

第3章 区分所有マンション管理組合アンケート調査

■調査の概要

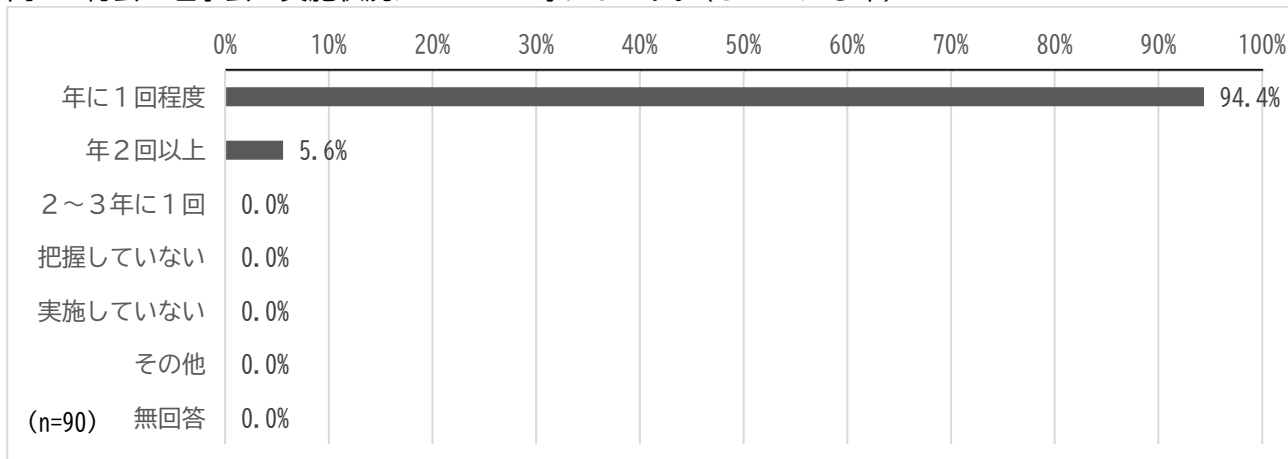
- ・調査名： 台東区内の「区分所有マンション」に関するアンケート調査
- ・調査対象： 台東区マンション管理組合登録制度に登録している管理組合
- ・調査時期： 令和5年8月31日（木）～11月6日（月）
- ・調査方法： 郵送
- ・対象数： 270件
- ・回収数： 90件（回収率33.3%）

1. 管理組合の運営に関すること

【問1-1】 総会の実施状況

- ・総会の実施状況は、「年に1回程度」が最も多く94.4%、次に「年2回以上」が5.6%という結果となった。

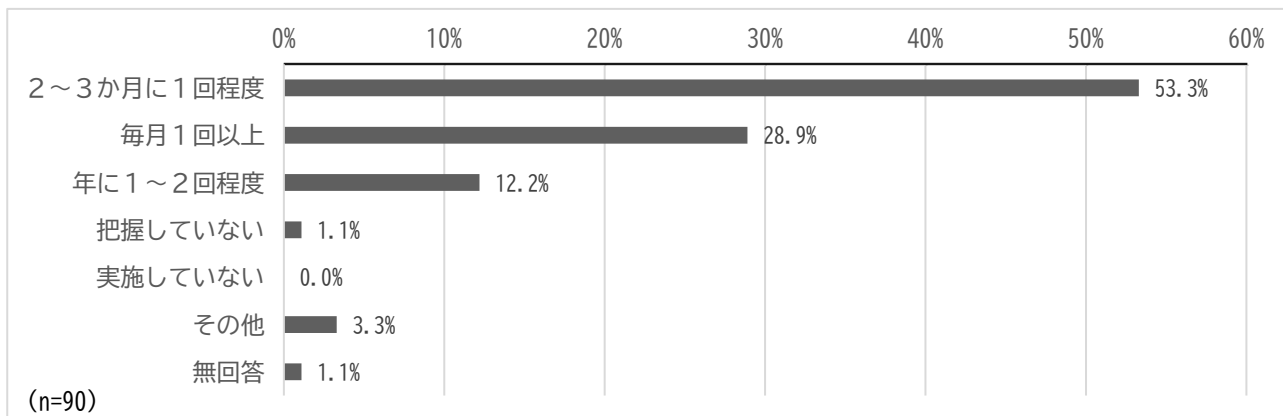
問1. 総会・理事会の実施状況についてお尋ねします。（ひとつに○印）



【問1-2】 理事会の実施状況

- ・理事会の実施状況は、「2～3か月に1回程度」が最も多く53.3%、次に「毎月1回以上」が28.9%、次いで「年に1～2回程度」が12.2%という結果となった。

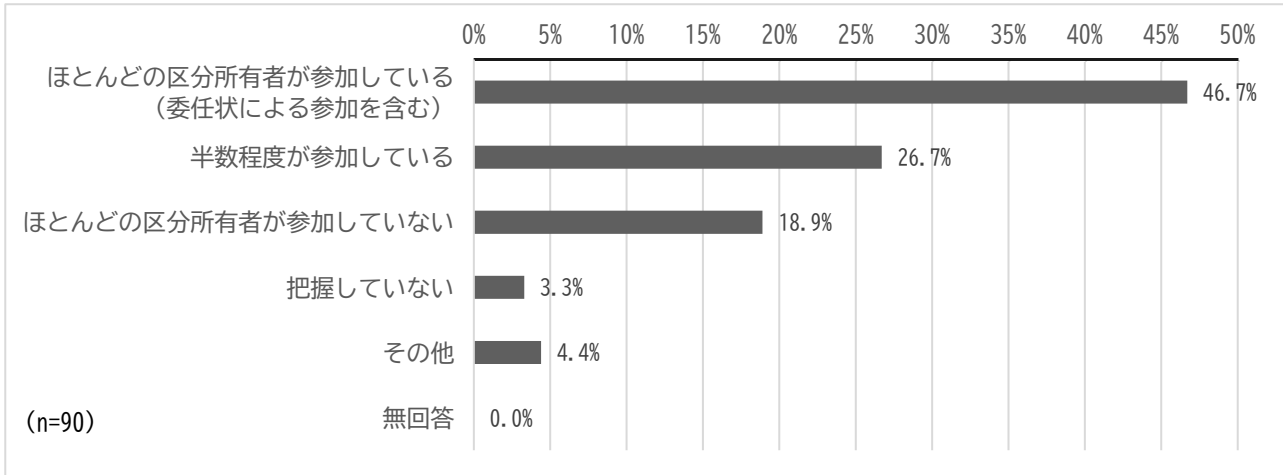
問1. 総会・理事会の実施状況についてお尋ねします。（ひとつに○印）



【問2】 総会の参加状況

- ・ 総会の参加状況は、「ほとんどの区分所有者が参加している（委任状による参加を含む）」が最も多く 46.7%、次に「半数程度が参加している」が 26.7%、次いで「ほとんどの区分所有者が参加していない」が 18.9%という結果となった。

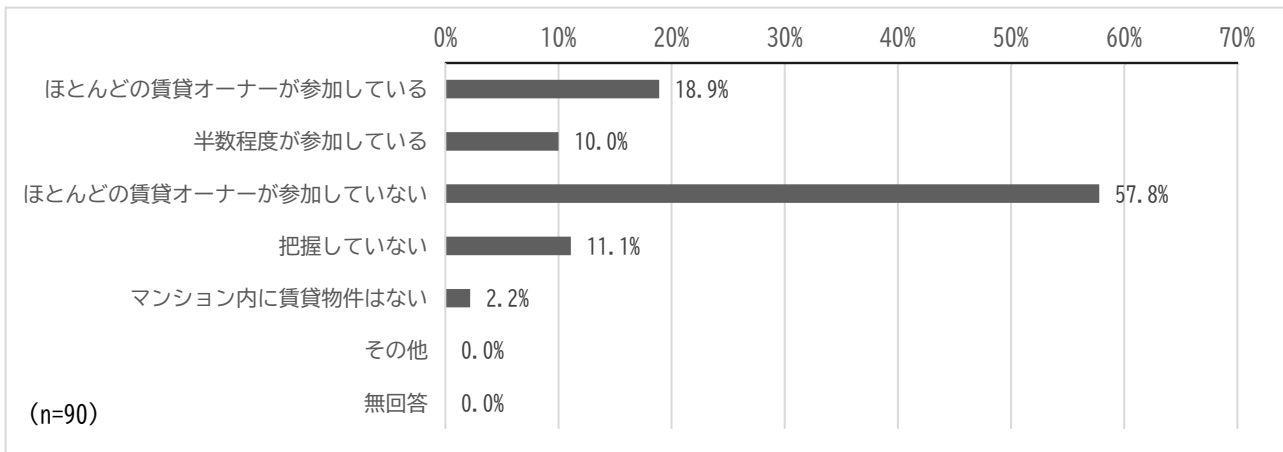
問2. 総会の参加状況についてお尋ねします。(ひとつに○印)



【問3】 賃貸オーナーの総会の参加状況

- ・ 賃貸オーナーの総会の参加状況は、「ほとんどの賃貸オーナーが参加していない」が最も多く 57.8%、次に「ほとんどの賃貸オーナーが参加している」が 18.9%、次いで「把握していない」が 11.1%、「半数程度が参加している」が 10.0%という結果となった。

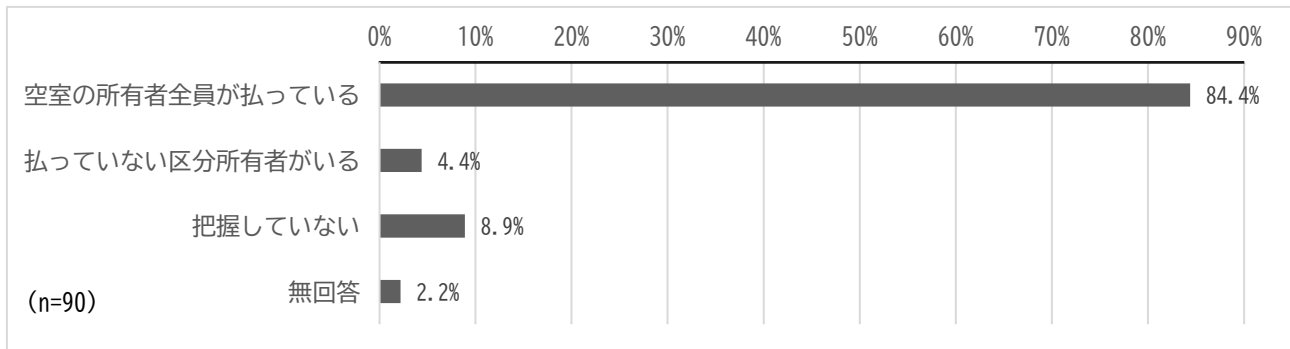
問3. 賃貸オーナー（所有する部屋を賃貸に出している区分所有者）の総会の参加状況についてお尋ねします。(ひとつに○印)



【問 4】 空室の管理費・修繕積立金の徴収

- ・管理費・修繕積立金の徴収について、「空室の所有者全員が払っている」が最も多く 84.4%、次に「把握していない」が 8.9%、次いで「払っていない区分所有者がいる」が 4.4%という結果となった。

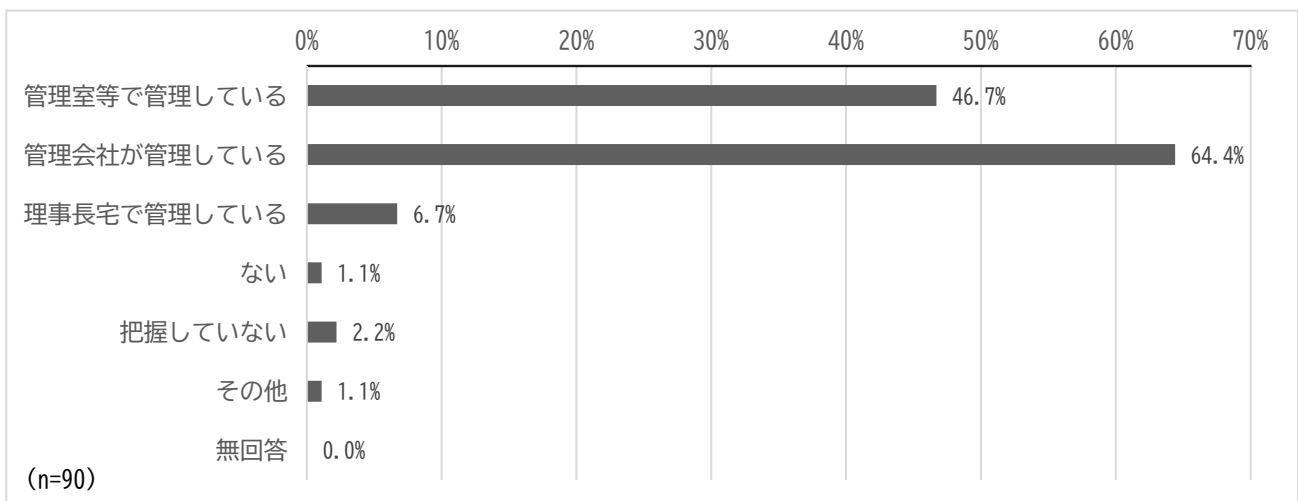
問 4. 管理費・修繕積立金の徴収についてお尋ねします。空室になっている部屋の区分所有者は管理費・修繕積立金を支払っていますか。(ひとつに○印)



【問 5-1】 区分所有者名簿の管理

- ・区分所有者名簿の管理は、「管理会社が管理している」が最も多く 64.4%、次に「管理室等で管理している」が 46.7%、次いで「理事長宅で管理している」が 6.7%という結果となった。

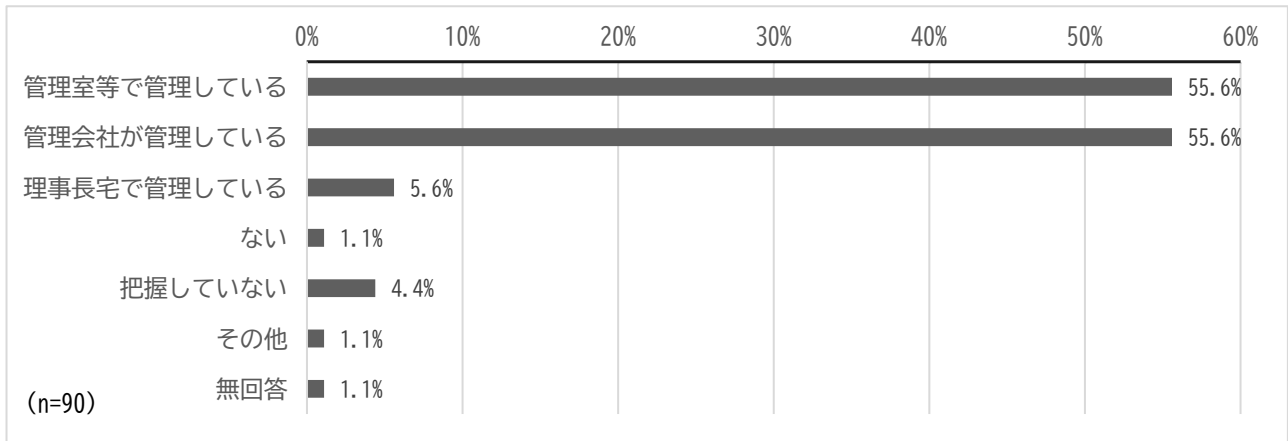
問 5. 名簿の管理状況についてお答えください。(区分所有者名簿) (あてはまるものすべてに○印)



