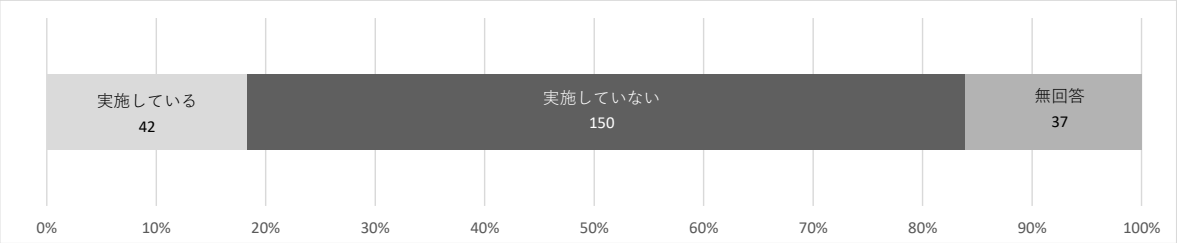


図4-16　大地震等発生時に指揮をとる組織　（件）

合計	管理会社	管理組合	自治会組織	自主防災組織	その他	特に決まっていない	無回答
229	27	73	4	10	3	84	28
100.0%	11.8%	31.9%	1.7%	4.4%	1.3%	36.7%	12.2%

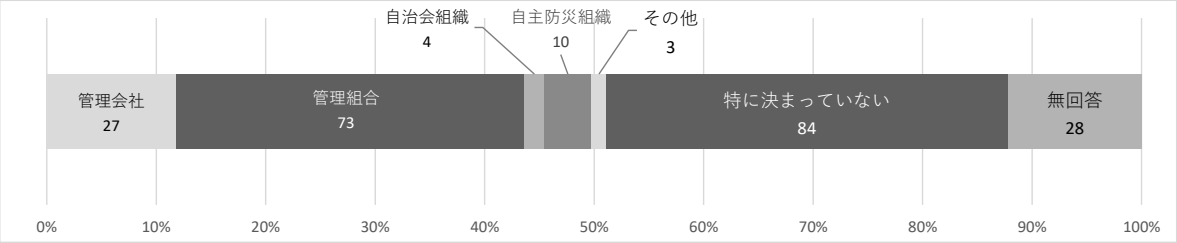


図4-17　災害時要支援者の把握状況　（件）

合計	リスト化して把握している	リスト化などはしていないが把握できている	把握していないが今後取り組みたい	把握しておらず今のところ取り組む予定はない	無回答
229	21	60	45	50	53
100.0%	9.2%	26.2%	19.7%	21.8%	23.1%

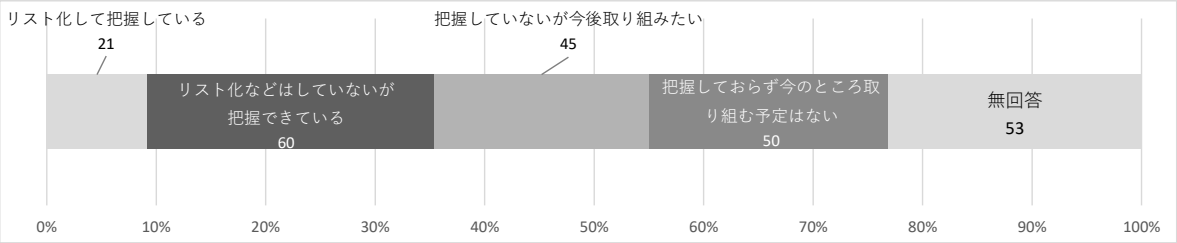


図4-18　町会の防災活動への参加の有無　（件）

合計	参加している	参加していないが今後組織として参加したい	参加しておらず参加する予定はない	無回答
229	32	44	118	35
100.0%	14.0%	19.2%	51.5%	15.3%

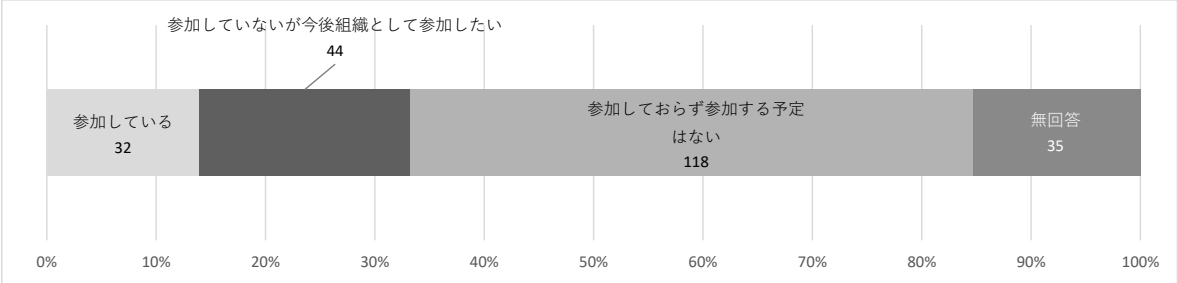


図4-19　町会の防災活動や防災訓練への参加呼びかけを行っているか　（件）

合計	行っている	行っていないが今後取り組みたい	行っておらず取り組む予定はない	無回答
229	42	55	97	35
100.0%	18.3%	24.0%	42.4%	15.3%

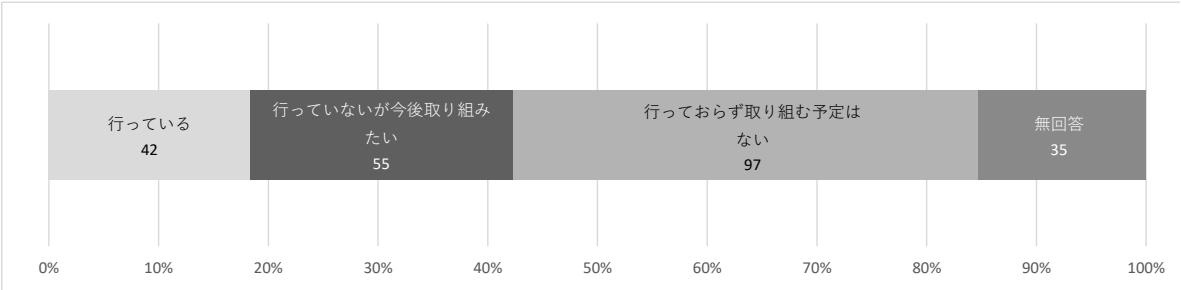


図4-20　家具類の転倒防止推奨の呼びかけを行っているか　(件)

合計	行っている	行っていないが今後取り組みたい	行っておらず取り組む予定はない	無回答
229	42	76	69	42
100.0%	18.3%	33.2%	30.1%	18.3%

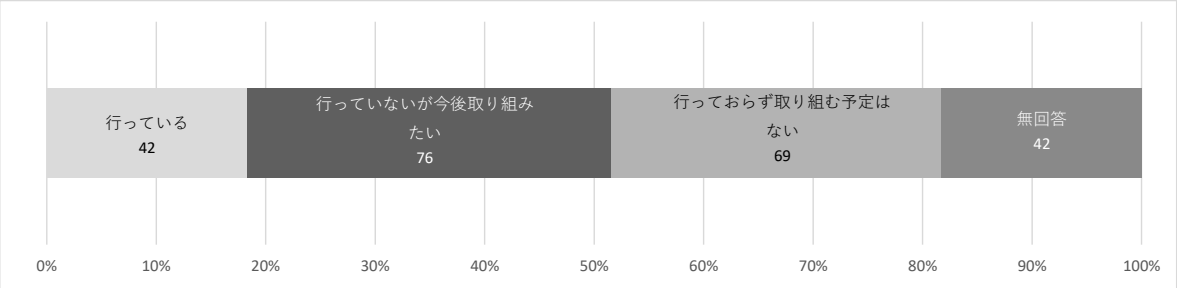


図4-21　保険の加入の有無　(件)

合計	加入している	保険に加入していない	無回答
229	191	13	25
100.0%	83.4%	5.7%	10.9%

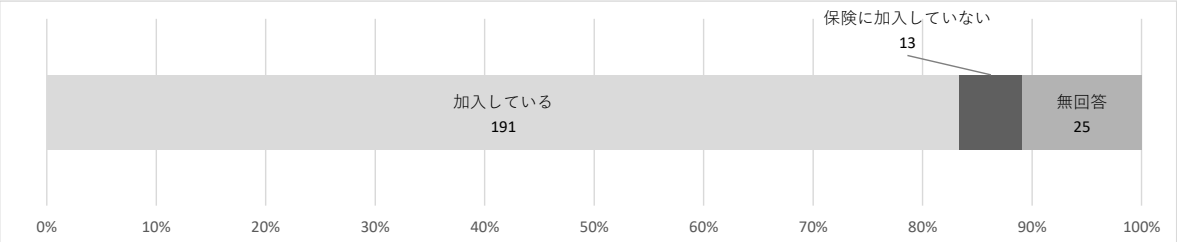
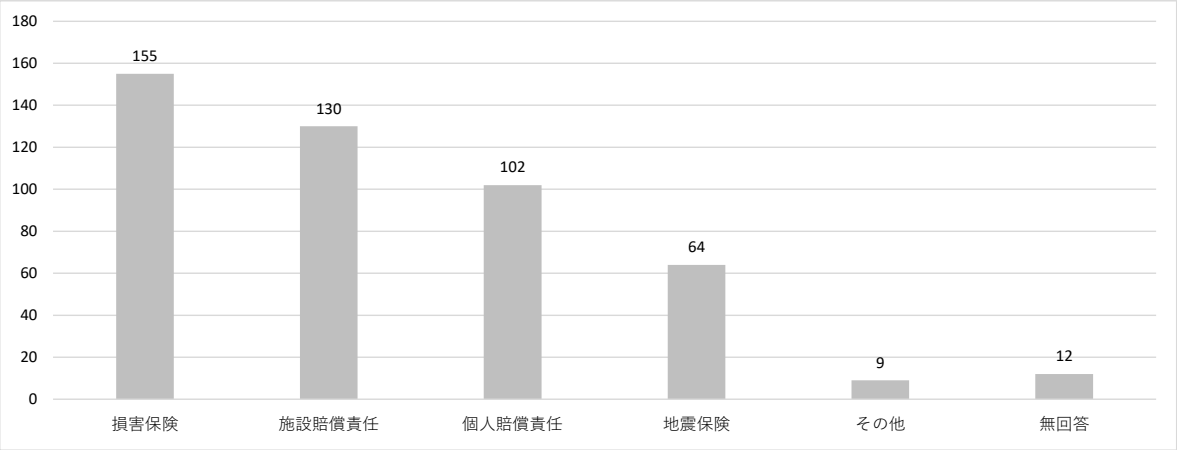


図4-22　保険の種類（複数回答）　(件)

合計	損害保険	施設賠償責任	個人賠償責任	地震保険	その他	無回答
191	155	130	102	64	9	12
100.0%	81.2%	68.1%	53.4%	33.5%	4.7%	6.3%



⑤ マンションの会計

■会計の状況

管理費と修繕積立金の区分経理はマンションの80.8％で行われている。収支予算書・収支決算書・貸借対照表の作成と総会での承認はマンションの83.8％で行われている。（p60 図5-1・2参照）

■管理費

管理費を徴収しているマンションは88.2％である。1戸あたり月額管理費は10,000円～15,000円未満が中心である。

管理費の滞納は27.7％のマンションにあり、このうち、滞納額の合計が100万円以上のマンションが16.1％ある。滞納期間が3か月以上の場合に文書等で督促を実施しているマンションは68.3％、滞納期間が6か月以上になる前に対応方針を決めているマンションは52.5％となっている。（p60 図5-3～ｐ64 図5-15参照）

■修繕積立金等

修繕積立金を徴収しているマンションは79.5％である。1戸あたりの月額は10,000円～15,000円未満が中心である。修繕積立金の残高は、1,000万円～5,000万円未満が28.6％で最も多く、次いで、5,000万円～1億円未満が15.4％となっている。

修繕積立金の金額の決め方について、長期修繕計画に基づき設定しているマンションが53.8％となっている。修繕積立金の滞納は25.8％のマンションにある。滞納期間が3か月以上の場合に文書等で督促を実施しているマンションは74.7％、滞納期間が6か月以上になる前に対応方針を決めているマンションは52.2％となっている。駐車(輪)場収入を修繕積立金会計に繰り入れているマンションが17.6％ある。

借入金のあるマンションは5.7％。（p65 図5-16～ｐ70 図5-32参照）

⑤ マンションの会計(問56～問72)

図5-1　管理費と修繕積立金の区分経理の有無　(件)

合計	区分経理を行っている	区分経理は行っていない	無回答
229	185	23	21
100.0%	80.8%	10.0%	9.2%

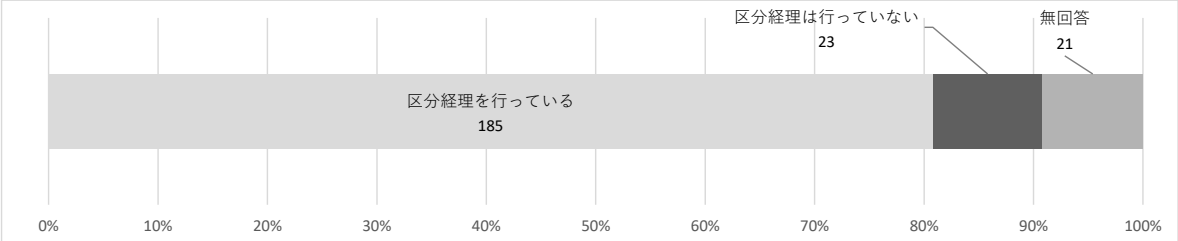


図5-2　収支予算書・収支決算書・貸借対照表の作成と総会での承認の有無

(件)

合計	受けている	受けていない	無回答
229	192	15	22
100.0%	83.8%	6.6%	9.6%

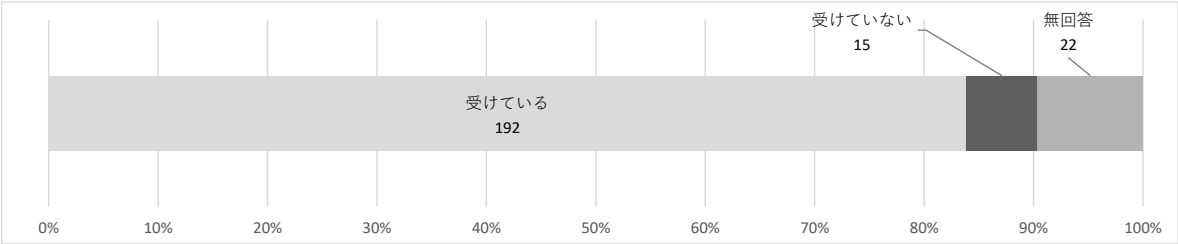


図5-3　管理費の有無　(件)

合計	有	無	無回答
229	202	7	20
100.0%	88.2%	3.1%	8.7%

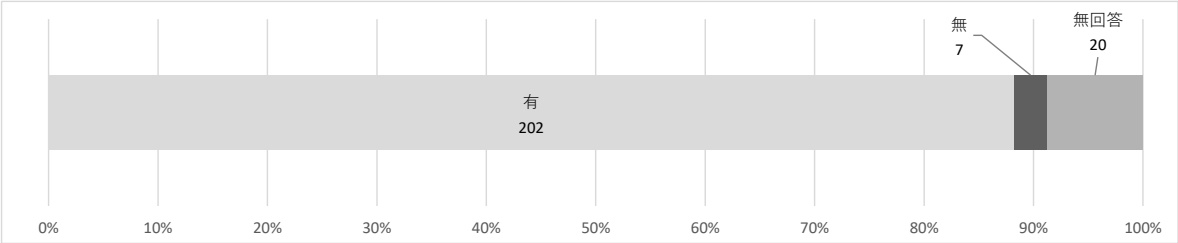


図5-4　1戸あたりの月額管理費　（件）

合計	3000円未満	3000～5000円未満	5000～7000円未満	7000～10000円未満	10000～15000円未満	15000～20000円未満	20000円以上	無回答
202	4	3	4	10	37	23	23	98
100.0%	2.0%	1.5%	2.0%	5.0%	18.3%	11.4%	11.4%	48.5%

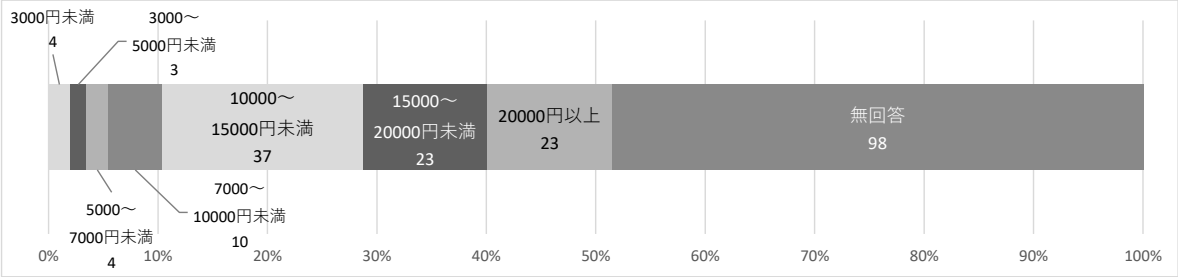


図5-5　床面積当たりの月額管理費　（件）

合計	200円未満	200～400円未満	400～600円未満	600～800円未満	800円以上	無回答
202	17	46	8	1	1	129
100.0%	8.4%	22.8%	4.0%	0.5%	0.5%	63.9%

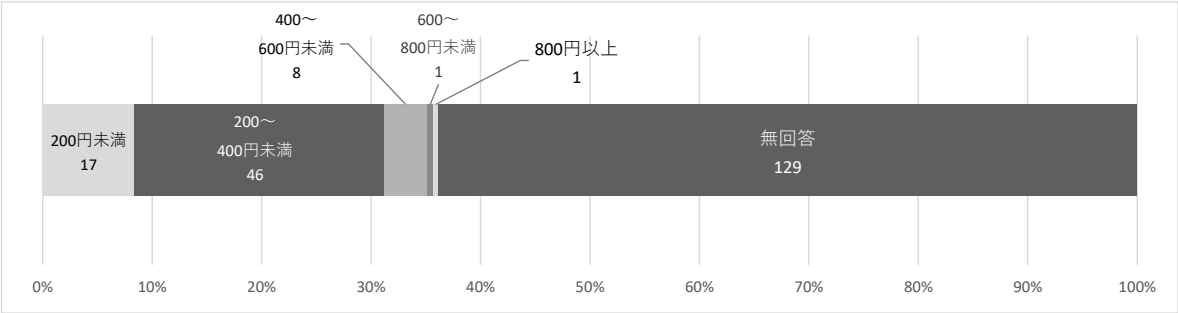


図5-6　団地管理費　1戸あたりの月額管理費　（件）

合計	3000円未満	3000～5000円未満	5000～7000円未満	7000～10000円未満	10000～15000円未満	15000～20000円未満	20000円以上	無回答
9	0	0	0	0	3	0	0	6
100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	66.7%

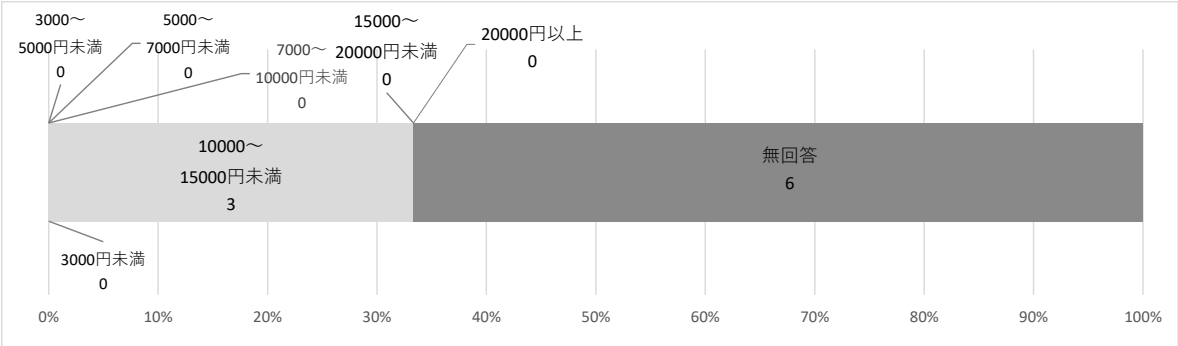


図5-7　団地管理費　床面積当たりの月額管理費　（件）

合計	200円未満	200～400円未満	400～600円未満	600～800円未満	800円以上	無回答
9	1	0	0	0	0	8
100.0%	11.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	88.9%

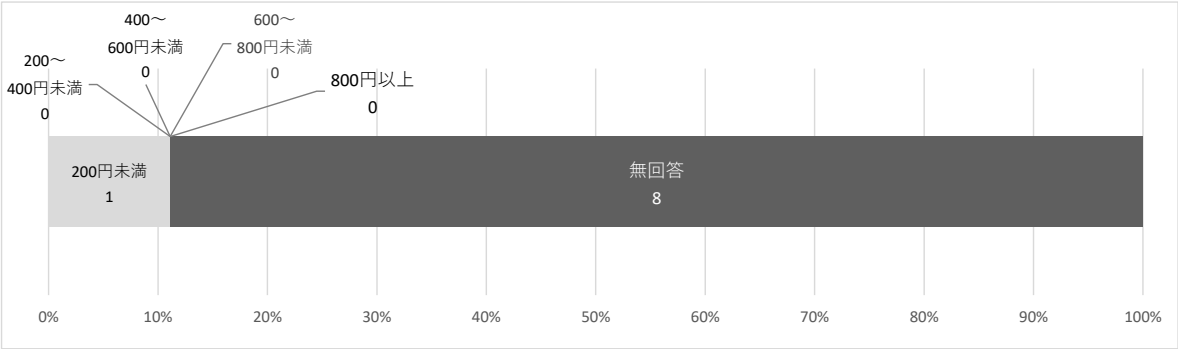


図5-8　棟別管理費　1戸あたりの月額管理費　（件）

合計	3000円未満	3000～5000円未満	5000～7000円未満	7000～10000円未満	10000～15000円未満	15000～20000円未満	20000円以上	無回答
9	0	0	0	0	0	0	0	9
100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%

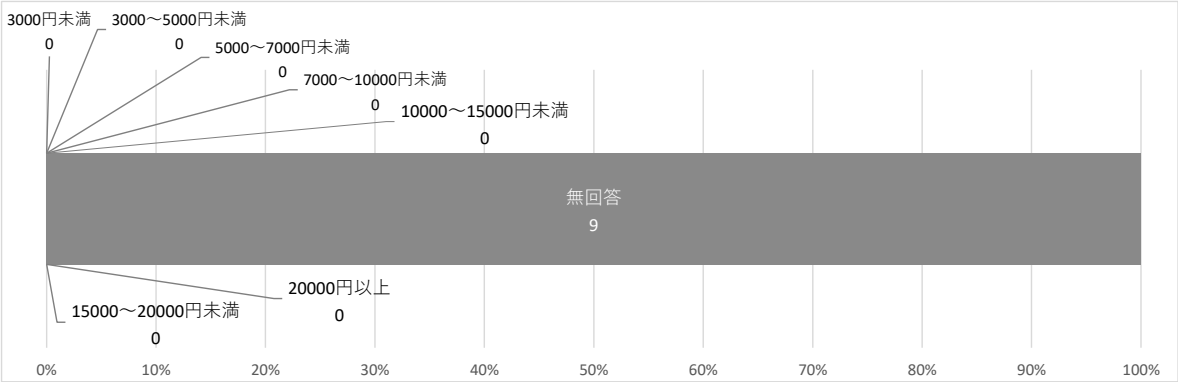


図5-9　棟別管理費　床面積当たりの月額管理費　（件）

合計	200円未満	200～400円未満	400～600円未満	600～800円未満	800円以上	無回答
9	1	0	0	0	0	8
100.0%	11.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	88.9%

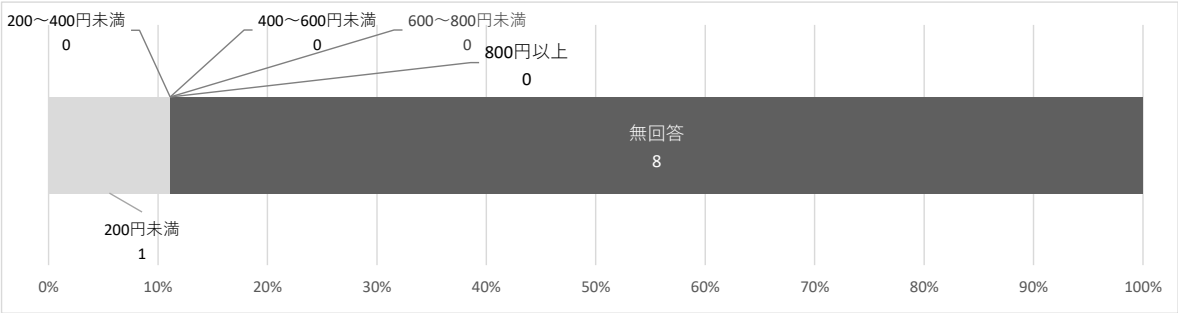


図5-10　管理費の残高　(件)

合計	100万円未満	100～500万円未満	500～1000万円未満	1000～5000万円未満	5000～1億円未満	1億円～2億円未満	2億円以上	無回答
202	19	58	18	21	2	0	2	82
100.0%	9.4%	28.7%	8.9%	10.4%	1.0%	0.0%	1.0%	40.6%

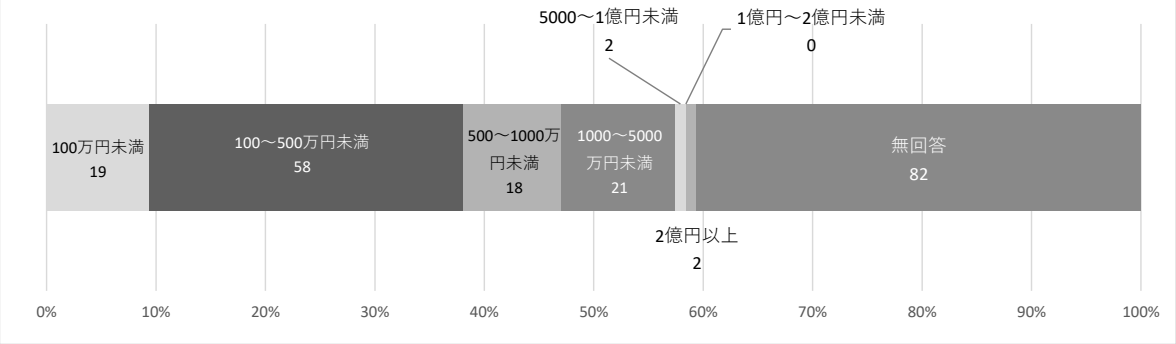


図5-11　3か月以上管理費を滞納している住戸数　(件)

合計	1戸	2戸	3戸	4戸	5戸以上	なし・0戸	無回答
202	30	14	6	2	4	49	97
100.0%	14.9%	6.9%	3.0%	1.0%	2.0%	24.3%	48.0%

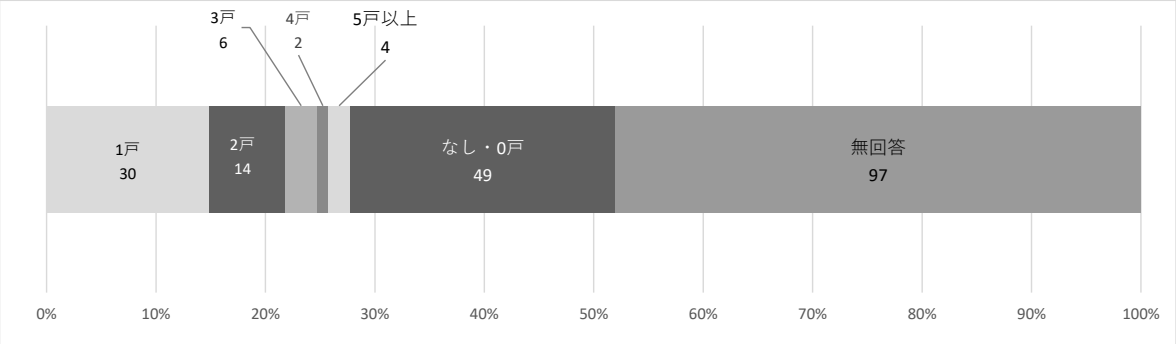


図5-12　6か月以上管理費を滞納している住戸数　(件)

合計	1戸	2戸	3戸	4戸	5戸以上	なし・0戸	無回答
202	29	4	5	2	0	51	111
100.0%	14.4%	2.0%	2.5%	1.0%	0.0%	25.2%	55.0%

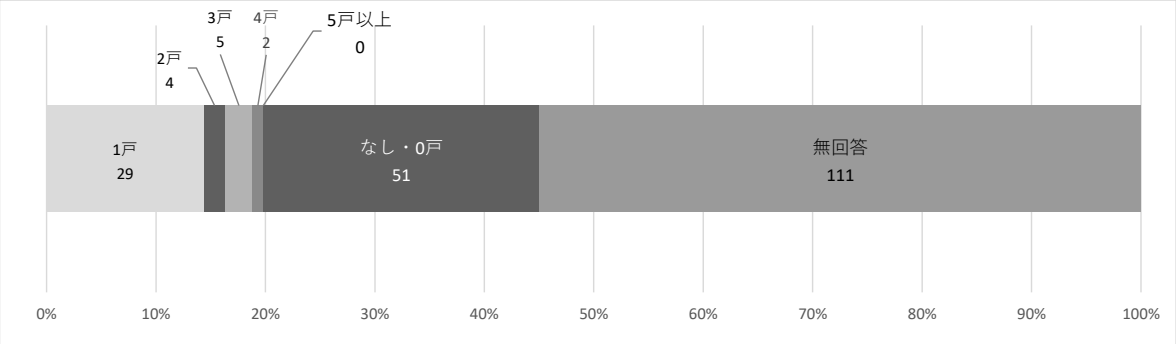


図5-13　管理費の滞納額の合計

（件）

合計	5万円未満	5～10万円未満	10～20万円未満	20～30万円未満	30～50万円未満	50～100万円未満	100～200万円未満	200万円以上	無回答
56	2	8	5	5	8	6	6	3	13
100.0%	3.6%	14.3%	8.9%	8.9%	14.3%	10.7%	10.7%	5.4%	23.2%

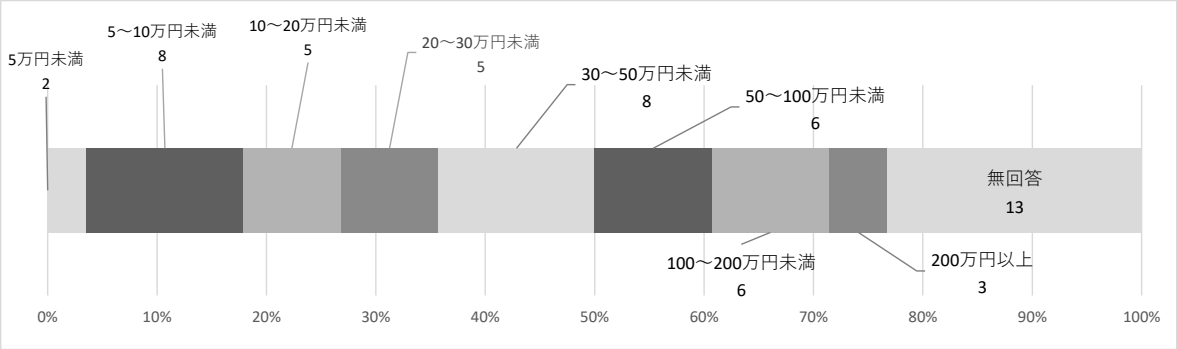


図5-14　管理費の滞納期間が３か月以上の場合に文書等で督促をしているか

（件）

合計	実施している	実施していない	該当なし	無回答
202	138	12	33	19
100.0%	68.3%	5.9%	16.3%	9.4%

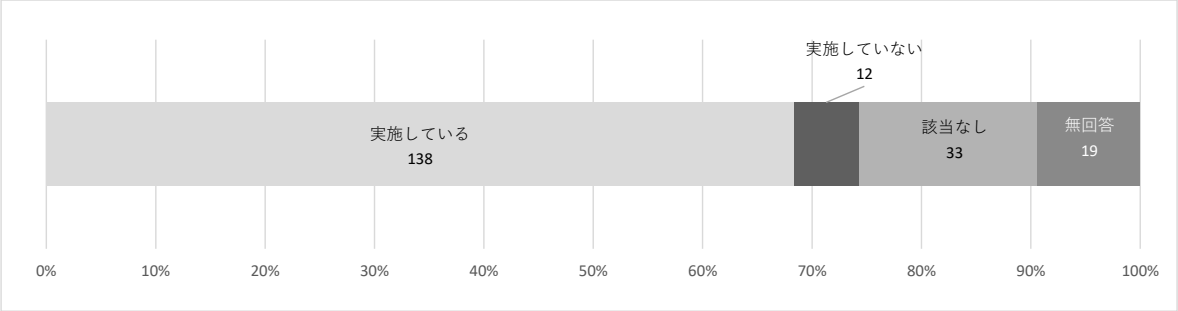


図5-15　管理費の滞納期間が６か月以上になる前に対応方針を決めているか

（件）

合計	決めている	決めていない	該当なし	無回答
202	106	39	38	19
100.0%	52.5%	19.3%	18.8%	9.4%

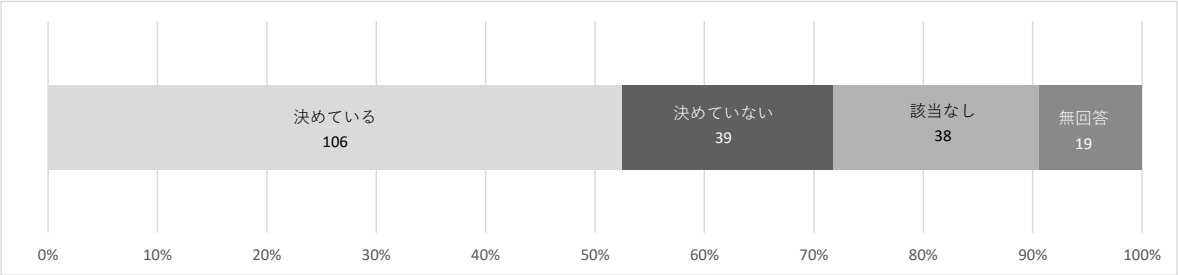


図5-16　修繕積立金の有無　（件）

合計	有	無	無回答
229	182	20	27
100.0%	79.5%	8.7%	11.8%

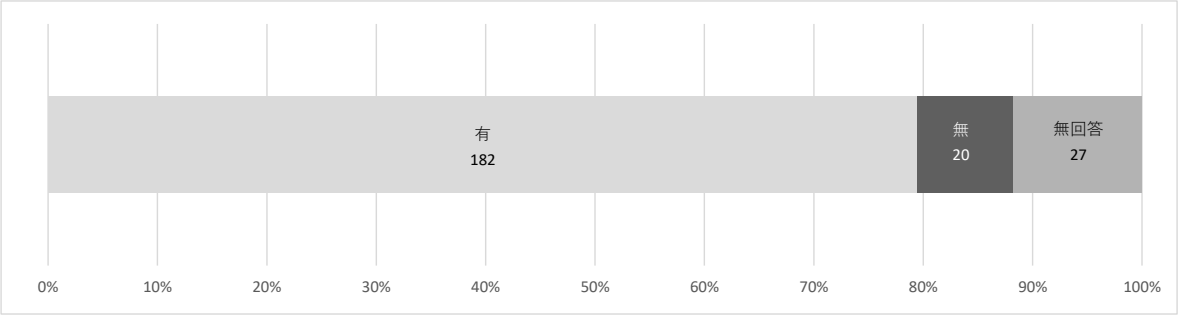


図5-17　1戸あたりの月額修繕積立金　（件）

合計	3000円未満	3000～5000円未満	5000～7000円未満	7000～10000円未満	10000～15000円未満	15000～20000円未満	20000円以上	無回答
182	4	6	8	20	31	10	3	100
100.0%	2.2%	3.3%	4.4%	11.0%	17.0%	5.5%	1.6%	54.9%

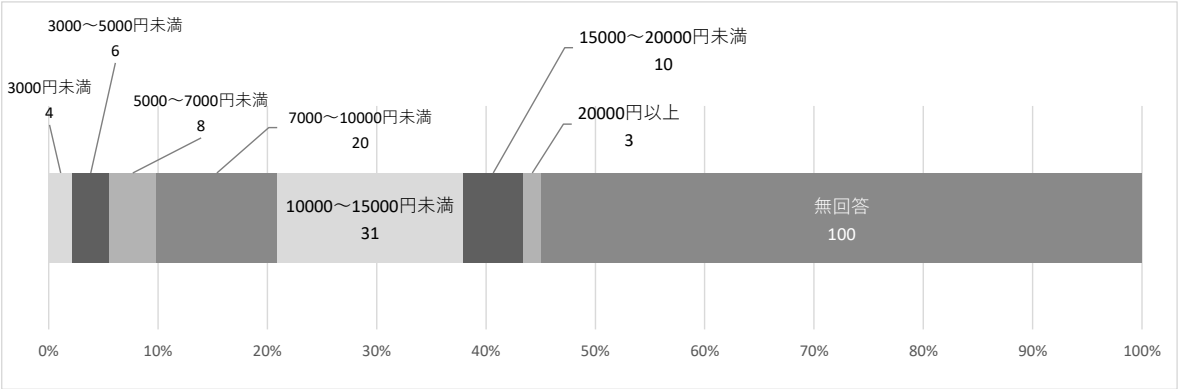


図5-18　床面積あたりの月額修繕積立金　（件）

合計	200円未満	200～400円未満	400～600円未満	600～800円未満	800円以上	無回答
182	38	31	2	0	1	110
100.0%	20.9%	17.0%	1.1%	0.0%	0.5%	60.4%

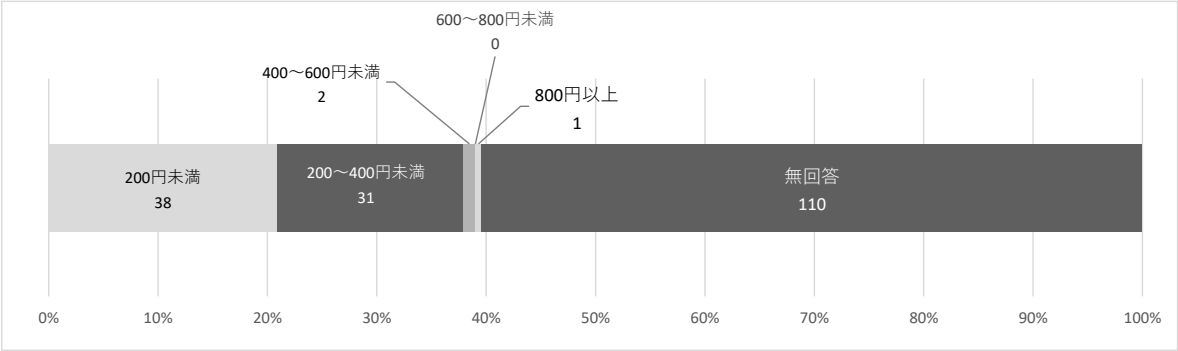


図5-19　団地修繕積立金　1戸あたりの月額　(件)

合計	3000円未満	3000～5000円未満	5000～7000円未満	7000～10000円未満	10000～15000円未満	15000～20000円未満	20000円以上	無回答
8	0	0	0	0	0	0	0	8
100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%

図5-20　団地修繕積立金　床面積あたりの月額　(件)

合計	200円未満	200～400円未満	400～600円未満	600～800円未満	800円以上	無回答
8	1	0	0	0	0	7
100.0%	12.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	87.5%

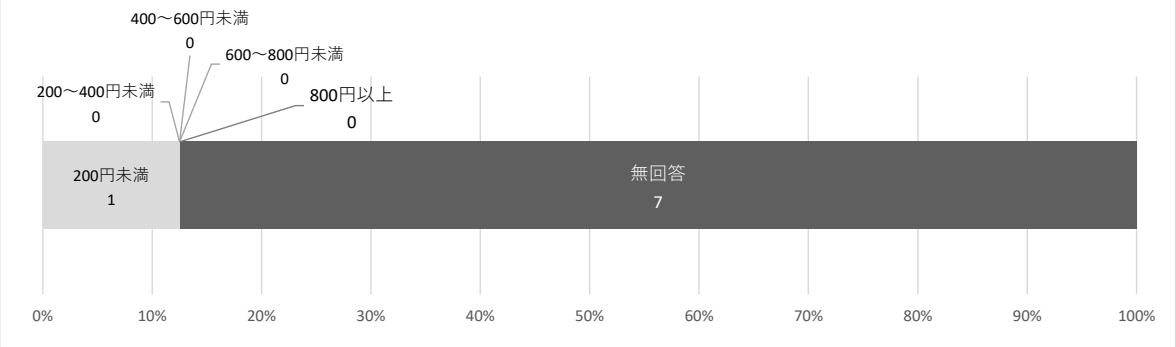


図5-21　棟別修繕積立金　1戸あたりの月額　(件)

合計	3000円未満	3000～5000円未満	5000～7000円未満	7000～10000円未満	10000～15000円未満	15000～20000円未満	20000円以上	無回答
8	0	0	0	0	0	0	0	8
100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%

図5-22　棟別修繕積立金　床面積あたりの月額　(件)

合計	200円未満	200～400円未満	400～600円未満	600～800円未満	800円以上	無回答
8	1	0	0	0	0	7
100.0%	12.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	87.5%

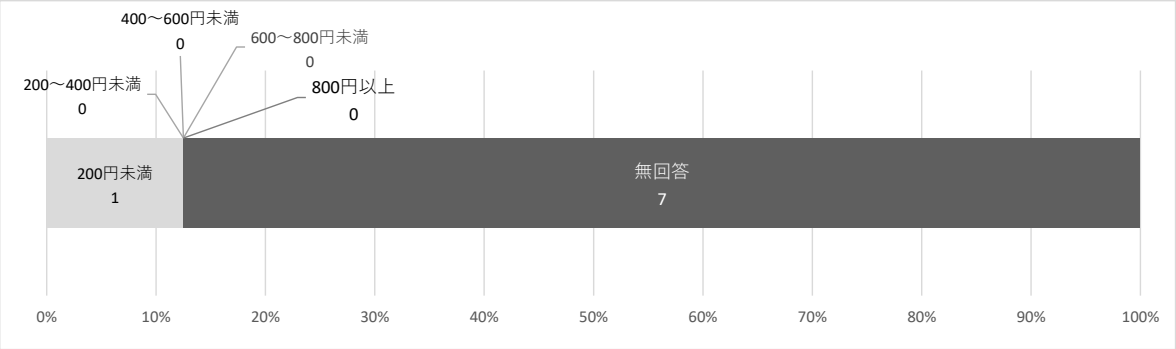


図5-23　修繕積立金の残高　（件）

合計	100万円未満	100～500万円未満	500～1000万円未満	1000～5000万円未満	5000～1億円未満	1億円～2億円未満	2億円以上	無回答
182	1	6	6	52	28	10	9	70
100.0%	0.5%	3.3%	3.3%	28.6%	15.4%	5.5%	4.9%	38.5%

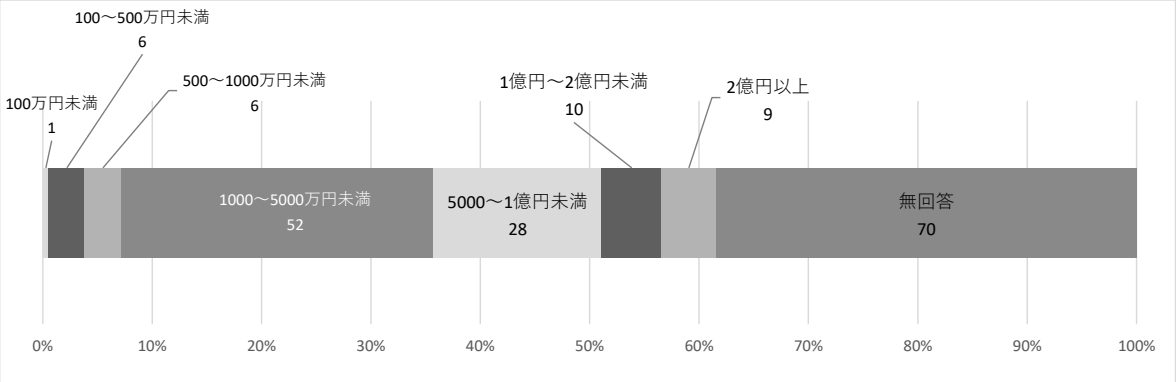


図5-24　修繕積立金の金額の決め方　（件）

合計	長期修繕計画に基づき設定	管理費の一定割合	分譲時の設定金額	特に根拠なし	無回答
182	98	25	27	14	18
100.0%	53.8%	13.7%	14.8%	7.7%	9.9%

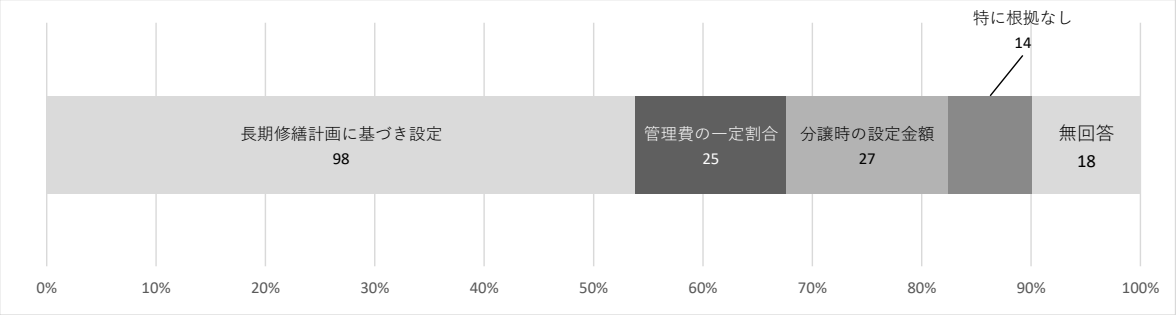


図5-25　３か月以上修繕積立金を滞納している住戸数　（件）

合計	1戸	2戸	3戸	4戸	5戸以上	なし・0戸	無回答
182	27	10	5	2	3	47	88
100.0%	14.8%	5.5%	2.7%	1.1%	1.6%	25.8%	48.4%

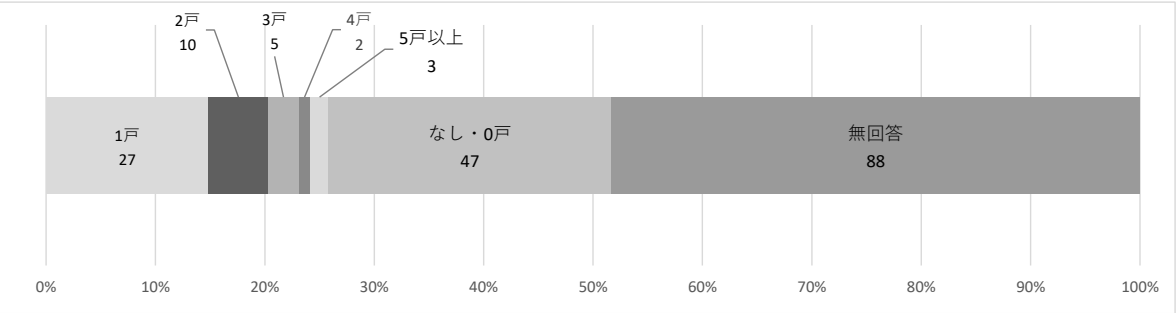


図5-26　6か月以上修繕積立金を滞納している住戸数　（件）

合計	1戸	2戸	3戸	4戸	5戸以上	なし・0戸	無回答
182	26	3	3	2	0	46	102
100.0%	14.3%	1.6%	1.6%	1.1%	0.0%	25.3%	56.0%

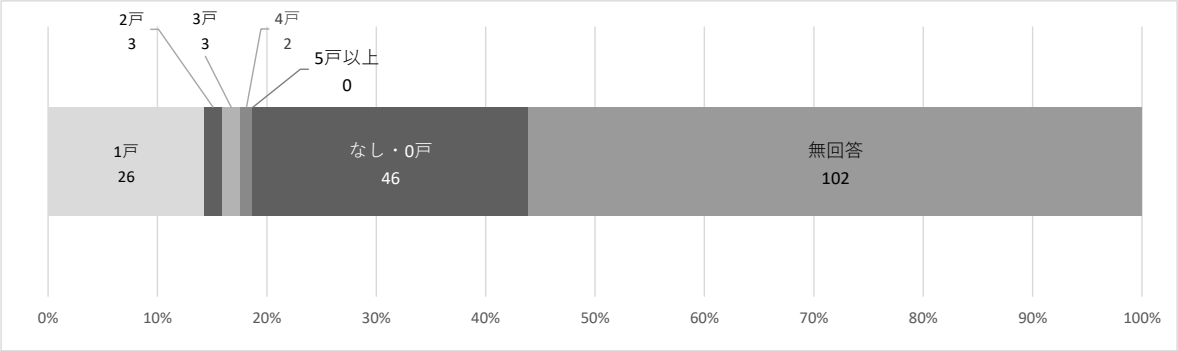


図5-27　修繕積立金の滞納額の合計　（件）

合計	5万円未満	5～10万円未満	10～20万円未満	20～30万円未満	30～50万円未満	50～100万円未満	100～200万円未満	200万円以上	無回答
47	7	7	8	4	3	5	1	3	9
100.0%	14.9%	14.9%	17.0%	8.5%	6.4%	10.6%	2.1%	6.4%	19.1%

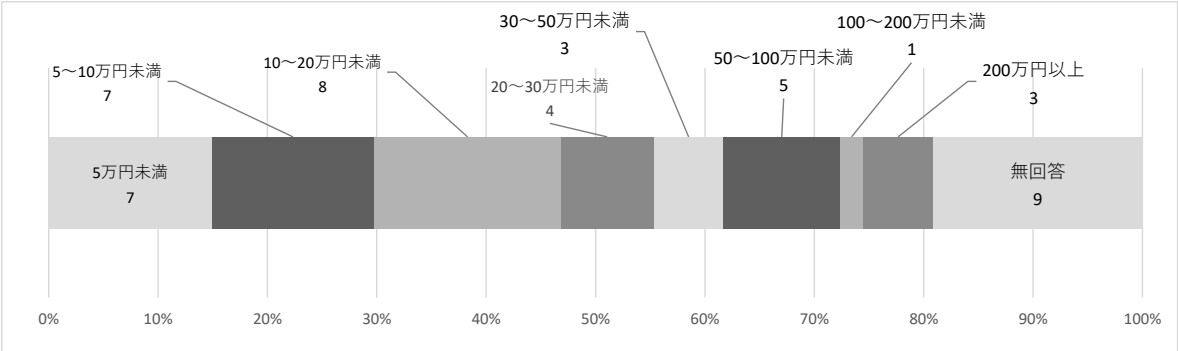


図5-28　修繕積立金の滞納期間が3か月以上の場合に文書等で督促をしているか

（件）

合計	実施している	実施していない	該当なし	無回答
182	136	8	23	15
100.0%	74.7%	4.4%	12.6%	8.2%

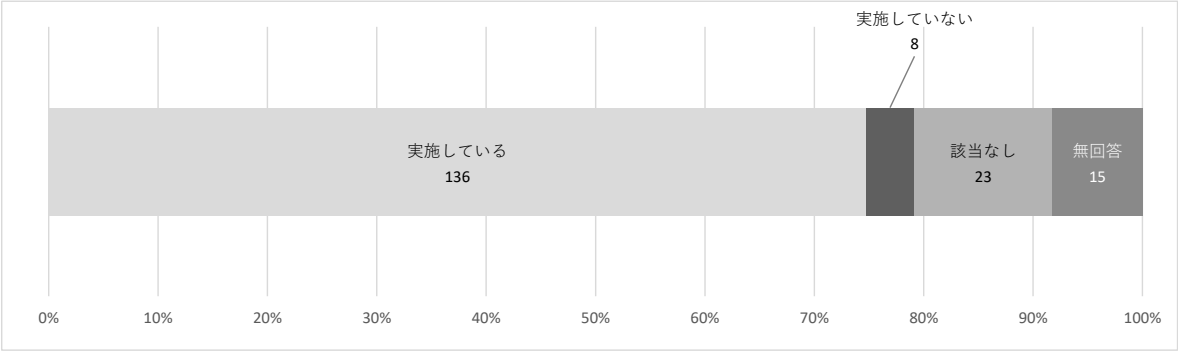


図5-29　修繕積立金の滞納期間が６か月以上になる前に対応方針を決めているか

（件）

合計	決めている	決めていない	該当なし	無回答
182	95	33	31	23
100.0%	52.2%	18.1%	17.0%	12.6%

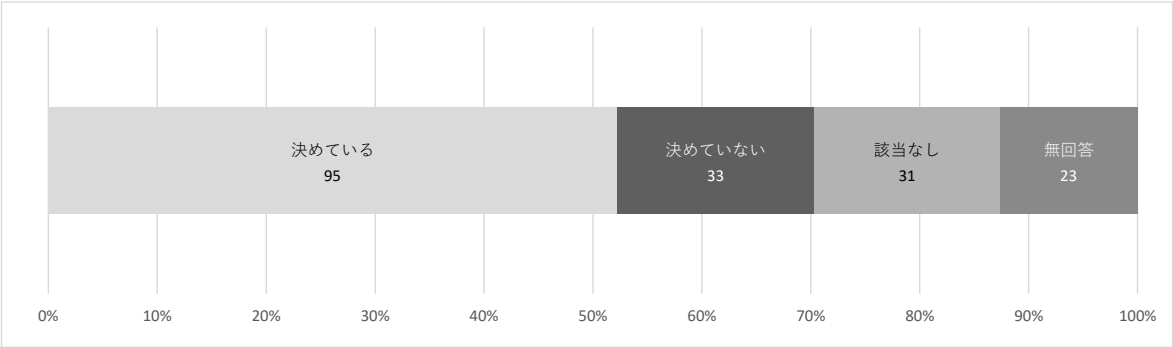


図5-30　駐車(輪)場収入の活用　（件）

合計	修繕積立金会計に繰り入れ	管理費会計に繰り入れ	修繕積立金会計と管理費会計に按分	無回答
187	33	88	14	52
100.0%	17.6%	47.1%	7.5%	27.8%

※駐車場又は駐輪場のあるマンションについて集計

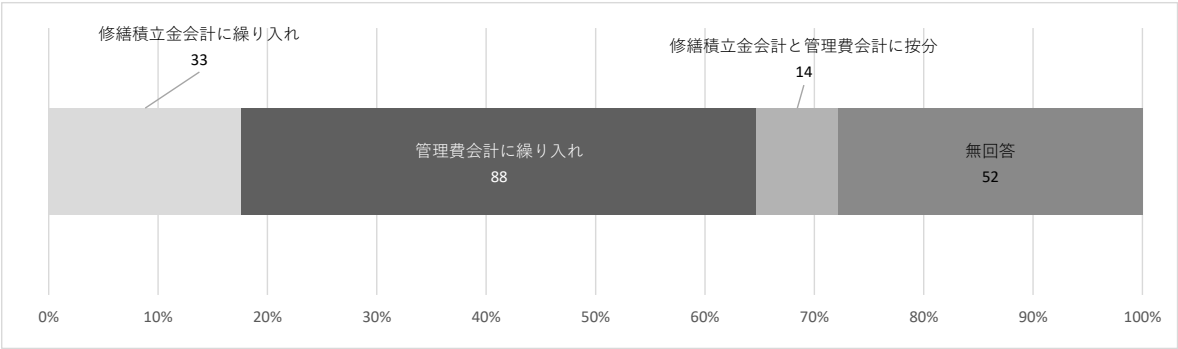


図5-31　借入金の有無　（件）

合計	有	無	無回答
229	13	176	40
100.0%	5.7%	76.9%	17.5%

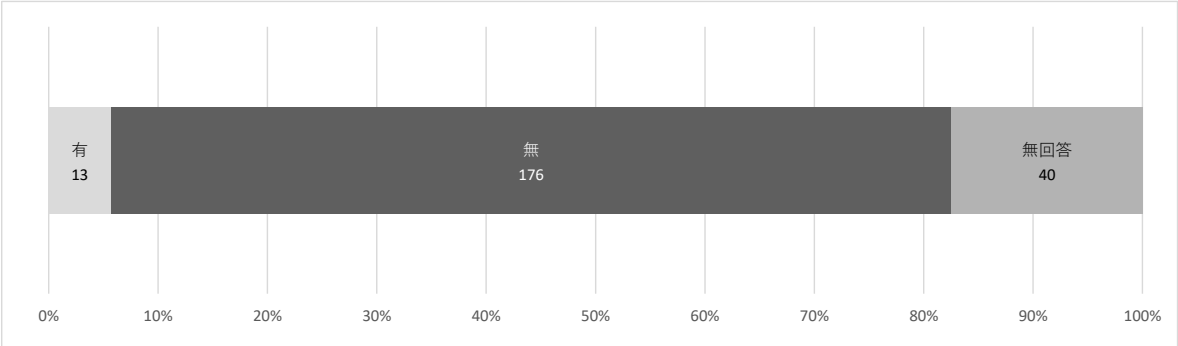
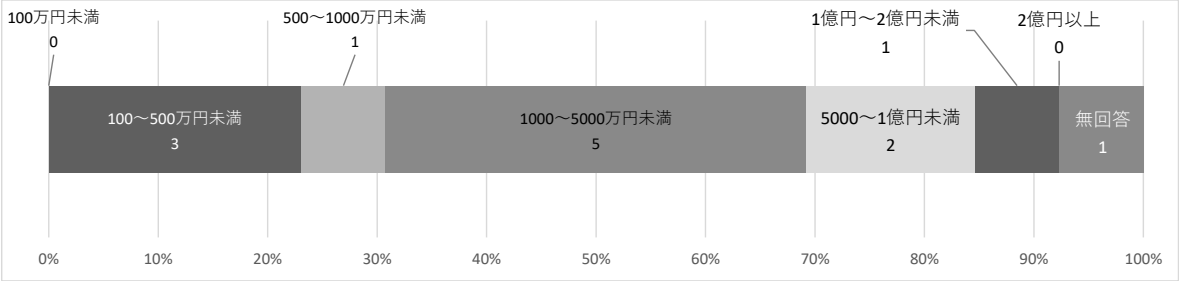


図5-32　借入金の金額　（件）

合計	100万円未満	100～500万円未満	500～1000万円未満	1000～5000万円未満	5000～1億円未満	1億円～2億円未満	2億円以上	無回答
13	0	3	1	5	2	1	0	1
100.0%	0.0%	23.1%	7.7%	38.5%	15.4%	7.7%	0.0%	7.7%



⑥ 管理規約

■管理規約

管理規約があるマンションは85.6%である。このうち81.6%が国土交通省標準管理規約を参考に作成している。管理規約の改正を行っているマンションは68.9%である。(p72 図6-1・2・3参照)

管理規約にペット飼育に関する規定を設けているマンションが81.6%あり、飼育禁止が39.8%、飼育可能が41.8%となっている。(p73 図6-4参照)

管理組合に持ち込まれる苦情には、「騒音」が44.0%で最も多く、次いで「ごみ問題」が40.4%となっている。(p73 図6-5参照)

⑥ 管理規約(問73～問77)

図6-1　管理規約の有無　(件)

合計	有	無	無回答
229	196	10	23
100.0%	85.6%	4.4%	10.0%

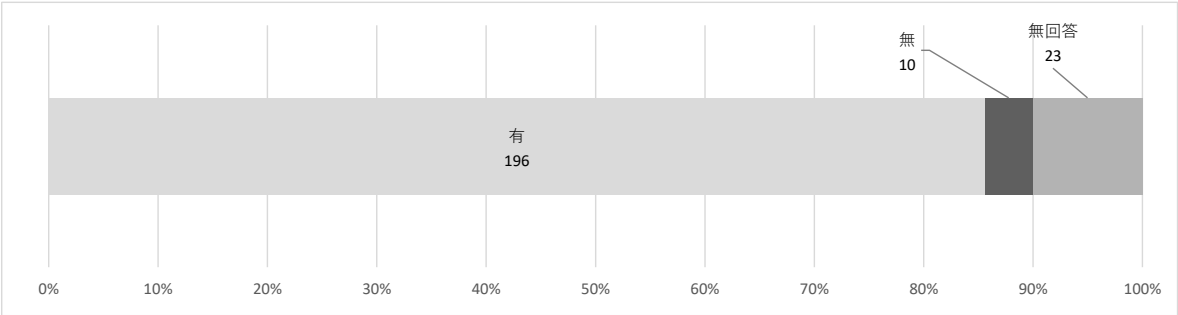


図6-2　標準管理規約を参考にしているか　(件)

合計	標準管理規約を参考にしている	参考にしていない	無回答
196	160	20	16
100.0%	81.6%	10.2%	8.2%

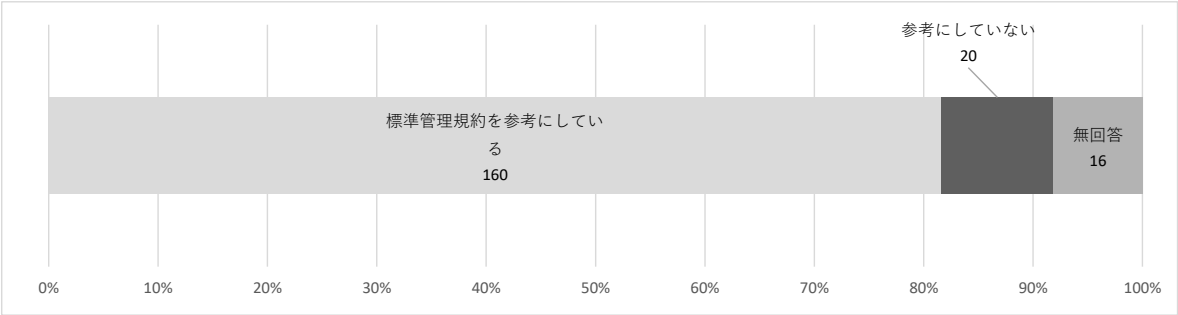


図6-3　管理規約改正の有無　(件)

合計	有	無	無回答
196	135	49	12
100.0%	68.9%	25.0%	6.1%

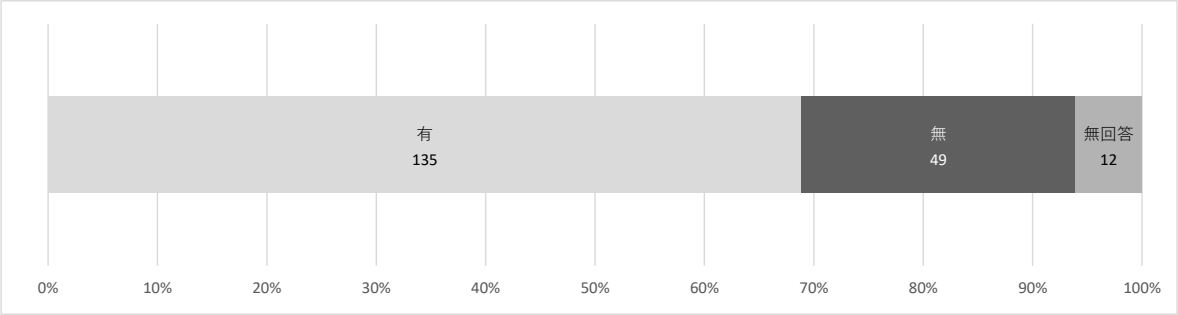


図6-4　ペット飼育に関する規定の有無　(件)

合計	ペットの飼育の規定があり、飼育禁止	ペットの飼育の規定があり、飼育可能	ペットの飼育の規定はない	無回答
196	78	82	29	7
100.0%	39.8%	41.8%	14.8%	3.6%

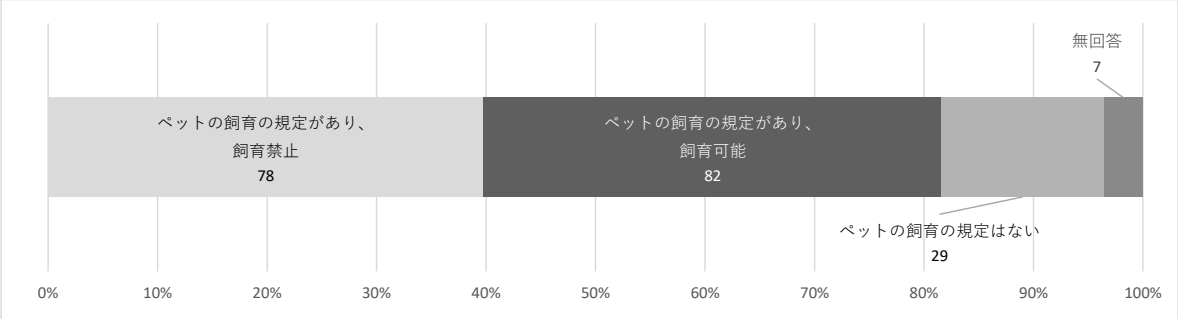
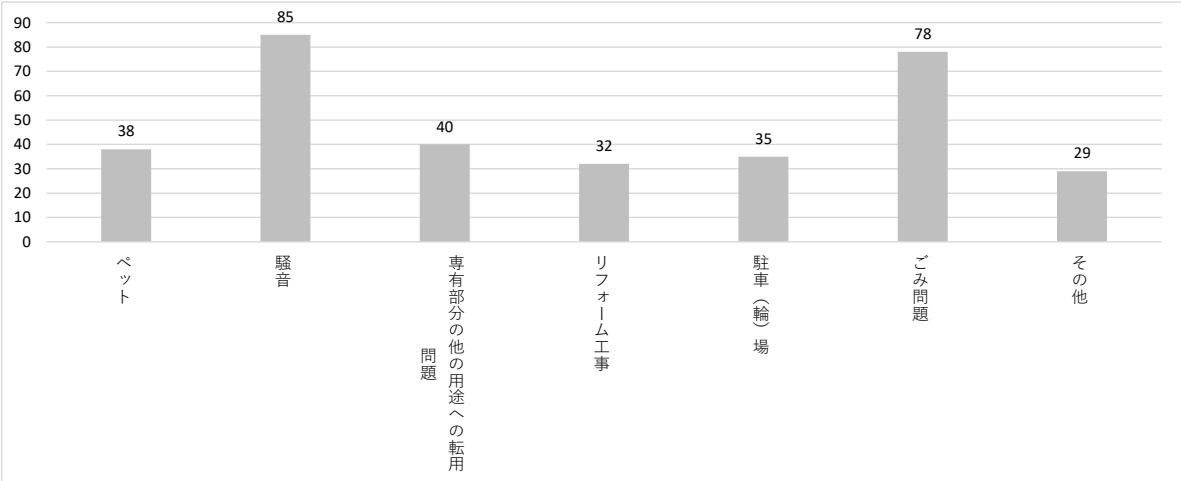


図6-5　管理組合に持ち込まれる苦情(複数回答)　(件)

合計	ペット	騒音	専有部分の他の用途への転用問題	リフォーム工事	駐車（輪）場	ごみ問題	その他
193	38	85	40	32	35	78	29
100.0%	19.7%	44.0%	20.7%	16.6%	18.1%	40.4%	15.0%

※管理組合が有るマンションについて集計した。



⑦ 長期修繕計画・大規模修繕

■長期修繕計画

長期修繕計画について、「作成している」が56.3%、「作成していない」が22.3%となっている。計画期間は「30年以上」が41.1%を占めている。(p75 図7-1・2参照)

■大規模修繕工事

大規模修繕工事を実施したことのあるマンションは69.9%である。

工事を実施した箇所は、「鉄部塗装」が48.5%、「屋上防水」が48.5%、「外装の塗装・補修」が45.9%、「廊下・ベランダの防水」が40.6%、「エレベーターの改修・交換」が33.2%の順となっている。給水管・排水管の更生・交換については、給水管は更生・交換ともに20%程度、排水管は更生・交換が15%程度で実施されている。

バリアフリー工事の実施については、「玄関自動ドアの設置」が21.4%で最も高く、「共用階段・廊下等の手すりの設置」が16.6%で最も低くなっている。

劣化診断については、塗装・防水関係で、実施率が2割、他の箇所の実施率は低い。(p75 図7-3～ｐ78 図7-22参照)

■法定点検

法定点検の実施率については、「特殊建築物等定期調査」が57.2%、「建築設備定期検査」が58.1%、「昇降機定期検査」が87.2%、「消防用設備等点検」が73.8%と、概ね実施率は高い。また、「専用水道又は簡易水道検査」は46.3%となっている。

報告書の保管場所は、どの法定点検についても、約7割が管理事務室となっている。(p79 図7-23～ｐ85 図7-43参照)

■管理関係書類の保管

建築関係の書類の保管状況は、「設計図書」を保管しているのが76.0%、「建築確認申請書」は55.0%、「検査済証」は52.4%となっている。(p85 図7-44～p87図7-49参照)

管理組合運営関係の書類の保管状況は、「管理規約」を保管しているのが74.7%、「総会議事録」は89.4%、「理事会議事録」は88.1%、「修繕履歴関係書類」は70.7%となっている。管理組合運営に関する書類の保管場所は、管理事務室が多い。(p87 図7-50～ｐ90 図7-57参照)

名簿については、「管理組合員名簿」があるマンションが84.5%、「居住者名簿」があるマションが69.0%となっている。（ｐ90 図7-58～p91 図7-61参照)

修繕工事等の際に必要な竣工図を保管しているのは、「図面」は70.3%、「設備図」は56.3%、「構造図」は55.5%、「仕様書」は43.7%、「構造計算書」は29.7%となっている。保管方法は、「紙で保管している」が56.3%、「電子データーで保管している」が3.5%、「紙と電子データーで保管している」が17.9%となっている。（ｐ92 図7-64・65参照)

⑦ 長期修繕・大規模修繕(問78～問84)

図7-1　長期修繕計画作成の有無　(件)

合計	作成している	作成していない	作成中	無回答
229	129	51	12	37
100.0%	56.3%	22.3%	5.2%	16.2%

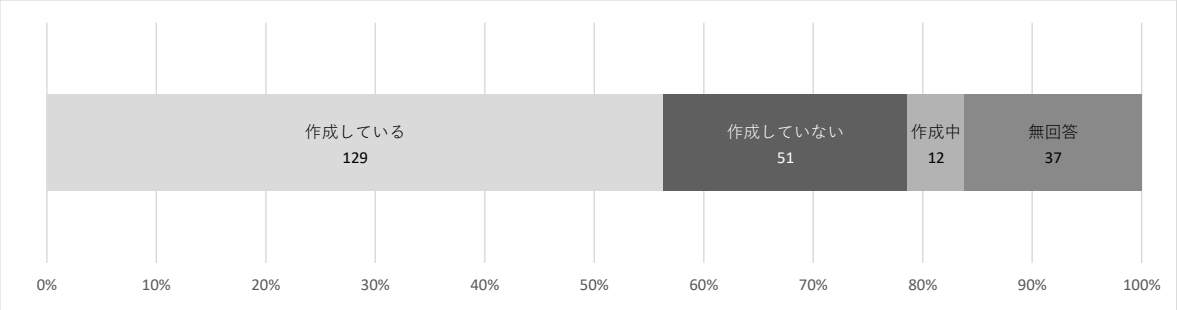


図7-2　長期修繕計画の計画期間　(件)

合計	10年未満	10～15年未満	15～20年未満	20～25年未満	25～30年未満	30年以上	無回答
129	3	5	2	7	22	53	37
100.0%	2.3%	3.9%	1.6%	5.4%	17.1%	41.1%	28.7%

