



江東区マンション実態調査〔概要版〕

平成 21 年 3 月



◆ 調査の対象 ◆

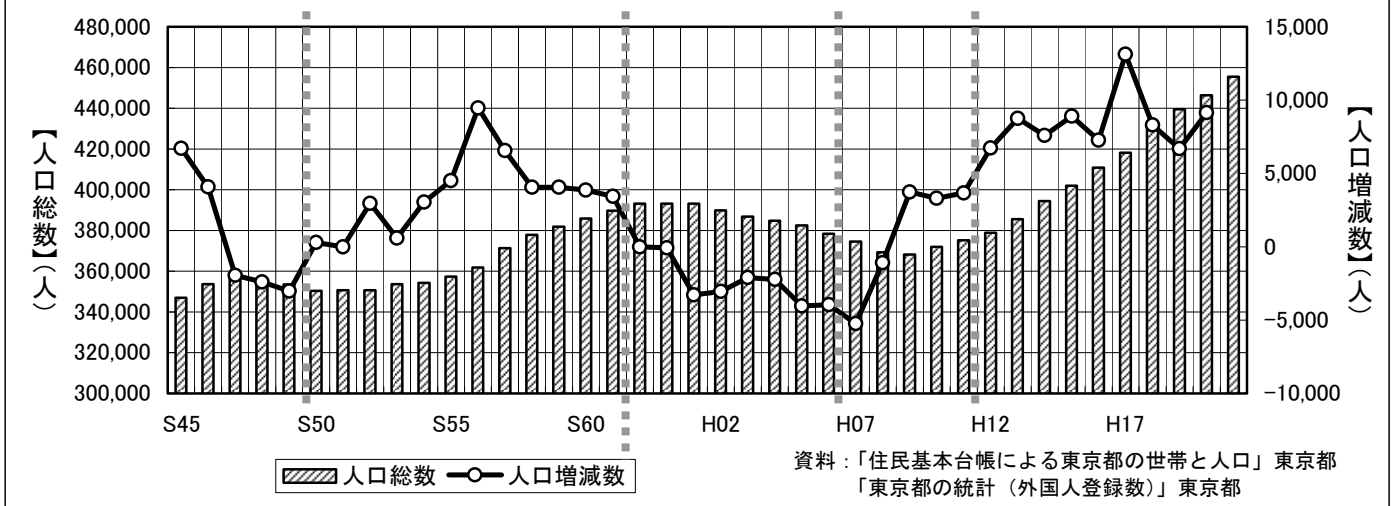
本調査では、下記の条件に当てはまる「共同住宅」を対象としています。

区 分	建物の階数	戸 数 (アンケートの対象)	構 造	その他
分譲マンション	3階建て以上	6戸以上 (10戸以上)	耐火・準耐火構造 の非木造建物	区分所有された建物
賃貸マンション		6戸以上 (20戸以上)		各戸が賃貸借の用に 供する建物

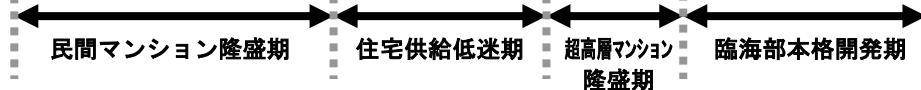
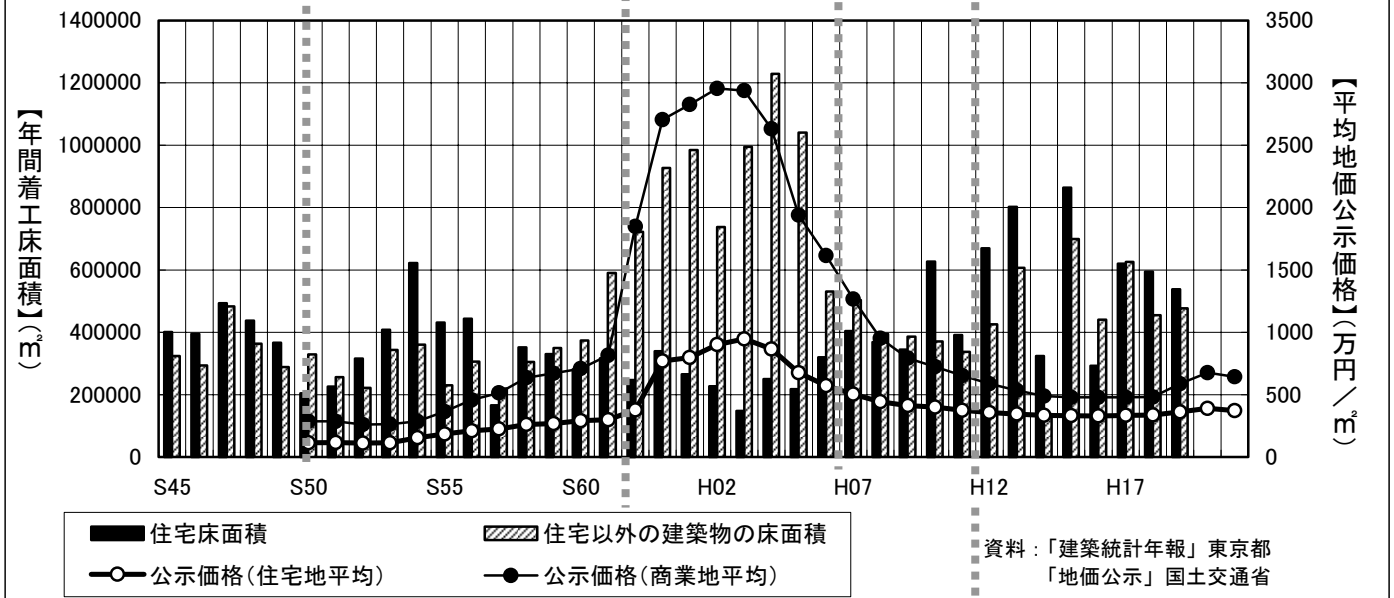
※その他、マンションをとりまく実態を把握するため、各種統計等によるマンション建設動向、居住者特性の把握や、町会等へのアンケート・ヒアリング調査、公的共同住宅へのアンケート調査等を実施しました。

1 昭和 50 年代以降のマンション建設の軌跡

◇人口総数及び年間人口増減数の推移



◇区内の建築物の着工床面積と平均地価公示価格の推移

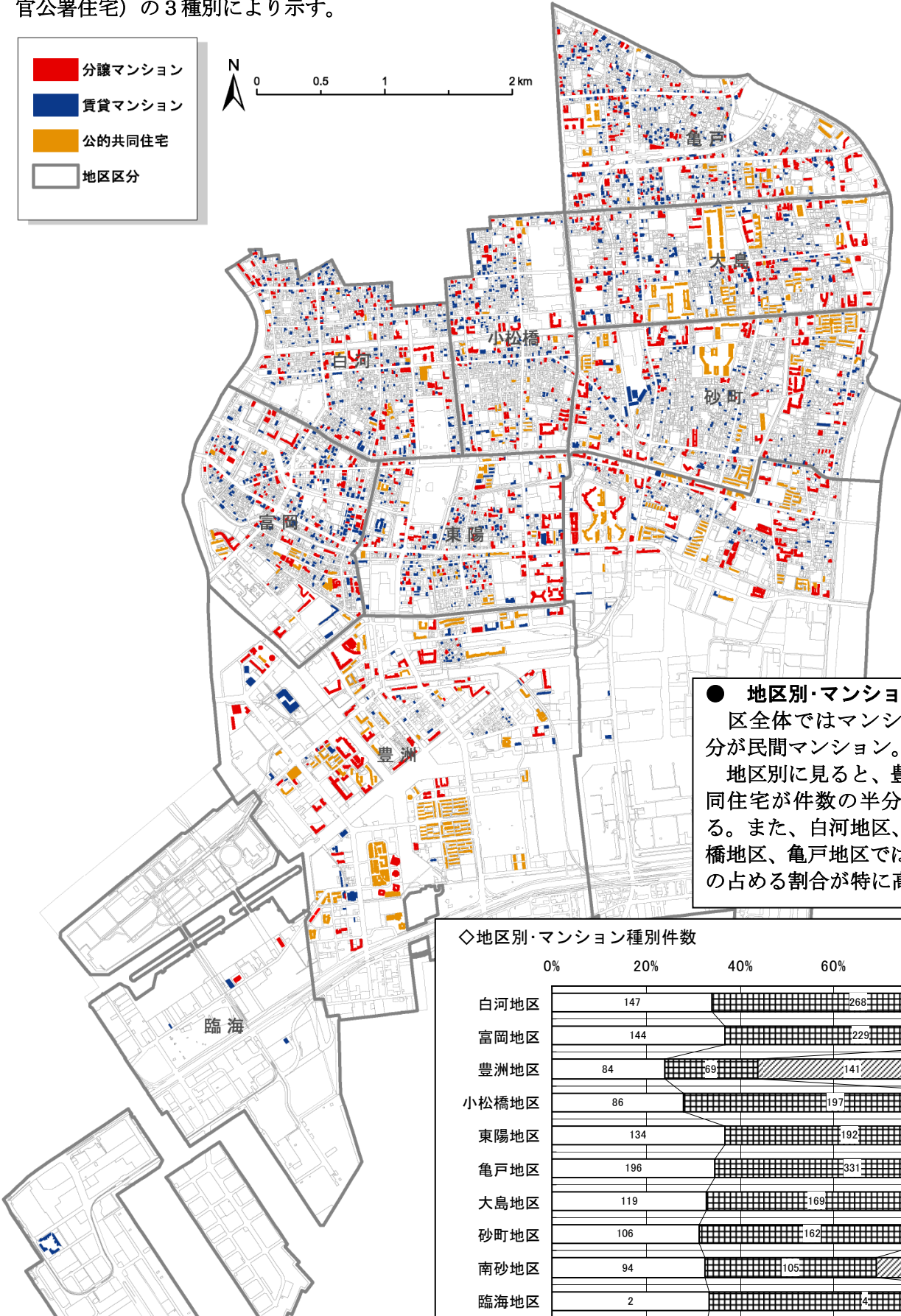
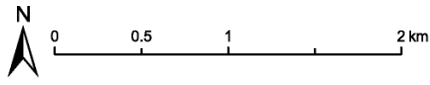


