

# 台東区マンション実態調査報告書

---

【概要版】

平成31年3月

台東区



## 目次

<b>1 調査の目的・方法</b> .....	1
(1) 調査目的.....	1
(2) 調査対象.....	1
(3) 調査方法.....	1
(4) 回収結果（分譲マンション管理組合・賃貸マンションオーナーアンケート調査）.....	7
<b>2 調査結果</b> .....	8
(1) マンションの立地状況.....	8
(2) マンションの管理状況.....	10
(2)-1 分譲マンション管理組合アンケート調査.....	10
(2)-2 賃貸マンションオーナーアンケート調査.....	26
(2)-3 居住者アンケート調査.....	32
(2)-4 詳細調査.....	36
(3) 調査結果のまとめ.....	38
<b>3 マンションの実態分析</b> .....	42
(1) マンションの類型化.....	42
(2) マンションの課題.....	44

### 【用語の定義】

#### 区分所有建物

建物の各部分が、構造上区分され、それぞれ独立した用途に利用することができる建物

#### 管理組合

分譲マンションの管理を行う団体又は法人

#### 管理者

分譲マンションを管理するために選任された者

#### 管理会社

管理組合やオーナーから委託を受けて、マンションの管理を行う事業者

#### 管理不全

マンションの維持・管理や修繕が適切に行われず、周辺にも悪影響を与えている状態

### 【注釈】

- ・本文中の構成比は百分率で表し、四捨五入しているため、合計が100%とならない場合がある。
- ・調査対象数やマンション数、アンケート回答数等は、件数で示している。  
(ただし、建物数を指すときには、棟数で示している。)



# 1 調査の目的・方法

## (1) 調査目的

区内にあるマンションを対象に、建物の状況、管理又は使用に関する事項等の調査を実施することにより、現状を把握して分析を行い、使用状況の変化や新たな課題に即応したマンション施策を検討するための基礎資料とする。

## (2) 調査対象

本調査の対象となるマンションは、以下の定義によるものとする。

### ■ 調査対象

	分譲マンション	賃貸マンション
定義	<ul style="list-style-type: none"> <li>・3階建て以上</li> <li>・耐火・準耐火構造の非木造建築物</li> <li>・区分所有登記された建物</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・3階建て以上</li> <li>・耐火・準耐火構造の非木造建築物</li> <li>・各戸が賃貸借の用に供された建物</li> </ul>

※1：国・地方公共団体が所有・管理する住宅は対象としない。ただし、都民住宅（指定法人管理型）については対象に含めるものとする。

※2：賃貸併用住宅（賃貸用の住戸とオーナー用住戸が一体となった賃貸住宅）は賃貸マンションに含めるものとする。

## (3) 調査方法

	建物概況	管理状況	居住者意向	事業者意向
STEP 1：マンションリストの作成				
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 区が所有するマンションデータ、登記事項証明書、民間情報等により、対象となるマンションリストを作成</li> <li>● リスト作成にあわせて、マンションの階数、戸数、建築時期等のデータを、基礎項目として整理</li> </ul>	○			
STEP 2：現地調査の実施				
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 現地においてリストを作成したマンション全件を確認</li> <li>● マンションの階数、戸数等の基礎項目を確認するとともに、外観目視により、建物外観や敷地の管理状況等についての調査を実施</li> </ul>	○	○		
STEP 3：分譲マンション管理組合・賃貸マンションオーナーアンケート調査の実施				
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 分譲マンションについては管理組合宛てに、賃貸マンションについてはオーナー宛てに、郵送等によりアンケート調査を実施</li> </ul>	○	○		
STEP 4：個別ヒアリング調査・管理会社への協力依頼の実施（追跡調査）				
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 分譲マンション管理組合アンケート調査に回答が得られなかったマンションを対象に、個別訪問を実施して、調査への協力を依頼</li> <li>● マンションデータや個別訪問により、マンションの管理会社を確認できたものについては、管理会社に調査への協力を依頼</li> </ul>	○	○		
STEP 5：マンション居住者アンケート調査の実施				
<ul style="list-style-type: none"> <li>● マンション居住者を対象に、マンションの住みやすさなど居住に関する意識やマンションの管理状況等を把握するため、ポスティング等によりアンケート調査を実施</li> </ul>	○	○	○	
STEP 6：詳細調査の実施				
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 現地調査やアンケート調査の結果を踏まえ、マンション管理に課題を抱えていると思われる管理組合等を抽出し、詳細な管理運営状況の聞き取り調査を実施</li> </ul>	○	○		○
STEP 7：事業者調査の実施				
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 今後の施策検討の参考として、デベロッパーや管理業者に対して、マンションの供給実態や管理の実態を把握するためのヒアリング調査を実施</li> </ul>				○

## STEP 1 マンションリストの作成

行政情報や民間情報など、複数のデータを突き合わせるにより、区内に存在するマンションのリストを作成した。

合計	分譲マンション	賃貸マンション
5,053 件	2,163 件	2,890 件 (うち都民住宅 12 件)

※2018年3月時点の資料をもとに作成。

## STEP 2 現地調査の実施

リスト上のマンションの存在確認のほか、建物状況等を把握することを目的に、現地調査を実施した。

### (ア) 調査対象

マンションリストに記載のマンション (5,053 件)。

### (イ) 調査方法

調査員が各調査対象マンションを訪問し、外観目視や管理人へのヒアリング等を行った。

### (ウ) 調査期間

2018年8月15日～9月6日

### (エ) 調査項目

1.管理状況を分析するために把握する項目		2.アンケート調査を効率的に実施するために把握する項目		3.その他	
ア	マンション名	ア	管理組合ポストの有無	ア	民泊の標識の掲示の有無
イ	所在地	イ	管理人室の有無		
ウ	階数・戸数	ウ	オートロックの有無		
エ	低層階の店舗や事務所の有無	エ	管理会社等の連絡先の有無		
オ	駐車場、駐輪場の有無	オ	居住者ポスト (理事長等の掲示)		
カ	防犯カメラの設置状況				
キ	出入り口のバリアフリーの状況				
ク	建物の劣化状況				
ケ	エントラス、付属施設の管理状況				
現場写真の写真撮影					

### (オ) 現地調査実施状況

	合計	分譲マンション	賃貸マンション
マンションリスト	5,053 件	2,163 件	2,890 件
1) 対象外	570 件	302 件	268 件
1-1) 3階未満	1 件	—	1 件
1-2) 共同住宅でない	533 件	286 件	247 件
1-3) 更地	36 件	16 件	20 件
判明したマンション数	4,483 件 (4,483 棟)	1,861 件 (1,861 棟)	2,622 件 (2,622 棟)
2) 調査拒否	24 件	17 件	7 件
調査対象数 (調査拒否を除く)	4,459 件 (4,459 棟)	1,844 件 (1,844 棟)	2,615 件 (2,615 棟)

今回の調査により判明した棟数は 4,483 棟 (分譲マンション 1,861 棟、賃貸マンション 2,622 棟) であり、現地調査により調査拒否を除いた合計 4,459 棟 (分譲マンション 1,844 棟、賃貸マンション 2,615 棟) を調査対象とする。

### STEP 3 分譲マンション管理組合・賃貸マンションオーナーアンケート調査の実施

マンションの管理状況等を把握することを目的に、分譲マンションについては管理組合宛てに、賃貸マンションについては建物所有者（オーナー）宛てに、アンケート調査を実施した。

#### （ア）分譲マンション管理組合等の特定

分譲マンションにアンケートを配布するにあたり、現地調査結果を踏まえ、マンションの特性ごとに適正な配布方法の選択を行った。

#### ■ 管理組合用等の特定結果

調査対象	配布方法	件数
調査対象		1,844 件
管理組合用ポストあり	ポストイング	403 件
管理組合連絡先あり	郵送	498 件
管理人室あり	ポストイング	70 件
理事長連絡先あり	郵送	30 件
管理会社連絡先あり	郵送	21 件
上記以外※	郵送	822 件
アンケート配布数		1,844 件

※管理組合宛としてマンション住所にアンケート調査票を郵送した。

#### （イ）賃貸マンションオーナーの特定

賃貸マンションにアンケートを配布するには、オーナーの住所・氏名を特定する必要があるため、不動産登記記録（2018年5月時点）を用いて特定をおこなった。

#### ■ 賃貸マンションオーナーの特定結果

調査対象	件数
調査対象	2,615 件
オーナー特定	2,051 件
オーナー特定不能	564 件
アンケート配布数	2,051 件

#### （ウ）アンケートの配布

アンケートは、2018年9月から10月の間に、2回に分けて配布した。

分譲マンションについては、管理組合に対してポストイングまたは郵送によりアンケートを配布した。

賃貸マンションについては、特定したオーナーに対して、郵送によりアンケートを配布した。

#### （エ）督促状の配布

アンケート配布から概ね1週間時点で「回答のあったマンション」及び「宛先不明」を除いたマンションを対象に、督促状を配布した。

(オ) 調査項目

分譲マンション管理組合アンケート		賃貸マンションオーナーアンケート	
ア	マンションの概要	ア	基本情報
イ	管理体制	イ	管理運営
ウ	管理規約	ウ	長期修繕計画
エ	管理運営	エ	修繕・改修・建替え
オ	長期修繕計画	オ	入居者の住生活・コミュニティについて
カ	修繕・改修・建替え	カ	危機管理
キ	居住者の住生活・コミュニティについて	キ	トラブル
ク	危機管理	ク	入居者
ケ	トラブル	ケ	空き室
コ	空き室	コ	民泊等
サ	民泊等	サ	所有者
シ	入居者	シ	その他
ス	その他		

STEP 4 個別ヒアリング調査・管理会社への協力依頼の実施（追跡調査）

分譲マンションについてアンケートの回収率向上を図るため、アンケートを配布したうち回答が得られていないマンション等に対して、以下の対応を行った。

(ア) 管理会社への協力依頼

アンケートを配布したマンションのうち、10月31日時点で「未回収」及び「宛先不明」にあたる分譲マンションの管理会社をマンションデータより特定し、アンケートへの協力依頼を行った。

(イ) 個別ヒアリング調査の実施

(ア)のうち管理会社が特定できなかったマンションを対象に、アンケートの回収や調査情報を獲得するための個別訪問を行った。

この結果、管理会社に関する情報が得られたマンションについては、情報をもとに再度管理会社への調査協力依頼を行った。

■個別ヒアリング調査の実施状況

調査対象物件数	901件
現地にてアンケート回収	42件
管理会社判明	474件
関係者（理事長等）へ調査依頼	67件
不在により管理ポストに投函	74件
留守等によりアンケート手渡し不可	269件
事務所ビル、賃貸として使用	81件
オーナービル（区分所有者が1人）	19件
調査拒否	17件
個人住宅	10件
対応不能（オートロック、立入不可等）	186件

※上記の各項目は、他項目との重複を含む（関係者へ調査依頼し、かつ管理会社も判明等）



## STEP 5 マンション居住者アンケート調査の実施

マンション居住者を対象に、マンションの住みやすさなど居住に関する意識を把握するためのアンケート調査を実施した。

なお、分譲マンションについては、管理組合アンケートを補完する目的で、追跡調査の開始から概ね1ヶ月後の時点で「未回収」及び「宛先不明」のマンション居住者を主な対象とし、管理状況等についても聴取することとした。

### (ア) 調査対象

分譲マンションの居住者 6,165 世帯（719 棟）、賃貸マンションの居住者 1,367 世帯（223 棟）

※1棟ごとに5～10戸を無作為に抽出し、調査対象としている。

### (イ) 調査方法

マンション1棟あたり、5～10票をポストイング等により配布・郵送回収

### (ウ) 調査期間

2018年12月8日～12月14日

2019年1月7日～1月8日

2019年2月18日～2月25日

### (エ) 調査項目

分譲マンション居住者アンケート		賃貸居住者アンケート	
ア	回答される方について	ア	回答される方について
イ	現在のお住まいについて	イ	現在のお住まいについて
ウ	マンション生活・コミュニティに関することについて	ウ	マンション生活・コミュニティに関することについて
エ	マンションの概要について	エ	マンションの概要について
オ	管理体制・規約について		
カ	管理運営について		
キ	修繕について		
ク	改修・建替えについて		
ケ	危機管理について		
コ	民泊等について		
サ	その他		

## STEP 6 詳細調査の実施

現地調査において管理不全が疑われるマンションや、アンケート調査において管理上の課題が多いと回答したマンション、あるいは反対に、良好な取組みが行われているマンションを抽出し、管理組合や区分所有者等に対して、詳細な管理運営状況等の聞き取り調査を行った。

### (ア) 対象マンションの抽出

5つの視点から、対象マンションを13件抽出した。

#### ■ 抽出の視点

- 視点1) 管理運営体制に課題のあるマンション
  - ・管理組合がない
  - ・管理規約が定められていない
- 視点2) 維持管理に課題のあるマンション
  - ・長期修繕計画を定めていない
  - ・旧耐震建物で耐震診断、改修未実施
- 視点3) 居住者トラブルが想定されるマンション
  - ・住戸の無断転用(住戸⇒事務所、民泊)
  - ・外国籍居住者とのコミュニケーション
- 視点4) 自主的に維持管理を行っているマンション
  - ・自主管理
  - ・建替えの検討を実施
- 視点5) タワーマンション
  - ・20階以上のマンション

### (イ) 調査方法

抽出したマンションについて、電話連絡により調査協力依頼を行い、協力可能なマンション関係者についてヒアリング調査を実施した。

電話連絡の難しいマンションについては、現地に出向き、直接ヒアリング・調査を行った。

調査期間：2019年1月29日～3月12日

## STEP 7 事業者調査の実施

デベロッパーや管理業者に対して、マンションの供給実態や管理の実態を把握するため、区職員によるヒアリング調査を実施した。

**(4) 回収結果（分譲マンション管理組合・賃貸マンションオーナーアンケート調査）**

合計 1,707 件の回答が得られ、有効配布数に対する総合回収率は 49.3%（1,707 件/3,459 件）、分譲マンションについては 59.0%（920 件/1,558 件）、賃貸マンションについては 41.4%（787 件/1,901 件）である。

**■ 回収状況**

	合計	分譲	賃貸	備考
配布数 ①	3,895	1,844	2,051	
宛先不明 ②	-400	-258	-142	※1
有効配布数	3495	1586	1,909	
分譲→賃貸に変更	-	-4	+4	※2
マンションリストから除外	-36	-24	-12	※2
最終配布数③	3,459	1558	1,901	
合計回収数 ④	1,707	920	787	
回収数（管理組合・オーナーアンケート）	1,332	545	787	※3
回収数（居住者アンケート）	375	375	-	※4
合計回収率（⑤=④/③）	49.3%	59.0%	41.4%	

※1：管理組合やオーナー宛にアンケートを郵送したものの、宛先不明で返送されたもの

※2：定義に基づき調査を実施しているが、「マンションではないため対象外」「分譲ではなく賃貸である」などの調査協力者からの申告に基づきリストの修正を行った。

※3：賃貸マンションオーナーのうち共有権利者については、権利者1の回答を優先し、最大回答数1とする。

※4：分譲マンションについては一部の基本的な管理事項等は居住者からも把握できるため、分譲マンション居住者アンケートも回収率に含んでいる。

## 2 調査結果

### (1) マンションの立地状況

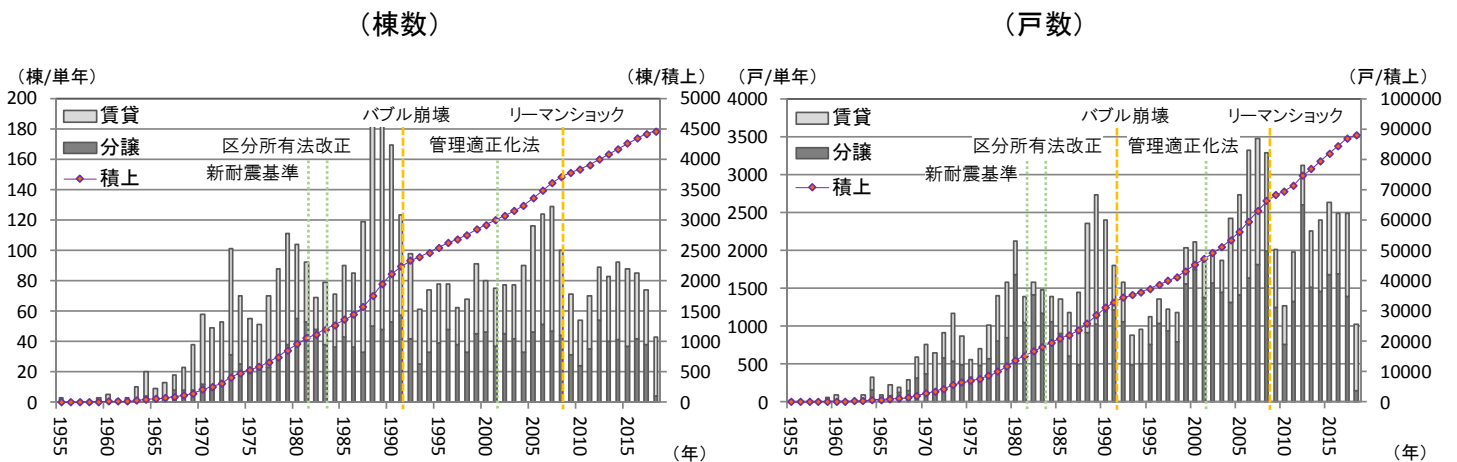
行政が所有するマンションデータや現地調査の結果等からマンションの立地状況を整理する。

#### ① 建築時期別

- 2000年代が、マンション供給戸数のピーク

建築時期別のマンションの「棟数」は、1980年代後半のバブル経済期に多くの物件が供給されている。また、マンションの「戸数」は、2000年頃からリーマンショック前の2008年頃までに、供給戸数のピークを迎えている。

図表 2-1 建築時期別マンション数

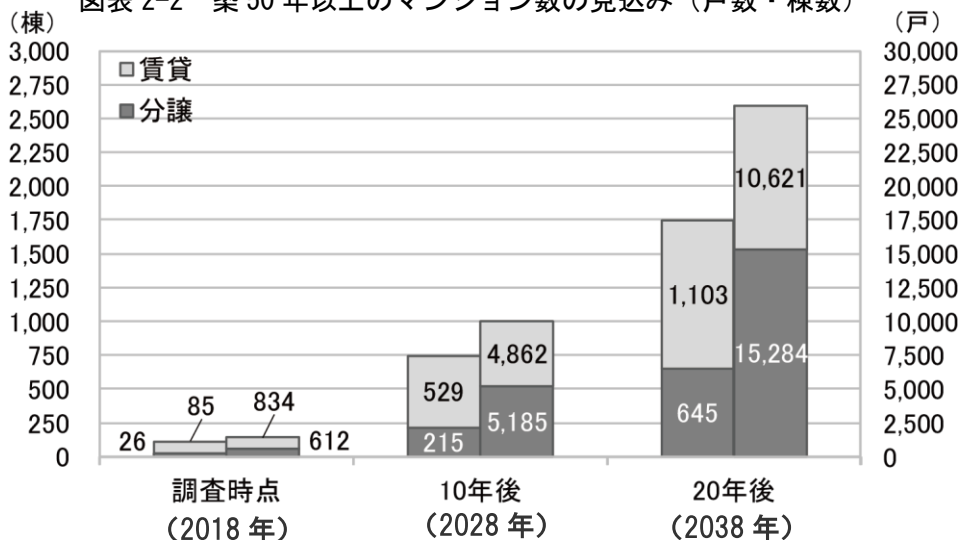


※建築時期不詳の1棟、戸数不詳の14棟を除外して集計

※建築時期不詳の1棟、戸数不詳の14棟を除外して集計

このまま建替え・除却等が行われないと仮定すると、20年後には2000年代に大量に供給されたマンションが一齐に築30年を超えて、大規模修繕等の対応が必要な時期に突入する。また、築50年以上経過したマンションは、分譲・賃貸をあわせても、現在約1,400戸(111棟)であるところ、20年後には約26,000戸(1,748棟)まで増加すると見込まれる。

図表 2-2 築50年以上のマンション数の見込み(戸数・棟数)



