

序章

調査概要

序章 調査概要

(1) 調査目的

①調査目的

本区では平成 26 年度にマンション実態調査(以降、「前回調査」という。)を行っているが、その後もマンションストックは増加を続けており、今後も適正な維持管理が重要な課題となっている。加えて、本区では、水害をはじめとする様々な災害や新型コロナウイルス感染拡大等による新しい生活様式への対応等、社会状況の変化に伴う課題を抱えており、時代に即応した適切なマンション施策が求められている。

本調査は、区内の分譲・賃貸マンションの建物状況や維持管理の実態等を把握することにより、今後のマンション建設指導や維持管理に関する施策展開、住宅マスタープラン改定の基礎資料とすることを目的として実施する。

②調査の着眼点

今後のマンション建設指導や維持管理に関する施策展開、住宅マスタープランの改定の基礎資料とするために、次の点を踏まえる必要がある。

1. 前回調査におけるマンション施策の課題	・前回調査では、管理組合による主体的な維持管理の促進(賃貸の場合は管理体制の充実)や長期修繕計画の作成、大規模修繕工事・耐震診断・建替え等への支援、近隣住民との交流の促進、防災・防犯対策の促進、高齢者等への配慮の促進等があげられている。
2. マンションに係る社会動向とそれに対応した法制度等の動向	・マンションは年々増加しており、区民の主要な居住形態として、また、都市や地域社会を構成する要素として、その重要性は益々高まっている。その一方、全国では、適切な維持管理が行われず、居住者や近隣住民の生命・身体に危険を及ぼし得るマンションもみられ始めている。 ・このことを踏まえて、令和 2 年には「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律」の一部改正が公布、平成 31 年には東京都「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」が施行されるなど、近年、マンション管理適正化の必要性が全国的に発信されている。
3. 区の住宅政策の方針	・現行住宅マスタープラン(平成 22 年 3 月策定)では、「民間マンションストックの良質な維持管理の促進」や「良好な地域コミュニティ形成や調和ある土地利用に向けたマンション開発の指導・誘導」等、マンションのあり方に係る方針が示され、各種取組が展開されてきた。 ・本区の住宅施策では、近年、ワンルームマンションの増加や災害(特に水害)への備え、その他、駐車場の利用率低下、増加する高経年マンションや建設の続く高層マンション(タワーマンション)等への対応が課題となっている。

4. 新しい生活様式への対応	・令和 2 年から急速に拡大した新型コロナウイルス感染症の影響により、密集や密接、密閉を回避するため、総会等の会議が著しく制限されている。また、住宅へのニーズ、マンションの共用部分に係る利用方法や管理方法にも影響が出ている旨の声も聞かれる。 ・これらの変化に対し、本区の課題を明らかにし、対応の方向性を検討することが急務となっている。
----------------	--

そこで、本調査では以上のことを着眼点として、今後本区が実施すべき取組の方向性を検討する。

(2) 調査の前提条件

① マンションの定義

1) 調査対象マンション

本調査の対象は、前回調査(平成 26 年度実施)を踏襲し、原則として下表のとおりとする。

種別	定義	アンケート調査の対象
分譲マンション	・3 階建て以上 ・6 戸以上 ・耐火・準耐火構造の非木造建築物 ・区分所有された建物	左記のうち、 10 戸以上の建築物
賃貸マンション	・3 階建て以上 ・6 戸以上 ・耐火・準耐火構造の非木造建築物 ・各戸が賃貸借の用に供された建物	左記のうち、 20 戸以上の建築物

2) マンションの種別

本区では、前項「②調査の着眼点」で示したように、高経年マンションやタワーマンション、ワンルームマンションの実態を把握することが重要となる。そこで、本調査においては、それぞれのマンションを下表のように定義し、分析を行うこととする。