時代区分	民間マンション隆盛期	住宅供給低迷期	超高層マンション隆盛期	臨海部本格開発期
経済情勢	・第1次オイルショック (S49) ・第2次オイルショック (S54)	・プラザ合意 (S60) を契機としたバブル景気とその崩壊	・経済不況と経済のグローバル化、産業構造再編の加速	・金融構造改革による景気回復、不動産投資加熱・景気の急転
住宅政策動向	・居住水準、住環境水準の導入 ・大都市部での良質な住宅供給	・成長期のファミリー世帯向け公共賃貸住宅の供給	・都心居住促進（規制緩和） ・住宅性能の導入、既存住宅の耐震化促進	・分譲マンションの管理、建替対策 ・少子高齢社会を支える居住環境政策
区の人口動向	・都内間の核家族世帯の転入超過による人口増加	・他県への成長期ファミリー世帯の転出超過による人口減少	・若い単身世帯、成長期ファミリー世帯の転入超過による人口増加	・若い単身世帯、核家族世帯の転入超過による人口増加
区内の住宅建設動向	・民間分譲マンションの建設増加 ・持家を中心とした住戸規模の拡大	・地価等の急騰・急落 ・事務所・店舗等の建設増加と分譲マンション供給の低迷 ・賃貸住宅供給のシェア拡大	・超高層マンションの建設増加・開発規模の大型化 ・大規模公共賃貸住宅の建替え開始	・地価の下げ止まり ・臨海部を中心とした超高層マンション開発の本格化 ・ワンルームマンションの供給拡大

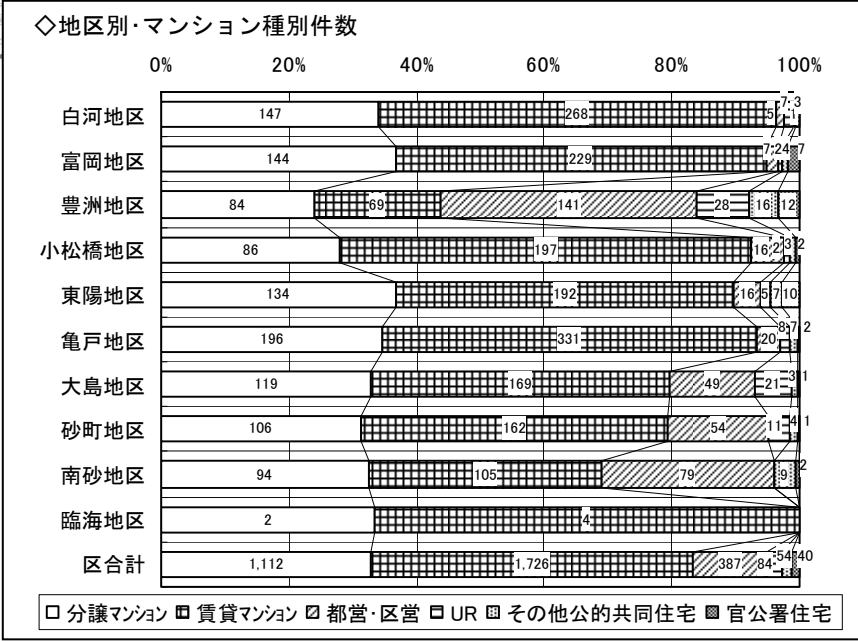
(注) 本調査では、「成長期のファミリー世帯」は「18歳未満の子どものいる核家族世帯」、「成熟期のファミリー世帯」は「18歳以上の子どものいる核家族世帯」のことを示す。

2 マンションストックの現状

江東区内のマンションストック分布について、分譲マンション、賃貸マンション（6戸以上と確認できたもののみ）、および公的共同住宅（都営・区営住宅、都民・区民住宅、都市再生機構賃貸住宅、東京都住宅供給公社住宅、官公署住宅）の3種別により示す。



● 地区別・マンション種別件数
 区全体ではマンション件数の約半分が民間マンション。
 地区別に見ると、豊洲地区で公的共同住宅が件数の半分以上を占めている。また、白河地区、富岡地区、小松橋地区、亀戸地区では賃貸マンションの占める割合が特に高い。



3 分譲マンション・賃貸マンションの概況

■ 分譲マンションの概況

● 地区別・築年別分譲マンション件数

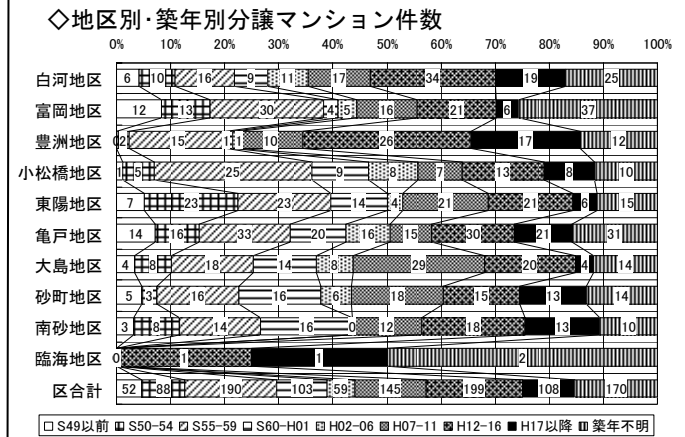
平成 12 年以降に建てられた分譲マンションが区内の 28%。豊洲地区では半数以上を占める。

● 地区別・戸数規模別分譲マンション件数

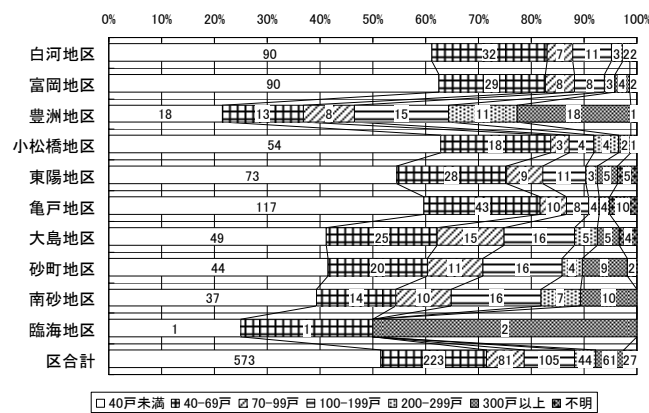
40 戸未満の小規模分譲マンションが区全体件数の半分を占める。豊洲地区では 300 戸以上の分譲マンションが約 2 割を占める。ついで、大島地区、砂町地区、南砂地区で大規模マンションが多い。

