

---

# 文京区住宅白書

概要（案）

---

令和5年（2023年）4月

文京区 都市計画部 住環境課



# もくじ

## はじめに

### 第1章 住環境をとりまく社会経済状況の変化

- 1-1. 社会経済状況の変化 ..... 1-1
- 1-2. 本区の取組 ..... 1-4

### 第2章 住環境をとりまく基礎的な状況

- 2-1. 人口・世帯動向 ..... 2-1
- 2-2. 住宅ストックの概要 ..... 2-11
- 2-3. 住宅ストックの質 ..... 2-18
- 2-4. マンション ..... 2-26
- 2-5. 民間賃貸住宅 ..... 2-49
- 2-6. 住宅市場 ..... 2-53
- 2-7. 土地利用・みどり・景観・防災 ..... 2-61

### 第3章 世帯類型別の住生活や地域との関係

- 3-1. 全世帯の居住状況 ..... 3-1
- 3-2. 単身世帯の居住状況 ..... 3-5
- 3-3. 子育て世帯の居住状況 ..... 3-7
- 3-4. 高齢者世帯の居住状況 ..... 3-10
- 3-5. 住宅・住環境に対する評価 ..... 3-13
- 3-6. 地域コミュニティとの関係 ..... 3-15

### 第4章 現状のまとめ

- 4-1. 居住者 ..... 4-1
- 4-2. 住宅ストック ..... 4-4
- 4-3. 住環境 ..... 4-12

### 第5章 調査結果の詳細

- 5-1. 区民意識調査 ..... 5-1
- 5-2. マンション実態調査 ..... 5-34
- 5-3. 分譲マンション管理組合調査 ..... 5-45
- 5-4. 賃貸マンション所有者調査 ..... 5-76
- 5-5. マンション管理状況届出内容の分析 ..... 5-97
- 5-6. アンケート調査票 ..... 5-112



## はじめに

文京区では、平成3（1991）年度に第一次住宅マスタープランを策定して以来、平成8（1996）年度に第二次住宅マスタープラン、平成15（2003）年度に第三次住宅マスタープランを改定し、総合的かつ計画的に住宅施策の充実に努めてきました。

改定から20年、現在に至るまで本区では、人口・世帯数とともに住宅ストック数も増加し続けており、定住促進型の施策は一定の役割を果たしたといえます。また、住宅確保要配慮者向けの居住支援施策は、高齢化の進行等の状況変化に対応するため福祉施策の一環として位置付け、福祉部局にて継続して実施しています。

また近年、住宅・住環境を取り巻く状況は大きく変化しています。

本区においては今後も更なる人口の増加が見込まれており、良好な住環境の維持・向上が喫緊の課題となっています。

コロナ禍を契機とした働き方やライフスタイルの多様化、自然災害の頻発・激甚化、脱炭素社会の実現に向けた対策の加速化など、社会経済情勢の変化にも応えていく必要があります。

これからの区民の暮らし方は、住宅の取得や広さに固執せず、地域資源を活用した都心部ならではの住まい方や、ライフステージに合わせて手軽に住み替えたり、オン・オフを切り替えて生活したりするための多拠点生活などが広がっていくと考えられます。また、SDGsの観点からもスクラップ&ビルドを脱し、質の高い住宅を長く使うことが求められています。

このような社会環境の変化や社会的要請を受け、また人々の価値観の多様化を背景とし、本区ならではの住宅・住環境のあり方を的確にとらえ、更なる住環境の向上を図るため、新たな住宅マスタープランについての検討を行います。

本書は、新たな住宅マスタープランの検討に当たり、統計データや区民等へのアンケート調査結果をまとめたものです。区内の住宅・住環境を取り巻く現状及び課題を理解する上での一助としてご活用いただけますと幸いです。



# 第1章

## 住環境をとりまく

---

### 社会経済状況の変化

---

- 1-1. 社会経済状況の変化
- 1-2. 本区の取組

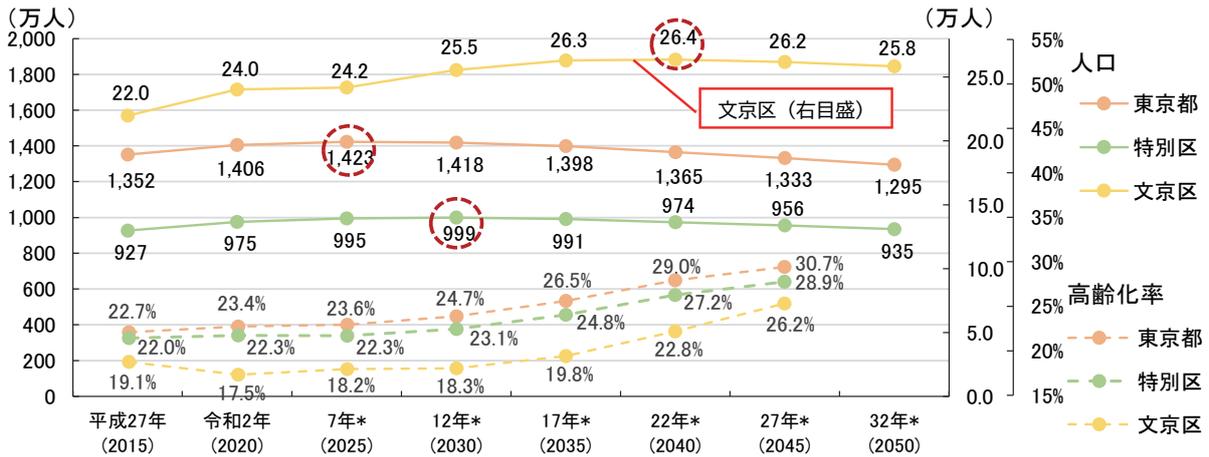


# 1-1. 社会経済状況の変化

## (1) 少子高齢化の進展

- ・東京都の総人口は令和7（2025）年、特別区は令和12（2030）年がピークですが、本区では今後20年程度人口増加が続き令和21（2039）年にピークを迎える見込まれています。
- ・高齢化率は東京都や特別区と比較して低く推移しています。しかし令和2（2020）年の17.5%から令和26（2044）年には26.2%と人口のおよそ1/4まで上昇する見込みです。

図表 1-1 人口・高齢化率の推移及び推計（東京都、特別区、文京区）



注：文京区人口推計は令和6, 11, 16, 21, 26, 31, 36, 41年の値（\*印）

資料：東京都・特別区：人口：東京都「東京都住宅マスタープラン」（令和4（2022）年3月）

高齢化率：社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（平成30（2018）年推計）

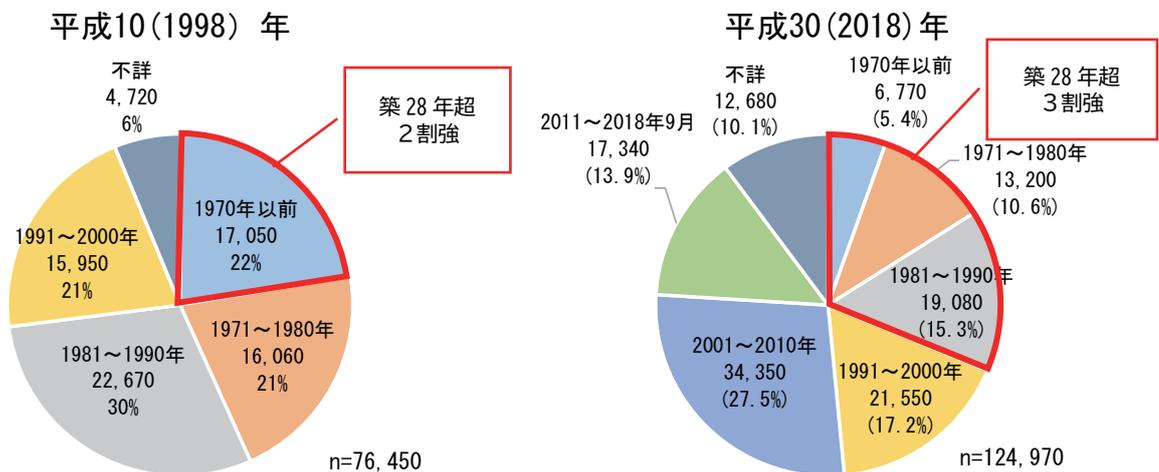
文京区：実績：総務省「国勢調査」（平成27（2015）年、令和2（2020）年）

推計：文京区「文の京」総合戦略」（令和2（2020）年3月）

## (2) 住宅ストックの高経年化

- ・本区の住宅ストックは平成30（2018）年時点で約12.5万戸であり、築28年超のストックが3割強あります。平成10（1998）年時点では2割強であったことから見ると、区内の住宅ストックの高経年化が進んでいます。
- ・一方、この20年間に1970年以前の住宅数が1/3程度に減っていることから、非常に古い住宅は一定程度建て替わったものと推測されます。

図表 1-2 住宅ストックの築年構成の変化



資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成10（1998）年、平成30（2018）年）

### (3) 災害の頻発化・激甚化と新たな災害

#### ①自然災害の変化

- ・我が国は、その位置、地形、地質、気象などの自然的条件から、台風、豪雨、豪雪、洪水、土砂災害、地震、津波、火山噴火などによる災害が発生しやすい国土です。全世界で起こったマグニチュード6以上の地震の20.5%が日本で起こっています。このように、日本は世界でも災害の割合が高い国です。
- ・平成23(2011)年3月の東日本大震災では、阪神・淡路大震災の3倍以上の2万人をこえる死者・行方不明者がでました。今後は、南海トラフ地震や日本海溝・千島海溝沿いの巨大地震などの発生が危惧されています。
- ・また、毎年のように全国各地で豪雨や台風災害などが頻発しており、気候変動による影響と考えられています。

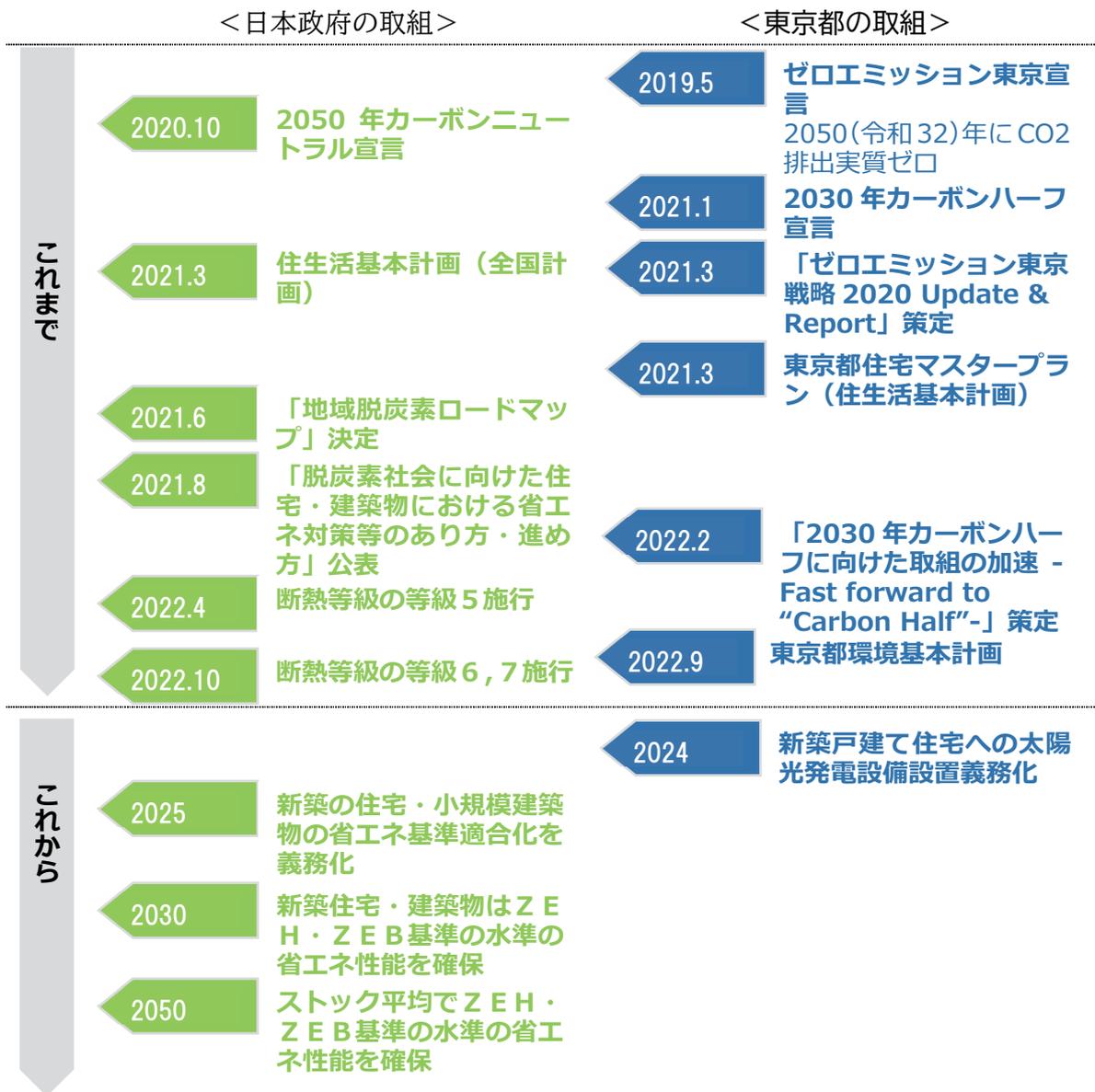
#### ■我が国における平成30(2018)年以降の主な自然災害

年月日	災害名等	地域	人的被害
H30.6.28~7.8	平成30年7月豪雨(Mw9.0)	全国(特に広島、岡山、愛媛)	271人
H30.9.6	北海道胆振東部地震(M6.7)	北海道	43人
R1.10.10~10.13	令和元年東日本台風	関東、東北地方	108人
R2.7.3~7.31	令和2年7月豪雨	全国(特に九州地方)	88人
R3.7.1~7.14	令和3年7月1日からの大雨	全国(特に静岡)	29人
R3.8.7~8.23	令和3年8月の大雨	全国(特に長野、広島、長崎)	13人

資料：内閣府「令和4年版防災白書」(令和4(2022)年)

#### ②気候変動に対する我が国の取組

- ・地球温暖化による気候変動や自然災害に歯止めをかけることを目的として、二酸化炭素排出をゼロにする「カーボンニュートラル(脱炭素、CN)」に関する取り組みが世界的に強化されています。令和2(2020)年に菅政権が「2050年までに温室効果ガスの排出を実質ゼロにする」というカーボンニュートラル宣言を表明しました。
- ・持続可能な社会の実現を目指す取り組みの一環として、GX(グリーントランスフォーメーション)が注目されています。GXとは、温室効果ガスの排出原因となっている化石燃料などから、太陽光発電や風力発電などの温室効果ガスを発生させない再生可能なクリーンエネルギーに転換し、経済社会システムや産業構造を変革させて成長につなげることです。経済と環境の双方の好循環を生み出すことがGXの中核となっています。令和4(2022)年に岸田政権が新しい資本主義の実行計画案を公表し、4つの重点投資分野の1つとしてGXを挙げ、耳目を集めました。



### ③コロナ禍におけるライフスタイルの変化

- ・令和2(2020)年初頃から世界で感染が拡大した新型コロナウイルスは、人々の生活に大きな影響を与えました。新型コロナウイルスの感染拡大防止のためにオンラインコミュニケーションの利活用が急速に進むなど、人々の消費や働き方などの側面で様々な行動変容が生まれ、テレワークの浸透・定着により、QOLの向上や郊外部への移住など、ライフスタイルの変化も生じました。
- ・こうした新たな働き方の普及は、今後、在宅勤務に適した住宅や住宅地近隣でのワークスペースの需要創出、あるいはリアルな体験やコミュニケーションの再評価などに繋がると考えられます。

## 1-2. 本区の実組

### ①住宅政策の類型

- ・文京区においても、これまで住宅政策として区民の「住まい」に関する様々な施策を実施してきましたが、その対象や目的などから、大きく次のように整理することができます。

#### A 定住促進型居住支援施策

- ・バブル経済に伴う地価高騰による定住人口減少対策として、中堅所得者層家族世帯向けに行った住宅供給及び民間賃貸住宅の家賃を補助する施策。

#### B 住宅確保要配慮者向け居住支援施策

- ・低額所得者や高齢者世帯、障害者世帯など、住宅の確保が困難な世帯（以下「当該世帯」という。）に対する居住支援施策。
- ・Aと同様に、バブル経済期には当該世帯向けも含めた住宅不足により、行政が直接的な住宅供給を行いました。その後、民間における住宅ストックの確保が進んだことから、新たな住宅供給は終了し、既に供給済みの住宅の運営を続けるにとどめる一方、当該世帯の入居の円滑化を支援する施策の強化を図っています。

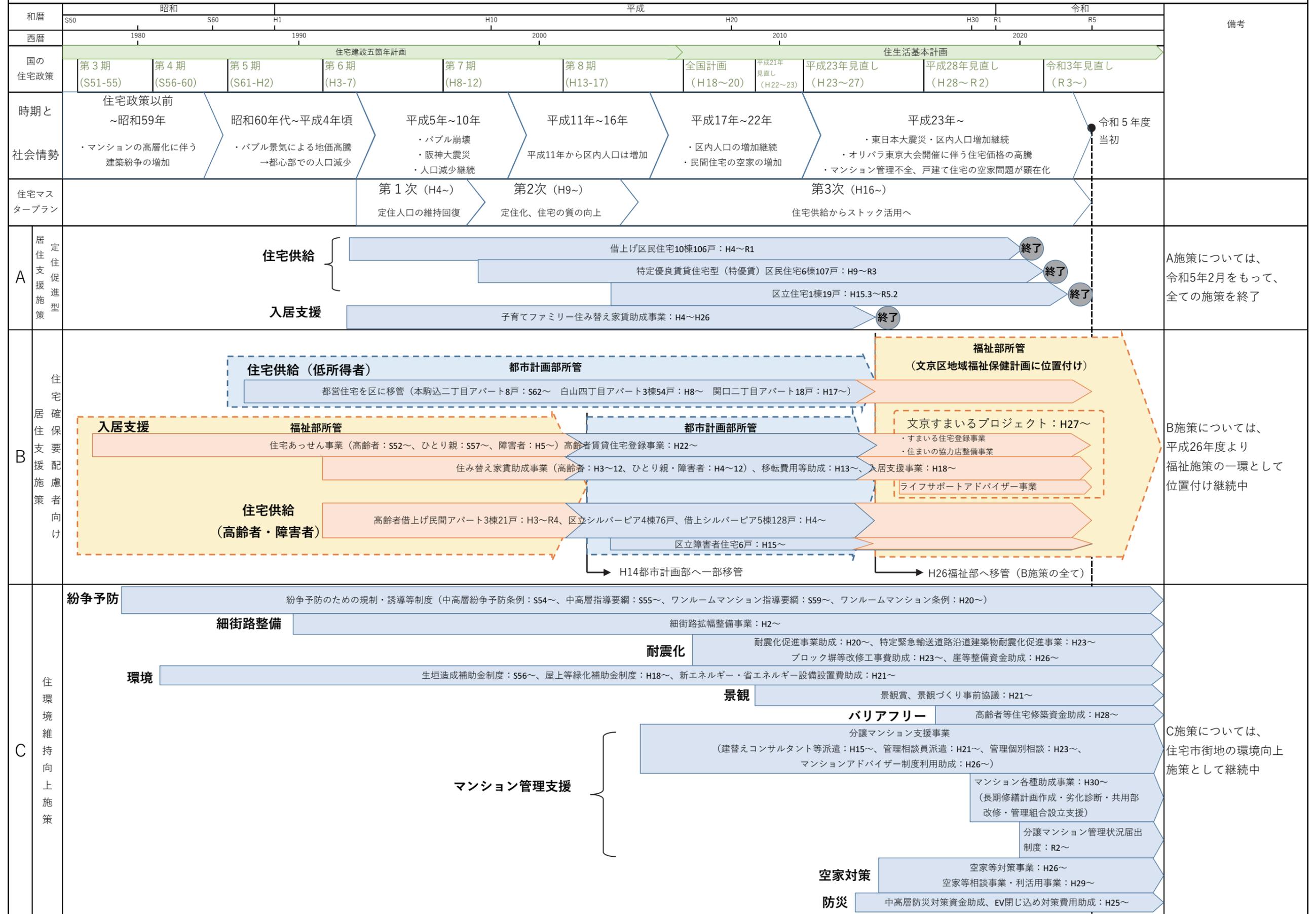
#### C 住環境維持向上施策

- ・住宅市街地としての環境の維持向上を図る施策。マンション管理の適正化、空家対策、細街路整備、耐震化、景観誘導、紛争予防・調整など、住宅やその周辺状況の改善を図るための一連の施策。
- ・A、Bのような、対象となる個々の世帯の状況に着目した施策とは異なり、住宅そのものやそれを取り巻く市街地の機能、質などに着目し、これらを向上させることで良好な住環境の形成を目指すものです。

### ②住宅政策の変遷

- ・住宅政策体系としては、平成3（1991）年度に第一次住宅マスタープランを策定して以来、平成8（1996）年度に第二次住宅マスタープラン、平成15（2003）年度に第三次住宅マスタープランを改定し、総合的かつ計画的に住宅施策の充実に努めてきました。
- ・第三次住宅マスタープランの下、耐震化促進、マンション管理支援、空家等対策、景観誘導、新エネルギー・省エネルギー関連助成及び防災関連の支援などを開始しました。国や東京都の動向を受けて見直しを行いながら、これらの住宅市街地としての環境の維持向上を図る施策に取り組んでいます。
- ・人口及び既存住宅ストックの増加を受け、区立住宅事業を令和5（2023）年2月をもって終了しました。また、住宅確保要配慮者向けの住宅施策については、平成26（2014）年度以降、福祉政策の一環として位置付け、継続して実施しています。これまでに供給済みの住宅の運営を続けながら、民間賃貸住宅への入居の円滑化を支援する施策として強化を図っています。

# 文京区住宅関係施策の変遷



注：ページ構成上、一部事業の記載を割愛。事業名は一部略称を使用。



## ②具体施策・事業名称ラインナップ

### A 定住促進型居住支援施策

#### ○住宅供給

- ア 借上げ区民住宅（平成 4 年～令和元年）
- イ 特定優良賃貸住宅型区民住宅（平成 9 年～令和 3 年）
- ウ 区立住宅（平成 15 年～令和 5 年）

#### ○入居支援

- ア 子育てファミリー住み替え家賃助成（平成 4 年～平成 26 年）

### B 住宅確保要配慮者向け居住支援施策

#### ○住宅供給

- ア 区営住宅（昭和 62 年～平成 17 年移管）
- イ シルバーピア（平成 4 年～平成 16 年新規供給）
- ウ 障害者住宅（平成 15 年新規供給）

#### ○入居支援

- ア 文京すまいるプロジェクト（すまいる住宅登録事業／住まいの協力店整備事業／ライフサポートアドバイザー事業／ライフプランセミナー（居住支援セミナー）事業）
- イ 文京区居住支援協議会
- ウ 移転費用等助成事業
- エ 入居支援事業
- オ 住み替え相談会

### C 住環境維持向上施策

#### ○マンションの維持管理・再生支援

- ア マンション長期修繕計画作成費助成
- イ マンション劣化診断調査費助成
- ウ マンション共用部分改修費助成
- エ 分譲マンション管理個別相談
- オ マンション管理士派遣
- カ マンション管理組合設立支援
- キ マンションアドバイザー制度利用助成
- ク 分譲マンションの耐震化促進
- ケ マンション建替え円滑化法に基づく認可・承認

#### ○空家対策

- ア 空家等相談事業
- イ 空家等対策事業
- ウ 空家等利活用事業

#### ○ストックの質向上

- ア 高齢者等住宅修築資金助成
- イ 新エネルギー・省エネルギー設備設置費助成

○防災

- ア 耐震化促進事業
- イ 特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業
- ウ ブロック塀等改修工事費助成
- エ 崖等整備資金助成事業
- オ 不燃化推進特定整備地区事業（不燃化特区事業）
- カ 細街路拡幅整備助成
- キ 区民防災組織等活動助成金
- ク 中高層共同住宅等防災対策費用助成金
- ケ 中高層共同住宅等エレベーター閉じ込め対策費用助成金
- ケ 避難所運営協議会活動助成金
- コ 家具転倒防止器具設置助成金

○紛争予防、景観、まちづくり

- ア 文京区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整及び開発事業の周知に関する条例
- イ 文京区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例
- ウ 文京区宅地開発並びに中高層建築物等の建設に関する指導要綱
- エ 文京区福祉のまちづくりに係る共同住宅等整備要綱
- オ 文京区景観づくり条例
- カ まちづくり推進要綱
- キ 屋上等緑化補助金・生垣造成補助金

【参考】建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）における、マンションの定義

第一条 一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものがあるときは、その各部分は、この法律の定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができる。

【参考】国交省マンションに関する統計・データ等における、マンションの定義

マンションとは、中高層（3階建て以上）・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう

## 第2章

### 住環境をとりまく

---

#### 基礎的な状況

---

- 2-1. 人口・世帯動向
- 2-2. 住宅ストックの概要
- 2-3. 住宅ストックの質
- 2-4. マンション
- 2-5. 民間賃貸住宅
- 2-6. 住宅市場
- 2-7. 土地利用・みどり・景観・防災



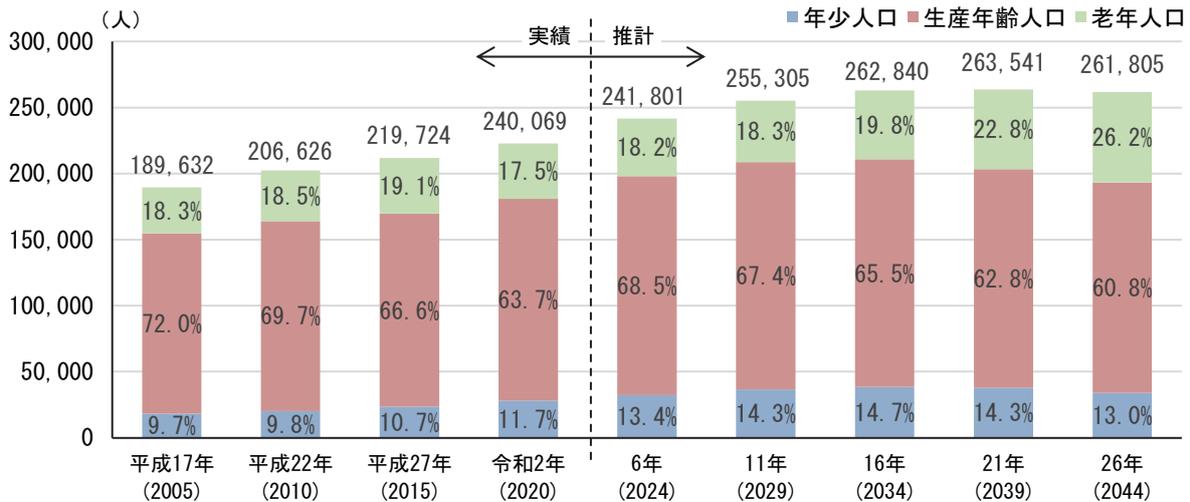
## 2-1. 人口・世帯動向

### (1) 人口の動向

#### ①人口の推移と推計

- ・本区の人口は昭和 38 (1963) 年の約 25 万人をピークに以後減少が続いたものの、平成 10 (1998) 年を底に増加に転じ、令和 2 (2020) 年現在約 24 万人に回復しています。
- ・今後しばらくは増加を続け、令和 21 (2039) 年には約 26.4 万人となります。現在からさらに約 2 万人、1 割増の予測です。その後は、緩やかな減少に転じると推計されています。

図表 2-1 人口の推移及び推計 (文京区)

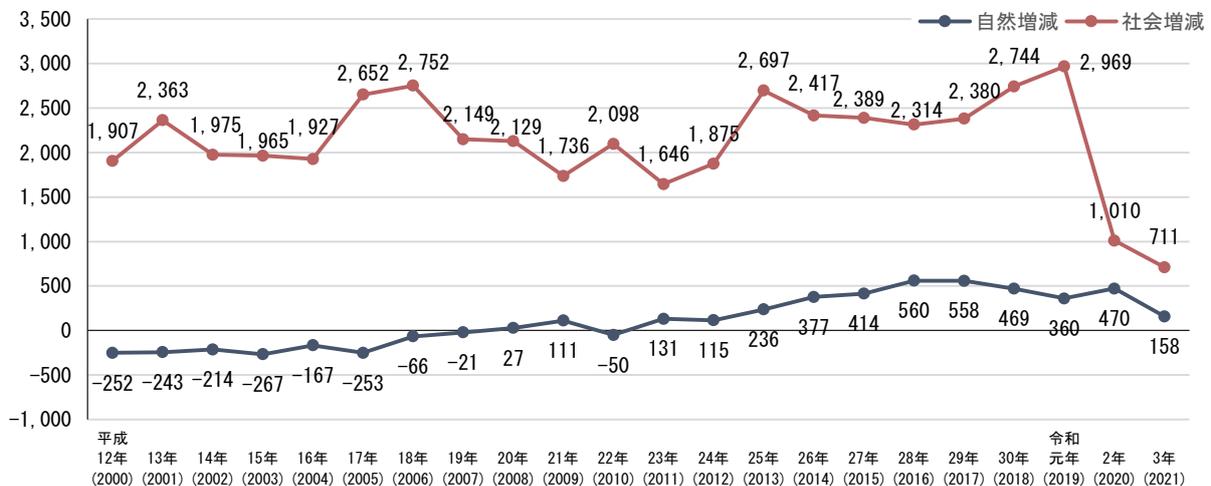


資料：実績：総務省「国勢調査」(各年)、推計：文京区「文の京」総合戦略(令和2(2020)年3月)

#### ②自然動態・社会動態

- ・平成 19 (2007) 年まで自然減の状態が続いていましたが、平成 20 (2008) 年に自然増に転換し、増加数も拡大傾向にあります。
- ・平成 12 (2000) 年以降、2,000 人前後で社会増が続いていましたが、令和 2 (2020) 年は 1,000 人程度に落ち込みました。コロナ禍の影響と考えられます。

図表 2-2 自然増減・社会増減 (文京区)

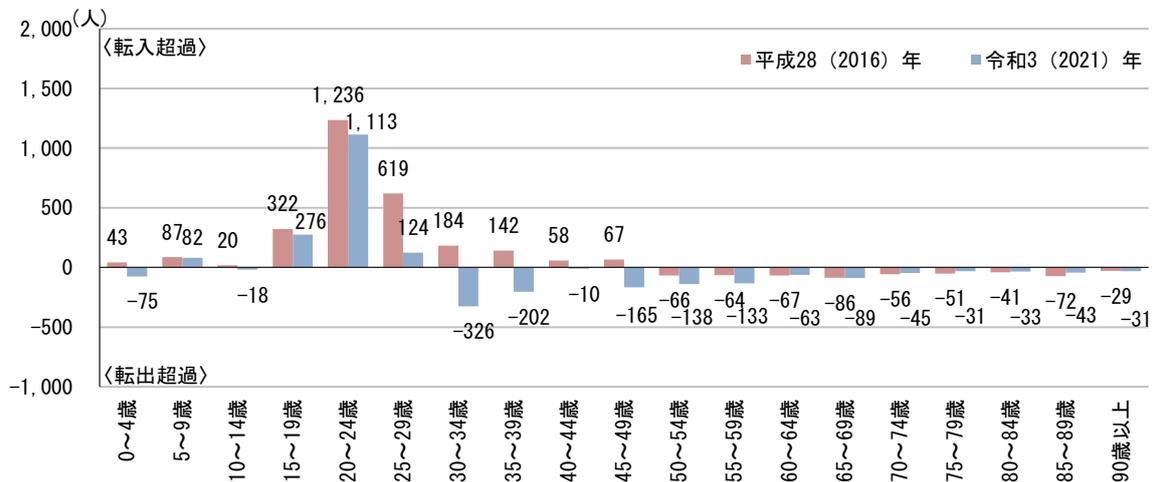


資料：東京都「人口の動き(変動要因別人口増減)」(平成12(2000)年~令和3(2021)年)

### ③年齢階級別転入・転出人口

- ・社会動態を年齢階級別にみると、10～20歳代は転入超過が著しい状況にあります。進学・就職等により、本区に転入しているものと考えられます。一方、30歳代以上は社会動態が落ち着いています。
- ・コロナ禍前は、おおむね50歳代以上に転出超過の傾向が見られましたが、コロナ禍を経て令和3（2021）年は30歳代の子育て世代にも転出超過が起こっています。

図表 2-3 年齢階級別社会動態（文京区）

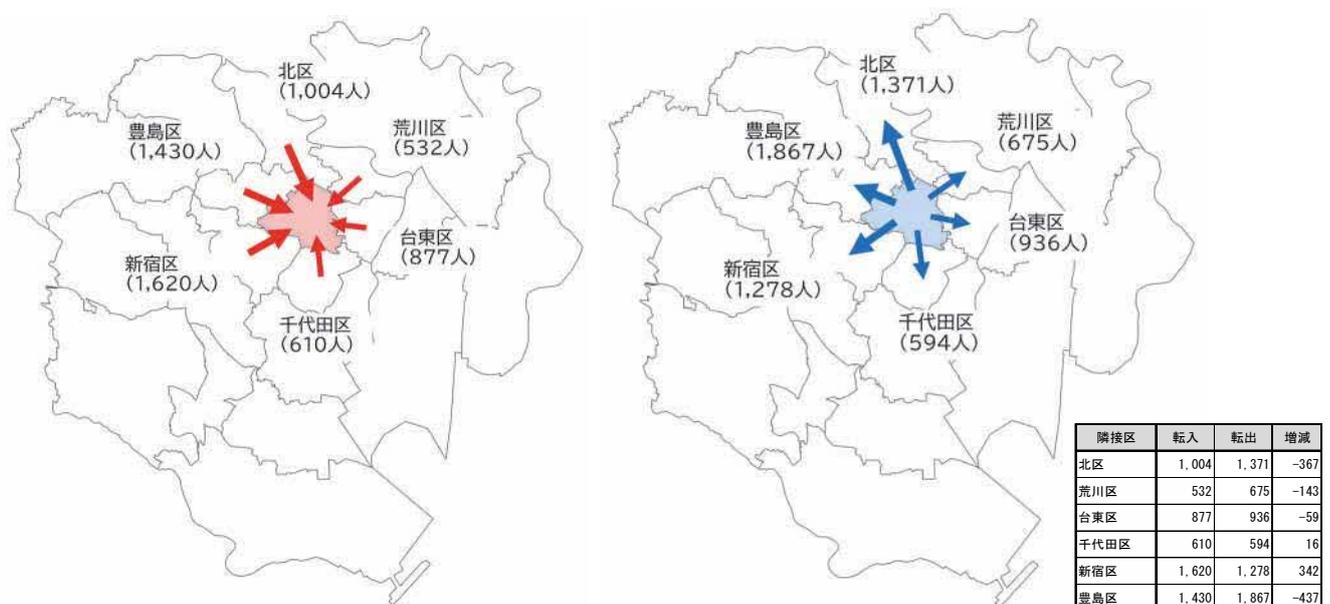


資料：東京都「住民基本台帳人口移動報告」（平成28（2016）年、令和3（2021）年）

### ④隣接区との社会増減の状況

- ・令和2（2020）年国勢調査で5年前の常住地の状況から、概ねの転出入状況を見ると、隣接区との間では、北区から1,004人の転入に対し1,371人の転出で、ほかに荒川区、台東区、豊島区とは転出超過、千代田区、新宿区とは転入超過となっています。
- ・本区の社会増は、東京都市部や都外の県からの転入者のボリュームが大きいことによるものです。

図表 2-4 隣接区からの転入・転出の状況



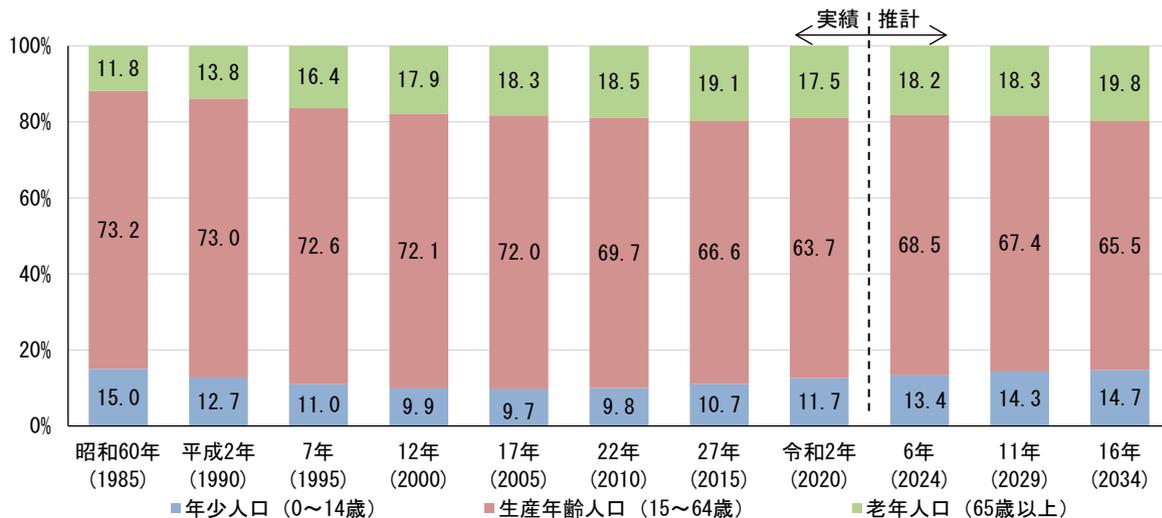
資料：総務省「国勢調査」（令和2（2020）年）

## (2) 少子高齢化の状況

### ①年齢3区分別人口比率の推移

- ・昭和60（1985）年には生産年齢人口率が約73%でしたが、35年後の令和2（2020）年には約64%に減少しています。
- ・同時期に、老年人口率（高齢化率）が約12%から約18%へと増加し、年少人口率が約15%から約12%へと減少しています。
- ・今後約10年間、人口構成比は大きく動かず、概ね現在の比率で推移していきます。

図表 2-5 年齢3区分別人口比率の推移（文京区）

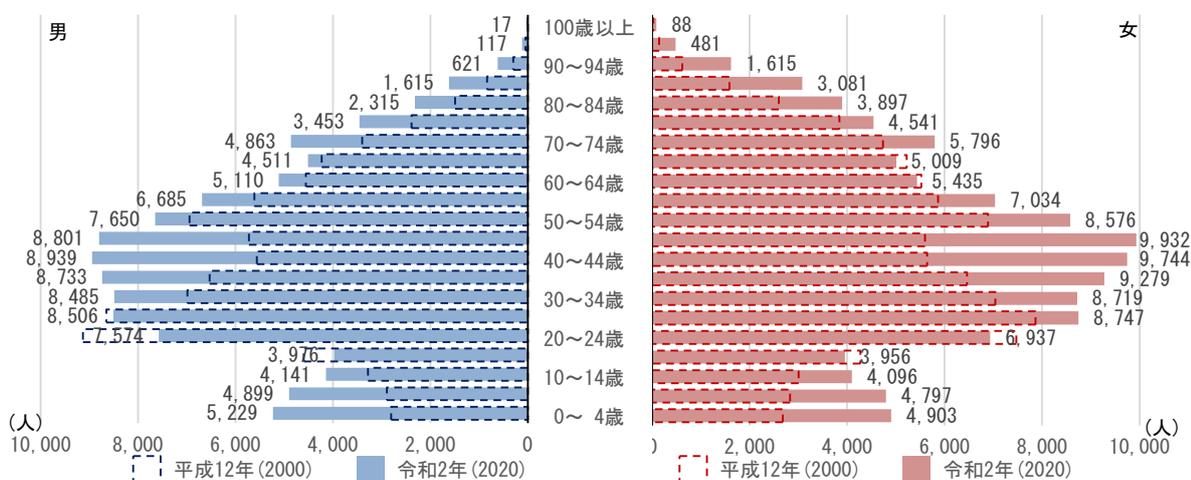


資料：実績：総務省「国勢調査」（各年）  
推計：「文の京」総合戦略（令和2（2020）年3月）

### ②年齢別人口

- ・平成12（2000）年と令和2（2020）年と比較すると、30~40歳代と、その子世代の0~10歳代の層が厚くなっています。

図表 2-6 人口ピラミッド（文京区）



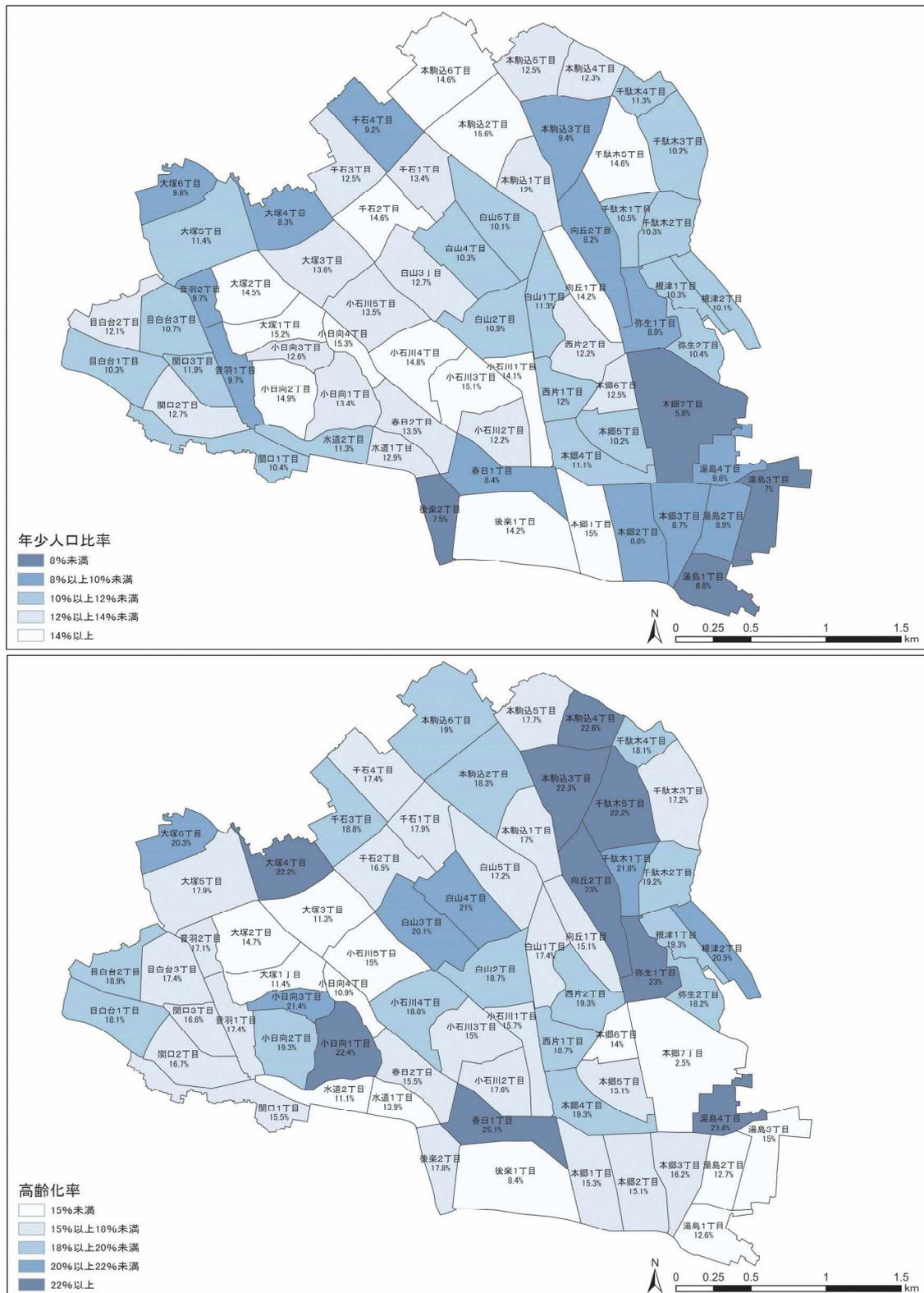
資料：総務省「国勢調査」（平成12（2000）年、令和2（2020）年）

### ③地域別年少人口率・高齢化率

- ・令和2（2020）年国勢調査結果では、本区の年少人口（15歳未満人口）率は11.7%、高齢化率は17.5%となっています。
- ・町丁目別に見ると、年少人口率は後楽2丁目や湯島1，3丁目などが6～7%と低く、本駒込2丁目、大塚1丁目、小石川3，4丁目などが15%を超えて高い状況です。高齢化率は春日1丁目が25.1%と最も高く、後楽1丁目の8.4%とは大きな開きがあります。

図表 2-7 地域別年少人口率・高齢化率（文京区）

\*非住宅エリアが大きい町丁目は留意

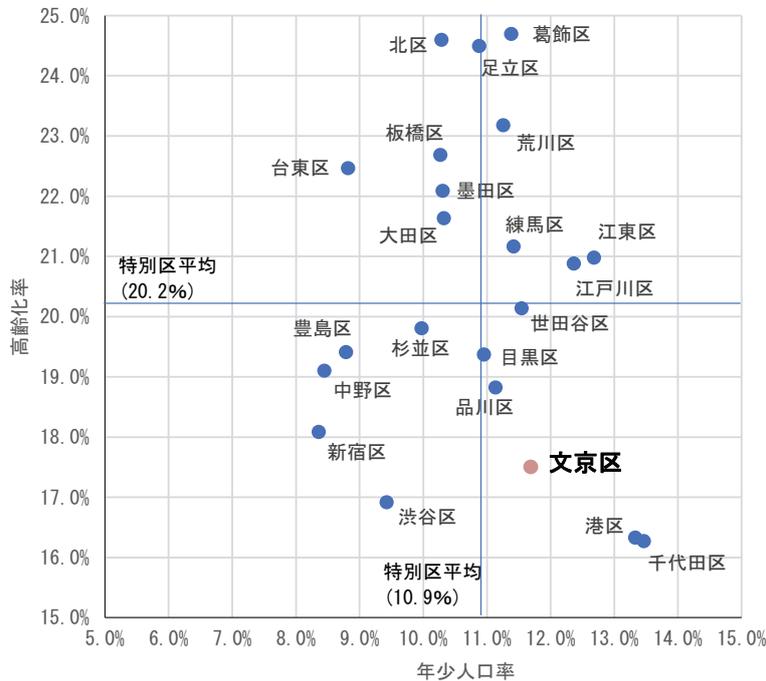


資料：総務省「国勢調査」（令和2（2020）年）

#### ④年少人口率・高齢化率の特別区比較

- ・特別区の自治体間で比較すると、本区は、年少人口率は平均よりやや上回っており、高齢化率（老年人口率）は平均を大きく下回っています。

図表 2-8 年少人口率・高齢化率の状況（文京区・各区・特別区）

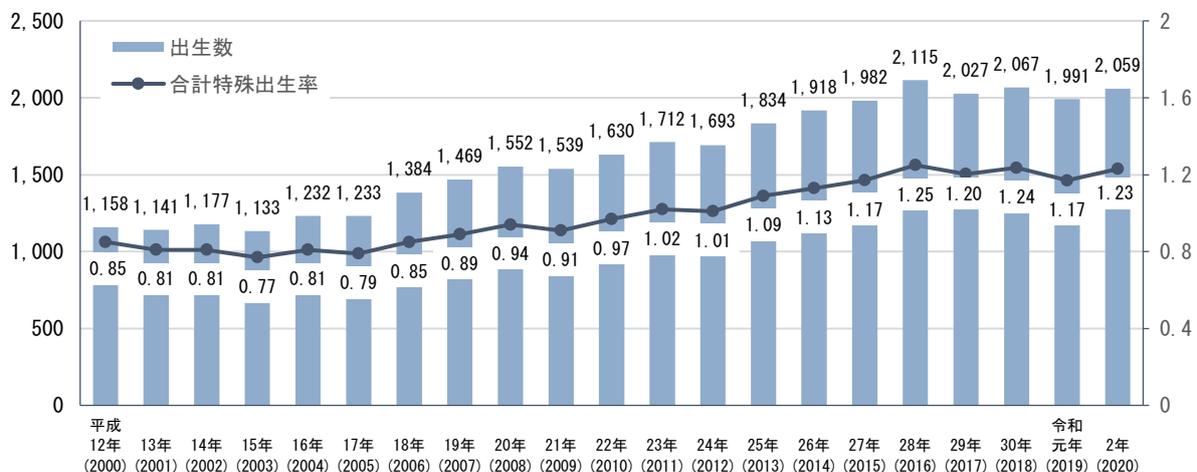


資料：総務省「国勢調査」（令和 2（2020）年）

#### ⑤合計特殊出生率の推移

- ・出生数は平成 15（2003）年を底に増加傾向となり、近年は 2,000 人前後で推移しています。
- ・合計特殊出生率は、平成 17（2005）年まで 0.8 前後で推移し、その後上昇傾向となり、平成 28（2016）年には 1.25 まで回復しました。その後は 1.2 前後を横ばいで推移しています。
- ・令和 2（2020）年時点で、全国 1.33、東京都 1.12、特別区 1.12 といずれも本区 1.23 を上回っており、本区の出生率はやや低い水準です。

図表 2-9 出生数・合計特殊出生率の推移（文京区）

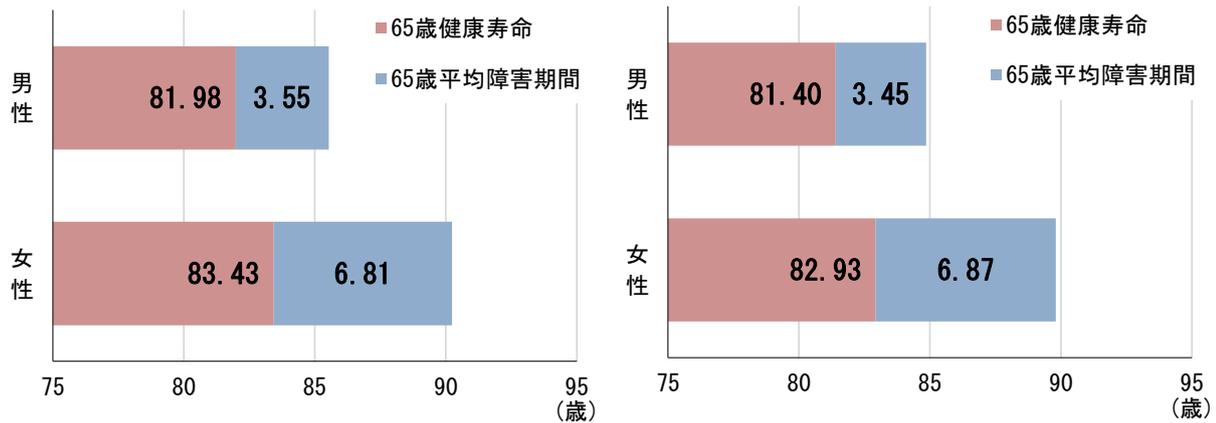


資料：文京区「文京区の統計」（各年）、東京都福祉保健局「東京都人口動態統計年報」（令和 2（2020）年）

## ⑥平均寿命と健康寿命

- ・65歳健康寿命（東京保健所長会方式）とは、65歳の人が、何らかの障害のために要介護認定（ここでは要支援1）を受けるまでの状態を健康と考え、その障害のために認定を受ける年齢を平均的に表すものを言います。
- ・令和2（2020）年時点で、文京区の「65歳平均障害期間」は男性3.55年、女性6.81年となっています。医療や介護を必要とするこの期間を短縮することにより、生活の質（QOL）の向上や社会保障費の削減が社会の大きな課題となっています。

図表 2-10 平均寿命と健康寿命の乖離（左：文京区、右：東京都）



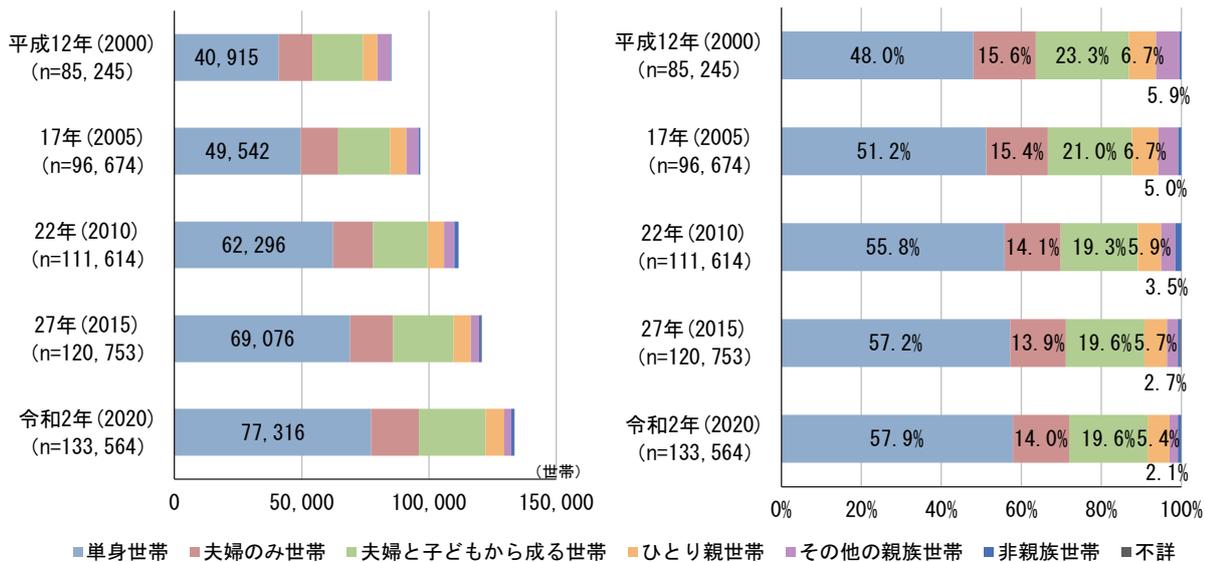
資料：東京都福祉保健局「東京都健康推進プラン21（第二次）」「区市町村別 65歳健康寿命と 65歳平均障害期間」（令和2（2020）年）

### (3) 世帯の動向

#### ① 家族類型別一般世帯数の推移

- ・世帯数は、平成12(2000)年の約8万5千世帯から令和2(2020)年には約13万世帯へと、20年で約1.5倍の増加となりました。
- ・世帯の構成は令和2(2020)年現在、単身世帯が約6割と最も多く、次いで夫婦と子どもから成る世帯が約2割となっています。
- ・単身世帯が20年間で約3万6千人増加しており、単身化が進行しています。

図表 2-11 家族類型別一般世帯数と比率の推移

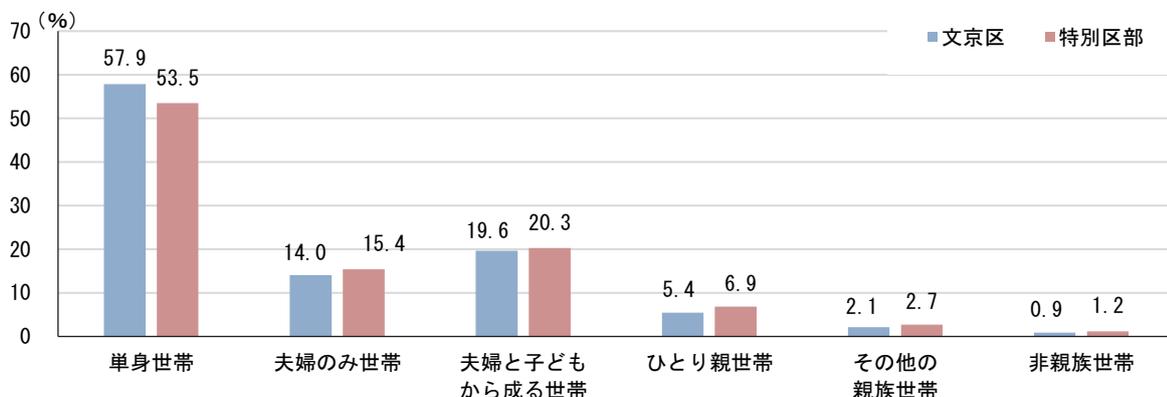


資料：総務省「国勢調査」(各年)

#### ② 家族類型別一般世帯比率の特別区比較

- ・特別区と本区を比較すると、単身世帯の比率は本区が4.4ポイント高く、夫婦のみ世帯の比率は本区が1.4ポイント低くなっています。夫婦と子どもから成る世帯は特別区の比率と同様に、約2割となっています。

図表 2-12 家族類型別一般世帯数の比率の比較 (文京区・特別区)

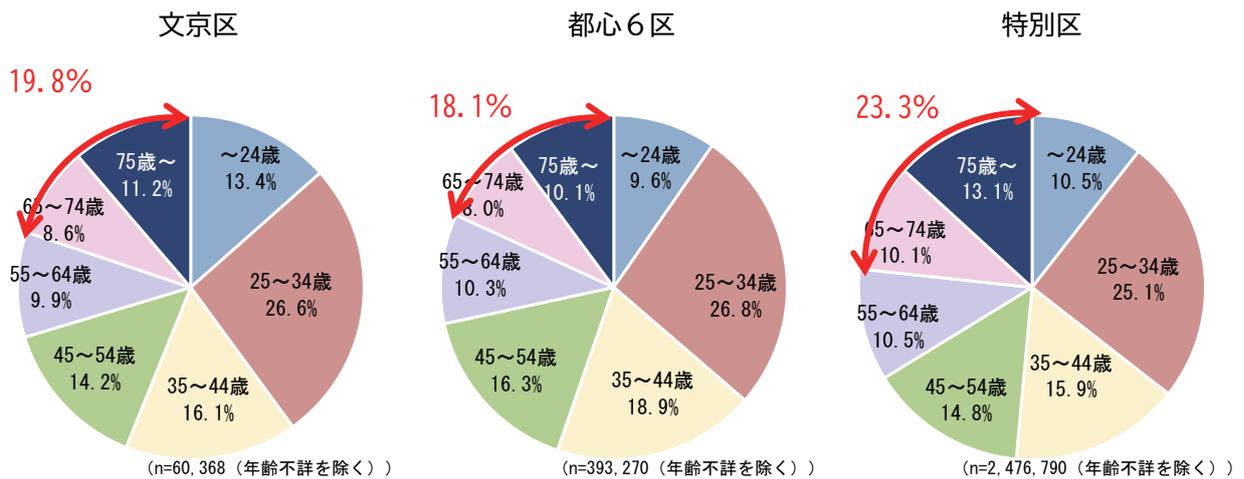


資料：総務省「国勢調査」(令和2(2020)年)

### ③単身世帯の年齢構成

- ・世帯の5割超を占める単身世帯の年齢構成を見ると、34歳までの若年世帯が約4割を占めています。
- ・本区・都心6区・特別区は概ね同じような傾向が見られますが、本区では24歳以下の単身者が相対的に多く、大学生や就職して年数の浅い単身者の居住が伺えます。
- ・また65歳以上の高齢化率について、特別区全体では2割超となっていますが、本区および都心6区は若干低い状況です。

図表 2-13 単身世帯の年齢構成比較（文京区・都心6区・特別区）

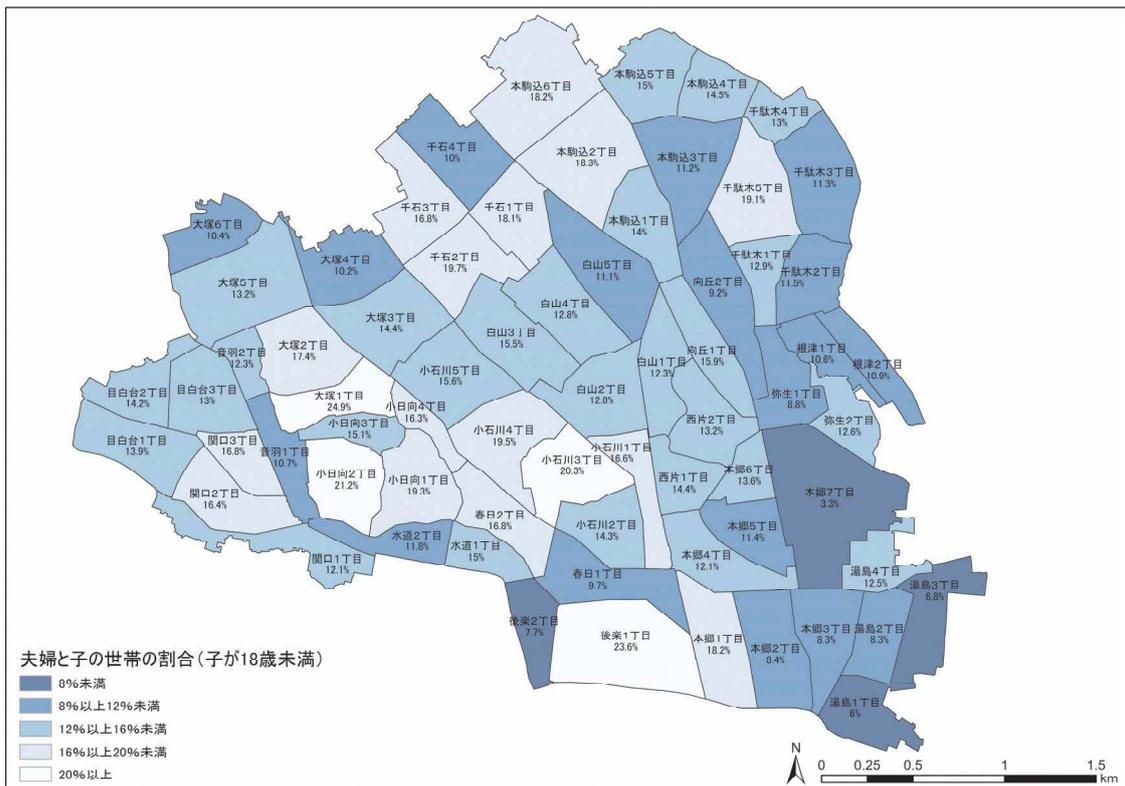
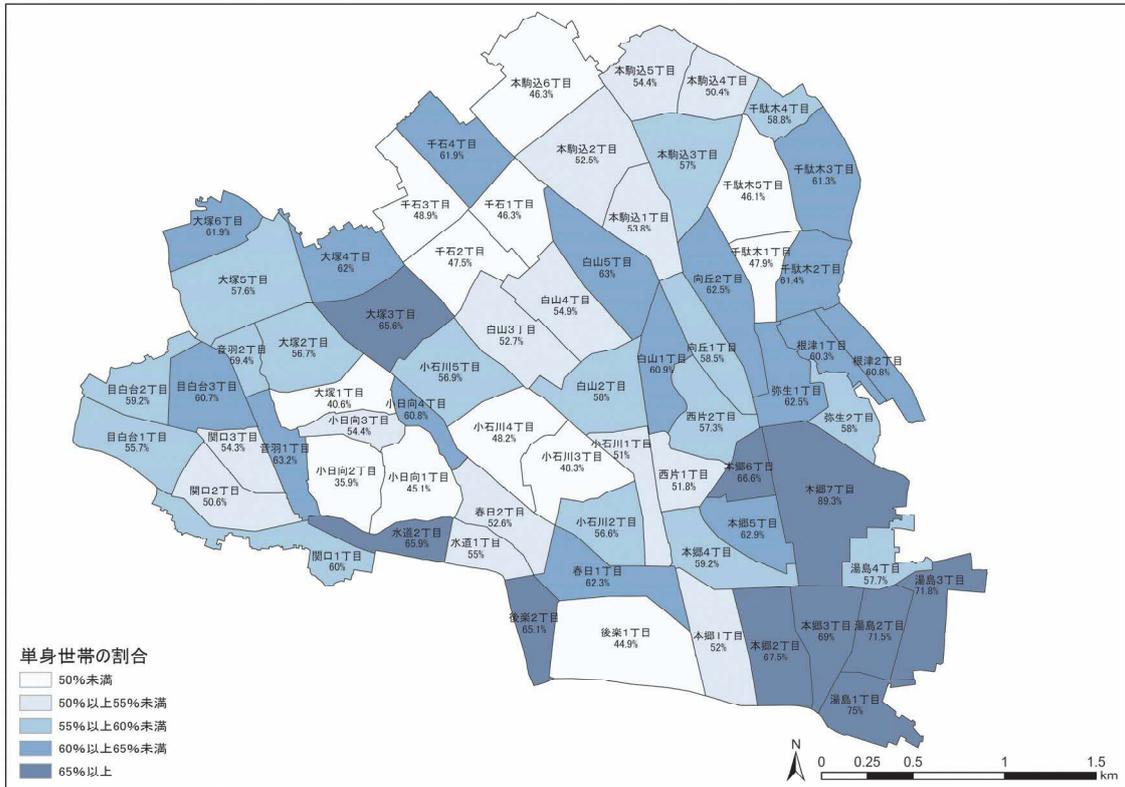


注：都心6区：本資料では、千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、渋谷区を指す  
資料：総務省「国勢調査」（令和2（2020）年）

### ③地域別家族類型別世帯比率

- ・町丁目別に見ると、湯島1～3丁目は単身世帯率が7割を超える一方ファミリー世帯率は6%程度と偏りがあります。
- ・一方、大塚1丁目、小日向2丁目、小石川3丁目などはバランスある世帯構成となっており、単身世帯は40%弱～50%弱、ファミリー世帯は20%強を占めています。

図表 2-14 地域別単身世帯率・ファミリー世帯率（文京区）

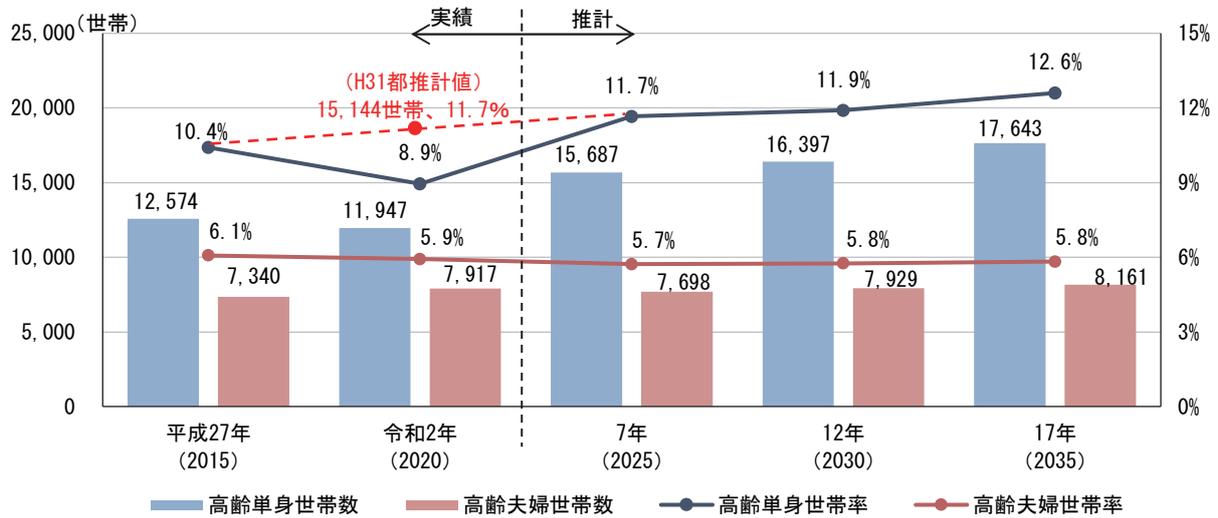


注：非住宅エリアが大きい町丁目は留意が必要  
資料：総務省「国勢調査」（令和2（2020）年）

#### ④高齢者世帯の推移及び推計

- ・令和2（2020）年現在、高齢単身世帯は約1万2千世帯、高齢夫婦世帯は約8千世帯です。
- ・東京都の平成31（2019）年推計では、令和2（2020）年の高齢単身世帯は約1万5千世帯（11.7%）と予測されていましたが、実績は下回りました。
- ・今後約10年間の推計を見ると、高齢単身世帯は数・率ともに増加、高齢夫婦世帯は数は微増、率は横ばいで推移することが予測されています。

図表 2-15 高齢単身世帯と高齢夫婦世帯の推移及び推計（文京区）

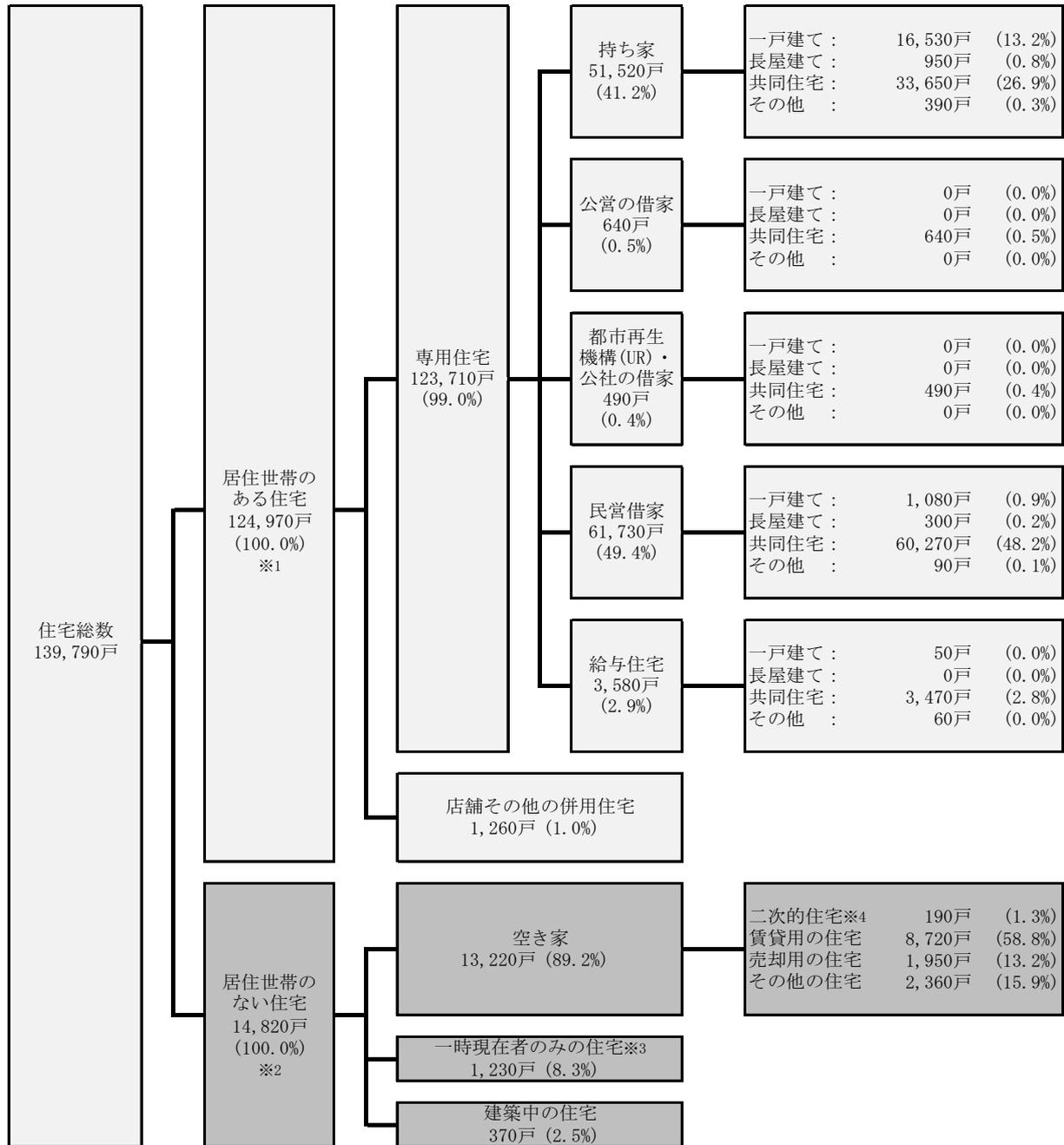


注：高齢夫婦世帯：世帯主が65歳以上の夫婦のみの世帯  
 資料：実績：総務省「国勢調査」（各年）  
 推計：東京都「東京都世帯数の予測」（平成31（2019）年3月）

## 2-2. 住宅ストックの概要

### (1) 住宅ストックの概況

図表 2-16 住宅ストックの現状 (文京区)



※1: ()内の%は「居住世帯のある住宅」に対する比率  
 なお、住宅の所有の関係が「不詳」の住宅も含まれており、持ち家及び各借家を合計しても、専用住宅の合計にはならないことに留意。

※2: ()内の%は「居住世帯のない住宅」に対する比率

※3: 「一時現在者のみの住宅」とは、昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住しているものが一人もいない住宅

※4: 「二次的住宅」とは、別荘及び残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

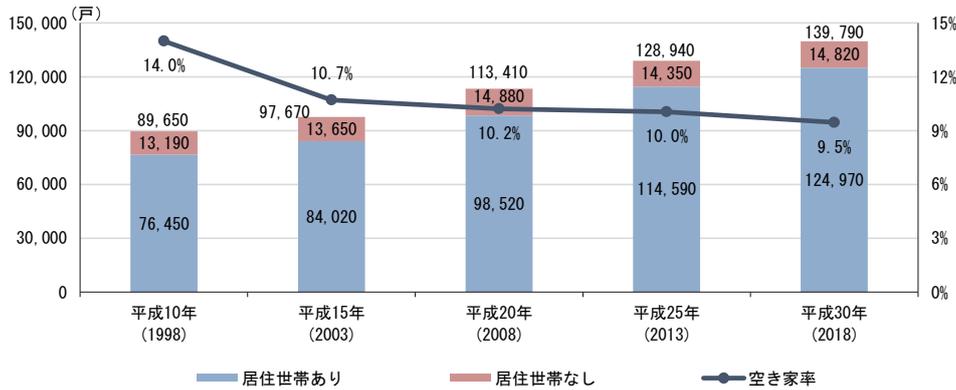
※5: 四捨五入の関係で、一部合計が100%にならない場合がある

資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成30(2018)年)

### ①居住世帯のある住宅数の推移

- ・平成 30（2018）年現在の住宅総数は約 14.0 万戸であり、1 世帯当たりの住宅数（住宅総数÷世帯総数）は、1.12 戸であり、住宅の量は充足している状況です。平成 30（2018）年においては、空き家は 14,820 戸で、平成 10（1998）年より 1,630 戸増加しています。
- ・空き家率は平成 10（1998）年から平成 15（2003）年にかけて約 3.3 ポイント減少した後、平成 15（2003）年から現在にかけては横ばいであり、現在の空き家率（9.5%）は、全国の 13.5% より低い状況にあります。

図表 2-17 居住世帯の有無別住宅数及び空き家率の推移（文京区）

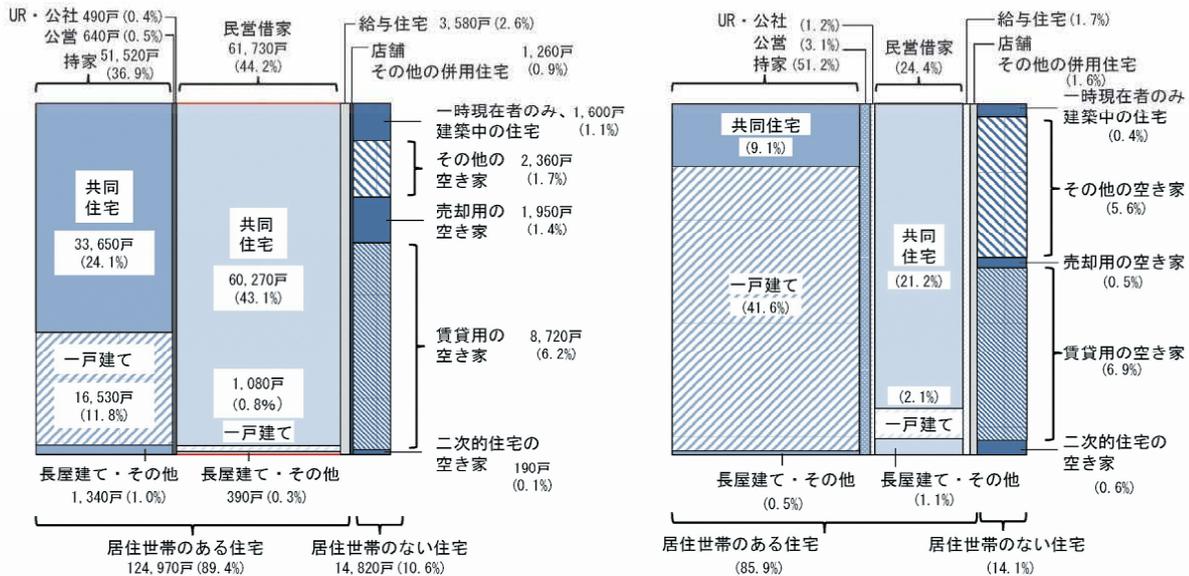


資料：総務省「住宅・土地統計調査」(各年)