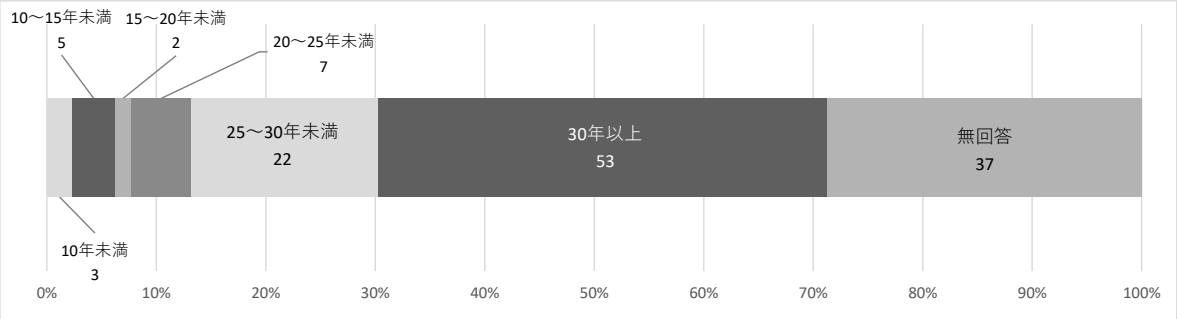


図7-3　大規模修繕工事の実施の有無　(件)

合計	実施している	実施していない	無回答
229	160	42	27
100.0%	69.9%	18.3%	11.8%

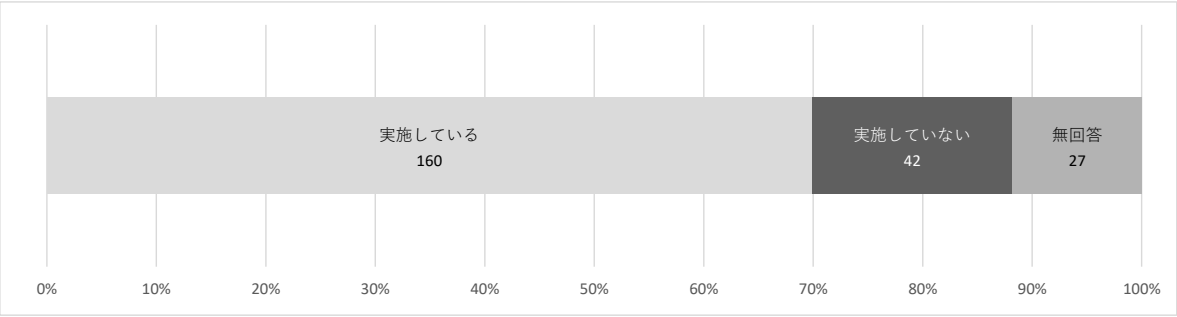


図7-4　修繕履歴について　(件)

合計	修繕等の履歴が整理されている	整理されていない	無回答
229	163	35	31
100.0%	71.2%	15.3%	13.5%

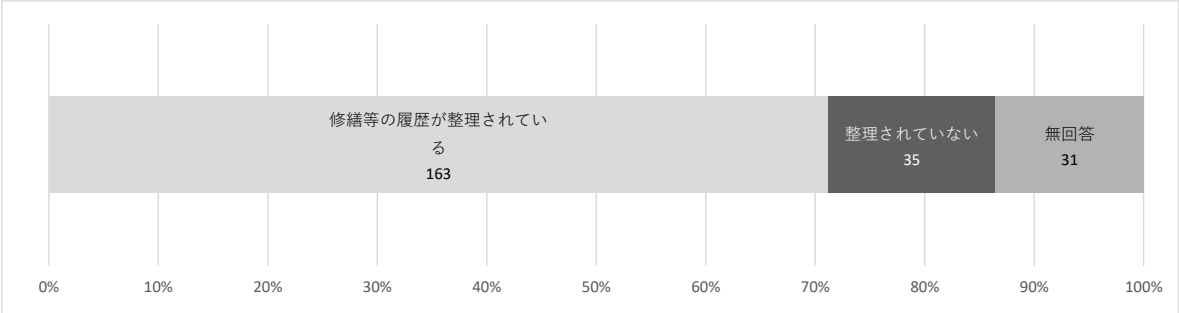


図7-5　鉄部の塗装(複数回答)　(件)

合計	劣化調査診断を実施した	工事を実施した	今後5年間に工事実施予定	予定なし	無回答
229	48	111	45	7	64
100.0%	21.0%	48.5%	19.7%	3.1%	27.9%

図7-6　外装の塗装・補修(複数回答)　(件)

合計	劣化調査診断を実施した	工事を実施した	今後5年間に工事実施予定	予定なし	無回答
229	47	105	44	12	61
100.0%	20.5%	45.9%	19.2%	5.2%	26.6%

図7-7　屋上防水(複数回答)　(件)

合計	劣化調査診断を実施した	工事を実施した	今後5年間に工事実施予定	予定なし	無回答
229	44	119	36	13	57
100.0%	21.0%	48.5%	19.7%	3.1%	27.9%

図7-8　廊下・ベランダの防水(複数回答)　(件)

合計	劣化調査診断を実施した	工事を実施した	今後5年間に工事実施予定	予定なし	無回答
229	42	93	40	19	73
100.0%	18.3%	40.6%	17.5%	8.3%	31.9%

図7-9　給水管の更生(複数回答)　(件)

合計	劣化調査診断を実施した	工事を実施した	今後5年間に工事実施予定	予定なし	無回答
229	18	49	9	58	109
100.0%	7.9%	21.4%	3.9%	25.3%	47.6%

図7-10　給水管の交換(複数回答)　(件)

合計	劣化調査診断を実施した	工事を実施した	今後5年間に工事実施予定	予定なし	無回答
229	18	48	23	55	96
100.0%	7.9%	21.0%	10.0%	24.0%	41.9%

図7-11　排水管の更生(複数回答)　(件)

合計	劣化調査診断を実施した	工事を実施した	今後5年間に工事実施予定	予定なし	無回答
229	14	30	13	59	118
100.0%	6.1%	13.1%	5.7%	25.8%	51.5%

図7-12　排水管の交換(複数回答)　(件)

合計	劣化調査診断を実施した	工事を実施した	今後5年間に工事実施予定	予定なし	無回答
229	12	35	18	64	108
100.0%	5.2%	15.3%	7.9%	27.9%	47.2%

図7-13　エレベーターの改修・交換(複数回答)　(件)

合計	劣化調査診断を実施した	工事を実施した	今後5年間に工事実施予定	予定なし	無回答
187	12	62	15	40	63
100.0%	6.4%	33.2%	8.0%	21.4%	33.7%

※エレベーターのあるマンションについて集計

図7-14　エレベーターの新設(複数回答)　(件)

合計	工事を実施した	今後5年間に工事実施予定	予定なし	無回答
229	4	1	58	166
100.0%	1.7%	0.4%	25.3%	72.5%

図7-15　ガス管の交換(複数回答)　(件)

合計	劣化調査診断を実施した	工事を実施した	今後5年間に工事実施予定	予定なし	無回答
229	10	33	4	69	116
100.0%	4.4%	14.4%	1.7%	30.1%	50.7%

図7-16　避難ハッチ等の交換(複数回答)　(件)

合計	劣化調査診断を実施した	工事を実施した	今後5年間に工事実施予定	予定なし	無回答
229	13	34	9	61	116
100.0%	5.7%	14.8%	3.9%	26.6%	50.7%

図7-17　その他(複数回答)　(件)

合計	劣化調査診断を実施した	工事を実施した	今後5年間に工事実施予定	予定なし	無回答
229	5	5	2	20	199
100.0%	2.2%	2.2%	0.9%	8.7%	86.9%

図7-18　玄関・共用廊下等の段差の解消　(件)

合計	バリアフリー済み	今後5年間に実施予定	予定なし	無回答
229	42	3	76	108
100.0%	18.3%	1.3%	33.2%	47.2%

図7-19　共用階段・廊下等の手すりの設置　(件)

合計	バリアフリー済み	今後5年間に実施予定	予定なし	無回答
229	38	4	75	112
100.0%	16.6%	1.7%	32.8%	48.9%

図7-20　車いすが通れる幅の確保　(件)

合計	バリアフリー済み	今後5年間に実施予定	予定なし	無回答
229	40	3	66	120
100.0%	17.5%	1.3%	28.8%	52.4%

図7-21　玄関自動ドアの設置　(件)

合計	バリアフリー済み	今後5年間に実施予定	予定なし	無回答
229	49	4	67	109
100.0%	21.4%	1.7%	29.3%	47.6%

図7-22　エレベーターかご内に手すりの設置　(件)

合計	バリアフリー済み	今後5年間に実施予定	予定なし	無回答
187	34	2	65	86
100.0%	18.2%	1.1%	34.8%	46.0%

※エレベーターのあるマンションについて集計

図7-23　特殊建築物等定期調査　実施の有無　（件）

合計	実施している	実施していない	該当なし	無回答
229	131	16	25	57
100.0%	57.2%	7.0%	10.9%	24.9%

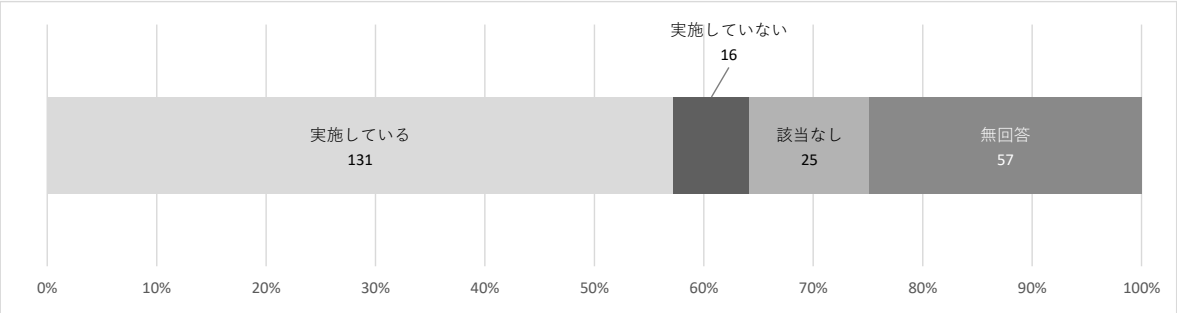


図7-24　特殊建築物等定期調査　報告書保管の有無

（件）

合計	保管している	保管していない	無回答
131	129	0	2
100.0%	98.5%	0.0%	1.5%

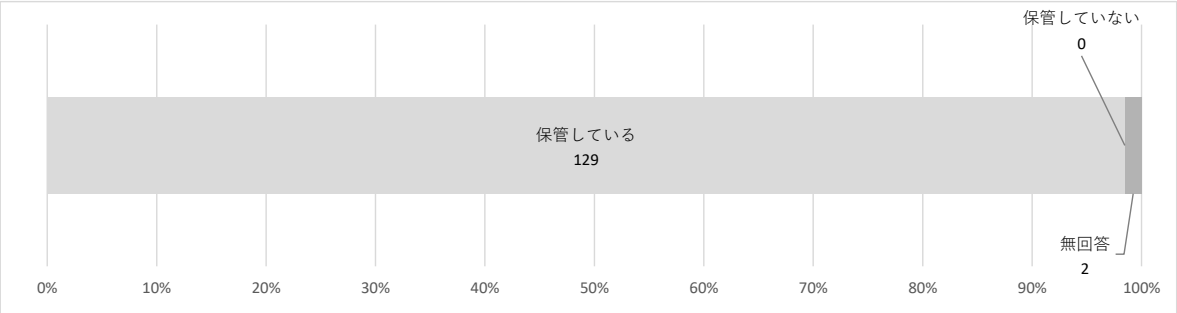


図7-25　特殊建築物等定期調査　報告書の保管場所　（件）

合計	管理事務室	集会室	管理会社	理事長宅	管理事務室及び管理会社	管理会社及び理事長宅	その他	無回答
129	89	3	21	5	5	2	4	0
100.0%	69.0%	2.3%	16.3%	3.9%	3.9%	1.6%	3.1%	0.0%

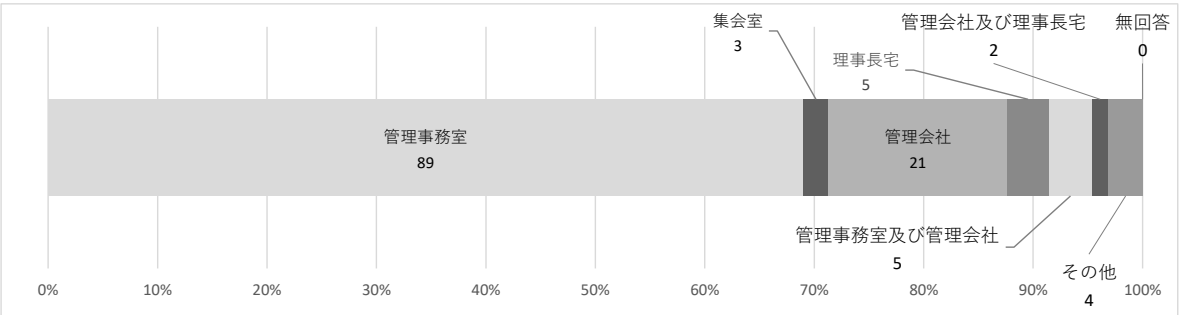


図7-26　建築設備定期検査　実施の有無　（件）

合計	実施している	実施していない	該当なし	無回答
229	133	14	24	58
100.0%	58.1%	6.1%	10.5%	25.3%

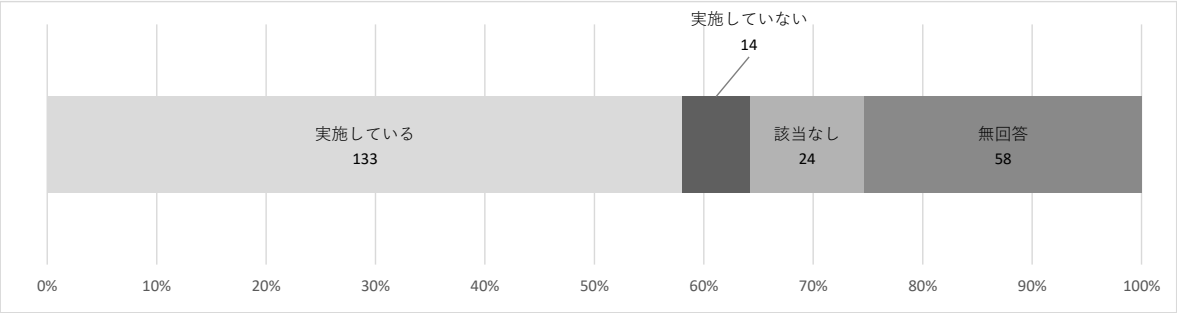


図7-27　建築設備定期検査　報告書保管の有無　（件）

合計	保管している	保管していない	無回答
133	130	0	3
100.0%	97.7%	0.0%	2.3%

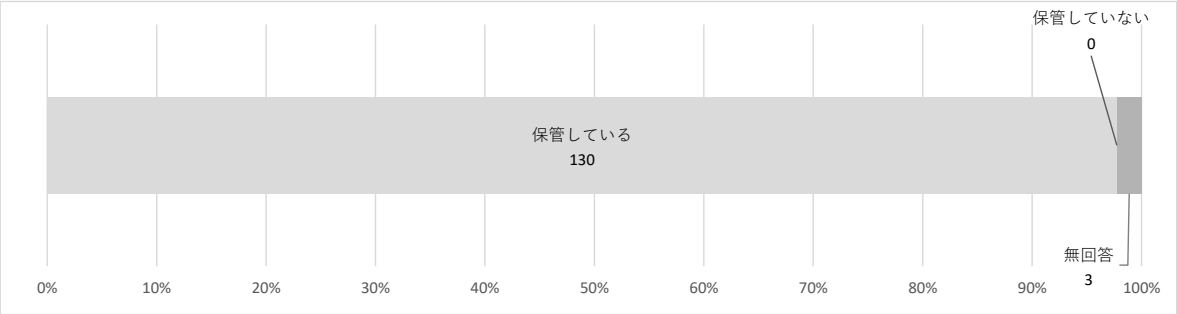


図7-28　建築設備定期検査　報告書保管場所　（件）

合計	管理事務室	集会室	管理会社	理事長宅	管理事務室及び管理会社	管理会社及び理事長宅	その他	無回答
130	91	3	22	4	4	2	3	1
100.0%	70.0%	2.3%	16.9%	3.1%	3.1%	1.5%	2.3%	0.8%

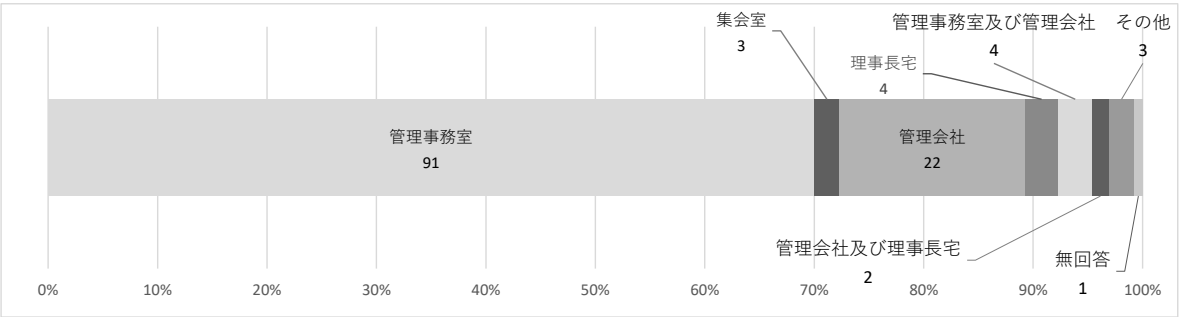


図7-29　昇降機定期検査　実施の有無　（件）

合計	実施している	実施していない	該当なし	無回答
187	163	0	1	23
100.0%	87.2%	0.0%	0.5%	12.3%

※エレベーターのあるマンションについて集計

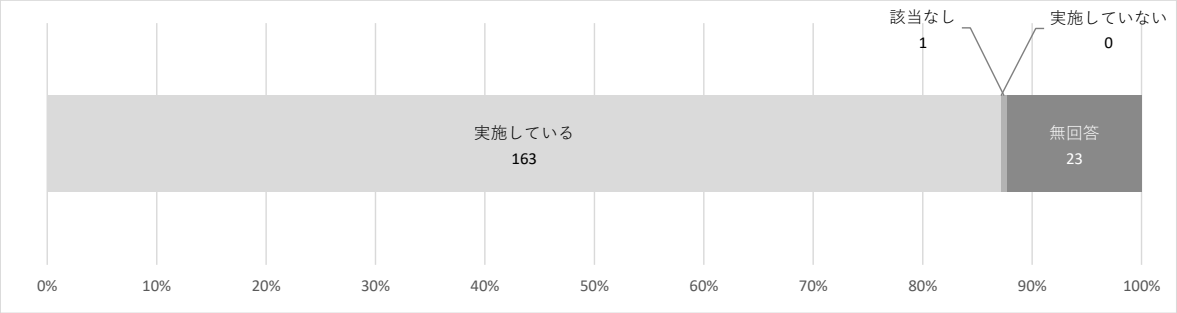


図7-30　昇降機定期検査　報告書保管の有無　（件）

合計	保管している	保管していない	無回答
163	159	0	4
100.0%	97.5%	0.0%	2.5%

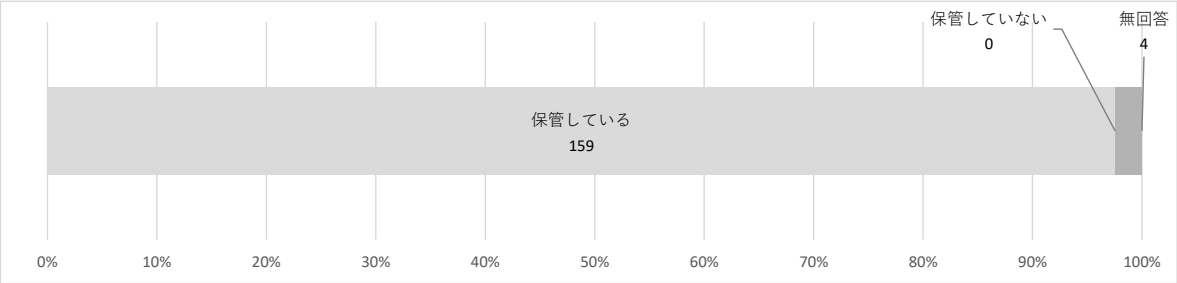


図7-31　昇降機定期検査　報告書保管場所　（件）

合計	管理事務室	集会室	管理会社	理事長宅	管理事務室及び管理会社	管理会社及び理事長宅	その他	無回答
159	113	2	24	5	4	2	8	1
100.0%	71.1%	1.3%	15.1%	3.1%	2.5%	1.3%	5.0%	0.6%

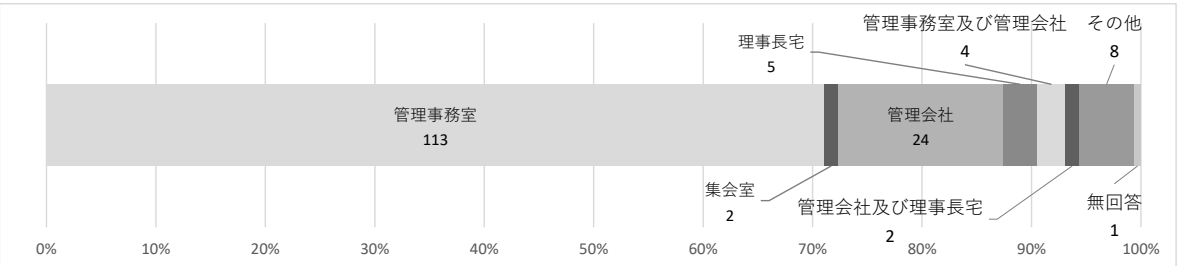


図7-32　消防用設備等点検　実施の有無　（件）

合計	実施している	実施していない	該当なし	無回答
229	169	7	7	46
100.0%	73.8%	3.1%	3.1%	20.1%

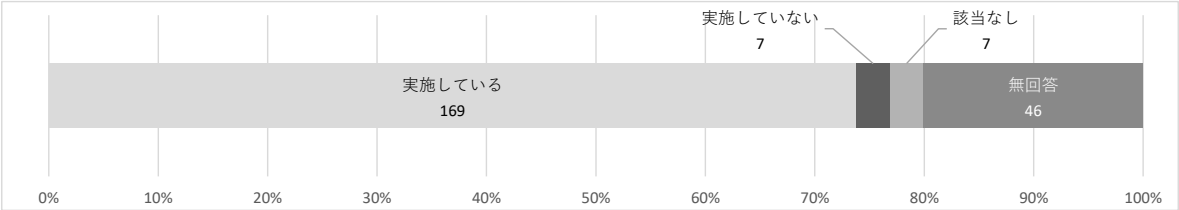


図7-33　消防用設備等点検　報告書保管の有無　（件）

合計	保管している	保管していない	無回答
169	165	0	4
100.0%	97.6%	0.0%	2.4%

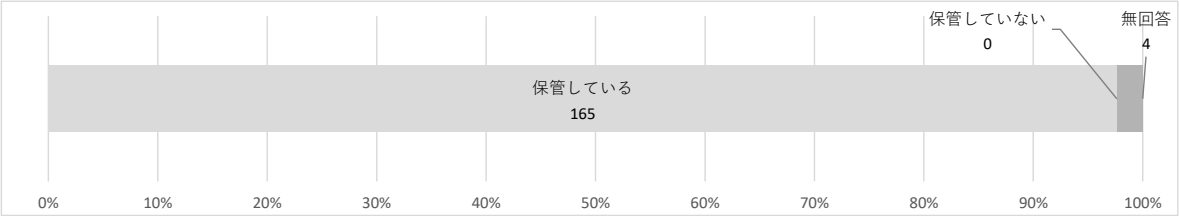


図7-34　消防用設備等点検　報告書保管場所　（件）

合計	管理事務室	集会室	管理会社	理事長宅	管理事務室及び管理会社	管理会社及び理事長宅	その他	無回答
165	111	3	29	5	6	2	7	2
100.0%	67.3%	1.8%	17.6%	3.0%	3.6%	1.2%	4.2%	1.2%

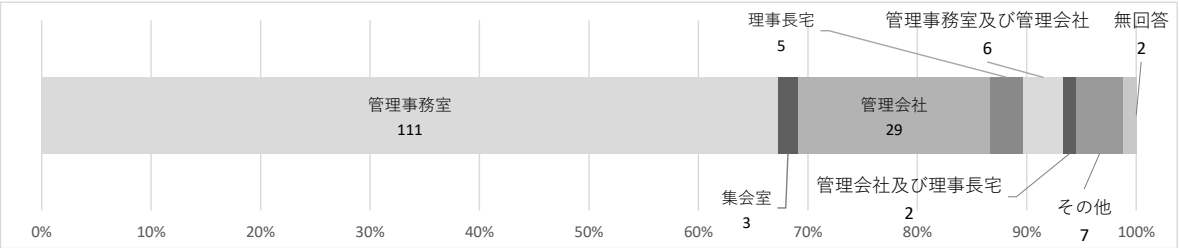


図7-35　専用水道又は簡易水道検査　実施の有無　（件）

合計	実施している	実施していない	該当なし	無回答
229	106	13	53	57
100.0%	46.3%	5.7%	23.1%	24.9%

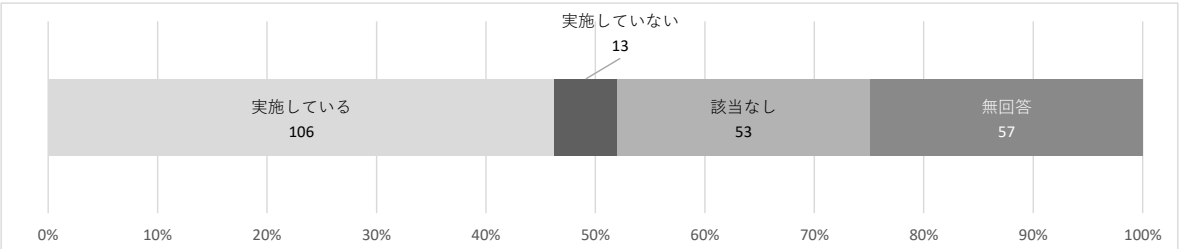


図7-36　専用水道又は簡易水道検査　報告書保管の有無

（件）

合計	保管している	保管していない	無回答
106	103	2	1
100.0%	97.2%	1.9%	0.9%

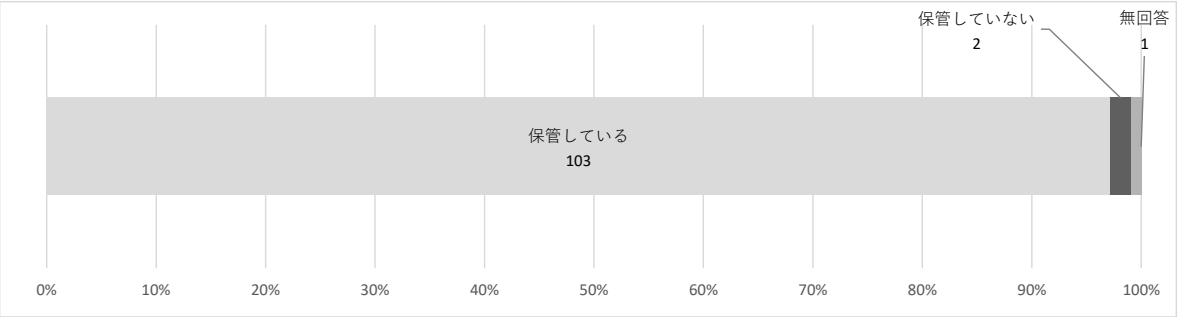


図7-37　専用水道又は簡易水道検査　報告書保管場所

（件）

合計	管理事務室	集会室	管理会社	理事長宅	管理事務室及び管理会社	管理会社及び理事長宅	その他	無回答
103	70	2	17	2	3	1	4	4
100.0%	68.0%	1.9%	16.5%	1.9%	2.9%	1.0%	3.9%	3.9%

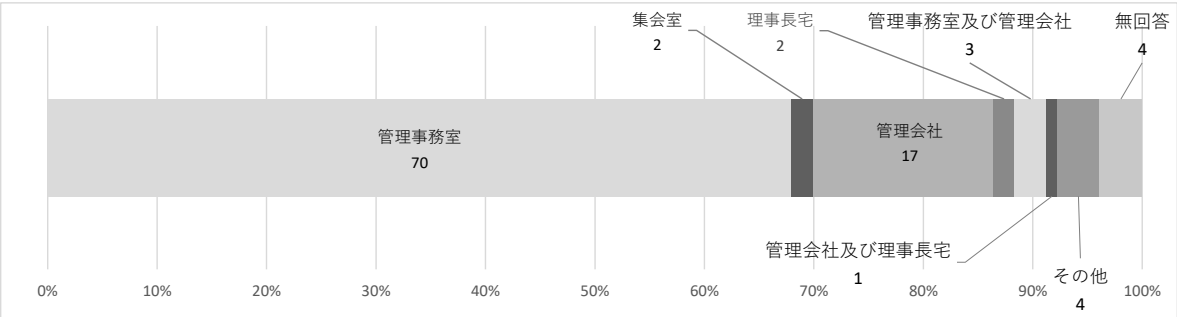


図7-38　浄化槽点検　実施の有無

（件）

合計	実施している	実施していない	該当なし	無回答
229	61	12	83	73
100.0%	26.6%	5.2%	36.2%	31.9%

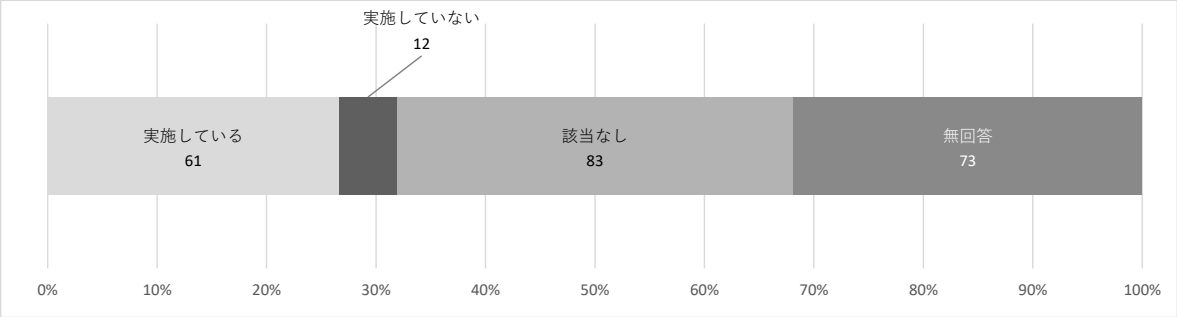


図7-39　浄化槽点検　報告書保管の有無　（件）

合計	保管している	保管していない	無回答
61	58	0	3
100.0%	95.1%	0.0%	4.9%

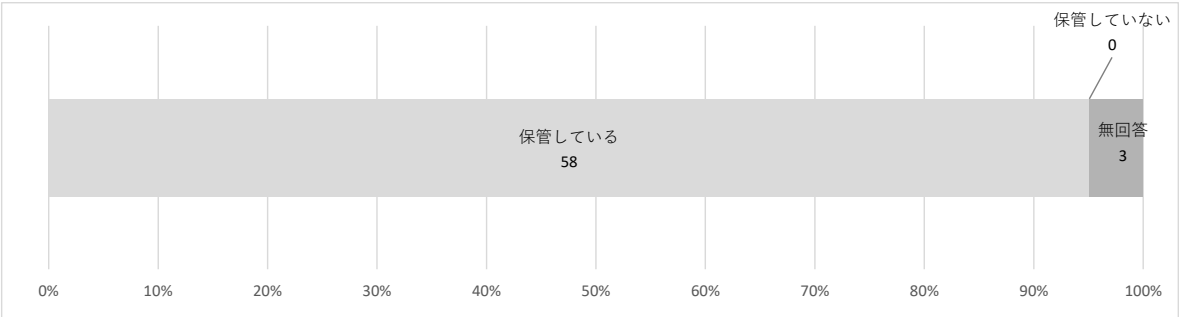


図7-40　浄化槽点検　報告書保管場所　（件）

合計	管理事務室	集会室	管理会社	理事長宅	管理事務室及び管理会社	管理会社及び理事長宅	その他	無回答
58	41	2	7	2	2	1	2	1
100.0%	70.7%	3.4%	12.1%	3.4%	3.4%	1.7%	3.4%	1.7%

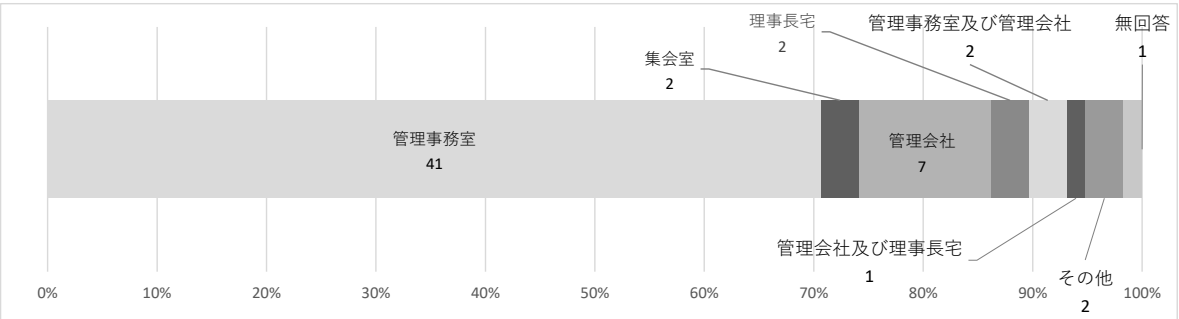


図7-41　自家用電気工作物点検　実施の有無　（件）

合計	実施している	実施していない	該当なし	無回答
229	57	15	74	83
100.0%	24.9%	6.6%	32.3%	36.2%

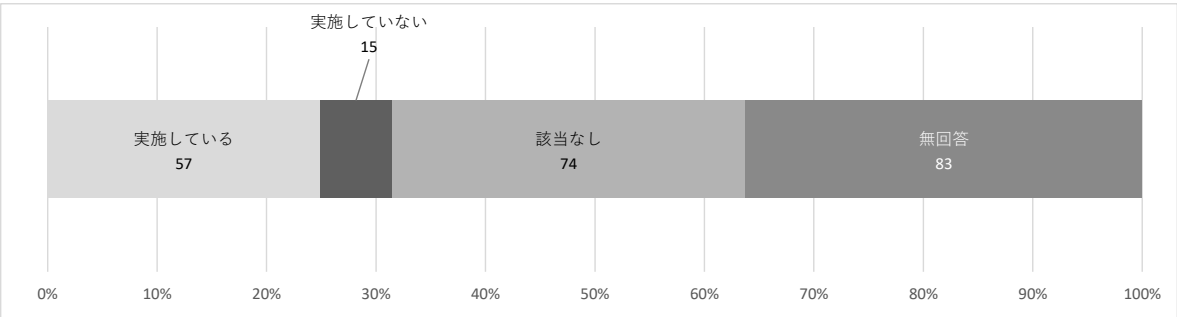


図7-42　自家用電気工作物点検　報告書保管の有無

(件)

合計	保管している	保管していない	無回答
57	57	0	0
100.0%	100.0%	0.0%	0.0%

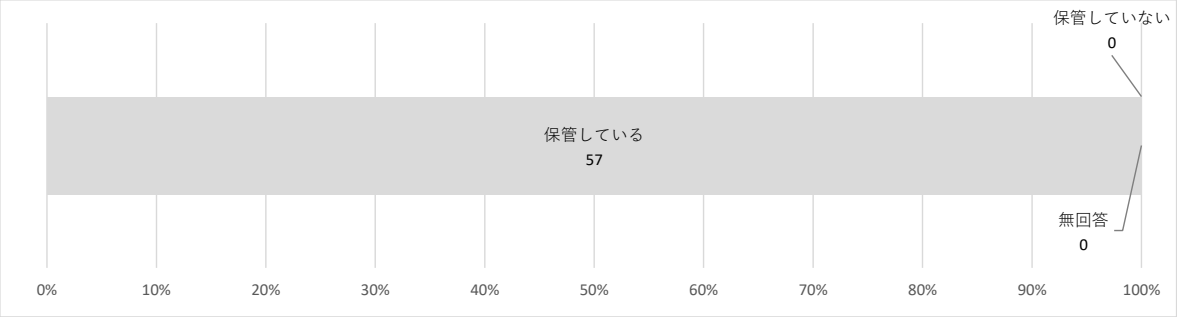


図7-43　自家用電気工作物点検　報告書保管場所

(件)

合計	管理事務室	集会室	管理会社	理事長宅	管理事務室及び管理会社	管理会社及び理事長宅	その他	無回答
57	49	1	9	1	2	1	0	0
100.0%	86.0%	1.8%	15.8%	1.8%	3.5%	1.8%	0.0%	0.0%

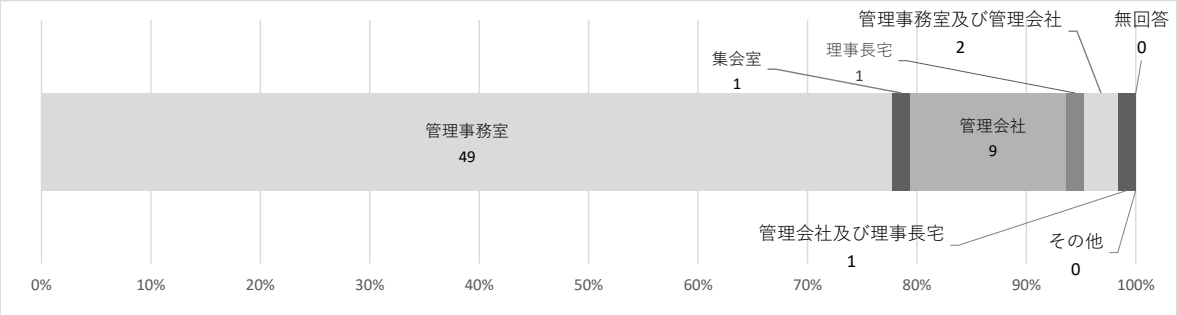


図7-44　設計図書の保管の有無

(件)

合計	有	無	無回答
229	174	7	48
100.0%	76.0%	3.1%	21.0%

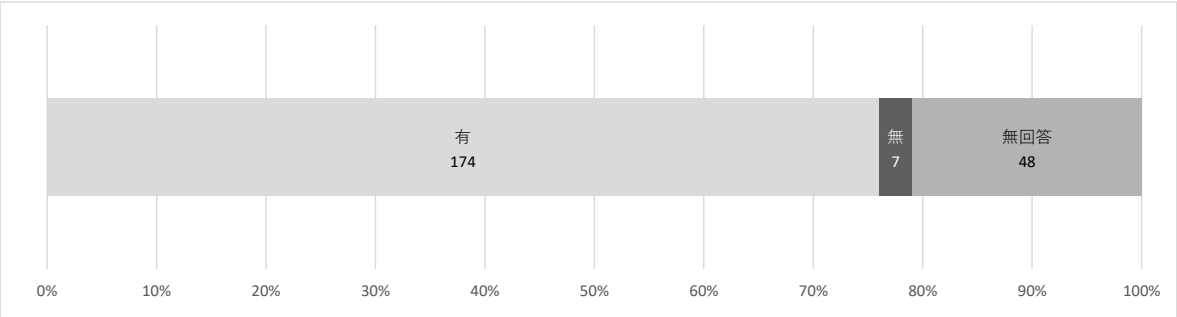


図7-45　設計図書の保管場所　(件)

合計	管理事務室	集会室	管理会社	理事長宅	管理事務室及び管理会社	その他	無回答
174	106	5	21	4	5	26	7
100.0%	60.9%	2.9%	12.1%	2.3%	2.9%	14.9%	4.0%

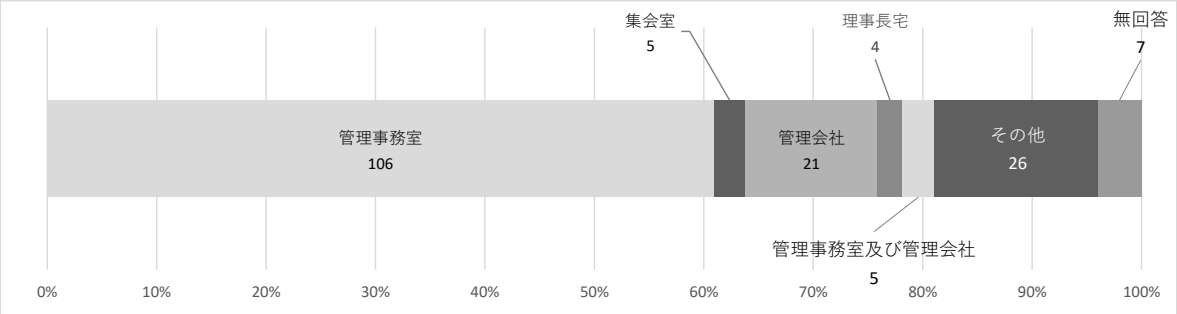


図7-46　建築確認申請書の保管の有無　(件)

合計	有	無	無回答
229	126	35	68
100.0%	55.0%	15.3%	29.7%

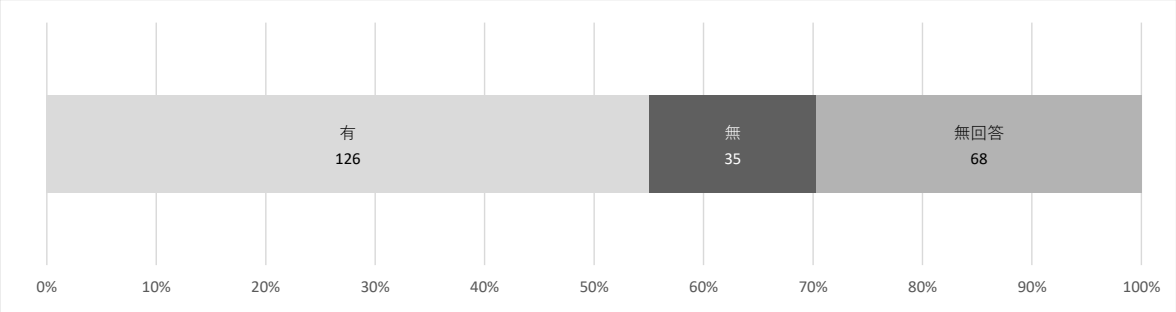


図7-47　建築確認申請書の保管場所　(件)

合計	管理事務室	集会室	管理会社	理事長宅	管理事務室及び管理会社	その他	無回答
126	75	5	18	1	3	17	7
100.0%	59.5%	4.0%	14.3%	0.8%	2.4%	13.5%	5.6%

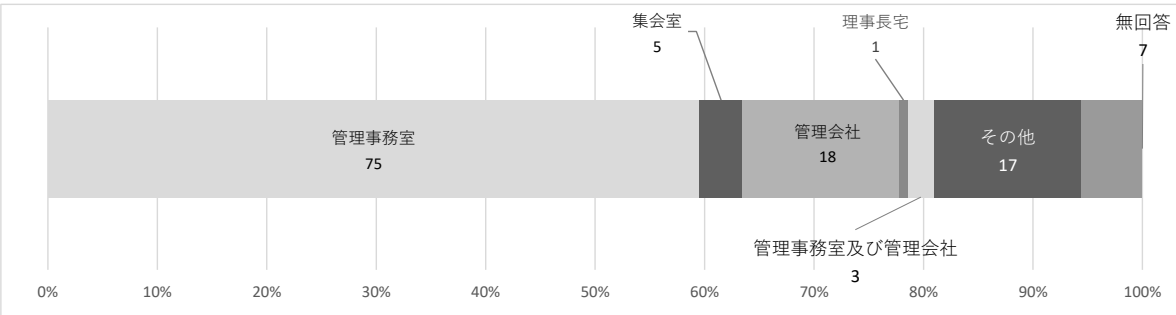


図7-48　検査済証の保管の有無　（件）

合計	有	無	無回答
229	120	32	77
100.0%	52.4%	14.0%	33.6%

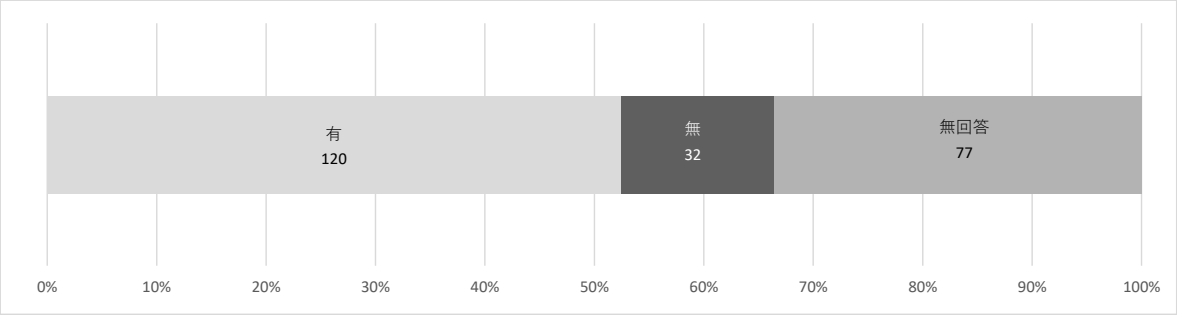


図7-49　検査済証の保管場所　（件）

合計	管理事務室	集会室	管理会社	理事長宅	管理事務室及び管理会社	その他	無回答
120	69	5	17	2	2	17	8
100.0%	57.5%	4.2%	14.2%	1.7%	1.7%	14.2%	6.7%

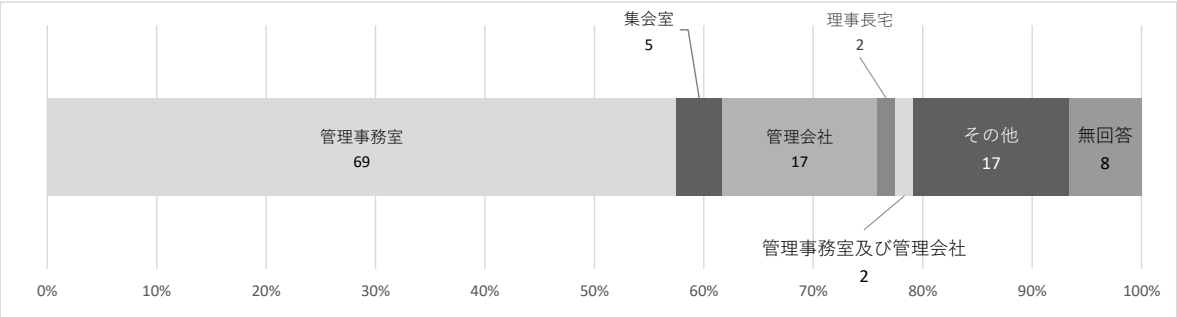


図7-50　管理規約の保管の有無　（件）

合計	有	無	無回答
229	171	9	49
100.0%	74.7%	3.9%	21.4%

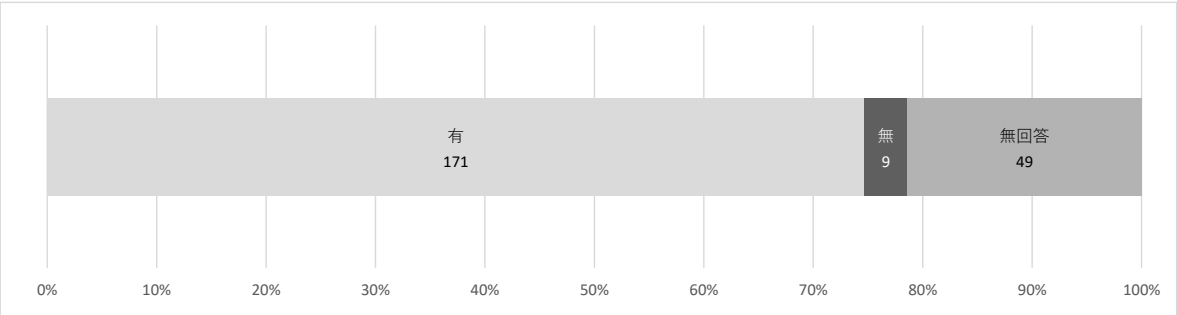


図7-51　管理規約の保管場所　(件)

合計	管理事務室	集会室	管理会社	理事長宅	管理事務室及び管理会社	管理事務室、管理会社及び理事長宅	管理会社及び理事長宅	その他	無回答
171	96	4	28	11	14	2	4	9	3
100.0%	56.1%	2.3%	16.4%	6.4%	8.2%	1.2%	2.3%	5.3%	1.8%

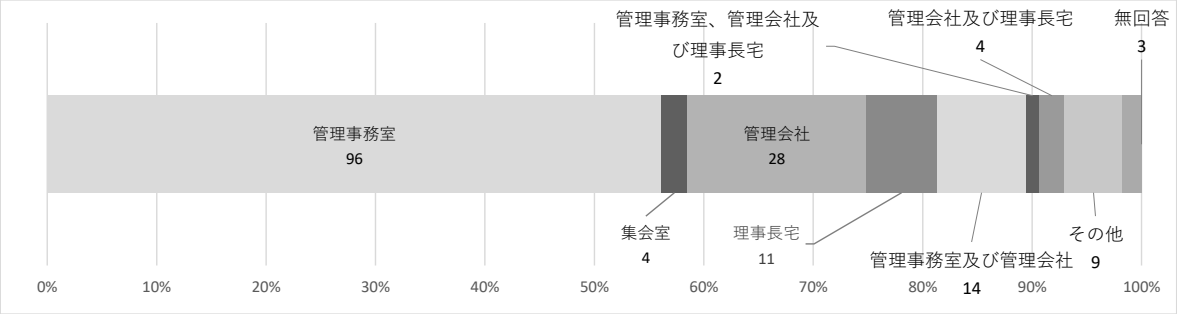


図7-52　総会議事録の保管の有無　(件)

合計	有	無	無回答
180	161	0	19
100.0%	89.4%	0.0%	10.6%

※総会議事録を作成しているマンションについて集計

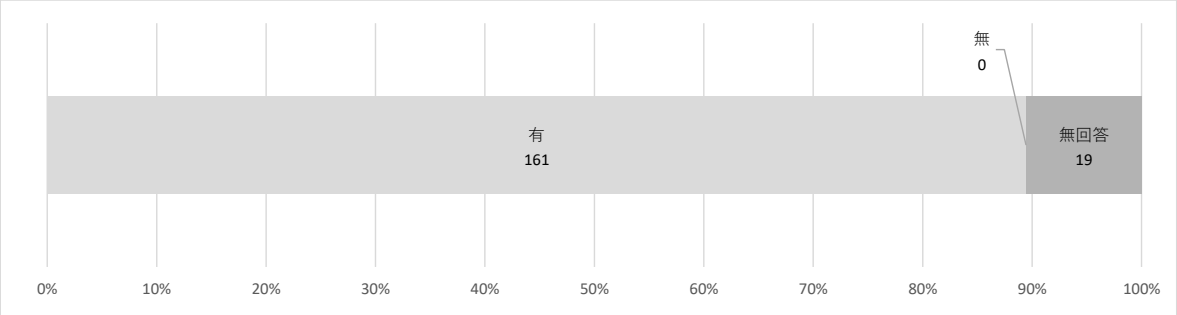


図7-53　総会議事録の保管場所　(件)

合計	管理事務室	集会室	管理会社	理事長宅	管理事務室及び管理会社	管理事務室、管理会社及び理事長宅	管理会社及び理事長宅	その他	無回答
161	91	4	29	11	13	1	3	7	2
100.0%	56.5%	2.5%	18.0%	6.8%	8.1%	0.6%	1.9%	4.3%	1.2%

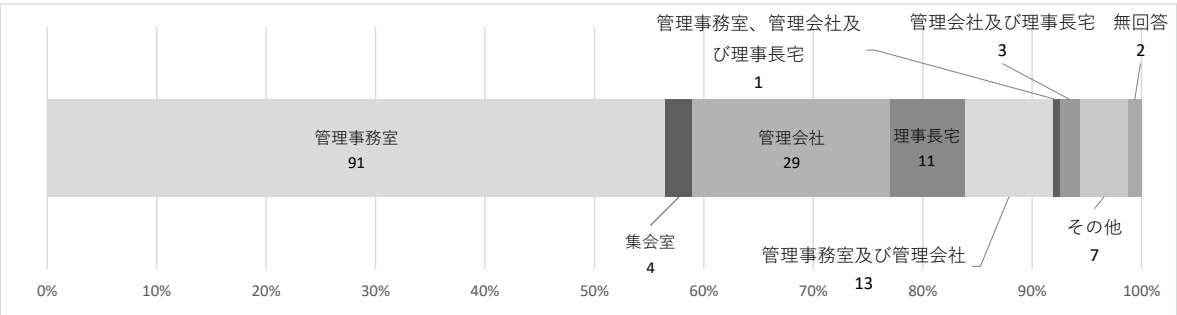
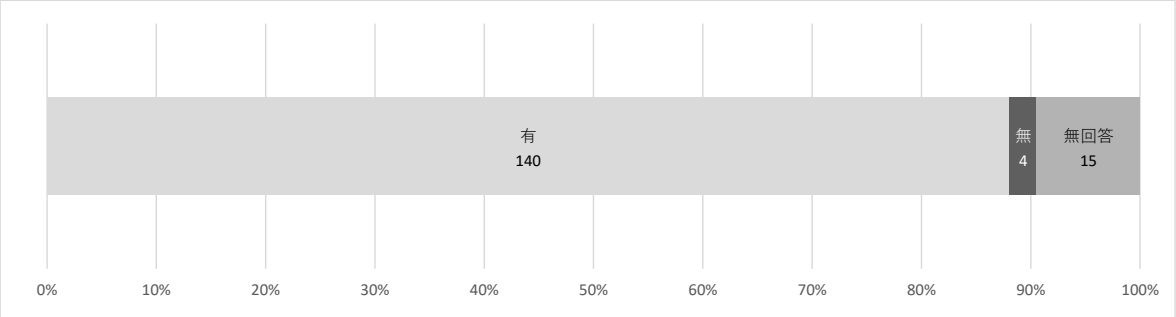


図7-54　理事会議事録の保管の有無　（件）

合計	有	無	無回答
159	140	4	15
100.0%	88.1%	2.5%	9.4%

※理事会議事録を作成しているマンションについて集計



※理事会議事録を作成しているマンションについて集計

図7-55　理事会議事録の保管場所　（件）

合計	管理事務室	集会室	管理会社	理事長宅	管理事務室及び管理会社	管理事務室、管理会社及び理事長宅	管理会社及び理事長宅	その他	無回答
140	86	4	25	3	10	1	3	6	2
100.0%	61.4%	2.9%	17.9%	2.1%	7.1%	0.7%	2.1%	4.3%	1.4%

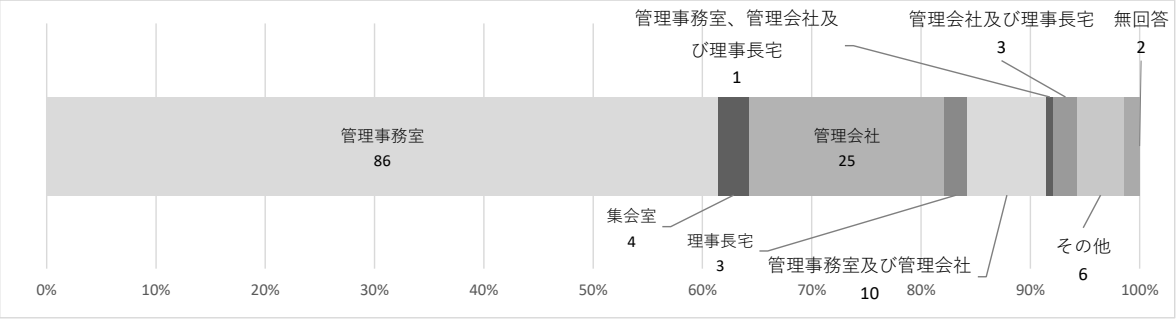


図7-56　修繕履歴関係書類の保管の有無　（件）

合計	有	無	無回答
229	162	15	52
100.0%	70.7%	6.6%	22.7%

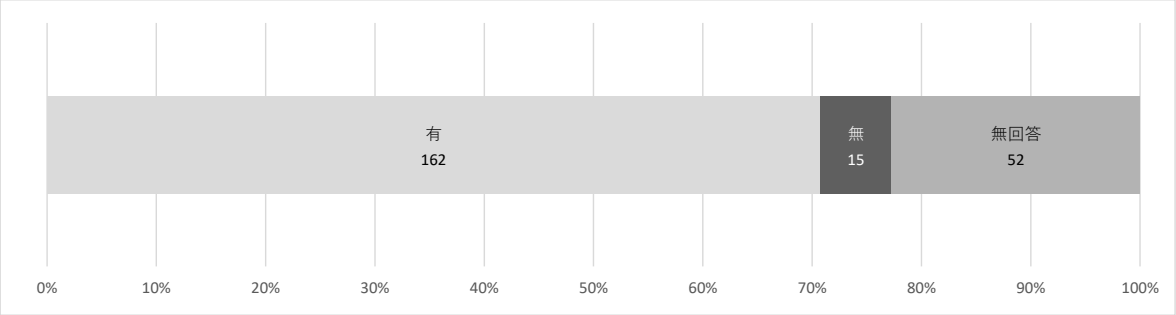


図7-57　修繕履歴関係書類の保管場所　(件)

合計	管理事務室	集会室	管理会社	理事長宅	管理事務室及び管理会社	管理事務室、管理会社及び理事長宅	管理会社及び理事長宅	その他	無回答
162	75	5	47	7	9	1	2	12	4
100.0%	46.3%	3.1%	29.0%	4.3%	5.6%	0.6%	1.2%	7.4%	2.5%

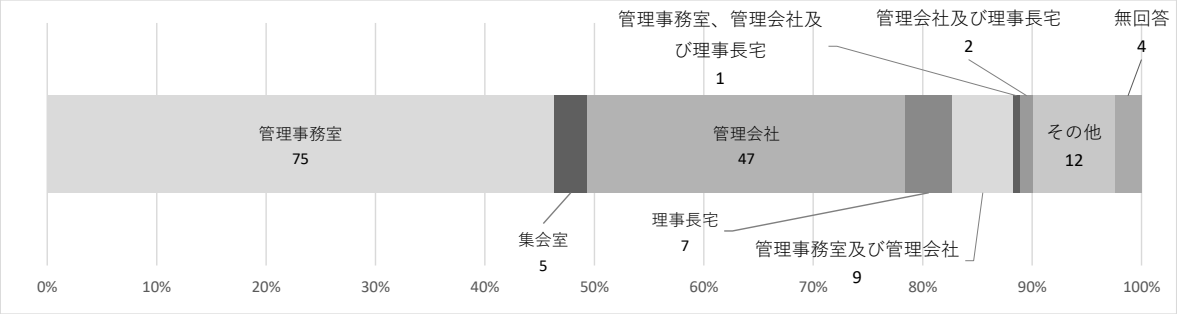


図7-58　組合員名簿の有無　(件)

合計	有	無	無回答
193	163	7	23
100.0%	84.5%	3.6%	11.9%

※管理組合があるマンションについて集計

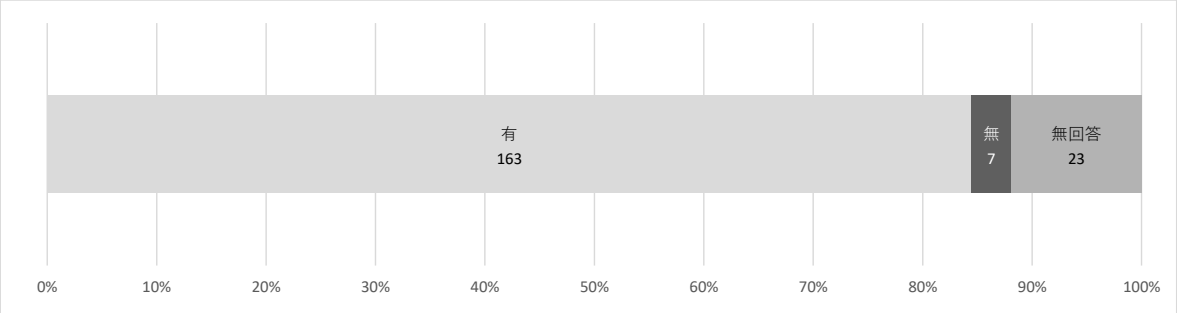


図7-59　組合員名簿の保管場所　(件)

合計	管理事務室	集会室	管理会社	理事長宅	管理事務室及び管理会社	管理事務室、管理会社及び理事長宅	管理事務室及び理事長宅	その他	無回答
163	72	1	58	6	10	3	1	9	3
100.0%	44.2%	0.6%	35.6%	3.7%	6.1%	1.8%	0.6%	5.5%	1.8%

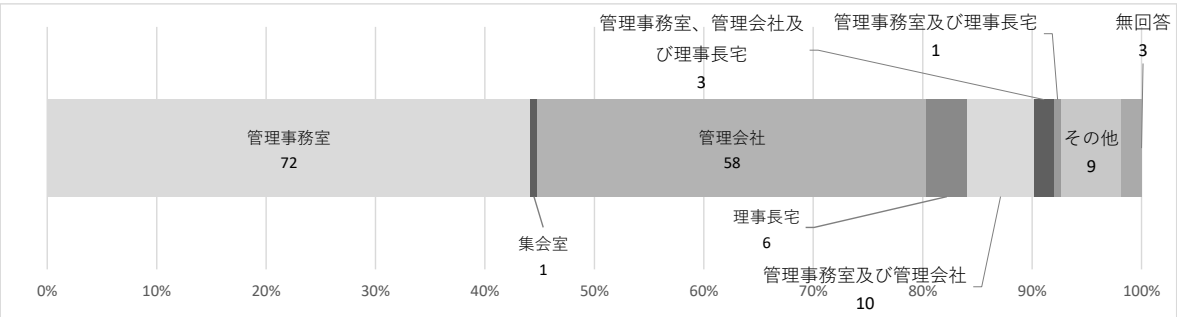


図7-60　居住者名簿の有無　（件）

合計	有	無	無回答
229	158	21	50
100.0%	69.0%	9.2%	21.8%

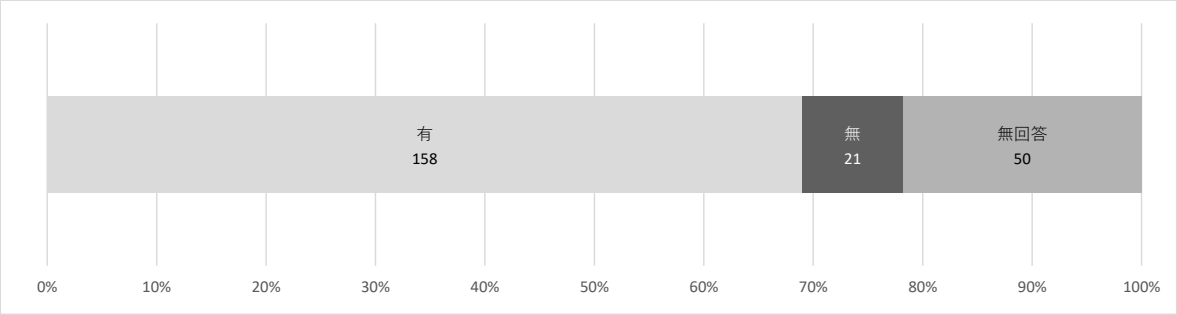


図7-61　居住者名簿の保管場所　（件）

合計	管理事務室	集会室	管理会社	理事長宅	管理事務室及び管理会社	管理事務室、管理会社及び理事長宅	管理事務室及び理事長宅	その他	無回答
158	80	2	43	5	11	1	1	9	6
100.0%	50.6%	1.3%	27.2%	3.2%	7.0%	0.6%	0.6%	5.7%	3.8%

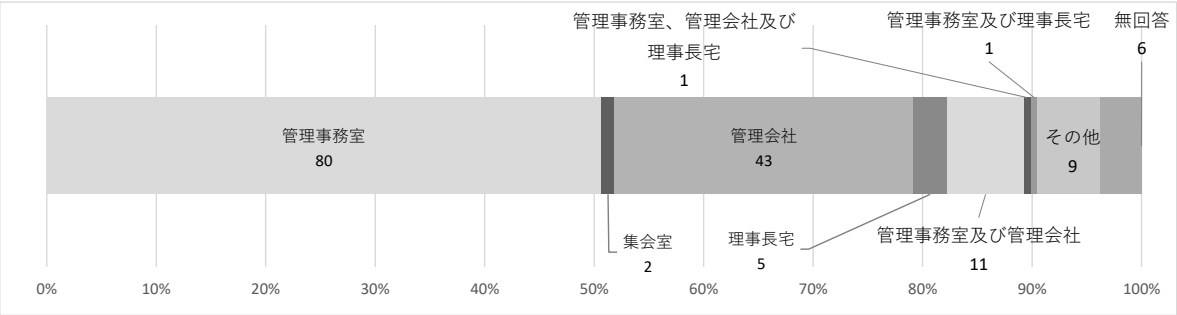


図7-62　会計関係書類の保管の有無　（件）

合計	有	無	無回答
229	172	7	50
100.0%	75.1%	3.1%	21.8%

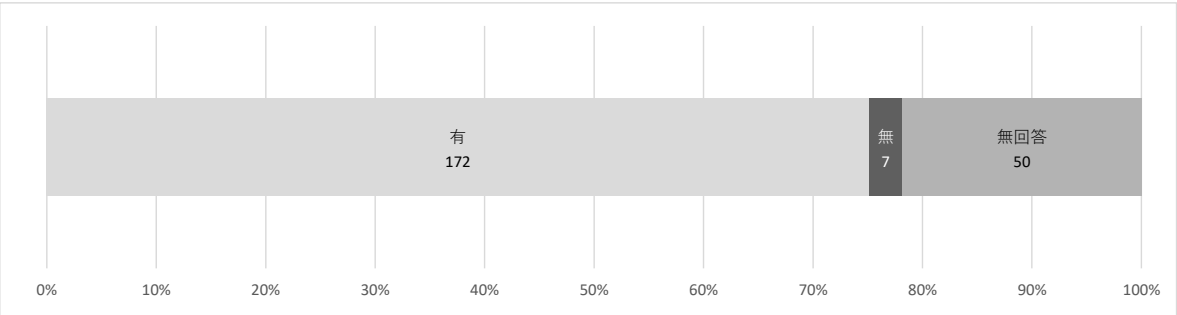


図7-63　会計関係書類の保管場所　（件）

合計	管理事務室	集会室	管理会社	理事長宅	管理事務室及び管理会社	集会室及び管理会社	その他	無回答
172	87	4	43	6	11	1	15	5
100.0%	50.6%	2.3%	25.0%	3.5%	6.4%	0.6%	8.7%	2.9%

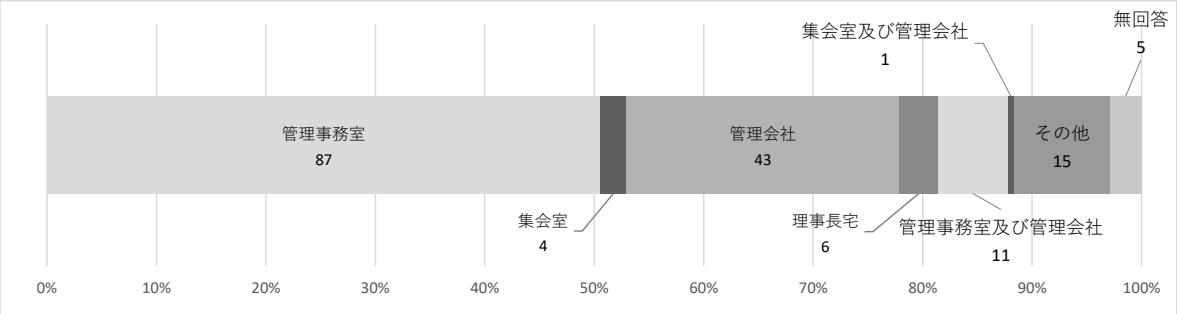


図7-64　保管されている竣工図の図面の種類（複数回答）　（件）

合計	仕様書	図面	構造図	設備図	構造計算書	その他	無回答
229	100	161	127	129	68	1	60
100.0%	43.7%	70.3%	55.5%	56.3%	29.7%	0.4%	26.2%

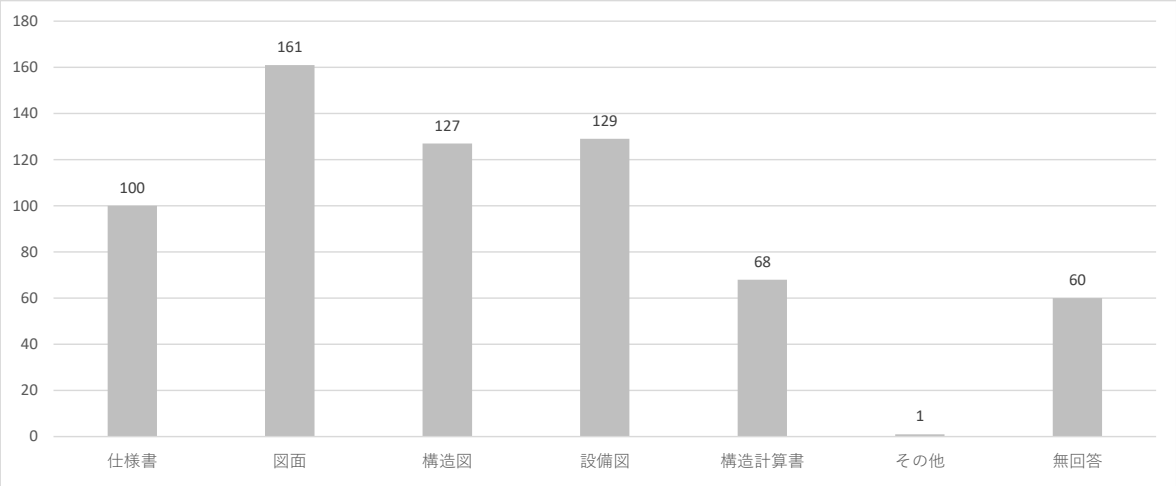
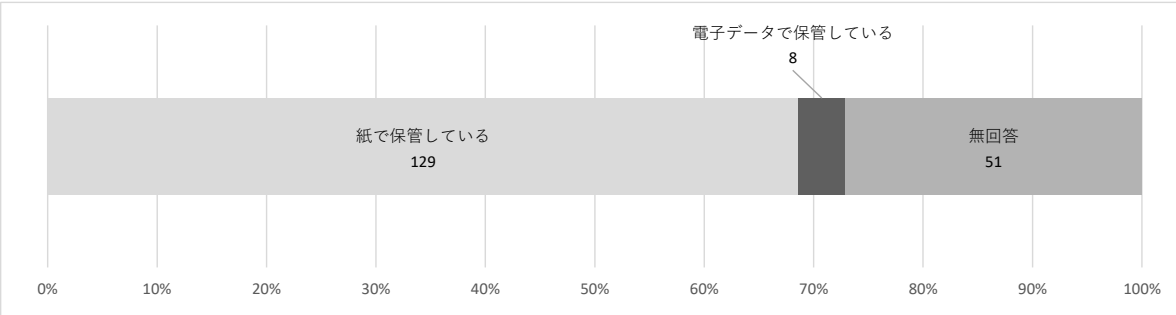


図7-65　保管方法　（件）

合計	紙で保管している	電子データで保管している	紙及び、電子データで保管している	無回答
229	129	8	41	51
100.0%	56.3%	3.5%	17.9%	22.3%



⑧ 建替えへの取り組み　（旧耐震基準のマンション 72 棟）

■検討状況

建替え決議が成立しているマンションは1件である。

建替えの検討状況については、「当面は改修工事で対応」が50.0％と最も高く、「過去に検討したことがある」は4.2％、「現在検討中」は4.2％。（ｐ94 図8-1参照）

建替えの問題点は、「資金負担が困難な区分所有者がいる」が55.6％、「高齢者の肉体的・精神的負担が大きい」が48.6％となっている。（ｐ94 図8-2参照）

■耐震

耐震について不安に思うことでは、「築年数が経っている」が62.5％、「ピロティがあり建物のバランスが悪いと感じる」が15.3％となっている。

耐震診断を実施したマンションは45.8％、実施していないマンションは50.0％となっている。実施していない場合の理由は、「検討したが合意形成に至らなかった」が27.8％、「検討すらしていない」が36.1％である。耐震診断の合意形成に至らなかった理由には、資金不足や関心の低さがあげられている。（ｐ95 図8-3～ｐ96 図8-6参照）