● 築年別・戸数規模別分譲マンション件数

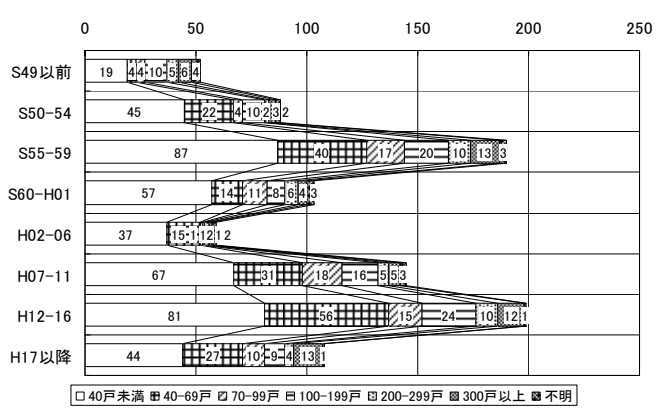
昭和 55～59 年、平成 12～16 年に分譲マンション供給はピークを迎えている。平成 17 年以降は、100 戸以上の規模が約 4 分の 1 を占め、大規模化が進んでいる。



◇地区別・戸数規模別分譲マンション件数



◇築年別・戸数規模別分譲マンション件数



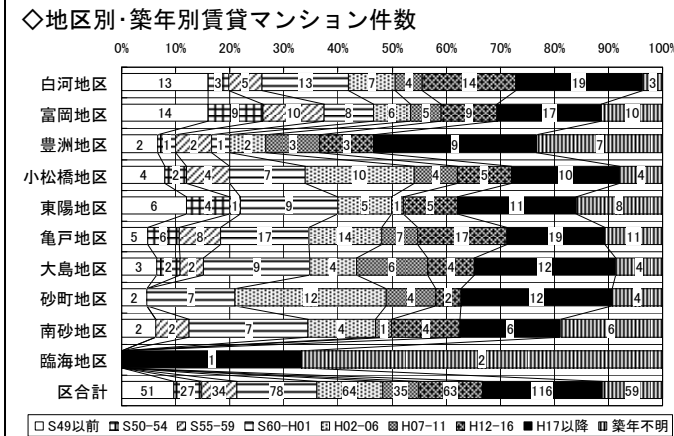
■ 賃貸マンションの概況

● 地区別・築年別賃貸マンション件数

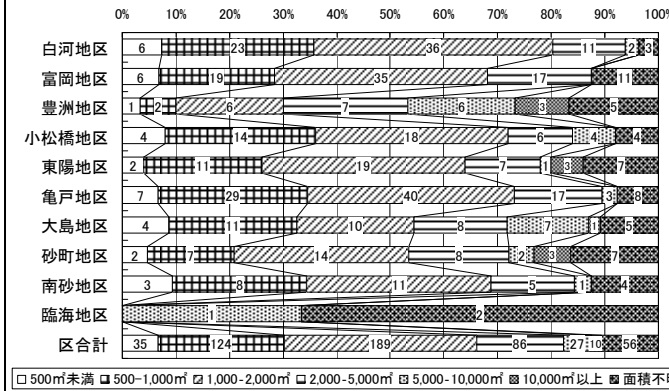
富岡地区では、昭和 59 年以前に建てられた賃貸マンション（築 25 年以上）が 4 割近くを占め、老朽化が懸念される。一方、豊洲地区では平成 12 年以降建設（築 10 年以内）が約 4 割となっている。平成 17 年以降に建設された賃貸マンションは全体の 22%で、各地区で高い割合を占めている。

● 地区別・延床面積別賃貸マンション件数

登記簿による延床面積調査では、1,000～2,000 m²規模のものが最も多く、全体の約 3 割を占める。5,000 m²以上の大規模なものが豊洲地区で 30%、ついで大島地区、砂町地区で多い。



◇地区別・延床面積別賃貸マンション件数



4 マンション居住者の概況

本調査においてアンケート調査の対象とした、分譲マンション（戸数 10 戸以上）、賃貸マンション（戸数 20 戸以上）の居住者特性について、平成 20 年 10 月 1 日時点の住民基本台帳データを集計し、分析・整理した。

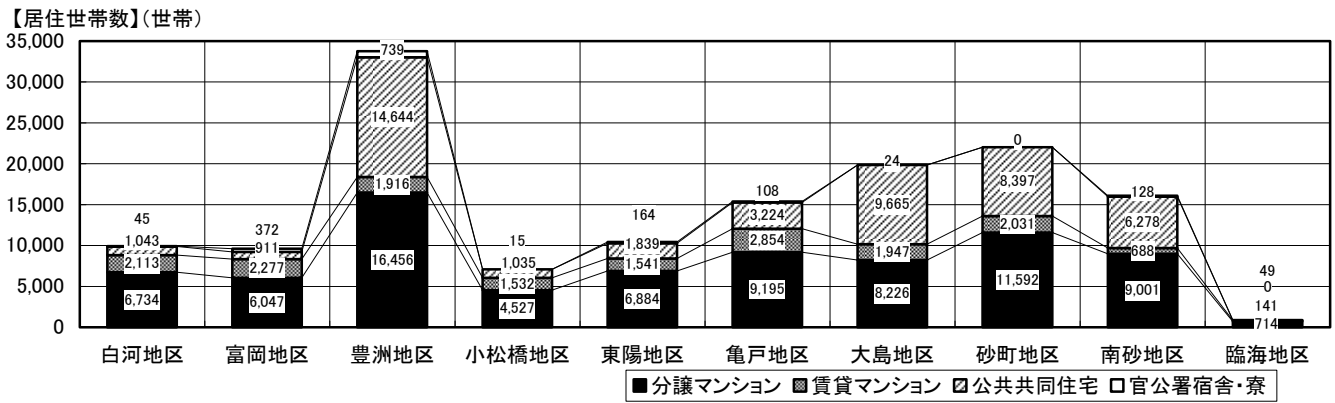
■ 地区別にみたマンション種別の居住世帯数の概況

マンションの種別ごとの世帯数は、「分譲マンション」が約 79,000 世帯でマンション居住世帯全体の 55%を占めており、次いで、「都営住宅」が約 21,000 世帯（14%）、「都市再生機構賃貸住宅」が約 18,000 世帯（13%）、「賃貸マンション」が約 17,000 世帯（12%）と多くなっている。

地区別に見ると、「豊洲地区」でのマンション居住世帯が約 34,000 世帯と最も多く、「砂町地区」が約 22,000 世帯、「大島地区」が約 20,000 世帯とそれに次いで多くなっている。

「分譲マンション」は、「豊洲地区」が約 16,000 世帯と最も多く、「砂町地区」が約 11,000 世帯、「亀戸地区」、及び「南砂地区」が約 9,000 世帯とそれに次いで多くなっている。