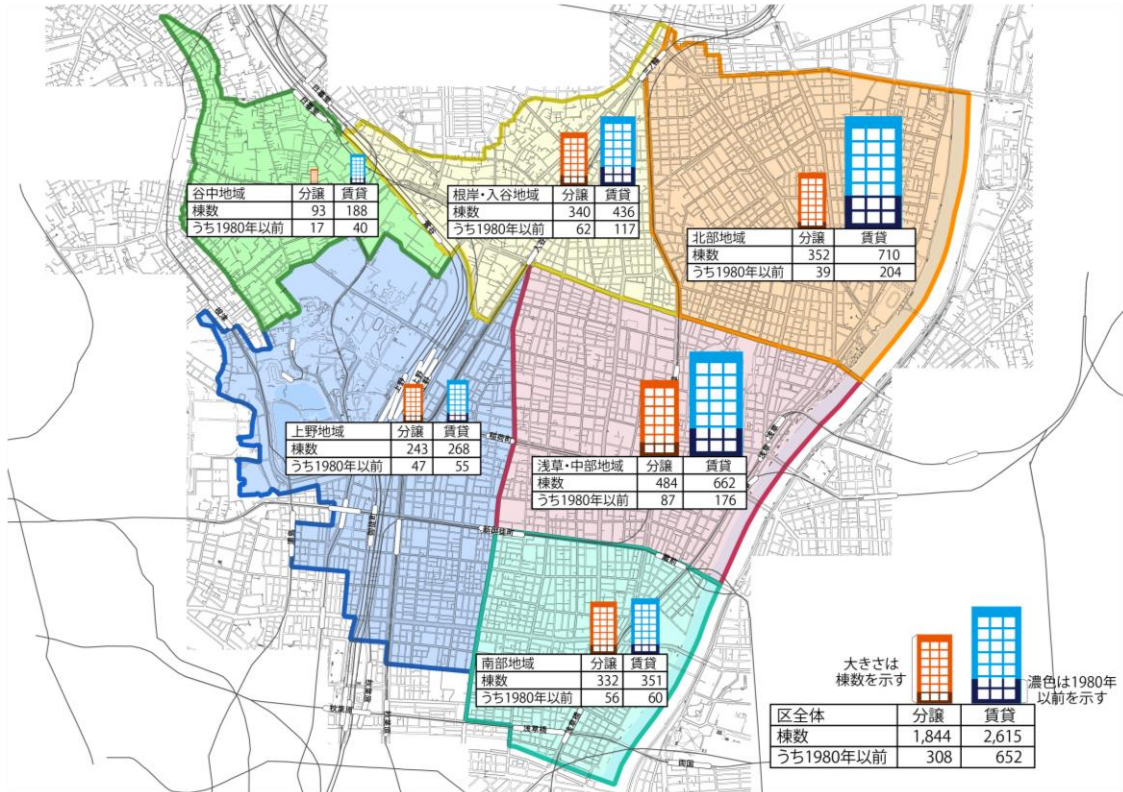
※現在のマンションストックについて、建替え・除却等が行われないと仮定した場合

②地域別の分布

- マンションは浅草・中部地域に多い

地域別の分布をみると、分譲と賃貸をあわせたマンション数は、棟数、戸数ともに浅草・中部地域が最も多く、賃貸マンションは北部地域に多く立地している。

図表 2-3 地域別棟数



（単位：上段は棟、下段は戸）

		総数	分譲	賃貸
区全体		4,459	1,844	2,615
		87,906	53,938	33,968
1. 上野地域	上野 1～7 丁目、東上野 1～5 丁目、北上野 1 丁目、台東 1～4 丁目、秋葉原、池之端 1～3 丁目、上野公園	511	243	268
2. 谷中地域	谷中 1～7 丁目、上野桜木 1～2 丁目、池之端 4 丁目	12,974	8,593	4,381
3. 浅草・中部地域	浅草 1～2 丁目、雷門 1～2 丁目、西浅草 1～3 丁目、花川戸 1～2 丁目、駒形 1～2 丁目、元浅草 1～4 丁目、寿 1～4 丁目、松が谷 1～4 丁目、北上野 2 丁目、東上野 6 丁目	2,925	1,321	1,604
4. 根岸・入谷地域	根岸 1～5 丁目、入谷 1～2 丁目、竜泉 1～2 丁目、千束 1～2 丁目、下谷 1～3 丁目	1,146	484	662
5. 北部地域	竜泉 3 丁目、三ノ輪 1～2 丁目、橋場 1～2 丁目、浅草 3～7 丁目、千束 3～4 丁目、東浅草 1～2 丁目、日本堤 1～2 丁目、今戸 1～2 丁目、清川 1～2 丁目	23,762	14,994	8,768
6. 南部地域	小島 1～2 丁目、三筋 1～2 丁目、蔵前 1～4 丁目、柳橋 1～2 丁目、浅草橋 1～5 丁目、鳥越 1～2 丁目	776	340	436
		16,014	10,716	5,298
		1,062	352	710
		16,927	9,050	7,877
		683	332	351
		15,304	9,264	6,040

※2018年3月31日時点

※地域区分は、台東区都市計画マスタープラン（平成31年3月策定）に基づく

※戸数は、戸数不詳の14棟（分譲1棟、賃貸13棟）を除外して集計

## (2) マンションの管理状況

### (2) -1 分譲マンション管理組合アンケート調査

- ・調査方法：ポスティング又は郵送等による配布・郵送回収
- ・調査期間：2018年9月22日～2019年2月27日
- ・回収数：545件、合計回収数：920件※（無作為抽出とみなした場合の誤差2.3%）
- ・回収率：35.0%（545件/1,558件）、合計回収率：59.0%（920件/1,558件）

※一部の基本的な管理事項等は居住者からも把握できるため、管理組合アンケートと居住者アンケートの合計を示している。  
また、調査対象に該当しないと申出があったもの等については、回収数には含めるが集計対象からは除いている。

#### ①管理体制について

- 管理組合のないマンションは6.7%で、戸数規模の小さなマンションに多い

東京都が2018年11月にとりまとめた「東京におけるマンションの適正な管理の促進に向けた制度の基本的な枠組み」における「管理不全を予防するための必須事項」についての集計結果をみると、「管理組合」が無いマンションが6.7%、「管理規約」が無いマンションが3.8%となっている。

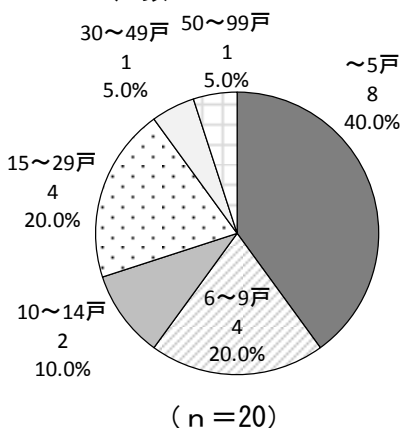
#### ■ 東京都「管理不全を予防するための必須事項」の集計結果一覧

	無の割合	備考
管理組合	6.7% ( 42件/625件)	組合・居住者の合計
管理規約	3.8% ( 24件/625件)	組合・居住者の合計
管理者等（理事長等）	6.5% ( 27件/415件)	-
大規模修繕工事	31.6% (131件/415件)	-
（うち1980年以前）	10.3% ( 8件/77件 )	-
管理費・修繕積立金	0.4% ( 2件/555件)	組合・居住者の合計
総会（年一回以上の開催）	1.1% ( 6件/555件)	組合・居住者の合計
総会（議事録の作成）	1.3% ( 4件/365件)	総会を開催しているものの内数

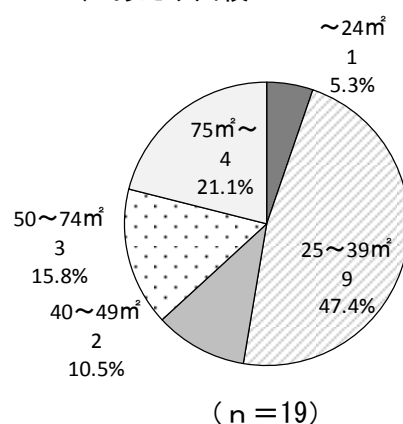
「管理組合」及び「管理規約」が無いマンションは20件あり、20件のマンションは、棟あたり「5戸以下」（40.0%）や戸あたり面積「25～39㎡」（47.4%）の小規模なマンションが多く、建築時期は1990年代（30.0%）の割合が多くなっている。

#### 【管理組合及び管理規約「無」のマンション20件の属性情報】

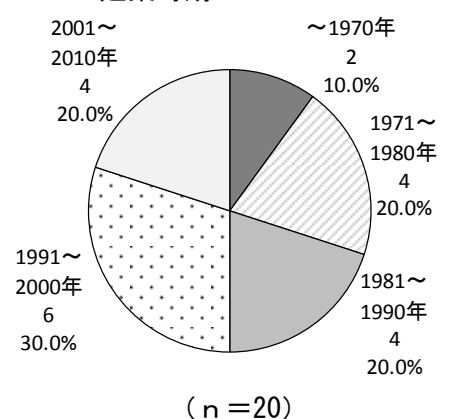
##### ■ 戸数



##### ■ 戸あたり面積

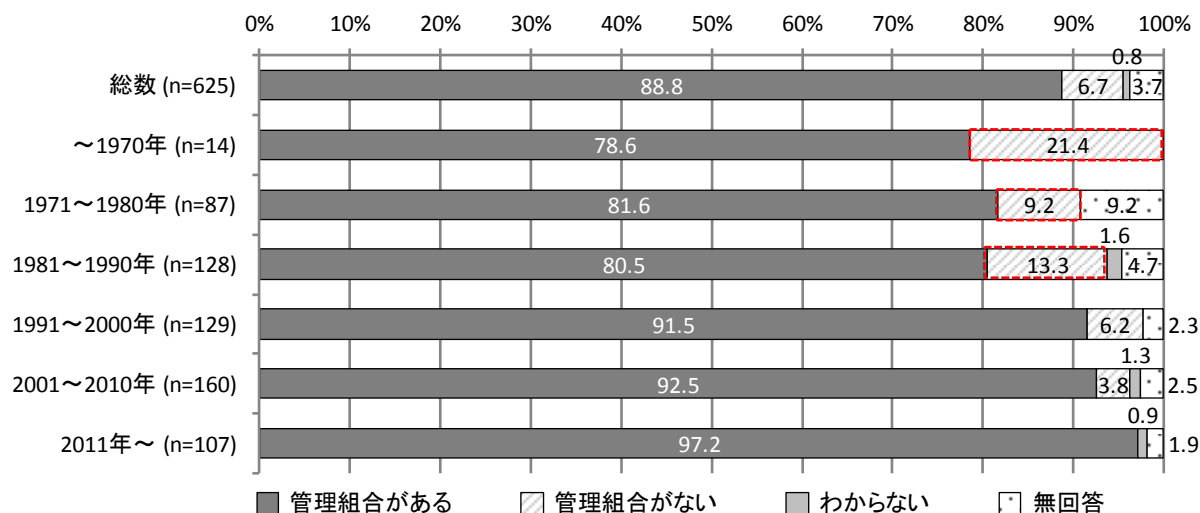


##### ■ 建築時期



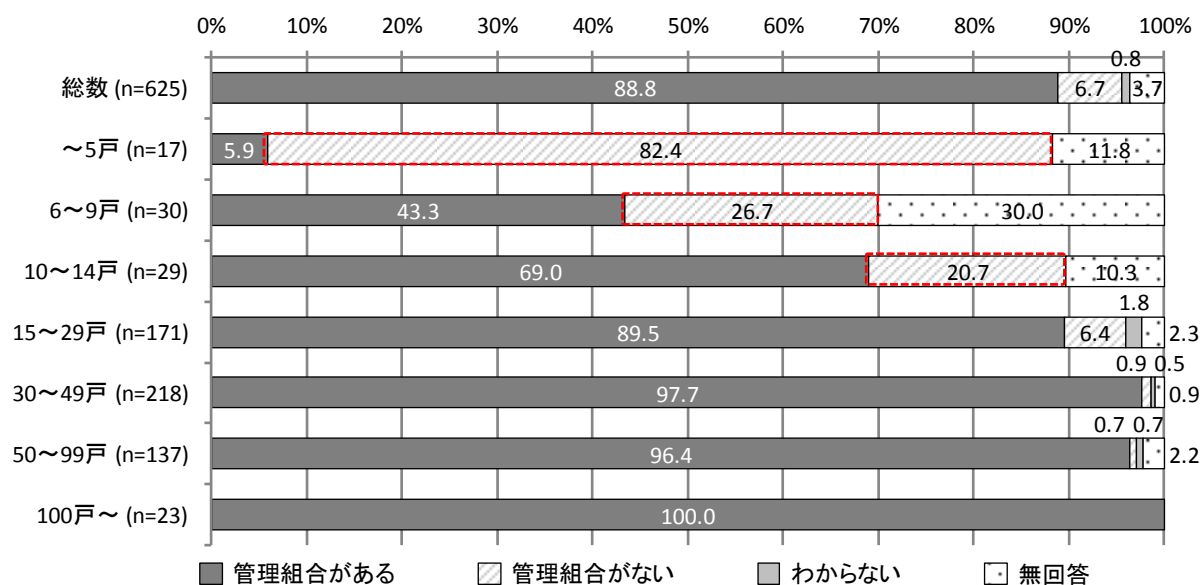
建築時期や戸数別に管理組合の有無をみると、建築時期が1990年以前のマンションでは、管理組合が無い割合が多くなっている（1970年以前：21.4%、総数：6.7%）。これは、1983年の区分所有法改正において、区分所有者が当然に管理組合を組織することが定められたため、これ以前のマンションでは、管理組合が無い割合が多いものと考えられる。

### ■ 建築時期別の管理組合の有無



また、14戸/棟以下の小規模なマンションでは、管理組合が無い割合が多くなっている（5戸/棟以下：82.4%、総数：6.7%）。14戸/棟以下のマンションの中には、賃貸用、事務所ビル、自己居住用等として利用されているものが確認されており（後述）、第三者に分譲はしていなくても区分所有されている建物等が含まれるものと考えられる。

### ■ 戸数別の管理組合の有無

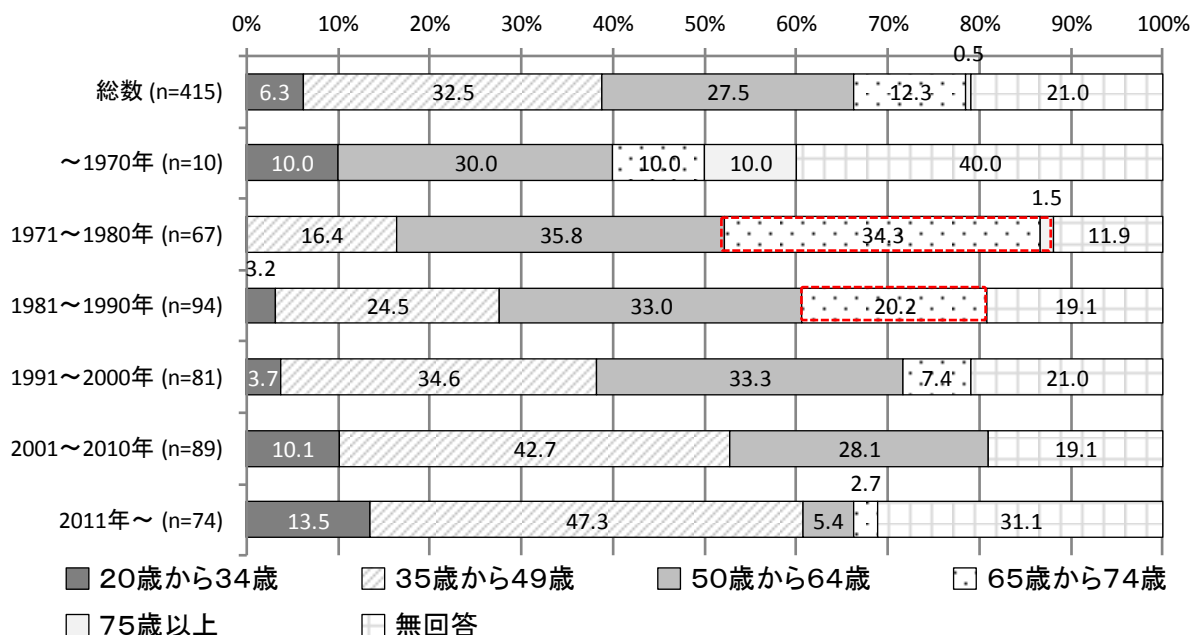


②管理運営について

● 建物の高経年とともに入居者の高齢化が進み、管理上の課題となっている

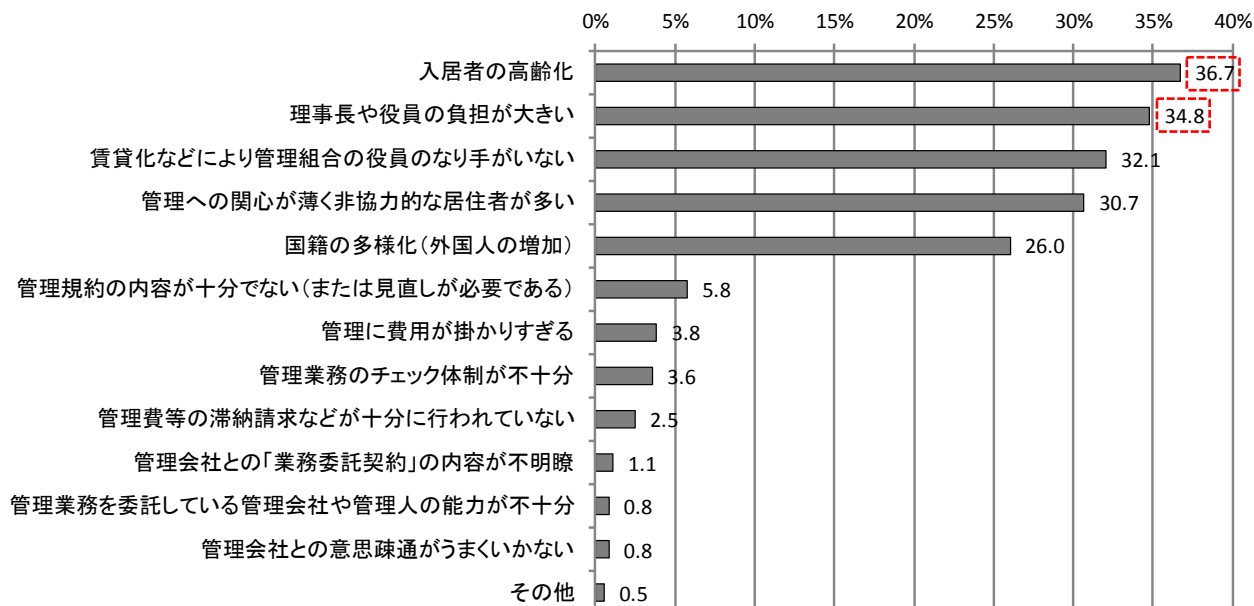
入居者の主な年齢を、マンションの建築時期別にみると、建物の高経年とともに入居者の高齢化が進んでいる（二つの老いの進行）。

■ 建築時期別入居者の主な年齢



良好に管理するうえでの課題(運営面)をみても、入居者の高齢化(36.7%)や役員の負担等(34.8%)が、管理組合運営上の課題として挙げられている。

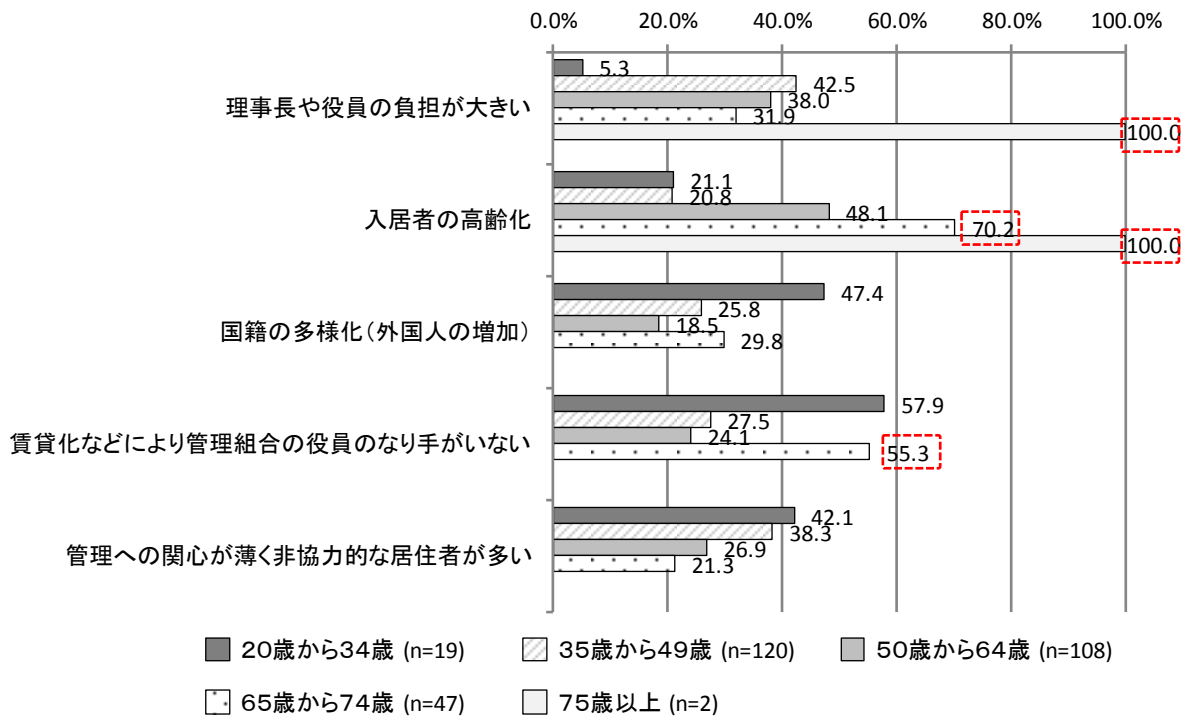
■ 良好に管理するうえでの課題（運営面、複数回答）





主な入居者の年齢が65歳以上のマンションでは、入居者の高齢化（65歳から74歳：70.2%、75歳以上：100.0%）のほか、役員負担（75歳以上：100.0%）や役員の手不足（65歳以上：55.3%）を課題として挙げる割合が高くなっている。

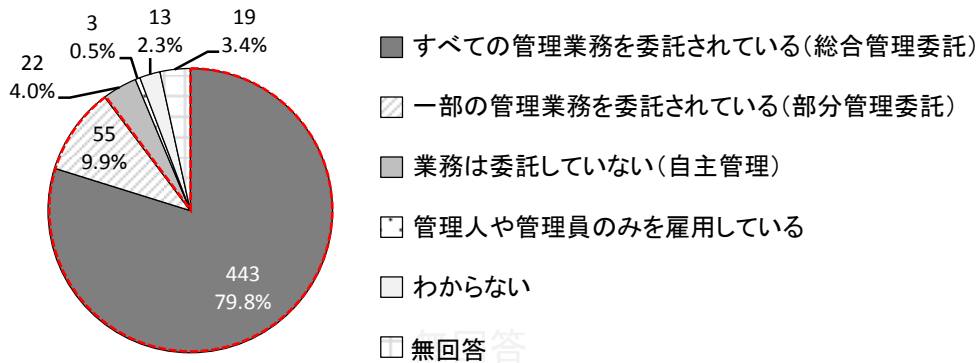
■ 良好に管理するうえでの課題（運営面、主な入居者の年齢別）



● 管理会社への委託が約9割となっている一方、区分所有者の総会への出席率は低い

業務委託の有無をみると、部分委託を含めて、管理会社への委託が約9割となっている。

■ 業務委託の有無

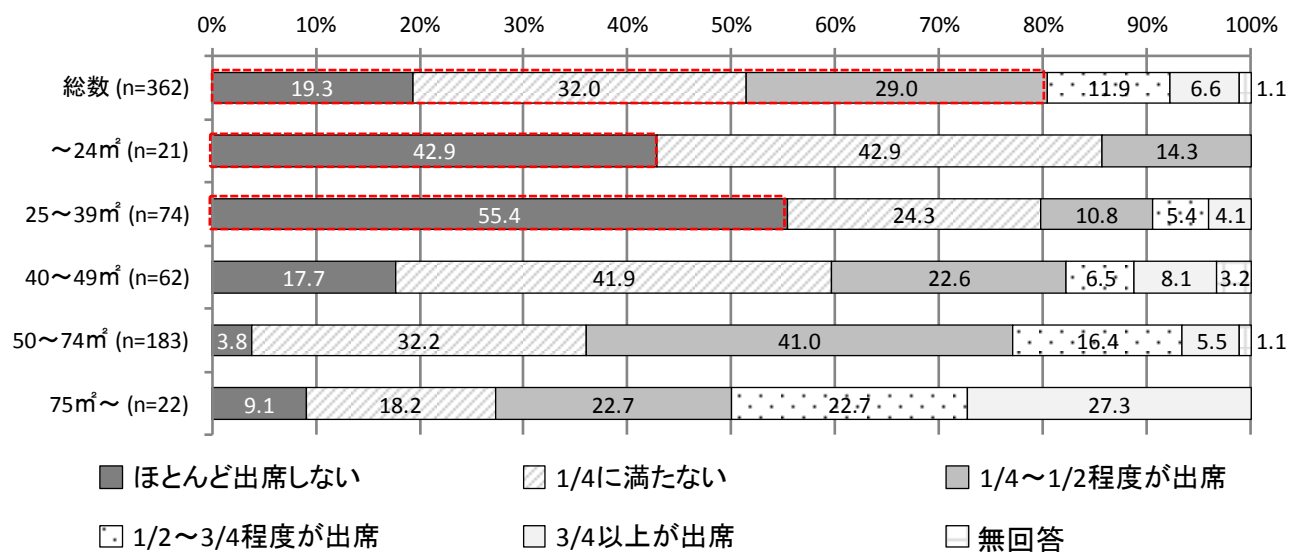


(n=555)

