

北区分譲マンション実態調査

報 告 書

令和5年1月

北 区

【目 次】

1	調査の概要	1
1-1	調査の目的	1
1-2	調査対象範囲	1
1-3	調査対象期間	1
1-4	調査内容	1
1-5	調査・データ整理フロー	2
1-6	アンケート回収率	2
2	分譲マンション実態調査結果	4
2-1	アンケート集計結果	4
(1)	基本情報	4
(2)	マンションの概要	5
(3)	マンション管理の状況	14
(4)	管理体制	19
(5)	マンション管理への取組み	23
(6)	管理上の問題	25
(7)	大規模修繕	27
(8)	建替え	33
(9)	住宅以外の用途	36
(10)	居住者	37
(11)	コミュニティ	38
(12)	その他	43
2-2	その他の分析	46
(1)	アンケートの返送がなかった地域	46
(2)	築年別の回収率	47
(3)	規模別の回収率	48
3	分譲マンション実態調査結果からの分析	49
3-1	管理組合等の機能低下・活動の停滞	49
3-2	建物の高経年化	50
3-3	良質な住環境の確保	50
	<巻末資料>	51

1 調査の概要

1-1 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が改正され、地域の実情等を踏まえた上で、計画的にマンション管理適正化の推進を図る施策が必要となった。

そのため、区内の分譲マンションに対して、管理の現状や実態を把握し、今後の必要なマンション計画や施策などを検討する基礎資料として本調査を実施した。

1-2 調査対象範囲

本調査における調査対象範囲は、北区全域とした。

1-3 調査対象期間

令和4年8月～令和4年10月

1-4 調査内容

本調査は、まず法務局登記情報により区分所有建物を抽出した。また必要に応じ区保有の建築確認データを活用した。

次に二以上の区分所有が存する建物で、人の居住の用に供する専用部分が6戸以上ある建物に、郵送によるアンケート調査を実施した。

未着などの建物については現地調査やインターネット情報を利用して調査依頼と現状把握に努めた。

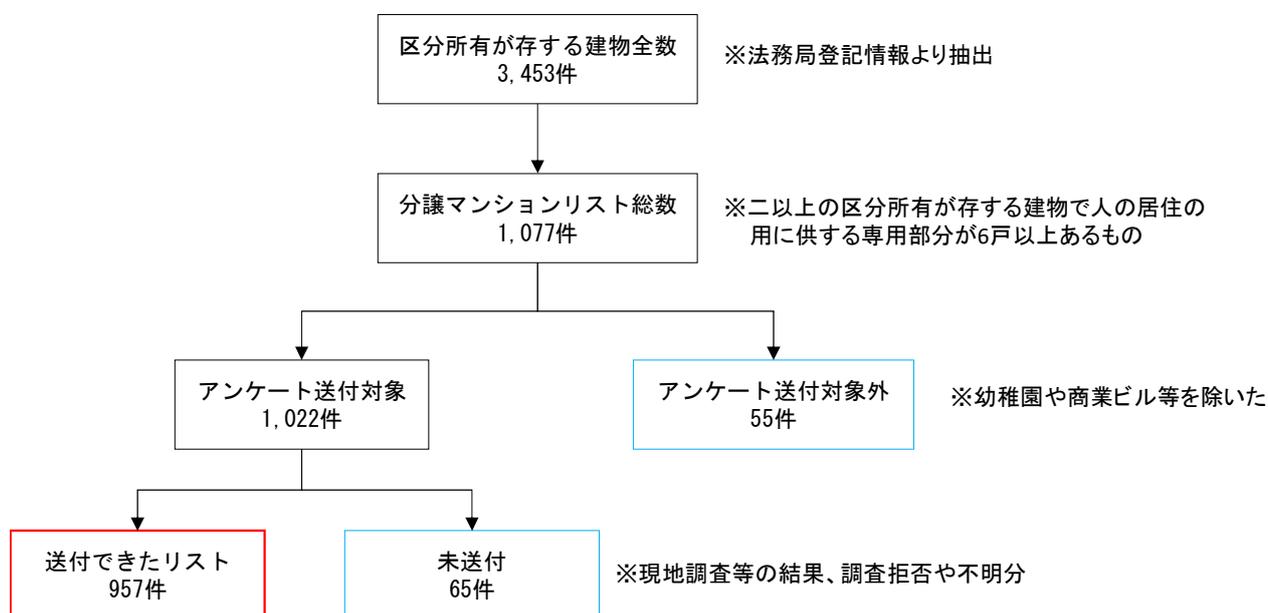
なお、アンケートの内容は以下のとおりである（巻末資料参照）。

<アンケートの内容>

- ① 基本情報
- ② マンションの概要
- ③ マンション管理の状況
- ④ 管理体制
- ⑤ マンション管理への取組み
- ⑥ 管理上の問題
- ⑦ 大規模修繕
- ⑧ 建替え
- ⑨ 住宅以外の用途
- ⑩ 居住者
- ⑪ コミュニティ
- ⑫ その他

1-5 調査・データ整理フロー

本調査の調査・データ整理フローを以下に示す。



■調査・データ整理フロー

1-6 アンケート回収率

アンケートを郵送した 957 件のうち、回収件数は 180 件となり、回収率は 18.8% となった。

■アンケート回収率

郵送棟数	957 件
回収件数	180 件
回収率	18.8%



■地域別の分譲マンション総数 (n=1,022)

※地域は「北区基本計画 2020」で示されている7地域としている。

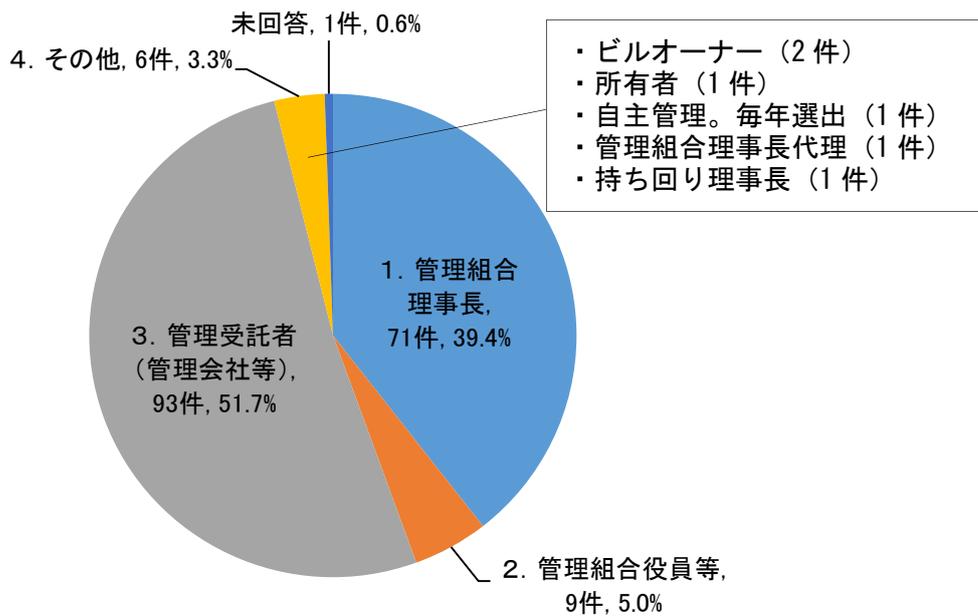
2 分譲マンション実態調査結果

2-1 アンケート集計結果

(1) 基本情報

① ご回答いただく方

アンケートを回答した方は、「3. 管理受託者（管理会社等）」が93件（51.7%）で最も多く、次いで「1. 管理組合理事長」が71件（39.4%）となっている。

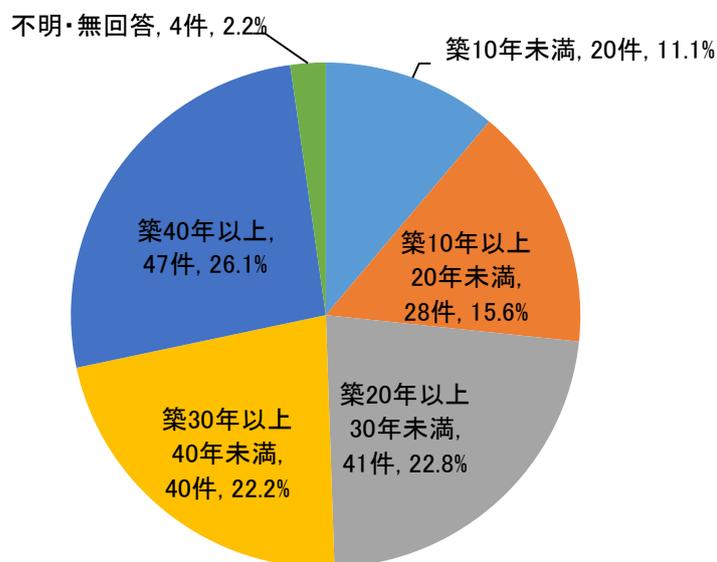


■ ご回答いただく方 (n=180)

(2) マンションの概要

① 築年数

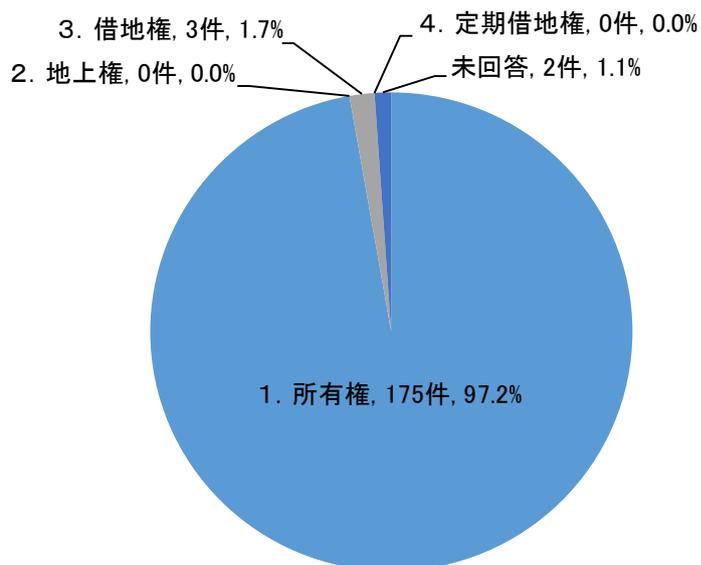
マンションの築年数は、「築40年以上」が47件(26.1%)で最も多く、次いで「築20年以上30年未満」が41件(22.8%)、「築30年以上40年未満」が40件(22.2%)と、築30年以上が回答の約半数を占めている。



■ 築年数 (n=180)

② 土地の権利

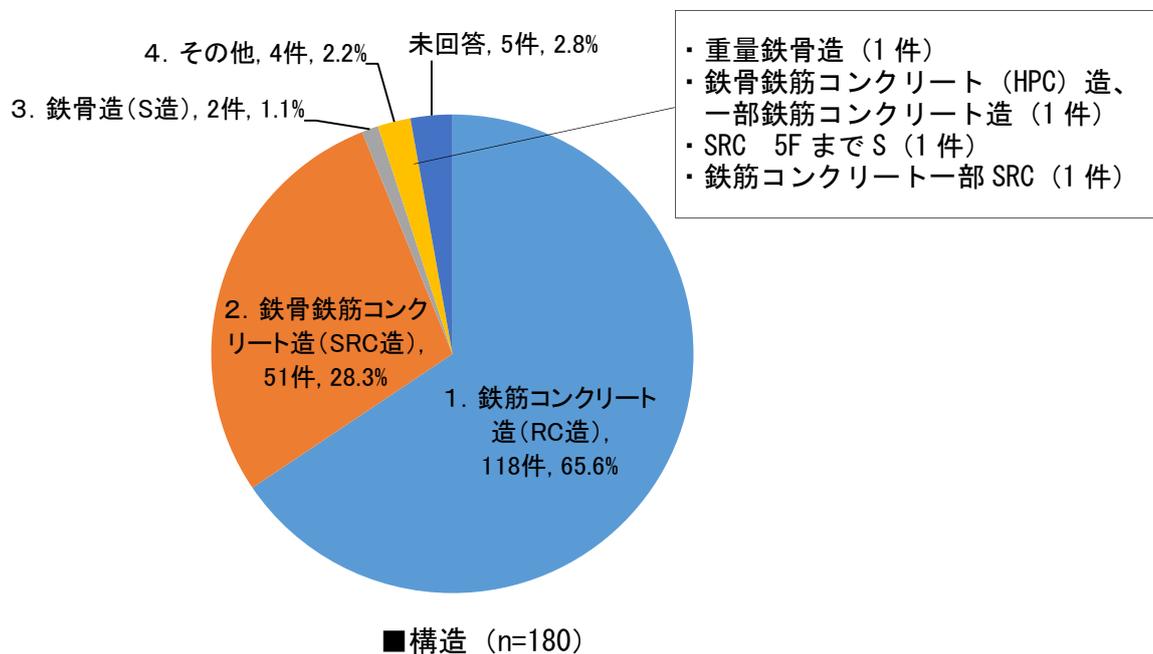
土地の権利は、「1. 所有権」が175件(97.2%)で最も多く、「2. 地上権」「4. 定期借地権」という回答はみられなかった。



■ 土地の権利 (n=180)

③構造

マンションの構造は、「1. 鉄筋コンクリート造 (RC造)」が118件 (65.6%) で最も多く、次いで「2. 鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC造)」が51件 (28.3%) となっている。



④戸数

マンションの戸数のうち、総戸数は、回答数が179件となり、棟数は202棟、総戸数の合計は12,362戸となっている。1棟当りの平均戸数は61.2戸となっている。

空き室数は、回答数が113件となり、棟数は124棟、空き室数の合計は71戸となっている。1棟当りの平均空き室数は0.6戸となっている。

賃貸化されている物件は、回答数が139件となり、棟数は156棟、賃貸化されている物件の合計は1,300戸となっている。1棟当りの平均賃貸数は8.3戸となっている。

事務所・店舗等は、回答数が127件となり、棟数は141棟、事務所・店舗等の合計は186戸となっている。1棟当りの平均事務所・店舗等数は1.3戸となっている。

■戸数 (n=180)

総戸数	件数
回答数	179
未回答	1
棟数	202
総戸数合計 (戸)	12,362
1棟当りの平均戸数 (戸)	61.2

空き室数	件数
回答数	113
未回答	67
棟数	124
空き室数合計 (戸)	71
1棟当りの平均空き室数 (戸)	0.6

賃貸化されている物件	件数
回答数	139
未回答	41
棟数	156
賃貸戸数合計 (戸)	1,300
1棟当りの平均賃貸数 (戸)	8.3

事務所・店舗等	件数
回答数	127
未回答	53
棟数	141
事務所・店舗等戸数合計 (戸)	186
1棟当りの平均事務所・店舗等戸数 (戸)	1.3

※1つの回答で複数棟の場合があるため、「回答数」と「棟数」は合致しない。

⑤管理費

管理費のうち、1㎡当りの管理費は、「150円以上200円未満」が36件（20.0%）で最も多く、次いで「200円以上300円未満」が35件（19.4%）、「300円以上400円未満」が23件（12.8%）となっている。

また、1戸1ヵ月当たりの管理費は、「10,000円以上12,500円未満」が31件（17.2%）で最も多く、次いで「15,000円以上20,000円未満」が26件（14.4%）、「12,500円以上15,000円未満」が23件（12.8%）となっている。

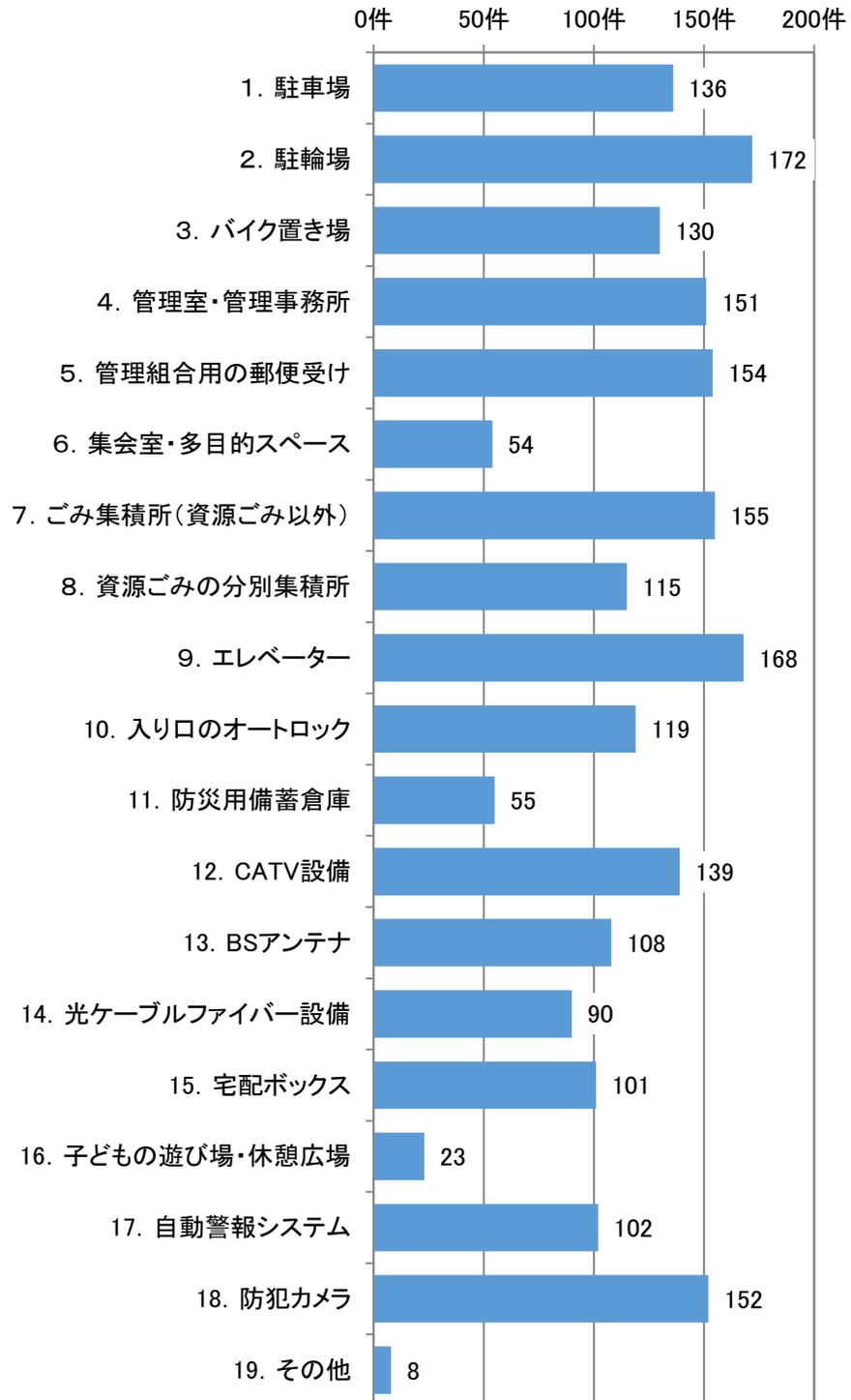
■管理費（n=180）

1㎡当りの管理費	回答数（件）	構成比
50円未満	3	1.7%
50円以上100円未満	2	1.1%
100円以上150円未満	12	6.7%
150円以上200円未満	36	20.0%
200円以上300円未満	35	19.4%
300円以上400円未満	23	12.8%
400円以上	9	5.0%
未回答	60	33.3%
合計	180	100.0%

1戸1ヵ月当たりの管理費	回答数（件）	構成比
2,500円未満	4	2.2%
2,500円以上5,000円未満	4	2.2%
5,000円以上7,500円未満	7	3.9%
7,500円以上10,000円未満	17	9.4%
10,000円以上12,500円未満	31	17.2%
12,500円以上15,000円未満	23	12.8%
15,000円以上20,000円未満	26	14.4%
20,000円以上	13	7.2%
未回答	55	30.6%
合計	180	100.0%

⑥敷地内にある付属施設

敷地内にある付属施設は、「2. 駐輪場」が172件で最も多く、次いで「9. エレベーター」が168件、「18. 防犯カメラ」が152件となっている。



■敷地内にある付属施設 (n=180) (複数回答)

「(2)⑥敷地内にある付属施設」のうち、「1. 駐車場」と回答した 136 件の内訳は、屋内駐車場では、棟数が 78 棟、駐車場台数合計は 2,231 台となっている。1 棟当りの平均台数は 28.6 台となっている。

屋外駐車場では、棟数が 116 棟、駐車場台数合計は 2,624 台となっている。1 棟当りの平均台数は 22.6 台となっている。

身障者用駐車場では、棟数が 155 棟、駐車場台数合計は 54 台となっている。1 棟当りの平均台数は 0.3 台となっている。

■駐車場の台数 (n=136)

駐車場		件数
屋内	回答数	132
	未回答	4
	棟数	78
	駐車場台数合計	2,231
	1棟当りの平均台数 (台)	28.6
屋外	回答数	132
	未回答	4
	棟数	116
	駐車場台数合計	2,624
	1棟当りの平均台数 (台)	22.6
身障者用	回答数	132
	未回答	4
	棟数	155
	駐車場台数合計	54
	1棟当りの平均台数 (台)	0.3

「(2)⑥敷地内にある付属施設」のうち、「2. 駐輪場」と回答した 172 件の内訳は、棟数が 176 棟、駐輪場台数合計は 17,436 台となっている。1 棟当りの平均台数は 99.1 台となっている。

「(2)⑥敷地内にある付属施設」のうち、「3. バイク置場」と回答した 130 件の内訳は、棟数が 124 棟、バイク置場合計は 862 台となっている。1 棟当りの平均台数は 7.0 台となっている。

