

・ 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

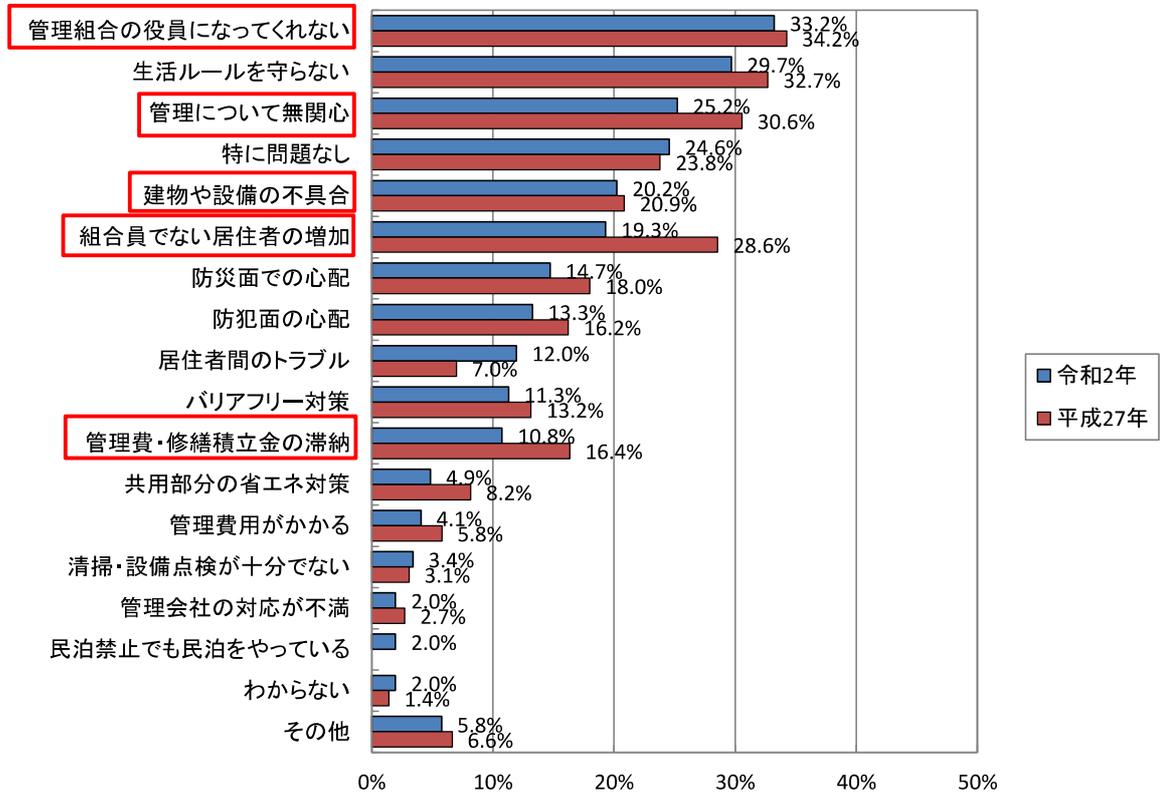
問13	合計	有効回答者	有効回答数	建物や設備の不具合	清掃・設備点検が十分でない	管理会社の対応が不満	管理費用がかかる	共用部分の省エネ対策	バリアフリー対策	防災面での心配	防犯面の心配	組合員でない居住者の増加	居住者間のトラブル	生活ルールを守らない	民泊禁止でも民泊をやっている	管理について無関心	管理組合の役員になつてくれない	管理費・修繕積立金の滞納	特に問題なし	わからない	その他	無回答者
全体	894	761	1814	154	26	15	31	37	86	112	101	147	91	226	15	192	253	82	187	15	44	133
	-	100.0%	-	20.2%	3.4%	2.0%	4.1%	4.9%	11.3%	14.7%	13.3%	19.3%	12.0%	29.7%	2.0%	25.2%	33.2%	10.8%	24.6%	2.0%	5.8%	-

N=894 n=761

平成27年

問11	合計	有効回答者	有効回答数	建物や設備の不具合	清掃・設備点検が十分でない	管理会社の対応が不満	管理費用がかかる	共用部分の省エネ対策	バリアフリー対策	防災面での心配	防犯面の心配	組合員でない居住者の増加	居住者間のトラブル	生活ルールを守らない	管理について無関心	管理組合の役員になつてくれない	管理費・修繕積立金の滞納	特に問題なし	わからない	その他	無回答者
全体	936	844	2273	176	26	23	49	69	111	152	137	241	59	276	258	289	138	201	12	56	92
	-	100.0%	-	20.9%	3.1%	2.7%	5.8%	8.2%	13.2%	18.0%	16.2%	28.6%	7.0%	32.7%	30.6%	34.2%	16.4%	23.8%	1.4%	6.6%	-

N=936 n=844



・ 大規模修繕の状況
大規模修繕実施の有無

- ・令和2年度調査では大規模修繕を実施したことが「ある」マンションは652件(76.5%)、実施したことが「ない」マンションは200件(23.5%)である。
- ・平成27年度調査では大規模修繕を実施したことが「ある」マンションは628件(69.1%)、実施したことが「ない」マンションは281件(30.9%)である。
- ・平成27年から令和2年にかけて大規模修繕工事の実施は増加している。
- ・「分譲マンション共用部分リフォーム融資の債務保証料助成」、「管理アドバイザー派遣制度」の施策の効果ができていると考えられる。今後もさらなる支援策の充実が求められる。

(参考資料)

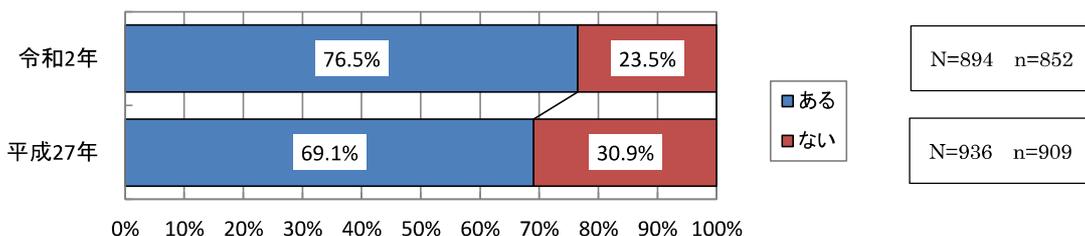
- ・大規模修繕の実施がないと回答したマンションは、21~40戸のマンションで一番多い。
- ・大規模修繕実施がないと回答したマンションは、芝地区で一番多く、次いで麻布地区が多い。
- ・大規模修繕工事を2回実施したマンションの定住意向は高い(65.5%)。

令和2年

問23	合計	有効回答	ある	ない	無効回答	無回答
全体	894	852	652	200	0	42
	-	100.0%	76.5%	23.5%	-	-

平成27年

問21	合計	有効回答	ある	ない	無効回答	無回答
全体	936	909	628	281	-	27
	-	100.0%	69.1%	30.9%	-	-



・ 分析の視点4 適正管理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

- ・建物劣化診断の調査内容が不明、また必要性や相談先がわからない(管・問20-5)
- ・管理会社からの修繕工事提案に対して、より安価で十分な代替策を見出せるように、恒常的にアドバイザーを派遣して頂けないか。又は、アドバイザー委託費用を助成して頂けないか。(居・自由意見)
- ・修繕に関する費用、時期の目安、計画策定見直しについて、区の支援があれば知りたい(管・自由意見)
- ・建物の老朽化に伴う修繕計画や管理に関する事など今後は専門家の方にも相談することを検討していますが、都と区から似たような内容で相談窓口があるという案内があり、果たしてどちらに相談したものか、何か違いがあるのかと迷います。(管・自由意見)
- ・港区はマンションのサポート(無料相談)が手厚く、いつも利用させて頂いています。(居・自由意見)

分析の視点 5 : 図書等の適正管理の状況把握

・ 図書等の適正管理の状況①

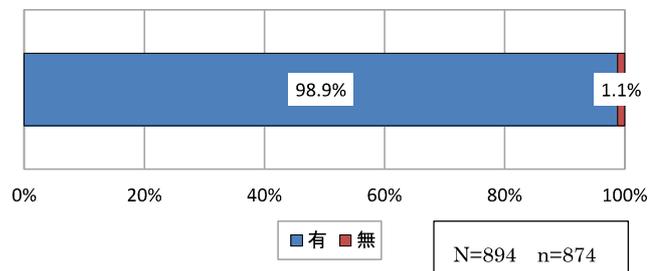
管理規約(書類)の有無について

(※令和 2 年度管理組合アンケートのみの設問)

- ・令和 2 年度調査では管理規約(書類)の有無について「有」と回答したマンションが 864 件(98.9%)、「無」と回答したマンションが 10 件(1.1%)である。
- ・ほとんどのマンションで管理規約が保管されている。
- ・分析の視点4管理不全を予防する7項目④(P.220)にて管理規約が「ない」と回答したマンションは 12 件であり、本項目と差異がある。これは、規約はあるが保管場所について無回答があったためであり、管理会社へ依存していることが要因と考えられる。

令和 2 年

問10-1	合計	有効回答	有	無	無効回答	無回答
全体	894	874	864	10	0	20
	-	100.0%	98.9%	1.1%	-	-



・ 図書等の適正管理の状況②

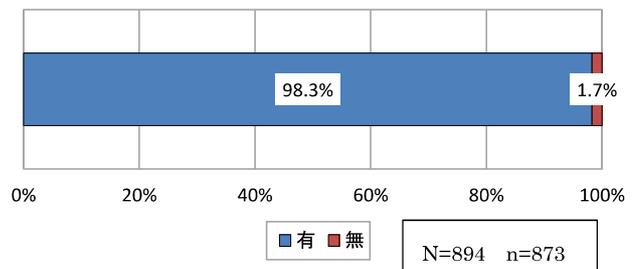
総会議事録の有無について

(※令和 2 年度管理組合アンケートのみの設問)

- ・令和 2 年度調査では総会議事録の有無について「有」と回答したマンションが 858 件(98.3%)、「無」と回答したマンションが 15 件(1.7%)である。
- ・ほとんどのマンションで総会議事録が保管されている。

令和 2 年

問10-2	合計	有効回答	有	無	無効回答	無回答
全体	894	873	858	15	0	21
	-	100.0%	98.3%	1.7%	-	-



・ 図書等の適正管理の状況③

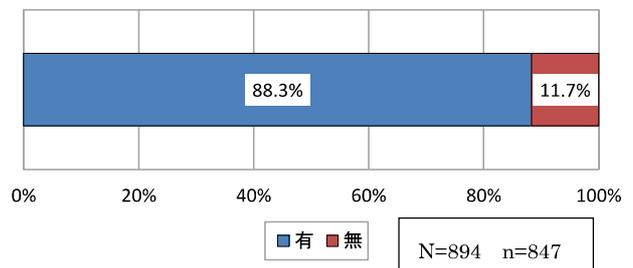
理事会議事録の有無について

(※令和2年度管理組合アンケートのみの設問)