### ②所有関係別建て方別住宅の比率

- ・所有関係別建て方別にみると、民営借家の共同住宅の割合が 43.1% と最も高く、次いで持家の共同住宅の割合が 24.1% と高くなっています。全国と比較すると、UR・公社住宅と公営住宅の割合が低く、民営借家の割合が高いことが本区の特徴と言えます。
- ・空き家を除くと、持ち家：借家の比率は概ね 4：5 になります。

図表 2-18 所有関係別建て方別住宅数及び比率（文京区・全国）



注：( ) 内の％は「居住世帯のある住宅」に対する比率

なお、住宅の所有の関係が「不詳」の住宅も含まれており、持ち家及び各借家を合計しても、専用住宅の合計にはならないことに留意。

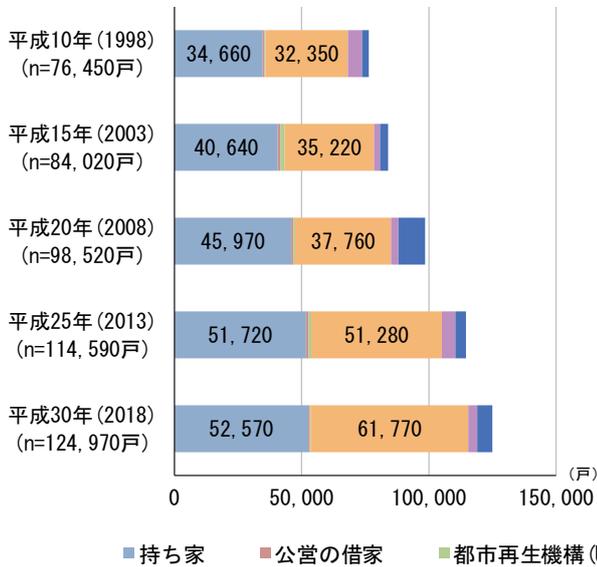
「一時現在者のみの住宅」とは、昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住しているものが一人もいない住宅。

資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成 30 (2018) 年)

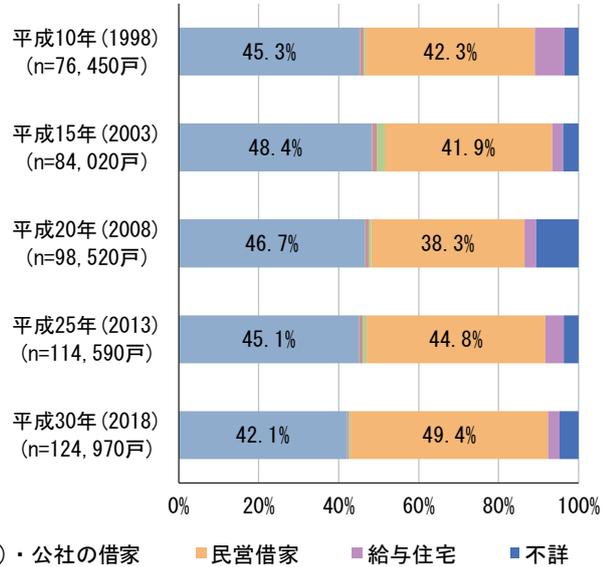
### ③所有関係別住宅数・率の推移

- ・所有関係別にみると、平成10（1998）年と比較すると、持ち家は17,910戸、民営借家は29,420戸増加しています。
- ・平成10（1998）年以降、持ち家の方が民営借家より多い状況が続いていましたが、平成30（2018）年には逆転しています。

図表 2-19 所有関係別の住宅数の推移



図表 2-20 所有関係別の住宅割合の推移

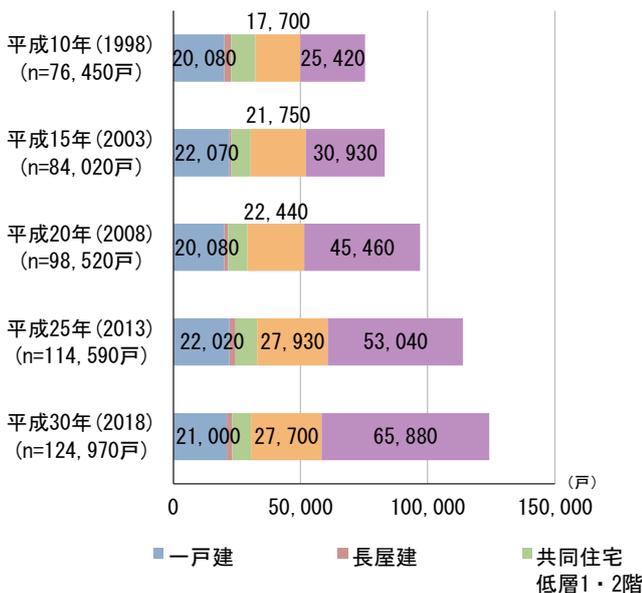


資料：総務省「住宅・土地統計調査」（各年）

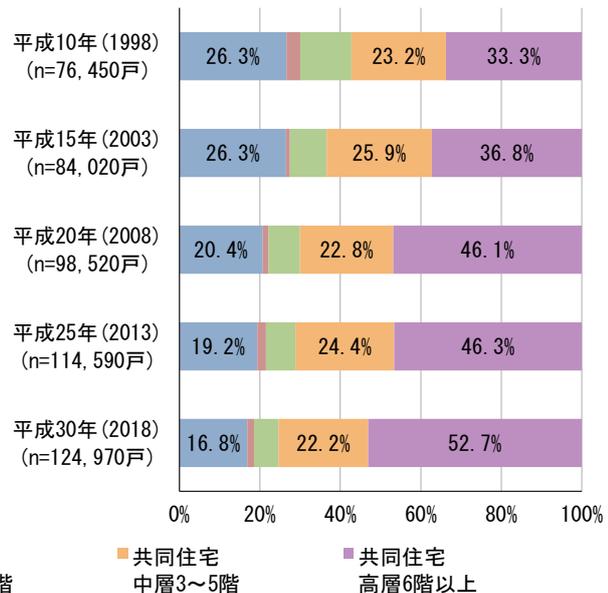
### ④建て方別住宅数・率の推移

- ・建て方別にみると、3階建て以上の共同住宅の住戸数・割合が増加しています。
- ・また一戸建ての割合は平成10（1998）年から平成30（2018）年にかけて9.5ポイント低下する一方で、共同住宅（6階以上）の割合が19.4ポイントの増加となり、共同住宅の占める割合が大きくなっています。

図表 2-21 建て方別住宅数の推移



図表 2-22 建て方別住宅割合の推移

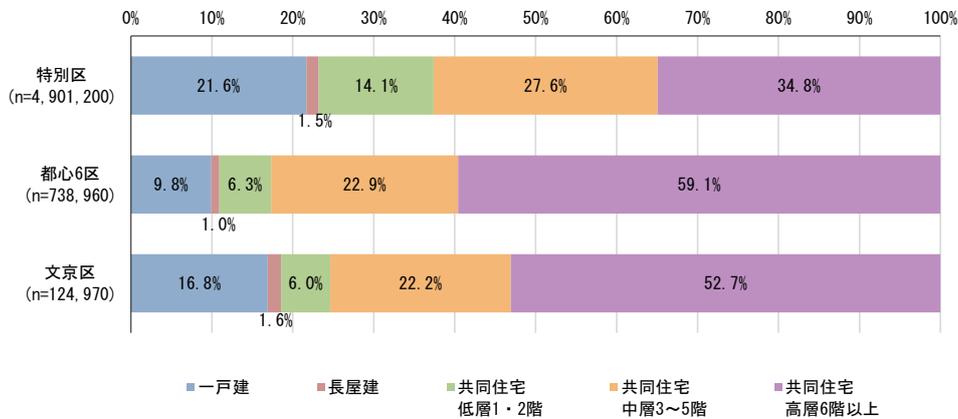


資料：総務省「住宅・土地統計調査」（各年）

### ⑤建て方別住宅割合の都心6区との比較

- ・都心6区と比較すると、文京区は一戸建の割合が高く、6階以上の高層共同住宅の割合が低い状況です。

図表 2-23 建て方別住宅割合（特別区・都心6区・文京区）

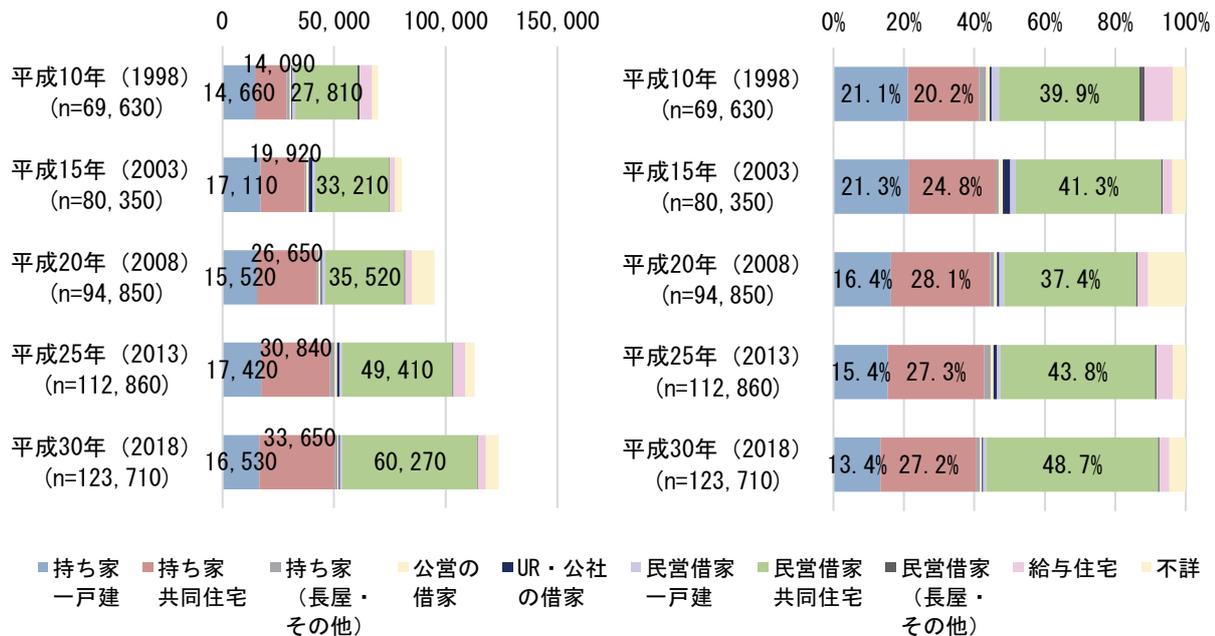


資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成30（2018）年）

### ⑥建て方別所有関係別住宅数・率の推移

- ・持家・共同住宅の住戸数は、平成10（1998）年時点の1万4千戸から平成30（2018）年には3万4千戸へと20年間で約2.4倍、民間借家・共同住宅は2万8千戸から6万戸へと約2.2倍に伸びています。
- ・また一戸建ては20年間で2千戸程度の増加にとどまり、その割合は7.7ポイント減少しています。

図表 2-24 建て方別所有関係別住宅数の推移 図表 2-25 建て方別所有関係別住宅率の推移



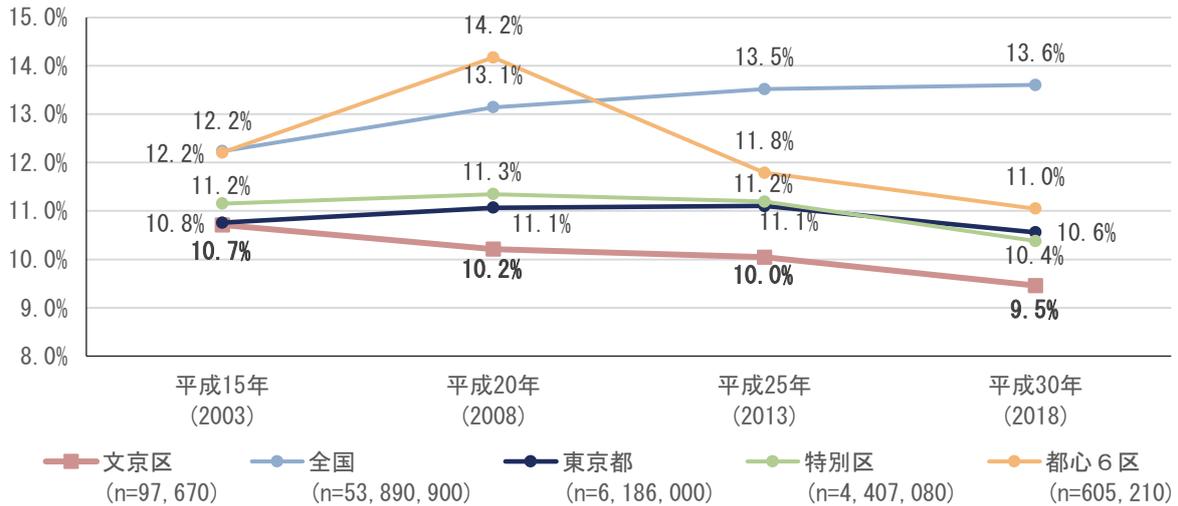
資料：総務省「住宅・土地統計調査」（各年）

## (2) 空き家の状況

### ① 空き家率の他都市比較

- ・文京区の空き家は平成 30 (2018) 年時点で 13,220 戸、空き家率は 9.5% で、23 区や都心 6 区と比較すると空き家率は低く、良好な住環境であるといえます。
- ・平成 15 (2003) 年からの推移を見ると、都心 6 区で平成 20 (2008) 年に都心 6 区の空き家率が急増した時期にも、本区は一貫して減少傾向で推移しています。

図表 2-26 空き家率の推移 (文京区・全国・東京都・特別区・都心 6 区)

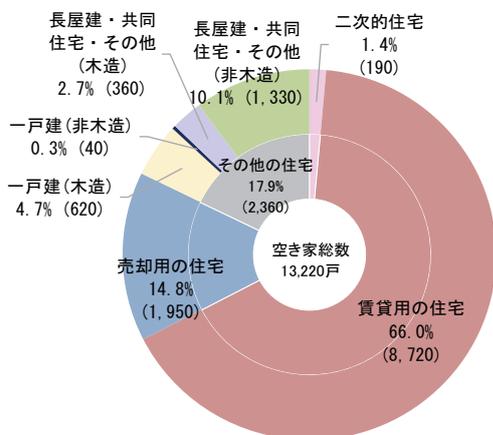


資料：総務省「住宅・土地統計調査」(各年)

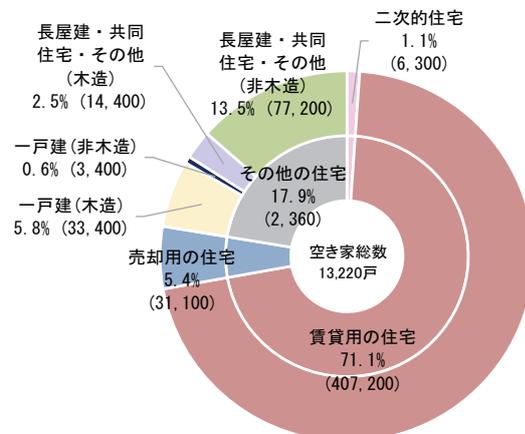
### ② 空き家の種類

- ・空き家種別をみると、賃貸用の住宅が 66.0%、売却用の住宅が 14.8% と大半を占めます。いわゆる空き家問題が懸念されるその他の住宅は 2,360 戸 (17.9%) あります。
- ・23 区全体と比較すると、その他の住宅の割合は同程度ですが、売却用の住宅の割合が本区のほうが高くなっています。

図表 2-27 空き家の種別 (文京区)



図表 2-28 空き家の種別 (特別区)



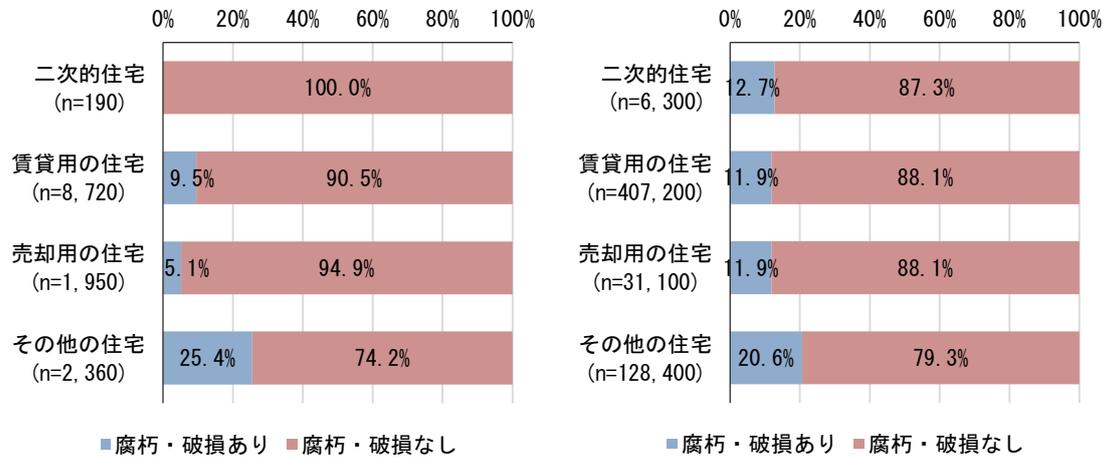
注：空き家の「その他の住宅」とは、「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「二次的住宅」以外の住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅のほか、空き家の区分の判断が困難な住宅などを含む。

資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成 30 (2018) 年)

### ③空き家の腐朽・破損状況

- ・空き家の種類別腐朽・破損状況をみると、賃貸用の住宅、売却用の住宅とも、腐朽・破損のある住宅はごく少数です。
- ・それに比べると、その他の住宅では腐朽・破損のある割合が25.4%と高くなっています。

図表 2-29 空き家の種類別腐朽・破損状況（左：文京区、右：特別区）

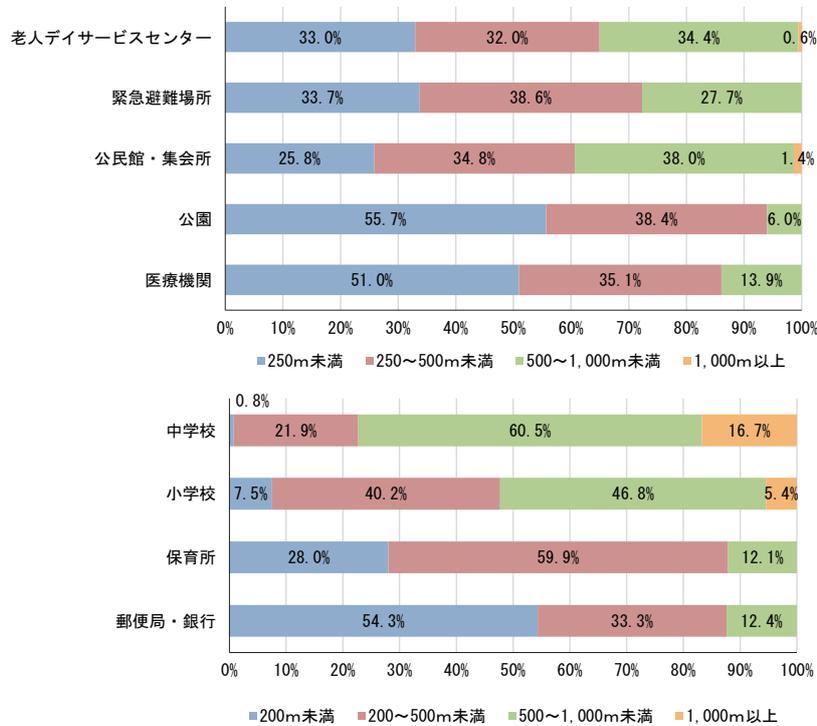


資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 30（2018）年）

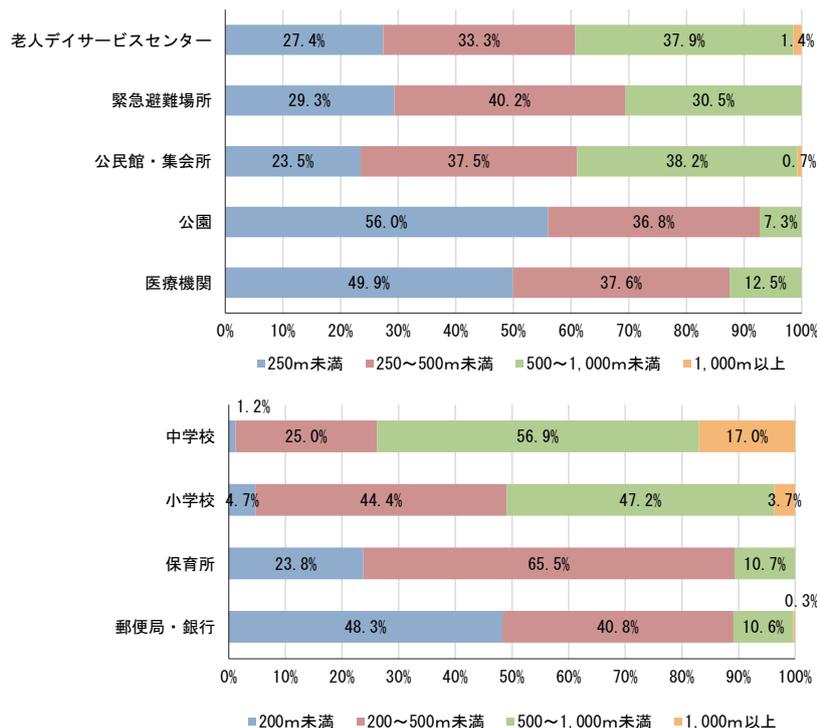
#### ④空き家の利便性

- ・各空き家から最寄りの施設までの距離をみると、小中学校を除き、生活利便施設等から概ね1,000m未満の位置にあり、利便性の悪さが空き家の要因となっているわけではなさそうです。
- ・区内には利便施設が比較的充足しているため、空き家と居住世帯ありの住宅の施設近接性に、顕著な差はみられません。

図表 2-30 空き家の最寄りの施設までの距離 (n= 13, 220)



【参考】居住世帯ありの住宅の場合 (n=125, 450)



資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成 30 (2018) 年)

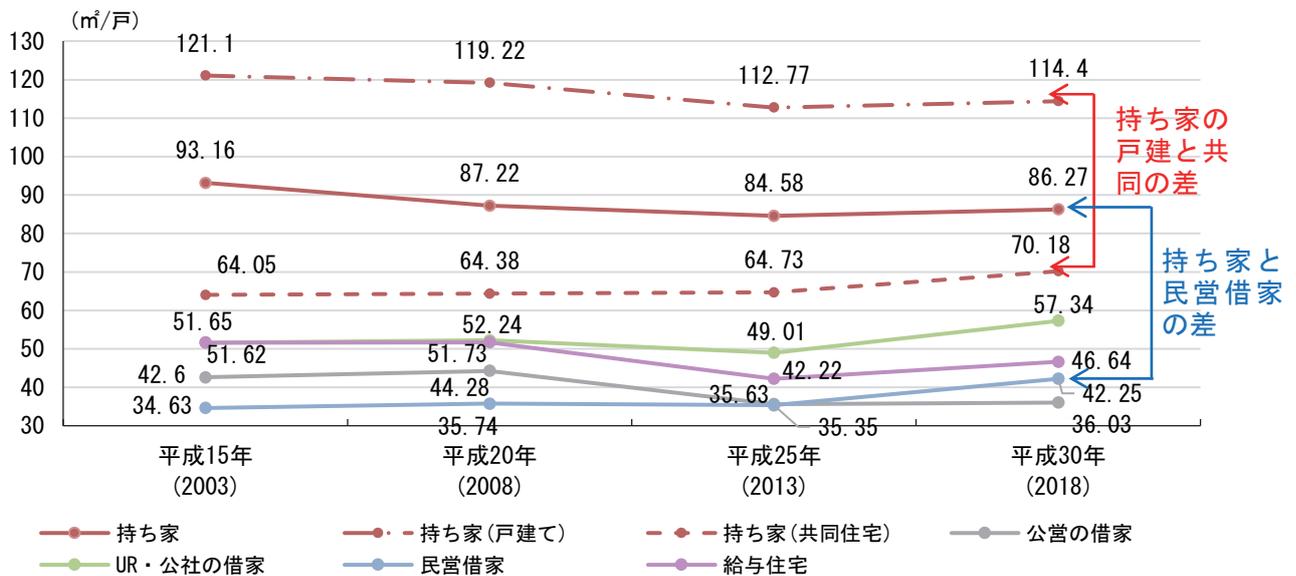
## 2-3. 住宅ストックの質

### (1) 面積

#### ①所有関係別平均延べ面積の推移

- ・ 1戸あたりの平均延べ床面積は、持ち家では、平成 15 (2003) 年の 93.16 m<sup>2</sup>から平成 30 (2018) 年の 86.27 m<sup>2</sup>へと縮小傾向が見られます。持ち家でも戸建てと共同住宅では 40 m<sup>2</sup>程度の差があります。
- ・ 民間借家は、平成 15 (2003) 年の 34.63 m<sup>2</sup>から平成 30 (2018) 年の 42.25 m<sup>2</sup>へと拡大していますが、持ち家の半分程度の面積となっています。

図表 2-31 所有関係別平均延べ面積の推移

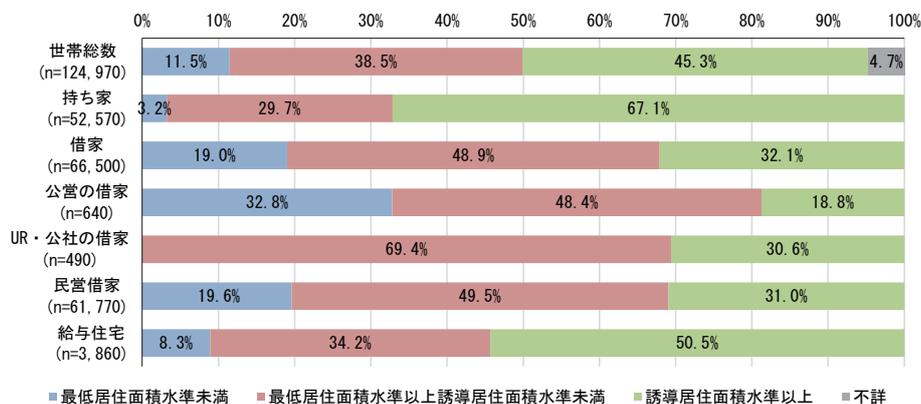


資料：総務省「住宅・土地統計調査」(各年)

#### ②所有関係別居住面積水準

- ・ 世帯全体の最低居住面積未满是 11.5%、誘導居住面積水準以上は 45.3%となっています。
- ・ 持ち家とUR・公社の借家等はほぼすべての世帯が最低居住面積水準を達しているのに対し、公営の借家では 32.8%、民間借家では 19.6%が最低居住面積水準未満足となっています。

図表 2-32 所有関係別居住面積水準

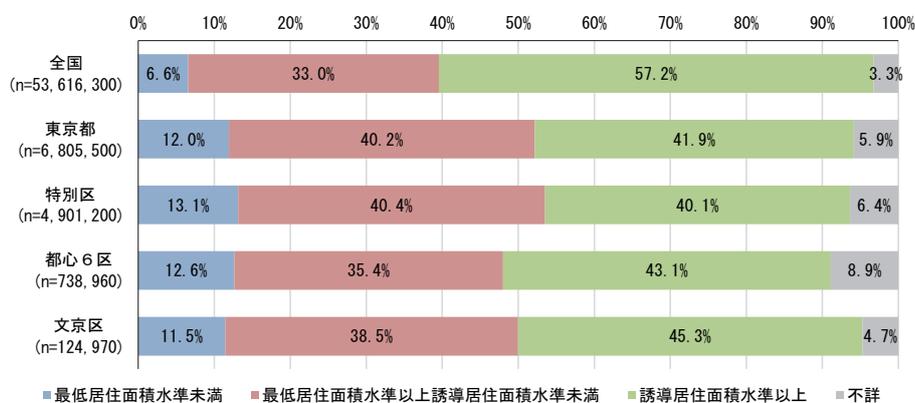


資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成 30 (2018) 年)

### ③居住面積水準の状況（他都市比較）

- ・最低居住面積水準未達の割合（文京区 11.5%）は、東京都・特別区・都心6区との中ではもっとも低く、誘導居住面積水準以上の世帯の割合は最も高くなっています。

図表 2-33 居住面積水準状況の他都市比較



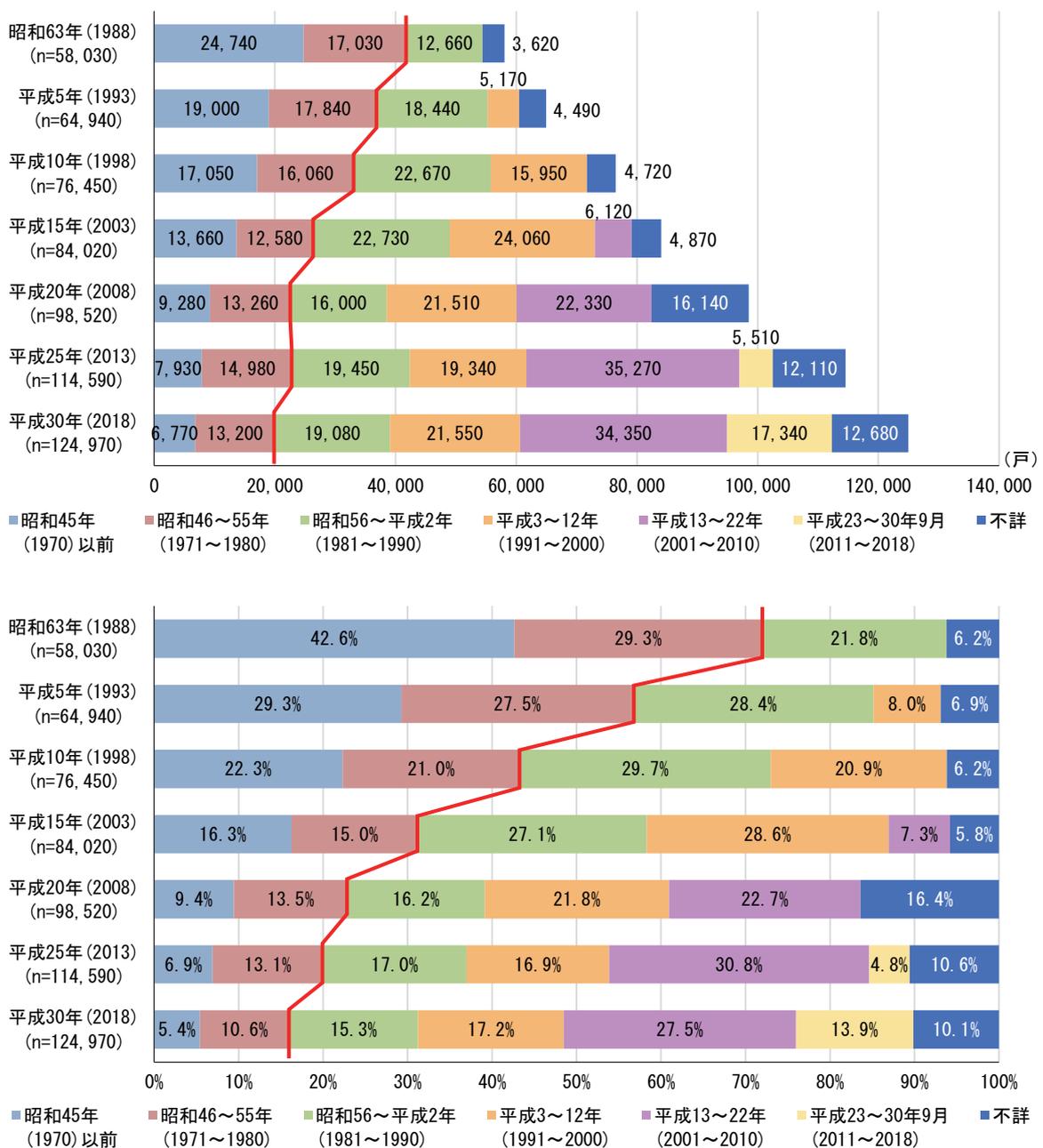
資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 30（2018）年）

## (2) 建築時期

### ①建築時期別住宅戸数の推移（数と比率）

- ・建築時期別の住宅戸数の推移をみると、平成13（2001）～22（2010）年に建築された住戸が現在34,350戸と最も多く、昭和55（1980）年以前に建築された旧耐震基準の住宅ストックは減少しています。
- ・平成20（2008）年以前は、昭和55（1980）年以前に建築された住宅が減少（滅失）していましたが、平成20（2008）～25（2013）年には動きがなく、平成25（2013）～30（2018）年にかけて再度減少（滅失）しています。

図表 2-34 建築時期別住宅戸数・率の推移

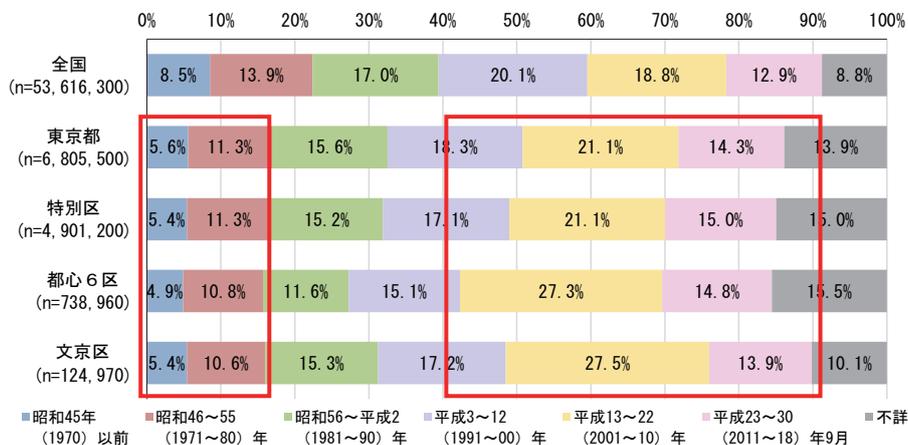


資料：総務省「住宅・土地統計調査」（各年）

## ②建築時期別住宅比率（他都市比較）

- ・本区の昭和 55（1980）年以前に建築された旧耐震基準の住宅は全体の 16%であり、東京都・特別区・都心 6 区と同程度の割合となっています。
- ・また平成 13（2001）年以降に建設された住宅は 41.4%であり、都心 6 区と同程度、全国・東京都・特別区より高い割合となっています。

図表 2-35 建築時期別住宅比率（他都市比較）

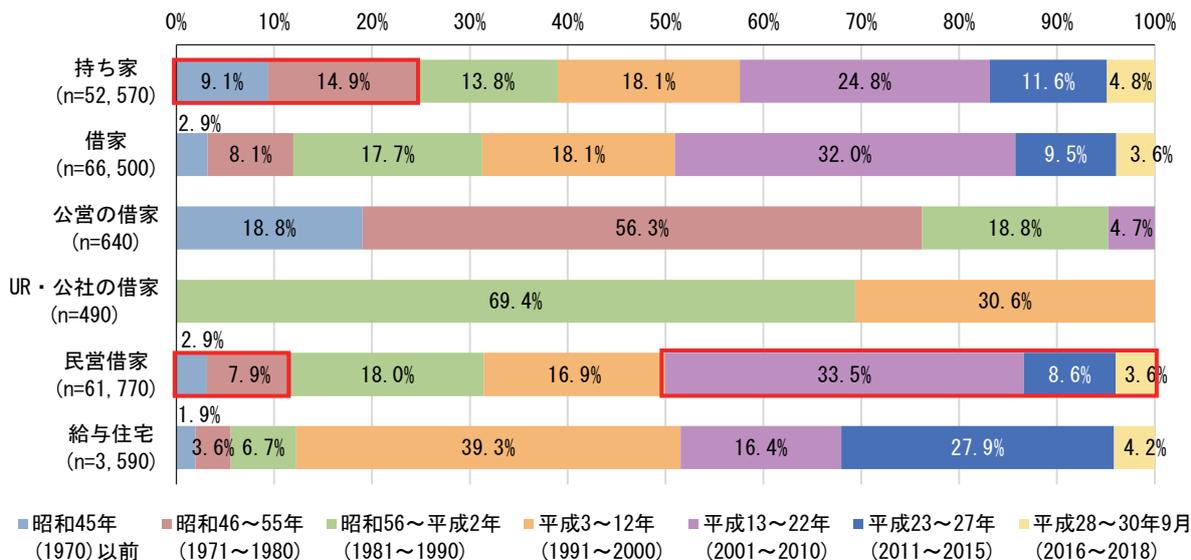


資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 30（2018）年）

## ③所有関係別建築時期別住宅数

- ・所有関係別に住宅の建築時期をみると、昭和 55（1980）年以前に建築された住宅（築 40 年超の住宅）の割合は、持ち家で 24.0%、民営借家で 10.8%となっています。持ち家において高経年化した住宅が比較的多いといえます。
- ・また民営借家においては、平成 13（2001）年以降に建設された比較的新しい住宅が全体の約半数を占めています。

図表 2-36 所有関係・建築時期別の住宅数（文京区）



資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 30（2018）年）

④建て方別建築時期 ※今後作成予定

・コメント

図表 2-37 建て方別建築時期の推移（文京区）

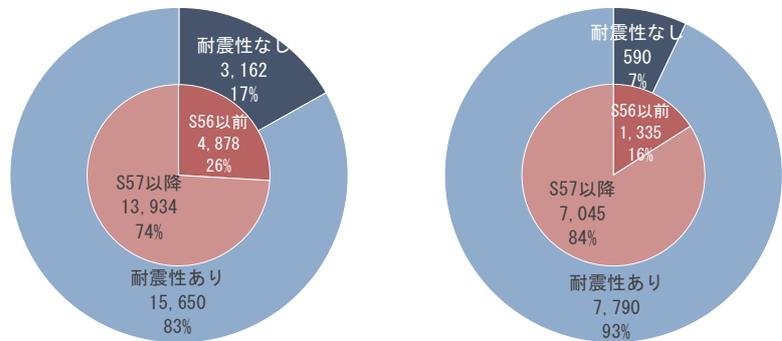
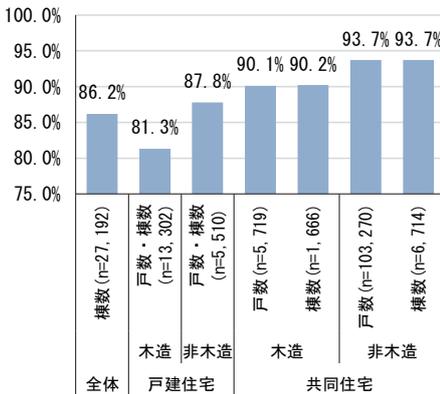
資料：総務省「住宅・土地統計調査」（各年）

⑤耐震性のある住宅（棟と戸）

- ・文京区耐震改修促進計画では、令和元（2019）年度末における区内の住宅の戸数を 127,801 戸と推計し、住宅の耐震化※状況は、117,545 戸（92.0%）の住宅が耐震性を満たし、残り 10,256 戸（8.0%）は満たしていないと推計しています。
- ・また棟数ベースで見ると、全体 27,192 棟のうち 23,440 棟（86.2%）が耐震性を満たし、3,752 棟（13.8%）は満たしていないと推計されています。

図表 2-38 住宅の耐震化率※

図表 2-39 建築年別耐震性の有無（左：戸建住宅、右：共同住宅）



※：耐震性を満たす住宅・建築物数(昭和 57 年以降の建築物数+昭和 56 年以前の建築物のうち、耐震性を満たす建築物数)が住宅・建築物数(昭和 57 年以降の建築物数+昭和 56 年以前の建築物数)に占める割合

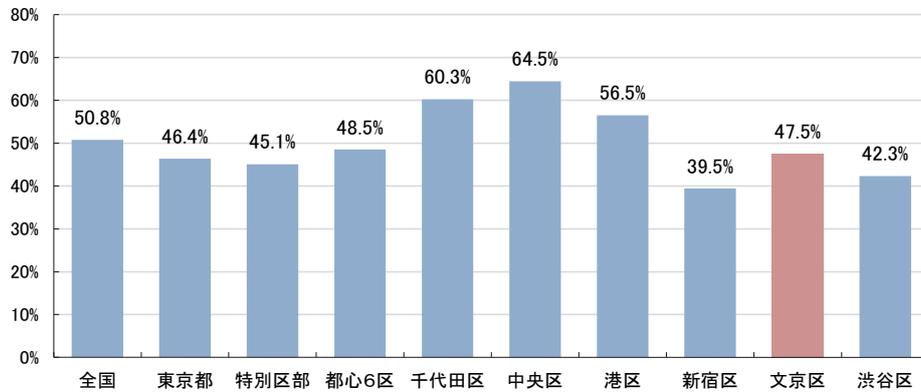
資料：文京区「文京区耐震改修促進計画」（令和 3（2021）年 3 月改定）

### (3) バリアフリー

#### ①高齢者のための設備の設置状況

- ・高齢者のための設備ありの住宅は47.5%で、東京都平均・都心6区平均と同程度です。

図表 2-40 高齢者のための設備ありの住宅比率（他都市比較）

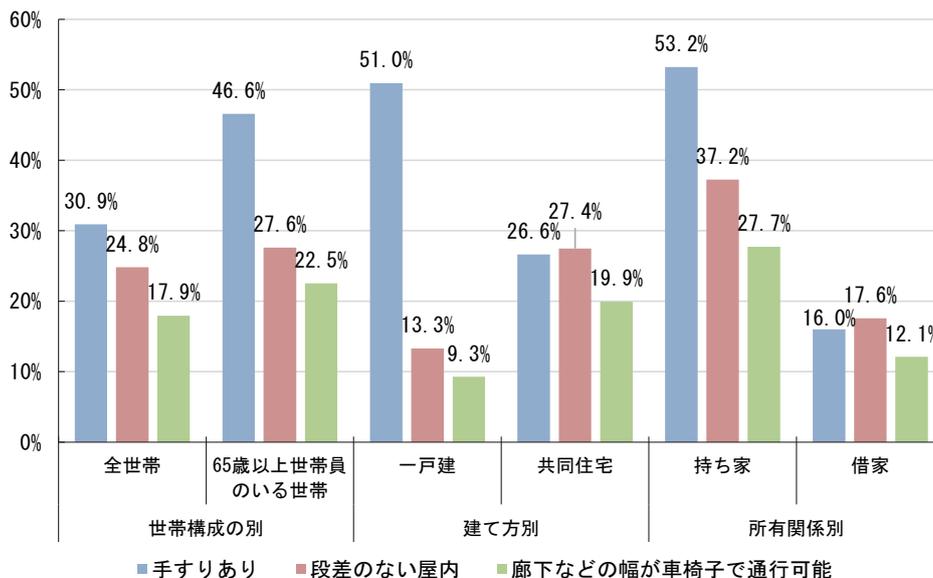


資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成30（2018）年）

#### ②高齢者のための設備の内容

- ・高齢者のための設備としては、手すりの設置率が30.9%、段差のない室内は24.8%、車いすで通行できる廊下幅の住宅は17.9%といった状況です。65歳以上の高齢者がいる世帯では、整備率は全体より上回っています。
- ・建て方別に見ると、一戸建では手すりの設置率が5割を超えますが、ほかの2つの項目は整備率が低くなっています。共同住宅は手すりの設置率も含め3項目の整備率が2～3割といった状況です。
- ・また、持ち家と借家では設置率・整備率が大きく乖離しており、借家は低水準です。

図表 2-41 高齢者のための設備設置状況（世帯構成別、建て方別、所有関係別）



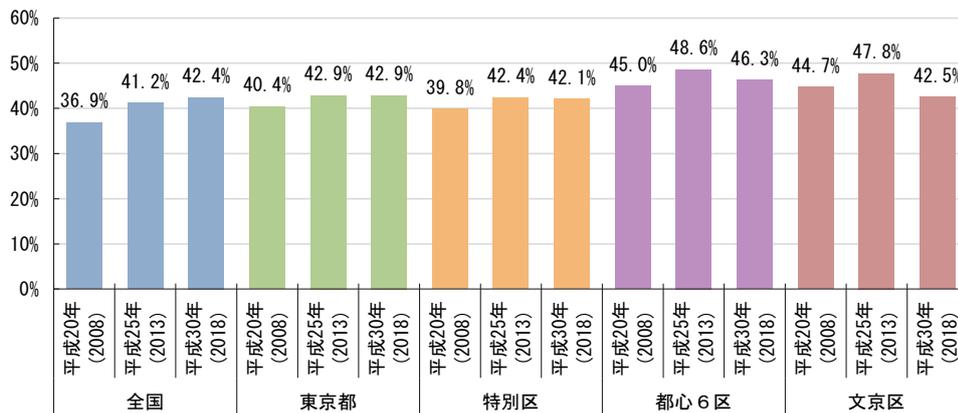
注：世帯構成別は世帯数の比率、建て方別・所有関係別は住宅数の比率

資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成30（2018）年）

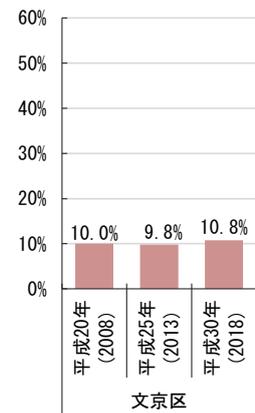
### ③一定のバリアフリー化率の推移

- ・平成 30（2018）年時点で、高齢者のいる世帯 32,100 世帯のうち、一定のバリアフリー化住宅に居住している世帯は 13,650 世帯（42.5%）、高度のバリアフリー化住宅に居住している世帯は 3,460 世帯（10.8%）となっています。
- ・一定のバリアフリー化率は他都市と同程度であり、平成 20（2008）年から平成 25（2013）年にかけては上昇したものの平成 30（2018）年には減少しています。

図表 2-42 一定のバリアフリー化率の推移（65 歳以上の世帯員のいる世帯）



図表 2-43 高度のバリアフリー化率

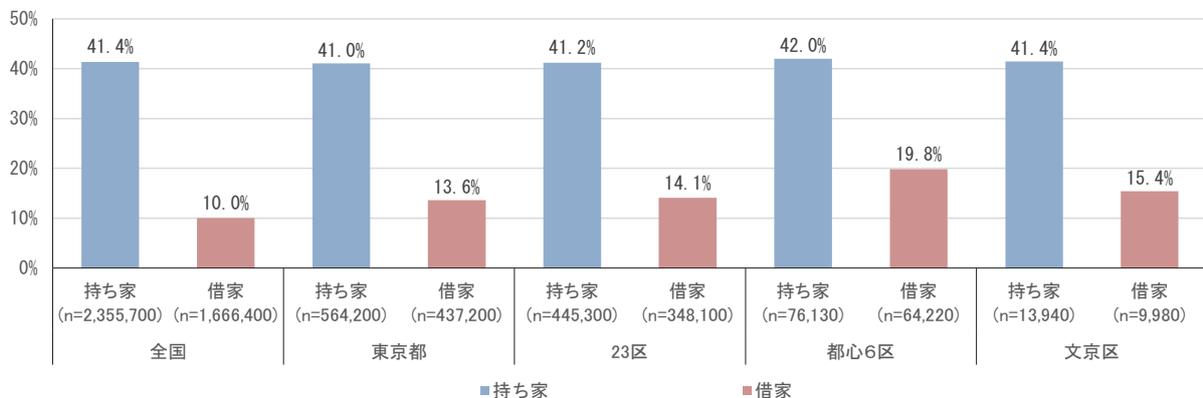


注：一定のバリアフリー化住宅とは、人が居住する住宅について、高齢者等のための設備・構造のうち、2箇所以上の「手すりの設置」又は「段差のない屋内」がある住宅をいい、高度のバリアフリー化住宅とは、2箇所以上の「手すりの設置」、「段差のない屋内」及び「廊下などが車いすで通行可能な幅」がいずれもある住宅をいう。  
資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 30（2018）年）

### ④共同住宅の共用部分のバリアフリー化の状況

- ・本区の住宅ストックの 8 割を占める共同住宅について、道路から各住戸の玄関まで車いすで通行可能な共同住宅は、持ち家は 41.4%、借家は 15.4%となっており、持ち家・借家の格差が大きい状況です。
- ・他都市と比較しても同水準です。

図表 2-44 道路から玄関まで車いすで通行可能な共同住宅

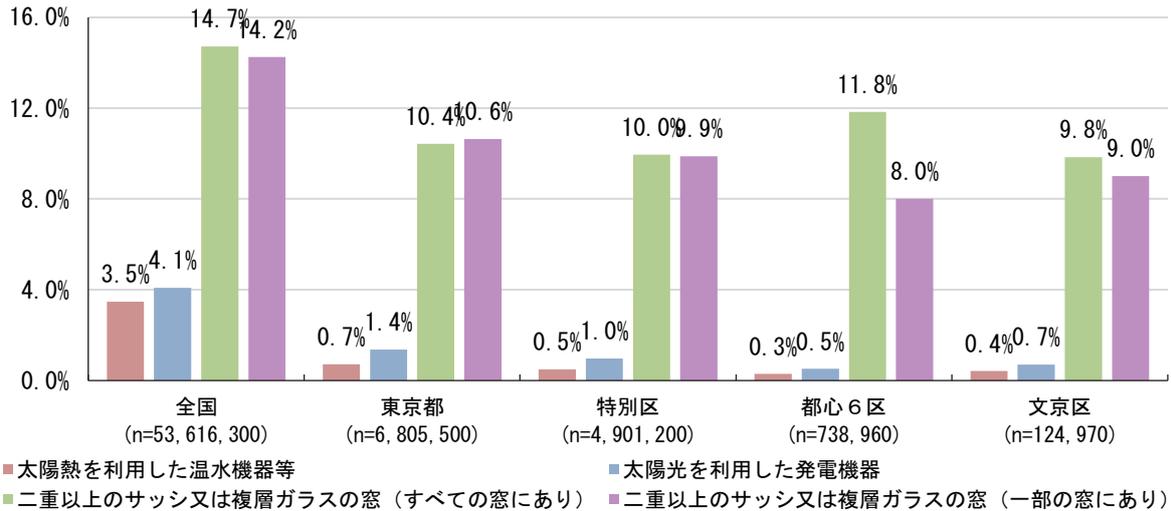


資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 30（2018）年）

#### (4) 省エネルギー性能

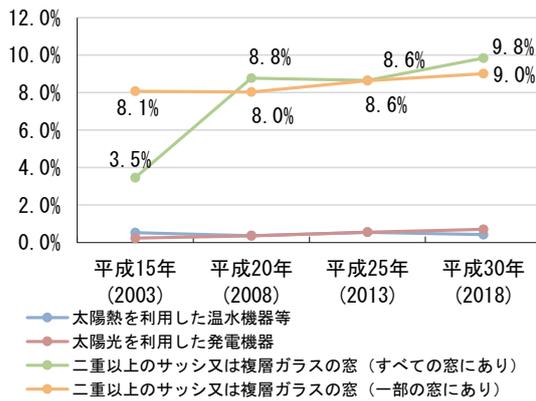
- ・省エネルギー設備の設置状況について、太陽熱を利用した温水機器等、太陽光を利用した発電機器等、二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓の別で見ると、窓への断熱対策が最も多く、太陽熱や太陽光を利用した設備の設置は低くなっています。
- ・窓への断熱対策は、経年で少しずつ設置率が上昇しています。平成 15(2003)年から平成 20(2008)年にかけて、すべての窓への対策が進みました。
- ・借家率の高い本区では、借家での省エネ設備導入が課題です。

図表 2-45 省エネルギー設備の設置状況（他都市比較）



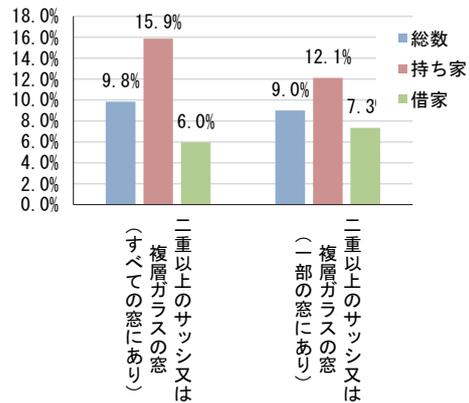
資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成 30 (2018) 年)

図表 2-46 省エネ設備の設置状況の推移 (文京区)



資料：総務省「住宅・土地統計調査」(各年)

図表 2-47 窓断熱の状況 (持借比較)



資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成 30 (2018) 年)

## 2-4. マンション

### 【本稿におけるマンションの定義】

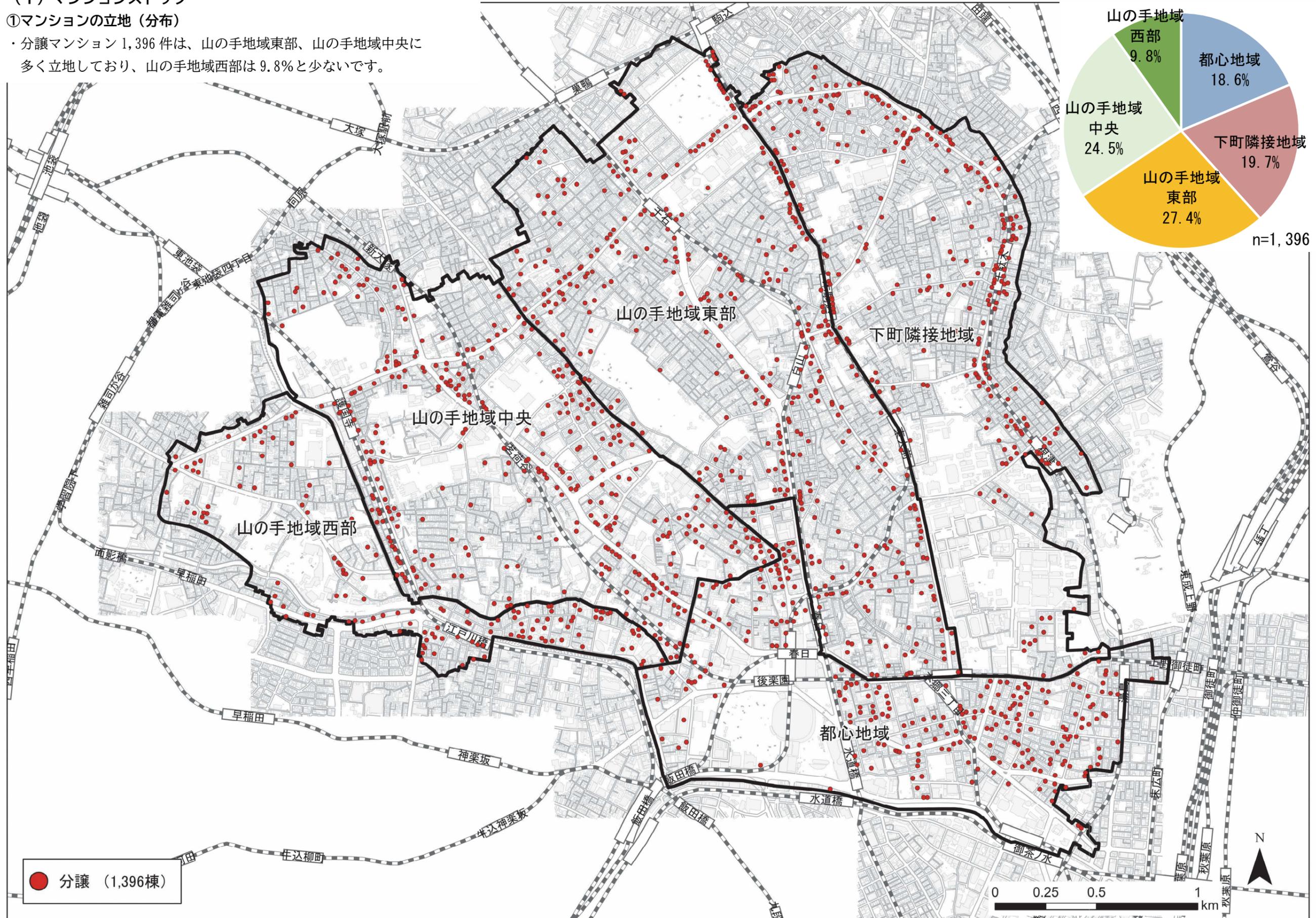
一棟の中に構造上区分された数個の部分（専有部分）がある区分所有建物であり、1以上の専有部分が居住の用（住宅）に供されるような建物。各住宅が、異なる者に所有される「持ち家」で構成された「共同住宅」を言います。

(1) マンションストック

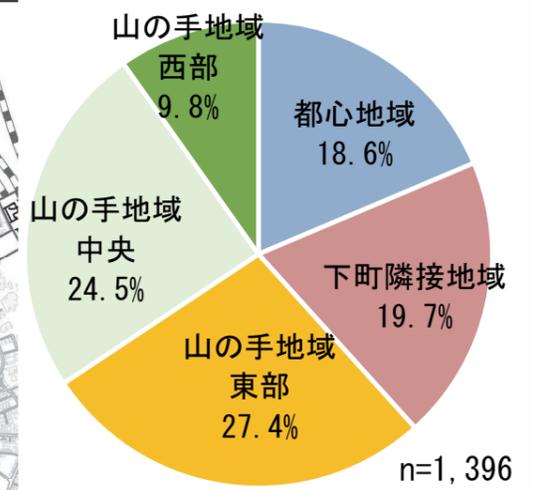
① マンションの立地 (分布)

・分譲マンション1,396件は、山の手地域東部、山の手地域中央に多く立地しており、山の手地域西部は9.8%と少ないです。

図表 2-48 分譲マンション分布図



図表 2-49 分譲マンションの5地域別比率

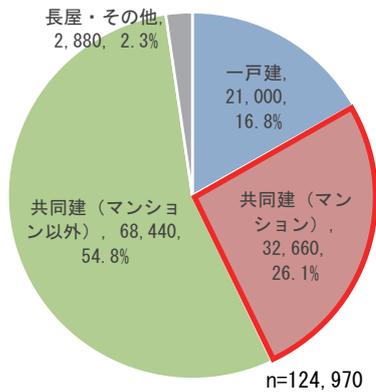




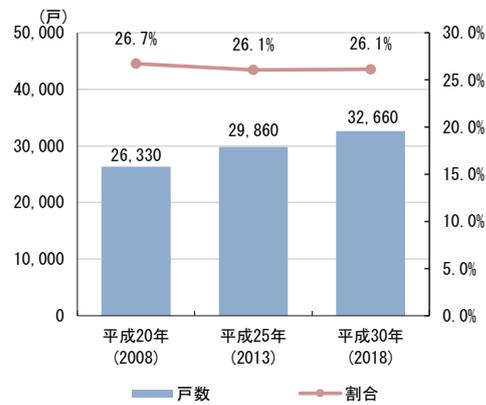
## ②戸数・率の推移

- ・平成30（2018）年時点で、本区の居住世帯のある住宅数は124,970戸、このうちマンション（持ち家・共同建・非木造・3階以上）は32,660戸で全体の26.1%を占めています。
- ・平成20（2008）年以降の10年間で、マンション戸数は6,300戸余り増加していますが、住宅総数に占めるマンション戸数の割合（マンション化率）は、26.7%から26.1%へと若干減少しています。

図表 2-50 マンション戸数・率



図表 2-51 マンション化率の推移



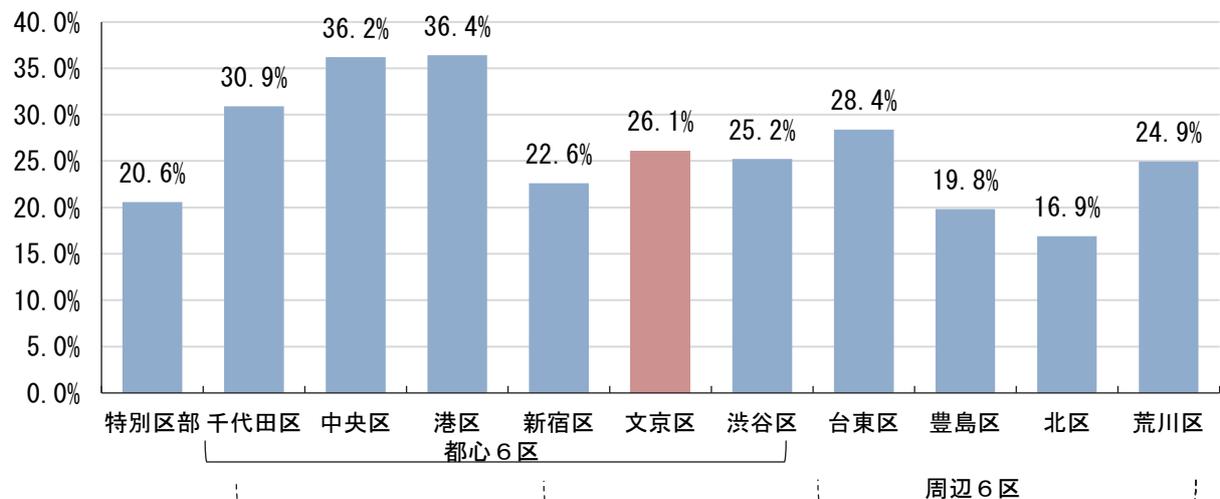
注：住宅・土地統計調査には、マンションという区分はなし。以降、特に断りがない場合、所有関係「持ち家」、建て方「共同住宅」、構造「非木造」、階数「3階以上」の住宅数（又は世帯数）を集計した。統計表に表章されていない項目がある場合は、上記の項目のうち1～2項目を割愛して集計したことがある。

資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成30（2018）年）資料：総務省「住宅・土地統計調査」（各年）

## ③マンション化率※の他都市比較

- ・マンションは特に都市部で多い居住形態であり、本区は特別区平均を6ポイント上回っています。
- ・都心6区の中では中位であり、周辺6区と比べると、千代田区・台東区は本区を上回っています。

図表 2-52 マンション化率（他都市比較）



注：マンション化率：持ち家・共同住宅・非木造・3階以上の住宅数／住宅総数

注：周辺6区：本資料では、本区に隣接する北区、荒川区、台東区、千代田区、新宿区、豊島区を指す

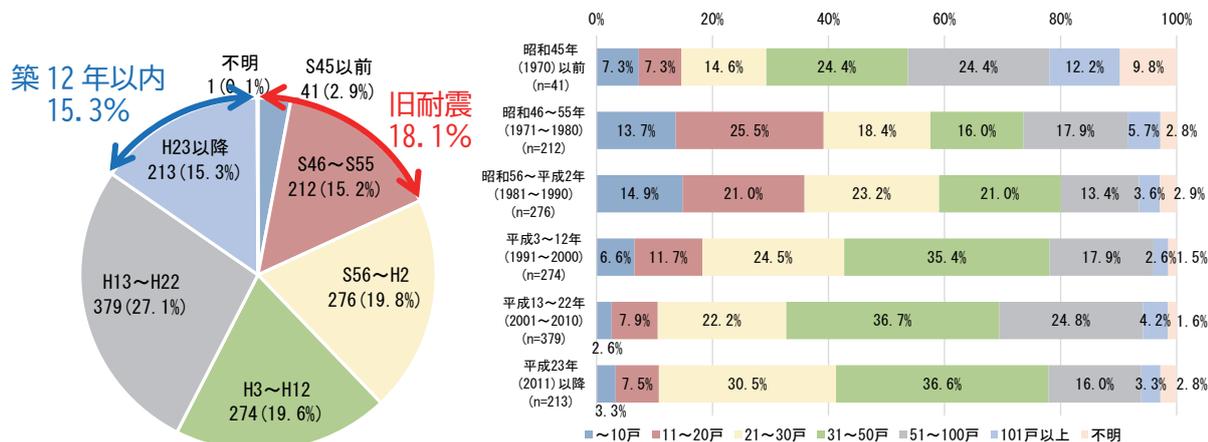
資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成30（2018）年）

## (2) 建物の特性

### ① 建築の時期

- ・平成 13 (2001) ~22 (2010) 年が 27.1% と最も多く、平成 23 (2011) 年以降もあわせると、全体の 4 割程度を占め、比較的新しいマンションが多いです。
- ・一方、昭和 45 (1970) 年以前 (築 52 年以上) が 2.9%、昭和 46 (1971) ~55 (1980) 年 (築 42~52 年) が 15.2% であり、築 40 年以上の高経年マンションは全体の 2 割未満です。

図表 2-53 建築時期

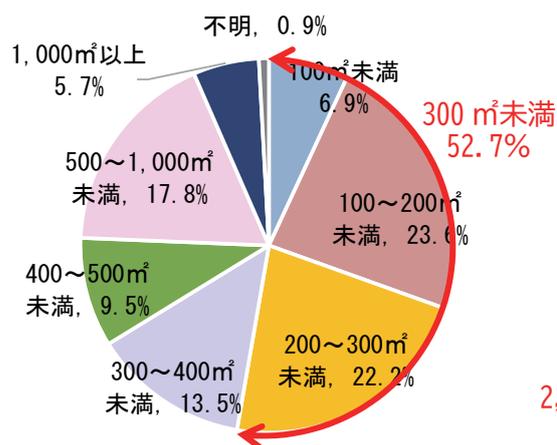


資料：文京区「マンション実態調査」(令和 4 (2022) 年度)

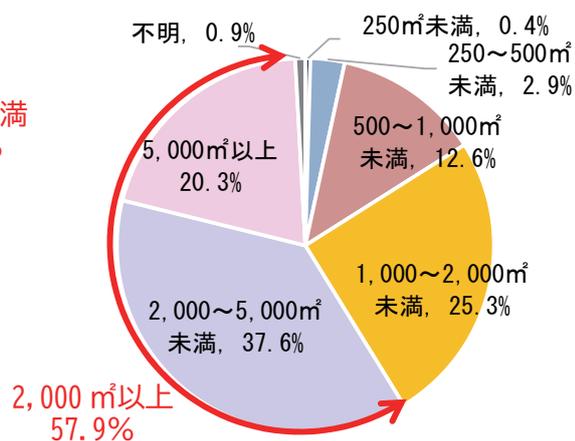
### ② 建築面積及び延床面積の状況

- ・建築面積が 300 m<sup>2</sup>未満の小規模マンションが 5 割を占めています。
- ・延床面積は、2,000 m<sup>2</sup>以上が 6 割と大半を占めます。

図表 2-54 建築面積



図表 2-55 延床面積



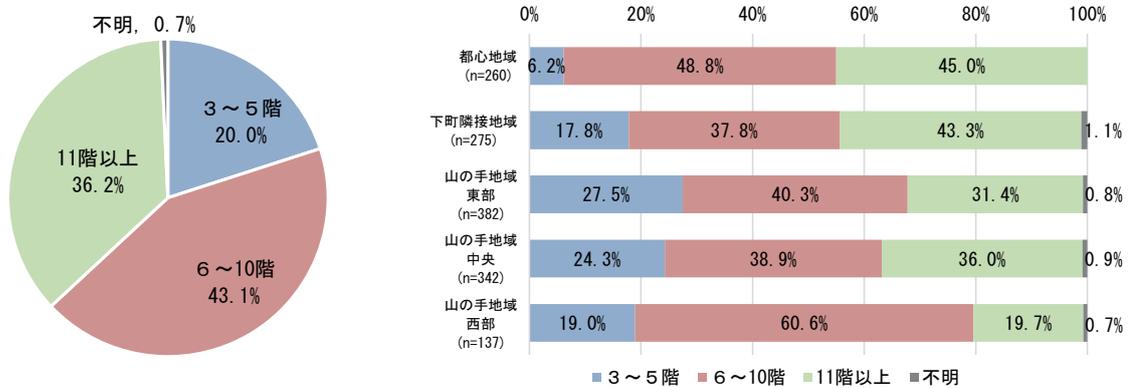
資料：文京区「マンション実態調査」(令和 4 (2022) 年度)

【参考】文京区「マンション実態調査」(令和 4 (2022) 年度)における、マンションの定義  
第 5 章 5-2 マンション実態調査により判定した、分譲マンション 1,396 件をいう。

### ③階数

- ・ 6～10階が43.1%と最も多く、次いで11階以上が36.2%あり、中高層マンションが大半を占めます。
- ・ 地域別にみると、都心地域、下町隣接地域では11階以上の割合が他に比べて高いです。

図表 2-56 階数

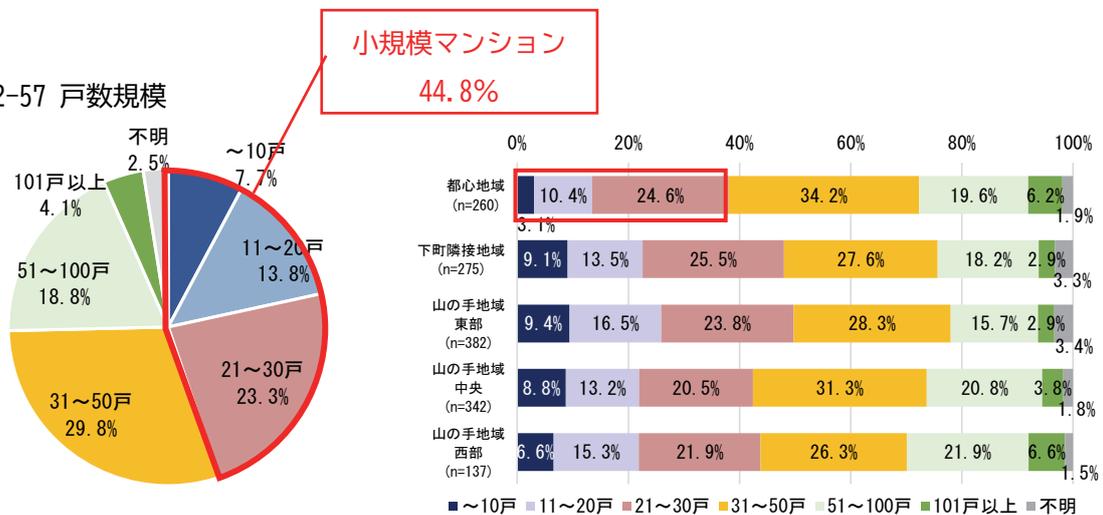


資料：文京区「マンション実態調査」(令和4(2022)年度)

### ④戸数規模

- ・ 30戸以下の小規模マンションが44.8%を占める一方、101戸以上の大規模マンションは4.1%と少数です。
- ・ 地域別にみると、都心地域で30戸以下のマンションが38.1%と他に比べて低い割合です。

図表 2-57 戸数規模

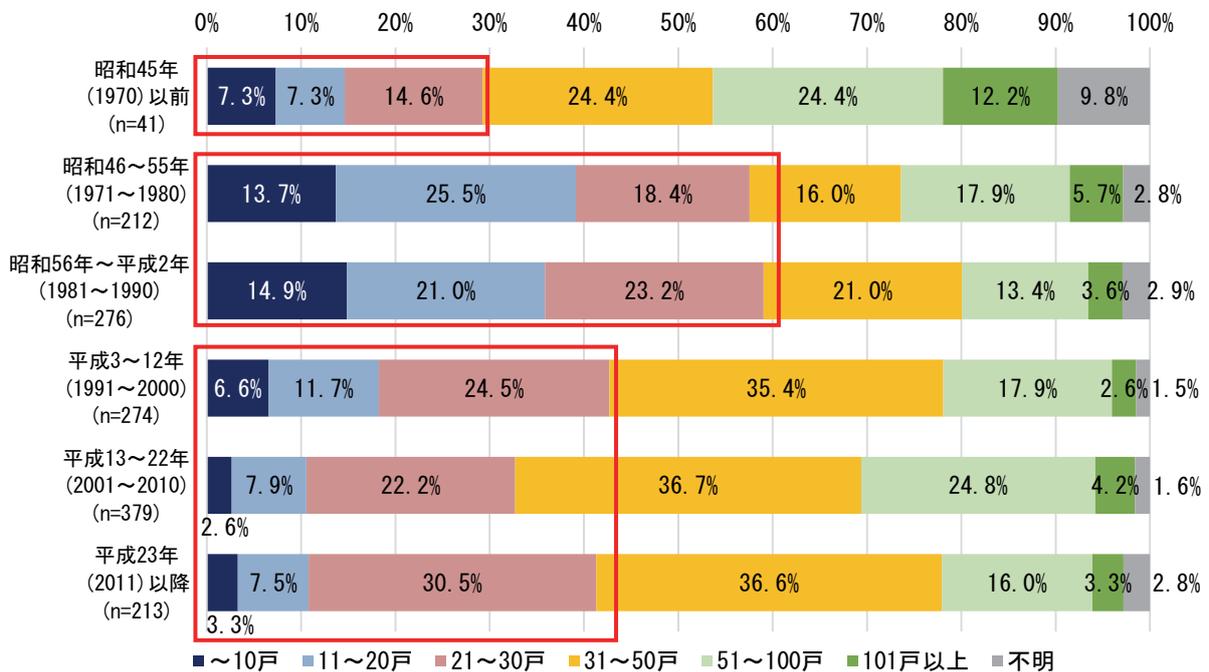


資料：文京区「マンション実態調査」(令和4(2022)年度)

### ⑤建築時期別戸数規模

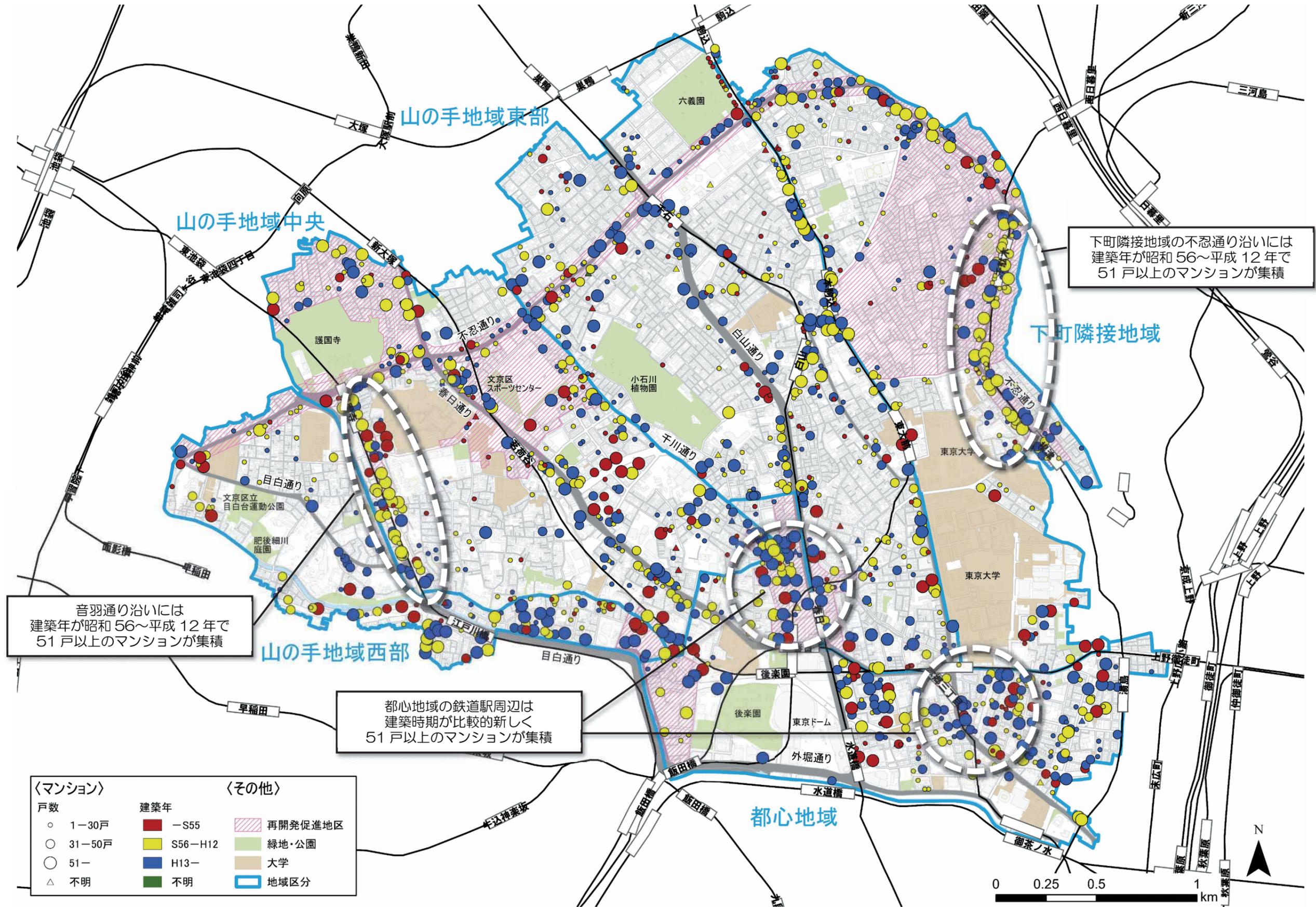
- ・ 建築時期が昭和 45（1970）年以前、昭和 46（1971）～平成 2（1990）年、平成 3（1991）年以降のマンションで異なる傾向が見られます。
- ・ 築 50 年を超える昭和 45（1970）年以前のマンションは、件数自体が少ないですが、戸数規模は多様です。築年数 30～50 年の昭和 46（1971）～平成 2（1990）年のマンションは 30 戸以下が 6 割弱を占め、小規模マンションが目立ちます。築 30 年未満の平成 3（1991）年以降のマンションは 30 戸以下が 3～4 割程度となっています。
- ・ 高度経済成長期後半からバブル期にかけて、小規模マンションが比較的多く供給されたことがわかります。

