

荒川区マンション実態調査 報告書

平成22年3月

荒川区

荒川区マンション実態調査報告書

目次

I 調査の概要	1
1 調査の背景と目的	1
2 調査の対象	1
3 調査の結果	1
4 調査の方法	2
5 アンケートの回収率	2
II 荒川区のマンションの現状	3
1 マンション	3
2 分譲マンション	8
3 賃貸マンション	13
III 荒川区のマンション実態調査の集計結果	18
III-1 分譲マンション実態調査の集計結果	18
1 回答された分譲マンションの概要	18
2 分譲マンションの管理状況	31
3 分譲マンションの修繕計画・耐震化等	49
4 地域とのコミュニティ関係	58
5 区が実施する支援策	60
III-2 賃貸マンション実態調査の集計結果	72
1 回答された賃貸マンションの概要	72
2 賃貸マンションの管理状況	84
3 賃貸マンションの修繕計画・耐震化等	89
4 地域とのコミュニティ関係	96
5 区が実施する支援策	98

IV 課題と取り組みの方向	.....	107
1 分譲マンション	.....	107
2 賃貸マンション	.....	112
参考	.....	115
1 事例	.....	115
2 マンション管理士ヒアリング	.....	122
3 分譲マンションアンケート票	.....	124
4 賃貸マンションアンケート票	.....	135

I 調査の概要

1 調査の背景と目的

荒川区内の分譲マンションは、昭和 50 年代から建設が盛んになり、平成 10 年頃にピークを迎えている。

国の施策においては、良好なマンションストックの形成のための施策展開が主要な柱のひとつであり、豊かな都市居住を支えるためにはマンションの計画的な維持・管理が必要不可欠な課題となっている。

また、荒川区住宅マスタープランにおいても、今後マンションの建設が増加していくことを想定し、マンションに係わる、耐震化、管理、良質なストックの形成、高齢者や子育てと関連した施策等が掲げられている。

このような状況を受け、分譲マンションや賃貸マンションの実態を把握し、区内のマンションの適正管理に向けた施策を検討するための基礎資料を作成し、あわせて課題の整理等を行うことを目的とする。

2 調査の対象

本調査では、区内のマンション（民間の非木造の共同住宅）を対象とし、分譲マンションと賃貸マンションそれぞれの実態を把握する。

したがって、都、区、都市再生機構等が管理運営する公的共同住宅は調査対象外とした。

3 調査の結果

本調査により把握した、荒川区内のマンションは以下のとおりである。

- マンション : 2, 194 棟
 - (分譲マンション : 466 棟)
 - (賃貸マンション : 1, 728 棟)

4 調査の方法

分譲マンションと賃貸マンションそれぞれに関し、区のWEB情報をもとに、共同住宅を示した図から、ブルーマップで地番を取得し、建物に関する登記簿を入手した。

建物の所有関係から分譲と賃貸を区分し、アンケート調査対象リストを整理した。

それぞれの対象に、アンケート票を送付し、分譲マンションについては、郵送にてアンケート票を送付した後、調査員（6名）で現地訪問回収を実施した。ただし、現地訪問時に管理組合理事長に会えない場合は、返信用封筒をポストに投函し、返信を依頼した。

また、管理組合用のポストが設置されてなく、管理組合理事長の所在が不明な場合は、マンションに表示してある管理会社へ連絡し、アンケート回答への協力を依頼した。

賃貸マンションについては、同封した返信用封筒により回収した。

5 アンケートの回収率

	分譲マンション	賃貸マンション
配布数	466件	1,728件
有効配布数	466件	1,682件
有効回収数	241件	489件
回収率	51.7%	29.1%

平成22年3月現在

II 荒川区のマンションの現状

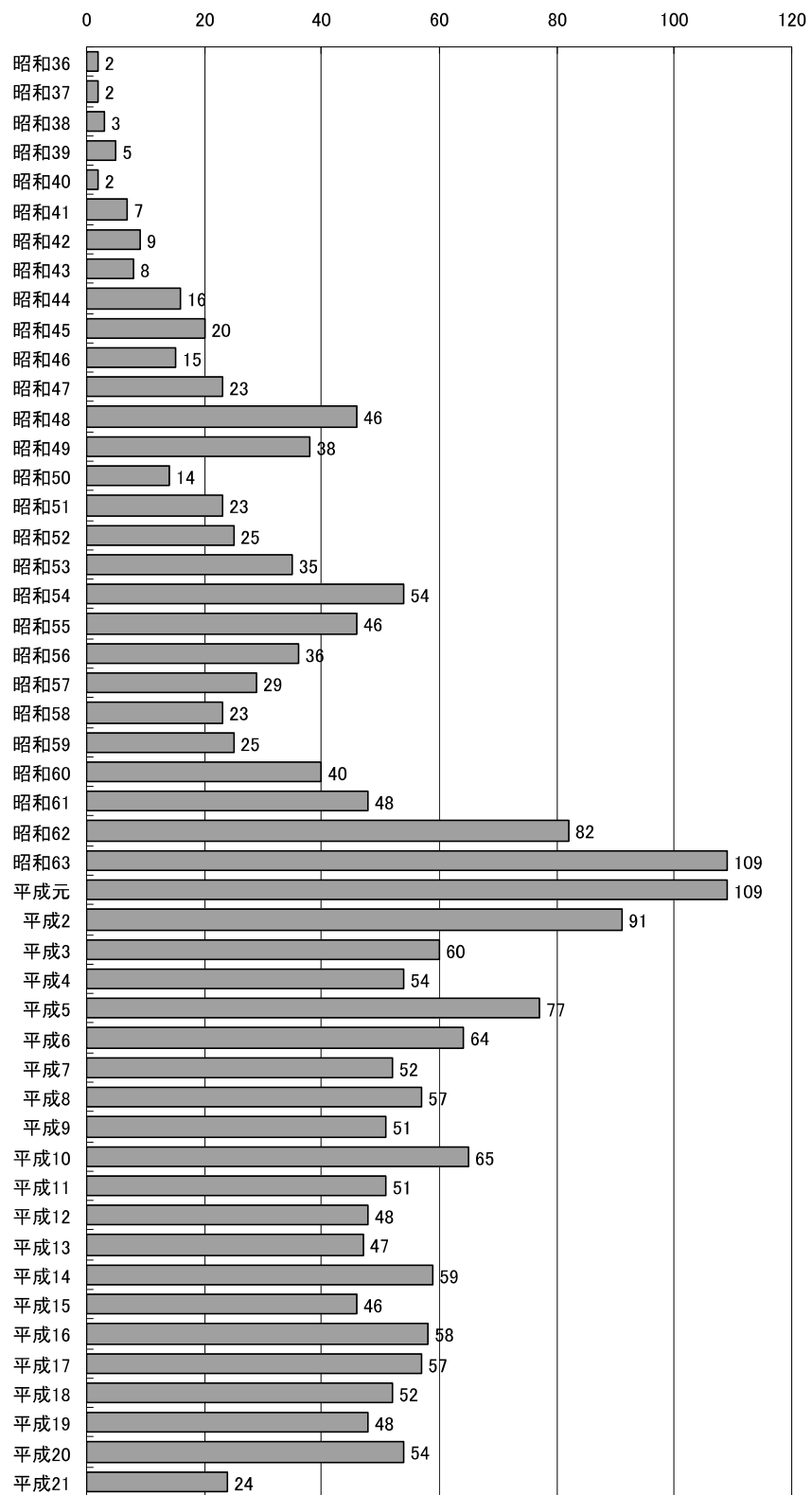
1 マンション

① マンションの建築年次別棟数

荒川区のマンションは、昭和 63 年頃ピークを迎えている。その後は、毎年 50 棟前後のマンションが供給されてきている。

昭和 56 年（1981 年）を基準に建築年次別にみると、429 棟（21.4%）が昭和 56 年以前で旧耐震基準によるマンションとなっている。また、地域別では、大きな変化はなく、ほぼ均等に建設されている。

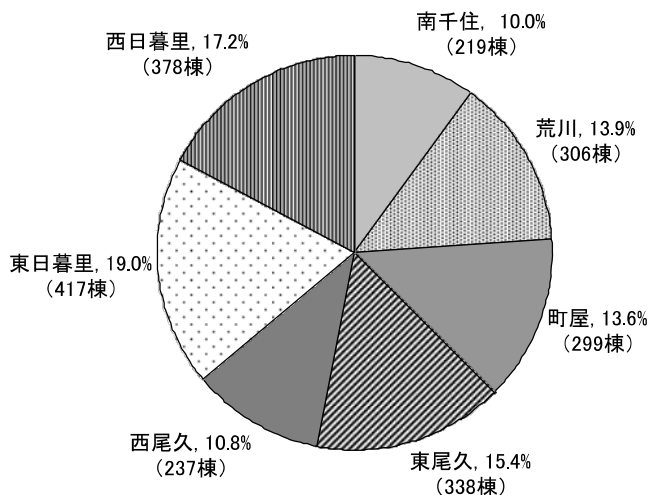
	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計(棟)	割合	累積割合
昭和36 1961			1			1		2	0.1%	0.1%
昭和37 1962						2		2	0.1%	0.2%
昭和38 1963	1		1				1	3	0.1%	0.3%
昭和39 1964				4			1	5	0.2%	0.6%
昭和40 1965					1		1	2	0.1%	0.7%
昭和41 1966		2		1	1	3		7	0.3%	1.0%
昭和42 1967	1	1	1	2		3	1	9	0.4%	1.5%
昭和43 1968	1	2		2	1	1	1	8	0.4%	1.9%
昭和44 1969	1	2	1	4		2	6	16	0.7%	2.7%
昭和45 1970	4	1	2	2	2	8	1	20	0.9%	3.7%
昭和46 1971	1		3	2	1	4	4	15	0.7%	4.4%
昭和47 1972	1	3	1	3	1	4	10	23	1.0%	5.6%
昭和48 1973	6	3	6	6	4	6	15	46	2.1%	7.9%
昭和49 1974	2	2		2		3	29	38	1.7%	9.8%
昭和50 1975		4	2	5	2		1	14	0.6%	10.5%
昭和51 1976	2	5	4	1	1	4	6	23	1.0%	11.6%
昭和52 1977	3	1	6	2	4	4	5	25	1.1%	12.8%
昭和53 1978	7	2	2	5	2	2	15	35	1.6%	14.6%
昭和54 1979	6	11	5	4	7	9	12	54	2.5%	17.3%
昭和55 1980	1	8	6	10	3	8	10	46	2.1%	19.6%
昭和56 1981	4	6	4	4	6	7	5	36	1.6%	21.4%
昭和57 1982	2	5	1	6	2	5	8	29	1.3%	22.8%
昭和58 1983	4	3	2	4	1	8	1	23	1.0%	23.9%
昭和59 1984	1	5	5	3	1	3	7	25	1.1%	25.2%
昭和60 1985	3	10	7	4	3	8	5	40	1.8%	27.2%
昭和61 1986	2	5	5	6	8	14	8	48	2.2%	29.6%
昭和62 1987	9	11	10	15	7	18	12	82	3.7%	33.6%
昭和63 1988	12	16	17	17	12	23	12	109	5.0%	39.1%
平成元 1989	10	14	16	15	13	30	11	109	5.0%	44.5%
平成2 1990	8	15	13	13	12	16	14	91	4.1%	49.0%
平成3 1991	6	12	12	11	9	8	2	60	2.7%	52.0%
平成4 1992	14	8	9	3	10	6	4	54	2.5%	54.7%
平成5 1993	7	7	12	12	8	20	11	77	3.5%	58.5%
平成6 1994	4	11	21	4	5	8	11	64	2.9%	61.7%
平成7 1995	5	7	4	6	8	11	11	52	2.4%	64.3%
平成8 1996	3	11	12	8	4	15	4	57	2.6%	67.1%
平成9 1997	9	9	6	13	1	8	5	51	2.3%	69.7%
平成10 1998	7	10	9	7	11	14	7	65	3.0%	72.9%
平成11 1999	5	10	10	8	6	9	3	51	2.3%	75.5%
平成12 2000	4	4	8	11	5	11	5	48	2.2%	77.8%
平成13 2001	6	6	6	8	9	7	5	47	2.1%	80.2%
平成14 2002	6	8	3	19	7	9	7	59	2.7%	83.1%
平成15 2003	3	8	8	5	3	10	9	46	2.1%	85.4%
平成16 2004	8	4	7	8	9	13	9	58	2.6%	88.3%
平成17 2005	5	15	6	10	5	10	6	57	2.6%	91.1%
平成18 2006	4	11	8	10	7	4	8	52	2.4%	93.7%
平成19 2007	9	4	1	7	5	10	12	48	2.2%	96.1%
平成20 2008	8	11	4	7	3	9	12	54	2.5%	98.8%
平成21 2009	1	1	4		9	3	6	24	1.1%	100.0%
不明	13	12	28	39	18	36	39	185	8.4%	
合計(棟)	219	306	299	338	237	417	378	2,194	100.0%	



②地域別棟数

地域別に棟数をみると、東日暮里が417棟（19.0%）と最も高く、次いで西日暮里が378棟（17.2%）となっている。

	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計(棟)
合計(棟)	219	306	299	338	237	417	378	2,194
割合	10.0%	13.9%	13.6%	15.4%	10.8%	19.0%	17.2%	100.0%



③地域別延べ面積別棟数

地域別延べ面積別にみると、東日暮里や西日暮里で500㎡未満の小規模なものが多く、南千住や荒川で5,000㎡以上の大規模なものが多い。

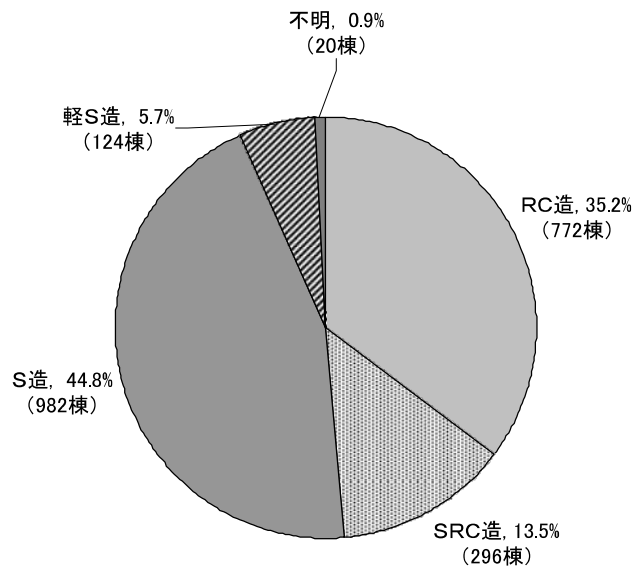
	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計(棟)	割合
500㎡未満	103	157	191	229	148	211	223	1,262	57.5%
500～999㎡	33	56	51	48	36	106	80	410	18.7%
1,000～1,499㎡	18	25	14	21	12	34	18	142	6.5%
1,500～1,999㎡	9	14	17	11	10	24	17	102	4.6%
2,000～2,499㎡	7	11	2	7	9	16	9	61	2.8%
2,500～2,999㎡	6	8	4	6	5	9	10	48	2.2%
3,000～3,499㎡	7	4	3	1	4	4	7	30	1.4%
3,500～3,999㎡	6	4	3	4	3	3	4	27	1.2%
4,000～4,499㎡	3	3	2	6	1	2	5	22	1.0%
4,500～4,999㎡	2	3	2		1			8	0.4%
5,000～9,999㎡	10	13	5	4	2	6	2	42	1.9%
10,000～14,999㎡	5	4	4	1	2		1	17	0.8%
15,000～19,999㎡	2	2	1		1	1	1	8	0.4%
20,000㎡以上	8	2			3	1	1	15	0.7%
合計(棟)	219	306	299	338	237	417	378	2,194	100.0%

④地域別構造別棟数

構造別にみると、軽量鉄骨造が多いまた、地域別にみると、町屋や東尾久で軽量鉄骨造のマンションが多い。

一方RC造が多いのは、東日暮里や西日暮里である。

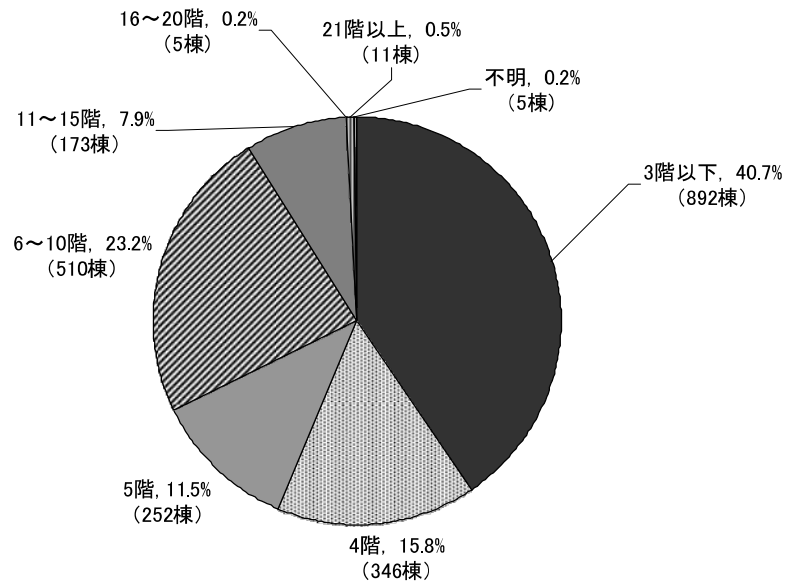
	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計(棟)	割合
RC造	65	100	80	97	76	183	171	772	35.2%
SRC造	50	64	25	30	23	62	42	296	13.5%
S造	84	120	172	186	118	155	147	982	44.8%
軽S造	13	20	22	23	19	12	15	124	5.7%
不明	7	2		2	1	5	3	20	0.9%
合計(棟)	219	306	299	338	237	417	378	2,194	100.0%



⑤地域別階数別棟数

階数別にみると、3階以下のものが多い。地域別では、東尾久や町屋で3階以下のものが多く、11階以上の高層のマンションは、南千住や荒川に多い。

	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計(棟)	割合
3階以下	80	133	167	192	105	92	123	892	40.7%
4階	25	48	37	62	30	61	83	346	15.8%
5階	16	19	21	19	25	86	66	252	11.5%
6～10階	51	62	63	46	62	151	75	510	23.2%
11～15階	38	39	11	19	15	23	28	173	7.9%
16～20階	4	1						5	0.2%
21階以上	4	3				2	2	11	0.5%
不明	1	1				2	1	5	0.2%
合計(棟)	219	306	299	338	237	417	378	2,194	100.0%



	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計(棟)	割合
地下1階	19	30	10	9	11	32	28	139	6.3%
地下2階		2					2	4	0.2%
地下なし	200	274	289	329	226	385	348	2,051	93.5%
合計(棟)	219	306	299	338	237	417	378	2,194	100.0%

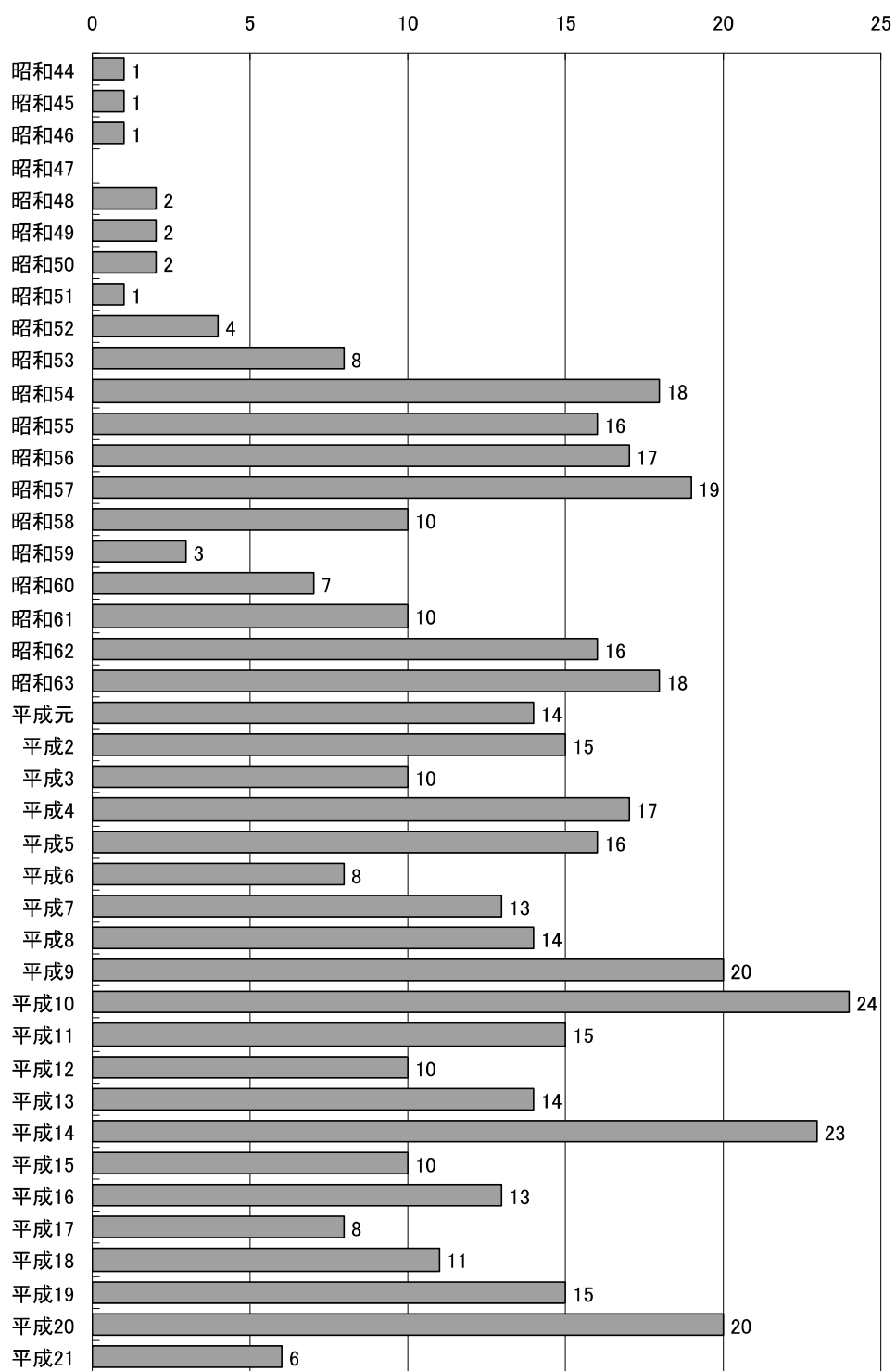
2 分譲マンション

①分譲マンションの建築年次別棟数

荒川区の分譲マンションは、昭和 50 年代から建設が盛んになり、平成 10 年頃ピークを迎えている。その後は、毎年 10 棟から 20 棟前後の分譲マンションが供給されてきている。

昭和 56 年（1981 年）を基準に建築年次別にみると、73 棟（16.2%）が昭和 56 年以前で旧耐震基準による建物となっている。また、地域別では、西日暮里、荒川、南千住で多い。

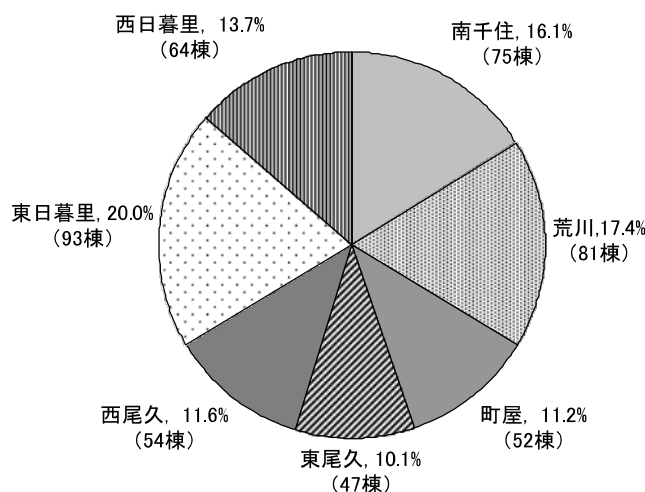
	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計(棟)	割合	累積割合
昭和44 1969						1		1	0.2%	0.2%
昭和45 1970							1	1	0.2%	0.4%
昭和46 1971						1		1	0.2%	0.7%
昭和47 1972										
昭和48 1973					1	1		2	0.4%	1.1%
昭和49 1974	1	1						2	0.4%	1.5%
昭和50 1975				1			1	2	0.4%	2.0%
昭和51 1976		1						1	0.2%	2.2%
昭和52 1977	1					1	2	4	0.9%	3.1%
昭和53 1978	4	1				1	2	8	1.7%	4.9%
昭和54 1979	2	7	1	2	2	2	2	18	3.9%	8.8%
昭和55 1980	1	5	2	1	1	3	3	16	3.4%	12.4%
昭和56 1981	2	2	1	1	5	4	2	17	3.6%	16.2%
昭和57 1982	1	3	1	3	2	3	6	19	4.1%	20.4%
昭和58 1983			2	1	1	6		10	2.1%	22.6%
昭和59 1984		1			1		1	3	0.6%	23.2%
昭和60 1985		3	1	1	1	1		7	1.5%	24.8%
昭和61 1986	1	1	1	1	1	4	1	10	2.1%	27.0%
昭和62 1987	3	2	1	3	3	3	1	16	3.4%	30.5%
昭和63 1988		5	2	3	2	4	2	18	3.9%	34.5%
平成元 1989	2	2		1	4	4	1	14	3.0%	37.6%
平成2 1990	3	2	2	2		4	2	15	3.2%	40.9%
平成3 1991	3	1	3	1	1	1		10	2.1%	43.1%
平成4 1992	8	3	1			2	3	17	3.6%	46.9%
平成5 1993	2	1	4	2	1	3	3	16	3.4%	50.4%
平成6 1994	2	2	2	1	1			8	1.7%	52.2%
平成7 1995	2	4	1	1	1	3	1	13	2.8%	55.1%
平成8 1996	1	3	2	2	2	4		14	3.0%	58.2%
平成9 1997	5	5	4	2		3	1	20	4.3%	62.6%
平成10 1998	3	5	4	2	3	4	3	24	5.2%	67.9%
平成11 1999	2	4	3	1	3	1	1	15	3.2%	71.2%
平成12 2000	1	2	1		4	1	1	10	2.1%	73.5%
平成13 2001	3	2	4	1	2	2		14	3.0%	76.5%
平成14 2002	3	4		4	3	5	4	23	4.9%	81.6%
平成15 2003	1		1	2		3	3	10	2.1%	83.8%
平成16 2004	2	1	2	1		6	1	13	2.8%	86.7%
平成17 2005	2	1	2			1	2	8	1.7%	88.5%
平成18 2006	3	3	1	1	1	1	1	11	2.4%	90.9%
平成19 2007	5	2		1	2	3	2	15	3.2%	94.2%
平成20 2008	4	1	2	1	1	6	5	20	4.3%	98.7%
平成21 2009	1		1		3		1	6	1.3%	100.0%
不明	1	1		4	2	1	5	14	3.0%	
合計(棟)	75	81	52	47	54	93	64	466	100.0%	



②地域別棟数

地域別に棟数をみると、東日暮里が 93 棟（20.0%）と最も高く、次いで荒川が 81 棟（17.4%）となっている。

	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計(棟)
合計(棟)	75	81	52	47	54	93	64	466
割合	16.1%	17.4%	11.2%	10.1%	11.6%	20.0%	13.7%	100.0%



③地域別延べ面積別棟数

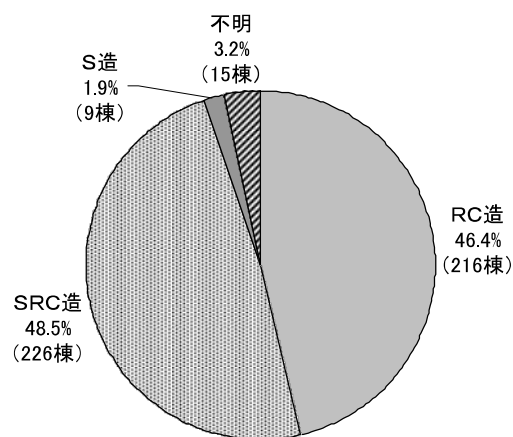
地域別延べ面積別にみると、東日暮里や荒川で、1,000 m²～1,999 m²程度の中規模のものが多く、南千住や荒川で5,000 m²以上の大規模なものが多い。

	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計(棟)	割合
500m ² 未満	7	4	4	5	5	7	8	40	8.6%
500～999m ²	4	5	4	4	8	14	9	48	10.3%
1,000～1,499m ²	7	13	5	8	8	15	6	62	13.3%
1,500～1,999m ²	6	10	14	6	6	18	12	72	15.5%
2,000～2,499m ²	6	9	2	4	6	16	3	46	9.9%
2,500～2,999m ²	6	7	4	4	4	7	6	38	8.2%
3,000～3,499m ²	6	4	3	1	4	4	7	29	6.2%
3,500～3,999m ²	5	4	2	4	3	3	3	24	5.2%
4,000～4,499m ²	3	2	2	6	1	1	5	20	4.3%
4,500～4,999m ²	2	2	2		1			7	1.5%
5,000～9,999m ²	10	13	5	4	2	6	2	42	9.0%
10,000～14,999m ²	5	4	4	1	2		1	17	3.6%
15,000～19,999m ²	2	2	1		1	1	1	8	1.7%
20,000m ² 以上	6	2			3	1	1	13	2.8%
合計(棟)	75	81	52	47	54	93	64	466	100.0%

④地域別構造別棟数

構造別にみると、RC造やSRC造が多い。また、地域別にみると、南千住や荒川で多くなっている。

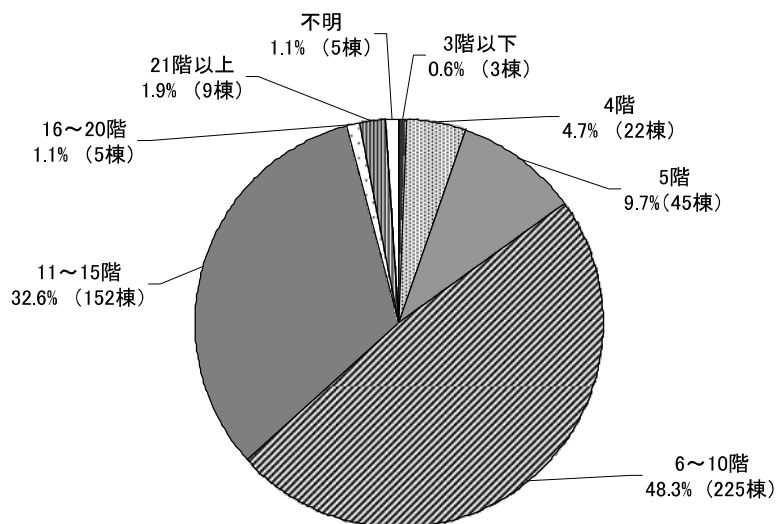
	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計(棟)	割合
RC造	26	29	30	22	35	44	30	216	46.4%
SRC造	42	50	21	20	18	45	30	226	48.5%
S造			1	4	1	1	2	9	1.9%
不明	7	2		1		3	2	15	3.2%
合計(棟)	75	81	52	47	54	93	64	466	100.0%



⑤地域別階数別棟数

階数別にみると、6階以上のものが多い。11階以上の分譲マンションは、南千住や荒川に多い。

	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計(棟)	割合
3階以下		1		1			1	3	0.6%
4階	2	5	4	6		1	4	22	4.7%
5階	4	4	6	7	6	9	9	45	9.7%
6～10階	27	31	31	17	34	59	26	225	48.3%
11～15階	35	35	11	16	14	20	21	152	32.6%
16～20階	4	1						5	1.1%
21階以上	2	3				2	2	9	1.9%
不明	1	1				2	1	5	1.1%
合計(棟)	75	81	52	47	54	93	64	466	100.0%



	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計(棟)	割合
地下1階	14	22	4	5	6	18	14	83	17.8%
地下2階		2					2	4	0.9%
地下なし	61	57	48	42	48	75	48	379	81.3%
合計(棟)	75	81	52	47	54	93	64	466	100.0%

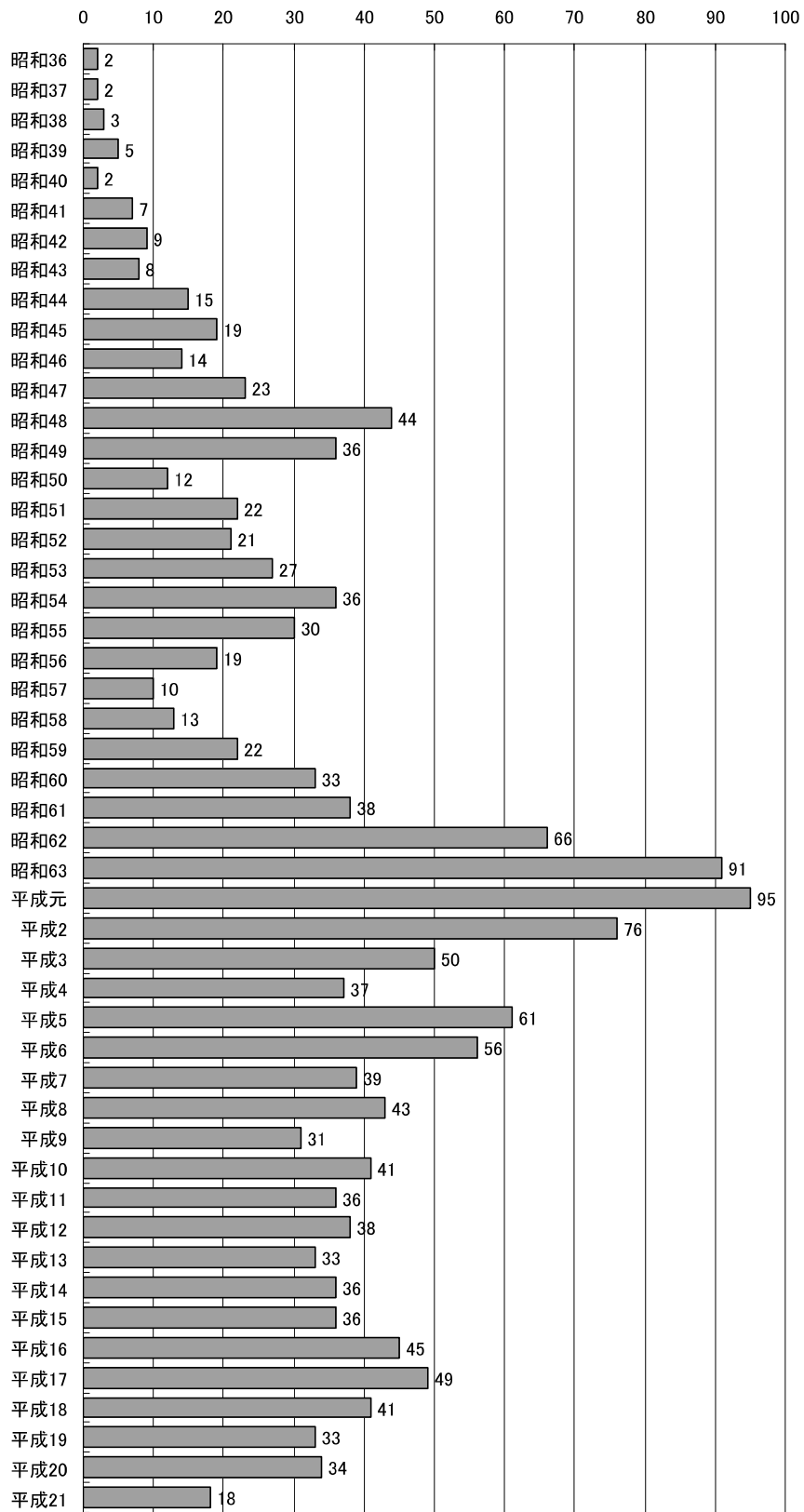
3 賃貸マンション

①賃貸マンションの建築年次別棟数

荒川区の賃貸マンションは、昭和 63 年をピークとして、毎年 30 棟程度が建設されている。

昭和 56 年（1981 年）を基準に建築年次別にみると、356 棟（22.9%）が昭和 56 年以前で旧耐震基準による建物となっている。また、地域別では、西日暮里、東日暮里が多い。

