

分譲マンション実態調査

報告書

- 概要版 -

平成 27 年 3 月

墨 田 区

目 次

1 報告書概要版の要旨.....	1
2 調査の目的	1
3 調査の概要	1
(1) 調査対象の定義.....	1
(2) 調査内容と調査方法	2
(3) 報告書概要版の構成	3
(4) 調査結果の記述にあたっての注意.....	3
4 区内分譲マンションを取り巻く状況	4
(1) 区内の住宅の状況	4
(2) 区内の人口・高齢化率.....	6
5 分譲マンションの現状	7
(1) 分譲マンションの立地、築年数の状況	7
(2) 建物の概要.....	9
(3) 自転車駐輪場の状況	12
6 管理等の状況.....	13
(1) 管理組合の状況.....	13
(2) 管理組合役員のみ手不足の問題.....	15
(3) 修繕の状況.....	16
(4) 耐震化の状況	19
(5) 防災対策の状況.....	21
(6) 支援策の状況	23
7 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.....	24
(1) マンションディベロッパーへの調査結果.....	24
(2) マンション管理会社への調査結果.....	25
(3) 区内マンション管理士への調査結果.....	26
8 調査結果から得られた課題.....	27
9 支援策の検討.....	29
(1) 支援策の方向性.....	29
(2) 短期的・長期的に取り組むべき施策の整理	32

1 報告書概要版の要旨

本報告書は『分譲マンション実態調査報告書』の「区内分譲マンションを取り巻く状況」、「分譲マンションの現状」、「管理等の状況」、「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」の各章に示される各種調査結果と得られた知見・課題を要約し、これらをもとに今後の支援策の方向性についてとりまとめたものである。

2 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。

3 調査の概要

(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

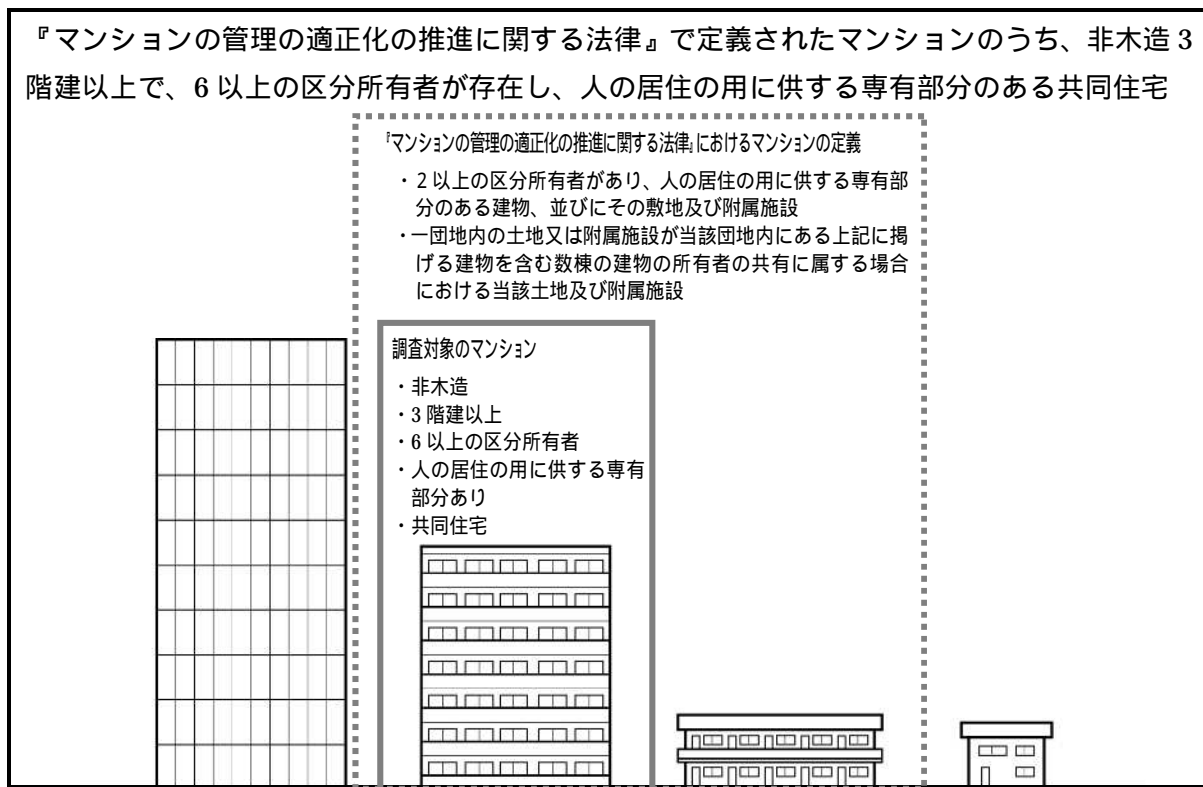
『マンションの管理の適正化の推進に関する法律』で定義されたマンションのうち、非木造 3 階建以上で、6 以上の区分所有者が存在し、人の居住の用に供する専有部分のある共同住宅

『マンションの管理の適正化の推進に関する法律』におけるマンションの定義

- ・ 2 以上の区分所有者があり、人の居住の用に供する専有部分のある建物、並びにその敷地及び附属施設
- ・ 一団地内の土地又は附属施設が当該団地内にある上記に掲げる建物を含む数棟の建物の所有者の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

調査対象のマンション

- ・ 非木造
- ・ 3 階建以上
- ・ 6 以上の区分所有者
- ・ 人の居住の用に供する専有部分あり
- ・ 共同住宅



(2) 調査内容と調査方法

分譲マンション実態調査では、まず、建築確認等台帳に記載のあった非木造共同住宅と前回調査(平成19年)の調査対象分譲マンションのリストから、登記簿や現地調査結果などのデータをもとに、調査対象分譲マンションの条件を満たす住宅を抽出することで、912件の分譲マンションを特定した。同時に、特定に使用した書類や現地調査結果をもとに分譲マンションの構造や設備などの建物に関するデータを整理した。

特定した912件の分譲マンションに対して、アンケート調査を実施し、建物内部の状況や管理の状況について状況把握を行った。

また、マンションに関わる主体として、マンションディベロッパー、マンション管理会社、区内マンション管理士にヒアリング・アンケート調査を実施し、今後のマンション開発や分譲マンションの抱える課題、支援策に対する要望の把握を行った。

調査対象、調査方法、調査結果の整理

	調査対象 分譲マンションの特 定	アンケート調査	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		
			マンションディベロッパー へのヒアリング調査	マンション管理会社 へのアンケート調査	区内マンション管理士 へのヒアリング調査
対 象	建築確認等台帳 (平成14年~26 年)に記載された 非木造共同住宅 過年度調査対象 マンション	調査対象として 特定した912件 の分譲マンショ ン	大手ディベロッ パー3社	ヒアリングを行 ったディベロッ パーの系列3社	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)
調 査 方 法	登記簿の整理、現 地調査などによ る調査対象の条 件を満たす住宅 を抽出し、特定 特定に使用した 書類や現地調査 の結果から建物 の構造、設備等 のを整理	アンケートを現 地配布・郵送配 布し、郵送回収 返信の無いマン ションへ赴いて 回収	3社に訪問して、 ヒアリングを実 施	3社にアンケ ート調査票を配 布し、郵送で回 収	墨田区マンショ ン管理士会会長 を訪問して、ヒ アリングを実施
調 査 結 果	墨田区内の調査 対象分譲マンシ ョンとして912 件を特定 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。	配布数：912件 回収数：284件 回収率：31.1%	今後の墨田区内 の分譲マンショ ンの開発につい ての考えや、分 譲マンションの 開発段階から導 入を考えている 設備などを把握	分譲マンション の管理における 問題、支援策に 対する要望を把 握	分譲マンション の管理における 問題、墨田区特 有の問題、支援 策に対する要望 を把握

(3) 報告書概要版の構成

3 調査の概要 (P.1~3)
調査の目的、調査対象、調査方法について記載している
4 分譲マンションを取り巻く状況 (P.4~6)
既存の統計データを整理し区内の住宅や人口の状況を明らかにしている
5 分譲マンションの現状 (P.7~12)
区内の分譲マンションの件数及び建物の状況を明らかにしている
6 管理等の状況 (P.13~23)
マンション管理の状況や管理における問題、支援策に対する考え・要望を明らかにしている
7 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 (P.24~26)
ディベロッパー、管理会社、マンション管理士へのヒアリング・アンケートから墨田区のマンションの抱える課題や支援策に対する要望を明らかにしている
8 調査結果から得られた課題 (P.27~28)
上記3~7の調査結果を整理し、墨田区の分譲マンションの課題の検討・整理を行っている
9 支援策の検討 (P.29~32)
上記8の課題から、分譲マンションの支援策の検討を行っている

(4) 調査結果の記述にあたっての注意

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。

4 区内分譲マンションを取り巻く状況

(1) 区内の住宅の状況

▶ 最近 5 年間で、区内の分譲マンションは増加しているが、その増加率は以前に比べて低下している

住宅戸数の推移

平成 25 年時点で、区内の住宅の総戸数は 124,060 戸であり、平成 20 年～25 年の増加率は平成 15 年～20 年の増加率 16.0%より低い 8.7%となった。特別区や東京都の平成 20 年～25 年の増加率は墨田区と同程度である。

持家の 56.9%が共同住宅・その他（30,680 戸）であり、そのうちの 98.4%が分譲マンションを含む非木造（30,190 戸）である。また、持家非木造の共同住宅・その他の平成 20 年～25 年の増加率は特別区は 26.0%、東京都は 25.0%と同程度の増加率で増加しているのに対して、墨田区は 4.3%と 20 ポイント程度低い。

区内住宅戸数の推移

墨田区

	戸数(戸)				増加率(%)		
	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	H10～H15	H15～H20	H20～H25
総数	85,180	98,390	114,120	124,060	15.5	16.0	8.7
持家	39,420	50,080	56,030	53,920	27.0	11.9	3.8
一戸建・長屋建	26,460	26,120	26,450	23,240	1.3	1.3	12.1
共同住宅・その他	12,970	23,970	29,580	30,680	84.8	23.4	3.7
木造	730	880	640	480	20.5	27.3	25.0
非木造	12,240	23,090	28,940	30,190	88.6	25.3	4.3
借家	42,290	44,210	50,790	61,730	4.5	14.9	21.5
その他	3,470	4,100	7,300	8,410			

特別区

	戸数(戸)				増加率(%)		
	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	H10～H15	H15～H20	H20～H25
総数	3,468,800	3,842,380	4,177,680	4,601,560	10.8	8.7	10.1
持家	1,385,300	1,662,330	1,768,720	1,988,200	20.0	6.4	12.4
一戸建・長屋建	873,300	921,300	915,200	926,660	5.5	0.7	1.3
共同住宅・その他	512,100	741,030	853,520	1,061,540	44.7	15.2	24.4
木造	67,200	65,110	47,850	46,060	3.1	26.5	3.7
非木造	421,800	675,920	805,670	1,015,410	60.2	19.2	26.0
借家	1,975,300	1,946,880	2,092,900	2,283,640	1.4	7.5	9.1
その他	108,200	233,170	316,060	329,720			

