

3-5 マンション開発業者・管理業者の状況

マンションの供給実態や管理の実態を把握するため、デベロッパーや管理業者に対して行ったヒアリング調査の結果を整理する。

■ 調査結果①（開発事業者）

| | |
|---|--|
| 1. マンション開発の主な事業について | 1-1. 区内で行っているマンション開発の主な事業には、どのようなものがありますか。(新築分譲販売、資産運用、賃貸管理、企画販売(コンサルティング)、マンション管理、仲介・リフォームなど) |
| | 新築分譲販売 |
| | 1-2. 周辺区と比較して、区内でマンション事業を行う上での魅力やメリットには、どのようなものがありますか。 |
| | 都心勤務のDINKS向け2LDK等の商品企画が実施できる。 |
| | 1-3. これまでに、区内で、分譲、賃貸、分譲賃貸(投資用)別におよそいくつのマンション事業を行っていますか。 |
| 14棟：(分譲：14棟、賃貸：0棟、投資用：0棟) | |
| それらのマンションは、区内のどの地域に多いですか。 (例：上野駅周辺、浅草駅周辺など) | |
| 区南部(JR、地下鉄に近い)、蔵前～新御徒町～上野・池之端 | |
| また、周辺区と比較して、区内のマンション事業に特徴はありますか。 (例：供給対象者、建物規模、居室のタイプなど) | |
| 50～100戸の小中規模、2LDK、3LDKバランス良く供給 | |
| 1-4. 区内で人気のエリアは、どの地域ですか。 (例：上野駅周辺、浅草駅周辺など) | |
| 蔵前、浅草橋、池之端 | |
| 1-5. 本区において、マンション事業を展開するにあたって、競合する自治体(区や市)はどこが多いですか。 | |

| |
|--|
| <p style="text-align: center;">北区、豊島区</p> |
| <p>1-6. 竣工時における成約率について。</p> <p style="text-align: center;"><u>竣工時における成約率</u>： <u>70</u> %</p> |
| <p>1-7. 区内のマンションの供給形態（新築、等価交換、定期借地権、再開発など）にはどのようなものが多いですか。また、どのような事業用地（民地（相続対策等）の取得、跡地開発など）が多いですか。</p> <p style="text-align: center;">新築、等価交換 民地（容積末消化土地等）の取得</p> |
| <p>1-8. 区内でマンション事業を推進するにあたって、近隣の住民から主にどのような意見が多くありますか。</p> <p style="text-align: center;">また、周辺区と比較して、本区の特徴的な意見にはどのようなものがありますか。課題やその対応方法についても教えてください。</p> <p style="text-align: center;">建設後の電波障害対策、建設時の工事騒音対策等 周辺区との特徴的な差異はなし。</p> |
| <p>1-9. 区内でマンション事業を推進するにあたって、特に留意していることはありますか。それはどのような内容ですか。</p> <p style="text-align: center;">特になし</p> |
| <p>1-10. LCP 住宅（災害時でも住宅に留まり、生活を継続できる性能を備えた住宅）として東京都へ登録を行ったマンションはありますか。登録している場合、どのような効果がありましたか。</p> <p style="text-align: center;">無</p> |
| <p>1-11. 上記以外に、マンション事業への取組として、御社が独自に取り組んでいるものはありますか。</p> <p style="text-align: center;">特になし</p> |
| <p>1-12. 今後、マンション事業に取り組む上で、どのような課題がありますか。また、周辺区と比較して、区内のマンション事業で考えられる課題にはどのようなことがありますか。</p> |