種別	定義
高経年マンション	・築年 30 年以上(1991〔平成 3〕年以前に建築)のマンション
タワーマンション	・地上 20 階建以上のマンション
ファミリーマンション	・「江東区マンション等の建設に関する条例」で規定している、総戸数の半数以上が専用面積 40 m ² 以上の住戸であるマンション。 (専用面積 40 m ² 以上の住戸をファミリー住戸という。)
ワンルームマンション	・「江東区マンション等の建設に関する条例」で規定している、総戸数の過半数以上が専用面積 40 m ² 未満の住戸であるマンション。 (専用面積 40 m ² 未満の住戸をワンルーム住戸という。)

②調査対象とする町会及び自治会

マンションと地域との関わり合いに係る現況を把握することを目的として、区内に存する 127 の町会等を対象に調査する。

※参考：公的賃貸住宅

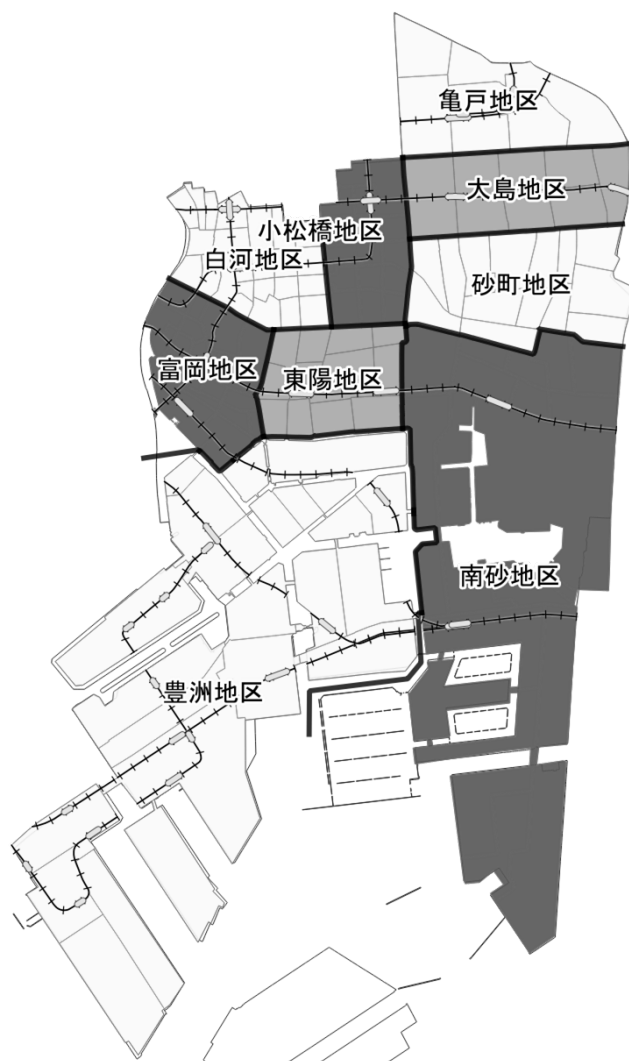
前回調査では公的賃貸住宅に対する物件特性等に係る調査・整理を行っているが、本調査においては調査対象外とする。

③地区区分

本調査においては、出張所区域を基本とした以下の 9 地区区分を使用し、分析する。

白河地区	富岡地区	豊洲地区	小松橋地区	東陽地区
清澄	佐賀	塩浜	千石	東陽
常盤	永代	枝川	石島	木場
新大橋	福住	豊洲	千田	
森下	深川	東雲	海辺	
平野	冬木	有明	扇橋	
三好	門前仲町	辰巳	猿江	
白河	富岡	潮見	住吉	
高橋	牡丹	青海	毛利	
	古石場			
	越中島			

亀戸地区	大島地区	砂町地区	南砂地区
亀戸	大島	北砂	東砂6-8丁目
		東砂1-5丁目	南砂2-4,6,7丁目
		南砂1,5丁目	新砂
			夢の島
			新木場
			若洲