東京都

	戸数(戸)				増加率(%)		
	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	H10～H15	H15～H20	H20～H25
総数	4,941,700	5,434,100	5,939,900	6,472,600	10.0	9.3	9.0
持家	2,051,300	2,432,900	2,650,900	2,962,100	18.6	9.0	11.7
一戸建・長屋建	1,399,600	1,490,100	1,544,100	1,607,700	6.5	3.6	4.1
共同住宅・その他	651,700	942,700	1,106,800	1,354,400	44.7	17.4	22.4
木造	80,600	74,100	55,200	57,900	8.1	25.5	4.9
非木造	544,700	850,600	1,037,100	1,296,300	56.2	21.9	25.0
借家	2,743,300	2,719,100	2,909,300	2,944,000	0.9	7.0	1.2
その他	147,100	282,100	379,700	566,500			

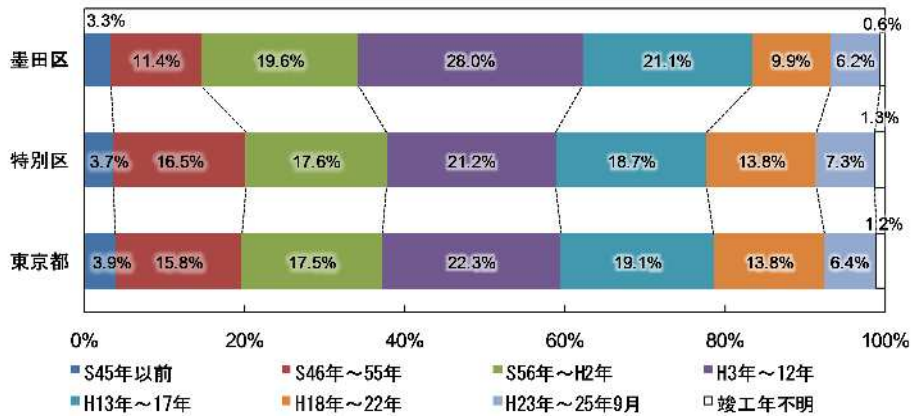
構造が不詳のものがあるため、構造別の件数の合計は必ずしも持家総数に一致しない

出典：住宅・土地統計調査

持家・非木造共同住宅の竣工年別構成

墨田区の持家・非木造共同住宅の竣工年別の構成比では、墨田区は特に、平成3年～12年に竣工したものの割合が高い。

持家・非木造共同住宅の竣工年別戸数の割合



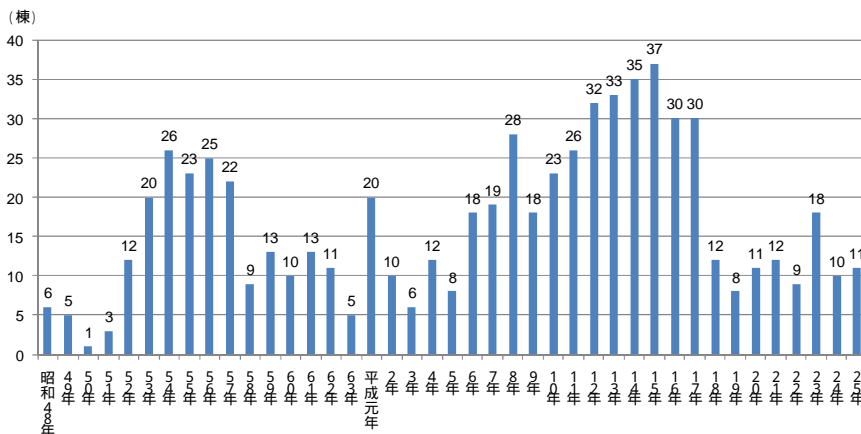
住宅・土地統計調査の建築年を竣工年とみなして、整理を行った。

出典：住宅・土地統計調査

分譲マンションの販売棟数の推移

区内の分譲マンションの販売棟数は、平成10年から年毎に販売棟数は増加を続け、バブル崩壊後の人口の都心回帰によって住宅需要が増加した時期にあたる平成12年～17年には30棟以上になっている。平成18年からは再び落ち込み、その後リーマンショックの影響もあり年間10～20棟の販売にとどまっている。

墨田区に分譲マンション販売棟数の推移



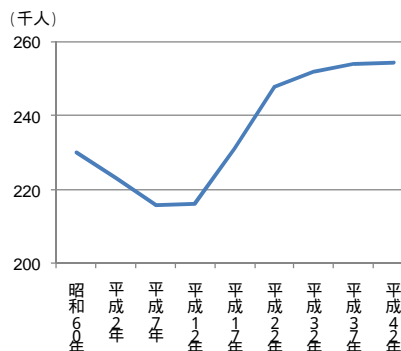
出典：全国マンション市場動向（不動産経済研究所）

(2) 区内の人口・高齢化率

- ▶ 人口は今後も増加を続け、住宅需要は今後も発生すると考えられる
- ▶ 世帯あたりの人口は減少傾向にある
- ▶ 高齢化率は現在高いが、今後はほぼ横ばいで推移する

墨田区の人口の推移をみると、平成 12 年を境に、人口は急激に増加しており平成 22 年 7 月時点で 250,000 人を超えた。平成 32 年以降の人口の予測値をみると、その後も緩やかに増加を続けることが予測されている。

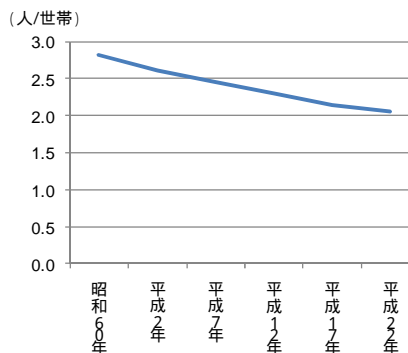
墨田区の人口の推移と予測値



出典：国勢調査、日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）

墨田区の世帯あたり人口は、昭和 60 年の 2.81 人/世帯から、平成 22 年の 2.05 人/世帯と 0.76 人/世帯減少している。

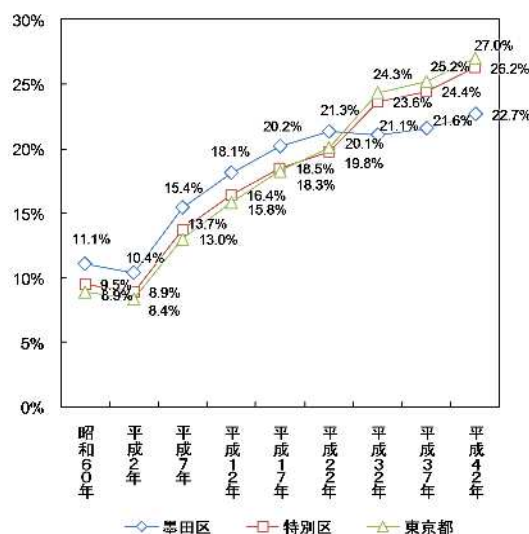
墨田区の世帯あたり人口の推移



出典：国勢調査

高齢化率の推移をみると、墨田区は平成 2 年以降、増加を続けており、平成 2 年の 10.4%から平成 22 年には 21.3%と 10.9 ポイント増加している。平成 32 年以降の高齢化率の上昇は緩やかになり、ほぼ横ばいで推移することが予測されている。

高齢化率の推移と予測値



出典：国勢調査、日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）

5 分譲マンションの現状

(1)分譲マンションの立地、築年数の状況

- ▶ 前回調査（平成 19 年）より分譲マンションは 254 件増加した
- ▶ 前回調査より 7 年が経過し、築年数 30 年以上のマンションは 219 件に増加している
- ▶ 築年数が 20 年以上 30 年未満のマンションが、現在 146 件あることから、10 年後には、築年数 30 年以上のマンションが、300 件を超えることが予想される

分譲マンションの立地状況

墨田区内のマンション件数は前回調査（平成 19 年）から 254 件増加した。

町別のマンション件数は、緑（77 件）、向島（74 件）、東向島（68 件）が多い。これらの町は前回調査からの増加も多く、特に緑は 1.9 倍に増えている。

地域別のマンション件数・総戸数

町名・地域名	面積 (ha)	マンション件数 (件)		マンション総戸数 (戸)		10ha あたり件数 (件/10ha)	
			前回調査比		前回調査比		前回調査比
両国	33.9	51	+16	2,070	+605	15.0	+4.7
千歳	18.4	24	+5	947	+151	13.0	+2.7
緑	40.5	77	+36	2,676	+1,236	19.0	+8.9
立川	26.8	26	+14	894	+451	9.7	+5.2
菊川	24.9	40	+7	1,701	+295	16.1	+2.8
江東橋	49.6	44	+12	2,683	+995	8.9	+2.4
横網	34.0	7	+4	296	+125	2.1	+1.2
亀沢	33.6	49	+15	1,691	+556	14.6	+4.5
石原	36.6	47	+17	1,783	+629	12.8	+4.6
本所	41.7	44	+17	1,559	+649	10.6	+4.1
東駒形	32.9	35	+12	1,026	+387	10.6	+3.6
吾妻橋	26.5	30	0	1,113	+110	11.3	0
錦糸	34.4	17	+2	980	+117	4.9	+0.5
太平	33.0	34	+10	2,190	+418	10.3	+3.0
横川	35.7	20	+9	1,029	+378	5.6	+2.5
業平	35.2	47	+11	1,962	+407	13.4	+3.2
南部地域計	537.7	592	+187	24,600	+7,509	11.0	+3.5
向島	83.0	74	+18	2,811	+698	8.9	+2.2
東向島	107.8	68	+19	3,019	+700	6.3	+1.8
堤通	68.9	11	+2	706	+147	1.6	+0.3
墨田	126.0	24	+5	1,121	+283	1.9	+0.4
押上	55.2	15	0	852	+33	2.7	0
京島	48.1	25	+5	1,789	+792	5.2	+1.0
文花	48.7	20	+5	1,363	+197	4.1	+1.0
八広	119.2	42	+8	2,022	+269	3.5	+0.6
立花	101.5	38	+4	2,272	+530	3.7	+0.4
東墨田	78.9	3	+1	188	+102	0.4	+0.1
北部地域計	837.3	320	+67	16,143	+3,751	3.8	+0.8
総計	1,375.0	912	+254	40,743	+11,260	6.6	+1.8

前回調査比の件数が増加せず、総戸数が増加している地域があるのは、前回調査の調査対象の分譲マンションのうち賃貸物件となったことにより、今回の調査対象から除外されたものがあるため。