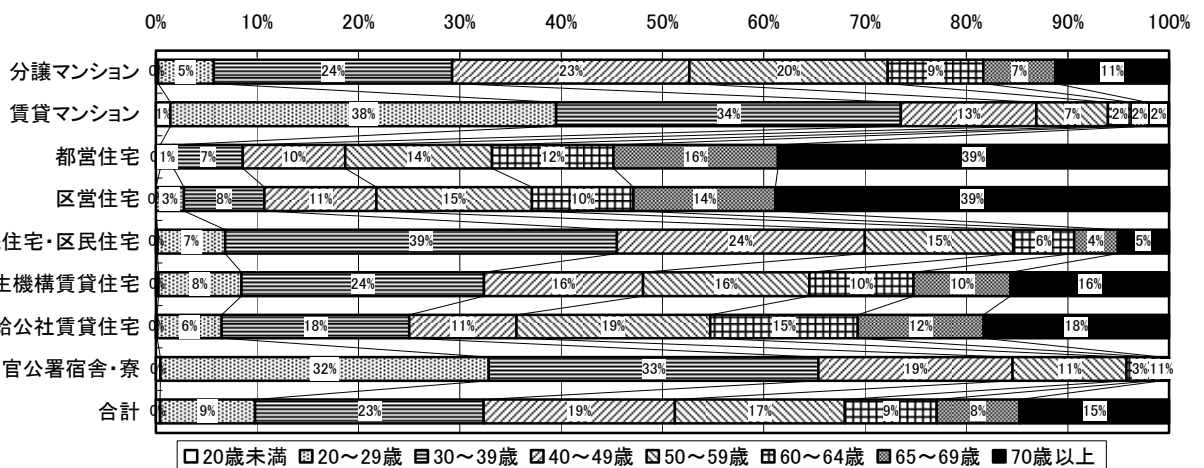
◇住民基本台帳による地区別にみたマンション種別の居住世帯数の概況



■ マンションの種別にみた居住世帯の特性

- **成長期～成熟期のファミリー世帯の多い「分譲マンション」**
「分譲マンション」では、世帯主が 30～50 歳代の世帯が 70%程度を占めており、成長期のファミリー世帯や成熟期のファミリー世帯が多い。
- **若い単身世帯や成長期のファミリー世帯の多い「賃貸マンション」**
「賃貸マンション」では、20 歳代の世帯主が最も多く、20～30 歳代が 70%以上を占める。
- **高齢世帯の多い「都営住宅」・「区営住宅」**
「都営住宅」・「区営住宅」では、65 歳以上の世帯主が過半数、70 歳以上の世帯主が概ね 3 分の 1 を占めている。
- **成長期のファミリー世帯の多い「都民住宅・区民住宅」**
「都民住宅・区民住宅」では、30～40 歳代の世帯主が概ね 3 分の 2 を占めている。
- **高齢化の兆候が見える「都市再生機構賃貸住宅」や「東京都住宅供給公社賃貸住宅」**
「機構賃貸住宅」・「公社賃貸住宅」では、都営住宅・区営住宅に次いで 60 歳以上世帯主が多く、3 分の 1 以上を占めている。
- **若い単身世帯や成長期のファミリー世帯の多い「官公署宿舎・寮」**
「官公署宿舎・寮」では、20～30 歳代の世帯主が概ね全体の 3 分の 2 を占める。

◇住民基本台帳によるマンション種別にみた世帯主の年齢構成



※世帯主の年齢構成の割合については、小数点第一位を四捨五入しているため、合計が必ずしも 100%とにならない

5 分譲マンションの現状

分譲マンション管理組合に対しアンケート調査を実施し、マンションの建物状況や管理の現状等を把握した。
分譲マンション対象アンケート…配布件数：925件、回収件数：440件、回収率：47.6%

■分譲マンションの管理の状況

● 管理組合の活動状況

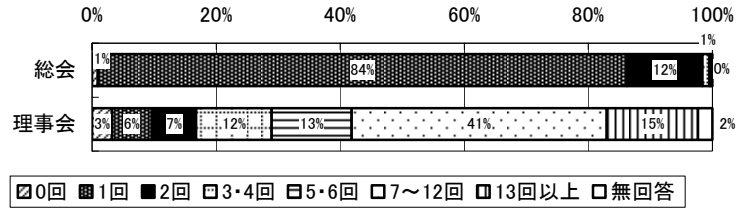
総会は「年に1回開催」がもっとも多く、理事会については「概ね1～2ヶ月に1回開催」が多いことがわかる。

また、特定のテーマに取り組む専門委員会が、全体の3分の1の管理組合で設置されており、主に「大規模修繕」や「防災・耐震改修」が検討課題となっていることがわかる。

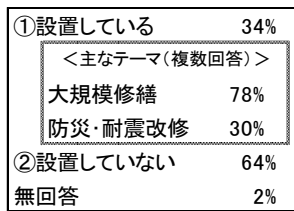
マンションの管理運営をすすめるにあたって、多くの管理組合が相談できる専門家として「管理会社社員」を挙げている。

9割以上のマンションが管理会社に管理を委託しており、日常の管理業務だけでなく、管理運営の大部分において管理会社に負うところが大きくなっている。

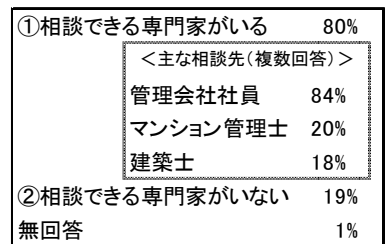
◇昨年一年間の総会・理事会の開催回数



◇専門委員会の設置



◇管理運営について相談できる専門家



◇管理会社への管理委託……………「委託している」93%

◇総会提出議案の作成……………「管理会社と理事会役員が協議して作成している」72%

● 管理運営上の課題

「管理組合活動に無関心な居住者の増加」がもっとも多く、全体の過半数を超えている。

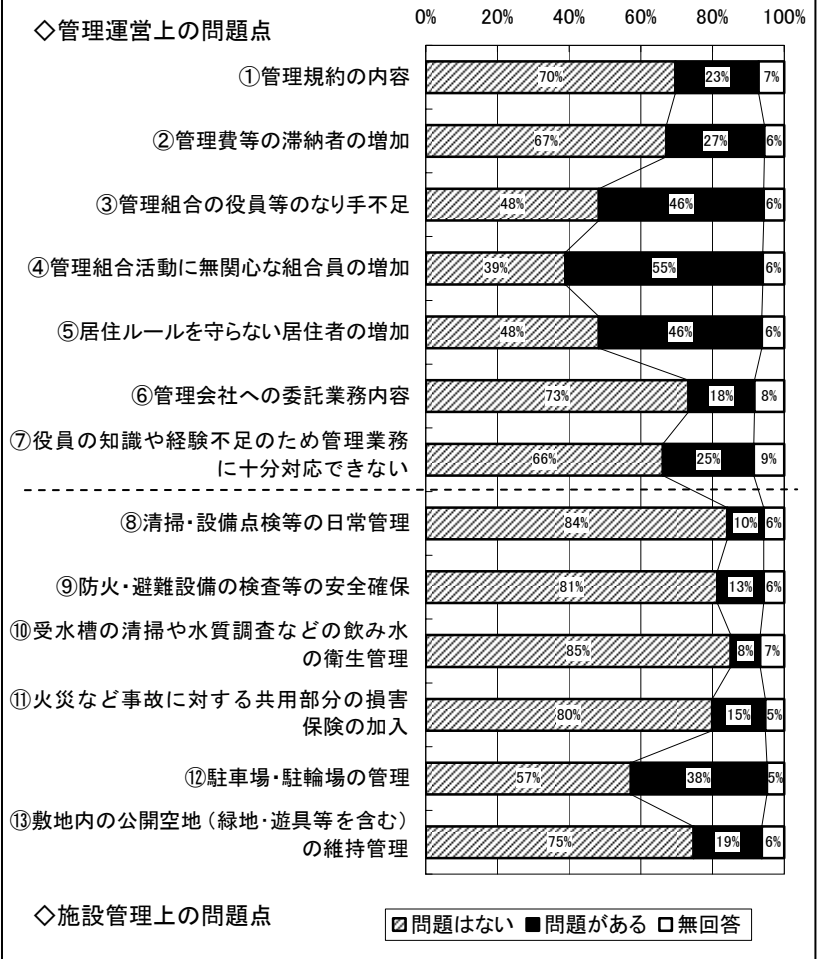
ついで、「管理組合の役員等のなり手不足」や「居住ルールを守らない居住者の増加」が問題となっていることがわかる。

