第2節 賃貸マンションの現況

アンケート調査の概要

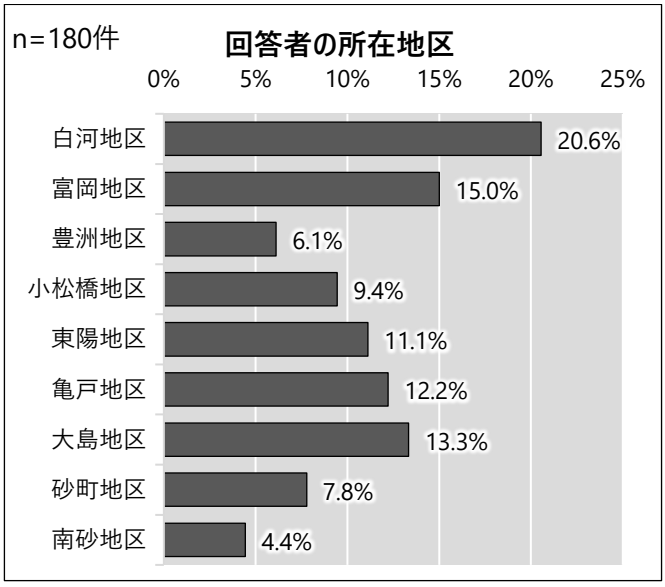
調査方法	調査対象賃貸マンションの所有者に対し、郵送により調査票を配布、回収した。 なお、所有者が特に希望する場合は、管理会社等に対して配布し、回収した。
調査期間	令和 3 年 7 月 ※期間内に回答が得られなかった場合、未回答のマンションに対して改めて調査協力を要請し、本報告書では 10 月末までの回答分を反映させている。
調査項目	Ⅰ. 建物に関する設問 … 建物や住戸数、付随する施設の有無・数などについて Ⅱ. マンションの管理体制に関する設問 … 管理に関する体制や空き室の状況などについて Ⅲ. 建物等の維持・管理に関する設問 … これまでの修繕状況や修繕に関する計画などについて Ⅳ. 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・自治会活動への参加、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	556 件。うち、有効配布数 505 件。(郵送不可による無効配布数 51 件〔9.1%〕)
回収件数	180 件 (有効配布数 505 件に対する回収率:35.6%)

（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、「白河地区」が 20.6%を占めているほかは、各地区によって割合にばらつきがみられる。

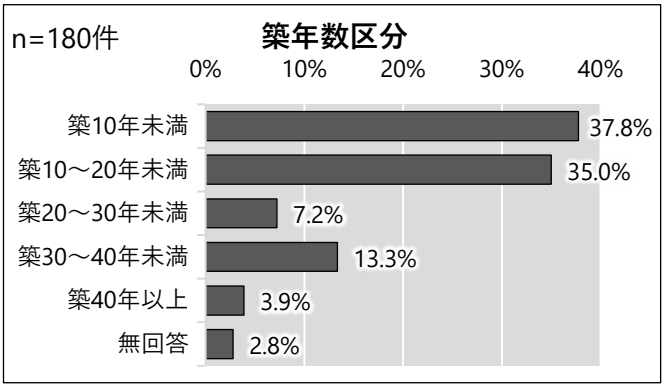
選択肢	件数	割合
白河地区	37	20.6%
富岡地区	27	15.0%
豊洲地区	11	6.1%
小松橋地区	17	9.4%
東陽地区	20	11.1%
亀戸地区	22	12.2%
大島地区	24	13.3%
砂町地区	14	7.8%
南砂地区	8	4.4%
総計	**180**	**100.0%**



②築年数

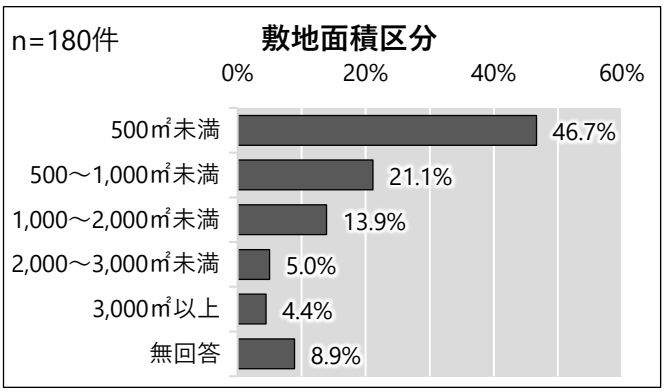
○築年数は、「築 10 年未満」が 37.8%で最も多く、続いて、「築 10～20 年未満」が 35.0%、「築 30～40 年未満」が 13.3%となっている。

○築年数 30 年以上の高経年マンションは、17.2%を占めている一方、築 20 年未満の比較的新しいマンションが 72.8%を占めている。



③敷地面積

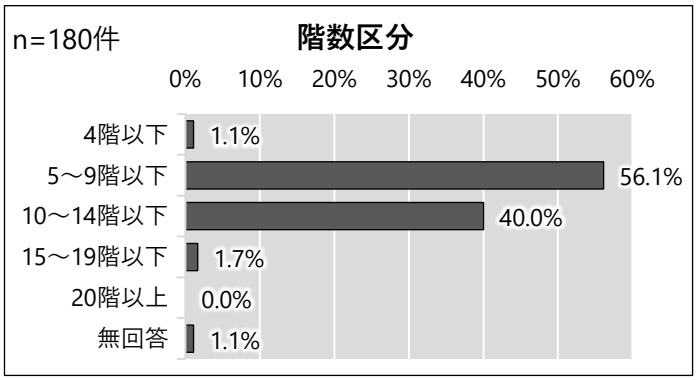
○敷地面積は、「500 ㎡未満」が 46.7%で最も多く、続いて、「500～1,000 ㎡未満」 が 21.1%、「1,000~2,000 ㎡未満」が 13.9%となっている。



④階数

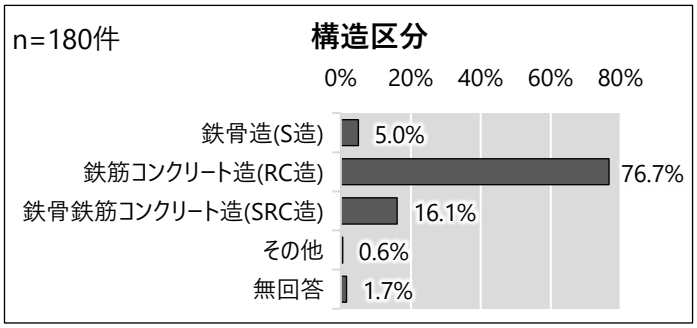
○階数は、「5～9 階以下」が 56.1%で最も多く、続いて「10～14 階以下」が 40.0%となっており、5～14 階のマンションが合わせて 96.1%を占めている。

○回答で賃貸のタワーマンションはなかった。



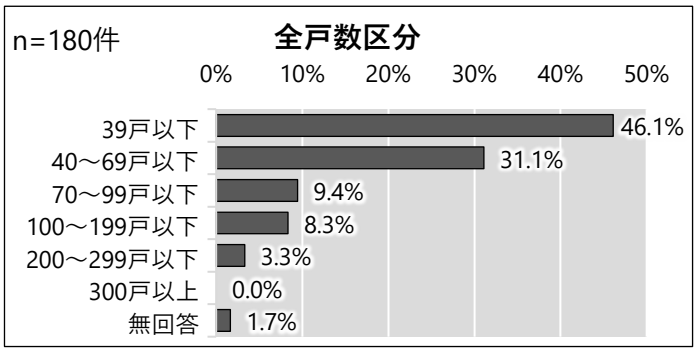
⑤建物の構造

○建物の構造は、「RC 造」が 76.7%で最も多く、続いて「SRC 造」が 16.1%となっており、合わせて 92.8%を占めている。



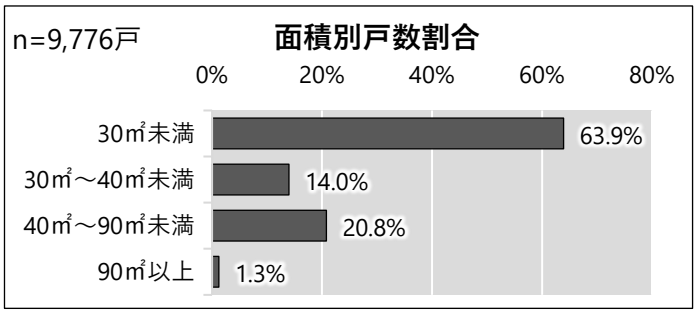
⑥住戸数

○マンションの住戸数では、「39 戸以下」が 46.1%で最も多く、続いて、「40～69 戸以下」が 31.1%、「70～99 戸以下」が 9.4%となっている。

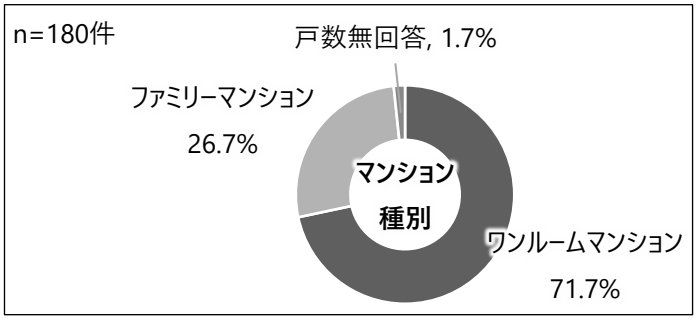


⑦面積別戸数割合

○回答の全住戸数のうち、面積別の戸数割合では、「30㎡未満」の63.9%と「30㎡～40㎡未満」の14.0%を合わせて、40㎡未満のワンルーム住戸が77.9%を占めている。



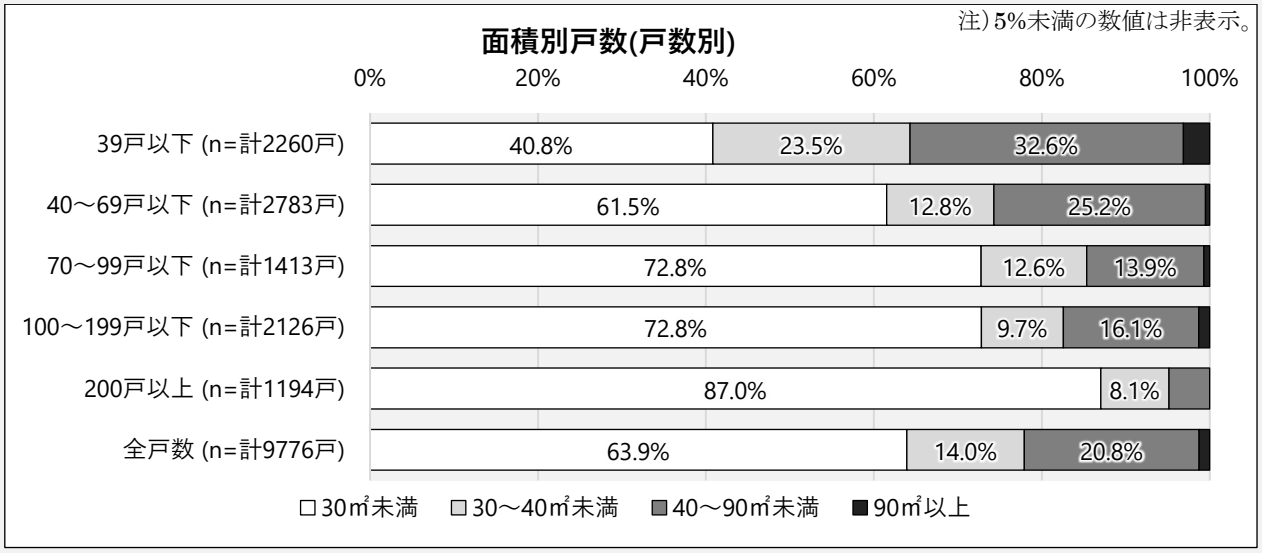
○回答した賃貸のマンション種別は、ワンルームマンションが 71.7%を占めている。



面積別戸数割合に係る特徴

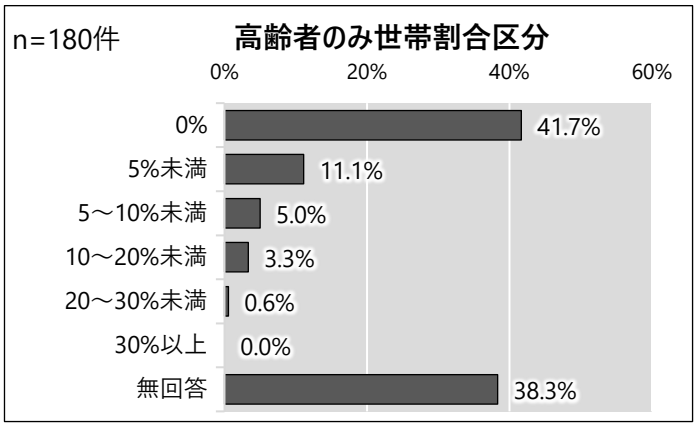
■戸数別

○面積別戸数割合について戸数別にみると、戸数が多くなるほど「30 ㎡未満」の割合が高くなると同時に、「30～40 ㎡未満」、「40～90 ㎡未満」割合が低くなる傾向がある。



⑧高齢者のみの世帯割合

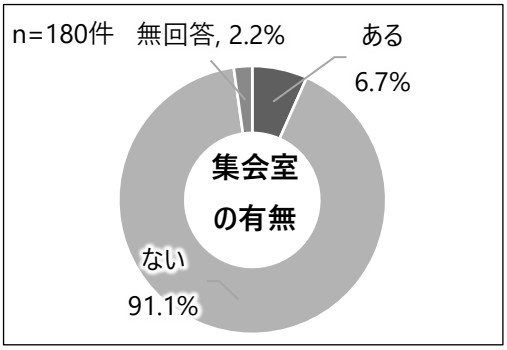
○高齢者(65 歳以上)のみ世帯の住戸の割合は、「0%」が 41.7%で最も多く、続いて、「5%未満」が 11.1%、「5～10%未満」が 5.0%となっている。



⑨集会室

1）集会室の有無

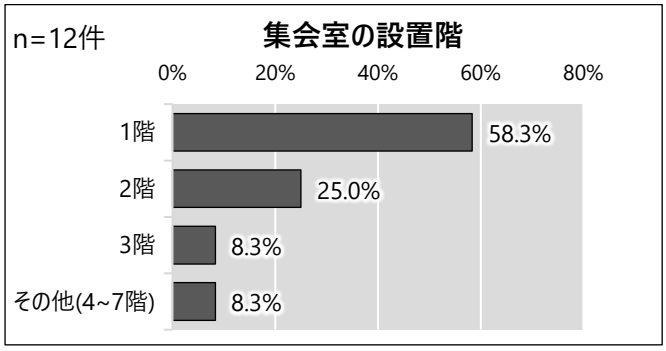
○集会室が「ある」と回答したマンションは 6.7%にとどまっており、「ない」が 91.1%を占めている。

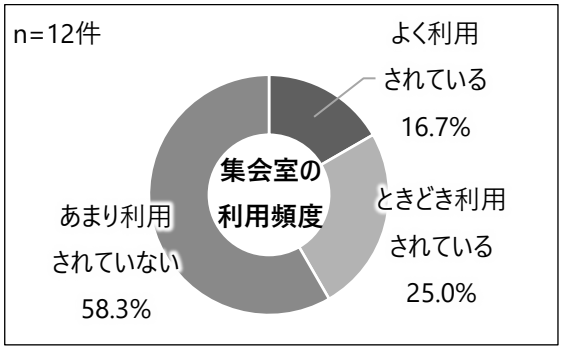


2)集会室の設置階及び利用頻度

○集会室があるマンションについて、設置階をみると、「1 階」が 58.3%で最も多く、「2 階」が 25.0%、「3 階」が 8.3%となっている。

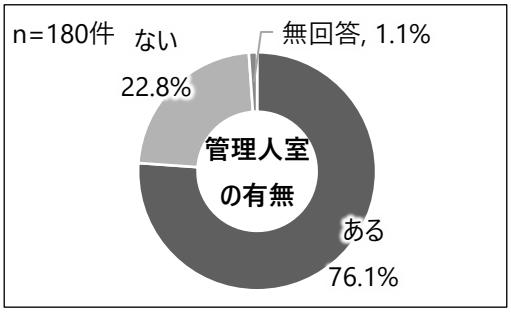
○集会室があるマンションについて、利用頻度についてみると、「あまり利用されていない」が 58.3%で最も多く、「ときどき利用されている」が 25.0%、「よく利用されている」が 16.7%となっている。





⑩管理人室の有無

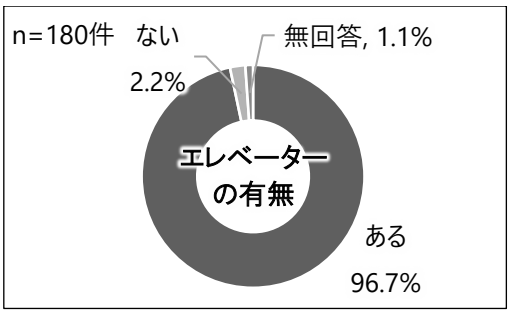
○管理人室の有無について、「ある」が 76.1%を占めており、「ない」が 22.8%となっている。

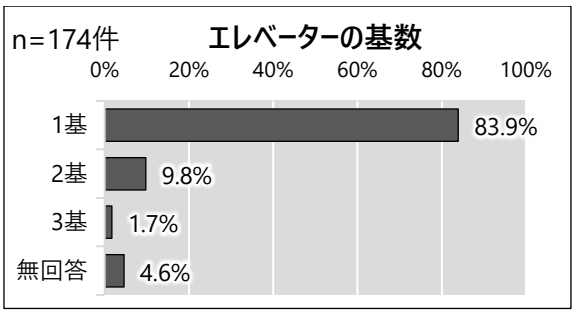


⑪エレベーターの有無、基数

○エレベーターが「ある」は、96.7%を占めており、ほぼすべ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 83.9%で最も多く、「2 基」が 9.8%、「3 基」が 1.7%となっている。





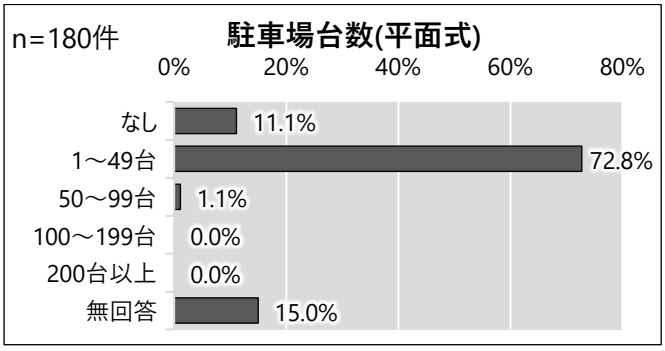
⑫自動車駐車場

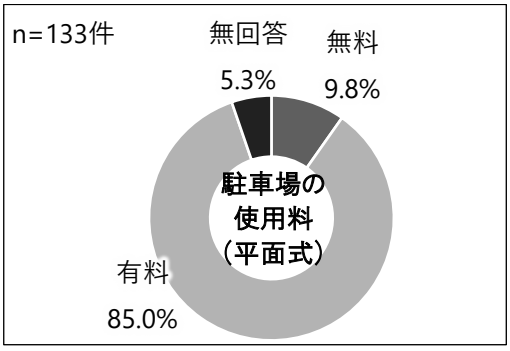
1）台数

■平面式駐車場

○平面式駐車場の駐車可能な最大の台数は、「1～49 台」が 72.8%で突出して多く、続いて、「なし」が 11.1%、「50～99 台」が 1.1%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 85.0%を占めている。なお、「無料」が 9.8%存在している。

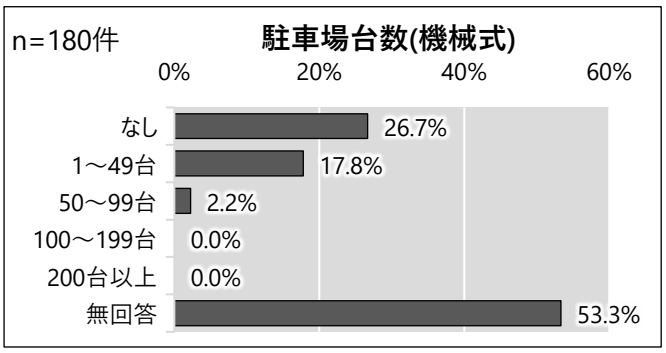


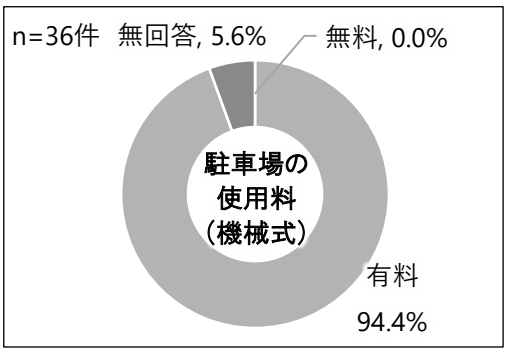


■機械式駐車場

○機械式駐車場の駐車可能な最大の台数は、「なし」が 26.7%で最も多く、続いて、「1～49 台」が 17.8%、「50～99 台」が 2.2%となっている。

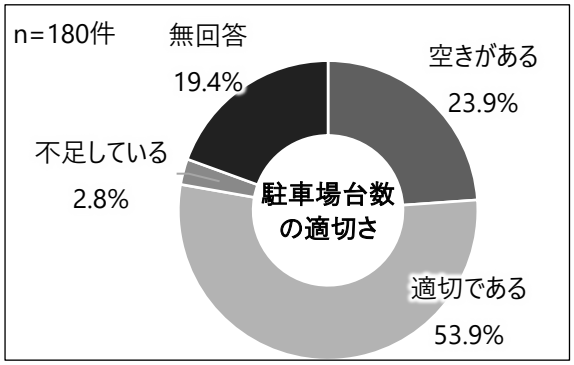
○駐車場があるマンションについて、使用料をみると、「有料」が 94.4%で大半を占めている。



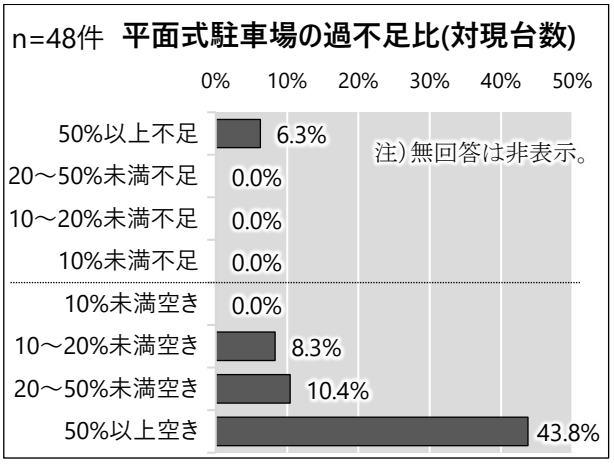


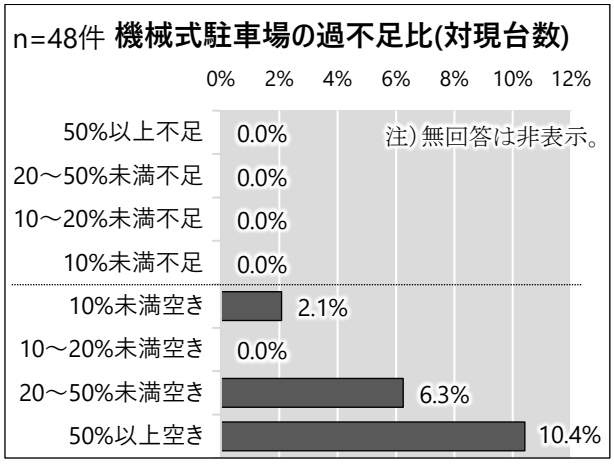
2）台数の適切さ

○駐車場台数の適切さについて、「適切である」が 53.9％で最も多く、続いて、「空きがある」が 23.9%、「不足している」が 2.8%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、
平面式駐車場については「50%以上空き」が 43.8%で最も多く、続いて、「20～50%未満空き」が 10.4%、「10～20%未満空き」が 8.3%となっているほか、不足では「50%以上不足」が 6.3%となっている。
機械式駐車場については「50%以上空き」が 10.4%で最も多く、続いて、「20～50%未満空き」が 6.3%、「10%未満空き」が 2.1%となっている。不足については回答がみられない。