一方で、区分所有者の総会への出席状況をみると、総会に出席する区分所有者の割合は「1/4に満たない」が32.0%と最も多く、1/2に満たないものがあわせて約8割を占めている。委任状により合意形成を図っていると考えられ、将来、大規模修繕などの高度な意思決定を行うことが難しい状況にある様子がうかがえる。

戸あたり面積別にみると、戸あたり面積が39㎡以下のマンションにおいては、「ほとんど出席しない」の割合が高くなっている（戸あたり面積が24㎡以下：42.9%、総数：19.3%）。

■ 戸あたり面積別区分所有者の総会への出席状況（委任状除く）

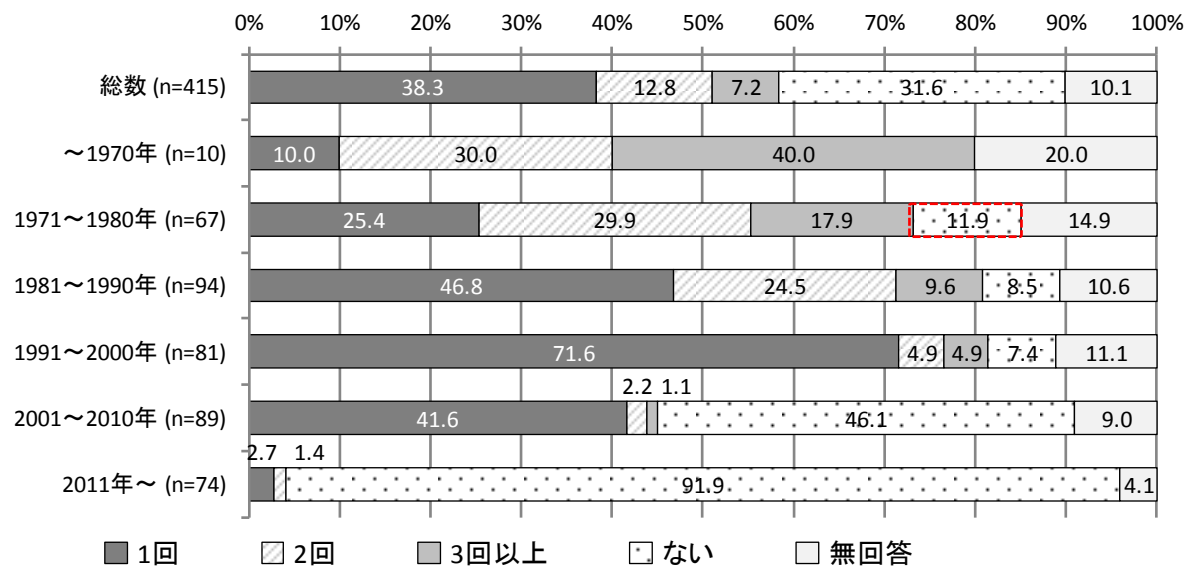


③修繕・改修・建替えについて

● 1970年代のマンションで、大規模修繕を実施していない割合が約1割

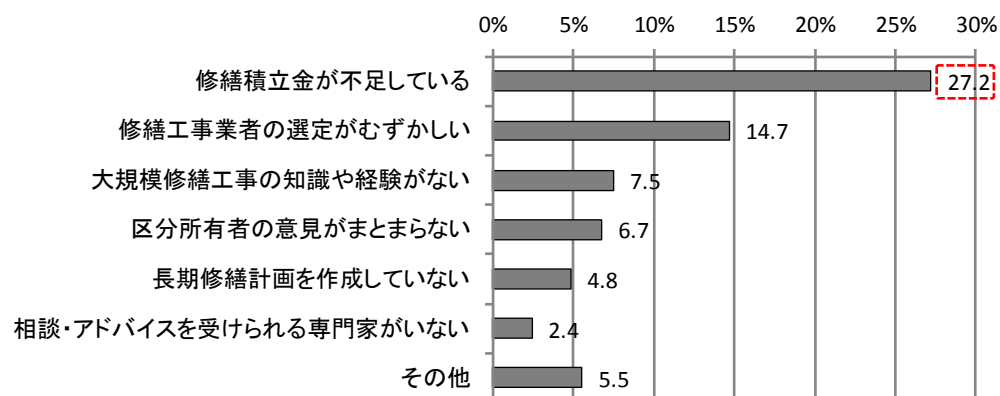
大規模修繕の実施状況をみると、2000年以前に建築された（概ね築20年以上）マンションでは、大規模修繕を実施しているマンションの割合が多いものの（1970年以前：80%、総数：58.3%）、1970年代のマンションで、実施していないが約1割存在している。

■ 建築時期別大規模修繕の実施状況



今後、大規模修繕を実施するにあたっては、「修繕積立金が不足している」を課題として挙げる割合が27.2%と最も多くなっている。

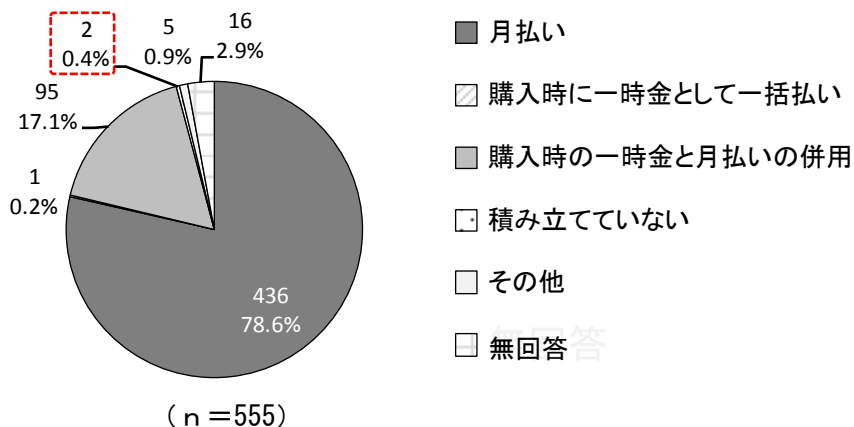
■ 大規模修繕を行う上での問題（複数回答）



● 修繕積立金で、国のガイドラインを満たしていないのは約 2 割

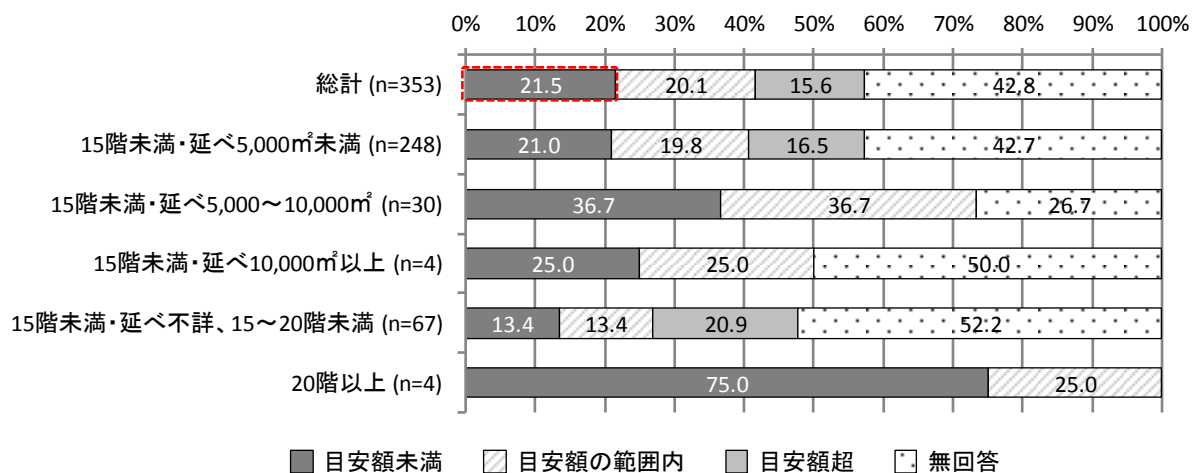
修繕積立金の支払いをみると、「積み立てていない」マンションが 0.4% 確認された。

■ 修繕積立金の支払い



修繕積立金を積み立てている場合でも、1㎡あたりの修繕積立金を、国土交通省「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の目安額と比較すると、目安額未達のマンションが約 2 割存在する。

■ 1㎡あたり修繕積立金（円/月）と国ガイドライン目安額との比較



【国土交通省 マンションの修繕積立金に関するガイドライン】2011年4月策定

実際に作成された長期修繕計画を幅広く収集し、修繕積立金の額の目安を示している。事例によってばらつきが大きいので、その事例の平均値と事例の大部分が収まるような幅をあわせて示している。

【15階未満・延べ面積 5,000㎡未満】平均 218 円/㎡（事例の 3 分の 2 が含まれる幅 165 円～250 円）

【15階未満・延べ面積 5,000～10,000㎡】平均 202 円/㎡（事例の 3 分の 2 が含まれる幅 140 円～265 円）

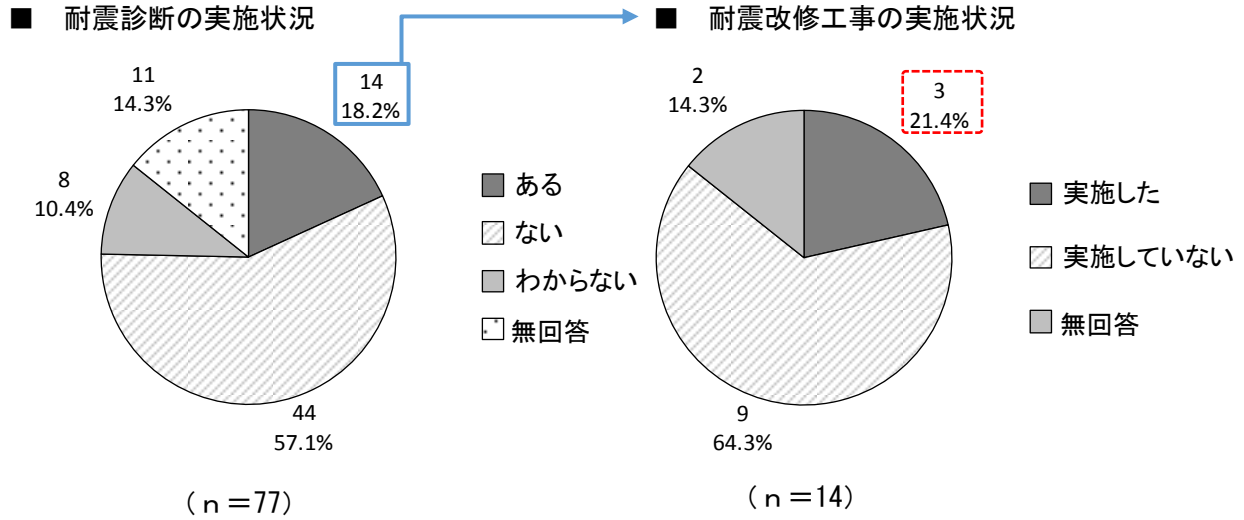
【15階未満・延べ面積 10,000㎡以上】平均 178 円/㎡（事例の 3 分の 2 が含まれる幅 135 円～220 円）

【15階未満・延べ面積不詳、15～20階未満】平均 178 円/㎡（事例の 3 分の 2 が含まれる幅 135 円～265 円）

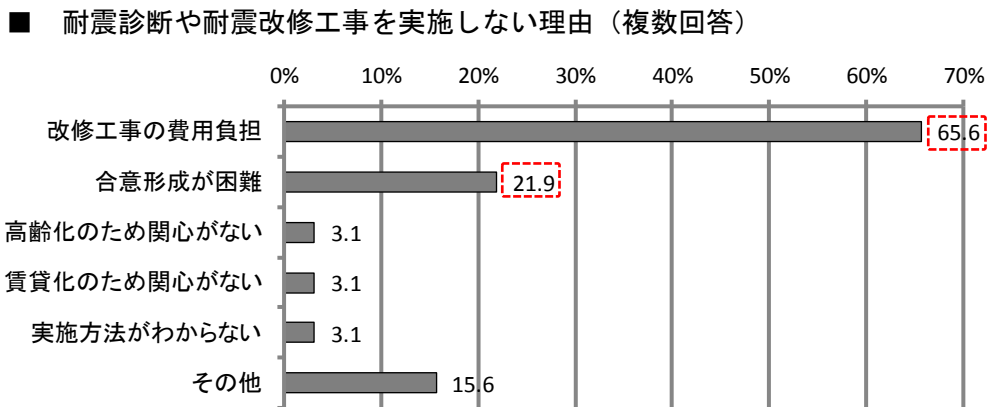
【20階以上】平均 206 円/㎡（事例の 3 分の 2 が含まれる幅 170 円～245 円）

● 耐震化については、工事の費用負担や合意形成が課題

調査回答のあった1980年以前建築の分譲マンション77件につき、耐震診断及び耐震改修工事を実施したものは3件となっている。



耐震診断や耐震改修を実施していないマンションについて、実施しない理由をみると、「改修工事の費用負担」が65.6%と最も多く、次いで「合意形成が困難」が21.9%となっている。

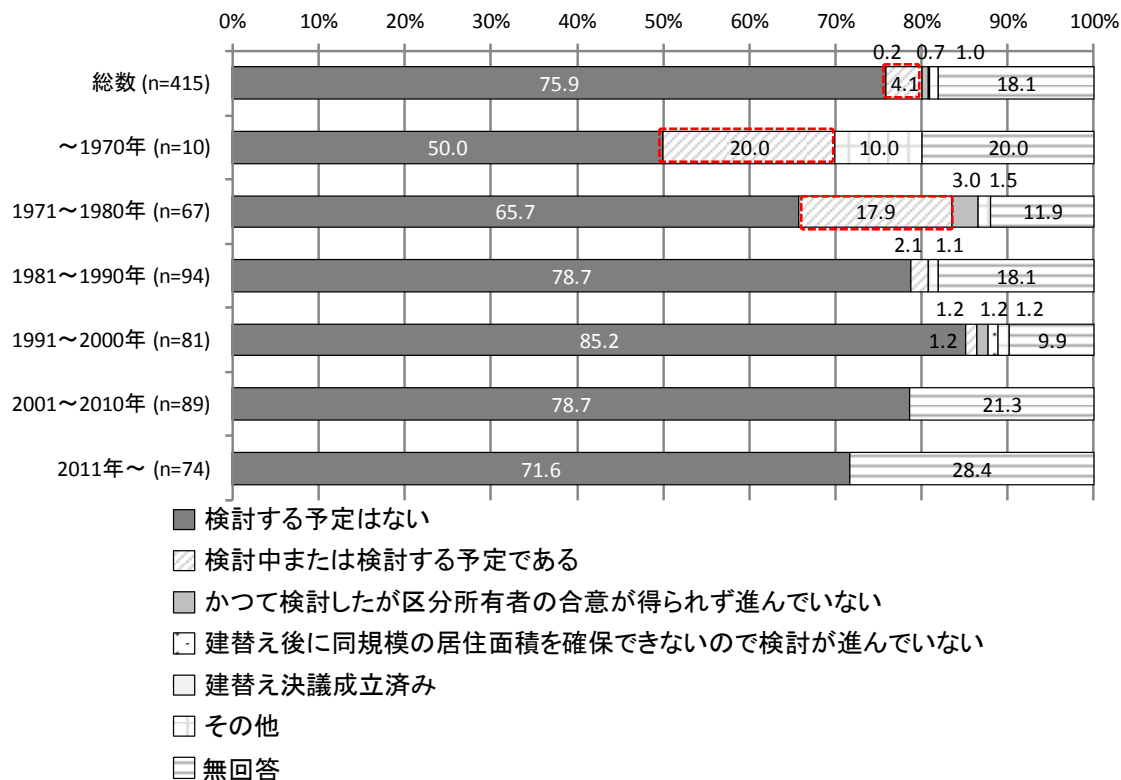


● 建替えに向けては、高齢化や合意形成が課題

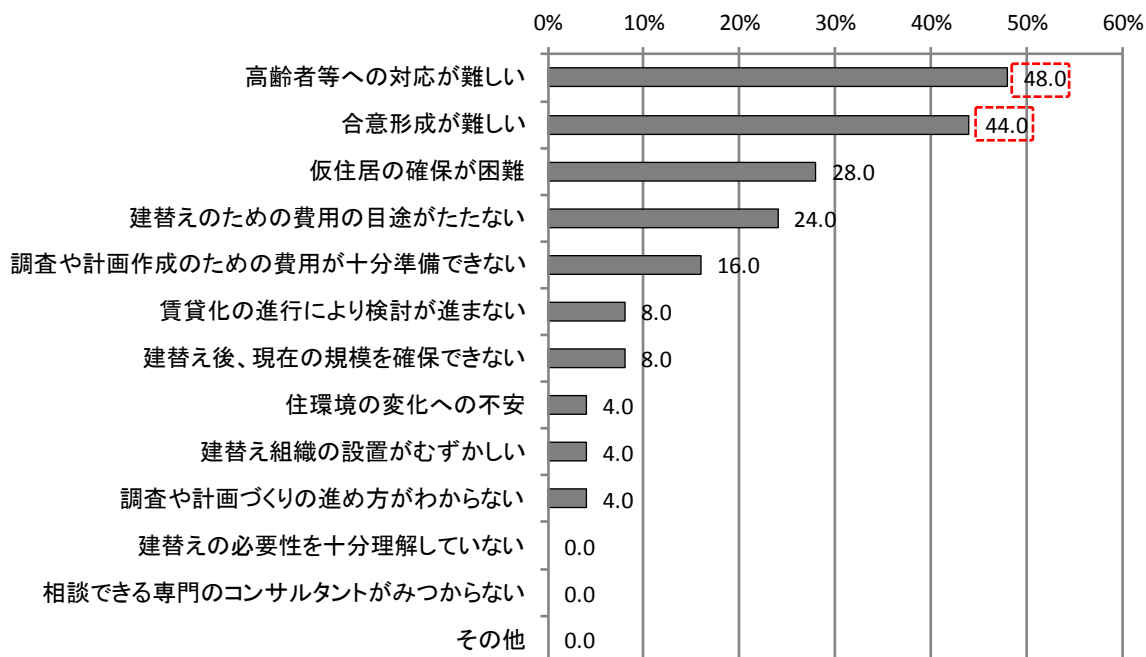
建替えの検討状況を見ると、「検討中または検討する予定である」は全体の4.1%となっており、1980年以前（概ね築40年以上）になると建替えを検討するマンションの割合が高くなる。

建替えを検討するうえでの課題をみると、「高齢者等への対応が難しい」「合意形成が難しい」の割合が高く、それぞれ48.0%、44.0%となっている。

■ 建築時期別建替えの検討状況



■ 建替えを検討する上での課題（複数回答）



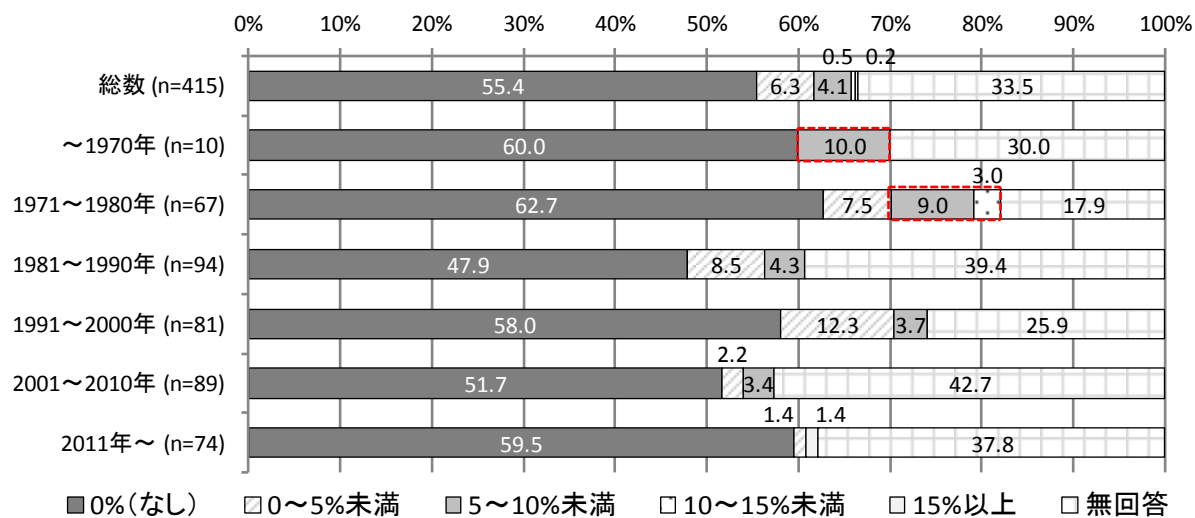
④利用状況について

● 1980年以前建築のマンションでは、空き住戸率がやや高い

概ね3か月以上空き住戸となっている住戸の割合（空き住戸率）をみると、空き住戸率「0%超～5%未満」が6.3%、「5～10%未満」が4.1%などとなっている。

建築時期別にみると、1980年以前建築では空き住戸率5%以上のマンションの割合が多くなっている（1970年以前：10.0%、総数：4.1%）。

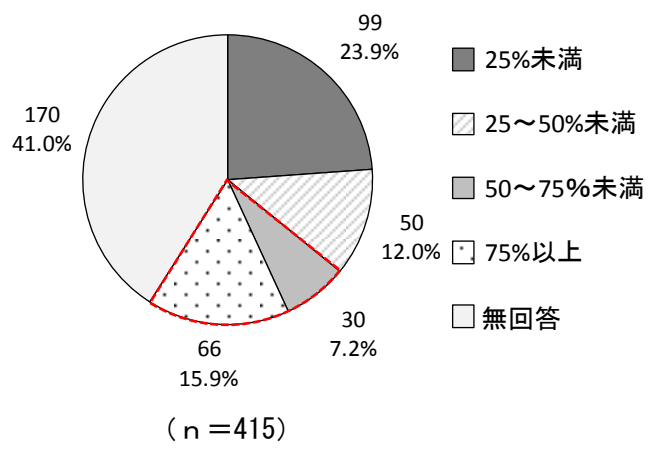
■ 建築時期別空き住戸（3ヶ月以上）率



● 半分以上の住戸が賃貸用として使用されているマンションは23.1%

分譲時から賃貸用として供給されたものや、分譲後に賃貸化したものをあわせた、総戸数に占める賃貸住戸の割合をみると、「75%以上」が15.9%となっている。また、半分以上の住戸が賃貸用となっているマンションは、あわせて23.1%となっている。