【問 5-2】 居住者名簿の管理

- ・ 居住者名簿の管理は、「管理室等で管理している」「管理会社が管理している」が最も多く 55.6%、次に「理事長宅で管理している」が 5.6%という結果となった。

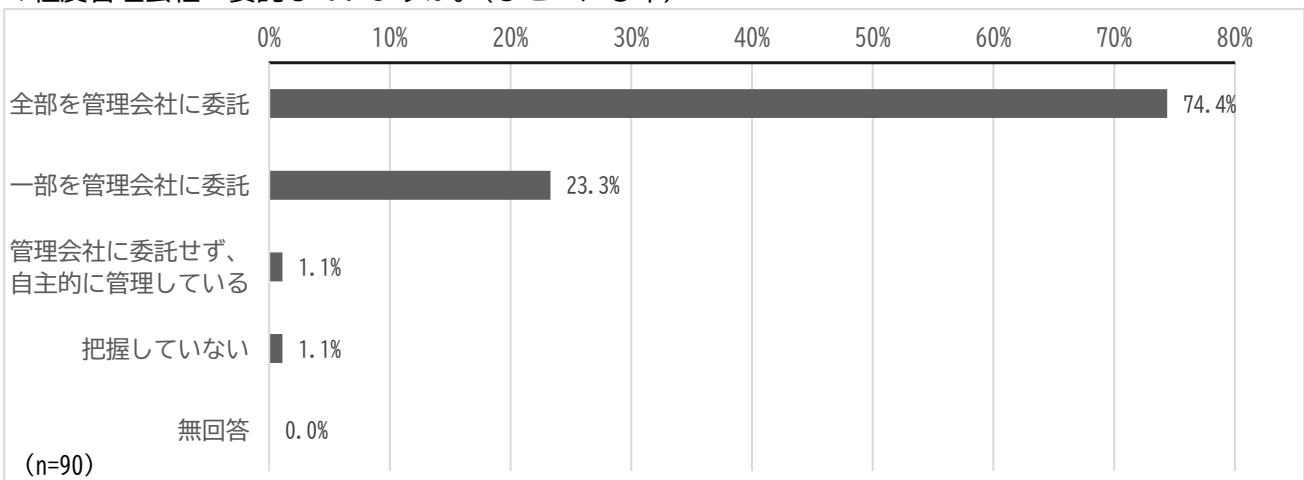
問 5. 名簿の管理状況についてお答えください。(居住者名簿) (あてはまるものすべてに○印)



【問 6】 管理会社への委託状況

- ・ 管理会社への委託状況は、「全部を管理会社に委託」が最も多く 74.4%、次に「一部を管理会社に委託」が 23.3%という結果となった。

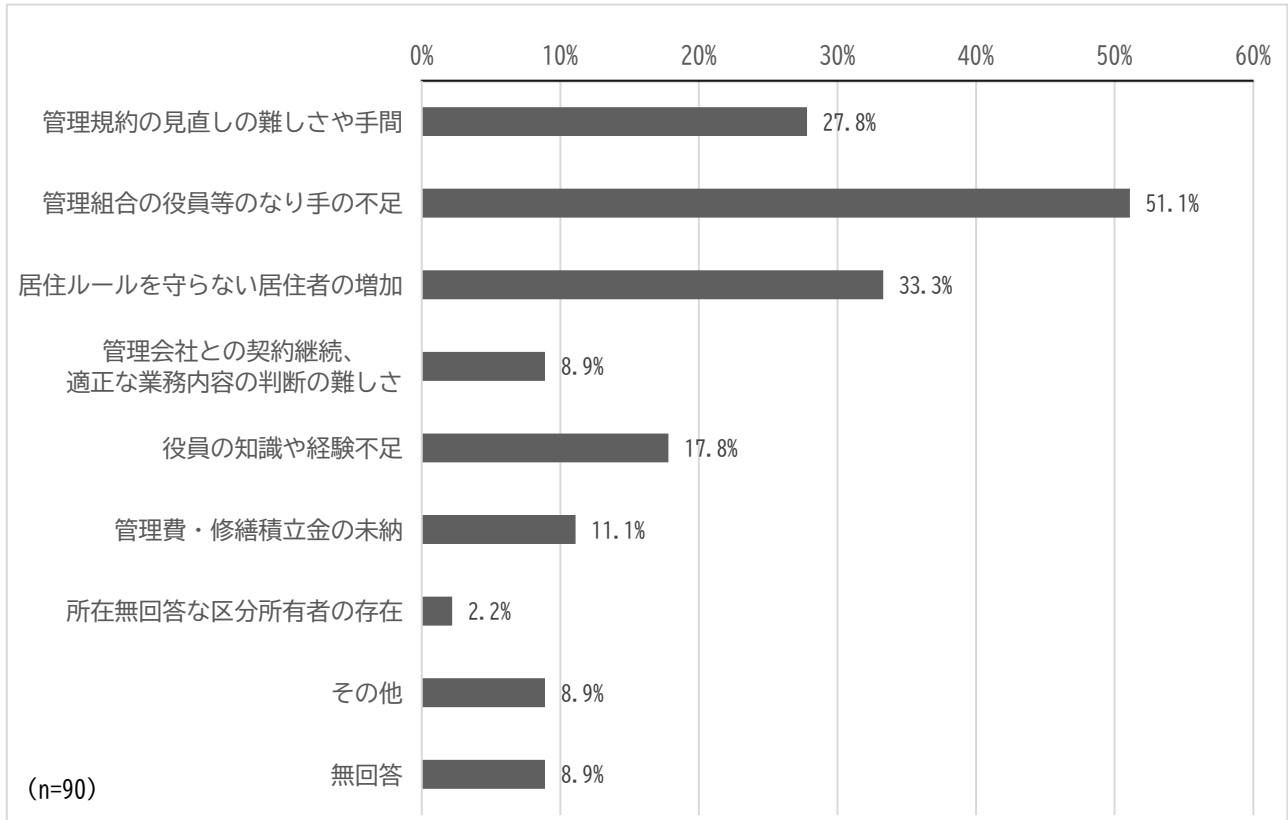
問 6. お住まいのマンションの管理会社への委託状況についてお尋ねします。管理組合の取り組みをどの程度管理会社へ委託していますか。(ひとつに○印)



【問 7】 管理運営上の課題

- ・管理運営上の課題は、「管理組合の役員等のなり手の不足」が最も多く 51.1%、次に「居住ルールを守らない居住者の増加」が 33.3%、次いで「管理規約の見直しの難しさや手間」が 27.8% という結果となった。

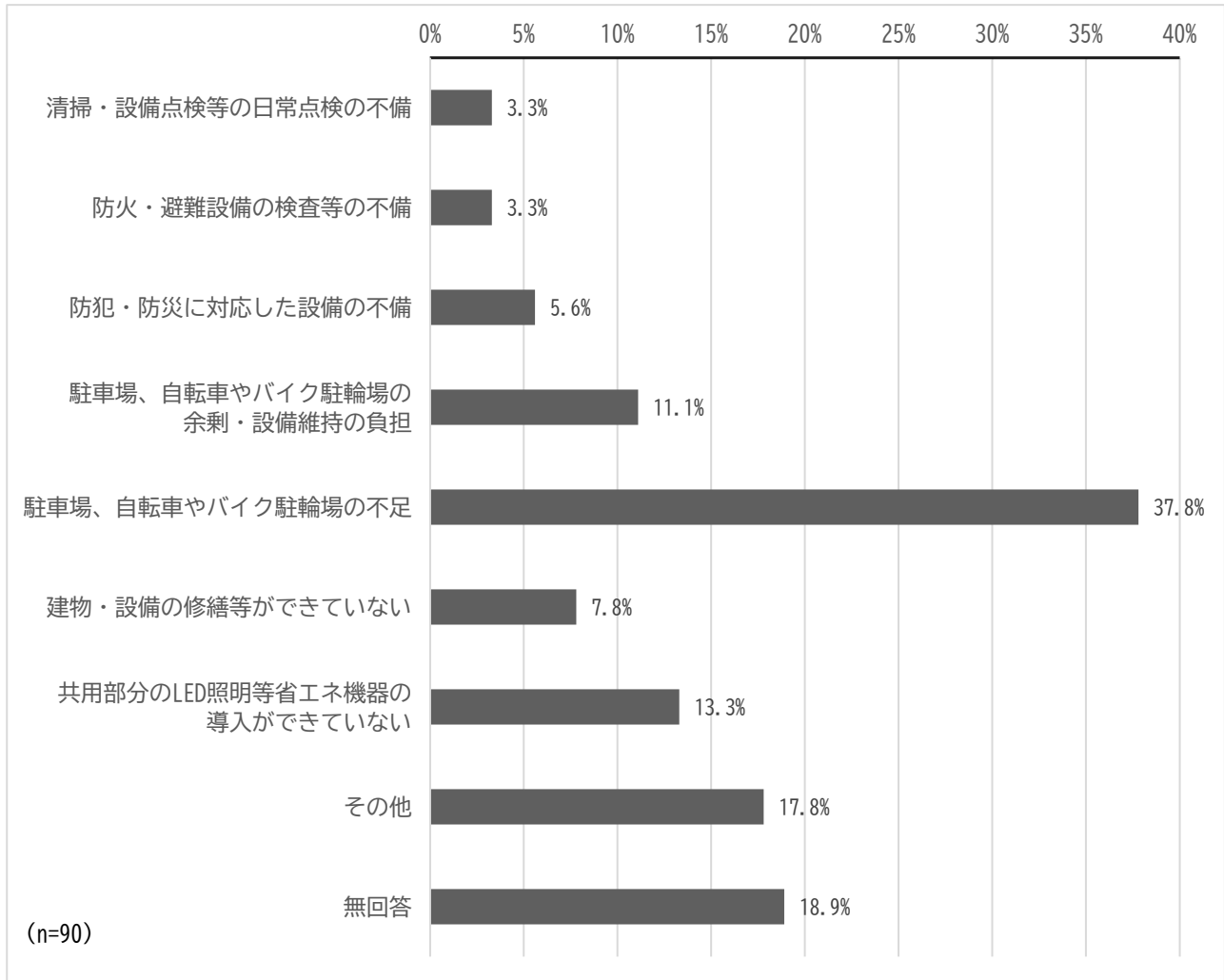
問 7. お住まいのマンション管理組合の管理運営上の課題についてお尋ねします。どのような課題がありますか。(あてはまるものすべてに○印)



【問 8】 施設管理上の課題

- ・施設管理上の課題は、「駐車場、自転車やバイク駐輪場の不足」が最も多く 37.8%、次に「共用部分の LED 照明等省エネ機器の導入ができていない」が 13.3%、次いで「駐車場、自転車やバイク駐輪場の余剰・設備維持の負担」が 11.1%という結果となった。

問 8. お住まいのマンションの施設管理上の課題についてお尋ねします。どのような課題がありますか。
(あてはまるものすべてに○印)

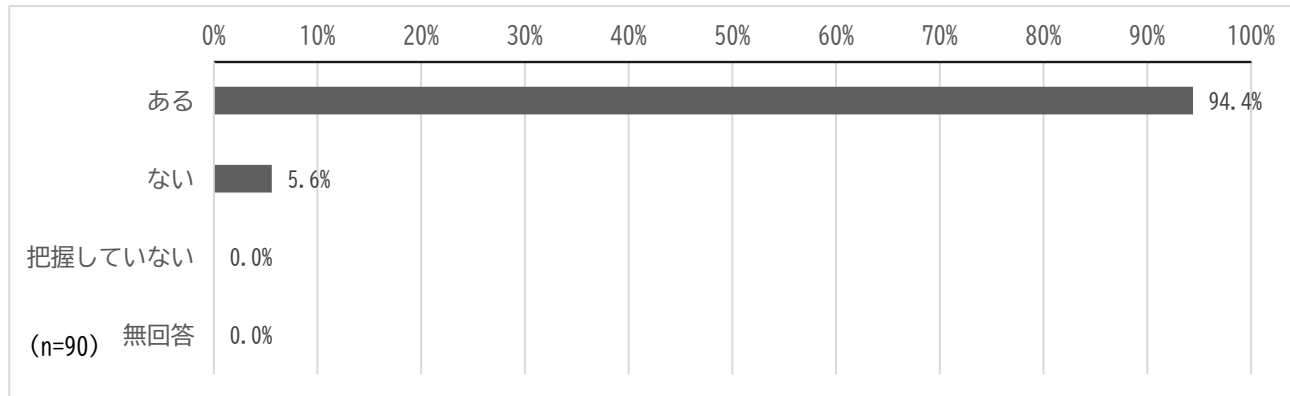


2. 計画的な修繕の実施に関すること

【問 9】 長期修繕計画の有無

- ・長期修繕計画は、「ある」が94.4%、「ない」が5.6%という結果となった。

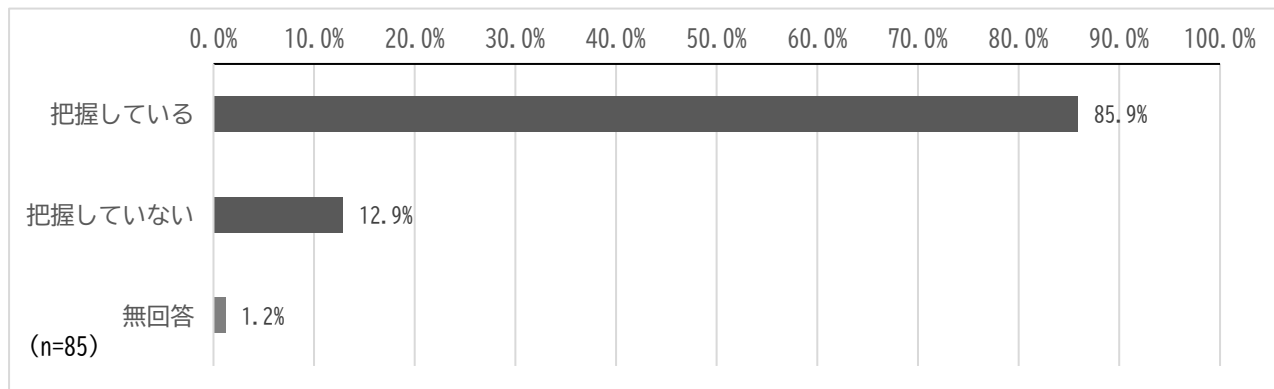
問 9. 長期修繕計画の有無についてお答えください。(ひとつに○印)