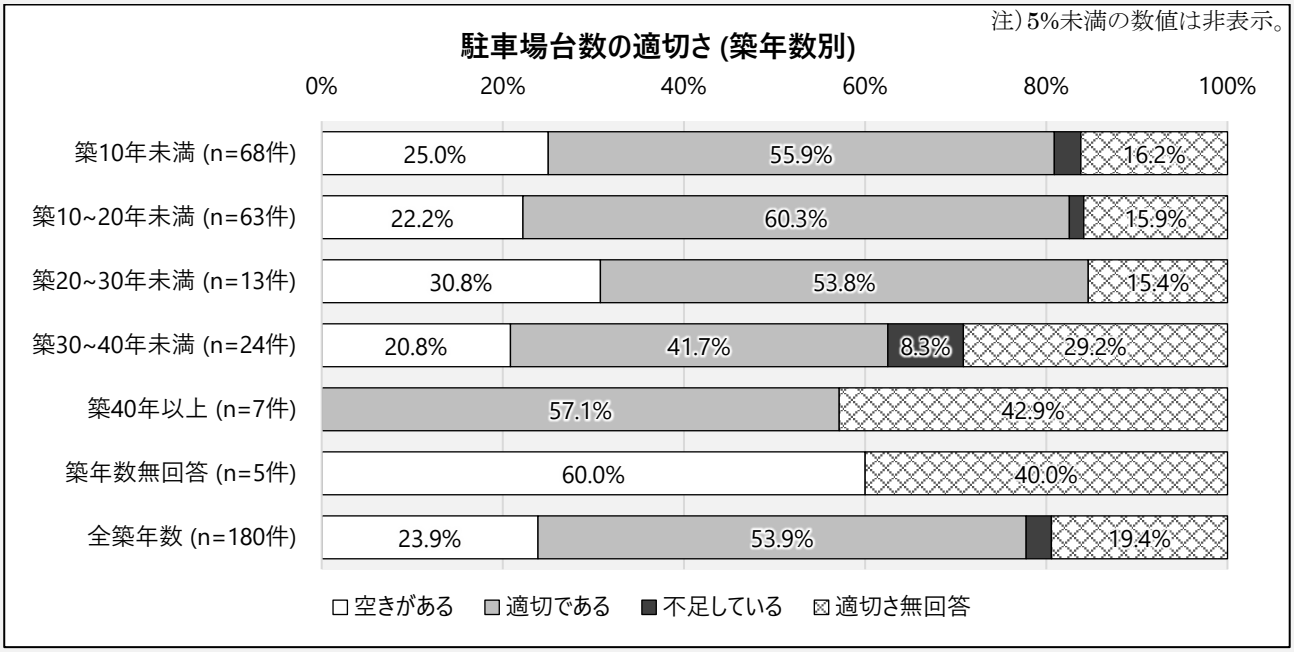




駐車場台数の適切さに係る特徴

■築年数別

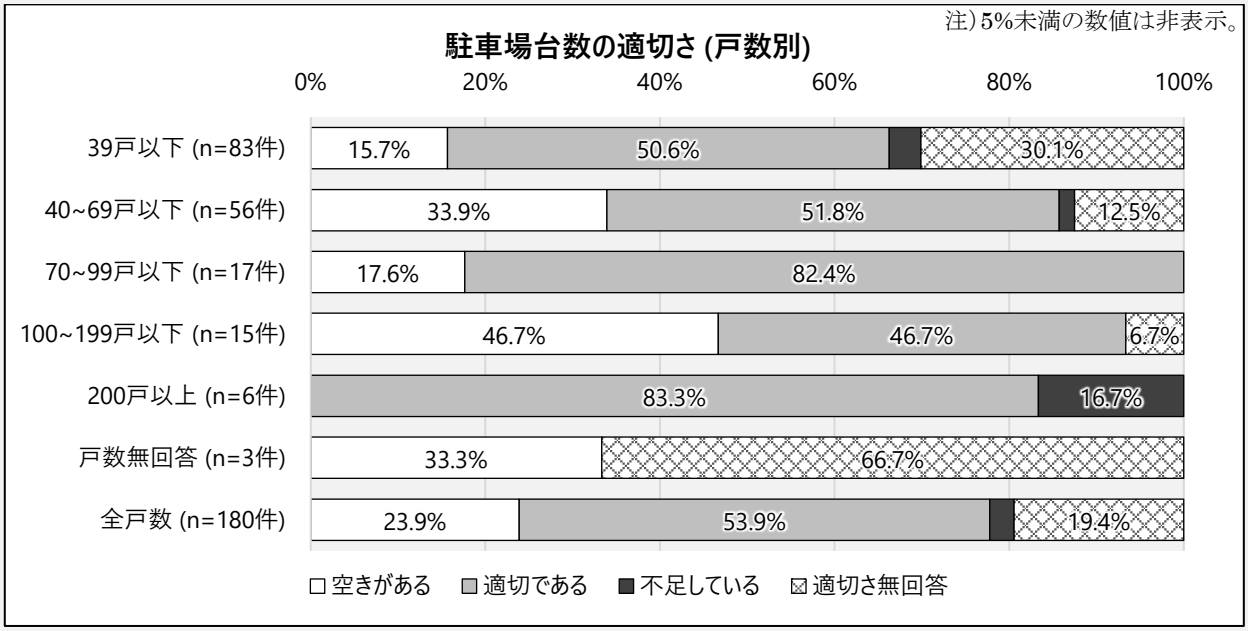
○駐車場台数の適切さについて築年数別にみると、築 40 年未満のマンションでは概ね同様の結果となっている。一方で、「築 40 年以上」では「空きがある」の回答がみられなかった。



■戸数別

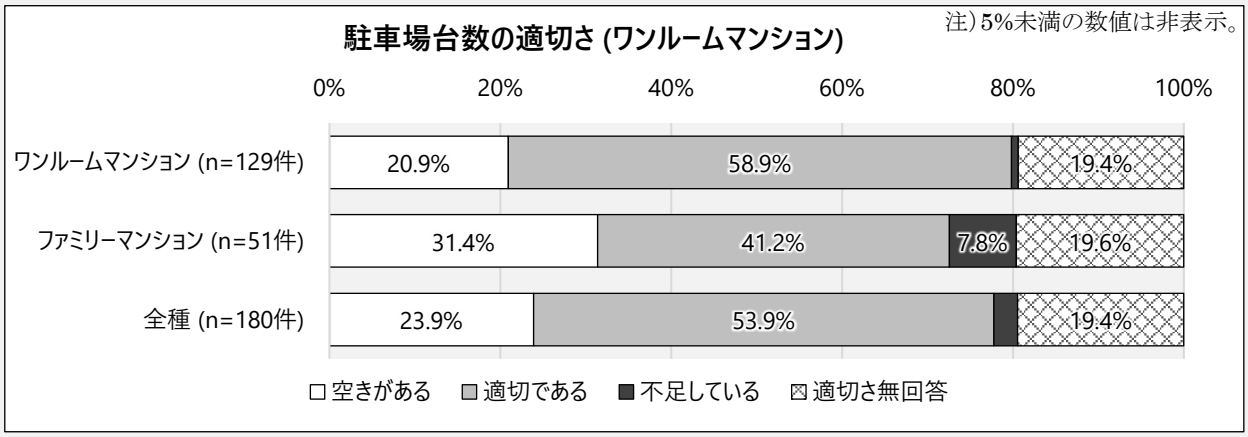
○駐車場台数の適切さについて戸数別にみると、「空きがある」の割合は、「100～199 戸以下」が 46.7%で最も高く、続いて、「40～69 戸以下」が 33.9%、「戸数無回答」が 33.3%となっている。

○「200 戸以上」では「空きがある」が 0%となっている一方、「不足している」が 16.7%で最も高くなっている。



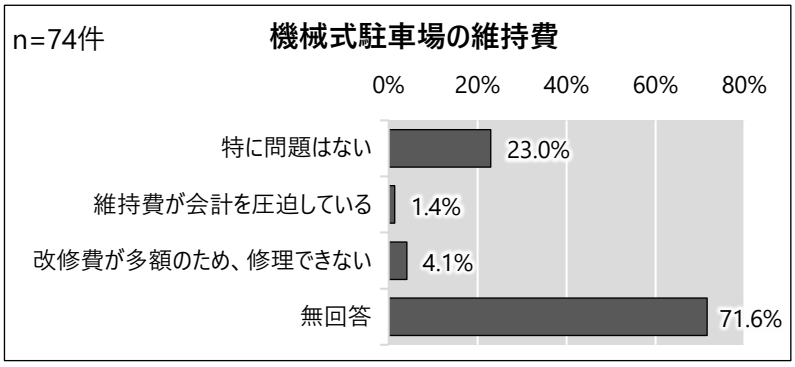
■ワンルームマンション

○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、「空きがある」及び「不足している」の割合が低くなっている。

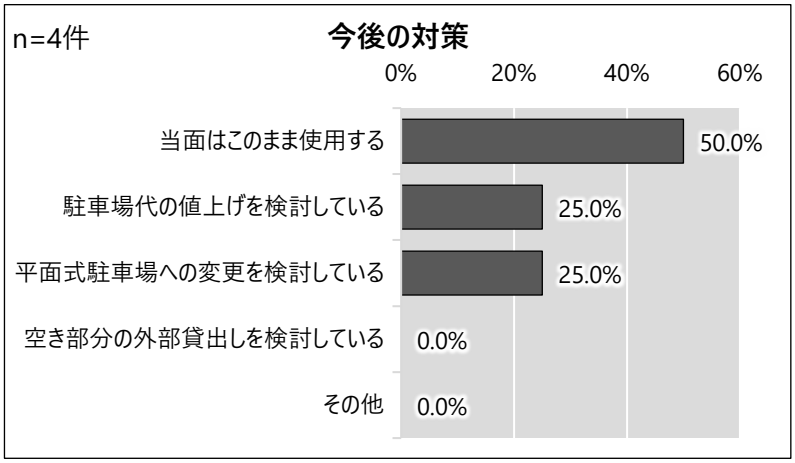


3）機械式駐車場の維持費

○機械式駐車場の維持費の状況について、「特に問題はない」が23.0%で最も多く、「改修費が多額のため、修理できない」が4.1%、「維持費が会計を圧迫している」が1.4%となっている。



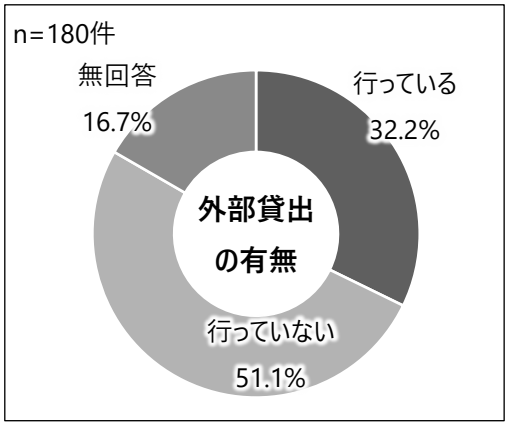
○維持費が問題となっている場合の今後の対策についてみると、「当面はこのまま使用する」が 50.0%で最も多く、「駐車場代の値上げを検討している」、「平面式駐車場への変更を検討している」でそれぞれ25.0%となっている。

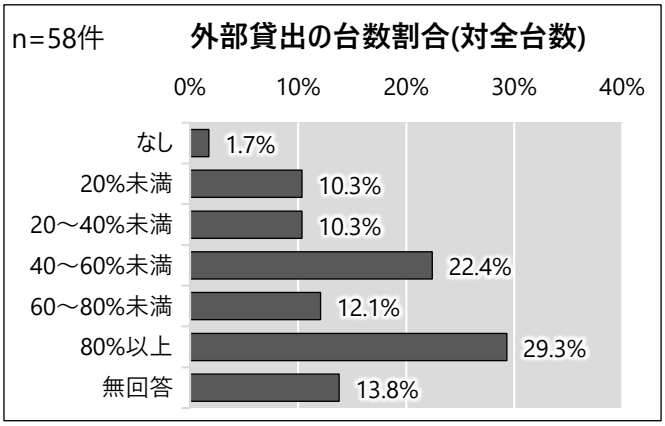


4）駐車場の外部貸し出し

○駐車場の外部貸出について、「行っている」が32.2%、「行っていない」が51.1%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、「80%以上」が 29.3%で最も多く、続いて、「40～60%未満」が 22.4%、「60～80%未満」が12.1%となっている。

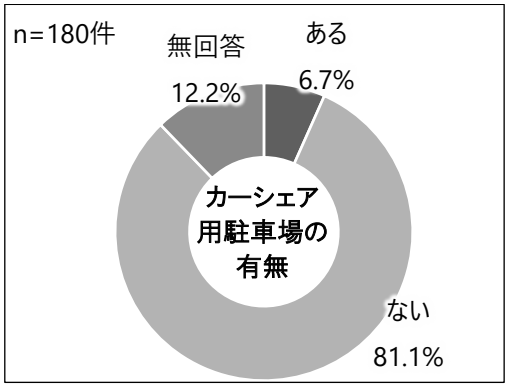


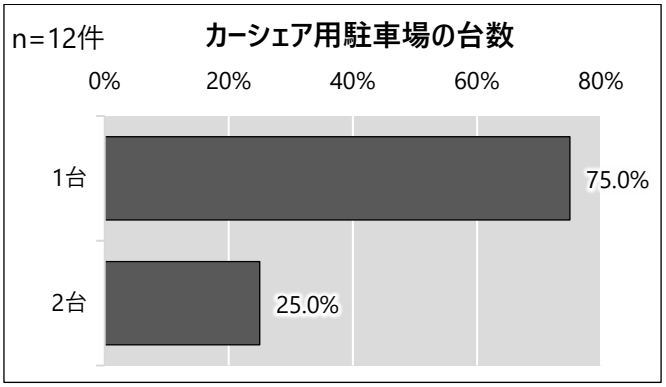


5）カーシェア用の駐車場

○カーシェア用駐車場の有無について、「ある」が 6.7%、「ない」が 81.1%となっている。

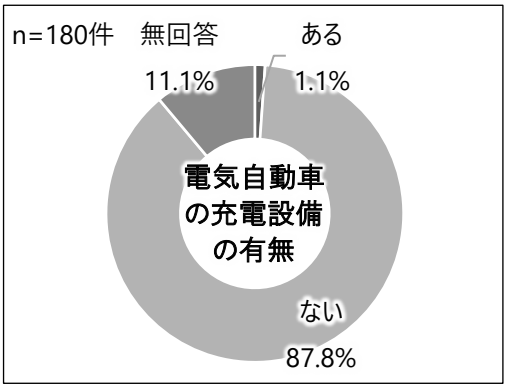
○カーシェア用駐車場のあるマンションについて、台数をみると、「1 台」が 75.0%、「2 台」が 25.0%となっている。





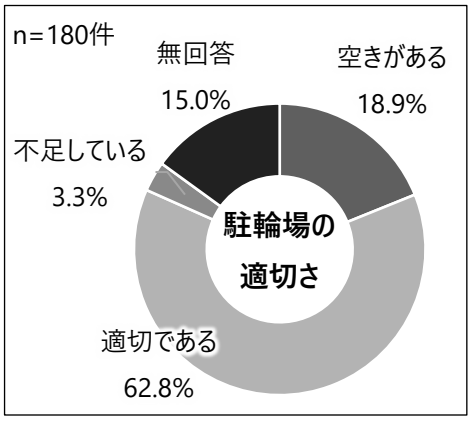
6）電気自動車の充電設備

○電気自動車の充電設備の有無について、「ある」が 1.1%、「ない」が 87.8%となっている。



⑬自転車駐輪場

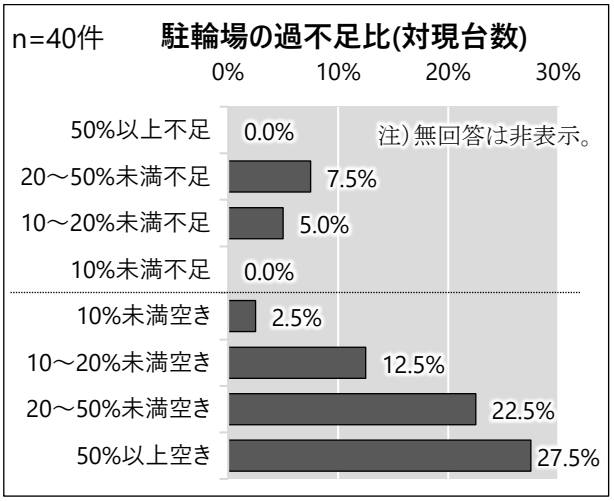
1）自転車駐輪場の台数の適切さ

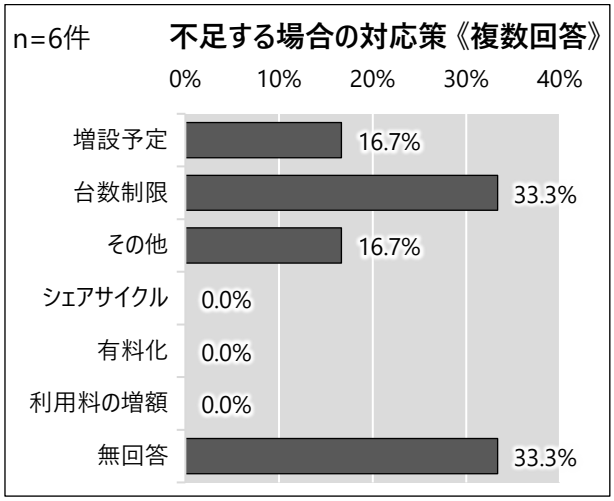


○自転車駐輪場の台数の適切さについて、「適切である」が 62.8%で最も多く、「空きがある」が 18.9%、「不足している」が 3.3%となっている。

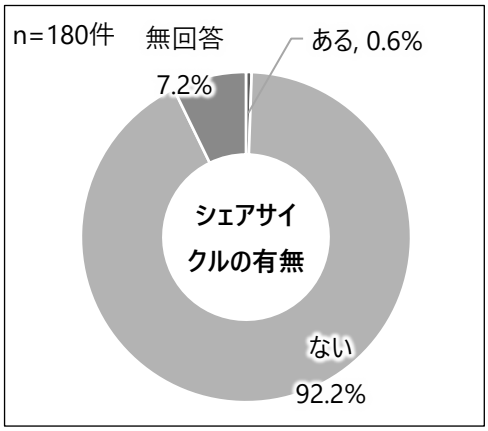
○自転車駐輪場の台数が適切でないマンションにおける過不足の数について、現台数に対する比率でみると、台数が不足しているマンションでは「20～50%未満不足」で最も多く、空きがあるマンションでは「50%以上空き」が 27.5%で最も多くなっている。

○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 33.3%で最も多く、続いて、「増設予定」及び「その他」がそれぞれ 16.7%となっている。





2）シェアサイクルの有無

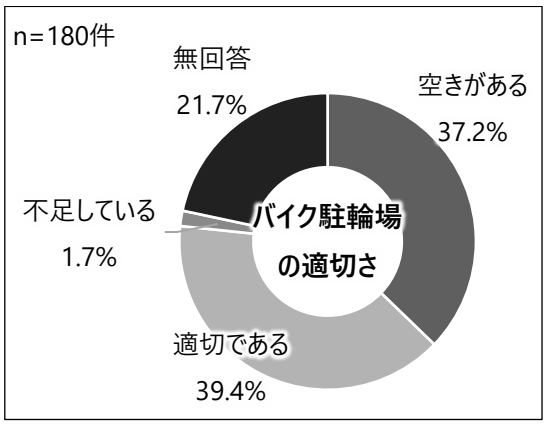


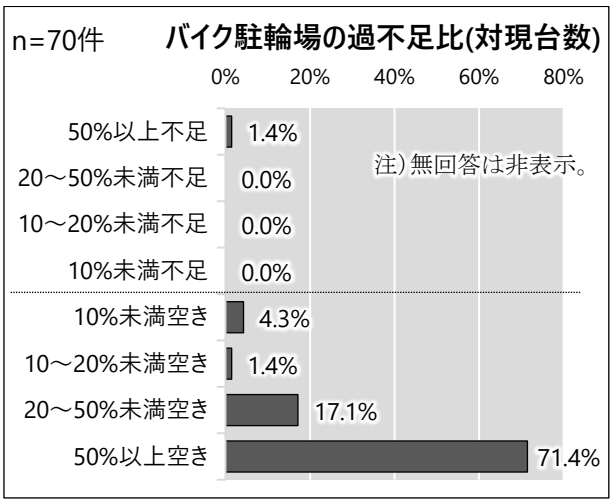
○シェアサイクルについて、「ない」が 92.2%を占めており、「ある」が 0.6%にとどまっている。

⑭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、「適切である」が 39.4%で最も多く、「空きがある」が 37.2%、「不足している」が 1.7%となっている。

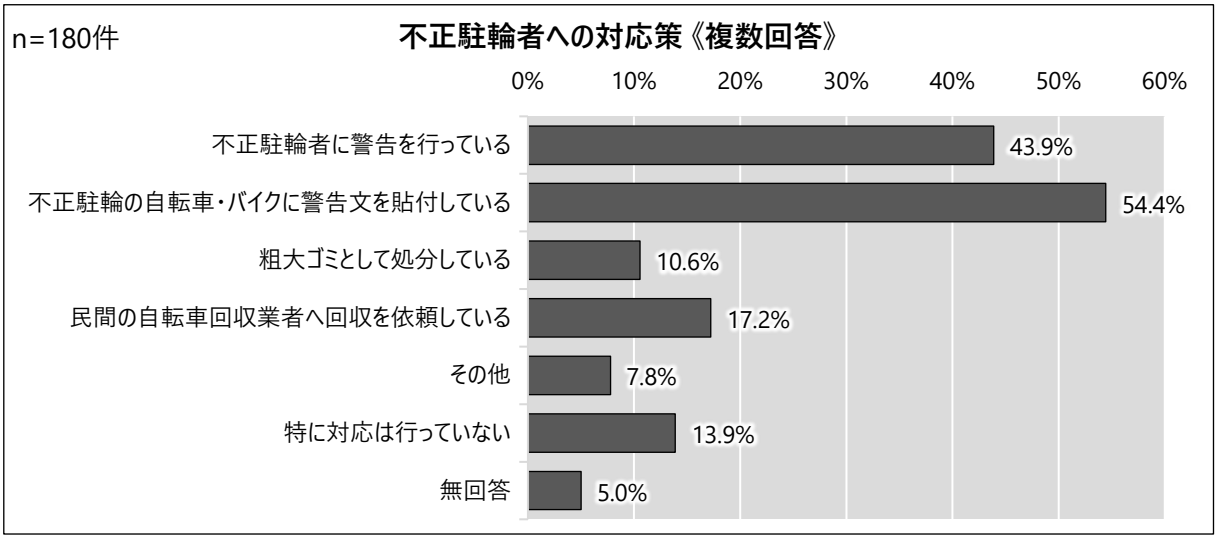
○バイク駐輪場の台数が適切でないマンションにおける過不足の数について、現台数に対する比率でみると、「50%以上空き」が 71.4%で最も多く、「20～50%未満空き」が 17.1%となっている。





⑮不正駐輪への対応策

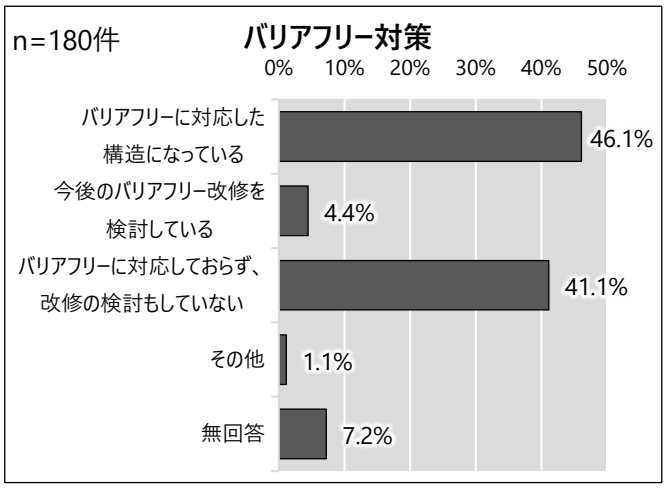
○不正に駐輪された自転車・バイクへの対応策について、「不正駐輪の自転車・バイクに警告文を貼付している」が 54.4%で最も多く、続いて、「不正駐輪者に警告を行っている」が 43.9%、「民間の自転車回収業者へ回収を依頼している」が 17.2%となっている。



⑯共用部分のバリアフリー対策

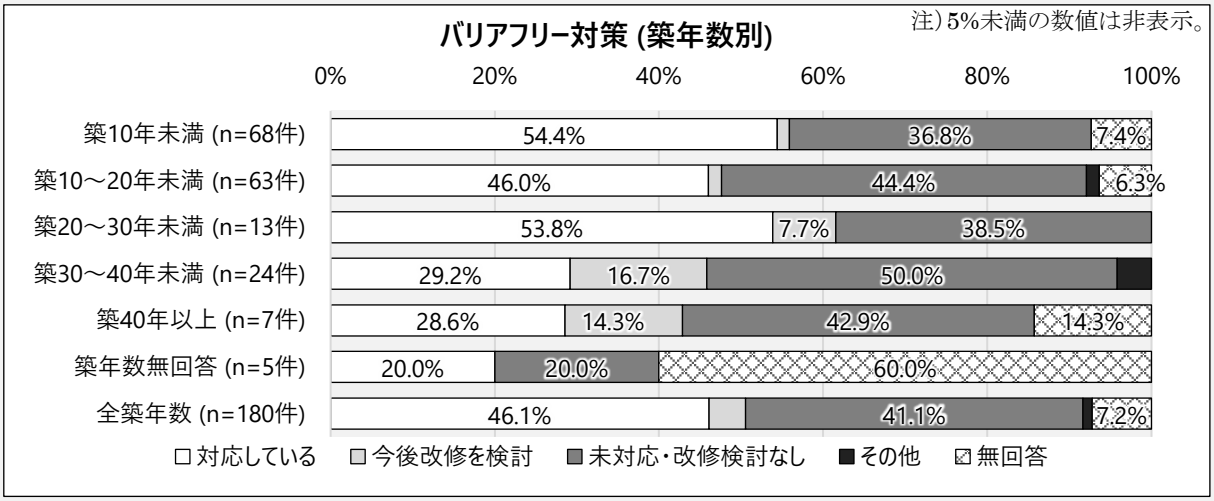
1）バリアフリー対策の実施状況

○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46.1%、「今後のバリアフリー改修を検討している」が 4.4%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 41.1%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）

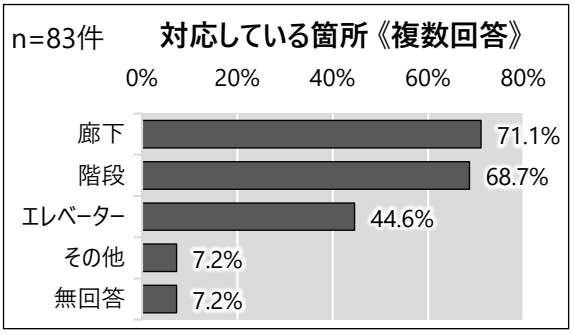
○築年数別にみると、築 30 年未満のマンションでは「対応している」が 5 割程度を占めていることに対し、築 30 年以上のマンションでは「対応している」が 3 割未満と、割合が低くなっている。



