

第3章

管理状況等に係る現況 (アンケート調査結果)

第3章 管理状況等に係る現況（アンケート調査結果）

第1節 分譲マンションの現況

アンケート調査の概要

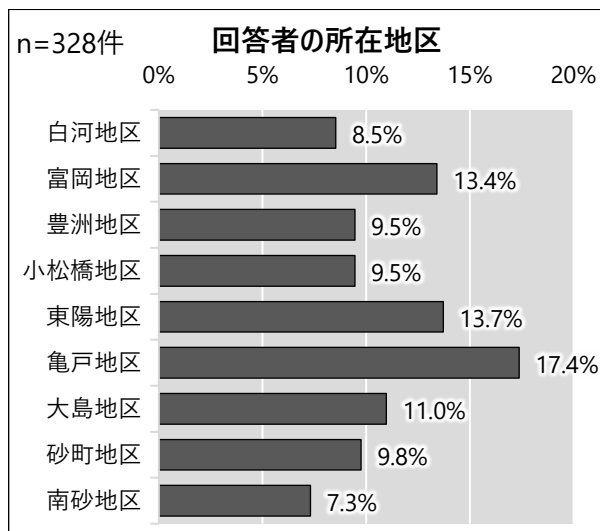
調査方法	調査対象分譲マンションの管理組合に対し、郵送により調査票を配布、回収した。 なお、組合の代表者が特に希望する場合は、管理会社等に対して配布し、回収した。
調査期間	令和3年7月 ※期間内に回答が得られなかった場合、未回答のマンションに対して改めて調査協力を要請し、本報告書では10月末までの回答分を反映させている。
調査項目	I. 建物に関する設問 … 建物や住戸数、付随する施設の有無・数などについて II. 管理組合の組織・運営に関する設問 … 管理組合の組織構成や管理費、組合運営の状況、マンション内での取組、建物の維持管理の状況などについて III. 建物等の維持・管理に関する設問 … これまでの修繕状況や長期修繕計画・修繕積立金などについて IV. 築年30年以上のマンションの再生に関する設問 … 耐震化や再生(長寿命化含む)の取組み状況について V. 地域コミュニティ・防災等に関する設問 … 地域の町会活動への参加、マンションにおける防災・防犯活動等について VI. その他、緑化・ごみ・コロナ禍対策に関する設問 … 緑化の取組みやごみの分別、コロナ禍対策の状況等について VII. 行政支援に関する設問 … 現行の行政支援の認知度や行政への希望について VIII. 自由意見
配布件数	1,449件。うち、有効配布数1,406件。(郵送不可による無効配布数43件[2.9%])
回収件数	328件(有効配布数1,406件に対する回収率:23.3%)

(1) 建物に関する状況

①所在地(地区別)

○回答マンションの所在地区は、「亀戸地区」が 17.4%を占めているほかは、各地区とも概ね 1 割前後となっている。

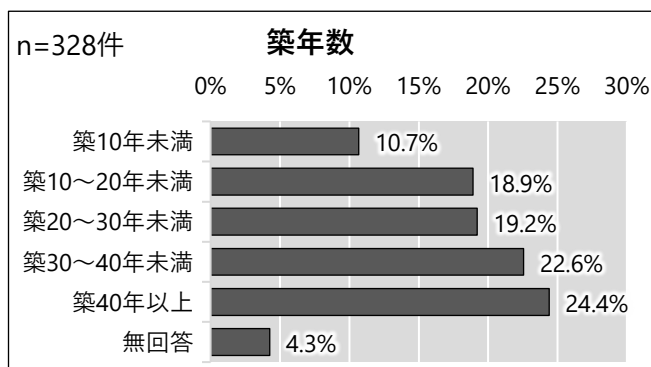
選択肢	件数	割合
白河地区	28	8.5%
富岡地区	44	13.4%
豊洲地区	31	9.5%
小松橋地区	31	9.5%
東陽地区	45	13.7%
亀戸地区	57	17.4%
大島地区	36	11.0%
砂町地区	32	9.8%
南砂地区	24	7.3%
総計	328	100.0%



②築年数

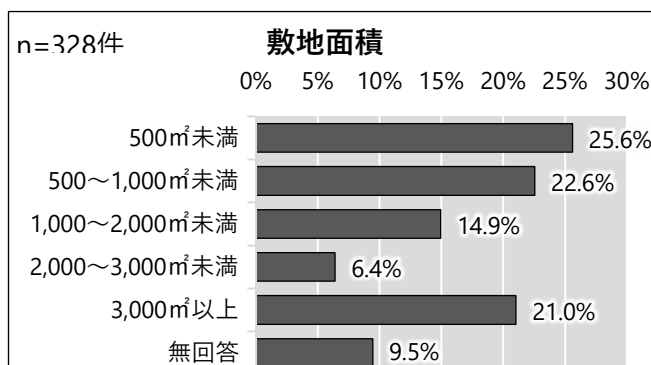
○築年数は、「築 40 年以上」が 24.4%で最も多く、続いて、「築 30～40 年未満」が 22.6%、「築 20～30 年未満」が 19.2%となっている。

○築年数 30 年以上の高経年マンションは、47.0%を占めている。



③敷地面積

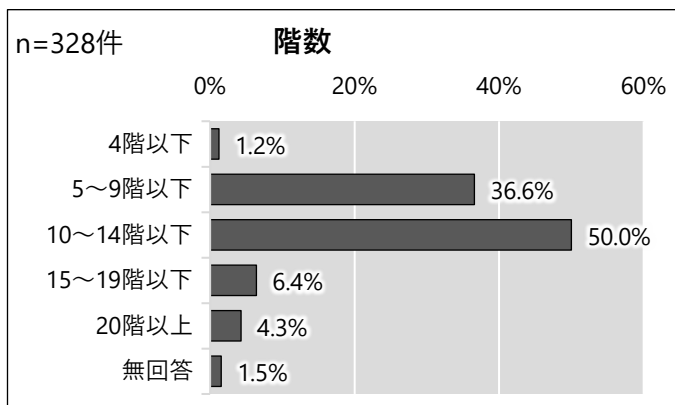
○敷地面積は、「500 m²未満」が 25.6%で最も多く、続いて「500～1,000 m²未満」が 22.6%、「3,000 m²以上」が 21.0%となっている。



④階数

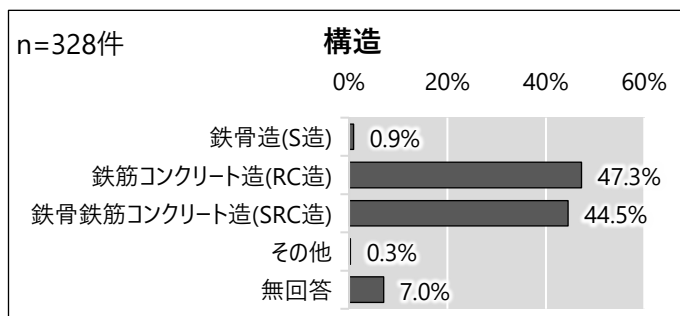
○階数は、「10～14 階以下」が 50.0%で最も多く、続いて「5～9 階以下」が 36.6%となっており、5～14 階のマンションが合わせて 86.6%を占めている。

○地上 20 階建以上のタワーマンションは 4.3%となっている。



⑤建物の構造

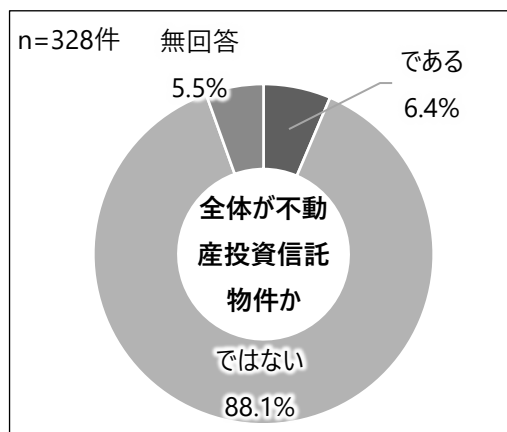
○建物の構造は、「RC 造」が 47.3%で最も多く、続いて「SRC 造」が 44.5%となっており、合わせて 91.8%を占めている。



⑥不動産投資信託物件

○マンション全体が不動産投資信託物件となっている、いわゆる投資用マンションは、6.4%となっており、不動産投資信託物件ではないマンションが 88.1%となっている。

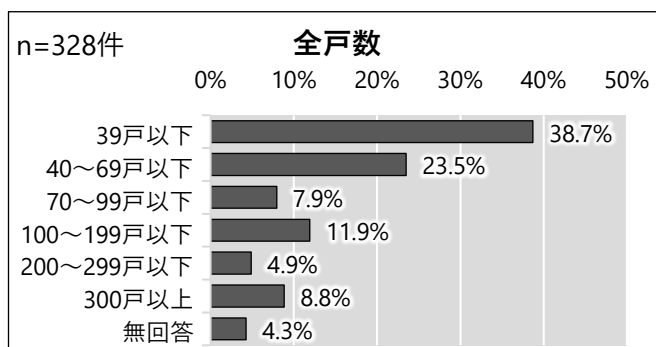
○地区別にみると、不動産投資信託物件の割合は亀戸地区で 19.3%と突出して高くなっている。なお、白河地区及び砂町地区では、回答したすべてのマンションが「不動産投資信託物件ではない」と回答している。



地区	n	である	ではない	無回答
白河地区	28	0.0%	100.0%	0.0%
富岡地区	44	2.3%	90.9%	6.8%
豊洲地区	31	6.5%	80.6%	12.9%
小松橋地区	31	3.2%	93.5%	3.2%
東陽地区	45	6.7%	84.4%	8.9%
亀戸地区	57	19.3%	77.2%	3.5%
大島地区	36	5.6%	88.9%	5.6%
砂町地区	32	0.0%	100.0%	0.0%
南砂地区	24	4.2%	87.5%	8.3%
総計	328	6.4%	88.1%	5.5%

⑦住戸数

○マンションの住戸数は、「39 戸以下」が 38.7%で最も多く、続いて「40～69 戸以下」が 23.5%、「100～199 戸以下」が 11.9%となっている。

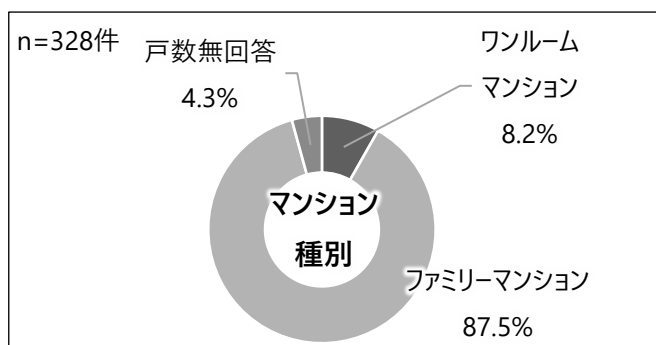
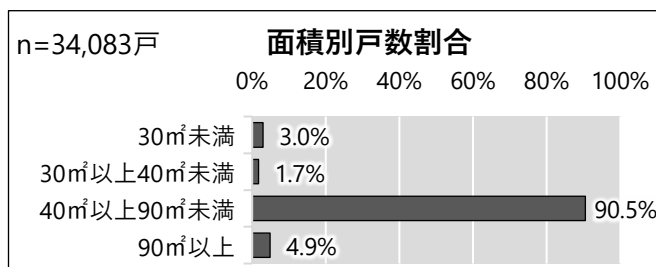


⑧面積別戸数割合

○全回答マンションの合計戸数 34,083 戸のうち、面積別の戸数が占める割合は、「40 m²以上 90 m²未満」が 90.5%と、突出して多くなっている。

○「30 m²未満」は 3.0%、「30 m²以上 40 m²未満」は 1.7%となっている。

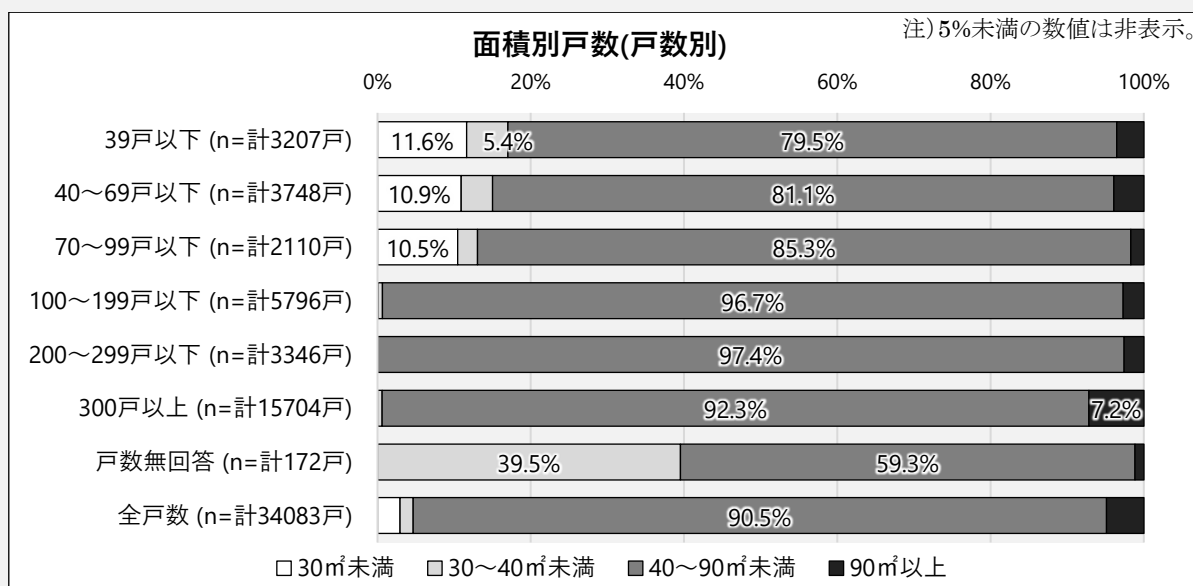
○回答した分譲のマンション種別は、ワンルームマンションが 8.2%となっている。



面積別戸数割合に係る特徴

■戸数別

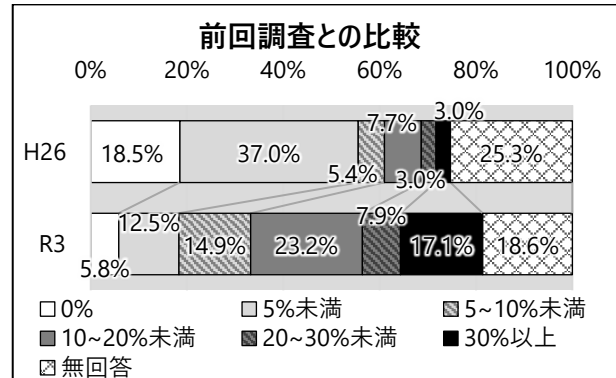
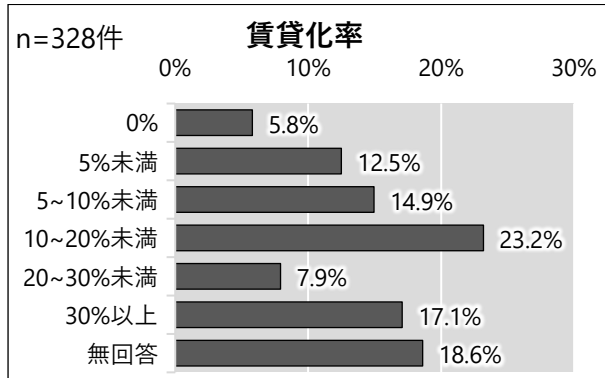
○面積別戸数割合について戸数別にみると、「30 m²未満」及び「30～40 m²未満」の住戸は、99 戸以下の比較的小規模なマンションで、1 割程度の割合でみられる。



⑨賃貸化率

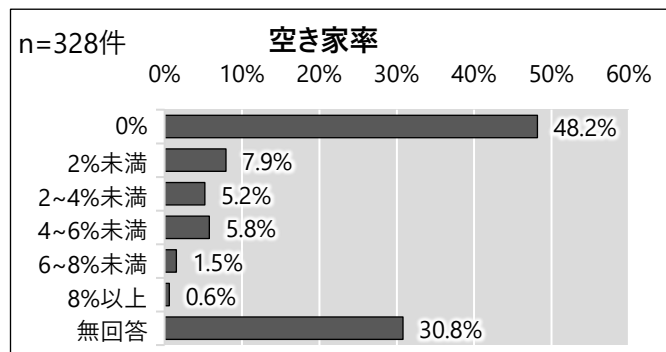
○賃貸化率は、「10～20%未満」が 23.2%で最も多くなっており、続いて、「30%以上」が 17.1%、「5～10%未満」が 14.9%となっている。

○前回調査(H26)と比較すると、全体的に賃貸化が進んでおり、特に「30%以上」についてみると、H26の3.0%からR3では17.1%に増加している。



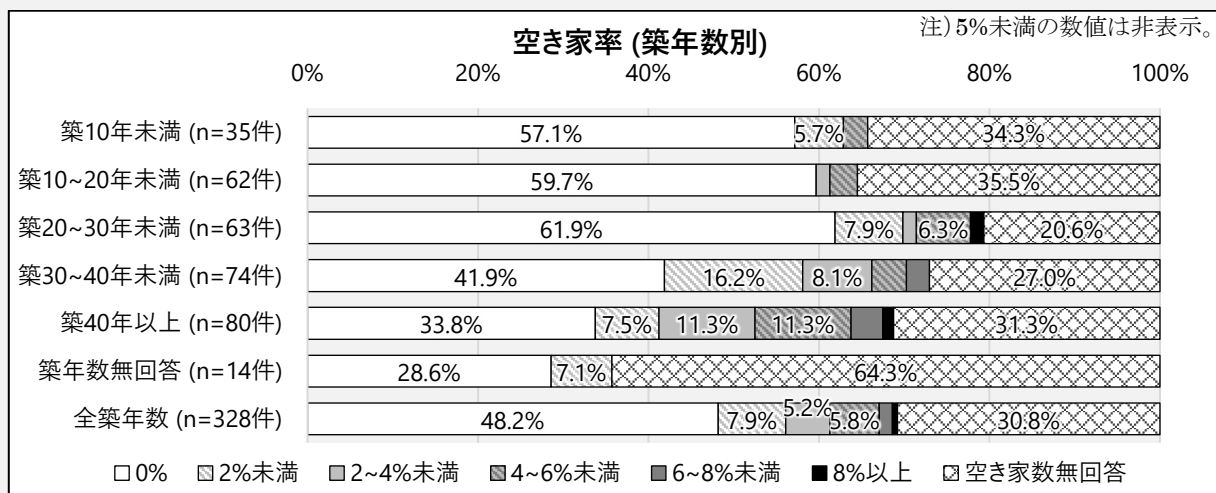
⑩空き家率

○3ヶ月以上空き家となっている戸数の割合は、「0%」が 48.2%で最も多く、「2%未満」が 7.9%、「4～6%未満」が 5.8%と続いている。



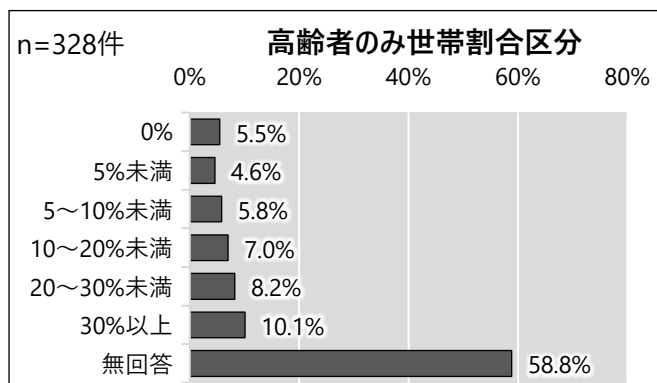
空き家率に係る特徴(築年数別)

○下図は、空き家率を築年数別に集計したものである。「0%」(空き家が無い)の割合に着目すると、築30年未満では6割程度である一方、築30年～40年未満では41.9%、築40年以上では33.8%となっており、築30年以上の高経年物件では、空き家が多くなっている傾向がみられる。



⑪高齢者のみ世帯割合

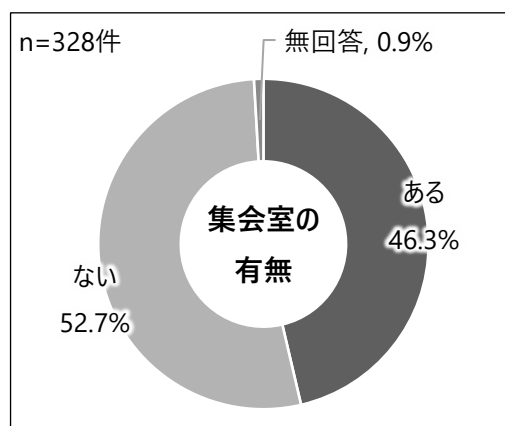
○高齢者(65 歳以上)のみの世帯の住戸数が占める割合は、「30%以上」が 10.1%で最も多く、続いて「20~30%未満」が 8.2%、「10~20%未満」が 7.0%となっている。



⑫集会室

1)集会室の有無

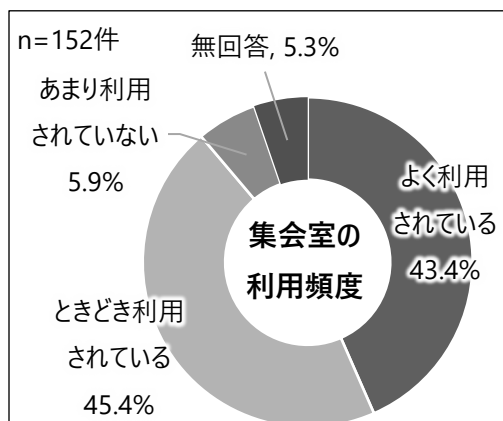
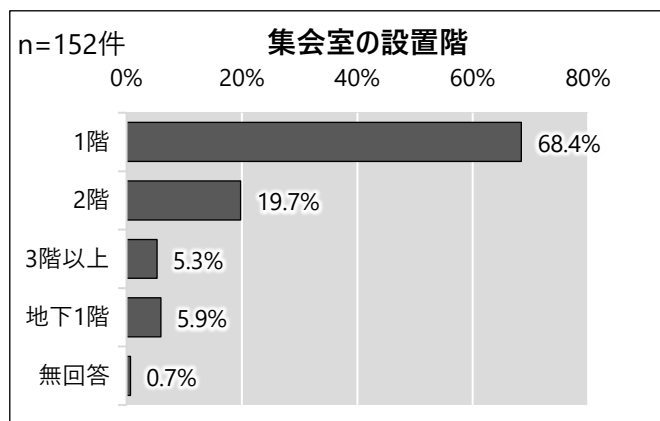
○集会室が「ある」と回答したマンションは 46.3%、「ない」は 52.7%となっており、集会室のないマンションがわずかに多くなっている。



2)集会室の設置階及び利用頻度(集会室がある場合)

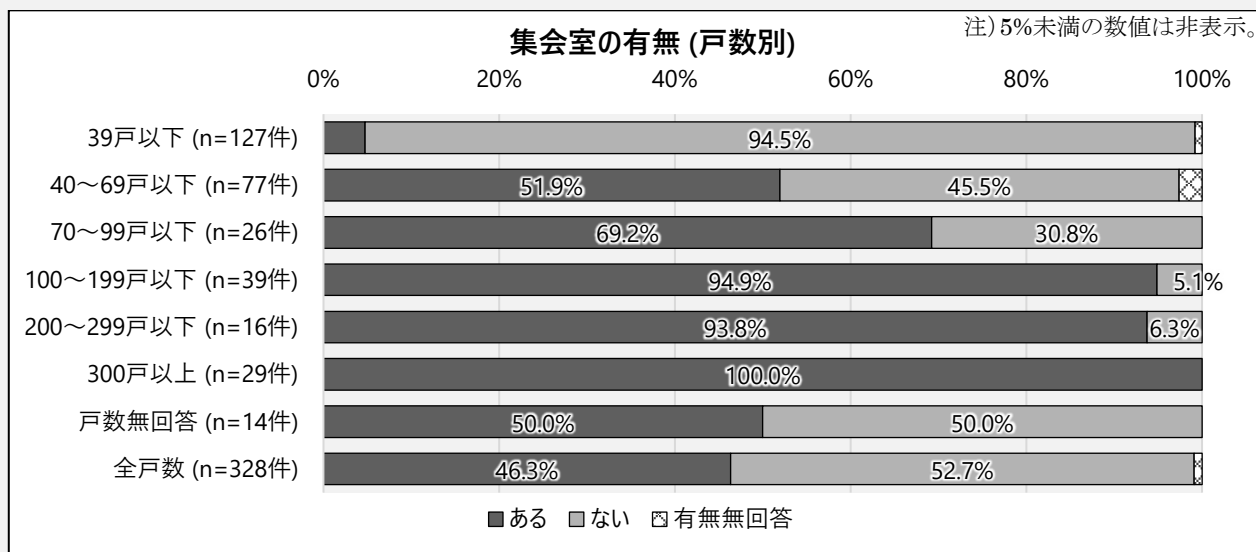
○集会室が設置されているマンションにおいて、設置階は、「1 階」が 68.4%で最も多くなっている。

○集会室の利用頻度は、「よく利用されている」が 43.4%、「ときどき利用されている」が 45.4%となっており、利用されているマンションは合わせて 88.8%を占めている。



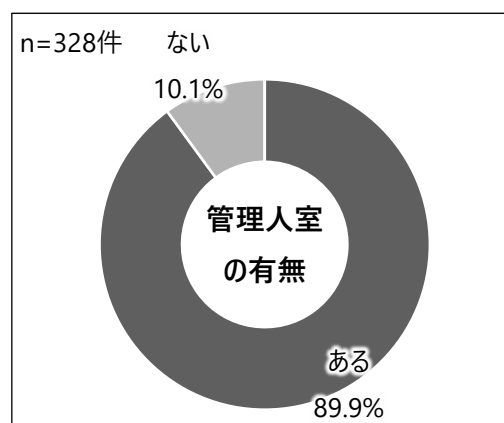
集会室の有無に係る特徴(戸数別)

○集会室の有無を戸数別にみると、「ある」の割合は戸数の多いマンションほど高くなっており、「100～199戸以下」及び「200～299戸以下」では約95%、「300戸以上」では100%を占めている。



⑬管理人室の有無

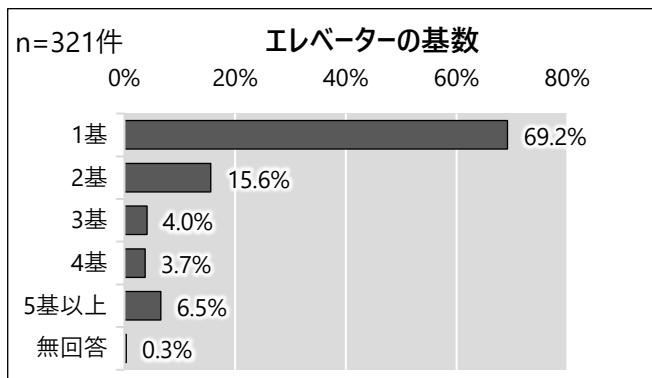
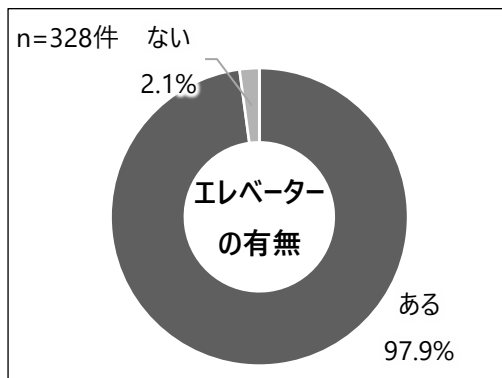
○管理人室が「ある」は、89.9%を占めており、約9割のマンションで管理人室が設置されている。



⑭エレベーターの有無、基数

○エレベーターが「ある」は、97.9%を占めており、ほぼ全てのマンションに設置されている。

○エレベーターのあるマンションについて、基数をみると、「1基」が69.2%で最も多く、続いて「2基」が15.6%、「5基以上」が6.5%となっている。



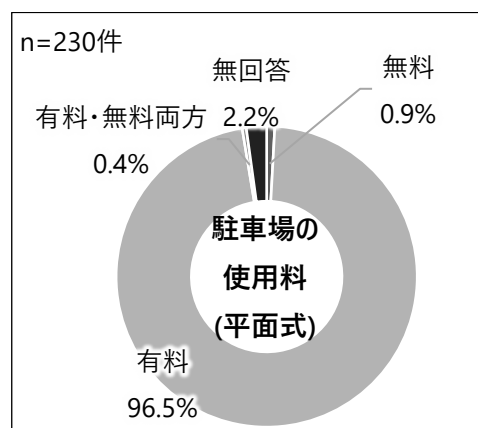
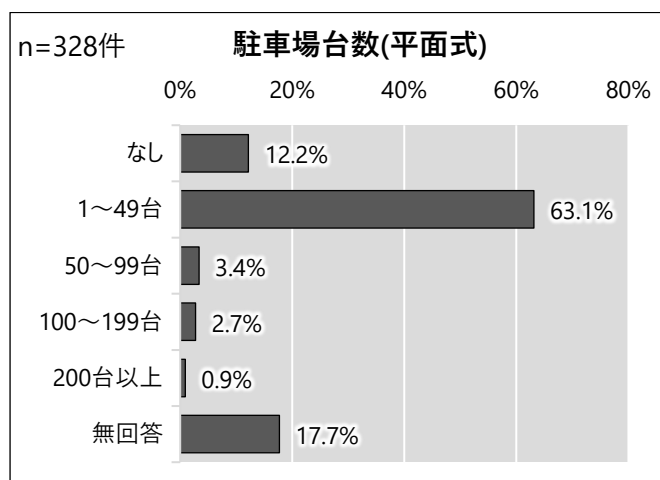
⑮自動車駐車場

1) 台数

■平面式駐車場

○平面式駐車場の駐車可能な収容台数は、「1～49 台」が 63.1%で突出して多く、続いて、「なし」が 12.2%、「50～99 台」が 3.4%となっている。

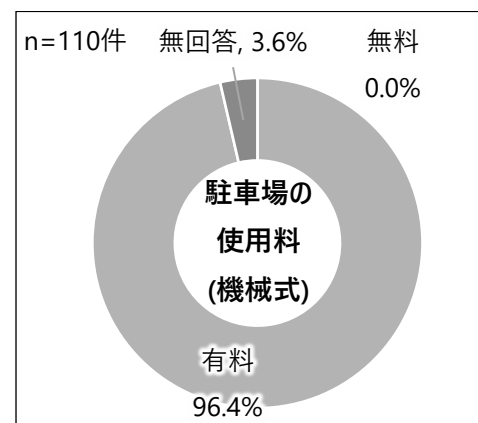
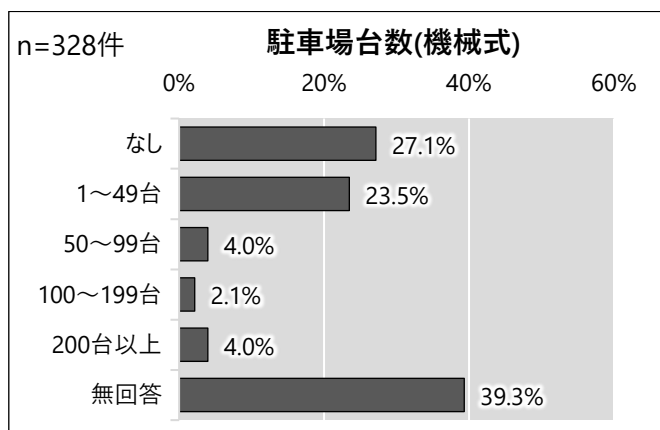
○駐車場があるマンションについて、使用料をみると、「有料」が 96.5%で大半を占めている。なお、「有料・無料両方」が 0.4%、「無料」が 0.9%存在している。



■機械式駐車場

○機械式駐車場の駐車可能な収容台数は、「なし」が 27.1%で最も多く、「1～49 台」が 23.5%、「50～99 台」が 4.0%となっている。

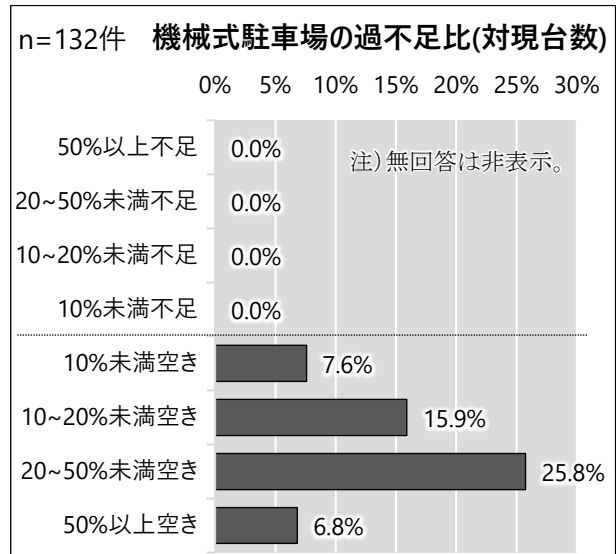
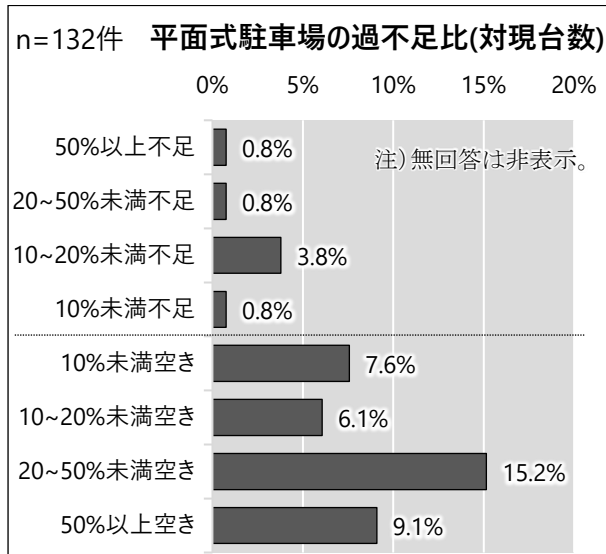
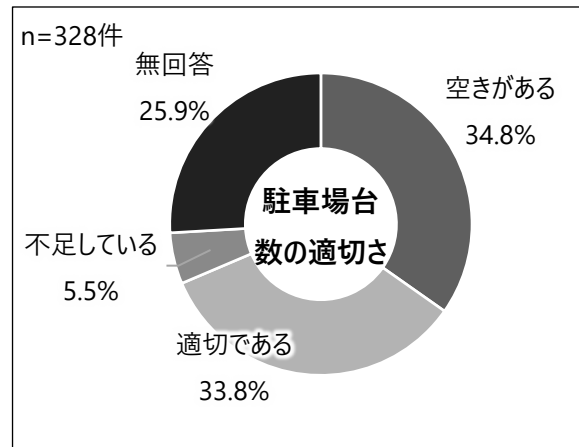
○駐車場があるマンションについて、使用料をみると、「有料」が 96.4%で大半を占めている。なお、平面式駐車場と異なり、「無料」と回答したマンションはみられない。



