

江東区マンション実態調査

報告書 概要版



令和4年3月

江東区 都市整備部 住宅課

本調査では、次の条件に当てはまる共同住宅をマンションと定義し、また、その中で一定の戸数規模を有するものをアンケート調査の対象としています。このほか、地域からみたマンションの実態を把握するため、町会へのアンケート及びヒアリング調査を実施しました。

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

また、高経年マンションやタワーマンション、ワンルームマンションについては次のように定義し、調査・分析を行います。

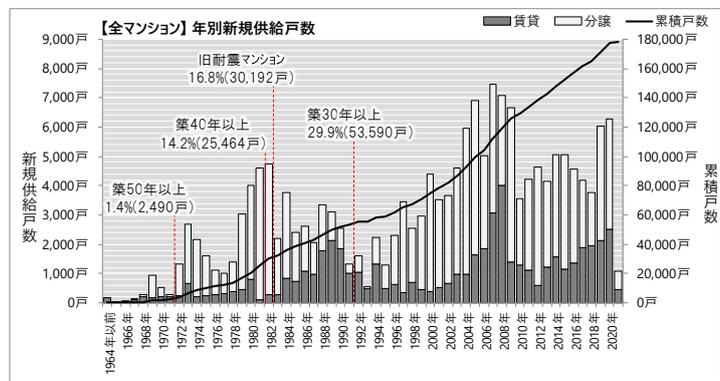
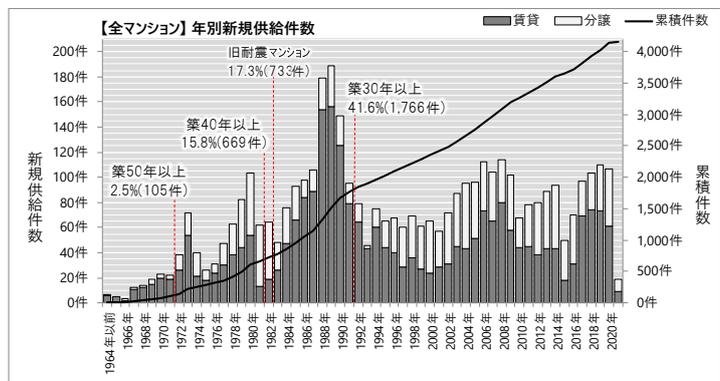
種別	定義
高経年マンション	・築年30年以上（1991〔平成3〕年以前に建築）のマンション
タワーマンション	・地上20階建以上のマンション
ワンルームマンション	・「江東区マンション等の建設に関する条例」で規定している、総戸数の過半数以上が専用面積40㎡未満の住戸であるマンション。 （専用面積40㎡未満の住戸をワンルーム住戸という。）

1 区内マンションに係る概況

①全マンションの分布

○本調査で把握されたマンションは、分譲、賃貸合わせて 4,242 件です。下の図は、全 4,242 件の位置図及び年別の新規供給件数・戸数のグラフです。

○年別の新規供給件数をみると、1980 年代半ばから 1980 年代末にかけて急激に供給され、1990 年頃以降、比較的落ち着いている様子がうかがわれます。しかし、戸数別でみると、件数別の推移とは異なり、2000 年以降の供給戸数が比較的多くなっています。このことから、2000 年以降は、それ以前と比較して、戸数規模の大きなマンションが供給されていることがわかります。

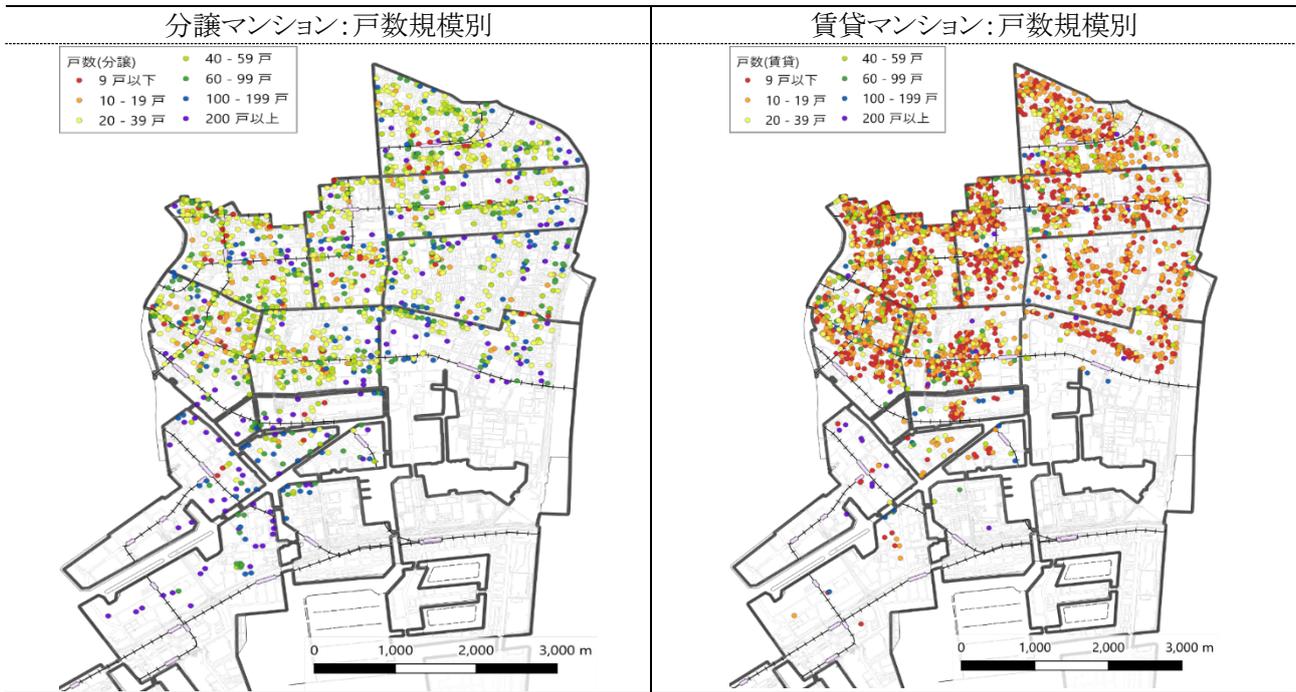


○地区別件数では、亀戸地区が 747 件（分譲 276 件、賃貸 471 件）で最も多く、白河地区の 699 件（分譲 214 件、賃貸 485 件）、富岡地区の 579 件（分譲 198 件、賃貸 381 件）が続いています。

物件数	白河地区	富岡地区	豊洲地区	小松橋地区	東陽地区	亀戸地区	大島地区	砂町地区	南砂地区	総計
分譲	214	198	132	139	170	276	151	136	101	1,517
賃貸	485	381	103	328	270	471	271	277	139	2,725
総計	699	579	235	467	440	747	422	413	240	4,242

