

# 大田区マンション実態調査 報告書

令和6年3月

大田区



<b>I 調査の概要</b>	
1 調査の目的	3
2 調査の対象となるマンション	3
3 調査の手順と方法	4
<b>II マンション建設等の現状</b>	
1 人口・世帯等の推移	9
2 区内の住宅の現状	13
3 分譲マンション等の供給の推移	17
<b>III マンション管理の実態</b>	
1 調査の概要	23
2 アンケート結果	26
3 管理組合について	36
4 建物・設備の維持管理の状況について	46
5 地域コミュニティについて	53
6 防災について	55
7 トラブル・問題点について	58
8 環境について	60
9 行政支援について	62
10 マンション管理計画認定制度について	64
<b>IV 調査結果のまとめ</b>	
1 調査結果の要約	67
2 調査結果に見る課題	71
<b>V 地図情報の整理</b>	
1 マンション分布状況	75
<b>VI 参考資料</b>	
1 アンケート票	81



# I 調査の概要



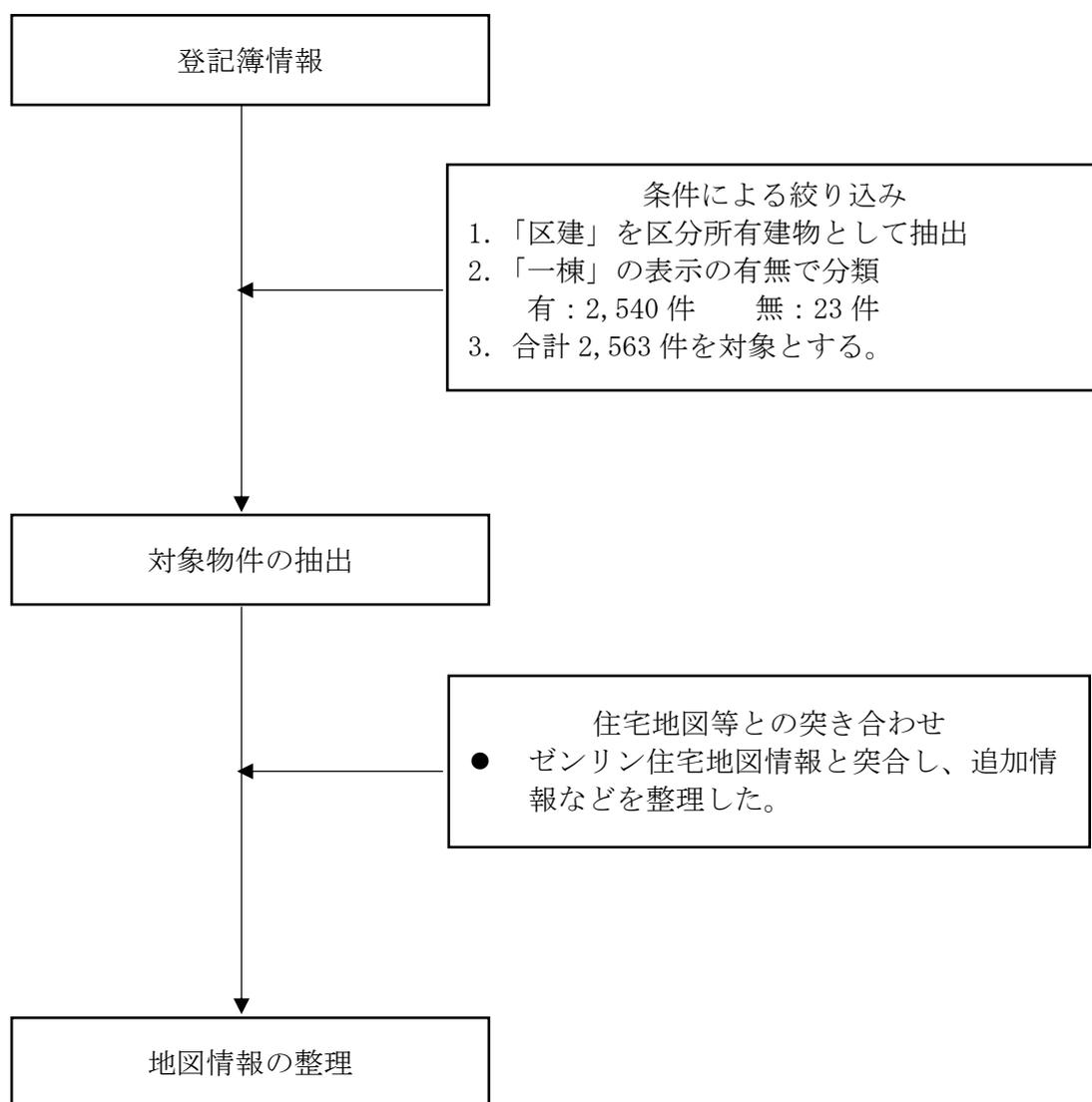
# 1. 調査の目的

令和2年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）」が改正され、地方公共団体が地域の実情等に応じてマンション管理の適正化を効果的に推進するための制度が設けられた。

本調査により、大田区内の分譲マンションの建物概要や管理状況などの最新の実態を把握し、調査結果の分析や課題抽出を行うことで、管理不全マンションへの指導及び支援、維持管理水準の向上等の支援を実施するための基礎資料とすることを目的とする。

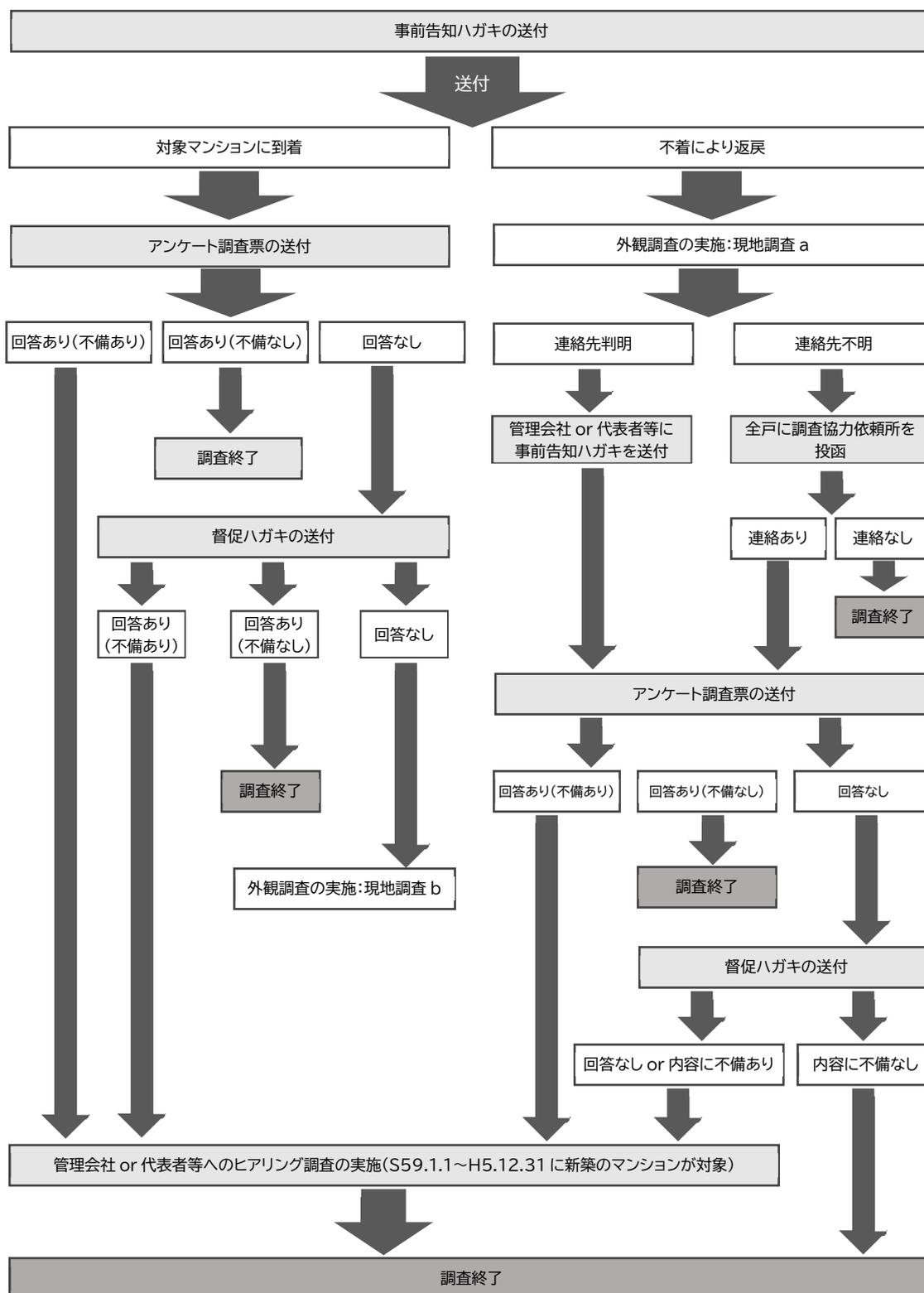
# 2. 調査の対象となるマンション

本調査における「マンション」とは、区内に住所を有し、居住の用に供する独立部分が6以上の共同住宅であり、複数人が所有する形態の分譲マンションを対象とする。



### 3. 調査の手順と方法

#### (1) 調査の手順



## (2) 調査の方法

### ①アンケートの実施方法

- 調査方法

事前告知はがきが「不着で戻ってきていない対象」について、アンケート調査資料一式を郵送送付。

回答はアンケート用紙に記入後、返信用封筒で返却するか、WEBでの回答を選択してもらい、どちらかでの回答を依頼した。

- 調査時期…令和5年8月29日～2月上旬

### ②現地調査の実施方法

#### 現地調査 a

- 事前告知はがきが不着で戻ってきている対象について、現地調査を行った。

- 外観による建物および周辺の状況確認。

- 調査時期…令和5年9月中旬～10月中旬

#### 現地調査 b

- 期限内のアンケート回答がない対象について、現地調査を行った。

- 外観による建物および周辺の状況確認。

- 管理人や管理会社、管理組合の代表などへアンケート調査への協力を依頼し、返答の意思がある場合は、再度アンケートを手渡し又は、送付した。

- 調査時期…令和5年11月末～令和6年2月上旬



## Ⅱ マンション建設等の現状



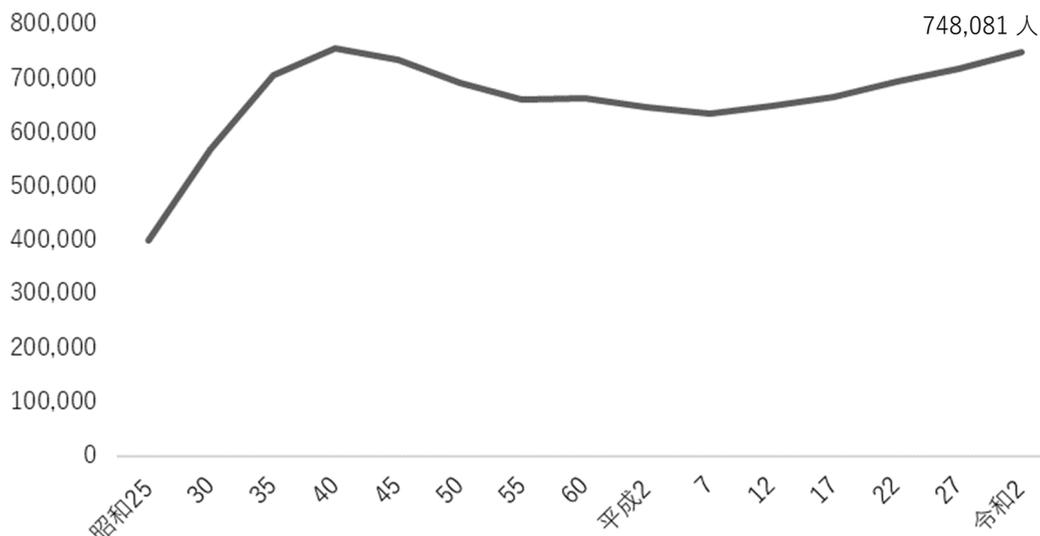
# 1. 人口・世帯等の推移

「国勢調査」(総務省統計局)、「住民基本台帳」をもとに、分譲マンションの実態の前提とも言える、大田区全体の人口・世帯の推移を考察する。

## (1) 人口・世帯の推移

昭和 25 年以降の国勢調査による人口推移をみると、昭和 40 年の 755,535 人をピークに減少しつつあったが、平成 7 年から増加に転じ、令和 2 年に 748,081 人となっている。

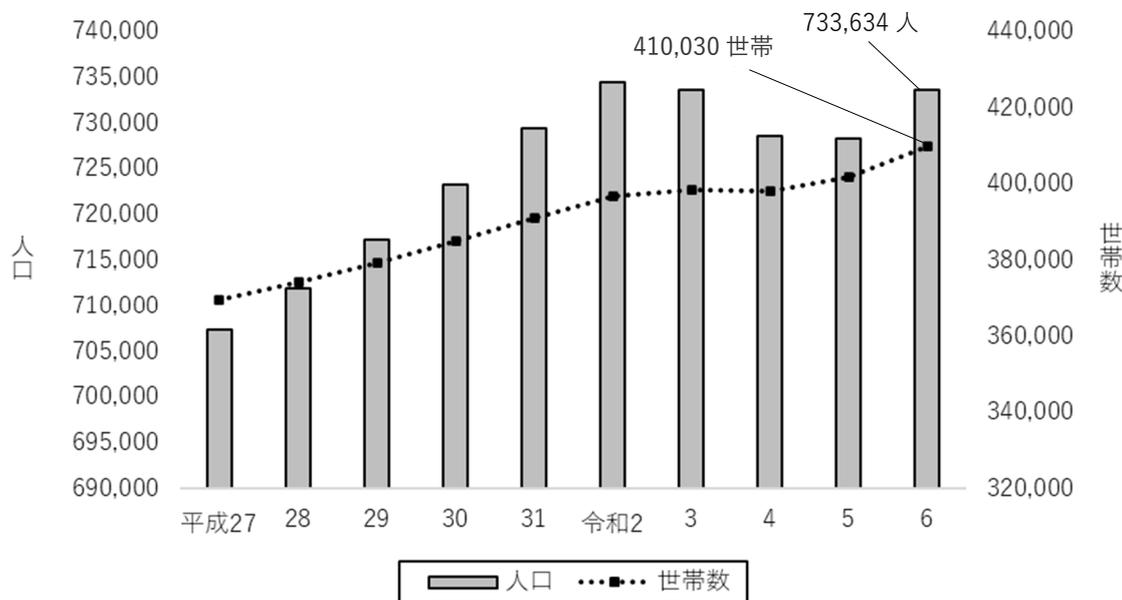
図表Ⅱ-1 総人口の推移



資料：国勢調査

最近 10 年間の人口・世帯数の推移を住民基本台帳によりみると、人口は平成 27 年以降年々上昇、令和 3 年から令和 5 年に減少したが、令和 6 年 1 月 1 日時点では 733,634 人である。世帯数は増加傾向を続け、令和 6 年 1 月 1 日現在、410,030 世帯である。

図表Ⅱ-2 人口・世帯数の推移

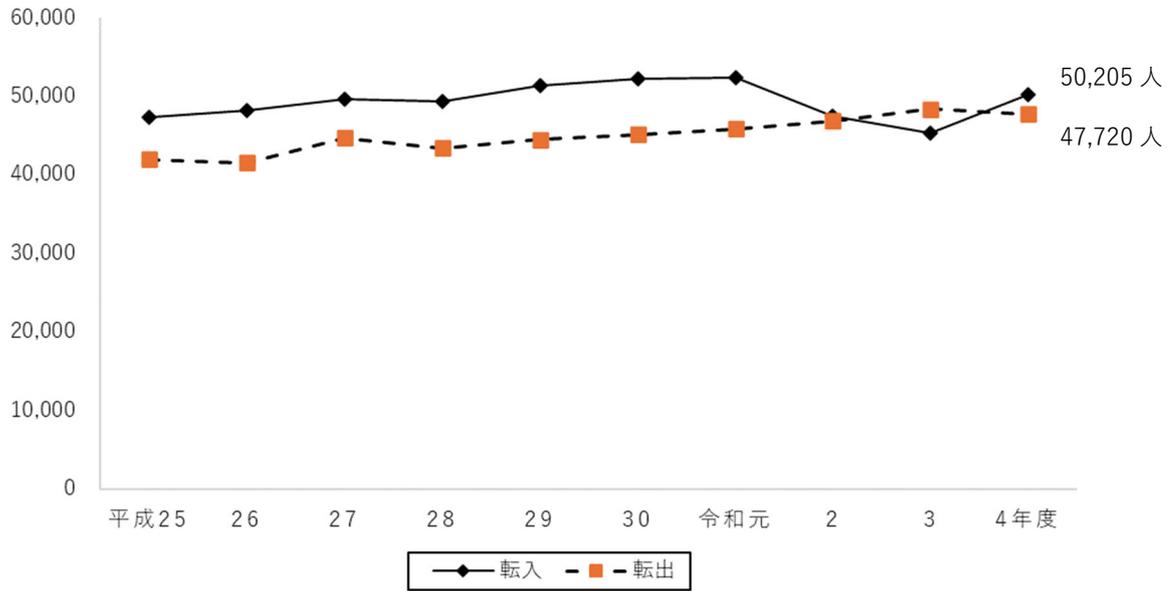


注：各年 1 月 1 日現在 資料：住民基本台帳

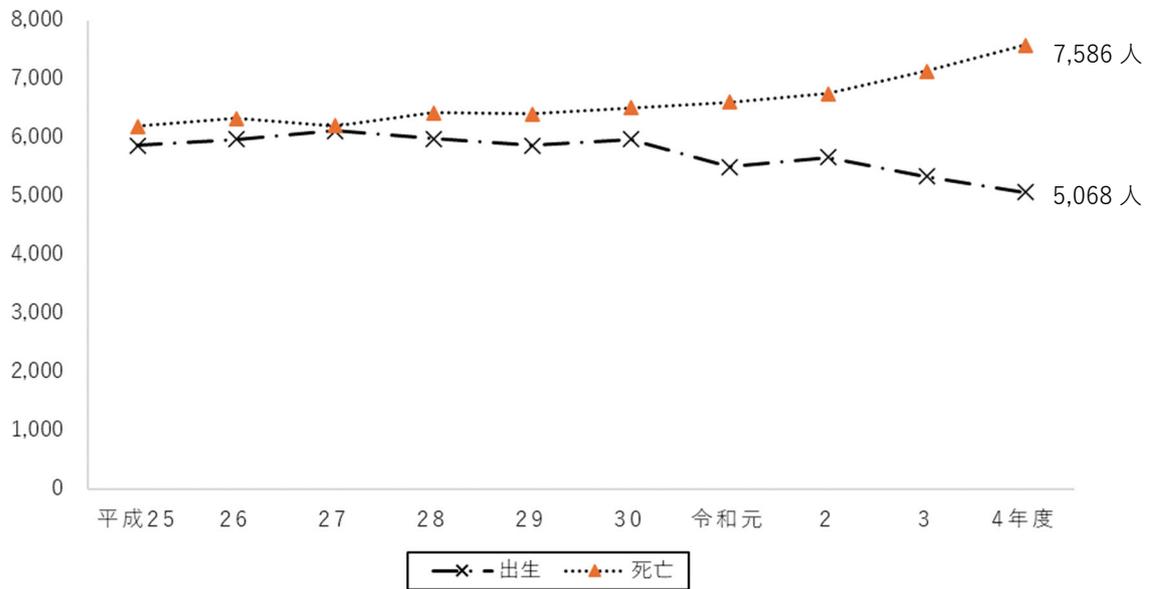
## (2) 人口動態の推移

最近 10 年間の人口動態の推移を見る。令和 2 年度まで転入が転出を上回っていたが、令和 3 年度には転出が上回り、令和 4 年度には再び転入が上昇した。出生・死亡は、死亡が出生を上回る水準で推移している。

図表Ⅱ-3 人口動態の推移



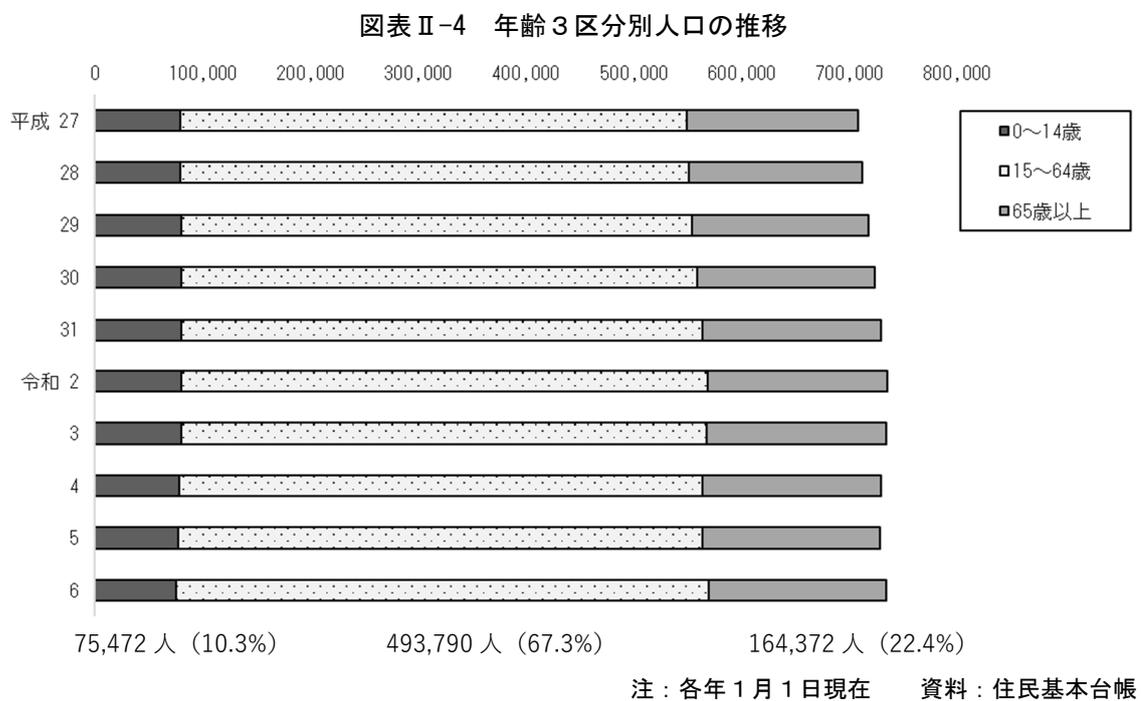
資料：住民基本台帳



資料：住民基本台帳

### (3) 年齢構成の推移

年齢3区分別人口の推移は、15～64歳人口が65歳以上にシフトしつつあり、令和6年1月1日現在、65歳以上人口は全体の22.4%を占めている。0～14歳は横ばいないし微減の状況にある。15～64歳はわずかに増加傾向にある。