■ 総戸数に占める賃貸住戸数の割合

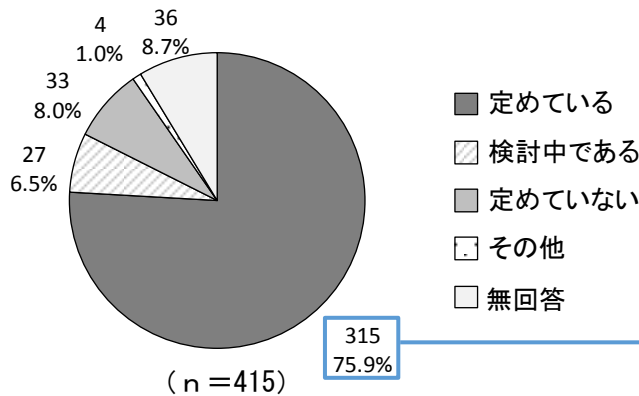


- 民泊に関するルールを定めているマンションは全体の約3/4。そのうち9割以上が禁止。

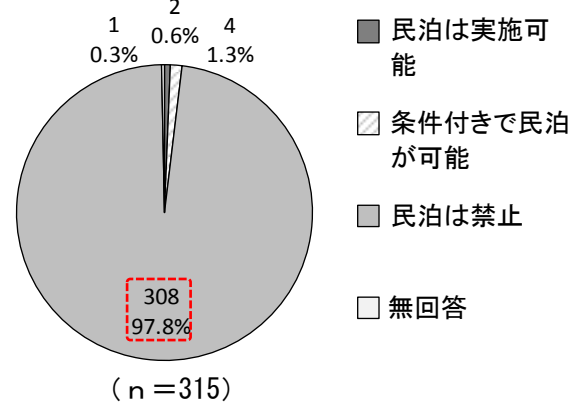
管理規約等の民泊に関するルールをみると、住宅宿泊事業法に基づきルールを定めているマンションは全体の約3/4（75.9%）となっている。

また、管理規約等の内容をみると、ルールを定めている場合は、97.8%が民泊を禁止している。

#### ■ 管理規約等の民泊に関するルール



#### ■ 管理規約等の内容



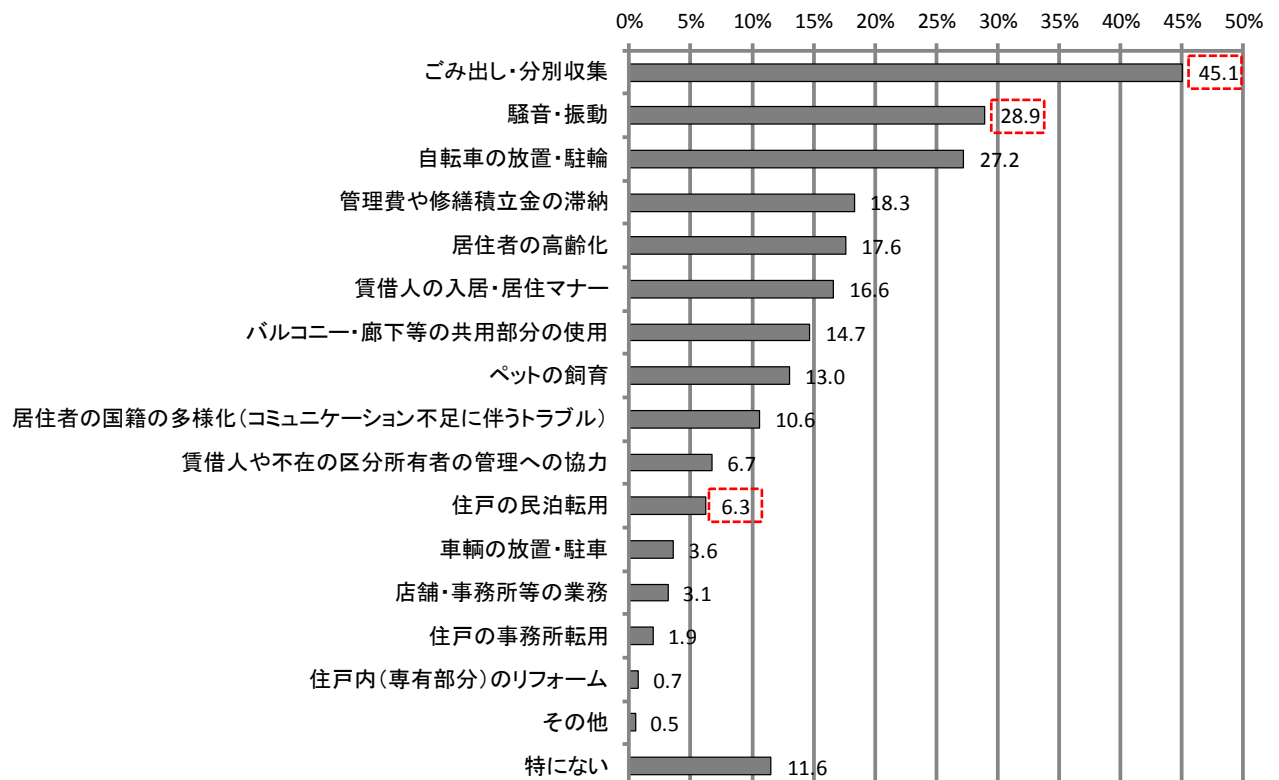
#### ⑤トラブルについて

- 居住者によるトラブルは、ゴミ出しや騒音が多い

居住者による問題やトラブル、ルール違反をみると、「ごみ出し・分別収集」が45.1%と最も多く、次いで「騒音・振動」が28.9%、「自転車の放置・駐輪」が27.2%となっている。

また、6.3%（26件）のマンションで、住戸の民泊転用に関するトラブルが生じている。

#### ■ 居住者による問題やトラブル、ルール違反（複数回答）



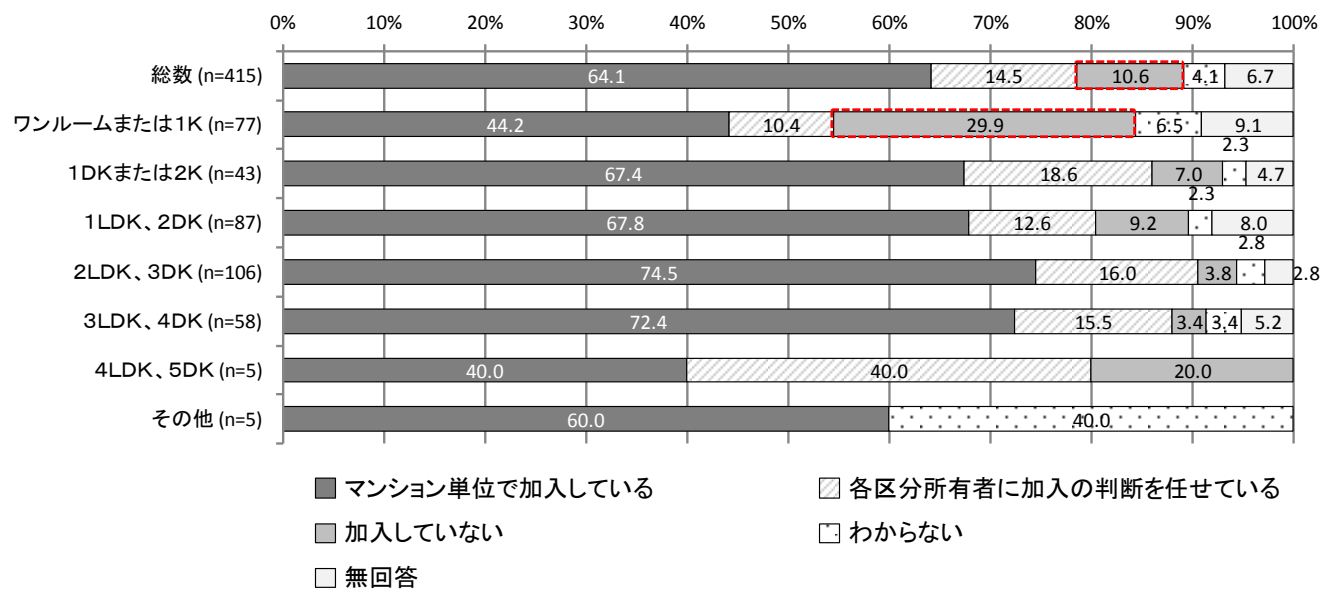


⑥コミュニティについて

● 町会に加入していない割合は約 1 割

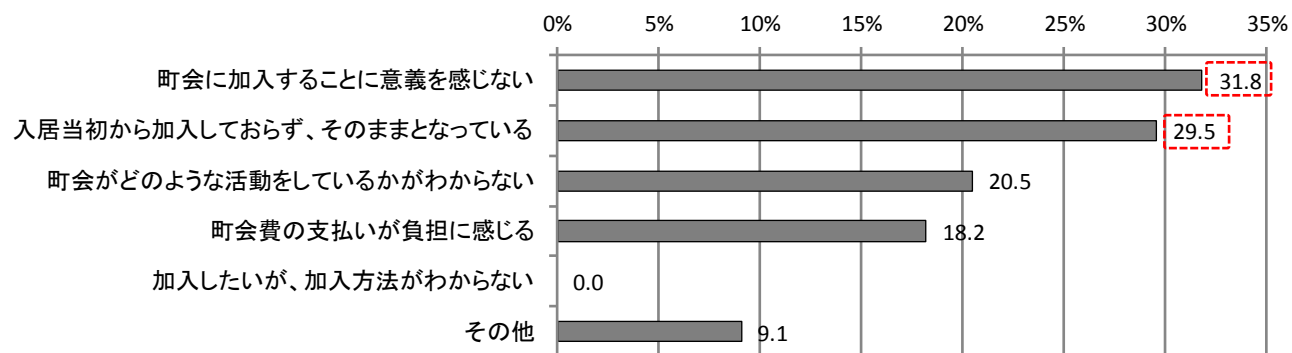
町会への加入状況を見ると、町会に「加入していない」割合は 10.6%となっている。また、主な間取り別にみると、ワンルームまたは 1K のマンションでは、「加入していない」割合が 29.9%と高くなっている。

■ 主な間取り別町会への加入状況



町会へ加入していない理由をみると、「町会に加入することに意義を感じない」が 31.8%と最も多く、次いで「入居当初から加入しておらず、そのままとなっている」が 29.5%となっている。

■ 町会へ加入していない理由（複数回答）

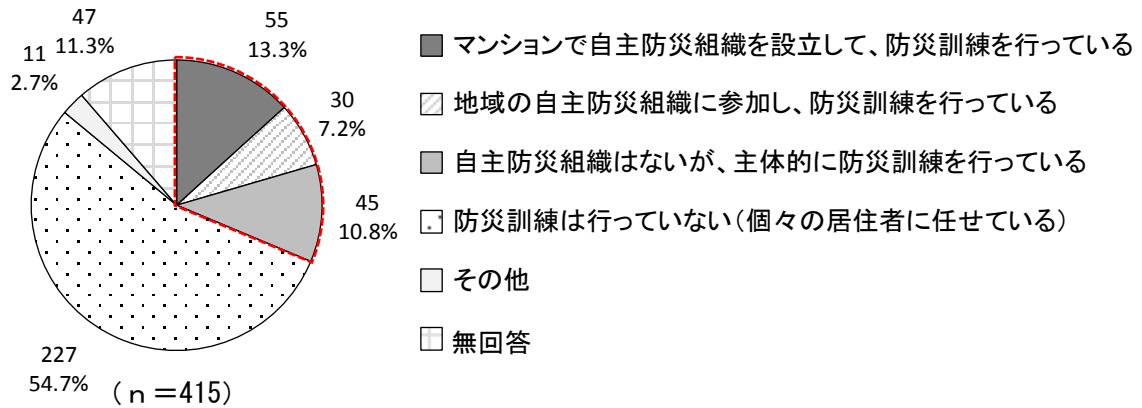


⑦危機管理について

- 防災訓練を行っている割合は約3割

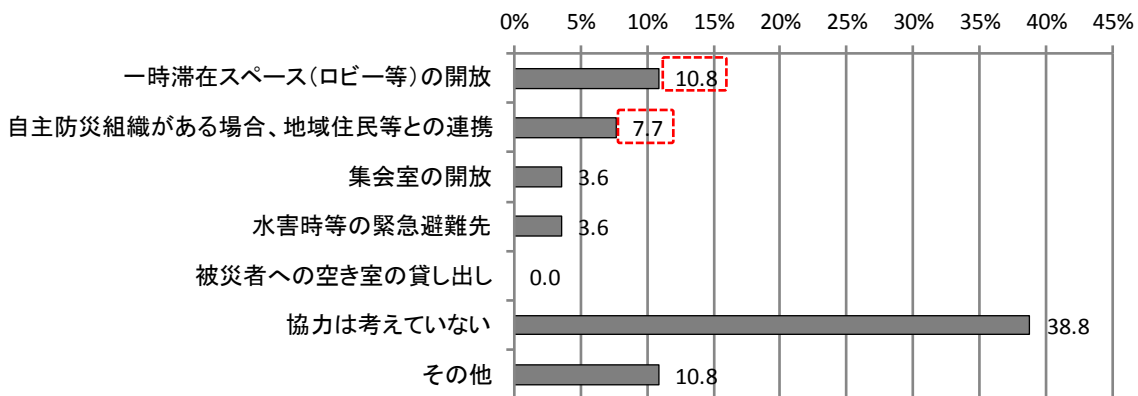
防災訓練の実施状況を見ると、防災訓練を行っているマンションの割合はあわせて31.3%で、半数以上（54.7%）は防災訓練を実施していない。

■ 防災訓練の実施状況



一方で、災害発生時にマンションとして協力できることをみると、10.8%のマンションが「一時滞在スペースの開放」、7.7%が「自主防災組織がある場合、地域住民組織等との連携」に協力できると回答している。

■ 災害発生時にマンションとして協力できること（複数回答）



⑧小規模な分譲マンションについて

<分譲マンション管理組合アンケート調査の回収状況>

- ・小規模な分譲マンション（14戸/棟以下）では、宛先不明や非該当の割合が高い
- ・14戸/棟以下の中には、賃貸用、事務所ビル、自己居住用等の建物が含まれる

● 小規模な分譲マンション（14戸/棟以下）では、宛先不明や非該当の割合が高い

調査対象全体とアンケート「未回収」の分譲マンションを比較すると、棟当たり戸数や建築時期等に大きな差はみられない。

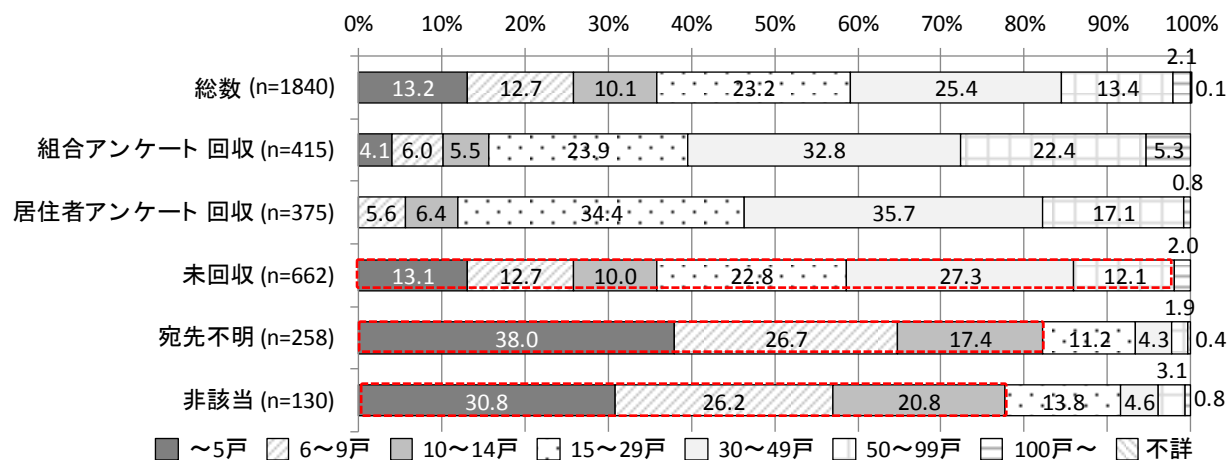
一方で、アンケートが「宛先不明」で返送されたマンションや、調査対象に「非該当」と申出のあったマンションについてみると、戸数規模が14戸/棟以下の小規模な分譲マンションの割合が多くなっている（宛先不明82.1%、非該当77.8%）。また、建築時期別にみると1980～1990年代建築の割合が多く（宛先不明：60.4%、非該当：60.0%）、建物に部分的な腐朽・破損のある割合が多くなっている（宛先不明：14.7%、非該当：13.1%）。

14戸/棟以下の小規模なマンションでは、管理組合ポストの無い割合が多いために、宛先不明や非該当のマンションが多くなっているものと考えられる。

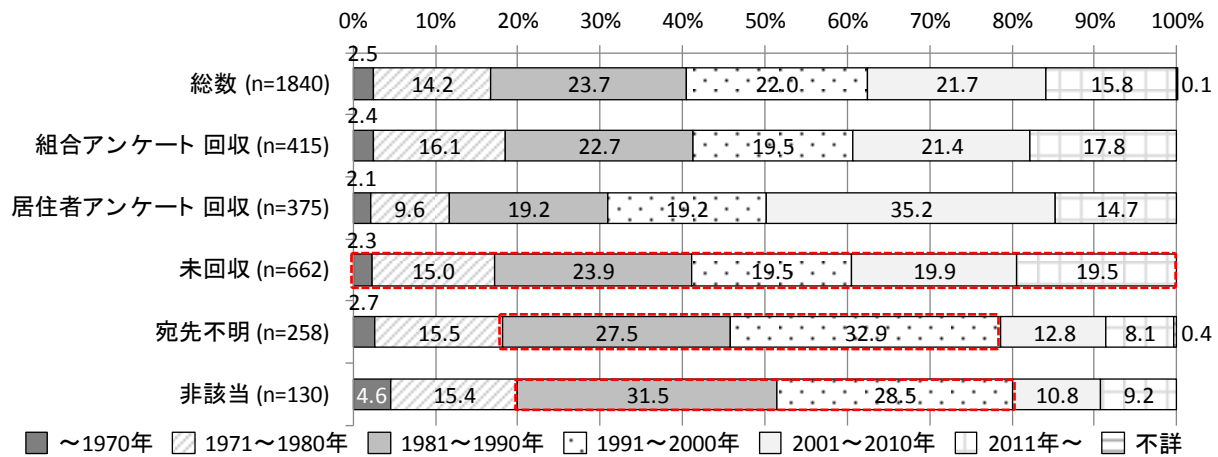
■ 回収状況区分

組合アンケート回収	分譲マンション管理組合アンケートが回収できたもの
居住者アンケート回収	分譲マンション居住者アンケートが回収できたもの
未回収	上記のどちらも未回収であったもの
宛先不明	管理組合ポストや管理人室が確認できないためポストイングを行うことができず、管理組合宛に郵送したものの宛先不明で返送されたもの
非該当	「調査対象に該当しない」と申出のあったものや回収したアンケートに記載のあったもの、回収したアンケートにマンション名・所在地以外が無回答のもの