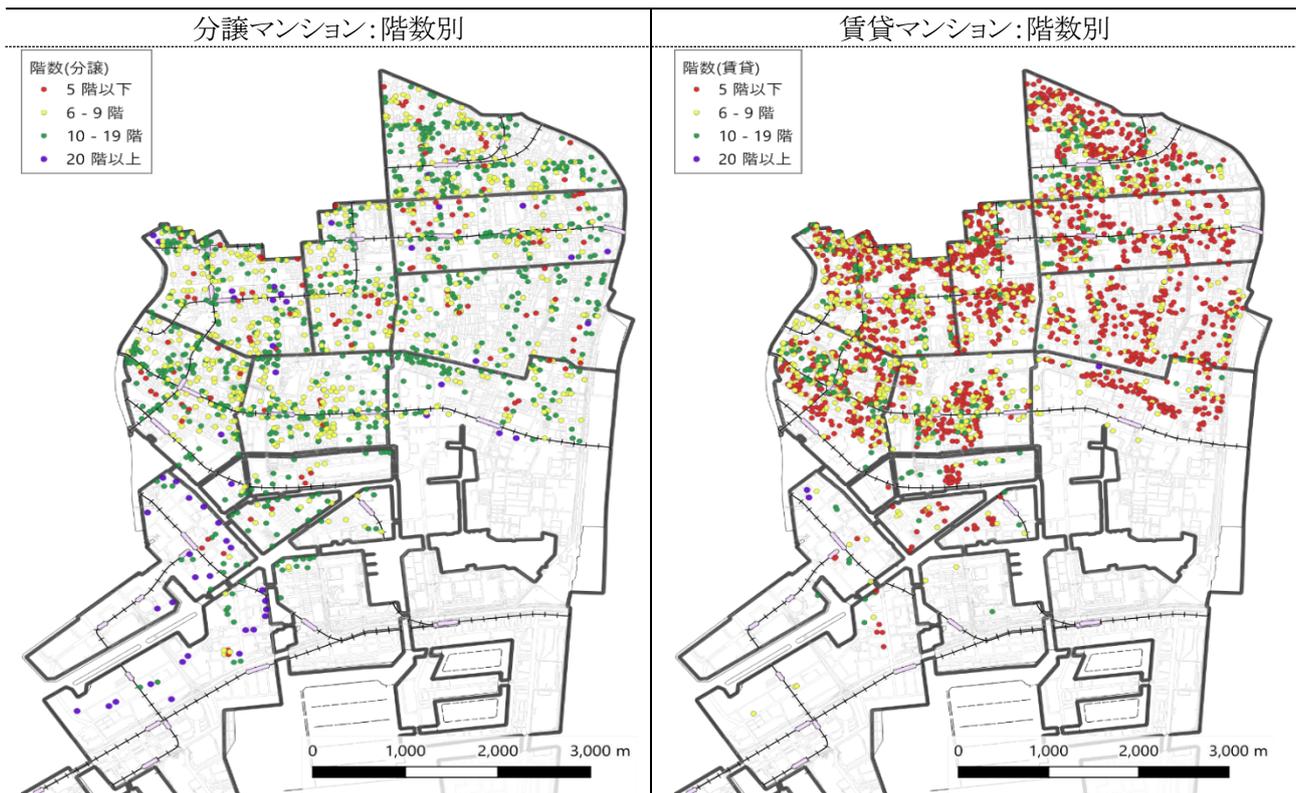
② マンションの戸数規模別立地分布

○マンションの戸数規模別の立地分布は下図のとおりです。駅付近や区南部で戸数規模の大きなマンションが立地していることがわかります。



③ マンションの階数別立地分布

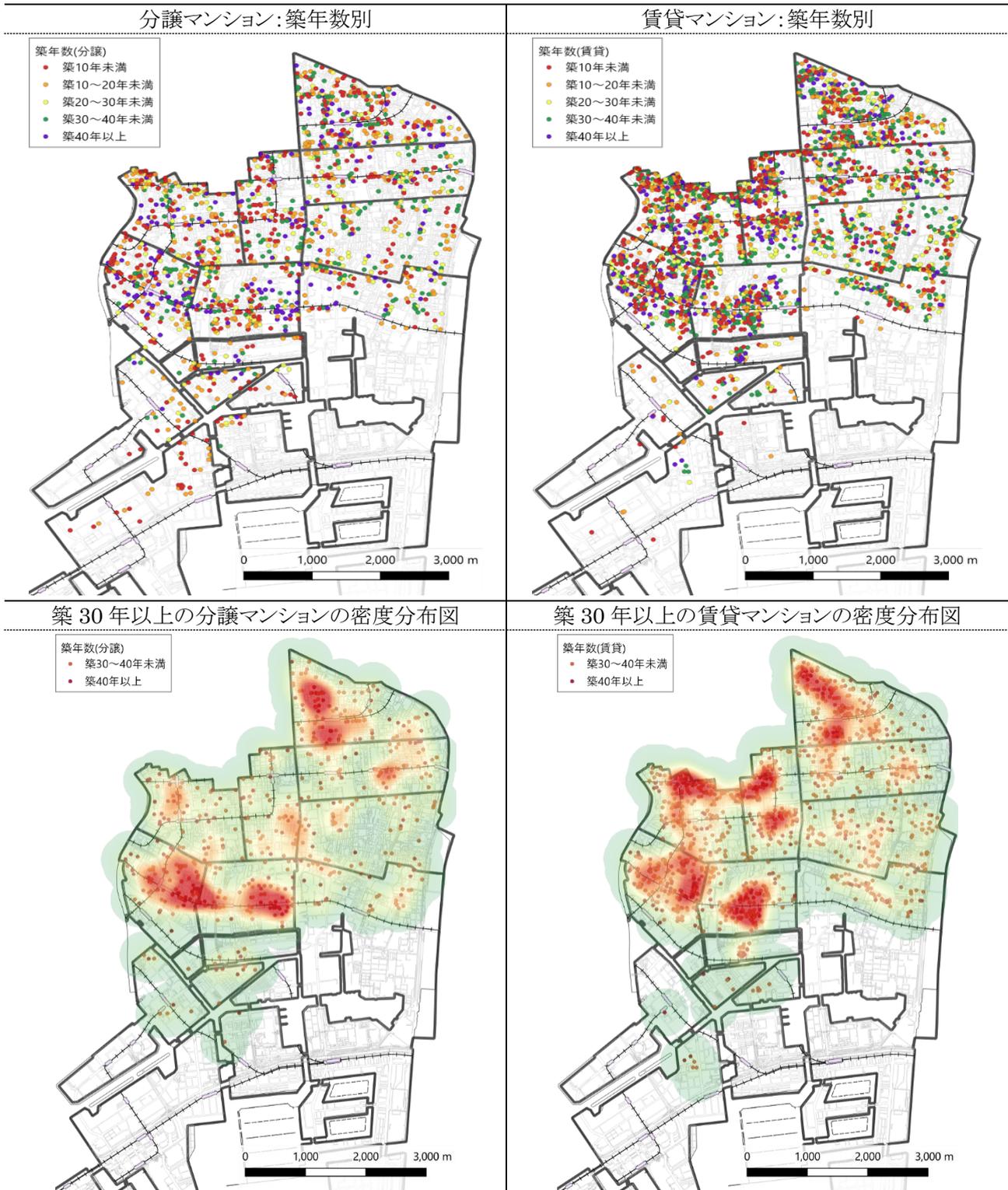
○マンションの階数別立地分布は下図のとおりです。10 階～19 階の高層マンションは駅周辺や広幅員道路の沿線などに多く分布しており、20 階以上のタワーマンションは多くが区南部に集積しています。



④マンションの築年数別立地分布

○分譲マンションにおける築 30 年以上の高経年マンションの立地をみると、区内全体に広く分布していますが、東京メトロ東西線の門前仲町駅（富岡地区）・東陽町駅（東陽地区）間や亀戸駅周辺（亀戸地区）で特に集積していることがわかります。

○賃貸マンションにおける築 30 年以上の高経年マンションは、分譲の場合と同様、門前仲町駅（富岡地区）・東陽町駅（東陽地区）間や亀戸駅周辺（亀戸地区）に加えて、森下駅（白河地区）、住吉駅周辺（小松橋地区）でも密に集積しています。

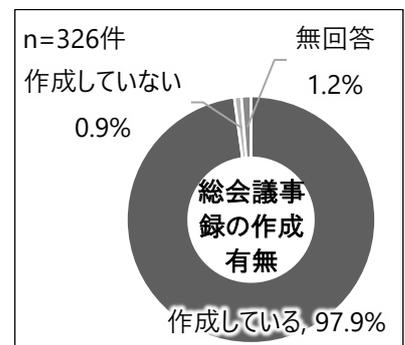
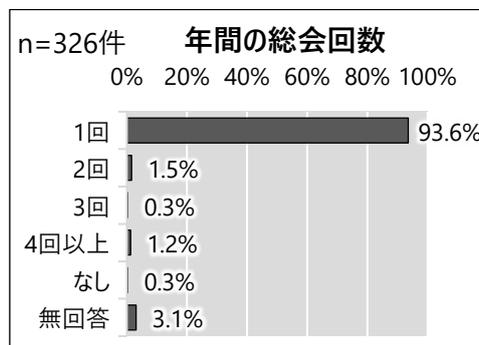
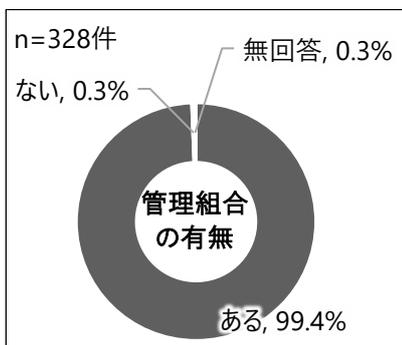


2 分譲マンションの管理状況等（分譲マンションへのアンケート調査結果）

①管理組合の組織・運営状況 アンケート配布件数:1,406件、回収件数:328件、回収率:23.3%

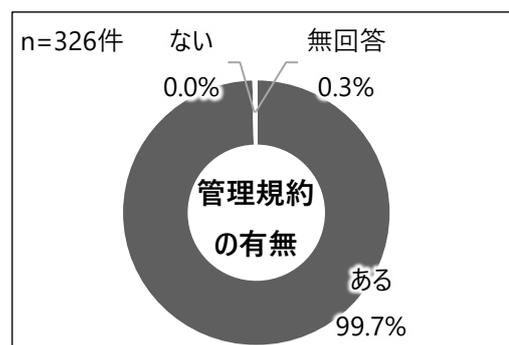
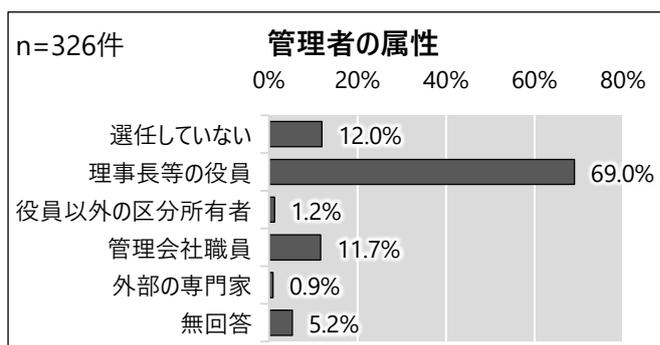
◆管理組合の有無、年間の総会回数、総会議事録の作成

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



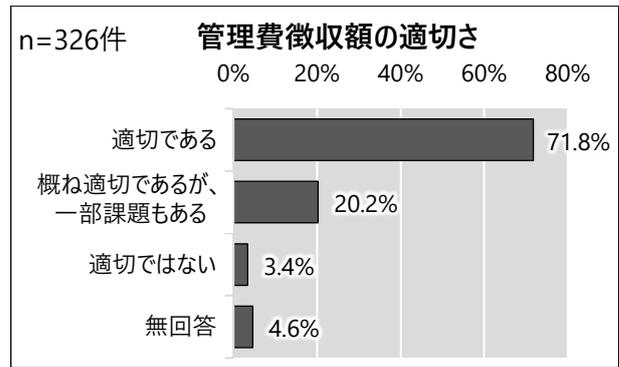
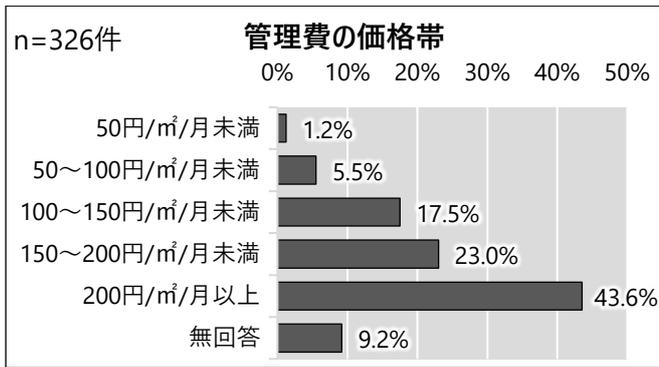
◆管理者の属性、管理規約の有無