| | |
|----------------|--|
| | <p>特になし</p> |
| 2. 管理について | <p>2-1. 区内のマンションの管理について、どの段階から検討していますか（事業検討の初期段階、設計の段階、施工の段階、販売開始前など）。</p> <p>用地取得後、事業検討の初期段階</p> |
| | <p>2-2. 区内では、マンションの管理業者をどのように決定していますか（グループ企業の管理業者を管理組合に紹介等）。</p> <p>グループ企業の管理業者を採用</p> |
| 3. 大規模修繕工事について | <p>3-1. 計画的に大規模修繕工事を実施したマンションは、どのくらいの割合ですか。</p> <p>計画的に実施したマンションの割合： _____ %</p> <p>また、大規模修繕工事の実施にあたってどのように関わり、どのような問題がありましたか。課題や対応方法についても教えてください。</p> |
| | <p>3-2. 今後、大規模修繕工事を適切な時期に行うために、留意すべき点はどのようなことですか。</p> |
| 4. 建替えについて | <p>4-1. 区内で建替えを実施したマンションはどのくらいありますか。</p> <p>実施棟数： _____ 棟（分譲 _____ 棟、賃貸 _____ 棟）</p> <p>また、建替えの実施にあたってどのように関わり、どのような問題がありましたか。課題や対応方法についても教えてください。</p> |
| | <p>4-2. 今後、区内のマンションの建替え動向や建替え需要についてどのようにお考えですか。また、今後どのような取り組みをお考えですか。</p> <p>デベロッパーとしては容積末梢化や容積ボーナスが有る場合に事業として検討していく</p> |
| 5. 耐震化について | <p>5-1. 区内で耐震診断や耐震改修工事を実施したマンションは、およそいくつありますか。</p> <p>実施棟数： _____ 棟（耐震診断： _____ 棟、耐震改修工事 _____ 棟）</p> |

| | |
|------------------------------|---|
| | <p>また、耐震化できない理由には、どのようなものがありますか。</p> |
| 6. 民泊について | <p>6-1. 民泊新法（住宅宿泊事業法）施工にあたって、対応していることはありますか。</p> <p>新築分譲時に重説で民泊使用できない旨、告知の上販売している</p> |
| 7. 今後のマンション市場について | <p>7-1. 今後、区内のマンション市場の動向や需要動向についてどのようにお考えですか。また、今後どのような取り組みをお考えですか。</p> <p>単身、共働き世帯の増加に伴っての、職住近接志向は今後も続くとみられるため、台東区でのマンションニーズは底固いと考えられる。</p> <p>当社としても積極的に事業用地の取得を進めたい。</p> |
| 8. 行政への要望や支援について（別添パンフレット参照） | <p>8-1. 今後、マンションを開発していく上で、行政への要望や行政に求める支援にはどのようなものがありますか。</p> <p>「台東区集合住宅の建築及び管理に関する条例」</p> <p>第17条、家族向け住戸の設置義務の緩和</p> <p>総戸数100以上 or 高さ50m以上の時の75㎡が</p> <p>実態に合わない為、65㎡ 3LDKにしてほしい。</p> <p>（核家族化、少子化の為）</p> |
| 9. その他（自由意見） | |

■ 調査結果②（開発事業者）

| | |
|----------------------------|--|
| <p>1. マンション開発の主な事業について</p> | <p>1-1. 区内で行っているマンション開発の主な事業には、どのようなものがありますか。（新築分譲販売、資産運用、賃貸管理、企画販売（コンサルティング）、マンション管理、仲介・リフォームなど）</p> <p style="text-align: center;">新築分譲販売、マンション管理</p> |
| | <p>1-2. 周辺区と比較して、区内でマンション事業を行う上での魅力やメリットには、どのようなものがありますか。</p> <p style="text-align: center;">浅草などの有名観光地があり、集客力が高い（販売） 祭りなどによる地縁が強く、管理組合がまとまりやすい（管理）</p> |
| | <p>1-3. これまでに、区内で、分譲、賃貸、分譲賃貸（投資用）別におよそいくつのマンション事業を行っていますか。</p> <p style="text-align: center;">5 棟：（分譲： 5 棟、賃貸： 棟、投資用： 棟）</p> <p>それらのマンションは、区内のどの地域に多いですか。 （例：上野駅周辺、浅草駅周辺など）</p> <p style="text-align: center;">浅草駅・入谷駅周辺</p> <p>また、周辺区と比較して、区内のマンション事業に特徴はありますか。 （例：供給対象者、建物規模、居室のタイプなど）</p> <p style="text-align: center;">近年は単身者向け賃貸マンションの需要が高い</p> |
| | <p>1-4. 区内で人気のエリアは、どの地域ですか。 （例：上野駅周辺、浅草駅周辺など）</p> <p style="text-align: center;">浅草駅周辺、上野駅周辺</p> |
| | <p>1-5. 本区において、マンション事業を展開するにあたって、競合する自治体（区や市）はどこが多いですか。</p> <p style="text-align: center;">墨田区、荒川区</p> |