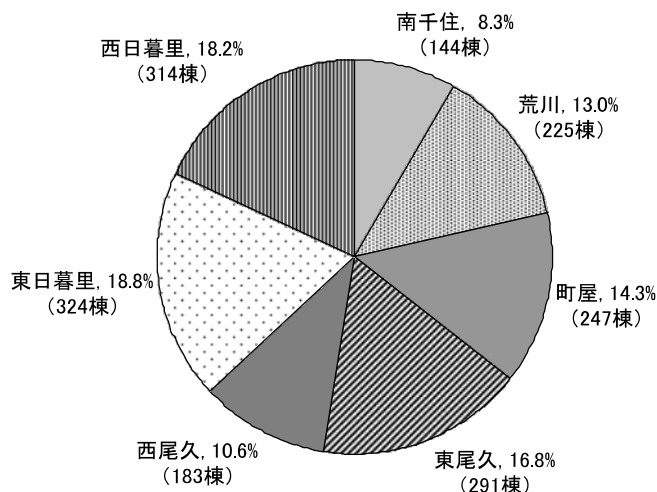
	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計(棟)	割合	累積割合
昭和36 1961			1			1		2	0.1%	0.1%
昭和37 1962						2		2	0.1%	0.3%
昭和38 1963	1		1				1	3	0.2%	0.4%
昭和39 1964				4			1	5	0.3%	0.8%
昭和40 1965					1		1	2	0.1%	0.9%
昭和41 1966		2		1	1	3		7	0.4%	1.3%
昭和42 1967	1	1	1	2		3	1	9	0.5%	1.9%
昭和43 1968	1	2		2	1	1	1	8	0.5%	2.4%
昭和44 1969	1	2	1	4		1	6	15	0.9%	3.4%
昭和45 1970	4	1	2	2	2	8		19	1.1%	4.6%
昭和46 1971	1		3	2	1	3	4	14	0.8%	5.5%
昭和47 1972	1	3	1	3	1	4	10	23	1.3%	7.0%
昭和48 1973	6	3	6	6	3	5	15	44	2.5%	9.8%
昭和49 1974	1	1	1	2		3	29	36	2.1%	12.1%
昭和50 1975		4	2	4	2			12	0.7%	12.9%
昭和51 1976	2	4	4	1	1	4	6	22	1.3%	14.3%
昭和52 1977	2	1	6	2	4	3	3	21	1.2%	15.7%
昭和53 1978	3	1	2	5	2	1	13	27	1.6%	17.4%
昭和54 1979	4	4	4	2	5	7	10	36	2.1%	19.7%
昭和55 1980		3	4	9	2	5	7	30	1.7%	21.6%
昭和56 1981	2	4	3	3	1	3	3	19	1.1%	22.9%
昭和57 1982	1	2		3		2	2	10	0.6%	23.5%
昭和58 1983	4	3		3		2	1	13	0.8%	24.3%
昭和59 1984	1	4	5	3		3	6	22	1.3%	25.8%
昭和60 1985	3	7	6	3	2	7	5	33	1.9%	27.9%
昭和61 1986	1	4	4	5	7	10	7	38	2.2%	30.3%
昭和62 1987	6	9	9	12	4	15	11	66	3.8%	34.6%
昭和63 1988	12	11	15	14	10	19	10	91	5.3%	40.4%
平成元 1989	8	12	16	14	9	26	10	95	5.5%	46.5%
平成2 1990	5	13	11	11	12	12	12	76	4.4%	51.4%
平成3 1991	3	11	9	10	8	7	2	50	2.9%	54.6%
平成4 1992	6	5	8	3	10	4	1	37	2.1%	57.0%
平成5 1993	5	6	8	10	7	17	8	61	3.5%	60.9%
平成6 1994	2	9	19	3	4	8	11	56	3.2%	64.5%
平成7 1995	3	3	3	5	7	8	10	39	2.3%	67.0%
平成8 1996	2	8	10	6	2	11	4	43	2.5%	69.7%
平成9 1997	4	4	2	11	1	5	4	31	1.8%	71.7%
平成10 1998	4	5	5	5	8	10	4	41	2.4%	74.4%
平成11 1999	3	6	7	7	3	8	2	36	2.1%	76.7%
平成12 2000	3	2	7	11	1	10	4	38	2.2%	79.1%
平成13 2001	3	4	2	7	7	5	5	33	1.9%	81.2%
平成14 2002	3	4	3	15	4	4	3	36	2.1%	83.6%
平成15 2003	2	8	7	3	3	7	6	36	2.1%	85.9%
平成16 2004	6	3	5	7	9	7	8	45	2.6%	88.8%
平成17 2005	3	14	4	10	5	9	4	49	2.8%	91.9%
平成18 2006	1	8	7	9	6	3	7	41	2.4%	94.5%
平成19 2007	4	2	1	6	3	7	10	33	1.9%	96.7%
平成20 2008	4	10	2	6	2	3	7	34	2.0%	98.8%
平成21 2009		1	3			6	3	18	1.0%	100.0%
不明	12	11	28	35	16	35	34	171	9.9%	
合計(棟)	144	225	247	291	183	324	314	1,728	100.0%	



②地域別棟数

地域別に棟数をみると、東日暮里が324棟（18.8%）と最も高く、次いで西日暮里が314棟（18.2%）となっている。

	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計(棟)
合計(棟)	144	225	247	291	183	324	314	1,728
割合	8.3%	13.0%	14.3%	16.8%	10.6%	18.8%	18.2%	100.0%



③地域別延べ面積別棟数

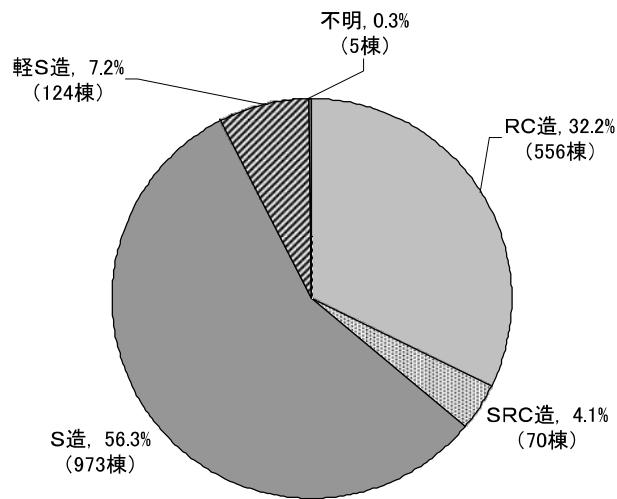
地域別延べ面積別にみると、東日暮里や荒川で、1,000㎡未満のものがほとんどである。南千住や荒川で5,000㎡以上の大規模なものがある。

	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計(棟)	割合
500㎡未満	96	153	187	224	143	204	215	1,222	70.7%
500～999㎡	29	51	47	44	28	92	71	362	20.9%
1,000～1,499㎡	11	12	9	13	4	19	12	80	4.6%
1,500～1,999㎡	3	4	3	5	4	6	5	30	1.7%
2,000～2,499㎡	1	2		3	3		6	15	0.9%
2,500～2,999㎡		1		2	1	2	4	10	0.6%
3,000～3,499㎡	1							1	0.1%
3,500～3,999㎡	1		1				1	3	0.2%
4,000～4,499㎡		1				1		2	0.1%
4,500～4,999㎡		1						1	0.1%
5,000～9,999㎡								0	0.0%
10,000～14,999㎡								0	0.0%
15,000～19,999㎡								0	0.0%
20,000㎡以上	2							2	0.1%
合計(棟)	144	225	247	291	183	324	314	1,728	100.0%

④地域別構造別棟数

構造別にみると、軽量鉄骨造が多い。また、地域別にみると、東日暮里、西日暮里で多くなっている。

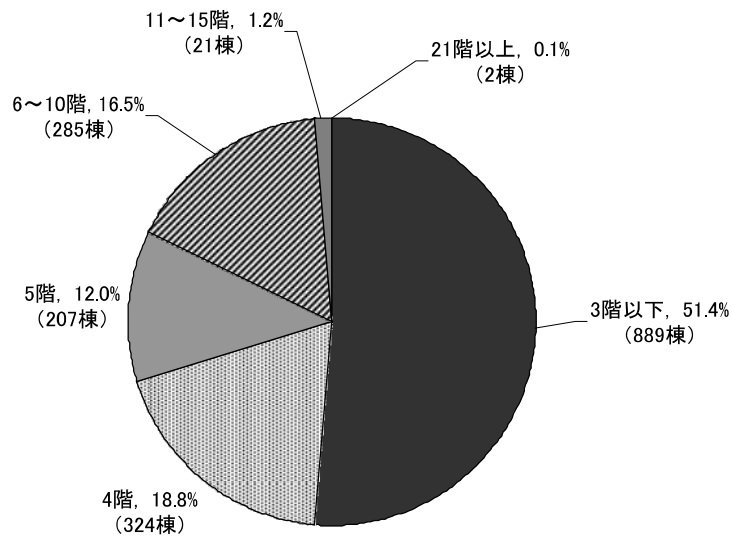
	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計(棟)	割合
RC造	39	71	50	75	41	139	141	556	32.2%
SRC造	8	14	4	10	5	17	12	70	4.1%
S造	84	120	171	182	117	154	145	973	56.3%
軽S造	13	20	22	23	19	12	15	124	7.2%
不明				1	1	2	1	5	0.3%
合計(棟)	144	225	247	291	183	324	314	1,728	100.0%



⑤地域別階数別棟数

階数別にみると、3階以下の低層なものが半数を占めている。

	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計(棟)	割合
3階以下	80	132	167	191	105	92	122	889	51.4%
4階	23	43	33	56	30	60	79	324	18.8%
5階	12	15	15	12	19	77	57	207	12.0%
6～10階	24	31	32	29	28	92	49	285	16.5%
11～15階	3	4		3	1	3	7	21	1.2%
16～20階								0	0.0%
21階以上	2							2	0.1%
合計(棟)	144	225	247	291	183	324	314	1,728	100.0%



	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計(棟)	割合
地下1階	5	8	6	4	5	14	14	56	3.2%
地下なし	139	217	241	287	178	310	300	1,672	96.8%
合計(棟)	144	225	247	291	183	324	314	1,728	100.0%

Ⅲ 荒川区のマンション実態調査の集計結果

Ⅲ-1 分譲マンション実態調査の集計結果

①調査対象

荒川区内の全分譲マンション（平成21年11月1日現在）466棟

②調査期間

平成21年11月～平成22年2月

③調査方法

調査票を管理組合理事長宛に郵送し、調査員の訪問または郵送により回収した。

④回答結果（平成22年2月10日現在）

配布数 : 466件

有効配布数 : 466件

有効回答数 : 241件

回答率 : 51.7%

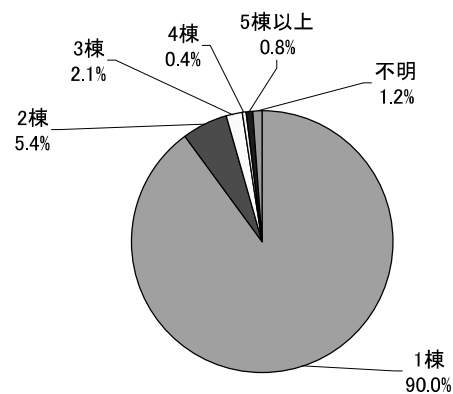
1 回答された分譲マンションの概要

1-1 分譲マンションの概要

(1) 棟数

建物数は、ほとんどが1棟で、90.0%となっている。

また、複数建物がある分譲マンションは、南千住地区で多い。



	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	不明	合計	割合
1棟	39	34	18	20	25	53	27	1	217	90.0%
2棟	4	2		4	1	1	1		13	5.4%
3棟	2		2			1			5	2.1%
4棟	1								1	0.4%
5棟以上	1				1				2	0.8%
不明		1						2	3	1.2%
合計	47	37	20	24	27	57	28	1	241	100.0%

(2) 敷地面積

敷地面積をみると、1,000 m²～1,499 m²の中規模程度に分譲マンションが26件（10.8%）と多い。また、300 m²～399 m²の小規模なものも25件（10.4%）となっている。

	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	不明	合計	割合
100m ² 未満						1			1	0.4%
100～199m ²	1	1			4	5	1		12	5.0%
200～299m ²	1	1	2	4	1	11	1		21	8.7%
300～399m ²	1	8		2	4	8	2		25	10.4%
400～499m ²	5	4		2		6	2		19	7.9%
500～599m ²	2	2	1	1	2	3	2		13	5.4%
600～699m ²	2	4	2	1	4	2	4		19	7.9%
700～799m ²				2	2	3	2		9	3.7%
800～899m ²		1		2	1	6	2		12	5.0%
900～999m ²		4		5		2	3		14	5.8%
1,000～1,499m ²	4	3	6	3	3	2	5		26	10.8%
1,500～1,999m ²	3	2	2		1	1	1		10	4.1%
2,000～2,999m ²	2	2	2	1		2	2		11	4.6%
3,000～3,999m ²	3	1	3						7	2.9%
4,000～4,999m ²	2	2	1			1			6	2.5%
5,000～9,999m ²	5		1		1			1	8	3.3%
10,000～19,999m ²	2				2				4	1.7%
20,000m ² 以上	1								1	0.4%
不明	13	2		1	2	4	1		23	9.5%
合計	47	37	20	24	27	57	28	1	241	100.0%

(3) 建築面積

建築面積は、200 m²～299 m²が最も多い。全体的にみると、100 m²～499 m²が半数以上を占めている。

	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	不明	合計	割合
100m ² 未満		1			2	1	1		5	2.1%
100～199m ²	4	3	1	5	5	11	1		30	12.4%
200～299m ²	2	9	3	2	2	16	2		36	14.9%
300～399m ²	4	5		2	6	5	4		26	10.8%
400～499m ²	5	6	2	6	4	6	5		34	14.1%
500～599m ²	1	1		2	1	4	5		14	5.8%
600～699m ²	3	1	2	4	2	1	2		15	6.2%
700～799m ²	1	3	4		1		1		10	4.1%
800～899m ²	1	1	1				2		5	2.1%
900～999m ²	1	2	1			1			5	2.1%
1,000～1,499m ²	6		3	1	1	1	1		13	5.4%
1,500～1,999m ²	1		1			1	1		4	1.7%
2,000～2,999m ²	3	2	2						7	2.9%
3,000～3,999m ²	3	1				1		1	6	2.5%
4,000～4,999m ²	2				2				4	1.7%
5,000～9,999m ²	1								1	0.4%
不明	9	2		2	1	9	3		26	10.8%
合計	47	37	20	24	27	57	28	1	241	100.0%

(4) 総戸数

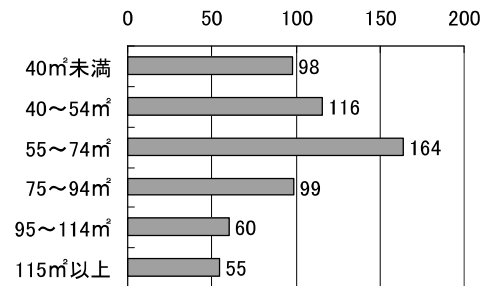
総戸数をみると、20戸～29戸程度の小規模な分譲マンションが48件（19.9%）と多い。全体的にみると、20戸～49戸の小中規模な分譲マンションが全体の半数を占めている。一方大規模なものは、南千住で678戸の分譲マンションがある。

	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	不明	合計	割合
9戸以下		1				1			2	0.8%
10～19戸	6	1		3	6	3	2		21	8.7%
20～29戸	5	6	3	6	5	19	4		48	19.9%
30～39戸	3	5	4	5	3	15	6		41	17.0%
40～49戸	9	4	2	2	5	8	6		36	14.9%
50～59戸	5	4	1	3	2	3	3		21	8.7%
60～69戸	2	1	1	2	1	2	3	1	13	5.4%
70～79戸	1	3		3	2	1	1		11	4.6%
80～89戸	2	3	2			1			8	3.3%
90～99戸	3	1	1			1	1		7	2.9%
100～149戸	6	5	4				1		16	6.6%
150～199戸		1	2			1	1		5	2.1%
200戸以上	5	2			3	1			11	4.6%
不明						1			1	0.4%
合計	47	37	20	24	27	57	28	1	241	100.0%

(5) 主な部屋のタイプ

主な部屋のタイプ別にみると、55㎡～74㎡が件数ベースで164件（68.3%）と最も多く、戸数ベースでも6,678戸（49.1%）と高い。

	件数	件数割合	戸数	戸数割合
40㎡未満	98	40.8%	1,312	9.6%
40～54㎡	116	48.3%	1,964	14.2%
55～74㎡	164	68.3%	6,678	49.1%
75～94㎡	99	41.3%	2,847	20.9%
95～114㎡	60	25.0%	551	4.0%
115㎡以上	55	22.9%	289	2.1%
合計	592	246.7%	13,612	100.0%
不明	31	12.9%		

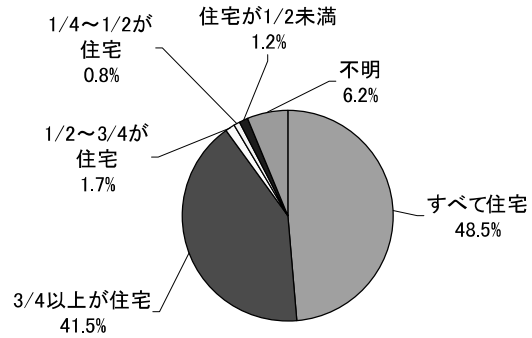


1-2 分譲マンションの利用状況

(1) 住戸の状況

分譲マンション住戸の利用状況を見ると、「すべて住宅」としているのが 117 件 (48.5%) と最も多く、次いで「3/4以上が住宅」が、100 件 (41.5%) となっている。

	件数	割合
すべて住宅	117	48.5%
3/4以上が住宅	100	41.5%
1/2～3/4が住宅	4	1.7%
1/4～1/2が住宅	2	0.8%
住宅が1/2未満	3	1.2%
不明	15	6.2%
合計	241	100.0%



(2) 店舗・事務所の状況

店舗がある分譲マンションが、85 件 (35.3%)、店舗のない分譲マンションが 92 件 (38.2%) となっている。また、事務所に関しては、「ある」が 51 件 (21.2%)、「なし」が 93 件 (38.6%) である。

	件数	割合
店舗がある	85	35.3%
店舗がない	92	38.2%
不明	64	26.6%
合計	241	100.0%

	件数	割合
事務所がある	51	21.2%
事務所がない	93	38.6%
不明	97	40.2%
合計	241	100.0%

(3) その他の用途の状況

その他の用途に利用している住戸については、16 件 (6.7%) となっている。

	件数	割合
その他用途がある	16	6.7%

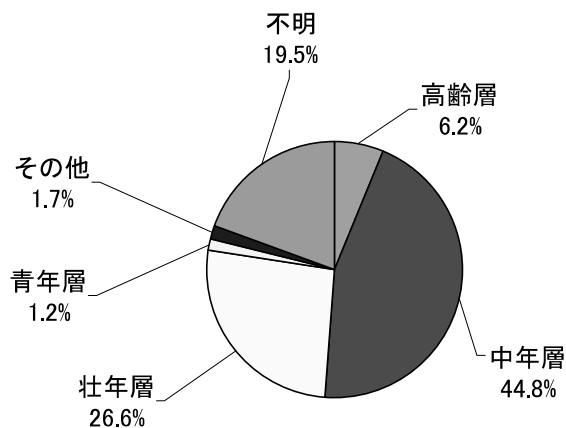
1-3 居住者の属性

(1) 最も多い世帯主の年齢層

最も多い世帯主の年齢層では、「中年層（45歳～65歳）」が108件（44.8%）と最も多く、次いで、「壮年層（25歳～45歳）」が64件（26.6%）となっている。

「高齢層（65歳以上）」については、15件（6.2%）である。

	件数	割合
高齢層	15	6.2%
中年層	108	44.8%
壮年層	64	26.6%
青年層	3	1.2%
その他	4	1.7%
不明	47	19.5%
合計	241	100.0%

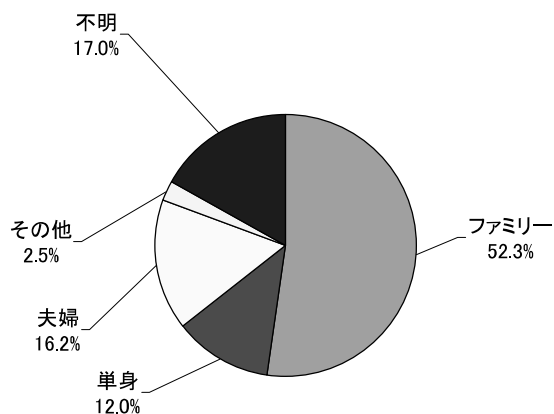


(2) 最も多い世帯構成

最も多い世帯構成については、「ファミリー世帯」が多く126件（52.3%）となっている。

次いで、「夫婦世帯」39件（16.2%）、「単身世帯」29件（12.0%）である。

	件数	割合
ファミリー世帯	126	52.3%
単身世帯	29	12.0%
夫婦世帯	39	16.2%
その他	6	2.5%
不明	41	17.0%
合計	241	100.0%

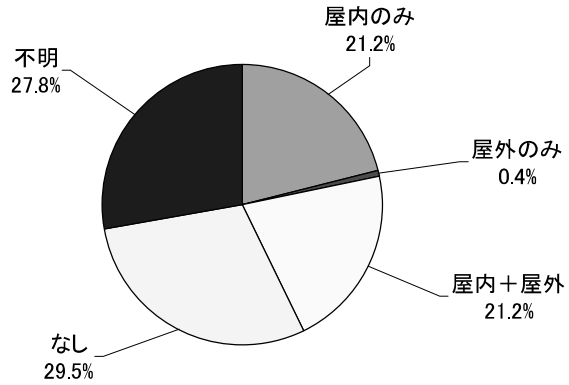


1-4 分譲マンションの付帯施設等

(1) 駐車場

屋外駐車場のみを設置した分譲マンションはほとんどなく、屋内の地下駐車場や機械式駐車場を設置した分譲マンションが多い。

	件数	割合
屋内のみある	51	21.2%
屋外のみある	1	0.4%
屋内+屋外	51	21.2%
なし	71	29.5%
不明	67	27.8%
合計	241	100.0%



総戸数に対する駐車台数による、駐車場台数の充足率（左下表）をみると、10%未満のものが85件（35.3%）と最も高く、次いで30%～39%が24件（10.0%）となっている。

分譲マンションに設置された駐車場が少ないことが伺える。

駐車場代を管理費に充てているか（右下表）については、すべて充てているという回答が48件（19.9%）と高くなっている。また、駐車場代の一部を管理費に充てている場合が10%程度である。

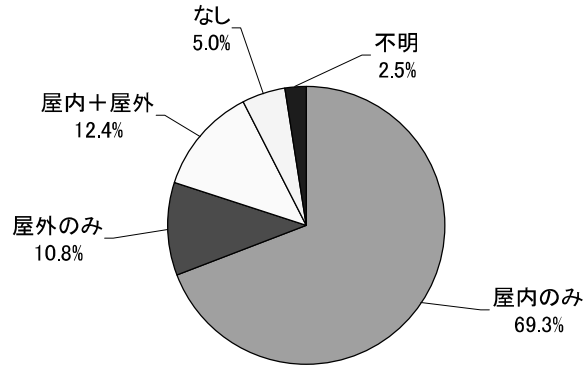
	件数	割合
10%未満	85	35.3%
10～19%	14	5.8%
20～29%	23	9.5%
30～39%	24	10.0%
40～49%	12	5.0%
50～59%	4	1.7%
60～69%	2	0.8%
70～79%	2	0.8%
80%以上	6	2.5%
不明	69	28.6%
合計	241	100.0%

	件数	割合
なし	7	2.9%
20%未満	4	1.7%
20～39%	9	3.7%
40～59%	1	0.4%
60～79%	3	1.2%
80～99%	3	1.2%
全て	48	19.9%
不明	166	68.9%
合計	241	100.0%

(2) 駐輪場

駐輪場に関しては、屋内設置の割合が多く、167件（69.3%）となっている。また、全体的に駐輪場は9割以上で設置されている。

	件数	割合
屋内のみある	167	69.3%
屋外のみある	26	10.8%
屋内+屋外	30	12.4%
なし	12	5.0%
不明	6	2.5%
合計	241	100.0%



総戸数に対する駐輪場台数による、駐輪台数の充足率（左下表）をみると、200%～299%の充足率が48件（19.9%）と高く、100%以上が半数以上の割合となっている。

駐輪場代を管理費に充てているか（右下表）については、すべて充てているという回答が46件（19.1%）と最も高くなっている。また、駐輪場代を徴収していない分譲マンションが35件である。

	件数	割合
50%未満	21	8.7%
50～99%	38	15.8%
100～149%	48	19.9%
150～199%	44	18.3%
200～299%	48	19.9%
300%以上	2	0.8%
不明	40	16.6%
合計	241	100.0%

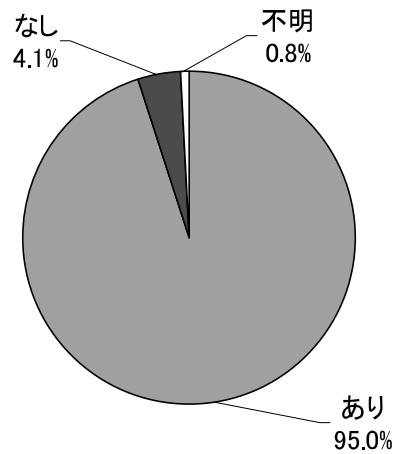
	件数	割合
なし	7	2.9%
20%未満	3	1.2%
20～39%	2	0.8%
40～59%	1	0.4%
60～79%	0	0.0%
80～99%	0	0.0%
全て	46	19.1%
不明	182	75.5%
合計	241	100.0%

(3) エレベーター

エレベーターに関しては、9割以上の分譲マンションで設置されている。台数は、1台が最も多く181件（75.1%）となっている。

エレベーターが設置されていない分譲マンションは、10件（4.1%）である。

	件数	割合
1台	181	75.1%
2台	22	9.1%
3台	5	2.1%
4台	5	2.1%
5台	4	1.7%
6台	1	0.4%
7台	1	0.4%
8台	1	0.4%
あるが台数不明	9	3.7%
なし	10	4.1%
不明	2	0.8%
合計	241	100.0%

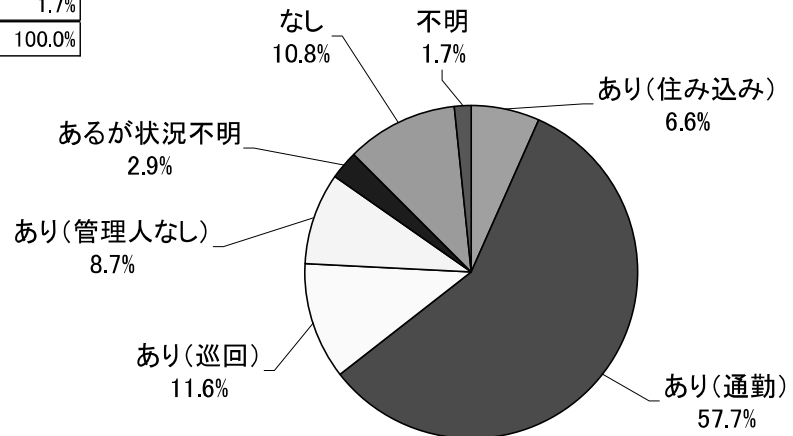


(4) 管理人室

管理人室は、「あり（通勤）」が139件（57.7%）と最も高く、次いで「あり（巡回）」が28件（11.6%）となっている。

管理人室がないのは、26件（10.8%）である。

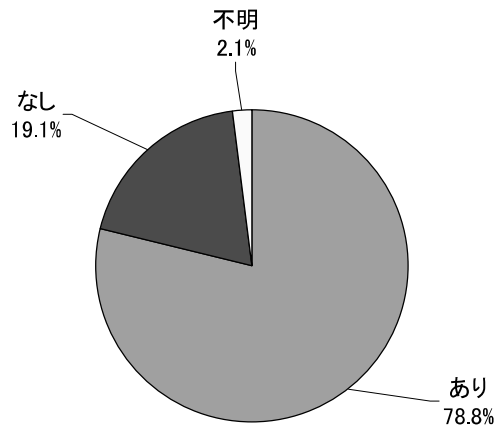
	件数	割合
あり(住み込み)	16	6.6%
あり(通勤)	139	57.7%
あり(巡回)	28	11.6%
あり(管理人なし)	21	8.7%
あるが状況不明	7	2.9%
なし	26	10.8%
不明	4	1.7%
合計	241	100.0%



(5) 防犯カメラ

防犯カメラに関しては、約 8 割の分譲マンションで設置されている。一方防犯カメラが設置されていない分譲マンションが 46 件 (19.1%) ある。

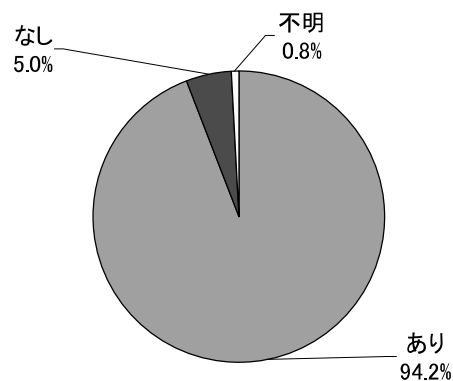
	件数	割合
1台	22	9.1%
2台	17	7.1%
3台	21	8.7%
4台	33	13.7%
5～9台	45	18.7%
10～19台	8	3.3%
20台以上	4	1.7%
あるが台数不明	40	16.6%
なし	46	19.1%
不明	5	2.1%
合計	241	100.0%



(6) ゴミ置き場

ゴミ置き場がある分譲マンションは 227 件 (94.2%) となっている。

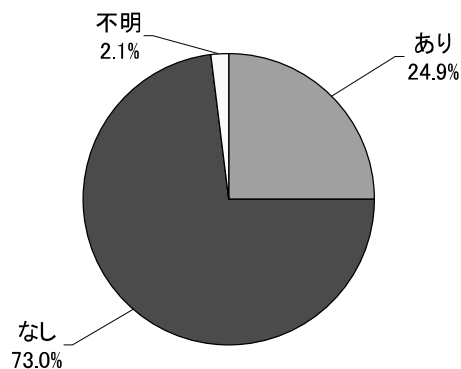
	件数	割合
あり	227	94.2%
なし	12	5.0%
不明	2	0.8%
合計	241	100.0%



(7) 集会室

集会室のある分譲マンションが、60 件 (24.9%) となっている。集会室については設置されていない分譲マンションが多い。

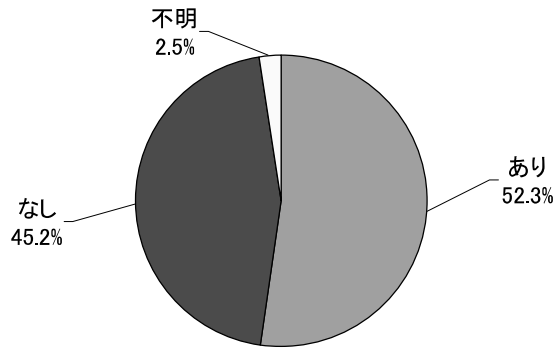
	件数	割合
あり	60	24.9%
なし	176	73.0%
不明	5	2.1%
合計	241	100.0%



(8) 宅配ボックス

宅配ボックスに関しては、設置されている分譲マンションが 126 件 (52.3%) となっている。

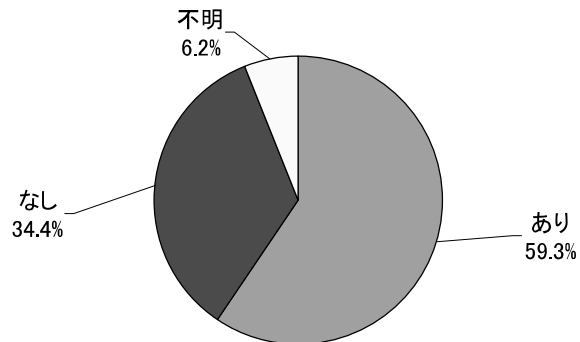
	件数	割合
あり	126	52.3%
なし	109	45.2%
不明	6	2.5%
合計	241	100.0%



(9) 地デジ対応アンテナ設備

地デジ対応アンテナ設備の設置状況は、143 件 (59.3%) で対応済みとなっている。未対応が、83 件 (34.4%) ある。

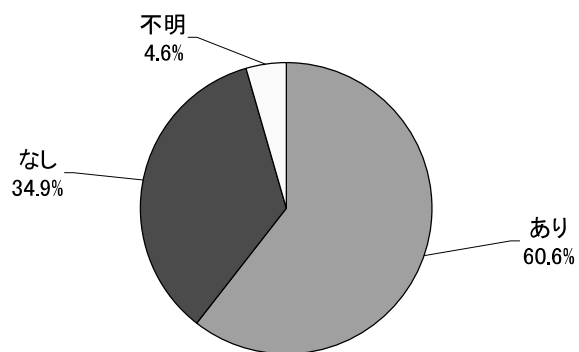
	件数	割合
あり	143	59.3%
なし	83	34.4%
不明	15	6.2%
合計	241	100.0%



(10) ケーブルテレビ

ケーブルテレビ設備の設置状況は、「あり」が 146 件 (60.6%) となっている。

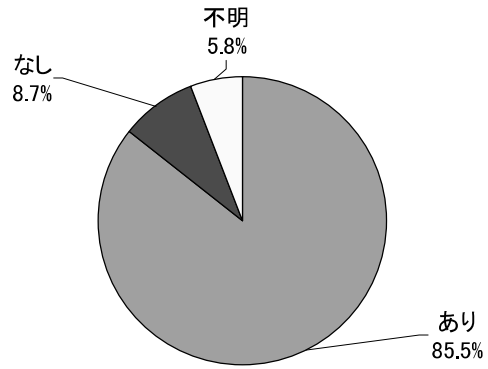
	件数	割合
あり	146	60.6%
なし	84	34.9%
不明	11	4.6%
合計	241	100.0%



(11) インターネット

インターネット設備の設置状況は、206件（85.5%）と高い割合になっている。

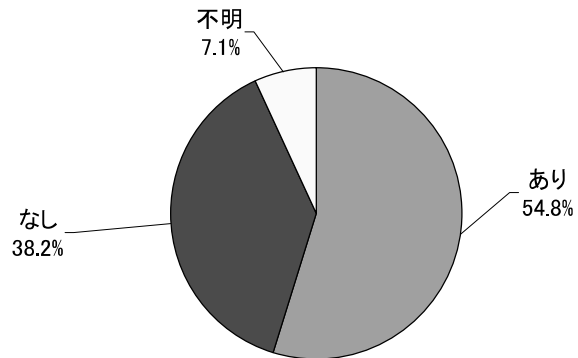
	件数	割合
あり	206	85.5%
なし	21	8.7%
不明	14	5.8%
合計	241	100.0%



(12) 消防用水

消防用水の設置は、132件（54.8%）となっている。

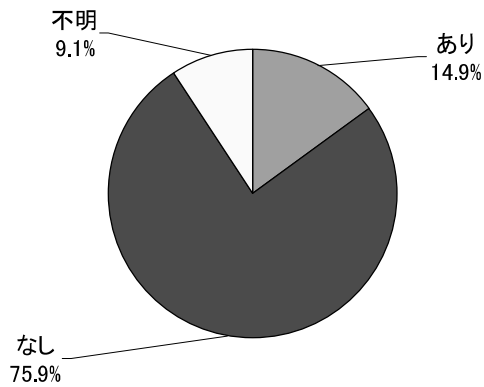
	件数	割合
あり	132	54.8%
なし	92	38.2%
不明	17	7.1%
合計	241	100.0%



(13) 自家発電機

自家発電機の設置は、36件（14.9%）と低い状況である。

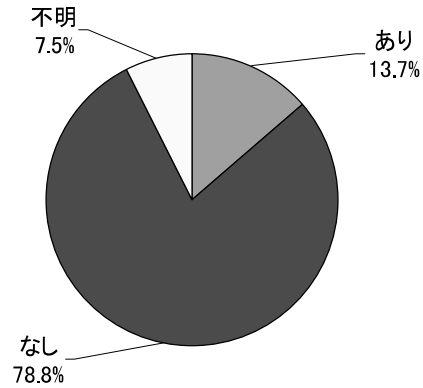
	件数	割合
あり	36	14.9%
なし	183	75.9%
不明	22	9.1%
合計	241	100.0%



(14) 防災用備蓄庫

防災用備蓄庫の設置は、33件（13.7%）と低い状況である。

	件数	割合
あり	33	13.7%
なし	190	78.8%
不明	18	7.5%
合計	241	100.0%



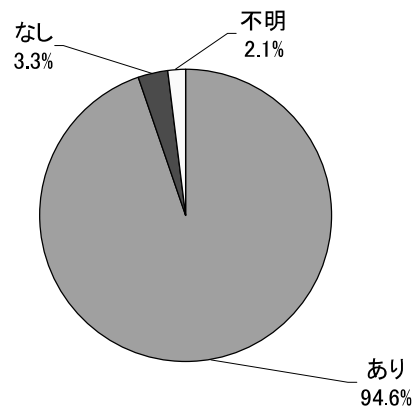
備蓄しているもののなかでは、「水」が11件（33.3%）と高くなっている。また、その他での回答では、「軍手」「機材」「毛布」「キャンプ用品」「救急セット」などがあげられている。

	件数	割合
食料	8	24.2%
水	11	33.3%
簡易トイレ	7	21.2%
その他	13	39.4%
備蓄なし	1	3.0%
倉庫はあるが不明	12	36.4%

(15) 火災報知機

火災報知機については、228件（94.6%）で設置されている。

	件数	割合
あり	228	94.6%
なし	8	3.3%
不明	5	2.1%
合計	241	100.0%



(16) その他

その他の付帯施設としては以下のような回答となっている。

スポーツ施設(ジム、プール、テニスコートなど)	1
バイク置き場屋根付き4台	1
住宅火災報知器	1
水道直結くみ上げ式ポンプ-屋上給水槽を廃止	1
地下防火用水槽あり	1
店舗スプリンクラー設置	1
当集合住宅は7棟あり、共用設備がある	1
避難はしご	1
放送設備・防災用品格納庫・リサイクル用プレハブ	1
免震装置・エスカレーター・ゲストルーム	1
連結送水管	2