- 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ます。
- 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ます。



◆管理費の価格帯、管理費徴収額の適切さ

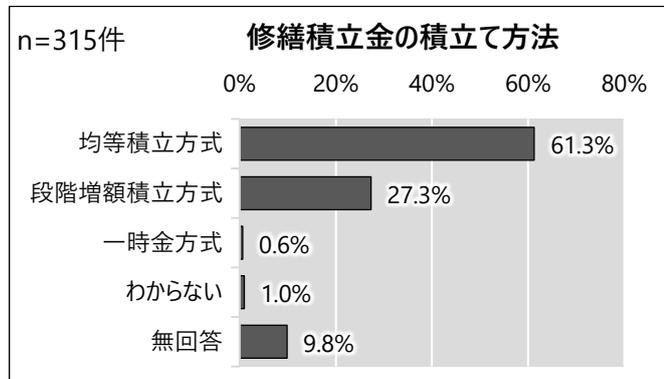
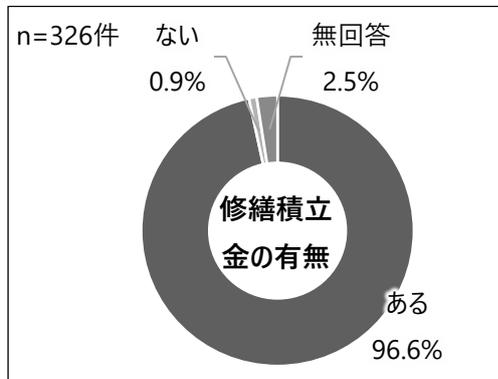
- 管理費の価格帯は、「200円/㎡/月以上」が43.6%で最も多く、「150～200円/㎡/月未満」が23.0%、「100～150円/㎡/月未満」が17.5%となっています。
- 管理費徴収額の適切さについて、「適切である」が71.8%となっています。



◆修繕積立金の有無、修繕積立金の積立て方法

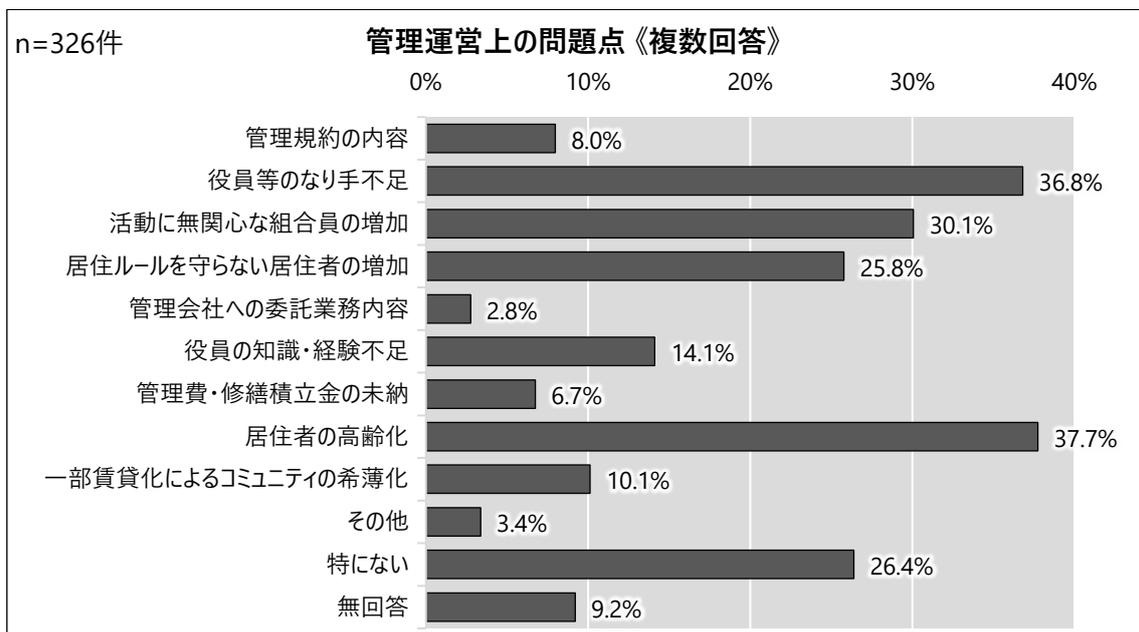
○修繕積立金の有無について、「ある」が 96.6%となっており、ほぼ全てのマンションで積み立てられています。

○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%みられます。



◆管理運営上の問題点

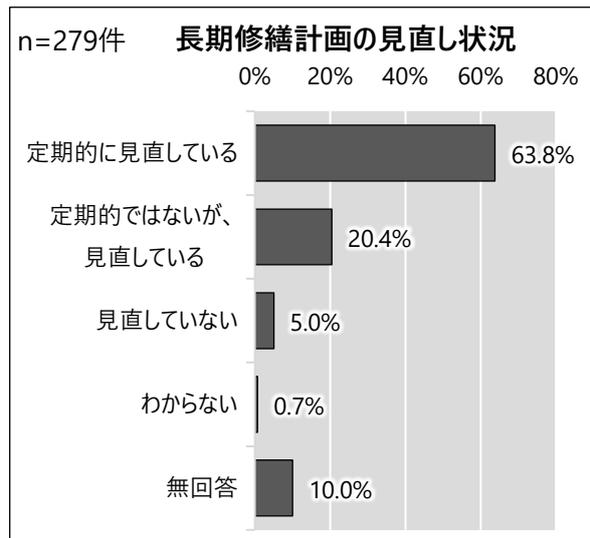
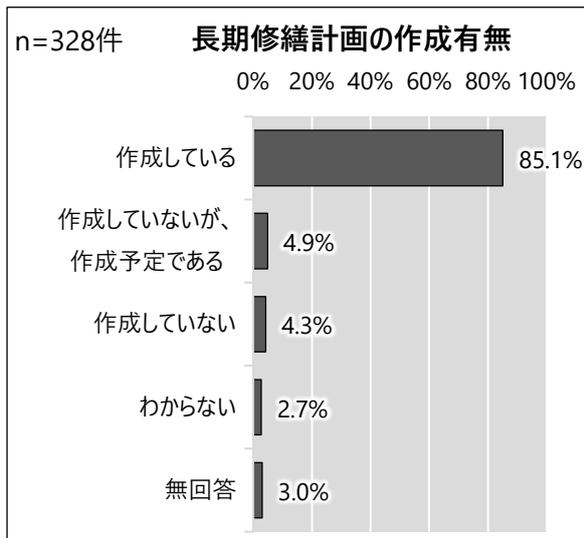
○管理運営上の問題点について、「居住者の高齢化」が 37.7%で最も多く、続いて、「役員等のなり手不足」が 36.8%、「活動に無関心な組合員の増加」が 30.1%となっています。



②建物等の維持・管理状況

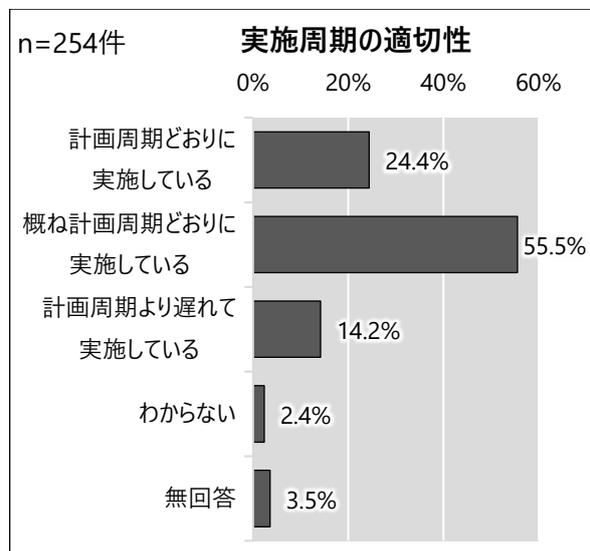
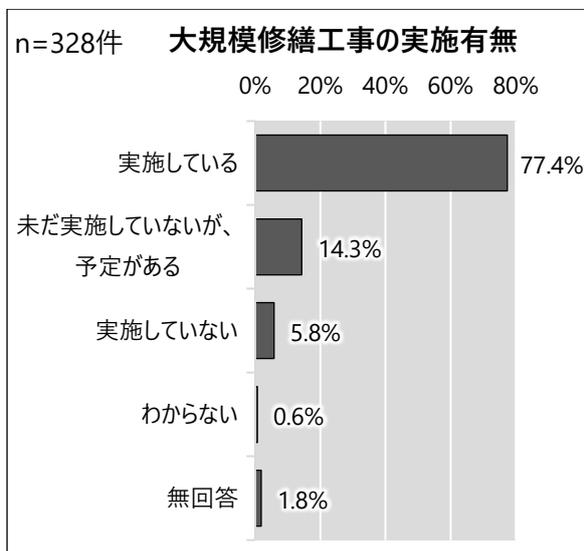
◆長期修繕計画の作成有無、長期修繕計画の見直し状況

- 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 割超を占めています。
- 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%となっています。両者を合わせると、見直しているのは 84.2%を占めています。