図表 2-58 建築時期別戸数規模



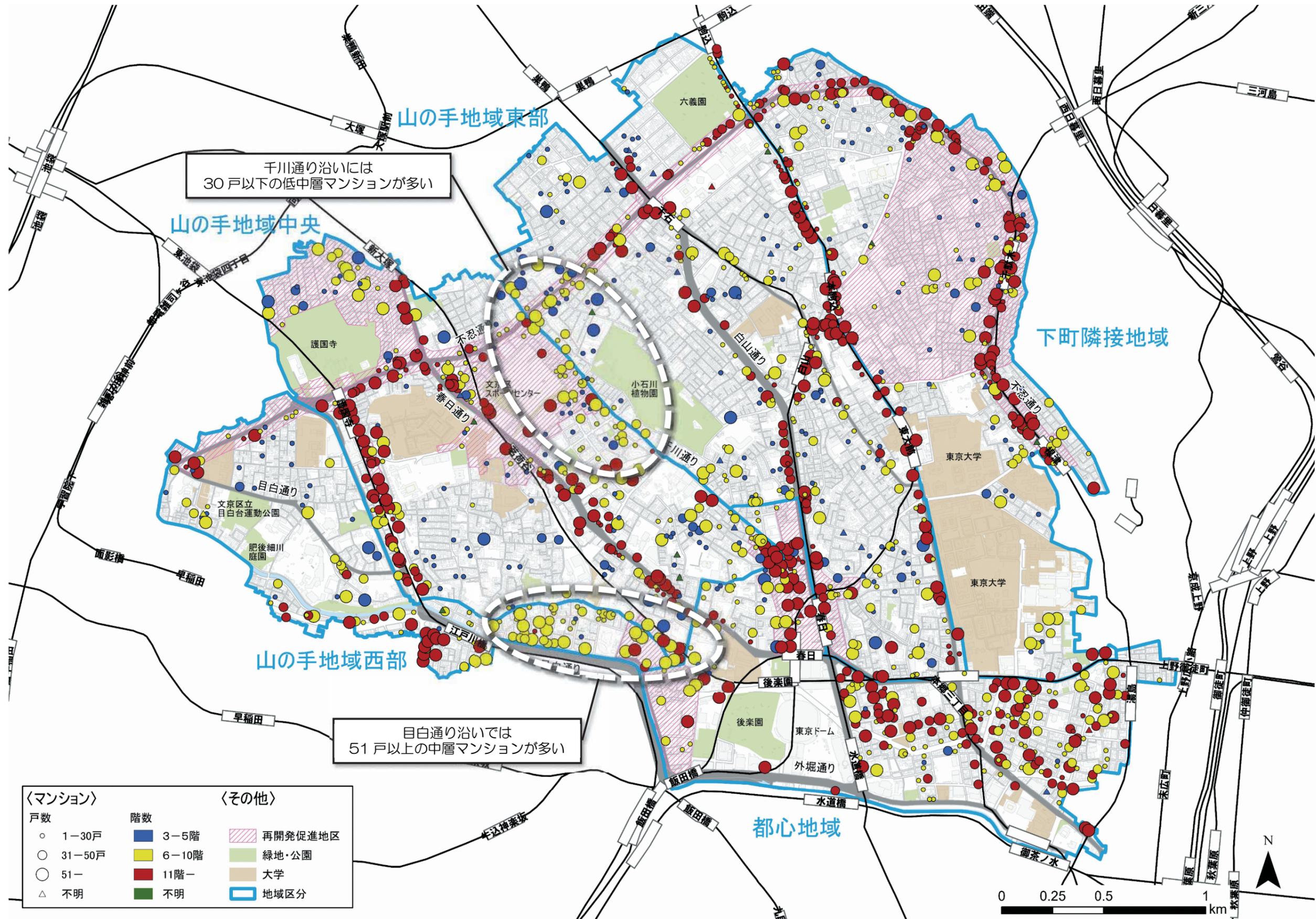
資料：文京区「マンション実態調査」(令和 4 (2022) 年度)

図表 2-59 建築時期・戸数規模帯別の立地





図表 2-60 階数・戸数規模帯別の立地



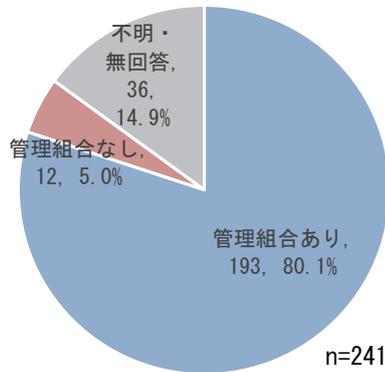


### (3) 管理の状況

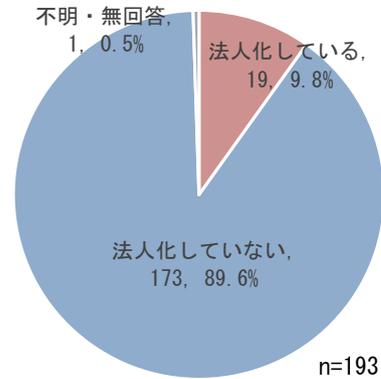
#### ①管理組合の状況

- ・ 8割以上のマンションで管理組合が組織されており、管理組合のないマンションは 5.0%となっています。
- ・ 管理組合があるマンションのうち約 1割で管理組合が法人化されています。

図表 2-61 管理組合の有無



図表 2-62 管理組合の法人化の有無

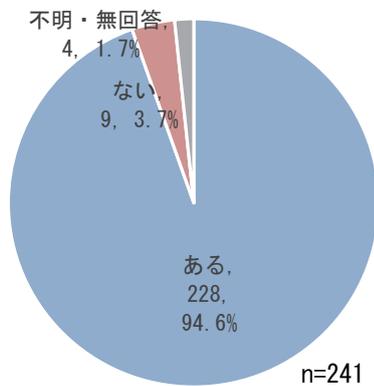


資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」(令和4(2022)年)

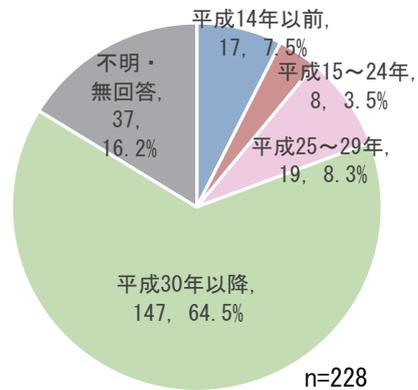
#### ②管理規約の状況

- ・ 約 95%のマンションで管理規約が定められています。
- ・ 管理規約のあるマンションのうち、8割以上が管理規約の改正を行っており、また、64.5%のマンションが平成 30 (2018) 年以降に規約の改正を行っています。

図表 2-63 管理規約の有無



図表 2-64 管理規約の最終改正年



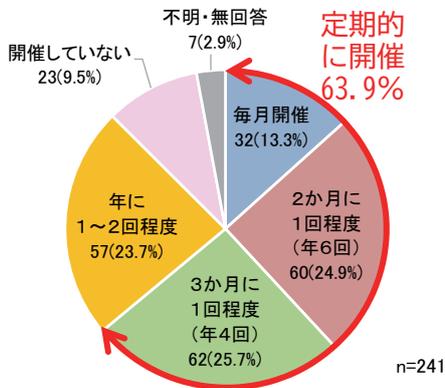
資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」(令和4(2022)年)

【参考】文京区「分譲マンション管理組合調査」(令和4(2022)年)における、マンションの定義  
3階建て以上の共同住宅で2以上の者が区分所有している建物をいう。

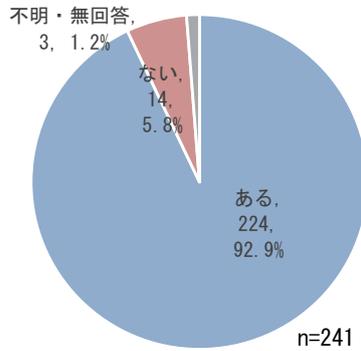
### ③理事会、総会の開催状況、総会の出席状況

- ・理事会等の開催頻度としては、「2か月年に1回程度（年6回）」と「3か月に1回程度（年4回）」が多く、「毎月開催」とあわせると約64%のマンションで定期的に理事会等を開催しています。
- ・9割以上のマンションで年に1回以上総会を開催しています。
- ・総会の出席率は3割未満が半数となっています。

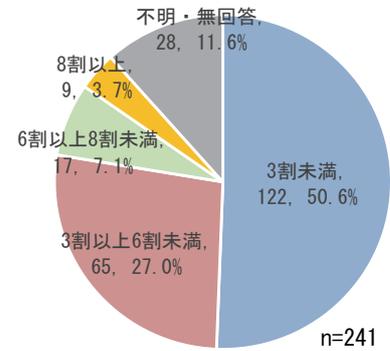
図表 2-65 理事会開催頻度



図表 2-66 年1回以上の総会開催



図表 2-67 総会出席率

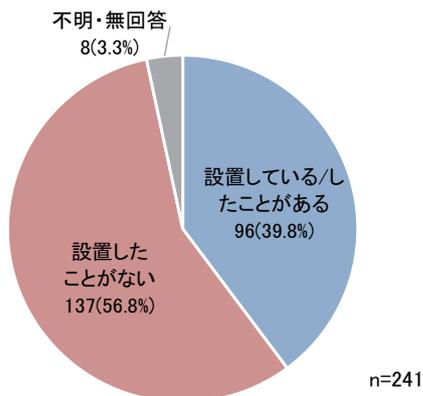


資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」（令和4（2022）年）

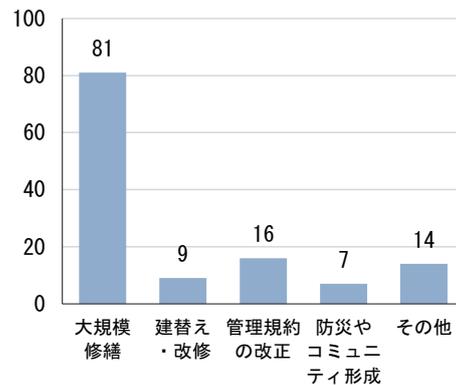
### ④専門委員会による検討状況

- ・特定のテーマに取り組む専門委員会を設置したことがあるマンションは4割弱あり、設置したことがないマンションが過半を占めています。
- ・専門委員会は大規模修繕委員会が多くなっています。

図表 2-68 専門委員会の設置の有無



図表 2-69 専門委員会で扱うテーマ

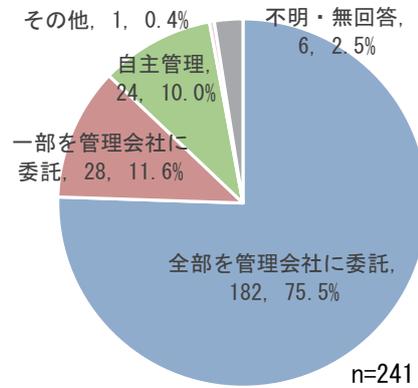


資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」（令和4（2022）年）

### ⑤管理業務の委託状況

- ・管理業務を管理会社へ全部委託しているマンションは 75.5%、一部委託が 11.6%で、9 割弱のマンションは管理会社とのかかわりを持っています。
- ・自主管理マンションは 1 割あります。

図表 2-70 管理会社への管理業務の委託状況

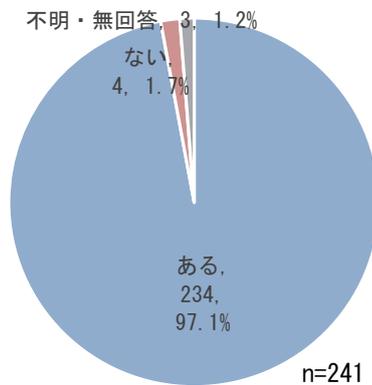


資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」(令和 4 (2022) 年)

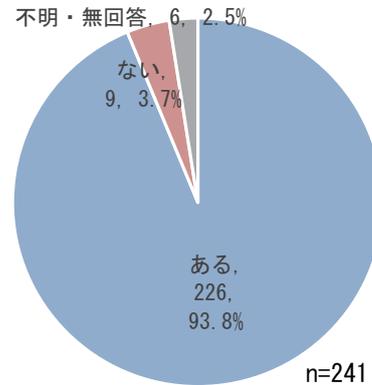
### ⑥管理費・修繕積立金の状況

- ・ 9 割以上のマンションで管理費、修繕積立金を設定し、収集を行っています。

図表 2-71 管理費の有無



図表 2-72 修繕積立金の有無

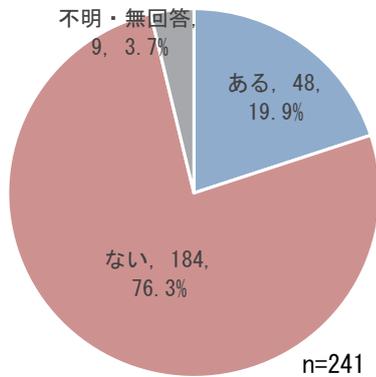


資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」(令和 4 (2022) 年)

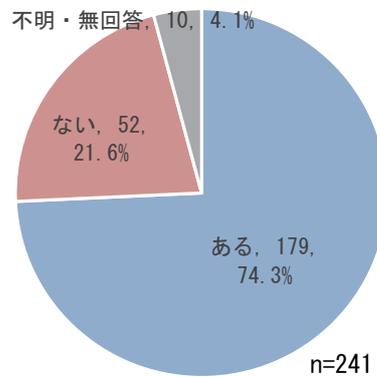
### ⑧滞納状況

- ・管理費又は修繕積立金を現在3か月以上滞納している住戸があるマンションは、2割弱あります。
- ・滞納対応に関するルールがないマンション52件のうち、11件で滞納が発生しています。

図表 2-73 滞納住戸の有無



図表 2-74 滞納対応ルールの有無

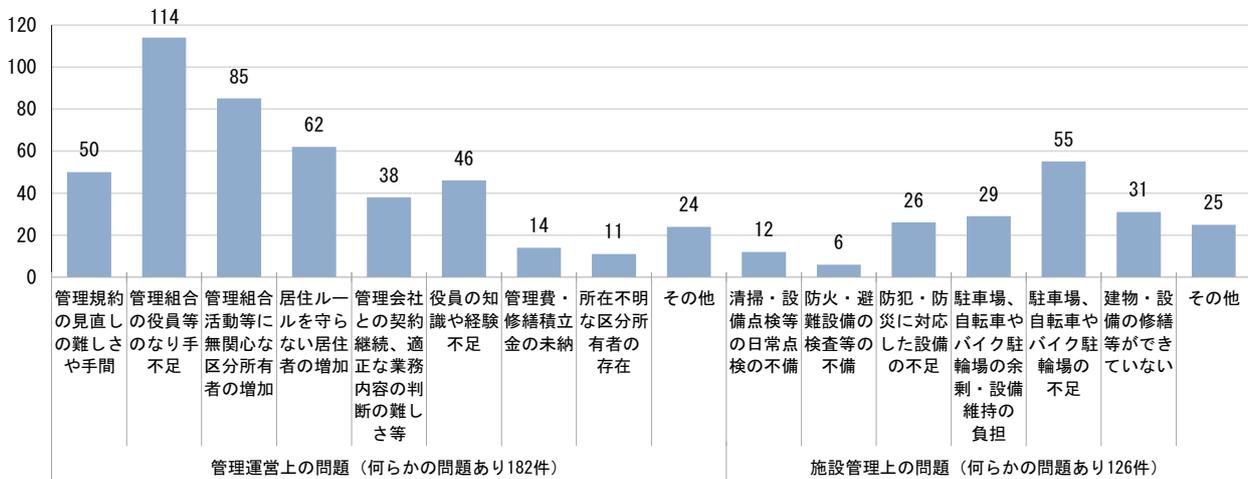


資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」（令和4（2022）年）

### ⑨管理上の課題

- ・管理運営上の問題としては、役員等のなり手不足や、管理組合活動に無関心な区分所有者の増加等が挙げられています。
- ・建物管理に関しては、駐車場・駐輪場の不足を挙げるマンションが比較的多い状況です。

図表 2-75 管理上のソフト・ハードの問題



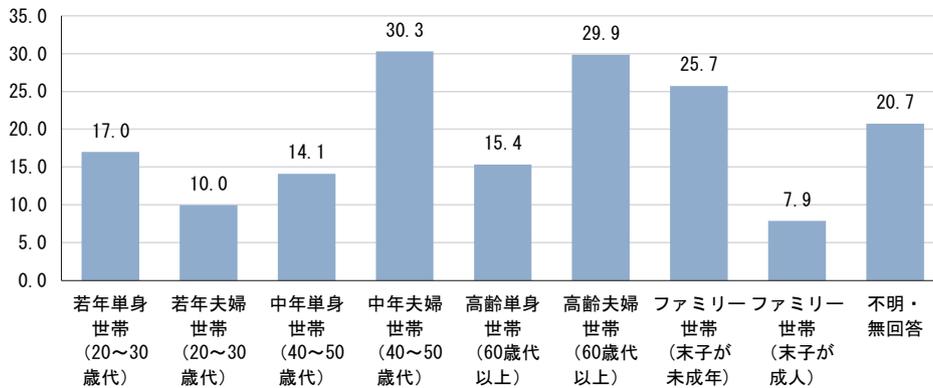
資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」（令和4（2022）年）

## (4) マンションの居住状況

### ①主な居住世帯

・40～50歳代の中年夫婦と60歳以上の高齢夫婦世帯が多い状況です。

図表 2-76 主な居住世帯

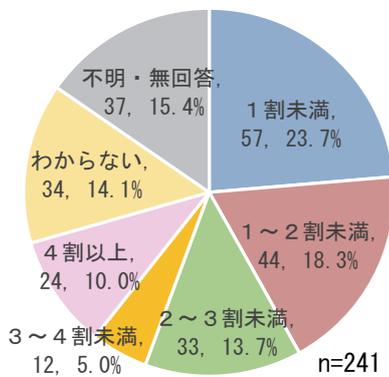


資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」(令和4(2022)年)

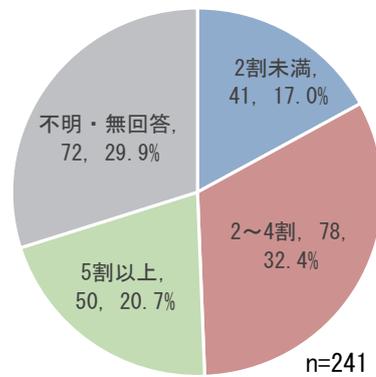
### ②高齢者の割合

- ・居住者のうち「高齢者のみ世帯が占める割合が2割未満」のマンションは、約4割となります。
- ・区分所有者の高齢者の割合は、「2～4割」が最も多くなっています。

図表 2-77 居住者の高齢者のみ世帯割合



図表 2-78 参考：区分所有者の高齢者割合

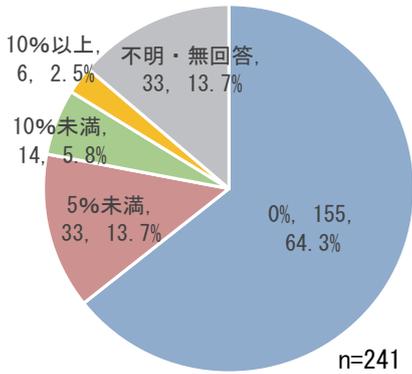


資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」(令和4(2022)年)

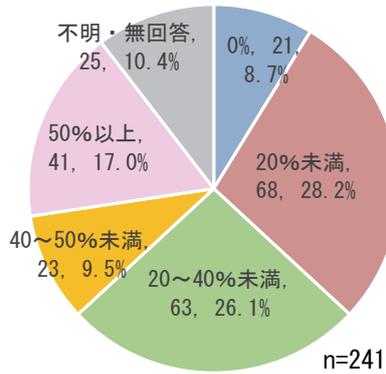
### ③空き住戸、賃貸化、用途混在の状況

- ・空き住戸が0%のマンションが6割超を占めており、空家化はそれほど進んでいないと考えられます。
- ・賃貸化住戸の割合を見ると、賃貸化住戸のないマンションは8.7%である一方、賃貸化住戸が「50%以上」のマンションは17%となっています。
- ・事務所や店舗等に利用している住戸がないマンションが6割以上となります。

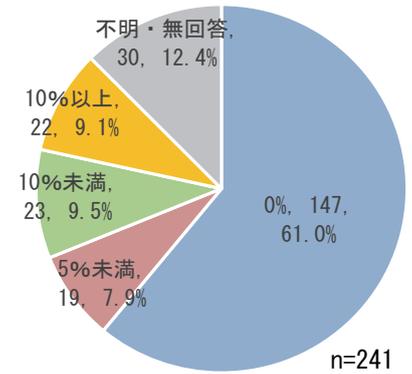
図表 2-79 1年以上の空き住戸



図表 2-80 賃貸化住戸



図表 2-81 住宅以外の用途利用



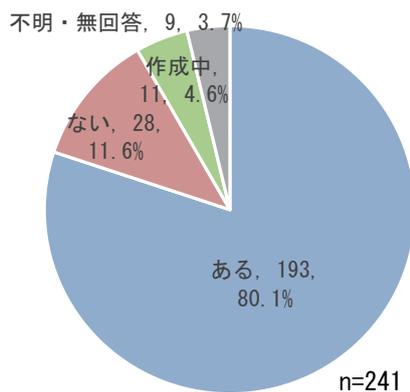
資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」（令和4（2022）年）

## （5）修繕の計画

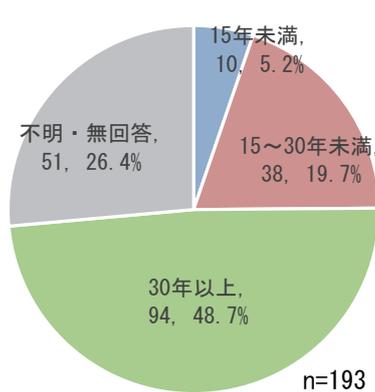
### ①長期修繕計画の策定状況

- ・長期修繕計画を策定しているマンションは約8割となっています。
- ・長期修繕計画を策定しているマンションのうち、計画期間30年以上が半数を占めており、30年未満は1/4となっています。

図表 2-82 長期修繕計画の有無



図表 2-83 計画期間



図表 2-84 計画がない理由

竣工当初から作成されていなかった	14
作成が必要という意見が少ない	10
作成の方法や相談相手がわからない	4
作成する費用を捻出できない	4
区分所有者の合意形成を図れない	4
その他	7
不明・無回答	1

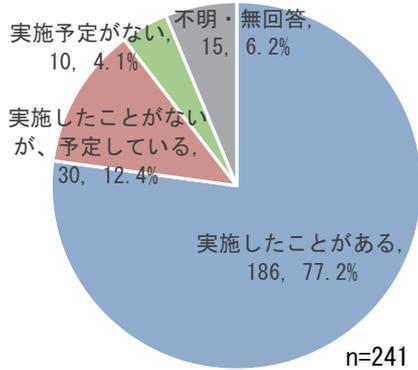
注：国交省は令和3（2021）年9月に長期修繕計画作成ガイドラインを改定し、既存マンションにも新築マンションと同様の「2回の大規模修繕工事を含む30年以上」を推奨している。

資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」（令和4（2022）年）

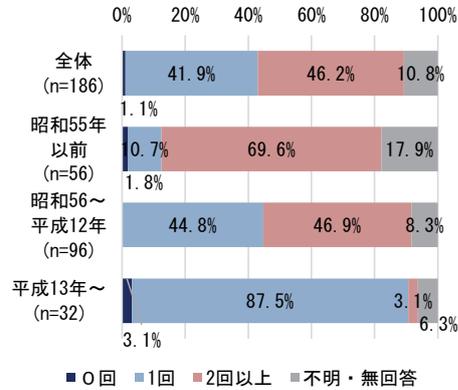
## ②大規模修繕の実施状況

- ・これまでに大規模修繕を実施したことがあるマンションは 77.2%、予定しているマンションが 12.4%です。
- ・建築時期別に見ると、昭和 55（1980）年以前のマンションでは約 7 割のマンションが大規模修繕を 2 回以上実施しています。

図表 2-85 大規模修繕の実施の有無



図表 2-86 建築時期別大規模修繕の実施の有無

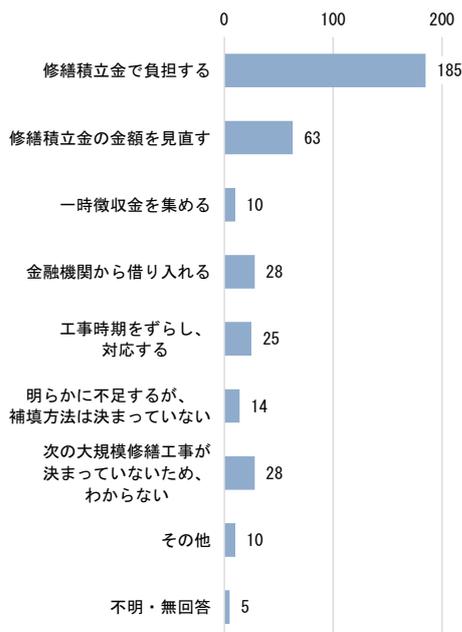


資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」（令和 4（2022）年）

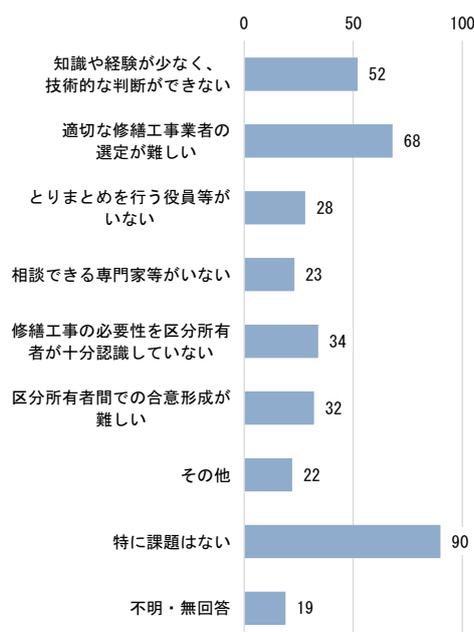
## ③次回大規模修繕工事に向けて

- ・次回実施する大規模修繕工事に備え、8割弱のマンションは修繕積立金で負担する予定としていますが、修繕積立金の額を見直すとしているマンションは約 26%あります。
- ・次回大規模修繕工事を実施するにあたっては、「適切な修繕工事業者の選定が難しい」、「知識や経験が少なく、技術的な判断ができない」等が課題として挙がっています。

図表 2-87 次回大規模修繕工事の資金的見込み



図表 2-88 次回大規模修繕工事の課題



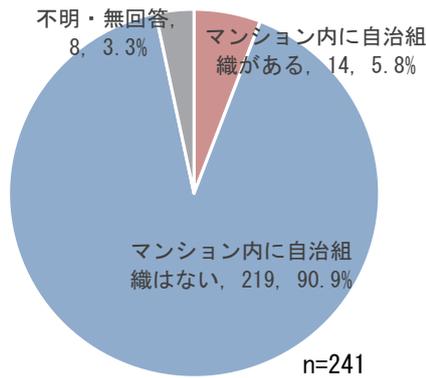
資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」（令和 4（2022）年）

## (6) 社会的機能の向上に資する取組

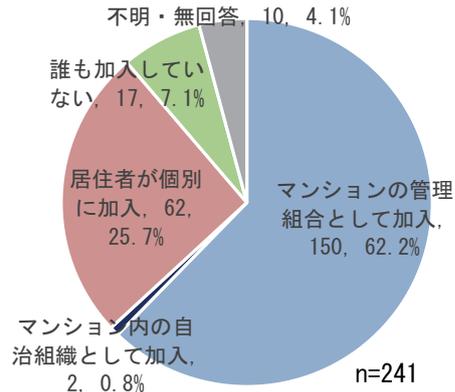
### ①コミュニティ形成の状況

- ・管理組合以外の、賃貸居住者も含めたマンション内自治組織があるのは5.8%のみであり、9割のマンションで自治組織はありません。
- ・一方、地域の町会・自治会へ、管理組合として加入しているマンションは62.2%、居住者が個別に加入しているマンションが25.7%あり、9割程度のマンションは地域との関係を持っています。

図表 2-89 自治組織の有無



図表 2-90 町会・自治会への加入状況

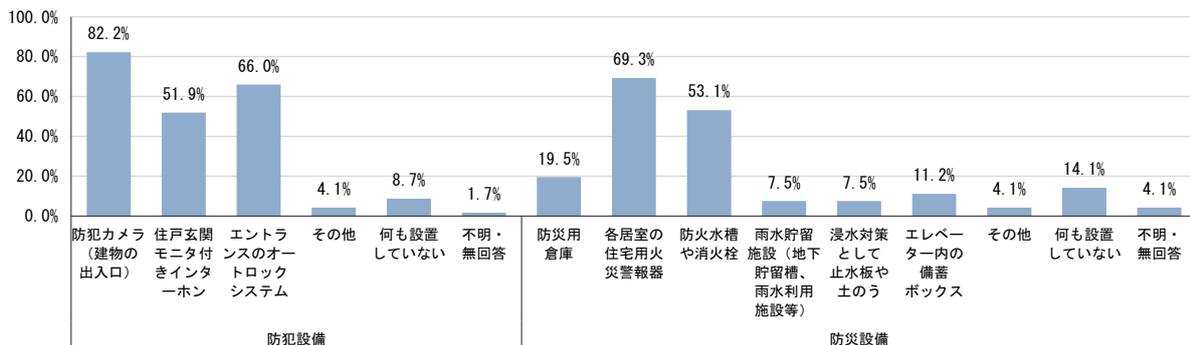


資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」（令和4（2022）年）

### ②防犯・防災設備の状況

- ・防犯設備としては、防犯カメラ、インターホン、オートロックシステムの設置率は高水準です。
- ・防災設備としては、各居室の火災警報器、防火水槽や消火栓、防災用倉庫等が設置されています。

図表 2-91 防災・防犯設備の設置状況

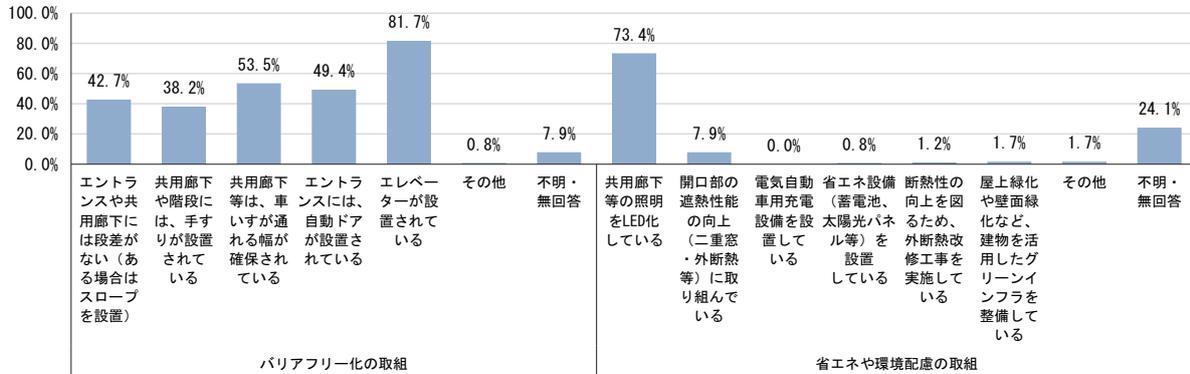


資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」（令和4（2022）年）

#### ④バリアフリー化、省エネ化の状況

- ・共用部分の段差解消や手すり設置などは4～5割のマンションで取り組まれています。
- ・省エネや環境配慮の取組としては照明のLED化が突出していますが、その他の取組は少数です。

図表 2-92 バリアフリー化、省エネ化の取り組み状況



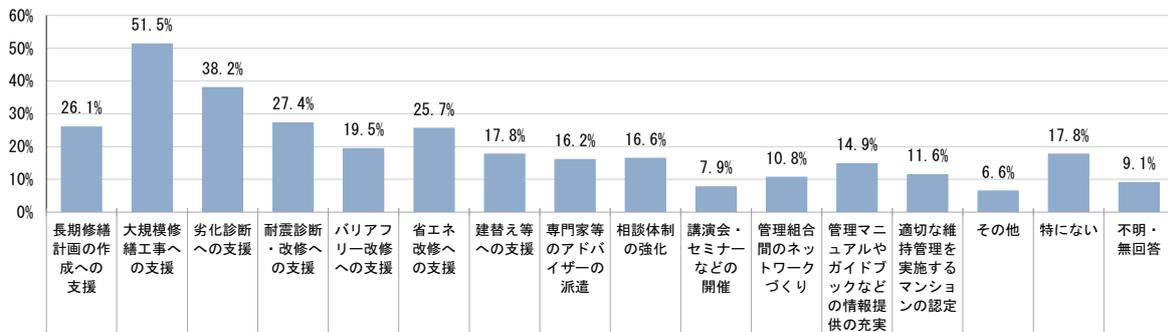
資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」(令和4(2022)年)

### (7) マンション施策へのニーズ等

#### ①支援ニーズ

- ・行政に求める支援としては、大規模修繕工事や耐震に関する支援などが挙げられています。
- ・また、相談体制や情報提供などへのニーズも1～2割あります。

図表 2-93 マンションの維持管理や修繕等を円滑に行うために、行政に求める支援

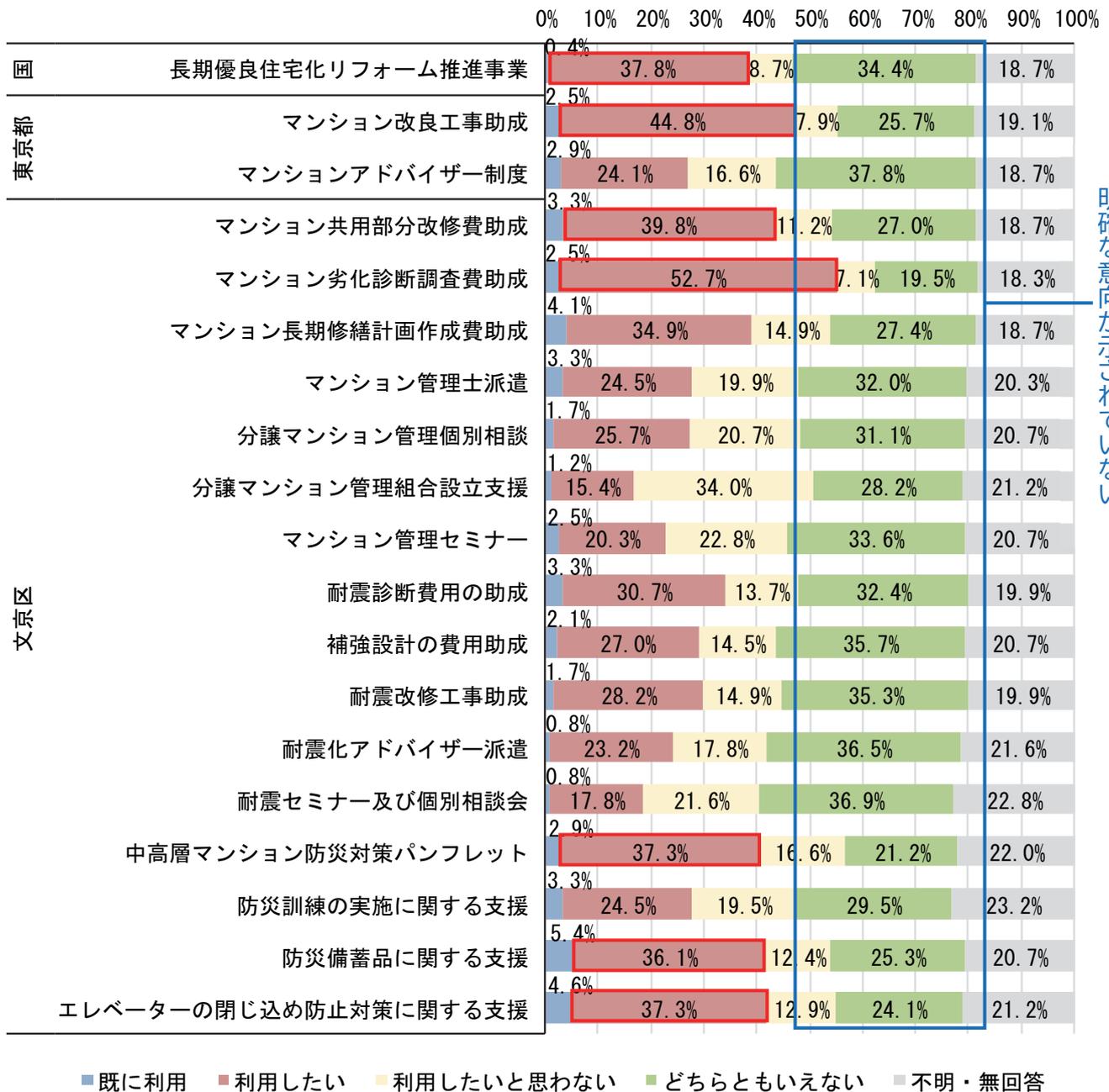


資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」(令和4(2022)年)

## ②施策の利用意向

・助成金などの経済的支援策と、防災に関する施策について利用意向が比較的高い状況です。

図表 2-94 国・東京都・文京区が実施している施策の利用意向



資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」(令和4(2022)年)

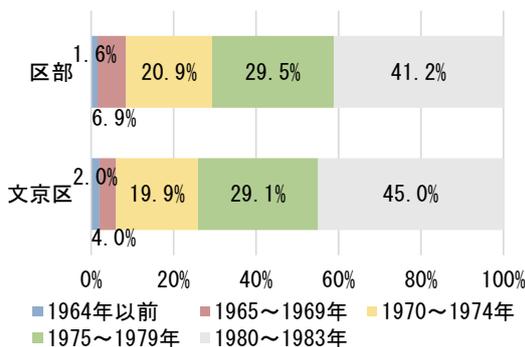
## (8) 高経年マンションの状況

以下は、東京都の管理状況届出制度の対象である昭和 58 (1983) 年 12 月 31 日以前に新築されたマンションについての状況です。

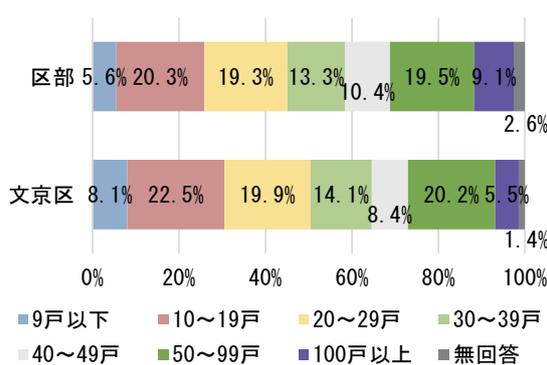
### ①建物の特徴

- ・昭和 58 (1983) 年 12 月 31 日以前に新築されたマンションのうち、昭和 55(1980)～58(1983)年築のマンションが 45.0% を占めています。昭和 44 (1969) 年以前のマンションは築 52 年超となり、21 件 (6.0%) あります。23 区全体とほぼ同じ傾向です。
- ・29 戸以下が 50.4% と過半を占めています。100 戸以上の大規模マンションは少数で、23 区全体に比べ、小規模なマンションが多い状況です。

図表 2-95 建築年



図表 2-96 戸数規模

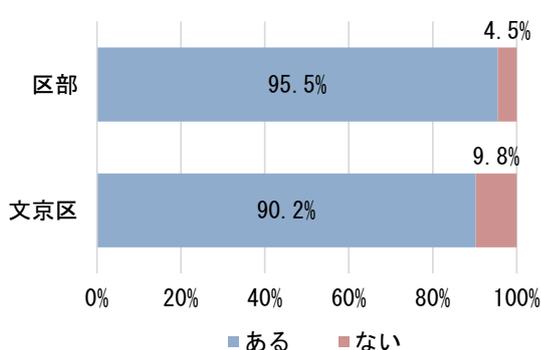


資料：東京都「東京都管理状況届出」(令和 4 (2022) 年 7 月時点)

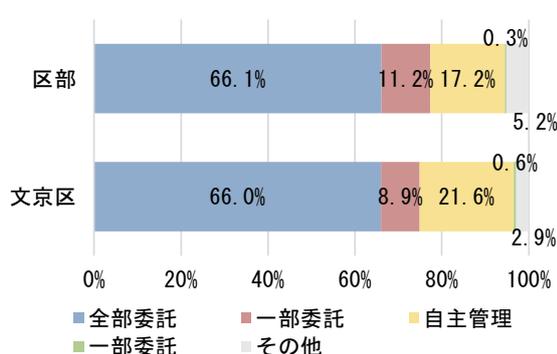
### ②管理組合の有無及び管理形態

- ・昭和 58 (1983) 年 12 月 31 日以前に新築されたマンションのうち、管理組合が「ある」マンションは 90.2%、「ない」マンションが 34 件 (9.8%) あり、23 区全体に比べ、多くなっています。
- ・管理会社への「全部委託」が最も多く 66.0%、次いで、「自主管理」が 21.6% となっています。23 区全体と同じ傾向です。

図表 2-97 管理組合の有無



図表 2-98 管理形態



資料：東京都「東京都管理状況届出」(令和 4 (2022) 年 7 月時点)

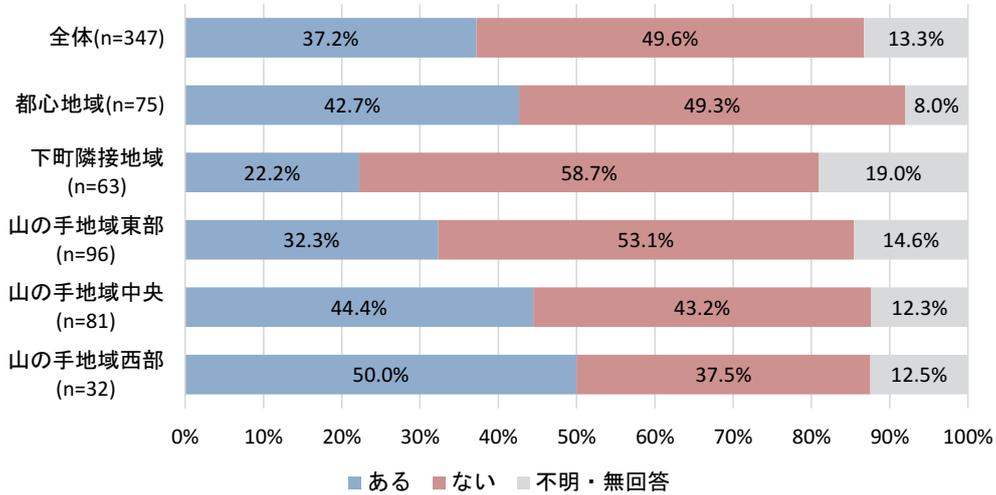
### 【参考】東京都管理状況届出制度における、マンションの定義

昭和58 (1983) 年12月31日以前に新築されたマンションのうち、居住の用に供する独立部分が6戸以上のもの。

### ③コミュニティとの関連

- ・昭和 58（1983）年 12 月 31 日以前に新築されたマンションのうち、町会・自治会との共催事業や協カイベント（祭り、運動会、防災訓練、清掃活動等）などの地域コミュニティ形成の取組を行っているマンション派 37.2%、行っていないマンションは 49.6%となっています。
- ・5地域別に見ると、「山の手地域西部」で実施率が高く、下町隣接地域で低い傾向がありました。

図表 2-99 地域別コミュニティ形成等取組



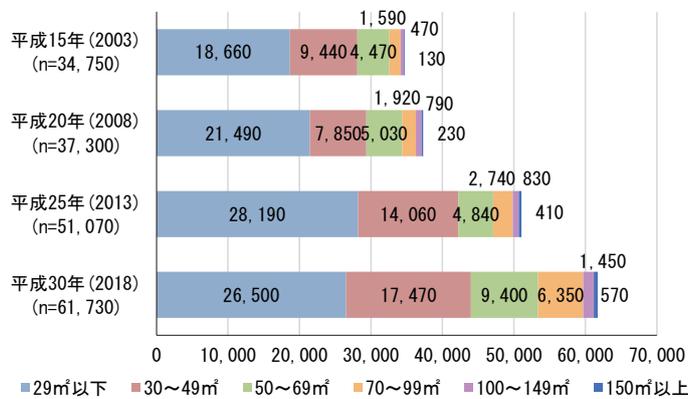
資料：東京都「東京都管理状況届出」（令和4（2022）年7月時点）

## 2-5. 民間賃貸住宅

### ① 民営借家数の増加状況

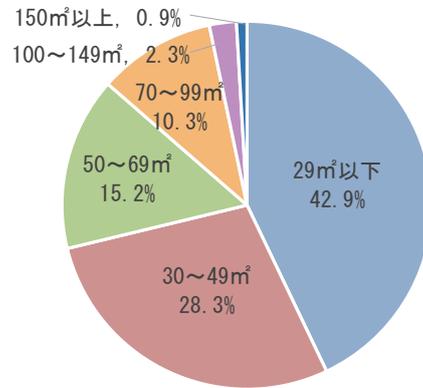
- ・平成30（2018）年時点の民営借家は61,730戸で、平成15（2003）年の34,750戸から約1.8倍に増加しました。
- ・延べ面積別に見ると29㎡以下の住宅が42.9%と最も多く、次いで30～49㎡が28.3%となっています。平成20（2008）年から平成25（2013）年の5年間に増加した約1万4千戸のうち半数近くは29㎡以下の小さな住宅です。
- ・50㎡未満の住宅が7割超を占めています。50㎡未満の住宅の多さは都心6区の傾向と同様ですが、70～90㎡の住宅比率は東京都や特別区よりも若干上回っています。

図表 2-100 延べ面積別住宅数の推移



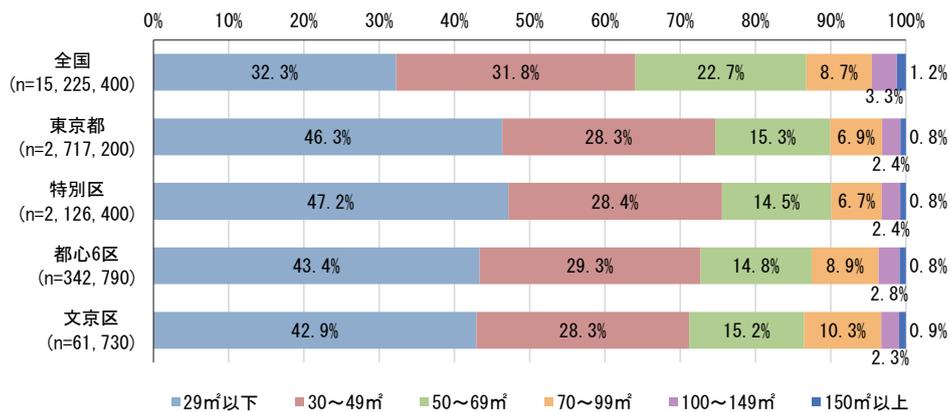
資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成30（2018）年）

図表 2-101 延べ面積別住宅数の割合



資料：総務省「住宅・土地統計調査」（各年）

図表 2-102 延べ面積別住宅数の他都市比較

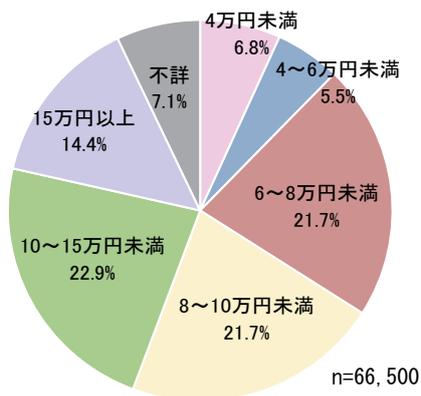


資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成30（2018）年）

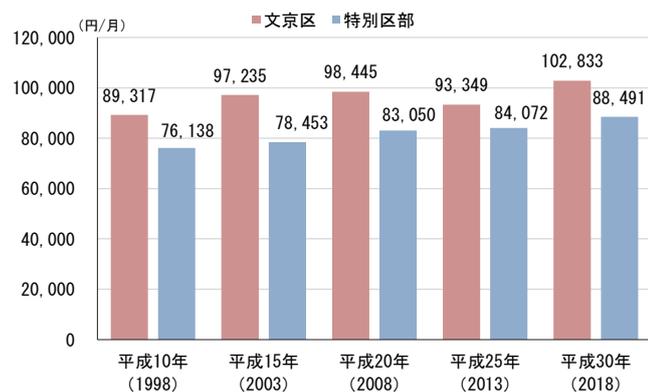
## ②借家の家賃の状況

- ・借家に居住する世帯の1か月当たり家賃は、10～15万円未満が22.9%で最も高く、次に8～10万円未満と6～8万円未満がともに21.7%となっています。6万円未満が12.3%で、低家賃の借家は少ない状況です。
- ・借家の平均家賃は10万円を超えています。平成10（1998）年から20年間の動向を見ると、本区は特別区部より毎回概ね1～1万5千円程度高く推移しています。

図表 2-103 借家の1か月当たり家賃



図表 2-104 借家の平均家賃の推移

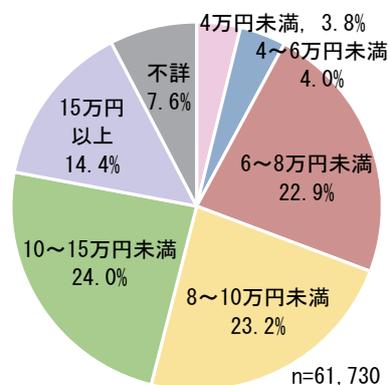


注：平均家賃は、H10, 15, 20 は家賃 50 円未満を含まない、H25, 30 は家賃 0 円を含まない  
 資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 30（2018）年） 資料：総務省「住宅・土地統計調査」（各年）

## ③民営借家の家賃と平均家賃

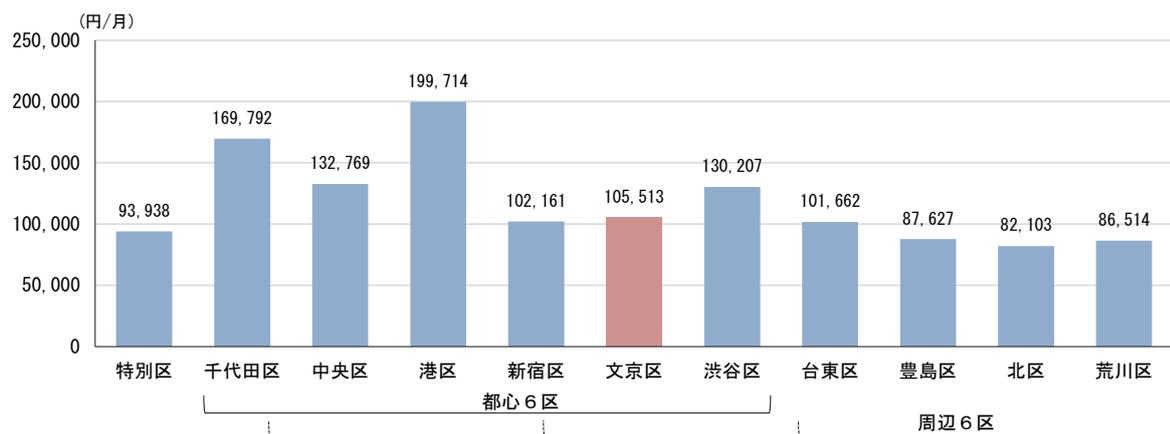
- ・民営借家では、6万円未満の低家賃住宅は7.8%に限られます。6～8万円未満、8～10万円未満、10～15万円未満がそれぞれ2割程度ずつを占めています。
- ・民営借家の平均家賃は約10万5千円で、特別区平均を1万円程度上回っており、新宿区や台東区と同水準です。
- ・平成15（2003）年以降の動向を見ると、6万円未満の低家賃住宅ストックが漸減しており、平成25（2013）年から平成30（2018）年にかけて10～20万円の住宅が増えています。

図表 2-105 民営借家の1か月当たり家賃



総務省「住宅・土地統計調査」（平成 30（2018）年）

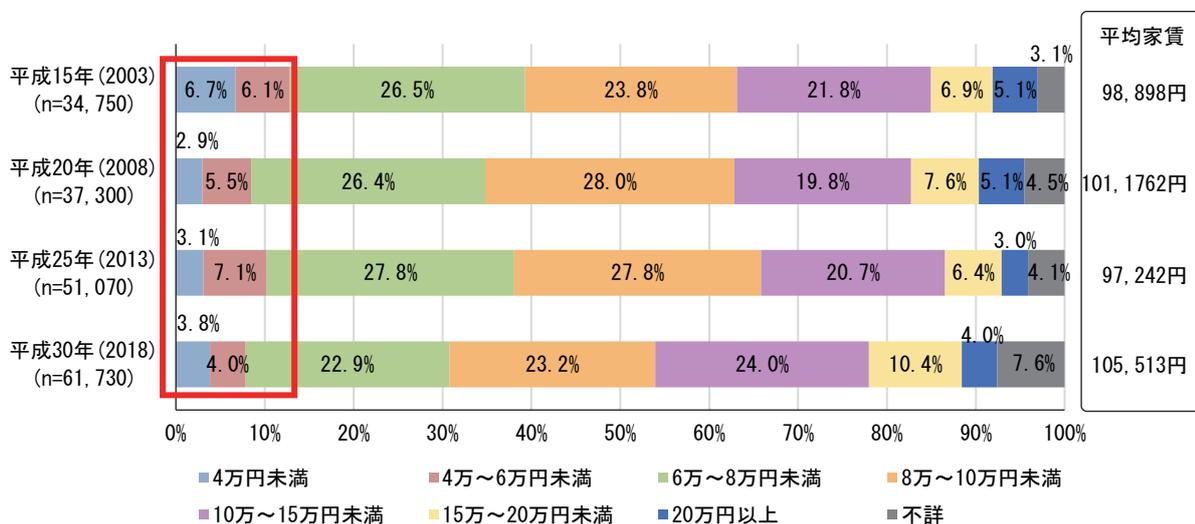
図表 2-106 民営借家の1か月当たり家賃の平均（他都市比較）



注：平均家賃は、家賃0円を含まない

資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成30（2018）年）

図表 2-107 民営借家の1か月当たり家賃の推移



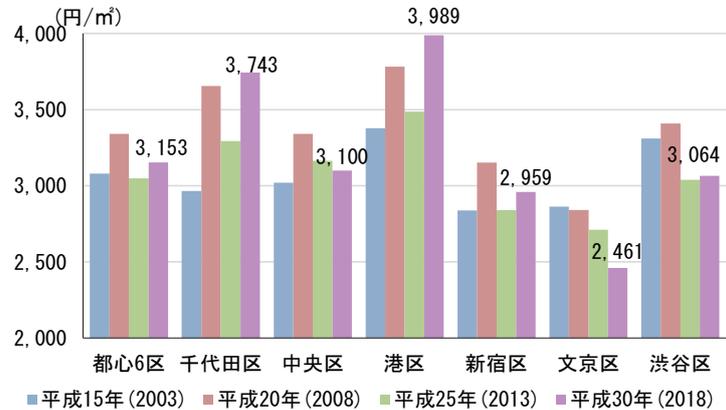
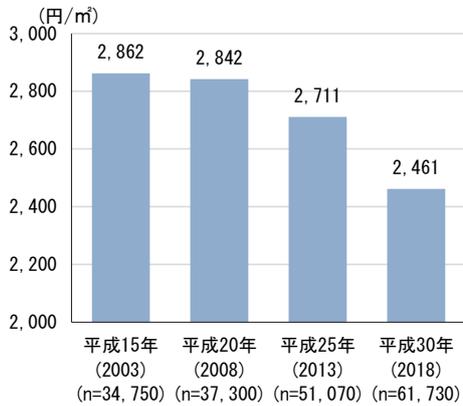
注：平均家賃は、家賃0円を含まない

資料：総務省「住宅・土地統計調査」（各年）

#### ④家賃単価の動向

- ・家賃額は微増でしたが、1㎡当たりの家賃単価は、平成15(2013)年以降、下降傾向にあります。
- ・都心6区の中では家賃単価は低い部類です。平成15(2013)年時点で新宿区と同水準でしたが、本区と渋谷が下降しているのに対し、中央区や新宿区は横ばい、千代田区と港区は上昇傾向にあります。

図表 2-108 民営借家の1㎡当たり家賃の推移 図表 2-109 民営借家の1㎡当たり家賃の推移（他都市比較）



注：1㎡当たり家賃 = 1か月当たり平均家賃 ÷ 1住宅当たり延べ面積

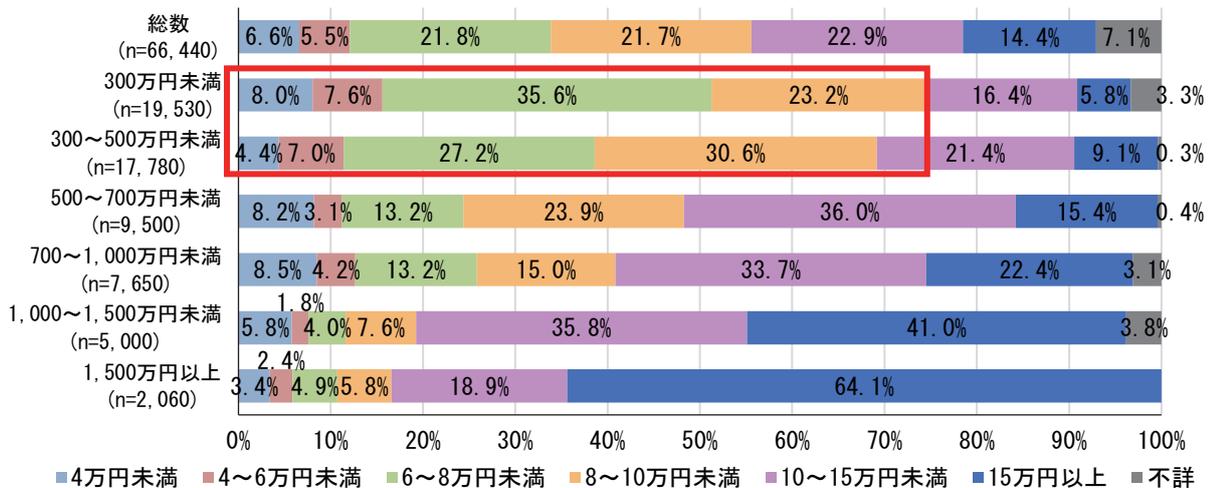
1か月当たり平均家賃は、H10, 15, 20は家賃50円未満を含む、H25, 30は家賃0円を含む

資料：総務省「住宅・土地統計調査」(各年)を加工

#### ⑤世帯収入と借家家賃の状況

- ・世帯年収別に見ると、年間収入が低くなるほど、家賃10万円未満の借家に住んでいる世帯の割合が高くなります。年収の高低と家賃の高低が相関していることが示されました。
- ・特に年間収入300万円未満と300～500万円未満では家賃10万円未満の割合が約7割となっています。

図表 2-110 収入階級別1か月当たり家賃（借家）



資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成30(2018)年)

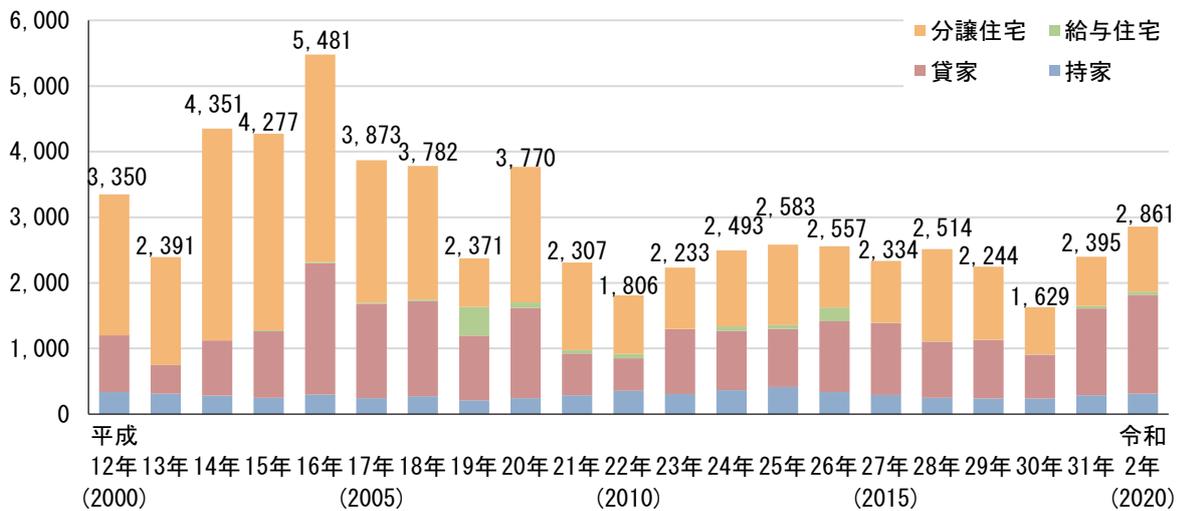
## 2-6. 住宅市場

### (1) 供給動向

#### ①住宅着工戸数

- ・新設着工住宅総戸数は、平成16(2004)年に5,481戸でピークを迎え、次の4年間の3,000戸台後半の時期を経て、平成21(2009)年以降は約2,300戸前後で推移しています。直近2年間で上昇傾向が見え始めました。
- ・平成16(2004)年以降の住宅着工数の減少は、平成17(2005)年以降に住宅ローン減税が段階的に縮減されたことの影響が推察されます。

図表 2-111 新設住宅着工戸数の推移

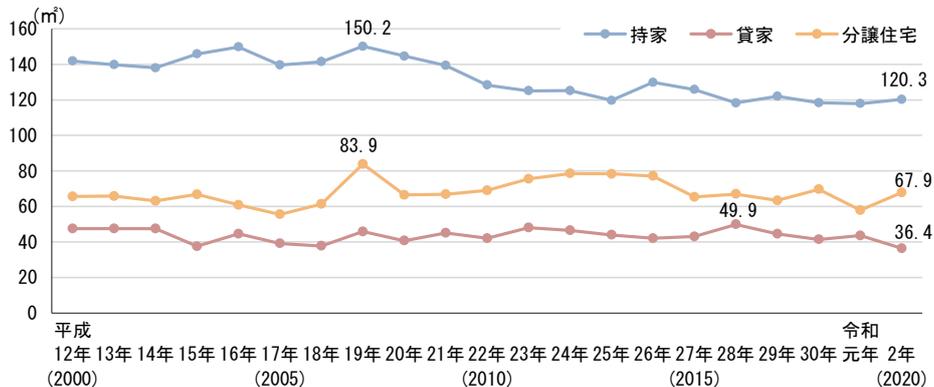


資料：国土交通省「建築着工統計」(各年)

#### ②着工住宅の平均床面積

- ・着工住宅の平均床面積を長期的に見ると、持家は縮小傾向、貸家と分譲住宅はほぼ横ばいで推移しています。
- ・持家の約120㎡に対し分譲住宅は約68㎡、貸家は40㎡に満たない状況です。

図表 2-112 着工住宅の平均床面積の推移

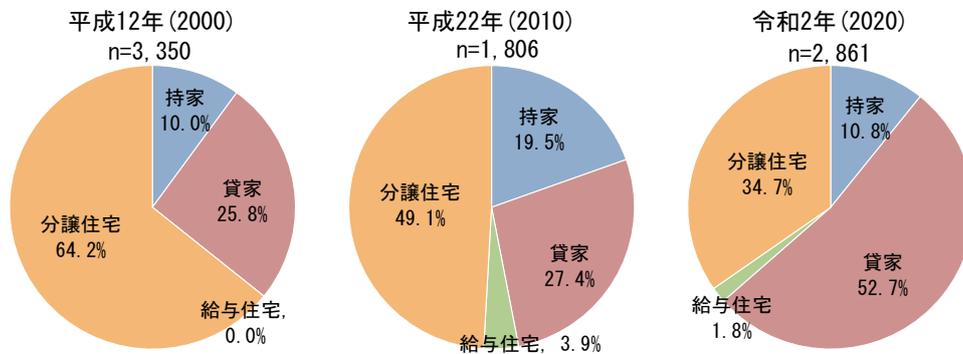


注：給与住宅は供給量が少なく数字が乱高下するため、本グラフでは割愛  
資料：国土交通省「建築着工統計」(各年)

### ③着工住宅の利用関係、構造

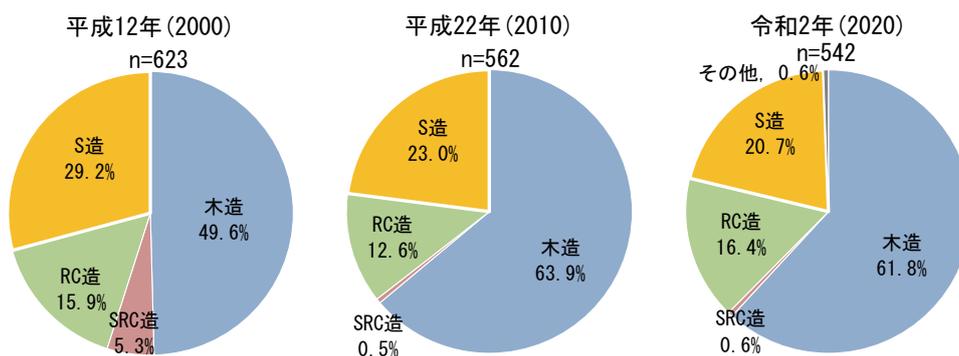
- ・着工住宅は、2000年代前半は「分譲住宅」の割合が多くを占め、その後2010年代中盤まで5割程度で推移しています。直近の2年は「貸家」の割合が半数を占めています。
- ・また、構造別に見ると木造が5～6割を占めています。

図表 2-113 利用関係別着工住宅（戸数ベース）



資料：国土交通省「建築着工統計」（各年）

図表 2-114 構造別着工住宅（棟数ベース）

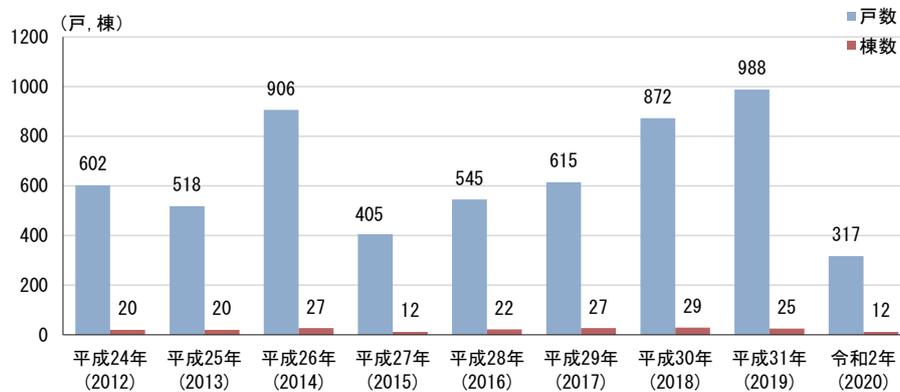


資料：国土交通省「建築着工統計」（各年）

#### ④分譲マンションの供給戸数

- ・分譲マンションの供給戸数は平成 27（2015）年の 405 戸を底に増加に転じ、平成 31（2019）年には 988 戸となりました。その後、新型コロナウイルス感染症の影響等により、再び減少に転じ、令和 2（2020）年では、317 戸となっています。
- ・分譲マンションの供給棟数は 20 棟前後で推移しています。

図表 2-115 分譲マンションの供給戸数と棟数 ※R 5 年度に最新値に更新予定

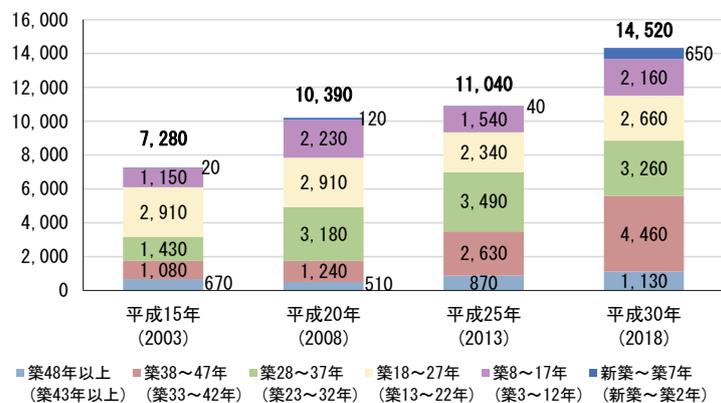


資料：不動産経済研究所「全国マンション市場動向」（2020年版）

#### ⑤既存住宅の流通

- ・平成 30（2018）年時点の持ち家として取得した中古住宅数は 14,520 戸で、平成 15（2003）年実績の 2 倍となっています。既存住宅の流通が活性化しているものと考えられます。

図表 2-116 持ち家として取得した中古住宅数



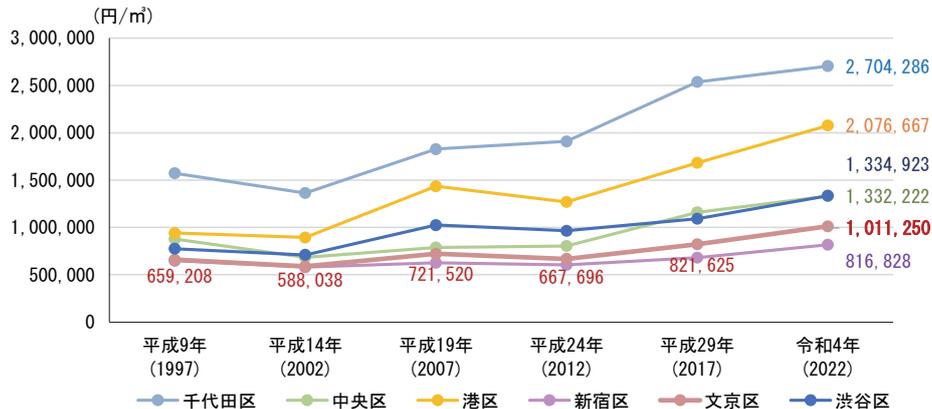
資料：総務省「住宅・土地統計調査」（各年）

## (2) 住宅価格

### ①住宅地の公示地価

- ・令和4（2022）年1月1日時点の住宅地 24 箇所の平均地価は 101 万 1,250 円です。都心6区の中では5番目の水準です。
- ・昭和から平成初期にかけて乱高下した地価は、平成9（1997）年頃には落ち着きを見せ、横ばいで推移してきましたが、直近10年は上向いています。

図表 2-117 公示地価の推移（住宅地）



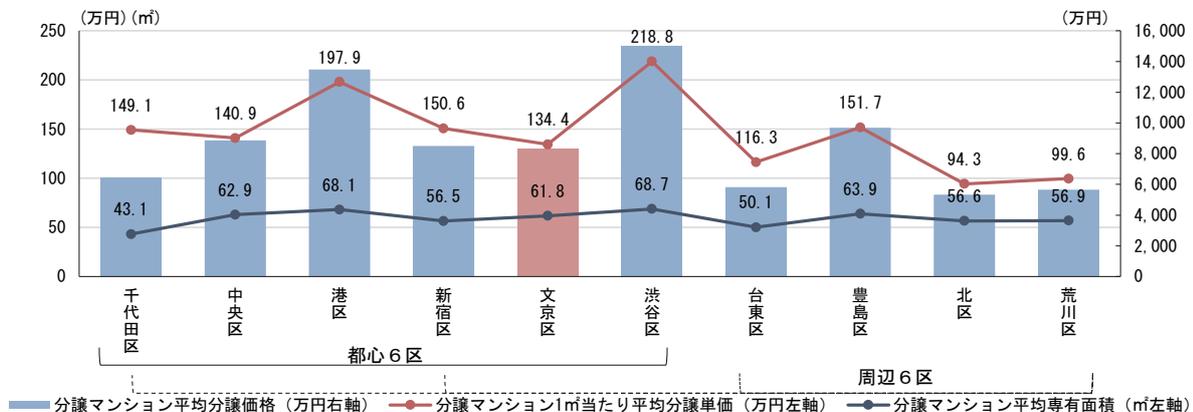
注：バブル期の地価変動が大きく同一グラフでは直近の変化が読み取りにくいいため、本グラフでは平成9（1997）年以降を掲載

資料：国土交通省「標準値・基準値検索システム」

### ②分譲マンションの価格

- ・令和2（2020）年時点の都心6区の23区に分譲マンション平均分譲価格と1㎡あたり平均分譲単価を見ると、渋谷区がともに最も高くなっています（23区の中で最も高い）。本区に分譲マンション平均分譲価格は8,307万円で、都心6区中5位（23区内で7位）、平均分譲単価134.4万円で都心6区中5位（23区内で9位）となっています。周辺6区のうち、豊島区、新宿区を下回っています。
- ・平均専有面積は61.8㎡で6区中4位（23区内で12位）で、周辺6区と比べると豊島区に次いで広い面積です。