#### (4) 世帯構成の推移

一般世帯の構成をみると、令和2年時点で核家族世帯が64.0%を占めるが、この割合は10年前の平成22年より低下しているものの、実数では1.8万世帯上昇している。世帯規模の縮小傾向は継続しており、割合は、特別区、東京都とほぼ同様の傾向である。

図表Ⅱ-5-1 一般世帯の構成(実数)

単位：世帯

区分	大田区			特別区	東京都
	平成22年	令和2年	増減	令和2年	令和2年
核家族世帯	456,079	474,320	18,241	6,211,488	9,293,002
夫婦のみ	111,268	121,390	10,122	1,607,384	2,370,080
夫婦と子ども	285,304	290,114	4,810	3,776,072	5,701,649
ひとり親と子ども	59,507	62,816	3,309	828,032	1,221,273
男親と子ども	9,243	9,290	47	115,720	172,539
女親と子ども	50,264	53,526	3,262	712,312	1,048,734
その他の親族世帯	56,930	42,698	-14,232	480,346	724,341
非親族世帯	9,812	9,149	-663	139,502	188,250
単独世帯	165,612	214,237	48,625	2,786,593	3,625,810
家族類型「不詳」	-	200	200	3,702	7,775
合計	688,433	740,604	52,171	9,621,631	13,839,178

注：一般世帯とは、病院、寮などの施設を除いた世帯

資料：国勢調査



図表Ⅱ-5-2 一般世帯の構成(構成比)

単位：%

区分	大田区			特別区	東京都
	平成22年	令和2年	増減	令和2年	令和2年
核家族世帯	66.2	64.1	-2.1	64.6	67.1
夫婦のみ	16.2	16.4	0.2	16.7	17.1
夫婦と子ども	41.4	39.2	-2.2	39.3	41.2
ひとり親と子ども	8.6	8.5	-0.1	8.6	8.8
男親と子ども	1.3	1.3	0.0	1.2	1.2
女親と子ども	7.3	7.2	-0.1	7.4	7.6
その他の親族世帯	8.3	5.8	-2.5	5.0	5.2
非親族世帯	1.4	1.2	-0.2	1.4	1.4
単独世帯	24.1	28.9	4.8	29.0	26.2
家族類型「不詳」	-	0.0	-	0.0	0.1
合計	100.0	100.0	0.0	100.0	100.0

注：一般世帯とは、病院、寮などの施設を除いた世帯

資料：国勢調査

## 2. 区内の住宅の現状

「住宅・土地統計調査」(総務省統計局)をもとに、分譲マンションを含む住宅の状況を分析する。なお、住宅・土地統計調査は5年毎に実施されており、直近では令和5年(10月)に実施されたものの、集計結果はまだ公表されていないため、その前に実施された平成30年以前のものを使用する。また、統計表の数値は、表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

### (1) 住宅戸数の推移

大田区内の住宅数(総戸数)は、平成20年の312,230戸から平成30年には377,640戸へと増加しており、平成20年から平成25年(以下「前期」と略記)の増加率は12.7%、平成25年から平成30年(以下「後期」と略記)は7.3%であり、前期の増加率が高い。特別区部・東京都全体においても同様に前期の増加率が高いが、大田区の方が増加率のポイントが高い。

この中で、主に分譲マンションと想定される「持ち家の非木造の共同住宅」について、特別区部・東京都全体では前期に増加率が高いものの(それぞれ26.2%、23.8%)、大田区では後期の方が8.9%と高くなっている。

構成比の増減をみると、大田区の持ち家は前期・後期とも減少傾向にあるものの(それぞれ-4.0、-1.6ポイント)、特別区部と比較し、構成比自体はやや高い。特に一戸建の構成比が1~2ポイントほど高くなっている。

図表Ⅱ-2-1-① 住宅の所有の関係・建て方・構造別 住宅数【大田区】

区分	実数(戸)			増減率(%)		構成比(%)			増減(ポイント)	
	平成20年 2008年	平成25年 2013年	平成30年 2018年	H25/H20	H30/H25	平成20年 2008年	平成25年 2013年	平成30年 2018年	H25/H20	H30/H25
総数	312,230	351,960	377,640	12.7%	7.3%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-
持ち家	149,750	154,860	160,230	3.4%	3.5%	48.0%	44.0%	42.4%	-4.0	-1.6
一戸建	71,170	79,450	75,810	11.6%	-4.6%	22.8%	22.6%	20.1%	-0.2	-2.5
長屋建	4,640	1,230	1,270	-73.5%	3.3%	1.5%	0.3%	0.3%	-1.1	0.0
共同住宅	73,620	73,900	82,740	0.4%	12.0%	23.6%	21.0%	21.9%	-2.6	0.9
木造	4,850	3,240	5,820	-33.2%	79.6%	1.6%	0.9%	1.5%	-0.6	0.6
非木造	68,760	70,650	76,920	2.7%	8.9%	22.0%	20.1%	20.4%	-1.9	0.3
その他	320	280	410	-12.5%	46.4%	0.1%	0.1%	0.1%	0.0	0.0
借家	141,620	174,430	190,940	23.2%	9.5%	45.4%	49.6%	50.6%	4.2	1.0

注：総務省統計局による数値を引用

資料：住宅・土地統計調査(平成20・25・30年)

図表Ⅱ-2-1-② 住宅の所有の関係・建て方・構造別 住宅数【特別区部】

区分	実数(戸)			増減率(%)		構成比(%)			増減(ポイント)	
	平成20年 2008年	平成25年 2013年	平成30年 2018年	H25/H20	H30/H25	平成20年 2008年	平成25年 2013年	平成30年 2018年	H25/H20	H30/H25
総数	4,177,680	4,601,560	4,901,200	10.1%	6.5%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-
持ち家	1,768,720	1,988,200	2,043,600	12.4%	2.8%	42.3%	43.2%	41.7%	0.9	-1.5
一戸建	882,140	887,860	912,700	0.6%	2.8%	21.1%	19.3%	18.6%	-1.8	-0.7
長屋建	33,060	38,800	36,100	17.4%	-7.0%	0.8%	0.8%	0.7%	0.1	-0.1
共同住宅	841,320	1,045,920	1,082,700	24.3%	3.5%	20.1%	22.7%	22.1%	2.6	-0.6
木造	45,180	41,180	53,000	-8.9%	28.7%	1.1%	0.9%	1.1%	-0.2	0.2
非木造	796,150	1,004,740	1,029,700	26.2%	2.5%	19.1%	21.8%	21.0%	2.8	-0.8
その他	12,200	15,620	12,100	28.0%	-22.5%	0.3%	0.3%	0.2%	0.0	-0.1
借家	2,092,900	2,283,640	2,546,000	9.1%	11.5%	50.1%	49.6%	51.9%	-0.5	2.3

注：総務省統計局による数値を引用

資料：住宅・土地統計調査(平成20・25・30年)

図表Ⅱ-2-1-③ 住宅の所有の関係・建て方・構造別 住宅数【東京都】

区分	実数(戸)			増減率(%)		構成比(%)			増減(ポイント)	
	平成20年 2008年	平成25年 2013年	平成30年 2018年	H25/H20	H30/H25	平成20年 2008年	平成25年 2013年	平成30年 2018年	H25/H20	H30/H25
総数	5,939,900	6,472,600	6,805,500	9.0%	5.1%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-
持ち家	2,650,900	2,962,100	3,063,000	11.7%	3.4%	44.6%	45.8%	45.0%	1.1	-0.8
一戸建	1,497,900	1,550,800	1,619,000	3.5%	4.4%	25.2%	24.0%	23.8%	-1.3	-0.2
長屋建	46,200	56,900	51,700	23.2%	-9.1%	0.8%	0.9%	0.8%	0.1	-0.1
共同住宅	1,092,400	1,336,600	1,377,800	22.4%	3.1%	18.4%	20.7%	20.2%	2.3	-0.4
木造	55,200	52,200	66,700	-5.4%	27.8%	0.9%	0.8%	1.0%	-0.1	0.2
非木造	1,037,100	1,284,400	1,311,100	23.8%	2.1%	17.5%	19.8%	19.3%	2.4	-0.6
その他	14,400	17,800	14,500	23.6%	-18.5%	0.2%	0.3%	0.2%	0.0	-0.1
借家	2,909,300	3,100,300	3,343,300	6.6%	7.8%	49.0%	47.9%	49.1%	-1.1	1.2

注：総務省統計局による数値を引用

資料：住宅・土地統計調査(平成20・25・30年)

## (2) 建築時期

「持ち家・非木造の共同住宅」について建築時期別に戸数をみると、大田区・特別区部・東京都ともに「2001～2010年」に向かって増加し、「2001～2010年」に建てられたものが最も多く、約3割を占める(それぞれ31.6%、28.5%、29.3%)。

大田区の「持ち家・非木造の共同住宅」のうち、鉄筋・鉄骨コンクリート造と鉄骨造に分け建築時期区分別にみると、11,630戸が入っている建物が法定耐用年数を超過または近々到達する。(法定耐用年数：鉄筋コンクリート造=47年、鉄骨造=34年)

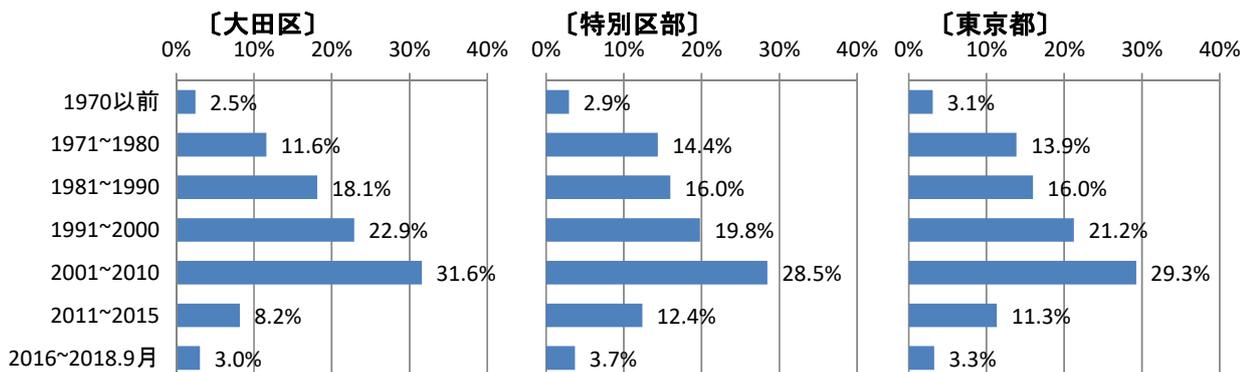
図表Ⅱ-2-2-① 「持ち家・非木造の共同住宅」における建築の時期別 住宅数・構成比

区分	総数 (戸)	建築の時期							
		1970年以前 (S45年以前)	1971～ 1980年 (S46～S55年)	1981～ 1990年 (S56～H2年)	1991～ 2000年 (H3～H12年)	2001～ 2010年 (H13～H22年)	2011～ 2015年 (H23～H27年)	2016～ 2018年9月 (H28～H30年9月)	
戸数	大田区	76,920	1,890	8,920	13,940	17,590	24,280	6,280	2,340
	特別区部	1,029,700	30,100	148,000	164,600	203,800	293,100	127,200	38,300
	東京都	1,311,100	40,300	181,700	209,300	278,500	383,500	148,400	43,000
割合	大田区	100.0%	2.5%	11.6%	18.1%	22.9%	31.6%	8.2%	3.0%
	特別区部	100.0%	2.9%	14.4%	16.0%	19.8%	28.5%	12.4%	3.7%
	東京都	100.0%	3.1%	13.9%	16.0%	21.2%	29.3%	11.3%	3.3%

注：総務省統計局による数値を引用

資料：住宅・土地統計調査(平成30年)

図表Ⅱ-2-2-② 「持ち家・非木造の共同住宅」における建築の時期別 住宅数の構成比グラフ



注：総務省統計局による数値を引用

資料：住宅・土地統計調査(平成30年)

図表Ⅱ-2-3 「持ち家・非木造の共同住宅」のうち、RC・SRC造、鉄骨造の建築の時期別 住宅数

区分	総数 (戸)	建築の時期							(参考) 法定耐用 年数
		1970年以前	1971～	1981～	1991～	2001～	2011～	2016～	
		(S45年以前)	1980年 (S46～S55年)	1990年 (S56～H2年)	2000年 (H3～H12年)	2010年 (H13～H22年)	2015年 (H23～H27年)	2018年9 (H28～H30年9月)	
RC・SRC造	73,140	1,890 (小計 10,710)…①	8,820	13,120	16,970	22,580	6,220	2,120	RC=47年
鉄骨造	3,780	-	100 (小計 920)…②	820	620	1,700	50	220	34年
		①+②= 11,630							

注：総務省統計局による数値を引用

資料：住宅・土地統計調査(平成30年)

### (3) 住宅棟数の推移

平成30年9月時点の大田区内の住宅棟数は131,930棟で、そのうち「一戸建」が99,500棟(全体の75.4%)、「共同住宅」が30,020棟(22.8%)、「長屋建」が1,430棟(1.1%)、「その他」990棟(0.8%)となっている。

平成20年・25年・30年の増減を特別区部と比較すると、大田区は特に「非木造の共同住宅」の増加率が前期23.7%・後期20.3%と高くなっている。

平成30年の「非木造の共同住宅」の構成比をみると、大田区では「3～5階建」が64.7%と高い割合を占めている。(なお、この数字は、住宅の所有関係については区分していないため、分譲・賃貸の両方を含むものである。)

図表Ⅱ-2-4-① 住宅の建て方・構造・階数別 むね数【大田区】

区分	実数(棟数)			増減率(%)		構成比(%)			増減(ポイント)	
	平成20年 2008年	平成25年 2013年	平成30年 2018年	H25/H20	H30/H25	平成20年 2008年	平成25年 2013年	平成30年 2018年	H25/H20	H30/H25
総数	116,860	130,810	131,930	11.9%	0.9%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-
一戸建	89,380	102,660	99,500	14.9%	-3.1%	76.5%	78.5%	75.4%	2.0	-3.1
長屋建	3,600	1,320	1,430	-63.3%	8.3%	3.1%	1.0%	1.1%	-2.1	0.1
共同住宅	22,700	25,490	30,020	12.3%	17.8%	19.4%	19.5%	22.8%	0.1	3.3
非木造	13,270	16,420	19,760	23.7%	20.3%	11.4%	12.6%	15.0%	1.2	2.4
1～2階建	2,390	3,220	4,260	34.7%	32.3%	2.0%	2.5%	3.2%	0.4	0.8
3～5階建	8,970	10,710	12,790	19.4%	19.4%	7.7%	8.2%	9.7%	0.5	1.5
6階建以上	1,910	2,490	2,710	30.4%	8.8%	1.6%	1.9%	2.1%	0.3	0.2
木造	9,430	9,070	10,260	-3.8%	13.1%	8.1%	6.9%	7.8%	-1.1	0.8
その他	1,180	1,340	990	13.6%	-26.1%	1.0%	1.0%	0.8%	0.0	-0.3

注：総務省統計局による数値を引用

資料：住宅・土地統計調査(平成20・25・30年)

図表Ⅱ-2-4-② 住宅の建て方・構造・階数別 むね数【特別区部】

区分	実数(棟数)			増減率(%)		構成比(%)			増減(ポイント)	
	平成20年 2008年	平成25年 2013年	平成30年 2018年	H25/H20	H30/H25	平成20年 2008年	平成25年 2013年	平成30年 2018年	H25/H20	H30/H25
総数	1,444,260	1,526,510	1,516,500	5.7%	-0.7%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-
一戸建	1,088,990	1,145,740	1,119,800	5.2%	-2.3%	75.4%	75.1%	73.8%	-0.3	-1.2
長屋建	28,710	34,640	32,800	20.7%	-5.3%	2.0%	2.3%	2.2%	0.3	-0.1
共同住宅	301,890	317,200	339,000	5.1%	6.9%	20.9%	20.8%	22.4%	-0.1	1.6
非木造	191,650	206,100	225,900	7.5%	9.6%	13.3%	13.5%	14.9%	0.2	1.4
1～2階建	42,660	42,080	46,500	-1.4%	10.5%	3.0%	2.8%	3.1%	-0.2	0.3
3～5階建	115,210	125,690	136,900	9.1%	8.9%	8.0%	8.2%	9.0%	0.3	0.8
6階建以上	33,780	38,330	42,500	13.5%	10.9%	2.3%	2.5%	2.8%	0.2	0.3
木造	110,240	111,100	113,100	0.8%	1.8%	7.6%	7.3%	7.5%	-0.4	0.2
その他	24,670	28,940	24,900	17.3%	-14.0%	1.7%	1.9%	1.6%	0.2	-0.3

注：総務省統計局による数値を引用

資料：住宅・土地統計調査(平成20・25・30年)

図表Ⅱ-2-5-① 住宅の建て方・構造・階数別 むね数 共同住宅の構成比【大田区】

区分	平成20年 2008年		平成25年 2013年		平成30年 2018年	
	実数(棟数)	構成比 (%)	実数(棟数)	構成比 (%)	実数(棟数)	構成比 (%)
総数	116,860		130,810		131,930	
一戸建	89,380		102,660		99,500	
長屋建	3,600		1,320		1,430	
共同住宅	22,700		25,490		30,020	
非木造	13,270	100.0%	16,420	100.0%	19,760	100.0%
1～2階建	2,390	18.0%	3,220	19.6%	4,260	21.6%
3～5階建	8,970	67.6%	10,710	65.2%	12,790	64.7%
6階建以上	1,910	14.4%	2,490	15.2%	2,710	13.7%
木造	9,430		9,070		10,260	
その他	1,180		1,340		990	

注：総務省統計局による数値を引用

資料：住宅・土地統計調査(平成20・25・30年)

図表Ⅱ-2-5-② 住宅の建て方・構造・階数別 むね数 共同住宅の構成比【特別区部】

区分	平成20年 2008年		平成25年 2013年		平成30年 2018年	
	実数(棟数)	構成比 (%)	実数(棟数)	構成比 (%)	実数(棟数)	構成比 (%)
総数	1,444,260		1,526,510		1,516,500	
一戸建	1,088,990		1,145,740		1,119,800	
長屋建	28,710		34,640		32,800	
共同住宅	301,890		317,200		339,000	
非木造	191,650	100.0%	206,100	100.0%	225,900	100.0%
1～2階建	42,660	22.3%	42,080	20.4%	46,500	20.6%
3～5階建	115,210	60.1%	125,690	61.0%	136,900	60.6%
6階建以上	33,780	17.6%	38,330	18.6%	42,500	18.8%
木造	110,240		111,100		113,100	
その他	24,670		28,940		24,900	

注：総務省統計局による数値を引用

資料：住宅・土地統計調査(平成20・25・30年)



### ①棟数

大田区における分譲マンションの分譲棟数は、平成 26 年以降、全体的には減少傾向にあるものの、平成 30 年には 20 棟が分譲され平成 26 年の 21 棟に次ぐピークとなっている。それ以降はコロナ禍の影響もあって減少しており、これは特別区でも同様の状況となっている。

大田区での分譲棟数が特別区に占める割合については、この 10 年間でおおむね 4%前後で推移している。ピークは平成 30 年の 5.4%、最小値は令和 5 年の 2.9%となっている。

図表 II-3-2 大田区および都内の分譲マンション分譲棟数と、棟数割合の推移(3階建以上)

年次	大田区	特別区	東京都	年次	特別区に占める大田区	東京都に占める特別区
H26	21	442	512	H26	4.8%	86.3%
H27	12	386	482	H27	3.1%	80.1%
H28	17	376	458	H28	4.5%	82.1%
H29	17	391	470	H29	4.3%	83.2%
H30	20	372	449	H30	5.4%	82.9%
H31/ R1	13	328	392	H31/ R1	4.0%	83.7%
R2	12	258	312	R2	4.7%	82.7%
R3	10	281	332	R3	3.6%	84.6%
R4	8	264	310	R4	3.0%	85.2%
R5	7	245	286	R5	2.9%	85.7%

資料：不動産経済研究所「首都圏マンション市場動向 2023」

図表 II-3-3 大田区での分譲マンション分譲棟数の推移(3階建以上)



図表 II-3-4 大田区での分譲マンション分譲棟数の特別区に占める割合の推移



資料：不動産経済研究所「首都圏マンション市場動向 2023」

## ②戸数

戸数についても棟数と同様に全体的には減少傾向となっている。大田区での年間分譲戸数は、平成26年の955戸以降1,000戸を下回っており、中でもコロナ禍の影響が大きいと考えられる令和4年の分譲戸数は154戸と前年の半数以下に落ち込んだ。しかし翌年（令和5年）には326戸と増加に転じている。

大田区での分譲戸数が特別区に占める割合についても、棟数と同様にこの10年間でおおむね4%前後で推移している。ただし数値の振れ幅は棟数よりも大きくなっており、ピークは平成28年の6.3%、最小値は令和4年の1.4%となっている。

図表Ⅱ-3-5 大田区および都内の分譲マンション分譲戸数と、戸数割合の推移（3階建以上）

年次	大田区	特別区	東京都	年次	特別区に占める大田区	東京都に占める特別区
H26	955	20,774	25,199	H26	4.6%	82.4%
H27	457	18,472	23,899	H27	2.5%	77.3%
H28	927	14,764	18,833	H28	6.3%	78.4%
H29	815	16,017	20,033	H29	5.1%	80.0%
H30	520	15,957	19,623	H30	3.3%	81.3%
H31/ R1	471	13,737	16,274	H31/ R1	3.4%	84.4%
R2	516	10,911	14,153	R2	4.7%	77.1%
R3	463	13,290	16,211	R3	3.5%	82.0%
R4	154	10,797	13,157	R4	1.4%	82.1%
R5	326	11,909	14,191	R5	2.7%	83.9%