- ・令和2年度調査では理事会議事録の有無について「有」と回答したマンションが748件(88.3%)、「無」と回答したマンションが99件(11.7%)である。
- ・多くのマンションで理事会議事録が保管されているが、総会議事録の保管状況よりは良くない。
- ・分析の視点4管理不全を予防する7項目③(P.220)にて理事会を「開催している」マンションは734件であり、本項目と差異がある。
- ・総会と比べ、理事会の議事録は作成されている割合が低いということがわかる。

令和2年

問10-3	合計	有効回答	有	無	無効回答	無回答
全体	894	847	748	99	0	47
	-	100.0%	88.3%	11.7%	-	-



・ 図書等の適正管理の状況④

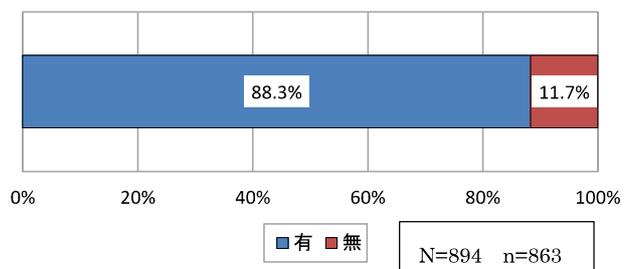
修繕履歴関係書類の有無について

(※令和2年度管理組合アンケートのみの設問)

- ・令和2年度調査では修繕履歴関係書類の有無について「有」と回答したマンションが828件(95.9%)、「無」と回答したマンションが35件(4.1%)である。
- ・ほとんどのマンションで修繕履歴関係書類が保管されている。
- ・保管されていないマンションはわずかではあるが、大規模修繕工事の実施には修繕履歴関係書類があることは重要なため、適切に保管されるよう周知が必要といえる。

令和2年

問10-4	合計	有効回答	有	無	無効回答	無回答
全体	894	863	828	35	0	31
	-	100.0%	95.9%	4.1%	-	-



・ 図書等の適正管理の状況⑤

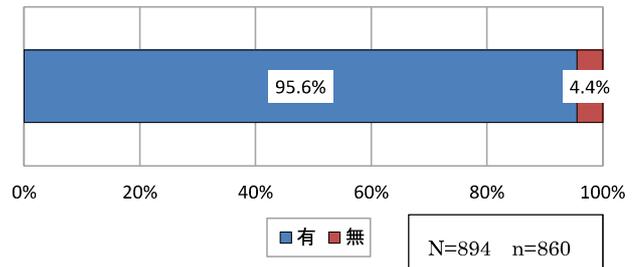
組合員名簿の有無について

(※令和2年度管理組合アンケートのみの設問)

- ・令和2年度調査では組合員名簿の有無について「有」と回答したマンションが822件(95.6%)、「無」と回答したマンションが38件(4.4%)である。
- ・ほとんどのマンションで組合員名簿が保管されている。
- ・組合員名簿は、管理費等の徴収など管理業務の実施に必須のため、ほとんどの管理組合にある。

令和2年

問10-5	合計	有効回答	有	無	無効回答	無回答
全体	894	860	822	38	0	34
	-	100.0%	95.6%	4.4%	-	-



・ 図書等の適正管理の状況⑥

居住者名簿の有無について

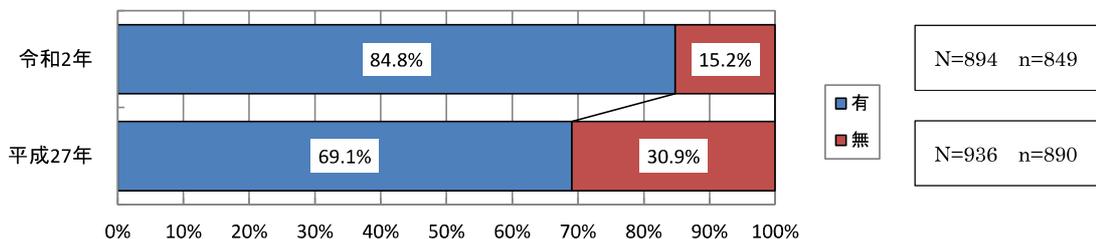
- ・令和2年度調査では居住者名簿の有無について「有」と回答したマンションが720件(84.8%)、「無」と回答したマンションが129件(15.2%)である。
- ・平成27年度調査では居住者名簿の有無について「ある」と回答したマンションが615件(69.1%)、「ない」と回答したマンションが275件(30.9%)である。
- ・平成27年から令和2年にかけて、居住者名簿があるマンションは増加している。
- ・防災意識の高まりと共に、居住者名簿に対する意識も高まっていると想定される。

令和2年

問10-6	合計	有効回答	有	無	無効回答	無回答
全体	894	849	720	129	0	45
	-	100.0%	84.8%	15.2%	-	-

平成27年

問31	合計	有効回答	ある	ない	無回答
全体	936	890	615	275	46
	-	100.0%	69.1%	30.9%	-



・ 図書等の適正管理の状況⑦

会計関係書類(予算・決算書類、会計帳簿類)の有無について

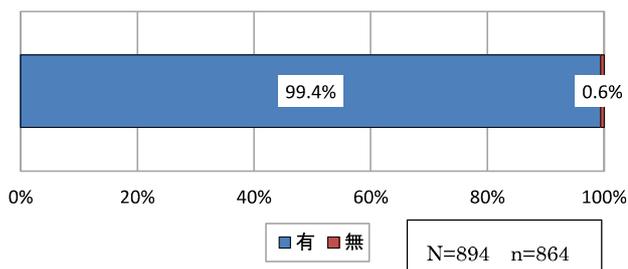
(※令和2年度管理組合アンケートのみの設問)

・令和2年度調査では会計関係書類の有無について「有」と回答したマンションが859件(99.4%)、「無」と回答したマンションが5件(0.6%)である。

・ほとんどのマンションで会計関係書類が保管されている。

令和2年

問10-7	合計	有効回答	有	無	無効回答	無回答
全体	894	864	859	5	0	30
	-	100.0%	99.4%	0.6%	-	-



・ 分析の視点5 図書等の適正管理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

・議事録など増え続けるのでシュレッターで10年以上前の議事録・書類は処分するようにしている。管理組合も若返りを図っているため、今回のような多量で細部にわたるアンケート対応が困難となる。(管・自由意見)

分析の視点 6：防犯対策の状況把握

・ハード面での防犯性能の状況 付属施設、設備等について

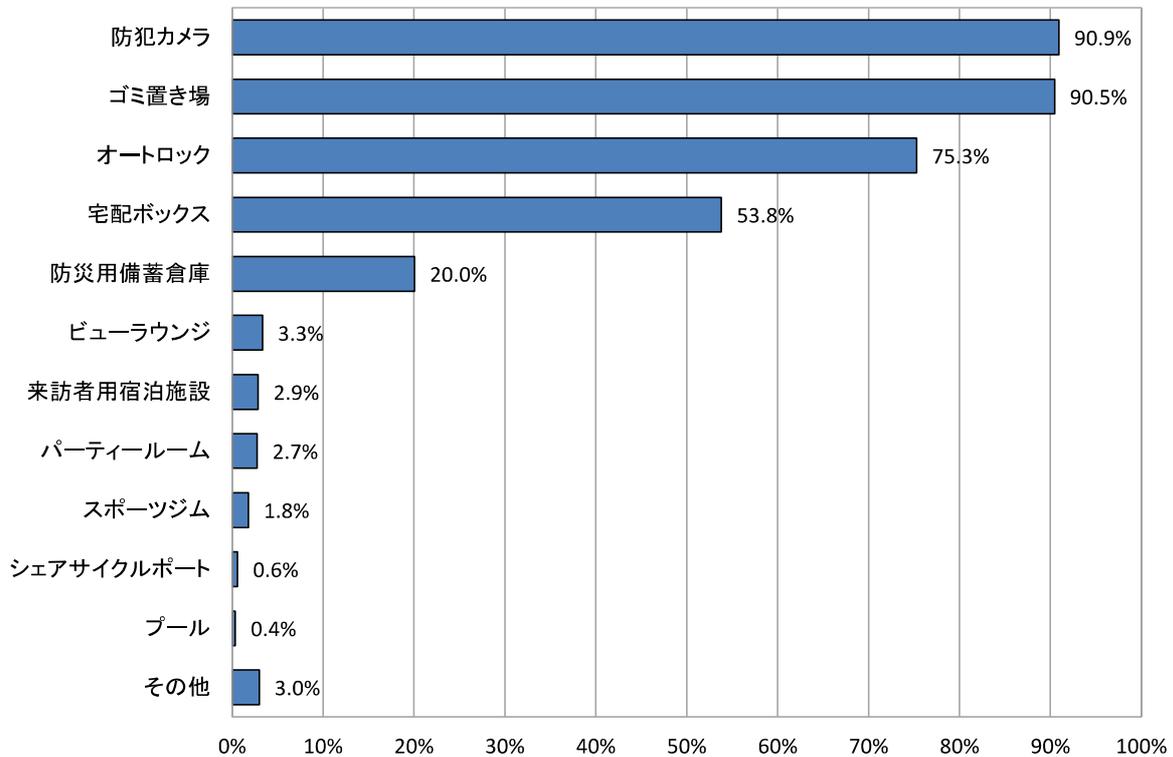
(※令和2年度管理組合アンケートのみの設問)

・令和2年度調査ではマンションの付属施設、設備について「防犯カメラ」があるマンションが762件(90.9%)、オートロックがあるマンションは631件(75.3%)となっている。
 ・防犯カメラは9割弱と高い割合で設置されており、オートロックについても8割弱ほどのマンションで設置されており、ハード面での防犯対策はかなり進んでいる。

令和2年

問2-7	合計	有効回答者	有効回答数	防犯カメラ	防災用備蓄倉庫	オートロック	ゴミ置き場	宅配ボックス	プール	スポーツジム	ビュラウンジ	来訪者用宿泊施設	ムパーティーール	シェアサイクル	その他	無回答者
全体	894	838	2,893	762	168	631	758	451	3	15	28	24	23	5	25	56
	-	100.0%	-	90.9%	20.0%	75.3%	90.5%	53.8%	0.4%	1.8%	3.3%	2.9%	2.7%	0.6%	3.0%	-

N=894 n=838



・ 分析の視点6 防犯対策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

- ・高輪警察(刑事課)と連携を保ち、当ビルの防犯カメラの画像提供を通じて捜査への協力を行い、地域の防犯に努めている(管・自由意見)
- ・防犯システムの向上。警察官の見回りの徹底を希望(居・自由意見)
- ・防犯性の高いエレベータの導入、防犯カメラの各階設置など、防犯対策のための助成金があるとよい(居・自由意見)
- ・古いマンションへのオートロック設置に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(居・自由意見)