図表 2-118 分譲マンション平均価格、平均単価、平均専有面積（他都市比較） ※R5年度に最新値に更新

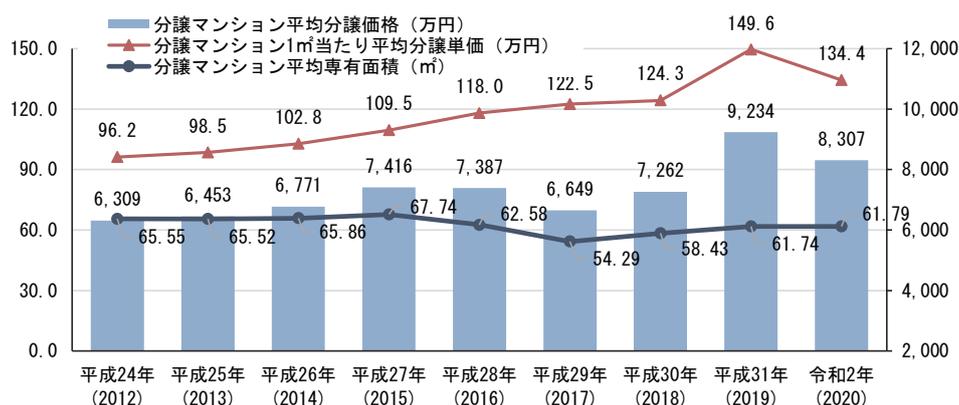


資料：不動産経済研究所「全国マンション市場動向」（2020年版）

### ③分譲マンションの平均価格

- ・平均分譲価格と1㎡当たり平均分譲単価は平成31(2019)年をピークに減少に転じています。
- ・平均分譲価格は、平成30(2018)年まで7,000万円前後で推移してきましたが、平成31(2019)年に9,000万円を超えました。令和2(2020)年になると、8,000万円台にまで減少しましたが、まだ高い価格となっています。
- ・分譲マンション平均専有面積は平成27(2015)年まで65㎡以上で推移してきましたが、平成29(2017)年に54㎡台に落ち、その後は微増に転じ、約60㎡前後で推移しています。近年では、土地価格が高騰している中、専有面積が従前より狭い住戸を高価格で入手する状況となっています。

図表 2-119 分譲マンションの平均価格の推移 ※R5年度に最新値に更新予定



資料：不動産経済研究所「全国マンション市場動向」(2020年版)

### ④戸建て住宅価格の推移 ※R5年度に追加予定

- ・ **コメント**

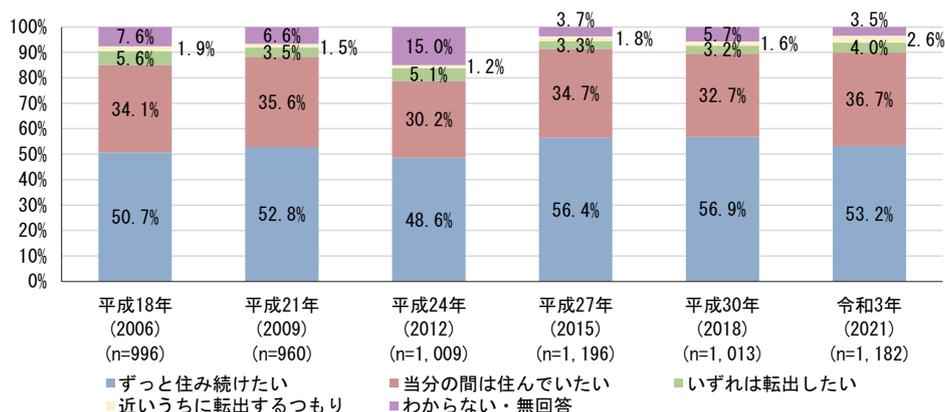
図表 2-120 戸建て住宅の平均価格の推移

### (3) 住み替えや住宅改善

#### ①定住意向の推移

- ・令和3（2021）年の区政に関する世論調査では、「ずっと住み続けたい」が5割を超え、これに「当分の間は住んでいたい」を合わせた「定住意向」は9割にのびます。「いずれは転出したい」と「近いうちに転出するつもり」の「転出意向」は1割に満たない状況です。
- ・過去の調査でも定住意向の高さは継続しています。

図表 2-121 定住意向・転出意向の推移

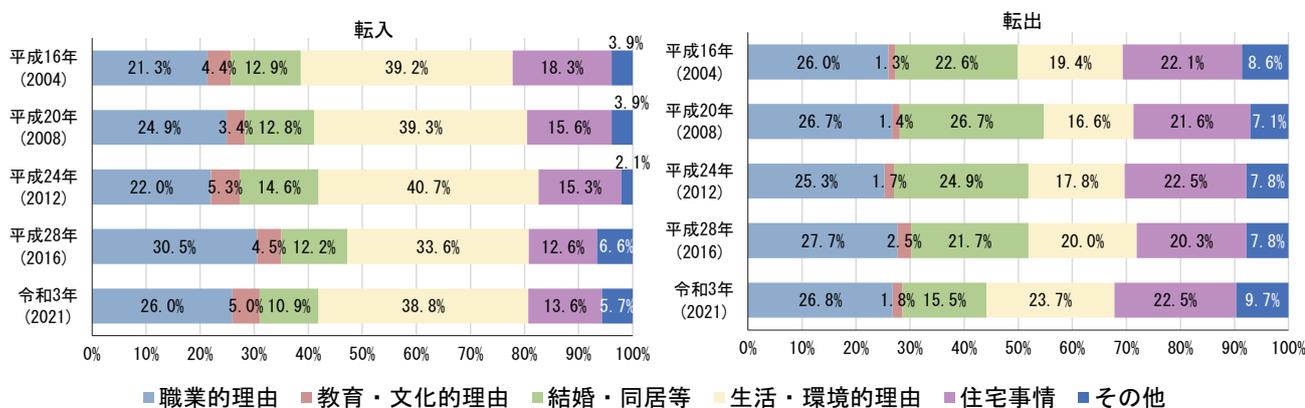


資料：文京区「区政に関する世論調査」（第20～25回）

#### ②転入・転出理由

- ・直近の令和3（2021）年の転入理由は「生活・環境的理由」（38.8%）がもっとも多く、次いで「職業的理由」（26.0%）、「住宅事情」（13.6%）の順となっています。
- ・転出理由は「職業的理由」（26.8%）がもっとも多く、次いで「生活・環境的理由」（23.7%）、「住宅事情」（22.5%）の順となっています。
- ・5回の調査を通じて、転入理由における「住宅事情」は減少傾向にあり、転出理由における「住宅事情」は大きな増減変化はありません。

図表 2-122 転入・転出の理由



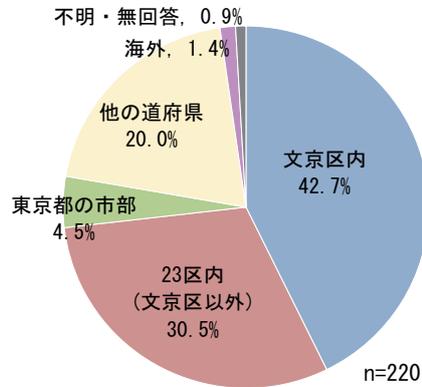
注：転入・転出理由を3つまで選択（複数回答）し、その合計に対する割合

資料：文京区「文京区居住環境等移動理由別人口調査報告書」（第6～10回）

### ③希望する移転先

- ・今後 10 年程度の間に住み替えの予定や意向がある場合にその住み替え先としては、文京区内の希望が4割程度、文京区以外の23区内の希望が3割程度ありました。
- ・利便性や愛着などにより、区内を希望する区民が多いと考えられます。

図表 2-123 住み替え先の希望（住み替え予定・意向のある区民 220 名）

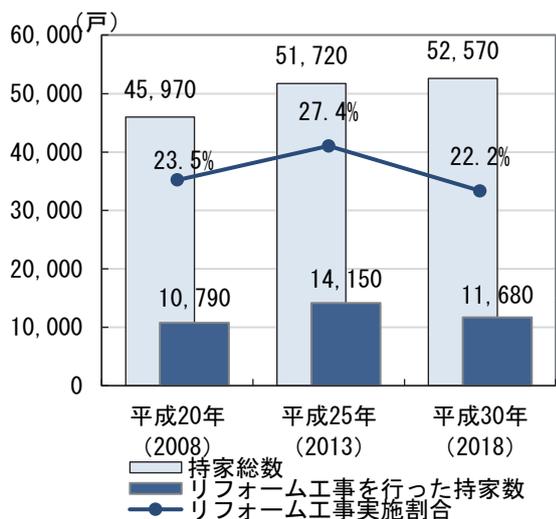


資料：文京区「区民意識調査」(令和4年度)

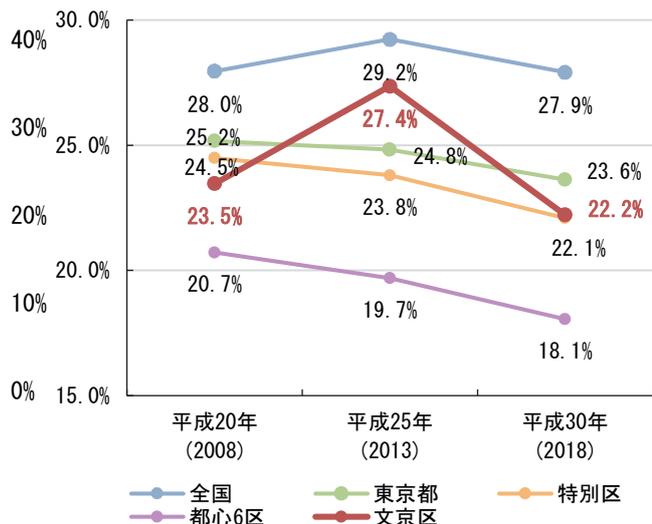
### ④リフォーム戸数の推移

- ・平成 30 (2018) 年時点で、直近 5 年にリフォーム工事を行った持ち家は 11,680 戸、持ち家の 4 ~ 5 軒に 1 軒はリフォームを実施しています。
- ・平成 25 (2013) 年には、本区は東京都平均、特別区平均を上回っていましたが、平成 30 (2018) 年時点では特別区平均と同水準です。都心 6 区はリフォーム実施率が 2 割を下回っています。

図表 2-124 リフォームを行った持ち家数の推移



図表 2-125 持ち家の直近 5 年のリフォーム実施率

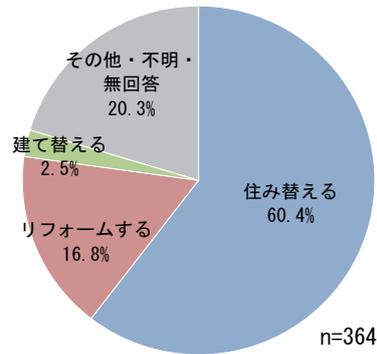


資料：総務省「住宅・土地統計調査」(各年)

### ⑤リフォームなど住宅改善に関する意向

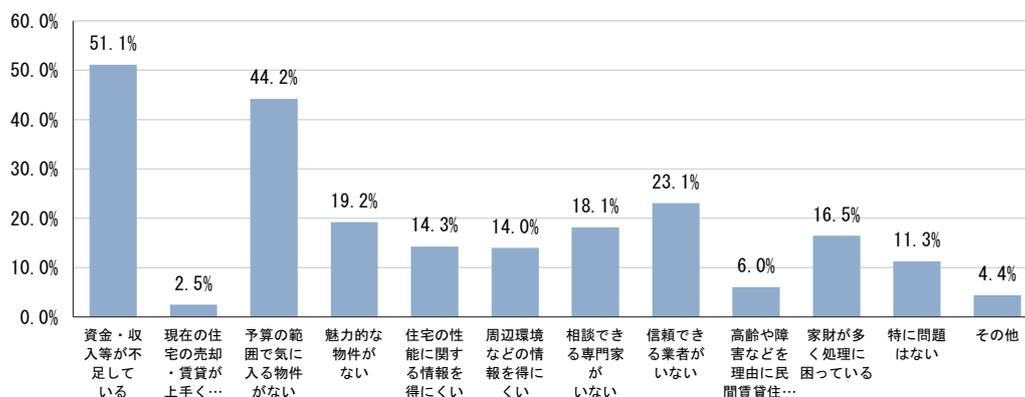
- ・今後 10 年間のリフォームや住み替えなどの「意向や計画がある」区民のうち、現在の家のリフォーム意向・計画は 16.8%、建て替え意向・計画は 2.5%ありました。
- ・住替えやリフォーム・建て替えなどを行ううえで、「資金・収入等が不足している」や「予算の範囲で気に入る物件がない」など、4～5割が経済面での課題を挙げています。そのほか「相談できる専門家がない」や「信頼できる業者がない」なども2割前後から回答されています。

図表 2-126 意向・計画の内容



資料：文京区「区民意識調査」(令和4年度)

図表 2-127 住み替え・リフォーム・建て替えを行う上での課題



資料：文京区「区民意識調査」(令和4年度)

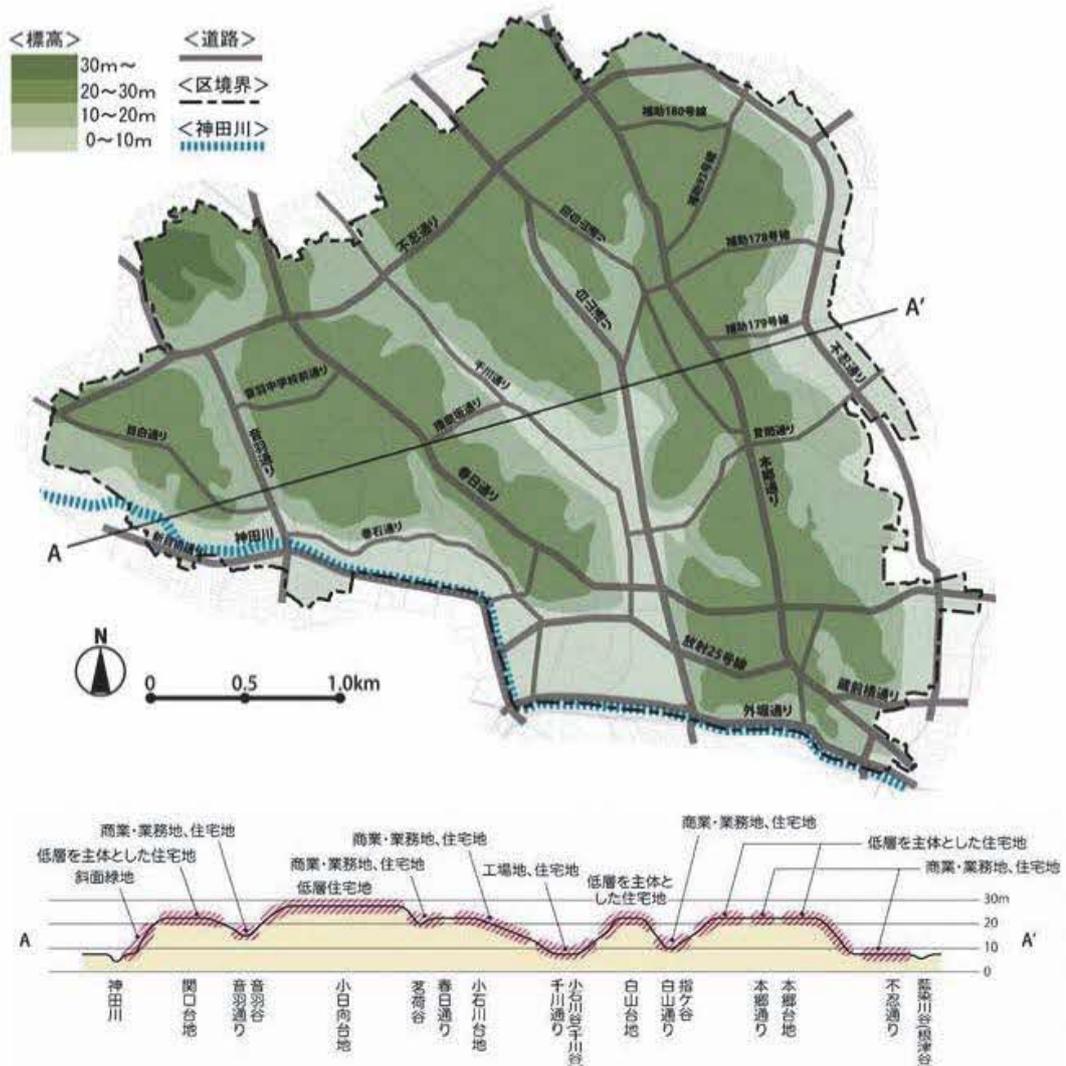
## 2-7. 土地利用・みどり・景観・防災

### (1) 土地利用の状況

#### ①地形

- ・文京区は武蔵野台地の東端部に位置し、主に関口台地、小日向台地、小石川台地、白山台地、本郷台地の台地と、神田川や千川などの河川の浸食によってできた低地が複雑に入り込む起伏に富んだ地形を有しており、台地と低地の間にできた多くの坂道は、文京区の景観を特徴づけるものとなっています。
- ・また、区内には、各所に点在している文化財や寺社、史跡などの歴史・文化的な資産、低層住宅地や寺町、下町風情が残るまちなまとまり、尾根道や谷に配置された幹線道路や神田川、多くの人々にぎわう拠点、斜面地の樹林や豊かな湧水などを用いた池を中心とした大規模な庭園等の緑のまとまりなど、魅力溢れる要素や場所が多くあり、「文京区らしい景観」を構成しています。

図表 2-128 文京区の地形

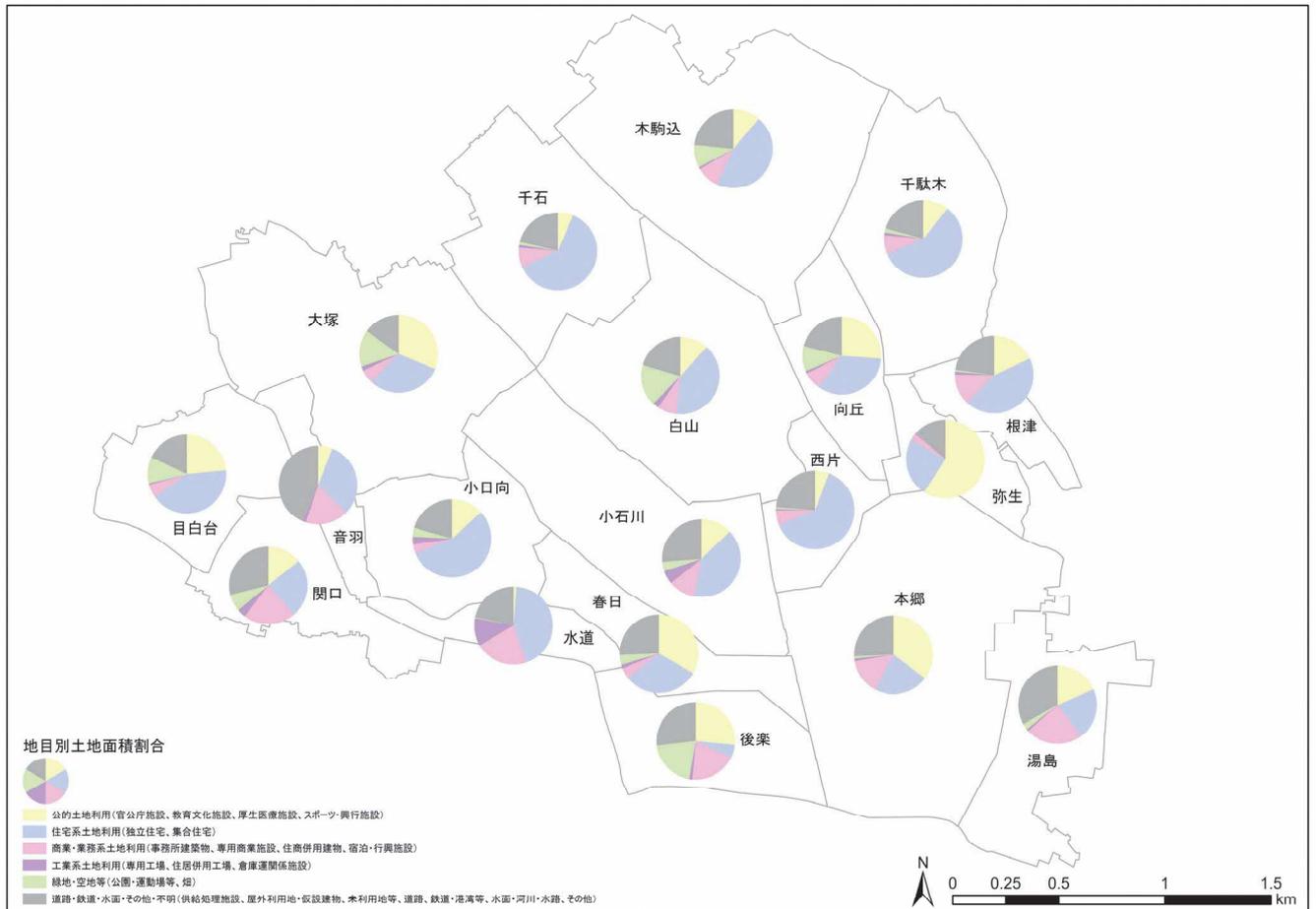


資料：文京区「文京区景観計画」（平成 25（2013）年 10 月）

## ②地目別の状況

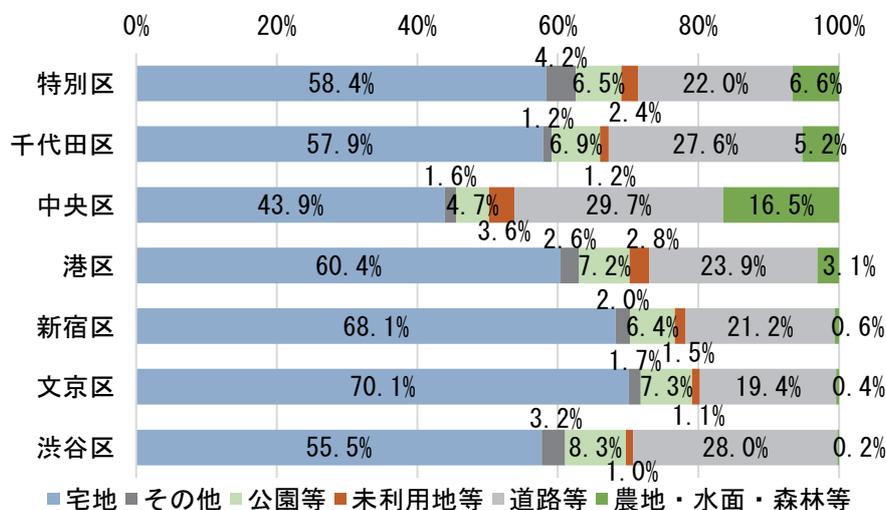
- ・町別に見ると、弥生・本郷・春日で公的用地の比率が高く、本駒込・千駄木・西片・千石・小日向・目白台などは住宅系用地が高いなど、町の特徴が表れています。
- ・本区は都心6区の中で宅地比率が最も高く、公園等比率は渋谷区に次いで高い状況です。

図表 2-129 地目別土地面積比率（文京区）



資料：東京都「土地利用現況調査」(平成 28 (2016) 年) をGIS加工

図表 2-130 地目別土地面積比率（他都市比較）



注：図表 2-129 のような地目詳細は表章されていない

資料：東京都「土地利用現況調査」(平成 28 (2016) 年)

[https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/seisaku/tochi\\_c/tochi\\_5list.html](https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/seisaku/tochi_c/tochi_5list.html)

### ③低未利用地の状況

・大規模な低未利用地は既に開発が行われており、小規模な用地が点在しています。

図表 2-131 地目別土地面積比率（文京区）

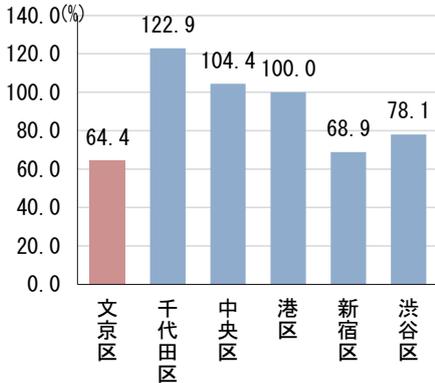


資料：東京都「土地利用現況調査」（平成 28（2016）年）をGIS加工

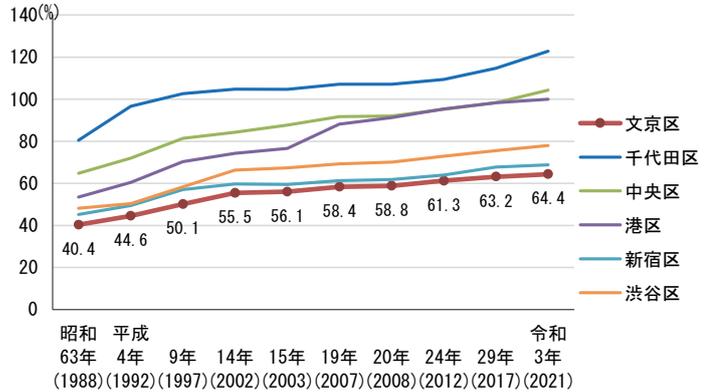
#### ④容積充足率

- ・宅地の使用容積率を見ることで、土地の高度利用の状況を把握することができます。本区の指定平均容積率(A)は338.0%、概算容積率(B)は217.6%となっており、容積充足率(B/A)は64.4%で、都心6区の中では最も低い状況です。
- ・推移を見ると、本区は過去33年間に24ポイント上昇しています。都心6区はどこも順調に容積充足率が伸びています。

図表 2-132 容積充足率（都心6区比較）



図表 2-133 容積充足率の推移（都心6区比較）



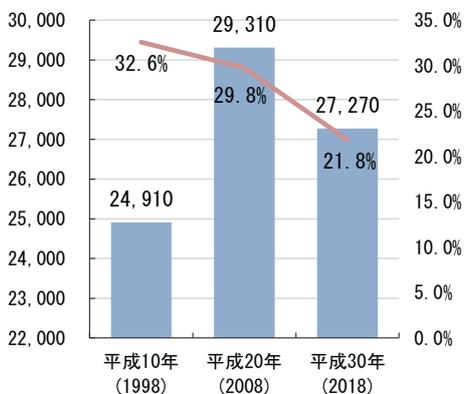
注：容積充足率が100%を超えるのは、指定容積率(A)の低いエリアがある一方、それ以外の市街地のエリアの使用容積率(B)が高いことによると考えられる。

資料：東京都都市整備局「東京の土地2021（土地関係資料集）」（令和4（2022）年）

#### ⑤接道状況

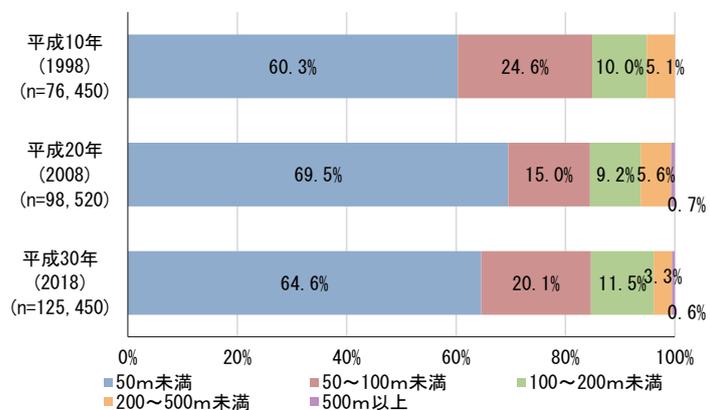
- ・区は、救急車等の緊急車両が進입可能となるよう細街路の整備を進めており、幅員4m未満の道路に接している住宅地は、この20年間で約11ポイント減少しました。率は減少したものの、住宅数としては2,400戸程度増えています。
- ・また、幅員6m以上の道路までの距離を見ると、50m未満の比較的近い住宅が6割強ある一方で、100m以上離れている住宅も1割強あります。

図表 2-134 細街路（4m未満の道路）に接している住宅数・率



資料：総務省「住宅・土地統計調査」（各年）

図表 2-135 幅員6m以上の道路までの距離

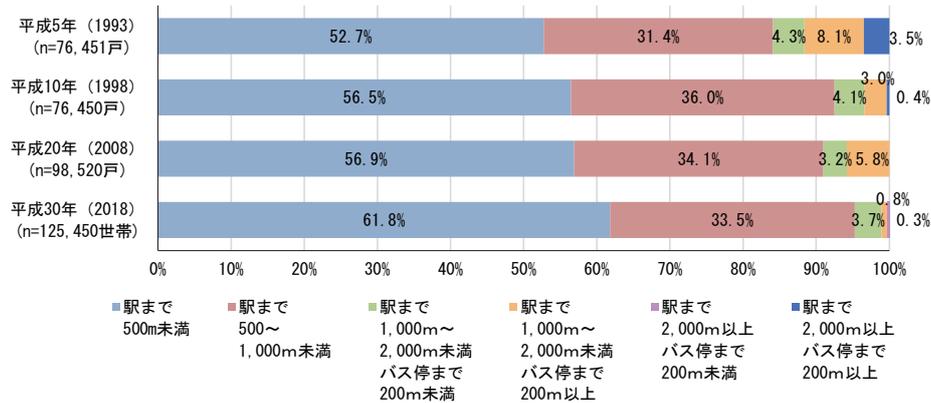


資料：総務省「住宅・土地統計調査」（各年）

### ⑥最寄りの交通機関までの距離

- ・最寄駅まで 500m 未満の住宅が6割を超え、交通利便性の高さが表れています。
- ・経年変化を見ると、平成8（1996）年の東京メトロ南北線オープン後、最寄駅まで 1,000m 未満の比率が向上しています。
- ・東京都都市整備局では、鉄道駅から 800m 圏外又はバス停から 300m 圏外を公共交通空白地域と定義していますが、本区の場合、公共交通空白地域にある住宅は1%程度と考えられます。

図表 2-136 最寄りの交通機関までの距離（文京区）

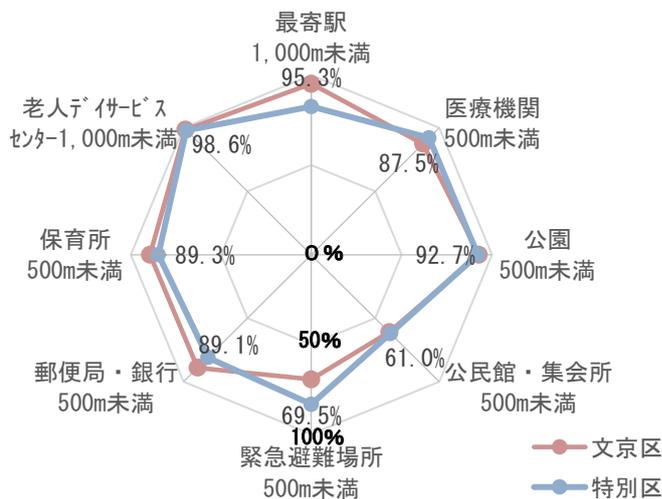


資料：総務省「住宅・土地統計調査」（各年）

### ⑦最寄りの生活関連施設までの距離

- ・各住宅から最寄駅、医療機関、公園、郵便局・銀行、保育所、老人デイサービスセンターまでの近接性は高いですが、公民館・集会所と緊急避難場所については、近接性が低い状況です。
- ・特別区と比較すると、特に緊急避難場所への近接性の低さが見られます。

図表 2-137 最寄りの生活関連施設までの距離（文京区）



資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 30（2018）年）

## (2) みどりや景観

### ①みどりの分布

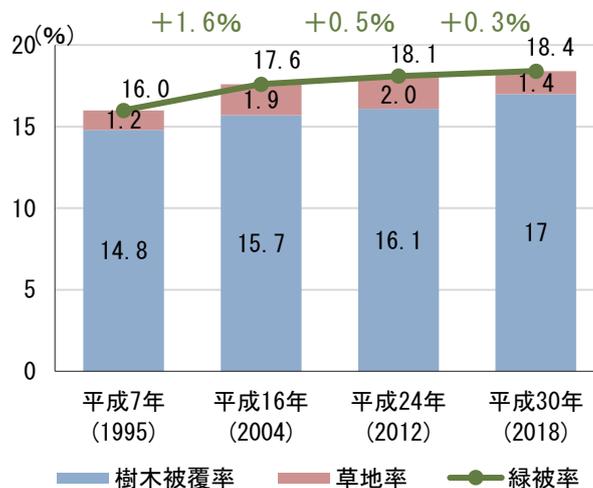
- ・公園緑地の面積は小さいながら緑被率・緑被地面積がともに高く、本区の緑被地として重要な役割を果たしています。同様に学校用地、社寺用地もこれに準じる役割を果たしています。
- ・緑被率は、平成7（1995）年の16.0%から平成30(2018)年の18.4%へと増加しています。
- ・また、区域別緑被率を見ると、一般区域では、大塚南（27.2%）が最も高く、目白台、弥生、関口など学校や公園などの大規模な緑地がある区域で高くなっています

図表 2-138 緑被（樹林）の分布（文京区）



資料：文京区「文京区みどりの基本計画」（令和2（2020）年3月）

図表 2-139 緑被率の推移（文京区）



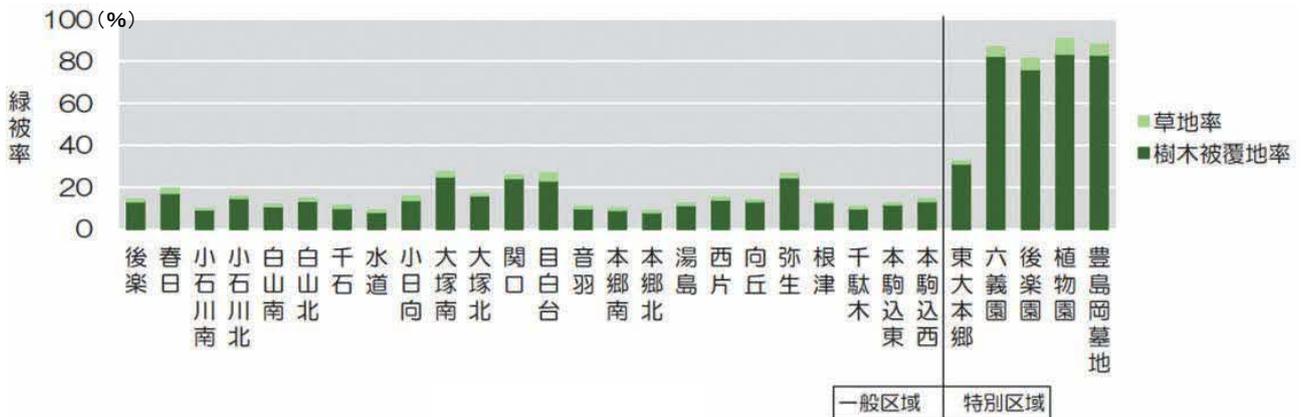
資料：文京区「文京区みどりの基本計画」（令和2（2020）年3月）

図表 2-140 文京区と周辺区のみどりの状況



資料：文京区「文京区のみどり《第8次文京区緑地実態調査 報告書》概要版」（平成31（2019）年3月）

図表 2-141 区域別緑被率



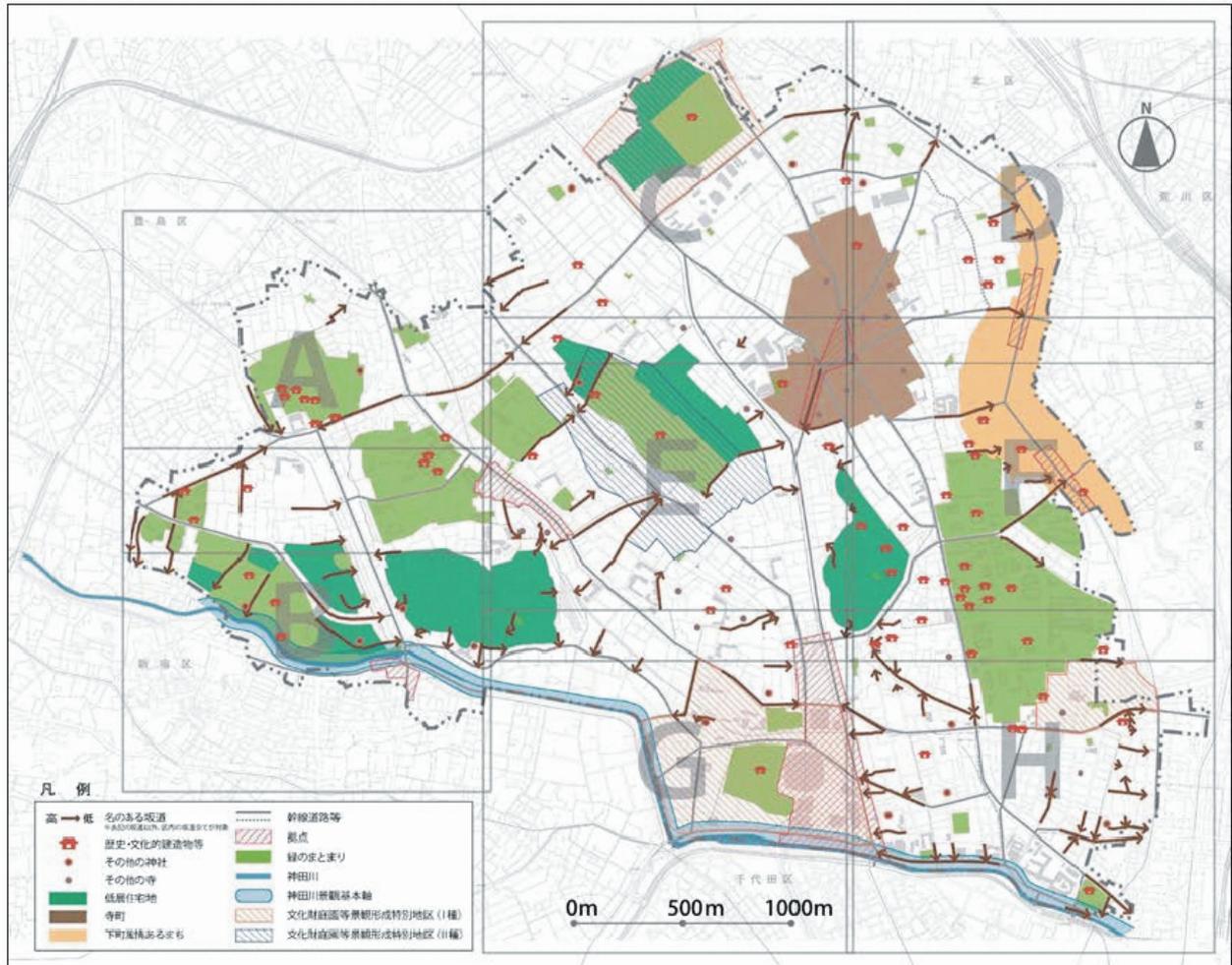
資料：文京区「文京区のみどり《第8次文京区緑地実態調査 報告書》概要版」（平成31（2019）年3月）



### ③景観特性マップ

- ・文京区の景観を特徴付けるものとして、起伏に富んだ地形を象徴する坂道や、地域の景観の基礎となる歴史・文化的資産、寺町や下町風情のあるまちなみ、都市の骨格をつくる幹線道路や神田川、多くの人を訪れ交流する地域拠点や生活拠点、大規模な緑のまとまりや大小様々な公園、人々の活動など、多様な「景観特性」が挙げられます。
- ・「文京区らしい景観」は、それぞれの「環境特性」が相互に結びついて存在することで形成されています。ひとつひとつの「景観特性」を生かした景観形成が、居住者だけでなく来訪者にとっても魅力ある「文京区らしい景観」となっています。

図表 2-143 景観形成マップ (文京区)



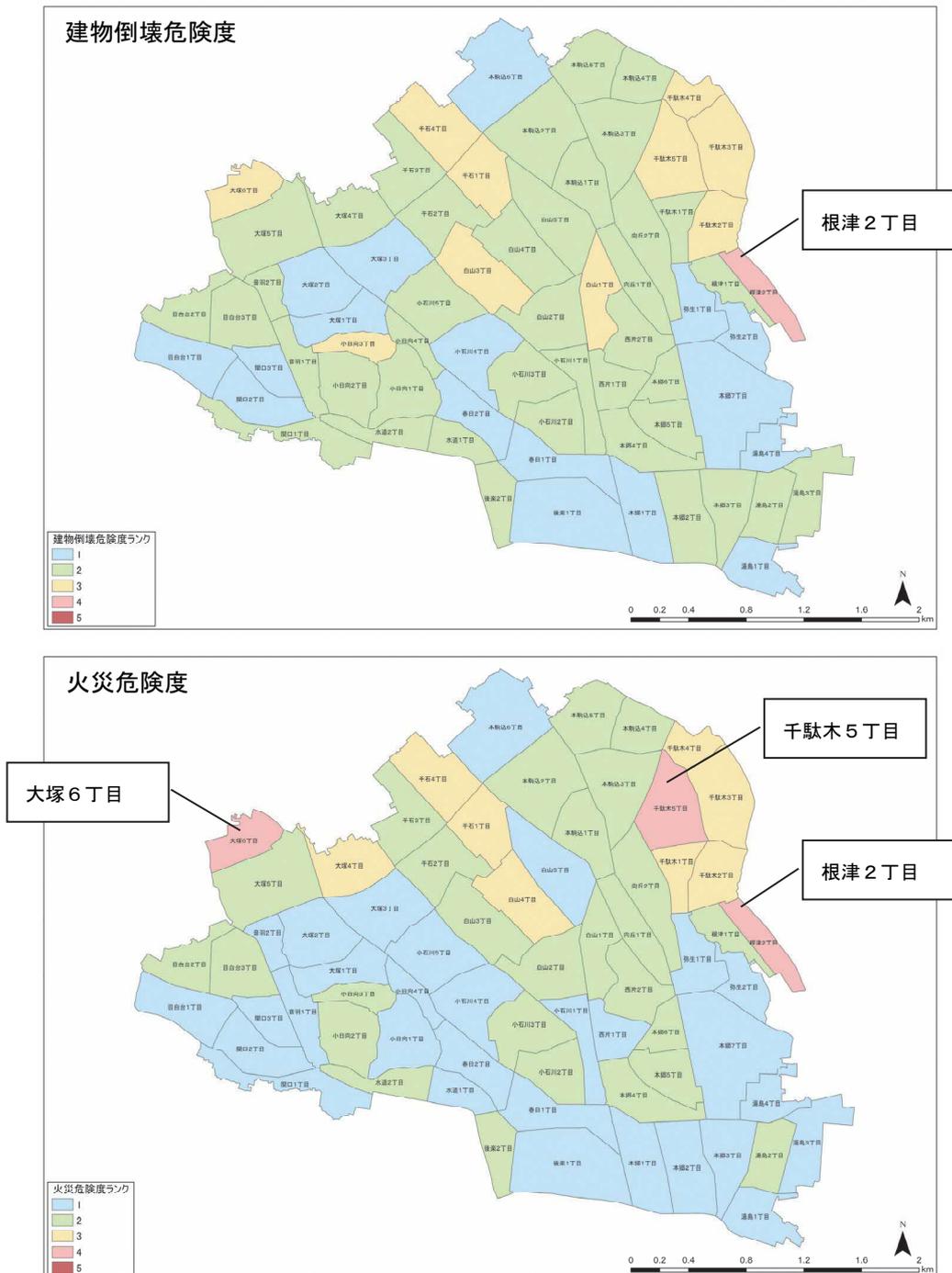
資料：文京区「文京区景観計画」(平成 25 (2013) 年 10 月)

### (3) 災害・防災

#### ①地震時の建物倒壊及び火災延焼の危険性

- ・東京都地域危険度測定調査によると、本区の各町丁目別は概ね危険度ランクが低い評価となっていますが、根津2丁目では建物倒壊危険度が、大塚6丁目・千駄木5丁目・根津2丁目では火災危険度が高くなっています。
- ・文京区全域を対象として住宅の耐震化が進められていますが、「大塚五・六丁目地区」において文京区不燃化推進特定整備地区事業を展開しており、木造住宅密集地域と東京都地域危険度測定調査による危険度が高い地域を「耐震化促進地区」として、重点的に耐震化を促進しています。

図表 2-144 建物倒壊危険度及び火災危険度（文京区）



注：危険度のランクは5段階で、市街化区域のある5,192町丁目の相対評価  
 資料：東京都「地震に関する地域危険度測定調査（第9回）」（令和4（2022）年9月公表）  
[https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/bosai/chousa\\_6/5bunkyou.htm](https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/bosai/chousa_6/5bunkyou.htm)



### ③近年の災害被害

- ・平成 23 (2011) 年 3 月の東日本大震災においては、本区内では大きな被害は生じませんでした、その後、災害の様相は、気候変動による風水害にシフトしました。
- ・平成 30 (2018) 年以降、豪雨等による床上・床下浸水被害は下図の 3 箇所が発生しており、いずれも水害・洪水ハザードマップで想定されている区域です。

図 2-146 東日本大震災における区内の被害状況（平成 23（2011）年 6 月 13 日時点）

東日本大震災における文京区の対応について  
 区内の被害状況（6 月 13 日現在）

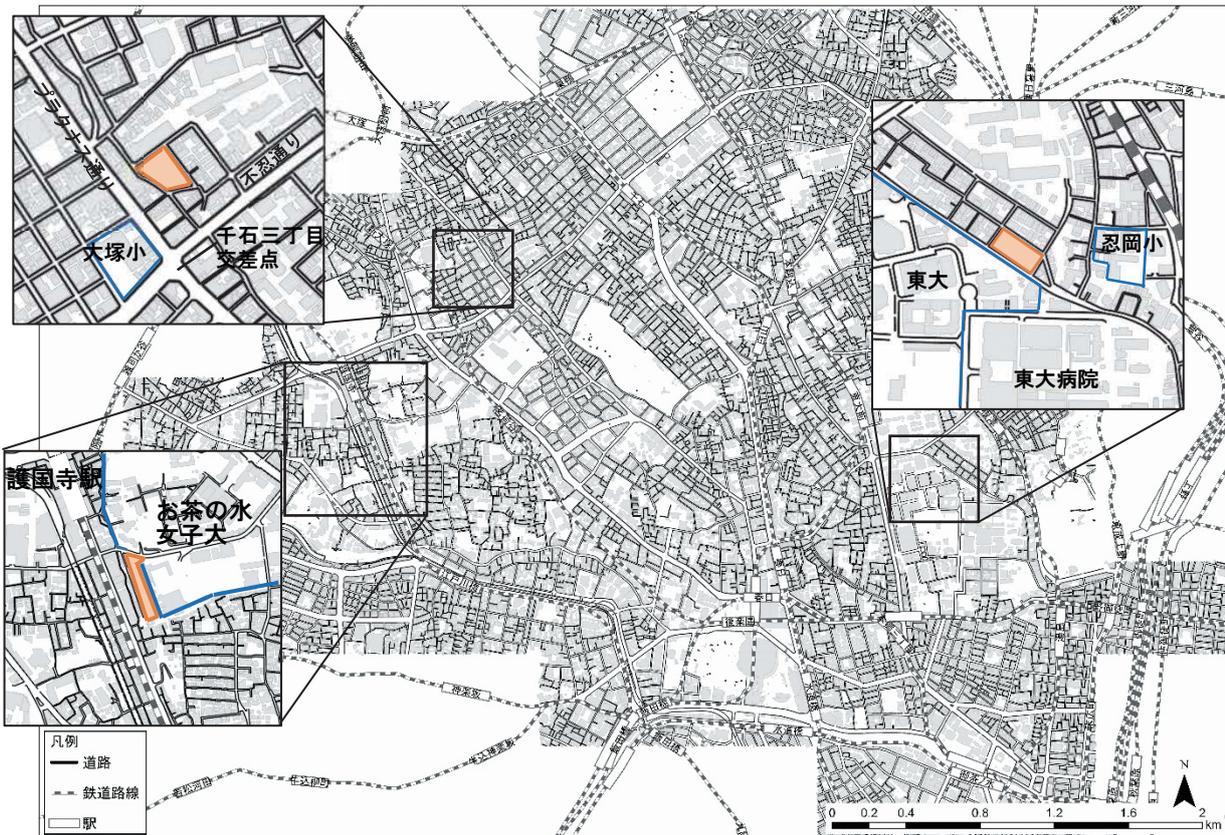
(1) 避難者数 1,062 人（うち帰宅困難者 898 人）

(2) 住宅等の損傷被害 ア 区有施設 58 件  
 イ 住宅等 79 件 計 137 件

資料：https://www.city.bunkyo.lg.jp/var/rev0/0220/5954/siryoudai19ou.pdf

図 2-147 近年の浸水被害（文京区）

発生年月日	水害原因	総雨量	時間最大降雨量	浸水世帯
H30.9.18	集中豪雨	67.0mm	18:30～19:30	床上 1
R3.8.15	集中豪雨	8/14～15 186mm	8/14/23:40～8/15/00:40	床上 4



資料：文京区「文京区浸水履歴一覧表」（令和 4（2022）年 1 月 17 日現在）

## 第3章

### 世帯類型別の住生活や

---

### 地域との関係

---

- 3-1. 全世帯の居住状況
- 3-2. 単身世帯の居住状況
- 3-3. 子育て世帯の居住状況
- 3-4. 高齢者世帯の居住状況
- 3-5. 住宅・住環境に対する評価
- 3-6. 地域コミュニティとの関係

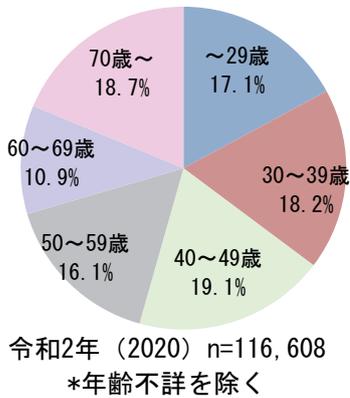


### 3-1. 全世帯の居住状況

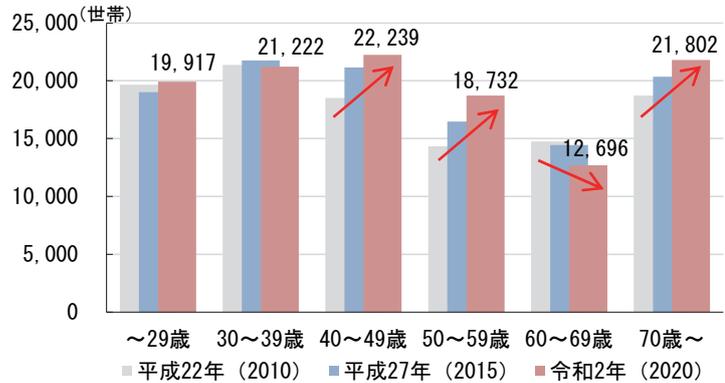
#### ①世帯主の年齢

- ・世帯主の年齢は49歳までで5割強となっており、各年代に偏りが無い状況です。
- ・10年前からの推移を見ると、40歳代、50歳代、70歳代の世帯数が増加しています。

図表 3-1 世帯主年齢別世帯数比率



図表 3-2 世帯主年齢別世帯数の推移



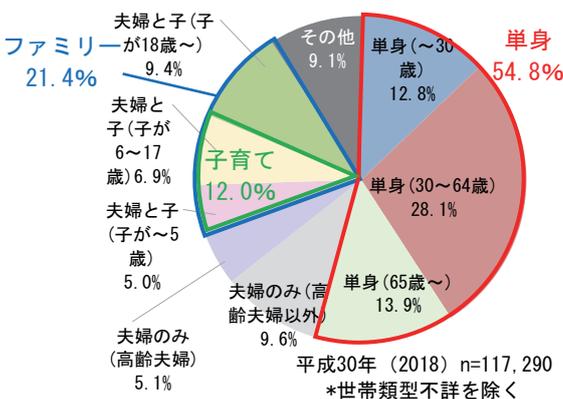
資料：総務省「国勢調査」(令和2(2020)年)

資料：総務省「国勢調査」(各年)

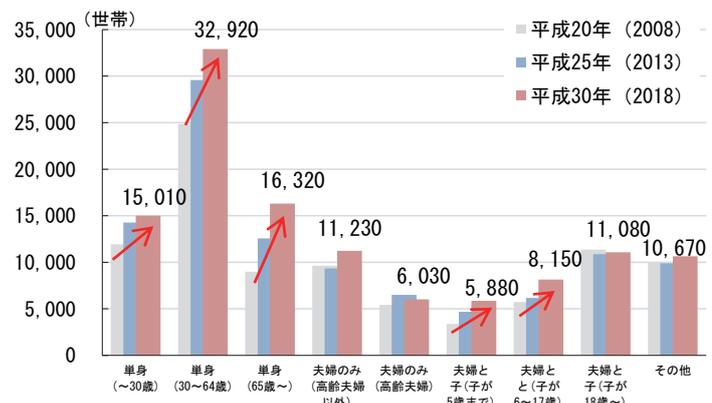
#### ②家族類型

- ・単身世帯が54.8%と過半数を占め、なかでも中高年単身世帯が多くなっています。ファミリー世帯は2割強、子育て世帯は1割強に留まります。
- ・10年間で単身世帯と子育て世帯数が伸びており、特に中高年単身世帯数の伸びが顕著です。
- ・単身比率は都心6区平均と同程度で、全国平均を大きく上回っています。

図表 3-3 家族類型別世帯数 (文京区)



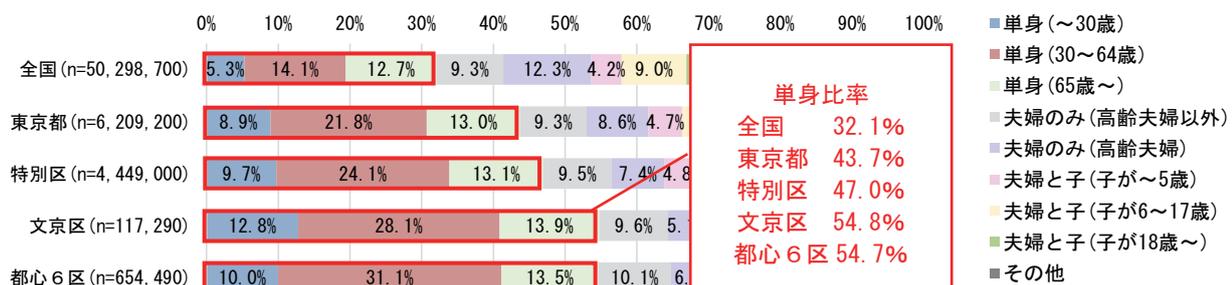
図表 3-4 家族類型別世帯数の推移 (文京区)



資料：総務省「住宅・土地統計調査 (平成30 (2018)年)

資料：総務省「住宅・土地統計調査 (各年)

図表 3-5 家族類型別世帯数 (他都市比較)

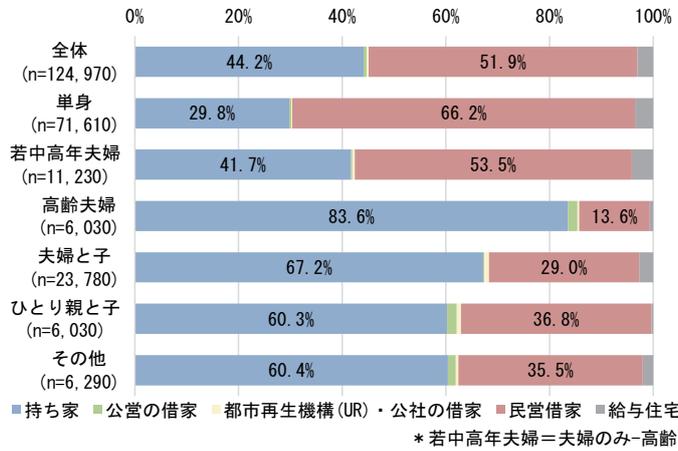


資料：住宅・土地統計調査 (平成30年)

### ③持ち家率の状況

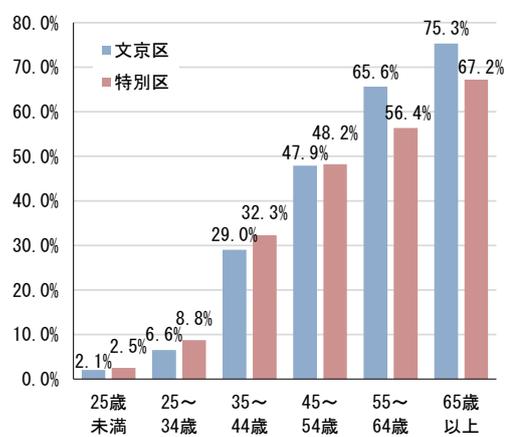
- ・本区の所有関係は概ね持ち家：借家＝4：6の割合ですが(P2-12)、詳細に見ると特徴があります。
- ・持ち家率が最も高いのは、高齢夫婦で8割超、次いで夫婦と子が7割弱です。単身者でも3割程度が持ち家を所有しています。
- ・また、世帯主が55歳以上の場合、特別区平均よりも持ち家率は約10ポイント高くなっています。

図表 3-6 家族類型別持ち家率



資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成30(2018)年)

図表 3-7 世帯主年齢別持ち家率

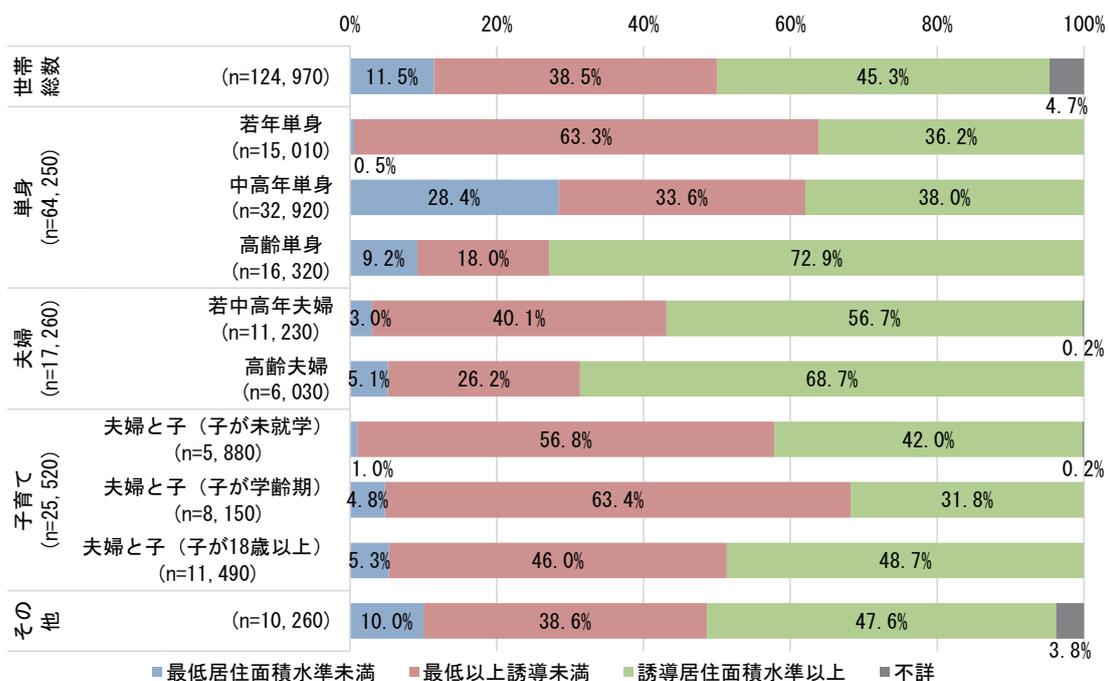


資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成30(2018)年)

### ④居住面積水準の達成状況

- ・世帯類型別に見ると、中高年単身世帯で最低居住面積水準未達の割合が28.4%に上っています。(注参照)
- ・子育て世帯は子が学齢期になると最低居住面積水準未達の割合が増加する傾向にあり、かつ、全体と比べると誘導居住面積水準以上の割合が少なくなっています。

図表 3-8 世帯類型別居住面積水準の達成状況 (文京区)



注：住生活基本計画では、単身の最低居住面積水準を原則25㎡としているが、「単身の学生、単身赴任者、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の期間の居住を前提とした面積が確保されている場合」はこの限りではないため、若年単身世帯の最低居住面積水準未達世帯は極めて少数となる。25㎡未満の住宅に住む中高年単身者はこの要件を外れるため、最低居住面積水準未達世帯割合が大きくなる。

資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成30(2018)年)

### ⑤世帯年収の状況

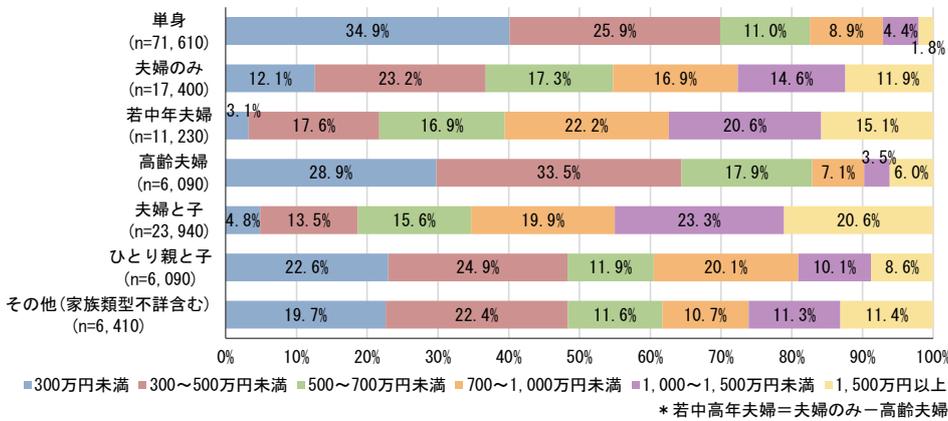
- ・ 年収 300 万円未満の世帯が 24.6%いる一方、1,000 万円以上の世帯は 17.6%になります。過去 15 年間で、概ね同率で推移しています。
- ・ 家族類型別に見ると、単身、高齢夫婦、ひとり親と子に年収 300 万円未満の世帯が多く、夫婦と子、若中年夫婦では比較的高収入世帯が多くなっています。
- ・ 民営借家に住む世帯と給与住宅に住む世帯では、500 万円未満の世帯が多く見られます。
- ・ 1,000 万円以上の高収入世帯比率を都心 6 区で比較すると、千代田区、中央区、港区に次いで 4 番目に高い状況です。

図表 3-9 世帯年収の推移（文京区）



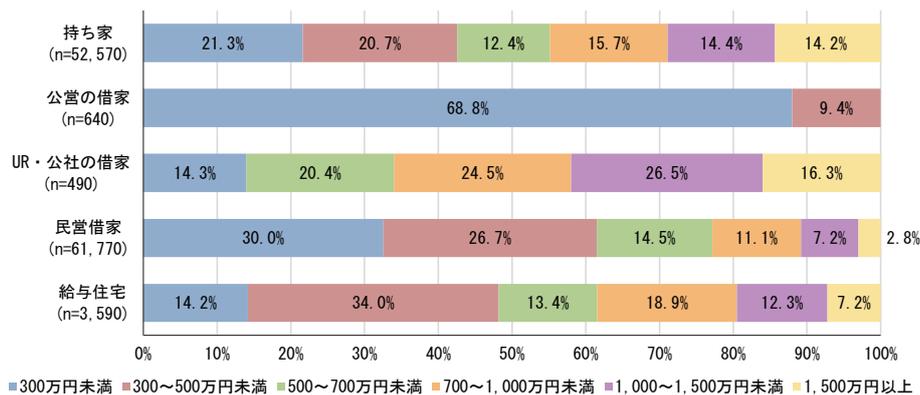
資料：総務省「住宅・土地統計調査」（各年）

図表 3-10 家族類型別世帯年収（文京区）



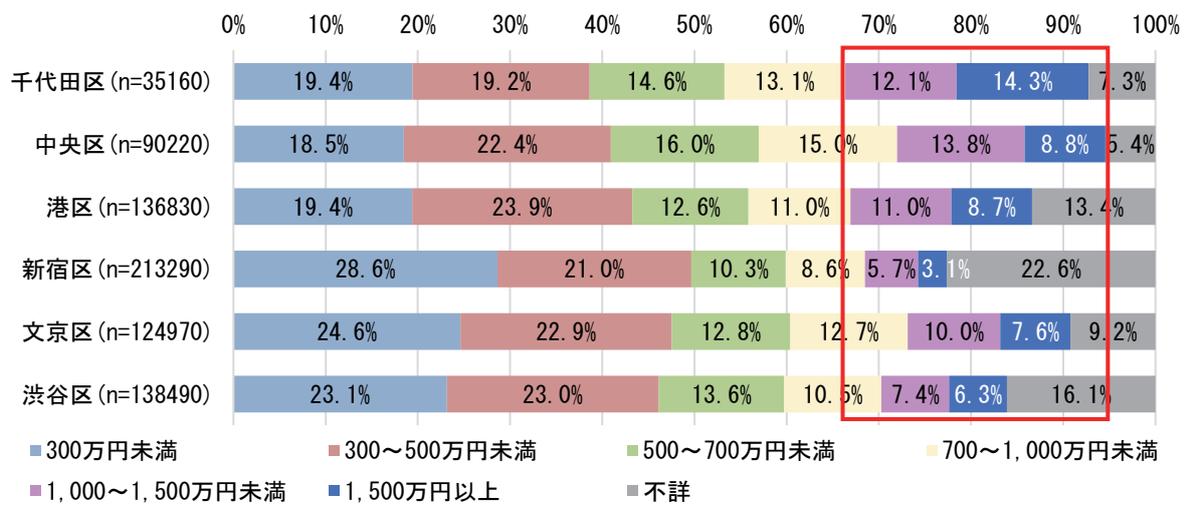
資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 30（2018）年）

図表 3-11 住宅の所有関係別世帯年収（文京区）



資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 30（2018）年）

図表 3-12 世帯年収（都心6区比較）



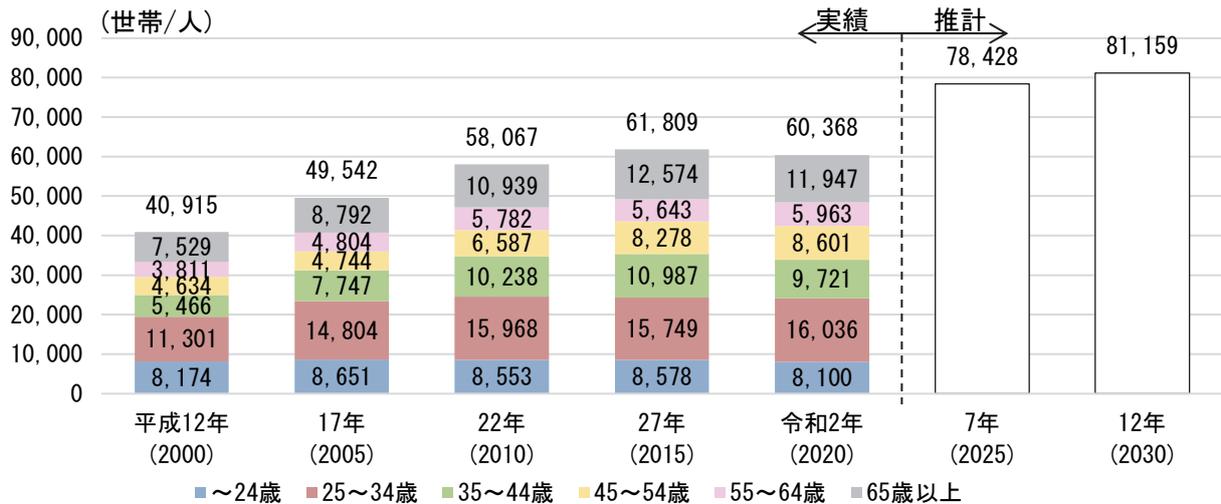
資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 30（2018）年）

## 3-2. 単身世帯の居住状況

### ①年齢区分別単身世帯数の推移と推計

- ・これまでの20年間で単身世帯は約2万世帯(人)増えましたが、今後は10年間で同程度増加する見込みです。
- ・本区の単身世帯は若中年者が多く、年齢別階級別転出入状況(図表2-3)で見たとおり、24歳未満は進学による転入増、25~34歳は就職による転入増の影響と考えられます。その上の世代は単身世帯数は減少しており、ライフスタイルの変化と考えられます。

図表3-13 単身世帯数の推移と推計(文京区)

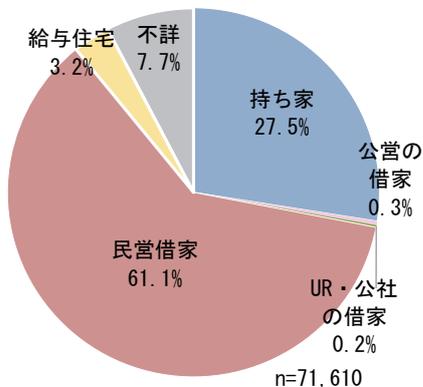


資料：実績：総務省「国勢調査」(各年)、推計：東京都「東京都世帯数の予測」(平成31(2019)年3月)

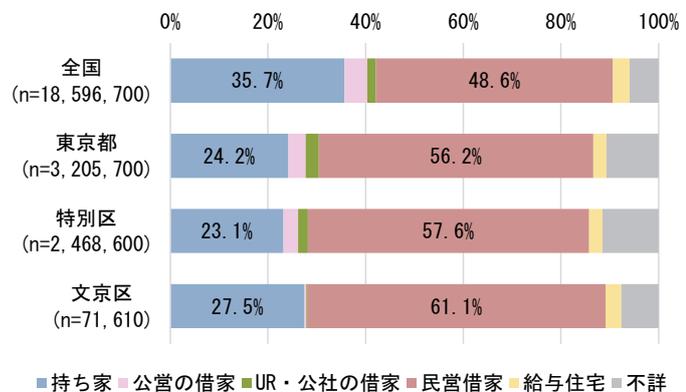
### ②住宅の所有関係

- ・単身世帯の6割が民間借家居住ですが、1/4の世帯は持ち家に居住しています。
- ・東京都、特別区に比べ単身世帯の持ち家率が高いことが特徴です。
- ・単身で持ち家居住は全世帯の15.8%、単身で民間借家居住は35.0%を占めます。

図表3-14 単身世帯の住宅の所有関係

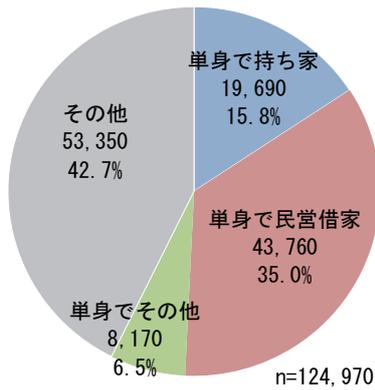


図表3-15 単身世帯の住宅の所有関係(他都市比較)



資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成30(2018)年)

図表 3-16 世帯全体のうち単身世帯の持ち家と民間借家の割合

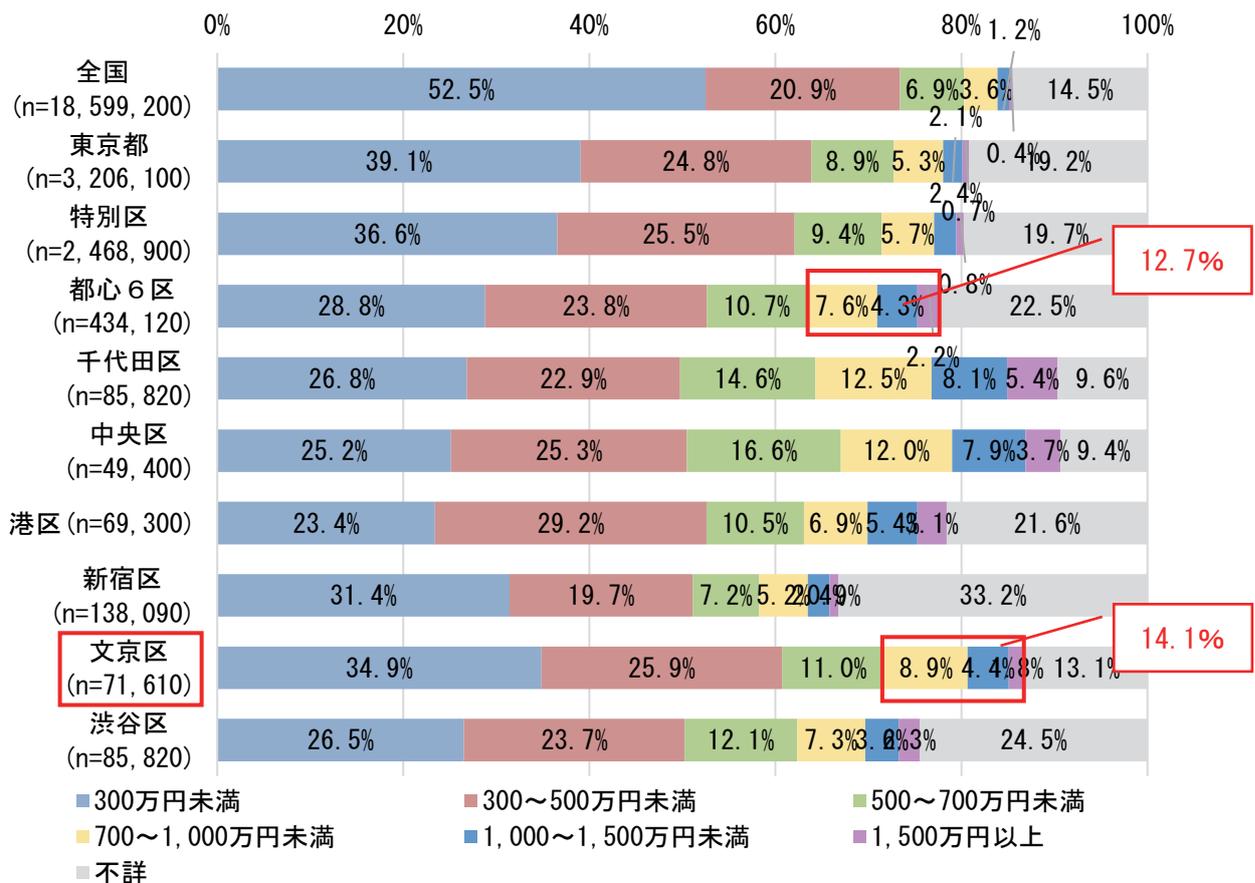


注：本図は「普通世帯総数」に対する割合。普通世帯とは、住居と生計を共にしている家族などの世帯をいう。家族と一緒に間借りや同居している世帯及び一人で一戸を構えて暮らしている世帯も含まれる。普通世帯数≧主世帯数。  
資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成 30 (2018) 年)

### ③収入の状況

・年収 300 万円未満の低所得世帯は全国と比べて著しく低いですが、都心 6 区平均をやや上回っています。また、1,000 万円以上の高所得世帯は 6.2%で、都心 6 区平均と同程度です。

図表 3-17 単身世帯の年収階級別世帯数比率



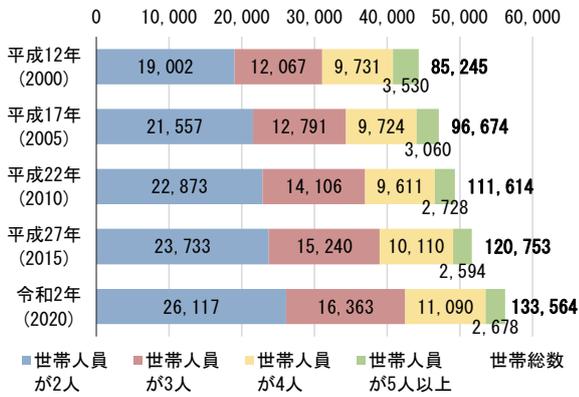
資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成 30 (2018) 年)

### 3-3. 子育て世帯の居住状況

#### ①世帯人数の状況

- ・単身世帯以外を見ても、この20年間で、5人以上の世帯は減少し、2～3人世帯の伸びが見られ、世帯の小規模化を確認することができます。

図表 3-18 世帯人員別世帯数の推移（世帯人員2人以上の世帯）

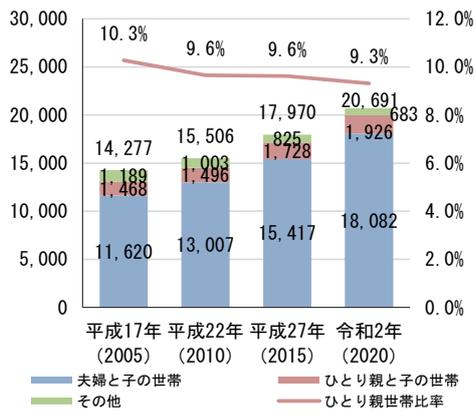


資料：総務省「国勢調査」（各年）

#### ②子育て世帯の動向

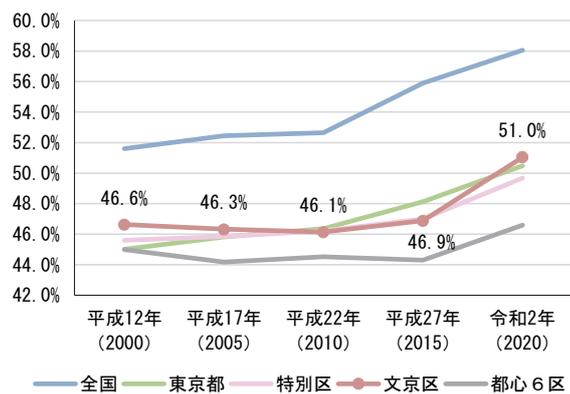
- ・区内の子育て世帯数は増加しています。子育て世帯のうちひとり親の割合は9.3%で、2005年以降は減少傾向にあります。
- ・子どものいる女性の就業率は令和2（2020）年は5割を超えており、特別区平均や東京都平均を上回っています。