■駐輪場の台数 (n=172)

駐輪場	件数
回答数	153
未回答	19
棟数	176
駐輪場台数合計	17,436
1棟当りの平均台数 (台)	99.1

■バイク置場の台数 (n=130)

バイク置場	件数
回答数	106
未回答	24
棟数	124
バイク置場合計 (台)	862
1棟当りの平均台数 (台)	7.0

一か月における屋内駐車場の管理費は、「20,000円以上」が40件(29.4%)と最も多く、次いで「15,000円以上20,000円未満」が9件(6.6%)、「7,500円未満」「12,500円以上15,000円未満」が2件(1.5%)となっている。

屋外駐車場は、「20,000円以上」が63件(46.3%)と最も多く、次いで「15,000円以上20,000円未満」が17件(12.5%)、「7,500円未満」が4件(2.9%)となっている。

■一か月における駐車場の管理費 (n=136)

屋内駐車場の管理費	回答数(件)	構成比
駐車場はあるが屋内にはない	68	50.0%
7,500円未満	2	1.5%
7,500円以上10,000円未満	0	0.0%
10,000円以上12,500円未満	1	0.7%
12,500円以上15,000円未満	2	1.5%
15,000円以上20,000円未満	9	6.6%
20,000円以上	40	29.4%
不明	10	7.4%
未回答	4	2.9%
合計	136	100.0%

屋外駐車場の管理費	回答数(件)	構成比
駐車場はあるが屋外にはない	36	26.5%
7,500円未満	4	2.9%
7,500円以上10,000円未満	0	0.0%
10,000円以上12,500円未満	1	0.7%
12,500円以上15,000円未満	3	2.2%
15,000円以上20,000円未満	17	12.5%
20,000円以上	63	46.3%
不明	8	5.9%
未回答	4	2.9%
合計	136	100.0%

一か月における駐輪場の管理費は、「500円未満」が82件（47.7%）と最も多く、次いで「500円以上1,000円未満」が22件（12.8%）、「3,000円以上」が9件（5.2%）となっている。

一か月におけるバイク置場の管理費は、「2,000円以上3,000円未満」が30件（23.1%）と最も多く、次いで「1,000円以上1,500円未満」が23件（17.7%）、「3,000円以上」が21件（16.2%）となっている。

■一か月における駐輪場の管理費（n=172）

駐輪場の管理費	回答数（件）	構成比
500円未満	82	47.7%
500円以上1,000円未満	22	12.8%
1,000円以上1,500円未満	4	2.3%
1,500円以上2,000円未満	1	0.6%
2,000円以上3,000円未満	3	1.7%
3,000円以上	9	5.2%
不明	32	18.6%
未回答	19	11.0%
合計	172	100.0%

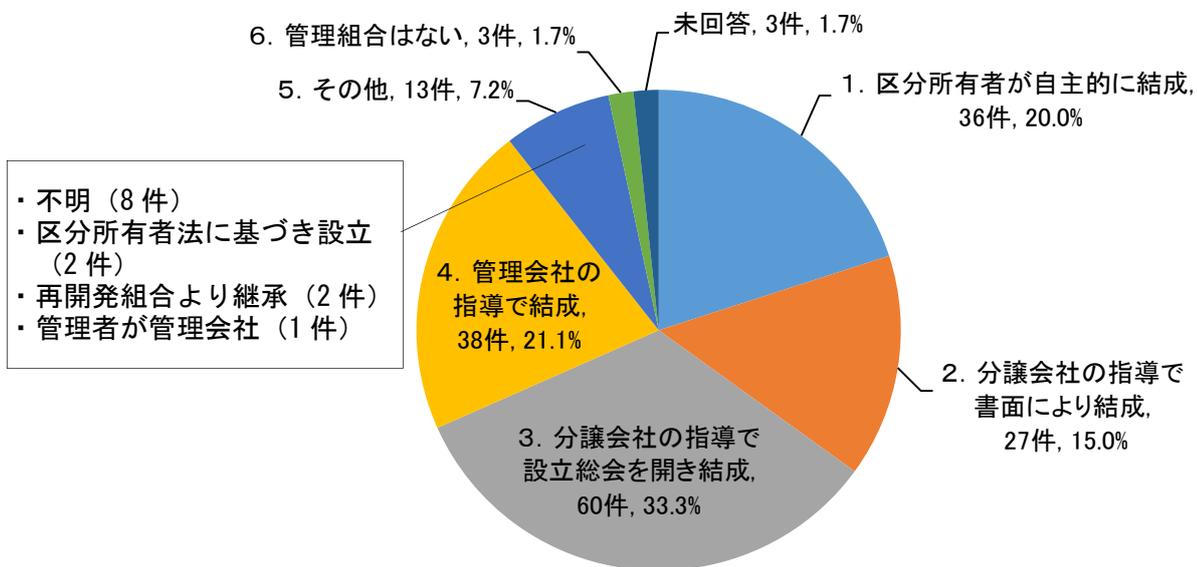
■一か月におけるバイク置場の管理費（n=130）

バイク置場の管理費	回答数（件）	構成比
500円未満	7	5.4%
500円以上1,000円未満	12	9.2%
1,000円以上1,500円未満	23	17.7%
1,500円以上2,000円未満	6	4.6%
2,000円以上3,000円未満	30	23.1%
3,000円以上	21	16.2%
不明	7	5.4%
未回答	24	18.5%
合計	130	100.0%

(3) マンション管理の状況

①管理組合の設立経緯

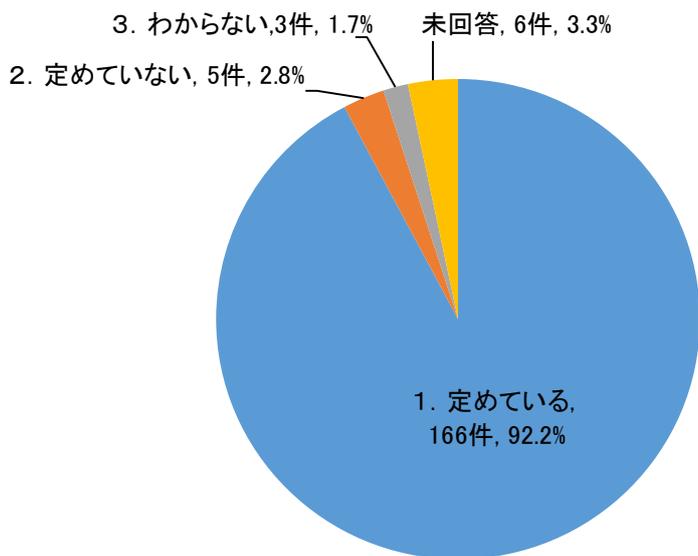
管理組合の設立経緯は、「3. 分譲会社の指導で設立総会を開き結成」が 60 件 (33.3%) で最も多く、次いで「4. 管理会社の指導で結成」が 38 件 (21.1%)、「1. 区分所有者が自主的に結成」が 36 件 (20.0%) となっている。



■管理組合の設立経緯 (n=180)

②マンションの監事の有無

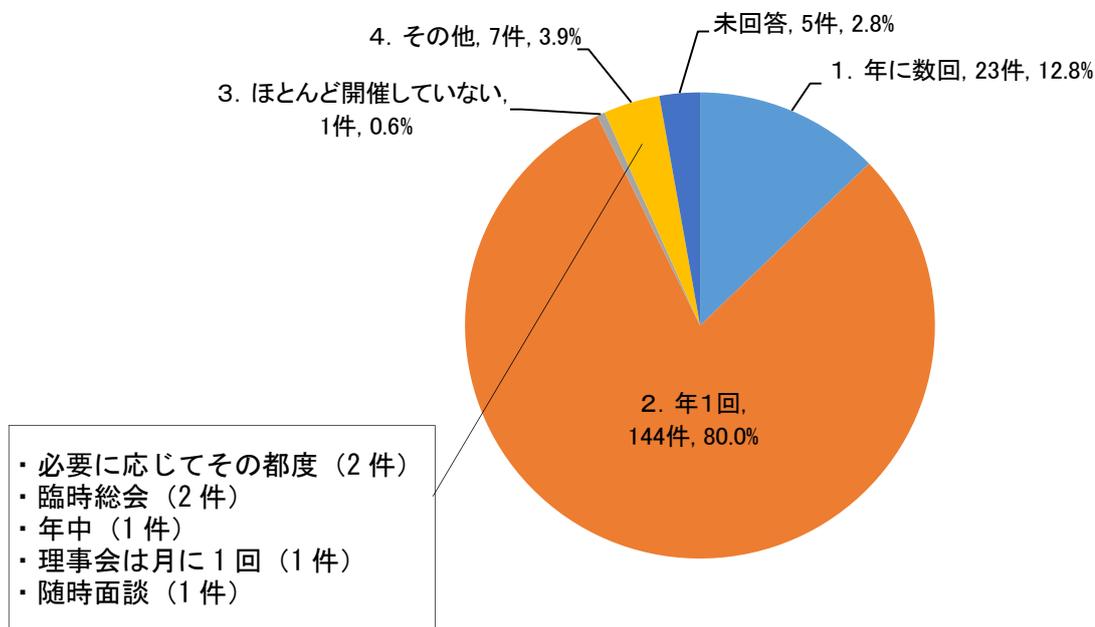
マンションの監事の有無は、「1. 定めている」が 166 件 (92.2%) で最も多くなっている。



■マンションの監事の有無 (n=180)

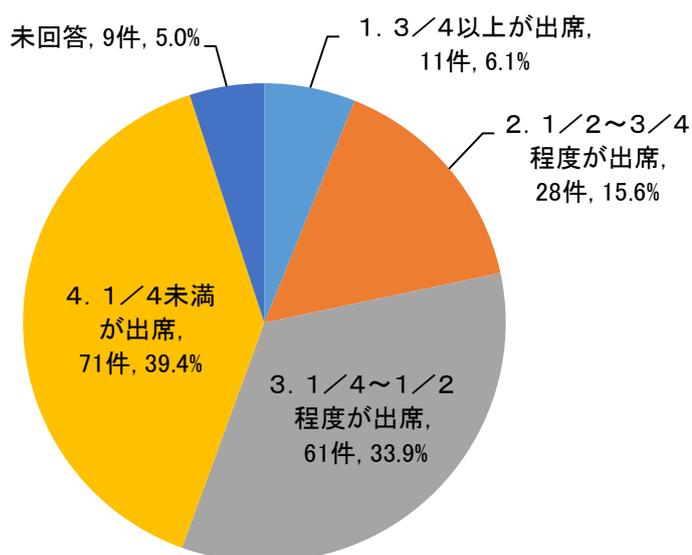
③管理組合の集会（総会等）開催頻度

管理組合の集会（総会等）の開催頻度は、「2. 年1回」が144件（80.0%）で最も多く、次いで「1. 年に数回」が23件（12.8%）となっている。



④区分所有者における管理組合の集会（総会等）への出席

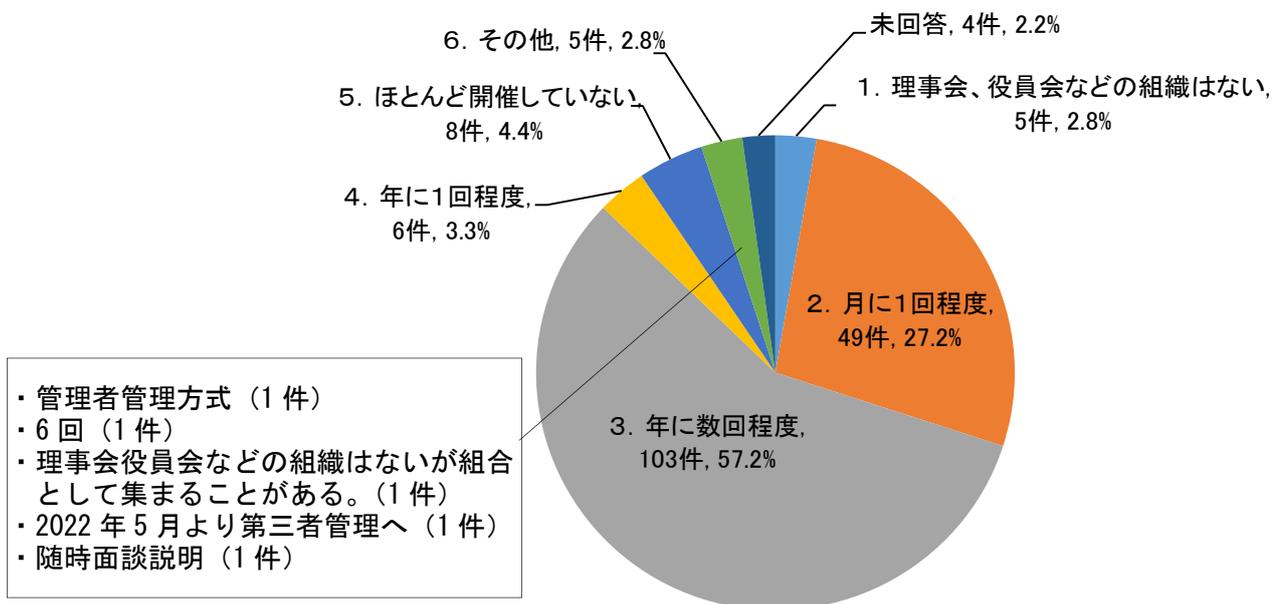
区分所有者における管理組合の集会（総会等）への出席は、「4. 1/4未満が出席」が71件（39.4%）で最も多く、次いで「3. 1/4～1/2程度が出席」が61件（33.9%）、「2. 1/2～3/4程度が出席」が28件（15.6%）と、50%以上出席しているマンションは全体の約2割となっている。



■ 区分所有者における管理組合の集会（総会等）への出席（n=180）

⑤管理組合の理事会や役員会の開催頻度

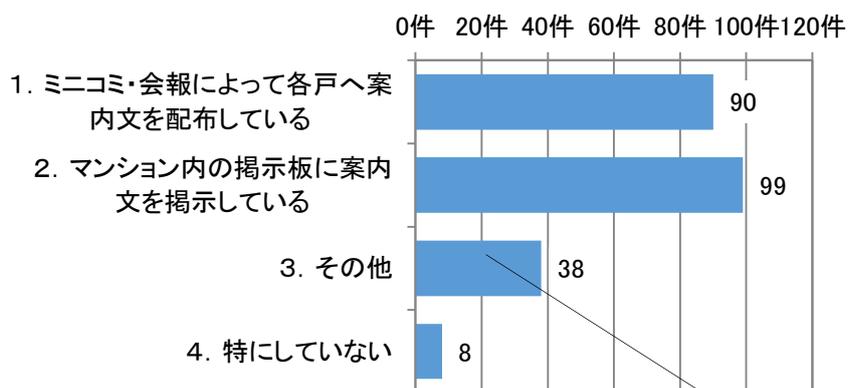
管理組合の理事会や役員会の開催頻度は、「3. 年に数回程度」が103件（57.2%）で最も多く、次いで「2. 月に1回程度」が49件（27.2%）となっている。



■管理組合の理事会や役員会の開催頻度（n=180）

⑥総会や理事会や役員会等で決定した事項の広報方法

総会や理事会や役員会等で決定した事項の広報方法は、「2. マンション内の掲示板に案内文を掲示している」が99件、「1. ミニコミ・会報によって各戸へ案内文を配布している」が90件となっている。

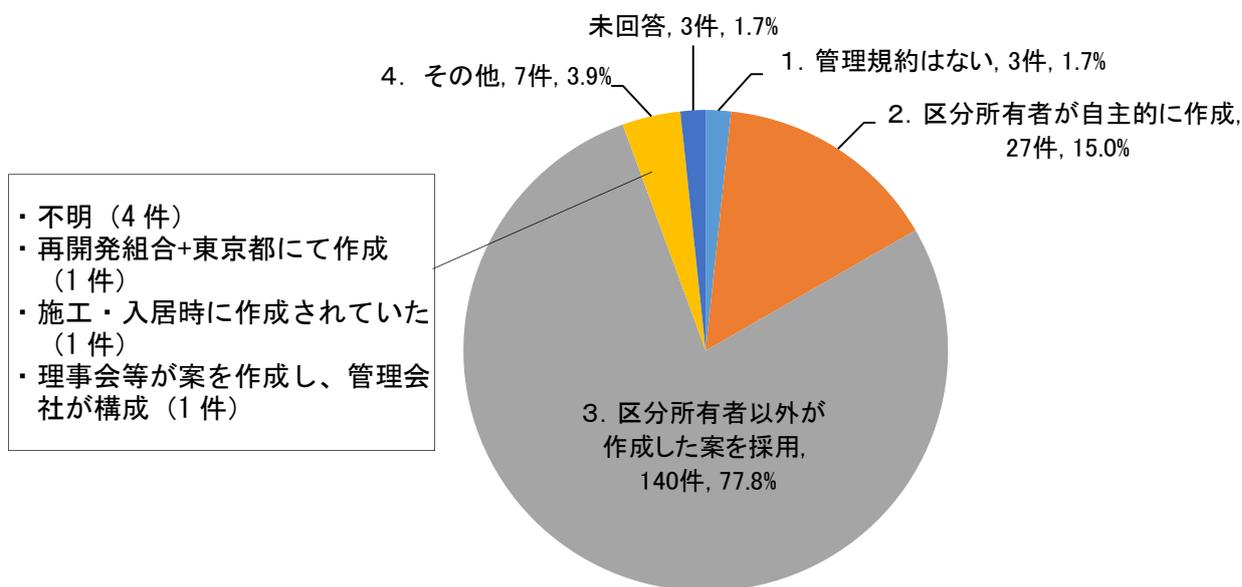


- ・ 議事録を配布している（20件）
- ・ 各資料の配布（6件）
- ・ ネット掲示板への記載（3件）
- ・ 区分所有者に郵送（3件）
- ・ オーナーに郵送している（1件）
- ・ 必要に応じて掲示又は配布・総会資料に活動報告を記載（1件）
- ・ 総会議事録は全戸へ配布。理事会議事録は作成のみ（指示も配布も行っておりません）（1件）
- ・ 広報月1回程度（1件）
- ・ 議事録の写し配布、案件により提示、説明会等開催（1件）
- ・ マンションボードを活用（1件）

■総会や理事会や役員会等で決定した事項の広報方法（n=180）（複数回答）

⑦管理規約の作成

管理規約の作成は、「3. 区分所有者以外が作成した」が140件（77.8%）で最も多く、次いで「2. 区分所有者が自主的に作成」が27件（15.0%）となっている。

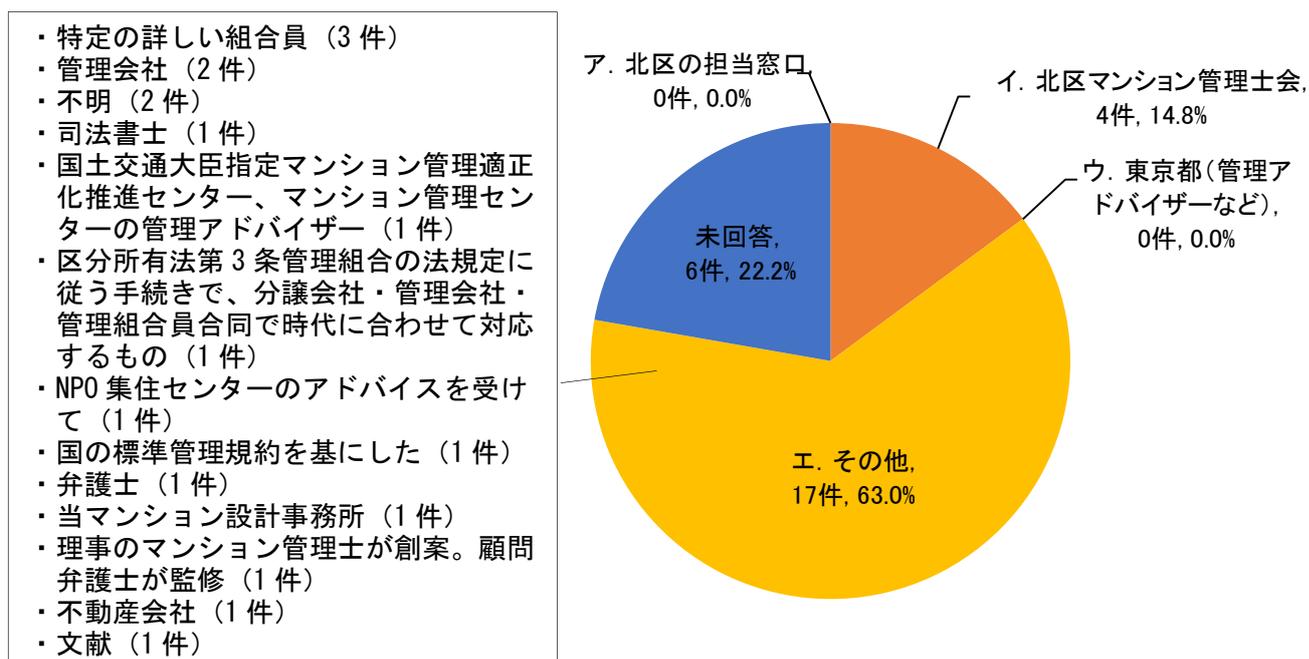


- ・ 不明（4件）
- ・ 再開発組合+東京都にて作成（1件）
- ・ 施工・入居時に作成されていた（1件）
- ・ 理事会等が案を作成し、管理会社が構成（1件）