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と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、「廊下」が 71.1％で最も多く、続いて、「階段」が68.7%、「エレベーター」が 44.6%となっている。

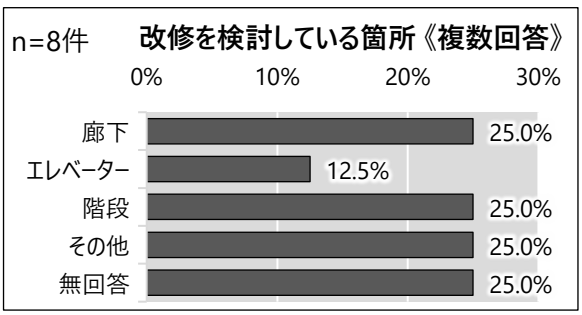
○その他の内容では、「エントランス」や「1F エントランススロープ」、「駐車場」などの回答がみられる。



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、「廊下」、「階段」、「その他」が 25.0%となっている。

○その他の内容では、「エントランス入口」、「玄関」などの回答がみられる。

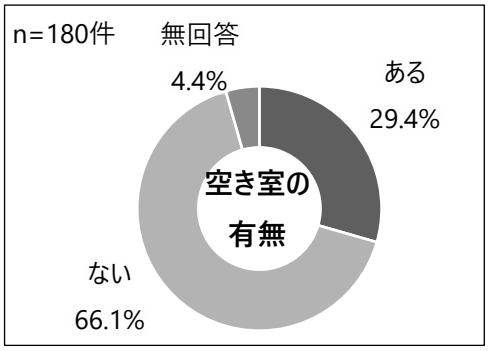


(2) 管理体制に関する状況

①空き室状況

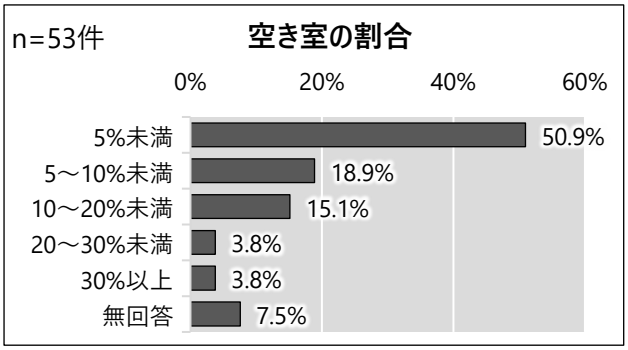
1)空き室の有無

○3ヶ月以上空き室となっている住戸の有無について、「ない」が 66.1%、「ある」が 29.4%となっている。



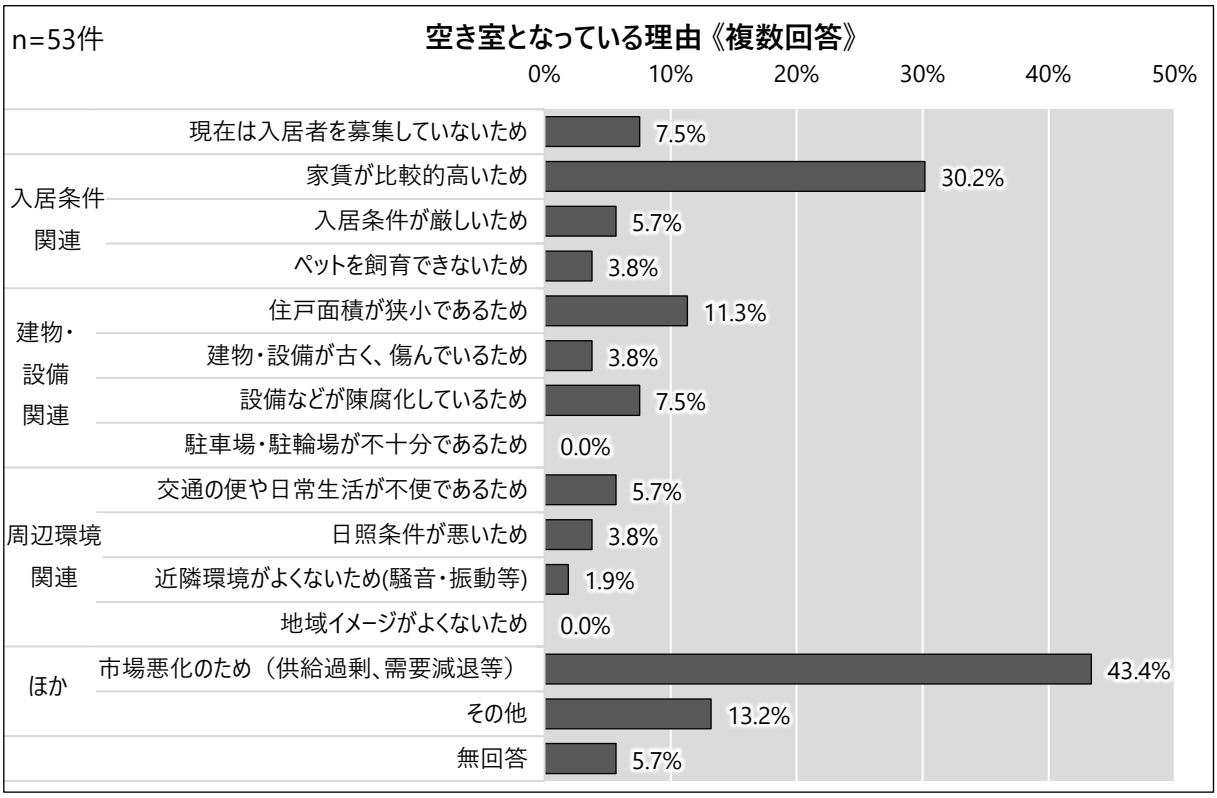
2)空き室の割合

○3 ヶ月以上空き室となっている住戸数について、全住戸数に対する割合でみると、「5%未満」が 50.9%で最も多く、続いて、「5～10%未満」が 18.9%、「10～20%未満」が 15.1%となっている。



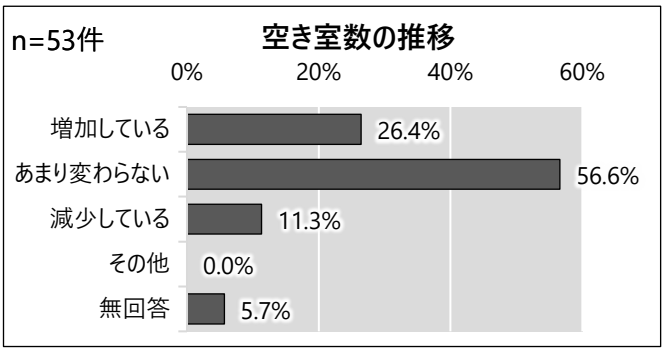
3)空き室の理由

○空き室となっている理由をみると、「市場悪化のため(供給過剰、需要減退等)」が 43.4%で最も多く、続いて、「家賃が比較的高いため」が 30.2%、「その他」が 13.2%となっている。



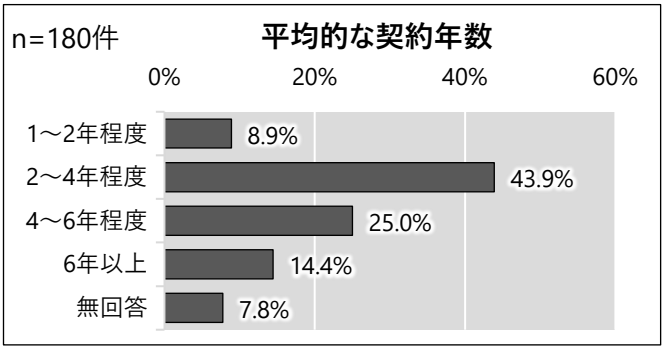
4)空き室数の推移

○最近の空き室数の推移についてみると、「あまり変わらない」が 56.6%で過半数を占めている一方、「増加している」が 26.4%、「減少している」が 11.3%となっている。



②入居者の契約年数(入替わり頻度)

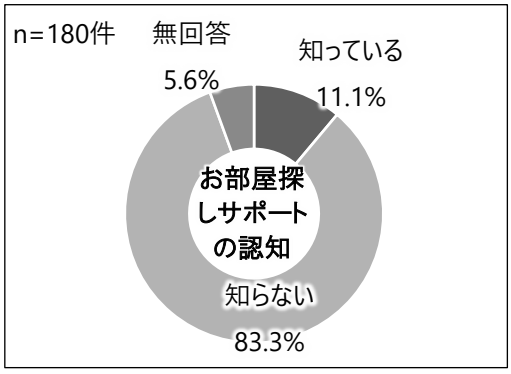
○入居者の平均的な契約年数については、「2～4 年程度」が 43.9%で最も多く、続いて、「4～6 年程度」が 25.0%、「6 年以上」が 14.4%となっている。

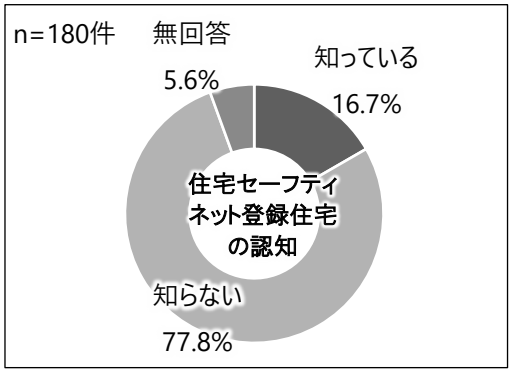


③関連事業・制度の認知状況

○「お部屋探しサポート」について、「知らない」が 83.3%を占めており、「知っている」は 11.1%にとどまっている。

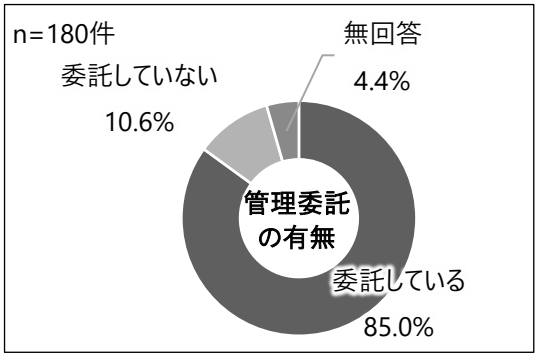
○「住宅セーフティネット登録住宅」について、「知らない」が 77.8%を占めており、「知っている」は 16.7%にとどまっている。





④管理会社への管理委託の有無

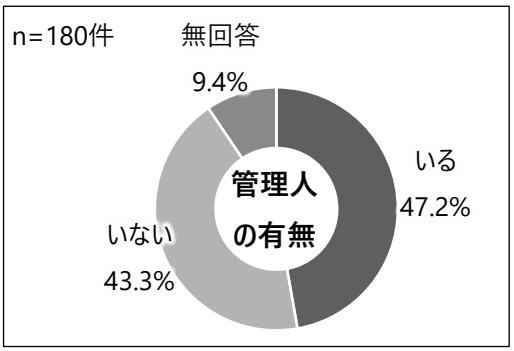
○管理会社への管理委託の有無について、「委託している」が 85.0%となっている。



⑤管理人の有無

1）管理人の有無

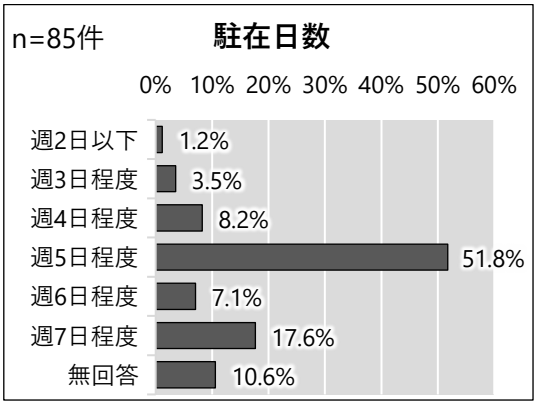
○管理人の有無について、「いる」が 47.2%、「いない」が 43.3%となっている。

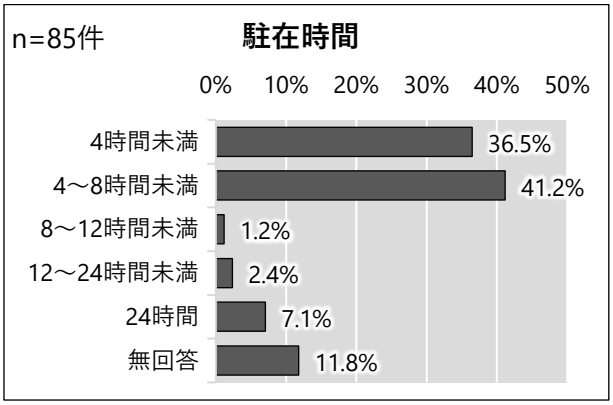


2）管理人の駐在

○管理人のいるマンションにおける管理人の駐在日数について、「週 5 日程度」が 51.8%と過半数を占めており、続いて、「週 7 日程度」が 17.6%、「週 4 日程度」が 8.2%となっている。なお、この問では、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。

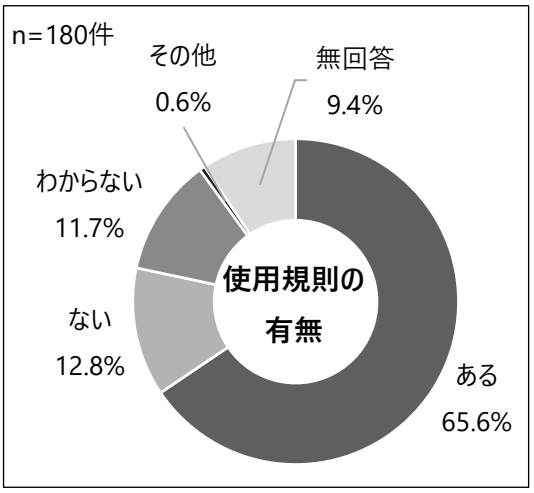
○管理人の駐在時間について、「4～8 時間未満」が 41.2%で最も多く、続いて、「4 時間未満」が 36.5%、「24 時間」が 7.1%となっている。





⑥使用規則の有無

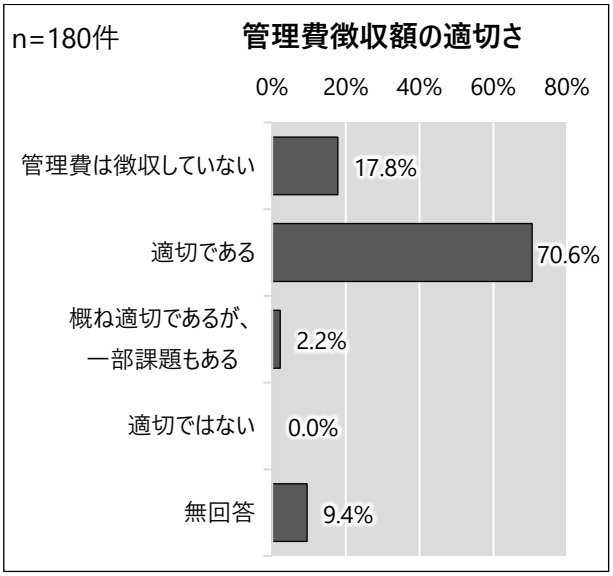
○使用規則の有無について、「ある」が 65.6%となっており、半数以上のマンションに使用規則が存在している一方、「ない」が 12.8%、「わからない」が 11.7%みられる。

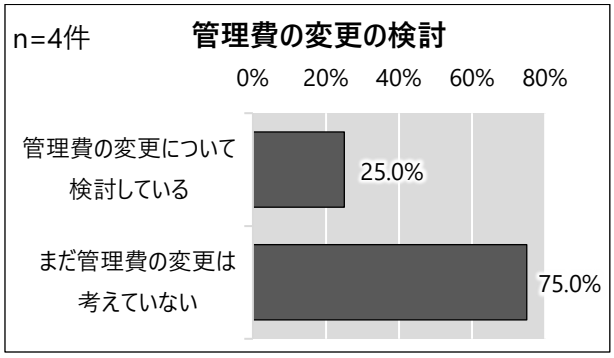


⑦管理費徴収額の適切さ

○管理費徴収額の適切さについて、「適切である」が 70.6%となっている。一方、「管理費は徴収していない」が 17.8%みられる。

○管理費について一部課題があるマンションの管理費変更の検討状況をみると、「まだ管理費の変更は考えていない」が 75.0%、「管理費の変更について検討している」が 25.0%となっている。

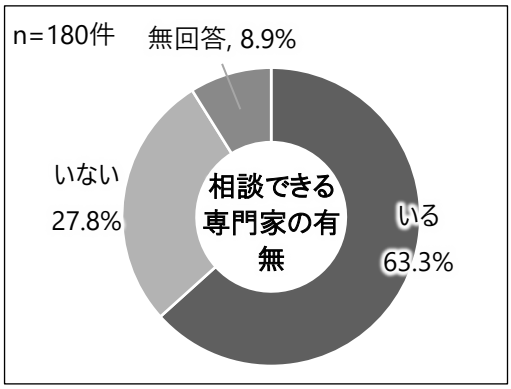




⑧相談できる専門家

1) 相談できる専門家の有無

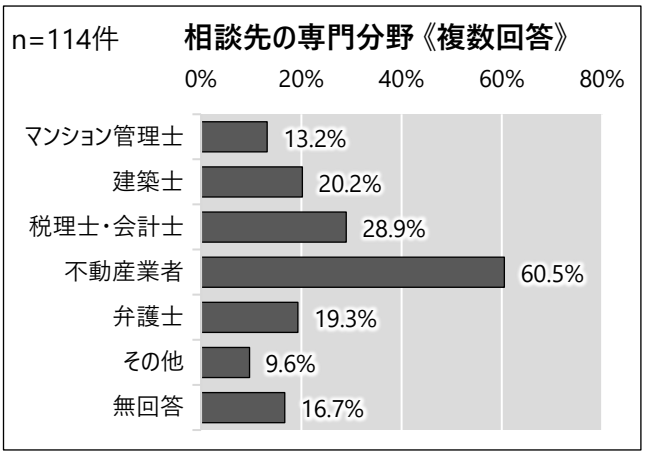
○マンション管理について相談できる専門家の有無については、「いる」が 63.3%となっている。



2) 相談できる専門家の専門分野

○相談できる専門家がいるマンションにおける相談先の専門分野についてみると、「不動産業者」が 60.5%で最も多く、「税理士・会計士」が 28.9%、「建築士」が 20.2%となっている。

○その他の内容では、「管理会社」等の回答があった。



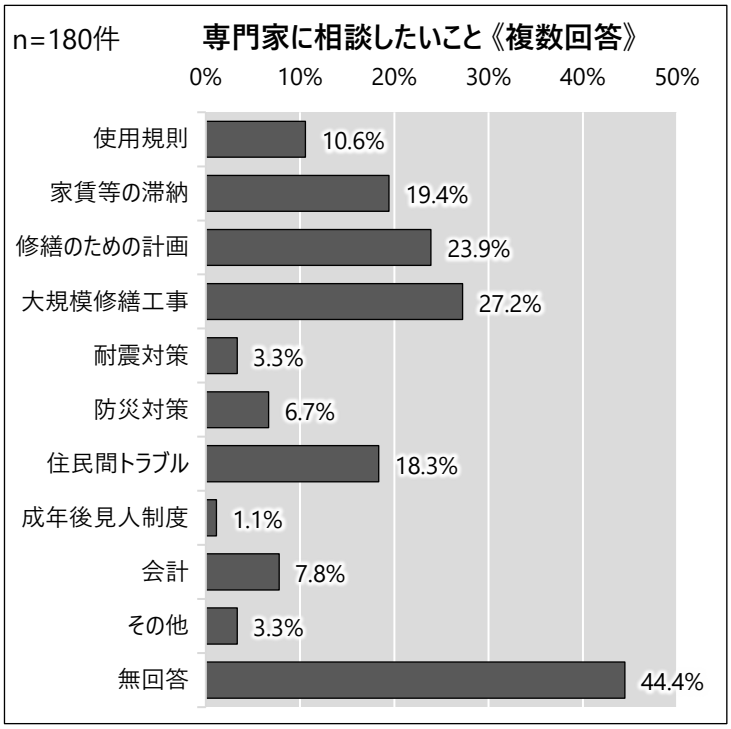
3）各専門家の料金（平均月額）

○主な専門家の料金について平均月額をみると、「不動産業者」が 92,489 円、「マンション管理士」が 50, 000 円、「税理士・会計士」が 30,692 円となっている。

⑨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について、「大規模修繕工事」が 27.2％で最も多く、続いて、「修繕のための計画」が 23.9％、「家賃等の滞納」が 19.4％となっている。

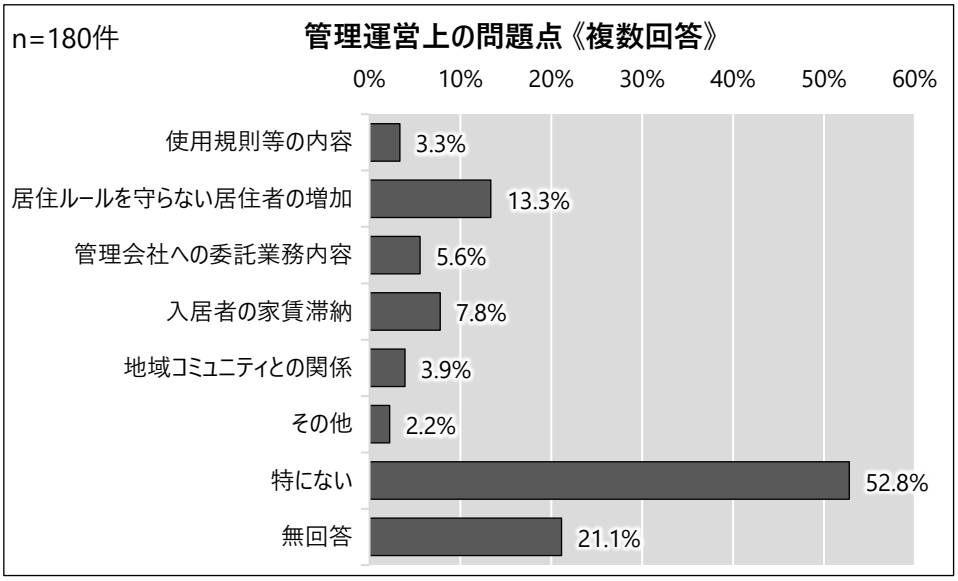
○その他の内容では、「退去清算」、「水漏れ時の対応」などの回答がみられる。



⑩管理運営上の問題点

○管理運営上の問題点について、「特にない」が 52.8％で最も多くなっている。問題点としてあげられていることでは、「居住ルールを守らない居住者の増加」が 13.3％、「入居者の家賃滞納」が 7.8％となっている。

○その他の内容では、「ウミネコ被害」、「ゴミの出し方」、「騒音クレーム」等の回答がみられる。

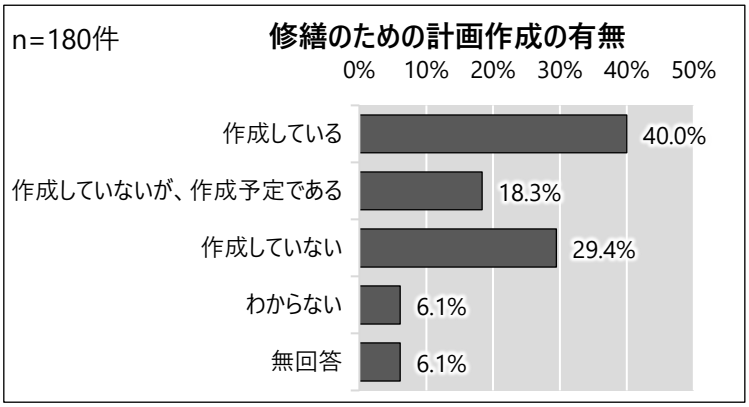


(3) 建物等の維持・管理状況

①修繕のための計画

1)修繕のための計画作成の有無

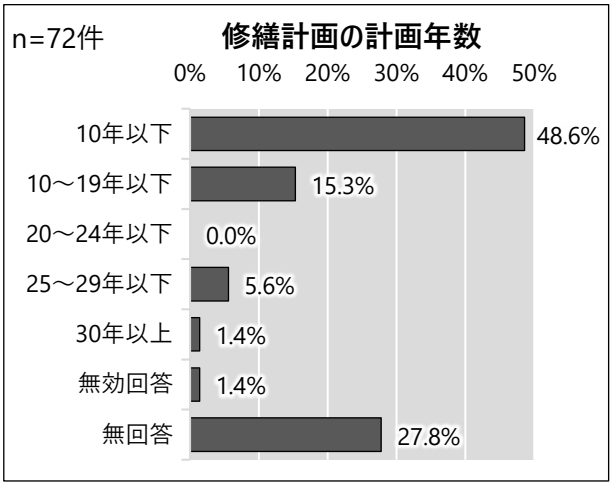
○修繕のための計画作成の有無について、「作成している」が 40.0%で最も多く、続いて、「作成していない」が 29.4%、「作成していないが、作成予定である」が 18.3%となっている。

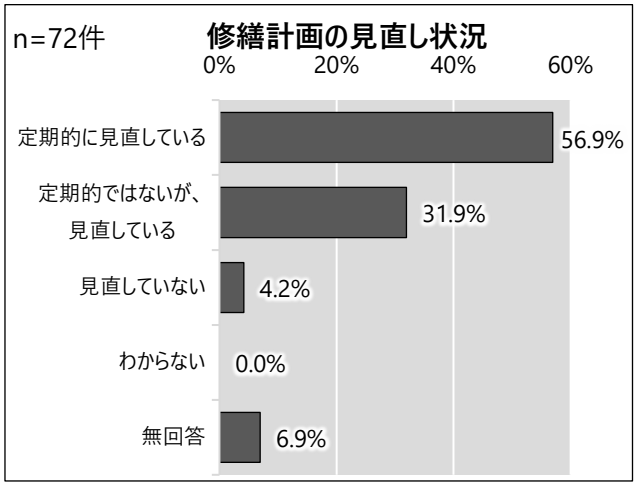


2)計画年数及び計画の見直し状況

○修繕計画の計画年数をみると、「10 年以下」が 48.6%で最も多く、続いて、「10～19 年以下」が 15.3%、「25～29 年以下」が 5.6%となっている。