2) 台数の適切さ

○駐車場台数の適切さについて、「空きがある」が34.8%で最も多く、続いて、「適切である」が33.8%、「不足している」が5.5%となっている。

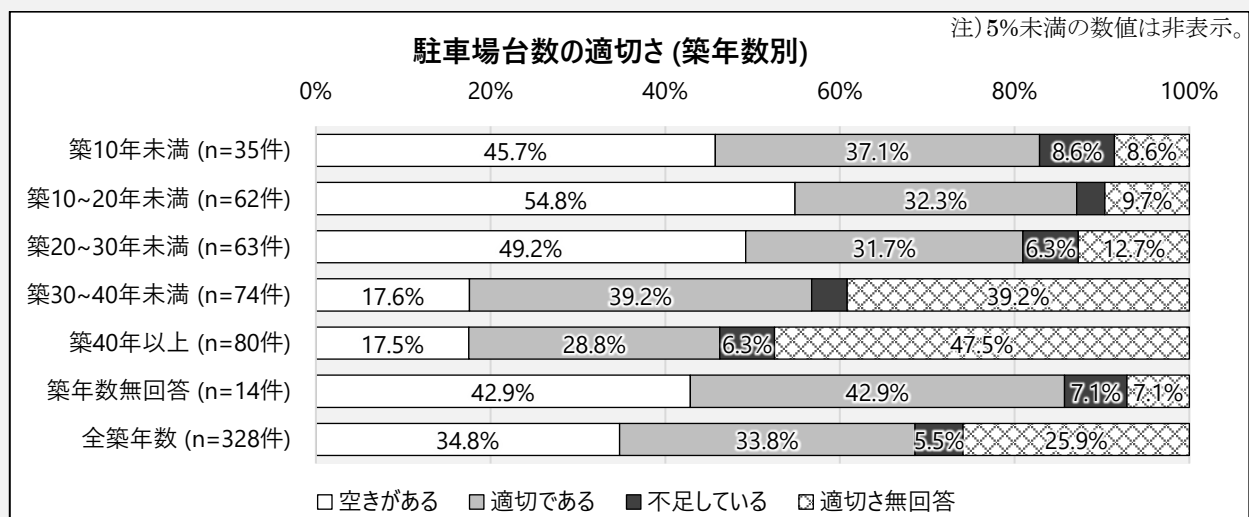
○駐車場台数が適切でないマンションにおける過不足数について、現台数に対する比率でみると、全体的に空きの割合が高くなっており、平面式駐車場・機械式駐車場ともに「20～50%未満空き」が最も多くなっている。



駐車場台数の適切さに係る特徴

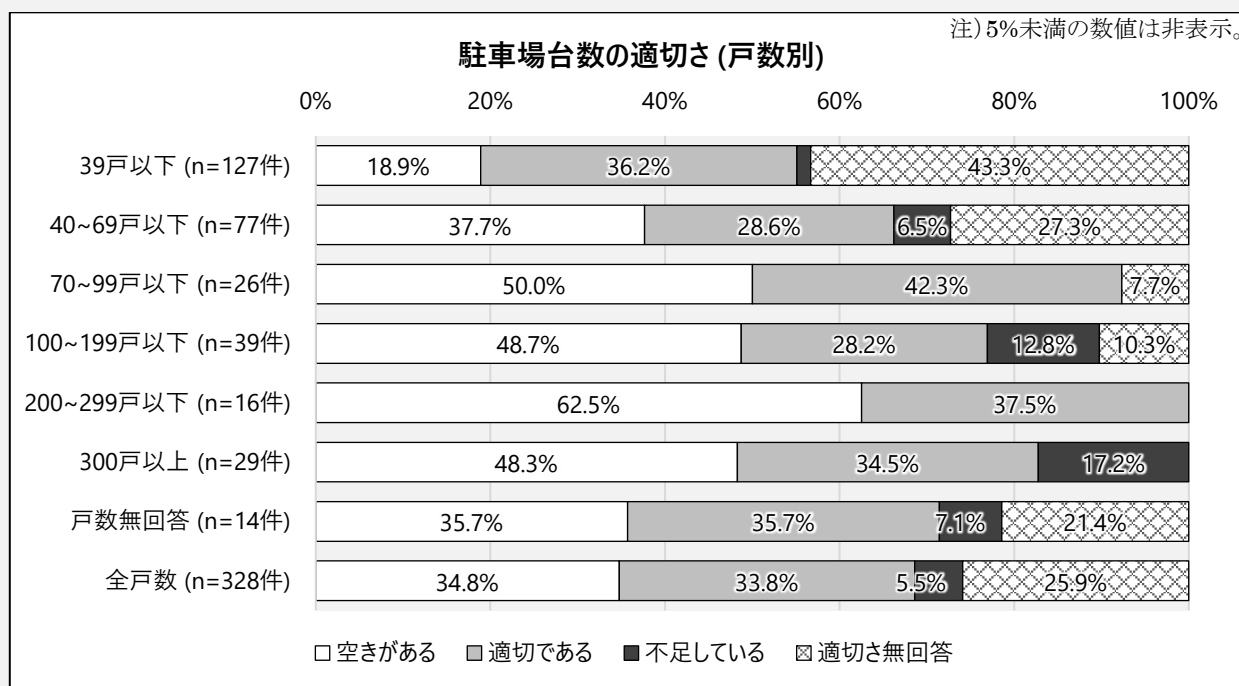
■ 築年数別

○駐車場台数の適切さを築年数別にみると、「空きがある」は築30年未満のマンションで4割から5割超を占めており、築年数が比較的浅いマンションで駐車場に空きがある傾向がみられる。



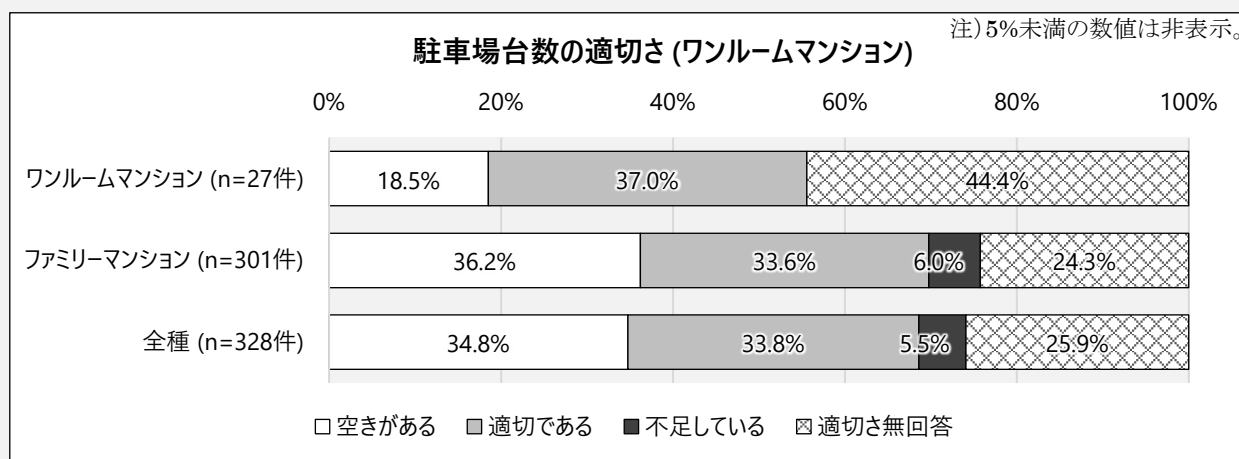
■戸数別

○駐車場台数の適切さを戸数別にみると、おおよその傾向として、戸数が多いほど「空きがある」の割合が高い傾向がある。



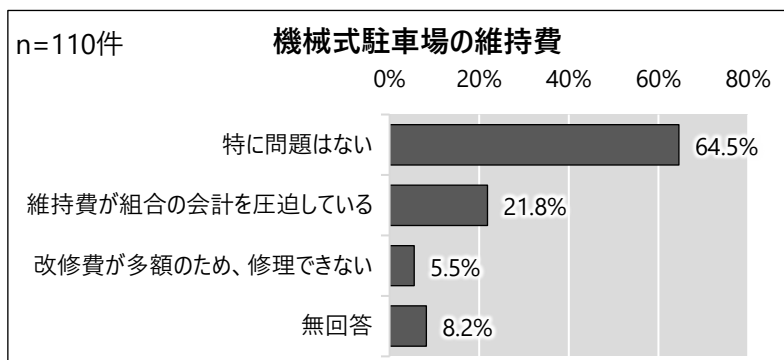
■ワンルームマンション

○ワンルームマンションでは、ファミリーマンションと比較して、「空きがある」の割合が低く、また、無回答の割合が高くなっている。なお、「適切である」の割合は、ファミリーマンションと概ね同程度である。

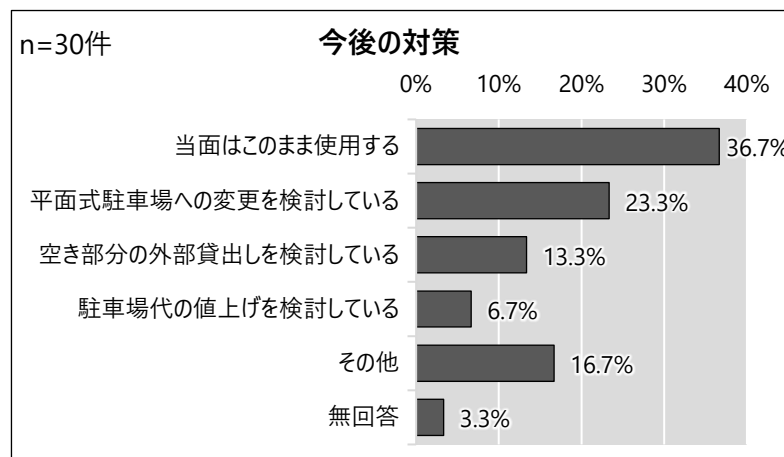


3) 機械式駐車場の維持費

○機械式駐車場の維持費について、「特に問題はない」が 64.5%と最も多く、続いて、「維持費が組合の会計を圧迫している」が 21.8%、「改修費が多額のため、修理できない」が 5.5%となっている。



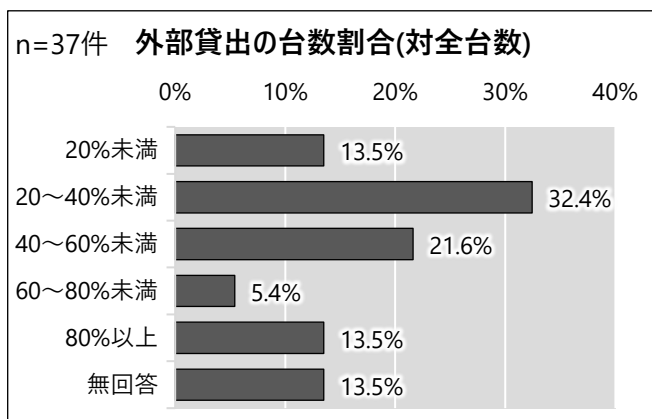
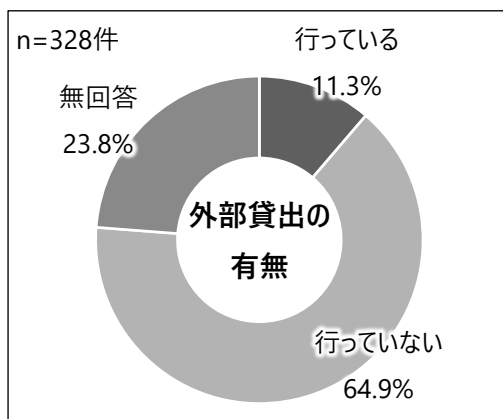
○維持費に問題のあるマンションについて、今後の対策をみると、「当面はこのまま使用する」が 36.7%で最も多く、続いて、「平面式駐車場への変更を検討している」が 23.3%、「その他」が 16.7%となっている。



4) 駐車場の外部貸し出し

○駐車場の外部貸出について、「行っている」が 11.3%、「行っていない」が 64.9%となっている。

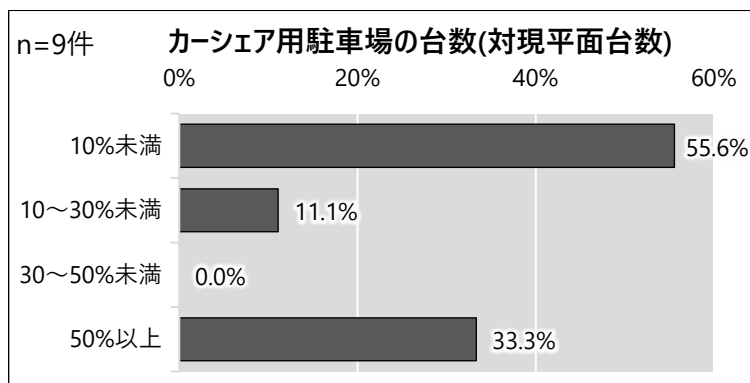
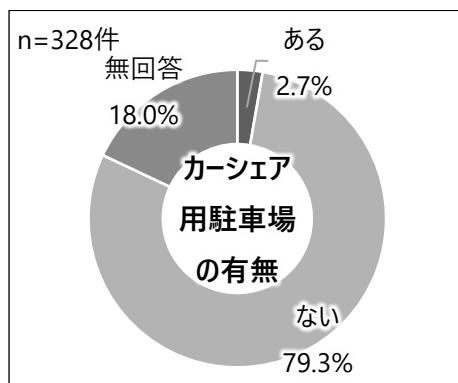
○外部貸出を行っているマンションにおける貸し出し台数について、全台数に対する外部貸出台数の割合でみると、「20～40%未満」が 32.4%と最も多く、続いて、「40～60%未満」が 21.6%、「20%未満」及び「80%以上」が 13.5%となっている。



5) カーシェア用の駐車場

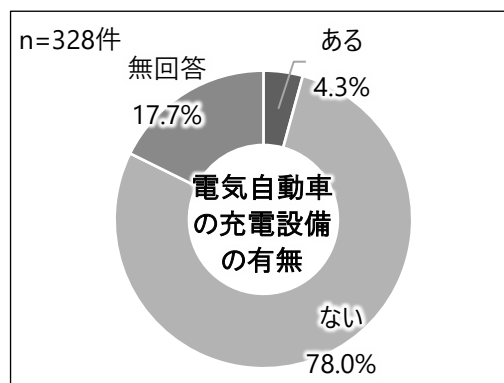
○カーシェア用駐車場の有無について、「ある」が 2.7%、「ない」が 79.3%となっている。

○カーシェア用駐車場があるマンションにおけるカーシェア用駐車台数について、全台数に対する台数割合をみると、「10%未満」が 55.6%と最も多く、「50%以上」が 33.3%、「10～30%未満」が 11.1%となっている。



6) 電気自動車の充電設備

○電気自動車の充電設備については、「ある」が 4.3%、「ない」が 78.0%となっている。



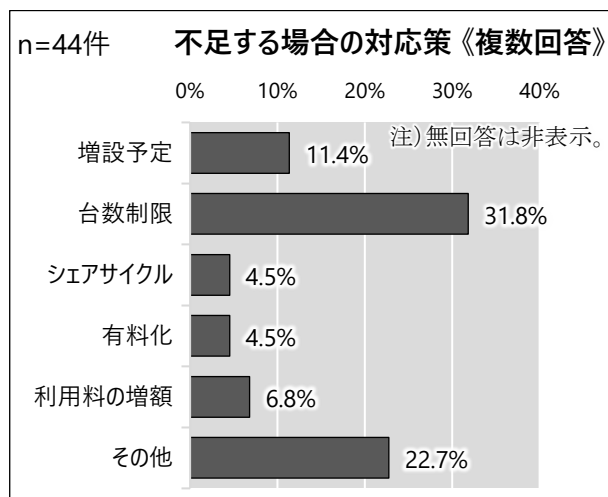
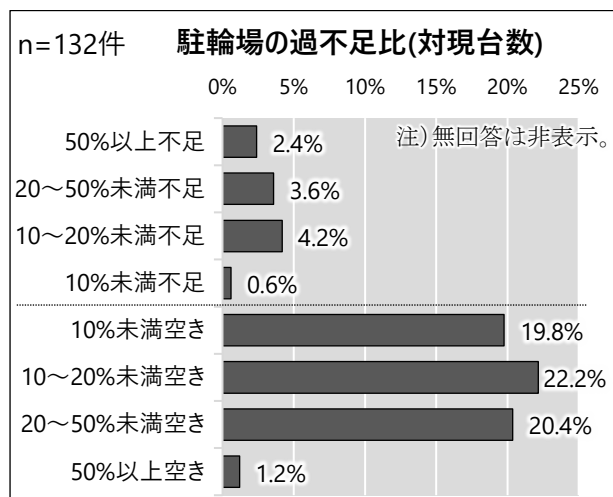
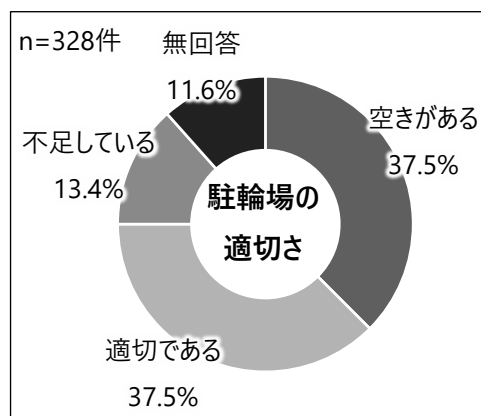
⑯自転車駐輪場

1) 自転車駐輪場の台数の適切さ

○自転車駐輪場の台数の適切さについて、「空きがある」と「適切である」が37.5%で同率、「不足している」は13.4%となっている。

○自転車駐輪場の台数が適切でないマンションにおける過不足の数について、現台数に対する比率でみると、台数が不足しているマンションでは「10～20%未満不足」が4.2%で最も多く、空きがあるマンションでは「10～20%未満空き」が22.2%で最も多くなっている。

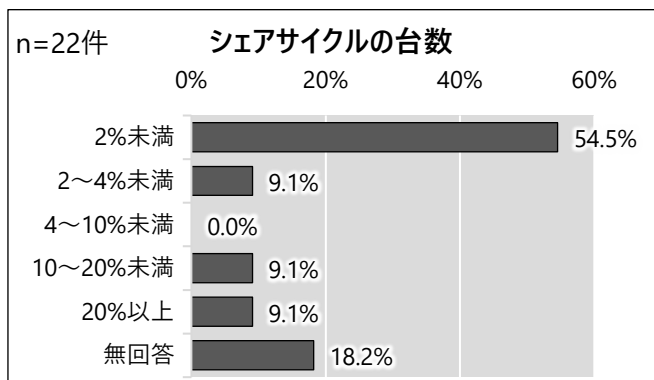
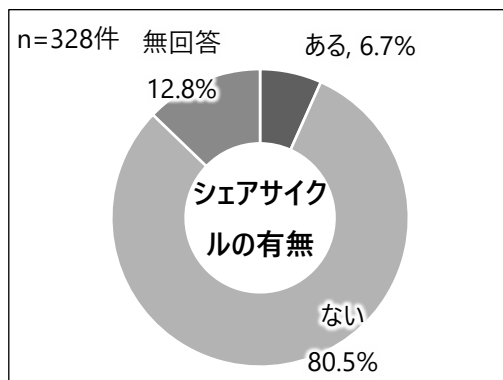
○台数が不足するマンションについて、対応策をみると、「台数制限」が31.8%で最も多くなっている。



2) シェアサイクルの有無

○シェアサイクルについて、「ある」が6.7%、「ない」が80.5%となっている。

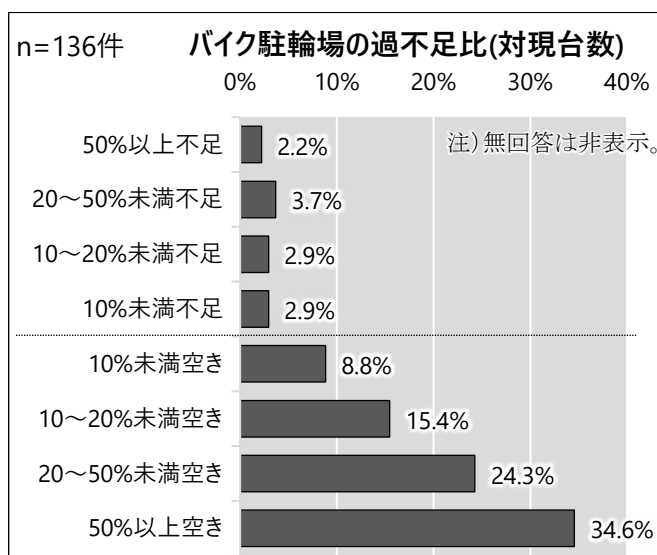
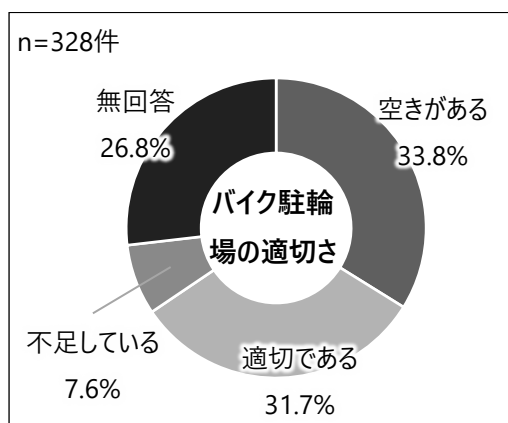
○シェアサイクルがあるマンションの台数について、全台数に対するシェアサイクルの台数の割合をみると、「2%未満」が54.5%と最も多くなっており、続いて、「2～4%未満」、「10～20%未満」及び「20%以上」がそれぞれ9.1%となっている。



⑰バイク駐輪場（台数の適切さ）

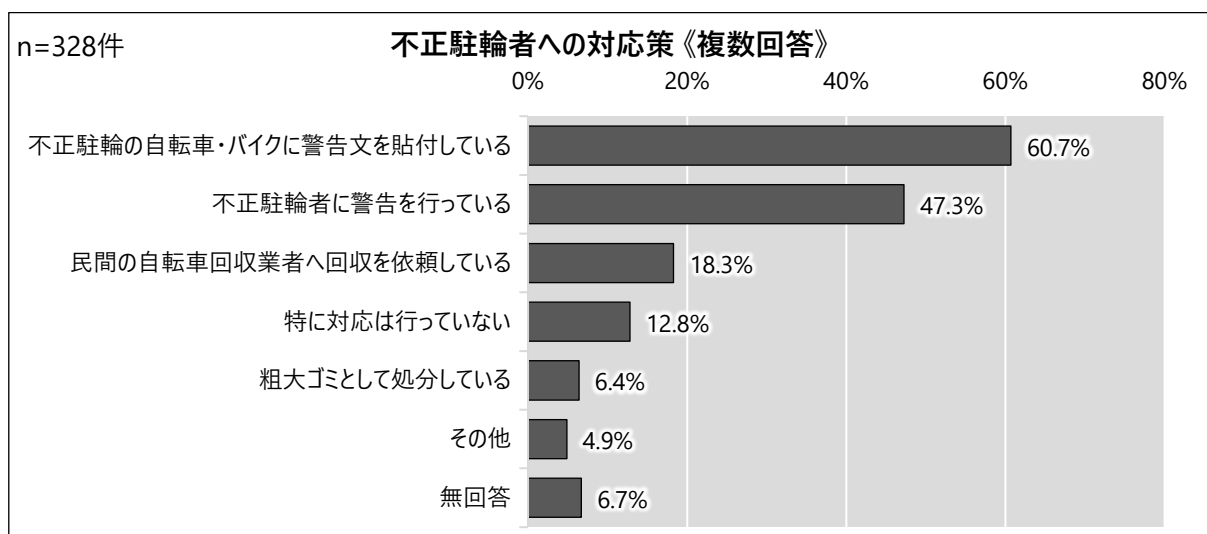
○バイク駐輪場の台数の適切さについて、「空きがある」が 33.8%で最も多くなっており、続いて、「適切である」が 31.7%、「不足している」が 7.6%となっている。

○バイク駐輪場の台数が適切でないマンションにおける過不足の数について、現台数に対する比率でみると、台数が不足しているマンションでは「20～50%未満不足」が 3.7%で最も多く、空きがあるマンションでは「50%以上空き」が 34.6%で最も多くなっている。



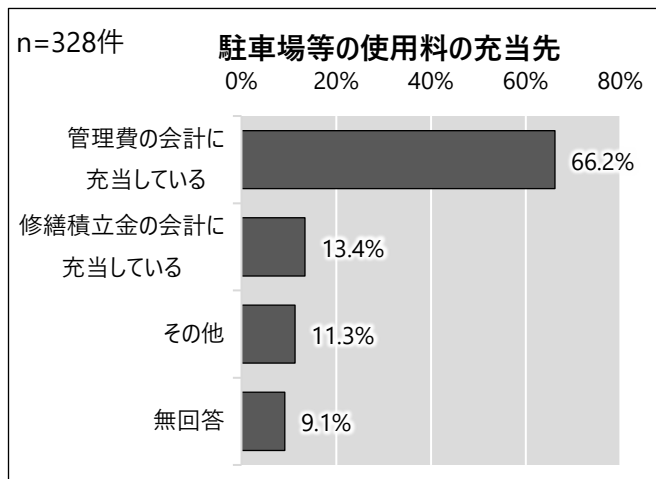
⑱不正駐輪者への対応策

○不正駐輪者への対応策について、「不正駐輪の自転車・バイクに警告文を貼付している」が 60.7%で最も多く、続いて、「不正駐輪者に警告を行っている」が 47.3%、「民間の自転車回収業者へ回収を依頼している」が 18.3%となっている。



⑱ 駐車場等の使用料の充当先

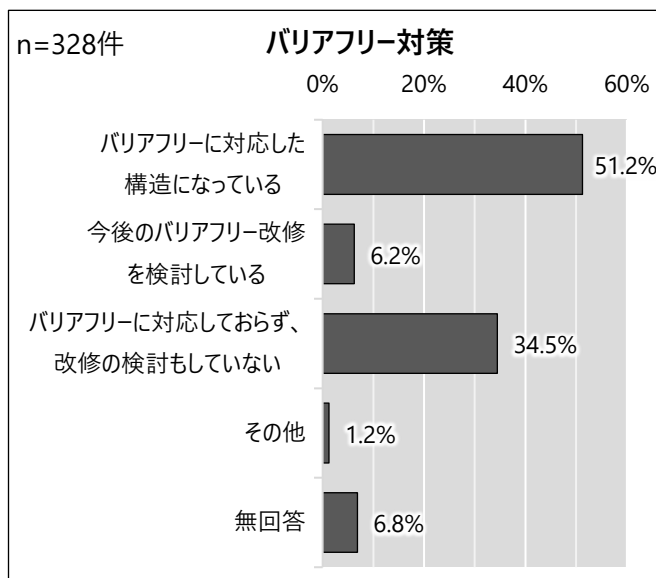
○駐車場等の使用料の充当先について、「管理費の会計に充当している」が 66.2%で最も多くなっており、「修繕積立金の会計に充当している」が 13.4%となっている。



⑳ 共用部分のバリアフリー対策

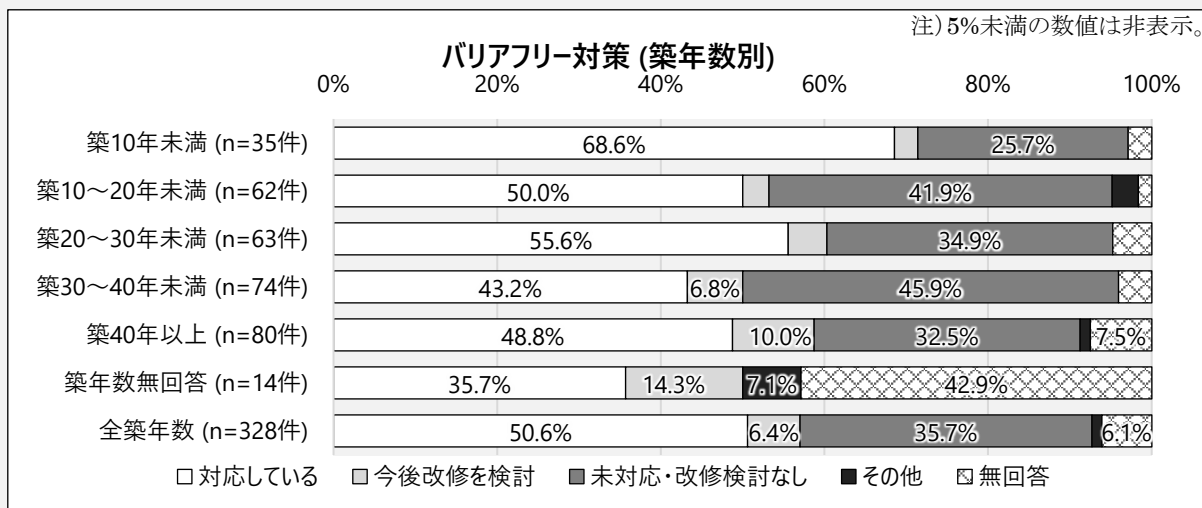
1) バリアフリー対策の実施状況

○共用部分のバリアフリー対策について、「バリアフリーに対応した構造になっている」が 51.2%、「今後のバリアフリー改修を検討している」が 6.2%となっている。一方、「バリアフリーに対応しておらず、改修の検討もしていない」が 34.5%を占めている。



共用部分のバリアフリー対策に係る特徴(築年数別)

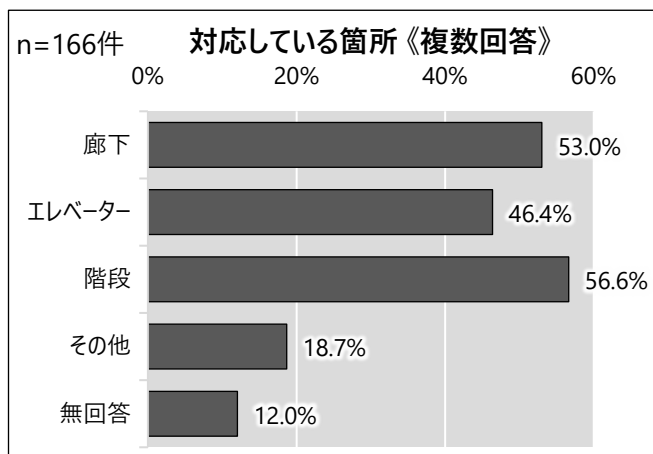
○「築 10 年未満」では「対応している」が 68.6%と多く、また、「未対応・改修検討なし」が 25.7%と少なくなっており、他の年代と比較してバリアフリーに対応している様子がうかがわれる。



2) バリアフリーの対応箇所

○バリアフリーに対応した構造になっているマンションについて、バリアフリーに対応した箇所をみると、「階段」が 56.6%で最も多く、続いて、「廊下」が 53.0%、「エレベーター」が 46.4%となっている。

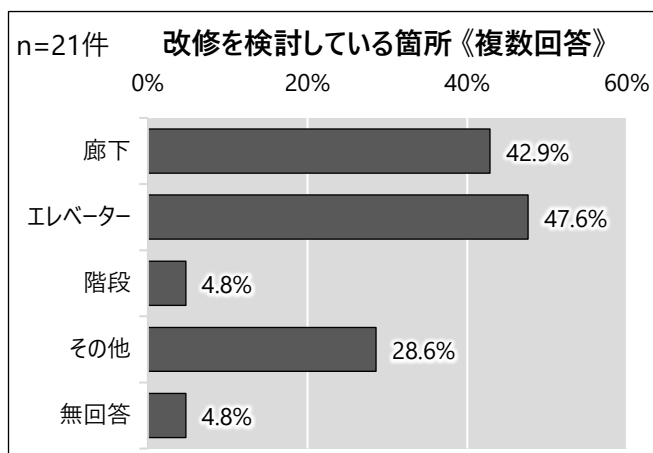
○その他の内容では、「エントランス」や「玄関」、「駐車場」等の回答がされている。



3) 改修を検討している箇所

○今後のバリアフリー改修を検討しているマンションについて、改修を検討している箇所をみると、「エレベーター」が 47.6%で最も多く、続いて、「廊下」が 42.9%、「その他」が 28.6%となっている。

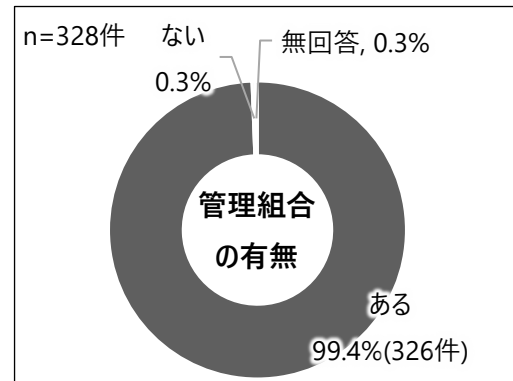
○その他の内容では、「集会室」や「出入口段差」、「駐車場段差」等の回答がされている。



(2) 管理組合の組織・運営状況

①管理組合の有無

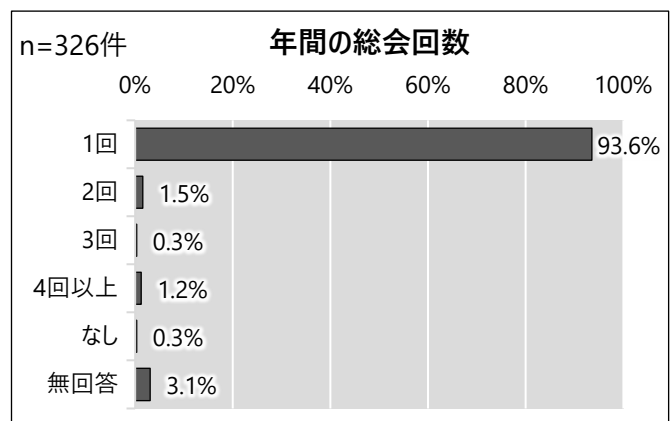
○管理組合の有無については、「ある」が 99.4%となっており、管理組合はほぼ全てのマンションで組織されている。



②総会の開催回数

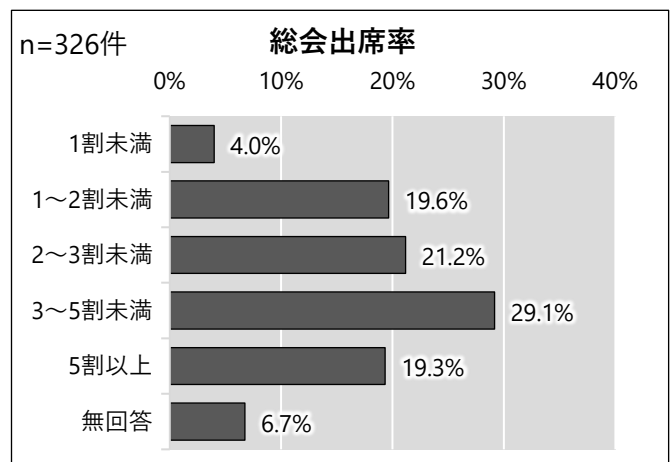
○総会(IT 等を活用したビデオ会議を含む。)の年間の開催回数は、「1 回」が 93.6%となっており、ほぼ全てを占めている。

○「なし」と回答したマンションもわずかにみられる。



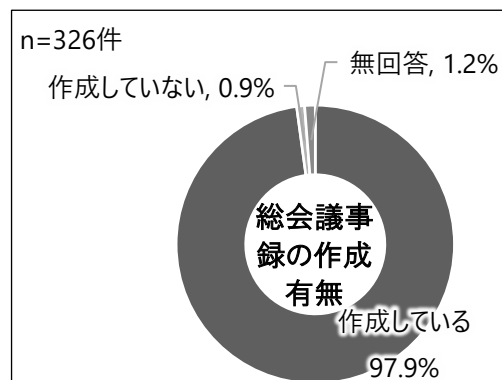
③総会の出席率

○総会の出席率(委任状を含まない当日の出席者のみを対象)は、「3～5 割未満」が 29.1%で最も多く、続いて、「2～3 割未満」が 21.2%、「1～2 割未満」が 19.6%となっている。