■管理規約の作成（n=180）

⑧区分所有者における管理規約作成時の相談先

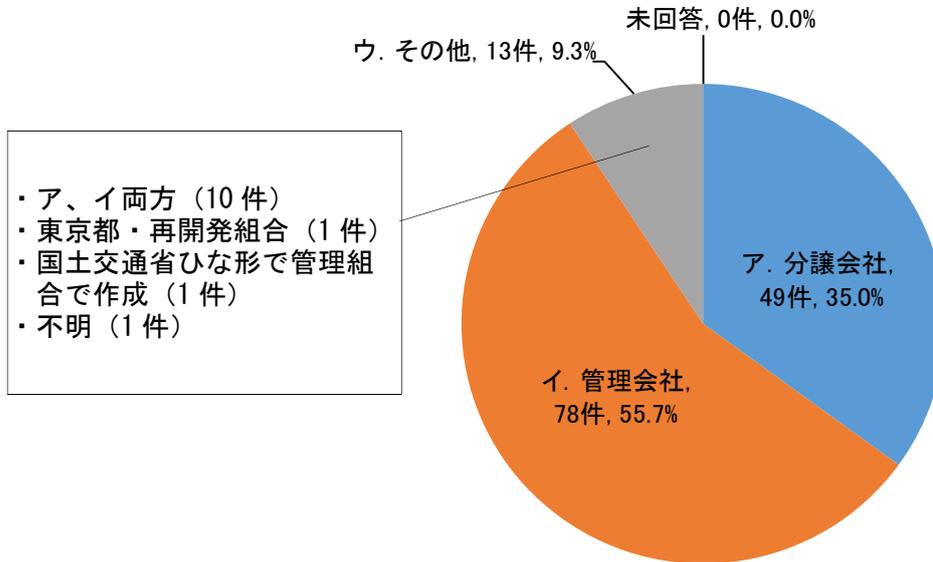
「(3)⑦管理規約の作成」で、「2. 区分所有者が自主的に作成」と回答した方のうち相談先は、「エ. その他」が17件（63.0%）で最も多く、次いで「イ. 北区マンション管理士会」が4件（14.8%）となっている。



- ・ 特定の詳しい組合員（3件）
- ・ 管理会社（2件）
- ・ 不明（2件）
- ・ 司法書士（1件）
- ・ 国土交通大臣指定マンション管理適正化推進センター、マンション管理センターの管理アドバイザー（1件）
- ・ 区分所有法第3条管理組合の法規定に従う手続きで、分譲会社・管理会社・管理組合員合同で時代に合わせて対応するもの（1件）
- ・ NPO集住センターのアドバイスを受けて（1件）
- ・ 国の標準管理規約を基にした（1件）
- ・ 弁護士（1件）
- ・ 当マンション設計事務所（1件）
- ・ 理事のマンション管理士が創案。顧問弁護士が監修（1件）
- ・ 不動産会社（1件）
- ・ 文献（1件）

⑨区分所有者以外における管理規約作成者

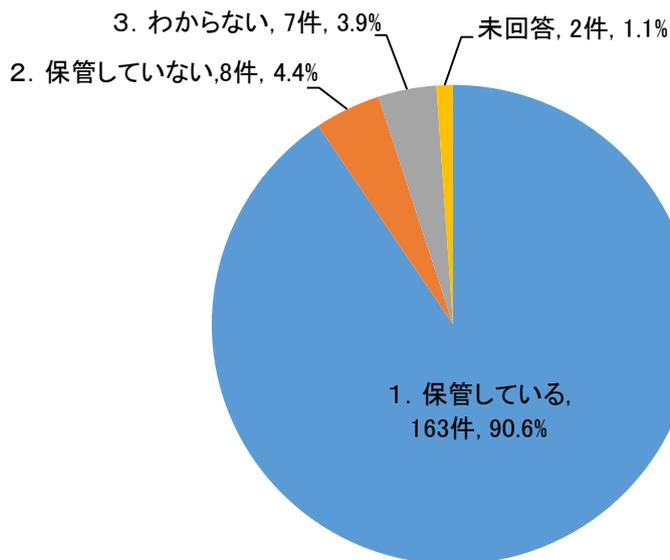
「(3)⑦管理規約の作成」で、「3. 区分所有者以外が作成した案を採用」と回答した方のうち、管理規約の作成者は、「イ. 管理会社」が78件(55.7%)、「ア. 分譲会社」が49件(35.0%)となっている。



■区分所有者以外における管理規約作成者 (n=140)

⑩設計図書の保管

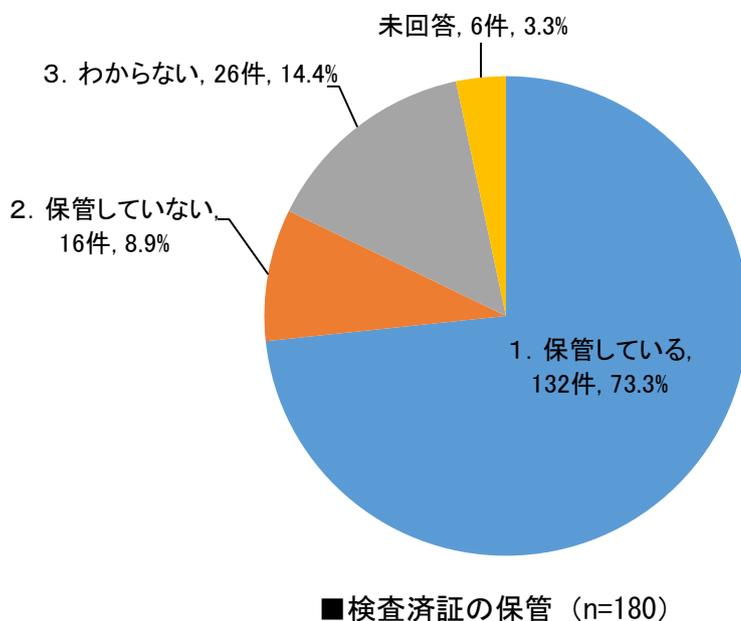
設計図書の保管は、「1. 保管している」が163件(90.6%)となっている。また、少数ではあるものの、「3. わからない」という回答も7件(3.9%)となっている。



■設計図書の保管 (n=180)

⑪検査済証の保管

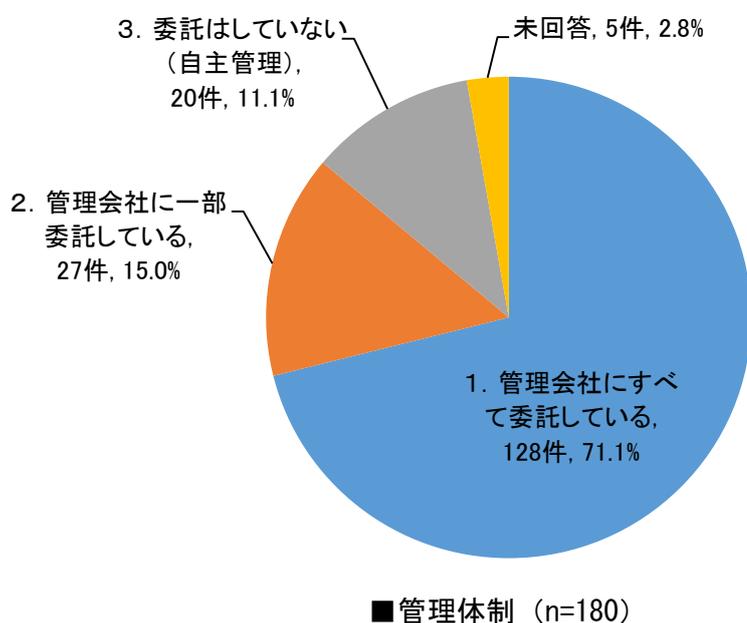
検査済証の保管は、「1. 保管している」が132件（73.3%）となっている。また、「(2)⑩設計図書の保管」よりも多い割合で「3. わからない」という回答が26件（14.4%）となっている。



(4)管理体制

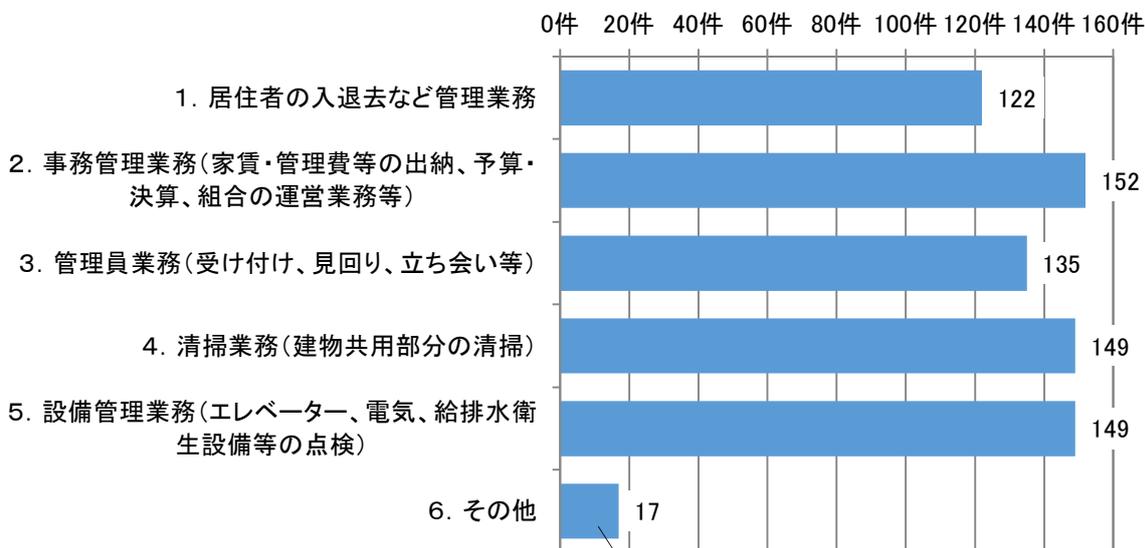
①管理体制

管理体制は、「1. 管理会社にすべて委託している」が128件（71.1%）で最も多く、次いで「2. 管理会社に一部委託している」が27件（15.0%）、「3. 委託していない（自主管理）」が20件（11.1%）となっている。



②管理会社への委託内容

「(4)①管理体制」で「1. 管理会社にすべて委託している」「2. 管理会社に一部委託している」と回答した方のうち、管理会社への委託内容は、「2. 事務管理業務（家賃・管理費等の出納、予算・決算、組合の運営業務等）」が152件で最も多く、次いで「4. 清掃業務（建物共用部分の清掃）」「5. 設備管理業務（エレベーター、電気、給排水衛生設備等の点検）」が149件となっている。



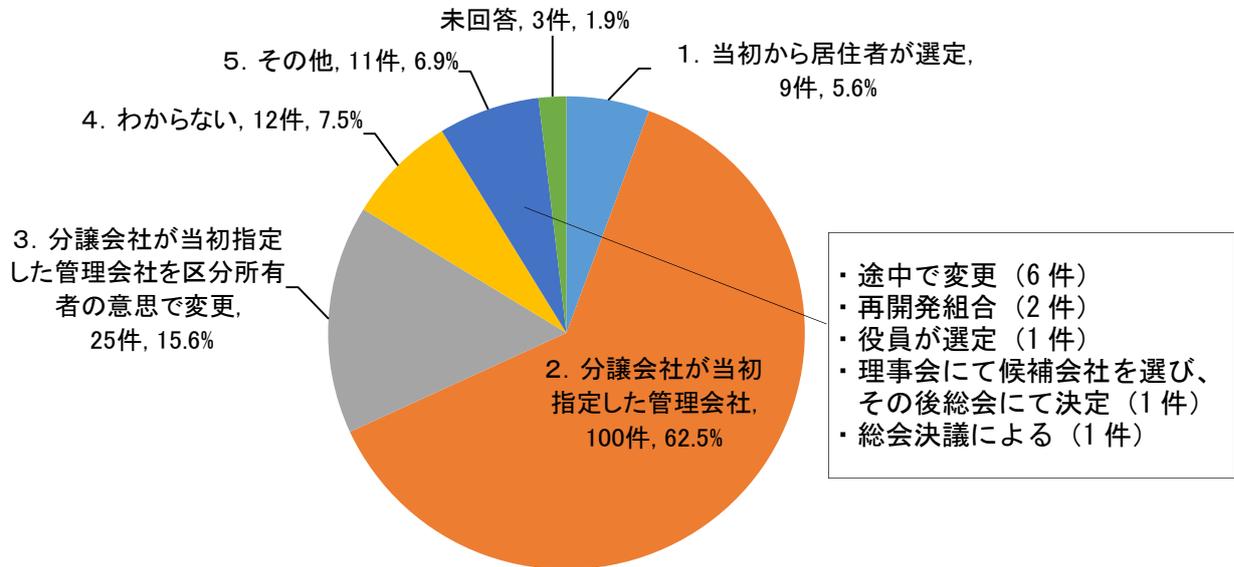
- ・警備業務（3件）
- ・不明（2件）
- ・給排水衛生設備の点検のみ（1件）
- ・シャッター等建物調査、建物検査（1件）
- ・マンション管理適正化法74条に規定する基幹事務（1件）
- ・消防設備（1件）
- ・植栽管理、駐車場、駐輪場、バイク置き場（1件）
- ・定期巡回点検（1件）
- ・総合監視業務（1件）
- ・植栽管理・警備・緊急対応・管理員業務・入退去の通知義務のみ（1件）
- ・出納・会計（1件）
- ・管理者・防火管理者（1件）
- ・オネストライマー管理・保守・点検（1件）
- ・緊急センター（1件）

■管理会社への委託内容（n=160）（複数回答）

※「(4)①管理体制」で未回答の方も含んでいる。

③ 管理会社の選定方法

「(4)①管理体制」で「1. 管理会社にすべて委託している」「2. 管理会社に一部委託している」と回答した方のうち、管理会社の選定方法は、「2. 分譲会社が当初指定した管理会社」が100件(62.5%)で最も多く、次いで「3. 分譲会社が当初指定した管理会社を区分所有者の意思で変更」が25件(15.6%)となっている。

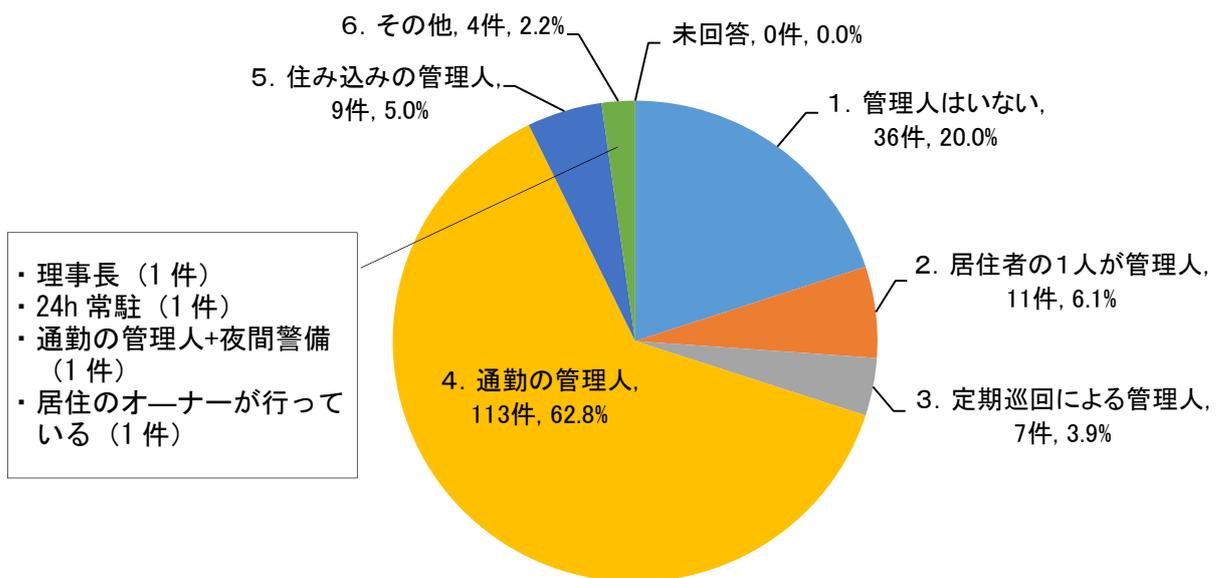


■ 管理会社の選定方法 (n=160)

※「(4)①管理体制」で未回答の方も含んでいる。

④ 管理人の形態

管理人の形態は、「4. 通勤の管理人」が113件(62.8%)で最も多く、次いで「1. 管理人はいない」が36件(20.0%)、「2. 居住者の1人が管理人」が11件(6.1%)となっている。

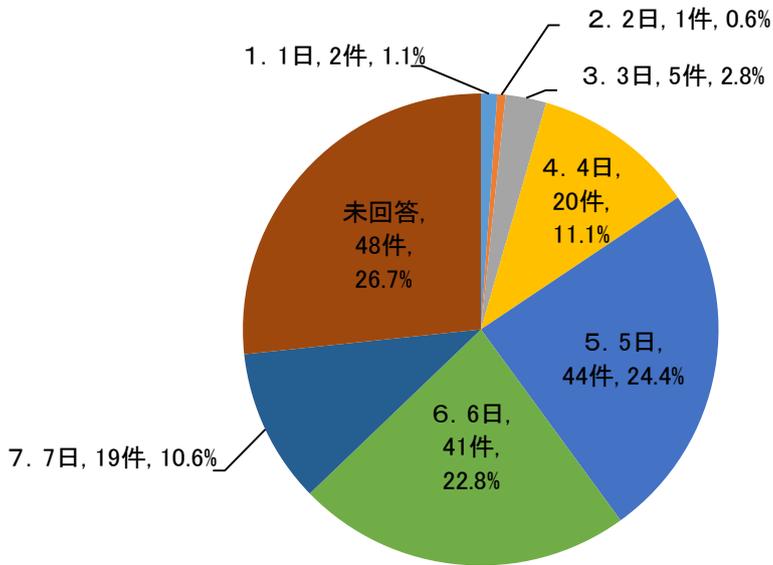


■ 管理人の形態 (n=180)

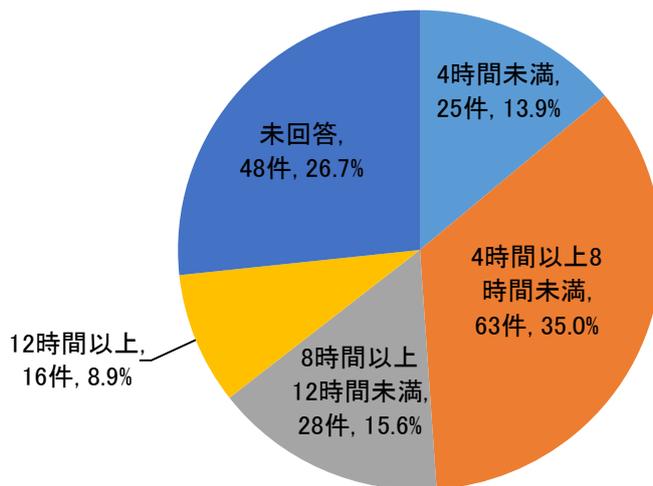
⑤ 管理人の滞在日数と時間

管理人の滞在日数は、「5日滞在」が44件（24.4%）で最も多く、次いで「6日滞在」が41件（22.8%）、「4日滞在」が20件（11.1%）となっている。

管理人の滞在時間は、「4時間以上8時間未満」が63件（35.0%）と最も多く、次いで「8時間以上12時間未満」が28件（15.6%）、「4時間未満」が25件（13.9%）となっている。



■ 管理人の滞在日数 (n=180)

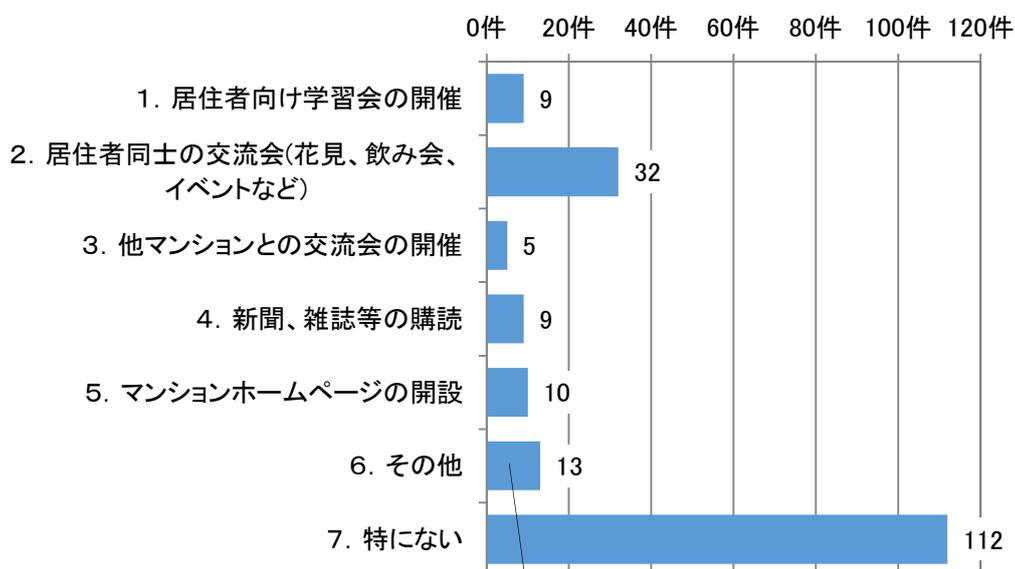


■ 管理人の滞在時間 (n=180)

(5) マンション管理への取組み

①管理組合としての取組み

管理組合としての取組みは、「7. 特にない」が112件で最も多く、次いで「2. 居住者同士の交流会（花見、飲み会、イベントなど）」が32件、「6. その他」が13件となっている。

