

1 調査の概要

1.1 調査の目的

分譲マンションは区民の主要な居住形態として普及し、地域のまちづくりやコミュニティとも密接に関連する社会性の高い住宅ストックである。一方、今後老朽化した住宅ストックの増加が予想されることから、マンション管理の適正化や円滑な再生への取り組みが必要である。

上述の視点から、分譲マンションを取り巻く環境と現状を捕捉し、新たな課題に対応した支援のあり方を検討するほか、住宅マスタープランの見直しに向けた基礎資料を得ることなどを目的として、分譲マンション実態調査を実施した。

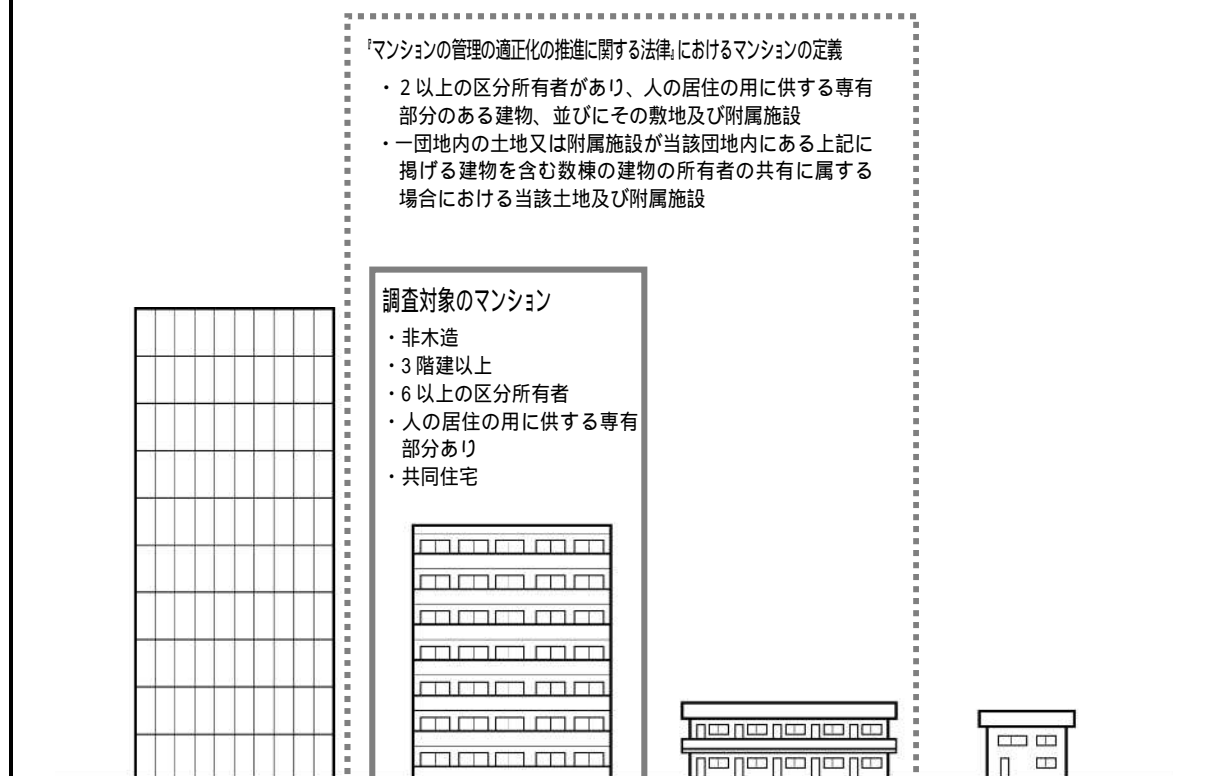
1.2 調査方法

(1) 調査対象の定義

墨田区の方譲マンション実態調査を行うにあたって、調査対象とする分譲マンションを以下のように定義した。なお調査基準日は平成 26 年 8 月 31 日とし、調査基準日までに以下の要件を満たすものを調査対象とした。

調査対象とする分譲マンションの定義

『マンションの管理の適正化の推進に関する法律』で定義されたマンションのうち、非木造 3 階建以上で、6 以上の区分所有者が存在し、人の居住の用に供する専有部分のある共同住宅