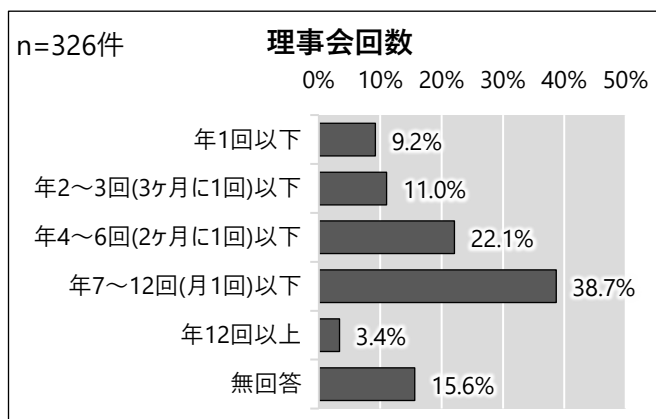
④総会議事録の作成有無

○総会議事録の作成有無について、「作成している」が 97.9%を占めており、ほぼ全てのマンションで作成されている。



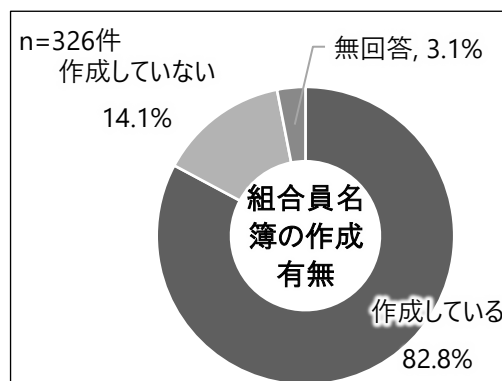
⑤理事会の開催回数

○理事会(IT 等を活用したビデオ会議も含む)の年間開催回数については「年 7～12 回(月 1 回)以下」が 38.7%で最も多く、続いて、「年 4～6 回(2 ヶ月に 1 回)以下」が 22.1%、「年 2～3 回(3 ヶ月に 1 回)以下」が 11.0%となっている。



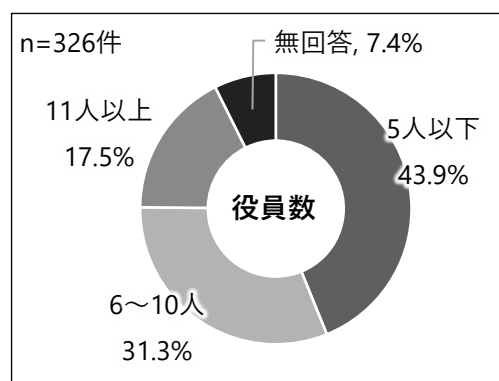
⑥組合員名簿の作成有無

○組合員名簿について、「作成している」が 82.8%となっている。



⑦役員数

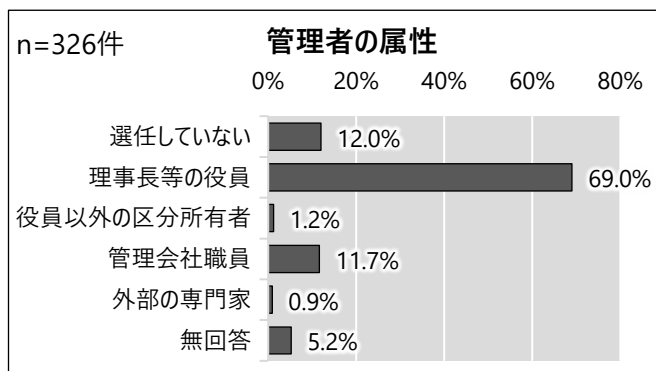
○役員数について、「5 人以下」が 43.9%で最も多く、続いて、「6～10 人」が 31.3%、「11 人以上」が 17.5%となっている。



⑧管理者の属性

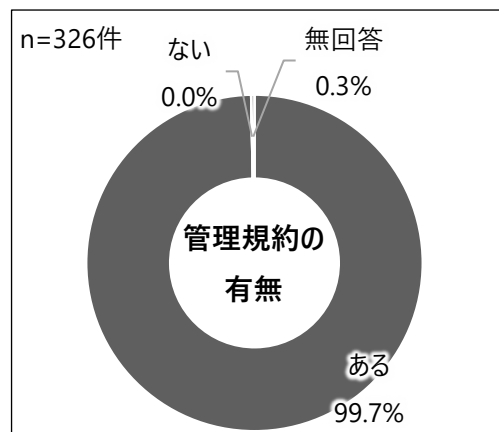
○管理者の属性について、「理事長等の役員」が69.0%で突出して多くなっている。

○「選任していない」マンションも12.0%みられる。



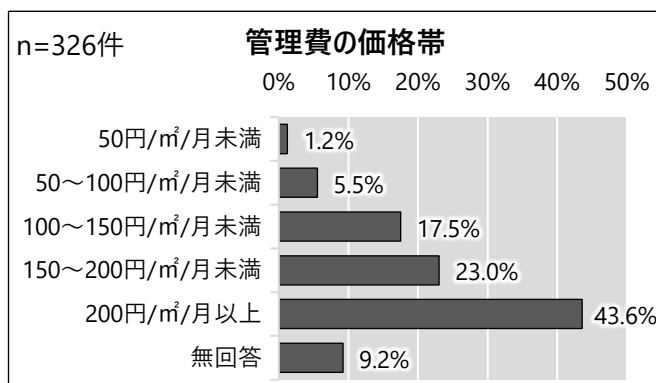
⑨管理規約の有無

○管理規約の有無については、「ある」が99.7%となっており、無回答を除く全ての組合で管理規約が存在している。



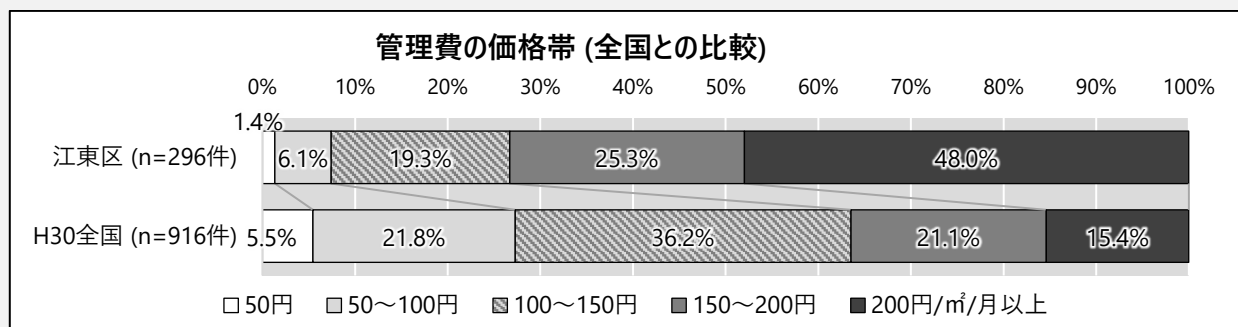
⑩管理費の価格帯

○管理費の価格帯は、「200 円/㎡/月以上」が43.6%で最も多く、「150～200 円/㎡/月未満」が23.0%、「100～150 円/㎡/月未満」が17.5%となっている。



管理費の価格帯に係る特徴: 全国との比較 (※この比較は有効回答のみを対象とする。)

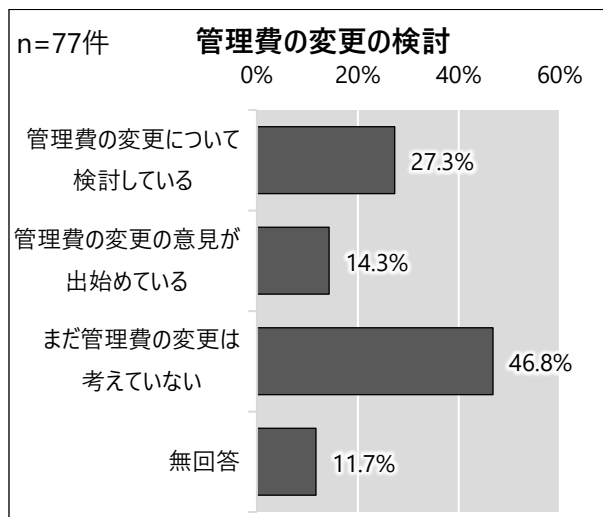
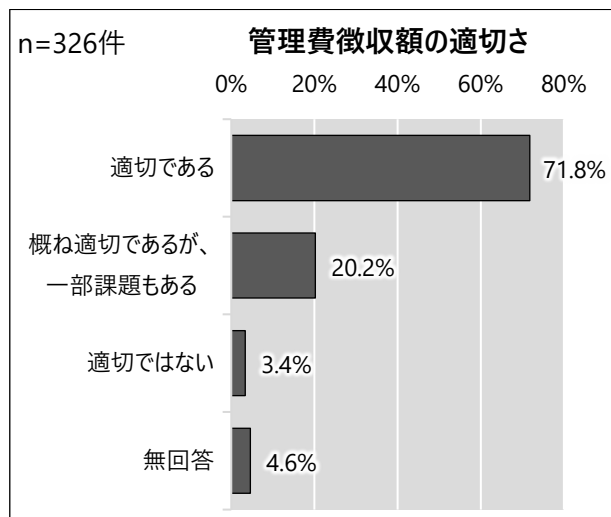
○本区の管理費の価格帯について、平成 30 年マンション総合調査に基づいて全国の傾向と比較すると、本区では全体的に全国よりも高く設定されており、「200 円/㎡/月以上」に着目すると、H30 全国は15.4%であることにに対し、本区では48.0%を占めている。



⑪管理費徴収額の適切さ

○管理費徴収額の適切さについて、「適切である」が 71.8%となっている。

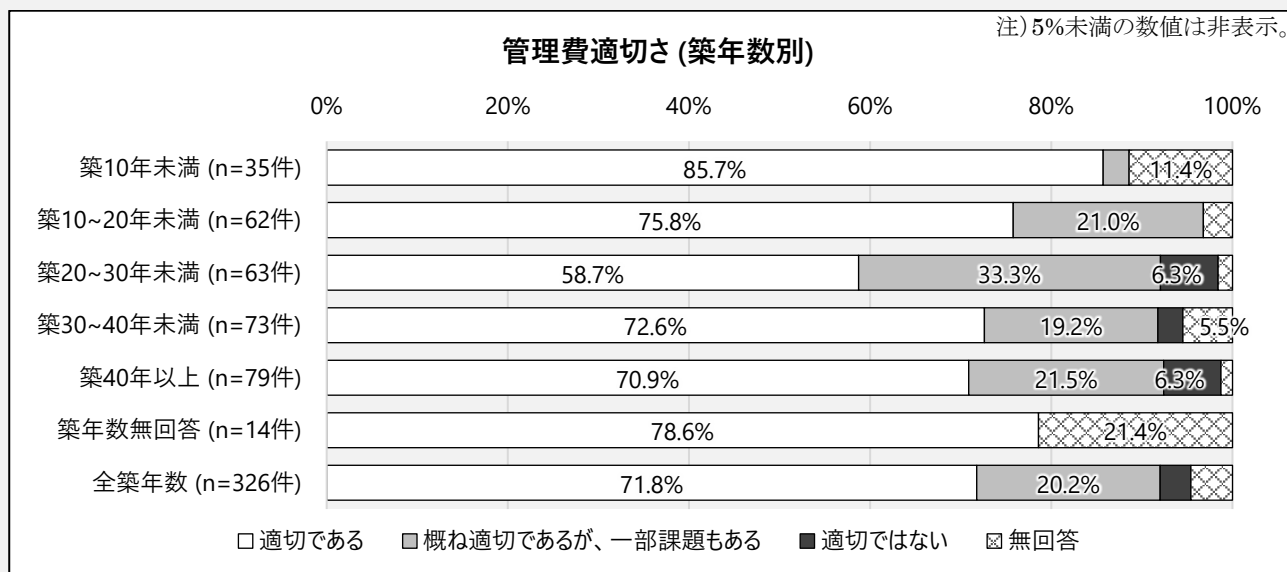
○管理費徴収額が適切でない及び一部課題があるマンションについて、管理費の変更の検討状況を見ると、「まだ管理費の変更は考えていない」が 46.8%で約半数を占めており、「管理費の変更について検討している」が 27.3%、「管理費の変更の意見が出始めている」が 14.3%となっている。



管理費徴収額の適切さに係る特徴

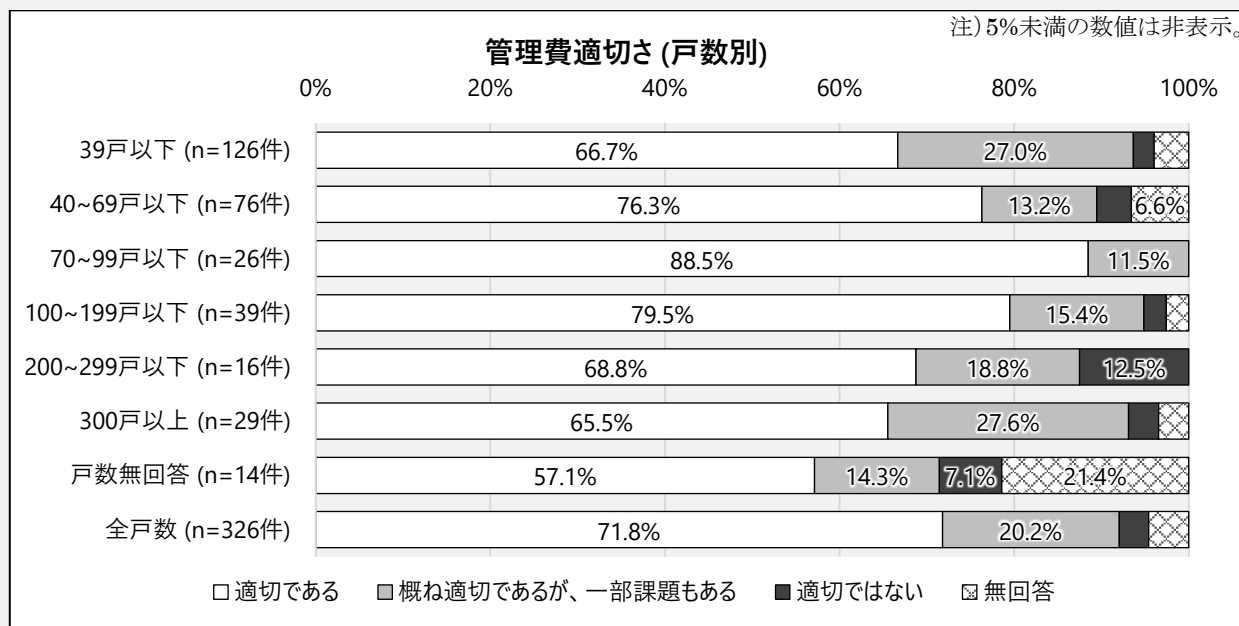
■築年数別

○築年数別に「適切ではない」に着目すると、築 20 年以上のマンションで一定割合がみられる。



■戸数別

○戸数別に「適切である」に着目すると、「70～99 戸以下」が 88.5%で最も多くなっており、これよりも戸数が少ない、もしくは多くなると、「適切である」の割合も低くなる傾向がある。

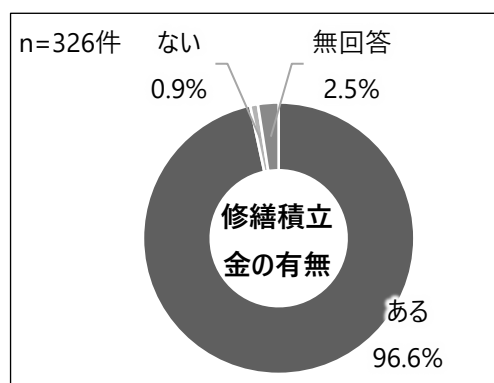


⑫修繕積立金

1) 修繕積立金の有無

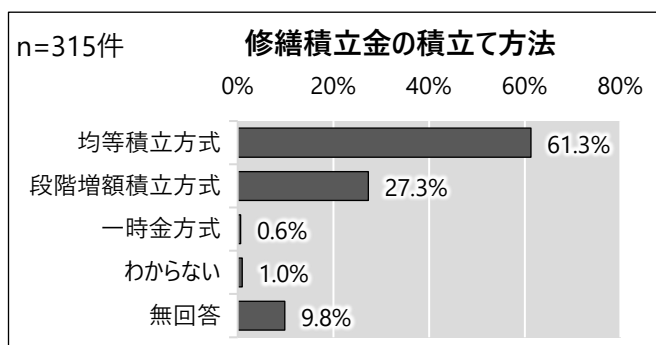
○修繕積立金の有無について、「ある」が 96.6%となっており、ほぼ全てのマンションで積み立てられている。

○「ない」と回答したマンションもわずかにみられる。



2) 積立て方法

○修繕積立金があるマンションについて、積立て方法をみると、「均等積立方式」が 61.3%で最も多くなっている一方、「段階増額積立方式」も 27.3%みられる。

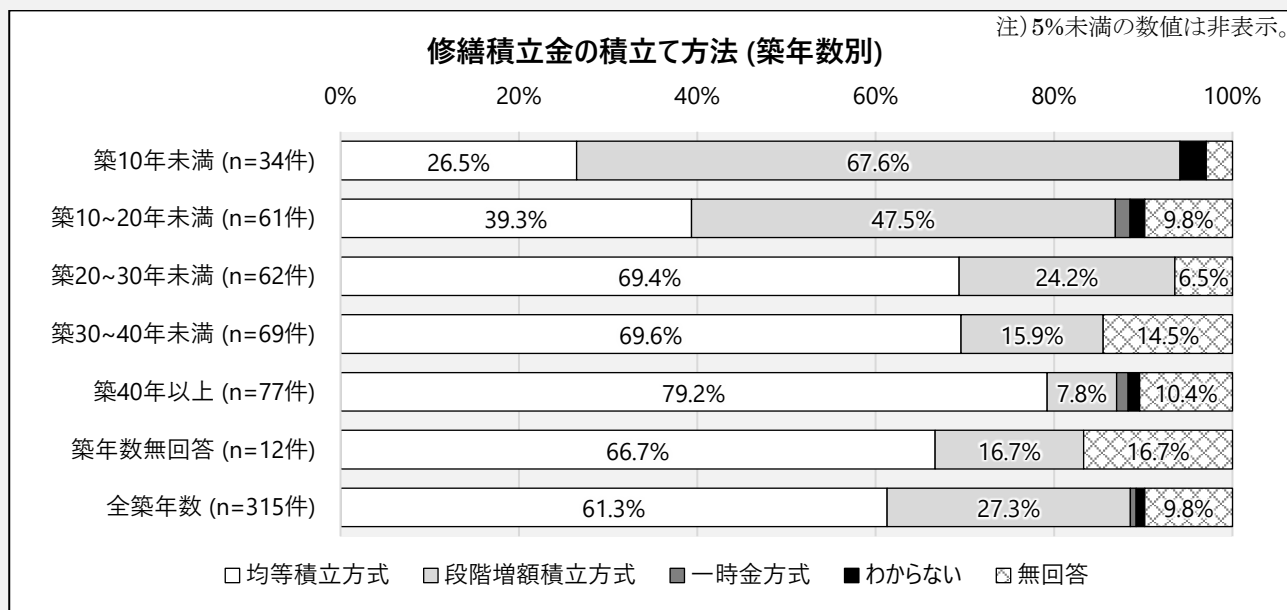


修繕積立金の積立て方法に係る特徴

■築年数別

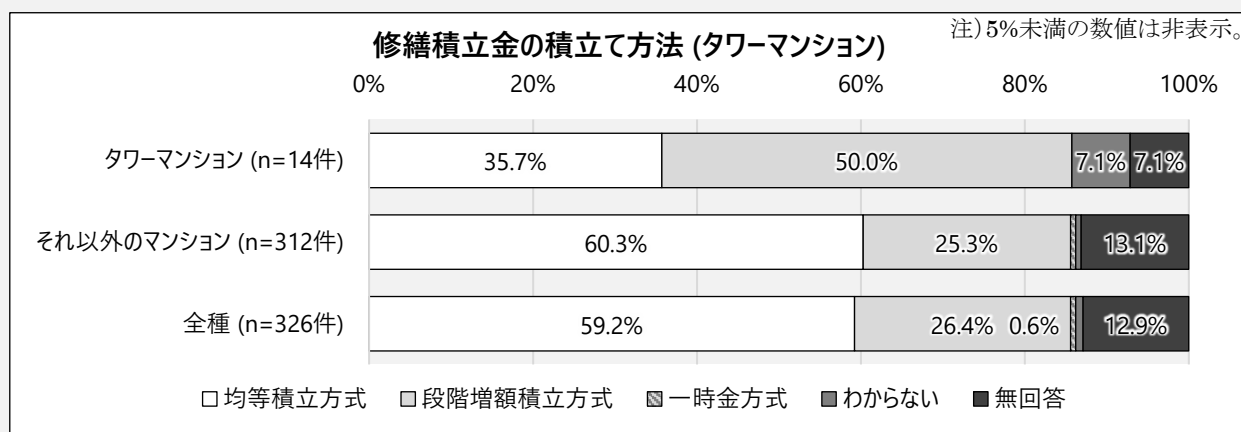
○修繕積立金があるマンションにおける積立て方法について築年数別にみると、築年数を経るほど「均等積立方式」は割合が高くなると同時に、「段階増額積立方式」の割合が低くなる傾向がある。

○「段階増額積立方式」の割合は、「築10年未満」で67.6%、「築10～20年未満」で47.5%となっている。



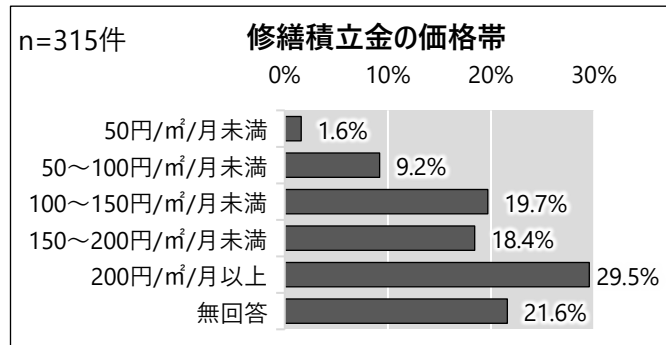
■タワーマンション

○タワーマンションでは、それ以外のマンションと比較して「均等積立方式」の割合が低く、また、「段階増額積立方式」の割合が高くなっている。



3) 価格帯

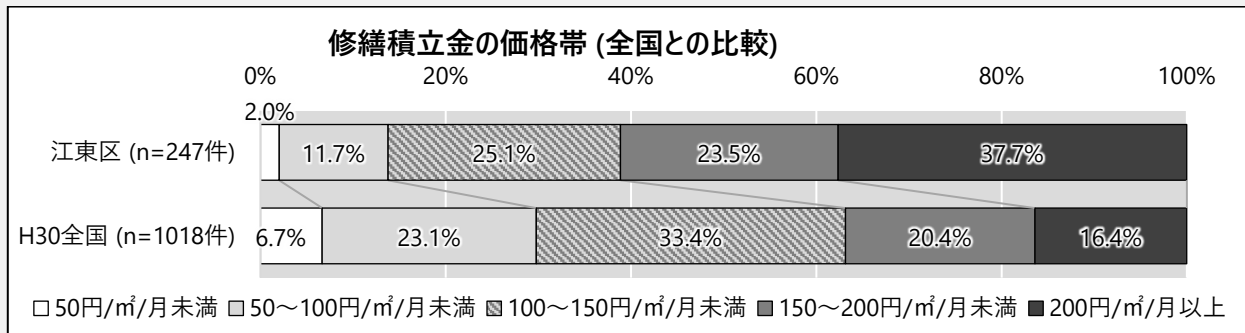
○修繕積立金があるマンションについて、金額の価格帯をみると、「200 円/㎡/月以上」が 29.5%で最も多く、続いて、「100～150 円/㎡/月未満」が 19.7%、「150～200 円/㎡/月未満」が 18.4%となっている。



修繕積立金額の価格帯に係る特徴

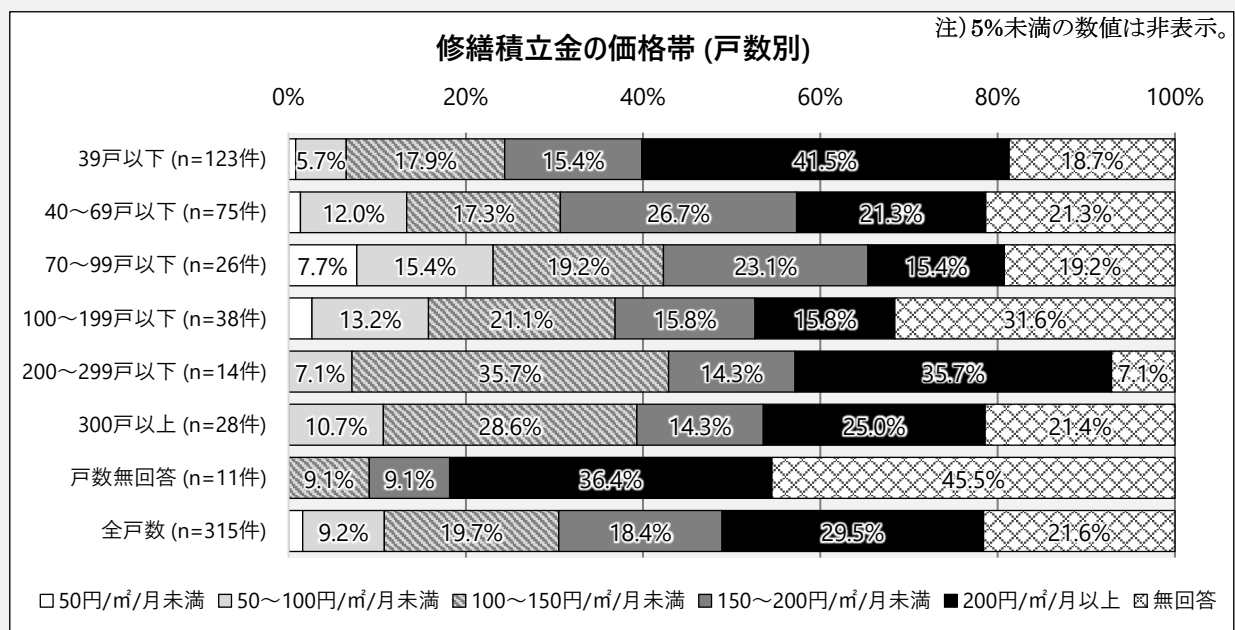
■全国との比較 (※この比較は有効回答のみを対象とする。)

○本区の修繕積立金の価格帯について、平成 30 年マンション総合調査に基づいて全国の傾向と比較すると、管理費と同様、本区では全体的に全国よりも高く設定されており、「200 円/㎡/月以上」に着目すると、H30 全国は 16.4%であることに對し、本区では 37.7%を占めている。



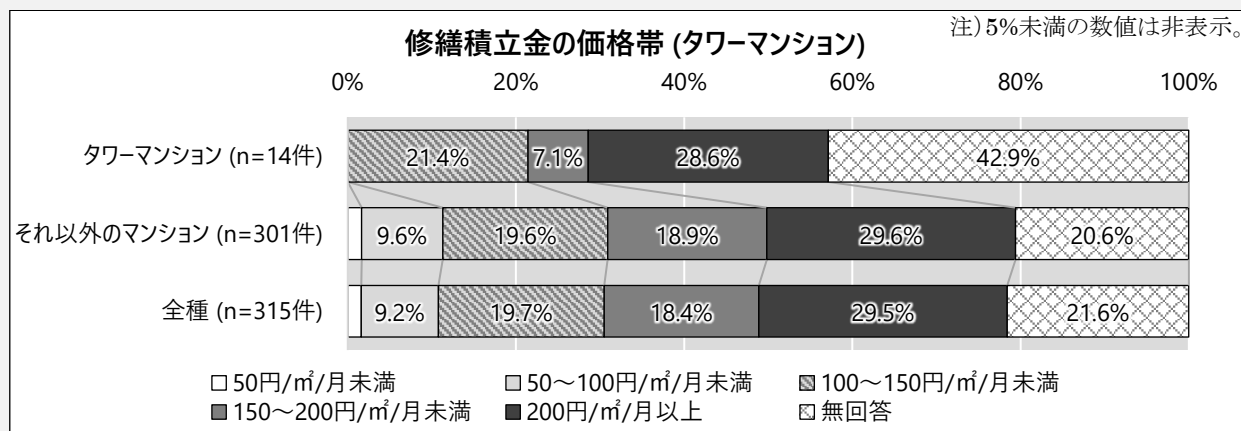
■戸数別

○修繕積立金の価格帯について戸数別でみると、いずれにおいても「100～150 円/㎡/月未満」「150～200 円/㎡/月未満」「200 円/㎡/月以上」で割合が高くなる傾向にある。



■タワーマンション

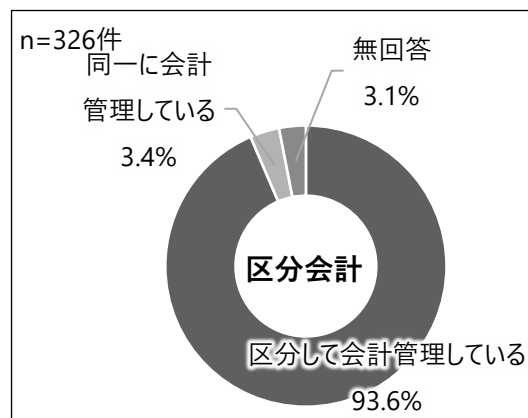
○タワーマンションとそれ以外のマンションを比較して、「100～150 円/㎡/月未満」及び「200 円/㎡/月以上」の割合は同程度、「150～200 円/㎡/月未満」の割合は半分以下となっている。



⑬管理費と修繕積立金の区分会計

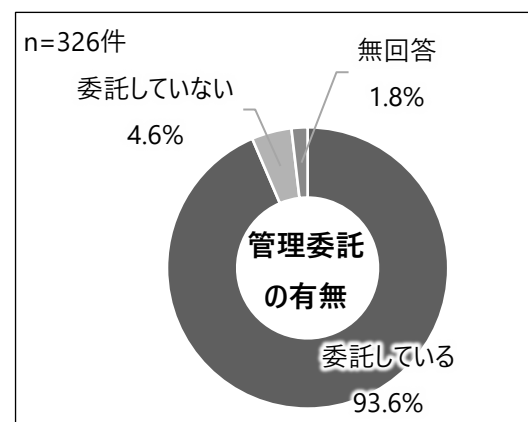
○管理費と修繕積立金の区分会計について、「区分して会計管理している」が 93.6%となっている。

○「同一に会計管理している」は 3.4%みられる。



⑭管理会社への管理委託の有無

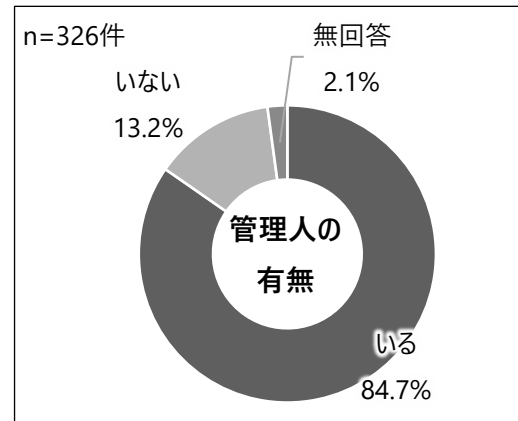
○管理会社への管理委託の有無について、「委託している」が 93.6%となっている。



⑮管理人

1) 管理人の有無

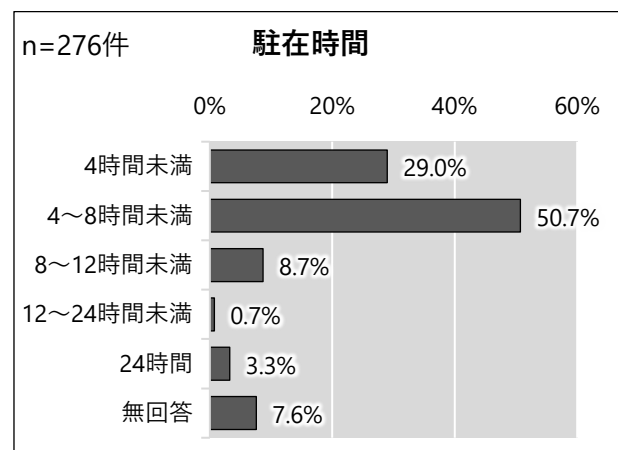
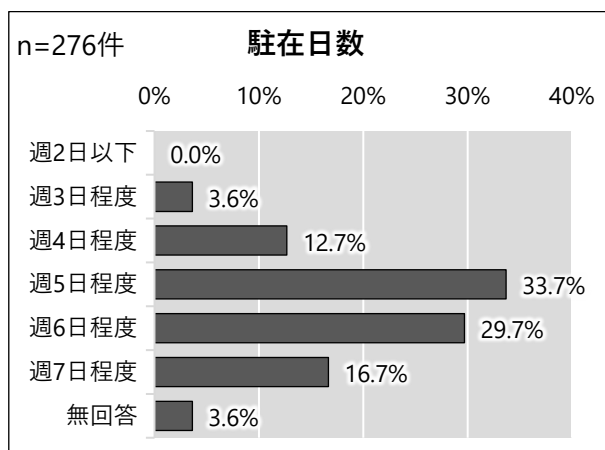
○管理人の有無について、「いる」が 84.7%となっている。



2) 管理人の駐在

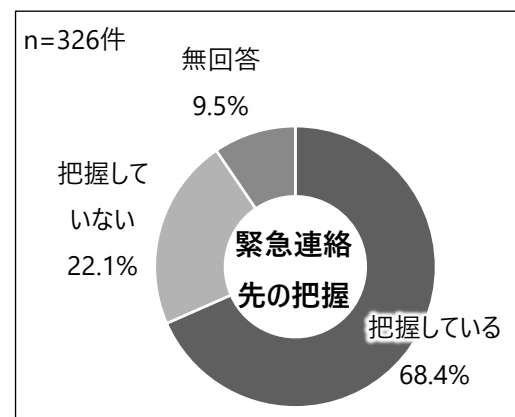
○管理人がいるマンションについて、管理人の駐在日数をみると、「週 5 日程度」が 33.7%で最も多く、続いて、「週 6 日程度」が 29.7%、「週 7 日程度」が 16.7%となっている。なお、この間では、半日勤務の場合も 1 日に含めることとして集計している。

○管理人の駐在時間については、「4～8 時間未満」が 50.7%で約半数を占めており、続いて、「4 時間未満」が 29.0%、「8～12 時間未満」が 8.7%となっている。



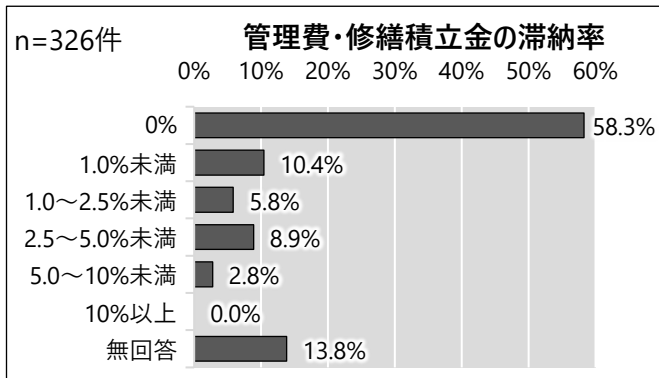
⑯管理会社(管理人)による居住者の親族等緊急連絡先の把握有無

○管理会社または管理人による居住者の親族等緊急連絡先の把握有無について、「把握している」が 68.4%となっており、6割以上を占めている。



⑰管理費・修繕積立金の滞納率

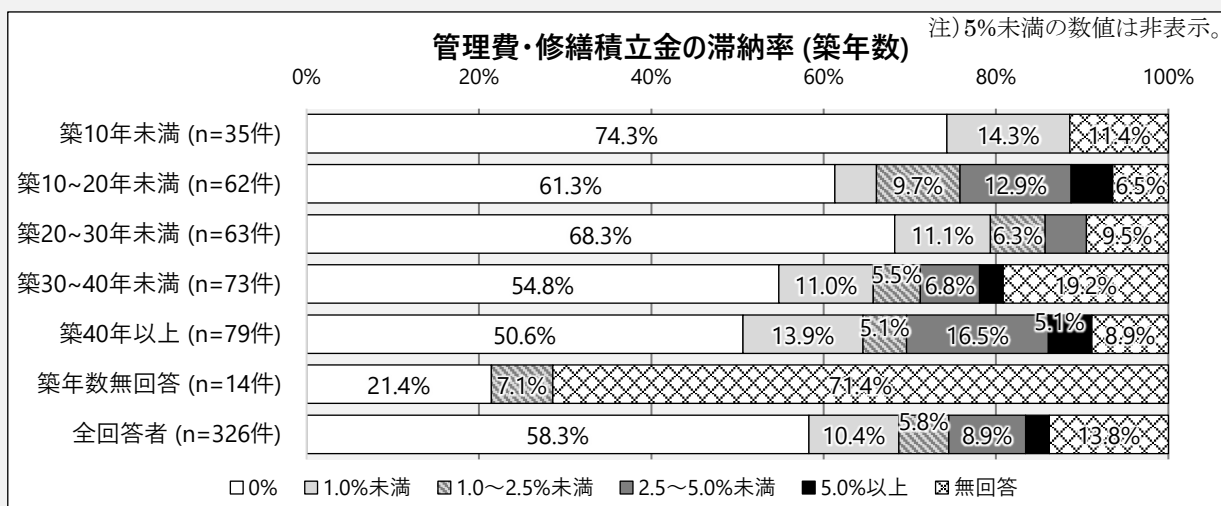
○管理費等を3ヶ月以上滞納している住戸の戸数について、全戸数に対する比率でみると、「0%」(滞納住戸なし)が 58.3%で最も多く、続いて、「1.0%未満」が10.4%、「2.5～5.0%未満」が8.9%となっている。
なお、10%以上のマンションはみられない。