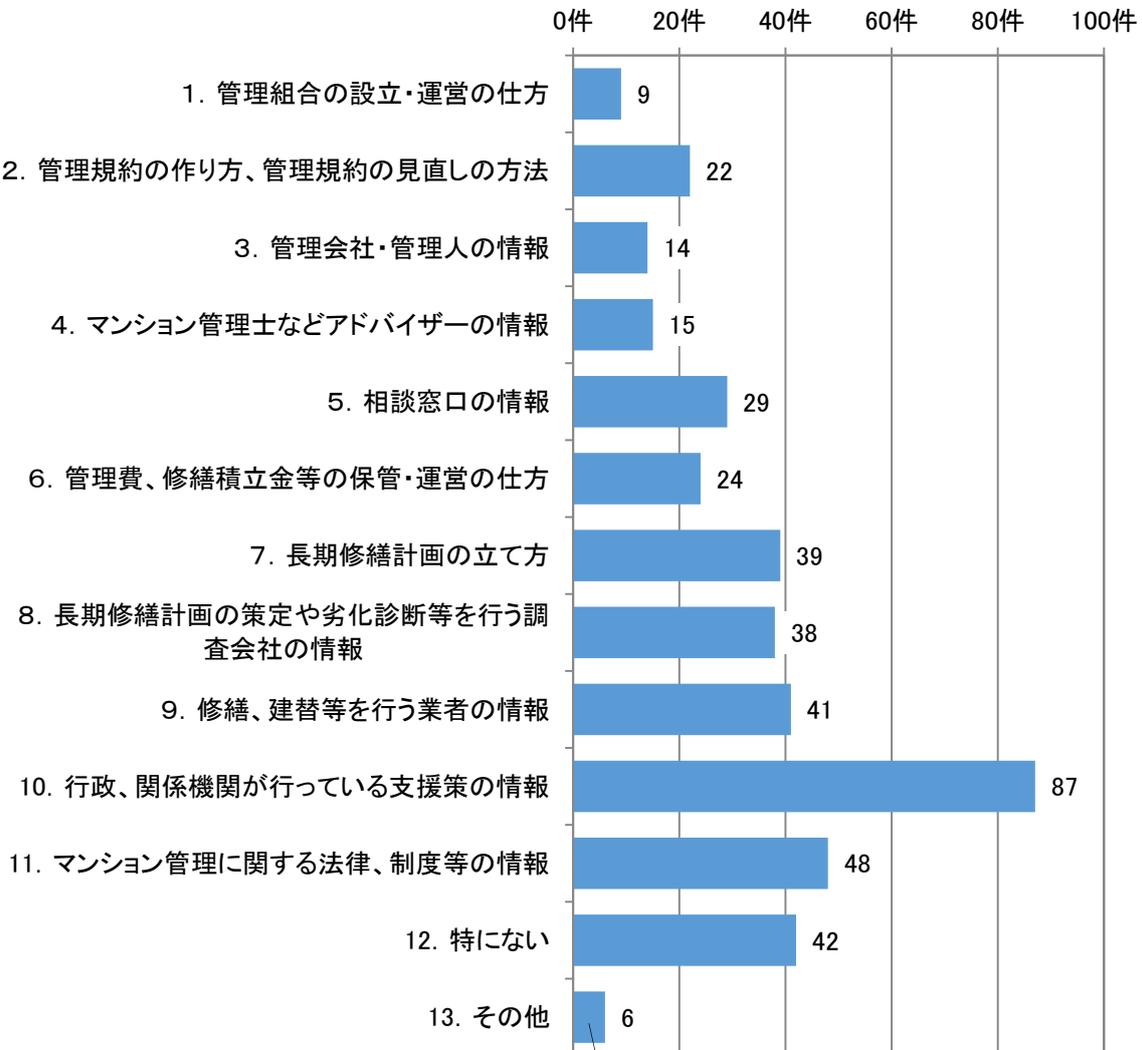


- ・ 掲示板、配布物でのコミュニケーション (3件)
- ・ 防災訓練 (2件)
- ・ 防犯カメラ増設 (1件)
- ・ 月刊誌マンション管理センター通信 (1件)
- ・ 自治意識の交流を密にしている (1件)
- ・ 工事委員会の組織化 (1件)
- ・ 問12に関する業務その他消防に関しても (1件)
- ・ 情報誌による (1件)
- ・ 区の制度活用 (1件)
- ・ 大掃除など。但しコロナで中止している (1件)

■管理組合としての取組み (n=180) (複数回答)

②マンションの運営管理において必要な情報

マンションの運営管理において必要な情報は、「10. 行政、関係機関が行っている支援策の情報」が87件で最も多く、次いで「11. マンション管理に関する法律、制度等の情報」が48件、「12. 特にない」が42件となっている。



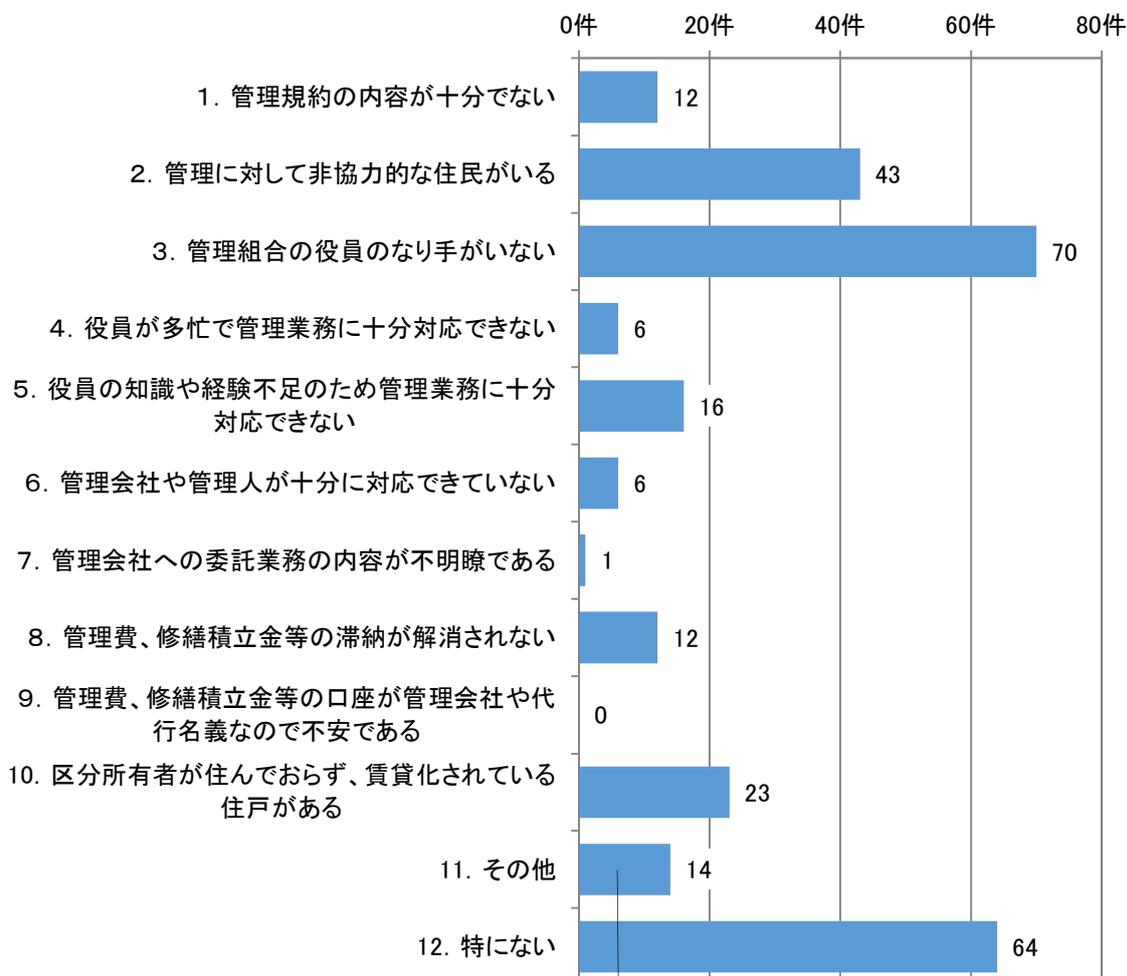
- ・ 1～11に関する本（2件）
- ・ 不明（2件）
- ・ NPO 法人集合住宅管理センターが入ってる（1件）
- ・ 普段は良いが何かあった時に（1件）

■ マンションの運営管理において必要な情報（n=180）（複数回答）

(6) 管理上の問題

① マンション管理上の問題点

マンション管理上の問題点は、「3. 管理組合の役員のなり手がいない」が70件で最も多く、次いで「12. 特にない」が64件、「2. 管理に対して非協力的な住民がいる」が43件となっている。

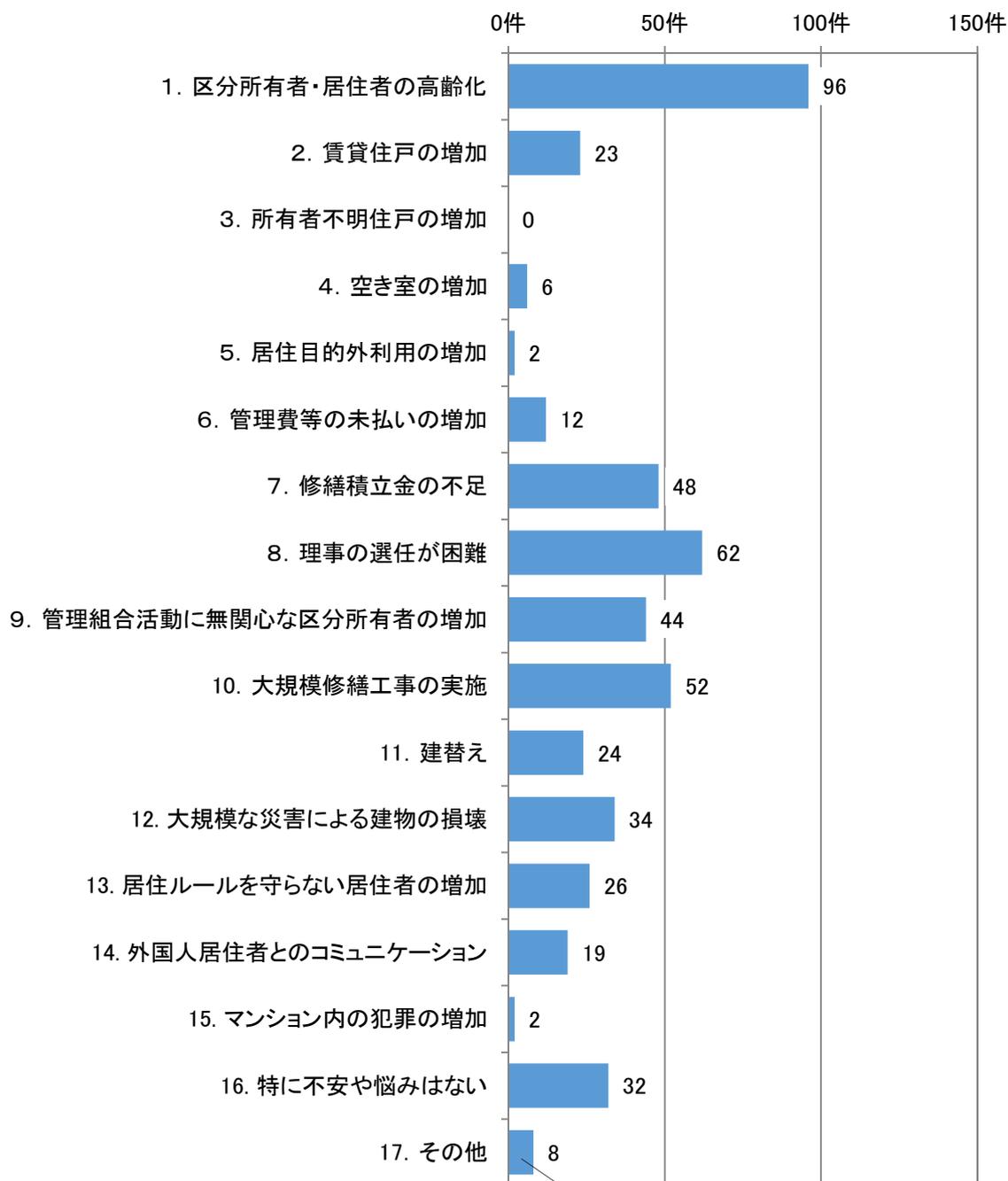


- ・ 資金不足 (2件)
- ・ 後付けオートロックや、自動ドアなど設備への対応が難しい (1件)
- ・ 水道メーターが戸別に無く、本メーターでの人数割りで算出 (1件)
- ・ 賃貸化され、入居者が多国籍、言葉分からない。規則が理解できない (1件)
- ・ 自主管理だが高齢化が進み任期1年が交代できない (1件)
- ・ ゴミ分別マナーが悪い (1件)
- ・ 掲示物の可否、外観的での体裁について (1件)
- ・ 住民へのマンションルールの徹底が不十分 (個々人の認識差等) (1件)
- ・ 顧問のマンション管理士の助言と指導があるので特に問題はない。(1件)
- ・ 役員間引継ぎ、コストアップに対する対応 (1件)
- ・ 鳩被害 (1件)
- ・ 外国籍の居住が多数 (1件)
- ・ 外国人入居者の増加によるマナー違反増加 (1件)

■ マンション管理上の問題点 (n=180) (複数回答)

②マンション管理上の不安・悩み

マンション管理上の不安・悩みは、「1. 区分所有者・居住者の高齢化」が96件で最も多く、次いで「8. 理事の選任が困難」が62件、「10. 大規模修繕工事の実施」が52件となっている。



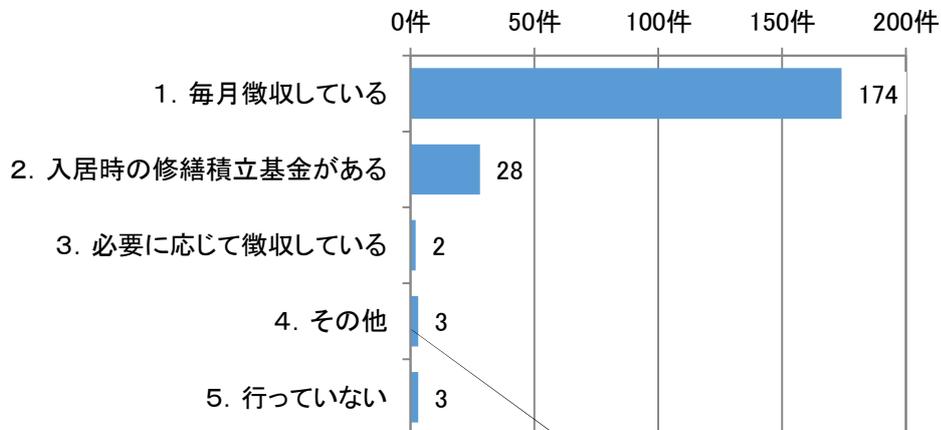
- ・耐震化への資金不足（1件）
- ・機械式駐車設備の劣化故障（1件）
- ・防災用備蓄庫がない（1件）
- ・長期住居内点検、排水管洗浄の未実施住居があること（1件）
- ・外国人居住者の問題（1件）
- ・駐車場の空による収入減少（1件）
- ・今後の工事費値上げが心配（1件）
- ・1Fに違法建築部分がある（1件）

■ マンション管理上の不安・悩み（n=180）（複数回答）

(7) 大規模修繕

① 修繕積立金の有無

修繕積立金の有無は、「1. 毎月徴収している」が174件で最も多く、次いで「2. 入居時の修繕積立基金がある」が28件となっている。

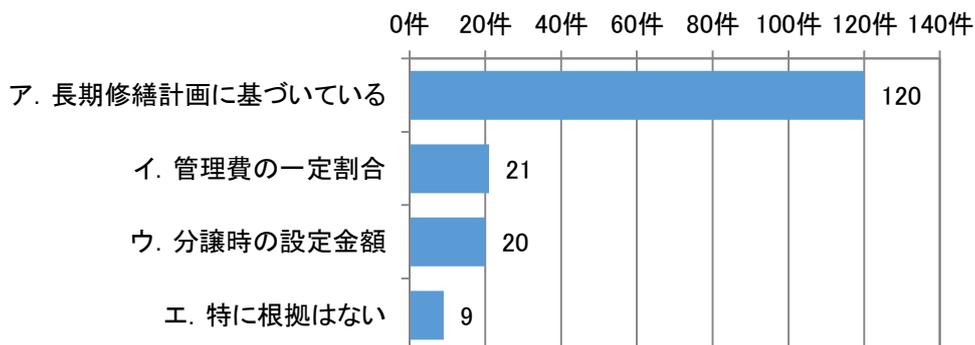


- ・ 管理費と修繕積立金を合わせて徴収している（1件）
- ・ 分譲時に一時金189000～267000円（1件）
- ・ 管理費から修繕費を捻出している（1件）

■ 修繕積立金の有無 (n=180) (複数回答)

② 毎月徴収している場合の根拠

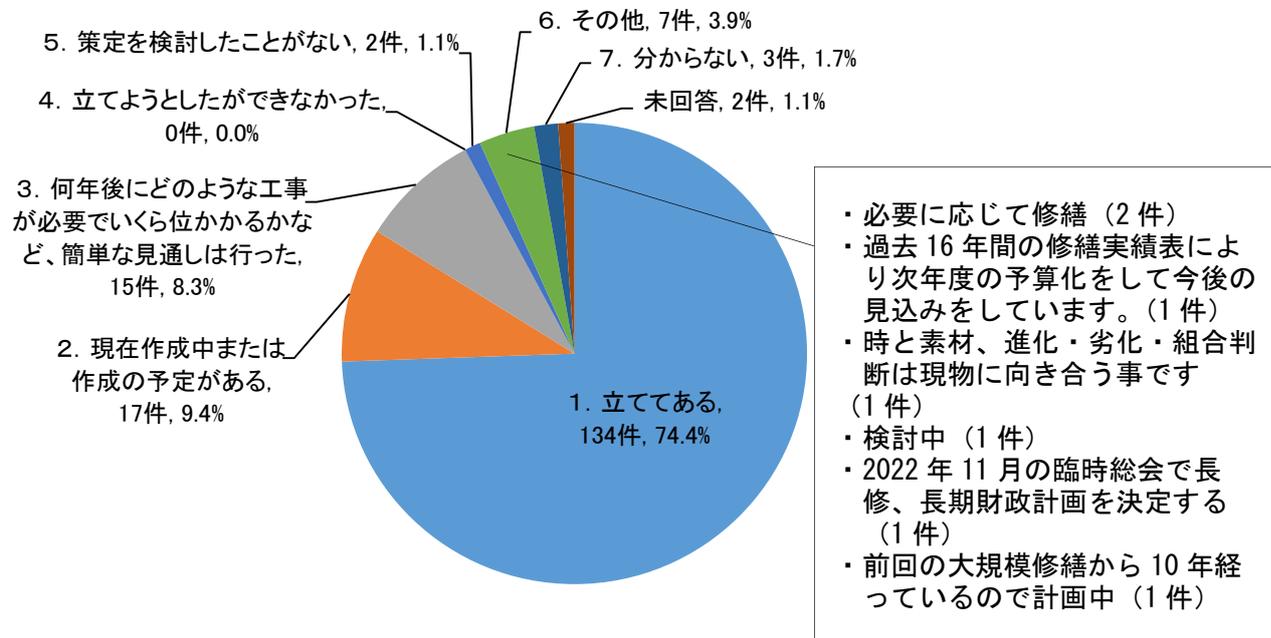
「(7)①修繕積立金の有無」で「1. 毎月徴収している」と回答した方のうち、徴収根拠は、「ア. 長期修繕計画に基づいている」が120件で最も多く、次いで「イ. 管理費の一定割合」が21件、「ウ. 分譲時の設定金額」が20件となっている。



■ 毎月徴収している場合の根拠 (n=174) (複数回答)

③長期修繕計画の有無

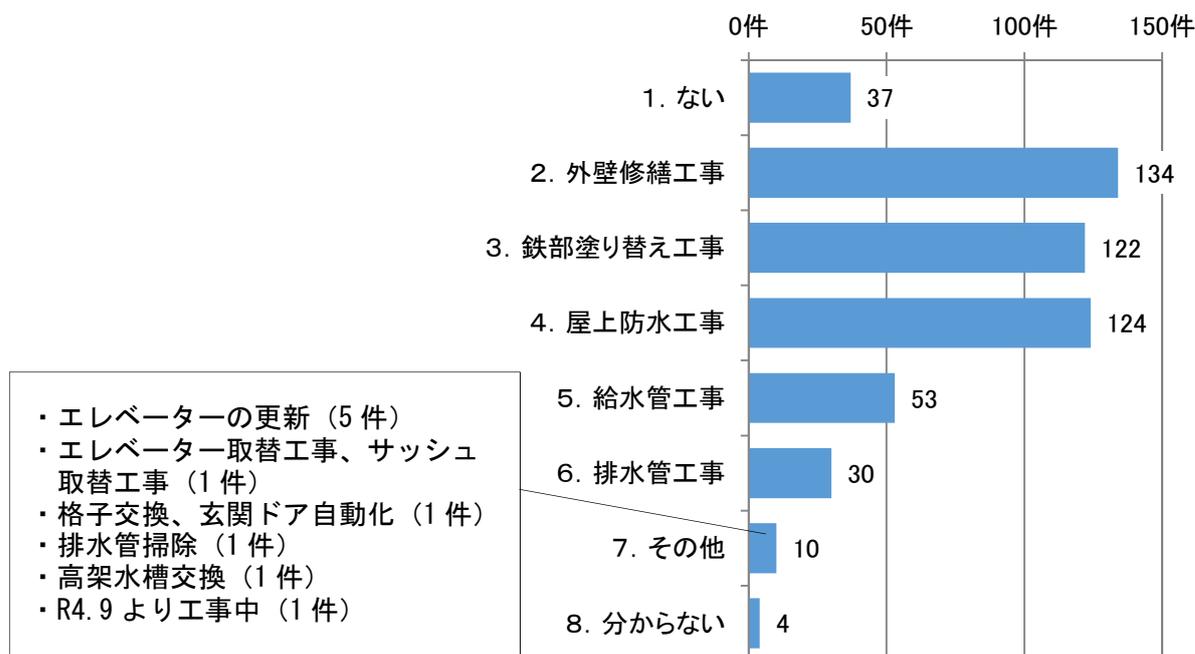
長期修繕計画の有無は、「1. 立ててある」が134件(74.4%)で最も多く、次いで「2. 現在作成中または作成の予定がある」が17件(9.4%)、「3. 何年後にどのような工事が必要でいくら位かかるかなど、簡単な見通しは行った」が15件(8.3%)となっている。