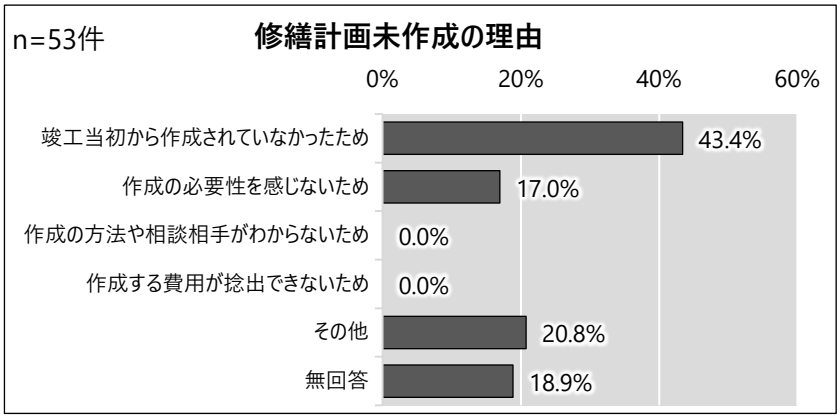
○修繕計画の見直し状況をみると、「定期的に見直している」が 56.9%で最も多く、続いて「定期的ではないが、見直している」が 31.9%となっている。両者を合わせると、見直しているマンションは 88.8%を占めている。





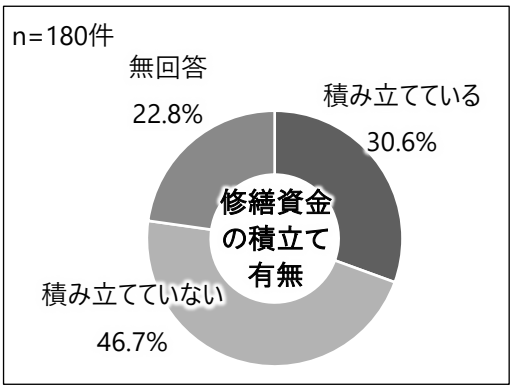
3)計画を作成していない理由

○修繕計画を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かったため」が 43.4%で最も多く、「作成の必要性を感じないため」が 17.0%となっている。



②修繕資金の積立て有無

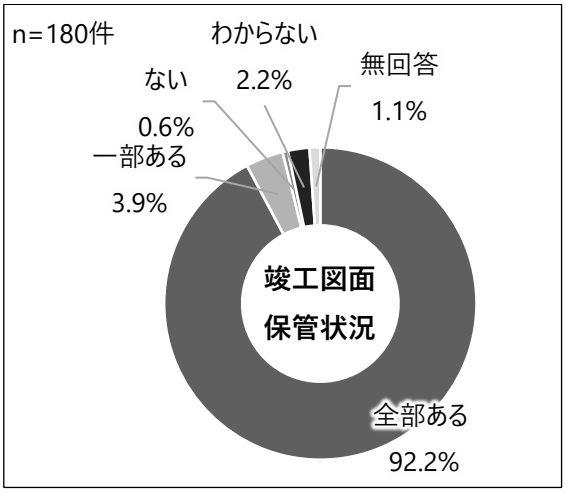
○修繕資金の積立て有無について、「積み立てていない」が 46.7%を占めており、「積み立てている」の 30.6%よりも多くなっている。

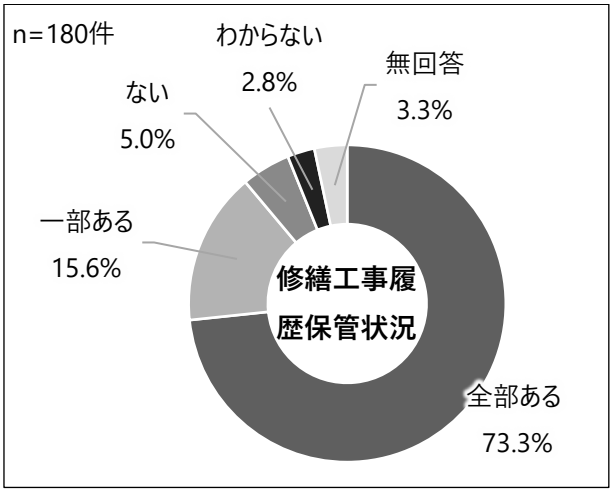


③竣工図面及び修繕工事履歴の保管状況

○建物の竣工図面の保管状況について、「全部ある」が 92.2%を占めている。

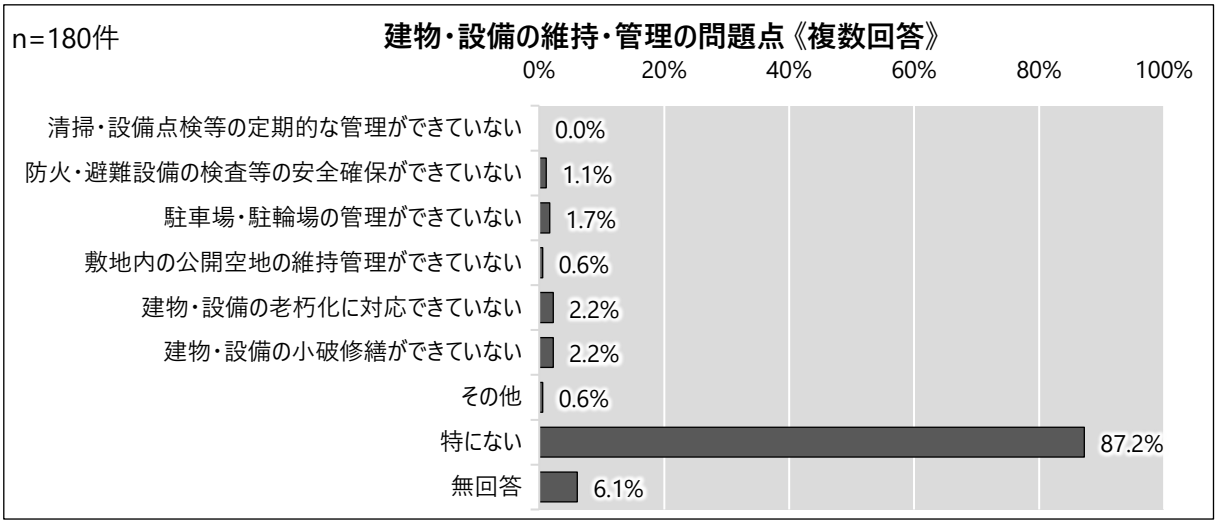
○これまでの修繕工事履歴の保管状況について、「全部ある」が 73.3%を占めている。





④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 87.2%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」、「建物・設備の小破修繕ができていない」が 2.2%となっている。

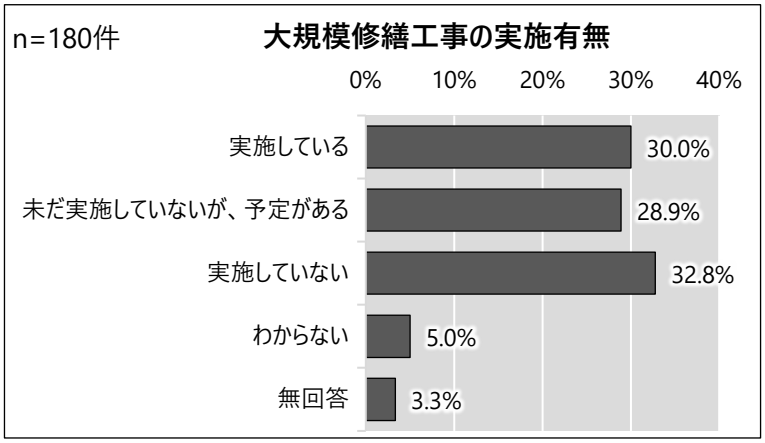


○問題点の理由をみると、「資金手当てできない」、「自転車の不正駐輪が多い」などの回答がみられる。

⑤大規模修繕工事の実施

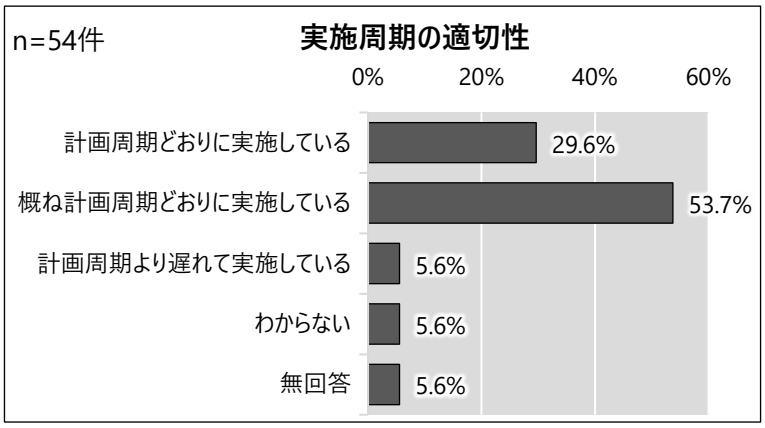
1)大規模修繕工事の実施有無

○大規模修繕工事の実施有無について、「実施している」が 30.0%、「未だ実施していないが、予定がある」が 28.9%となっている。両者を合わせると、実施または準備を行っているマンションは 58.9%を占めている。



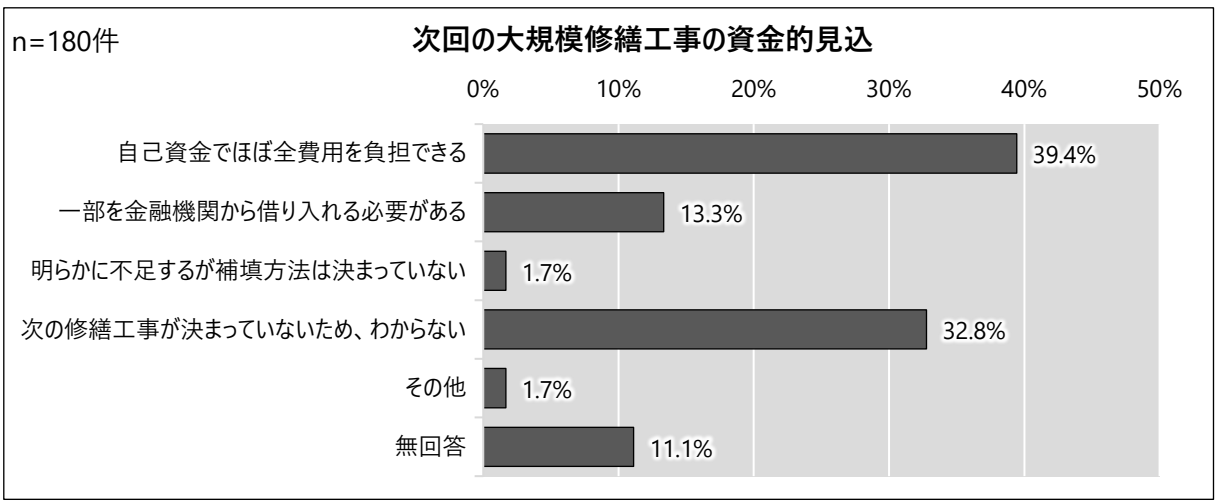
2)実施周期の適切性

○大規模修繕工事の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 53.7%で最も多く、「計画周期どおりに実施している」が 29.6%、「計画周期より遅れて実施している」が 5.6%となっている。



⑥次回の大規模修繕工事の資金的見込み

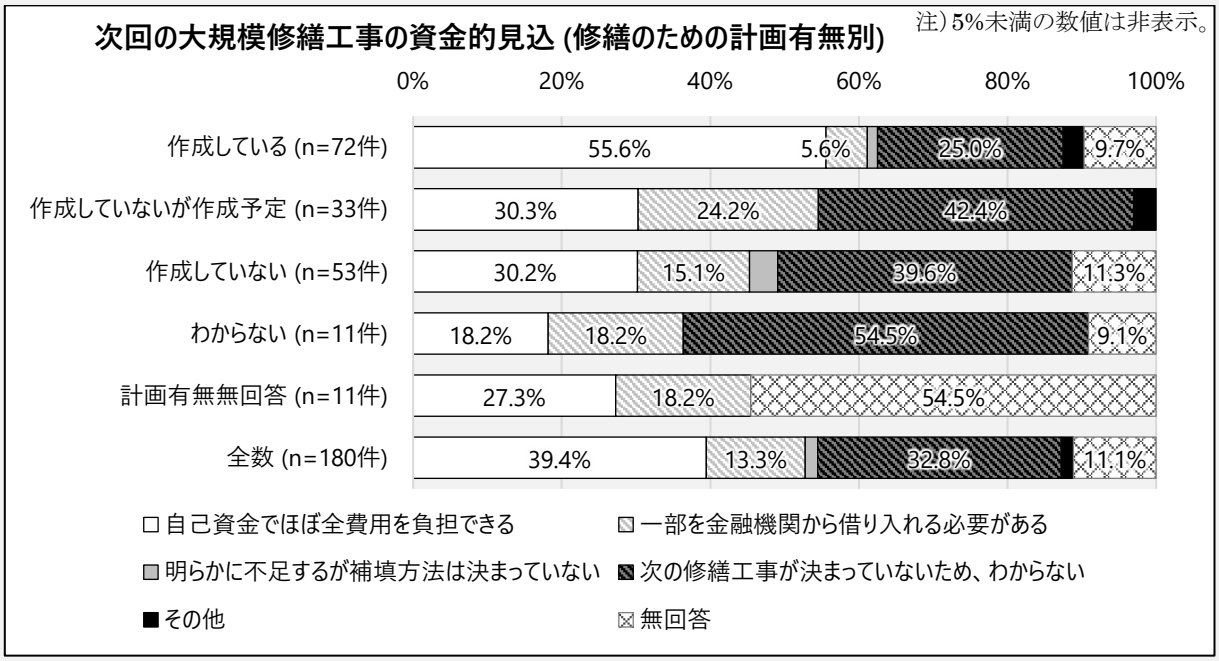
○次回に予定している大規模修繕工事の資金的見込みについて、「自己資金でほぼ全費用を負担できる」が 39.4%で最も多く、続いて、「次の修繕工事が決まっていないため、わからない」が 32.8%、「一部を金融機関から借り入れる必要がある」が 13.3%となっている。



次回の大規模修繕工事の資金的見込みに係る特徴

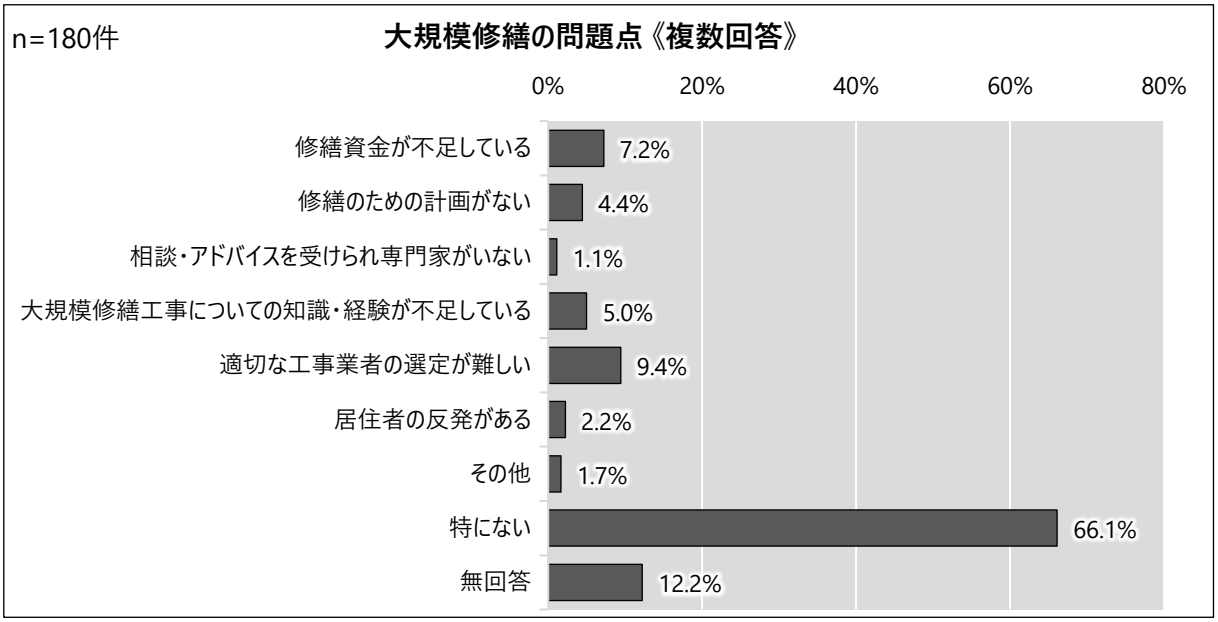
■修繕のための計画有無別

○次回の大規模修繕工事の資金的見込みについて修繕のための計画の有無別にみると、修繕のための計画を「作成している」マンションでは「自己資金でほぼ全費用を負担できる」が 5 割以上を占めていることに対し、「作成していない」マンションでは 3 割程度となっている。



⑦大規模修繕の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について、「特にない」が 66.1%で最も多くなっている。問題点としてあげられていることでは、「適切な工事業者の選定が難しい」が 9.4%、「修繕資金が不足している」が 7.2%となっている。



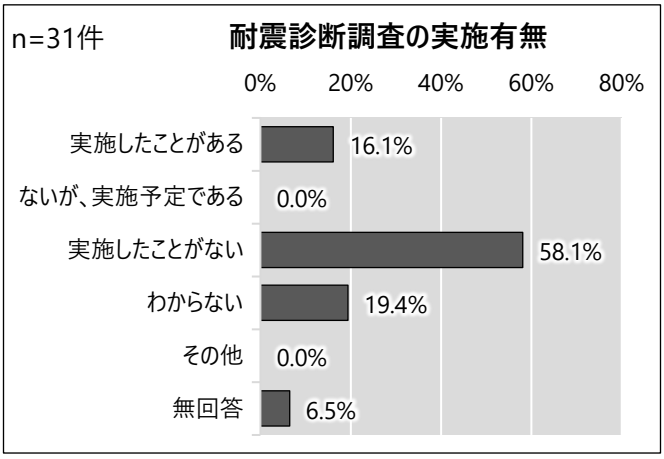
(4) 高経年マンションの再生に関する状況

※(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(31 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

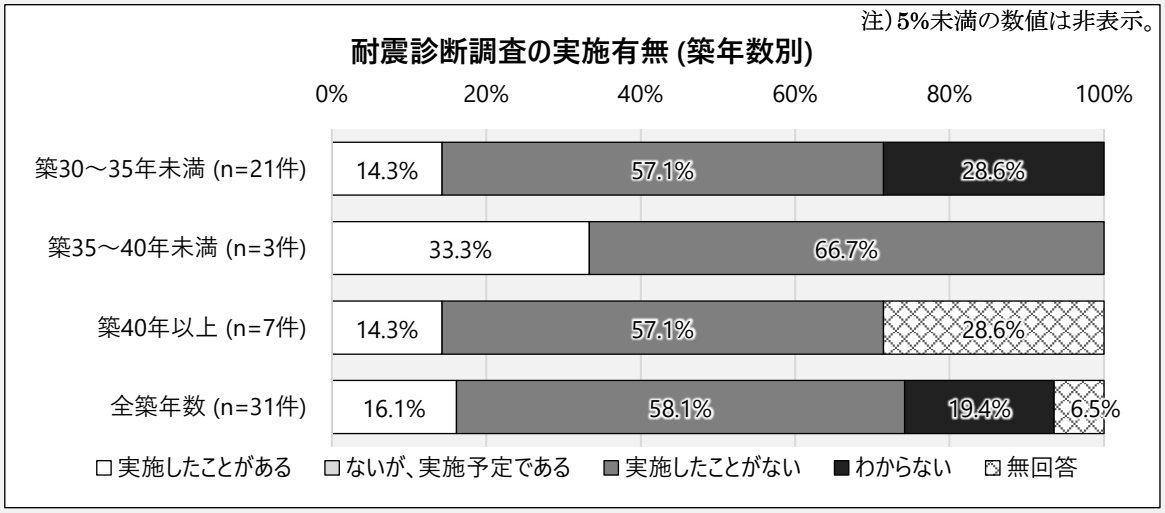
○耐震診断調査の実施の有無について、「実施したことがない」が 58.1%を占めており、「実施したことがある」は 16.1%にとどまっている。また、「わからない」が 19.4%を占めている。



耐震診断調査の実施有無に係る特徴

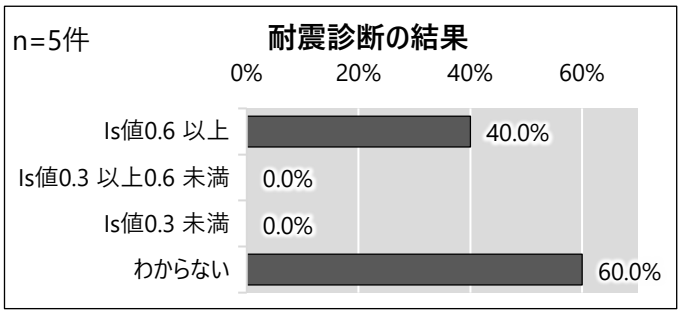
■築年数別

○耐震診断調査の実施有無について築年数別にみると、「実施したことがない」の割合は、いずれにおいても約 6 割を占めている。



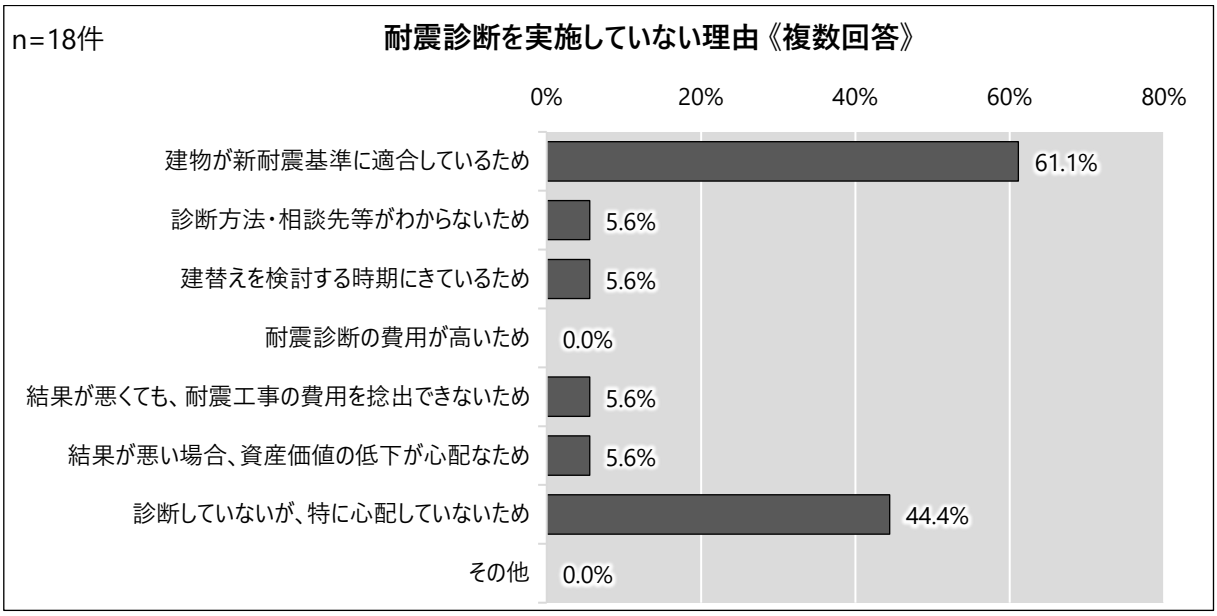
2）耐震診断の結果

○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 0.6 以上」が 40.0%となっている一方、「わからない」が 60.0%を占めている。



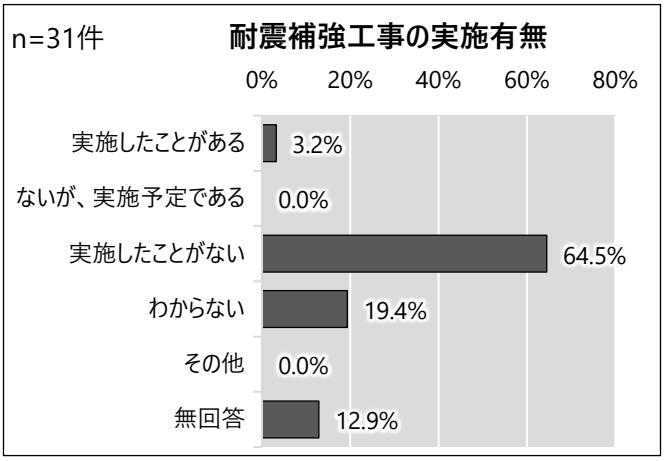
3）耐震診断を実施していない理由

○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 61.1%で最も多い。



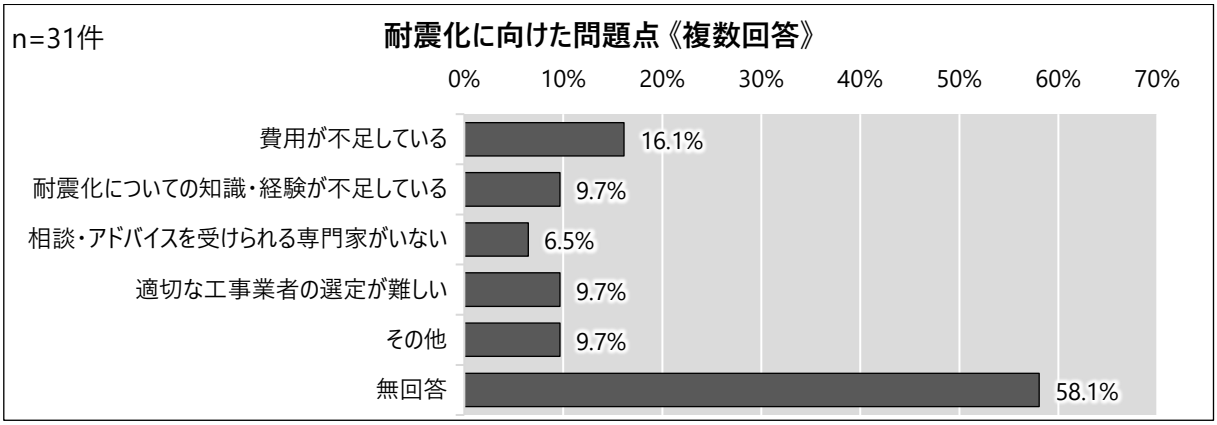
②耐震補強工事の実施有無

○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 64.5%となっており、「実施したことがある」は 3.2%にとどまっている。