(3) 調査手法等

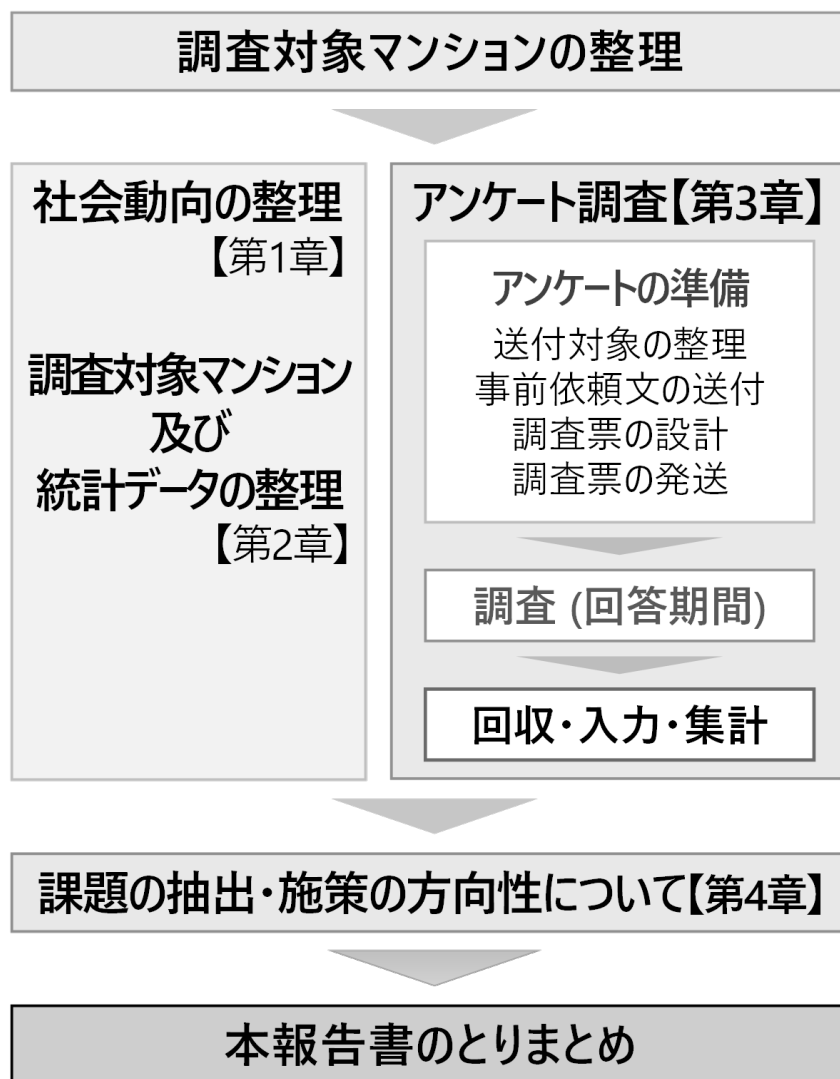
① 調査フレーム

本調査は、以下に示す手順に従って実施した。

まず、調査の取り掛かりとして、「(2)①調査対象マンション(マンションの定義)」に合致するマンションを抽出し、調査対象を特定・整理した。

続いて、前回調査(平成 26 年度実施)以降における社会動向等の整理(第 1 章参照)、調査対象マンションの立地分布や物的状況(戸数規模や階数、築年数等)についての整理及び住宅・土地統計調査や国勢調査等の統計データの整理等(第 2 章参照)を行うとともに、調査対象マンションへのアンケート調査を行った(第 3 章参照)。

以上の調査から得られた成果に基づき、課題の抽出を行い、課題を解決するための施策のあり方について取りまとめを行った(第 4 章参照)。



②調査対象マンションの把握・特定

以下の手順により、分譲マンション及び賃貸マンションの全数把握を行った。なお、本調査では原則として棟単位で集計を行っているが、複数棟を管理する管理組合については管理組合単位としている。