資料：不動産経済研究所「首都圏マンション市場動向2023」

図表Ⅱ-3-6 大田区での分譲マンション分譲戸数の推移（3階建以上）



図表Ⅱ-3-7 大田区での分譲マンション分譲戸数の特別区に占める割合の推移



資料：不動産経済研究所「首都圏マンション市場動向2023」



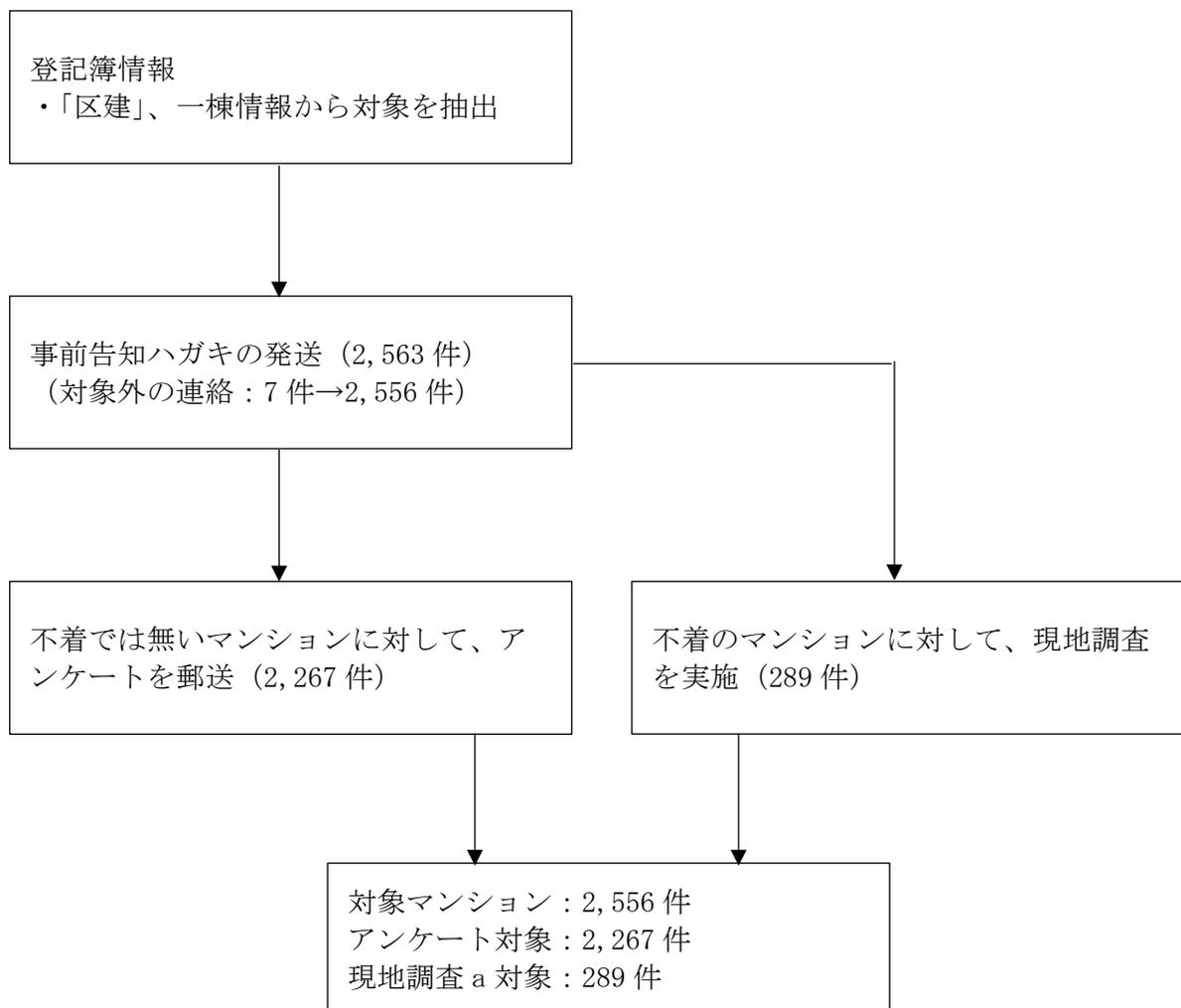
### Ⅲ マンション管理の実態



# 1. 調査の概要

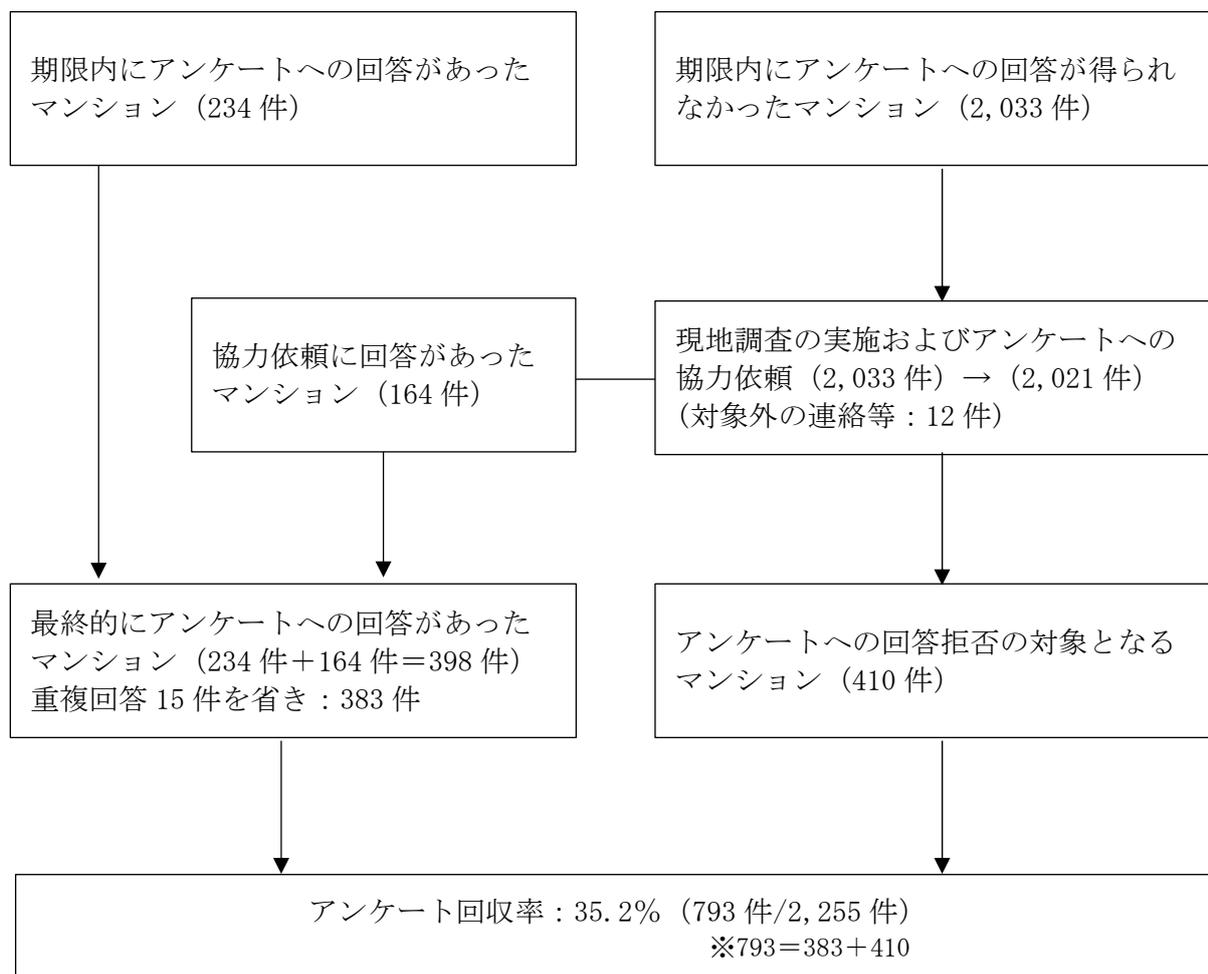
## (1) 分譲マンションの抽出

調査の対象となる分譲マンションは、下記の手順により 2,563 件として調査を進めた。  
この全マンションに対し、アンケート調査対象として実施した。



## (2) 回収状況等

上記の流れで、アンケート票を郵送により配布した。  
回収状況は、以下のとおりである。



### (3) アンケート結果の整理方法等

調査結果の記述にあたっての注意事項は次の通りである。

- 調査結果の比率は、その設問の回答者数を基数として、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。
- 複数回答形式の場合、回答比率の合計は通常100%を超える。
- 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。
- 重複回答などを省いた、383件を有効回答数として集計している。

## 2. アンケート結果

### (1) 所在地

大田区全域のマンションから回答があった。

No.	町名	回答数(件)	有効回答数(件)	構成比(%)	配布数(件)
1	池上	21	21	5.3	129
2	石川町	8	8	2.0	25
3	鷗の木	8	8	2.0	59
4	大森北	17	17	4.3	128
5	大森中	1	1	0.3	38
6	大森西	19	19	4.8	115
7	大森東	5	5	1.3	40
8	大森本町	9	9	2.3	47
9	大森南	4	3	1.0	37
10	蒲田本町	1	1	0.3	13
11	蒲田	20	19	5.0	99
12	上池台	15	15	3.8	92
13	北糀谷	1	1	0.3	14
14	北千束	7	7	1.8	58
15	北馬込	5	5	1.3	22
16	北嶺町	2	2	0.5	16
17	久が原	12	12	3.0	49
18	京浜島	0	0	0.0	0
19	山王	18	17	4.5	101
20	下丸子	11	7	2.8	88
21	昭和島	0	0	0.0	0
22	新蒲田	6	6	1.5	23
23	城南島	0	0	0.0	0
24	多摩川	10	10	2.5	51
25	千鳥	3	3	0.8	53
26	中央	10	10	2.5	54
27	田園調布本町	8	8	2.0	32
28	田園調布南	5	5	1.3	24
29	田園調布	10	10	2.5	67
30	東海	0	0	0.0	0
31	仲池上	7	7	1.8	57
32	中馬込	8	8	2.0	77
33	仲六郷	7	7	1.8	42
34	西蒲田	6	5	1.5	103
35	西糀谷	6	6	1.5	52
36	西馬込	1	1	0.3	21
37	西嶺町	3	3	0.8	10
38	西六郷	6	6	1.5	45
39	萩中	8	5	2.0	24
40	羽田旭町	0	0	0.0	1
41	羽田空港	0	0	0.0	0
42	羽田	4	4	1.0	27
43	東蒲田	0	0	0.0	11
44	東糀谷	7	7	1.8	43
45	東馬込	8	8	2.0	26
46	東嶺町	1	1	0.3	15
47	東矢口	4	4	1.0	46
48	東雪谷	12	12	3.0	59
49	東六郷	4	4	1.0	25
50	ふるさとの浜辺公園	0	0	0.0	0
51	平和島	0	0	0.0	0
52	平和の森公園	0	0	0.0	0
53	本羽田	6	6	1.5	39
54	南蒲田	9	8	2.3	44
55	南久が原	6	6	1.5	25
56	南千束	4	4	1.0	29
57	南馬込	13	13	3.3	93
58	南雪谷	9	9	2.3	38
59	南六郷	5	5	1.3	48
60	矢口	15	12	3.8	76
61	雪谷大塚町	3	3	0.8	13
62	令和島	0	0	0.0	0
	合計	398	383	100.0	2563

※「拒否」回答を除く

## (2) ご回答者について

### (問1) 回答者

#### ①回答した方の役職等

回答した方の役職等は、「管理組合理事長」42.8%が最も多く、次いで「その他」40.7%となっている。

SA 単位：件

	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	合計
管理組合理事長	0	10	40	39	32	34	6	3	164
管理組合役員	1	0	6	5	7	5	2	0	26
その他	0	6	20	30	27	31	35	7	156
無回答	0	2	5	12	9	4	5	0	37
合計	1	18	71	86	75	74	48	10	383

SA

	回答数(件)	構成比(%)
管理組合理事長	164	42.8
管理組合役員	26	6.8
その他	156	40.7
管理員	14	3.7
管理会社	130	33.9
管理組合法人	1	0.3
管理組合役員	2	0.5
居住者	5	1.3
居住者代表	2	0.5
無回答	2	0.5
無回答	37	9.7
合計	383	100.0

### (3) マンションの概要

#### (問2) 建物・土地等の概要

##### ①棟数

マンションの棟数は、「1棟」93.2%が最も多く、次いで「2棟」3.9%となっている。

SA

	回答数(件)	構成比(%)
1棟	357	93.2
2棟	15	3.9
3棟	4	1.0
4棟	4	1.0
5棟	1	0.3
6棟	1	0.3
8棟	1	0.3
合計	383	100.0

##### ②棟と管理組合（又は管理会社）との関係

棟と管理組合との関係は、「複数棟の場合も含み、管理組合はひとつである」87.2%が最も多い。

SA

	回答数(件)	構成比(%)
管理組合はひとつである（複数棟を含む）	334	87.2
その他	14	3.7
無回答	35	9.1
合計	383	100.0

その他における複数意見

- ・ 管理組合なし (4)

##### ③構造（主な構造）

構造は、「鉄筋コンクリート造（RC造）」76.3%が最も多く、次いで「鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）」16.2%となっている。

SA 単位：%

	昭和56年以前	平成12年以前	平成13年以降	全体
鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC造)	22.8	18.0	7.3	16.2
鉄筋コンクリート造(RC造)	68.5	72.1	88.6	76.3
鉄骨造(S造)	2.4	0.8	0.0	1.0
その他	2.4	0.8	0.8	1.3
無回答	3.9	8.3	3.3	5.2
合計	100.0	100.0	100.0	100.0

##### ④築年数

竣工年数は、「築40～45年未満(昭和54～58年)」17.3%が最も多く、次いで「築50年以上(昭和48年以前)」11.5%となっている。

SA

	回答数(件)	構成比(%)
築5年未満（平成31年以降）	13	3.4
築5～10年未満（平成26～30年）	22	5.7
築10～15年未満（平成21～25年）	26	6.8
築15～20年未満（平成16～20年）	35	9.1
築20～25年未満（平成11～15年）	43	11.2
築25～30年未満（平成6～10年）	40	10.4
築30～35年未満（昭和64～平成5年）	31	8.1
築35～40年未満（昭和59～63年）	29	7.6
築40～45年未満（昭和54～58年）	66	17.3
築45～50年未満（昭和49～53年）	34	8.9
築50年以上（昭和48年以前）	44	11.5
合計	383	100.0

※築年次に記載のないものは登記簿等より情報を取得した

### ⑤階数

階数は、「5～7階」41.2%が最も多く、次いで「8～10階」23.2%となっている。「15階以下」は、98.4%となっている。

SA

	回答数(件)	構成比(%)
2階以下	1	0.3
3～4階	72	18.8
5～7階	158	41.2
8～10階	89	23.2
11～15階	57	14.9
16～20階	5	1.3
21階以上	1	0.3
合計	383	100.0

### ⑥敷地面積と1棟あたり延床面積

敷地面積は、平均で約 1,500 m<sup>2</sup>程度となっており、1棟あたりの平均延床面積は、3,750 m<sup>2</sup>となっている。

SA

	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
平均敷地面積 (m <sup>2</sup> )	0	632	1,731	1,213	1,529	1,877	1,159	2,137	1,504
1棟あたり平均延床面積 (m <sup>2</sup> )	0	2,033	3,901	3,870	2,809	4,638	3,883	3,816	3,750
1棟あたり平均延床面積 ÷ 平均敷地面積 (%)	0	386	327	390	273	362	336	532	346

### (問3) 住戸

#### ①住戸の全戸数

住戸の全戸数は、「21～40戸」32.1%が最も多く、次いで「20戸以下」「41戸～60戸」が20.4%となっている。

SA		
	回答数(件)	構成比(%)
20戸以下	78	20.4
21～40戸	123	32.1
41～60戸	78	20.4
61～80戸	38	9.9
81～100戸	22	5.7
101～200戸	31	8.1
201～300戸	8	2.1
301戸以上	5	1.3
合計	383	100.0

#### ②賃貸されている戸数（投資用含む）

賃貸されている戸数割合は、「10%未満」20.9%が最も多く、次いで「10%～20%」15.9%となっている。

SA		
	回答数(件)	構成比(%)
賃貸なし	26	6.8
10%未満	80	20.9
10～20%未満	61	15.9
20～30%未満	37	9.7
30～40%未満	23	6.0
40～50%未満	18	4.7
50～60%未満	5	1.3
60～70%未満	8	2.1
70～80%未満	2	0.5
80%以上	38	9.9
不明	85	22.2
合計	383	100.0

#### ③賃貸住戸率

賃貸住宅戸数率は18.1%となっており、年代別にみると1990年代24.8%が最も高く、次いで2020年代21.7%となっている。

	SA								単位：%
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
賃貸住戸率	4.5	19.1	16.4	18.3	24.8	14.5	17.1	21.7	18.1

#### ④3か月以上居住実態がない戸数（空室）

3か月以上居住実態がない戸数は、「空き室なし」42.0%が最も多く、次いで「5%未満」15.4%となっている。

SA		
	回答数(件)	構成比(%)
空き室なし	161	42.0
5%未満	59	15.4
5～10%未満	28	7.3
10～15%未満	10	2.6
15～20%未満	1	0.3
20%以上	2	0.5
不明	122	31.9
合計	383	100.0

### ⑤空き住戸率

空き室住戸率を戸数規模別にみると、戸数規模が多くなると空き室も増える傾向にある。また、年代別にみると、古いマンションの空き室率が高くなっている。

	SA 単位：%								
	20戸以下	21～40戸	41～60戸	61～80戸	81～100戸	101～200戸	201～300戸	301戸以上	全体
空き室なし	60.3	46.3	32.1	55.3	13.6	19.4	12.5	20.0	42.0
5%未満	0.0	14.6	12.8	15.8	40.9	35.5	50.0	20.0	15.4
5～10%未満	14.1	5.7	6.4	2.6	4.6	3.2	12.5	20.0	7.3
10～15%未満	6.4	2.5	1.3	0.0	0.0	3.2	0.0	0.0	2.6
15～20%未満	1.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3
20%以上	2.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.5
不明	15.3	30.9	47.4	26.3	40.9	38.7	25.0	40.0	31.9
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

	SA 単位：%								
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
空き室なし	0.0	22.2	32.4	41.9	44.0	51.3	41.7	70.0	42.0
5%未満	100.0	27.8	23.9	16.3	16.0	10.8	4.2	0.0	15.4
5～10%未満	0.0	11.1	9.9	12.8	9.3	0.0	0.0	10.0	7.3
10～15%未満	0.0	22.2	2.8	3.5	0.0	1.4	0.0	0.0	2.6
15～20%未満	0.0	0.0	0.0	1.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3
20%以上	0.0	0.0	1.4	1.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.5
不明	0.0	16.7	29.6	23.3	30.7	36.5	54.1	20.0	31.9
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

### ⑥40㎡以下の戸数

40㎡以下の戸数は、「20%未満」54.3%が最も多く、次いで「全戸」15.1%となっている。

	SA 単位：%								
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
20%未満	100.0	55.5	47.9	52.3	64.0	62.2	37.5	60.0	54.3
20～40%未満	0.0	11.1	14.1	10.5	0.0	0.0	8.3	10.0	6.8
40～60%未満	0.0	5.6	5.6	7.0	1.3	4.1	2.1	0.0	4.2
60～80%未満	0.0	5.6	2.8	2.3	2.7	0.0	0.0	0.0	1.8
80～100%未満	0.0	5.6	4.3	1.2	1.3	0.0	0.0	10.0	1.8
全戸	0.0	0.0	7.0	7.0	21.3	20.2	29.2	20.0	15.1
不明	0.0	16.6	18.3	19.7	9.4	13.5	22.9	0.0	16.0
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

### ⑦民泊として利用されている戸数

民泊として利用されている戸数は、「民泊なし」86.7%が最も多い。

	SA 単位：%								
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
民泊なし	100.0	88.9	88.7	86.0	90.7	89.2	72.9	90.0	86.7
10%未満	0.0	0.0	0.0	0.0	1.3	0.0	0.0	0.0	0.3
不明	0.0	11.1	11.3	14.0	8.0	10.8	27.1	10.0	13.0
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

備考における複数意見

- ・ 規約により禁止 (5)

### ⑧分譲後に非居住（法人事務所等）として利用されている戸数

分譲後に非居住（法人事務所等）として利用されている戸数は、「非住居なし」68.2%が最も多く、次いで「20%未満」9.4%となっている。

	SA 単位：%								
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
非居住なし	100.0	50.0	62.0	62.8	77.3	77.0	60.4	90.0	68.2
20%未満	0.0	33.3	16.9	10.5	8.0	4.1	0.0	0.0	9.4
20～40%未満	0.0	5.6	2.8	5.8	0.0	0.0	0.0	0.0	2.1
40%以上	0.0	0.0	0.0	3.5	1.3	0.0	0.0	0.0	1.0
不明	0.0	11.1	18.3	17.4	13.4	18.9	39.6	10.0	19.3
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

#### (問4) 共用施設および設備

##### ①住戸以外の併設用途

住戸以外の併設用途は、「店舗」18.3%が最も多く、次いで「事務所」13.3%となっている。

	MA								全体
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	
店舗	0.0	38.9	31.0	33.7	5.3	4.1	10.4	0.0	18.3
事務所	0.0	38.9	16.9	18.6	10.7	4.1	10.4	0.0	13.3
病院・診療所	0.0	5.6	5.6	2.3	6.7	0.0	4.2	0.0	3.7
工場・作業所	0.0	5.6	1.4	1.2	1.3	0.0	0.0	0.0	1.0
その他	0.0	0.0	4.2	3.5	10.7	2.7	0.0	10.0	4.4

##### ②郵便受け(投函口)の位置

郵便受け(投函口)の位置は、「オートロックの外(誰もが入れる場所)」88.8%が最も多く、次いで「オートロックの内側(居住者以外が入れない場所)」8.4%となっている。

	SA								全体
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	
オートロックの内側	0.0	0.0	5.6	2.3	9.3	12.2	18.8	10.0	8.4
オートロックの外	100.0	94.4	88.8	91.9	90.7	86.4	81.2	90.0	88.8
無回答	0.0	5.6	5.6	5.8	0.0	1.4	0.0	0.0	2.8
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

##### ③掲示板の有無と位置

掲示板の有無と位置は、「オートロックの内側(居住者しか見られない場所)」53.8%が最も多く、次いで「オートロックの外(誰もが見られる場所)」40.7%となっている。  
年代別にみると、1980年代から1990年代を境に設置場所の内外が逆転している。

	SA								全体
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	
オートロックの内側	0.0	5.6	12.7	16.3	77.3	94.4	100.0	60.0	53.8
オートロックの外	100.0	72.1	81.7	74.3	18.7	4.1	0.0	30.0	40.7
掲示板は無い	0.0	5.6	1.4	4.7	2.7	0.0	0.0	10.0	2.3
無回答	0.0	16.7	4.2	4.7	1.3	1.4	0.0	0.0	3.2
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.9	100.0	100.0	100.0

##### ④附属施設の設置率

附属施設の設置率は、「エレベーター」84.9%が最も多く、次いで「管理組合用の郵便受け」が80.4%、「防犯カメラ」「管理人室・管理事務所」がともに80.2%となっている。