耐震診断の結果、耐震性が確保されていたのは21.2％、耐震性が不足していたのは66.7％である。耐震診断を実施し耐震性が不足していたマンションのうち耐震工事を実施したのは約2割である。（ｐ98 図8-9・10参照）

⑧ 建替えへの取り組み(問85～問96)

図8-1　建替えの検討状況　(件)

合計	建替え決議成立済で現在検討中	過去に検討したことがある	過去に検討したことがあるが、当面は改修工事で対応	現在検討中	現在検討中で、当面は改修工事で対応	今後検討予定	当面は改修工事で対応	検討の必要性なし	無回答
72	1	3	3	3	1	8	36	9	8
100.0%	1.4%	4.2%	4.2%	4.2%	1.4%	11.1%	50.0%	12.5%	11.1%

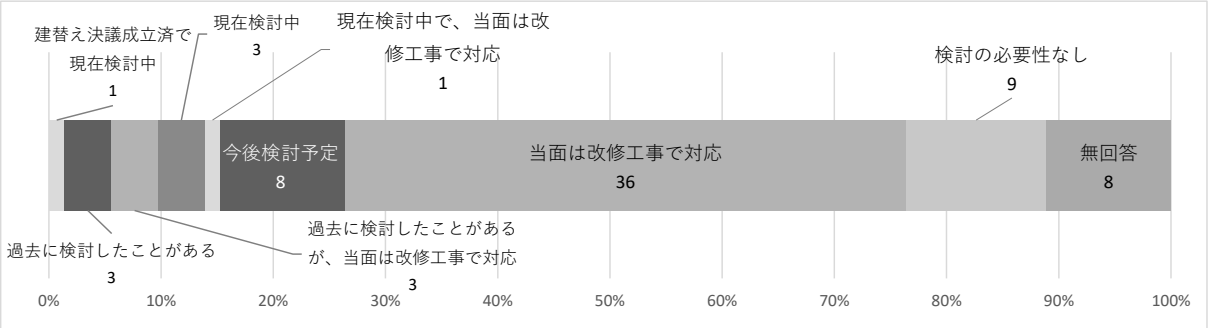


図8-2　建替えを検討する上での問題点(複数回答)　(件)

合計	資金負担が困難な区分所有者がいる	建替えに反対する区分所有者がいる	仮住まいの確保が困難な区分所有者がいる	高齢者の肉体的・精神的負担が大きい	建替えると現在と同規模の住居が得られない	建替え後の管理費が高額になる	専門的な知識を有する者がいない	その他	無回答
72	40	26	28	35	25	12	11	7	15
100.0%	55.6%	36.1%	38.9%	48.6%	34.7%	16.7%	15.3%	9.7%	20.8%

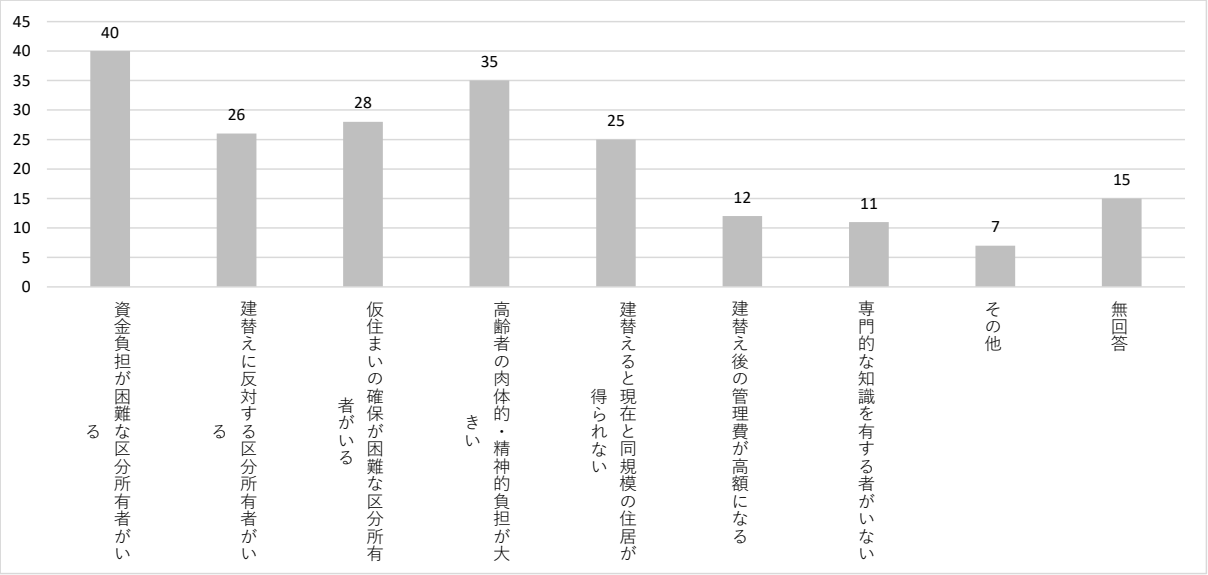


図8-3　耐震について不安に思うこと(複数回答)　(件)

合計	特にない	築年数が経っている	ピロティがある建物のバランスが悪いと感じる	柱・梁にひび割れが目立つ	地震の時によく揺れる	その他	無回答
72	10	45	11	1	3	5	14
100.0%	13.9%	62.5%	15.3%	1.4%	4.2%	6.9%	19.4%

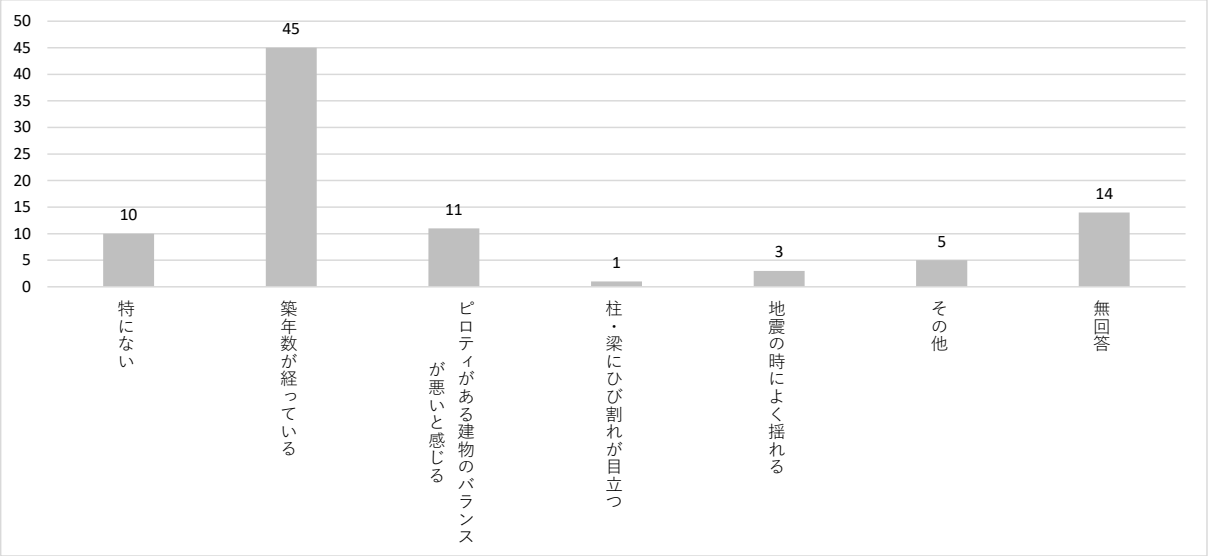


図8-4　マンションの耐震診断の実施の有無　(件)

合計	実施した	実施していない	無回答
72	33	36	3
100.0%	45.8%	50.0%	4.2%

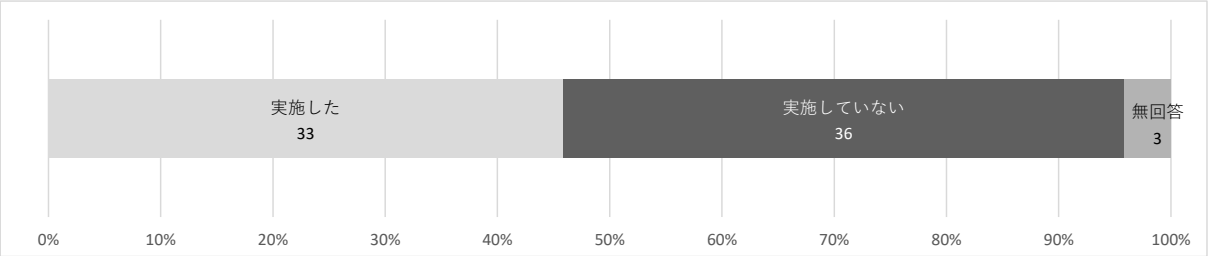


図8-5　実施していない場合の理由　（件）

合計	検討したが合意形成に至らなかった	検討すらしていない	その他	無回答
36	10	13	6	7
100.0%	27.8%	36.1%	16.7%	19.4%

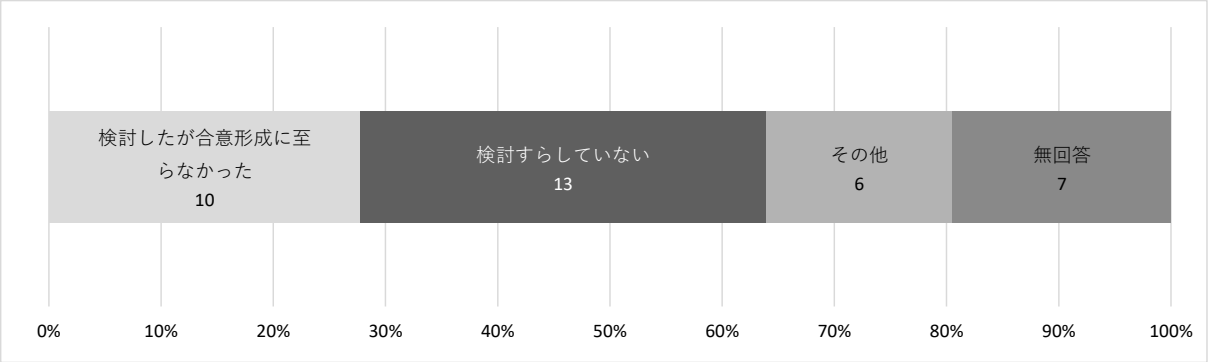


図8-6　耐震診断について合意形成に至らなかった理由（複数回答）　（件）

合計	改修工事費用がないため	診断費用がないため	診断に関する関心等が低いため	高齢化のため関心等が低いため	賃貸化のため関心等が低いため	資産価値が下がる可能性があるため	実施方法が分からないため	その他	無回答
10	7	2	2	5	2	2	0	0	0
100.0%	70.0%	20.0%	20.0%	50.0%	20.0%	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%

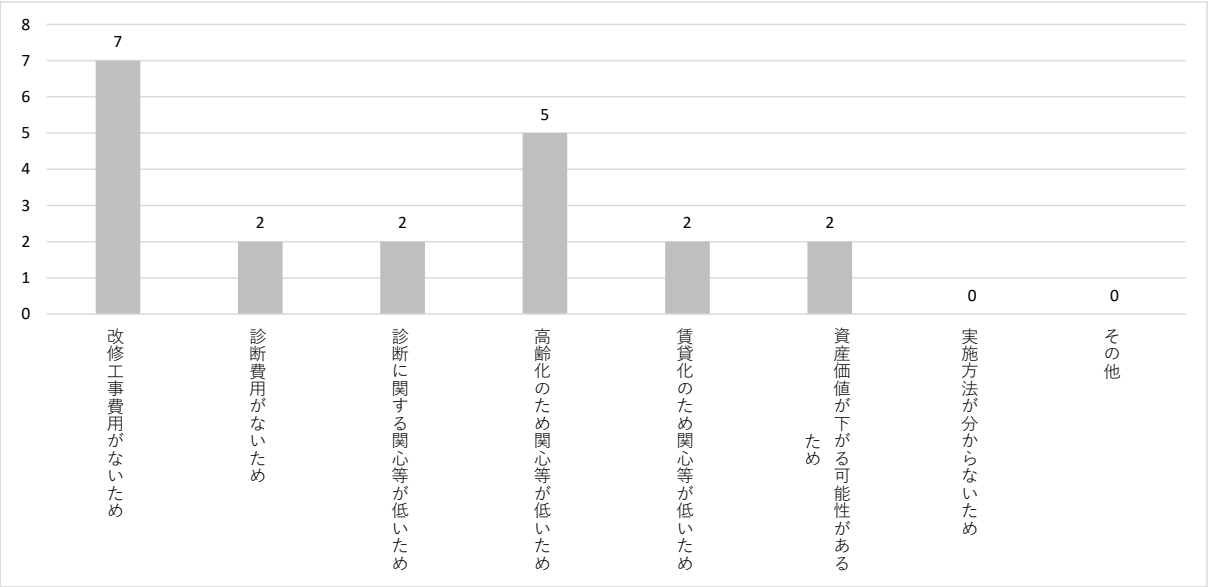


図8-7　耐震診断について検討すらしていない理由(複数回答)　(件)

合計	改修工事費用がないため	診断費用がないため	診断に関する関心等が低いため	高齢化のため関心等が低いため	賃貸化のため関心等が低いため	実施方法が分からないため	取りまとめる人がいないため	合意形成が難しいため	相談等ができる専門家が不足しているため	その他
13	6	3	5	3	3	0	2	2	1	1
100.0%	46.2%	23.1%	38.5%	23.1%	23.1%	0.0%	15.4%	15.4%	7.7%	7.7%

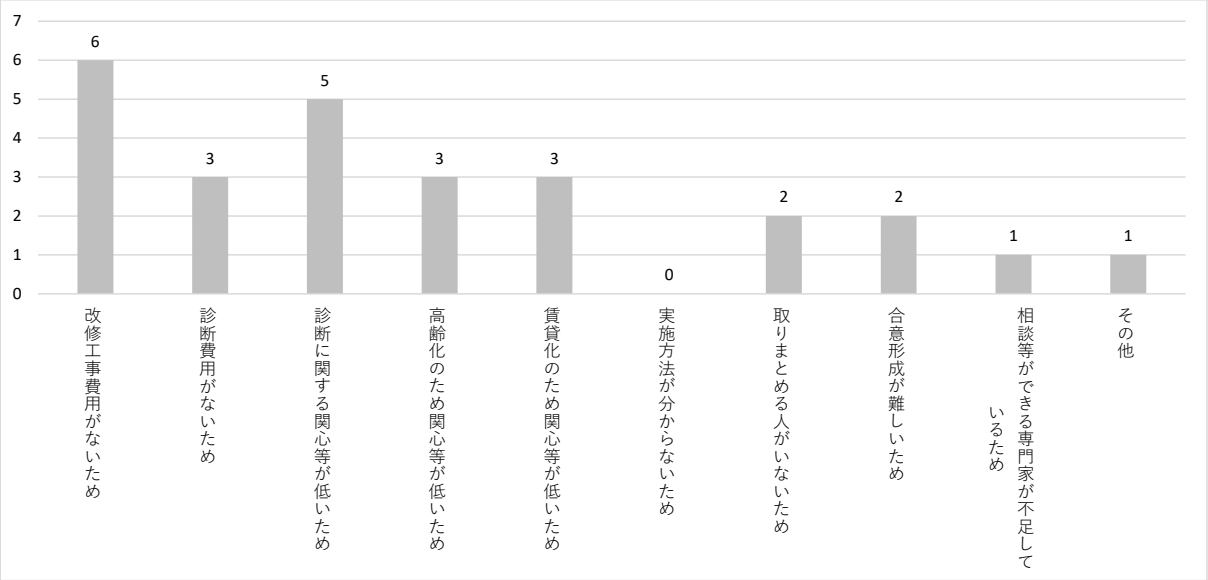


図8-8　耐震診断についての今後の考え　（件）

合計	今後実施予定（合意形成済み）	現在検討中	今後検討予定	検討予定なし	その他	無回答
36	1	1	10	14	1	9
100.0%	2.8%	2.8%	27.8%	38.9%	2.8%	25.0%

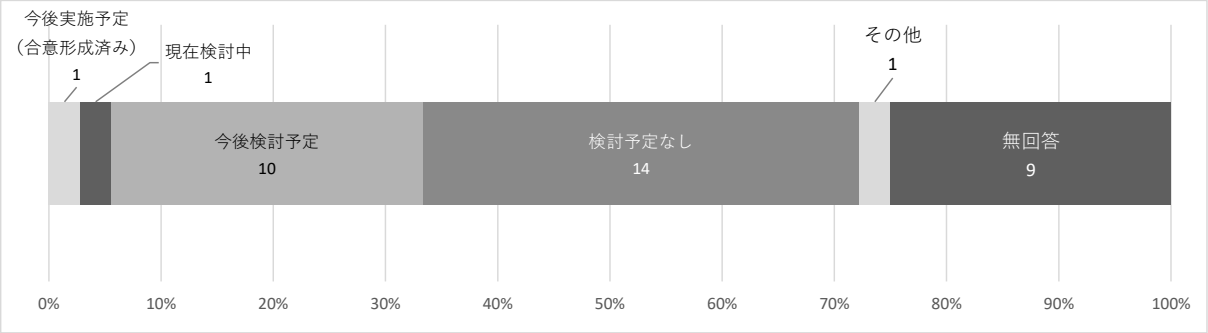


図8-9　耐震診断の結果　（件）

合計	耐震性がある	耐震性が不足している	無回答
33	7	22	4
100.0%	21.2%	66.7%	12.1%

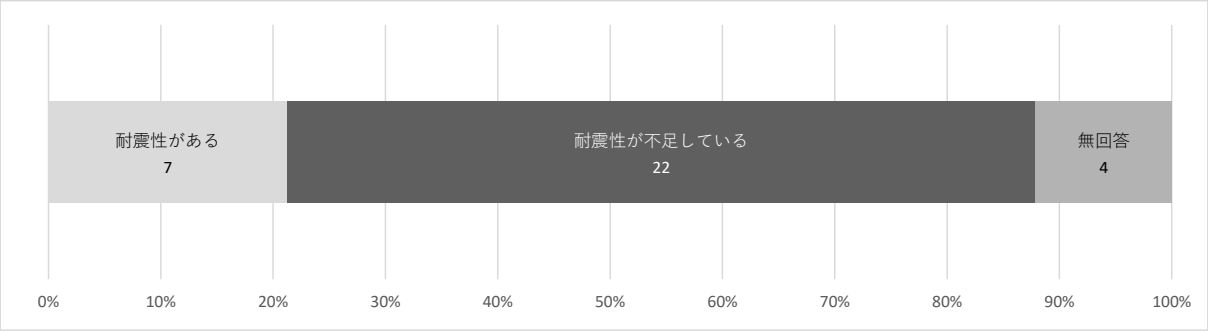


図8-10　マンションの耐震改修工事の実施の有無　（件）

合計	実施した	実施していない	無回答
22	4	17	1
100.0%	18.2%	77.3%	4.5%

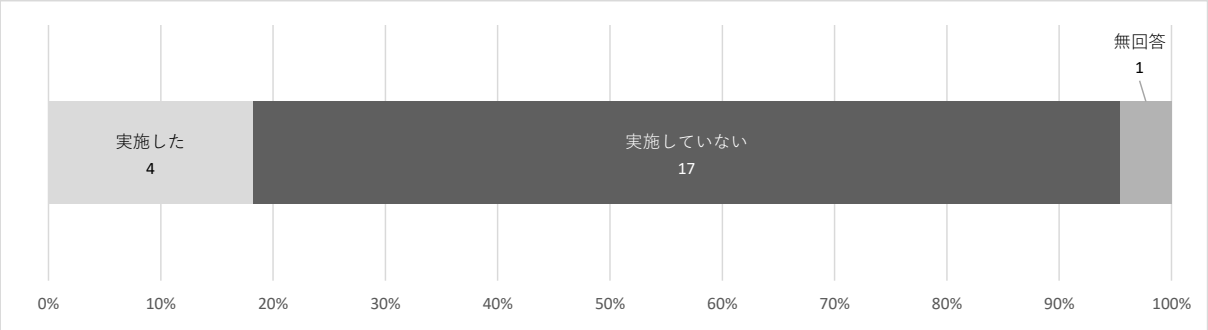


図8-11　実施していない場合の理由　（件）

合計	検討したが合意形成に至らなかった	検討すらしていない	その他	無回答
17	6	2	8	1
100.0%	35.3%	11.8%	47.1%	5.9%

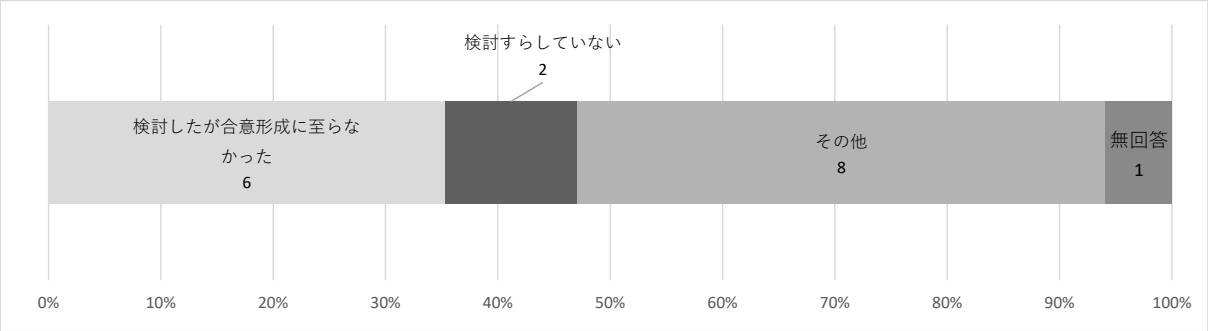


図8-12　耐震改修工事について合意形成に至らなかった理由（複数回答）　（件）

合計	改修工事費用がないため	改修に関する関心等が低いため	高齢化のため関心等が低いため	賃貸化のため関心等が低いため	実施方法が分からないため	その他	無回答
6	5	2	2	2	0	1	1
100.0%	83.3%	33.3%	33.3%	33.3%	0.0%	16.7%	16.7%

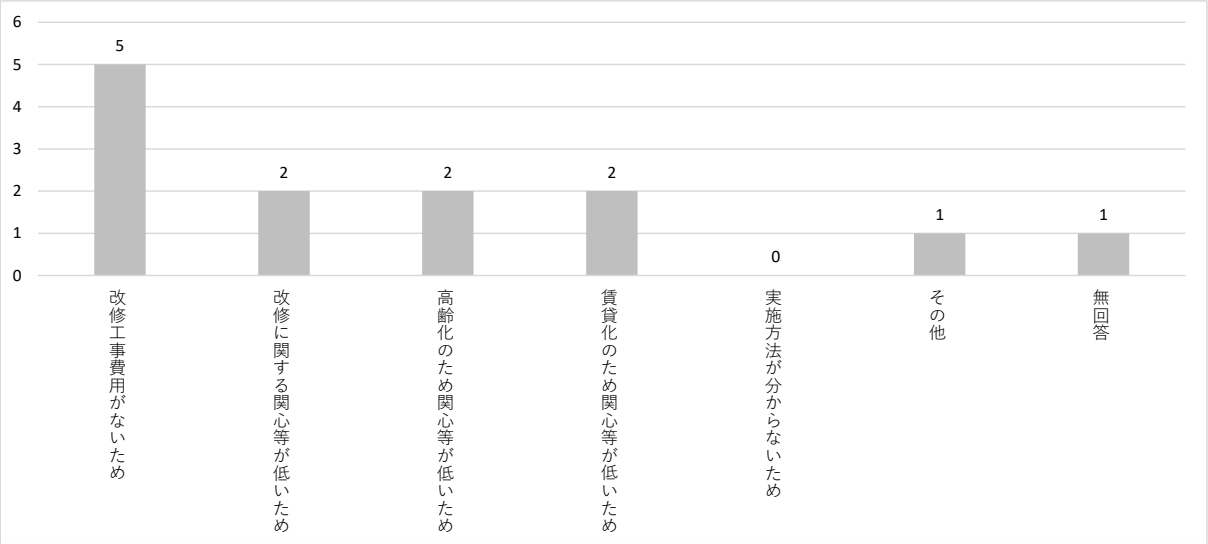


図8-13　耐震改修工事について検討すらしていない理由（複数回答）　（件）

合計	改修工事費用がないため	改修に関する関心等が低いため	高齢化のため関心等が低いため	賃貸化のため関心等が低いため	取りまとめる人がいないため	実施方法が分からないため	合意形成が難しいため	相談等ができる専門家が不足しているため	その他
2	2	1	1	0	1	0	2	0	0
100.0%	100.0%	50.0%	50.0%	0.0%	50.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%

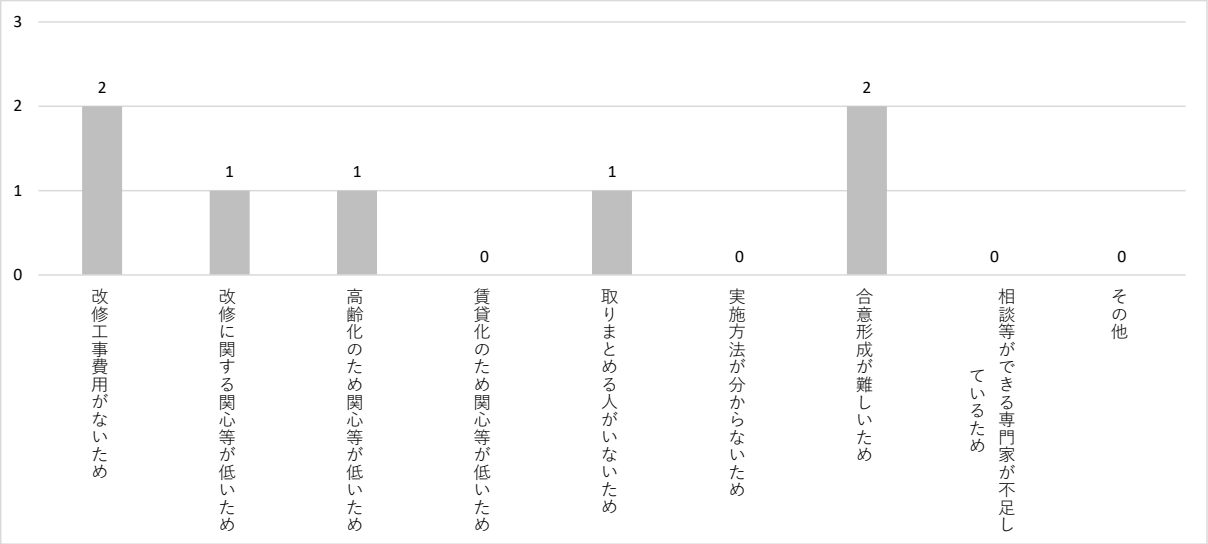
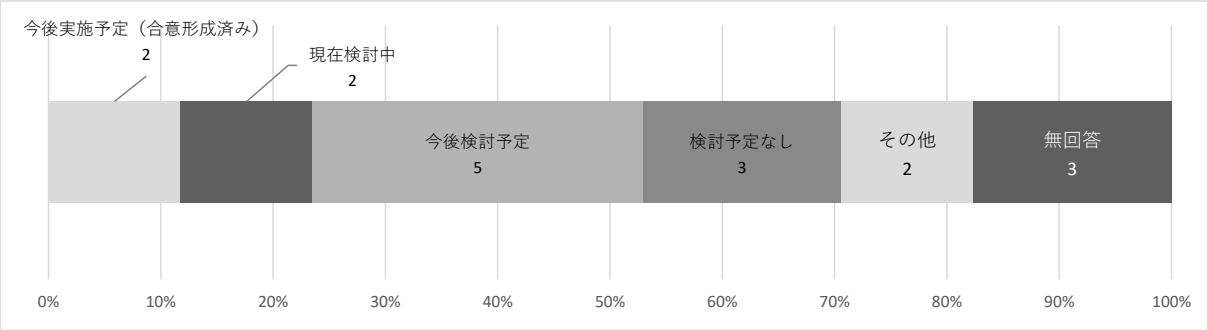


図8-14　耐震改修工事についての今後の予定　（件）

合計	今後実施予定（合意形成済み）	現在検討中	今後検討予定	検討予定なし	その他	無回答
17	2	2	5	3	2	3
100.0%	11.8%	11.8%	29.4%	17.6%	11.8%	17.6%



⑨ マンション管理の改善・向上

■新宿区の事業

新宿区が行っているマンション支援事業の周知状況について、「マンション管理相談」を知っていると回答したマンションは41.5%、「マンション管理セミナー」は41.5%、「マンション管理組合交流会」は33.6%、「マンション管理相談員派遣」は36.7%が知っていると回答している。

防災に関する支援事業の周知状況について、「中高層マンション向け防災対策マニュアルの作成・配付」を知っていると回答したマンションは21.0%、「マンション防災アドバイザーの派遣制度」は24.9%、「自主防災組織に対する活動助成金の支給」は14.0%が知っていると回答している。

耐震に関する支援制度については、「耐震アドバイザーの派遣制度」を知っていると回答したマンションは29.7%、「耐震診断・補強計画作成への補助」は31.9%のマンションが知っていると回答している。（ｐ102 図9-1～ｐ105 図9-10参照）

■アンケート回答者

アンケートの回答者の役職は、「管理組合の理事長」が32.8%、「管理会社担当」が24.0%、「管理組合役員」が12.7%、「管理員」が11.4%である。（ｐ105 図9-12・13参照）

⑨ マンション管理の改善・向上(問97～問99)

図9-1　マンション管理相談（複数回答）　(件)

合計	知っている	知らない	活用・参加している	活用・参加を検討したい	活用・参加の予定はない	無回答
229	95	31	9	8	18	80
100.0%	41.5%	13.5%	3.9%	3.5%	7.9%	34.9%

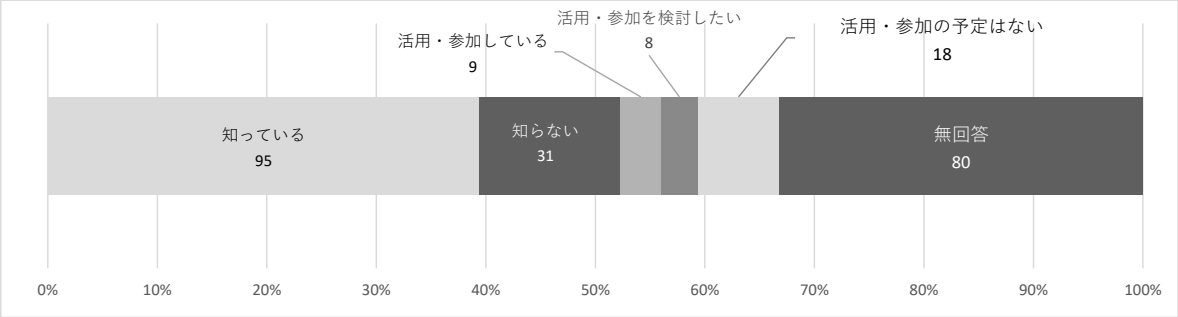


図9-2　マンション管理セミナー（複数回答）　(件)

合計	知っている	知らない	活用・参加している	活用・参加を検討したい	活用・参加の予定はない	無回答
229	95	32	12	7	28	80
100.0%	41.5%	14.0%	5.2%	3.1%	12.2%	34.9%

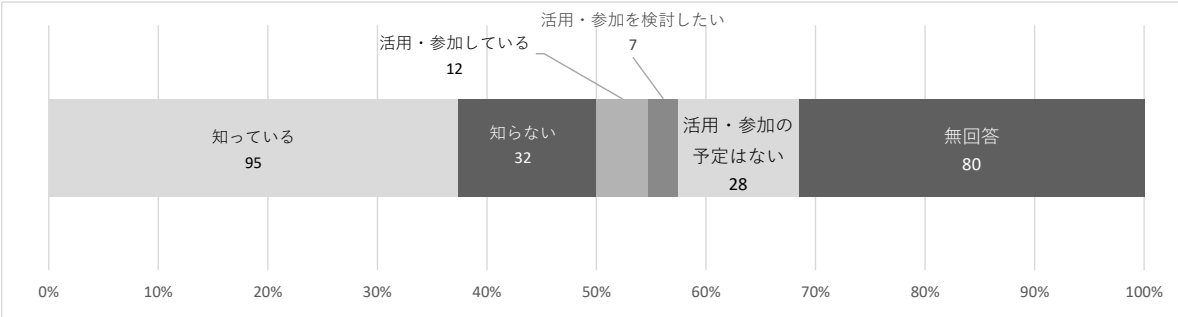


図9-3　マンション管理組合交流会（複数回答）　(件)

合計	知っている	知らない	活用・参加している	活用・参加を検討したい	活用・参加の予定はない	無回答
229	77	46	8	6	30	82
100.0%	33.6%	20.1%	3.5%	2.6%	13.1%	35.8%

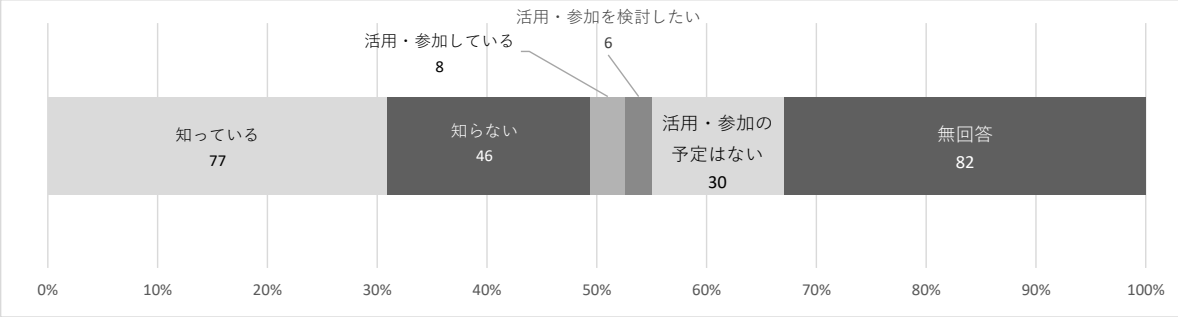


図9-4　マンション管理相談員派遣（複数回答）　（件）

合計	知っている	知らない	活用・参加している	活用・参加を検討したい	活用・参加の予定はない	無回答
229	84	40	3	10	29	82
100.0%	36.7%	17.5%	1.3%	4.4%	12.7%	35.8%

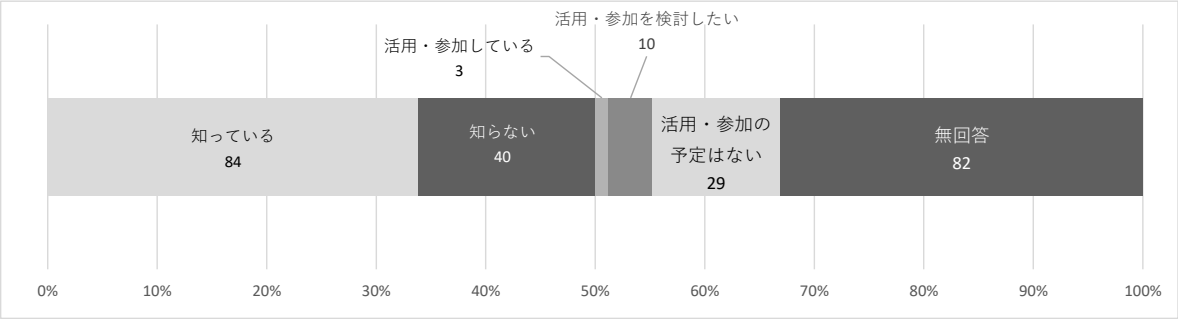


図9-5　中高層マンション向け防災対策マニュアルの作成・配付（複数回答）　（件）

合計	知っている	知らない	活用・参加している	活用・参加を検討したい	活用・参加の予定はない	無回答
229	48	60	2	13	26	95
100.0%	21.0%	26.2%	0.9%	5.7%	11.4%	41.5%

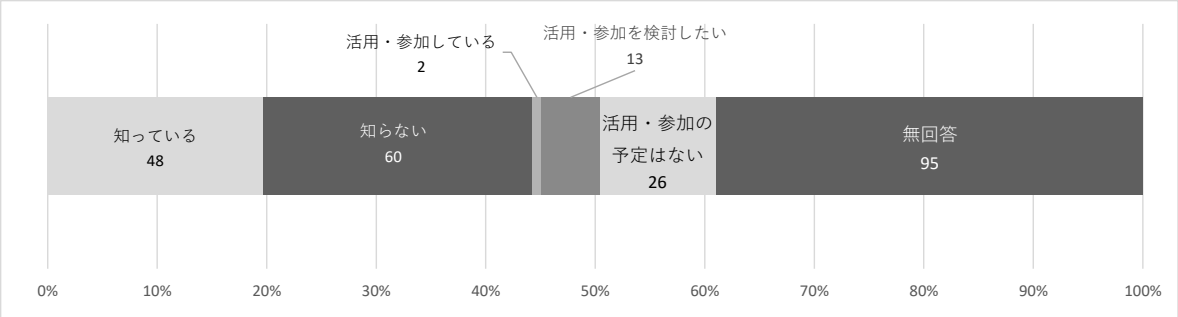


図9-6　マンション防災アドバイザーの派遣制度（複数回答）　（件）

合計	知っている	知らない	活用・参加している	活用・参加を検討したい	活用・参加の予定はない	無回答
229	57	60	1	15	24	89
100.0%	24.9%	26.2%	0.4%	6.6%	10.5%	38.9%

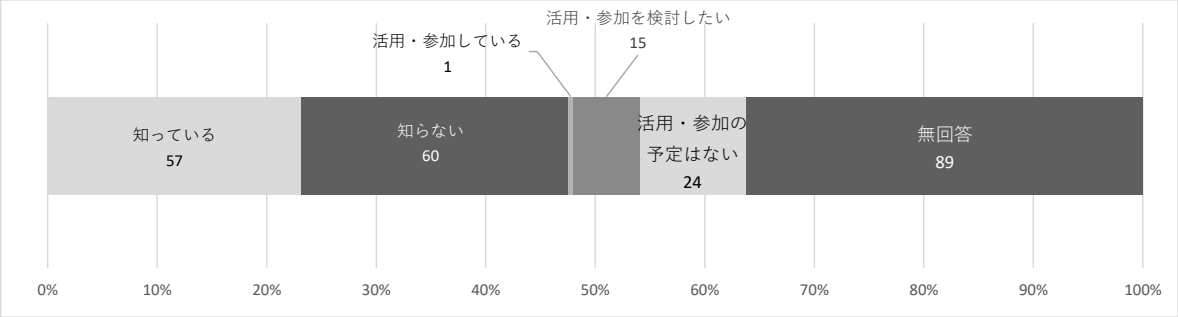


図9-7　自主防災組織に対する活動助成金の支給（複数回答）　（件）

合計	知っている	知らない	活用・参加している	活用・参加を検討したい	活用・参加の予定はない	無回答
229	32	78	1	15	20	94
100.0%	14.0%	34.1%	0.4%	6.6%	8.7%	41.0%

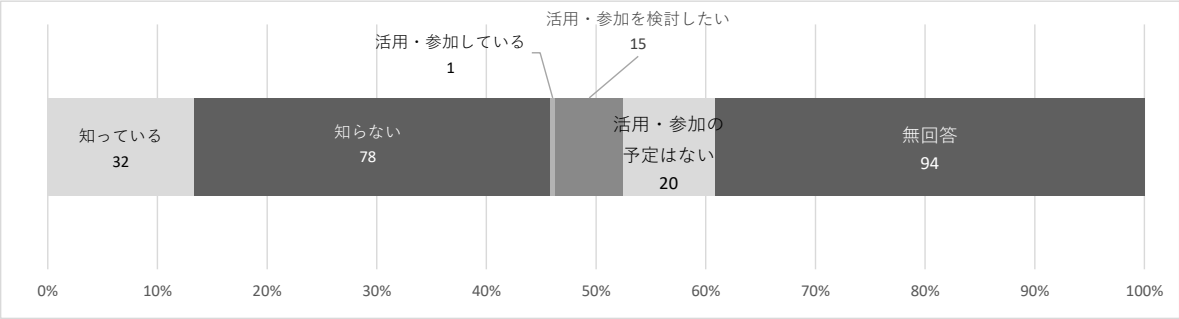


図9-8　耐震アドバイザーの派遣制度（複数回答）　（件）

合計	知っている	知らない	活用・参加している	活用・参加を検討したい	活用・参加の予定はない	無回答
229	68	49	7	10	27	86
100.0%	29.7%	21.4%	3.1%	4.4%	11.8%	37.6%

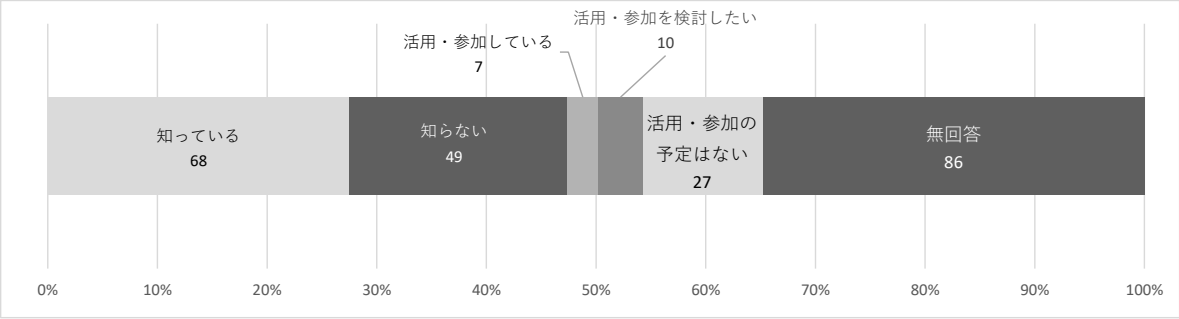


図9-9　耐震診断・補強計画作成への補助（複数回答）　（件）

合計	知っている	知らない	活用・参加している	活用・参加を検討したい	活用・参加の予定はない	無回答
229	73	46	8	11	27	85
100.0%	31.9%	20.1%	3.5%	4.8%	11.8%	37.1%

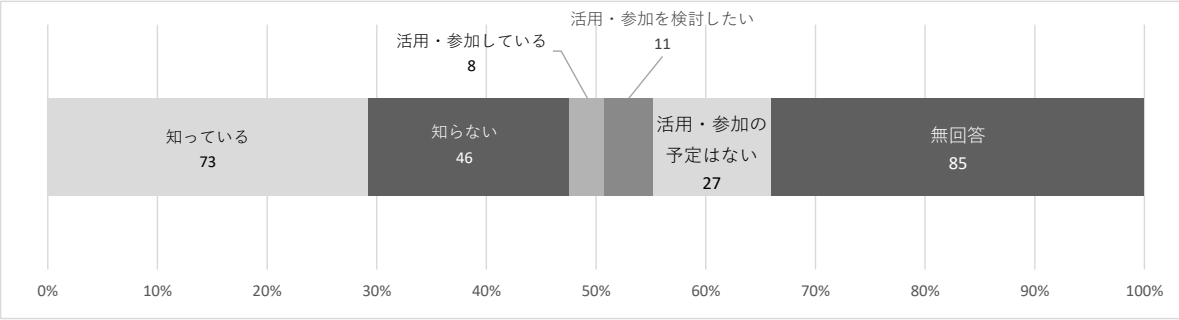


図9-10　耐震改修工事への補助（複数回答）　（件）

合計	知っている	知らない	活用・参加している	活用・参加を検討したい	活用・参加の予定はない	無回答
229	80	39	3	12	28	86
100.0%	34.9%	17.0%	1.3%	5.2%	12.2%	37.6%

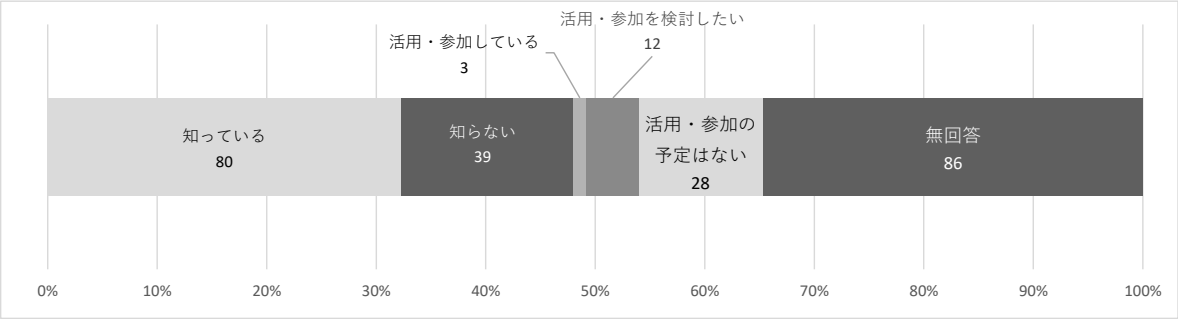


図9-11　マンション支援策について区に望む事　（件）

合計	記載あり	記載なし	無回答
229	35	174	20
100.0%	15.3%	76.0%	8.7%

※記載ありの詳細はp106のとおり

図9-12　回答された方の役職　（件）

合計	管理組合の理事長	管理組合の役員	管理組合員（役員以外の区分所有者）	賃貸居住者	管理会社担当	管理員	その他	無回答
229	75	29	2	3	55	26	14	37
100.0%	32.8%	12.7%	0.9%	1.3%	24.0%	11.4%	6.1%	16.2%

図9-13　アンケート作成に関与された方　（件）

合計	管理会社	マンション管理士	その他	無回答
229	77	4	23	126
100.0%	33.6%	1.7%	10.0%	55.0%

図 9-11 マンション支援策について区に望むことの主な意見

■耐震改修に関する意見
・ 耐震改修工事の費用負担が課題。助成制度の充実を求む
・ 耐震改修助成対象の拡大
・ 耐震診断から改修までの具体的な流れについての情報提供

■建替えに関する意見
・ 建替えの具体的な流れについての情報提供
・ 容積率、建ぺい率の緩和
・ 建替え資金の助成制度

■改修工事に対する助成
・ 専有部改善工事補助
・ 段差解消、長期修繕計画、各種修繕工事に対する補助
・ 照明 LED 化事業等への補助

■防災対策に関する意見
・ AED 他、防災関連への補助
・ 防災に関しての居住者の意識向上が課題。防災についての周知

■防犯対策に関する意見
・ 防犯対策用の補助制度

■民泊やシェア居住に関する意見
・ 民泊に対する取り締まり
・ 居住用分譲マンションでの民泊、シェアハウス禁止条例の制定を求む

■外国人居住者への対策に関する意見
・ 外国人の居住者増加に伴う対策
・ 外国人の区分所有者への対応策

■管理組合運営に関する意見
・ 役員の成り手がいないことに対する不安

■区のマンション相談窓口に関する意見・要望
・ メールでの相談、土日の相談を受け付け
・ マンション管理組合交流会、マンション管理セミナー等の近所での開催

（３）10地域の相対的特性

① 四谷地域

建築時期では1970年代から1980年代が中心で、新しいものは少ない。建物の規模について、階数では7～8階建てが多く、戸数では11～20戸が2割を占めるなど小規模な建物が多い。住戸規模は40～75㎡が6割を占めておりファミリー向けが多い。

② 箪笥町地域

建築時期は2001～2010年が3割を占めるなど、新しい物件が多い。建物の規模については、階数では5～6階が約半数を占め、戸数では21～30戸が3割を占める。住戸面積は75㎡以上が2割を占め比較的面積の広い住宅が多く、ワンルームは少ない。

③ 榎町地域

建築時期は 1991～2000 年が 3 割弱を占める一方、1981～1990 年に建築されたものが少ない。建物の規模について、階数では 13～14 階が 2 割を占め他地域と比べ高層の建物の割合が高い。戸数規模では 21～50 戸が約半数を占めている。住戸面積は、40～75 ㎡が 6 割を占めている。

④ 若松町地域

建築時期は 1971～1980 年が 2 割を占める。建物階数は 11～12 階が多く約 3 割を占め、戸数規模は 31～50 戸が多く約 3 割を占めている。住戸タイプは、40～75 ㎡が 5 割を占めるもののワンルームが 90%超の物件が 13%あり、小規模の住宅が多いことが特徴である。

⑤ 大久保地域

建築時期は、1981～1990 年が 3 割を占め、2001 年以降に建築されたものは少なく、建築時期の古いものが多い。階数は 13～14 階が 2 割を超えて多く、17 階以上も見られる等、高層の建物が多い。戸数規模は 90 戸以上が 3 割となっている。

⑥ 戸塚地域

建築時期は 1971～1980 年が約 2 割、1991～2000 年が約 2 割でピークが二つある。

建物の規模は、階数では 6 階以下が 5 割を占め、低層のマンションが多い。戸数規模は 60 戸以下が 7 割を占めている。ワンルームの住戸が 80%を超える物件が 1 割以上みられる。

⑦ 落合第一地域

建築時期は、1970 年以前築が約 3 割を占め、古いマンションが多い。建物の規模は、階数では 3～4 階、5～6 階がそれぞれ約 2 割を占めており、低層のマンションが多い。戸数でも 30 戸以下が半数を占め、小規模なマンションが多い。住戸タイプは

75㎡以上が中心のマンションが 2 割を占め、広い住戸が中心になっている。
ワンルームマンションは少ない。

⑧ 落合第二地域

建築時期は、1971～1980 年が約 3 割を占め、1970 年以前築が約 2 割を占めるなど建築時期が古いものが多い。建物規模について、階数では 6 階以下が 6 割を超え、11 階以上はない。戸数規模では 21～50 戸が 6 割を占める一方、10 戸以下が約 3 割を占めるなど小規模マンションも多い。住戸タイプは 40～75 ㎡が 7 割を超える一方、ワンルームが 90%を超える物件が約 3 割ある。

⑨ 柏木地域

建築時期では、1971～1980 年築が約 3 割あるものの、2001 年以降築もみられ、新しいマンションがみられる地域である。建物の規模は、階数では 6 階以下が半数を超える一方、13 階以上も約 2 割ある。戸数では、10 戸未満が約 2 割ある一方、90 戸を超えるマンションが 3 割ある。

⑩ 新宿駅周辺地域

建築時期では、1971～1980 年築が半数以上を占める。建物の規模は、階数では 11 階以上のものが 7 割を超え、他地域と比べ高層のマンションが多い。戸数については 81 戸以上が 4 割を超えている。

※地域区分別集計表は　p203参照

３．アンケート未回答マンションへの調査（現地訪問調査Ａ）

（１）現地訪問調査

分譲マンションに関するアンケートに未回答だった1,820件を対象に、アンケート回答依頼のハガキを送付(8月31日発送)した。

ハガキ送付後、対象外等の連絡が47件、アンケートの返送が99件あった。これらを除いた1,674件について、建物の有無及び形態調査を行った。その結果、分譲マンションと判断した1,335件について、規模、使用状況、維持管理等の調査を行った。

調査の期間、内容は以下のとおり。

① 調査期間は平成28年9月8日から10月5日
② 調査方法は外観目視
③ 1,674件の建物有無及び形態調査実施
④ そのうち、分譲マンションと判断した1,335件へ下記の調査実施

(建物の規模)
・階数、戸数

(建物の状況)
・玄関のオートロックの有無、使用状況、管理人室の有無

(維持管理)
・管理人の有無、管理組合等の郵便ポストの有無、耐震マーク

(付帯設備)
・エレベーターの有無と台数、防犯カメラの有無
・掲示板の有無、ごみ集積場の有無
・駐車場の有無、台数、設置率
・駐輪場の有無、台数

(建物の劣化状況)
・外壁、開口部、鉄部、付属物、植栽の状況
・周囲の状況
・管理状況の評価

(アンケートの再依頼)
・アンケートの依頼方法
・依頼状を投函したポストの種類

表１　調査マンション数

地域	アンケート回答依頼ハガキ送付（件）	対象外などの連絡、アンケート返送（件）	訪問調査実施数（件）	分譲マンションと判断した数（件）
四谷地域	281	27	254	139
箪笥町地域	198	18	180	156
榎町地域	178	14	164	140
若松町地域	159	14	145	120
大久保地域	245	16	229	186
戸塚地域	247	19	228	193
落合第一地域	146	9	137	130
落合第二地域	116	11	105	89
柏木地域	143	14	129	104
新宿駅周辺地域	107	4	103	78
総計	1,820	146	1,674	1,335

表２　建物の有無

調査実施	建物存在確認	建物存在未確認
1,674	1,669	5
100.0%	99.7%	0.3%

表３ 建物の形態

合計	複数棟からなるマンション	単棟型のマンション	事務所ビル	個人住宅	その他	不明
1,669	80	1,255	155	115	28	36
100.0%	4.8%	75.2%	9.3%	6.9%	1.7%	2.2%

（２）現地訪問調査の結果

① 建物の規模

■階数

3～4階が24.9％で最も多く、次いで、5～6階が24.7％、7～8階が15.5％となっており、5階程度までの建物が多数を占めている。落合第二地域では4階以下が42.7％となっている。新宿駅周辺地域では11～12階が24.4％となっている。（p112 図1-1・2参照）

■戸数

21～30戸が19.9％で最も多く、次いで、31～50戸が17.8％、11～20戸が16.3％となっている。30戸程度が中心。（p113 図1-3・4参照）

（建物の規模）

図1-1 建物の階数区分　（棟）

合計	3~4階	5~6階	7~8階	9~10階	11~12階	13~14階	15~16階	17階以上	不明
1,335	333	330	207	187	140	83	17	12	26
100.0%	24.9%	24.7%	15.5%	14.0%	10.5%	6.2%	1.3%	0.9%	1.9%

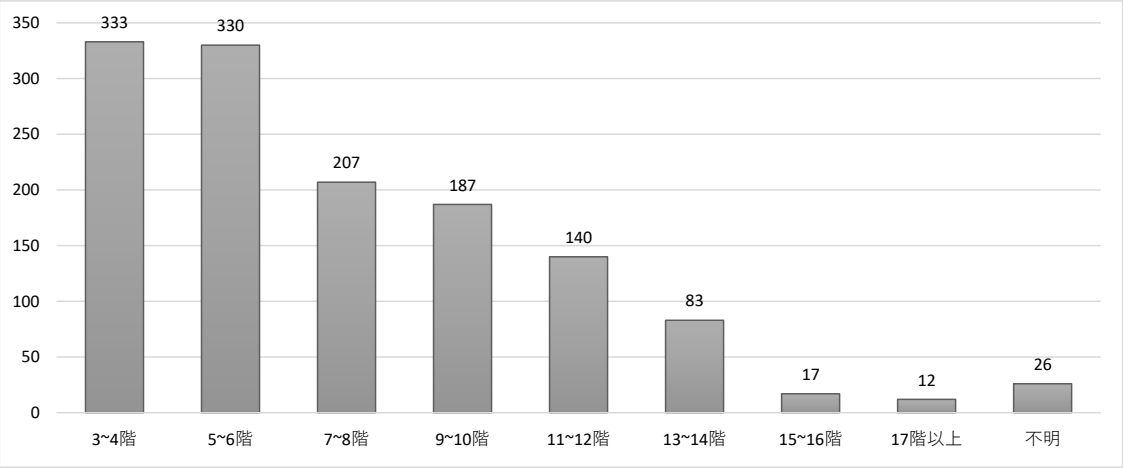


図1-2 地域別階数区分　（棟）

	合計	3~4階	5~6階	7~8階	9~10階	11~12階	13~14階	15~16階	17階以上	不明
四谷地域	139	17	28	24	34	18	10	3	0	5
	100.0%	12.2%	20.1%	17.3%	24.5%	12.9%	7.2%	2.2%	0.0%	3.6%
箪笥町地域	156	51	41	23	12	11	5	3	1	9
	100.0%	32.7%	26.3%	14.7%	7.7%	7.1%	3.2%	1.9%	0.6%	5.8%
榎町地域	140	27	35	22	25	16	6	1	1	7
	100.0%	19.3%	25.0%	15.7%	17.9%	11.4%	4.3%	0.7%	0.7%	5.0%
若松町地域	120	27	29	20	15	11	15	1	1	1
	100.0%	22.5%	24.2%	16.7%	12.5%	9.2%	12.5%	0.8%	0.8%	0.8%
大久保地域	186	47	45	25	24	29	11	3	2	0
	100.0%	25.3%	24.2%	13.4%	12.9%	15.6%	5.9%	1.6%	1.1%	0.0%
戸塚地域	193	49	47	36	22	20	15	2	2	0
	100.0%	25.4%	24.4%	18.7%	11.4%	10.4%	7.8%	1.0%	1.0%	0.0%
落合第一地域	130	37	36	18	23	6	7	0	0	3
	100.0%	28.5%	27.7%	13.8%	17.7%	4.6%	5.4%	0.0%	0.0%	2.3%
落合第二地域	89	38	21	13	10	4	2	0	1	0
	100.0%	42.7%	23.6%	14.6%	11.2%	4.5%	2.2%	0.0%	1.1%	0.0%
柏木地域	104	24	31	19	14	6	7	1	1	1
	100.0%	23.1%	29.8%	18.3%	13.5%	5.8%	6.7%	1.0%	1.0%	1.0%
新宿駅周辺地域	78	16	17	7	8	19	5	3	3	0
	100.0%	20.5%	21.8%	9.0%	10.3%	24.4%	6.4%	3.8%	3.8%	0.0%
総計	1,335	333	330	207	187	140	83	17	12	26
	100.0%	24.9%	24.7%	15.5%	14.0%	10.5%	6.2%	1.3%	0.9%	1.9%

図1-3 建物の戸数区分 （棟）

合計	5戸以下	6~10戸	11~20戸	21~30戸	31~50戸	51~75戸	76~100戸	100戸以上	不明
1,335	10	96	217	265	238	144	184	58	123
100.0%	0.7%	7.2%	16.3%	19.9%	17.8%	10.8%	13.8%	4.3%	9.2%

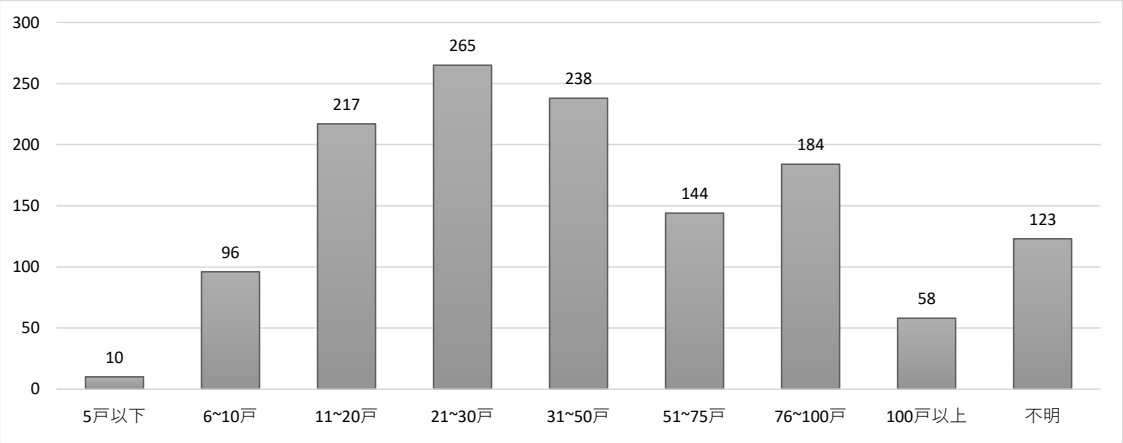


図1-4 地域別戸数区分 （棟）

	合計	5戸以下	6~10戸	11~20戸	21~30戸	31~50戸	51~75戸	76~100戸	100戸以上	不明
四谷地域	139	0	5	16	17	30	12	26	4	29
	100.0%	0.0%	3.6%	11.5%	12.2%	21.6%	8.6%	18.7%	2.9%	20.9%
箪笥町地域	156	1	11	23	31	23	7	15	7	38
	100.0%	0.6%	7.1%	14.7%	19.9%	14.7%	4.5%	9.6%	4.5%	24.4%
榎町地域	140	0	6	23	26	33	13	11	0	28
	100.0%	0.0%	4.3%	16.4%	18.6%	23.6%	9.3%	7.9%	0.0%	20.0%
若松町地域	120	1	9	24	22	30	15	12	4	3
	100.0%	0.8%	7.5%	20.0%	18.3%	25.0%	12.5%	10.0%	3.3%	2.5%
大久保地域	186	5	21	31	40	27	18	30	10	4
	100.0%	2.7%	11.3%	16.7%	21.5%	14.5%	9.7%	16.1%	5.4%	2.2%
戸塚地域	193	1	17	35	43	26	22	38	10	1
	100.0%	0.5%	8.8%	18.1%	22.3%	13.5%	11.4%	19.7%	5.2%	0.5%
落合第一地域	130	0	5	24	40	21	18	9	4	9
	100.0%	0.0%	3.8%	18.5%	30.8%	16.2%	13.8%	6.9%	3.1%	6.9%
落合第二地域	89	1	7	17	17	18	14	14	0	1
	100.0%	1.1%	7.9%	19.1%	19.1%	20.2%	15.7%	15.7%	0.0%	1.1%
柏木地域	104	1	10	16	16	15	15	19	6	6
	100.0%	1.0%	9.6%	15.4%	15.4%	14.4%	14.4%	18.3%	5.8%	5.8%
新宿駅周辺地域	78	0	5	8	13	15	10	10	13	4
	100.0%	0.0%	6.4%	10.3%	16.7%	19.2%	12.8%	12.8%	16.7%	5.1%
総計	1,335	10	96	217	265	238	144	184	58	123
	100.0%	0.7%	7.2%	16.3%	19.9%	17.8%	10.8%	13.8%	4.3%	9.2%

② 建物の状況

■玄関のオートロックの有無

オートロックは60.9%で設置されている。

戸数規模別にみると、5戸未満では設置率が30.0%、5～9戸では22.9%と規模の小さなものほど設置率が低くなっている。20～29戸が64.2%、30～39戸では69.3%と、20戸以上になると設置率が高まる。(p115 図1-5・6参照)

■使用状況

94.5%が居住用に使用されている。過半が非住宅利用と思われるものが30棟、過半が空き家と思われるものが3棟となっている。(p116 図1-7参照)

■管理人室の有無

管理人室は62.3%で整備されている。

戸数規模別にみると、5戸未満では設置されておらず、5～9戸では7.3%と規模の小さなものほど設置率が低くなっている。20～29戸が65.7%、30～39戸では76.5%と、20戸以上になると整備率が高まり、40戸を超えると85%以上に整備されている。(p116 図1-8・9参照)

（建物の状況）

図1-5 玄関のオートロックの有無　　（棟）

合計	あり	なし	不明
1,335	813	500	22
100.0%	60.9%	37.5%	1.6%

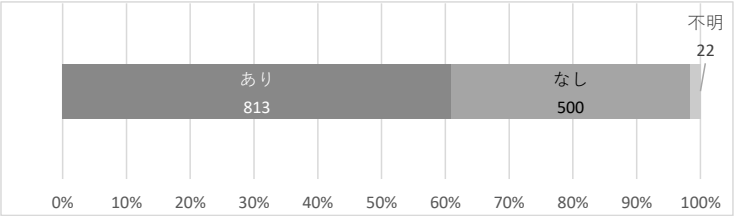


図1-6 規模別オートロックの有無　　（棟）

	合計	あり	なし	不明
5戸未満	10	3	7	0
	100.0%	30.0%	70.0%	0.0%
5～9戸	96	22	72	2
	100.0%	22.9%	75.0%	2.1%
10～19戸	217	99	115	3
	100.0%	45.6%	53.0%	1.4%
20～29戸	265	170	92	3
	100.0%	64.2%	34.7%	1.1%
30～39戸	238	165	71	2
	100.0%	69.3%	29.8%	0.8%
40～49戸	144	107	36	1
	100.0%	74.3%	25.0%	0.7%
50～99戸	184	134	49	1
	100.0%	72.8%	26.6%	0.5%
100戸以上	58	31	27	0
	100.0%	53.4%	46.6%	0.0%
不明	123	82	31	10
	100.0%	66.7%	25.2%	8.1%
総計	1335	813	500	22
	100.0%	60.9%	37.5%	1.6%

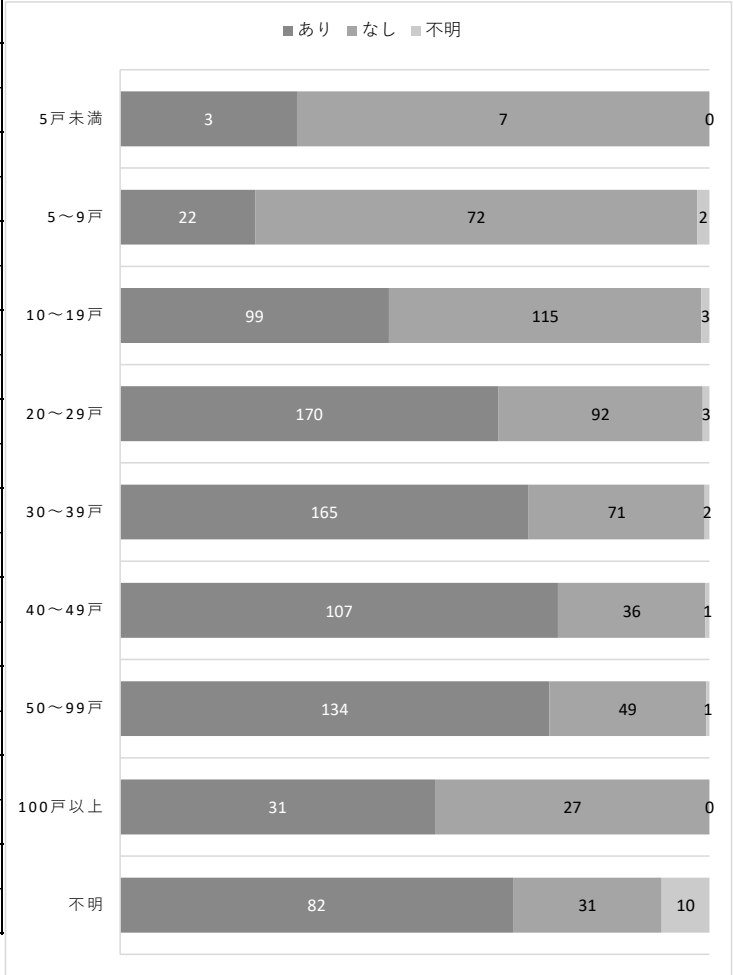


図1-7 建物の使用状況　（棟）

合計	過半が居住用	過半が非住宅用途	過半が空き家	不明
1,335	1,261	30	3	41
100.0%	94.5%	2.2%	0.2%	3.1%

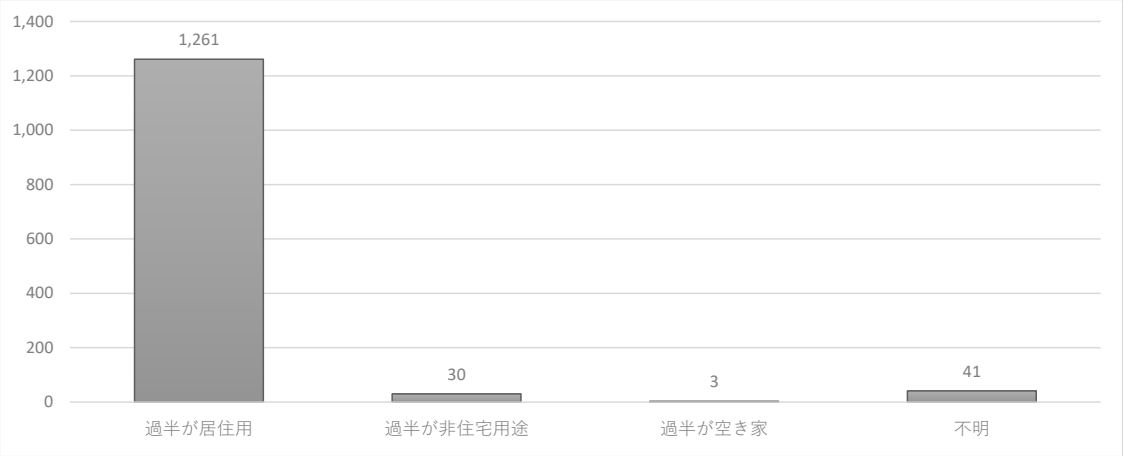


図1-8 管理人室の有無　（棟）

合計	あり	なし	不明
1,335	832	437	66
100.0%	62.3%	32.7%	4.9%

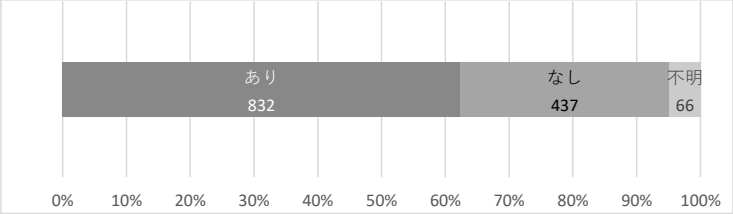
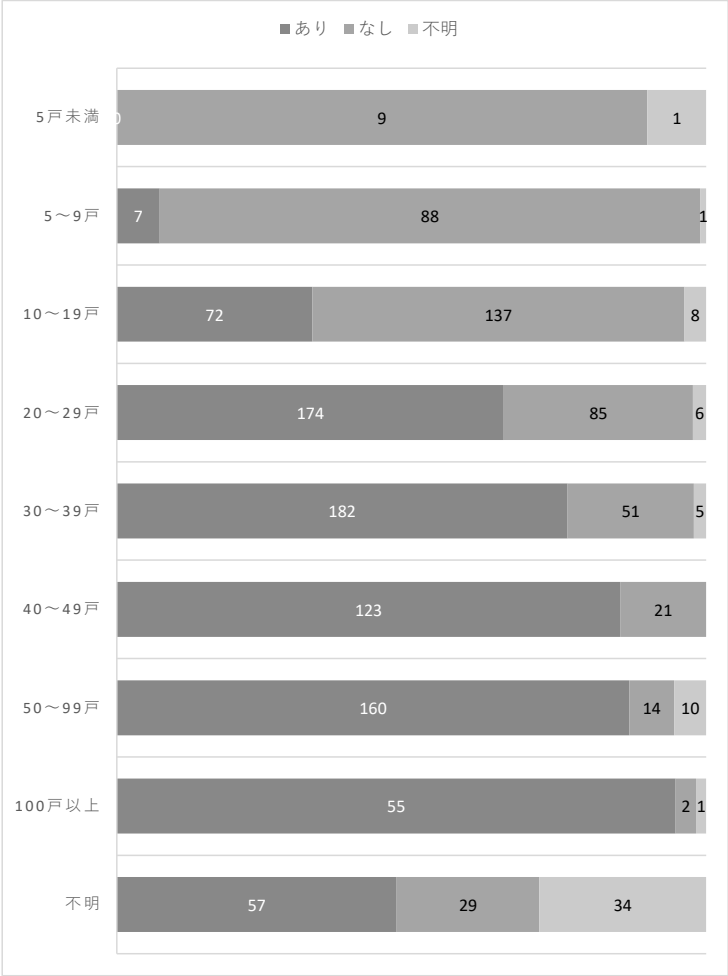


図1-9 戸数区分別管理人室の有無　（棟）

	合計	あり	なし	不明
5戸未満	10	0	9	1
	100.0%	0.0%	90.0%	10.0%
5～9戸	96	7	88	1
	100.0%	7.3%	91.7%	1.0%
10～19戸	217	72	137	8
	100.0%	33.2%	63.1%	3.7%
20～29戸	265	174	85	6
	100.0%	65.7%	32.1%	2.3%
30～39戸	238	182	51	5
	100.0%	76.5%	21.4%	2.1%
40～49戸	144	123	21	
	100.0%	85.4%	14.6%	0.0%
50～99戸	184	160	14	10
	100.0%	87.0%	7.6%	5.4%
100戸以上	58	55	2	1
	100.0%	94.8%	3.4%	1.7%
不明	120	57	29	34
	100.0%	47.5%	24.2%	28.3%
合計	1,335	832	437	66
	100.0%	62.3%	32.7%	4.9%