築年数別のマンションの割合

竣工年別の割合では、築年数 10 年未満のマンションが、31.8% 占めている。

築年数 30 年以上となるマンションは、24.0% を占めている。

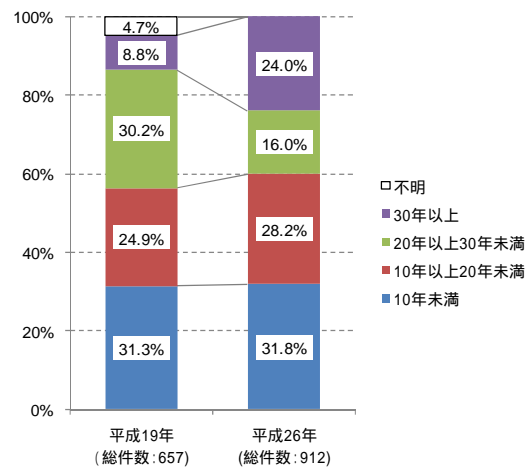
築年数別のマンション件数と割合

築年数区分	件数(件)	割合
10年未満	290	31.8%
10年以上20年未満	257	28.2%
20年以上30年未満	146	16.0%
30年以上	219	24.0%
総件数	912	100%

築年数 10 年未満のマンションの割合が、31.8% を占めており、これは前回調査時点（平成 19 年）と比較しても大きな違いはない。

前回調査から 7 年が経過したことにより、築年数が 30 年以上のマンションの割合が、15.2 ポイントと大幅に増加しており、区内のマンションの老朽化が進んでいる。

前回調査時からの変化



(2) 建物の概要

- ▶ 地上階数では、6階～10階建マンションの占める割合が最も高い
- ▶ 昭和57年以前に竣工した旧耐震基準の可能性のあるマンションが184件存在しているが、このうち耐震診断を実施したと回答があったものは23件のみである
- ▶ 新たに竣工したマンションでは、総戸数が20戸以上40戸未満の小規模なものの割合が高い
- ▶ 最近10年間に竣工したマンションは、ワンルームや1K～1LDKを主体とするマンションの割合が以前に竣工したものに比べて高くなっている

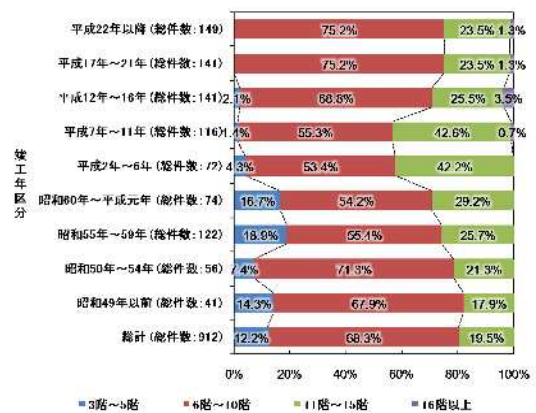
階数

墨田区全体では、6階～10階建マンションの占める割合が最も高い。

竣工年でみると、平成元年以前に竣工したマンションでは、3階～5階建が10%前後を占めている。

平成12年以降に竣工したのものには、16階建以上の高層マンションがある。

竣工年別・階数別のマンションの割合



旧耐震基準マンションの状況

建築確認等台帳や登記簿のデータから、昭和56年5月31日以前に着工された旧耐震基準の可能性のある、昭和57年以前に竣工したマンションは184件確認された。184件のうち、61件がアンケート調査で、「昭和56年5月31日以前に着工」として回答した。

61件のうち、「耐震診断を実施せず、今後の予定もない」ものが24件、「耐震改修の必要があると判明したものの改修を実施する予定の無い」ものが16件ある。

旧耐震基準の可能性のあるマンション件数

	件数 (件)
昭和57年以前竣工	184
昭和56年5月31日以前着工と回答 (アンケートより)	61
耐震診断で安全性を確認	2
耐震診断後耐震改修を実施または実施予定	5
耐震診断後、必要性を認識しながらも耐震改修を当面実施する予定なし	16
耐震診断を予定	12
耐震診断を実施せず、今後の予定なし	24
耐震診断の実施状況不明	2
昭和56年5月31日以前着工が不明	123

はアンケート調査結果によるもの

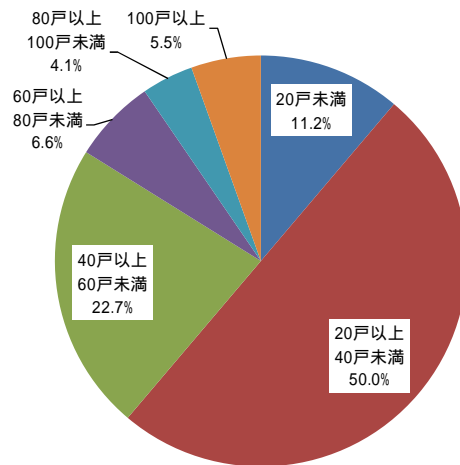
戸数

総戸数 40 戸未満のマンションが墨田区全体の 61.2% を占めている。

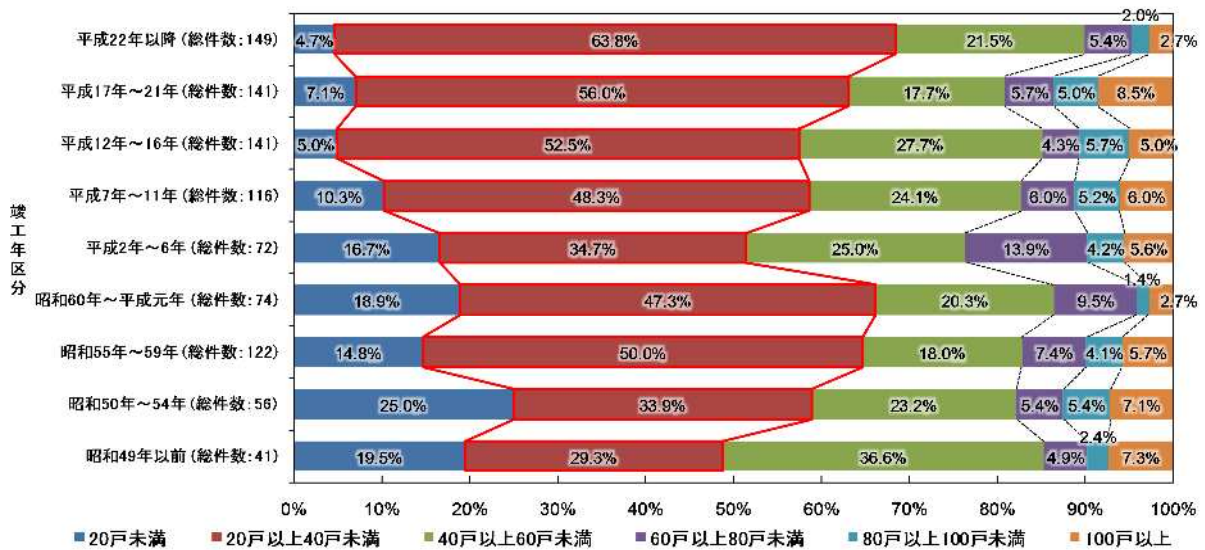
総戸数 100 戸以上の大規模なマンションは 5.5% を占めている。

平成 7 年以降に竣工したマンションでは、20 戸以上 40 戸未満のマンションの割合が高い。

総戸数別マンション割合 (総件数: 912)



竣工年別・総戸数別マンション割合

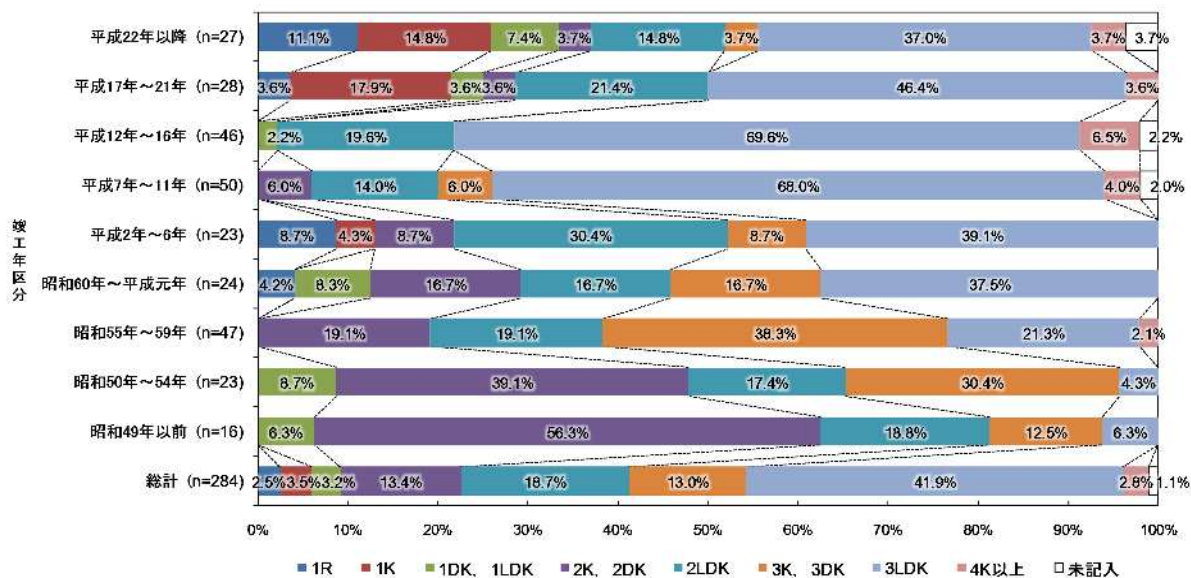


住戸の間取り

全体では、3LDK を主な間取りとするマンションが、41.9%と最も高い割合を占めており、特に、平成7年～11年と平成12年～16年に竣工したマンションでは、約70%を占めている。

最近10年間に竣工したマンションの特徴は、ワンルームや1K、1DK、1LDKの小さな間取りを主とするマンションの割合が、それ以前に竣工したマンションに比べて、高いことである。

竣工年別・主な間取り別マンションの割合

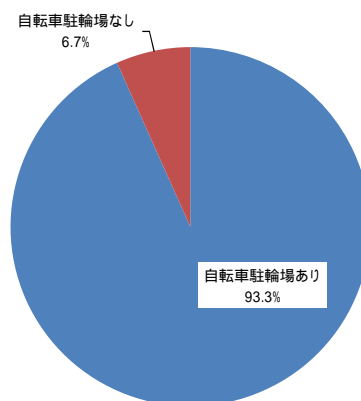


(3) 自転車駐輪場の状況

- ▶ 自転車駐輪場は住戸数の100%以上の収容台数を整備しているマンションの割合が高い
- ▶ 主な間取りが3K以上のマンションでは、それより小さな間取りを主とするものに比べて、台数が足りない自転車駐輪場を持つものの割合が高い

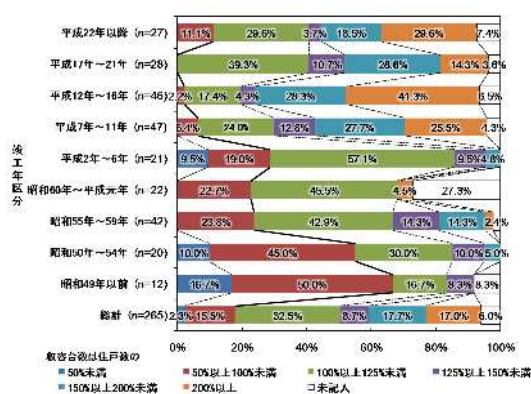
アンケート調査の結果では、自転車駐輪場を設けているマンションは93.3%を占める。