◆大規模修繕工事の実施有無、実施周期の適切性

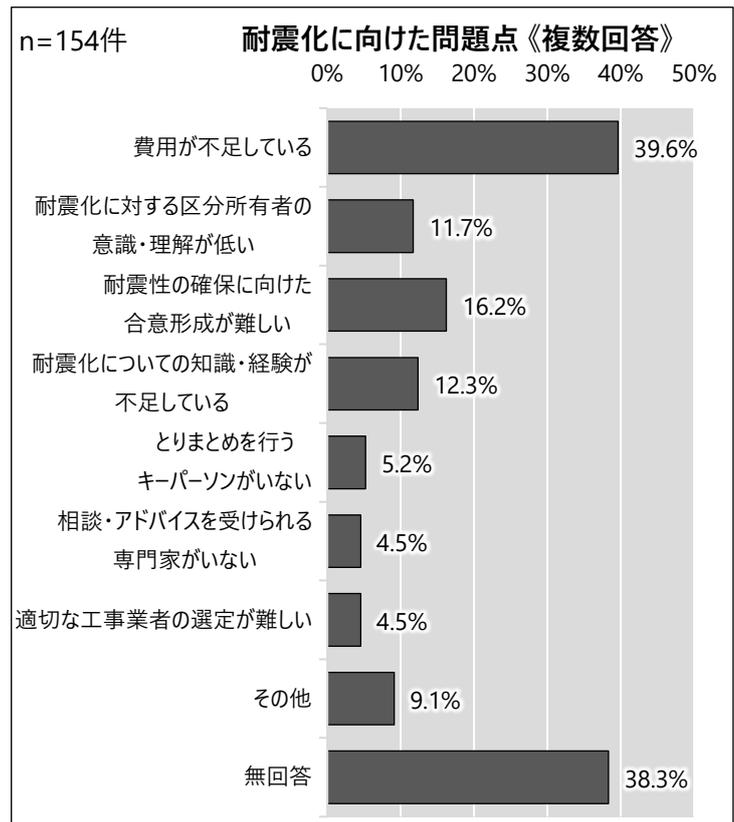
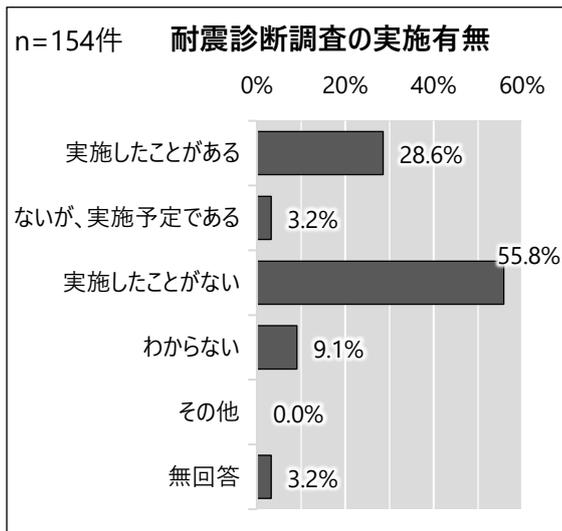
- 大規模修繕工事の実施有無について、「実施している」が 77.4%で最も多く、続いて、「未だ実施していないが、予定がある」が 14.3%となっています。両者を合わせると、実施又は準備を行っているマンションは 91.7%を占めています。
- 大規模修繕工事を実施しているマンションについて、実施周期の適切性をみると、「概ね計画周期どおりに実施している」が 55.5%で最も多く、続いて、「計画周期どおりに実施している」が 24.4%、「計画周期より遅れて実施している」が 14.2%となっています。



③高経年マンションの再生に関する状況（築年 30 年以上の分譲マンションが対象）

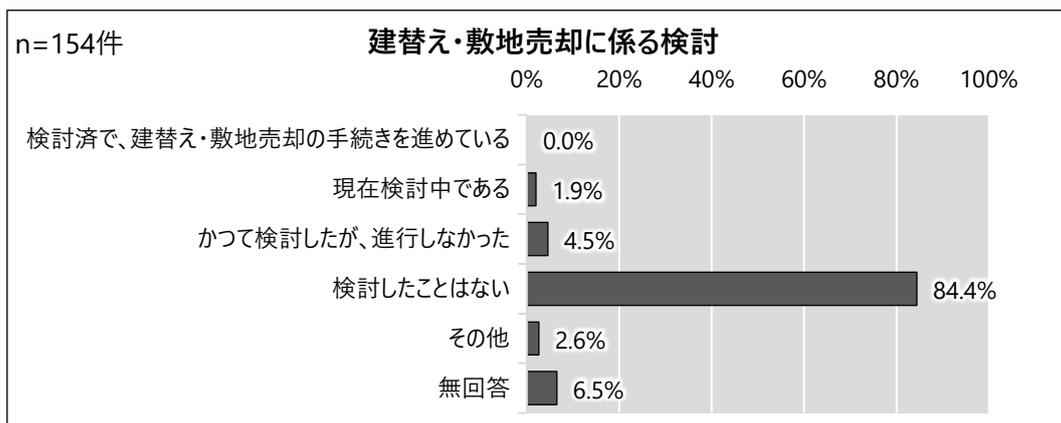
◆耐震診断調査の実施有無、耐震化に向けた問題点

- 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%となっています。
- 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%となっています。



◆建替え・敷地売却に係る検討

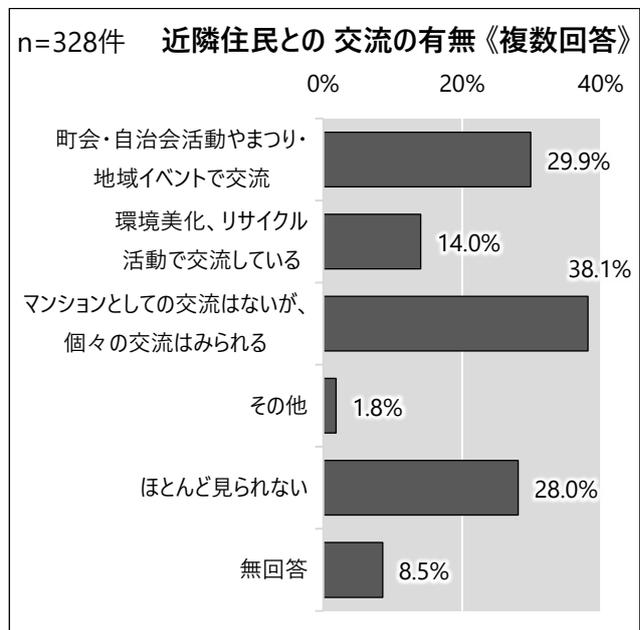
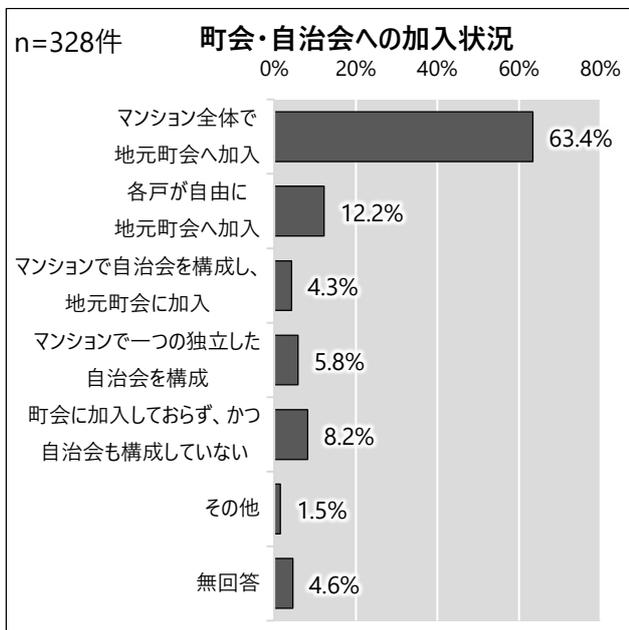
- 建替え・敷地売却に係る検討について、「検討したことはない」が 84.4%を占めています。「検討済みで、建替え・敷地売却の手続きを進めている」マンションは無く、「現在検討中である」は 1.9%みられます。また、「かつて検討したが、進行しなかった」が 4.5%みられます。



④地域コミュニティ・防災等に関する状況

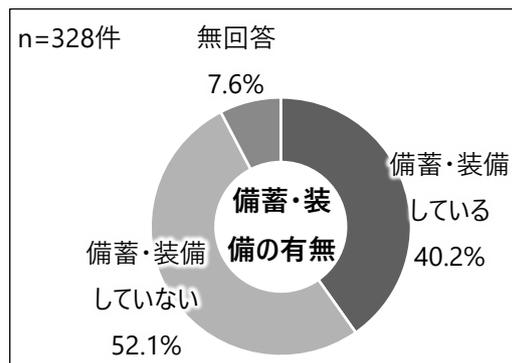
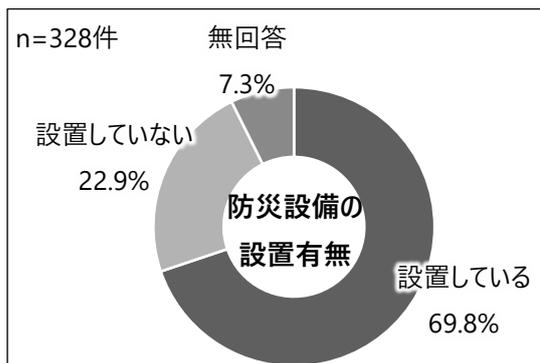
◆町会・自治会への加入状況、近隣住民との交流

- 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%となっています。また、「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%みられます。
- 「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ます。
- 近隣住民との交流の有無は、「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 38.1%で最も多く、続いて、「町会・自治会活動やまつり・地域イベントで交流」が 29.9%、「ほとんど見られない」が 28.0%となっています。