| |
|---|
| <p>1-6. 竣工時における成約率について。</p> <p>竣工時における成約率： <u>80</u> %</p> |
| <p>1-7. 区内のマンションの供給形態（新築、等価交換、定期借地権、再開発など）にはどのようなものが多いですか。また、どのような事業用地（民地（相続対策等）の取得、跡地開発など）が多いですか。</p> <p>供給形態：新築 事業用用地：民地の取得</p> |
| <p>1-8. 区内でマンション事業を推進するにあたって、近隣の住民から主にどのような意見が多くありますか。</p> <p>また、周辺区と比較して、本区の特徴的な意見にはどのようなものがありますか。課題やその対応方法についても教えてください。</p> <p>騒音に対する意見をいただきます。 周辺区と比較した特徴的な意見は特にありません。</p> |
| <p>1-9. 区内でマンション事業を推進するにあたって、特に留意していることはありますか。それはどのような内容ですか。</p> <p>高齢化が進んでいるため、供給においても管理においてもその対応を進めること。 ファミリータイプよりも、単身者向けタイプを重視すること。</p> |
| <p>1-10. LCP 住宅（災害時でも住宅に留まり、生活を継続できる性能を備えた住宅）として東京都へ登録を行ったマンションはありますか。登録している場合、どのような効果がありましたか。</p> <p>ありません。</p> |
| <p>1-11. 上記以外に、マンション事業への取組として、御社が独自に取り組んでいるものはありますか。</p> <p>特にありません。</p> |

| | |
|-----------------------|---|
| | <p>1-12. 今後、マンション事業に取り組む上で、どのような課題がありますか。また、周辺区と比較して、区内のマンション事業で考えられる課題にはどのようなことがありますか。</p> <p style="text-align: center;">課題：日本人以外の需要の増加、そのニーズ変化に合わせた仕様等の変更</p> <p style="text-align: center;">課題（区内）：繁華街が多いためその対策（防犯など）</p> |
| <p>2. 管理について</p> | <p>2-1. 区内のマンションの管理について、どの段階から検討していますか（事業検討の初期段階、設計の段階、施工の段階、販売開始前など）。</p> <p style="text-align: center;">事業検討の初期段階</p> <p>2-2. 区内では、マンションの管理業者をどのように決定していますか（グループ企業の管理業者を管理組合に紹介等）。</p> <p style="text-align: center;">グループ企業の管理業者を管理組合に紹介</p> |
| <p>3. 大規模修繕工事について</p> | <p>3-1. 計画的に大規模修繕工事を実施したマンションは、どのくらいの割合ですか。</p> <p style="text-align: center;"><u>計画的に実施したマンションの割合： 80 %</u></p> <p>また、大規模修繕工事の実施にあたってどのように関わり、どのような問題がありましたか。課題や対応方法についても教えてください。</p> <p style="text-align: center;">関わり：管理組合にコンサルティング会社を紹介 問題：資金不足のための借入を行った場合があった</p> <p>3-2. 今後、大規模修繕工事を適切な時期に行うために、留意すべき点はどのようなことですか。</p> <p style="text-align: center;">大規模修繕工事の数年前から計画的に準備を行う</p> |
| <p>4. 建替えについて</p> | <p>4-1. 区内で建替えを実施したマンションはどのくらいありますか。</p> <p style="text-align: center;"><u>実施棟数： 0 棟（分譲 棟、賃貸 棟）</u></p> <p>また、建替えの実施にあたってどのように関わり、どのような問題がありましたか。課題や対応方法についても教えてください。</p> |