管理費・修繕積立金の滞納率に係る特徴

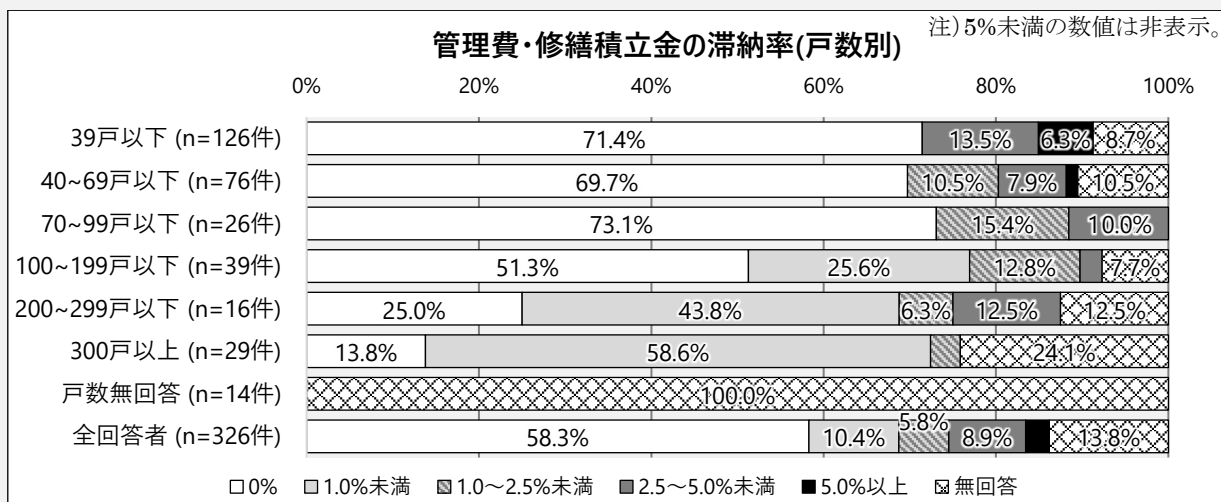
■築年数別

○管理費等の滞納率を築年数別にみると、築年数を経るほど、「0%」の割合が低くなる傾向がある。



■戸数別

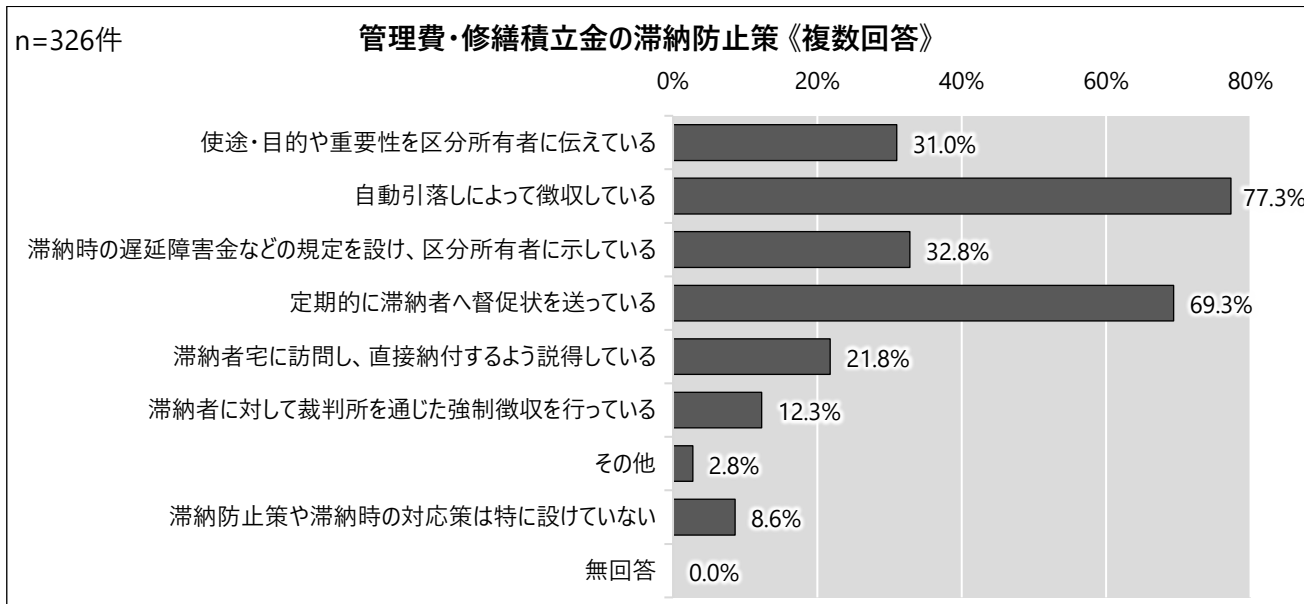
○管理費等の滞納率を戸数別にみると、100戸以上から戸数が多いほど滞納している割合が高くなる傾向がある。



⑱管理費・修繕積立金の滞納防止策

○管理費・修繕積立金の滞納防止策または滞納時の対策について、「自動引落としによって徴収している」が 77.3%で最も多く、「定期的に滞納者へ督促状を送っている」が 69.3%、「滞納時の遅延障害金などの規定の設定」が 32.8%となっている。

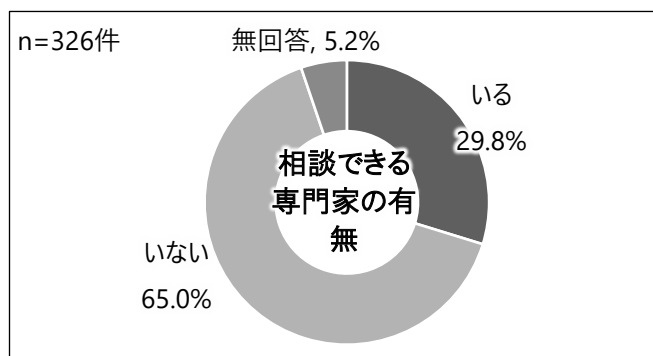
○「滞納防止策や滞納時の対応策は特に設けていない」が 8.6%みられる。



⑲相談できる専門家

1) 相談できる専門家の有無

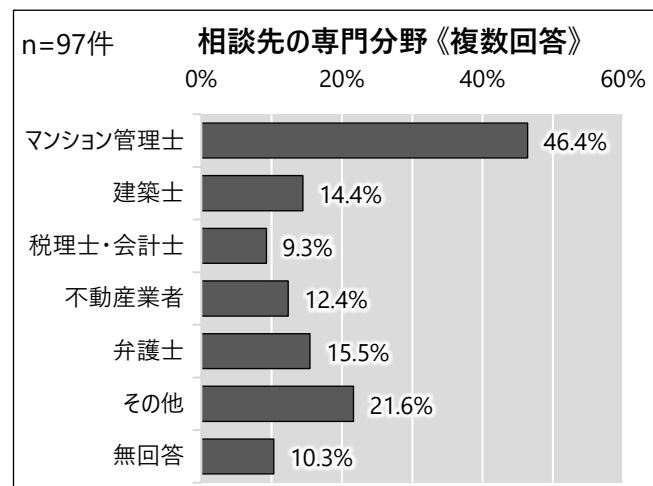
○管理組合運営について相談できる専門家は、「いる」が 29.8%、「いない」が 65.0%となっている。



2) 相談できる専門家の専門分野

○相談できる専門家がいないマンションについて、相談先の専門分野をみると、「マンション管理士」が 46.4%で最も多く、続いて、「その他」が 21.6%、「弁護士」が 15.5%となっている。

○その他の内容として、「管理会社」が多くみられる。



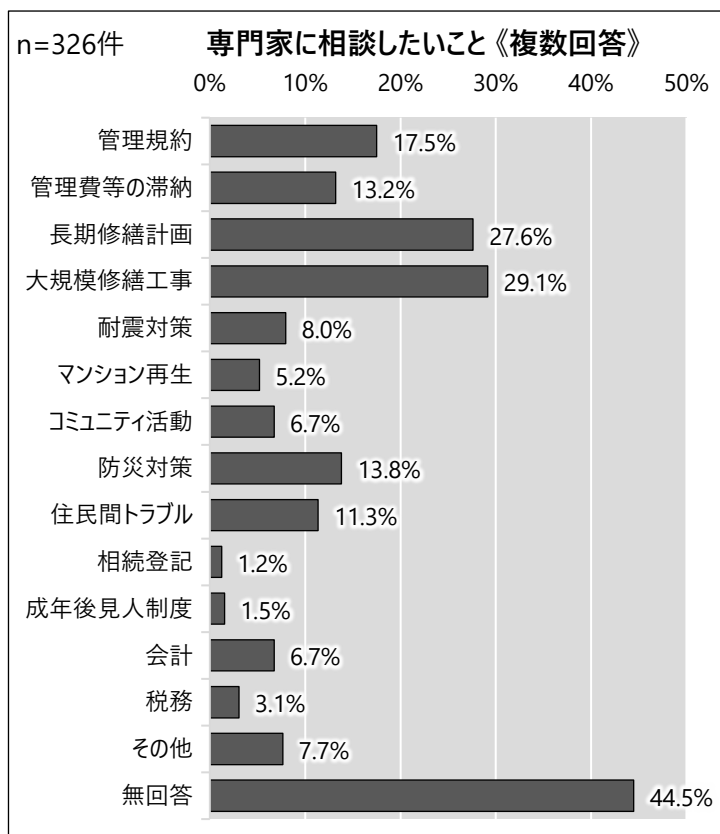
3) 各専門家の料金(平均月額)

○主な各専門家の料金について平均月額をみると、「マンション管理士」が 49, 895 円、「建築士」が 36, 732 円、「税理士・会計士」が 16, 000 円となっている。

②0 専門家に相談したいこと

○専門家に相談したいこと、または実際に相談したことは、「大規模修繕工事」が 29.1%で最も多く、「長期修繕計画」が 27.6%、「管理規約」が 17.5%となっている。

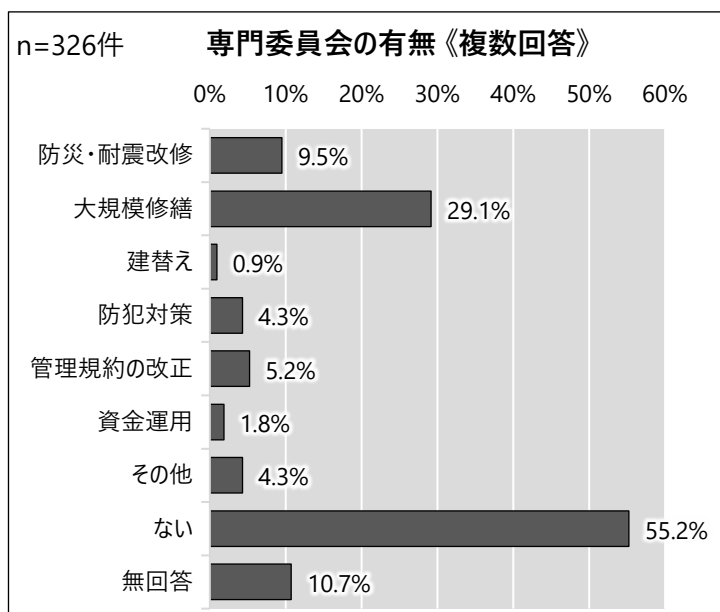
○その他の内容として、「EV 自動車の電源」、「ウミネコ対策」、「シェアハウス」などの回答がみられる。



②1 専門委員会の有無

○特定のテーマに取り組む専門委員会の設置について、「ない」が 55.2%で最も多く、続いて、「大規模修繕」が 29.1%、「防災・耐震改修」が 9.5%となっている。

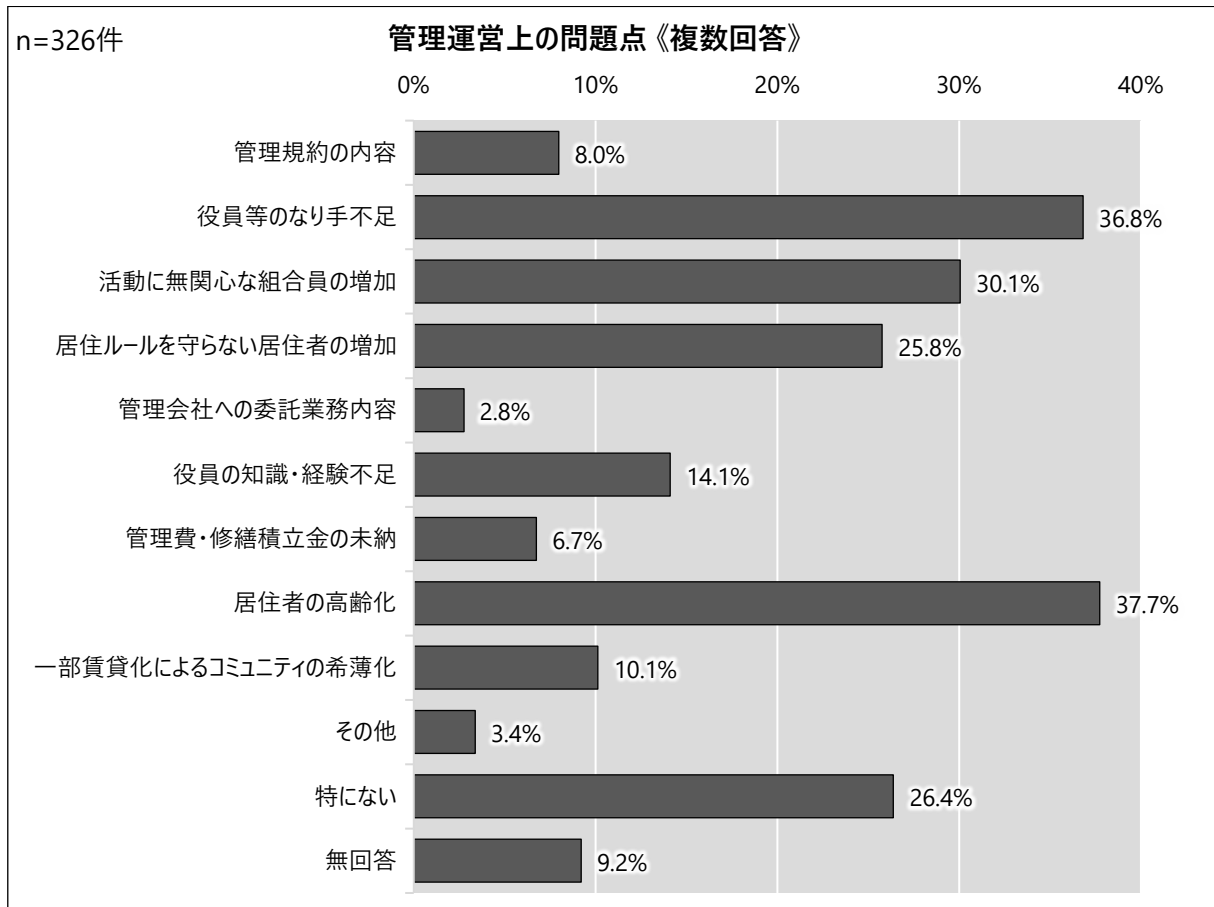
○その他の内容について、「修繕委員会」、「ペット」などの回答がみられる。



⑫管理運営上の問題点

○管理運営上の問題点について、「居住者の高齢化」が 37.7%で最も多く、続いて、「役員等のなり手不足」が 36.8%、「活動に無関心な組合員の増加」が 30.1%となっている。

○その他の内容をみると、「老朽化による箇所の点検の増加と維持費」、「シェアハウス対策」、「機械式駐車場」などの回答がみられる。



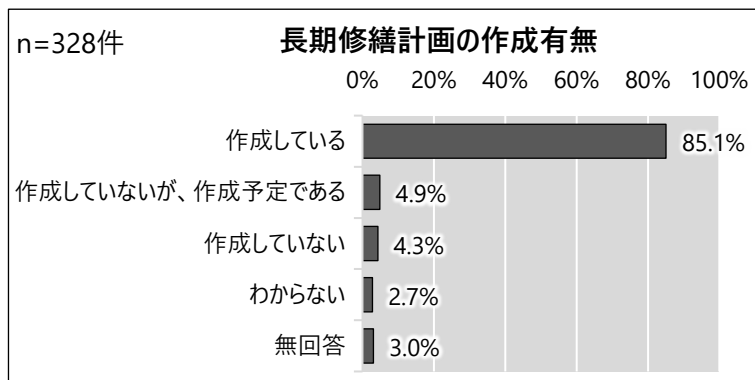
(3) 建物等の維持・管理状況

①長期修繕計画の作成

1) 長期修繕計画の作成有無

○長期修繕計画の作成有無について、「作成している」が 85.1%で 8 割超を占めている。

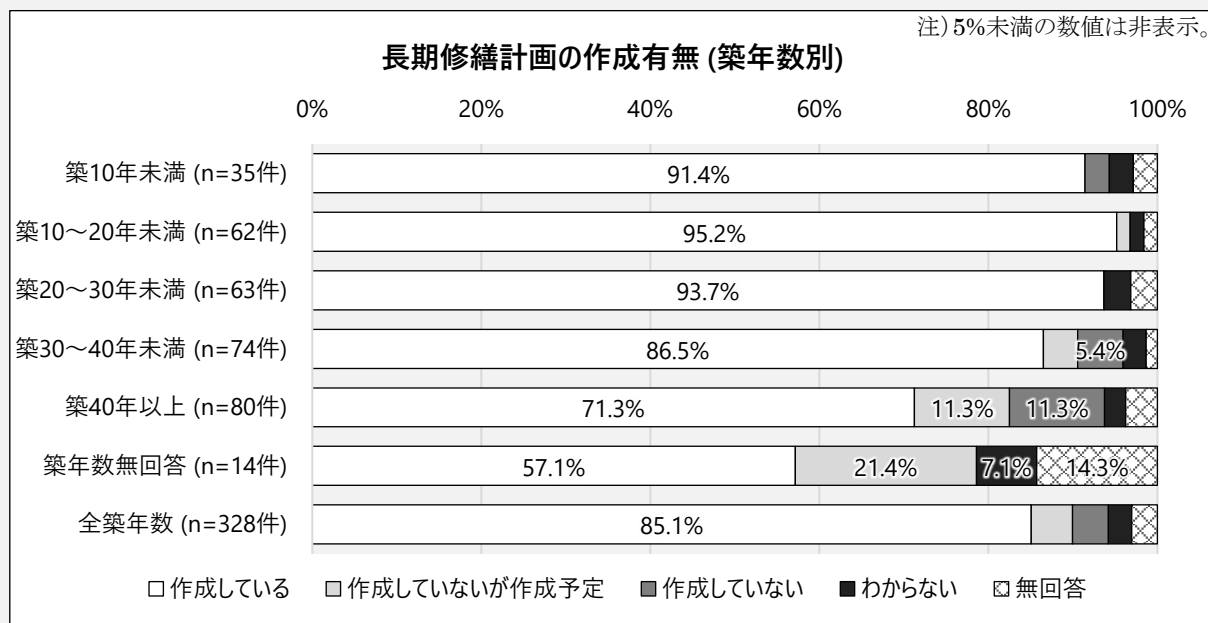
○一方、「作成していないが、作成予定である」が 4.9%、「作成していない」も 4.3%と存在している。



長期修繕計画の作成に係る特徴

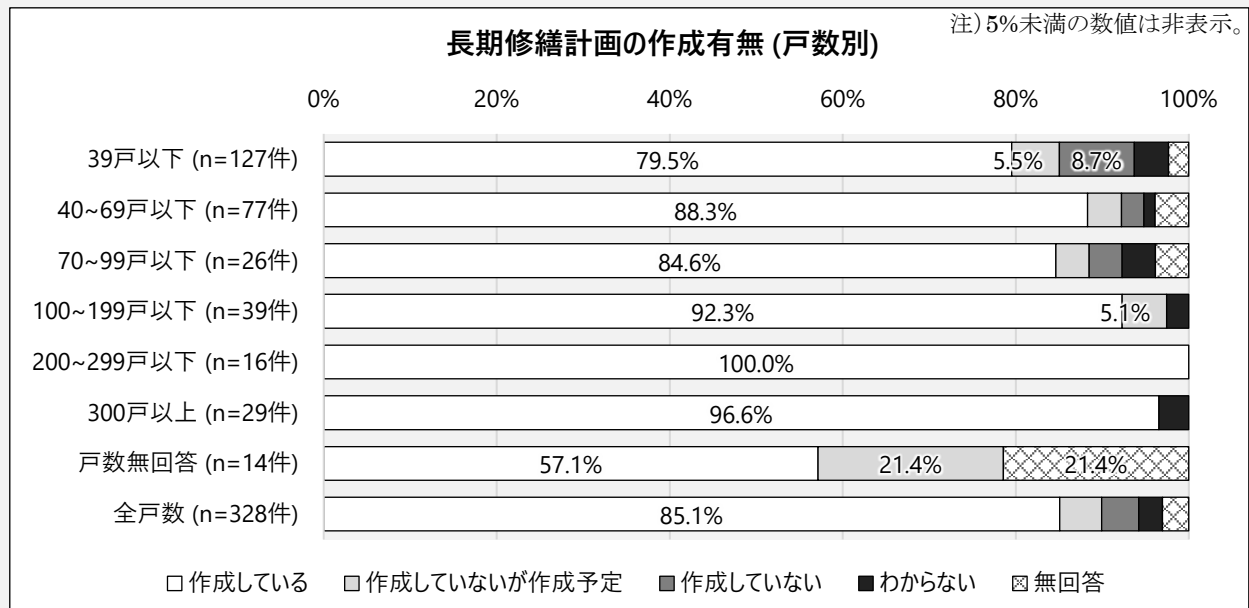
■築年数

○長期修繕計画の作成について築年数別にみると、築年数を経るほど「作成していない」の割合が高くなる傾向があり、「築 30～40 年未満」は 5.4%、「築 40 年以上」では 11.3%となっている。



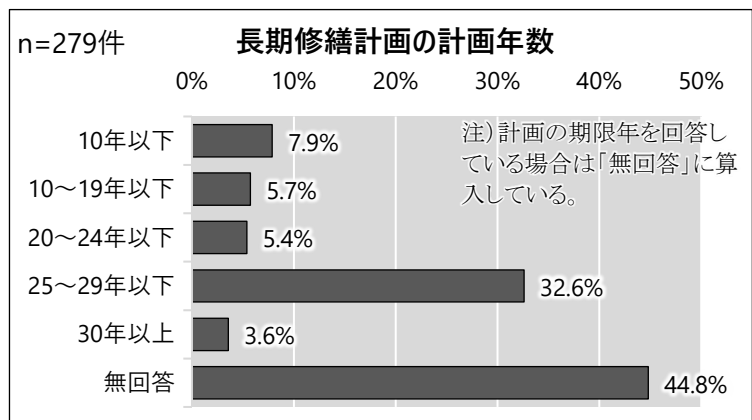
■戸数別

○長期修繕計画の作成について戸数別にみると、戸数が多くなるほど「作成している」の割合が高くなる傾向があり、「200～299戸」では100%となっている。



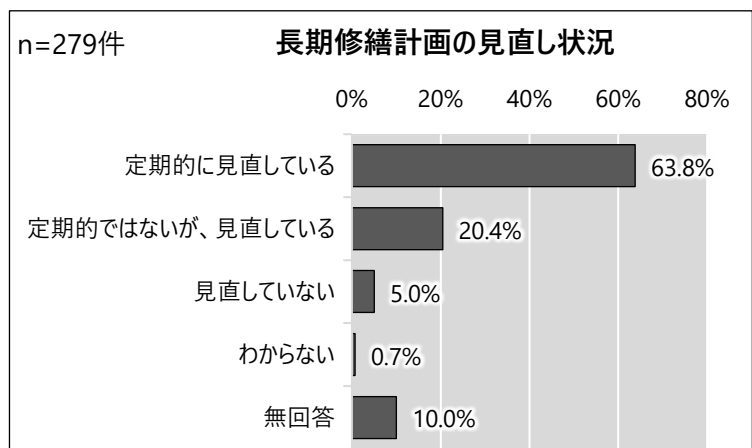
2) 長期修繕計画の計画年数

○長期修繕計画を作成しているマンションについて、長期修繕計画の計画年数をみると、「25～29年以下」が32.6%で最も多く、続いて「10年以下」が7.9%、「10～19年以下」が5.7%となっている。



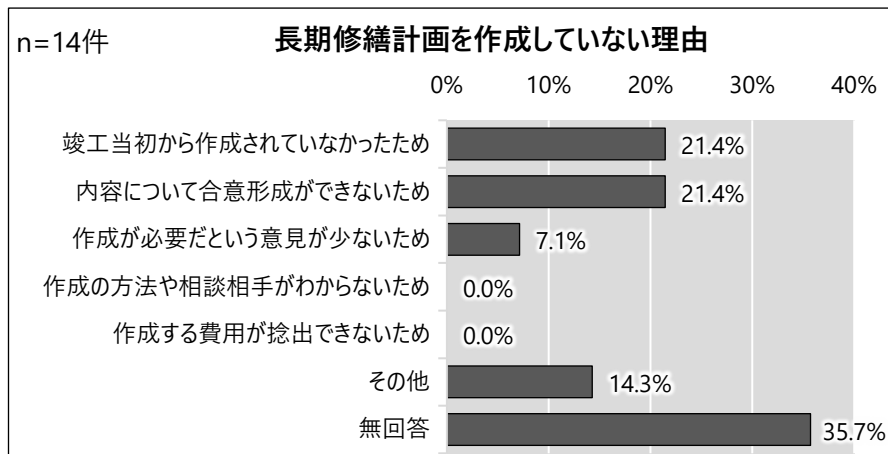
3) 長期修繕計画の見直し状況

○長期修繕計画を作成しているマンションについて、長期修繕計画の見直し状況をみると、「定期的に見直している」が63.8%で最も多く、続いて、「定期的ではないが、見直している」が20.4%となっている。両者を合わせると、見直しているのは84.2%を占めている。



4) 長期修繕計画を作成していない理由

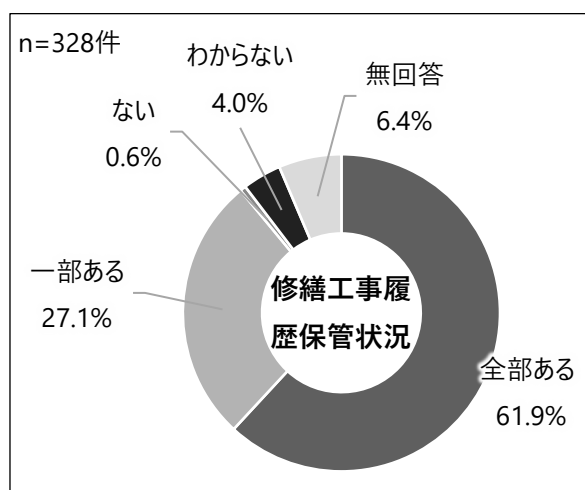
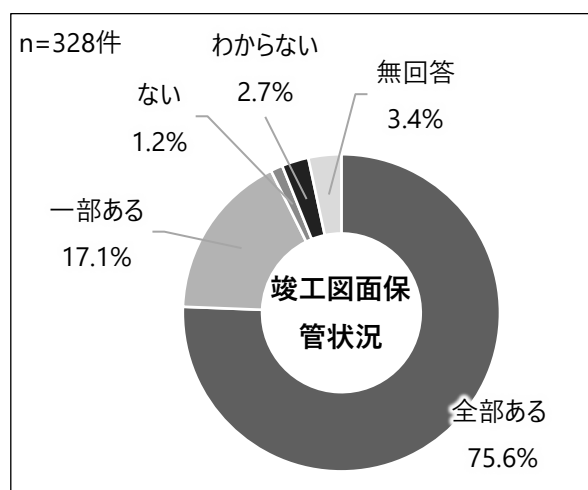
○長期修繕計画を作成していないマンションについて、作成していない理由をみると、「竣工当初から作成されていないため」及び「内容について合意形成ができないため」が21.4%となっている。



②竣工図面及び修繕工事履歴の保管状況

○建物の竣工図面の保管状況について、「全部ある」が75.6%を占めている。

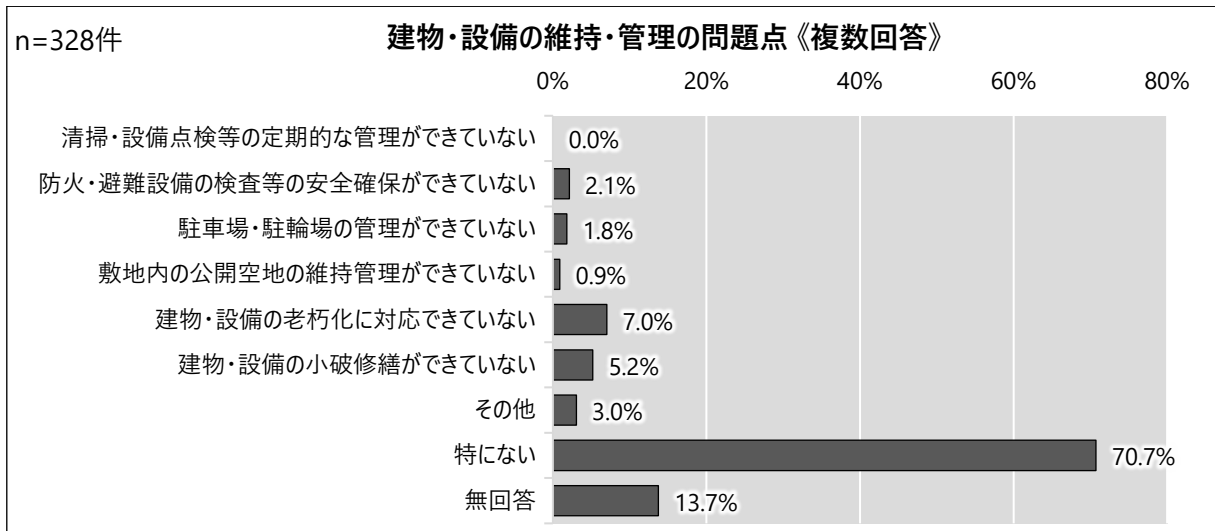
○これまでの修繕工事履歴の保管状況について、「全部ある」が61.9%を占めている。



③建物・設備の維持、管理の実施

○建物・設備の維持・管理における問題点について、「特にない」が70.7%で最も多く、続いて、「建物・設備の老朽化に対応できていない」が7.0%、「建物・設備の小破修繕ができていない」が5.2%となっている。

○その他の内容として、「宅配ボックスの設置」、「災害対応の未実施」、「施設の利用率の引き上げ」などの回答がみられる。

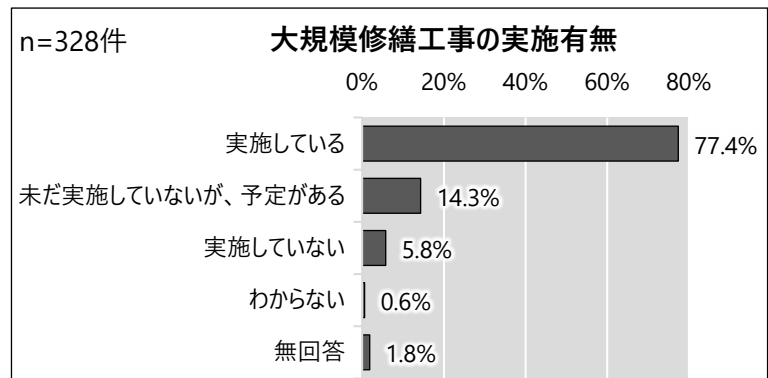


○問題がある場合の理由として、「経年による建物の劣化や修繕のための資金不足」や「組合員の管理に対する理解度不足」などの回答がみられる。

④大規模修繕工事の実施

1) 大規模修繕工事の実施有無

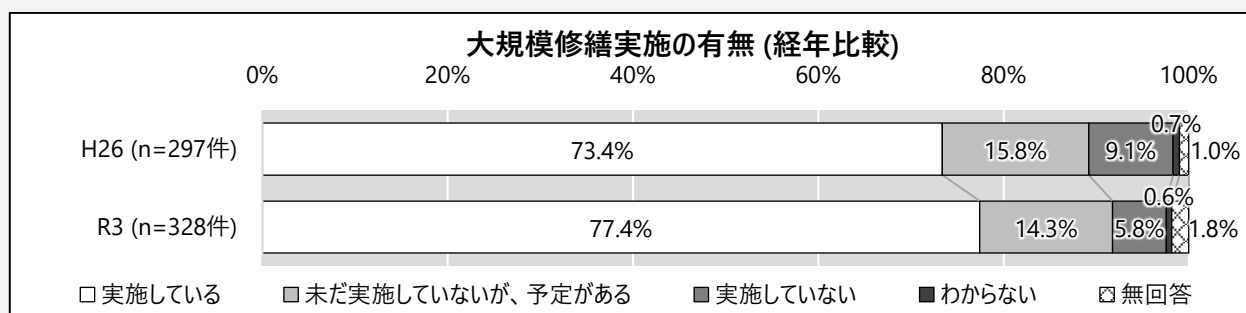
○大規模修繕工事の実施有無について、「実施している」が 77.4%で最も多く、続いて、「未だ実施していないが、予定がある」が 14.3%となっている。両者を合わせると、実施又は準備を行っているマンションは 91.7%を占めている。