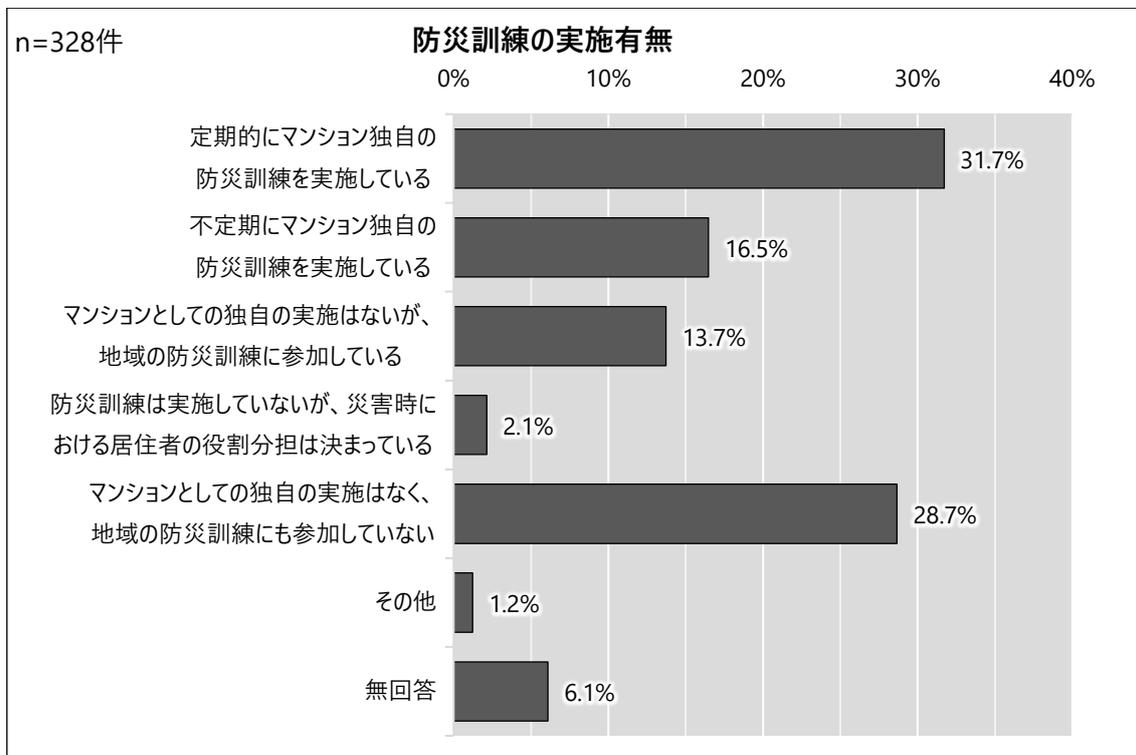
◆防災設備の設置有無、災害時のための備蓄・装備の有無

- 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 割を占めています。また、「設置していない」が 22.9%となっています。
- 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%となっています。



◆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%となっています。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ます。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」が28.7%となっています。

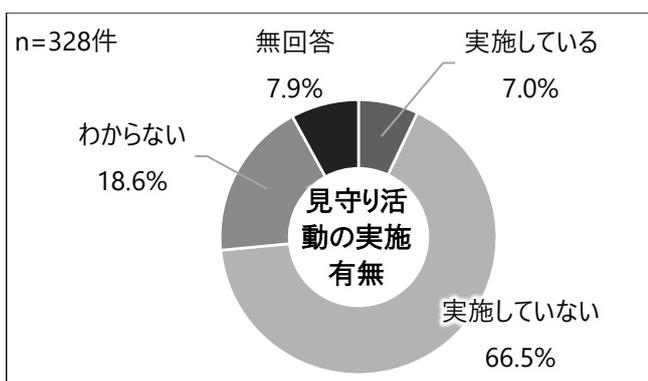
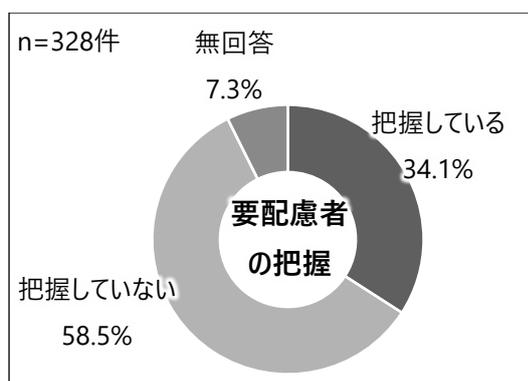


◆災害時に備えた要配慮者^{*}の把握、要配慮者に対する見守り活動の実施有無

※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います。

○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%にとどまっています。

○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%にとどまっています。

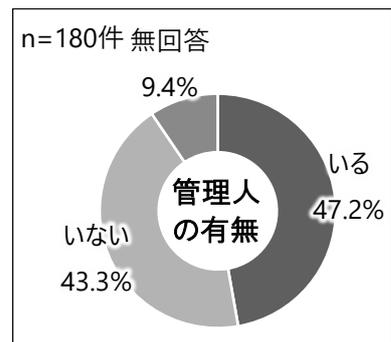
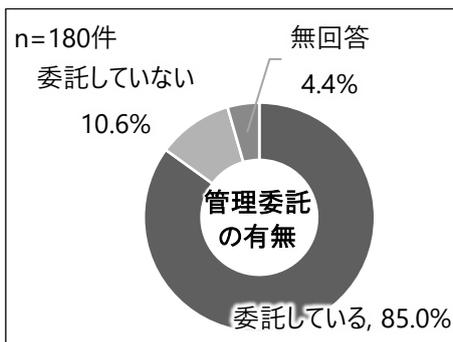
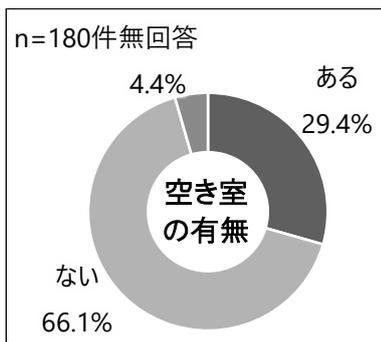


3 賃貸マンションの現況（賃貸マンションへのアンケート調査結果）

①管理体制に関する状況 アンケート配布件数:505件、回収件数:180件、回収率:35.6%

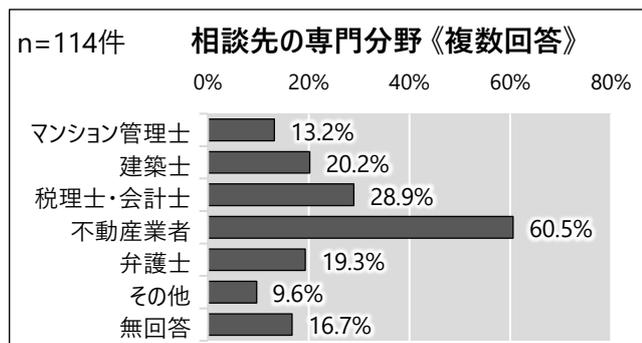
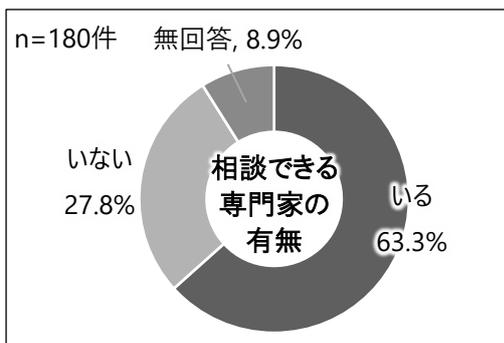
◆空き室の有無、管理委託の有無、管理人の有無

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



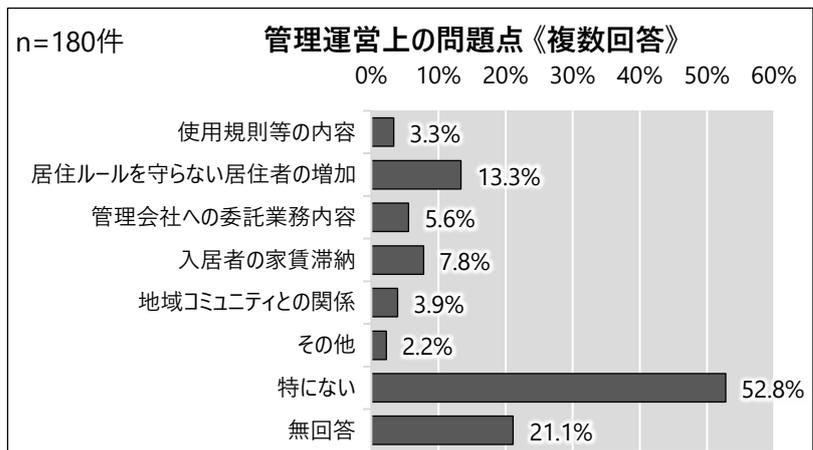
◆相談できる専門家の有無、相談先の専門分野

- 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%となっています。
- 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%となっています。また、その他の内容では、「管理会社」等の回答がありました。



◆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ます。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%となっています。

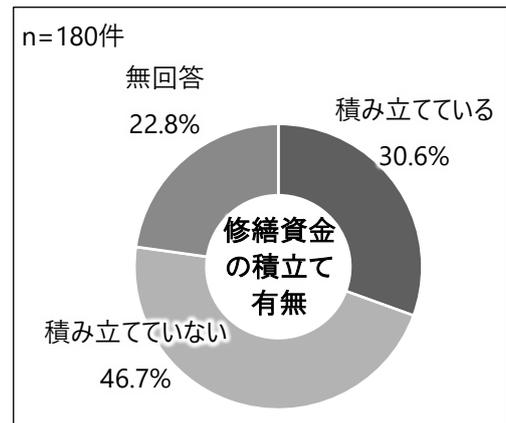
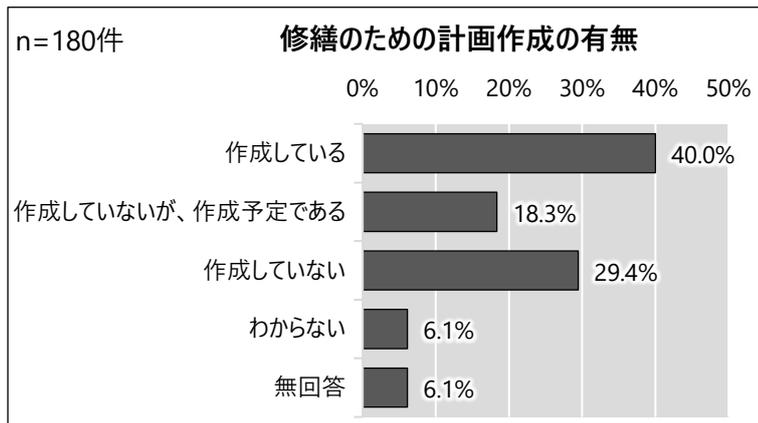