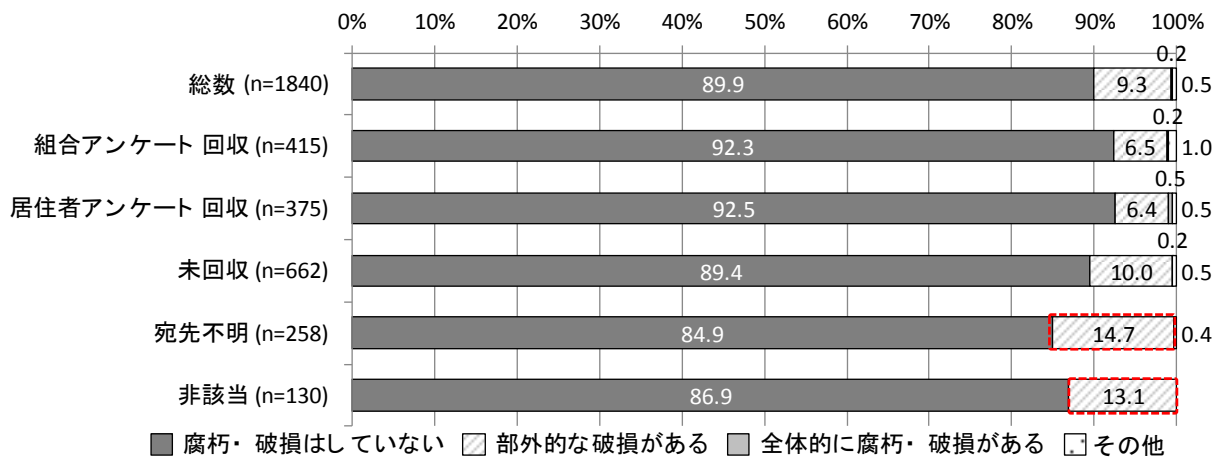
■ 回収状況（戸数別）



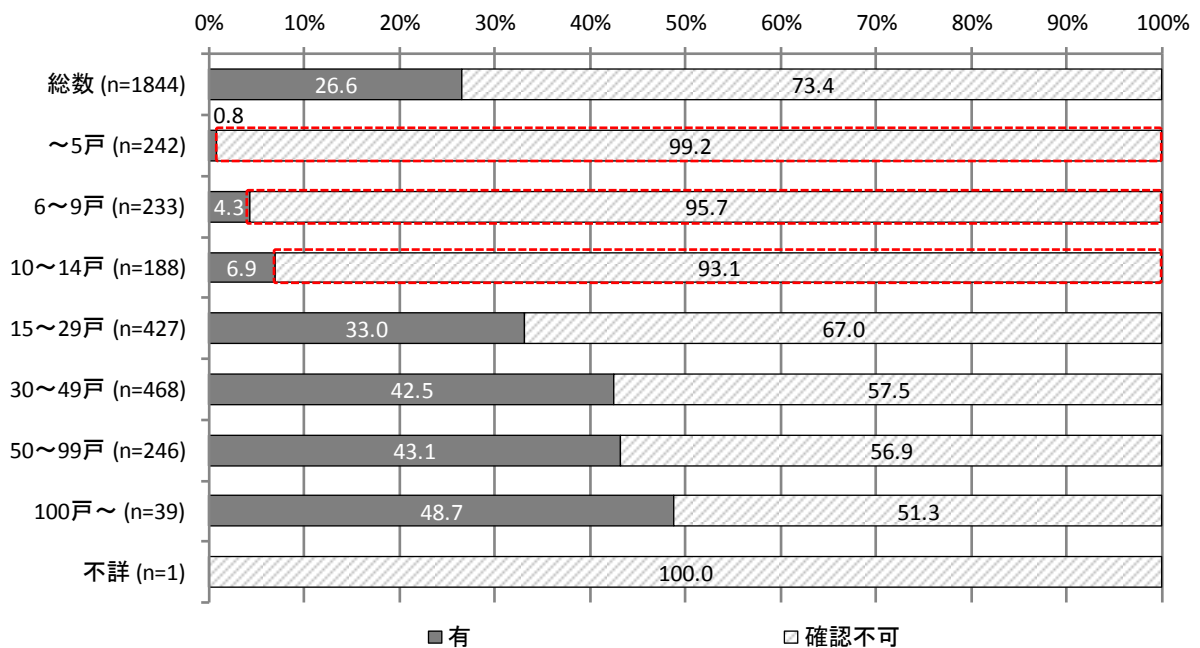
■ 回収状況（建築時期別）



■ 回収状況（建物の腐朽・破損別）



■ 戸数別管理組合ポスの有無



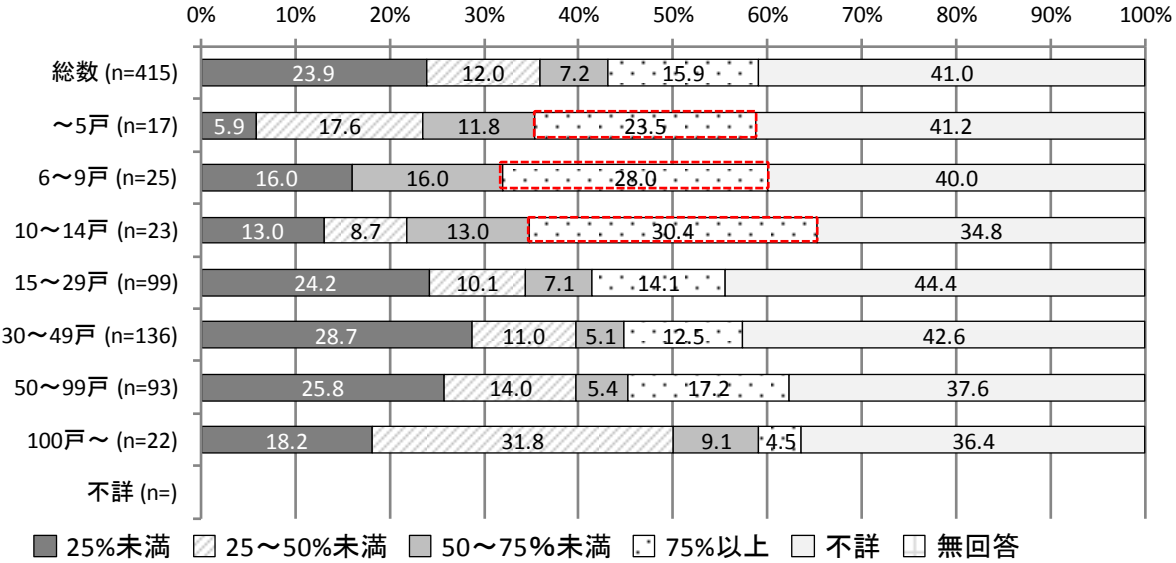
● 14 戸/棟以下の中には、賃貸用、事務所ビル、自己居住用等の建物が含まれる

分譲マンション管理組合アンケート調査に回答のあったうち、14 戸/棟以下では、住戸数の 75%以上が賃貸用となっているマンションの割合が高くなっている（5 戸/棟以下：23.5%、総数：15.9%）。

また、アンケートが未回収の分譲マンション等を対象に実施した個別ヒアリング調査においても、賃貸ビルとして利用している事例や、個人住宅として利用している事例などを確認した。

これらのことから、特に 14 戸/棟以下の小規模な分譲マンションの中には、賃貸目的に利用されている建物や、第三者に分譲はしていなくても区分所有されている建物が含まれると考えられる。

■ 賃貸用住戸の割合



■ 個別ヒアリング結果（抜粋）

調査対象物件数	901 件
事務所ビル、賃貸ビルとして使用	81 件
オーナービル（区分所有者が 1 人）	19 件
個人住宅	10 件

## (2) -2 賃貸マンションオーナーアンケート調査

- ・調査方法：郵送による配布・郵送回収
- ・調査期間：2018年9月22日～2019年2月8日
- ・回収数※：787件（無作為抽出とみなした場合の誤差2.9%）
- ・回収率：41.4%（787件/1901件）

※調査対象に該当しないと申出があったもの等については、回収数には含めるが集計対象からは除いている。

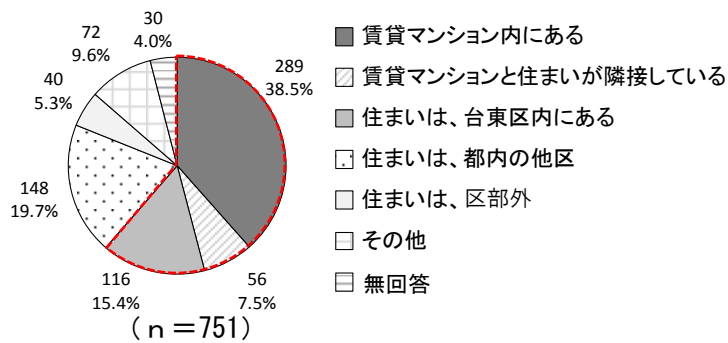
### ①管理体制について

- 約6割のオーナーが区内に居住

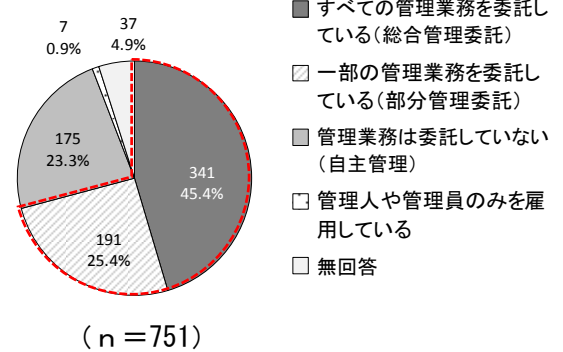
賃貸マンションとオーナーの住まい（または事業所）との位置関係をみると、「賃貸マンション内にある」が約4割で、区内に居住している割合は、あわせて約6割となっている。

業務委託の有無をみると、部分委託を含めた管理会社への委託が約3/4、自主管理が約1/4となっている。住まい（または事業所）との位置関係別にみると、住まいが賃貸マンション内にある場合や、賃貸マンションと隣接している場合は、自主管理の割合が高くなっている。また、住まいが都外にある場合でも、自主管理であるものが約1割存在している。

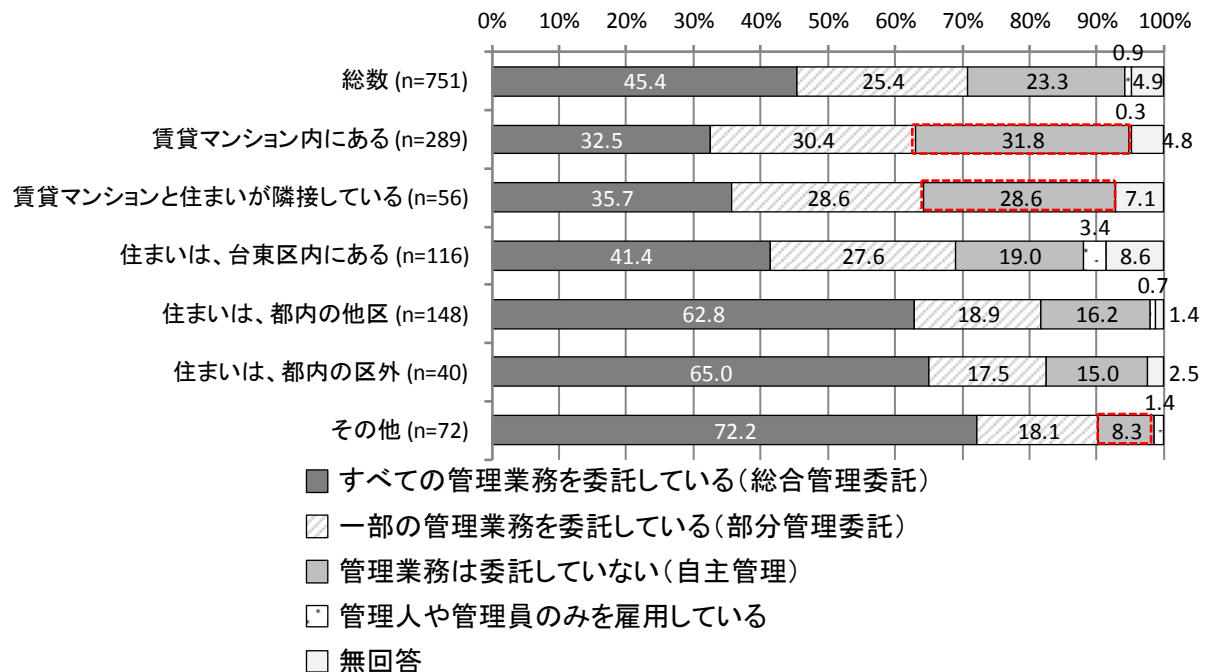
#### ■ 住まい・事務所との位置関係



#### ■ 業務委託の有無



#### ■ 住まい・事務所との位置関係別管理会社への委託状況

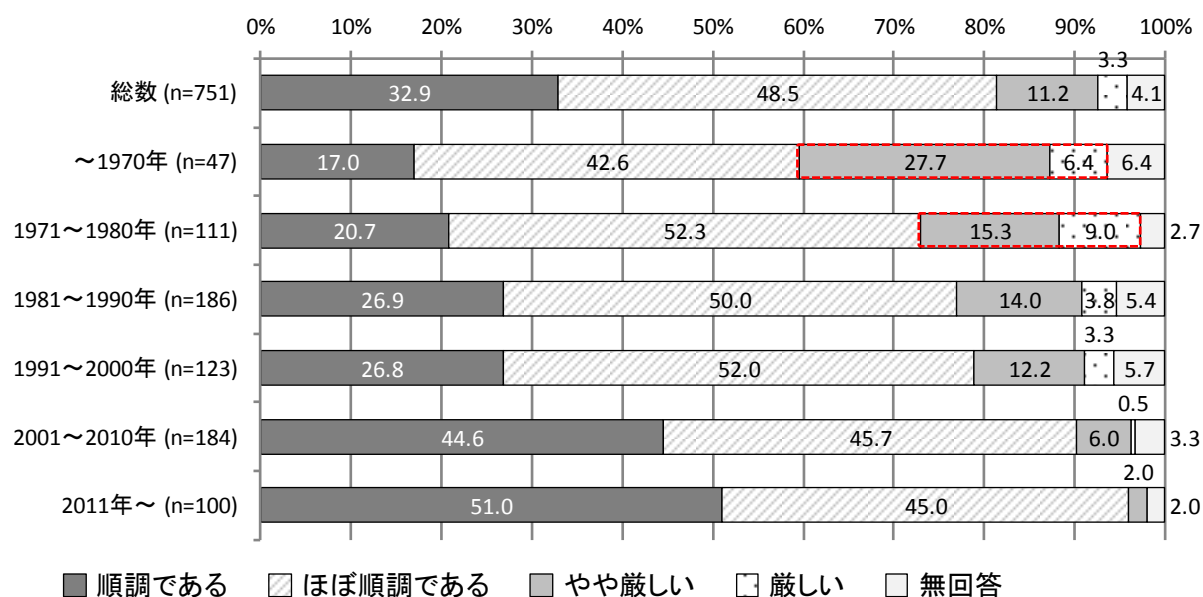


②修繕・改修・建替えについて

● 築年数が経過したマンションでは、修繕費用が課題

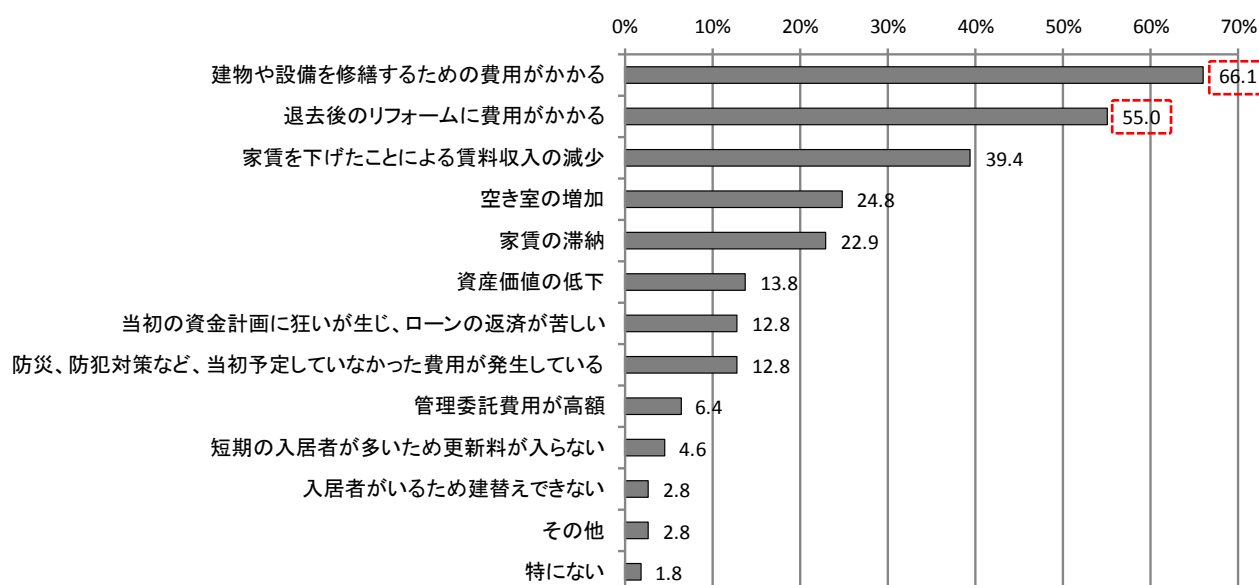
建築時期別に現在の経営状況をみると、経営状況はほぼ順調であるが、建築時期が古くなるほど経営状態が「やや厳しい」「厳しい」の割合が増加する傾向にある（1970年以前：34.1%、総数：14.5%）。

■ 建築時期別現在の経営状況



経営が厳しい理由としては、「退去後のリフォームに費用がかかる」「建物や設備を修繕するための費用がかかる」の割合がそれぞれ66.1%、55.0%と多く、修繕費用が課題として挙げられている。

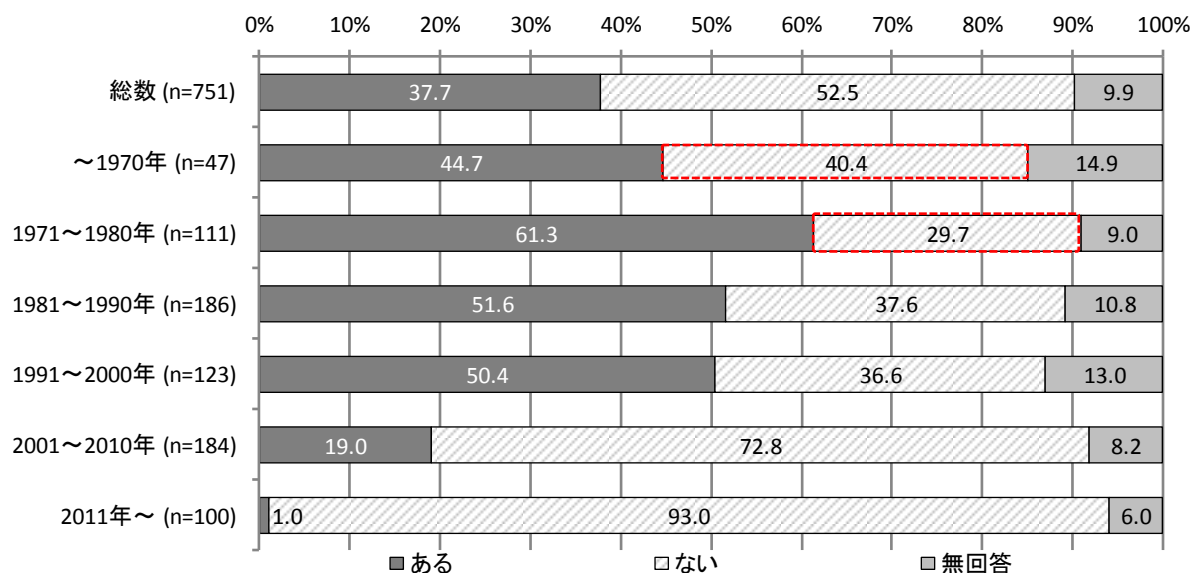
■ 経営が厳しい理由（複数回答）



● 1970年代のマンションで、大規模修繕を実施していない割合が約3割

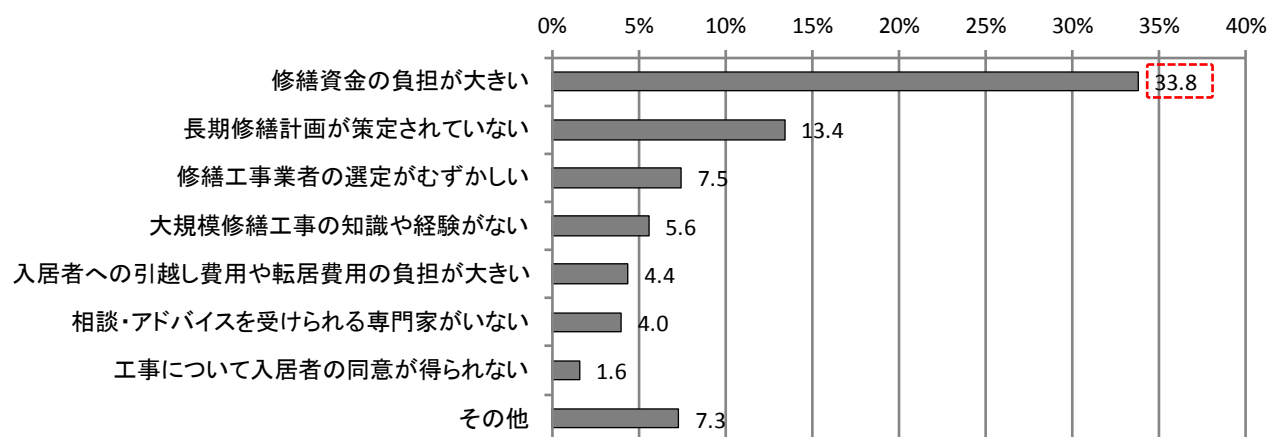
建築時期別に大規模修繕の実施状況を見ると、2000年以前（概ね築20年以上）では、大規模修繕を実施しているマンションの割合が多くなるものの、実施率の最も高い1970年代のマンションでも、大規模修繕を実施してい「ない」ものが約3割存在している。