分析の視点 7：バリアフリー化の状況把握

・バリアフリー化の状況①

高齢者や障がい者への配慮

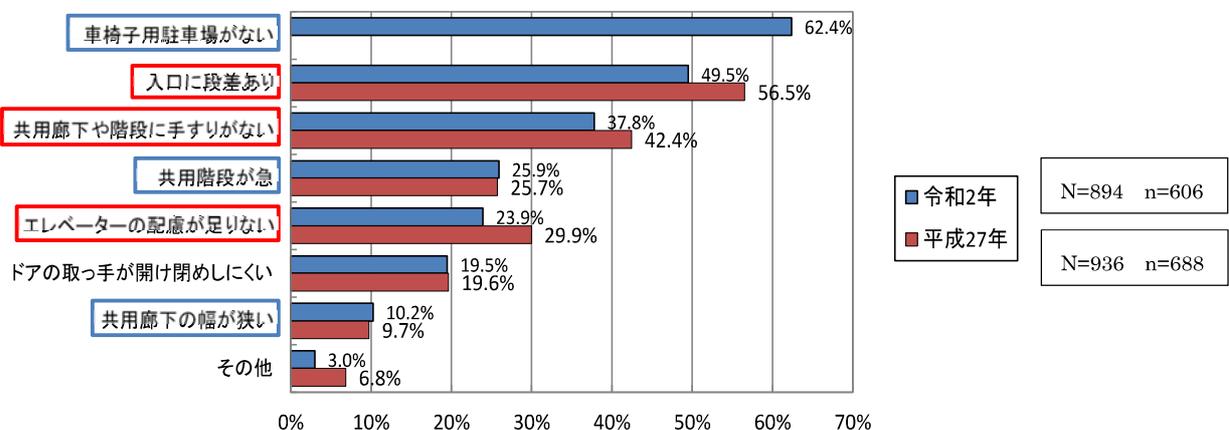
- ・令和 2 年度調査では共用部分の高齢者等への配慮について、「車椅子駐車場がない」と回答したマンションは 378 件 (62.4%)、「入口に段差がある」と回答したマンションは 300 件(49.5%)である。
- ・平成 27 年度調査では共用部分の高齢者等への配慮について、「入口に段差がある」と回答したマンションは 389 件 (56.5%)である。
- ・平成 27 年から令和 2 年にかけて「入口に段差がある」「共用廊下や階段に手すりがない」「エレベーターの配慮が足りない」との回答は減少している。
- ・共同住宅バリアフリー化支援事業の施策効果が出ているといえる。
- ・「車椅子用駐車場がない」は計画上の問題、「共用階段が急」「共用廊下の幅が狭い」は建物の構造上の問題であるためバリアフリー化が難しい。

令和 2 年

問14	合計	有効回答者	有効回答数	入口に段差あり	狭い共用廊下の幅が	共用階段が急	に共用廊下や階段に手すりがない	ドアの取手が開け閉めしにくい	エレベーターの配慮が足りない	車椅子用駐車場がない	その他	無回答者
全体	894	606	1407	300	62	157	229	118	145	378	18	288
	-	100.0%	-	49.5%	10.2%	25.9%	37.8%	19.5%	23.9%	62.4%	3.0%	-

平成 27 年

問12	合計	有効回答者	有効回答数	入口に段差あり	狭い共用廊下の幅が	共用階段が急	に共用廊下や階段に手すりがない	ドアの取手が開け閉めしにくい	エレベーターの配慮が足りない	その他	無回答者
全体	936	688	1313	389	67	177	292	135	206	47	248
	-	100.0%	-	56.5%	9.7%	25.7%	42.4%	19.6%	29.9%	6.8%	-



・ バリアフリー化の状況②

共用部分のバリアフリー化

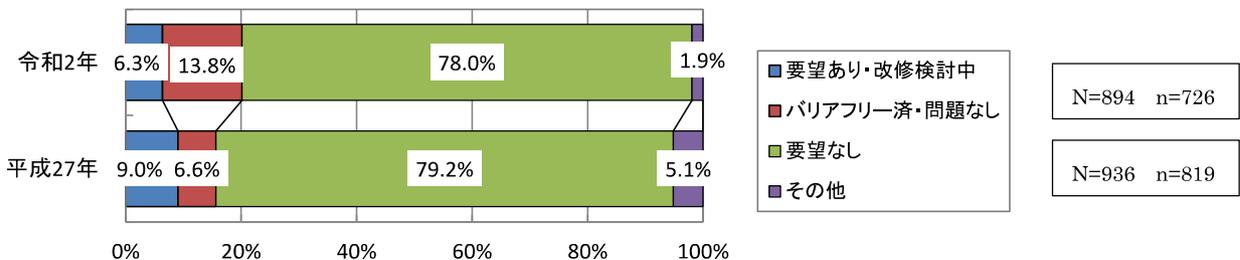
- ・令和2年度調査では共用部分のバリアフリー化について居住者からの要望の有無について「要望あり」と「改修を検討中」の回答は46件(6.3%)、「要望なし」は566件(78.0%)である。
- ・平成27年度調査では共用部分のバリアフリー化について居住者からの要望の有無について「要望あり」と「改修を検討中」の回答は74件(9.1%)、要望なしは649件(79.2%)である。
- ・平成27年から令和2年にかけて共用部分のバリアフリーの要望は減少している。
- ・共用部分のバリアフリー化を問題視するマンションは少ないが、「車椅子用駐車場がない」「共用階段が急」「共用廊下の幅が狭い」といった計画上もしくは構造上の問題は残るため、最終的には建替えによる解決に向け支援していく必要がある。

令和2年

問15	合計	有効回答	あり 居住者 から 要望	改修 を 検 討 中	バ リ ア フ リ ー 済	関 連 性 の 問 題 な し	な し 居 住 者 か ら 要 望	そ の 他	無 効 回 答	無 回 答
全体	894	726	29	17	57	43	566	14	18	150
	-	100.0%	4.0%	2.3%	7.9%	5.9%	78.0%	1.9%	-	-

平成27年

問13	合計	有効回答	要 望 あ り	改 修 を 検 討 中	バ リ ア フ リ ー 済	要 望 な し	そ の 他	無 回 答
全体	936	819	39	35	54	649	42	117
	-	100.0%	4.8%	4.3%	6.6%	79.2%	5.1%	-



・ 分析の視点7 バリアフリー化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

- ・バリアフリーの助成は初めて知りました。(居・自由意見)
- ・エレベーターを降りてから道路に出るまでの階段を車いすや乳母車が通れるように区で補助金を出してほしい。(居・自由意見)
- ・エレベーター中の壁面ミラー設置を要望しているがかなわない。車いすの乗り降りでドア側が見えないので必要を感じる。補助金はありませんか。(居・自由意見)

分析の視点 8 : コミュニティ形成の状況把握

・ 地域コミュニティの状況①

マンションの自治組織の有無について

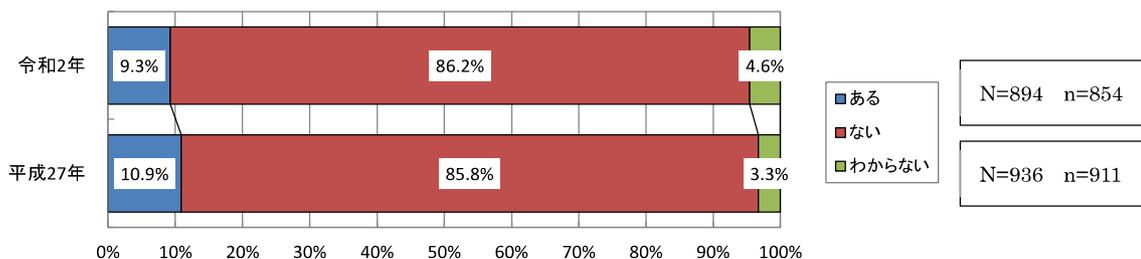
- ・令和 2 年度調査ではマンションの自治組織が「ある」マンションは 79 件(9.3%)、自治組織が「ない」マンションは 736 件(86.2%)である。
- ・平成 27 年度調査ではマンションの自治組織が「ある」マンションは 99 件(10.9%)、自治組織が「ない」マンションは 782 件(85.8%)である。
- ・平成 27 年から令和 2 年にかけて自治組織があるマンションは減少傾向にある。
- ・新しいマンションが増えて、自治組織が無い管理組合が増えていると考えられる。
- ・新しいマンションへの自治組織設立の働きかけを行う必要がある。

令和 2 年

問44	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	854	79	736	39	0	40
	-	100.0%	9.3%	86.2%	4.6%	-	-

平成 27 年

問37	合計	有効回答	ある	ない	わからない	無回答
全体	936	911	99	782	30	25
	-	100.0%	10.9%	85.8%	3.3%	-



・ 地域コミュニティの状況②

地域の町会への加入状況について

- ・令和2年度調査では地域の町会に「加入している」(管理組合として・自治組織として・個別に)マンションは514件(60.7%)、「加入していない」マンションは270件(31.9%)である。
- ・平成27年度調査では地域の町会に「加入している」(管理組合として・自治組織として・個別に)マンションは569件(62.7%)、「加入していない」マンションは289件(31.8%)である。
- ・平成27年から令和2年にかけて町会への加入は減少傾向にある。
- ・自治組織と同様に、新しいマンションが増えて、町会への加入が減少していると考えられる。
- ・新しいマンションへの地域の町会加入の働きかけを行う必要がある。

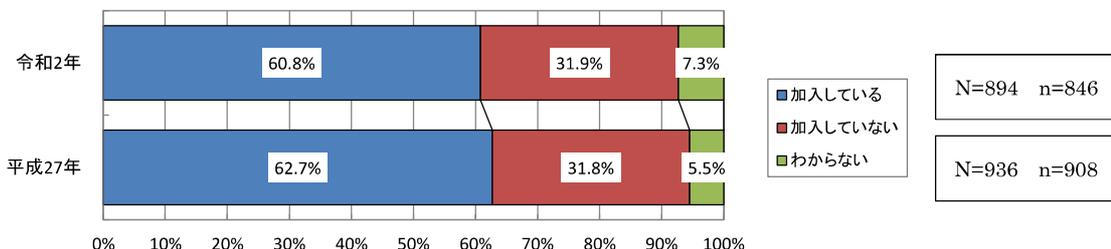
(参考資料)
 ・管理組合として地域の町会に加入しているマンションの定住意向は高い(76.7%)。

令和2年

問45	合計	有効回答	加 入 管 理 組 合 と し て	加 入 自 治 組 織 と し て	が 住 民 や テ ナ ン ト に 加 入 す る	加 入 し て い な い	わ か ら な い	無 効 回 答	無 回 答
全体	894	846	431	17	66	270	62	4	44
	-	100.0%	50.9%	2.0%	7.8%	31.9%	7.3%	-	-