| | |
|-------------------------------------|---|
| | <p>4-2. 今後、区内のマンションの建替え動向や建替え需要についてどのようにお考えですか。また、今後どのような取り組みをお考えですか。</p> <p>今後、台東区の推計人口が横ばいの中では、今の段階から管理サービスを充実させ、「続けて住んでいきたい」と居住者の方々に思わせるマンション環境をつくり、建替え需要に結びつけることが重要と考える。</p> |
| <p>5. 耐震化について</p> | <p>5-1. 区内で耐震診断や耐震改修工事を実施したマンションは、およそいくつありますか。</p> <p>実施棟数： 0 棟（耐震診断： 棟、耐震改修工事 棟）</p> <p>また、耐震化できない理由には、どのようなものがありますか。</p> |
| <p>6. 民泊について</p> | <p>6-1. 民泊新法（住宅宿泊事業法）施工にあたって、対応していることはありますか。</p> <p>管理規約に民泊禁止規定を載せている</p> |
| <p>7. 今後のマンション市場について</p> | <p>7-1. 今後、区内のマンション市場の動向や需要動向についてどのようにお考えですか。また、今後どのような取り組みをお考えですか。</p> <p>○国の施策（観光振興や外国人受け入れ）、台東区の地価動向（近年上昇）、人口動態（2060年まで遞減）、など踏まえ、一定の需要はあると考えられる。</p> <p>○職住近接を狙い、繁華街に交通の便の良い、比較的地価の安い地域へのマンション供給を行う。</p> |
| <p>8. 行政への要望や支援について（別添パンフレット参照）</p> | <p>8-1. 今後、マンションを開発していく上で、行政への要望や行政に求める支援にはどのようなものがありますか。</p> <p>○地域の活性化、治安の維持</p> |
| <p>9. その他（自由意見）</p> | <p>○特にありません。</p> |

■ 調査結果③（管理業者）

| | |
|----------------------------|---|
| <p>1. 管理状況について</p> | <p>1-1. どのような経緯から区内で管理業務を受託することが多いですか。 （自社あるいは関連会社の分譲マンション、管理組合からの引き合いなど）。</p> <p style="text-align: center;">管理組合からの引き合い、既存管理物件顧客からの紹介</p> <hr/> <p>1-2. これまでに、区内で、分譲、賃貸、分譲賃貸（投資用）別におよそいくつのマンションの管理業務を行っていますか。 70棟：（分譲：70棟、賃貸：棟、投資用：棟）</p> <p>そのマンションは、区内のどの地域に多いですか。 （例：上野駅周辺、浅草駅周辺など）</p> <p style="text-align: center;">各エリア万遍なく管理しております。 （浅草・根岸・松が谷・上野・池之端・入谷他）</p> <p>また、周辺区と比較して、区内のマンションの管理に特徴はありますか。 （例：全体管理受託、管理員常駐など）</p> <p style="text-align: center;">特になし。（全物件全部受託管理）</p> <hr/> <p>1-3. 区内で管理しているマンションのうち、一部の管理を受託しているものと、全体の管理を受託しているものの割合について。</p> <p style="text-align: center;">一部管理：全体管理＝ <u>0</u> : <u>70</u></p> <p>また、受託している管理業務について（該当する番号に○を）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 事務管理業務 [管理組合の会計の収支の調定、出納、総会の運営補助等] 2. 管理員業務 [受付・報告連絡業務など] 3. 清掃業務 [共用部分の清掃など] 4. 建物・設備管理業務 [建物・設備等の法定点検など] <hr/> <p>1-4. 1-3の業務のほか、マンションの管理に関して受託している業務にはどのようなものがありますか。</p> <p style="text-align: center;">特になし。</p> |
| <p>2. 管理組合からの要望や相談について</p> | <p>2-1. 管理業務について、区内の管理組合からは、主にどのような要望が多いですか。それに対してどのように対応されていますか。</p> <p style="text-align: center;">資料作成や配布、理事会等への助言。管理受託内容に基づき管理組合のご要望通り対応。</p> <hr/> <p>2-2. 上記のほか、区内の管理組合からは主にどのような相談内容が多いですか。課題や対応方法についても教えてください。</p> <p style="text-align: center;">工事提案や経費削減要望。工事提案については、点検等により指摘事項がある場合に改善提案を理事会に提出。経費削減については、電力会社変更やLEDの提案、また点検業者の変更等を提案。</p> |

