

第 2 章 目黒区に分譲マンション等実態調査の集計結果

1 分譲マンション実態調査の集計結果

調査対象	区内の全分譲マンション
調査時期	平成 20 年 10 月～平成 21 年 1 月
調査方法	調査票を管理組合宛に郵送し、郵送または調査員の訪問により回収した。
配布数	977 件
回収数	619 件
回収率	63.4% (619/977)
有効回答数	613 件
有効回答率	67.5% (613/908 (調査対象外と判明したものを除く))

1 - 1 建物の状況と居住者

(1) 竣工年 (分譲問 1(1))

竣工年は「平成 7～16 年」の分譲マンションが 195 件 (31.8%) で最も多い。次は「昭和 50 年～59 年」の 163 件 (26.6%) である。

表 2-1 竣工年別件数の内訳 [単位:件]

項目	件数	割合
全体	613	100.0%
昭和 39 年以前	12	2.0%
昭和 40～49 年	102	16.6%
昭和 50～59 年	163	26.6%
昭和 60～平成 6 年	98	16.0%
平成 7～16 年	195	31.8%
平成 17 年以降	18	2.9%
無回答	25	4.1%

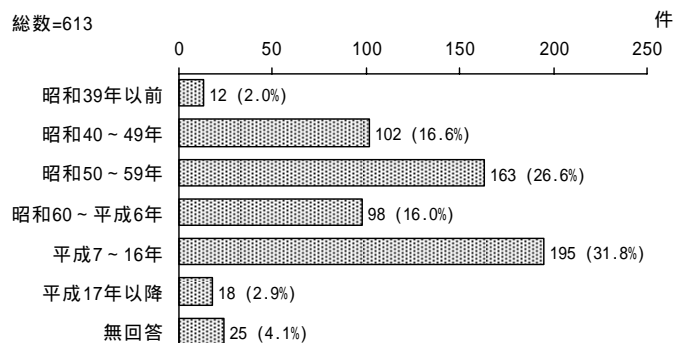


図 2-1 竣工年 [単位:件/()内は割合]

(2) 当初の総戸数 (分譲問 1(2))

当初の総戸数は「20～29戸」の分譲マンションが 135 件 (22.0%) で最も多い。次は「10～19戸」の 131 件 (21.4%) である。

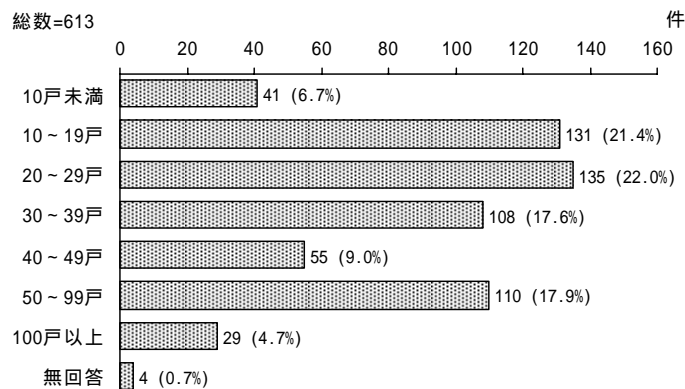


図 2-2 当初の総戸数 [単位:件/()内は割合]

表 2-2 当初の総戸数(竣工年別)

[単位:件/()内は割合]

項目	全体	昭和 39 年 以前	昭和 40 ~ 49 年	昭和 50 ~ 59 年	昭和 60 ~ 平成 6 年	平成 7 ~ 16 年	平成 17 年 以降	無回答
全体	613 (100.0%)	12 (100.0%)	102 (100.0%)	163 (100.0%)	98 (100.0%)	195 (100.0%)	18 (100.0%)	25 (100.0%)
10 戸未満	41 (6.7%)	1 (8.3%)	1 (1.0%)	16 (9.8%)	19 (19.4%)	2 (1.0%)	0 (0.0%)	2 (8.0%)
10 ~ 19 戸	131 (21.4%)	3 (25.0%)	15 (14.7%)	51 (31.3%)	32 (32.7%)	23 (11.8%)	1 (5.6%)	6 (24.0%)
20 ~ 29 戸	135 (22.0%)	1 (8.3%)	17 (16.7%)	31 (19.0%)	10 (10.2%)	64 (32.8%)	5 (27.8%)	7 (28.0%)
30 ~ 39 戸	108 (17.6%)	3 (25.0%)	17 (16.7%)	27 (16.6%)	11 (11.2%)	45 (23.1%)	4 (22.2%)	1 (4.0%)
40 ~ 49 戸	55 (9.0%)	1 (8.3%)	13 (12.7%)	9 (5.5%)	8 (8.2%)	21 (10.8%)	2 (11.1%)	1 (4.0%)
50 ~ 99 戸	110 (17.9%)	3 (25.0%)	24 (23.5%)	21 (12.9%)	16 (16.3%)	38 (19.5%)	5 (27.8%)	3 (12.0%)
100 戸以上	29 (4.7%)	0 (0.0%)	14 (13.7%)	8 (4.9%)	2 (2.0%)	2 (1.0%)	1 (5.6%)	2 (8.0%)
無回答	4 (0.7%)	0 (0.0%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (12.0%)

(3) 賃貸戸数 (分譲問 1(2), (3))

当初の賃貸戸数は、「0戸」の分譲マンションが339件(55.3%)で最も多い。

現在の賃貸戸数は「1~4戸」の分譲マンションが149件(24.3%)で最も多く、「0戸」は70件(11.4%)になっており賃貸戸数が増加している。

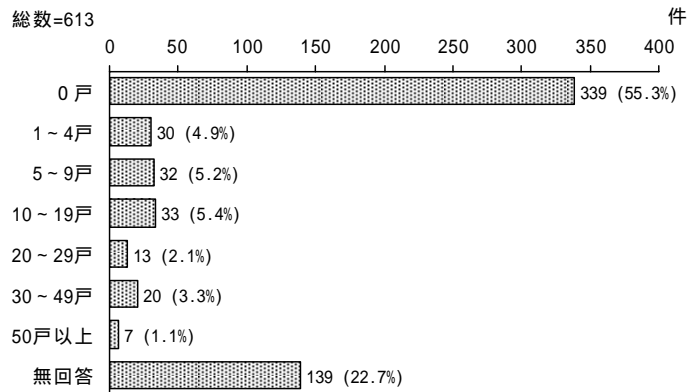


図 2-3 当初の賃貸戸数 [単位:件/()内は割合]

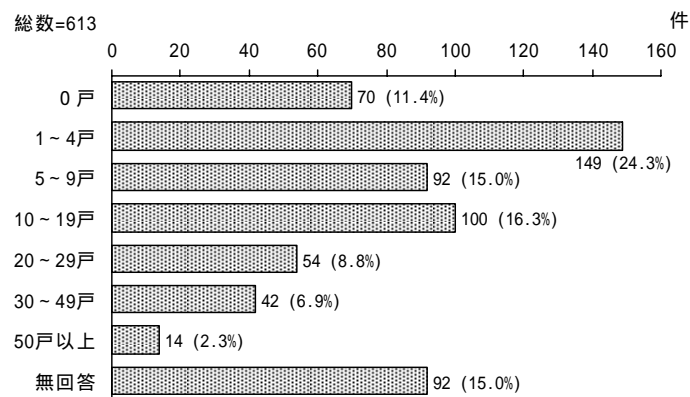


図 2-4 現在の賃貸戸数 [単位:件/()内は割合]

※集計結果から

回答のあった613件のうち、無回答139件を除く474件の「当初の賃貸戸数」の合計は2,350戸である。

回答のあった613件のうち、無回答92件を除く521件の「現在の賃貸戸数」の合計は6,176戸である。

(4) 住宅以外（店舗、事務所など）の戸数（ 分譲問 1(2) ）

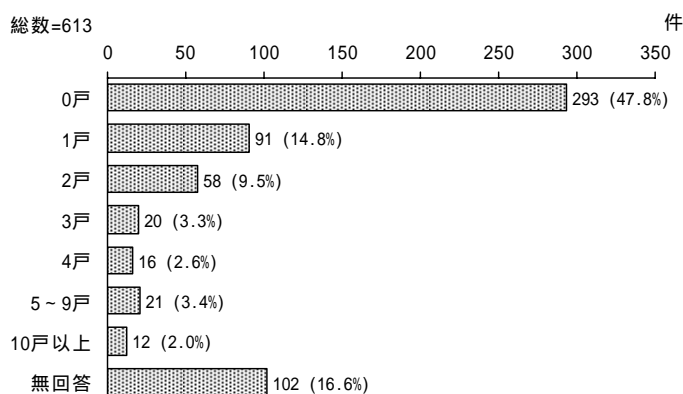


図 2-5 当初の住宅以外の戸数 [単位:件/()内は割合]

※集計結果から

回答のあった 613 件のうち、無回答 102 件を除く 511 件の「当初の住宅以外の戸数」の合計は 752 戸である。

(5) 住宅から店舗、事務所などに転用された戸数（ 分譲問 1(3) ）

表 2-3 店舗・事務所などに転用された戸数 [単位:件]

項目	件数	割合
全体	613	100.0%
変化なし	352	57.4%
1戸 転用	21	3.4%
2戸 転用	12	2.0%
3戸 転用	11	1.8%
4戸 転用	3	0.5%
5～9戸 転用	10	1.6%
10戸以上 転用	6	1.0%
無回答	198	32.3%

(6) 平成 20 年 10 月 1 日現在の空き室数（ 分譲問 1(3) ）

空き室があるのは 161 件（26.3%）であり、298 件（48.6%）には空き室はない。

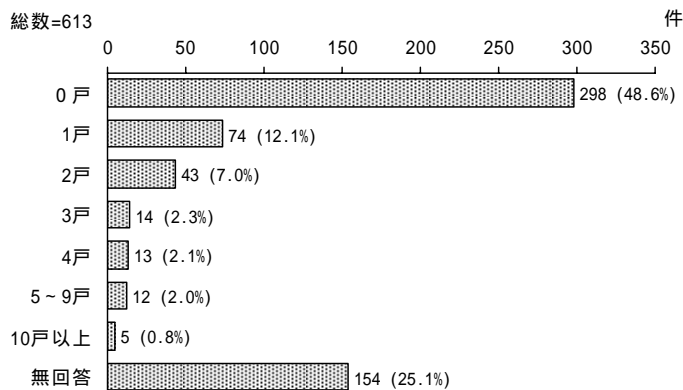


図 2-6 平成 20 年 10 月 1 日現在の空き室数 [単位:件/()内は割合]

表2-4 平成20年10月1日現在の空き室数（竣工年別）

[単位:件/()内は割合]

項目	全体	昭和39年以前	昭和40～49年	昭和50～59年	昭和60～平成6年	平成7～16年	平成17年以降	無回答
全体	613 (100.0%)	12 (100.0%)	102 (100.0%)	163 (100.0%)	98 (100.0%)	195 (100.0%)	18 (100.0%)	25 (100.0%)
0戸	298 (48.6%)	5 (41.7%)	39 (38.2%)	75 (46.0%)	47 (48.0%)	111 (56.9%)	9 (50.0%)	12 (48.0%)
1戸	74 (12.1%)	1 (8.3%)	18 (17.6%)	23 (14.1%)	11 (11.2%)	15 (7.7%)	2 (11.1%)	4 (16.0%)
2戸	43 (7.0%)	3 (25.0%)	11 (10.8%)	15 (9.2%)	8 (8.2%)	4 (2.1%)	0 (0.0%)	2 (8.0%)
3戸	14 (2.3%)	0 (0.0%)	4 (3.9%)	4 (2.5%)	3 (3.1%)	3 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
4戸	13 (2.1%)	0 (0.0%)	7 (6.9%)	3 (1.8%)	1 (1.0%)	2 (1.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
5～9戸	12 (2.0%)	1 (8.3%)	6 (5.9%)	3 (1.8%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (4.0%)
10戸以上	5 (0.8%)	0 (0.0%)	4 (3.9%)	0 (0.0%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
無回答	154 (25.1%)	2 (16.7%)	13 (12.7%)	40 (24.5%)	26 (26.5%)	60 (30.8%)	7 (38.9%)	6 (24.0%)

※集計結果から

回答のあった613件のうち、無回答154件を除く459件の「平成20年10月1日現在の空き室数」の合計は391戸である。

(7) 主な部屋のタイプ（間取り）（分譲問1(4)）

主な部屋のタイプ（間取り）が「2LDK（または3DK）」である分譲マンションが147件（24.0%）で最も多く、次いで「3LDK（または4DK）」である分譲マンションが139件（22.7%）である。

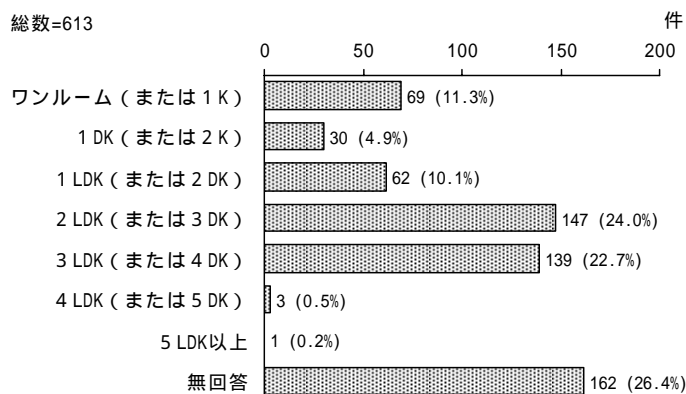


図2-7 主な部屋のタイプ（間取り） [単位:件/()内は割合]

(8) 居住者総数 (分譲問 1(5))

居住者の総数が「20～49人」の分譲マンションが219件(35.7%)で最も多く、次が「50～99人」の分譲マンションで180件(29.4%)である。

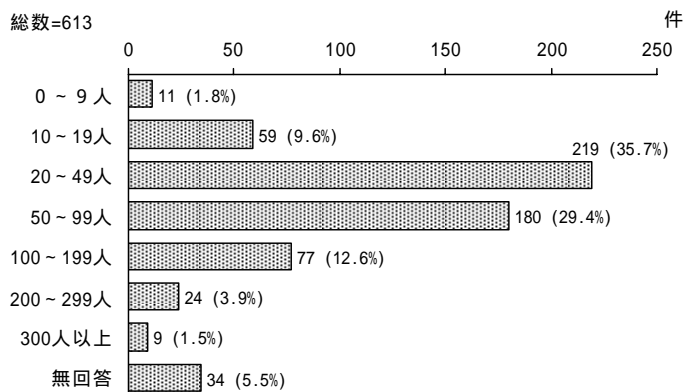


図 2-8 居住者総数 [単位:件/()内は割合]

(9) 世帯総数 (分譲問 1(6))

世帯総数が10～49世帯の分譲マンションが337件(55.0%)で過半数を占めている。

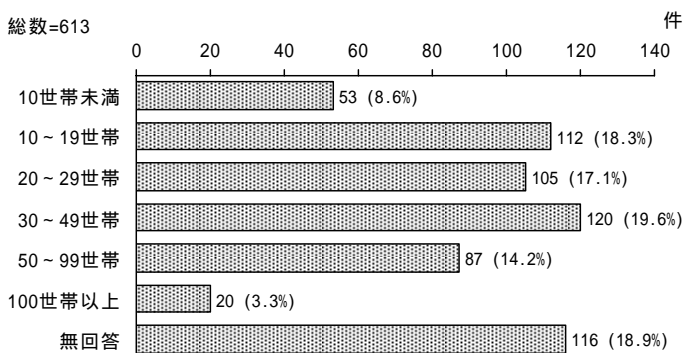


図 2-9 世帯総数 [単位:件/()内は割合]

※集計結果から

回答のあった613件のうち、無回答116件を除く497件の「世帯総数」の合計は17,709世帯である。

(10) 65 歳以上のかたがにいる世帯数 (分譲問 1(6))

無回答が 275 件 (44.9%) あるが、最も多い回答は「1~4 世帯」の 165 件 (26.9%) である。

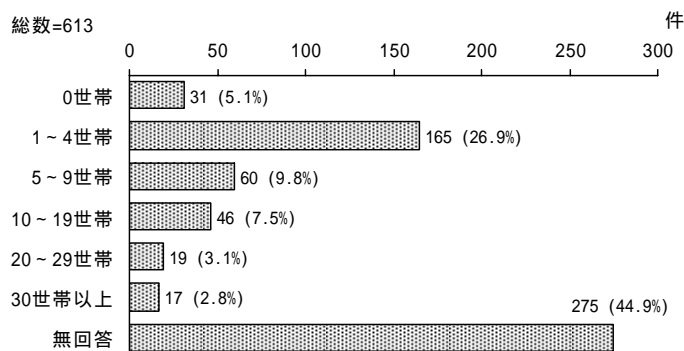


図 2-10 65 歳以上のかたがにいる世帯数 [単位:件/()内は割合]

表 2-5 65 歳以上のかたがにいる世帯数(竣工年別)

[単位:件/()内は割合]

項目	全体	昭和 39 年以前	昭和 40 ~ 49 年	昭和 50 ~ 59 年	昭和 60 ~ 平成 6 年	平成 7 ~ 16 年	平成 17 年以降	無回答
全体	613 (100.0%)	12 (100.0%)	102 (100.0%)	163 (100.0%)	98 (100.0%)	195 (100.0%)	18 (100.0%)	25 (100.0%)
0 世帯	31 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (3.1%)	9 (9.2%)	14 (7.2%)	3 (16.7%)	0 (0.0%)
1 ~ 4 世帯	165 (26.9%)	2 (16.7%)	15 (14.7%)	53 (32.5%)	44 (44.9%)	40 (20.5%)	2 (11.1%)	9 (36.0%)
5 ~ 9 世帯	60 (9.8%)	1 (8.3%)	15 (14.7%)	23 (14.1%)	6 (6.1%)	13 (6.7%)	0 (0.0%)	2 (8.0%)
10 ~ 19 世帯	46 (7.5%)	4 (33.3%)	21 (20.6%)	16 (9.8%)	0 (0.0%)	3 (1.5%)	0 (0.0%)	2 (8.0%)
20 ~ 29 世帯	19 (3.1%)	2 (16.7%)	11 (10.8%)	3 (1.8%)	1 (1.0%)	2 (1.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
30 世帯以上	17 (2.8%)	0 (0.0%)	12 (11.8%)	2 (1.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (12.0%)
無回答	275 (44.9%)	3 (25.0%)	28 (27.5%)	61 (37.4%)	38 (38.8%)	123 (63.1%)	13 (72.2%)	9 (36.0%)