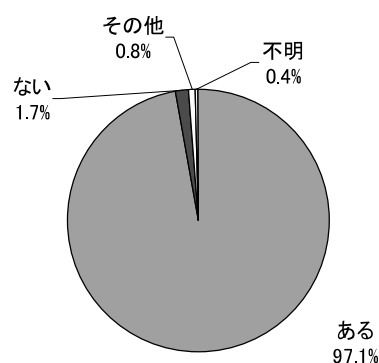
2 分譲マンションの管理状況

2-1 管理組合の設置状況

ほとんどの分譲マンションで管理組合が設置されている。234件（97.1%）

年代別にみると、1970年代の分譲マンションは100%なのに対し、近年の分譲マンションは、95.8%にとどまっている。

	件数	割合
ある	234	97.1%
ない	4	1.7%
その他	2	0.8%
不明	1	0.4%
合計	241	100.0%



	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	不明	合計
管理組合あり	19	63	69	69	14	234
管理組合なし		2	1	1		4
その他				2		2
不明		1				1
合計	19	66	70	72	14	241
管理組合あり	100.0%	95.5%	98.6%	95.8%	100.0%	97.1%
管理組合なし	0.0%	3.0%	1.4%	1.4%	0.0%	1.7%
その他	0.0%	0.0%	0.0%	2.8%	0.0%	0.8%
不明	0.0%	1.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.4%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

2-2 管理組合のない分譲マンションの管理方法

管理組合のない4件の分譲マンションに関しては、「自主管理」が1件、「管理会社への委託」が2件、「不明」が1件となっている。

	件数
自主管理	1
管理会社へ委託	2
不明	1
合計	4

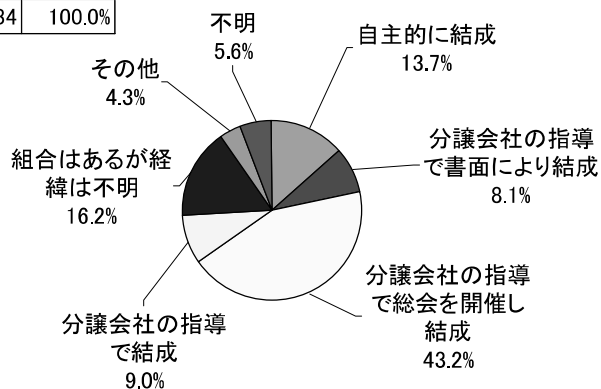
2-3 管理組合の組織等（問2-1で「あり」と回答した234件を対象とする）

（1）管理組合の設立経緯

管理組合の設立経緯では、「分譲会社の指導で総会を開催し結成」が101件（43.2%）と最も多くなっている。なんらかの形で「分譲会社の指導」による場合が、6割程度となっている。一方、管理会社によらず、「自主的に結成」している管理組合は32件（13.7%）ある。

また、年代別にみると、1970年代は自主的に結成しているのが半数程度なのに対し、1980年代以降、新しい分譲マンションほど、管理会社の指導による場合が多い。

	件数	割合
自主的に結成	32	13.7%
分譲会社の指導で書面により結成	19	8.1%
分譲会社の指導で総会を開催し結成	101	43.2%
分譲会社の指導で結成	21	9.0%
組合はあるが経緯は不明	38	16.2%
その他	10	4.3%
不明	13	5.6%
合計	234	100.0%

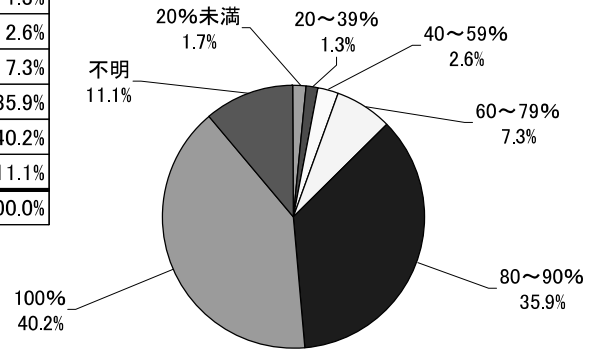


	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	不明	合計
自主的に結成	10	10	5	2	5	32
分譲会社の指導で書面により結成		5	8	5	1	19
分譲会社の指導で総会を開催し結成	2	20	31	45	3	101
分譲会社の指導で結成	1	7	4	7	2	21
組合はあるが経緯は不明	5	15	13	2	3	38
その他	1	3	1	5		10
不明		3	7	3		13
合計	19	63	69	69	14	234
自主的に結成	52.6%	15.9%	7.2%	2.9%	35.7%	13.7%
分譲会社の指導で書面により結成	0.0%	7.9%	11.6%	7.2%	7.1%	8.1%
分譲会社の指導で総会を開催し結成	10.5%	31.7%	44.9%	65.2%	21.4%	43.2%
分譲会社の指導で結成	5.3%	11.1%	5.8%	10.1%	14.3%	9.0%
組合はあるが経緯は不明	26.3%	23.8%	18.8%	2.9%	21.4%	16.2%
その他	5.3%	4.8%	1.4%	7.2%	0.0%	4.3%
不明	0.0%	4.8%	10.1%	4.3%	0.0%	5.6%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(2) 組合員

総戸数に対する組合員数の割合をみると、「全員（100%）」が組合員となっているのが、94件（40.2%）と最も多くなっている。

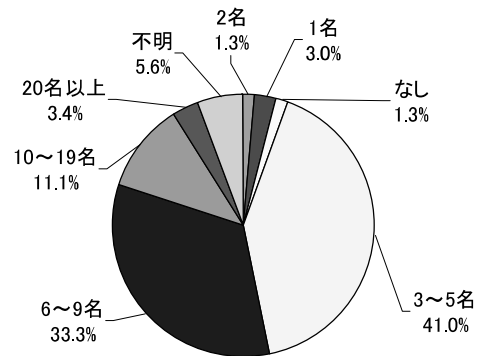
	件数	割合
20%未満	4	1.7%
20～39%	3	1.3%
40～59%	6	2.6%
60～79%	17	7.3%
80～99%	84	35.9%
100%(全員)	94	40.2%
不明	26	11.1%
合計	234	100.0%



(3) 役員数

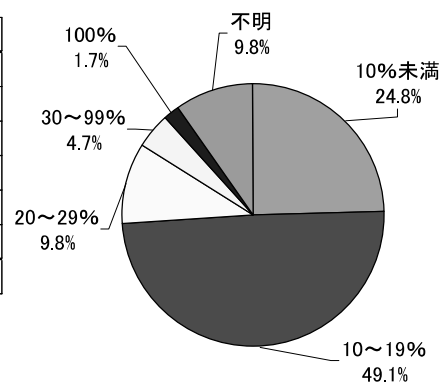
役員数は、「3～5名」が、96件（41.0%）と最も多くなっている。次いで、「6～9名」が、78件（33.3%）となっており、10名以内の場合が8割程度である。

	件数	割合
なし	3	1.3%
1名	7	3.0%
2名	3	1.3%
3～5名	96	41.0%
6～9名	78	33.3%
10～19名	26	11.1%
20名以上	8	3.4%
不明	13	5.6%
合計	234	100.0%



役員数の組合員数の割合では、「10～19%」が115件（49.1%）と最も多く、次いで「10%未満」が58件（24.8%）となっている。

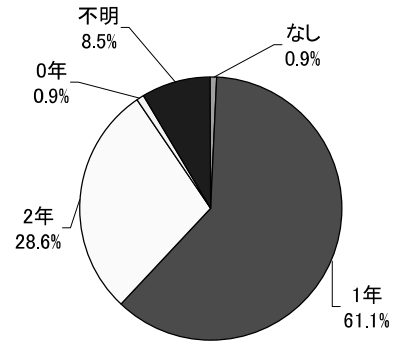
	件数	割合
10%未満	58	24.8%
10～19%	115	49.1%
20～29%	23	9.8%
30～99%	11	4.7%
100%(全員)	4	1.7%
不明	23	9.8%
合計	234	100.0%



(4) 役員の任期

役員の任期では、「1年」が143件(61.1%)と最も多く、長くても2年程度で交代している状況がみえる。

	件数	割合
0年	2	0.9%
1年	143	61.1%
2年	67	28.6%
なし	2	0.9%
不明	20	8.5%
合計	234	100.0%

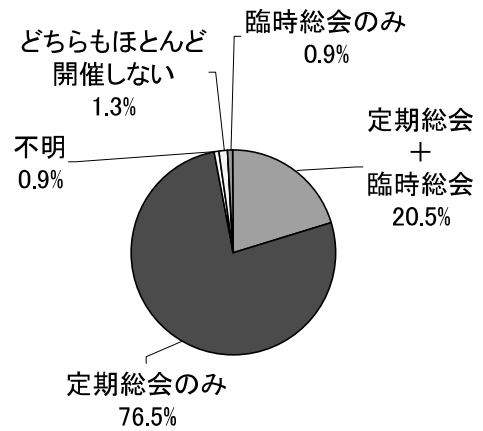


2-4 管理組合の運営状況

(1) 総会の開催回数

総会の開催では、「定期総会のみ」の実施が179件(76.5%)と最も多くなっている。「定期総会と臨時総会の両方」を実施しているのは、48件(20.5%)である。

	件数	割合
定期総会+臨時総会	48	20.5%
定期総会のみ	179	76.5%
臨時総会のみ	2	0.9%
どちらもほとんど開催しない	3	1.3%
その他	0	0.0%
不明	2	0.9%
合計	234	100.0%



定期総会の開催状況は、「年1回」が、224件(95.7%)と最も多くなっている。

	件数	割合
定期総会の開催あり	1回/年	224 95.7%
	2回/年	2 0.9%
	7回/年	1 0.4%
定期総会の開催なし	3	1.3%
不明	4	1.7%
合計	234	100.0%

臨時総会の開催については、「年1回」が31件（13.2%）となっている。

		件数	割合
臨時総会の開催あり	不定期	11	4.7%
	1回/年	31	13.2%
	2回/年	6	2.6%
	3回/年	1	0.4%
	6回/年	1	0.4%
臨時総会の開催なし		23	9.8%
不明		161	68.8%
合計		234	100.0%

年代別に総会の実施状況を見ると、1980年以降の新しい分譲マンションは、定期総会のみの実施がほとんどである。

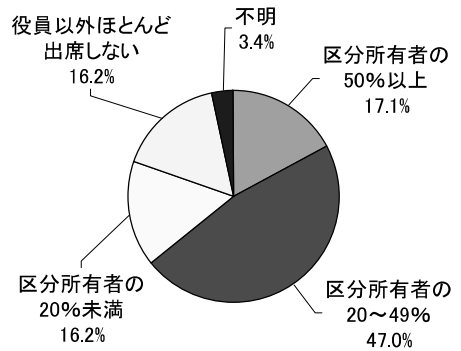
	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	不明	合計
定期総会＋臨時総会	6	13	10	17	2	48
定期総会のみ	10	49	57	51	12	179
臨時総会のみ	2					2
どちらもほとんど開催しない	1	1		1		3
不明			2			2
合計	19	63	69	69	14	234
定期総会＋臨時総会	31.6%	20.6%	14.5%	24.6%	14.3%	20.5%
定期総会のみ	52.6%	77.8%	82.6%	73.9%	85.7%	76.5%
臨時総会のみ	10.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.9%
どちらもほとんど開催しない	5.3%	1.6%	0.0%	1.4%	0.0%	1.3%
不明	0.0%	0.0%	2.9%	0.0%	0.0%	0.9%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(2) 総会への出席状況（委任状を除く）

総会への出席状況は、区分所有者の「20%～49%の出席」が 110 件（47.0%）と多く、次いで「50%以上」が 40 件（17.1%）となっている。

また、年代別では大きな変化はなく、区分所有者の 20～49%程度の出席がほとんどである。

	件数	割合
区分所有者の50%以上が出席	40	17.1%
区分所有者の20～49%が出席	110	47.0%
区分所有者の20%未満が出席	38	16.2%
役員以外ほとんど出席しない	38	16.2%
不明	8	3.4%
合計	234	100.0%



	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	不明	合計
区分所有者の50%以上が出席	5	4	15	13	3	40
区分所有者の20～49%が出席	8	27	32	37	6	110
区分所有者の20%未満が出席	3	11	12	9	3	38
役員以外ほとんど出席しない	2	19	9	7	1	38
不明	1	2	1	3	1	8
合計	19	63	69	69	14	234
区分所有者の50%以上が出席	26.3%	6.3%	21.7%	18.8%	21.4%	17.1%
区分所有者の20～49%が出席	42.1%	42.9%	46.4%	53.6%	42.9%	47.0%
区分所有者の20%未満が出席	15.8%	17.5%	17.4%	13.0%	21.4%	16.2%
役員以外ほとんど出席しない	10.5%	30.2%	13.0%	10.1%	7.1%	16.2%
不明	5.3%	3.2%	1.4%	4.3%	7.1%	3.4%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(3) 理事会の開催状況

理事会の開催状況については、「年に6～11回」が67件（28.6%）と最も多く、次いで、「年12回以上」が51件（21.8%）となっている。

また、年代別では大きな変化はなく、年に11回以内程度の開催がほとんどである。

	件数	割合
年に1回	23	9.8%
年に2回	14	6.0%
年に3回	21	9.0%
年に4～5回	33	14.1%
年に6～11回	67	28.6%
年に12回以上	51	21.8%
ほとんど開催しない	15	6.4%
必要に応じて開催	1	0.4%
不明	9	3.8%
合計	234	100.0%

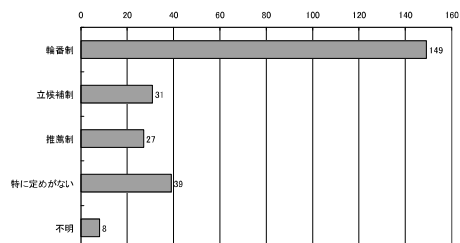
	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	不明	合計
年に1～5回	3	37	23	23	5	91
年に6～11回	7	8	24	24	4	67
年に12回以上	6	9	18	13	5	51
ほとんど開催しない	3	5	2	5		15
必要に応じて開催			1			1
不明		4	1	4		9
合計	19	63	69	69	14	234
年に1～5回	15.8%	58.7%	33.3%	33.3%	35.7%	38.9%
年に6～11回	36.8%	12.7%	34.8%	34.8%	28.6%	28.6%
年に12回以上	31.6%	14.3%	26.1%	18.8%	35.7%	21.8%
ほとんど開催しない	15.8%	7.9%	2.9%	7.2%	0.0%	6.4%
必要に応じて開催	0.0%	0.0%	1.4%	0.0%	0.0%	0.4%
不明	0.0%	6.3%	1.4%	5.8%	0.0%	3.8%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(4) 役員の主な選任方法（複数回答）

役員の主な選任方法については、「輪番制」が149件（63.7%）と最も多く、次いで、「特に定めがない」が39件（16.7%）となっている。

年代別では、1990年代以降、輪番制の採用が多い。

	件数	割合
輪番制	149	63.7%
立候補制	31	13.2%
推薦制	27	11.5%
特に定めがない	39	16.7%
不明	8	3.4%

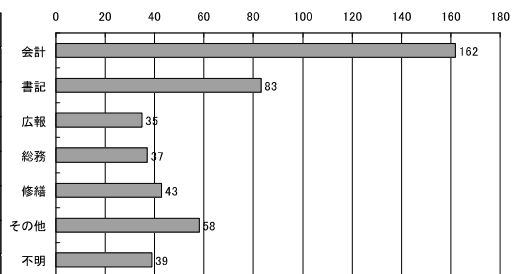


	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	不明	合計
輪番制	9	28	45	57	10	149
立候補制	3	8	7	11	2	31
推薦制	5	11	7	3	1	27
特に定めがない	4	15	15	4	1	39
不明	1	4	2	1		8
輪番制	47.4%	44.4%	65.2%	82.6%	71.4%	63.7%
立候補制	15.8%	12.7%	10.1%	15.9%	14.3%	13.2%
推薦制	26.3%	17.5%	10.1%	4.3%	7.1%	11.5%
特に定めがない	21.1%	23.8%	21.7%	5.8%	7.1%	16.7%
不明	5.3%	6.3%	2.9%	1.4%	0.0%	3.4%

(5) 役員の業務担当（複数回答）

役員の業務担当では、「会計」が162件（69.2%）と最も多く、次いで、「書記」が83件（35.5%）となっている。その他では、町会担当、防災防犯担当、駐輪駐車担当などがあげられている。

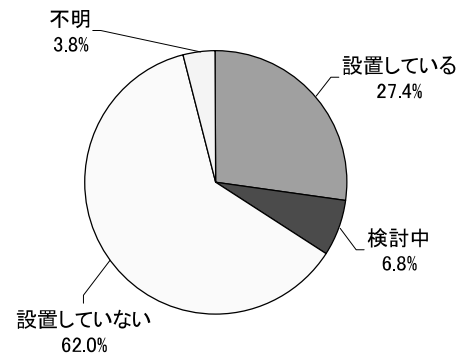
	件数	割合
会計	162	69.2%
書記	83	35.5%
広報	35	15.0%
総務	37	15.8%
修繕	43	18.4%
その他	58	24.8%
不明	39	16.7%



(6) 専門委員会

専門委員会の設置状況は、64件（27.4%）となっており、あまり設置状況は高くない。また、設置している専門委員会は、「修繕工事」が52件（81.3%）と最も多い。

	件数	割合
設置している	64	27.4%
検討中	16	6.8%
設置していない	145	62.0%
不明	9	3.8%
合計	234	100.0%



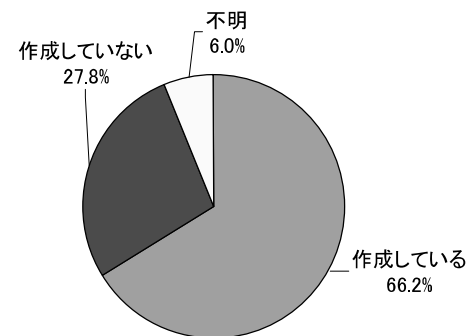
	件数	割合
修繕工事	52	81.3%
規約改正	11	17.2%
建替え	3	4.7%
訴訟関係	4	6.3%
防災関係	23	35.9%
防犯関係	8	12.5%
その他	1	1.6%
不明	2	3.1%

(7) 組合員名簿の作成状況

組合員名簿については、「作成している」が155件（66.2%）、「作成していない」が65件（27.8%）となっている。

年代別で大きな違いはみられない。

	件数	割合
作成している	155	66.2%
作成していない	65	27.8%
不明	14	6.0%
合計	234	100.0%

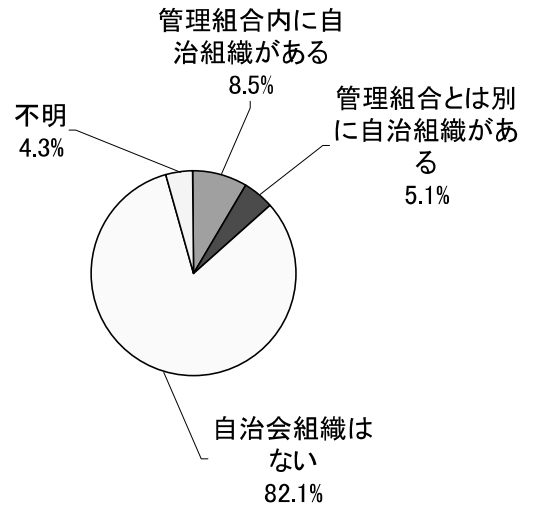


	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	不明	合計
作成している	12	48	44	42	9	155
作成していない	6	14	23	20	2	65
不明	1	1	2	7	3	14
合計	19	63	69	69	14	234
作成している	63.2%	76.2%	63.8%	60.9%	64.3%	66.2%
作成していない	31.6%	22.2%	33.3%	29.0%	14.3%	27.8%
不明	5.3%	1.6%	2.9%	10.1%	21.4%	6.0%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(8) 管理組合内の自治組織

「管理組合内に自治組織を設置している」のは、20件（8.5%）のみで、「自治組織はない」が192件（82.1%）でほとんどを占めている。

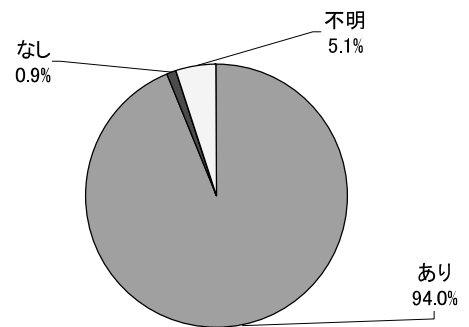
	件数	割合
管理組合内に自治会組織がある	20	8.5%
管理組合とは別に自治会組織がある	12	5.1%
自治会組織はない	192	82.1%
不明	10	4.3%
合計	234	100.0%



2-5 管理規約の有無

管理規約の有無については、「あり」が220件（94.0%）となっている。

	件数	割合
あり	220	94.0%
なし	2	0.9%
その他	0	0.0%
不明	12	5.1%
合計	234	100.0%



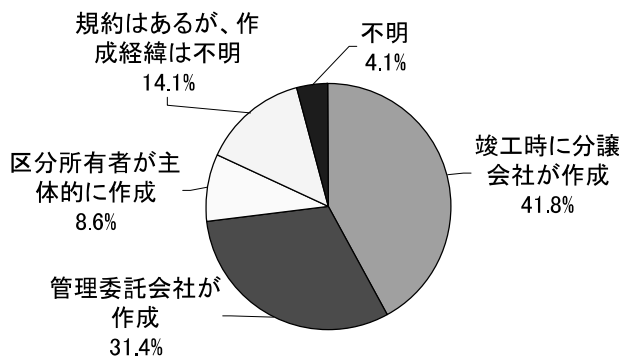
2-6 管理規約（問2-5で「あり」と回答した220件を対象とする）

（1）管理規約の作成方法

管理規約の作成方法については、「竣工時に分譲会社が作成」が92件（41.8%）で最も多くなっている。次いで「管理委託会社が作成」が69件（31.4%）である。

年代別にみると、1970年代は、区分所有者が自主的に作成している場合が多く、近年の分譲マンションは、竣工時の分譲会社が作成するか、管理委託会社が作成するが多い。

	件数	割合
竣工時に分譲会社が作成	92	41.8%
管理委託会社が作成	69	31.4%
区分所有者が主体的に作成	19	8.6%
規約はあるが、作成経緯は不明	31	14.1%
不明	9	4.1%
合計	220	100.0%



	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	不明	合計
竣工時に分譲会社が作成	4	21	26	36	5	92
管理委託会社が作成	2	18	25	23	1	69
区分所有者が主体的に作成	7	4	5	1	2	19
規約はあるが、作成経緯は不明	3	13	7	4	4	31
不明		2	2	5		9
合計	16	58	65	69	12	220
竣工時に分譲会社が作成	25.0%	36.2%	40.0%	52.2%	41.7%	41.8%
管理委託会社が作成	12.5%	31.0%	38.5%	33.3%	8.3%	31.4%
区分所有者が主体的に作成	43.8%	6.9%	7.7%	1.4%	16.7%	8.6%
規約はあるが、作成経緯は不明	18.8%	22.4%	10.8%	5.8%	33.3%	14.1%
不明	0.0%	3.4%	3.1%	7.2%	0.0%	4.1%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(2) 管理規約の改正

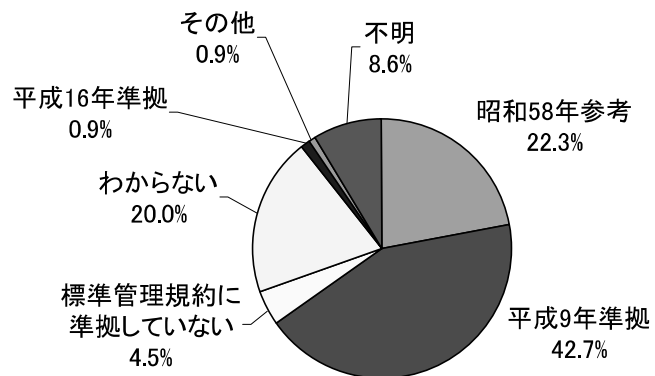
管理規約に関し、70件（32.0%）が改正をしたことがある。という回答になっている。

	件数	割合
改正したことがある	70	32.0%

(3) 管理規約の内容

管理規約の内容については、「平成9年に改正され標準管理規約に準拠」が94件（42.7%）となっている。次いで、「昭和58年の標準管理規約を参考」が49件（22.3%）である。

	件数	割合
昭和58年の標準管理規約を参考	49	22.3%
平成9年に改正された標準管理規約に準拠	94	42.7%
標準管理規約に準拠していない	10	4.5%
分からない	44	20.0%
その他(平成16年に改正された標準管理規約に準拠)	2	0.9%
その他	2	0.9%
不明	19	8.6%
合計	220	100.0%



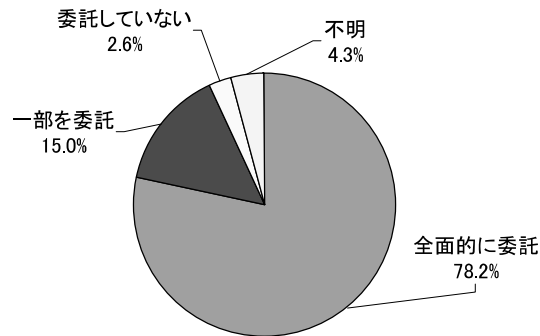
2-7 管理業務の委託（問2-1で「あり」と回答した234件を対象とする）

（1）管理業務の委託

管理業務の委託に関しては、「全面的に委託」が183件（78.2%）と最も多く、次いで、「一部を委託」が35件（15.0%）となっている。

年代別では、1970年代は、一部を委託している場合が多く、近年の分譲マンションほど、全面的に委託している場合が多い。

	件数	割合
全面的に委託	183	78.2%
一部を委託	35	15.0%
委託していない	6	2.6%
不明	10	4.3%
合計	234	100.0%



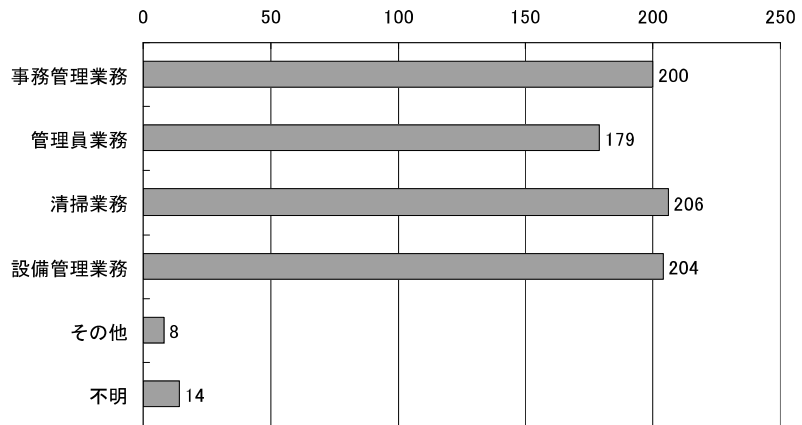
	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	不明	合計
全面的に委託	7	47	56	66	7	183
一部を委託	10	9	11	2	3	35
委託していない	2	2	1		1	6
不明		4	1	2	3	10
合計	19	62	69	70	14	234
全面的に委託	36.8%	75.8%	81.2%	94.3%	50.0%	78.2%
一部を委託	52.6%	14.5%	15.9%	2.9%	21.4%	15.0%
委託していない	10.5%	3.2%	1.4%	0.0%	7.1%	2.6%
不明	0.0%	6.5%	1.4%	2.9%	21.4%	4.3%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(2) 業務委託の内容 (複数回答)

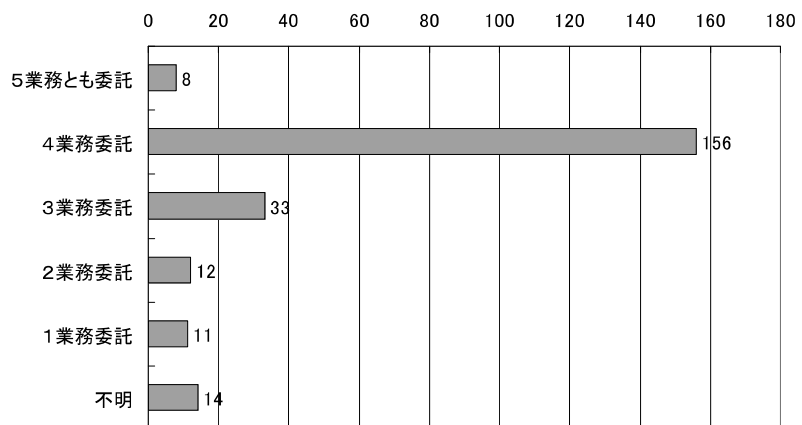
業務委託の内容に関しては、「清掃業務」が 206 件 (88.0%) と最も多く、「設備管理」や「事務管理業務」も 8 割以上と高くなっている。

また、どの程度、委託しているかをみると、4 業務の委託が 156 件 (66.7%) と最も多い。

	件数	割合
事務管理業務	200	85.5%
管理員業務	179	76.5%
清掃業務	206	88.0%
設備管理業務	204	87.2%
その他	8	3.4%
不明	14	6.0%



	件数	割合
5業務とも委託	8	3.4%
4業務委託	156	66.7%
3業務委託	33	14.1%
2業務委託	12	5.1%
1業務委託	11	4.7%
不明	14	6.0%
合計	234	100.0%



2-8 管理費

ワンルームと1DKの住戸で最も多い管理費の価格帯は、5,000～10,000円未満となっている。

1LDKでは、5,000～10,000円未満、10,000～15,000円未満の価格帯が多くなっている。

2LDK、3LDKでは、10,000～15,000円未満の価格帯が多くなっている。

4LDKでは、20,000～30,000円未満の価格帯が多くなっている。

5LDKでは、30,000～50,000円未満、50,000円以上の価格帯が多くなっている。

	ワンルーム		1DK		1LDK		2LDK		3LDK		4LDK		5LDK	
	住宅	住宅以外	住宅	住宅以外	住宅	住宅以外	住宅	住宅以外	住宅	住宅以外	住宅	住宅以外	住宅	住宅以外
1戸あたり5,000円未満	2	0	2	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5,000～10,000円未満	23	2	17	1	17	1	22	0	13	0	6	0	1	0
10,000～15,000円未満	2	2	10	1	17	1	44	2	37	0	8	0	2	0
15,000～20,000円未満	2	2	2	2	9	0	18	1	28	0	9	0	0	0
20,000～30,000円未満	0	5	2	0	2	0	6	1	15	3	14	0	3	1
30,000～50,000円未満	0	1	0	0	0	0	1	0	1	1	5	0	4	0
50,000円以上	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0

	ワンルーム		1DK		1LDK		2LDK		3LDK		4LDK		5LDK	
	住宅	住宅以外	住宅	住宅以外	住宅	住宅以外	住宅	住宅以外	住宅	住宅以外	住宅	住宅以外	住宅	住宅以外
1戸あたり5,000円未満	0.8%		0.8%		0.4%									
5,000～10,000円未満	9.5%	0.8%	7.1%	0.4%	7.1%	0.4%	9.1%		5.4%		2.5%		0.4%	
10,000～15,000円未満	0.8%	0.8%	4.1%	0.4%	7.1%	0.4%	18.3%	0.8%	15.4%		3.3%		0.8%	
15,000～20,000円未満	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%	3.7%		7.5%	0.4%	11.6%		3.7%			
20,000～30,000円未満		2.1%	0.8%		0.8%		2.5%	0.4%	6.2%	1.2%	5.8%		1.2%	0.4%
30,000～50,000円未満		0.4%					0.4%		0.4%	0.4%	2.1%		1.7%	
50,000円以上		0.4%											1.7%	

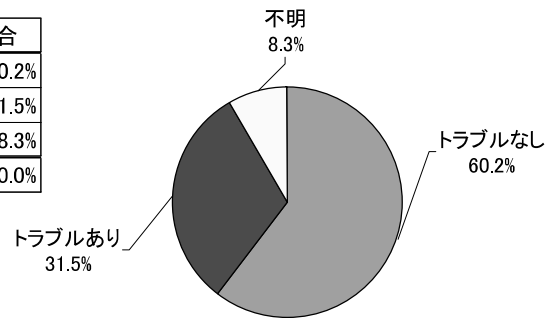
2-9 日常のトラブル

(1) ゴミ出し

ゴミ出しに関するトラブルについては、「トラブルなし」が145件(60.2%)となっているが、76件(31.5%)が「トラブルあり」と回答している。

トラブルの内容で多いのは、マナー、分別、近所の人が集積所に置いていく、などがあげられている。

	件数	割合
トラブルなし	145	60.2%
トラブルあり	76	31.5%
不明	20	8.3%
合計	241	100.0%

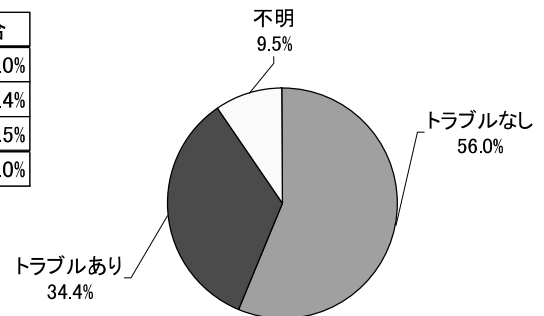


(2) 分譲マンション内の騒音、振動、悪臭

「トラブルあり」が、83件(34.4%)となっている。

主な内容は、カラオケ、上階の足音、ピアノなどの騒音、振動があげられている。

	件数	割合
トラブルなし	135	56.0%
トラブルあり	83	34.4%
不明	23	9.5%
合計	241	100.0%

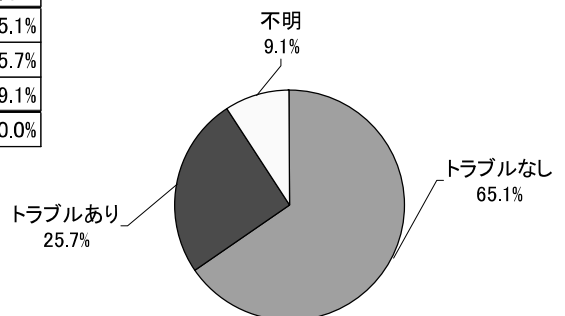


(3) ペットの飼育

「トラブルあり」が、62件(25.7%)となっている。

主な内容は、ペットの悪臭、ペット不可にもかかわらず飼っている人がいる、などがあげられている。

	件数	割合
トラブルなし	157	65.1%
トラブルあり	62	25.7%
不明	22	9.1%
合計	241	100.0%

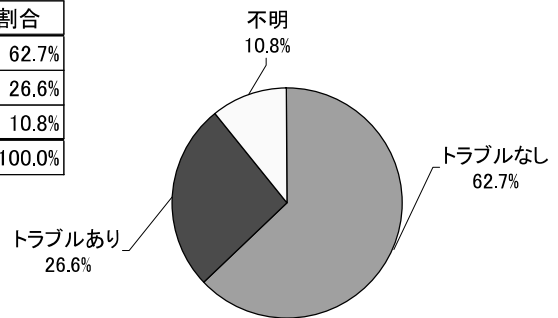


(4) 防犯対策

「トラブルあり」が、64件(26.6%)となっている。

主な内容は、不審者、ピッキングなどがあげられている。

	件数	割合
トラブルなし	151	62.7%
トラブルあり	64	26.6%
不明	26	10.8%
合計	241	100.0%

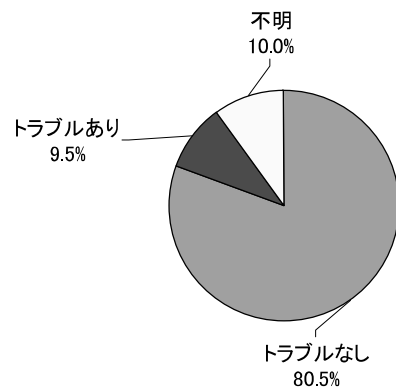


(5) 近隣住民とのトラブル

「トラブルあり」が、23件(9.5%)となっている。

主な内容は、タバコの投げ捨て、電波障害などがあげられている。

	件数	割合
トラブルなし	194	80.5%
トラブルあり	23	9.5%
不明	24	10.0%
合計	241	100.0%

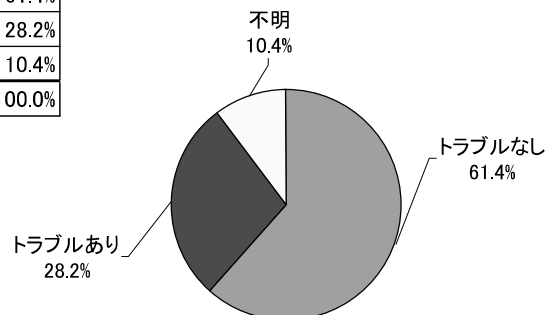


(6) 駐車場・駐輪場の利用方法

「トラブルあり」が、68件(28.2%)となっている。

主な内容は、使用料の未払い、自転車数の過多、不法駐車・駐輪などがあげられている。

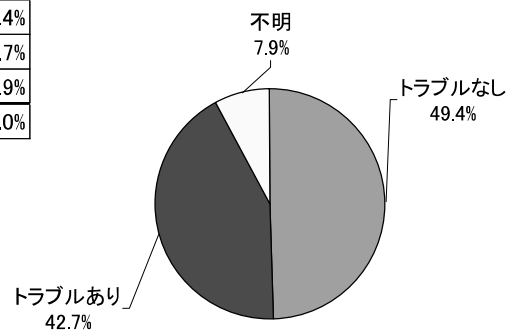
	件数	割合
トラブルなし	148	61.4%
トラブルあり	68	28.2%
不明	25	10.4%
合計	241	100.0%