■長期修繕計画の有無 (n=180)

④大規模修繕実施の有無

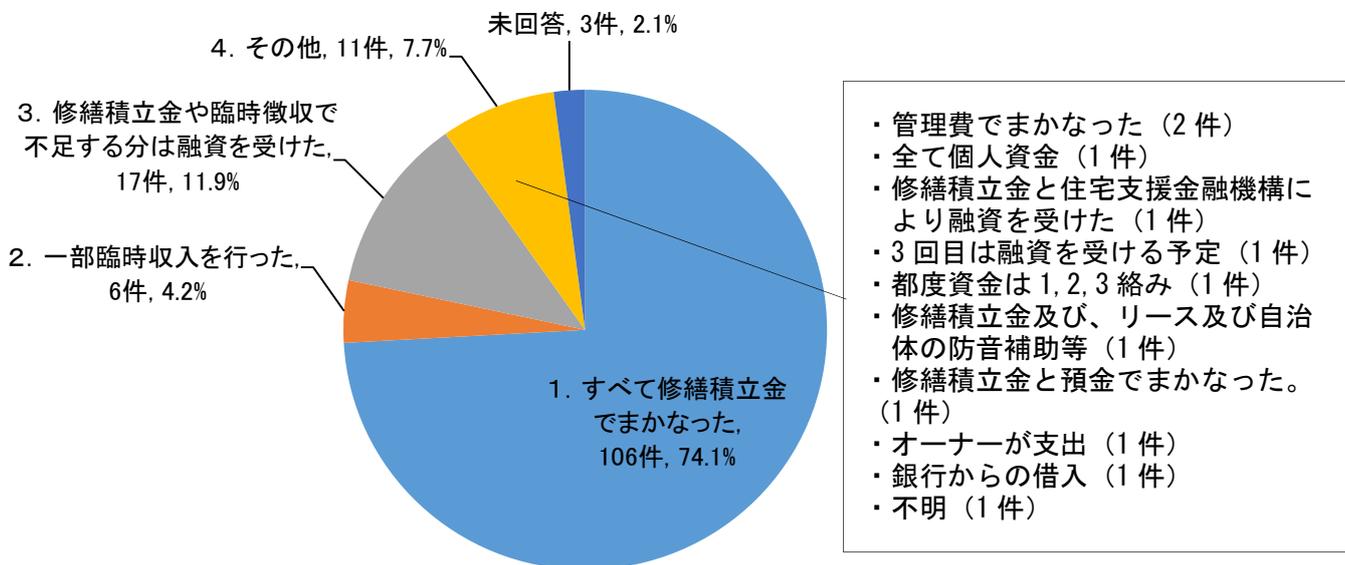
大規模修繕実施の有無は、「2. 外壁修繕工事」が134件で最も多く、次いで「4. 屋上防水工事」が124件、「3. 鉄部塗り替え工事」が122件となっている。



■大規模修繕実施の有無 (n=180) (複数回答)

⑤大規模修繕の資金手当の方法

「(7)④大規模修繕実施の有無」で、何かしらの修繕を実施したことがある方の資金手当の方法は、「1. すべて修繕積立金でまかかった」が 106 件 (74.1%) で最も多く、次いで「3. 修繕積立金や臨時徴収で不足する分は融資を受けた」が 17 件 (11.9%) となっている。

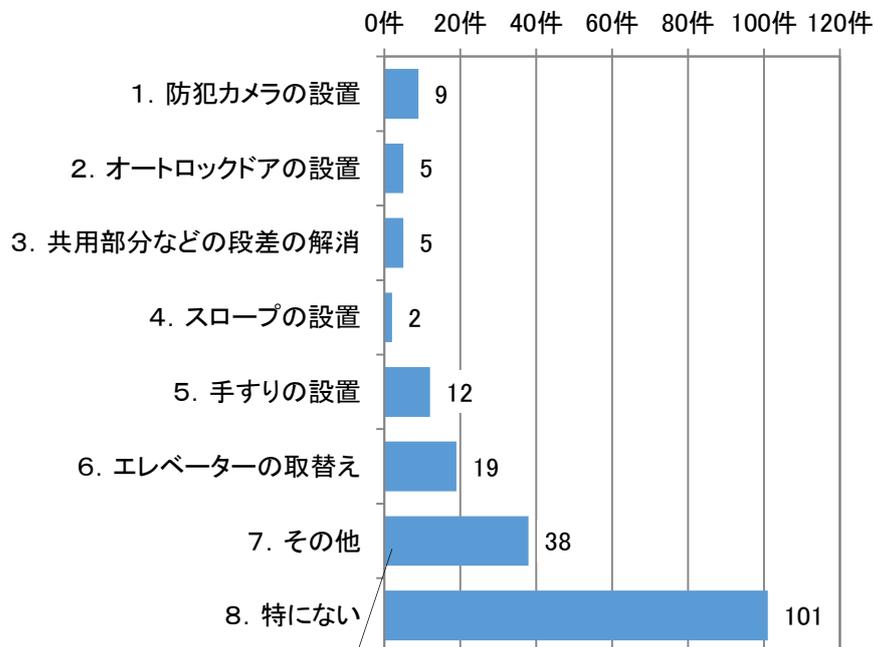


■大規模修繕の資金手当の方法 (n=143)

※「(7)④大規模修繕実施の有無」で「2~7」を回答した 143 件が対象。

⑥今後必要になる大規模修繕

今後必要になる大規模修繕は、「8. 特にない」が101件で最も多く、次いで「7. その他」が38件、「6. エレベーターの取替え」が19件となっている。

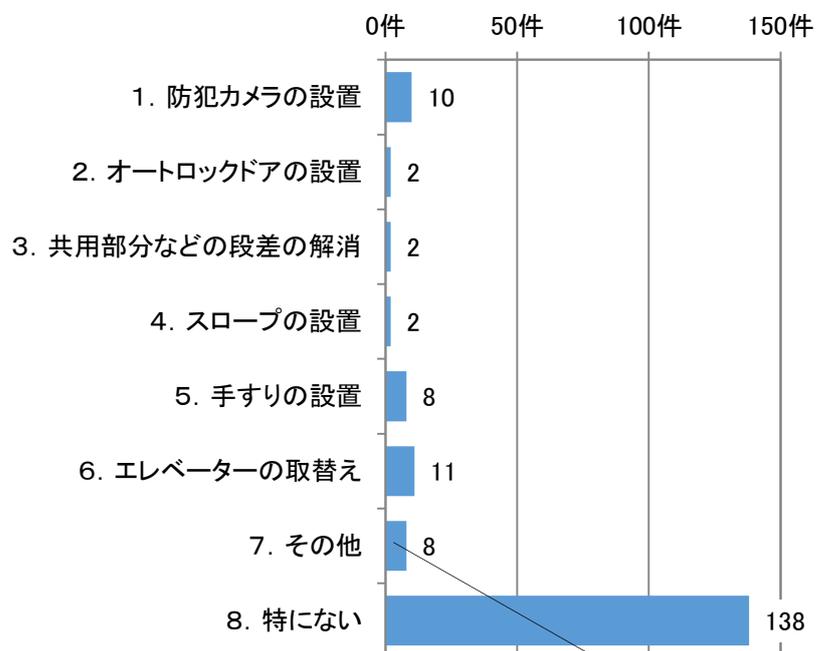


- ・ 給排水設備の工事 (11 件)
- ・ 外壁、屋上の防水に関する工事や塗装 (4 件)
- ・ 外壁の修繕 (3 件)
- ・ インターホンの交換 (2 件)
- ・ 耐震工事 (2 件)
- ・ 鉄部塗装 (1 件)
- ・ 鉄部塗装、屋上防水 (1 件)
- ・ 第4回経50年対応済み。計画通りに実施する (1 件)
- ・ 約10年毎の大規模修繕工事 (1 件)
- ・ 2回目の大規模工事検討中 (1 件)
- ・ サッシ交換 (1 件)
- ・ 来年大規模修繕を行う (1 件)
- ・ 定期的な大規模修繕工事は特にない (1 件)
- ・ サッシ交換、通常の修繕 (1 件)
- ・ エレベーターホール等の改修工事、外壁工事 (1 件)
- ・ 雑排水管共専とも給水専有管、外壁等大規模 (1 件)
- ・ 手すり塗装の剥がれ修理、コンクリートヒビ割れ修繕など (1 件)
- ・ 郵便ポストの大型化 (1 件)
- ・ EV充電設備 (1 件)
- ・ 機械式駐車場 (1 件)
- ・ 不明 (1 件)

■ 今後必要になる大規模修繕 (n=180) (複数回答)

⑦今後必要となる大規模修繕以外の工事

今後必要になる大規模修繕以外の工事は、「8. 特にない」が138件で最も多く、次いで「6. エレベーターの取替え」が11件、「1. 防犯カメラの設置」が10件となっている。

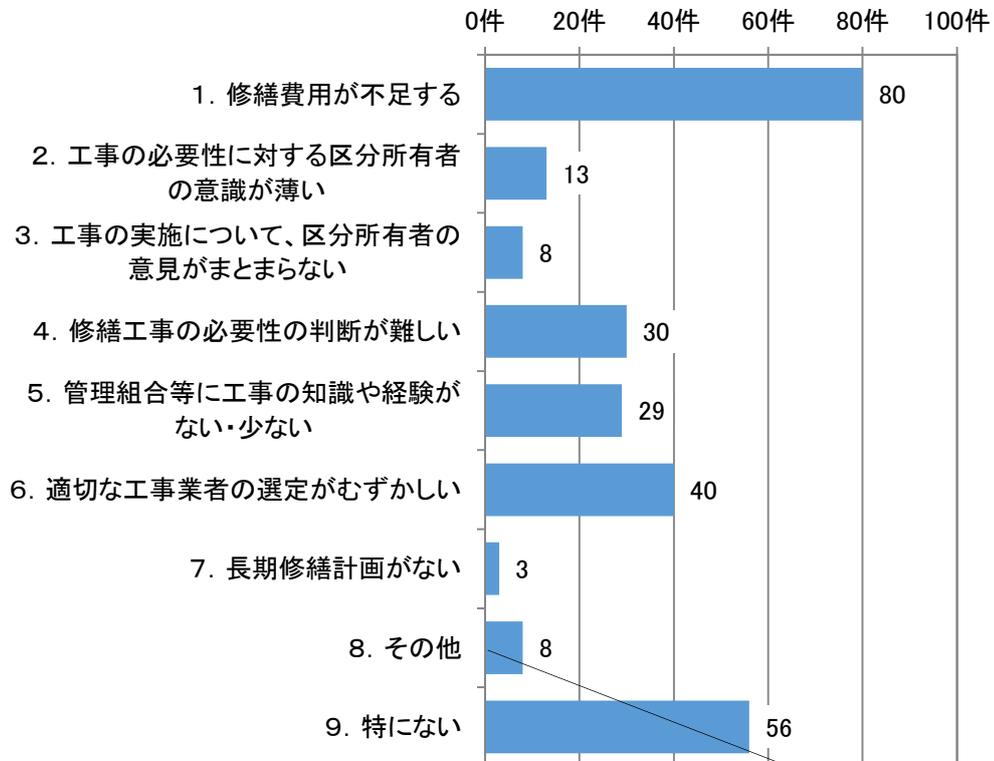


- ・ インターホンの更新工事 (2件)
- ・ 鉄部塗り替え工事、非常照明LEDに交換 (1件)
- ・ 空室のリフォーム (1件)
- ・ 公的資金がないのでやらない。(1件)
- ・ 居住関係者用コインパーキング機械の交換 (1件)
- ・ 駐車場の修繕 (1件)
- ・ 不明 (1件)

■ 今後必要になる大規模修繕以外の工事 (n=180) (複数回答)

⑧大規模修繕時に予想される困難

大規模修繕時に予想される困難は、「1. 修繕費用が不足する」が 80 件で最も多く、次いで「9. 特にない」が 56 件、「6. 適切な工事業者の選定がむずかしい」が 40 件となっている。



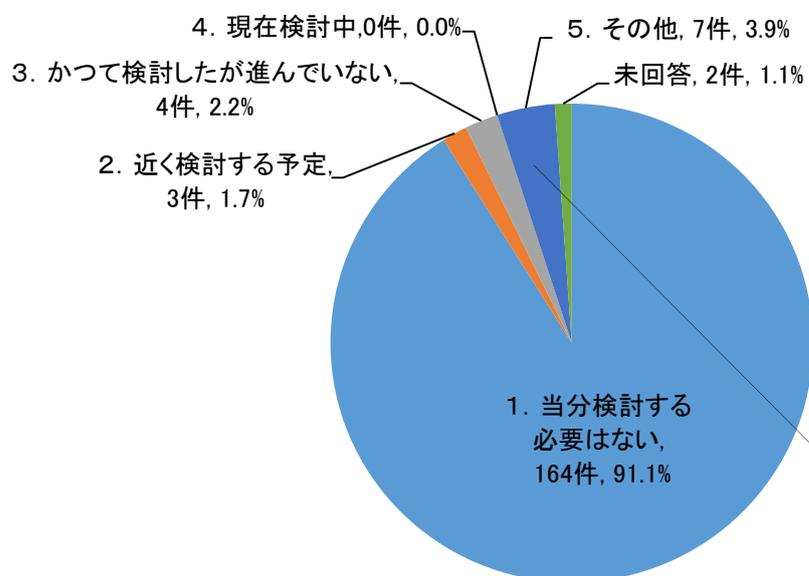
- ・ 耐震化に向けての資金不足、大部分を資金援助して頂かないと不可能である。(1件)
- ・ 機械式駐車設備の更新は事実上不可能 (1件)
- ・ 工事費の上昇 (1件)
- ・ NPO 法人がついている (1件)
- ・ 予算と必要範囲の優先順位の検討 (1件)
- ・ 10 年間 5000 万円程度の借入を金融機関と折衝する (1件)
- ・ 大規模修繕後の長期修繕計画見直し (1件)
- ・ 行うべきものが多すぎ (1件)

■大規模修繕時に予想される困難 (n=180) (複数回答)

(8) 建替え

① マンション全体の建替え検討

マンション全体の建替え検討は、「1. 当分検討する必要はない」が164件(91.1%)で最も多くなっている。一方、「4. 現在検討中」という回答はみられなかった。

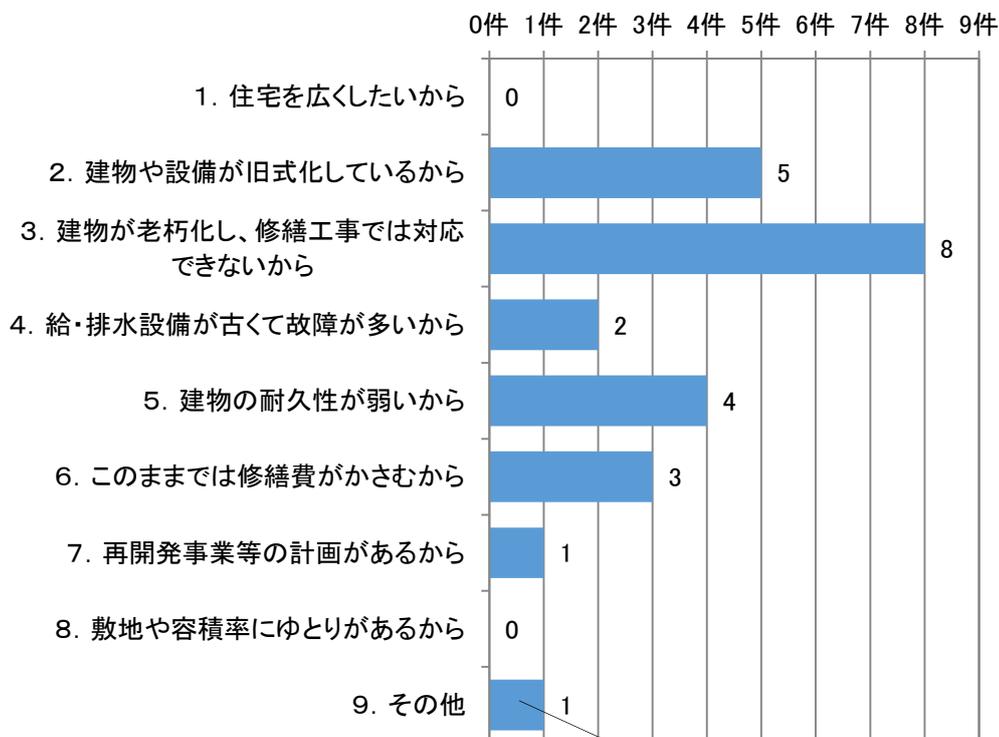


- ・所有者が高齢の為資金などに問題あり (1件)
- ・話題に出すが、反応がない (1件)
- ・していない (1件)
- ・必要はあると思うが・・・ (1件)
- ・2023年早期に耐震診断を行い、その結果によって検討を始める。(1件)
- ・検討したことはあるが難しい。1Fに登記済み違法建築物がある為 (1件)
- ・アイデアとしては認識しているが、実現困難なので特に進んでいない (1件)

■ マンション全体の建替え検討 (n=180)

②建替えが必要な理由

「(8)①マンション全体の建替え検討」で「2. 近く検討する予定」「3. かつて検討したが進んでいない」「4. 現在検討中」「5. その他」を回答した方のうち、建替えが必要な理由は、「3. 建物が老朽化し、修繕工事では対応できないから」が8件で最も多く、次いで「2. 建物や設備が旧式化しているから」が5件、「5. 建物の耐久性が弱いから」が4件となっている。



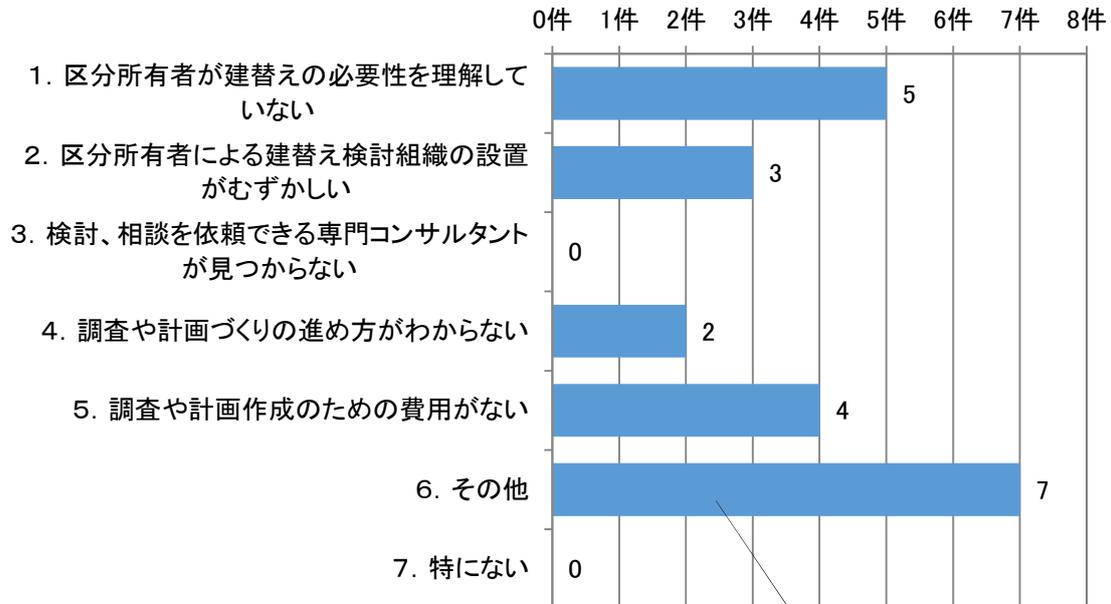
・耐震調査も実施し、危険性はあるが敷地が狭いため補強工事も出来ない。建替についても資金などの面で困難。良い方法があれば？（1件）

■建替えが必要な理由（n=16）（複数回答）

※「(8)①マンション全体の建替え検討」で未回答の方も含んでいる。

③建替えをする上で困難なこと

「(8)①マンション全体の建替え検討」で「2. 近く検討する予定」「3. かつて検討したが進んでいない」「4. 現在検討中」「5. その他」を回答した方のうち、建替えをする上で困難なことは、「6. その他」が7件で最も多く、次いで「1. 区分所有者が建替えの必要性を理解していない」が5件、「5. 調査や計画作成のための費用がない」が4件となっている。