■ 建築時期別大規模修繕の実施状況



今後、大規模修繕を実施するにあたっては、修繕資金の負担を課題として挙げる割合が33.8%と最も多くなっている。

■ 大規模修繕を行う上での課題（複数回答）

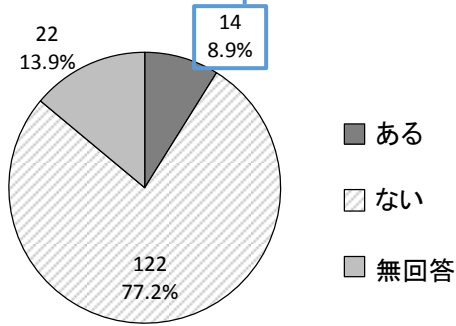




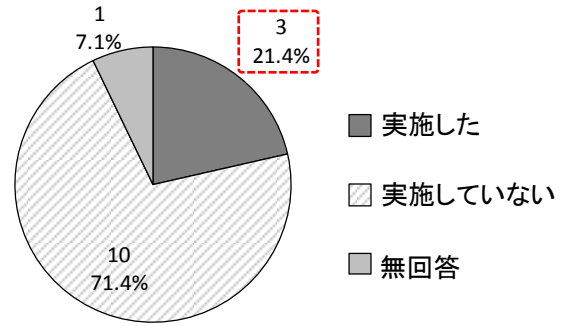
● 耐震化に向けては、工事費用の負担と所有者の高齢化が課題

調査回答のあった1980年以前建築の賃貸マンション158件につき、耐震診断及び耐震改修工事を実施したものは3件となっている。

■ 耐震診断の実施状況

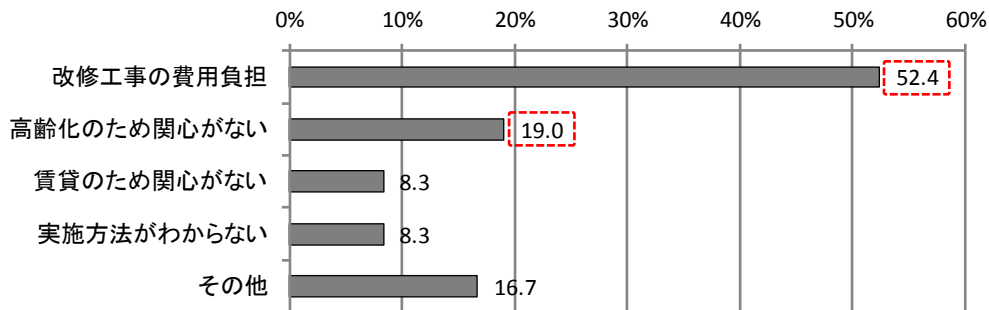


■ 耐震改修工事の実施状況



耐震診断や耐震改修を実施していないマンションについて、実施しない理由をみると、「改修工事の費用負担」が52.4%と最も多く、次いで所有者の「高齢化のため関心がない」が19.0%となっている。

■ 耐震診断や耐震改修工事を実施しない理由（複数回答）



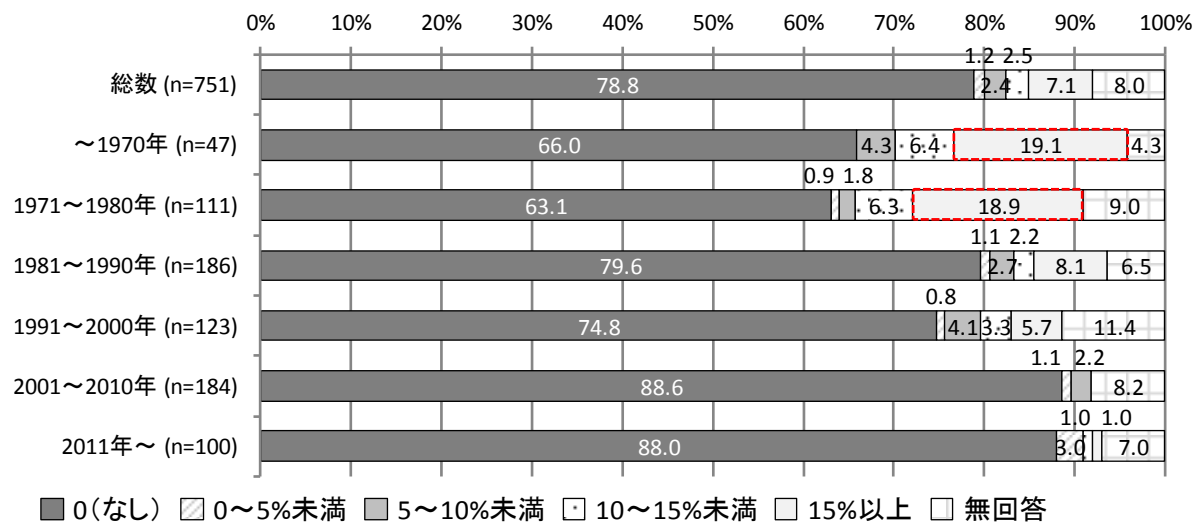
③利用状況について

- 建築時期が古いほど、空き住戸率の高いマンションが多い

空き住戸となっている住戸の割合（空き住戸率）をみると、「0%（空き住戸なし）」が78.8%と最も多く、「15%以上」は7.1%となっている。

建築時期別にみると、概ね建築時期が古いものほど、15%以上空き住戸があるマンションの割合が多くなっている（1970年以前：19.1%、総数：7.1%）。

■ 建築時期別の空き住戸（3ヶ月以上）率

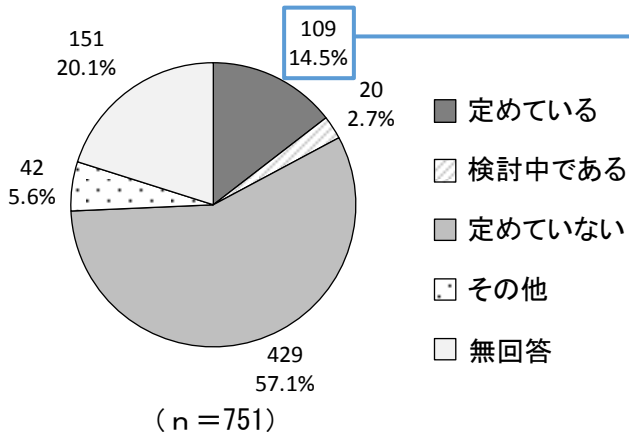


- 民泊に関するルールを定めているマンションは約 15%

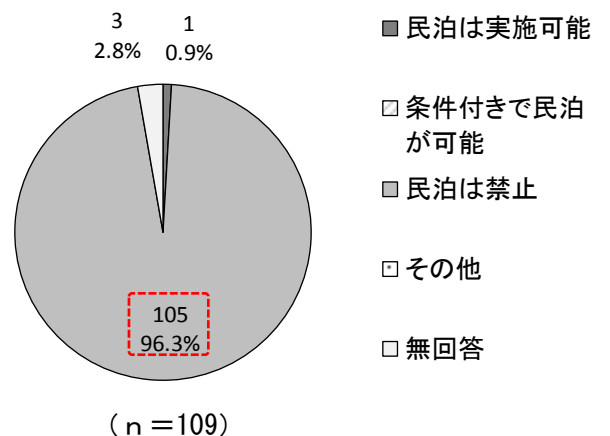
民泊に関するルールをみると、住宅宿泊事業法に基づきルールを定めているマンションは全体の14.5%となっている。

また、ルールを定めている場合は、96.3%が民泊を禁止している。

■ 民泊に関するルール



■ ルールの内容

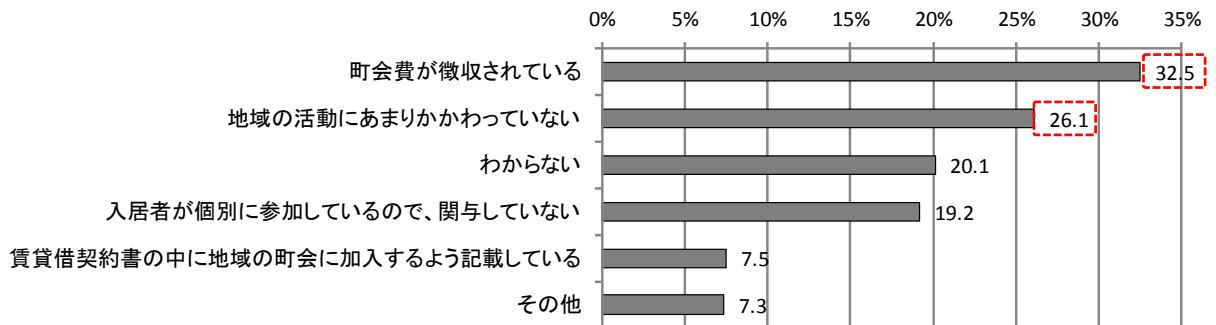


④コミュニティについて

● 入居者が町会に加入している割合は、3割以上

入居者と地域の町会との関係を見ると、「町会費が徴収されている」が32.5%、「賃貸借契約書の中に地域の町会に加入するよう記載している」が7.5%など、3割以上の賃貸マンションの入居者は町会に加入している。一方で、「地域の活動にあまりかかわっていない」ものも26.1%となっている。

■ 入居者と地域の町会との関係（複数回答）

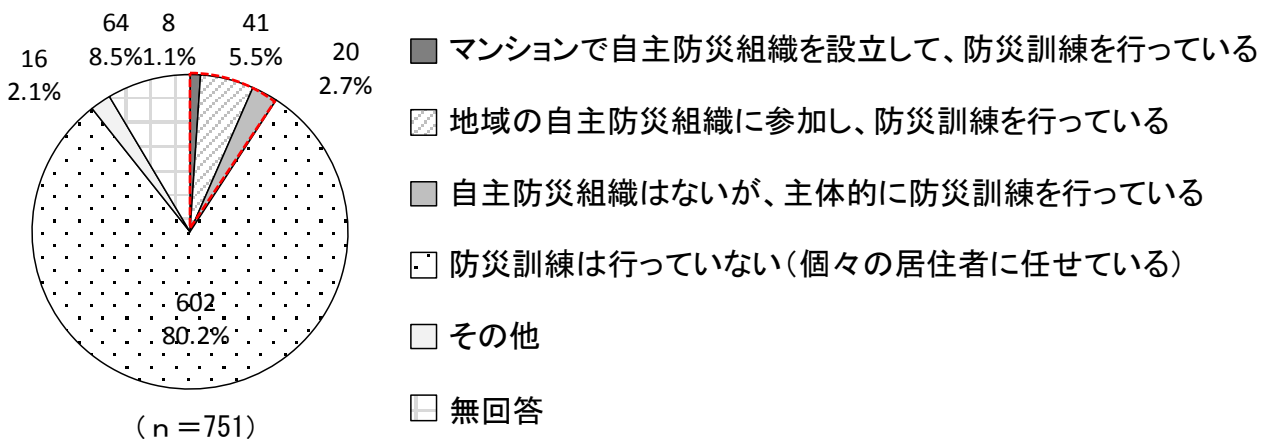


⑤危機管理について

● 防災訓練を行っている割合は、1割に満たない

防災訓練の実施状況を見ると、防災訓練を行っている賃貸マンションはあわせて9.3%と1割に満たない状況となっている。

■ 防災訓練の実施状況



## (2) -3 居住者アンケート調査

- ・調査方法：ポスティング等による配布・郵送回収
- ・調査期間：2018年12月8日～2019年2月27日
- ・回収数※：分譲734件、賃貸131件（回答が得られたマンション数は、分譲410棟、賃貸92棟）
- ・回収率：分譲11.9%（734件/6165件）、賃貸6.7%（92件/1367件）

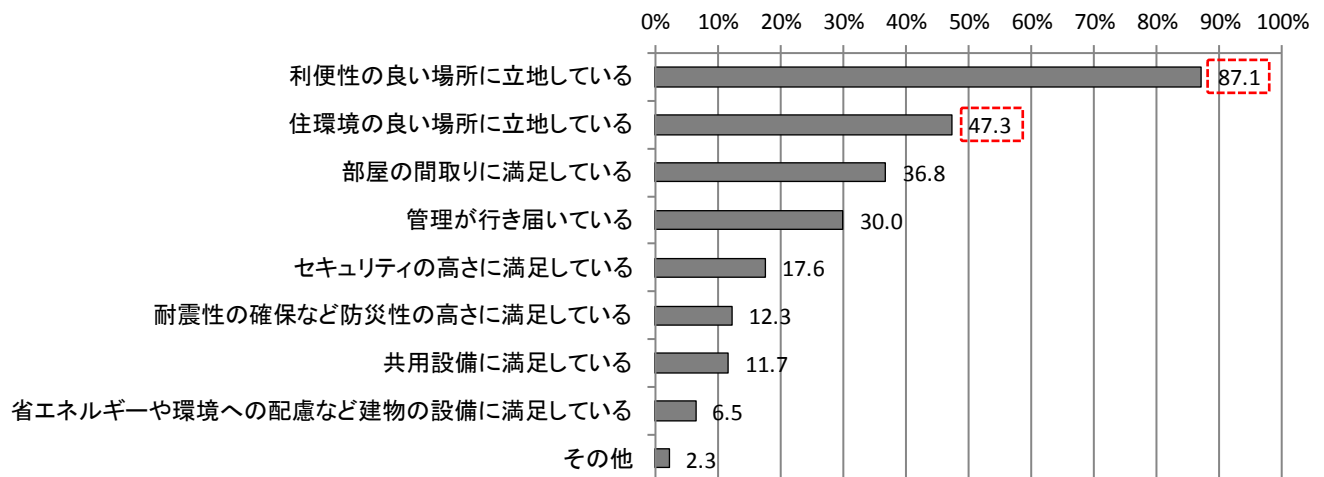
※1つのマンションにつき、複数の居住者から回収が得られた場合も含む

### ①住まいに対する評価について

- 分譲、賃貸ともにマンションの利便性の評価が高い

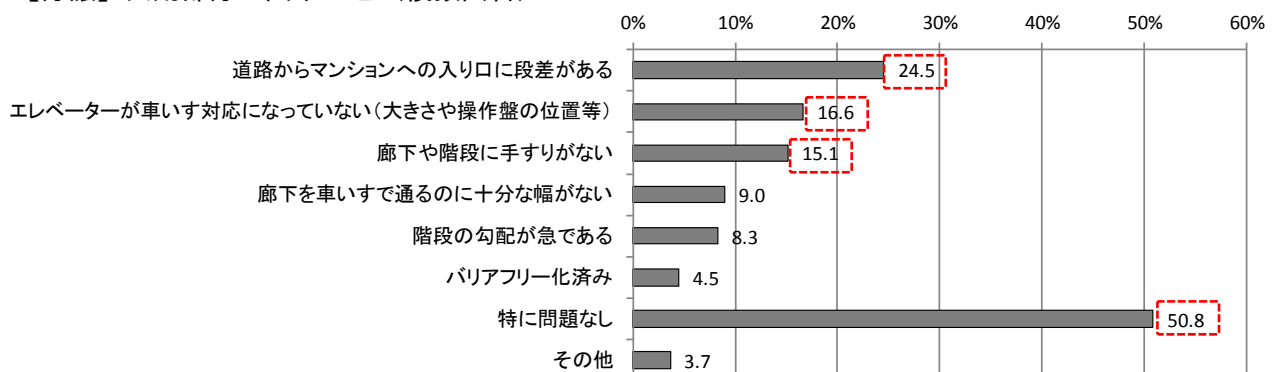
分譲マンションの評価をみると、「利便性の良い場所に立地している」が87.1%と最も多く、次いで「住環境の良い場所に立地している」が47.3%など、マンションの立地を評価する居住者の割合が多くなっている。

#### ■ 【分譲】マンションの評価（複数回答）



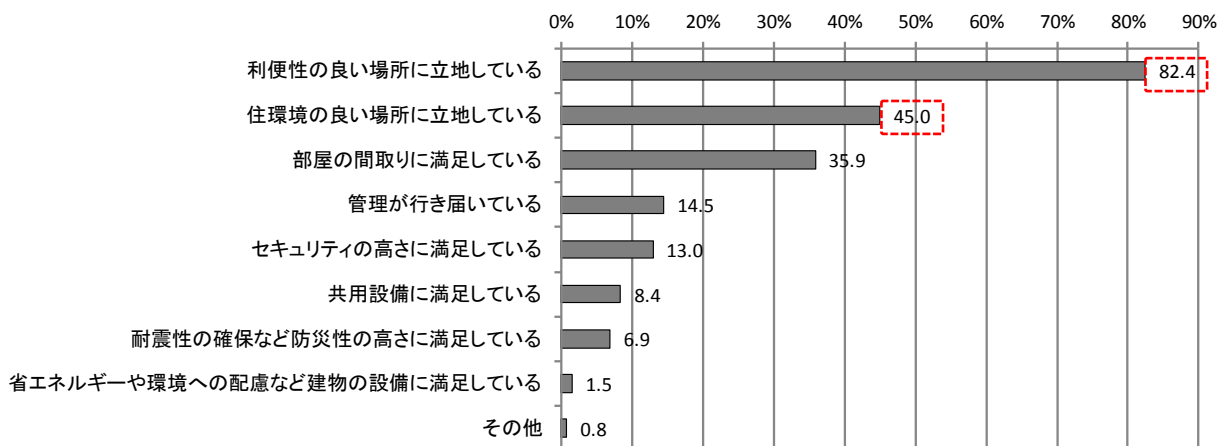
共用部分の困りごとについてみると、「特に問題なし」が50.8%と最も多い一方、「道路からマンションへの入り口に段差がある」が24.5%、「エレベーターが車いす対応になっていない（大きさや操作盤の位置等）」が16.6%、「廊下や階段に手すりがない」が15.1%など、バリアフリー対応を問題と感じている居住者もみられる。

#### ■ 【分譲】共用部分の困りごと（複数回答）



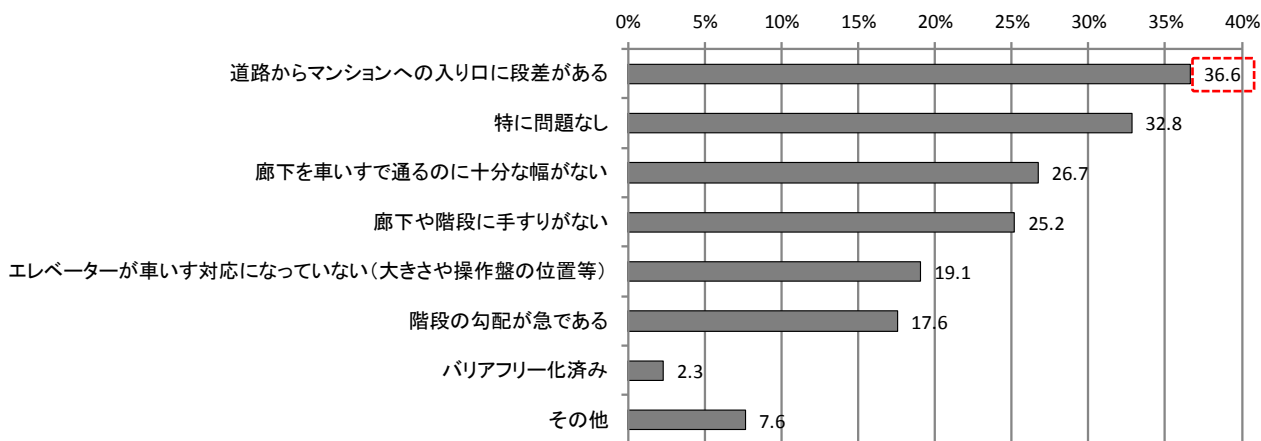
賃貸マンションの評価をみると「利便性の良い場所に立地している」が82.4%と最も多く、次いで「住環境の良い場所に立地している」が45.0%など、分譲と概ね同様の評価となっている一方、「管理が行き届いている」「セキュリティの高さに満足している」などの項目は、分譲に比べて評価が低くなっている。

■ 【賃貸】マンションの評価（複数回答）



共用部分の困りごとについてみると、「道路からマンションへの入り口に段差がある」が36.6%と最も多く、分譲に比べてバリアフリー対応を問題と感じている居住者の割合が多くなっている。

■ 【賃貸】共用部分の困りごと（複数回答）

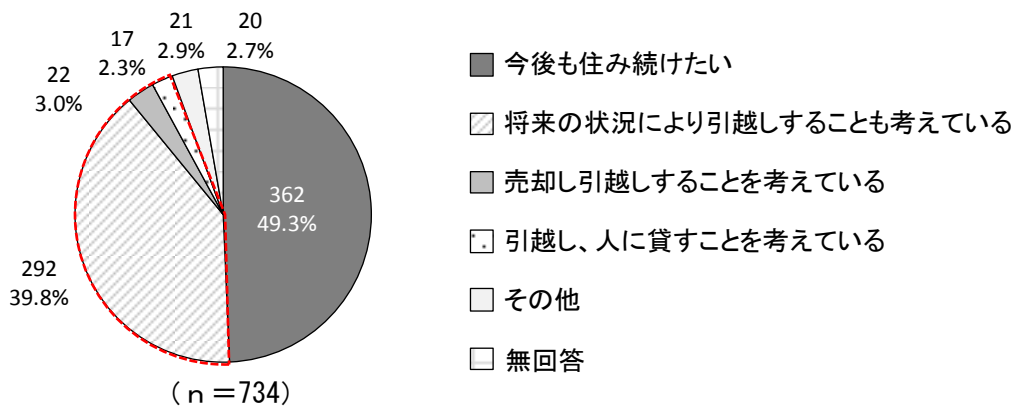


## ②居住意向について

- 今後もマンションに住み続けたい割合は、分譲で約 50%、賃貸で約 28%

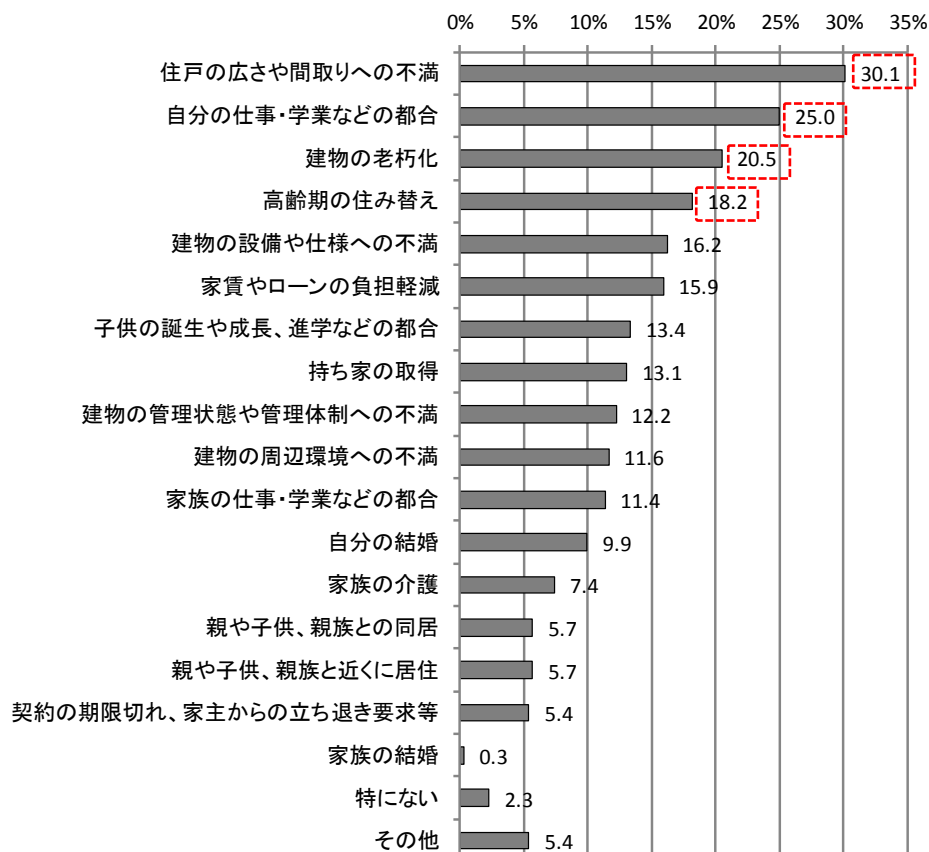
分譲マンション居住者の今後の居住意向をみると、「今後も住み続けたい」が 49.3%となっているのに対し、「将来の状況により引越すことも考えている」が 39.8%、「売却し引越すことを考えている」が 3.0%など、引越すを考えている割合もあわせて 45.1%となっている。