| | |
|---------------|---|
| 3. 管理・運営について | <p>3-1. 区内の管理組合の「管理」への意識はいかがですか。</p> <p>管理組合の中で管理への意識が高い区分所有者は一部。</p> |
| | <p>3-2. 居住者の高齢化について実態を把握していますか。 また、周辺区と比較して、区内のマンションではいかがですか。</p> <p>管理員経由でおおむね把握できている。区にかかわらず高齢化が進んでいる。</p> |
| | <p>3-3. 居住者の高齢化は、管理組合の運営等マンションの適正管理にどのような問題がありますか。課題や対応方法についても教えてください。</p> <p>お仕事を引退されて管理に対する意識が高くなる区分所有者もいますが、管理組合運営に協力できない高齢者も多いため、役員のなり手不足が課題。一部の管理組合では役員の免除規定を設けています。</p> |
| | <p>3-4. 分譲マンションの賃貸化について実態を把握していますか。 また、周辺区と比較して、区内のマンションではいかがですか。</p> <p>賃貸化については把握している。 区に関わらず物件の規模により賃貸率は変わります。 (例：1LDK中心のマンションでは賃貸率が高い)</p> |
| | <p>3-5. 分譲マンションの賃貸化は、管理組合の運営等マンションの適正管理にどのような問題がありますか。課題や対応方法についても教えてください。</p> <p>賃貸か否かは把握できているが、届け出のない場合は誰が住んでいるのか不明のため有事の際に対応が困難。(漏水事故等) 定期的に名簿の提出を促して居住者の把握に努めている。</p> |
| | <p>3-6. 居住者の高齢化やマンションの賃貸化の他、マンションの適正管理に影響を及ぼす可能性のある区分所有者等の特性(国籍の多様化など)はありますか。課題や対処方法についても教えてください。</p> <p>特になし。</p> |
| 4. 耐震化の実態について | <p>4-1. 区内で耐震診断や耐震改修工事を実施したマンションは、およそいくつありますか。</p> <p>実施棟数： 2 棟 (耐震診断： 2 棟、耐震改修工事 0 棟)</p> <p>また、耐震化の実施にあたって、どのような問題がありましたか。</p> <p>改修工事にあたり、外観上の問題等により賛同を得られる工事実施ができていない</p> |