- ・ 居住者の高齢化 (2件)
- ・ 接道 (1件)
- ・ 建物の老朽化 (1件)
- ・ 建替えのための資金を各戸が調達できないかも知れない。その人は出て行かざるを得ないのか? (1件)
- ・ 可決できるほどの賛成票数獲得の見込みが見つからない (1件)
- ・ 不明 (1件)

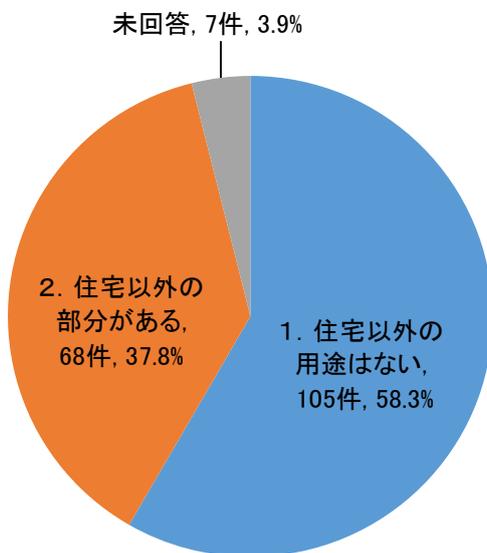
■建替えをする上で困難なこと (n=16) (複数回答)

※「(8)①マンション全体の建替え検討」で未回答の方も含んでいる。

(9) 住宅以外の用途

①住宅以外の用途の有無

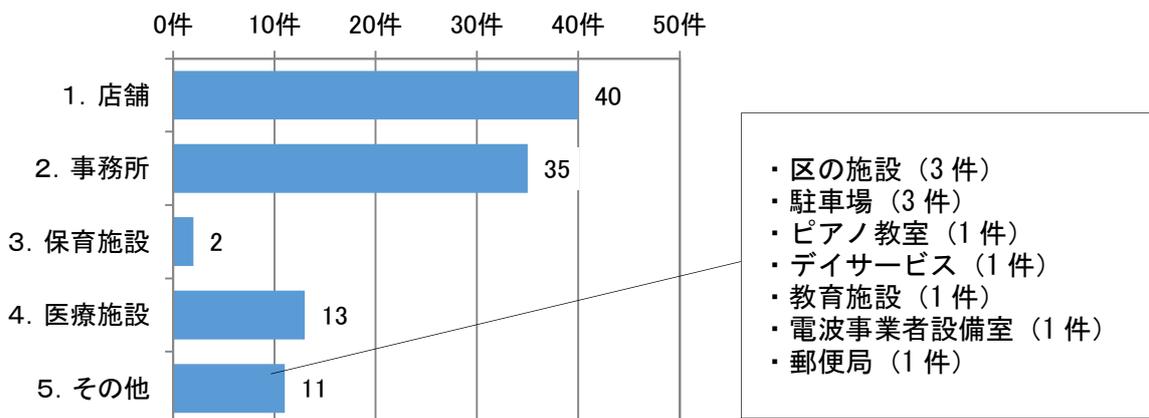
住宅以外の用途の有無は、「1. 住宅以外の用途はない」が105件（58.3%）、「2. 住宅以外の部分がある」が68件（37.8%）となっている。



■住宅以外の用途の有無 (n=180)

②住宅以外の用途の種類

住宅以外の用途の種類は、「1. 店舗」が40件で最も多く、次いで「2. 事務所」が35件、「3. 医療施設」が13件となっている。



■住宅以外の用途の種類 (n=75) (複数回答)

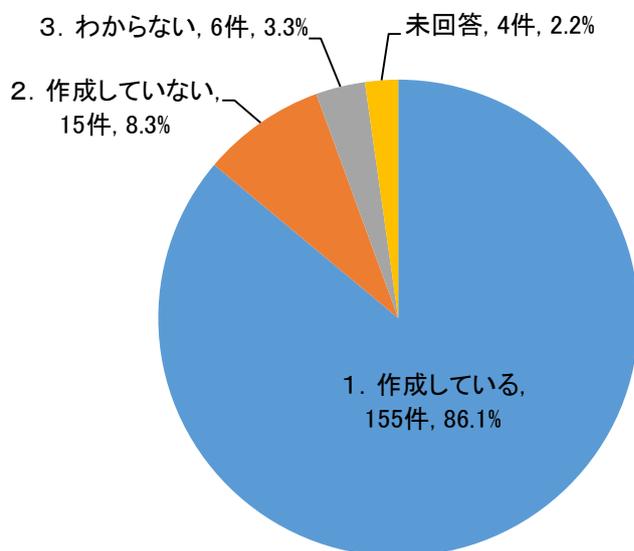
※ 「(9)①住宅以外の用途の有無」で「2」を回答した68件と

「未回答」7件が対象。

(10) 居住者

① 居住者名簿の有無

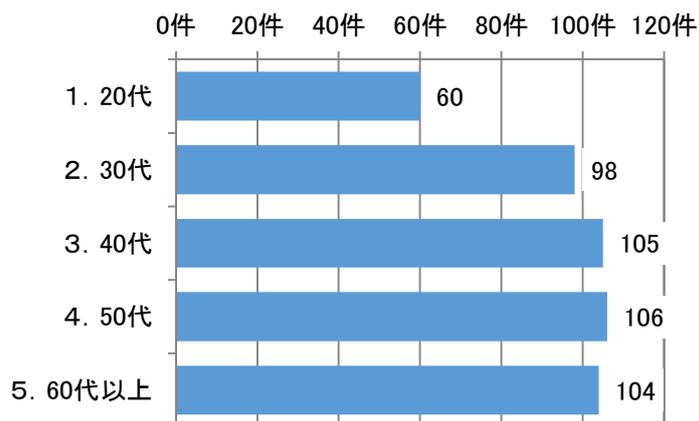
居住者名簿の有無は、「1. 作成している」が155件(86.1%)、「2. 作成していない」が15件(8.3%)となっている。



■ 居住者名簿の有無 (n=180)

② 世帯主の年齢構成

世帯主の年齢構成は、「4. 50代」が106件で最も多く、次いで「3. 40代」が105件、「5. 60代以上」が104件となっている。

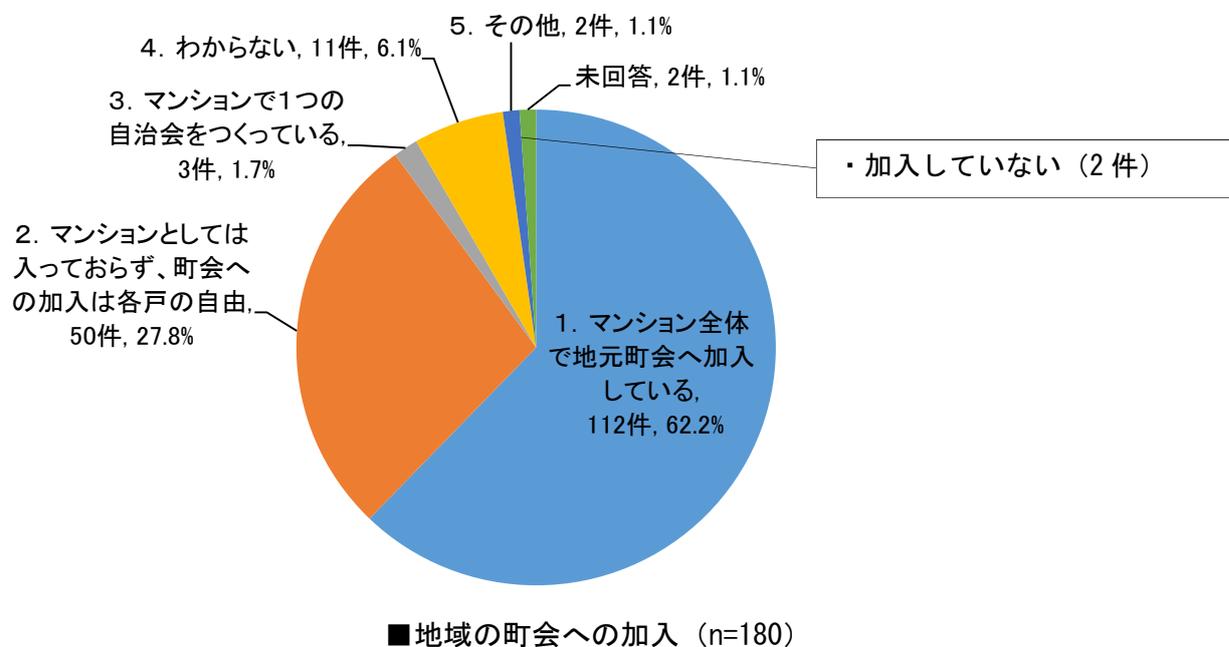


■ 世帯主の年齢構成 (n=180) (複数回答)

(11) コミュニティ

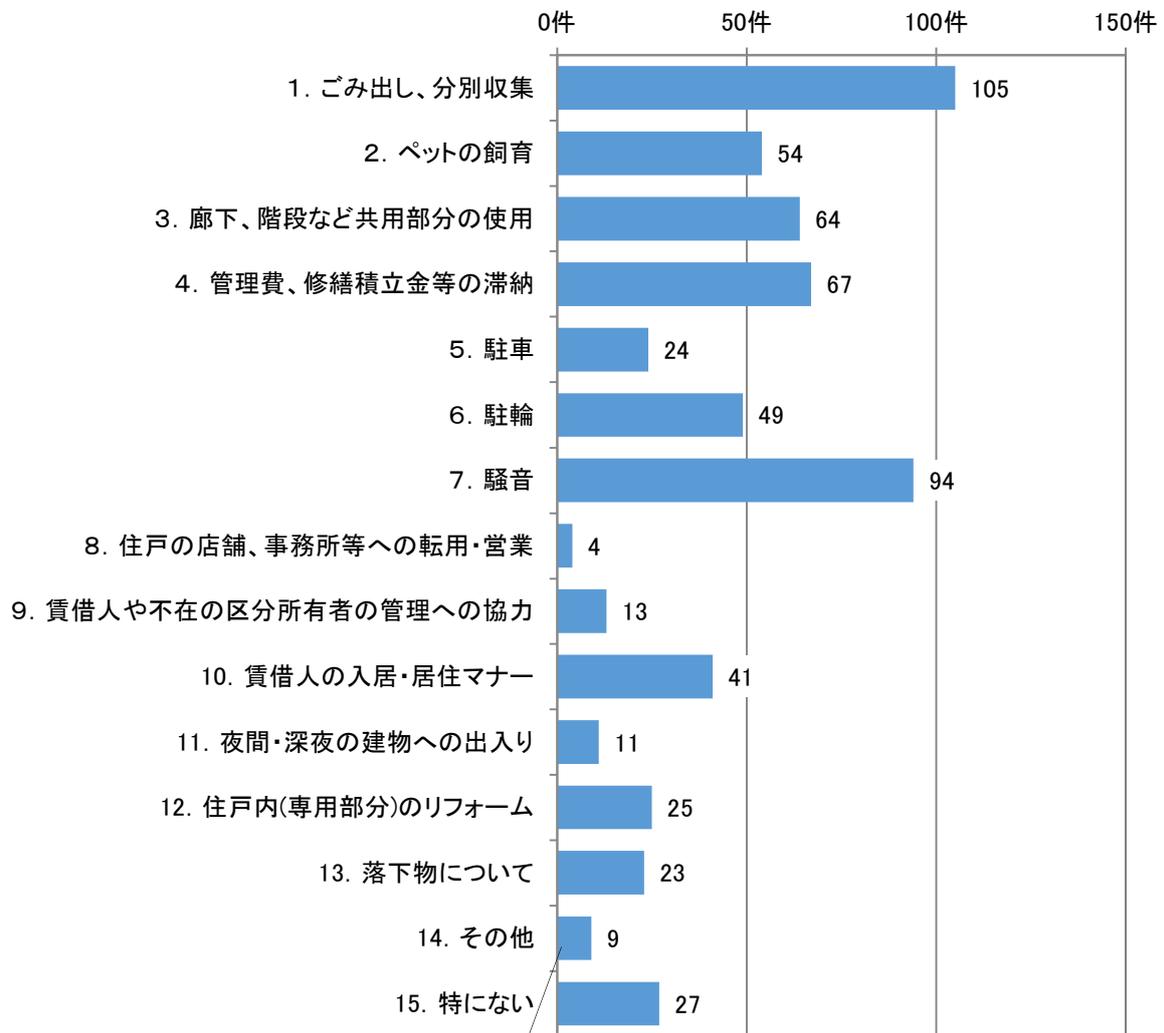
①地域の町会への加入

地域の町会への加入は、「1. マンション全体で地元町会へ加入している」が112件(62.2%)で最も多く、次いで「2. マンションとしては入っておらず、町会への加入は各戸の自由」が50件(27.8%)、「4. わからない」が11件(6.1%)となっている。



②居住者のトラブルやルール違反

居住者のトラブルやルール違反は、「1. ごみ出し、分別収集」が105件で最も多く、次いで「7. 騒音」が94件、「4. 管理費、修繕積立金等の滞納」が67件となっている。



- ・喫煙マナー (5件)
- ・エアコン室外機がはしご降下空間にあり、移動させるのに数年かかった (1件)
- ・全部=何かある。それが社会だ。(1件)
- ・漏水事故 (1件)
- ・民泊 (1件)

■居住者のトラブルやルール違反 (n=180) (複数回答)

③過去の近隣とのトラブル

過去の近隣とのトラブルは、「17. 特にない」が124件で最も多くなっている。そのほか、近隣とのトラブルは多様である結果となっているが、「6. 通風阻害」「8. 風害」のトラブルという回答は得られていない。

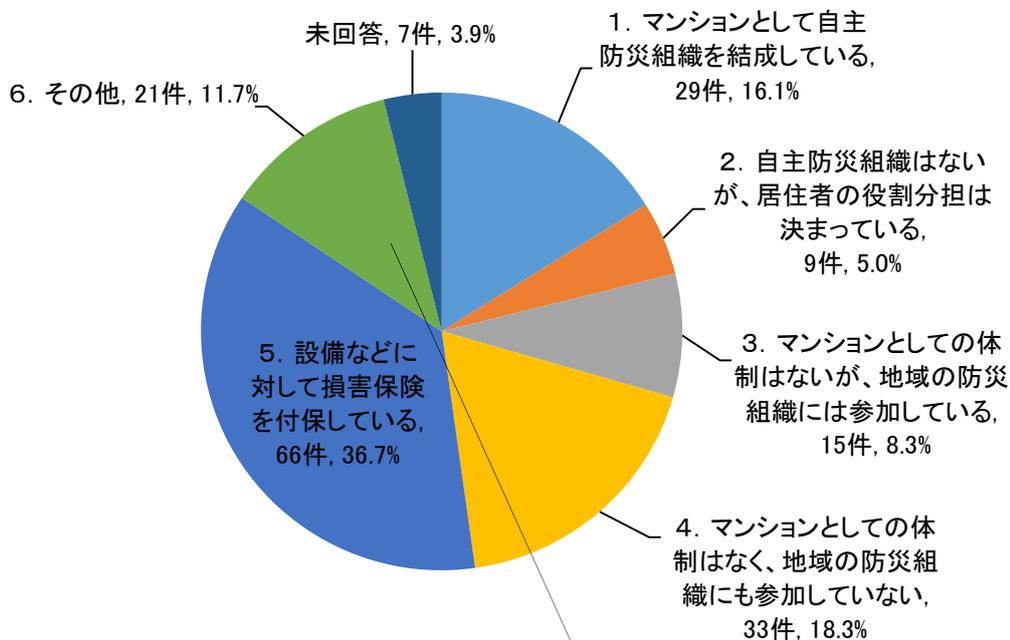


- ・ 不明 (2件)
- ・ 近隣住民による不法侵入、フェンス破損 (1件)
- ・ イチョウの落ち葉 (1件)
- ・ 看板設置、認知症 (1件)
- ・ 盗難 (1件)
- ・ 設備機械騒音 (1件)
- ・ ホームレスが廻りをうろつく (1件)
- ・ 私道利用問題 (1件)
- ・ 枝の越境 (1件)
- ・ 外壁工事の臭気 (1件)
- ・ 立木の剪定 (1件)
- ・ 境界 (1件)
- ・ 排水が敷地に侵入 (1件)

■過去の近隣とのトラブル (n=180) (複数回答)

④防災体制

防災体制は、「5. 設備などに対して損害保険を付保している」が66件(36.7%)で最も多く、次いで「4. マンションとしての体制はなく、地域の防災組織にも参加していない」が33件(18.3%)、「1. マンションとして自主防災組織を結成している」が29件(16.1%)となっている。

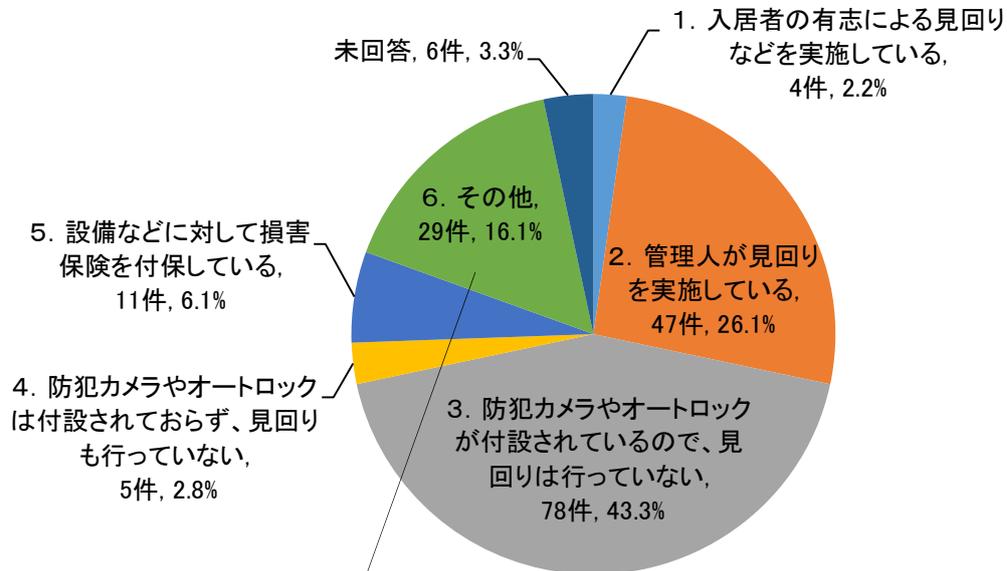


- ・ 3 と 5 に該当 (9 件)
- ・ 4 と 5 に該当 (4 件)
- ・ 1 と 5 に該当 (2 件)
- ・ 1 と 2 に該当 (1 件)
- ・ 2 と 5 に該当 (1 件)
- ・ 防災管理者の選任のみ (1 件)
- ・ 自主防災組織はないが年一回の防災(消火)訓練を実施するようにしている (1 件)
- ・ 各自で (1 件)
- ・ 知らない (1 件)

■防災体制 (n=180)

⑤防犯体制

防犯体制は、「3. 防犯カメラやオートロックが付設されているので、見回りは行っていない」が78件（43.3%）で最も多く、次いで「2. 管理人が見回りを実施している」が47件（26.1%）、「6. その他」が29件（16.1%）となっている。



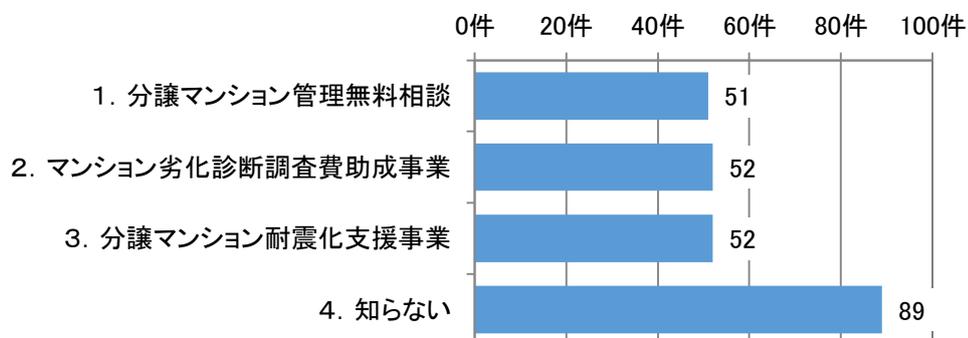
- ・ 3 と 5 に該当 (8 件)
- ・ 2 と 3 に該当 (5 件)
- ・ 2 と 3 と 5 に該当 (3 件)
- ・ 2 と 5 に該当 (3 件)
- ・ 3 と 4 に該当 (1 件)
- ・ 4 と 5 に該当 (1 件)
- ・ オートロックのみ、夜間の防犯灯点灯 (1 件)
- ・ 企犯者の心理対応=光、ルクス確保。音発信。防犯カメラ (1 件)
- ・ 管理会社による見回り (1 件)
- ・ なし (1 件)
- ・ 2, 3 に加えて警備会社の防犯システム導入 (1 件)
- ・ 特にしていない (1 件)
- ・ 防犯カメラ設置 (1 件)
- ・ オーナー (数人) が随時気を付けてみている (1 件)

■防犯体制 (n=180)