③ 維持管理

■管理人の有無

訪問時に管理人と会えたのは 11.6%。管理人はいると思われたが、巡回中等で会えなかったのが 24.6%あった。(p118 図 1-10 参照)

■管理組合の郵便ポストの有無

管理組合の郵便ポストは41.0%に整備されている。ポスト無しが52.6%あるが、郵便物は管理組合役員のポスト等に届いていると思われる。

戸数規模別にみると、5戸未満では0%、5～9戸では10.4%と規模の小さなものほど設置率が低くなっている。小規模なマンションの中には、集合郵便受けが無いマンションもあった。20～29戸が47.9%、30～39戸では50.0%と、20戸以上になると整備率が高まるものの100戸以上でも62.1%で、管理組合の郵便ポストが無いマンションがある。(p118 図1-11～p119 図1-14参照)

■耐震マーク

耐震マークが貼ってあったマンションは38件、2.8%であった。耐震マークとは平成25年の建築物の耐震改修の促進に関する法律の改正により、耐震性が確保されているとの認定を受けた建築物について、その旨の表示ができるものである。(p119 図1-15参照)

（維持管理）

図1-10 管理人の有無(訪問した時点で会えたかどうか)

（棟）

合計	在籍	不在	不明
1,335	155	852	328
100.0%	11.6%	63.8%	24.6%

※不明は、管理人が巡回中等で会えなかった場合

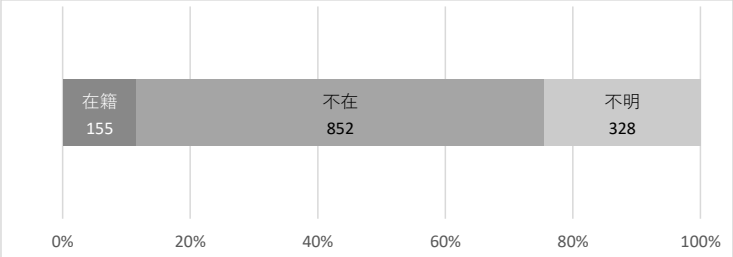


図1-11 管理組合等の郵便ポストの有無

（棟）

合計	ポストあり	ポストなし	不明
1,335	548	702	85
100.0%	41.0%	52.6%	6.4%

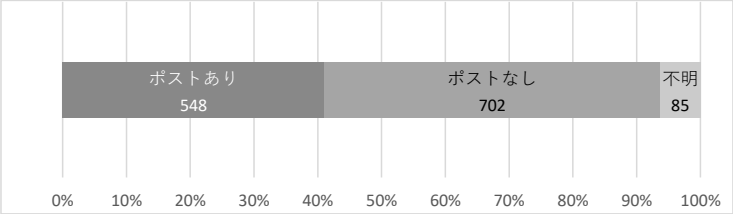


図1-12 戸数区分別管理組合等の郵便ポストの有無　（棟）

	合計	あり	なし	不明
5戸未満	10	0	10	0
	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%
5～9戸	96	10	81	5
	100.0%	10.4%	84.4%	5.2%
10～19戸	217	65	148	4
	100.0%	30.0%	68.2%	1.8%
20～29戸	265	127	135	3
	100.0%	47.9%	50.9%	1.1%
30～39戸	238	119	118	1
	100.0%	50.0%	49.6%	0.4%
40～49戸	144	79	64	1
	100.0%	54.9%	44.4%	0.7%
50～99戸	184	101	80	3
	100.0%	54.9%	43.5%	1.6%
100戸以上	58	36	21	1
	100.0%	62.1%	36.2%	1.7%
不明	122	11	45	66
	100.0%	9.0%	36.9%	54.1%
合計	1,335	548	702	85
	100.0%	41.0%	52.6%	6.4%

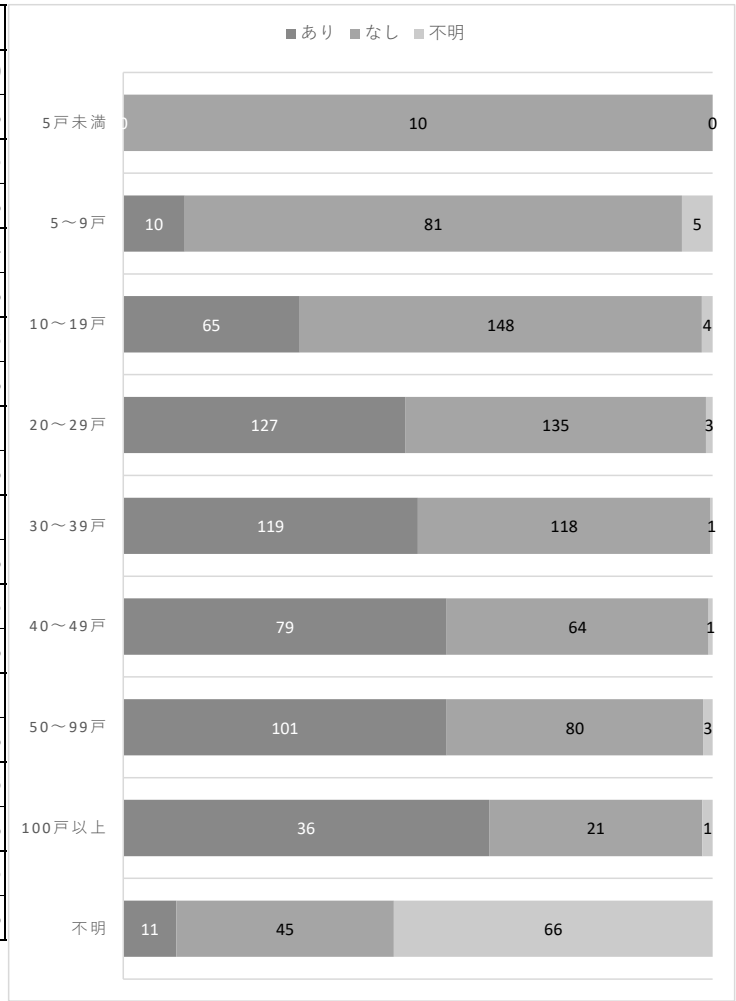


図1-13 管理会社名の郵便ポストの有無

（棟）

合計	ポストあり	ポストなし	不明
1,335	316	930	89
100.0%	23.7%	69.7%	6.7%

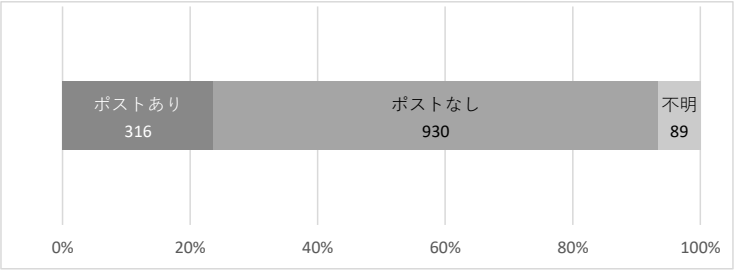


図1-14 自治会等管理組合に替わる組織名の郵便ポストの有無

（棟）

合計	ポストあり	ポストなし	不明
1,335	116	1,117	102
100.0%	8.7%	83.7%	7.6%

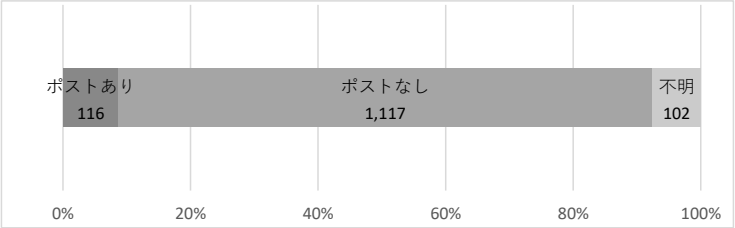
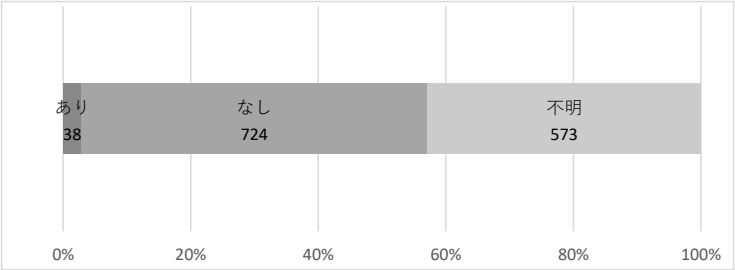


図1-15 耐震マークの有無

（棟）

合計	あり	なし	不明
1,335	38	724	573
100.0%	2.8%	54.2%	42.9%



④ 付帯設備

■エレベーター

エレベーターありは50.4%、なしが16.2%、外観目視調査ではありなしが確認できなかったものが33.4%となっている。

戸数区分別にみると、5戸未満では、エレベーターなしが80.0%、5～9戸でも66.7%がなしとなっており、10戸より小さなマンションではエレベーターがないものが過半を占めています。(p121 図1-16～p122 図1-18参照)

■防犯カメラ

防犯カメラは、75.1%で設置。なしは14.2%。戸数区分別にみると、5戸未満では、防犯カメラがあるのは10.0%、5～9戸では33.3%。20戸以上になると8割以上に設置されている。(p122 図1-19・20参照)

■掲示板

掲示版は、53.7%で設置されている。情報を告知するための設備として必要なものだが、設置されていないマンションが21.0%ある。(p123 図1-21参照)

■ごみ収集場

ごみ集積場は、65.0%で設置されている。(p123 図1-22参照)

■駐車場・駐輪場

駐車場は49.7%で整備されている。駐輪場は64.7%で整備されている。(p123 図1-23～27参照)

（付帯設備）

図1-16 エレベーターの有無

（棟）

合計	あり	なし	不明
1,335	673	216	446
100.0%	50.4%	16.2%	33.4%

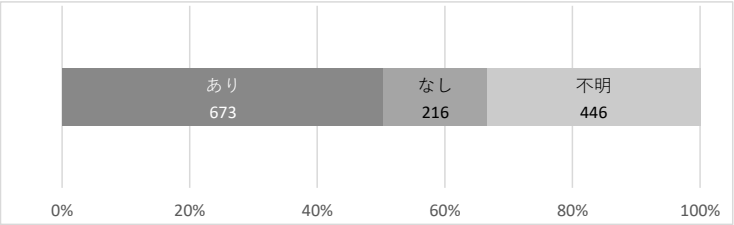


図1-17 戸数区分別エレベーターの有無　（棟）

	合計	あり	なし	不明
5戸未満	10	0	8	2
	100.0%	0.0%	80.0%	20.0%
5～9戸	96	19	64	13
	100.0%	19.8%	66.7%	13.5%
10～19戸	217	78	74	65
	100.0%	35.9%	34.1%	30.0%
20～29戸	265	134	34	97
	100.0%	50.6%	12.8%	36.6%
30～39戸	238	145	10	83
	100.0%	60.9%	4.2%	34.9%
40～49戸	144	90	3	51
	100.0%	62.5%	2.1%	35.4%
50～99戸	184	118	3	63
	100.0%	64.1%	1.6%	34.2%
100戸以上	58	44	2	12
	100.0%	75.9%	3.4%	20.7%
不明	123	45	18	60
	100.0%	36.6%	14.6%	48.8%
合計	1,335	673	216	446
	100.0%	50.4%	16.2%	33.4%

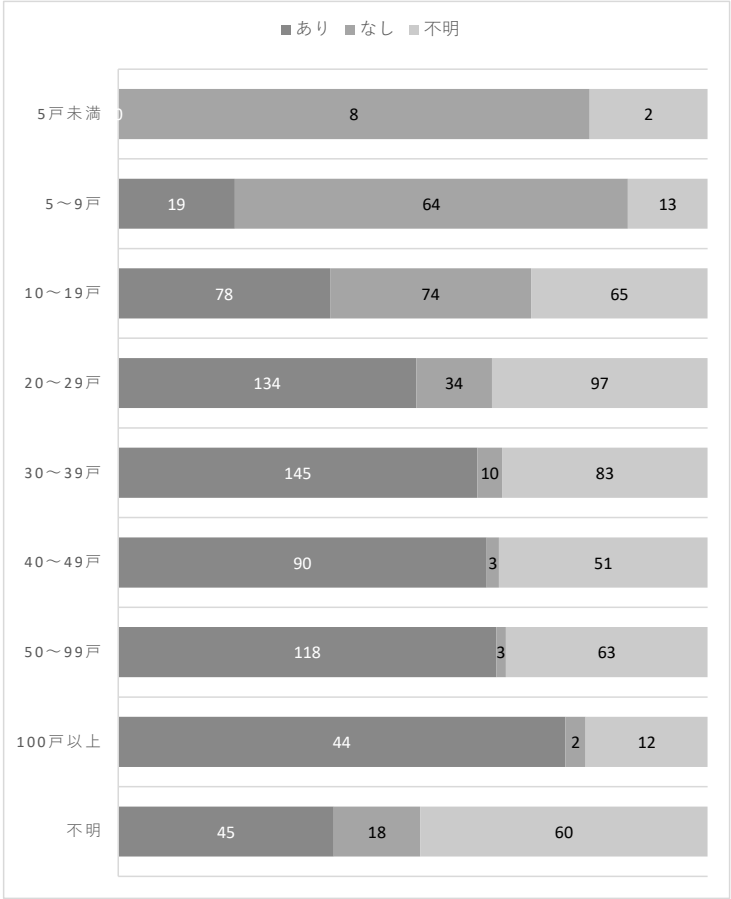


図1-18 エレベーターありの場合の台数　（棟）

合計	1台	2台	3台	4台	5台	6台	不明
673	422	34	5	1	0	1	210
100.0%	62.7%	5.1%	0.7%	0.1%	0.0%	0.1%	31.2%

図1-19 防犯カメラの有無　（棟）

合計	あり	なし	不明
1,335	1,003	190	142
100.0%	75.1%	14.2%	10.6%

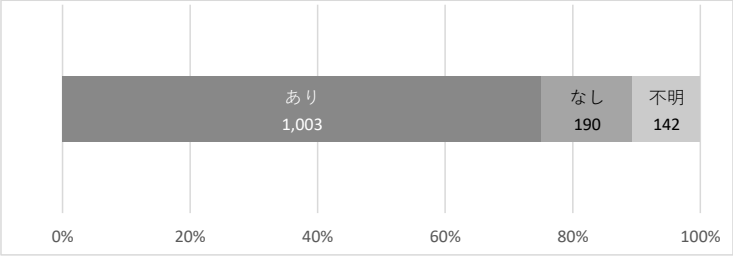


図1-20 戸数規模別防犯カメラの有無　（棟）

	合計	あり	なし	不明
5戸未満	10	1	6	3
	100.0%	10.0%	60.0%	30.0%
5～9戸	96	32	46	18
	100.0%	33.3%	47.9%	18.8%
10～19戸	217	120	57	40
	100.0%	55.3%	26.3%	18.4%
20～29戸	265	214	36	15
	100.0%	80.8%	13.6%	5.7%
30～39戸	238	198	24	16
	100.0%	83.2%	10.1%	6.7%
40～49戸	144	130	5	9
	100.0%	90.3%	3.5%	6.3%
50～99戸	184	172	1	11
	100.0%	93.5%	0.5%	6.0%
100戸以上	58	57	0	1
	100.0%	98.3%	0.0%	1.7%
不明	123	79	15	29
	100.0%	64.2%	12.2%	23.6%
合計	1,335	1,003	190	142
	100.0%	75.1%	14.2%	10.6%

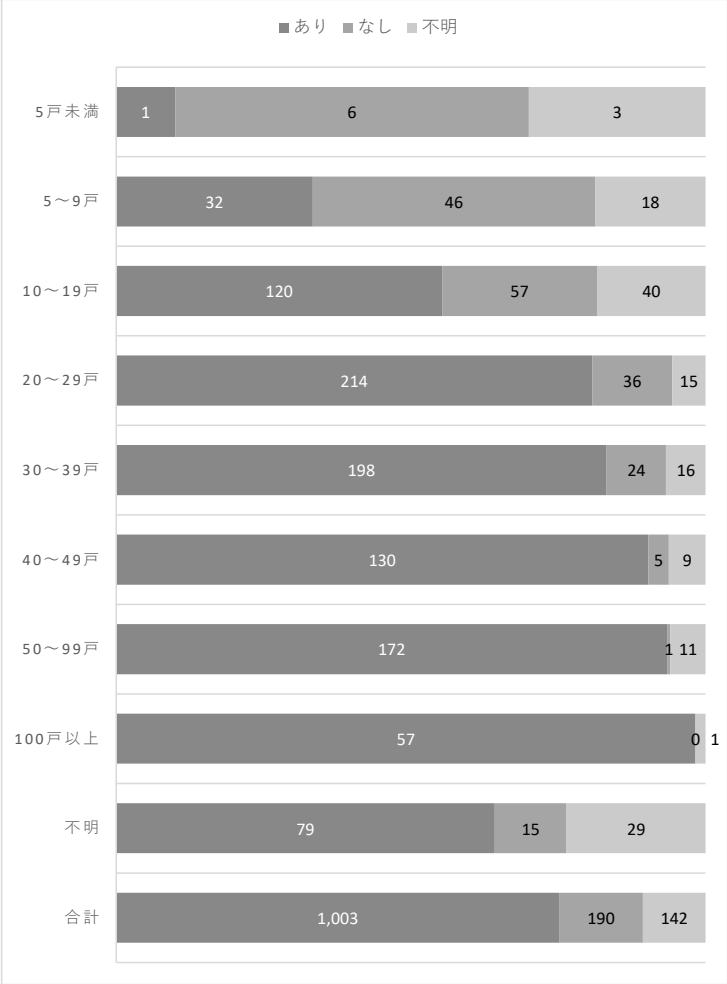


図1-21 掲示板の有無　（棟）

合計	あり	なし	不明
1,335	717	281	337
100.0%	53.7%	21.0%	25.2%

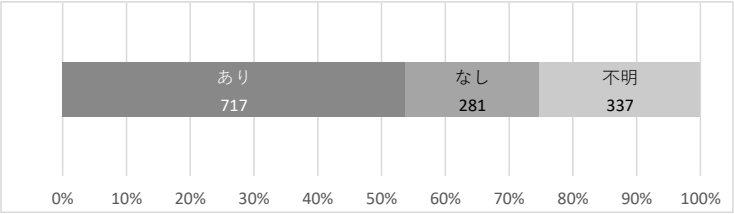


図1-22 ごみ集積場の有無　（棟）

合計	あり	なし	不明
1,335	868	137	330
100.0%	65.0%	10.3%	24.7%

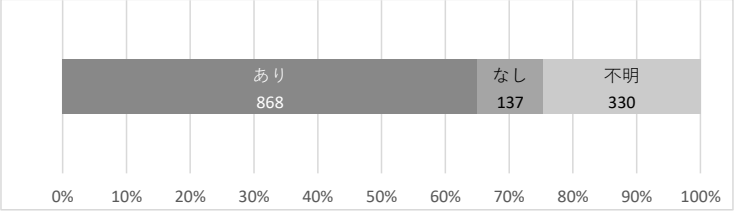


図1-23 駐車場の有無　（棟）

合計	あり	なし	不明
1,335	664	409	262
100.0%	49.7%	30.6%	19.6%

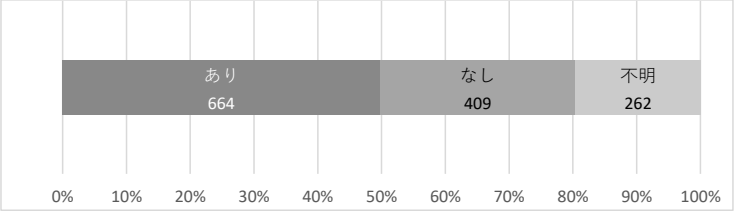


図1-24 駐車場がある場合の駐車台数　（棟）

合計	1～4台	5～9台	10～19台	20～29台	30台以上	不明
664	215	66	48	10	3	322
100.0%	32.4%	9.9%	7.2%	1.5%	0.5%	48.5%

図1-25 駐車場設置率(台数/戸数)　（棟）

合計	20%未満	20～50%未	50～100%未	1oo%以上	不明
664	206	95	22	6	335
100.0%	31.0%	14.3%	3.3%	0.9%	50.5%

図1-26 駐輪場の有無　（棟）

合計	あり	なし	不明
1,335	864	218	253
100.0%	64.7%	16.3%	19.0%

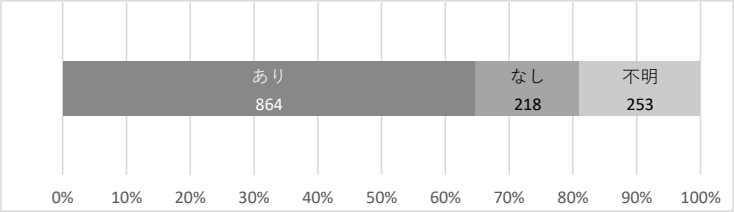


図1-27 駐輪場の設置台数区分　（棟）

合計	10台未満	10～19台	20～49台	50～99台	100台以上	不明
864	44	150	203	48	11	408
100.0%	5.1%	17.4%	23.5%	5.6%	1.3%	47.2%

⑤建物の劣化状況

■外壁

壁の崩落しているマンションはなかったが、ひび割れがみられるものが31棟、塗膜が剝がれているものが56棟あった。（p125 図1-28参照）

■開口部の状況

窓枠・扉が外れているものはなかったが、窓ガラスが割れているものが13棟あった。程度にもよるが、防犯面で課題があるマンションといえる。（p125 図1-29参照）

■鉄部塗装

全体的に錆が見られるものが6件、部分的に錆がみられるものが112棟あった。（p125 図1-30参照）

■付属物

アンテナやバルコニーの手すり屋外の配管類等付属物が外れていないかを目視で確認したところ、4棟でみられた。（p125 図1-31参照）

■植栽

庭木の管理がなされているかを目視で確認したところ、植木が倒れたり生垣が枯れたりしているものが8件、枝が道路にまで伸びているものは71棟でみられた。（p126 図1-32参照）

■周辺環境

駐輪場以外の場所に自転車、バイクが停められているものが118棟、ごみがちらかっているものが9棟、両方に該当したものが5棟でみられた。（p126 図1-33参照）

（建物の劣化状況）

図1-28 外壁の状況　（棟）

合計	崩落している	ひび割れがある	塗膜がはがれている	目だった損傷はない
1,335	0	31	56	1,248
100.0%	0.0%	2.3%	4.2%	93.5%

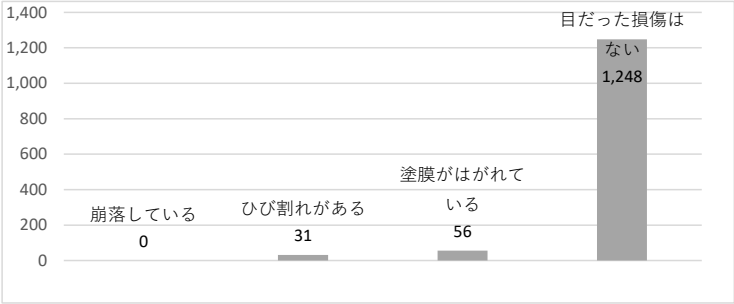


図1-29 開口部の状況　（棟）

合計	窓枠、扉が外れている	窓ガラスが割れている	目だった損傷はない
1,335	0	13	1,322
100.0%	0.0%	1.0%	99.0%

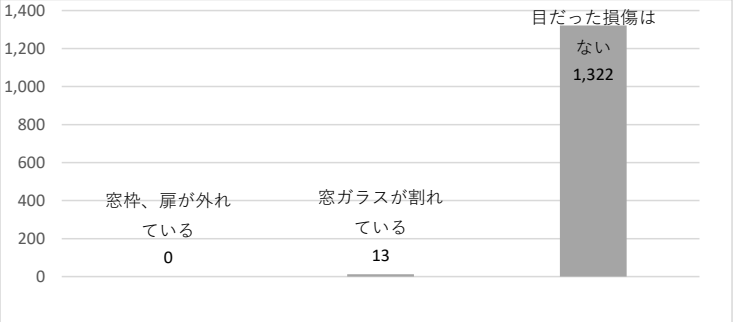


図1-30 鉄部の状況　（棟）

合計	全体的に錆がみられる	部分的に錆がみられる	きれいに塗装されている	該当する部分はない
1,335	6	112	1,132	85
100.0%	0.4%	8.4%	84.8%	6.4%

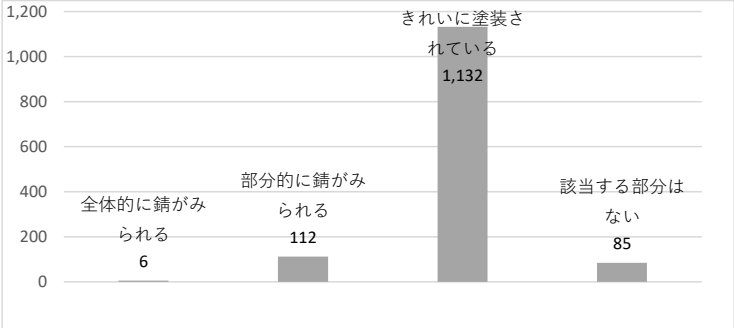


図1-31 付属物の状況　（棟）

合計	はずれている・はずれかかっている	目だった問題はない	屋外に付属物はない
1,335	4	1,073	258
100.0%	0.3%	80.4%	19.3%

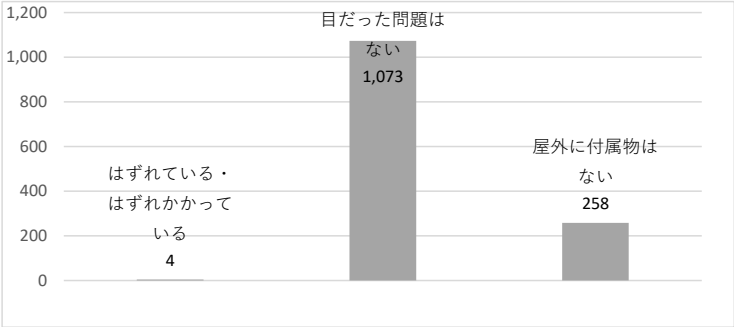


図1-32 植栽の状況　（棟）

合計	植木が倒れたり、生垣が枯れたりしている	枝が道路や隣地まで伸びていいる	きちんと剪定されている	植栽はない
1,335	8	71	951	305
100.0%	0.6%	5.3%	71.2%	22.8%

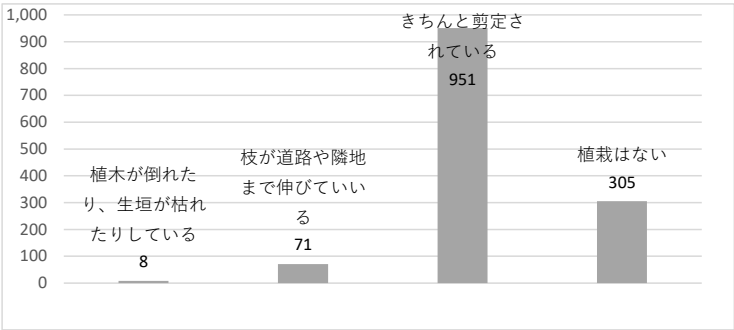


図1-33 周囲の状況　（棟）

合計	ごみが散らかり、駐輪場以外の場所に自転車バイクが停められている	ごみが散らかっている	駐輪場以外の場所に自転車バイクが停められている	特に問題はない
1,335	5	9	118	1,203
100.0%	0.4%	0.7%	8.8%	90.1%

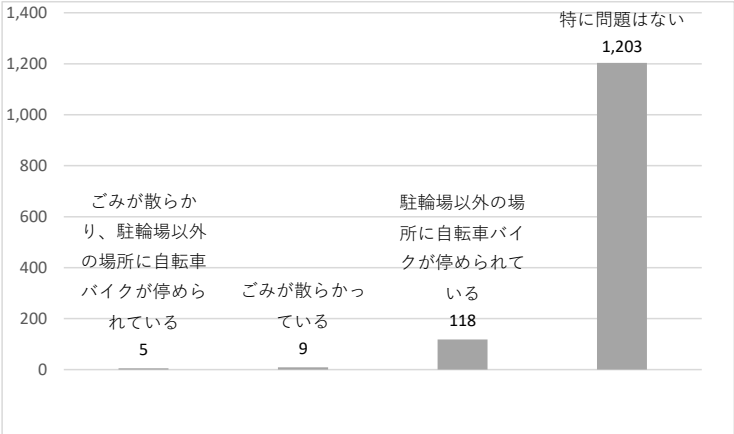
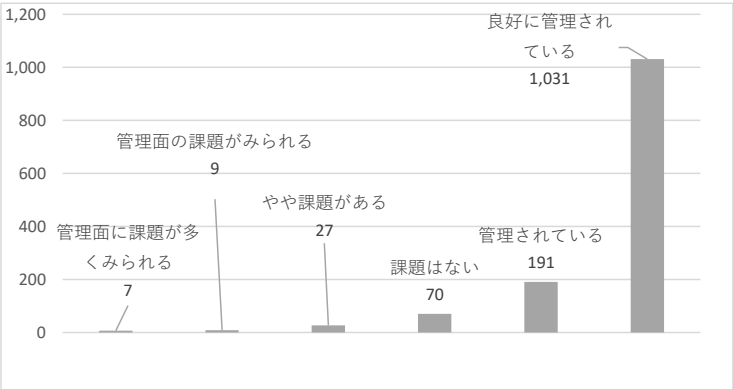


図1-34 管理状況の評価　（棟）

合計	管理面に課題が多くみられる	管理面の課題がみられる	やや課題がある	課題はない	管理されている	良好に管理されている
1,335	7	9	27	70	191	1,031
100.0%	0.5%	0.7%	2.0%	5.2%	14.3%	77.2%



⑥アンケートの再依頼

■アンケートの再依頼

訪問時に管理人や居住者等に会えた場合があり、その都度アンケートを依頼した。手渡しすることが出来たマンションが 38 棟あった。それ以外のマンションについては、管理組合の郵便ポストに再依頼状を投函したが、訪問対象のうちの 3 分の 1 にあたる 454 棟については、ポストが無い等の理由により再依頼状を投函することもできなかった。

投函できたもののうち、51.6%が管理人室のポスト、37.4%が管理組合のポストであった。(p128 図1-36参照)

（アンケートの再依頼）

図1-35 訪問によるアンケートの依頼　　（棟）

合計	手渡し	依頼状をポストに投函	依頼状配布不能
1,335	38	843	454
100.0%	2.8%	63.1%	34.0%

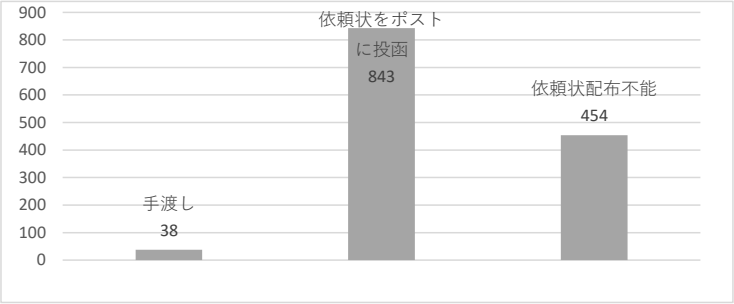
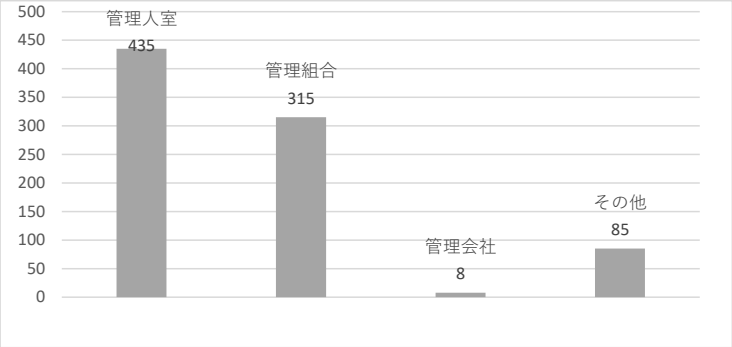


図1-36 依頼状をポストに投函した場合のポストの種類

（棟）

合計	管理人室	管理組合	管理会社	その他
843	435	315	8	85
100.0%	51.6%	37.4%	0.9%	10.1%



４．郵送物不達マンションへの調査（現地訪問調査Ｂ）

（１）現地訪問調査

調査協力依頼ハガキを送付(6月22日発送)した2,792件のうち、不達が661件あった。その後、アンケート調査表を送付(7月21日発送)した2,117件のうち、不達が82件あった。これらはアンケート調査の対象から除外し、建物の有無及び形態調査を行った。その結果、分譲マンションと判断した636件について、規模や使用状況等の調査を行った。

調査の期間、内容は以下のとおり。

① 調査期間は平成28年7月29日から8月16日
② 調査方法は外観目視
③ ハガキ不達先661件とアンケート不達先82件の建物有無及び形態調査実施
④ そのうち、分譲マンションと判断した636件へ下記の調査実施
(建物の規模)
・階数、戸数
(建物の状況)
・使用状況、管理人室の有無
(維持管理)
・管理人の有無、管理組合等の郵便ポストの有無

建物の有無　(棟)

建物あり	建物なし	計
714	29	743
96.1%	3.9%	100.0%

建物の形状　(棟)

合計	マンション	事務所ビル	個人住宅	その他	不明
714	636	51	14	9	4
100.0%	89.1%	7.1%	2.0%	1.3%	0.6%

（２）現地訪問調査の結果

①建物の規模

■階数・戸数

階数は3～4階建が57.5％で、低層の建物が多い。

戸数は11～20戸が28.5％で最も多く、次いで6～10戸が27.8％。20戸以下が7割を占めている。（p131 図1-1・2参照）

② 建物の状況

■建物の使用状況

90.1％が居住用に使用されている。過半が非住宅利用と思われるものが17棟、過半が空き家と思われるものが23棟となっている。（p132 図2-1参照）

■管理人室の有無

管理人室があったマンションが17.1％、なしが81.3％。（p132 図2-2参照）

③維持管理

■管理人

現地訪問時に管理人等（清掃員を含む）と会えたのが2.7％、不在は96.2％。（p133 図3-1参照）

■郵便ポスト

管理組合の郵便ポストがないものが92.3%を占めており、管理組合あての郵便物が届かない原因と思われる。（p133 図3-2参照）

①階数・戸数

図1-1　階数　（棟）

合計	3~4階建	5~6階建	7~8階建	9~10階建	11~12階建	13~14階建	15~16階建	17階建以上	不明
636	366	130	69	33	21	12	3	1	1
100.0%	57.5%	20.4%	10.8%	5.2%	3.3%	1.9%	0.5%	0.2%	0.2%

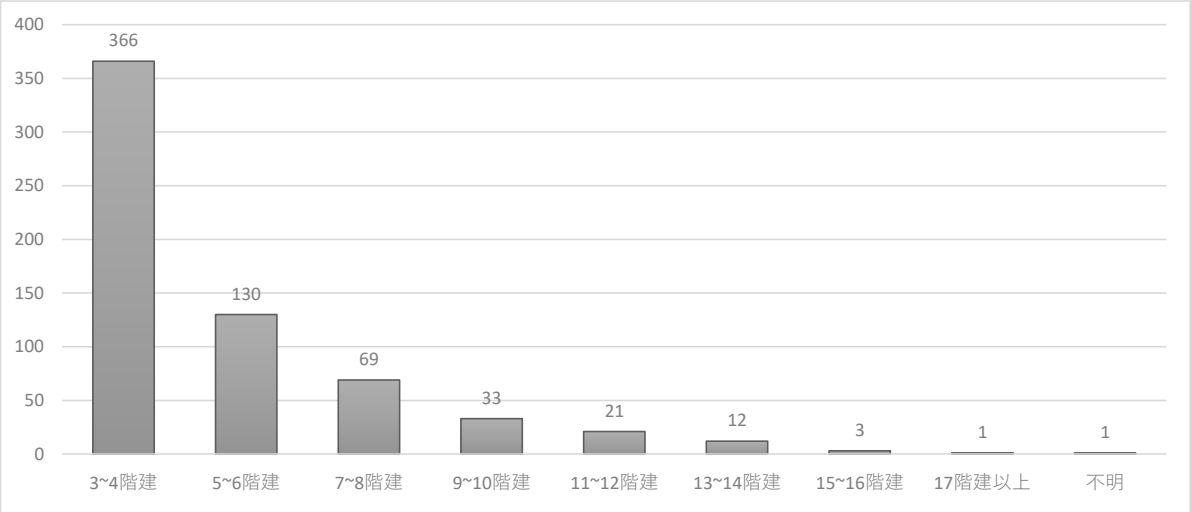
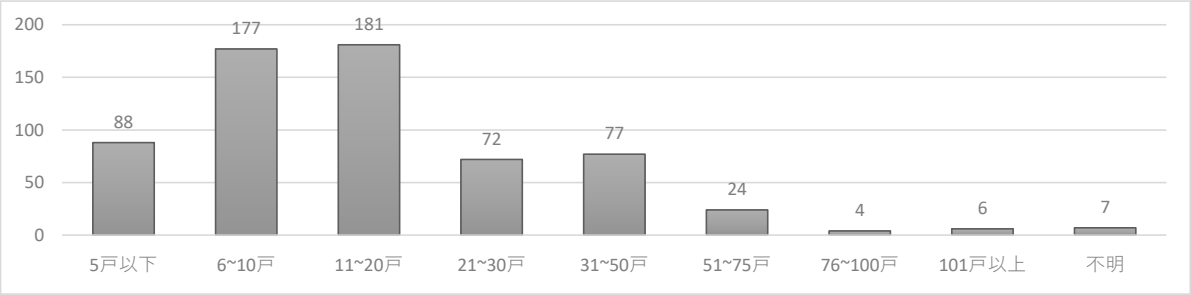


図1-2　戸数　（棟）

合計	5戸以下	6~10戸	11~20戸	21~30戸	31~50戸	51~75戸	76~100戸	101戸以上	不明
636	88	177	181	72	77	24	4	6	7
100.0%	13.8%	27.8%	28.5%	11.3%	12.1%	3.8%	0.6%	0.9%	1.1%



②建物の状況

図2-1　使用状況　（棟）

合計	過半が居住用	過半が非住宅用途	過半が空き家	不明
636	573	17	23	23
100.0%	90.1%	2.7%	3.6%	3.6%

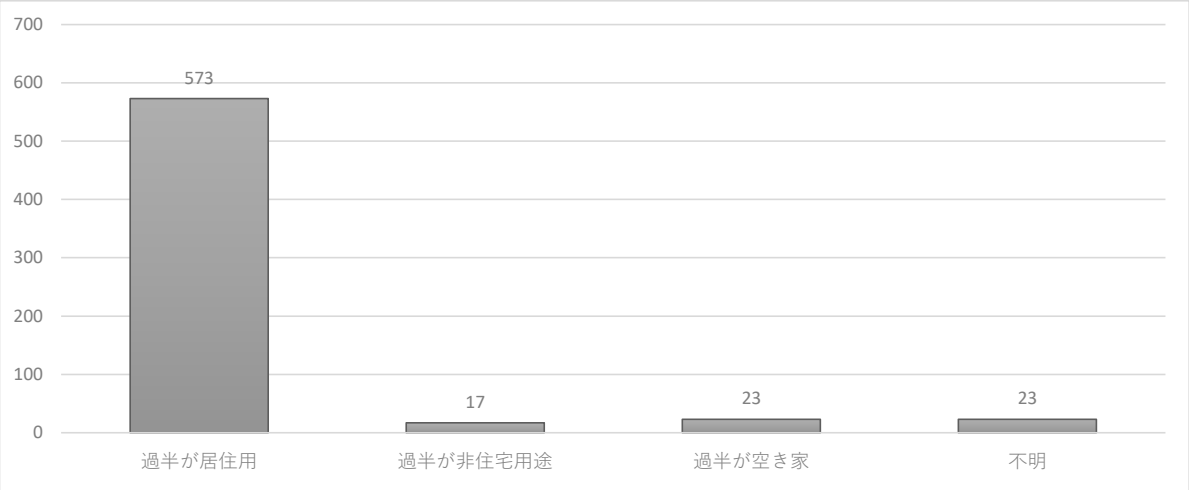
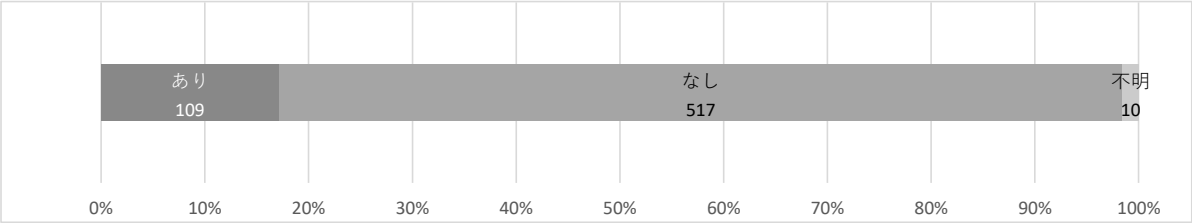


図2-2　管理人室の有無　（棟）

合計	あり	なし	不明
636	109	517	10
100.0%	17.1%	81.3%	1.6%



③維持管理

図-3-1　管理人の有無　（棟）

合計	在	不在	不明
636	17	612	7
100.0%	2.7%	96.2%	1.1%

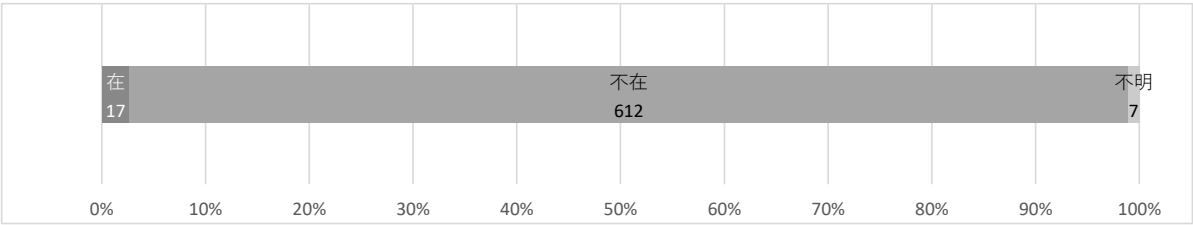
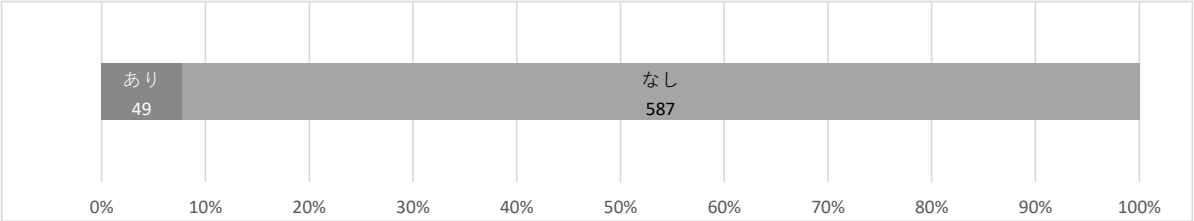


図-3-2　管理組合名の郵便ポスト　（棟）

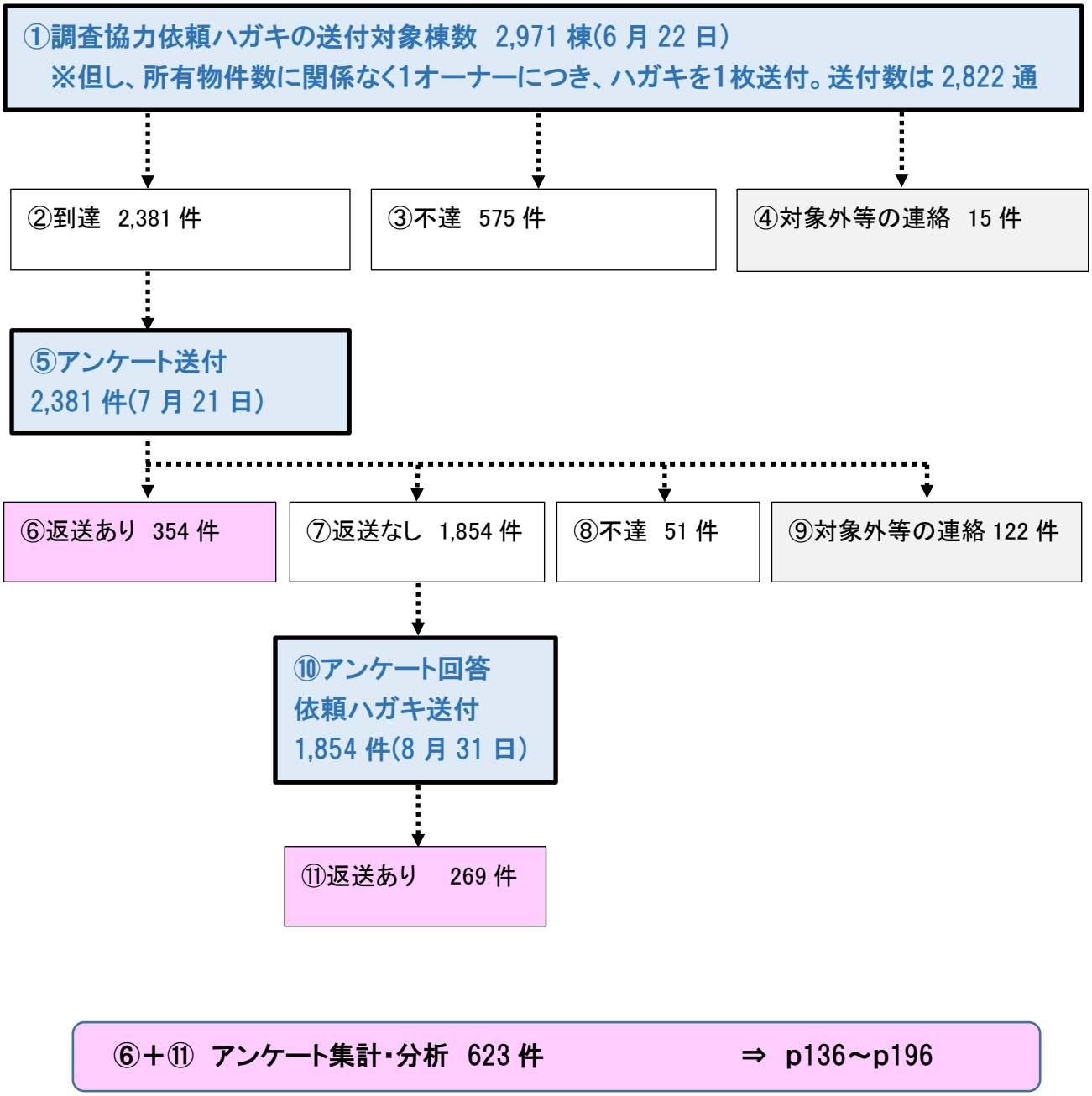
合計	あり	なし	不明
636	49	587	-
100.0%	7.7%	92.3%	-



第 3 章　賃貸マンションに関する調査

1．調査対象賃貸マンションの抽出及びアンケート回収状況

（1）賃貸マンション調査の作業フロー



⑥＋⑪　アンケート集計・分析　623 件　　⇒　p136～p196

（２）地域別アンケート回収率

新宿区にある階数が3階以上の非木造共同住宅で区分所有されていない建物は抽出の結果2,971棟あり（下表のA）、これらについて、あて先を「所有者氏名」または「（該当マンション名）管理者」とした調査協力依頼ハガキを郵送したところ、不達による返送が575件、対象外などの連絡が15件あった（B）。

これらを除いた2,381件へアンケート調査票を郵送したところ（C）、不達による返送が51件、対象外などの連絡が122件あった（D）。これらを除いた2,208件がアンケートの有効配付数（E）。アンケートの有効回答は623件で（F）、回答率は28.2％（G）。

表　調査マンション数

	A 非木造３階建て以上の非区分所有住宅 （棟）	B 調査依頼ハガキ不達・対象外などの連絡 （件）	C アンケート郵送 （件）	D アンケート不達・対象外などの連絡 （件）	E 有効配付数 （件）	F アンケート有効回答 （件）	G アンケート回答率 （F/E ％）
四谷地域	323	58	265	19	246	62	25.2%
箪笥町地域	215	36	179	13	166	40	24.1%
榎町地域	276	48	228	17	211	60	28.4%
若松町地域	238	59	179	13	166	45	27.1%
大久保地域	388	80	308	22	286	67	23.4%
戸塚地域	362	66	296	21	275	80	29.1%
落合第一地域	304	63	241	18	223	63	28.3%
落合第二地域	284	59	225	16	209	68	32.5%
柏木地域	372	75	297	22	275	88	32.0%
新宿駅周辺地域	161	34	127	9	118	45	38.1%
地域不詳	48	12	36	3	33	5	15.2%
総計	2,971	590	2,381	173	2,208	623	28.2%

２．賃貸マンションの管理に関するアンケート調査結果

（１）賃貸マンション調査票の骨子

調査票は分譲マンションの調査票をベースとし、管理組合など分譲のみの項目を削除し、賃貸特有の項目を含めた。賃貸マンションについても現状を把握することを目的とし、それを達成するための７項目を用意した。さらに項目ごとの目的を把握するための設問を設定した。

賃貸マンションの調査項目

① マンションの概要（P137～P148）
形態、構造、階数、住戸数、月額賃料、建築確認年、駐車場等付属施設などにより基本項目を把握

② 管理概要（P149～P152）
管理業務委託の有無、管理員の勤務形態、入居者からの苦情などにより管理状況を把握

③ マンションの入居状況（P153～P162）
入居世帯数、空き家戸数、居住者の状況（年齢層、世帯構成等）、入退去頻度、入居者の募集方法、経営状況、管理運営で困っていることなどにより状況を把握

④ 防災対策（P163～P169）
避難場所周知の有無、備蓄庫の有無、防災訓練実施の有無などにより実施状況を把握

⑤ 長期修繕・大規模修繕（P170～P184）
長期修繕計画の有無、修繕履歴の整備状況、外装等の補修状況などにより取組状況を把握

⑥ 建替えへの取り組み（※旧耐震のみ回答）（P185～P187）
耐震診断の有無、耐震改修工事実施の有無などにより状況を把握

※旧耐震とは、１９８１年(昭和５６年)５月３１日以前に着工したマンションのことです。

⑦ 今後の経営意向、マンション管理の改善・向上（P188～P193）
経営意向、区の施策の認知度、支援施策への要望などによりニーズを把握

（２）各項目の調査結果

① マンションの概要

■マンションの形態

単棟型が90.4％を占める。団地型は3.0％。（ｐ139 図1-1参照）

■構造・階数

RC造（鉄筋コンクリート造）が58.1％で、S造（鉄骨造）も約2割を占めている。階数は5階未満が約7割を占めている。11階以上のマンションは2.6％で分譲マンションと比べ少なく、高層建物は少ない。（ｐ139 図1-2・3・4参照）

■敷地面積・土地の権利

敷地面積は300㎡以下が58.4％で小規模なマンションが多い。土地の権利は、所有権が84.8％を占めているが、地上権及び借地権のマンションも若干存在している。（ｐ140 図1-5・6参照）

■建築面積・延床面積・住戸戸数・戸数規模

建築面積は300㎡以下が59.7％、延床面積は1,000㎡以下が67.2％となっている。

住宅戸数は、「1～10戸」が51.0％、「11～20戸」が23.0％で、20戸以下が7割を占めている。（ｐ140 図1-7・8、ｐ141 図1-9参照）

ワンルーム住戸（住戸面積が30㎡未満の住戸）については、回答のあった623件のうち352件がワンルーム住戸の戸数を回答している。マンションごとに住戸数に対するワンルーム住戸の割合を計算すると、ワンルーム住戸の割合が80％を超えるマンションが31.1％あることが判った。（ｐ141 図1-10参照）

■月額賃料

月額賃料は、「7～10万円」が36.8％を占めており、次いで「5～７万円」が19.4％、「10～15万円」が18.5％となっている。（ｐ142 図1-13参照）

■建物用途

建物の用途が「住居専用」が66.0％を占めている。「住居と事務所の複合」が13.2％、「住居と店舗の複合」が14.3％で、3割程度が複合用途となっている。

主な部屋のタイプは、小家族・単身世帯向けの「40㎡未満」が6割を占めている。

非住宅の区画数は5区画以下が23.1％となっている。非住宅区画の主な用途は「事務所」が32.3％、「店舗」が27.4％となっている。（ｐ141 図1-11、ｐ142 図1-12・14・15参照）

■新築・建築確認年

新築年は、1981～1990年築が21.7%、2001～2010年築が21.0%。旧耐震で建てられた賃貸マンションは17%程度である。

建築確認年は、2001～2010年が13.0%で最も多いが、無回答が50.7%を占め、確認年月を把握していないマンションが多いことが判った。（p143 図1-17・18参照）

■マンション経営者

マンションの経営者の属性は、「個人オーナー」が71.7%、「賃貸マンションを事業としている法人」が21.2%となっている。（p143 図1-19参照）

■設備・付属施設

付属施設の設置率が比較的高いのは、「ゴミ集積場」が66.6%、「掲示板」が55.4%である。「オートロック」が43.0%、「防犯カメラ」が29.7%、「集会室」は1.6%、「防災センター」は4.5%、「管理事務所」は16.5%に留まっている。

「エレベーター」についても設置されているのは30.7%に留まっている。（p144 図1-20～23、p145 図1-26～31参照）

防災関連施設については、「エレベーターでの地震時管制の導入」が40.3%、「自家発電装置付エレベーター」が設置されているマンションは5.8%となっている。（p145 図1-24・25参照）

■駐車・駐輪場

機械式駐車場は4.2%に設置されており、自走式駐車場は28.9%に設置されている。駐車台数は、機械式、自走式とも5台以下であることが多い。

駐輪場（自転車）は62.4%に設置されている。駐輪場（バイク）は18.6%に設置されている。（p146 図1-32～37参照）

■登録状況

「長期優良住宅認定」有りの割合は2.4%、「住宅性能評価の有無」は、「設計住宅性能評価」有りの割合が2.6%、「建設住宅性能評価」有りの割合が1.8%となっている。（p148 図1-44・45参照）

「耐震マーク」の交付を受けたマンションは3.9%となっている。（p148 図1-46参照）

① マンションの概要(問1～問6)

図1-1　形態　(件)

合計	単棟型	団地型	無回答
623	563	19	41
100.0%	90.4%	3.0%	6.6%

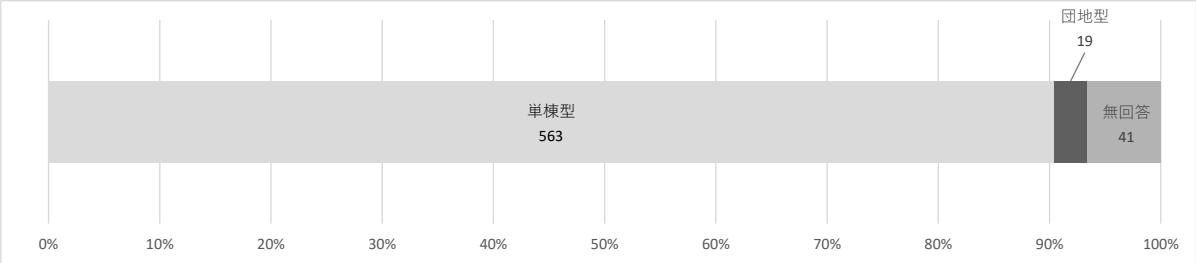


図1-2　構造形式　(件)

合計	RC造	SRC造	S造	RC・SRC造	SRC・S造	RC・S造	その他	無回答
623	362	66	146	3	1	1	17	27
100.0%	58.1%	10.6%	23.4%	0.5%	0.2%	0.2%	2.7%	4.3%

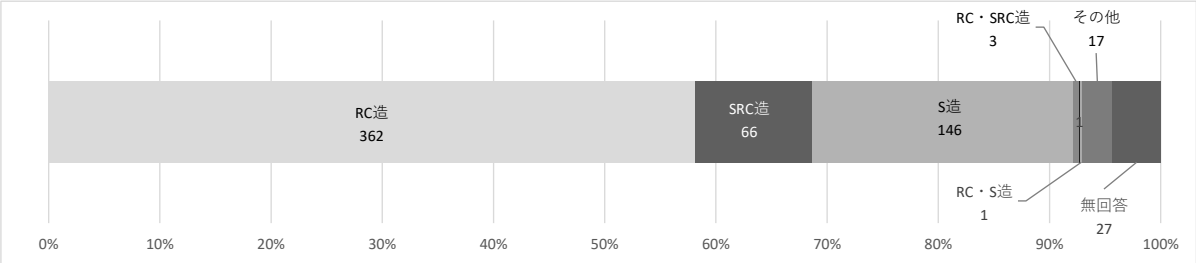


図1-3　階数　地上　(件)

合計	3～4階	5～6階	7～8階	9～10階	11～12階	13～14階	15～16階	17階以上	無回答
623	420	107	43	28	6	10	0	0	9
100.0%	67.4%	17.2%	6.9%	4.5%	1.0%	1.6%	0.0%	0.0%	1.4%

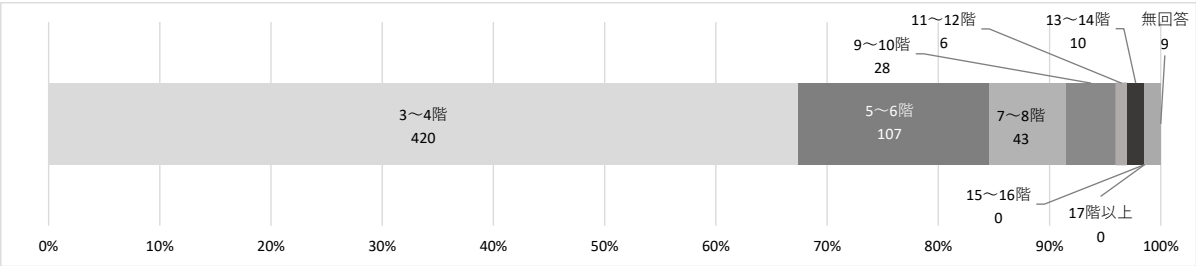


図1-4　階数　地下　(件)

合計	1階	2階	3階以上	地階なし	無回答
623	82	5	1	156	379
100.0%	13.2%	0.8%	0.2%	25.0%	60.8%

図1-5　敷地面積　（件）

合計	～300㎡	301～1000㎡	1001～3000㎡	3001～10000㎡	10001㎡以上	無回答
623	364	119	22	1	0	117
100.0%	58.4%	19.1%	3.5%	0.2%	0.0%	18.8%

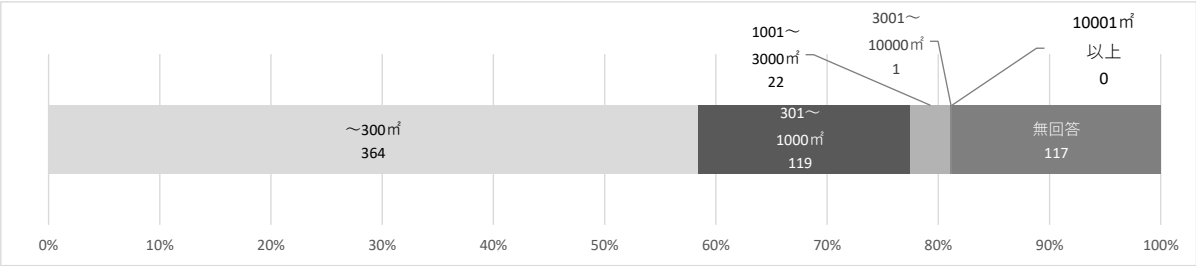


図1-6　土地の権利　（件）

合計	所有権	地上権	借地権	定期借地権	所有権・地上権	所有権・借地権	無回答
623	528	6	49	3	2	2	33
100.0%	84.8%	1.0%	7.9%	0.5%	0.3%	0.3%	5.3%

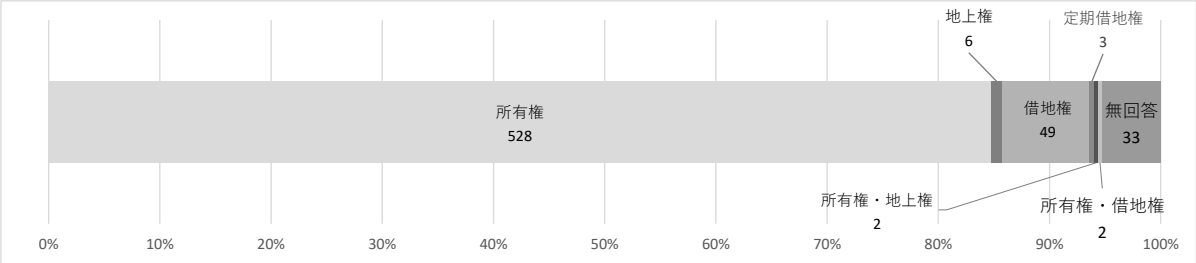


図1-7　建築面積　（件）

合計	～300㎡	301～1000㎡	1001～3000㎡	3001～10000㎡	10001㎡以上	無回答
623	372	42	7	0	0	202
100.0%	59.7%	6.7%	1.1%	0.0%	0.0%	32.4%

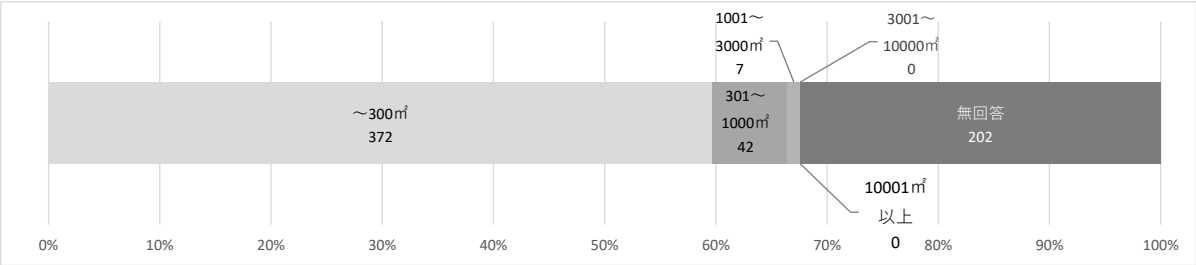


図1-8　延床面積　（件）

合計	～300㎡	301～1000㎡	1001～3000㎡	3001～10000㎡	10001㎡以上	無回答
623	184	235	73	14	1	116
100.0%	29.5%	37.7%	11.7%	2.2%	0.2%	18.6%

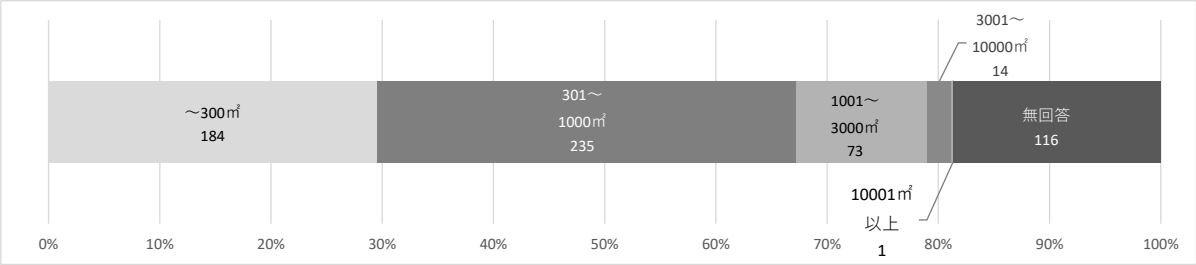


図1-9　住宅戸数　（件）

合計	1～10戸	11～20戸	21～30戸	31～50戸	51～75戸	76～100戸	101戸以上	無回答
623	318	143	53	23	16	7	3	60
100.0%	51.0%	23.0%	8.5%	3.7%	2.6%	1.1%	0.5%	9.6%

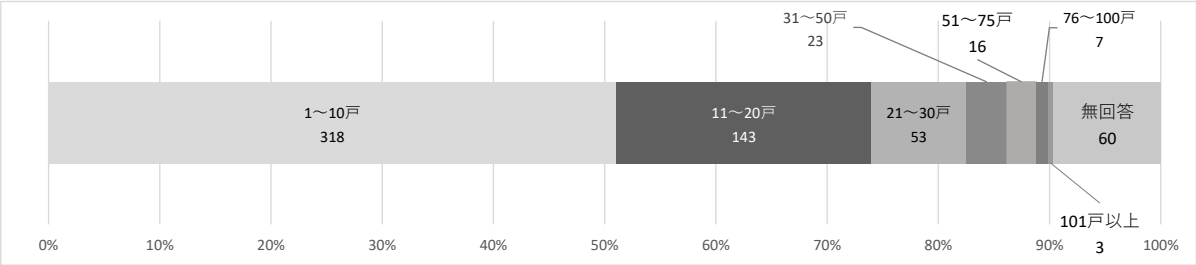


図1-10(1)　住宅戸数　ワンルームの戸数　（件）

合計	0戸	1～5戸	6～10戸	11～20戸	21～30戸	31戸～	無回答
623	63	117	119	69	22	25	208
100.0%	10.1%	18.8%	19.1%	11.1%	3.5%	4.0%	33.4%

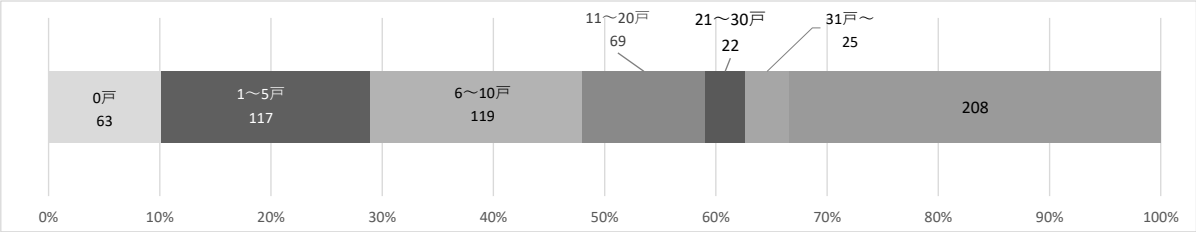


図1-10(2)　ワンルーム住戸の割合　（件）

合計	0%	~20%	~40%	~60%	~80%	80%超	無回答
623	63	26	31	37	45	194	227
100.0%	10.1%	4.2%	5.0%	5.9%	7.2%	31.1%	36.4%

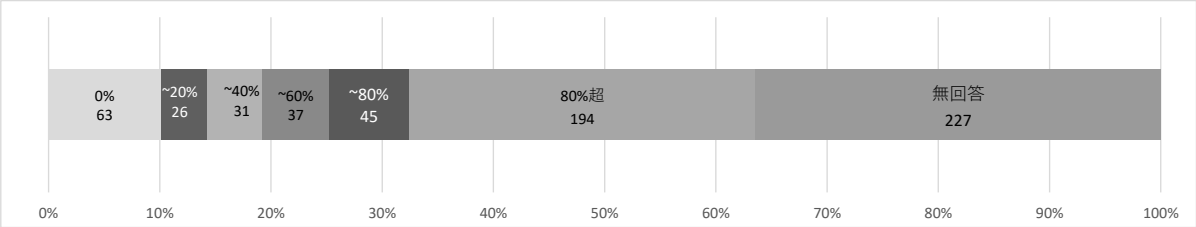


図1-11　用途　（件）

合計	住居専用	住居と事務所の複合	住居と店舗の複合	その他	無回答
623	411	82	89	26	15
100.0%	66.0%	13.2%	14.3%	4.2%	2.4%

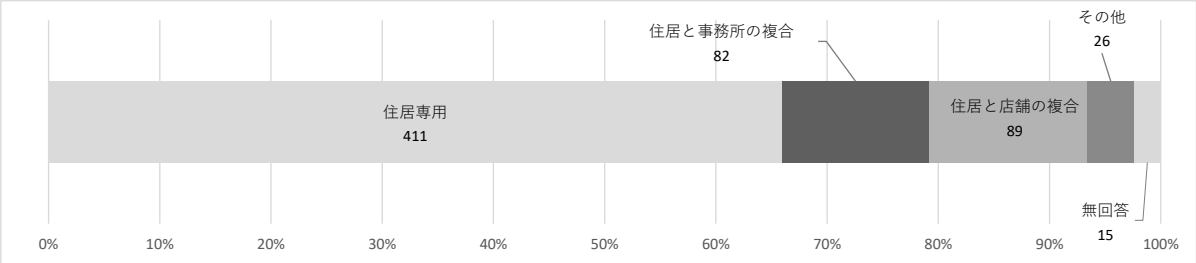


図1-12　主要な部屋のタイプ　（件）

合計	40㎡未満	40～75㎡未満	75㎡以上	無回答
623	371	126	11	115
100.0%	59.6%	20.2%	1.8%	18.5%

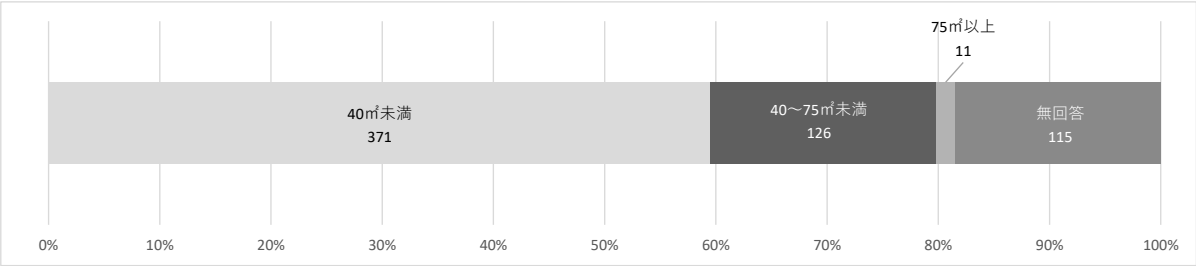


図1-13　月額賃料　（件）

合計	3万円未満	3~5万円未満	5~7万円未満	7~10万円未満	10~15万円未満	15万円以上	無回答
623	4	6	121	229	115	41	107
100.0%	0.6%	1.0%	19.4%	36.8%	18.5%	6.6%	17.2%

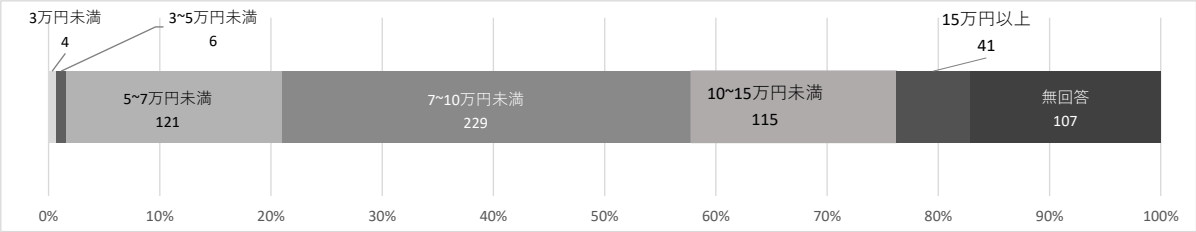


図1-14　非住宅区画(戸数・区画数)　（件）

合計	1～5区画	6～10区画	11～20区画	21～30区画	31区画～	なし・0区画	無回答
623	144	12	7	0	1	112	347
100.0%	23.1%	1.9%	1.1%	0.0%	0.2%	18.0%	55.7%

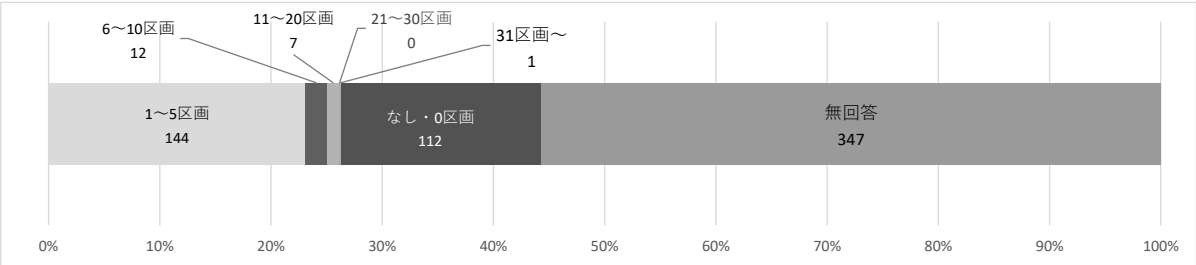


図1-15　非住宅区画の主な用途　（件）

合計	店舗	事務所	店舗と事務所	店舗、事務所とその他	その他	無回答
164	45	53	18	2	30	16
100.0%	27.4%	32.3%	11.0%	1.2%	18.3%	9.8%