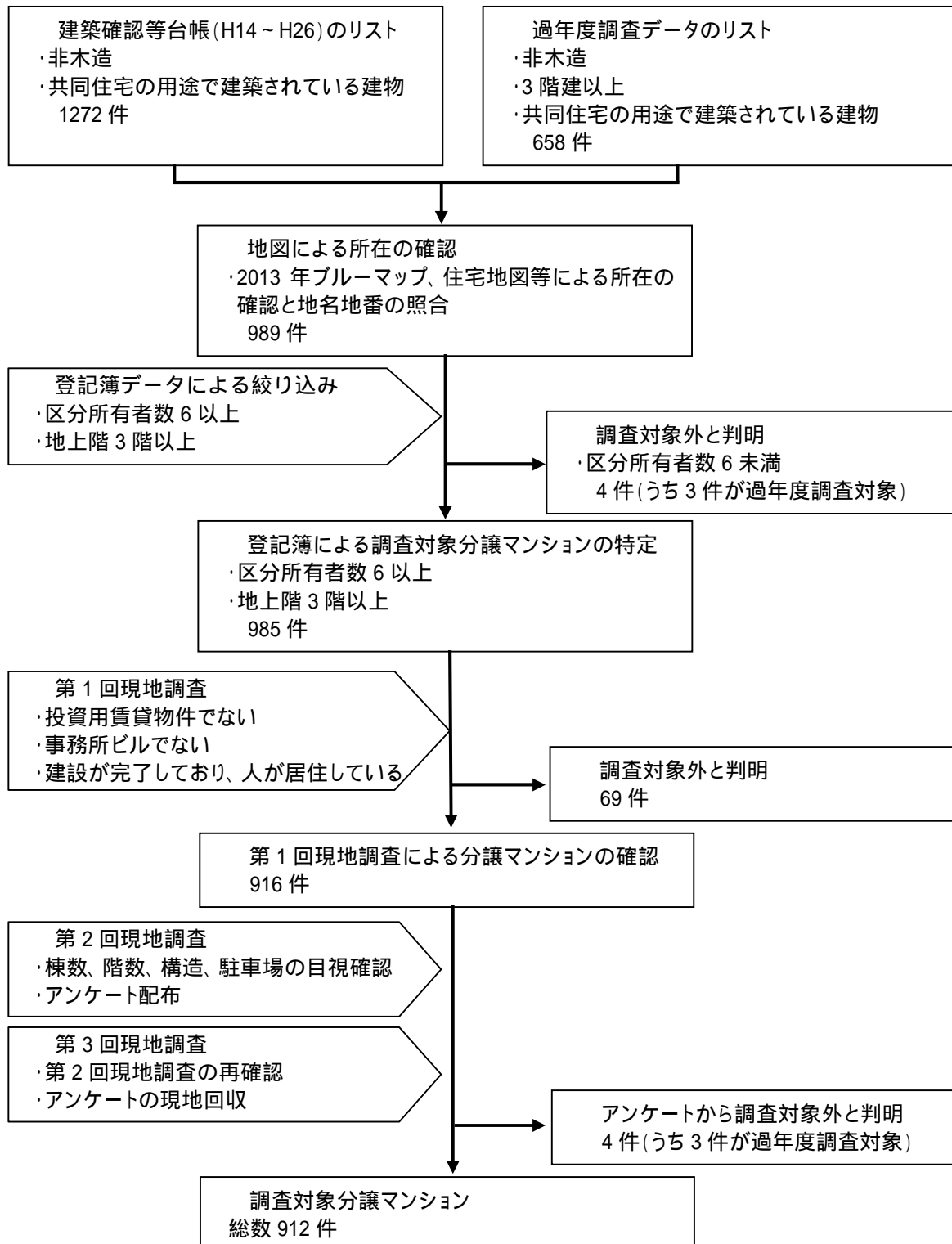


(2) 調査の流れ

調査対象の特定

下図のように調査対象を特定した。まず、書類データから調査対象の候補を抽出し、現地調査やアンケート調査の結果をもとに、対象を絞り込み、最終的に 912 件の分譲マンションを特定した。また、過年度調査の対象となった分譲マンションのうち 6 件が、賃貸マンションになった等の理由により、今回の調査対象からは外れた。

調査対象特定の流れ



調査項目別の調査内容

建物に関する項目については、建物内部の確認が必要な共用部分の状況などを除き、登記簿や建築確認等台帳、現地調査での目視確認など、調査対象の特定に用いたデータなどにより、全数を対象に調査した。管理に関する項目等については、主にアンケート調査によって把握することとした。

なお、複数の調査結果からデータを得られるものに関しては、各データを照合し整理した。

調査項目とデータの出典(1)