平成27年

問38	合計	有効回答	加 入 管 理 組 合 と し て	加 入 自 治 組 織 と し て	が 住 民 や テ ナ ン ト に 加 入 す る	加 入 し て い な い	わ か ら な い	無 効 回 答
全体	936	908	476	18	75	289	50	28
	-	100.0%	52.4%	2.0%	8.3%	31.8%	5.5%	-



・ 分析の視点8 コミュニティ形成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

管:管理組合アンケート
 居:居住者アンケート

- ・マンションの管理組合も町内会や自治会と同様の区民団体として認知されることを希望します(管・自由意見)
- ・マンション単体で自治会として認め、自治会に通知している連絡、その他の配布も願いたい(居・自由意見)
- ・マンション自治組織への要望はあるが、集会場所がない。いきいきプラザの貸し会議室はあるが、区民稼働スペースなどをつかえるようにしてほしい(居・自由意見)
- ・もっと地域の人と交流を持ちたい(居・自由意見)
- ・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(居・自由意見)

3-4 分析結果からの課題及び対応

3-2及び3-3の分析結果を踏まえ、分譲マンション支援策について課題と対応を分析の視点ごとに整理する。

分析の視点	課題	対応
1 耐震化の状況把握	地震により倒壊し、道路の閉塞等の周辺地域にも大きな影響を及ぼすおそれのある旧耐震マンションのうち、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%に留まり、耐震化が進んでいるとは言えない。	⇒耐震アドバイザー派遣制度や耐震診断費用の助成を実施し、引き続き支援していく。 ⇒旧耐震マンション対し、耐震診断及び耐震改修工事の必要性を引き続き、ホームページ、マンションセミナー、マンション交流会等で周知、啓発していく。
2 建替えの状況把握	(1)「耐震性がない」と判断されたマンションのうち、建替えを「現在検討中」「今後検討する予定」としているマンションは36.8%に留まり、建替えに向けた支援が必要である。	⇒建替え・改修支援コンサルタント派遣制度の活用及び区のマンション建替え支援担当による助言等により、引き続き支援していく。
	(2)「耐震性がない」と判断されたマンションのうち、建替えの「検討の予定がない」とするマンションは12.6%あり、今後、マンションの老朽化により管理不全に陥るおそれがある。	⇒建替え・改修支援コンサルタント、建替え・改修計画案等作成費用助成制度の利用を促し、早期に建替え等の検討を実施するよう引き続き支援していく。
	(3)建替えの検討に当たって、「区分所有者との合意が困難」は46.9%、「進め方等がわからない」が24.0%であることから、建替えを進めるうえで必要となる手続きが円滑に進まない可能性がある。	⇒合意形成を円滑に進めるために管理組合の運営方法や建替えの流れ等について、建替え・改修支援コンサルタントの利用促進、マンションセミナー等で情報提供を行い、理解を深めていく。
3 防災活動の状況把握	・防災組織の設置率は、11.1%と低い。 ・防災マニュアルの作成率は、平成27年度(16.9%)から増加しているが、21.1%と低い。	⇒区内の中高層マンションにアンケートを実施し、回答があった管理組合等に対し防災カルテを作成することにより防災対策の重要性を周知するとともに、要望がある管理組合等には区職員が訪問し助言指導を行い防災組織の設置等を引き続き啓発していく。
4 適正管理の状況把握	(1)「管理組合がない」マンションは1.7%(15件)、「管理規約がない」マンションは1.4%(12件)等、早期に改善が必要となる深刻な管理不全マンションは少数である。	⇒区から積極的に管理アドバイザー派遣制度(10回まで無料)の利用を働きかけ、管理不全の解消を指導していく。
	(2)長期修繕計画作成ガイドライン(国土交通省)では、5年程度ごとの建物の劣化診断が推奨されているが、建物の劣化診断を実施していないマンションが39.9%と多数ある。	⇒引き続き、マンション劣化診断費用助成制度の活用を促進し、支援していく。
	(3)長期修繕計画がないマンションが14.4%(122件)と多数あり、管理不全に陥り良好な居住環境を確保できなくなるとともに、周辺環境にも悪影響を及ぼす可能性がある。	⇒長期修繕計画の作成、見直しについての必要性をマンションセミナー、マンション交流会等で周知を行うとともに、計画の作成等の支援策を検討する必要がある。

分析の視点	課題	対応
4 適正管理の状況把握	(4)大規模修繕を実施したことがないマンションが23.5%(200件)となり、管理不全に陥り良好な居住環境を確保できなくなるとともに、周辺環境にも悪影響を及ぼす可能性はある。	⇒大規模修繕工事について、必要性をマンションセミナー、マンション交流会等で周知するとともに、共用部分リフォーム融資の債務保証料助成制度の利用を促進する。
	(5)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。	⇒専門家である管理アドバイザーの派遣制度の活用やマンション交流会での情報交換等の機会を設け、課題解決に向けた支援を行っていく。
5 図書等の適正管理の状況把握	大規模修繕工事の実施に必要となる修繕履歴関係図書や設計図書等の保管率は約90%と高く、適切に図書が保管されており、長期修繕計画策定等への支障はほとんどない。	⇒図書等の適正な保管については、引き続き周知を行っていく。
6 防犯対策の状況把握	防犯カメラ、オートロックの設置率は高く、ハード面での防犯対策は充実している。	⇒防犯対策については概ね講じられているが、引き続き共用部分リフォーム融資の債務保証料助成制度の利用を促進する。
7 バリアフリー化の状況把握	「建物入口に段差がある」が49.5%、「エレベーターが車椅子対応ではない」が23.9%となり、バリアフリー化が進んでいない。	⇒引き続き共用部分リフォーム融資の債務保証料助成制度を活用し支援を行うとともに、高齢者の日常生活の利便性の向上を図り安全に住むことができるように、「港区共同住宅バリアフリー化支援事業」の活用を促していく。
8 コミュニティ形成の状況把握	・自治組織が「ない」マンションは、86.2%と高い。 ・地域の町会に「加入していない」マンションは31.9%と高く、加入を促す必要がある。	⇒住民間の親睦や地域とのコミュニティを形成し、良好な居住環境を確保するために、地域の町会への加入促進として、転入者向けの冊子の配布や広報誌等で継続して周知していく。

【参考資料】

①管理組合アンケート調査票

②居住者アンケート調査票

①管理組合アンケート調査票

分譲マンション管理組合アンケート

令和2年7月吉日

分譲マンション管理組合様へ

港区 街づくり支援部 住宅課

アンケート調査へのご協力をお願い

皆様にはますますご清栄のこととお慶び申し上げます。日頃から港区の街づくり行政に対して、ご理解、ご協力をいただき、厚くお礼申し上げます。

港区では、都心の活力と安全・安心・快適な暮らしを支えるまちをつくるために、快適な都心居住の実現に取り組んでおります。

今回、平成27年度に引き続き、区内の全分譲マンションについて、最新の状況を把握し、区による分譲マンション支援策を検討するための基礎資料を得ることを目的に、実態調査を実施することといたしました。

つきましては、区内に立地する分譲マンションを対象に、管理組合の方に、アンケート調査を行います。

なお、ご回答いただいた内容は、港区のマンション施策の基礎資料に利用させていただきます。また、結果がまとまり次第、港区ホームページ等にて公開させていただきます。

ご多忙のところ、大変恐縮ですが、調査趣旨をご理解の上、ご協力をお願い申し上げます。

ご回答いただいたアンケートは、専用封筒に入れて、令和2年8月17日(月)までに、ポストにご投函ください。(切手は不要です。)

この調査は区より、一般社団法人東京都マンション管理士会に委託しております。ご説明が必要な場合については、同管理士会のマンション管理士が訪問いたしますので、よろしくようお願い申し上げます。

調査の内容等、不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

【お問い合わせ先】

【調査実施機関】

一般社団法人

東京都マンション管理士会都心区支部 電話 03-3527-9514

【発注元】 港区 街づくり支援部 住宅課 住宅支援係 電話 03-3578-2223、2346

1. 建物の状況についてお尋ねします。

問1 建物の概要についてお尋ねします。当てはまるものに○を付けて下さい。

1 管理組合名	
2 新築年月日	西暦 年 月 日
3 耐震基準	a 旧耐震 (建築確認日 昭和 56 年 5 月 31 日以前) b 新耐震 (建築確認日 昭和 56 年 6 月 1 日以後)
4 棟数	() 棟
5 構造	a 鉄筋コンクリート造 (RC 造) b 鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC 造) c 鉄骨造 (S 造) d その他 ()
6 階数	地上 () 階 地下 () 階 建物の高さ (m)
7 敷地面積 / 建築面積	敷地面積 m ² 建築面積 m ²
8 延床面積 / 戸数	延床面積 m ² ※登記簿上の面積 住宅戸数 戸 (内、ワンルーム数 (37 m ² 未満) 戸) 非住宅戸数 (区画数) 戸 (区画) 非住宅区画の主な用途 a 店舗 b 事務所 c その他 ()
9 敷地利用権	a 所有権 b 地上権 c 借地権 d 定期借地権

※建物棟数が複数の場合、全体として記入してください。敷地面積、建築面積、延べ床面積については、それぞれの棟の面積の合計を記入してください。また、階数については、最大の階数を記入してください。

問2 付属施設、設備等についてお尋ねします。当てはまるもの全てに○をつけてください。

1. 管理事務室の有無	a 有 b 無
2. 集会室の有無	a 有 b 無
3. 管理組合用郵便受けの有無	a 有 b 無
4. エレベーターの有無	a 有 (台) b 無
5. 駐輪場・バイク置き場の有無	駐輪場 a 有 (台) b 無 バイク置き場 a 有 (台) b 無
6. 駐車場の有無	a 有 ① 機械式 (台) ② 自走式 (台) ③ 自走式の内車椅子用駐車場 (台)

	b 無
7. その他の設備 (複数○可)	a 防犯カメラ b 防災用備蓄倉庫 c オートロック d ゴミ置き場 (m ²) 程度 e 宅配ボックス f プール g スポーツジム h ビューラウンジ i 来訪者用宿泊施設 j パーティルーム k シェアサイクルポート l その他 ()

問3 (問2で「6.駐車場 有」と答えられた方に、駐車場の空き区画の有無についてお尋ねします。) 当てはまるもの一つに○をつけてください。また空がある場合は台数をご記入ください。

1. 有 (台)
2. 無

問4 建物の利用状況についてお尋ねします。各戸数を()に記入してください。

1. 区分所有者が自ら居住している戸数	() 戸
a 内 65 歳以上のみ居住している戸数	() 戸
2. 賃貸されている戸数	() 戸
a 内 65 歳以上のみ居住している戸数	() 戸
3. 3 か月以上空室となっている戸数	() 戸

2. マンションの管理状況についてお尋ねします。

問5 管理状況についてお尋ねします。当てはまるもの全てに○をつけてください。また、()にご記入してください。

1. 管理組合の有無	a ある ⇒ 下記①、②のいずれかを選択してください。 ① 理事長、副理事長、監事等の役員が選任され、定期的に総会を開催している ② 役員が選任されていない、又は定期的に総会が開催されていない b ない
2. 管理組合の法人登記	a 法人登記している b 法人登記していない
3. 総会の開催状況	a 定期総会は1年に()回()月に開催している b 定期総会も臨時総会もほとんど開催していない