【問 10】 長期修繕計画の最新作成年

- ・長期修繕計画は「ある」と回答した85件のうち、長期修繕計画の最新作成年は、「把握している」が85.9%、「把握していない」が12.9%という結果となった。

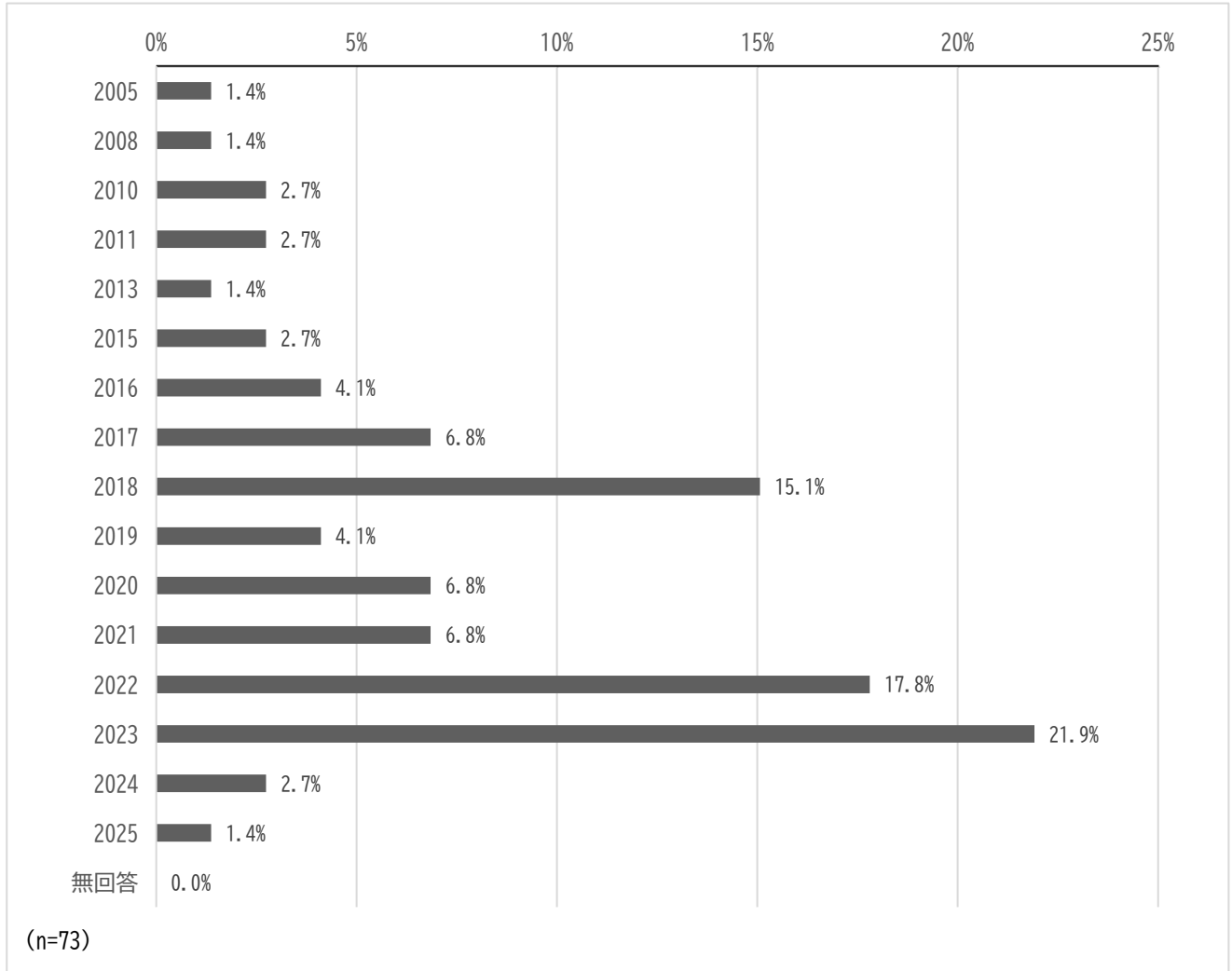
問 10. 問 9 で「1. ある」を選択した方にお尋ねします。長期修繕計画の最新作成年はいつですか。(ひとつに○印)



【問 10-1】長期修繕計画の最新作成年

- ・長期修繕計画の最新作成年は、「2023」が最も多く 21.9%、次に「2022」が 17.8%、次いで「2018」が 15.1%という結果となった。

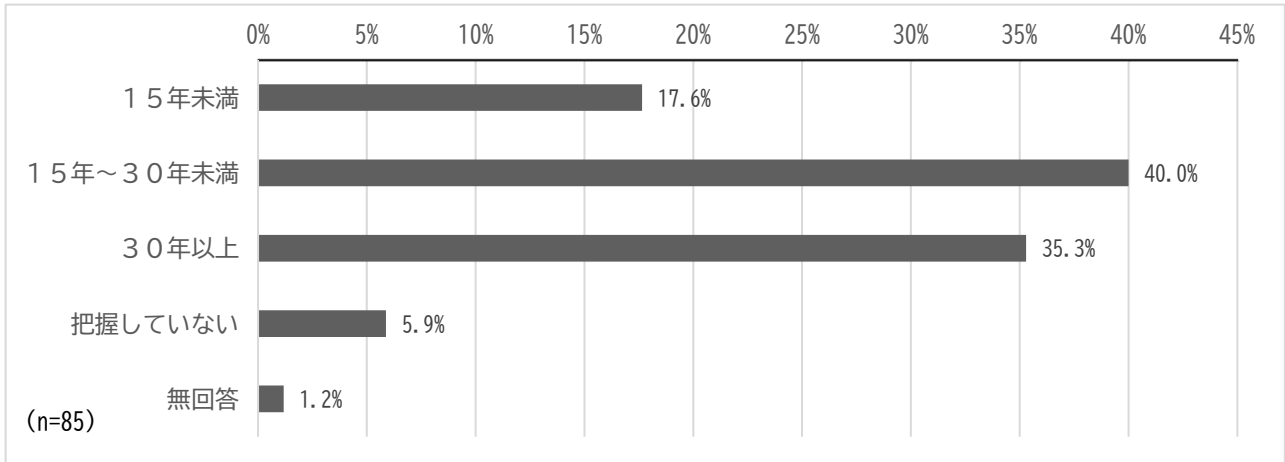
問 10. 問 9 で「1. ある」を選択した方にお尋ねします。長期修繕計画の最新作成年はいつですか。
(作成年または更新を予定している年を西暦で記入)



【問 11】 長期修繕計画の計画期間

- ・長期修繕計画は「ある」と回答した 85 件のうち、長期修繕計画の計画期間は、「15～30 年未満」が最も多く 40.0%、次に「30 年以上」が 35.3%、次いで「15 年未満」が 17.6%という結果となった。

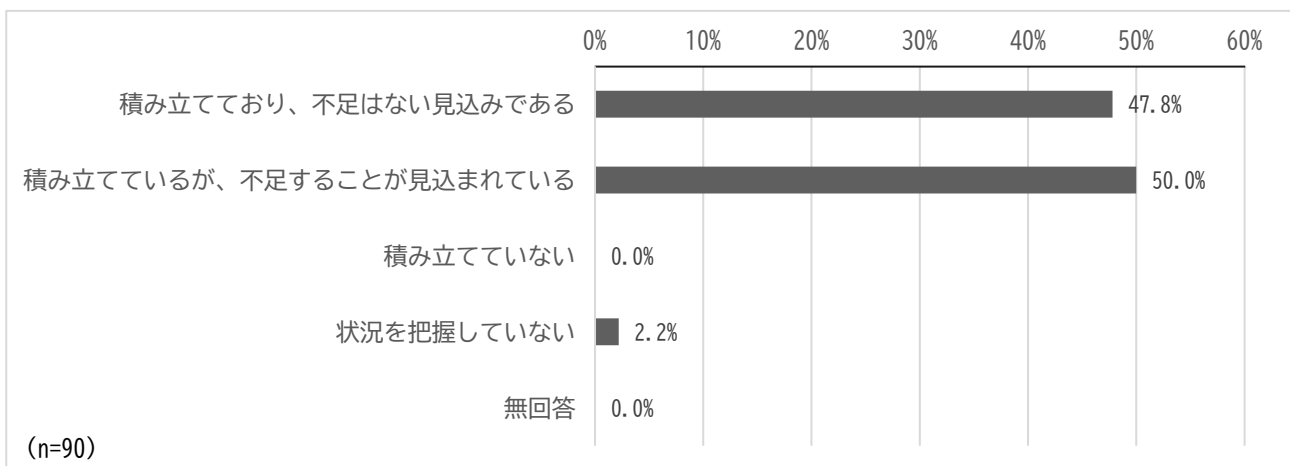
問 11. 問 9 で「1. ある」を選択した方にお尋ねします。長期修繕計画の計画期間は何年ですか。(ひとつに○印)



【問 12】 修繕積立金

- ・修繕積立金は、「積み立てているが、不足することが見込まれている」が最も多く 50.0%、次に「積み立てており、不足はない見込みである」が 47.8%、次いで「状況を把握していない」が 2.2%という結果となった。

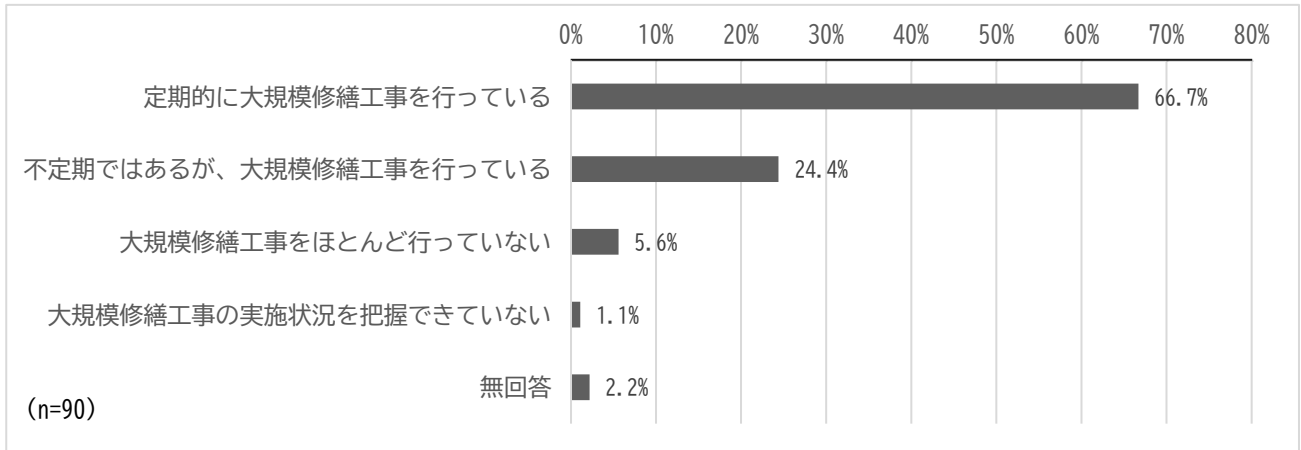
問 12. 修繕積立金の状況についてお答えください。(ひとつに○印)



【問 13】 大規模修繕工事

- ・大規模修繕工事は「定期的に大規模修繕工事を行っている」が最も多く 66.7%、次に「不定期ではあるが、大規模修繕工事を行っている」が 24.4%、次いで「大規模修繕工事をほとんど行っていない」が 5.6%、「大規模修繕工事の実施状況を把握できていない」は 1.1% という結果となった。

問 13. 大規模修繕工事の実施状況についてお答えください。(ひとつに○印)

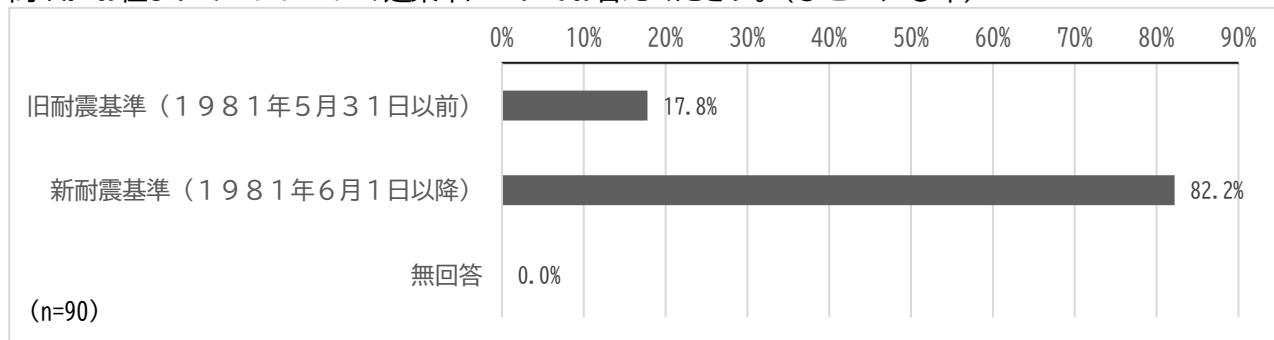


3. 耐震化対策に関すること

【問 14】 建築年

- ・ 建築年は、「旧耐震基準（1981年5月31日以前）」が17.8%、新耐震基準（1981年6月1日以降）」が82.2%という結果となった。

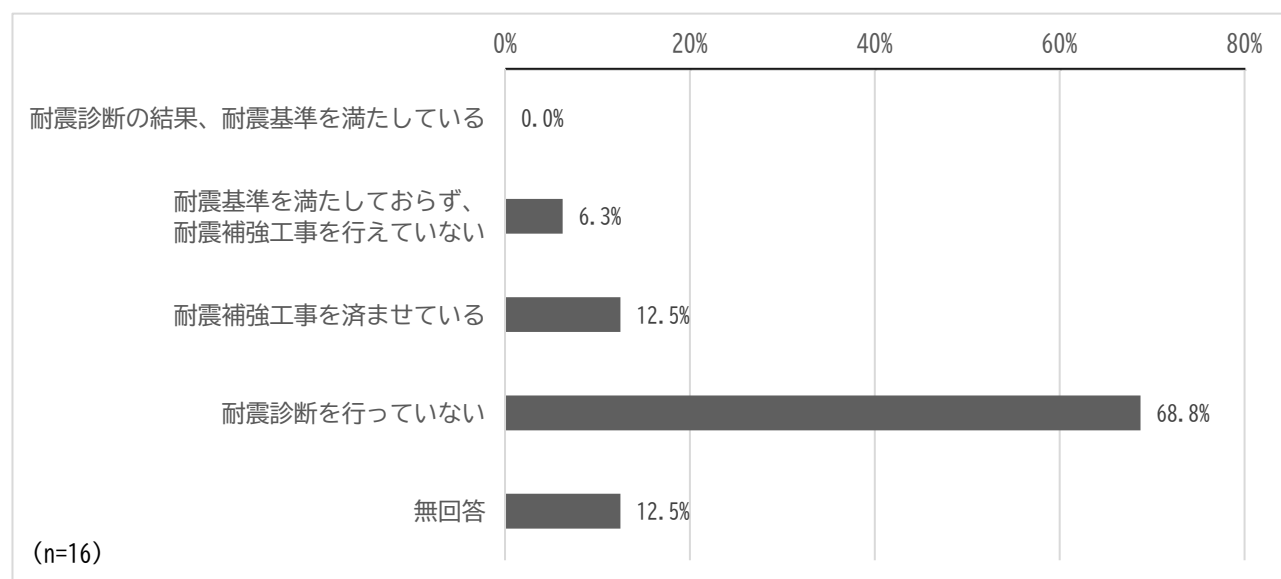
問 14. お住まいのマンションの建築年についてお答えください。（ひとつに○印）