(7) 管理費等の滞納

「トラブルあり」が、103件（42.7%）となっている。
主な内容は、管理費の滞納となっている。

	件数	割合
トラブルなし	119	49.4%
トラブルあり	103	42.7%
不明	19	7.9%
合計	241	100.0%



(8) その他

その他のトラブルでは、以下の2点があげられている。

- ・ペット飼育不可、しかし今では2戸が飼っている。
- ・近隣公園での給餌による鳩の飛来がある。

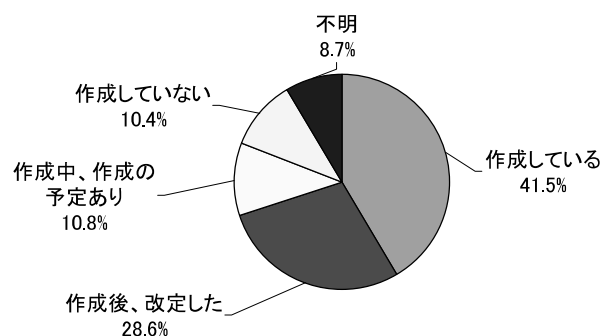
3 分譲マンションの修繕計画・耐震化等

3-1 長期修繕計画

長期修繕計画については、「作成している」「作成後、改正した」をあわせると、169 件 (70.1%) となっている。

年代別にみると、1990 年代以降の分譲マンションでは、ほとんど作成又は改正もしている場合が多いが、1970 年代の分譲マンションは、一部作成・改正を実施しているマンションもあるが、作成していない分譲マンションも 5 件 (26.3%) みられる。

	件数	割合
作成している	100	41.5%
作成後、改正した	69	28.6%
作成中、作成の予定あり	26	10.8%
作成していない	25	10.4%
不明	21	8.7%
合計	241	100.0%

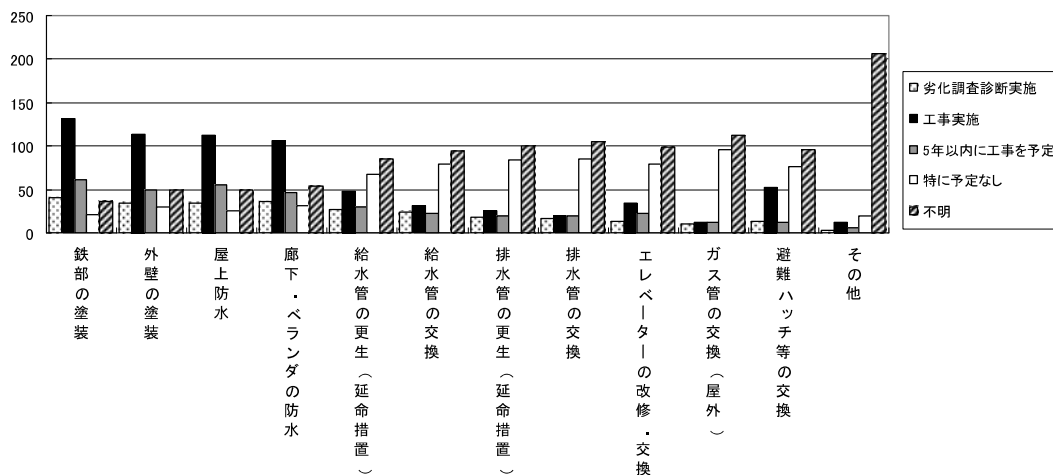


	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	不明	合計
作成後、改正した	7	19	28	12	3	69
作成している	5	14	28	47	6	100
作成中、作成の予定あり	1	14	3	6	2	26
作成していない	5	11	4	5		25
不明	1	8	7	2	3	21
合計	19	66	70	72	14	241
作成後、改正した	36.8%	28.8%	40.0%	16.7%	21.4%	28.6%
作成している	26.3%	21.2%	40.0%	65.3%	42.9%	41.5%
作成中、作成の予定あり	5.3%	21.2%	4.3%	8.3%	14.3%	10.8%
作成していない	26.3%	16.7%	5.7%	6.9%	0.0%	10.4%
不明	5.3%	12.1%	10.0%	2.8%	21.4%	8.7%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

3-2 大規模修繕工事の調査診断及び工事の実施等

大規模修繕に関することでは、「鉄部の塗装」「外壁の塗装」「屋上防水」「廊下・ベランダの防水」などの工事実施率が高くなっている。それ以外の修繕に関しては、実施率が低く、特に予定をしていないという回答が多い。

	劣化調査 診断実施	工事実施	5年以内 に工事を 予定	特に予定 なし	不明	劣化調査 診断実施	工事実施	5年以内 に工事を 予定	特に予定 なし	不明
鉄部の塗装	40	131	62	21	36	16.7%	54.6%	25.8%	8.8%	15.0%
外壁の塗装	35	114	50	30	49	14.6%	47.5%	20.8%	12.5%	20.4%
屋上防水	35	112	56	26	50	14.6%	46.7%	23.3%	10.8%	20.8%
廊下・ベランダの防水	36	107	46	31	54	15.0%	44.6%	19.2%	12.9%	22.5%
給水管の更生(延命措置)	27	48	30	67	85	11.3%	20.0%	12.5%	27.9%	35.4%
給水管の交換	24	32	23	80	94	10.0%	13.3%	9.6%	33.3%	39.2%
排水管の更生(延命措置)	18	26	19	84	101	7.5%	10.8%	7.9%	35.0%	42.1%
排水管の交換	17	19	20	85	105	7.1%	7.9%	8.3%	35.4%	43.8%
エレベーターの改修・交換	14	34	23	79	99	5.8%	14.2%	9.6%	32.9%	41.3%
ガス管の交換(屋外)	11	12	12	96	113	4.6%	5.0%	5.0%	40.0%	47.1%
避難ハッチ等の交換	14	52	12	77	96	5.8%	21.7%	5.0%	32.1%	40.0%
その他	3	12	6	20	207	1.3%	5.0%	2.5%	8.3%	86.3%

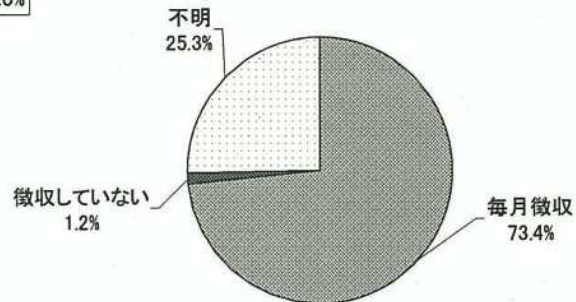


3-3 修繕積立金

(1) 修繕積立金の徴収について

修繕積立金は、「毎月徴収している」が177件（73.4%）と高い割合となっている。

	件数	割合
毎月徴収	177	73.4%
徴収していない	3	1.2%
不明	61	25.3%
合計	241	100.0%



(2) 住戸タイプ別の修繕積立金

ワンルームでは、5,000円未満の価格帯が多くなっている。

1DK、1LDK、2LDK、3LDKでは、5,000～10,000円未満の価格帯が多くなっている。

4LDKでは、10,000～15,000円未満の価格帯が多くなっている。

5LDKでは、15,000～20,000円未満の価格帯が多くなっている。

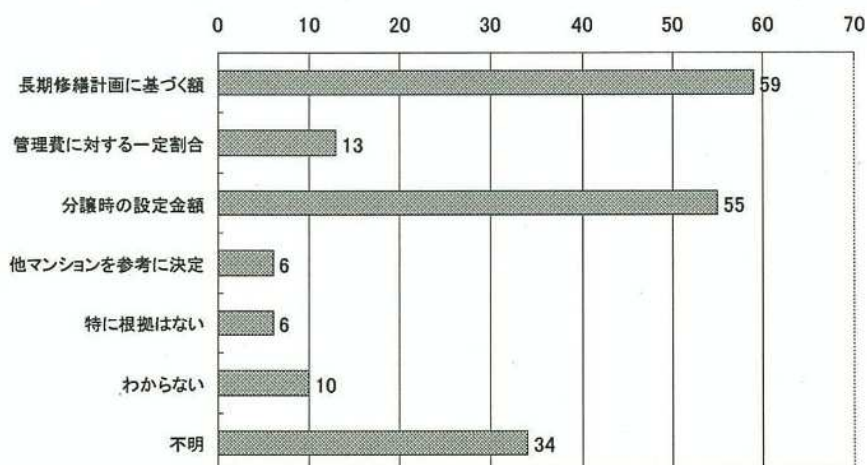
	ワンルーム		1DK		1LDK		2LDK		3LDK		4LDK		5LDK	
	住宅	住宅以外	住宅	住宅以外	住宅	住宅以外	住宅	住宅以外	住宅	住宅以外	住宅	住宅以外	住宅	住宅以外
1戸あたり5,000円未満	15	5	5	0	10	0	11	0	11	0	2	0	0	0
5,000～10,000円未満	8	1	10	1	11	1	29	2	36	1	10	1	1	0
10,000～15,000円未満	1	3	3	2	6	0	10	0	13	2	11	0	2	0
15,000～20,000円未満	1	0	1	0	0	0	5	1	4	0	1	0	4	1
20,000～30,000円未満	0	0	0	0	0	0	1	0	3	1	3	0	2	0
30,000～50,000円未満	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0	0	0
50,000円以上	0	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	ワンルーム		1DK		1LDK		2LDK		3LDK		4LDK		5LDK	
	住宅	住宅以外	住宅	住宅以外	住宅	住宅以外	住宅	住宅以外	住宅	住宅以外	住宅	住宅以外	住宅	住宅以外
1戸あたり5,000円未満	8.5%	2.8%	2.8%		5.7%		6.3%		6.3%		1.1%			
5,000～10,000円未満	4.5%	0.6%	5.7%	0.6%	6.3%	0.6%	16.5%	1.1%	20.5%	0.6%	5.7%	0.6%	0.6%	
10,000～15,000円未満	0.6%	1.7%	1.7%	1.1%	3.4%		5.7%		7.4%	1.1%	6.3%		1.1%	
15,000～20,000円未満	0.6%		0.6%				2.8%	0.6%	2.3%		0.6%		2.3%	0.6%
20,000～30,000円未満							0.6%		1.7%	0.6%	1.7%		1.1%	
30,000～50,000円未満									0.6%	0.6%	0.6%			
50,000円以上		0.6%	0.6%		0.6%									

(3) 修繕積立金の額の算出根拠（問3-3(1)で「毎月徴収」と回答した177件を対象とする。複数回答）

「長期修繕計画に基づく額」が、59件(33.3%)で最も多く、次いで「分譲時の設定金額」が55件(31.1%)となっている。

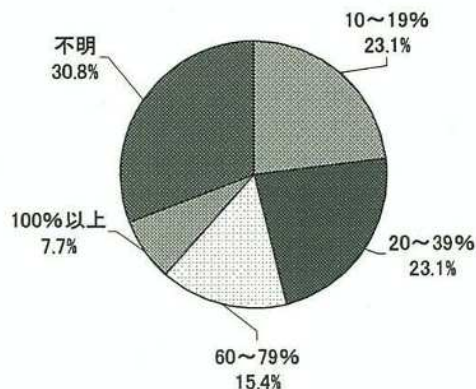
	件数	割合
長期修繕計画に基づく額	59	33.3%
管理費に対する一定割合	13	7.3%
分譲時の設定金額	55	31.1%
他マンションを参考に決定	6	3.4%
特に根拠はない	6	3.4%
わからない	10	5.6%
不明	34	19.2%



○管理費に対する一定割合（問3-3(3)で「管理費に対する一定割合」と回答した13件を対象とする）

管理費に対する一定割合を算出根拠にしている場合、「10%~19%」、「20%~29%」がそれぞれ3件(23.1%)となっている。

	件数	割合
10%~19%	3	23.1%
20~39%	3	23.1%
40~59%	0	0.0%
60~79%	2	15.4%
80~100%	0	0.0%
100%以上	1	7.7%
不明	4	30.8%
合計	13	100.0%



3-4 耐震化、電波障害対策等の実施

(1) 耐震診断・耐震補強工事

耐震診断・耐震補強工事の実施は、それぞれ、29件(12.0%)、3件(1.2%)となっている。

また、「未実施」の中で「今後予定している」との回答は、耐震診断で3件(1.2%)、耐震補強工事で4件(1.7%)となっている。

	既実施	未実施			わからない	不明	合計	
		実施予定あり	実施予定なし	わからない				
耐震診断	29	76	3	61	12	24	112	241
耐震補強工事	3	88	4	71	13	23	127	241
耐震診断	12.0%	31.5%	1.2%	25.3%	5.0%	10.0%	46.5%	100.0%
耐震補強工事	1.2%	36.5%	1.7%	29.5%	5.4%	9.5%	52.7%	100.0%

【年代別耐震診断実施の状況】

	昭和56年以前	昭和57年以降	不明	合計
既実施	4	22	3	29
未実施	22	52	2	76
実施予定あり	2	1		3
実施予定なし	15	45	1	61
わからない	5	6	1	12
わからない	7	14	3	24
不明	20	86	6	112
合計	53	174	14	241
既実施	7.5%	12.6%	21.4%	12.0%
未実施	41.5%	29.9%	14.3%	31.5%
実施予定あり	3.8%	0.6%	0.0%	1.2%
実施予定なし	28.3%	25.9%	7.1%	25.3%
わからない	9.4%	3.4%	7.1%	5.0%
わからない	13.2%	8.0%	21.4%	10.0%
不明	37.7%	49.4%	42.9%	46.5%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

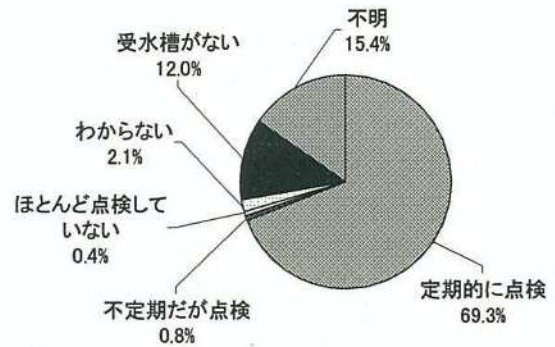
【年代別耐震補強工事実施の状況】

	昭和56年以前	昭和57年以降	不明	合計
既実施		3		3
未実施	24	59	5	88
実施予定あり	2	2		4
実施予定なし	17	51	3	71
わからない	5	6	2	13
わからない	8	12	3	23
不明	21	100	6	127
合計	53	174	14	241
既実施	0.0%	1.7%	0.0%	1.2%
未実施	45.3%	33.9%	35.7%	36.5%
実施予定あり	3.8%	1.1%	0.0%	1.7%
実施予定なし	32.1%	29.3%	21.4%	29.5%
わからない	9.4%	3.4%	14.3%	5.4%
わからない	15.1%	6.9%	21.4%	9.5%
不明	39.6%	57.5%	42.9%	52.7%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(2) 受水槽の定期点検

「定期的に点検を行っている」が、167件 (69.3%) となっている。

	件数	割合
定期的に点検	167	69.3%
不定期だが点検	2	0.8%
ほとんど点検していない	1	0.4%
わからない	5	2.1%
受水槽がない	29	12.0%
不明	37	15.4%
合計	241	100.0%

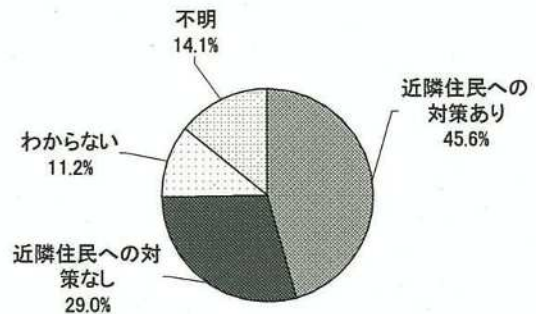


(3) 電波障害対策

「近隣住民への対策に取り組んでいる」が、110件 (45.6%) と最も多くなっている。一方、「対策をしていない」が、70件 (29.0%) である。

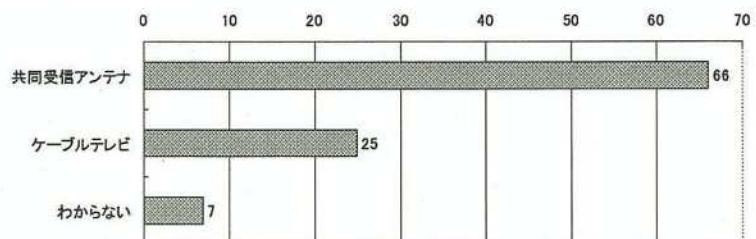
対策の主なもの、「共同受信アンテナ」が66件と最も多くなっている。

	件数	割合
近隣住民への対策あり	110	45.6%
近隣住民への対策なし	70	29.0%
わからない	27	11.2%
不明	34	14.1%
合計	241	100.0%



(問3-4(3)で「近隣住民への対策あり」と回答した110件を対象とする。複数回答)

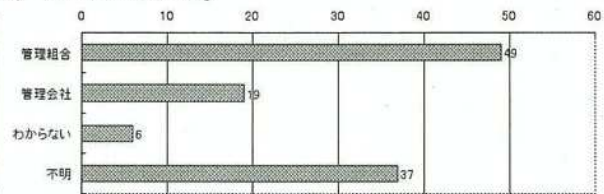
	件数	割合
共同受信アンテナ	66	60.0%
ケーブルテレビ	25	22.7%
わからない	7	6.4%
不明	16	14.5%



(4) 電波障害対策を実施している施設管理者（問3-4(3)で「近隣住民への対策あり」と回答した110件を対象とする。複数回答）

管理組合が実施しているのが、49件（44.5%）となっている。

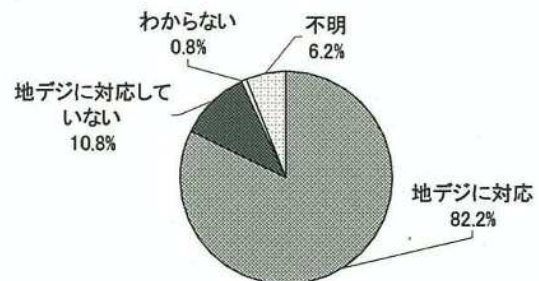
	件数	割合
管理組合	49	44.5%
管理会社	19	17.3%
わからない	6	5.5%
不明	37	33.6%



(5) 分譲マンション共同受信設備の地デジ対応

分譲マンション自体の地デジ対応は、198件（82.2%）となっている。

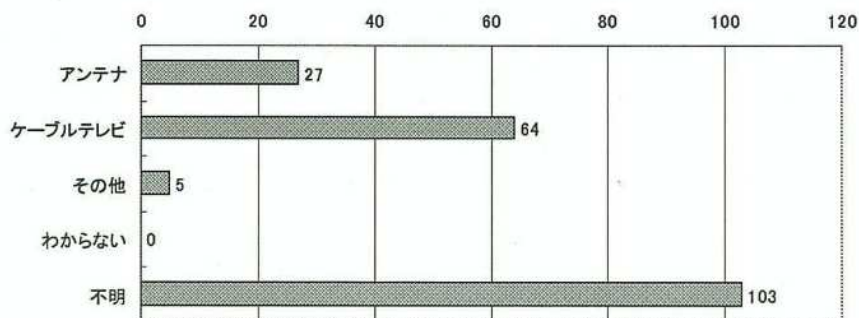
	件数	割合
地デジに対応	198	82.2%
地デジに対応していない	26	10.8%
わからない	2	0.8%
不明	15	6.2%
合計	241	100.0%



(6) 地デジに対応している設備内容（問3-4(5)で「地デジに対応」と回答した198件を対象とする。複数回答）

地デジに対応している設備については、「ケーブルテレビ」が64件（32.3%）と多くなっている。

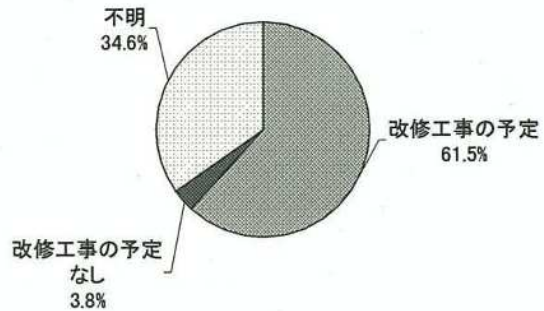
	件数	割合
アンテナ	27	13.6%
ケーブルテレビ	64	32.3%
その他	5	2.5%
わからない	0	0.0%
不明	103	52.0%



(7) 地デジに対応していない分譲マンションの今後の予定 (問3-4(5)で「地デジに対応していない」と回答した26件を対象とする)

今後、「地デジ対応への改修を予定している」のが、16件(61.5%)となっている。

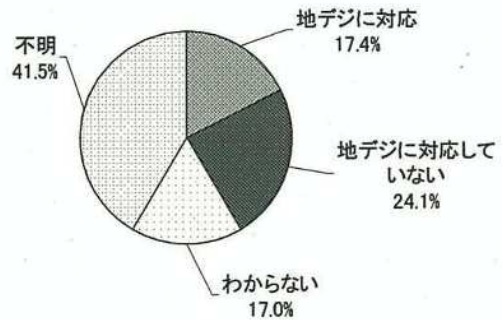
	件数	割合
改修工事の予定	16	61.5%
改修工事の予定なし	1	3.8%
わからない	0	0.0%
不明	9	34.6%
合計	26	100.0%



(8) 近隣住民への電波障害対策施設の地デジ対応

近隣住民の電波障害対策として「地デジ対応している」のは、42件(17.4%)で、「対応していない」のが58件(24.1%)となっている。

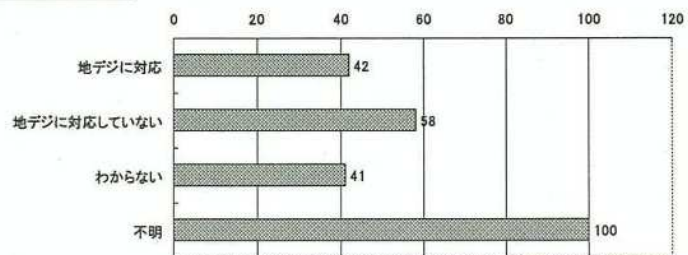
	件数	割合
地デジに対応	42	17.4%
地デジに対応していない	58	24.1%
わからない	41	17.0%
不明	100	41.5%
合計	241	100.0%



(9) 近隣住民への電波障害対策施設の地デジに対応している内容 (問3-4(8)で「地デジに対応」と回答した42件を対象とする。複数回答)

近隣住民への電波障害対策として対応している内容では、「ケーブルテレビ」が17件(40.5%)となっている。

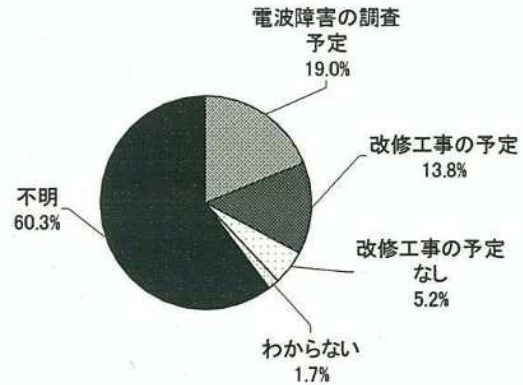
	件数	割合
アンテナ	3	7.1%
ケーブルテレビ	17	40.5%
その他	0	0.0%
わからない	2	4.8%
不明	20	47.6%



(10) 近隣住民への電波障害対策施設の地デジに対応していない分譲マンションの今後の予定（問3-4(8)で「地デジに対応していない」と回答した58件を対象とする）

近隣住民に対する今後の予定としては、「電波障害の調査」が11件（19.0%）となっている。その他、「改修工事」が8件（13.8%）である。

	件数	割合
電波障害の調査予定	11	19.0%
改修工事の予定	8	13.8%
改修工事の予定なし	3	5.2%
わからない	1	1.7%
不明	35	60.3%
合計	58	100.0%



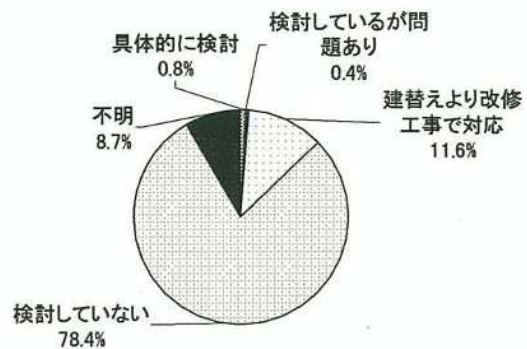
3-5 建替え

(1) 建替えの検討

建替えについては、「検討していない」が189件（78.4%）と最も多くなっている。次いで、「建替えよりも改修工事に対応」が28件（11.6%）である。

また、現在、具体的に建替えを検討しているのが2件あり、検討しているが問題がある分譲マンションが1件ある。

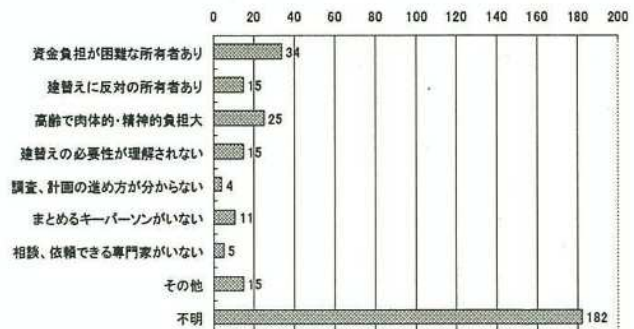
	件数	割合
具体的に検討	2	0.8%
検討しているが問題あり	1	0.4%
建替えより改修工事に対応	28	11.6%
検討していない	189	78.4%
不明	21	8.7%
合計	241	100.0%



(2) 建替えを進める上での問題点（複数回答）

建替えの問題では、「資金負担が困難な所有者あり」が34件（14.1%）で最も多くなっている。次いで、高齢で肉体的・精神的負担が大きい25件（10.4%）である。

	件数	割合
資金負担が困難な所有者あり	34	14.1%
建替えに反対の所有者あり	15	6.2%
高齢で肉体的・精神的負担大	25	10.4%
建替えの必要性が理解されない	15	6.2%
調査、計画の進め方が分からない	4	1.7%
まとめるキーパーソンがいない	11	4.6%
相談、依頼できる専門家がいない	5	2.1%
その他	15	6.2%
不明	182	75.5%



4 地域とのコミュニティ関係

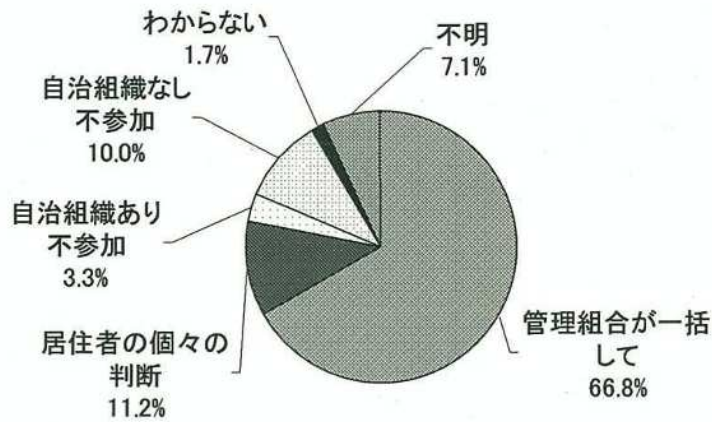
4-1 地域とのつながり

(1) 地域の町会への加入状況

地域の町会とのかかわりについては、「管理組合が一括して地域の町会に加入」が161件(66.8%)で最も多く、次いで「居住者の個々の判断で町会に加入」が27件(11.2%)となっている。

また、分譲マンションに自治会組織がなく、かつ地域の町会にも不参加という分譲マンションが、24件(10.0%)である。

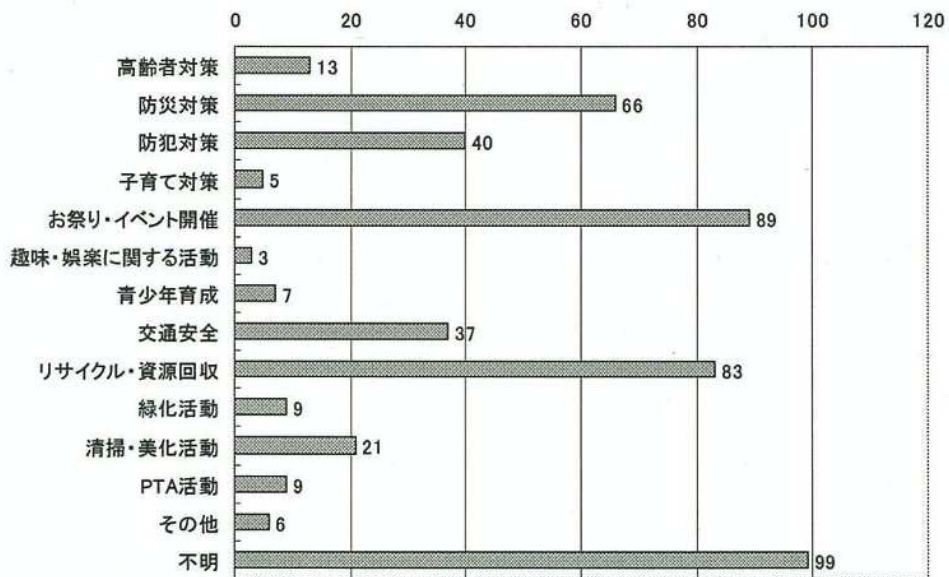
	件数	割合
管理組合が一括して地域の町会に加入	161	66.8%
居住者の個々の判断で町会に加入	27	11.2%
分譲マンション内に自治会組織あり、町会不参加	8	3.3%
分譲マンション内に自治会組織はないが町会も不参加	24	10.0%
わからない	4	1.7%
不明	17	7.1%
合計	241	100.0%



(2) 地域活動への参加、地域住民とともに取り組んでいる活動（複数回答）

地域活動への参加については、「お祭り・イベント開催」が89件（36.9%）と最も多く、次いで、「リサイクル・資源回収」が83件（34.4%）、「防災対策」が66件（27.4%）となっている。

	件数	割合
高齢者対策	13	5.4%
防災対策	66	27.4%
防犯対策	40	16.6%
子育て対策	5	2.1%
お祭り・イベント開催	89	36.9%
趣味・娯楽に関する活動	3	1.2%
青少年育成	7	2.9%
交通安全	37	15.4%
リサイクル・資源回収	83	34.4%
緑化活動	9	3.7%
清掃・美化活動	21	8.7%
PTA活動	9	3.7%
その他	6	2.5%
不明	99	41.1%



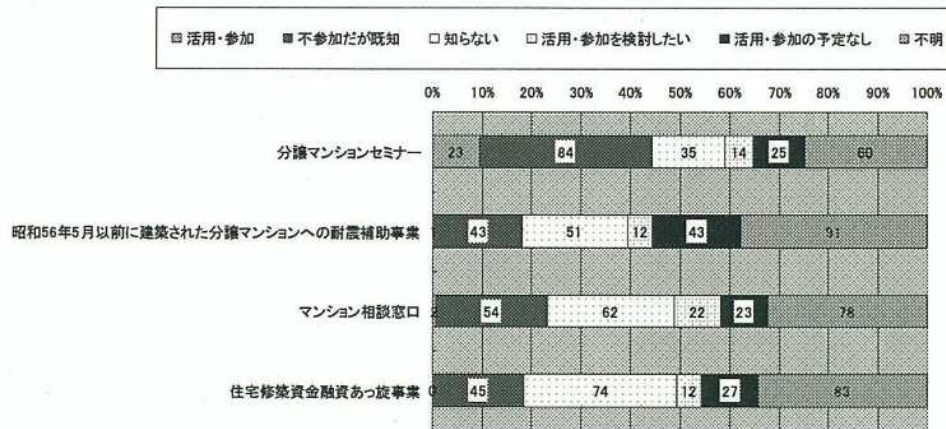
5 区が実施する支援策

5-1 区が実施する支援策

区が実施する支援策については、「分譲マンションセミナーの活用・参加」が最も多く、23件(9.5%)となっている。また、「不参加だが既知」でも分譲マンションセミナーは高い値である。

一方、以下の支援策について、「知らない」という回答がそれぞれある。

	活用・参加	不参加だが既知	知らない	活用・参加を検討したい	活用・参加の予定なし	不明	合計
分譲マンションセミナー	23	84	35	14	25	60	241
昭和56年5月以前に建築された分譲マンションへの耐震補助事業	1	43	51	12	43	91	241
マンション相談窓口	2	54	62	22	23	78	241
住宅修繕資金融資あっ旋事業	0	45	74	12	27	83	241
分譲マンションセミナー	9.5%	34.9%	14.5%	5.8%	10.4%	24.9%	100.0%
昭和56年5月以前に建築された分譲マンションへの耐震補助事業	0.4%	17.8%	21.2%	5.0%	17.8%	37.8%	100.0%
マンション相談窓口	0.8%	22.4%	25.7%	9.1%	9.5%	32.4%	100.0%
住宅修繕資金融資あっ旋事業	0.0%	18.7%	30.7%	5.0%	11.2%	34.4%	100.0%



5-2 「荒川区分譲マンション管理組合交流会」の立ち上げ

●立ち上げに賛成（34）

- 交流会の立ち上げは賛成である。規模が同じくらいのマンションの情報などを知りたい。
- 立ち上げてほしい。管理会社との適正な費用設定など、情報が少ないので勉強したい。マンション購入時の管理委託費なので、それが高いか安いかわからない。
- 情報交換の出来ることは良いことだと思う。他マンションの現状等、情報が分かれば幸いである。
- 現時点ですぐに必要なはないが、大規模修繕に関して等、地域で意見交換できるなら魅力を感じる。
- 他のマンションでは、問題が発生したときにどのように解決しているか経験談を聞きたい。
- 立ち上げて欲しいが、参加される方にメリットが無ければ維持は難しいと考える。メリットとは、他のマンションのデータ、管理委託費やエレベーター点検、消防設備点検費用など、情報を共有することで、他のマンションが利用している業者を紹介してもらえるなどがあれば多くのマンションが参加するでしょう。情報の共有化は難しい面もあるが、我々が知りたいことは、委託費や点検費が適正範囲内なのか、またどこまで法定点検等が必要かである。
- マンション規模での意見交換出来るといいと思う。
- マンション規模別に集まれるようなものを希望する。大規模修繕の勉強会を開いて欲しい。（管理組合ごとに依頼すれば開催してもらえるようなもの。実費負担があっても良い。）。
- マンションにより、規模・世帯構成・分譲価格等の違いにより、交流会は難しい面も多々あると思う。自主運営は難しいと思う。行政主導型ならば、運営出来ると思う。
- 一般的な民間企業主催のセミナー、相談会では地域性が反映されず、そういう意味で有効かと思う。地域的環境、住民の意識向上、経済力など、荒川区の特性に応じた情報交流があればと思う。区行政、区議会議員とのパイプがつけやすくなると思う。但し、管理組合や、各理事長の意識や状況で参加状況は様々になると思う。例えば、定年退職された方が自発的に理事長をされている所と、輪番制で現役サラリーマン世代が理事長をしている所では、気持ちは同じでも活動範囲に差が出てくる面はあると思う。
- これからは高齢化がどんどん進む。マンションの入居者も高齢化に年金暮らしが多くなる。金銭的にも体力的にも力が低下していく。様々な問題に対応する力も低下すること必至。そんな時に行政がバックアップして、自主運営（これは疑問、

いつも放り出されるのが心配)の交流会の立ち上げは賛成である。そのために、マンション管理のプロを行政で作りに上げてほしい。立場はあると思うが、情報提供を正しく伝えてノウハウを教えてくれると助かる。マンションの老朽化は目前である。どうぞ、起きるであろう問題に対策を立てて予算化してほしい。

- 必要だと思う。メンバーにはマンション管理に詳しい有職者や弁護士にもアドバイザーとして加わってもらおうと更に良いと思う。
- マンション管理士同様、あると区民の方々のためになると思う。
- 立ち上げて欲しいが、特定の業者が協賛するのはどうかと思う。
- 賛成である。極力その事業の育成に協力したいと思う。
- 大変有難いが、交流会等は土日か平日夜間でないと参加できない。

●わからない、なんとも言えない (6)

- 日常生活に支障がないよう考慮した会なら必要。仕事が増えるなら不要。ただ顔を合わせてグチを言う会なら不要。自主運営は難しいと考える。
- なんともいえない(本当に役立つものであればあるとよいと思うが、形だけならば必要ない)
- 良いことかもしれないが、忙しければ出られないし、一般論を語り合っても有意義かどうか…。
- 管理組合人であっても、基本的に参加には消極的な人が多いので、現段階では参加するか疑問。
- マンションセミナーにて交流会があるのは知っていますが、前回は初めての参加であり未だ判断できません。

●難しいと思う (6)

- マンション管理組合の運営は非常に複雑であり、マンション毎に事情が異なるため、他のマンションの意見等はあまり参考にならない。管理については管理会社にアドバイス頂いているし、インターネット等でも十分情報は得られると思う。「マンション相談窓口」があるのであればそれで十分だと思う。管理組合の運営は法律等もからむので、専門家を抜きにした素人だけの集まりでは色々な問題を解決するのは難しいと思う。
- マンション毎に条件が違うので難しいと思う。竣工時期・規模・住民構成・用途など
- 今行っているマンションセミナーの参加状況から交流会を立ち上げて集まらないのでは。区分所有者が人任せになっている。管理組合の理事になり手がなく、輪番制では管理意識が弱いと思う。理事の意識改革が必要。
- 良いと思うが、仕事をされている方等の参加は難しいと思う。

