

④建替えの相談体制、情報提供について…4件(要望4件)

分類	内容	地区
要望	築年数の増したマンションでは何れも同じ課題を有しています。かかる金額も高額なものです。個々に住んでいる人々は必ずしもその分野において専門的知識を有しているとはいえません。よって様々な企業、会社の考えや方向性を伺うのですが、是非公平性のあるお立場の区などが、安価で安心してその道のりを標して下さる助けを設けて下さったのなら、もう少しそれぞれが早期にこの問題と向き合うことができるかと存じます。また再開発への道を選択するケースでは、できるだけ早期の実現となる様な力添えを御願い致します。	赤坂
要望	建物の老朽化により、日々、耐震性等、不安を抱えながら生活している。一方で、用途地域上、容積率の制限により建て替え費用捻出ができず、組合内における建て替え計画が遅々として進まない。区内において、築50年クラスの建て替え予備群が今後多く同じような問題に直面することが、予想される中、行政サービスによる建て替えの円滑化を希望します。	赤坂
要望	私が区分所有し居住しているマンションは、赤坂駅より徒歩3分にあり、築52年です。10年前に大規模修繕をした時、耐震補強も検討しましたが、現実的な補強策はありませんでした。建替の場合は、建ぺい率等から本マンション単独では建物が小さく、割高な物件になりそうです。私は、当地に引続き居住を希望していますが、これでは住み替えが困難です。当マンションに隣接して、旗竿地があり、木造2階建の古いアパートが建っています。こうした建物と共同で建替をすれば割安な建物になると思います。又、近隣の古いビル、区の施設である老人ホームや氷川公園を含めて総合的に検討すれば、更に防災性が向上すると思います。しかし、複数の地権者がいる建替は個人レベルでは難しく、公的に協力頂く事を希望しています。	赤坂
要望	建て替えを指向した時に、所有者によってその財政的な条件が大きく異なります。各所帯の負担が比較的に少なくなる様な施策(容積率の緩和)を相談出来る様な担当部局と気軽に相談出来る部門は右頁の港区街づくり支部住宅課住宅支援係でしょうか。	芝浦港南

⑤建替え後の住居について…2件(要望1件、意見1件)

分類	内容	地区
要望	住んでいる人が、そのまま住み続ける事ができる建替えをして欲しいです。	麻布
意見	建替の話はありますが生活費も切りくずしです。引越してきて12年ちょっとです。お金もありません。	芝

⑥建替え・再開発の検討状況について…6件(要望2件、意見4件)

分類	内容	地区
要望	私の住んでいる地区は再開発の予定です。現在準備組合が出来ていて、理事達は頑張ってくれています。ところが、ここ何年か全然進んでいません。駅にある駐輪場を動かすことで何やらもめているようです。地域住民には良いことなのに何でスムーズにいかないのか、はがゆいです。私はもう80才になりました。一度でよいかから新居に住んでみたいと思っておりますが、今の進み具合ではかなうかわかりません。近所の方が高齢の方が何人かいて、同じ思いです。何とか生きているうちに実現できるよう早く許可をおろして下さい。	高輪

要望	単独建替であれ、再開発であれ、早急にすすめてほしい。マンション内では考えにかたよがりがあり、古くからつきあいのあるせいか、いざとなると新しい考えはとおらず、前にすすまなくなってしまう。区として意見をまとめてほしいと考えます。	高輪
意見	転居してわかったのですが再開発の話があるようです。一戸建ても多いしどうなのか、反対です(再開発)。静かで落ちついていてとても気に入っています。困っていることはありません。めいわくな話です。このままにしてほしいです。区でも手をつけないでほしいです。変な不動産屋が種をふっているようですが。	麻布
意見	再開発がなかなか進まない。	赤坂
意見	地区開発が検討されているが、なかなか進展しない。老朽化が不安になります	赤坂
意見	居住地域に再開発計画の予定があります。いろいろな方、組織との調整もあるかと思いますが、早めによい形で進んでほしいと思います。現在は現役ですが、次の世代になったら、資力も考え方もかわってしまったり、相続等で名義が複雑になり、更に大変かと思っています。また、高輪 GW 駅については、思っていた以上に利便性が悪く、駅へのルートの悪さ、第一京浜からの距離で、品川駅に行ったのほとんど変わりません。是非、再開発待ちでなく、駅への直接アプローチを至急検討していただきたいと思います。目の前に駅があっても、あれでは「かなり」期待はずれです！！	高輪

⑦建替え・再開発を希望する…8件(要望6件、意見1件、不安1件)

分類	内容	地区
要望	築年数の古いマンションの建てかえについての支援がほしい。1棟で無理な場合は隣接する建物と一緒に考えるなどサポートをしてほしい。	芝
要望	組合によれば、色々これからあるとの事でしたが、どんな形でも良いので、早く安心して住みたいです。建替が一番良いと思うので、早く計画を進めてもらいたいです。	麻布
要望	居住するマンションは再開発計画区域にあり、今後の行政手続きが迅速、円滑に進むことを強く希望する。	麻布
要望	建物は古いですが、現在再開発準備組合で、再建策を検討中なのでその将来に期待している。	麻布
要望	耐震基準が施行される前、1980年築のマンションです。1度、建替えの議論がありましたが、結局、建築基準法(日照等)で、断念しました。すでに40年経つ建物です。建築基準法緩和がなされ、高齢者が増える中、早い建替を希望したいです。	高輪
要望	マンション建替えへの支援、配慮をお願い致します(マンションの老朽化への対策をよろしくお願い致します)。マンションの老朽化放置は町及び港区の老朽化につながるゆえ、積極的な支援をお願いします。	無回答
意見	老朽化して水もれも多く建替になったらとても良いと思います。	芝
不安	建物は古いのでいずれかは建替と思いますが、資金等の心配は、多々有ります。	高輪

⑧建替えができない…2件(要望2件)

分類	内容	地区
要望	現在多くの老朽マンションが建替え待ったなしの状態にもかかわらず、変な条件でそれができません。職員は港区在住にしてもらいたい。	麻布
要望	弁護士の資格を有する一区分所有者の資格濫用による建替え検討妨害行為が横行。行政による積極的介入に期待。	赤坂

(8)防災への取組

<分譲マンション管理組合アンケート>

①防災に関する施策、情報提供について…6件(要望3件、意見2件、報告1件)

分類	内容	地区
要望	ハザードマップを貸借人にも配布したい。	芝
要望	「港区マンション震災対策ハンドブック」では「在宅避難」が原則で、区立小学校区が区民避難場所となっております。在宅避難を実現するには、マンション毎への具体的支援がなければならず、区として防災上、高層住宅を重要な位置付けとして認識されていても、具体的支援策が明記されておりませ。当マンションには1500名を超える居住者がいるため、管理組合単独ですべての居住者に対して在宅避難を実現するには限界があり、原則区民避難所を利用するよう居住者へ周知せざるを得ません。区民避難所を混乱させないためにも、マンションの規模別での具体的支援策の策定が必須と考えます。 地区防災協議会を構成する各町会組織も高齢化が進み、組織の硬直化が見られます。災害対応は緊急を要することであり、区として町会組織が災害に対してフレキシブルな対応ができるよう組織の見直しを求めます。	芝
要望	防災組織の設立→投資型マンションでは無理。制度の改善を望む 港だよりのほかにもマンション向けの広報誌を管理組合に送付してほしい。(助成金等)	麻布
意見	災害発生時の避難について 以前に中規模マンション以上では災害発生時に在宅避難をするようご案内をいただきました。 例)1階・2階の住民が水害に合った場合避難所への避難は不可でしょうか。対象は地震のみですか。	高輪
意見	・災害時、避難所に集まって水、食料、肝心のトイレどうするのだろうかと思っていました。 近年在宅避難が打ち出され、ようやく現実に目が向いたようだと思えました。 ・東京人は自助、共助の意識は余りなく行政がやってくれることと思っておりイザとなった時「何とかなるさ」と思っているようです。災害時全く手が足りなくなることはわかりきったことです。できないことははっきり言ってください。	高輪
報告	高層マンションの防災、防災組織の結成についても大変お世話になりました。	赤坂

<分譲マンション居住者アンケート>

①防災に関する施策、情報提供について…3件(要望3件)

分類	内容	地区
要望	大震災の際の協力体制の樹立をしたい。	芝
要望	防災マップ等の配布は引き続きお願いしたい。	赤坂
要望	防災情報サービス 300 円を区で負担して欲しい。	高輪

②避難、ライフラインについて…1件(要望1件)

分類	内容	地区
要望	区への要望は、どうしても避難しなくてはいけない時にペットを連れて行って良い避難所があれば分かりやすくマークなどして頂きたいです。このマンション年配の方が多いため避難所に行くのかそれとブレーカーを切ってから出てくれるか心配。	麻布

③防災計画、マニュアルについて…1件(要望1件)

分類	内容	地区
要望	災害時のマンション全体での対応策があるのかどうか分からない。個人として(世帯ごと)とマンション全体としての対応策を港区から勉強会のかたちで示してほしい。	高輪

④災害備蓄品、家具の固定について…5件(要望4件、意見1件)

分類	内容	地区
要望	災害時の仮設トイレ(下水溝を利用したトイレ)を用意するよう管理組合に要望中(電気/水道が止まるため)区でも準備すべき。	高輪
要望	家具転倒防止器具助成の上限金額を上げて欲しい。(回数も)	高輪
要望	今の状況では災害があっても自宅にいたることができるように備える必要があると思う。マンション内で協力して生活できるように、災害時に共用部に設置できるコンロやトイレなどを提案、補助して欲しい。	高輪
要望	災害備蓄品の充実を要望。 後期高齢者への定期的な訪問見回りを役所にお願いしたい。	芝浦港南
意見	防災防犯対策が不明瞭です。(防犯カメラ、AED、消火器は認識しています) 例えば近隣マンションのように、マンション内に井戸やベンチ(有事や防災訓練で火を焚くことのできる設備)があったら良いと思います。	芝浦港南

⑤防災への意識について…2件(意見2件)

分類	内容	地区
意見	地域の防災について必要性を感じます。世帯の年齢も比較的若く、貢献できる事も少なからずあると思いますが、地域への参加方法もわからず、町会単位だと規模が大きく参加しづらいです。住居に面する道路等、より身近な単位で地域を知り、参加できる方法があれば是非参加したいです。	麻布
意見	防災や自治活動に積極的な住民が多い。タワーマンションの住民は、災害時、港区の避難所を利用はできないが、避難所の手伝いは出来る人が多いと思います。	芝浦港南

(9)地域コミュニティの状況

<分譲マンション管理組合アンケート>

①マンション内の交流について…1件(意見1件)

分類	内容	地区
意見	昔マンションが建ち始めマンションライフを選ぶ方が増えてきた頃、マンションは隣近所と付き合いが必要がない、カギケ閉めれば外出できる、マンションはハイカラなライフスタイルとされていました。 その名残は今でもあり、マンション居住者でのコミュニティはできないし助け合い意識も余りなく、高齢の1人暮らしになっても一人で生きていこうとするので、孤独死が発生します。マンション内には気にかけてくれる人もいますが、心を開かないのです。困った事です。	高輪

<分譲マンション居住者アンケート>

①町会等の活動に関する情報提供について…1件(要望1件)

分類	内容	地区
要望	・マンション住民と町会(地域住民)との交流機会の提供 ・マンション住民の地域参加の推進 ・マンション住民の行政参加→声、意見、要望を聞くなど	麻布

②町会等の活動の状況について…3件(意見3件)

分類	内容	地区
意見	もっと地域の人と交流をもちたい。(自治会)	麻布
意見	マンション住人は、町会など地元との接触が全くありません。管理組合として町会費は納めていると思いますが住人を参加させるような動きも配慮もない。	赤坂
意見	自治会活動の活発なマンションの見学会。	高輪

③マンション内の交流について…2件(要望1件、意見1件)

分類	内容	地区
要望	マンション自治組織(或いはサロン)への要望はあるが、集会場所が無い。いきいきプラザの貸し会議室はあるが区民協働スペースなどを使えるようにしてほしい。	高輪
意見	マンション住人が年に2回くらい集って皆さんで話し合いをして意見要望を出し合って話し合をして顔見知りができるのも良いと思います。(コロナが少しになって)	芝浦港南

(10)その他

<分譲マンション管理組合アンケート>

①近隣関係について…4件(要望2件、意見2件)

分類	内容	地区
要望	近隣の人がマンションのゴミ出し場にすてることがあるので看板をいただけないでしょうか	麻布
要望	マンション前の道路の所有者がわからないため、不都合があっても放置したままになっています。所有者を確認する方法を教えてください。	高輪
意見	現状施設内にトラブルがあるため余計なことをしたくない。	麻布
意見	当マンション全面道路の歩道部分建築当初よりマンション側の負担となっている(補修等)が港区所有部分もあるのだからいつまでもマンション側に補修等押し付けずに区も今協力すべきではないかと思っている。	赤坂

②区政について…5件(要望4件、報告1件)

分類	内容	地区
要望	コロナ感染者が発生した際に、共用部の消毒を行うための助成金制度がほしい。(千代田区のように)	高輪
要望	排水管更新工事のための助成金、借入の制度が欲しい。	高輪
要望	羽田のルート変更により騒音のクレームが増えた。サッシュ更新の補助制度が欲しい。	高輪
要望	制度は仕方がないが、助成金は年度単位で行われるものが多いため、タイミングが合わず申請機会を逃すことが多い。管理組合は仕組み上、そこまで迅速には動けないので少なくとも数年は続けてほしい。	高輪
報告	助成金等は積極的に活用させていただいています。	赤坂

③アンケートについて……20件(要望13件、意見7件)