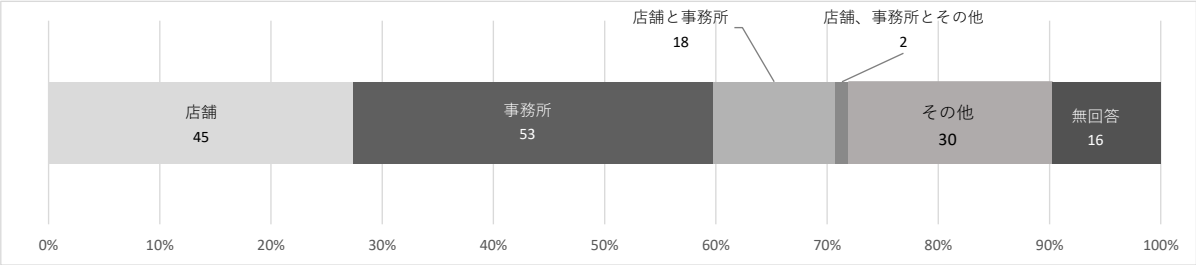


図1-16　専有部分の合計床面積　（件）

合計	300㎡未満	300～1000㎡	1001～3000㎡	3001～10000㎡	10001㎡以上	無回答
623	83	67	28	9	0	436
100.0%	13.3%	10.8%	4.5%	1.4%	0.0%	70.0%

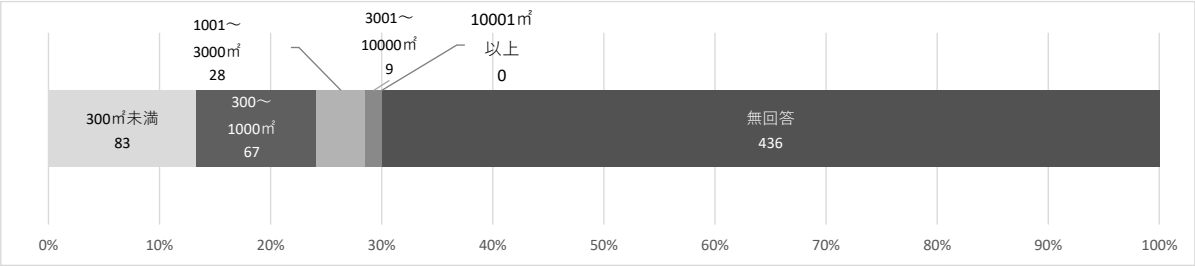


図1-17　新築年　（件）

合計	1970年以前	1971~1980年	1981~1990年	1991~2000年	2001~2010年	2011年以降	無回答
623	27	77	135	98	131	57	98
100.0%	4.3%	12.4%	21.7%	15.7%	21.0%	9.1%	15.7%

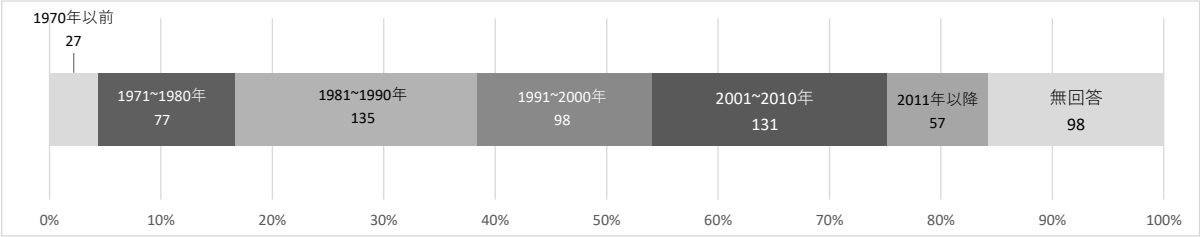


図1-18　建築確認年　（件）

合計	1970年以前	1971~1980年	1981~1990年	1991~2000年	2001~2010年	2011年以降	無回答
623	13	38	69	64	81	42	316
100.0%	2.1%	6.1%	11.1%	10.3%	13.0%	6.7%	50.7%

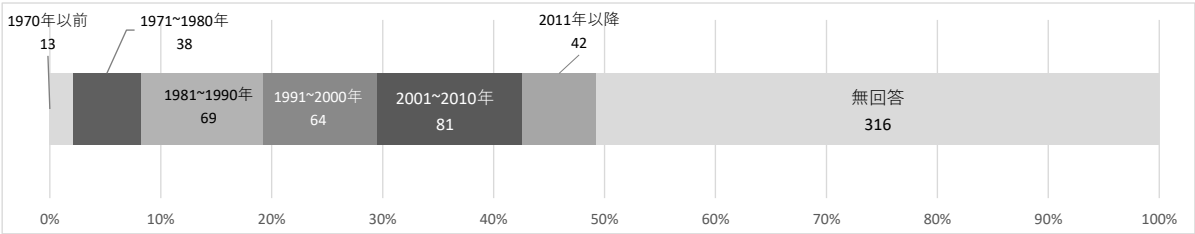


図1-19　マンション経営者の属性　（件）

合計	個人オーナー	賃貸マンションを事業としている法人	その他	無回答
623	447	132	21	23
100.0%	71.7%	21.2%	3.4%	3.7%

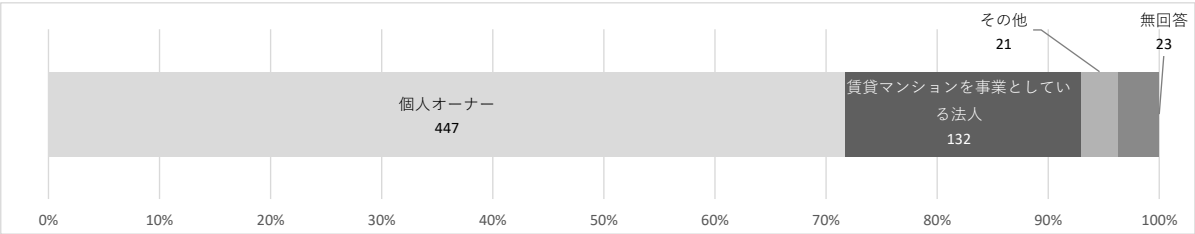


図1-20　集会室の有無　（件）

合計	あり	なし	無回答
623	10	585	28
100.0%	1.6%	93.9%	4.5%

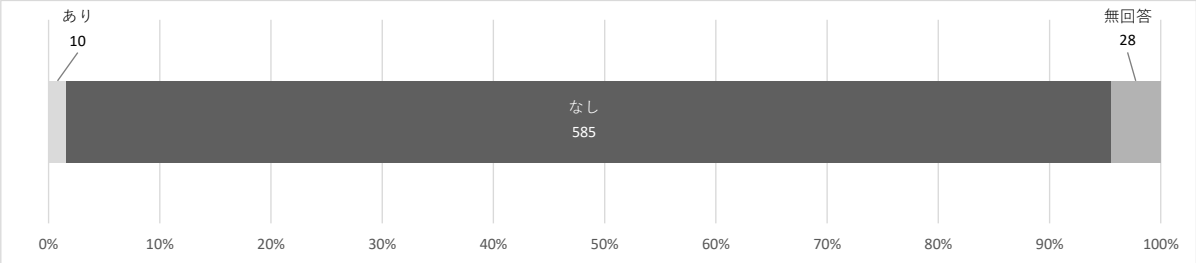


図1-21　管理事務所の有無　（件）

合計	あり	なし	無回答
623	103	490	30
100.0%	16.5%	78.7%	4.8%

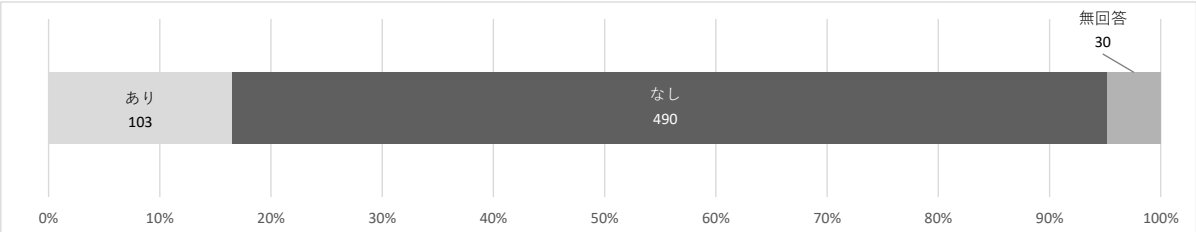


図1-22　エレベーターの有無　（件）

合計	あり	なし	無回答
623	191	397	35
100.0%	30.7%	63.7%	5.6%

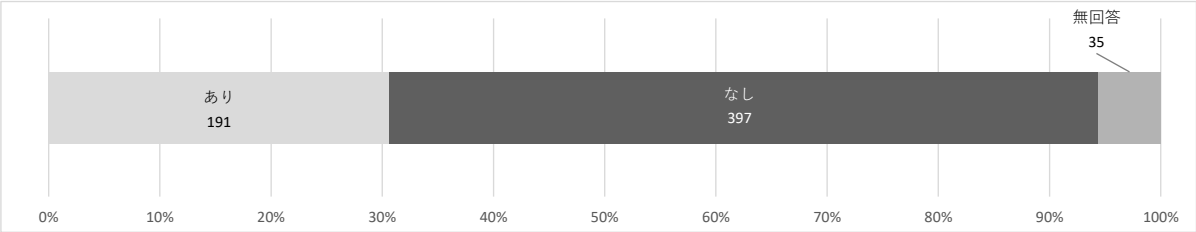


図1-23　エレベーターの台数　（件）

合計	1台	2台	3台	4台	5台	6台以上	無回答
191	163	7	1	1	0	0	19
100.0%	85.3%	3.7%	0.5%	0.5%	0.0%	0.0%	9.9%

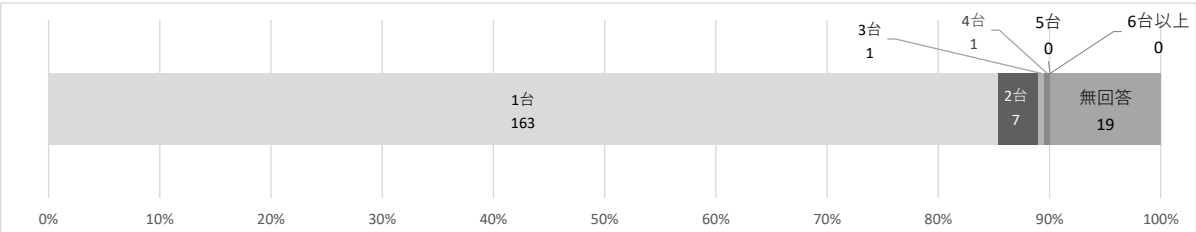


図1-24　自家発電装置付エレベーターの台数　（件）

合計	1台	2台	3台	4台	5台	6台以上	なし・0台	無回答
191	11	0	0	0	0	0	21	159
100.0%	5.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	11.0%	83.2%

図1-25　地震時管制導入エレベーターの有無　（件）

合計	あり	なし	無回答
191	77	40	74
100.0%	40.3%	20.9%	38.7%

図1-26　防災センターの有無　（件）

合計	あり	なし	無回答
623	28	518	77
100.0%	4.5%	83.1%	12.4%

図1-27　オートロックの有無　（件）

合計	あり	なし	無回答
623	268	320	35
100.0%	43.0%	51.4%	5.6%

図1-28　防犯カメラの有無　（件）

合計	あり	なし	無回答
623	185	400	38
100.0%	29.7%	64.2%	6.1%

図1-29　掲示板の有無　（件）

合計	あり	なし	無回答
623	345	232	46
100.0%	55.4%	37.2%	7.4%

図1-30　ゴミ集積場の有無　（件）

合計	あり	なし	無回答
623	415	177	31
100.0%	66.6%	28.4%	5.0%

図1-31　その他付属施設の有無　（件）

合計	あり	なし	無回答
623	42	75	506
100.0%	6.7%	12.0%	81.2%

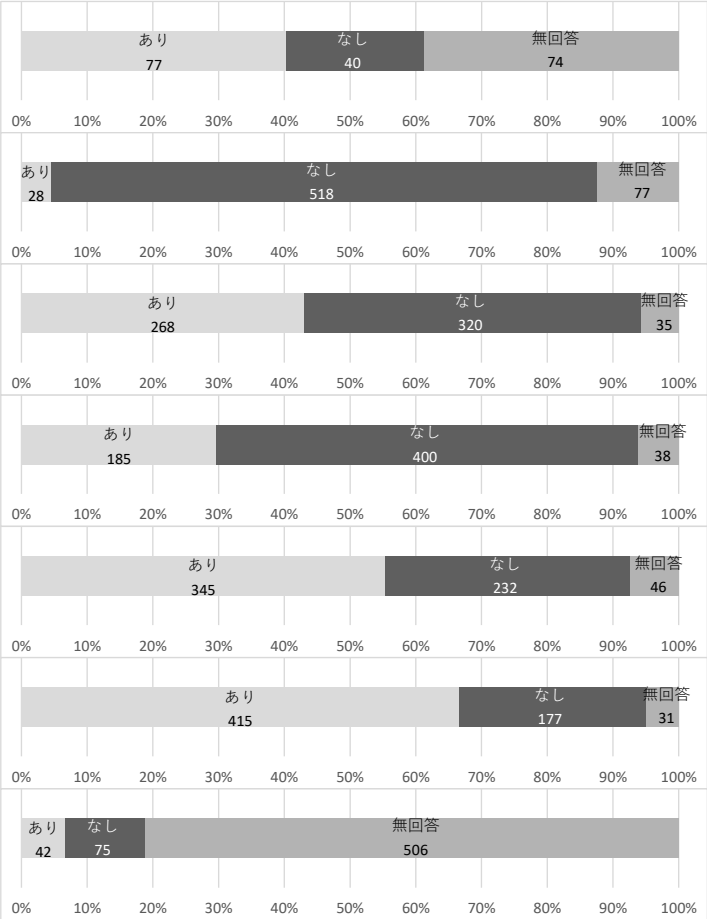


図1-32　機械式駐車場の有無　（件）

合計	あり	なし	無回答
623	26	369	228
100.0%	4.2%	59.2%	36.6%

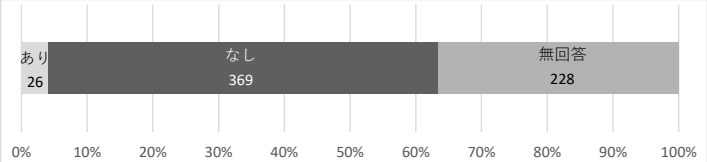


図1-33　自走式駐車場の有無　（件）

合計	あり	なし	無回答
623	180	294	149
100.0%	28.9%	47.2%	23.9%

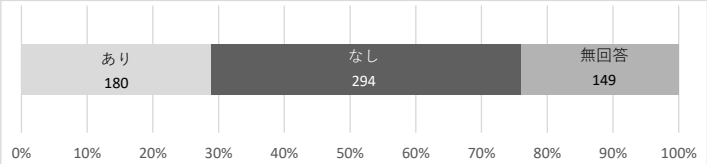


図1-34　駐輪場（自転車）の有無　（件）

合計	あり	なし	無回答
623	389	149	85
100.0%	62.4%	23.9%	13.6%

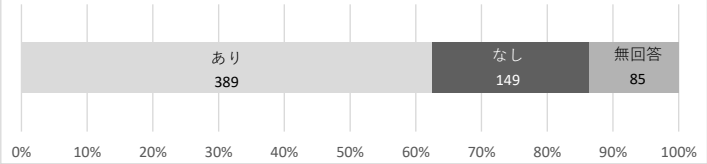


図1-35　駐輪場（バイク）の有無　（件）

合計	あり	なし	無回答
623	116	272	235
100.0%	18.6%	43.7%	37.7%

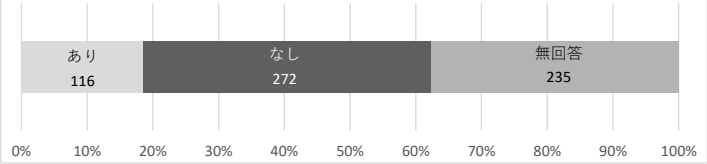


図1-36　機械式駐車場の台数　（件）

合計	5台以下	6～10台	11～20台	21～50台	51～100台	101台以上	無回答
26	8	5	6	3	0	0	4
100.0%	30.8%	19.2%	23.1%	11.5%	0.0%	0.0%	15.4%

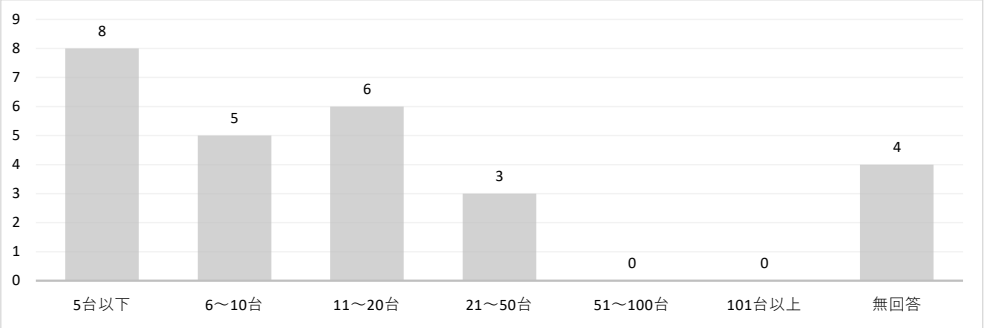


図1-37　自走式駐車場の台数　（件）

合計	5台以下	6～10台	11～20台	21～50台	51～100台	101台以上	無回答
180	135	16	6	4	0	0	19
100.0%	75.0%	8.9%	3.3%	2.2%	0.0%	0.0%	10.6%

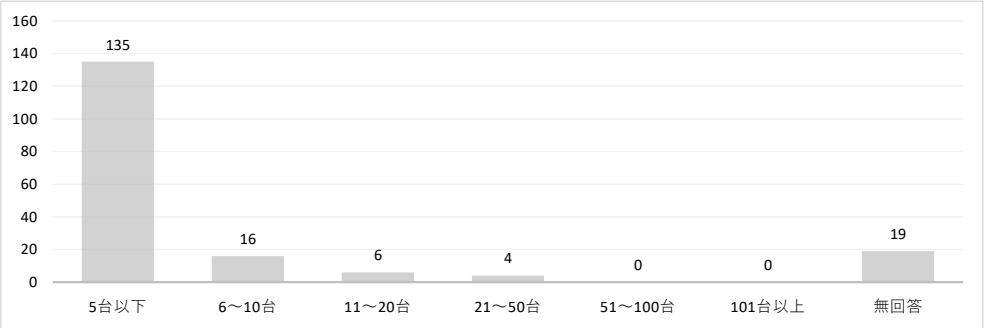


図1-38　駐輪場（自転車）の台数　（件）

合計	5台以下	6～10台	11～20台	21～50台	51～100台	101台以上	無回答
389	124	100	45	24	10	1	85
100.0%	31.9%	25.7%	11.6%	6.2%	2.6%	0.3%	21.9%

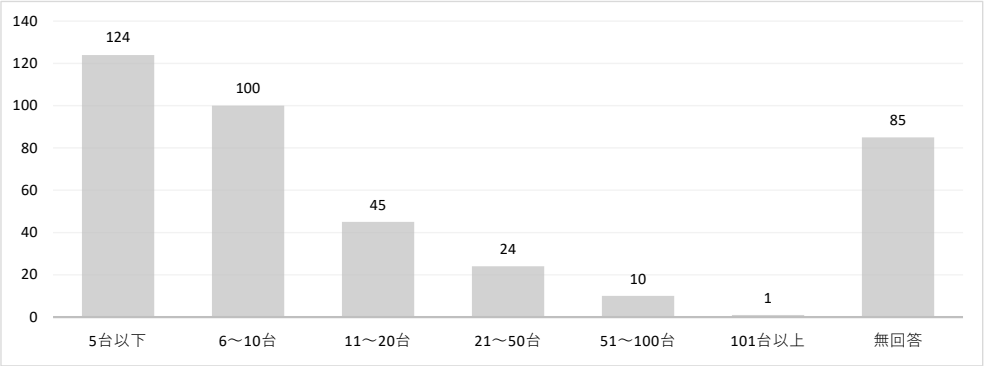


図1-39　駐輪場（バイク）の台数　（件）

合計	5台以下	6～10台	11～20台	21～50台	51～100台	101台以上	無回答
116	79	7	1	0	0	0	29
100.0%	68.1%	6.0%	0.9%	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%

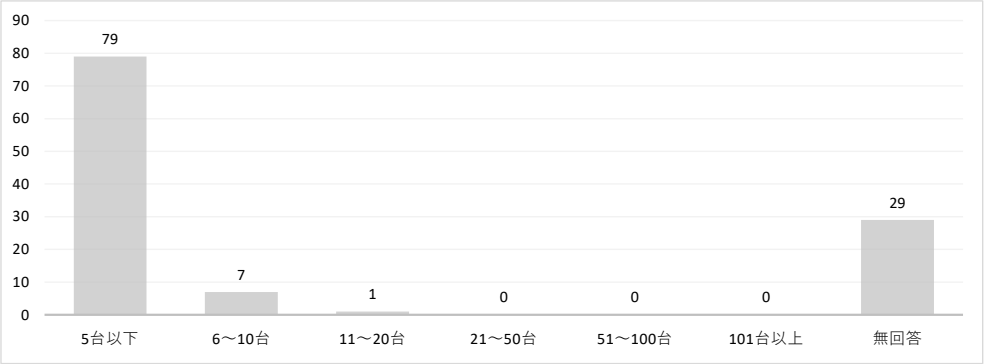


図1-40　機械式駐車場の月額使用料　（件）

合計	10000円以下	10001～15000円以下	15001～20000円以下	20001～25000円以下	25001～30000円以下	30001円以上	無回答
26	1	1	1	0	2	7	14
100.0%	3.8%	3.8%	3.8%	0.0%	7.7%	26.9%	53.8%

図1-41　自走式駐車場の月額使用料　（件）

合計	10000円以下	10001～15000円以下	15001～20000円以下	20001～25000円以下	25001～30000円以下	30001円以上	無回答
180	6	2	15	12	24	41	80
100.0%	3.3%	1.1%	8.3%	6.7%	13.3%	22.8%	44.4%

図1-42　駐輪場（自転車）の月額使用料　（件）

合計	100円以下	101～200円以下	201～300円	301～400円	401～500円	501円以上	無回答
389	185	2	4	0	9	11	178
100.0%	47.6%	0.5%	1.0%	0.0%	2.3%	2.8%	45.8%

図1-43　駐輪場（バイク）の月額使用料　（件）

合計	100円以下	101～200円以下	201～300円	301～400円	401～500円	501円以上	無回答
116	35	0	0	0	0	32	49
100.0%	30.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	27.6%	42.2%

図1-44　長期優良住宅認定の有無　（件）

合計	あり	なし	無回答
623	15	349	259
100.0%	2.4%	56.0%	41.6%

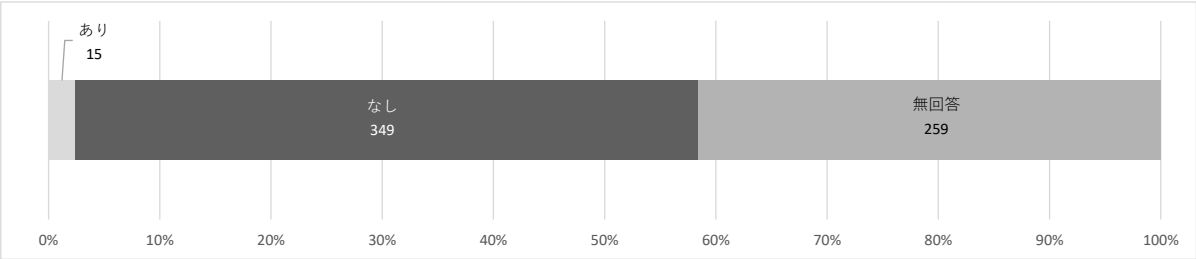


図1-45　住宅性能評価の有無　（件）

合計	設計住宅性能評価	建設住宅性能評価	設計・建設住宅性能評価	無	無回答
623	16	11	7	302	287
100.0%	2.6%	1.8%	1.1%	48.5%	46.1%

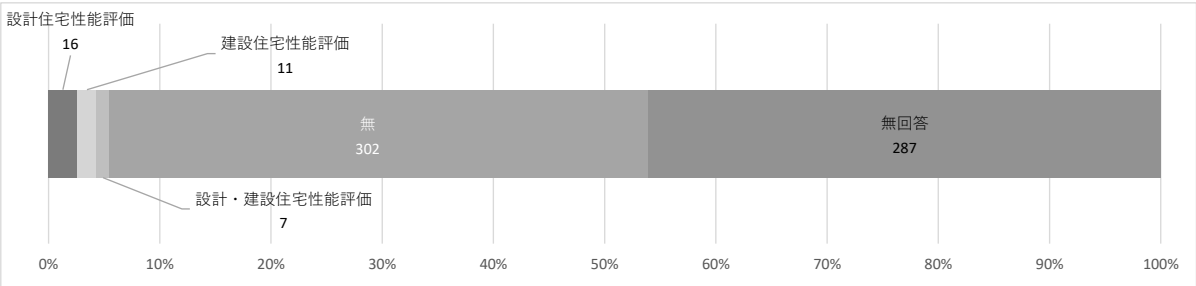
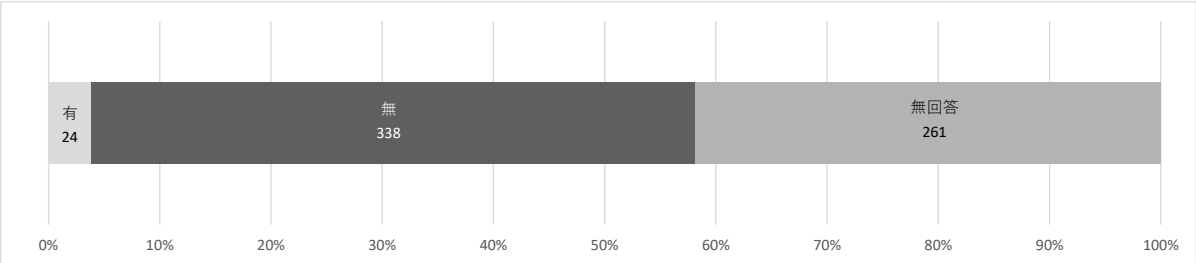


図1-46　耐震マークの交付の有無　（件）

合計	有	無	無回答
623	24	338	261
100.0%	3.9%	54.3%	41.9%



② 管理概要

■管理業務

管理業務を委託しているマンションは49.0%。管理員のいないマンションが39.6%ある。（ｐ150 図2-1・3参照）

管理会社の変更は、15.7%が「ある」と回答している。変更理由は、「もっと高い水準のサービスを希望したため」が50.0%で最も高く、「管理会社との間でトラブルがあったため」が16.7%となっている。（ｐ150 図2-4、ｐ151 図2-5参照）

■入居者からの苦情

入居者からの苦情は、「騒音」が20.7%、次いで「ごみ問題」17.5%である。（ｐ152 図2-6参照）

② 管理概要(問7～問12)

図2-1　管理業務委託の有無　(件)

合計	有	無	無回答
623	305	275	43
100.0%	49.0%	44.1%	6.9%

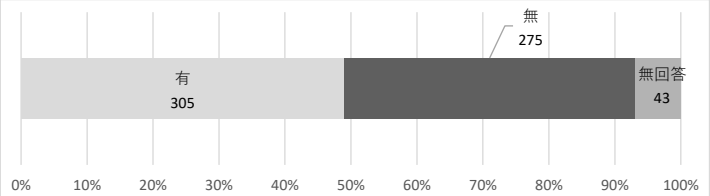


図2-2　管理業登録番号の有無　(件)

合計	有	無	無回答
305	91	42	172
100.0%	29.8%	13.8%	56.4%

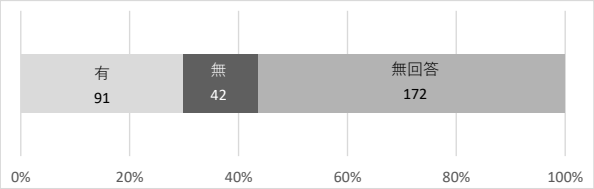


図2-3　管理員の勤務形態　(件)

合計	住み込み	日勤	巡回	居住者の一人が管理員	管理員なし	無回答
623	15	32	139	47	247	143
100.0%	2.4%	5.1%	22.3%	7.5%	39.6%	23.0%

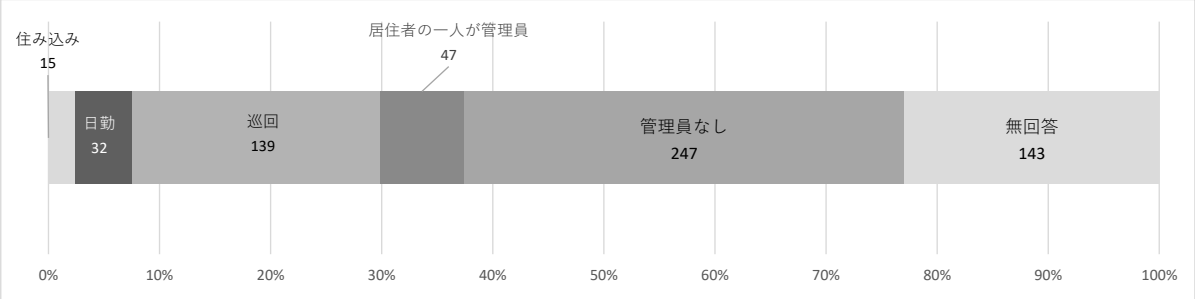


図2-4　管理会社を変更したことの有無　(件)

合計	有	無	変更を検討している	無回答
305	48	237	2	18
100.0%	15.7%	77.7%	0.7%	5.9%

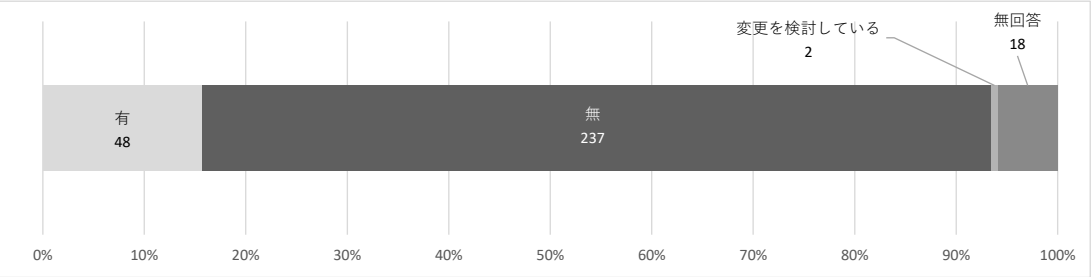


図2-5　管理会社を変更した理由(複数回答)　(件)

合計	前の管理会社より料金の安い管理会社が見つかったため	もっと高い水準のサービスを希望したため	大規模修繕をきっかけに修繕工事の得意な管理会社に変更する必要があったため	前の管理会社との間でトラブルがあったため	その他
48	4	24	3	8	15
100.0%	8.3%	50.0%	6.3%	16.7%	31.3%

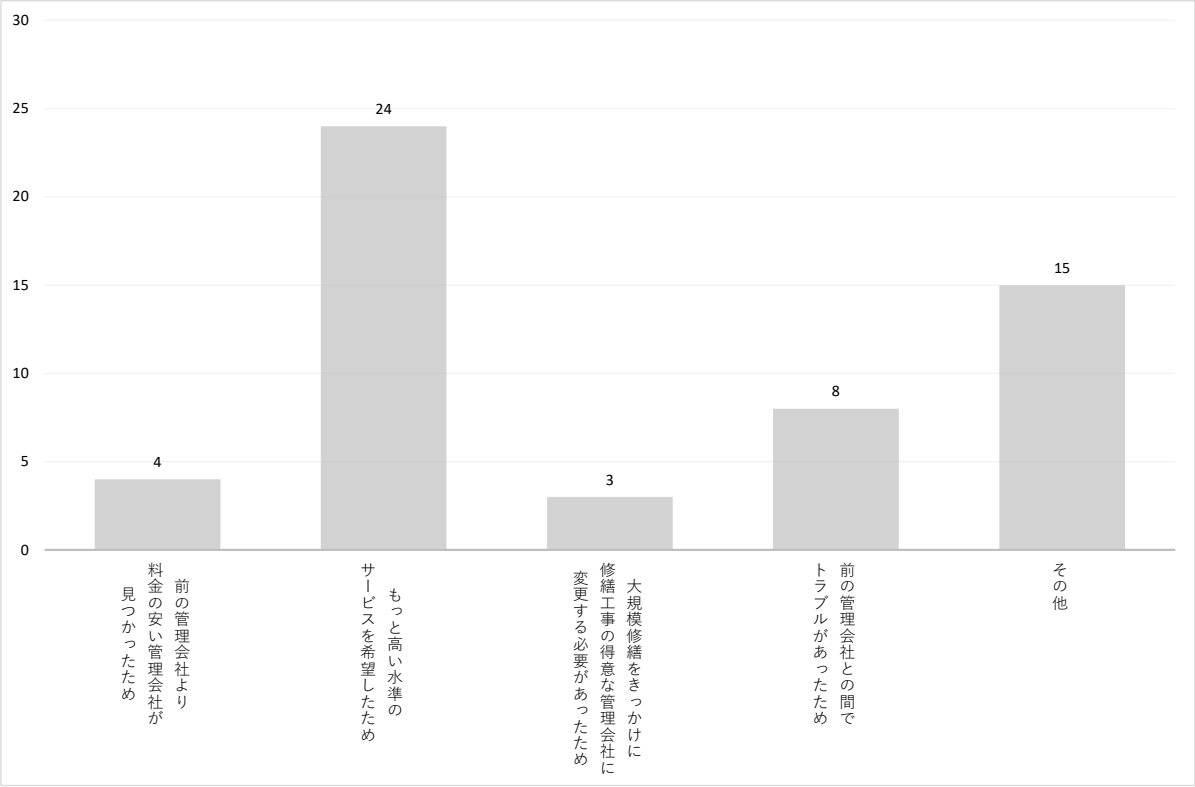
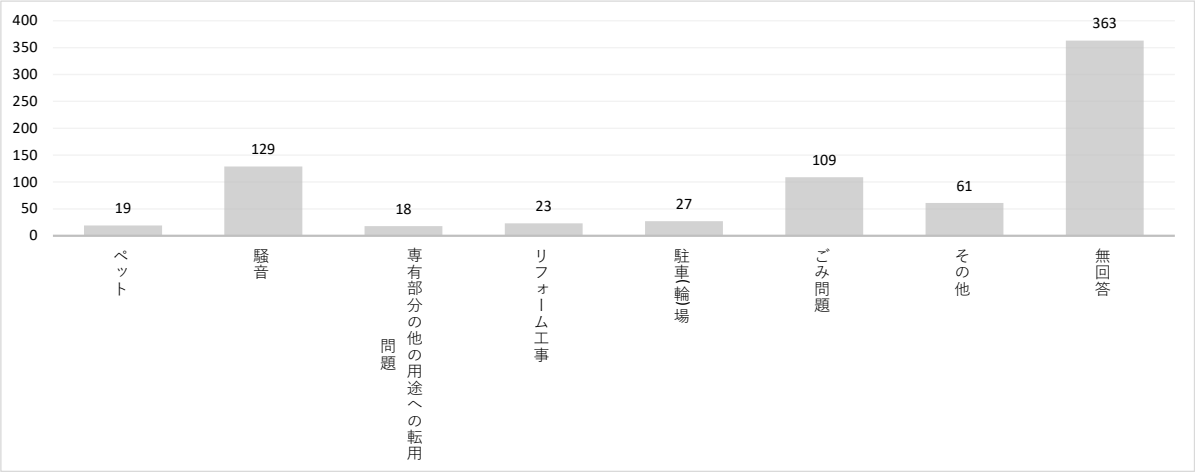


図2-6　入居者から持ち込まれる苦情(複数回答)　(件)

合計	ペット	騒音	専有部分の他の用途への転用問題	リフォーム工事	駐車(輪)場	ごみ問題	その他	無回答
623	19	129	18	23	27	109	61	363
100.0%	3.0%	20.7%	2.9%	3.7%	4.3%	17.5%	9.8%	58.3%



③ マンションの入居状況

■入居の状況

入居世帯数は、10戸以下が53.3%、11～30戸が31.0%となっている。空き室数は「10戸以下」が20.7%となっている。（ｐ155 図3-1参照）

住居用途を別の用途で使用している戸数は「10戸以下」が11.1%で、1割程度のマンションでは住居以外での住戸の使用がみられる。（ｐ155 図3-3参照）

駐車場について、52.2%は空きがない状況である。（ｐ156 図3-5参照）

■居住者の状況

「高齢者のみが居住している住戸」があるのは21.5%。分譲マンションでは約6割であったのと比較すると少ない。「子どものいる住戸」は21.2%、「外国人がいる住戸」は28.4%となっている。（ｐ157 図3-7～12参照）

最も多い年齢層は、「40歳未満」が60.7%、「40～60歳未満」が23.6%、「60歳以上」が3.0%となっている。最も多い世帯構成は、「単身世帯」が67.4%、「夫婦のみ」が9.3%、「ファミリー」が7.2%となっている。（ｐ157 図3-13・14参照）

■入居者の募集

募集は、「仲介業務について特定の業者と契約している」が47.4%、「空き家が生じた都度、地域の不動産業者に仲介を依頼している」が38.0%となっている。「一括して借り上げてもらっている」が13.0%ある。（ｐ158 図3-16参照）

■賃貸住宅の経営状態

経営状態は、「順調である」が25.2%、「ほぼ順調である」が50.7%で、概ね良好といえる。「厳しい」が5.8%あり、経営上の問題として、「ローンの返済が苦しくなっている」が37.1%。「入居が進まないため家賃を下げざるをえなかった」が26.5%である。（ｐ158 図3-17・p159 図3-18参照）

■入居者・建物の管理

入居者とのコミュニケーションについて、「入居者と直接会うことはほとんどない」が28.9%、「入居者とは挨拶を交わす程度」が27.6%。一方、「入居者と日常的に親しく付き合っている」が11.7%あり、経営者と入居者との関係はマンションにより違いがある。（ｐ160 図3-19参照）

日ごろのマンション管理運営で困っていることは「大地震に対する具体的な備えや取り組みの方法」が18.0%、「大規模地震に対する建物の耐震性」が12.5%で、地震に関する関心が高い結果となった。また、「大規模修繕工事の実施」が14.1%、「居住ルールを守らない居住者の増加」が12.2%となっている。

（ｐ160 図3-20参照）

■自治会組織

自治組織のあるマンションはほとんどない。また、町会との関係は、「マンション全体でまとまって地元町会に参加」が39.0%あるが、「地元町会に加入していない」るマンションも31.5%となっている。（p161 図3-21・22参照）

③ マンションの入居状況(問13～問24)

図3-1　入居世帯数　(件)

合計	10戸以下	11～30戸以下	31～50戸以下	51～100戸以下	101戸以上	無回答
623	332	193	24	18	5	51
100.0%	53.3%	31.0%	3.9%	2.9%	0.8%	8.2%

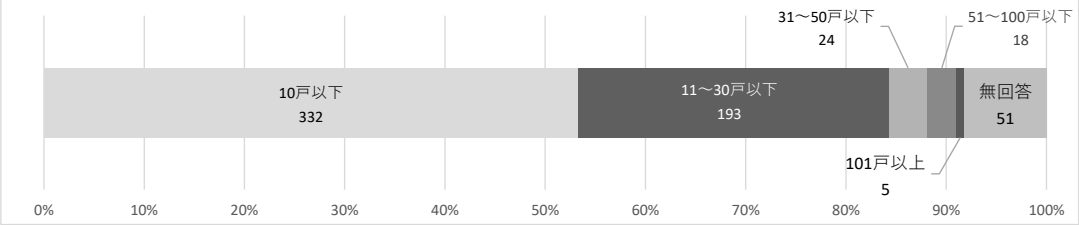


図3-2　空き室の戸数　(件)

合計	1～10戸以下	11～30戸以下	31～50戸以下	51～100戸以下	101戸以上	なし・0戸	無回答
623	129	1	0	0	0	348	145
100.0%	20.7%	0.2%	0.0%	0.0%	0.0%	55.9%	23.3%

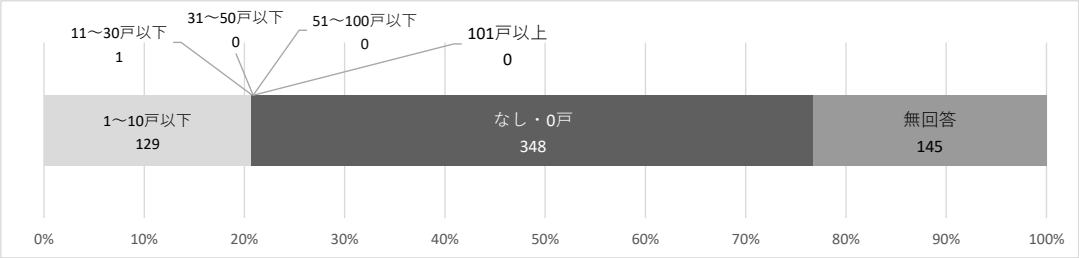


図3-3　住居用途を別の用途で使用している戸数　(件)

合計	1～10戸以下	11～30戸以下	31～50戸以下	51～100戸以下	101戸以上	なし・0戸	無回答
623	69	4	0	0	0	309	241
100.0%	11.1%	0.6%	0.0%	0.0%	0.0%	49.6%	38.7%

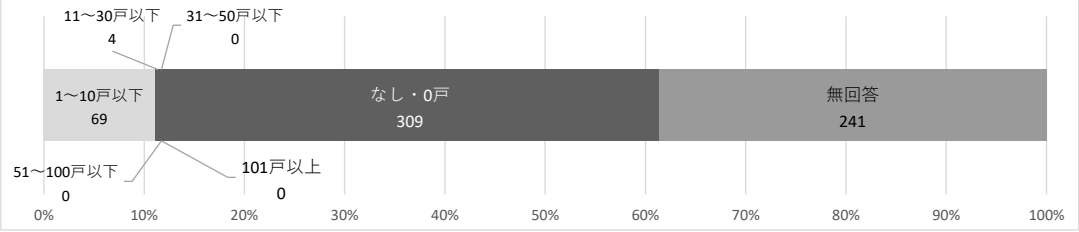


図3-4　上記の主な用途　(件)

合計	店舗	事務所	店舗及び事務所	その他	無回答
73	13	33	7	11	9
100.0%	17.8%	45.2%	9.6%	15.1%	12.3%

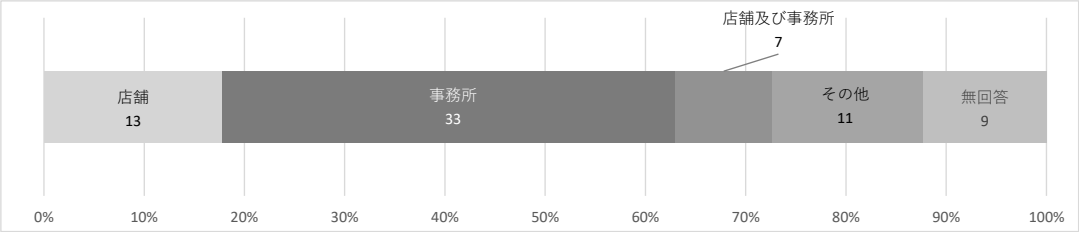


図3-5　駐車場の状況(空き区画の有無)　(件)

合計	有	無	無回答
623	83	325	215
100.0%	13.3%	52.2%	34.5%

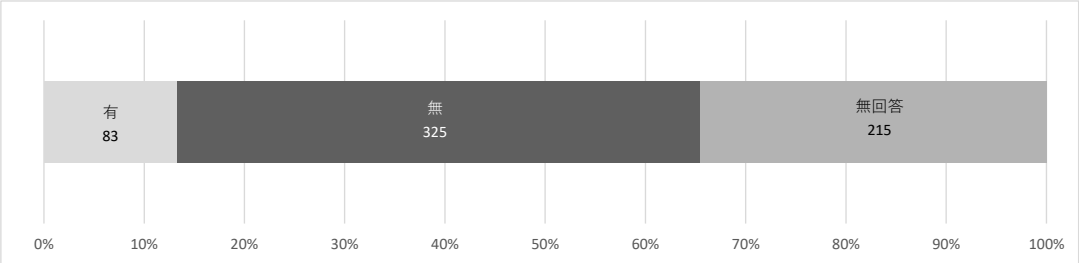


図3-6　駐車場が空いている場合の区画数　(件)

合計	10区画以下	11～30区画	31～50区画	51～100区画	101区画以上	無回答
83	70	2	0	0	0	11
100.0%	84.3%	2.4%	0.0%	0.0%	0.0%	13.3%

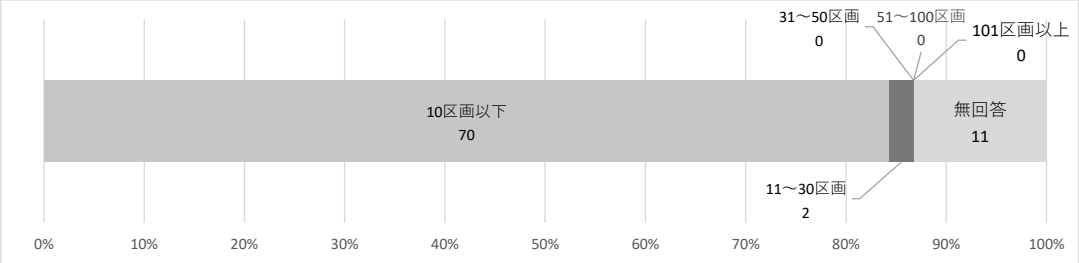


図3-7　高齢者のみが居住している住戸の有無　（件）

合計	有	無	無回答
623	134	405	84
100.0%	21.5%	65.0%	13.5%

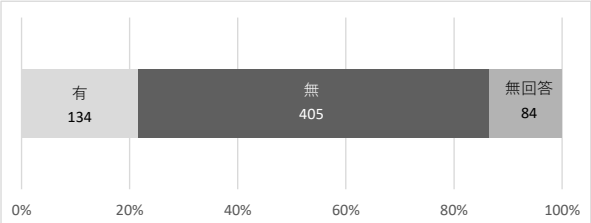


図3-8　高齢者のみが居住している住戸数　（件）

合計	10戸以下	11～30戸以下	31～50戸以下	51～100戸以下	101戸以上	無回答
134	131	0	0	0	0	3
100.0%	97.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.2%

図3-9　子どものいる住戸の有無　（件）

合計	有	無	無回答
623	132	393	98
100.0%	21.2%	63.1%	15.7%

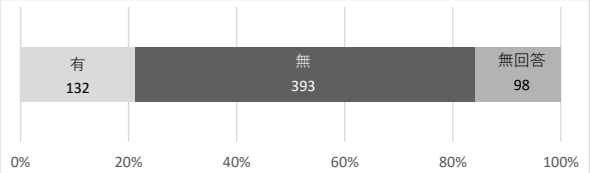


図3-10　子どものいる住戸数　（件）

合計	10戸以下	11～30戸以下	31～50戸以下	51～100戸以下	101戸以上	無回答
132	123	3	0	0	0	6
100.0%	93.2%	2.3%	0.0%	0.0%	0.0%	4.5%

図3-11　外国人がいる住戸の有無　（件）

合計	有	無	無回答
623	177	356	90
100.0%	28.4%	57.1%	14.4%

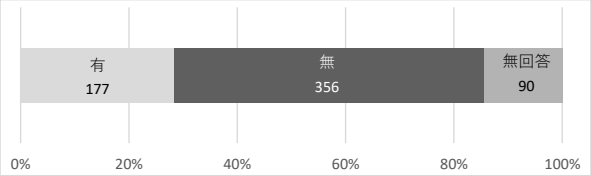


図3-12　外国人がいる住戸数　（件）

合計	10戸以下	11～30戸以下	31～50戸以下	51～100戸以下	101戸以上	無回答
177	164	5	0	0	0	8
100.0%	92.7%	2.8%	0.0%	0.0%	0.0%	4.5%

図3-13　最も多い年齢層　（件）

合計	60歳以上	40～60歳未満	40歳未満	無回答
623	19	147	378	79
100.0%	3.0%	23.6%	60.7%	12.7%

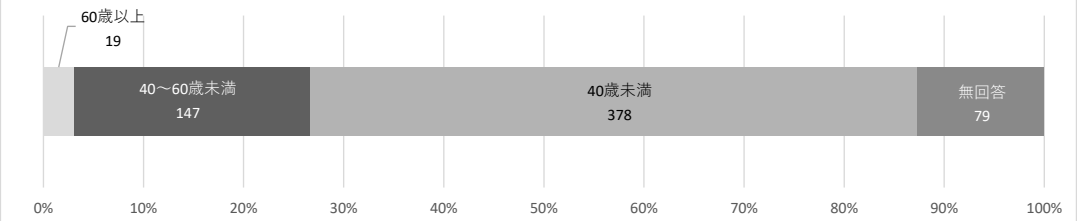


図3-14　最も多い世帯構成　（件）

合計	ファミリー	夫婦のみ	単身	共同利用	無回答
623	45	58	420	14	86
100.0%	7.2%	9.3%	67.4%	2.2%	13.8%

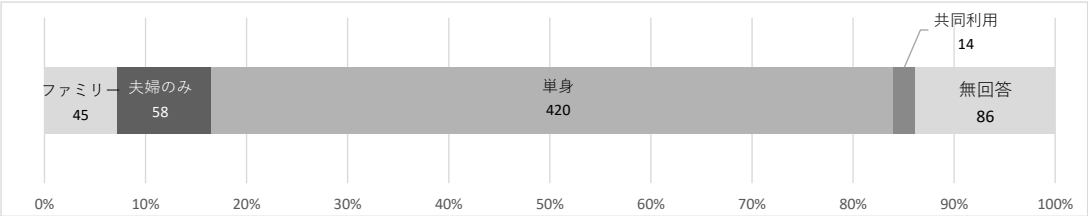


図3-15　入退去の頻度　（件）

合計	頻繁な印象	普通	少ない印象	無回答
623	19	311	231	62
100.0%	3.0%	49.9%	37.1%	10.0%

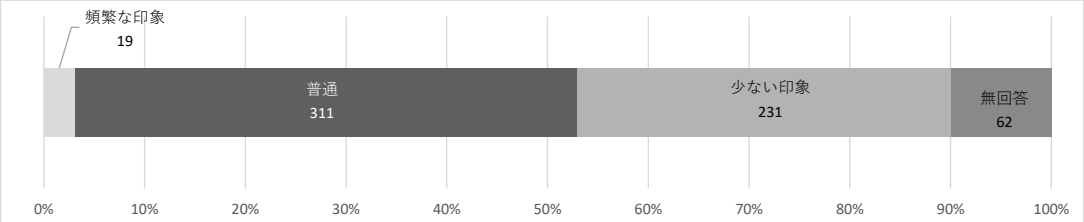


図3-16　入居者の募集方法(複数回答)　（件）

合計	ちらしを作成する等により自分で入居募集をしている	空き家が生じる都度、地域の不動産業者に仲介を依頼している	仲介業務について特定の業者と契約している	一括して借り上げてもらっている	社宅になっているため、入居募集はしていない	無回答
623	9	237	295	81	4	36
100.0%	1.4%	38.0%	47.4%	13.0%	0.6%	5.8%

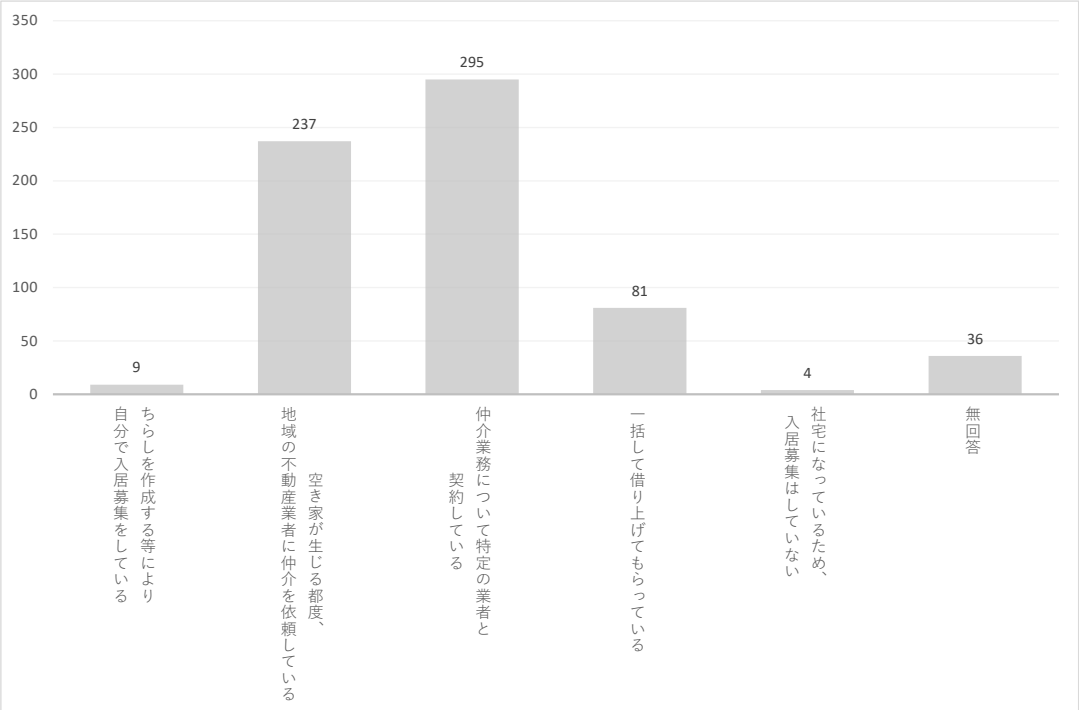


図3-17　賃貸住宅の経営状況　（件）

合計	順調である	ほぼ順調である	やや厳しい	厳しい	無回答
623	157	316	81	36	33
100.0%	25.2%	50.7%	13.0%	5.8%	5.3%

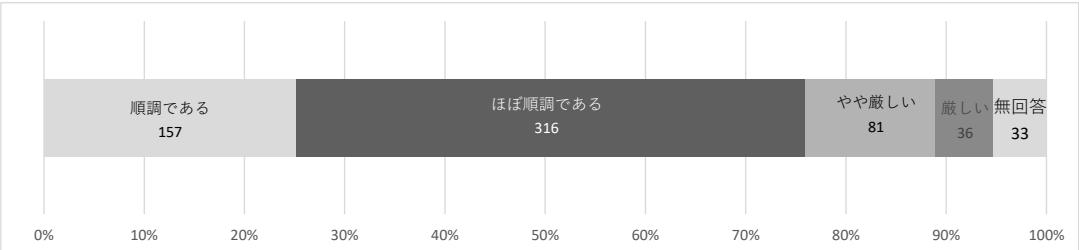


図3-18　経営上の問題点(複数回答)　(件)

合計	空き家が増え、賃料収入が減っている	入居が進まないないため家賃を下げざるをえなかった	家賃の滞納者がいる	資産として値上がりを期待していたのに価値が下がっている	入居者同士あるいは近隣とのトラブルがある	建物が老朽化し建替えたいのだが、入居者がいるため建替えが出来ない	ローンの返済が苦しくなっている	賃貸マンションの経営について情報が少なく、分らないことが多い	その他	無回答
623	70	165	65	32	24	14	231	27	32	218
100.0%	11.2%	26.5%	10.4%	5.1%	3.9%	2.2%	37.1%	4.3%	5.1%	35.0%

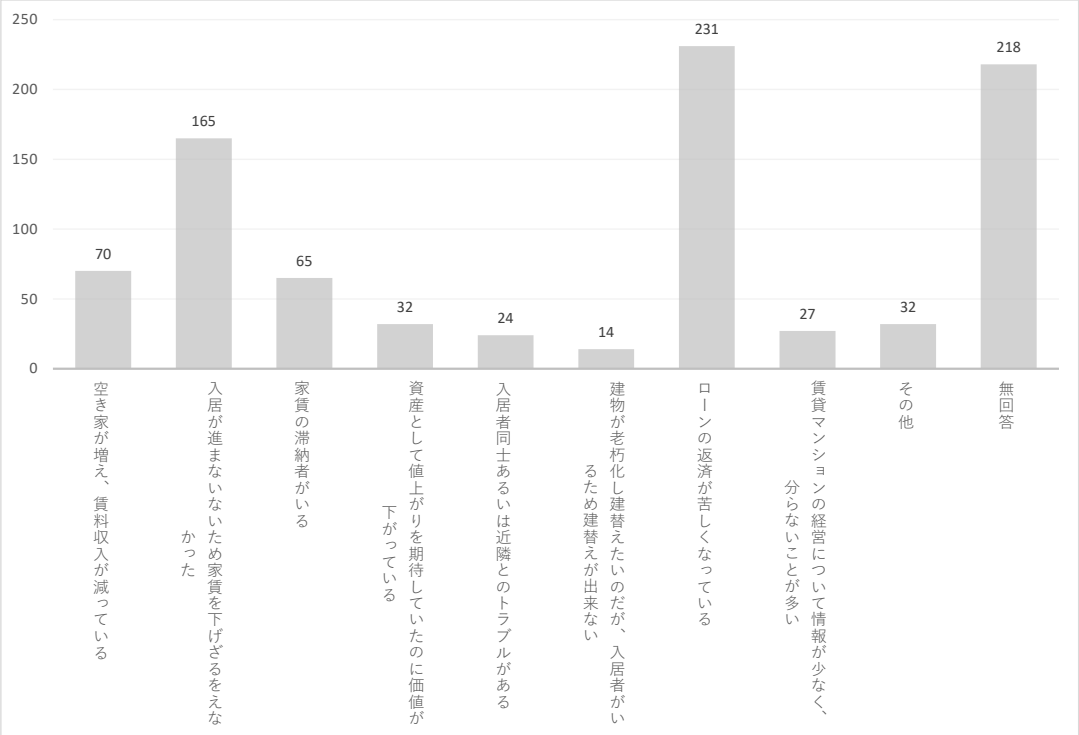


図3-19　入居者とのコミュニケーション　（件）

合計	入居者とは日常的に親しく付き合っている	居住者の顔と名前は概ね分る	入居者とは挨拶を交わす程度である	入居者と直接会うことはほとんどない	入居者が誰なのかも把握していない	無回答
623	73	130	172	180	25	43
100.0%	11.7%	20.9%	27.6%	28.9%	4.0%	6.9%

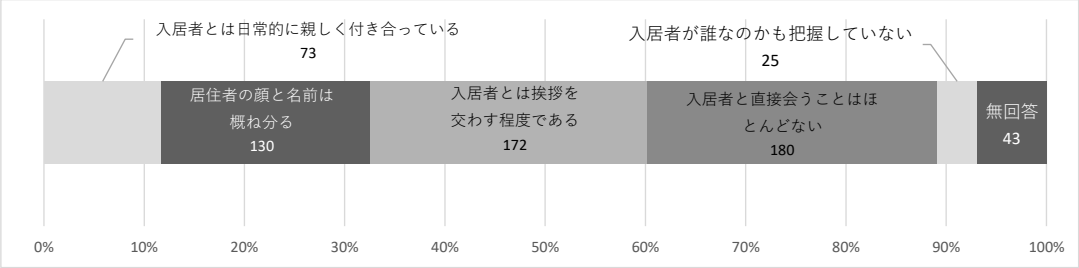


図3-20　日頃のマンション管理運営で困っていること(複数回答)　（件）

合計	居住者の高齢化	住戸の事務所等への転用	大規模修繕工事の実施	建替えへの取組み	大規模地震に対する建物の耐震性	マンション内における犯罪の発生	管理費等の滞納の発生	居住ルールを守らない居住者の増加	大地震に対する設備の耐震性	大地震に対する具体的な備えや取り組みの方法
623	30	3	88	22	78	2	16	76	40	112
100.0%	4.8%	0.5%	14.1%	3.5%	12.5%	0.3%	2.6%	12.2%	6.4%	18.0%

防災訓練や防災活動への参加の減少	防災活動に要する資金の不足	その他	無回答
12	14	25	303
1.9%	2.2%	4.0%	48.6%

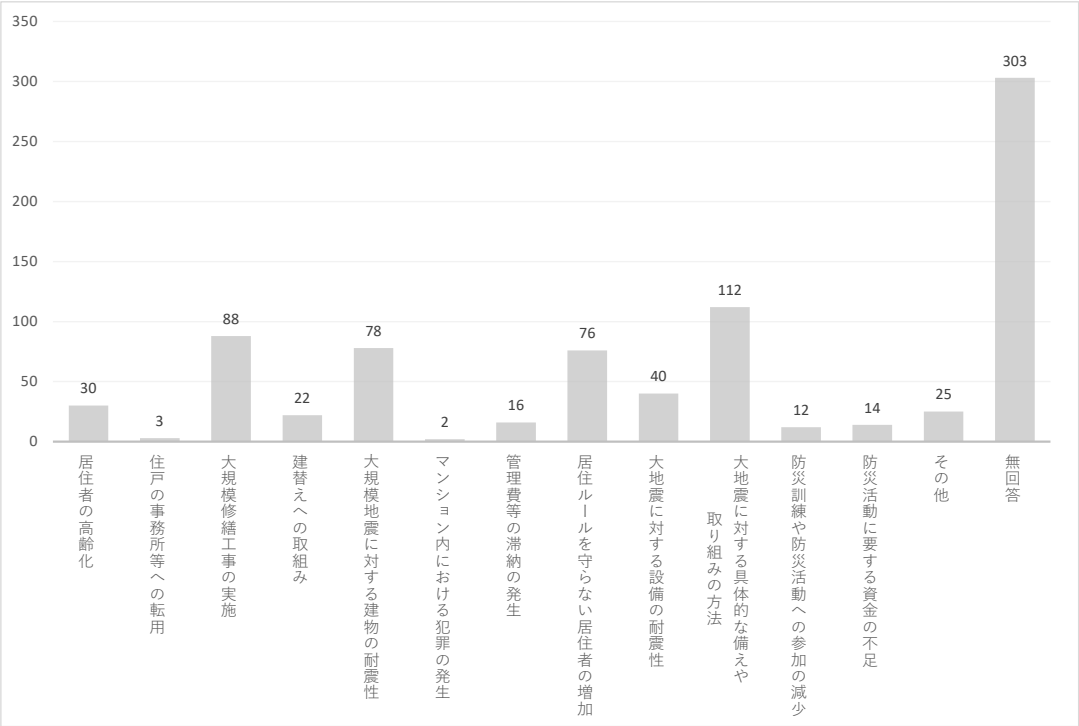


図3-21　自治会組織の有無　（件）

合計	マンション入居者のみによる自治組織がある	自治会組織はない	無回答
623	4	564	55
100.0%	0.6%	90.5%	8.8%

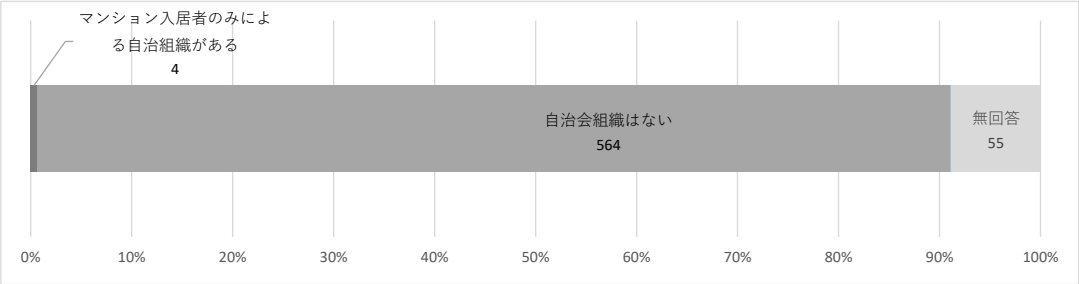


図3-22　町会の加入状況　（件）

合計	マンション全体でまとまって地元町会に参加	居住者が個別の参加	地元町会に加入していない	無回答
623	243	111	196	73
100.0%	39.0%	17.8%	31.5%	11.7%

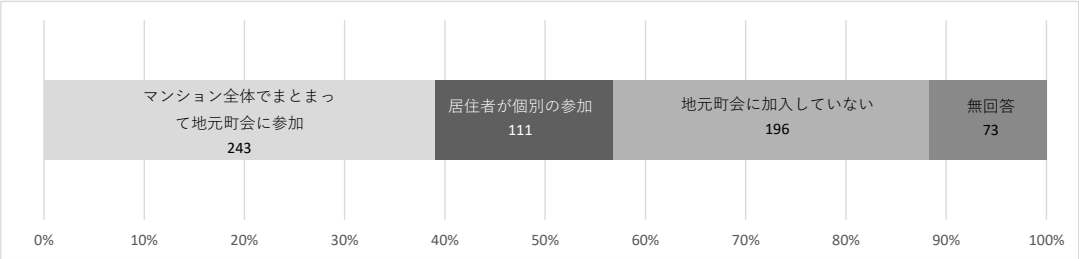


図3-23　自治会がマンション内コミュニティについて取り組んでいること(複数回答)　(件)

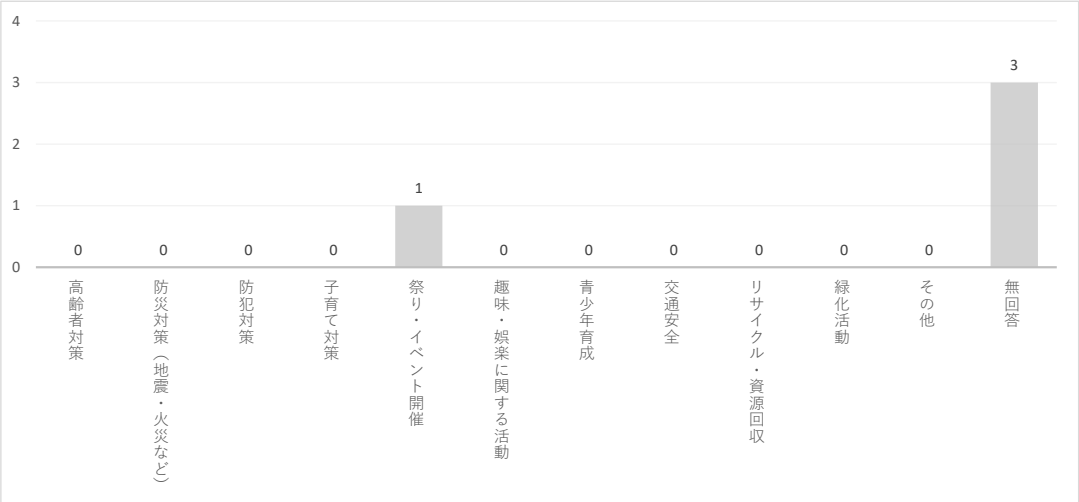
合計	高齢者対策	防災対策	防犯対策	子育て対策	祭り・イベント開催	趣味・娯楽に関する活動	現居住者名簿の作成	広報（自治会報等）	外国人向け広報
4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

外国人向け広報	青少年育成	交通安全	リサイクル・資源回収	緑化活動	その他	無回答
0	0	0	0	0	0	4
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%

図3-24　自治会が地域住民と共に取り組んでいること(複数回答)　(件)

合計	高齢者対策	防災対策（地震・火災など）	防犯対策	子育て対策	祭り・イベント開催	趣味・娯楽に関する活動	青少年育成	交通安全	リサイクル・資源回収
4	0	0	0	0	1	0	0	0	0
100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

緑化活動	その他	無回答
0	0	3
0.0%	0.0%	75.0%



④ 防災対策

■防火・防災対策

防火管理者の設置は28.3%、消防計画を作成しているマンションは16.7%に留まっている。地震などの災害対策について行われていることについて、「災害時避難場所の周知」をしているマンションが21.8%、「ハザードマップ等防災・災害対策に関する情報の収集・周知」を実施しているマンションが19.4%、「災害時に必要となる道具・備品・非常食の備蓄」を実施しているマンションが14.1%、「災害対応マニュアルの作成」を実施しているマンションが5.1%となっている。

震災時の水の確保に有効な「感震器連動型止水弁付き受水槽や高架水槽」があるマンションは3%程度である。

今後、整備したい共用の備品や装備として、「飲料水」が16.7%、「簡易トイレ」が16.1%、「食糧品」が12.2%となっている。また、「災害時の備蓄の呼びかけ」を行っている或いは今後検討するとしたマンションが約4割ある。

「防災訓練」を実施しているマンションは3.2%に留まっている。（ｐ164 図4-1～ｐ168 図4-15参照）

■災害発生時の対策

「大地震などが発生した時にマンション内で指揮をとる組織」は6割以上のマンションで特に決まっていない。災害時要支援者（高齢者や障害者、外国人など災害時に支援が必要な方）の把握については、「リスト化して把握している」は3.5%、「リスト化などはしていないが把握できている」が16.1%である。町会の防災活動への参加の有無は、「参加しておらず参加する予定はない」が52.6%、「参加している」は16.4%に留まっている。

「家具類の転倒防止推奨の呼びかけ」について、「行っている」は8.5%に留まっているが「今後取り組みたい」と前向きの意向があるマンションが31.1%ある。（ｐ168 図4-16～ｐ169 図4-20参照）

保険に加入しているマンションは79.1%である。保険の種類は、損害保険が73.2%、地震保険が57.4%、施設賠償責任が28.8%となっている。（ｐ169 図4-21・22参照）

④ 防災対策(問25～問43)

図4-1　防火管理者の設置の有無　(件)

合計	設置している	設置していない	無回答
623	176	373	74
100.0%	28.3%	59.9%	11.9%

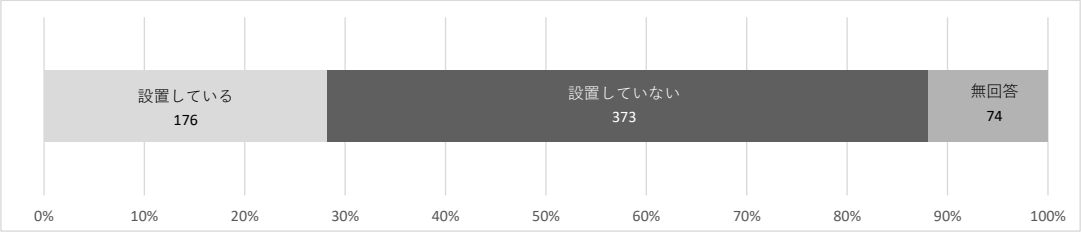


図4-2　消防計画の作成・周知の有無　(件)

合計	実施している	実施していない	無回答
623	104	429	90
100.0%	16.7%	68.9%	14.4%

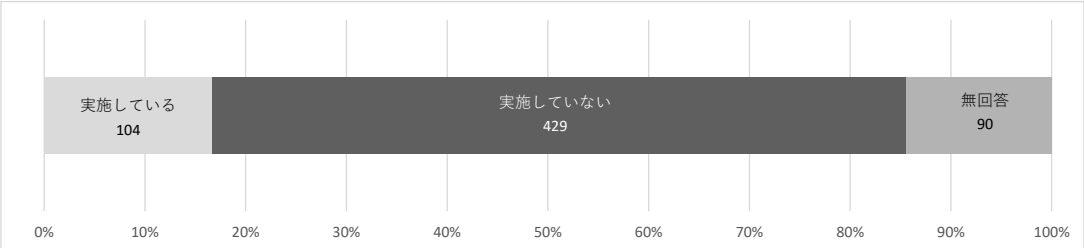


図4-3　災害対応マニュアル等作成・周知の有無　(件)

合計	作成し周知している	作成しているが周知していない	作成していない	無回答
623	32	28	471	92
100.0%	5.1%	4.5%	75.6%	14.8%