- 現在で手一杯なので、交流まで考えていない。
- 交流会と町会、管理組合との調整が難しい。

● 必要ない (9)

- 活動内容が不明なので、参加しないと思うので、必要ない。
- 交流会では期待できない→必要と感ない。
- 必要性は感ない。情報収集はインターネットが上回っている。

● その他

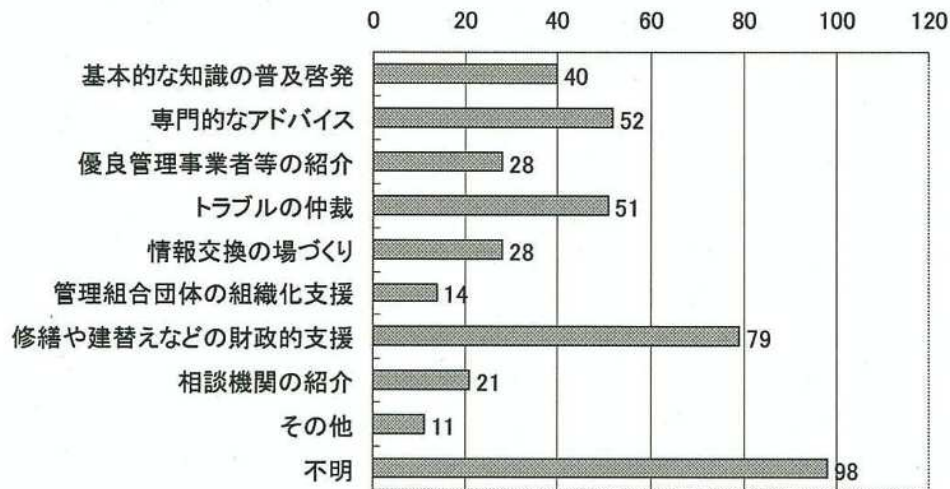
- 住宅設備の維持管理は管理会社に委託しているが、修理施工工事等のコストが高くついている。区内の業者の紹介・斡旋・指導をやってほしい。(組織化)
- 大雨が降ると当マンションの北側と南側の下水の排水が間に合わず、北側は道路すぐに地上1階地下2階式の機械式駐車場があるが、大雨の時満水となり今までに2回ほど車の出し入れが間に合わず、車がダメになった。下水排管の大きいものに取り替えるなど策を講じて欲しいと話している。
- 参加の予定はないが、存在は知っている。
- 交流会の立ち上げ検討を始めて、だいぶ年数が経っているが、なぜ実施に時間かかるのか問題。早く組織化させなさい。
- 委託している管理会社の勉強会等に出席している。
- 理事会として、交流は考えていない。

5-3 分譲マンションの維持管理等を円滑にするために区へ期待する支援策
(複数回答)

「修繕や建替えなどの財政的支援」が79件(32.8%)と最も高く、次いで、「専門的なアドバイス」が52件(21.6%)、「トラブルの仲裁」が51件(21.2%)となっている。

その他の意見では、区報のように定期的な情報提供や分譲マンション居住に関するマナーなどを外国人にわかりやすく多言語で解説したチラシなどの配布が期待されている。

	件数	割合
基本的な知識の普及啓発	40	16.6%
専門的なアドバイス	52	21.6%
優良管理事業者等の紹介	28	11.6%
トラブルの仲裁	51	21.2%
情報交換の場づくり	28	11.6%
管理組合団体の組織化支援	14	5.8%
修繕や建替えなどの財政的支援	79	32.8%
相談機関の紹介	21	8.7%
その他	11	4.6%
不明	98	40.7%



5-4 分譲マンションを良好な状態に保つ上での、経験、悩み、留意点など

【共同生活】

- マンションに住んで快適に暮らすには、各居住者がお互いに協力し合うことが大切だと思う。問題が発生した場合は総会などで知恵を出し、逃げずに議論し、意見交換する。
- 環境整備に心がけている。居住者同士の挨拶の徹底・実施することにより防犯につながっている。マンションを中心に周囲の町内の清掃を実施している。お掃除会と名づけて居住者全員参加。特に子ども達が大人に混じり自ら箒・塵取りを持ち裏通りや溝の中まで掃除している。自治会主催でマンションバスの旅（日帰り）を実施している。定期的に防災訓練（消防署の協力をいただく）。以上は防犯・防災の平素からの心がけを目的に行っている。特に災害時の互助の精神の教育を大前提としている。
- 月1回の理事会（役員5名、管理会社1名、管理人1名＝計7名出席）で、管理人より1ヶ月の出来事、困ったこと、問題点などは報告を受け話し合い問題解決している。大きなトラブルに発展しないためにも全員で情報を共有している。
- マンション居住者のコミュニケーションの充実。

【住民間のトラブル】

- 各戸リフォームすることがあるが、専有部分なので口出しは出来ないが、共有部分についての住人の守ることを徹底させる必要がある。
- マナーやルールの周知徹底。
- 騒音問題（マンション内上階・下階）。ペット飼育問題。野良猫のふん害
- マンション内の夜間の騒音、振動などに上下の間。
- ゴミの分別をしない人が多い。無断駐車・駐輪、ペットによる共用部分での糞尿。室内の騒音。
- 隣室の悪臭・騒音にはつくづく悩まされている。
- 近隣の騒音問題又ゴミ問題
- 駐輪場使用について。
- 駐輪場の使い方が乱れてきている。
- ベランダや廊下に物を置く人がいる。→専有部分と共有部分の区別が難しい。マンション管理への関心が低い。総会への出席者が少ない。理事会活動に消極的な人（理事の人でも）が多い。理事長、理事といっても皆シロウトであり、管理会社や業者に太刀打ちできない。
- 賃貸の住居者も多いので決定事項が守られないことがしばしばある。（例えば、ゴミ出し・粗大ゴミを平気で出す等）又、マンション内での騒音（生活音）に過剰

反応する居住者がいて、自動ドアのガラスを割ったり、エレベーターにいたずらすることがあった。

- オーナー居住者に比べ、賃貸居住者のマナーが悪いように感じられる。(共用部分を汚す)
- 居住者が自分のマンションだと自覚を持ち、財産価値を高めるようになればいいと考えている。
- モンスター住人(オーナー)。とにかく何でも文句をつける。破壊型なのか、金銭目的なのかかわからないが。
- 数年前、マンション西隣に 14F 建てのマンションが建ち、日照権問題等で一年間に渡り、当時の施工者と交渉した。最終的には迷惑料としてのまとまった金を管理組合として受けとり終わる。それ以上の運動成果はなかった。
- 他マンションとの交渉中、マンションより選出の交渉者が外部のコンサルタントを交渉のために雇ったところ、当マンション住人にコンサルタント会社の経営者がおり、その住人が自分が請け負えなかったことへの腹いせに委員会代表者が個人的利益のためにコンサルタント会社と契約したと言いがかりをつけて訴訟を起こした。簡易裁判所の裁定により提訴した住民が完全敗訴した。
- 荒川区の条例に基づき、1 住人グループが野良猫の飼育去勢をマンション前庭で行った。住民全体への了承を得ていなかったため、理事会への反対意見の申し入れがあり、理事長調停の下、現飼育の一匹のみで、止めるという事になった。その背景に近所に増えている状況があり、現在、頭を悩ませている。

【管理】

- 管理費未納者への早期対応を心がけている。
- 特になし。当管理組合は管理組合法人なので、たえず勉強会を開催し、非常時に備えている。
- 管理費の滞納者が増加。不法のせいか、この対策に困っている。
- 入居者の夜逃げ等の滞納に関するトラブル。
- 高齢者が多くなり、管理費の滞納が有るのが心配。
- 最近のマンションは販売しやすいように、駐車場や駐輪場の利用料金が安く設定されている感じがする。一律ならばそれぞれ値上げしていけば良いのですが、当マンションのように¥3000~¥100/1 台に設定されていると値段の変更は容易ではない。住人感情を考えると値上げに対してリーダーシップをとる人もいない。
- 駐輪駐車場利用費は管理費としてすべて使われており、積立金会計に回ることもない。当然のことながら、積立金は 1 回目の大規模修繕工事によって残高がなくなり、その後の修繕が実施できない状況になる。それでも住人が無関心なのは一つに“いずれ売却するつもりだから”というのがあるが、実際にはそんな甘いも

のではないと思う。積立金もないようなマンションは希望するような額では売れないという認識を広める必要がある。

- 快適安全環境の保持と、資産価値の維持のためには管理会社任せでなく、管理組合の理事が主体で活動しないと特に小規模のマンションでは経費が掛かりすぎて負担が増える。
- 住居と店が一緒のため、管理組合の運営は非常に難しい。
- 店舗と住宅の複合マンションであるため、組合員の意見が食い違うケースが多い。所有者のマンション管理に関する関心がきわめて低く、管理に参加しない。管理費などの未納が多く発生しやすいため、早めに手を打つこと。設備の種類が多く、これらのメンテナンス知識が要求されること。駐車設備の規格が古くて、最近の車輜に対応できず、契約者が少ないこと。
- 修繕積立金が少ないため、値上げを考えているが、住人の高齢化、経済状況を考えると値上げの提案は困難と思われる。しかし、管理等をしっかりとしないとスラム化していくことが心配。
- 役員任期は長いほうが良い。
- 2年輪番制の理事会のため、その時々々の構成メンバーにより、運営内容や重点が変わり、統一的継続的な事業への取組がしにくく、それを補う方法として、任期期限のない修繕委員会の具申、理事会からの審問を受けられる専門的恒常機関の充実が必要と感じられる。
- 理事・委員の引き受け手が無く困っている。同じメンバーが何年もやっている。建物の構造上、各戸の独立性が高いので、各戸の家族構成なども分からない。
- 築21年だが、8年前迄は理事会が機能していなかったが、ようやくまともになってきた。今は、21年前の「規約集」の改訂版を作るとか、オーナーではない住人を含めた「ガイドブック」作りを検討中。
- 管理費用削減案の検討実施。省エネ電球への変更。タイマーの設置。空駐輪・駐車場の有効活用。
- 初めからインターネット（プロバイダー）を設置して、使用・不使用にかかわらず費用を徴収していたが、最近インターネットの高速化、プロバイダーの変更等を希望する住民としない住民がおり、お金が絡む問題なので苦慮している。

【管理会社に関する問題】

- 区分所有者の管理組合・管理会社への関心が薄い人が多く、その結果、管理会社の怠慢に長い間気づくことなく過ぎてしまった。その影響もあり、大規模修繕工事の実施がかなり遅れてしまった。管理会社は数年前に現在の会社へ変えたが、変更する際に一部の理事会役員が多大な精神的・肉体的労力を費やした。幸い現在の会社はきちんと仕事をしてきていると思うが、何を基準に判断したらよい

か分からない。

- 管理会社に任せてきた過去において、不当に高い費用をおそらく払わされてきている。
- 管理会社の管理上の問題。特に管理担当者の担当問題の処理の問題。理事会の承認を得ずに会計処理をしたこと。
- 以前委託していた管理業者が倒産し、多大な損害を被った経験上、月々の収支決算及び現在委託している管理業者に対し注意を怠らないよう心がけている。
- 管理会社の選定は情報も少なく、適正な費用も不明で、どうしたらいいか迷っている。
- 管理会社の意見を鵜呑みにせず、NPO 法人等の情報を参考にしている。
- 管理会社の工事費用（揚水ポンプ工事等）が割高。
- 気のついたときにすみやかに管理会社へ連絡して処理をしてもらうこと。

【修繕など】

- 昭和 55 年に建築されたので、外壁や廊下等にひびがあり、少しずつ上の階より修理をしている。平成 7 年に一応修理をしたが、14 年目であり、傷みが出ている。修繕積立金を平成 15 年に 30%にしたが、各種大規模な修繕には財源が不足している現状である。（外壁工事など）
- 環境整備（出来る限り、緑をと考えている）。老人が増えたので、バリアフリーを留意しての改修。すべての定期点検。
- マンション建設時近隣の電波障害で対策を立てたらしいが、地デジ導入でどうなるのか気になる。
- 築後 2 年しか経過していないので大きな問題はないが、今後を展望すると自転車置き場が不足する懸念有り。スペース的に余地がない中で、子供が生まれ成長していくことから子供用の駐輪スペースの確保が課題。
- 当マンションも年数が経っているので、いずれは建て替えをしなければならない時が来ると思うが、修繕費の値上げの話を各区分所有者したが、反対であった。その後は、積立金の中で修繕を行ってきた。土地は借地であり、いずれは一戸ずつ買いとりたいと希望しているが、実現できるかどうかはわからない。

【区への要望意見】

- トラブルとは異なるが、数年毎に発生する集中豪雨時に出水による建物内の浸水がある。下水があふれることの無い様対策をお願いしたい。
- 給排水管の老朽化に起因する階下への漏水：拙マンションの場合、所謂「外配管ではないため、上下水道管の交換は容易ではない。」過去 2 回、給湯（銅管）系統からの漏水事故が発生した。専有（非共有）部分の問題であり、当事者間で解決

すべき事案であるが、必ず管理組合も巻き込まれる。リフォームの際、配管設備の更新も強く勧告しているが、それ以上のことはできない。躯体（建物本体）は十分使用に耐えるのに、配管設備の交換は必要というマンションは少ないと料する。区の助成を望む。結果として定住人口が増加すると考える。

- 修繕についても問題はたくさんありそう。店側への修繕支援を行っていけば円滑に進むと思う。その他修繕時、環境対策（エコ）への補助があれば有難い。忙しいのか、建築相談係の対応は残念に思った。
- 当マンションの前の道路が狭いため、自動車同士がすれ違う際平気で敷地内に進入してくる。行政の対応を検討して頂きたい。
- 修繕に関して財政的フォローがあれば良いのだが…
- 行政は事前に想定できるマンション問題について具体的対策を計画して実行に移してほしい。関連する行政がそのために普遍的で、大事なPRを情報誌など作って配布してほしい。この結果は報告書等で出ますでしょうか。アンケート結果を知りたいと思う。
- 管理組合の役員は、ボランティアであること。区の情報が紙面だけの情報であるため理解が違う。区の役員は町会等で説明だけではだめだ。
- 当マンションではアナログ放送に対する電波障害対策を行っている。地デジは対応しないことにしている。しかし、千住問道の電柱撤去に対する対策の為、500万円以上の工事が必要である。あと2年で地デジのみになるのにこの出費は住民にどう説明したらいいのかとまどうばかりである。区としても勝手に電柱を撤去する前に考えることが必要だったのではないかと。
- 周辺道路の清掃や管理は本来、管理者である区が行うべきものではないか。
- 営利目的の管理会社に委託して高額な管理費を支払っているマンションが多数有る。荒川区で管理会社を設立して、管理人を荒川区在住の人を雇用すればトータル良い方向になるのではないかと考える。改修工事なども荒川区の業者に発注することで区の財政にもプラスになるはずである。
- 今回のアンケートにもマンションの築年数に対する積立金の残高の意識が薄いように感じるので、今後は、長期修繕計画に対してどの位の割合（計画以上に積み立ては必要と感じている。）で積み立てが必要か、マンションの積立残高のデータを集めると良いと思います。そうすれば、おのずと自分のマンションの管理委託等、収支のバランスに目を向け改善していけるのではないかとと思う。

【その他】

- 特筆できることではないが、優秀な管理人の存在は非常に大きく、当マンションでは自慢できる場所である。
- 西日暮里駅へ通勤、通学の人がよく通る場所でもあるため、景観を保つためにも

管理人の方がいつも綺麗に掃除をしてくれている。

- 当マンションは総合設備点検をはじめ、エレベーター保守点検、消防用設備点検、貯水槽清掃、雑排水管清掃、簡易専用水道検査、定期清掃、日常清掃など又、大規模修繕工事を H18 に行い、毎年アフターメンテナンスを行っているので、安全対策、清掃、防犯は万全である。荒川区内などで行っている特殊建物等定期調査報告書提出及び毎年の建築設備点検もやらなくても十分安全は保たれている。
- 駅前でマンション自体がオープンなので、不審者をよく見かける。張り紙をして注意しているがうまくいかない。
- 玄関ホールの目元がバス停で、ベンチが無いために多くの人に敷地内の花壇へ座り込まれ困っている。柵を設置したりしたが、改善されない。バス停にベンチを設置してほしい。
- 集合ポストへのチラシの大量配布で困っている。
- マンションのベランダ手摺にふとんを干す家庭が数件あるが、上階のベランダでタバコを吸う方がいる。景観を保つなどの為に 1 ヶ月程前より手摺には布団を干さないよう住民にお願いしている。(強制ではない)
- リサイクル資源回収については、パンフレットなどを配付・回収曜日が違うため、お知らせを掲示。
- 資産価値の維持

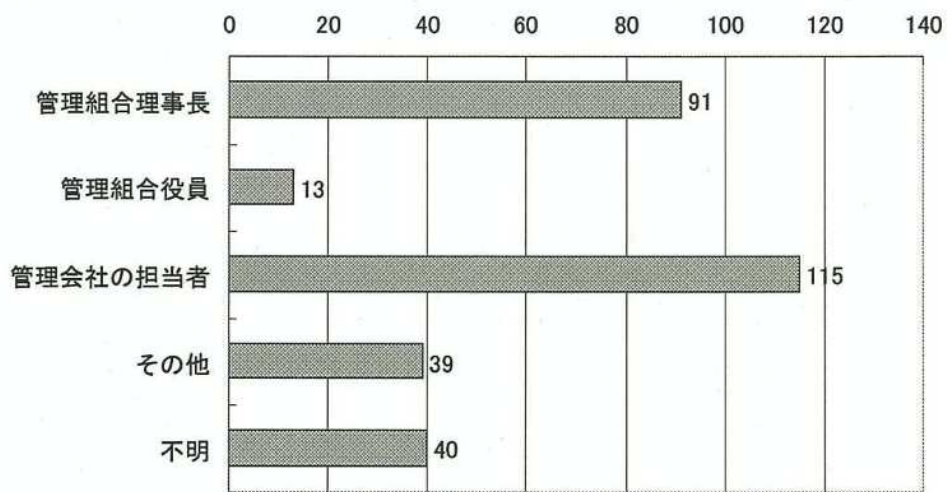
【管理会社からの意見】

- 管理会社として、大規模修繕費用が不足している不足分をその都度各戸に負担させているが限界がある。給水管が手付かずなので一番困っている。新築分譲時、分譲を担当した経緯で管理を引き受けたが管理に関するすべての窓口になってしまったため、すべて頼られすぎている部分があり、オーバーワークで困っている。

5-6 調査に対応していただいた方

本調査に対応してくださった方は、115件（47.7%）で管理会社の担当者が多くなっている。次いで、管理組合理事長が91件（37.8%）である。

	件数	割合
管理組合理事長	91	37.8%
管理組合役員	13	5.4%
管理会社の担当者	115	47.7%
その他	39	16.2%
不明	40	16.6%



III-2 賃貸マンション実態調査の集計結果

①調査対象

荒川区内の全賃貸マンション（平成21年11月1日現在）1,728棟

②調査期間

平成21年11月～平成22年2月

③調査方法

所有者へアンケート票を送付し、郵送により回収した。

④回答結果（平成22年2月10日現在）

配布数 : 1,728件

有効配布数 : 1,682件

有効回答数 : 489件

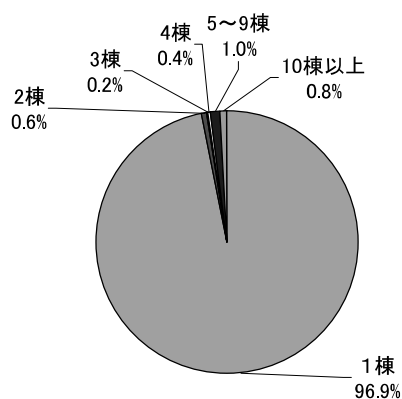
回答率 : 29.1%

1 回答された賃貸マンションの概要

1-1 賃貸マンションの概要

(1) 棟数

建物数は、ほとんどが1棟で96.9%となっている。



	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計	割合
1棟	40	62	73	69	52	90	88	474	96.9%
2棟		1	1	1				3	0.6%
3棟				1				1	0.2%
4棟			1	1				2	0.4%
5～9棟		1		2	1		1	5	1.0%
10棟以上		1		1	1		1	4	0.8%
合計	40	65	75	75	54	90	90	489	100.0%

(2) 敷地面積

敷地面積をみると、100 m²～199 m²の小規模な賃貸マンションが161件(32.9%)と多くなっている、299 m²以下の小規模な敷地で全体の6割程度を占めている。

	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計	割合
100m ² 未満	5	6	9	4	11	10	18	63	12.9%
100～199m ²	11	18	27	25	21	26	33	161	32.9%
200～299m ²	6	13	15	15	8	16	8	81	16.6%
300～399m ²	3	6	9	3		12	10	43	8.8%
400～499m ²	3	5		5		4	5	22	4.5%
500～599m ²	2	1	2	2	1	2	3	13	2.7%
600～699m ²		2	1	1		2	1	7	1.4%
700～799m ²	1			1	2			4	0.8%
800～899m ²	1		1			1		3	0.6%
900～999m ²	2			1		1		4	0.8%
1,000～1,499m ²				1	2		1	4	0.8%
1,500～1,999m ²								0	0.0%
2,000～2,999m ²								0	0.0%
3,000～3,999m ²		1						1	0.2%
4,000～4,999m ²		1						1	0.2%
5,000～9,999m ²	1							1	0.2%
10,000～19,999m ²								0	0.0%
20,000m ² 以上						1	1	2	0.4%
不明	5	12	11	17	9	15	10	79	16.2%
合計	40	65	75	75	54	90	90	489	100.0%

(3) 建築面積

建築面積は、100 m²～199 m²が最も多くなっている。全体的にみると、299 m²以下で6割程度を占めている。

	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計	割合
100m ² 未満	6	16	21	18	17	21	26	125	25.6%
100～199m ²	9	18	21	26	13	27	27	141	28.8%
200～299m ²	6	4	6	4	1	10	4	35	7.2%
300～399m ²	3	4	3	2	1	2	4	19	3.9%
400～499m ²	1		1	2				4	0.8%
500～599m ²					2	1		3	0.6%
600～699m ²					1			1	0.2%
700～799m ²								0	0.0%
800～899m ²								0	0.0%
900～999m ²								0	0.0%
1,000～1,499m ²		1						1	0.2%
1,500～1,999m ²								0	0.0%
2,000～2,999m ²		1						1	0.2%
3,000～3,999m ²								0	0.0%
4,000～4,999m ²								0	0.0%
5,000～9,999m ²	1							1	0.2%
不明	14	21	23	23	19	29	29	158	32.3%
合計	40	65	75	75	54	90	90	489	100.0%

(4) 総戸数

総戸数をみると、9戸以下の小規模な賃貸マンションが237件（48.5%）と多い。全体的にみると、19戸以下の小規模なもので7割以上を占めている。一方大規模なものは、南千住で332戸の賃貸マンションがある。

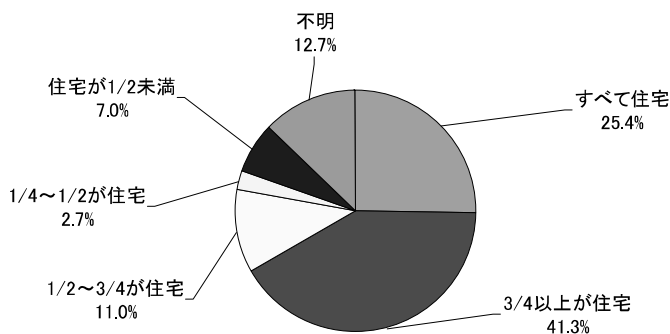
	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計	割合
9戸以下	16	33	44	36	33	34	41	237	48.5%
10～19戸	14	16	16	19	12	36	26	139	28.4%
20～29戸	4	4		6	4	7	4	29	5.9%
30～39戸	4	2	4		1	2	5	18	3.7%
40～49戸		1					2	3	0.6%
50～59戸								0	0.0%
60～69戸								0	0.0%
70～79戸								0	0.0%
80～89戸		1						1	0.2%
90～99戸								0	0.0%
100～149戸								0	0.0%
150～199戸								0	0.0%
200戸以上	1							1	0.2%
不明	1	8	11	14	4	11	12	61	12.5%
合計	40	65	75	75	54	90	90	489	100.0%

1-2 賃貸マンションの利用状況

(1) 住戸の状況

賃貸マンション住戸の利用状況をみると、「3/4以上が住宅」となっているのが 202 件 (41.3%) と最も高く、次いで「すべて住宅」となっているのが 124 件 (25.4%) となっている。

	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計	割合
すべて住宅	11	19	26	23	20	10	15	124	25.4%
3/4以上が住宅	24	23	24	28	14	47	42	202	41.3%
1/2～3/4が住宅	1	6	7	6	10	14	10	54	11.0%
1/4～1/2が住宅	2	2	1		2	1	5	13	2.7%
住宅が1/2未満	1	7	6	4	4	6	6	34	7.0%
不明	1	8	11	14	4	12	12	62	12.7%
合計	40	65	75	75	54	90	90	489	100.0%



【住宅戸数に対する空戸数・割合】

	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計	割合
空き住戸なし	15	33	29	31	30	40	38	216	44.2%
10%未満	7	3	6	6	3	8	6	39	8.0%
10～19%	3	7	9	11	3	8	12	53	10.8%
20～29%	3	4	4	1	1	6	3	22	4.5%
30～39%		2		2	3	3	3	13	2.7%
40～49%		3	2					5	1.0%
50%以上	3	0	4	1	5	3	7	23	4.7%
100%	6	3	7	6	3	8	7	40	8.2%
不明	3	10	14	17	6	14	14	78	16.0%
合計	40	65	75	75	54	90	90	489	100.0%

【住宅以外の戸数に対する空戸数・割合】

	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計	割合
空き住戸なし	22	49	47	47	37	45	57	304	62.2%
10%未満	11	2	8	10	10	25	16	82	16.8%
10～19%								0	0.0%
20～29%		1				1	1	3	0.6%
30～39%		1	1					2	0.4%
40～49%								0	0.0%
50%以上	2				1		1	4	0.8%
100%	2	4	5	4	2	7	3	27	5.5%
不明	3	8	14	14	4	12	12	67	13.7%
合計	40	65	75	75	54	90	90	489	100.0%

(2) 部屋のタイプ別戸数

住宅戸数のタイプは、「ワンルームタイプ」が、件数、戸数とも最も多くなっている。
全体的にみると、2LDK以下の単身者～若年夫婦世帯の居住が多いことがうかがえる。

	件数	件数割合	戸数	戸数割合
ワンルーム	252	51.5%	1,751	34.8%
1DK	197	40.3%	927	18.4%
1LDK	177	36.2%	1,096	21.8%
2LDK	114	23.3%	904	18.0%
3LDK	36	7.4%	322	6.4%
4LDK	17	3.5%	19	0.4%
5LDK	8	1.6%	2	0.0%
その他	10	2.0%	11	0.2%
不明	3	0.6%		
合計	814		5,032	100.0%

(3) 部屋のタイプ別戸数と家賃

ワンルーム・1DKでは、60,000円～80,000円の価格帯が多く、1LDK・2LDKでは、80,000円～100,000円の価格帯が多くなる。

	ワンルーム	1DK	1LDK	2LDK	3LDK	4LDK	5LDK
1戸あたり20,000円未満	3		2	2	2		
20,000～40,000円未満	5	2		1			
40,000～60,000円未満	29	12	5	7			
60,000～80,000円未満	106	78	28	19	1		1
80,000～100,000円未満	29	53	65	26	5		
100,000～120,000円未満	4	12	45	24	6	1	
120,000～150,000円未満	2	1	7	13	11	2	
150,000～200,000円未満	4	2		3	2	2	
200,000～300,000円未満		3			2	2	
300,000円以上							

	ワンルーム	1DK	1LDK	2LDK	3LDK	4LDK	5LDK
1戸あたり20,000円未満	0.6%		0.4%	0.4%	0.4%		
20,000～40,000円未満	1.0%	0.4%		0.2%			
40,000～60,000円未満	5.9%	2.5%	1.0%	1.4%			
60,000～80,000円未満	21.7%	16.0%	5.7%	3.9%	0.2%		0.2%
80,000～100,000円未満	5.9%	10.8%	13.3%	5.3%	1.0%		
100,000～120,000円未満	0.8%	2.5%	9.2%	4.9%	1.2%	0.2%	
120,000～150,000円未満	0.4%	0.2%	1.4%	2.7%	2.2%	0.4%	
150,000～200,000円未満	0.8%	0.4%		0.6%	0.4%	0.4%	
200,000～300,000円未満		0.6%			0.4%	0.4%	
300,000円以上							

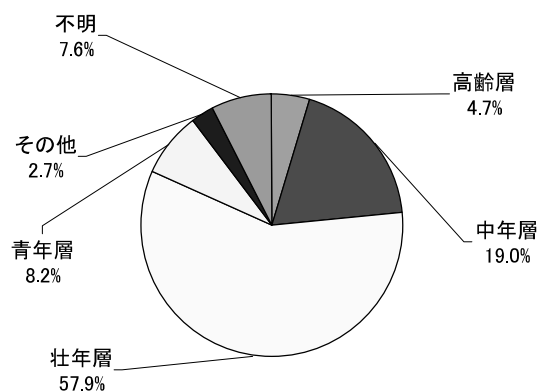
1-3 居住者の属性

(1) 最も多い世帯主の年齢層

最も多い世帯主の年齢層では、「壮年層（25歳～45歳）」が283件（57.9%）と最も多く、次いで、「中年層（45歳～65歳）」が93件（19.0%）となっている。

「高齢層（65歳以上）」を含むものは、23件（4.7%）である。

	件数	割合
高齢層	23	4.7%
中年層	93	19.0%
壮年層	283	57.9%
青年層	40	8.2%
その他	13	2.7%
不明	37	7.6%
合計	489	100.0%

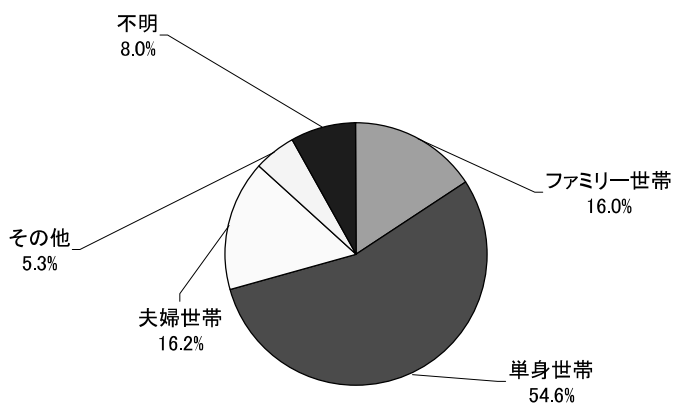


(2) 最も多い世帯構成

最も多い世帯構成については、「単身世帯」で267件（54.6%）となっている。

次いで、「夫婦世帯」79件（16.2%）、「ファミリー世帯」78件（16.0%）である。

	件数	割合
ファミリー世帯	78	16.0%
単身世帯	267	54.6%
夫婦世帯	79	16.2%
その他	26	5.3%
不明	39	8.0%
合計	489	100.0%

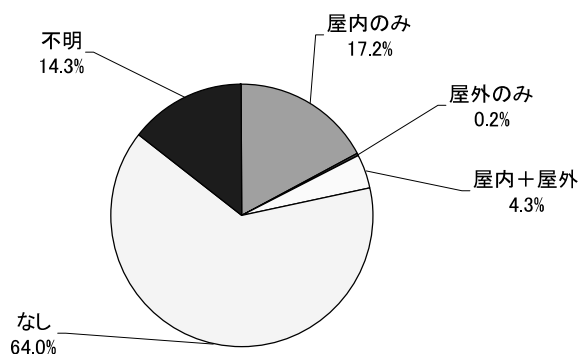


1-4 賃貸マンションの付帯施設等

(1) 駐車場

賃貸マンションの場合は、駐車場の設置なしが、313件（64.0%）と最も高い。次いで、屋内のみが84件（17.2%）となっている。また、屋外のみの駐車場は、1件である。

	件数	割合
屋内のみある	84	17.2%
屋外のみある	1	0.2%
屋内+屋外	21	4.3%
なし	313	64.0%
不明	70	14.3%
合計	489	100.0%



総戸数に対する駐車台数による、駐車場台数の充足率（左下表）をみると、10%未満のものが273件（55.8%）と最も高くなっている。全体的に賃貸マンションに設置された駐車場が少ないことがうかがえる。

また、駐車場代（右下表）については、屋外・屋内ともに、20,000円～29,999円の価格帯が多くなっている。

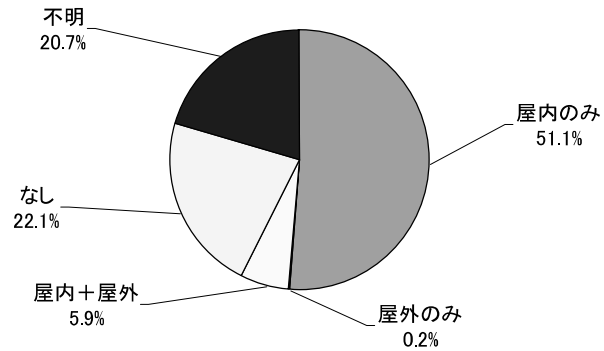
	件数	割合
10%未満	273	55.8%
10～19%	12	2.5%
20～29%	15	3.1%
30～39%	10	2.0%
40～49%	8	1.6%
50～59%	6	1.2%
60～69%	12	2.5%
70～79%	3	0.6%
80%以上	23	4.7%
不明	127	26.0%
合計	489	100.0%

	屋内	屋外	屋内	屋外
1,000円未満	5	3	1.0%	0.6%
1,000～9,999円	2	0	0.4%	0.0%
10,000～19,999円	2	8	0.4%	1.6%
20,000～29,999円	45	34	9.2%	7.0%
30,000～49,999円	18	10	3.7%	2.0%
50,000円以上	2	0	0.4%	0.0%
不明	415	434	84.9%	88.8%
合計	489	489	100.0%	100.0%

(2) 駐輪場

駐輪場に関しては、屋内設置の割合が多く、250件（51.1%）となっている。また、全体的に駐輪場は約6割で設置されている。

	件数	割合
屋内のみある	250	51.1%
屋外のみある	1	0.2%
屋内+屋外	29	5.9%
なし	108	22.1%
不明	101	20.7%
合計	489	100.0%



総戸数に対する駐輪場台数による、駐輪台数の充足率（左下表）をみると、50%未満の充足率が、105件（21.5%）と高くなっている。

また、駐輪場代（右下表）については、屋外・屋内ともに、不明（無回答）となっている回答が多く、徴収していないと思われる。徴収した場合でも、屋内・屋外ともに1,000円未満が多くなっている。

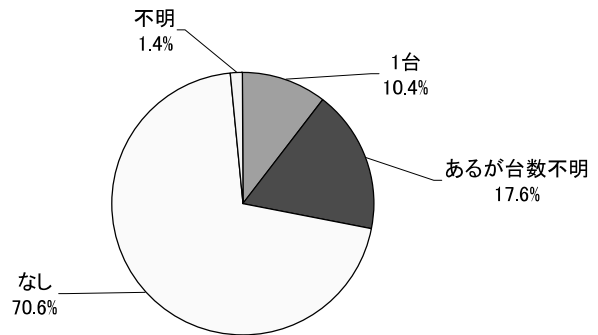
	件数	割合
50%未満	105	21.5%
50~99%	73	14.9%
100~149%	68	13.9%
150~199%	17	3.5%
200~299%	14	2.9%
300%以上	5	1.0%
不明	207	42.3%
合計	489	100.0%

	屋内	屋外	屋内	屋外
1,000円未満	161	89	32.9%	18.2%
1,000~9,999円	3	0	0.6%	0.0%
10,000~19,999円	0	0	0.0%	0.0%
20,000~29,999円	0	1	0.0%	0.2%
30,000~49,999円	1	0	0.2%	0.0%
50,000円以上	0	0	0.0%	0.0%
不明	324	399	66.3%	81.6%
合計	489	489	100.0%	100.0%

(3) エレベーター

エレベーターに関しては、設置されていない場合が最も高く、345件（70.6%）となっている。

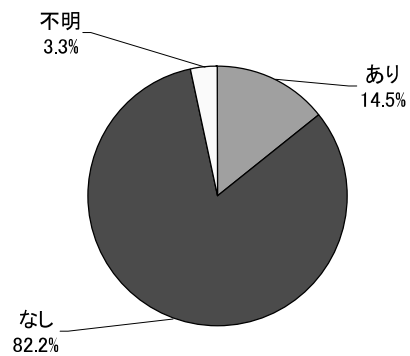
	件数	割合
1台	51	10.4%
あるが台数不明	86	17.6%
なし	345	70.6%
不明	7	1.4%
合計	489	100.0%



(4) 管理人室

管理人室「なし」が402件（82.2%）で、ほとんどの賃貸マンションで設置されていない。

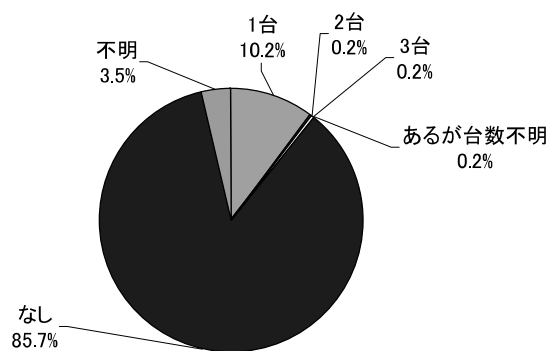
	件数	割合
あり	71	14.5%
なし	402	82.2%
不明	16	3.3%
合計	489	100.0%