分類	内容	地区
要望	こういったアンケートは白紙ではなく区や機関で把握している情報があれば予め記入(入力)された状態で配布するべき。 ・データ入力の場合、ワードではなくエクセル等で入力しやすくしてほしい。 ・当マンションは分譲賃貸であり当組合は第三者管理形態なのでそのような形態に沿ったアンケート項目を作るべき。(このアンケートはあくまで古いマンションや、ファミリータイプの管理組合向けの内容にしか感じられない)	芝
要望	居住者アンケート可能ですが、投函前にフォーマットを見せていただけると助かります	芝
要望	アンケートは、個人としては協力できない。高齢化の為、理事長として動いてくれる方がいない。理事とは名ばかりで、すべて理事長にまかせっきり。そのため、結果、管理会社にすべてまかせっきりになってしまう。	芝
要望	ポスティングは迷惑だけでなく、許可なく住居内に侵入する危険性、或いは公共機関がポスティングすることはその他広告等のポスティングを助長させる一因となる。安易な考えでの活動はしてほしくない。概存不適格で事実上建て替えが不可能な建物に無用な物事をする必要はない。区の費用は税金である。無駄を排除し、効率を考慮されたい。(すべてのことが不必要と言ってははいない)	麻布
要望	居住者アンケートにつきましては強制ではありませんが、アンケートに配布の実施につきましてご了解を頂けますと幸いに存じます。よろしくお願い申し上げます。	麻布
要望	コロナ対策、消費増税で業務のスリム化、人員の削減を進めなければならない昨今、アンケートは慎んでいただきたい。本アンケートで港区のマンションが見違えるようによく安心安全に暮らせるようになることを祈ります。	麻布
要望	今回のアンケート調査は詳細で、項目の多さに苦勞した。当マンションには施工当初から集会室はなく、管理員室も狭いスペースで理事会、業者との打ち合わせにも不自由し、理事会も年間2～3回であった。しかし集会室は管理組合活動にとって必要不可欠であるので、空きスペースを集会室に改造した。以後、理事会も年間10回実施しているが、しかし集会室は机、長座席、小型本棚で一杯となり、長座席下も鍵付き資料保管場所とし大型ホルダー・ファイル等に利用している。議事録など増え続けるのでシュレッターで10年以上の議事録・書類は処分するようにしている。 管理組合役員も若返り交代を図っているので、今回のような多量で細部にわたる対応が困難となる。今後簡素なアンケートとしてほしい。	麻布
要望	ポスティング予定のアンケートが添付(同封)されていませんでしたので、内容を教えてください。(→e-mailで送付していただけますか?)	麻布
要望	本アンケートについて少々わかり難く回答しづらい。固定資産情報などは区にて分かるはず。改善されたし。	赤坂
要望	アンケート協力に際しては、 (1)港区の電話であること (2)無記名であること (3)任意(罰則等がない)ことであることを周知	高輪

	(4)意図的な選別を行わないこと 以上 4 点を明記した書面の事前配布、もしくは指示をお願いします。	
要望	居住者へのアンケート調査配布の際は事前に管理組合にご連絡をお願い致します。	高輪
要望	アンケートは紙媒体だけではなく、web でもお願いします。	高輪
要望	わかる情報は予め埋めておいてほしい(マンション名、住所など)・分譲賃貸のマンションを全く想定していない。ファミリーと実態違うので、同じ質問でアンケートに回答したくない。	高輪
意見	本アンケートや居住者アンケートは新宿区の実態調査のようにネットでも入力できるよう対応したほうが回収率もあがり制度の高い調査となるかと思えます。	芝
意見	居住者アンケートについて。実施内容について、理事に対し事前説明いただければ、協力可能かもしれません。	麻布
意見	全問にはお答えしかねます。	麻布
意見	管理組合は関知しません。	赤坂
意見	理事長では回答することが難しいアンケート内容になっています。管理会社から回答することが多いと思われるので、マンション管理〇協会へ働きかけるとアンケートは多く回収できると思います。	赤坂
意見	居住者アンケートは別途協力を依頼しましたので後日送付いたします。	高輪
意見	書類の年次はすべて西暦に統一してもらいたい。元号は混乱し、誤記を招くだけである。国を挙げて無駄を省くと徹底している途上で、書類が元号表記では合理性がない。	高輪

<分譲マンション居住者アンケート>

①住宅の整備について…5件(要望2件、意見2件、報告1件)

分類	内容	地区
要望	区営マンション等つくってもらいたい。	麻布
要望	・ワンルームマンションの建設を抑制し、ファミリー向けの手頃なマンションを多く増やしていただきたい。 理由)防犯上の問題および地域コミュニティが成りたちにくい為←町内会への加入率の低さ、誰が住んでいるのかわからない不安さ。 ・ファミリー向けのマンションと言っても超高層マンションの建設はあまりのぞましくない。人口が急激に増加し、学校等がパンクしてしまう為(駅もそう) 理由)40年、50年後見据えた時、それを誰がどのように管理するのか。建設した人たちはもう、その時にはいない。建てても維持管理ができるのか。現在築40年のマンションに住んでいてつくづく思う。	麻布
意見	小さいマンションが多いがまとめて、大規模の住宅にするなどが必要に思う。資金が充分でないマンションが老朽化して身動きできなくなる	麻布
意見	低層の住居が多い地域に比較的高層のマンション等を無理に建てる例が増えている。建ぺい率や容積率を緩め過ぎなのではないか？平時には、資産価値を損ない、有時には、避難所の定員オーバーなどの問題を引きおこすと考える。	麻布
報告	老朽化するマンションが多数ある。	赤坂

②スーパーや医療施設等の整備について…1件(意見1件)

分類	内容	地区
意見	近くの施設に楽器の練習ができる防音設備があれば良いと思います。	麻布

③近隣関係について…4件(要望2件、意見2件)

分類	内容	地区
要望	マンションの周りの住民が、当然の様に我がマンションの敷地中を好きな様に通行(?)しています。法律でこの様なことは認められているのですか？1軒家にしか住んでなかったので、理解出来ず、不思議に思っています。公報かなにかでおしえて下さい。	高輪
要望	マンション付近が夕方以降あまりに暗いので照明を増やすなど工夫して頂けると助かります。	芝浦港南
意見	港区が路上喫煙をとりしまってますが、マンションの路地は、近隣会社の喫煙場所になっており、とても迷惑しています。	芝
意見	マンション近くにレンタルサイクルがあり、利用者がゴミを捨てたり、特に夜中にたむろして困る。	麻布

④再開発、まちづくりについて…21件(要望11件、意見10件)

分類	内容	地区
要望	人口減の中、新築マンションを建てすぎのように思う。何かの跡地が全てマンションになっていくのは、街として、バランスを欠いているように思う。公立小や幼稚園、公立中など、住民増にすぐ対応できない現場が崩壊するのは当然でしょう。もっと都市計画を、将来を見据えてやってほしい。	芝
要望	・六本木、西麻布がすたれてきたのは残念。 ・少し前は特徴ある区(国際、etc.)だったが、今は渋谷や目黒とかと比べて特徴があいまい。国際や30~40代独身受けする特徴ある区にしてほしい。	麻布
要望	赤坂6丁目にマンションばかり次から次に建ち、窓から空が見えなくなり、建物しか見えない環境になっています。風通しや日当りにも影響があり、防災上もよくないと思います。(逃げ場もない状態)これ以上マンションの建設は避けて頂きたいと思っています。特に高層マンションに困っています。(10階以上)	赤坂
要望	マンションの資産価値を高めるため、道路の整備や植栽の管理をきちんとしてもらいたい。	赤坂
要望	高層マンションが周辺に乱立し、陽当り、風通しが悪くなった。もっとルールをきびしくしてほしい。	赤坂
要望	①古川橋付近の高層マンション、隣のマンションをいくつも新設することで、白金高輪駅の利用者がいずれ急増することについて区としてどのように考えていますか。元々、白金高輪は小さな駅なのに、ラッシュ時ホームにすぐ下りられなくなるのではないか。→いずれ、都バスやJR(田町)、都営三田線、浅草線の三田駅にも波及するはず。→早めの対応策をお願いいたします。	高輪

要望	東京の町中(まちなか)にあって、都会的な雰囲気のある町なのですが、すぐ近くに泉岳寺など古いお寺もたくさん有り、気に入っています。ですが、お寺周辺の景観等には配慮がなされているとは言えず、ビルが乱立し、道路もごちゃごちゃしています。法律で規制をすとかして美しい街並をめざして頂きたいと思っています。	高輪
要望	時節柄、もうこれ以上の特にタワーマンション等巨大なマンション建築は止めてもらいたい。	高輪
要望	歩道と M/C に植えられた木々のまとまった施策がほしい。	芝浦港南
要望	あるエリアに集中してマンションを立て続けるのはいかがなものか、と思う。	芝浦港南
要望	海沿い地域の居住環境改善について東京都などと協力して取り組んでほしい。(船の排気ガス、黒煙など)	芝浦港南
意見	近隣に、大規模タワーマンションが続々と建てられはじめています。そんなに沢山建てても、全戸売れるとは思えない。将来的にも空住戸が増えると思う。	芝
意見	乱立する高層ビルで海風が遮断され東京は盆地化されております！！企業との癒着はストップ！！東京だけではなく、美しい日本国をもう一度考えてくださる政治家が現われる事を心より祈っております	麻布
意見	再開発で細い一通り行き止まりがなくなり、災害対策としてはいいと思いますが高層ビルばかりになっては住みにくくなりますので、景観も含め、圧迫感のない街並みがつづくといいなと思っています。がけくずれ、浸水など災害につよい街づくりと共にマンションも防災減災防犯と共に、共助のあるマンション。	麻布
意見	高い建物が乱立して立ちすぎている気がします。	麻布
意見	麻布十番は新築工事が多すぎですよね。しかたないとは思いますが…。オリンピックが終わるか中止になるとおちつくのですかね	麻布
意見	港区内を見渡すと大規模再開発も良いが、単体においても容易に建替えが可能になるようにしないと、東京の個性(=有機的に街が結びつく)が失われていくように思います。	麻布
意見	「スクラップアンドビルド」で経済成長して来たが、人間が生活する為の環境創りは民間企業に開発等を任せ事だけではなく港区主導での住環境整備やリノベーションの促進対策を推進して欲しい。各地区毎の歴史や環境を考慮した整備開発で、忘れられてしまうのが都市生活者の生活を軸にした整備計画ではないだろうか。公園の活用も生活者不在では意味の無い存在ではないのでは？是非一考を！！	赤坂
意見	良い街にしていきたい。	高輪
意見	マンションそのものには、特に何も無いのですが、建て替えの度に、大型マンションになることで、区立の小学校が定員オーバーぎみになっていることが気になります。建物が新しくなるのはうれしいですが、人が増えすぎると治安も悪くなりますし、学校の生徒数が多いと、トラブルも増すので、バランスのよいまちづくりができればよいと感じます。	高輪
意見	JR の新しい駅や地下鉄駅周辺の再開発で、タワーマンション等が増えていて、居住者の数が急激に増加することが予想されます。街の雰囲気が変化するのではないかと、少し心配しています。個人的には、タワーマンションはもういら無いと思います。	高輪

⑤都市計画、高さ制限について…2件(要望2件)

分類	内容	地区
要望	高さ制限解除。	麻布
要望	特に区に意見することはありませんが、港区西麻布地区の区画整理、建築物高さ制限の緩和等を行ない防災への真剣な取組みをしていただきたく思います。	赤坂

⑥道路について…3件(要望3件)

分類	内容	地区
要望	前面の道路の補修をお願いしたい。	高輪
要望	芝浦4丁目交差点に雨水がたまるのを解消してほしい。	芝浦港南
要望	入居当初(2006年)マンションの前の歩道は美しくタイルで整えられていたが、その後、水道工事だか何かですぐに掘られ、その後の修整は一向にされていない。ワールドシティー側の歩道は修整されているのに…?納得いかない。 バイクレストタワー入り口前から港南大橋の下を通過して、反対側に出れるような道を作ってほしい。	芝浦港南

⑦駐輪、駐車について…6件(要望3件、意見3件)

分類	内容	地区
要望	前面道路の無断駐車と歩道の放置自転車が災害時の避難の障害になるので、取締りを強化して欲しい。	麻布
要望	マンション前の道路に駐車する車が多いのが少々怖いので何とかして欲しい。	麻布
要望	①ケープタワー運河添いの遊歩道に自転車が乱雑に置かれている。区として自転車置き場を作って欲しい。 ②「夕凧橋際遊び場」は利用者のマナーが悪く近くのコンビニで万引きしたり治安を悪化させている。早期に廃止をして下さい。	芝浦港南
意見	駐輪場でネコに餌付けしている人がいたり、近所の店舗のバイクや自転車がマンション前に停められているのが迷惑。注意して良いものやら悩んでいます。	芝
意見	・このマンションの前の道は、一方通行で狭いのですが、路上駐車の車が多く大変困っています。麻布警察がすぐ近くなのですが、注意をしない事が不満です。 ・港区は路上駐車の車に甘いです。車椅子の方や子供が通る道なので、路上駐車はやめていただきたいです。	麻布
意見	当マンション前に(第一京浜15号線)駐車が多い。自転車道のハズですが?対策は?(高輪神社の前)	高輪

⑧バス・電車について…4件(要望4件)

分類	内容	地区
要望	マンションから駅までにコミュニティーバスをのばして下さると助かります。	芝
要望	近くに地下鉄の駅ができれば大変助かります。	麻布
要望	都バスの停留所が前の停留所まではきれいに整えられているのに「港南4丁目」の停留所は古いままでがっかりする。 モノレールの駅がこの辺りにもう一つあったら利用者は多いと思うし、有難いなあと。	芝浦港南
要望	利用者はそれなりにいると思うので、都バス、ちいバスの時間帯拡大をお願いしたい。	芝浦港南

⑨電柱について…1件(要望1件)

分類	内容	地区
要望	電柱を地下に埋めてほしい。道が狭く、歩きづらいのと、災害時に危険だと思う。	赤坂

⑩公園、緑について…5件(要望2件、意見3件)

分類	内容	地区
要望	高層マンションより公園をふやしてほしい。	高輪
要望	高層マンションが港区内に増えすぎており、街全体の外観を損ねている。もっと環境への配慮、緑との共生を意識した清潔で美しい街づくりを考えてほしい。また、他の区にはない安心・安全な暮らしを提供するよう努力してほしい。	芝浦港南
意見	こうがい公園等公衆トイレで外から中が見えすぎているのは治安、衛生面で困る。(男性トイレ等まるみえ)	麻布
意見	清正公さまの前の花壇にガードレールも植木もありません。桜田通り沿いですが事故はないと思いますが、犬猫のトイレとなっており、雨上がりは大変臭いです。よろしく願い致します。	高輪
意見	10年程前に芝5丁目から転居してきました。当初は芝浦3丁目？付近は桜の木がありました。伐採され、海岸地区の町の景観がさみしくなったと感じています。	芝浦港南

⑪河川、運河について…2件(要望2件)

分類	内容	地区
要望	古川を綺麗にしてほしいです。総ざらいとかあれば参加します	芝
要望	河をきれいにしてほしい。	芝浦港南

⑫騒音について…19件(要望16件、意見3件)

分類	内容	地区
要望	上空のヘリ(米軍)や羽田への航空機の通過でTV画面に影響が出ることがあります。又、米軍ヘリの場合、相当の騒音です。住宅各戸の防音対策を行って頂くか、各戸の対策への助成など検討頂きたく思います。	麻布