### ■ 【分譲】今後の居住意向



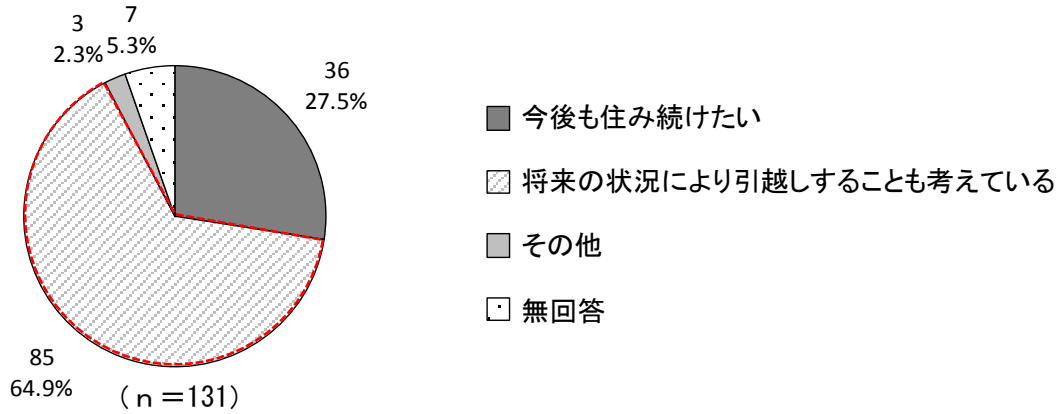
引越すを考える理由をみると、「住戸の広さや間取りへの不満」が 30.1%と最も多く、次いで「自分の仕事・学業などの都合」が 25.0%、「建物の老朽化」が 20.5%、「高齢期の住み替え」が 18.2%などとなっている。

### ■ 【分譲】引越すを考える理由（複数回答）



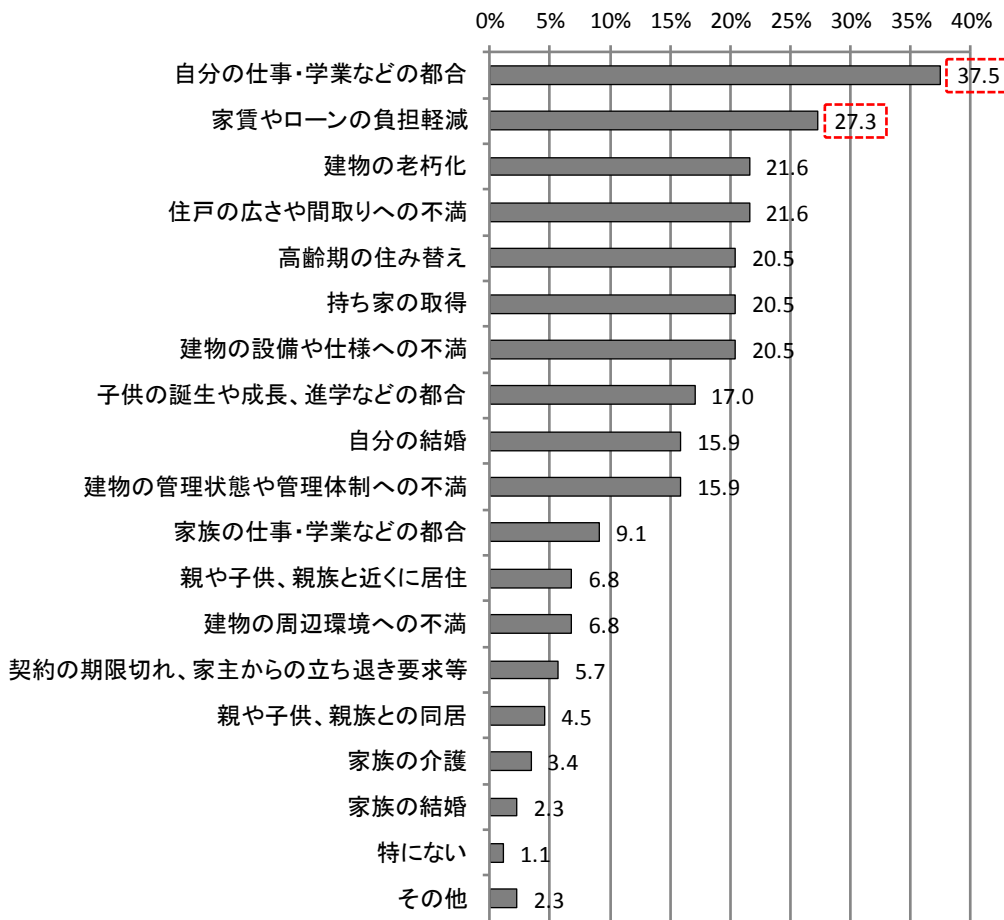
賃貸マンション居住者の今後の居留意向をみると、「将来の状況により引越すことも考えている」が64.9%と最も多く、「今後も住み続けたい」は27.5%となっている。

■ 【賃貸】今後の居留意向



引越しを考える理由をみると、「自分の仕事・学業などの都合」が37.5%と最も多く、次いで「家賃やローンの負担軽減」が27.3%となっている。

■ 【賃貸】引越しを考える理由（複数回答）



(2) -4 詳細調査

現地調査において管理不全が疑われるマンションや、アンケート調査において管理上の課題が多いと回答したマンション、あるいは反対に、良好な取組みが行われているマンションを抽出し、管理組合や区分所有者等に対して、詳細な管理運営状況等の聞き取り調査を行い、マンションの詳細な管理状況や運営状況等を把握した。

■ 詳細調査のヒアリング項目

ヒアリング項目	聞き取りを行う内容
①管理に関する現状について	○管理体制、規約について <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理組合の有無 ⇒無いことによる課題</li> <li>・規約の有無 ⇒無いことによる課題</li> <li>・管理会社の変更と変更理由 など</li> </ul>
②マンションを維持・保全のための方策について	○修繕について <ul style="list-style-type: none"> <li>・修繕積立金の積み立て方等</li> </ul> ○耐震化への取組みについて <ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震診断、耐震補強工事の実施状況</li> <li>・実施していない場合の要因</li> </ul> ○建替えについて <ul style="list-style-type: none"> <li>・建替えの実施検討状況</li> <li>・実施していない場合の要因 など</li> </ul>
③居住者について	○分譲マンションにおける賃貸化・空室化について <ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸人（不在区分所有者について）</li> <li>・空室の状況</li> <li>・空室を埋めるための対応策（外国人の入居等）</li> <li>・民泊への考え方（導入推進／反対）</li> </ul> ○居住者の高齢化について <ul style="list-style-type: none"> <li>・居住者の年齢層の推移</li> <li>・高齢化への対応（建築設備等）</li> </ul> ○その他居住者に係る課題等 など
④課題への対応策について	○上記の課題に対する相談体制の有無について ○行政の支援について <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存制度の認知度</li> <li>・既存制度の活用状況</li> <li>・上記以外に必要と思われる支援について など</li> </ul>
⑤その他	○上記以外の項目



## ■ ヒアリング項目別の結果概要

ヒアリング項目	結果（概要）
①管理に関する現状について	<p>【管理状況】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○比較的規模の小さいマンションでは、自主管理を行っている割合が多い。</li> <li>○管理会社との信頼関係の破綻から会社を変更したケースも見られる。</li> <li>○区分所有建物であるが、親族同士で所有しているケースも見られる。</li> </ul>
②マンションを維持・保全のための方策について	<p>【設備について】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○小規模マンションではエレベーターが設置されていないケースもあり、敷地規模が狭小なため新設も困難である。</li> <li>○設備更新を行う際に、費用負担が難しい区分所有者がいるために更新がままならないケースがある。</li> </ul> <p>【建替え・耐震等の改修について】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○居住者の高齢化等に伴い、費用の捻出が困難。</li> <li>○修繕積立金がないため、対応が難しい。</li> </ul>
③居住者について	<p>【居住者の構成・コミュニティ】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○分譲時から暮らしている居住者も多く、高齢化が進行。</li> <li>○子供世代が戻ることで世代の若返りがみられるケースもある。</li> <li>○外国籍の住民が増えてきており、コミュニケーションが課題。</li> <li>○季節ごとにイベントを行い住民の交流機会を設けているマンションもある。</li> </ul> <p>【住戸の転貸等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○オーナーが転貸を行っていて、外国人に貸すケースもあり、居住者間のコミュニティに不安がある。</li> <li>○賃借人が管理組合の決まりを守らないケースもある。</li> </ul> <p>【災害への取組み】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○大規模マンションでは、災害時に備えて定期的な訓練等を実施しているケースも見られる。</li> <li>○小規模マンションでは、実施していないものが多い。</li> </ul>
④課題への対応策について	<p>【行政の支援】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○区の広報で情報を入手し、制度を活用しているマンションもあるが、既存の制度の周知が不十分である。</li> <li>○金銭面での負担が大きいため、対応が困難なケースもある。助成金的な支援策があるとよい。</li> </ul>
⑤その他	<p>【駐輪場について】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○駐輪場が確保できていないマンションでは、道路沿いに駐輪しているケースが多い。</li> <li>○駐輪場が確保されていても、自転車の規格がラックに合わない（こどもを乗せる3人乗りの自転車など）ために不足している状況もみられる。</li> </ul>

### (3) 調査結果のまとめ

#### ①分譲マンション及び賃貸マンションの立地状況

##### マンションストック数

- ・分譲マンション 1,861 棟、賃貸マンション 2,622 棟が確認された。また、戸数は分譲マンション 53,938 戸、賃貸マンション 33,968 戸であった。

##### 地域別のストック数

- ・地域別にみると、マンション棟数、戸数ともに浅草・中部地域が最も多く、賃貸マンションは北部地域に多く立地している。

##### 建築時期別のストック数

- ・マンション供給は、景気の影響を大きく受けており、1980 年代後半のバブル経済期には戸数規模の小さなマンションが多く供給されて棟数が増加、2000 年頃からリーマンショック前までのいざなぎ景気の時期には戸数規模の大きなマンションが多く供給されて戸数が増加している。
- ・リーマンショックで供給が停滞した後、再び供給が増加傾向にあり、特に南部地域では賃貸マンションが大きく増加している。

##### 将来ストック数の見込み

- ・現存するマンションストックの約 20%は旧耐震基準の時代に建てられたものであり、分譲の約 10%、賃貸の約 15%は、建物に部分的または全体的な破損がみられる。
- ・築 50 年以上経過したマンションストックは、現在約 1,400 戸（約 110 棟）あり、このまま建替え・除却等が行われないと仮定すると、20 年後には約 26,000 戸（約 1,700 棟）の約 18 倍にまで増加すると見込まれる。

#### ②分譲マンションの管理状況

##### 管理体制

- ・「管理組合」が無いマンションが 6.7%、「管理規約」が無いマンションが 3.8%となっており、建築時期が 1990 年以前のマンションや、14 戸/棟以下の小規模なマンションでは、管理組合が無い割合が多くなっている。

##### 入居者の状況

- ・入居者の主な年齢は、30 歳代後半から 40 歳代が多いものの、分譲時から暮らしている入居者も多く、建物の高経年とともに入居者の高齢化が進んでいる。
- ・高齢化が進んだマンションでは、理事長や役員の負担が大きく、マンションを良好に管理するうえでの課題となっている。
- ・共用部分の困りごととして、入り口の段差やエレベーターが車いす非対応など、バリアフリーに関する課題を挙げる居住者がいる一方、小規模マンションでは、敷地規模が狭小なためエレベーターの新設等が困難なケースもある。

### 管理への関心

- ・業務委託の有無をみると、部分委託を含めて管理会社へ委託している割合が約 9 割となっている。
- ・管理組合があるマンションでは、年に 1 回以上総会を開催している割合が 97.1%、そのうち総会議事録を保管している割合が約 9 割となっている。
- ・総会に出席する区分所有者の割合は、「1/4 に満たない」が 32.0%と最も多く、出席率が 1/2 に満たないマンションがあわせて約 80%となっている。
- ・管理委託を行っているマンションでは、マンションを良好に管理するうえでの課題として、賃貸化による役員のなり手不足や管理への無関心を課題に挙げる割合が高くなっている。

### 大規模修繕の状況

- ・概ね築 20 年以上になると大規模修繕を実施している割合が高くなるものの、1970 年代のマンションでも、実施していないものが約 1 割存在している。
- ・大規模修繕を実施するにあたっては、修繕積立金の不足を課題として挙げる割合が最も多く、居住者の高齢化や費用負担が難しい区分所有者がいるために、修繕がままならないケースもある。
- ・長期修繕計画を作成していない割合は 14.5%で、1990 年以前建築のマンションや 14 戸/棟以下の小規模なマンションでは、作成していない割合が多くなっている。
- ・修繕積立金を積み立てていないマンションが 0.4%確認されたほか、修繕積立金を積み立てている場合でも、国土交通省「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」に示された目安額未満のマンションが約 2 割存在する。
- ・修繕積立金・管理費ともに、滞納が「ある」割合が約 30%となっており、1980 年代建築のマンションでは滞納のある割合がやや高くなっている。

### 耐震化の状況

- ・アンケート回答のあった 1980 年以前建築の分譲マンションについて、耐震診断や耐震改修工事を実施した割合は少なく、工事の費用負担や合意形成が課題となっている。

### 建替えの取り組み状況

- ・概ね築 40 年以上になると建替えを検討するマンションの割合が高くなるものの、建替えを検討するうえでは、入居者の高齢化への対応や合意形成が課題となっている。

### 空き住戸の状況

- ・分譲マンションの棟ごとの空き住戸率は、「0%（空き住戸なし）」が 55.4%と最も多いものの、1980 年以前のマンションでは、空き住戸率 5%以上の割合が多くなっている。
- ・管理費の滞納があるマンションでは、滞納がないマンションに比べて空き住戸のある割合が高く、維持管理上の課題になっていると考えられる。
- ・賃貸用住戸の割合が少ないマンションでは、賃貸用住戸の割合が多いマンションに比べて空き住戸のある割合が高く、空き住戸が発生した後、市場で流通せずそのままになっている可能性がある。

### 民泊への対応状況

- ・居住者による問題やトラブルとして、6.3%（26件）のマンションで、住戸の民泊転用に関するトラブルが生じている。
- ・住宅宿泊事業法に基づきルールを定めているマンションは、全体の約3/4（75.9%）となっており、ルールを定めている場合は、ほとんどが民泊を禁止している。

### コミュニティの取り組み状況

- ・町会に加入していない割合は約1割となっており、ワンルームまたは1Kのマンションでは、加入していない割合が高くなっている。
- ・加入していない理由は、「町会に加入することに意義を感じない」が31.8%と最も多くなっている。
- ・10.6%（44件）のマンションで外国籍の住民が増え、コミュニケーションによるトラブルが生じている。

### 防災への取り組み状況

- ・防災訓練を行っているマンションの割合はあわせて31.3%で、半数以上は防災訓練を実施していない。
- ・大規模マンションの中には、災害時に備えて定期的に訓練を実施しているケースもある。
- ・災害発生時には、約10%のマンションが「一時滞在スペースの開放」に協力できると回答している。

### 環境への配慮

- ・省エネや環境について、「特に配慮しておらず、今後の改修予定もない」が29.2%と最も多い。
- ・一方、「設備の省エネ化（省エネエアコン、節水トイレ、ヒートポンプ給湯器、LED照明等）」を行っているものも28.0%となっている。

### 行政や専門家に求める支援

- ・マンションの管理や運営等について、行政による関与が「必要である」と回答した割合は54.7%と半数を超えている。
- ・行政に求める具体的内容としては「施策や支援策の情報発信」が31.8%と最も高い一方、既存施策についての認知度は、高いものでも3割に満たない。
- ・区の広報で情報を入手して制度を活用しているマンションもあるが、既存の制度の周知が不十分であると考えられる。

## ③賃貸マンションの管理状況

### 管理体制

- ・オーナーの住まい（法人の場合は事業所）が「賃貸マンション内にある」割合は約4割で、約6割は区内に居住している。
- ・部分委託を含めた管理会社への委託が約3/4、自主管理が約1/4となっており、住まいが賃貸マンション内にある場合や隣接している場合は、自主管理の割合が高くなっている。
- ・住まいが区外にある場合でも、自主管理のマンションが約1割存在している。

### 大規模修繕の状況

- ・概ね築20年以上になると大規模修繕を実施している割合が高くなるものの、1970年代のマンションでも、実施していないものが約3割存在している。
- ・大規模修繕を実施するにあたっては、修繕資金の負担を課題として挙げる割合が最も多くなっている。
- ・長期修繕計画について、44.6%のマンションが未作成となっており、建築時期が古いものや戸数が小さいものでは、作成していない割合が多くなっている。

### 耐震化の状況

- ・アンケート回答のあった1980年以前建築の賃貸マンションについて、耐震診断や耐震改修工事を実施したものは少なく、改修工事の費用負担や所有者の高齢化が課題となっている。

### 空き住戸の状況

- ・賃貸マンションの棟ごとの空き住戸率は、「0%（空き住戸なし）」が78.8%と約8割を占めているものの、概ね建築時期が古いものほど15%以上空き住戸がある割合が多くなっている。

### 民泊への対応状況

- ・住宅宿泊事業法に基づきルールを定めているマンションは、全体の約15%となっており、ルールを定めている場合は、ほとんどが民泊を禁止している。

### コミュニティの取り組み状況

- ・入居者が町会に加入しているマンションの割合は、3割以上となっている。
- ・一方、入居者が「地域の活動にあまりかかわっていない」ものも26.1%となっている。

### 防災への取り組み状況

- ・防災訓練を行っているマンションの割合は、1割に満たない状況となっている。
- ・飲料水や救急・避難用の器具など、防災用の備蓄や装備についても、65%のマンションは「何もしない」と回答している。

### 環境への配慮

- ・省エネや環境について、「特に配慮しておらず、今後の改修予定もない」が32.4%と最も多い。
- ・一方、「設備の省エネ化（省エネエアコン、節水トイレ、ヒートポンプ給湯器、LED照明等）」を行っているものも28.0%となっている。

### 行政や専門家に求める支援

- ・賃貸マンションの経営状況はほぼ順調であるが、建築時期が古くなるほど経営状態が「やや厳しい」「厳しい」の割合が増加する傾向にある。
- ・経営が厳しい理由としては、「退去後のリフォームに費用がかかる」「建物や設備を修繕するための費用がかかる」の割合が多く、修繕費用が課題として挙げられている。
- ・専門家に相談したいことは、「修繕等、建築や設備について」が22.9%と最も高くなっている。