● 施設管理上の課題

施設の管理では、「駐車場・駐輪場の管理」に問題があると回答しているマンションがもっとも多く、ついで「敷地内の公開空地の維持管理」が多くなっている。

その他の課題については、8割以上のマンションが「問題はない」と回答している。

◇管理運営上の問題点



◇施設管理上の問題点

□問題はない ■問題がある □無回答

※アンケート結果の割合については、小数点第一位を四捨五入しているため、合計が必ずしも100%とにならない

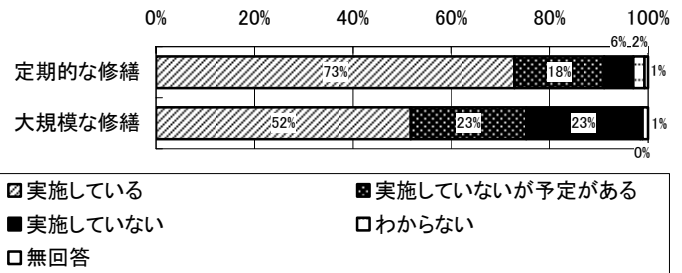
● 大規模修繕に関する取り組み状況

長期修繕計画については、全体の9割近くのマンションが「作成」又は「作成を予定」としており、すでに過半数が「大規模な修繕」を経験している。

「定期的な修繕」についても大部分のマンションで実施されている。

◇長期修繕計画の作成………「作成済み」又は「作成予定」87%

◇修繕の実施

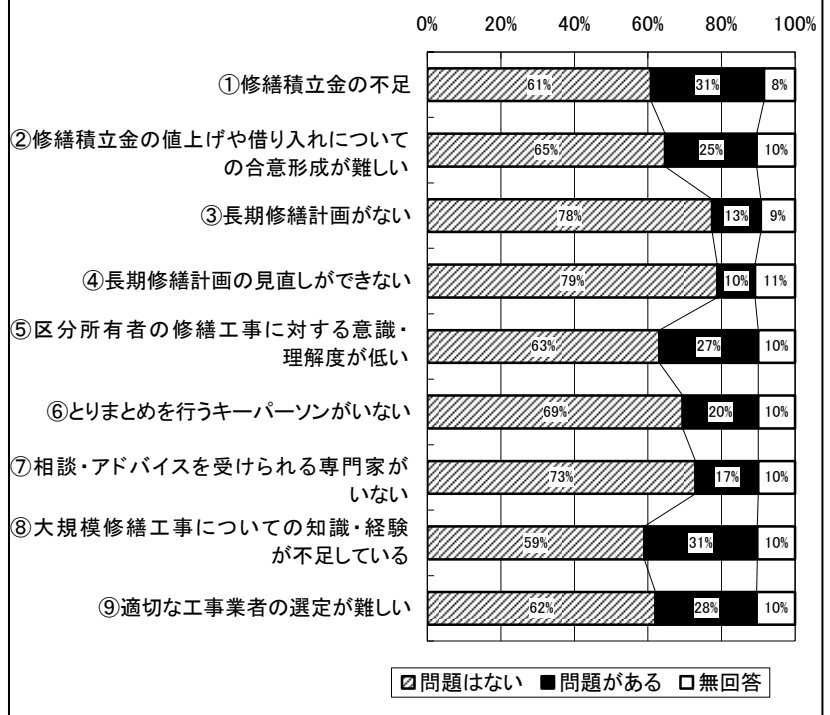


● 大規模修繕に関する課題

「大規模修繕工事についての知識・経験が不足」と「修繕積立金の不足」が3割と最も多くなっている。そのほか、「適切な工事業者の選定が難しい」など、大規模修繕を進めていくためのノウハウ、情報などが不足している点が課題として挙げられている。

一方、「区分所有者の修繕工事に対する意識・理解度が低い」や、「修繕積立金の値上げや借り入れについての合意形成が難しい」など、区分所有者の理解、協力を得ることが難しいと感じているマンションも多い。

◇大規模修繕を実施するにあたっての問題点

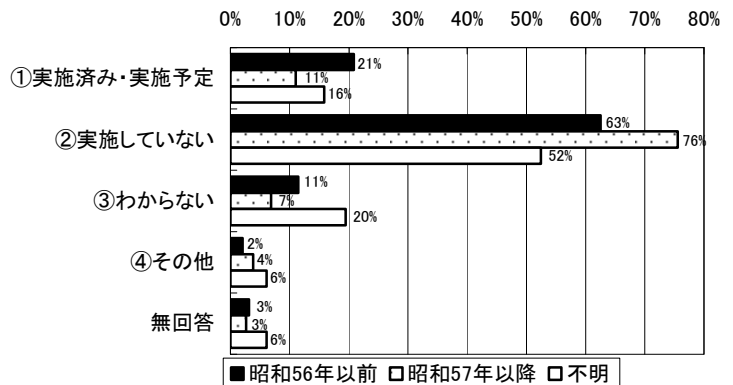


● 建物の耐震化に向けた取り組み

耐震診断調査を実施又は実施予定のマンションは全体の2割弱となっており、旧耐震基準で建設された昭和56年以前のマンションだけをみると、6割のマンションでまだ耐震診断調査が実施されていない。

また、耐震診断調査等の結果を受けて耐震補強工事を実施又は実施予定のマンションは27件(全体の6%)となっている。

◇耐震診断調査の実施



◇耐震補強工事の実施………「実施済み」又は「実施予定」27件・6%

◇建替え検討の実施………「現在検討中」又は「今後検討予定」32件・7%

● 建物の建替え検討に向けた取り組み

建物の建替えを検討又は検討予定のマンションは32件(全体の7%)となっている。

また、今回のアンケートでは、耐震化及び建替えの実施にあたっては、「合意形成が難しい」が共通の問題点として認識されており、耐震化にあたっては、「知識・経験の不足」「費用の不足」、建替えの実施にあたっては、「区分所有者が必要性を理解していない」も問題点として認識されていることがわかった。

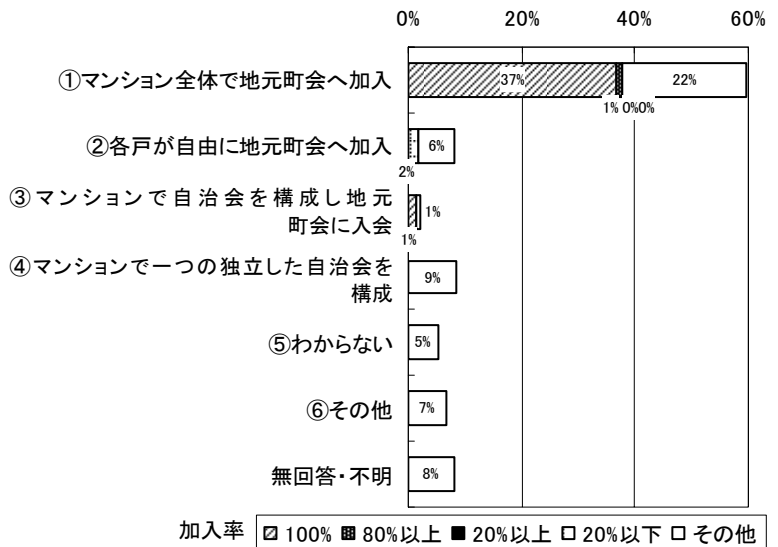
■分譲マンション居住者のコミュニティ活動

● 町会・自治会への加入状況

「マンション全体で地元町会へ加入」がもっとも多く、全体の約6割を占めている。そのうち、約4割のマンションでは「町会加入率が100%」となっている。

自治会を構成しているマンションは、「自治会を構成し地元町会に入会」と「独立した自治会を構成」を合わせて1割程度となっている。

◇町会・自治会への加入状況と加入率

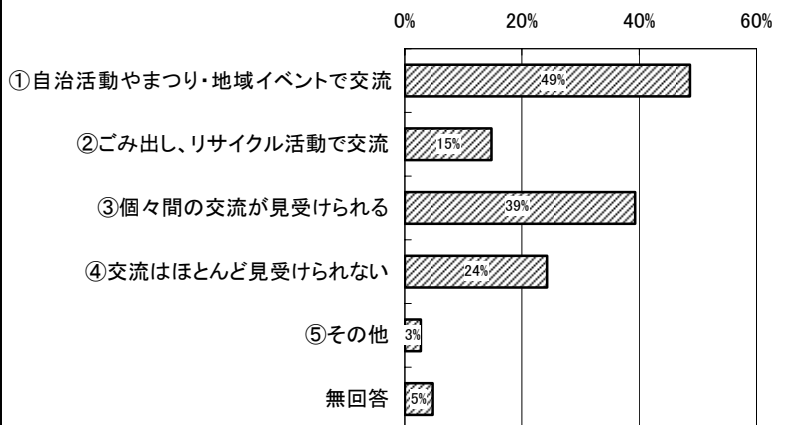


● 近隣住民との交流関係

マンション居住者と近隣住民との交流は、「自治活動やまつり・地域イベントで交流」がもっとも多く、約半数が回答している。

「個々間の交流が見受けられる」も約4割と多いが、「交流はほとんど見受けられない」と回答しているマンションが2割以上あることから、「自治活動やまつり・地域イベント」など既存のコミュニティ活動が、近隣住民との交流において、重要な役割をはたしていることがわかる。

◇マンション居住者と近隣住民との交流（複数回答）

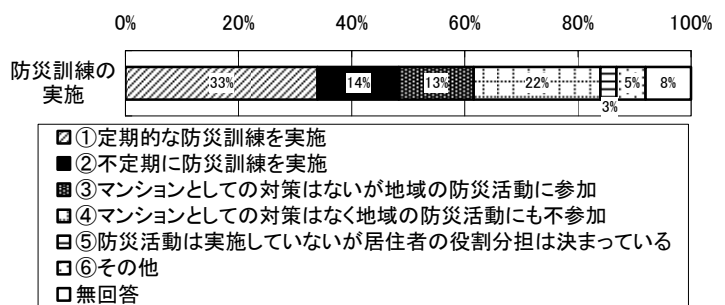


● マンションでの防災対策

「防災訓練を実施」と回答したマンションは、定期・不定期合わせて約半数となっており、「地域の防災活動に参加」、「居住者の役割分担は決まっている」とあわせ、全体の6割以上のマンションで何かしらの防災活動、対策を実施していることがわかる。