要望	先程も書きましたが、近くでマンションの解体工事があるとすごうるさいです。あまりに近くで行われる場合、騒音の規定など厳しくしてもらえたら助かります。	麻布
要望	周辺についてですが、前の道路で、 ・夜中、深夜の大声、駐車中のエンジン音が増加 ・羽田新空路、結構うるさい。時間外にも飛行している？→中止を希望します。 ・米軍ヘリコプターは振動と共にうるさい。青山墓地上空を外れて飛ぶ事があり、うるさい。 手が痛くて字がきたなくて申し訳ありません。	麻布
要望	土日のデモを少なくするか、大声で行うのはやめてほしい。	麻布
要望	騒音問題を相談する部署がありますか？	麻布
要望	近隣に中国大使館や韓国大使館があり、毎週末右翼団体が街宣活動を行い騒音により不快な思いをしています。街宣活動自体は憲法で保証されていると認識していますが、デモ行進で良いと考えます。街宣車による街宣活動は地域全体が迷惑しています。騒音規制や迷惑防止の基準もより厳しくしていただきたい。また、これは騒音のみならず、進路事情(渋滞など)にも影響をしています。	麻布
要望	羽田飛行ルートが青山上空を通るようになってから騒音被害に悩まされている。「ゴーン、キーン」というジェット機の飛行音で今までの静かで穏やかな生活が根底から崩壊してしまった。健康にも悪影響がある。コロナ禍で飛行数が減っている中なぜ都心上空を危険を冒して飛ばす必要があるのか、至急港区として国交省に飛行中止を要望して頂きたい。	赤坂
要望	区へ。飛行機の低空飛行をやめて欲しい。外で騒音より室内で聞く音がわずらわしい。病気になりそうです。	高輪
要望	羽田空港からの飛行ルートにより白金地区もそういった騒音問題があります。港区として国に飛行ルートを白紙にしてもらうようにお願いします。	高輪
要望	航空機がうちの上空を飛ばようになり、ごう音があまりにもひどい。部屋の中にも聞こえる。港区は区民の平穏な生活を守ってほしい。付加価値的な区民サービスより何より、基本的な日常生活が安心、安全、平穏で送れるようにすることが区の役割。	高輪
要望	1993年に決定されたと聞いているが、現状を考え、羽田空港へのランディングルートの再考、をお願いしたい。国交省に窓口が無いのも問題。	高輪
要望	街づくり支援部の日々の活動に感謝申し上げます。その上で、羽田空港新飛行ルートに対しては、港区として全力で反対して頂きたくお願い致します。街づくり支援部がこれまで積み上げて頂いた努力が水泡に帰す程の大きな環境・公害問題に対して港区が実効性のある対応をしていないことは、大変残念に思うとともに、憤りさえ感じます。今からでも遅くはないですので、近隣の区と共同して国に新飛行ルートの中止を求めて下さい。	高輪
要望	飛行機による騒音など、区民への安心安全等には、補助金等を積極的に活用できるよう整備してもらいたい。	高輪
要望	永住するために購入したマンションの上空を飛行機がガンガン飛んでいる。港区の環境保護の政策が理解できません。できるだけ早い改善をお願いします。	高輪
要望	飛行機がとてもうるさいので困っています。あまりにも低空飛行に思えて怖いです。都心の低空飛行…中止にして欲しいです。	芝浦港南
要望	前が道路、高速道路もあり騒音対策を検討していただければ。	芝浦港南
意見	飛行機の騒音がひどくなっている。この騒音により、家で静かにゆっくりできなくなった。	高輪
意見	羽田への飛行機の音がうるさい。	高輪

意見	・レインボーブリッジがうるさい。 ・ウーバーイーツが危険運転をしている。取り締まってほしい。	芝浦港南
----	---	------

⑬客引き、防犯について……3件(要望1件、意見2件)

分類	内容	地区
要望	防犯システムの向上。警察官の見廻りの徹底。	赤坂
要望	子供が多く住むマンションなので防犯という対策の為の助成金なりがあると、マンションとして安心した環境づくりのために行動を起こせるかもしれない。→使途:防犯性の高いエレベーターの導入、防犯カメラの各階設置などお金が難しいとは思っているので、警察などと連携をより密にして、周辺地域の防犯見回りをより頻繁にやってもらえるとありがたいです。	芝浦港南
意見	防犯面では、愛宕警察の方が親見に対応して下さり感謝しています。	芝

⑭区政について……8件(意見7件、報告1件)

分類	内容	地区
意見	港区役所の職員はほぼ他区の方であるので、本気で区のことを考えていない。法人税と住民税と他区よりめぐまれているから適当でいいや的である(予算内でどうにかなる)。もっと本気で全てのことに対して考えるコト。23区内で22番目レベルで良いと考える古カブのヤツらのようにならないでほしい。老人関係もかなりレベル低い職員が多い。	芝
意見	港区はマンションのサポート(次ページの無料相談)が手厚く、いつも利用させて頂いてます。ありがとうございます。マンションの4大トラブル、ゴミ、騒音、喫煙、管理費滞納の事例サイトを公開し、効果的な対策例をupしてください。町会さんは資金(町会費)だけで、無理をおっしゃらないので、とてもたすかっています。もし、住民からマンションの改善要望があればぜひ教えて下さい。検討いたします。	芝
意見	区への要望 今回の商品券の販売方法が良くない。区民が当たらないのに余っているのはとてもおかしい。私の回りで当たっていない方々が非常に多い。余り券の販売については落選の葉書を持参した者のみに販売されたい。これは回りの方々のご意見でも有ります。	芝
意見	街づくり支援部は区民の事を考えなさすぎる！！	麻布
意見	以前住んでいた時の港区土木課の対応が悪かった。	芝浦港南
意見	区報がマンション受付などで手に入るようにして欲しい。(新聞をペーパーレスで、届かないので、でもわざわざ、港区のHPをこまめには見ないという人、多いと思うのですが…)	芝浦港南
意見	港区でダメならどこでもダメ。	麻布
報告	すでに様々な面でお世話になっています。今後ともよろしくお願い致します。現在居住中のマンション、それ以外の港区のマンションにおいて、耐震診断助成、防災組織助成、エレベーター工事助成、LED助成、ヒートアイランド助成(屋上塗装の塗料助成)マンション管理組合の無料相談(弁護士、マンション管理士相談など)、利用経験あり。	麻布

⑮税金について……3件(要望1件、意見2件)

分類	内容	地区
要望	固定資産税の引き下げ。	麻布
意見	区民税は相当お支払いしている割に、何も返ってきていないと感じる。	芝浦港南
意見	港区、住民税が高い。	芝浦港南

⑯アンケートについて……7件(要望3件、意見3件、報告1件)

分類	内容	地区
要望	本アンケートに回答することで具体的にどのような効果があるのか明示願いたい。(まさかただの善意の協力?)	芝
要望	アンケートはWebやスマホで入力できるようにしてほしい。	赤坂
要望	次にアンケートやるときには、返信用封筒にテープのりつけて。	高輪
意見	当アンケートは大変、有意義です。ありがとうございました。	赤坂
意見	これって税金の無駄使いだと思います。	芝浦港南
意見	このアンケートの目的がわかりません。	芝浦港南
報告	マンション実態調査アンケート、住所アンケートについて、管理会社から話はなく、10月下旬にホームページで知った。前者は管理会社から回答済であった。後者は投函を依頼した。他の組合でも居住者アンケートについて知らされていない例があるのではないか。	高輪

3 調査結果の分析

3 調査結果の分析

3-1 分析の流れ

令和2年度分譲マンション実態調査によって得られた調査結果について、以下の分析を行った。

アンケート調査

●管理組合アンケートの主な内容

- ・建物の状況(築年、規模、構造、戸数等)
- ・管理状況(管理組合、総会・役員会、規約等)
- ・バリアフリーへの取組
- ・計画修繕
- ・耐震診断、耐震改修、建替えの取組
- ・防災対策の取組
- ・地域コミュニティ(自治組織、町会加入)

件数一覧

	管理組合 アンケート	居住者 アンケート
調査件数	1,591 棟	5,016 戸
提出件数	894 棟	1,179 戸
提出率	56.1%	23.5%



●東京都マンション管理条例(令和2年4月施行)

- ・昭和58年12月31日以前に建設されたマンションについて、管理状況届出書の提出を義務付け
→管理状況届出内容についても分析に利用

分析の着眼点

港区住宅基本計画 【第4次】 (令和元年)

- ・良質な住宅ストックと安全・安心な住宅・住環境の形成
→建物の耐震性、防災力の向上、マンションの適正な維持管理とその向上
- ・高齢者・障害者が住み慣れた地域に住み続けられる住宅・住環境の充実
→住まいのバリアフリー化の促進と普及・啓発
- ・快適で潤いのある住環境の形成と地域共生社会の実現に向けた取組
→地域コミュニティ活動への参加促進

国土交通省「マンション政策の現状と課題(令和元年)」

- 適正な維持管理が行われず外部不経済を生じるマンションの発生(分析の視点4)
- 高経年マンションストックの増加(分析の視点4)
- マンションの大規模化(分析の視点1、2、4)
- 流通対象となる既存マンションストックが増加(分析の視点5)
- 新耐震マンションの高経年化(分析の視点1)

分析の視点

分析の視点1	分析の視点2	分析の視点3	分析の視点4	分析の視点5	分析の視点6	分析の視点7	分析の視点8
耐震化 の 状況把握	建替え の 状況把握	防災活動 の 状況把握	適正管理 の 状況把握	図書等の 適正管理 の 状況把握	防犯対策 の 状況把握	バリアフリ ー化の 状況把握	コミュニテ ィ形成の 状況把握

上記について、平成27年分譲マンション実態調査結果との比較による分析を行う

3-2 分析の視点ごとの主な分析結果(概要)

分析の視点ごとの令和2年度の分析結果及び平成27年度との比較結果の概要は、以下のとおりである。

1 耐震化の状況把握 (P.108~120、206~210)
【まとめ】 旧耐震マンションの耐震化について、耐震診断実施済のマンションは42.3%、耐震改修工事実施済のマンションは15.4%となっており、耐震化が進んでいない。 (1)旧耐震マンションの耐震診断調査状況 ①耐震診断調査を「実施したことがある」マンションは、141件(42.3%) ②耐震診断調査を実施しない理由として「工事費用がない」「診断費用がない」で94.2%を占める ③耐震診断調査を実施しているマンションは、147件(平成27年度)から141件(令和2年度)となり大きな変化なし (2)旧耐震マンションの耐震改修工事状況 ①耐震改修工事を「実施したことがある」マンションは、48件(15.4%) ②耐震改修工事を実施しない理由として「工事費用がない」「改修の関心度が低い」で91.6%を占める ③耐震改修工事を実施したマンションは、44件(平成27年度)から48件(令和2年度)となり増加
2 建替えの状況把握 (P.121~126、211~212)
【まとめ】 旧耐震マンションで建替えを検討しないマンションが12.6%あり、建替え等の検討が進んでいない。 (1)旧耐震マンションの建替えへの取組 ①建替えを「現在検討中」「今後検討する予定」との回答は、86件(26.9%) ②建替えを「当面は改修工事で対応」「検討の必要なし」との回答は、215件(67.2%) ③建替えを「検討予定なし」は、47.2%(平成27年度)から14.4%(令和2年度)となり大幅に減少 ④耐震診断調査を実施し、「耐震性がない」と判断されたマンションで建替えを「現在検討中」「今後検討する予定」との回答は、35件(36.8%) ⑤耐震診断調査を実施し、「耐震性がない」と判断されたマンションで建替えを「検討の必要なし」との回答は、12件(12.6%) (2)建替え検討の問題点 ①「区分所有者との合意形成が困難」は133件(46.9%)、「進め方がわからない」が42件(15.5%)
3 防災活動の状況把握 (P.127~142、213~218)
【まとめ】 防災組織や防災訓練の実施件数は、平成27年度から令和2年度にかけて減少傾向にある。 (1)防災組織の有無 ①防災組織がないマンションは、750件(88.9%) ②防災組織があるマンションは、12.7%(平成27年度)から11.1%(令和2年度)となり減少 (2)防災マニュアルの有無 ①防災マニュアルがないマンションは、650件(78.9%) ②防災マニュアルの作成率は、16.9%(平成27年度)から21.1%(令和2年度)となり増加 (3)防災訓練の実施状況 ①防災訓練を実施していないマンションは、622件(74.9%) ②防災訓練の実施率は、30.2%(平成27年度)から25.1%(令和2年度)となり減少 (4)高層マンション(6階建て以上かつ20戸以上のマンション)における取組 ①「防災組織あり」が84件(15.4%)、「防災マニュアルあり」が129件(24.4%) ②防災組織の設置率は、17.1%(平成27年度)から15.4%(令和2年度)となり減少 ③防災マニュアルの作成率は、19.5%(平成27年度)から24.4%(令和2年度)となり増加 (5)エレベーターの安全対策 ①戸開走行保護装置が「あり」357件(42.4%) ②戸開走行保護装置の設置率は、32.1%(平成27年度)から42.4%(令和2年度)となり増加
4 適正管理の状況把握 (P.39~84、91~107、219~226)
【まとめ】 ・管理不全マンション(管理規約無し15件(1.7%)等)は少数である。 ・5年程度ごとの劣化診断や長期修繕計画の見直しやの取組が不十分なマンションが多数ある。

・マンション管理組合では、「管理組合の役員になってくれない(33.2%)」「管理について無関心(25.2%)」等運営にあたり様々な課題を抱えている。

(1)管理不全マンションの状況

①「管理組合がない」マンションは15件(1.7%)、「管理規約がない」マンションは12件(1.4%)等管理不全のマンションは限定的

(2)劣化診断実施状況

①「建物劣化診断を実施していない」マンションは、335件(39.9%)

②劣化診断の実施率は、42.4%(平成27年度)から40.7%(令和2年度)にかけて減少

(3)長期修繕計画作成状況

①長期修繕計画が「ない」マンションは、122件(14.4%)

②長期修繕計画の「ない」マンションは、17.0%(平成27年度)から14.4%(令和2年度)となり減少

(4)長期修繕計画見直し状況

①竣工後5年を経過したマンションのうち、長期修繕計画を「見直しをしていない」マンションは、188件(32.3%)

(5)大規模修繕実施状況

①「大規模修繕を実施したことがない」マンションは、200件(23.5%)

②「大規模修繕を実施したことがない」と回答したマンションは、21~40戸の小規模なものが多い

③「大規模修繕を実施したことがない」マンションは、30.9%(平成27年度)から23.5%(令和2年度)となり減少

(6)管理上の課題

管理組合では、平成27年度及び令和2年度ともに「管理組合の役員になってくれない」「管理について無関心」等、管理組合運営にあたり課題がある

5 図書等の適正管理の状況把握 (P.72~79, 87~90, 227~230)

【まとめ】大多数のマンションで適切に図書が保管している。

(1)修繕履歴関係書類の有無

修繕履歴関係書類があるマンションは、828件(95.9%)と高い

(2)設計図書等の保管の有無

設計図書等があるマンションは、810件(93.5%)と高い

6 防災対策の状況把握 (P.30, 231~232)

【まとめ】ハード面での防犯対策は充実している。

(1)防犯カメラの有無

防犯カメラがあるマンションは、762件(90.9%)と設置率が高い

(2)オートロックの有無

オートロックがあるマンションは、631件(75.3%)と設置率が高い

7 バリアフリー化の状況把握 (P.85~86, 233~234)