大規模修繕工事の実施有無に係る特徴

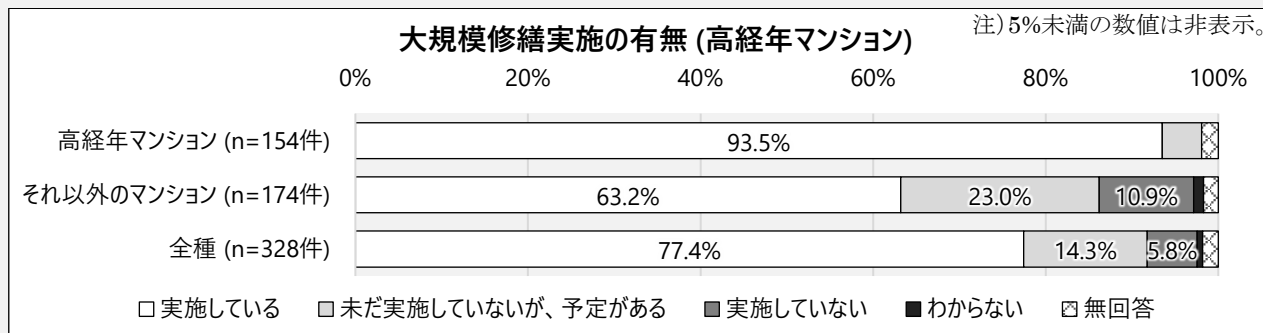
■経年比較

○大規模修繕実施の有無について前回調査結果(H26)と比較すると、「実施している」の割合が 4%増加し、また、「実施していない」の割合が 3.3%減少している。



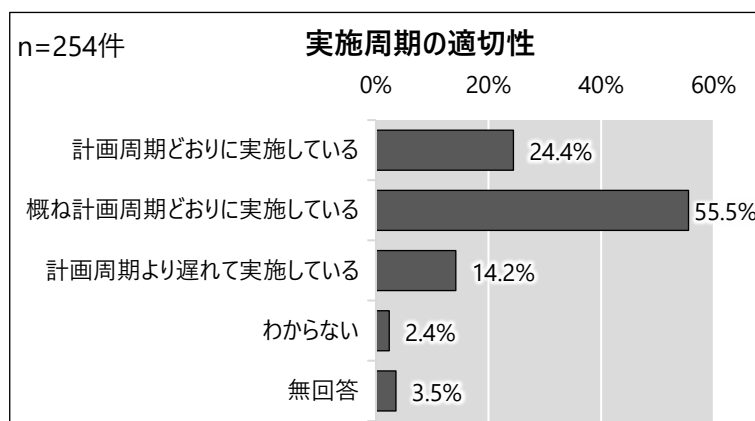
■高経年マンション

○高経年マンションの大規模修繕実施の有無についてみると、「実施している」が93.5%を占め、それ以外のマンションよりも高くなっている。



2) 実施周期の適切性

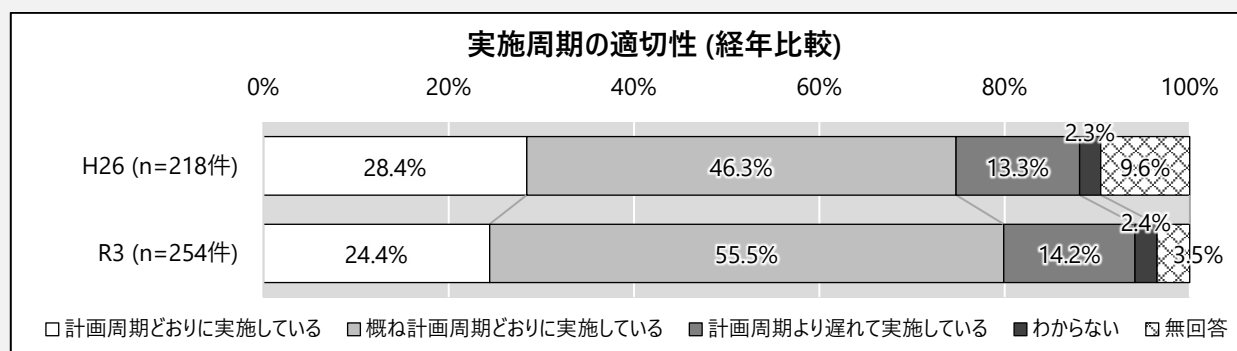
○大規模修繕工事を実施しているマンションについて、実施周期の適切性をみると、「概ね計画周期どおりに実施している」が55.5%で最も多く、続いて、「計画周期どおりに実施している」が24.4%、「計画周期より遅れて実施している」が14.2%となっている。



大規模修繕工事実施周期の適切性に係る特徴

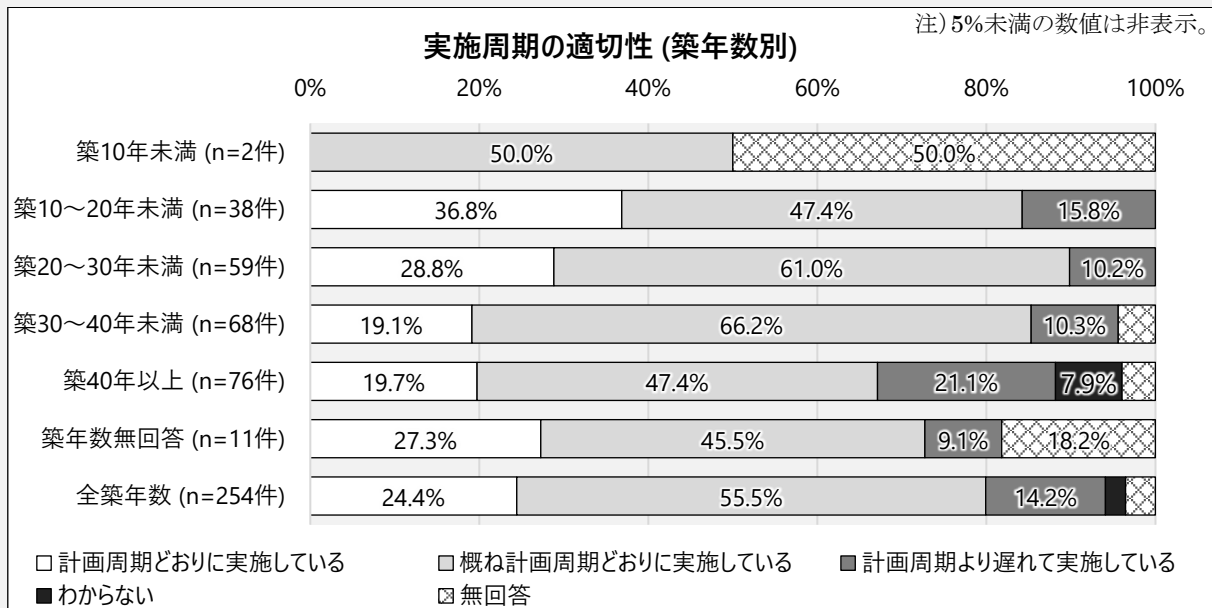
■経年比較

○大規模修繕工事実施周期の適切性について前回調査(H26)と比較すると、「計画周期どおりに実施している」が4.0%減少しているが、「概ね計画周期どおりに実施している」が9.2%及び「計画周期より遅れて実施している」が0.9%増加しており、実施しているマンション自体は増えている。



■築年数別

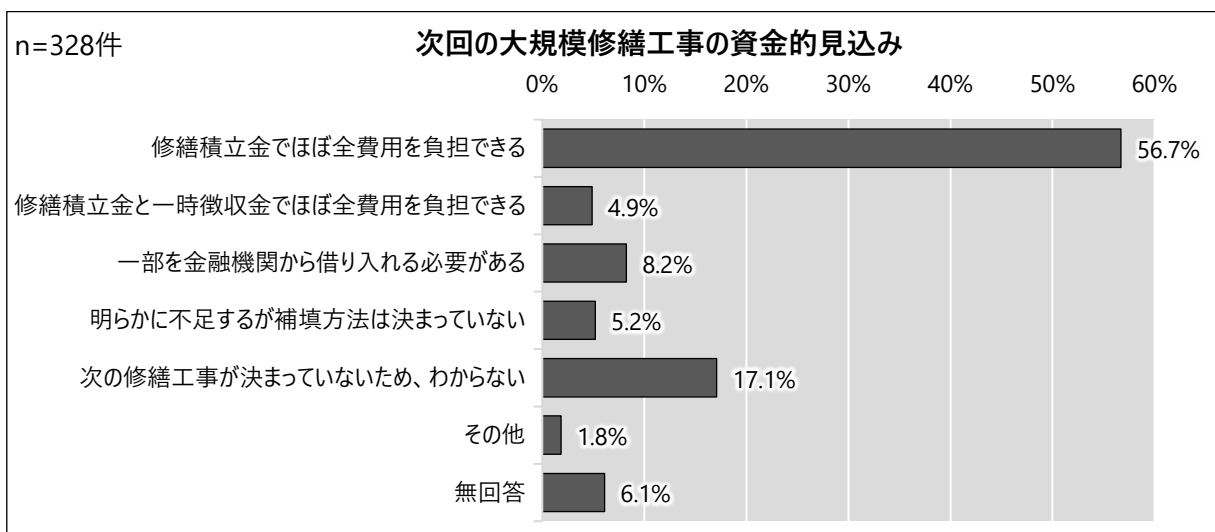
○築年数別にみると、築年数を経るほど「計画周期どおりに実施している」の割合が低くなる傾向があり、「築30～40年未満」及び「築40年以上」では、2割未満となっている。



⑤次回の大規模修繕工事の資金的見込み

1) 次回の大規模修繕工事の資金的見込み

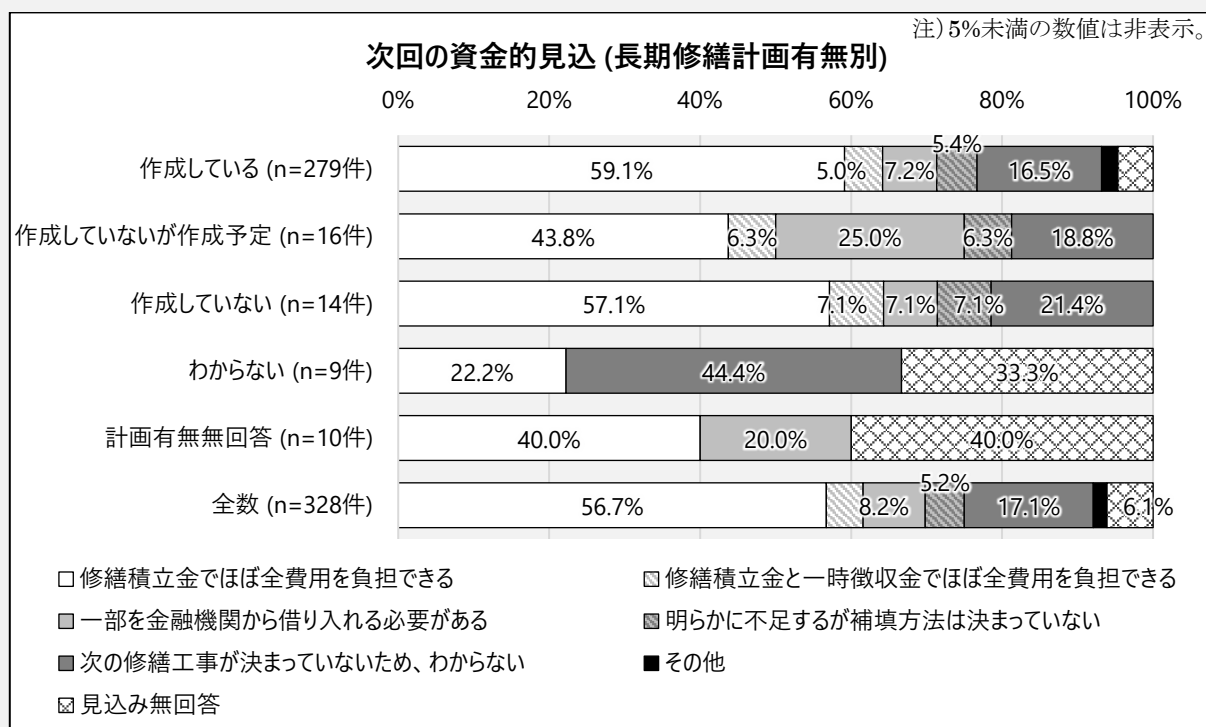
○次回に予定している大規模修繕工事の資金的見込みについて、「修繕積立金でほぼ全費用を負担できる」が56.7%で最も多く、続いて、「次の修繕工事が決まっていないため、わからない」が17.1%、「一部を金融機関から借り入れる必要がある」が8.2%となっている。



大規模修繕工事の資金的見込みに係る特徴

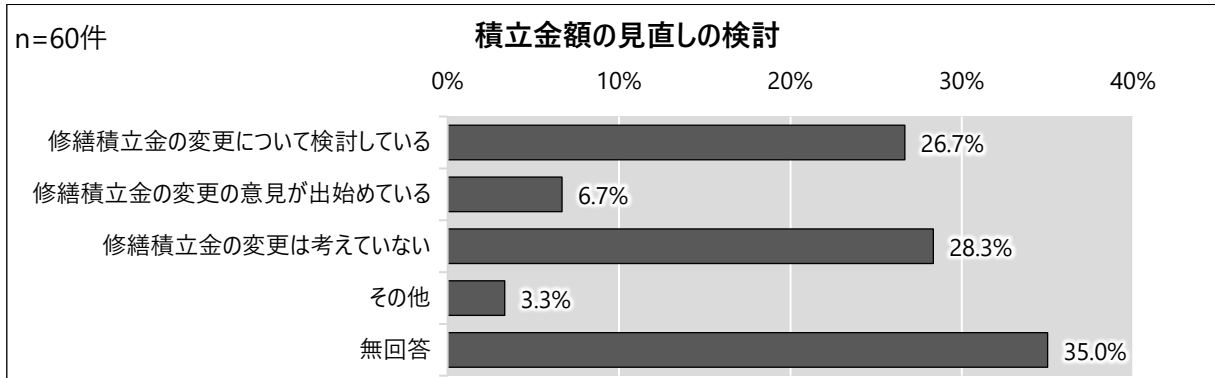
■長期修繕計画有無別

○大規模修繕工事の資金的見込みを長期修繕計画の有無別にみると、「作成しているマンション」の場合は、その他のマンションと比較して「修繕積立金でほぼ全費用を負担できる」の割合が高くなっている。



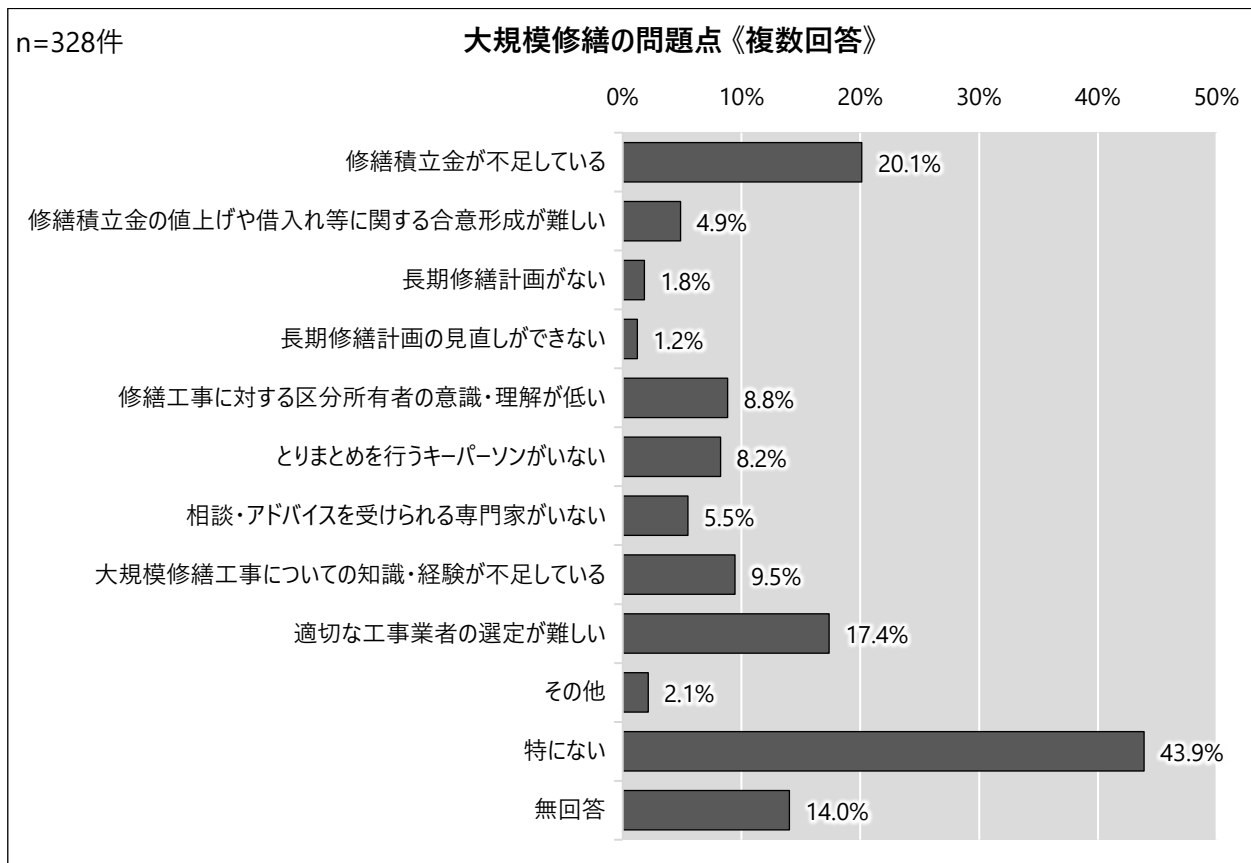
2) 積立金額の見直しの検討

○修繕積立金が不足する(一時的な徴収金や借入金等が必要となる)マンションについて、修繕積立金額の見直しの検討状況をみると、「修繕積立金の変更は考えていない」が28.3%で最も多く、続いて、「修繕積立金の変更について検討している」が26.7%、「修繕積立金の変更の意見が出始めている」が6.7%となっている。



⑥大規模修繕実施にあたっての問題点

○大規模修繕の実施にあたっての問題点は、「特にない」が43.9%で最も多くなっている。続いて、「修繕積立金が不足している」が20.1%、「適切な工事業者の選定が難しい」が17.4%となっている。



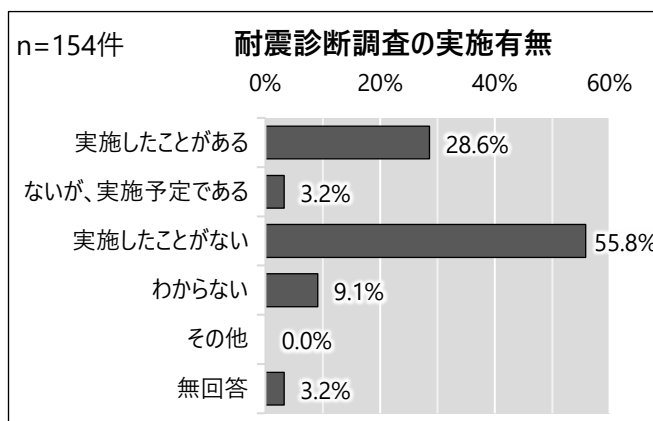
(4) 高経年マンションの再生に関する状況

※(4) 高経年マンションの再生に関する状況の集計については、築年 30 年以上(1991〔平成 3〕年 6 月以前築)のマンションのみ(154 件)を対象とする。

①耐震診断調査

1) 耐震診断調査の実施有無

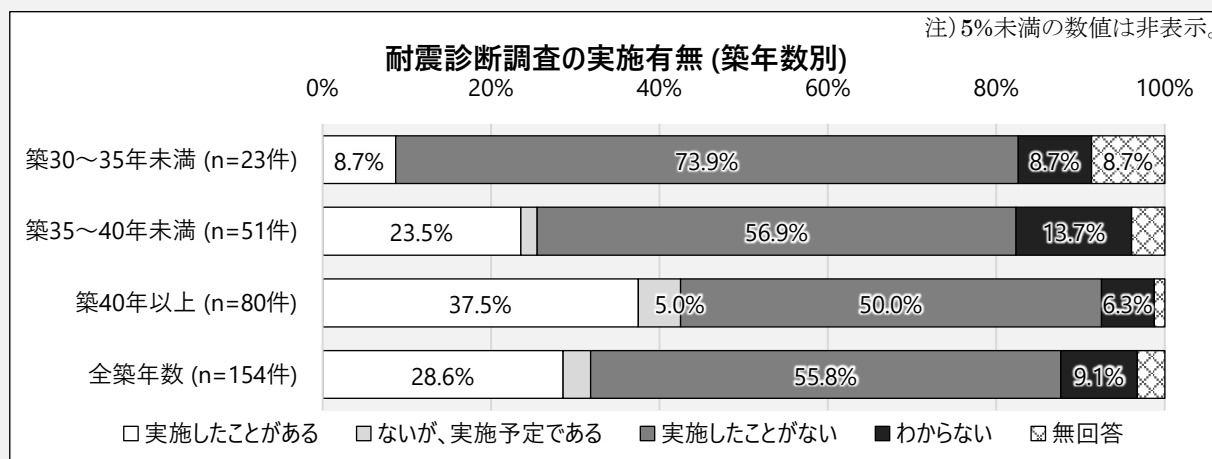
○耐震診断調査の実施有無について、「実施したことがある」が 28.6%にとどまっており、「実施したことがない」が 55.8%、「(実施したことが)ないが、実施予定である」が 3.2%となっている。



耐震診断調査の実施有無に係る特徴

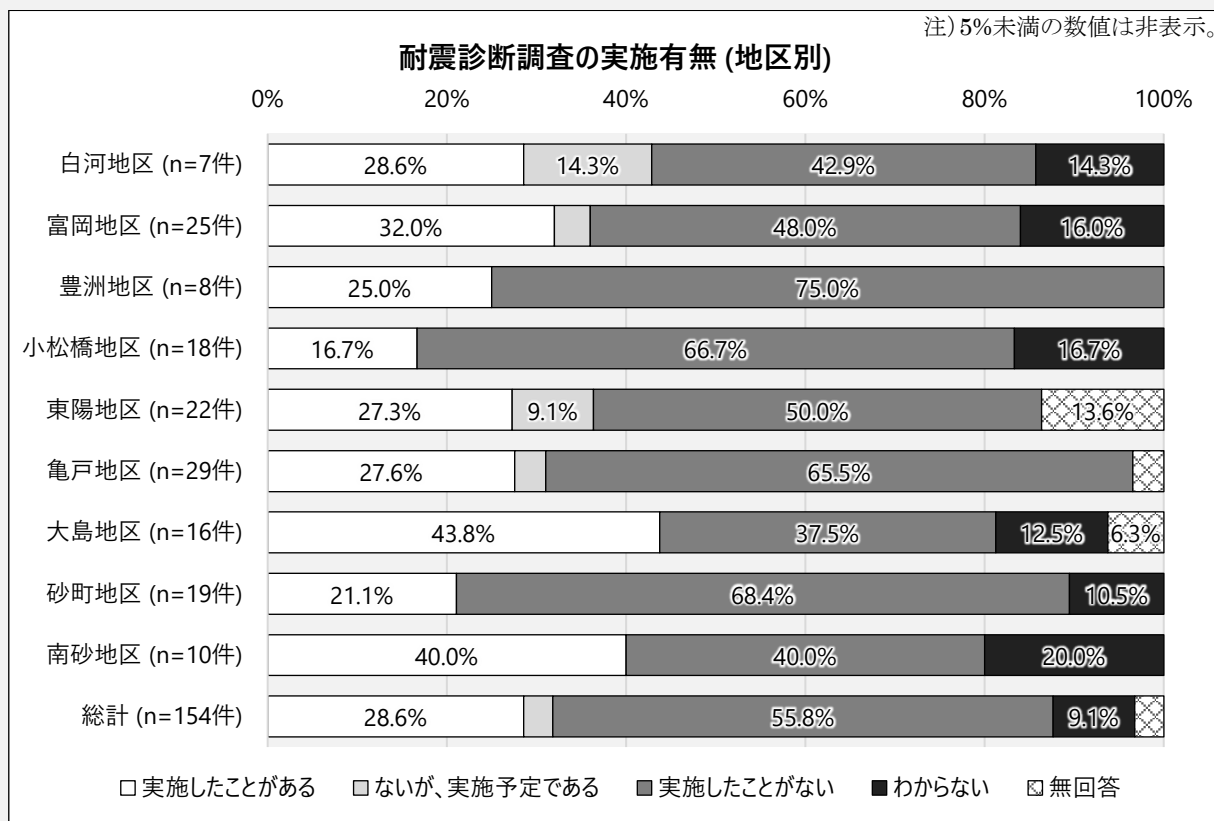
■築年数別

○耐震診断調査の実施有無について築年数別にみると、築年数を経るほど「実施したことがある」の割合が高くなる傾向がある。



■地区別

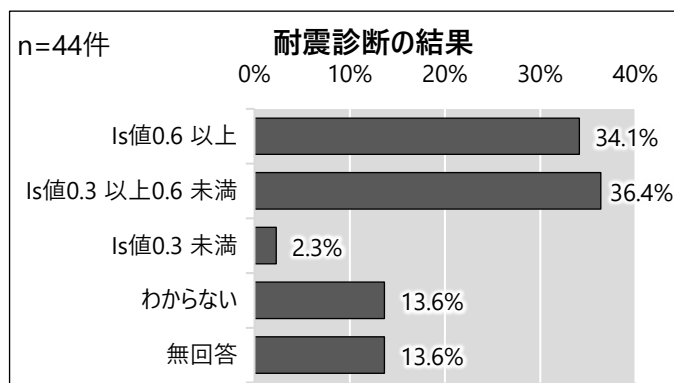
○耐震診断調査の実施有無について地区別にみると、「実施したことがある」の割合は、「大島地区」や「南砂地区」が4割以上で比較的高い。一方、「実施したことがない」は、「豊洲地区」が7割以上で最も高く、続いて、「砂町地区」が68.4%、「小松橋地区」が66.7%となっている。



2) 耐震診断の結果

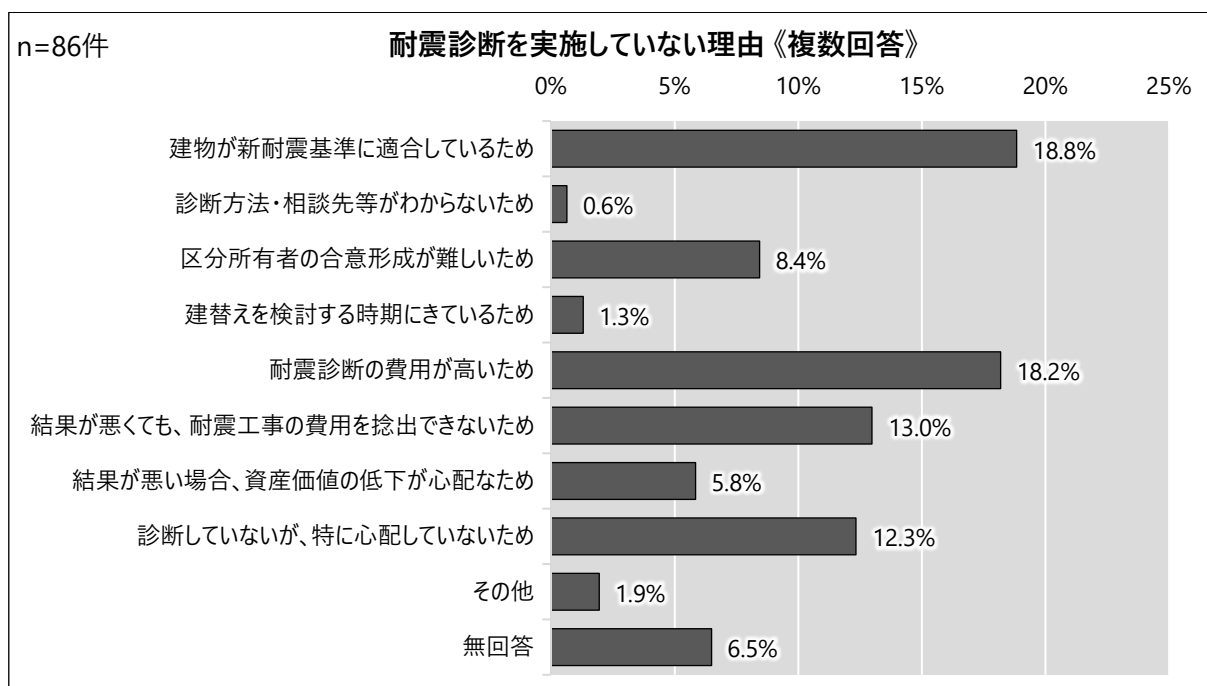
○耐震診断を実施したマンションについて、耐震診断の結果をみると、「Is 値 0.3 以上 0.6 未満」が 36.4%で最も多く、続いて、「Is 値 0.6 以上」が 34.1%となっている。

○「Is 値 0.3 未満」が 2.3%みられる。



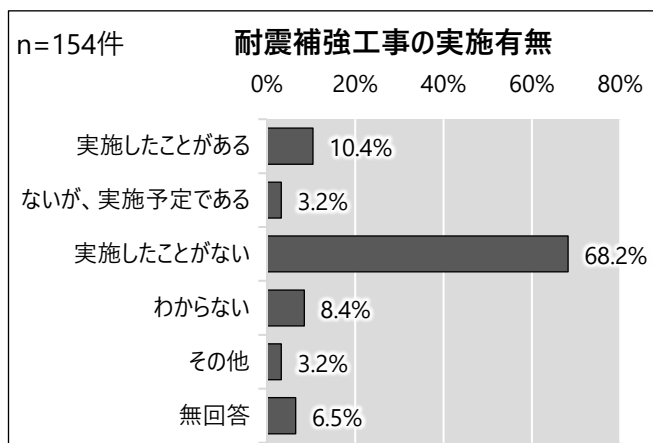
3) 耐震診断を実施していない理由

○耐震診断を実施していないマンションについて、未実施の理由をみると、「建物が新耐震基準に適合しているため」が18.8%で最も多く、続いて、「耐震診断の費用が高いため」が18.2%となっている。



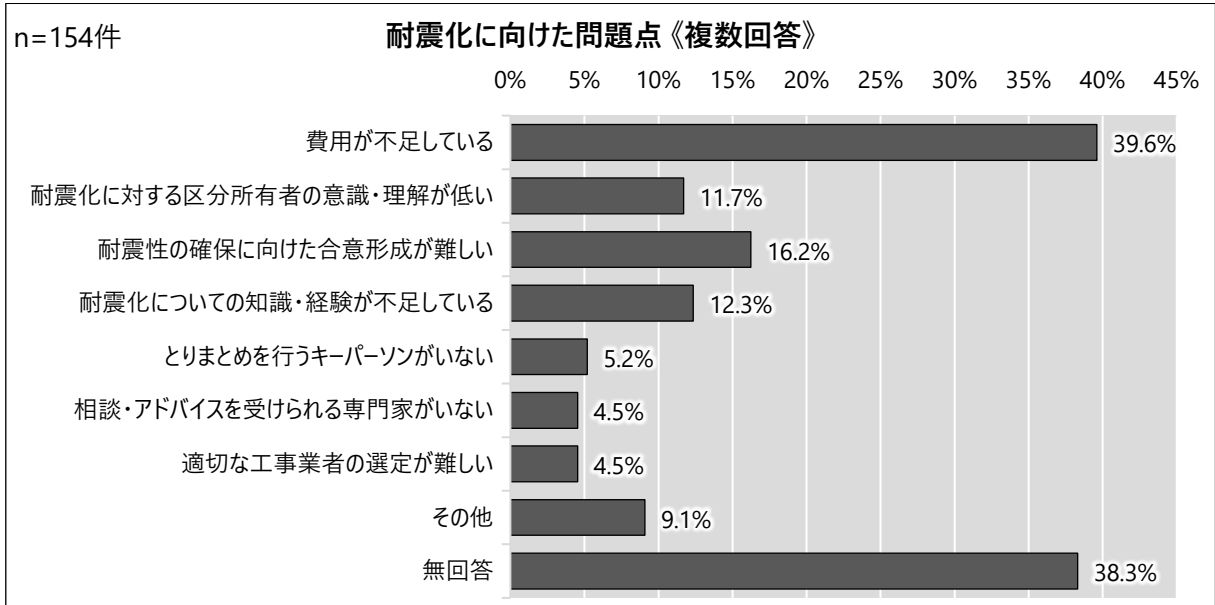
②耐震補強工事の実施有無

○耐震補強工事の実施有無について、「実施したことがない」が68.2%となっており、「実施したことがある」が10.4%となっている。



③建物の耐震化に向けた問題点

○建物の耐震化に向けた問題点について、「費用が不足している」が 39.6%で最も多く、続いて、「耐震性の確保に向けた合意形成が難しい」が 16.2%となっている。

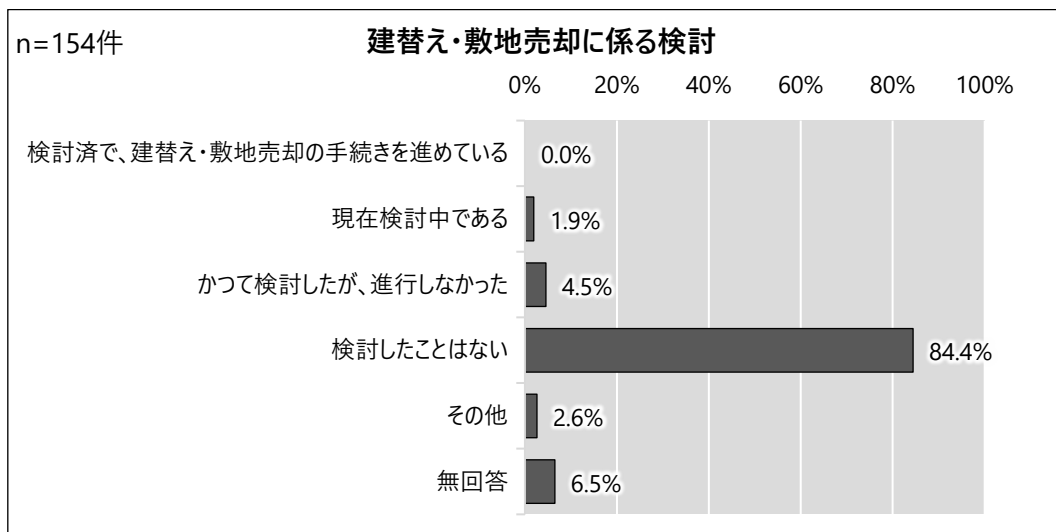


④建替え・敷地売却に係る検討

○建替え・敷地売却に係る検討について、「検討したことはない」が 84.4%を占めている。

○「検討済みで、建替え・敷地売却の手続きを進めている」マンションは無く、「現在検討中である」は 1.9%みられる。

○「かつて検討したが、進行しなかった」が 4.5%みられる。



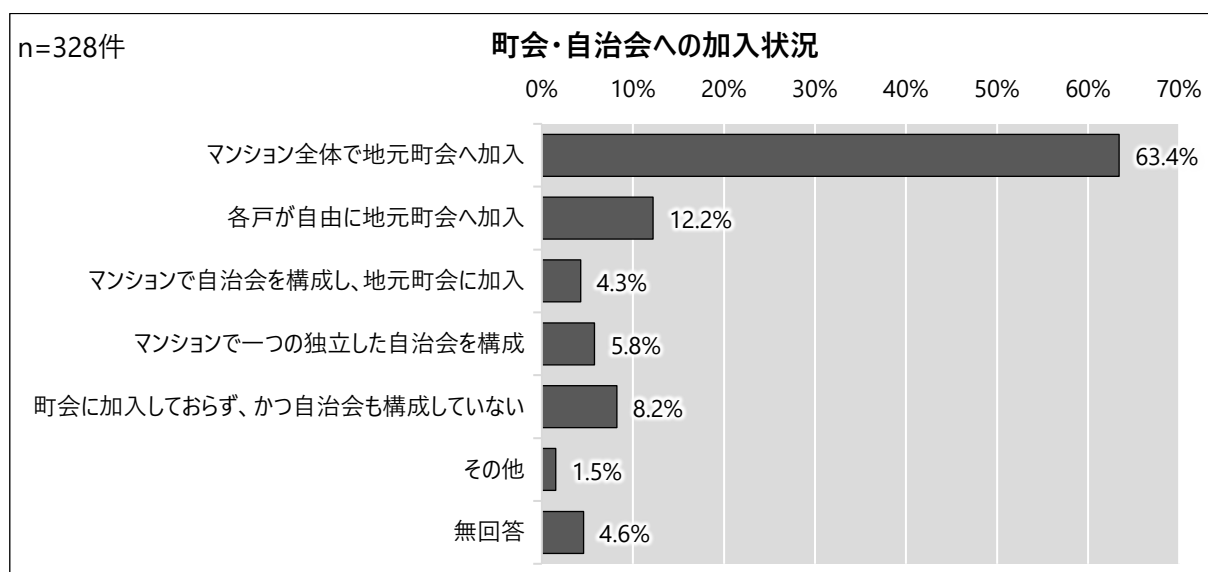
(5) 地域コミュニティ・防災等に関する状況

①町会・自治会への加入状況

1) 加入方法

○町会・自治会への加入状況は、「マンション全体で地元町会へ加入」が 63.4%で最も多く、続いて、「各戸が自由に地元町会へ加入」が 12.2%、「マンションで一つの独立した自治会を構成」が 5.8%となっている。