※集計結果から

回答のあった 613 件のうち、無回答 275 件を除く 338 件の「世帯数」の合計は 10,524 世帯で、そのうち「65 歳以上のかたがにいる世帯数」の合計は 2,528 世帯である。

(11) 18歳未満のかたがいる世帯数（分譲問1(6)）

無回答が303件（49.4%）あるが、最も多い回答は「1～4世帯」の142件（23.2%）である。

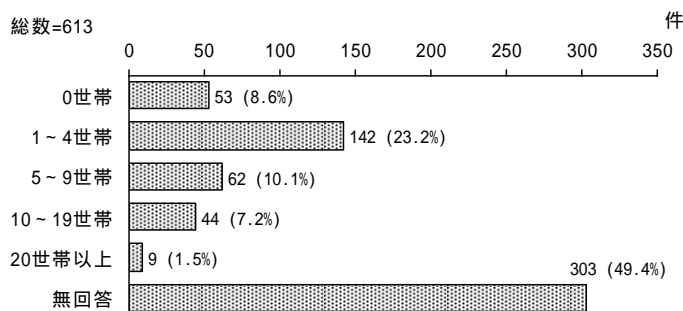


図 2-11 18歳未満のかたがいる世帯数 [単位:件/()内は割合]

表 2-6 18歳未満のかたがいる世帯数(竣工年別)

[単位:件/()内は割合]

項目	全体	昭和 39 年以前	昭和 40 ～ 49 年	昭和 50 ～ 59 年	昭和 60 ～ 平成 6 年	平成 7 ～ 16 年	平成 17 年以降	無回答
全体	613 (100.0%)	12 (100.0%)	102 (100.0%)	163 (100.0%)	98 (100.0%)	195 (100.0%)	18 (100.0%)	25 (100.0%)
0世帯	53 (8.6%)	4 (33.3%)	10 (9.8%)	13 (8.0%)	13 (13.3%)	11 (5.6%)	2 (11.1%)	0 (0.0%)
1～4世帯	142 (23.2%)	3 (25.0%)	27 (26.5%)	59 (36.2%)	27 (27.6%)	17 (8.7%)	1 (5.6%)	8 (32.0%)
5～9世帯	62 (10.1%)	1 (8.3%)	17 (16.7%)	12 (7.4%)	12 (12.2%)	18 (9.2%)	0 (0.0%)	2 (8.0%)
10～19世帯	44 (7.2%)	1 (8.3%)	13 (12.7%)	8 (4.9%)	2 (2.0%)	16 (8.2%)	2 (11.1%)	2 (8.0%)
20世帯以上	9 (1.5%)	0 (0.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (3.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
無回答	303 (49.4%)	3 (25.0%)	33 (32.4%)	71 (43.6%)	44 (44.9%)	126 (64.6%)	13 (72.2%)	13 (52.0%)

※集計結果から

回答のあった613件のうち、無回答303件を除く310件の「世帯数」の合計は9,024世帯であり、そのうち「18歳未満のかたがいる世帯数」の合計は1,544世帯である。

(12) 単身者の世帯数 (分譲問 1(6))

無回答が 304 件 (49.6%) あるが、最も多い回答は「1～4世帯」の 98 件(16.0%)である。

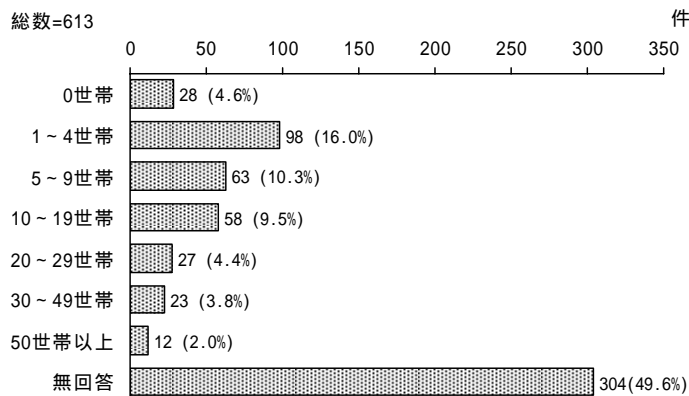


図 2-12 単身者の世帯数 [単位:件/()内は割合]

表 2-7 単身者の世帯数(竣工年別)

[単位:件/()内は割合]

項目	全体	昭和 39 年以前	昭和 40 ～ 49 年	昭和 50 ～ 59 年	昭和 60 ～ 平成 6 年	平成 7 ～ 16 年	平成 17 年以降	無回答
全体	613 (100.0%)	12 (100.0%)	102 (100.0%)	163 (100.0%)	98 (100.0%)	195 (100.0%)	18 (100.0%)	25 (100.0%)
0世帯	28 (4.6%)	1 (8.3%)	3 (2.9%)	6 (3.7%)	9 (9.2%)	6 (3.1%)	1 (5.6%)	2 (8.0%)
1～4世帯	98 (16.0%)	2 (16.7%)	10 (9.8%)	33 (20.2%)	18 (18.4%)	28 (14.4%)	1 (5.6%)	6 (24.0%)
5～9世帯	63 (10.3%)	1 (8.3%)	15 (14.7%)	20 (12.3%)	9 (9.2%)	16 (8.2%)	0 (0.0%)	2 (8.0%)
10～19世帯	58 (9.5%)	3 (25.0%)	22 (21.6%)	13 (8.0%)	8 (8.2%)	10 (5.1%)	1 (5.6%)	1 (4.0%)
20～29世帯	27 (4.4%)	1 (8.3%)	12 (11.8%)	6 (3.7%)	3 (3.1%)	4 (2.1%)	0 (0.0%)	1 (4.0%)
30～49世帯	23 (3.8%)	0 (0.0%)	5 (4.9%)	5 (3.1%)	4 (4.1%)	6 (3.1%)	2 (11.1%)	1 (4.0%)
50世帯以上	12 (2.0%)	1 (8.3%)	1 (1.0%)	3 (1.8%)	5 (5.1%)	2 (1.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
無回答	304 (49.6%)	3 (25.0%)	34 (33.3%)	77 (47.2%)	42 (42.9%)	123 (63.1%)	13 (72.2%)	12 (48.0%)

※集計結果から

回答のあった 613 件のうち、無回答 304 件を除く 309 件の「世帯数」の合計は 10,152 世帯であり、そのうち「単身者の世帯数」の合計は 3,630 世帯である。

(13) 単身者の世帯のうち 65 歳以上の世帯数 (分譲問 1(6))

「単身者の世帯がある」と回答した 281 件のうち、65 歳以上の単身者の世帯数は「1～4 世帯」の分譲マンションが 110 件 (39.1%) で最も多く、次は「0 世帯」で 92 件 (32.7%) である。

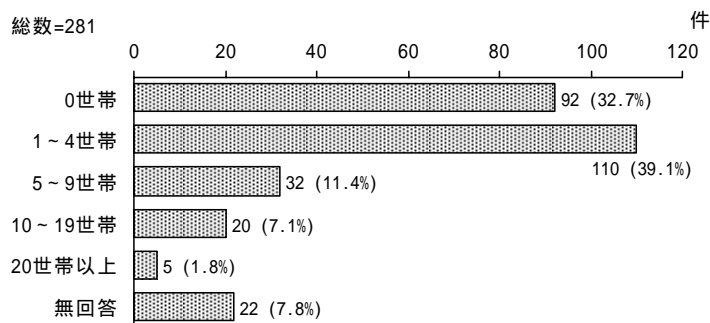


図 2-13 単身者の世帯のうち 65 歳以上の世帯数 [単位:件/()内は割合]

表 2-8 単身者の世帯のうち 65 歳以上の世帯数 (竣工年別)

[単位:件/()内は割合]

項目	全体	昭和 39 年以前	昭和 40 ~ 49 年	昭和 50 ~ 59 年	昭和 60 ~ 平成 6 年	平成 7 ~ 16 年	平成 17 年以降	無回答
全体	281 (100.0%)	8 (100.0%)	65 (100.0%)	80 (100.0%)	47 (100.0%)	66 (100.0%)	4 (100.0%)	11 (100.0%)
0 世帯	92 (32.7%)	0 (0.0%)	10 (15.4%)	23 (28.8%)	21 (44.7%)	34 (51.5%)	2 (50.0%)	2 (18.2%)
1～4 世帯	110 (39.1%)	3 (37.5%)	23 (35.4%)	40 (50.0%)	16 (34.0%)	23 (34.8%)	1 (25.0%)	4 (36.4%)
5～9 世帯	32 (11.4%)	5 (62.5%)	16 (24.6%)	8 (10.0%)	0 (0.0%)	3 (4.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
10～19 世帯	20 (7.1%)	0 (0.0%)	13 (20.0%)	4 (5.0%)	1 (2.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (18.2%)
20 世帯以上	5 (1.8%)	0 (0.0%)	2 (3.1%)	1 (1.3%)	1 (2.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (9.1%)
無回答	22 (7.8%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	4 (5.0%)	8 (17.0%)	6 (9.1%)	1 (25.0%)	2 (18.2%)

※集計結果から

回答のあった 281 件のうち、無回答 22 件を除く 259 件の「世帯数」の合計は 7,863 世帯であり、「単身者の世帯のうち 65 歳以上の世帯数」の合計は 870 世帯である。

1-2 共用施設

(1) 共用施設の設置の有無（分譲問2）

「ごみ置き場」は82.4%、「駐輪場」は81.6%に設置されている。

「駐車場」は65.7%、「バイク置き場」は37.8%となっている。

表 2-9 共用施設の設置の有無[複数回答] [単位:件]

項目	件数	割合
全体	613	
バルコニー・ベランダ	517	84.3%
ごみ置き場	505	82.4%
駐輪場	500	81.6%
エレベーター	483	78.8%
火災警報設備	475	77.5%
管理室・管理事務所	445	72.6%
駐車場	403	65.7%
受水槽	392	63.9%
ケーブルテレビ設備	323	52.7%
オートロック設備	312	50.9%
バイク置き場	232	37.8%
宅配ボックス	211	34.4%
住戸用物置	115	18.8%
屋上テラス	95	15.5%
集会室・集会所	55	9.0%
防災倉庫	45	7.3%
管理組合用スペース	40	6.5%
子どもの遊び場	6	1.0%
その他	32	5.2%
無回答	15	2.4%

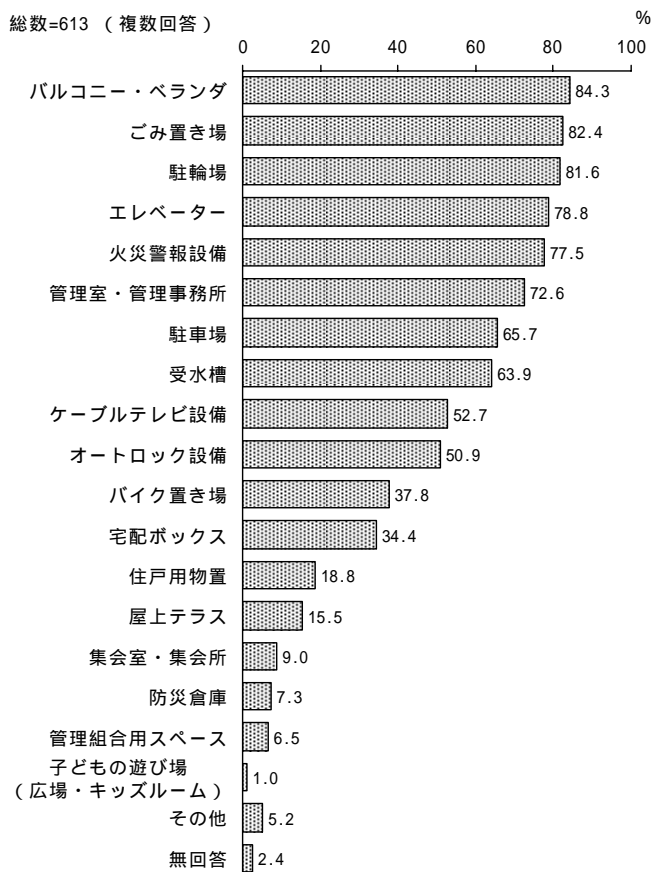


図 2-14 共用施設の設置の有無 [単位:%]

(2) エレベーターの基数 (分譲問 2)

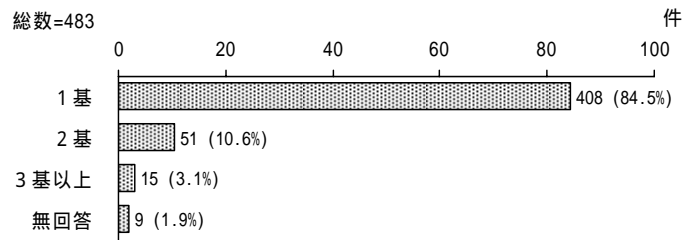


図 2-15 エレベーターの基数 [単位:件/()内は割合]

表 2-10 エレベーターの基数(総戸数別)

[単位:件/()内は割合]

項目	全体	10戸未満	10～19戸	20～29戸	30～39戸	40～49戸	50～99戸	100戸以上	無回答
全体	483 (100.0%)	16 (100.0%)	81 (100.0%)	111 (100.0%)	96 (100.0%)	48 (100.0%)	100 (100.0%)	29 (100.0%)	2 (100.0%)
1基	408 (84.5%)	15 (93.8%)	78 (96.3%)	102 (91.9%)	86 (89.6%)	41 (85.4%)	80 (80.0%)	4 (13.8%)	2 (100.0%)
2基	51 (10.6%)	1 (6.3%)	1 (1.2%)	5 (4.5%)	4 (4.2%)	4 (8.3%)	16 (16.0%)	20 (69.0%)	0 (0.0%)
3基	9 (1.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	3 (3.1%)	1 (2.1%)	2 (2.0%)	2 (6.9%)	0 (0.0%)
4基	4 (0.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (2.1%)	1 (1.0%)	2 (6.9%)	0 (0.0%)
5基	2 (0.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.4%)	0 (0.0%)
無回答	9 (1.9%)	0 (0.0%)	2 (2.5%)	3 (2.7%)	2 (2.1%)	1 (2.1%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)

(3) 駐車場の台数(⇒分譲問 2)

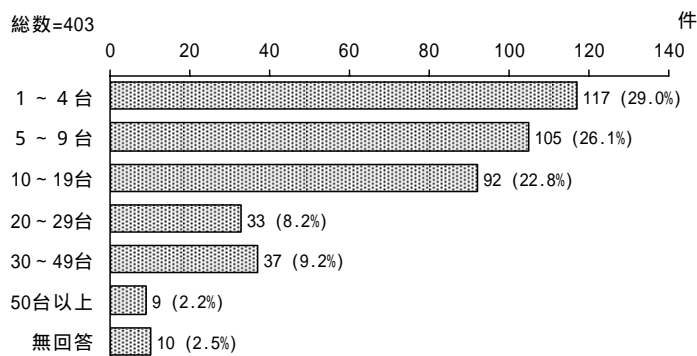


図 2-16 駐車場の台数 [単位:件/()内は割合]

表 2-11 駐車場の台数(総戸数別)

[単位:件/()内は割合]

項目	全体	10戸未満	10～19戸	20～29戸	30～39戸	40～49戸	50～99戸	100戸以上	無回答
全体	403 (100.0%)	31 (100.0%)	71 (100.0%)	85 (100.0%)	70 (100.0%)	36 (100.0%)	84 (100.0%)	23 (100.0%)	3 (100.0%)
1～4台	117 (29.0%)	14 (45.2%)	28 (39.4%)	29 (34.1%)	19 (27.1%)	8 (22.2%)	16 (19.0%)	0 (0.0%)	3 (100.0%)
5～9台	105 (26.1%)	16 (51.6%)	26 (36.6%)	28 (32.9%)	17 (24.3%)	7 (19.4%)	11 (13.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
10～19台	92 (22.8%)	1 (3.2%)	11 (15.5%)	21 (24.7%)	22 (31.4%)	9 (25.0%)	25 (29.8%)	3 (13.0%)	0 (0.0%)
20～29台	33 (8.2%)	0 (0.0%)	2 (2.8%)	4 (4.7%)	4 (5.7%)	7 (19.4%)	10 (11.9%)	6 (26.1%)	0 (0.0%)
30～49台	37 (9.2%)	0 (0.0%)	1 (1.4%)	0 (0.0%)	7 (10.0%)	4 (11.1%)	17 (20.2%)	8 (34.8%)	0 (0.0%)
50台以上	9 (2.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (4.8%)	5 (21.7%)	0 (0.0%)
無回答	10 (2.5%)	0 (0.0%)	3 (4.2%)	3 (3.5%)	1 (1.4%)	1 (2.8%)	1 (1.2%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)

※集計結果から

駐車場の台数を回答した 400 件の「駐車場の台数」の合計は 5,221 台、「総戸数」の合計は 16,486 戸である。

(4) 駐輪場の台数 (分譲問 2)

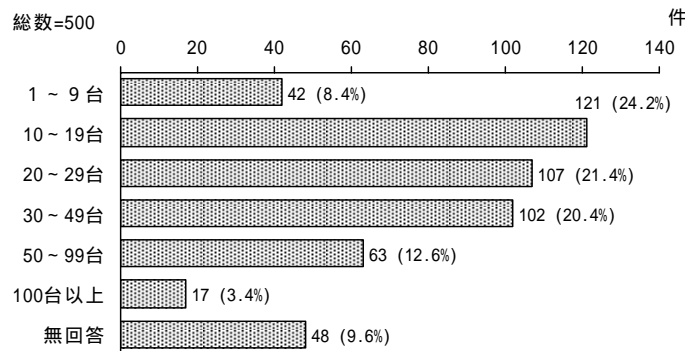


図 2-17 駐輪場の台数 [単位:件/()内は割合]

表 2-12 駐輪場の台数(総戸数別)

[単位:件/()内は割合]