【まとめ】入口に段差があるマンションが49.5%となり、バリアフリー化が進んでいない。

(1)共用部分のバリアフリー

①「入口に段差がある」と回答したマンションは、300件(49.5%)と半数近くを占める

②「入口に段差がある」と回答したマンションは、56.5%(平成27年度)から49.5%(令和2年度)となり減少

8 コミュニティ形成の状況把握 (P.143~146, 235~236)

【まとめ】マンション単体での自治組織の組成及びマンションが立地する地域の自治組織への加入のいずれも減少していることから周知、啓発を行う必要がある。

(1)マンションの自治組織の有無

①マンションの自治組織があるマンションは、79件(9.3%)

②自治組織があるマンションは、10.9%(平成27年度)から9.3%(令和2年度)となり減少

(2)マンションの町会への加入

①地域の町会に加入していないマンションは、270件(31.9%)

②地域の町会加入率は、31.8%(平成27年度)から31.9%(令和2年度)となり変化なし

3-3 平成27年度及び令和2年度調査結果の比較

平成27年度及び令和2年度の分譲マンション実態調査の結果を比較し、分析の視点ごとに分析を行った。

分析の視点1：耐震化の状況把握

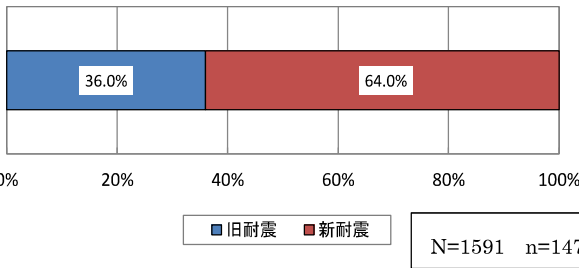
・旧耐震マンションの状況

令和2年 港区マンションデータベース

竣工年

令和2年

	全体	有効数	旧耐震	新耐震	不明
全体	1591	1478	532	946	113
	-	100.0%	36.0%	64.0%	-



・令和2年データベース上、港区の旧耐震マンションの棟数は532棟で港区全体の36.0%である。
 ※新耐震基準が施行された昭和56年(1981年)は、旧・新耐震マンションが混在しているため、旧耐震マンションの基準は以下の通りとする。
 ・昭和55年(1980年)以前のマンションを旧耐震とする。
 ・昭和56年(1981年)に新築されたマンションについては、アンケートで「旧耐震」と回答あった5件は新耐震、その他は旧耐震とする。

【港区マンションデータベース】

・令和2年度に実施した実態調査では、1,591棟の分譲マンションを対象に実施した。
 ・これは過去の実態調査から、新築データ、取り壊しデータ、東京都管理条例データベースなどを基に作成した港区の分譲マンション全リストである。これを本分析資料では「港区マンションデータベース」と呼ぶ。

(参考資料)

旧耐震で「耐震改修工事を実施していない」マンションは、令和2年度(90.6%)、平成27年度(89.1%)ともに麻布地区が最も多い。

・耐震化の状況①

耐震診断調査実施有無

(※令和2年度管理組合アンケート問27～34は「旧耐震」と回答したマンションのみ回答)

・令和2年度調査では耐震診断調査を「実施したことがある」マンションは141件(42.3%)、「実施していない」マンションは192件(57.7%)である。
 ・平成27年度調査では旧耐震マンションで耐震診断調査を「実施したことがある」マンションは147件(41.3%)、「実施していない」マンションは189件(53.1%)である。
 ・平成27年から令和2年にかけて耐震診断調査を実施しているマンション数はほとんど変化していない。

令和2年

問27	合計	有効回答	実施した ←耐震性有	実施した ←耐震性無	実施していない	無効回答	無回答
旧耐震	347	333	44	97	192	2	12
	-	100.0%	13.2%	29.1%	57.7%	-	-

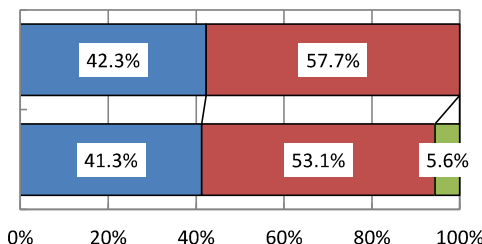
141

平成27年

問23 耐震診断調査実施の有無	全体	有効回答者	有効回答数	ある	ない	わからない	無回答者
旧新耐震別	936	913	913	169	687	57	23
全体	-	100.0%	-	18.5%	75.2%	6.2%	-
旧耐震	365	356	356	147	189	20	9
	-	100.0%	-	41.3%	53.1%	5.6%	-
新耐震	528	515	515	18	468	29	13
	-	100.0%	-	3.5%	90.9%	5.6%	-
無回答者	43	42	42	4	30	8	1
	-	100.0%	-	9.5%	71.4%	19.0%	-

令和2年 旧耐震

平成27年 旧耐震



N=894のうち 347

n=333

N=936 n=913

・耐震化の状況②

耐震診断調査の検討について

(※令和2年度管理組合アンケートのみの設問)

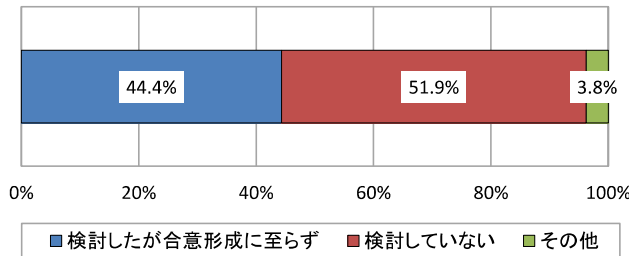
・令和2年度調査では耐震診断調査を実施していない192件の内、「検討したが合意形成に至らなかった」マンションが71件(44.4%)、「検討していない」マンションが83件(51.9%)である。

令和2年

問28	合計	有効回答	検討したが合意形成に至らず	検討していない	その他	無効回答	無回答
旧耐震	192	160	71	83	6	9	23
	-	100.0%	44.4%	51.9%	3.8%	-	-

(参考資料)

旧耐震で「耐震診断を実施していない」マンションは、令和2年度調査：麻布地区(69.5%)、平成27年度調査：芝浦港南地区(83.3%)、平成12年度調査：麻布・赤坂地区(86.2%)が最も多い。



N=894のうち192
n=160

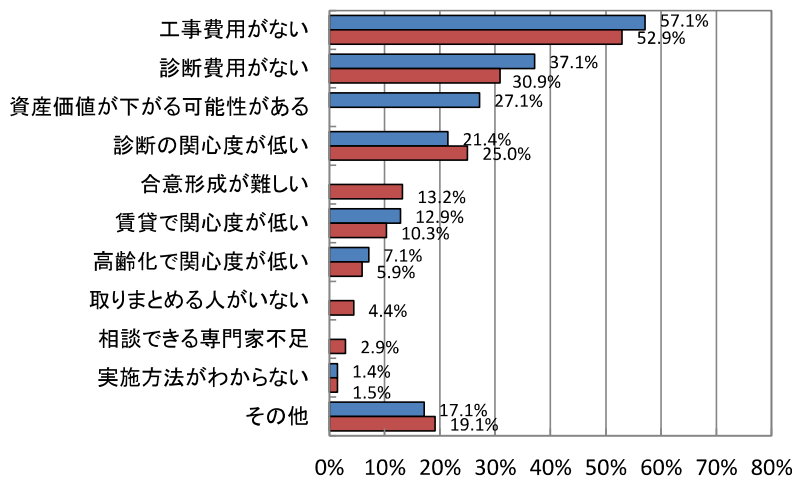
・耐震化の状況③

耐震診断調査を実施しない理由

・令和2年度調査では耐震診断調査を実施しない理由として「工事費用がない」が「合意形成に至らなかった」「検討していない」マンションともに最も多い。

令和2年

問28-1.2	合計	有効回答者	有効回答数	工事費用がない	診断費用がない	低い診断の関心度が	が高齢化で関心度が	低い賃貸で関心度が	資産価値が下がる可能性がある	らない実施方法がわか	取りまといめる人	い合意形成が難し	家相談できる専門	その他	無回答者
検討したが合意形成に至らず	71	70	127	40	26	15	5	9	19	1	-	-	-	12	1
検討していない	83	68	113	36	21	17	4	7	-	1	3	9	2	13	15
	-	100.0%	-	57.1%	37.1%	21.4%	7.1%	12.9%	27.1%	1.4%	-	-	-	17.1%	-
	-	100.0%	-	52.9%	30.9%	25.0%	5.9%	10.3%	-	1.5%	4.4%	13.2%	2.9%	19.1%	-



■ 検討したが合意形成に至らず
■ 検討していない

N=894のうち154
n=138

・耐震化の状況④

耐震診断調査を実施しない理由

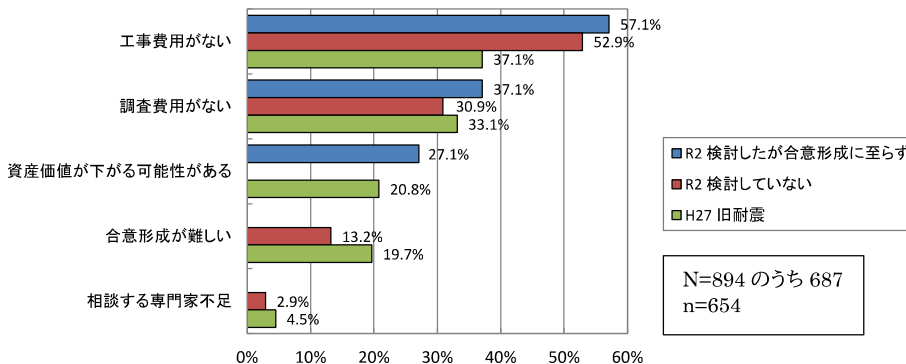
(※グラフはH27旧耐震と

令和2との同項目での比較)

・平成27年度調査では旧耐震マンションの耐震診断調査を実施しない理由として「工事費用がない」が66件(37.1%)、次いで「調査費用がない」が59件(33.1%)。また、「相談する専門家がわからない」は8件(4.5%)である。
 ・調査・工事費用の不足を理由に耐震診断調査を断念するマンションは増加している。

平成27年

問24 耐震診断調査なしの理由	全体	有効回答者	有効回答数	い建物が新し	後検討中で予定	らな家がわ	門相談する	値低と資産	問と発生	られ合意	の区分所有	ない調査費用	用後調査が	法的な義務	その他	無回答者
全体	687	654	862	334	50	12	48	53	96	96	91	82	33	-	-	-
旧耐震	189	178	305	2	29	8	37	35	59	66	24	45	11	-	-	-
新耐震	468	447	519	319	18	4	8	16	32	25	65	32	21	-	-	-
無回答者	30	29	38	13	3	0	3	2	5	5	2	5	1	-	-	-



・耐震化の状況⑤

耐震改修工事実施の有無

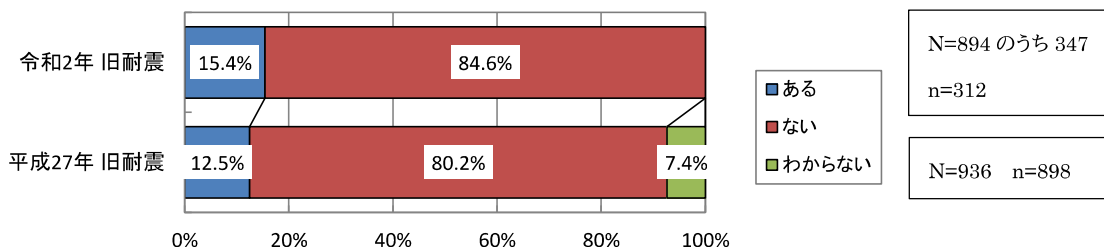
・令和2年度調査では耐震改修工事を「実施したことがある」マンションは48件(15.4%)、「実施していない」マンションは264件(84.6%)である。
 ・平成27年度調査では旧耐震マンションで耐震改修工事を「実施したことがある」マンションは44件(12.5%)、「実施していない」マンションは283件(80.2%)である。
 ・平成27年から令和2年にかけて4件増である。耐震改修工事の実施件数は少ないが着実に進んでいる。

令和2年

問30	合計	有効回答	実施した	実施していない	無効回答	無回答
旧耐震	347	312	48	264	0	35
	-	100.0%	15.4%	84.6%	-	-

平成27年

問25 耐震改修工事実施の有無	全体	有効回答者	有効回答数	ある	ない	わからない	無回答者
全体	936	898	898	52	789	57	38
旧耐震	365	353	353	44	283	26	12
新耐震	528	508	508	4	479	25	20
無回答者	43	37	37	4	27	6	6



・耐震化の状況⑥

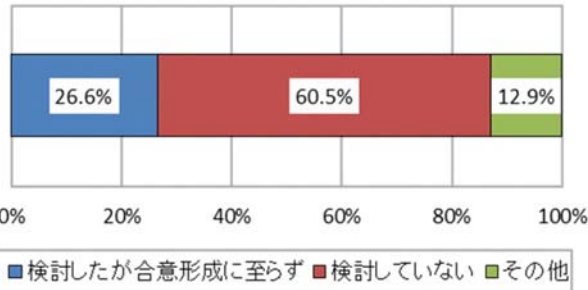
耐震工事の検討について

(※令和2年度管理組合アンケートのみの設問)

・令和2年度調査では耐震工事を実施していない264件の内、「検討したが合意形成に至らなかった」マンションが62件(26.6%)、「検討していない」マンションが141件(60.5%)である。

令和2年

問31	合計	有効回答	検討したが合意形成に至らず	検討していない	その他	無効回答	無回答
旧耐震	264	203	62	141	30	0	31
	-	100.0%	26.6%	60.5%	12.9%	-	-