図表 3-19 子育て世帯数・率の推移（文京区）



資料：総務省「国勢調査」（各年）

図表 3-20 子どものいる女性の就業率の推移

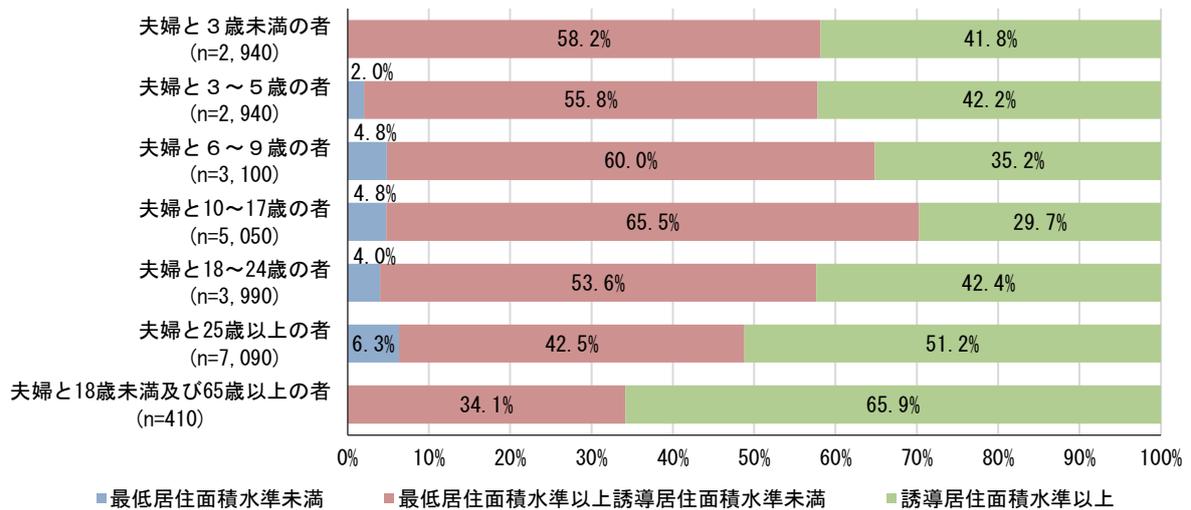


資料：総務省「国勢調査」（各年）

### ③居住面積水準の状況

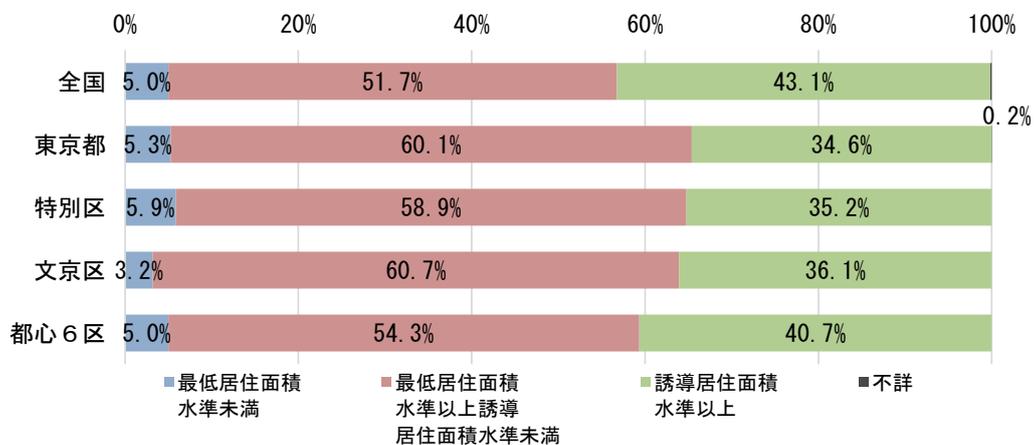
- ・区全体の最低居住面積水準未達率は11.5%（14,310世帯）ですが（P3-2）、子育て世帯のうち最低居住面積水準を未達成の世帯は1,060世帯です。子どもが学童期になると、最低居住面積水準を未達成の世帯が若干増えます。
- ・約4割の世帯が誘導居住面積水準を達成していますが、3世代同居の世帯で誘導居住面積水準の達成率が高い状況です。
- ・子育て世帯の最低居住面積水準未達率は、他都市と比較して低く抑えられています。

図表 3-21 居住面積水準の達成状況（文京区）



資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成30（2018）年）

図表 3-22 子育て世帯（夫婦と18歳未満の者）の居住面積水準の達成状況（他都市比較）

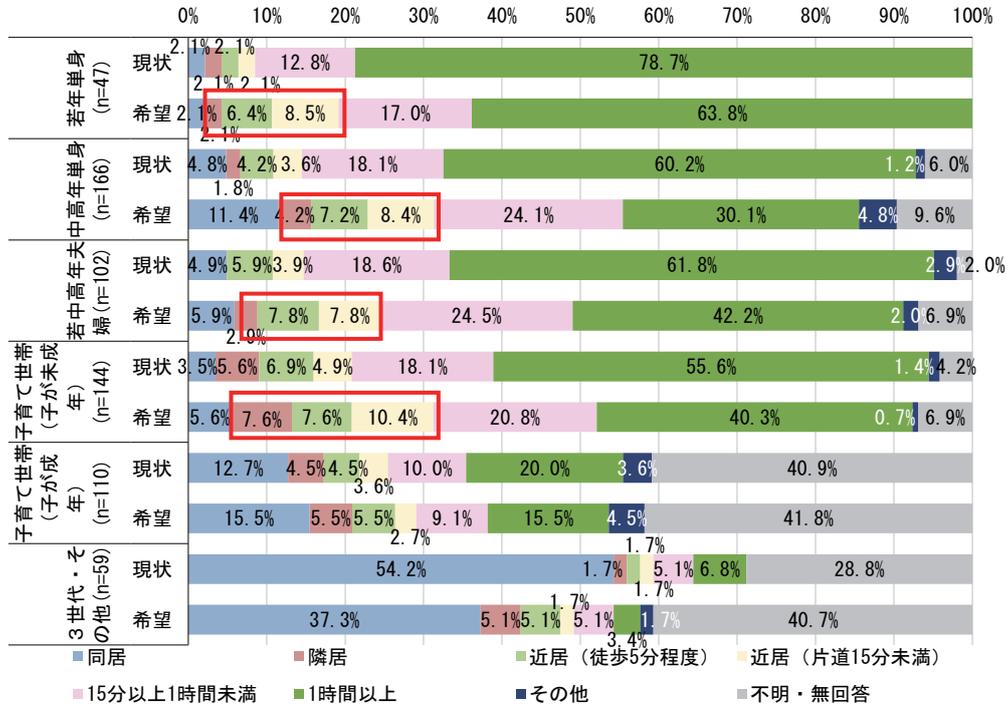


資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成30（2018）年）

### ⑤親との住まい方（現状と希望）

- ・ 3世代・その他の世帯では現状で5割強が親と同居しています。
- ・ 将来の住まい方について、3世代・その他の世帯の同居意向は高くなっていますが、他の家族類型では、同居よりも隣居・近居を望む割合が高くなっています。親との距離は1時間以上でも許容されています。

図表 3-23 親との住まい方（現状と希望）



\* 「親がいない」比率が多い家族類型を割愛し、「親がいない」を減じた母数としている

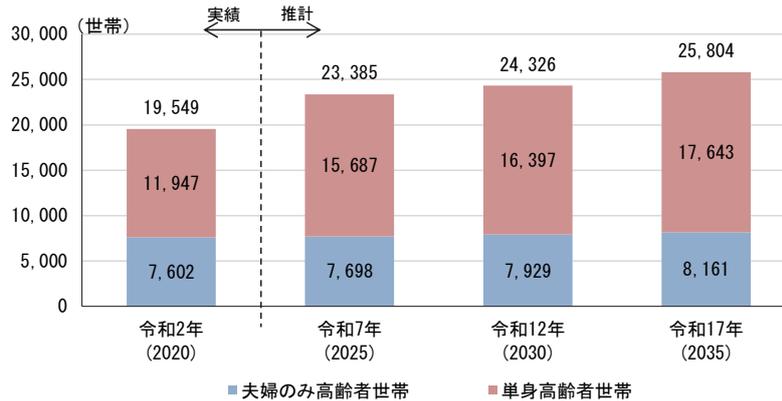
資料：文京区「区民意識調査」(令和4(2022)年度)

### 3-4. 高齢者世帯の居住状況

#### ①今後の高齢者世帯数

- ・高齢者のみ世帯を社会的に孤立させず、また家族からの支援が十分に受けられないときには社会的な支援を要する観点から、日頃からその動向をしっかりと把握しておく必要があります。
- ・本区の高齢者世帯数は、令和17（2035）年までに約6,300世帯増え、令和2（2020）年の1.3倍となることが予測されています。

図表 3-24 高齢者のみ世帯の推計（文京区）

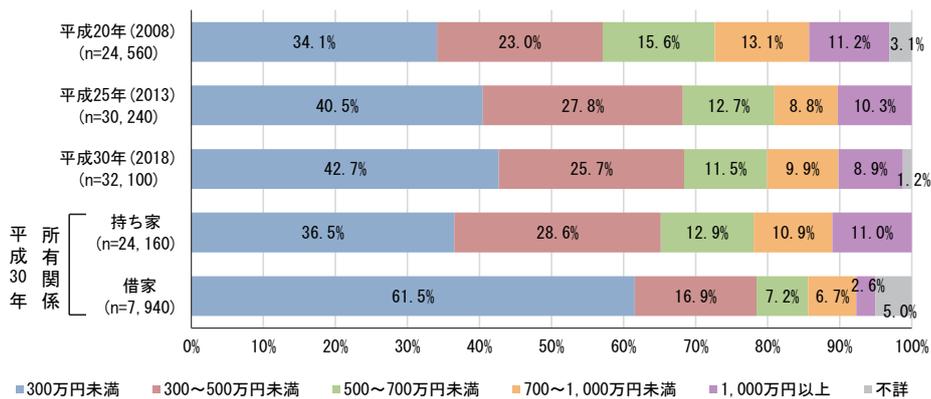


資料：総務省「国勢調査」（令和2（2020）年）、東京都「東京都世帯数の予測」（平成31（2019）年3月）

#### ②高齢者世帯の収入

- ・高齢者世帯は、年収300万円未満が42.7%であり、平成20（2008）年に比べ8ポイント強増加しています。
- ・収入は、持ち家世帯と借家世帯の乖離が特に大きく表れています。

図表 3-25 高齢者世帯の世帯年収の推移（文京区）

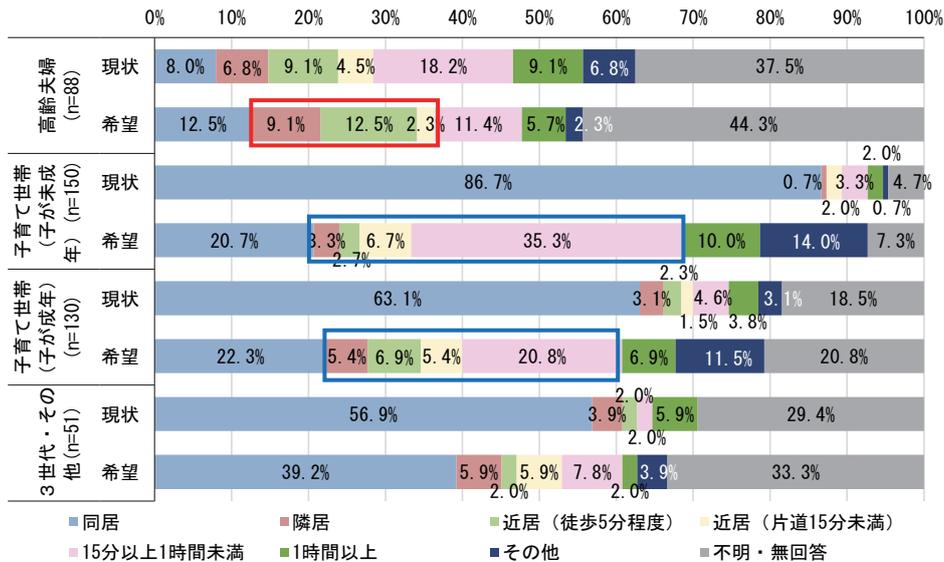


資料：総務省「住宅・土地統計調査」（各年）

### ③子との住まい方（現状と希望）

- ・ 3世代・その他の世帯では現状で6割弱が同居しています。
- ・ 将来の住まい方について、子育て世帯において同居希望が2割程度となっています。高齢夫婦世帯では、同居よりも隣居・近居を望む割合が高くなっています。また、子育て世帯では15分以上1時間未満までを希望する世帯が多いことがわかります。
- ・ 3世代・その他の世帯は、回答者が高齢の場合、現状で子との同居が多いことから将来についても同居を継続する可能性と、回答者が比較的若い世代の場合、子の将来の住まい方については多様な選択肢を考慮している可能性の両方が考えられます。

図表 3-26 子との住まい方（現状と希望）



\* 「子がいない」比率が多い家族類型を割愛し、「子がいない」を減じた母数としている

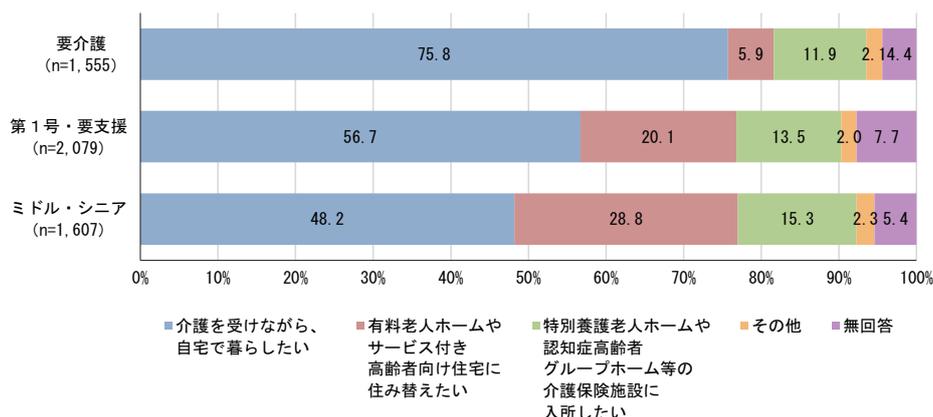
注：現状と将来の希望に関して、不明・無回答の割合が大きくなりました。子が複数人いて1つの選択肢に絞れなかったケースなどが考えられます。（同様のケースでその他との回答もあり）

資料：文京区「区民意識調査」（令和4（2022）年度）

#### ④介護期の住まい方の希望

- ・「介護を受けながら、自宅で暮らしたい」は、要介護が75.8%で最も多く、第1号・要支援が56.7%、ミドル・シニアが48.2%となっています。
- ・次いで多い項目は、要介護では「特別養護老人ホームや認知症高齢者グループホーム等の介護保険施設に入所したい」が11.9%、第1号・要支援、ミドル・シニアでは、「有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅に住み替えたい」です。
- ・すでに要介護状態の方は自宅で暮らしたいと希望しており、要介護になっていない方が施設等への住み替え希望を示しています。

図表 3-27 介護が必要になってからの住まい方の希望（文京区）



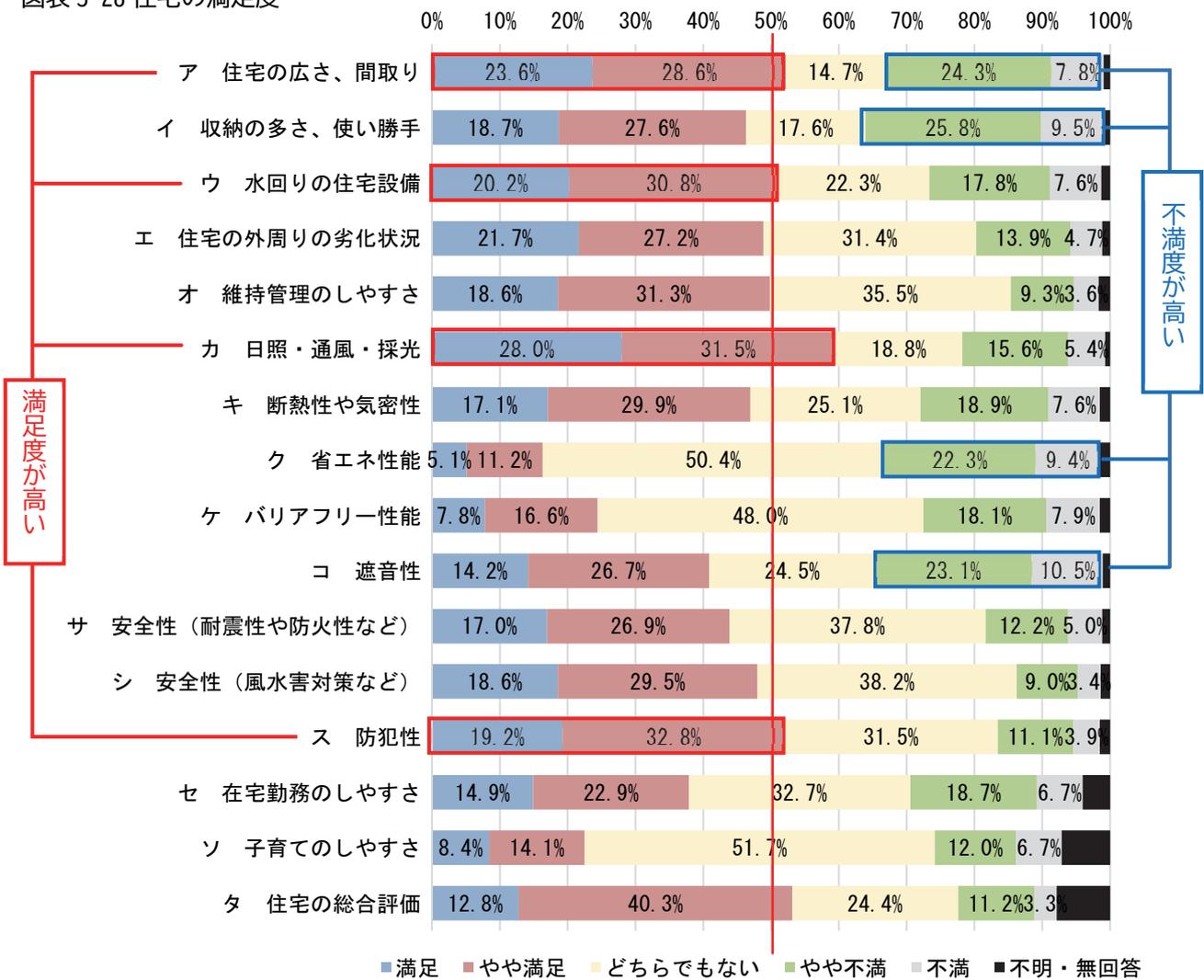
資料：文京区「令和元年度文京区高齢者実態調査報告書」（令和2（2020）年3月）

### 3-5. 住宅・住環境に対する評価

#### ①住宅の満足度

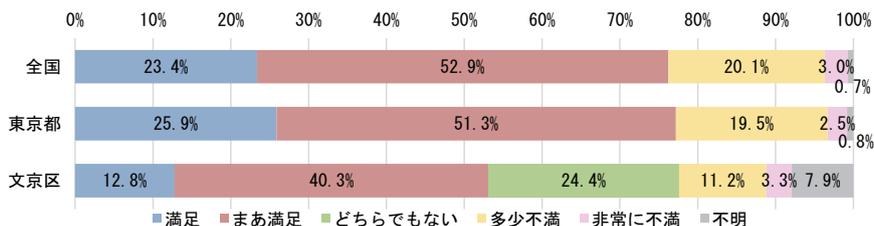
- ・多くの項目で満足度（満足+やや満足）は半数程度となっています。特に、「ア住宅の広さ、間取り」、「ウ水回りの住宅設備」、「カ日照・通風・採光」、「ス防犯性」の項目で満足度は5割を超えています。一方、「ア住宅の広さ、間取り」、「イ収納の多さ、使い勝手」、「ク省エネ性能」、「コ遮音性」の項目で、不満度（やや不満+不満）がやや高い状況です。
- ・総合評価としては、満足度（満足+やや満足）が53.1%と5割を若干上回り、全国・東京都と比べ満足度は低くなっています。

図表 3-28 住宅の満足度



資料：文京区「区民意識調査」（令和4（2022）年度）

図表 3-29 住宅の満足度の比較（文京区、東京都、全国）

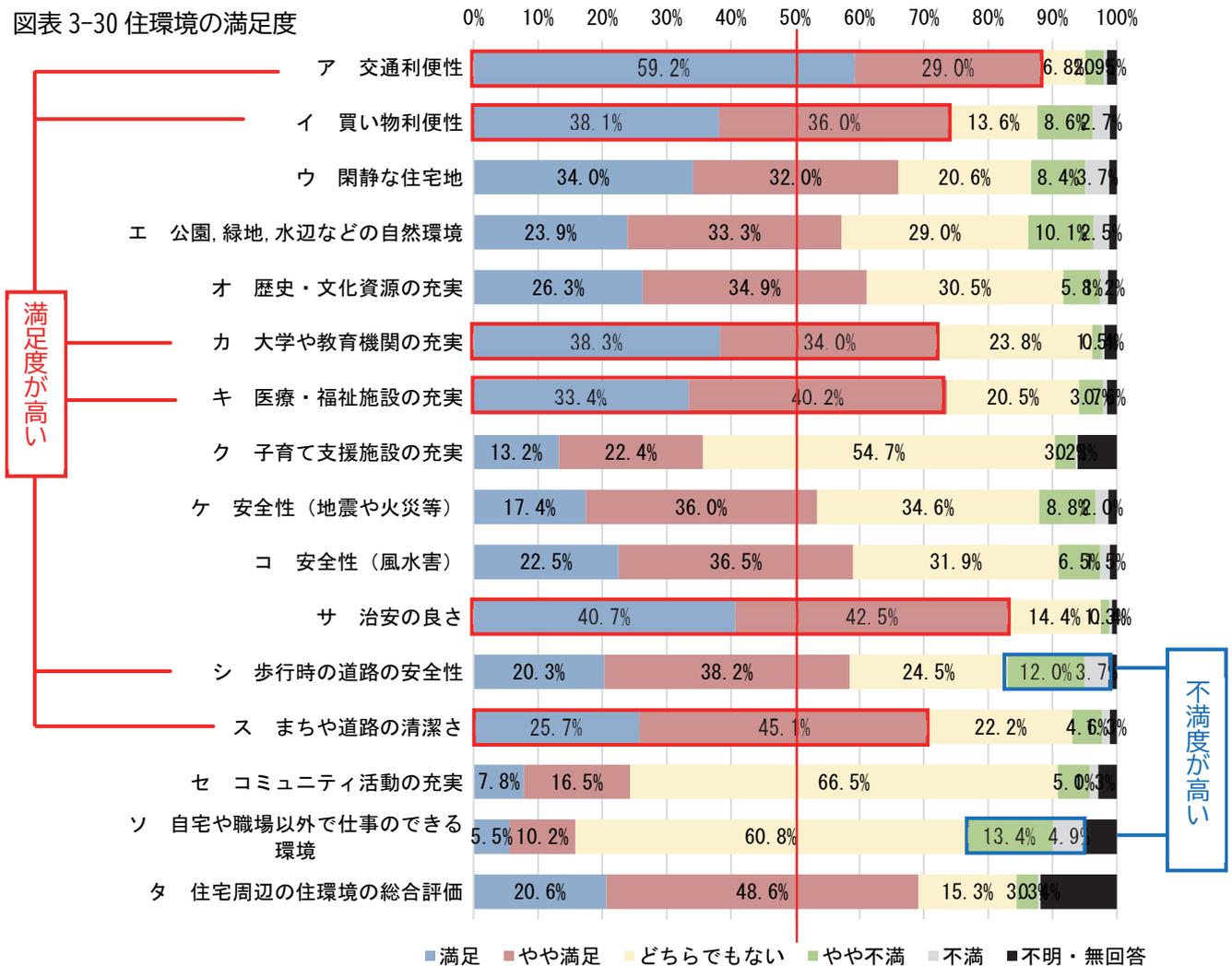


資料：全国、東京都：国土交通省「住生活総合調査」（平成30（2018）年）  
 文京区：文京区「区民意識調査」（令和4（2022）年度）

## ②住環境の満足度

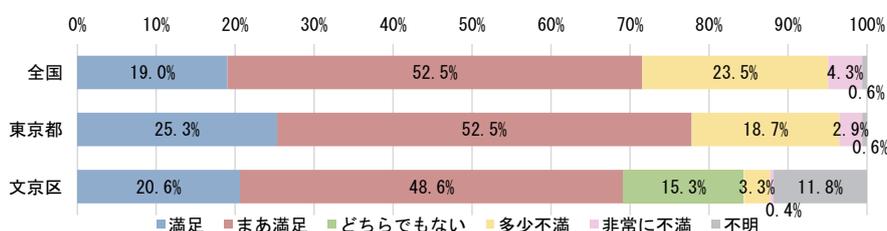
- ・総じて満足度（満足+やや満足）が高い結果となっています。
- ・「ア交通利便性」、「イ買い物利便性」、「カ大学や教育機関の充実」や「キ医療・福祉施設の充実」、「サ治安の良さ」、「スマちや道路の清潔さ」に対する満足度は7～9割と高くなっています。「ウ閑静な住宅地」、「オ歴史・文化資源の充実」等も6割程度、「エ公園、緑地、水辺などの自然環境」、「ケ安全性（地震や火災等）」「コ安全性（風水害）」や「シ歩行時の道路の安全性」も5割以上の満足度となっており、自然、歴史・文化資源等の区の特徴についても一定の評価が得られています。
- ・総合評価としては、満足度が69.2%となっており、全国・東京都の満足度を下回りますが、不満度（不満+やや不満）を示す区民は少数です。

図表 3-30 住環境の満足度



資料：文京区「区民意識調査」（令和4（2022）年度）

図表 3-31 住環境の満足度の比較（文京区、東京都、全国）



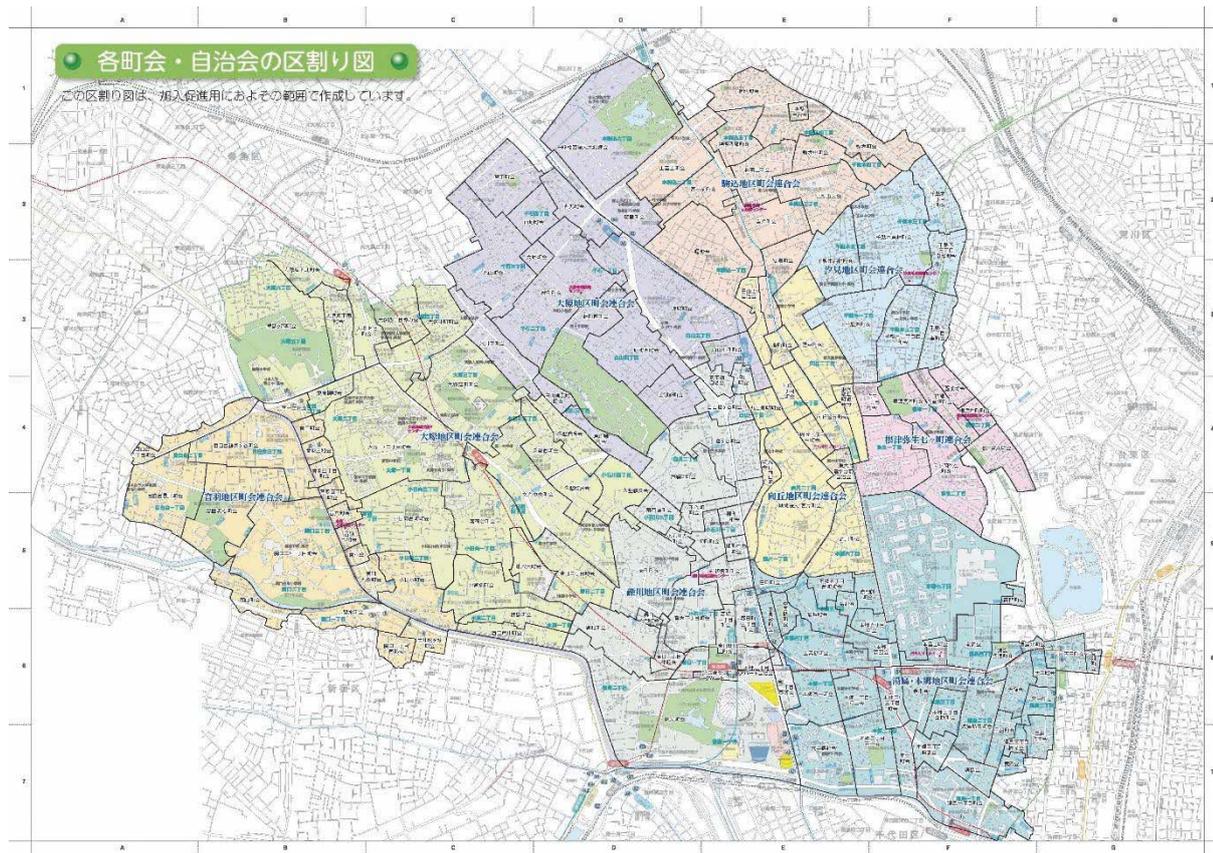
資料：全国、東京都：国土交通省「住生活総合調査」（平成30（2018）年）  
 文京区：文京区「区民意識調査」（令和4（2022）年度）

## 3-6. 地域コミュニティとの関係

### ①町会・自治会の区域

- ・町会・自治会は、区域内の住民がともに助け合い、親睦を深め、福祉や文化、生活環境の向上・発展を図り、住みよい社会の維持・形成を目的につくられた地域活動団体です。
- ・区内には、154の町会・自治会がそれぞれ活動しており、これらの町会・自治会で「文京区町会連合会」を構成しています。

図表 3-32 町会・自治会の区割り図（文京区）

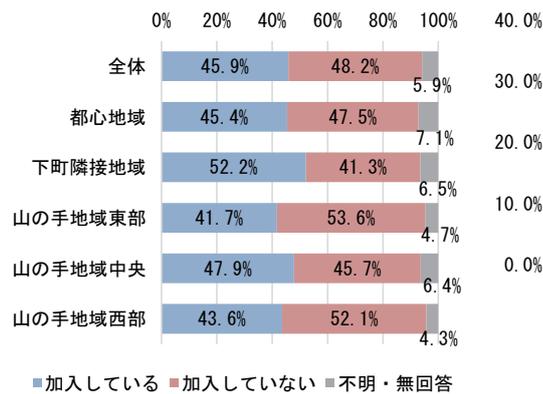


資料：文京区町会連合会パンフレット「町会・自治会に参加しませんか！」（令和4（2022）年4月現在）

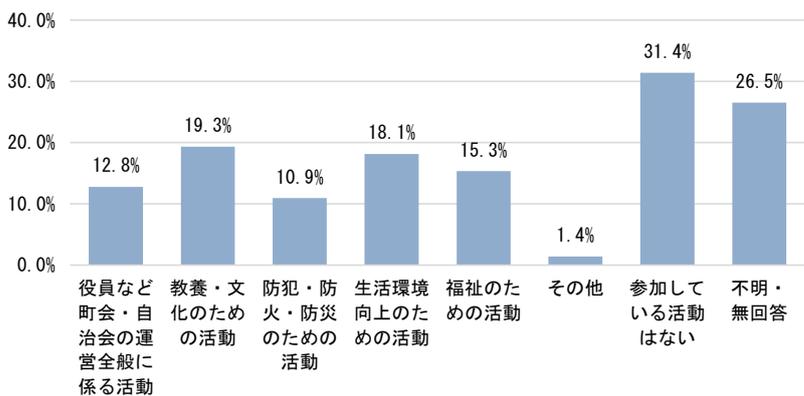
## ②区民の町会・自治会への参加状況

- ・全体として「加入している」と「加入していない」が概ね半々でした。
- ・加入率の最も高い下町隣接地域（52.2%）と、最も低い山の手地域東部（41.7%）で10ポイントの差があります。
- ・町会・自治会に加入していても、現在「参加している活動はない」が3割を超えます。参加している回答者の中では「教養・文化のための活動」と「生活環境向上のための活動」が比較的多い状況です。
- ・世帯類型別に見ると、中高年単身、若中高年夫婦、子育て世帯（子が未成年）の世帯で、現在参加している率よりも今後の参加意向が高まる傾向が見られます。

図表 3-34 地域別町会・自治会への加入状況

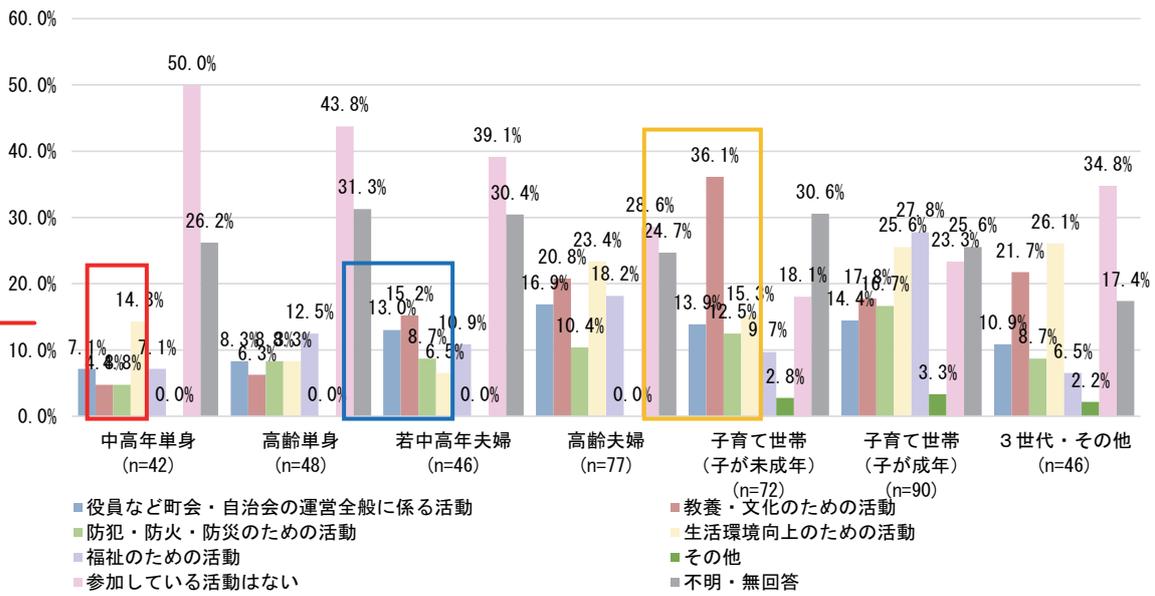


図表 3-35 現在参加している活動



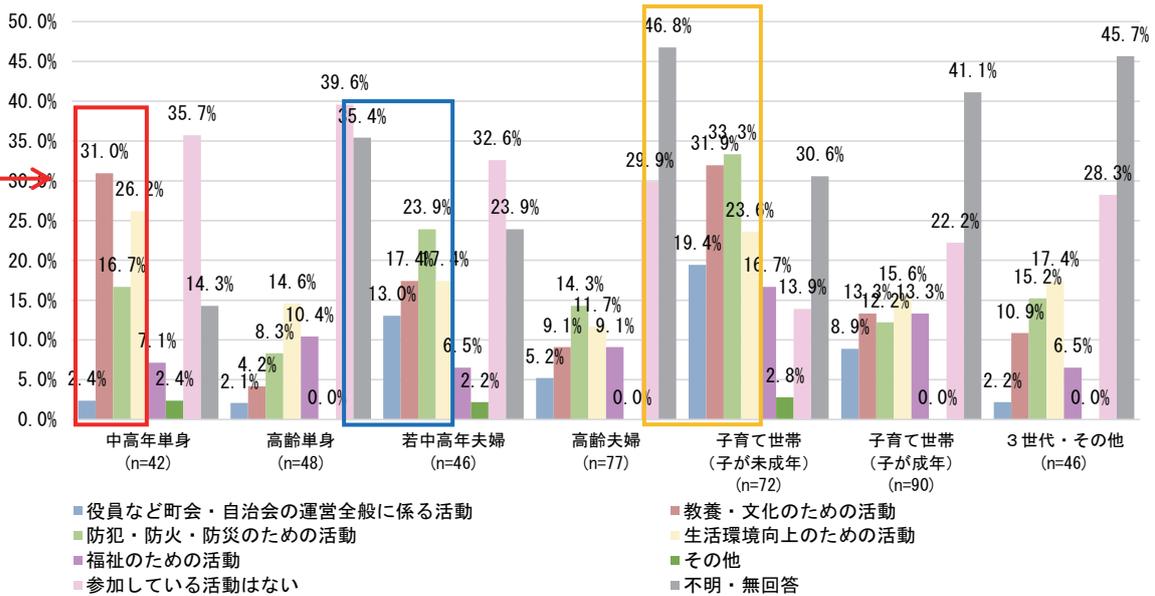
資料：文京区「区民意識調査」（令和4（2022）年度）

図表 3-36 世帯構成別現在参加している活動（文京区）



資料：文京区「区民意識調査」（令和4（2022）年度）

図表 3-37 世帯構成別今後参加したいと考える活動（文京区）



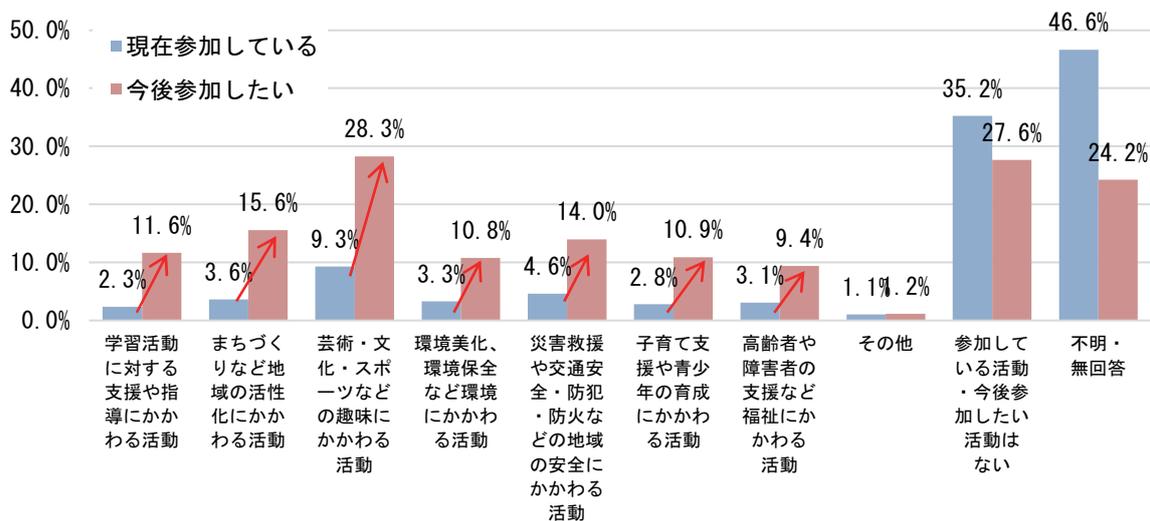
資料：文京区「区民意識調査」（令和4（2022）年度）

今後の参加意向が増

### ③町会・自治会活動以外の地域活動への参加状況

- ・回答者の中では、「参加している活動はない」が35.2%で、参加している方の活動内容は「芸術・文化・スポーツなどの趣味にかかわる活動」が最も多くなりました。
- ・後について、どの活動も現在の参加率より向上しており、区民の参加意向があることが確認できます。また、参加したい活動の内容も幅広くなっています。

図表 3-38 現在参加している活動、今後参加したい活動



資料：文京区「区民意識調査」（令和4（2022）年度）

## 第4章

### 現状のまとめ

---

- 4-1. 居住者
- 4-2. 住宅ストック
- 4-3. 住環境



## 4-1. 居住者

### 現状の まとめ

#### ○今後 20 年は、人口・世帯数ともに増加

- ・人口は、今後も約 2 万人増加するものと推計され、令和 21 (2039) 年に約 26.4 万人とピークを迎えることから、増加を前提とした施策が求められます。
- ・高齢化率は特別区平均を下回っていますが、今後 10 年を超えたころには高齢者は約 5 万人 (19.8%) に、20 年を超えたころには高齢化率が 25% を超えると推計されています。

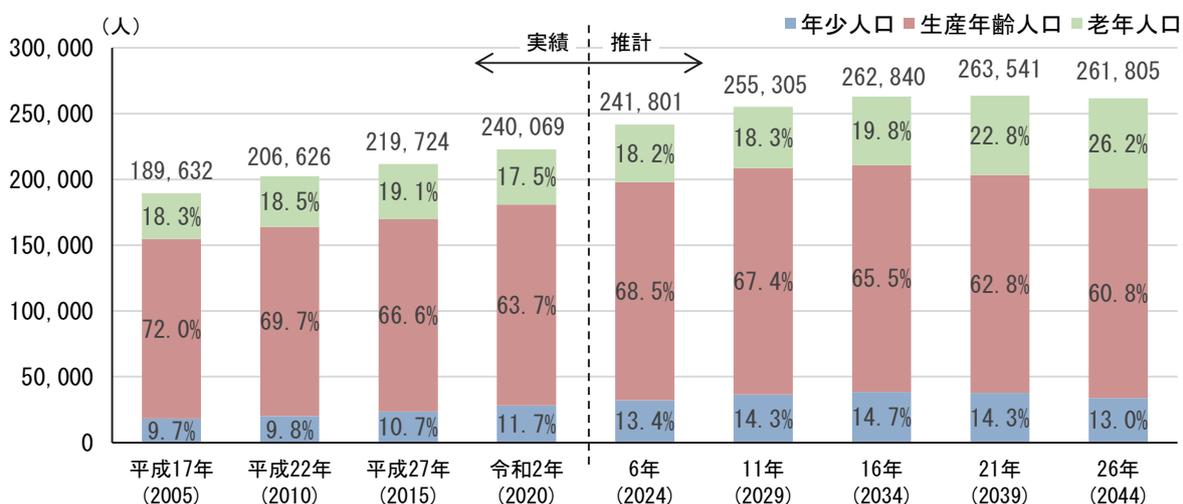
#### ○単身世帯が全体の 6 割、単身世帯のうち 25~44 歳の若中年が 4 割

- ・世帯のうち約 58% が単身世帯で、夫婦のみの世帯が 14% となっています。親子の世帯が 25%、このうち 18 歳未満の子がいる子育て世帯は約 15% ですが、増加傾向にあります。このような世帯構成は、都心 6 区と同様の傾向です。
- ・単身世帯のうち 34 歳以下の若年世代が 40% を占め、65 歳以上の高齢単身は約 20% を占めています。
- ・単身世帯の住宅は、民間借家が約 61%、持ち家が約 28% で、東京都、特別区に比べ単身世帯の持ち家率が高いことが特徴です。

#### ○単身・若中高年夫婦・子育て世帯の半数に今後 10 年で住み替え等の意向

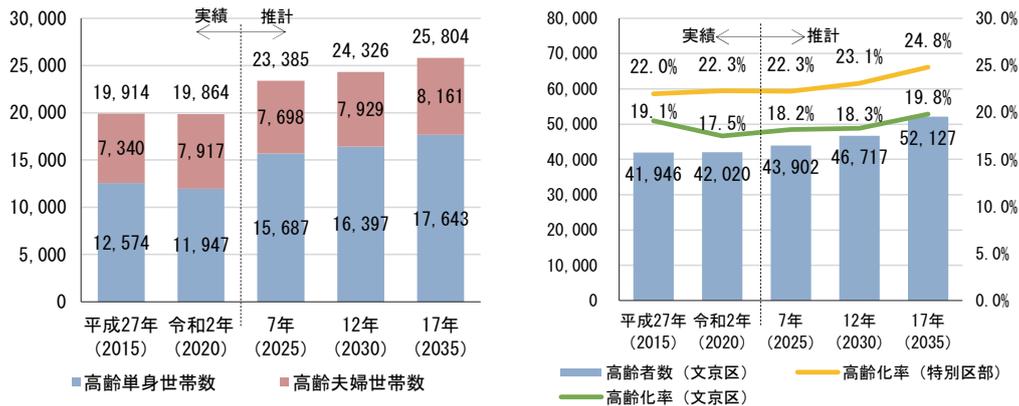
- ・今後 10 年程度の住み替えやリフォーム・建て替えについて、高齢以外の単身世帯、若中高年夫婦、子育て世帯の半数程度に意向・計画があります。
- ・その理由は、ライフステージの変化が最も多いですが、民間借家 (共同住宅) では約 68% と高く、また持ち家 (戸建て) では高齢期への備えを理由とする割合が約 46% となっています。

図表 4-1 人口の推移及び推計 (文京区)



資料：実績：総務省「国勢調査」(各年)、推計：文京区「文の京」総合戦略(令和2(2020)年3月)

図表 4-2 高齢世帯（単身と夫婦）数・率の推移及び推計（文京区）



注：高齢夫婦世帯：世帯主が65歳以上の夫婦のみの世帯

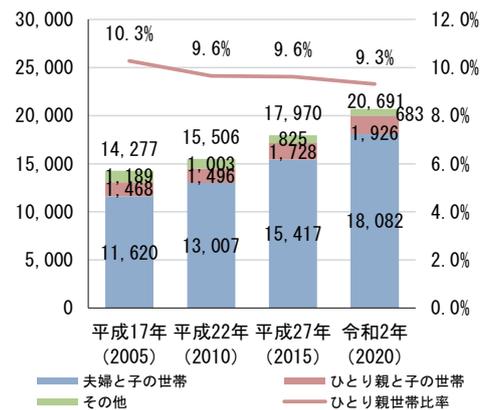
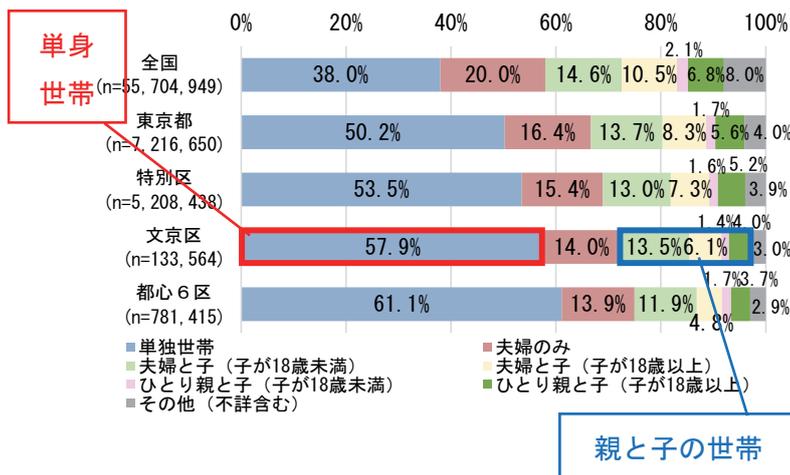
資料：実績：総務省「国勢調査」（各年）

推計：高齢世帯数：文京区「文の京」総合戦略」（令和2（2020）年3月）

高齢化率：社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（平成30（2018）年推計）

図表 4-3 家族類型別世帯数の割合（他都市比較）

図表 4-4 子育て世帯数・率の推移（文京区）

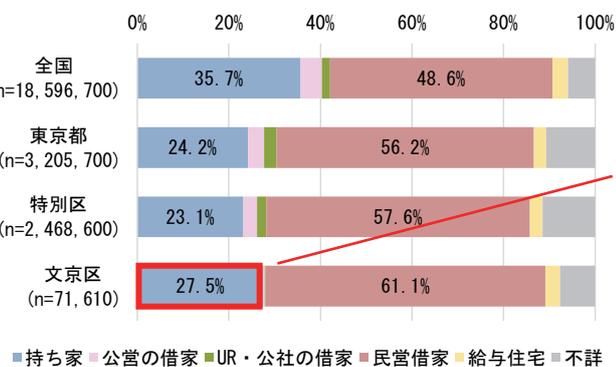
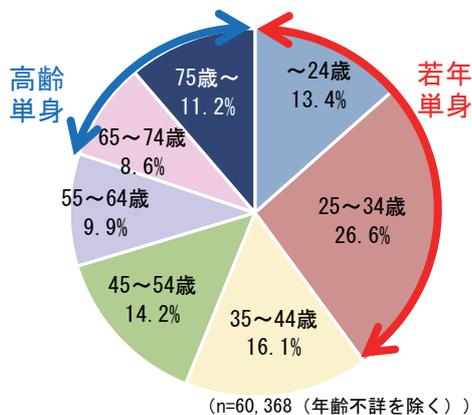


資料：総務省「国勢調査」（令和2（2020）年）

資料：総務省「国勢調査」（各年）

図表 4-5 単身世帯の年齢（文京区）

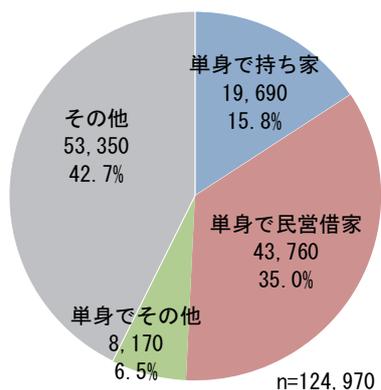
図表 4-6 単身世帯の住宅の所有関係（他都市比較）



資料：総務省「国勢調査」（令和2（2020）年）

資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成30（2018）年）

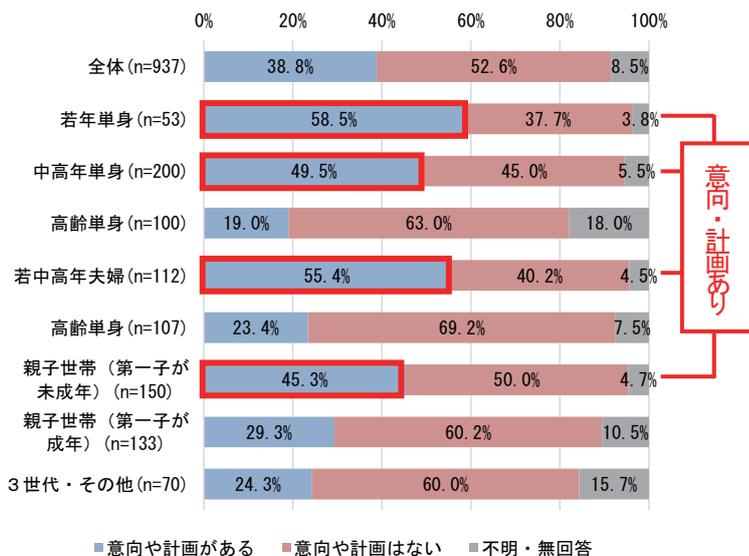
図表 4-7 世帯全体のうち単身世帯の  
持ち家と民間借家の割合（文京区）



注：本図は「普通世帯総数」に対する割合。  
普通世帯とは、住居と生計を共にしている  
家族などの世帯をいう。家族と一緒に間借り  
や同居している世帯及び一人で一戸を構えて  
暮らしている世帯も含まれる。

資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 30（2018）年）

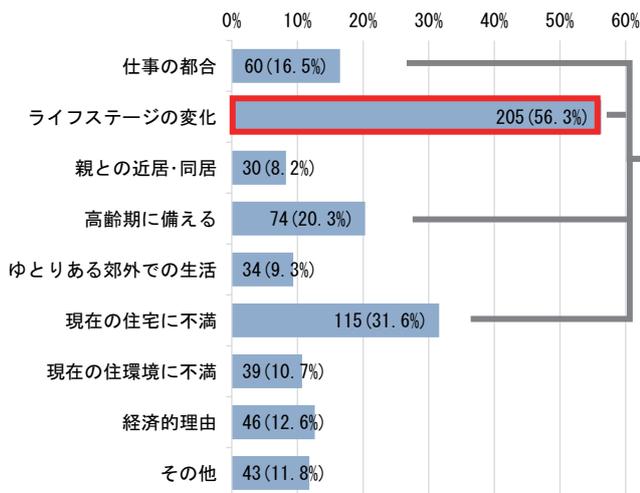
図表 4-8 住み替えやリフォーム・建て替えの意向  
や計画



■意向や計画がある ■意向や計画はない ■不明・無回答

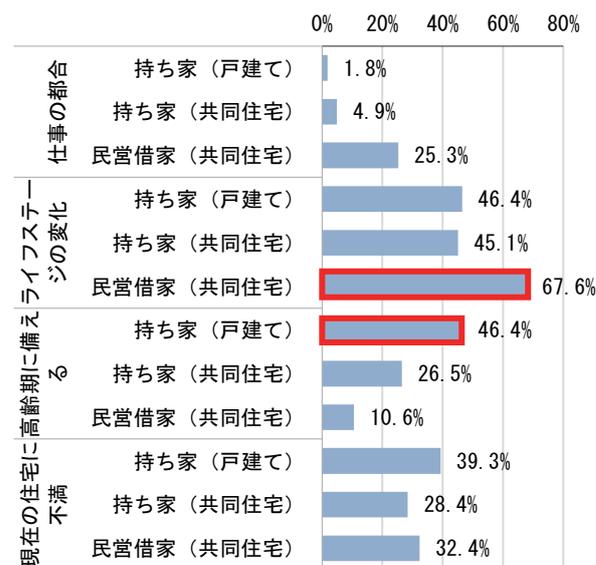
資料：文京区「区民意識調査」（令和 4（2022）年）

図表 4-9 住み替えやリフォーム・建替えの理由



注：本図は不明・無回答を除いて表示  
資料：文京区「区民意識調査」（令和 4（2022）年）

図表 4-10 所有関係別理由（理由上位 4 項目）



資料：文京区「区民意識調査」（令和 4（2022）年）

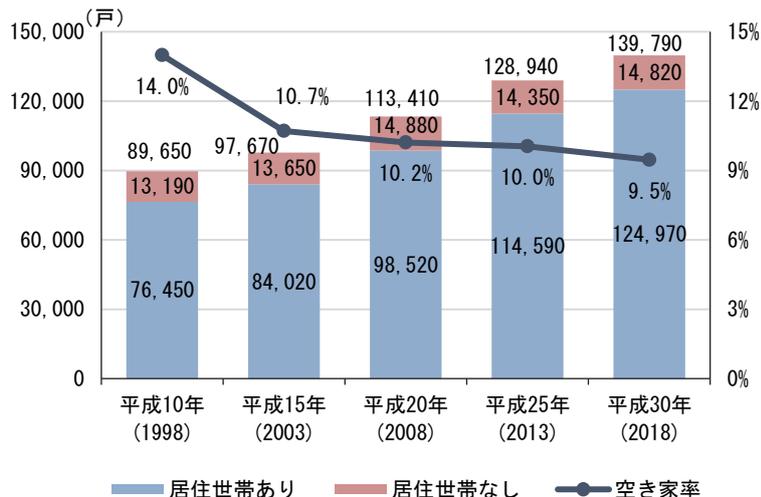
## 4-2. 住宅ストック

### 現状の まとめ

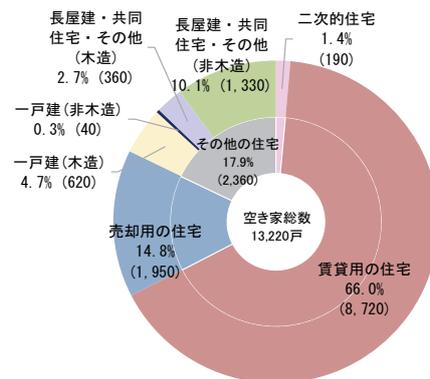
- 住宅総数は居住世帯のある住宅数を上回っており、住宅は量的に充足している
  - ・住宅総数は、平成10(1998)年の9万戸から、平成30(2018)年には14万戸へと増加しました。この間に増加した住宅は、持ち家共同住宅と民営借家共同住宅で、それぞれ2倍以上に増加しています。
  - ・居住世帯のない住宅は20年間で1.3~1.4万戸程度の横ばいで推移しています。その7割以上は賃貸用、売却用の住宅で、一時的に空室・空き家となっています。
  - ・平成10(1998)年と平成30(2018)年の建築時期別住宅割合を見ると、築30年超の住宅ストック比率は増加していますが、一方で昭和45(1970)年以前の住宅は減少傾向にあり、高経年住宅が更新されていることが伺えます。
  - ・平成13(2001)年以降に建築された住宅が約4割を占めています。特別区平均を5ポイント程度、周辺の新宿区、豊島区、北区、荒川区を5~9ポイント上回っています。
- 民営借家に居住する世帯の住宅性能への満足度は低い傾向
  - ・住宅全体の省エネ性能やバリアフリー性能は特別区部平均程度ですが、持ち家のほうが住宅性能が良く、持ち家・借家で格差があります。
  - ・民営借家に住む世帯は、省エネ性能、バリアフリー性能等に対する満足度が低いだけでなく、持ち家に比べて全般的に満足度が低い状況です。
- 新築住宅の平均面積は概ね横ばいだが、中高年単身世帯で最低居住面積水準未達の割合が高い
  - ・新築住宅の平均延床面積は、分譲住宅、貸家ともに概ね横ばいで推移しています。
  - ・世帯類型別にみると、中高年単身世帯は最低居住面積水準未達率が3割弱と他に比べて高くなっています。
- 小規模な分譲マンションが多く、高経年化への対策が今後課題
  - ・マンション※は32,660戸(住調ベース)、マンション※居住率は約26%で都心6区の中で4番目に高い状況です。1棟あたりの戸数規模が小さく、比較的築浅であるなど、都心ならではの特性があります。
  - ・分譲マンション価格は特別区部の中でも高水準で、近年は平均分譲価格が上がってきています。
  - ・築40年以上のマンションは2割未満ですが、今後、高経年マンションの増加が見込まれます。30戸以下の小規模マンションが約45%を占めていることから、高経年化に伴い増加する、区分所有者の修繕費用等の負担が課題となることが考えられます。
  - ・アンケートでは、管理組合の運営に関して、役員の担い手不足や組合活動等に無関心な区分所有者の増加などソフト面の課題が挙げられています。

※マンション：持ち家・共同住宅・非木造・3階以上

図表 4-11 住宅総数及び空き家率の推移（文京区）



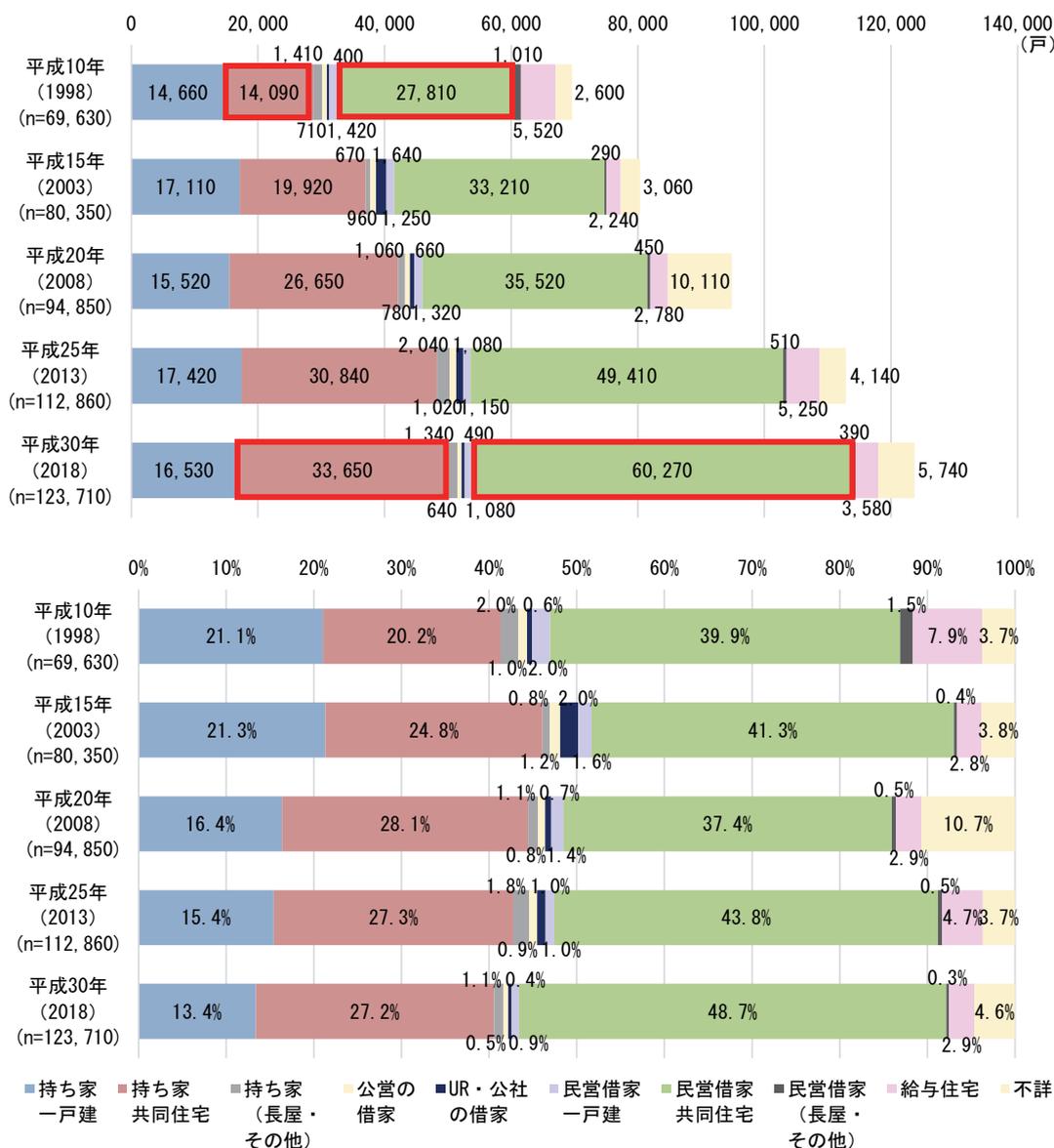
図表 4-12 空き家の内訳（文京区）



資料：総務省「住宅・土地統計調査」（各年）

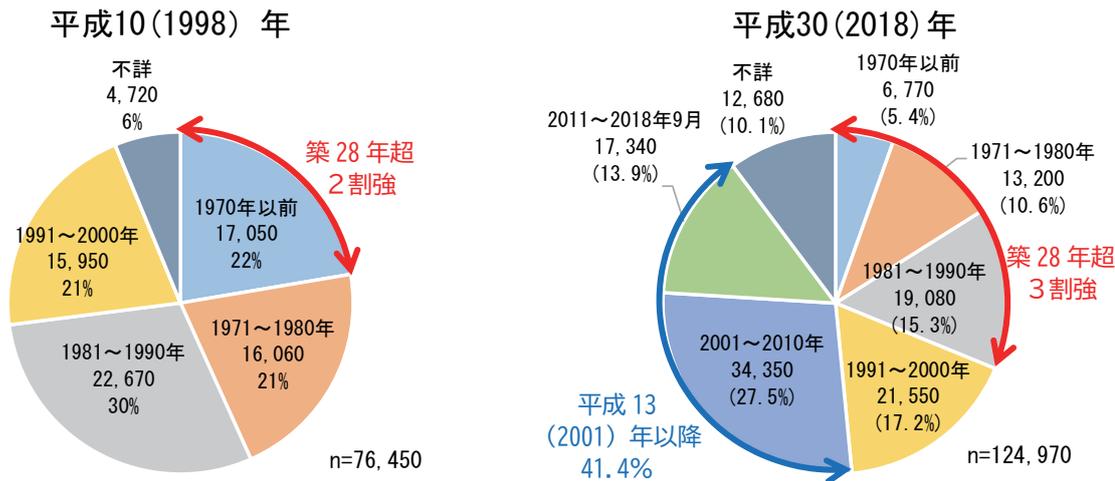
資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成30（2018）年）

図表 4-13 建て方別所有関係別住宅数・率の推移（文京区）



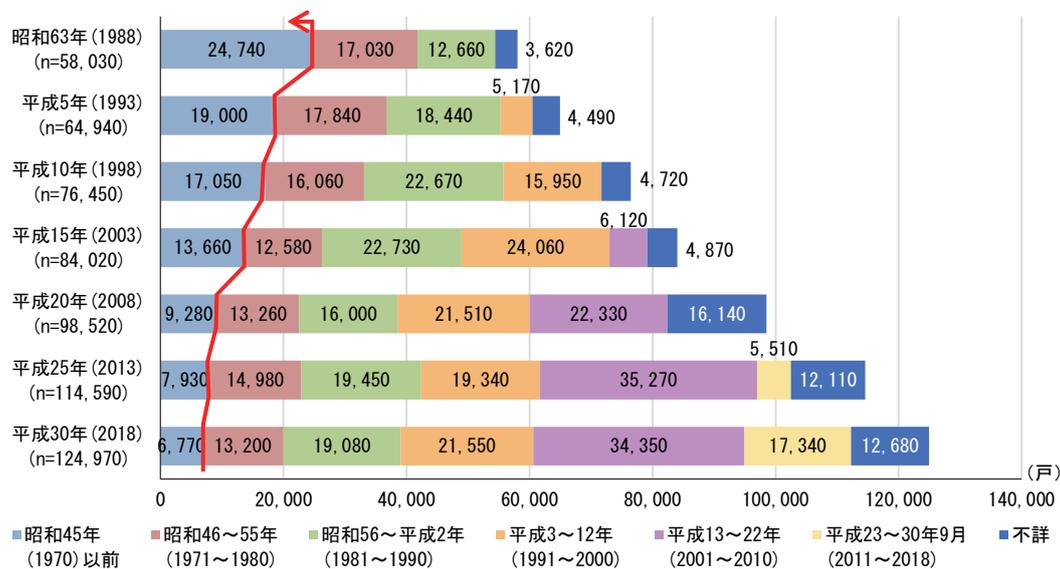
資料：総務省「住宅・土地統計調査」（各年）

図表 4-14 住宅ストックの築年構成の変化（文京区）



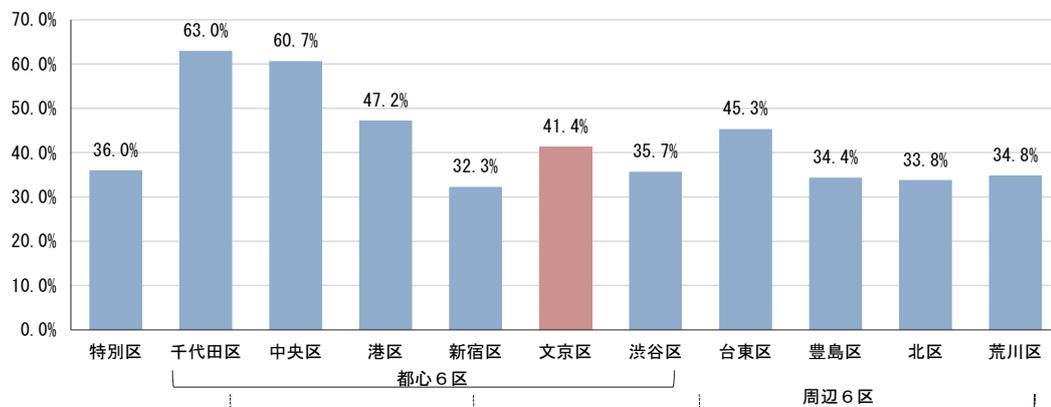
資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 10（1998）年、平成 30（2018）年）

図表 4-15 建築時期別住宅戸数の推移（文京区）



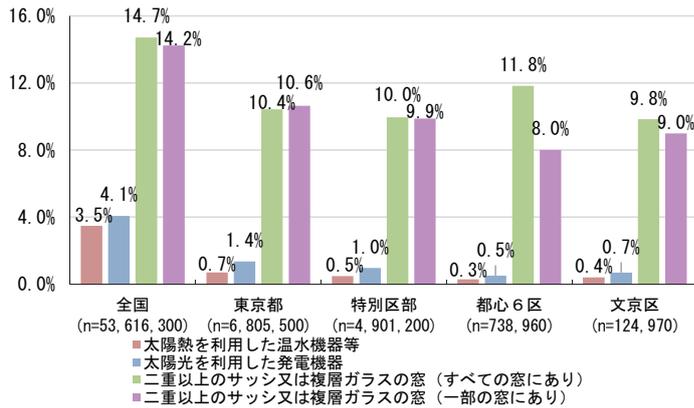
資料：総務省「住宅・土地統計調査」（各年）

図表 4-16 建築時期が平成 13（2001）年以降の住宅率（他都市比較）



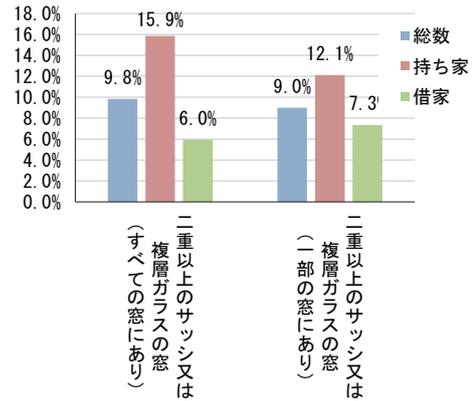
資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 30（2018）年）

図表 4-17 省エネ設備の設置状況（他都市比較）

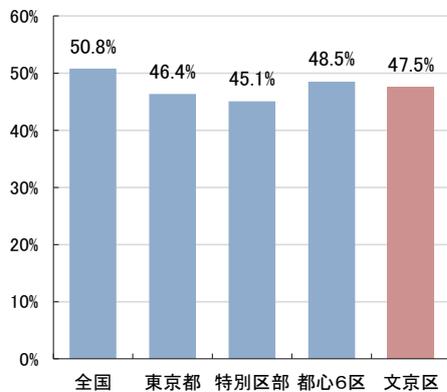


資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成30(2018)年) 資料：同左

図表 4-18 窓断熱の状況（持借比較）（文京区）

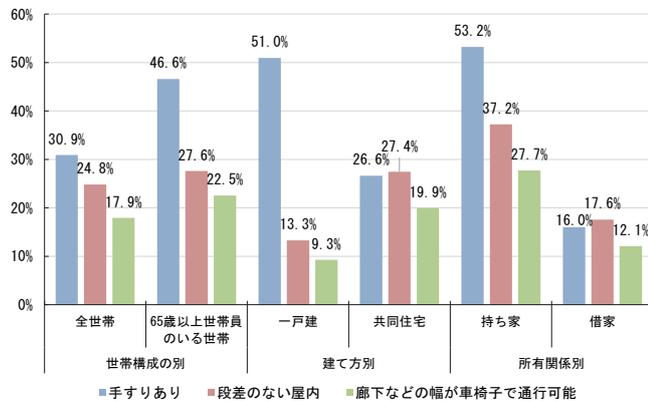


図表 4-19 高齢者のための設備の設置状況（他都市比較）



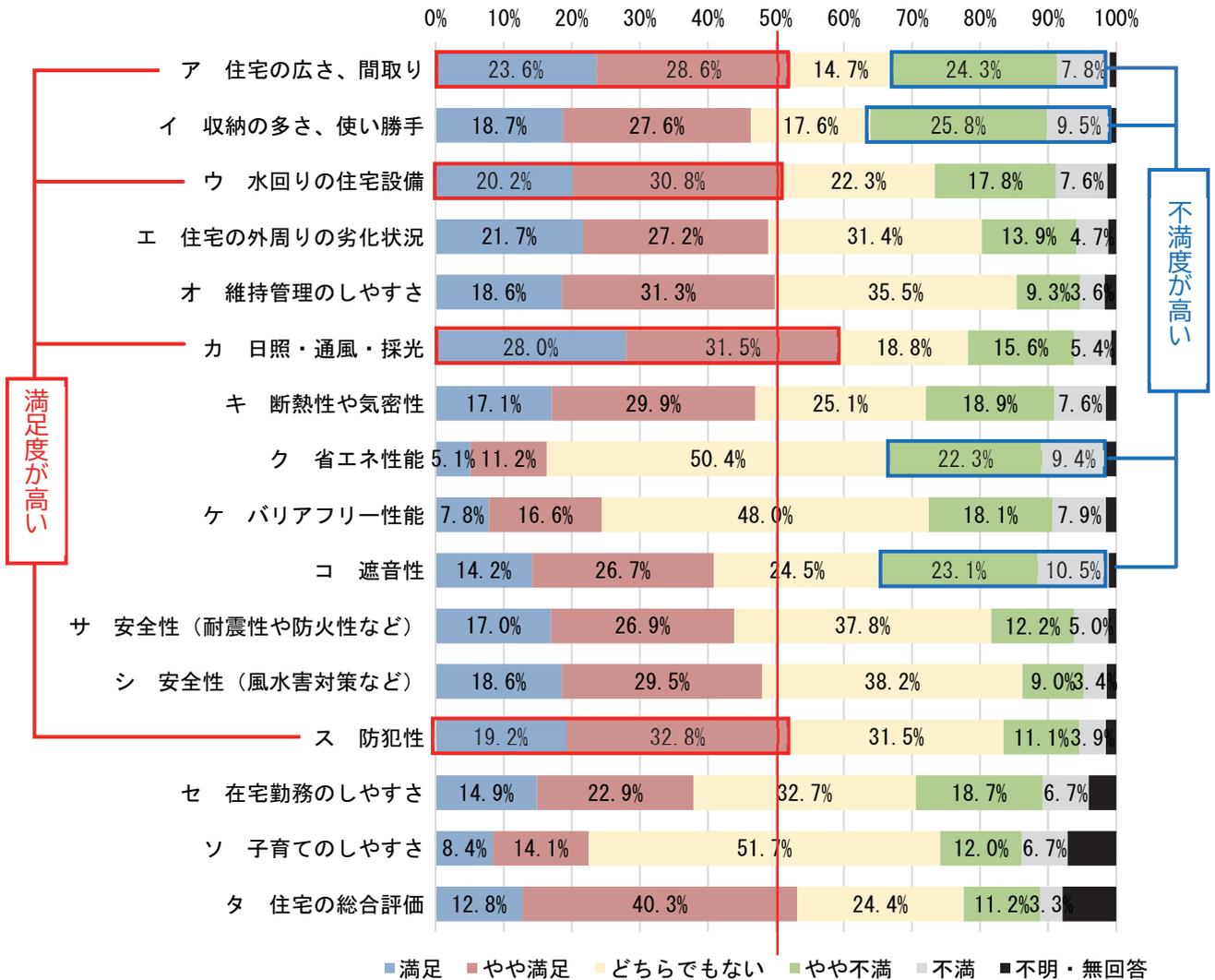
資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成30(2018)年) 資料：同左

図表 4-20 高齢者のための設備の内訳（文京区）



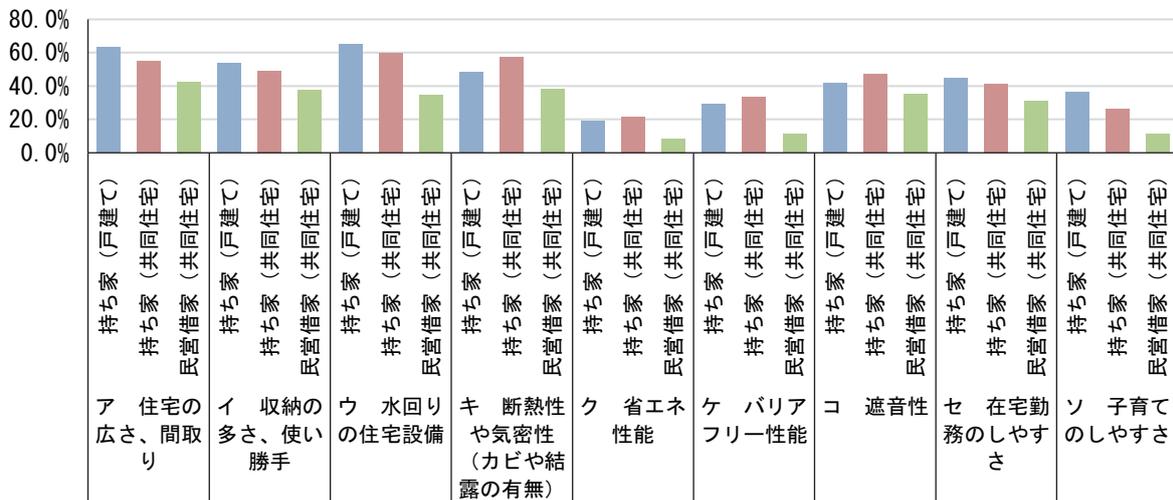
資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成30(2018)年) 資料：同左