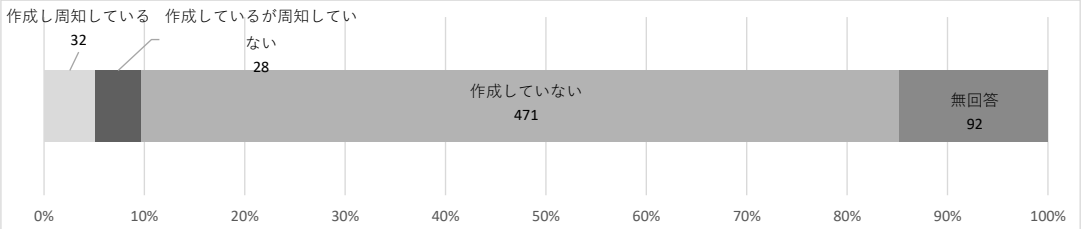


図4-4　災害時避難場所の周知の有無　(件)

合計	実施している	実施していない	無回答
623	136	386	101
100.0%	21.8%	62.0%	16.2%

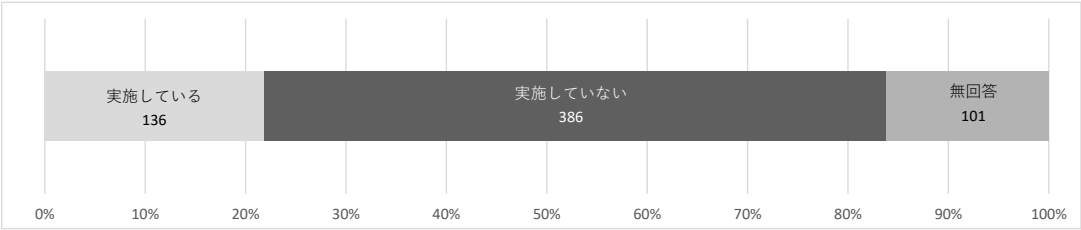


図4-5　ハザードマップ等防災・災害対策に関する情報の収集・周知 （件）

合計	実施している	実施していない	無回答
623	121	405	97
100.0%	19.4%	65.0%	15.6%

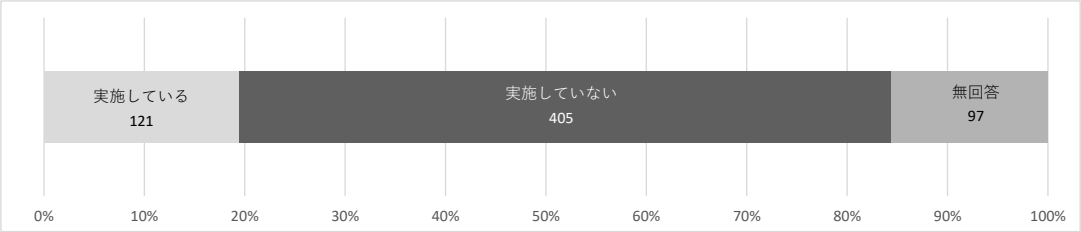


図4-6　災害時に必要となる道具・備品・非常食等の備蓄　（件）

合計	実施している	実施していない	無回答
623	88	449	86
100.0%	14.1%	72.1%	13.8%

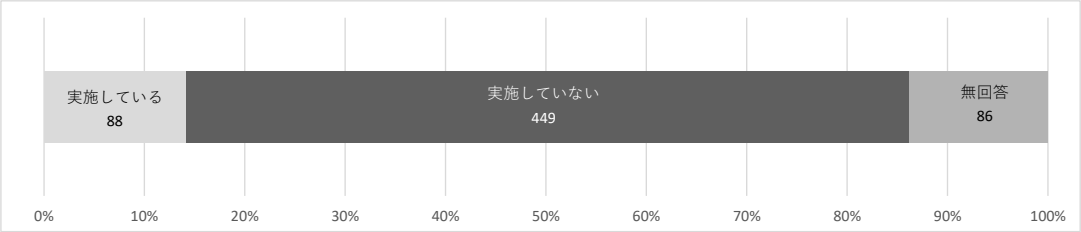


図4-7　防災用備蓄庫の有無　（件）

合計	有	無	無回答
623	55	449	119
100.0%	8.8%	72.1%	19.1%

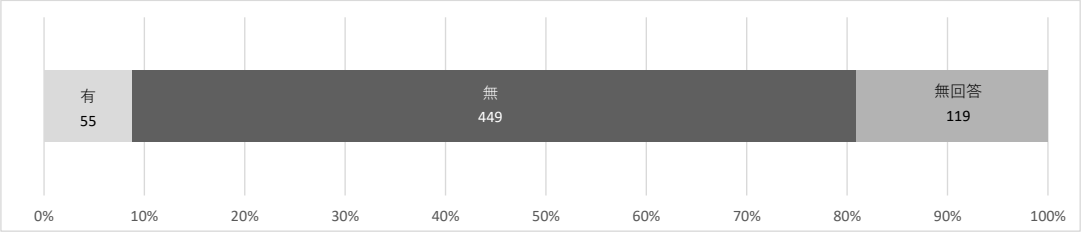


図4-8　備蓄庫の場所　（件）

合計	フロアごとに設置	数フロアごとに設置	建物内に1～2か所設置	敷地内に設置	その他	無回答
55	6	4	17	18	8	2
100.0%	10.9%	7.3%	30.9%	32.7%	14.5%	3.6%

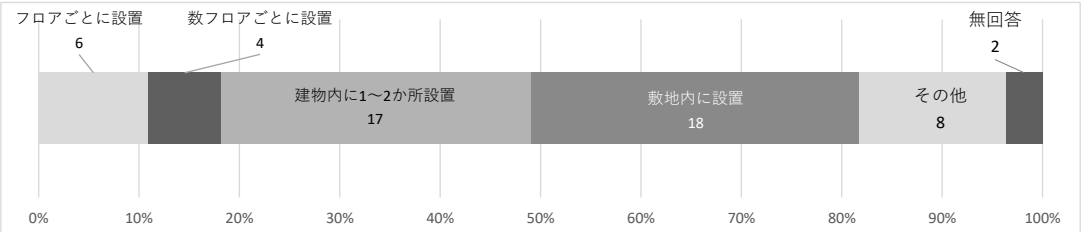


図4-9　感震器連動型止水弁付き受水槽や高架水槽の有無　(件)

合計	ある	ない	分らない	無回答
623	21	366	153	83
100.0%	3.4%	58.7%	24.6%	13.3%

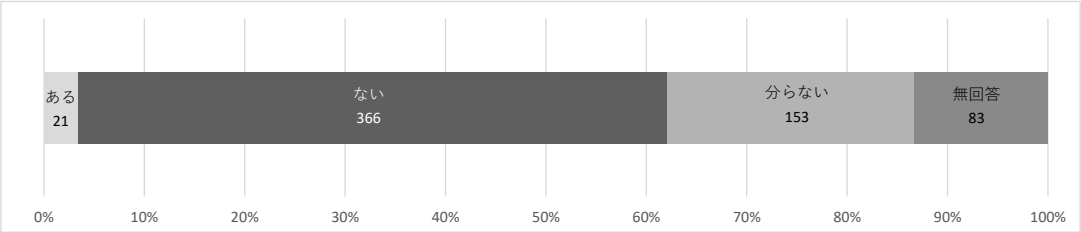


図4-10　共用の備蓄品や装備(複数回答)　(件)

合計	飲料水	食糧品	簡易トイレ	エレベータ内備蓄品	階段避難器具	照明器具	AED	その他	無回答
623	40	10	16	3	124	52	2	24	431
100.0%	6.4%	1.6%	2.6%	0.5%	19.9%	8.3%	0.3%	3.9%	69.2%

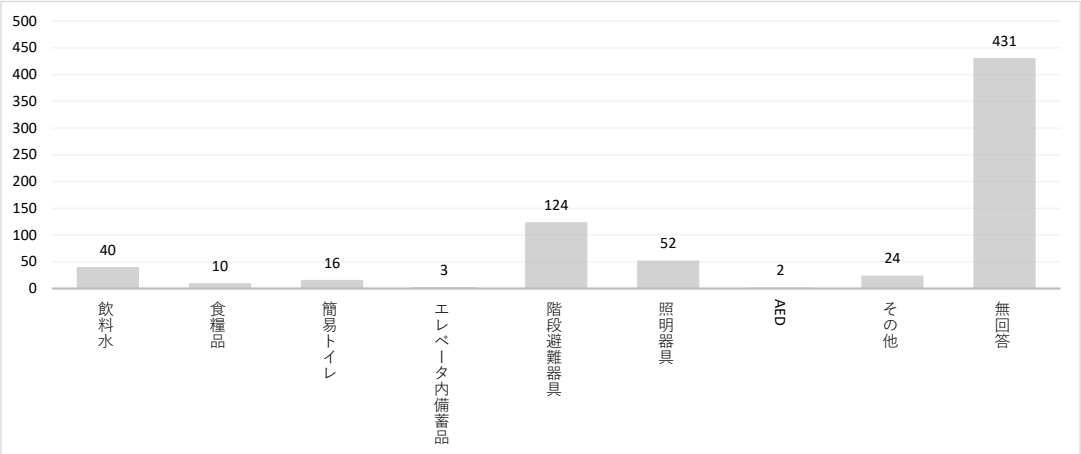


図4-11　今後、整備したい共用の備蓄品や装備(複数回答)　(件)

合計	飲料水	食糧品	簡易トイレ	エレベータ内備蓄品	階段避難器具	照明器具	AED	その他	無回答
623	104	76	100	26	23	43	20	10	431
100.0%	16.7%	12.2%	16.1%	4.2%	3.7%	6.9%	3.2%	1.6%	69.2%

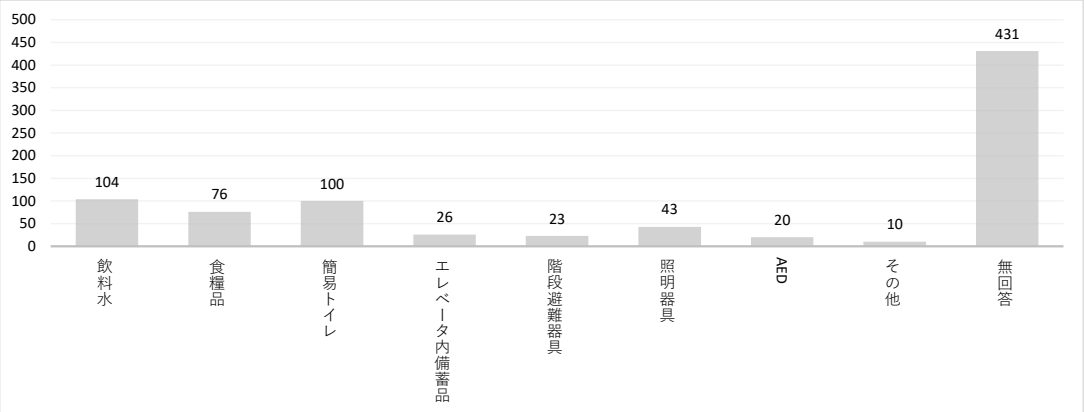


図4-12　災害時の備蓄の呼びかけの有無　(件)

合計	行っている	行っていないが今後取り組みたい	行っておらず今のところ取り組む予定はない	無回答
623	38	209	280	96
100.0%	6.1%	33.5%	44.9%	15.4%

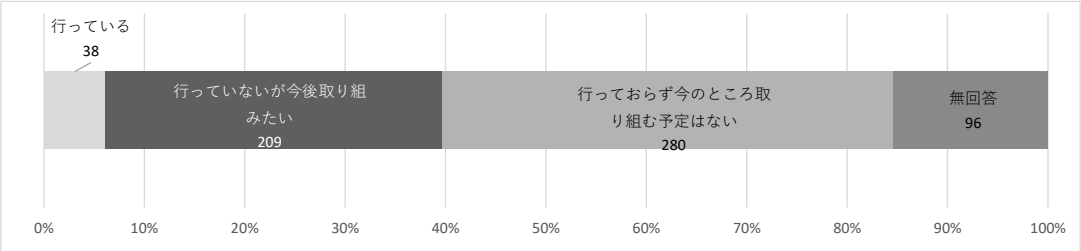


図4-13　防災訓練の実施の有無　(件)

合計	実施している	実施していない	無回答
623	20	517	86
100.0%	3.2%	83.0%	13.8%

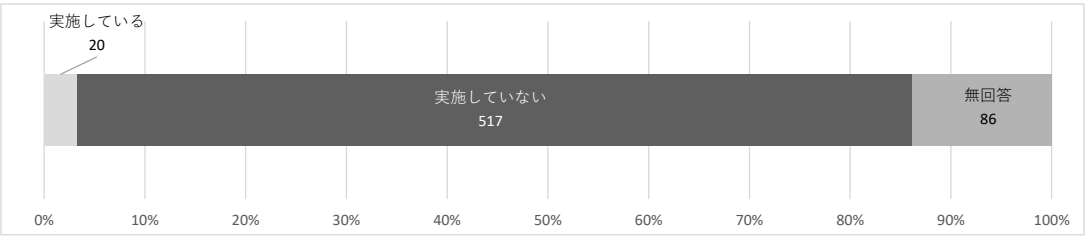


図4-14　防災訓練の実施回数　(件)

合計	1回	2回	3回以上	無回答
20	13	4	0	3
100.0%	65.0%	20.0%	0.0%	15.0%

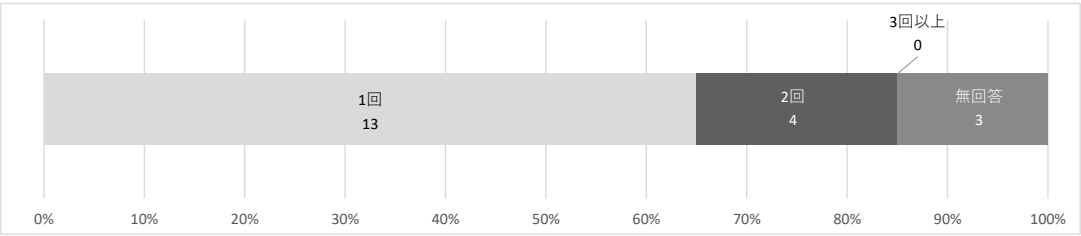


図4-15　地震を想定した防災訓練の実施の有無　（件）

合計	実施している	実施していない	無回答
623	15	381	227
100.0%	2.4%	61.2%	36.4%

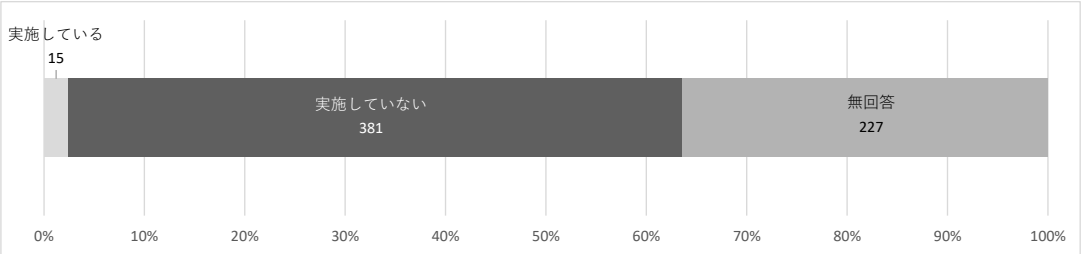


図4-16　大地震発生時に指揮をとる組織　（件）

合計	管理会社	自治会組織	管理会社と自治会組織	自主防災組織	その他	特に決まっていない	無回答
623	91	7	2	16	42	385	80
100.0%	14.6%	1.1%	0.3%	2.6%	6.7%	61.8%	12.8%

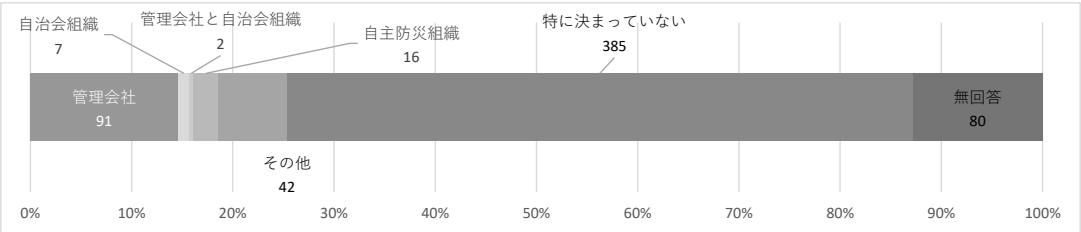


図4-17　災害時要支援者の把握状況　（件）

合計	リスト化して把握している	リスト化などはしていないが把握できている	把握していないが今後取り組みたい	把握しておらず今のところ取り組む予定はない	無回答
623	22	100	55	141	305
100.0%	3.5%	16.1%	8.8%	22.6%	49.0%

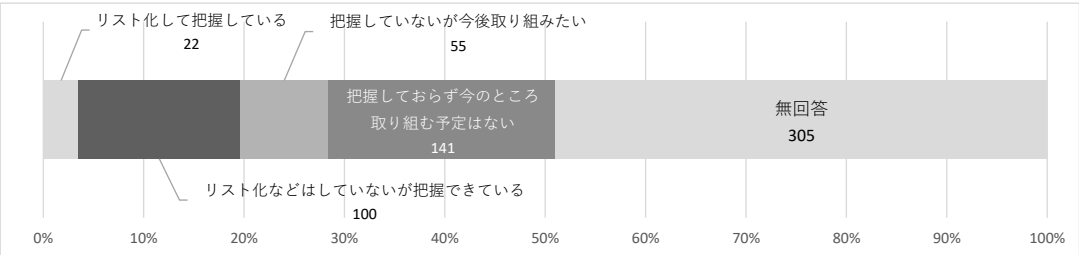


図4-18　町会の防災活動への参加の有無　（件）

合計	参加している	参加していないが今後組織として参加したい	参加しておらず参加する予定はない	無回答
623	102	95	328	98
100.0%	16.4%	15.2%	52.6%	15.7%

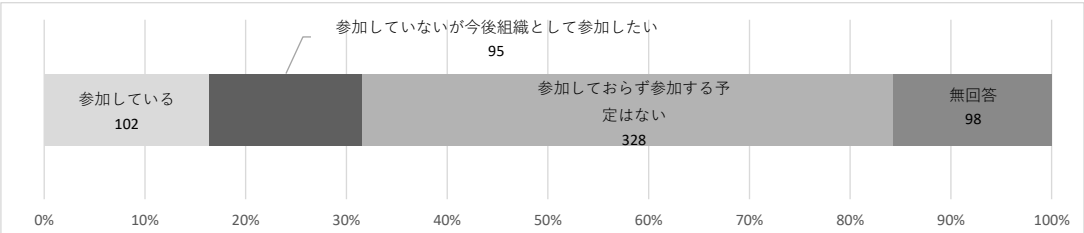


図4-19　町会の防災活動への参加呼びかけを行っているか　（件）

合計	行っている	行っていないが今後取り組みたい	行っておらず取り組む予定はない	無回答
623	38	161	330	94
100.0%	6.1%	25.8%	53.0%	15.1%

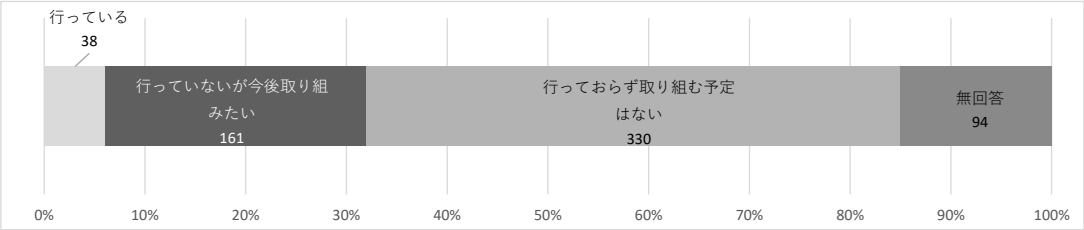


図4-20　家具類の転倒防止推奨の呼びかけを行っているか　（件）

合計	行っている	行っていないが今後取り組みたい	行っておらず取り組む予定はない	無回答
623	53	194	280	96
100.0%	8.5%	31.1%	44.9%	15.4%

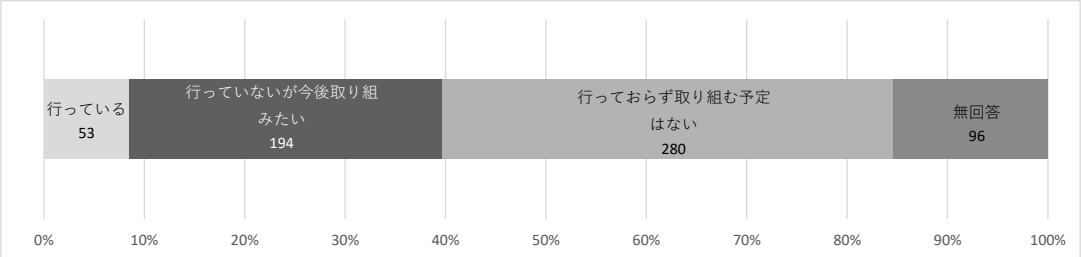


図4-21　保険への加入の有無　（件）

合計	加入している	保険に加入していない	無回答
623	493	40	90
100.0%	79.1%	6.4%	14.4%

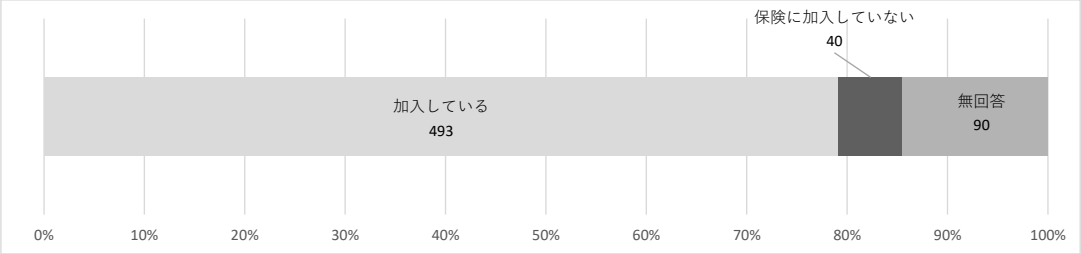
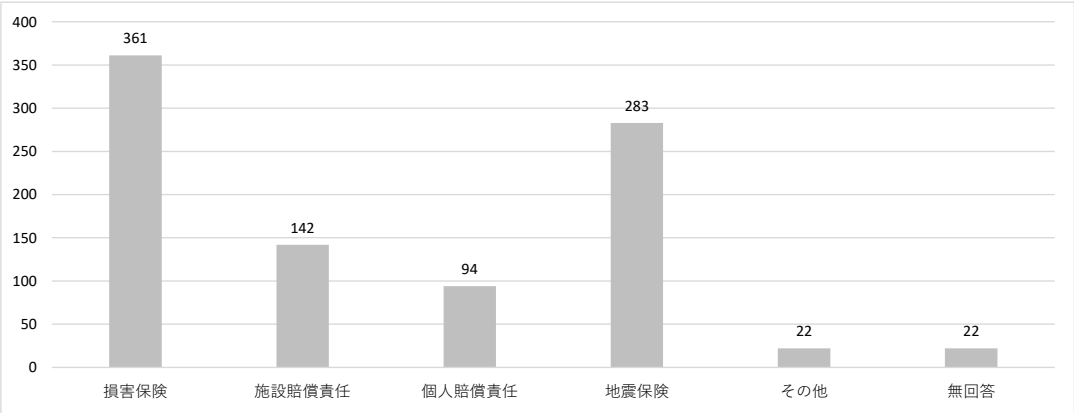


図4-22　保険の種類(複数回答)　（件）

合計	損害保険	施設賠償責任	個人賠償責任	地震保険	その他	無回答
493	361	142	94	283	22	22
100.0%	73.2%	28.8%	19.1%	57.4%	4.5%	4.5%



⑤ 長期修繕計画・大規模修繕

■長期修繕計画

長期修繕計画を作成していないマンションが68.9%を占めている。期間については、「10～15年未満」が19.3%。計画的な修繕計画についての意識はあまり高くない。（ｐ171 図5-1・2参照）

■大規模修繕工事

大規模修繕工事を実施したことのあるマンションは35.0%。工事箇所については、屋上防水が39.5%、外装の塗装が39.5%、次いで、鉄部塗装が33.7%。給水管の更生は11.4%、排水管の更生は7.1%となっている。

バリアフリー工事の実施率は、各項目とも1割に満たない。

劣化診断については、各項目ともに実施率が1割に満たない。（ｐ171 図5-3、ｐ172 図5-5～ｐ174 図5-22参照）

修繕履歴の記録は約4割で整理されている。オーナーの資産としてきちんと管理されている状況がうかがえる。（ｐ172 図5-4参照）

■法定点検

点検の実施率について、「特殊建築物等定期調査」は10.8%、「建築設備定期検査」は15.4%、「昇降機定期検査」は81.7%、「消防用設備等点検」は43.3%、「専用水道又は簡易水道検査」は14.3%等となっている。（ｐ175 図5-23～ｐ181 図5-43参照）

■書類の保管状況

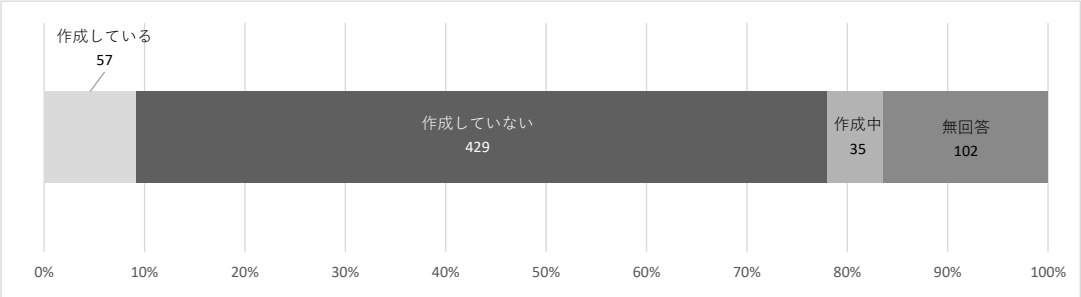
管理関係の書類について保管しているマンションの割合を書類の種類別にみると、設計図書は73.2%、建築確認申請書は64.2%、検査済証は59.7%となっている。書類の保管場所はオーナー宅が多い。

保管されている竣工図の図面の種類は、図面71.9%、構造図57.3%、設備図52.5%、仕様書50.9%となっている。保管方法は紙で保管しているが71.6%、電子データで保管しているが1.3%、紙と電子データで保管しているが3.9%となっている。（ｐ182 図5-44～p184 図5-51参照）

⑤ 長期修繕計画・大規模修繕(問44～問50)

図5-1　長期修繕計画作成の有無　(件)

合計	作成している	作成していない	作成中	無回答
623	57	429	35	102
100.0%	9.1%	68.9%	5.6%	16.4%



長期修繕計画の計画期間　(件)

図5-2

合計	10年未満	10～14年	15～19年	20～24年	25～29年	30年以上	無回答
57	7	11	1	1	2	8	27
100.0%	12.3%	19.3%	1.8%	1.8%	3.5%	14.0%	47.4%

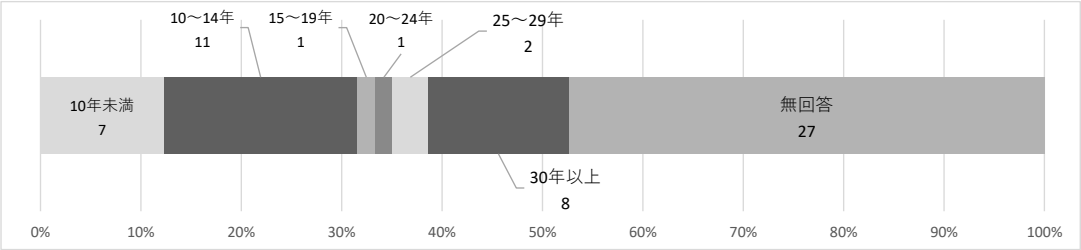


図5-3　大規模修繕工事の実施の有無　(件)

合計	実施している	実施していない	無回答
623	218	302	103
100.0%	35.0%	48.5%	16.5%

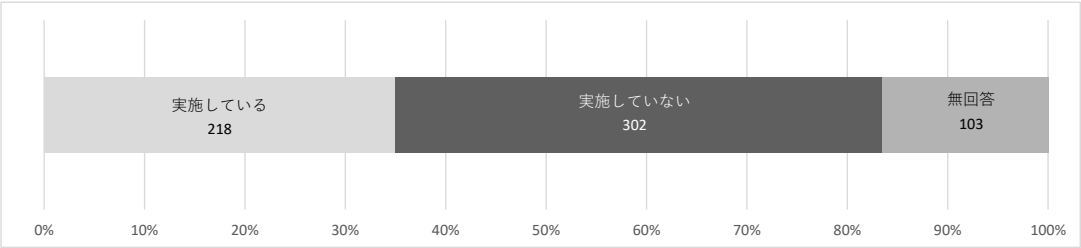


図5-4　修繕履歴について　（件）

合計	修繕等の履歴が整理されている	整理されていない	無回答
623	245	233	145
100.0%	39.3%	37.4%	23.3%

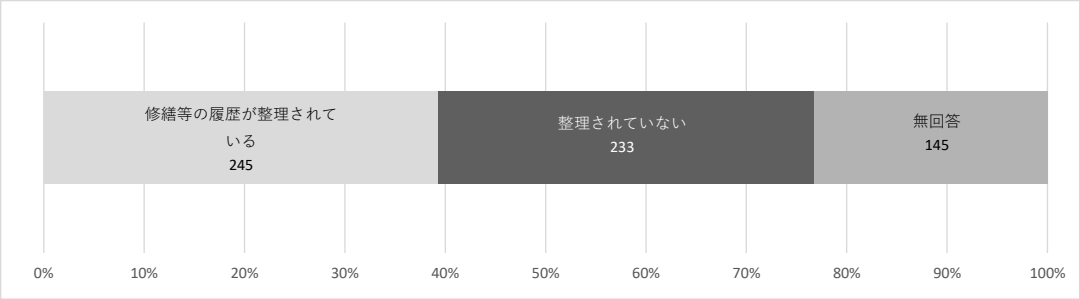


図5-5　鉄部の塗装（複数回答）　（件）

合計	劣化調査診断を実施した	工事を実施した	今後5年間に工事実施予定	予定なし	無回答
623	50	210	73	94	236
100.0%	8.0%	33.7%	11.7%	15.1%	37.9%

図5-6　外装の塗装・補修（複数回答）　（件）

合計	劣化調査診断を実施した	工事を実施した	今後5年間に工事実施予定	予定なし	無回答
623	56	246	81	84	203
100.0%	9.0%	39.5%	13.0%	13.5%	32.6%

図5-7　屋上防水（複数回答）　（件）

合計	劣化調査診断を実施した	工事を実施した	今後5年間に工事実施予定	予定なし	無回答
623	56	246	75	86	205
100.0%	9.0%	39.5%	12.0%	13.8%	32.9%

図5-8　廊下・ベランダの防水（複数回答）　（件）

合計	劣化調査診断を実施した	工事を実施した	今後5年間に工事実施予定	予定なし	無回答
623	45	190	62	108	253
100.0%	7.2%	30.5%	10.0%	17.3%	40.6%

図5-9　給水管の更生（複数回答）　（件）

合計	劣化調査診断を実施した	工事を実施した	今後5年間に工事実施予定	予定なし	無回答
623	17	71	22	157	366
100.0%	2.7%	11.4%	3.5%	25.2%	58.7%

図5-10　給水管の交換（複数回答）　（件）

合計	劣化調査診断を実施した	工事を実施した	今後5年間に工事実施予定	予定なし	無回答
623	14	66	19	169	361
100.0%	2.2%	10.6%	3.0%	27.1%	57.9%

図5-11　排水管の更生（複数回答）　（件）

合計	劣化調査診断を実施した	工事を実施した	今後5年間に工事実施予定	予定なし	無回答
623	12	44	20	166	385
100.0%	1.9%	7.1%	3.2%	26.6%	61.8%

図5-12　排水管の交換（複数回答）　（件）

合計	劣化調査診断を実施した	工事を実施した	今後5年間に工事実施予定	予定なし	無回答
623	13	42	17	176	380
100.0%	2.1%	6.7%	2.7%	28.3%	61.0%

図5-13　エレベーターの改修・交換（複数回答）　（件）

合計	劣化調査診断を実施した	工事を実施した	今後5年間に工事実施予定	予定なし	無回答
191	8	36	10	60	116
100.0%	4.2%	18.8%	5.2%	31.4%	60.7%

※エレベーターのあるマンションについて集計

図5-14　エレベーターの新設（複数回答）　（件）

合計	工事を実施した	今後5年間に工事実施予定	予定なし	無回答
623	2	3	126	492
100.0%	0.3%	0.5%	20.2%	79.0%

図5-15　ガス管の交換（複数回答）　（件）

合計	劣化調査診断を実施した	工事を実施した	今後5年間に工事実施予定	予定なし	無回答
623	8	28	13	163	413
100.0%	1.3%	4.5%	2.1%	26.2%	66.3%

図5-16　避難ハッチ等の交換（複数回答）　（件）

合計	劣化調査診断を実施した	工事を実施した	今後5年間に工事実施予定	予定なし	無回答
623	18	46	21	156	391
100.0%	2.9%	7.4%	3.4%	25.0%	62.8%

図5-17　その他（複数回答）　（件）

合計	劣化調査診断を実施した	工事を実施した	今後5年間に工事実施予定	予定なし	無回答
623	0	4	4	66	550
100.0%	0.0%	0.6%	0.6%	10.6%	88.3%

図5-18　玄関・共用廊下等の段差の解消　（件）

合計	バリアフリー済み	今後5年間に実施予定	予定なし	無回答
623	42	4	240	337
100.0%	6.7%	0.6%	38.5%	54.1%

図5-19　共用階段・廊下等の手すりの設置　（件）

合計	バリアフリー済み	今後5年間に実施予定	予定なし	無回答
623	57	5	224	337
100.0%	9.1%	0.8%	36.0%	54.1%

図5-20　車いすが通れる幅の確保　（件）

合計	バリアフリー済み	今後5年間に実施予定	予定なし	無回答
623	55	1	224	343
100.0%	8.8%	0.2%	36.0%	55.1%

図5-21　玄関自動ドアの設置　（件）

合計	バリアフリー済み	今後5年間に実施予定	予定なし	無回答
623	49	3	214	357
100.0%	7.9%	0.5%	34.3%	57.3%

図5-22　エレベーターかご内に手すりの設置　（件）

合計	バリアフリー済み	今後5年間に実施予定	予定なし	無回答
191	16	2	79	94
100.0%	8.4%	1.0%	41.4%	49.2%

※エレベーターのあるマンションについて集計

図5-23　特殊建築物等定期調査　実施の有無　（件）

合計	実施している	実施していない	該当なし	無回答
623	67	54	198	304
100.0%	10.8%	8.7%	31.8%	48.8%

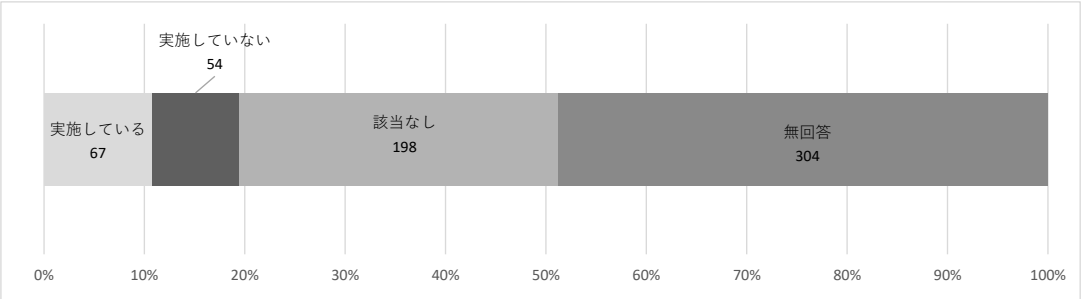


図5-24　特殊建築物等定期調査　報告書保管の有無

合計	保管している	保管していない	無回答
67	64	2	1
100.0%	95.5%	3.0%	1.5%

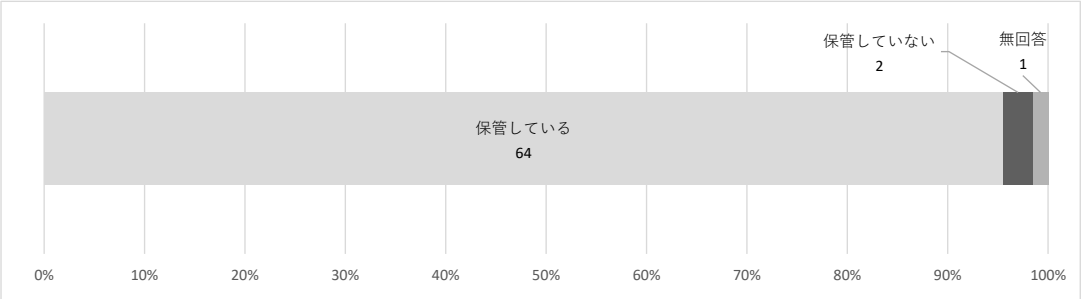


図5-25　特殊建築物等定期調査　報告書の保管場所　（件）

合計	管理事務室	集会室	管理会社	オーナー宅	その他	無回答
64	10	0	29	20	2	3
100.0%	15.6%	0.0%	45.3%	31.3%	3.1%	4.7%

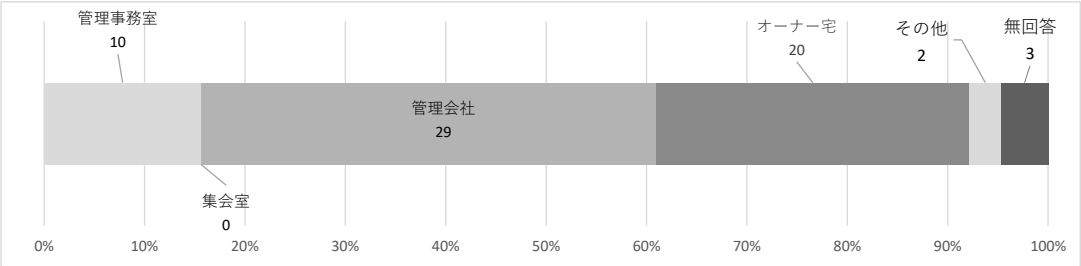


図5-26　建築設備定期検査　実施の有無　（件）

合計	実施している	実施していない	該当なし	無回答
623	96	63	166	298
100.0%	15.4%	10.1%	26.6%	47.8%

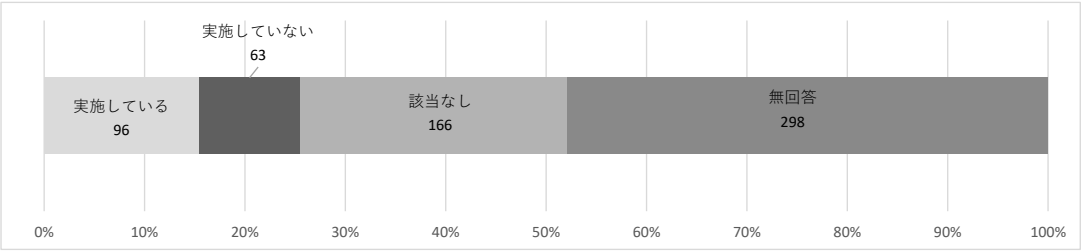


図5-27　建築設備定期検査　報告書保管の有無　（件）

合計	保管している	保管していない	無回答
96	89	7	0
100.0%	92.7%	7.3%	0.0%

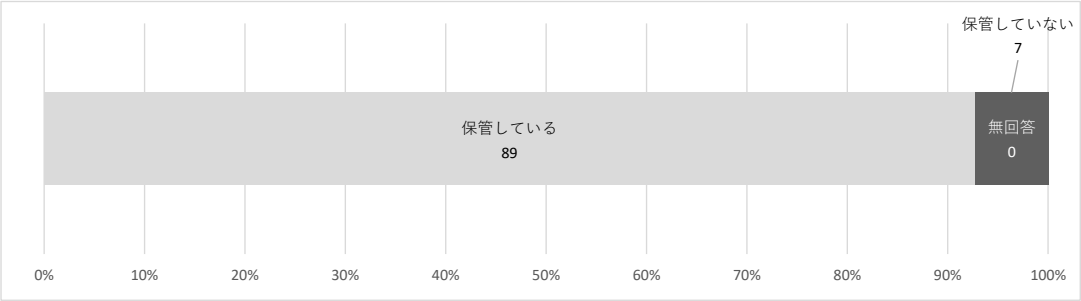


図5-28　建築設備定期検査　報告書保管場所　（件）

合計	管理事務室	集会室	管理会社	オーナー宅	管理事務室と管理会社	管理会社とオーナー宅	その他	無回答
89	10	0	31	40	1	2	2	3
100.0%	11.2%	0.0%	34.8%	44.9%	1.1%	2.2%	2.2%	3.4%

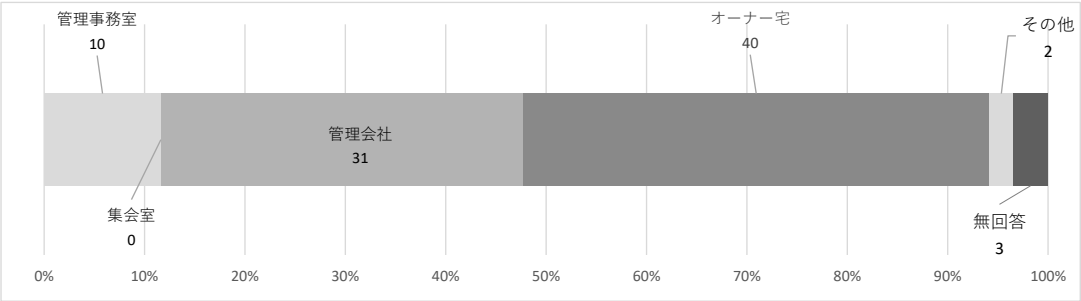


図5-29　昇降機定期検査　実施の有無　（件）

合計	実施している	実施していない	該当なし	無回答
191	156	0	2	33
100.0%	81.7%	0.0%	1.0%	17.3%

※エレベーターのあるマンションについて集計

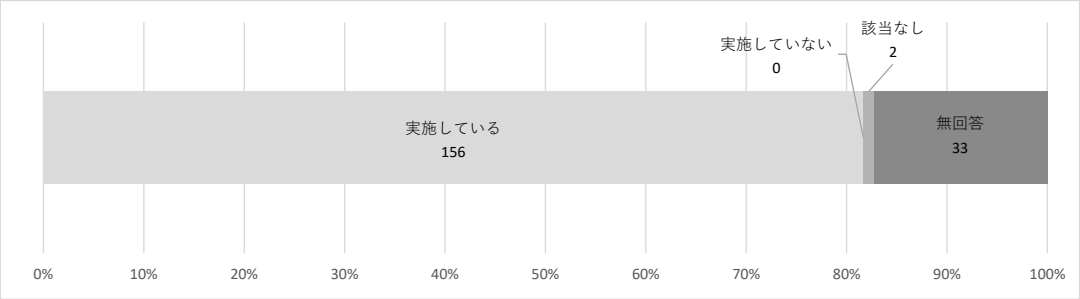


図5-30　昇降機定期検査　報告書保管の有無　（件）

合計	保管している	保管していない	無回答
156	143	3	10
100.0%	91.7%	1.9%	6.4%

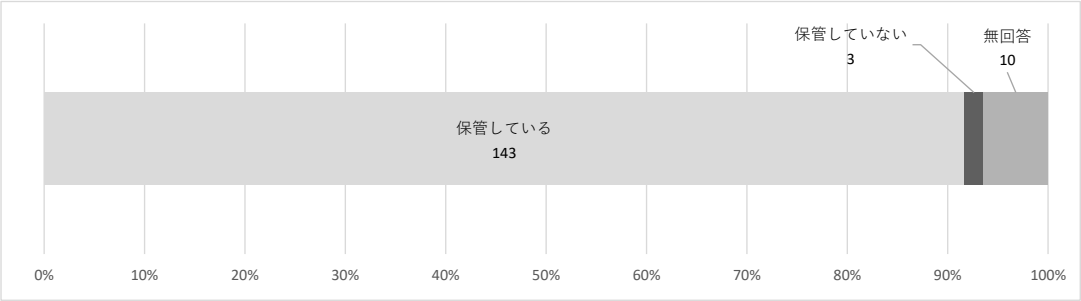


図5-31　昇降機定期検査　報告書保管場所　（件）

合計	管理事務室	集会室	管理会社	オーナー宅	管理事務室と管理会社	管理会社とオーナー宅	その他	無回答
143	19	0	37	77	1	5	3	1
100.0%	13.3%	0.0%	25.9%	53.8%	0.7%	3.5%	2.1%	0.7%

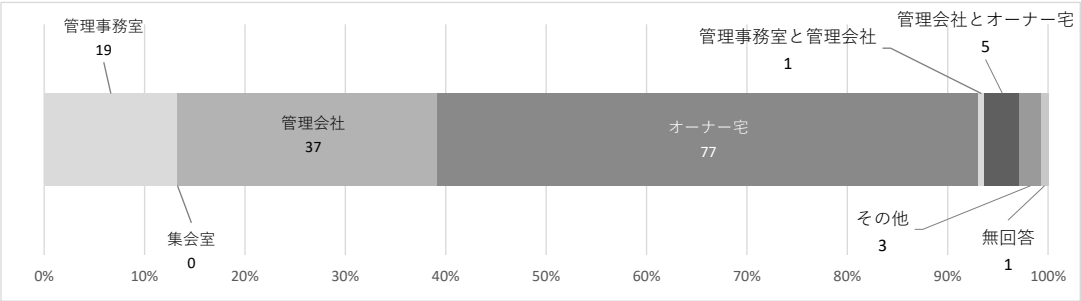


図5-32　消防用設備等点検　実施の有無　（件）

合計	実施している	実施していない	該当なし	無回答
623	270	30	88	235
100.0%	43.3%	4.8%	14.1%	37.7%

図5-33　消防用設備等点検　報告書保管の有無　（件）

合計	保管している	保管していない	無回答
270	240	6	24
100.0%	88.9%	2.2%	8.9%

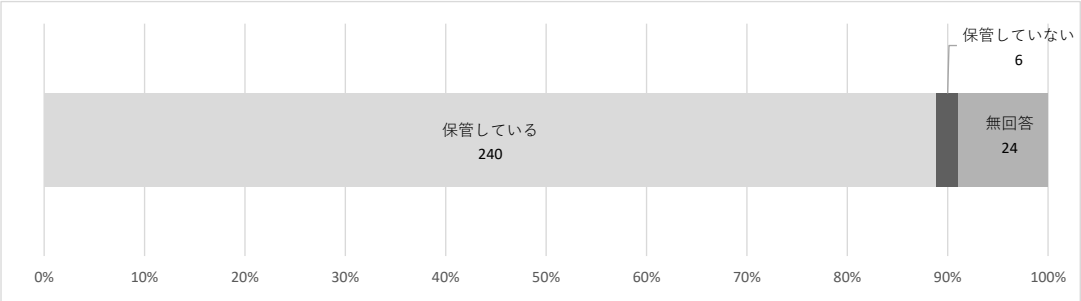


図5-34　消防用設備等点検　報告書保管場所　（件）

合計	管理事務室	集会室	管理会社	オーナー宅	管理事務室と管理会社	管理事務室とオーナー宅	管理会社とオーナー宅	その他	無回答
240	24	1	57	132	1	1	7	12	5
100.0%	10.0%	0.4%	23.8%	55.0%	0.4%	0.4%	2.9%	5.0%	2.1%

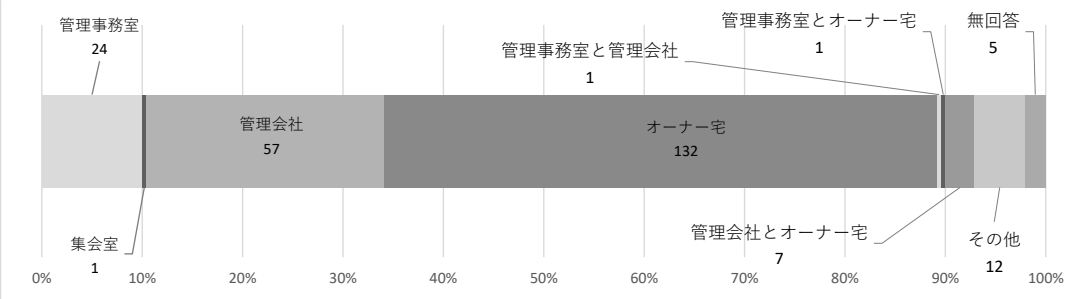


図5-35　専用水道又は簡易水道検査　実施の有無　（件）

合計	実施している	実施していない	該当なし	無回答
623	89	56	207	271
100.0%	14.3%	9.0%	33.2%	43.5%

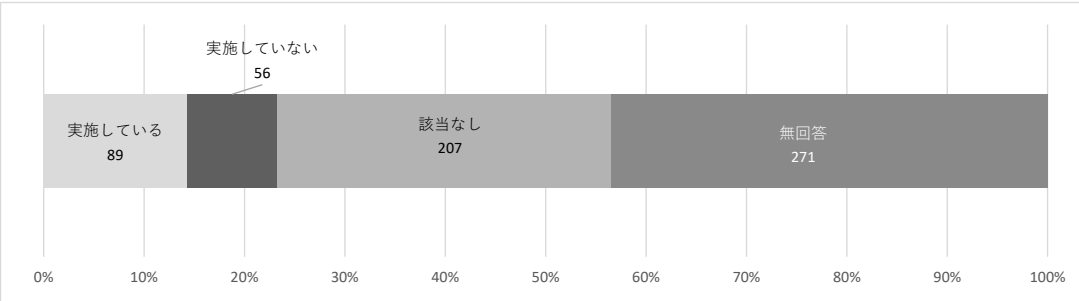


図5-36　専用水道又は簡易水道検査　報告書保管の有無　（件）

合計	保管している	保管していない	無回答
89	72	6	11
100.0%	80.9%	6.7%	12.4%

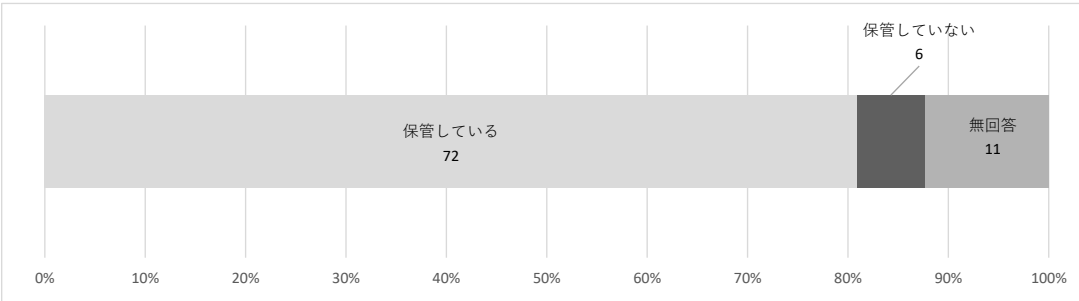


図5-37　専用水道又は簡易水道検査　報告書保管場所　（件）

合計	管理事務室	集会室	管理会社	オーナー宅	管理会社とオーナー宅	その他	無回答
72	12	0	17	39	2	1	1
100.0%	16.7%	0.0%	23.6%	54.2%	2.8%	1.4%	1.4%

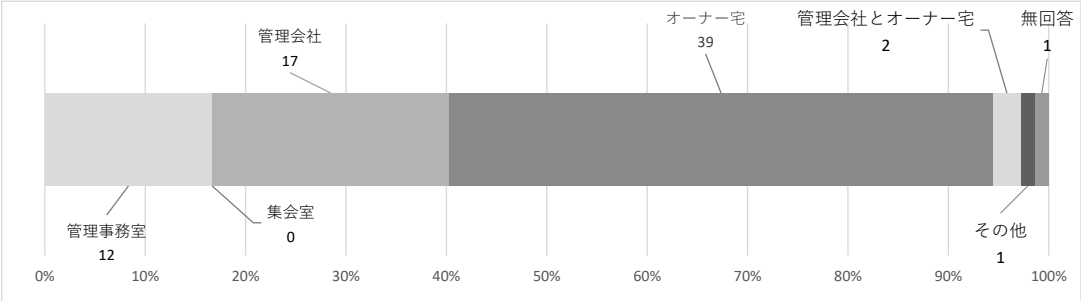


図5-38　浄化槽点検　実施の有無　（件）

合計	実施している	実施していない	該当なし	無回答
623	73	27	246	277
100.0%	11.7%	4.3%	39.5%	44.5%

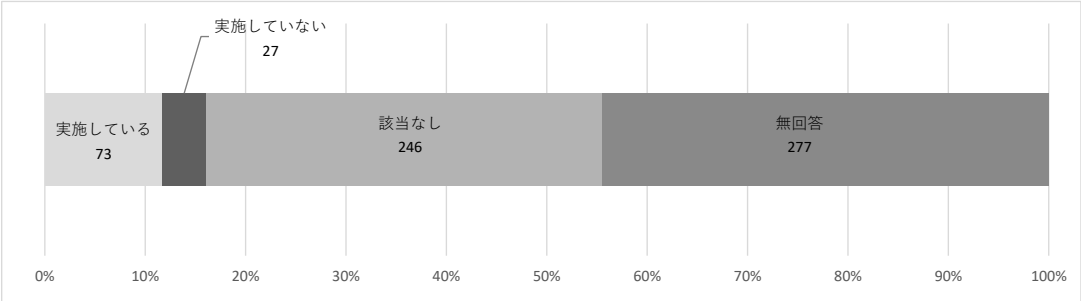


図5-39　浄化槽点検　報告書保管の有無　（件）

合計	保管している	保管していない	無回答
73	59	1	13
100.0%	80.8%	1.4%	17.8%

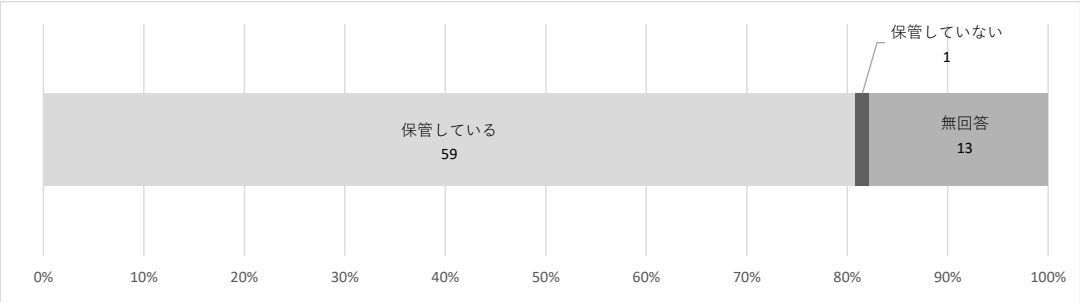


図5-40　浄化槽点検　報告書保管場所　（件）

合計	管理事務室	集会室	管理会社	オーナー宅	管理事務室とオーナー宅	その他	無回答
59	9	0	9	38	1	0	2
100.0%	15.3%	0.0%	15.3%	64.4%	1.7%	0.0%	3.4%

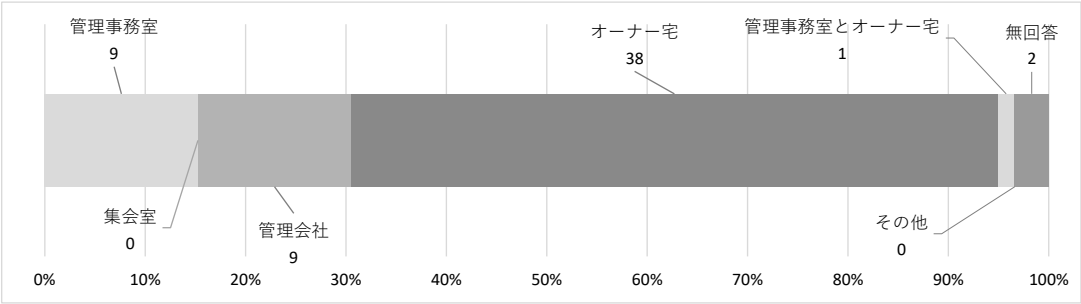


図5-41　自家用電気工作物点検　実施の有無　（件）

合計	実施している	実施していない	該当なし	無回答
623	27	32	256	308
100.0%	4.3%	5.1%	41.1%	49.4%

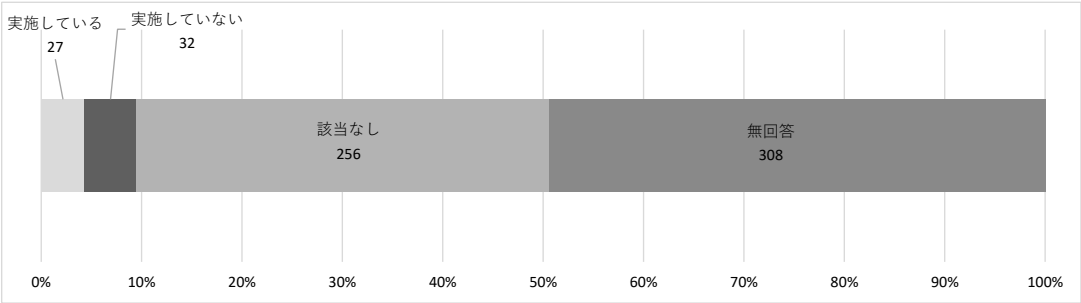


図5-42　自家用電気工作物点検　報告書保管の有無　（件）

合計	保管している	保管していない	無回答
27	24	0	3
100.0%	88.9%	0.0%	11.1%

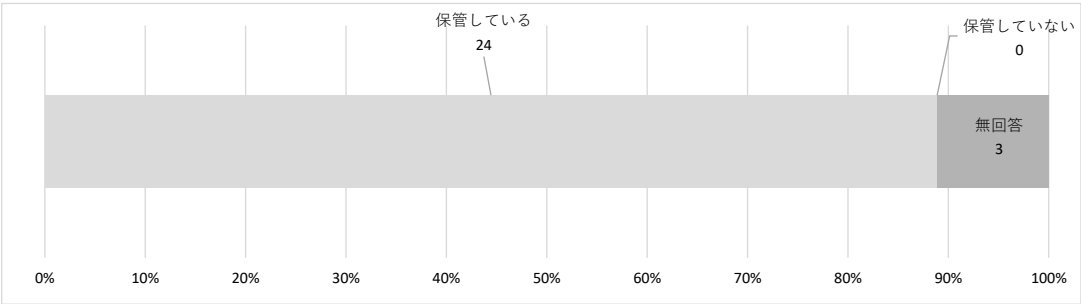


図5-43　自家用電気工作物点検　報告書保管場所　（件）

合計	管理事務室	集会室	管理会社	オーナー宅	管理会社とオーナー宅	その他	無回答
24	7	0	8	7	1	0	1
100.0%	29.2%	0.0%	33.3%	29.2%	4.2%	0.0%	4.2%

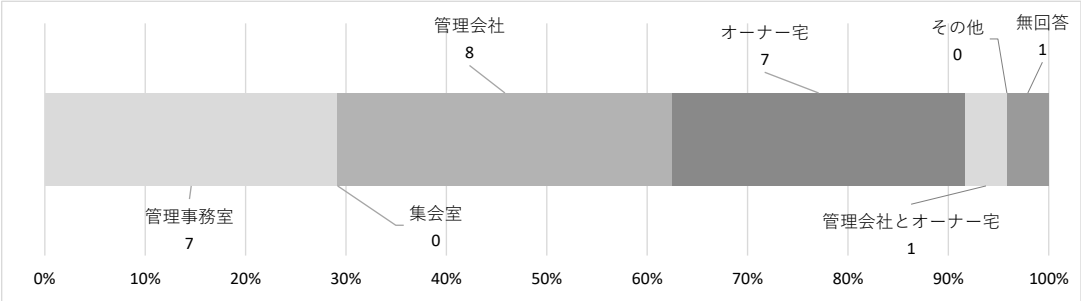


図5-44　設計図書の保管の有無　（件）

合計	有	無	無回答
623	456	40	127
100.0%	73.2%	6.4%	20.4%

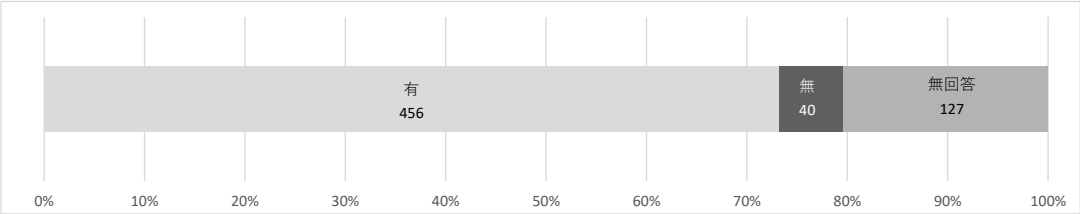


図5-45　設計図書の保管場所　（件）

合計	管理事務室	集会室	管理会社	オーナー宅	管理会社とオーナー宅	管理事務室、管理会社とオーナー宅	その他	無回答
456	25	0	28	329	23	4	12	35
100.0%	5.5%	0.0%	6.1%	72.1%	5.0%	0.9%	2.6%	7.7%

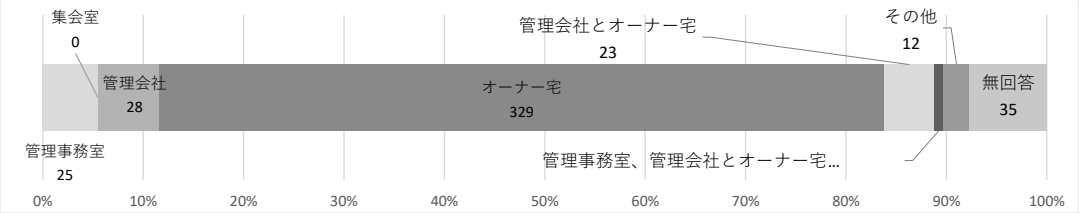


図5-46　建築確認申請書の保管の有無　（件）

合計	有	無	無回答
623	400	62	161
100.0%	64.2%	10.0%	25.8%

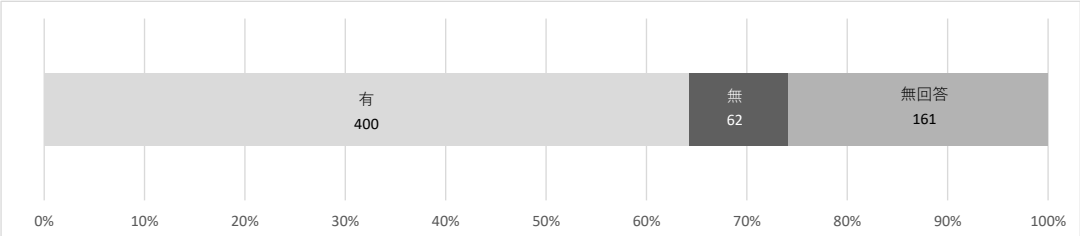


図5-47　建築確認申請書の保管場所　（件）

合計	管理事務室	集会室	管理会社	オーナー宅	管理会社とオーナー宅	管理事務室、管理会社とオーナー宅	その他	無回答
400	15	0	21	304	11	1	15	33
100.0%	3.8%	0.0%	5.3%	76.0%	2.8%	0.3%	3.8%	8.3%

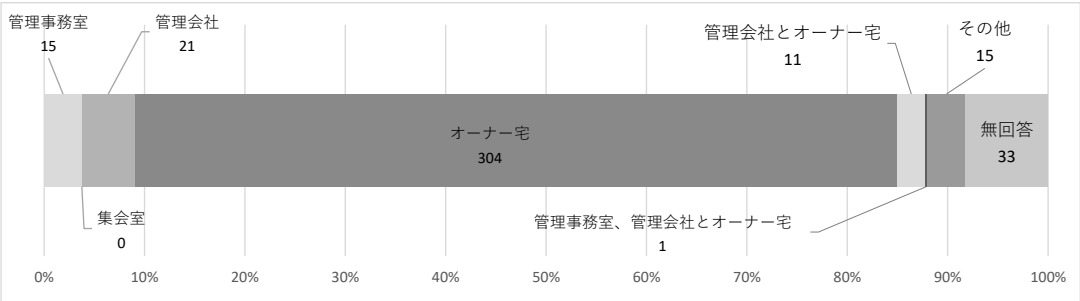


図5-48　検査済証の保管の有無　（件）

合計	有	無	無回答
623	372	75	176
100.0%	59.7%	12.0%	28.3%

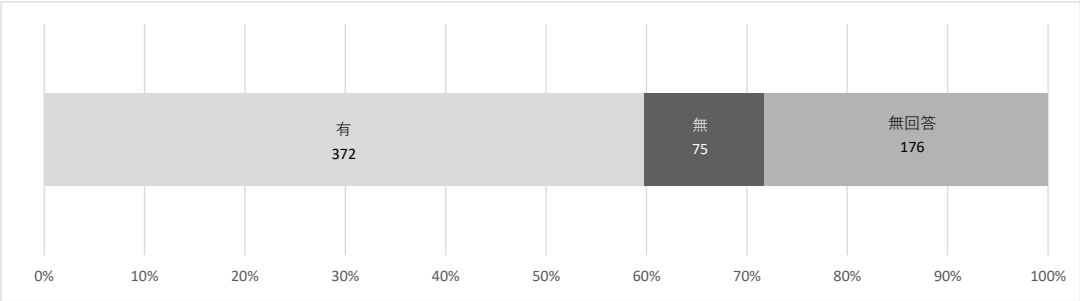


図5-49　検査済証の保管場所　（件）

合計	管理事務室	集会室	管理会社	オーナー宅	管理会社とオーナー宅	管理事務室、管理会社とオーナー宅	その他	無回答
372	17	0	21	282	10	1	14	27
100.0%	4.6%	0.0%	5.6%	75.8%	2.7%	0.3%	3.8%	7.3%

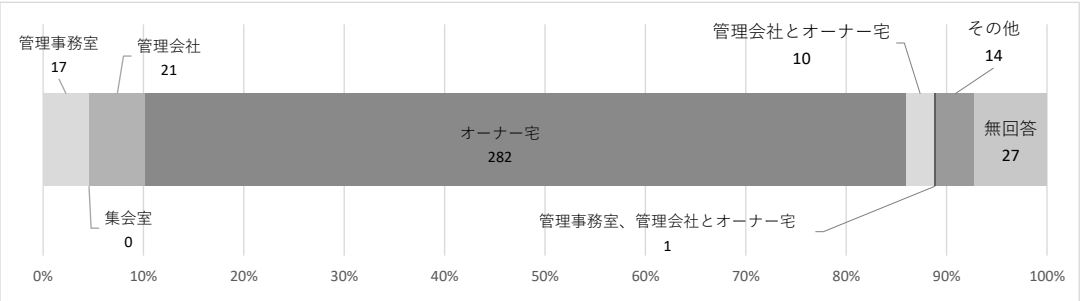


図5-50　保管されている竣工図の図面の種類(複数回答)　(件)

合計	仕様書	図面	構造図	設備図	構造計算書	その他	無回答
623	317	448	357	327	242	6	158
100.0%	50.9%	71.9%	57.3%	52.5%	38.8%	1.0%	25.4%

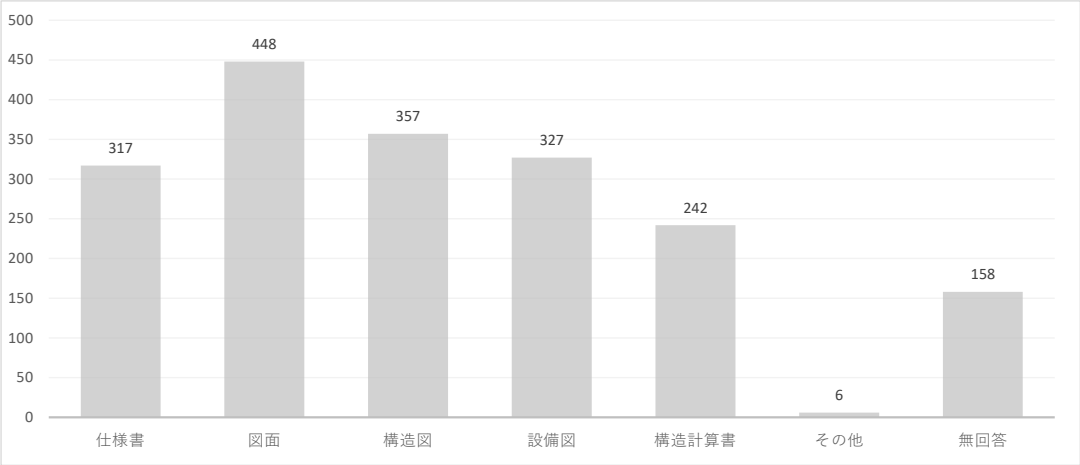
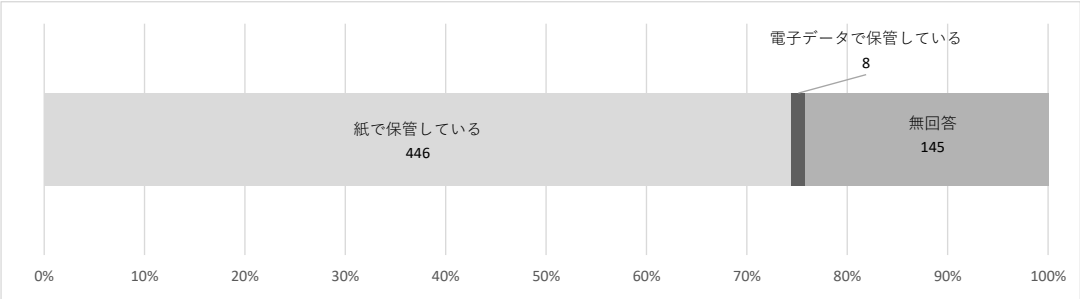


図5-51　保管方法　(件)

合計	紙で保管している	電子データで保管している	紙と電子データで保管している	無回答
623	446	8	24	145
100.0%	71.6%	1.3%	3.9%	23.3%



⑥ 建替えへの取り組み（旧耐震のマンション 109 棟）

■耐震

耐震について不安に思うことは「築年数が経っている」と回答のあったマンションは59.6%。

耐震診断を実施したマンションは18.3%。耐震診断を実施していない理由は、「改修工事費用がないため」が30.6%、「実施方法が分からないため」が30.6%となっている。（ｐ186 図6-1・2・3参照）

耐震診断の結果、耐震性が確保されていたのは35.0%、耐震性が不足していたのは50.0%である。耐震診断の結果耐震性が不足していたマンションのうち耐震工事を実施したのは50.0%である。（ｐ187 図6-4・5参照）

⑥建替えへの取り組み(問51～問55)

図6-1　耐震について不安に思うこと(複数回答)　(件)

合計	特にない	築年数が経っている	ピロティがある建物のバランスが悪いと感じる	柱・梁にひび割れが目立つ	地震の時によく揺れる	その他	無回答
109	33	65	2	5	9	2	15
100.0%	30.3%	59.6%	1.8%	4.6%	8.3%	1.8%	13.8%

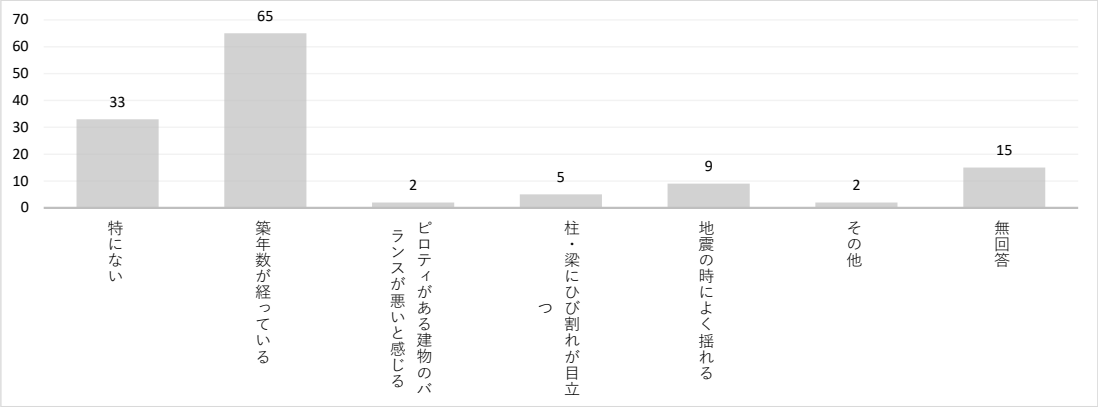


図6-2　マンションの耐震診断の実施の有無　(件)

