江東区マンション実態調査 報告書



令和4年3月

江東区 都市整備部 住宅課

目次

序草		間	•••••	1
	(1)	調査目的1		
	(2)	調査の前提条件2		
	(3)	調査手法等4		
第1	章	マンションに係る社会動向		9
	(1)	社会情勢の変化9		
	(2)	法制度等の変化10		
		全国の先進事例16		
第2	章	区内マンションに係る概況		25
	(1)	マンションの供給件数の推移		
	(2)	マンションの立地分布29		
	(3)	マンションの戸数別特性33		
	(4)	マンションの階数別特性38		
	(5)	マンションの築年数別特性		
		マンションの届出状況48		
	(7)	危険性の高いマンションの状況50		
	(8)	江東区におけるマンション開発の今後の見通し51		
<u> </u>		統計データからみる本区の共同住宅の状況	53	
		共同住宅戸数に係る状況54		
	(2)	分譲・賃貸別の状況		
	(3)	高層共同住宅の状況		
	(4)	その他共同住宅に係る状況60		
	(5)	将来人口について66		
第3	章	管理状況等に係る現況(アンケート調査結果)		67
<u> </u>	<u> </u>	5 分譲マンションの現況	67	
	(1)	建物に関する状況68		
	(2)	管理組合の組織・運営状況		
	(3)	建物等の維持・管理状況96		

	経年マンションの再生に関する状況	
(5) 地	域コミュニティ・防災等に関する状況 108	
(6) 緑	化・ごみ・コロナ禍対策に関する状況 124	
(7) 行	政支援への要望に関する状況	
<u>第2節 貸</u>	賃貸マンションの現況	133
(1) 建	物に関する状況134	
(2) 管	理体制に関する状況146	
(3) 建	物等の維持・管理状況151	
(4) 高	経年マンションの再生に関する状況 155	
(5) 地	域コミュニティ・防災等に関する状況	
(6) 緑	化・ごみ・コロナ禍対策に関する状況	
(7) 行	政支援への要望に関する状況 177	
第3節 均	也域からみたマンションの現況	181
(1) 町	会の活動状況181	
(2) マ	ンション建設に伴う現状 ······ 185	
(3) 行	政・専門家への要望193	
(4) マ	ンション居住者の町会活動への参加状況	
(5) 🔻	ンション居住者への対応····································	
	ンション居住者への対応	
(6) 町 64章 今	会に対するヒアリング結果205	
(6) 町 第4章 今 <u>第1節 9</u>	会に対するヒアリング結果 205 後に向けた課題 分譲マンション	2
(6) 町 4章 今 <u>第1節 9</u> (1) 分	会に対するヒアリング結果 205 後に向けた課題 汾譲マンション 譲マンションについて明らかになったこと 211	
(6) 町 第4章 今 第1節 3 (1) 分 (2) 分	会に対するヒアリング結果 205 後に向けた課題 誘譲マンション 譲マンションについて明らかになったこと 211 譲マンションに係る課題と施策展開の方向性 217	211
(6) 町 4章 今 第1節 分 (1) 分 (2) 分 第2節 章	会に対するヒアリング結果 205 後に向けた課題 譲マンション 譲マンション について明らかになったこと 211 譲マンション に係る課題と施策展開の方向性 217	
(6) 町 (4章 今 第1節 分 (1) 分 (2) 分 第2節 章 (1) 賃	会に対するヒアリング結果 205 後に向けた課題 譲マンション 譲マンションについて明らかになったこと 211 譲マンションに係る課題と施策展開の方向性 217 賃貸マンション 貸マンションについて明らかになったこと 223	211
(6) 町 第1節 9 (1) 分 (2) 分 第2節 9 (1) 賃 (2) 賃	会に対するヒアリング結果 205 後に向けた課題 (お譲マンション 譲マンションについて明らかになったこと 211 譲マンションに係る課題と施策展開の方向性 217 賃マンションについて明らかになったこと 223 貸マンションに係る課題と施策展開の方向性 227	211 223
(6) 町 第1節 9 (1) 分 (2) 分 第2節 1 (1) 賃 (2) 賃 第3節 1	会に対するヒアリング結果 205 後に向けた課題 譲マンション 譲マンションについて明らかになったこと 211 譲マンションに係る課題と施策展開の方向性 217 賃貸マンション 貸マンションについて明らかになったこと 223 貸マンションに係る課題と施策展開の方向性 227	211
(6) 町 第1節 分 (1) 分 (2) 分 第2節 貸 (2) 賃 (3) 高 (1) 高	会に対するヒアリング結果 205 後に向けた課題 譲マンション 譲マンションについて明らかになったこと 211 譲マンションに係る課題と施策展開の方向性 217 賃マンションについて明らかになったこと 223 貸マンションに係る課題と施策展開の方向性 227 3経年マンション 経年マンションについて明らかになったこと 230	211
(6) 町 第1節 分 (1) 分 (2) 分 第2節 貸 (2) 賃 (3) 高 (1) 高	会に対するヒアリング結果 205 後に向けた課題 譲マンション 譲マンションについて明らかになったこと 211 譲マンションに係る課題と施策展開の方向性 217 賃貸マンション 貸マンションについて明らかになったこと 223 貸マンションに係る課題と施策展開の方向性 227	211 223
(6) 町 (7) (1) 分 (1) 分 (2) 第2節 (1) (2) 第 (1) 第 (1) 高 (2) 第 (2) 第 (3) 第 (4) 第 (5) 第 (6) 町	会に対するヒアリング結果 205 後に向けた課題 211 譲マンションについて明らかになったこと 211 譲マンションに係る課題と施策展開の方向性 217 賃貸マンションについて明らかになったこと 223 貸マンションに係る課題と施策展開の方向性 227 84年マンションにのいて明らかになったこと 230 経年マンションにのいて明らかになったこと 230 経年マンションに係る課題と施策展開の方向性 231	211
(6) 町 (7) (1) 分 (1) 分 (2) 第2節 (1) (2) 第 (1) 第 (1) 高 (2) 第 (2) 第 (3) 第 (4) 第 (5) 第 (6) 町	会に対するヒアリング結果 205 後に向けた課題 211 譲マンションについて明らかになったこと 211 譲マンションに係る課題と施策展開の方向性 217 貸マンションに係る課題と施策展開の方向性 227 貸マンションに係る課題と施策展開の方向性 227 高経年マンションに係る課題と施策展開の方向性 227 高経年マンションにのいて明らかになったこと 230 経年マンションに係る課題と施策展開の方向性 231	211 223 230

第5節 ワンルームマンション	234
(1) ワンルームマンションについて明らかになったこと	
(2) ワンルームマンションに係る課題と施策展開の方向性	····· 235
資料編	237
<u>資料1:分譲マンション向けアンケート調査票</u>	237
<u>資料2:賃貸マンション向けアンケート調査票</u>	247
資料3:町会向けアンケート調査票	256