【問 15】 耐震化の状況

- ・ 【問 14】 で旧耐震基準と回答した16件のうち、耐震化の状況は、「耐震診断を行っていない」が最も多く68.8%、次に「耐震補強工事を済ませている」が12.5%、次いで「耐震基準を満たしておらず、耐震補強工事を行っていない」が6.3%という結果となった。

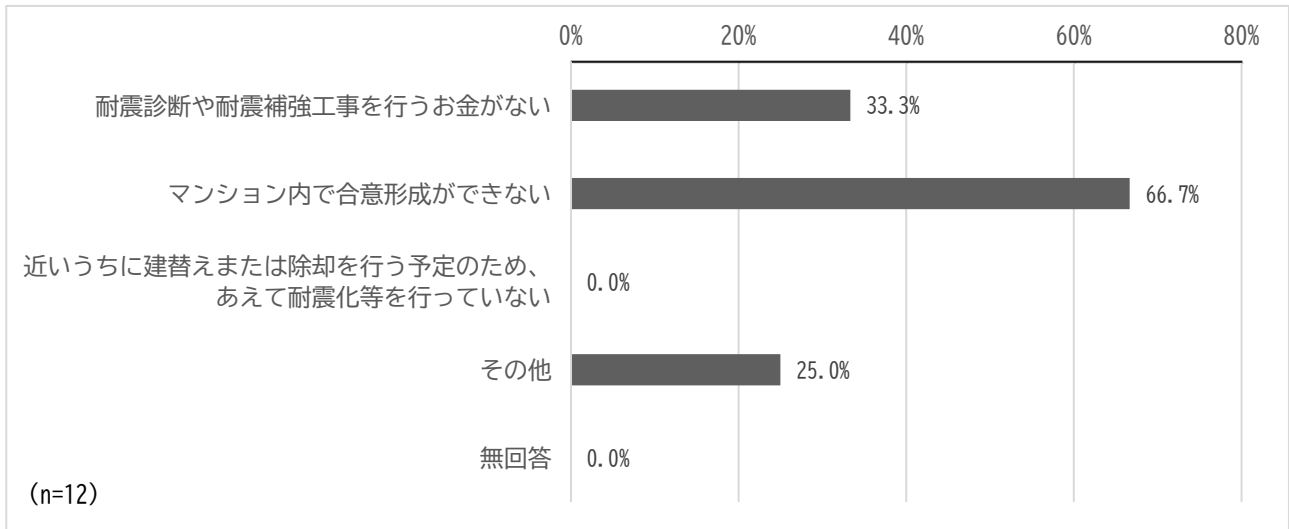
問 15. 問 14で「1. 旧耐震基準」を選択した方にお尋ねします。耐震化の状況についてお答えください。（ひとつに○印）



【問 16】耐震改修等が行えていない理由

- ・【問 15】で耐震補強工事を行えていない又は耐震診断を行っていないと回答した 12 件のうち、耐震改修等が行えていない理由は、「マンション内で合意形成ができない」が最も多く 66.7%、次に「耐震診断や耐震補強工事を行うお金がない」が 33.3%という結果となった。

問 16. 問 15 で「2. 耐震基準を満たしておらず、耐震補強工事を行えていない」または「4. 耐震診断を行っていない」を選択した方にお尋ねします。耐震診断や耐震補強工事を行えていない理由をお答えください。(あてはまるものすべてに○印)

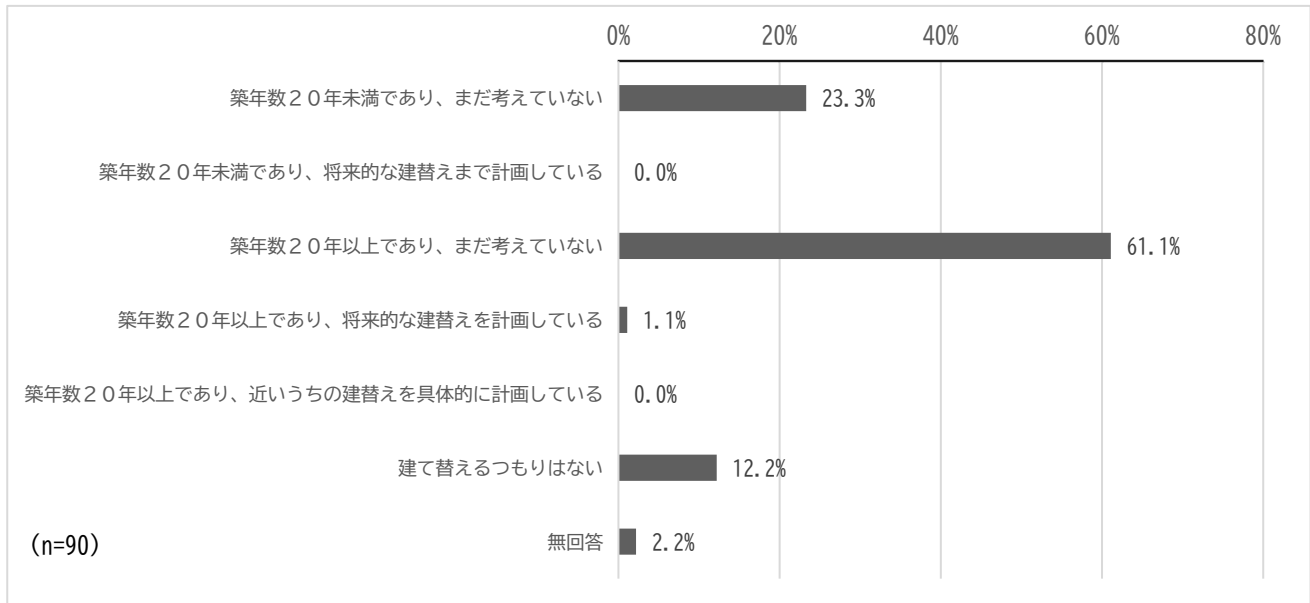


4. 建替え・取り壊しに関すること

【問 17】 マンションの建替え

- ・マンションの建替えは、「築年数 20 年以上であり、まだ考えていない」が最も多く 61.1%、次に「築年数 20 年未満であり、まだ考えていない」が 23.3%という結果となった。

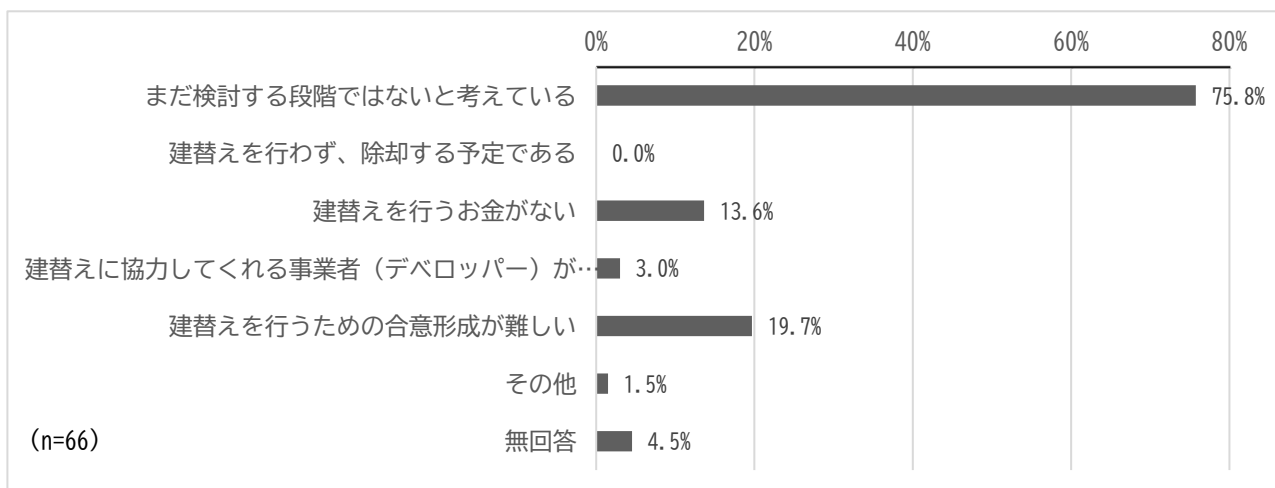
問 17. マンションの建替えについてお答えください。(ひとつに○印)



【問 18】 建替えを考えていない理由

- ・【問 17】 で建替えを考えていないと回答した 66 件のうち、建替えを考えていない理由は、「まだ検討する段階ではないと考えている」が最も多く 75.8%、次に「建替えを行うための合意形成が難しい」が 19.7%、次いで「建替えを行うお金がない」が 13.6%という結果となった。

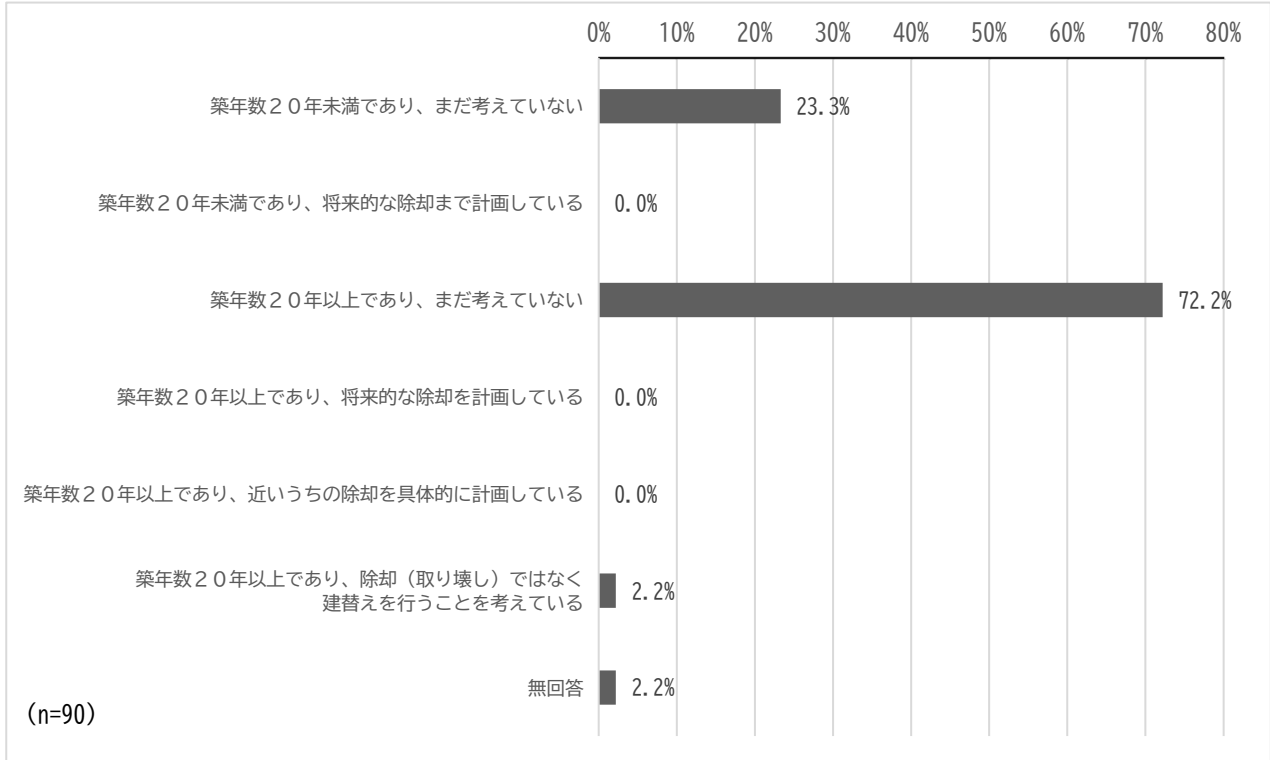
問 18. 問 17 で「3. 築年数 20 年以上であり、まだ考えていない」または「6. 建て替えるつもりはない」を選択した方にお尋ねします。建替えを考えていない理由をお答えください。(あてはまるものすべてに○印)



【問 19】 マンションの除却

- ・ マンションの除却は、「築年数 20 年以上であり、まだ考えていない」が最も多く 72.2%、次に「築年数 20 年未満であり、まだ考えていない」が 23.3%、次いで「築年数 20 年以上であり、除却（取り壊し）ではなく建替えを行うことを考えている」が 2.2%という結果となった。

問 19. マンションの除却（取り壊し）についてお答えください。（ひとつに○印）

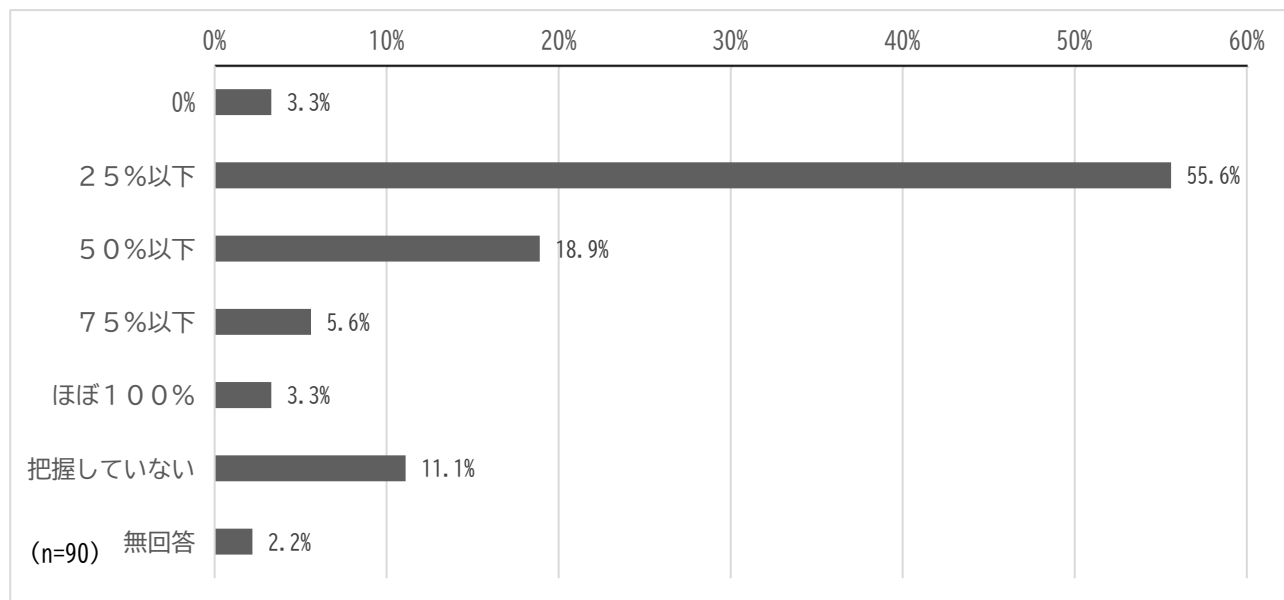


5. マンションの専有部分に関すること

【問 20】 賃貸化されている部屋

- ・ 賃貸化されている部屋は、「25%以下」が最も多く 55.6%、次に「50%以下」が 18.9%、次いで「75%以下」が 5.6%、「0%」「ほぼ 100%」が 3.3%という結果となった。