(5) 防犯カメラ

防犯カメラに関しては、設置していない賃貸マンションが419件（85.7%）とほとんどである。

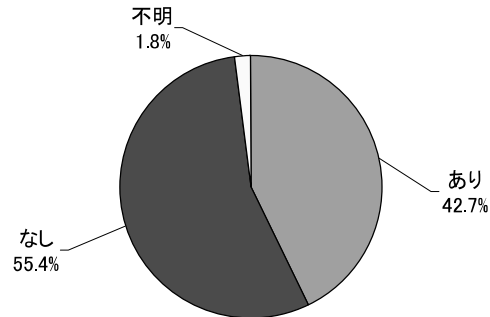
	件数	割合
1台	50	10.2%
2台	1	0.2%
3台	1	0.2%
あるが台数不明	1	0.2%
なし	419	85.7%
不明	17	3.5%
合計	489	100.0%



(6) ゴミ置き場

ゴミ置き場の設置については、「あり」が「なし」より少ない。

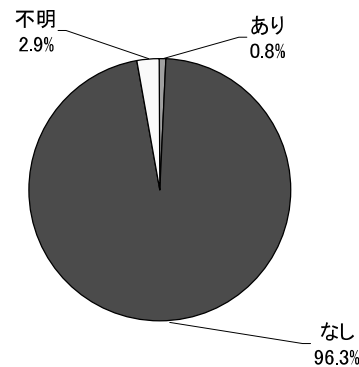
	件数	割合
あり	209	42.7%
なし	271	55.4%
不明	9	1.8%
合計	489	100.0%



(7) 集会室

集会室「なし」が471件(96.3%)で、ほとんどの賃貸マンションで設置されていない。

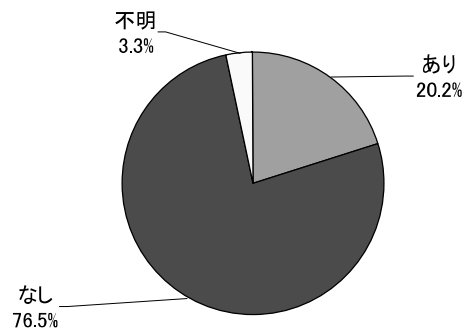
	件数	割合
あり	4	0.8%
なし	471	96.3%
不明	14	2.9%
合計	489	100.0%



(8) 宅配ボックス

宅配ボックスに関しては、374件(76.5%)で設置されていない。

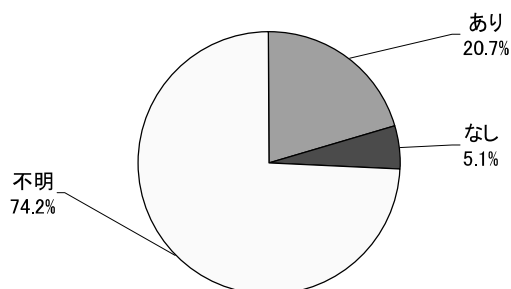
	件数	割合
あり	99	20.2%
なし	374	76.5%
不明	16	3.3%
合計	489	100.0%



(9) 地デジ対応アンテナ設備

地デジ対応アンテナ設備の設置状況は、101件(20.7%)で対応済みとなっている。不明を含めると7割以上が未対応と考えられる。

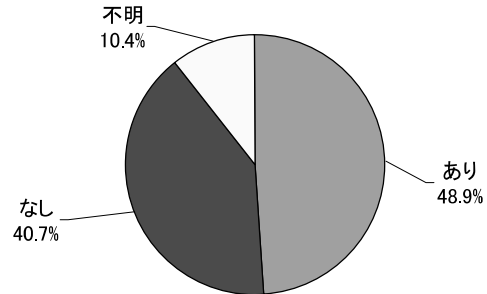
	件数	割合
あり	101	20.7%
なし	25	5.1%
不明	363	74.2%
合計	489	100.0%



(10) ケーブルテレビ

ケーブルテレビ設備の設置状況は、「あり」が239件（48.9%）となっている。

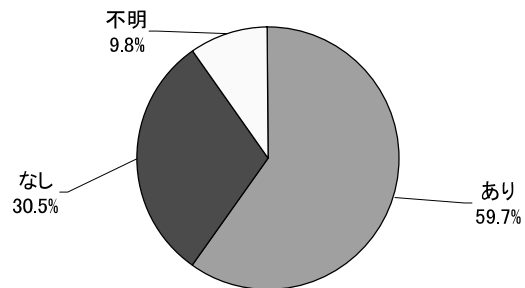
	件数	割合
あり	239	48.9%
なし	199	40.7%
不明	51	10.4%
合計	489	100.0%



(11) インターネット

インターネット設備の設置状況は、292件（59.7%）となっている。

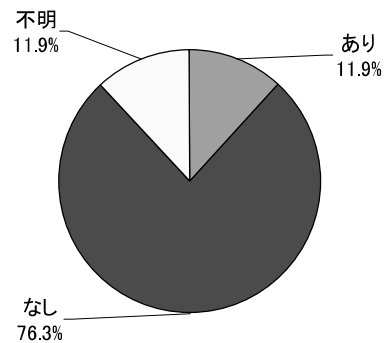
	件数	割合
あり	292	59.7%
なし	149	30.5%
不明	48	9.8%
合計	489	100.0%



(12) 消防用水

消防用水の設置は、58件（11.9%）となっている。

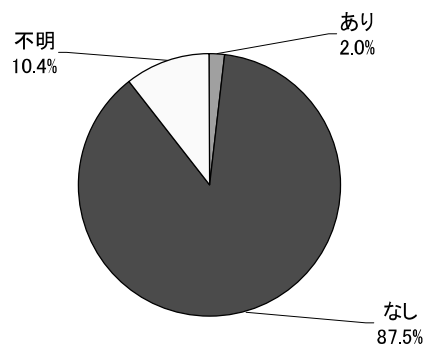
	件数	割合
あり	58	11.9%
なし	373	76.3%
不明	58	11.9%
合計	489	100.0%



(13) 自家発電機

自家発電機の設置は、10件（2.0%）と低い状況である。

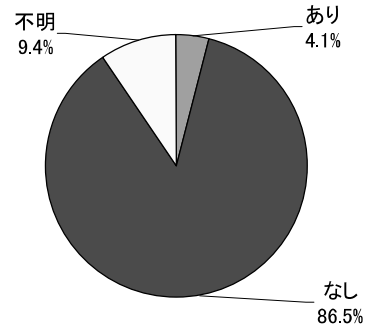
	件数	割合
あり	10	2.0%
なし	428	87.5%
不明	51	10.4%
合計	489	100.0%



(14) 防災用備蓄庫

防災用備蓄庫の設置は、20件（4.1%）と低い状況である。

	件数	割合
あり	20	4.1%
なし	423	86.5%
不明	46	9.4%
合計	489	100.0%



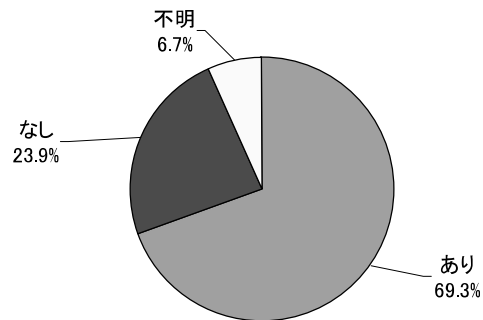
備蓄しているものは、「水」、「食料」が多い。

	件数	割合
食料	4	20.0%
水	5	25.0%
簡易トイレ	2	10.0%
その他	2	10.0%

(15) 火災報知機

火災報知機については、339件（69.3%）で設置されている。

	件数	割合
あり	339	69.3%
なし	117	23.9%
不明	33	6.7%
合計	489	100.0%



(16) その他

その他の付帯施設があるとの回答件数は、38件（7.8%）となっている。具体的には、消火器、避難はしご、オートロックがあげられている。

	件数	割合
あり	38	7.8%

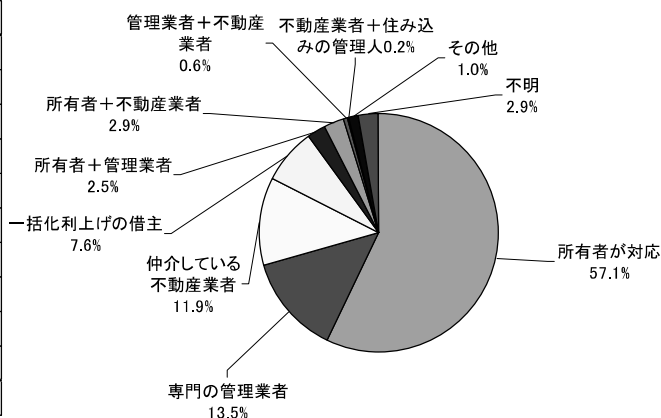
2 賃貸マンションの管理状況

2-1 賃貸マンションの管理状況

(1) 共用施設などの日常の維持管理

所有者が、「自ら日常の維持管理をしている」場合が 279 件 (57.1%) と多くなっている。次いで、「専門の管理業者」が 66 件 (13.5%)、「仲介している不動産業者」が 58 件 (11.9%) である。

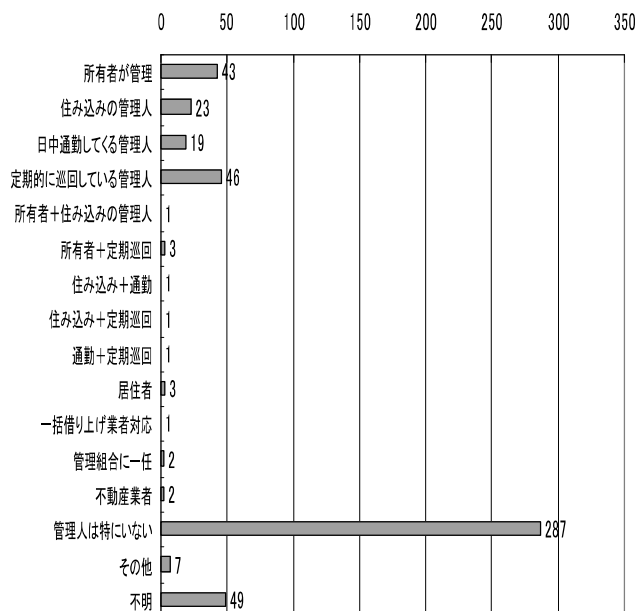
	件数	割合
所有者が対応	279	57.1%
専門の管理業者	66	13.5%
仲介している不動産業者	58	11.9%
一括借上げの借主	37	7.6%
所有者+管理業者	12	2.5%
所有者+不動産業者	14	2.9%
管理業者+不動産業者	3	0.6%
不動産業者+住み込みの管理人	1	0.2%
その他	5	1.0%
不明	14	2.9%
合計	489	100.0%



(2) 管理人について

管理人については、「特にない」という回答が 287 件 (58.7%) で、最も多くなっている。

	件数	割合
所有者が管理	43	8.8%
住み込みの管理人	23	4.7%
日中通勤してくる管理人	19	3.9%
定期的に巡回している管理人	46	9.4%
所有者+住み込みの管理人	1	0.2%
所有者+定期巡回	3	0.6%
住み込み+通勤	1	0.2%
住み込み+定期巡回	1	0.2%
通勤+定期巡回	1	0.2%
居住者	3	0.6%
一括借上げ業者対応	1	0.2%
管理組合に一任	2	0.4%
不動産業者	2	0.4%
管理人は特にない	287	58.7%
その他	7	1.4%
不明	49	10.0%
合計	489	100.0%



2-2 共益費

共益費は、㎡あたりで見ると、「1,000円未満」の設定が最も高くなっている。また、戸あたりで見ると、「3,000円～3,999円」の価格帯が多い。

【住宅】

	件数
1,000円/㎡未満	47
1,000～1,999円/㎡	9
2,000～2,999円/㎡	26
3,000～3,999円/㎡	22
4,000～4,999円/㎡	4
5,000～9,999円/㎡	15
10,000円/㎡以上	7

	件数
1,000円/戸未満	28
1,000～1,999円/戸	7
2,000～2,999円/戸	24
3,000～3,999円/戸	49
4,000～4,999円/戸	2
5,000～9,999円/戸	35
10,000円/戸以上	12

【住宅以外】

	件数
1,000円/㎡未満	28
1,000～1,999円/㎡	1
2,000～2,999円/㎡	2
3,000～3,999円/㎡	2
4,000～4,999円/㎡	1
5,000～9,999円/㎡	3
10,000円/㎡以上	2

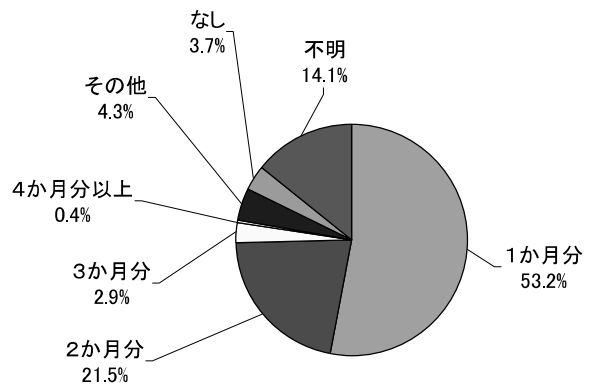
	件数
1,000円/戸未満	20
1,000～1,999円/戸	2
2,000～2,999円/戸	2
3,000～3,999円/戸	4
4,000～4,999円/戸	
5,000～9,999円/戸	3
10,000円/戸以上	3

2-3 賃貸借契約など

(1) 敷金

敷金は、「家賃の1か月分」が260件(53.2%)と最も多く、次いで「2か月分」が105件(21.5%)となっている。

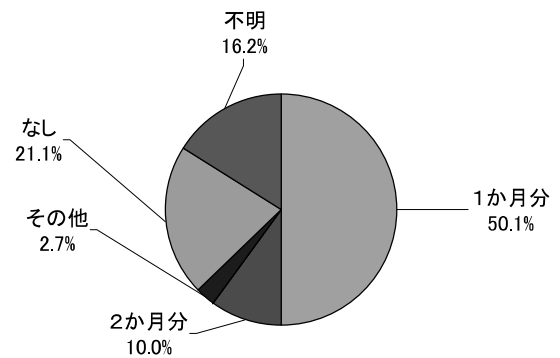
	件数	割合
家賃の1か月分	260	53.2%
2か月分	105	21.5%
3か月分	14	2.9%
4か月分以上	2	0.4%
その他	21	4.3%
なし	18	3.7%
不明	69	14.1%
合計	489	100.0%



(2) 礼金

礼金は、「家賃の1か月分」が245件(50.1%)と最も多く、次いで、「なし」が103件(21.1%)となっている。

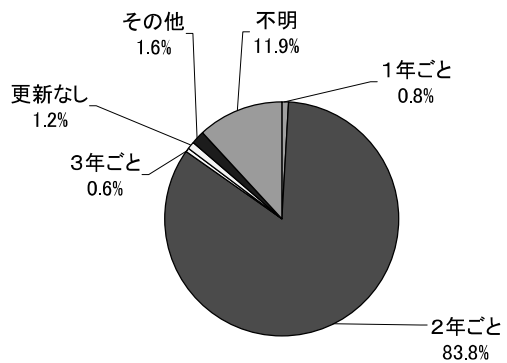
	件数	割合
家賃の1か月分	245	50.1%
2か月分	49	10.0%
3か月分	0	0.0%
4か月分以上	0	0.0%
その他	13	2.7%
なし	103	21.1%
不明	79	16.2%
合計	489	100.0%



(3) 契約更新

契約の更新は、「2年ごと」が最も多く、410件(83.8%)となっている。

	件数	割合
1年ごと	4	0.8%
2年ごと	410	83.8%
3年ごと	3	0.6%
更新なし	6	1.2%
その他	8	1.6%
不明	58	11.9%
合計	489	100.0%

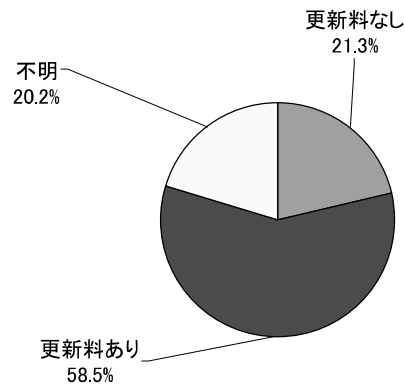


(4) 更新料

更新料の徴収については、286件(58.5%)で、行われている。

家賃に対する更新料の割合については、家賃の半額～1か月の回答があった。

	件数	割合
更新料なし	104	21.3%
更新料あり	286	58.5%
不明	99	20.2%
合計	489	100.0%

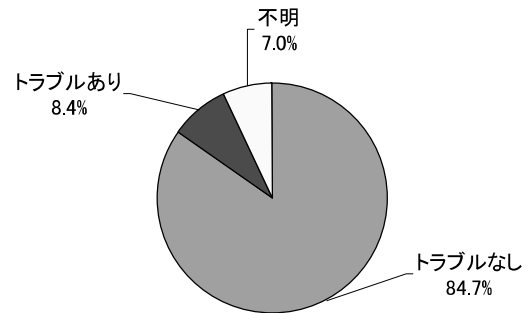


2-4 日常のトラブル

(1) ゴミ出し

ゴミ出しについては、ほとんどトラブルのない状況である。トラブルの内容は、ゴミ出しの日を守らない、時間を守らない、分別しないなどがあつた。

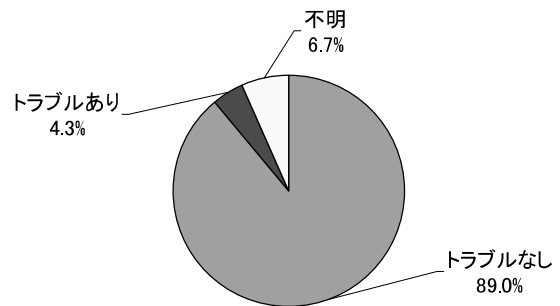
	件数	割合
トラブルなし	414	84.7%
トラブルあり	41	8.4%
不明	34	7.0%
合計	489	100.0%



(2) 賃貸マンションの騒音・振動・悪臭

騒音・振動・悪臭については、ほとんどトラブルのない状況である。

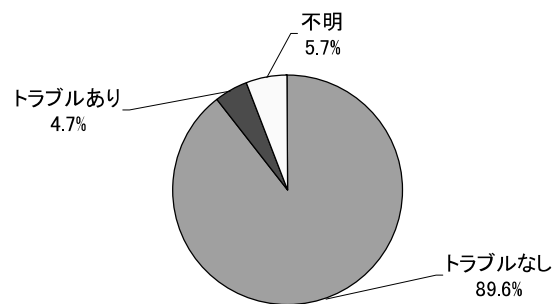
	件数	割合
トラブルなし	435	89.0%
トラブルあり	21	4.3%
不明	33	6.7%
合計	489	100.0%



(3) ペットの飼育

ペットに関しては、ほとんどトラブルのない状況である。

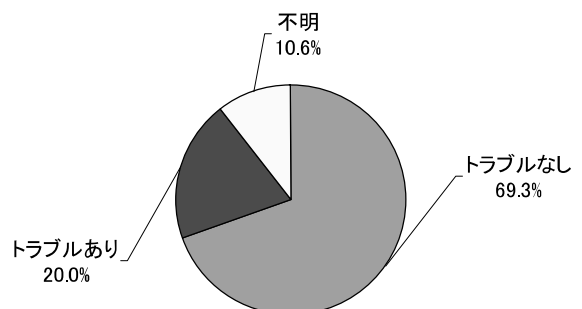
	件数	割合
トラブルなし	438	89.6%
トラブルあり	23	4.7%
不明	28	5.7%
合計	489	100.0%



(4) 防犯対策

防犯対策では、7割程度が「トラブルなし」との回答であつたが、若干トラブルの指摘件数が多くなっている。内容としては、不審者のうろつきが多かつた。

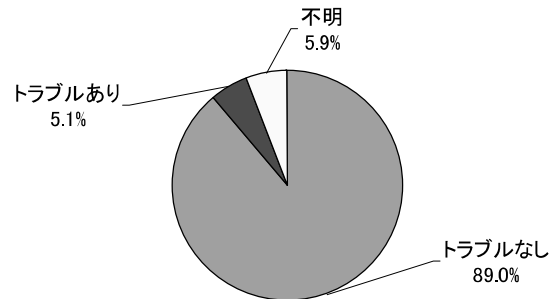
	件数	割合
トラブルなし	339	69.3%
トラブルあり	98	20.0%
不明	52	10.6%
合計	489	100.0%



(5) 近隣住民とのトラブル

近隣住民とのトラブルはほとんどないようである。

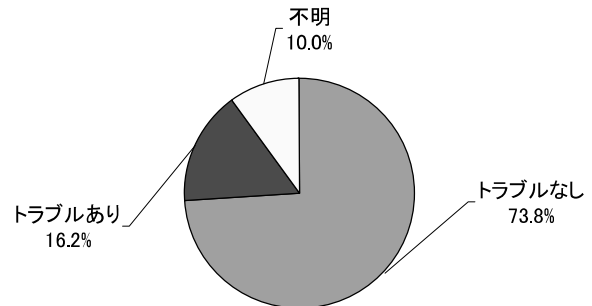
	件数	割合
トラブルなし	435	89.0%
トラブルあり	25	5.1%
不明	29	5.9%
合計	489	100.0%



(6) 駐車場・駐輪場の利用方法

駐車場・駐輪場の利用方法については、若干、トラブルの指摘が多くなっている。内容としては、駐車場が少なく、路上駐車で道路が狭くなることや外部の人が自転車を捨てにくるなどがあつた。

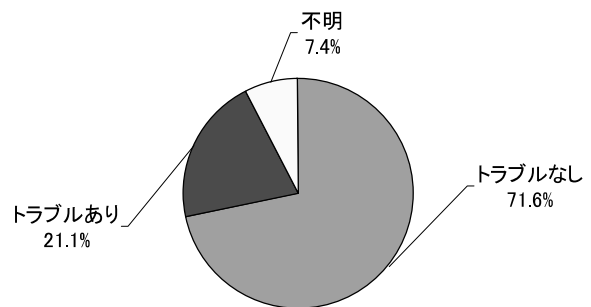
	件数	割合
トラブルなし	361	73.8%
トラブルあり	79	16.2%
不明	49	10.0%
合計	489	100.0%



(7) 家賃等の滞納

家賃の滞納については、他のトラブルよりも多くなっている。

	件数	割合
トラブルなし	350	71.6%
トラブルあり	103	21.1%
不明	36	7.4%
合計	489	100.0%



(8) その他のトラブル

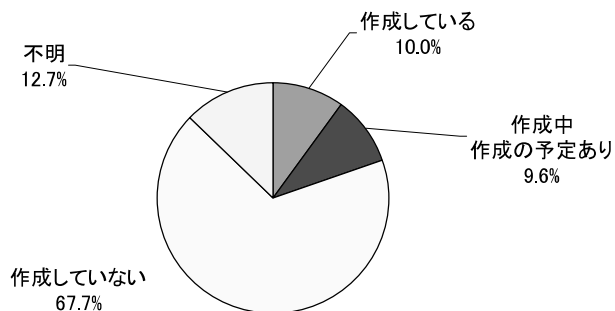
その他の回答では、具体的な内容はあまり見られなかった。

3 賃貸マンションの修繕計画・耐震化等

3-1 長期修繕計画

長期修繕計画については、「作成していない」が331件（67.7%）で最も多く、ほとんど作成されていないようである。

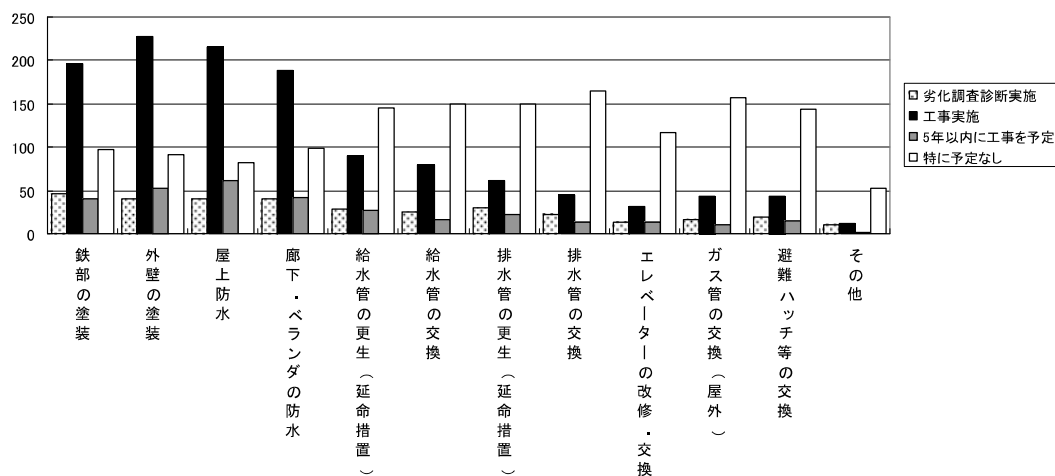
	件数	割合
作成している	49	10.0%
作成中、作成の予定あり	47	9.6%
作成していない	331	67.7%
不明	62	12.7%
合計	489	100.0%



3-2 大規模修繕の実施状況

大規模修繕に関することでは、「鉄部の塗装」「外壁の塗装」「屋上防水」「廊下・ベランダの防水」などの工事実施率が高くなっている。それ以外の修繕に関しては、実施率が低く、特に予定をしていないという回答が多い。

	劣化調査診断実施	工事実施	5年以内に工事を予定	特に予定なし	不明	劣化調査診断実施	工事実施	5年以内に工事を予定	特に予定なし	不明
鉄部の塗装	46	196	40	98	148	9.4%	40.1%	8.2%	20.0%	30.3%
外壁の塗装	40	227	53	91	121	8.2%	46.4%	10.8%	18.6%	24.7%
屋上防水	41	215	61	83	130	8.4%	44.0%	12.5%	17.0%	26.6%
廊下・ベランダの防水	40	188	42	99	150	8.2%	38.4%	8.6%	20.2%	30.7%
給水管の更生(延命措置)	29	90	27	145	217	5.9%	18.4%	5.5%	29.7%	44.4%
給水管の交換	26	79	17	150	229	5.3%	16.2%	3.5%	30.7%	46.8%
排水管の更生(延命措置)	30	61	22	150	236	6.1%	12.5%	4.5%	30.7%	48.3%
排水管の交換	23	45	14	164	249	4.7%	9.2%	2.9%	33.5%	50.9%
エレベーターの改修・交換	14	32	14	117	320	2.9%	6.5%	2.9%	23.9%	65.4%
ガス管の交換(屋外)	16	44	10	157	268	3.3%	9.0%	2.0%	32.1%	54.8%
避難ハッチ等の交換	19	43	15	143	276	3.9%	8.8%	3.1%	29.2%	56.4%
その他	11	12	2	53	418	2.2%	2.5%	0.4%	10.8%	85.5%



3-3 耐震化・電波障害対策等の実施

(1) 耐震診断・耐震補強工事

耐震診断・耐震補強工事の実施は、それぞれ、124件(25.4%)、120件(24.5%)となっている。

また、「未実施」の中で「今後予定している」との回答は、耐震診断で65件(13.3%)、耐震補強工事で70件(14.3%)となっている。

	既実施	未実施			わからない	不明	合計	
		実施予定あり	実施予定なし	わからない				
耐震診断	124	110	65	15	30	68	187	489
耐震補強工事	120	117	70	15	32	62	190	489
耐震診断	25.4%	22.5%	13.3%	3.1%	6.1%	13.9%	38.2%	100.0%
耐震補強工事	24.5%	23.9%	14.3%	3.1%	6.5%	12.7%	38.9%	100.0%

【年代別耐震診断実施の状況】

	昭和56年以前	昭和57年以降	不明	合計
既実施	21	102	1	124
未実施	23	86	1	110
実施予定あり	15	49	1	65
実施予定なし	2	13		15
わからない	6	24		30
わからない	18	46	4	68
不明	32	150	5	187
合計	94	384	11	489
既実施	22.3%	26.6%	9.1%	25.4%
未実施	24.5%	22.4%	9.1%	22.5%
実施予定あり	16.0%	12.8%	9.1%	13.3%
実施予定なし	2.1%	3.4%	0.0%	3.1%
わからない	6.4%	6.3%	0.0%	6.1%
わからない	19.1%	12.0%	36.4%	13.9%
不明	34.0%	39.1%	45.5%	38.2%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

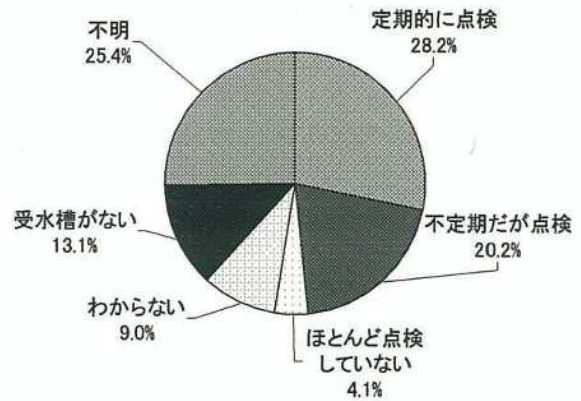
【年代別耐震補強工事实施の状況】

	昭和56年以前	昭和57年以降	不明	合計
既実施	20	98	2	120
未実施	24	92	1	117
実施予定あり	15	54	1	70
実施予定なし	2	13		15
わからない	7	25		32
わからない	16	42	4	62
不明	34	152	4	190
合計	94	384	11	489
既実施	21.3%	25.5%	18.2%	24.5%
未実施	25.5%	24.0%	9.1%	23.9%
実施予定あり	16.0%	14.1%	9.1%	14.3%
実施予定なし	2.1%	3.4%	0.0%	3.1%
わからない	7.4%	6.5%	0.0%	6.5%
わからない	17.0%	10.9%	36.4%	12.7%
不明	36.2%	39.6%	36.4%	38.9%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(2) 受水槽の定期点検

受水槽については、138件(28.2%)の賃貸マンションが定期的を実施し、99件(20.2%)は、不定期であるが実施している状況である。

	件数	割合
定期的に点検	138	28.2%
不定期だが点検	99	20.2%
ほとんど点検していない	20	4.1%
わからない	44	9.0%
受水槽がない	64	13.1%
不明	124	25.4%
合計	489	100.0%

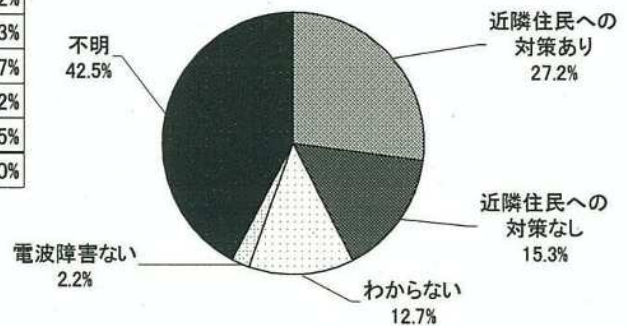


(3) 電波障害対策

電波障害については、133件(27.2%)の賃貸マンションが対策をしており、対策をしていないのは、75件(15.3%)となっている。

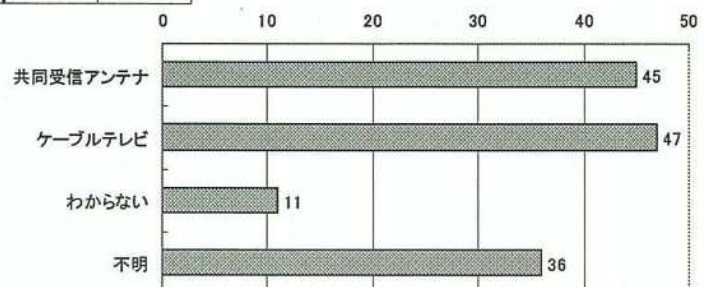
具体的な対策としては、「ケーブルテレビ」が、47件(35.3%)でもっとも多くなっている。

	件数	割合
近隣住民への対策あり	133	27.2%
近隣住民への対策なし	75	15.3%
わからない	62	12.7%
電波障害がない	11	2.2%
不明	208	42.5%
合計	489	100.0%



(問3-3(3)で「近隣住民への対策あり」と回答した133件を対象とする。複数回答)

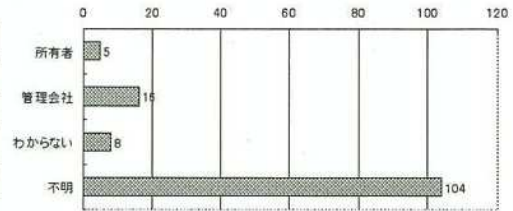
	件数	割合
共同受信アンテナ	45	33.8%
ケーブルテレビ	47	35.3%
わからない	11	8.3%
不明	36	27.1%



(4) 電波障害対策を実施している施設管理者(問3-3(3))で「近隣住民への対策あり」と回答した133件を対象とする。複数回答)

電波障害対策を実施している施設管理者は、管理会社が16件(12.0%)と多くなっている。

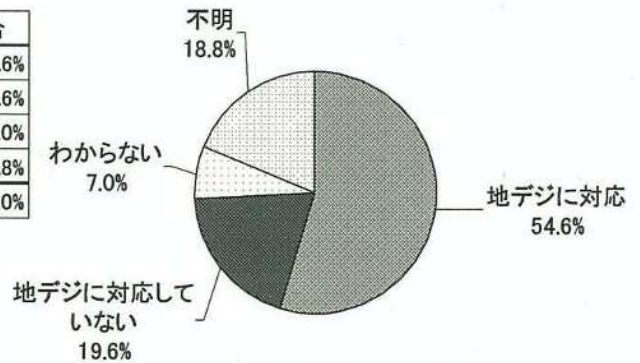
	件数	割合
所有者	5	3.8%
管理会社	16	12.0%
わからない	8	6.0%
不明	104	78.2%



(5) 賃貸マンションの共同受信設備の地デジ対応

賃貸マンション自体の地デジ対応は、267件(54.6%)で実施されている。

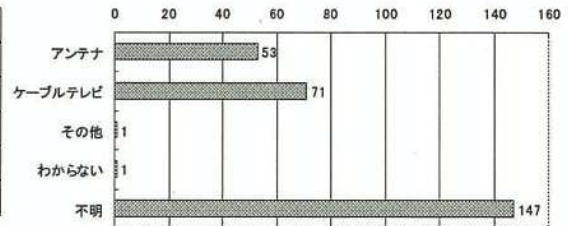
	件数	割合
地デジに対応	267	54.6%
地デジに対応していない	96	19.6%
わからない	34	7.0%
不明	92	18.8%
合計	489	100.0%



(6) 地デジに対応している設備内容(問3-3(4))で「地デジに対応」と回答した267件を対象とする。複数回答)

地デジに対応している設備で最も多いのは、「ケーブルテレビ」が71件(26.6%)となっている。

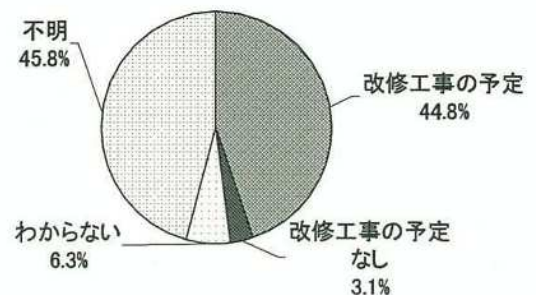
	件数	割合
アンテナ	53	19.9%
ケーブルテレビ	71	26.6%
その他	1	0.4%
わからない	1	0.4%
不明	147	55.1%



(7) 地デジに対応していないマンションの今後の予定(問3-3(4))で「地デジに対応していない」と回答した96件を対象とする)

今後、「地デジ対応への改修を予定している」のが、43件(44.8%)となっている。

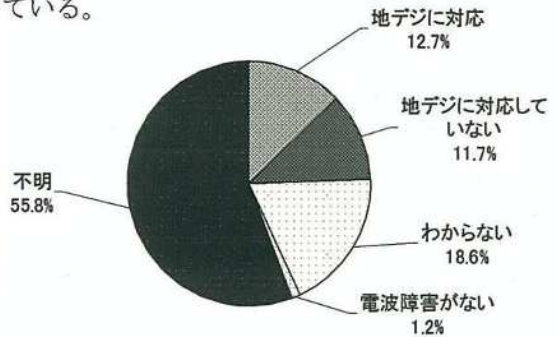
	件数	割合
改修工事の予定	43	44.8%
改修工事の予定なし	3	3.1%
わからない	6	6.3%
不明	44	45.8%
合計	96	100.0%



(8) 近隣住民への電波障害対策施設

近隣への電波障害対策として、「地デジ対応にしている」のは、62件(12.7%)で、57件(11.7%)が「地デジに対応していない」となっている。

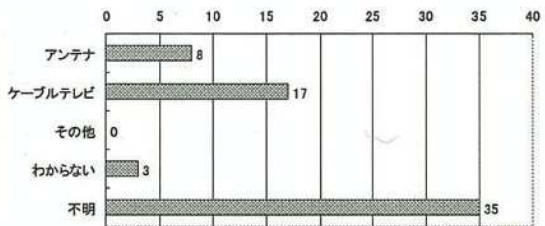
	件数	割合
地デジに対応	62	12.7%
地デジに対応していない	57	11.7%
わからない	91	18.6%
電波障害がない	6	1.2%
不明	273	55.8%
合計	489	100.0%