N=894のうち264
n=203

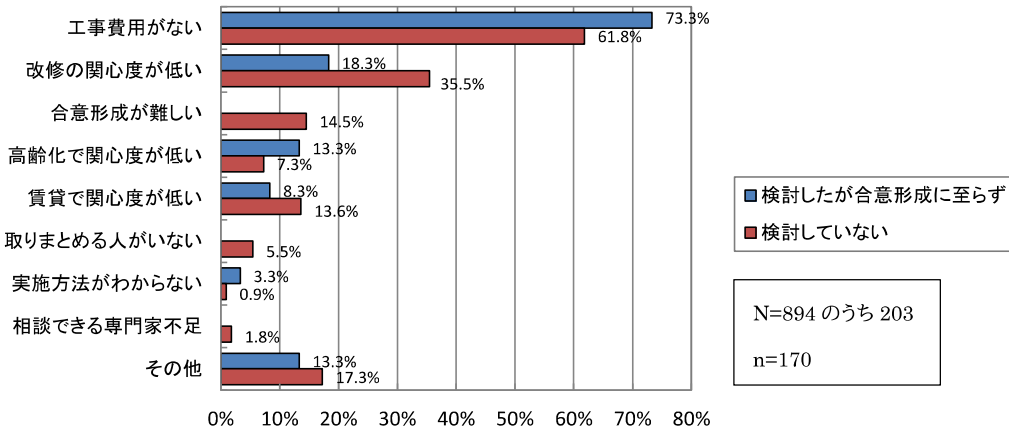
・耐震化の状況⑦

耐震工事を実施しない理由

・令和2年度調査では耐震工事を実施しない理由として「工事費用がない」が、「検討したが合意形成に至らなかった」・「検討していない」マンションともに最も多い。

令和2年

問31-1.2	合計	有効回答者	有効回答数	工事費用がない	改修の関心度が低い	高齢化で関心度が低い	賃貸で関心度が低い	取りまとめる人がいない	実施方法がわからない	合意形成が難しい	相談できる専門家不足	その他	無回答者
検討したが合意形成に至らず	62	60	78	44	11	8	5	-	2	-	-	8	2
検討していない	141	110	174	68	39	8	15	6	1	16	2	19	31
	-	100.0%	-	73.3%	18.3%	13.3%	8.3%	-	3.3%	-	-	13.3%	-
	-	100.0%	-	61.8%	35.5%	7.3%	13.6%	5.5%	0.9%	14.5%	1.8%	17.3%	-



N=894のうち203
n=170

・耐震化の状況⑧

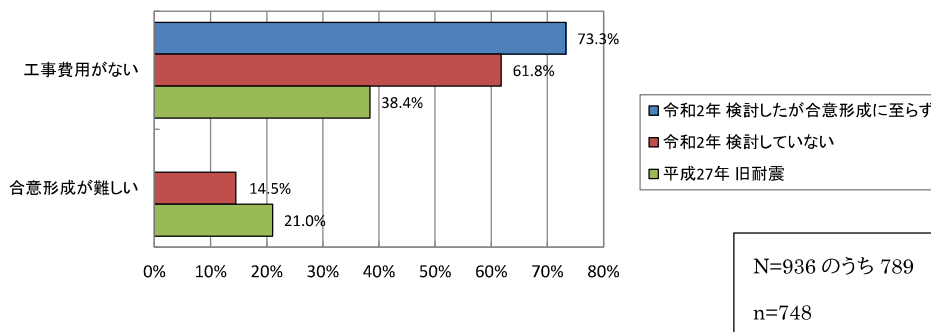
耐震工事を実施しない理由

(※グラフは平成27年旧耐震と令和2年との同項目での比較)

・平成27年度調査では旧耐震マンションの耐震工事を実施しない理由として「設計や工事の費用がない」が104件(38.4%)で最も多い。
 ・耐震改修工事を実施しない理由は、平成27年、令和2年とも「合意形成の難しさ」より「工事費用の不足」が要因となっている。

平成27年

問26 耐震改修工事なしの理由	全体	有効回答者	有効回答数	い建物が新し	必要なし	診断の結果	予定後	現在検討中	認められない	区分所有者が得	から業者がやわ	設計者がやわ	設計費用が工	法的な義務	その他	無回答者
全体	789	748	871	333	29	76	76	14	140	100	103	41	-	-	-	-
旧耐震	283	271	352	1	23	56	57	11	104	36	64	12	-	-	-	-
新耐震	479	451	487	321	6	18	15	2	30	61	34	28	-	-	-	-
無回答者	27	26	32	11	0	2	4	1	6	3	5	1	-	-	-	-



・分析の視点1 耐震性の実態の把握における参考意見

令和2年 自由記述、その他欄の記述より抜粋(多数意見・関連性の高い意見)

管:管理組合アンケート
居:居住者アンケート

- ・「現在の管理会社に建築確認申請書と検査済証が保管されていないため、耐震診断がうけられない」(管・問28-1)
- ・「耐震診断、補修に関する助成を充実してほしい。」(居・自由意見)
- ・「確認申請済証がなかったために、耐震改修工事の助成金が受けられず、結果工事もできなかった。申請手順を簡略化してほしい。」(管・自由意見)
- ・「耐震改修工事費用が高額で区分所有者の承諾が得られない。また、工事用の敷地内空地が狭い上に、坂の土地に建設されており、工事車両が使いにくいなどの理由で耐震改修工事が実施できない」(管・自由意見)

分析の視点 2 : 建替えの状況把握

・高経年マンションにおける建替えの検討状況①

建替えの検討状況

(※令和2年度管理組合アンケート問27~34は「旧耐震」と回答したマンションのみ回答)

- ・平成27年度調査では旧耐震マンションで建替えについて「当分検討しない」と回答したマンションは167件(47.2%)、令和2年度調査では「検討の必要なし」と回答したマンションは46件(14.4%)、「当面は改修工事に対応」と回答したマンションは169件(52.8%)だった。
- ・平成27年から令和2年にかけて「今後検討しない」マンションは大幅に減少した。「現在検討中」は減少し「今後検討する予定」は増加した。
- ・令和2年では「当面改修工事に対応する」が半数以上を占め、建替えが難しい状況がうかがえる。

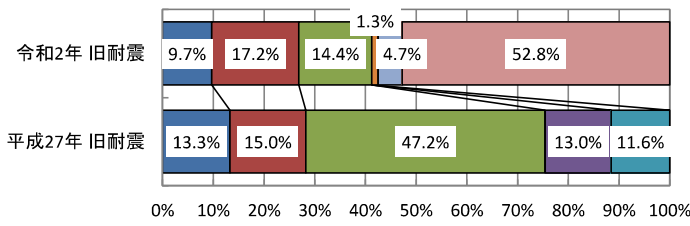
令和2年

問33	合計	有効回答	建替が成立し、敷地売却	建替を過去に検討した	現在検討中	今後検討する予定	当面は改修工事	検討の必要なし	無効回答	無回答
旧耐震	347	320	4	15	31	55	169	46	3	24
	-	100.0%	1.3%	4.7%	9.7%	17.2%	52.8%	14.4%	-	-

平成27年

問27 建替えの検討	全体	有効回答者	有効回答数	当分検討しない	検討の必要なし	今後検討する予定	現在検討中	以前に検討した	無回答
旧耐震別									
全体	936	906	906	689	56	66	54	41	30
	-	100.0%	-	76.0%	6.2%	7.3%	6.0%	4.5%	-
旧耐震	365	354	354	167	46	53	47	41	11
	-	100.0%	-	47.2%	13.0%	15.0%	13.3%	11.8%	-
新耐震	528	515	515	495	8	9	3	0	13
	-	100.0%	-	96.1%	1.6%	1.7%	0.6%	0.0%	-
無回答者	43	37	37	27	2	4	4	0	6
	-	100.0%	-	73.0%	5.4%	10.8%	10.8%	0.0%	-

86



N=894のうち 347
n=320

N=936 n=908

・高経年マンションにおける建替えの検討状況②

建替えの検討状況

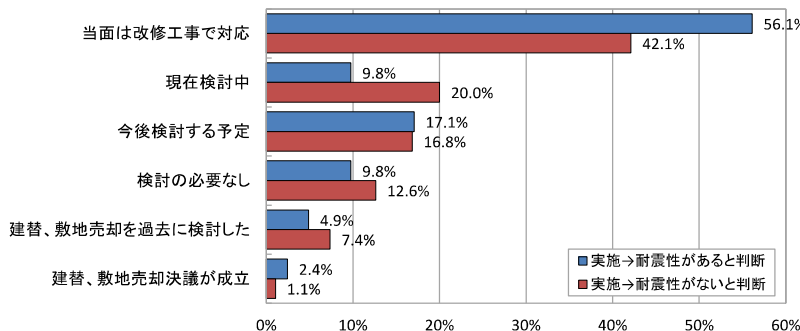
(問27で耐震診断調査を実施したと回答したマンション)

- ・令和2年度調査で耐震診断調査を実施済のマンション(分析の視点1 耐震化の状況① 問27(P.206))は141件で、耐震性がないと判断されたものは97件、そのうち35件(36.8%)が建替えについて「現在検討中」・「今後検討する予定」と回答している。
- ・耐震性が「ある」マンションは「改修工事に対応」、耐震性が「ない」マンションは「現在検討中」が多く、このマンションに対し支援が必要である。

令和2年

問33 建替えの検討	全体	有効回答者	有効回答数	却替が成立し、敷地売却	却替を過去に検討した	現在検討中	今後検討する予定	当面は改修工事	検討の必要なし	無効回答	無回答者
耐震診断調査実施											
実施済合計	141	136	136	2	9	23	23	63	16	1	4
	-	100.0%	-	1.5%	6.6%	16.9%	16.9%	46.3%	11.8%	0.7%	2.9%
実施→耐震性があると判断	44	41	41	1	2	4	7	23	4	0	3
	-	100.0%	-	2.4%	4.9%	9.8%	17.1%	56.1%	9.8%	-	-
実施→耐震性がないと判断	97	95	95	1	7	19	16	40	12	1	1
	-	100.0%	-	1.1%	7.4%	20.0%	16.8%	42.1%	12.6%	-	-

35



N=894のうち 141
n=320

・ 分析の視点2 建替えの状況把握における参考意見

令和2年 自由記述、その他欄の記述より抜粋(多数意見・関連性の高い意見)

管:管理組合アンケート
居:居住者アンケート

- ・「容積率の制限により建替え費用が捻出できず、建替えが進まない。行政サービスによる建替えの円滑化を希望します」(管・自由意見)
- ・「一部の区分所有者による建替え検討妨害行為が横行。行政による積極的介入に期待」(居・自由意見)
- ・「建替えをスムーズにできる融資や助成金などの行政サポートを希望」(居・自由意見)
- ・「旧耐震のマンション。区の助成制度を利用して耐震診断を行い、耐震工事が必要と診断されたが、大規模修繕工事を実施したばかりで、区分所有者より追加徴収することは難しかったため、建替えの意見が出て、その後、建替えが決定。単独建替えか、近隣地を含むかの議論の中、区道がネックとなり、区との協議の結果、「まちづくり条例」の活用を提案される。以後、コンサルタントの助成制度を導入。現在は、地区まちづくりルールの認定を受け、デベロッパーを中心に事業を推進中です。」(管・自由意見)

参考資料

令和2年港区マンションデータベースでは、今後5年間で「新耐震」で「築後40年を超える」マンションは150件(港区分譲マンションの9.4%)

分析の視点 3 : 防災活動の状況把握

・ 防災対策の取組の状況①

防災組織の有無

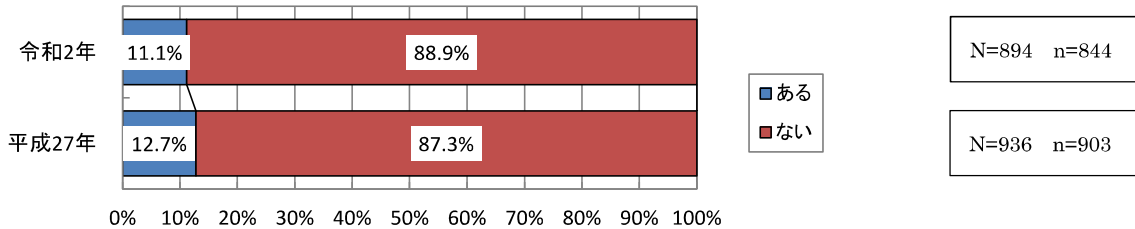
- ・令和2年度調査では「防災組織がある」マンションは94件(11.1%)、「防災組織がない」マンションは750件(88.9%)である。
- ・平成27年度調査では「防災組織がある」マンションは115件(12.7%)、「防災組織がない」マンションは788件(87.3%)である。
- ・平成27年から令和2年にかけて防災組織の設置件数は減少している。

令和2年

問35	合計	有効回答	ある	ない	無効回答	無回答
全体	894	844	94	750	0	50
	-	100.0%	11.1%	88.9%	-	-

平成27年

問29	合計	有効回答	ある	ない	無効回答	無回答
全体	936	903	115	788	-	33
	-	100.0%	12.7%	87.3%	-	-



・ 防災対策の取組の状況②

防災マニュアルの有無

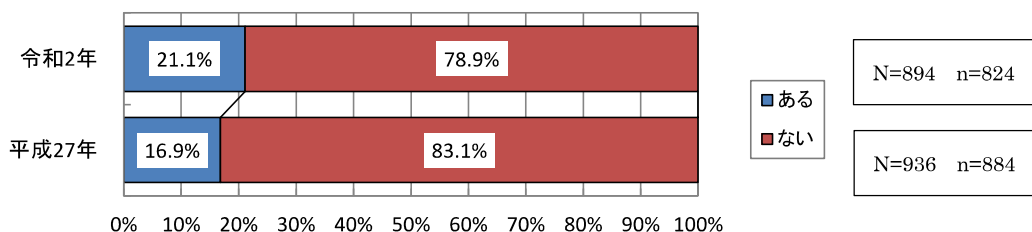
- ・令和2年度調査では「防災マニュアルがある(周知している・していない)」マンションは174件(21.1%)、「防災マニュアルがない」マンションは650件(78.9%)である。
- ・平成27年度調査では「防災マニュアルがある」マンションは149件(16.9%)、「防災マニュアルがない」マンションは735件(83.1%)である。
- ・平成27年から令和2年にかけて防災マニュアルの作成件数は増加している。
- ・防災マニュアルの作成件数は増加しているため、防災アドバイザー派遣制度がうまく活用されているといえる。ただ、まだ8割近くのマンションでは防災マニュアルは作成されておらず、それらのマンション管理組合に対し今後も継続的な支援が必要である。

令和2年

問36	合計	有効回答	作成・周知している	作成しているが周知していない	作成していない	無効回答	無回答
全体	894	824	107	67	650	1	69
	-	100.0%	13.0%	8.1%	78.9%	-	-

平成27年

問30	合計	有効回答	ある	ない	無効回答	無回答
全体	936	884	149	735	-	52
	-	100.0%	16.9%	83.1%	-	-



・ 防災対策の取組の状況③
防災訓練の実施状況

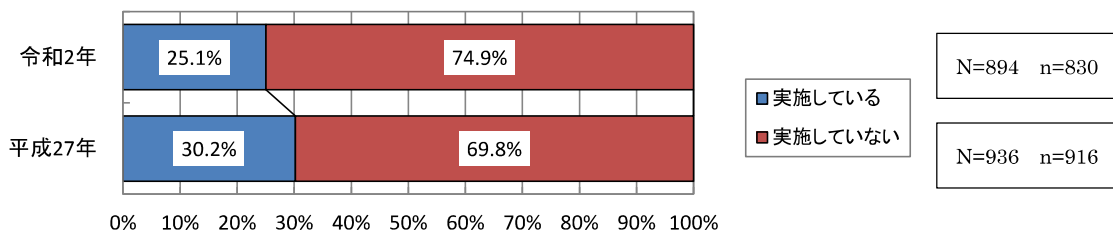
- ・令和2年度調査では「防災訓練を実施している」マンションは208件(25.1%)、「防災訓練を実施していない」マンションは622件(74.9%)である。
- ・平成27年度調査では「防災訓練を実施している(一年に数回、1回、数年に1回)」マンションは277件(30.2%)、「防災訓練を実施していない」マンションは639件(69.8%)である。
- ・平成27年から令和2年にかけて新型コロナウイルス感染拡大の影響により参加が難しくなり、防災訓練実施件数は減少している。
- ・防災対策の取組の状況②の「防災マニュアルを作成している」割合は増加している(平成27年16.9%、令和2年21.1%)が、実際の防災訓練の実施に繋がっていない。コミュニティ形成の不足や防災意識の欠如が要因と考えられる。