図表 4-21 住宅の満足度



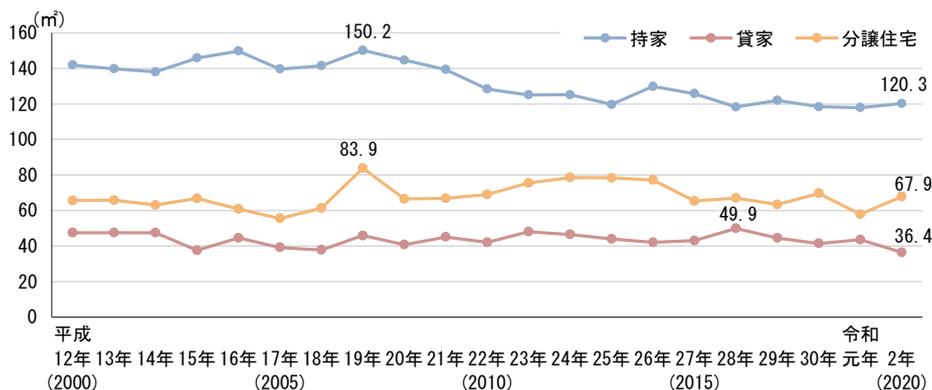
資料：文京区「区民意識調査」(令和4(2022)年度)

図表 4-22 持ち家・民営借家に住む世帯の住宅の満足度（項目抜粋）



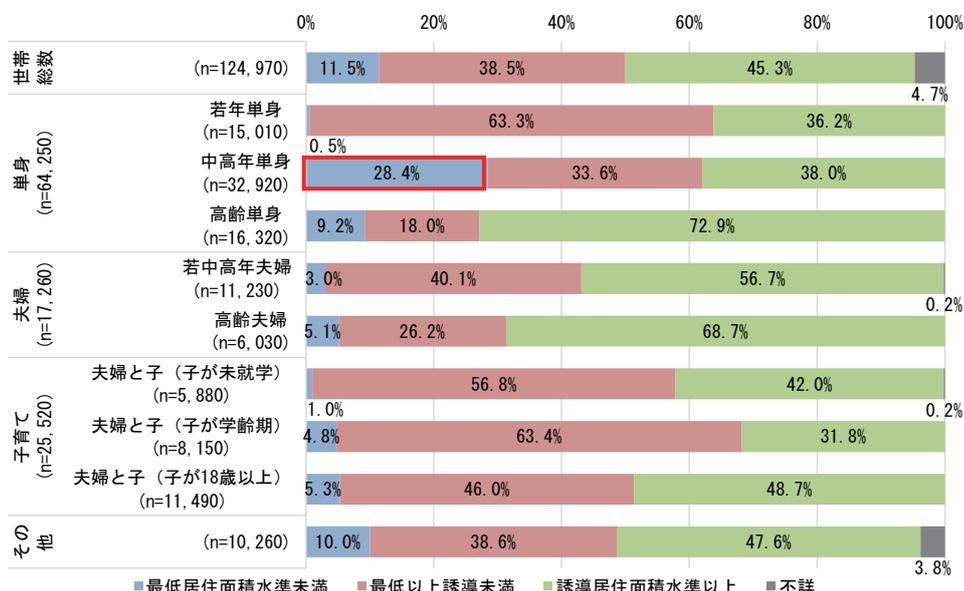
資料：文京区「区民意識調査」(令和4(2022)年度)

図表 4-23 着工住宅の平均床面積の推移（文京区）



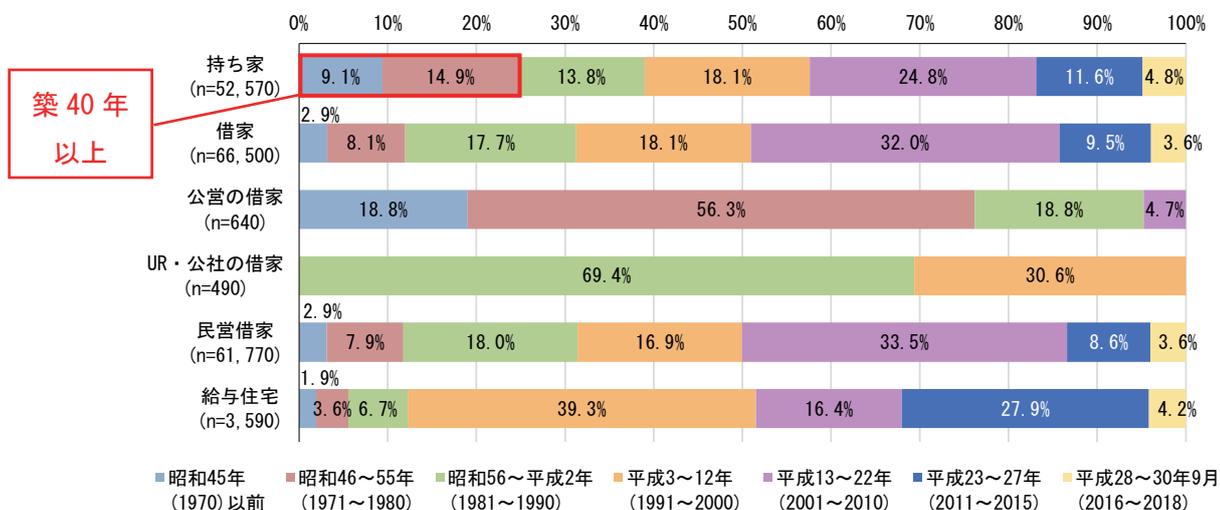
注：給与住宅は供給量が少なく数字が乱高下するため、本グラフでは割愛  
資料：国土交通省「建築着工統計」（各年）

図表 4-24 世帯類型別居住面積水準の達成状況（文京区）



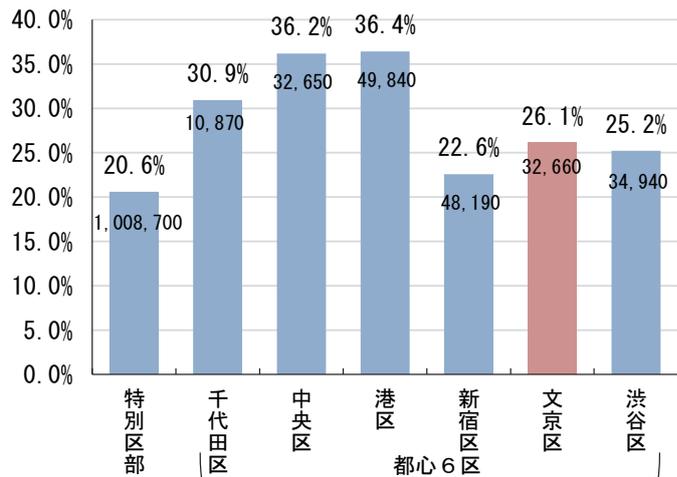
資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成30（2018）年）

図表 4-25 所有関係・建築時期別の住宅数の割合（文京区）



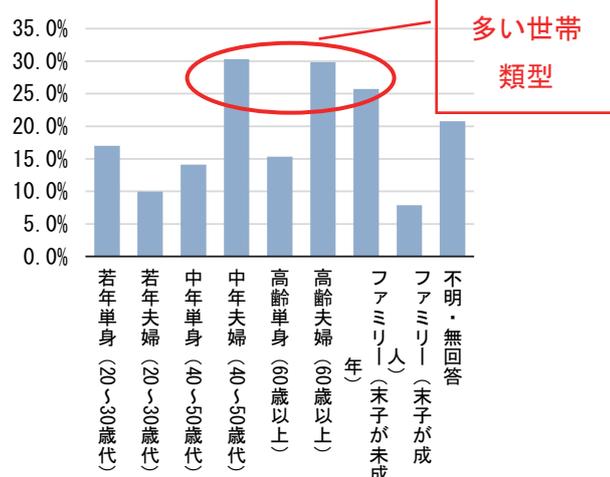
資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成30（2018）年）

図表 4-26 マンション居住率 (他都市比較)



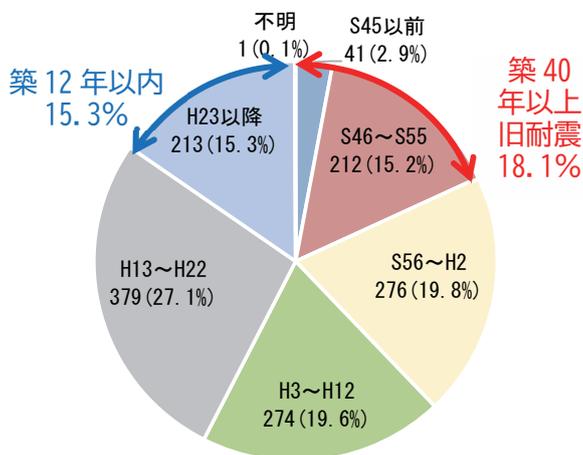
資料：住宅・土地統計調査 (平成 30 年)

図表 4-27 マンションの主な居住者 (2つまで回答)



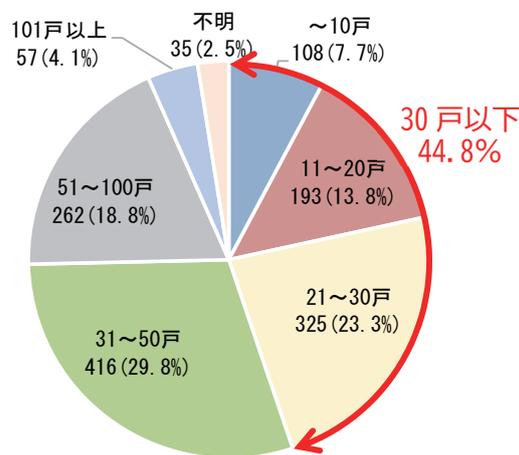
資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」(令和 4 (2022) 年度)

図表 4-28 マンションの建築時期



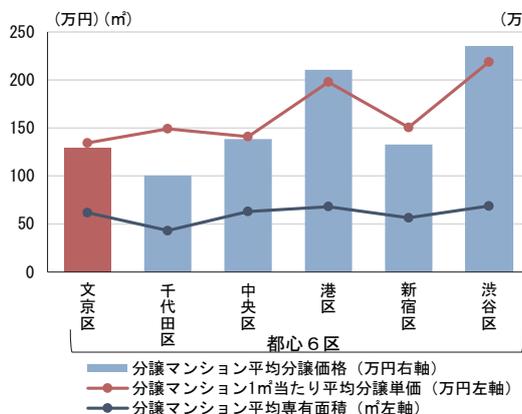
資料：文京区「マンション実態調査」(令和 4 (2022) 年度)

図表 4-29 マンションの戸数規模



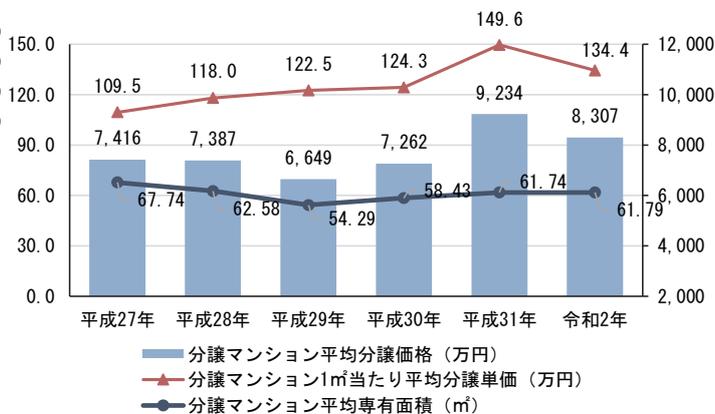
資料：同左

図表 4-30 分譲マンション平均価格 (文京区)



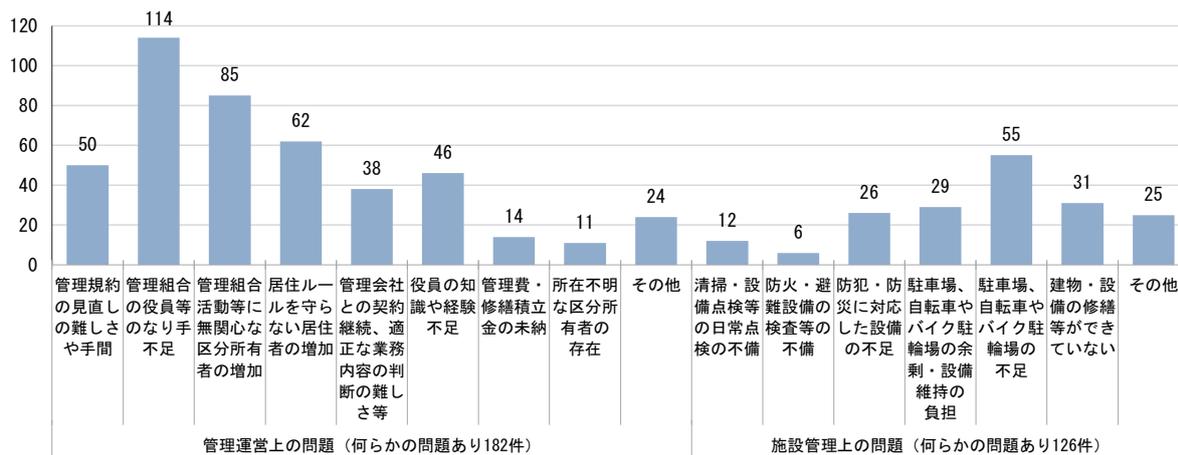
資料：全国マンション市場動向 (2020 年版)

図表 4-31 分譲マンション平均価格の推移 (文京区)



資料：全国マンション市場動向 (2020 年版)

図表 4-32 マンション管理上の問題点



資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」(令和4(2022)年度)

## 4-3. 住環境

### 現状の まとめ

#### ○戸建て、分譲・賃貸マンションが調和・共存する複合住宅地

- ・本区の特徴は、「多様な特徴を持った、複合住宅地（＝戸建持家・マンション・賃貸アパートといった単一タイプの住宅に偏在しない住宅地）が連坦したまち」です。
- ・地域の中に様々な住宅タイプが存することで、住民の年代や世帯構成等の多様性に繋がります。

#### ○生活利便性や安全性への満足度は高く、自然、歴史・文化資源等の区の特徴も一定の評価

- ・交通、買い物利便性、教育機関や医療等施設の充実、治安の良さ、まち等の清潔さに対する満足度は7～9割と高く、閑静な住宅地、歴史・文化資源なども6割程度、自然環境、災害等や歩行時の安全性も5割以上と、一定の評価を得ています。
- ・区内外から「住みやすいまち」との評価が高く、定住意向は9割にのびます。
- ・緑被率は周辺区と比べても比較的高い水準で、区内には寺社仏閣など特徴的な景観が形成されています。

#### ○防犯への関心は高く、地域活動では教養・文化、防犯・防災・生活環境への意向がある

- ・地域に住み続けるために必要な支援として、住宅維持管理と防犯対策が3割以上となっています。
- ・町会・自治会の加入状況は、民営借家世帯が約1割と少なく、世帯別では高齢以外の単身世帯で少ない傾向にありますが、教養・文化、防犯・防災、生活環境向上の活動に関して一定数の参加意向があります。

#### ①都心+拠点+幹線沿道中高層住宅地：

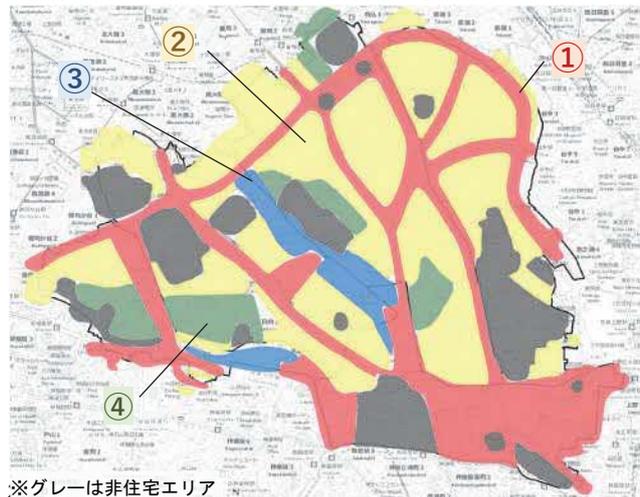
商業系の用途地域に指定され、高度利用が可能なエリアです。以前より都心・駅近を中心に分譲マンション供給が活発でしたが、近年は駅近以外でも供給が進んでいます。持家・借家のエリア別偏在も大きくはありません。

②低中層住宅地：中高層住居専用地域、住居地域に指定されており、建物高さがきめ細かく段階的に設定されています。

小規模高経年マンションが多く分布している※グレーは非住宅エリア  
一方、近年も分譲マンション供給が活発です。持家率30～60%と住宅地タイプは多様で、下町隣接地域の本駒込・千駄木で高齢化率がやや高いエリアがあります。

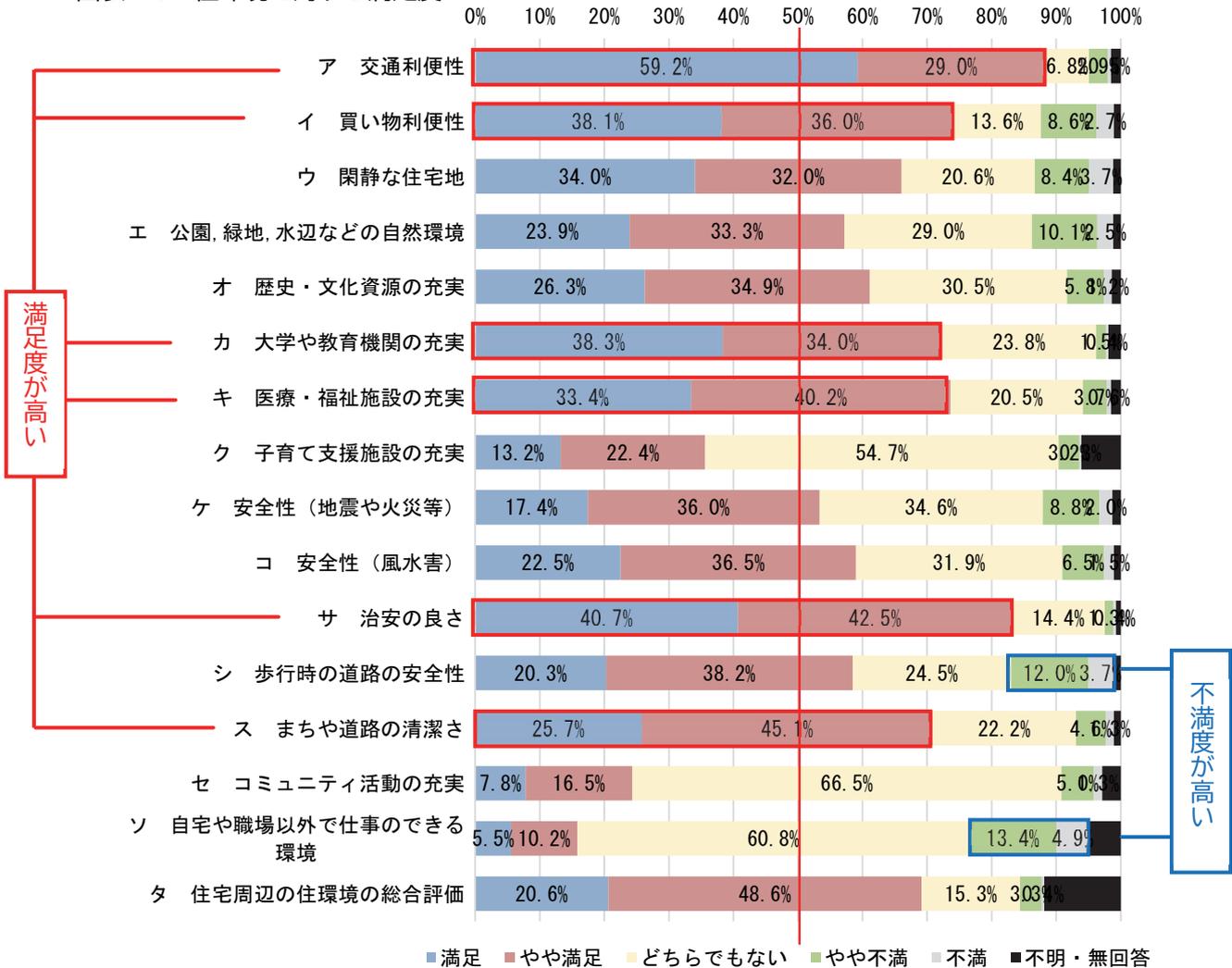
③低中層住工共存住宅地：準工業地域に指定されています。中高層階住居専用地区に指定されている部分もあり、住宅としての高度利用が誘導されており、都心部に近いエリアを中心に分譲マンション供給が見られます。

図表 4-33 用途地域重ね図（文京区）



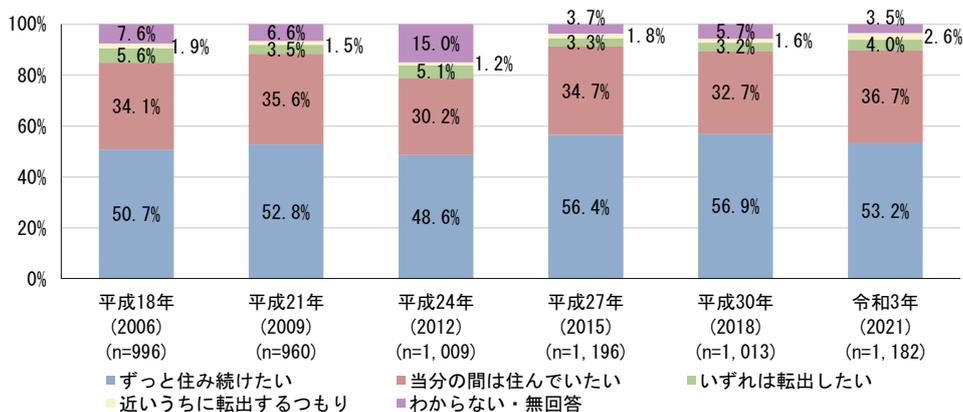
④低層住宅地：第1種低層住居専用地域に指定されており、ブランド力を持つ住宅地がいくつかあります。一般的に低層住宅地は、戸建持家が多く住宅供給や人口移動が少なめで高齢化が課題となる傾向にあります。文京区内では、西片のように持家率が5割以下のエリアや小日向のように居住5年未満世帯率が比較的高く、子育てファミリー世帯も多いエリアがあります。また、このエリア内には高経年マンションが見られます。

図表 4-34 住環境に対する満足度



資料：文京区「区民意識調査」(令和4(2022)年度)

図表 4-35 定住意向の推移



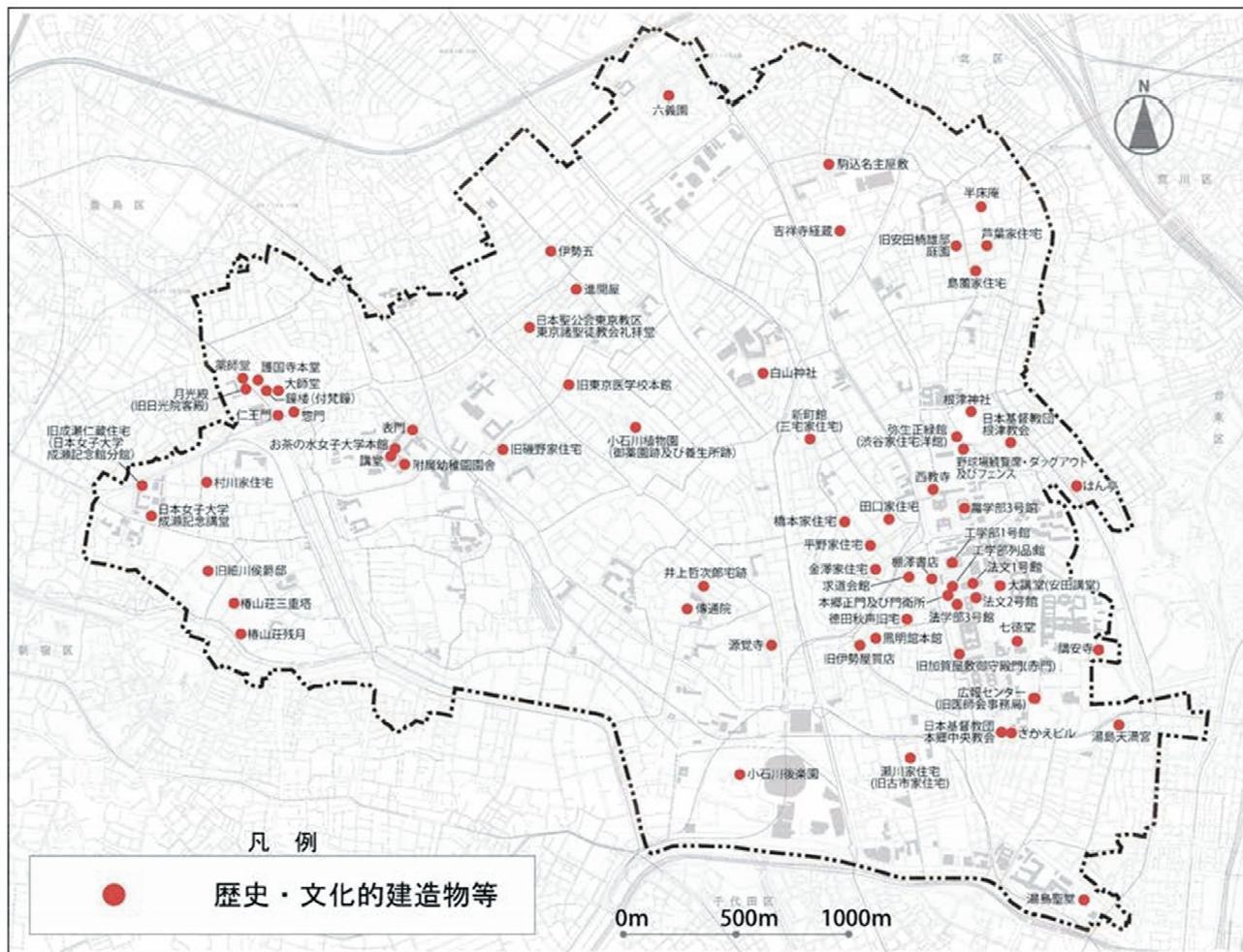
資料：文京区「文京区政に関する世論調査(第20~25回)」(平成18(2006)~令和3(2021)年)

図表 4-36 文京区と周辺区のみどりの状況



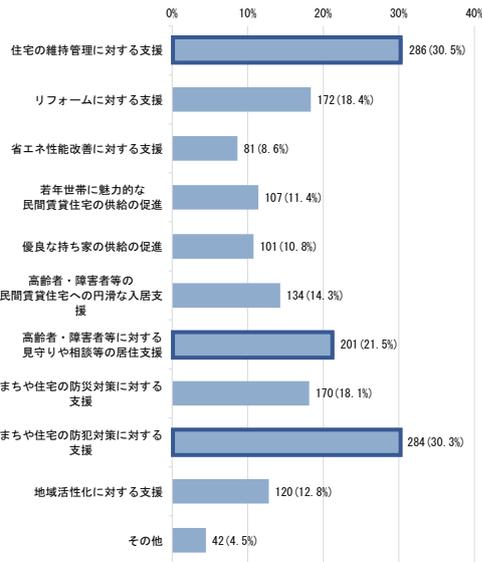
資料：文京区「文京区のみどり《第8次文京区緑地実態調査 報告書》概要版」(平成31(2019)年3月)

図表 4-37 歴史・文化的建造物等基準の対象範囲



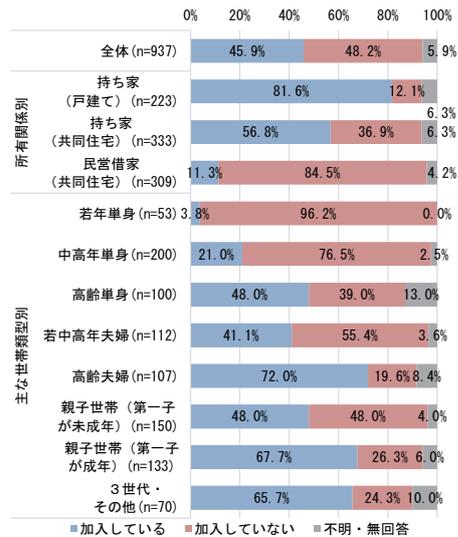
資料：文京区「文京区景観計画」(平成25(2013)年10月)

図表 4-38 地域に住み続けるために必要な支援



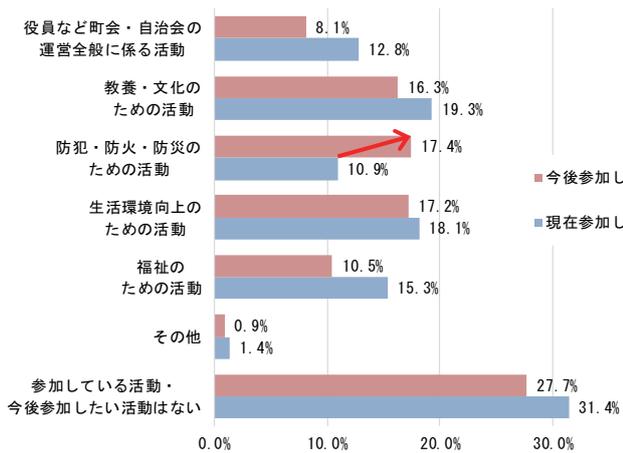
資料：文京区「区民意識調査」(令和4(2022)年度)

図表 4-39 町会・自治会加入状況



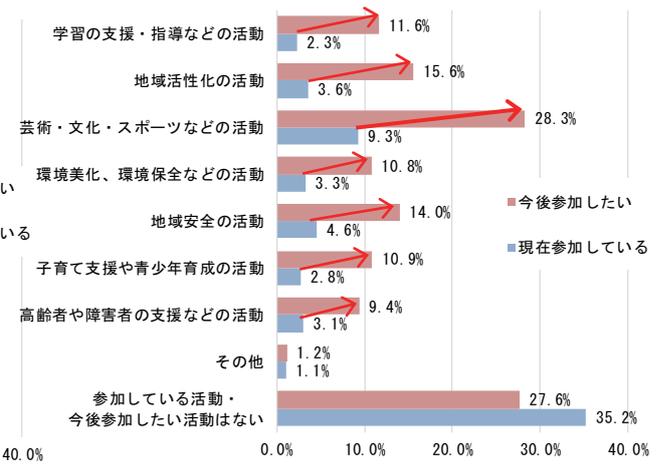
資料：文京区「区民意識調査」(令和4(2022)年度)

図表 4-40 町会・自治会の現在参加している活動・今後参加したい活動

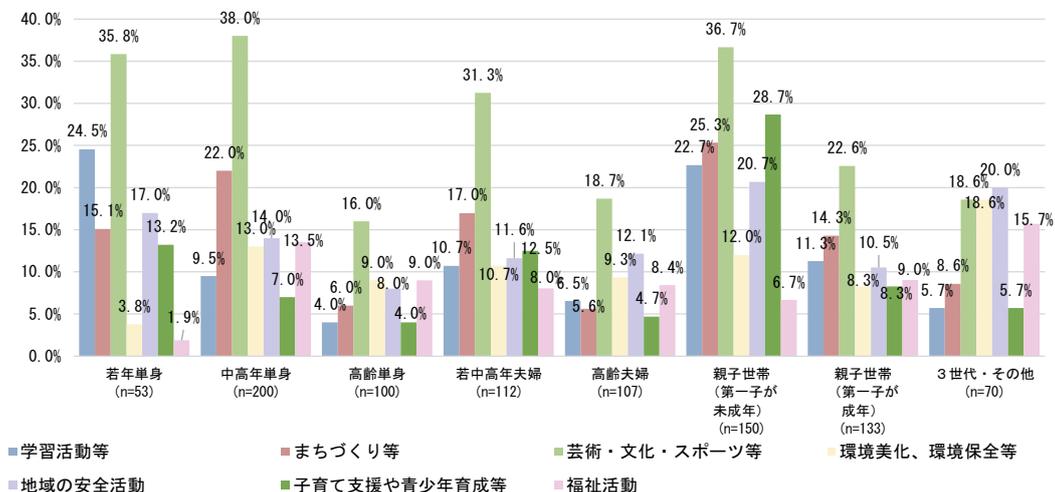


資料：文京区「区民意識調査」(令和4(2022)年度)

図表 4-41 町会・自治会以外の現在参加している活動・今後参加したい活動



図表 4-42 世帯構成別今後参加したい活動



注：「その他」、「今後参加したい活動はない」、「不明・無回答」は上グラフに非表示  
資料：文京区「区民意識調査」(令和4(2022)年度)

## 第5章

### 調査結果の詳細

---

- 5-1. 区民意識調査
- 5-2. マンション実態調査
- 5-3. 分譲マンション管理組合調査
- 5-4. 賃貸マンション所有者調査
- 5-5. マンション管理状況届出内容の分析
- 5-6. アンケート調査票



## 5-1. 区民意識調査

### (1) 調査概要

#### ①調査の目的

・「住宅マスタープラン」の見直しに向け、区民の意向・意見を把握すること。

#### ②調査の設計

地域	文京区全域
調査対象	18歳以上の世帯主の方 *住まいに関する調査であることから、世帯主を対象とした *住民基本台帳から無作為抽出
配布サンプル	発送3,000 - 不達19 = 2,981 (回収率の分母)
調査方法	郵送配布・郵送回収又はWEB回答
調査期間	令和4(2022)年10月3日(月)~21日(金) *10月17日(月)に礼状兼督促葉書を送付 *WEB回答は10月28日(金)15時まで受付を集計 *用紙回答は12月1日(木)到着分までを集計
調査機関	(株)市浦ハウジング&プランニング

#### ③回収サンプル

	回収数	有効回収数(率)	構成比
合計	940	937(31.4%)	100.0%
WEB回答	361	358	38.2%
用紙回答(郵送+持参)	579	579	61.8%

## (2) 母集団との比較

### ①地区区分

- ・調査対象世帯（配布サンプル）及び回答世帯（回収サンプル）はともに、本区の世帯数分布と概ね合致しています。

図表 5-1-1 区全体と配布・回収サンプルの地域別の状況

	総数	都心地域	下町隣接地域	山の手地域 東部	山の手地域 中央	山の手地域 西部	不明・ 無回答
住民基本台帳 世帯数 (2022.10)	126,248 (100.0%)	19,029 (15.1%)	27,235 (21.6%)	38,402 (30.4%)	28,963 (22.9%)	12,619 (10.0%)	-
配布サンプル	3,000 (100.0%)	471 (15.7%)	616 (20.5%)	916 (30.5%)	694 (23.1%)	303 (10.1%)	-
回収サンプル	937 (100.0%)	141 (15.0%)	184 (19.6%)	295 (31.5%)	219 (23.4%)	94 (10.0%)	4 (0.4%)



都心地域	春日1丁目、小石川1～2丁目、後楽1～2丁目、本郷1～3丁目、湯島1～3丁目
下町隣接地域	湯島4丁目、本郷7丁目、弥生1～2丁目、根津1～2丁目、千駄木1～5丁目、向丘2丁目、本駒込3～5丁目
山の手地域東部	本郷4～6丁目、西片1～2丁目、向丘1丁目、白山1～5丁目、本駒込1～2、6丁目、千石1～4丁目
山の手地域中央	春日2丁目、小石川3～5丁目、小日向1～4丁目、音羽1～2丁目、大塚1～6丁目
山の手地域西部	水道1～2丁目、関口1～3丁目、目白台1～3丁目

### ②性別・年齢階層

- ・人口全体、調査対象、回答者の男女比を見ると、調査対象者を世帯主としたことにより、人口全体の男女分比率よりも、調査対象者・回答者の男性の比率が高くなっています。
- ・年齢分布について見ると、調査対象者を世帯主としたことにより、調査対象者の高齢者の比率が高くなり、回答者はさらに高齢者の比率が高くなっています。

図表 5-1-2 区全体と配布・回収サンプルの性別年齢分布の状況

		総数	18～19歳	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65～69歳	70～74歳	75歳以上	不明・ 無回答
住民基本台帳 (2022.10)	18歳以上人口	193,484 (100.0%)	3,259 (1.7%)	30,668 (15.9%)	36,469 (18.8%)	38,575 (19.9%)	30,418 (15.7%)	10,649 (5.5%)	9,784 (5.1%)	10,909 (5.6%)	22,753 (11.8%)	-
	男	90,864 (47.0%)	1,597 (1.8%)	15,287 (16.8%)	17,923 (19.7%)	18,336 (20.2%)	14,511 (16.0%)	5,156 (5.7%)	4,656 (5.1%)	4,991 (5.5%)	8,407 (9.3%)	-
	女	102,620 (53.0%)	1,662 (1.6%)	15,381 (15.0%)	18,546 (18.1%)	20,239 (19.7%)	15,907 (15.5%)	5,493 (5.4%)	5,128 (5.0%)	5,918 (5.8%)	14,346 (14.0%)	-
配布サンプル	総数(世帯主)	3,000 (100.0%)	17 (0.6%)	411 (13.7%)	530 (17.7%)	568 (18.9%)	530 (17.7%)	175 (5.8%)	150 (5.0%)	199 (6.6%)	420 (14.0%)	-
	男	1,933 (64.4%)	7 (0.4%)	233 (12.1%)	373 (19.3%)	382 (19.8%)	358 (18.5%)	116 (6.0%)	110 (5.7%)	137 (7.1%)	217 (11.2%)	-
	女	1,067 (35.6%)	10 (0.9%)	178 (16.7%)	157 (14.7%)	186 (17.4%)	172 (16.1%)	59 (5.5%)	40 (3.7%)	62 (5.8%)	203 (19.0%)	-
回収サンプル	総数(世帯主)	937 (100.0%)	3 (0.3%)	68 (7.3%)	134 (14.3%)	179 (19.1%)	171 (18.2%)	70 (7.5%)	69 (7.4%)	78 (8.3%)	161 (17.2%)	4 (0.4%)
	男	546 (58.3%)	2 (0.4%)	29 (5.3%)	93 (17.0%)	104 (19.0%)	88 (16.1%)	41 (7.5%)	45 (8.2%)	56 (10.3%)	87 (15.9%)	1 (0.2%)
	女	372 (39.7%)	1 (0.3%)	38 (10.2%)	39 (10.5%)	69 (18.5%)	81 (21.8%)	28 (7.5%)	23 (6.2%)	22 (5.9%)	71 (19.1%)	0 (0.0%)
	その他・不明・無回答	19 (2.0%)	0 (0.0%)	1 (5.3%)	2 (10.5%)	6 (31.6%)	2 (10.5%)	1 (5.3%)	1 (5.3%)	0 (0.0%)	3 (15.8%)	3 (15.8%)

### (3) 集計結果

#### I. 現在の住宅について

##### ①住宅の所有関係・建て方の状況

- ・全体として、持ち家率 59.3%、借家率 40.0%となっています。平成 30 年住宅・土地統計調査の持ち家率は 42.1%であることから、本調査は持ち家の方の回答がやや多い結果となりました。また本区の特徴として、共同住宅の比率が高いことが挙げられます。
- ・地域別に見ると、持ち家率の高い下町隣接地域と低い山の手地域西部では 10 ポイント以上の差があります。また都心地域では、共同住宅の比率が他地域と比べて高い状況です。

図表 5-1-3 地域別住宅の所有関係・建て方

		合計	問1. 現在の住宅の概要について伺います。 (2) 住宅の所有関係・建て方を教えてください。								
			持ち家 (戸建て)	持ち家 (共同住宅)	民営借家 (戸建て)	民営借家 (共同住宅)	公営借家 (都営、 区営)	公的借家 (区立、 公社、U Rなど)	給与住宅 (社宅な ど)	その他 (学生 寮、シェ アハウス など)	不明・無 回答
全体		937 100.0	223 23.8	333 35.5	12 1.3	309 33.0	11 1.2	3 0.3	31 3.3	9 1.0	6 0.6
(1) 住 所を教 えて くださ い。	都心地域	141 100.0	15 10.6	71 50.4	1 0.7	47 33.3	0 0.0	2 1.4	4 2.8	1 0.7	0 0.0
	下町隣接地域	184 100.0	61 33.2	61 33.2	3 1.6	48 26.1	4 2.2	0 0.0	6 3.3	0 0.0	1 0.5
	山の手地域東部	295 100.0	79 26.8	84 28.5	5 1.7	107 36.3	4 1.4	1 0.3	10 3.4	3 1.0	2 0.7
	山の手地域中央	219 100.0	52 23.7	81 37.0	2 0.9	73 33.3	2 0.9	0 0.0	5 2.3	3 1.4	1 0.5
	山の手地域西部	94 100.0	16 17.0	35 37.2	1 1.1	33 35.1	0 0.0	0 0.0	6 6.4	2 2.1	1 1.1
	不明・無回答	4 100.0	0 0.0	1 25.0	0 0.0	1 25.0	1 25.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 25.0

※以下、所有関係・建て方は、回収サンプルの多い持ち家（戸建て）、持ち家（共同住宅）、民営借家（共同住宅）のみを分析対象としました。また、クロス集計を行った際に、サンプル数が少なく十分な分析ができなかった集計表は割愛しています。

##### ②建築の時期の状況

- ・築 22 年以内の住宅が 42.7%あります。築 42 年以上の高経年住宅は 17.3%と比較的少ないのですが、持ち家（戸建て）には築 50 年超の住宅が比較的多く見られます。
- ・建築時期により耐震基準の達成状況を概ね推測すると、昭和 56（1981）年以降の新耐震基準を満たす住宅は全体の 74.6%を占めています。
- ・持ち家（戸建て）は木造が多いと推察されますが、木造の戸建住宅については平成 12（2000）年にも耐震基準が改定されており、その新しい基準を満たす住宅は 40.3%となっています。

図表 5-1-4 住宅の所有関係・建て方別建築の時期

		合計	問1. 現在の住宅の概要について伺います。 (3) 建築の時期を教えてください。								
			昭和45 (1970) 年以前	昭和46 (1971) ～55 (1980) 年	昭和56 (1981) ～平成2 (1990) 年	平成3 (1991) ～12 (2000) 年	平成13 (2001) ～22 (2010) 年	平成23 (2011) ～30 (2018) 年	平成31 (2019) 年以降	わから ない	不明・無 回答
全体		937 100.0	54 5.8	108 11.5	133 14.2	166 17.7	191 20.4	129 13.8	80 8.5	67 7.2	9 1.0
(2) 住 宅の所 有 関係・ 建て 方を 教 えて くだ さい。	持ち家（戸建て）	223 100.0	28 12.6	20 9.0	32 14.3	47 21.1	38 17.0	33 14.8	19 8.5	5 2.2	1 0.4
	持ち家（共同住宅）	333 100.0	11 3.3	47 14.1	42 12.6	65 19.5	86 25.8	48 14.4	27 8.1	4 1.2	3 0.9
	民営借家（共同住宅）	309 100.0	7 2.3	33 10.7	55 17.8	45 14.6	59 19.1	38 12.3	26 8.4	42 13.6	4 1.3

### ③延べ床面積の状況

- ・全体として面積帯はバラエティに富んでおり、多様な世帯が住むことができる住宅が供給されています。25～60㎡の比較的少人数向けの住宅が34.3%を占める一方、100㎡以上の住宅も16.4%あります。
- ・持ち家（戸建て）は約半数が100㎡以上であるのに対し、持ち家（共同住宅）は50～80㎡が多く、民営借家（共同住宅）では25㎡未満の住宅もあるなど、所有関係・建て方別に違いが見られました。
- ・建築の時期別に見ると、平成12（2000）年まではボリュームゾーンが見られますが、以降は多様な面積帯の住宅が供給されたことがわかります。
- ・平成18（2016）年に住生活基本法が施行され、単身世帯の最低居住面積水準が25㎡と規定されましたが、若年単身の54.7%、中高年単身の24.5%が25㎡未満の住宅に住んでいます。

図表 5-1-5 住宅の所有関係・建て方別延べ床面積

		合計	問1. 現在の住宅の概要について伺います。 (4) 延べ床面積（居住部分の床面積の合計）を教えてください。								
			25㎡未満	25㎡以上 ～40㎡未 満	40㎡以上 ～50㎡未 満	50㎡以上 ～60㎡未 満	60㎡以上 ～70㎡未 満	70㎡以上 ～80㎡未 満	80㎡以上 ～100㎡ 未満	100㎡以 上	不明・無 回答
全体		937	87	111	106	105	89	101	77	154	107
		100.0	9.3	11.8	11.3	11.2	9.5	10.8	8.2	16.4	11.4
(2) 住 宅の所有 関係・建 て方を教 えてくだ さい。	持ち家（戸建て）	223	0	4	4	5	12	16	36	109	37
		100.0	0.0	1.8	1.8	2.2	5.4	7.2	16.1	48.9	16.6
	持ち家（共同住宅）	333	4	23	29	65	51	67	36	36	22
		100.0	1.2	6.9	8.7	19.5	15.3	20.1	10.8	10.8	6.6
	民営借家（共同住宅）	309	71	75	62	30	18	12	2	5	34
		100.0	23.0	24.3	20.1	9.7	5.8	3.9	0.6	1.6	11.0

図表 5-1-6 建築の時期別延べ床面積

		合計	問1. 現在の住宅の概要について伺います。 (4) 延べ床面積（居住部分の床面積の合計）を教えてください。								
			25㎡未満	25㎡以上 ～40㎡未 満	40㎡以上 ～50㎡未 満	50㎡以上 ～60㎡未 満	60㎡以上 ～70㎡未 満	70㎡以上 ～80㎡未 満	80㎡以上 ～100㎡ 未満	100㎡以 上	不明・無 回答
全体		937	87	111	106	105	89	101	77	154	107
		100.0	9.3	11.8	11.3	11.2	9.5	10.8	8.2	16.4	11.4
(3) 建 築の時期 を教え てくだ さい。	昭和45（1970）年以前	54	3	5	4	5	4	5	4	15	9
		100.0	5.6	9.3	7.4	9.3	7.4	9.3	7.4	27.8	16.7
	昭和46（1971）～55（1980）年	108	8	12	16	13	5	12	8	17	17
		100.0	7.4	11.1	14.8	12.0	4.6	11.1	7.4	15.7	15.7
	昭和56（1981）～平成2（1990）年	133	15	14	21	15	11	7	7	30	13
		100.0	11.3	10.5	15.8	11.3	8.3	5.3	5.3	22.6	9.8
	平成3（1991）～12（2000）年	166	11	14	9	21	25	19	15	34	18
		100.0	6.6	8.4	5.4	12.7	15.1	11.4	9.0	20.5	10.8
	平成13（2001）～22（2010）年	191	25	22	16	20	21	29	19	31	8
		100.0	13.1	11.5	8.4	10.5	11.0	15.2	9.9	16.2	4.2
平成23（2011）～30（2018）年	129	6	17	17	21	14	14	15	19	6	
	100.0	4.7	13.2	13.2	16.3	10.9	10.9	11.6	14.7	4.7	
平成31（2019）年以降	80	6	14	15	5	7	10	9	7	7	
	100.0	7.5	17.5	18.8	6.3	8.8	12.5	11.3	8.8	8.8	
わからない	67	13	12	8	5	2	3	0	1	23	
	100.0	19.4	17.9	11.9	7.5	3.0	4.5	0.0	1.5	34.3	
不明・無回答	9	0	1	0	0	0	2	0	0	6	
	100.0	0.0	11.1	0.0	0.0	0.0	22.2	0.0	0.0	66.7	

図表 5-1-7 世帯構成別延べ床面積

		合計	問1. 現在の住宅の概要について伺います。 (4) 延べ床面積（居住部分の床面積の合計）を教えてください。								不明・無回答
			25㎡未満	25㎡以上 ～40㎡未 満	40㎡以上 ～50㎡未 満	50㎡以上 ～60㎡未 満	60㎡以上 ～70㎡未 満	70㎡以上 ～80㎡未 満	80㎡以上 ～100㎡ 未満	100㎡以 上	
全体		937 100.0	87 9.3	111 11.8	106 11.3	105 11.2	89 9.5	101 10.8	77 8.2	154 16.4	107 11.4
(2) 世帯構成を教えてください。	若年単身	53 100.0	29 54.7	9 17.0	3 5.7	2 3.8	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 1.9	9 17.0
	中高年単身	200 100.0	49 24.5	70 35.0	30 15.0	17 8.5	7 3.5	7 3.5	3 1.5	5 2.5	12 6.0
	高齢単身	100 100.0	5 5.0	11 11.0	9 9.0	17 17.0	9 9.0	9 9.0	7 7.0	8 8.0	25 25.0
	若中高年夫婦	112 100.0	1 0.9	10 8.9	36 32.1	14 12.5	21 18.8	10 8.9	8 7.1	9 8.0	3 2.7
	高齢夫婦	107 100.0	1 0.9	1 0.9	3 2.8	9 8.4	10 9.3	12 11.2	14 13.1	44 41.1	13 12.1
	子育て世帯（子が未成年）	150 100.0	0 0.0	3 2.0	14 9.3	31 20.7	23 15.3	34 22.7	17 11.3	18 12.0	10 6.7
	子育て世帯（子が成年）	133 100.0	1 0.8	5 3.8	7 5.3	11 8.3	11 8.3	23 17.3	22 16.5	41 30.8	12 9.0
	3世代・その他	70 100.0	1 1.4	2 2.9	4 5.7	4 5.7	6 8.6	6 8.6	6 8.6	25 35.7	16 22.9
	不明・無回答	12 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	2 16.7	0 0.0	0 0.0	3 25.0	7 58.3

最低居住面積水準未満

④バリアフリーの状況

- ・バリアフリーのための設備として、屋内に段差のない住宅が37.4%となっています。手すり設置や道路から玄関まで車いすで通行可能な住宅も25～30%程度ありますが、一方で、これらの設備がない住宅も30.3%あります。
- ・所有関係・建て方別に見ると、手すりの設置率は持ち家（戸建て）と持ち家（共同住宅）では大きな差が見られます。持ち家（共同住宅）は段差に関する設備の設置率が高い反面、民営借家（共同住宅）の半数以上がバリアフリー設備がないとしています。

図表 5-1-8 住宅の所有関係・建て方別バリアフリーの状況

		合計	問1. 現在の住宅の概要について伺います。 (5) バリアフリーの状況について教えてください。（○はいくつでも）								不明・無回答
			手すり （トイレ、浴室）	手すり （玄関、廊下、階段）	手すり （居室）	段差のない 屋内	廊下などが 車いすで通行可能な 幅	またぎやすい高さの 浴槽	道路から玄関まで 車いすで通行可能	これらの設備はない	
全体		937 100.0	280 29.9	240 25.6	13 1.4	350 37.4	225 24.0	222 23.7	305 32.6	284 30.3	7 0.7
(2) 住宅の所有関係・建て方を教えてください。	持ち家（戸建て）	223 100.0	115 51.6	149 66.8	3 1.3	62 27.8	37 16.6	72 32.3	26 11.7	45 20.2	0 0.0
	持ち家（共同住宅）	333 100.0	116 34.8	51 15.3	7 2.1	190 57.1	125 37.5	109 32.7	177 53.2	50 15.0	2 0.6
	民営借家（共同住宅）	309 100.0	26 8.4	20 6.5	1 0.3	75 24.3	49 15.9	29 9.4	74 23.9	167 54.0	4 1.3

### ⑤住宅の環境対応の状況

- ・電球のLED化が最も多く45.5%あるが、一方で33.8%の住宅は環境対応設備はないと回答しています。また、窓や躯体の断熱は3割に満たない状況です。
- ・環境対応設備については、持ち家と借家の乖離が大きく、借家では56.3%が環境対応設備はないと回答しています。
- ・持ち家においては、窓の断熱や躯体の断熱など、建て方による大きな違いはありません。

図表 5-1-9 住宅の所有関係・建て方別住宅の環境対応

		問1. 現在の住宅の概要について伺います。 (6) 住宅の環境対応について教えてください。〔〇はいくつでも〕											
合計		窓の断熱 (複層ガラス、内窓等)	躯体の断熱 (壁、屋根、床等)	太陽光発電設備、蓄電池	電球のLED化	エコジョーズ、エコキュート、エネファームなど	節水型水栓 (台所、浴室等)	壁面緑化、屋上緑化	雨水タンク	その他の環境対応設備	環境対応設備はない	不明・無回答	
全体		937	260	225	22	426	108	109	15	20	19	317	28
		100.0	27.7	24.0	2.3	45.5	11.5	11.6	1.6	2.1	2.0	33.8	3.0
(2) 住宅の所有関係・建て方を教えてください。	持ち家(戸建て)	223	83	85	13	133	49	34	6	2	3	48	4
		100.0	37.2	38.1	5.8	59.6	22.0	15.2	2.7	0.9	1.3	21.5	1.8
	持ち家(共同住宅)	333	127	94	6	185	45	54	4	12	9	66	9
	100.0	38.1	28.2	1.8	55.6	13.5	16.2	1.2	3.6	2.7	19.8	2.7	
	民営借家(共同住宅)	309	43	33	0	86	8	18	4	4	2	174	8
	100.0	13.9	10.7	0.0	27.8	2.6	5.8	1.3	1.3	0.6	56.3	2.6	

### ⑥その他の設備の状況

- ・住宅に付帯する設備はテレビモニタ付きインターホンが69.9%と設置率が高く、次いでインターネット設備が66.6%となります。防犯カメラやオートロックなど防犯関連設備の設置率は5割程度です。宅配ボックスも普及しています。
- ・所有関係・建て方別に見ると、持ち家(共同住宅)が各種設備の設置率が高く、次いで民営借家(共同住宅)となります。戸建て住宅より共同住宅のほうが防犯設備や便利設備の設置率が高い傾向となっています。

図表 5-1-10 住宅の所有関係・建て方別その他の設備

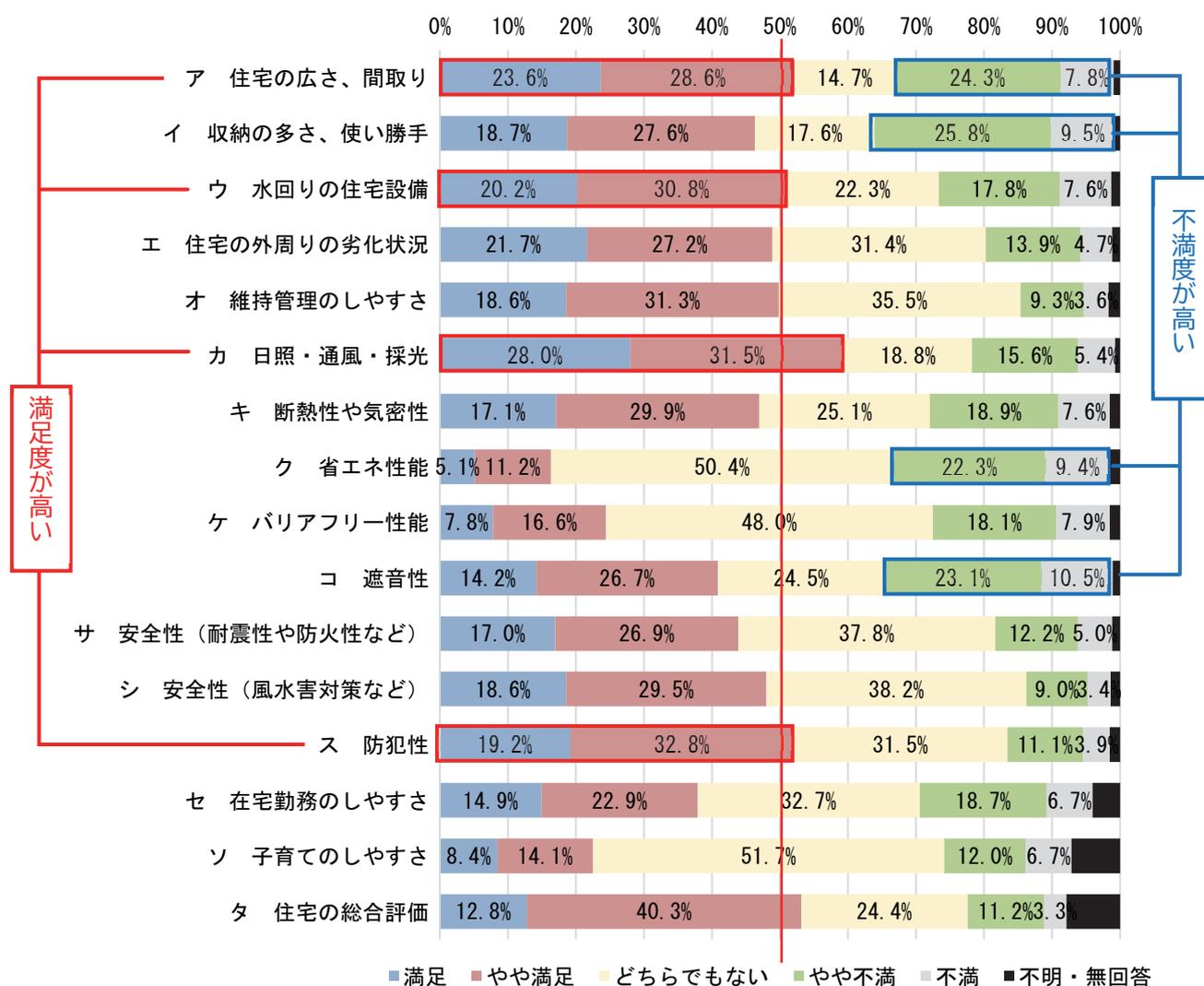
		問1. 現在の住宅の概要について伺います。 (7) その他の設備について教えてください。〔〇はいくつでも〕									
合計		防犯カメラ (建物の出入口)	ホームセキュリティの契約	テレビモニタ付きインターホン	インターネット設備	宅配ボックス	オートロック (マンションの場合)	その他の設備	特筆すべき設備はない	不明・無回答	
全体		937	500	177	655	624	433	443	26	75	14
		100.0	53.4	18.9	69.9	66.6	46.2	47.3	2.8	8.0	1.5
(2) 住宅の所有関係・建て方を教えてください。	持ち家(戸建て)	223	25	33	144	157	19	8	6	26	3
		100.0	11.2	14.8	64.6	70.4	8.5	3.6	2.7	11.7	1.3
	持ち家(共同住宅)	333	266	100	272	258	225	226	15	7	4
	100.0	79.9	30.0	81.7	77.5	67.6	67.9	4.5	2.1	1.2	
	民営借家(共同住宅)	309	179	33	203	171	162	182	4	31	5
	100.0	57.9	10.7	65.7	55.3	52.4	58.9	1.3	10.0	1.6	

## II. 現在の住宅・住環境の評価について

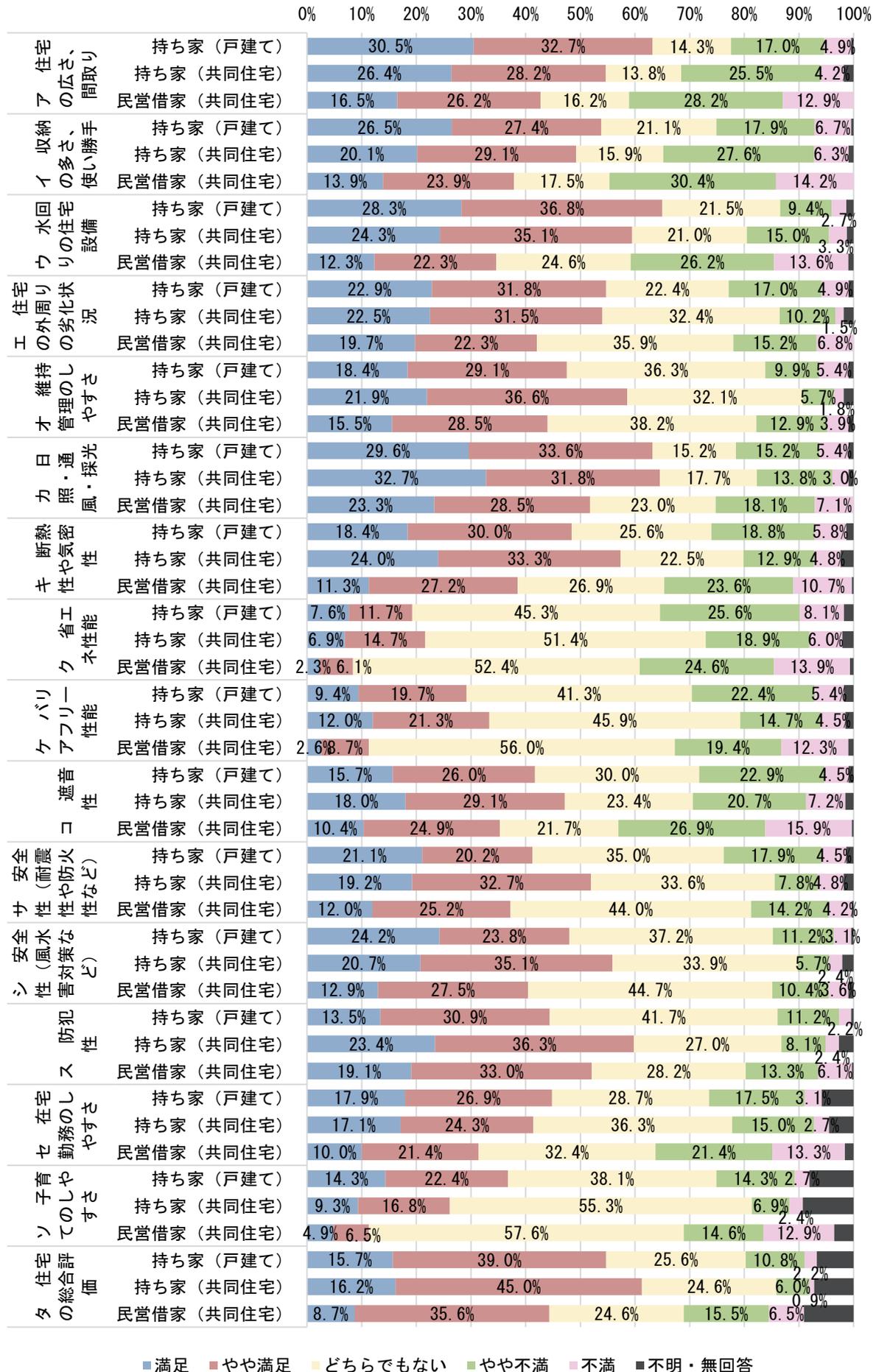
### ①住宅の満足度の状況

- ・多くの項目で満足度（満足+やや満足）は半数程度となっています。特に、「ア住宅の広さ、間取り」、「ウ水回りの住宅設備」、「カ日照・通風・採光」、「ス防犯性」の項目で満足度は5割を超えています。一方、「ア住宅の広さ、間取り」、「イ収納の多さ、使い勝手」、「ク省エネ性能」、「コ遮音性」の項目で、不満度（やや不満+不満）がやや高い状況です。
- ・総合評価としては、満足度（満足+やや満足）が53.1%と5割を若干上回り、全国・東京都と比べ満足度は低くなっています。

図表 5-1-11 住宅の満足度



図表 5-1-12 所有関係別住宅の満足度



## ②住宅の重要度について

- ・持ち家（戸建て、共同住宅）では第一に安全性、次いで住宅の広さ、間取りの重要度が高い状況です。民営借家（共同住宅）では住宅の広さ、間取りが最も重要度が高く、次いで日照・通風・採光が重要と考えられています。
- ・持ち家では維持管理のしやすさが民営借家よりも重要とされ、共同住宅では防犯性が戸建てよりも重要とされるなど、所有関係や建て方により重要とする項目がわかれています。

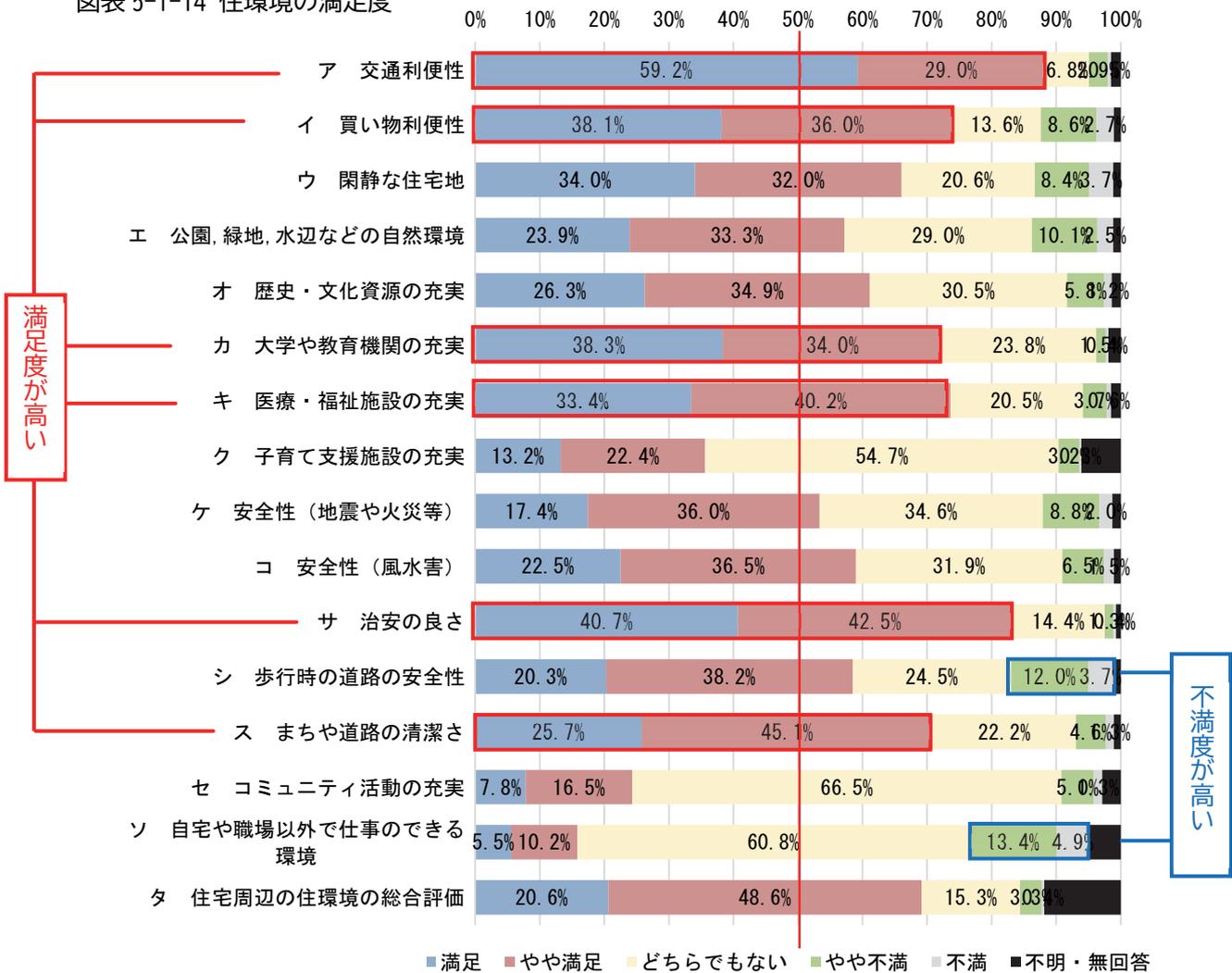
図表 5-1-13 住宅の所有関係・建て方別重要度

		問2. 現在の住宅の評価について伺います。 (2) 上のア～ソの項目の中で重要と思うものを最大3つまで選び、その記号を記入してください。																
		ア 住宅の広さ、間取り	イ 収納の多さ、使い勝手	ウ 水回りの住宅設備(台所や浴室など)	エ 住宅の外周りの劣化状況(屋根や外壁など)	オ 維持管理のしやすさ	カ 日照・通風・採光	キ 断熱性や気密性(カビや結露の有無)	ク 省エネ性能(光熱費の節約、CO <sub>2</sub> 削減など)	ケ バリアフリー性能(手すり設置や段差解消など)	コ 遮音性(外戸、上下階からの騒音に対して)	サ 安全性(地震や火災等に対する耐震性や防火性など)	シ 安全性(風水害に対する飛散防止や浸水対策など)	ス 防犯性	セ 在宅勤務のしやすさ(仕事ベースの確保など)	ソ 子育てのしやすさ(間取り、設備など)	不明・無回答	
全体		937	429	236	176	57	122	347	97	56	49	176	367	95	279	39	64	56
		100.0	45.8	25.2	18.8	6.1	13.0	37.0	10.4	6.0	5.2	18.8	39.2	10.1	29.8	4.2	6.8	6.0
(2) 住宅の所有関係・建て方を教えてください。	持ち家(戸建て)	223	86	57	33	21	38	76	26	24	21	18	106	31	55	3	10	15
		100.0	38.6	25.6	14.8	9.4	17.0	34.1	11.7	10.8	9.4	8.1	47.5	13.9	24.7	1.3	4.5	6.7
	持ち家(共同住宅)	333	138	73	41	20	61	121	28	23	20	55	143	39	105	8	24	27
		100.0	41.4	21.9	12.3	6.0	18.3	36.3	8.4	6.9	6.0	16.5	42.9	11.7	31.5	2.4	7.2	8.1
	民営借家(共同住宅)	309	171	87	87	13	19	119	32	8	8	87	89	20	96	26	22	10
		100.0	55.3	28.2	28.2	4.2	6.1	38.5	10.4	2.6	2.6	28.2	28.8	6.5	31.1	8.4	7.1	3.2

### ③周辺の住環境の満足度の状況

- ・総じて満足度（満足＋やや満足）が高い結果となっています。
- ・「ア交通利便性」、「イ買い物利便性」、「カ大学や教育機関の充実」や「キ医療・福祉施設の充実」、「サ治安の良さ」、「スマちや道路の清潔さ」に対する満足度は7～9割と高くなっています。「ウ閑静な住宅地」、「オ歴史・文化資源の充実」等も6割程度、「エ公園、緑地、水辺などの自然環境」、「ケ安全性（地震や火災等）」「コ安全性（風水害）」や「シ歩行時の道路の安全性」も5割以上の満足度となっており、自然、歴史・文化資源等の区の特徴についても一定の評価が得られています。
- ・総合評価としては、満足度が69.2%となっており、全国・東京都の満足度を下回りますが、不満度（不満＋やや不満）を示す区民は少数です。

図表 5-1-14 住環境の満足度



#### ④周辺の住環境の重要度の状況

- ・「交通利便性」、「買い物利便性」、「治安の良さ」の3項目は、回答者の5～6割前後が重要としています。
- ・一方、「歴史・文化資源の充実」、「大学や教育機関の充実」、「子育て支援施設の充実」、「コミュニティ活動の充実」、「自宅や職場以外で仕事のできる環境」の5項目を重要としたのは、回答者の2～3%と極めて少数といった状況です。
- ・全体の重要度の高い3項目のうち「交通利便性」に関しては都心地域と山の手地域中央で10ポイントの差があります。「買い物利便性」と「治安の良さ」について地域による大きな違いは見られません。
- ・また、山の手地域東部と山の手地域中央は、「閑静な住宅地」の重要度が比較的高くなっています。

図表 5-1-15 地域別重要度

		問3. 住宅周辺の住環境の評価について伺います。 (2) 上のア～ソの項目の中で重要と思うものを最大3つまで選び、その記号を記入してください。																
合計		ア 交通利便性	イ 買い物利便性 (身近に利用しやすい店があるなど)	ウ 閑静な住宅地	エ 公園、緑地、水辺などの自然環境	オ 歴史・文化資源の充実 (魅力的なまち並み、歴史を感じる景観など)	カ 大学や教育機関の充実	キ 医療・福祉施設の充実	ク 子育て支援施設の充実 (幼稚園、保育所、びよびひろば、子育てサロンなど)	ケ 安全性(地震や火災等に対して)	コ 安全性(風水害に対して)	サ 治安の良さ	シ 歩行時の道路の安全性	ス まちや道路の清潔さ	セ コミュニティ活動の充実	ソ 自宅や職場以外で仕事のできる環境 (ワークスペースなど)	不明・無回答	
全体		937	606	467	200	140	30	24	202	26	213	76	473	50	67	18	15	61
		100.0	64.7	49.8	21.3	14.9	3.2	2.6	21.6	2.8	22.7	8.1	50.5	5.3	7.2	1.9	1.6	6.5
(1) 住所を教えてください。	都心地域	141	98	79	23	13	7	2	30	3	31	16	74	9	9	3	2	7
		100.0	69.5	56.0	16.3	9.2	5.0	1.4	21.3	2.1	22.0	11.3	52.5	6.4	6.4	2.1	1.4	5.0
	下町隣接地域	184	115	87	32	30	8	8	49	4	42	12	85	9	14	5	5	14
		100.0	62.5	47.3	17.4	16.3	4.3	4.3	26.6	2.2	22.8	6.5	46.2	4.9	7.6	2.7	2.7	7.6
	山の手地域東部	295	197	146	74	39	6	8	53	8	65	24	151	19	21	7	2	20
		100.0	66.8	49.5	25.1	13.2	2.0	2.7	18.0	2.7	22.0	8.1	51.2	6.4	7.1	2.4	0.7	6.8
	山の手地域中央	219	131	104	55	39	5	6	43	8	52	18	115	11	15	3	5	14
	100.0	59.8	47.5	25.1	17.8	2.3	2.7	19.6	3.7	23.7	8.2	52.5	5.0	6.8	1.4	2.3	6.4	
山の手地域西部	94	64	49	16	19	4	0	26	3	22	6	47	2	8	0	1	4	
	100.0	68.1	52.1	17.0	20.2	4.3	0.0	27.7	3.2	23.4	6.4	50.0	2.1	8.5	0.0	1.1	4.3	
不明・無回答	4	1	2	0	0	0	0	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0	2
	100.0	25.0	50.0	0.0	0.0	0.0	0.0	25.0	0.0	25.0	0.0	25.0	0.0	0.0	0.0	0.0	50.0	

### Ⅲ. 今後10年程度の住宅について

#### ① 住み替えやリフォーム・建て替えの意向や計画の状況

- ・住み替え、リフォーム、建て替えについて何らかの「意向や計画がある」は4割程度となっています。
- ・民営借家（共同住宅）では55.0%が「意向や計画がある」と回答しています。

図表 5-1-16 住宅の所有関係・建て方別意向や計画

		合計	問4. 今後10年程度の間の、住み替えやリフォーム・建て替えの意向や計画を教えてください。		
			意向や計画がある	意向や計画はない	不明・無回答
全体		937 100.0	364 38.8	493 52.6	80 8.5
(2) 住宅の所有関係・建て方を教えてください。	持ち家（戸建て）	223 100.0	56 25.1	146 65.5	21 9.4
	持ち家（共同住宅）	333 100.0	102 30.6	206 61.9	25 7.5
	民営借家（共同住宅）	309 100.0	170 55.0	114 36.9	25 8.1

#### ② 住み替えやリフォーム・建て替えの意向や計画の内容

- ・意向や計画の具体的な内容は「住み替える」が60.4%と過半です。民営借家（共同住宅）では8割が住み替え意向です。
- ・住み替え先は4割の回答者が「文京区内」としており、次いで「文京区外（23区内）」が3割程度となっています。下町隣接地域以外の地域では区内が優勢ですが、下町隣接地域では区内と区外が同率といった状況です。
- ・住み替えない場合は、「現在の家をリフォームする」が82.4%、「現在の家を建て替える」が12.2%ありました。