一方、2割のマンションでは防災訓練をまったく行っていないことがわかる。

◇防災訓練の実施



● 地域の防災・防犯対策への協力

地域の災害協力隊及び防犯パトロール団体の活動に対し、約4分の1のマンションで居住者が参加していることがわかる。

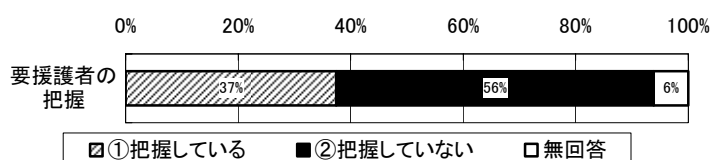
◇地域の災害協力隊への参加 ……「居住者が参加している」25%

◇地域の防犯パトロール団体への参加…「居住者が参加している」23%

● 高齢者等に対する配慮

災害時等に備え、高齢者等要援護者を把握しているマンションは全体の4割弱となっている。過半数のマンションでは特に把握していないことがわかる。

◇要援護者の把握



6 賃貸マンションの現状

賃貸マンション所有者に対しアンケート調査を実施し、マンションの建物状況や管理の現状等を把握した。

賃貸マンション対象アンケート…配布件数：476件、回収件数：202件、回収率：42.4%

■賃貸マンションの管理の状況

● 管理運営の状況

マンションの管理運営をすすめるにあたって、大部分のマンション所有者が「相談できる専門家がいる」と回答しており、その相談先として、「不動産業者」、「管理会社社員」、「税理士・会計士」を多く挙げている。

分譲マンションでは、大部分のマンションで管理規約の作成及び、管理会社への管理委託、管理人の雇用がみられるが、賃貸マンションでは、過半数から7割程度のマンションでそれらが実施されていることがわかる。

● 管理運営上の課題

「居住ルールを守らない居住者の増加」がもっとも多く、全体の4分の1が回答している。ついで、「管理会社への委託業務内容」が問題となっていることがわかる。

分譲マンションと比べると、比較的、問題があると認識しているマンションが少ない。

● 施設管理上の課題

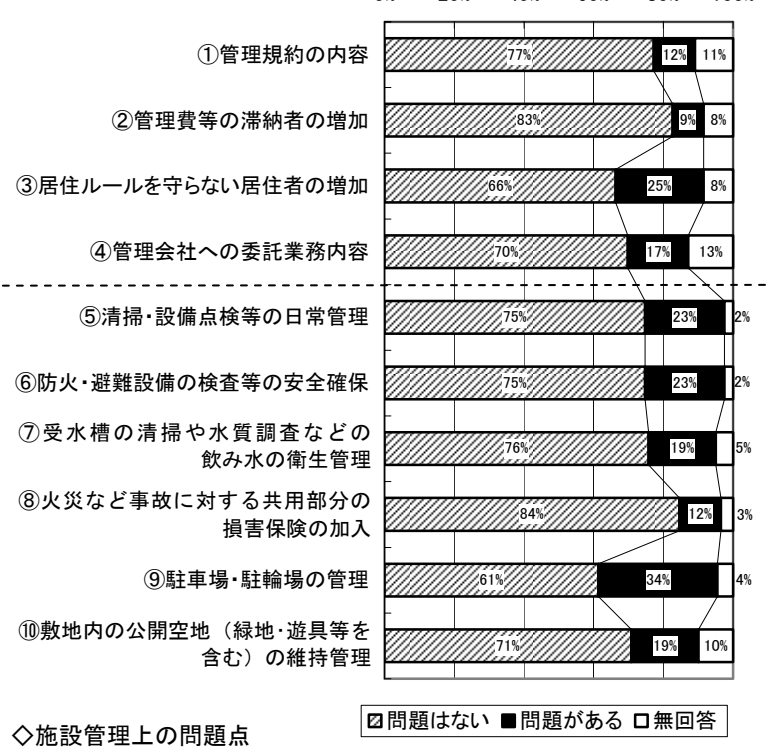
施設の管理では、「駐車場・駐輪場の管理」に問題があると回答しているマンションがもっとも多く、ついで「清掃・設備点検等の日常管理」、「防災・避難設備の検査等の安全確保」が多くなっている。

◇管理運営について相談できる専門家

①相談できる専門家がいる	91%
<主な相談先(複数回答)>	
不動産業者	54%
管理会社社員	46%
税理士・会計士	42%
②相談できる専門家がいない	9%

- ◇管理規約の有無……………「管理規約がある」58%
- ◇管理会社への管理委託……………「委託している」72%
- ◇管理人の有無……………「管理人がいる」62%

◇管理運営上の問題点



■賃貸マンションの建物や設備の維持・管理

● 大規模修繕に関する取り組み状況

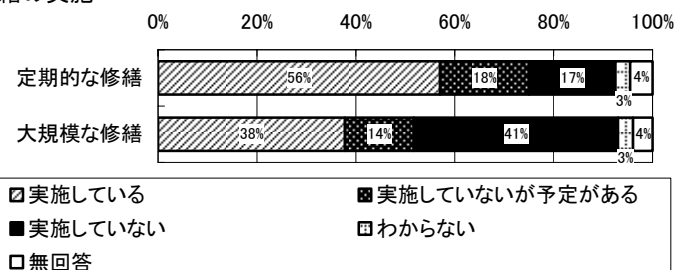
長期修繕計画を作成しているマンションは全体の4割となっている。

過半数のマンションで大規模な修繕を実施又は実施予定となっている一方、4割のマンションが「実施していない」と回答している。

「定期的な修繕」については、全体の7割以上で実施又は実施予定となっている。

◇長期修繕計画の作成……………「作成済み」又は「作成予定」41%

◇修繕の実施



● 大規模修繕に関する課題

「修繕積立金の不足」と「長期修繕計画がない」が、3割以上ともっとも多くなっている。また、「大規模修繕工事についての知識・経験が不足している」との回答も多くなっており、長期修繕計画の作成を含めた大規模修繕を進めていくためのノウハウ、情報が不足している点が課題として挙げられている。

● 建物の耐震化に向けた取り組み

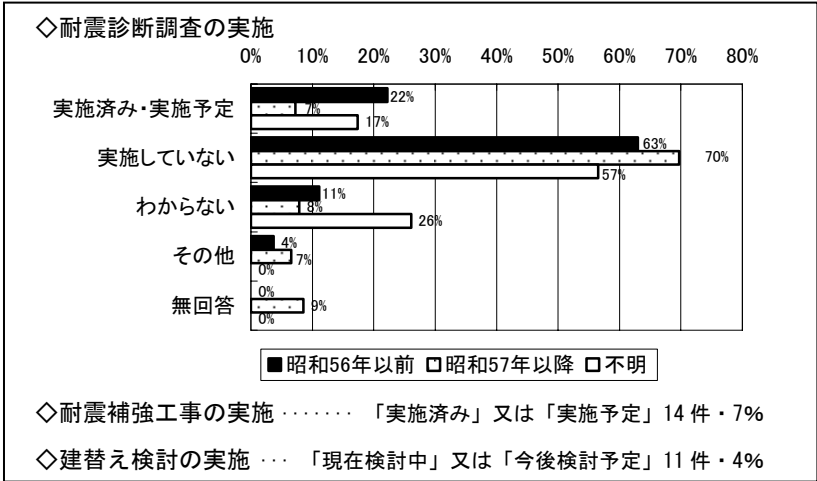
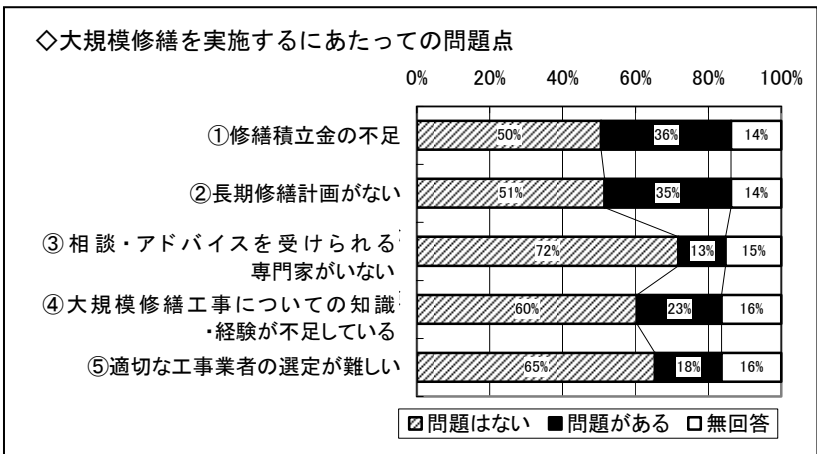
耐震診断調査を「実施」又は「実施予定」が全体の1割程度となっており、旧耐震基準で建設された昭和56年以前のマンションだけを見ると、6割がまだ耐震診断調査を実施していない。