4. 総会の出席率	<p>a 実出席率 () %</p> <p>b 委任状等を含む出席率 () %</p> <p>※出席率(小数点第1位を四捨五入)は過去3年の通常総会の平均実績を記入</p> <p>a は実際に出席した組合員数/総組合員数</p> <p>b は委任状・議決権行使書を含む出席議決権数/総議決権数</p>
5. ① 収支予算書・②収支決算書・③賃借対照表を作成し、総会で承認を受けているか否か	<p>a 受けている ⇒ 受けているもの全ての番号に○をつけてください (① ② ③)</p> <p>b 受けていない</p>
6. 理事会の開催状況	<p>a 1年間に () 回開催している</p> <p>b ほとんど開催していない</p>
7. 理事会(役員)の出席率	<p>a 70%以上 b 70%未満</p>
8. 役員の人数と任期	<p>理事 () 名 監事 () 名</p> <p>役員の任期 a 1年 b 2年 c 3年以上 d 定めがない</p>
9. 役員の選任方法	<p>a 輪番制 b 立候補制 c 推薦制 d 特に定めがない</p>
10. 役員の改選方法	<p>a 半数改選 b 全員同時改選 c 定めがない</p>
11. 役員の業務担当(担当を決めている場合、該当に○)	<p>a 会計担当 b 書記担当 c 総務担当 d 広報担当</p> <p>e 修繕担当 f その他 ()</p>
12. 専門委員会の設置 (修繕委員会・規約改正委員会等)	<p>a 設置したことがある(委員会名)</p> <p>b 検討中(委員会名)</p> <p>c 設置したことがない</p>
13. 総会の議事録	<p>(1) 議事録の作成: a 有 b 無</p> <p>(2) 議事録の広報: a 各戸配布 b 掲示 c 回覧</p> <p> d 概要を広報誌に掲載 e インターネット配信</p> <p> f その他 () g 実施していない</p> <p>(3) 議事録の保管場所を掲示している:</p> <p> a 実施している b 実施していない</p>
14. 理事会の議事録	<p>(1) 議事録の作成: a 有 b 無</p> <p>(2) 議事録の広報: a 各戸配布 b 掲示 c 回覧</p> <p> d 概要を広報誌に掲載 e インターネット配信</p> <p> f その他 () g 実施していない</p>

問6 管理規約はありますか。ある場合は必要に応じて改正をしていますか。当てはまるものに○をつけて下さい。

1. 管理規約の有無	a ある ⇒ 2. 3. へ
	b ない

- c 管理組合役員（理事、監事）
 d 管理者（理事長）
3. 活用した専門家の資格 a マンション管理士 b 建築士
 c 弁護士 d 公認会計士 e その他（ ）

問10 管理組合運営に関する書類（管理規約、議事録、居住者名簿[賃借人を含む]等）の有無及び保管場所についてお尋ねします。当てはまるもの全てに○をつけてください。

1. 管理規約	a 有 ⇒ （ 保管場所： ① 管理事務室 ② 集会室 ③ 管理会社 ④ 理事長宅 ⑤ その他 ） b 無
2. 総会議事録	a 有 ⇒ （ 保管場所： ① 管理事務室 ② 集会室 ③ 管理会社 ④ 理事長宅 ⑤ その他 ） b 無
3. 理事会議事録	a 有 ⇒ （ 保管場所： ① 管理事務室 ② 集会室 ③ 管理会社 ④ 理事長宅 ⑤ その他 ） b 無
4. 修繕履歴関係書類 （修繕履歴簿・修繕工事完了 報告書等）	a 有 ⇒ （ 保管場所： ① 管理事務室 ② 集会室 ③ 管理会社 ④ 理事長宅 ⑤ その他 ） b 無
5. 組合員名簿	a 有 ⇒ （ 保管場所： ① 管理事務室 ② 集会室 ③ 管理会社 ④ 理事長宅 ⑤ その他 ） b 無
6. 居住者名簿	a 有 ⇒ （ 保管場所： ① 管理事務室 ② 集会室 ③ 管理会社 ④ 理事長宅 ⑤ その他 ） b 無
7. 会計関係書類 （予算・決算書類、会計帳簿類）	a 有 ⇒ （ 保管場所： ① 管理事務室 ② 集会室 ③ 管理会社 ④ 理事長宅 ⑤ その他 ） b 無

問11 事務管理業務(基幹事務)の委託の有無についてお尋ねします。

当てはまるもの一つに○をつけてください。

※ 基幹事務とは、管理組合の会計の収入及び支出の調定及び出納並びにマンションの維持又は修繕に関する企画又は実施の調整のことを言います。

1. ある
 2. ない

問12 管理員についてお尋ねします。当てはまるもの一つに○をつけてください。

1. 住み込みの管理員がいる
2. 日勤（通勤）の管理員がいる（週 日 一日 時間）
3. 定期巡回により管理をしている
4. 居住者の一人が管理員を勤めている
5. 管理員はいない

問13 マンションを良好に管理する上での課題について、当てはまるもの全てに○をつけてください。

1. 建物や設備に不具合のものがある（修繕できない、点検しにくいなど）
2. 清掃、設備点検など日常の管理が十分に行われていない
3. 管理業務を委託している管理会社（管理員）の対応が不満である
4. 管理に費用がかかりすぎる
5. 共用部分の節電、省エネ対策ができていない
6. 居住者に高齢者が増えたことにより、バリアフリー対策の必要がある
7. 防災面での心配がある
8. 不特定の人が入りがあり、防犯上の心配がある
9. 賃貸の住居が増えたことにより、組合員ではない居住者が増加している
10. 居住者間にトラブルがある（騒音、ペット、意思疎通等具体例を記入下さい）
()
11. ゴミ出しやペットの飼育方法などで生活ルールを守らない人がいる
12. 民泊禁止にも関わらず、民泊をやっている部屋がある
13. 管理について無関心な人が増えている
14. 管理組合の役員になってくれる人がいない
15. 管理費、修繕積立金の滞納者がいる
16. 特に問題があると考えていない
17. わからない
18. その他 ()

現在、港区ではマンション管理の向上のため、次のような事業を行っています。
是非、ご活用ください。

マンション管理組合運営相談 (無料)	マンション管理士による分譲マンションの管理組合運営に関する相談
マンション管理の法律相談 (無料)	弁護士による分譲マンション管理に関する法律相談
マンション管理アドバイザー派遣 (無料)	分譲マンションの適正な維持管理や老朽化対策に関し、管理組合等に無料で派遣

マンションセミナー（無料）	分譲マンションの区分所有者、管理組合の役員等に対し、管理に関する基礎知識の習得、課題解決を目的としたセミナーを開催
問合せ：港区 街づくり支援部 住宅課 住宅支援係 03-3578-2224、2229	

3. バリアフリーへの取り組みについてお尋ねします。

問14 共用部分のバリアフリーなど、高齢者や障害者のための配慮についてお尋ねします。当てはまると思われるもの全てに○をつけてください。

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. 道路からマンションへのエントランスまでの経路に段差がある 2. 共用廊下は車椅子で通るのに十分な幅がない 3. 共用階段は高齢者などにとっては急である 4. 共用廊下や共用階段には連続した手すりがないところがある 5. ドアの取手がレバー式になっていないため開け閉めしにくいものがある 6. エレベーターは車椅子が乗ることに配慮されていない
(幅や奥行き、スイッチの位置等) 7. 車椅子用駐車場がない 8. その他 () |
|--|

問15 共用部分のバリアフリー化についてお尋ねします。当てはまるもの一つに○をつけてください。

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. 居住者から共用部分のバリアフリー化についての要望が出てきている 2. 現在、バリアフリー化のための改修を検討している 3. バリアフリーのための改修工事を行った。
(工事内容：) 4. 当初から高齢化に配慮された設計になっており、バリアフリーに関する問題はない 5. 現在までのところ、バリアフリーについて居住者から意見が出たことはない 6. その他 () |
|--|

現在、港区ではバリアフリー化向上のため、下記の支援事業を行っております。是非、ご活用ください。

<p>共同住宅バリアフリー化支援事業 (対象工事に関わる費用と助成対象限度額を比較して、いずれか少ない額の2分の1を助成) (1) 出入口等の段差解消助成限度額 70万円</p>	<p>高齢者の方が多く居住する共同住宅のバリアフリー化に要する費用の一部を助成</p>
---	---

(2) 出入口・階段等の手すりの設置助成対象 限度額 70 万円 (3) 床のノンスリップ化助成対象限度額 70 万円 (4) 段差解消機の新設助成対象限度額 800 万円 (5) エレベーターの新設助成対象限度額 2,000 万円 (6) 既存エレベーターのバリアフリー化改修助成 対象限度額 300 万円	
問合せ：各地区総合支所 区民課 保健福祉係 芝地区総合支所 03-3578-3161 麻布地区総合支所 03-5114-8822 赤坂地区総合支所 03-5413-7276 高輪地区総合支所 03-5421-7085 芝浦港南地区総合支所 03-6400-0022	

4. 計画修繕についてお尋ねします。

問 1 6 設計図書等の有無及び保管場所についてお尋ねします。当てはまるもの全てに○をつけてください。

- a 有 ⇒ (保管場所: ① 管理事務室 ② 集会室 ③ 管理会社
④ 理事長宅 ⑤ その他 ())
b 無

問 1 7 保管している図面についてお尋ねします。当てはまるもの全てに○をつけてください。

- a 仕様書 b 図面 c 構造図 d 設備図 e 構造計算書
f その他()

問 1 8 建築確認申請書・検査済証の有無及び保管場所についてお尋ねします。当てはまるもの全てに○をつけてください。

1. 建築確認申請書 a 有 ⇒ (保管場所: ① 管理事務室 ② 集会室
③ 管理会社 ④ 理事長宅 ⑤ その他)
b 無
2. 検査済証 a 有 ⇒ (保管場所: ① 管理事務室 ② 集会室
③ 管理会社 ④ 理事長宅 ⑤ その他)
b 無

問19 建物等劣化調査の実施の有無についてお尋ねします。あてはまるものいずれかに○をつけてください。また、ある場合は最新の実施年を（ ）内に記入してください。

- | | | |
|----------|------|-----------------|
| 1. ある ⇒ | a 建物 | 昭和・平成・令和（ ）年に実施 |
| | b 設備 | 昭和・平成・令和（ ）年に実施 |
| 2. ない ⇒ | 問20へ | |
| 3. わからない | | |

問20 (問19で「2. ない」と答えられた方にお尋ねします。)
実施していない理由について、あてはまるもの全てに○をつけてください。

- | |
|---------------------------|
| 1. 建物が新しいので実施する必要がない |
| 2. 近く実施する予定がある（令和 年 月頃予定） |
| 3. 費用の用意が難しい |
| 4. 区分所有者の合意が得られない |
| 5. その他（ ） |