項目	全体	10戸未満	10~19戸	20~29戸	30~39戸	40~49戸	50~99戸	100戸以上	無回答
全体	500 (100.0%)	26 (100.0%)	89 (100.0%)	115 (100.0%)	92 (100.0%)	48 (100.0%)	102 (100.0%)	25 (100.0%)	3 (100.0%)
1~9台	42 (8.4%)	11 (42.3%)	16 (18.0%)	9 (7.8%)	4 (4.3%)	2 (4.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
10~19台	121 (24.2%)	7 (26.9%)	44 (49.4%)	25 (21.7%)	22 (23.9%)	13 (27.1%)	9 (8.8%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)
20~29台	107 (21.4%)	1 (3.8%)	16 (18.0%)	41 (35.7%)	16 (17.4%)	8 (16.7%)	23 (22.5%)	0 (0.0%)	2 (66.7%)
30~49台	102 (20.4%)	0 (0.0%)	4 (4.5%)	26 (22.6%)	35 (38.0%)	16 (33.3%)	18 (17.6%)	2 (8.0%)	1 (33.3%)
50~99台	63 (12.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.6%)	8 (8.7%)	4 (8.3%)	38 (37.3%)	10 (40.0%)	0 (0.0%)
100台以上	17 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (2.1%)	6 (5.9%)	10 (40.0%)	0 (0.0%)
無回答	48 (9.6%)	7 (26.9%)	9 (10.1%)	11 (9.6%)	7 (7.6%)	4 (8.3%)	8 (7.8%)	2 (8.0%)	0 (0.0%)

※集計結果から

駐輪場の台数を回答した497件の「駐輪場の台数」の合計は 14,963 台、「総戸数」の合計は 20,019 戸である。

(5) バイク置き場の台数 (分譲問 2)

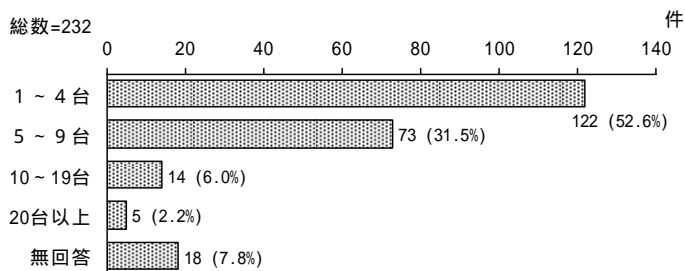


図 2-18 バイク置き場の台数 [単位:件/()内は割合]

表 2-13 バイク置き場の台数(総戸数別)

[単位:件/()内は割合]

項目	全体	10戸未満	10～19戸	20～29戸	30～39戸	40～49戸	50～99戸	100戸以上	無回答
全体	232 (100.0%)	3 (100.0%)	22 (100.0%)	48 (100.0%)	45 (100.0%)	23 (100.0%)	67 (100.0%)	22 (100.0%)	2 (100.0%)
1～4台	122 (52.6%)	2 (66.7%)	18 (81.8%)	39 (81.3%)	29 (64.4%)	9 (39.1%)	21 (31.3%)	2 (9.1%)	2 (100.0%)
5～9台	73 (31.5%)	0 (0.0%)	2 (9.1%)	4 (8.3%)	12 (26.7%)	12 (52.2%)	33 (49.3%)	10 (45.5%)	0 (0.0%)
10～19台	14 (6.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (2.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (11.9%)	5 (22.7%)	0 (0.0%)
20台以上	5 (2.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	4 (18.2%)	0 (0.0%)
無回答	18 (7.8%)	1 (33.3%)	2 (9.1%)	4 (8.3%)	4 (8.9%)	2 (8.7%)	4 (6.0%)	1 (4.5%)	0 (0.0%)

※集計結果から

バイク置き場の台数を回答した 230 件の「バイク置き場の台数」の合計は 1,029 台、「総戸数」の合計は 11,851 戸である。

1-3 管理組合

(1) 管理組合の法人登記（分譲問3(1)）

管理組合の法人登記は、「法人登記している」分譲マンションが46件（7.5%）である。

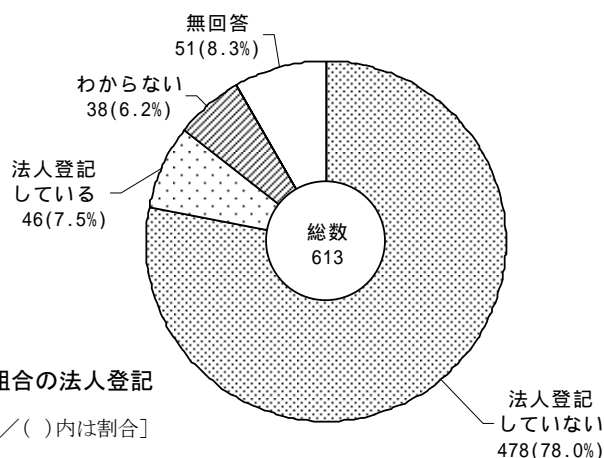


図 2-19 管理組合の法人登記

[単位:件/()内は割合]

(2) 総会の開催状況（分譲問3(2)）

(1)の管理組合の法人登記についての設問に「わからない」と回答した38件と無回答の51件を除く524件のうち、総会を「年に1回」開催している分譲マンションが435件（83.0%）で最も多い。「開催したことがない」分譲マンションは9件（1.7%）である。

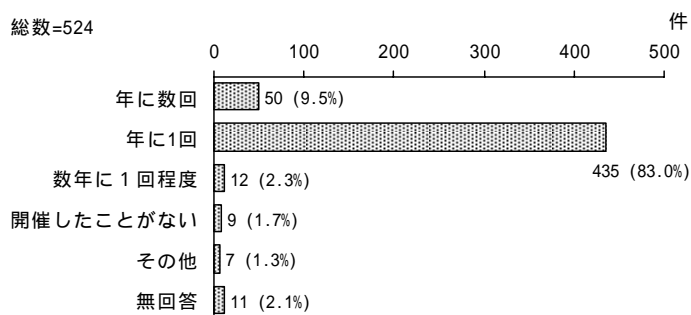


図 2-20 総会の開催回数状況 [単位:件/()内は割合]

(3) 理事会・役員会の開催状況（分譲問3(3)）

理事会・役員会を「数か月に1回」開催している分譲マンションが176件（33.6%）で最も多い。「開催したことがない」分譲マンションは41件（7.8%）である。

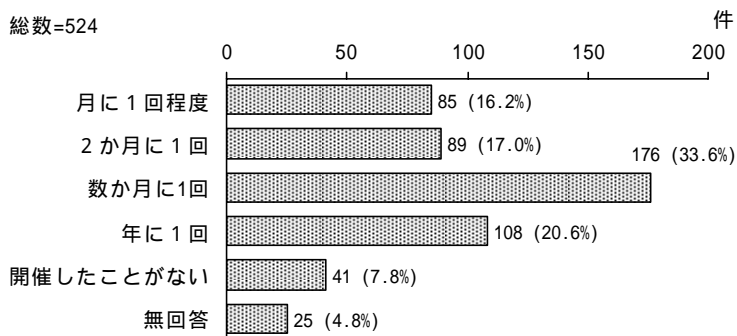


図 2-21 理事会・役員会の開催状況 [単位:件/()内は割合]

1-4 管理規約

(1) 管理規約の有無 (分譲問 4(1))

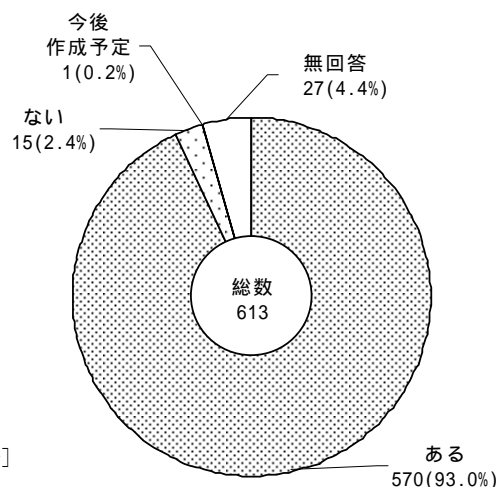


図 2-22 管理規約の有無

[単位: 件/()内は割合]

(2) 管理規約の作成時期 (分譲問 4(1))

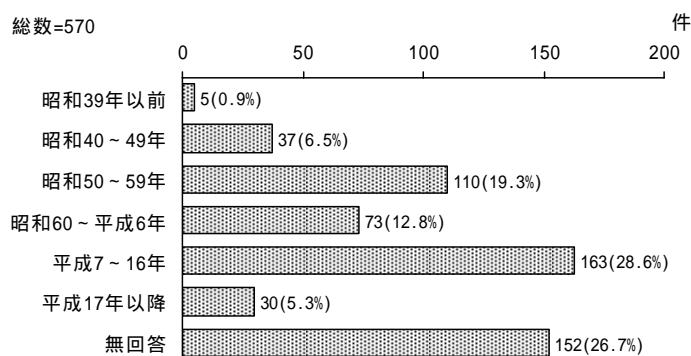


図 2-23 管理規約の作成時期 [単位: 件/()内は割合]

表 2-14 管理規約の作成時期(竣工年別)

[単位: 件/()内は割合]

項目	全体	昭和 39 年以前	昭和 40 ～ 49 年	昭和 50 ～ 59 年	昭和 60 ～ 平成 6 年	平成 7 ～ 16 年	平成 17 年以降	無回答	
全体	570 (100.0%)	12 (100.0%)	93 (100.0%)	151 (100.0%)	87 (100.0%)	186 (100.0%)	17 (100.0%)	24 (100.0%)	
作成時期	昭和 39 年以前 (0.9%)	5 (0.9%)	3 (25.0%)					2 (8.3%)	
	昭和 40 ～ 49 年 (6.5%)	37 (6.5%)	3 (25.0%)	32 (34.4%)				2 (8.3%)	
	昭和 50 ～ 59 年 (19.3%)	110 (19.3%)	1 (8.3%)	7 (7.5%)	98 (64.9%)			4 (16.7%)	
	昭和 60 ～ 平成 6 年 (12.8%)	73 (12.8%)	1 (8.3%)	9 (9.7%)	5 (3.3%)	58 (66.7%)		0 (0.0%)	
	平成 7 ～ 16 年 (28.6%)	163 (28.6%)	1 (8.3%)	10 (10.8%)	6 (4.0%)	5 (5.7%)	140 (75.3%)	1 (4.2%)	
	平成 17 年以降 (5.3%)	30 (5.3%)	0 (0.0%)	7 (7.5%)	3 (2.0%)	2 (2.3%)	1 (0.5%)	16 (94.1%)	1 (4.2%)
	無回答 (26.7%)	152 (26.7%)	3 (25.0%)	28 (30.1%)	39 (25.8%)	22 (25.3%)	45 (24.2%)	1 (5.9%)	14 (58.3%)

(3) 管理規約の直近の改正時期 (分譲問 4(1))

管理規約の直近の改正時期について回答があった 167 件の分譲マンションのうち、最も多い回答は「平成 17 年以降」の 100 件 (59.9%) である。

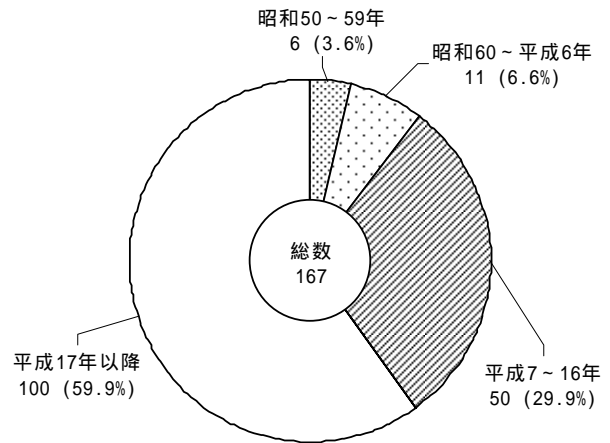


図 2-24 管理規約の直近の改正時期

[単位:件/()内は割合]

(4) 国土交通省の標準管理規約について (分譲問 4(2))

管理規約があると回答した 570 件の分譲マンションのうち、332 件 (58.2%) が国土交通省の標準管理規約を参考にしている。

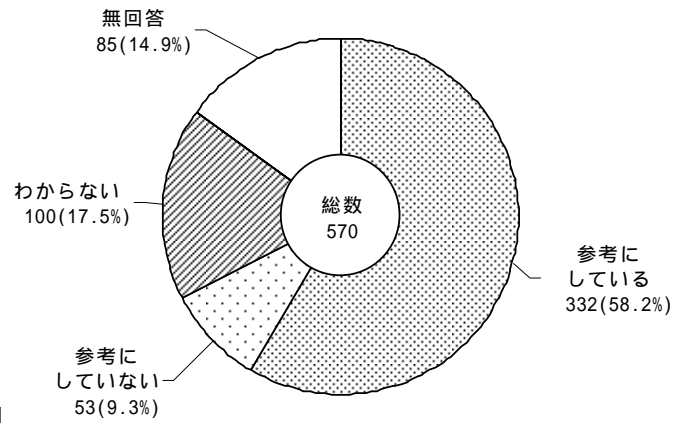


図 2-25 国土交通省の標準管理規約について

[単位:件/()内は割合]

1-5 管理業務

(1) 管理業務の委託状況（分譲問 5(1)）

「全て委託（管理組合が主導）」している分譲マンションが 261 件（42.6%）、「全て委託」している分譲マンションが 208 件（33.9%）である。

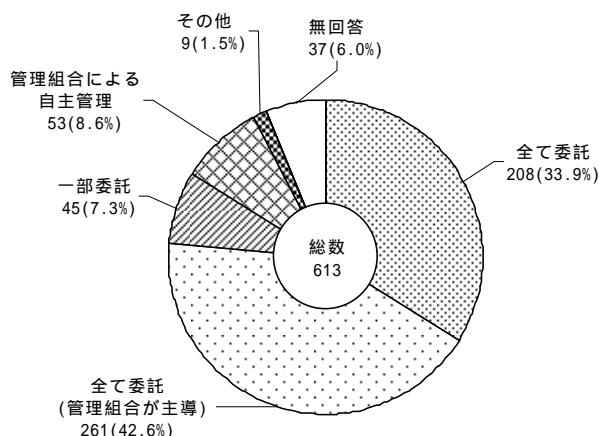


図 2-26 管理業務の委託状況

[単位: 件 / () 内は割合]

■ 図と表の項目の凡例

項目	設問の選択肢
全て委託	管理業務を管理会社に全て委託して任せている
全て委託 (管理組合が主導)	管理業務を管理会社に全て委託しているが管理組合が主導権をもって運営している
一部委託	管理業務の一部を管理会社に委託している
管理組合による自主管理	管理業務を管理会社に委託せず、管理組合による自主管理をしている
その他	その他

表 2-15 管理業務の委託状況 (総戸数別)

[単位: 件 / () 内は割合]

項目	全体	10戸未満	10～19戸	20～29戸	30～39戸	40～49戸	50～99戸	100戸以上	無回答
全体	613 (100.0%)	41 (100.0%)	131 (100.0%)	135 (100.0%)	108 (100.0%)	55 (100.0%)	110 (100.0%)	29 (100.0%)	4 (100.0%)
全て委託	208 (33.9%)	12 (29.3%)	36 (27.5%)	54 (40.0%)	42 (38.9%)	19 (34.5%)	39 (35.5%)	6 (20.7%)	0 (0.0%)
全て委託 (管理組合が主導)	261 (42.6%)	10 (24.4%)	50 (38.2%)	53 (39.3%)	43 (39.8%)	30 (54.5%)	59 (53.6%)	15 (51.7%)	1 (25.0%)
一部委託	45 (7.3%)	6 (14.6%)	11 (8.4%)	11 (8.1%)	6 (5.6%)	4 (7.3%)	3 (2.7%)	4 (13.8%)	0 (0.0%)
管理組合による自主管理	53 (8.6%)	8 (19.5%)	21 (16.0%)	8 (5.9%)	8 (7.4%)	1 (1.8%)	3 (2.7%)	1 (3.4%)	3 (75.0%)
その他	9 (1.5%)	0 (0.0%)	3 (2.3%)	1 (0.7%)	3 (2.8%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	1 (3.4%)	0 (0.0%)
無回答	37 (6.0%)	5 (12.2%)	10 (7.6%)	8 (5.9%)	6 (5.6%)	1 (1.8%)	5 (4.5%)	2 (6.9%)	0 (0.0%)

表 2-16 管理業務の委託状況(竣工年別)

[単位:件/()内は割合]

項目	全体	昭和 39 年 以前	昭和 40 ~ 49 年	昭和 50 ~ 59 年	昭和 60 ~ 平成 6 年	平成 7 ~ 16 年	平成 17 年 以降	無回答
全体	613 (100.0%)	12 (100.0%)	102 (100.0%)	163 (100.0%)	98 (100.0%)	195 (100.0%)	18 (100.0%)	25 (100.0%)
全て委託	208 (33.9%)	2 (16.7%)	20 (19.6%)	41 (25.2%)	39 (39.8%)	87 (44.6%)	11 (61.1%)	8 (32.0%)
全て委託(管 理組合が主導)	261 (42.6%)	4 (33.3%)	43 (42.2%)	69 (42.3%)	38 (38.8%)	92 (47.2%)	4 (22.2%)	11 (44.0%)
一部委託	45 (7.3%)	1 (8.3%)	11 (10.8%)	12 (7.4%)	9 (9.2%)	8 (4.1%)	2 (11.1%)	2 (8.0%)
管理組合に よる自主管理	53 (8.6%)	5 (41.7%)	16 (15.7%)	25 (15.3%)	4 (4.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (12.0%)
その他	9 (1.5%)	0 (0.0%)	4 (3.9%)	2 (1.2%)	2 (2.0%)	1 (0.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
無回答	37 (6.0%)	0 (0.0%)	8 (7.8%)	14 (8.6%)	6 (6.1%)	7 (3.6%)	1 (5.6%)	1 (4.0%)

(2) 委託している業務(分譲問 5(3))

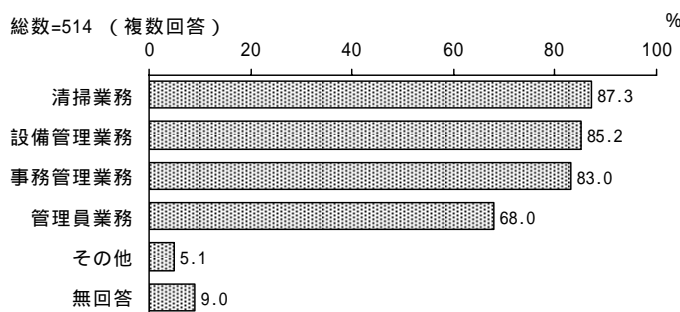


図 2-27 委託している業務 [単位:%]