1)分譲マンションの特定過程及び手法

◆調査物件の内訳と増減

物件分類及び増減事由	件数(増減)	備考(調査方法等)
前回(平成 26 年度)調査対象物件	1,271	
情報の精査等による減少	▲27	アンケート調査や登記事項要約書による調査等にて確認
新規建設マンション	+246	江東区が保有するマンションデータ(「江東区マンション等の建設に関する条例」の事前届出に関するデータ等)及び住宅地図等にて確認
その他増加	+27	アンケート調査や登記事項要約書による調査等にて確認
今回の対象物件	1,517	

2)賃貸マンションの特定過程及び手法

◆調査物件の内訳と増減

物件分類及び増減事由	件数(増減)	備考(調査方法等)
前回(平成 26 年度)調査対象物件	2,461	
滅失(取壊し等)	▲99	住宅地図やインターネットにより確認
情報の精査等による減少	▲28	アンケート調査や登記事項要約書による調査等にて確認
新規建設マンション	+352	江東区が保有するマンションデータ(「江東区マンション等の建設に関する条例」の事前届出に関するデータ等)及び住宅地図等にて確認
その他増加	+39	アンケート調査や登記事項要約書による調査等にて確認
今回の対象物件	2,725	

③アンケート調査の実施方法

1) 分譲マンション(10 戸以上)

前項「②調査対象マンションの把握・特定」により把握された 10 戸以上の分譲マンションの管理組合等を対象として、アンケート調査を実施した。

調査は、管理組合等を宛先とする郵送法により配布・回収した。

調査方法	郵送による調査票の配布、回収
調査期間	令和 3 年 7 月
調査項目	I. 建物に関する設問 II. 管理組合の組織・運営に関する設問 III. 建物等の維持・管理に関する設問 IV. 築年 30 年以上のマンションの再生に関する設問 V. 地域コミュニティ・防災等に関する設問 VI. その他、緑化・ごみ・コロナ禍対策に関する設問 VII. 行政支援に関する設問 VIII. 自由意見

2) 賃貸マンション(20 戸以上)

前項「②調査対象マンションの把握・特定」により把握された 20 戸以上の賃貸マンションの所有者等を対象として、アンケート調査を実施した。

調査は、原則として所有者を宛先とする郵送法により配布・回収した。ただし、所有者が希望する場合には、マンションを管理する管理会社等へ配布した。

調査方法	郵送による調査票の配布、回収
調査期間	令和 3 年 7 月
調査項目	I. 建物に関する設問 II. マンションの管理体制に関する設問 III. 建物等の維持・管理に関する設問 IV. 築年 30 年以上のマンションの再生に関する設問 V. 地域コミュニティ・防災等に関する設問 VI. その他、緑化・ごみ・コロナ禍対策に関する設問 VII. 行政支援に関する設問 VIII. 自由意見

3) 町会及び自治会

マンション建設に関するトラブルの状況やマンション居住者と地域との関係等について把握することを目的として、「マンションに関する町会アンケート調査」を実施した。

調査方法	郵送による調査票の配布、回収
調査期間	令和3年7～8月
調査項目	I. 活動状況に関する設問 II. 町会の区域内・近隣における「マンション」の建設や現状に関する設問 III. 行政等に求めることに関する設問 IV. マンション居住者の町会活動への参加状況に関する設問 V. マンション居住者への対応に関する設問

区内全体の傾向を把握するだけでなく、個別具体の取組実態や課題等を把握するため、ヒアリング調査も実施した。

調査は、アンケートの回答からマンションとの関係やマンションとのコミュニケーションに係る工夫などに着目しつつ、区内地域の偏りが生じないように留意しながら、3町会を抽出し、実施した。

調査方法	対面による聞き取り調査
調査期間	令和3年10～11月
調査項目	I. 地域の特徴 II. マンションに関わる問題等 III. 町会での取り組み IV. 行政への要望