耐震診断調査等の結果を受けて耐震補強工事を「実施」又は「実施予定」のマンションは14件（全体の7%）となっている。

また、今回のアンケートでは、耐震化の実施にあたって「費用の不足」を問題点として挙げているマンションが多いことも分かった。

● 建物の建替え検討に向けた取り組み

建物の建替えを検討又は検討予定のマンションは11件（全体の4%）となっている。



■賃貸マンション居住者のコミュニティ活動

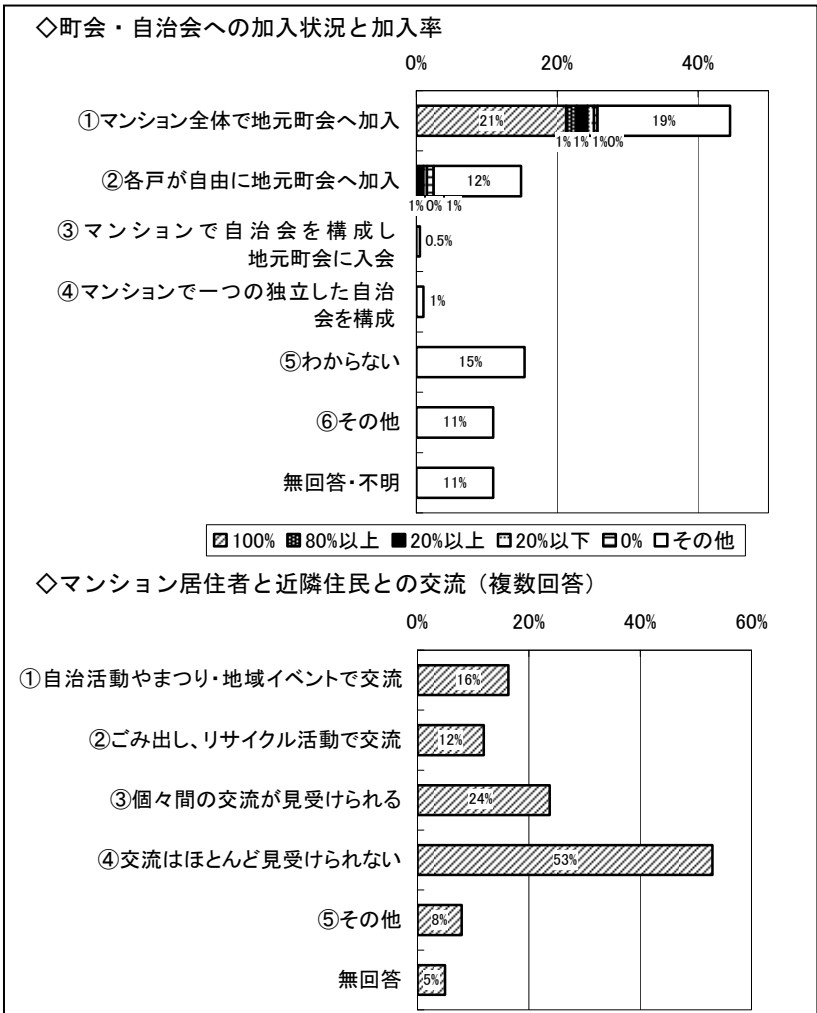
● 町会・自治会への加入状況

「マンション全体で地元町会へ加入」がもっとも多く、全体の4割以上となっている。そのうち、約2割のマンションでは「町会加入率が100%」となっている。

ついで、「各戸が自由に地元町会へ加入」が多くなっており、自治会を構成しているマンションは少数にとどまっている。

● 近隣住民との交流関係

マンション居住者と近隣住民との交流は、「個々間の交流が見受けられる」と回答しているマンションが全体の4分の1となっており、過半数のマンションが「交流はほとんど見受けられない」と回答している。



7 マンションと地域コミュニティ～町会アンケート調査等から～

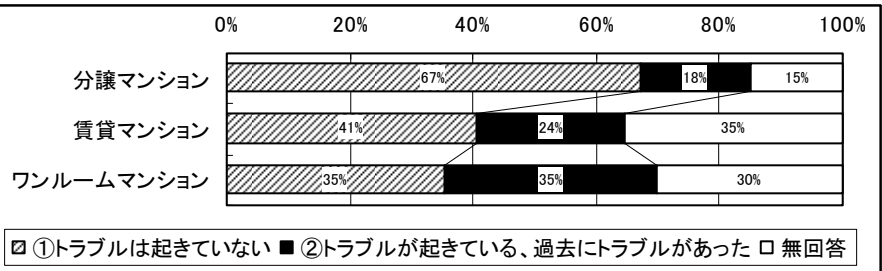
町会アンケート調査等を実施し、マンション居住者と町会との関係について把握した。

町会対象アンケート…配布件数：126件、回収件数：113件、回収率：89.7%

■マンション建設に伴う町会とのトラブルの状況

● トラブルの発生状況

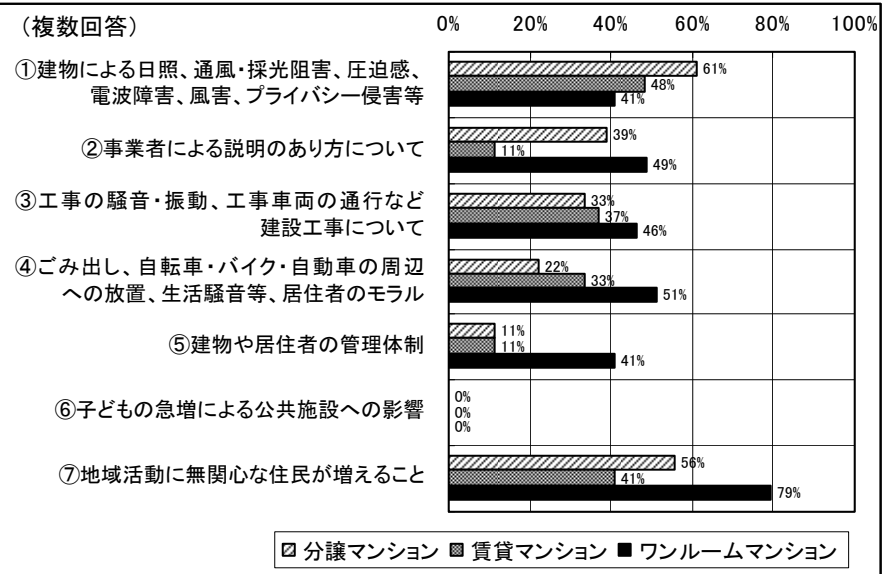
分譲マンションの建設では「トラブルは起きていない」という回答が多い一方で、賃貸マンションや特にワンルームマンションの建設に伴うトラブルの発生が多いことがわかる。



● トラブルの要因

分譲マンションや賃貸マンションの建設では「建物による日照、通風、採光阻害」といった建物の建て方に関するものがトラブル要因のトップとなっている。

一方、ワンルームマンションでは、「地域活動に無関心な住民が増える」という心配がトラブル要因のトップとなっており、「居住者のモラル」への心配や建設時の「事業者の説明のあり方」等もトラブル要因として多いことがわかる。



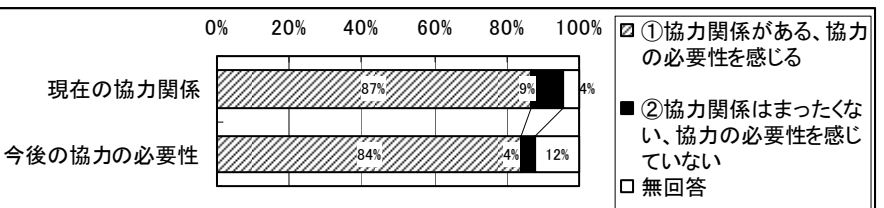
〈町会ヒアリングより〉

・大規模ワンルームマンションの計画が浮上したが、建物を解体する際に町会への挨拶もなく、施工者も決まっていないことなど、開発事業者に不安を抱いたことがある。マンション建設に反対しているのではなく、ワンルームマンションの管理責任のあいまいさや居住者の地域との関わり希薄さに不安がある。(所在地区：亀戸地区)