図表 5-1-17 住宅の所有関係・建て方別住み替えの有無に関する意向や計画の内容

		合計	問5. 問4で「1. 意向や計画がある」と回答した方に伺います。 (1) 具体的な内容について教えてください。 ①住み替えの有無			
			住み替える	住み替えない	不明・無回答	非該当
全体		364 100.0	220 60.4	74 20.3	70 19.2	573
(2) 住宅の所有関係・建て方を教えてください。	持ち家（戸建て）	56 100.0	14 25.0	25 44.6	17 30.4	167
	持ち家（共同住宅）	102 100.0	43 42.2	45 44.1	14 13.7	231
	民営借家（共同住宅）	170 100.0	135 79.4	2 1.2	33 19.4	139

図表 5-1-18 地域別住み替え先に関する意向や計画の内容

		合計	問5. 問4で「1. 意向や計画がある」と回答した方に伺います。 (1) 具体的な内容について教えてください。 ②住み替え先						非該当
			文京区内	文京区外 (23区 内)	東京都の 市部	他の道府 県	海外	不明・無 回答	
全体		220 100.0	94 42.7	67 30.5	10 4.5	44 20.0	3 1.4	2 0.9	144
(1) 住 所を教 えて くださ い。	都心地域	32 100.0	15 46.9	10 31.3	1 3.1	5 15.6	0 0.0	1 3.1	29
	下町隣接地域	44 100.0	16 36.4	16 36.4	3 6.8	8 18.2	1 2.3	0 0.0	20
	山の手地域東部	72 100.0	31 43.1	21 29.2	4 5.6	14 19.4	1 1.4	1 1.4	43
	山の手地域中央	47 100.0	20 42.6	14 29.8	2 4.3	10 21.3	1 2.1	0 0.0	37
	山の手地域西部	25 100.0	12 48.0	6 24.0	0 0.0	7 28.0	0 0.0	0 0.0	14
	不明・無回答	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1

図表 5-1-19 住み替えの意向や計画がある場合の具体的な内容

		合計	問5. 問4で「1. 意向や計画がある」と回答した方に伺います。 (1) 具体的な内容について教えてください。 ③具体的な内容									
			借家に住 み替える	新築住宅 を取得す る	中古住宅 を取得す る	新築・中 古にこだ わらず住 宅を取得 する	相続した 家に住み 替える	親・子・ 親族等 の家に住 み替える	高齢者向 け住宅・ 施設に住 み替える	その他	不明・無 回答	非該当
全体		220 100.0	96 43.6	24 10.9	23 10.5	39 17.7	3 1.4	9 4.1	9 4.1	9 4.1	8 3.6	144

図表 5-1-20 住み替えの意向や計画がある場合の希望する建て方

		合計	問5. 問4で「1. 意向や計画がある」と回答した方に伺います。 (1) 具体的な内容について教えてください。 ④ ③で1～4を回答の方 希望する住宅の建て方				
			戸建て	共同住宅 (アパー ト、マン ションな ど)	戸建て、 共同住宅 にこだわ らない	不明・無 回答	非該当
全体		182 100.0	25 13.7	102 56.0	54 29.7	1 0.5	38

図表 5-1-21 住み替えの意向や計画があるが住み替えない場合の具体的な内容

		合計	問5. 問4で「1. 意向や計画がある」と回答した方に伺います。 (1) 具体的な内容について教えてください。 ⑤住み替えずに行う具体的な内容				
			現在の家 をリ フォーム する	現在の家 を建て替 える	その他	不明・無 回答	非該当
全体		74 100.0	61 82.4	9 12.2	1 1.4	3 4.1	290

### ③住み替えやリフォーム・建て替えを行う理由

- ・住み替えやリフォーム・建て替えを行う理由は、全体として「ライフステージの変化」が最も多く 56.3%、次いで「現在の住宅に不満があるため」31.6%となっています。
- ・「ライフステージの変化」は民営借家（共同住宅）の回答者からの割合が高くなっています。
- ・持ち家（戸建て）にお住いの回答者では「高齢期に備えるため」の理由が高く、主なリフォーム動機となっています。
- ・住み替えやリフォーム・建て替えを行う理由として「親（又は子）との近居又は同居のため」との回答は 30 件ありました。

図表 5-1-22 住宅の所有関係・建て方別住み替えやリフォーム・建て替えを行う理由

		問5. 問4で「1. 意向や計画がある」と回答した方に伺います。 (2) 住み替えやリフォーム・建て替えを行う理由を教えてください。 ①理由（○はいくつでも）											
		仕事の都合（就職、転職、転勤等）のため	ライフステージの変化（結婚、子の誕生や進学、退職など）のため	親（又は子）との近居又は同居のため	高齢期に備えるため（段差解消、介護しやすい間取りに直すなど）	ゆとりある郊外で生活したため	現在の住宅に不満があるため	現在の住環境に不満があるため	経済的理由のため	その他(1～8以外の理由)	不明・無回答	非該当	
全体		364 100.0	60 16.5	205 56.3	30 8.2	74 20.3	34 9.3	115 31.6	39 10.7	46 12.6	43 11.8	6 1.6	573
(2) 住宅の所有関係・建て方を教えてください。	持ち家（戸建て）	56 100.0	1 1.8	26 46.4	6 10.7	26 46.4	2 3.6	22 39.3	7 12.5	4 7.1	5 8.9	0 0.0	167
	持ち家（共同住宅）	102 100.0	5 4.9	46 45.1	10 9.8	27 26.5	6 5.9	29 28.4	6 5.9	2 2.0	21 20.6	3 2.9	231
	民営借家（共同住宅）	170 100.0	43 25.3	115 67.6	11 6.5	18 10.6	22 12.9	55 32.4	24 14.1	28 16.5	12 7.1	3 1.8	139

図表 5-1-23 近居又は同居を行う場合のその目的

		問5. 問4で「1. 意向や計画がある」と回答した方に伺います。 (2) 住み替えやリフォーム・建て替えを行う理由を教えてください。 ②近居又は同居の目的				
		親の介護	子育てへの支援	その他	不明・無回答	非該当
全体	30 100.0	14 46.7	4 13.3	11 36.7	1 3.3	334

#### ④住み替えやリフォーム・建て替えを行うにあたり、住宅に関して重視する点

- ・住み替えやリフォーム・建て替えにあたって重視する項目は、「部屋の広さや間取り」が76.9%で最も多く、次いで「住宅の機能性」、「適切な住居費」が5割程度となっています。
- ・重視する項目については所有関係・建て方別に特徴があり、持ち家（戸建て）の回答者は「住宅の機能性」を、持ち家（共同住宅）の回答者は「部屋の広さや間取り」と「住宅の機能性」を、民営借家（共同住宅）の回答者は「部屋の広さや間取り」と「適切な住居費」を重視しています。
- ・重視する機能の内容としては、防犯性能と防音・遮音性能を4割超の回答者が求めています。一方で省エネ性能やバリアフリー性能は3割未満となっています。

図表 5-1-24 住宅の所有関係・建て方別住宅の重視する点

		問5. 問4で「1. 意向や計画がある」と回答した方に伺います。 (3) 住み替えやリフォーム・建て替えを行うにあたり、住宅に関して重視する点を教えてください。 ①住宅に関して重視する点(○は3つまで)									
		合計	部屋の広 さや間取 り	新しさや 清潔感	住宅の機 能性	住宅のデ ザイン性	適切な住 居費	自分の好 みに合わ せた内装 や設備が 選択でき る	その他(1 ～6以外)	不明・無 回答	非該当
全体		364 100.0	280 76.9	111 30.5	206 56.6	17 4.7	197 54.1	71 19.5	24 6.6	8 2.2	573
(2) 住 宅の所有 関係・建 て方を教 えてくだ さい。	持ち家(戸建て)	56 100.0	33 58.9	13 23.2	36 64.3	2 3.6	17 30.4	17 30.4	4 7.1	3 5.4	167
	持ち家(共同住宅)	102 100.0	67 65.7	24 23.5	65 63.7	4 3.9	37 36.3	30 29.4	9 8.8	3 2.9	231
	民営借家(共同住宅)	170 100.0	151 88.8	60 35.3	86 50.6	9 5.3	119 70.0	22 12.9	9 5.3	2 1.2	139

図表 5-1-25 住宅の所有関係・建て方別機能の重視する点

		問5. 問4で「1. 意向や計画がある」と回答した方に伺います。 (3) 住み替えやリフォーム・建て替えを行うにあたり、住宅に関して重視する点を教えてください。 ②重視する機能の内容(○は2つまで)									
		合計	省エネ性 能が高い	バリアフ リー性能 が高い	防犯性能 が高い	防音・遮 音性能が 高い	インター ネット環 境が整っ ている	テレワー クを行え るスペー スがある	その他	不明・無 回答	非該当
全体		206 100.0	56 27.2	54 26.2	101 49.0	87 42.2	64 31.1	24 11.7	5 2.4	3 1.5	158
(2) 住 宅の所有 関係・建 て方を教 えてくだ さい。	持ち家(戸建て)	36 100.0	24 66.7	21 58.3	12 33.3	5 13.9	6 16.7	2 5.6	1 2.8	0 0.0	20
	持ち家(共同住宅)	65 100.0	18 27.7	18 27.7	28 43.1	23 35.4	19 29.2	4 6.2	3 4.6	3 4.6	37
	民営借家(共同住宅)	86 100.0	13 15.1	11 12.8	47 54.7	52 60.5	31 36.0	16 18.6	1 1.2	0 0.0	84

⑤住み替えやリフォーム・建て替えを行うにあたり、住環境に関して重視する点

- ・住環境に関して重視する項目は「交通や買い物の利便性」が87.1%で最も高く、次いで高い「防災・防犯の安全性」を大きく上回っています。
- ・都心地域では「防災・防犯の安全性」が他の地域に比べて高く、「閑静な住宅地」を重視する回答者は他の地域よりも低くなっています。山の手中央地域では「地域コミュニティ」を重視する回答が多い一方、子育て施設等との近接性に対しては比較的低い状況です。

図表 5-1-26 地域別住環境の重視する点

		問5. 問4で「1. 意向や計画がある」と回答した方に伺います。 (4) 住み替えやリフォーム・建て替えを行うに当たり、住環境に関して重視する点を教えてください。〔〇は3つまで〕												
		合計	交通や買い物の利便性(駅やバス停が近い、身近に利用しやすい店舗があるなど)	子育て施設、教育施設、医療施設、文化・娯楽施設等との近接性	公園、緑地、水辺などの自然環境やまち並み、景観など	閑静な住宅地	防災・防犯の安全性	地域コミュニティ(知り合いが住んでいる、魅力的な地域活動があるなど)	親・子・親族等との近接性	まちなぎや資産性	その他(1~8以外)	不明・無回答	非該当	
全体		364 100.0	317 87.1	138 37.9	108 29.7	87 23.9	228 62.6	23 6.3	42 11.5	42 11.5	6 1.6	5 1.4	573	
(1) 住居を教えてください。	都心地域	61 100.0	48 78.7	27 44.3	15 24.6	4 6.6	43 70.5	4 6.6	4 6.6	11 18.0	1 1.6	1 1.6	80	
	下町隣接地域	64 100.0	54 84.4	33 51.6	19 29.7	19 29.7	36 56.3	4 6.3	2 3.1	7 10.9	1 1.6	0 0.0	120	
	山の手地域東部	115 100.0	102 88.7	41 35.7	38 33.0	33 28.7	73 63.5	3 2.6	16 13.9	6 5.2	2 1.7	3 2.6	180	
	山の手地域中央	84 100.0	76 90.5	20 23.8	28 33.3	27 32.1	49 58.3	9 10.7	11 13.1	15 17.9	1 1.2	1 1.2	135	
	山の手地域西部	39 100.0	36 92.3	17 43.6	8 20.5	4 10.3	26 66.7	3 7.7	8 20.5	3 7.7	1 2.6	0 0.0	55	
	不明・無回答	1 100.0	1 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 100.0	0 0.0	1 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	3

⑥住み替えやリフォーム・建て替えを行う上での課題の状況

- ・住み替えやリフォーム・建て替えを行ううえで、4~5割の回答者が資金不足に関する項目を挙げています。「相談できる専門家がない」や「信頼できる業者がない」についても所有関係を問わず2割前後の回答者が課題としており、実際に行動を起こすための適切な情報が不足しています。
- ・持ち家居住者よりも民営借家(共同住宅)居住者のほうが、各課題への回答率が高い状況です。持ち家(戸建て)居住者は3割の方が家財処理を課題としています。

図表 5-1-27 住宅の所有関係・建て方別住み替えやリフォーム・建て替えを行う上での課題

		問5. 問4で「1. 意向や計画がある」と回答した方に伺います。 (5) 住み替えやリフォーム・建て替えを行う上での課題を教えてください。〔〇はいくつでも〕														
		合計	資金・収入等が不足している	現在の住宅の売却・賃貸が上手い/いかない	予算の範囲で気に入る物件がない	魅力的な物件がない	住宅の性能に関する情報が得にくい	周辺環境などの情報を得にくい	相談できる専門家がいない	信頼できる業者がない	高齢や障害などを理由に民間賃貸住宅への入居を拒否される	家財が多く処理に困っている	特に問題はない	その他	不明・無回答	非該当
全体		364 100.0	186 51.1	9 2.5	161 44.2	70 19.2	52 14.3	51 14.0	66 18.1	84 23.1	22 6.0	60 16.5	41 11.3	16 4.4	8 2.2	573
(2) 住宅の所有関係・建て方を教えてください。	持ち家(戸建て)	56 100.0	21 37.5	2 3.6	11 19.6	6 10.7	5 8.9	3 5.4	9 16.1	12 21.4	2 3.6	17 30.4	6 10.7	3 5.4	4 7.1	167
	持ち家(共同住宅)	102 100.0	53 52.0	4 3.9	33 32.4	17 16.7	12 11.8	8 7.8	25 24.5	29 28.4	6 5.9	17 16.7	15 14.7	5 4.9	3 2.9	231
	民営借家(共同住宅)	170 100.0	91 53.5	3 1.8	97 57.1	41 24.1	31 18.2	36 21.2	27 15.9	34 20.0	11 6.5	21 12.4	15 8.8	6 3.5	1 0.6	139

⑦住み替えやリフォーム・建て替えを行う意向・計画が無い理由

- ・住み替えやリフォーム・建て替えを行う意向・計画の無い回答者は「現在の住宅に満足しているため」が約半数で、所有関係・建て方別の違いはありません。
- ・費用や家計を理由に住み替えやリフォーム等に消極的となっている回答者は、民間借家（共同住宅）にやや多く見られます。このことは、世帯収入別に見ると、よりはっきりとした傾向が見られます。

図表 5-1-28 住宅の所有関係・建て方別世帯収入別住み替えやリフォーム・建て替えを行う意向・計画が無い理由

		問6、問4で「2. 意向や計画はない」と回答した方に伺います。 住み替えやリフォーム・建て替えの意向や計画がない理由について教えてください。〔〇は3つまで〕										
		合計	現在の住宅に満足しているため	住み慣れている、思い入れがあるため	家族や仕事の都合で住み替えやリフォームなどが困難なため	費用の都合がつかないため	雇用や家計の先行きが不安なため	住み替えやリフォームが面倒なため	住み替えやリフォームを行う理由がないため	その他	不明・無回答	非該当
全体		493 100.0	244 49.5	121 24.5	38 7.7	129 26.2	46 9.3	66 13.4	164 33.3	62 12.6	6 1.2	444
(2) 住宅の所有関係・建て方教えてください。	持ち家（戸建て）	146 100.0	70 47.9	38 26.0	10 6.8	36 24.7	11 7.5	18 12.3	56 38.4	21 14.4	1 0.7	77
	持ち家（共同住宅）	206 100.0	120 58.3	58 28.2	10 4.9	53 25.7	13 6.3	28 13.6	74 35.9	18 8.7	4 1.9	127
	民間借家（共同住宅）	114 100.0	46 40.4	20 17.5	13 11.4	34 29.8	17 14.9	20 17.5	27 23.7	17 14.9	1 0.9	195 0.0
(3) 世帯年収を教えてください。	300万円未満	113 100.0	47 41.6	33 29.2	5 4.4	39 34.5	13 11.5	19 16.8	38 33.6	13 11.5	0 0.0	69
	300万円以上～500万円未満	87 100.0	37 42.5	20 23.0	10 11.5	34 39.7	14 16.1	13 14.9	21 24.1	9 10.3	4 4.6	72
	500万円以上～700万円未満	68 100.0	31 45.6	16 23.5	8 11.8	18 26.5	7 10.3	11 16.2	16 23.5	11 16.2	1 1.5	70
	700万円以上～1,000万円未満	75 100.0	34 45.3	14 18.7	4 5.3	12 16.0	7 9.3	9 12.0	29 38.7	11 14.7	1 1.3	76
	1,000万円以上～2,000万円未満	90 100.0	59 65.6	18 20.0	5 5.6	15 16.7	2 2.2	9 10.0	39 43.3	10 11.1	0 0.0	104
	2,000万円以上	32 100.0	21 65.6	7 21.9	3 9.4	6 18.8	0 0.0	1 3.1	16 50.0	3 9.4	0 0.0	32
	不明・無回答	28 100.0	15 53.6	13 46.4	3 10.7	5 17.9	3 10.7	4 14.3	5 17.9	5 17.9	0 0.0	21

#### IV. 持ち家の維持管理や将来について

※本項の設問は、現在の住宅が「持ち家（戸建て）」の方を対象としたものです。

##### ①持ち家の管理状況

- ・現在の住宅を「点検・修繕をしている」が44.4%でした。「不明・無回答」も同程度の割合で存在しています。
- ・建築時期別に見ると、平成13（2001）年～22（2010）年以前は古い住宅ほど点検・修繕の実施率が低くなっています。
- ・また、点検・修繕の内容は、「不具合が出た際に修繕をしている」が最も多く67.7%となっています。定期的な点検の実施率は4割程度です。
- ・建築時期別に見ると、定期的な点検は築年が浅いほど多く、不具合の際の修繕は築年が古いほど多いと、建築時期との相関がみられました。

図表 5-1-29 建築の時期別点検・修繕の有無

		合計	問7. 住宅の管理状況について伺います。 (1) 点検・修繕の状況について教えてください。 ①点検・修繕の有無			
			点検・修繕をしている	点検・修繕はしていない	不明・無回答	非該当
			割合	割合	割合	割合
全体		223 100.0	99 44.4	29 13.0	95 42.6	714
(3) 建築の時期を教えてください。	昭和45（1970）年以前	28 100.0	6 21.4	6 21.4	16 57.1	26
	昭和46（1971）～55（1980）年	20 100.0	7 35.0	0 0.0	13 65.0	88
	昭和56（1981）～平成2（1990）年	32 100.0	13 40.6	2 6.3	17 53.1	101
	平成3（1991）～12（2000）年	47 100.0	22 46.8	8 17.0	17 36.2	119
	平成13（2001）～22（2010）年	38 100.0	23 60.5	3 7.9	12 31.6	153
	平成23（2011）～30（2018）年	33 100.0	18 54.5	6 18.2	9 27.3	96
	平成31（2019）年以降	19 100.0	9 47.4	4 21.1	6 31.6	61
	わからない	5 100.0	1 20.0	0 0.0	4 80.0	62
	不明・無回答	1 100.0	0 0.0	0 0.0	1 100.0	8

図表 5-1-30 建築の時期別点検・修繕の内容

		問7. 住宅の管理状況について伺います。 (1) 点検・修繕の状況について教えてください。 ②点検・修繕の内容 [〇はいくつでも]						
		合計						
		定期的に 点検をし ている	修繕計画 にのっと り修繕等 をしている	不具合が 出た際に 修繕をし ている	その他	不明・無 回答	非該当	
全体		99 100.0	43 43.4	11 11.1	67 67.7	1 1.0	1 1.0	124
(3) 建 築の時期 を覚えて くださ い。	昭和45 (1970) 年以前	6 100.0	1 16.7	0 0.0	6 100.0	0 0.0	0 0.0	22
	昭和46 (1971) ~55 (1980) 年	7 100.0	2 28.6	2 28.6	6 85.7	1 14.3	0 0.0	13
	昭和56 (1981) ~平成2 (1990) 年	13 100.0	3 23.1	1 7.7	11 84.6	0 0.0	1 7.7	19
	平成3 (1991) ~12 (2000) 年	22 100.0	5 22.7	2 9.1	17 77.3	0 0.0	0 0.0	25
	平成13 (2001) ~22 (2010) 年	23 100.0	8 34.8	2 8.7	16 69.6	0 0.0	0 0.0	15
	平成23 (2011) ~30 (2018) 年	18 100.0	17 94.4	4 22.2	7 38.9	0 0.0	0 0.0	15
	平成31 (2019) 年以降	9 100.0	7 77.8	0 0.0	3 33.3	0 0.0	0 0.0	10
	わからない	1 100.0	0 0.0	0 0.0	1 100.0	0 0.0	0 0.0	4
	不明・無回答	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1

図表 5-1-31 点検・修繕に関する備え

		問7. 住宅の管理状況について伺います。 (2) 点検・修繕に関する備えについて教えてください。 [〇はいくつでも]							
		新築時・ 購入時の 図面や仕 様書など を保管し ている	住宅設備 (風呂や 給排水管 など) や 部位 (屋 根や外壁 など) に ついて、 修繕サイ クルや更 新時期を 把握して いる	点検や修 繕等の履 歴情報を 保管して いる	修繕費を 確保して いる	その他	点検・修 繕に対す る備えは 何もない	不明・無 回答	非該当
全体	223 100.0	159 71.3	83 37.2	82 36.8	48 21.5	4 1.8	29 13.0	11 4.9	714

## ②持ち家の将来の活用に関する考え

- ・現在の持ち家を将来「子・親族等に相続する（相続人が住むと思う）」は57.8%と過半を占めました。また、「未定」とする回答も約1/4ありました。
- ・比較的新しい住宅だけでなく、築50年を超える住宅も将来的に相続人が住むと考えられています。

図表 5-1-32 建築の時期別持ち家の将来の活用に関する考え方

		合計	問8. 現在の持ち家を、将来どのように活用しようとお考えか 教えてください。					非該当
			子・親族等に相続する（相続人が住むと思う）	子・親族等に相続する（相続人は住まないと思う）	相続せず、自分の代で処分する	未定	不明・無回答	
全体		223 100.0	129 57.8	16 7.2	19 8.5	53 23.8	6 2.7	714
(3) 建築の時期を教えてください。	昭和45 (1970) 年以前	28 100.0	18 64.3	1 3.6	0 0.0	8 28.6	1 3.6	26
	昭和46 (1971) ~55 (1980) 年	20 100.0	8 40.0	2 10.0	2 10.0	7 35.0	1 5.0	88
	昭和56 (1981) ~平成2 (1990) 年	32 100.0	15 46.9	1 3.1	6 18.8	10 31.3	0 0.0	101
	平成3 (1991) ~12 (2000) 年	47 100.0	29 61.7	4 8.5	4 8.5	9 19.1	1 2.1	119
	平成13 (2001) ~22 (2010) 年	38 100.0	20 52.6	4 10.5	4 10.5	9 23.7	1 2.6	153
	平成23 (2011) ~30 (2018) 年	33 100.0	26 78.8	3 9.1	1 3.0	3 9.1	0 0.0	96
	平成31 (2019) 年以降	19 100.0	11 57.9	1 5.3	2 10.5	5 26.3	0 0.0	61
	わからない	5 100.0	2 40.0	0 0.0	0 0.0	2 40.0	1 20.0	62
	不明・無回答	1 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 100.0	8

## V. ご自身と親及び子との住まい方について

### ①親との住まい方の状況

- ・現状は1時間以上離れたところに住んでいる回答者が33.7%と最も多いですが、将来はその1時間の距離を望む割合は低くなります。
- ・現状の同居は8.0%、15分未満の近居は8.9%ですが、将来は同居よりも近居を望む回答者が多くなっています。

図表 5-1-33 世帯構成別親との住まい方の現状

	合計	問9. ご自身と親、ご自身と子との住まい方について、①現状と②将来望ましいと考える住まい方について、それぞれ選択して記入してください。 親との住まい方①現状									非該当
		同居（2世帯住宅含む）	隣居（同一敷地内又は隣接地。同じマンション内の別住戸などを含む）	徒歩5分程度の場所に住む	交通手段を用いて片道15分未満の場所に住む	交通手段を用いて片道15分以上1時間未満の場所に住む	交通手段を用いて片道1時間以上の場所に住む	親はいない	その他	不明・無回答	
全体	937 100.0	75 8.0	20 2.1	38 4.1	25 2.7	99 10.6	316 33.7	186 19.9	15 1.6	163 17.4	0

8.9%

図表 5-1-34 世帯構成別親との住まい方の将来（現状で「親はいない」を除く割合）

	合計	問9. ご自身と親、ご自身と子との住まい方について、①現状と②将来望ましいと考える住まい方について、それぞれ選択して記入してください。 親との住まい方②将来									非該当
		同居（2世帯住宅含む）	隣居（同一敷地内又は隣接地。同じマンション内の別住戸などを含む）	徒歩5分程度の場所に住む	交通手段を用いて片道15分未満の場所に住む	交通手段を用いて片道15分以上1時間未満の場所に住む	交通手段を用いて片道1時間以上の場所に住む	親はいない	その他	不明・無回答	
全体	751 100.0	78 10.4	33 4.4	49 6.5	47 6.3	119 15.8	207 27.6	0 0.0	22 2.9	196 26.1	186

17.2%

②子との住まい方の状況

- ・現状において、成年の子が同居している子育て世帯が61.7%あります。
- ・将来も同居を望む世帯は2割程度で、15分以上1時間未満の場所に住むことを望む回答者が2～3割となっています。15分未満の近居を望む回答者は1～2割です。

図表 5-1-35 世帯構成別子との住まい方の将来（現状で「子はいない」を除く割合）

		問9. ご自身と親、ご自身と子との住まい方について、①現状と②将来望ましいと考える住まい方について、それぞれ選択して記入してください。										
		子との住まい方②将来										
		同居（2世帯住宅含む）	隣居（同一敷地内又は隣接地。同じマンション内の別住戸などを含む）	徒歩5分程度の場所に住む	交通手段を用いて片道15分未満の場所に住む	交通手段を用いて片道15分以上1時間未満の場所に住む	交通手段を用いて片道1時間以上の場所に住む	子はいない	その他	不明・無回答	非該当	
全体		551 100.0	98 17.8	27 4.9	32 5.8	30 5.4	119 21.6	40 7.3	0 0.0	43 7.8	162 29.4	386
(2)世帯構成を教えてください。	若年単身	2 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 50.0	1 50.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	51
	中高年単身	39 100.0	3 7.7	0 0.0	2 5.1	1 2.6	6 15.4	4 10.3	0 0.0	1 2.6	22 56.4	161
	高齢単身	55 100.0	3 5.5	2 3.6	3 5.5	4 7.3	6 10.9	1 1.8	0 0.0	0 0.0	36 65.5	45
	若中・中年夫婦	27 100.0	1 3.7	2 7.4	2 7.4	2 7.4	11 40.7	5 18.5	0 0.0	1 3.7	3 11.1	85
	高齢夫婦	88 100.0	11 12.5	8 9.1	11 12.5	2 2.3	10 11.4	5 5.7	0 0.0	2 2.3	39 44.3	19
	子育て世帯（子が未成年）	150 100.0	31 20.7	5 3.3	4 2.7	10 6.7	53 35.3	15 10.0	0 0.0	21 14.0	11 7.3	0
	子育て世帯（子が成年）	130 100.0	29 22.3	7 5.4	9 6.9	7 5.4	27 20.8	9 6.9	0 0.0	15 11.5	27 20.8	3
	3世代・その他	51 100.0	20 39.2	3 5.9	1 2.0	3 5.9	4 7.8	1 2.0	0 0.0	2 3.9	17 33.3	19
	不明・無回答	9 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 11.1	0 0.0	0 0.0	1 11.1	7 77.8	3

## VI. 地域活動について

### ①町会・自治会への加入状況

- ・「加入している」と「加入していない」が約半数ずつでした。
- ・加入率の最も高い下町隣接地域（52.2%）と、最も低い山の手地域東部（41.7%）で10ポイントの差があります。
- ・加入率は持ち家（戸建て）が高く8割を超えている一方、民営借家（共同住宅）では1割強に留まります。

図表 5-1-36 地域別町会・自治会への加入状況

		合計	問10. 地域活動などの状況や意向について伺います。 (1) 町会・自治会への加入状況を教えてください。		
			加入している	加入していない	不明・無回答
全体		937 100.0	430 45.9	452 48.2	55 5.9
(1) 住所を教えてください。	都心地域	141 100.0	64 45.4	67 47.5	10 7.1
	下町隣接地域	184 100.0	96 52.2	76 41.3	12 6.5
	山の手地域東部	295 100.0	123 41.7	158 53.6	14 4.7
	山の手地域中央	219 100.0	105 47.9	100 45.7	14 6.4
	山の手地域西部	94 100.0	41 43.6	49 52.1	4 4.3
	不明・無回答	4 100.0	1 25.0	2 50.0	1 25.0
	(2) 住宅の所有関係・建て方を教えてください。	持ち家（戸建て）	223 100.0	182 81.6	27 12.1
持ち家（共同住宅）		333 100.0	189 56.8	123 36.9	21 6.3
民営借家（共同住宅）		309 100.0	35 11.3	261 84.5	13 4.2

## ②町会・自治会の活動への参加状況及び参加意向

- ・町会・自治会に加入している世帯であっても、現在「参加している活動はない」が3割を占めています。参加している回答者の中では「教養・文化のための活動」と「生活環境向上のための活動」が比較的多い状況です。
- ・地域別に見ると下町隣接地域で「役員など町会・自治会の運営全般に係る活動」が高く、山の手地域西部で「福祉のための活動」が低いほかは、概ね傾向の違いは見られません。若年・中高年単身者は半数が町会・自治会活動に参加していないと回答し、高齢夫婦、子育て世帯、3世代その他の世帯が比較的参加率が高いことがわかります。
- ・今後の参加意向について、3割弱の回答者は「参加したい活動はない」としています。今後の活動の種類としては、「防犯・防火・防災のための活動」、「生活環境向上のための活動」、「教養・文化のための活動」への意向が比較的高くなっています。
- ・地域別に大きな違いは見られませんが、世帯類型別に見ると、中高年単身、若中高年夫婦、子育て世帯（子が未成年）の世帯で、現在参加している率よりも今後の参加意向が高まる傾向が見られます。

図表 5-1-37 地域別町会・自治会の現在参加している活動

		問10. 地域活動などの状況や意向について伺います。 (2) 町会・自治会に「1. 加入している」方に伺います。 町会・自治会活動において、あなた及びご家族の方が現在参加している活動、及び今後参加したいと思う活動を教えてください〔〇は3つまで〕 ①現在参加している									
		役員など町会・自治会の運営全般に係る活動	教養・文化のための活動	防犯・防火・防災のための活動	生活環境向上のための活動	福祉のための活動	その他	参加している活動はない	不明・無回答	非該当	
合計		430 100.0	55 12.8	83 19.3	47 10.9	78 18.1	66 15.3	6 1.4	135 31.4	114 26.5	507
(1) 住所を教えてください。	都心地域	64 100.0	5 7.8	10 15.6	9 14.1	13 20.3	8 12.5	0 0.0	19 29.7	20 31.3	77
	下町隣接地域	96 100.0	19 19.8	21 21.9	12 12.5	22 22.9	22 22.9	4 4.2	23 24.0	22 22.9	88
	山の手地域東部	123 100.0	15 12.2	21 17.1	13 10.6	18 14.6	13 10.6	1 0.8	45 36.6	30 24.4	172
	山の手地域中央	105 100.0	13 12.4	23 21.9	10 9.5	19 18.1	19 18.1	0 0.0	35 33.3	29 27.6	114
	山の手地域西部	41 100.0	3 7.3	8 19.5	3 7.3	6 14.6	4 9.8	1 2.4	13 31.7	12 29.3	53
	不明・無回答	1 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 100.0	3

図表 5-1-38 世帯構成別町会・自治会の現在参加している活動

		問10. 地域活動などの状況や意向について伺います。 (2) 町会・自治会に「1. 加入している」方に伺います。 町会・自治会活動において、あなた及びご家族の方が現在参加している活動、及び今後参加したいと思う活動を教えてください〔〇は3つまで〕 ①現在参加している									
		合計	役員など町会・自治会の運営全般に係る活動	教養・文化のための活動	防犯・防火・防災のための活動	生活環境向上のための活動	福祉のための活動	その他	参加している活動はない	不明・無回答	非該当
全体		430 100.0	55 12.8	83 19.3	47 10.9	78 18.1	66 15.3	6 1.4	135 31.4	114 26.5	507
(2) 世帯構成を教えてください。	若年単身	2 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 50.0	1 50.0	51
	中高年単身	42 100.0	3 7.1	2 4.8	2 4.8	6 14.3	3 7.1	0 0.0	21 50.0	11 26.2	158
	高齢単身	48 100.0	4 8.3	3 6.3	4 8.3	4 8.3	6 12.5	0 0.0	21 43.8	15 31.3	52
	若中高年夫婦	46 100.0	6 13.0	7 15.2	4 8.7	3 6.5	5 10.9	0 0.0	18 39.1	14 30.4	66
	高齢夫婦	77 100.0	13 16.9	16 20.8	8 10.4	18 23.4	14 18.2	0 0.0	22 28.6	19 24.7	30
	子育て世帯（子が未成年）	72 100.0	10 13.9	26 36.1	9 12.5	11 15.3	7 9.7	2 2.8	13 18.1	22 30.6	78
	子育て世帯（子が成年）	90 100.0	13 14.4	16 17.8	15 16.7	23 25.6	25 27.8	3 3.3	21 23.3	23 25.6	43
	3世代・その他	46 100.0	5 10.9	10 21.7	4 8.7	12 26.1	3 6.5	1 2.2	16 34.8	8 17.4	24
	不明・無回答	7 100.0	1 14.3	3 42.9	1 14.3	1 14.3	3 42.9	0 0.0	2 28.6	1 14.3	5

図表 5-1-39 世帯構成別町会・自治会の今後参加したい活動

		問10. 地域活動などの状況や意向について伺います。 (2) 町会・自治会に「1. 加入している」方に伺います。 町会・自治会活動において、あなた及びご家族の方が現在参加している活動、及び今後参加したいと思う活動を教えてください〔〇は3つまで〕 ②今後参加したい									
		合計	役員など町会・自治会の運営全般に係る活動	教養・文化のための活動	防犯・防火・防災のための活動	生活環境向上のための活動	福祉のための活動	その他	今後参加したい活動はない	不明・無回答	非該当
全体		430 100.0	35 8.1	70 16.3	75 17.4	74 17.2	45 10.5	4 0.9	119 27.7	155 36.0	507
(2) 世帯構成を教えてください。	若年単身	2 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 50.0	1 50.0	51
	中高年単身	42 100.0	1 2.4	13 31.0	7 16.7	11 26.2	3 7.1	1 2.4	15 35.7	6 14.3	158
	高齢単身	48 100.0	1 2.1	2 4.2	4 8.3	7 14.6	5 10.4	0 0.0	19 39.6	17 35.4	52
	若中高年夫婦	46 100.0	6 13.0	8 17.4	11 23.9	8 17.4	3 6.5	1 2.2	15 32.6	11 23.9	66
	高齢夫婦	77 100.0	4 5.2	7 9.1	11 14.3	9 11.7	7 9.1	0 0.0	23 29.9	36 46.8	30
	子育て世帯（子が未成年）	72 100.0	14 19.4	23 31.9	24 33.3	17 23.6	12 16.7	2 2.8	10 13.9	22 30.6	78
	子育て世帯（子が成年）	90 100.0	8 8.9	12 13.3	11 12.2	14 15.6	12 13.3	0 0.0	20 22.2	37 41.1	43
	3世代・その他	46 100.0	1 2.2	5 10.9	7 15.2	8 17.4	3 6.5	0 0.0	13 28.3	21 45.7	24
	不明・無回答	7 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	3 42.9	4 57.1	5

### ③町会・自治会以外の地域活動への参加状況及び参加意向

- ・現在の地域活動についての回答は、無回答が約半数ありました。「参加している活動はない」が35.2%で、参加している方の活動内容は「芸術・文化・スポーツなどの趣味にかかわる活動」が最も多くなりました。
- ・今後について、どの活動も現在の参加率より向上しており、活動の幅も広がっている状況です。

図表 5-1-40 地域別町会・自治会以外の現在参加している活動

	合計	問10. 地域活動などの状況や意向について伺います。 (3) 町会・自治会以外の地域活動で、あなた及びご家族の方が現在参加している活動、及び今後参加したいと思う活動を教えてください。〔〇は3つまで〕 ①現在参加している									
		学習活動 に対する 支援や指 導にかか わる活動	まちづく りなど地 域の活性 化にかか わる活動	芸術・文 化・ス ポーツな どの趣味 にかかわ る活動	環境美 化、環境 保全など 環境にか かわる活 動	災害救援 や交通安 全・防 犯・防火 などの地 域の安全 にかかわ る活動	子育て支 援や青少 年の育成 にかかわ る活動	高齢者や 障害者の 支援など 福祉にか かわる活 動	その他	参加して いる活動 はない	不明・無 回答
全体	937 100.0	22 2.3	34 3.6	87 9.3	31 3.3	43 4.6	26 2.8	29 3.1	10 1.1	330 35.2	437 46.6

図表 5-1-41 世帯構成別町会・自治会以外の今後参加したい活動

	合計	問10. 地域活動などの状況や意向について伺います。 町会・自治会以外の地域活動で、あなた及びご家族の方が現在参加している活動、及び今後参加したいと思う活動を教えてください。〔〇は3つまで〕 ②今後参加したい									
		学習活動 に対する 支援や指 導にかか わる活動	まちづく りなど地 域の活性 化にかか わる活動	芸術・文 化・ス ポーツな どの趣味 にかかわ る活動	環境美 化、環境 保全など 環境にか かわる活 動	災害救援 や交通安 全・防 犯・防火 などの地 域の安全 にかかわ る活動	子育て支 援や青少 年の育成 にかかわ る活動	高齢者や 障害者の 支援など 福祉にか かわる活 動	その他	今後参加 したい活 動はない	不明・無 回答
全体	937 100.0	109 ↑11.6	146 ↑15.6	265 ↑28.3	101 ↑10.8	131 ↑14.0	102 ↑10.9	88 ↑9.4	11 1.2	259 27.6	227 24.2

## Ⅶ. 必要な施策について

### ①地域に住み続けるために必要と考える施策の状況

- ・地域に住み続けるために必要な施策としては、住宅の維持管理に対する支援や防犯対策に対する支援ニーズが3割程度の回答者から挙がっています。
- ・子育て世帯（子が未成年）で「ファミリー世帯の定住に資する優良な持ち家の供給の促進」へのニーズが30.0%あります。また、若年世帯やファミリー世帯を特筆した施策に対しては若年層のニーズが高齢者より高くなる傾向が、高齢者等の居住支援は高齢者のニーズが若年層より高くなる傾向が見られます。

図表 5-1-42 世帯構成別住み続けるために必要な施策

		問11. 地域に住み続けるために必要と考える施策について教えてください。〔〇は2つまで〕													
合計		住宅を長く使い続けるための維持管理に対する支援	より快適な住宅にするためのリフォームに対する支援	断熱改修や太陽光パネル設置など住宅の省エネ性能改善に対する支援	若年世帯に魅力的な民間賃貸住宅の供給の促進	ファミリー世帯の定住に資する優良な持ち家の供給の促進	高齢者・障害者等の民間賃貸住宅への円滑な入居支援	高齢者・障害者等に対する見守りや相談等の居住支援	耐震改修や不燃化促進など住宅の防災対策に対する支援	街灯や防犯カメラなどのまちや住宅の防犯対策に対する支援	まちづくりなどの地域活性化に対する支援	その他	不明・無回答		
全体		937 100.0	286 30.5	172 18.4	81 8.6	107 11.4	101 10.8	134 14.3	201 21.5	170 18.1	284 30.3	120 12.8	42 4.5	41 4.4	
(2) 世帯構成を教えてください。	若年単身	53 100.0	17 32.1	10 18.9	5 9.4	23 43.4	6 11.3	0 0.0	1 1.9	9 17.0	24 45.3	3 5.7	1 1.9	0 0.0	
	中高年単身	200 100.0	52 26.0	21 10.5	17 8.5	29 14.5	14 7.0	49 24.5	53 26.5	43 21.5	62 31.0	23 11.5	14 7.0	2 1.0	
	高齢単身	100 100.0	24 24.0	12 12.0	4 4.0	3 3.0	2 2.0	19 19.0	19 19.0	44 44.0	17 17.0	25 25.0	12 12.0	3 3.0	12 12.0
	若中高年夫婦	112 100.0	43 38.4	18 16.1	10 8.9	16 14.3	23 20.6	16 14.3	16 16.1	18 16.1	16 14.3	31 27.7	14 12.5	5 4.5	2 1.8
	高齢夫婦	107 100.0	31 29.0	25 23.4	13 12.1	4 3.7	2 1.9	15 14.0	29 27.1	20 18.7	34 31.8	11 10.3	3 2.8	8 7.5	
	子育て世帯（子が未成年）	150 100.0	44 29.3	29 19.3	10 6.7	16 10.7	16 30.0	45 5.3	8 10.7	16 17.3	26 31.3	47 21.3	32 4.7	7 0.7	1 0.7
	子育て世帯（子が成年）	133 100.0	51 38.3	27 20.3	15 11.3	11 8.3	7 5.3	23 17.3	25 18.8	26 19.5	35 26.3	19 14.3	4 3.0	5 3.8	
	3世代・その他	70 100.0	22 31.4	27 38.6	4 5.7	5 7.1	2 2.9	3 4.3	14 20.0	12 17.1	21 30.0	5 7.1	5 5.7	4 11.4	8 3.8
	不明・無回答	12 100.0	2 16.7	3 25.0	3 25.0	0 0.0	0 0.0	1 8.3	1 8.3	1 8.3	5 41.7	1 8.3	1 8.3	3 25.0	

## Ⅷ. 回答者属性について

### ①年齢、性別等

- ・本アンケートの回答者（世帯主）は、40歳代、50歳代、75歳以上がそれぞれ2割弱となっています。
- ・都心地域で30歳代が、下町隣接地域で75歳以上が、他の地域よりやや多い状況です。

図表 5-1-43 地域別世帯主年齢

65歳以上 32.9%

		合計	問12. ご自身について伺います。 (1) 年齢を教えてください。									
			18～19歳	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65～69歳	70～74歳	75歳以上	不明・無回答
全体		937 100.0	3 0.3	68 7.3	134 14.3	179 19.1	171 18.2	70 7.5	69 7.4	78 8.3	161 17.2	4 0.4
(1) 住所を教えてください。	都心地域	141 100.0	0 0.0	7 5.0	27 19.1	26 18.4	28 19.9	13 9.2	6 4.3	14 9.9	20 14.2	0 0.0
	下町隣接地域	184 100.0	0 0.0	10 5.4	29 15.8	36 19.6	26 14.1	13 7.1	15 8.2	16 8.7	38 20.7	1 0.5
	山の手地域東部	295 100.0	2 0.7	23 7.8	37 12.5	61 20.7	58 19.7	20 6.8	21 7.1	23 7.8	49 16.6	1 0.3
	山の手地域中央	219 100.0	1 0.5	18 8.2	27 12.3	38 17.4	43 19.6	15 6.8	22 10.0	17 7.8	38 17.4	0 0.0
	山の手地域西部	94 100.0	0 0.0	9 9.6	14 14.9	18 19.1	16 17.0	8 8.5	5 5.3	8 8.5	15 16.0	1 1.1
	不明・無回答	4 100.0	0 0.0	1 25.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 25.0	0 0.0	0 0.0	1 25.0	1 25.0

図表 5-1-44 性別

		合計	問12. ご自身について伺います。 (2) 性別を教えてください。				
			男性	女性	その他	無回答	不明・無回答
全体		937 100.0	546 58.3	372 39.7	2 0.2	11 1.2	6 0.6

図表 5-1-45 職業

		合計	問12. ご自身について伺います。 (3) 職業を教えてください。								
			自営業・事業主	自由業	会社員・公務員	パート・アルバイト	家事(専業)	学生	無職	その他	不明・無回答
全体		937 100.0	129 13.8	20 2.1	488 52.1	43 4.6	33 3.5	18 1.9	182 19.4	18 1.9	6 0.6

### ②居住年数

- ・居住年数の短い方から長い方まで、比較的分散しました。「30年以上」が3割とやや多い状況で、特に下町隣接地域では4割弱を占めています。

図表 5-1-46 地域別文京区での居住年数

		合計	問12. ご自身について伺います。 (4) ご自身の文京区での居住年数を教えてください。						不明・無回答
			2年未満	2～5年未満	5～10年未満	10～20年未満	20～30年未満	30年以上	
全体		937 100.0	98 10.5	109 11.6	144 15.4	177 18.9	122 13.0	283 30.2	4 0.4
(1) 住所を教えてください。	都心地域	141 100.0	17 12.1	16 11.3	24 17.0	34 24.1	21 14.9	29 20.6	0 0.0
	下町隣接地域	184 100.0	20 10.9	20 10.9	22 12.0	28 15.2	22 12.0	71 38.6	1 0.5
	山の手地域東部	295 100.0	30 10.2	30 10.2	47 15.9	63 21.4	36 12.2	87 29.5	2 0.7
	山の手地域中央	219 100.0	18 8.2	28 12.8	31 14.2	41 18.7	30 13.7	71 32.4	0 0.0
	山の手地域西部	94 100.0	12 12.8	15 16.0	20 21.3	10 10.6	13 13.8	24 25.5	0 0.0
	不明・無回答	4 100.0	1 25.0	0 0.0	0 0.0	1 25.0	0 0.0	1 25.0	1 25.0

### ③世帯人数、世帯構成

- ・本アンケートの回答者の約4割は単身者で、3人以上の家族世帯は3割程度です。
- ・住宅の延べ面積が大きくなるに従い世帯人数が増えますが、単身世帯で70㎡以上の広めの住宅に住んでいるケースもあります。

図表 5-1-47 延べ床面積別世帯人数

		合計	問13. 世帯について伺います。 (1) 世帯人数(ご自身を含む)を教えてください。					不明・無回答
			1人	2人	3人	4人	5人以上	
全体		937	356	266	144	111	39	21
		100.0	38.0	28.4	15.4	11.8	4.2	2.2
(4) 延べ床面積(居住部分の床面積の合計)を教えてください。	25㎡未満	87	83	3	0	0	1	0
		100.0	95.4	3.4	0.0	0.0	1.1	0.0
	25㎡以上～40㎡未満	111	89	17	2	3	0	0
		100.0	80.2	15.3	1.8	2.7	0.0	0.0
	40㎡以上～50㎡未満	106	42	46	10	3	2	3
		100.0	39.6	43.4	9.4	2.8	1.9	2.8
	50㎡以上～60㎡未満	105	34	29	25	12	2	3
		100.0	32.4	27.6	23.8	11.4	1.9	2.9
	60㎡以上～70㎡未満	89	16	37	19	12	2	3
	100.0	18.0	41.6	21.3	13.5	2.2	3.4	
70㎡以上～80㎡未満	101	16	32	23	27	3	0	
	100.0	15.8	31.7	22.8	26.7	3.0	0.0	
80㎡以上～100㎡未満	77	11	24	16	20	5	1	
	100.0	14.3	31.2	20.8	26.0	6.5	1.3	
100㎡以上	154	16	52	38	25	19	4	
	100.0	10.4	33.8	24.7	16.2	12.3	2.6	
不明・無回答	107	49	26	11	9	5	7	
	100.0	45.8	24.3	10.3	8.4	4.7	6.5	

31.4%

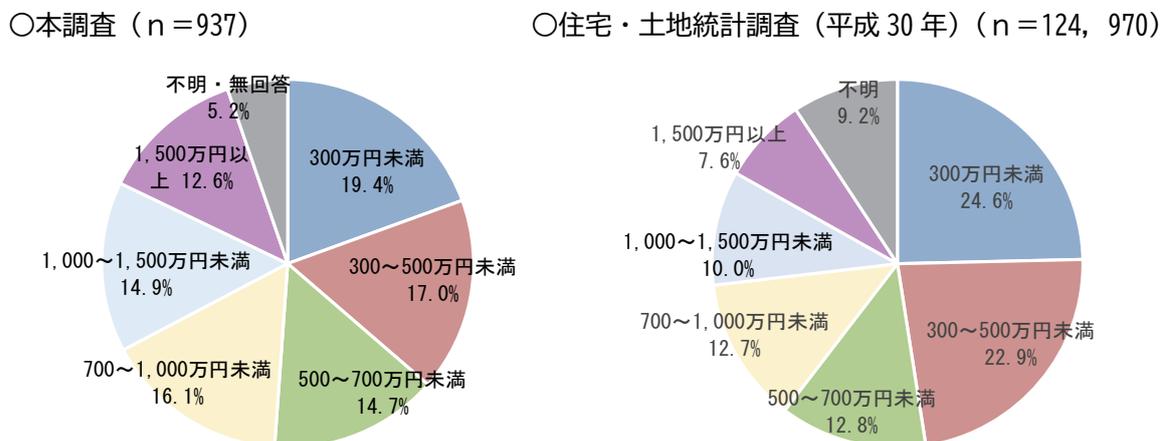
図表 5-1-48 世帯構成×改世帯構成

		合計	問13. 世帯について伺います。 (2) 世帯構成を教えてください。									不明・無回答	
			単身	夫婦	夫婦と子(第一子が乳幼児)	夫婦と子(第一子が小中高生)	夫婦と子(第一子が大学生、社会人等)	ひとり親と子(第一子が乳幼児)	ひとり親と子(第一子が小中高生)	ひとり親と子(第一子が大学生、社会人等)	親・子・孫の三世代		その他
全体		937	354	219	51	93	97	1	5	36	39	31	11
(2) 世帯構成を教えてください。	若年単身	53	53	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	中高年単身	200	200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	高齢単身	100	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	若中高年夫婦	112	0	112	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	高齢夫婦	107	0	107	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	子育て世帯(子が未成年)	150	0	0	51	93	0	1	5	0	0	0	0
	子育て世帯(子が成年)	133	0	0	0	0	97	0	0	36	0	0	0
	3世代・その他	70	0	0	0	0	0	0	0	0	39	31	0
不明・無回答	12	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11	

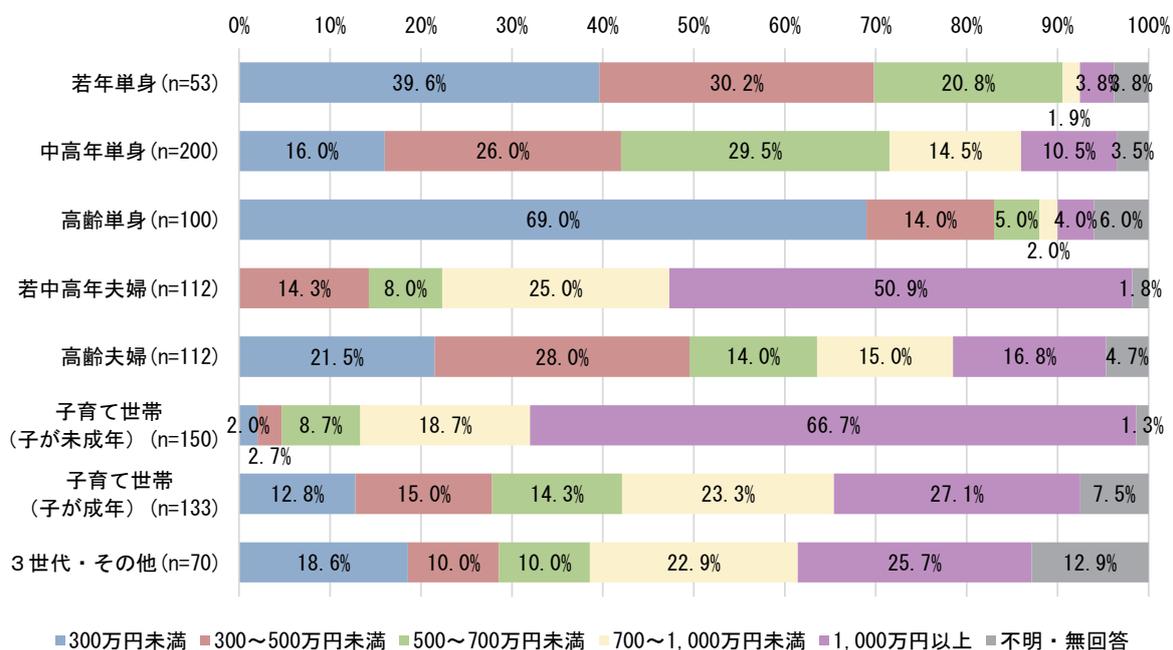
#### ④世帯年収

・回答者の世帯年収は 300 万円未満 19.4%、300～500 万円 17.0%、500～700 万円 14.7%、700～1,000 万円 16.0%、1,000 万円以上 27.5%といった状況です。住宅・土地統計調査と比べるとやや高収入層からの回答が多くなっています。

図表 5-1-49 世帯年収 本調査と住宅・土地統計調査の比較



図表 5-1-50 世帯構成別世帯年収



## ⑧毎月の住居費

- ・持ち家の場合、ローン返済などのない住居費「0円」の世帯が4割弱あります。一方で「20万円以上」としている世帯もあります。
- ・民間借家（共同住宅）では、毎月の家賃が「10万円以上15万円未満」である世帯が3割弱となっています。
- ・世帯構成別に見ると、高齢夫婦では半数以上が「0円」であるのに比べ、高齢単身の場合は住居費を負担している割合が高くなっています。前項で高収入層の多い子育て世帯（子が未成年）の3割強が「20万円以上」の住居費となっています。

図表 5-1-51 住宅の所有関係・建て方別毎月の住居費

		合計	問13. 世帯について伺います。 (4) 家賃や住宅ローンなど、毎月の住居費を教えてください。								
			0円	6万円未満	6万円以上8万円未満	8万円以上10万円未満	10万円以上15万円未満	15万円以上20万円未満	20万円以上	不明	無回答
全体		937 100.0	222 23.7	69 7.4	76 8.1	87 9.3	163 17.4	82 8.8	107 11.4	6 0.6	125 13.3
(2) 住宅の所有関係・建て方を教えてください。	持ち家（戸建て）	223 100.0	86 38.6	8 3.6	9 4.0	5 2.2	22 9.9	4 1.8	24 10.8	1 0.4	64 28.7
	持ち家（共同住宅）	333 100.0	127 38.1	29 8.7	10 3.0	13 3.9	43 12.9	23 6.9	42 12.6	3 0.9	43 12.9
	民間借家（戸建て）	12 100.0	0 0.0	0 0.0	1 8.3	2 16.7	4 33.3	2 16.7	2 16.7	0 0.0	1 8.3
	民間借家（共同住宅）	309 100.0	3 1.0	11 3.6	50 16.2	58 18.8	89 28.8	52 16.8	35 11.3	1 0.3	10 3.2
	公営借家（都営、区営）	11 100.0	0 0.0	3 27.3	0 0.0	2 18.2	0 0.0	0 0.0	1 9.1	1 9.1	4 36.4
	公的借家（区立、公社、URなど）	3 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 33.3	0 0.0	0 0.0	2 66.7	0 0.0	0 0.0
	給与住宅（社宅など）	31 100.0	3 9.7	14 45.2	4 12.9	4 12.9	3 9.7	1 3.2	1 3.2	0 0.0	1 3.2
	その他（学生寮、シェアハウスなど）	9 100.0	1 11.1	3 33.3	2 22.2	1 11.1	1 11.1	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 11.1
	不明・無回答	6 100.0	2 33.3	1 16.7	0 0.0	1 16.7	1 16.7	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 16.7

図表 5-1-52 世帯構成別毎月の住居費

		合計	問13. 世帯について伺います。 (4) 家賃や住宅ローンなど、毎月の住居費を教えてください。								
			0円	6万円未満	6万円以上8万円未満	8万円以上10万円未満	10万円以上15万円未満	15万円以上20万円未満	20万円以上	不明	無回答
全体		937 100.0	222 23.7	69 7.4	76 8.1	87 9.3	163 17.4	82 8.8	107 11.4	6 0.6	125 13.3
(2) 世帯構成を教えてください。	若年単身	53 100.0	0 0.0	6 11.3	19 35.8	17 32.1	6 11.3	3 5.7	0 0.0	0 0.0	2 3.8
	中高年単身	200 100.0	27 13.5	17 8.5	37 18.5	43 21.5	59 29.5	8 4.0	2 1.0	0 0.0	7 3.5
	高齢単身	100 100.0	34 34.0	10 10.0	7 7.0	4 4.0	7 7.0	1 1.0	3 3.0	1 1.0	33 33.0
	若中高年夫婦	112 100.0	19 17.0	4 3.6	0 0.0	9 8.0	26 23.2	26 23.2	21 18.8	1 0.9	6 5.4
	高齢夫婦	107 100.0	58 54.2	7 6.5	0 0.0	1 0.9	5 4.7	2 1.9	10 9.3	0 0.0	24 22.4
	子育て世帯（子が未成年）	150 100.0	11 7.3	10 6.7	7 4.7	4 2.7	36 24.0	27 18.0	50 33.3	0 0.0	5 3.3
	子育て世帯（子が成年）	133 100.0	47 35.3	10 7.5	5 3.8	5 3.8	16 12.0	14 10.5	12 9.0	1 0.8	23 17.3
	3世代・その他	70 100.0	22 31.4	4 5.7	1 1.4	4 5.7	8 11.4	1 1.4	9 12.9	3 4.3	18 25.7
	不明・無回答	12 100.0	4 33.3	1 8.3	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	7 58.3

## IX. 自由意見

### (1) コロナ禍による住まいや住環境に関する変化等

#### ①意見の概要

- ・回収 937 票のうち 186 票 (19.9%) に記入がありました。(「特になし」の記入は対象外)
- ・186 票の意見の趣旨を分類すると、①在宅勤務に関すること、②生活の変化、③住宅に関する評価、④住環境に関すること、⑤住宅の変化、⑥人との関係に関することの6項目に大別されます。

#### ②意見の分類

①在宅勤務に関すること (在宅時間の増加、テレワークによる住宅優先の意識変化 など)	99 件
②生活の変化 (高熱費の増加、外出の減少 など)	59 件
③住宅に関する評価 (リモート環境の不備 など)	51 件
④住環境に関すること (騒音について、飲食店・外食に関すること など)	37 件
⑤住宅の変化 (新たなワークスペースを作った、住み替えた など)	29 件
⑥人との関係に関すること (地域イベントやコミュニティの縮小 など)	9 件

#### ③意見の分析

- ・コロナ禍で在宅勤務 (リモートワーク) が増え、住宅の中にワークスペースを確保することが難しいといった内容が多くありました。
- ・働き方や生活や住まいに変化があったことの客観的事実が記載された意見が多く、それらに対する良い評価あるいは不便・不満等の記載は少数でした。
- ・リモートワークに対応すべく、住宅内にワークスペースを設けたり新たな設備を導入するなど、住まいの改善に取り組んだ様子がわかる意見もありました。
- ・少数ですが、地域において新たなコミュニティが出来たといった積極的な意見があった反面、地域活動等の減少を肯定的に捉える意見もありました。

## (2) 文京区に居住している感想や、その他の意見

### ①意見の概要

- ・回収 937 票のうち 455 票 (48.6%) に記入がありました。(「特になし」の記入は対象外)
- ・937 票の意見の趣旨を分類すると、①文京区在住のメリット、②近隣住民・区民について、③住宅について、④住環境について (交通について、お店・病院、防災・防犯、歩道・道路・自転車)、⑤歴史・文化について、⑥教育環境について、⑦行政サービス・施策について、⑧物価・税金についての 8 項目に大別されます。

### ②意見の分類

①文京区在住のメリット (治安が良い、住みやすい、今後も住み続けたい など)	280 件	
②近隣住民・区民について (若い世代や子育て世代が増えている、交流の活発化を期待 など)	280 件	
③住宅について (家賃や地価が高い、転居を検討中 など)	56 件	
④住環境について	住環境全般 (公園や緑が多い、マンションが増加した など)	152 件
	交通について (交通の利便性が良い、コミュニティバスのルート増加希望 など)	102 件
	お店・病院について (スーパーマーケットや日用品店が少ない、医療機関が充実している など)	74 件
	防災・防犯について (防災対策の推進を希望、治安が悪化した など)	25 件
	歩道・道路・自転車について (歩道の整備要望、自転車のマナーの悪さ など)	61 件
⑤歴史・文化について (歴史的資源が豊富である など)	33 件	
⑥教育環境について (教育環境が充実している など)	32 件	
⑦行政サービス・施策について (サービスの充実を期待、サービスが不十分 など)	105 件	
⑧物価・税金について (物価・税金が高い など)	19 件	

### ③意見の分析

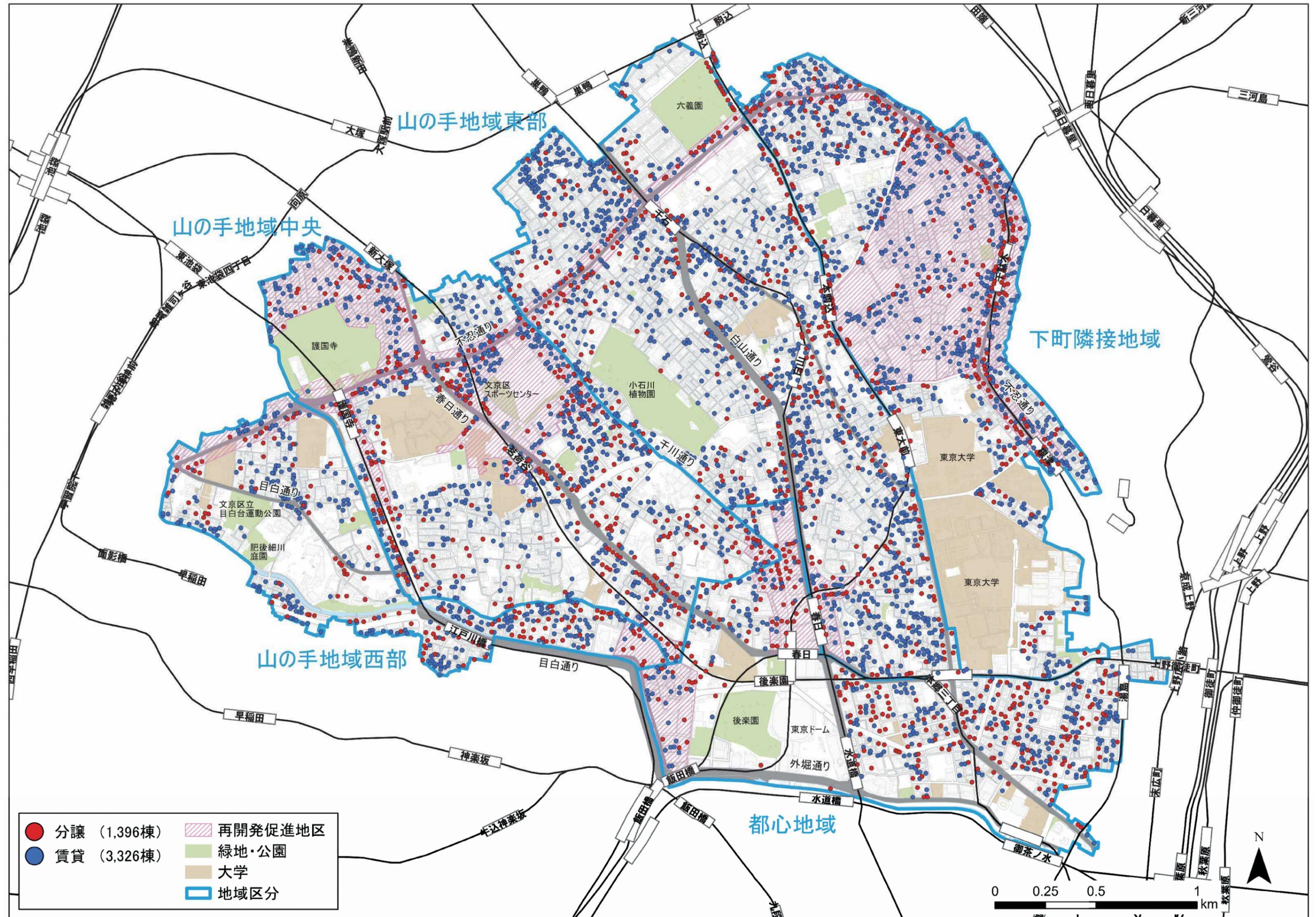
- ・全体として、住みやすい、立地利便性が良い、治安が良い、公共公益的施設が多い、教育環境が充実しているなどのポジティブな評価が多くありました。
- ・住宅に関して、地価・家賃が高い、狭いといった意見が一部にあります。
- ・住環境に関して、スーパーや飲食店等の不足、マンション増加による環境悪化、歩道が狭いなどの不満や改善を求める意見が一定数見られます。
- ・行政サービス全般について、概ねポジティブに評価されていますが、交通施策や子育て支援策などについて一部不満があります。

## 5-2. マンション実態調査

### (1) マンションリストと分布図

- ・①ゼンリン社のデータ（建物ポイントデータ 2021、住宅ポイントデータ 2021）をベースとし、②東京都マンション管理状況届出調査、③マンションデータサービス（2022年3月時点の新築までの区内全件）、④登記簿情報、⑤平成13（2011）年分譲マンション等実態調査を活用して作成しました。
- ・その結果、分譲1,396件、賃貸3,326件となっています。
- ・マンション（分譲・賃貸）の分布状況は次図のとおりです。

図表 5-2-1 マンション分布図



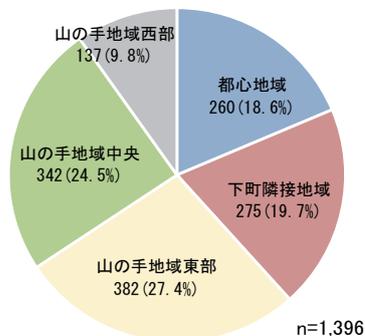


## (2) 分譲マンションの特性分析

### ①立地

- ・分譲マンション 1,396 件は、山の手地域東部、山の手地域中央に多く立地しています。一方、山の手地域西部は 9.8% となっています。

図表 5-2-2 地域別



### ②建築の時期

- ・平成 13～22 年が 27.1% と最も多く、平成 23 年以降もあわせると、全体の 4 割程度を占め、比較的新しいマンションが多いです。地域別にみると、下町隣接地域は、昭和 56 年～平成 12 年が 5 割程度と他の地域に比べて多くなっています。
- ・昭和 45 年以前（築 52 年以上）が 2.9%、昭和 46～55 年（築 42～52 年）が 15.2% であり、築 40 年以上の高経年マンションは全体の 2 割弱あります。

図表 5-2-3 地域別の建築時期

	全体		都心地域		下町隣接地域		山の手地域東部		山の手地域中央		山の手地域西部	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
1970(S45)以前	41	2.9%	5	1.9%	9	3.3%	8	2.1%	14	4.1%	5	3.6%
1971(S46)～1980(S55)	212	15.2%	43	16.5%	35	12.7%	64	16.8%	50	14.6%	20	14.6%
1981(S56)～1990(H2)	276	19.8%	46	17.7%	62	22.5%	73	19.1%	67	19.6%	28	20.4%
1991(H3)～2000(H12)	274	19.6%	44	16.9%	71	25.8%	67	17.5%	65	19.0%	27	19.7%
2001(H13)～2010(H22)	379	27.1%	82	31.5%	62	22.5%	106	27.7%	91	26.6%	38	27.7%
2011(H23)以降	213	15.3%	40	15.4%	36	13.1%	63	16.5%	55	16.1%	19	13.9%
不明	1	0.1%	0	0.0%	0	0.0%	1	0.3%	0	0.0%	0	0.0%
計	1,396	100.0%	260	100.0%	275	100.0%	382	100.0%	342	100.0%	137	100.0%

18.1%

48.3%

42.4%

### ③建築面積

- ・建築面積が300㎡未満の小規模マンションが5割を占めています。地域別に大きな差はありませんが、山の手地域中央、山の手地域西部で、500㎡以上のマンションの割合が他に比べやや高い状況です。
- ・建築時期が新しくなるにつれて、200㎡未満の割合が減少する傾向が見られますが、200～300㎡未満の割合は上昇しています。1,000㎡以上のマンションは約80件（5.7%）です。

図表 5-2-4 地域別建築面積帯

300㎡未満 52.7%

	全体		都心地域		下町隣接地域		山の手地域 東部		山の手地域 中央		山の手地域 西部	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
100㎡未満	96	6.9%	20	7.7%	27	9.8%	24	6.3%	20	5.8%	5	3.6%
100～200㎡未満	330	23.6%	57	21.9%	74	26.9%	89	23.3%	82	24.0%	28	20.4%
200～300㎡未満	310	22.2%	68	26.2%	68	24.7%	91	23.8%	59	17.3%	24	17.5%
300～400㎡未満	188	13.5%	38	14.6%	38	13.8%	42	11.0%	50	14.6%	20	14.6%
400～500㎡未満	132	9.5%	26	10.0%	21	7.6%	45	11.8%	27	7.9%	13	9.5%
500～1,000㎡未満	249	17.8%	36	13.8%	37	13.5%	70	18.3%	73	21.3%	33	24.1%
1,000㎡以上	79	5.7%	14	5.4%	8	2.9%	16	4.2%	28	8.2%	13	9.5%
不明	12	0.9%	1	0.4%	2	0.7%	5	1.3%	3	0.9%	1	0.7%
計	1,396	100.0%	260	100.0%	275	100.0%	382	100.0%	342	100.0%	137	100.0%

図表 5-2-5 建築時期別建築面積帯

	全体		1970(S45) 以前		1971(S46)～ 1980(S55)		1981(S56)～ 1990(H2)		1991(H3)～ 2000(H12)		2001(H13)～ 2010(H22)		2011(H23) 以降		不明	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
100㎡未満	96	6.9%	2	4.9%	16	7.5%	25	9.1%	12	4.4%	31	8.2%	9	4.2%	1	100.0%
100～200㎡未満	330	23.6%	4	9.8%	69	32.5%	68	24.6%	56	20.4%	92	24.3%	41	19.2%	0	0.0%
200～300㎡未満	310	22.2%	6	14.6%	38	17.9%	66	23.9%	71	25.9%	77	20.3%	52	24.4%	0	0.0%
300～400㎡未満	188	13.5%	8	19.5%	28	13.2%	31	11.2%	39	14.2%	50	13.2%	32	15.0%	0	0.0%
400～500㎡未満	132	9.5%	5	12.2%	13	6.1%	31	11.2%	27	9.9%	35	9.2%	21	9.9%	0	0.0%
500～1,000㎡未満	249	17.8%	10	24.4%	35	16.5%	45	16.3%	55	20.1%	71	18.7%	33	15.5%	0	0.0%
1,000㎡以上	79	5.7%	6	14.6%	13	6.1%	10	3.6%	14	5.1%	23	6.1%	13	6.1%	0	0.0%
不明	12	0.9%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	12	5.6%	0	0.0%
計	1,396	100.0%	41	100.0%	212	100.0%	276	100.0%	274	100.0%	379	100.0%	213	100.0%	1	100.0%

### ④延床面積

- ・延床面積は、2,000㎡以上が6割と大半を占めます。建築時期が新しくなるにつれて、500～2,000㎡未満の割合が減少し、2,000～5,000㎡未満の割合が上昇しています。

図表 5-2-6 地域別延床面積帯

	全体		都心地域		下町隣接地域		山の手地域 東部		山の手地域 中央		山の手地域 西部	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
250㎡未満	6	0.4%	0	0.0%	0	0.0%	2	0.5%	3	0.9%	1	0.7%
250～500㎡未満	41	2.9%	1	0.4%	13	4.7%	16	4.2%	9	2.6%	2	1.5%
500～1,000㎡未満	176	12.6%	29	11.2%	40	14.5%	47	12.3%	41	12.0%	19	13.9%
1,000～2,000㎡未満	353	25.3%	69	26.5%	62	22.5%	108	28.3%	82	24.0%	32	23.4%
2,000～5,000㎡未満	525	37.6%	101	38.8%	116	42.2%	131	34.3%	131	38.3%	46	33.6%
5,000㎡以上	283	20.3%	59	22.7%	42	15.3%	73	19.1%	73	21.3%	36	26.3%
不明	12	0.9%	1	0.4%	2	0.7%	5	1.3%	3	0.9%	1	0.7%
計	1,396	100.0%	260	100.0%	275	100.0%	382	100.0%	342	100.0%	137	100.0%

図表 5-2-7 建築時期別延床面積帯

	全体		1970(S45) 以前		1971(S46)～ 1980(S55)		1981(S56)～ 1990(H2)		1991(H3)～ 2000(H12)		2001(H13)～ 2010(H22)		2011(H23) 以降		不明	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
250㎡未満	6	0.4%	1	2.4%	2	0.9%	0	0.0%	0	0.0%	2	0.5%	0	0.0%	1	100.0%
250～500㎡未満	41	2.9%	2	4.9%	11	5.2%	19	6.9%	3	1.1%	2	0.5%	4	1.9%	0	0.0%
500～1,000㎡未満	176	12.6%	5	12.2%	41	19.3%	46	16.7%	30	10.9%	42	11.1%	12	5.6%	0	0.0%
1,000～2,000㎡未満	353	25.3%	3	7.3%	63	29.7%	77	27.9%	64	23.4%	102	26.9%	44	20.7%	0	0.0%
2,000～5,000㎡未満	525	37.6%	16	39.0%	55	25.9%	96	34.8%	116	42.3%	141	37.2%	101	47.4%	0	0.0%
5,000㎡以上	283	20.3%	14	34.1%	40	18.9%	38	13.8%	61	22.3%	90	23.7%	40	18.8%	0	0.0%
不明	12	0.9%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	12	5.6%	0	0.0%
計	1,396	100.0%	41	100.0%	212	100.0%	276	100.0%	274	100.0%	379	100.0%	213	100.0%	1	100.0%

## ⑤階数

- ・ 6～10階が43.1%と最も多く、次いで11階以上が36.2%あり、中高層マンションが大半を占めます。
- ・ 地域別にみると、都心地域、下町隣接地域では11階以上の割合が他に比べて高いです。
- ・ 建築時期が新しくなるにつれて、11階以上の割合が上昇しますが、昭和55年以前のマンションでも、11階以上の高層物件が40件程度あります。

図表 5-2-8 地域別階数

	全体		都心地域		下町隣接地域		山の手地域 東部		山の手地域 中央		山の手地域 西部	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
3～5階	279	20.0%	16	6.2%	49	17.8%	105	27.5%	83	24.3%	26	19.0%
6～10階	601	43.1%	127	48.8%	104	37.8%	154	40.3%	133	38.9%	83	60.6%
11階以上	506	36.2%	117	45.0%	119	43.3%	120	31.4%	123	36.0%	27	19.7%
不明	10	0.7%	0	0.0%	3	1.1%	3	0.8%	3	0.9%	1	0.7%
計	1,396	100.0%	260	100.0%	275	100.0%	382	100.0%	342	100.0%	137	100.0%

図表 5-2-9 建築時期別階数

	全体		1970(S45) 以前		1971(S46)～ 1980(S55)		1981(S56)～ 1990(H2)		1991(H3)～ 2000(H12)		2001(H13)～ 2010(H22)		2011(H23) 以降		不明	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
3～5階	279	20.0%	9	22.0%	51	24.1%	82	29.7%	55	20.1%	49	12.9%	33	15.5%	0	0.0%
6～10階	601	43.1%	19	46.3%	125	59.0%	120	43.5%	103	37.6%	155	40.9%	79	37.1%	0	0.0%
11階以上	506	36.2%	10	24.4%	31	14.6%	73	26.4%	116	42.3%	175	46.2%	101	47.4%	0	0.0%
不明	10	0.7%	3	7.3%	5	2.4%	1	0.4%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%
計	1,396	100.0%	41	100.0%	212	100.0%	276	100.0%	274	100.0%	379	100.0%	213	100.0%	1	100.0%