(3) 管理員の勤務形態(分譲問 5(4))

管理員の勤務形態としては「通勤」の分譲マンションが 297 件(48.5%)で最も多い。

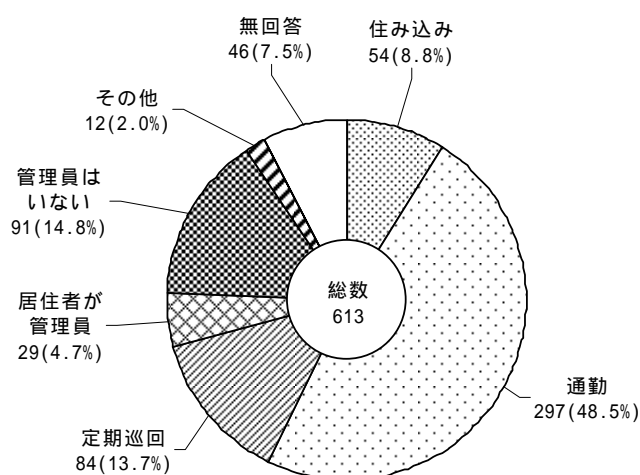


図 2-28 管理員の勤務形態

[単位:件/()内は割合]

(4) 管理会社の変更の有無 (分譲問 5(5))

(1)の管理業務の委託状況で「委託している」と回答した 514 件の分譲マンションのうち、管理会社を変えたことが「ない」分譲マンションは 373 件 (72.6%) で、変えたことが「ある」分譲マンションは 122 件 (23.7%) である。

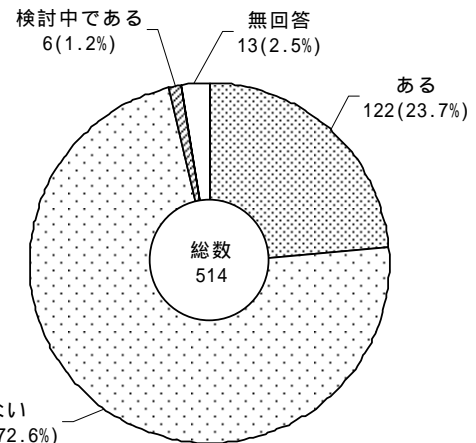


図 2-29 管理会社の変更の有無

[単位:件/()内は割合]

(5) 管理費の平均月額 (分譲問 5(6))

管理費の平均月額は「10,000 円以上～15,000 円未満」の分譲マンションが 187 件 (30.5%) で最も多い。

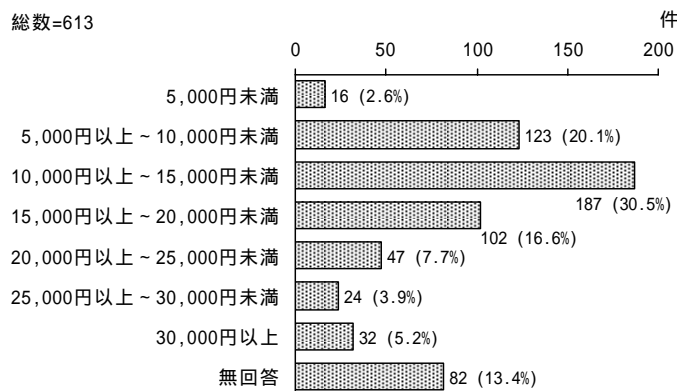


図 2-30 管理費の平均月額(戸当たり平均)

[単位:件/()内は割合]

表 2-17 管理費の平均月額(総戸数別)

[単位:件/()内は割合]

項目	全体	10戸未満	10~19戸	20~29戸	30~39戸	40~49戸	50~99戸	100戸以上	無回答
全体	613 (100.0%)	41 (100.0%)	131 (100.0%)	135 (100.0%)	108 (100.0%)	55 (100.0%)	110 (100.0%)	29 (100.0%)	4 (100.0%)
5,000円未満	16 (2.6%)	2 (4.9%)	3 (2.3%)	1 (0.7%)	4 (3.7%)	2 (3.6%)	2 (1.8%)	2 (6.9%)	0 (0.0%)
5,000円以上 ~10,000円未満	123 (20.1%)	3 (7.3%)	16 (12.2%)	24 (17.8%)	27 (25.0%)	9 (16.4%)	32 (29.1%)	9 (31.0%)	3 (5.0%)
10,000円以上 ~15,000円未満	187 (30.5%)	4 (9.8%)	29 (22.1%)	47 (34.8%)	31 (28.7%)	23 (41.8%)	43 (39.1%)	9 (31.0%)	1 (25.0%)
15,000円以上 ~20,000円未満	102 (16.6%)	4 (9.8%)	21 (16.0%)	32 (23.7%)	18 (16.7%)	9 (16.4%)	17 (15.5%)	1 (3.4%)	0 (0.0%)
20,000円以上 ~25,000円未満	47 (7.7%)	9 (22.0%)	12 (9.2%)	11 (8.1%)	6 (5.6%)	3 (5.5%)	6 (5.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
25,000円以上 ~30,000円未満	24 (3.9%)	1 (2.4%)	12 (9.2%)	1 (0.7%)	5 (4.6%)	3 (5.5%)	1 (0.9%)	1 (3.4%)	0 (0.0%)
30,000円以上	32 (5.2%)	11 (26.8%)	14 (10.7%)	0 (0.0%)	5 (4.6%)	1 (1.8%)	0 (0.0%)	1 (3.4%)	0 (0.0%)
無回答	82 (13.4%)	7 (17.1%)	24 (18.3%)	19 (14.1%)	12 (11.1%)	5 (9.1%)	9 (8.2%)	6 (20.7%)	0 (0.0%)

表 2-18 管理費の平均月額(竣工年別)

[単位:件/()内は割合]

項目	全体	昭和39年以前	昭和40~49年	昭和50~59年	昭和60~平成6年	平成7~16年	平成17年以降	無回答
全体	613 (100.0%)	12 (100.0%)	102 (100.0%)	163 (100.0%)	98 (100.0%)	195 (100.0%)	18 (100.0%)	25 (100.0%)
5,000円未満	16 (2.6%)	2 (16.7%)	2 (2.0%)	3 (1.8%)	3 (3.1%)	4 (2.1%)	1 (5.6%)	1 (4.0%)
5,000円以上 ~10,000円未満	123 (20.1%)	1 (8.3%)	21 (20.6%)	32 (19.6%)	19 (19.4%)	38 (19.5%)	7 (38.9%)	5 (20.0%)
10,000円以上 ~15,000円未満	187 (30.5%)	4 (33.3%)	36 (35.3%)	55 (33.7%)	17 (17.3%)	67 (34.4%)	4 (22.2%)	4 (16.0%)
15,000円以上 ~20,000円未満	102 (16.6%)	1 (8.3%)	16 (15.7%)	28 (17.2%)	11 (11.2%)	41 (21.0%)	0 (0.0%)	5 (20.0%)
20,000円以上 ~25,000円未満	47 (7.7%)	3 (25.0%)	10 (9.8%)	15 (9.2%)	8 (8.2%)	9 (4.6%)	1 (5.6%)	1 (4.0%)
25,000円以上 ~30,000円未満	24 (3.9%)	1 (8.3%)	3 (2.9%)	8 (4.9%)	5 (5.1%)	4 (2.1%)	2 (11.1%)	1 (4.0%)
30,000円以上	32 (5.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (3.7%)	21 (21.4%)	2 (1.0%)	1 (5.6%)	2 (8.0%)
無回答	82 (13.4%)	0 (0.0%)	14 (13.7%)	16 (9.8%)	14 (14.3%)	30 (15.4%)	2 (11.1%)	6 (24.0%)

(6) 管理費を滞納している戸数 (分譲問5(7))

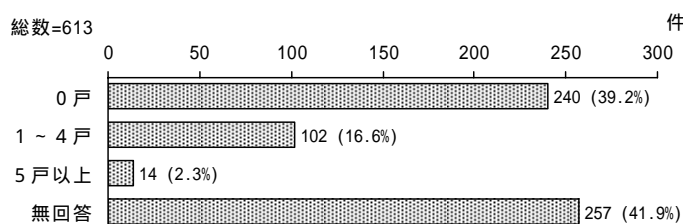


図 2-31 管理費を滞納している戸数 [単位:件/()内は割合]

1-6 設計図書(竣工図) (分譲問6)

設計図書(竣工図)の保管状況は「管理組合が保管」している分譲マンションが284件(46.3%)で最も多い。

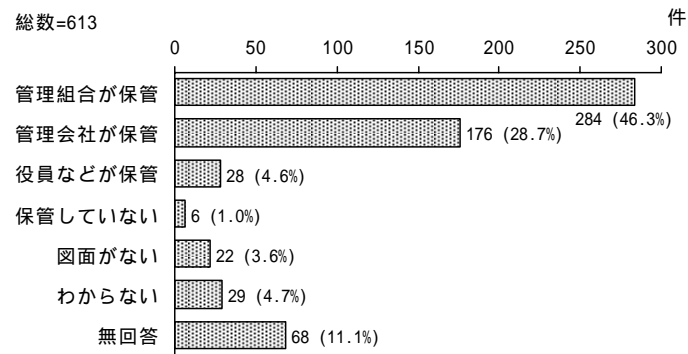


図 2-32 設計図書の保管状況 [単位:件/()内は割合]

1-7 長期修繕計画（分譲問7）

長期修繕計画が「ある」という分譲マンションが445件（72.6%）となっている。

長期修繕計画の直近の改定時期については227件の分譲マンションから回答があり、「平成20年」が78件（34.4%）で最も多い。

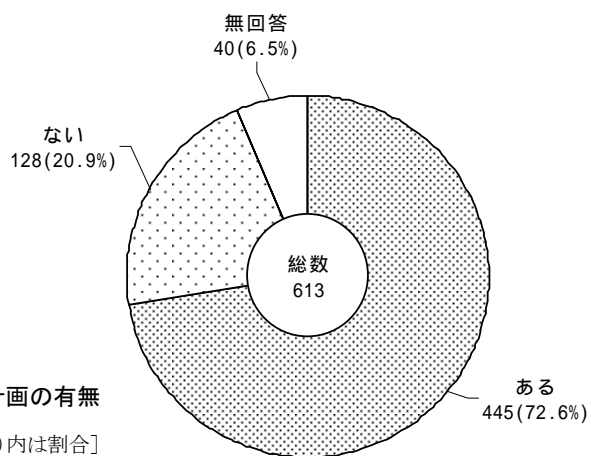


図2-33 長期修繕計画の有無

[単位:件/()内は割合]

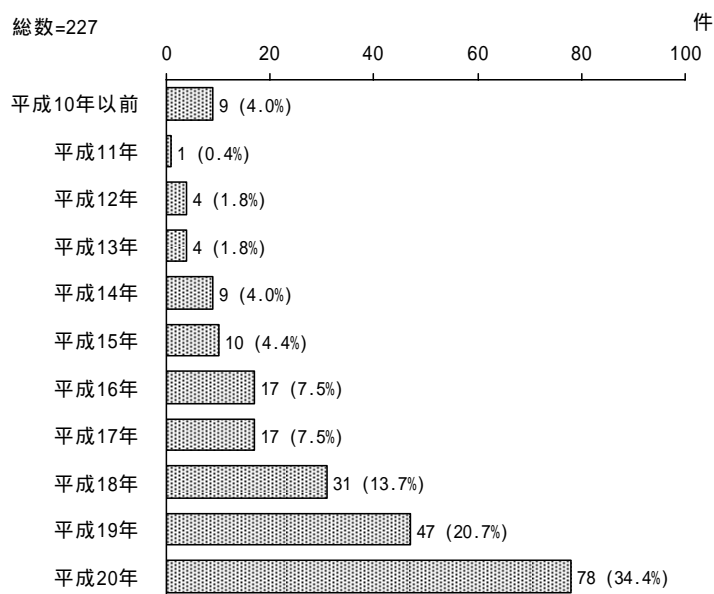


図2-34 長期修繕計画の直近の改定時期

[単位:件/()内は割合]

1-8 耐震診断

(1) 耐震診断の実施（分譲問 8）

耐震診断を実施したことが「ある」分譲マンションが 49 件（8.0%）となっている。

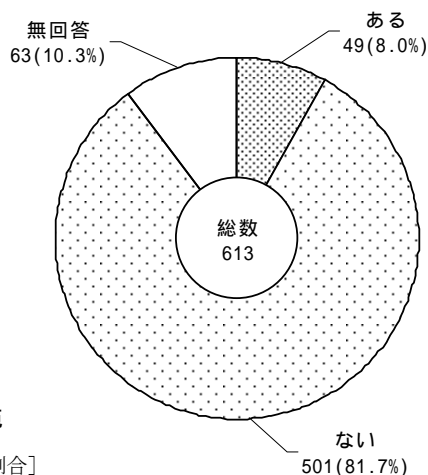


図 2-35 耐震診断の実施

[単位:件/()内は割合]

(2) 耐震診断の実施時期（分譲問 8）

耐震診断を実施したことが「ある」と回答した 49 件の分譲マンションうち、8 件が「平成 18 年」に、5 件が「平成 19 年」に実施している。

集計結果から

耐震診断を実施したと回答した 49 件のうち竣工年が判明した 20 件の内訳は下表のとおりである。

耐震診断を実施した分譲マンションの竣工年

[単位:件]

竣工年	件数
全体	20
昭和 30 年	1
昭和 44 年	3
昭和 45 年	1
昭和 46 年	2
昭和 47 年	2
昭和 48 年	2
昭和 52 年	1
平成 元年	1
平成 7 年	2
平成 9 年	1
平成 10 年	1
平成 11 年	2
平成 12 年	1

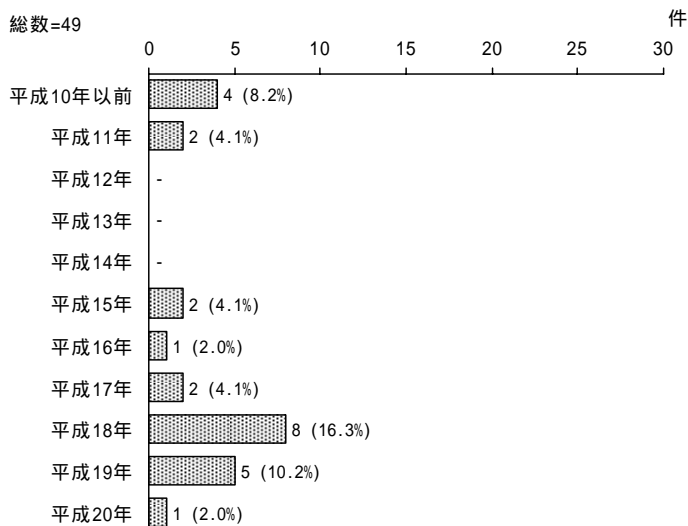


図 2-36 耐震診断の実施時期 [単位:件/()内は割合]

(3) 区の助成制度の活用（分譲問 8）

耐震診断を実施したことが「ある」と回答した 49 件の分譲マンションのうち、区の助成制度を「利用した」という回答はなかった。

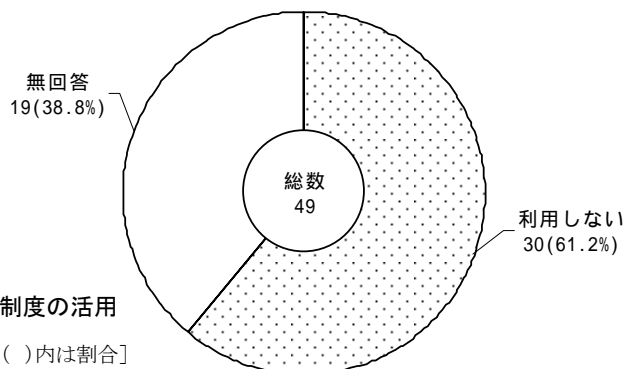


図 2-37 区の助成制度の活用

[単位:件/()内は割合]

1-9 建物・設備の点検 (分譲問9)

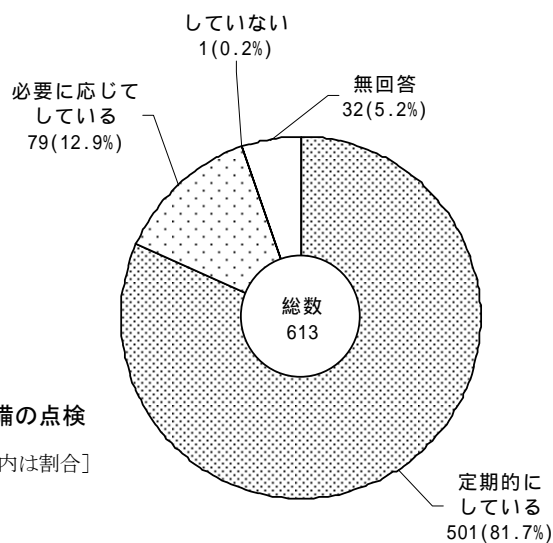


図 2-38 建物・設備の点検

[単位:件/()内は割合]

表 2-19 建物・設備の点検(総戸数別)

[単位:件/()内は割合]

項目	全体	10戸未満	10～19戸	20～29戸	30～39戸	40～49戸	50～99戸	100戸以上	無回答
全体	613 (100.0%)	41 (100.0%)	131 (100.0%)	135 (100.0%)	108 (100.0%)	55 (100.0%)	110 (100.0%)	29 (100.0%)	4 (100.0%)
定期的に行っている	501 (81.7%)	27 (65.9%)	94 (71.8%)	111 (82.2%)	92 (85.2%)	51 (92.7%)	98 (89.1%)	25 (86.2%)	3 (75.0%)
必要に応じて行っている	79 (12.9%)	13 (31.7%)	26 (19.8%)	16 (11.9%)	10 (9.3%)	3 (5.5%)	7 (6.4%)	4 (13.8%)	0 (0.0%)
していない	1 (0.2%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
無回答	32 (5.2%)	0 (0.0%)	11 (8.4%)	8 (5.9%)	6 (5.6%)	1 (1.8%)	5 (4.5%)	0 (0.0%)	1 (25.0%)