令和2年

問38	合計	有効回答	実施している	実施していない	無効回答	無回答
全体	894	830	208	622	0	64
	-	100.0%	25.1%	74.9%	-	-

平成27年

問32	合計	有効回答	一年間に数回	一年間に1回	数年に1回	実施していない	無回答
全体	936	916	25	158	94	639	20
	-	100.0%	2.7%	17.2%	10.3%	69.8%	-



・ 防災対策の取組の状況④

高層マンションにおける防災組織の有無 【6階建て以上かつ20戸以上のマンション】

※6階建て以上かつ20戸以上のマンションは令和2年度調査では894件のうち564件、平成27年度調査では936件のうち586件である。

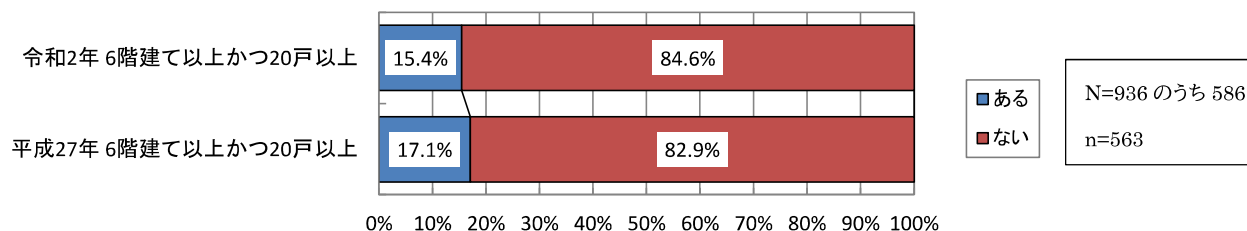
- ・令和2年度調査では「防災組織がある」マンションは84件(15.4%)、「防災組織がない」マンションは460件(84.6%)である。
- ・平成27年度調査では「防災組織がある」マンションは96件(17.1%)、「防災組織がない」マンションは467件(82.9%)である。
- ・「防災対策の取組の状況①」の全マンションの防災組織がある割合(平成27年12.7%、令和2年11.1%)と比べ、高層マンションの防災組織がある割合(平成27年17.1%、令和2年15.4%)は多い。

令和2年

問35	合計	有効回答	ある	ない	無効回答	無回答
6階建て以上かつ20戸以上	564	544	84	460	0	20
	-	100.0%	15.4%	84.6%	-	-

平成27年

問29	合計	有効回答	ある	ない	無効回答	無回答
6階建て以上かつ20戸以上	586	563	96	467	0	23
	-	100.0%	17.1%	82.9%	-	-



・ 防災対策の取組の状況⑤

高層マンションにおける防災マニュアルの有無 【6階建て以上かつ20戸以上のマンション】

- ・6階建て以上かつ20戸以上のマンションにおいて、令和2年度調査では「防災マニュアルがある(周知している・していない)」マンションは129件(24.3%)、「防災マニュアルがない」マンションは401件(75.7%)である。
- ・平成27年度調査で「防災マニュアルがある」マンションは108件(19.5%)、「防災マニュアルがない」マンションは445件(80.5%)である。
- ・平成27年から令和2年にかけて防災マニュアルの作成件数は増加している。
- ・防災対策の取組の状況④の高層マンションにおける「防災組織がある」割合は減少している(平成27年17.1%、令和2年15.4%)が、「防災マニュアルがある」割合は増加している。高層マンションの場合、東日本大震災や台風をはじめとした自然災害の激甚化により、防災マニュアルを整備が進んだことが要因と考えられる。

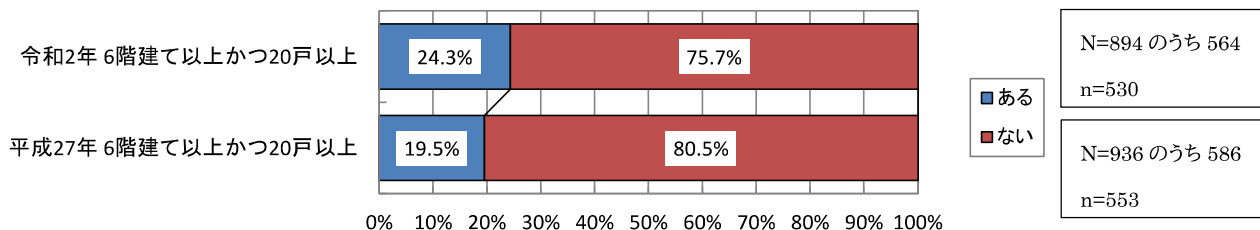
令和2年

問36	合計	有効回答	作成・周知している	作成しているが周知していない	作成していない	無効回答	無回答
6階建て以上かつ20戸以上	564	530	73	56	401	1	33
	-	100.0%	13.8%	10.5%	75.7%	-	-

平成27年

問30	合計	有効回答	ある	ない	無回答
6階建て以上かつ20戸以上	586	553	108	445	33
	-	100.0%	19.5%	80.5%	-

令和2年 6階建て以上かつ20戸以上



平成27年 6階建て以上かつ20戸以上

・ 防災対策の取組の状況⑥

高層マンションにおける防災訓練の実施状況 【6階建て以上かつ20戸以上のマンション】

- ・6階建て以上かつ20戸以上のマンションにおいて、令和2年度調査では「防災訓練を実施している」マンションは162件(30.7%)、「防災訓練を実施していない」マンションは365件(69.3%)である。
- ・平成27年度調査では「防災訓練を実施している(一年に数回、1回、数年に1回)」と回答したマンションは205件(35.8%)、「防災訓練を実施していない」マンションは368件(64.2%)である。
- ・「防災対策の取組の状況③」の全マンションの防災訓練の実施状況率(H27 30.2%、R2 25.1%)と比べ、高層マンションでは防災訓練の実施率(H27 35.8%、R2 30.7%)は比較的高い。
- ・平成27年から令和2年にかけて新型コロナウイルス感染拡大の影響等の理由により参集が難しくなり、防災訓練の実施率は低下傾向である。今後は防災訓練実施率向上に繋がる支援が求められる。

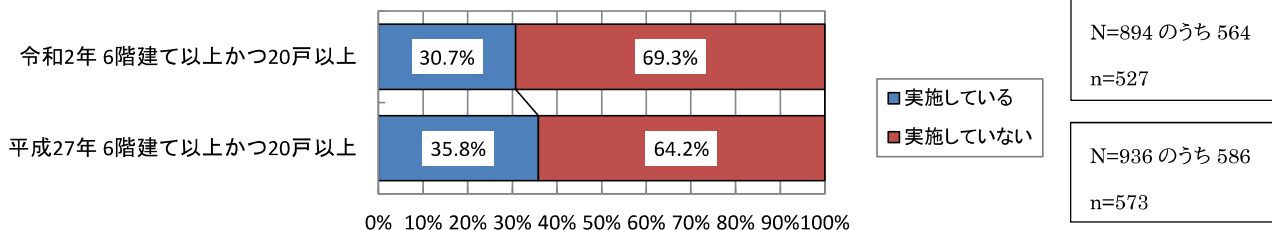
令和2年

問38	合計	有効回答	実施している	実施していない	無効回答	無回答
6階建て以上かつ20戸以上	564	527	162	365	0	37
	-	100.0%	30.7%	69.3%	-	-

平成27年

問32	合計	有効回答	一年間に数回	一年間に1回	数年に1回	実施していない	無回答
6階建て以上かつ20戸以上	586	573	20	122	63	368	13
	-	100.0%	3.5%	21.3%	11.0%	64.2%	-

令和2年 6階建て以上かつ20戸以上



平成27年 6階建て以上かつ20戸以上

・ 防災対策の取組の状況⑦

災害備蓄品の有無

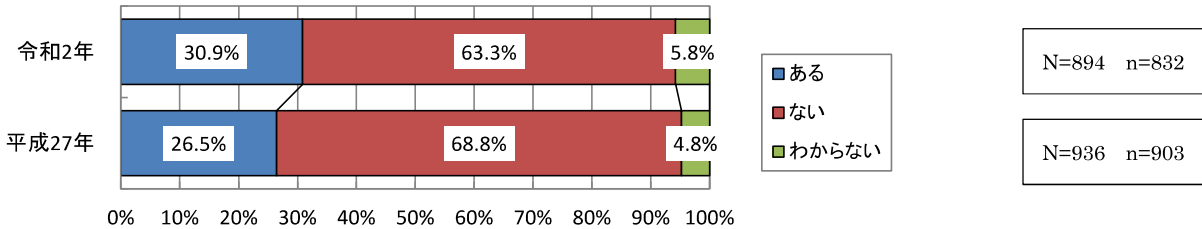
・令和2年度調査では「災害備蓄品がある」マンションは257件(30.9%)、「災害備蓄品がない」マンションは527件(63.3%)である。
 ・平成27年度調査では「災害備蓄品がある」マンションは239件(26.5%)、「災害備蓄品がない」マンションは621件(68.8%)である。
 ・平成27年から令和2年にかけて「災害備蓄品」の設置件数は増加している。
 ・それぞれの家庭で災害備蓄の意識が高まっていると考えられる。

令和2年

問39	合計	有効回答	ある	ない	わからない	無効回答	無回答
全体	894	832	257	527	48	3	59
	-	100.0%	30.9%	63.3%	5.8%	-	-

平成27年

問33	合計	有効回答	ある	ない	わからない	無効回答	無回答
全体	936	903	239	621	43	33	-
	-	100.0%	26.5%	68.8%	4.8%	-	-



・ 防災対策の取組の状況⑧

地震時管制運転装置の有無

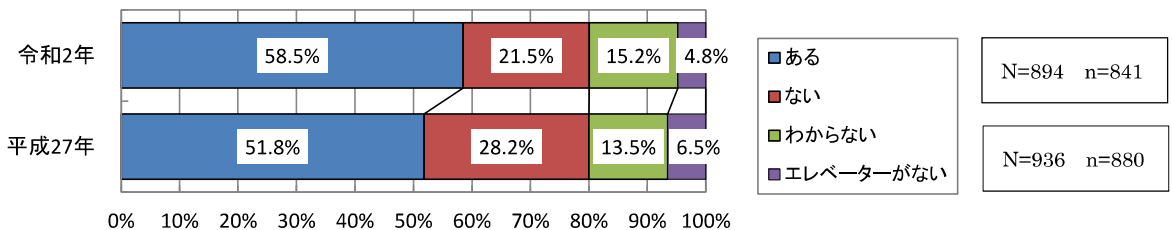
・令和2年度調査ではエレベーターに「地震時管制運転装置がある」マンションは492件(58.5%)、「地震時管制運転装置がない」マンションは181件(21.5%)である。
 ・平成27年度調査では「地震時管制運転装置がある」マンションは456件(51.8%)、「地震時管制運転装置がない」マンションは248件(28.2%)である。
 ・平成27年から令和2年にかけて「地震時管制運転装置」の設置件数は増加している。
 ・平成21年に建築基準法が改正され、当装置の設置が義務化されたことも要因ではあるが、「エレベーター安全装置等設置助成」の施策の効果が出ているといえる。

令和2年

問40	合計	有効回答	ある	ない	わからない	エレベーターがない	無効回答	無回答
全体	894	841	492	181	128	40	0	53
	-	100.0%	58.5%	21.5%	15.2%	4.8%	-	-

平成27年

問34	合計	有効回答	ある	ない	わからない	エレベーターがない	無効回答	無回答
全体	936	880	456	248	119	57	56	-
	-	100.0%	51.8%	28.2%	13.5%	6.5%	-	-



・ 防災対策の取組の状況⑨

戸開走行保護装置の有無

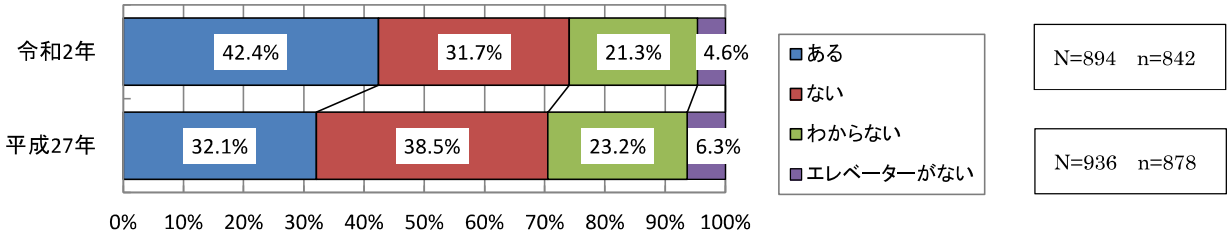
- ・令和 2 年度調査ではエレベーターに「戸開走行保護装置がある」マンションは 357 件 (42.4%)、「戸開走行保護装置がない」マンションは 267 件(31.7%)である。
- ・平成 27 年度調査では「戸開走行保護装置がある」マンションは 281 件(32.1%)、「戸開走行保護装置がない」マンションは 337 件(38.5%)である。
- ・平成 27 年から令和 2 年にかけて「戸開走行保護装置」の設置件数は増加している。
- ・平成 21 年に建築基準法が改正され、当装置の設置が義務化されたことも要因ではあるが、「エレベーター安全装置等設置助成」の施策の効果が出ているといえる。

令和 2 年

問41	合計	有効回答	ある	ない	わからない	エレベーターがない	無効回答	無回答
全体	894	842	357	267	179	39	0	52
	-	100.0%	42.4%	31.7%	21.3%	4.6%	-	-

平成 27 年

問35	合計	有効回答	ある	ない	わからない	エレベーターがない	無効回答	無回答
全体	936	876	281	337	203	55	60	-
	-	100.0%	32.1%	38.5%	23.2%	6.3%	-	-