(9) 近隣住民への電波障害対策施設の地デジに対応している内容(問3-3(8)で「地デジに対応」と回答した62件を対象とする。複数回答)

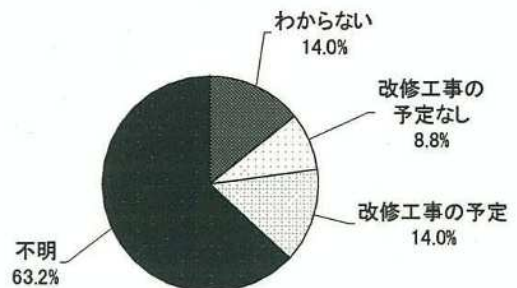
近隣住民への電波障害対策として対応している内容では、「ケーブルテレビ」が17件(27.4%)で最も多くなっている。

	件数	割合
アンテナ	8	12.9%
ケーブルテレビ	17	27.4%
その他	0	0.0%
わからない	3	4.8%
不明	35	56.5%



(10) 近隣住民への電波障害対策施設の地デジに対応していない賃貸マンションの今後の予定(問3-3(8)で「地デジに対応していない」と回答した57件を対象とする。今後改修工事を予定しているという回答が、8件(14.0%)となっている。

	件数	割合
電波障害の調査予定	0	0.0%
改修工事の予定	8	14.0%
改修工事の予定なし	5	8.8%
わからない	8	14.0%
不明	36	63.2%
合計	57	100.0%



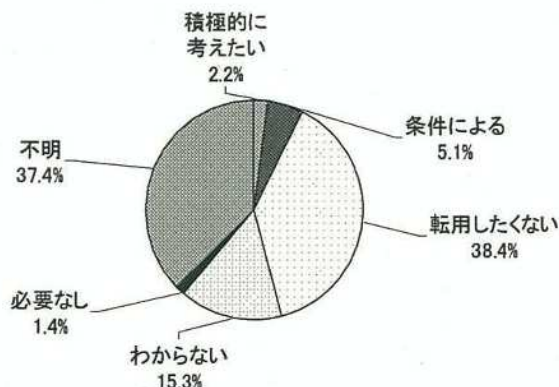
3-4 空き室の利用策

(1) 転用意向

空き室の転用については、「転用したくない」が188件(38.4%)と最も多くなっている。

「積極的に転用を考えたい」は11件(2.2%)、「条件により転用」は25件(5.1%)となっている。

	件数	割合
積極的に転用を考えたい	11	2.2%
条件により転用	25	5.1%
転用したくない	188	38.4%
わからない	75	15.3%
必要なし	7	1.4%
不明	183	37.4%
合計	489	100.0%



(2) 転用の条件

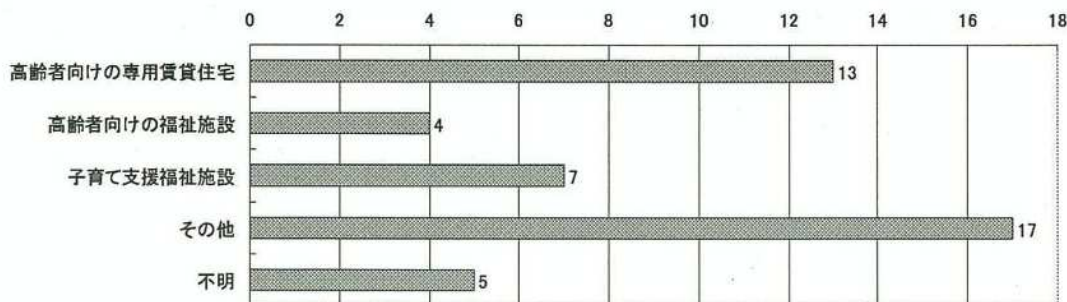
転用の条件としては、「希望通りの家賃であれば」「区の借上等」「一部自宅化したい」「住宅以外の利用も可、ただし近隣に迷惑にならない事」などが、あげられている。

3-5 転用の用途 (問3-4(1)で「積極的に考えたい」「条件による」と回答した36件を対象とする。複数回答)

転用した場合の用途については、「高齢者向けの専用賃貸住宅」が13件(36.1%)と最も多くなっている。次いで、「子育て支援福祉施設」が7件(19.4%)となっている。

また、その他では、事務所や自宅という回答があがっている。

	件数	割合
高齢者向けの専用賃貸住宅	13	36.1%
高齢者向けの福祉施設	4	11.1%
子育て支援福祉施設	7	19.4%
その他	17	47.2%
不明	5	13.9%



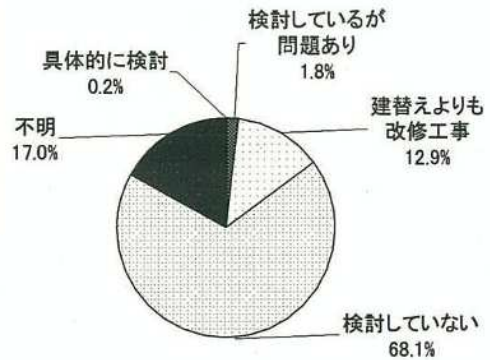
3-6 建替え

(1) 建替え検討

建替えに関しては、「検討していない」が333件(68.1%)で最も多くなっている。

次いで、「建替えよりも改修工事」が63件(12.9%)である。

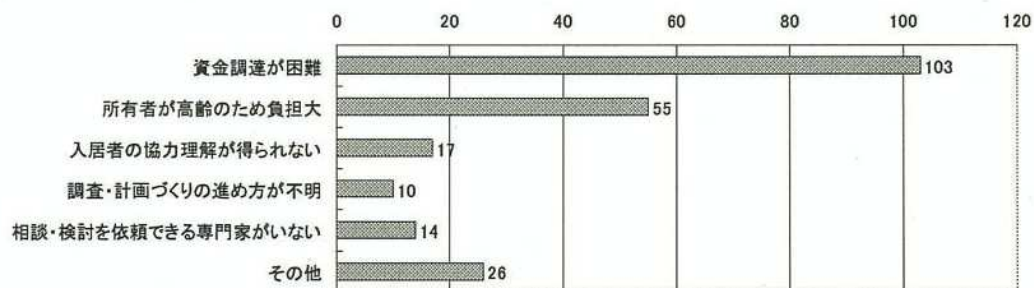
	件数	割合
具体的に検討	1	0.2%
検討しているが問題あり	9	1.8%
建替えよりも改修工事	63	12.9%
検討していない	333	68.1%
不明	83	17.0%
合計	489	100.0%



(2) 建替えを進める上での問題点(複数回答)

建替えを進める上での問題点としては、「資金調達困難」が103件(21.1%)と最も多く、次いで、「所有者が高齢のため負担が大きい」55件(11.2%)となっている。

	件数	割合
資金調達が困難	103	21.1%
所有者が高齢のため負担大	55	11.2%
入居者の協力理解が得られない	17	3.5%
調査・計画づくりの進め方が不明	10	2.0%
相談・検討を依頼できる専門家がない	14	2.9%
その他	26	5.3%
不明	335	68.5%



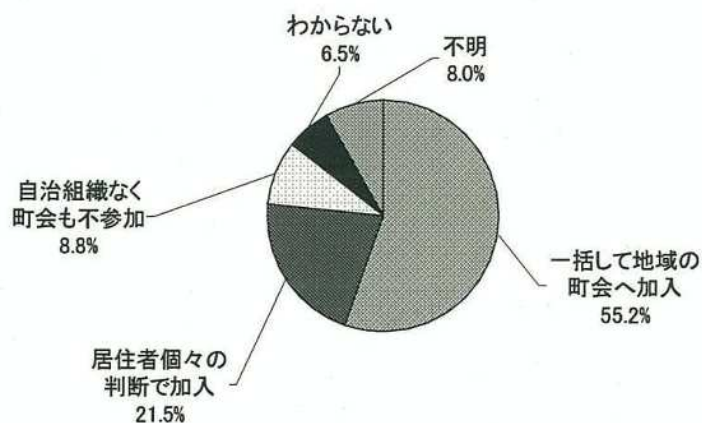
4 地域とのコミュニティ関係

4-1 地域とのつながり

(1) 地域の町会への加入状況

地域の町会とのかかわりについては、「一括して地域の町会に加入」が270件(55.2%)と高く、次いで、「居住者の個人の判断で町会に加入」が105件(21.5%)となっている。

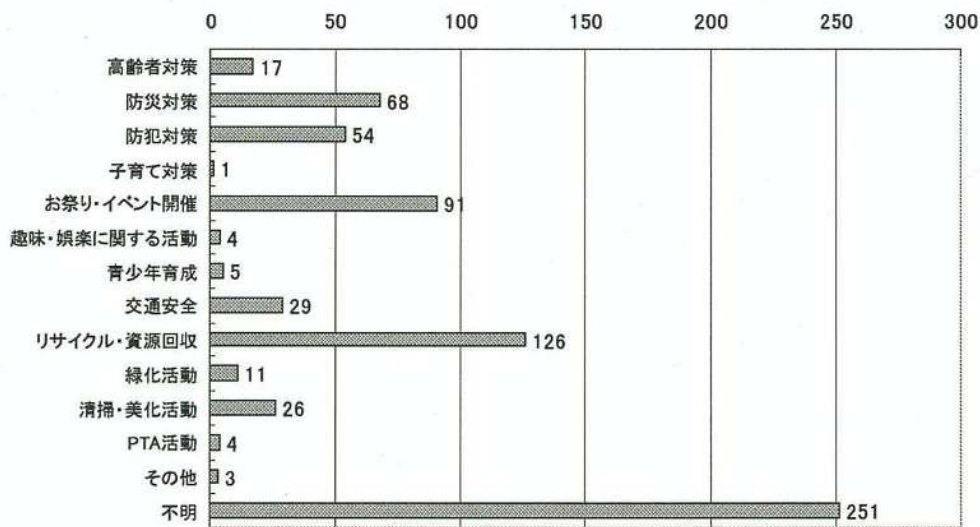
	件数	割合
一括して地域の町会に加入	270	55.2%
居住者の個々の判断で町会に加入	105	21.5%
マンション内に自治会組織あり、町会不参加	0	0.0%
マンション内に自治会組織はないが町会も不参加	43	8.8%
わからない	32	6.5%
不明	39	8.0%
合計	489	100.0%



(2) 地域活動への参加、地域住民とともに取り組んでいる活動（複数回答）

取り組んでいる活動については、「リサイクル・資源回収」が126件（25.8%）と最も多く、次いで、「お祭り・イベント開催」が91件（18.6%）となっており、「防災対策」、「防犯対策」や「交通安全」などの活動も多くなっている。

	件数	割合
高齢者対策	17	3.5%
防災対策	68	13.9%
防犯対策	54	11.0%
子育て対策	1	0.2%
お祭り・イベント開催	91	18.6%
趣味・娯楽に関する活動	4	0.8%
青少年育成	5	1.0%
交通安全	29	5.9%
リサイクル・資源回収	126	25.8%
緑化活動	11	2.2%
清掃・美化活動	26	5.3%
PTA活動	4	0.8%
その他	3	0.6%
不明	251	51.3%



5 区が実施する支援策

5-1 区が実施する支援策

区が実施する支援策に関しては、耐震補助事業及びマンション相談窓口について、「知らない」がそれぞれ143件(29.2%)、167件(34.2%)と最も多くなっている。

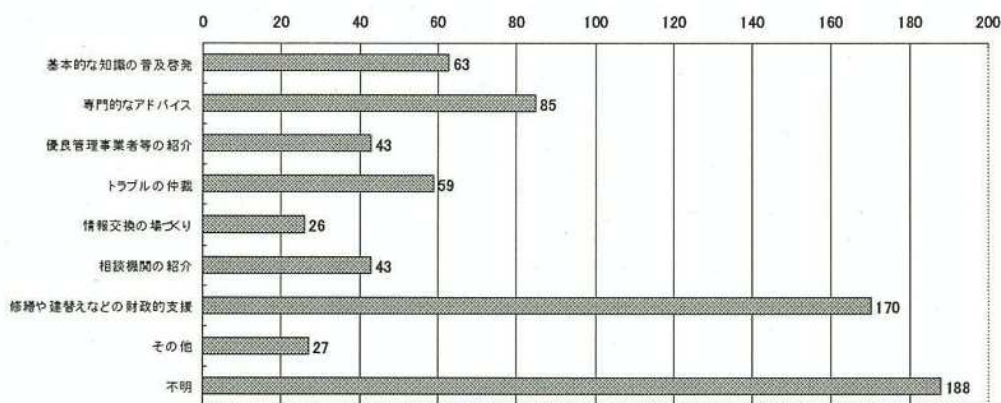
	活用・参加	不参加だが 既知	知らない	活用・参加を 検討したい	活用・参加の 予定なし	不明	合計
昭和56年5月以前に建築された賃貸マンションへの耐震補助事業	5	50	143	18	76	197	489
マンション相談窓口	1	30	167	26	61	204	489
昭和56年5月以前に建築された賃貸マンションへの耐震補助事業	1.0%	10.2%	29.2%	3.7%	15.5%	40.3%	100.0%
マンション相談窓口	0.2%	6.1%	34.2%	5.3%	12.5%	41.7%	100.0%



5-2 賃貸マンションの維持管理を円滑にするために区へ期待する支援策（複数回答）

区へ期待する支援策については、「修繕や建替えなどの財政的支援」が170件（34.8%）と最も多く、次いで、「専門的なアドバイス」が85件（17.4%）となっている。

	件数	割合
基本的な知識の普及啓発	63	12.9%
専門的なアドバイス	85	17.4%
優良管理事業者等の紹介	43	8.8%
トラブルの仲裁	59	12.1%
情報交換の場づくり	26	5.3%
相談機関の紹介	43	8.8%
修繕や建替えなどの財政的支援	170	34.8%
その他	27	5.5%
不明	188	38.4%



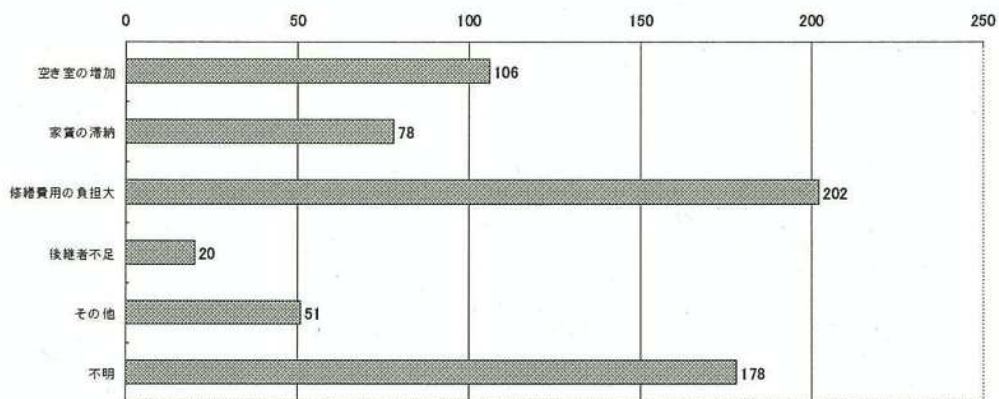
その他では、以下のような意見があげられている。

- インフラ（特に下水）の整備
- 防災、防犯、治安など
- 防犯カメラ等設置に関するの情報及び助成金
- ゴミの出し方及び変更が生じた時の周知徹底を願う
- ずさんな分別のゴミを出す管理業者の追放
- 外国人向け賃貸住宅の借り方パンフレットの作成。ゴミの出し方、契約内容など日本的習慣について。
- 管理会社との契約内容の基本的な考え方の相談
- 昭和62年に建立した建物なので古くなった分維持費、管理等の財政支援、他、今後考えなければならない物に対しての支援等相談願いたい。
- 既存不適格、違反建築物にも、支援してほしい
- 建築時と建築後の条件の見守り
- 周辺にマンションを増やさないこと
- 地デジ対応化への補助
- 放置自転車対策

5-3 経営上の問題

経営上の問題では、「修繕費用の負担が大きい」が202件(41.3%)と最も多く、次いで、「空き室の増加」が106件(21.7%)となっている。

	件数	割合
空き室の増加	106	21.7%
家賃の滞納	78	16.0%
修繕費用の負担大	202	41.3%
後継者不足	20	4.1%
その他	51	10.4%
不明	178	36.4%



5-4 賃貸マンションを良好な状態に保つ上での、経験、悩み、留意点など

【防犯】

- マンションというよりもアパートに近い物件である。オートロックなどの設備がないので、防犯上、防災上の心配がある。火災報知器は設置済みであるが、住人の安全や安心に心がけたい。※調査票の期限はできるだけ余裕を持たせてほしい。
- 小さなコーポですが住人の中には若い女性もおられ、やはり日々防犯について気をつけている。外燈を出来る限り明るくしている。
- 1階玄関ホールガラス扉が何者かによって、破壊された(部外者か内部のものか不明)。この事件以来、火災保険のサービス対応でどのようなことに対しても保険金が出るようにした。
- 西日暮里駅に近く、不審者をよくみかける。

【住民間のトラブル】

- 事務所に貸している会社がエアコンの音が響き隣家からクレームが来た。また修理費についてもトラブルとなった。
- トラブル発生(ハード面、ソフト面を含む)した場合賃貸人として入居者に対しスピーディに対応することで問題を大きくせずまた、未然に防いでいる。
- とおり又は上段下段の中が悪いなど

【管理】

- 建替えでの引っ越しに関し、高額な費用を請求された。思ったほどの家賃収入がない。
- 家賃の滞納があり苦労した。
- 更新料は本当に必要なかどうか検討してほしい。
- 駐輪場が少なくなってきて困っている。放置自転車の撤去についても負担したことがある。
- 信頼できる管理業者に依頼することが大切。
- 居住者が退室したのち、部屋を綺麗にするためには、資金が2ヶ月分程度は必要と思う。

【建替え】

- 建替えの意思はあるが入居者のほとんどが長期に渡り(30~20年)移動がなく立退きの話は出来ない。
- 建替えや改築を考えているが、借地のため法的な相談をしたい。

【修繕など】

- 空き室になると、改修工事をして空き室をキレイにしている。(カベ、トイレ、台所、タタミ、クロスなどすべて、新しくしています。)
- 毎日、建物の内外を見回り必要な個所は早期に補修をしている。
- 修繕等に多大な費用負担があるため、思うような修繕、修理が出来ない。税負担を軽くしなければ、家屋所有者が、建物を所有しなくなっていくのでは。
- 家賃が値下がり、敷金、礼金、更新料の請求も最近は難しい。空き室も増えている。一方、地デジ化、火災警報器、修繕等出費は多い。
- 修繕、借地、所有者自身の高齢などにより、将来が不安である。
- 給水管排水管劣化状況の把握と更生、延命措置を相談したい。
- 定期的な清掃、設備の交換、修繕などに気をつけている
- 地上デジタル放送に対して非常に困っている。
- 賃貸室内設置のエアコンやガス給湯設備は使えなくなる前に交換。
- 水まわりのトラブル、室内のよごれ等の問題が生じるので、仲良くなって話をしている。(同じ建物なので)
- 外装塗装は13～15年毎に実施(特にサビ、水ぶくれ、キレツに注意)・防災対策防犯対策を強化(カメラ等)。
- 業者に清掃を依頼していたが、満足行く仕事ではなかった
- 不動産屋さんの仲介条件が多岐に渡り、契約後思った以上に手元にお金がのこらなかった。現状復帰もすべて完了してくれるはずが、そうではなかった。
- 常に小規模な修繕を行う。管理業者が常に報告する。
- 特に今まで(20年)トラブルはありませんが、耐震診断(荒川区の支援策)での補助事業を昭和56年5月以前から平成元年ぐらいの時期(築20年間)も診断の対象期間に入れてほしい。
- 修繕の時期がそろそろですが、知識がないので困っている。
- 完成して11年まだ痛みはないが今後修繕費がいくら掛かるか不安である。

【入居者とのトラブル】

- 家賃の滞納。
- 契約者が一人とか二人なのに、いつのまに多人数で住むようになり困っている。
- 外人の入居には言葉が通じず苦労した。
- 日暮里地区は、外国人の居住者が多く、文化の違いか、騒音などで日本人の居住者との間で(深夜の音が特に)トラブルがある。
- ペットの飼育でトラブルとなった。

【ゴミの出し方など】

- ゴミ出し場は、外の回収場になるので、回収されたかどうか常に確認し、回収日以外にはゴミが出てないようチェックしている。
- マンション住人のゴミ出しに関して近隣から苦情があった。
- 部屋いっぱいゴミをためている人がおり苦勞した。

【区への要望意見】

- 世田谷区では、高齢者の家賃の補助等があると聞いているが、荒川区でもそのような制度はあるのでしょうか。
- 最近下水の排水(道路冠水)による浸水が数回あり非常に困っている。最低限の街としてのインフラ整備を願う。
- 一人暮らしの老人が家賃の支払が困難になった時、福祉施設に入居できるような仕組みを作ってほしい。
- いつも居住者心地よく生活出来るように気をつけ、清潔に故障なく建物を維持するようにしている。今後、水道のポンプ取替えについて具体的にわかり易く教えてほしい。
- 集中豪雨時に、下水道管の処理能力(50mm/時)を超えた為、居室内に浸水してきた。当該土地周辺の下水道管の改良を希望する。
- 区で借りていただき1階分は年をとった人でも良い。家賃も相談する様に不動産屋に話をしている。

【留意点】

- 入居者との意志を通わせている。共有部分(階段・エレベーター)の清潔さを心がけている。
- 管理に関する連絡先を掲示し、連絡があった場合すぐに対応するようにしている。
- 日常清掃、定期清掃を心がけ、いつも物件を綺麗にしておくことを心がけている。
- 警備会社やメンテナンス会社としっかりとした契約を結び対応に心がけている。
- 強風などによる共用部に入った落葉、ゴミ等の清掃はオーナーが毎日巡回している。不用チラシ等専用のゴミ入れも必要。エントランスの照明は明るいほうが住民にとって安心感を与える。
- 掃除や周辺の美化に気をつけている。
- マンションの維持・管理は自ら行っている。見知らぬ人と接した場合には必ず声をかけるようにしている。
- このような時世で空室が続いているため、更新料や礼金の見直しをしている。
- 個々へのプライバシーには立ち入らない。保証人(重要)をしっかりとおく。
- ごみの放置(撤去による)、違法駐車、駐輪、漏水に苦勞している。

- ゴミ出しや共有部分の片付けに気をつける。
- 日頃から声を掛け合い、コミュニケーションよくするように心がけている。
- 確かな管理会社に対応を任せる。身元の確認（仲介業者に依頼）。
- ゴミ出しについては違反の無いよう入居時には話をする。建物周囲、階段・通路等は自分で掃除しながら気をつけている。
- 賃料の滞納、防火、防水に気をつけている。
- 外部の人の駐輪場利用。野良猫のふん害。清掃に気をつけている。入居者からの苦情は必ず、不動産会社に連絡している。
- 借家人から苦情があればすぐ直す。古いから手入れを頻繁にしている。

【賃貸経営に関して】

- 最近、荒川区内の不動産では空き部屋の入居者を決めるのは難しくなっている。大手の業者でインターネットに広告を出すとかかなり早く決まっている。礼金をなし、賃料も安くする等、これまでに無い対応が必要となっている。建物が古くなっていくので、今後の対策が必要と考えている。
- 少ない部屋数ですが空室が出るとなかなか次の入居がない。年々家賃の下落が続いている。
- 平成17年5月に竣工から19年末頃までは、部屋が空いても1ヶ月以内には、入室しましたが、ここ1～2年は部屋が空くと2～4ヶ月位空いてしまうことが多い。
- 一度空くと次の入居者が入るまで、期間がかかる。
- 店舗の空きがなかなかうまらない。家賃の滞納回収がうまく出来ない。
- 空き室が多く、経営が困難になっている。
- 慢性的な家賃滞納者がおり困っている。

【その他】

- 法改正がたびたびあり、その対応に苦慮している。
- これからは空き室が増えるのではないかと心配。
- 業者の営業電話多し、情報は極秘に。
- 周辺の建物がセットバックしていないため、道路が広くならない。
- 集中豪雨時に、下水道管の処理能力を超え、居室内にオーバーフローしてきた。下水道管の改良を希望する。
- ユニットバス お風呂・トイレが一緒になっているため、なかなか入居する人が居ない。
- 高齢者なので先のことあとのこと考えていない。生きているのに精一杯。
- 部屋をきれいに利用してくれる人が少ない。
- 電話にて修繕修理のことについての話が多い。相手がよくわからない業者からの

ため困る。

- サブリースなので特にトラブルはないが、返済金額、税金などの問題がある。大型修繕のためのお金は必要と忙しいばかりで、余裕がない。屋上の緑地とか、色々やっては見たいが資金がない。
- 両親が所有していた物件を引き継いだが本人は外で仕事をしているため、マンション経営に興味も、時間的余裕もない。入居者も高齢化しており、今後退室し次第賃貸は続ける予定はなくすべて空室になれば売却したいと考えるが、なかなか退室の見込みがない。現在は空室のほうが多く、維持、税などを考えると利益も少なく、さらにケーブル(地デジ)TV 対応など新たな問題も加わり精神的負担になっている。
- 建築の際、近隣とのトラブルがあった。
- 地域の治安、環境の向上化により、荒川区のイメージアップを望む。税金と家賃収入の関係が合わないので家賃設定が難しい。
- 借主が「うそ」が上手で困っている。
- 現在、特にトラブル等の発生はない。但し、今後居住者の入れ替わり等でトラブル等の問題をかかえる可能性は十分考えられる。また、今後老朽化に伴う大規模修繕が必要となった場合の資金負担が悩ましいところである。
- 駅に近いので住民以外の自転車置き場になりやすい。のらネコ達が敷地内に住みついていて困っている。近所の公園などでエサをやっている人がいる。
- アパートの個室利用者の方が風呂の水を止め忘れし、水があふれ居住部分までぬらしてしまった事。
- 共用の通路に物を置く人が多い(現在はなし)。
- 地デジ対応工事にあたり、建物が古い場合にはアンテナ設備だけでは対応できない場合があるので困ることがある。(ケーブルが細く、減衰してしまうので、建物内のケーブルが使い物にならない。)
- 周りに7階以上のマンションが建ち、冬の日照時間が減った。
- 公共施設により電波障害を受け、対応に苦慮している。地デジ対応がどうなるのか、区の方針を決めて欲しい。
- ゴミ出しの場所による影響で家賃を下げざるを得なくなっている。
- 家賃収入に対する、税金の申告が面倒で困っている。

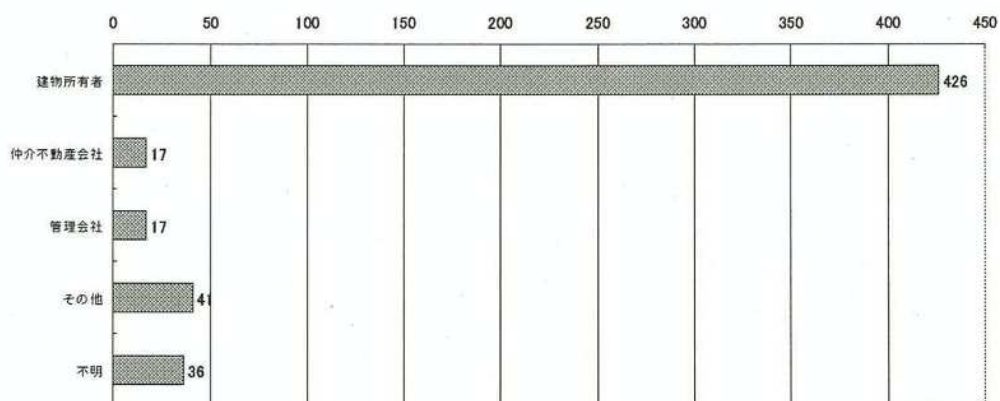
【管理会社からの意見】

- クレーム対応は複雑なケースが多々あるので社内での情報の共有に一番留意しております。

5-6 調査に対応していただいた方

今回の賃貸マンションアンケートの回答者は、「建物所有者」が426件（87.1%）と最も多くなっている。

	件数	割合
建物所有者	426	87.1%
仲介不動産会社	17	3.5%
管理会社	17	3.5%
その他	41	8.4%
不明	36	7.4%



IV 課題と取り組みの方向

今回のマンション実態調査によるアンケートやマンション管理士などへのヒアリングからみえてきた課題及び取り組みの方向をまとめる。

1 分譲マンション

(1) 分譲マンション管理の担い手

現在分譲マンションに居住するもっとも多い世帯は、中年層（45～65歳）であり、今後10年から20年程度で、加速度的に高齢層が増加すると思われる。

高齢者が中心的な世帯となると、経済的問題がさらに顕在化すると考えられる。また、中年層までは、地域での活動に時間を割きにくいことが考えられるが、管理組合が機能するよう人材を育成し、管理に関する知識を得てもらう必要がある。

課題

- ① 高齢層予備軍への管理組合参加奨励による次期担い手の育成
- ② 高齢者が柔軟に管理組合に参加しやすい仕組みづくり

取り組みの方向

分譲マンション管理に関する情報提供を充実させる。

- チラシやダイレクトメールの送付
- マンション管理ホームページの立ち上げ（参考事例：中央区）
- セミナーや研修会の充実
- 交流会の開催による、他の分譲マンション管理組合との情報交換の充実など
- お年寄りだからこそ可能な管理への参画（例えば、昼間の防犯見回り、マンション内の清掃、子供たちとの交流など）

(2) 修繕・建替え

長期修繕計画は、作成中も含めると 8 割以上で作成されているが、1980 年代以前の古い分譲マンションほど作成されていない。分譲マンションでの生活を続けていく以上、定期的な修繕は必ず必要であり、修繕のためには、長期修繕計画が重要となる。

このため、長期修繕計画が未作成な分譲マンションまたは、作成以来改正していない分譲マンションに対して、長期修繕計画の必要性・重要性をお知らせし、啓発することが必要である。

また、アンケート結果では建替えについて考えていない分譲マンションが、ほとんどであり、当面は修繕で対応していくという分譲マンションが多い。ただし将来、必要性が高まることは必至であり、資金や合意形成など、円滑な建替えに向けた準備が重要である。

課題

- ①長期修繕計画未作成・作成以来未更新（建築後 10 年以上経過したもの）分譲マンションへの長期修繕計画の重要性の啓発
- ②長期修繕計画作成のための公的支援
- ③建替えに向けた事前の意識啓発

取り組みの方向

- 新規建設の分譲マンションに対して
分譲時の第三者チェックシステムの構築（マンション管理士による事前相談など）
- 建築後 10 年以上を経過した分譲マンション
長期修繕計画作成にむけた重要性・必要性の周知
 - 広報、セミナー、マンション管理士の登録・派遣制度長期修繕計画作成のための公的支援
 - 費用助成、低利融資、相談窓口など
- 建替時期を迎えた分譲マンションへの個別相談の実施
 - マンション管理士の派遣
 - 定期的な相談窓口の設置

参考：修繕積立金の不足

年間平均修繕費は工事費（専用床に対して 240,000 円/㎡）の約 1.2%程度を目処とし、その内 70%が共用部とすると、年間約 2,000 円/㎡、月額では 170 円/㎡程度が必要となる。

3DK（70 ㎡）で約 12,000 円/月程度が必要だと考えられる。

アンケートでは 5,000 円～10,000 円/月が最も多くなっており、大規模修繕への積み立てが不足することが予想される。

(3) 耐震診断・耐震補強工事

アンケート結果では、1990年代以降建設された分譲マンションでの耐震診断実施の割合が高くなっているが、1980年代以前の古い分譲マンションほど実施率が低い。特に昭和56年以前の分譲マンションでの実施率が低いのが課題である。この結果と分譲マンション管理士へのヒアリングから、古い分譲マンションは、耐震補強工事が必要になっても対応が困難なので、診断自体を実施できないという背景があるようである。

このため、耐震診断と耐震補強工事をあわせた事業の拡充が必要である。特に、診断後の耐震補強工事に係る費用に対し公的な支援の充実が望まれている。

課題

- ①耐震診断を受けやすくするため耐震補強工事の補助の拡充

取り組みの方向

○耐震補強工事の補助の拡充

- 費用補助、低利融資

○耐震診断、耐震補強工事実施事例の紹介

- 事例マンションの見学会など管理組合の活動への助成（例えば、活動計画書の公開審査と助成、活動報告会など）

参考：分譲マンション耐震化現行施策

- ・非木造建物耐震化推進事業（平成19年度～27年度）

分譲マンション：耐震診断 2/3（限度額 100万円）、耐震補強設計 2/3（限度額 100万円）、耐震補強工事 2/3（限度額 1,000万円）

(4) 付帯設備など

アンケートでは、分譲マンションの場合、付帯設備も充実していることがうかがえた。設置が少ない設備は、防災面に関するもの（消防用水、自家発電機、防災用備蓄）となっていた。

荒川区では、密集市街地が面的に広がっており、災害時の被害が心配されるところである。そのような中にあり、耐火・耐震性を有した分譲マンションは、災害時の地域の拠点として活用が期待される。

このため、分譲マンションでの防災資機材の設置を拡充させることが地域の防災性向上に寄与する。

課題

- ①分譲マンションにおける防災資機材の設置拡充
- ②地域の防災拠点としての機能拡充

取り組みの方向

- 防災資機材設置に向けた公的支援
 - 資機材購入助成、低利融資
 - 地域を巻き込んだ防災訓練の奨励・支援

(5) コミュニケーション

地域と分譲マンションの間のコミュニケーション不足がいわれているが、分譲マンション内でのコミュニケーション不足も大きな問題である。今回の調査において、アンケート票の訪問回収をするにあたり、郵便ポストに表札がでていない住戸が多く、匿名性の生活スタイルがうかがえた。

分譲マンション内のコミュニケーション、地域とのコミュニケーションそれぞれを充実させていく必要がある。

また、分譲マンション管理に関して、他の分譲マンションの取り組みなどの情報を入手したいと考えているところが多く、分譲マンション管理に関する交流会立ち上げも今後の課題となる。

課題

- ①分譲マンション内のコミュニケーションの充実
- ②地域と分譲マンションとのコミュニケーションの充実
- ③分譲マンション（管理組合）同士のコミュニケーションの充実

取り組みの方向

○分譲マンション内のコミュニケーションの場合

- 分譲マンション内での荒川区おせっかいおじさん・おばさん活動の奨励
- 表札設置の奨励

○地域と分譲マンションとのコミュニケーション

- 地域を巻き込んだイベントやおまつりの実施
- 地域との共通課題を見つけるためのまち歩き会の開催
- 表札設置の奨励

○荒川区分譲マンション管理組合交流会の立ち上げ

- アンケート結果から設置に向けた要望の声は多い。ただし、運営については、行政の手厚い支援が期待されている。

2 賃貸マンション

(1) 賃貸マンション管理

賃貸マンションの管理は、そのほとんどが、所有者自らが対応している場合が多く、専門の業者などへの委託はごく一部である。

また、専門的な知識やアドバイスが少なく、これらの情報を求めていることがうかがえる。

課題

- ①賃貸マンション管理のための専門知識の普及啓発
- ②専門的なアドバイス

取り組みの方向

- 賃貸マンション管理ガイドブック（仮称）などの作成・配布（設備編・トラブル解消編など）
- セミナーや研修会の実施

(2) 修繕、耐震診断・耐震補強工事、建替えについて

賃貸マンションの経営上で、修繕費の負担が問題としてあげられている。

また、修繕をはじめ、すべて所有者の負担であり、その費用軽減策も重要である。

耐震診断・耐震補強工事については、昭和 56 年以前と昭和 57 年以降の年代別で大きな違いはみられなかった。しかし、昭和 56 年以前の賃貸マンションの耐震化は早急の課題であり、所有者に対する啓発活動や相談窓口の拡充などの支援が重要である。

建替えについては、財政的支援の他、専門的なアドバイスや基本的な知識を求めている回答が多かった。

課題

- ①修繕費用の負担軽減
- ②賃貸マンション版長期修繕計画の作成支援
- ③耐震診断を受けやすくするため耐震補強工事の補助の拡充
- ④建替え等に関する専門的な知識や情報の提供

取り組みの方向

○良好な住宅ストックに寄与するマンション修繕

- 費用助成、低利融資

○長期修繕計画作成のための公的支援

- 広報、セミナー、マンション管理士の登録・派遣制度
- 費用助成、低利融資、相談窓口など

○耐震補強工事の補助の拡充

- 費用補助、低利融資

○耐震診断、耐震補強工事実施事例の紹介

- 事例賃貸マンションの見学会など

○建替え時期を迎えた賃貸マンションへの個別相談の実施

- 専門家の派遣
- 定期的な相談窓口の設置

参考：賃貸マンション耐震化現行施策

・非木造建物耐震化推進事業（平成19年度～27年度）

賃貸マンション：耐震診断 1/2（限度額 50 万円）、耐震補強設計 1/2（限度額 50 万円）、耐震補強工事 1/2（限度額 500 万円）

（3）用途の転用

賃貸マンションの場合、空き室があることは経営上非常に問題がある。アンケート調査では、空き室の用途転用意向をうかがった。転用したくないという回答が多かったが、積極的な転用や条件付きの転用を考える回答もあった。

特に、今後は少子高齢化を迎え、高齢者の居住の安定や子育て支援に活用できるような取り組みが期待される。

課題

- ①高齢者向け住宅への転用促進
- ②高齢者向け施設への転用促進
- ③子育て支援施設への転用促進

取り組みの方向

○それぞれの転用への工事費用の支援

- 用途に応じた工事費用・リフォーム費用の助成、低利融資
- 用途転用者（希望者）の登録・紹介制度

(4) コミュニケーション

賃貸マンションでも分譲マンション同様、一括して地域の町会へ入会している場合が多いが、活動にはあまり積極的に参加していない事がうかがえ、個人の取り組みにまかせているところが大きいと思われる。