調査項目	書類データ			現地調査	アンケート	過年度調査結果
	登記簿	建築確認等台帳	ブルーマップ			
建物に関する項目	マンション名	マンション名				
	所在地	所在地(地番)				
		所在地(街区番号)				
	築年月(竣工年月)	竣工年月				
	建築確認年月	建築確認年月				
	延床面積・建築面積	延床面積				
		建築面積				
	敷地面積	敷地面積				
	法定容積率・実際の容積率	法定容積率				
		実際の容積率				
	用途地域	用途地域				
	ピロティの有無	ピロティの有無				
	構造	構造				
	棟数・階数	マンションの棟数				
		マンションの階数(各棟)				
	戸数・住宅以外の戸数	総戸数				
		住宅の戸数				
		住宅以外の戸数				
	空き戸数	空き戸数				
	居室のタイプ	間取り				
共用設備	共用設備の有無、利用状況					
	バリアフリーの状況					
	バリアフリー化の検討状況					
駐車場の状況	駐車場の有無					
	駐車場のタイプ					
	駐車場の利用状況					
	収容台数					
住宅性能評価等の取得状況	住宅性能評価書の取得の有無					

調査項目とデータの出典(2)

調査項目		書類データ			現地調査	アンケート	過年度 調査結果
		登記簿	建築確認 等台帳	ブルー マップ			
管理 について	回答者に 関する情報	回答者の役職 (理事、役員、管理員等)					
	管理組合の 運営状況	管理組合の有無					
		役員の数					
		役員の任期					
		役員の平均年齢					
		世帯主の平均年齢					
		総会、理事会、役員会等会合の 頻度					
		運営上の課題(高齢化の影響等)					
		支援制度の利用状況(すみネット)					
	管理規約の 制定・改正状況	管理規約の制定状況					
		管理規約の内容(修繕等)					
		管理規約の改正の有無					
	管理委託の 内容	管理委託の状況(総合管理、 部分管理、自主管理)					
		管理委託の内容(清掃、事務等)					
		高齢者支援サービスの有無					
	居住者名簿の 作成状況	居住者名簿の有無					
		居住者名簿の居住者の記載状況 (一部、全て)					
	町会・自治会 への加入状況	町会、自治会への加入の有無					
		その他のマンション内でのコミュニ ティの有無(長寿会、子ども会)					
	その他管理上 の問題点	管理業務のトラブルの発生の有無					
トラブルの内容							
トラブルの解決方法							

調査項目とデータの出典(3)

調査項目		書類データ			現地調査	アンケート	過年度調査結果
		登記簿	建築確認等台帳	ブルーマップ			
修繕、建替え、耐震化の状況	設計図書の管理状況	設計図書の管理状況					
	管理費・修繕積立金の状況	管理費、修繕積立金の金額					
		管理費、修繕積立金の徴収方法					
		管理費、修繕積立金の滞納状況					
	長期修繕計画の内容	長期修繕計画の有無					
		長期修繕計画の作成経緯					
		長期修繕計画の見直し					
	大規模修繕工事の実施状況	大規模修繕工事の実施の有無					
		大規模修繕工事の内容					
		修繕資金の調達方法					
		大規模修繕工事を実施しない理由					
		支援助成制度の利用関心					
	建替えの検討状況	建替えの計画の有無					
		建替えを行ううえでの課題(資金、合意形成の問題)					
		建替え資金の調達方法					
		支援助成制度の利用関心					
耐震化の検討状況	耐震診断耐震改修の実施検討状況						
	耐震診断を実施しない理由						
	耐震改修の資金の調達方法						
	支援助成制度の利用関心						
各種対策の状況	防犯対策の状況	防犯対策の状況(オートロック、防犯カメラ等)					
	防災対策の状況	東日本大震災による被害状況					
		自主防災組織の有無					
		防災マニュアルの有無					
		災害時の備蓄状況					
	環境対策の状況	大規模水害発生時の共用部分の時的避難場所としての利用想定					
		環境対策の実施状況(省エネ、再生可能エネルギー、緑化等)					
		環境対策への関心					
	区の施策に関する意見・要望	助成制度の利用状況					
		マンションに自治体が促進させるべき機能					
	分譲マンションの管理の適正化						

現地調査、アンケート調査の内容

1) 現地調査・アンケート調査の手順

現地調査は計3回行った。第1回現地調査では建物の所在確認のほか、管理組合用ポストの有無を調査した。

第2回現地調査では、調査対象として特定した分譲マンションに赴き、棟数、階数、総戸数や駐車場の状況などを確認するとともに、アンケート調査票を、マンションの管理員に手渡し、又は、管理組合用ポストに投函するなどして、配布を行った。管理員がいないマンションや管理組合用ポストに投函できないマンションには、郵送配布を行った。