・ 防災対策の取組の状況⑩

エレベーター内における非常用備蓄キャビネット(エレベーターチェアー等)の有無

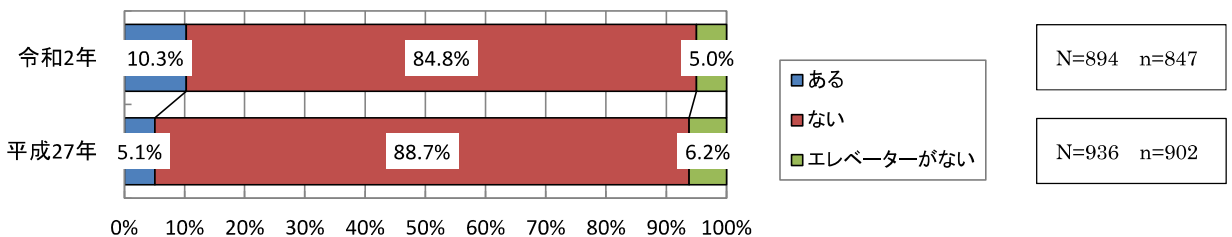
- ・令和 2 年度調査ではエレベーター内に「非常用備蓄キャビネットがある」マンションは 87 件(10.3%)、「非常用備蓄キャビネットがない」マンションは 718 件(84.8%)である。
- ・平成 27 年度調査では「非常用備蓄キャビネットがある」マンションは 46 件 (5.1%)、「非常用備蓄キャビネットがない」マンションは 800 件(88.7%)である。
- ・平成 27 年から令和 2 年にかけて「非常用キャビネット」の設置件数は増加している。
- ・エレベーターの閉じ込め対策として、管理組合の意識が高まってきている。

令和 2 年

問42	合計	有効回答	ある	ない	エレベーターがない	無効回答	無回答
全体	894	847	87	718	42	0	47
	-	100.0%	10.3%	84.8%	5.0%	-	-

平成 27 年

問36	合計	有効回答	ある	ない	エレベーターがない	無効回答	無回答
全体	936	902	46	800	56	34	-
	-	100.0%	5.1%	88.7%	6.2%	-	-



・ 防災対策の取組の状況①

防災対策の状況(家具の固定)

【居住者アンケート】

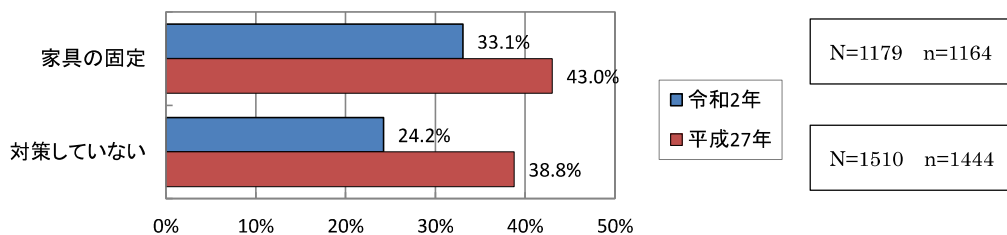
- ・居住者アンケートにおいて、令和2年度調査では防災対策への取組について「家具を固定している」と回答した人は385件(33.1%)、「対策をしていない」と回答した人は282件(24.2%)である。
- ・平成27年度調査では防災対策への取組について「家具を固定している」と回答した人は621件(43.0%)、「対策をしていない」と回答した人は560件(38.8%)である。
- ・平成27年から令和2年にかけて「防災対策をしていない」割合は大幅に減少している。
- ・家具転倒防止器具等助成は、令和2年までに2万件以上の利用があり、効果が出ていると思われる。平成27年から令和2年にかけて「家具の固定」の申請数は減少しているが、地震や台風の災害に備え、今後も支援が必要な施策である。

令和2年

(居)問16	合計	有効回答者	有効回答数	対策している						対策無回答	対策していない	無効・無回答
				家具の固定	夫家具の配置の工	よ家具にを置かない	は家具が収納式又	その他	対策無回答			
全体	1179	1164	1440	385	370	219	156	23	5	282	15	
	-	100.0%	-	33.1%	31.8%	18.8%	13.4%	2.0%	0.4%	24.2%	-	

平成27年

(居)問16	合計	有効回答者	有効回答数	対策している					対策無回答	対策していない	無回答
				家具の固定	止ガラスに飛散付防	ス家具の連絡先	その他	対策無回答			
全体	1510	1444	1762	621	171	350	48	12	560	66	
	-	100.0%	-	43.0%	11.8%	24.2%	3.3%	0.8%	38.8%	-	



・ 分析の視点3 防災活動の状況把握における参考意見

令和2年 自由記述、その他欄の記述より抜粋(多数意見・関連性の高い意見)

管:管理組合アンケート
居:居住者アンケート

- ・「防災組織の設立は投資型マンションでは難しい。制度の改善を望む」(管・自由意見)
- ・「災害備蓄品の充実を要望」(居・自由意見)
- ・「高層マンションの防災、防災組織の結成についても区に大変お世話になりました」(管・自由意見)
- ・「家具転倒防止器具助成の上限金額と回数を上げてほしい」(居・自由意見)

分析の視点 4 : 適正管理の状況把握

管理不全を予防する

7項目①

・管理組合の状況 管理組合の有無

- ・令和2年度調査では管理組合が「ある」マンションは870件(98.3%)、管理組合が「ない」マンションは15件(1.7%)である。
- ・平成27年度調査では管理組合が「ある(法人登記済・未登記)」マンションは882件(95.8%)、管理組合が「ない」マンションは39件(4.2%)である。
- ・管理組合は、区分所有法上当然に形成されるため、今回の調査で「ない」と回答したマンションは、「管理組合という認識がない」ということかと思われる。平成27年から令和2年にかけて、これらのマンションは管理アドバイザー派遣制度などを活用し、「総会を開催する」「規約を作成する」などの改善を行うことにより「管理組合という認識がある」と変化したと考えられる。

(参考資料)

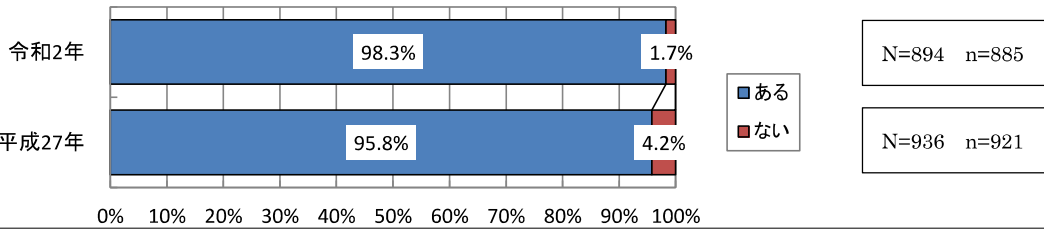
- ・「管理組合のない」マンションは、令和2年度、平成27年度調査ともに1~20戸の小規模マンションが多い。
- ・「管理組合のある」マンションの6割は、定住意向がある。

令和2年

問5-1	合計	有効回答	ある	ない	無効回答	無回答
全体	894	885	870	15	0	9
	-	100.0%	98.3%	1.7%	-	-

平成27年

問2	合計	有効回答	法人未登記	組合あり 法人登記済	組合なし	無回答
全体	936	921	841	41	39	15
	-	100.0%	91.3%	4.5%	4.2%	-



管理不全を予防する

7項目②

・総会の状況 総会の開催状況

- ・令和2年度調査では総会を「開催している」マンションは862件(98.6%)、総会を「ほとんど開催していない」マンションは12件(1.4%)である。
- ・平成27年度調査では総会を「開催している」マンションは866件(98.5%)、総会を「ほとんど開催していない・開催したことがない」マンションは13件(1.5%)である。
- ・ほとんどのマンションで、総会は開催されている。
- ・総会を開催されていないマンションは12件しかなく、港区では深刻な管理不全のマンションは数えられるほどしか存在しないことがわかる。

(参考資料)

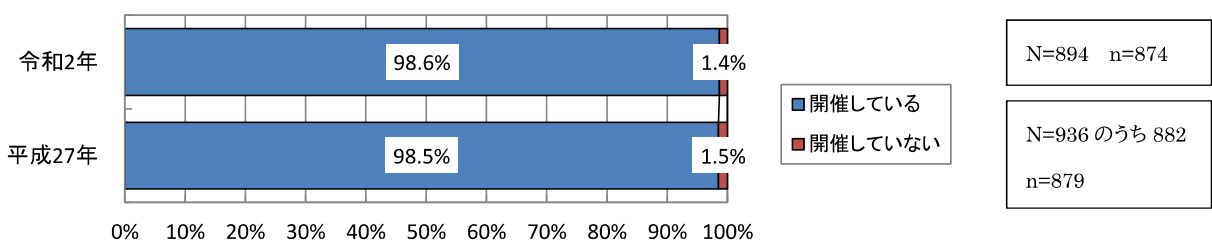
- ・総会を「ほとんど開催していない」マンションのうち戸数規模の回答があったマンションの60.0%が20戸以下の小規模マンションである。
- ・総会を「ほとんど開催していない」マンションのうち41.7%が麻布地区にある。

令和2年

問5-3	合計	有効回答	一年間に数回	ほとんど開催し ない	無効回答	無回答
全体	894	874	862	12	0	20
	-	100.0%	98.6%	1.4%	-	-

平成27年

問3	合計	有効回答	一年間に数回	一年間に1回	ほとんど開催し ない	開催したことが ない	無回答
全体	882	879	166	700	7	6	3
	-	100.0%	18.9%	79.6%	0.8%	0.7%	-



管理不全を予防する 7項目③

・理事会の状況 理事会の開催状況

- ・令和2年度調査では理事会を「開催している」マンションは734件(86.7%)、理事会を「ほとんど開催していない」マンションは113件(13.3%)である。
- ・平成27年度調査では理事会を「開催している」マンションは772件(90.1%)、理事会を「ほとんど開催していない・開催したことがない」マンションは85件(9.9%)である。
- ・平成27年から令和2年にかけて理事会の開催状況率は低下した。新型コロナウイルス感染拡大、マンション管理への無関心、管理会社への依存などが要因として考えられる。
- ・他のマンションの取組や理事会運営方法などを知ることにより、管理組合の円滑な運営が期待されるため、マンション管理組合間の横のつながりなどコミュニティ形成を強化し、問題意識を高めることが重要と考えられる。

(参考資料)

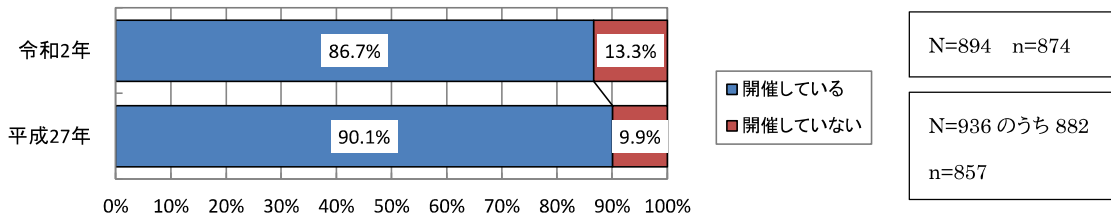
- ・理事会をほとんど開催していないと回答したマンションは、麻布地区が一番多く、次いで芝地区となっている。
- ・理事会をほとんど開催していないと回答したマンションは、1~20戸のマンションが一番多く、比較的戸数が少ないマンションにおいて理事会が開かれていない傾向がある。

令和2年

問5-6	合計	有効回答	一年間に数回	ほとんどないなど開催し	無効回答	無回答
全体	894	847	734	113	0	47
	-	100.0%	86.7%	13.3%	-	-

平成27年

問4	合計	有効回答	一ヶ月に1回	一年間に数回	一年間に1回	ほとんど開催しない	無回答
全体	882	857	228	431	113	85	25
	-	100.0%	26.6%	50.3%	13.2%	9.9%	-



管理不全を予防する 7項目④

・管理規約の状況 管理規約の有無

- ・令和2年度調査では管理規約が「ある」マンションは867件(98.6%)、管理規約が「ない」マンションは12件(1.4%)である。
- ・平成27年度調査では管理規約が「ある」マンションは879件(95.1%)、管理規約が「ない」マンションは45件(4.9%)である。
- ・ほとんどのマンションで、管理規約がある。
- ・管理規約のないマンションは12件しかなく、港区では深刻な管理不全のマンションは数えられるほどしか存在しないことがわかる。

(参考資料)

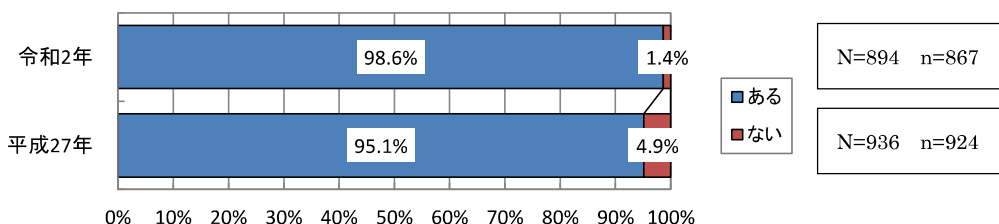
- ・管理規約がないと回答したマンションのうち、「1971年以前竣工のマンション」は4割を占めており最も多い。
- ・管理規約がないと回答したマンションのうち、「1~20戸のマンション」が6件と最も多い。

令和2年

問6-1	合計	有効回答	ある	ない	無効回答	無回答
全体	894	879	867	12	0	15
	-	100.0%	98.6%	1.4%	-	-

平成27年

問5	合計	有効回答	ある	ない	無効回答	無回答
全体	936	924	879	45	12	-
	-	100.0%	95.1%	4.9%	-	-



管理不全を予防する 7項目⑤

・ 管理費の状況 管理費の有無

- ・令和2年度調査では管理費が「ある」マンションは860件(99.2%)、管理費がないマンションは7件(0.8%)である。
- ・平成27年度調査では管理費が「ある(1万円未満～5万円以上)」マンションは813件(99.8%)、管理費が「ない」マンションは2件(0.2%)である。
- ・平成27年から令和2年にかけて、「管理費のない」マンションは2件から7件に増加しているが、増加分のマンションは平成27年の調査では無回答だったため実質変化はない。管理費のないマンションはほぼないといえる。

(参考資料)

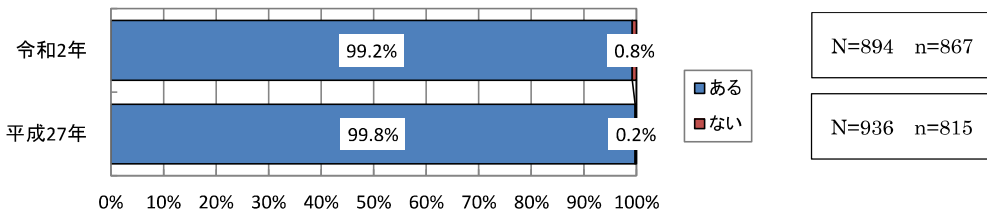
- ・令和2年度調査では1ヶ月の管理費が1万円未満と回答したマンションは137件だった。
- ・1ヶ月の管理費が1万円未満と回答したマンションのうち、「2002～2011年竣工マンション」(33.3%)が最も多い。
- ・1ヶ月の管理費が1万円未満で、戸数規模を回答したマンションのうち、「41～60戸」(25.6%)が最も多い。
- ・1ヶ月の管理費が1万円未満と回答したマンションのうち、「麻布地区」(31.4%)が最も多い。次いで「芝地区」(30.7%)が多い。
- ・1か月の管理費が3万円以上のマンションは定住意向が最も高い(76.1%)。