	MA								全体
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	
エレベーター	0.0	72.2	78.9	66.3	93.3	97.3	100.0	90.0	84.9
オートロック	0.0	11.1	11.3	25.6	92.0	100.0	100.0	90.0	60.6
防犯カメラ	0.0	50.0	76.1	66.3	82.7	93.2	100.0	80.0	80.2
モニター付きインターホン	0.0	16.7	19.7	25.6	86.7	89.2	87.5	90.0	57.7
居留守機能付きインターホン	0.0	0.0	0.0	3.5	28.0	20.3	27.1	40.0	14.6
自動警報システム	0.0	16.7	25.4	27.9	49.3	63.5	68.8	80.0	44.4
宅配ボックス	0.0	11.1	23.9	23.3	76.0	98.6	100.0	90.0	59.0
管理組合用の郵便受け	100.0	77.8	74.6	73.3	81.3	86.5	89.6	90.0	80.4
資源とゴミの集積所	100.0	33.3	66.2	69.8	76.0	64.9	72.9	90.0	68.7
資源とゴミの保管場所	0.0	11.1	60.6	50.0	72.0	74.3	79.2	60.0	62.9
粗大ゴミ置き場	0.0	33.3	39.4	24.4	28.0	43.2	54.2	60.0	36.6
ディスプレイ	0.0	0.0	0.0	1.2	0.0	8.1	18.8	10.0	4.4
防災用備蓄倉庫	0.0	11.1	19.7	10.5	13.3	16.2	22.9	20.0	15.7
管理人室・管理事務所	0.0	44.4	69.0	69.8	89.3	94.6	93.8	80.0	80.2
集会室・集会所	0.0	11.1	39.4	14.0	17.3	21.6	16.7	10.0	20.9
子どもの遊び場・休憩広場	0.0	0.0	8.5	1.2	2.7	6.8	12.5	10.0	5.5
衛星放送共同受信設備	100.0	27.8	38.0	25.6	54.7	62.2	62.5	40.0	46.0
CATV設備	0.0	33.3	45.1	57.0	64.0	79.7	66.7	60.0	60.6
光ファイバー設備	100.0	38.9	54.9	46.5	46.7	60.8	52.1	70.0	52.0
無回答	0.0	5.6	2.8	3.5	0.0	0.0	0.0	0.0	1.6

## (問5) 敷地内の駐車場の形式と駐車可能台数

### ①敷地内の駐車場の形式

敷地内の駐車場形式は、「平置式（平面駐車場）」71.3%が最も多く、次いで「立体機械式」25.3%となっている。

	MA 単位：%								
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
平置式	0.0	61.1	78.9	59.3	77.3	64.9	85.4	80.0	71.3
立体機械式	0.0	0.0	1.4	1.2	33.3	60.8	47.9	20.0	25.3
立体自走式	0.0	0.0	1.4	0.0	0.0	1.4	0.0	0.0	0.5
駐車場はない	100.0	22.2	16.9	36.0	13.3	8.1	4.2	10.0	17.5
その他	0.0	11.1	0.0	3.5	2.7	1.4	0.0	0.0	2.1
無回答	0.0	11.1	1.4	1.2	1.3	0.0	4.2	0.0	1.8

### ②敷地内の駐車場の平均台数

平置式（平面駐車場）の駐車可能台数の平均は 10.6 台、立体機械式の駐車可能台数の平均は 29.8 台、立体自走式の駐車可能台数の平均は 69.5 台となっている。

	MA 単位：台								
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
平置式	0.0	6.3	17.2	11.2	9.5	9.9	3.2	19.9	10.6
立体機械式	0.0	0.0	14.0	100.0	31.8	34.0	18.6	14.5	29.8
立体自走式	0.0	0.0	137.0	0.0	0.0	2.0	0.0	0.0	69.5

### ③実際の駐車利用台数

平置式（平面駐車場）の実際の駐車利用台数の平均は 9.4 台、立体機械式の実際の駐車利用台数の平均は 24.4 台、立体自走式の実際の駐車利用台数の平均は 52.5 台となっている。

	MA 単位：台								
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
平置式	0.0	5.5	15.2	8.5	7.8	9.8	3.3	22.1	9.4
立体機械式	0.0	0.0	0.0	80.0	19.6	30.7	16.6	9.5	24.4
立体自走式	0.0	0.0	104.0	0.0	0.0	1.0	0.0	0.0	52.5

### ④実際の駐車利用率

駐車場の利用率は、全体で 95.2%となっており利用率は高い。

	単位：%								
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
平置式	0.0	100.0	94.6	98.0	96.6	93.8	90.2	87.5	94.9
立体機械式	0.0	0.0	100.0	100.0	96.0	93.3	100.0	100.0	95.9
立体自走式	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0	100.0
合計	0.0	100.0	94.8	98.1	96.4	93.6	93.8	90.0	95.2

### ⑤駐車場の利用者

駐車場の利用者は、「住民限定」61.6%が最も多く、次いで「住民と外部者（コインパーキング・カーシェア）」17.2%となっている。

	SA 単位：%								
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
住民限定	0.0	55.6	64.8	53.5	66.7	60.8	64.6	80.0	61.6
住民と外部者（コインパーキング・カーシェア）	0.0	5.6	12.7	8.1	18.7	27.0	29.2	10.0	17.2
外部者（コインパーキング・カーシェア）	0.0	0.0	1.4	0.0	1.3	0.0	0.0	0.0	0.5
無回答	100.0	38.8	21.1	38.4	13.3	12.2	6.2	10.0	20.7
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

## ⑥駐車場に係る問題点

駐車場に係る問題点は、「特に問題はない」50.4%が最も多く、次いで「駐車場の台数が不足している」8.4%となっている。

	MA									全体
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	単位：%	
駐車場の台数が不足している	0.0	0.0	14.1	5.8	4.0	6.8	14.6	20.0	8.4	
駐車場の維持費が管理組合の経営を圧迫	0.0	0.0	1.4	0.0	10.7	20.3	8.3	0.0	7.3	
利用料の値上げを検討している	0.0	0.0	0.0	4.7	4.0	4.1	2.1	0.0	2.9	
部外者等により不当に利用されている	0.0	0.0	1.4	1.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.5	
特に問題はない	100.0	38.9	46.5	47.7	50.7	52.7	60.4	50.0	50.4	
その他	0.0	22.2	18.3	2.3	17.3	12.2	4.2	20.0	11.7	
無回答	0.0	38.9	25.4	38.4	16.0	9.5	12.5	10.0	21.9	

### その他における複数意見

- ・ 区画が余っている (23)
- ・ 区画が余っている、狭い (2)
- ・ 平面区画の不足 (2)
- ・ EV 設備新設の費用負担 (2)
- ・ 設備維持費 (5)
- ・ 無断駐車、無断侵入 (3)

## ⑦駐輪場の台数

自転車用駐輪場の設置率は79.1%、自動二輪用駐輪場の設置率は55.1%となっている。

	MA									全体
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	単位：%	
自転車用	100.0	38.9	77.5	65.1	81.3	95.9	89.6	90.0	79.1	
自動二輪用	100.0	11.1	63.4	43.0	53.3	64.9	70.8	40.0	55.1	
枠やスタンド等はないが、駐輪スペースあり	100.0	33.3	28.2	39.5	14.7	6.8	2.1	0.0	20.4	
駐輪スペースはない	0.0	16.7	1.4	2.3	2.7	0.0	0.0	0.0	2.1	
その他	0.0	5.6	2.8	1.2	0.0	0.0	0.0	10.0	1.3	
無回答	0.0	16.7	2.8	3.5	4.0	1.4	8.3	10.0	4.4	

## ⑧駐輪場の平均台数

自転車用駐輪場の平均台数の平均は74台、自動二輪用駐輪場の平均台数は7台となっている。

	MA									全体
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	単位：台	
自転車用	30	16	65	55	68	100	81	102	74	
自動二輪用	6	2	9	7	6	8	6	18	7	

## ⑨駐輪場に係る問題点

駐輪場に係る問題点は、「特に問題はない」54.0%が最も多く、次いで「駐輪場の台数が不足している」18.5%となっている。

	MA									全体
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	単位：%	
駐輪場の台数が不足している	0.0	11.1	18.3	22.1	17.3	16.2	20.8	20.0	18.5	
きれいに使われていない	0.0	0.0	16.9	11.6	12.0	12.2	6.3	10.0	11.5	
部外者等により不当に利用されている	0.0	0.0	8.5	5.8	2.7	8.1	0.0	0.0	5.0	
放置自転車・放置バイクがある	0.0	11.1	7.0	8.1	22.7	8.1	12.5	0.0	11.2	
特に問題はない	100.0	50.0	56.3	55.8	49.3	58.1	52.1	40.0	54.0	
その他	0.0	11.1	8.5	3.5	9.3	6.8	4.2	20.0	7.0	
無回答	0.0	16.7	4.2	5.8	5.3	2.7	8.3	10.0	5.7	

### その他における複数意見

- ・ 電動自転車の区画が足りない (7)
- ・ 自転車の区画が足りない (2)
- ・ 自転車の区画が狭い、止めにくい (4)
- ・ 自転車の区画が余っている (3)
- ・ バイクの区画が足りない (2)
- ・ 区画以外に駐輪している (4)

### ⑩駐輪場に係る問題点と理事会の開催状況別

「特に問題はない」が多い状況ではあるが、理事会開催状況別にみると、開催回数が少ないほど、「特に問題はない」の数値が減少傾向にある。

MA 単位：%

	理事会・役員会の開催状況							全体
	組織がない	開催ほぼなし	年に一回	年に数回	月に一回程度	その他	無回答	
駐輪場の台数が不足している	2.8	19.0	6.1	23.8	19.6	22.2	11.1	18.5
きれいに使われていない	5.6	14.3	12.1	12.8	12.7	0.0	11.1	11.5
部外者等により不当に利用されている	2.8	14.3	3.0	4.3	5.9	5.6	0.0	5.0
放置自転車・放置バイクがある	8.3	23.8	18.2	10.4	8.8	11.1	11.1	11.2
特に問題はない	72.2	52.4	57.6	50.6	51.0	66.7	44.4	54.0
その他	2.8	4.8	3.0	4.9	14.7	0.0	11.1	7.0
無回答	8.3	4.8	3.0	6.7	3.9	0.0	22.2	5.7

### 3. 管理組合について

#### (問6) 管理組合の概要

##### ①管理組合の有無

管理組合の有無は、「法人未登録の管理組合がある」82.8%が最も多く、次いで「法人登録済みの管理組合がある」12.0%となっている。

また、昭和57年以前のマンションにおいても、管理組合のあるマンションは92.8% (13.8%+79.0%) となっている。

	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
法人登録済みの管理組合がある	0.0	5.6	18.3	10.5	14.7	6.8	8.3	30.0	12.0
法人未登録の管理組合がある	100.0	77.8	74.6	83.7	82.7	90.5	87.5	60.0	82.8
管理組合はない	0.0	5.6	4.2	1.2	1.3	0.0	0.0	0.0	1.6
無回答	0.0	11.0	2.9	4.6	1.3	2.7	4.2	10.0	3.6
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

	昭和57(1982)年以前	昭和58(1983)年以降
法人登録済みの管理組合がある	13.8	11.0
法人未登録の管理組合がある	79.0	84.9
管理組合はない	3.6	0.4
無回答	3.6	3.7
合計	100.0	100.0

##### ②組合員数（区分所有者数）

組合員数別にみると、組合員数6人以上のマンションでは、法人登録・未登録を合わせた「管理組合がある」が9割以上となっているが、5人以下のマンションでは、法人登録・未登録を合わせた「管理組合がある」63.0%と低くなっており、「管理組合はない」14.8%と他に比べて高くなっている。

	5人以下	6~10人	11~20人	21~40人	41~60人	61~80人	81人以上	無回答	全体
法人登録済みの管理組合がある	11.1	20.0	10.3	11.8	10.7	8.8	14.3	100.0	12.0
法人未登録の管理組合がある	51.9	73.3	84.5	85.5	88.0	88.2	84.1	0.0	82.8
管理組合はない	14.8	6.7	1.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.6
無回答	22.2	0.0	3.5	2.7	1.3	3.0	1.6	0.0	3.6
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

##### ③管理組合がない理由

管理組合がない理由は、「管理を管理会社がおこなっている(任せている)」50.0%が最も多く、次いで「特定の居住者が単独で管理している(任せている)」33.3%となっている。

	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
特定の居住者が単独で管理(任せている)	0.0	0.0	66.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	33.3
管理を管理会社が実施(任せている)	0.0	0.0	33.3	100.0	100.0	0.0	0.0	0.0	50.0
管理組合を必要としない	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
その他	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
無回答	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	16.7

## (問7) 集会(総会)、理事会・役員会

### ①集会(総会)開催の有無

集会(総会)開催の有無は、「年一回の集会(総会)を開催している」82.2%が最も多く、次いで「年に数回の集会(総会)を開催している」14.1%となっている。

また、「ほとんど開催していない」とするマンションは、昭和58年以降は0.4%となっているのに対し、昭和57年以前では4.4%となっている。

	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
ほとんど開催していない	0.0	0.0	5.6	2.3	1.3	0.0	0.0	0.0	1.8
年一回の集会(総会)を開催している	100.0	66.7	77.5	83.7	78.7	81.1	95.8	100.0	82.2
年に数回の集会(総会)を開催している	0.0	27.8	12.7	12.8	18.7	18.9	2.1	0.0	14.1
その他	0.0	5.5	1.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.5
無回答	0.0	0.0	2.8	1.2	1.3	0.0	2.1	0.0	1.4
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

	昭和57(1982)年以前	昭和58(1983)年以降
ほとんど開催していない	4.4	0.4
年一回の集会(総会)を開催している	76.9	85.3
年に数回の集会(総会)を開催している	15.9	13.1
その他	1.4	0.0
無回答	1.4	1.2
合計	100.0	100

### ②集会(総会)への区分所有者の出席割合

集会(総会)への区分所有者の出席割合は、「出席は半数未満」61.9%が最も多く、次いで「1/2~3/4程度が出席」24.5%となっている。

	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
出席は半数未満	0.0	50.0	66.2	54.7	65.3	54.1	81.3	60.0	61.9
1/2~3/4程度が出席	0.0	22.2	12.7	32.6	25.3	33.8	10.4	40.0	24.5
3/4以上が出席	100.0	27.8	11.3	8.1	6.7	12.1	6.3	0.0	9.9
無回答	0.0	0.0	9.8	4.6	2.7	0.0	2.0	0.0	3.7
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

	昭和57(1982)年以前	昭和58(1983)年以降
出席は半数未満	60.9	62.4
1/2~3/4程度が出席	20.3	26.9
3/4以上が出席	13.0	8.2
無回答	5.8	2.5
合計	100.0	100.0

### ③集会(総会)の議事録作成の有無

集会(総会)の議事録作成の有無は、「作成している」が95.6%、「作成していない」が1.3%となっている。

	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
作成している	100.0	88.8	91.5	94.2	96.0	100.0	97.9	100.0	95.6
作成していない	0.0	5.6	1.4	2.3	1.3	0.0	0.0	0.0	1.3
無回答	0.0	5.6	7.1	3.5	2.7	0.0	2.1	0.0	3.1
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

	昭和57(1982)年以前	昭和58(1983)年以降
作成している	92.0	97.6
作成していない	2.2	0.8
無回答	5.8	1.6
合計	100.0	100.0

#### ④集会（総会）の議事録の保管

集会（総会）の議事録の保管は、「これまでの集会（総会）議事録を全て保管している」が67.9%、「集会（総会）議事録を一定期間保管している」が27.2%、「保管していない」が1.3%となっている。

	SA 単位：%								
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
集会(総会)議事録を全て保管している	100.0	66.7	40.8	52.3	73.3	86.5	93.8	90.0	67.9
集会(総会)議事録を一定期間保管している	0.0	27.8	50.7	39.5	21.3	13.5	4.2	10.0	27.2
保管していない	0.0	5.5	2.8	1.2	1.3	0.0	0.0	0.0	1.3
無回答	0.0	0.0	5.7	7.0	4.1	0.0	2.0	0.0	3.6
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

	SA 単位：%	
	昭和57(1982)年以前	昭和58(1983)年以降
集会(総会)議事録を全て保管している	46.4	80.0
集会(総会)議事録を一定期間保管している	44.9	17.1
保管していない	2.9	0.4
無回答	5.8	2.5
合計	100.0	100.0

#### ⑤理事会・役員会の開催頻度

理事会・役員会の開催頻度は、「年に数回」42.8%が最も多く、次いで「月に一回程度」26.6%となっている。

	SA 単位：%								
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
月に一回程度	0.0	22.2	49.3	19.8	21.3	25.7	16.7	30.0	26.6
年に数回	100.0	38.9	26.8	45.3	57.3	48.6	35.4	20.0	42.8
年に一回	0.0	22.2	8.5	14.0	5.3	4.1	6.3	10.0	8.6
ほとんど開催していない	0.0	11.1	2.8	10.5	8.0	2.7	0.0	0.0	5.5
理事会・役員会の組織がない	0.0	0.0	1.4	5.8	2.7	9.5	35.4	40.0	9.4
その他	0.0	0.0	5.6	3.5	4.0	8.1	4.2	0.0	4.7
無回答	0.0	5.6	5.6	1.1	1.4	1.3	2.0	0.0	2.4
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

	SA 単位：%	
	昭和57(1982)年以前	昭和58(1983)年以降
月に一回程度	37.0	20.8
年に数回	34.1	47.8
年に一回	10.9	7.4
ほとんど開催していない	5.8	5.3
理事会・役員会の組織がない	4.3	12.2
その他	4.3	4.9
無回答	3.6	1.6
合計	100.0	100.0

その他における複数意見

- ・ 2ヶ月に1回 (10)
- ・ 3ヶ月に1回 (2)
- ・ 必要に応じて (2)

### ⑥理事会・役員会の議事録作成の有無

理事会・役員会の議事録作成の有無は、「作成している」が79.9%、「作成していない」が11.2%となっている。

	SA 単位：%								
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
作成している	100.0	72.2	81.7	80.2	89.3	86.5	58.3	60.0	79.9
作成していない	0.0	27.8	11.3	15.1	6.7	2.7	14.6	30.0	11.2
無回答	0.0	0.0	7.0	4.7	4.0	10.8	27.1	10.0	8.9
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

	SA 単位：%	
	昭和57(1982)年以前	昭和58(1983)年以降
作成している	78.3	80.8
作成していない	16.7	8.2
無回答	5.0	11.0
合計	100.0	100.0

### ⑦理事会・役員会の議事録の保管

理事会・役員会の議事録の保管は、「これまでの議事録を全て保管している」49.6%が最も多く、次いで「議事録を一定期間保管している」29.8%となっている。

	SA 単位：%								
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
これまでの議事録を全て保管している	100.0	55.6	29.6	38.4	58.7	66.2	56.3	50.0	49.6
議事録を一定期間保管している	0.0	16.6	53.5	41.9	28.0	18.9	2.1	10.0	29.8
保管していない	0.0	27.8	9.9	11.6	5.3	2.7	12.5	30.0	9.7
無回答	0.0	0.0	7.0	8.1	8.0	12.2	29.1	10.0	10.9
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

	SA 単位：%	
	昭和57(1982)年以前	昭和58(1983)年以降
これまでの議事録を全て保管している	32.6	59.2
議事録を一定期間保管している	46.4	20.4
保管していない	13.0	7.8
無回答	8.0	12.6
合計	100.0	100.0

## (問8) 管理に関するルール・体制等

### ①管理規約の有無

管理規約の有無は、「管理規約がある」が97.4%、「規約はない」が0.3%となっている。

	SA 単位：%								
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
管理規約がある	100.0	100.0	97.2	96.5	96.0	98.6	97.9	100.0	97.4
規約はない	0.0	0.0	1.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3
わからない	0.0	0.0	1.4	2.3	4.0	1.4	0.0	0.0	1.8
無回答	0.0	0.0	0.0	1.2	0.0	0.0	2.1	0.0	0.5
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

### ②標準管理規約への準拠

標準管理規約への準拠は、「最新のものではないが、準拠している」48.0%が最も多く、次いで「最新のもの(令和3年6月)に、準拠している」19.1%となっている。

	SA 単位：%								
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
最新のもの(令和3年6月)に、準拠している	0.0	5.6	19.7	15.1	26.7	20.3	14.6	30.0	19.1
最新のものではないが、準拠している	0.0	33.3	49.3	41.9	42.7	58.1	60.4	30.0	48.0
一部準拠、又は参考にしている	0.0	27.8	12.7	20.9	14.7	6.8	16.7	30.0	15.4
準拠・参考にしていない	0.0	5.6	5.6	5.8	2.7	1.3	0.0	0.0	3.4
その他	0.0	0.0	1.4	1.2	2.7	1.3	2.1	0.0	1.6
わからない	100.0	16.7	7.0	9.3	9.3	12.2	2.1	10.0	9.1
無回答	0.0	11.0	4.3	5.8	1.2	0.0	4.1	0.0	3.4
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

### ③理事・役員の任期

理事・役員の任期は、「1年」52.2%が最も多く、次いで「2年」29.2%となっている。

	SA 単位：%								
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
1年	0.0	66.7	45.1	45.3	61.3	56.8	52.1	40.0	52.2
2年	100.0	11.1	38.0	30.2	20.0	29.7	33.3	30.0	29.2
3年	0.0	0.0	1.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3
特に定めはない	0.0	16.7	9.9	18.6	14.7	12.2	4.2	10.0	12.8
その他	0.0	5.5	2.8	3.5	1.3	0.0	4.2	20.0	2.9
無回答	0.0	0.0	2.8	2.4	2.7	1.3	6.2	0.0	2.6
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

### ④理事・役員の選定方法

理事・役員の選定方法は、「組合員の持ち回り(輪番制で全員交代)」37.9%が最も多く、次いで「組合員の持ち回り(輪番制で一部交代)」27.4%となっている。

	SA 単位：%								
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
組合員の持ち回り(輪番制で全員交代)	100.0	22.2	29.6	31.4	33.4	50.0	52.1	50.0	37.9
組合員の持ち回り(輪番制で一部交代)	0.0	27.8	32.4	19.8	28.0	28.4	31.3	30.0	27.4
自薦、他薦	0.0	22.2	14.1	14.0	12.0	14.9	6.2	0.0	12.8
おおむね継続、又は固定	0.0	22.2	15.5	27.9	16.0	2.7	6.2	10.0	14.9
その他	0.0	5.6	1.4	4.7	5.3	2.7	0.0	0.0	3.1
無回答	0.0	0.0	7.0	2.2	5.3	1.3	4.2	10.0	3.9
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

### ⑤役員の数

役員の数数は、「3~4人」33.5%が最も多く、次いで「5~6人」25.1%となっている。

	SA 単位：%								
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
0人	0.0	0.0	5.6	3.5	2.7	9.5	14.6	20.0	6.5
1人	0.0	5.6	1.4	2.3	4.0	1.4	12.5	10.0	3.9
2人	0.0	5.6	5.6	10.5	12.0	6.8	14.6	10.0	9.4
3~4人	100.0	50.0	22.5	42.9	41.4	31.0	18.8	20.0	33.5
5~6人	0.0	22.1	26.8	23.3	21.3	28.3	27.0	30.0	25.1
7~8人	0.0	16.7	18.3	11.6	12.0	12.1	8.3	0.0	12.5
9~10人	0.0	0.0	8.5	1.2	5.3	1.4	0.0	0.0	3.1
11人以上	0.0	0.0	11.3	4.7	1.3	9.5	4.2	10.0	6.0
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