アンケートの配布後、回答の無いマンションには、調査協力のお願いと後日調査員が回収に赴くことを記載したハガキを郵送した。

第3回現地調査では、アンケートの回収状況等を踏まえ、マンションへの個別訪問による回収を行った。

その結果、アンケートは、912件の配布に対して284件の回答があり、回収率は31.1%となった。

第1回現地調査

実施期間：平成26年8月11日(月)～平成26年8月15日(金)

調査内容：

- ・建物の所在の確認
- ・管理組合用ポストの有無の確認
- ・賃貸マンション、事務所ビルでないことの確認
- ・管理会社の看板の確認

第2回現地調査

実施期間：平成26年8月18日(月)～平成26年8月22日(金)

調査内容：

- ・アンケートの配布(一部郵送)
- ・棟数、階数、構造の確認
- ・駐車場の有無、規模の確認
- ・総戸数の確認

第3回調査

実施期間：平成26年9月16日(火)～平成26年9月19日(金)

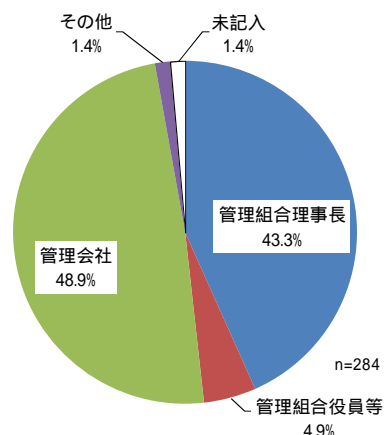
調査内容：

- ・第2回現地調査結果の再確認
- ・アンケートの回収

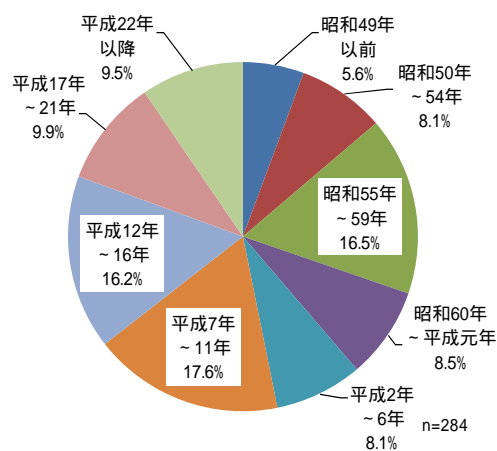
2) アンケート調査の回答があったマンションの概要

回答者の割合については、管理組合理事長が43.3%、管理組合役員等が4.9%と管理組合による回答が48.2%であり、管理会社による回答もほぼ同数の48.9%となっている。その他の回答者には、顧問マンション管理士がみられた。竣工年は、平成7年～11年、平成12年～16年、昭和55年～59年の割合が高い。