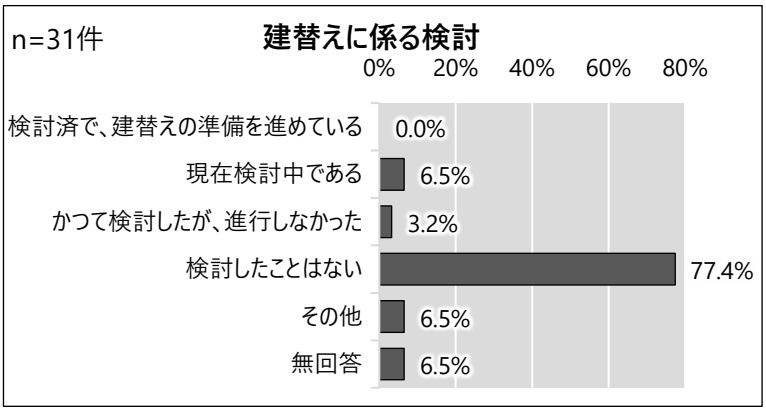
③建物の耐震化に向けた問題点

○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 16.1%で最も多く、続いて、「耐震化についての知識・経験が不足している」、「適切な工事業者の選定が難しい」及び「その他」がそれぞれ 9.7%となっている。



④建替えに係る検討

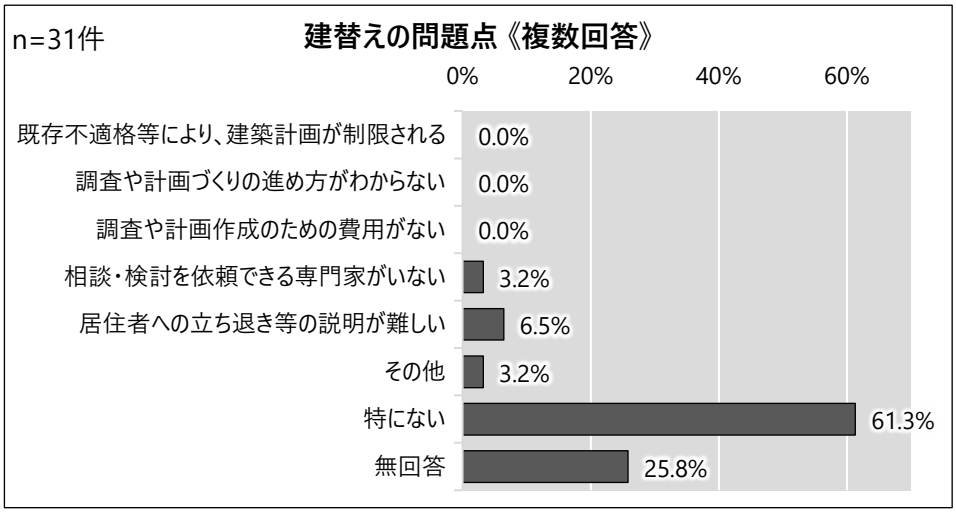
○建替えに係る検討の有無について、「検討したことはない」が 77.4%で突出して多く、「現在検討中である」が 6.5%、「かつて検討したが、進行しなかった」が 3.2%となっている。



○「検討済みで、建替えの準備を進めている」と回答したマンションはみられない。

⑤建替えに向けた問題点

○建物の建替えに向けた問題点について、「特にない」が 61.3%で最も多く、続いて、「居住者への立ち退き等の説明が難しい」が 6.5%となっている。

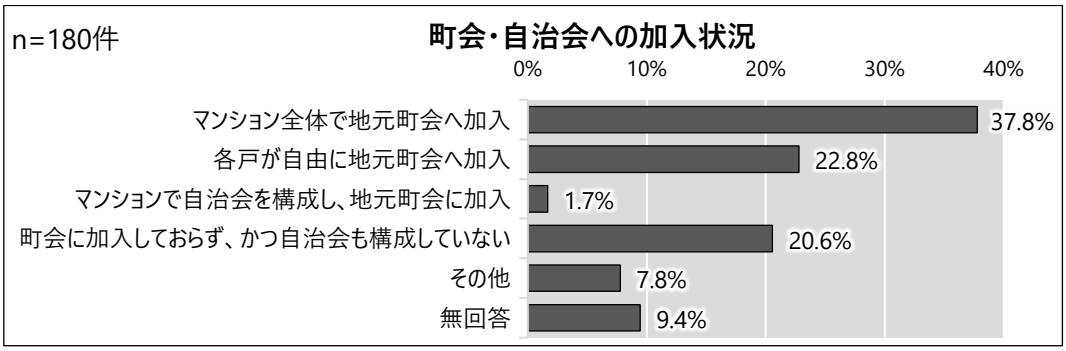


(5) 地域コミュニティ・防災等に関する状況

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について、「マンション全体で地元町会へ加入」が 37.8%で最も多く、続いて、「各戸が自由に地元町会へ加入」が 22.8%、「町会に加入しておらず、かつ自治会も構成していない」が 20.6%となっている。

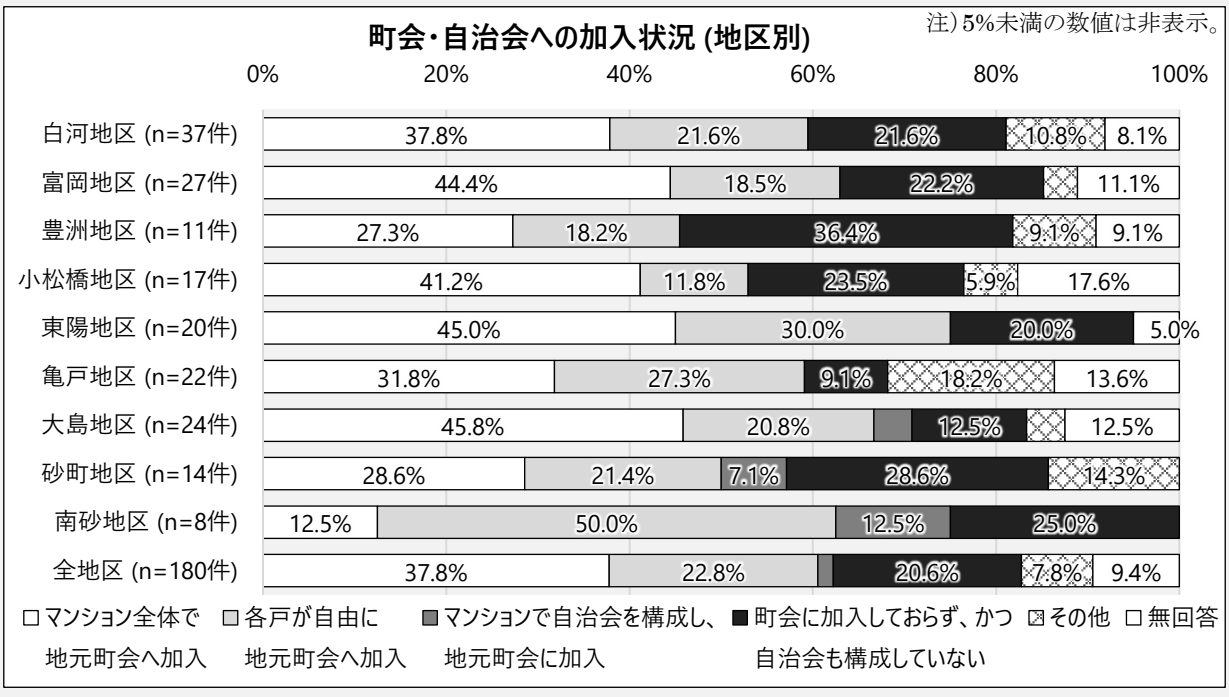


町会・自治会への加入状況に係る特徴

■地区別

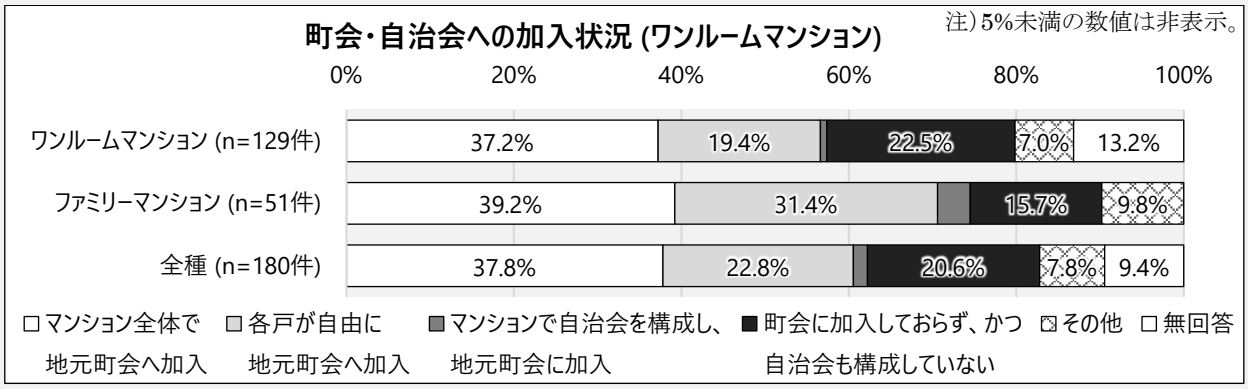
○町会・自治会への加入状況について地区別にみると、「マンション全体で地元町会へ加入」の割合は、「大島地区」が 45.8%、「東陽地区」が 45.0%、「富岡地区」が 44.4%で、比較的高くなっている。

○一方、「町会に加入しておらず、かつ自治会も構成していない」の割合は、「豊洲地区」が 36.4%、「南砂地区」が 25.0%となっており、「マンション全体で地元町会へ加入」の割合よりも高くなっている。



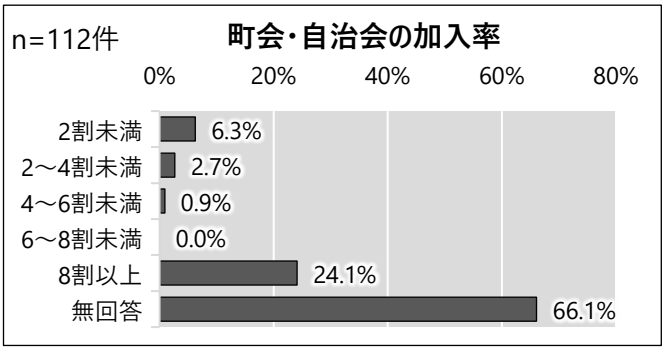
■ワンルームマンション

○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、「マンション全体で地元町会へ加入」の割合は同程度となっている一方、「各戸が自由に地元町会へ加入」は低く、「町会に加入しておらず、かつ自治会も構成していない」がやや高くなっている。



2) 加入率

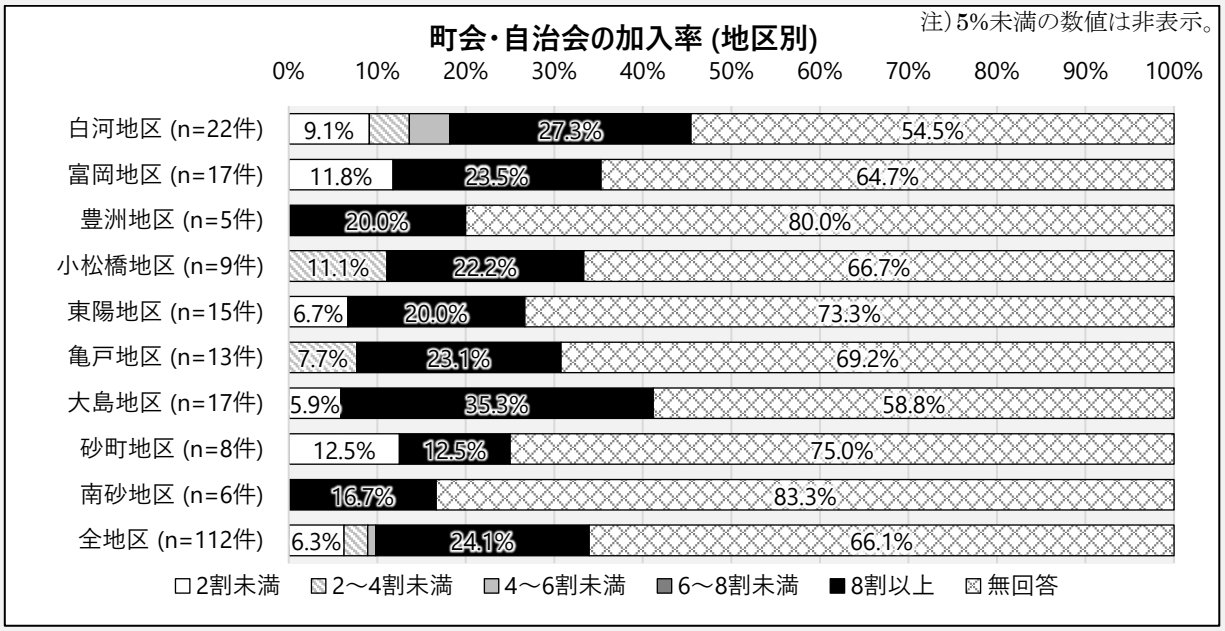
○マンション全体での加入や各戸での加入による町会・自治会の加入率については、「8割以上」が24.1%で最も多く、続いて、「2割未満」が6.3%となっている。



町会・自治会への加入状況に係る特徴

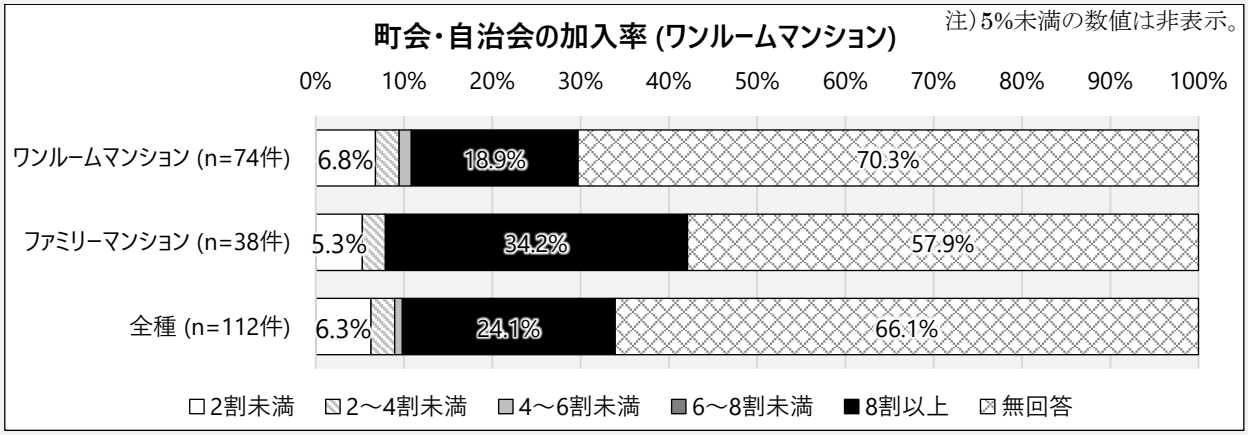
■地区別

○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、「大島地区」が35.3%で最も高く、続いて、「白河地区」が27.3%となっている。



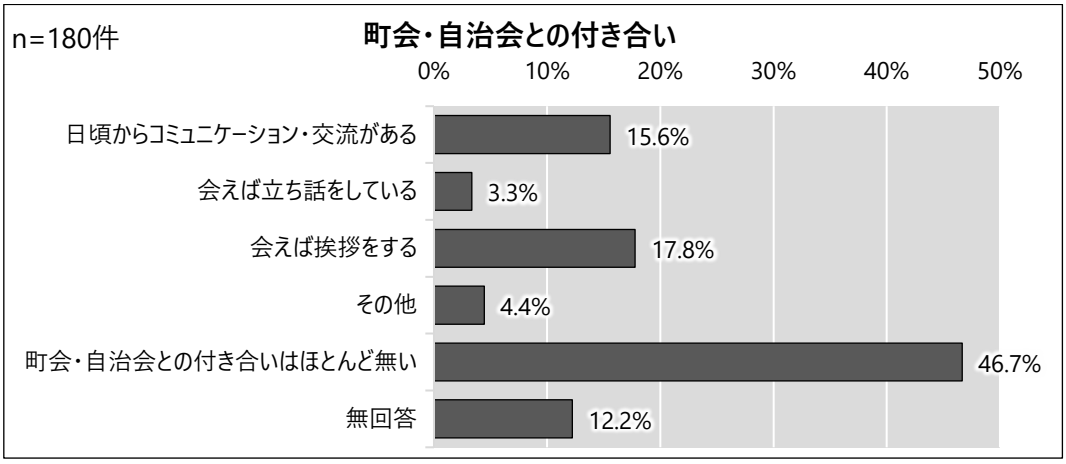
■ワンルームマンション

○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、「8 割以上」の割合が低くなっている。



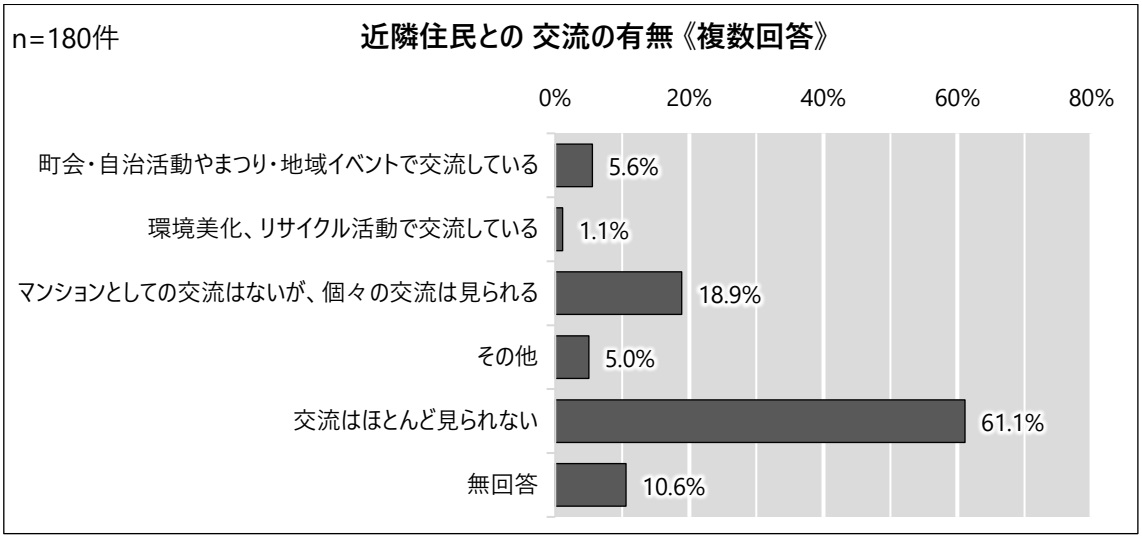
②町会・自治会との付き合い

○所有者または管理人による町会・自治会との付き合いの程度について、「町会・自治会との付き合いはほとんど無い」が 46.7%で最も多く、続いて、「会えば挨拶をする」が 17.8%、「日頃からコミュニケーション・交流がある」が 15.6%となっている。



③近隣住民との交流

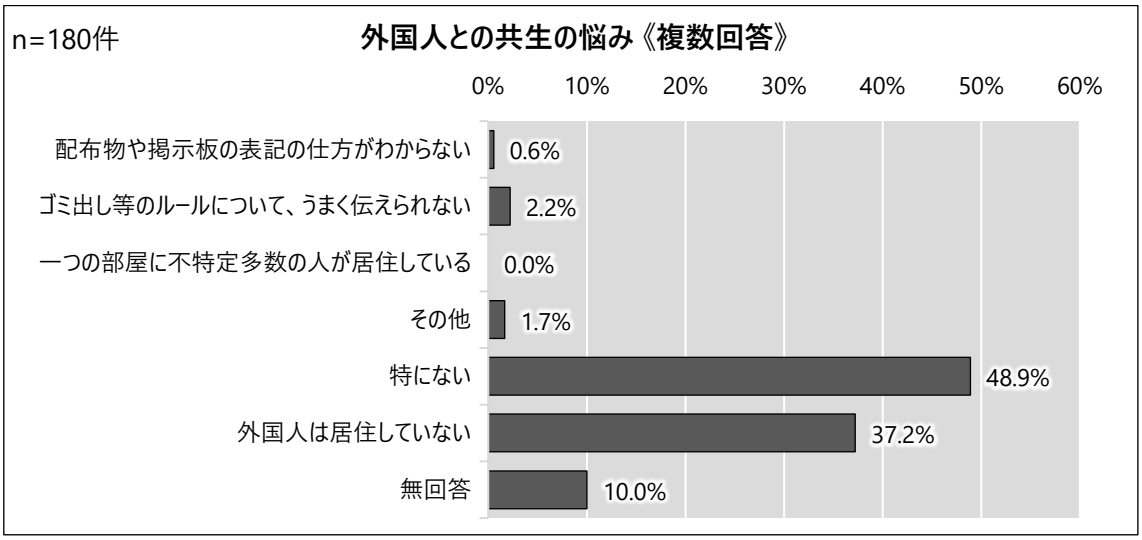
○近隣住民との交流の有無について、「交流はほとんど見られない」が 61.1%で最も多く、続いて、「マンションとしての交流はないが、個々の交流はみられる」が 18.9%、「町会・自治活動やまつり・地域イベントで交流している」が 5.6%となっている。



④外国人との共生(コミュニティ形成)

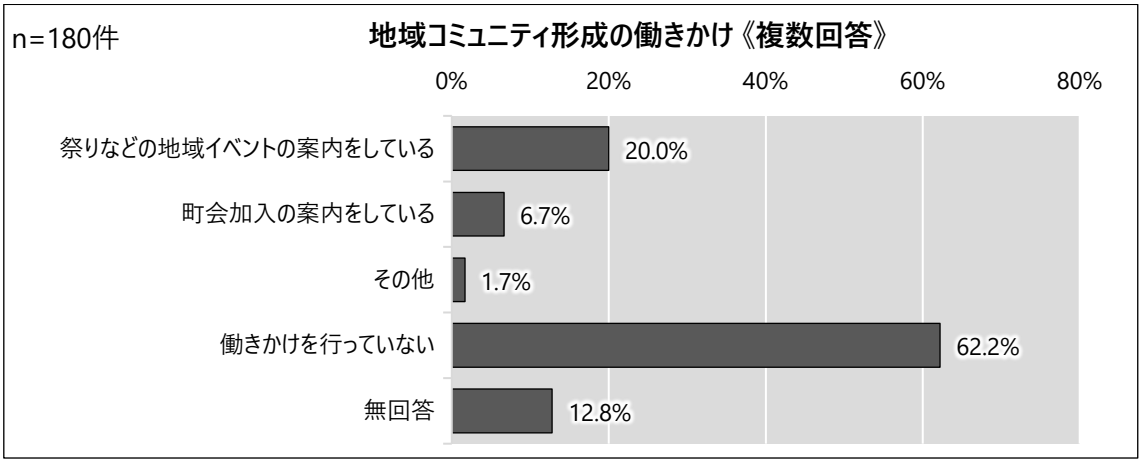
○マンションに居住する外国人との共生の悩みについて、「特にない」が 48.9%で最も多い。

○「外国人は居住していない」が 37.2%みられる。



⑤地域コミュニティ形成の働きかけ

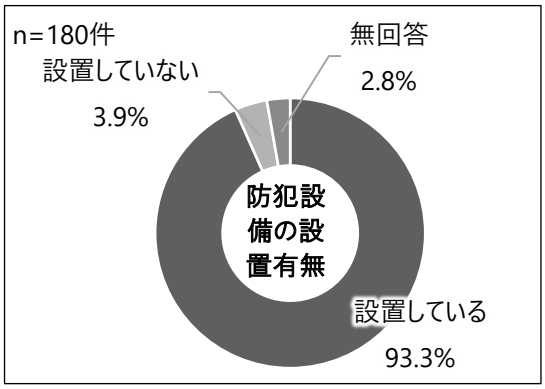
○近隣住民と入居者との良好な地域コミュニティ形成のための働きかけについて、「働きかけを行っていない」が 62.2%で最も多く、続いて、「祭りなどの地域イベントの案内をしている」が 20.0%、「町会加入の案内をしている」が 6.7%となっている。