このため、賃貸マンション内及び地域と賃貸マンションとのコミュニケーションづくりを奨励する仕組みが必要である。

課題

- ①賃貸マンション内のコミュニケーションの充実
- ②地域と賃貸マンションとのコミュニケーションの充実
- ③賃貸マンション同士のコミュニケーションの実施

取り組みの方向

○賃貸マンション内のコミュニケーションの場合

- 賃貸マンション内での荒川区おせっかいおじさん・おばさん活動の奨励
- 表札設置の奨励

○地域と賃貸マンションとのコミュニケーション

- 地域を巻き込んだイベントやおまつりの実施
- 地域との共通課題を見つけるためのまち歩き会の開催
- 表札設置の奨励

参考

1 事例

今回の調査により、建物に関するハード面では、「建替え」「大規模修繕」が大きな問題であるとともに、マンション内のコミュニティや地域との交流などのソフト面も大きな課題であることがわかった。

それぞれのテーマに関して、事例を収集しまとめる。

(1) 建替え

分譲マンション建替えに関しては、平成 14 年施行の「マンション建替え円滑化法」により、建替組合及び複雑な権利関係の手続きなどが法的に明確に位置づけられ、円滑に建替えが実施できるようになった。

都内では、マンション建替え円滑化法が施行されて以来、この法律に基づいた建替えが 19 件（平成 21 年 5 月末現在）行われている。

マンション建替え円滑化法適用事例：諏訪町住宅

マンション建替え円滑化法非適用事例：江戸川アパートメント（建替決議が法律施行前）

ケース1: マンション建替え円滑化法適用による建替え事例

施設名称	諏訪町住宅	
所在地	新宿区高田馬場一丁目	
事業期間	平成 15 年 9 月～平成 17 年 12 月	
建替組合	諏訪町住宅マンション建替組合	
構造・規模	従前	従後
	RC造 3棟、60戸 地上3階、地上4階	RC造 1棟、96戸 地上5階地下1階
敷地面積	3,965.07 m ²	3,965.07 m ²
延べ面積	3,054 m ²	9,832.77 m ²
住戸タイプ	3K	1DK～4LDK
事業経緯	<p>昭和 32 年 都公社による分譲</p> <p>平成 3 年 建替え検討組織を設置</p> <p>平成 13 年 都公社とコンサルタント契約</p> <p>平成 14 年 事業協力者の選定</p> <p>平成 15 年 建替え決議成立</p> <p>平成 16 年 工事着手</p> <p>平成 17 年 竣工</p>	
実現の要因	<p>良好なコミュニティ</p> <p>高齢者に対するきめ細やかな対応</p> <p>事業協力者の支援</p> <p>できるかぎり、情報の公開に心がけた</p>	

ケース2: マンション建替え円滑化法非適用による建替え事例

施設名称	江戸川アパートメント	
所在地	新宿区小川町	
事業期間	平成14年～平成17年	
建替組合		
構造・規模	従前	従後
	RC造 2棟、258戸 地上4階、地上6階地下1階	RC造 3棟、232戸 地上11階地下1階
敷地面積	6,800 m ²	6,800 m ²
延べ面積	3,054 m ²	9,832.77 m ²
住戸タイプ	1R～4K	1R～4LDK
事業経緯	<p>昭和9年 同潤会による建設</p> <p>平成13年 事業協力者の選定</p> <p>平成14年 建替決議</p> <p>平成15年 解体工事着手</p> <p>平成17年 再入居</p>	
実現の要因	<p>理事会や役員のリーダーシップ</p> <p>良好なコミュニティ</p> <p>高齢者に対するきめ細やかな対応</p> <p>事業協力者の支援</p>	

(2) 改修・修繕

今回のアンケート調査においても、建替えの必要性は認識しつつも当面は、改修・修繕によりマンションの寿命を延ばしていく事を考えている割合が高いことが伺える。

ケース1:エレベータの設置改修事例

施設名称	ファミール西八王子
所在地	八王子市散田町
事業期間	平成10年～平成15年
事業概要	仮設工事、外壁等区隊改修止水工事、防水工事、外壁等の塗装工事、昇降機新設・更新工事、鉄部金物改修工事、鉄部塗装研磨清掃工事、外構改修工事、電気設備改修工事
事業経緯	昭和49年 竣工 平成11年 大規模修繕工事業者選定 平成12年 工事完了 平成13年 排水管の水漏れ 平成15年 総会にて工事決定 平成15年 工事完了
実現の要因	工事の必要性が認識されていた 長期修繕計画の存在 委員会、理事会のリーダーシップ



ケース2:外壁塗装等改修事例

施設名称	ハイツ町屋
所在地	荒川区町屋
事業期間	平成 21 年～平成 22 年
事業概要	外壁等の塗装工事など
事業経緯	昭和 60 年 竣工 平成 21 年夏～平成 22 年 3 月頃 ※2回目の修繕工事となる。
実現の要因	工事の必要性が認識されていた 長期修繕計画の存在 委員会、理事会のリーダーシップ 情報の公開 業者との良好な関係



(3) 管理組合の交流活動など

●居住者・管理組合が主体となり自主的運営

ケース1

名称	大田区分譲マンション居住者交流会
設立年	平成 12 年
事業概要	管理組合が集まり、平成 12 年に組織される。 管理組合交流会のさきがけ的存在。10 年経過した現在、活発に交流会を継続している。 設立当初は、区から運営支援を受けていたが、5年を目途に独立した自主運営を行っている。 地域の防犯をテーマに地域間との交流を図り、マンション居住者が主体となって、ボランティアで防犯パトロールなどを実施している。

ケース2

名称	中央区分譲マンション管理組合交流会
設立年	平成 15 年
事業概要	個々の管理組合が遭遇する問題の解決策を見つけるため、管理組合の交流会を自主運営で実施している。交流会は年 3 回程度、そのほかセミナーなどを行っている。 特にホームページを活用した情報交換の場を提供している。 一般向けにだれでも閲覧できるページがあり、会員向けに名簿や体験談などが見られるようになっている。

ケース3

名称	すみネット
設立年	平成 15 年
事業概要	管理組合、区分所有者、居住者間の情報交換の場として設立される。 分譲マンションの良好な維持管理のため、セミナーの実施や情報誌(すみネット通信)を発行している。 ホームページによる情報提供も行われている。 「冊子・すみネット」作成などにも意欲的に取り組んでいる。

(4) 分譲マンション内での交流活動

ケース1

名称	新佐山ハイツ(770世帯)
竣工年	昭和48年
活動概要	<p>分譲マンションに集まって住む事は、共有の財産であることをテーマとして、集住の楽しさを育むため、分譲マンションの交流活動を実施。</p> <p>自治会から、2つの目標(緑の倍増、子供の文化的環境づくり)が提案され、その実現のために動き出す。</p> <ul style="list-style-type: none">・緑化の推進・団地の生ゴミリサイクル・情報誌の発行・地方都市との交流会・お祭り <p>団地内でのコミュニティ活動が発展し、NPOを立ち上げる。</p>

2 マンション管理士ヒアリング

分譲マンションの管理に関して、相談等を受けるとともに、各種のセミナー講師として参加し、管理組合の方々と直接意見交換をしている立場から、現在のマンション管理に関する問題点や今後の方向性などについて話を伺った。

日時	平成 22 年 3 月 2 日 13:00～15:00
場所	荒川区町屋

(1) 最近の荒川区の分譲マンション実態

近年は、荒川区のイメージが一新され、利便性の高い住みやすい住宅地となりつつある。荒川区は、都内でも分譲マンションの割合は低い方である。よって、今後、分譲マンション建設が更に進むと思われる。

居住者の高齢化、分譲マンション管理の面など、様々な問題が出てくる事が考えられる。

(2) 高齢化に対する問題

今後、加速度的に高齢化が進むと思われる。そうになると分譲マンション管理組合機能が低下することとなる懸念がある。

既に、いろいろな相談の場で高齢化の問題が指摘されはじめている。

高齢者は、引きこもる傾向もあり役員などの活動がしにくい。体力的・精神的な負担となる。高齢者も含めて、これから役員のなり手が少なくなる問題が出てくると思われる。

しかし、同じ分譲マンションの居住者として参加の場も与えられる必要がある。

立場に応じてできる役割を考えることが大切である。

経験を活かして、まとめ役・調整役になってもらうなど。

(3) コミュニティ

最近の分譲マンションの傾向として、「個人名をださない。表札出さない」「近隣・周辺地域とつきあわない」「管理名簿もつくらせてもらえない」という現状がある。

なかなかマンションでの交流ができない実態がある。

将来の修繕などを行うとき、住民の合意が不可欠である。そのためには、普段からコミュニティ活動を推進する仕組みが必要である。

また、肝心なのは、入居時にその仕組みがあることがその後の活動を容易にすると思われる。新築入居時には、第三者が仕組み作りをサポートするようなものがあると良い。

荒川区では、「おせっかいおじさん・おばさん運動」を展開している。地域だけではなく、分譲マンション内でもこの運動が広まると分譲マンションの住民交流、さらには地域との交流も生まれてくる。

(4) 管理規約

多くの分譲マンションでは、管理規約を作成しているが、古いまま読んでいない、改定していない。ということが多い。いざというとき、規約が必要なときがあり、定期的に見直すようなプログラムがあると良い。

(5) 長期修繕計画

荒川区の分譲マンションでは、長期修繕計画作成率が低い。修繕等もこの計画がないと始まらない。ある程度、強制的にでも長期修繕計画を作ってもらった必要があるのではないか。

(6) 耐震診断・耐震補強工事

耐震診断・耐震補強工事などの行政支援は、セットで考える必要がある。
耐震補強工事への支援が拡充されなければ、診断を受ける動機にならない。

(7) 分譲マンション管理組合交流会

現在、区が主催するセミナーとその後の交流会は有効である。
分譲マンション管理組合の方々には他の情報をほしがっている。
しかし、はじめから自主運営のような組織形態は難しい。初期段階は、行政のサポートが必要である。

(8) 駐車場の空き対策

最近、都内の分譲マンションでは駐車場が空きになっていることで、管理費不足になる問題が生じてきている。荒川区においても相談件数は増えている。
分譲マンション住人以外に貸そうとすると税金が課せられる可能性がある。
今後の課題である。

(9) その他

荒川区は、木造住宅密集地域である。このような地域の中で、不燃化された建物は重要な防災資源になると思われる。
特に分譲マンションでは、防災訓練をしたり、備蓄庫、資材などを持っている場合がある。
分譲マンション内の防災だけではなく、地域と連携を図った防災への取り組みが期待される場所である。

3 分譲マンションアンケート票

分譲マンション実態調査ご協力をお願い

平成21年11月
荒川区住環境整備課

平素より区政へのご理解とご協力をたまり、ありがとうございます。

このたび荒川区では、区内の分譲マンションについて良好な維持・管理・運営等を支援するための基礎資料として、区内に在する分譲マンションについての実態調査を実施いたします。本調査は、平成11年度調査に引き続き定期的の実施するもので、区内分譲マンションの諸問題を把握し、今後の施策形成の基礎資料とすることを目的として、荒川区が実施する調査です。

調査にあたりましては、荒川区から委託を受けた調査機関（(株)地域計画連合）が調査票の配布・回収・集計分析などを行います。

なお、今回ご回答いただいた内容は全て統計的に処理し、どなたがお答えになったか、どのようにお答えになったか等については一切わからないように取り扱います。

ご多用のところ、お手数をおかけいたしますが、ご協力をお願いいたします。

調査票のご記入にあたって

1. 回答の方法について

- 1) 調査票のご記入は、分譲マンション（マンションの一部が賃貸や社宅であるものを含みます）の管理組合理事長（または理事長から委任を受けた管理受託者）の方をお願いいたします。
- 2) お答えに際しては、お手数ですが資料等でお確かめのうえ、ご記入下さい。
- 3) お答えは該当する項目を○で囲んでいただき、() カッコ内には具体的な数値等をご記入下さい。わからない設問はご記入いただかなくてもかまいません。

2. ご記入内容等については、平成21年11月1日現在の内容でご記入下さい。

3. 調査票は、後日（平成21年12月上旬頃）、調査機関（(株)地域計画連合）の職員が回収に伺います。調査員に直接、回答後のアンケート調査票をお渡しください。

4. 問い合わせ先

調査実施主体	荒川区都市整備部住環境整備課 担当：鈴木、加瀬 〒116-8501 東京都荒川区荒川2-2-3 TEL 03-3802-3111 (内線2826・2827)
調査機関	(株)地域計画連合 担当：杉澤、米澤 〒170-0004 東京都豊島区北大塚1-19-12 TEL 03-5974-2021 (代表)

荒川区 分譲マンションアンケート調査票

1. マンションの概要についておうかがいたします。

問1-1 マンションの概要をご記入下さい

①マンションの名称	
②所在地	東京都荒川区()丁目()番()号
③マンションの完成年次	昭和・平成()年()月
④階数・棟数 複数棟ある場合は、棟別にご記入ください。	地上()階・地下()階()棟 地上()階・地下()階()棟 地上()階・地下()階()棟 地上()階・地下()階()棟 地上()階・地下()階()棟
⑤構造	a 鉄筋コンクリート造 b 鉄骨鉄筋コンクリート造 c 鉄骨造 d その他()
⑥敷地面積	()㎡
⑦建築面積	()㎡
⑧延べ面積	()㎡
⑨総戸数	()戸
⑩主な部屋のタイプ別戸数	a 40㎡未満 b 40㎡～55㎡未満 c 55㎡～75㎡未満 ()戸 ()戸 ()戸 d 75㎡～95㎡未満 e 95㎡～115㎡未満 f 115㎡以上 ()戸 ()戸 ()戸

問1-2 マンションの利用状況

住戸	①区分所有者が自ら居住している戸数	()戸
	②賃貸されている戸数	()戸
	③空き室のままとなっている戸数	()戸
店舗等	④店舗の戸数(住戸の店舗使用を含む)	()戸
	⑤事務所の戸数(住戸の事務所使用を含む)	()戸
その他	具体的な用途()	()戸
	()	()戸
	()	()戸

問1-3 居住者の属性

①最も多い世帯主の年齢層	a 高齢層 (65歳以上)	b 中年層 (45歳以上～65歳未満)	
	c 壮年層 (25歳～45歳未満)	d 青年層 (25歳未満)	
②もっとも多い世帯構成	a ファミリー世帯	b 単身世帯	c 夫婦世帯
	d その他 ()		

問1-4 マンションの付帯施設等について

①駐車場	a なし b あり 屋内又は屋根付 () 台 → 月額 () 円 屋外 () 台 → 月額 () 円 また、駐車場代の一部を管理費等に充てている場合は、そのおおむねの割合をご記入ください。 約 () 割程度
②駐輪場	a なし b あり 屋内又は屋根付 () 台 → 月額 () 円 屋外 () 台 → 月額 () 円 また、駐輪場代の一部を管理費等に充てている場合は、そのおおむねの割合をご記入ください。 約 () 割程度
③エレベーター	a なし b あり () 基
④管理入室	a なし b あり (住み込み・通勤・巡回・管理人はいない)
⑤防犯カメラ	a なし b あり () 台
⑥ゴミ置き場	a なし b あり
⑦集会室	a なし b あり
⑧宅配ボックス	a なし b あり
⑨地デジ対応アンテナ設備	a なし b あり
⑩ケーブルテレビ	a なし b あり
⑪インターネット	a なし b あり
⑫消防用水	a なし b あり
⑬自家発電機	a なし b あり
⑭防災用備蓄庫	a なし b あり (1 食料 2 水 3 簡易トイレ 4 その他 ())
⑮火災警報設備	a なし b あり
⑯その他	具体的に ()

2. マンションの管理状況についておうかがいいたします。

問2-1 マンションには管理組合がありますか

1. ある→(問2-3から引き続きご回答ください)
2. ない→(問2-2から引き続きご回答ください)
3. その他 ()

【問2-1で、「2. ない」を選択された場合、お答えください】

問2-2 マンションの管理方法を具体的に教えてください。

(例) 管理会社委託、自主管理など

【問2-1で「1. ある」を選択された場合、以下の設問にお答えください。】

問2-3 管理組合の組織等について

①管理組合はどのように設立しましたか	a 区分所有者が自主的に結成 b 分譲会社の指導で書面により結成 c 分譲会社の指導で設立総会を開いて結成 d 分譲会社の指導で結成 e 設立の経緯はわからないが、組合はある f その他 ()
②組合員数	() 名
③役員数	() 名
④役員の任期	() 年

問2-4 管理組合の運営状況について

①総会の開催状況	a 定期総会 () 回/年、臨時総会 () 回/年 b 定期総会も臨時総会もほとんど開催していない c その他 ()									
②総会の出席状況 (委任状を除く)	a 区分所有者の50%以上が出席 b 20~50%未満が出席 c 20%未満 d 役員以外ほとんど出席者がいない									
③理事会の開催状況	a 1年間に () 回開催している b ほとんど開催していない									
④役員の主な選任方法	a 輪番制 b 立候補制 c 推薦制 d 特に定めがない									
⑤役員の業務担当 (複数可)	a 会計 b 書記 c 広報 d 総務 e 修繕 f その他 ()									
⑥特定テーマに取り組む専門委員会等の設置状況 (複数可)	a 設置している <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>1. 修繕工事</td> <td>2. 規約改正</td> <td>3. 建替え</td> </tr> <tr> <td>4. 訴訟関係</td> <td>5. 防災関係</td> <td>6. 防犯関係</td> </tr> <tr> <td colspan="3">7. その他 ()</td> </tr> </table> b 設置していない c 検討中である	1. 修繕工事	2. 規約改正	3. 建替え	4. 訴訟関係	5. 防災関係	6. 防犯関係	7. その他 ()		
1. 修繕工事	2. 規約改正	3. 建替え								
4. 訴訟関係	5. 防災関係	6. 防犯関係								
7. その他 ()										
⑦組合員名簿の作成状況	a 作成している b 作成していない									
⑧マンション内の自治会組織	a 管理組合内に自治会組織がある b 管理組合とは別に自治会組織がある c 自治会組織はない									

問2-5 管理規約はありますか

1. ある→(問2-6から引き続きご回答ください)
2. ない→(問2-7から引き続きご回答ください)
3. その他()

【問2-5で、「1. ある」を選択された場合、お答えください】

問2-6 管理規約について

①管理規約はどのように作成されたものですか	a 竣工時に分譲会社で作ったもの b 管理委託会社で作ったもの c 区分所有者が主体的に作ったもの d 作成の経緯はわからないが、規約はある e その他()
②管理規約の作成・改正	作成(昭和・平成()年) 改正(昭和・平成()年(最終改正年))
③管理規約の内容	a 昭和58年(区分所有法改正時)の標準管理規約を参考にしている b 平成9年に改正された標準管理規約に準拠している c 標準管理規約に準拠していない d わからない e その他()

問2-7 管理業務の委託について

①管理業務の委託	a 全面的に委託している b 一部、委託している c 委託していない
②業務委託の内容	a 事務管理業務(管理費等の出納、組合の予算決算、運営業務等) b 管理員業務(受付・報告業務、日常点検、緊急時の対応等) c 清掃業務(日常清掃、定期清掃、ゴミ処理等) d 設備管理業務(エレベーター、電気、給排水衛生設備等の点検) e その他()

問2-8 管理費について

管理費の月額について住戸タイプ別に わかる範囲でご記入ください	住宅の場合	住宅以外の場合
①ワンルーム(または1K)	(円/戸)	(円/戸)
②1DK(または2K)	(円/戸)	(円/戸)
③1LDK(または2DK)	(円/戸)	(円/戸)
④2LDK(または3DK)	(円/戸)	(円/戸)
⑤3LDK(または4DK)	(円/戸)	(円/戸)
⑥4LDK(または5DK)	(円/戸)	(円/戸)
⑦5LDK	(円/戸)	(円/戸)

問2-9 日常のトラブルについて

①ゴミ出し	aなし	bあり ()
②マンション内の騒音・振動・悪臭など	aなし	bあり ()
③ペットの飼育	aなし	bあり ()
④防犯対策	aなし	bあり ()
⑤近隣住民とのトラブル(日照、電波障害、ゴミなど)	aなし	bあり ()
⑥駐車場・駐輪場の利用方法	aなし	bあり ()
⑦管理費等の滞納	aなし	bあり ()
⑧その他 ()		

3. マンションの修繕計画等についておうかがいたします。

問3-1 長期修繕計画を作成していますか

1. 作成している

作成年月	昭和・平成 () 年 () 月
最終改正年月	昭和・平成 () 年 () 月

2. 作成していない

3. 作成中又は作成の予定がある

問3-2 大規模修繕工事の調査診断及び工事の実施等について、該当する項目に○を記入してください

修繕部位	1 劣化調査診断をしたことがある	2 工事を実施したことがある	3 今後5年以内に工事実施予定	4 特に予定はない
①鉄部の塗装				
②外壁の塗装				
③屋上防水				
④廊下・ベランダの防水				
⑤給水管の更生(延命措置)				
⑥給水管の交換				
⑦排水管の更生(延命措置)				
⑧排水管の交換				
⑨エレベーターの改修・交換				
⑩ガス管の交換(屋外)				
⑪避難ハッチ等の交換				
⑫その他				

問3-3 修繕積立金について

①修繕積立金の徴収について	a 毎月修繕積立金を徴収している b 修繕積立金を徴収していない→(問3-4から引き続きご回答ください)	
②修繕積立金の月額について住戸タイプ別にわかる範囲でご記入ください	住宅の場合	住宅以外の場合
①ワンルーム (または1K)	(円/戸)	(円/戸)
②1DK (または2K)	(円/戸)	(円/戸)
③1LDK (または2DK)	(円/戸)	(円/戸)
④2LDK (または3DK)	(円/戸)	(円/戸)
⑤3LDK (または4DK)	(円/戸)	(円/戸)
⑥4LDK (または5DK)	(円/戸)	(円/戸)
⑦5LDK	(円/戸)	(円/戸)
③修繕積立金の額の算出根拠	a 長期修繕計画に基づく額 b 管理費の一定割合 () % c 分譲時の設定金額 d 他のマンションを参考に決定 e 特に根拠はない f わからない	

問3-4 耐震化・電波障害対策等の実施について

①耐震診断について	a実施したことがある b実施したことがない(今後実施予定・実施予定なし・わからない) cわからない
②耐震補強工事について	a実施したことがある b実施したことがない(今後実施予定・実施予定なし・わからない) cわからない
③受水槽の定期点検について	a定期的に点検している b不定期ではあるが点検している cほとんど点検していない dわからない
④電波障害対策について	a近隣住民に対策している ④電波障害対策施設は何ですか 共同受信アンテナ・ケーブルテレビ・わからない ⑤電波障害対策施設は誰が管理していますか 管理組合・管理会社・わからない b近隣住民に対策していない cわからない
⑤地上デジタル放送対策について	マンションの共同受信設備 a地デジに対応している(アンテナ・ケーブルテレビ・その他・わからない) b地デジに対応していない(今後改修工事の予定・改修工事の予定がない・わからない) cわからない
	近隣住民への電波障害対策施設 a地デジに対応している(アンテナ・ケーブルテレビ・その他・わからない) b地デジに対応していない(電波障害の調査予定・今後改修工事の予定・改修工事の予定がない・わからない) cわからない

問3-5 建替えについて

①建替えの検討	a具体的に検討している b建替えについて検討しているが、問題があるため進んでいない c建替えよりも当面は改修工事に対応していく d建替えは検討していない
②建替えを進める上での問題点(複数○可)	a資金負担が困難な区分所有者がいる b建替えに反対する区分所有者がいる c高齢者の肉体的・精神的負担が大きい d区分所有者が建替えの必要性を理解していない e調査や計画づくりの進め方がわからない fとりまとめを行うキーパーソンがいない g相談・検討を依頼できる専門家がない hその他()

問5-3 今後、マンションの維持・管理等を円滑に進めるため、荒川区へ期待する支援策について該当するものに○をつけてください。(複数○可)

a 基本的な知識の普及啓発	b 専門的なアドバイス	c 優良管理業者等の紹介		
d トラブルの仲裁	e 情報交換の場づくり	f 管理組合団体の組織化支援	g 修繕や建替えなどの財政的支援	h 相談機関の紹介
i その他()				

問5-4 マンションを良好な状態に保つ上で、経験なされたトラブル、お悩みのこと、あるいは留意なさっていることなどがございましたら、ご記入下さい。

問 5-5 今後のマンション管理等に関する情報提供について

荒川区では、区内のマンション管理組合との協力関係を積極的に構築し、マンションの良好な維持・管理・運営等を支援していきたいと考えております。

今回のアンケート調査にご協力いただいた管理組合の皆様、セミナー・相談窓口など荒川区のマンション管理等支援策について情報提供等を行ってまいりますので、管理組合の代表者（理事長）様、管理会社の担当者等の連絡先をご記入くださいますようお願いいたします。また、変更が生じた場合には、問い合わせ先の荒川区住環境整備課にご連絡くださいますようお願いいたします。

管理組合	代表者（理事長）名			
	連絡先電話番号			
管理会社	管理会社名			
	担当者名		連絡先電話番号	

問 5-6 最後にこの調査に回答していただいた方はどなたですか（複数○可）

1. 管理組合理事長
2. 管理組合役員
3. 管理会社の担当者
4. その他（ ）

調査はこれで終了です。ご協力ありがとうございました。

4 賃貸マンションアンケート票

賃貸マンション実態調査ご協力をお願い

平成21年11月
荒川区住環境整備課

平素より区政へのご理解とご協力をたまり、ありがとうございます。

このたび荒川区では、区内の賃貸マンションについて良好な維持・管理・経営等を支援するための基礎資料として、区内に在する賃貸マンションについての実態調査を実施いたします。今回の調査は、区内賃貸マンションの諸問題を把握し、今後の施策形成の基礎資料とすることを目的として、荒川区が実施するものです。

調査にあたりましては、荒川区から委託を受けた調査機関（株）地域計画連合が調査票の配布・回収・集計分析などを行います。

なお、今回ご回答いただいた内容は全て統計的に処理し、どなたがお答えになったか、どのようにお答えになったか等については一切わからないように取り扱います。

ご多用中のところ、お手数をおかけいたしますが、ご協力をお願いいたします。

調査票のご記入にあたって

1. 回答の方法について

- 1) 調査票のご記入は、賃貸マンションの所有者または管理受託者の方をお願いいたします。
- 2) お答えに際しては、お手数ですが資料等でお確かめのうえ、ご記入下さい。
- 3) お答えは該当する項目を○で囲んでいただき、() カッコ内には具体的な数値等をご記入下さい。わからない設問はご記入いただかなくてもかまいません。
- 4) 賃貸マンションを複数所有されている方は、お手数ではございますが建物ごとにご記入ください。

2. ご記入内容等については、平成21年11月1日現在の内容でご記入下さい。

3. 調査票は、同封の返信用封筒をご利用のうえ、平成21年12月1日までにお送りくださいますようお願いいたします。

なお、現在「1. 賃貸マンションを所有していない」または「2. 建物に心当たりがない」場合は、ご回答いただかなくて結構です。「1. 賃貸マンションを所有していない」または「2. 建物に心当たりがない」のうち、あてはまる方を調査票P1の余白部に明記の上、返信用封筒にて調査票をご返送ください。

4. 問い合わせ先

調査実施主体	荒川区都市整備部住環境整備課 担当：鈴木、加瀬 〒116-8501 東京都荒川区荒川2-2-3 TEL 03-3802-3111 (内線2826・2827)
調査機関	(株)地域計画連合 担当：杉澤、米澤 〒170-0004 東京都豊島区北大塚1-19-12 TEL 03-5974-2021 (代表)

荒川区 賃貸マンションアンケート調査票

1. マンションの概要についておうかがいたします。

問1-1 マンションの概要をご記入下さい

①マンションの名称	
②所在地	東京都荒川区()丁目()番()号
③マンションの完成年次	昭和・平成 ()年()月
④階数・棟数	地上()階・地下()階 ()棟
⑤構造	a 鉄筋コンクリート造 b 鉄骨鉄筋コンクリート造 c 鉄骨造 d その他()
⑥敷地面積	() m ²
⑦建築面積	() m ²
⑧延べ面積	() m ²
⑨戸数について	<p>●現在の戸数</p> <p>a 総戸数(住宅、店舗、事務所、空室などすべて)・・・()戸</p> <p>b 住宅として賃貸した戸数 ・・・()戸</p> <p>c 住宅以外の戸数 ・・・()戸</p> <p>d 平成21年11月1日現在の空室</p> <p> 住宅として賃貸した戸数 ・・・()戸</p> <p> 住宅以外の戸数 ・・・()戸</p>

問1-2 部屋のタイプ別戸数と家賃について

部屋のタイプ	賃貸住宅戸数(住宅、店舗、事務所、空室などすべて)	家賃の月額(管理費を除く)
①ワンルーム(または1K)	()戸	()円/戸
②1DK(または2K)	()戸	()円/戸
③1LDK(または2DK)	()戸	()円/戸
④2LDK(または3DK)	()戸	()円/戸
⑤3LDK(または4DK)	()戸	()円/戸
⑥4LDK(または5DK)	()戸	()円/戸
⑦5LDK	()戸	()円/戸

問1-3 居住者の属性

①最も多い世帯主の年齢層	a 高齢層 (65歳以上) b 中年層 (45歳以上～65歳未満) c 壮年層 (25歳～45歳未満) d 青年層 (25歳未満)
②もっとも多い世帯構成	a ファミリー世帯 b 単身世帯 c 夫婦世帯 d その他 ()

問1-4 マンションの付帯施設等について

①駐車場	a なし b あり 屋内又は屋根付 () 台 月額 () 円 屋外 () 台 月額 () 円
②駐輪場	a なし b あり 屋内又は屋根付 () 台 月額 () 円 屋外 () 台 月額 () 円
③エレベーター	a なし b あり () 基
④管理人室	a なし b あり
⑤防犯カメラ	a なし b あり () 台
⑥ゴミ置き場	a なし b あり
⑦集会室	a なし b あり
⑧宅配ボックス	a なし b あり
⑨地デジ対応アンテナ設備	a なし b あり
⑩ケーブルテレビ	a なし b あり
⑪インターネット	a なし b あり
⑫消防用水	a なし b あり
⑬自家発電機	a なし b あり
⑭防災用備蓄庫	a なし b あり (1 食料 2 水 3 簡易トイレ 4 その他 ())
⑮火災警報設備	a なし b あり
⑯その他	具体的に ()

2. マンションの管理状況についておうかがいたします。

問2-1 管理状況について

①共用施設などの日常の維持管理について	a 所有者が自ら対応している b 専門の管理業者と維持管理の契約をしている c 仲介をしている不動産業者が対応している d 一括借り上げなので、すべて借り主に任せている e その他 ()
②管理人について	a 住み込みの管理人がいる b 日中、通勤してくる管理人がいる c 定期的に巡回している管理人がいる d 管理人は特にいない e その他 ()

問2-2 共益費について

共益費の月額について	住 宅 () 円/㎡または () 円/戸 住宅以外 () 円/㎡または () 円/戸
------------	---

問2-3 賃貸借契約などについて

①敷金は家賃の	a 1ヶ月分 b 2ヶ月分 c 3ヶ月分 d 4ヶ月分以上 e なし
②礼金は家賃の	a 1ヶ月分 b 2ヶ月分 c 3ヶ月分 d 4ヶ月分以上 e なし
③更新期間	a 1年ごと b 2年ごと c その他 ()
④更新料	a 更新料なし b 家賃 () か月分 c その他 ()

問2-4 日常のトラブルについて

①ゴミ出し	a なし b あり ()
②マンション内の騒音・振動・悪臭など	a なし b あり ()
③ペットの飼育	a なし b あり ()
④防犯対策	a なし b あり ()
⑤近隣住民とのトラブル(日照、電波障害、ゴミなど)	a なし b あり ()
⑥駐車場・駐輪場の利用方法	a なし b あり ()
⑦家賃等の滞納	a なし b あり ()
⑧その他 ()	()

3. マンションの修繕計画等についておうかがいたします。

問3-1 長期修繕計画を作成していますか

1. 作成している

作成年月	昭和・平成（ ）年（ ）月
最終改正年月	昭和・平成（ ）年（ ）月

2. 作成していない

3. 作成中又は作成の予定がある

問3-2 大規模修繕工事の調査診断及び工事の実施等について、該当する項目に○を記入してください

修繕部位	1 劣化調査診断をしたことがある	2 工事を実施したことがある	3 今後5年以内に工事実施予定	4 特に予定はない
①鉄部の塗装				
②外壁の塗装				
③屋上防水				
④廊下・ベランダの防水				
⑤給水管の更生（延命措置）				
⑥給水管の交換				
⑦排水管の更生（延命措置）				
⑧排水管の交換				
⑨エレベーターの改修・交換				
⑩ガス管の交換（屋外）				
⑪避難ハッチ等の交換				
⑫その他				

問3-3 耐震化・電波障害対策等の実施について

①耐震診断について	a 実施したことがある b 実施したことがない（今後実施予定・実施予定なし・わからない） c わからない
②耐震補強工事について	a 実施したことがある b 実施したことがない（今後実施予定・実施予定なし・わからない） c わからない
③受水槽の定期点検について	a 定期的に点検している b 不定期ではあるが点検している c ほとんど点検していない d わからない
④電波障害対策について	a 近隣住民に対策している ⑥電波障害対策施設は何ですか 共同受信アンテナ・ケーブルテレビ・わからない ⑦電波障害対策施設は誰が管理していますか

	管理組合・管理会社・わからない b 近隣住民に対策していない c わからない
⑤地上デジタル放送対策について	マンションの共同受信設備 a 地デジに対応している（アンテナ・ケーブルテレビ・その他・わからない） b 地デジに対応していない（今後改修工事の予定・改修工事の予定がない・わからない） c わからない
	近隣住民への電波障害対策施設について a 地デジに対応している（アンテナ・ケーブルテレビ・その他・わからない） b 地デジに対応していない（電波障害の調査予定・今後改修工事の予定・改修工事の予定がない・わからない） c わからない

問3-4 空き室の利用策について

現在、空き室となっている住戸等を他の目的の用途に転用することは可能ですか

1. 積極的に転用を考えたい→（問3-5から引き続きご回答ください）
2. 条件により転用の可能性がある→（問3-5から引き続きご回答ください）
（条件を記入：）
3. 転用はしたくない→（問3-6から引き続きご回答ください）
4. わからない→（問3-6から引き続きご回答ください）

【問3-4で、「1. 積極的に転用を考えたい」または「2. 条件により転用の可能性がある」を選択された場合、お答えください】

問3-5 転用の用途について

どんな転用の用途が考えられますか	a 高齢者向けの専用賃貸住宅 b 高齢者向けの福祉施設（デイサービスなど） c 子育て支援のための福祉施設（保育スペースなど） e その他（ ）
------------------	---

問3-6 建替えについて

①建替えの検討	a 具体的に検討している b 建替えについて検討しているが、問題があるため進んでいない c 建替えよりも当面は改修工事に対応していく d 建替えは検討していない
②建替えを進める上での問題点（複数○可）	a 資金の調達が困難である b 所有者自身が高齢のため肉体的・精神的負担が大きい c 入居者の協力や立ち退きの了解が得られない d 調査や計画づくりの進め方がわからない e 相談・検討を依頼できる専門家がない f その他（ ）

4. 地域とのコミュニティ関係についておうかがいたします。

問4-1 地域とのつながりについて

①地域の町会への加入状況	a マンションの所有者が一括して地域の町会に加入している b 町会については居住者の判断で個々に加入することになっている c マンション内に自治会組織があるので、地域の町会には加入していない d マンション内に自治会組織もなく、地域の町会にも加入していない e わからない
②地域活動への参加について マンション居住者又はマンション内自治会が地域住民とともに取り組んでいる活動を選択してください(複数○可)	a 高齢者対策 b 防災対策 c 防犯対策 d 子育て対策 e お祭り・イベント開催 f 趣味・娯楽に関する活動 g 青少年育成 h 交通安全 i リサイクル・資源回収 j 緑化活動 k 清掃・美化活動 l PTA活動 m その他 ()

5. 荒川区が実施する支援策についておうかがいたします。

問5-1 荒川区が実施している支援策のうち、該当する欄に○を記入してください。

施策名	活用している	活用していないが知っている	知らない	活用を検討したい	活用は予定はない
①昭和56年5月以前に建築されたマンションへの耐震補助事業					
②マンション相談窓口					

問5-2 今後、賃貸マンションの維持・管理等を円滑に進めるため、荒川区へ期待する支援策について該当するものに○をつけてください。(複数○可)

a 基本的な知識の普及啓発 b 専門的なアドバイス c 優良管理業者等の紹介 d トラブルの仲裁 e 情報交換の場づくり f 相談機関の紹介 g 修繕や建替えなどの財政的支援 g その他 ()
--

問5-3 経営上の問題について

経営上の問題について (複数○可)	a 空き室が増えている b 家賃の滞納がある c 建物や設備の修繕するための費用負担が大きい d 後継者がいない e その他 ()
----------------------	--

荒川区マンション実態調査

平成22年3月発行

編集・発行 荒川区都市整備部住環境整備課
〒116-8501
東京都荒川区荒川2-2-3
TEL: 03-3802-3111 (代表)

調査・編集協力 株式会社 地域計画連合