合計	実施した	実施していない	無回答
109	20	72	17
100.0%	18.3%	66.1%	15.6%

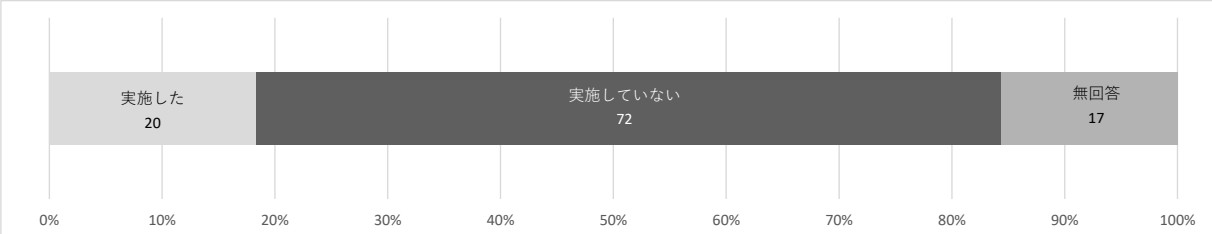


図6-3　実施していない場合の理由(複数回答)　(件)

合計	改修工事費用がないため	診断費用がないため	資産価値が下がる可能性があるため	実施方法が分からないため	その他	無回答
72	22	17	3	22	15	14
100.0%	30.6%	23.6%	4.2%	30.6%	20.8%	19.4%

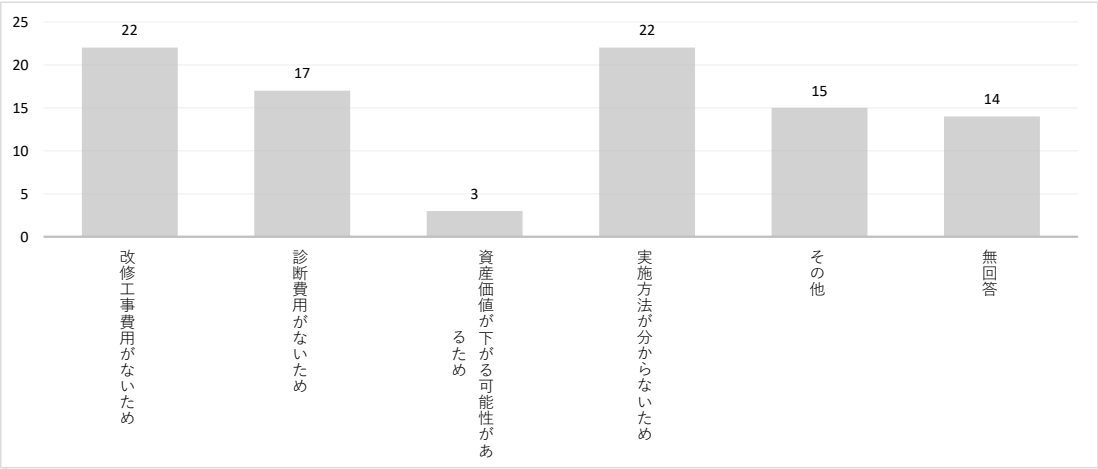


図6-4　耐震診断の結果　（件）

合計	耐震性がある	耐震性が不足している	無回答
20	7	10	3
100.0%	35.0%	50.0%	15.0%

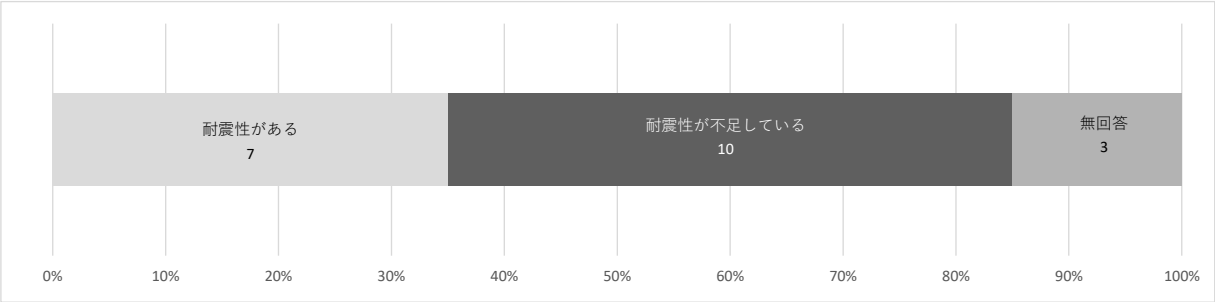
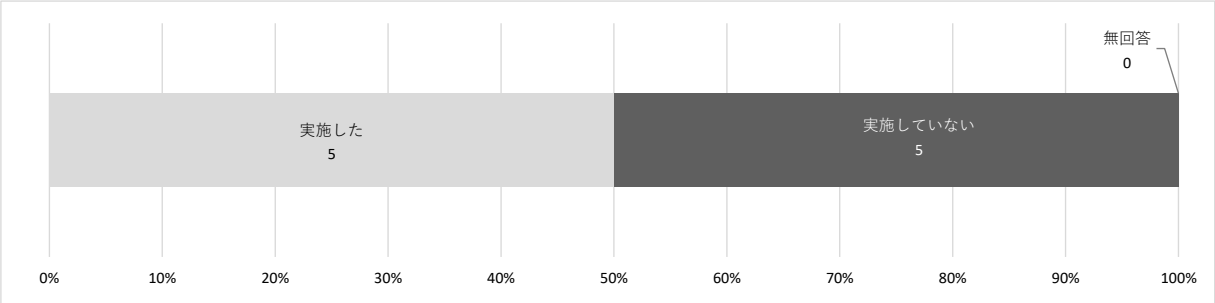


図6-5　マンションの耐震改修工事の実施の有無　（件）

合計	実施した	実施していない	無回答
10	5	5	0
100.0%	50.0%	50.0%	0.0%



⑦ 今後の経営意向、マンション管理の改善・向上

■今後の経営意向

今後の経営については、74.3%が「現状のまま経営を続けたい」と回答している。今後、新宿区で賃貸住宅を供給すべき世帯は、半数以上が単身社会人と答えているが、高齢者、障害者、ひとり親、外国人との回答もみられる。（p189 図7-1・2参照）

■新宿区の事業

新宿区が行っているマンション支援事業の周知状況について見ていく。「中高層マンション向け防災対策マニュアルの作成・配付」について知っているマンションは5.3%、「マンション防災アドバイザーの派遣制度」が2.4%、「自主防災組織に対する活動助成金の支給」は2.2%となっている。

耐震に関する支援制度については、「耐震アドバイザーの派遣制度」を知っているマンションが6.4%、「耐震診断・補強計画作成への補助」は12.4%、「耐震改修工事への補助」は16.7%となっている。（p190 図7-3～p192 図7-8参照）

■アンケート回答者

回答された方の役職は、マンションの経営者が75.8%を占めている。（p193 図7-10参照）

⑦ 今後の経営意向、マンション管理の改善・向上(問56～問60)

図7-1　今後の経営意向（複数回答）　(件)

合計	現状のまま経営を続けたい	賃貸マンションの経営規模をさらに拡大していきたい	賃貸マンションの経営規模を縮小し、他の内容で不動産を経営したい	賃貸マンションを売却したい	その他	無回答
623	463	32	4	13	11	108
100.0%	74.3%	5.1%	0.6%	2.1%	1.8%	17.3%

※複数の回答が8件を含めて集計した。

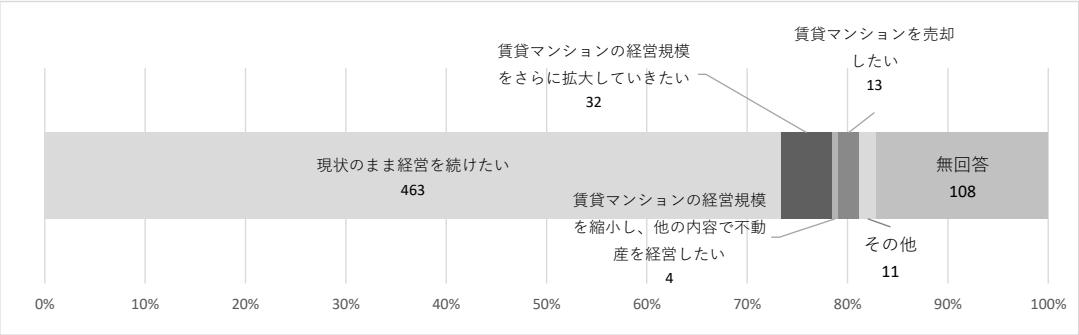


図7-2　新宿区において、賃貸マンションをどのような世帯を中心に供給していくべきか(複数回答)　(件)

合計	単身学生	単身社会人	若年夫婦のみ世帯	子育て世帯	単身高齢者	高齢者世帯	障害者世帯	ひとり親世帯	外国人世帯	生活保護受給世帯	その他
623	157	344	163	134	42	62	14	14	61	12	0
100.0%	25.2%	55.2%	26.2%	21.5%	6.7%	10.0%	2.2%	2.2%	9.8%	1.9%	0.0%

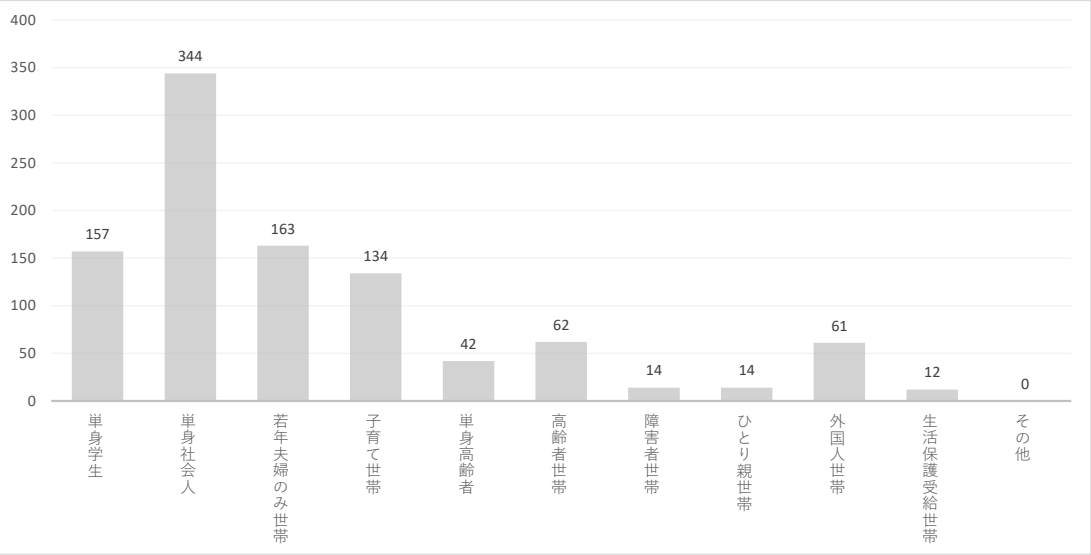


図7-3　中高層マンション向け防災対策マニュアルの作成・配付（複数回答）　（件）

合計	知っている	知らない	活用・参加している	活用・参加を検討したい	活用・参加の予定はない	無回答
623	33	327	3	68	75	197
100.0%	5.3%	52.5%	0.5%	10.9%	12.0%	31.6%

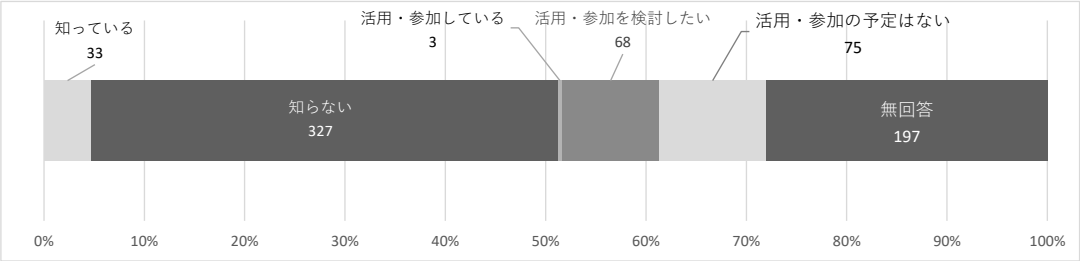


図7-4　マンション防災アドバイザーの派遣制度（複数回答）　（件）

合計	知っている	知らない	活用・参加している	活用・参加を検討したい	活用・参加の予定はない	無回答
623	15	347	2	50	92	202
100.0%	2.4%	55.7%	0.3%	8.0%	14.8%	32.4%

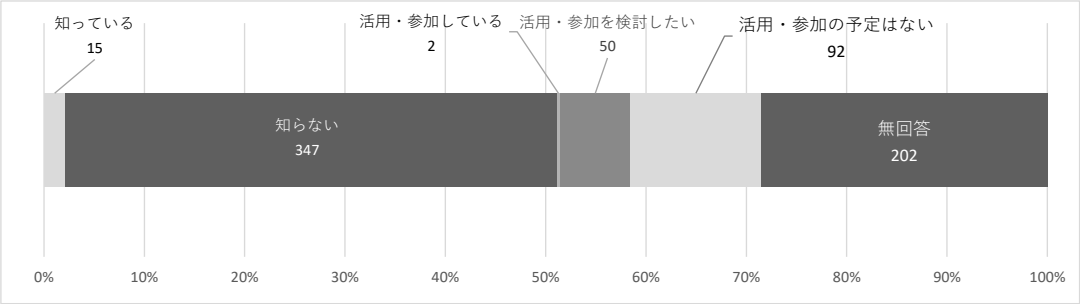


図7-5　自主防災組織に対する活動助成金の支給（複数回答）　（件）

合計	知っている	知らない	活用・参加している	活用・参加を検討したい	活用・参加の予定はない	無回答
623	14	349	1	45	78	205
100.0%	2.2%	56.0%	0.2%	7.2%	12.5%	32.9%

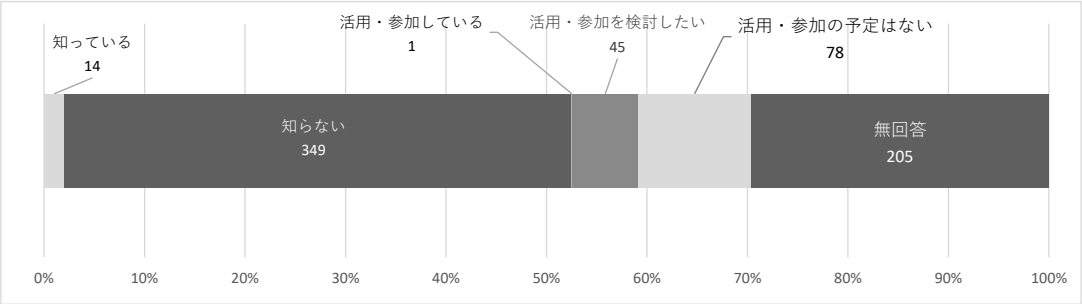


図7-6　耐震アドバイザーの派遣制度（複数回答）　（件）

合計	知っている	知らない	活用・参加している	活用・参加を検討したい	活用・参加の予定はない	無回答
623	40	315	1	56	86	204
100.0%	6.4%	50.6%	0.2%	9.0%	13.8%	32.7%

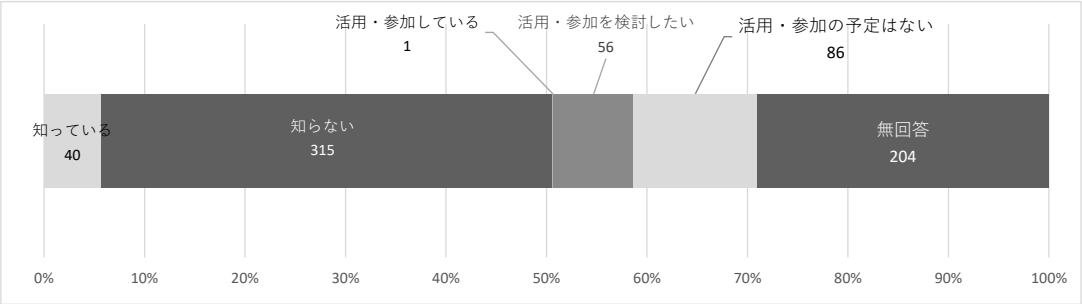


図7-7　耐震診断・補強計画作成への補助（複数回答）　（件）

合計	知っている	知らない	活用・参加している	活用・参加を検討したい	活用・参加の予定はない	無回答
623	77	273	5	60	80	209
100.0%	12.4%	43.8%	0.8%	9.6%	12.8%	33.5%

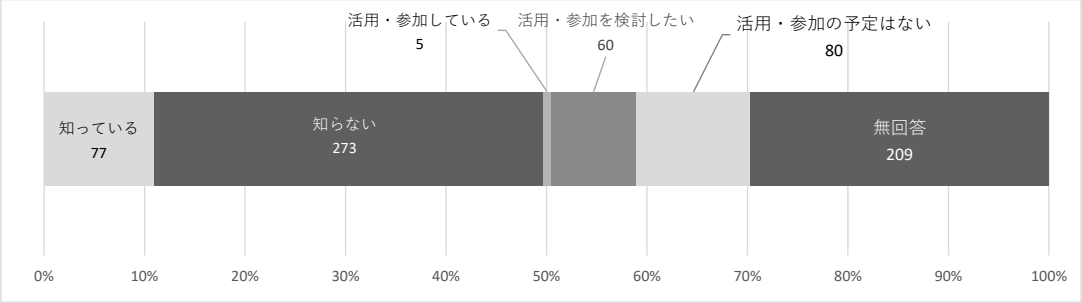


図7-8　耐震改修工事への補助（複数回答）　（件）

合計	知っている	知らない	活用・参加している	活用・参加を検討したい	活用・参加の予定はない	無回答
623	104	250	2	67	75	205
100.0%	16.7%	40.1%	0.3%	10.8%	12.0%	32.9%

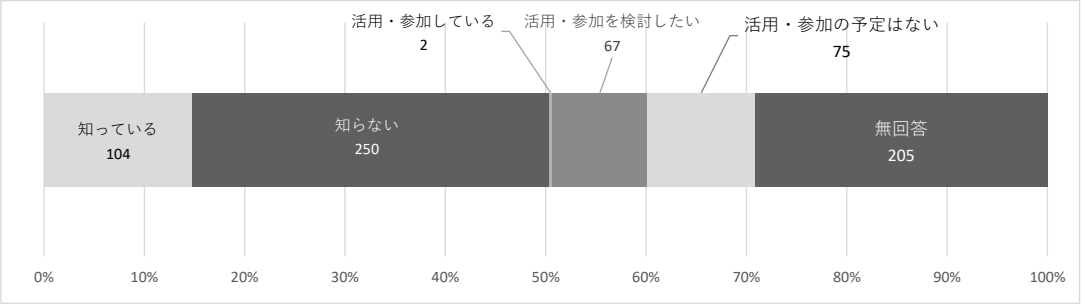


図7-9　マンション支援策について望む事　（件）

合計	記載在り	記載なし	無回答
623	78	540	5
100.0%	12.5%	86.7%	0.8%

※記載ありの詳細はp194のとおり

図7-10　回答された方の役職（複数回答）　（件）

合計	マンションの経営者	管理会社の社員	管理員	マンション経営者・管理会社の社員	マンション経営者・管理員	その他	無回答
623	472	40	7	2	2	50	50
100.0%	75.8%	6.4%	1.1%	0.3%	0.3%	8.0%	8.0%

図 7-9 マンションの支援策について区に望む事の主な意見

■管理運営に関する意見
・ゴミ捨ての徹底的な改善
・放置自転車対策の徹底
・高齢者のオーナーを支援する取り組み
・賃借経営の維持などについてのセミナーなどの実施
・管理運用面、防災対策、大地震の対応、地元町会など指導マニュアルがほしい
・利用できる助成金等の情報提供。支援サービスの区民の PR
■建替えに関する意見
・入居者に高齢者が多く退去が課題
■耐震改修等に関する意見
・耐震改修の費用負担が重い
・耐震助成制度の充実。助成項目の増加
・室内リフォームに対する助成制度
・バリアフリーに関する助成制度
■防災対策に関する意見
・防災マップなど防災・災害対策に関する情報提供
・災害時避難路の整備。消火栓やスタンドパイプ等防火対策の充実
・障害者の防災対策
・災害時の電気を確保するための太陽光発電と蓄電機
■民泊やシェア居住に関する意見
・東京オリンピックの開催に当たり、民泊利用の場合の規制
・民泊による治安悪化の防止
■外国人居住者への対策に関する意見
・外国人入居者のごみだしマナーへの対応
・外国語での消火器の使い方、１１９への連絡の仕方の情報提供
■法律・規制に関する意見
・均衡ある地域づくりに向けた法的規制の整備
・ワンルーム規制の緩和
■税金に関する意見
・個人所有の固定資産税の軽減
■その他
・空部屋を老人ホーム他にできないか
・新宿区の部屋代の補助、特にシングルマザーの世代への補助
・遠隔データ管理委託運営費用の補助（大規模災害時には各マンションで保管している文書データを失う可能性あるから）
・区と連携して取り組むための意見交換の場

（３）10地域の相対的特性

① 四谷地域

建築時期をみると 1970 年代から 1990 年代にかけて幅広く、2001 年以降に建設されたマンションもみられる。建物の規模について、階数は 4 階以下が 6 割を占め低層マンションが多くを占めるが、7～8 階建てが約 2 割あるなど他地域に比べ中高層建物の割合は高い。戸数は 6～10 戸が多い。

② 箪笥町地域

2001 年以降に建設されたマンションが 3 分の 1 を占め比較的新しい物件が多い。建物の規模について、階数は、4 階以下が 6 割を占めているが 11 階以上のマンションもみられる。戸数は 10 戸以下が 4 割を超え小規模である。

③ 榎町地域

建築時期は 1981～1990 年と 2001～2010 年に建設されたマンションがそれぞれ 2 割を占める。建物の規模について、階数は 4 階以下が 5 割、戸数は 10 戸以下が約 5 割を占めている。

④ 若松町地域

建築時期は 1971～1980 年と 1981～1990 年がそれぞれ 2 割を占め、新しい建物は少ない。建物の規模について、階数は 4 階以下が約 6 割、戸数は 5 戸以下が 3 割を超え小規模なマンションが多い。ワンルーム住戸の割合が 100%のマンションが約 2 割を占めている。

⑤ 大久保地域

建築時期は、2001～2010 年が約 3 割を占める。建物の規模は、階数では 4 階以下が約 7 割を占め、戸数は 10 戸以下が 5 割を超え、低層で小規模のマンションが多い。

⑥ 戸塚地域

建築時期は 1981～1990 年が約 3 割を占めているが、1991～2000 年、2001～2010 年がそれぞれ 2 割を占め建築時期は幅広い。建物の規模は、階数では 4 階以下が 8 割を占め、多くが低層のマンションである。戸数は 10 戸以下が約 5 割を占め、小規模なマンションが多い。ワンルーム住戸の割合が 100%のマンションが約 2 割を占めている。

⑦ 落合第一地域

建築時期は、1981～1990 年が約 3 割を占めているが、建築時期は幅広い。建物の規模は、階数では 4 階以下が 7 割を占め、多くが低層のマンションである。戸数は 10 戸以下が 5 割を占め、小規模なマンションが多い。

⑧ 落合第二地域

建築時期は、2001～2010 年が約 3 割を占める。建物の規模は、階数では 4 階以下が 8 割を占め、多くが低層のマンションである。戸数は 6～10 戸が 5 割を占めるなど小規模なマンションが多い。

⑨ 柏木地域

建築時期では、1981～1990 年築が約 3 割あるものの、2001 年～2010 年も 2 割以上ある。建物の規模は、階数では 4 階以下が 7 割を占め、多くが低層のマンションである。戸数では 6～10 戸が 3 割を占めるなど小規模なマンションが多い。

⑩ 新宿駅周辺地域

建築時期では、2001～2010 年築が 3 割を超える。建物の規模は、階数では 4 階以下が 5 割を占めているものの、11 階以上が 1 割を占めるなど高層マンションもみられる。戸数は 6～10 戸が多いものの 51 戸以上のマンションも 1 割程度あり、他地域に比べて規模の大きなマンションが多い。

※地域区分別集計表は　p206 参照

第４章　新宿区におけるマンションの課題

１．分譲マンションの課題

（１）マンション管理組合の連絡窓口の不在

今回の調査では、郵送物をマンション管理組合宛てに送付したが、調査依頼ハガキやアンケート調査票の不達が多数あった。また、郵送物不達のマンション、アンケート未回答のマンションに対し、現地訪問による管理者へのアポイントを試みたが、管理人室や管理組合の郵便ポストが無いマンションも多く、マンション管理組合と接触することのできたマンションはごく僅かだった。

連絡窓口となる設備である「管理組合用郵便受け」の整備率をみると、アンケートでは68.1%、現地訪問調査Ａでは41.0%、現地訪問調査Ｂでは7.7%、合算すると34.2%という結果であった。

連絡窓口のわからないマンションは、実態調査を行うことが難しいだけではなく、行政からの情報伝達が出来ず、また、地域との関係づくりも難しく、もし何か相隣関係でトラブルがあった場合には誰と協議すればよいのか分からないことも懸案事項である。また、地域防災力や防犯力を高めるには、マンションと近隣との関係づくりは欠かせない。マンション居住者が多い新宿区において、マンション管理組合が外部との連絡窓口を確保していないことは課題である。

（２）戸数規模が小さいマンションにおける管理不全

総戸数が30戸以下のマンションの割合は、アンケート、現地訪問調査Ａ、現地訪問調査Ｂの合算では54.1%となっており、新宿区の分譲マンションは戸数規模の小さなものが多いことが判る。現地訪問調査の結果から、小規模のマンションは、玄関のオートロック、管理人室、管理組合等の郵便ポスト、エレベーター、防犯カメラ等の共用設備の設置率が低いことが判った。また、戸数規模が10戸以下の小規模マンションには、家族親類のみにより使用されているマンションもあり、総会と理事会による通常の管理組合の運営とは前提が異なるマンションもあった(調査に関する電話問い合わせの際に確認)。区分所有者が数名のマンションで総会を開催することや、ほとんどが不在区分所有者のマンションでは集会を行うことは現実的ではなく、総会を開かずに適宜話し合いで決めるなど、マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づいた体制、方法によらず建物の維持管理を行っていることが課題である。

（３）管理組合の自主性、主体性が弱まることへの懸念

今回行ったアンケートによれば、マンション管理について困っていることのひとつに「役員のなり手不足」があった。管理組合の役員の成り手が減ることにより、管理会社への依存度が高まり、組合の自主性、主体性が弱まることが懸念される。

（４）高経年マンションの増加に伴う建替えと改修

新宿区には都内でも比較的古くから共同住宅が建ち始め、築年数の経過したマンションが多く立地している。中には、建替えや大規模な改築が必要になっているものもある。今回の調査では建替え検討中のマンションが4件あることが分かった。また、過去に検討したことのあるものが6件あった。

耐震改修、建替えの検討においては、資金の負担、高齢による肉体的・精神的負担、関心の低さなどの課題がある。

（５）マンションの耐震性の不足

アンケートに回答のあったマンションのうち、旧耐震基準(1981年5月31日以前築)で建てられたものが約3割を占めており、建築時期について無回答を除けば約6割を占めている。高経年マンションにおいては建替えや改修工事が必要になるとともに、旧耐震基準で建設されている場合は、耐震性が不足している可能性があるため耐震診断を行い、必要に応じて耐震改修を行うことが求められている。しかし、耐震診断を実施したマンションは少なく、診断の結果、耐震性が不足しているマンションのうち耐震改修工事を行ったのは約2割に過ぎず、耐震性への取り組みに課題がある。

（６）入居者の多様化と共同で暮らすためのルール

マンション内のトラブルは、「騒音」、「ごみ出し」が二大問題になっている。これらのトラブルは、居住者同士が生活マナーを守り、互いに理解し合うことが必要である。

また、入居者の中に外国人のいるマンションは約半数を占めているため、言語・文化の違いへの配慮が必要である。

（７）地域とマンションとの関係形成

アンケートに回答のあったマンションのうち、マンションが地域住民と共に取り組んでいることでは、防災対策が21.8%、防犯対策が15.7%と低い割合に留まっており、マンションと地域との連携する機会は少ない状況である。

地域における共助は平常時の関係は勿論、震災時において役立つものであり、地域との関わりに課題がある。また、新宿区においては共同住宅の居住者が8割を超えることから、マンション同士でのコミュニティ形成を図るなど新たな地域コミュニティづくりについても課題がある。

（８）現地訪問調査で感じたこと

今回、アンケート未回答の1,335棟及び郵送物未達の636棟の計1,971棟のマンションに現地訪問調査を行った。大部分のマンションでは、外観上で特筆すべきことは確認されず、維持管理に問題はないという印象であった。また、訪問時に管理人等と接触できたのは１割程度で、訪問した旨の書面を管理組合等のポストに投函するも反応は非常に薄く、そもそもポストの設置がないマンションもみられた。数多くのマンションに訪問したが、ほとんどがこのような状況であった。

わずかに会うことのできた管理組合役員の方からは「居住者同士のトラブル」「町会とのつきあい方」「大規模修繕」「建替え」などマンションに関する様々な悩みが聞かれたが、いずれも切迫した様子はなかった。

現地訪問の際に管理相談等の区のマンション支援施策のチラシをあわせて配布し、利用を呼び掛けたがこれに対する反応はほとんどなかった。

一方、わずかではあるが外壁の傷みが見られるなど管理状態が明らかによくないマンションも見られた。

以上のような状況から、大部分の管理組合は現状に切迫した課題があるとの認識はないと考えられるが、課題に直面した際の準備がされていないのではないかと感じた。

２．賃貸マンションの課題

（１）小規模マンションの建物維持管理

アンケートの回答があった賃貸マンションは戸数10戸以下が約半数を占め、分譲マンションと比べても小規模なものが多い。建物の維持管理については、人的、情報、資金等、脆弱な体制での経営が多いと思われる。

また、今回の調査に対して、高齢を理由に調査に協力出来ないというオーナーからの申し出が複数あった。オーナーの高齢化により、今後、管理不全の賃貸マンションの増加が懸念される。

管理業務については、約半数が管理会社に委託していた。一方、約半数は委託していないか無回答であり、管理体制が不明であった。

新宿区において賃貸マンションは重要な居住形態になっている。維持管理は所有者の自助努力に期待するところが大きいが、適切になされず放置されると、老朽化、空き室化を招き、居住環境の悪化、住宅経営の破たんによる住宅ストックの減少、周辺地域への悪影響等様々な問題の発生が懸念される。

（２）オーナー、入居者双方における防災への備え

日頃のマンション管理運営で困っていることについて、分譲マンションでは「役員等のなり手不足」「居住者の高齢化」が多く、賃貸マンションでは「大地震に対する具体的な備えや取組みの方法」「大規模修繕工事の実施」「大規模地震に対する建物の耐震性」が多いという違いがあった。

賃貸マンションでは大地震への備えに関心が高い一方、入居者と建物オーナーとのコミュニケーションについては、「挨拶を交わす程度」「直接会うことはほとんどない」「入居者が誰なのかも把握していない」が約6割を占めている。

防災の面でオーナーと入居者、入居者同士のコミュニケーションは重要であり、マンション単位での防災への備えについて課題がある。

（３）住宅ストックとして維持していくための長期修繕計画

賃貸マンションの35.0％が大規模修繕工事を実施していた。しかし、長期修繕計画を策定しているのは約１割に留まっており、また、計画の期間は10～15年未満が多くなっている。分譲マンションでは56.3％が長期修繕計画を策定しており、計画期間は30年以上で作成しているものが多いことに比べると、賃貸マンションでは計画的な修繕が行われていないことが判る。賃貸マンションは住宅ストックの重要な要素であり、建物の維持管理が的確に行われていないことに課題がある。

資料編

資料１　　地域区分
資料２　　新宿区の住宅状況
資料３　　分譲マンションの管理に関するアンケート調査
資料４　　賃貸マンションの管理に関するアンケート調査

1　地域区分

区分	町・丁区分
四谷地域	四谷1～4丁目、本塩町、三栄町、四谷坂町、若葉1～3丁目、須賀町、左門町、信濃町、 南元町、荒木町、舟町、愛住町、大京町、霞ヶ丘町、内藤町、片町、新宿1～2丁目、新宿3丁目1番～14番・15番（1～5・ 14～21号）・16番・17番（1～5・19～26号）・30 番・31番（1・2・15～17号）・32番、新宿4丁目、新宿5丁目1番～12番・13番（1～ 5号）・14番（1～4・ 13号）・15番～17番・18番（1～5・18～22号）、歌舞伎町1丁目1番（2～19号）、住吉町2番（6～10号）・8番（1～6号）
箪笥町地域	市谷田町1～3丁目、市谷本村町、市谷砂土原町1～3丁目、市谷左内町、 市谷加賀町1～2丁目、市谷甲良町、市谷船河原町、市谷長延寺町、市谷鷹匠町、市谷山伏町、市谷八幡町、神楽坂1～6丁目、細工町、二十騎町、揚場町、 津久戸町、東五軒町、西五軒町1番（2～14号）・2番～13番、赤城元町、南榎町、 袋町、払方町、南町、北町、納戸町、南山伏町、北山伏町、白銀町、下宮比町、矢来町、若宮町、岩戸町、中町、箪笥町、横寺町、筑土八幡町、新小川町、神楽河岸
榎町地域	市谷薬王寺町、市谷柳町、市谷仲之町、赤城下町、天神町、榎町、東榎町、 早稲田町、早稲田南町、馬場下町、原町1～3丁目、喜久井町、築地町、弁天町、中里町、山吹町、改代町、水道町、早稲田鶴巻町、西五軒町1番（1号）、河田町2番（一部）、若松町5番（3～7号） ・6番（11～20号）、 西早稲田2丁目1番（1～24号）
若松町地域	住吉町1番・2番（1～6・10～19号）・3番～7番・8番（6～28号）・9番～15番、市谷台町、河田町2番（一部）を除く全域、若松町1番～4番・5番（1・2号）・6番（1～11・16号）・7番～38番、余丁町1番～7番・8番（1～3号・7～30号）・9番～14番、戸山1～2丁目、戸山3丁目1番～17番・19番・20番、富久町、西早稲田2丁目2番
大久保地域	新宿5丁目13番（1・5～14号）・14番（4～12号）・18番（6～20号）、新宿6～7丁目、歌舞伎町2丁目、百人町1～2丁目、百人町3丁目1番～28番・29番（1・4・5号）・30番～32番、大久保1～3丁目、余丁町8番（4～6号）、戸山3丁目18番、 西新宿7丁目2番（8 ～15号）・3～6番
戸塚地域	百人町3丁目29番（6号～）、百人町4丁目、戸塚町1丁目、西早稲田1丁目、西早稲田2丁目1番（24～28号）・3番～21番、西早稲田3丁目、高田馬場1～2丁目、高田馬場3丁目1番～7番・8番（1～31号）・9番～15番・16 番（1～6・22～28号）・18番（10～26号）・19番～46番、高田馬場4丁目、戸山3丁目21番、下落合1丁目1番（1～7号）・3番（20～23号）・7番（13～19 号）・12番・13番・16番（13～15号）・17番
落合第一地域	下落合1丁目1番（8～10号）・2番・3番（1～20号）・4番～6番・7番（1～11号）・8番～11番・14番・15番・16番（1～12・15号）下落合2丁目～4丁目、中落合1丁目1番～15番・17番（1～3・7号～）・20番・21番、中落合2丁目、中落合3丁目1番～13番・14番（1～7・15号～）15番・18番（1号）・19番（1・9～22 号）、中落合4丁目1番（1～5・12～21号）、上落合1丁目、上落合2丁目1番～3番（1～8号）・4番～14番・16番（1～4号・21～25号）、高田馬場3丁目8番（31～33号）・16番（7～21号）・17番・18番（1～9号）、中井2丁目1番～3番
落合第二地域	中落合1丁目16番・17番（4～6号）・18番・19番、中落合3丁目14番（8～14号）・16番～17番・18番（2～23号）・19番（1・2～9号）・20番～29番、中落合4丁目1番（5～12号）・2番～32番、上落合2丁目3番（9～13号）・15番・16番（5～20・23号）・17番～29番、上落合3丁目、西落合1～4丁目、中井1丁目、中井2丁目4番～30番
柏木地域	北新宿1～4丁目、西新宿6丁目2番～4番・5番（1～2号）・6番（2～3号）・7番～9番・10番（1～13・22～32号）、西新宿7丁目1番・2番（1～7・15号）・7番～23番、西新宿8丁目
新宿駅周辺地域	新宿3丁目15番（5～13号）・17番（5～18号）・18番～29番・ 31番（2～15号）・33番～ 38番、歌舞伎町1丁目1番（1号）・2番～30番、西新宿1～5丁目、西新宿6丁目 1番・5番（3号）・6番（1号）・10番（14～21号）・11番～26番

〈地域区分別分譲マンション集計表〉

新築年

(件)

	合計	～1970年	1971～1980年	1981～1990年	1991～2000年	2001～2010年	2011年～	無回答
四谷地域	42	4	9	9	5	3	1	11
	100.0%	9.5%	21.4%	21.4%	11.9%	7.1%	2.4%	26.2%
箪笥町地域	31	3	6	3	5	9	1	4
	100.0%	9.7%	19.4%	9.7%	16.1%	29.0%	3.2%	12.9%
榎町地域	23	2	3	1	6	3	0	8
	100.0%	8.7%	13.0%	4.3%	26.1%	13.0%	0.0%	34.8%
若松町地域	22	1	5	4	3	1	1	7
	100.0%	4.5%	22.7%	18.2%	13.6%	4.5%	4.5%	31.8%
大久保地域	28	2	3	8	2	1	1	11
	100.0%	7.1%	10.7%	28.6%	7.1%	3.6%	3.6%	39.3%
戸塚地域	26	0	6	2	6	3	0	10
	100.0%	0.0%	23.1%	7.7%	23.1%	11.5%	0.0%	38.5%
落合第一地域	15	4	3	4	1	2	0	1
	100.0%	26.7%	20.0%	26.7%	6.7%	13.3%	0.0%	6.7%
落合第二地域	11	2	3	1	2	1	0	2
	100.0%	18.2%	27.3%	9.1%	18.2%	9.1%	0.0%	18.2%
柏木地域	18	1	5	4	0	3	0	5
	100.0%	5.6%	27.8%	22.2%	0.0%	16.7%	0.0%	27.8%
新宿駅周辺地域	11	1	6	1	1	1	0	1
	100.0%	9.1%	54.5%	9.1%	9.1%	9.1%	0.0%	9.1%
地域不明	1							1
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
総計	229	20	49	37	31	27	4	61
	100.0%	8.7%	21.4%	16.2%	13.5%	11.8%	1.7%	26.6%

階数　地上

(件)

	合計	3～4階	5~6階	7~8階	9～10階	11～12階	13～14階	15階以上	無回答
四谷地域	42	7	5	9	6	7	7	0	1
	100.0%	16.7%	11.9%	21.4%	14.3%	16.7%	16.7%	0.0%	2.4%
箪笥町地域	31	4	15	5	3	2	0	2	0
	100.0%	12.9%	48.4%	16.1%	9.7%	6.5%	0.0%	6.5%	0.0%
榎町地域	23	1	5	3	4	3	5	0	2
	100.0%	4.3%	21.7%	13.0%	17.4%	13.0%	21.7%	0.0%	8.7%
若松町地域	22	1	4	3	2	6	3	1	2
	100.0%	4.5%	18.2%	13.6%	9.1%	27.3%	13.6%	4.5%	9.1%
大久保地域	28	5	2	3	5	1	6	4	2
	100.0%	17.9%	7.1%	10.7%	17.9%	3.6%	21.4%	14.3%	7.1%
戸塚地域	26	7	6	2	3	3	3	1	2
	100.0%	26.9%	23.1%	7.7%	11.5%	11.5%	11.5%	3.8%	7.7%
落合第一地域	15	3	3	1	4	2	1	0	1
	100.0%	20.0%	20.0%	6.7%	26.7%	13.3%	6.7%	0.0%	6.7%
落合第二地域	11	4	3	2	2	0	0	0	0
	100.0%	36.4%	27.3%	18.2%	18.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
柏木地域	18	3	7	2	1	1	2	2	0
	100.0%	16.7%	38.9%	11.1%	5.6%	5.6%	11.1%	11.1%	0.0%
新宿駅周辺地域	11	1	1		1	3	3	2	0
	100.0%	9.1%	9.1%	0.0%	9.1%	27.3%	27.3%	18.2%	0.0%
地域不明	1	0	0	1	0	0	0	0	0
	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
総計	229	36	51	31	31	28	30	12	10
	100.0%	15.7%	22.3%	13.5%	13.5%	12.2%	13.1%	5.2%	4.4%

住宅戸数

（件）

	合計	1～10戸	11～20戸	21～30戸	31～40戸	41～50戸	51～60戸	61～70戸	71～80戸	81～90戸	90戸以上	無回答
四谷地域	42	6	8	4	5	5	2	2	1	4	3	2
	100.0%	14.3%	19.0%	9.5%	11.9%	11.9%	4.8%	4.8%	2.4%	9.5%	7.1%	4.8%
箪笥町地域	31	3	3	10	4	1	2	0	2	0	5	1
	100.0%	9.7%	9.7%	32.3%	12.9%	3.2%	6.5%	0.0%	6.5%	0.0%	16.1%	3.2%
榎町地域	23	1	2	4	3	4	3	1	1	0	1	3
	100.0%	4.3%	8.7%	17.4%	13.0%	17.4%	13.0%	4.3%	4.3%	0.0%	4.3%	13.0%
若松町地域	22	3	0	1	4	3	1	4	0	0	2	4
	100.0%	13.6%	0.0%	4.5%	18.2%	13.6%	4.5%	18.2%	0.0%	0.0%	9.1%	18.2%
大久保地域	28	2	4	1	4	1	0	2	0	0	10	4
	100.0%	7.1%	14.3%	3.6%	14.3%	3.6%	0.0%	7.1%	0.0%	0.0%	35.7%	14.3%
戸塚地域	26	4	3	3	2	4	3	1	1	0	2	4
	100.0%	15.4%	11.5%	11.5%	7.7%	15.4%	11.5%	3.8%	3.8%	0.0%	7.7%	15.4%
落合第一地域	15	2	3	3	1	0	0	3	0	1	1	1
	100.0%	13.3%	20.0%	20.0%	6.7%	0.0%	0.0%	20.0%	0.0%	6.7%	6.7%	6.7%
落合第二地域	11	3	0	2	2	3	0	1	0	0	0	0
	100.0%	27.3%	0.0%	18.2%	18.2%	27.3%	0.0%	9.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
柏木地域	18	4	0	3	2	1	0	0	0	1	6	1
	100.0%	22.2%	0.0%	16.7%	11.1%	5.6%	0.0%	0.0%	0.0%	5.6%	33.3%	5.6%
新宿駅周辺地域	11	0	0	2	1	1	1	0	0	1	4	1
	100.0%	0.0%	0.0%	18.2%	9.1%	9.1%	9.1%	0.0%	0.0%	9.1%	36.4%	9.1%
地域不明	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
総計	229	28	23	33	28	23	12	14	5	7	34	22
	100.0%	12.2%	10.0%	14.4%	12.2%	10.0%	5.2%	6.1%	2.2%	3.1%	14.8%	9.6%

主要な部屋のタイプ

（件）

	合計	40㎡未満	40～75㎡未満	75㎡以上	無回答
四谷地域	42	7	24	4	7
	100.0%	16.7%	57.1%	9.5%	16.7%
箪笥町地域	31	5	17	7	2
	100.0%	16.1%	54.8%	22.6%	6.5%
榎町地域	23	5	14	1	3
	100.0%	21.7%	60.9%	4.3%	13.0%
若松町地域	22	7	11	0	4
	100.0%	31.8%	50.0%	0.0%	18.2%
大久保地域	28	9	14	2	3
	100.0%	32.1%	50.0%	7.1%	10.7%
戸塚地域	26	4	12	2	9
	100.0%	15.4%	46.2%	7.7%	34.6%
落合第一地域	15	3	7	3	2
	100.0%	20.0%	46.7%	20.0%	13.3%
落合第二地域	11	2	8	0	1
	100.0%	18.2%	72.7%	0.0%	9.1%
柏木地域	18	6	8	1	3
	100.0%	33.3%	44.4%	5.6%	16.7%
新宿駅周辺地域	11	4	5	1	1
	100.0%	36.4%	45.5%	9.1%	9.1%
地域不明	1	0	1	0	0
	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%
総計	229	52	121	21	35
	100.0%	22.7%	52.8%	9.2%	15.3%

ワンルーム住戸の割合

（件）

	合計	0%	～10%	11～20%	21～50%	51～80%	81~90%	91%～	無回答
四谷地域	42	10	2	2	2	2	0	1	23
	100.0%	23.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	0.0%	2.4%	54.8%
箪笥町地域	31	10	0	2	1	0	2	0	16
	100.0%	32.3%	0.0%	6.5%	3.2%	0.0%	6.5%	0.0%	51.6%
榎町地域	23	6	0	2	1	0	0	2	12
	100.0%	26.1%	0.0%	8.7%	4.3%	0.0%	0.0%	8.7%	52.2%
若松町地域	22	2	0	1	2	1	0	3	13
	100.0%	9.1%	0.0%	4.5%	9.1%	4.5%	0.0%	13.6%	59.1%
大久保地域	28	4	1	1	3	3	0	0	16
	100.0%	14.3%	3.6%	3.6%	10.7%	10.7%	0.0%	0.0%	57.1%
戸塚地域	26	4	2	0	2	0	2	1	16
	100.0%	15.4%	7.7%	0.0%	7.7%	0.0%	7.7%	3.8%	61.5%
落合第一地域	15	3	0	1	0	2	0	0	9
	100.0%	20.0%	0.0%	6.7%	0.0%	13.3%	0.0%	0.0%	60.0%
落合第二地域	11	2	2	1	0	0	0	3	3
	100.0%	18.2%	18.2%	9.1%	0.0%	0.0%	0.0%	27.3%	27.3%
柏木地域	18	6	0	0	1	2	1	1	7
	100.0%	33.3%	0.0%	0.0%	5.6%	11.1%	5.6%	5.6%	38.9%
新宿駅周辺地域	11	2	0	1	2	0	0	1	5
	100.0%	18.2%	0.0%	9.1%	18.2%	0.0%	0.0%	9.1%	45.5%
地域不明	1	0	0	0	0	0	0	0	1
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
総計	229	49	7	11	14	10	5	12	121
	100.0%	21.4%	3.1%	4.8%	6.1%	4.4%	2.2%	5.2%	52.8%

〈地域区分別賃貸マンション集計表〉

新築年

(件)

	合計	～1970年	1971～1980年	1981～1990年	1991～2000年	2001～2010年	2011年～	無回答
四谷地域	54	4	9	9	9	8	7	8
	100.0%	7.4%	16.7%	16.7%	16.7%	14.8%	13.0%	14.8%
箪笥町地域	81	5	8	12	14	20	6	16
	100.0%	6.2%	9.9%	14.8%	17.3%	24.7%	7.4%	19.8%
榎町地域	60	1	8	12	9	13	10	7
	100.0%	1.7%	13.3%	20.0%	15.0%	21.7%	16.7%	11.7%
若松町地域	39		9	9	7	5	1	8
	100.0%	0.0%	23.1%	23.1%	17.9%	12.8%	2.6%	20.5%
大久保地域	42	2	7	10	7	12	0	4
	100.0%	4.8%	16.7%	23.8%	16.7%	28.6%	0.0%	9.5%
戸塚地域	65	0	7	19	13	13	6	7
	100.0%	0.0%	10.8%	29.2%	20.0%	20.0%	9.2%	10.8%
落合第一地域	48	2	3	14	9	8	6	6
	100.0%	4.2%	6.3%	29.2%	18.8%	16.7%	12.5%	12.5%
落合第二地域	46	5	3	12	3	14	4	5
	100.0%	10.9%	6.5%	26.1%	6.5%	30.4%	8.7%	10.9%
柏木地域	69	3	4	20	9	17	5	11
	100.0%	4.3%	5.8%	29.0%	13.0%	24.6%	7.2%	15.9%
新宿駅周辺地域	34	0	6	2	6	12	3	5
	100.0%	0.0%	17.6%	5.9%	17.6%	35.3%	8.8%	14.7%
地域不明	85	5	13	16	12	9	9	21
	100.0%	5.9%	15.3%	18.8%	14.1%	10.6%	10.6%	24.7%
総計	623	27	77	135	98	131	57	98
	100.0%	4.3%	12.4%	21.7%	15.7%	21.0%	9.1%	15.7%

階数　地上

(件)

	総計	3～4階	5~6階	7~8階	9～10階	11階以上	無回答
四谷地域	54	33	7	10	3	1	0
	100.0%	61.1%	13.0%	18.5%	5.6%	1.9%	0.0%
箪笥町地域	81	52	14	4	6	5	0
	100.0%	64.2%	17.3%	4.9%	7.4%	6.2%	0.0%
榎町地域	60	31	17	8	4	0	0
	100.0%	51.7%	28.3%	13.3%	6.7%	0.0%	0.0%
若松町地域	39	23	10	3	2	1	0
	100.0%	59.0%	25.6%	7.7%	5.1%	2.6%	0.0%
大久保地域	42	31	7	1	0	1	2
	100.0%	73.8%	16.7%	2.4%	0.0%	2.4%	4.8%
戸塚地域	65	52	5	1	3	3	1
	100.0%	80.0%	7.7%	1.5%	4.6%	4.6%	1.5%
落合第一地域	48	35	6	3	3	1	
	100.0%	72.9%	12.5%	6.3%	6.3%	2.1%	0.0%
落合第二地域	46	36	8	0	2	0	0
	100.0%	78.3%	17.4%	0.0%	4.3%	0.0%	0.0%
柏木地域	69	49	11	5	3	0	1
	100.0%	71.0%	15.9%	7.2%	4.3%	0.0%	1.4%
新宿駅周辺地域	34	20	4	3	0	4	3
	100.0%	58.8%	11.8%	8.8%	0.0%	11.8%	8.8%
地域不明	85	58	18	5	2	0	2
	100.0%	68.2%	21.2%	5.9%	2.4%	0.0%	2.4%
総計	623	420	107	43	28	16	9
	100.0%	67.4%	17.2%	6.9%	4.5%	2.6%	1.4%

住宅戸数

(件)

	合計	1～5戸	6~10戸	11～15戸	16～20戸	21～30戸	31～50戸	51～100戸	101戸以上	無回答
四谷地域	54	11	17	11	3	5	0	2	0	5
	100.0%	20.4%	31.5%	20.4%	5.6%	9.3%	0.0%	3.7%	0.0%	9.3%
箪笥町地域	81	19	17	11	7	9	5	3	0	10
	100.0%	23.5%	21.0%	13.6%	8.6%	11.1%	6.2%	3.7%	0.0%	12.3%
榎町地域	60	10	18	10	5	9	4	2	0	2
	100.0%	16.7%	30.0%	16.7%	8.3%	15.0%	6.7%	3.3%	0.0%	3.3%
若松町地域	39	14	12	3	3	0	0	4	0	3
	100.0%	35.9%	30.8%	7.7%	7.7%	0.0%	0.0%	10.3%	0.0%	7.7%
大久保地域	42	8	15	9	3	0	2	2	1	2
	100.0%	19.0%	35.7%	21.4%	7.1%	0.0%	4.8%	4.8%	2.4%	4.8%
戸塚地域	65	15	17	12	3	6	3	3	0	6
	100.0%	23.1%	26.2%	18.5%	4.6%	9.2%	4.6%	4.6%	0.0%	9.2%
落合第一地域	48	5	19	5	3	6	2	2	0	6
	100.0%	10.4%	39.6%	10.4%	6.3%	12.5%	4.2%	4.2%	0.0%	12.5%
落合第二地域	46	7	23	6	0	3	2	0	1	4
	100.0%	15.2%	50.0%	13.0%	0.0%	6.5%	4.3%	0.0%	2.2%	8.7%
柏木地域	69	18	23	14	5	1	2	2	0	4
	100.0%	26.1%	33.3%	20.3%	7.2%	1.4%	2.9%	2.9%	0.0%	5.8%
新宿駅周辺地域	34	3	9	5	3	4	2	3	1	4
	100.0%	8.8%	26.5%	14.7%	8.8%	11.8%	5.9%	8.8%	2.9%	11.8%
地域不明	85	12	26	18	4	10	1	0	0	14
	100.0%	14.1%	30.6%	21.2%	4.7%	11.8%	1.2%	0.0%	0.0%	16.5%
総計	623	122	196	104	39	53	23	23	3	60
	100.0%	19.6%	31.5%	16.7%	6.3%	8.5%	3.7%	3.7%	0.5%	9.6%

主な部屋のタイプ

(件)

	合計	40㎡未満	40～75㎡未満	75㎡以上	無回答
四谷地域	54	33	14	2	5
	100.0%	61.1%	25.9%	3.7%	9.3%
箪笥町地域	81	45	21	3	12
	100.0%	55.6%	25.9%	3.7%	14.8%
榎町地域	60	35	15	0	10
	100.0%	58.3%	25.0%	0.0%	16.7%
若松町地域	39	20	10	0	9
	100.0%	51.3%	25.6%	0.0%	23.1%
大久保地域	42	30	8	0	4
	100.0%	71.4%	19.0%	0.0%	9.5%
戸塚地域	65	42	14	1	8
	100.0%	64.6%	21.5%	1.5%	12.3%
落合第一地域	48	31	7	1	9
	100.0%	64.6%	14.6%	2.1%	18.8%
落合第二地域	46	31	8	0	7
	100.0%	67.4%	17.4%	0.0%	15.2%
柏木地域	69	46	11	2	10
	100.0%	66.7%	15.9%	2.9%	14.5%
新宿駅周辺地域	34	17	6	1	10
	100.0%	50.0%	17.6%	2.9%	29.4%
地域不明	85	41	12	1	31
	100.0%	48.2%	14.1%	1.2%	36.5%
総計	623	371	126	11	115
	100.0%	59.6%	20.2%	1.8%	18.5%

ワンルーム住戸率

(件)

	合計	0%	～10%	11～20%	21～50%	51～70%	71～80%	81～90%	91～99%	100%	無回答
四谷地域	54	8	0	0	6	5	3	4	1	7	20
	100.0%	14.8%	0.0%	0.0%	11.1%	9.3%	5.6%	7.4%	1.9%	13.0%	37.0%
箪笥町地域	81	14	3	1	9	4	3	3	7	11	26
	100.0%	17.3%	3.7%	1.2%	11.1%	4.9%	3.7%	3.7%	8.6%	13.6%	32.1%
榎町地域	60	7	1	1	7	4	0	4	4	10	22
	100.0%	11.7%	1.7%	1.7%	11.7%	6.7%	0.0%	6.7%	6.7%	16.7%	36.7%
若松町地域	39	1	0	0	5	1	2	1	2	8	19
	100.0%	2.6%	0.0%	0.0%	12.8%	2.6%	5.1%	2.6%	5.1%	20.5%	48.7%
大久保地域	42	2	2	4	1	1	3	3	6	6	14
	100.0%	4.8%	4.8%	9.5%	2.4%	2.4%	7.1%	7.1%	14.3%	14.3%	33.3%
戸塚地域	65	6	1	1	4	2	6	7	5	13	20
	100.0%	9.2%	1.5%	1.5%	6.2%	3.1%	9.2%	10.8%	7.7%	20.0%	30.8%
落合第一地域	48	6	0	3	1	3	2	3	3	8	19
	100.0%	12.5%	0.0%	6.3%	2.1%	6.3%	4.2%	6.3%	6.3%	16.7%	39.6%
落合第二地域	46	7	0	1	4	2	2	5	1	11	13
	100.0%	15.2%	0.0%	2.2%	8.7%	4.3%	4.3%	10.9%	2.2%	23.9%	28.3%
柏木地域	69	6	0	5	7	3	5	3	6	13	21
	100.0%	8.7%	0.0%	7.2%	10.1%	4.3%	7.2%	4.3%	8.7%	18.8%	30.4%
新宿駅周辺地域	34	3	0	0	2	1	2	5	6	5	10
	100.0%	8.8%	0.0%	0.0%	5.9%	2.9%	5.9%	14.7%	17.6%	14.7%	29.4%
地域不明	85	3	1	2	6	3	4	5	5	13	43
	100.0%	3.5%	1.2%	2.4%	7.1%	3.5%	4.7%	5.9%	5.9%	15.3%	50.6%
総計	623	63	8	18	52	29	32	43	46	105	227
	100.0%	10.1%	1.3%	2.9%	8.3%	4.7%	5.1%	6.9%	7.4%	16.9%	36.4%

2　新宿区の住宅の状況

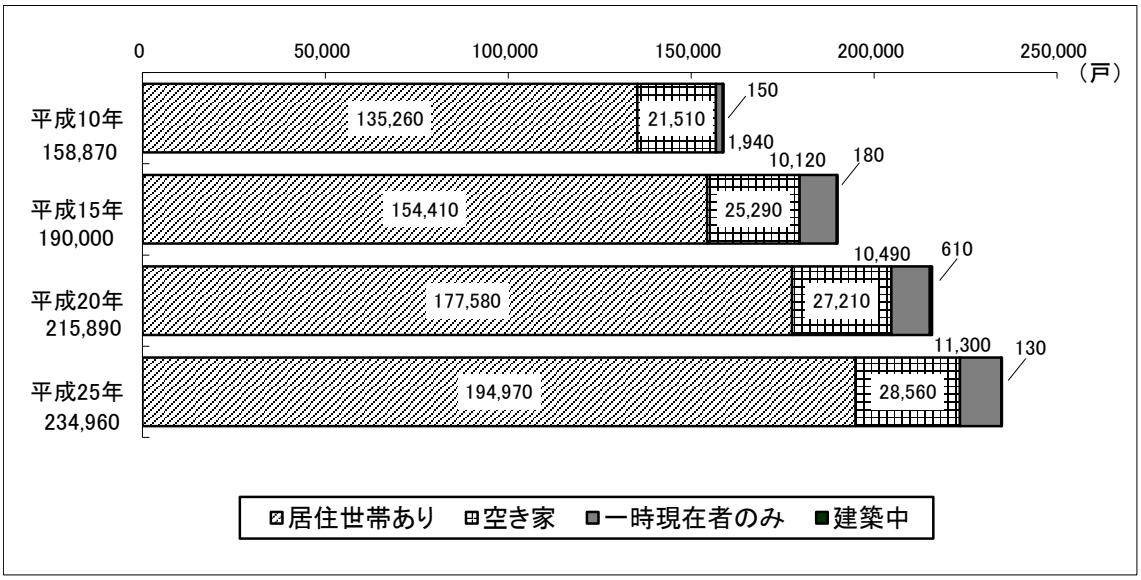
（１）住宅ストック

平成25年の住宅・土地統計調査によると、新宿区内の住宅総数は234,960戸です。この5年間では、19,070戸増加しており、住宅総数は、増加傾向にあります。このうち「居住世帯あり住宅」は194,970戸（83.0%）、「居住世帯なし住宅」は39,990戸（17.0%）となっており、住宅は量的には充足していると考えられます。

「居住世帯なし住宅」のうち、空き家も一貫して増加を続け、平成25年では28,560戸まで増えています。

＊「居住世帯あり住宅」を、特記のない限り、以下では「住宅」といいます。

図 2-1 住宅総数の推移



資料：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

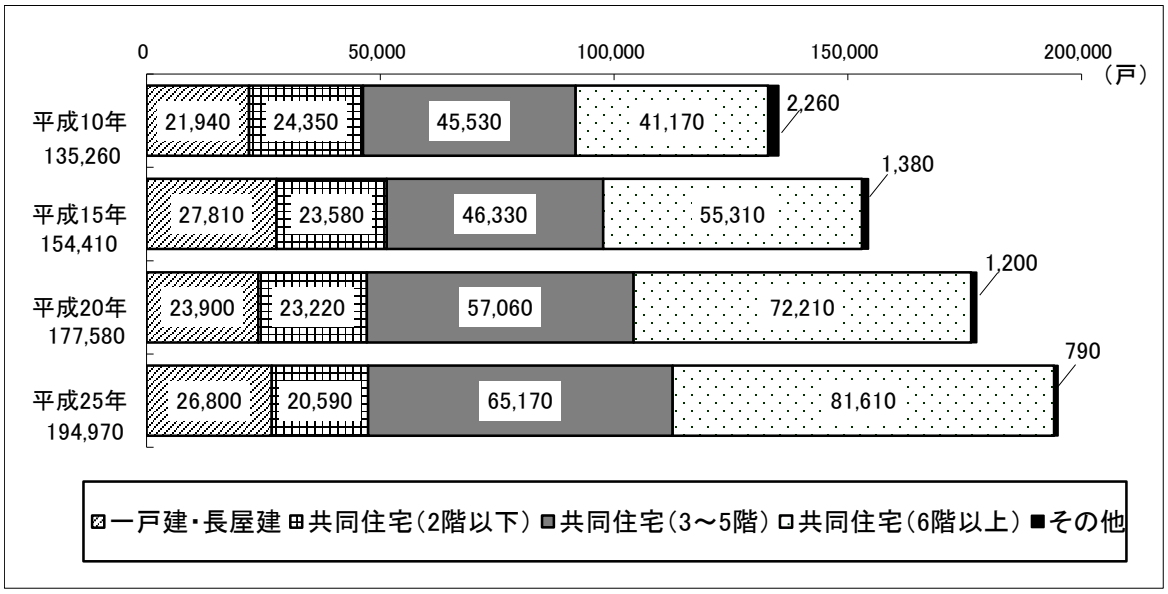
※一時現在者のみ：昼間だけ使用しているとか，何人かの人が交代で寝泊まりしているなど，そこにふだん居住している者が一人もいない住宅

（２）建て方別

区内の住宅を建て方別にみると、平成25年現在、マンションを含む共同住宅が167,370戸で最も多く、区内の住宅全体の85.8%を占めています。一方、一戸建と長屋建の住宅数は、26,800戸で、13.7%と平成10年と比べて3ポイント近く割合を減少させています。

区内では、高層化が進んでおり、6階以上の共同住宅に限ってみてみると、平成10年に比べ、約２倍　総数で40,440戸増加しており、直近の5年間でも9,400戸増加しています。

図 2-2 建て方別住宅数の推移



資料：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

※住宅の建て替の区分

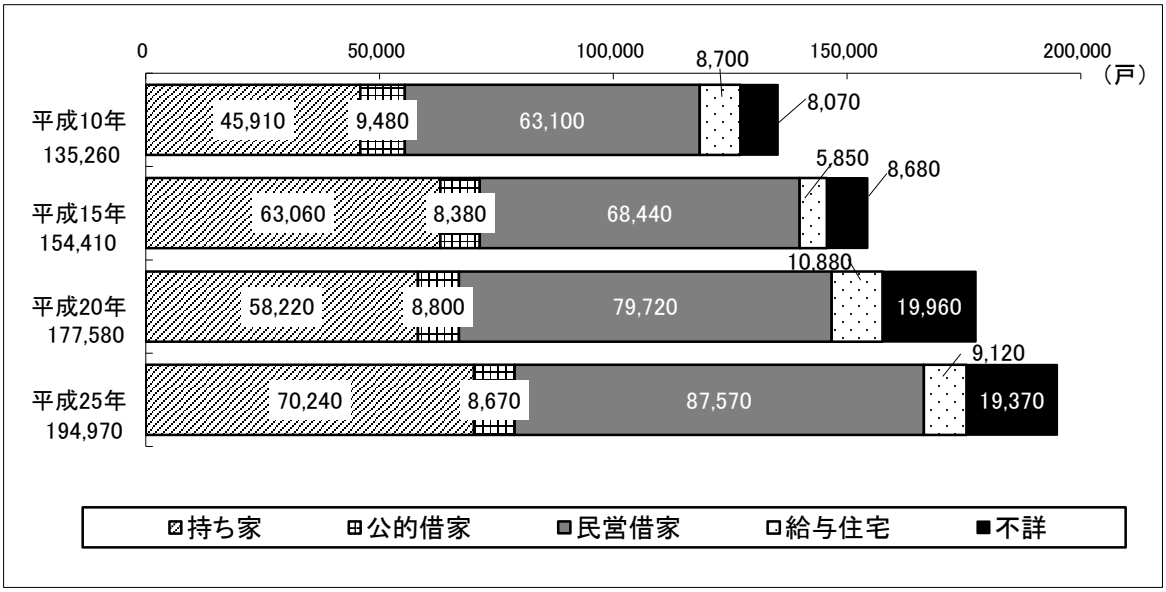
一戸建	一つの建物が１住宅であるもの
長屋建	二つ以上の住宅を一棟に建て連ねたもので，各住宅が壁を共通にし，それぞれ別々に外部への出入口をもっているもの。いわゆる「テラスハウス」と呼ばれる住宅もここに含まれる。
共同住宅	一棟の中に二つ以上の住宅があり，廊下・階段などを共用しているものや二つ以上の住宅を重ねて建てたもの。階下が商店で，２階以上に二つ以上の住宅がある場合も「共同住宅」とした。
その他	上記のどれにも当てはまらないもので，例えば，工場や事務所などの一部が住宅となっているような場合

（３）所有関係別

住宅を所有関係別でみてみると、平成10年には33.9％であった「持ち家」の割合が、平成25年では36.0％％に微増していますが、区民の半数以上は借家に居住しています。

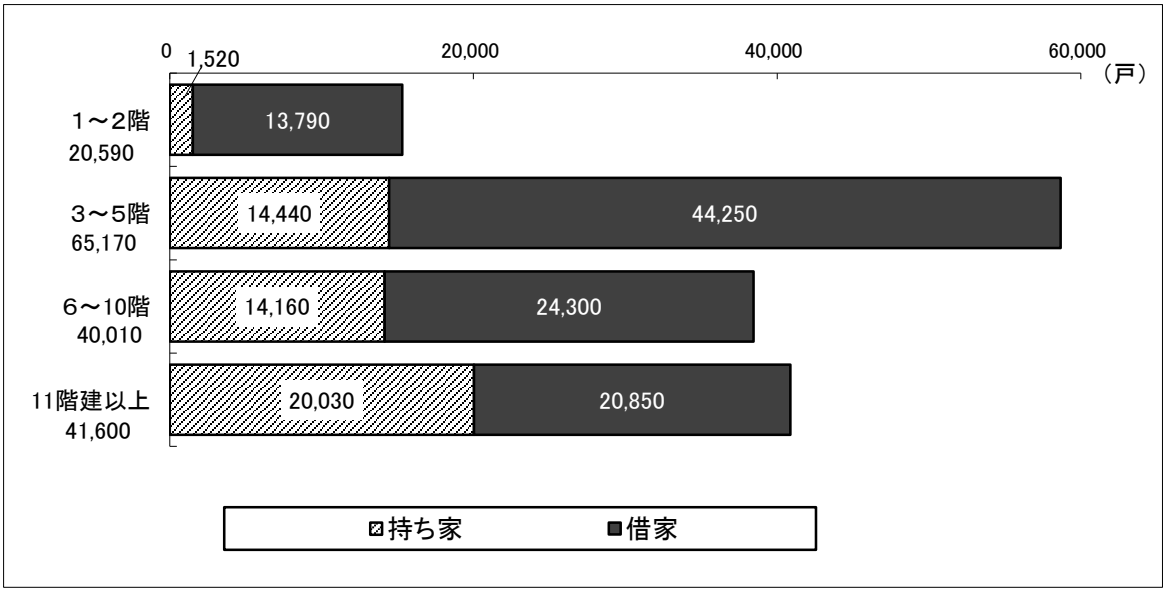
また、共同住宅の階数別の持ち家率は、2階建以下では7.4％、3～5階で22.2％と階数が低い程低くなっており、低層の共同住宅は、賃貸住宅の割合が高くなっています。なお、「持ち家」のうち11階建て以上のものは、28.5％に達しており、建物の階数によって、住宅の所有関係が異なる傾向にあります。

図 2-3 所有関係別住宅数の推移



資料：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

図 2-4 共同住宅の階数別所有関係別住宅数（平成 25 年）

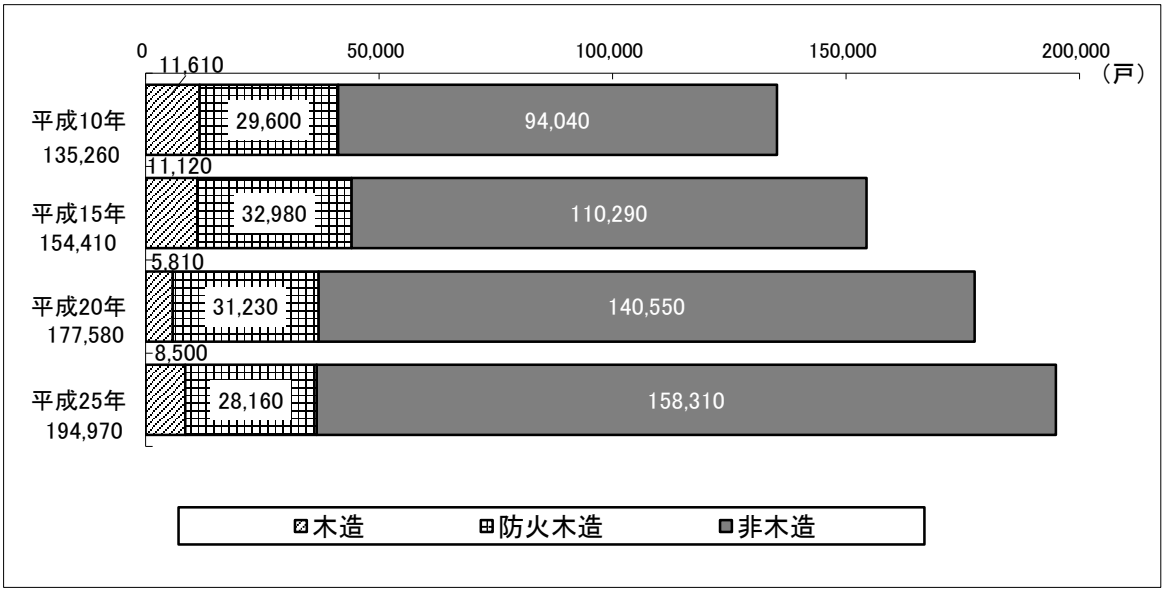


資料：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

（４）構造別

平成25年現在、区内の住宅を構造別にみると、非木造（鉄筋コンクリート造・鉄骨造など）が158,310戸、81.2%を占めています。また、平成10年と比べると、木造・防火木造は30.5%から18.8%へ減少しており、防火性能が高まっていることがうかがえます。