(12) その他

①北区に分譲マンション事業で知っている事業

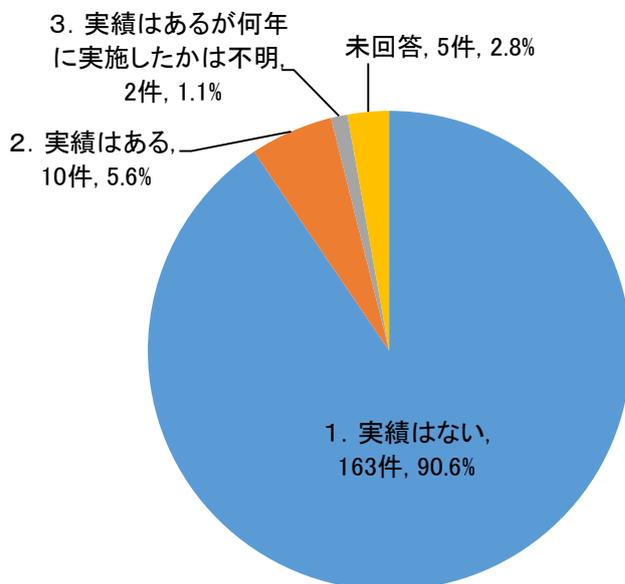
北区に分譲マンション事業で知っている事業は、「4. 知らない」が89件で最も多くなっている。



■北区に分譲マンション事業で知っている事業 (n=180) (複数回答)

②耐震改修の実績

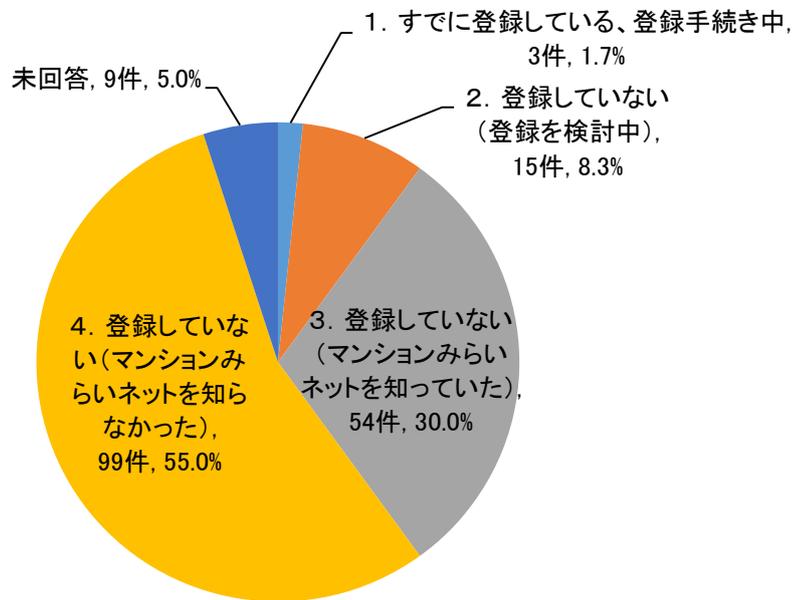
耐震改修の実績は、「1. 実績はない」が163件(90.6%)で最も多くなっている。また、「3. 実績はあるが何年に実施したかは不明」が2件(1.1%)となっている。



■耐震改修の実績 (n=180)

③マンションみらいネットへの登録有無

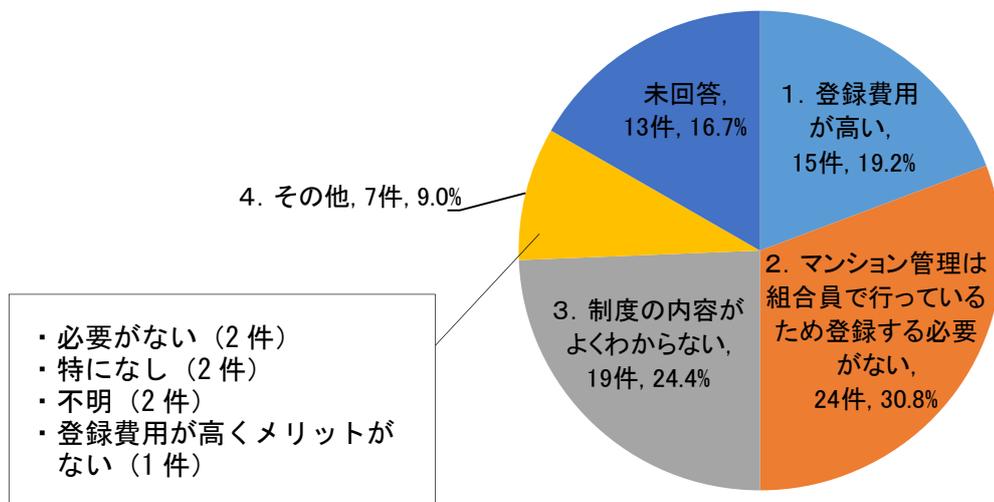
マンションみらいネットへの登録有無は、「4. 登録していない（マンションみらいネットを知らなかった）」が99件（55.0%）で最も多く、次いで「3. 登録していない（マンションみらいネットを知っていた）」が54件（30.0%）、「2. 登録していない（登録を検討中）」が15件（8.3%）となっている。



■マンションみらいネットへの登録有無（n=180）

④マンションみらいネットへ登録しない理由

マンションみらいネットへ登録しない理由は、「2. マンション管理は組合員で行っているため登録する必要がない」が24件（30.8%）で最も多く、次いで「3. 制度の内容がよく分からない」が19件（24.4%）、「1. 登録費用が高い」が15件（19.2%）となっている。



■マンションみらいネットへ登録しない理由（n=78）

※ 「(12)③マンションみらいネットへの登録有無」で「2」「3」を回答した69件と「未回答」9件が対象。

⑤その他ご意見等（抜粋）

（管理全般に関すること）

- ・組合役員の高齢化により自主管理が困難になってきた。管理会社への移行を検討している。
- ・区分所有者の高齢化、病気その他の理由で自主管理自体が難しくなっています。
- ・自主管理を続けてきたが、雑排水管の継ぎ手からの漏水が続き、困った管理組合理事長がマンション管理士を顧問とする事を決定し総会で承認された。現在はマンション管理士の助言と指導によって建物耐震調査、建物仕上げ部分の修繕、設備の修繕、規約改正などを進めている。

（区の制度等に関すること）

- ・高齢の為今後の建替えも出来ない。良きアドバイザーが欲しい。
- ・高齢化する居住者に対して、区として行っているサービスの情報が欲しい。居住者の高齢化割合に応じて修繕工事に対する補助金などがほしい。生活必須工事の補助制度があるとありがたい。
- ・防災などの緊急時にマンション居住者が協力して対応出来るように多くの人が町会加入して頂けるように北区の方からも強かに勧めてくださるようお願い致します。
- ・分譲時の瑕疵で販売会社と協議中。そのような時の相談先になる行政部署等をお教えてほしい。

（耐震改修、建替え等に関すること）

- ・総会で耐震改修、耐震診断の今後の取組について審議しましたが、当組合では簡易診断を実施（無料）し、結果を区分所有者に配布済。その後は耐震改修工事実施に向けての耐震診断は有料となり、改修工事費用は何億円もかかる見込みなので、費用の大部分を助成して頂けないと耐震改修工事は不可能である。修繕工事を優先しなくてはならないので、耐震診断（有料）は実施しないことに全会一致で決定した。
- ・耐震診断について。東京都防災・建築まちづくりセンターにて完成図面及び構造計算書を持参し、詳細に確認して頂いた。結果は特に問題ないとの判断をいただいた。
- ・建替えの場合は専有面積が3分の2程度になると考えられます。そのため建替えを検討せず、しっかりメンテナンスを行い、現状長く維持する事が最善と考えている居住者が多数であると思われます。現在居住者は高齢者も多く建替えの検討は相当先の事と思われますが、老朽化が進めば建替えを検討せざるを得ない時が来ると考えられます。
- ・耐震改修、診断は気になっていますが、改修費用が高額になることが心配です。マンション管理センターで修繕計画を策定してもらいましたが「みらいネット」は登録費用が高額で管理費が赤字になるので加入はしていません。加入しやすい環境があればよいのですが。近々大規模修繕が必要ですが、進め方に悩んでいます。工事会社の責任施工を考えていますが、一任する事に不安も感じています。

（本アンケートについて）

- ・このアンケートには解答したマンションの重要な情報（秘密情報）が含まれていることから、集計、分析等の作業は厳重に行ってください。
- ・今回の実態調査の調査結果がまとまりましたら当方へも結果報告を頂きたいと思っております。
- ・分譲マンションをどのように捉えてらっしゃるか理解できない。マンションの現状、正確に把握しているのか。その上での設問ですか。高校生の意識調査のように見えてならない。

2-2 その他の分析

(1) アンケートの返送がなかった地域

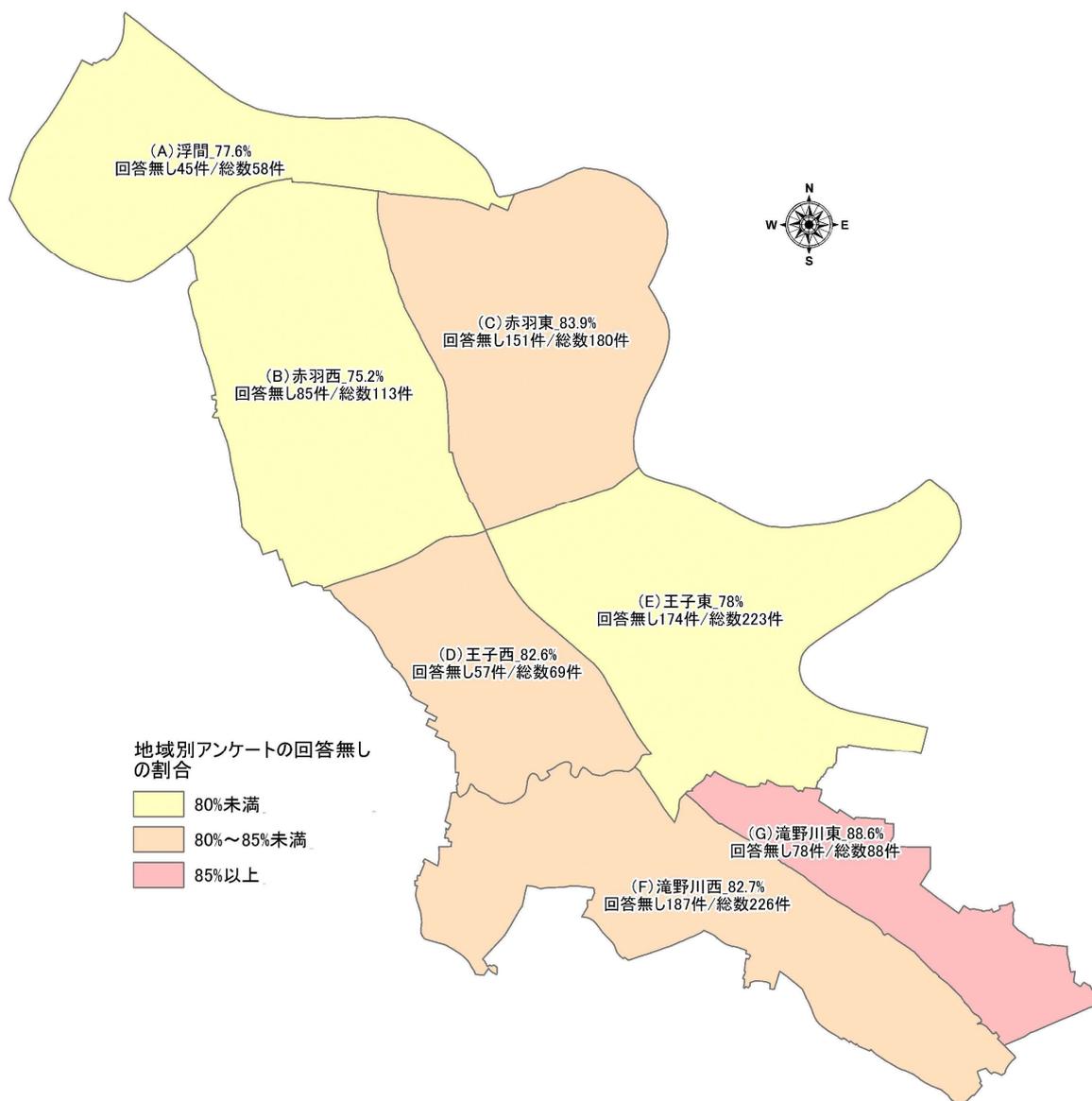
分譲マンション実態調査の結果、全体の回収率としては18.8%となっている。

本調査により、アンケートの返送があった分譲マンションについては、実態を把握することができるが、アンケートの返送がなかった分譲マンションは、実態をつかめないままである。

そのため、アンケートの返送がなかった分譲マンションを「北区基本計画2020」で示されている7地域別に把握し、今後の課題とする。

分析の結果、アンケートの返送がなかった地域は、「滝野川東」が88.6%で最も高く、次いで「赤羽東」が83.9%、「滝野川西」が82.7%となっている。

「赤羽西」と「滝野川東」では、分譲マンションの棟数が同等であるが、回収率に1割程度の差がみられた。

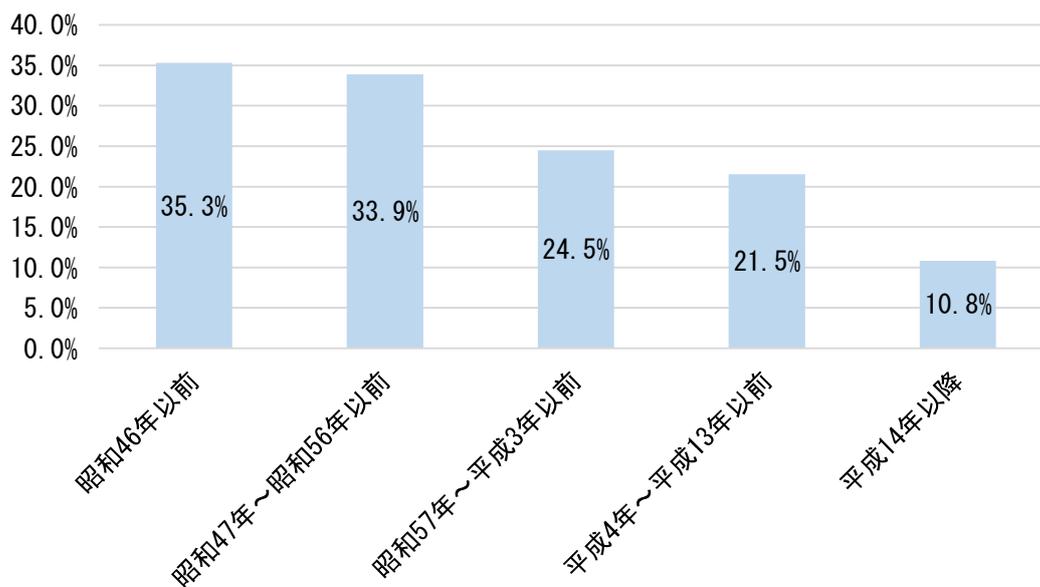


■ アンケートの返送がなかった地域（回収数 180 件/発送予定数 957 件）

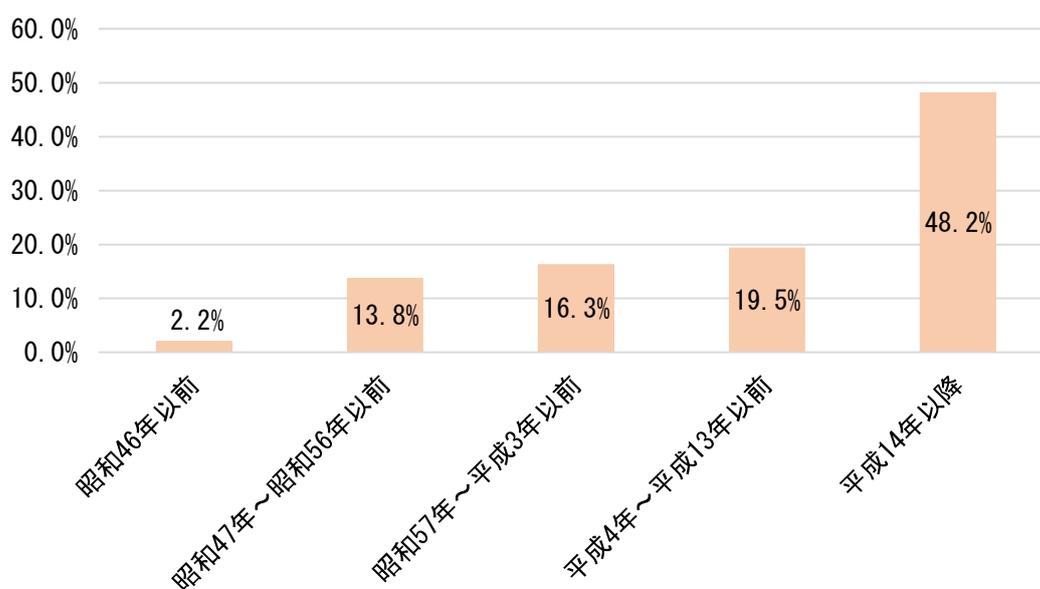
(2) 築年別の回収率

今後、居住者の高齢化だけでなく、建物の高経年化も進行していくことが予想されるため、本調査における築年別の回収率について把握した。

築年別の回収率は、「昭和46年以前」が35.3%で最も高く、次いで「昭和47年～昭和56年以前」が33.9%、「昭和57年～平成3年以前」が24.5%となり、築年が浅い分譲マンションよりも築年が古い分譲マンションからの回収率が高い傾向となっている。



■ 築年別の回収率（回収数 180 件/発送予定数 957 件）

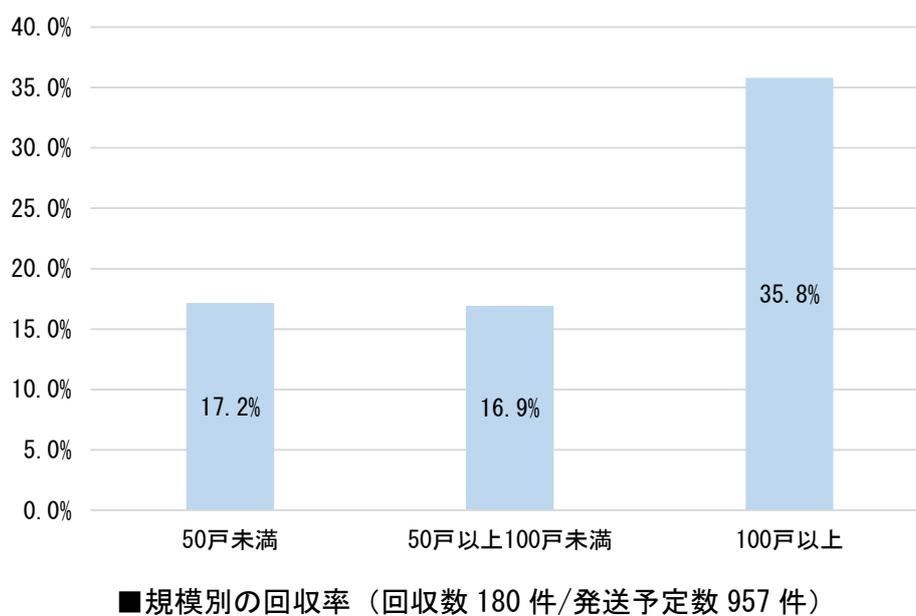


■ 調査対象の築年割合（n=1,022）

(3) 規模別の回収率

今後、建物の高経年化や居住者の高齢化が進行していくことが予想されていく中で、分譲マンションの規模により対応策を変えていく必要性もある。そのため、規模別の回収率について把握していく。

規模別の回収率は、「100戸以上」の大規模な分譲マンションからの返送が多い結果となり、「50戸未満」「50戸以上100戸未満」は同等の結果となっている。



3 分譲マンション実態調査結果からの課題

3-1 管理組合等の機能低下・活動の停滞

- ①「(6)①マンション管理上の問題点」では、「3. 管理組合の役員のなり手がいない」「2. 管理に対して非協力的な住民がいる」という回答が多い傾向となっている。そのほか、「(6)②マンション管理上の不安・悩み」では、「1. 区分所有者・居住者の高齢化」「8. 理事の選任が困難」という回答が多い傾向となっている。これらの結果から、管理組合役員の担い手不足や区分所有者等の管理意識の希薄化、高齢化の進行等により管理組合等の機能が低下し、マンションの適正な管理・運営がなされていない管理不全なマンションの増加につながる可能性がある。
- ②「(3)⑦管理規約の作成」では「3. 区分所有者以外が作成した案を採用」が多い傾向となっている。また、「(4)①管理体制」では「1. 管理会社にすべて委託している」が多い傾向となっている。このような状況が長く続くことで、マンションの修繕計画やマンションの利用に関する日々の相談等がすべて管理会社に任されることとなり、管理組合等の活動が停滞する可能性がある。
- ③「(5)②マンションの運営管理において必要な情報」では、「10. 行政、関係機関が行っている支援策の情報」や「11. マンション管理に関する法律、制度等の情報」という回答が多い傾向となっている。また、そのほかの回答についても一定の回答が得られていることから、管理能力の低下の解消に向けた具体的な取り組みとして、適正な管理・運営を促す情報提供・啓発等を行うことが求められる。
- ④そのほか、マンションによって管理・運営方針は異なることから、管理組合の運営状況の実態に応じた施策を展開することが求められる。そのために、定期的にマンション管理組合の実態を調査する必要がある。

