

目次

第1章 調査の目的・方法	1
1-1 調査目的及び対象	2
(1) 調査目的	2
(2) 調査対象の定義	2
1-2 調査方法及び回収結果	2
(1) 調査方法	2
(2) 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）	8
第2章 区内のマンションを取り巻く動向	9
2-1 区内のマンションを取り巻く動向	10
2-2 区内のマンションストック	11
(1) 住宅の建て方	11
(2) 住宅の所有関係	12
(3) 住宅の構造	13
(4) 住宅の建築時期	13
(5) 住宅面積	15
(6) バリアフリー化	16
(7) 空き家（空き住戸）	17
(8) マンション居住者	18
(9) マンション所有者	19
2-3 区内のマンション市場	20
(1) 共同住宅の供給状況	20
(2) 分譲マンションの供給状況	20
(3) 分譲マンションの販売状況	22
第3章 調査結果	23
3-1 マンションの立地状況	24
(1) マンションの立地概況	24
① 種類別のストック数	24
② 建築時期別のストック数	24
③ 地域別のストック数	26
④ 建築時期別のマンションの変遷	27
⑤ 地域別のマンションの特徴	29
(2) マンションの基礎項目	31
① 区全体の状況	31
② 地域別の状況（分譲マンション）	32
③ 地域別の状況（賃貸マンション）	35
(3) 分譲マンションの立地状況及び現地調査結果	38
① 建築時期別の供給動向	38
② 管理組合用ポスト	40

③ 居住者用ポスト	41
④ 管理人室	41
⑤ 管理組合長の確認	42
⑥ 管理会社等連絡先の表示	42
⑦ オートロック	42
⑧ 防犯カメラ	43
⑨ エントランス等のバリアフリー化	44
⑩ 駐車場の有無	45
⑪ 駐輪場の有無	46
⑫ 住宅以外の要素	47
⑬ 民泊の状況	48
⑭ 建物の腐朽・破損	49
⑮ エントランスや敷地の管理状況	50
(4) 賃貸マンションの立地状況及び現地調査結果	51
① 建築時期別の供給動向	51
② 居住者用ポスト	53
③ 管理人室	53
④ 管理会社等連絡先の表示	54
⑤ オートロック	54
⑥ 防犯カメラ	56
⑦ エントランス等のバリアフリー化	57
⑧ 駐車場の有無	58
⑨ 駐輪場の有無	59
⑩ 住宅以外の要素	60
⑪ 民泊の状況	61
⑫ 建物の腐朽・破損	61
⑬ エントランスや敷地の管理状況	62
3-2 マンションの管理状況	64
(1) アンケートの集計対象	64
(2) 分譲マンション管理組合アンケート結果	65
① 回答者	65
② マンション概要	65
③ 付帯設備	68
④ 管理組合・管理規約等の有無	75
⑤ 管理組合の運営	80
⑥ 業務委託	84
⑦ 定期点検	87
⑧ 管理上の課題	88
⑨ 修繕積立金・管理費	91
⑩ 長期修繕計画	98
⑪ 建物や設備の状況	102

⑫ 耐震化の状況	104
⑬ 大規模修繕の状況	106
⑭ 建替えの取り組み状況	112
⑮ コミュニティ	114
⑯ 防災、危機管理	116
⑰ 居住者による問題やトラブル	122
⑱ 空き住戸	123
⑲ 住宅以外の用途	126
⑳ 入居者	128
㉑ マンションに関する相談	129
㉒ 行政との関わり	131
(3) 賃貸マンションオーナーアンケート結果	134
① マンション概要	134
② 付帯設備	137
③ 管理運営	143
④ 長期修繕計画	146
⑤ 建物や設備の状況	150
⑥ 耐震化の状況	154
⑦ 大規模修繕の状況	156
⑧ コミュニティ	162
⑨ 防災、危機管理	165
⑩ 居住者による問題やトラブル	168
⑪ 入居者	169
⑫ 空き住戸	173
⑬ 住宅以外の用途	177
⑭ 所有者	179
⑮ 経営状況	184
⑯ 専門家に相談したいこと	188
(4) アンケートの回収状況に関する考察	190
① 分譲マンションの属性別の回収状況	190
② 小規模分譲マンションに関する考察	193
(5) まちづくりとの連動に関する考察	195
① 分析方法	195
② 分析結果	195
3-3 マンション居住者の状況	197
(1) アンケートの配布・回収状況	197
(2) 分譲マンション居住者アンケート結果	197
① 回答者	197
② 現在の住まい	200
③ 今後の居留意向	207
④ コミュニティ	209

⑤ マンション概要	213
⑥ 管理・運営	216
⑦ 業務委託	217
⑧ 管理費・修繕積立金	219
⑨ 建物や設備の問題・トラブル	221
⑩ 大規模修繕の状況	222
⑪ 建替えの必要性	224
⑫ 防災、危機管理	227
⑬ 民泊	229
⑭ 行政による関与	230
(3) 賃貸マンション居住者アンケート結果	231
① 回答者	231
② 現在の住まい	234
③ 今後の居住意向	240
④ コミュニティ・防災	242
⑤ マンション概要	245
3-4 個別のマンションの状況	249
3-5 マンション開発業者・管理業者の状況	251
第4章 マンションの実態分析	267
4-1 既存のマンション施策の整理	268
4-2 他都市のマンション施策事例の調査	269
(1) 予防保全的なマンションの維持管理への支援（管理者等の把握・情報提供）	269
(2) マンションの適正管理、修繕等の支援（相談・後方支援）	270
(3) 高経年マンションへの支援（直接支援）	270
(4) 高経年マンションへの支援（まちづくり支援）	270
(5) その他	273
4-3 マンションの課題	274
(1) マンションの類型化（分譲マンション）	274
(2) マンションの類型化（賃貸マンション）	274
(3) マンションの課題	276
第5章 データベースの構築	281
5-1 データベースの条件整理	282
(1) データベースの基本的な考え方	282
(2) 作成するデータ	282
5-2 データベースの構成	283
(1) 一覧画面	283
(2) 詳細画面	284
(3) 詳細画面（調査結果）	286
(4) 詳細画面（利用実績）	286
(5) 詳細画面（セミナー参加履歴）	287
(6) 詳細画面（相談・苦情履歴）	287
(7) 出力機能	287

（８）地図機能.....	287
参考資料.....	289
（１）分譲マンション管理組合アンケート.....	290
（２）賃貸マンションオーナーアンケート.....	297
（３）分譲マンション居住者アンケート.....	301
（４）賃貸マンション居住者アンケート.....	306

【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】

- ・報告書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。)