| | |
|-----------------------|--|
| 5. バリアフリー化について | <p>5-1. 区内でバリアフリー化工事を実施したマンションは、およそいくつありますか。</p> <p style="text-align: center;">実施棟数： <u>0</u> 棟 （分譲： <u> </u> 棟、賃貸 <u> </u> 棟）</p> <p>また、バリアフリー化の実施にあたって、どのような問題がありましたか。</p> |
| 6. 大規模修繕工事について | <p>6-1. 計画的に大規模修繕工事を実施したマンションは、どのくらいの割合ですか。</p> <p style="text-align: center;">計画的に実施したマンションの割合： <u>70</u> %</p> <p>また、大規模修繕工事の実施にあたってどのように関わり、どのような問題がありましたか。課題や対応方法についても教えてください。</p> <p style="text-align: center;">劣化診断から始まり、共通仕様書作成まで実施。（別の設計会社を入れる場合は設計会社主導） 資金不足の問題が発生する場合があるが借入れ若しくは工事範囲縮小により対応。</p> <p>6-2. 今後、大規模修繕工事を適切な時期に行うために、留意すべき点はどのようなことですか。</p> <p style="text-align: center;">長期修繕計画に基づいて実施時期がいつであるか、総会等を通じて管理組合へ理解いただくこと。</p> |
| 7. 建替えについて | <p>7-1. 区内で建替えを実施したマンションはどのくらいありますか。</p> <p style="text-align: center;">実施棟数： <u>0</u> 棟 （分譲： <u> </u> 棟、賃貸 <u> </u> 棟）</p> <p>また、建替えの実施にあたってどのように関わり、どのような問題がありましたか。課題や対応方法についても教えてください。</p> <p>7-2. マンションの建替えを進めていくにあたって、今後、考えられる課題にはどのようなことがありますか。</p> <p style="text-align: center;">必ず反対する区分所有者が出てくるため、決議要件である 4/5 の賛同を得られないケースが想定される。</p> |
| 8. 民泊について | <p>8-1. 民泊新法（住宅宿泊事業法）施行にあたって、対応していることはありますか。また、周辺区と比較して、区内のマンションではいかがですか。</p> <p style="text-align: center;">民泊を認めるか否か管理組合で検討いただき、管理規約に定めている。 区に関わらず全物件で提案済み。</p> |
| 9. マンション内外のコミュニティについて | <p>9-1. 居住者同士のトラブルは、主にどのようなものが多いですか。また、周辺区と比較して、区内の特徴的なトラブルはどのようなものがありますか。課題や対応方法についても教えてください。</p> <p style="text-align: center;">上下階の騒音問題が多い。掲示や配布文書による注意喚起を行うほか原因となる住戸が明らかな場合は直接注意する。 区に関わらず発生します。</p> |

| | |
|-----------------------------------|--|
| | <p>9-2. コミュニティや交流を促進するために行われている取り組みはありますか。</p> <p>マンション内コミュニティ形成のためイベント(夏祭り・餅つき等)を開催している物件がある。</p> |
| | <p>9-3. 町会に加入しているマンションの割合はどれくらいありますか。</p> <p>町会に加入：町会に未加入＝ <u>65</u> : <u>5</u></p> |
| | <p>9-4. 独自に自治会を設置しているマンション、町会に加入しているマンションは、どのくらいの割合ですか。</p> <p>自治会を設置：町会に加入＝ <u>0</u> : <u>65</u></p> |
| | <p>9-5. 近隣住民とのトラブルはありますか。 また、周辺区と比較して、特徴的なトラブルはどのようなものがありますか。 課題や対応方法についても教えてください。</p> <p>マンション建設時はトラブルがあったことも想定されますが、現状は近隣とのトラブルはなし。</p> |
| | <p>9-6. マンション内外のトラブルへの対応として、NPO など各種団体等と連携したことはありますか。それは、どのような内容でどのような効果がありましたか。</p> <p>連携したことはない。</p> |
| 10. マンションの適正管理について | <p>10-1. マンションを適正に管理していく上で、必要だと考えられることはどのようなことですか。 また、周辺区と比較して、区内でマンションを管理していく上で、重視すべきことはどのようなことですか。 また、その実施に当たっての課題があれば教えてください。</p> <p>区に関わらず、管理組合が主体となって管理を行うこと。管理業者には決定権がないため、区分所有者全員が意識を高く持ち、活発に議論してあらゆることを決定していく必要がある。</p> |
| 11. 行政への要望や支援について (別添パンフレット参照) | <p>11-1. 今後、マンションを適正に維持管理していく上で、行政への要望やや行政に求める支援にはどのようなものがありますか。</p> <p>現状思いつきません。</p> |
| 12. その他 (自由意見) | |