令和2年

問7-1	合計	有効回答	有	無	無効回答	無回答
全体	894	867	860	7	0	27
	-	100.0%	99.2%	0.8%	-	-

平成27年

問7	合計	有効回答	なし	1万円未満	1万円台	2万円台	3万円台	4万円台	5万円以上	無回答
全体	936	815	2	157	379	137	48	26	66	121
	-	100.0%	0.2%	19.3%	46.5%	16.8%	5.9%	3.2%	8.1%	-



管理不全を予防する 7項目⑥

・ 修繕積立金の状況 修繕積立金の有無

- ・令和2年度調査では修繕積立金が「ある」マンションは837件(98.4%)、修繕積立金が「ない」マンションは14件(1.6%)である。
- ・平成27年度調査では修繕積立金が「ある(1万円未満～5万円以上)」マンションは775件(99.1%)、修繕積立金が「ない」マンションは6件(0.8%)である。
- ・平成27年から令和2年にかけて、「修繕積立金のない」マンションは6件から14件に増加しているが、平成27年では無回答であったマンションが令和2年では「なし」と回答したことが要因である。
- ・令和2年度調査で「ない」と答えた14件のうち9件は20戸以下の小規模マンションである。
- ・令和2年度調査で「ない」と答えたマンションのほとんどは管理費が高額であり、管理費で修繕を実施していることが予想されるため、適正な管理への支援が必要といえる。

(参考資料)

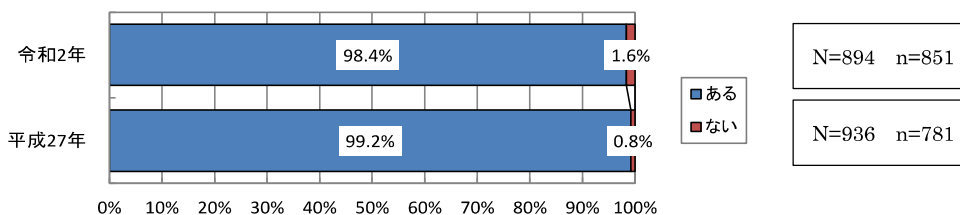
- ・1ヶ月の修繕積立金が1万円未満、1万円台としたマンションは「10～14階建て」が比較的多い。
- ・1ヶ月の修繕積立金が5万円以上と回答したマンションは「4・5階建て」、「6・7階建て」が比較的多い。
- ・1か月の修繕積立金が3万円以上のマンションは定住意向が最も高い(76.1%)。

令和2年

問7-4	合計	有効回答	有	無	無効回答	無回答
全体	894	851	837	14	0	43
	-	100.0%	98.4%	1.6%	-	-

平成27年

問16	合計	有効回答	なし	1万円未満	1万円台	2万円台	3万円台	4万円台	5万円以上	無回答
全体	936	781	6	372	312	55	23	2	11	155
	-	100.0%	0.8%	47.6%	39.9%	7.0%	2.9%	0.3%	1.4%	-



管理不全を予防する

7項目⑦

・ 長期修繕計画の状況 長期修繕計画の有無

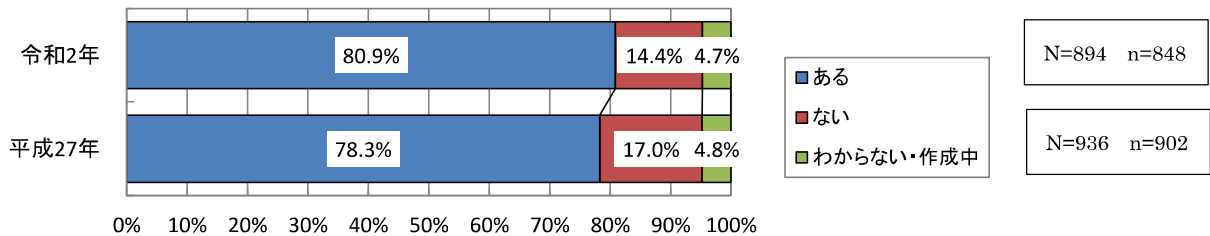
- ・令和 2 年度調査では長期修繕計画が「ある」マンションは 686 件(80.9%)、長期修繕計画が「ない」マンションは 122 件(14.4%)である。
- ・平成 27 年度調査では長期修繕計画が「ある」マンションは 706 件(78.3%)、長期修繕計画が「ない」マンションは 153 件(17.0%)である。
- ・平成 27 年から令和 2 年にかけて長期修繕計画を作成しているマンションは増加している。
- ・長期修繕計画のないマンションは 2 割に満たないが、修繕工事を進めるために作成支援が必要である。

令和 2 年

問21	合計	有効回答	ある	ない	作成中	無効回答	無回答
全体	894	848	686	122	40	2	44
	-	100.0%	80.9%	14.4%	4.7%	-	-

平成 27 年

問19	合計	有効回答	ある	ない	わからない	無回答
全体	936	902	706	153	43	34
	-	100.0%	78.3%	17.0%	4.8%	-



管理不全を予防する

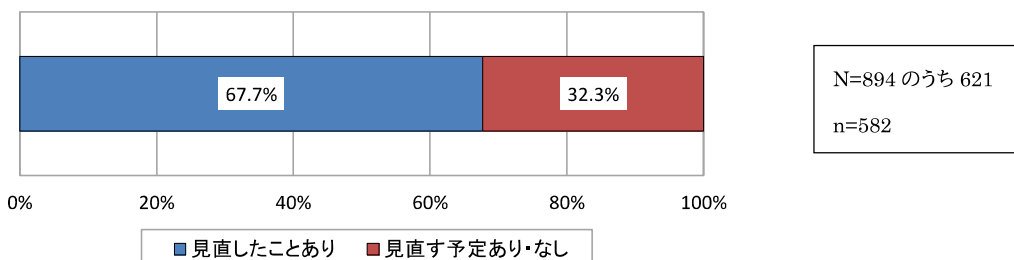
7項目⑧

・ 長期修繕計画の状況 長期修繕計画見直しの有無 (平成27年以前に竣工されたマンションを対象)

- ・令和 2 年度調査では 長期修繕計画を見直すことが望ましい「竣工後 5 年を経過している」平成 27 年以前に竣工されたマンションが長期修繕計画を「見直したことがある」のは 394 件 (67.7%)、長期修繕計画を「見直す予定あり」・「見直す予定はない」マンションは 188 件 (32.3%)である。
- ・国土交通省の「長期修繕計画作成ガイドライン」では 5 年ごとの見直しを推奨されているが、竣工後 5 年を経過したマンションのうち 3 割以上が 5 年ごとの見直しがされていない。長期修繕計画を適切な時期に見直す必要があることを周知することが将来の管理不全を未然に防ぐことに繋がると考えられる。

令和 2 年

問22	合計	有効回答	見直したことがある	見直す予定あり	見直す予定はない	無効回答	無回答
平成27年以前竣工マンション	621	582	394	80	108	7	32
	-	100.0%	67.7%	13.7%	18.6%	-	-



・ 建物劣化診断の状況 ①
建物劣化診断調査実施の有無

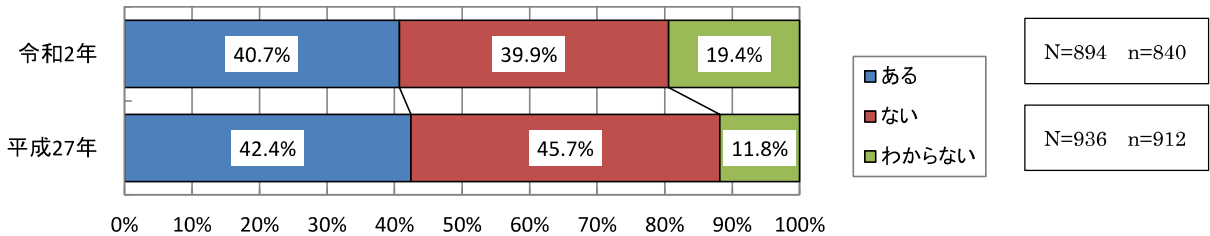
・令和2年度調査では建物劣化診断を「実施している」マンションは342件(40.7%)、「実施していない」マンションは335件(39.9%)である。
 ・平成27年度調査では建物劣化診断を「実施している」マンションは387件(42.4%)、「実施していない」マンションは417件(45.7%)である。
 ・平成27年から令和2年にかけて「建物劣化診断調査」の実施率は減少した。実施の有無が「わからない」と回答したマンションが増加したことが要因である。
 ・令和2年度調査では建物劣化診断調査を実施が未実施を上回った。「マンション劣化診断調査費用助成」の効果が出ていると言える。

令和2年

問19	合計	有効回答	ある	ない	わからない	無効回答	無回答
全体	894	840	342	335	163	0	54
	-	100.0%	40.7%	39.9%	19.4%	-	-

平成27年

問17	合計	有効回答	ある	ない	わからない	無効回答	無回答
全体	936	912	387	417	108	0	24
	-	100.0%	42.4%	45.7%	11.8%	-	-



・ 建物劣化診断の状況 ②
建物劣化診断調査を実施しない理由

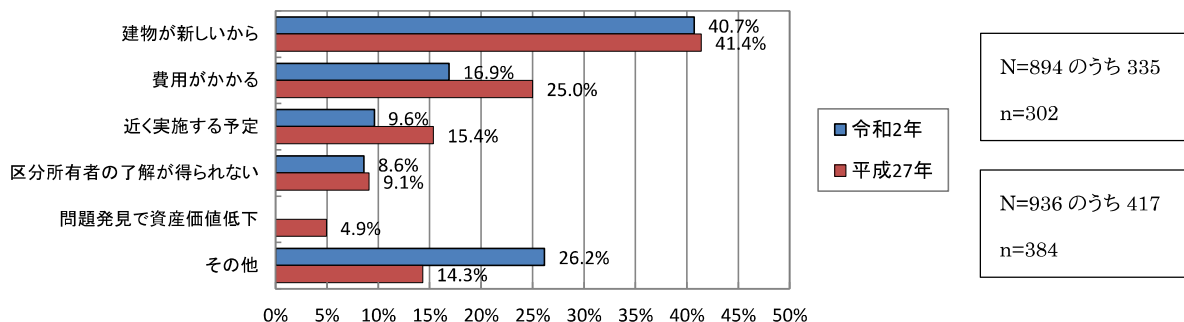
・令和2年度調査では建物劣化診断調査を実施しない理由について、「建物が新しいから」が123件(40.7%)、次いで「費用がかかる」が51件(16.9%)となっている。
 ・平成27年度調査では建物劣化診断調査を実施しない理由について、「建物が新しいから」が159件(41.4%)、次いで「費用がかかる」が96件(25.0%)となっている。
 ・平成27年から令和2年にかけて建物劣化診断調査を実施しない理由を「費用がかかる」と回答したマンションは減少した。
 ・「劣化診断調査助成」の施策の効果が出ていると想定されるが、築40年以上のマンションに対し補助額を増額するなど検討し、引き続き支援が必要である。

令和2年

問20	合計	有効回答者	有効回答数	建物が新しいから	近く実施する予定	費用がかかる	区分所有者の了解が得られない	その他	無回答者
全体	335	302	308	123	29	51	26	79	33
	-	100.0%	-	40.7%	9.6%	16.9%	8.6%	26.2%	-

平成27年

問18	合計	有効回答者	有効回答数	建物が新しいから	近く実施する予定	問題発見で資産価値低下	費用がかかる	区分所有者の了解が得られない	その他	無回答者
全体	417	384	423	159	59	19	96	35	55	33
	-	100.0%	-	41.4%	15.4%	4.9%	25.0%	9.1%	14.3%	-



・建物劣化診断の状況 ③

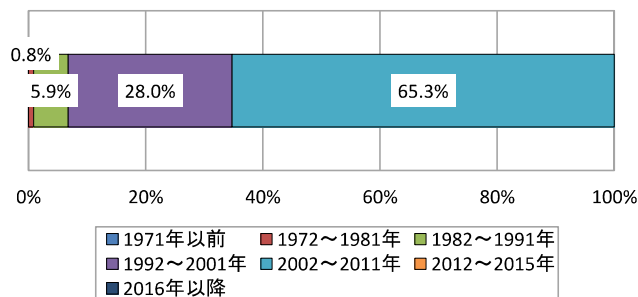
建物劣化診断調査を実施しない理由

(令和2年度調査 問20で「建物が新しいから」と回答したマンションの竣工年)

・令和2年度調査にて建物劣化診断調査を実施しない理由について、「建物が新しいから」と回答した123件のマンションの竣工年についてみると、2002～2011年で一番多く77件(65.3%)、次いで1992～2001年で33件(28.0%)となっている。
 ・築10年を超えても「建物が新しい」と考えているマンションが非常に多い。大規模修繕工事の適正な実施を周知することが重要である。

令和2年

問20	合計	有効回答	1 9 7 1 年 以 前	1 9 8 7 年 以 前	1 9 9 8 年 以 前	2 0 0 9 年 以 前	2 0 1 0 年 以 前	2 0 1 1 年 以 前	2 0 1 2 年 以 降	2 0 1 3 年 以 降	無効回答	無回答
「建物が新しいから」と回答したマンション	123	118	0	1	7	33	77	0	0	0	0	5
	-	100.0%	0.0%	0.8%	5.9%	28.0%	65.3%	0.0%	0.0%	-	-	-



N=894のうち 123
n=118

・建物の管理に関する状況 ①

マンションを良好に管理する上での課題

- ・令和2年度調査ではマンションを良好に管理する上での建物の課題として、「管理組合の役員になってくれない」が253件(33.2%)、平成27年度調査では289件(34.2%)と多く挙がっている。
- ・令和2年度調査では「管理について無関心」192件(25.2%)、平成27年度調査では258件(30.6%)と多く挙がっている。
- ・令和2年でも「役員のなり手不足」、「管理に無関心」は若干減少しているが、高い割合となっており引き続き大きな問題である。
- ・平成27年から令和2年にかけて「組合員でない居住者の増加」「管理費・修繕積立金の滞納」は減少している。「建物や設備の不具合」は平成27年、令和2年を比較してもほぼ同数の数値であり大きな問題である。
- ・マンション管理組合運営相談、管理アドバイザー派遣制度による継続的支援が必要と考える。