表 2-20 建物・設備の点検(竣工年別)

[単位:件/()内は割合]

項目	全体	昭和39年以前	昭和40～49年	昭和50～59年	昭和60～平成6年	平成7～16年	平成17年以降	無回答
全体	613 (100.0%)	12 (100.0%)	102 (100.0%)	163 (100.0%)	98 (100.0%)	195 (100.0%)	18 (100.0%)	25 (100.0%)
定期的に行っている	501 (81.7%)	8 (66.7%)	74 (72.5%)	123 (75.5%)	83 (84.7%)	179 (91.8%)	16 (88.9%)	18 (72.0%)
必要に応じて行っている	79 (12.9%)	3 (25.0%)	22 (21.6%)	33 (20.2%)	10 (10.2%)	6 (3.1%)	1 (5.6%)	4 (16.0%)
していない	1 (0.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
無回答	32 (5.2%)	1 (8.3%)	6 (5.9%)	6 (3.7%)	5 (5.1%)	10 (5.1%)	1 (5.6%)	3 (12.0%)

表 2-21 建物・設備の点検(管理方式別)

[単位:件/()内は割合]

項目	全体	全て委託	全て委託 (管理組合が主導)	一部委託	管理組合による 自主管理	その他	無回答
全体	613 (100.0%)	208 (100.0%)	261 (100.0%)	45 (100.0%)	53 (100.0%)	9 (100.0%)	37 (100.0%)
定期的 している	501 (81.7%)	179 (86.1%)	234 (89.7%)	35 (77.8%)	21 (39.6%)	5 (55.6%)	27 (73.0%)
必要に応じて している	79 (12.9%)	16 (7.7%)	19 (7.3%)	9 (20.0%)	24 (45.3%)	3 (33.3%)	8 (21.6%)
していない	1 (0.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
無回答	32 (5.2%)	13 (6.3%)	8 (3.1%)	1 (2.2%)	7 (13.2%)	1 (11.1%)	2 (5.4%)

■表の項目の凡例

項目	設問の選択肢
全て委託	管理業務を管理会社に全て委託して任せている
全て委託(管理組合が主導)	管理業務を管理会社に全て委託しているが管理組合が主導権をもって運営している
一部委託	管理業務の一部を管理会社に委託している
管理組合による自主管理	管理業務を管理会社に委託せず、管理組合による自主管理をしている
その他	その他

1-10 修繕積立金

(1) 修繕積立金の有無 (分譲問 10(1))

修繕積立金が「ある」分譲マンションが 551 件 (89.9%) となっている。

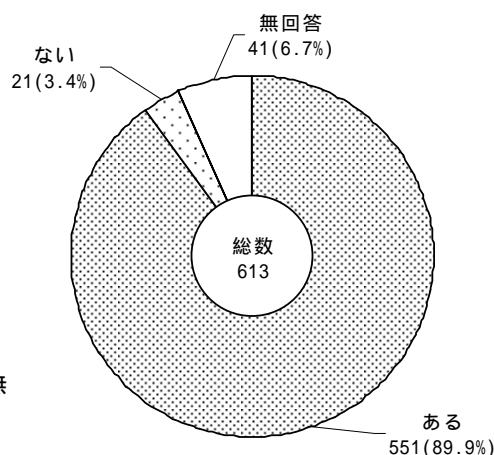


図 2-39 修繕積立金の有無

[単位:件/()内は割合]

(2) 修繕積立金の平均月額 (分譲問 10(2))

修繕積立金が「ある」と回答した 551 件の分譲マンションのうち、平均月額「5,000 円以上～10,000 円未満」が 210 件 (38.1%) で最も多い。

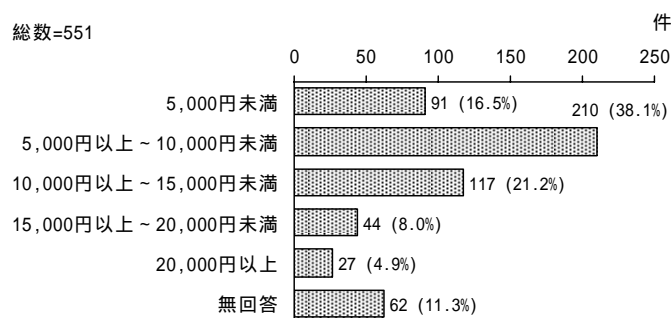


図 2-40 修繕積立金の平均月額 [単位:件/()内は割合]

表 2-22 修繕積立金の平均月額(総戸数別)

[単位:件/()内は割合]

項目	全体	10戸未満	10～19戸	20～29戸	30～39戸	40～49戸	50～99戸	100戸以上	無回答
全体	551 (100.0%)	35 (100.0%)	119 (100.0%)	119 (100.0%)	99 (100.0%)	48 (100.0%)	101 (100.0%)	26 (100.0%)	4 (100.0%)
5,000円未満	91 (16.5%)	1 (2.9%)	16 (13.4%)	21 (17.6%)	21 (21.2%)	10 (20.8%)	17 (16.8%)	4 (15.4%)	1 (25.0%)
5,000円以上～10,000円未満	210 (38.1%)	6 (17.1%)	36 (30.3%)	55 (46.2%)	39 (39.4%)	17 (35.4%)	49 (48.5%)	8 (30.8%)	0 (0.0%)
10,000円以上～15,000円未満	117 (21.2%)	7 (20.0%)	30 (25.2%)	23 (19.3%)	18 (18.2%)	17 (35.4%)	16 (15.8%)	6 (23.1%)	0 (0.0%)
15,000円以上～20,000円未満	44 (8.0%)	7 (20.0%)	17 (14.3%)	4 (3.4%)	6 (6.1%)	1 (2.1%)	6 (5.9%)	3 (11.5%)	0 (0.0%)
20,000円以上	27 (4.9%)	7 (20.0%)	9 (7.6%)	2 (1.7%)	5 (5.1%)	1 (2.1%)	3 (3.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
無回答	62 (11.3%)	7 (20.0%)	11 (9.2%)	14 (11.8%)	10 (10.1%)	2 (4.2%)	10 (9.9%)	5 (19.2%)	3 (75.0%)

表 2-23 修繕積立金の平均月額(竣工年別)

[単位:件/()内は割合]

項目	全体	昭和 39 年以前	昭和 40 ~ 49 年	昭和 50 ~ 59 年	昭和 60 ~ 平成 6 年	平成 7 ~ 16 年	平成 17 年以降	無回答
全体	551 (100.0%)	10 (100.0%)	91 (100.0%)	148 (100.0%)	84 (100.0%)	178 (100.0%)	17 (100.0%)	23 (100.0%)
5,000 円未満	91 (16.5%)	1 (10.0%)	7 (7.7%)	26 (17.6%)	12 (14.3%)	35 (19.7%)	6 (35.3%)	4 (17.4%)
5,000 円以上 ~ 10,000 円未満	210 (38.1%)	2 (20.0%)	29 (31.9%)	53 (35.8%)	28 (33.3%)	84 (47.2%)	8 (47.1%)	6 (26.1%)
10,000 円以上 ~ 15,000 円未満	117 (21.2%)	2 (20.0%)	26 (28.6%)	36 (24.3%)	17 (20.2%)	32 (18.0%)	1 (5.9%)	3 (13.0%)
15,000 円以上 ~ 20,000 円未満	44 (8.0%)	4 (40.0%)	11 (12.1%)	17 (11.5%)	8 (9.5%)	2 (1.1%)	0 (0.0%)	2 (8.7%)
20,000 円以上	27 (4.9%)	0 (0.0%)	8 (8.8%)	6 (4.1%)	9 (10.7%)	2 (1.1%)	0 (0.0%)	2 (8.7%)
無回答	62 (11.3%)	1 (10.0%)	10 (11.0%)	10 (6.8%)	10 (11.9%)	23 (12.9%)	2 (11.8%)	6 (26.1%)

(3) 修繕積立金額の決定方法

(分譲問 10(3))

修繕積立金が「ある」と回答した 551 件の分譲マンションのうち、262 件 (47.5%) が修繕積立金の額を「長期修繕計画に基づいて決定」している。

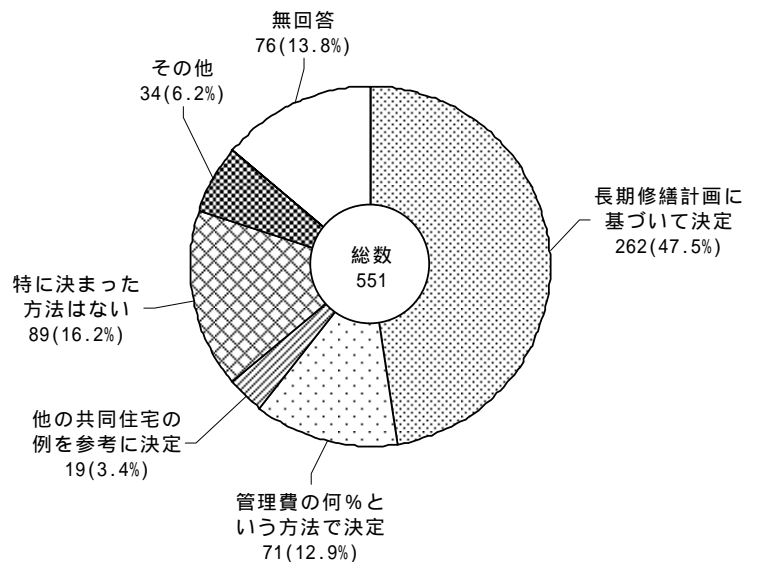


図 2-41 修繕積立金額の決定方法

[単位:件/()内は割合]

(4) 修繕積立金を滞納している戸数

(分譲問 10(4))

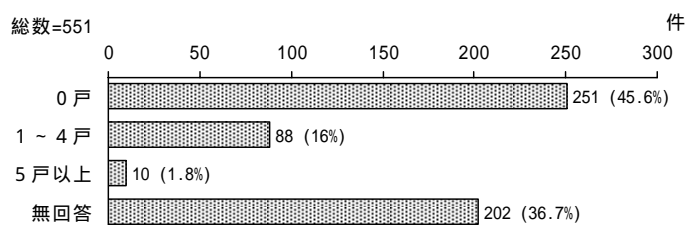


図 2-42 修繕積立金を滞納している戸数 [単位:件/()内は割合]

1-11 修繕工事

(1) 修繕工事の実施（分譲問 11）

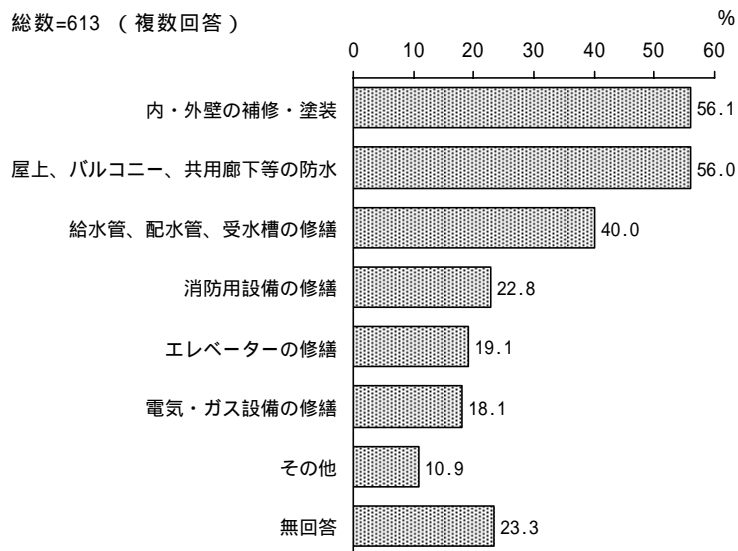


図 2-43 修繕工事の実施 [単位: %]

表 2-24 修繕工事の実施(竣工年別)[複数回答]

[単位: 件/()内は割合]

項目	全体	昭和 39 年 以前	昭和 40 ~ 49 年	昭和 50 ~ 59 年	昭和 60 ~ 平成 6 年	平成 7 ~ 16 年	平成 17 年以降	無回答
全体	613	12	102	163	98	195	18	25
内・外壁の 補修・塗装	344 (56.1%)	10 (83.3%)	81 (79.4%)	124 (76.1%)	59 (60.2%)	56 (28.7%)	0 (0.0%)	14 (56.0%)
屋上、バルコニー、 共用廊下等の防水	343 (56.0%)	9 (75.0%)	77 (75.5%)	122 (74.9%)	65 (66.3%)	54 (27.7%)	0 (0.0%)	16 (64.0%)
給水管、配水管、 受水槽の修繕	245 (40.0%)	10 (83.3%)	73 (71.6%)	96 (58.9%)	36 (36.7%)	14 (7.2%)	0 (0.0%)	16 (64.0%)
消防用設備の 修繕	140 (22.8%)	7 (58.3%)	40 (39.2%)	46 (28.2%)	27 (27.6%)	11 (5.6%)	0 (0.0%)	9 (36.0%)
エレベーターの 修繕	117 (19.1%)	5 (41.7%)	53 (52.0%)	36 (22.1%)	11 (11.2%)	8 (4.1%)	0 (0.0%)	4 (16.0%)
電気・ガス設備 の修繕	111 (18.1%)	9 (75.0%)	42 (41.2%)	33 (20.2%)	14 (14.3%)	7 (3.6%)	0 (0.0%)	6 (24.0%)

※集計結果から

総数 613 件のうち、これまで修繕工事を実施したのは 470 件(76.7%)である。

(2) 内・外壁の補修・塗装の修繕実施時期（ 分譲問 11）

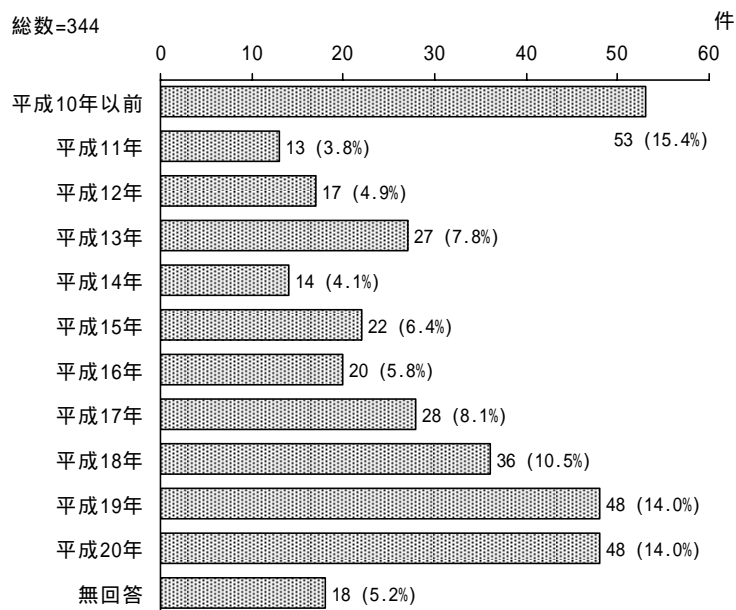


図 2-44 内・外壁の補修・塗装の修繕実施時期 [単位:件/()内は割合]

表 2-25 内・外壁の補修・塗装の修繕実施時期(竣工年別)

[単位:件/()内は割合]

項目	全体	昭和39年以前	昭和40年～49年	昭和59年～59年	昭和60年～平成6年	平成7年～16年	平成17年以降	無回答
全体	344 (100.0%)	10 (100.0%)	81 (100.0%)	124 (100.0%)	59 (100.0%)	56 (100.0%)	0 (-)	14 (100.0%)
平成10年以前	53 (15.4%)	0 (0.0%)	19 (23.5%)	22 (17.7%)	7 (11.9%)	2 (3.6%)		3 (21.4%)
平成11年	13 (3.8%)	0 (0.0%)	2 (2.5%)	9 (7.3%)	1 (1.7%)	0 (0.0%)		1 (7.1%)
平成12年	17 (4.9%)	1 (10.0%)	4 (4.9%)	8 (6.5%)	3 (5.1%)	0 (0.0%)		1 (7.1%)
平成13年	27 (7.8%)	0 (0.0%)	7 (8.6%)	15 (12.1%)	3 (5.1%)	2 (3.6%)		0 (0.0%)
平成14年	14 (4.1%)	2 (20.0%)	3 (3.7%)	6 (4.8%)	2 (3.4%)	1 (1.8%)		0 (0.0%)
平成15年	22 (6.4%)	0 (0.0%)	10 (12.3%)	8 (6.5%)	4 (6.8%)	0 (0.0%)		0 (0.0%)
平成16年	20 (5.8%)	1 (10.0%)	3 (3.7%)	6 (4.8%)	8 (13.6%)	2 (3.6%)		0 (0.0%)
平成17年	28 (8.1%)	0 (0.0%)	9 (11.1%)	11 (8.9%)	4 (6.8%)	3 (5.4%)	0 (-)	1 (7.1%)
平成18年	36 (10.5%)	1 (10.0%)	3 (3.7%)	12 (9.7%)	8 (13.6%)	9 (16.1%)	0 (-)	3 (21.4%)
平成19年	48 (14.0%)	0 (0.0%)	9 (11.1%)	10 (8.1%)	10 (16.9%)	18 (32.1%)	0 (-)	1 (7.1%)
平成20年	48 (14.0%)	3 (30.0%)	7 (8.6%)	12 (9.7%)	6 (10.2%)	17 (30.4%)	0 (-)	3 (21.4%)
無回答	18 (5.2%)	2 (20.0%)	5 (6.2%)	5 (4.0%)	3 (5.1%)	2 (3.6%)	0 (-)	1 (7.1%)

(3) 屋上、バルコニー、共用廊下等の防水の修繕実施時期 (分譲問 11)