3-2 建物の高経年化

- ①「(2)①築年数」では、「築年 40 年以上」と「築年 30 年以上 40 年未満」が回答の半数を占めていることから、建物や付帯設備の高経年化が今後も進行していく。
- ②「(7)①修繕積立金の有無」では、「1. 毎月徴収している」という回答が多く、「(7)③長期修繕計画の有無」についても「1. 立ててある」という回答が多い傾向となっている。しかしながら、マンションは竣工年が経過するほど、必要な修繕等の維持管理に要するコストが増加していき、このことから、実態としては建物の高経年化や、積立金等の不足、必要経費の増加による修繕の未実施等の問題を抱えるマンションが増加していく可能性がある。
- ③建物の老朽化の未然防止に向けた具体的な取組として、「マンションの維持修繕に関する情報提供・啓発」等を行うことが求められる。
- ④「(4)①管理体制」では、「1. 管理会社にすべて委託している」という回答が多いものの、委託せずに自主管理しているマンションや一部のみを委託しているマンションも 2 割強存在していることから、建物や設備に関する技術的知見を有する専門家やマンション管理会社等の支援が必要と考えられる。

3-3 良質な住環境の確保

- ①建物や付帯設備の高経年化と管理組合員等の高齢化という「二つの老い」が進行し、今後、管理組合の機能低下等によって管理不全に陥る可能性がある。
- ②区分所有者等の高齢化が原因で、新たに区分所有者等となる若い世代との間にマンション管理に関する世代間のギャップが生じることが予想される。また、管理組合活動に無関心な区分所有者等の増加や建物や設備に関する修繕資金の増額から、マンション管理に関する区分所有者等同士の間で価値観のギャップも生じることが予想される。今後、マンションの円滑な管理を促進するためには、区分所有者等または入居者間の良好なコミュニティ形成に向けた取組みが求められる。
- ③そのほか、アンケートの結果から、回答のあったマンションについては、ほとんどが管理会社と契約していることがわかったが、回答のないマンションについては実態をつかめていないため、実態が分からないマンションについて個別に啓発活動を図っていくことが必要になる。

<北区マンション管理適正化推進計画策定のためのアンケート>

分譲マンション実態調査

実態調査へのご協力をお願い

日頃より区政にご理解、ご協力いただきありがとうございます。

このたび、北区では、区内にある分譲マンションを対象に、「分譲マンション実態調査」を実施いたします。本調査は、北区内分譲マンションの適正管理に係る懸案事項を把握し、上記の北区マンション管理適正化推進計画策定の基礎資料収集を目的として、北区が実施する調査です。

結果は、上記計画の策定のみならず、分譲マンション管理の支援やマンションの資産価値向上を支援する施策展開のための、貴重な資料となります。

なお、皆さまからご回答いただいた調査票にかかる個人情報については、東京都北区個人情報保護条例に基づき厳重に管理し、回答用紙は区の責任の下に管理しますので、プライバシーが外部に漏れることはありません。

お忙しいところ誠に恐縮ですが、調査の主旨をご理解のうえ、ご協力いただきますようお願い申し上げます。

なお、本調査については、下記の「国際航業株式会社」に委託して行っています。

令和〇年〇月 東京都北区

● 回答における注意点

- ・分譲マンションの代表者の方（管理組合理事長）など、マンション全体について把握されている方がお答えください。
- ・質問の回答によっては、次の質問の順番が異なる場合がありますので、各設問の指示に従い、お答えください。
- ・あてはまる回答の番号に〇をつけるか、 の中に具体的な数値等をご記入ください。また、「その他」とお答えの場合は、（ ）の中にその具体的な内容をご記入ください。

お問い合わせ：調査に係るお問い合わせはこちらまでお願いいたします。

ご記入いただいたアンケート用紙は、お手数ですが同封の返信用封筒に入れて、

令和〇年〇月〇日（〇）まで にご投函ください

（切手は不要です）。

1. 【基本情報】

ご回答いただく方 (1つに○印)	1. 管理組合理事長 2. 管理組合役員等	3. 管理受託者 (管理会社等) 4. その他 ()
マンション名	(正式名称):	
所在地	〒 - / 北区 _____ 丁目 _____ 番 _____ 号	
受託管理会社	会社名	
	所在地	
	TEL	- -
	FAX	- -

2. 【マンションの概要】

① 竣工年	西暦 _____ 年 (※複数棟の場合は、最後の棟の竣工年)	② 棟数	_____ 棟	③ 階数	地上 _____ 階 地下 _____ 階
④ 土地の権利 (1つに○印)	1. 所有権 2. 地上権 3. 借地権 4. 定期借地権 (_____ 年)				
⑤ 構造 (1つに○印)	1. 鉄筋コンクリート造 (RC造) 3. 鉄骨造 (S造) 2. 鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC造) 4. その他 ()				
⑥ 戸数	総戸数 _____ 戸 そのうち <input type="checkbox"/> 空き室 _____ 戸 (6ヶ月以上のもの) <input type="checkbox"/> 賃貸化されている物件 _____ 戸 <input type="checkbox"/> 事務所・店舗等 _____ 戸				
⑦ 敷地面積	_____ m ²	⑧ 建築面積	_____ m ²	⑨ 延床面積	_____ m ²
⑩ 管理費	住宅1m ² あたり 約 _____ 円 (一戸あたり約 _____ 円/月)				
⑪ 敷地内にある 付属施設 (すべてに○印)	<input type="checkbox"/> 屋内 _____ 台 / 駐車料金 月 _____ 円 <input type="checkbox"/> 屋外 _____ 台 / 駐車料金 月 _____ 円 <input type="checkbox"/> 身障者用 _____ 台				
	2. 駐輪場 (_____ 台 / 駐車料金 月 _____ 円)				
	3. バイク置き場 (_____ 台 / 駐車料金 月 _____ 円)				
	4. 管理室・管理事務所 12. CATV 設備 5. 管理組合用の郵便受け 13. BS アンテナ 6. 集会室・多目的スペース 14. 光ケーブルファイバー設備 7. ごみ集積所 (資源ごみ以外) 15. 宅配ボックス 8. 資源ごみの分別集積所 16. 子どもの遊び場・休憩広場 9. エレベーター (_____ 機) 17. 自動警報システム 10. 入り口のオートロック 18. 防犯カメラ 11. 防災用備蓄倉庫 19. その他 ()				

3. 【マンション管理の状況】

問1 管理組合はどのような経緯で設立されましたか。〈1つに○印〉

- | | |
|----------------------|------------------|
| 1. 区分所有者が自主的に結成 | 4. 管理会社の指導で結成 |
| 2. 分譲会社の指導で書面により結成 | 5. その他 () |
| 3. 分譲会社の指導で設立総会を開き結成 | 6. 管理組合はない ⇒ 問7へ |

問2 マンションの監事を定めていますか。〈1つに○印〉

- | | | |
|----------|-----------|----------|
| 1. 定めている | 2. 定めていない | 3. わからない |
|----------|-----------|----------|

問3 管理組合の集会（総会等）はどの程度開催していますか。〈1つに○印〉

- | | |
|---------|----------------|
| 1. 年に数回 | 3. ほとんど開催していない |
| 2. 年1回 | 4. その他 () |

問4 管理組合の集会（総会等）へ区分所有者はどの程度出席していますか。ただし委任状による出席は除きます。〈1つに○印〉

- | | |
|-----------------|-----------------|
| 1. 3/4以上が出席 | 3. 1/4～1/2程度が出席 |
| 2. 1/2～3/4程度が出席 | 4. 1/4未満が出席 |

問5 管理組合の理事会や役員会はどの程度開催していますか。〈1つに○印〉

- | | |
|--------------------|----------------|
| 1. 理事会、役員会などの組織はない | 4. 年に1回程度 |
| 2. 月に1回程度 | 5. ほとんど開催していない |
| 3. 年に数回程度 | 6. その他 () |

問6 総会や理事会や役員会等で決定した事項の広報について、どのような方法をとっていますか。〈すべてに○印〉

- | |
|-----------------------------|
| 1. ミニコミ・会報によって各戸へ案内文を配布している |
| 2. マンション内の掲示板に案内文を掲示している |
| 3. その他 () |
| 4. 特にしていない |

問7 管理規約はどのように作りましたか。〈1つに○印〉

- | | |
|--------------------------------------|--|
| 1. 管理規約はない ⇒ 問9へ | |
| 2. 区分所有者が自主的に作成
その場合 [相談先は] ⇒ | ア. 北区の担当窓口
イ. 北区マンション管理士会
ウ. 東京都（管理アドバイザーなど）
エ. その他 () |
| 3. 区分所有者以外が作成した案を採用
その場合 [作成者は] ⇒ | ア. 分譲会社
イ. 管理会社
ウ. その他 () |
| 4. その他 () | |

問8 管理規約が作成されたのはいつですか。〈数字を記入〉

西暦 _____年

問9 設計図書を保管していますか。〈1つに○印〉

- | | | |
|-----------|------------|----------|
| 1. 保管している | 2. 保管していない | 3. わからない |
|-----------|------------|----------|

問 10 検査済証を保管していますか。<1 つに○印>

- | | | |
|-----------|------------|----------|
| 1. 保管している | 2. 保管していない | 3. わからない |
|-----------|------------|----------|

4. 【管理体制】

問 11 管理業務の管理会社への委託はありますか。<1 つに○印>

- | | |
|--------------------|-------------------------------|
| 1. 管理会社にすべて委託している | □ → その場合 [委託金額は] ⇒ 月額 _____ 円 |
| 2. 管理会社に一部委託している | |
| 3. 委託はしていない (自主管理) | ⇒ 問 14 へ |

問 12 どのような業務を委託していますか。<すべてに○印>

- | |
|---------------------------------------|
| 1. 居住者の入退去など管理業務 |
| 2. 事務管理業務 (家賃・管理費等の出納、予算・決算、組合の運営業務等) |
| 3. 管理員業務 (受け付け、見回り、立ち会い等) |
| 4. 清掃業務 (建物共用部分の清掃) |
| 5. 設備管理業務 (エレベーター、電気、給排水衛生設備等の点検) |
| 6. その他 (_____) |

問 13 現在の管理会社はどのようにして選びましたか。<1 つに○印>

- | |
|--------------------------------|
| 1. 当初から居住者が選定 |
| 2. 分譲会社が当初指定した管理会社 |
| 3. 分譲会社が当初指定した管理会社を区分所有者の意思で変更 |
| 4. わからない |
| 5. その他 (_____) |

問 14 管理人はどのような形態ですか。<1 つに○印>

- | | |
|---------------------|------------------|
| 1. 管理人はいない ⇒ 問 16 へ | 4. 通勤の管理人 |
| 2. 居住者の 1 人が管理人 | 5. 住み込みの管理人 |
| 3. 定期巡回による管理人 | 6. その他 (_____) |

問 15 管理人はどの程度滞在していますか。<数字を記入>

週に _____ 日 / 1 日 _____ 時間程度

5. 【マンション管理への取組み】

問 16 マンション管理に関して、管理組合等として取り組んでいることはありますか。

<すべてに○印>

- | | |
|---------------------------------|-------------------|
| 1. 居住者向け学習会の開催 | 4. 新聞、雑誌等の購読 |
| 2. 居住者同士の交流会
(花見、飲み会、イベントなど) | 5. マンションホームページの開設 |
| 3. 他マンションとの交流会の開催 | 6. その他 (_____) |
| | 7. 特にない |

問 17 マンション管理運営にあたり、どのような情報がほしいと思いますか。

＜すべてに○印＞

1. 管理組合の設立・運営の仕方	8. 長期修繕計画の策定や劣化診断等を行う調査会社の情報
2. 管理規約の作り方、管理規約の見直しの方法	9. 修繕、建替等を行う業者の情報
3. 管理会社・管理人の情報	10. 行政、関係機関が行っている支援策の情報
4. マンション管理士などアドバイザーの情報	11. マンション管理に関する法律、制度等の情報
5. 相談窓口の情報	12. 特にない
6. 管理費、修繕積立金等の保管・運営の仕方	13. その他()
7. 長期修繕計画の立て方	

6. 【管理上の問題】

問 18 マンションの管理の中で問題となっていることはありますか。＜すべてに○印＞

1. 管理規約の内容が十分でない
2. 管理に対して非協力的な住民がいる
3. 管理組合の役員のなり手がいない
4. 役員が多忙で管理業務に十分対応できない
5. 役員の知識や経験不足のため管理業務に十分対応できない
6. 管理会社や管理人が十分に対応できていない
7. 管理会社への委託業務の内容が不明瞭である
8. 管理費、修繕積立金等の滞納が解消されない
9. 管理費、修繕積立金等の口座が管理会社や代行名義なので不安である
10. 区分所有者が住んでおらず、賃貸化されている住戸がある (具体的な問題は⇒)
11. その他 ()
12. 特にない

問 19 今後のマンション管理における不安や悩みはありますか。＜すべてに○印＞

1. 区分所有者・居住者の高齢化	9. 管理組合活動に無関心な区分所有者の増加
2. 賃貸住戸の増加	10. 大規模修繕工事の実施
3. 所有者不明住戸の増加	11. 建替え
4. 空き室の増加	12. 大規模な災害による建物の損壊
5. 居住目的外利用の増加	13. 居住ルールを守らない居住者の増加
6. 管理費等の未払いの増加	14. 外国人居住者とのコミュニケーション
7. 修繕積立金の不足	15. マンション内の犯罪の増加
8. 理事の選任が困難	16. 特に不安や悩みはない
	17. その他 ()

7.【大規模修繕】

問20 修繕積立金等を行っていますか。〈すべてに○印〉

1. 毎月徴収している	
その場合 [根拠は] ⇒	ア. 長期修繕計画に基づいている イ. 管理費の一定割合 ウ. 分譲時の設定金額 エ. 特に根拠はない
その場合 [金額は] ⇒	1㎡当たり _____ 円 (一戸あたり 約 _____ 円)
2. 入居時の修繕積立基金がある ⇒	(1戸あたり・管理費のおよそ _____ ヶ月分)
3. 必要に応じて徴収している	
4. その他 (_____)	
5. 行っていない	

問21 長期修繕計画を立てていますか。〈1つに○印〉

1. 立ててある	
2. 現在作成中または作成の予定がある	
3. 何年後にどのような工事が必要でいくら位かかるかなど、簡単な見通しは行った	
4. 立てようとしたができなかった	
5. 策定を検討したことがない	
6. その他 (_____)	
7. 分からない	

問22 これまでに大規模修繕を実施したことがありますか。〈すべてに○印〉

1. ない ⇒ 問24へ	
2. 外壁修繕工事 (築____年時点に実施)	6. 排水管工事 (築____年時点に実施)
3. 鉄部塗り替え工事 (築____年時点に実施)	7. その他 (_____)
4. 屋上防水工事 (築____年時点に実施)	8. 分からない
5. 給水管工事 (築____年時点に実施)	

問23 修繕工事にあたって、どのような資金手当の方法をとりましたか。〈1つに○印〉

1. すべて修繕積立金でまかかった	
2. 一部臨時収入を行った ⇒	(1戸当たり 約 _____ 円の負担)
3. 修繕積立金や臨時徴収で不足する分は融資を受けた	
その場合 [融資先は] ⇒	(銀行・公庫) 融資額は総工事費の約 _____ %
4. その他 (_____)	

問24 今後5年の間に、大規模修繕工事が必要になると思われるものはありますか。〈すべてに○印〉

1. 防犯カメラの設置	5. 手すりの設置
2. オートロックドアの設置	6. エレベーターの取替え
3. 共用部分などの段差の解消	7. その他 (_____)
4. スロープの設置	8. 特にない

問 25 大規模修繕工事以外で、防犯、バリアフリー化などで、今後5年の間に実施を予定している工事はありますか。〈すべてに○印〉

- | | |
|-----------------|---------------|
| 1. 防犯カメラの設置 | 5. 手すりの設置 |
| 2. オートロックドアの設置 | 6. エレベーターの取替え |
| 3. 共用部分などの段差の解消 | 7. その他 () |
| 4. スロープの設置 | 8. 特にない |

問 26 大規模修繕工事を行う上で、困難が予想されることはありますか。〈すべてに○印〉

- | |
|------------------------------|
| 1. 修繕費用が不足する |
| 2. 工事の必要性に対する区分所有者の意識が薄い |
| 3. 工事の実施について、区分所有者の意見がまとまらない |
| 4. 修繕工事の必要性の判断が難しい |
| 5. 管理組合等に工事の知識や経験がない・少ない |
| 6. 適切な工事業者の選定がむずかしい |
| 7. 長期修繕計画がない |
| 8. その他 () |
| 9. 特にない |

8. 【建替え】

問 27 マンション全体の建替えについて検討していますか。〈いっくに○印〉

- | |
|-------------------------|
| 1. 当分検討する必要はない ⇒ 問 30 へ |
| 2. 近く検討する予定 |
| 3. かつて検討したが進んでいない |
| 4. 現在検討中 |
| 5. その他 () |

問 28 建替えについて検討が必要な理由は何ですか。〈すべてに○印〉

- | |
|---------------------------|
| 1. 住宅を広くしたいから |
| 2. 建物や設備が旧式化しているから |
| 3. 建物が老朽化し、修繕工事では対応できないから |
| 4. 給・排水設備が古くて故障が多いから |
| 5. 建物の耐久性が弱いから |
| 6. このままでは修繕費がかさむから |
| 7. 再開発事業等の計画があるから |
| 8. 敷地や容積率にゆとりがあるから |
| 9. その他 () |

問29 建替えを検討する上で困難なことはありますか。〈すべてに○印〉

1. 区分所有者が建替えの必要性を理解していない
2. 区分所有者による建替え検討組織の設置がむずかしい
3. 検討、相談を依頼できる専門コンサルタントが見つからない
4. 調査や計画づくりの進め方がわからない
5. 調査や計画作成のための費用がない
6. その他 ()
7. 特にない

9. 【住宅以外の用途】

問30 住宅以外の用途（店舗等）はありますか。〈1つに○印、また（ ）内に数字を記入〉

1. 住宅以外の用途はない ⇒ 問32へ
2. 住宅以外の部分がある () 区画

問31 住宅以外の用途にはどのようなものがありますか。〈すべてに○印〉

1. 店舗
2. 事務所
3. 保育施設
4. 医療施設
5. その他 ()

10. 【居住者】

問32 管理組合または管理会社において、マンションにおける居住者名簿を作成していますか。

〈1つに○印〉

1. 作成している
2. 作成していない
3. わからない

問33 マンションに入居している世帯の世帯主の年齢構成はどのようになっていますか。

おおよそでかまいませんので、_____ に数字を記入してください

1. 20代 約 _____ 世帯
 2. 30代 約 _____ 世帯
 3. 40代 約 _____ 世帯
 4. 50代 約 _____ 世帯
 5. 60代以上 約 _____ 世帯
- (うち、1人暮らし 約 _____ 世帯、夫婦のみ 約 _____ 世帯)

11. 【コミュニティ】

問34 地域の町会へ加入していますか。〈1つに○印〉

1. マンション全体で地元町会へ加入している
2. マンションとしては入っておらず、町会への加入は各戸の自由
⇒おおよその加入率が分かれば記入してください (加入率：約 _____ 割)
3. マンションで1つの自治会をつくっている
4. わからない
5. その他 ()

問35 過去に、居住者のトラブルやルール違反などはありましたか。＜すべてに○印＞

- | | |
|----------------------|------------------------|
| 1. ごみ出し、分別収集 | 9. 賃借人や不在の区分所有者の管理への協力 |
| 2. ペットの飼育 | 10. 賃借人の入居・居住マナー |
| 3. 廊下、階段など共用部分の使用 | 11. 夜間・深夜の建物への出入り |
| 4. 管理費、修繕積立金等の滞納 | 12. 住戸内(専用部分)のリフォーム |
| 5. 駐車 | 13. 落下物について |
| 6. 駐輪 | 14. その他() |
| 7. 騒音 | 15. 特にない |
| 8. 住戸の店舗、事務所等への転用・営業 | |

問36 過去に、近隣とのトラブルなどはありましたか。＜すべてに○印＞

- | | | |
|---------|-------------------|-------------|
| 1. 日照障害 | 7. 採光障害 | 13. 管理体制 |
| 2. 圧迫感 | 8. 風害 | 14. 自転車・バイク |
| 3. 工事被害 | 9. 電波障害 | 15. 自動車 |
| 4. ゴミ処理 | 10. 入居者の生活マナー | 16. その他() |
| 5. 生活騒音 | 11. 落下物 | 17. 特にない |
| 6. 通風阻害 | 12. コミュニティ(自治活動等) | |

問37 防災体制はどのようになっていますか。＜1つに○印＞

- | |
|------------------------------------|
| 1. マンションとして自主防災組織を結成している |
| 2. 自主防災組織はないが、居住者の役割分担は決まっている |
| 3. マンションとしての体制はないが、地域の防災組織には参加している |
| 4. マンションとしての体制はなく、地域の防災組織にも参加していない |
| 5. 設備などに対して損害保険を付保している |
| 6. その他() |

問38 防犯体制はどのようになっていますか。＜1つに○印＞

- | |
|--------------------------------------|
| 1. 入居者の有志による見回りなどを実施している |
| 2. 管理人が見回りを実施している |
| 3. 防犯カメラやオートロックが付設されているので、見回りは行っていない |
| 4. 防犯カメラやオートロックは付設されておらず、見回りも行っていない |
| 5. 設備などに対して損害保険を付保している |
| 6. その他() |

12. 【その他】

問39 北区に分譲マンション事業で知っている事業はありますか。＜すべてに○印＞

- | |
|---------------------|
| 1. 分譲マンション管理無料相談 |
| 2. マンション劣化診断調査費助成事業 |
| 3. 分譲マンション耐震化支援事業 |
| 4. 知らない |

北区分譲マンション実態調査報告書

令和5（2023）年1月

刊行物登録番号
4-1-125

発行／東京都北区まちづくり部住宅課

〒114-8508

北区王子本町1-15-22

電話（3908）9201（ダイヤルイン）

FAX（3908）9086