問21 長期修繕計画の有無についてお尋ねします。あてはまるもの一つに○をつけてください。また、ある場合は計画の策定年を（ ）に記入してください。

- | | | |
|---------|-----------------|--------|
| 1. ある ⇒ | 昭和・平成・令和（ ）年に策定 | ⇒ 問22へ |
| 2. ない | | |
| 3. 作成中 | | |

問22 (問21で「1. ある」と答えられた方にお尋ねします。)
長期修繕計画の見直しについてあてはまるもの一つに○をつけてください。
また、1、2の場合は、その年を（ ）に記入してください。

- | | | |
|----------------|--------------------|--------------|
| 1. 見直したことがある ⇒ | 下記の①～③について記入してください | |
| | ① 直近実施 | 昭和・平成・令和（ ）年 |
| | ② 見直した回数 | （ ）回 |
| | ③ 見直した主な理由 | （ ） |
| 2. 見直す予定がある ⇒ | 令和（ ）年に見直し予定 | |
| 3. 見直す予定はない | | |

問23 大規模修繕の実施の有無とその回数についてお尋ねします。当てはまるもの一つに○をつけてください。また、ある場合は回数を（ ）に記入してください。

- | |
|---|
| 1. ある（ ）回 ⇒ 直近実施 昭和・平成・令和（ ）年
⇒ 問24へ |
| 2. ない |

問24 （問23で「1.ある」と答えられた方にお尋ねします。）

大規模修繕の内容について、当てはまるもの全てに○をつけ、工事の年を（ ）に記入してください。

- | | |
|----------------|-----------------|
| 1. 外壁修繕工事 | 昭和・平成・令和（ ）年に実施 |
| 2. 鉄部塗り替え工事 | 昭和・平成・令和（ ）年に実施 |
| 3. 屋上防水工事 | 昭和・平成・令和（ ）年に実施 |
| 4. 給水管工事 | 昭和・平成・令和（ ）年に実施 |
| 5. 排水管工事 | 昭和・平成・令和（ ）年に実施 |
| 6. エレベーターの更新工事 | 昭和・平成・令和（ ）年に実施 |
| 7. その他（ ） | 昭和・平成・令和（ ）年に実施 |

問25 修繕履歴（過去の修繕発注書・完了届、一覧表等）の整理についてお尋ねします。当てはまるもの一つに○をつけてください。

- | |
|--------------------|
| 1. 修繕等の履歴は整理されている |
| 2. 修繕等の履歴は整理されていない |

問26 マンションみらいネットの登録はしていますか。登録の有無に○印をつけてください。詳しくは同封の「マンションみらいネットのご案内」またはホームページ <https://www.mirainet.org/> をご覧ください。

- | |
|--|
| 1. 知っており、登録済である |
| 2. 知っているが、登録していない ⇒ 登録しない理由を選んで下さい
a 登録費用が高い b 登録するメリットがない c 制度の内容がよくわからない d その他（ ） |
| 3. 知らない |

現在、港区、公益財団法人マンション管理センターでは、マンションの計画修繕のため、次のような事業を行っています。是非、ご活用ください。

劣化診断助成 (診断費用の1/2(限度額50万円))	マンションの建物・設備について老朽化度の調査・診断をする場合に費用の一部助成
マンション共用部分リフォーム融資の債務保証料助成 (マンション管理センターに支払った債務保証料以内で、かつ150万円)	共用部分の修繕工事を行うために、住宅金融支援機構から借り入れる際、マンション管理センターに債務保証をした場合に委託に要した保証料の一部を助成
問合せ：港区 街づくり支援部 住宅課 住宅支援係 03-3578-2224、2229	
マンションみらいネット (年間利用料2万円)	マンションの管理情報や修繕履歴を電子的に蓄積し、インターネットを通して組合員が情報を共有化できるマンション履歴情報システムです。
問合せ：公益財団法人マンション管理センター 企画部 TEL 03-3222-1518	

5. 耐震診断、耐震改修、建替えの取り組みについてお尋ねします。

※ 問1の3「耐震基準」で旧耐震と答えられた方のみにお尋ねします。

新耐震と答えられた方は、問35へお進みください。

問27 耐震診断調査実施の有無とその結果についてお尋ねします。当てはまるもの一つに○をつけてください。

1. 耐震診断を実施した ⇒ 耐震性があると判断された (Is値0.6以上)
2. 耐震診断を実施した ⇒ 耐震性がないと判断された (Is値0.6未満)
3. 耐震診断を実施していない ⇒ 問28へ

問28 (問27で「3. 耐震診断を実施していない」と答えられた方にお尋ねします。)

耐震診断調査を実施していない理由について、当てはまるもの一つに○をつけてください。

1. 検討したが合意形成に至らなかった

【合意形成に至らなかった理由】(複数○可)

- | | |
|------------------|--------------------|
| a 改修工事費用がないため | b 診断費用がないため |
| c 診断に関する関心等が低いため | d 高齢化のため関心等が低いため |
| e 賃貸化のため関心等が低いため | f 資産価値が下がる可能性があるため |
| g 実施方法が分からないため | |
| h その他 (|) |

2. 検討していない

【検討していない理由】（複数○可）

- | | |
|-----------------------|----------------|
| a 改修工事費用がないため | b 診断費用がないため |
| c 診断に関する関心等が低い | d 高齢化のため関心等が低い |
| e 賃貸化のため関心等が低い | f 実施方法が分からないため |
| g 取りまとめる人がいないため | h 合意形成が難しいため |
| i 相談等ができる専門家が不足しているため | |
| j その他（ | ） |

3. その他（

）

問29 耐震診断についての今後の意向をお尋ねします。当てはまるもの一つに○をつけてください。

1. 今後実施予定（合意形成済み）
2. 現在検討中
3. 今後検討予定
4. 検討予定なし
5. 不明

問30 耐震改修工事实施の有無についてお尋ねします。当てはまるもの一つに○をつけてください。また、ある場合は実施の年を（ ）に記入してください。

1. 実施した ⇒ 昭和・平成・令和（ ）年に実施
2. 実施していない ⇒ 問31へ

問31（問30で「2. 実施していない」と答えられた方にお尋ねします。）

耐震改修工事を実施していない理由について、当てはまるものに○をつけてください。

1. a 検討したが合意形成に至らなかった b 検討していない
c その他（
2. （上記問いに、「a」と回答したマンションのみ）
合意形成に至らなかった理由（複数○可）
- | | |
|----------------|----------------|
| a 改修工事費用がないため | b 改修に関する関心等が低い |
| c 高齢化のため関心等が低い | d 賃貸化のため関心等が低い |
| e 実施方法が分からないため | f その他（ |
3. （1の問いに、「b 検討していない」と回答したマンションのみ）
検討していない理由（複数○可）
- | | |
|----------------|----------------|
| a 改修工事費用がないため | b 改修に関する関心等が低い |
| c 高齢化のため関心等が低い | d 賃貸化のため関心等が低い |

- e 取りまとめる人がいないため f 実施方法が分からないため
g 合意形成が難しいため h 相談等ができる専門家が不足しているため
i その他()

問32 耐震改修工事についての今後の意向をお尋ねします。当てはまるもの一つに○をつけてください。

1. 今後実施予定（合意形成済み）
2. 現在検討中
3. 今後検討予定
4. 検討予定なし
5. 不明

問33 建替え等について現在の検討状況をお尋ねします。当てはまるもの一つに○をつけてください。

1. 建替え決議、敷地売却決議が成立している ⇒ a 建替え b 敷地売却
2. 建替え、敷地売却を過去に検討したことがある ⇒ a 建替え b 敷地売却
3. 現在検討中である ⇒ a 建替え b 敷地売却
4. 今後検討する予定である
5. 当面は改修工事に対応する
6. 検討の必要性はない

問34 建替え等を検討するにあたり、どのような問題点があるとお考えですか。当てはまるもの全てに○をつけてください。

1. 進め方がわからない
2. 相談する専門家がわからない
3. 反対している区分所有者や他の場所に住んでいる区分所有者との合意形成が難しい
4. 費用を負担できない区分所有者への対応が難しい
5. 権利を売却したい区分所有者への対応が難しい
6. 建築基準法など法の制限により思い通りの建物が建てられない
7. 工事中の仮住居などの確保が難しい
8. その他()

現在、港区ではマンションの耐震化を促進するため、次のような事業などを行っています。是非、ご活用ください。

耐震アドバイザー派遣制度(無料)	管理組合に対し、耐震化に向けた合意形成や耐震診断等に向けたアドバイスを行う耐震アドバイザーを派遣
耐震診断助成(耐震診断に要した費用の全額(限度 450 万円))	分譲マンションの耐震診断を行う場合、費用の一部を助成
耐震補強設計の費用助成(補強設計に要した費用の 2/3(限度 200 万円))	分譲マンションの補強設計及び耐震改修工事を行う場合、費用の一部を助成
耐震改修工事の費用助成(改修工事に要した費用の 1/2(限度 7,000 万円))	
建替え・除却の費用助成(工事に要する費用相当額の 1/3(限度 7,000 万円))	分譲マンションの建替え、除却を行う場合に費用の一部を助成
問合せ: 港区街づくり支援部 建築課 耐震化推進担当 03-3578-2844、2845、2886	

建替え・改修支援コンサルタント派遣(無料、計 10 回まで)	建替え及び耐震改修の勉強会における講演、指導及び助言を行うコンサルタントを派遣
建替え・改修計画等作成費用助成(計画案作成に要した費用の全額(限度 150 万円))	建替えや耐震改修を検討するための計画案等を作成する費用を一部助成
問合せ: 港区街づくり支援部 住宅課 住宅支援係 03-3578-2223、2224、2229	

マンション敷地売却制度	区分所有者集会における 4/5 の賛成でマンションとその敷地を売却する制度
容積率の緩和特例制度	一定の要件を満たす建替え計画について容積率が緩和(割増し)される制度
問合せ: 港区街づくり支援部 住宅課 マンション建替え支援担当 03-3578-2332	

6. 防災対策の取り組みについてお尋ねします。

問35 マンション内の防災組織の有無についてお尋ねします。当てはまるもの一つに○をつけてください。また、ある場合は結成の年を()に記入してください。

- | |
|---------------------------|
| 1. ある ⇒ 昭和・平成・令和 () 年に結成 |
| 2. ない |

問36 防災マニュアルの作成・周知の有無についてお尋ねします。当てはまるもの全てに○をつけてください。また、作成・周知している場合は作成の年を（ ）に記入してください。

1. 作成・周知している ⇒ 昭和・平成・令和（ ）年に作成
2. 作成しているが、周知していない
3. 作成していない

問37 災害時避難場所やハザードマップ等防災・災害対策に関する情報の周知についてお尋ねします。当てはまるもの全てに○をつけてください。

- | | | |
|------------|----------|-----------|
| 1. 避難場所 | a 周知している | b 周知していない |
| 2. ハザードマップ | a 周知している | b 周知していない |