## ⑥組合員数と役員数

組合員数別に役員数をみると、組合員数が多くなると合わせて役員数も多くなっている。

SA 単位：%

組合員数	役員数							全体
	2人以下	3～5人	6～10人	11～15人	15～20人	20人以上	無回答	
5人以下	13.2	8.9	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	7.0
6～10人	10.5	2.8	1.9	0.0	0.0	0.0	0.0	3.9
11～20人	19.7	21.7	3.8	0.0	0.0	0.0	0.0	15.1
21～40人	25.0	41.1	15.4	0.0	0.0	100.0	0.0	28.7
41～60人	19.7	16.7	27.9	5.9	0.0	0.0	0.0	19.6
61～80人	6.6	7.2	12.5	17.6	0.0	0.0	0.0	8.9
81人以上	3.9	1.6	37.5	76.5	100.0	0.0	0.0	16.5
無回答	1.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	0.0	100.0

## ⑦65歳以上の高齢者役員の数

65歳以上の高齢者役員の数割合は、「高齢者無し」30.8%が最も多く、次いで「4～5割」18.8%となっている。年代別にみると、古いマンションほど「4～5割」の割合が多くなっている。

SA 単位：%

	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
高齢者無し	0.0	33.3	12.7	19.8	37.3	44.6	41.7	50.0	30.8
2割未満	0.0	0.0	5.6	3.5	6.7	14.9	16.7	10.0	8.4
2～3割	0.0	5.6	16.9	11.6	16.0	14.9	12.5	10.0	13.8
4～5割	0.0	33.3	28.2	29.1	20.0	8.1	0.0	0.0	18.8
6～7割	0.0	11.1	18.3	17.4	10.7	2.6	0.0	0.0	10.4
8～9割	0.0	0.0	1.4	1.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.5
高齢者のみ	100.0	16.7	11.3	11.6	4.0	0.0	0.0	0.0	6.5
無回答	0.0	0.0	5.6	5.8	5.3	14.9	29.1	30.0	10.8
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

## ⑧組合員・区分所有者の名簿の有無

組合員・区分所有者の名簿の有無は、「名簿がある」が84.1%、「名簿はない」が9.7%となっている。

SA 単位：%

	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
名簿がある	100.0	88.8	84.5	82.6	86.7	79.7	87.5	80.0	84.1
名簿はない	0.0	5.6	9.9	11.6	5.3	14.9	6.3	10.0	9.7
わからない	0.0	5.6	2.8	4.7	8.0	2.7	2.1	10.0	4.4
無回答	0.0	0.0	2.8	1.1	0.0	2.7	4.1	0.0	1.8
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

## ⑨災害時要援護者名簿の有無

災害時要援護者名簿の有無は、「名簿はない」が71.0%、「名簿がある」が12.8%となっている。

SA 単位：%

	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
名簿がある	100.0	11.1	23.9	7.0	14.7	12.2	4.2	10.0	12.8
名簿はない	0.0	83.3	57.7	82.6	64.0	70.3	79.2	70.0	71.0
わからない	0.0	5.6	14.1	8.1	20.0	16.2	8.3	20.0	13.3
無回答	0.0	0.0	4.3	2.3	1.3	1.3	8.3	0.0	2.9
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

## (問9) 管理費・修繕積立金

### ①管理費の徴収

管理費の徴収は、「管理費を徴収している」が98.5%となっている。1970年代、1980年代のマンションでは、「管理費は徴収していない」が、それぞれ1.4%、1.2%となっている。

	SA 単位：%								
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
管理費を徴収している	100.0	100.0	98.6	97.6	100.0	100.0	95.8	90.0	98.5
管理費は徴収していない	0.0	0.0	1.4	1.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.5
無回答	0.0	0.0	0.0	1.2	0.0	0.0	4.2	10.0	1.0
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

### ②管理費（専有面積1㎡あたり）

専有面積1㎡あたり管理費は、月額「200～299円/㎡」31.1%が最も多く、次いで「100～199円/㎡」21.9%となっている。

	SA 単位：%								
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
0円/㎡	0.0	22.2	9.9	15.1	8.0	12.2	10.4	10.0	11.8
1～99円/㎡	0.0	0.0	1.4	1.2	0.0	2.7	0.0	0.0	1.0
100～199円/㎡	0.0	16.7	28.2	16.3	20.0	28.4	18.8	20.0	21.9
200～299円/㎡	0.0	27.8	36.6	36.0	25.3	25.7	35.4	20.0	31.1
300～499円/㎡	0.0	11.1	12.7	14.0	24.0	16.2	16.7	30.0	16.7
500～999円/㎡	0.0	0.0	0.0	1.2	9.3	1.4	0.0	0.0	2.3
1000円/㎡以上	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
無回答	100.0	22.2	11.2	16.2	13.4	13.4	18.7	20.0	15.2
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

### ③マンション全体の管理費

マンション全体の管理費は、月額「50万～99万円」25.8%が最も多く、次いで「100万円以上」12.5%となっている。

	SA 単位：%								
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
0円	0.0	22.2	9.9	15.1	6.7	10.8	10.4	10.0	11.2
10万円未満	0.0	11.1	7.0	2.3	2.7	5.4	2.1	0.0	4.2
10万～19万円	0.0	0.0	2.8	9.3	1.3	1.3	2.1	10.0	3.7
20万～29万円	0.0	16.7	8.5	14.0	20.0	9.5	4.1	20.0	12.3
30万～39万円	0.0	5.6	7.0	9.3	12.0	12.2	12.5	20.0	10.4
40～49万円	0.0	16.7	2.8	11.6	10.7	12.2	25.0	0.0	11.5
50～99万円	0.0	11.1	32.4	22.1	26.7	25.6	31.3	10.0	25.8
100万円以上	0.0	0.0	18.3	11.6	9.3	17.6	10.4	0.0	12.5
無回答	100.0	16.6	11.3	4.7	10.6	5.4	2.1	30.0	8.4
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

### ④修繕積立金の徴収

修繕積立金の徴収は、「修繕積立金を徴収している」が91.6%となっている。1960年代～1990年代のマンションでは、「修繕積立金は徴収していない」が他より多くなっている。

	SA 単位：%								
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
修繕積立金を徴収している	100.0	72.2	91.5	88.4	90.7	97.3	95.8	100.0	91.6
修繕積立金は徴収していない	0.0	16.7	2.8	5.8	2.7	0.0	0.0	0.0	3.1
無回答	0.0	11.1	5.7	5.8	6.6	2.7	4.2	0.0	5.3
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

### ⑤修繕積立金額（専有面積の1㎡あたり）

修繕積立金額は、月額「200～299円/㎡」26.4%が最も多く、次いで「100～199円/㎡」23.2%となっている。

	SA									単位：%
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体	
0円/㎡	0.0	44.4	11.3	18.6	10.7	14.9	10.4	10.0	14.9	
1～99円/㎡	0.0	0.0	1.4	3.5	5.3	2.7	8.3	30.0	4.4	
100～199円/㎡	0.0	0.0	25.4	19.8	26.7	21.6	35.4	10.0	23.2	
200～299円/㎡	0.0	16.7	31.0	29.1	28.0	27.0	18.8	10.0	26.4	
300～499円/㎡	0.0	16.7	19.7	11.6	13.3	17.6	8.3	20.0	14.6	
500～999円/㎡	0.0	5.6	1.4	2.3	6.7	2.7	0.0	0.0	2.9	
1000円/㎡以上	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
無回答	100.0	16.6	9.8	15.1	9.3	13.5	18.8	20.0	13.6	
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	

### ⑥マンション全体の修繕積立金額

マンション全体の修繕積立金額は、月額「10～49万円」38.9%が最も多く、次いで「50～99万円」18.8%となっている。

	SA									単位：%
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体	
0円	0.0	44.4	11.3	18.6	9.3	13.5	10.4	10.0	14.4	
10万円未満	100.0	11.1	2.8	3.5	8.0	5.4	10.4	30.0	6.8	
10万～49万円	0.0	16.7	33.8	43.0	49.3	33.7	43.8	20.0	38.9	
50万～99万円	0.0	16.7	23.9	16.3	16.0	21.6	18.8	10.0	18.8	
100万～499万円	0.0	5.6	18.3	7.0	10.7	17.6	8.2	0.0	11.7	
500万～999万円	0.0	0.0	0.0	5.8	1.3	1.4	0.0	0.0	1.8	
1000万～4999万円	0.0	0.0	1.4	1.2	0.0	1.4	4.2	0.0	1.3	
5000万円以上	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
無回答	0.0	5.5	8.5	4.6	5.4	5.4	4.2	30.0	6.3	
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	

### ⑦修繕費の積立方法

修繕費の積立方法は、「均等積立方式（毎月均等に積立）」68.1%が最も多く、次いで「段階増額積立方式（段階的に増額）」21.9%となっている。

	SA									単位：%
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体	
均等積立方式（毎月均等に積立）	100.0	50.0	84.5	77.9	66.7	68.9	39.6	40.0	68.1	
段階増額積立方式（段階的に増額）	0.0	11.1	7.0	10.5	21.3	28.4	56.3	40.0	21.9	
わからない	0.0	0.0	2.8	1.2	9.4	2.7	0.0	20.0	3.7	
その他	0.0	11.1	0.0	2.3	1.3	0.0	0.0	0.0	1.3	
無回答	0.0	27.8	5.7	8.1	1.3	0.0	4.1	0.0	5.0	
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	

### ⑧修繕積立金の一時金の徴収

修繕積立金の一時金の徴収は、「一時金は徴収していない」86.2%が最も多く、次いで「修繕時に一時金を徴収している」3.9%となっている。

	SA									単位：%
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体	
修繕時に一時金を徴収している	0.0	0.0	4.2	4.7	5.3	2.7	4.2	0.0	3.9	
一時金は徴収していない	100.0	77.8	78.9	88.4	84.0	95.9	85.4	80.0	86.2	
その他	0.0	5.6	7.0	2.3	2.7	0.0	4.2	10.0	3.4	
無回答	0.0	16.6	9.9	4.6	8.0	1.4	6.2	10.0	6.5	
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	

### ⑨管理費と修繕積立金の区分経理

管理費と修繕積立金の区分経理は、「区分経理をおこなっている（管理費と修繕積立金を分けて管理している）」90.3%が最も多く、次いで「区分経理をおこなっていない」4.7%となっている。

SA 単位：%

	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
区分経理をおこなっている	100.0	61.1	93.0	86.0	92.0	95.9	93.8	90.0	90.3
区分経理をおこなっていない	0.0	27.8	4.2	8.1	2.7	1.4	0.0	0.0	4.7
わからない	0.0	0.0	1.4	1.2	4.0	0.0	0.0	10.0	1.6
無回答	0.0	11.1	1.4	4.7	1.3	2.7	6.2	0.0	3.4
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

### ⑩管理費又は修繕積立金の滞納状況

管理費又は修繕積立金の滞納状況は、「3ヶ月以上滞納している住戸はない」67.1%が最も多く、次いで「3ヶ月以上滞納している住戸が全体の1割以内」27.7%となっている。

SA 単位：%

	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
3ヶ月以上滞納している住戸はない	100.0	50.0	54.9	64.0	74.7	77.0	68.8	70.0	67.1
3ヶ月以上滞納している住戸が1割以内	0.0	33.3	38.0	31.4	18.7	23.0	25.0	30.0	27.7
3ヶ月以上滞納している住戸が1割を超える	0.0	5.6	2.8	0.0	1.3	0.0	0.0	0.0	1.0
無回答	0.0	11.1	4.3	4.6	5.3	0.0	6.2	0.0	4.2
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

## (問10) 管理体制

### ①管理会社への委託

管理会社への委託は、「清掃業務」88.0%が最も多く、次いで「事務管理業務」87.7%、「設備管理業務」83.0%、「管理員業務」79.4%となっている。

MA 単位：%

	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
事務管理業務	0.0	66.7	78.9	82.6	92.0	97.3	97.9	90.0	87.7
管理員業務	0.0	61.1	70.4	67.4	82.7	94.6	93.8	80.0	79.4
清掃業務	0.0	55.6	80.3	83.7	93.3	98.6	95.8	90.0	88.0
設備管理業務	0.0	66.7	67.6	73.3	92.0	97.3	95.8	80.0	83.0
管理会社への業務委託はない	100.0	16.7	12.7	8.1	0.0	0.0	0.0	10.0	5.5
その他	0.0	0.0	2.8	0.0	1.3	2.7	0.0	0.0	1.3
無回答	0.0	11.1	2.8	0.0	4.0	0.0	2.1	0.0	2.1

## (問11) 管理員（管理人）

### ①管理員・管理人の有無

管理員（管理人）の有無は、「いる」が71.8%、「いない」が28.2%となっている。

	SA									単位：%
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体	
いる	0.0	44.4	76.1	59.3	74.7	83.8	81.3	50.0	71.8	
いない	100.0	55.6	23.9	40.7	25.3	16.2	18.7	50.0	28.2	
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	

### ②管理員の雇用形態

管理員がいるマンションの管理員の雇用形態は、「管理会社が雇用している」88.7%が最も多く、次いで「管理組合が雇用している」4.4%となっている。

	SA									単位：%
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体	
管理組合が雇用している	0.0	0.0	9.3	5.9	0.0	4.8	2.6	0.0	4.4	
管理会社が雇用している	0.0	87.5	85.1	88.2	94.6	93.6	79.4	80.0	88.7	
その他	0.0	0.0	1.9	3.9	1.8	1.6	15.4	20.0	4.4	
無回答	0.0	12.5	3.7	2.0	3.6	0.0	2.6	0.0	2.5	
合計	0.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	

その他における複数意見

- ・ 管理会社から依頼された業者等が雇用 (7)
- ・ 居住者を雇用 (2)

### ③管理員の管理日数と時間

管理員の管理日数は、「5日/週」39.6%が最も多く、次いで「6日/週」24.7%となっている。また、1日あたりの時間数は「5～8時間」49.1%が最も多くなっている。

	SA							単位：%
	4時間以下	5～8時間	9～12時間	13～16時間	17～20時間	21～24時間	無回答	合計
1日/週	1.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.1
2日/週	1.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.5
3日/週	4.4	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	4.7
4日/週	13.1	3.3	0.4	0.0	0.7	0.0	0.7	13.0
5日/週	12.4	25.8	0.4	0.4	0.0	0.0	0.7	39.6
6日/週	3.6	17.8	2.2	0.0	0.0	0.4	0.7	24.7
7日/週	0.0	1.8	2.2	0.4	0.0	1.1	0.7	4.5
無回答	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	31.0	31.0
合計	36.0	49.1	3.8	0.6	0.7	1.1	33.0	100.0

### ④管理員の管理日数・時間等に対する問題点

管理員の管理日数・時間等に対する問題点は、「特にない」73.1%が最も多く、次いで「管理日数が少ない・管理時間が短い」5.5%となっている。

	MA									単位：%
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体	
管理日数が少ない・管理時間が短い	0.0	12.5	0.0	3.9	12.5	4.8	5.1	0.0	5.5	
管理の実施が不十分	0.0	0.0	3.7	3.9	3.6	11.3	2.6	0.0	5.1	
委託費が高い	0.0	0.0	5.6	3.9	5.4	8.1	0.0	0.0	4.7	
特にない	0.0	50.0	70.4	76.5	69.6	77.4	74.4	80.0	73.1	
その他	0.0	12.5	13.0	3.9	7.1	4.8	2.6	20.0	6.9	
無回答	0.0	25.0	9.3	9.8	8.9	6.5	17.9	0.0	10.2	

その他における複数意見

- ・ 管理員のなり手が不足 (4)
- ・ 管理会社と下請け業者の連絡調整が不十分 (3)

## 4. 建物・設備の維持管理の状況について

(問 12) 建物・設備の維持管理の状況

### ①法定点検の実施状況

法定点検の実施状況は、「全ての法定点検を定められた周期で実施している」89.6%が最も多く、次いで「一部の法定点検を実施している」6.0%となっている。

	SA 単位：%								
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
全ての法定点検を定められた周期で実施	100.0	55.5	84.5	90.7	90.7	95.9	95.8	90.0	89.6
一部の法定点検を実施	0.0	33.3	7.0	6.9	2.7	4.1	2.1	0.0	6.0
実施していない	0.0	5.6	2.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.8
その他	0.0	0.0	4.2	1.2	1.3	0.0	0.0	0.0	1.3
無回答	0.0	5.6	1.5	1.2	5.3	0.0	2.1	10.0	2.3
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

その他における複数意見

- ・ わからない (4)

### ②建物の竣工図面(新築時の設計図書)の保管状況

建物の竣工図面(新築時の設計図書)の保管状況は、「紙で保管」69.5%が最も多く、次いで「電子保管」17.5%となっている。

	SA 単位：%								
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
電子保管	0.0	27.8	21.1	12.8	17.3	16.2	18.8	20.0	17.5
紙で保管	0.0	27.8	60.6	70.9	73.3	78.4	77.1	70.0	69.5
保管していない	0.0	11.1	9.9	2.3	0.0	1.3	0.0	0.0	3.1
わからない	100.0	27.8	4.2	12.8	8.0	4.1	0.0	10.0	7.8
無回答	0.0	5.5	4.2	1.2	1.4	0.0	4.1	0.0	2.1
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

### ③これまでの修繕履歴や点検記録等、維持管理に関する書類の保管状況

これまでの修繕履歴や点検記録等、維持管理に関する書類の保管状況は、「これまでのもの全てを保管している」44.1%が最も多く、次いで「直近のものについて、ほぼ全て保管している」36.0%となっている。

	SA 単位：%								
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
これまでのもの全てを保管している	100.0	16.7	23.9	31.4	49.3	58.1	68.8	80.0	44.1
直近のものについて、ほぼ全て保管している	0.0	49.9	50.7	47.7	34.7	25.7	12.5	10.0	36.0
一部保管している	0.0	22.2	11.3	15.1	8.0	9.5	14.6	10.0	12.0
保管していない	0.0	0.0	4.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.8
わからない	0.0	5.6	5.6	4.7	6.7	5.4	0.0	0.0	4.7
無回答	0.0	5.6	4.3	1.1	1.3	1.3	4.1	0.0	2.4
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

### ④長期修繕計画の有無

長期修繕計画の有無は、「長期修繕計画は作成済みである」73.1%が最も多く、次いで「計画は作成していないが、作成予定である」11.2%となっている。

	SA 単位：%								
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
長期修繕計画は作成済みである	0.0	61.1	56.3	59.3	81.3	86.5	89.6	100.0	73.1
計画は作成していないが、作成予定である	0.0	11.1	15.5	20.9	5.3	8.1	4.2	0.0	11.2
作成していない	100.0	11.1	18.3	16.3	8.0	1.4	2.0	0.0	9.9
その他	0.0	5.6	7.0	2.3	2.7	2.6	0.0	0.0	3.1
無回答	0.0	11.1	2.9	1.2	2.7	1.4	4.2	0.0	2.7
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

その他における複数意見

- ・ 作成したが更新していない (4)
- ・ 現在作成中、見直し中である (3)

### ⑤長期修繕計画の内容

年代が新しいマンションほど、長期修繕計画に基づき修繕積立金が算定されている。  
1980年代以前のマンションは、長期修繕計画に基づき修繕積立金が算定されているのは、43.0%以下である。

MA 単位：%

	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
長期修繕計画に基づき修繕積立金が算定されている	0.0	27.8	39.4	43.0	65.3	71.6	91.7	90.0	58.7
長期修繕計画は7年以内に作成、又は見直しされた	0.0	44.4	50.7	50.0	54.7	59.5	50.0	80.0	53.3
計画期間30年以上、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている	0.0	44.4	35.2	37.2	50.7	54.1	68.8	70.0	47.8
将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない計画	0.0	33.3	32.4	31.4	38.7	41.9	54.2	50.0	38.4
計画期間全体での修繕積立金の総額から算定され、著しく低額でない	0.0	16.7	21.1	27.9	33.3	36.5	50.0	60.0	32.4
計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画	0.0	27.8	23.9	30.2	26.7	32.4	52.1	50.0	31.9
無回答	100.0	33.3	28.2	32.6	16.0	10.8	8.3	0.0	20.6

## (問 13) 大規模修繕工事の実施

### ① 直近の実施について

直近の実施は、「実施している」72.8%が最も多くなっている。2010年代以降のマンションは「実施していない」が多い。

SA 単位：%

	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
実施している	100.0	83.3	83.2	82.6	86.7	85.1	4.2	30.0	72.8
実施していないが、予定がある	0.0	0.0	5.6	8.1	4.0	6.8	31.3	0.0	8.9
実施していない	0.0	11.1	4.2	7.0	4.0	8.1	60.3	60.0	14.4
その他	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
無回答	0.0	5.6	7.0	2.3	5.3	0.0	4.2	10.0	3.9
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

SA 単位：%

	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
実施なし	0.0	11.1	9.9	15.1	8.0	14.9	91.6	60.0	23.2
実施：1回	100.0	27.8	8.5	14.0	46.7	81.0	4.2	20.0	32.2
実施：2回	0.0	11.1	19.7	38.3	28.0	1.4	0.0	0.0	18.5
実施：3回	0.0	27.8	26.8	16.3	1.3	0.0	0.0	0.0	10.2
実施：4回	0.0	0.0	5.6	1.2	0.0	0.0	0.0	0.0	1.3
実施：5回以上	0.0	0.0	2.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.5
実施：回数不明	0.0	16.6	19.7	12.8	10.7	2.7	0.0	10.0	10.2
その他	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
無回答	0.0	5.6	7.0	2.3	5.3	0.0	4.2	10.0	3.9
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

### ② 今後おおむね5年の間に必要となる、大規模修繕工事の種別

今後おおむね5年の間に必要となる、大規模修繕工事の種別は、「鉄部等塗装」55.9%が最も多く、次いで「外壁塗装」49.1%となっている。

MA 単位：%

	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
屋根防水	100.0	33.3	47.9	53.5	48.0	44.6	56.3	30.0	48.6
床防水	0.0	33.3	45.1	45.3	44.0	36.5	52.1	20.0	42.8
外壁塗装	0.0	33.3	56.3	62.8	46.7	35.1	52.1	20.0	49.1
鉄部等塗装	0.0	38.9	59.2	58.1	58.7	51.4	60.4	40.0	55.9
建具・金物等	0.0	11.1	28.2	31.4	33.3	23.0	29.2	10.0	27.7
給水設備	0.0	5.6	19.7	26.7	22.7	24.3	10.4	10.0	20.6
排水設備	0.0	22.2	26.8	30.2	17.3	17.6	16.7	10.0	21.9
その他設備	0.0	22.2	15.5	14.0	17.3	21.6	16.7	30.0	17.5
昇降機設備（エレベーター）	0.0	11.1	19.7	7.0	36.0	12.2	4.2	10.0	15.9
外構・附属施設	0.0	5.6	15.5	19.8	16.0	17.6	12.5	20.0	16.2
特になし	0.0	0.0	9.9	8.1	6.7	17.6	12.5	20.0	10.4
わからない	0.0	11.1	8.5	5.8	2.7	6.8	14.6	20.0	7.6
その他	0.0	33.3	18.3	18.6	20.0	27.0	16.7	30.0	21.1
無回答	0.0	11.1	1.4	2.3	10.7	2.7	10.4	10.0	5.5

その他における複数意見

- ・ インターホン (2)
- ・ 建替えを検討中 (2)