自転車駐輪場の有無 (n=284)



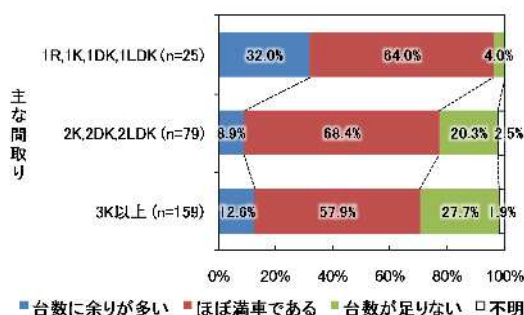
住戸数に対する収容台数の比率をみると、100%以上の収容台数の自転車駐輪場を設けているマンションが、75.9%を占めている。

竣工年別の住戸数に対する収容台数の比率



自転車駐輪場の利用状況を、主な間取り別にみると、1R~1LDKでは、「台数に余りが多い」の割合が高く、2K~2LDK、3K以上では「台数が足りない」の割合が高い。

間取り別の自転車駐輪場の利用状況



6 管理等の状況

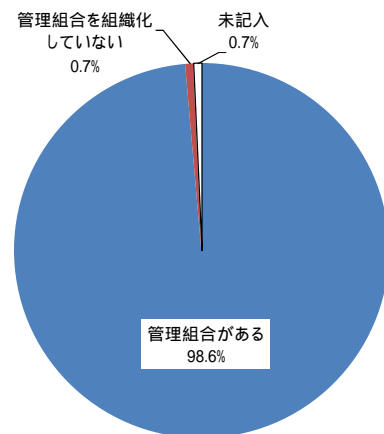
(1) 管理組合の状況

- 管理組合は、ほぼ全てのマンションで組織されている
- 管理組合の総会（集会）の頻度は1年1回としている管理組合が多い
- 築年数の長く経過した小規模なマンションは、自主管理を行っているものの割合が高い

管理組合の状況

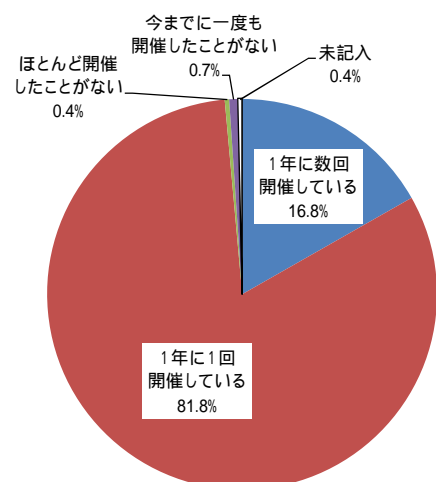
管理組合があるマンションが98.6%を占める。

管理組合の有無 (n=284)



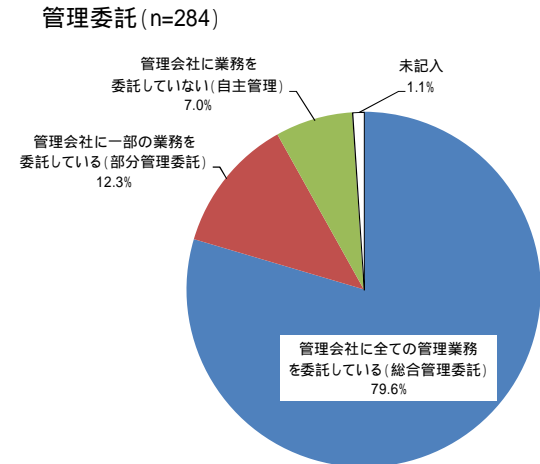
管理組合の集会（総会）の開催頻度は、「1年に1回開催している」が81.8%と最も高い割合を占め、次いで「1年に数回開催している」が16.8%を占めている。

集会（総会）の開催頻度 (n=280)



管理委託の状況

「管理会社に全ての管理業務を委託している（総合管理委託）」との回答の割合が79.6%、「管理会社に一部の業務を委託している（部分管理委託）」が12.3%を占める。



竣工年別の状況を見ると平成2年以降に竣工したマンションでは90%近くが総合管理委託を採用している。

昭和59年以前に竣工したマンションでは、自主管理を行っているものの割合が10%を超えている。

竣工年別の管理委託

竣工年区分	n (件)	総合管理	部分管理	自主管理	未記入
平成22年以降	27	88.9%	7.4%	0%	3.7%
平成17年～21年	28	85.7%	10.7%	0%	3.6%
平成12年～16年	46	91.3%	6.5%	2.2%	0%
平成7年～11年	50	94.0%	6.0%	0%	0%
平成2年～6年	23	95.7%	0%	4.3%	0%
昭和60年～平成元年	24	79.2%	8.3%	8.3%	4.2%
昭和55年～59年	47	55.3%	29.8%	14.9%	0%
昭和50年～54年	23	65.2%	13.0%	21.7%	0%
昭和49年以前	16	43.8%	31.3%	25.0%	0%

は自主管理が10%以上を占めるもの

総戸数別にみると、総戸数20戸未満のマンションでは、総戸数20戸以上のものと比べて、自主管理をしているものの割合が高い。

総戸数別の管理委託

総戸数区分	n (件)	総合管理	部分管理	自主管理	未記入
20戸未満	23	56.5%	21.7%	21.7%	0%
20戸以上40戸未満	104	76.0%	14.4%	7.7%	1.9%
40戸以上60戸未満	85	83.5%	9.4%	7.1%	0%
60戸以上80戸未満	29	86.2%	10.3%	0%	3.4%
80戸以上100戸未満	18	88.9%	11.1%	0%	0%
100戸以上	25	88.0%	8.0%	4.0%	0%

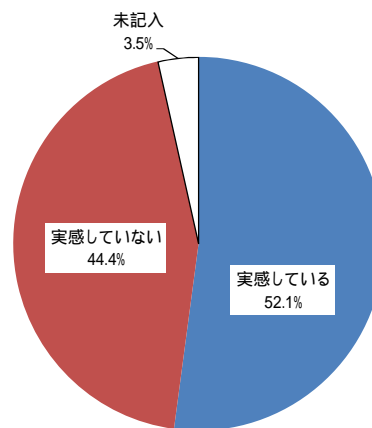
は自主管理が10%以上を占めるもの

(2) 管理組合役員のなり手不足の問題

- ▶ 約半数のマンションが、管理組合役員のなり手不足を実感している
- ▶ 築年数が長く経過したマンションほど、管理組合のなり手不足を実感しているものの割合が高い

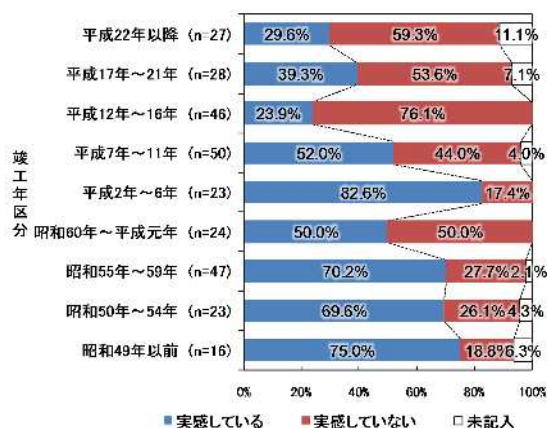
管理組合の役員のなり手不足は、52.1%のマンションが感じている。

管理組合役員のなり手不足の実感 (n=284)



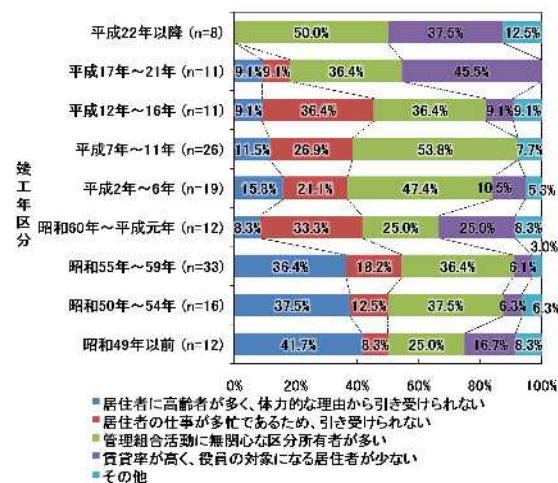
平成 11 年以前に竣工したマンションでは半数以上が管理組合役員のなり手不足を感じている。

竣工年別の管理組合役員のなり手不足の実感



管理組合役員のなり手不足の主な要因は築年数の浅いマンションでは、「管理組合活動に無関心な居住者が多い」こと、「賃貸率が高く、役員の対象になる居住者が少ない」ことが、主な要因として挙げられた。

竣工年別の管理組合役員のなり手不足の主な要因



昭和 59 年以前に竣工したマンションでは、「居住者に高齢者が多く、体力的な理由から引き受けられない」ことが管理組合役員のなり手不足の主な要因として高い割合を占めている。

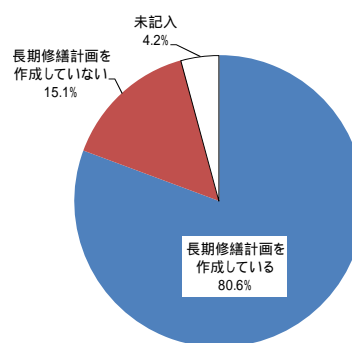
(3) 修繕の状況

- ▶ 長期修繕計画は、80.6%のマンションで作成されている
- ▶ 築年数が長く経過したマンションでは、長期修繕計画を作成していないマンションの割合が高い
- ▶ 平成16年以前に作成された長期修繕計画のうち、10年以上が経過した現在でも見直しが行われていないものが29.6%を占める
- ▶ 築年数20年以上が経過しても、大規模修繕工事を実施していないマンションの中では、小規模で長期修繕計画を作成していないものの占める割合が高い
- ▶ 築年数が30年以上のマンションが、大規模修繕工事を実施しない理由としては、費用面の問題によるところが大きい

長期修繕計画の作成状況

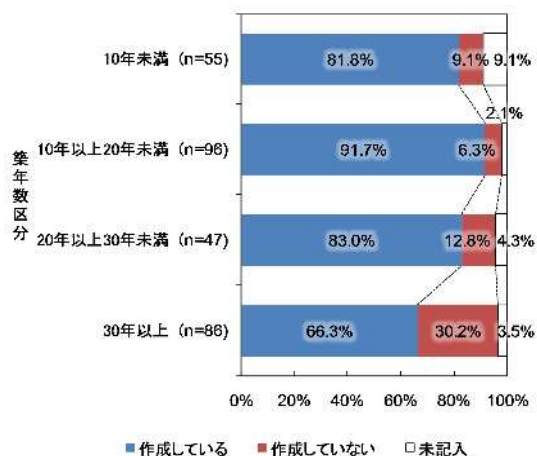
長期修繕計画を作成しているマンションは80.6%を占める。
 長期修繕計画を作成していないマンションは15.1%ある。