②建物等の維持・管理状況

◆修繕のための計画作成の有無、修繕資金の積立て有無

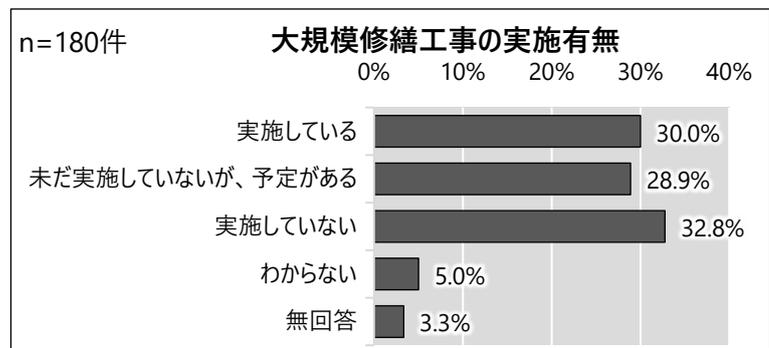
○修繕のための計画作成の有無について、「作成している」が 40.0%で最も多く、続いて、「作成していない」が 29.4%、「作成していないが、作成予定である」が 18.3%となっています。

○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ます。

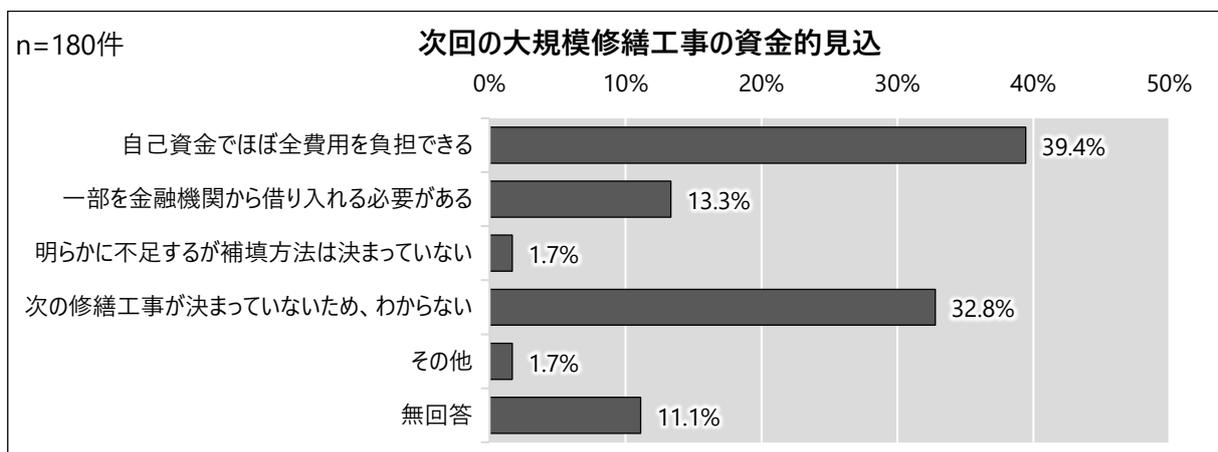


◆大規模修繕工事の実施有無、次回の大規模修繕工事の資金的見込み

○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%となっています。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%を占めています。



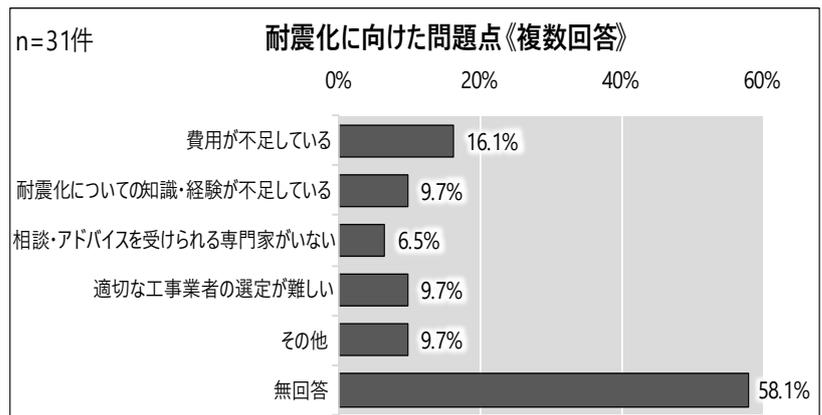
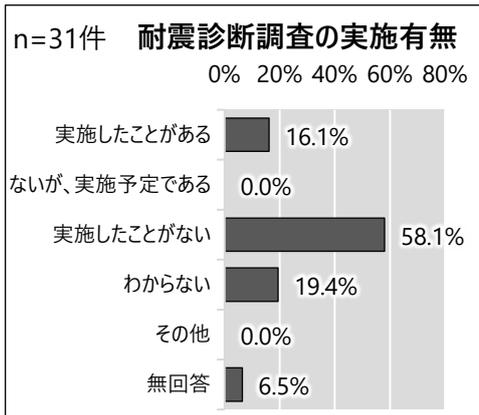
○次回に予定している大規模修繕工事の資金的見込みについて、「自己資金でほぼ全費用を負担できる」が 39.4%で最も多く、続いて、「次の修繕工事が決まっていないため、わからない」が 32.8%、「一部を金融機関から借り入れる必要がある」が 13.3%となっています。



③高経年マンションの再生に関する状況（築年30年以上の賃貸マンションが対象）

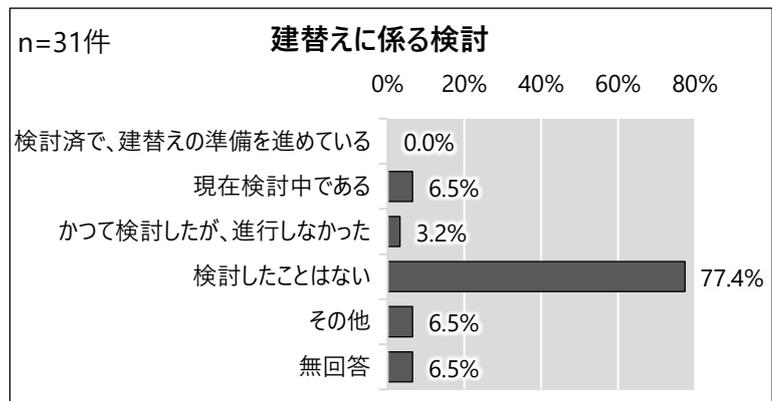
◆耐震診断調査の実施有無、耐震化に向けた問題点

- 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%にとどまっています。
- 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%となっています。

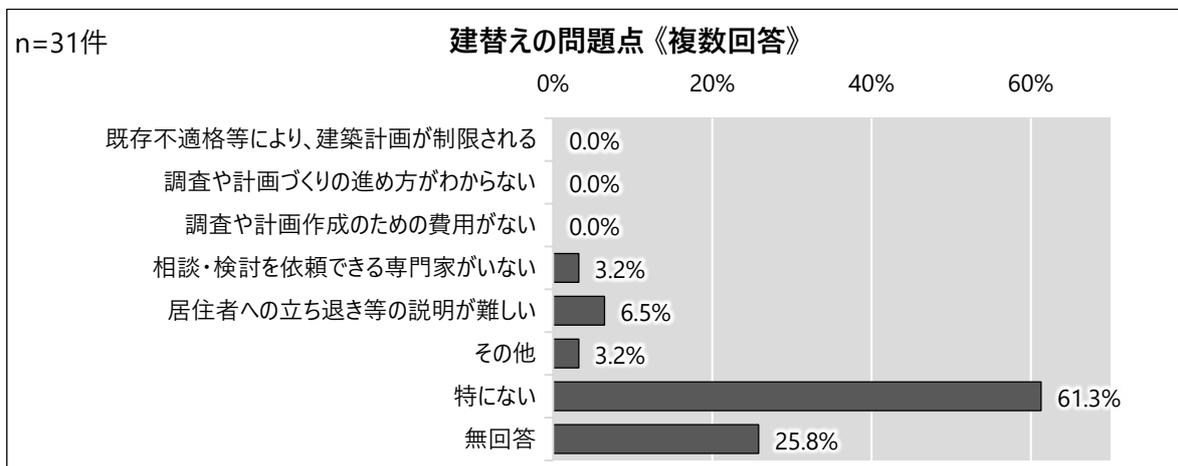


◆建替えに係る検討、建替えの問題点

- 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%で突出して多くなっています。



- 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%となっています。

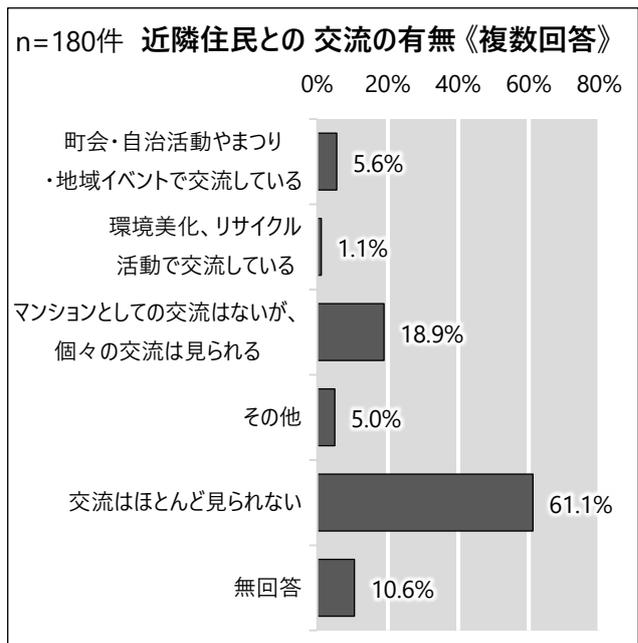
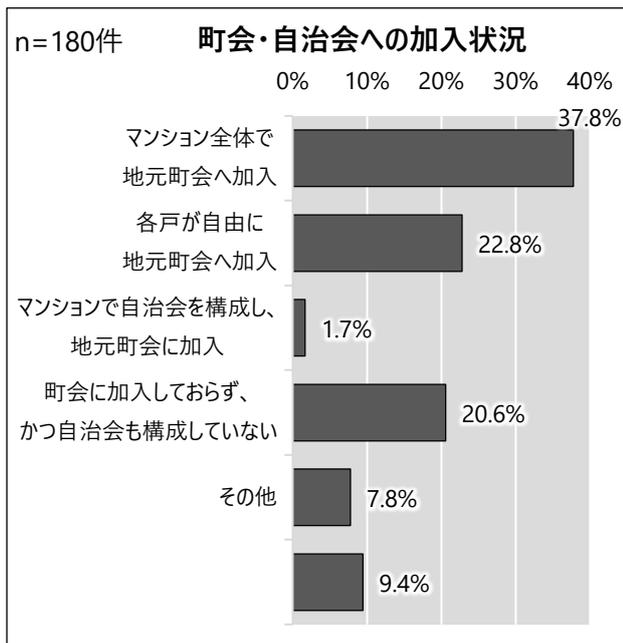