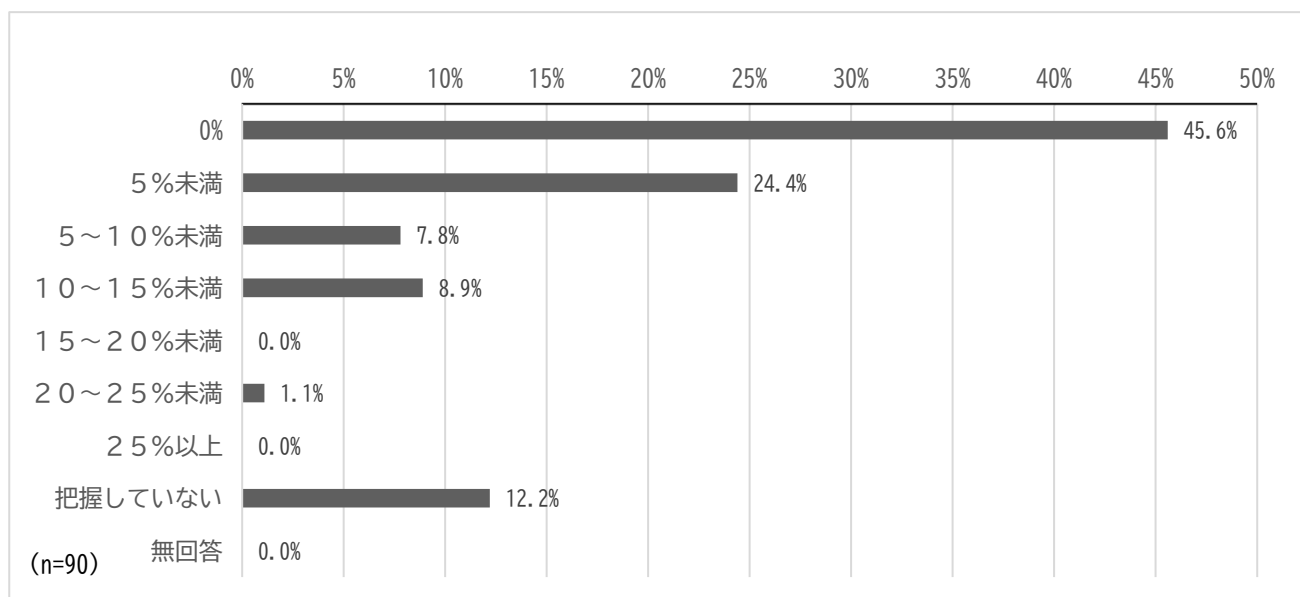
問 20. 賃貸化されている部屋の割合についてお答えください。(ひとつに○印)



【問 21】 空室の部屋

- ・ 空室の部屋は、「0%」が最も多く 45.6%、次に「5%未満」が 24.4%、次いで「10~15%未満」が 8.9%という結果となった。

問 21. 空室になっている部屋の割合についてお答えください。(ひとつに○印)

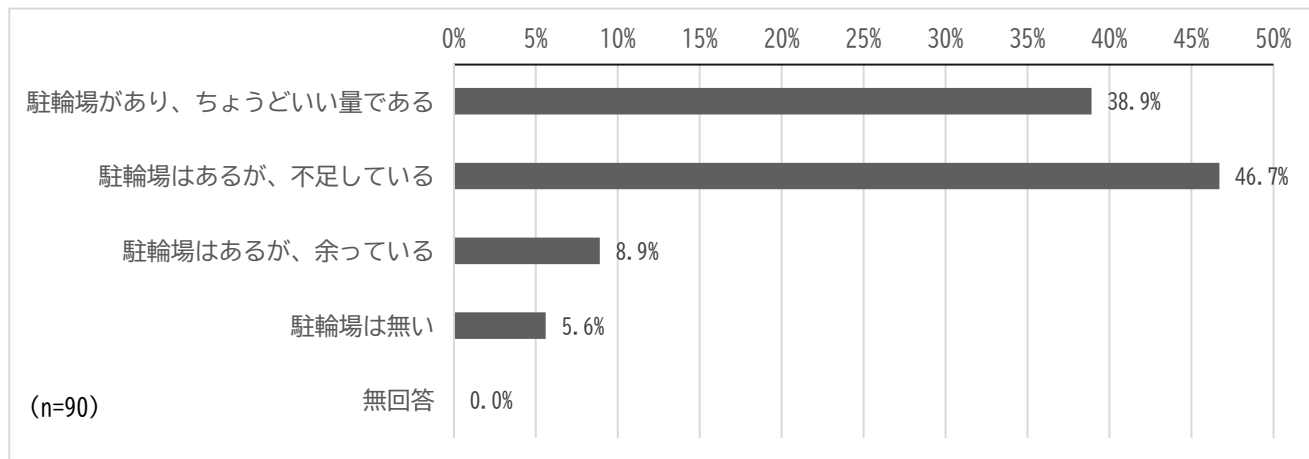


6. マンションの共用部分に関すること

【問 22】 駐輪場の状況

- ・駐輪場の状況は、「駐輪場はあるが、不足している」が最も多く 46.7%、次に「駐輪場があり、ちょうどいい量である」が 38.9%、次いで「駐輪場はあるが、余っている」が 8.9%という結果となった。

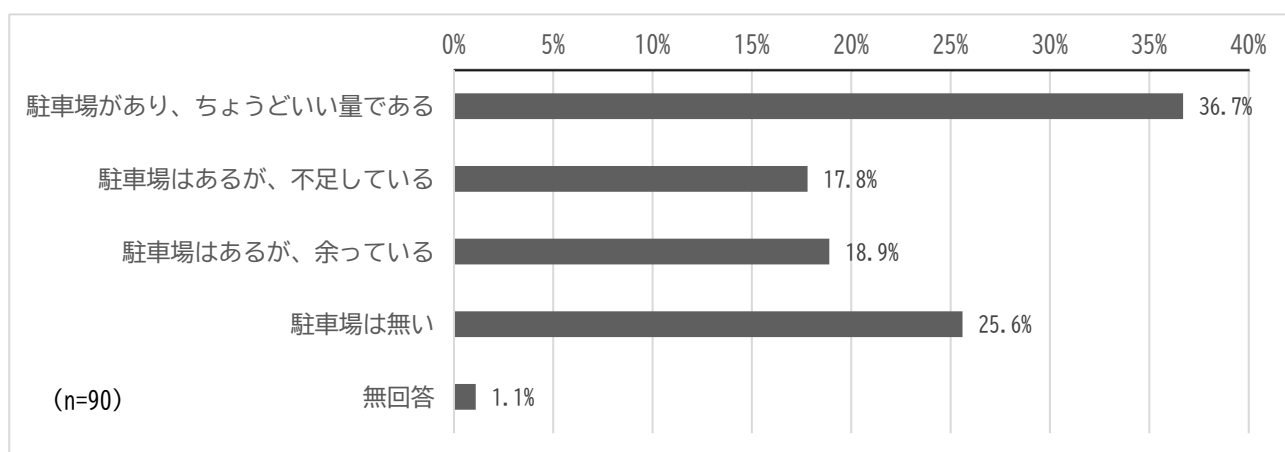
問 22. マンションの駐輪場の状況についてお答えください。(ひとつに○印)



【問 23】 駐車場の状況

- ・駐車場の状況は、「駐車場があり、ちょうどいい量である」が最も多く 36.7%、次に「駐車場は無い」が 25.6%、次いで「駐車場はあるが、余っている」が 18.9%、次いで「駐車場はあるが、不足している」が 17.8%という結果となった。

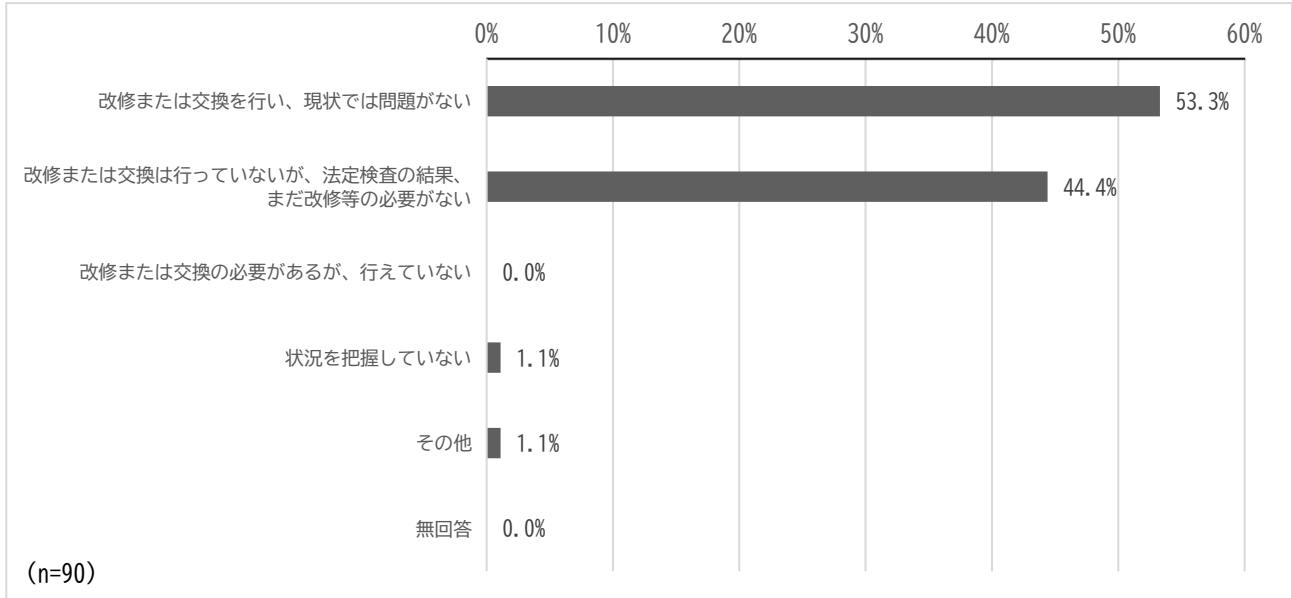
問 23. マンションの駐車場の状況についてお答えください。(ひとつに○印)



【問 24】 エレベーターの状況

- ・エレベーターの状況は、「改修または交換を行い、現状では問題がない」が最も多く 53.3%、次に「改修または交換は行っていないが、法定検査の結果、まだ改修等の必要がない」が 44.4%、次いで「状況を把握していない」が 1.1%という結果となった。

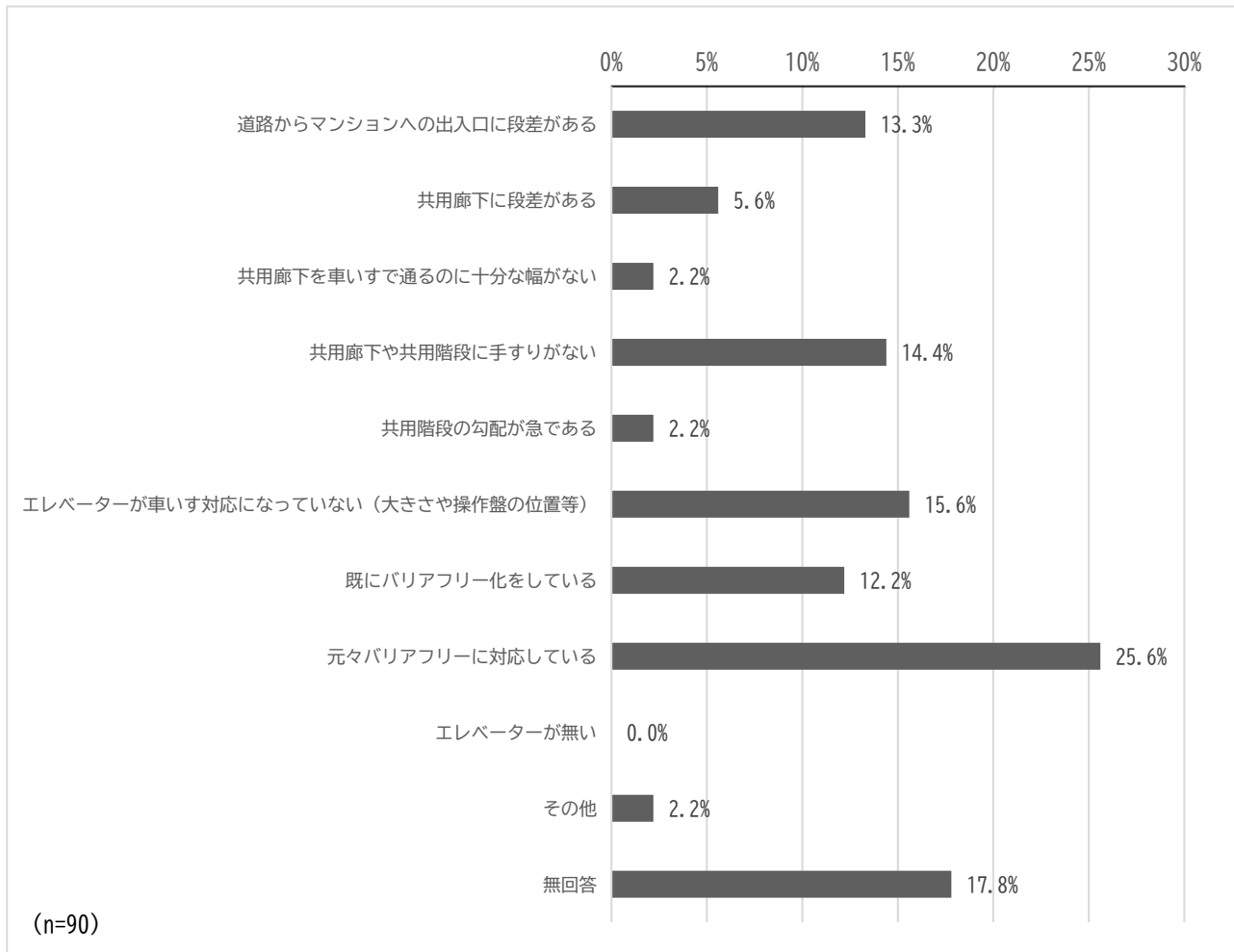
問 24. エレベーターの状況についてお答えください。(ひとつに○印)