○「町会に加入しておらず、かつ自治会も構成していない」が 8.2%みられる。

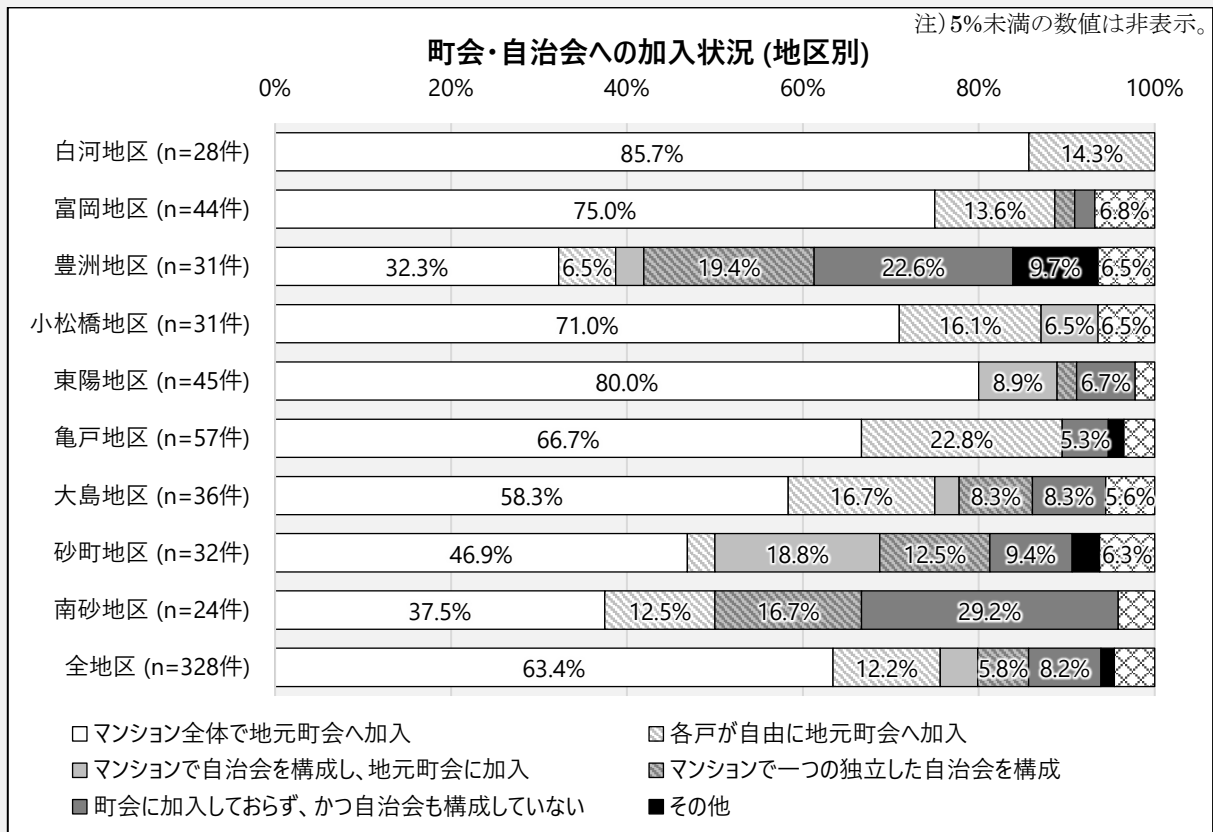


町会・自治会への加入状況に係る特徴

■地区別

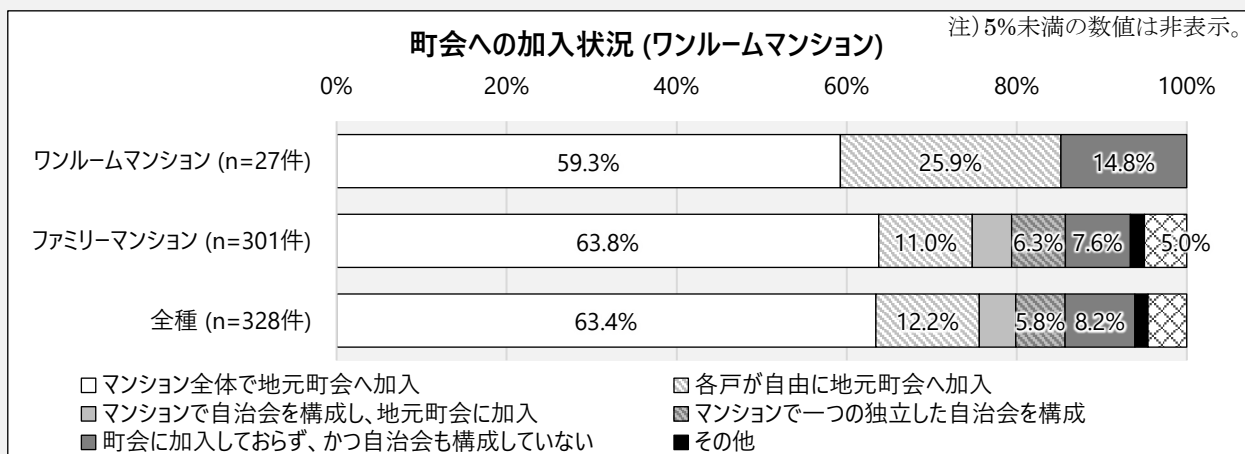
○町会・自治会への加入状況について地区別にみると、地区によって大きく異なっている。「マンション全体で地元町会に加入」に着目すると、「白河地区」や「東陽地区」では 8 割以上となっている一方、「豊洲地区」や「南砂地区」では 4 割未満となっている。

○なお、「豊洲地区」や「南砂地区」では、他地区と比較して、「マンションで一つの独立した自治会を構成」や「町会に加入しておらず、かつ自治会も構成していない」の割合が高くなっている。



■ワンルームマンション

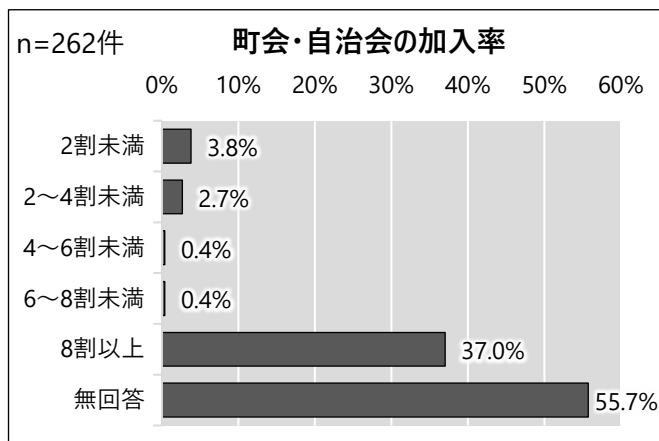
○ワンルームマンションの特徴として、「各戸が自由に地元町会へ加入」が 25.9%と高いこと、「町会に加入しておらず、かつ自治会も構成していない」が 14.8%と高いことがあげられる。



2) 加入率

○マンション全体での加入や各戸での加入による町会・自治会の加入率については、「8割以上」が 37.0%で最も多く、続いて、「2割未満」が 3.8%となっている。

○「町会に加入しておらず、自治会も形成していない」のマンションについて、その理由をみると、「組合員が加入する必要性等を感じておらず、ニーズがない」、「住民からの要望がない」、「投資用マンションであるため」などの回答がみられる。

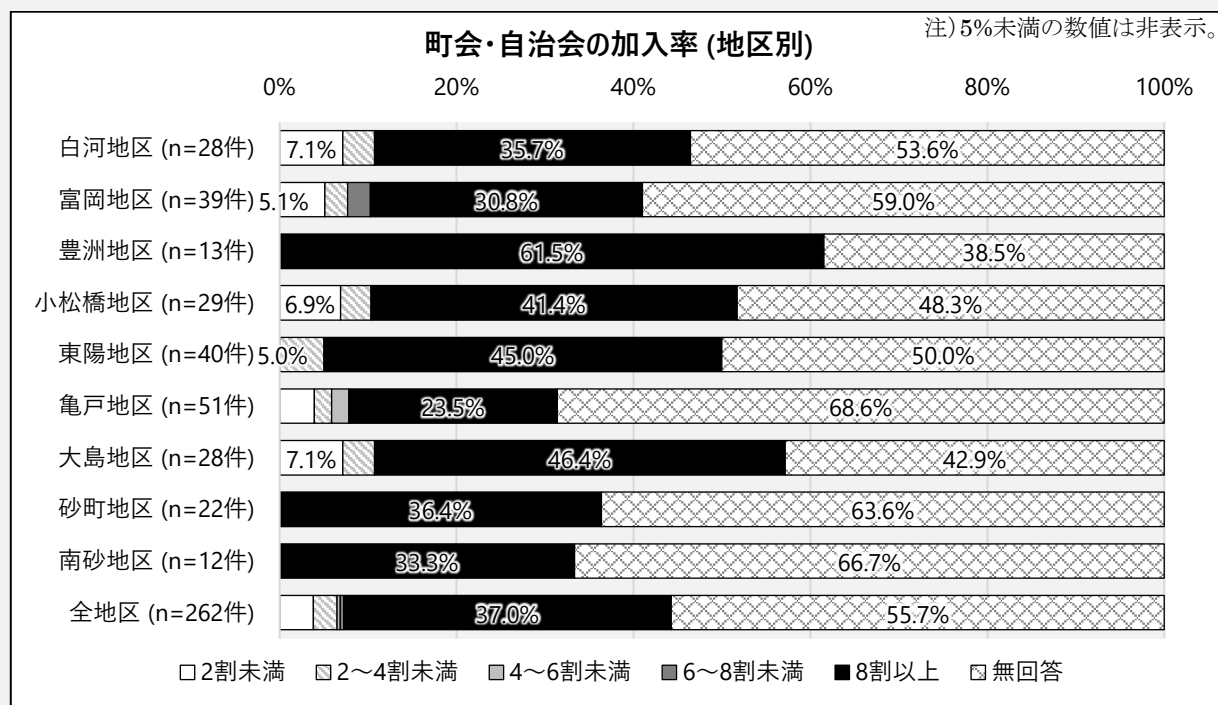


町会・自治会への加入率に係る特徴

■地区別

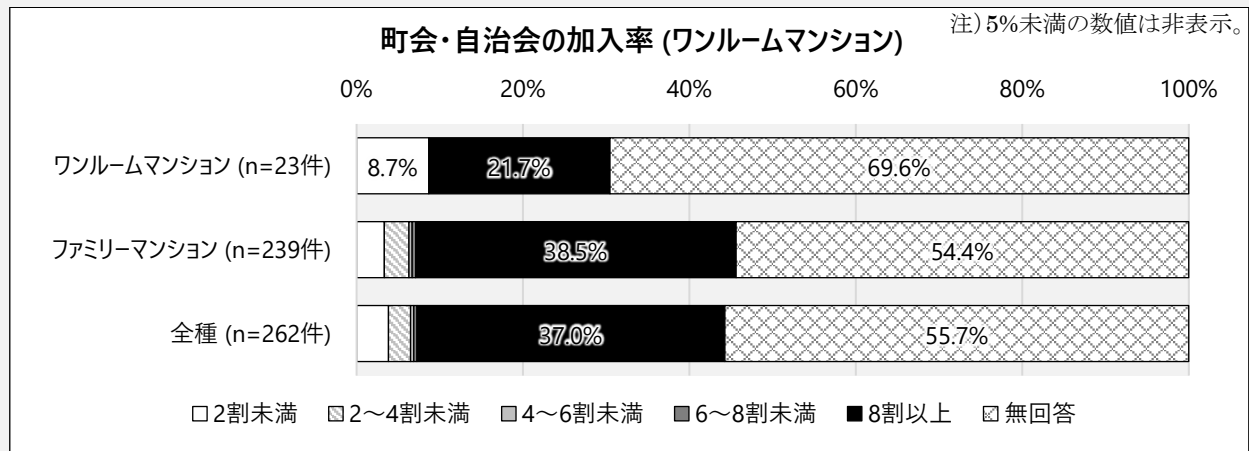
○マンション全体での加入や各戸での加入による町会・自治会の加入率について地区別にみると、「8割以上」の割合は、「豊洲地区」が 61.5%で最も高く、続いて、「大島地区」が 46.4%、「東陽地区」が 45.0%となっている。

○「2割未満」の割合についてみると、「大島地区」及び「白河地区」の 7.1%が最も高く、続いて、「小松橋地区」が 6.9%となっている。また、いずれの地区でも「無回答」の割合が高くなっている。



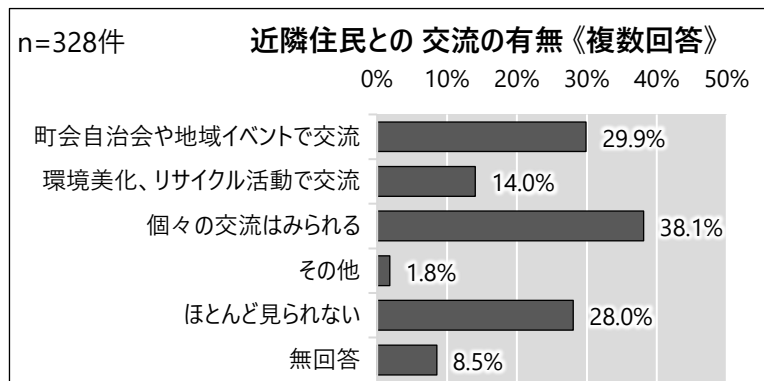
■ワンルームマンション

○ワンルームマンションでは、ファミリーマンションと比較して、「2割未満」の割合が高く、「8割以上」の割合が低い。また、いずれの種別においても「無回答」の割合が高くなっている。



②近隣住民との交流

○近隣住民との交流の有無は、「個々の交流はみられる」が 38.1%で最も多く、続いて、「町会自治会や地域イベントで交流」が 29.9%、「ほとんど見られない」が 28.0%となっている。

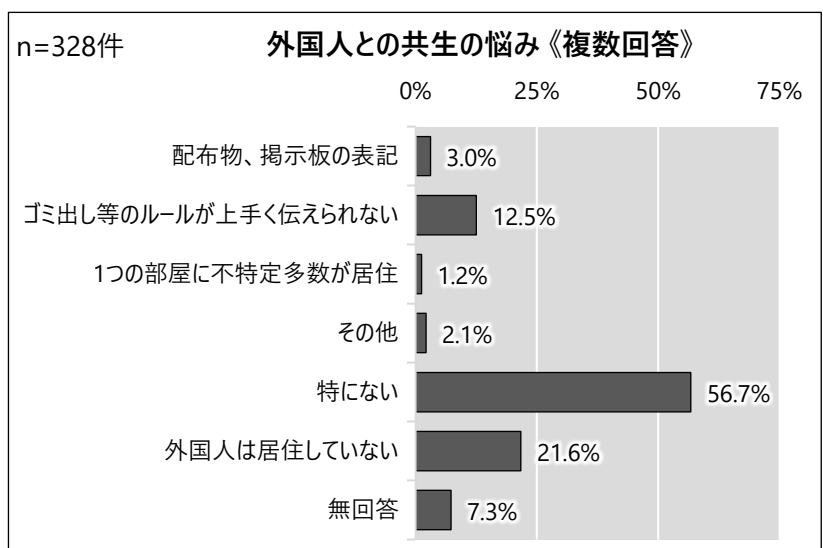


③外国人との共生(コミュニティ形成)

○マンションに居住する外国人との共生の悩みについて、「特にない」が 56.7%で最も多く、続いて、「ゴミ出し等のルールが上手く伝えられない」が 12.5%、「配布物、掲示板の表記」が 3.0%となっている。

○「外国人は居住していない」が 21.6%みられる。

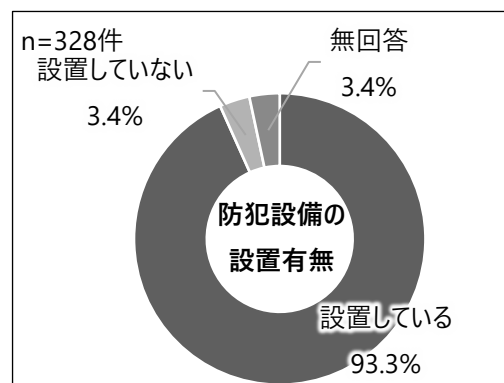
○その他の意見として、「騒音に関する悩み」や「生活慣習の違い」などの回答がみられる。



④防犯設備の設置

1) 防犯設備の設置有無

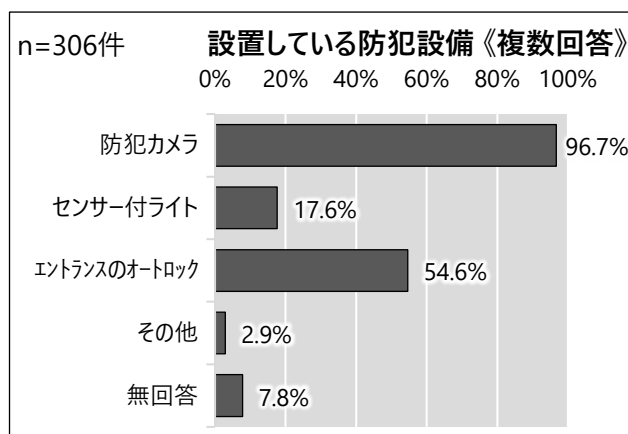
○防犯設備の設置有無について、「設置している」が93.3%と9割超を占めている。



2) 設置している防犯設備の内容

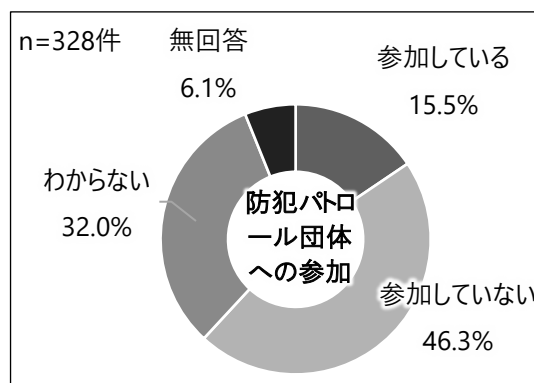
○設置している防犯設備の内容をみると、「防犯カメラ」が96.7%でほぼ全てのマンションが設置しており、続いて「エントランスのオートロック」が54.6%、「センサー付ライト」が17.6%となっている。

○その他の内容として、「警備会社と契約」、「屋上出入口防犯センサー」、「夜間の自動施錠」などの回答がみられる。



⑤防犯パトロール団体への参加

○地域の防犯パトロール団体への参加状況について、「参加している」が15.5%となっており、「参加していない」が46.3%と半数弱を占めている。

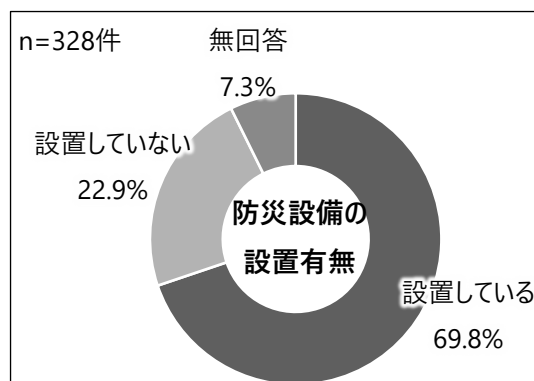


⑥防災設備の設置

1) 防災設備の設置有無

○防災設備の設置有無について、「設置している」が69.8%と約7割を占めている。

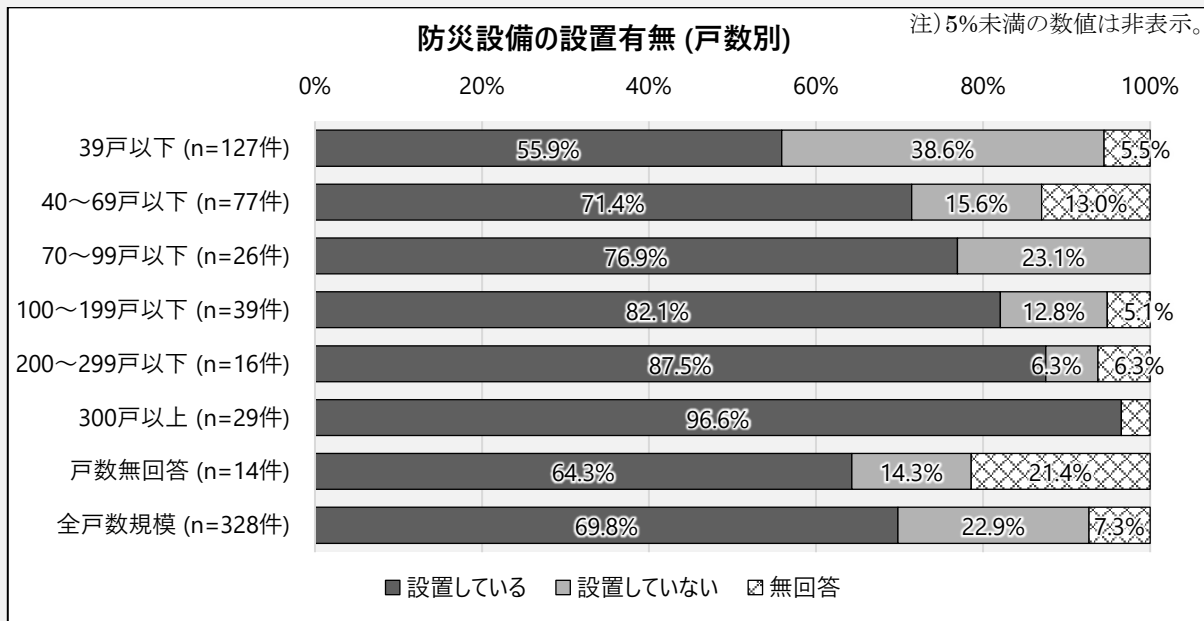
○「設置していない」が22.9%となっている。



防災設備の設置に係る特徴

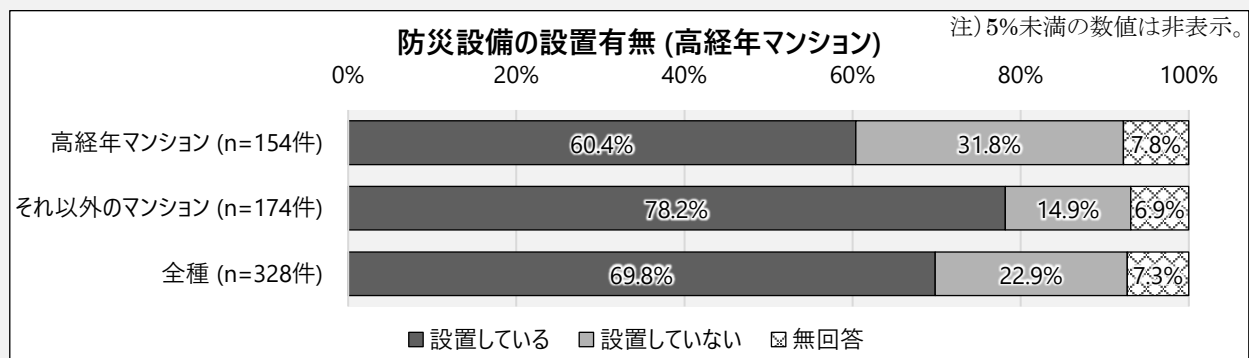
■戸数別

○防災設備について戸数別にみると、戸数が多くなるほど「設置している」の割合が高くなる傾向がある。



■高経年マンション

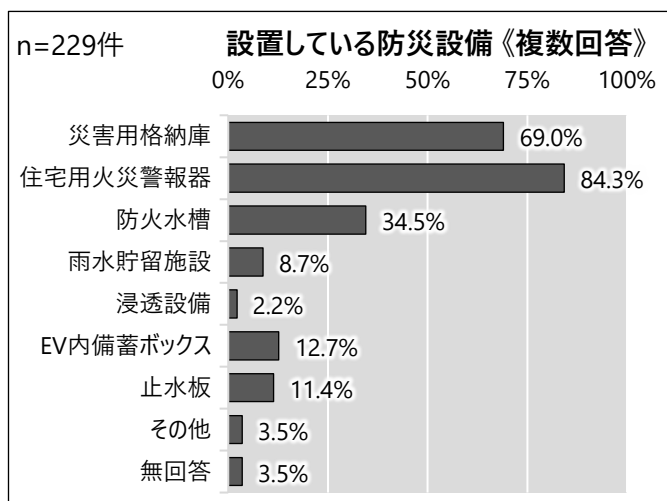
○高経年マンションでは、「設置している」が60.4%で、それ以外のマンションより少なくなっている。



2) 設置している防災設備の内容

○設置している防災設備の内容をみると、「住宅用火災警報器」が84.3%で最も多く、続いて、「災害用格納庫」が69.0%、「防火水槽」が34.5%となっている。

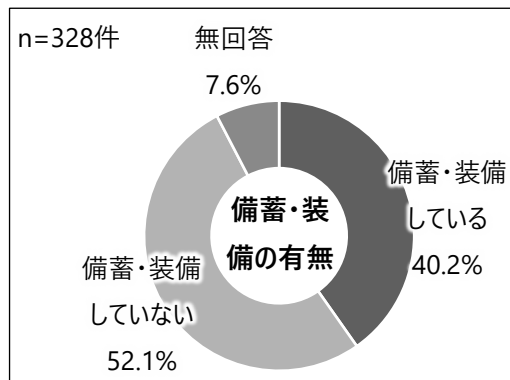
○その他の回答について、「非常用予備電源(蓄電池)」、「消火器」、「レスキューボード」などの回答がみられる。



⑦災害時のための備蓄・装備

1) 災害時のための備蓄・装備の有無

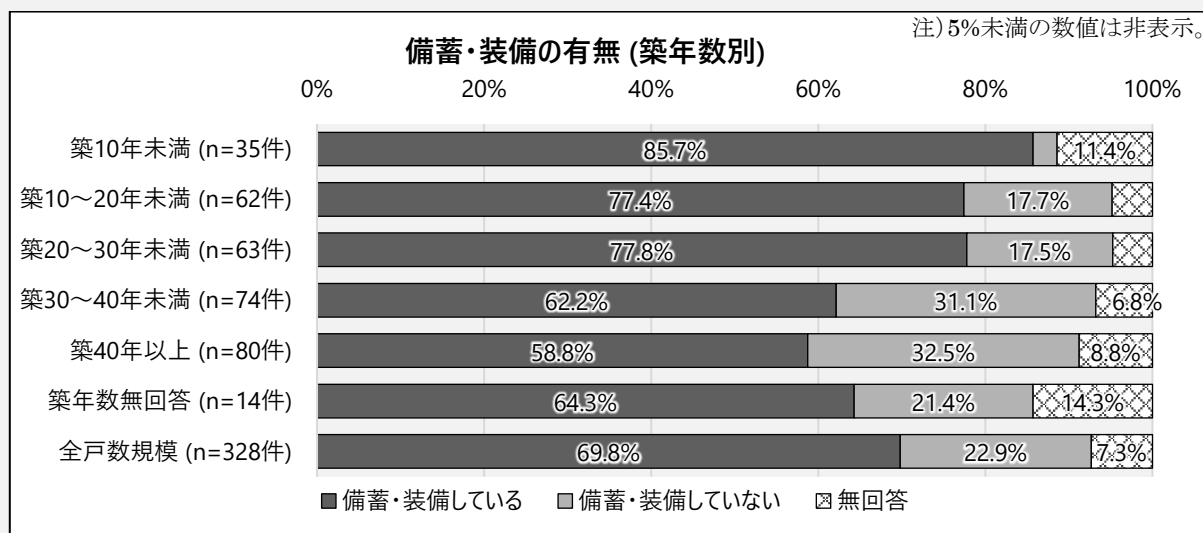
○災害時のための備蓄・装備の有無について、「備蓄・装備している」が 40.2%を占める一方、「備蓄・装備していない」が 52.1%となっている。



災害時のための備蓄・装備に係る特徴

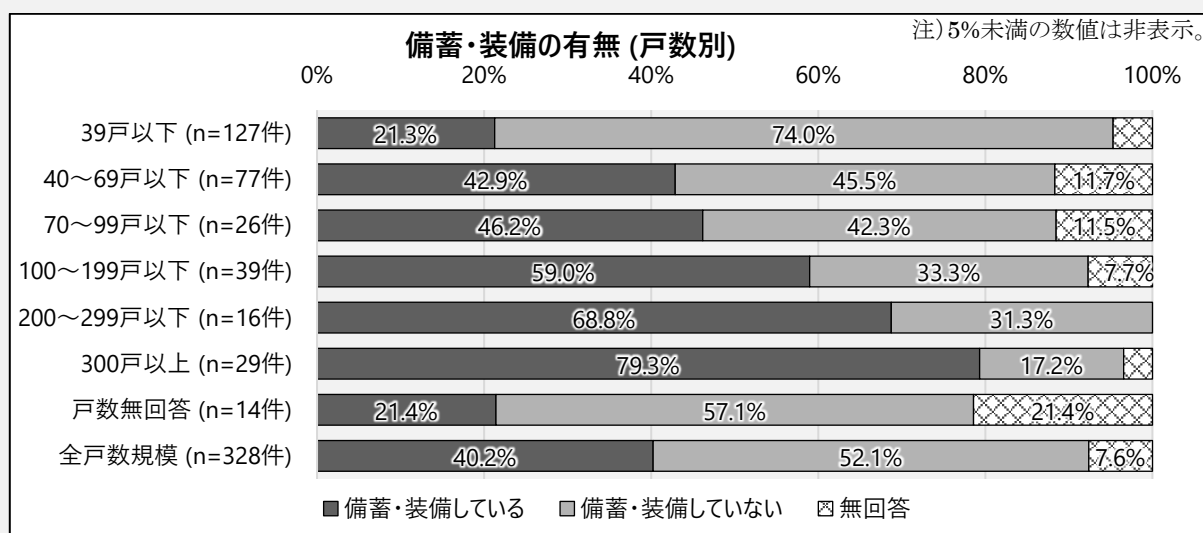
■築年数別

○備蓄・装備の有無について、築年数別にみると、築年数を経るほど「備蓄・装備していない」の割合が高くなる傾向がある。



■戸数別

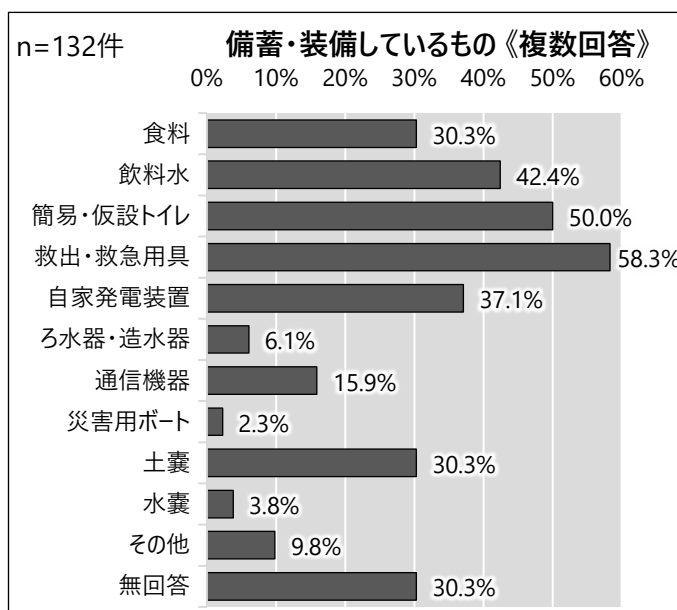
○戸数別にみると、戸数が多くなるほど「備蓄・装備している」の割合が高くなる傾向がある。



2) 災害時のための備蓄・装備の内容

○備蓄・装備の内容をみると、「救出・救急用具」が 58.3%で最も多く、続いて、「簡易・仮設トイレ」が 50.0%、「飲料水」が 42.4%となっている。

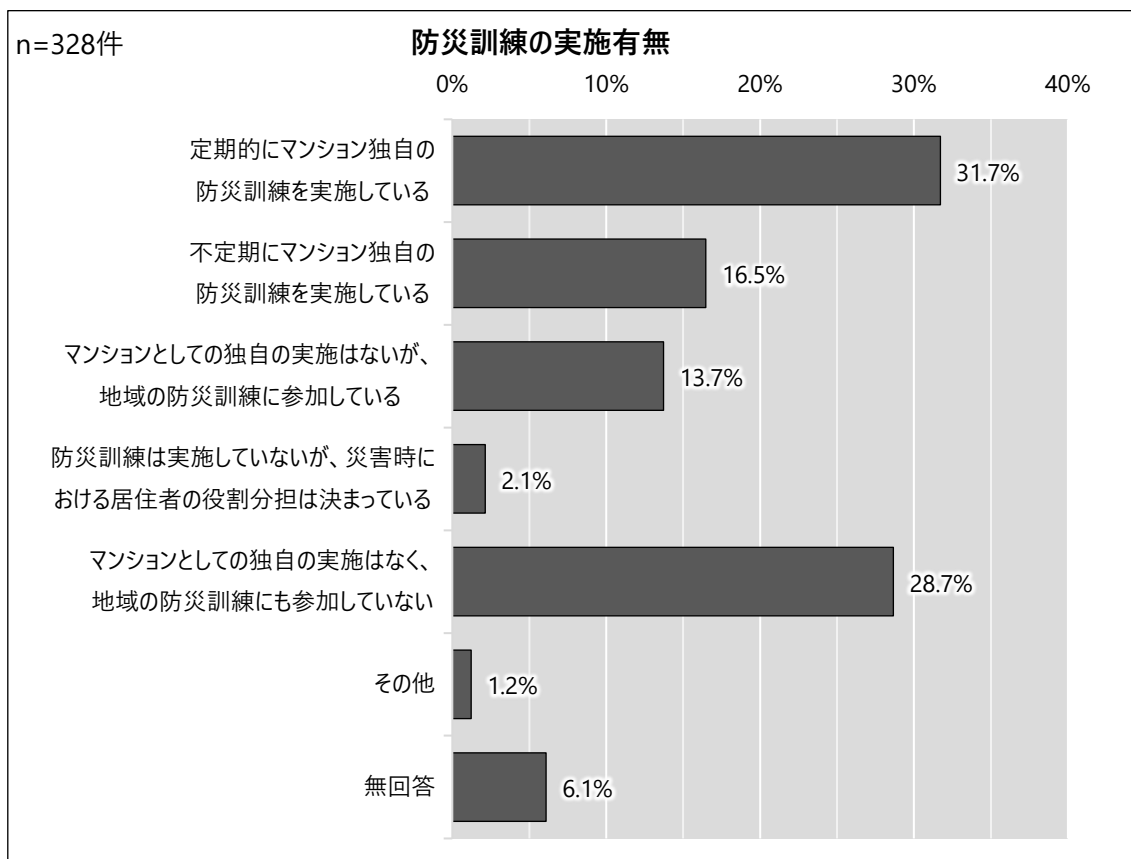
○その他の回答について、「ストーブ」、「ソーラーランタン」、「充電器」などの回答がみられる。



⑧防災訓練の実施有無

○防災訓練の実施について、「定期的にマンション独自の防災訓練を実施している」が 31.7%で最も多く、続いて、「不定期にマンション独自の防災訓練を実施している」が 16.5%、「マンションとしての独自の実施はないが、地域の防災訓練に参加している」が 13.7%となっている。以上のマンションを合わせて、計 61.9%のマンションで防災訓練が実施されている。