■ 調査結果④（管理業者）

| | |
|----------------------------|--|
| <p>1. 管理状況について</p> | <p>1-1. どのような経緯から区内で管理業務を受託することが多いですか。 （自社あるいは関連会社の分譲マンション、管理組合からの引き合いなど）。</p> <p style="text-align: center;">当社グループ会社からの受託</p> |
| | <p>1-2. これまでに、区内で、分譲、賃貸、分譲賃貸（投資用）別におよそいくつのマンションの管理業務を行っていますか。 <u>12 棟：（分譲： 12 棟、賃貸： 0 棟、投資用： 0 棟）</u></p> <p>そのマンションは、区内のどの地域に多いですか。 （例：上野駅周辺、浅草駅周辺など）</p> <p style="text-align: center;">浅草駅、蔵前駅周辺</p> <p>また、周辺区と比較して、区内のマンションの管理に特徴はありますか。 （例：全体管理受託、管理員常駐など）</p> <p style="text-align: center;">大きく変わることはないと思います。</p> |
| | <p>1-3. 区内で管理しているマンションのうち、一部の管理を受託しているものと、全体の管理を受託しているものの割合について。</p> <p style="text-align: center;">一部管理：全体管理＝ <u>10</u> : <u>0</u></p> <p>また、受託している管理業務について（該当する番号に○を）</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 事務管理業務 [管理組合の会計の収支の調定、出納、総会の運営補助等] ② 管理員業務 [受付・報告連絡業務など] ③ 清掃業務 [共用部分の清掃など] ④ 建物・設備管理業務 [建物・設備等の法定点検など] |
| | <p>1-4. 1-3 の業務のほか、マンションの管理に関して受託している業務にはどのようなものがありますか。</p> <p style="text-align: center;">当エリアにはありませんが警備事務（夜間警備）を受託している場合もあります。</p> |
| <p>2. 管理組合からの要望や相談について</p> | <p>2-1. 管理業務について、区内の管理組合からは、主にどのような要望が多いですか。それに対してどのように対応されていますか。</p> <p style="text-align: center;">修繕に関する対応、滞納対策、電気代節約、マナー違反对策</p> |
| | <p>2-2. 上記のほか、区内の管理組合からは主にどのような相談内容が多いですか。課題や対応方法についても教えてください。</p> |

| | 防災対策 |
|---------------|---|
| 3. 管理・運営について | <p>3-1. 区内の管理組合の「管理」への意識はいかがですか。</p> <p>高いと思います。</p> |
| | <p>3-2. 居住者の高齢化について実態を把握していますか。 また、周辺区と比較して、区内のマンションではいかがですか。</p> <p>特に実態は把握していません。 当社管理のマンションは区内だと比較的築浅が多いので、 高齢化は進行していないと思われます。</p> |
| | <p>3-3. 居住者の高齢化は、管理組合の運営等マンションの適正管理にどのような問題がありますか。課題や対応方法についても教えてください。</p> <p>(課題) 理事会参加者が少なくなる場合がある (ご病気や介護等) (対策) ご親族に代理出席してもらう。役員の就任範囲を拡大する。 (課題) 行方不明 (入院等) になる方がいる。 (対策) 緊急連絡先の整備</p> |
| | <p>3-4. 分譲マンションの賃貸化について実態を把握していますか。 また、周辺区と比較して、区内のマンションではいかがですか。</p> <p>特に把握しておりません。</p> |
| | <p>3-5. 分譲マンションの賃貸化は、管理組合の運営等マンションの適正管理にどのような問題がありますか。課題や対応方法についても教えてください。</p> <p>居住者マナー (騒音、ごみ等) が悪化する。</p> |
| | <p>3-6. 居住者の高齢化やマンションの賃貸化の他、マンションの適正管理に影響を及ぼす可能性のある区分所有者等の特性 (国籍の多様化など) はありますか。課題や対処方法についても教えてください。</p> <p>文化の多様化 (国籍等) により、トラブルが発生する危険はあります。 注意文書は外国語にする等の対応をしています。</p> |
| 4. 耐震化の実態について | <p>4-1. 区内で耐震診断や耐震改修工事を実施したマンションは、およそいくつありますか。</p> <p>実施棟数： 0 棟 (耐震診断： 0 棟、耐震改修工事 0 棟</p> <p>また、耐震化の実施にあたって、どのような問題がありましたか。</p> |