【問 25】 マンションのバリアフリー化

- ・マンションのバリアフリー化は、「元々バリアフリーに対応している」が最も多く 25.6%、次に「エレベーターが車いす対応になっていない（大きさや操作盤の位置等）」が 15.6%、次いで「共用廊下や共用階段に手すりがない」が 14.4%という結果となった。

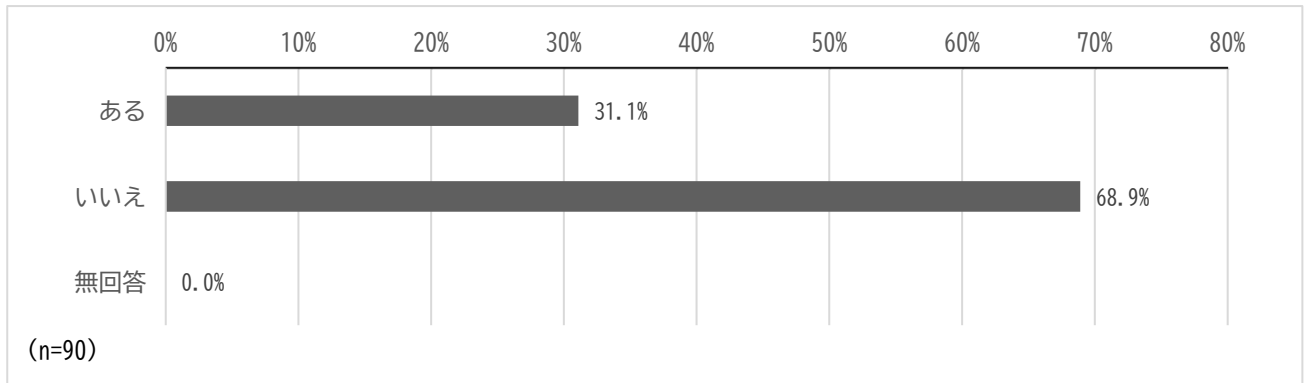
問 25. マンションのバリアフリー化に関して、困っていることについてお答えください。（あてはまるものすべてに○印）



【問 26】 集会スペース

・集会スペースは、「ある」が31.1%、「ない」が68.9%という結果となった。

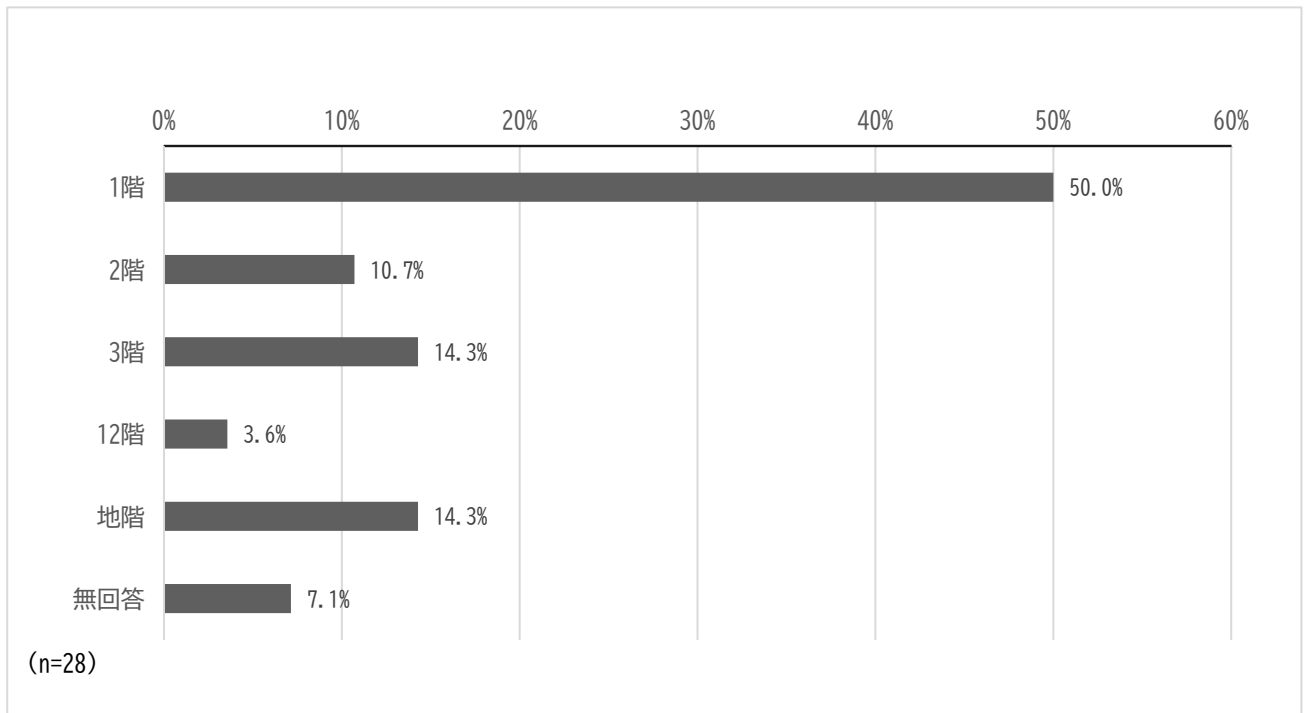
問 26. マンションの集会スペースはありますか。(ひとつに○印)



【問 26-1】 集会スペースのある階

・【問 26】で「ある」と回答した28件のうち、集会スペースのある階は、「1階」が最も多く50.0%、次に「3階」「地階」が14.3%、次いで「2階」が10.7%という結果となった。

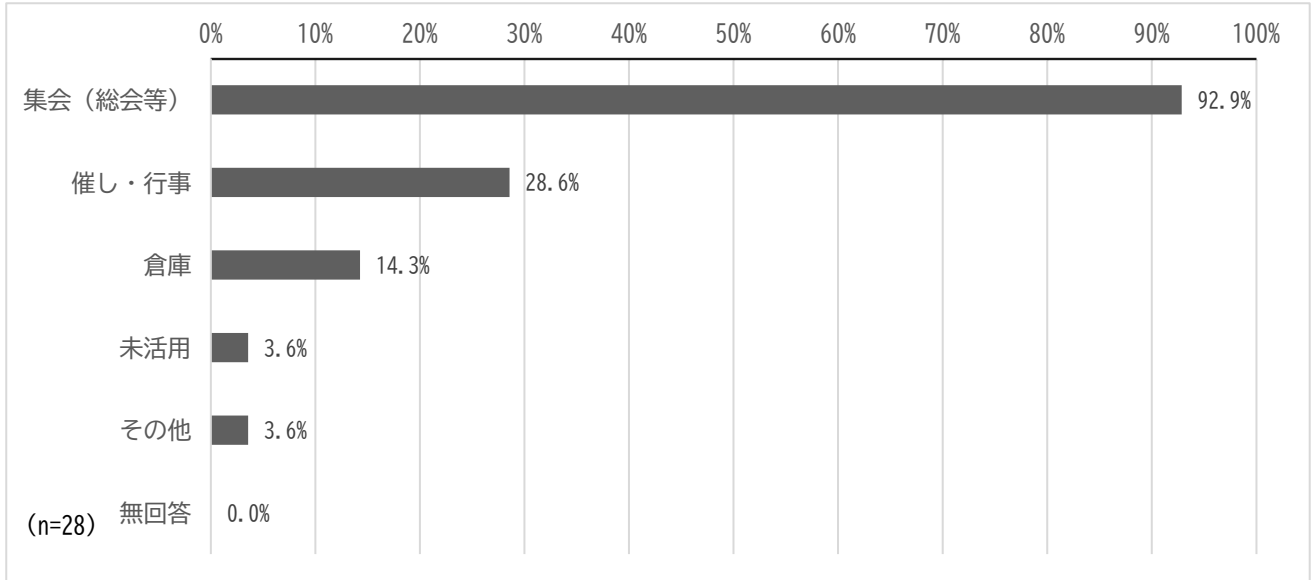
問 26. マンションの集会スペースはありますか。あるとしたら何階にありますか。(階数を数字で記入)



【問 27】 集会スペースの活用

- ・【問 26】で「ある」と回答した 28 件のうち、集会スペースの活用は、「集会（総会等）」が最も多く 92.9%、次に「催し・行事」が 28.6%、次いで「倉庫」が 14.3%という結果となった。

問 27. 問 26 で「1. ある」を選択した方にお尋ねします。マンションの集会スペースをどのように活用していますか。（あてはまるものすべてに○印）

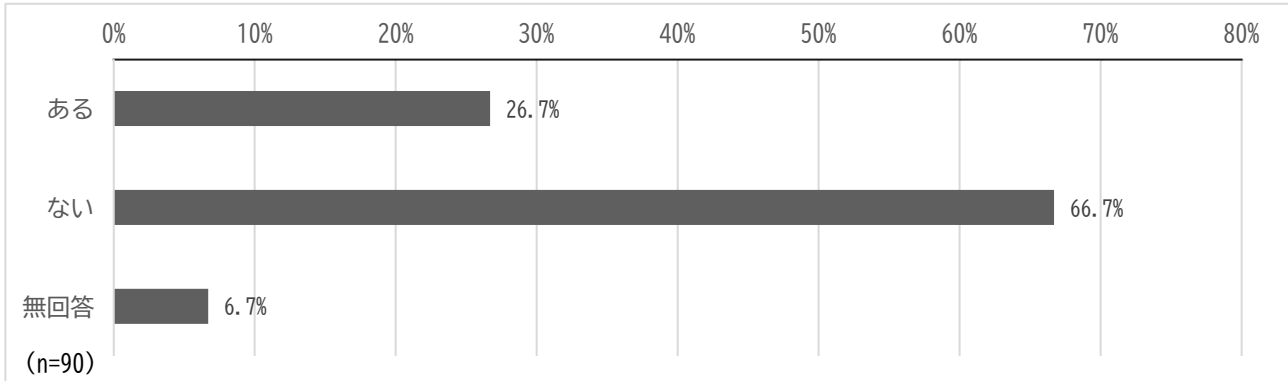


7. 防災対策に関すること

【問 28-1】 自主防災組織の設置

- ・マンションの防災への取り組みのうち、自主防災組織の設置は、「ある」が 26.7%、「ない」が 66.7%という結果となった。

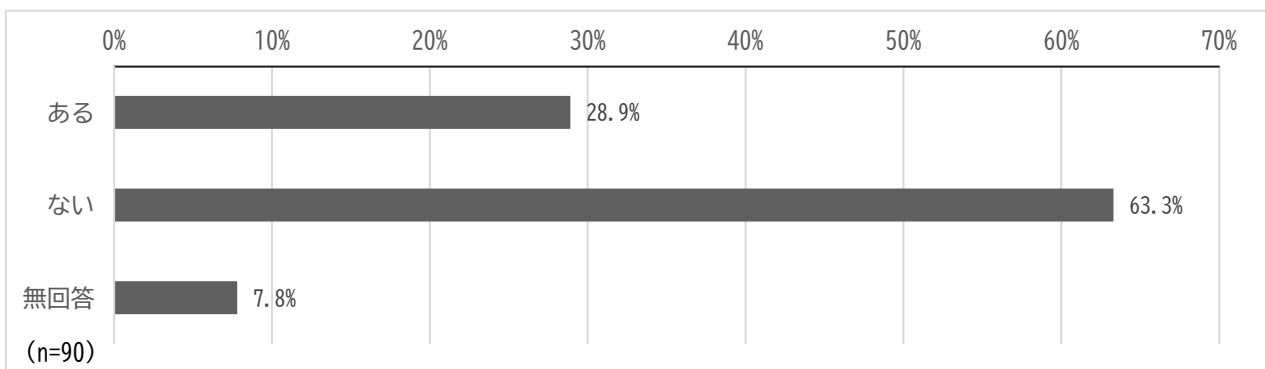
問 28. マンションの防災への取り組みについてお答えください。【①自主防災組織の設置】(ひとつに○印)



【問 28-2】 防災マニュアルの作成

- ・マンションの防災への取り組みのうち、防災マニュアルの作成は、「ある」が 28.9%、「ない」が 63.3%という結果となった。

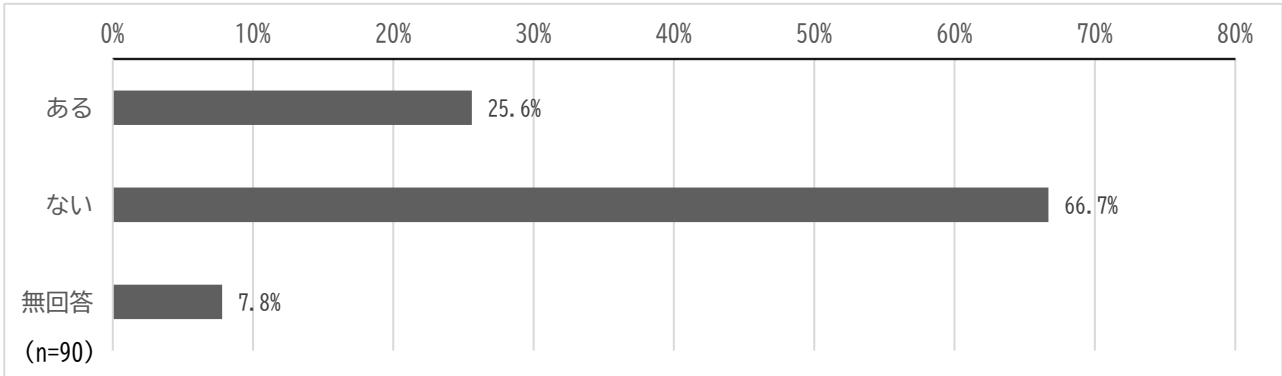
問 28. マンションの防災への取り組みについてお答えください。【②防災マニュアルの作成】(ひとつに○印)