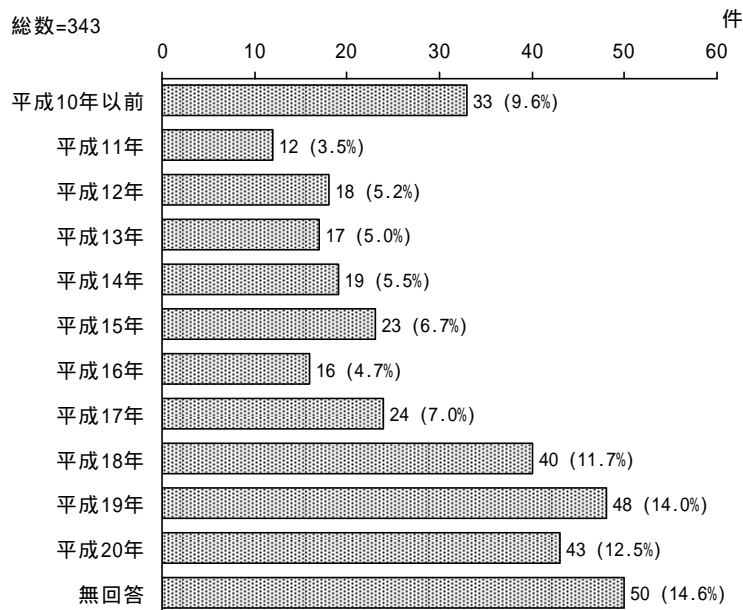


図 2-45 屋上、バルコニー、共用廊下等の防水の修繕実施時期 [単位:件/()内は割合]

表 2-26 屋上、バルコニー、共用廊下等の防水の修繕実施時期(竣工年別) [単位:件/()内は割合]

項目	全体	昭和39年以前	昭和40年～49年	昭和59年～59年	昭和60年～平成6年	平成7年～16年	平成17年以降	無回答
全体	343 (100.0%)	9 (100.0%)	77 (100.0%)	122 (100.0%)	65 (100.0%)	54 (100.0%)	0 (-)	16 (100.0%)
平成10年以前	33 (9.6%)	0 (0.0%)	10 (13.0%)	13 (10.7%)	9 (13.8%)	0 (0.0%)		1 (6.3%)
平成11年	12 (3.5%)	0 (0.0%)	1 (1.3%)	9 (7.4%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)		1 (6.3%)
平成12年	18 (5.2%)	0 (0.0%)	6 (7.8%)	8 (6.6%)	3 (4.6%)	0 (0.0%)		1 (6.3%)
平成13年	17 (5.0%)	0 (0.0%)	5 (6.5%)	7 (5.7%)	5 (7.7%)	0 (0.0%)		0 (0.0%)
平成14年	19 (5.5%)	1 (11.1%)	6 (7.8%)	6 (4.9%)	3 (4.6%)	2 (3.7%)		1 (6.3%)
平成15年	23 (6.7%)	0 (0.0%)	6 (7.8%)	12 (9.8%)	4 (6.2%)	0 (0.0%)		1 (6.3%)
平成16年	16 (4.7%)	0 (0.0%)	4 (5.2%)	6 (4.9%)	5 (7.7%)	1 (1.9%)		0 (0.0%)
平成17年	24 (7.0%)	0 (0.0%)	8 (10.4%)	10 (8.2%)	4 (6.2%)	1 (1.9%)	0 (-)	1 (6.3%)
平成18年	40 (11.7%)	2 (22.2%)	5 (6.5%)	12 (9.8%)	10 (15.4%)	11 (20.4%)	0 (-)	0 (0.0%)
平成19年	48 (14.0%)	0 (0.0%)	12 (15.6%)	13 (10.7%)	9 (13.8%)	13 (24.1%)	0 (-)	1 (6.3%)
平成20年	43 (12.5%)	3 (33.3%)	5 (6.5%)	10 (8.2%)	6 (9.2%)	18 (33.3%)	0 (-)	1 (6.3%)
無回答	50 (14.6%)	3 (33.3%)	9 (11.7%)	16 (13.1%)	6 (9.2%)	8 (14.8%)	0 (-)	8 (50.0%)

(4) 給水管、配水管、受水槽の修繕実施時期（分譲問 11）

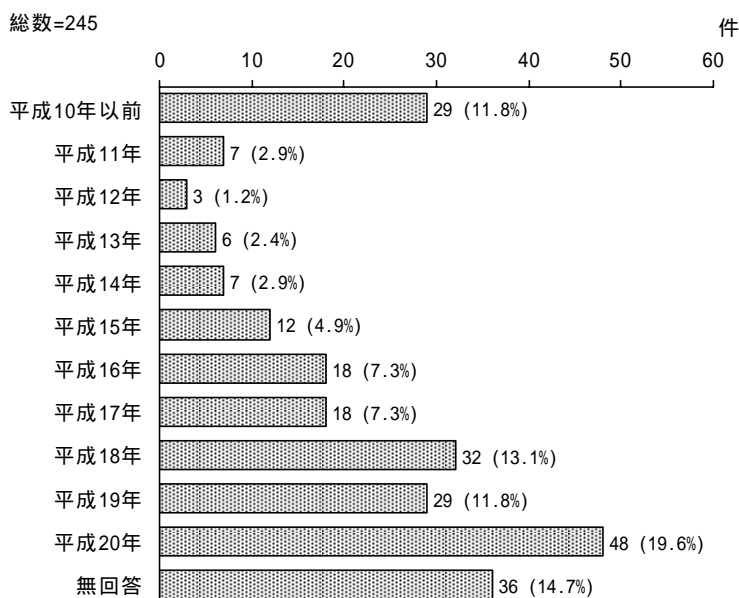


図 2-46 給水管、配水管、受水槽の修繕実施時期 [単位:件/()内は割合]

表 2-27 給水管、配水管、受水槽の修繕実施時期(竣工年別)

[単位:件/()内は割合]

項目	全体	昭和39年以前	昭和40年～49年	昭和59年～59年	昭和60年～平成6年	平成7年～16年	平成17年以降	無回答
全体	245 (100.0%)	10 (100.0%)	73 (100.0%)	96 (100.0%)	36 (100.0%)	14 (100.0%)	0 (-)	16 (100.0%)
平成10年以前	29 (11.8%)	1 (10.0%)	13 (17.8%)	8 (8.3%)	5 (13.9%)	0 (0.0%)		2 (12.5%)
平成11年	7 (2.9%)	1 (10.0%)	3 (4.1%)	3 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)		0 (0.0%)
平成12年	3 (1.2%)	0 (0.0%)	1 (1.4%)	1 (1.0%)	1 (2.8%)	0 (0.0%)		0 (0.0%)
平成13年	6 (2.4%)	0 (0.0%)	3 (4.1%)	3 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)		0 (0.0%)
平成14年	7 (2.9%)	0 (0.0%)	4 (5.5%)	3 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)		0 (0.0%)
平成15年	12 (4.9%)	0 (0.0%)	5 (6.8%)	4 (4.2%)	2 (5.6%)	1 (7.1%)		0 (0.0%)
平成16年	18 (7.3%)	0 (0.0%)	4 (5.5%)	10 (10.4%)	2 (5.6%)	0 (0.0%)		2 (12.5%)
平成17年	18 (7.3%)	0 (0.0%)	7 (9.6%)	11 (11.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (-)	0 (0.0%)
平成18年	32 (13.1%)	2 (20.0%)	5 (6.8%)	15 (15.6%)	5 (13.9%)	3 (21.4%)	0 (-)	2 (12.5%)
平成19年	29 (11.8%)	2 (20.0%)	5 (6.8%)	14 (14.6%)	4 (11.1%)	2 (14.3%)	0 (-)	2 (12.5%)
平成20年	48 (19.6%)	3 (30.0%)	10 (13.7%)	17 (17.7%)	12 (33.3%)	4 (28.6%)	0 (-)	2 (12.5%)
無回答	36 (14.7%)	1 (10.0%)	13 (17.8%)	7 (7.3%)	5 (13.9%)	4 (28.6%)	0 (-)	6 (37.5%)

(5) 電気・ガス設備の修繕実施時期（分譲問 11）

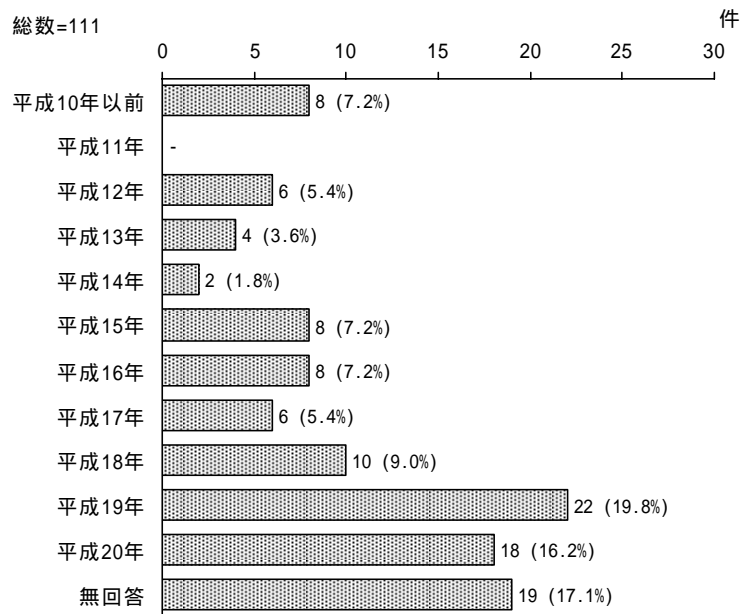


図 2-47 電気・ガス設備の修繕実施時期 [単位:件/()内は割合]

(6) エレベーターの修繕実施時期（分譲問 11）

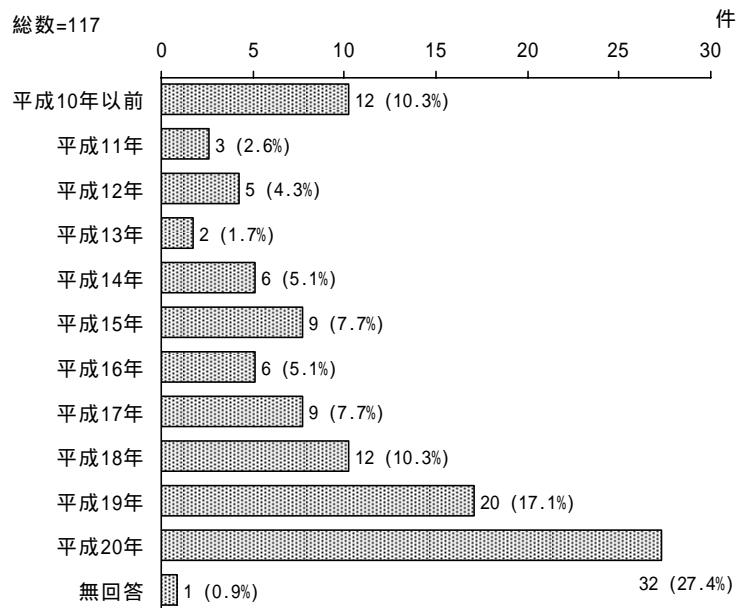


図 2-48 エレベーターの修繕実施時期 [単位:件/()内は割合]

(7) 消防用設備の修繕実施時期 (分譲問 11)

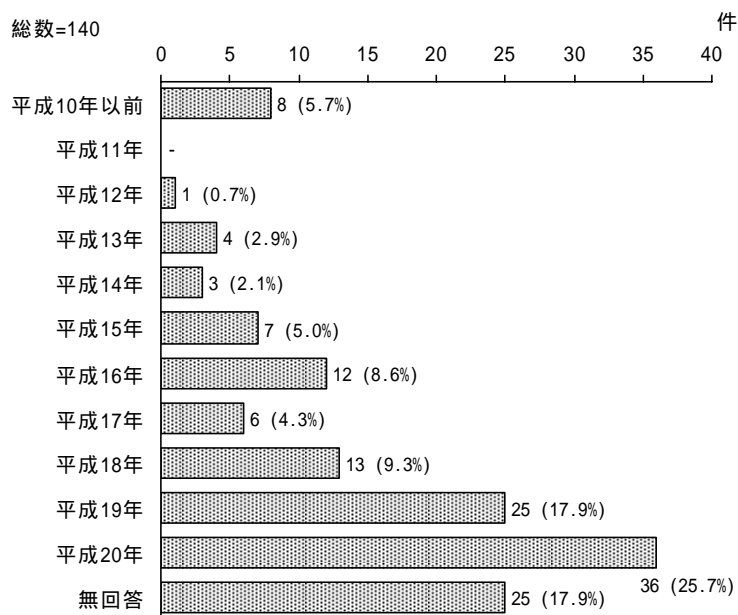


図 2-49 消防用設備の修繕実施時期 [単位:件/()内は割合]

1-12 実施した修繕工事の資金 (分譲問 12)

実施した修繕工事の資金は、修繕工事を実施したと回答した 470 件の分譲マンションのうち、304 件 (64.7%) が「全て修繕積立金」で賅っている。

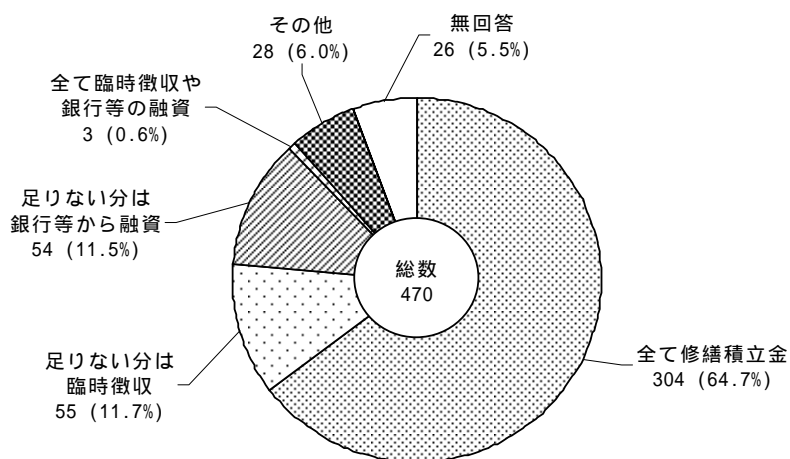


図 2-50 修繕工事の資金 [単位:件/()内は割合]

■ 図の項目の凡例

項目	設問の選択肢
全て修繕積立金	すべて修繕積立金でまかかった
足りない分は臨時徴収	修繕積立金で足りない分は、臨時徴収を行った
足りない分は銀行等から融資	修繕積立金で足りない分は、銀行等から融資を受けた
全て臨時徴収や銀行等の融資	すべて臨時徴収や銀行等からの融資でまかかった
その他	その他

1-13 修繕工事を行うにあたっての問題点（分譲問13）

修繕工事を行うにあたっての問題点は、無回答が52.9%あるが、最も多い回答は「技術的な判断ができない」の20.9%である。

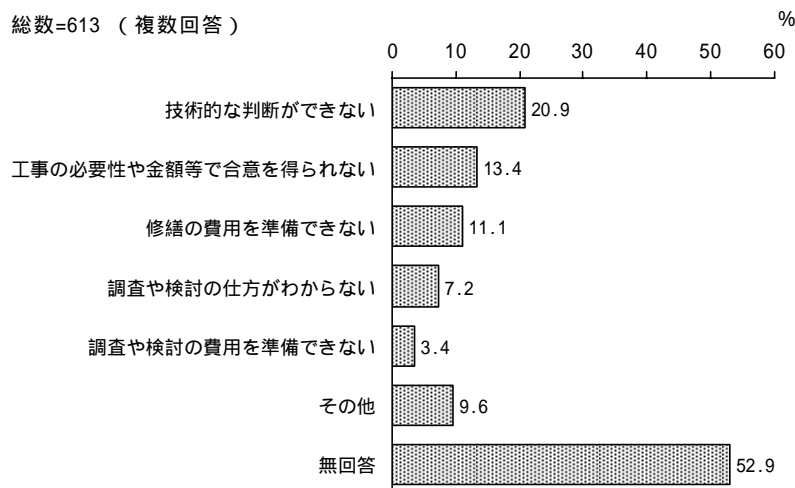


図 2-51 修繕工事の問題点 [単位:%]

表 2-28 修繕工事の問題点(総戸数別)[複数回答]

[単位:件/()内は割合]

項目	全体	10戸未満	10～19戸	20～29戸	30～39戸	40～49戸	50～99戸	100戸以上	無回答
全体	613	41	131	135	108	55	110	29	4
技術的な判断ができない	128 (20.9%)	11 (26.8%)	29 (22.1%)	37 (27.4%)	13 (12.0%)	9 (16.4%)	22 (20.0%)	7 (24.1%)	0 (0.0%)
工場の必要性や金額等で合意を得られない	82 (13.4%)	7 (17.1%)	14 (10.7%)	22 (16.3%)	13 (12.0%)	4 (7.3%)	17 (15.5%)	5 (17.2%)	0 (0.0%)
修繕の費用を準備できない	68 (11.1%)	7 (17.1%)	21 (16.0%)	16 (11.9%)	7 (6.5%)	3 (5.5%)	12 (10.9%)	2 (6.9%)	0 (0.0%)
調査や検討の仕方がわからない	44 (7.2%)	5 (12.2%)	13 (9.9%)	7 (5.2%)	4 (3.7%)	4 (7.3%)	10 (9.1%)	1 (3.4%)	0 (0.0%)
調査や検討の費用を準備できない	21 (3.4%)	1 (2.4%)	7 (5.3%)	3 (2.2%)	5 (4.6%)	1 (1.8%)	4 (3.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
その他	59 (9.6%)	4 (9.8%)	11 (8.4%)	9 (6.7%)	12 (11.1%)	3 (5.5%)	14 (12.7%)	6 (20.7%)	0 (0.0%)

表 2-29 修繕工事の問題点(竣工年別)[複数回答]

[単位:件/()内は割合]

項目	全体	昭和 39 年 以前	昭和 40 ~ 49 年	昭和 50 ~ 59 年	昭和 60 ~ 平成 6 年	平成 7 ~ 16 年	平成 17 年以降	無回答
全体	613	12	102	163	98	198	18	25
技術的な判断が できない	128 (20.9%)	3 (25.0%)	26 (25.5%)	30 (18.4%)	22 (22.4%)	40 (20.2%)	0 (0.0%)	7 (28.0%)
工事の必要性や 金額等で合意を 得られない	82 (13.4%)	2 (16.7%)	18 (17.6%)	25 (15.3%)	11 (11.2%)	23 (11.6%)	0 (0.0%)	3 (12.0%)
修繕の費用を 準備できない	68 (11.1%)	1 (8.3%)	19 (18.6%)	25 (15.3%)	14 (14.3%)	6 (3.0%)	0 (0.0%)	3 (12.0%)
調査や検討の仕方 がわからない	44 (7.2%)	1 (8.3%)	9 (8.8%)	12 (7.4%)	8 (8.2%)	12 (6.1%)	0 (0.0%)	2 (8.0%)
調査や検討の費用 を準備できない	21 (3.4%)	1 (8.3%)	5 (4.9%)	5 (3.1%)	4 (4.1%)	5 (2.5%)	0 (0.0%)	1 (4.0%)
その他	59 (9.6%)	2 (16.7%)	14 (13.7%)	18 (11.0%)	7 (7.1%)	16 (8.1%)	1 (5.6%)	1 (4.0%)