長期修繕計画の作成状況 (n=284)



築年数30年以上のマンションは30.2%が長期修繕計画を作成していない状況にある。

築年数別の長期修繕計画作成状況



平成16年以前に作成された長期修繕計画で、10年以上見直しをされていないものが29.6%みられる。

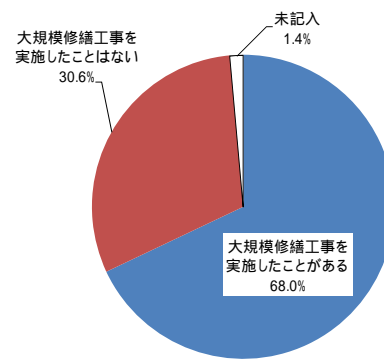
H16年以前作成の長期修繕計画の見直し状況

	回答数 (件)	割合
見直しをしたことがある	43	70.5%
見直しの予定がある	14	23.0%
見直しをしたことも今後する予定もない	4	6.6%
n	61	100%

大規模修繕工事の実施状況

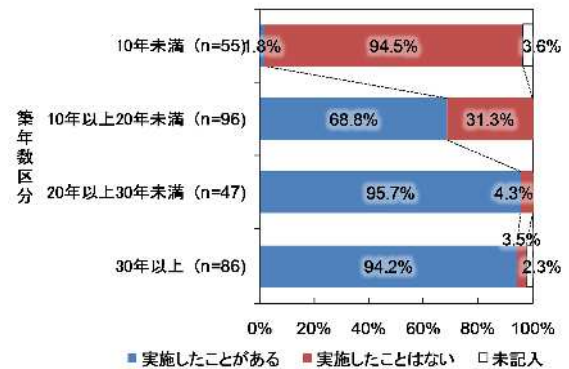
大規模修繕工事の実施状況は68.0%のマンションで「大規模修繕工事を実施したことがある」との回答があった。

大規模修繕工事の実施経験 (n=284)



築年数 10 年以上から大規模修繕工事を実施したマンションの割合が高くなり、築年数 20 年以上のマンションでは 90% 以上が実施している。

築年数別大規模修繕工事の実施経験



築年数 20 年以上を経過しても大規模修繕工事を実施したことがないマンションは 5 件あり、全てが総戸数が 30 戸未満の小規模なマンションであった。

5 件中 3 件のマンションが長期修繕計画を作成しておらず、これらは全て築年数 30 年以上であった。

築年数 20 年以上大規模修繕工事未実施マンション

【総戸数規模】

	回答数(件)
10 戸未満	1
10 戸以上 20 戸未満	1
20 戸以上 30 戸未満	3
n	5

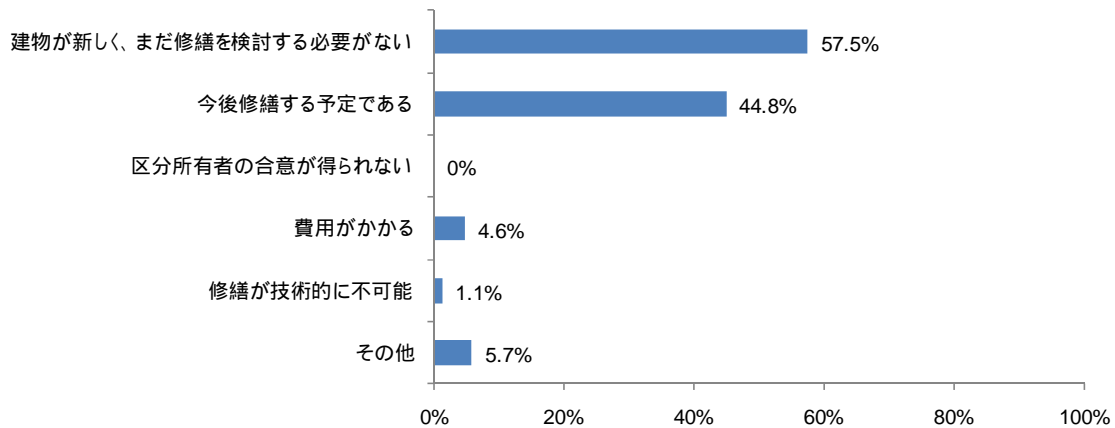
【長期修繕計画作成状況】

	回答数(件)
長期修繕計画を作成している	2
長期修繕計画を作成していない	3
n	5

大規模修繕工事を実施しない理由

築年数 10 年以上 30 年未満のマンションでは、「今後修繕する予定である」の割合が高く、多くのマンションで、築 10 年以上が経過した時点から本格的な検討が始まる。築年数 30 年以上で、大規模修繕工事を実施していないマンションでは、費用面の課題を抱えている。また、その他の理由では、「管理費、積立金がなかなか値上げできない」や「問題個所全部を修繕できるか否かは未定である」といった回答がみられる。

大規模修繕工事を実施しない理由 (n=87)



築年数別の大規模修繕工事を実施しない理由

築年数区分	n (件)	建物が新しく、まだ修繕を検討する必要がない	今後修繕する予定である	区分所有者の合意が得られない	費用がかかる	修繕が技術的に不可能	その他
10 年未満	52	86.5%	17.3%	0%	0%	0%	0%
10 年以上 20 年未満	30	16.7%	90.0%	0%	6.7%	0%	10.0%
20 年以上 30 年未満	2	0%	100%	0%	0%	0%	0%
30 年以上	3	0%	33.3%	0%	66.7%	33.3%	66.7%

は 50% 以上

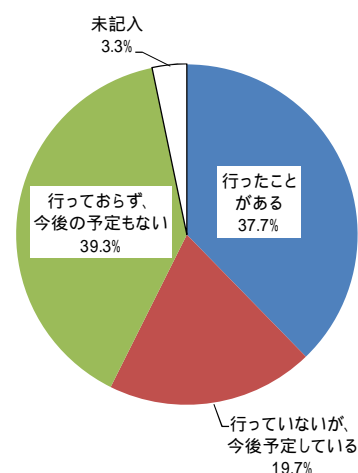
(4) 耐震化の状況

- ▶ 昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工したと回答したマンションのうち、実施予定のものも含めて、59.0%のマンションでまだ耐震診断が行われていない
- ▶ 耐震診断の結果、耐震改修の必要性があると分かっても、耐震改修を実施しないマンションが多い
- ▶ 耐震化の取り組みは費用が実施における主な課題である

耐震診断の実施状況

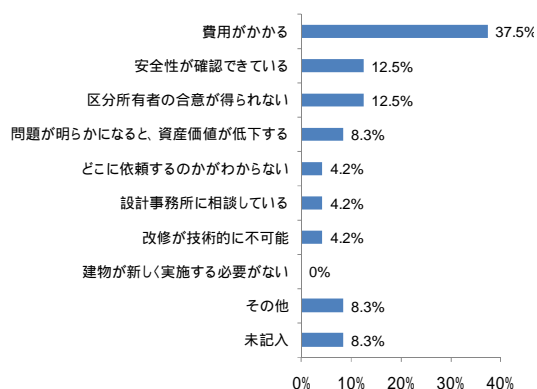
アンケート調査から、昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工されたと回答があったマンション 61 件のうち、「耐震診断を行ったことがある」ものは 37.7%であり、39.3%が「耐震診断を行っておらず、今後の予定もない」状況にある。

耐震診断の実施状況(n=61)



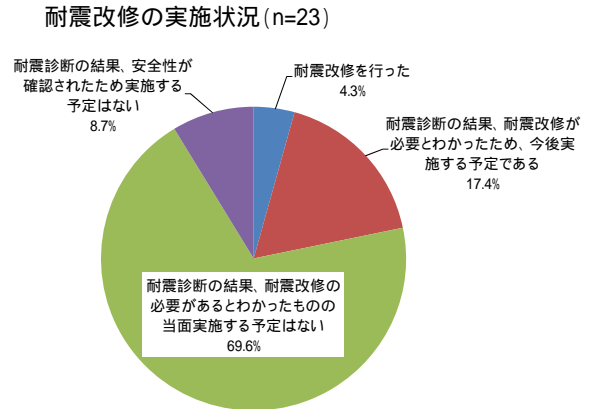
「耐震診断を行っておらず、今後の予定もない」と回答したマンションでは、耐震診断を実施しない理由として、「費用がかかる」ことが最も多く挙げられている。その他では、「耐震診断に不信感がある」や、「設計図面が古すぎ、確認のため検査工事が必要」といった意見がみられた

耐震診断を実施しない理由(n=193)



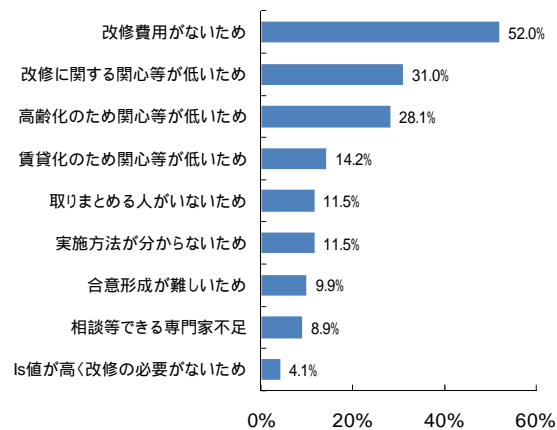
耐震改修の実施状況

「耐震診断を行ったことがある」と回答したマンションのうち、「耐震診断の結果、耐震改修の必要があるとわかったものの当面実施する予定はない」ものが69.6%、「耐震改修を行った」ものが4.3%、「耐震診断の結果、耐震改修が必要とわかったため、今後実施する予定である」ものが17.4%を占める。



平成 23 年実施の東京都マンション実態調査の結果では、耐震改修をしない理由として改修費用がないことが最も多く挙げられた。また、居住者の耐震改修への関心の低さも多く挙げられている。

参考：都内分譲マンションの耐震改修を実施しない理由 (n=1,114)



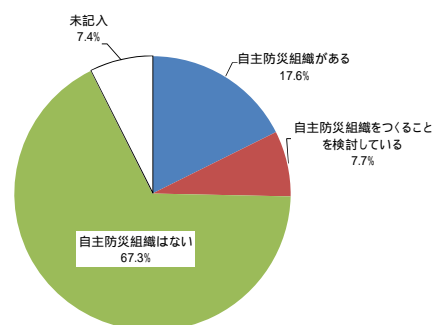
出典：東京都マンション実態調査

(5) 防災対策の状況

- ▶ 防災の取り組みを行っているマンションの割合は低い。また、小規模なマンションほど取り組みを行っているものの割合が高い。
- ▶ 小規模なマンションでは、防災訓練を実施する場合、町会・自治会など地域で行うものに参加する方法をとるものの割合が高い。
- ▶ 全体の設置率は低いものの、最近5年間に竣工したマンションは半数以上が防災備蓄倉庫を設置している
- ▶ 現在、防災備蓄倉庫があるマンションの約1/4で、防災備蓄倉庫に備蓄物資が収納されていない