④地域コミュニティ・防災等に関する状況

◆町会・自治会への加入状況、近隣住民との交流の有無

○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%となっています。

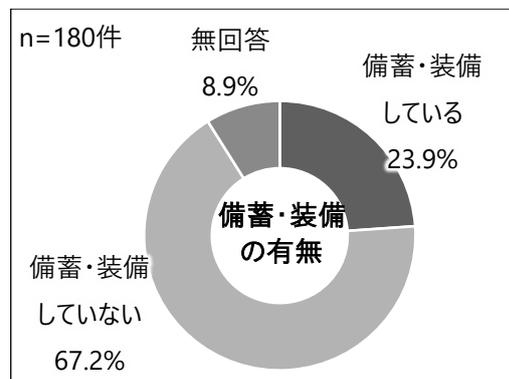
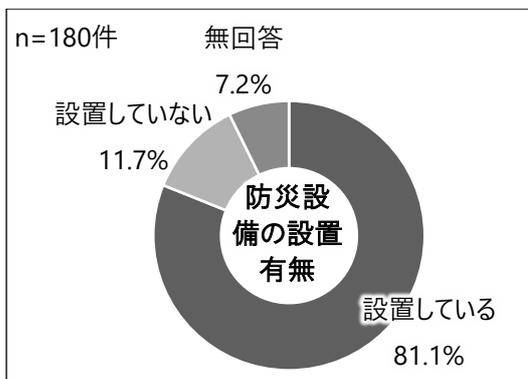
○近隣住民との交流の有無について、「交流はほとんど見られない」が 61.1%で最も多く、続いて、「マンションとしての交流はないが、個々の交流はみられる」が 18.9%、「町会・自治活動やまつり・地域イベントで交流している」が 5.6%となっています。



◆防災設備の設置有無、災害時のための備蓄・装備の有無

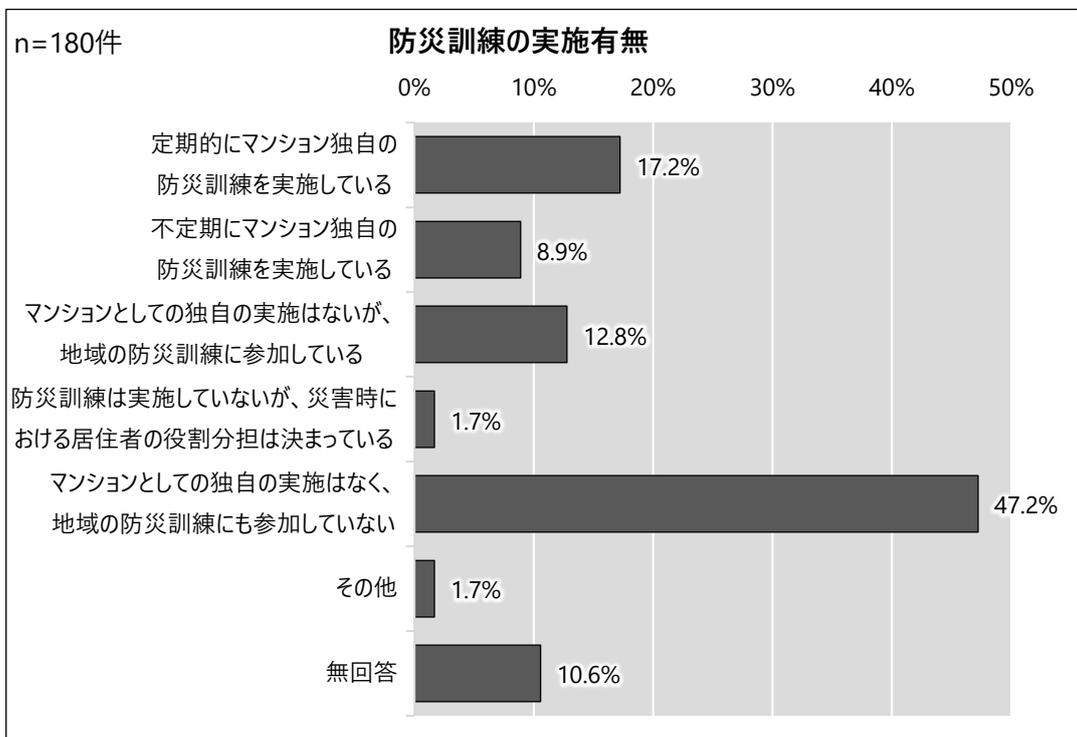
○防災設備の設置有無について、「設置している」が 81.1%を占めており、「設置していない」は 11.7%となっています。

○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%となっています。



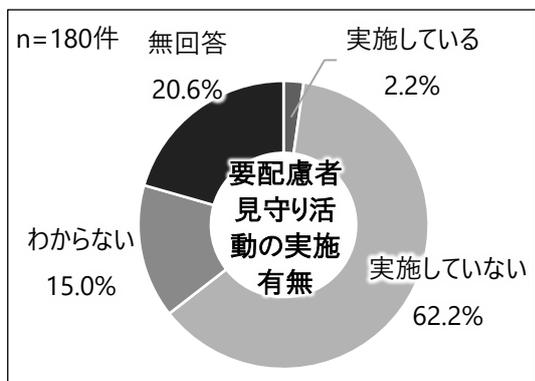
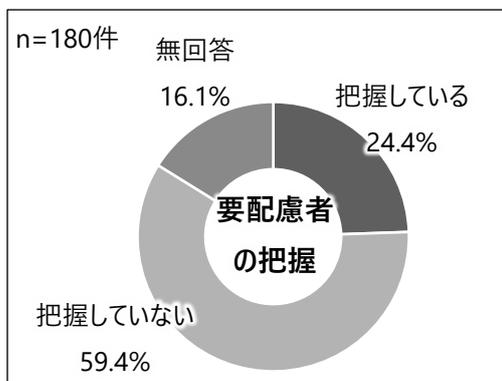
◆防災訓練の実施有無

- 防災訓練の実施有無について、「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%となっています。
- 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%となっています。



◆災害時に備えた要配慮者の把握、要配慮者に対する見守り活動の実施有無

- 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%にとどまっています。
- 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%にとどまっています。なお、「わからない」が15.0%となっています。

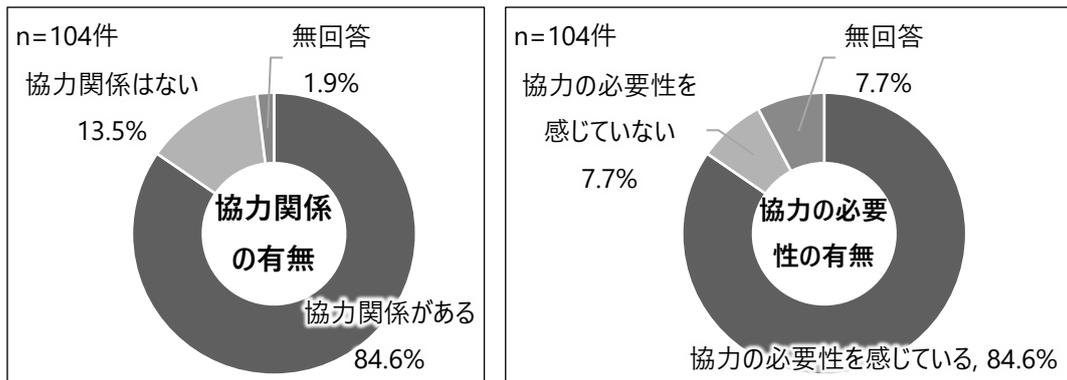


4 地域からみたマンションの現況（町会へのアンケート・ヒアリング調査結果）

①町会の活動状況 アンケート配布件数:127件、回収件数:104件、回収率:81.9%

◆周辺のマンションや団地の自治会との協力関係の有無、協力の必要性の有無

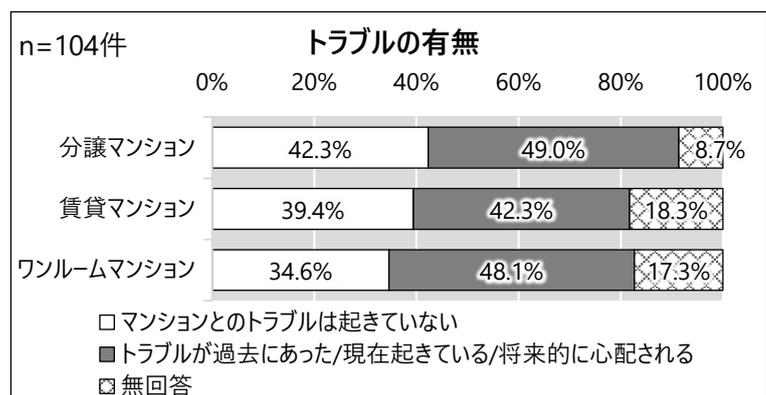
- 周辺のマンションや団地の自治会との協力関係の有無について、「協力関係がある」が84.6%を占めており、多くの町会で協力関係が結ばれています。
- 周辺のマンションや団地の自治会との協力関係の必要性について、「協力の必要性を感じている」が84.6%を占めており、多くの町会が必要性を感じています。