### ③資金の手当ての方法

資金の手当ての方法は、「修繕積立金でほぼ全額負担できる」47.8%が最も多く、次いで「修繕積立金を増額することで対応する」14.1%となっている。

SA 単位：%

	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
修繕積立金でほぼ全額負担可	100.0	27.7	43.7	45.3	42.7	54.1	60.4	60.0	47.8
修繕積立金と一時徴収金でほぼ全額負担可	0.0	5.6	4.2	2.3	6.7	1.4	0.0	0.0	3.1
修繕積立金を増額することで対応する	0.0	0.0	7.0	9.3	22.7	21.6	14.6	10.0	14.1
修繕積立金が不足するため、工事の縮小	0.0	0.0	0.0	3.5	2.7	1.4	2.1	0.0	1.8
一部を金融機関から借り入れて対応する	0.0	16.7	16.9	19.8	6.7	2.6	0.0	10.0	10.4
明らかに不足だが、補填方法は未定	0.0	5.6	5.6	7.0	1.1	1.4	0.0	0.0	3.4
次の修繕工事が未定のため、わからない	0.0	16.7	12.7	5.8	10.7	14.9	16.7	10.0	11.7
その他	0.0	16.7	2.8	3.5	0.0	2.6	0.0	0.0	2.6
無回答	0.0	11.0	7.1	3.5	6.7	0.0	6.2	10.0	5.1
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

その他における複数意見

- ・ 建替えを検討中 (3)
- ・ 工事の縮小と借入れ (2)

### ④大規模修繕の実施に当たっての問題点

大規模修繕の実施に当たっての問題点は、「特にない」35.5%が最も多く、次いで「工事資金が不足している」27.2%となっている。

MA 単位：%

	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
工事資金が不足している	0.0	38.9	26.8	36.0	32.0	18.9	16.7	10.0	27.2
工事の必要性に対し区分所有者の意識が薄い	0.0	5.6	16.9	16.3	10.7	10.8	10.4	10.0	12.8
とりまとめをおこなう人がいない	0.0	5.6	5.6	11.6	10.7	8.1	6.3	10.0	8.6
修繕工事の必要性の判断が難しい	0.0	5.6	25.4	19.8	18.7	12.2	10.4	40.0	17.8
管理組合等に工事の知識経験がない・少ない	0.0	5.6	18.3	20.9	14.7	27.0	8.3	10.0	17.8
適切な工事業者の選定が難しい	0.0	0.0	19.7	15.1	12.0	17.6	8.3	20.0	14.4
長期修繕計画がない・見直しができていない	0.0	0.0	14.1	10.5	6.7	8.1	0.0	0.0	7.8
相談・アドバイスを受けられる専門家が不在	0.0	0.0	7.0	2.3	8.0	6.8	6.3	20.0	6.0
特にない	100.0	16.7	33.8	31.4	30.7	44.6	47.9	20.0	35.5
その他	0.0	22.2	7.0	4.7	5.3	2.7	2.1	0.0	5.2
無回答	0.0	16.7	4.2	8.1	12.0	9.5	14.6	30.0	10.2

その他における複数意見

- ・ 資材等の価格上昇 (4)
- ・ 建替えを検討中 (3)
- ・ 専門家の助言をもらいながら検討中 (2)
- ・ 計画内容に不信感がある (2)

## (問 14) 耐震診断、耐震化工事

### ① マンションの耐震基準

耐震基準については、「新耐震基準」63.5%、「旧耐震基準」27.9%となっている。

SA 単位：%

新耐震基準	63.5
旧耐震基準	27.9
わからない	6.3
その他	2.3
合計	100.0

### ② 耐震診断の実施の有無

新耐震基準を除いたマンションの耐震診断の実施について、「実施したことがある」38.6%が最も多く、次いで「耐震性に問題を感じながらも実施したことがない」23.6%となっている。

SA 単位：%

		耐震化規準			
		旧耐震基準	わからない	その他	合計
耐震診断	実施したことがある	45.9	8.3	33.3	38.6
	実施していないが、実施予定である	5.6	0.0	0.0	4.3
	耐震性に問題を感じながらも未実施	29.9	4.2	0.0	23.6
	耐震性に問題がなく実施の必要性なし	7.5	0.0	0.0	5.7
	わからない	6.5	70.8	0.0	17.1
	その他	3.7	4.2	33.3	5.7
	無回答	0.9	12.5	33.3	5.0
	合計	100.0	100.0	100.0	100.0

### ③ 耐震化工事実施の有無

新耐震基準を除いたマンションの耐震化工事の実施について、「耐震性に問題を感じながらも実施したことがない」37.9%、次いで「耐震性に問題がなく実施していない」22.1%となっている。

SA 単位：%

		耐震化規準			
		旧耐震基準	わからない	その他	合計
耐震化工事	実施したことがある	9.3	4.2	0.0	7.9
	実施はしていないが、実施予定である	8.4	0.0	0.0	6.4
	耐震性に問題を感じながらも未実施	44.9	12.5	22.2	37.9
	耐震性に問題がなく実施していない	22.4	20.8	22.2	22.1
	その他	10.3	8.3	22.2	10.7
	無回答	4.7	54.2	33.4	15.0
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	

SA 単位：%

		耐震診断							
		実施経験あり	未実施、実施予定あり	耐震性に問題を感じるが未実施	耐震性に問題がなく実施の必要性なし	わからない	その他	無回答	全体
耐震化工事	実施したことがある	18.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	14.3	7.9
	実施はしていないが、実施予定である	9.3	66.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	6.4
	耐震性に問題を感じながらも未実施	24.1	0.0	97.0	0.0	20.8	37.5	0.0	37.9
	耐震性に問題がなく実施していない	29.6	16.7	3.0	100.0	20.8	0.0	0.0	22.1
	その他	14.8	16.7	0.0	0.0	8.4	50.0	0.0	10.7
	無回答	3.7	0.0	0.0	0.0	50.0	12.5	85.7	15.0
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	

その他における複数意見

- ・ 建替えを検討中 (2)
- ・ 耐震診断を検討中 (3)
- ・ 一部耐震補強済み (2)

#### ④耐震化の検討状況

耐震化の検討状況は、「検討したことはない」34.3%が最も多く、次いで「かつて検討したが、決議までいかなかった」20.0%となっている。

SA 単位：%

	耐震診断							全体
	実施経験あり	未実施、実施予定あり	耐震性に問題を感じるが未実施	耐震性に問題がなく実施の必要性なし	わからない	その他	無回答	
検討済みで、耐震化に向けて動いている	9.3	0.0	0.0	0.0	0.0	12.5	0.0	4.3
現在検討中である	14.8	50.0	6.1	0.0	4.2	0.0	0.0	10.0
かつて検討したが、決議までいかなかった	18.5	33.3	30.3	37.5	0.0	37.5	0.0	20.0
検討したことはない	14.8	16.7	60.6	62.5	45.8	25.0	14.3	34.3
その他	20.4	0.0	3.0	0.0	8.3	12.5	0.0	10.7
無回答	22.2	0.0	0.0	0.0	41.7	12.5	85.7	20.7
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

SA 単位：%

	耐震化工事						合計
	実施経験あり	未実施、実施予定あり	耐震性に問題を感じるが未実施	耐震性に問題がなく未実施	その他	無回答	
検討済みで、耐震化に向けて動いている	9.1	33.3	0.0	0.0	6.7	4.8	4.3
現在検討中である	9.1	44.5	13.2	3.2	6.7	0.0	10.0
かつて検討したが、決議までいかなかった	0.0	22.2	34.0	16.1	20.0	0.0	20.0
検討したことはない	9.1	0.0	43.4	64.5	13.3	9.5	34.3
その他	18.2	0.0	7.5	6.5	40.0	4.8	10.7
無回答	54.5	0.0	1.9	9.7	13.3	80.9	20.7
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

その他における複数意見

- ・ 耐震補強済 (3)
- ・ 建替えを検討中 (2)
- ・ 診断の結果、問題なし (2)
- ・ わからない (2)

#### ④耐震化に係る問題点

耐震化に係る問題点は、「耐震化のための資金が足りない」31.4%が最も多く、次いで「区分所有者間の合意形成が難しい」22.9%となっている。

MA 単位：%

	耐震化検討						合計
	実施経験あり	未実施、実施予定あり	耐震性に問題を感じるが未実施	耐震性に問題がなく未実施	その他	無回答	
進め方がわからない	0.0	7.1	7.1	14.6	13.3	0.0	8.6
相談する専門家がわからない	0.0	7.1	7.1	8.3	0.0	3.4	5.7
とりまとめをおこなう人がいない	16.7	21.4	10.7	6.3	0.0	0.0	7.1
区分所有者間の合意形成が難しい	16.7	35.7	42.9	27.1	0.0	3.4	22.9
耐震化のための資金が足りない	16.7	57.1	39.3	37.5	33.3	3.4	31.4
工事中の仮住居の確保が難しい	16.7	21.4	21.4	25.0	0.0	3.4	16.4
問題はない	16.7	14.3	7.1	31.3	13.3	0.0	15.7
その他	16.7	0.0	21.4	6.3	33.3	3.4	11.4
無回答	33.3	7.1	7.1	10.4	6.7	86.2	25.7

その他における複数意見

- ・ 建替えを検討中 (2)

## (問 15) 建替え

### ①建替えの検討状況

建替えの検討状況は、「検討したことはない」85.4%が最も多く、次いで「かつて検討したが、決議までいかなかった」5.5%となっている。

	SA									単位：%
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体	
検討済みで、建替えの手続きを進めている	0.0	0.0	0.0	1.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3
現在検討中である	0.0	22.2	2.8	0.0	1.3	0.0	0.0	0.0	0.0	1.8
かつて検討したが、決議までいかなかった	0.0	16.7	21.1	2.3	0.0	0.0	2.1	0.0	0.0	5.5
検討したことはない	100.0	50.0	63.4	90.7	96.0	94.5	91.7	80.0	85.4	
その他	0.0	0.0	9.9	2.3	0.0	4.1	0.0	0.0	0.0	3.1
無回答	0.0	11.1	2.8	3.5	2.7	1.4	6.2	20.0	3.9	
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	

### ②建替えに係る問題点

建替えに係る問題点としては、1960年代～1980年代の古いマンションでは、「区分所有者間の合意形成が難しい」「建替えのための資金が足りない」という回答の割合が高く、1990年代～2010年代の新しいマンションでは、「問題はない」という回答の割合が高くなっている。また、2020年代では、「区分所有者間の合意形成が難しい」「建替えのための資金が足りない」という回答の割合が高くなっている。

	MA									単位：%
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体	
進め方がわからない	0.0	16.7	11.3	11.6	5.3	10.8	0.0	20.0	9.1	
相談する専門家がわからない	0.0	0.0	5.6	7.0	1.3	8.1	0.0	10.0	4.7	
とりまとめをおこなう人がいない	0.0	0.0	8.5	7.0	4.0	8.1	0.0	10.0	5.7	
区分所有者間の合意形成が難しい	100.0	33.3	42.3	34.9	17.3	10.8	6.3	30.0	24.5	
建替えのための資金が足りない	100.0	27.8	38.0	25.6	16.0	6.8	4.2	30.0	20.1	
法改正等により同程度以上の建物が建たない	0.0	16.7	31.0	7.0	4.0	0.0	2.1	10.0	9.4	
工事中の仮住居の確保が難しい	100.0	5.6	22.5	16.3	9.3	5.4	4.2	10.0	12.0	
店舗・賃貸人の理解が難しい	0.0	11.1	7.0	1.2	0.0	1.4	0.0	0.0	2.3	
問題はない	0.0	5.6	12.7	25.6	33.3	41.9	64.6	20.0	31.6	
その他	0.0	27.8	9.9	5.8	10.7	5.4	2.1	0.0	7.8	
無回答	0.0	16.7	16.9	25.6	33.3	37.8	25.0	40.0	27.7	

### その他における複数意見

- ・ 必要がない (12)
- ・ 借地のため、承諾が得られない (4)
- ・ 建替えを検討中 (3)
- ・ 建蔽、容積を上げることができない (2)

## 5. 地域コミュニティについて

### (問 16) 町会・自治会活動の実施状況

#### ①町会・自治会への加入状況

町会・自治会への加入状況は、「マンションとして近隣の町会・自治会へ加入している」62.1%が最も多く、次いで「いずれの町会・自治会に加入もしていない」16.7%となっている。

SA 単位：%

	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
マンションとして近隣の町会・自治会へ加入	100.0	77.8	73.2	62.8	58.8	56.8	50.0	70.0	62.1
マンションの独立自治会、自治連に加入済み	0.0	5.6	1.4	5.8	1.3	5.4	8.3	0.0	4.2
マンションの独立自治会、自治連に未加入	0.0	0.0	4.2	1.2	1.3	1.3	2.1	10.0	2.1
居住者が個々に近隣の町会・自治会へ加入	0.0	0.0	8.5	12.8	10.7	4.1	4.2	0.0	7.8
いずれの町会・自治会に加入もしていない	0.0	5.6	4.2	12.8	20.0	24.3	29.2	20.0	16.7
把握していない	0.0	11.0	5.6	2.2	5.3	8.1	0.0	0.0	4.7
その他	0.0	0.0	0.0	1.2	1.3	0.0	0.0	0.0	0.5
無回答	0.0	0.0	2.9	1.2	1.3	0.0	6.2	0.0	1.9
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

#### ②町会・自治会への加入割合

加入割合 10 割のマンションが、37.9%となっている。

SA 単位：%

	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
加入なし	0.0	0.0	0.0	1.2	0.0	0.0	4.2	0.0	0.8
加入：2割未満	0.0	0.0	4.2	5.8	2.7	1.4	2.1	10.0	3.4
加入：2～3割	0.0	5.6	2.8	0.0	1.3	0.0	0.0	10.0	1.3
加入：4～5割	0.0	0.0	1.4	2.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.8
加入：6～7割	0.0	0.0	0.0	0.0	1.3	1.4	0.0	0.0	0.5
加入：8～9割	0.0	0.0	5.6	3.5	1.3	1.4	0.0	0.0	2.3
加入：10割	100.0	50.0	36.7	34.9	34.7	41.8	37.4	40.0	37.9
わからない	0.0	16.7	32.4	37.2	40.0	28.3	25.0	10.0	31.9
無回答	0.0	27.7	16.9	15.1	18.7	25.7	31.3	30.0	21.1
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

#### ③加入していない理由

加入していない理由は、「必要性を感じないため」81.3%が最も多く、次いで「財政的に困難なため」7.8%となっている。

MA 単位：%

	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
財政的に困難なため	0.0	0.0	0.0	9.1	0.0	22.2	0.0	0.0	7.8
人手不足のため	0.0	0.0	33.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.6
必要性を感じないため	0.0	0.0	100.0	90.9	73.3	88.9	78.6	50.0	81.3
その他	0.0	0.0	0.0	0.0	13.3	5.6	21.4	50.0	10.9
無回答	0.0	100.0	0.0	0.0	20.0	5.6	0.0	0.0	7.8

#### ④地元町会との交流および連絡体制

地元町会との交流および連絡体制は、「町会・自治会の回覧板を回している」37.9%が最も多く、次いで「特に活動には参加していない」35.5%となっている。

	MA									単位：%
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体	
まつりや地域イベントに参加している	100.0	16.7	28.2	27.9	22.7	24.3	6.3	10.0	22.7	
環境美化・リサイクル活動に参加している	100.0	11.1	15.5	22.1	18.7	5.4	6.3	10.0	14.4	
町会・自治会の回覧板を回している	100.0	44.4	49.3	51.2	33.3	29.7	12.5	40.0	37.9	
マンションは未加入だが、個々の交流あり	0.0	33.3	23.9	26.7	20.0	21.6	14.6	10.0	22.2	
大田区防災アプリ等の情報共有をしている	0.0	5.6	4.2	0.0	2.7	0.0	2.1	0.0	1.8	
特に活動には参加していない	0.0	27.8	23.9	23.3	44.0	41.9	54.2	40.0	35.5	
その他	0.0	5.6	12.7	3.5	4.0	4.1	4.2	0.0	5.5	
無回答	0.0	5.6	4.2	3.5	2.7	4.1	14.6	10.0	5.2	

その他における複数意見

- ・ 掲示物、配布にて告知 (8)
- ・ わからない (3)
- ・ 募金活動に参加 (2)

#### ⑤マンション内の情報共有システム(マンション内SNSなど)の有無

マンション内の情報共有システム(マンション内SNSなど)の有無は、「システムはない」77.3%が最も多く、次いで「システムがある」6.8%となっている。

	MA									単位：%
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体	
マンション内で情報を共有するシステムあり	0.0	0.0	1.4	4.7	8.0	6.8	12.5	40.0	6.8	
大田区防災アプリを利用している	0.0	0.0	2.8	0.0	5.3	0.0	2.1	0.0	1.8	
SNSやアプリのようなシステムはない	0.0	83.3	81.7	81.4	77.3	77.0	70.8	40.0	77.3	
その他	100.0	11.1	5.6	5.8	6.7	5.4	0.0	10.0	5.7	
無回答	0.0	5.6	8.5	8.1	5.3	12.2	16.7	10.0	9.4	

その他における複数意見

- ・ 専用ホームページがある (4)
- ・ 掲示板 (4)
- ・ 回覧板 (3)
- ・ E-mail (2)
- ・ 専用ホームページがあるが、利用されていない (2)

## 6. 防災について

### (問17) 防災

#### ①マンション内の自主防災組織の有無

マンション内の自主防災組織の有無は、「ない」が77.0%、「ある」が18.5%となっている。

	SA 単位：%								
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
防災組織がある	0.0	5.6	23.9	16.3	17.3	21.6	18.8	10.0	18.5
防災組織はない	100.0	94.4	73.2	82.6	76.0	75.7	68.8	80.0	77.0
無回答	0.0	0.0	2.9	1.1	6.7	2.7	12.4	10.0	4.5
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

#### ②危機管理マニュアル(防災マニュアル)の有無

危機管理マニュアル(防災マニュアル)の有無は、「作成する予定はない」46.2%が最も多く、次いで「今はないが、作成を検討している」24.3%となっている。

	SA 単位：%								
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
作成している	0.0	0.0	19.7	12.8	17.3	16.2	22.9	20.0	16.4
今はないが、作成を検討している	0.0	33.3	23.9	30.2	17.3	24.3	22.9	20.0	24.3
作成する予定はない	100.0	44.5	43.7	50.0	50.7	44.6	39.6	40.0	46.2
その他	0.0	0.0	5.6	4.7	4.0	6.8	2.1	0.0	4.4
無回答	0.0	22.2	7.1	2.3	10.7	8.1	12.5	20.0	8.7
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

その他における複数意見

- ・ 都や区の資料を配付 (2)

#### ③防災訓練の実施状況

防災訓練の実施状況は、「実施していない」48.8%が最も多く、次いで「定期的にマンション独自の防災訓練を実施している」13.3%となっている。

	SA 単位：%								
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
定期的に独自の防災訓練を実施している	0.0	0.0	15.5	8.1	14.7	18.9	10.4	30.0	13.3
不定期に独自の防災訓練を実施している	0.0	0.0	12.7	10.5	6.7	13.5	16.7	0.0	10.7
実施を検討している	0.0	11.1	9.9	10.5	6.7	16.2	14.6	10.0	11.2
独自の実施はないが、地域の防災訓練に参加	100.0	16.7	11.3	11.6	9.3	6.8	4.2	0.0	9.4
実施していない	0.0	66.7	43.7	54.7	56.0	39.2	43.8	50.0	48.8
その他	0.0	0.0	4.2	2.3	4.0	2.7	0.0	0.0	2.6
無回答	0.0	5.5	2.7	2.3	2.6	2.7	10.3	10.0	4.0
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

その他における複数意見

- ・ 新型コロナウイルスの流行以降、実施していない (3)

#### ④マンション(管理組合)として、現在備えている防災備蓄品・設備等

マンション(管理組合)として、現在備えている防災備蓄品・設備等は、「特に備蓄していない」58.0%が最も多く、次いで「簡易トイレ」16.7%となっている。

	MA									単位：%
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体	
飲料水	0.0	16.7	14.1	8.1	16.0	14.9	14.6	20.0	13.6	
非常食	0.0	11.1	9.9	7.0	8.0	9.5	12.5	20.0	9.4	
ろ水器・造水器	0.0	0.0	0.0	0.0	1.3	0.0	8.3	10.0	1.6	
土嚢・水嚢	0.0	0.0	14.1	3.5	8.0	8.1	4.2	10.0	7.3	
簡易トイレ	0.0	16.7	21.1	11.6	13.3	14.9	27.1	20.0	16.7	
救出・救急治療用具	0.0	0.0	18.3	10.5	8.0	13.5	25.0	10.0	13.3	
避難用具	100.0	0.0	16.9	16.3	10.7	6.8	25.0	10.0	13.8	
災害復旧用器具	0.0	0.0	5.6	8.1	5.3	8.1	10.4	0.0	6.8	
雨水貯留設備	0.0	0.0	0.0	0.0	2.7	2.7	0.0	0.0	1.0	
自家発電装置	0.0	5.6	8.5	3.5	5.3	8.1	18.8	10.0	7.8	
無線等の通信機器	0.0	0.0	4.2	1.2	4.0	1.4	2.1	10.0	2.6	
防災キャビネット	0.0	0.0	14.1	3.5	9.3	12.2	8.3	10.0	8.9	
特に備蓄していない	0.0	61.1	52.1	65.1	61.3	56.8	54.2	40.0	58.0	
その他	0.0	11.1	7.0	4.7	2.7	4.1	0.0	10.0	4.4	
無回答	0.0	11.1	4.2	5.8	9.3	6.8	14.6	20.0	8.1	

#### その他における複数意見

- ・ わからない (4)
- ・ ランタン (2)
- ・ 消火設備 (2)
- ・ 検討中 (2)

#### ⑤今後設置予定の防災備蓄品・設備等

今後設置予定の防災備蓄品・設備等は、「特にない」65.3%が最も多く、次いで「簡易トイレ」8.6%となっている。

	MA									単位：%
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体	
飲料水	0.0	11.1	9.9	4.7	4.0	5.4	8.3	10.0	6.5	
非常食	0.0	5.6	7.0	3.5	5.3	2.7	6.3	10.0	5.0	
ろ水器・造水器	0.0	0.0	5.6	4.7	1.3	1.4	6.3	10.0	3.7	
土嚢・水嚢	0.0	0.0	2.8	3.5	2.7	0.0	4.2	10.0	2.6	
簡易トイレ	0.0	11.1	9.9	10.5	6.7	2.7	10.4	30.0	8.6	
救出・救急治療用具	0.0	11.1	9.9	8.1	6.7	2.7	6.3	30.0	7.6	
避難用具	0.0	5.6	4.2	5.8	4.0	1.4	8.3	20.0	5.0	
災害復旧用器具	0.0	5.6	4.2	3.5	4.0	0.0	0.0	10.0	2.9	
雨水貯留設備	0.0	0.0	2.8	0.0	1.3	1.4	2.1	20.0	1.8	
自家発電装置	0.0	0.0	4.2	2.3	4.0	4.1	2.1	10.0	3.4	
無線等の通信機器	0.0	0.0	1.4	0.0	0.0	1.4	0.0	10.0	0.8	
防災キャビネット	0.0	5.6	8.5	1.2	2.7	2.7	0.0	10.0	3.4	
特にない	100.0	61.1	67.6	66.3	66.7	67.6	62.5	30.0	65.3	
その他	0.0	0.0	2.8	5.8	9.3	8.1	2.1	0.0	5.5	
無回答	0.0	22.2	8.5	14.0	10.7	10.8	20.8	30.0	13.3	