⑥防犯設備の設置

1）防犯設備の設置有無

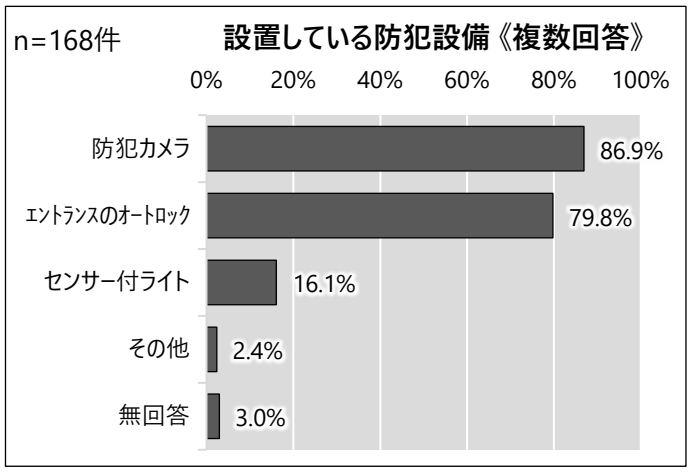
○防犯設備の設置有無について、「設置している」が 93.3%と 9 割超を占めている。



2）設置している防犯設備の内容

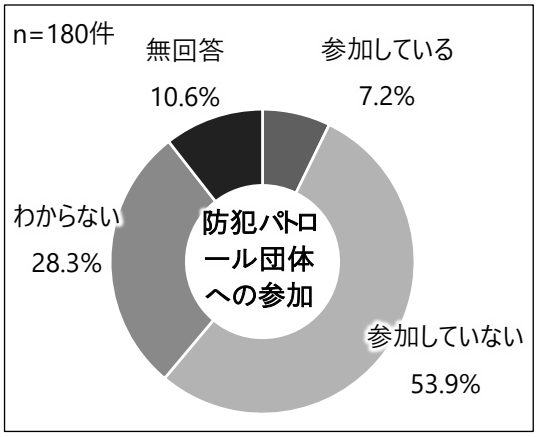
○設置している防犯設備の内容をみると、「防犯カメラ」が 86.9%で最も多く、続いて「エントランスのオートロック」が 79.8%、「センサー付ライト」が 16.1%となっている。

○その他の内容では、「サムターンカバー、サムターンバー」、「警察官立ち寄り所の札」などの回答がみられる。



⑦防犯パトロール団体への参加

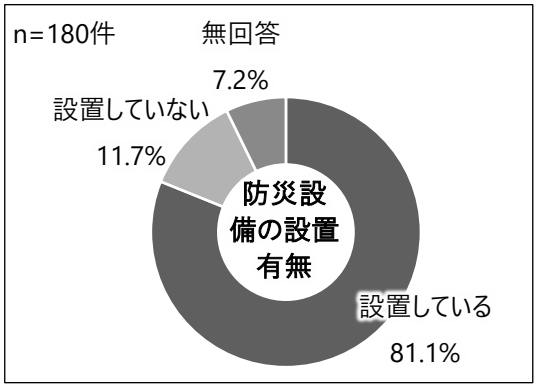
○マンション居住者による地域の防犯パトロール団体への参加状況について、「参加していない」が 53.9%と過半数を占めており、「参加している」は 7.2%にとどまっている。



⑧防災設備の設置

1）防災設備の設置有無

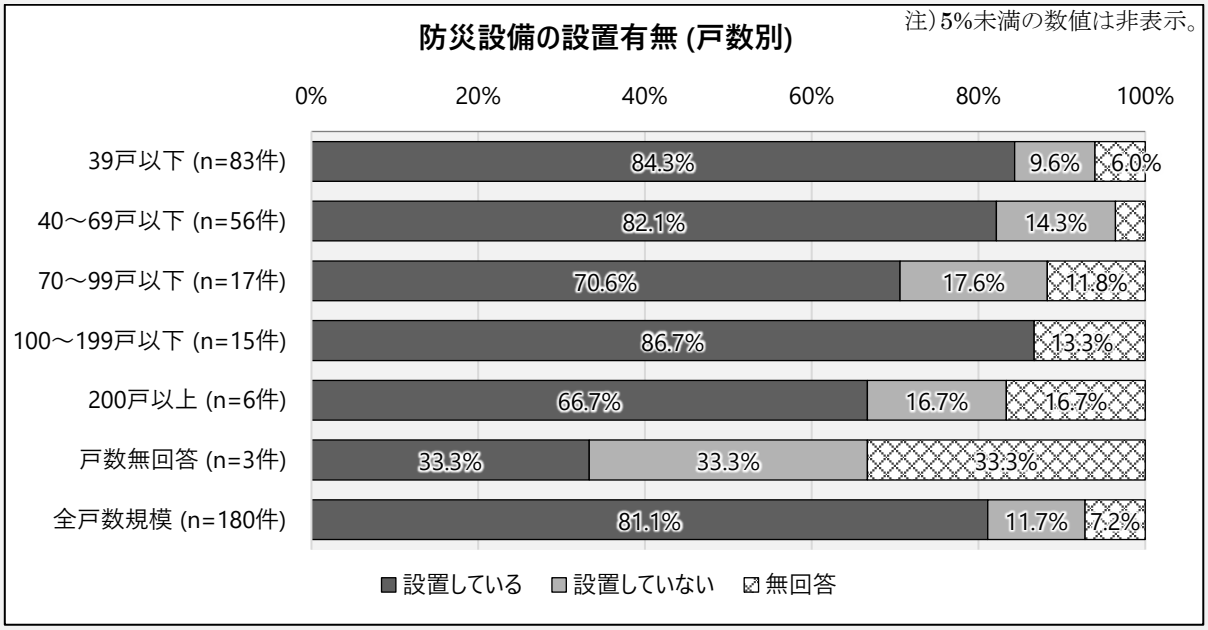
○防災設備の設置有無について、「設置している」が 81.1%を占めており、「設置していない」は 11.7%となっている。



防災設備の設置有無に係る特徴

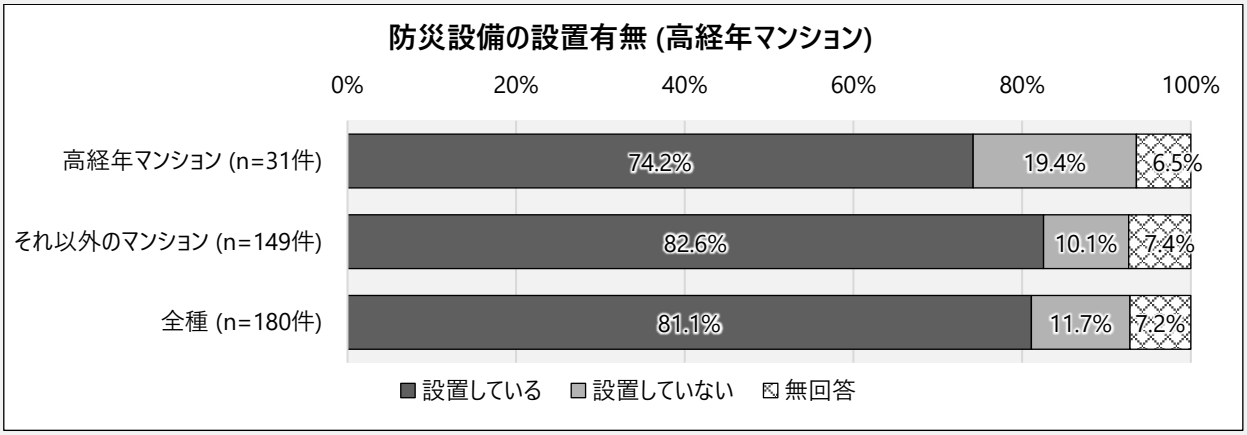
■戸数別

○防災設備の設置有無について戸数別にみると、おおよその傾向として、戸数が少ないほど「設置している」の割合が高くなっている。なお、「設置している」が最も高いのは「100 戸～199 戸以下」の 86.7%である。



■高経年マンション

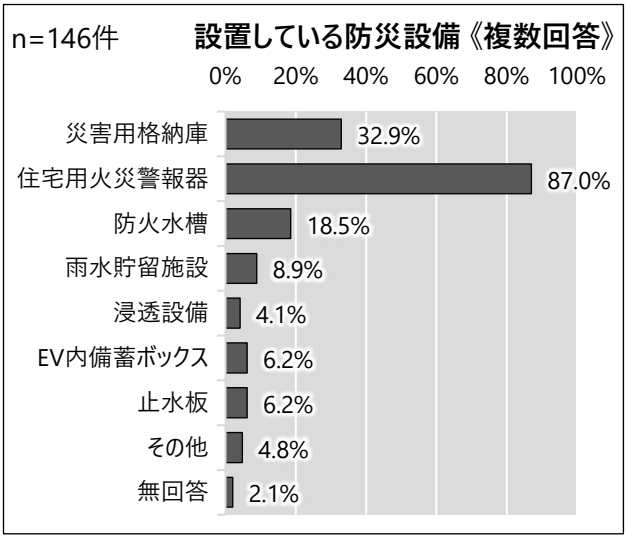
○高経年マンションでは、それ以外のマンションと比較して、「設置していない」の割合が高くなっている。



2） 設置している防災設備の内容

○防災設備を設置しているマンションについて、設備の内容をみると、「住宅用火災警報器」が87.0%で最も多く、続いて、「災害用格納庫」が32.9%、「防火水槽」が 18.5%となっている。

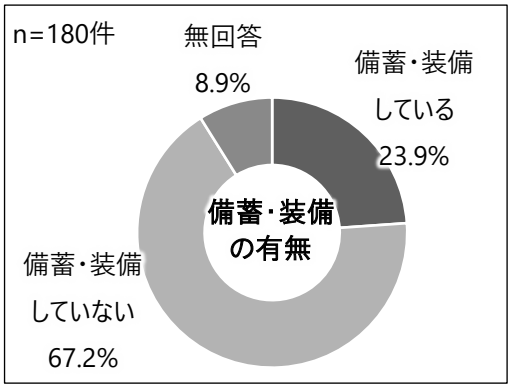
○その他の内容では、「消火器」、「AED」、「避難器具」などの回答がみられる。



⑨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

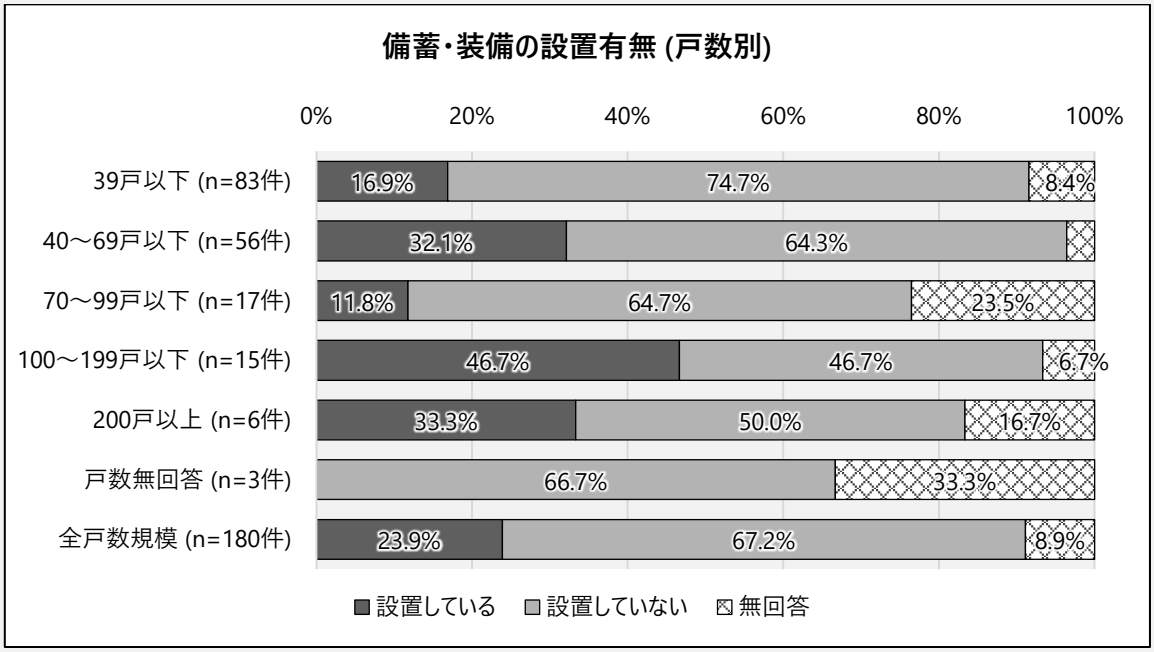
○災害時のための備蓄・装備の有無について、「備蓄・装備していない」が 67.2%を占めており、「備蓄・装備している」は 23.9%となっている。



災害のための備蓄・装備の有無に係る特徴

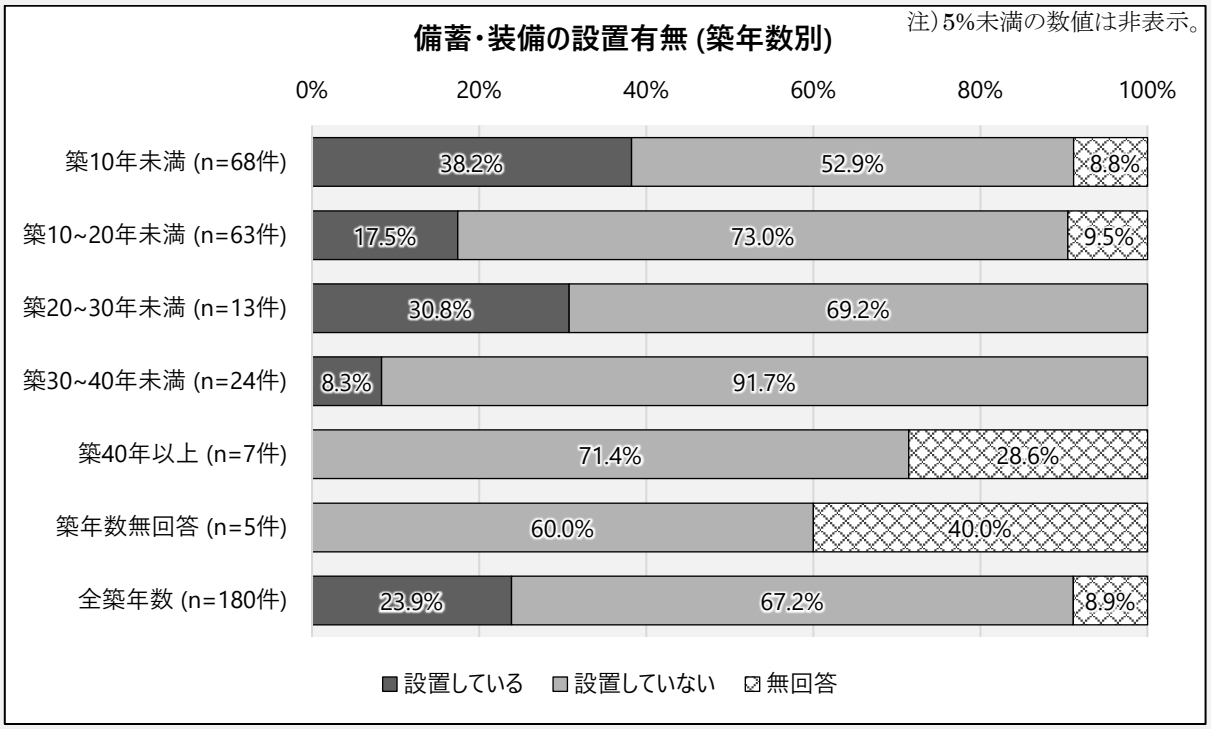
■戸数別

○災害のための備蓄・装備の有無について戸数別にみると、「設置している」は「100～199 戸以下」が 46.7%で最も高く、続いて、「200 戸以上」が 33.3%、「40～69 戸以下」が 32.1%となっている。



■築年数別

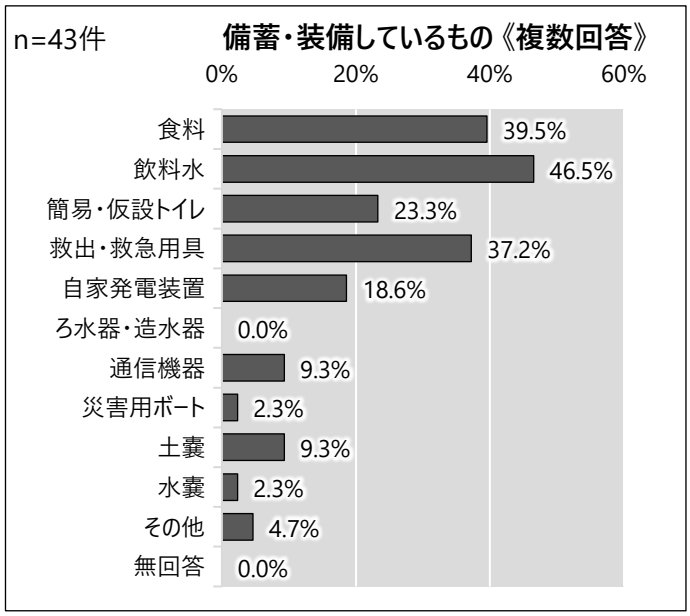
○災害のための備蓄・装備の有無について築年数別にみると、おおよその傾向として、築年数を経るほど「設置している」の割合が低くなっており、「築 30～40 年未満」では 8.3%、「築 40 年以上」では回答がみられなかった。



2）災害時のための備蓄・装備の内容

○備蓄・装備の内容についてみると、「飲料水」が 46.5%で最も多く、続いて、「食料」が 39.5%、「救出・救急用具」が 37.2%となっている。

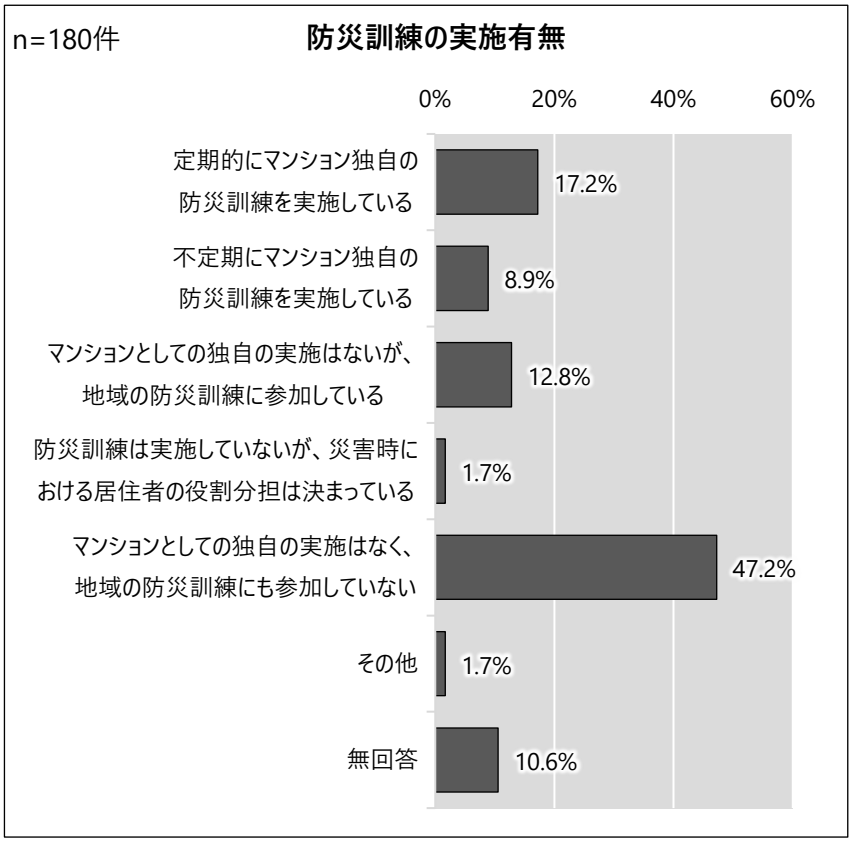
○その他の内容では、「ウォーターゲート」、「懐中電灯、ラジオ、軍手他」などの回答がみられる。



⑩防災訓練の実施有無

○防災訓練の実施について、「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 47.2%となっている。

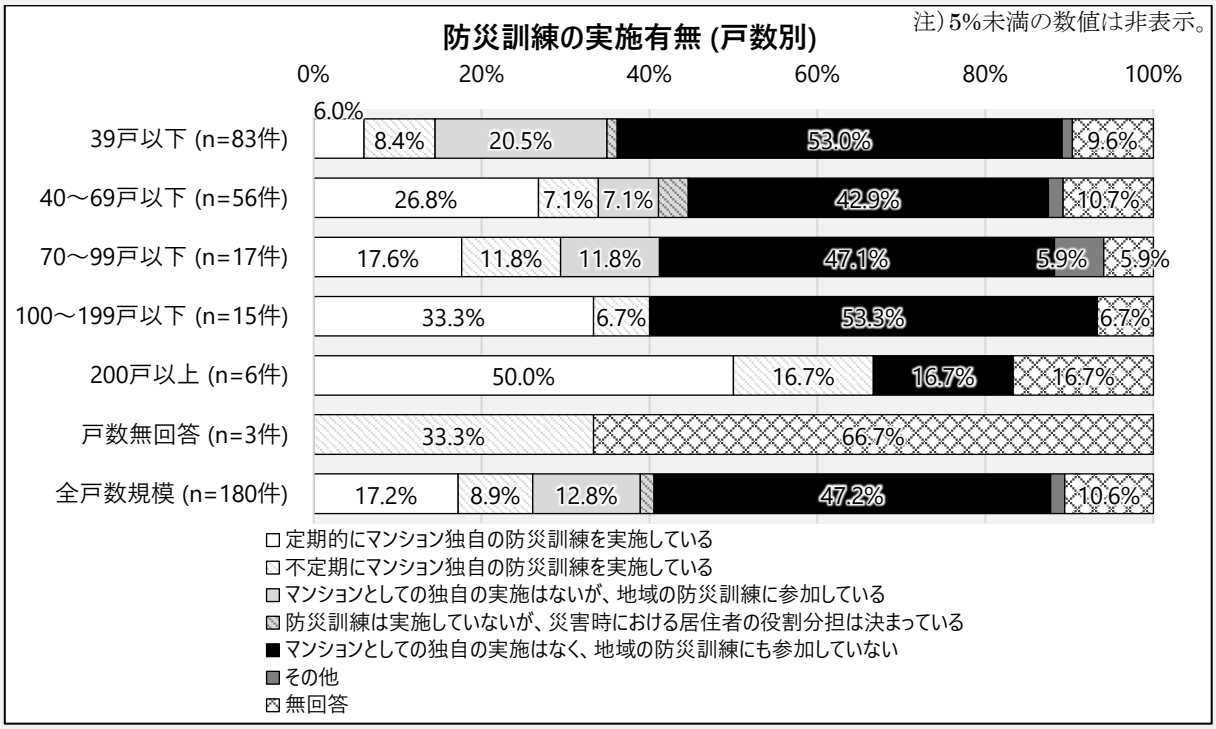
○続いて、「定期的にマンション独自の防災訓練を実施している」が 17.2%、「マンションとしての独自の実施はないが、地域の防災訓練に参加している」が 12.8%、「不定期にマンション独自の防災訓練を実施している」が 8.9%となっており、防災訓練が実施されているマンションは、以上を合わせて、計 38.9%となっている。



防災訓練の実施有無に係る特徴

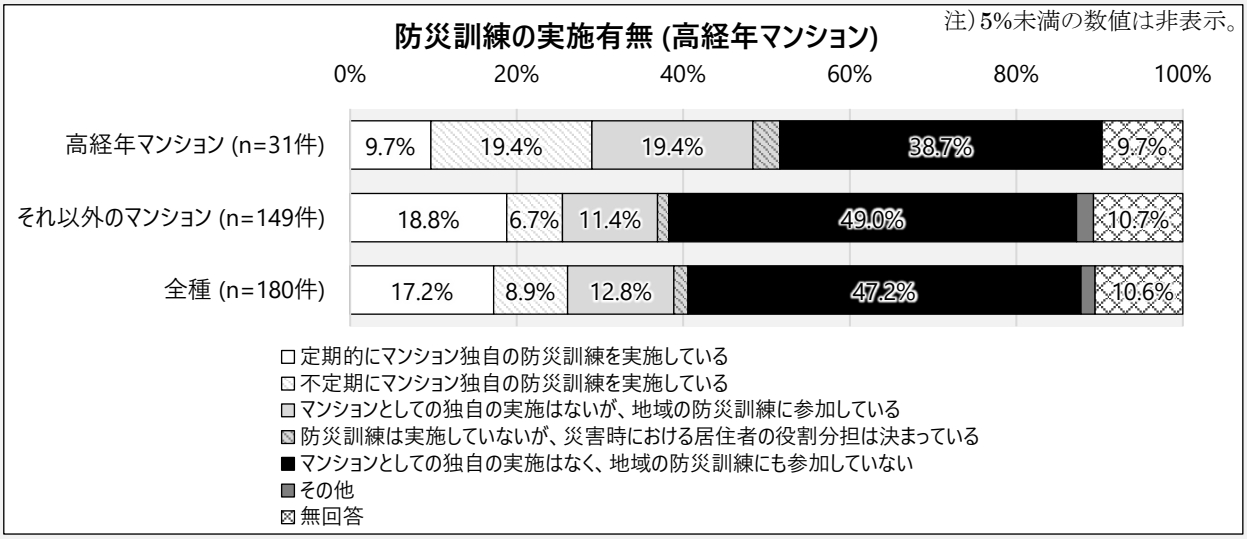
■戸数別

○防災訓練の実施有無について戸数別でみると、「マンションとして独自の実施はなく、地域の防災訓練にも参加していない」の割合は、199 戸以下のマンションで高く、4～5 割を占めている。なお、「200 戸以上」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 50.0%を占めている。