②マンション建設に伴う現状

◆マンションの建設や管理に伴うトラブルの有無

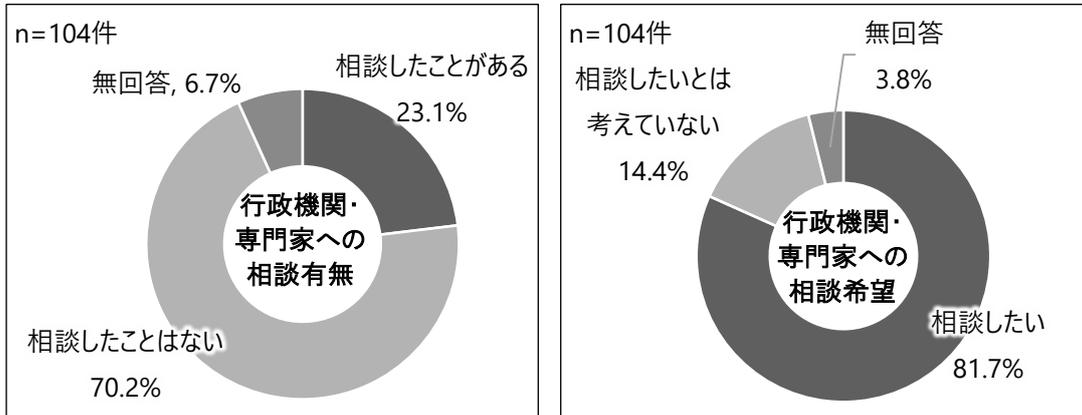
- マンションの建設や管理に関するトラブルについて、分譲マンション、賃貸マンション、ワンルームマンションの全てで、「トラブルが過去にあった/現在起きている/将来的に心配される」が「マンションとのトラブルは起きていない」を上回っています。



③行政・専門家への要望

◆行政機関・専門家への相談有無、行政機関・専門家への相談希望

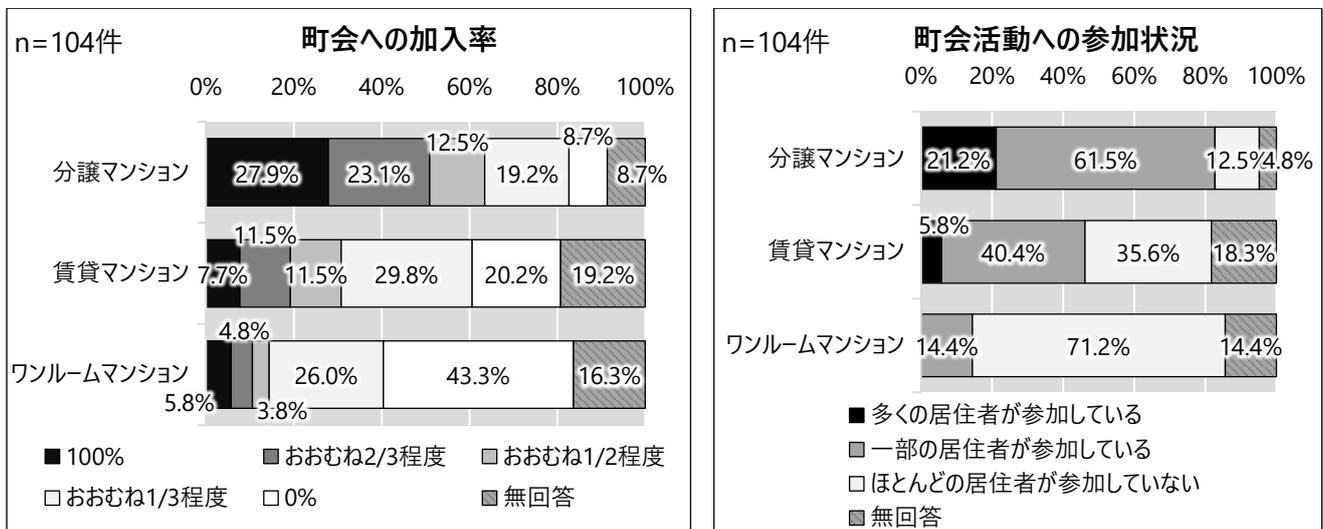
- 行政機関や専門家等への相談の有無について、「相談したことがある」は 23.1%にとどまっています。
- 今後トラブルが生じた場合の行政機関や専門家への相談希望について、「相談したい」が81.7%と大半を占めており、行政機関・専門家への相談有無「相談したことがある」の23.1%に比べて大幅に上回っています。



④マンション居住者の町会活動への参加状況

◆マンション居住者による町会への加入率、町会活動への参加状況

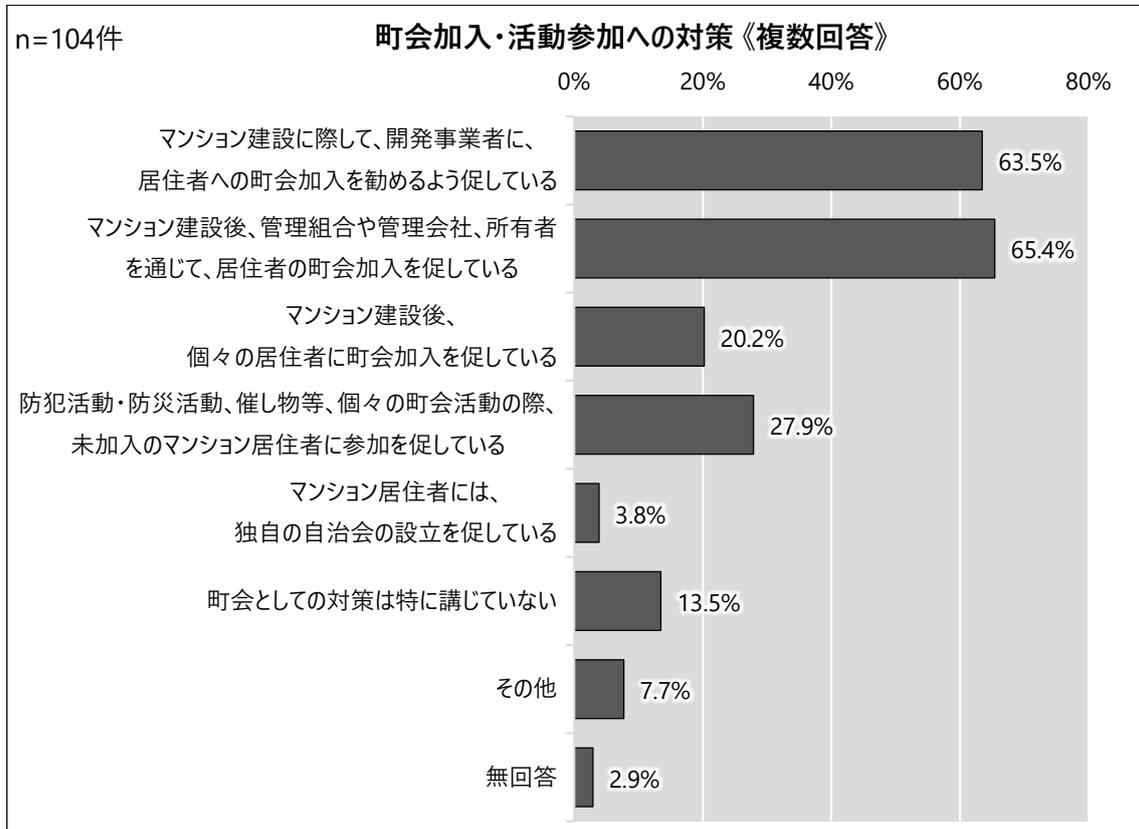
- 町会への加入率について分譲・賃貸・ワンルーム別にみると、分譲マンションでは「100%」の加入率が 27.9%であるのに対し、賃貸マンションでは 7.7%、ワンルームマンションが 5.8%と大幅に下回っています。
- マンション居住者の町会活動への参加状況を分譲・賃貸・ワンルーム別にみると、分譲マンションでは「多くの居住者が参加している」「一部の居住者が参加している」が合わせて8割を超えていますが、賃貸マンションは5割弱、ワンルームマンションについては1割半ばとなっています。



⑤マンション居住者への対応

◆マンション居住者への町会加入・活動参加への対策

- マンション居住者への町会加入又は活動参加への促進策については、「マンション建設後、管理組合や管理会社、所有者を通じて、居住者の町会加入を促している」が65.4%で最も多く、続いて「マンション建設に際して、開発事業者に、居住者への町会加入を勧めるよう促している」が63.5%となっています。



⑥町会に対するヒアリング調査結果

町会に対するヒアリング調査における代表的な意見として次のような意見が聞かれました。

- 町会活動について、ファミリータイプのマンションは子ども会や婦人会などで町会との接点があり参加してくれているが、ワンルームマンションは交流がほとんどない。原因として、ワンルームマンションの住人や管理会社と接触することができないことが大きい。
- マンション建設時の建設事業者との話し合いは、タイミングが非常に重要と考えており、機会を逃さないよう心掛けている。
- 教育振興や防災、防犯関係で様々な団体と協力関係を築いており、町会として防犯カメラも設置している。協力にあたっては、会費等さまざまな出費が必要となってくるため、町会費の安定的な確保が必要である。

江東区マンション実態調査【概要版】令和4年3月 印刷番号(3)121号

発行：江東区都市整備部住宅課