【問 28-3】 安否確認の仕組みづくり

- ・マンションの防災への取り組みのうち、安否確認の仕組みづくりは、「ある」が25.6%、「ない」が66.7%という結果となった。

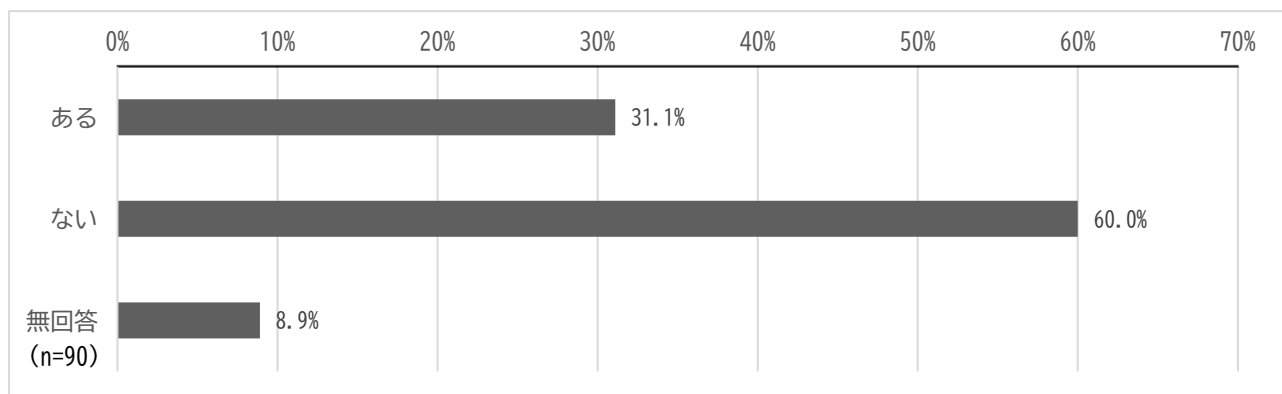
問 28. マンションの防災への取り組みについてお答えください。【③安否確認の仕組みづくり】（ひとつに○印）



【問 28-4】 緊急時の専有部分への立ち入りに関するルール

- ・マンションの防災への取り組みのうち、緊急時の専有部分への立ち入りに関するルールは、「ある」が31.1%、「ない」が60.0%という結果となった。

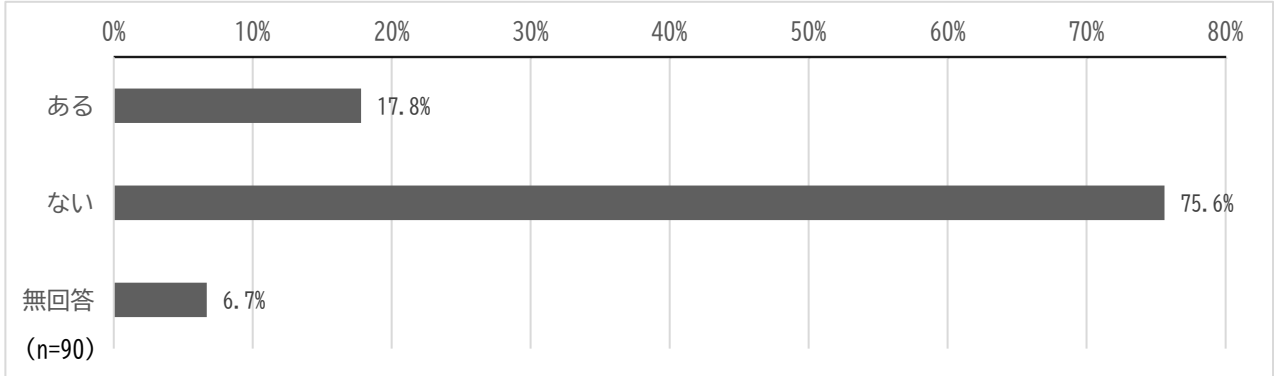
問 28. マンションの防災への取り組みについてお答えください。【④緊急時の専有部分への立ち入りに関するルール】（ひとつに○印）



【問 28-5】 屋内の避難場所の確保

- ・マンションの防災への取り組みのうち、屋内の避難場所の確保は、「ある」が17.8%、「ない」が75.6%という結果となった。

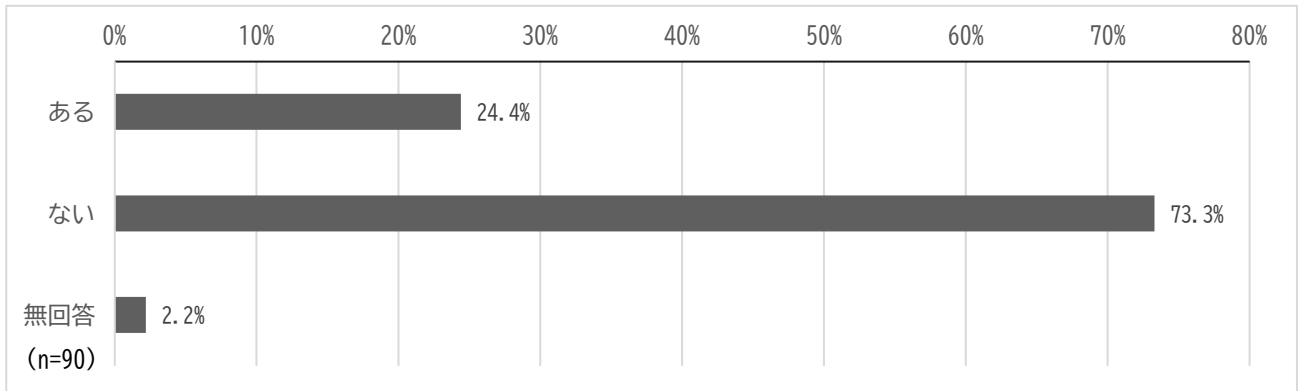
問 28. マンションの防災への取り組みについてお答えください。【⑤屋内の避難場所の確保】（ひとつに○印）



【問 28-6】 防災用備蓄倉庫の設置

- ・マンションの防災への取り組みのうち、防災用備蓄倉庫の設置は、「ある」が24.4%、「ない」が73.3%という結果となった。

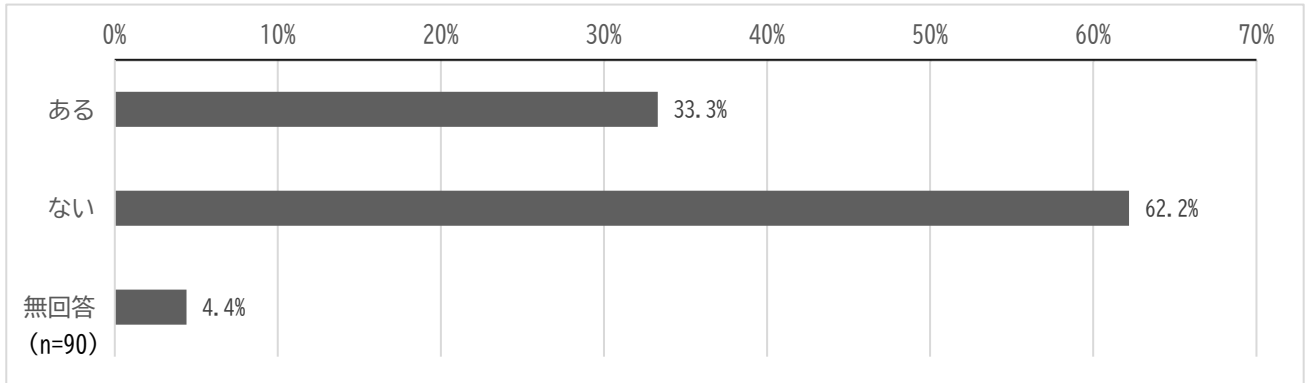
問 28. マンションの防災への取り組みについてお答えください。【⑥防災用備蓄倉庫の設置】（ひとつに○印）



【問 28-7】 災害時に必要となる設備機器および資材の確保

- ・マンションの防災への取り組みのうち、災害時に必要となる設備機器および資材の確保は、「ある」が33.3%、「ない」が62.2%という結果となった。

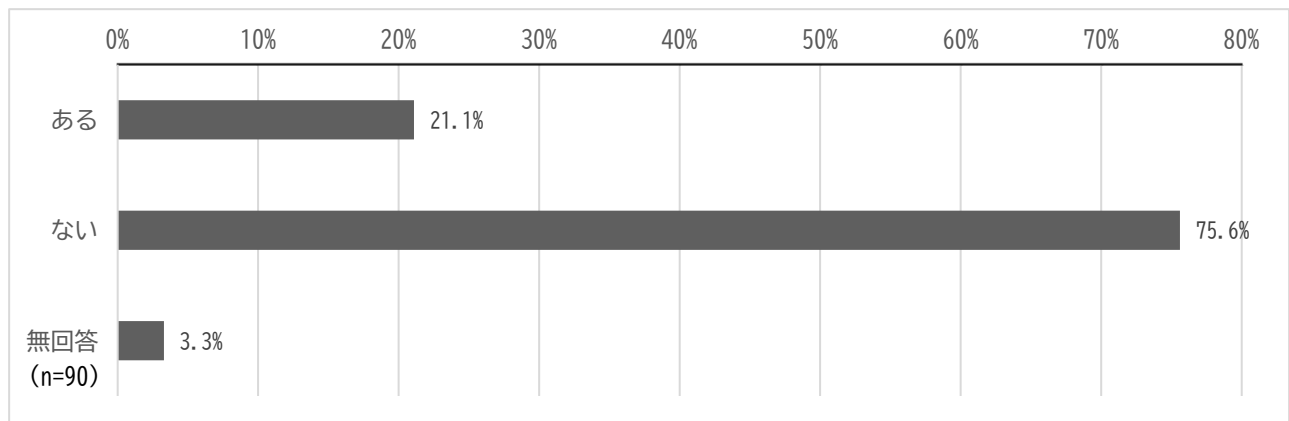
問 28. マンションの防災への取り組みについてお答えください。【⑦災害時に必要となる設備機器および資材の確保】（ひとつに○印）



【問 28-8】 飲料水及び非常用食料の確保

- ・マンションの防災への取り組みのうち、飲料水及び非常用食料の確保は、「ある」が21.1%、「ない」が75.6%という結果となった。

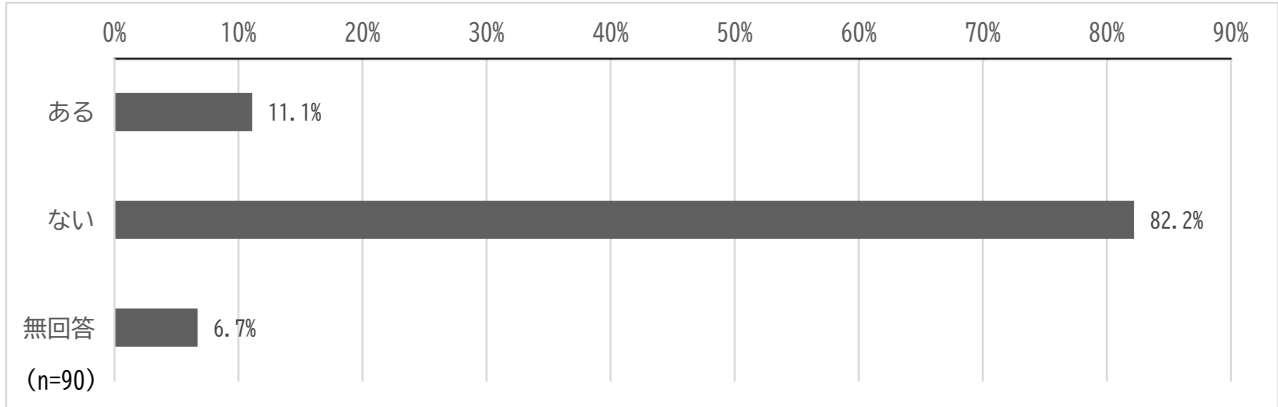
問 28. マンションの防災への取り組みについてお答えください。【⑧飲料水及び非常用食料の確保】（ひとつに○印）



【問 28-9】 避難行動要支援者名簿

- ・マンションの防災への取り組みのうち、避難行動要支援者名簿は、「ある」が11.1%、「ない」が82.2%という結果となった。

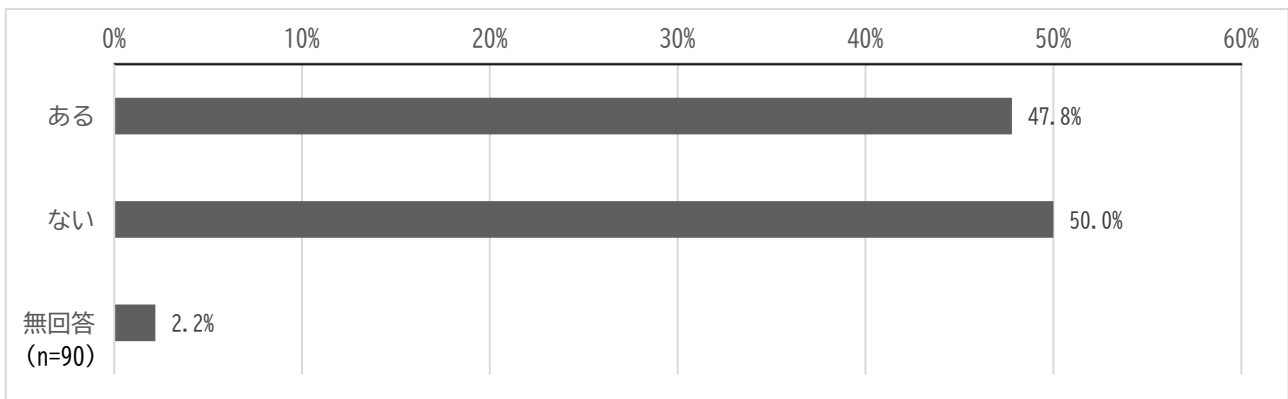
問 28. マンションの防災への取り組みについてお答えください。【⑨避難行動要支援者名簿】(ひとつに○印)



【問 28-10】 防災訓練の定期的な実施

- ・マンションの防災への取り組みのうち、防災訓練の定期的な実施は、「ある」が47.8%、「ない」が50.0%という結果となった。

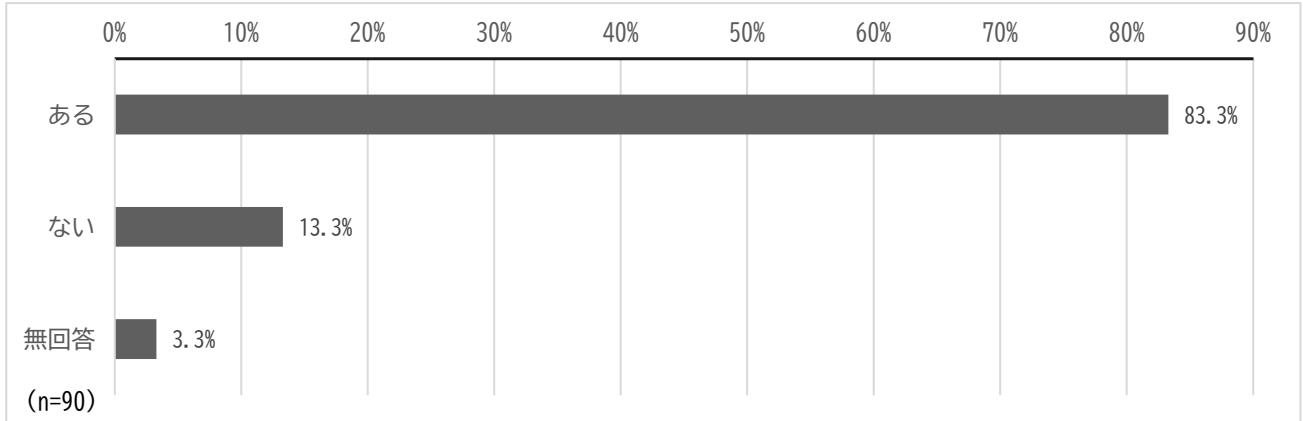
問 28. マンションの防災への取り組みについてお答えください。【⑩防災訓練の定期的な実施】(ひとつに○印)