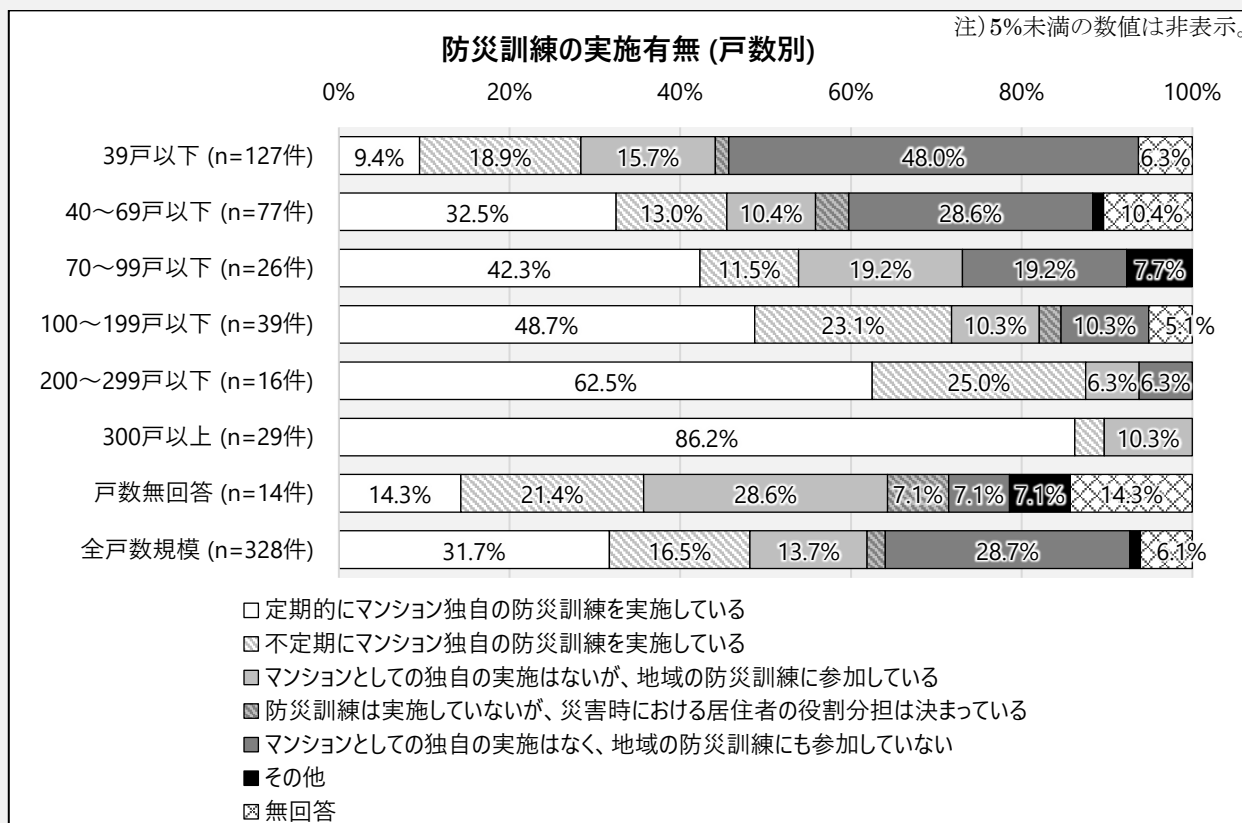
○「マンションとしての独自の実施はなく、地域の防災訓練にも参加していない」が 28.7%となっている。



防災訓練の実施有無に係る特徴

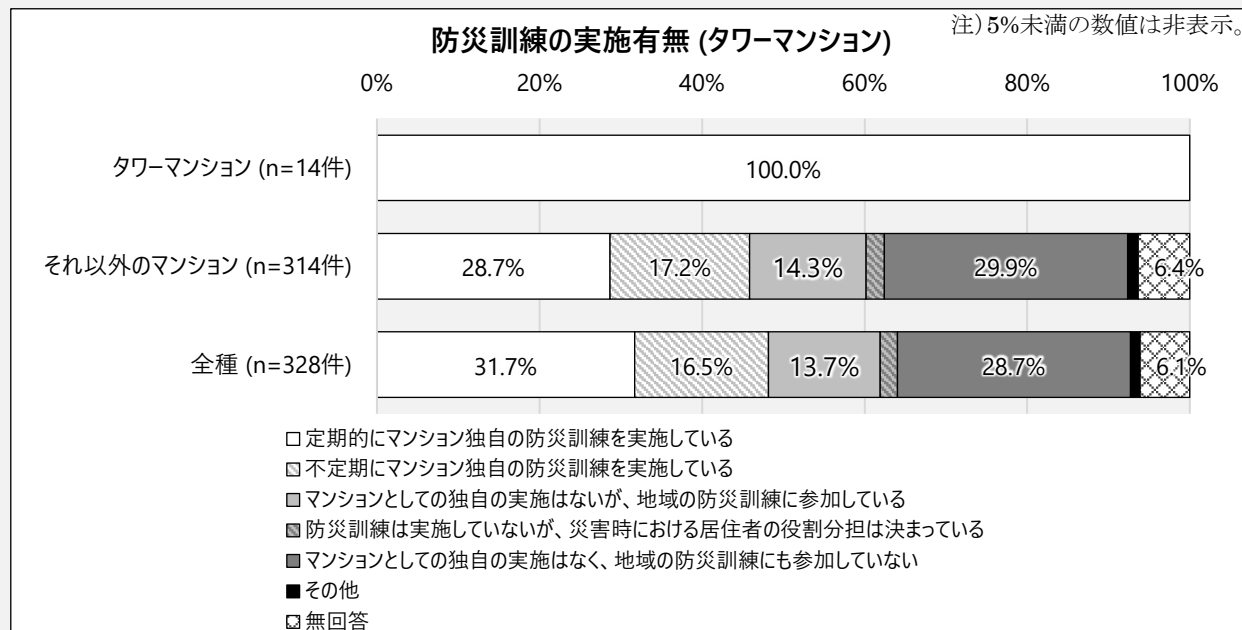
■戸数別

○防災訓練の実施有無について、戸数別にみると、戸数が多くなるほど「定期的にマンション独自の防災訓練を実施している」の割合が高くなる傾向があり、「300 戸以上」の大規模マンションでは、86.2%を占めている。



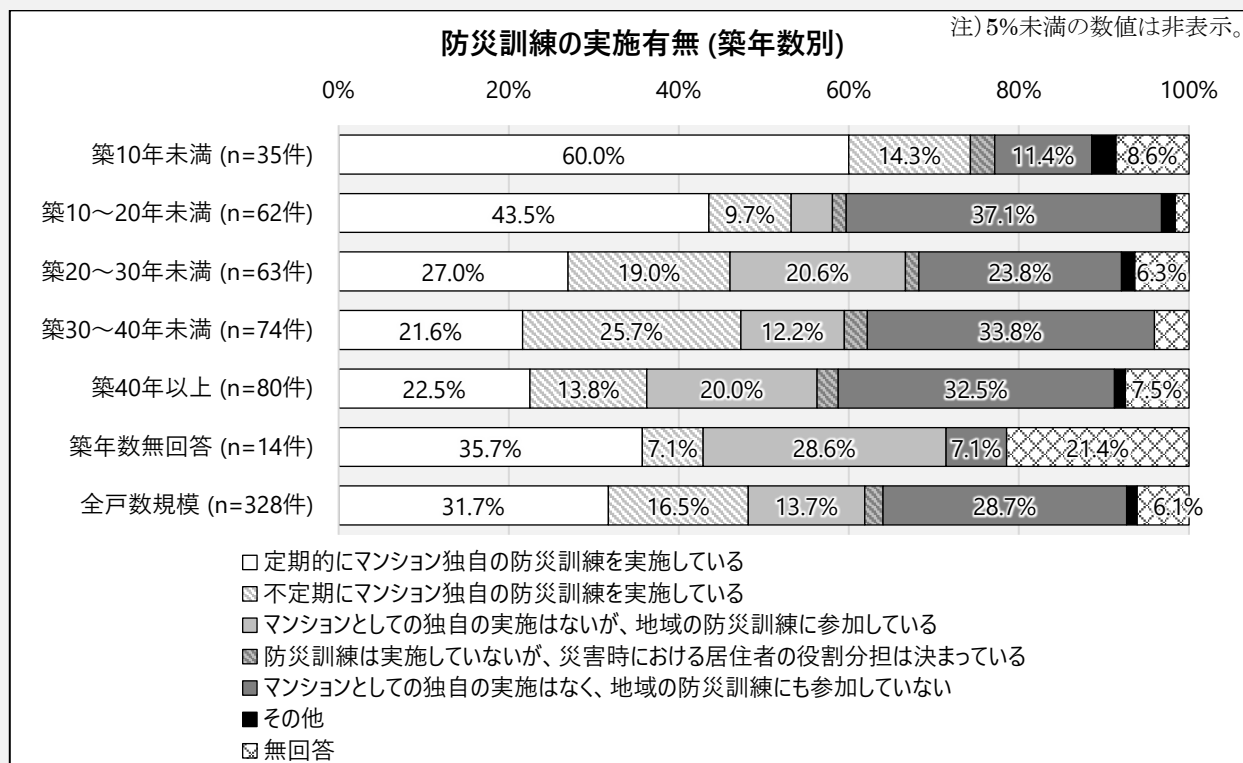
■タワーマンション

○タワーマンションでは、「定期的にマンション独自の防災訓練を実施している」が 100%となっている。



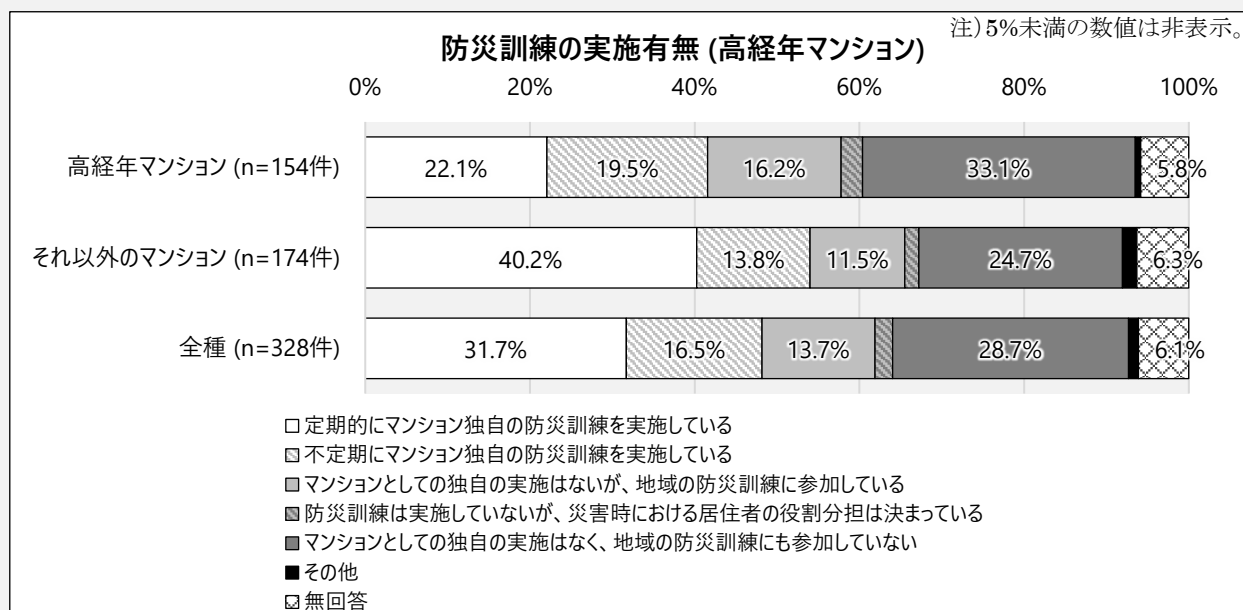
■築年数別

○防災訓練の実施有無について、築年数別にみると、築年数を経るほど「定期的にマンション独自の防災訓練を実施している」の割合が低くなる傾向があり、「築30～40年未満」では21.6%、「築40年以上」では22.5%にとどまっている。



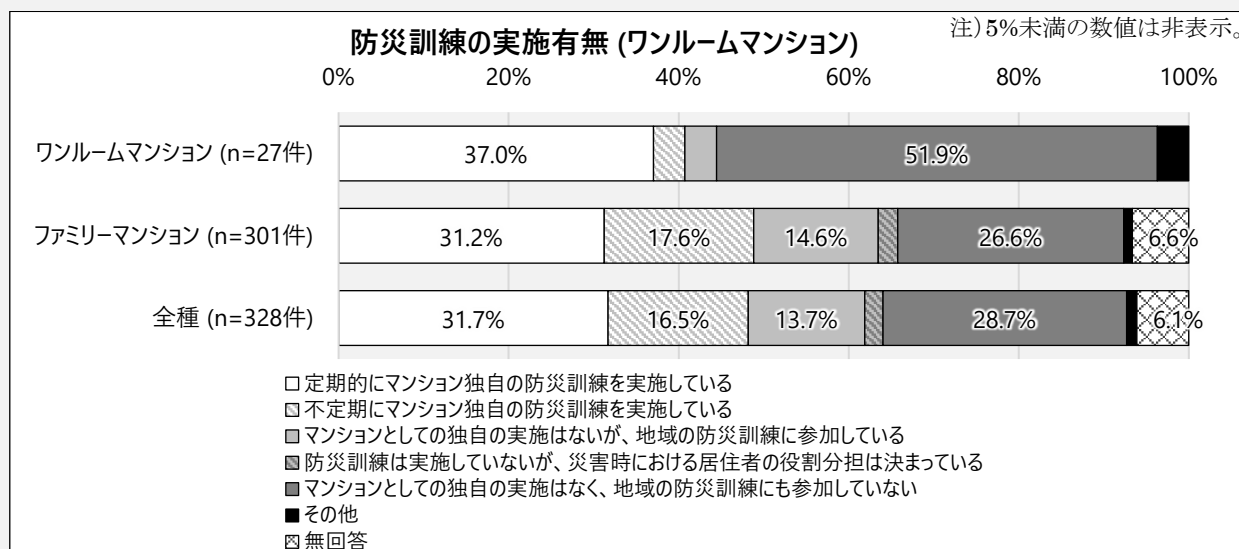
■高経年マンション

○高経年マンションでは、それ以外のマンションと比較して、「定期的にマンション独自の防災訓練を実施している」が低く、また、「マンションとしての独自の実施はなく、地域の防災訓練にも参加していない」の割合が高くなっている。



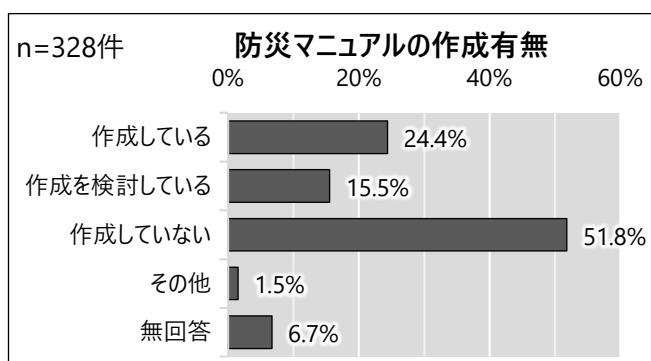
■ワンルームマンション

○ワンルームマンションでは、ファミリーマンションと比較して、「定期的にマンション独自の防災訓練を実施している」の割合はやや高い一方で、「不定期にマンション独自の防災訓練を実施している」及び「マンションとしての独自の実施はないが、地域の防災訓練に参加している」の割合が低く、また、「マンションとしての独自の実施はなく、地域の防災訓練にも参加していない」の割合が高くなっている。



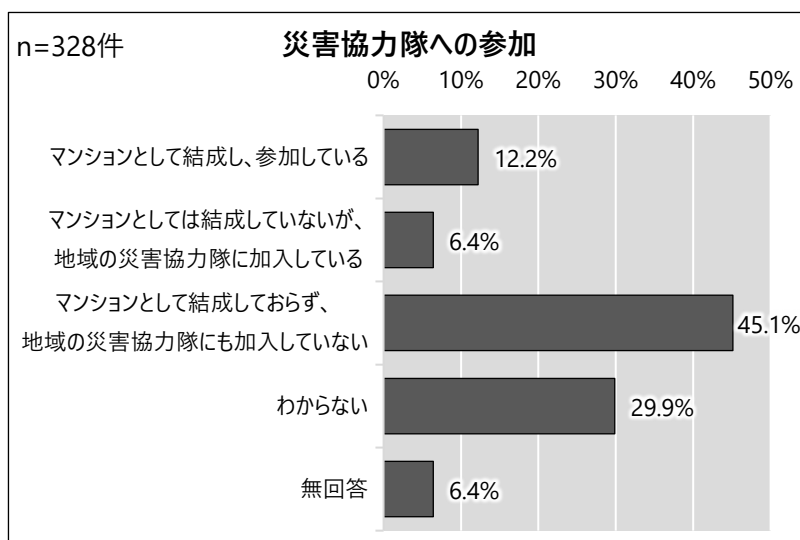
⑨防災マニュアルの作成有無

○防災マニュアルの作成有無について、「作成していない」が 51.8%を占めており、「作成している」が 24.4%、「作成を検討している」が 15.5%となっている。



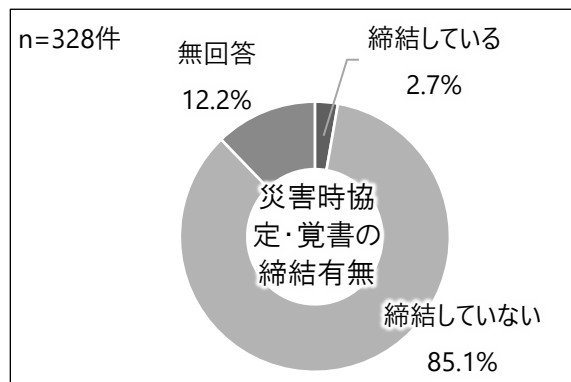
⑩災害協力隊への参加状況

○地域の災害協力隊への参加状況について、「マンションとして結成しておらず、地域の災害協力隊にも加入していない」が 45.1%で最も多く、続いて、「マンションとして結成し、参加している」が 12.2%となっている。



⑪災害時協定・覚書の締結有無

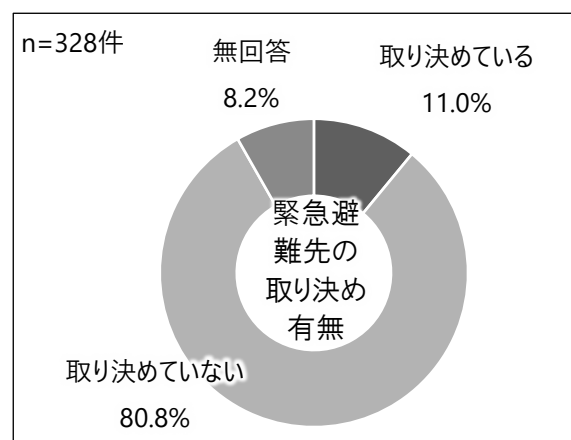
○周辺地域団体(町会・自治会等)との災害時の協力に関する協定または覚書の締結有無について、「締結していない」が 85.1%を占めており、「締結している」は 2.7%にとどまっている。



⑫緊急避難先の取り決め

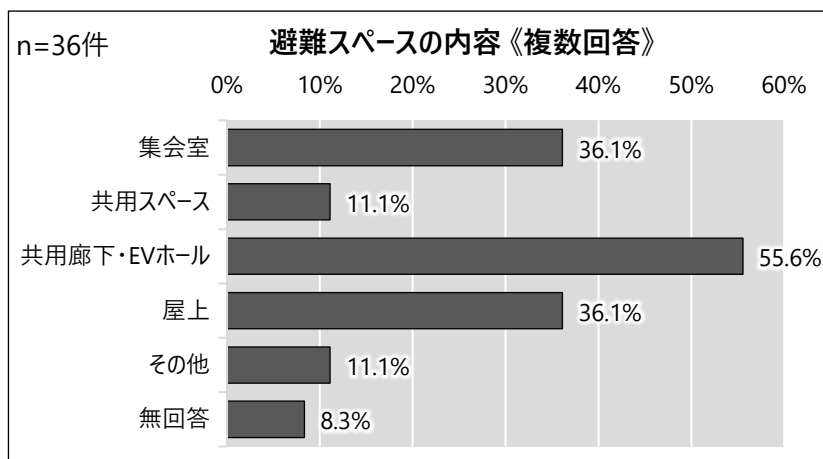
1) 水害時の緊急避難先の取り決めの有無

○水害時の緊急避難先として、マンション住民の上階のスペースへの避難に関する取り決めの有無について、「取り決めていない」が 80.8%を占めており、「取り決めている」は 11.0%にとどまっている。



2) 避難スペースの内容

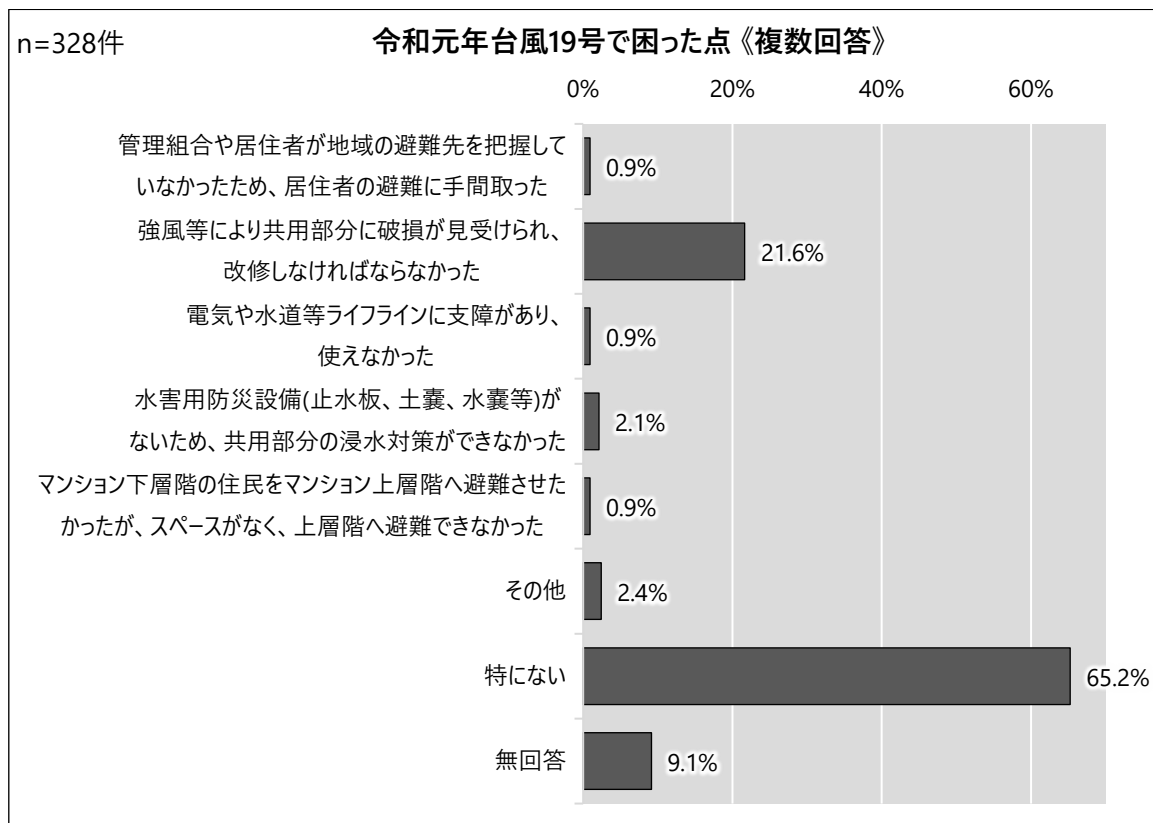
○取り決めているマンションについて、避難スペースの内容をみると、「共用廊下・EVホール」が 55.6%で最も多く、続いて、「集会室」及び「屋上」がそれぞれ 36.1%となっている。



⑬令和元年台風 19 号の際に困った点

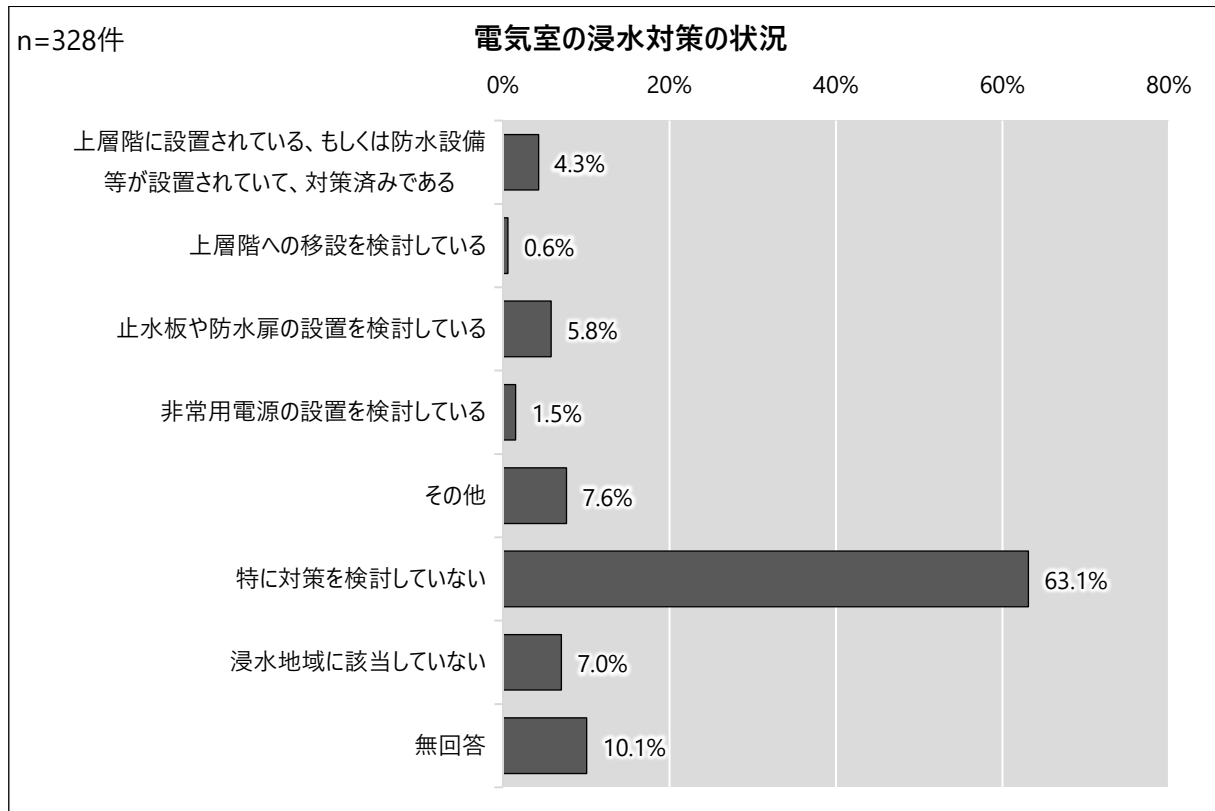
※令和元年 10 月 12 日の台風 19 号では、荒川の氾濫の危険性があったため、江東区では避難勧告が発令されている。

○令和元年台風 19 号の際に困った点について、「特にない」が 65.2%で最も多く、続いて、「強風等により共用部分に破損が見受けられ、改修しなければならなかった」が 21.6%となっている。



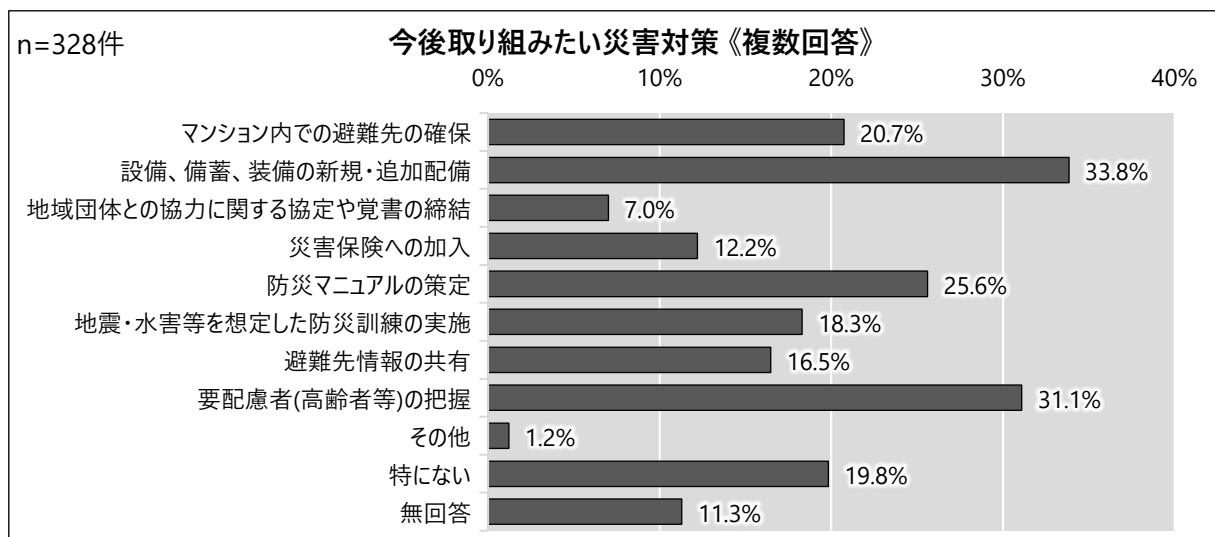
⑭電気室の浸水対策

○電気室の浸水対策について、「特に対策を検討していない」が63.1%で最も多く、続いて、「浸水地域に該当していない」が7.0%、「止水板や防水扉の設置を検討している」が5.8%となっている。
なお、対策済みとなっているマンションは4.3%にとどまっている。



⑮今後、取り組んでいきたい災害対策

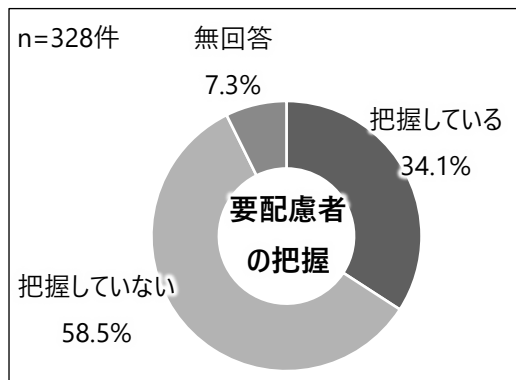
○今後、取り組んでいきたい災害対策について、「設備、備蓄、装備の新規・追加配備」が33.8%で最も多く、続いて、「要配慮者(高齢者等)の把握」が31.1%、「防災マニュアルの策定」が25.6%となっている。



⑩災害時に備えた要配慮者の把握

※要配慮者：高齢者、障害者、外国人、乳幼児等の災害時に特に配慮が必要な方のことをいう。

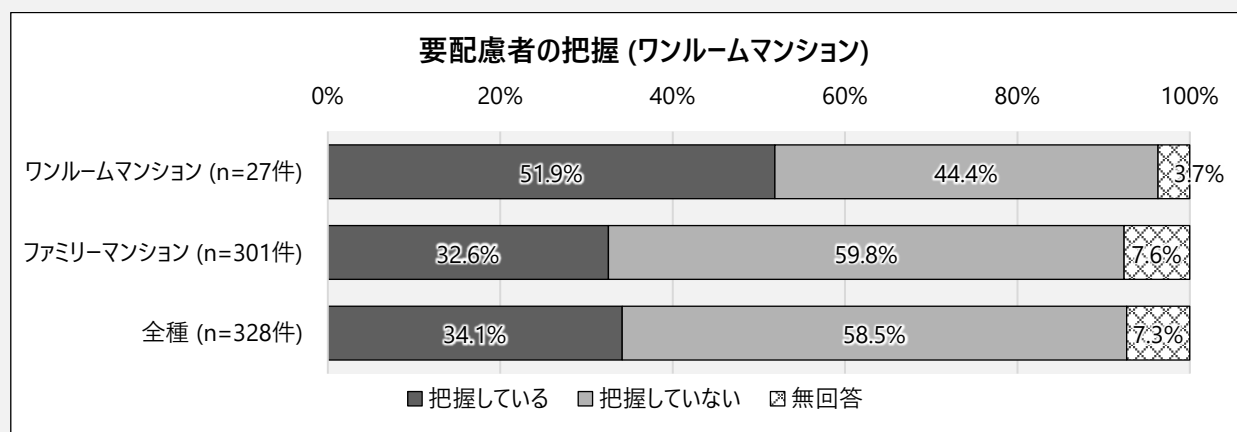
○災害時に備えた要配慮者の把握について、「把握していない」が 58.5%を占めており、「把握している」は 34.1%にとどまっている。



要配慮者の把握に係る特徴

■ワンルームマンション

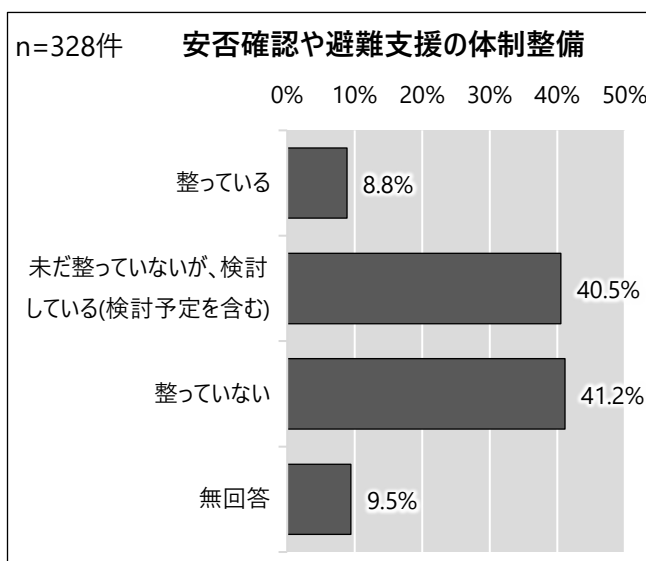
○ワンルームマンションでは、ファミリーマンションと比較して、「把握している」の割合が高くなっている。



⑪要配慮者の安否確認や避難支援の体制整備

○災害時に備えた要配慮者の安否確認や避難支援などを行うための体制整備について、「整っていない」が 41.2%、「未だ整っていないが、検討している(検討予定を含む)」が 40.5%となっており、「整っている」は 8.8%にとどまっている。

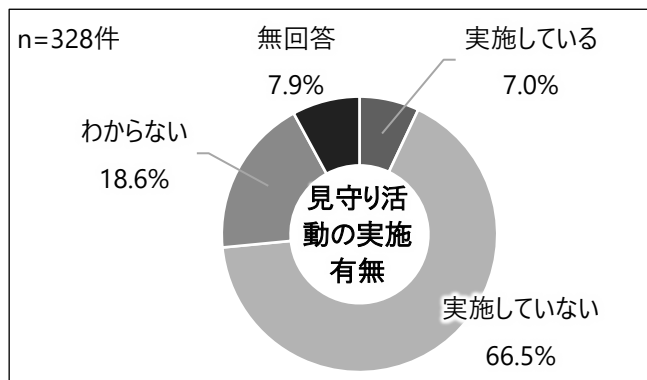
○体制が整っていないマンションについて、その理由をみると、「居住者の協力が得られない」、「個人情報の観点により情報提供がない」、「要配慮者の有無がわからない」などの回答がみられる。