1-14 建替えの検討 (分譲問14)

建替えの検討を「している」分譲マンションが7件(1.1%)である。

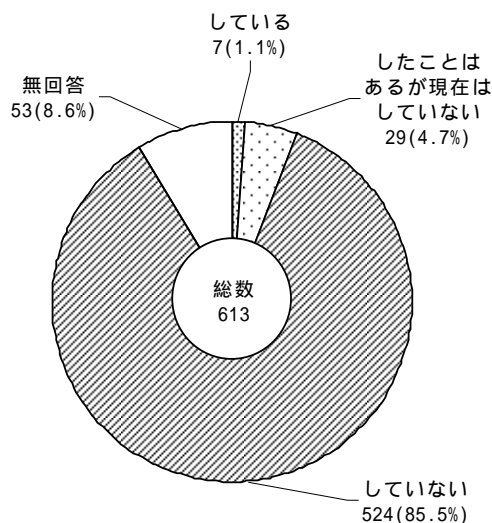


図 2-52 建替えの検討

[単位:件/()内は割合]

※集計結果から

「している」と回答した7件の竣工年を示す。

- 昭和44年 1件
- 昭和47年 1件
- 昭和54年 2件
- 平成15年 1件
- 無回答 2件

1-15 建替えの予定 (分譲問15)

建替えの検討を「している」と回答した7件の分譲マンションのうち、建替えの予定が「決まっている」のは3件(42.9%)である。

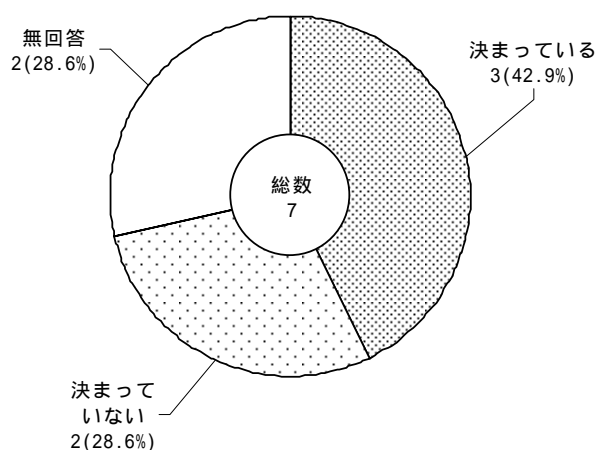


図 2-53 建替えの予定

[単位:件/()内は割合]

※集計結果から

「決まっている」と回答した3件の竣工年と建替え予定時期を示す。

- ・昭和54年1件 (建替え予定時期 平成35年)
- ・平成15年1件 (建替え予定時期 平成70年)
- ・無回答 1件 (建替え予定時期 平成22年)

1-16 建替えを検討していない又は検討が困難な理由（分譲問16）

建替えの検討を「したことはあるが現在はしていない」の29件、検討「していない」の524件をあわせた553件の分譲マンションでは、「修繕により維持していく」が243件（43.9%）で最も多い。

「その他」も213件（38.5%）あり、その中には「建築後日数が経っていないため検討の必要がない」という回答も含まれている。

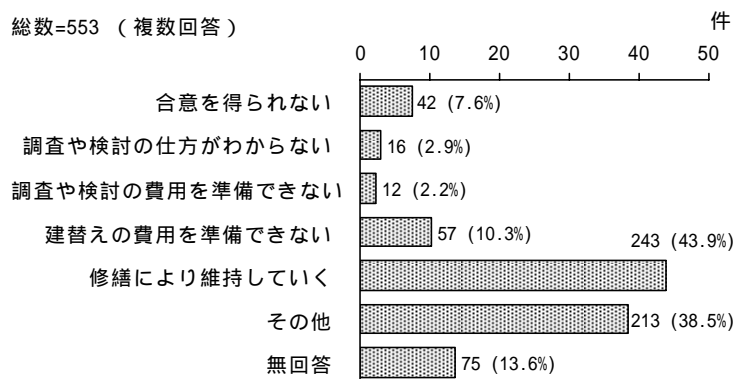


図 2-54 建替えを検討していない又は検討が困難な理由 [単位:件/()内は割合]

表 2-30 建替えを検討していない又は検討が困難な理由(総戸数別)[複数回答]

[単位:件/()内は割合]

項目	全体	10戸未満	10～19戸	20～29戸	30～39戸	40～49戸	50～99戸	100戸以上	無回答
全体	553	38	117	122	99	52	95	27	3
同意を得られない	42 (7.6%)	6 (15.8%)	11 (9.4%)	6 (4.9%)	6 (6.1%)	3 (5.8%)	7 (7.4%)	3 (11.1%)	0 (0.0%)
調査や検討の仕方がわからない	16 (2.9%)	3 (7.9%)	6 (5.1%)	3 (2.5%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	1 (1.1%)	2 (7.4%)	0 (0.0%)
調査や検討のための費用を準備できない	12 (2.2%)	3 (7.9%)	2 (1.7%)	3 (2.5%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	3 (3.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
建替えの費用を準備できない	57 (10.3%)	7 (18.4%)	15 (12.8%)	9 (7.4%)	6 (6.1%)	4 (7.7%)	12 (12.6%)	4 (14.8%)	0 (0.0%)
修繕により維持していく	243 (43.9%)	25 (65.8%)	52 (44.4%)	51 (41.8%)	31 (31.3%)	24 (46.2%)	44 (46.3%)	14 (51.9%)	2 (66.7%)
その他	213 (38.5%)	10 (26.3%)	42 (35.9%)	53 (43.4%)	46 (46.5%)	18 (34.6%)	35 (36.8%)	9 (33.3%)	0 (0.0%)

表 2-31 建替えを検討していない又は検討が困難な理由(竣工年別)[複数回答]

[単位:件/()内は割合]

項目	全体	昭和39年 以前	昭和40～ 49年	昭和50～ 59年	昭和60 ～ 平成6年	平成7～ 16年	平成17 年以降	無回答
全体	553	12	94	148	89	178	13	19
合意を得られない	42 (7.6%)	4 (0.0%)	18 (19.1%)	17 (11.5%)	1 (1.1%)	1 (0.6%)	0 (0.0%)	1 (5.3%)
調査や検討の仕方がわからない	16 (2.9%)	0 (0.0%)	2 (2.1%)	10 (6.8%)	3 (3.4%)	1 (0.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
調査や検討のための費用を準備できない	12 (2.2%)	0 (0.0%)	2 (2.1%)	7 (4.7%)	1 (1.1%)	1 (0.6%)	0 (0.0%)	1 (5.3%)
建替えの費用を準備できない	57 (10.3%)	4 (0.0%)	22 (23.4%)	25 (16.9%)	3 (3.4%)	1 (0.6%)	0 (0.0%)	2 (10.5%)
修繕により維持していく	243 (43.9%)	5 (0.0%)	57 (60.6%)	75 (50.7%)	51 (57.3%)	45 (25.3%)	0 (0.0%)	10 (52.6%)
その他	213 (38.5%)	3 (0.0%)	29 (30.9%)	37 (25.0%)	27 (30.3%)	103 (57.9%)	11 (84.6%)	3 (15.8%)

1-17 自治組織（分譲問17）

「自治組織はない」分譲マンションが441件(71.9%)、「管理組合が自治会活動を行っている」分譲マンションが80件(13.1%)、「管理組合とは別に住民の自治組織がある」分譲マンションが21件(3.4%)となっている。

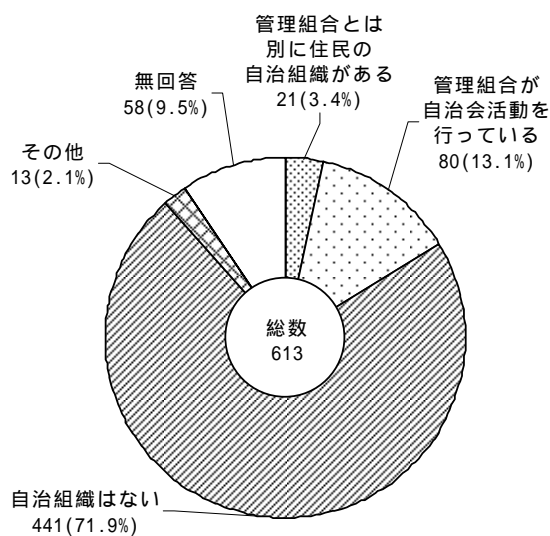


図 2-55 自治組織の有無

[単位:件/()内は割合]

1-18 日常のトラブル（分譲問18）

日常のトラブルの内容で最も多い回答は「ごみ出し」の27.1%で、次は「マンション内の騒音、振動、悪臭など」の25.0%である。

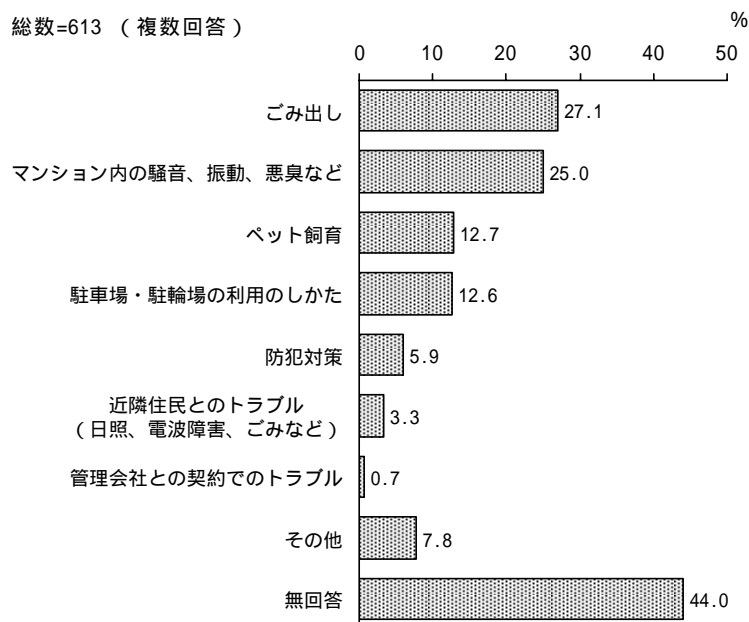


図 2-56 日常のトラブル [単位:%]

1-19 トラブルの解決方法（分譲問19）

トラブルの解決方法として「管理組合で話し合う」分譲マンションが 56.3%、「管理会社に相談する」分譲マンションが 51.4%である。

「東京都や目黒区に相談する」という回答は 4.2%である。

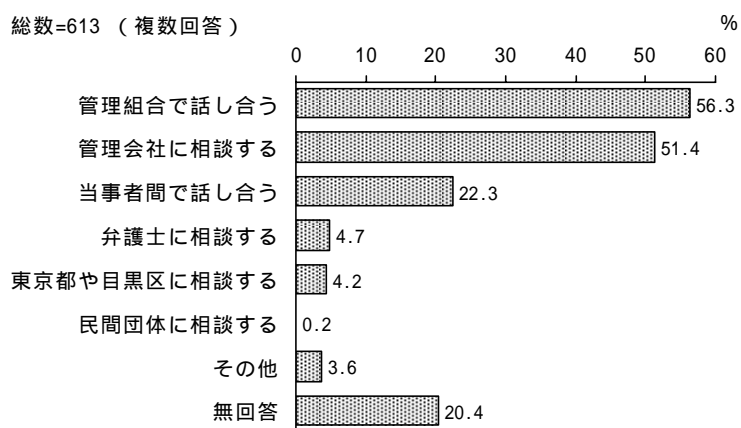


図 2-57 トラブルの解決方法 [単位:%]

1-20 防災対策（分譲問20）

防災対策の実施状況では「定期点検」を行っている分譲マンションは79.0%である。

「消防計画を住民周知」している分譲マンションは17.5%である。

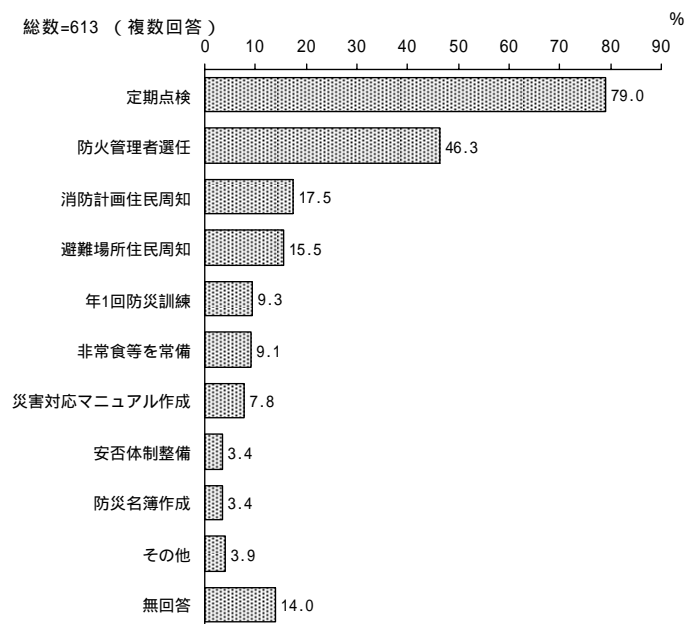


図 2-58 防災対策 [単位:%]

■ 図の項目の凡例

項目	設問の選択肢
定期点検	定期的に消防用設備等の点検を行っている
防火管理者を選任	防火管理者を選任している
消防計画住民周知	消防計画を作成し、住民に周知している
避難場所住民周知	災害時の避難場所などの情報を住民に周知している
年1回防災訓練	年1回程度は防災訓練を実施している(火災・地震・水害対策)
非常食等を常備	災害時に必要となる道具・備品・非常食等を常備している
災害対応マニュアル作成	災害対応マニュアルを作成し、住民に配布している
安否体制整備	災害発生時における居住者の安否確認体制がある
防災名簿作成	高齢者等が入居する住戸を記載した防災用名簿を作成している
その他	その他
無回答	無回答

1-21 防犯対策（分譲問21）

防犯対策の実施状況では「共用廊下・階段等は常に明るくしている」分譲マンションが59.2%で最も多い。

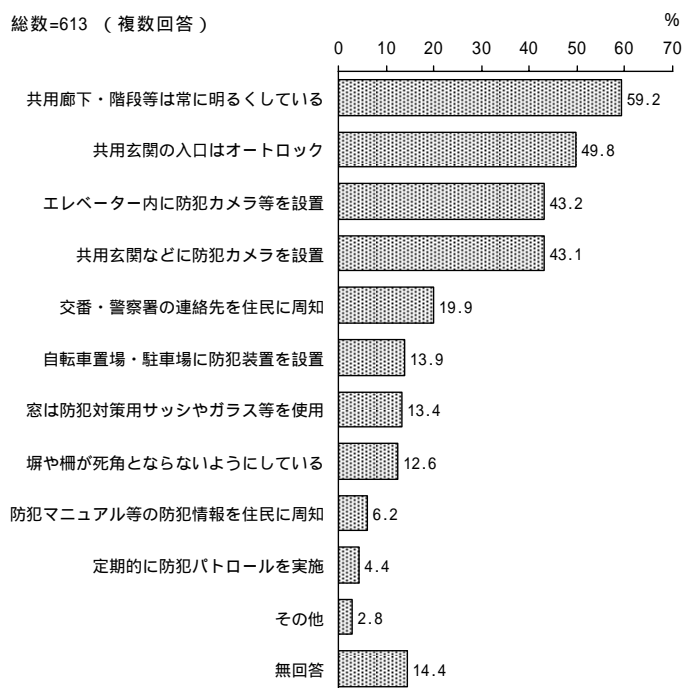


図 2-59 防犯対策 [単位:%]

■ 図の項目の凡例

項目	設問の選択肢
共用廊下・階段等は常に明るくしている	共用廊下、階段、エレベーターホールは、常に明るくしている
共用玄関の入口はオートロック	共用玄関の入口はオートロックである
エレベーター内に防犯カメラ等を設置	エレベーター内に、インターホンや防犯カメラを設置している
共用玄関などに防犯カメラを設置	共用玄関などに防犯カメラを設置している
交番・警察署の連絡先を住民に周知	最寄りの交番、警察署の連絡先を入居者に周知している
自転車置場・駐車場に防犯装置を設置	自転車置場・駐車場に防犯装置を設置している
窓は防犯対策用サッシやガラス等を使用	共用廊下に面する窓は、防犯対策用のサッシやガラス等を使用している
塀や柵が死角とならないようにしている	塀や柵が周囲の死角とならないよう高さ、建材を使っている
防犯マニュアル等の防犯情報を住民に周知	防犯マニュアル等、防犯に関する情報を入居者に周知している
定期的に防犯パトロールを実施	定期的に防犯パトロールを実施している
その他	その他

1-22 バリアフリー

(1) 共用廊下・階段

(⇒分譲問 22(1),(2))

共用廊下の手すりが「ある」分譲マンションは 102 件 (16.6%)、共用階段の手すりが「ある」分譲マンションは 252 件 (41.1%) となっている。

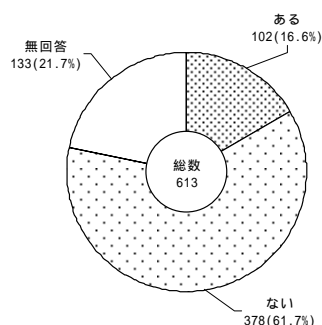


図 2-60 共用廊下の手すり
[単位:件/()内は割合]

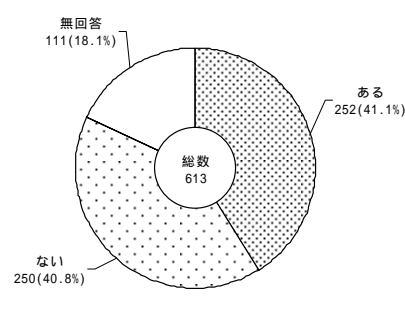


図 2-61 共用階段の手すり
[単位:件/()内は割合]