■高経年マンション

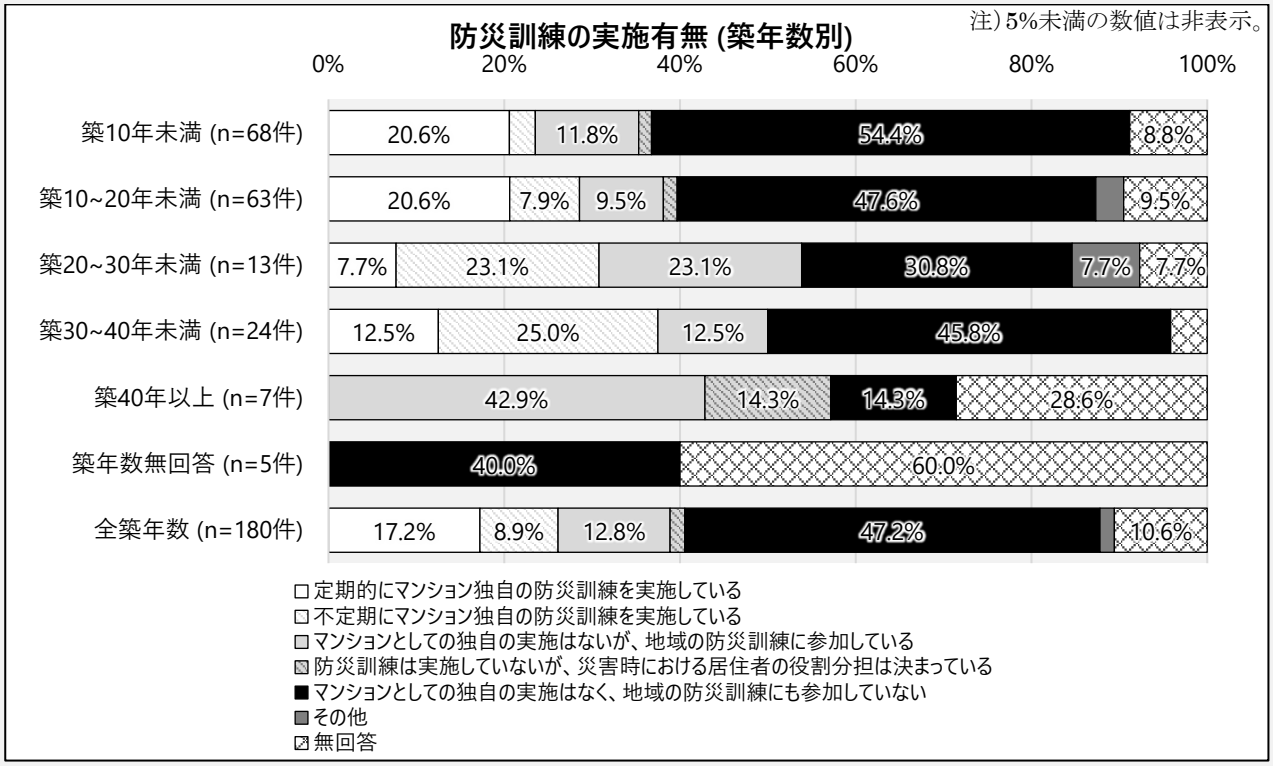
○高経年マンションでは、それ以外のマンションと比較して、「定期的にマンション独自の防災訓練を実施している」の割合が低く、「不定期にマンション独自の防災訓練を実施している」及び「マンションとしての独自の実施はないが、地域の防災訓練に参加している」の割合が高くなっている。



■築年数別

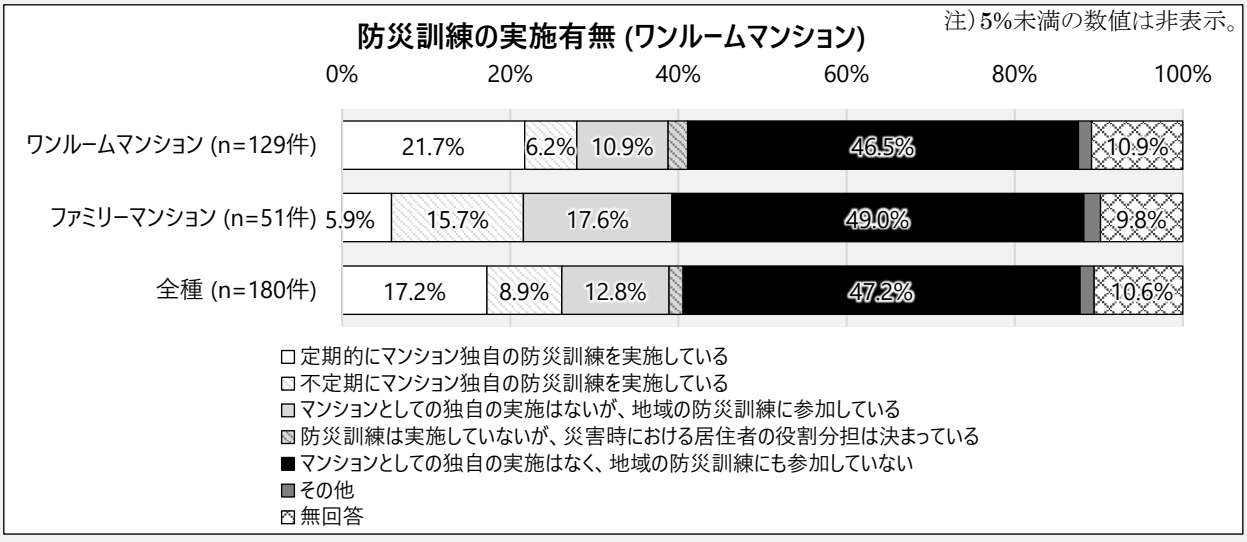
○防災訓練の実施有無について築年数別でみると、「定期的にマンション独自の防災訓練を実施している」の割合は、「築 10 年未満」及び「築 10～20 年未満」がともに 20.6%で最も高く、「築 30～40 年未満」が 12.5%で続いている。

○一方、「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」は、「築 10 年未満」が 54.4%で最も高く、続いて、「築 10～20 年未満」が 47.6%となっている。



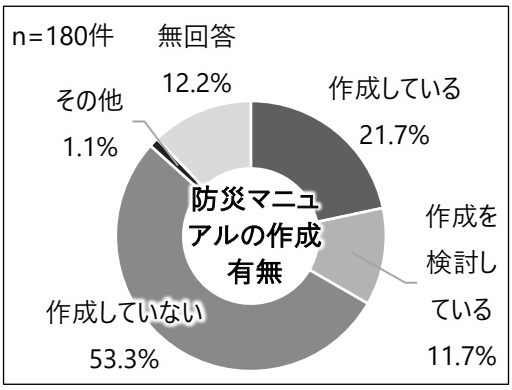
■ワンルームマンション

○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」の割合が高く、「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」の割合が低くなっている。



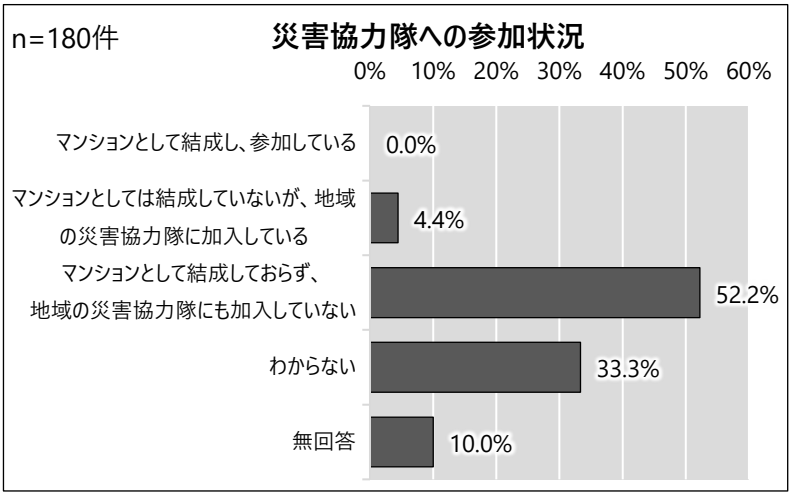
⑪防災マニュアルの作成有無

○防災マニュアルの作成有無について、「作成していない」が 53.3%と過半数を占めている。「作成している」は 21.7%、「作成を検討している」は 11.7%であり、作成済みまたは作成を検討しているマンションは、合わせて 33.4%にとどまっている。



⑫災害協力隊への参加状況

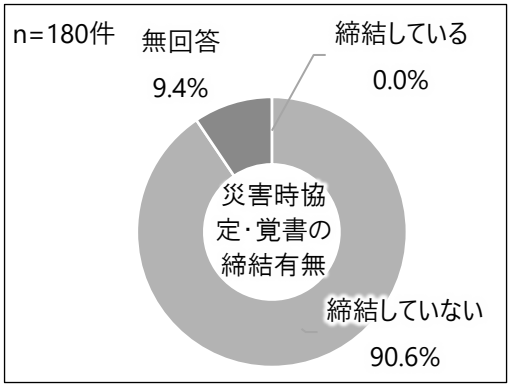
○マンション居住者による地域の災害協力隊への参加状況について、「マンションとして結成しておらず、地域の災害協力隊にも加入していない」が 52.2%で半数を占めている。また、「わからない」が 33.3%を占めている。



○「マンションとして結成し、参加している」と回答したマンションはなく、「マンションとしては結成していないが、地域の災害協力隊に加入している」は 4.4%にとどまっている。

⑬災害時協定・覚書の締結有無

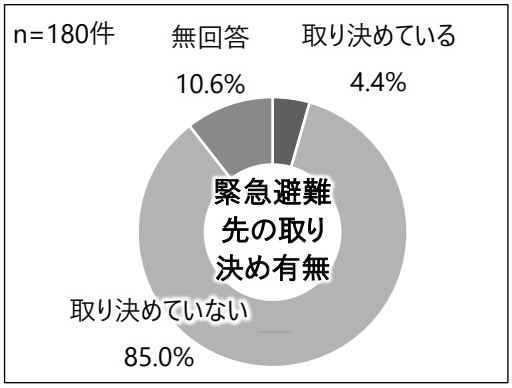
○周辺地域団体(町会・自治会等)との災害時の協力に関する協定または覚書の締結有無について、「締結していない」が 90.6%を占めており、「締結している」と回答したマンションはみられない。



⑭緊急避難先の取り決め

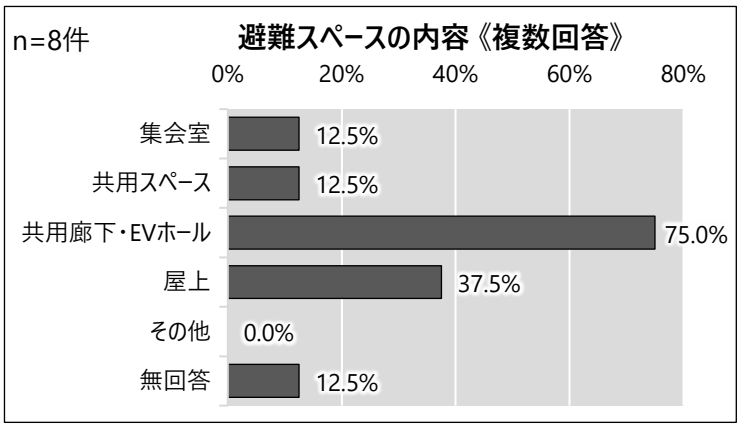
1)水害時の緊急避難先の取り決めの有無

○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 85.0%となっており、「取り決めている」は 4.4%にとどまっている。



2）避難スペースの内容

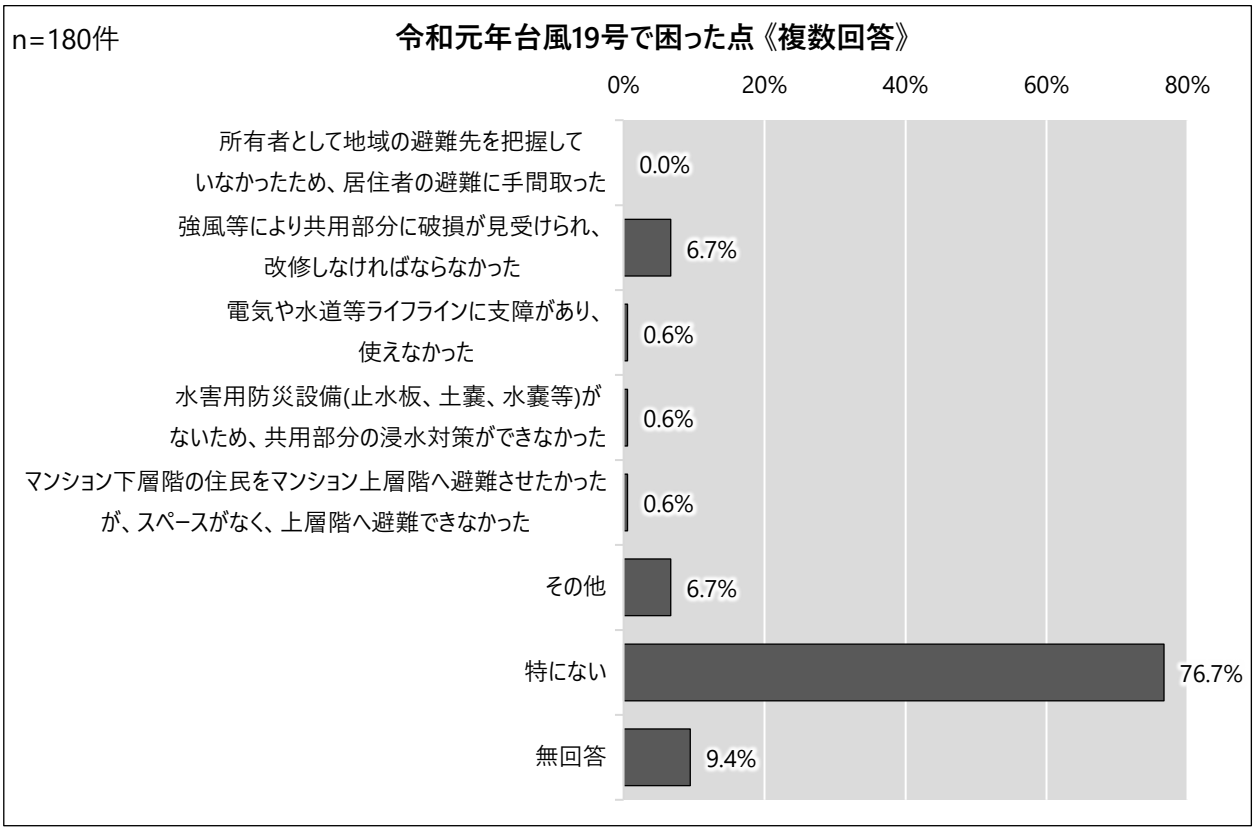
○取り決めをしているマンションについて、避難スペースの内容をみると、「共用廊下・EV ホール」が 75.0%で最も多く、続いて、「屋上」が 37.5%、「集会室」、「共用スペース」がそれぞれ 12.5%となっている。



⑮令和元年台風 19 号の際に困った点

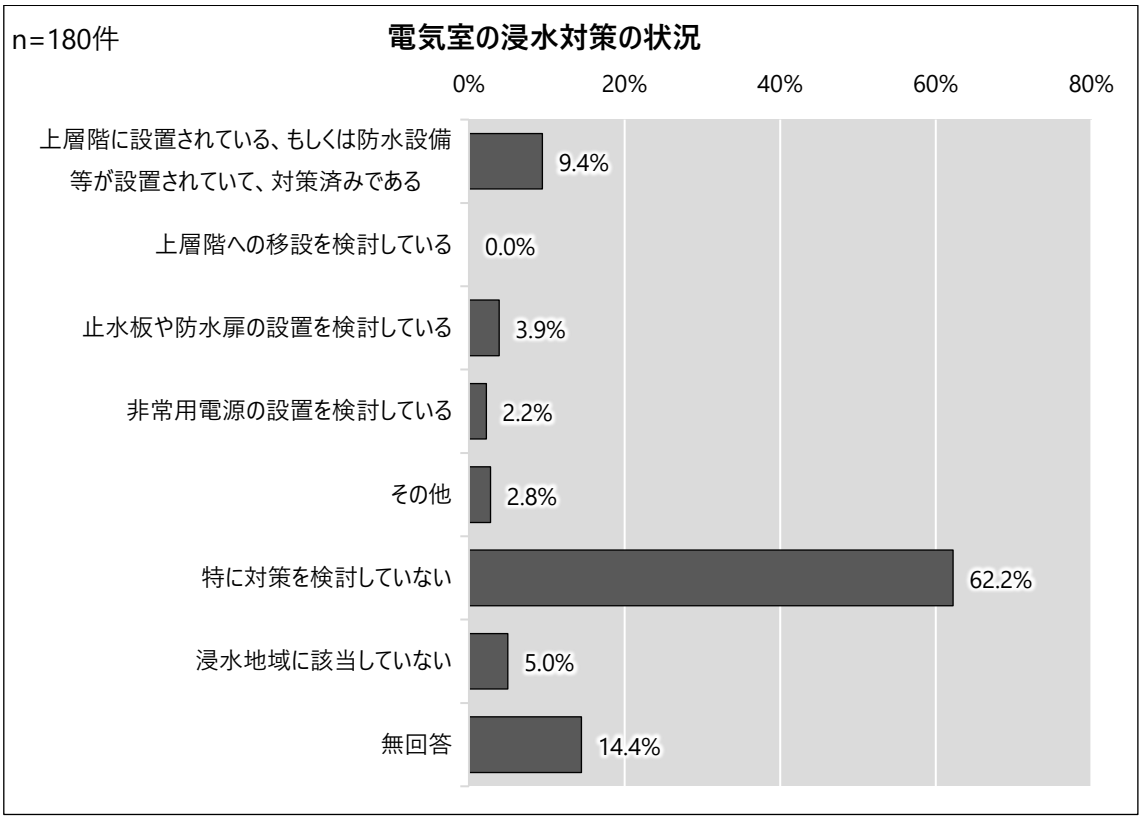
※令和元年 10 月 12 日の台風 19 号では、荒川の氾濫の危険性があったため、江東区では避難勧告が発令されている。

○令和元年台風 19 号の際に困った点について、「特にない」が 76.7%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」及び「その他」がそれぞれ 6.7%となっている。



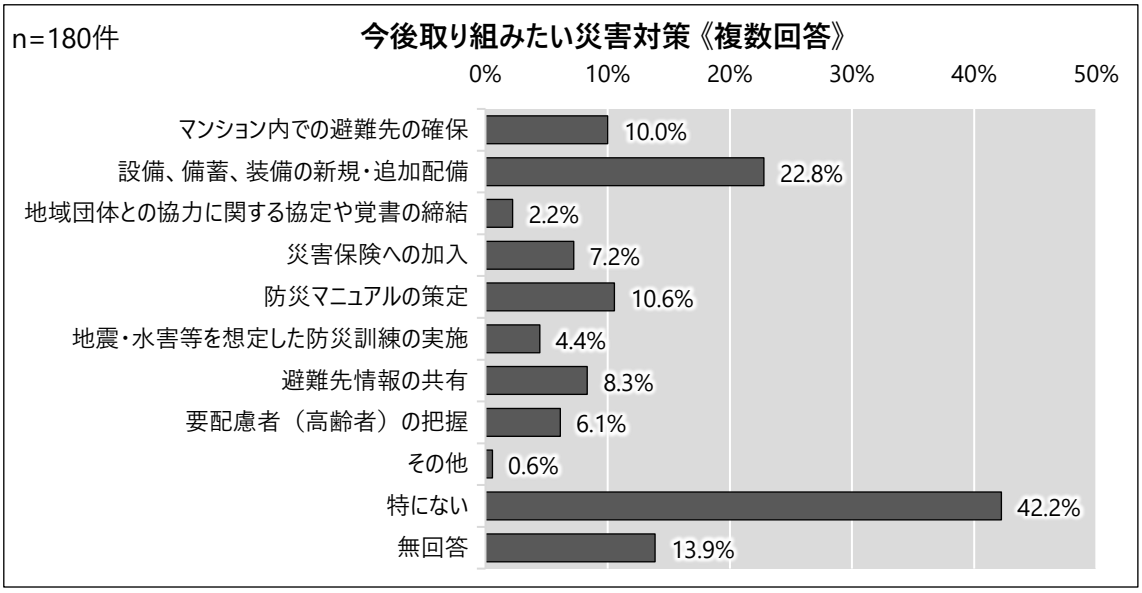
⑯電気室の浸水対策

○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 62.2%で最も多くなっており、「上層階に設置されている、もしくは防水設備等が設置されていて、対策済みである」は 9.4%にとどまっている。



⑰今後、取り組んでいきたい災害対策

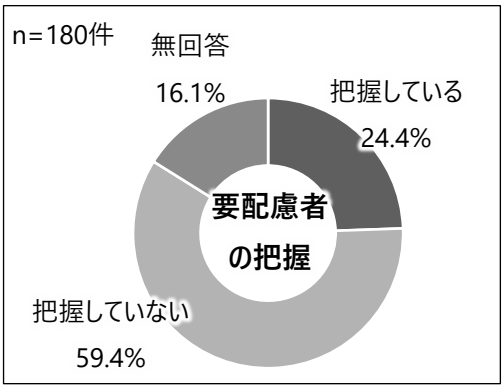
○今後、取り組んでいきたい災害対策について、「特にない」が 42.2%、で最も多く、「設備、備蓄、装備の新規・追加配備」が 22.8%、「防災マニュアルの策定」が 10.6%となっている。



⑱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。

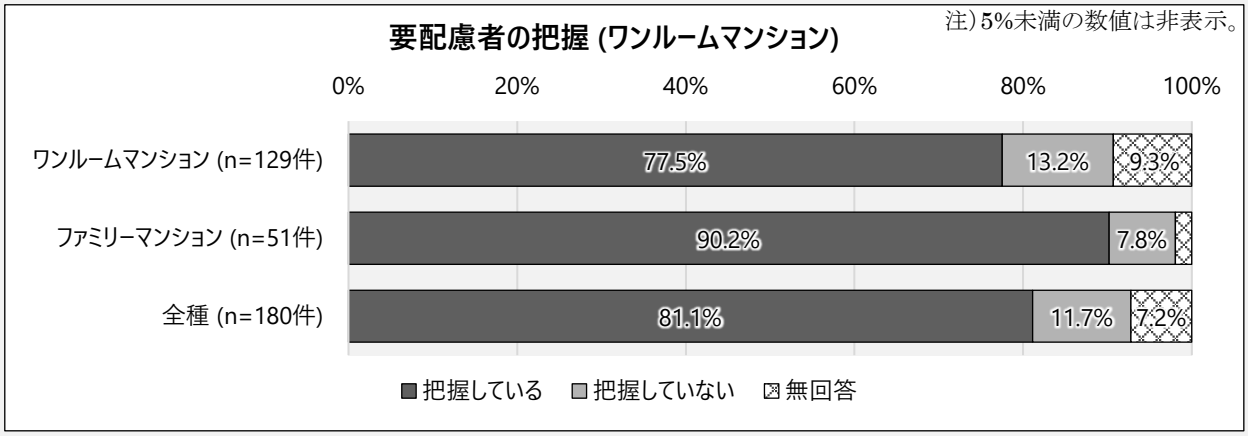
○災害時に備えた要配慮者の把握について、「把握していない」が 59.4％を占めており、「把握している」は24.4％にとどまっている。



要配慮者の把握に係る特徴

■ワンルームマンション

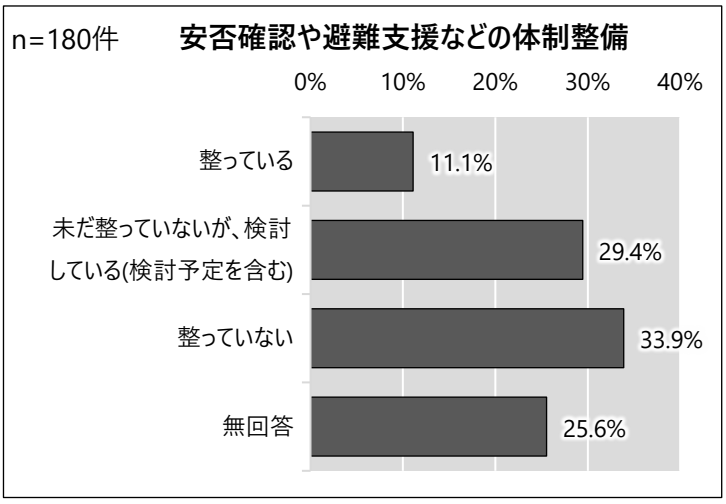
○ワンルームマンションでは、ファミリーマンションと比較して、「把握している」の割合が低くなっている。



⑲要配慮者の安否確認や避難支援などの体制整備

○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 33.9%で最も多くなっており、「整っている」は 11.1%にとどまっている。

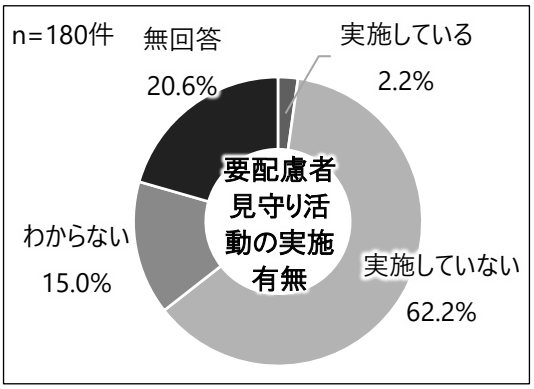
○体制が整っていない理由をみると、「単身用の為」、「サブリース会社が介在している為」、「入居者に該当者がいるか把握していないため」などの回答がみられる。



⑳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

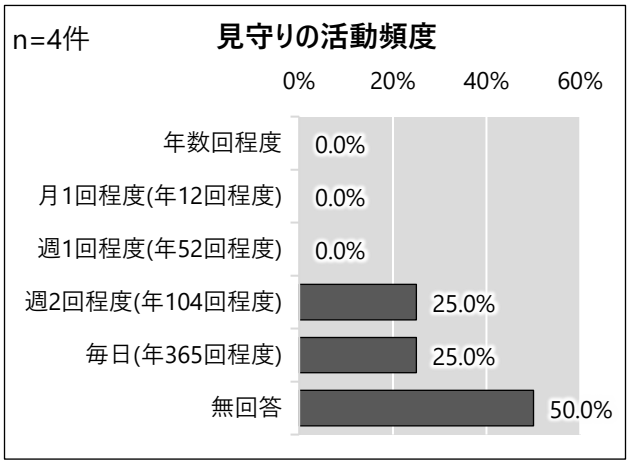
○要配慮者の見守り活動の実施有無について、「実施していない」が 62.2%を占めており、「実施している」は 2.2%にとどまっている。なお、「わからない」が 15.0%となっている。