⑱要配慮者の見守り活動

1) 要配慮者の見守り活動の実施有無

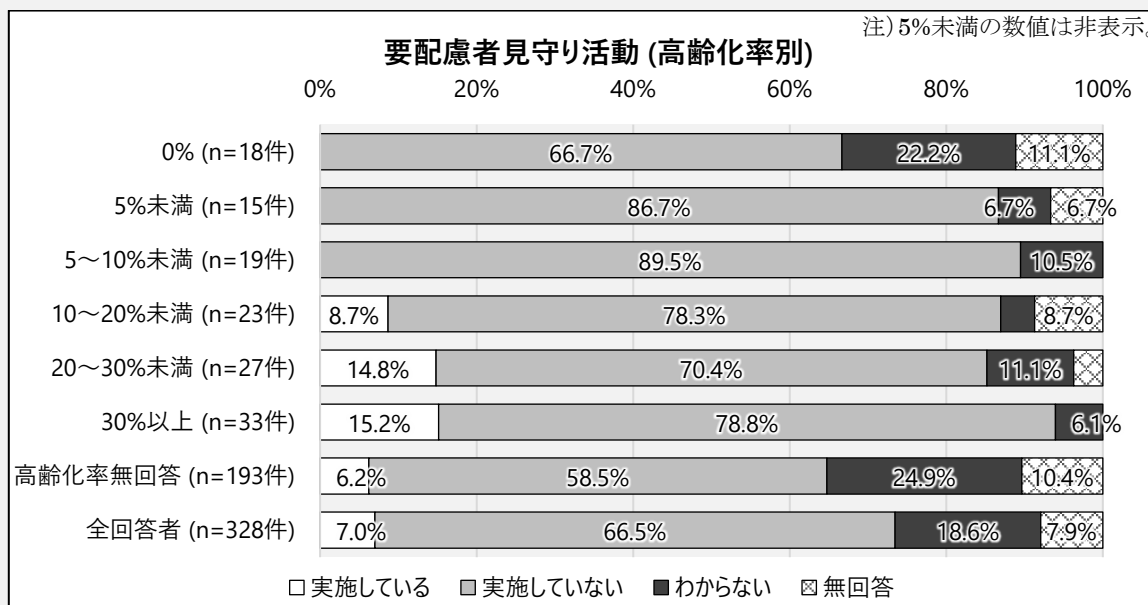
○要配慮者の見守り活動の実施有無について、「実施していない」が 66.5%を占めており、「実施している」は 7.0%にとどまっている。



要配慮者の見守り活動の実施有無に係る特徴

■高齢化率別

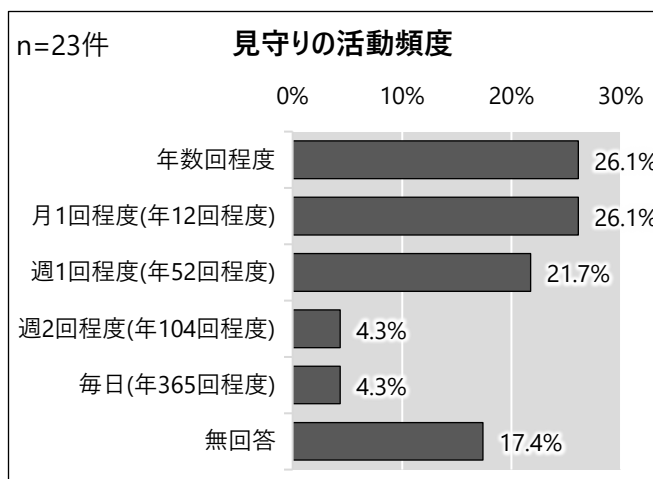
○要配慮者の見守り活動の実施有無について、高齢者のみの世帯の戸数割合(高齢化率)別にみると、高齢化率が 10%以上のマンションで「実施している」がみられ、概ね、高齢化率が高くなるほど割合が高くなる傾向がある。



2) 見守りの活動頻度

○要配慮者の見守り活動を行っているマンションについて、活動頻度をみると、「年数回程度」及び「月 1 回程度」が 26.1%で最も多く、続いて、「週 1 回程度」が 21.7%となっている。

○見守り活動の活動主体については、管理会社(管理人含む)や管理組合の他に、「災害協力隊」や「自治会」などの回答がみられる。

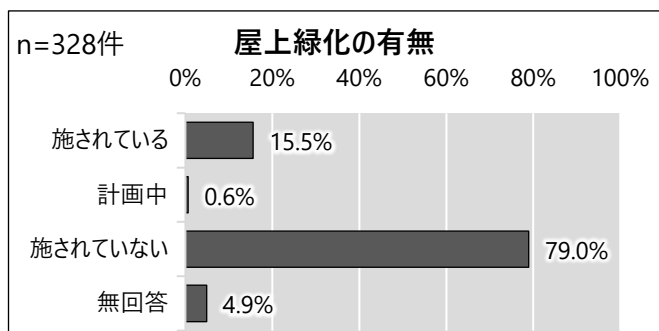


(6) 緑化・ごみ・コロナ禍対策に関する状況

① 屋上緑化

1) 屋上緑化の有無

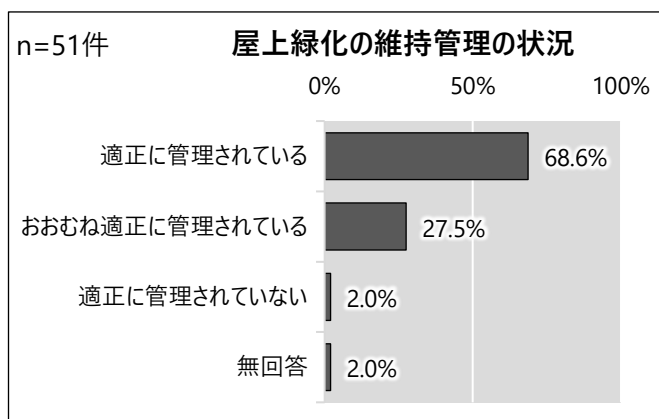
○屋上緑化の有無について、「施されていない」が 79.0%を占めており、「施されている」は 15.5%にとどまっている。



2) 屋上緑化の維持管理の状況

○屋上緑化の維持管理の状況をみると、「適正に管理されている」、「おおむね適正に管理されている」合わせて 96.1%を占めている。

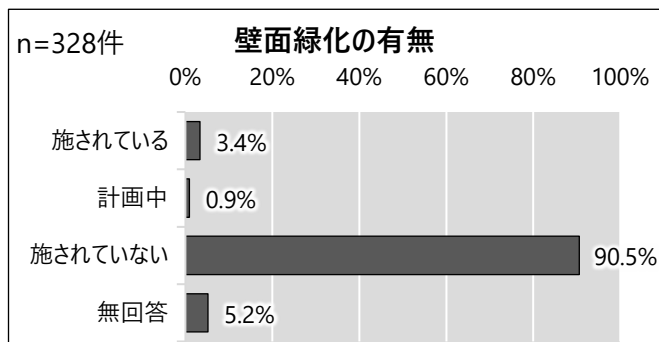
○屋上緑化が適正に管理されていないマンションについて、適正管理のための課題をみると、「維持管理の体制ができていない」があげられている。



② 壁面緑化

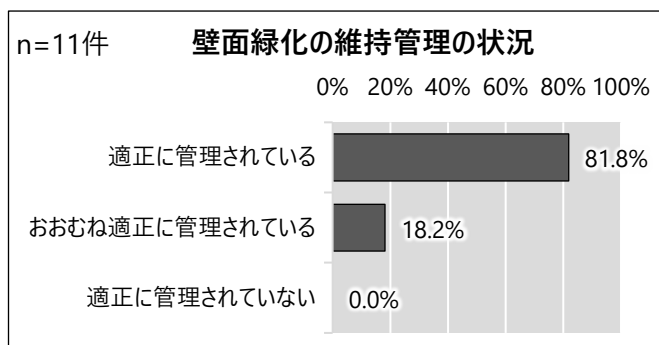
1) 壁面緑化の有無

○壁面緑化の有無について、「施されていない」が 90.5%を占めており、「施されている」は 3.4%にとどまっている。



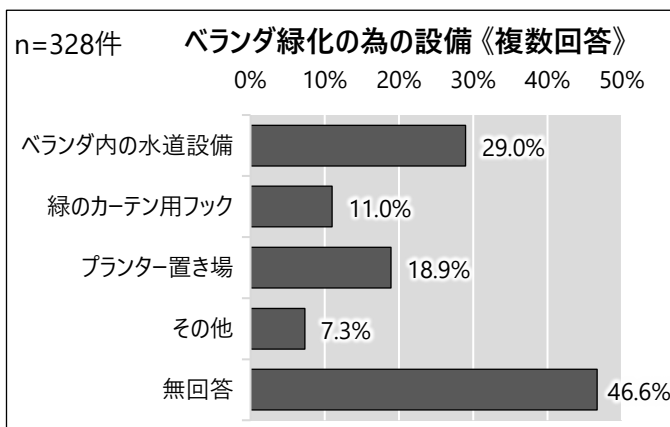
2) 壁面緑化の維持管理の状況

○壁面緑化の維持管理の状況をみると、全ての回答で「適正に管理されている」が 81.8%、「おおむね適正に管理されている」が 18.2%となっており、すべてのマンションで管理できている。



③ベランダ緑化の為の設備

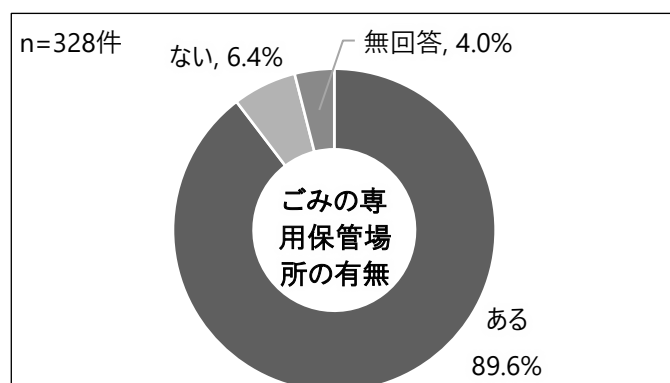
○ベランダ緑化を行うにあたって、あれば便利だと思う設備については、「ベランダ内の水道設備」が 29.0%で最も多く、続いて、「プランター置き場」が 18.9%、「緑のカーテン用フック」が 11.0%となっている。



④ごみの専用保管場所

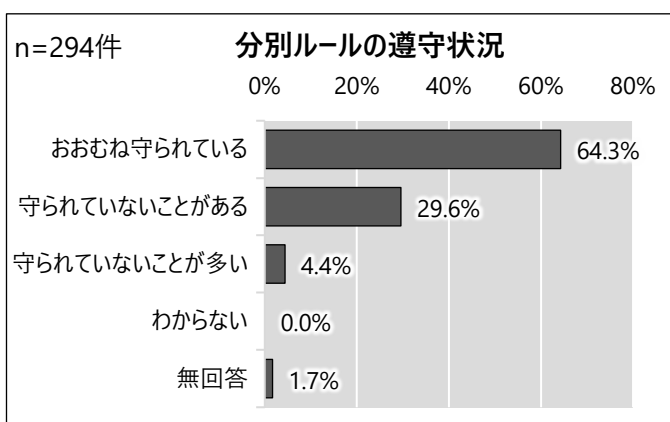
1) ごみの専用保管場所の有無

○マンション内におけるごみの専用保管場所の有無について、「ある」が 89.6%を占めている。



2) 区で指定する分別ルールへの遵守状況

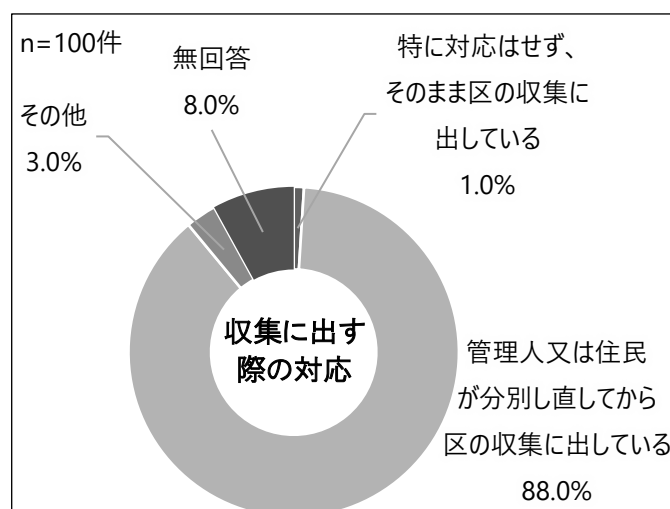
○ごみの専用保管場所がある場合の区で指定する分別ルールの遵守状況について、「おおむね守られている」が 64.3%で最も多い一方、「守られていないことがある」が 29.6%、「守られていないことが多い」が 4.4%みられる。



3) 収集に出す際の対応

○分別ルールが遵守されていない場合に、収集に出す際の対応をみると、「管理人又は住民が分別し直してから区の収集に出している」が 88.0%を占めている。

○「特に対応はせず、そのまま区の収集に出している」が 1.0%みられる。

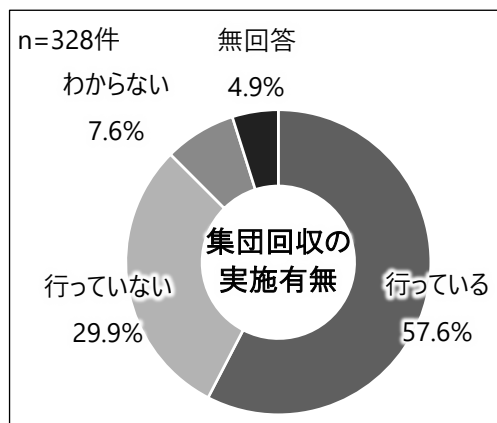


⑤ 集団回収

1) 集団回収の実施有無

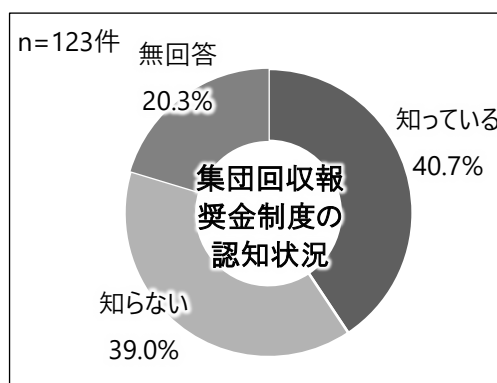
○ 集団回収（自主的な回収）の実施有無について、「行っている」が 57.6%となっている。

○ 「行っていない」が 29.9%、「わからない」が 7.6%みられる。



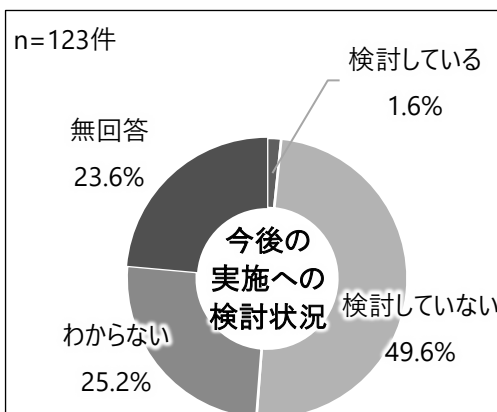
2) 集団回収報奨金制度の認知状況

○ 集団回収を行っていない、もしくはわからないマンションについて、集団回収報奨金制度の認知状況をみると、「知っている」が 40.7%、「知らない」が 39.0%となっており、両者で同程度を占めている。



3) 今後の集団回収実施への検討状況

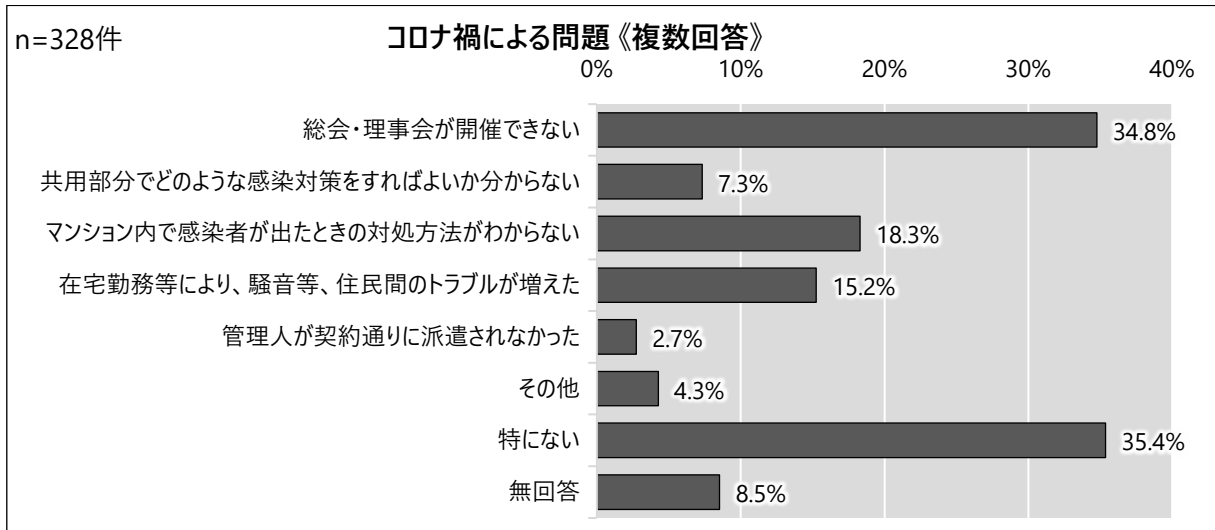
○ 集団回収を行っていない、もしくはわからないマンションについて、今後の実施への検討状況をみると、「検討していない」が 49.6%を占めており、「検討している」は 1.6%にとどまっている。



⑥コロナ禍による問題

○新型コロナウイルス感染拡大により生じた問題について、「特にない」が 35.4%で最も多いが、一方で、「総会・理事会が開催できない」が 34.8%、「マンション内で感染者が出たときの対処方法が分からない」が 18.3%、「騒音等、住民間のトラブルが増えた」が 15.2%など、問題も発生している。

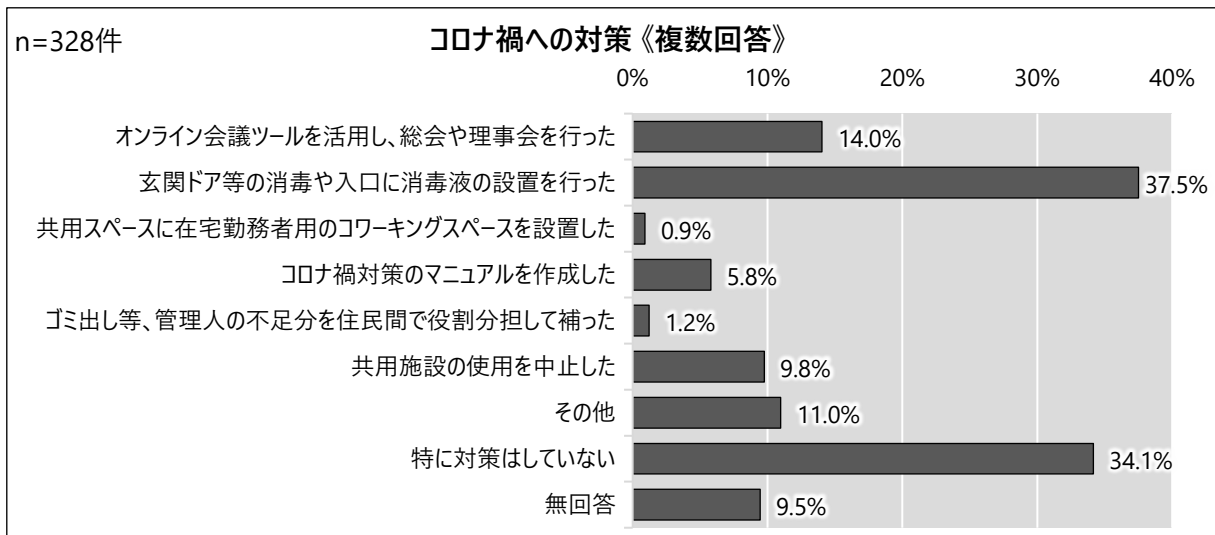
○その他の内容をみると、「マンション内に感染者が出ているか不明」、「定例行事の中止・縮小」、「マンション改修工事の作業停止」などの回答がみられる。



⑦コロナ禍への対策状況

○新型コロナウイルス感染拡大への対策状況について、「玄関ドア等の消毒や入口に消毒液の設置を行った」が 37.5%で最も多く、「オンライン会議ツールを活用し、総会や理事会を行った」が 14.0%となっている。なお、「特に対策はしていない」も 34.1%みられる。

○その他の内容をみると、「簡易消毒清掃」、「共用施設の常時換気および利用人数制限」、「管理人の出勤抑制」などの回答がみられる。



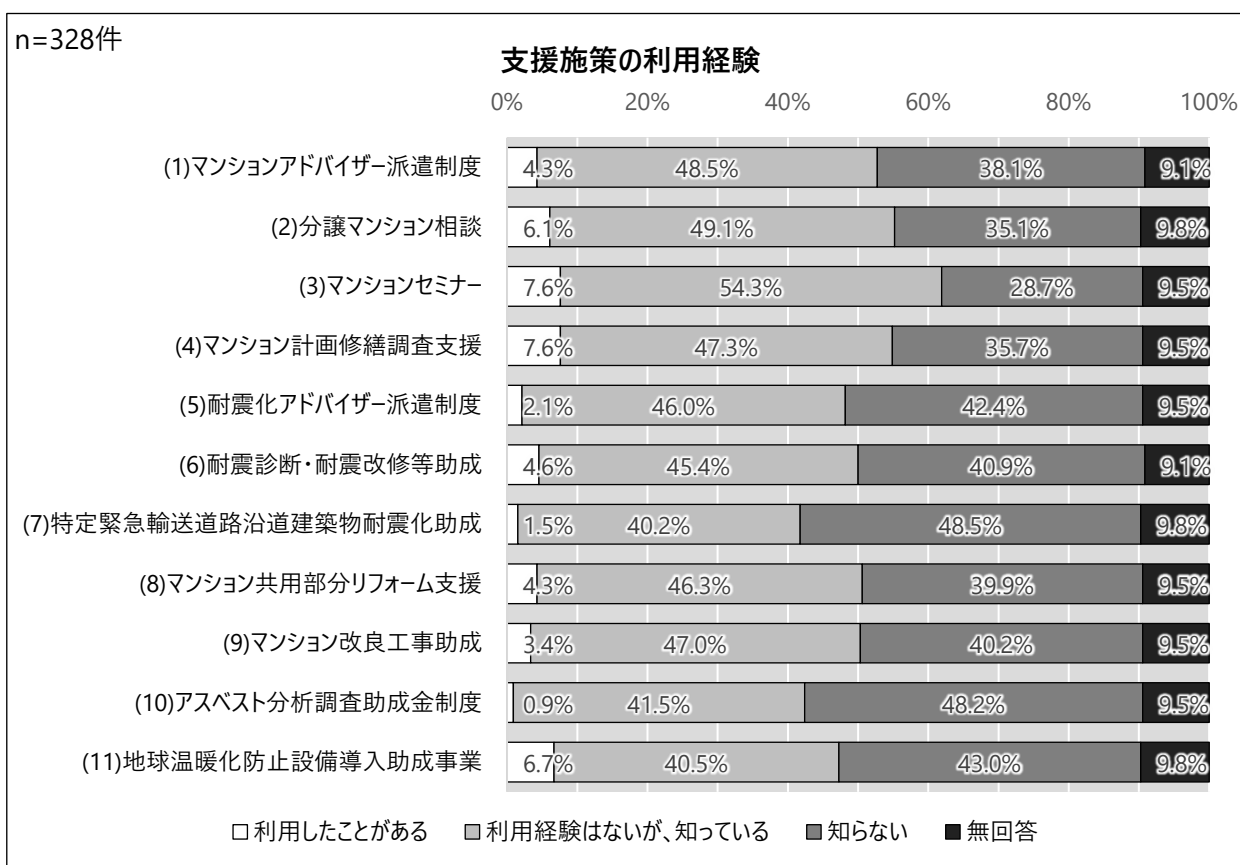
(7) 行政支援への要望に関する状況

①行政施策の利用経験

○江東区及び東京都で実施している各支援施策の利用経験について、「利用したことがある」では、「マンションセミナー」及び「マンション計画修繕調査支援」が 7.6%で最も多く、続いて、「地球温暖化防止設備導入助成事業」が 6.7%となっている。

○「利用経験はないが知っている」では、「マンションセミナー」が 54.3%で最も多く、続いて、「分譲マンション相談」が 49.1%、「マンションアドバイザー派遣制度」が 48.5%となっている。

※(1)～(11)の取組のうち、「(9)マンション改良工事助成」のみ、東京都で実施している。



支援施策の利用経験に係る特徴(経年比較)

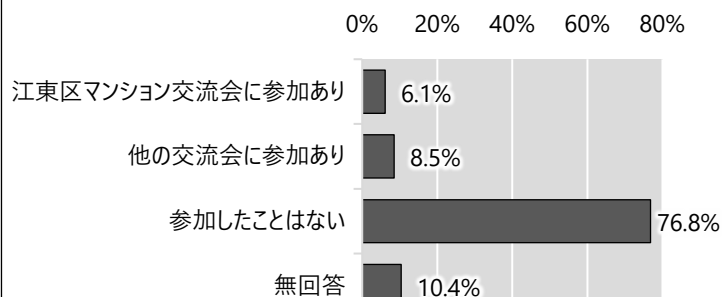
- 前回調査(H26)、前々回調査(H20)と比較すると、全体的なおおよその傾向として、認知度は微増している。
- 「マンションアドバイザー派遣制度」、「分譲マンション相談」、「アスベスト分析調査助成金制度」では、「利用したことがある」の割合が前回調査と比較して高くなっている。

支援施策名		利用したことがある	利用経験はないが、知っている	知らない	無回答
(1)マンションアドバイザー派遣制度	H20	—	—	—	—
	H26	2.4%	43.1%	48.8%	5.7%
	R3	4.3%	48.5%	38.1%	9.1%
(2)分譲マンション相談	H20	3%	43%	47%	8%
	H26	3.7%	44.4%	45.8%	6.1%
	R3	6.1%	49.1%	35.1%	9.8%
(3)マンションセミナー	H20	10%	43%	40%	7%
	H26	10.8%	49.5%	33.3%	6.4%
	R3	7.6%	54.3%	28.7%	9.5%
(4)マンション計画修繕調査支援	H20	6%	38%	48%	7%
	H26	12.8%	40.4%	41.1%	5.7%
	R3	7.6%	47.3%	35.7%	9.5%
(5)耐震化アドバイザー派遣制度	H20	—	—	—	—
	H26	4.0%	43.4%	46.1%	6.4%
	R3	2.1%	46.0%	42.4%	9.5%
(6)耐震診断・耐震改修等助成	H20	3%	47%	43%	7%
	H26	6.4%	48.5%	38.4%	6.7%
	R3	4.6%	45.4%	40.9%	9.1%
(7)特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化助成	H20	—	—	—	—
	H26	—	—	—	—
	R3	1.5%	40.2%	48.5%	9.8%
(8)マンション共用部分リフォーム支援	H20	3%	40%	50%	7%
	H26	5.4%	43.1%	45.8%	5.7%
	R3	4.3%	46.3%	39.9%	9.5%
(9)マンション改良工事助成	H20	3%	40%	50%	7%
	H26	5.7%	41.1%	46.8%	6.4%
	R3	3.4%	47.0%	40.2%	9.5%
(10)アスベスト分析調査助成金制度	H20	—	—	—	—
	H26	0	32.3%	60.9%	6.7%
	R3	0.9%	41.5%	48.2%	9.5%
(11)地球温暖化防止設備導入助成事業	H20	—	—	—	—
	H26	—	—	—	—
	R3	6.7%	40.5%	43.0%	9.8%

②管理組合の相互交流

○マンション管理組合の相互交流として、マンション管理組合が自発的に行う交流会等への参加有無について、「参加したことはない」が 76.8%を占めており、「江東区マンション交流会に参加あり」は 6.1%、「他の交流会に参加あり」は 8.5%にとどまっている。

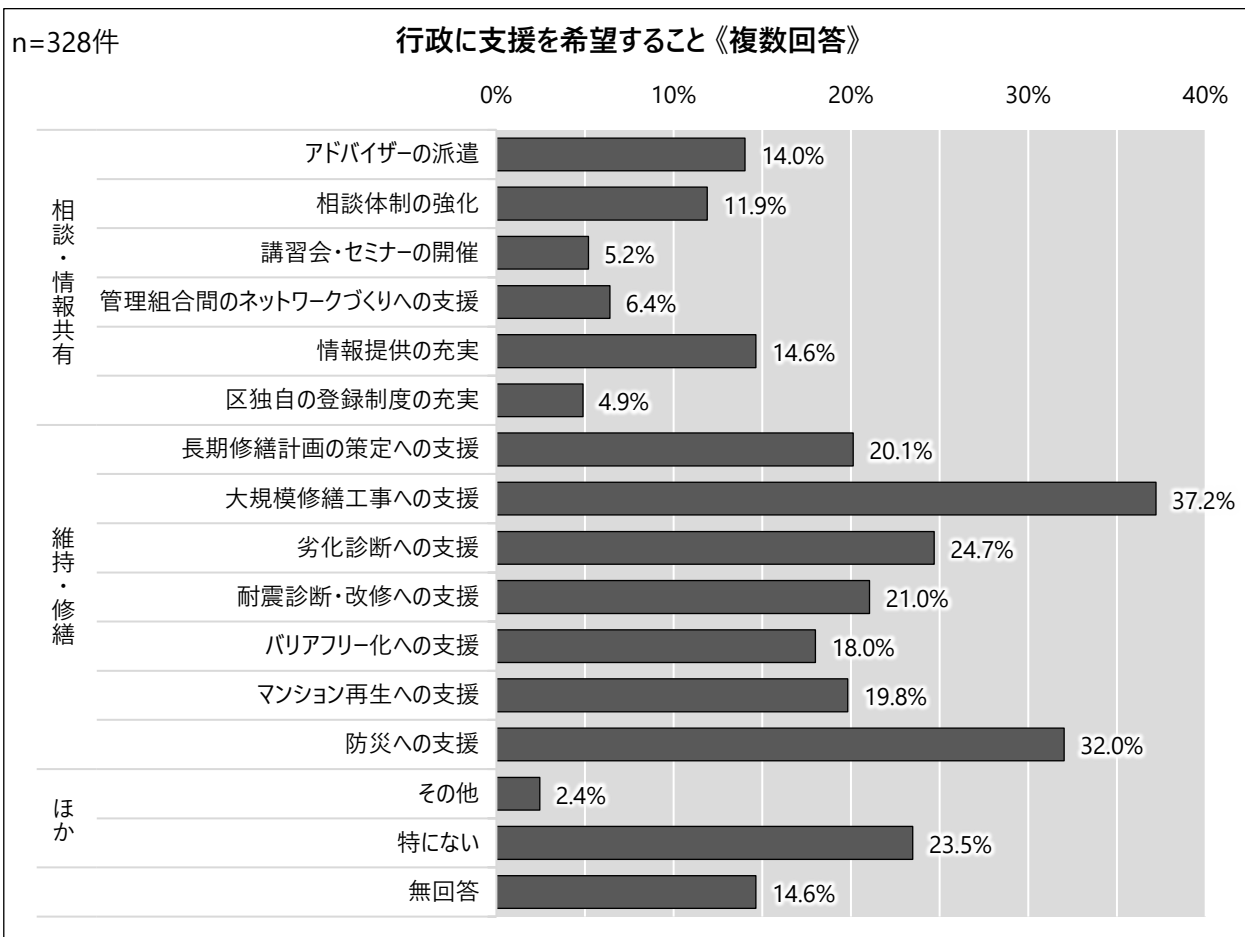
n=328件 組合の相互交流《1～2目の選択肢は複数回答可》



③行政に希望する支援

○今後マンションの維持管理や修繕等を円滑に行っていくために行政に支援を希望することについて、「大規模修繕工事への支援」が 37.2%で最も多く、続いて、「防災への支援」が 32.0%、「劣化診断への支援」が 24.7%となっている。全体的なおおよその傾向として、維持・修繕の分野が多く回答されている。

○相談・情報共有に関する分野では、「情報提供の充実」が 14.6%と最も多く、続いて、「アドバイザーの派遣」が 14.0%、「相談体制の強化」が 11.9%となっている。



④その他自由記述について

建物の維持 修繕・改修 等に関する こと	・行政は、管理組合が厳しい財政状況にある事を理解せずに事故等が発生すると、その都度、様々な保守・点検・改修等を求めています。保守・点検・改修等を求めるのであれば、それに対する助成をしっかりと実施していただきたい。すべて管理組合まかせにしないでください。 ・耐震診断の必要性を管理組合に指導して頂けないでしょうか。 ・積立予算の困難性がある。小規模マンションであるが、修繕は規模に応じていても予算的余裕のないことは頭痛の種。昨年(2020)一時全負担徴集となり、40年経過のマンションとして、予算的厳しさが増している(積立の割合もあがっているが)。将来的には建替えの計画があるが、資産維持計画修繕で、建替え資金積立ては、現状では無い。 ・維持・管理・修繕には、それなりのキーパーソンがいますので、何とかまとまりをもって、管理していると感じている。 ・築40年の当マンション。過去2回の大規模修繕を行い、第3回目をいつ実施するか、検討に入らねばなりません。行政がたえず実施を呼びかけられている耐震診断の実施費用(500～1,000万)、耐震工事費用(1億～3億)、建て替えの議論、どれをとっても簡単には行きそうにありません。
組合運営に 関すること	・現在コロナで活動が休止中である。コロナ前は住人で木の葉を落とす等を行っていた。早くもとに戻ってほしいと考えます ・マンションとしての防災対応・高齢化に対しての対策の不足を問題点として感じている。
相談、情報 提供、支援 に関する こと	・行政支援等に関する情報をわかりやすく、容易に入手できるようにしてほしい。 ・住人の高齢化によるトラブルに対応できない事案が増えてきている。(認知症、ゴミ放置、共用部分でのつまずきなど)これらのケースに対して、住人から選出された管理理事役員では対処しきれない事も多い。マニュアルなども都度検討、作成が必要になってきており、時間と手間がかかっている。上記のような多くのマンションで共通している対応事項について、管理組合向けのガイドラインやマニュアルなどを公的に定めて配布してくれると有難い(苦情対応、災害対応、工事営繕の手配方法など。具体的にどう行動すればよいかなど)また、苦情対応などにおいては公的に対応して頂ける窓口などの支援を強化して頂きたい。 ・設備の改修に対し適正単価がどの位かの判断がわからない、相談するところが知りたい。全額がわからないと資金計画が立てられない。 ・区報等でマンション管理組合を対象に「無料相談」が開催され、受講経験があります。その折の問題点がある場合は、大変有難い。 ・管理規約に理事長の職務は定められていますが、具体的に業務を遂行するにあたっての心がまえや業務指針、ノウハウを知りたい。理事長は任期が1年だがほぼ当番制なので、経験不足が否めません。 ・相談体制に関して、メールでの相談を希望します。 ・所在地的に今後、人通りが非常に多くなる。防犯面への補助(防犯カメラなど)制度があれば利用したい
その他	・自主管理のマンションとしては住民組合員の皆様の協力のもとすすめています。働く世代が忙しく参加してもらいにくい状況があります。地域・マンション活動に参加しやすい働き方になればよりよい方向性が見えてくるのではないのでしょうか。 ・防犯、環境等の観点より、ワンルームマンションの乱立を抑制してほしい。 ・小規模のマンションで毎年8割程度の方が総会に出席しています。其々の方の管理・修繕・防災などの意識は高いと思われます。昨年は屋上にウミネコが巣を作り、巣立ちまでみまもる事しか出来ませんでした。屋上の消防水槽の上に作られたのですが、江東区が発行した注意喚起のチラシには、緑化部分に注意するよう記載があり、油断していました。 ・ウミネコによる屋上のフン害、今年は特にひどい。どうにかしてください。 ・公開空地へのレンタルサイクル導入を認めてほしい。