問38 防災訓練の実施状況についてお尋ねします。回数を（ ）に記入してください。

1. 実施している ⇒ 年（ ）回実施
2. 実施していない

問39 管理組合で用意している災害備蓄品の有無についてお尋ねします。当てはまるもの一つに○をつけてください。また、ある場合は、備蓄品について該当するもの全てに○をつけるとともに、保管場所についても当てはまるもの一つに○をつけてください。

1. ある
a 飲料水 b 食料品 c 携帯トイレ d 懐中電灯 e 蓄光テープ
f 救急セット g 毛布 h ポリバケツ I ラジオ
j その他（ ）

保管場所 ア 管理事務所 イ 共用倉庫
 ウ その他（ ）
2. ない
3. わからない

現在、港区では災害時対策のため、次のような事業を行っています。是非、ご活用ください。

防災アドバイザーの派遣（無料）	共同住宅の防災対策支援
防災カルテの作成（無料）	地階を除く階数が6階建て以上かつ住戸数20戸以上の高層住宅、及び3階から5階建てかつ10戸以上の中層住宅を対象に、防災対策の取組状況をレーダーチャートで示した「防災カルテ」を作成。
高層住宅への防災資器材助成（住戸数により限度額あり）	地階を除く階数が6階建て以上かつ住戸数20戸以上の高層住宅で結成された共同住宅防災組織に対する資器材現物助成
中層住宅へのエレベーターチェアー及び備蓄品の助成（限度50,000円）	地階を除く階数が3階から5階建てかつ住戸数10戸以上の中層住宅への助成
問合せ：各地区総合支所 協働推進課 芝地区総合支所 03-3578-3123 麻布地区総合支所 03-5114-8802 赤坂地区総合支所 03-5413-7272 高輪地区総合支所 03-5421-7621 芝浦港南地区総合支所 03-6400-0031	
エレベーター安全装置等設置助成	エレベーターに戸開走行保護装置及び地震時管制運転装置の新設、耐震対策を行った場合に助成
問合せ：港区 街づくり支援部 建築課 建築設備担当 03-3578-2301	

7. 地域コミュニティについてお尋ねします。

問44 マンション内の自治組織（自治会）の有無についてお尋ねします。当てはまるもの一つに○をつけてください。

1. ある
2. ない
3. わからない

問45 地域の町会等への加入状況についてお尋ねします。当てはまるもの一つに○をつけてください。

1. マンションの管理組合として加入している ⇒ 問46へ
2. マンション内の自治組織（自治会）として加入している ⇒ 問46へ
3. 住民やテナントが個別に加入している ⇒ 問46へ
4. 加入していない
5. わからない

問46 (問45で、「1.~3.の加入している」と答えられた方にお尋ねします。)
参加している町会等の活動について該当するものを全てに○をつけてください。

1. 町会等の会合
2. 地域の祭り
3. 地域防災訓練などの防災活動
4. 地域の見回りなどの防犯活動
5. 地域の清掃美化活動
6. わからない
7. その他 ()

8. 港区マンション交流会、セミナー等についてお尋ねします。

問47 港区では、今年度末からマンション交流会を設立し、会員になられた管理組合の皆様同士で様々な意見を交換する場を設ける予定です。詳しくは同封の案内チラシ、または <https://www.city.minato.tokyo.jp/jutakushien/mannshionkouryuukai.html> をご覧ください。
登録のご意向について○をつけてください。

1. 今後登録する予定である
2. 登録する予定はない
3. 登録済みである

問48 港区では年2回(6月、2月)に分譲マンションの区分所有者、管理組合の役員を対象に、管理に関する基礎知識の習得、課題解決を目的としたマンションセミナーを開催しています。マンションセミナーをご存知ですか?
当てはまるものに一つ○をつけてください。

1. 知っている
2. 知らない

最後に居住者アンケートについてのご協力をお願い

貴マンションの居住者の方に、ポスティングによるアンケート調査(別添参照)を実施したいと考えています。このアンケートは、無記名であり、個人情報は一切含まれておりません。ご協力をお願い致します。不都合が無ければ、一定割合の住戸に居住者アンケートを配布させていただきます予定ですので、不都合のある場合は以下の問に○をつけてください。

1. 協力できない

※ご協力いただけるマンションに、東京都マンション管理士会がお伺いし、おことわりした上でポスティングさせていただきます。

その他、マンションに関する事で、ご意見や区への要望などがあれば下記にご記入下さい。
ご意見・ご要望

アンケートはこれで終わりです。ご協力ありがとうございました。

②居住者アンケート調査票

分譲マンション居住者アンケート

令和2年9月吉日

分譲マンションにお住まいの皆様へ

港区 街づくり支援部 住宅課

アンケート調査へのご協力をお願い

皆様にはますますご清栄のこととお慶び申し上げます。日頃から港区の街づくり行政に対して、ご理解、ご協力をいただき、厚くお礼申し上げます。

港区では、都心の活力と安全・安心・快適な暮らしを支える街をつくるために、快適な都心居住の実現に取り組んでおります。

このたび、貴マンション管理組合様には管理組合アンケートの調査にご協力いただいております。また、その際に居住者様のアンケートの実施についてもご許可をいただいております。

つきましてはお忙しいところ大変申し訳ありませんが、当アンケートにご協力のほどよろしくお願いいたします。

なお、ご回答いただいた内容は、港区のマンション施策の基礎資料に利用させていただきます。また、結果がまとまり次第、港区ホームページ等にて公開させていただきます。

ご回答いただいたアンケートは、専用封筒に入れて、**令和2年 月末日**までに、ポストにご投函ください。（切手は不要です。）

調査の内容等、不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

【お問い合わせ先】

【調査実施機関】

一般社団法人

東京都マンション管理士会都心区支部 電話 03-3527-9514

【発注元】 港区 街づくり支援部 住宅課 住宅支援係 電話 03-3578-2223、2346

港区分譲マンションの実態に関するアンケート(居住者)

【アンケートご記入上のお願い】

- ① 設問は全部で 23 問あります。このアンケートには氏名の記入は不要です。なお、世帯主以外の方に記入いただいても結構です。
- ② ご回答は、設問中の指示に従い、「あてはまるもの全て」という設問については、当てはまるもの全てに○を、「一つに」という設問については一つだけに○をつけてください。また、() には数字か言葉でのご回答をお願いします。
- ③ ご回答しにくい設問については飛ばしていただいても構いません。ご回答いただける範囲でご協力をよろしくお願いいたします。

1. 今お住まいのマンションについてお尋ねします。

問1 ご住所(町名、丁目、マンション名)をご記入ください。

町名	丁目	マンション名等

問2 現在お住まいの住戸の所有関係についてお尋ねします。

あてはまるもの一つに○をつけてください。

1. 区分所有(ご本人又は家族の所有)
2. 賃貸

問3 世帯主の方の年齢をお尋ねします。あてはまるもの一つに○をつけてください。

1. 19歳以下
2. 20歳～29歳
3. 30歳～39歳
4. 40歳～49歳
5. 50歳～59歳
6. 60歳～64歳
7. 65歳以上

問4 同居している家族の人数についてお尋ねします。() 内にご記入ください。

1. 総人数 () 人
2. (総人数の内) 18歳以下の人数 () 人
3. (") 65歳以上の人数 () 人

問5 居住年数についてお尋ねします。現在の住所には何年ぐらいお住まいですか。
あてはまるもの一つに○をつけてください。

1. 2年未満
2. 2年～5年未満
3. 5年～10年未満
4. 10年～20年未満
5. 20年～30年未満
6. 30年以上

問6 以前の住所についてお尋ねします。あてはまるもの一つに○をつけてください。

1. ずっと住んでいる
2. 港区内の他のところから引っ越してきた
3. 港区外から引っ越してきた ⇒ 港区を選ばれた理由
()
4. その他 ()

問7 世帯主の方の住民登録の状況についてお尋ねします。
あてはまるもの一つに○をつけてください。

1. 本住所で住民登録している
2. 本住所以外の港区内で住民登録している
3. 港区外で住民登録している
4. その他 ()

問8 現在お住まいの住戸の面積についてお尋ねします。あてはまるもの一つに○をつけてください。

1. 25㎡未満
2. 25㎡～40㎡未満
3. 40㎡～55㎡未満
4. 55㎡～75㎡未満
5. 75㎡～95㎡未満
6. 95㎡以上

問9 現在お住まいの建物に関する満足度についてお尋ねします。
 あてはまるものに○をつけてください。

	満足	概ね満足	普通	やや不満	不満
1. 購入価格又は家賃					
2. 間取り・住戸面積					
3. 立地（交通利便性など）					
4. 外観デザイン					
5. 住戸内の設備					
6. 日照・通風					
7. 音環境					
8. 耐震性					
9. 防犯性					
10. 景観・眺望					
11. バリアフリー					
12. 環境への配慮					
13. その他（建物に関する満足・不満な点について、自由にご記入ください。）					

2. 建物の管理や修繕についてお尋ねします。

問10 管理組合の総会への出席についてお尋ねします。あてはまるもの一つに○をつけてください。

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. 毎回欠かさず出席している 2. 重要と思われる議案の場合に出席している 3. 出席したことがない 4. 管理組合がないので総会が開かれない 5. 賃借人なので管理組合の集会には出席できない |
|---|

問 1 1 現在お住まいの建物の管理に関する満足度についてお尋ねします。
 あてはまるものに○をつけてください。

	満足	概ね満足	普通	やや不満	不満	該当なし
1. 管理規約 (管理費・修繕積立金以外)						
2. 管理費						
3. 修繕積立金						
4. 外観や共用部分の日常管理						
5. 外観や共用部分の維持・修繕						
6. 管理組合						
7. 管理人						
8. 管理会社						
9. その他（建物の維持管理に関する満足・不満な点について、自由にご記入ください。）						

問 1 2 現在お住まいの建物の計画的な修繕の必要性についてお尋ねします。
 あてはまるもの一つに○をつけてください。

- | | |
|---|---|
| 1. 必要である
2. 不要である
3. 必要に応じて検討すればよい
4. その他（ |) |
|---|---|

3. 建替えや耐震改修についてお尋ねします。

問13 建物の建替えについてのあなたの考えをお尋ねします。

あてはまるもの一つに○をつけてください。

1. 古くなっても大規模修繕や耐震改修工事に対応するのがよいと考える
2. 大規模修繕や耐震改修工事をするよりは建替えを考える
3. 耐震性などに問題が生じたら建替えを考える
4. 築年数が経過したら建替えを考える
5. 資産価値や収益力が低下したら建替えを考える
6. その他 ()

問14 現在お住まいの建物の建替え検討についての考えをお尋ねします。

あてはまるもの一つに○をつけてください。

1. 早く検討した方がよい
2. いずれ検討すればよい
3. 当面検討する必要ない
4. わからない
5. その他 ()