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、「週 2 回程度(年 104 回程度)」、「毎日(年 365 回程度)」がそれぞれ 25.0%となっている。

○見守り活動の活動主体については、「所有者」などの回答がみられる。

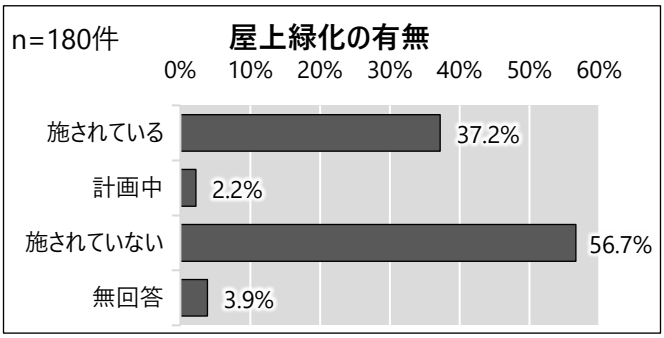


(6) 緑化・ごみ・コロナ禍対策に関する状況

①屋上緑化

1） 屋上緑化の有無

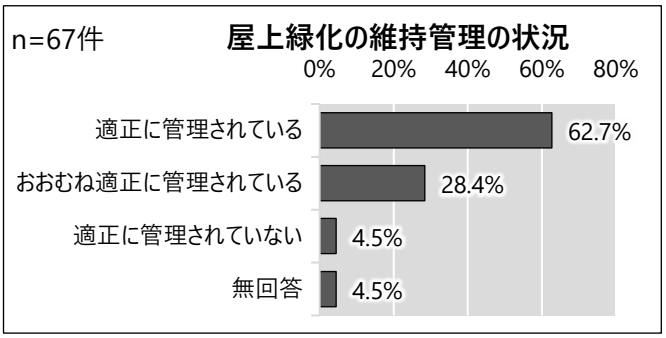
○屋上緑化の有無について、「施されていない」が 56.7%を占めており、「施されている」が 37.2%となっている。



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」が 62.7%、「おおむね適正に管理されている」が 28.4%となっており、管理されているマンションは合わせて 91.1%を占めている。

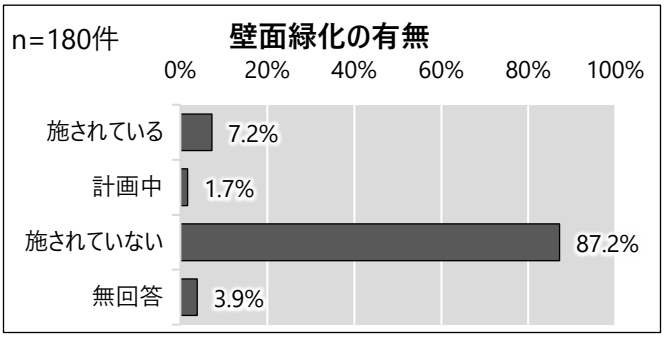
○適正に管理されていないマンションについて、課題をみると、「維持管理の体制ができていない」といった回答がみられる。



②壁面緑化

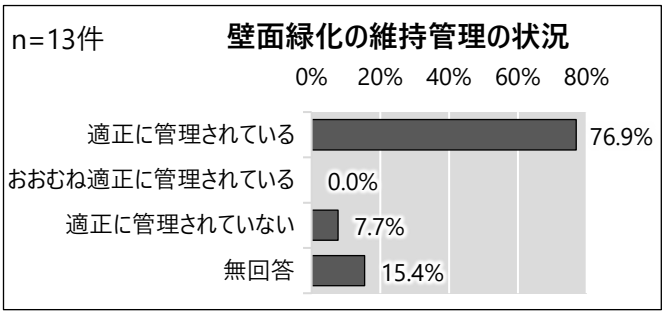
1） 壁面緑化の有無

○壁面緑化の有無について、「施されていない」が 87.2%を占めており、「施されている」は 7.2%にとどまっている。



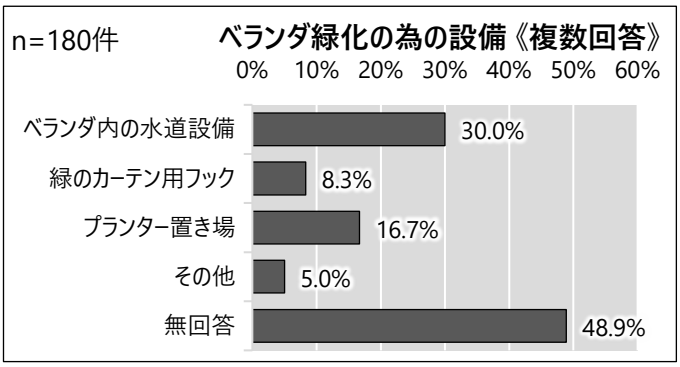
2） 壁面緑化の維持管理の状況

○壁面緑化の維持管理の状況をみると、「適正に管理されている」が 76.9%を占めており、「適正に管理されていない」は 7.7%となっている。



③ベランダ緑化の為の設備

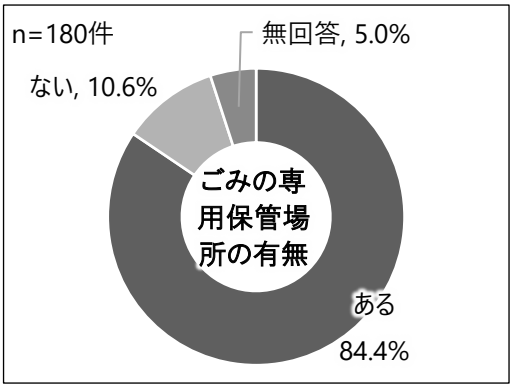
○ベランダ緑化を行うにあたって、あれば便利だと思う設備については、「ベランダ内の水道設備」が 30.0%で最も多く、続いて、「プランター置き場」が 16.7%、「緑のカーテン用フック」が 8.3%となっている。



④ごみの専用保管場所

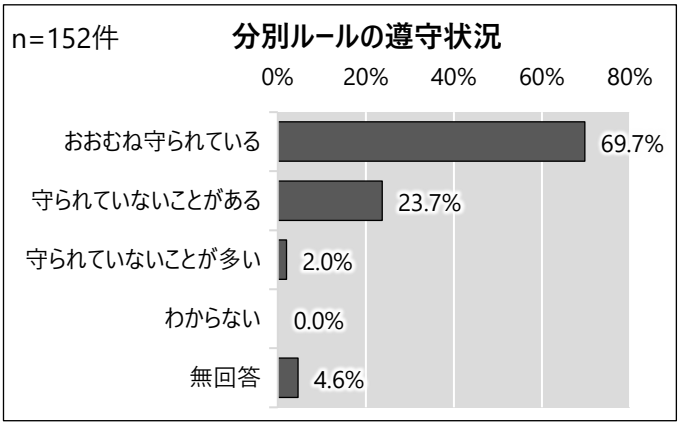
1）ごみの専用保管場所の有無

○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 84.4%、「ない」は 10.6%となっている。



2）区で指定する分別ルールの遵守状況

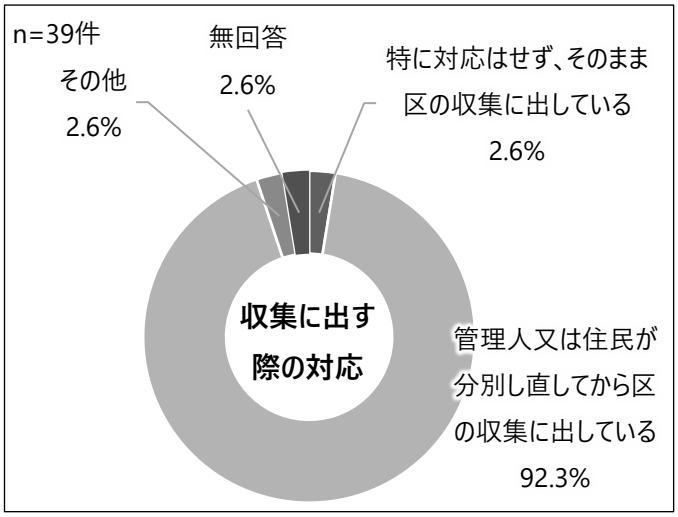
○ごみの専用保管場所があるマンションについて、区で指定する分別ルールの遵守状況をみると、「おおむね守られている」が 69.7%で最も多くなっている。一方、「守られていないことがある」が 23.7%、「守られていないことが多い」が 2.0%みられる。



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 92.3%を占めている。

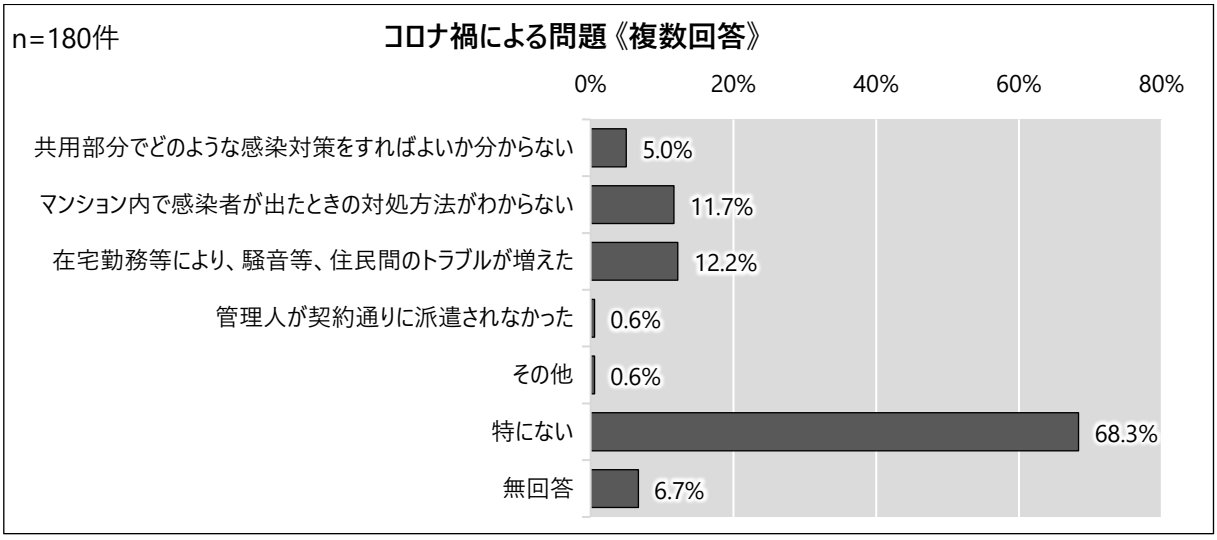
○「特に対応はせず、そのまま区の収集に出している」が 2.6%みられる。



⑤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の有無について、「特にない」が 68.3%で最も多くなっている。問題点としてあげられていることでは、「在宅勤務等により、騒音等、住民間のトラブルが増えた」が 12.2%、「マンション内で感染者が出たときの対処方法がわからない」が 11.7%となっている。

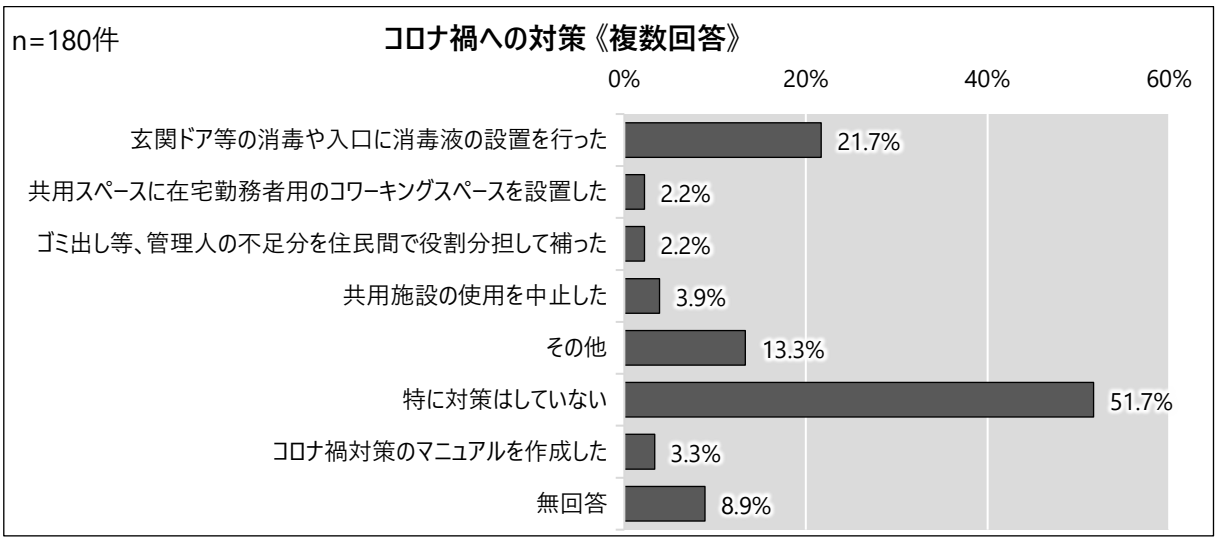
○その他の内容では、「ゴミの増加によるごみ置き場の混乱等」などの回答がみられる。



⑥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、「特に対策はしていない」が 51.7%で最も多く、続いて、「玄関ドア等の消毒や入口に消毒液の設置を行った」が 21.7%となっている。

○その他の内容では、「共用部のアルコール消毒実施」、「感染症対策についての掲示」、「エレベーターの押しボタンを抗菌仕様にした」などの回答がみられる。

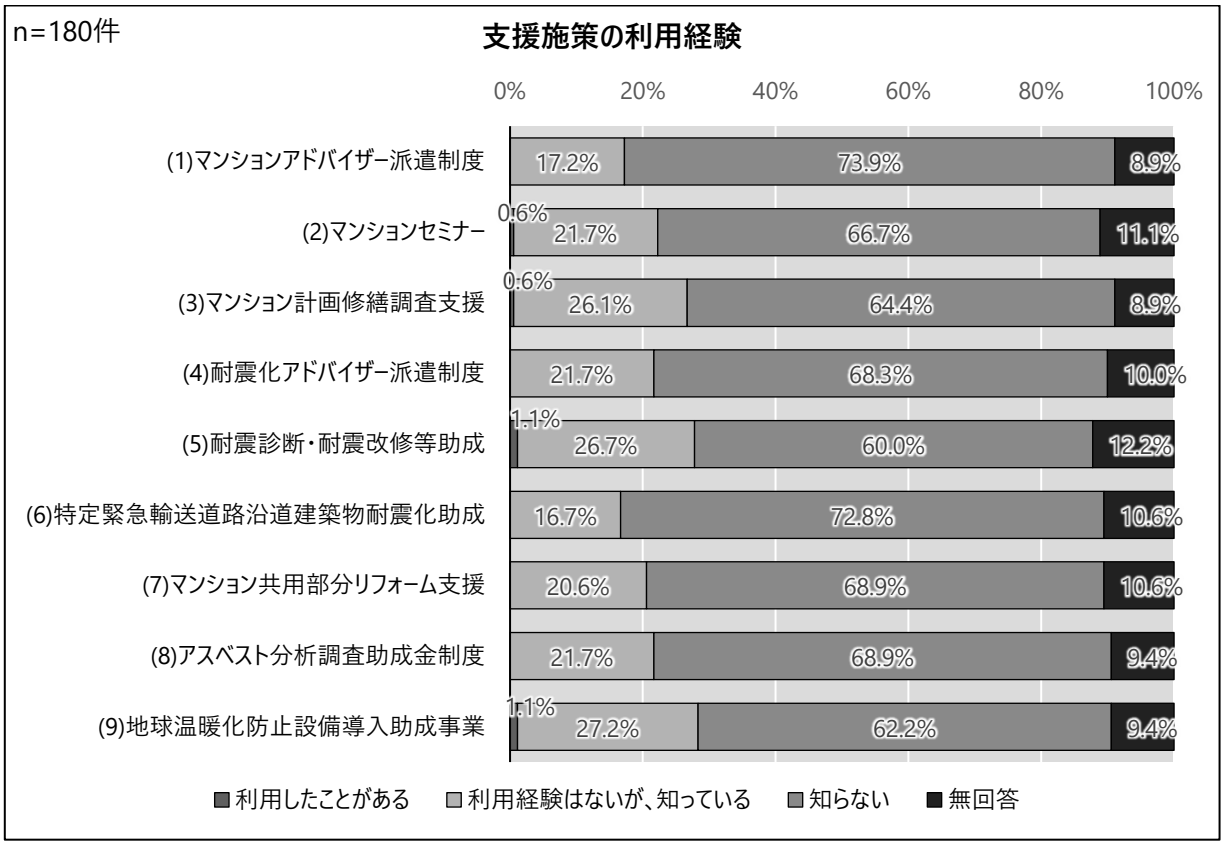


(7) 行政支援への要望に関する状況

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、全体的な傾向をみると、「利用したことがある」は 0～1%程度、「利用経験はないが、知っている」が 2～3 割程度、「知らない」が 6～7 割程度となっている。

○「利用経験はないが、知っている」についてみると、「地球温暖化防止設備導入助成事業」が 27.2%で最も多く、続いて、「耐震診断・耐震改修等助成」が 26.7%、「マンション計画修繕調査支援」が 26.1%となっている。



支援施策の利用経験に係る特徴（経年比較）

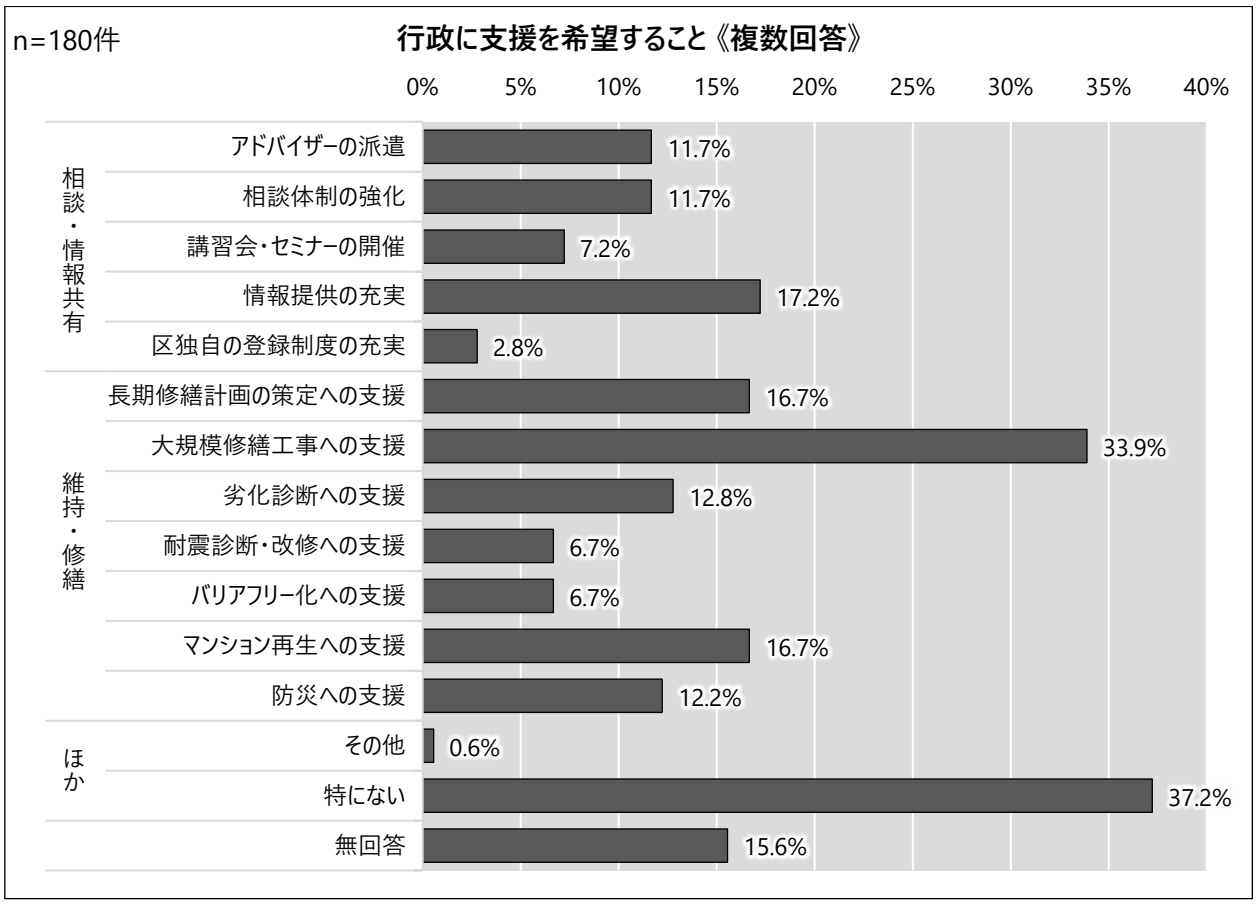
○全体的なおおよその傾向として、「利用したことがある」及び「利用経験はないが、知っている」が微減、「知らない」が微増となっている。

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	0.0%	24.5%	70.6%	4.9%
	R3	0.0%	17.2%	73.9%	8.9%
(2)マンションセミナー	H20	0%	15%	77%	8%
	H26	1.0%	23.5%	69.6%	5.9%
	R3	0.6%	21.7%	66.7%	11.1%
(3)マンション計画修繕調査支援	H20	1%	17%	73%	8%
	H26	2.9%	24.5%	67.6%	4.9%
	R3	0.6%	26.1%	64.4%	8.9%
(4)耐震化アドバイザー派遣制度	H20	－	－	－	－
	H26	0.0%	29.4%	62.7%	7.8%
	R3	0.0%	21.7%	68.3%	10.0%
(5)耐震診断・耐震改修等助成	H20	0%	25%	65%	9%
	H26	2.9%	37.3%	53.9%	5.9%
	R3	1.1%	26.7%	60.0%	12.2%
(6)特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化助成	H20	－	－	－	－
	H26	－	－	－	－
	R3	0.0%	16.7%	72.8%	10.6%
(7)マンション共用部分リフォーム支援	H20	2%	17%	72%	8%
	H26	1.0%	24.5%	68.6%	5.9%
	R3	0.0%	20.6%	68.9%	10.6%
(8)アスベスト分析調査助成金制度	H20	－	－	－	－
	H26	1.0%	29.4%	63.7%	5.9%
	R3	0.0%	21.7%	68.9%	9.4%
(9)地球温暖化防止設備導入助成事業	H20	－	－	－	－
	H26	－	－	－	－
	R3	1.1%	27.2%	62.2%	9.4%

②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 33.9%で最も多く、続いて、「情報提供の充実」が 17.2%、「長期修繕計画の策定への支援」及び「マンション再生への支援」がそれぞれ 16.7%となっている。

○すべての選択肢の中では、「特にない」が 37.2%で最も多くなっている。



③その他自由記述について

管理に関すること	・新築マンションの頃はある程度収入は安定していましたが、これだけ年月が経つと部屋の家賃の値下げや各部屋の出入の為の修理費など建つ時に知らなかった費用がどんどん出ていく。また同時に税金も大変重荷になっておりまして、これから先の経費のやりくりが非常に苦しくなって来つつある情勢です。 ・当該マンションは組合員の従業員（ほとんど運転手）が居住している。従って、短期間で出ていく者もあり、2019 年度完成なので居住年数は不明である。耐震性のある建物であり、特に問題はないと思う。念のため、止水板取付の工事を実施（2020 年）。屋外に非常用倉庫を設置したので止水板等を格納してある。 ・災害時、備蓄装備について。食料、飲料水、簡易トイレ最低 3 日分の推奨キット、セットが有ればいい。1 名単価￥2000 位（5 年もてばいいと思います。）居住者全員に配る。新居住者には入居時に渡すなどを実行。当マンションは、保管するスペースを作る事も出来ます。 ・駐車場は横幅高さ制限等が有り完全にお荷物状態です。マイカー保有者の減少大。
相談、情報提供、支援に関すること	・江東区で実施している支援制度やセミナー等、江東区報で見かけることがあるが、分譲マンションの管理組合向けのもののように感じ、問い合わせ出来ずにいることが多い ・web でよくある相談等気軽にみられるサイトがあると良い。その時の相談も匿名。無料（web）を導入部でわかりやすく作成していただきたい。「相談」となるとまず本人確認、所在、連絡先等聞かれる事多く後々必要以上のアドバイスや案内が来たり面倒となり、少々ハードルがある。
その他	・屋上緑化について、3～4 年ほど前からウミネコが飛来し、鳴き声、糞の被害が大変です。卵を生んでひながかえったりすると、毎年来るようになります。ネットで保護する策をするにも近年の大雨、強烈な風の為、飛ばされる事も。屋上に緑化されていないビルにはさほど見られませんが、緑化したビルに被害が出るのはどうかと思います。何か良い策はないかと頭をかかえてしまいます。良い対策方法を教えてください。 ・ウミネコ被害が深刻なため、屋上緑化をなくしてほしい。緑化条例の緩和をお願い致します。巡回と防除ネットだけでは運営が厳しい。 ・粗大ゴミの回収頻度の増加、増枠を検討して欲しい。退去者の出した粗大ゴミを長時間共用部に置いておかねばならない場合、衛生面や放火等の危険性があり不安 ・特定建築物定期調査報告と重複する項目がある。情報の一元化を求める。 ・オーナーマンションとして質問が当たらないものが多い。店舗、住宅、賃貸住居としては行政を利用しにくい。