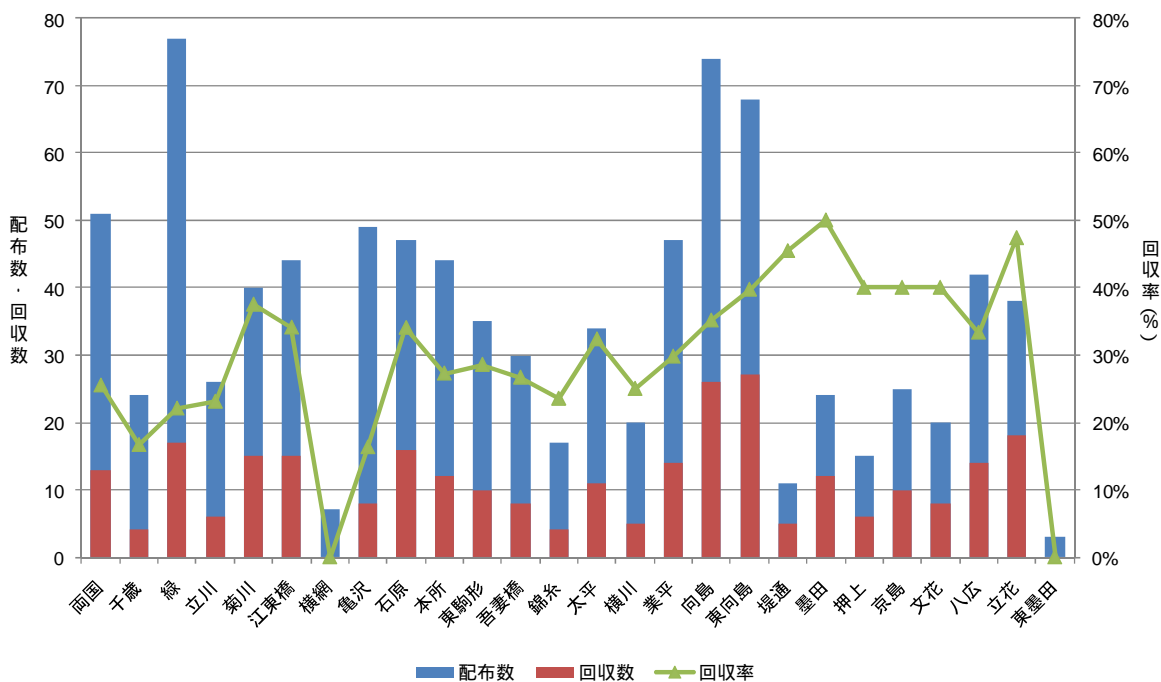
アンケートの回答者



アンケート回答マンションの竣工年



地域別の配布数と回収数



(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

墨田区内の分譲マンションの現状及び将来の課題を把握するために、分譲マンションに関わる主体へのヒアリング・アンケート調査を行った。調査する主体は、マンションの供給を行うマンションディベロッパー、管理に関わるマンション管理会社、マンション管理組合へのアドバイザーとなる区内のマンション管理士の3主体である。

マンションディベロッパーへのヒアリング調査

1) 調査対象

ヒアリング対象とするマンションディベロッパーは、供給実績の多い大手3社とした。

2) 調査内容

マンションディベロッパーへの調査内容は下記のとおりである。

- ・今後、分譲マンション開発を進める地域（鉄道駅からの距離）
- ・地域によるマンションの間取りの違い
- ・分譲マンション開発段階で導入を検討している設備（防災、防犯、環境）
- ・開発段階で取得を検討している認定制度
- ・将来の修繕やバリアフリー化に向けた設計上の工夫
- ・墨田区集合住宅条例の規定とマンションの標準仕様との適合性
- ・墨田区景観条例と社内における基準との適合性
- ・他の自治体の条例に関する考え方

マンション管理会社へのアンケート調査

1) 調査対象

調査対象とするマンション管理会社は、ヒアリング調査を行ったマンションディベロッパーの系列会社3社とした。

2) 調査内容

マンション管理会社への調査内容は下記のとおりである。

- ・墨田区内の分譲マンション管理における課題
- ・居住者の高齢化の管理への影響
- ・系列ディベロッパー以外が建設したマンションの管理委託状況とマンションの特徴
- ・計画修繕の取り組み内容、修繕における課題
- ・防災対策の内容
- ・居住者の高齢化に対する取り組み
- ・分譲マンション支援策の要望

区内マンション管理士へのヒアリング調査

1) 調査対象

墨田区内のマンション特有の課題や求められる支援策についてヒアリングするために、調査は墨田区マンション管理士会会長（東京都マンション管理士会会長）に対して実施した。

2) 調査内容

区内マンション管理士への調査内容は下記のとおりである

- ・最近 10 年間におけるマンションの管理形態の変化
- ・最近 10 年間で多い、マンション管理組合からの相談内容
- ・管理不全の状態にあるマンションの特徴
- ・管理組合運営に問題のある管理組合の特徴
- ・マンション管理における墨田区特有の課題
- ・修繕、バリューアップ工事における課題
- ・防災対策の状況
- ・高齢者支援策の状況
- ・分譲マンション支援策への要望

1.3 調査結果の記述にあたっての注意事項

調査結果の比率は、調査項目ごとの総対象数を基数として、小数第 2 位を四捨五入して算出している。四捨五入の関係で、合計が 100%にならない場合がある。

調査対象マンション全てのデータを得ることを想定した調査項目については図表中に「件数」・「総件数」という語句を用いて、マンションの件数と分析対象としたマンションの総件数を表している。

アンケート調査によりデータを得ることを想定した調査項目については、図表中に「回答数」・「n」という語句を用いている。nとは、その設問の総回答者数のことである。

複数回答を想定した設問の場合、回答比率の合計は通常 100%を超える。

クロス集計表では、縦項目の質問に対する「未記入」・「不明」を表示していないため、縦集計の合計値は総件数や n と一致しない場合もある。

選択肢の語句が長い場合、本文や表・グラフ中では省略した表現を用いている場合もある。集計において、基本的にアンケート調査票に記載された内容をそのまま集計しているため、回答者の設問内容への誤解などによる影響を受けている集計結果もある。