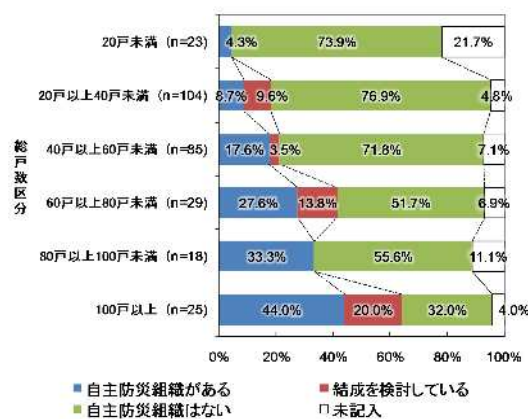
「自主防災組織がある」マンションは17.6%、「自主防災組織をつくることを検討している」ものは7.7%にとどまり、多くのマンションが自主防災組織はなく、自主防災組織結成の検討も行われていない状況にある。

自主防災組織の検討状況 (n=284)



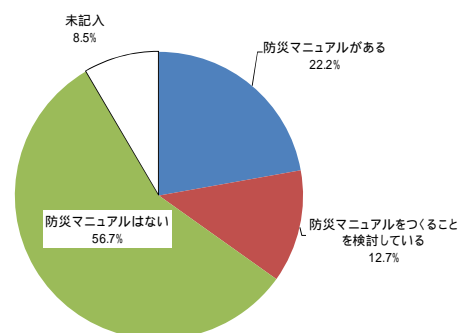
総戸数別にみると、総戸数が多いマンションの方が、自主防災組織の結成や結成の検討が進んでいる傾向がみられる。

総戸数別の自主防災組織の検討状況



半数以上のマンションで、防災マニュアルが作成されず、作成の検討も行われていない状況にある。

防災マニュアルの作成状況 (n=284)



防災訓練の実施状況は、58.1%のマンションが、防災訓練を実施、又は参加をしている。

防災訓練は、「マンションで防災訓練を実施する」方法と「町会・自治会等の防災訓練に参加する」方法で大きく2つに分かれている。

総戸数別にみると総戸数の多いマンションほど、防災訓練を実施しているものの割合が高い。

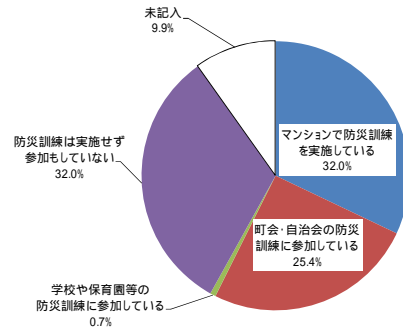
総戸数の少ないマンションでは、防災訓練の実施方法は町会・自治会の防災訓練に参加する形をとっているものが多い。

「防災備蓄倉庫がある」マンションは18.7%にとどまる。

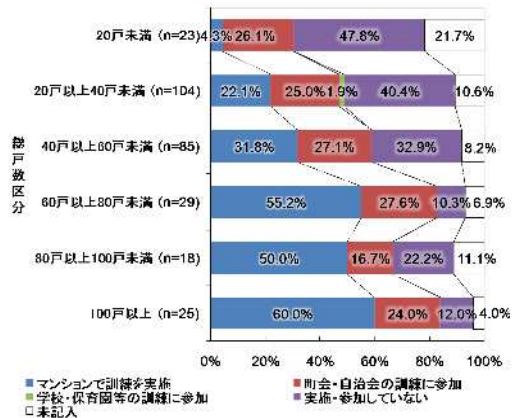
「防災備蓄倉庫はあるが、備蓄物資が収納されていない」マンションは全体の4.6%を占めており、防災備蓄倉庫を設置しているマンションの約1/4で、防災備蓄倉庫に備蓄物資が収納されないままになっている。

築年数の浅いマンションで、防災備蓄倉庫を設置しているものの割合が高い。なお、平成24年の建築基準法改正により、防災・減災施設(備蓄倉庫、蓄電池、自家発電設備、貯水槽)は容積対象延面積から除外された。

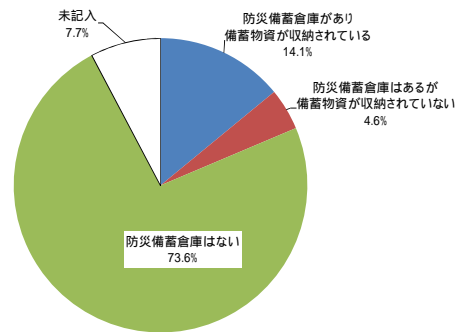
防災訓練の実施状況 (n=284)



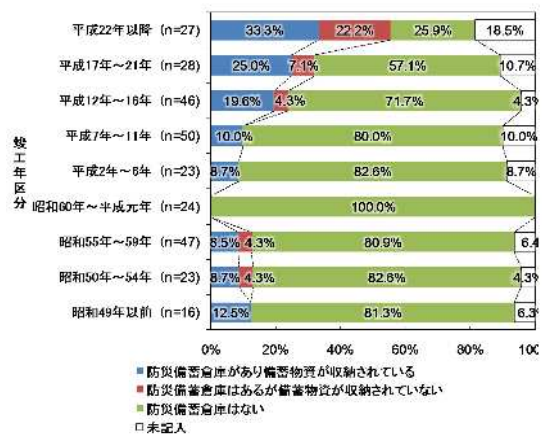
総戸数別の防災訓練の実施状況



防災備蓄倉庫の設置・利用状況 (n=284)



総戸数別の防災備蓄倉庫の設置・利用状況



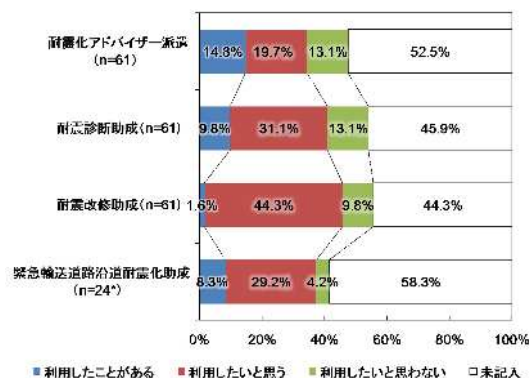
(6) 支援策の状況

- ▶ 現行の支援制度の利用率は低い
- ▶ 未記入の回答が多いことから、支援制度の認知度が低い可能性がある
- ▶ 分譲マンションの管理の適正化に向けた条例の内容について、不要であるとする回答の割合は低く、管理の適正化に向けた条例に対する抵抗は小さいと考えられる

現行の支援制度の利用状況

昭和56年5月31日以前に着工されたマンションでは、全ての耐震化に関する支援制度で「利用したことがある」ものの割合は低いが、「利用したいと思う」という回答もみられる。

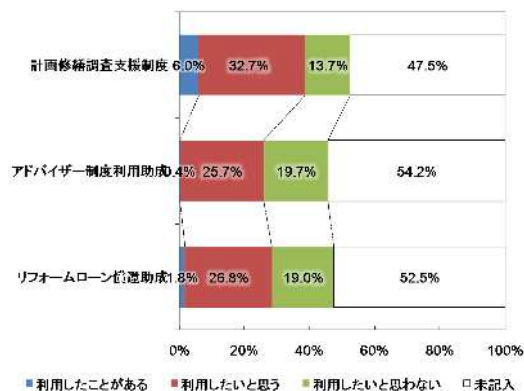
耐震化に関する現行の支援制度の利用状況



* 緊急輸送道路沿道の昭和56年5月31日以前に着工されたマンション

修繕・建替えに関する支援制度では、「利用したことがある」マンションの割合は低いが、「利用したいと思う」という回答もみられる。

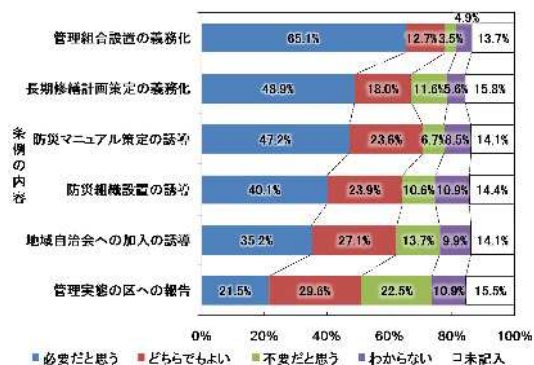
修繕・建替えに関する支援制度の利用状況 (n=284)



条例による管理の義務化への考え

管理の適正化に向けた条例の内容で、「必要だと思う」の割合が最も高いのは、管理組合設置の義務化の65.1%である。長期修繕計画策定の義務化は48.9%、防災マニュアル策定の誘導は47.2%が「必要だと思う」と回答している。管理実態の区への報告は、「必要だと思う」の割合が他の内容に比べ低いが、「必要だと思う」と「どちらでもよい」を合計すると51.1%である。

管理の適正化に向けた条例に対する考え (n=284)



7 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

(1) マンションディベロッパーへの調査結果

マンションディベロッパーへのヒアリング調査結果の概要を以下に示す。

マンションディベロッパーへのヒアリング調査結果の概要

質問項目	回答のまとめ
今後の開発について	今後、開発を考えているエリアとして、押上駅・とうきょうスカイツリー駅、京成曳舟駅、東あずま駅、曳舟駅、錦糸町駅、両国駅の周辺が挙げられた。 マンション建設の目安となる駅からの距離は、徒歩 10 分程度であり、近年は開発用地が少なくなったため、駅から 15 分程度の距離も検討するようになってきているとの回答が挙げられた。
開発時点で導入を考えている設備について	環境対策については、マンションの規模等、設置の条件に違いがあるものの、太陽光発電と雨水利用は共通して挙げられた。他の設備では、共用部の LED 照明、蓄電池が挙げられた。 防災対策では、防災備蓄倉庫は全てのディベロッパーから挙がり、必須としているディベロッパーが 1 社あった。防災備蓄倉庫以外では非常用電源、かまどベンチ、マンホールトイレといった設備が挙げられた。 防犯対策については、監視カメラは全てのディベロッパーから、建物外部、1 階共用部、エレベーター籠内の全てに設置しているとの回答が挙げられた。
自転車駐輪場、バイク置き場の整備について	自転車駐輪場の収容台数は、総戸数の 100%～200%とディベロッパーによって違いがある。また、多くの場合、自治体の条例による附置義務台数の方が多くなるとの回答も 1 社から挙げられた。 バイク置き場の収容台数は、総戸数の 10%、1～2%、社内の規定がないなど、各社で異なる回答が挙げられた。
地震対策について	居室における壁の家具等の転倒防止対策、造付家具の扉の開閉防止対策は、共通して挙げられた。 その他では、ガラス飛散防止対策や超高層物件の場合は制震又は免震構造としているといった回答が挙げられた。