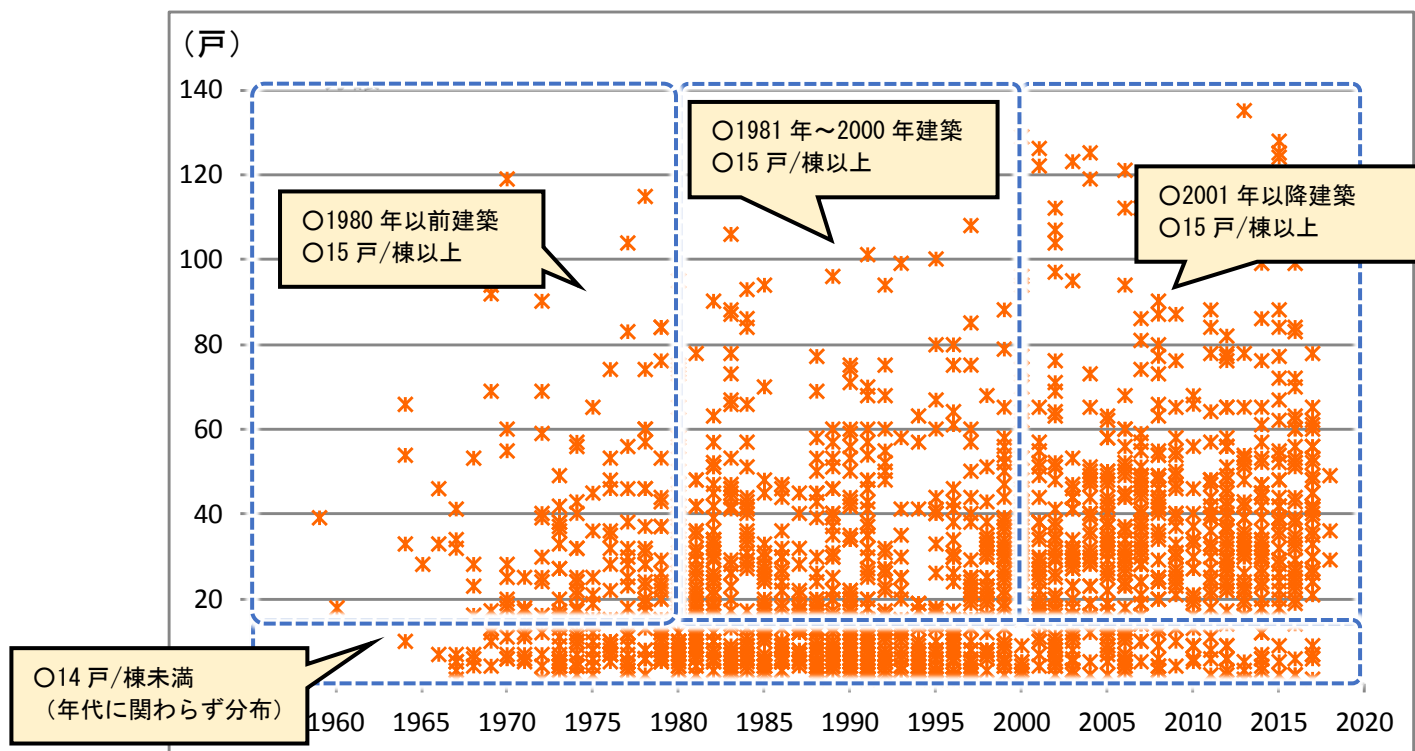
### 3 マンションの実態分析

#### (1) マンションの類型化

##### ① マンションの類型化（分譲マンション）

区内のマンションを建築時期と戸数規模（棟あたり戸数）により類型化することにより、各類型に応じたマンションの課題を検討する。

図表 3-1 建築時期・戸数規模別の分譲マンションの分布状況

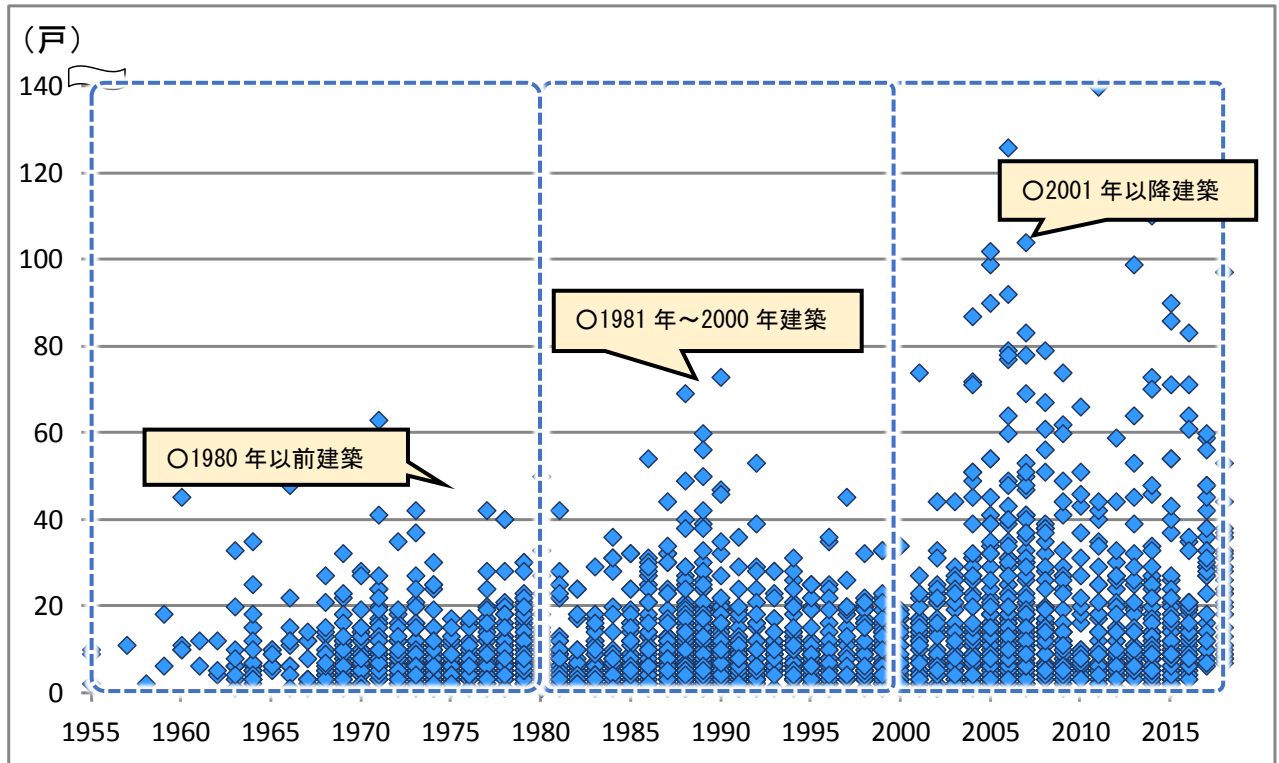


		1980年以前建築	2000年以前建築	2001年以降建築
マンションストックの視点	15戸/棟以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>○1962年に区分所有法が制定されたものの、管理組合の無い分譲マンションの割合も多い</li> <li>○建物の高経年とともに入居者が高齢化</li> <li>○耐震化に向けては、工事の費用負担や合意形成が課題</li> <li>○建替えに向けては、入居者の高齢化への対応や合意形成が課題</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○1983年に区分所有法が改正され、分譲マンションの管理運営に必要な要素が拡充される</li> <li>○類型の中で2番目にストック量が多く修繕期を迎えるが、概ね築30年では長期修繕計画未作成の割合が高い</li> <li>○大規模修繕を実施するにあたっては、修繕資金の不足が課題</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○2001年にマンション管理適正化法が制定され、管理の適正化に資する考え方が整理され始める</li> <li>○類型の中で最もストック量が多く、約9割は管理会社へ委託している一方、総会への出席率が1/2に満たないものが約80%で、将来に向けての備えが必要</li> </ul>
	1～14戸/棟	○小規模な分譲マンション（14戸/棟以下）では、アンケートが回収できないものも多く、賃貸用、事務所ビル、自己居住用等の建物等として利用されているものも確認		
居住環境の視点		<ul style="list-style-type: none"> <li>○概ね建築時期が古いものほど、空き住戸の割合が高い</li> <li>○住戸の民泊転用に関するトラブルが生じているマンションもあり、住宅宿泊事業法に基づきルールを定めているマンションは約75%</li> </ul>		
防災、まちづくりの視点		<ul style="list-style-type: none"> <li>○旧耐震基準のマンションで、耐震診断や耐震改修を実施した割合は少ない</li> <li>○防災訓練を行っているマンションの割合は約3割</li> </ul>		
コミュニティの視点		○分譲で、町会に加入していない割合は約1割		
環境の視点		○省エネや環境に配慮していないマンションが多い		

② マンションの類型化（賃貸マンション）

賃貸マンションについては、9戸/棟以下が多いことから、建築時期により類型化することにより、各類型に応じたマンションの課題を検討する。

図表 3-2 建築時期・戸数規模別の賃貸マンションの分布状況



	1980年以前建築	2000年以前建築	2001年以降建築
マンションストックの視点	<ul style="list-style-type: none"> <li>○大規模修繕を実施していない割合が約3割あり、大規模修繕を実施するにあたっては、修繕資金の不足が課題</li> <li>○耐震化に向けては、工事の費用負担や所有者の高齢化が課題</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○類型の中で最もストック量が多く、修繕期を迎えるが、概ね築30年以上のマンションでは長期修繕計画未作成の割合が高い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○全体に比べて、オーナーが区内に居住している割合が低く（約5割）、将来に向けての備えが必要</li> </ul>
居住環境の視点	<ul style="list-style-type: none"> <li>○概ね建築時期が古いものほど、空き住戸の割合が高い</li> <li>○住宅宿泊事業法に基づきルールを定めているマンションは約15%</li> </ul>		
防災、まちづくりの視点	<ul style="list-style-type: none"> <li>○旧耐震基準のマンションで、耐震診断や耐震改修を実施した割合は少ない</li> <li>○防災訓練を行っているマンションの割合は約1割</li> </ul>		
コミュニティの視点	<ul style="list-style-type: none"> <li>○入居者が地域の活動にあまりかかわっていない割合は約3割</li> </ul>		
環境の視点	<ul style="list-style-type: none"> <li>○省エネや環境に配慮していないマンションが多い</li> </ul>		



## (2) マンションの課題

各類型に応じたマンションの実態と課題を整理する。

分野	マンションの実態	課題
① マンションストックの維持管理等	<p><b>【分譲マンションの実態】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「管理組合」が無いマンションが6.7%、「管理規約」が無いマンションが3.8%。</li> <li>・建築時期が1990年以前のマンションや、14戸/棟以下の小規模なマンションでは、管理組合が無い割合が多い。</li> <li>・部分委託を含めて管理会社へ委託している割合が約9割。</li> <li>・年に1回以上総会を開催している割合が97.1%、そのうち総会議事録を保管している割合が約9割。</li> <li>・総会に出席する区分所有者の割合は「1/4に満たない」が32.0%と最も多く、出席率が1/2に満たないマンションが合わせて約80%。</li> <li>・建物の高経年とともに入居者の高齢化が進んでおり、理事長や役員の負担などが管理上の課題となっている。</li> <li>・建替えを検討するうえでは、入居者の高齢化への対応や合意形成が課題となっている。</li> <li>・築40年以上のマンションで、大規模修繕を実施していないものが約1割存在。</li> <li>・長期修繕計画について約15%が未作成となっており、1990年以前建築のマンションや14戸/棟以下の小規模なマンションでは、未作成の割合が高い。</li> <li>・修繕積立金を積み立てていないマンションは0.4%</li> <li>・修繕積立金を積み立てている場合でも、国土交通省「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」に示された目安額未達のマンションが約2割存在。</li> <li>・修繕積立金・管理費ともに、滞納が「ある」割合が約30%。</li> <li>・大規模修繕を実施するにあたっては、修繕積立金の不足を課題として挙げる割合が最も多い。</li> <li>・耐震診断や耐震改修を実施するにあたっては、工事の費用負担や合意形成が課題となっている。</li> </ul>	<p><b>【分譲マンションの課題】</b></p> <p><b>高齢化への対応</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物の高経年とともに区分所有者、居住者の高齢化が進み、管理に対する意欲および管理能力のさらなる低下、資金力の低下などが懸念され、管理に関する体制強化に関する支援が求められる。</li> <li>・特に建築時期が古い建物に関し、管理費・修繕積立金の滞納や空き室がある割合が高く、維持管理の財源不足に対するマンション側の対応への助言等が求められる。</li> <li>・管理上の問題として、「入居者の高齢化」の割合が最も高くなっており、建物と入居者の2つの老いに対して適切な対応が必要。</li> </ul> <p><b>管理意識の啓発</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・小規模マンションを中心に、「管理組合」及び「管理規約」がなく、管理運営体制が整っていないと考えられるマンションがみられ、適切な維持管理が困難な状況となっているため、管理組合の設立や管理規約の設置に関する支援等の対策が必要。</li> <li>・管理委託しているマンションでは、賃貸化による役員のなり手不足や管理への無関心が課題になっており、区分所有者、居住者による管理意識の向上や管理に関する主体性が求められる。</li> </ul> <p><b>老朽マンションの補修・改善、大規模修繕等の実施</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・腐朽・破損がある、大規模修繕が必要となっているにもかかわらず実施されていないなど、適切な維持管理が行われていないマンションへの適切な助言や阻害要因への対応の支援等が必要。</li> <li>・特に、最も大きな大規模修繕の阻害要因となっている修繕資金不足への融資や助成、資金捻出等への助言や支援が必要。</li> </ul> <p><b>超高層マンションへの対応</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・現状では良好な管理が行われているが、維持管理コストの高さや技術的な側面、区分所有者の多さ、賃貸化など権利関係の複雑化、多様な用途の混在などから、一般的なマンションに比べて運営や修繕、建替え等が困難であることが予想される。ヒアリングなどでは災害時の心配はあるものの、具体的な指摘がなく、長期的視点が不足。</li> </ul>



分野	マンションの実態	課題
<p>① マンションストックの維持管理等</p>	<p><b>【賃貸マンションの実態】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 賃貸マンションとオーナーの住まいとの位置関係は、オーナーの住まいが「賃貸マンション内にある」割合は約 4 割で、約 6 割は区内に居住。</li> <li>• 部分委託を含めた管理会社への委託が約 3/4、自主管理が約 1/4 で、住まいが賃貸マンション内にある場合や隣接している場合は、自主管理の割合が高い。</li> <li>• 住まいが区外にある場合でも、自主管理のマンションが約 1 割存在。</li> <li>• 築 40 年経過したマンションで、大規模修繕を実施していないものが約 3 割存在。</li> <li>• 長期修繕計画について、44.6%が未作成となっており、建築時期が古いものや戸数規模が小さいものでは、作成していない割合が多い。</li> <li>• 建築時期が古くなるほど、経営状態が「やや厳しい」「厳しい」が増加。</li> <li>• 経営が厳しい理由として、「退去後のリフォームに費用がかかる」「建物や設備を修繕するための費用がかかる」の割合が多い。</li> <li>• 大規模修繕や耐震診断・耐震改修を実施するにあたっては、工事の費用負担を問題として挙げる割合が最も多い。</li> </ul>	<p><b>建替えの状況</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 建替えに際して障壁となる「合意形成」「高齢者等への対応」への支援が必要。</li> </ul> <p><b>【賃貸マンションの課題】</b></p> <p><b>管理の状況</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• オーナーの住まいが「賃貸マンション内にある」割合が約 4 割と多く、多くの賃貸マンションが個人による管理となっていることがうかがえるため、管理ノウハウ不足等となっている恐れがあり、管理実態の詳細な把握が必要。</li> <li>• 管理室・管理事務所の設置や、建物の入り口に連絡先の表示がされていないマンションが多く、万一管理不全に陥った場合に備えて、所有者又は連絡先を把握しておくことが重要。</li> </ul> <p><b>老朽マンションの補修・改善、大規模修繕等の実施</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 腐朽・破損がある、大規模修繕が必要となっているにもかかわらず実施されていないなど、適切な維持管理が行われていないマンションへの適切な助言や阻害要因への対応の支援等が必要である。</li> <li>• 特に、最も大きな大規模修繕の阻害要因となっている修繕資金不足への融資や助成、資金捻出等への助言や支援が必要。</li> </ul> <p><b>空き室への対応</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 建築時期が古いほど、空き室のあるマンションが多くなっており、リノベーションや魅力づけなどにより空室対策が必要である。 老朽化→空き家増加→収益悪化→資金が不足→耐震改修や補修・リノベーションができない→更なる魅力の低下→更なる空き家の増加といった負のスパイラルに陥る恐れ。</li> <li>• 「退去後のリフォームに費用」「建物や設備を修繕するための費用」が負担となっており、「修繕等、建築や設備について」専門家に相談できる仕組みが必要である。</li> <li>• 賃貸マンションを不良ストックとさせずに改善させる方策が必要。</li> </ul> <p><b>経営改善の取組み</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 古くなるほど経営が厳しいマンションが増加する傾向であり、経営改善のための取り組みは「家賃の値下げ」、「敷金・礼金・更新料等の値下げ」が最も多く、リフォームや資金計画の見直しなどの積極的な改善策が撮られておらず、負のスパイラルに陥っていることへの対応が必要。</li> </ul>

分野	マンションの実態	課題
<p>②マンション生活を取り巻く居住環境</p>	<p><b>【分譲マンションの実態】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>総戸数に占める賃貸用住戸の割合が半数以上のマンションは、23.1%となっている。</li> <li>棟ごとの空き住戸率は、「0%（空き住戸なし）」が55.4%と最も多いものの、1980年以前のマンションでは、空き住戸率5%以上の割合が多い。</li> </ul> <p><b>【賃貸マンションの実態】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>棟ごとの空き住戸率は、「0%（空き住戸なし）」が約8割を占めているものの、概ね建築時期が古いものほど、15%以上空き住戸があるマンションの割合が多い。</li> </ul>	<p><b>【分譲マンションの課題】</b></p> <p><b>長期的視点に立った計画的な維持管理</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>建築時期が古い・戸数が小さいマンションを中心とした長期修繕計画未作成のマンションの長期修繕計画作成促進が必要。</li> <li>超高層マンションの長期的視野に立った維持管理、マンションの環境への配慮、建物の長寿命化が必要。</li> </ul> <p><b>【賃貸マンションの課題】</b></p> <p><b>長期的視点に立った計画的な維持管理</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>建築時期が古い・戸数が小さいマンションを中心とした長期修繕計画未作成のマンションの長期修繕計画作成促進が必要。</li> </ul>
<p>③防災、まちづくり</p>	<p><b>【分譲マンションの実態】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>耐震診断や耐震改修工事を実施したものは少なく、工事の費用負担や合意形成が課題となっている。</li> <li>防災訓練を行っているマンションの割合はあわせて31.3%で、半数以上は防災訓練を実施していない。一方、災害発生時には、約10%のマンションが「一時滞在スペースの開放」に協力できると回答。</li> </ul> <p><b>【賃貸マンションの実態】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>耐震診断や耐震改修工事を実施したものは少なく、改修工事の費用負担やオーナーの高齢化が課題となっている。</li> <li>防災訓練を行っているのは1割に満たず、飲料水や救急・避難用の器具など、防災用の備蓄や装備についても、65%のマンションは「何もしていない」と回答。</li> </ul>	<p><b>【分譲マンションの課題】</b></p> <p><b>耐震化の状況</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>旧耐震建築物の耐震診断、耐震性が不足するマンションの耐震改修の促進が必要。</li> <li>特に竣工図がない、検査済み証がないなど、購入者の瑕疵に当たらない条件不備による耐震診断・耐震改修助成の拡充、条件緩和等の検討が必要。</li> </ul> <p><b>災害への対応</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>防災訓練を行っているマンションの割合が減少しており、首都直下地震の危険性や異常気象などの災害危険性が高まる中、高齢化、居住者の多様化など、防災力の低下が見込まれる中、防災意識・防災力の向上が必要。</li> </ul> <p><b>【賃貸マンションの課題】</b></p> <p><b>耐震化の状況</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>特に北部地域において旧耐震の数・割合が高く、耐震診断、耐震性が不足するマンションの耐震改修の促進が必要。</li> <li>耐震診断や耐震改修を実施しない理由は、「工事費用の負担」の割合が最も高く、耐震化の促進のための資金面での対応が必要である。</li> </ul> <p><b>災害への対応</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>防災訓練を行っているマンションはごくわずかであり、防災用の備蓄や装備についても「何もしていない」マンションが大部分である。首都直下地震やゲリラ豪雨などから居住者を守るマンションとしての備え、居住者自身が自らを守るためのマンション単位での共助の取組みが必要である。</li> </ul>

分野	マンションの実態	課題
④ コミュニティおよび関係団体との連携	<p><b>【分譲マンションの実態】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>居住者による問題やトラブルとして、6.3%のマンションで、住戸の民泊転用に関するトラブルが生じている。</li> <li>住宅宿泊事業法に基づきルールを定めているマンションは、全体の約 3/4 となっており、ルールを定めている場合は、ほとんどが民泊を禁止。</li> <li>町会に「加入していない」割合は約 1 割となっており、加入していない理由は、「町会に加入することに意義を感じない」が 31.8%と最も多くなっている。</li> <li>行政に求める支援の内容としては「施策や支援策の情報発信」が 31.8%と最も高い一方、既存施策についての認知度は、高いものでも 3 割に満たない。</li> <li>マンション管理について、専門家のアドバイスを受けている割合は 20.3%となっている。</li> </ul> <p><b>【賃貸マンションの実態】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅宿泊事業法に基づきルールを定めているマンションは、全体の約 15%となっており、ルールを定めている場合は、ほとんどが民泊を禁止。</li> <li>入居者が「地域の活動にあまりかかわっていない」が 26.1%となっている。</li> </ul>	<p><b>【分譲マンションの課題】</b></p> <p><b>民泊への対応</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「住戸の民泊転用に関するトラブル」を防ぐため、民泊に対するルール作成のための管理規約改定や運用のための管理組合への情報提供等が必要。</li> </ul> <p><b>コミュニティ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>高齢化、居住者の多様化、近隣への関心の低下など、コミュニティの衰退の恐れが高まる中、マンション内での相互のコミュニティの強化、マンション周辺も含めたコミュニティ力の強化が必要。</li> <li>地域活動の意義を感じられるような情報提供等が必要。</li> <li>行政や専門家が行う支援に対する認知度が低く、周知や理解を深める工夫が必要。</li> </ul> <p><b>【賃貸マンションの課題】</b></p> <p><b>民泊への対応</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>民泊の届け出を出している賃貸マンションはわずかであるが、他区の例では周辺住民やマンション居住者への迷惑行為が発生しているため、民泊を行っているマンションにおける問題の抽出と対策が求められる。</li> <li>オーナーが民泊を行っている場合と賃借人が民泊を行っている場合が考えられ、それぞれにおいて発生する問題への対処が必要である。</li> </ul> <p><b>コミュニティ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>町会加入、町会費徴収の割合は増加しているものの、孤独死の防止や災害時の助け合いの必要性から居住者のコミュニティ意識の醸成が必要となっている。</li> </ul>
⑤ 環境への配慮	<p><b>【分譲マンションの実態】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>省エネや環境について、「特に配慮しておらず、今後の改修予定もない」が 29.2%と最も多い。</li> <li>「設備の省エネ化（省エネエアコン、節水トイレ、ヒートポンプ給湯器、LED照明等）」を行っているものは 28.0%。</li> </ul> <p><b>【賃貸マンションの実態】</b></p>	<p><b>【分譲マンションの課題】</b></p> <p><b>環境への配慮</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>省エネ改修を行っているマンションは少ないが、光熱費の負担増や災害時の停電などへの対応を考え、LED の導入や複層ガラス、外断熱改修、再生可能エネルギーの導入などが求められる。</li> </ul>

分野	マンションの実態	課題
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 省エネや環境について、「特に配慮しておらず、今後の改修予定もない」が32.4%と最も多い。</li> <li>• 「設備の省エネ化（省エネエアコン、節水トイレ、ヒートポンプ給湯器、LED照明等）」を行っているものは28.0%。</li> </ul>	<p><b>【賃貸マンションの課題】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 省エネ改修を行っているマンションは少ないが、光熱費の負担増や災害時の停電などへの対応を考え、LEDの導入や複層ガラス、外断熱改修、再生可能エネルギーの導入などが求められる。</li> </ul>



台東区マンション実態調査報告書  
【概要版】

平成 31 年 3 月

発行：台東区 都市づくり部 住宅課

〒 110-8615 東京都台東区東上野四丁目 5 番 6 号  
TEL 03-5246-1111（代） / FAX 03-5246-1359