(2) エレベーター

(⇒分譲問 22(3),(4))

共用施設でエレベーターが「ある」と回答した 483 件のうち、エレベーター内に手すりが「ある」分譲マンションは 63 件 (13.0%)、車椅子用のスイッチが「ある」分譲マンションは 58 件 (12.1%) となっている。

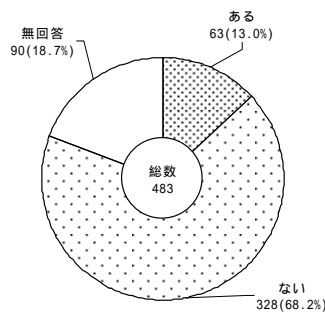


図 2-62 エレベーター内の手すり
[単位:件/()内は割合]

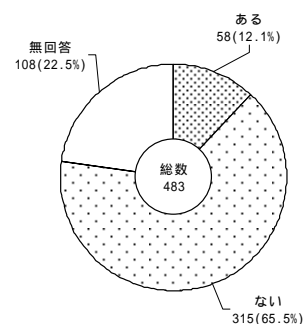


図 2-63 エレベーターの車椅子用スイッチ
[単位:件/()内は割合]

(3) 入り口・玄関

(⇒分譲問 22(5),(6))

入り口や玄関の段差解消が「対応済」の分譲マンションは 172 件 (28.1%)、玄関の自動ドアが「ある」分譲マンションは 223 件 (36.4%) となっている。

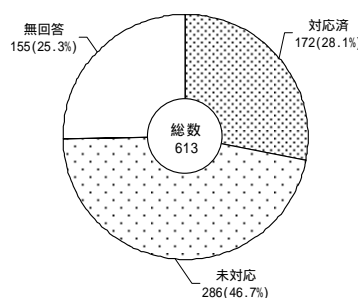


図 2-64 入り口や玄関の段差解消
[単位:件/()内は割合]

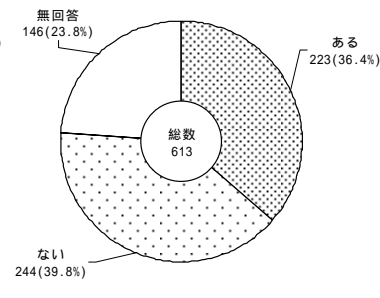


図 2-65 玄関の自動ドア
[単位:件/()内は割合]

(4) 車椅子用のスロープ・廊下

(⇒分譲問 22(7),(8))

玄関に車椅子用のスロープが「ある」分譲マンションは 123 件 (20.1%)、車椅子が通れる共用廊下の幅が「ある」分譲マンションは 302 件 (49.3%) となっている。

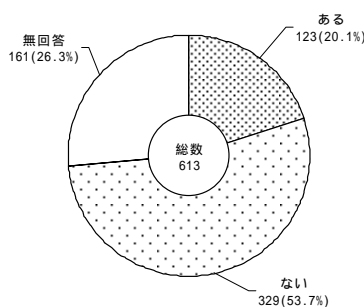


図 2-66 玄関に車椅子用スロープ
[単位:件/()内は割合]

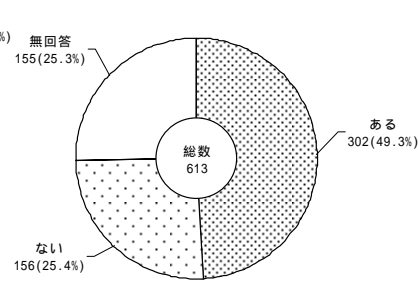


図 2-67 車椅子が通れる共用廊下の幅
[単位:件/()内は割合]

1-23 高齢者・子育て支援の状況（分譲問23）

（1）高齢者支援の内容

安否確認

- ・日常的に声をかけている。
- ・長期間姿が見えない場合は確認している。
- ・郵便物の堆積を確認している。
- ・電話、インターホンで確認している。
- ・高齢者の安否確認を行っている。
- ・高齢単身者について管理員が注意、監視を行っている。
- ・管理会社が巡回時声をかけている。

バリアフリー対応

- ・共用部分での手すり、廊下のじゅうたん等を優先的に工事している。
- ・バリアフリーを考えて改修を検討している。

その他

- ・警報システムを設置している。
- ・AEDを設置している。
- ・高齢者向けの講座を実施した。
- ・管理人は厚生労働省の「認知症を知り地域を作る」キャンペーン研修を受講した。
- ・理事会で話題に取り上げ共有認識を持つようにしている。

（2）子育て支援の内容

見守り・確認

- ・お互いに声を掛け合うよう心がけている。
- ・通園、通学の見守り、24時間警備員が常駐している。
- ・通学の見守りをしている。

その他

- ・管理人が子どもの一時預かりをしている。
- ・乳母車の保管場所を確保している。
- ・子ども110番の家になっている。

1-24 行政や専門機関から支援してほしいこと（分譲問24）

行政や専門機関から支援してほしいこととしては、「修繕・改修への補助金などの財政支援」が46.8%、「耐震診断・耐震改修への補助金などの財政支援の充実」が38.7%となっている。

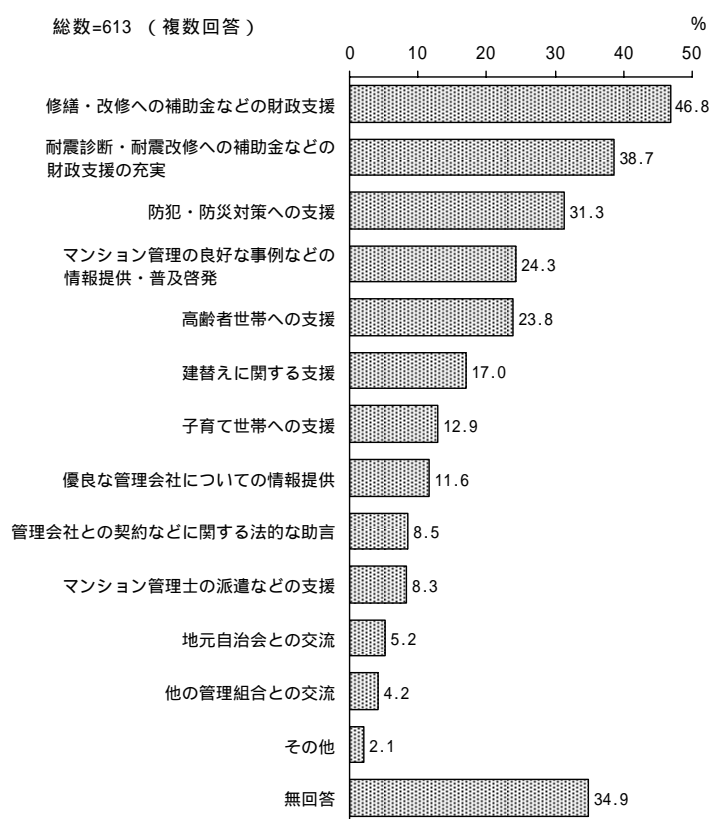


図 2-68 行政や専門機関から支援してほしいこと [単位:%]

表 2-32 行政や専門機関から支援してほしいこと(総戸数別)[複数回答]

[単位:件/()内は割合]

項目	全体	10戸未満	10～19戸	20～29戸	30～39戸	40～49戸	50～99戸	100戸以上	無回答
全体	613	41	131	135	108	55	110	29	4
修繕・改修への補助金などの財政支援	287 (46.8%)	23 (56.1%)	62 (47.3%)	56 (41.5%)	57 (52.8%)	26 (47.3%)	50 (45.5%)	12 (41.4%)	1 (25.0%)
耐震診断・耐震改修への補助金などの財政支援の充実	237 (38.7%)	19 (46.3%)	46 (35.1%)	49 (36.3%)	44 (40.7%)	19 (34.5%)	47 (42.7%)	12 (41.4%)	1 (25.0%)
防犯・防災対策への支援	192 (31.3%)	14 (34.1%)	38 (29.0%)	39 (28.9%)	39 (36.1%)	16 (29.1%)	33 (30.0%)	12 (41.4%)	1 (25.0%)
マンション管理の良好な事例などの情報提供・普及啓発	149 (24.3%)	12 (29.3%)	24 (18.3%)	32 (23.7%)	25 (23.1%)	10 (18.2%)	35 (31.8%)	11 (37.9%)	0 (0.0%)
高齢者世帯への支援	146 (23.8%)	7 (17.1%)	21 (16.0%)	31 (23.0%)	26 (24.1%)	12 (21.8%)	32 (29.1%)	16 (55.2%)	1 (25.0%)
建替えに関する支援	104 (17.0%)	8 (19.5%)	21 (16.0%)	18 (13.3%)	18 (16.7%)	6 (10.9%)	27 (24.5%)	6 (20.7%)	0 (0.0%)
子育て世帯への支援	79 (12.9%)	1 (2.4%)	11 (8.4%)	18 (13.3%)	18 (16.7%)	9 (16.4%)	14 (12.7%)	8 (27.6%)	0 (0.0%)
優良な管理会社についての情報提供	71 (11.6%)	3 (7.3%)	10 (7.6%)	15 (11.1%)	11 (10.2%)	8 (14.5%)	18 (16.4%)	6 (20.7%)	0 (0.0%)
管理会社との契約などに関する法的な助言	52 (8.5%)	4 (9.8%)	8 (6.1%)	9 (6.7%)	8 (7.4%)	5 (9.1%)	13 (11.8%)	5 (17.2%)	0 (0.0%)
マンション管理士の派遣などの支援	51 (8.3%)	3 (7.3%)	10 (7.6%)	10 (7.4%)	10 (9.3%)	4 (7.3%)	9 (8.2%)	5 (17.2%)	0 (0.0%)
地元自治会との交流	32 (5.2%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	4 (3.0%)	6 (5.6%)	5 (9.1%)	10 (9.1%)	6 (20.7%)	0 (0.0%)
他の管理組合との交流	26 (4.2%)	1 (2.4%)	3 (2.3%)	5 (3.7%)	7 (6.5%)	2 (3.6%)	5 (4.5%)	3 (10.3%)	0 (0.0%)
その他	13 (2.1%)	1 (2.4%)	4 (3.1%)	2 (1.5%)	2 (1.9%)	1 (1.8%)	2 (1.8%)	1 (3.4%)	0 (0.0%)

表 2-33 行政や専門機関から支援してほしいこと(竣工年別)[複数回答]

[単位:件/()内は割合]

項目	全体	昭和39年 以前	昭和40～ 49年	昭和50～ 59年	昭和60 ～ 平成6年	平成7 ～ 16年	平成17年 以降	無回答
全体	613	12	102	163	98	195	18	25
修繕・改修への補助 金などの財政支援	287 (46.8%)	8 (66.7%)	47 (46.1%)	91 (55.8%)	44 (44.9%)	79 (40.5%)	5 (27.8%)	13 (52.0%)
耐震診断・耐震改修 への補助金などの財 政支援の充実	237 (38.7%)	8 (66.7%)	48 (47.1%)	78 (47.9%)	36 (36.7%)	57 (29.2%)	2 (11.1%)	8 (32.0%)
防犯・防災対策 への支援	192 (31.3%)	7 (58.3%)	38 (37.3%)	42 (25.8%)	23 (23.5%)	70 (35.9%)	3 (16.7%)	9 (36.0%)
マンション管理の良好な 事例などの情報提 供・普及啓発	149 (24.3%)	6 (50.0%)	23 (22.5%)	35 (21.5%)	26 (26.5%)	50 (25.6%)	2 (11.1%)	7 (28.0%)
高齢者世帯への 支援	146 (23.8%)	7 (58.3%)	41 (40.2%)	39 (23.9%)	10 (10.2%)	41 (21.0%)	1 (5.6%)	7 (28.0%)
建替えに関する 支援	104 (17.0%)	7 (58.3%)	27 (26.5%)	36 (22.1%)	8 (8.2%)	22 (11.3%)	0 (0.0%)	4 (16.0%)
子育て世帯への 支援	79 (12.9%)	3 (25.0%)	17 (16.7%)	17 (10.4%)	3 (3.1%)	34 (17.4%)	3 (16.7%)	2 (8.0%)
優良な管理会社に ついての情報提供	71 (11.6%)	3 (25.0%)	17 (16.7%)	19 (11.7%)	8 (8.2%)	20 (10.3%)	2 (11.1%)	2 (8.0%)
管理会社との契約に 関する法的な助言	52 (8.5%)	2 (16.7%)	10 (9.8%)	12 (7.4%)	7 (7.1%)	18 (9.2%)	2 (11.1%)	1 (4.0%)
マンション管理士の派遣 などの支援	51 (8.3%)	3 (25.0%)	7 (6.9%)	14 (8.6%)	9 (9.2%)	14 (7.2%)	2 (11.1%)	2 (8.0%)
地元自治会との 交流	32 (5.2%)	2 (16.7%)	8 (7.8%)	8 (4.9%)	0 (0.0%)	11 (5.6%)	0 (0.0%)	3 (12.0%)
他の管理組合との 交流	26 (4.2%)	2 (16.7%)	4 (3.9%)	7 (4.3%)	5 (5.1%)	6 (3.1%)	0 (0.0%)	2 (8.0%)
その他	13 (2.1%)	0 (0.0%)	5 (4.9%)	2 (1.2%)	5 (5.1%)	1 (0.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)

1-25 マンションに関する区への要望など(自由回答)

修繕工事、建替え等への支援

- ・大規模修繕時等の工事に関して最新の工法、技術等の情報を得たい。
- ・修繕改修にあたり良い業者を知りたい。
- ・大規模修繕にあたり、相談相手によって解答がまちまちである。場合によっては区に相談したい。
- ・老朽化対応への支援として、勉強会を実施して欲しい。マンションの老朽化に伴い、住人も高齢化しており、修繕費の値上等は、厳しい状況にある。自治体で高齢者への配慮の一つとして、検討して欲しい。
- ・現在、大規模修繕の計画に着手。古いマンションは、高齢者が多く費用を捻出できないので、スラム化しないか心配な方が多いと思う。安心して自宅で生活出来るような制度を検討して欲しい。
- ・建物の老朽化と住民の高齢化が進んでいる為に費用のかかる修繕や建替え等の検討、実行が困難な状態になりつつある。区等の行政からの支援が受けられれば大きな助けとなり、修繕や建替えの実行を後押しするきっかけになると思う。
- ・自主管理組合が大型修繕費用の調達の際、銀行等の借入に対し行政の保証が欲しい。
- ・建替えに関する支援を考えて欲しい。
- ・修繕改修への補助金等の財政投資をして欲しい。
- ・雨水工事等への補助制度が欲しい。
- ・屋上緑化・太陽光発電への助成金等の財政支援が欲しい。

耐震診断への支援

- ・マンションの劣化・耐震診断を低料金で実施して欲しい。
- ・建物の耐震診断等の費用に対する区の助成制度が欲しい。

情報提供

- ・分譲マンションに関する今回の調査を契機として、築年別、規模別等に応じた、管理費、修繕費の水準、修繕費用の主たるものの戸当たり平均費用等、データベースを整備し、参考となるよう各分譲マンション管理組合に送付して欲しい。耐震診断・耐震補強工事の取り組み事例や建替え問題への取り組み事例等の情報を把握し、と同様、公表、送付をして欲しい。
- ・高齢化と賃貸物件の増加で理事のなり手が少なくなっている。今後、高齢者と若い賃貸の人との交流の問題、管理費等の値上げ、修繕について管理会社や組合員以外の客観的な意見が欲しい。
- ・今後あるべきマンション運営の標準的なマニュアルを項目毎に作成し、一般の組合員でも理解できるようにして欲しい。
- ・現在の関心事は防犯、バリアフリー（高齢者対策）、耐震補強等改修が必要かどうか。具体的対策、費用等の情報が手軽に入手できるようにして欲しい。
- ・マンションの築年数別に交流会を年何回か（その日に行けない事もあるので）企画して、問題を解決する方法を他の成功しているマンションに学びたい。
- ・分譲型マンションとはいえ、長い間には賃貸を大半とする都市型マンションとなってきた。住民のプライバシーとの兼ね合いで管理の難しさはある。現状では比較的、順調に管理されている

と思うが、もっと良い方法があれば参考にしたい。

相談窓口の設置

- ・マンション全般に係わる区の相談窓口の設置。設置済の場合は、連絡先の周知を徹底して欲しい（例えば区報）。
- ・高経年マンションのため過去の図面等が保管されておらず、当初からの居住者の一部の方々の声を頼りに管理組合は運営されている。数年前に管理会社を変えた際の事や修繕計画についても分からない所から手探りで大変だった。古いマンションがこれから先、どの様になっていくか不安に感じる。駐輪場もなく駐車場の事でも改善が必要で、これから先の問題点は多い。色々な話ができる（相談）場所が必要。
- ・小規模で役員数が限られ、しかも全員高齢化してきて将来の管理が不安。行政から支援の手を差し延べて欲しい。

建築規制の緩和

- ・建替えに際し、現行法に基づくと同規模（特に高さ）のものは建てられず、最近同じ高さまで認めると区報に載っていたが、出来れば、更に緩和される方向でないと建替えは困難な状況である。
- ・建替えをする際には、最低でも同じ建築面積（高さも含めて）までは、建てられるような規制にして欲しい。建て替える際には、行政からの支援等も希望したい。
- ・建ぺい率・容積率の範囲内では同等の物が建てられない。指導が必要。
- ・小学校に近く高さ規制がかかっており、建替えを検討しても十分なスペース等、確保できず現在検討は中止している。
- ・条例で建物の高さを制限されるが、高齢化マンションは増床しなければ資金調達が難しく、建替えは程遠い。高齢化マンションをどう導くのか考えている事を教えて欲しい。

その他

- ・ごみが分別化され分別ごみストック場所が狭い。資源ごみの回収頻度が上がると助かる。
- ・質問の内容は理解できなくないが、現代のマンション事情で全てを把握している人は少ない。個人のプライバシーの問題もあるので、もう少し答えやすい内容にして欲しい。
- ・実情実態を把握して欲しい。各マンションの理事長と連絡を取り、そのマンションの役員会等に行政の方も出席して現状を見てもらいたい。