| | |
|-----------------------|--|
| 5. バリアフリー化について | <p>5-1. 区内でバリアフリー化工事を実施したマンションは、およそいくつありますか。</p> <p style="text-align: center;">実施棟数： <u>12</u> 棟 （分譲： _____ 棟、賃貸 _____ 棟）</p> <p>また、バリアフリー化の実施にあたって、どのような問題がありましたか。</p> |
| 6. 大規模修繕工事について | <p>6-1. 計画的に大規模修繕工事を実施したマンションは、どのくらいの割合ですか。</p> <p style="text-align: center;">計画的に実施したマンションの割合： <u>100</u> % (実施時期が到来しているマンション)</p> <p>また、大規模修繕工事の実施にあたってどのように関わり、どのような問題がありましたか。課題や対応方法についても教えてください。</p> <p style="text-align: center;">業者が慣れていないと細かい案内が行き届かない。 (工事における注意事項の案内等)</p> <p>6-2. 今後、大規模修繕工事を適切な時期に行うために、留意すべき点はどのようなことですか。</p> <p style="text-align: center;">業者の適切な選択 資金の準備（修繕積立金改定等）</p> |
| 7. 建替えについて | <p>7-1. 区内で建替えを実施したマンションはどのくらいありますか。</p> <p style="text-align: center;">実施棟数： <u>0</u> 棟 （分譲： <u>0</u> 棟、賃貸 <u>0</u> 棟）</p> <p>また、建替えの実施にあたってどのように関わり、どのような問題がありましたか。課題や対応方法についても教えてください。</p> <p>7-2. マンションの建替えを進めていくにあたって、今後、考えられる課題にはどのようなことがありますか。</p> <p style="text-align: center;">還元率が低いマンションで老朽化したマンションは建替えが 困難なのでインフラ劣化により生活に支障が出る可能性もある。</p> |
| 8. 民泊について | <p>8-1. 民泊新法（住宅宿泊事業法）施行にあたって、対応していることはありますか。また、周辺区と比較して、区内のマンションではいかがですか。</p> <p style="text-align: center;">当社管理物件では全物件民泊禁止としております。</p> |
| 9. マンション内外のコミュニティについて | <p>9-1. 居住者同士のトラブルは、主にどのようなものが多いですか。また、周辺区と比較して、区内の特徴的なトラブルはどのようなものがありますか。課題や対応方法についても教えてください。</p> <p style="text-align: center;">騒音、タバコ、外国人居住者のマナー、ペット</p> |

| | |
|-----------------------------------|--|
| | <p>(特に台東区だから多いというものはありません。)</p> |
| | <p>9-2. コミュニティや交流を促進するために行われている取り組みはありますか。</p> <p>クリスマスイベント、餅つき大会、花火大会、七夕</p> |
| | <p>9-3. 町会に加入しているマンションの割合はどれくらいありますか。</p> <p>町会に加入：町会に未加入＝ <u> 9 </u> : <u> 1 </u></p> |
| | <p>9-4. 独自に自治会を設置しているマンション、町会に加入しているマンションは、どのくらいの割合ですか。</p> <p>自治会を設置：町会に加入＝ <u> 0 </u> : <u> 10 </u></p> |
| | <p>9-5. 近隣住民とのトラブルはありますか。 また、周辺区と比較して、特徴的なトラブルはどのようなものがありますか。 課題や対応方法についても教えてください。</p> <p>特にありません</p> |
| | <p>9-6. マンション内外のトラブルへの対応として、NPO など各種団体等と連携したことはありますか。それは、どのような内容でどのような効果がありましたか。</p> <p>当エリアではありません。</p> |
| 10. マンションの適正管理について | <p>10-1. マンションを適正に管理していく上で、必要だと考えられることはどのようなことですか。 また、周辺区と比較して、区内でマンションを管理していく上で、重視すべきことはどのようなことですか。 また、その実施に当たっての課題があれば教えてください。</p> <p>アドバイザーとしての優良管理会社の選定</p> |
| 11. 行政への要望や支援について (別添パンフレット参照) | <p>11-1. 今後、マンションを適正に維持管理していく上で、行政への要望や行政に求める支援にはどのようなものがありますか。</p> <p>各種工事への補助 ①契約率の低い機械駐を平置化する時の補助 ②駐輪場増設への補助</p> |
| 12. その他 (自由意見) | |