

# 序章 調査の概要

---

## 1 調査の目的

マンションを含めた共同住宅には区民の約 60%が住み、住宅の形態のひとつとして定着している。マンションについては、ひとつの建物を多くの人が区分所有し、共同して居住する形態のため、維持・管理を行うためには常に区分所有者の合意形成が必要であるにもかかわらず、居住者の意識の相違や、マンションの維持・管理に対する認識不足等から合意形成が困難になっている。

居住者間で合意形成が図れず建物の維持・管理や修繕、建替えが適切に行われない場合、マンションの老朽化が進むばかりでなく、スラム化により周辺にも悪影響を及ぼすことが懸念される。このため行政によるマンションの運営、維持・管理に対する支援が必要となっている。

目黒区では、平成 7 年度及び平成 14 年度に、区内の「分譲マンション及び賃貸共同住宅」(以下、「分譲マンション等」という)を対象としてアンケート調査を行い、分譲マンション等における管理組合の運営状況、建物や設備の維持・管理の実態を調査した。

平成 19 年度には共同住宅の実態把握のための基礎調査(以下「基礎調査」という)として、階数 2 以上の共同住宅を対象に建物の概要(竣工年、所在地、階数、構造等)について調査を行い、データベースとしてまとめた。

本調査は、平成 19 年度に実施した基礎調査の結果を基に、今後の分譲マンション等への支援策の策定、選択、実施やこれまでの施策の検証等に活用することを目的として全分譲マンションと一部の民間賃貸住宅を対象に建物の維持・管理や管理組合等の実態の把握を行った。

## 2 調査対象の区分

本調査では、階数2以上の共同住宅について、区分所有者の有無や所有者の違いにより表1のように区分した。

調査票による実態調査は、「分譲マンション」と「賃貸共同住宅」を対象に実施した。

なお、本調査では、分譲マンションと賃貸共同住宅を併せて「分譲マンション等」という。

表1 調査対象とする建物区分(共同住宅の区分)

項目	区分
分譲マンション	階数2以上のマンション マンションの定義は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律の定義による。
賃貸共同住宅	階数2以上で、 以外の共同住宅のうち、 以外のもの
公営住宅	都、区、都市再生機構(旧公団)、公社が管理・運営する階数2以上の共同住宅
寮・宿舍	国や民間企業等が所有する寮、宿舍で、階数2以上の共同住宅
その他	共同住宅と同一敷地内にある駐車場、駐輪場、集会施設、ゴミ収集場等の居住に供しない住宅以外の施設、工作物 本調査では、共同住宅とみなさず、調査対象外とした。

### 参考:マンションの定義

#### マンションの管理の適正化の推進に関する法律

##### 第二条(定義)

この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

一 マンション 次に掲げるものをいう。

イ 二以上の区分所有者(建物の区分所有等に関する法律(昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。)第二条第二項 に規定する区分所有者をいう。以下同じ。)が存する建物で人の居住の用に供する専有部分

(区分所有法第二条第三項 に規定する専有部分をいう。以下同じ。)のあるもの並びにその敷地及び附属施設

ロ 一団地内の土地又は附属施設(これらに関する権利を含む。)が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者(専有部分のある建物にあっては、区分所有者)の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

### 3 調査方法

平成 20 年度の実態調査は次のように行った。

#### (1) 分譲マンション

平成19年度の基礎調査結果を基に、区内の全ての分譲マンションを対象として調査を実施した。

調査票は管理組合宛に郵送で配布し、郵送による返送のほか、調査員が直接訪問し、管理組合理事長もしくは役員等から回収した。

#### (2) 賃貸共同住宅

平成19年度の基礎調査結果を基に、区内の階数4以上の全賃貸共同住宅を対象として調査を実施した。

調査票は所有者等に郵送で配布し、郵便による返送で回収した。