■町会と自治会などマンション居住者との協力関係

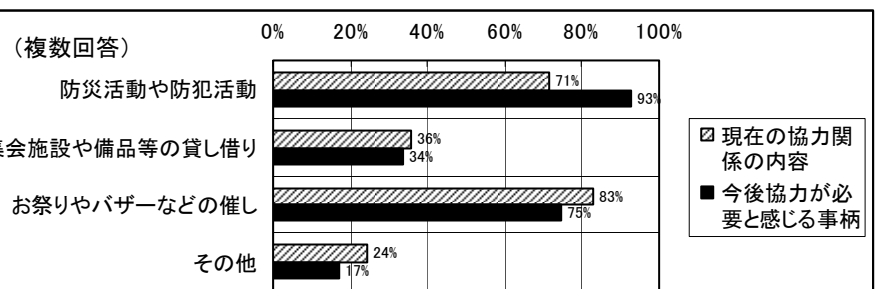
● 町会とマンション居住者との協力関係の現状及び必要性の認識

現状でもほとんどの町会で自治会などのマンション居住者との協力関係があり、今後も協力関係が必要との回答である。



● 協力の内容

協力の内容としては、現状では「お祭りやバザーなどの催し」がトップとなっているが、今後必要と感じる協力の内容では「防災活動や防犯活動」がトップとなっている。



〈町会ヒアリングより〉

・毎年、3つの都営住宅自治会と町会合同で防災訓練を実施しているが、700人も参加する大規模な防災訓練は珍しいと思う。防災訓練を実施する際には事前に町内のマンション管理組合の役員に説明会を開催しており、今回の防災訓練後の反省会には、マンションの担当者も多数参加した。(所在地区：大島地区)

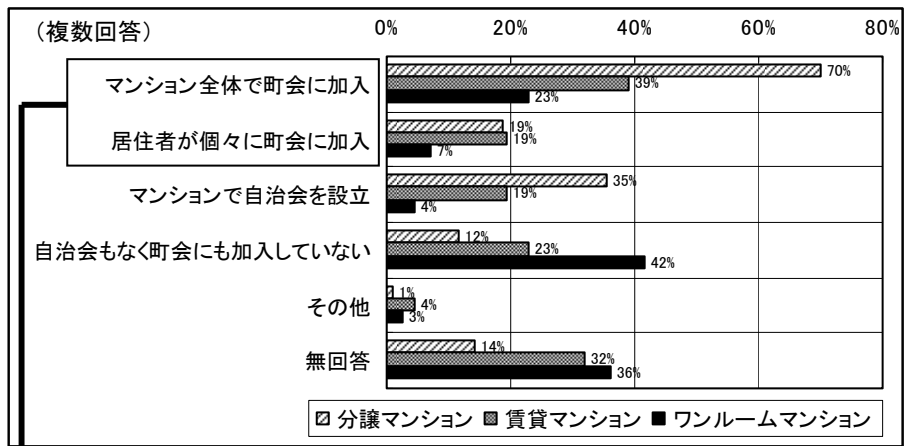
・町会が高齢化が進んできているので、若い世代のマンション住民が町会活動に参加してくれることはありがたい。(所在地区：小松橋地区)

■マンション居住者の町会への参加状況

● マンション居住者の町会への加入状況

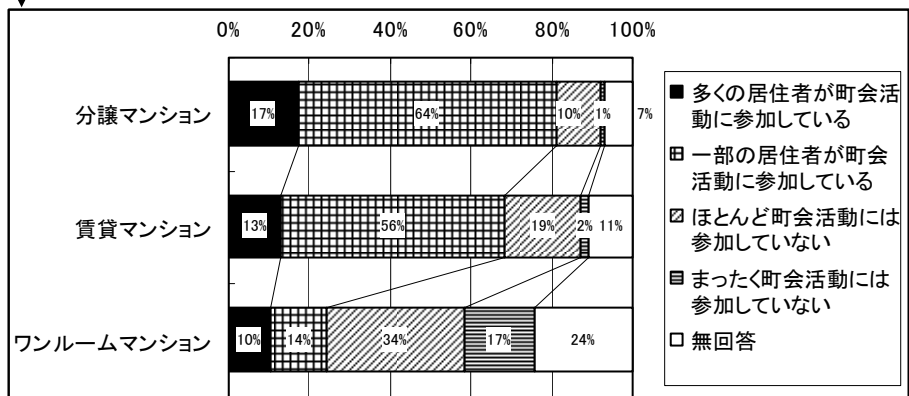
分譲マンションでは「マンション全体で町会に加入」が最も多く、「マンションで自治会を設立する」も比較的多い。賃貸マンションでも「マンション全体で町会に加入」するケースが39%の町会でみられるが、「自治会もなく町会にも加入していない」ケースが多くなる。

一方、ワンルームマンションでは「自治会もなく町会にも加入していない」が圧倒的に多い。



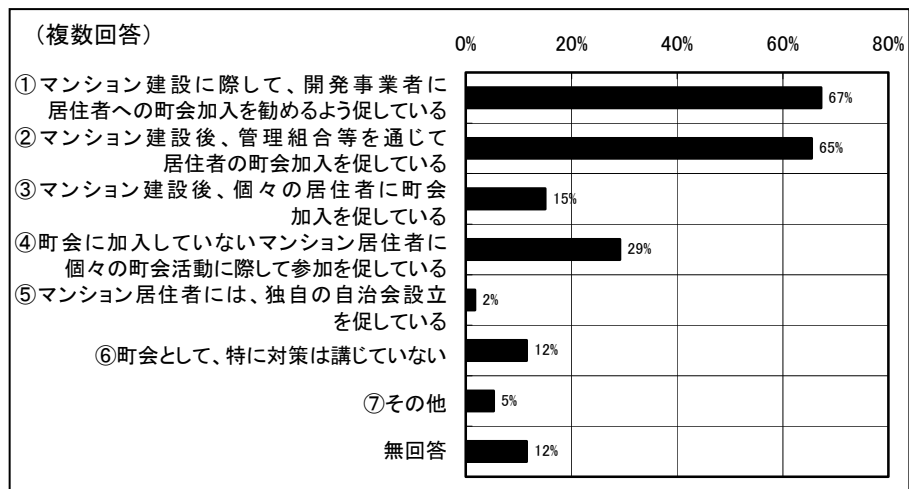
● マンション居住者の町会活動への参加状況

上記の回答で「マンション全体で町会に加入」又は「居住者が個々に町会に加入」と回答した町会について、マンション居住者の町会活動への参加状況を問うた結果、分譲マンションや賃貸マンションでは「一部の居住者が町会活動に参加」との回答が多いのに対し、ワンルームマンションでは「ほとんど参加していない」「まったく参加していない」という回答が多い。



● マンション居住者の町会加入・町会活動参加の促進対策

マンション居住者の町会加入・町会活動参加を促す対策への取り組みでは、「マンション建設に際して開発事業者」に居住者の町会加入を勧めるよう促す」、あるいは、「マンション建設後、管理組合等を通じて居住者に町会加入を促す」という取り組みを行っている町会が多い。



〈町会ヒアリングより〉

- ・マンション建設に際して建主には「完成後、管理組合が中心になって町会に加入する」ことを申し入れている。計画段階から建設業者ではなく建主と粘り強く交渉することが大事。町会費について、通常は一世帯 300 円/月、企業 1,000 円/月、大企業 3,000 円/月のところ、マンションについては議決権との兼ね合いで一世帯 200 円/月と減額しうまくいっている。大規模ワンルームマンションについては、居住者が日常の町会活動に参加することはないが、災害時等に備えて、所有企業とのパイプをつないでおくためにも、所有企業に町会に加入してもらっている。(所在地区：豊洲地区)
- ・マンション建設が竣工し、居住者が入居して管理組合ができてからでは、管理組合に要請しても、町会には加入してくれない。マンション建設計画段階から建主と交渉することが重要だ。(所在地区：砂町地区)
- ・町会で「地区のマンション等の案内図」を作成し、東雲駅で掲示している。マンションの若い住民に町会活動への参加を促すと「手当は出るんですか」と聞いてくる人がいる。ボランティアだけでは、町会活動は維持できなくなる時代が来るように思う。町会内の企業には、社員の町会活動を勤務時間に入れるところもある。(所在地区：豊洲地区)
- ・地元の連合町会に加入するという方法もあったが、集合住宅独自の課題があることから、都市再生機構賃貸住宅、都営住宅、分譲マンション等の 15 の自治会で連合自治会連合を結成した。連合自治会では、災害等に際して、集合住宅敷地内に周辺からの避難住民を受入れ、助け合うべきだという考えを持っている。(所在地区：大島地区)