

分譲マンション実態調査 報告書

平成 27 年 3 月

墨 田 区

目 次

1	調査の概要	1
1.1	調査の目的	1
1.2	調査方法	1
(1)	調査対象の定義	1
(2)	調査の流れ	2
(3)	分譲マンションに関わる主体へのヒアリング・アンケート調査	8
1.3	調査結果の記述にあたっての注意事項	9
2	区内分譲マンションを取り巻く状況	10
2.1	区内の住宅の状況	10
(1)	住宅戸数の推移	10
(2)	持家・非木造共同住宅の竣工年別構成	12
(3)	住宅の築年別・構造別の戸数	13
(4)	建て方別住宅戸数の推移	14
(5)	分譲マンションの販売状況	15
2.2	人口・世帯数	16
(1)	人口の推移・予測	16
(2)	世帯数・世帯あたり人口の推移	17
(3)	高齢化率の推移・予測	18
(4)	住まい別の世帯数	19
2.3	マンションを取り巻く状況のまとめ	20
3	分譲マンションの現状	21
3.1	マンションの立地、築年数の状況	21
(1)	分譲マンションの立地状況	21
(2)	竣工年・築年数の状況	25
3.2	建物の概要	28
(1)	階数・構造	28
(2)	面積	35
(3)	住戸の状況	40
(4)	駐車施設の状況	43
(5)	その他共用部の状況	53
3.3	分譲マンションの現状のまとめ	55

4	管理等の状況	57
4.1	管理の状況	57
	(1) 管理組合の運営状況	57
	(2) 管理組合の構成	58
	(3) 会合の実施状況	60
	(4) 管理規約の状況	62
	(5) 設計図書の保管状況	63
	(6) 管理会社への管理業務委託の状況	64
	(7) 管理費・修繕積立金	66
	(8) マンション内外のコミュニティの状況	69
	(9) トラブル等の管理運営における問題	71
4.2	修繕・建替え・耐震化の状況	77
	(1) 修繕の状況	77
	(2) 建替えの状況	83
	(3) 耐震化の状況	85
4.3	マンションの防犯・環境・防災対策の状況	87
	(1) 防犯対策の状況	87
	(2) 環境対策の状況	87
	(3) 防災対策の状況	88
4.4	区の施策について	94
	(1) 現行の支援制度について	94
	(2) 自治体に求める支援策の方向性	96
4.5	管理等の状況のまとめ	98
4.6	自由回答で寄せられた主な意見	101
5	マンションに関わる主体へのヒアリング・アンケート調査	102
5.1	マンションディベロッパーへの調査結果	102
5.2	マンション管理会社への調査結果	104
5.3	区内マンション管理士への調査結果	106

6 分譲マンション実態調査から得られた課題	111
6.1 現状及び将来の課題	113
(1) 老朽化マンションの増加	113
(2) 大規模修繕工事未実施のマンション	113
(3) 耐震診断・改修未実施の旧耐震基準マンション	114
(4) 管理組合運営の支障	114
(5) 不十分な防災の取り組み	114
(6) 利用されていない防災備蓄倉庫	115
(7) 支援策の利用率の低さ	115
7 支援策の検討	116
7.1 支援策の方向性	116
(1) 計画的な建物の維持管理	117
(2) 適正な管理組合運営の促進・維持	118
(3) 地域との関係強化・防災の取り組み促進	119
(4) 支援策等の効果的な情報提供	120
7.2 短期的・長期的な支援策の整理	121
7.3 マンションの支援に関する取り組みの事例	122
(1) 各区の取り組み	122
(2) 墨田区にはない他区の取り組み	123

参考資料 アンケート調査票