#### その他における複数意見

- ・ 検討予定、検討したい (7)
- ・ 検討中 (3)
- ・ わからない (2)
- ・ 保管場所がない (2)

## ⑥近隣の地元町会等との災害時の連携および連絡体制

近隣の地元町会等との災害時の連携および連絡体制は、「地元町会・自治会等と、災害時に連絡を取り合う体制を整えている」15.1%となっている。

	MA								単位：%
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
町会・自治会等と災害時連絡体制あり	100.0	5.6	21.1	16.3	14.7	17.6	6.3	0.0	15.1
町会・自治会等と災害時の協定等を締結	0.0	11.1	0.0	1.2	4.0	0.0	2.1	0.0	1.8
地域の災害協力隊に加入している	0.0	0.0	1.4	3.5	1.3	2.7	6.3	0.0	2.6
その他	0.0	27.8	22.5	26.7	33.3	28.4	8.3	40.0	25.6
無回答	0.0	55.6	56.3	54.7	52.0	52.7	77.1	60.0	56.9

その他における複数意見

- ・ 連絡体制はない (42)
- ・ わからない (28)
- ・ 町会等と関わっている (6)

## ⑦防災対策上の問題点

防災対策上の問題点は、「災害時要援護者名簿がない」38.6%が最も多く、次いで「地震・水害を想定した防災訓練が実施できていない」34.7%となっている。

	MA								単位：%
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
防災マニュアルが周知されていない	0.0	33.3	31.0	27.9	33.3	33.8	14.6	30.0	29.2
災害時緊急連絡先名簿がない	100.0	33.3	28.2	32.6	33.3	39.2	18.8	20.0	31.3
災害時要援護者名簿がない	0.0	44.4	40.8	37.2	38.7	41.9	31.3	40.0	38.6
居住者への防災意識の喚起が難しい	0.0	38.9	36.6	27.9	29.3	32.4	22.9	30.0	30.5
飲料水や非常食などの防災備蓄品が不足	0.0	16.7	31.0	24.4	30.7	25.7	16.7	20.0	25.6
防災備蓄品を配備するためのスペースがない	0.0	22.2	35.2	33.7	29.3	27.0	18.8	30.0	29.2
災害用の設備や救急避難用具、装備が不十分	0.0	22.2	29.6	24.4	26.7	25.7	10.4	10.0	23.8
地震・水害等を想定した防災訓練の未実施	0.0	50.0	35.2	30.2	38.7	33.8	33.3	30.0	34.7
災害時に地元町会等との協力体制が見込めず	0.0	16.7	21.1	9.3	25.3	18.9	8.3	20.0	17.0
特に問題はない	0.0	5.6	14.1	16.3	13.3	17.6	29.2	20.0	16.7
その他	0.0	11.1	4.2	4.7	9.3	5.4	2.1	10.0	5.7
無回答	0.0	11.1	9.9	15.1	17.3	17.6	25.0	20.0	16.2

その他における複数意見

- ・ わからない (5)
- ・ 今後検討したい (2)
- ・ 意識が低い (2)

その他における参考意見

- ・ マニュアルが分かりにくい
- ・ 連携する為の体制づくり等どこから手を付けたらよいのか分からない
- ・ 連絡先等の名簿情報が古い。個人情報の為、収集困難
- ・ 居住者の大半が貸借人、所有者大半が外部に居住
- ・ 全て管理会社に委託

## 7. トラブル・問題点について

### (問 18) 管理上のトラブル・問題点

#### ①管理運営上の問題

管理運営上の問題は、「役員のなり手が不足している」40.5%が最も多く、次いで「居住者が高齢化している」36.6%となっている。

	MA									単位：%
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体	
非協力的な居住者がいる	0.0	27.8	32.4	24.4	29.3	23.0	6.3	30.0	24.5	
役員のなり手が不足している	100.0	61.1	54.9	50.0	41.3	28.4	10.4	40.0	40.5	
役員としての仕事が多忙である	0.0	11.1	5.6	4.7	12.0	9.5	4.2	20.0	7.8	
役員が経験不足である	0.0	11.1	18.3	15.1	14.7	20.3	4.2	10.0	14.9	
賃貸率が高い	0.0	16.7	2.8	10.5	17.3	12.2	4.2	10.0	10.2	
管理規約の内容が不十分である	0.0	5.6	7.0	4.7	9.3	5.4	0.0	10.0	5.7	
管理会社や管理員の対応が不十分である	0.0	0.0	7.0	2.3	5.3	8.1	0.0	10.0	4.7	
管理会社への委託業務内容が不明瞭である	0.0	0.0	4.2	2.3	1.3	0.0	2.1	10.0	2.1	
居住者が高齢化している	100.0	61.1	74.6	39.5	29.3	18.9	4.2	30.0	36.6	
空き室が増えている	0.0	16.7	4.2	3.5	2.7	1.4	2.1	0.0	3.4	
地域や近隣町会との関係が希薄である	0.0	22.2	21.1	7.0	17.3	24.3	20.8	20.0	17.8	
特に問題はない	0.0	11.1	9.9	16.3	18.7	41.9	50.0	30.0	24.8	
その他	0.0	0.0	4.2	3.5	2.7	2.7	2.1	0.0	2.9	
無回答	0.0	11.1	1.4	8.1	5.3	1.4	16.7	20.0	6.5	

#### ②施設管理面の問題

施設管理面の問題は、「特に問題はない」40.2%が最も多く、次いで「マンションが老朽化している」28.7%となっている。

	MA									単位：%
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体	
マンションが老朽化している	100.0	83.3	63.4	45.3	12.0	0.0	0.0	10.0	28.7	
駐車場の管理が不十分である	0.0	5.6	1.4	1.2	1.3	5.4	2.1	10.0	2.6	
駐輪場の管理が不十分である	0.0	16.7	7.0	7.0	5.3	6.8	2.1	20.0	6.8	
清掃が不十分である	0.0	0.0	2.8	2.3	0.0	4.1	2.1	0.0	2.1	
設備管理(共用部電灯等)が不十分である	0.0	0.0	1.4	1.2	1.3	4.1	0.0	10.0	1.8	
共用部分の損害保険に加入していない	0.0	0.0	4.2	2.3	2.7	0.0	0.0	0.0	1.8	
非常時の安全確保が不十分である	0.0	16.7	11.3	8.1	10.7	14.9	2.1	30.0	10.7	
管理費が適切ではない(不足している)	0.0	5.6	8.5	12.8	5.3	2.7	4.2	0.0	6.8	
修繕費が不足している	0.0	22.2	23.9	22.1	25.3	14.9	8.3	10.0	19.6	
耐震性が不足している	100.0	33.3	26.8	15.1	1.3	0.0	0.0	0.0	10.4	
防災に関する資金が不足している	0.0	16.7	12.7	11.6	17.3	14.9	6.3	0.0	12.8	
防犯に関する資金が不足している	0.0	11.1	8.5	5.8	9.3	5.4	0.0	0.0	6.3	
コミュニティ活動に関する資金不足	0.0	11.1	4.2	2.3	12.0	12.2	2.1	0.0	6.8	
特に問題はない	0.0	5.6	16.9	29.1	48.0	62.2	62.5	40.0	40.2	
その他	0.0	5.6	7.0	3.5	5.3	8.1	2.1	0.0	5.2	
無回答	0.0	11.1	4.2	11.6	10.7	2.7	18.8	20.0	9.4	

### ③居住者のトラブルの有無

居住者のトラブルの有無は、「特に問題はない」42.3%が最も多く、次いで「騒音に関するトラブルがある」30.0%となっている。

	MA								単位：%
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
騒音に関するトラブルがある	0.0	11.1	45.1	24.4	34.7	21.6	31.3	30.0	30.0
駐車に関するトラブルがある	0.0	5.6	9.9	1.2	2.7	2.7	0.0	20.0	3.9
駐輪に関するトラブルがある	0.0	16.7	11.3	11.6	9.3	10.8	12.5	0.0	11.0
滞納に関するトラブルがある	0.0	33.3	16.9	14.0	2.7	9.5	2.1	20.0	11.0
共用部分の使用に関するトラブルがある	0.0	0.0	12.7	9.3	12.0	12.2	4.2	20.0	10.2
賃借人の居住マナーに関するトラブルがある	0.0	0.0	18.3	12.8	10.7	8.1	8.3	0.0	11.0
夜間・深夜の出入りに関するトラブルがある	0.0	0.0	1.4	2.3	1.3	1.4	0.0	0.0	1.3
ごみ出し・分別収集に関するトラブルがある	0.0	16.7	33.8	25.6	24.0	10.8	25.0	40.0	23.8
外部からの不法投棄に関するトラブルがある	0.0	11.1	15.5	10.5	5.3	4.1	0.0	0.0	7.6
ペットの飼育に関するトラブルがある	0.0	0.0	11.3	5.8	9.3	2.7	2.1	10.0	6.3
住戸内のリフォームに関するトラブルがある	0.0	0.0	4.2	2.3	5.3	4.1	0.0	0.0	3.1
店舗等への転用・営業に関するトラブルがある	0.0	0.0	1.4	4.7	0.0	0.0	0.0	0.0	1.3
民泊関連に関するトラブルがある	0.0	0.0	1.4	0.0	2.7	0.0	0.0	0.0	0.8
特に問題はない	100.0	27.8	35.2	34.9	44.0	59.5	45.8	20.0	42.3
その他	0.0	0.0	7.0	1.2	4.0	5.4	4.2	0.0	3.9
無回答	0.0	11.1	5.6	11.6	6.7	2.7	10.4	20.0	7.8

その他における複数意見

- ・ タバコ臭 (3)

## 8. 環境について

### (問 19) 省エネルギー・再生可能エネルギー

#### ①省エネ・再エネ設備導入の有無

省エネ・再エネ設備導入の有無は、「導入していない」87.2%が最も多くなっている。1990年代以降で「EV（電気自動車）充電施設」の設置がみられる。2000年代、2010年代で「太陽光発電」の設置がみられる。

	MA 単位：%								
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
太陽光発電が設置済みである	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.4	6.3	0.0	1.0
HEMSが設置済みである	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
住宅用蓄電池が設置済みである	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	2.1	0.0	0.3
太陽熱利用システムが設置済みである	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.4	0.0	0.0	0.3
風力発電が設置済みである	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
雨水利用施設が設置済みである	0.0	0.0	0.0	0.0	1.3	0.0	2.1	0.0	0.5
E V(電気自動車)充電施設が設置済みである	0.0	0.0	0.0	0.0	2.7	4.1	6.3	20.0	2.6
導入していない	0.0	88.9	94.4	89.5	90.7	86.5	75.0	60.0	87.2
その他	0.0	0.0	1.4	4.7	2.7	4.1	0.0	10.0	2.9
無回答	100.0	11.1	4.2	5.8	2.7	2.7	14.6	10.0	6.0

その他における複数意見

- ・ 照明 LED 化実施済み (4)

#### ②導入したい設備

導入したい設備は、「ない」59.5%が最も多く、次いで「EV（電気自動車）充電施設」13.8%となっている。

	MA 単位：%								
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
太陽光発電	0.0	5.6	9.9	7.0	12.0	18.9	2.1	10.0	10.2
HEMS	0.0	0.0	2.8	0.0	1.3	2.7	2.1	10.0	1.8
住宅用蓄電池	0.0	5.6	5.6	7.0	10.7	9.5	0.0	20.0	7.3
太陽熱利用システム	0.0	0.0	2.8	4.7	4.0	4.1	2.1	0.0	3.4
風力発電	0.0	0.0	1.4	0.0	1.3	1.4	0.0	0.0	0.8
雨水利用施設	0.0	5.6	2.8	3.5	5.3	5.4	2.1	10.0	4.2
E V(電気自動車)充電施設	0.0	0.0	9.9	9.3	13.3	23.0	18.8	20.0	13.8
ない	0.0	55.6	63.4	66.3	60.0	51.4	58.3	50.0	59.5
その他	0.0	11.1	2.8	2.3	6.7	8.1	0.0	0.0	4.4
無回答	100.0	27.8	12.7	12.8	10.7	6.8	18.8	30.0	13.3

その他における複数意見

- ・ 未検討、わからない (7)

#### ③省エネ・再エネ設備導入の問題点

省エネ・再エネ設備導入の問題点は、「導入は考えていない」54.3%が最も多く、次いで「導入後のメンテナンスの費用負担が心配である」20.9%となっている。

	MA 単位：%								
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
導入のための資金が足りない	0.0	11.1	16.9	11.6	21.3	25.7	14.6	20.0	17.8
導入後のメンテナンスの費用負担が心配	0.0	11.1	18.3	11.6	30.7	29.7	14.6	30.0	20.9
導入したいが区分所有者との合意形成が困難	0.0	5.6	15.5	12.8	17.3	16.2	2.1	30.0	13.6
どのような設備を導入してよいかわからない	0.0	11.1	16.9	9.3	14.7	18.9	6.3	30.0	13.8
導入は考えていない	0.0	50.0	56.3	64.0	56.0	40.5	60.4	30.0	54.3
その他	0.0	11.1	5.6	2.3	4.0	4.1	0.0	0.0	3.7
無回答	100.0	16.7	9.9	9.3	5.3	9.5	16.7	20.0	10.4

その他における複数意見

- ・ 時期尚早 (5)
- ・ 検討中 (3)

(問 20) ペット等

①ペット飼育の可否

ペット飼育の可否は、「種類・大きさ等を限定して認めている」32.4%が最も多く、次いで「ペットの飼育は不可」31.9%となっている。

SA 単位：%

	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
ペットの飼育を認めている	0.0	22.2	9.9	16.3	12.0	31.1	37.5	40.0	20.6
種類・大きさ等を限定して認めている	0.0	33.3	35.2	20.9	20.0	54.1	37.5	20.0	32.4
原則不可としているが飼育している人がいる	0.0	0.0	16.9	14.0	6.7	0.0	0.0	0.0	7.6
ペットの飼育は不可	0.0	38.9	32.4	39.5	50.7	13.5	16.7	20.0	31.9
その他	0.0	0.0	2.8	5.8	5.3	0.0	0.0	10.0	3.1
無回答	100.0	5.6	2.8	3.5	5.3	1.3	8.3	10.0	4.4
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

## 9. 行政支援について

(問 21) 今後マンションの維持管理や修繕等を円滑に行っていく上で、求めたい行政支援

### ①区から周知してほしい情報

区から周知してほしい情報は、「行政・関係機関の支援策の情報」45.2%が最も多く、次いで「相談窓口の場所や連絡先の情報」37.9%となっている。

	MA										単位：%
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体		
相談窓口の場所や連絡先の情報	0.0	44.4	40.8	38.4	45.3	35.1	25.0	30.0	37.9		
行政・関係機関の支援策の情報	0.0	55.6	53.5	45.3	44.0	50.0	25.0	40.0	45.2		
管理組合の設立・運営の仕方の情報	0.0	0.0	1.4	3.5	2.7	5.4	0.0	10.0	2.9		
長期修繕計画の立て方の情報	0.0	5.6	7.0	4.7	8.0	9.5	4.2	20.0	7.0		
管理規約の作り方の情報	0.0	5.6	2.8	1.2	1.3	2.7	0.0	10.0	2.1		
管理費等の保管・運営の仕方の情報	0.0	0.0	1.4	2.3	1.3	2.7	0.0	10.0	1.8		
関係する法律をわかりやすく解説した情報	0.0	38.9	31.0	16.3	29.3	44.6	20.8	20.0	28.7		
依頼できるマンション管理士を紹介した情報	0.0	5.6	5.6	3.5	8.0	1.4	4.2	10.0	4.7		
依頼できる管理会社・管理員を紹介した情報	0.0	11.1	4.2	3.5	5.3	4.1	2.1	0.0	4.2		
劣化診断等を行う業者を紹介した情報	0.0	5.6	5.6	12.8	8.0	8.1	6.3	0.0	8.1		
区からの情報発信は不要	0.0	0.0	15.5	16.3	17.3	10.8	29.2	10.0	15.9		
その他	0.0	11.1	9.9	5.8	2.7	2.7	0.0	0.0	4.7		
無回答	100.0	22.2	12.7	15.1	16.0	14.9	20.8	30.0	16.4		

その他における複数意見

- ・ 助成金の情報 (2)

その他における参考意見

- ・ マンション管理全般の管理システムの見直し等 (今後あれば)
- ・ 工事内容や見積額が妥当であるかを判定するための資料や、助言を提供する公的相談窓口

### ②建物について区に希望する支援策

建物について区に希望する支援策は、「大規模修繕工事への支援」39.9%が最も多く、次いで「特になし」23.0%、「劣化診断への支援」21.1%となっている。

	MA										単位：%
	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体		
大規模修繕工事への支援	0.0	50.0	39.4	43.0	42.7	40.5	22.9	60.0	39.9		
長期修繕計画策定における支援	0.0	5.6	19.7	15.1	14.7	23.0	14.6	10.0	16.7		
バリアフリー化への支援	0.0	16.7	15.5	14.0	25.3	16.2	2.1	0.0	15.1		
各住戸内リフォームへの支援	0.0	16.7	11.3	11.6	25.3	12.2	4.2	20.0	13.8		
建替えへの支援	0.0	55.6	22.5	12.8	12.0	13.5	4.2	20.0	15.7		
建替え計画の策定への支援	0.0	16.7	15.5	7.0	8.0	6.8	6.3	20.0	9.4		
劣化診断への支援	0.0	16.7	16.9	17.4	25.3	31.1	14.6	20.0	21.1		
耐震診断・改修への支援	0.0	27.8	22.5	16.3	9.3	12.2	10.4	20.0	15.1		
特になし	0.0	5.6	29.6	24.4	14.7	23.0	33.3	10.0	23.0		
その他	0.0	5.6	4.2	5.8	6.7	2.7	0.0	0.0	4.2		
無回答	100.0	16.7	4.2	15.1	14.7	9.5	27.1	20.0	13.8		

その他における複数意見

- ・ 省エネに関する支援 (4)
- ・ 災害時の支援 (2)

その他における参考意見

- ・ エレベーターなど電力消費も大きい共用設備の省エネ化をサポートするような補助事業の情報
- ・ 建物設備のトラブルに対応できる専門業者リスト
- ・ 適切な修繕を認知させるための支援
- ・ 容積率の見直し等の支援

### ③管理・運営等について区に希望する支援策

管理・運営等について区に希望する支援策は、「高齢居住者のケアサービス等への支援」29.8%が最も多く、次いで「特にない」28.5%、「マンション管理に関する情報提供の充実」19.3%となっている。

MA 単位：%

	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
管理組合組織化への支援	0.0	11.1	4.2	3.5	5.3	4.1	0.0	10.0	4.2
管理組合間のネットワークづくりへの支援	0.0	5.6	5.6	4.7	9.3	14.9	2.1	20.0	7.8
高齢居住者のケアサービス等への支援	0.0	38.9	35.2	27.9	34.7	33.8	14.6	0.0	29.8
マンション管理に関する情報提供の充実	0.0	16.7	19.7	15.1	21.3	27.0	8.3	40.0	19.3
専門的な相談体制の強化	0.0	27.8	18.3	18.6	16.0	23.0	0.0	40.0	17.5
相談機関の紹介	0.0	22.2	8.5	12.8	14.7	6.8	10.4	20.0	11.5
マンション管理等の学習機会の開催	0.0	5.6	4.2	2.3	6.7	10.8	4.2	0.0	5.5
専門知識を持ったアドバイザーの派遣	0.0	16.7	16.9	7.0	13.3	16.2	4.2	10.0	12.0
マンション居住者の交流機会の提供	0.0	0.0	0.0	2.3	2.7	5.4	0.0	0.0	2.1
トラブルの仲裁	0.0	11.1	9.9	11.6	20.0	23.0	18.8	10.0	15.9
特にない	0.0	16.7	28.2	34.9	22.7	21.6	43.8	20.0	28.5
その他	0.0	0.0	1.4	1.2	2.7	0.0	0.0	0.0	1.0
無回答	100.0	16.7	9.9	15.1	17.3	9.5	25.0	30.0	15.4

# 10. マンション管理計画認定制度について

## (問 22) 管理計画認定制度

### ①制度について

制度については、「知っている」42.3%、「聞いたことはある」19.6%、「知らない」33.4%となっている。

SA 単位：%

	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
知っている	0.0	44.5	31.0	39.5	45.3	48.6	50.0	40.0	42.3
聞いたことはある	0.0	22.2	23.9	15.1	12.0	28.4	18.8	20.0	19.6
知らない	100.0	22.2	39.4	39.5	41.3	21.6	25.0	20.0	33.4
無回答	0.0	11.1	5.7	5.9	1.4	1.4	6.2	20.0	4.7
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

### ②申請予定

申請予定は、「未定」42.0%が最も多く、次いで「申請する予定はない」31.6%となっている。

SA 単位：%

	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
令和5年中に申請する予定である	0.0	0.0	0.0	4.7	0.0	2.7	2.1	10.0	2.1
2～3年以内に申請する予定である	0.0	5.6	8.5	3.5	10.7	2.7	4.2	0.0	5.7
管理組合内で意見が分かれており検討中	0.0	0.0	4.2	4.7	13.3	4.1	8.3	0.0	6.3
未定	100.0	44.4	46.5	44.2	40.0	45.9	29.2	30.0	42.0
申請する予定はない	0.0	27.8	32.4	31.4	26.7	29.7	41.7	40.0	31.6
その他	0.0	0.0	2.8	3.5	5.3	9.5	0.0	0.0	4.2
無回答	0.0	22.2	5.6	8.0	4.0	5.4	14.5	20.0	8.1
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

その他における複数意見

- ・ 検討したが要件にあわなかった (4)
- ・ 検討中だが、ハードルが多い (2)
- ・ 今後検討する (2)

### ③大田区独自基準

大田区独自基準については、「知らない」39.9%、「妥当である」24.0%、「厳しいと思う」20.9%となっている。

SA 単位：%

	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	全体
妥当である	0.0	27.8	15.5	20.9	25.3	27.0	33.3	30.0	24.0
厳しいと思う	0.0	22.1	23.9	22.1	24.0	25.7	4.2	10.0	20.9
知らない	100.0	16.7	46.5	39.5	37.3	36.5	47.9	40.0	39.9
その他	0.0	16.7	4.2	2.4	4.0	4.1	0.0	0.0	3.7
無回答	0.0	16.7	9.9	15.1	9.4	6.7	14.6	20.0	11.5
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