【問 28-11】 火災・地震保険の加入

- ・マンションの防災への取り組みのうち、火災・地震保険の加入は、「ある」が 83.3%、「ない」が 13.3%という結果となった。

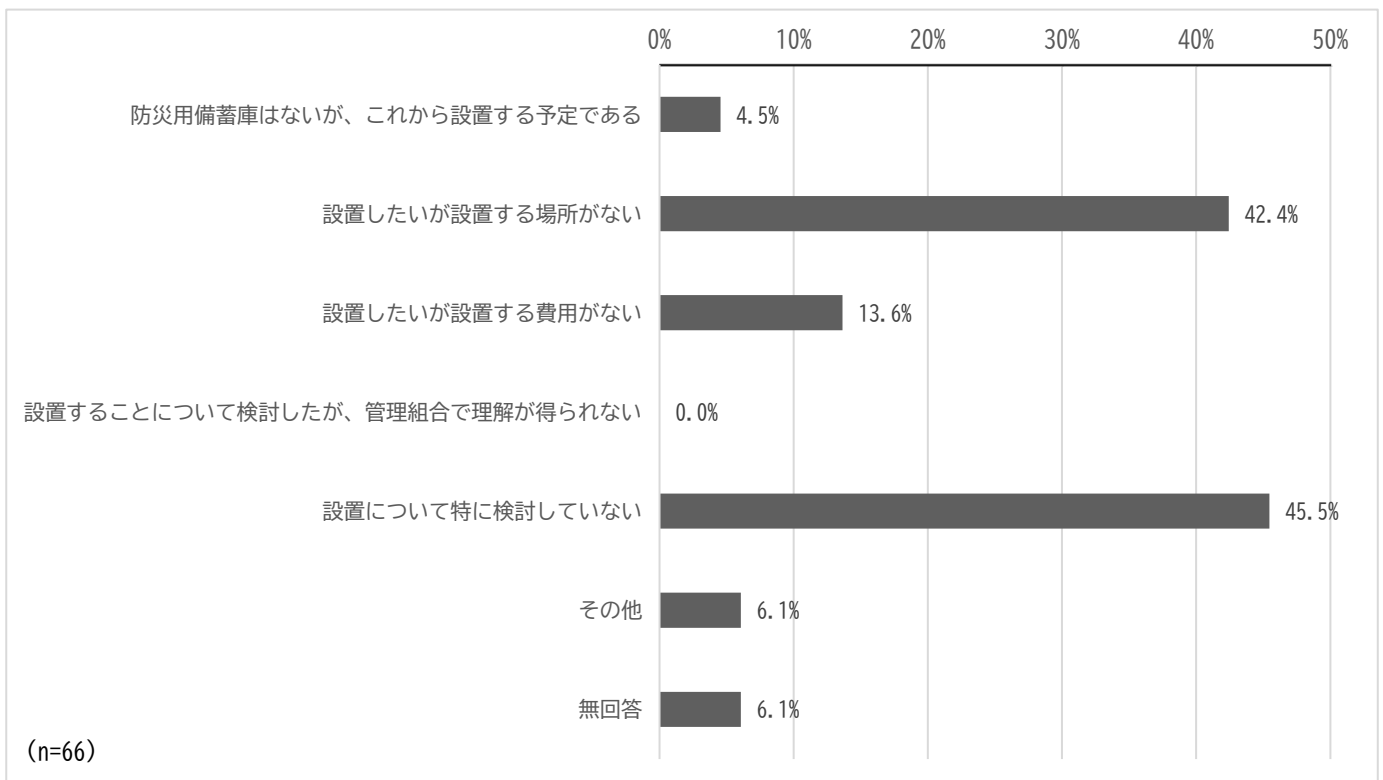
問 28. マンションの防災への取り組みについてお答えください。【①火災・地震保険の加入】(ひとつに○印)



【問 29】 防災備蓄倉庫がない理由

- ・【問 28】で防災備蓄倉庫がないと回答した 66 件のうち、防災備蓄倉庫がない理由は、「設置について特に検討していない」が最も多く 45.5%、次に「設置したいが設置する場所がない」が 42.4%、次いで「設置したいが設置する費用がない」が 13.6%という結果となった。

問 29. 問 28 の【⑥防災用備蓄倉庫の設置】で「2. ない」を選択された方にお尋ねします。防災用備蓄倉庫がない理由についてお答えください。(ひとつに○印)

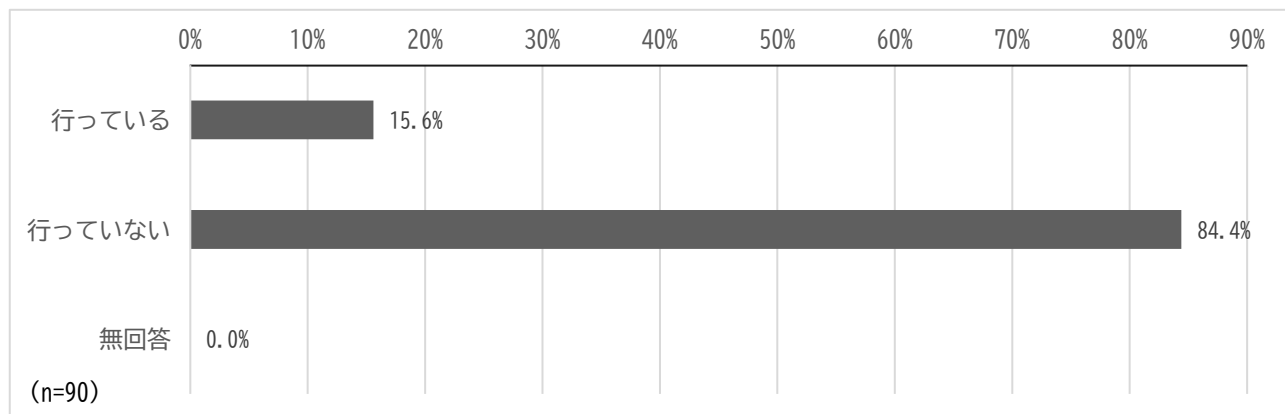


8. コミュニティの形成に関すること

【問 30】 マンション主催の催し等

- ・マンション主催の催し等は、「行っている」が 15.6%、「行っていない」が 84.4%という結果となった。

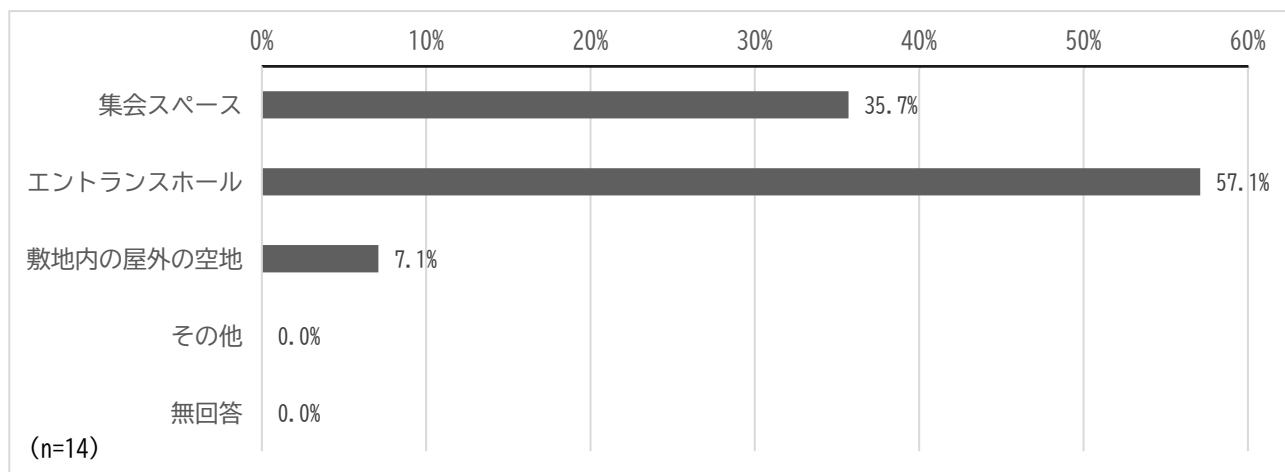
問 30. あなたがお住まいのマンションでは、マンションが主催する催しや行事を行っていますか。(ひとつに○印)



【問 31】 催し等の開催場所

- ・【問 30】でマンションが主催する催しや行事を行っているという回答した 14 件のうち、催し等の開催場所は、「エントランスホール」が最も多く 57.1%、次に「集会スペース」が 35.7%、次いで「敷地内の屋外の空地」が 7.1%という結果となった。

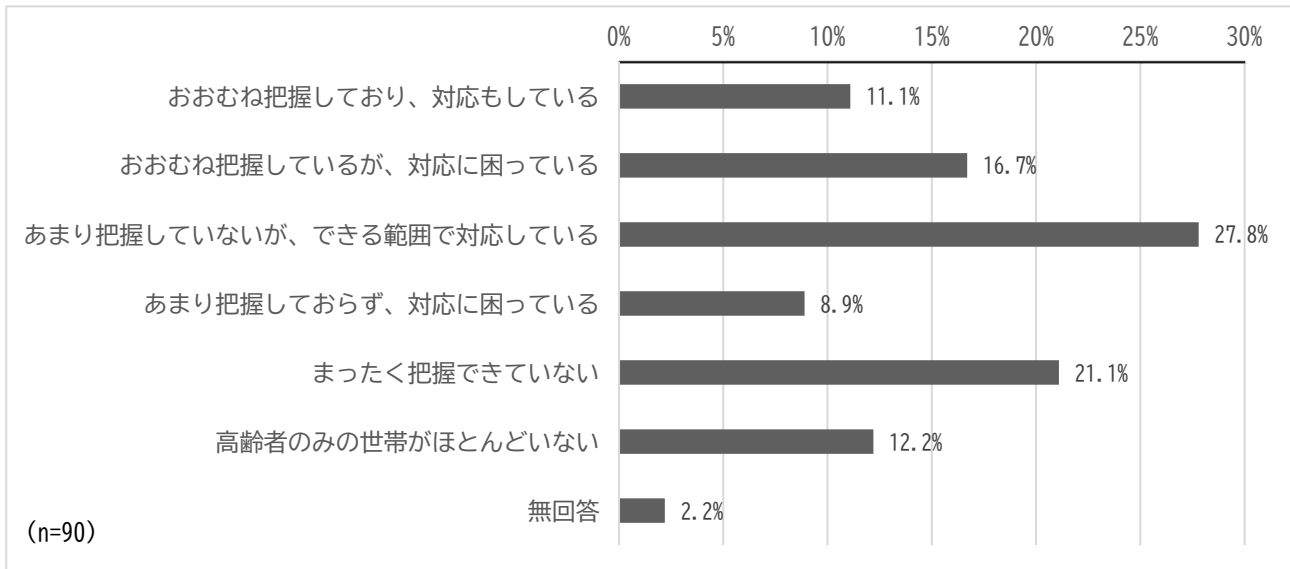
問 31. 問 30 で「1. 行っている」を選択した方にお尋ねします。催しや行事はどこで行っていますか。(ひとつに○印)



【問 32】 高齢者のみ世帯への対応

- ・ 高齢者のみ世帯への対応は、「あまり把握していないが、できる範囲で対応している」が最も多く 27.8%、次に「まったく把握できていない」が 21.1%、次いで「おおむね把握しているが、対応に困っている」が 16.7%という結果となった。

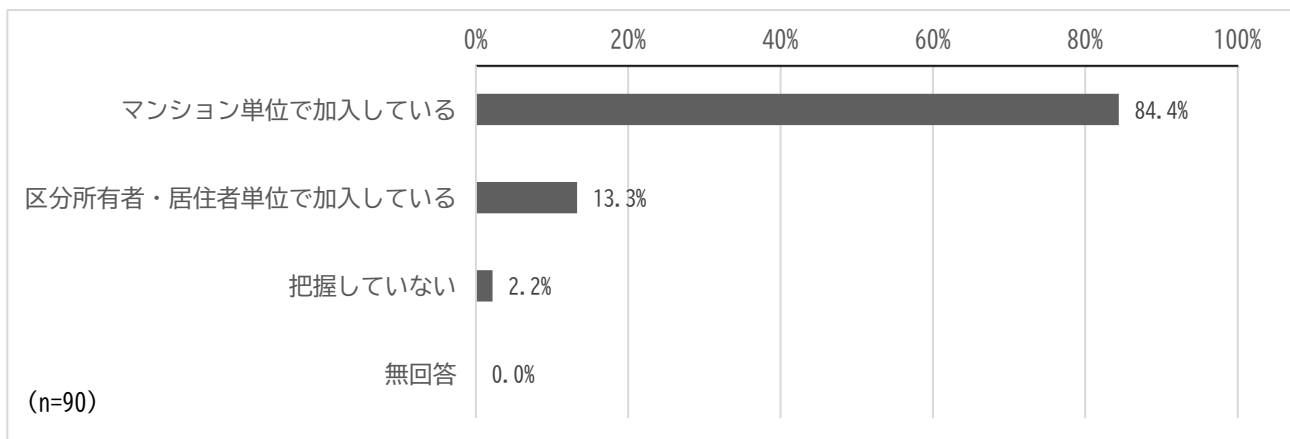
問 32. マンション内における高齢者のみの世帯に対して、マンションとして何か対応（見守り、定期的な訪問等）をしていますか。（ひとつに○印）



【問 33】 町会への加入

- ・ 町会への加入は、「マンション単位で加入している」が最も多く 84.4%、次に「区分所有者・居住者単位で加入している」が 13.3%という結果となった。

問 33. あなたがお住まいのマンションは、町会に加入していますか。（ひとつに○印）



【問 34】 町会の催しや行事

- ・【問 33】 で町会へ加入していると回答した 88 件のうち、町会の催しや行事は、「ほとんど参加していない」が最も多く 50.0%、次に「おおむね参加している」が 26.1%、次いで「時々参加している」が 20.5%という結果となった。

問 34. 問 33 で「1. マンション単位で加入している」または「2. 区分所有者・居住者単位で加入している」と回答した方にお尋ねします。町会の催しや行事には参加していますか。(ひとつに○印)