(2) マンション管理会社への調査結果

マンション管理会社へのアンケート調査結果の概要を以下に示す。

マンション管理会社へのヒアリング調査結果の概要

質問項目	回答のまとめ
管理における問題	<p>マンションの管理や管理組合の運営に問題を抱えているマンションの特徴としては、居住者が高齢化していること、居住者の管理組合運営に関する知識が乏しいことや居住者のモラルが低下していることなどが挙げられた。</p> <p>居住者の高齢化が、管理組合役員のなり手不足の一因として挙げられた。管理会社から提案している管理組合役員のなり手不足対策としては、規約変更により外部居住者にも役員資格を与えることや任期の見直し（再任の規定、年数など）を行うことが挙げられた。</p>
修繕に関する考え	<p>長期修繕計画の計画期間は30年である。</p> <p>長期修繕計画の見直しは5年毎に行う。</p> <p>外壁修繕工事や防水工事は12年毎、鉄部塗り替え工事は約5年毎に実施する。</p> <p>給排水管工事、エレベーターの交換は築年数30年以上になってから実施する。</p>
防災対策の状況	<p>管理組合に防災マニュアルを提供しているとの回答が1社から挙げられた。</p> <p>管理組合への防災対策の提案では、防災備蓄倉庫の設置や防災備蓄物資の準備、防災訓練の実施が挙げられた。</p> <p>防災対策の実施における課題としては、費用面の問題が挙げられた。</p>
支援策に対する考え	<p>管理会社から管理組合に対して、助成制度等の支援策の利用を提案することはあり、利用を提案した支援策として、「分譲マンション計画修繕調査支援制度」や「分譲マンションリフォームローン償還助成」、「耐震化改修助成」などが挙げられた。</p> <p>利用を提案した支援策のうち、実際に「分譲マンション計画修繕調査支援制度」が利用されたことがある。</p> <p>支援策の要望は、耐震改修や修繕に対する助成額の引き上げが共通して挙げられた。また、独居老人等の高齢者に対する個人情報、見守り支援策等の施策が挙げられた。</p>

(3) 区内マンション管理士への調査結果

区内マンション管理士へのヒアリング調査結果の概要を以下に示す。

区内マンション管理士へのヒアリング調査結果の概要

質問内容	回答のまとめ
管理・運営の問題	<p>今まで自主管理をしていたが、居住者の高齢化で限界になってきたマンションからの相談が出てきている。</p> <p>修繕積立金などが適切に確保されていない、自主管理で、築年数が長く経過した、小規模なマンションがあり、このような状態になった時点で管理会社に管理業務を委託しようとしても、管理会社が仕事を請け負わない。</p> <p>管理組合運営は、臨機応変な対応ができることが重要である。例えば、役員のなり手が居ないのなら、管理規約の改正をすることで役員数を減らしたり、区分所有者の配偶者も役員にできるように改正することも考えられる。</p>
修繕の問題	<p>長期修繕計画に基づいた会計をしているかどうか、修繕における費用面の問題に大きく影響する。</p> <p>長期修繕計画の見直しと合わせて、修繕積立金の見直しも必要である。</p>
建替えの問題	<p>現時点では、墨田区内のマンションに関する建替えの相談を受けたことはない。</p> <p>建替えではなく、大規模修繕工事で対応する方が妥当だと考えられる。</p>
耐震化の問題	<p>耐震化についても修繕と同様に、長期修繕計画に基づいた会計をしているかどうか、費用面の問題に大きく影響する。</p> <p>東京都や墨田区などでは、助成で耐震化を進めようとしているが、耐震化を行わないことのリスクや、耐震化を行う理由を理解していない人が多いため、合意形成面で問題が生じて実施できない場合もある。</p> <p>耐震診断、耐震改修に係るリスクと必要性を居住者に理解させたいので、合意形成を図ることが重要である。</p>
防災の取り組み	<p>小規模なマンションの防災は、単独では対応できることが限られるため、町会、自治会と密着した形で進めるべきである。</p> <p>町会との関係を維持するために、管理組合に町会担当の理事を設けることが考えられる。</p>
支援策に対する考え	<p>効果的な情報提供を行うためには、マンションの状況を把握する必要がある。状況把握のために、豊島区のマンション管理推進条例の届出制度のような仕組みが必要と思われる。</p>

8 調査結果から得られた課題

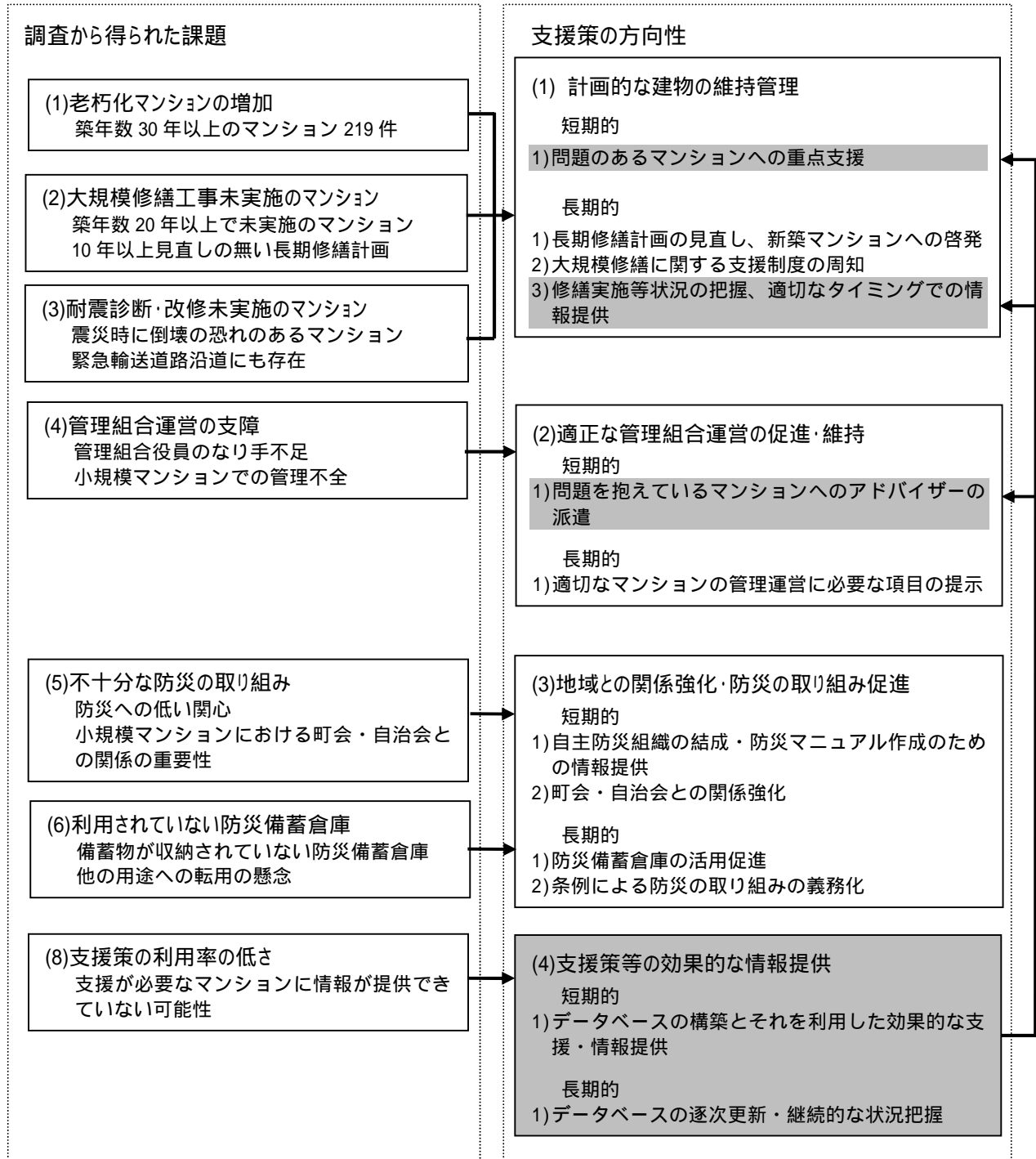
	各調査項目の		
	区内分譲マンションを取り巻く状況	分譲マンションの現状	管理等の状況
修繕・建替え・耐震化に関すること		<p>今後10年で300件以上が築年数30年以上になる</p> <p>昭和57年以前竣工のマンションが184件存在しているが、耐震診断、耐震改修を実施したものは少ない</p>	<p>長期修繕計画が未作成のマンションがあり、築年数が長く経過したものが多い</p> <p>10年以上長期修繕計画の見直しをしていないマンションが18件ある</p> <p>小規模なマンションでは築年数20年以上でも大規模修繕工事を実施していないマンションが5件ある</p> <p>修繕・建替え・耐震化は費用が実施における最大の課題である</p>
マンションの管理や居住者に関すること	<p>世帯あたりの人員数は減少傾向である</p> <p>高齢化率は高く、今後は横ばい</p>		<p>半数近くのマンションが、管理組合役員のなり手不足を実感、築年数が長く経過したマンションほど実感している割合が高い</p> <p>築年数が長く経過した、小規模なマンションほど自主管理が多い</p> <p>防災の取り組みはあまり行われておらず、小規模なマンションでは、防災訓練は地域で行うものに参加する機会が多い</p>
建物・設備に関すること	<p>持家の非木造共同住宅は増加したが、平成20年度以降は平成19年度以前と比べて、竣工数は少ない</p> <p>平成20年以降、分譲マンションの竣工数が以前より少なくなっている</p> <p>人口は増加を続け、今後も住宅の需要は発生する</p>	<p>前回調査(H19年)から254件増加している</p> <p>面積等規模の小さなマンションが増加している</p> <p>新たに竣工したマンションには間取りの小さなものが多い</p> <p>自転車駐輪場はファミリータイプの間取りでは収容台数が足りないものが多い</p>	<p>防災備蓄倉庫は全体の設置率は低いものの、最近5年間に竣工したマンションは半数以上が設置している</p> <p>備蓄物資を収納していない防災備蓄倉庫がある</p>
支援策や条例に関すること			<p>分譲マンションに関する支援制度の利用率は低い</p> <p>費用が実施時の課題となりやすい、修繕や耐震化への費用の助成制度でも利用率は低い</p> <p>支援制度の認知度が低い可能性が考えられる</p> <p>分譲マンションの管理適正化のための条例による各種届出の義務化に対する抵抗は小さい</p>