## IV 調査結果のまとめ



# 1. 調査結果の要約

## (1) 分譲マンション等の建設の状況

- 区内の全住宅の現状をみると、持ち家と借家がほぼ半数の割合となっている。
- 建設時期については、2001年から2010年に建設されたものが多いものの、1980年代以前の古いマンションも存在する。
- 今後も、分譲マンションの増加が想定される。

## (2) 分譲マンションの概要

- 一棟のマンションで、管理組合も一つの場合が多い。構造的には鉄筋コンクリート造が多くなっている。階数では、5～7階程度の中高層マンションが多い。
- 21～40戸程度の小規模なマンションが多く、全体の1.8割が賃貸されている。
- 空き戸数について、半数近くは空き戸数なしの状況となっている。また、年代別にみると、古いマンションほど空き戸数が多い。
- 住宅以外の併設用途では、古いマンションほど店舗や事務所で活用されている場合が多くなっている。
- 共用設備では近年ではエレベーター、オートロック、防犯カメラ、管理組合用の郵便受け、管理人室・管理事務所、宅配ボックスなどの設置率が高く、利便性や安全性に配慮されたものとなっている。
- 駐車場については、2000年代では平置式と立体機械式が同程度の割合となっていたが、2010年以降は、立体機械式が減り平置式が多くなっている。居住者の利用限定は60%程度であり、最近はコインパーキングやカーシェアの利用も増えている。
- 駐車場、駐輪場の問題点としては、特に問題が無いという回答が多いものの、不足や管理費の負担などがあがっている。

## (3) 管理組合

- ほとんどのマンションで管理組合が形成されている。昭和58年以降、管理組合の設置割合は高くなっている。
- 管理組合が無いマンションでは、自主管理または管理会社に任せている状況となっている。
- 総会は、年1回の開催が多く、出席状況は半数未満が多くなっている。また、総会の会議録もほとんどの場合、作成して過去のものも保管している状況である。
- 理事会・役員会は、年に数回開催され、記録も保管されている状況となっている。
- 管理規約は、最新のものではないが準拠しているものがほとんどとなっており、理事・役員は、輪番制で1～2年の任期となっている場合が多い。人数は3人～6人程度で、古いマンションほど役員の高齢化が目立つ。
- 組合員の名簿はほとんどのマンションで整備されているが、災害時要援護者の名簿については整備割合が低い。

## (4) 管理費・修繕積立金

- ほとんどのマンションで管理費・修繕積立金が徴収されている。
- 管理費・修繕積立金ともに、月額200円～299円/㎡程度となっている。
- 管理費・修繕積立金の滞納については、ほとんどないものの、1割程度滞納しているマンションもある。

## (5) 管理体制

- 管理会社へ管理を委託しているマンションが多く、内容としては、事務管理・清掃・設備管理などが多くなっている。
- 管理会社が雇用している管理人が駐在している場合が多く、週5日程度の勤務となっている。管理員のなり手不足や管理会社下請け業者との連絡調整が不十分などが問題としてあげられている。

## (6) 建物・設備の維持管理の状況

- 法定点検を定められた周期で実施しているマンションが多い。
- 竣工図面や修繕の履歴などを保管しているマンションが多い。

## (7) 大規模修繕

- 長期修繕計画は、多くのマンションで作成済みとなっているが、1990年以前のマンションで未作成のところは1割程度ある。
- 過去、大規模修繕を実施しているマンションは多く、古いマンションほど複数回実施している傾向にあるが、実施していない・1回などのマンションも散見される。
- 今後必要な修繕の内容としては、屋根防水・床防水・外壁塗装・鉄部等塗装などが多くなっている。
- 資金については、修繕積立金で全額負担できるマンションが多くなっている。また、今後負担金を増額することで対応する予定となっているマンションもある。
- 今後の問題としては、資金の不足・工事の必要性の判断・工事の知識や経験の不足などがあげられている。

## (8) 耐震診断・耐震化工事

- 旧耐震基準のマンションでは、4割近くが耐震診断を実施しているものの、2割程度が耐震に問題を感じながら実施したことがないと回答している。
- 旧耐震基準のマンションにおいて、実際の耐震化工事に関しては、問題を感じながら実施したことがないマンションが4割近くとなっている。
- 耐震に問題を感じながら耐震化対策をしていないマンションが多く、区分所有者間の合意形成や資金不足などが問題としてあげられている。

## (9) 建替え

- ほとんどのマンションで、建替えの検討をしたことがないが、年代別にみると1990年代以前のマンションでは、一部のマンションで検討している状況となっている。
- 建替えの問題点としては、合意形成や資金、法令等の改正により同程度の規模の建物が建てられない、進め方がわからないなどがあげられている。

## (10) 地域コミュニティ

- 近隣の町会・自治会に加入しているマンションが多くなっており、古い年代のマンションほど、その傾向が強い。
- 加入していない理由としては、必要性を感じていないという回答が多い。
- 近年、マンション内で情報を共有するシステムが構築されているところがあるが、全体ではシステムが無いのがほとんどである。

## (11) 防災

- 防災組織がないマンションが多い。
- 危機管理マニュアルを作成しているマンションは少なく、作成する予定がないマンションが多い。
- 防災訓練については、実施していないマンションが半数程度となっている。また、新型コロナウイルス以降、実施していないという意見もあった。
- 防災備蓄としては、特に備蓄していないというマンションが多い一方で、簡易トイレ、避難用具、飲料水などの備蓄が多くなっていた。

## (12) トラブル・問題点

- 管理運営上の問題点としては、役員のなり手が不足している、居住者が高齢、非協力的な居住者がいる、などの問題点が多くあがっている。
- 施設管理面の問題点としては、マンションが老朽化している、修繕費が不足している、などが多くあがっている。
- 居住者のトラブルとしては、騒音、ごみ出し・分別収集、などが多くなっている。

## (13) 環境

- 省エネ・再エネ施設の導入はほとんどなく、今後の関心も低い状況である。
- 問題点としては、導入後のメンテナンス費用、導入のための資金不足などがあげられている。
- ペットの飼育については、不可のマンションが多くなっているが、種類や大きさなどの制限付きで導入を認めているマンションが近年増えている。

## (14) 行政支援

- 区から周知してほしい情報については、行政・関係機関の支援策の情報、相談窓口の場所や連絡先の情報、関係する法律をわかりやすく解説した情報、などが多くなっている。
- その他、専門家の助言などを提供する窓口の設置などの意見もあげられている。
- 区へ希望する支援策では、大規模修繕工事への支援、劣化診断への支援などの情報提供を求めるものが多い。その他では、適切な修繕を認知させるための支援や容積率の見直しなどの意見があげられている。
- 管理・運営に関する支援として、高齢居住者のケアサービス等への支援、マンション管理に関する情報提供の充実、専門的な相談体制の強化、などがあげられている。

## (15) マンション管理計画認定制度

- 区独自の認定制度については、6割以上が認知している。
- 今後の申請予定については、4割程度が未定となっており、今後の申請が期待される。
- 区の独自基準に関しては、妥当である・厳しいが、それぞれ2割程度となっている。



## 2. 調査結果に見る課題

### 課題のポイント

#### 【マンション管理の担い手不足】

- ほとんどのマンションで管理組合が設置されているものの、管理組合の役員の担い手不足が問題となっている。特に古いマンションでは、役員の高齢化による担い手不足も問題となっている。
- また、小規模なマンションでは、居住者も少ないため、役員などへの担い手が少なくなる要因になっている。
- 管理組合役員の担い手が不足することで、管理会社任せになっている状況もある。現場をみると、日常の管理については、管理組合や管理会社が適正に管理している様子が見え、引き続き、適正な管理が行われるよう情報提供や相談対応など充実させていく必要がある。
- その他、管理組合や管理会社へのヒアリングにおいて、管理会社へ任せてしまう傾向が強く、管理意識が希薄となっている状況が感じられた。

#### 【マンション内外のコミュニティ】

- 管理組合総会への出席率や地元町会との交流および連絡体制等をみると、マンション内でのコミュニティの形成や地域との連携も希薄となっている状況が見える。
- マンション内のトラブルや地域とのトラブルに発展することもあり、マンション内外のコミュニティの形成が今後の課題となっている。

#### 【行政支援】

- 今後、行政に求めるものとしては、適正な管理に関する情報提供の充実や専門家による相談窓口設置など多様な情報の提供を求める声や、高齢居住者のケアサービス等への支援など今後の高齢化社会の不安に対する支援を期待する声が多くなっている。

#### 【アンケートの回収】

アンケートの回答拒否について、以下に状況をまとめる。

- 当初の回答期間内での回答数が少なかったため、個別にマンションを訪問し、管理組合役員・管理人・管理会社等に回答を依頼した。また、訪問時や電話連絡等で伝えられた回答拒否の理由は、以下のようなものがあつた。
  - ・ 輪番で役員になったばかりであり、内容について詳しくないため答えられない。
  - ・ このアンケートに回答するメリットを感じない。
  - ・ 専門的な難しい内容について、分からないので回答できない。
  - ・ アンケートの設問が多すぎて対応できない。 など

#### 今後の対策

- ・ 居住者がマンションの管理の重要性を認識するための情報提供を図る。
- ・ 相談窓口の設置や専門家の派遣などにより、適正な計画・工事が実施されているかを把握する体制の充実を図る。また、過去の相談内容を整理し、共通する内容など重要なものについては、積極的に情報発信していく。
- ・ マンション居住者が、他のマンション居住者や周辺地域の住民との交流を深める取り組みを支援する。
- ・ 区が取り組んでいるマンション管理支援に関して周知徹底を図る。

## (1) 大規模修繕・建替えに向けた準備

- 築年数の古いマンションほど、大規模修繕や建替えの検討をする際に、費用負担や合意形成に関する問題点がある。

## (2) 今後も増加すると見込まれる新築マンションの適正管理

- 今後もさらに増加することが見込まれる新築マンションについて、日常の管理や将来的な大規模修繕・建替え等に備えた適正な管理が分譲当初から必要である。

## (3) 賃貸化等への対応

- 賃貸住宅を含むマンションがある程度存在する。同じマンションでの管理ルールの共有、遵守などの問題がある。

## (4) 共用施設・設備について

- 共用部分の付帯設備の管理として、特に現在問題となっているのは、駐車場・駐輪場と思われる。車の所有が減り、駐車場を維持するための負担が大きくなっている。
- 現地調査では、自転車の所有が多く、駐輪場の台数をオーバーし、路上にはみ出している場合も散見される。

## (5) 管理会社の適切な活用

- 多くのマンションは、管理を管理会社に委託している。現地調査時に、居住者へヒアリングすると、「管理組合などなく、管理会社へ全て任せている」などの意見があった。
- 区分所有者、居住者のマンション管理に対する意識を高める必要がある。

## (6) マンション管理のための体制

- 居住者の高齢化、組合役員の担い手不足など、今後の管理体制に不安があるマンションが多い。

## (7) コミュニティの向上

- 地域の町会や自治会への加入状況はあるものの、回覧板を回す、お祭りなどのイベントの時だけの交流にとどまっている。地域との交流を活発にすることで、防災・防犯の観点からも重要である。
- 居住者同士が快適に生活できるようなマンション内ルールの明確化や周知が重要である。

## (8) 防災対策

- 防災組織や危機管理マニュアルの無いマンションが多く、また、防災訓練を実施していない、備蓄をしていないマンションが多い。居住者個人の防災対策とともにマンションでの対策、地域での対策など自助・共助の視野をもった防災対策の検討が重要である。
- 高層マンションでは、エレベーターが止まったとき、設備関係が破損したときの対策など、平常時に対策を検討することが大切である。

## (9) 情報提供

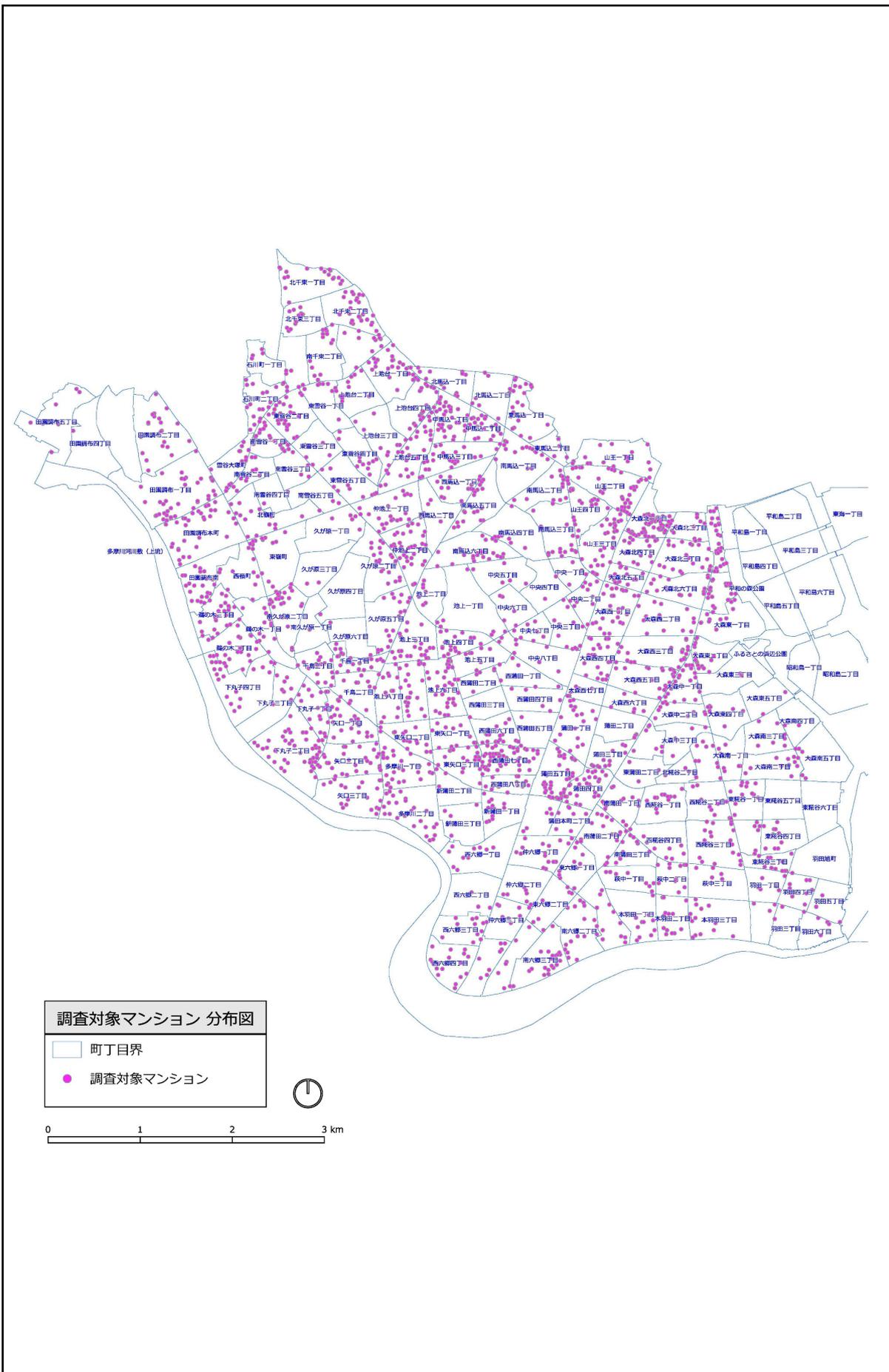
- 行政からの情報提供や相談支援が求められている。

## V 地図情報の整理

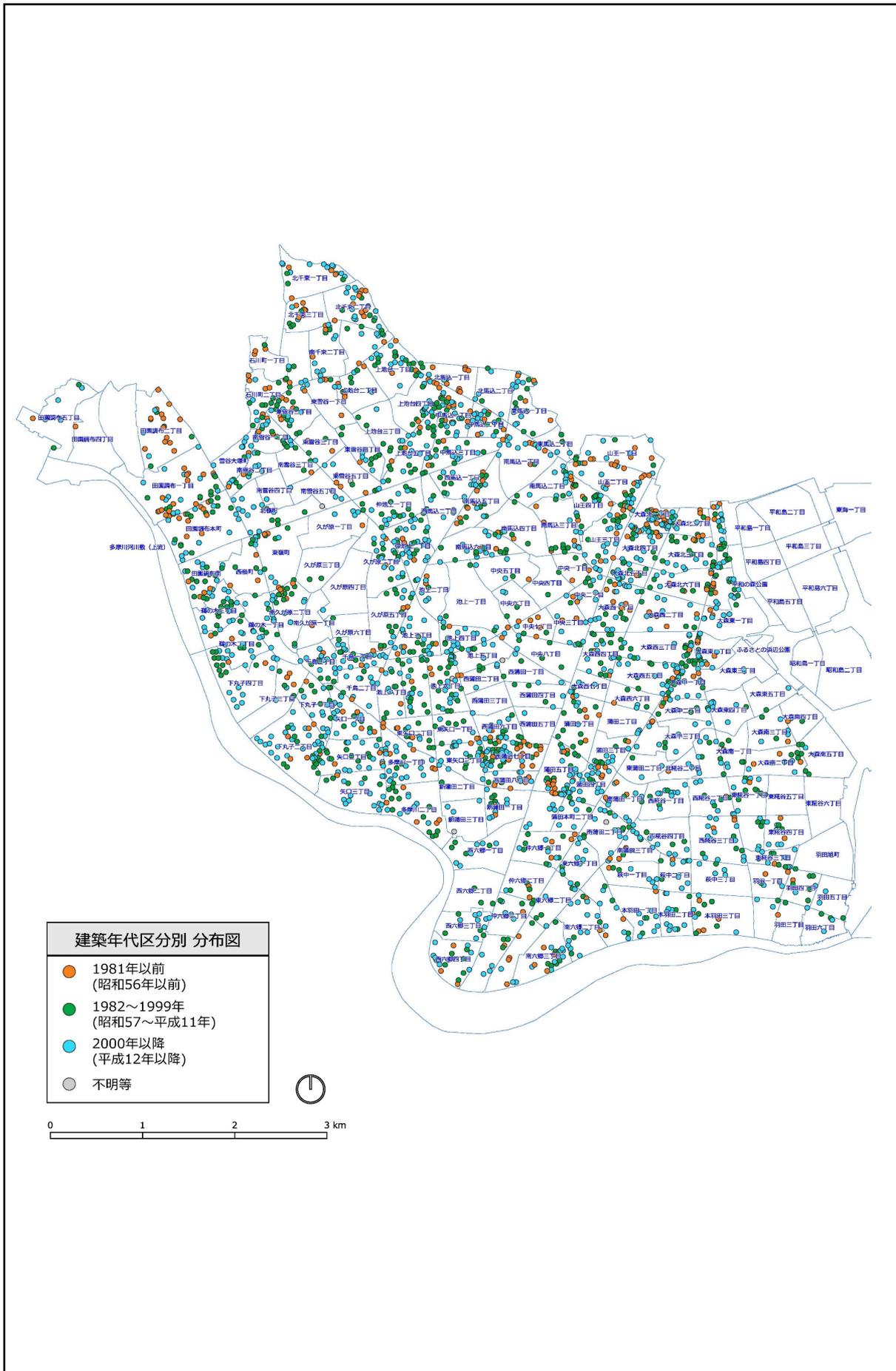


# 1. マンション分布状況

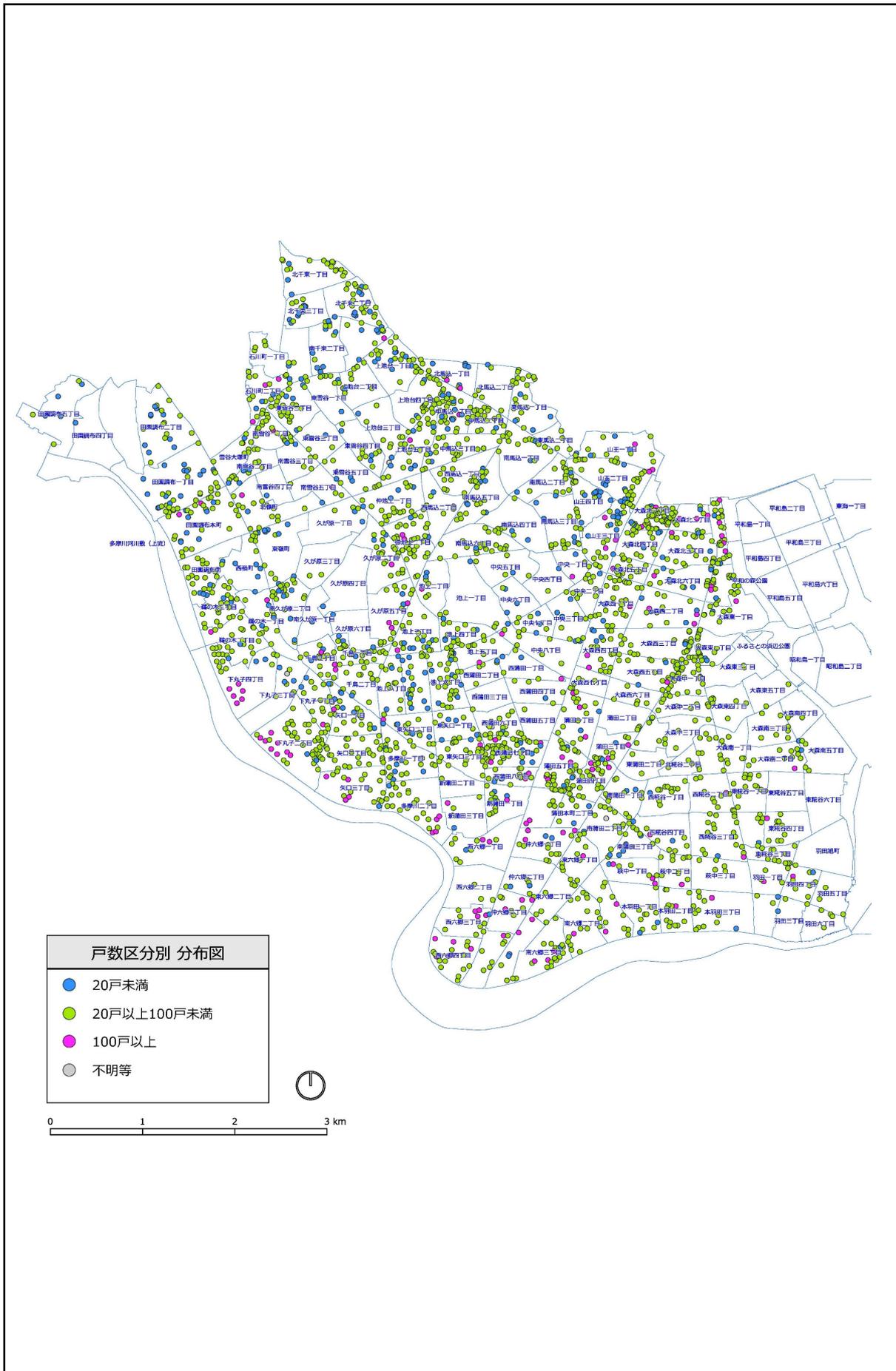
## (1) 分譲マンション分布状況



## (2) 建築年代別



### (3) 住宅戸数別



# (4) 建物階数別