図 2-5 構造別住宅数の推移

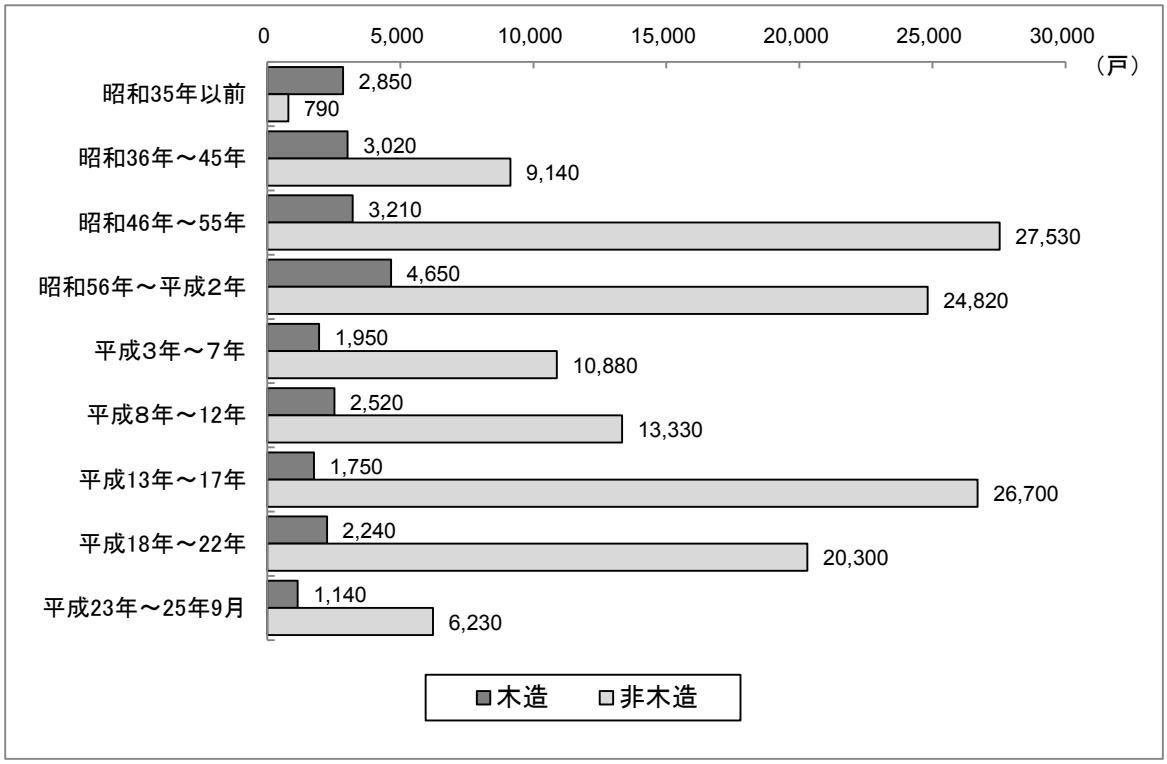


資料：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

（５）建築時期

平成25年現在、木造住宅（防火木造を含む）は平成2年以前に建てられたものが多く、また非木造住宅は昭和46年以降急増しています。非木造住宅のうち昭和56年以前の耐震基準で建てられたものが、37,000戸以上（非木造住宅全体の約1/4）あり、今後、耐震改修や建替え等、耐震性の確保が望まれます。

図 2-6 構造別建築の時期別住宅数（平成 25 年）



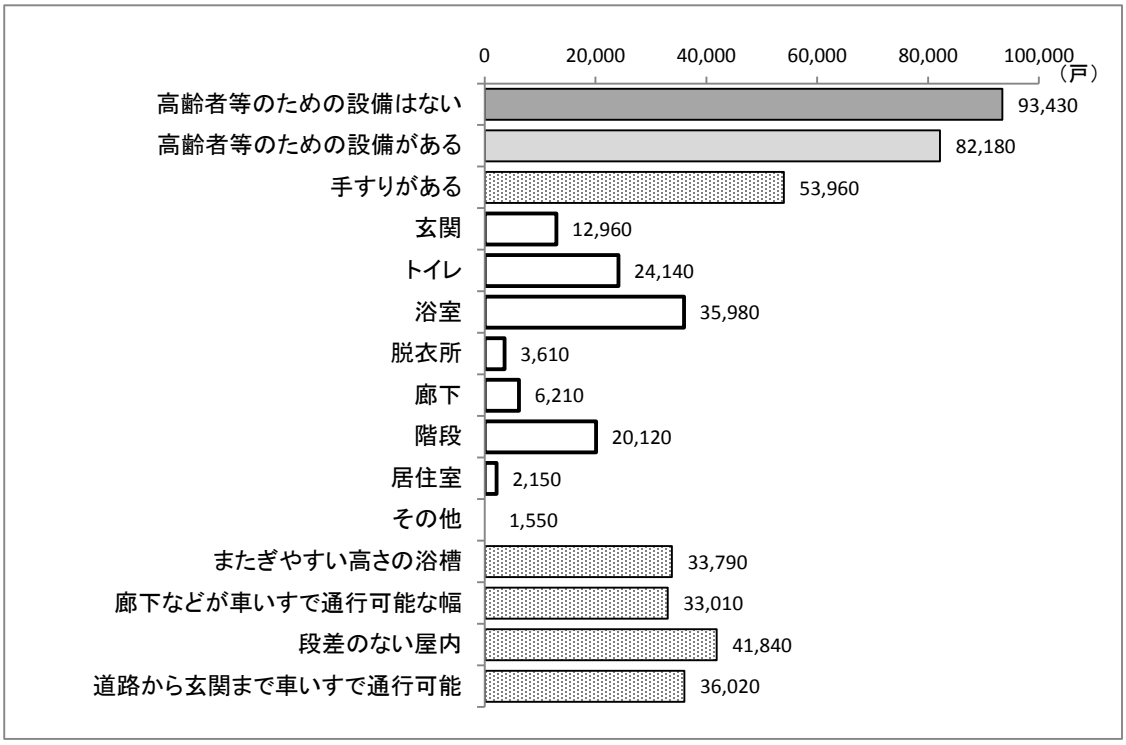
資料：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

（６）高齢者等対応

平成25年現在、「高齢者のための設備がある住宅」が47.9%を占めています。内容は、手すりの設置割合が最も高く、次いで、「段差のない屋内」となっています。

「道路から玄関まで車椅子で通行可能」、「廊下などが車椅子で通行可能な幅」などの設備は約2割で、高齢化が進行する中で、既存住宅のバリアフリーへの対応が課題となっています。

図 2-7 高齢者等のための設備の有無別住宅数（平成 25 年）

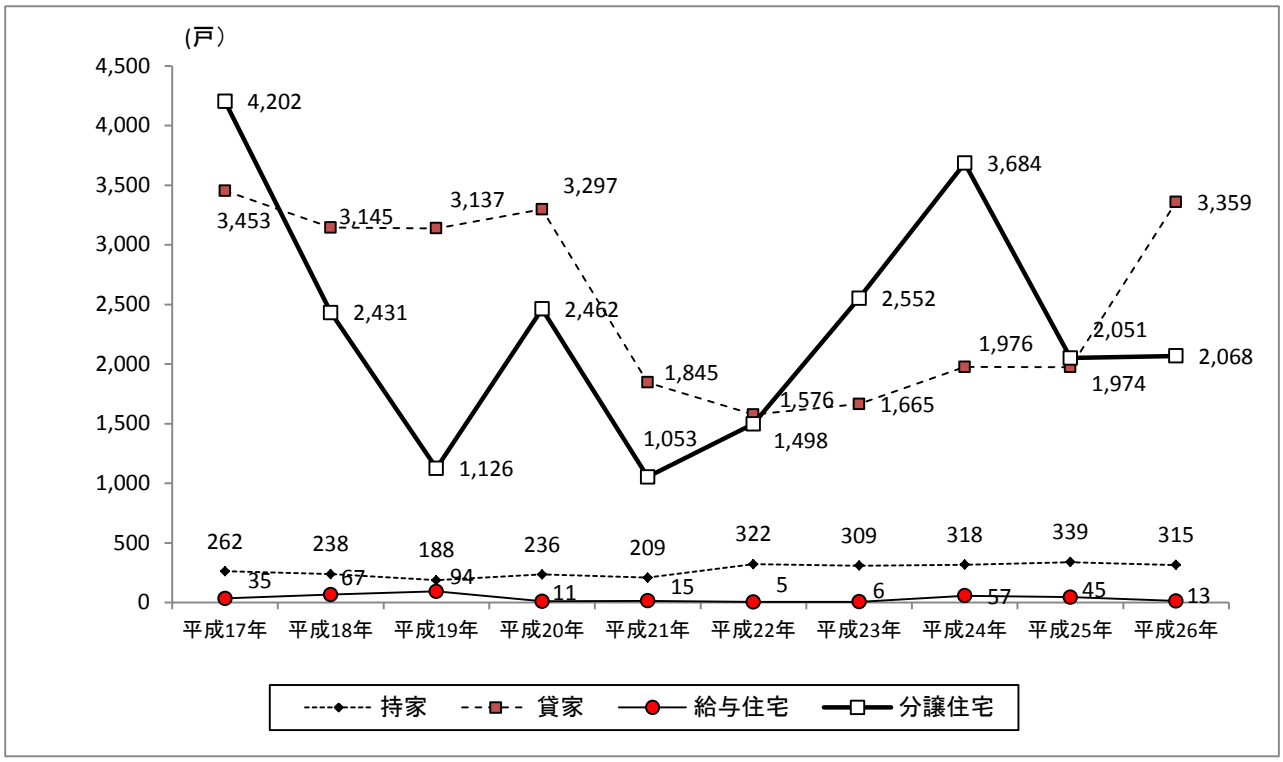


資料：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

（７）住宅の建設動向

区内の新設住宅着工の動向をみると、この10年間約5,000戸／年の着工数となっています。利用関係別にみると、分譲住宅については、2,300戸／年の供給量ですが、貸家ともに、経済変動からの影響が大きくなっています。

図 2-8 新設着工住宅数の推移

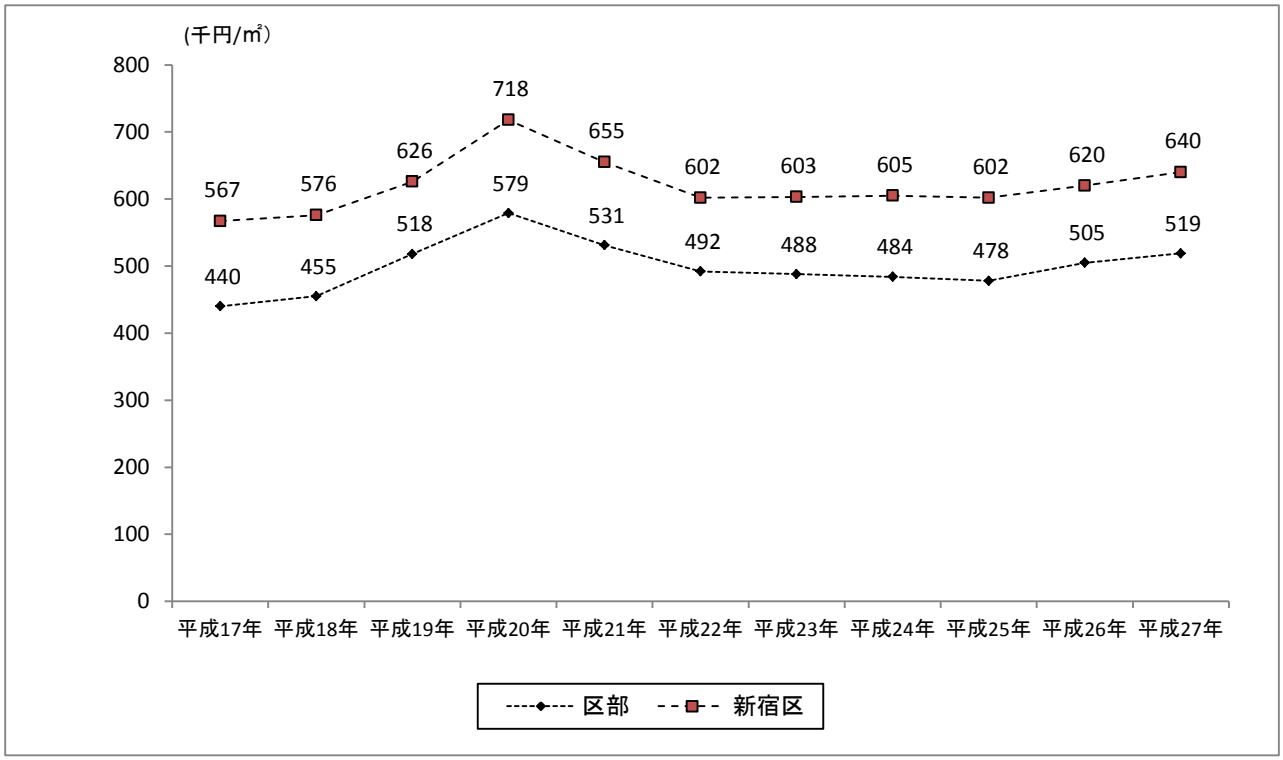


資料：建築統計年報

（８）公示地価

平成27年の地価公示の住宅地価格平均は、640千円／㎡で、㎡当たり区部の平均を10万円以上上回っています。推移をみると、リーマンショックの影響を受けて、平成20年以降下落から変動の少ない状況にあります。

図 2-9　地価公示の平均価格の推移（住宅地）



資料：東京都統計年鑑

分譲マンションの管理に関するアンケート調査

ご多用のところ誠に恐縮ですが、アンケート調査にご協力くださいますようお願いいたします。
なお、調査にあたっては、株式会社 住宅・都市問題研究所に業務を委託しております。

回答に際してのお願い

①お分かりになる範囲で結構ですので、平成 28 年 6 月末現在の状況をご回答ください。
②回答は、あてはまる番号に○を付け、ことばや数字を記入してください。○印の数は設問ごとの「ひとつに」、「あてはまるものすべてに」などの指示に従ってください。
③ご記入いただいたアンケート調査票は、同封の返信用封筒に入れ、平成 28 年 8 月 26 日（金）までにご投函くださいますようよろしくお願いいたします。
④本調査について、ご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

お問い合わせ先　／　株式会社　住宅・都市問題研究所（担当　露木、吉岡）
（調査業務委託先）　〒151-0072　東京都渋谷区幡ヶ谷３-２０-１トライビル
電　　話　０３－６２７６－７１５５
Ｆ　Ａ　Ｘ　０３－６２７６－７１５４

調査実施主体　／　新宿区都市計画部住宅課（担当　西村、黒田、望月）
〒160-8484　東京都新宿区歌舞伎町１－４－１
電　　話　０３－５２７３－３５６７
Ｆ　Ａ　Ｘ　０３－３２０４－２３８６

1. マンションの概要についておたずねします

問1. マンションの概要についてうかがいます。選択肢のあるものは○を、選択肢のないものは内容をご記入下さい。

項目	記入欄
マンション名	
管理組合の HP アドレス	
所在地(地名地番)	
所在地(住居表示)	
管理組合名	
管理組合の法人格の有無	a 有　b 無
形態	a 単棟型　b 団地型(　　)棟
[団地型の場合] 団地管理組合か棟別管理組合かの別	a 団地管理組合　b 棟別管理組合
[団地型の場合] 団地管理組合の有無・棟別管理組合の有無	[団地管理組合]　a 有　b 無 [棟別管理組合]　a 有　b 無
管理組合連絡先	電話番号　FAX 番号 Email
管理組合用郵便受けの有無	a 有　b 無 →管理組合あて郵便物の送付先住所 （　　）
構造形式	a 鉄筋コンクリート造（RC 造） b 鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC 造） c 鉄骨造（S 造） d その他（　　）
階数	地上（　　階）　地下（　　階）
敷地面積	（　　）㎡ ＊登記簿上の面積
土地の権利	a 所有権　b 地上権　c 借地権　d 定期借地権
建築面積	（　　）㎡ ＊登記簿上の床面積で最大床面積の階の床面積
延床面積	（　　）㎡ ＊登記簿上の床面積で各階の合計面積
住宅戸数	（　　）戸　うちワンルーム(　　)戸 ＊ワンルームとは専用面積 30 ㎡未満の住戸
用途	a 住居専用　b 住居と事務所の複合　c 住居と店舗の複合 d その他（　　）
主要な部屋のタイプ	a40 ㎡未満　b40 ㎡～75 ㎡未満　c75 ㎡以上
非住宅戸数(区画数)	戸（区画）
非住宅区画の主な用途 (複数○可)	a 店舗　b 事務所　c その他（　　）

専有部分の合計床面積	（　　）㎡
新築年月日 ＊登記簿に記載された新築年月日（検査済証の日）	西暦　　年　　月　　日
建築確認年月日	西暦　　年　　月　　日

問2. 付属施設についてうかがいます。あてはまるものに○をつけてください。③と⑪が「a 有」の場合は（　　）内もご記入ください。

①集会室の有無		a 有　　b 無
②管理事務所の有無		a 有　　b 無
③エレベーターの有無、台数		a 有（　　）台　　b 無
	エレベーター有 の場合	自家発電装置付（　　）台
		地震時管制の導入　　a 有　　b 無
④防災センター		a 有　　b 無
⑤オートロック		a 有　　b 無
⑥防犯カメラ		a 有　　b 無
⑦掲示板		a 有　　b 無
⑧ゴミ集積場		a 有　　b 無
⑨広場		a 有　　b 無
⑩災害用トイレ		a 有　　b 無
⑪その他の付属施設		a 有（　　） b 無

問3. 駐車場・駐輪場についてうかがいます。「a 有」に○をつけた場合は台数、月額使用料もご記入ください。

		有無	台数	月額使用料
駐車場の有無、台数	機械式	a 有　b 無	台	円
	自走式	a 有　b 無	台	円
駐輪場の有無、台数	自転車	a 有　b 無	台	円
	バイク	a 有　b 無	台	円

問4. 建設会社等についてうかがいます。以下の項目についてご記入ください。

売主	※複数の場合は全て記入してください
設計会社名	
建設会社名	※複数の場合は全て記入してください

問5. 以下の該当するものに○をつけてください。

マンションみらいネット登録	a 有　　b 無
東京都優良マンション登録	a 有　　b 無
長期優良住宅認定	a 有　　b 無
住宅性能評価　※複数可	a 設計住宅性能評価有り　　b 建設住宅性能評価有り　　c 無
耐震マークの交付	a 有　　b 無

2. マンションの管理概要についておたずねします

問6. 管理者の方の氏名、属性についてうかがいます。

①管理者氏名	
②管理者の属性	a 区分所有者　　b 管理会社　　c 法人なので管理者はいない d 外部管理者　　e その他（　　）

問7. 事務管理業務（基幹業務）の委託の有無についてうかがいます。
＊基幹事務とは「管理組合の出納、管理組合の会計の収入及び支出の調定、マンションの共用部分の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整」のすべてを含みます。一つでも欠ける場合は「b 無」を選択してください。

a 有　　b 無

問8. 管理業務を委託している場合、管理会社名、管理業登録番号の有無を教えて下さい。

①管理会社名	
②管理業登録番号の有無	a 有（登録番号　　）　b 無

問9. 管理員の勤務形態についてうかがいます。あてはまるものひとつに○をつけてください。

a 住み込み　　b 日勤　　c 巡回　　d 居住者の一人が管理員　　e 管理員なし

問10. 管理会社を変更したことはありますか。あてはまるものひとつに○をつけてください。

a 有⇒変更した年（複数回ある場合は直近）【昭和・平成　　年】
b 無
c 変更を検討している

問11. 問 10 で「a 有」と回答したマンションにお尋ねします。管理会社を変更した理由はどのようなことですか。あてはまるものすべてに○をつけてください。

a 前の管理会社より料金の安い管理会社が見つかったため
b もっと高い水準のサービスを希望したため
c 大規模修繕をきっかけに修繕工事の得意な管理会社に変更する必要があったため
d 前の管理会社との間でトラブルがあったため
e その他（　　）

3. マンションの管理組合の活動についておたずねします

問12. 管理組合はありますか。あてはまるものに○をつけてください。

a 有　　b 無

問13. 管理組合の組合員数などについてうかがいます。項目ごとに記入してください。

①組合員数(区分所有者数)	人 ＊共有者の場合、全員で１名として計算
②区分所有者が自ら居住している戸数	戸
③区分所有者が居住していない戸数（賃貸の戸数）	戸
④空き室（３ヶ月以上空き室）の戸数	戸
a 賃貸用･売却用として維持管理されている空室	戸
b 所有者や管理者が不明で、放置されていると思われる空室	戸
⑤住居用途を別の用途で使用している戸数	戸
上記の主な用途	a 店舗　b 事務所　c その他(　　)
⑥駐車場の状況（空き区画の有無）	a 有（　　）区画　　b 無

問14. 現在、次のような住戸はいくつありますか。項目ごとに、あてはまるものひとつに○をつけてください。「a 有」の場合は、おおむねで結構ですので、戸数もご記入ください。

①高齢者（65 歳以上）のみが居住している戸数	a 有（　　）戸　　b 無
②子ども（中学生まで）のいる住戸	a 有（　　）戸　　b 無
③外国人がいる住戸	a 有（　　）戸　　b 無

問15. マンション居住者の特性についてうかがいます。項目ごとに、あてはまるものひとつに○をつけてください。

①最も多い年齢層	a 60 歳以上　b 40 歳以上～60 才未満　c 40 歳未満
②最も多い世帯構成	a ファミリー　b 夫婦のみ　c 単身　d 共同利用
③入退去の頻度	a　頻繁な印象　b 普通　c .少ない印象

問16. マンション内の自治会組織についてうかがいます。あてはまるものひとつに○をつけてください。

a 管理組合内に自治会組織がある　b 管理組合とは別に自治会組織がある
c 自治会組織はない

問17. 町会への加入状況についてうかがいます。あてはまるものひとつに○をつけてください。

a マンション全体でまとまって地元町会に参加　b 居住者が個別に参加
c 地元町会に加入していない

問18. 管理組合または自治会がマンション内コミュニティで取り組んでいることはありますか。あてはまるものすべてに○をつけてください。

a 高齢者対策　b 防災対策（地震・火災など）　c 防犯対策
d 子育て対策（子ども会運営なども含む）　e 祭り・イベント開催
f 趣味・娯楽に関する活動　g 現居住者名簿の作成
h 広報（管理組合報、自治会報等）　i 外国人向け広報　j 青少年育成
k 交通安全　l リサイクル・資源回収　m 緑化活動
n その他（　　）

問19. 管理組合または自治会が地域住民と共に取り組んでいることはありますか。あてはまるものすべてに○をつけてください。

a 高齢者対策　b 防災対策（地震・火災など）　c 防犯対策
d 子育て対策　e 祭り・イベント開催　f 趣味・娯楽に関する活動
g 青少年育成　h 交通安全　i リサイクル・資源回収　j 緑化活動
k その他（　　）

問20. 地域活動に関する情報をマンション居住者に周知する取り組みについてうかがいます。あてはまるものすべてに○をつけてください。

a 回覧　b 掲示板　c 各戸配布
d メール　e ホームページ　f 口コミ
g その他（　　）
h 周知していない

問21. 日頃のマンション管理運営で困っていることはありますか。あてはまるものすべてに○をつけてください。

a 賃貸住戸の増加　b 居住者の高齢化
c 住戸の事務所等への転用　d 大規模修繕工事の実施（資金・合意形成等）
e 建替えへの取組み　f 大規模地震に対する建物の耐震性
g マンション内における犯罪の発生（ピッキング等）　h 管理費等の滞納の発生
i 修繕積立金の保管・運用　j 役員等のなり手不足
k 管理組合活動に無関心な居住者の増加　l 居住ルールを守らない居住者の増加
m 大地震に対する設備（受水槽や高架水槽など）の耐震性
n 大地震に対する具体的な備えや取組みの方法
o 防災訓練や防災活動への参加者の減少　p 防災活動に要する資金の不足
q コミュニティ活動に要する資金の不足
r その他（　　）

問22. 役員の任期と改選方法、どのように行われていますか。あてはまるものひとつに○をつけてください。

①任期

a 1 年　b 2 年　c 3 年以上　d 定めなし

②改選方法

a 半数改選　b 全員同時改選　c 定めなし

問23. 管理組合の役員選出は、どのように行われていますか。あてはまるものひとつに○をつけてください。

a 輪番制　b 立候補制　c 推薦制　d 特に定めがない

問24. 役員の業務担当についてうかがいします。あてはまるものすべてに○をつけてください。

a 会計担当　b 書記担当　c 総務担当　d 広報担当　e 修繕担当
f その他（　　）

問25. 管理組合の役員の人数は何人ですか。

理事　（　　）人　監事　（　　）人

問26. 管理組合の役員の範囲についてうかがいます。あてはまるものひとつに○をつけてください。

a 区分所有者のみで構成　b 区分所有者以外も含めている
c 区分所有者以外のみで構成

問27. 役員のうち高齢者（65 歳以上）の方はいらっしゃいますか。

a いる(　　) 人　b いない

問28. 総会の招集について通知していますか。あてはまるものに○をつけてください。

a 通知している　b 通知していない

問29. 総会の開催状況についてうかがいます。あてはまるものに○をつけてください。「a 開催している」の場合は（　　）内もご記入ください。

a 開催している(1 年に　　回)　b 開催していない

問30. 総会の出席状況についてうかがいます。過去 3 年間の通常総会の出席率の平均（少数点第 1 位を四捨五入）をご記入ください。

①実出席率	（　　）％ ＊実際に総会に出席した人数／総組合員数
②委任状等を含む出席率	（　　）％ ＊委任状・議決権行使書を含む出席議決権数／総議決権数

問31. 総会議事録の作成、配布（広報）についてうかがいます。あてはまるものに○をつけてください。

①議事録作成の有無

a 有　b 無

②議事録の広報

a 各戸配布　b 掲示　c 回覧　d 概要を広報誌に掲載
e インターネット配信　f その他（　　）
g 実施していない

③議事録の保管場所の掲示

a 実施している　b 実施していない

問32. 理事会の開催状況についてうかがいます。あてはまるものに○をつけてください。「a 開催している」の場合は（　　）内もご記入ください。

a 開催している(1 年に　　回)　b 開催していない

問33. 理事会の役員出席状況についてうかがいます。あてはまるものひとつに○をつけてください。

a ほぼ全員が出席　b50%以上　c 半数に満たない

問34. 理事会議事録の作成、配布（広報）についてうかがいます。あてはまるものに○をつけてください。

①議事録作成の有無

a 有　b 無

②議事録の広報

a 各戸配布　b 掲示　c 回覧　d 概要を広報誌に掲載
e インターネット配信　f その他（　　）
g 実施していない

問35.専門委員会（修繕委員会、規約改正委員会等）は設置されていますか。あてはまるものひとつに○をつけてください。

a 設置したことがある

設置したことがある専門委員会（あてはまるものすべてに○）
ア 修繕工事関係　イ 規約改正
ウ 建替え　エ 訴訟関係
オ その他（　　）

b 設置したことがない
c 検討中

問36. 管理組合で顧問契約をしている専門家はいますか。あてはまるものに○をつけてください。

a 契約している

契約している業種をお知らせください（あてはまるものすべてに○）
ア マンション管理士　イ 建築士
ウ 弁護士　エ 公認会計士
オ その他（　　）

b 契約していない

4. 防災対策についておたずねします

問37. 防火管理者を設置していますか。あてはまるものに○をつけてください。

a 設置している　　b 設置していない

問38. 消防計画を作成・周知していますか。あてはまるものに○をつけてください。

a 実施している　　b 実施していない

問39. 災害対応マニュアル等を作成・周知していますか。あてはまるものひとつに○をつけてください。

a 作成し周知している　　b 作成しているが周知していない　　c 作成していない

問40. 災害時避難場所の周知を行っていますか。あてはまるものに○をつけてください。

a 周知している　　b 周知していない

問41. ハザードマップ等防災・災害対策に関する情報の収集・周知を行っていますか。あてはまるものに○をつけてください。

a 実施している　　b 実施していない

問42. 災害時に必要となる道具・備品・非常食等の備蓄を行っていますか。あてはまるものに○をつけてください。（例：飲料水、食料品、簡易トイレ、照明器具等）

a 実施している　　b 実施していない

問43. 防災用備蓄庫はありますか。あてはまるものに○をつけてください。

a ある

備蓄庫の場所を教えてください（あてはまるものひとつに○）

ア フロアごとに設置　　イ 数フロアごとに設置

ウ 建物内に 1～2 か所設置　　エ 敷地内に設置

オ その他（　　）

b ない

問44. 感震器連動型止水弁付の受水槽や高架水槽はありますか。あてはまるものひとつに○をつけてください。

a ある　　b ない　　c わからない

問45. 現在、マンションに配備している共用の備蓄品や装備はありますか。あてはまるものすべてに○をつけてください。

a 飲料水　　b 食糧品　　c 簡易トイレ

d エレベータ内備蓄品（水、簡易トイレ、懐中電灯等）　　e 階段避難器具

f 照明器具　　g AED　　h その他（　　）

問46. 今後、整備したい共用の備蓄品や装備はありますか。あてはまるものすべてに○をつけてください。

a 飲料水　　b 食糧品　　c 簡易トイレ

d エレベータ内備蓄品（水、簡易トイレ、懐中電灯等）　　e 階段避難器具

f 照明器具　　g AED　　h その他（　　）

問47. 居住者各自による災害時の備蓄（飲料水・非常食・簡易トイレ等）の呼びかけを行っていますか。あてはまるものひとつに○をつけてください。

a 行っている　　b 行っていないが今後取り組みたい

c 行っておらず今のところ取り組む予定はない

問48. 防災訓練を実施していますか。あてはまるものに○をつけてください。「a 実施している」の場合は（　　）内もご記入ください。

a 実施している（年に　　回 実施）　　b 実施していない

問49. 地震を想定した防災訓練を実施していますか。あてはまるものに○をつけてください。

a 実施している（下記のあてはまるものすべてに○）

・避難誘導訓練　・災害対策本部立上げ訓練　・安否確認訓練

・救出救護訓練　・初期消火訓練　・救急救命（AED）訓練

・給水訓練　・炊出し訓練　・情報連絡訓練

・エレベータ閉じ込め対応訓練　・仮設トイレ組立設置訓練

・起震車による地震体験訓練　・長周期地震動シミュレーターを使用した訓練

・けむり体験訓練　・防災座談会　・防災講演会　・机上訓練

・その他（　　）

b 実施していない

問50. 大地震などが発生した時に、マンション内で指揮をとるのはどの組織ですか。あてはまるものひとつに○をつけてください。

a 管理会社　　b 管理組合　　c 自治会組織　　d 自主防災組織

e その他（　　）　　f 特に決まっていない

問51. 災害時要援護者（高齢者・障害者・外国人など）を「問 50」で選択した組織が把握していますか。あてはまるものひとつに○をつけてください。

a リスト化して把握している　　b リスト化などはしていないが把握できている
c 把握していないが今後取り組みたい　　d 把握しておらず今のところ取り組む予定はない

問52. 町会の防災活動に組織（管理組合、自治会、自主防災組織等）として参加していますか。あてはまるものひとつに○をつけてください。

a 参加している　　b.参加していないが今後組織として参加したい
c 参加しておらず参加する予定はない

問53. 居住者に対して、町会の防災活動や防災訓練への参加呼びかけを行っていますか。あてはまるものひとつに○をつけてください。

a 行っている　　b 行っていないが今後取り組みたい
c 行っておらず取り組む予定はない

問54. 居住者に対して、家具類の転倒防止推奨の呼びかけを行っていますか。あてはまるものひとつに○をつけてください。

a 行っている　　b 行っていないが今後取り組みたい
c 行っておらず取り組む予定はない

問55. 保険（損害、施設賠償責任、個人賠償責任、地震保険　等）に加入していますか。あてはまるものに○をつけてください。

a 加入している

あてはまるものすべてに○をつけてください
ア 損害保険
イ 施設賠償責任
ウ 個人賠償責任
エ 地震保険
オ その他（　　）

b 保険に加入していない

5. マンションの会計についてうかがいます

問56. 管理費と修繕積立金の区分経理についてうかがいます。あてはまるものに○をつけてください。

a 区分経理を行っている
b 区分経理は行っていない

問57. 収支予算書・収支決算書・賃借対照表の全てを作成し、通常総会で承認を受けていますか。あてはまるものに○をつけてください。

a 受けている　　b 受けていない

問58. 管理費の有無についてうかがいます。あてはまるものに○をつけてください。

a 有　　b 無（**問 64** にお進みください）

問59. 1戸あたり、または床面積あたりの月額管理費をご記入ください。

1戸あたり月額(　　)円/戸　または　床面積あたりの月額(　　)円/㎡

問60. 団地型のマンションについてうかがいます。1戸あたり、または床面積あたりの団地管理費、棟別管理費について、金額をご記入ください。

（1）団地管理費
1戸あたり月額(　　)円/戸　または　床面積あたりの月額(　　)円/㎡

（2）棟別管理費
1戸あたり月額(　　)円/戸　または　床面積あたりの月額(　　)円/㎡

問61. 管理費の残高についてうかがいます。残高をご記入ください。

管理費残高　(　　)円

問62. 管理費を滞納している住戸はありますか。戸数と金額をご記入ください。

3か月以上滞納(　　)戸　　6か月以上滞納(　　)戸
滞納額の合計（　　)円

問63. 管理費滞納金の処理方法についてうかがいます。

（1）滞納期間が3ヵ月以内の場合、文書等による督促をしていますか。あてはまるものひとつに○をつけてください。

a 実施している　　b 実施していない　　c 該当なし

（2）滞納期間が3ヵ月以上の場合、6ヵ月以上になる前に対応方針を決めていますか。あてはまるものひとつに○をつけてください。

a 決めている　　b 決めていない　　c 該当なし

問64. 修繕積立金の有無についてうかがいます。あてはまるものに○をつけてください。

a 有　　b 無（**問 71** にお進みください）

問65. １戸あたり、または床面積あたりの月額修繕積立金を記入ください。

１戸あたり月額(　　)円/戸　または　床面積あたりの月額(　　)円/㎡

問66. 団地型のマンションについてうかがいます。１戸あたり、または床面積あたりの団地修繕積立金、棟別修繕積立金について、金額を記入ください。

（1）団地修繕積立金
１戸あたり月額(　　)円/戸　または　床面積あたりの月額(　　)円/㎡

（2）棟別修繕積立金
１戸あたり月額(　　)円/戸　または　床面積あたりの月額(　　)円/㎡

問67. 修繕積立金の残高についてうかがいます。残高をご記入ください。

修繕積立金残高　(　　)円

問68. 修繕積立金の額はどのように定めていますか。あてはまるものひとつに○をつけてください。

1. 長期修繕計画に基づき設定　　2. 管理費の一定割合　　3. 分譲時の設定金額
4. 特に根拠なし

問69. 修繕積立金を滞納している住戸はありますか。戸数と金額をご記入ください。

3 か月以上滞納(　　)戸　　6 か月以上滞納(　　)戸
滞納額の合計（　　)円

問70. 積立金の滞納金の処理方法についてうかがいます。
（１）滞納期間が３ヵ月以内の場合、文書等による督促をしていますか。あてはまるものひとつに○をつけてください。

a 実施している　　b 実施していない　　c 該当なし

（２）滞納期間が３ヵ月以上の場合、６ヵ月以上になる前に対応方針を決めていますか。あてはまるものひとつに○をつけてください。

a 決めている　　b 決めていない　　c 該当なし

問71. 駐車（輪）場があるマンションにお尋ねします。駐車（輪）場収入はどのように活用していますか。あてはまるものひとつに○をつけてください。

a 修繕積立金会計に繰り入れ　　b 管理費会計に繰り入れ
c 修繕積立金会計と管理費会計に按分

問72. 借入金の有無についてうかがいます。あてはまるものに○をつけてください。「a 有」の場合は（　　）内もご記入ください。

a 有　（　　）円　　b 無

6. マンションの管理規約についてうかがいます

問73. 管理規約はありますか。あてはまるものに○をつけてください。

a ある　　b ない（**問 77** にお進みください）

問74. 管理規約は、国土交通省が作成した「標準管理規約」を参考にしていますか。あてはまるものに○をつけてください。

a 標準管理規約を参考にしている
b 参考にしていない

問75. 管理規約を改正したことはありますか。あてはまるものに○をつけてください。「a 有」の場合は改正した年もご記入ください。

a 有 ⇒ 改正年（複数回ある場合は直近）【昭和・平成　　年】
b 無

問76. 管理規約にペット飼育に関する規定を定めていますか。あてはまるものひとつに○をつけてください。

a ペットの飼育の規定があり、飼育禁止　　b ペットの飼育の規定があり、飼育可能
c ペットの飼育の規定はない

問77. 管理組合に持ち込まれる苦情にはどのようなものがありますか。あてはまるものすべてに○をつけてください。

a ペット　　b 騒音（ピアノ・オーディオ・フローリング等）
c 専有部分の他の用途（事務所・民泊等）への転用問題
d リフォーム工事　　e 駐車（輪）場　　f ごみ問題
g その他（　　）

7. 長期修繕・大規模修繕についてうかがいます

問78. 修繕工事を実施する目安となる「長期修繕計画」を作成していますか。あてはまるもの一つに○を付けてください。「a 作成している」の場合は、計画期間、策定・見直し年もご記入ください。

a 作成している

計画期間は、
⇒ 昭和・平成【　　】年から
昭和・平成【　　】年までの【　　】年間

直近の見直し、
⇒ 昭和・平成【　　】年

b 作成していない
c 作成中

問79. 大規模修繕工事の実施の有無と直近の実施年についてうかがいます。あてはまるものに○をつけてください。なお、大規模修繕とは外壁補修をはじめとする建物の劣化補修等の工事で足場を立てて行うもののことです。「a 実施した」の場合は、直近の実施年もご記入ください。

直近の実施年、
⇒ 昭和・平成【　　】年

b 実施していない

問80. 修繕履歴（過去の修繕発注書・完了届、一覧表）についてうかがいます。あてはまるものに○をつけてください。

a 修繕等の履歴が整理されている　　b 整理されていない

問81. 大規模修繕工事及び共用部のバリアフリー工事の実施についてうかがいます。以下の修繕について、工事実施の有無、計画の有無について、あてはまるものに○をつけてください。

修繕部位	劣化調査診断を実施した	工事を実施した	今後５年間に工事実施予定	予定なし
鉄部の塗装				
外装の塗装・補修				
屋上防水				
廊下・ベランダの防水				
給水管の更生（延命措置）				
給水管の交換				
排水管の更生（延命措置）				
排水管の交換				
エレベーターの改修・交換				
エレベーターの新設				
ガス管の交換（屋外）				
避難ハッチ等の交換				
その他				

工事部位	バリアフリー済み	今後５年間に実施予定	予定なし
玄関・共用廊下等の段差の解消			
共用階段・廊下等の手すりの設置			
車いすが通れる幅の確保			
玄関自動ドアの設置			
エレベーターかご内に手すりの設置			

問82. 特殊建築物等定期検査法定点検についてうかがいます。項目ごとにあてはまるものひとつに○をつけてください。

特殊建築物等定期調査（直近3年）	実施の有無	a 実施している　b 実施していない　c 該当なし
	報告書保管の有無	a 保管している　b 保管していない
	報告書保管場所	a 管理事務室　b 集会室　c 管理会社 d 理事長宅　e その他
建築設備定期検査（直近1年）	実施の有無	a 実施している　b 実施していない　c 該当なし
	報告書保管の有無	a 保管している　b 保管していない
	報告書保管場所	a 管理事務室　b 集会室　c 管理会社 d 理事長宅　e その他
昇降機定期検査（直近1年）	実施の有無	a 実施している　b 実施していない　c 該当なし
	報告書保管の有無	a 保管している　b 保管していない
	報告書保管場所	a 管理事務室　b 集会室　c 管理会社 d 理事長宅　e その他
消防用設備等点検（直近3年）	実施の有無	a 実施している　b 実施していない　c 該当なし
	報告書保管の有無	a 保管している　b 保管していない
	報告書保管場所	a 管理事務室　b 集会室　c 管理会社 d 理事長宅　e その他

専用水道又は 簡易専用水道検査 （直近1年）	実施の有無	a 実施している　b 実施していない　c 該当なし
	報告書保管の有無	a 保管している　b 保管していない
	報告書保管場所	a 管理事務室　b 集会室　c 管理会社 d 理事長宅　e その他
浄化槽点検 （直近1年）	実施の有無	a 実施している　b 実施していない　c 該当なし
	報告書保管の有無	a 保管している　b 保管していない
	報告書保管場所	a 管理事務室　b 集会室　c 管理会社 d 理事長宅　e その他
自家用電気工作物点検 （直近1年）	実施の有無	a 実施している　b 実施していない　c 該当なし
	報告書保管の有無	a 保管している　b 保管していない
	報告書保管場所	a 管理事務室　b 集会室　c 管理会社 d 理事長宅　e その他

問83. 書類の保管状況についてうかがいます。項目ごと「a あり」「b なし」に○をつけ、「a あり」の場合は保管場所にも○をつけてください。

竣工図書	設計図書の保管の有無	a.あり（ⅰ　管理事務室　ⅱ　集会室　ⅲ　管理会社　ⅳ　理事長宅　ⅴ　その他） b なし
その他	建築確認申請書保管の有無	a.あり（ⅰ　管理事務室　ⅱ　集会室　ⅲ　管理会社　ⅳ　理事長宅　ⅴ　その他） b なし
	検査済証保管の有無	a.あり（ⅰ　管理事務室　ⅱ　集会室　ⅲ　管理会社　ⅳ　理事長宅　ⅴ　その他） b なし
管理組合運営	管理規約の保管	a.あり（ⅰ　管理事務室　ⅱ　集会室　ⅲ　管理会社　ⅳ　理事長宅　ⅴ　その他） b なし
	総会議事録の保管	a.あり（ⅰ　管理事務室　ⅱ　集会室　ⅲ　管理会社　ⅳ　理事長宅　ⅴ　その他） b なし
	理事会議事録の保管	a.あり（ⅰ　管理事務室　ⅱ　集会室　ⅲ　管理会社　ⅳ　理事長宅　ⅴ　その他） b なし
	修繕履歴関係書類の保管	a.あり（ⅰ　管理事務室　ⅱ　集会室　ⅲ　管理会社　ⅳ　理事長宅　ⅴ　その他） b なし
	組合員名簿の有無	a.あり（ⅰ　管理事務室　ⅱ　集会室　ⅲ　管理会社　ⅳ　理事長宅　ⅴ　その他） b なし
	居住者名簿の有無	a.あり（ⅰ　管理事務室　ⅱ　集会室　ⅲ　管理会社　ⅳ　理事長宅　ⅴ　その他） b なし
	会計関係書類（予算決算書類、会計帳簿等）の保管	a.あり（ⅰ　管理事務室　ⅱ　集会室　ⅲ　管理会社　ⅳ　理事長宅　ⅴ　その他） b なし

問84. 保管されている竣工図書についてうかがいます。

（１）図面の種類についてうかがいます。あてはまるものすべてに○をつけてください。

a.仕様書　b.図面　c.構造図　d.設備図　e.構造計算書
f.その他（　　）

（２）保管方法についてうかがいます。あてはまるものに○をつけてください。

a 紙で保管している
b 電子データで保管している

8. 建替えへの取り組みについておたずねします

※旧耐震基準（昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工）のマンションのみお答えください

問85. 建替えの検討の状況はいかがですか。あてはまるものひとつに○をつけてください。

a 建替え決議成立済
b 過去に検討したことがある
c 現在検討中
d 今後検討予定
e 当面は改修工事で対応
f 検討の必要性なし

問86. 建替えを検討するうえでどのような問題があるとお考えですか。あてはまるものすべてに○をつけてください。

a 資金負担が困難な区分所有者がいる
b 建替えに反対する区分所有者がいる
c 仮住まいの確保が困難な区分所有者がいる
d 高齢者の肉体的・精神的負担が大きい
e 建替えると現在と同規模の住居が得られない
f 建替え後の管理費が高額になる
g 専門的な知識を有する者がいない
h その他（　　）

問87. 耐震について不安に思うことはありますか。あてはまるものすべてに○をつけてください。

a 特にない
b 築年数が経っている
c ピロティがある建物のバランスが悪いと感じる
d 柱・梁にひび割れが目立つ
e 地震の時によく揺れる
f その他（　　）

問88.　マンションの耐震診断を実施しましたか。あてはまるものに○をつけてください。

a 実施した（**問 92** にお進みください）
b 実施していない

実施していない理由を教えてください（あてはまるものひとつに○）
ア　検討したが合意形成に至らなかった
イ　検討すらしていない
ウ　その他(　　)

問89. 問 88 で耐震診断について「ア　検討したが合意形成に至らなかった」と回答したマンションにお尋ねします。合意形成に至らなかった理由はどのようなことですか。あてはまるものすべてに○をつけてください。

a 改修工事費用がないため
b 診断費用がないため
c 診断に関する関心等が低いため
d 高齢化のため関心等が低いため
e 賃貸化のため関心等が低いため
f 資産価値が下がる可能性があるため
g 実施方法が分からないため
h その他（　　）

問90. 問 88 で耐震診断について「イ　検討すらしていない」と回答したマンションにお尋ねします。検討すらしていない理由はどのようなことですか。あてはまるものすべてに○をつけてください。

a 改修工事費用がないため
b 診断費用がないため
c 診断に関する関心等が低いため
d 高齢化のため関心等が低いため
e 賃貸化のため関心等が低いため
f 実施方法が分からないため
g 取りまとめる人がいないため
h 合意形成が難しいため
i 相談等ができる専門家が不足しているため
j その他（　　）

問91. 問 88 で「b 実施していない」を選択したマンションにお尋ねします。耐震診断についての今後どのようにお考えですか。あてはまるものひとつに○をつけてください。

a 今後実施予定（合意形成済み）
b 現在検討中
c 今後検討予定
d 検討予定なし
e その他
（**問 97** にお進みください）

問92. 問 88 で「a 実施した」を選択したマンションにお尋ねします。診断結果はいかかでしたか。あてはまるものに○をつけてください。

a 耐震性がある（**問 97** にお進みください）
b 耐震性が不足している
※耐震診断の結果、構造耐震指標（Is 値）が 0.6 以上の場合、「a 耐震性がある」に該当します

問93. 問 92 で「耐震性不足」と回答したマンションにお尋ねします。マンションの耐震診断後、耐震改修工事を実施しましたか。（あてはまるものに○をつけてください。

a 実施した（**問 97** にお進みください）
b 実施していない

実施していない理由を教えてください（あてはまるものひとつに○）
ア　検討したが合意形成に至らなかった
イ　検討すらしていない
ウ　その他(　　)

問94. 問 93 で耐震改修工事について「ア　検討したが合意形成に至らなかった」と回答したマンションにお尋ねします。合意形成に至らなかった理由はどのようなことですか。あてはまるものすべてに○をつけてください。

a 改修工事費用がないため
b 改修に関する関心等が低いため
c 高齢化のため関心等が低いため
d 賃貸化のため関心等が低いため
e 実施方法が分からないため
f その他（　　）

問95. 問 93 で耐震改修工事について「イ　検討すらしていない」と回答したマンションにお尋ねします。検討すらしていない理由はどのようなことですか。あてはまるものすべてに○をつけてください。

a 改修工事費用がないため
b 改修に関する関心等が低いため
c 高齢化のため関心等が低いため
d 賃貸化のため関心等が低いため
e 取りまとめる人がいないため
f 実施方法が分からないため
g 合意形成が難しいため
h 相談等ができる専門家が不足しているため
i その他（　　）

問96. 問 93 で「b 実施していない」を選択したマンションにお尋ねします。耐震改修工事の予定はありますか。あてはまるものひとつに○をつけてください。

a 今後実施予定（合意形成済み）
b 現在検討中
c 今後検討予定
d 検討予定なし
e その他（　　）

9. マンション管理の改善・向上についておたずねします

問97. 現在、新宿区ではマンションの維持・管理向上や情報交換、学習等の機会を提供するため、次のような事業を行っています。このような事業をご存知ですか。また活用・参加したいと思いますか。該当する欄に○を記入してください。

事業	知っている	知らない	活用・参加している	活用・参加を検討したい	活用・参加の予定はない
マンション管理相談					
マンション管理セミナー					
マンション管理組合交流会					
マンション管理相談員派遣					
中高層マンション向け防災対策マニュアルの作成・配付					
マンション防災アドバイザーの派遣制度					
防災区民組織となったマンション自主防災組織に対する活動助成金の支給					
耐震アドバイザーの派遣制度					
耐震診断・補強計画作成への補助					
耐震改修工事への補助					

問98. マンション支援施策について、新宿区に望む事がございましたらお書きください。

問99. ご回答された方の役職とアンケートの作成に関与された方についてうかがいます。あてはまるものひとつに○をつけてください。

（ご回答された方の役職）
a 管理組合の理事長　b 管理組合の役員　c 管理組合員（役員以外の区分所有者）
d 賃貸居住者　e 管理会社担当　f 管理員　g その他（　　）

（アンケート作成に関与された方）
a 管理会社　b マンション管理士　c その他（　　）

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

記入年月日	平成　　年　　月　　日
記入者ご氏名	
ご連絡先	ＴＥＬ
	Ｅメールアドレス
ご連絡先住所	

質問は以上です。ご協力ありがとうございました。

賃貸マンションの管理に関するアンケート調査

ご多用のところ誠に恐縮ですが、アンケート調査にご協力くださいますようお願いいたします。
なお、調査にあたっては、株式会社 住宅・都市問題研究所に業務を委託しております。

回答に際してのお願い

①お分かりになる範囲で結構ですので、平成 28 年 6 月末現在の状況をご回答ください。
②回答は、あてはまる番号に○を付け、ことばや数字を記入してください。○印の数は設問ごとの「ひとつに」、「あてはまるものすべてに」などの指示に従ってください。
③ご記入いただいたアンケート調査票は、同封の返信用封筒に入れ、平成 28 年 8 月 26 日（金）までにご投函くださいますようよろしくお願いいたします。
④本調査について、ご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

お問い合わせ先　／　株式会社　住宅・都市問題研究所（担当　露木、吉岡）
（調査業務委託先）　〒151-0072　東京都渋谷区幡ヶ谷３-２０-１トライビル
電　　話　０３－６２７６－７１５５
Ｆ　Ａ　Ｘ　０３－６２７６－７１５４

調査実施主体　／　新宿区都市計画部住宅課（担当　西村、黒田、望月）
〒160-8484　東京都新宿区歌舞伎町１－４－１
電　　話　０３－５２７３－３５６７
Ｆ　Ａ　Ｘ　０３－３２０４－２３８６

1. マンションの概要についておたずねします

問1. マンションの概要についてうかがいます。選択肢の該当する項目に○、選択肢の無いものは内容をご記入下さい。

項目	記入欄
マンション名	
所在地(地名地番)	
所在地(住居表示)	
形態	a 単棟型　b 団地型(　　)棟
構造形式	a 鉄筋コンクリート造　(RC 造) b 鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC 造） c 鉄骨造（S 造） d その他（　　）
階数	地上（　　階）　地下（　　階）
敷地面積	（　　）㎡ ＊登記簿上の面積
土地の権利	a 所有権　b 地上権　c 借地権　d 定期借地権
建築面積	（　　）㎡ ＊登記簿上の床面積で最大床面積の階の床面積
延床面積	（　　）㎡ ＊登記簿上の床面積で各階の合計面積
住宅戸数	（　　）戸　うちワンルーム(　　)戸 ＊ワンルームとは専用面積 30 ㎡未満の住戸
用途	a 住居専用　b 住居と事務所の複合　c 住居と店舗の複合 d その他（　　）
主要な部屋のタイプ	a 40 ㎡未満　b 40 ㎡～75 ㎡未満　c 75 ㎡以上
月額賃料	(　　)円～(　　)円
月額の共益費	(　　)円～(　　)円
非住宅戸数(区画数)	（　　）区画
非住宅区画の主な用途 (複数○可)	a 店舗　b 事務所　c その他（　　）
専有部分の合計床面積	（　　）㎡
新築年月日 ＊登記簿に記載された新築年月日（検査済証の日）	西暦　年　月　日
建築確認年月日	西暦　年　月　日

問2. マンション経営者様についてうかがいます。あてはまるものひとつに○をつけてください。

a 個人オーナー
b 賃貸マンションを事業としている法人
c その他(　　)

問3. 付属施設についてうかがいます。あてはまるものに○をつけてください。③と⑨が「a 有」の場合は（　　）内もご記入ください。

①集会室の有無		a 有　　b 無
②管理事務所の有無		a 有　　b 無
③エレベーターの有無、台数		a 有（　　）台　　b 無
	エレベーター有 の場合	自家発電装置付（　　）台
		地震時管制の導入　　a 有　　b 無
④防災センター		a 有　　b 無
⑤オートロック		a 有　　b 無
⑥防犯カメラ		a 有　　b 無
⑦掲示板		a 有　　b 無
⑧ゴミ集積場		a 有　　b 無
⑨その他		a 有（　　） b 無

問4. 駐車場・駐輪場についてうかがいます。「a 有」に○をつけた場合は台数、月額使用料もご記入ください。

		有無	台数	月額使用料
駐車場の有無、台数	機械式	a 有　b 無	台	円
	自走式	a 有　b 無	台	円
駐輪場の有無、台数	自転車	a 有　b 無	台	円
	バイク	a 有　b 無	台	円

問5. 建設会社等についてうかがいます。以下の項目についてご記入ください。

①設計会社名	
②建設会社名	※複数の場合は全て記入してください

問6. 以下の該当するものに○をつけてください。

長期優良住宅認定	a 有　　b 無
住宅性能評価　※複数可	a 設計住宅性能評価有り　　b 建設住宅性能評価有り　　c 無
耐震マークの交付	a 有　　b 無

2. マンションの管理概要についておたずねします

問7. 賃貸管理業務の委託の有無についてうかがいます。
＊賃貸管理業務には、賃料や共益費の徴収、マンションの共用部分の維持又は修繕に関する業務等を含みます。入居者の仲介のみの場合は「b 無」を選択してください。

a 有　　b 無

問8. 管理業務を委託している場合、管理会社名、管理業登録番号の有無を教えて下さい。

①管理会社名	
②管理業登録番号の有無	a 有（登録番号　　）　b 無

問9. 管理員の勤務形態についてうかがいます。あてはまるものひとつに○をつけてください。

a 住み込み　b 日勤　c 巡回　d 居住者の一人が管理員　e 管理員なし

問10. 管理会社を変更したことはありますか。あてはまるものひとつに○をつけてください。

a 有⇒変更した年（複数回ある場合は直近）【昭和・平成　　年】
b 無
c 変更を検討している

問11. 問 10 で「a 有」と回答したマンションにうかがいます。管理会社を変更した理由について、あてはまるものすべてに○をつけてください。

a 前の管理会社より料金の安い管理会社が見つかったため
b もっと高い水準のサービスを希望したため
c 大規模修繕をきっかけに修繕工事の得意な管理会社に変更する必要があったため
d 前の管理会社との間でトラブルがあったため
e その他（　　）

問12. 入居者から持ち込まれる苦情にはどのようなものがありますか。あてはまるものすべてに○をつけてください。

a ペット　b 騒音（ピアノ・オーディオ・フローリング等）
c 専有部分の他の用途（事務所・民泊等）への転用問題
d リフォーム工事　e 駐車（輪）場　f ごみ問題
g その他（　　）

3. マンションの入居状況についておたずねします

問13. 入居世帯の数などについてうかがいます。項目ごとに記入してください。

①入居世帯数		世帯
②空き室（３ヶ月以上空き室）の戸数		戸
③住居用途を別の用途で使用している戸数		戸
	上記の主な用途	a 店舗　b 事務所　c その他(　　)
④駐車場の状況（空き区画の有無）	a 有（　　）区画	b 無

問14. 現在、次のような住戸はいくつありますか。項目ごとに、あてはまるものに○をつけてください。「a 有」の場合は、おおむねで結構ですので、戸数もご記入ください。

①高齢者（65 歳以上）のみが居住している戸数	a 有（　　）戸	b 無
②子ども（中学生まで）のいる住戸	a 有（　　）戸	b 無
③外国人がいる住戸	a 有（　　）戸	b 無

問15. マンション居住者の特性についてうかがいます。項目ごとに、あてはまるものひとつに○をつけてください。

①最も多い年齢層	a 60 歳以上　b 40 歳以上～60 才未満　c 40 歳未満
②最も多い世帯構成	a ファミリー　b 夫婦のみ　c 単身　d 共同利用
③入退去の頻度	a 頻繁な印象　b 普通　c 少ない印象

問16. 入居者の募集はどのように行っていますか。あてはまるものすべてに○をつけてください。

a ちらしを作成する等により自分で入居募集をしている
b 空き家が生じる都度、地域の不動産業者に仲介を依頼している
c 仲介業務について特定の業者と契約している
d 一括して借り上げてもらっている
e 社宅になっているため、入居募集はしていない

問17. 賃貸住宅の経営状況についてお尋ねします。あてはまるものひとつに○をつけてください。

a 順調である　b ほぼ順調である　c やや厳しい　d 厳しい

問18. 経営上の問題点についてお尋ねします。あてはまるものすべてに○をつけてください。

a 空き家が増え、賃料収入が減っている
b 入居が進まないため家賃を下げざるをえなかった
c 家賃の滞納者がいる
d 資産として値上がりを期待していたのに価値が下がっている
e 入居者同士あるいは近隣とのトラブルがある
f 建物が老朽化し建替えたいのだが、入居者がいるため建替えが出来ない
g 建物の維持管理に思ったよりもお金がかかる
h ローンの返済が苦しくなっている
i 賃貸マンションの経営について情報が少なく、分からないことが多い
j その他(　　)

問19. 入居者とのコミュニケーションについてお尋ねします。あてはまるものひとつに○をつけてください。

a 入居者とは日常的に親しく付き合っている　b 入居者の顔と名前は概ね分かる
c 入居者とは挨拶を交わす程度である　d 入居者と直接会うことはほとんどない
e 入居者が誰なのかも把握していない

問20. 日頃のマンション管理運営で困っていることはありますか。あてはまるものすべてに○をつけてください。

a 居住者の高齢化　b 住戸の事務所等への転用
c 大規模修繕工事の実施　d 建替えへの取組み
e 大規模地震に対する建物の耐震性　f マンション内における犯罪の発生（ピッキング等）
g 管理費等の滞納の発生　h 居住ルールを守らない居住者の増加
i 大地震に対する設備（受水槽や高架水槽など）の耐震性
j 大地震に対する具体的な備えや取組みの方法
k 防災訓練や防災活動への参加者の減少　l 防災活動に要する資金の不足
m その他（　　）

問21. マンション内の自治会組織についてうかがいます。あてはまるものひとつに○をつけてください。

a マンション入居者のみによる自治会組織がある　b 自治会組織はない

問22. 町会への加入状況についてうかがいます。あてはまるものひとつに○をつけてください。

a マンション全体でまとまって地元町会に加入　b 居住者が個別に加入
c 地元町会に加入していない

問23.「問 21」で a を選択した方にうかがいます。自治会がマンション内コミュニティで取り組んでいることはありますか。あてはまるものすべてに○をつけてください。

a 高齢者対策　b 防災対策（地震・火災など）　c 防犯対策
d 子育て対策（子ども会運営なども含む）　e 祭り・イベント開催
f 趣味・娯楽に関する活動　g 現居住者名簿の作成
h 広報（自治会報等）　i 外国人向け広報　j 青少年育成
k 交通安全　l リサイクル・資源回収　m 緑化活動
n その他（　　）

問24.「問 21」で a を選択した方にうかがいます。自治会が地域住民と共に取り組んでいることはありますか。あてはまるものすべてに○をつけてください。

a 高齢者対策　b 防災対策（地震・火災など）　c 防犯対策
d 子育て対策　e 祭り・イベント開催　f 趣味・娯楽に関する活動
g 青少年育成　h 交通安全　i リサイクル・資源回収　j 緑化活動
k その他（　　）

4. 防災対策についておたずねします

問25. 防火管理者を設置していますか。あてはまるものに○をつけてください。

a 設置している　b 設置していない

問26. 消防計画を作成・周知していますか。あてはまるものに○をつけてください。

a 実施している　b 実施していない

問27. マンション入居者用の災害対応マニュアル等を作成していますか。あてはまるものひとつに○をつけてください。

a 作成し周知している　b 作成しているが周知していない　c 作成していない

問28. 災害時避難場所の周知を行っていますか。あてはまるものひとつに○をつけてください。

a 実施している　b 実施していない

問29. ハザードマップ等防災・災害対策に関する情報の収集・周知を行っていますか。あてはまるものひとつに○をつけてください。

a 実施している　b 実施していない

問30. 災害時に必要となる道具・備品・非常食等の備蓄を行っていますか。あてはまるものひとつに○をつけてください。（例：飲料水、食料品、簡易トイレ、照明器具等）

a 実施している　b 実施していない

問31. 防災用備蓄庫はありますか。あてはまるものひとつに○をつけてください。

a ある
→ 備蓄庫の場所を教えてください（あてはまるものすべてに○）
ア フロアごとに設置
イ 数フロアごとに設置
ウ 建物内に 1～2 か所設置
エ 敷地内に設置
オ その他（　　）
b ない

問32. 感震器連動型止水弁付の受水槽や高架水槽はありますか。あてはまるものひとつに○をつけてください。

a ある　b ない　c わからない

問33. 現在、マンションに配備している共用の備蓄品や装備はありますか。あてはまるものすべてに○をつけてください。

a 飲料水　b 食糧品　c 簡易トイレ
d エレベータ内備蓄品（水、簡易トイレ、懐中電灯等）　e 階段避難器具
f 照明器具　g AED　h その他（　　）

問34. 今後、整備したい共用の備蓄品や装備はありますか。あてはまるものひとつに○をつけてください。

a 飲料水　b 食糧品　c 簡易トイレ
d エレベータ内備蓄品（水、簡易トイレ、懐中電灯等）　e 階段避難器具
f 照明器具　g AED　h その他（　　）

問35. 居住者各自による災害時の備蓄（飲料水・非常食・簡易トイレ等）の呼びかけを行っていますか。あてはまるものひとつに○をつけてください。

a 行っている　b 行っていないが今後取り組みたい
c 行っておらず今のところ取り組む予定はない

問36. 防災訓練を実施していますか。あてはまるものひとつに○をつけてください。

a 実施している（年に　　回 実施）　b 実施していない

問37. 地震を想定した防災訓練を実施している場合、どのような訓練をしていますか。あてはまるものすべてに○をつけてください。

a 実施している（下記のあてはまるものすべてに○）

・避難誘導訓練　・災害対策本部立上げ訓練　・安否確認訓練
・救出救護訓練　・初期消火訓練　・救急救命（AED）訓練
・給水訓練　・炊出し訓練　・情報連絡訓練
・エレベータ閉じ込め対応訓練　・仮設トイレ組立設置訓練
・起震車による地震体験訓練　・長周期地震動シミュレーターを使用した訓練
・けむり体験訓練　・防災座談会　・防災講演会　・机上訓練
・その他（　　）

b 実施していない

問38. 大地震などが発生した時に、マンション内で指揮をとるのはどの組織ですか。あてはまるものひとつに○をつけてください。

a 管理会社　b 自治会組織　c 自主防災組織
d その他（　　）　e 特に決まっていない

問39. 災害時要援護者（高齢者・障害者・外国人など）を「問 39」で選択した組織が把握していますか。あてはまるものひとつに○をつけてください。

a リスト化して把握している　b リスト化などはしていないが把握できている
c 把握していないが今後取り組みたい　d 把握しておらず今のところ取り組む予定はない

問40. 町会の防災活動に組織（自治会、自主防災組織等）として参加していますか。あてはまるものひとつに○をつけてください。

a 参加している　b.参加していないが今後組織として参加したい
c 参加しておらず参加する予定はない

問41. 居住者に対して、町会の防災活動や防災訓練への参加呼びかけを行っていますか。あてはまるものひとつに○をつけてください。

a 行っている　b 行っていないが今後取り組みたい
c 行っておらず取り組む予定はない

問42. 居住者に対して、家具類の転倒防止推奨の呼びかけを行っていますか。あてはまるものひとつに○をつけてください。

a 行っている　b 行っていないが今後取り組みたい
c 行っておらず取り組む予定はない

問43. 保険（損害、施設賠償責任、個人賠償責任、地震保険　等）に加入していますか。あてはまるものひとつに○をつけてください。

a 加入している

あてはまるものすべてに○をつけてください。
ア 損害保険
イ 施設賠償責任
ウ 個人賠償責任
エ 地震保険
オ その他（　　）

b 保険に加入していない

5. 長期修繕・大規模修繕についてうかがいます

問44.　修繕工事を実施する目安となる「長期修繕計画」を作成していますか。作成している場合は、計画期間、策定・見直し年もご記入ください。

a 作成している

計画期間は、
⇒ 昭和・平成【　　】年から
昭和・平成【　　】年までの【　　】年間

策定・見直し、
⇒ 昭和・平成【　　】年

b 作成していない
c 作成中

問45.　大規模修繕工事の実施の有無と直近の実施年についてうかがいます。あてはまるものひとつに○をつけてください。

a 実施した

直近の実施年、
⇒ 昭和・平成【　　】年

b 実施していない

問46.　修繕履歴（過去の修繕発注書・完了届、一覧表）についてうかがいます。あてはまるものに○をつけてください。

a 修繕等の履歴が整理されている　b 整理されていない

問47. 大規模修繕工事及び共用部のバリアフリー工事の実施についてうかがいます。以下の修繕について、工事実施の有無、計画の有無について、あてはまるものに○をつけてください。

修繕部位	劣化調査診断を実施した	工事を実施した	今後５年間に工事実施予定	予定なし
鉄部の塗装				
外装の塗装・補修				
屋上防水				
廊下・ベランダの防水				
給水管の更生（延命措置）				
給水管の交換				
排水管の更生（延命措置）				
排水管の交換				
エレベーターの改修・交換				
エレベーターの新設				
ガス管の交換（屋外）				
避難ハッチ等の交換				
その他				
工事部位		バリアフリー済み	今後５年間に実施予定	予定なし
玄関・共用廊下等の段差の解消				
共用階段・廊下等の手すりの設置				
車いすが通れる幅の確保				
玄関自動ドアの設置				
エレベーターかご内に手すりの設置				

問48. 特殊建築物等定期検査法定点検についてうかがいます。項目ごとにあてはまるものひとつに○をつけてください。

特殊建築物等定期調査（直近3年）	実施の有無	a 実施している　b 実施していない　c 該当なし
	保管の有無	a 保管している　b 保管していない
	保管場所	a 管理事務室　b 集会室　c 管理会社 d オーナー宅　e その他
建築設備定期検査（直近1年）	実施の有無	a 実施している　b 実施していない　c 該当なし
	保管の有無	a 保管している　b 保管していない
	保管場所	a 管理事務室　b 集会室　c 管理会社 d オーナー宅　e その他
昇降機定期検査（直近1年）	実施の有無	a 実施している　b 実施していない　c 該当なし
	保管の有無	a 保管している　b 保管していない
	保管場所	a 管理事務室　b 集会室　c 管理会社 d オーナー宅　e その他
消防用設備等点検（直近3年）	実施の有無	a 実施している　b 実施していない　c 該当なし
	保管の有無	a 保管している　b 保管していない
	保管場所	a 管理事務室　b 集会室　c 管理会社 d オーナー宅　e その他
専用水道又は簡易専用水道検査（直近1年）	実施の有無	a 実施している　b 実施していない　c 該当なし
	保管の有無	a 保管している　b 保管していない
	保管場所	a 管理事務室　b 集会室　c 管理会社 d オーナー宅　e その他
浄化槽点検（直近1年）	実施の有無	a 実施している　b 実施していない　c 該当なし
	保管の有無	a 保管している　b 保管していない
	保管場所	a 管理事務室　b 集会室　c 管理会社 d オーナー宅　e その他
自家用電気工作物点検（直近1年）	実施の有無	a 実施している　b 実施していない　c 該当なし
	保管の有無	a 保管している　b 保管していない
	保管場所	a 管理事務室　b 集会室　c 管理会社 d オーナー宅　e その他

問49. 書類の保管状況についてうかがいます。項目ごと「a あり」「b なし」に○をつけ、「a あり」の場合は保管場所にも○をつけてください。

竣工図書	設計図書の保管の有無	a.あり（ⅰ 管理事務室　ⅱ 集会室　ⅲ 管理会社　ⅳ オーナー宅　ⅴ その他） b なし
	建築確認申請書保管の有無	a.あり（ⅰ 管理事務室　ⅱ 集会室　ⅲ 管理会社　ⅳ オーナー宅　ⅴ その他） b なし
	検査済証保管の有無	a.あり（ⅰ 管理事務室　ⅱ 集会室　ⅲ 管理会社　ⅳ オーナー宅　ⅴ その他） b なし

問50. 保管されている竣工図書についてうかがいます。

（１）図面の種類についてうかがいます。あてはまるものすべてに○をつけてください。

a.仕様書　b.図面　c.構造図　d.設備図　e.構造計算書
f.その他（　　）

（２）保管方法についてうかがいます。あてはまるものすべてに○をつけてください。

a 紙で保管している
b 電子データで保管している

6. 建替えへの取り組みについておたずねします

※旧耐震基準（昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工）のマンションのみお答えください

問51. 耐震について不安に思うことはありますか。あてはまるものすべてに○をつけてください。

a 特にない
b 築年数が経っている
c ピロティがある建物のバランスが悪いと感じる
d 柱・梁にひび割れが目立つ
e 地震の時によく揺れる
f その他（　　）

問52. マンションの耐震診断を実施しましたか。あてはまるものに○をつけてください。

a 実施した　　b 実施していない

問53. 問 52 で「b 実施していない」と回答した方にお尋ねします。理由はどのようなことですか。あてはまるものすべてに○をつけてください。

a 改修工事費用がないため
b 診断費用がないため
c 資産価値が下がる可能性があるため
d 実施方法が分からないため
e その他（　　）

問54. 問 52 で「a 実施した」を選択したマンションにお尋ねします。診断結果はいかかでしたか。あてはまるものに○をつけてください。

a 耐震性がある（**問 57** にお進みください）
b 耐震性が不足している
※耐震診断の結果、構造耐震指標（Is 値）が 0.6 以上の場合、「a 耐震性がある」に該当します

問55. 問 54 で「耐震性不足」と回答したマンションにうかがいます。マンションの耐震診断後、耐震改修工事を実施しましたか。あてはまるものに○をつけてください。

a 実施した
b 実施していない

実施していない理由を教えてください
（　　）

7. 今後の経営意向、マンション管理の改善・向上についておたずねします

問56. 今後の経営意向についてお尋ねします。あてはまるものひとつに○をつけてください。

a 現状のまま経営を続けたい
b 賃貸マンションの経営規模をさらに拡大していきたい
c 賃貸マンションの経営規模を縮小し、他の内容で不動産を経営したい
d 賃貸マンションを売却したい
e その他（　　）

問57. 新宿区において、賃貸マンションは今後どのような世帯を中心に供給していくと良いとお考えですか。あてはまるもの 3 つ以内に○をつけて下さい。

a 単身学生　b 単身社会人　c 若年夫婦のみ世帯　d 子育て世帯
e 単身高齢者　f 高齢者世帯　g 障害者世帯　h ひとり親世帯
i 外国人世帯　j 生活保護受給世帯　k その他（　　）

問58. 現在、新宿区ではマンションの維持・管理向上や情報交換、学習等の機会を提供するため、次のような事業を行っています。このような事業をご存知ですか。またこのような活用したいと思いますか。該当する欄に○を記入してください。

事業	知っている	知らない	活用・参加している	活用・参加を検討したい	活用・参加の予定はない
中高層マンション向け防災対策マニュアルの作成・配付					
マンション防災アドバイザーの派遣制度					
防災区民組織となったマンション自主防災組織に対する活動助成金の支給					
耐震アドバイザーの派遣制度					
耐震診断・補強計画作成への補助					
耐震改修工事への補助					

問59.　マンション支援施策について、新宿区に望む事がございましたならばお書きください。

問60.　ご回答された方の役職などについてうかがいます。アンケートに回答いただいた方はどなたですか。あてはまるものひとつに○をつけてください。

1. マンションの経営者(オーナー)
2. 管理会社の社員
3. 管理員
4. その他【　　】

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

記入年月日	平成　　年　　月　　日
記入者ご氏名	
ご連絡先	ＴＥＬ
	Ｅメールアドレス
ご連絡先住所	

質問は以上です。ご協力ありがとうございました。

新宿区マンション実態調査報告書

印刷物作成番号
2016-8-4014

この印刷物は、業者委託により 500 部印刷製本しています。その経費として、1 部あたり 864 円(税込み)がかかっています。ただし、編集時の職員の人件費や配送経費などは含んでいません。

平成 28 年 11 月発行

編集・発行

新宿区都市計画部住宅課
東京都新宿区歌舞伎町１－４－１
電話（０３）５２７３－３５６７(直通)

新宿区は、環境への負荷を少なくし、未来の環境を創造するまちづくりを推進しています。
本誌は森林資源の保護とリサイクルの促進のため、古紙を利用した再生紙を使用しています。

古紙配合率70%
白色度70%再生紙を使用しています。