まとめ			現状及び将来の課題
ディベロッパーへの調査結果	管理会社への調査結果	区内マンション管理士への調査結果	
	<p>長期修繕計画の計画期間は30年である</p> <p>長期修繕計画の見直しは5年毎に行う</p> <p>外壁修繕工事や防水工事は12年毎、鉄部塗り替え工事は約5年毎に行われている</p> <p>給排水管工事、エレベーターの交換は築年数30年以上になって実施している</p>	<p>長期修繕計画に基づいた会計をしているかが、耐震化や修繕に影響する</p> <p>長期修繕計画の見直しとともに、管理費、修繕積立金の金額の見直しも行うことが重要である</p> <p>建替えより大規模修繕工事での対応が妥当である</p>	<p>(1) 老朽化マンションの増加 今後増加する老朽化マンションの維持管理</p> <p>(2) 大規模修繕工事未実施のマンション 築20年以上で修繕の取り組みがなされていないマンションの存在</p> <p>(3) 耐震診断・改修未実施のマンション 耐震診断・改修未実施マンションの震災時の倒壊の危険性</p>
	<p>マンション管理、管理組合運営の問題としては、居住者の高齢化、管理組合運営の知識の不足、居住者のモラル低下が挙げられた</p> <p>居住者の高齢化が管理組合役員のなり手不足の一因となっている</p> <p>管理組合役員のなり手不足が発生しているマンションに対して管理規約の改正を提案している</p>	<p>築年数が長く経過した、小規模なマンションで、管理の問題が発生している</p> <p>自主管理をしていたが、高齢化で、限界になったマンションが発生している</p> <p>防災の取り組みは小規模なマンションでは地域と密着した形で進めるべきである</p>	<p>(4) 管理組合運営の支障 管理組合役員のなり手不足の問題</p> <p>小規模で自主管理のマンションの管理不全の問題</p> <p>(5) 不十分な防災の取り組み 防災の取り組みの実施率の低さ</p> <p>防災における町会・自治会との関係</p>
<p>今後も駅周辺の徒歩10分圏内のエリアでの開発を想定している</p> <p>防災備蓄倉庫を開発時点で設置している</p>	<p>管理会社が防災備蓄倉庫の設置を提案している</p>	<p>自転車駐輪場が不足しているマンションが多い</p>	<p>(6) 利用されていない防災備蓄倉庫 備蓄物資を収納していない防災備蓄倉庫の存在</p>
	<p>管理会社から、管理組合に支援策の利用を提案することもあり、実際に利用したケースもある</p> <p>支援策への要望は、修繕や耐震化に関する助成制度の助成額の引き上げや、高齢化に対する支援が挙げられた</p>	<p>耐震化は費用の助成をすただけでなく、耐震診断・改修の必要性とリスクを居住者に理解させることが必要</p> <p>効果的な情報提供に向けて、マンションの状況把握が必要</p>	<p>(7) 支援策の利用率の低さ 現状の支援制度の利用率の低さ</p>

9 支援策の検討

(1) 支援策の方向性

前述の課題に対して、今後 10 年間の期間における、短期的・長期的視点から、課題解決のための、支援策の方向性の検討を行った。



短期的・長期的支援策の内容(1)

支援策の方向性	短期的支援策	長期的支援策
(1) 計画的な建物の維持管理	<p>1) 問題のあるマンションへの重点支援 長期修繕計画を作成していないマンションや大規模修繕工事を実施していないマンションに対して専門家を派遣し、計画的な修繕の重要性を啓発するとともに大規模修繕工事の実施を促す。 昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工した、耐震診断・耐震改修を実施していないマンションに対して、専門家が訪問し、働きかけを行う。 既存の支援制度の周知を図るほか、個別の課題に着目した情報提供を行う。</p>	<p>1) 長期修繕計画の見直し、新築マンションへの啓発 新たなマンションや、長期修繕計画を作成していないマンションに作成を促す。 長期修繕計画の見直しが必要な時期に情報提供等を行い、継続的な修繕への意識を高める。</p> <p>2) 大規模修繕に関する支援制度の周知 大規模修繕工事については、費用面の負担に配慮し、既存の助成制度の周知を図る。</p> <p>3) 修繕実施状況の把握、適切なタイミングでの情報提供 大規模修繕工事の実施状況を把握するとともに、修繕が必要な時期に支援制度などの情報提供を行う。</p>
(2) 適正な管理組合運営の促進・維持	<p>1) 問題を抱えているマンションへのアドバイザーの派遣 管理が不適正なマンションへのアドバイザーや専門家の派遣を行い、適正化を促す。 無料相談会や、アドバイザー制度利用助成といった、既存の支援制度の周知を行う。</p>	<p>1) 適切なマンションの管理運営に必要な項目の提示 今後建設されるマンションも含めて、適切な管理運営を行うための取り組み等の項目を提示し、管理の適正化を促す。</p>
(3) 地域との関係強化・防災の取り組み促進	<p>1) 自主防災組織の結成・防災マニュアル作成のための情報提供 自主防災組織の結成を支援するとともに、防災マニュアル作成のための手引きなどを提供し、防災への取り組みを促す。</p> <p>2) 町会・自治会との関係強化 マンション管理組合と町会・自治会との災害時の協定締結など、マンションと町会・自治会との関係を強化する。</p>	<p>1) 防災備蓄倉庫の活用促進 防災備蓄倉庫への物資の備蓄を促すほか、住民防災組織の結成を促し、物資購入等の支援を行う。 容積対象延面積から除かれている防災備蓄倉庫については、他の用途に転用することでマンションの容積率が法定容積率を超過する恐れがあることを管理組合に周知する。</p> <p>2) 条例による防災の取り組みの義務化 防災組織の結成、防災備蓄物資の配備、防災訓練の実施等について、努力義務項目に指定することなどを検討する。</p>

短期的・長期的支援策の内容(2)

支援策の方向性	短期的支援策	長期的支援策
(4)支援策等の効果的な情報提供	<p>1)データベースの構築とそれを利用した効果的な支援・情報提供</p> <p>マンションの築年数などのデータを整理したデータベースを構築する。</p> <p>データベースを活用し、管理不全の状況にある、又は、管理に問題を抱えている可能性のあるマンションに対して、情報提供や専門家の派遣等の支援を行う。</p>	<p>1)データベースの逐次更新・継続的な状況把握</p> <p>関係部署からの情報や定期的な実態把握により、マンションのデータベースを更新し、継続的な状況把握を行い、修繕の時期等を迎えるマンションに着目した情報提供や、アドバイスなどを行う。</p>

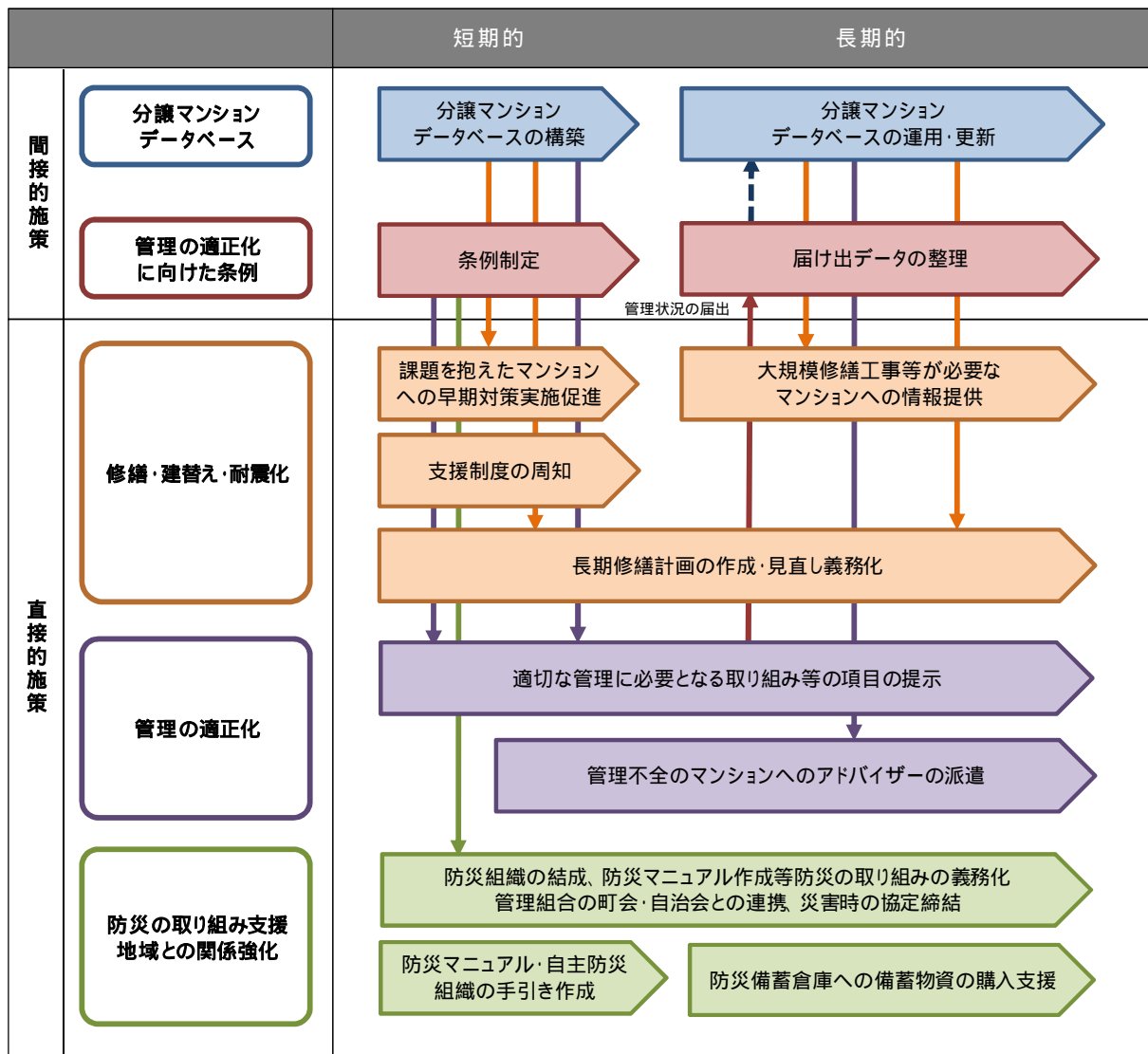
(2) 短期的・長期的に取り組むべき施策の整理

短期的支援策・長期的支援策ともに、データベースを用いた状況把握が軸となる。短期的にはマンションのデータベースを構築し、管理不全の状況にあるマンションへの支援や専門家派遣を行うこと、長期的には定期的な状況把握と継続的なマンションのデータベースの更新を行い、修繕が必要になる時期等の適切なタイミングで情報提供を行うことが考えられる。

管理の適正化については、条例で適正な管理に必要な取り組み等の項目を提示するとともに、届出により管理状況を把握し、アドバイザーや専門家を派遣するなどの支援を行うことが考えられる。

防災の取り組みについては、条例により、防災の取り組みを義務化することや、町会・自治会への加入を促すことが考えられる。また、防災マニュアルの作成や、自主防災組織結成のための情報提供、防災備蓄物資購入のための支援が考えられる。

短期的・長期的に取り組むべき施策



墨田区分譲マンション実態調査

- 概要版 -

平成 27 年 3 月

編集・発行 墨田区都市計画部住宅課
〒130-8640 墨田区吾妻橋 一丁目 23 番 20 号
03-5608-1111(代表)

編集協力 株式会社 創建