4. 防災への取組についてお尋ねします。

問15 現在お住まいの住戸における災害備蓄品の有無についてお尋ねします。あてはまるもの一つに○をつけてください。また、ある場合は、備蓄品について該当するもの全てに○をつけてください。

1. ある
 - a 飲料水 b 食料品 c 携帯トイレ d 懐中電灯・ランタン
 - e 救急セット f スリッパ g ポリバケツ・ペットボトル
 - h ラジオ i ウエットティッシュ・タオル j ドライシャンプー
 - k マスク・消毒液 l その他 ()
2. ない

問 19 地域の町会への加入状況についてお尋ねします。あてはまるもの一つに○をつけてください。

- | | |
|-------------------------|----------|
| 1. マンションの管理組合として加入している | ⇒ 問 20 へ |
| 2. マンション内の自治組織として加入している | ⇒ 問 20 へ |
| 3. 個別に加入している | ⇒ 問 20 へ |
| 4. 加入していない | ⇒ 問 21 へ |

問 20 (問 19 で、「1~3 の加入している」と答えられた方にお尋ねします。) 参加している町会活動について該当するもの全てに○をつけてください。

- | | |
|------------------|---|
| 1. 町会の会合 | |
| 2. 地域の祭り | |
| 3. 地域防災訓練などの防災活動 | |
| 4. 地域の見回りなどの防犯活動 | |
| 5. 地域の清掃美化活動 | |
| 6. わからない | |
| 7. その他 (|) |

問 21 (問 19 で、「4. 加入していない」と答えられた方にお尋ねします。) 町会へ加入することについての考えをお尋ねします。あてはまるもの一つに○をつけてください。

- | | |
|--------------|----------|
| 1. 加入したい | |
| 2. 加入したくない | ⇒ 問 22 へ |
| 3. どちらともいえない | ⇒ 問 22 へ |

問 22 (問 21 で、「2. 加入したくない」又は「3. どちらともいえない」と答えられた方にお尋ねします。)

その理由はどのようなことですか。あてはまるもの全てに○をつけてください。

- | | |
|--------------------------|---|
| 1. 町会の活動をよく知らないため | |
| 2. 忙しくて、町会活動に参加できないため | |
| 3. 町会に加入するメリットが少ないため | |
| 4. 会費が高いため | |
| 5. 地域に縛られたくないため | |
| 6. NPO 等の他のグループに参加しているため | |
| 7. 加入する方法がわからないため | |
| 8. その他 (|) |

6. 最後に、今後の意向についてお尋ねします。

問23 現在お住まいの建物への定住意向についてお尋ねします。
あてはまるもの一つに○をつけてください。

- | | |
|---------------------------|---|
| 1. このまま住み続けたい
（理由）（ | ） |
| 2. いつかは転居する考えである
（理由）（ | ） |
| 3. 近いうちに転居したい
（理由）（ | ） |
| 4. 転居する予定がある
（理由）（ | ） |

その他、マンションに関する事で、ご意見や区への要望などがあれば下記にご記入ください。

港区では、住まいに関する専門的な無料相談窓口を開設し、税務・不動産・建築・マンション問題など幅広く相談をお受けしています。

是非、ご利用ください。

すまいの税務相談(無料)	税理士による不動産の取得や相続など土地・家屋に関する税の相談
すまいの不動産相談(無料)	宅地建物取引士による不動産取引や賃貸住宅の経営等に関する相談
すまいの建築相談(無料)	建築士によるマンションの大規模修繕、戸建ての新築、増改築等の相談
マンション管理組合運営相談(無料)	マンション管理士による分譲マンションの管理組合運営に関する相談
マンション管理の法律相談(無料)	弁護士による分譲マンション管理に関する法律相談
問い合わせ: 港区 街づくり支援部 住宅課 住宅支援係 03-3578-2229	

アンケートはこれで終わりです。
ご協力ありがとうございました。

■港区の現行の分譲マンション支援策

	制度の内容	概要
1. 耐震化の状況の把握	耐震アドバイザー派遣	分譲マンションの管理組合等に対し、耐震化に向けた区分所有者の合意形成を円滑にするためのアドバイスや、耐震診断・耐震改修に向けた技術的なアドバイスを行う耐震アドバイザーを無料で派遣
	耐震診断費用の助成	区内にある一定の基準を満たす建築物の所有者が、建築物の耐震診断を行う場合、費用の全額(助成限度額 450 万円)を助成
	補強設計の費用助成	区内にある一定の基準を満たす非木造建築物について、補強設計及び耐震改修工事を行う場合、補強設計に要した費用の 2/3(助成限度額 200 万円)を助成
	耐震改修工事の助成	区内にある一定の基準を満たす非木造建築物について、補強設計及び耐震改修工事を行う場合、改修工事に要した費用の 1/2(助成限度額 7,000 万円)助成
2. 建替えの状況把握	建替え・改修支援コンサルタント派遣	<ul style="list-style-type: none"> 管理組合等に対し、建替え及び耐震改修についての勉強会や研究会等における講演、指導及び助言等を行うコンサルタントを無料で派遣 派遣回数は年度にかかわらず合計 10 回まで
	建替え・改修計画案等作成助成	<ul style="list-style-type: none"> 耐震化が必要な分譲マンションについて、建替えや耐震改修を検討するため計画案等を作成する場合、費用の一部を助成 作成に要した費用の全額(助成限度額 150 万円)
	建替え・除却の費用助成	<ul style="list-style-type: none"> 区内にある一定の基準を満たす個人住宅、分譲マンション等について、建替え(除却工事を含んだもの)、除却を行う場合、費用の一部を助成 耐震改修工事に要する費用相当額の 1/3(助成限度額 7,000 万円)
3. 防災活動の状況把握	エレベーター安全装置等設置助成	<ul style="list-style-type: none"> 区内のマンションに設置されているエレベーターに戸開走行保護装置を設置する改修工事の費用の一部を助成 戸開走行保護装置は、10/10(助成限度額 300 万円) 地震時管制運転装置、耐震対策(戸開走行保護装置の設置とともに設けた場合に限り助成対象)は、1/2(助成限度額 50 万円)
	地域への防災アドバイザー派遣	<ul style="list-style-type: none"> 防災住民組織、地域防災協議会、町会及び自治会などが、防災意識の醸成等を図るための講演会や、団体が防災に関する相談を行いたいときに、防災に関する専門家(防災アドバイザー)を派遣 派遣回数は、1 団体につき、年度あたり 5 回まで
	共同住宅への防災アドバイザーの派遣	<ul style="list-style-type: none"> 区内の共同住宅の居住者、管理組合及び管理事業者が、居住者相互の「共助」による体制や組織づくりの推進のほか、防災計画や避難計画を策定する場合、また、居住者の防災意識の高揚や防災知識の普及啓発のための講演会・学習会や地域の防災組織との連携を行いたいときに、防災に関する専門家(防災アドバイザー)を派遣 派遣回数は、1 団体につき、年度あたり 5 回まで
	共同住宅の震災対策	<ul style="list-style-type: none"> 共同住宅ごとに防災対策の強みや弱みをレーダーチャート等で示した防災カルテを作成 その後、区職員が共同住宅を直接訪問し、作成した防災カルテを用いながら、今後の取組についてアドバイス等を実施 <対象> 地階を除く回数が6階以上かつ20戸以上の高層住宅 地階を除く回数が3階から5階かつ10戸以上の中層住宅
	高層住宅への防災資器材助成	<p>高層住宅居住者で結成された高層住宅内の防災活動に取り組む防災組織に対して、住戸数に応じた限度額内で防災資器材を助成</p> <p><対象></p> <p>地階を除く階数が6階以上かつ20戸以上の高層住宅の居住者で結成された共同住宅防災組織</p>

	制度の内容	概要
	中層住宅へのエレベーターチェア・備蓄品の助成	中層住宅に対して、エレベーター内で使用できるエレベーターチェアと備蓄品を助成 <対象> 地階を除く3階から5階かつ10戸以上の中層住宅
	家具転倒防止器具等助成	・区内に居住し、住民登録をしている世帯に対して、決められた範囲内で、家具の転倒を防止する器具や、食器類の飛び出しを防止する器具などを、無償で現物支給 ・家具転倒防止器具等や、食器類の飛び出しを防止する器具等
5. 図書等の適正管理の状況把握 4. 適正管理の状況把握	すまいの専門相談	すまいの建築相談(毎月第3火曜日)
		マンション管理の法律相談(毎月第2・4火曜日)
		マンション管理組合運営相談(毎月第1火曜日)
	マンション管理アドバイザー派遣	分譲マンションの管理組合等に対し、分譲マンションの適正な維持管理や老朽化対策について、管理アドバイザーを無料(10回が限度)で派遣
	マンション劣化診断調査費用助成	・分譲マンションの管理組合等に対し、マンションの建物・設備について老朽度の調査・診断を実施する場合、費用の一部を助成 ・劣化診断に要した費用の1/2、(助成限度額50万円)
	分譲マンション共用部分リフォーム融資の債務保証料助成	・分譲マンションの管理組合等に対し、マンション共用部分の修繕工事を行うために必要な資金を住宅金融支援機構から借り入れる際、(公財)マンション管理センターに債務保証委託に要した保証料の一部を助成 ・(公財)マンション管理センターに支払った債務保証額以内(限度額150万円)
分譲マンション管理組合運営支援に関するセミナーの実施	・分譲マンションの区分所有者の方等に対し、年2回「分譲マンションセミナー」を実施 ・マンション交流会を開催し、問題解決に向け管理組合で情報を共有する機会を創出	
7. バリアフリー化の状況把握	共同住宅バリアフリー化支援事業	・高齢者が多く居住する共同住宅の共用部分のバリアフリー化に要する費用の一部を助成することにより、高齢者の転倒を予防し、介護の負担を軽減するとともに、日常生活の利便性の向上を図り、高齢者の自立と社会参加を促進 ・工事費用と下記限度額のいずれか少ない額の2分の1を助成 (1)出入口・廊下等の段差解消 70万円 (2)出入口・階段・廊下等の手すりの設置 70万円 (3)床のノンスリップ化 70万円 (4)段差解消機の新設 800万円 (5)エレベーターの新設 2,000万円 (6)既存エレベーターのバリアフリー化改修 300万円
8. コミュニティ形成の状況把握	マンション単位の町会・自治会設立	区が示す設立要件を満たしているマンションについて、区は町会・自治会の設立届を受理し、町会・自治会の活動等を支援(平成27年度から501世帯以上の大規模な集合住宅自治会を対象とする補助金交付要件を導入(地域活動への積極的な取組が要件))

発行番号 2021225-5023

港区分譲マンション実態調査報告書

令和4（2022年）3月発行

編集・発行 港区街づくり支援部住宅課

東京都港区芝公園1-5-25

電話03-3578-2111（代表）