## ⑥戸数規模

- ・ 30戸以下の小規模マンションが44.8%と過半を占める一方、101戸以上の大規模マンションは4.1%と少数です。地域別にみると、都心地域で30戸以下のマンションが38.1%と他に比べて低い割合です。
- ・ 階数別にみると、21～30戸かつ中層（6～10階）と31～50戸かつ高層（11階以上）がそれぞれ200件程度あることから、1フロア当たりの戸数が少ない中高層マンションが多いと考えられます。

図表 5-2-10 地域別戸数規模帯

30戸以下 44.8%

	全体		都心地域		下町隣接地域		山の手地域 東部		山の手地域 中央		山の手地域 西部	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
～10戸	108	7.7%	8	3.1%	25	9.1%	36	9.4%	30	8.8%	9	6.6%
11～20戸	193	13.8%	27	10.4%	37	13.5%	63	16.5%	45	13.2%	21	15.3%
21～30戸	325	23.3%	64	24.6%	70	25.5%	91	23.8%	70	20.5%	30	21.9%
31～50戸	416	29.8%	89	34.2%	76	27.6%	108	28.3%	107	31.3%	36	26.3%
51～100戸	262	18.8%	51	19.6%	50	18.2%	60	15.7%	71	20.8%	30	21.9%
101戸以上	57	4.1%	16	6.2%	8	2.9%	11	2.9%	13	3.8%	9	6.6%
不明	35	2.5%	5	1.9%	9	3.3%	13	3.4%	6	1.8%	2	1.5%
計	1,396	100.0%	260	100.0%	275	100.0%	382	100.0%	342	100.0%	137	100.0%

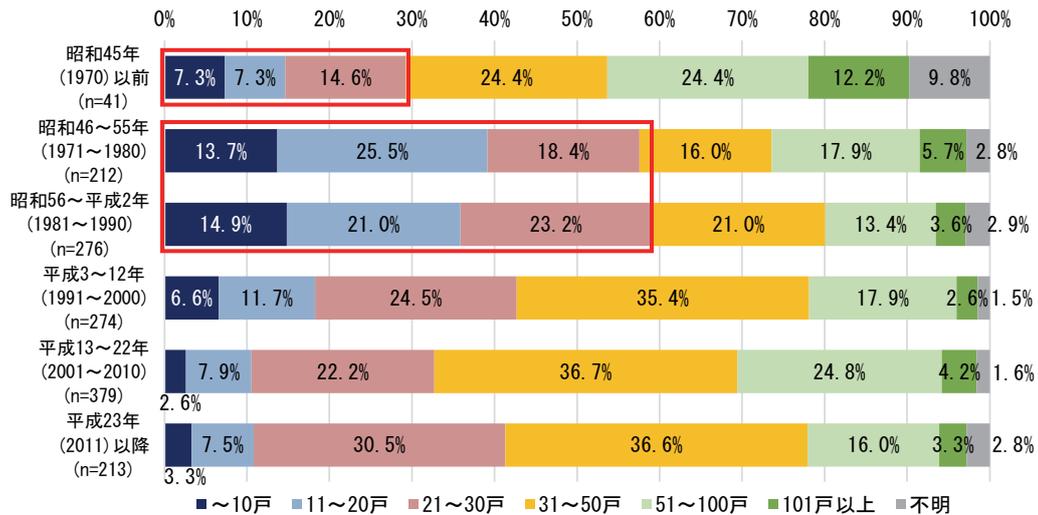
図表 5-2-11 階数別戸数規模帯

	全体		～10戸		11～20戸		21～30戸		31～50戸		51～100戸		101戸以上		不明	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
3～5階	279	20.0%	76	70.4%	73	37.8%	61	18.8%	37	8.9%	17	6.5%	1	1.8%	14	40.0%
6～10階	601	43.1%	28	25.9%	104	53.9%	191	58.8%	178	42.8%	76	29.0%	18	31.6%	6	17.1%
11階以上	506	36.2%	4	3.7%	16	8.3%	73	22.5%	201	48.3%	169	64.5%	38	66.7%	5	14.3%
不明	10	0.7%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	10	28.6%
計	1,396	100.0%	108	100.0%	193	100.0%	325	100.0%	416	100.0%	262	100.0%	57	100.0%	35	100.0%

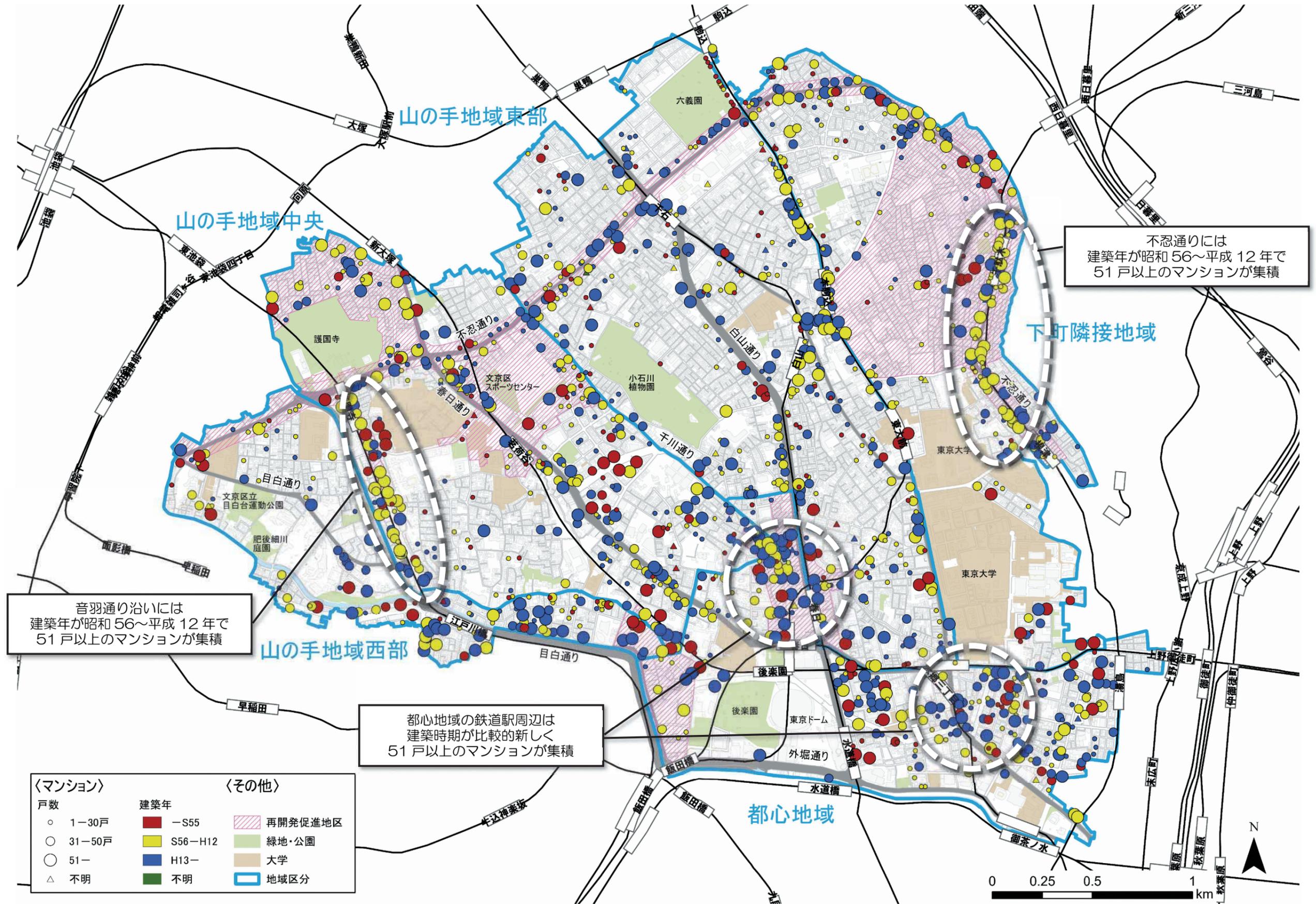
### ⑦建築時期別戸数規模

- ・ 建築時期が昭和 45（1970）年以前、昭和 46（1971）～平成 2（1990）年、平成 3（1991）年以降のマンションで異なる傾向が見られます。
- ・ 築 50 年を超える昭和 45（1970）年以前のマンションは、件数自体が少ないですが、戸数規模は多様です。築年数 30～50 年の昭和 46（1971）～平成 2（1990）年のマンションは 30 戸以下が 6 割弱を占め、小規模マンションが目立ちます。築 30 年未満の平成 3（1991）年以降のマンションは 30 戸以下が 3～4 割程度となっています。
- ・ 高度経済成長期後半からバブル期にかけて、小規模マンションが供給されたことがわかります。

図表 5-2-12 建築時期別戸数規模

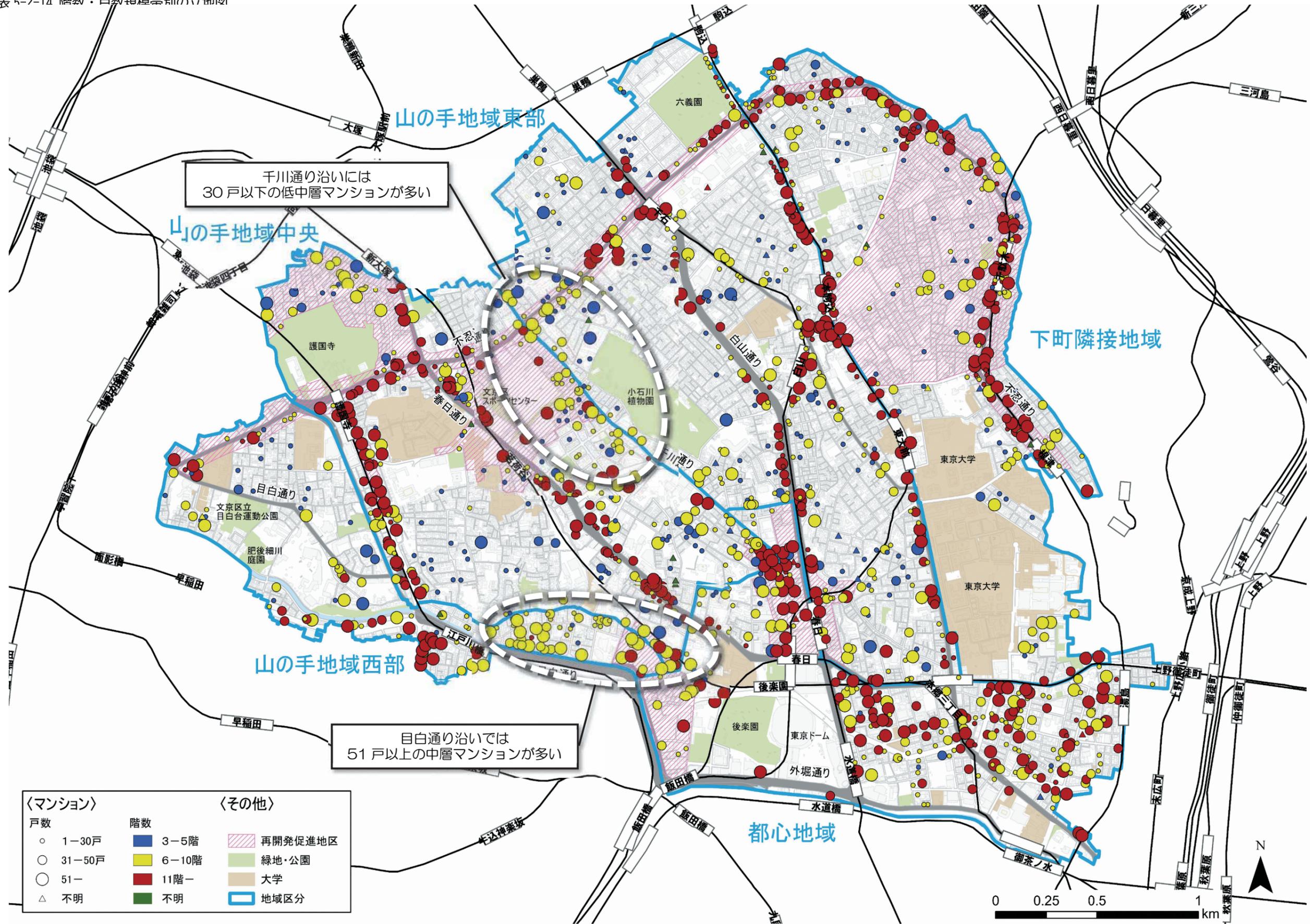


図表 5-2-13 建築時期・戸数規模帯別の立地図





図表 5-2-14 階数・戸数相違基別の立地図





## 5-3. 分譲マンション管理組合調査

### 5-3-1. アンケート調査

#### (1) 調査概要

##### ①調査の目的

- ・「住宅マスタープラン」の見直し、「マンション管理適正化推進計画」の策定に向け、分譲マンションの現状や所有者の意向・意見を把握すること。

##### ②調査の設計

地域	文京区全域
調査対象	分譲マンションの管理組合（理事等）又は代表する方 1,352 名
配布サンプル	発送 1,352 - 不達 111 = 1,241（回収率の分母）
調査方法	郵送配布・郵送回収又はメール（エクセル）回答
調査期間	令和4（2022）年10月15日（土） ～令和5（2023）年1月13日（金） *令和5（2023）年1月18日（水）到着分までを集計
調査機関	（株）市浦ハウジング&プランニング

##### ③回収サンプル

	回収数	有効回収数（率）	構成比
合計	244	241（19.4%）	100.0%
メール（エクセル）回答	85	85	35.3%
用紙回答（郵送）	159	156	64.7%

※調査対象マンションと回答マンション（回収サンプル）を比較すると、昭和55（1980）年以前築の古いマンションの割合が18.1%と26.6%で、回収サンプルの方が8.5ポイント高くなっています。また平成13（2001）年以降築の新しいマンションが42.4%と27.8%で、回収サンプルの方が14.6ポイント低くなっています。

【参考】「分譲マンション管理組合調査」における、マンションの定義

3階建て以上の共同住宅で2以上の者が区分所有している建物をいう。

## (2) 集計結果

### I. マンションの概要について

#### ①所在地（問1）

- ・「山の手地域西部」の除く4地域に所在するマンションの回答が、20～25%ずつあり、「5-2. マンション実態調査」における結果と大きな差はありません。

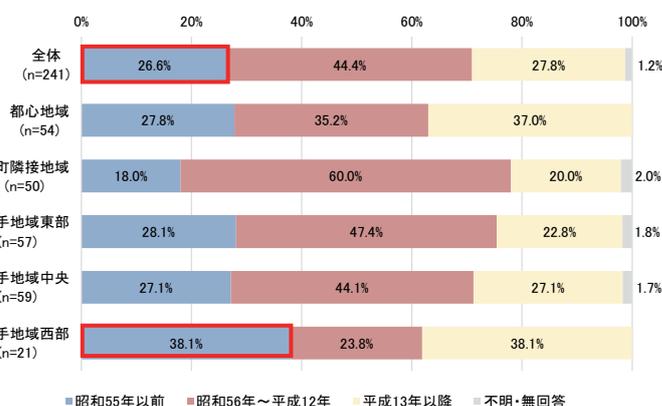
図表 5-3-1 所在地

	合計	都心地域	下町隣接地域	山の手地域東部	山の手地域中央	山の手地域西部
全体	241	54	50	57	59	21
	100.0	22.4	20.7	23.7	24.5	8.7

#### ②マンションの概要（問2）

- ・旧耐震マンションの回答が約 1/4 を占めます。地域別にみると、山の手西部地域は旧耐震マンションの占める割合が約4割と比較的多くなっています。
- ・住戸数は30戸以下の小規模マンションが4割弱を占めていますが、建築年別に見ると30戸以下の小規模マンションの割合は減少傾向です。
- ・回答マンションの全住戸のうち、40㎡未満の単身向け住戸の割合が3割弱と、最も高くなっています。
- ・11～20階の高層マンションが最も多く、6階以上のマンションで83%を占めます。
- ・400㎡未満の小規模敷地のマンションが3割、500～1000㎡未満のマンションが3割となっています。

図表 5-3-2 地域別建築年月



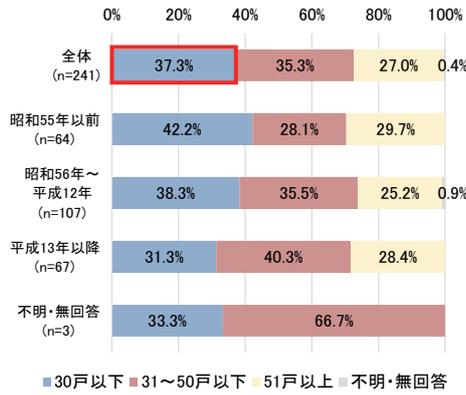
図表 5-3-3 棟数

	合計	1棟	複数棟	不明・無回答
全体	241	232	6	3
	100.0	96.3	2.5	1.2

図表 5-3-4 全住戸数

	合計	10戸以下	11～20戸以下	21～30戸以下	31～50戸以下	51～100戸以下	101戸以上	不明・無回答
全体	241	15	35	40	85	57	8	1
	100.0	6.2	14.5	16.6	35.3	23.7	3.3	0.4

図表 5-3-5 建築年月別全住戸数



図表 5-3-6 タイプ別住戸数

	合計	40㎡未満	40～50㎡未満	50～60㎡未満	60～70㎡未満	70～80㎡未満	80㎡以上
全体	8,603	2,444	1,387	1,283	1,223	1,190	1,076
	100.0	28.4	16.1	14.9	14.2	13.8	12.5

図表 5-3-7 階数 (地上)

	合計	1～5階	6～7階	8～10階	11～20階	21階以上	不明・無回答
全体	241	41	39	58	103	0	0
	100.0	17.0	16.2	24.1	42.7	0.0	0.0

図表 5-3-8 構造

	合計	鉄筋コンクリート造 (RC造)	鉄骨造 (S造)	鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC造)	その他	不明・無回答
全体	241	126	2	105	2	6
	100.0	52.3	0.8	43.6	0.8	2.5

図表 5-3-9 敷地面積

	合計	300㎡未満	300～400㎡未満	400～500㎡未満	500～1,000㎡未満	1,000～2,000㎡未満	2,000㎡以上	不明・無回答
全体	241	51	24	33	77	29	16	11
	100.0	21.2	10.0	13.7	32.0	12.0	6.6	4.6

31.5%

図表 5-3-10 土地の権利

	合計	所有権	借地権	定期借地権	その他	不明・無回答
全体	241	220	8	5	2	6
	100.0	91.3	3.3	2.1	0.8	2.5

③住宅以外の併設用途について (問3)

・約7割のマンションに、店舗や事務所、診療所等が併設されています。

図表 5-3-11 住宅以外の併設用途

	合計	店舗	事務所	その他	住宅以外の用途はなし	不明・無回答
全体	241	93	57	19	107	12
	100.0	38.6	23.7	7.9	44.4	5.0

70.1%

④マンションが不動産投資信託物件か否かについて（問4）

- ・ 1割弱のマンションが、不動産投資信託物件となっています。

図表 5-3-12 マンションが不動産投資信託物件か否か

	合計	マンション全体が不動産投資信託物件である	マンション全体が不動産投資信託物件ではない	不明・無回答
全体	241 100.0	20 8.3	216 89.6	5 2.1

⑤付属施設・設備等について（問5）

i) 平面駐車場について

- ・ 平面駐車場の区画数は3区画以下が7割以上となっています。また平面駐車場のあるマンションのうち、空き区画数が0区画であるマンションは6割以上となっています。

図表 5-3-13 平面駐車場の区画数

	合計	0区画	1~3区画	4~9区画	10区画以上	不明・無回答
全体	241 100.0	90 37.3	86 35.7	31 12.9	7 2.9	3 1.2

73.0%

図表 5-3-14 平面駐車場の空き区画数

	合計	0区画	1~3区画	4~9区画	10区画以上	不明・無回答
全体	127 100.0	82 64.6	27 21.3	3 2.4	1 0.8	14 11.0

ii) 機械式駐車場について

- ・ 機械式駐車場のないマンションは約7割です。
- ・ 空き区画数のあるマンションが約5割あります。

図表 5-3-15 機械式駐車場の区画数

	合計	0区画	1~3区画	4~9区画	10~29区画	30区画以上	不明・無回答
全体	241 100.0	167 69.3	7 2.9	20 8.3	20 8.3	9 3.7	18 7.5

図表 5-3-16 機械式駐車場の空き区画数

	合計	0区画	1~3区画	4~9区画	10区画以上	不明・無回答
全体	56 100.0	20 35.7	16 28.6	11 19.6	3 5.4	6 10.7

53.4%

### iii) 平面駐車場と機械式駐車場の合計について

- ・平面駐車場と機械式駐車場の合計は、0区画であるマンションの割合が34.9%と最も高く、次いで全住戸数の10%未満が、全体の約2割となっています。
- ・駐車場合計台数が全住戸数の5割未満（0を含む）であるマンションは、全体の約87%と高くなっています。
- ・全住戸数に対する駐車場（平面+機械式）区画数の状況を見ると、50戸以下のマンションの4割程度は駐車区画がないか、あっても数区画となっています。マンション戸数規模が51戸より大きくなると駐車区画の整備数が一定数見られますが、51～100戸のマンションであっても3割弱が駐車区画なし、3割強が10～29区画といった状況です。

図表 5-3-17 全住戸数に対する駐車場（平面+機械式）の区画数の割合

	合計	なし	10%未満	10～25%未満	25～50%未満	50～100%未満	100%以上	不明・無回答
全体	241	84	51	48	26	12	7	13
	100.0	34.9	21.2	19.9	10.8	5.0	2.9	5.4

86.7%

図表 5-3-18 全住戸数に対する駐車場（平面+機械式）の区画数

	合計	10戸以下	11～20戸以下	21～30戸以下	31～50戸以下	51～100戸以下	101戸以上	不明・無回答
全体	241	15	35	40	85	57	8	1
	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
0区画	84	6	13	15	31	17	1	1
	34.9	40.0	37.1	37.5	36.5	29.8	12.5	100.0
1～3区画	56	2	11	14	21	8	0	0
	23.2	13.3	31.4	35.0	24.7	14.0	0.0	0.0
4～9区画	44	5	5	8	20	5	1	0
	18.3	33.3	14.3	20.0	23.5	8.8	12.5	0.0
10～29区画	31	1	1	2	7	18	2	0
	12.9	6.7	2.9	5.0	8.2	31.6	25.0	0.0
30区画以上	13	0	0	1	2	7	3	0
	5.4	0.0	0.0	2.5	2.4	12.3	37.5	0.0
不明・無回答	13	1	5	0	4	2	1	0
	5.4	6.7	14.3	0.0	4.7	3.5	12.5	0.0

iv) 駐輪場について

- ・自転車駐輪場は、約9割のマンションで設置されています。一方バイク駐輪場は、半数以上のマンションに設置されていません。
- ・全住戸数に対する駐輪場（自転車+バイク）区画数の状況を見ると、10戸以下のマンションの4割は駐輪場がありませんが、11戸以上のマンションではマンション規模に応じて駐輪場の台数は多く整備されていることがわかります。

図表 5-3-19 自転車駐輪場

	合計	ある	ない	不明・無回答
全体	241	209	28	4
	100.0	86.7	11.6	1.7

図表 5-3-20 バイク駐輪場

	合計	ある	ない	不明・無回答
全体	241	109	126	6
	100.0	45.2	52.3	2.5

図表 5-3-21 全住戸数に対する駐輪場（自転車+バイク）の設置台数

	合計	10戸以下	11~20戸以下	21~30戸以下	31~50戸以下	51~100戸以下	101戸以上	不明・無回答
全体	241	15	35	40	85	57	8	1
	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
0台	28	6	10	3	5	3	0	1
	11.6	40.0	28.6	7.5	5.9	5.3	0.0	100.0
1~3台	2	0	2	0	0	0	0	0
	0.8	0.0	5.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
4~9台	8	4	1	2	1	0	0	0
	3.3	26.7	2.9	5.0	1.2	0.0	0.0	0.0
10~29台	76	3	16	19	27	11	0	0
	31.5	20.0	45.7	47.5	31.8	19.3	0.0	0.0
30台以上	102	0	1	11	45	38	7	0
	42.3	0.0	2.9	27.5	52.9	66.7	87.5	0.0
不明・無回答	25	2	5	5	7	5	1	0
	10.4	13.3	14.3	12.5	8.2	8.8	12.5	0.0

v) その他附属施設・設備について

- ・電気室は「1階」と「地下」で約9割となっています。
- ・その他の附属施設・設備として、約半数のマンションに宅配ボックス、6割以上のマンションにインターネット設備が設置されています。

図表 5-3-22 エレベーター

	合計	ある	ない	不明・無回答
全体	241	229	12	0
	100.0	95.0	5.0	0.0

図表 5-3-23 電気室の位置

	合計	地下	1階	2階以上	不明・無回答
全体	241	73	142	5	21
	100.0	30.3	58.9	2.1	8.7

89.2%

図表 5-3-24 その他附属施設・設備

	合計	管理事務室	集会室	管理組合用郵便受け	ゴミ置き場	宅配ボックス	来訪者用宿泊施設	共用広場	インターネット設備	テレワークスペースやライブラリー等	電気自動車用充電設備	カーシェアリング用駐車場	その他	不明・無回答
全体	241	197	23	189	202	122	0	10	152	1	0	2	6	12
	100.0	81.7	9.5	78.4	83.8	50.6	0.0	4.1	63.1	0.4	0.0	0.8	2.5	5.0

## Ⅱ. 管理状況について

### ①管理組合の状況について（問6）

- ・ 8割以上のマンションで管理組合が組織されています。管理組合のないマンションは全体の約5%であり、全て平成12（2000）年以前に建築されたマンションとなっています。
- ・ 管理組合が法人化されているマンションは、管理組合のあるマンションの約1割であり、平成12（2000）年以前のマンションが比較的多くなっています。

図表 5-3-25 建築年月別管理組合の有無

	合計	ある	ない	不明・無回答
全体	241 100.0	193 80.1	12 5.0	36 14.9
昭和55年以前	64 100.0	48 75.0	5 7.8	11 17.2
昭和56年～平成12年	107 100.0	81 75.7	7 6.5	19 17.8
平成13年以降	67 100.0	62 92.5	0 0.0	5 7.5
不明・無回答	3 100.0	2 66.7	0 0.0	1 33.3

図表 5-3-26 建築年月別管理組合の法人化

	合計	法人化している	法人化していない	不明・無回答
全体	193 100.0	19 9.8	173 89.6	1 0.5
昭和55年以前	48 100.0	8 16.7	39 81.3	1 2.1
昭和56年～平成12年	81 100.0	7 8.6	74 91.4	0 0.0
平成13年以降	62 100.0	3 4.8	59 95.2	0 0.0
不明・無回答	2 100.0	1 50.0	1 50.0	0 0.0

図表 5-3-27 管理や修繕の意思決定

	合計	区分所有者による集会等を開催し意思決定する	特定の区分所有者が代表となり意志決定する	管理会社に全て一任している	特に何もしていない	不明・無回答
全体	12 100.0	3 25.0	5 41.7	1 8.3	2 16.7	1 8.3

## ②管理に関する活動について（問7）

### i) 管理者の属性について

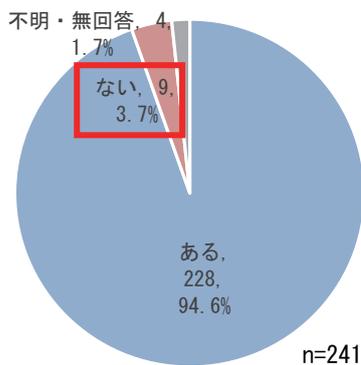
図表 5-3-28 管理者の属性

	合計	理事長等の役員	役員以外の区分所有者	管理会社の職員	外部の専門家	選任していない	不明・無回答
全体	241	212	3	14	0	7	5
	100.0	88.0	1.2	5.8	0.0	2.9	2.1

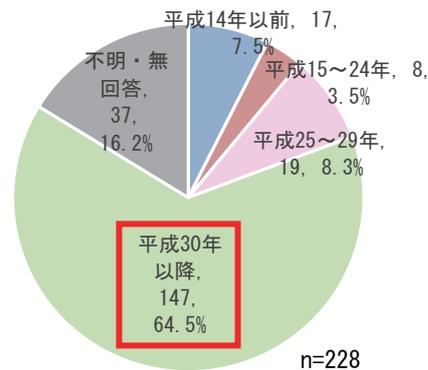
### ii) 管理規約について

・95%のマンションで管理規約が定められています。また、そのうちの64.5%が平成30(2018)年以降に規約の改正を行っています。

図表 5-3-29 管理規約



図表 5-3-30 管理規約の最終改正年



### iii) 役員について

・役員の選任方法は半数が輪番制であり、約16%のマンションでは、10年以上理事長が継続されています。

図表 5-3-31 役員数

	合計	0名	1～2名	3～5名	6～10名	11名以上	不明・無回答
全体	241	12	19	135	61	6	8
	100.0	5.0	7.9	56.0	25.3	2.5	3.3

図表 5-3-32 役員の種類

	合計	区分所有者のみで構成	区分所有者以外（外部の専門家等）も含まれている	不明・無回答
全体	241	223	2	4
	100.0	92.5	0.8	1.7

図表 5-3-33 役員の選任方法

	合計	輪番制	立候補制	推薦制	抽選	特に定めがない	その他	不明・無回答
全体	241	120	31	14	4	41	19	12
	100.0	49.8	12.9	5.8	1.7	17.0	7.9	5.0

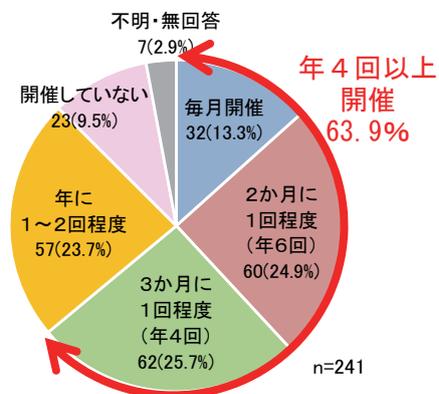
図表 5-3-34 現理事長の継続年数

	合計	2年未満	2年以上5年未満	5年以上10年未満	10年以上	不明・無回答
全体	241	119	53	16	38	15
	100.0	49.4	22.0	6.6	15.8	6.2

iv) 理事会について

- ・ 6割強のマンションで、年4回以上理事会を開催しています。また、理事会の開催について、コロナの影響を受けているマンションが約半数あります。
- ・ 理事会の議事録は、約5割のマンションで各戸配布されています。約3割のマンションで、周知が行われていません。

図表 5-3-35 開催頻度（昨年度実績）



図表 5-3-36 コロナ禍による開催への影響

	合計	影響はなく、対面により、例年どおりの頻度で開催している	web会議や書面開催等により、例年どおりの頻度で開催している	感染拡大状況等により、開催頻度を減らしている	開催できていない	不明・無回答
全体	241	111	36	65	14	15
	100.0	46.1	14.9	27.0	5.8	6.2

コロナ禍の影響あり  
47.7%

図表 5-3-37 議事録の周知状況

	合計	各戸配布	掲示	回覧	インターネットやSNSで配信	作成しても周知は特に行わない	議事録を作成していない	不明・無回答
全体	241	124	27	10	12	63	16	15
	100.0	51.5	11.2	4.1	5.0	26.1	6.6	6.2

32.8%

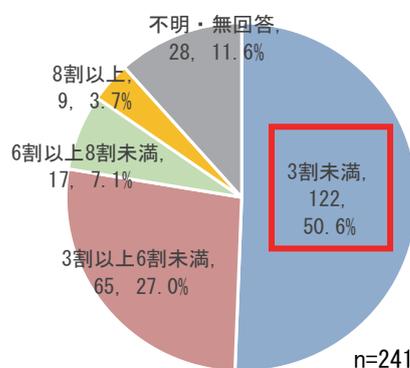
v) 総会について

- ・ 9割以上のマンションで、年1回以上総会を開催しています。
- ・ 実出席率が3割未満のマンションが半数と多くなっていますが、委任状を含む出席率が6割以上の割合が83.4%と高くなっています。
- ・ 76.3%のマンションでは、総会開催へのコロナの影響はないと回答しています。
- ・ 総会の議事録は 85.5%のマンションで各戸配布されていますが、約5%のマンションで、周知が行われていません。

図表 5-3-38 年1回以上の開催（昨年度実績）

	合計	ある	ない	不明・無回答
全体	241	224	14	3
	100.0	92.9	5.8	1.2

図表 5-3-39 直近の実出席率



図表 5-3-40 直近の委任状等を含む出席率

	合計	3割未満	3割以上6割未満	6割以上8割未満	8割以上	不明・無回答
全体	241	1	9	125	76	30
	100.0	0.4	3.7	51.9	31.5	12.4

83.4%

図表 5-3-41 コロナ禍による開催への影響

	合計	影響はな く、対面 により、 例年どお りの頻度 で開催し ている	web会議 や書面開 催等によ り、例年 どおりの 頻度で開 催してい る	感染拡大 状況等に より、開 催頻度を 減らして いる	開催でき ていない	不明・無 回答
全体	241 100.0	184 76.3	19 7.9	17 7.1	6 2.5	15 6.2

図表 5-3-42 議事録の周知状況

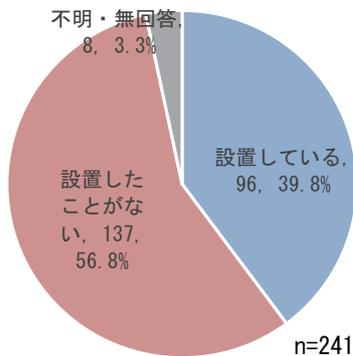
	合計	各戸配布	掲示	回覧	インター ネットや SNSで配 信	作成して も周知は 特に行わ ない	議事録を 作成して いない	不明・無 回答
全体	241 100.0	206 85.5	16 6.6	8 3.3	15 6.2	6 2.5	6 2.5	10 4.1

5.0%

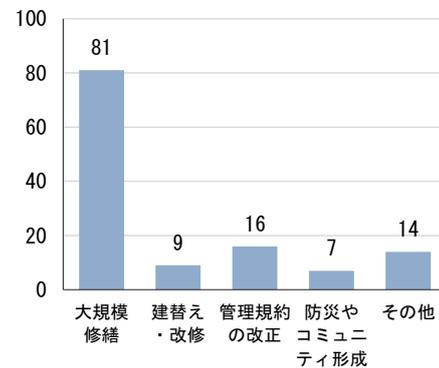
vi) 特定のテーマに取り組む専門委員会の設置について

- ・設置したことがないマンションが6割弱です。
- ・設置したことがある専門委員会のうち、大規模修繕について設置しているマンションが最も多く、1/3となっています。

図表 5-3-43 特定のテーマに取り組む専門委員会の設置



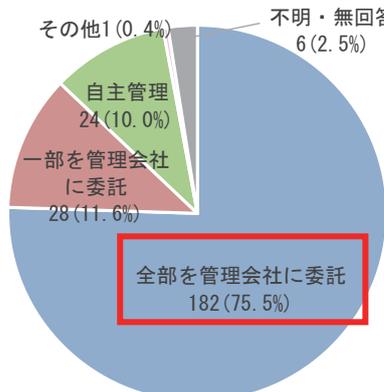
図表 5-3-44 専門委員会のテーマ



vii) 管理会社への管理業務の委託について

- ・3/4のマンションは、全ての管理業務を管理会社に委託しています。

図表 5-3-45 管理会社への管理業務の委託

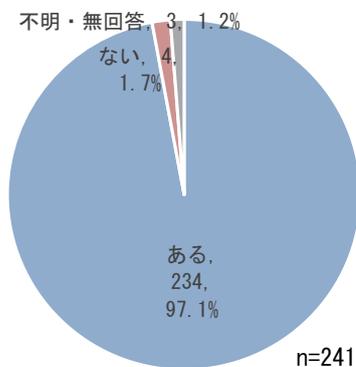


### ③管理費、修繕積立金について（問8）

#### i) 現在の管理費について

- ・ 97.1%のマンションで管理費を徴収しています。
- ・ 1戸当たりの平均管理費は、戸あたりの場合1～2万円が半数程度、㎡当たりの場合250～300円未満が約3割となっています。

図表 5-3-46 管理費の有無



図表 5-3-47 1戸当たりの平均管理費（円/月）

	合計	1万円未満	1～2万円未満	2～3万円未満	3万円以上
全体	135	34	65	25	11
	100.0	25.2	48.1	18.5	8.1

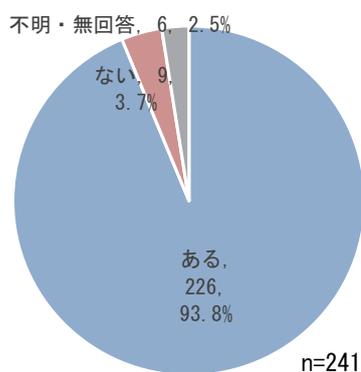
図表 5-3-48 1㎡当たりの平均管理費（円/月）

	合計	250円未満	250～300円未満	300～350円未満	350円以上
全体	104	28	32	22	22
	100.0	26.9	30.8	21.2	21.2

#### ii) 現在の修繕積立金について

- ・ 93.8%のマンションで修繕積立金を徴収しています。
- ・ 長期修繕計画に基づいて修繕積立金を設定しているマンションは、6割弱です。
- ・ 建築時期別に平均修繕積立金をみると、平成13（2001）年以降のマンションでは戸あたり1万円未満の割合が約1/4、㎡あたり250円未満の割合が約4割と、新しいマンションほど、低価格な割合が高くなっています。

図表 5-3-49 修繕積立金の有無



図表 5-3-50 設定の根拠

	合計	長期修繕計画に基づいている	分譲時の設定金額のままである	管理費の一定割合としている	特に根拠はない	不明・無回答
全体	226	129	19	16	28	34
	100.0	57.1	8.4	7.1	12.4	15.0

図表 5-3-51 建築年月別 1 戸当たりの平均修繕積立金

	合計	5千円未満	5千円～1万円未満	1～1万5千円未満	1万5千円以上	不明・無回答	平均
全体	226 100.0	13 5.8	36 15.9	35 15.5	36 15.9	106 46.9	12,547円
昭和55年以前	58 100.0	4 6.9	7 12.1	12 20.7	9 15.5	26 44.8	11,931円
昭和56年～平成12年	101 100.0	4 4.0	18 17.8	16 15.8	17 16.8	46 45.5	13,127円
平成13年以降	65 100.0	5 7.7	11 16.9	7 10.8	10 15.4	32 49.2	12,191円
不明・無回答	2 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	2 100.0	-

24.6%

図表 5-3-52 建築年月別 1 m<sup>2</sup>当たりの平均修繕積立金

	合計	150円未満	150～250円未満	250～350円未満	350円以上	不明・無回答	平均
全体	226 100.0	23 10.2	45 19.9	29 12.8	11 4.9	118 52.2	224円
昭和55年以前	58 100.0	3 5.2	8 13.8	6 10.3	3 5.2	38 65.5	239円
昭和56年～平成12年	101 100.0	11 10.9	20 19.8	15 14.9	6 5.9	49 48.5	232円
平成13年以降	65 100.0	8 12.3	17 26.2	8 12.3	2 3.1	30 46.2	208円
不明・無回答	2 100.0	1 50.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 50.0	120円

38.5%

iii) 現在の管理費と修繕積立金の滞納や経理について

- ・管理費又は修繕積立金を3か月以上滞納している住戸があるマンションは約2割あります。昭和55（1980）年以前のマンションでは約3割となっています。
- ・管理費・修繕積立金の滞納対応に関するルールがない52件のうち、11件で滞納が発生しています。
- ・管理費と修繕積立金の区分会計は、88.0%のマンションで行われています。

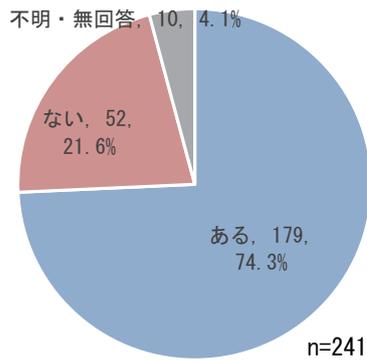
図表 5-3-53 建築年月別滞納住戸の有無

	合計	ある	ない	不明・無回答
全体	241 100.0	48 19.9	184 76.3	9 3.7
昭和55年以前	64 100.0	19 29.7	43 67.2	2 3.1
昭和56年～平成12年	107 100.0	20 18.7	81 75.7	6 5.6
平成13年以降	67 100.0	8 11.9	58 86.6	1 1.5
不明・無回答	3 100.0	1 33.3	2 66.7	0 0.0

図表 5-3-54 滞納住戸の戸数

	合計	2%未満	2～5%未満	5%以上	不明・無回答
全体	48 100.0	14 29.2	18 37.5	13 27.1	3 6.3

図表 5-3-55 滞納対応に関するルール



図表 5-3-56 滞納対応に関するルール別滞納住戸の有無

	合計	滞納住戸 ある	滞納住戸 ない	不明・無 回答
全体	241 100.0	48 19.9	184 76.3	9 3.7
ルールがある	179 100.0	37 20.7	140 78.2	2 1.1
ルールがない	52 100.0	11 21.2	41 78.8	0 0.0
不明・無回答	10 100.0	0 0.0	3 30.0	7 70.0

図表 5-3-57 区分会計

	合計	区分して 会計管理	同一に会 計管理	不明・無 回答
全体	241 100.0	212 88.0	18 7.5	11 4.6

④設計図書などの保管状況について（問9）

- ・設計図書の保管が「ある」マンションが89.6%、「ない」又は「わからない」マンションが9.1%です。
- ・修繕履歴の保管が「ある」マンションが84.6%、「ない」又は「わからない」マンションが12.4%です。

図表 5-3-58 設計図書の保管

	合計	ある	ない	わからな い	不明・無 回答
全体	241 100.0	216 89.6	13 5.4	9 3.7	3 1.2

9.1%

図表 5-3-59 修繕履歴の保管

	合計	ある	ない	わからな い	不明・無 回答
全体	241 100.0	204 84.6	10 4.1	20 8.3	7 2.9

12.4%

⑤管理上の問題点について（問10）

- ・管理運営上の問題として「管理組合の役員等のなり手不足」や、「管理組合活動に無関心な区分所有者の増加の割合」等が挙げられています。特に平成12（2000）年以前に建築されたマンションにおいて、役員等のなり手不足が問題となっています。
- ・施設管理に関しては、駐車場、駐輪場の不足を挙げるマンションが22.8%と比較的多い状況です。特に平成13（2001）年以降に建築されたマンションにおいて駐車場、自転車やバイク駐輪場の不足が問題となっています。

図表 5-3-60 建築年月別管理運営上の問題点

	合計	管理規約の見直し の難しさ や手間	管理組合 の役員等 のなり手 不足	管理組合 活動等に 無関心な 区分所有 者の増加	居住ルー ルを守ら ない居住 者の増加	管理会社 との契約 継続、適 正な業務 内容の判 断の難し さ等	役員の知 識や経験 不足	管理費・ 修繕積立 金の未納	所在不明 な区分所 有者の存 在	その他	問題はな い	不明・無 回答
全体	241 100.0	50 20.7	114 47.3	85 35.3	62 25.7	38 15.8	46 19.1	14 5.8	11 4.6	24 10.0	53 22.0	6 2.5
昭和55年以前	64 100.0	16 25.0	37 57.8	24 37.5	16 25.0	9 14.1	15 23.4	4 6.3	0 0.0	6 9.4	11 17.2	2 3.1
昭和56年～平成12年	107 100.0	17 15.9	58 54.2	35 32.7	24 22.4	16 15.0	14 13.1	7 6.5	4 3.7	11 10.3	27 25.2	3 2.8
平成13年以降	67 100.0	17 25.4	19 28.4	26 38.8	20 29.9	13 19.4	17 25.4	3 4.5	7 10.4	7 10.4	14 20.9	1 1.5
不明・無回答	3 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	2 66.7	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 33.3	0 0.0

図表 5-3-61 建築年月別施設管理上の問題点

	合計	清掃・設 備点検等 の日常点 検の不備	防火・避 難設備の 検査等の 不備	防犯・防 災に対応 した設備 の不足	駐車場、 自転車や バイク駐 輪場の余 剰・設備 維持の負 担	駐車場、 自転車や バイク駐 輪場の不 足	建物・設 備の修繕 等ができ ていない	その他	問題はな い	不明・無 回答
全体	241 100.0	12 5.0	6 2.5	26 10.8	29 12.0	55 22.8	31 12.9	25 10.4	97 40.2	18 7.5
昭和55年以前	64 100.0	2 3.1	3 4.7	14 21.9	2 3.1	14 21.9	6 9.4	7 10.9	24 37.5	4 6.3
昭和56年～平成12年	107 100.0	4 3.7	1 0.9	7 6.5	12 11.2	21 19.6	18 16.8	13 12.1	46 43.0	10 9.3
平成13年以降	67 100.0	6 9.0	2 3.0	5 7.5	15 22.4	19 28.4	7 10.4	5 7.5	25 37.3	4 6.0
不明・無回答	3 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 33.3	0 0.0	0 0.0	2 66.7	0 0.0

### Ⅲ. 居住状況について

#### ①区分所有者と居住者（賃貸で居住する者を含む）の名簿について（問 11）

- ・区分所有者名簿は、83.0%のマンションで、概ね最新に更新されています。昭和 55（1980）年以前に建設されたマンションでは、名簿がない割合が約 14%となっています。

図表 5-3-62 建築年月別区分所有者名簿の管理

	合計	名簿があり、概ね最新に更新されている	名簿はあるが、更新が滞っている	名簿はない	不明・無回答
全体	241	200	16	19	6
	100.0	83.0	6.6	7.9	2.5
昭和55年以前	64	46	5	9	4
	100.0	71.9	7.8	14.1	6.3
昭和56年～平成12年	107	89	10	6	2
	100.0	83.2	9.3	5.6	1.9
平成13年以降	67	62	1	4	0
	100.0	92.5	1.5	6.0	0.0
不明・無回答	3	3	0	0	0
	100.0	100.0	0.0	0.0	0.0

図表 5-3-63 居住者名簿の管理

	合計	名簿があり、概ね最新に更新されている	名簿はあるが、更新が滞っている	名簿はない	不明・無回答
全体	241	155	34	47	5
	100.0	64.3	14.1	19.5	2.1

#### ②区分所有者や居住者の状況について（問 12）

- ・区分所有者のうち、高齢者の割合が半数以上を占めるマンションは、約 2 割となっています。特に昭和 55（1980）年以前に建築されたマンションでは、高齢者の割合が半数以上を占めるマンションは、4 割弱となっています。
- ・居住者の主な世帯は、「中年夫婦世帯」「高齢夫婦世帯」が 3 割前後と高くなっています。
- ・高齢者のみ世帯の割合が 2 割未満のマンションが 4 割を占めています。

図表 5-3-64 建築年月別区分所有者のうち高齢者の割合

	合計	2割未満	2～4割	5割以上	不明・無回答
全体	241	41	78	50	72
	100.0	17.0	32.4	20.7	29.9
昭和55年以前	64	5	21	24	14
	100.0	7.8	32.8	37.5	21.9
昭和56年～平成12年	107	9	36	23	39
	100.0	8.4	33.6	21.5	36.4
平成13年以降	67	26	21	3	17
	100.0	38.8	31.3	4.5	25.4
不明・無回答	3	1	0	0	2
	100.0	33.3	0.0	0.0	66.7

図表 5-3-65 居住者の主な世帯

	合計	若年単身世帯 (20~30歳代)	若年夫婦世帯 (20~30歳代)	中年単身世帯 (40~50歳代)	中年夫婦世帯 (40~50歳代)	高齢単身世帯 (60歳代以上)	高齢夫婦世帯 (60歳代以上)	ファミリー世帯 (末子が未成年)	ファミリー世帯 (末子が成人)	不明・無回答
全体	241 100.0	41 17.0	24 10.0	34 14.1	73 30.3	37 15.4	72 29.9	62 25.7	19 7.9	50 20.7

図表 5-3-66 居住者の高齢者のみの世帯が占める割合

	合計	1割未満	1~2割未満	2~3割未満	3~4割未満	4割以上	わからない	不明・無回答
全体	241 100.0	57 23.7	44 18.3	33 13.7	12 5.0	24 10.0	34 14.1	37 15.4

41.9%

③空き住戸や賃貸化住戸、事務所等で利用する住戸について (問 13)

- ・ 1年以上居住者がいない空き住戸が0%のマンションが6割以上です。空き住戸の割合の平均を建築年別にみると、昭和 55 (1980) 年以前のマンションでは空き住戸が 2.7%あります。
- ・ 賃貸化されている住戸の割合が0%のマンション (賃貸化住戸のないマンション) は1割弱です。一方、賃貸化住戸が50%以上のマンションが17.0%あります。
- ・ 事務所や店舗等の用途で利用されている住戸がないマンションが約6割です。

図表 5-3-67 建築年月別1年以上居住者のいない空き住戸

	合計	0%	5%未満	10%未満	10%以上	不明・無回答	平均
全体	241 100.0	155 64.3	33 13.7	14 5.8	6 2.5	33 13.7	1.2%
昭和55年以前	64 100.0	32 50.0	13 20.3	6 9.4	5 7.8	8 12.5	2.7%
昭和56年~平成12年	107 100.0	72 67.3	13 12.1	6 5.6	1 0.9	15 14.0	0.8%
平成13年以降	67 100.0	50 74.6	6 9.0	2 3.0	0 0.0	9 13.4	0.5%
不明・無回答	3 100.0	1 33.3	1 33.3	0 0.0	0 0.0	1 33.3	1.6%

図表 5-3-68 建築年月別区分所有者が住まず賃貸化されている住戸

	合計	0%	20%未満	20~40%未満	40~50%未満	50%以上	不明・無回答	平均
全体	241 100.0	21 8.7	68 28.2	63 26.1	23 9.5	41 17.0	25 10.4	34.6%
昭和55年以前	64 100.0	4 6.3	14 21.9	30 46.9	6 9.4	5 7.8	5 7.8	26.8%
昭和56年~平成12年	107 100.0	13 12.1	24 22.4	23 21.5	14 13.1	19 17.8	14 13.1	38.3%
平成13年以降	67 100.0	4 6.0	30 44.8	10 14.9	2 3.0	16 23.9	5 7.5	36.1%
不明・無回答	3 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 33.3	1 33.3	1 33.3	64.1%

図表 5-3-69 事務所や店舗等の用途で利用する住戸

	合計	0%	5%未満	10%未満	10%以上	不明・無回答
全体	241	147	19	23	22	30
	100.0	61.0	7.9	9.5	9.1	12.4

④民泊への対応・現状について（問 14）

- ・約 8 割のマンションで、管理規約において民泊を禁止しています。
- ・民泊で使用されていると把握されている住戸は、ありませんでした。

図表 5-3-70 民泊に関するルール

	合計	管理規約 において 民泊を容 認	管理規約 において 民泊を禁 止	管理規約 での位置 付けはな い	検討中・ 検討予定	不明・無 回答
全体	241	3	196	28	7	7
	100.0	1.2	81.3	11.6	2.9	2.9

図表 5-3-71 現在民泊で使用されている住戸数

	合計	0戸	不明・無 回答
全体	241	218	23
	100.0	90.5	9.5

#### IV. 修繕の計画について

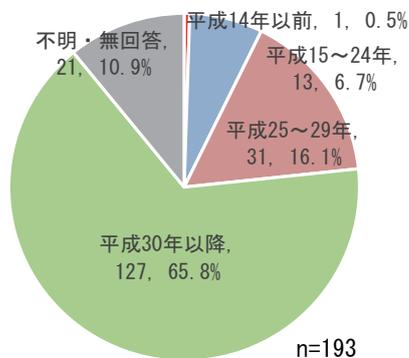
##### ①長期修繕計画について（問 15）

- ・長期修繕計画を策定しているマンションは、約8割となっています。
- ・長期修繕計画の策定期間が把握できているマンションのうち、1件を除いて、直近20年以内に長期修繕計画が作成（改訂）されています。
- ・長期修繕計画を策定しているマンションのうち、計画期間30年以上が半数を占めており、計画期間30年未満は1/4となっています。
- ・作成していない理由として、「当初から作成していない」や「必要という意見が少ない」が8割を超えています。

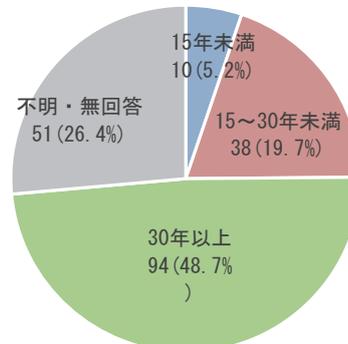
図表 5-3-72 建築年月別長期修繕計画の有無

	合計	ある	ない	作成中	不明・無回答
全体	241	193	28	11	9
	100.0	80.1	11.6	4.6	3.7
昭和55年以前	64	43	12	5	4
	100.0	67.2	18.8	7.8	6.3
昭和56年～平成12年	107	83	14	6	4
	100.0	77.6	13.1	5.6	3.7
平成13年以降	67	65	2	0	0
	100.0	97.0	3.0	0.0	0.0
不明・無回答	3	2	0	0	1
	100.0	66.7	0.0	0.0	33.3

図表 5-3-73 長期修繕計画の直近の作成（改訂）時期



図表 5-3-74 長期修繕計画の計画期間



図表 5-3-75 長期修繕計画を作成していない理由

	合計	竣工当初から作成されていなかった	作成が必要という意見が少ない	作成の方法や相談相手がない	作成する費用を捻出できない	区分所有者の合意形成を図れない	その他	不明・無回答
全体	28	14	10	4	4	4	7	1
	100.0	50.0	35.7	14.3	14.3	14.3	25.0	3.6

## ②大規模修繕工事について（問 16）

- ・約9割のマンションで、大規模修繕工事が実施済みまたは実施予定となっています。
- ・昭和55（1980）年以前のマンションでは約7割のマンションが大規模修繕を2回以上実施しています。
- ・壁修繕・屋上防水・鉄部塗り替え工事は、8～9割のマンションで実施されています。

図表 5-3-76 建築年月別大規模修繕工事实施の有無

	合計	実施した ことがある	実施した ことがないが、予 定している	実施予定 がない	不明・無 回答
全体	241 100.0	186 77.2	30 12.4	10 4.1	15 6.2
昭和55年以前	64 100.0	56 87.5	0 0.0	1 1.6	7 10.9
昭和56年～平成12年	107 100.0	96 89.7	5 4.7	0 0.0	6 5.6
平成13年以降	67 100.0	32 47.8	25 37.3	9 13.4	1 1.5
不明・無回答	3 100.0	2 66.7	0 0.0	0 0.0	1 33.3

89.6%

図表 5-3-77 建築年月別これまでの大規模修繕工事实施回数

	合計	0回	1回	2回以上	不明・無 回答
全体	186 100.0	2 1.1	78 41.9	86 46.2	20 10.8
昭和55年以前	56 100.0	1 1.8	6 10.7	39 69.6	10 17.9
昭和56年～平成12年	96 100.0	0 0.0	43 44.8	45 46.9	8 8.3
平成13年以降	32 100.0	1 3.1	28 87.5	1 3.1	2 6.3
不明・無回答	2 100.0	0 0.0	1 50.0	1 50.0	0 0.0

図表 5-3-78 大規模修繕工事实施の直近の実施年

	合計	平成14年 以前	平成15～ 24年	平成25～ 29年	平成30年 以降	不明・無 回答
全体	186 100.0	5 2.7	52 28.0	48 25.8	58 31.2	23 12.4

図表 5-3-79 大規模修繕工事实施の直近の実施内容

		壁修繕工 事	屋上防水 工事	鉄部塗り 替え工事	給水管・ 排水管工 事	エレベ ーターの更 新工事	その他	不明・無 回答
全体	186 100.0	163 87.6	153 82.3	148 79.6	21 11.3	41 22.0	12 6.5	11 5.9

図表 5-3-80 大規模修繕工事实施の実施時期の適切性

	合計	概ね計画 周期どお り実施	計画周期 より遅れ て実施	急な必要 性が生 じ、計画 と関係な く実施	わからな い	不明・無 回答
全体	186 100.0	118 63.4	42 22.6	6 3.2	7 3.8	13 7.0

### ③次回の大規模修繕工事に関するお考えについて（問 17）

- ・大規模修繕工事の資金的見込みとして、「修繕積立金の金額を見直す」としているマンションは約 26%あります。建築時期別にみると、「修繕積立金で負担する」割合は平成 13(2001)年以降のマンションでは約 9 割、昭和 55(1980)年以前のマンションでは約 6 割であり、高経年マンションほど低くなっています。
- ・大規模修繕工事を実施するにあたっては、「知識や経験が少なく、技術的な判断ができない」「適切な修繕工事業者の選定が難しい」等が課題として挙がっています。特に建築時期が新しいほど、上記 2つを課題としている割合が高くなっています。
- ・実施にあたり、「特に課題はない」マンションは約 4 割です。

図表 5-3-81 建築年月別次回実施する大規模修繕工事の資金的見込み

	合計	修繕積立 金で負担 する	修繕積立 金の金額 を見直す	一時徴収 金を集め る	金融機関 から借り 入れる	工事時期 をずら し、対応 する	明らかに 不足する が、補填 方法は決 まってい ない	次の大規 模修繕工 事が決ま っていない ため、わか らない	その他	不明・無 回答
全体	241 100.0	185 76.8	63 26.1	10 4.1	28 11.6	25 10.4	14 5.8	28 11.6	10 4.1	5 2.1
昭和55年以前	64 100.0	40 62.5	13 20.3	4 6.3	11 17.2	6 9.4	4 6.3	11 17.2	4 6.3	2 3.1
昭和56年～平成12年	107 100.0	83 77.6	28 26.2	4 3.7	12 11.2	10 9.3	9 8.4	10 9.3	5 4.7	2 1.9
平成13年以降	67 100.0	60 89.6	22 32.8	1 1.5	5 7.5	9 13.4	1 1.5	7 10.4	1 1.5	0 0.0
不明・無回答	3 100.0	2 66.7	0 0.0	1 33.3	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 33.3

図表 5-3-82 建築年月別次回の大規模修繕工事実施にあたっての課題

	合計	知識や経 験が少な く、技術 的な判断 ができな い	適切な修 繕工事業 者の選定 が難しい	とりまと めを行う 役員等が いない	相談でき る専門家 等がいな い	修繕工事 の必要性 を区分所 有者が十 分認識し ていない	区分所有 者間での 合意形成 が難しい	その他	特に課題 はない	不明・無 回答
全体	241 100.0	52 21.6	68 28.2	28 11.6	23 9.5	34 14.1	32 13.3	22 9.1	90 37.3	19 7.9
昭和55年以前	64 100.0	11 17.2	13 20.3	5 7.8	4 6.3	9 14.1	10 15.6	10 15.6	24 37.5	5 7.8
昭和56年～平成12年	107 100.0	24 22.4	30 28.0	13 12.1	12 11.2	12 11.2	14 13.1	9 8.4	42 39.3	10 9.3
平成13年以降	67 100.0	17 25.4	25 37.3	10 14.9	7 10.4	13 19.4	8 11.9	3 4.5	23 34.3	2 3.0
不明・無回答	3 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 33.3	2 66.7

## V. マンション再生について(昭和 56(1981)年以前に建築されたマンションについて)

### ①耐震診断や耐震性の状況について (問 18)

- ・昭和 56 年以前に建築されたマンションのうち、耐震診断実施済みのマンションと未実施のマンションが約半数ずつありました。
- ・耐震診断を実施済みのマンションのうち、「耐震性あり」と「耐震補強工事を実施」が6割弱を占めます。
- ・耐震工事未実施の理由として、工事費用が不足していることが最も多くなっています。

図表 5-3-83 耐震診断実施の有無

	合計	実施済み	未実施	不明・無回答
全体	70	29	33	8
	100.0	41.4	47.1	11.4

図表 5-3-84 診断結果と耐震補強工事

	合計	耐震性あり	耐震性なしのため、耐震補強工事を実施	耐震性なしだが、耐震補強工事を未実施	不明・無回答
全体	29	9	8	11	1
	100.0	31.0	27.6	37.9	3.4

58.6%

図表 5-3-85 耐震補強工事未実施の理由

		建替えを予定している	工事費用が不足している	適切な工事業者の選定が難しい	とりまともを行う役員等がない	相談できる専門家等がない	区分所有者間での合意形成が難しい	補強工事の実施が法的・技術的に難しい	その他	不明・無回答
全体	11	2	7	2	0	1	3	4	1	0
	100.0	18.2	63.6	18.2	0.0	9.1	27.3	36.4	9.1	0.0

図表 5-3-86 耐震診断未実施の理由

		建物が新耐震基準に適合している	建替えを予定している	診断費用が不足している	適切な調査業者の選定が難しい	とりまともを行う役員等がない	相談できる専門家等がない	区分所有者間での合意形成が難しい	耐震性がなくても、補強工事の実施が費用的に難しい	耐震性がなくても、補強工事の実施が法的・技術的に難しい	耐震性がない場合、資産価値低下が心配	その他	不明・無回答
全体	33	1	1	14	6	3	4	4	11	1	7	6	2
	100.0	3.0	3.0	42.4	18.2	9.1	12.1	12.1	33.3	3.0	21.2	18.2	6.1

②マンションの建替えや改修、敷地売却の検討状況について（問 19）

- ・マンションの建替えや改修、敷地売却について、「特に検討していない」が半数以上となっています。
- ・検討しているマンションの検討内容は、建替えが約7割と最も高く、次いで改修が約半数ですが、敷地売却を検討しているマンションもあります。
- ・検討内容別に、検討する上での課題をみると、建替えにおいては「区分所有者間での合意形成が難しい」「調査や計画作成の進め方がわからない」、改修においては「相談のできる専門家等がない」「調査や計画作成の進め方がわからない」「建替えや改修、敷地売却事業の費用を準備できない」、敷地売却においては「区分所有者間での合意形成が難しい」がそれぞれ最も多くなっています。

図表 5-3-87 検討状況

	合計	決議が成立している	現在検討中である	今後検討する予定である	検討の必要はあるが、当面予定はない	かつて検討したが、問題が多く進んでいない	特に検討していない	不明・無回答
全体	70 100.0	1 1.4	8 11.4	2 2.9	6 8.6	8 11.4	39 55.7	6 8.6

▶ 決議が成立しているマンションの事業開始予定年は令和元年である。

図表 5-3-88 検討しているマンションの検討内容

	合計	建替え	改修	敷地売却	不明・無回答
全体	25 100.0	17 68.0	13 52.0	3 12.0	2 8.0

図表 5-3-89 検討内容別検討する上での課題

	合計	検討する専門委員会等の設置が難しい	建替えや改修、敷地売却の手法がよいか技術的な判断ができない	区分所有者間での合意形成が難しい	事務所・店舗等の住宅以外の所有者との合意形成が難しい	相談のできる専門家等がない	調査や計画作成の進め方がわからない	調査や計画作成のための費用を準備できない	建替えや改修、敷地売却事業の費用を準備できない	検討したが、採算が合わず、事業の実施が難しい	法的な制限のため、望んでいるような再生ができない	その他	特に課題はない	不明・無回答
全体	25 100.0	6 24.0	6 24.0	10 40.0	1 4.0	7 28.0	10 40.0	6 24.0	7 28.0	4 16.0	7 28.0	1 4.0	2 8.0	3 12.0
建替え	17 100.0	5 29.4	5 29.4	8 47.1	1 5.9	5 29.4	8 47.1	4 23.5	5 29.4	4 23.5	6 35.3	1 5.9	1 5.9	0 0.0
改修	13 100.0	4 30.8	4 30.8	4 30.8	1 7.7	6 46.2	6 46.2	4 30.8	6 46.2	2 15.4	4 30.8	1 7.7	1 7.7	2 15.4
敷地売却	3 100.0	0 0.0	1 33.3	2 66.7	0 0.0	1 33.3	1 33.3	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 33.3	0 0.0	0 0.0
不明・無回答	2 100.0	0 0.0	0 0.0	1 50.0	0 0.0	0 0.0	1 50.0	1 50.0	0 0.0	0 0.0	1 50.0	0 0.0	0 0.0	1 50.0

## VI. 社会的機能の向上に資する取組

### ① マンション内の自治組織の有無、町会・自治会への加入について（問 20）

- ・ マンション内に自治組織がある割合は 5.8% となっています。
- ・ マンション居住者と近隣住民との交流については、78.4% のマンションで、何らかの交流があることがわかります。
- ・ 5 地域別にみると、下町隣接地域は「交流はほとんど見受けられない」が 3 割弱と比較的低く、都心地域は 5 割と比較的高くなっています。

図表 5-3-90 自治組織の有無

	合計	マンション内に自治組織がある	マンション内に自治組織はない	不明・無回答
全体	241	14	219	8
	100.0	5.8	90.9	3.3

図表 5-3-91 5 地域別マンション居住者と近隣住民との交流

	合計	町会・自治会活動や、まつり・地域イベントで交流している	環境美化・リサイクル活動で交流している	住民個々の交流が見受けられる	その他	交流はほとんど見受けられない	不明・無回答
全体	241	89	20	75	5	92	13
	100.0	36.9	8.3	31.1	2.1	38.2	5.4
都心地域	54	17	4	16	3	27	0
	100.0	31.5	7.4	29.6	5.6	50.0	0.0
下町隣接地域	50	20	4	17	1	14	4
	100.0	40.0	8.0	34.0	2.0	28.0	8.0
山の手地域東部	57	22	5	15	1	22	5
	100.0	38.6	8.8	26.3	1.8	38.6	8.8
山の手地域中央	59	22	4	20	0	23	3
	100.0	37.3	6.8	33.9	0.0	39.0	5.1
山の手地域西部	21	8	3	7	0	6	1
	100.0	38.1	14.3	33.3	0.0	28.6	4.8

78.4%

## ②地域の町会・自治会への加入状況について（問 21）

- ・地域の町会・自治会への加入状況については、何らかの形で加入しているマンションが9割程度となっており、戸数規模の大きなマンションほど、管理組合として加入している割合が多くなっています。
- ・5地域別にみると、都心地域では「居住者が個別に加入している」割合が40.7%と高く、山の手東部地域では「誰も加入していない」割合が3.5%と少なく、地域により偏りがあります。
- ・地域の町会・自治会に誰も加入していないマンションのうち、今後も「加入したくない」マンションは、「メリットを感じない」ことを加入しない理由としています。

図表 5-3-92 全住戸数別加入の有無

	合計	マンションの管理組合として加入	マンション内の自治組織として加入	居住者が個別に加入	誰も加入していない	不明・無回答
全体	241	150	2	62	17	10
	100.0	62.2	0.8	25.7	7.1	4.1
30戸以下	90	44	1	31	9	5
	100.0	48.9	1.1	34.4	10.0	5.6
31～50戸以下	85	57	1	19	5	3
	100.0	67.1	1.2	22.4	5.9	3.5
51戸以上	65	49	0	11	3	2
	100.0	75.4	0.0	16.9	4.6	3.1
不明・無回答	1	0	0	1	0	0
	100.0	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0

88.8%

図表 5-3-93 5地域別加入の有無

	合計	マンションの管理組合として加入	マンション内の自治組織として加入	居住者が個別に加入	誰も加入していない	不明・無回答
全体	241	150	2	62	17	10
	100.0	62.2	0.8	25.7	7.1	4.1
都心地域	54	27	0	22	5	0
	100.0	50.0	0.0	40.7	9.3	0.0
下町隣接地域	50	31	2	9	4	4
	100.0	62.0	4.0	18.0	8.0	8.0
山の手地域東部	57	38	0	15	2	2
	100.0	66.7	0.0	26.3	3.5	3.5
山の手地域中央	59	41	0	12	3	3
	100.0	69.5	0.0	20.3	5.1	5.1
山の手地域西部	21	13	0	4	3	1
	100.0	61.9	0.0	19.0	14.3	4.8

図表 5-3-94 マンションとしての今後の加入に対する考え（誰も加入していないマンションのみ）

	合計	加入したくない	加入したい	わからない	不明・無回答
全体	17	5	0	8	4
	100.0	29.4	0.0	47.1	23.5

図表 5-3-95 加入したくない理由

	合計	活動内容をよく知らない	活動への参加を負担に感じる	加入メリットを感じられない	会費が高い	地域に縛られたくない	加入する方法がわからない	その他	不明・無回答
全体	5 100.0	0 0.0	2 40.0	5 100.0	2 40.0	1 20.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0

③防犯対策について（問 22）

- ・防犯設備の設置状況については、防犯カメラが8割以上、オートロックが7割弱、モニター付きインターホンが5割強と高くなっています。
- ・地域の防犯パトロールについては、「役員等の代表者が参加している」マンションが8.3%となっています。

図表 5-3-96 防犯設備の設置状況

	合計	防犯カメラ（建物の出入口）	住戸玄関モニター付きインターホン	エントランスのオートロックシステム	その他	何も設置していない	不明・無回答
全体	241 100.0	198 82.2	125 51.9	159 66.0	10 4.1	21 8.7	4 1.7

図表 5-3-97 地域の防犯パトロールについて

	合計	役員等の代表者が参加している	居住者に個別参加を呼び掛けている	自治組織や管理組合等として関与していない	わからない	不明・無回答
全体	241 100.0	20 8.3	7 2.9	124 51.5	82 34.0	8 3.3

④防災対策について（問 23）

- ・防災設備の設置状況については、「居室の火災警報器」や「防火水槽や消火栓」は半数以上のマンションで設置されています。防災用倉庫も約2割のマンションで設置されています。
- ・自主防災組織に何らかの形で参加しているマンションは23.6%です。
- ・約半数のマンションが、何らかの形で防災訓練を実施しています。
- ・その他の防災対策として、ハザードマップや行動マニュアルの利用及び防災設備等の定期的な確認を行っているマンションが、比較的多くなっています。

図表 5-3-98 防災設備の設置状況

	合計	防災用倉庫	各居室の住宅用火災警報器	防火水槽や消火栓	雨水貯留施設（地下貯留槽、雨水利用施設等）	浸水対策として止水板や土のう	エレベーター内の備蓄ボックス	その他	何も設置していない	不明・無回答
全体	241 100.0	47 19.5	167 69.3	128 53.1	18 7.5	18 7.5	27 11.2	10 4.1	34 14.1	10 4.1

図表 5-3-99 災害時のための備蓄や設備の設置状況

	合計	食料・飲料水	簡易トイレ・携帯トイレ	救出・救急用具	自家発電設備	通信機器（無線機等）	その他	何も設置していない	不明・無回答
全体	241 100.0	43 17.8	55 22.8	47 19.5	24 10.0	10 4.1	14 5.8	133 55.2	15 6.2

図表 5-3-100 自主防災組織の結成・参加状況

	合計	マンションで結成している	マンションで結成していないが、地域の組織に参加している	マンションで結成しておらず、地域の組織にも参加していない	わからない	不明・無回答
全体	241 100.0	21 8.7	36 14.9	124 51.5	49 20.3	11 4.6

23.6%

図表 5-3-101 防災訓練の実施

	合計	定期的に防災訓練を実施している	不定期ではあるが防災訓練を実施している	マンションとしての防災訓練はないが、地域の防災活動に参加している	マンションとしての防災訓練はなく、地域の防災活動にも参加していない	わからない	不明・無回答
全体	241 100.0	45 18.7	42 17.4	34 14.1	78 32.4	33 13.7	9 3.7

50.2%

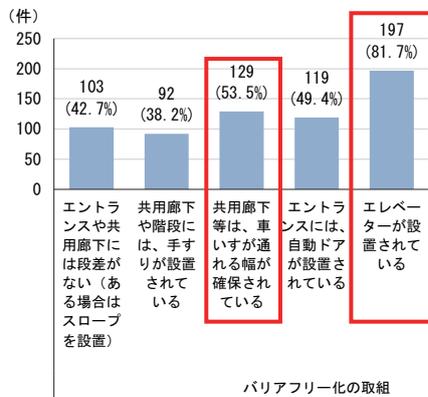
図表 5-3-102 その他の防災対策

	合計	居住者向けの災害時の行動マニュアルを作成・配布している	安否確認や施設設備点検などの管理組合等向けのマニュアルを作成している	避難行動要支援者（高齢者等）名簿を作成し、支援体制を整えている	居住者に避難場所やハザードマップ等を周知している	防災設備の定期的な確認や、備蓄の入替えや補充をしている	その他	特になし	不明・無回答
全体	241 100.0	35 14.5	18 7.5	10 4.1	75 31.1	64 26.6	4 1.7	105 43.6	11 4.6

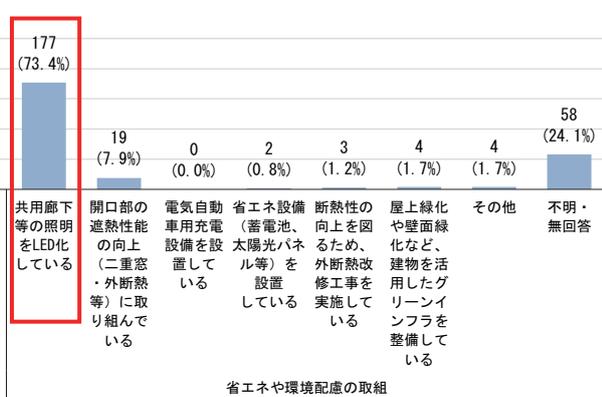
⑤バリアフリー化、省エネ・環境配慮に関する取組の実施状況について（問 24）

- ・バリアフリー化については、約8割のマンションで、「エレベーターの設置」、半数以上のマンションで「共用廊下等の車いすが通れる幅の確保」がなされています。
- ・省エネや環境配慮の状況については、約7割のマンションで「共用廊下等の証明をLED化」がなされていますが、他の取組の実施率は低い状況です。

図表 5-3-103 共用部分のバリアフリー化の状況



図表 5-3-104 省エネや環境配慮の状況

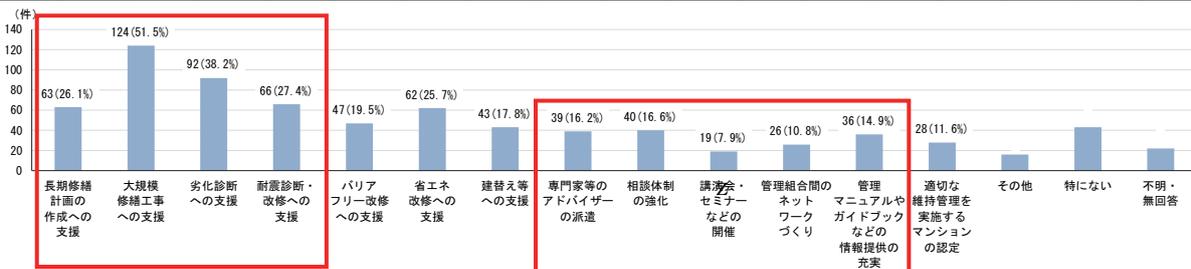


⑥マンションの維持管理や修繕等を円滑に行うために、行政に求める支援について（問 25）

- ・大規模修繕や耐震に関する支援を求めるマンションの割合が高くなっています。
- ・相談体制や情報提供などへのニーズも1～2割あります。

図表 5-3-105 行政に求める支援

	合計	長期修繕計画の作成への支援	大規模修繕工事への支援	劣化診断への支援	耐震診断・改修への支援	バリアフリー改修への支援	省エネ改修への支援	建替え等への支援	専門家等アドバイザーの派遣	相談体制の強化	講演会・セミナーなどの開催	管理組合のネットワークづくり	管理マニュアルやガイドブックなどの情報提供の充実	適切な維持管理を実施するマンションの認定	その他	特になし	不明・無回答
全体	241	63	124	92	66	47	62	43	39	40	19	26	36	28	16	43	22
	100.0	26.1	51.5	38.2	27.4	19.5	25.7	17.8	16.2	16.6	7.9	10.8	14.9	11.6	6.6	17.8	9.1

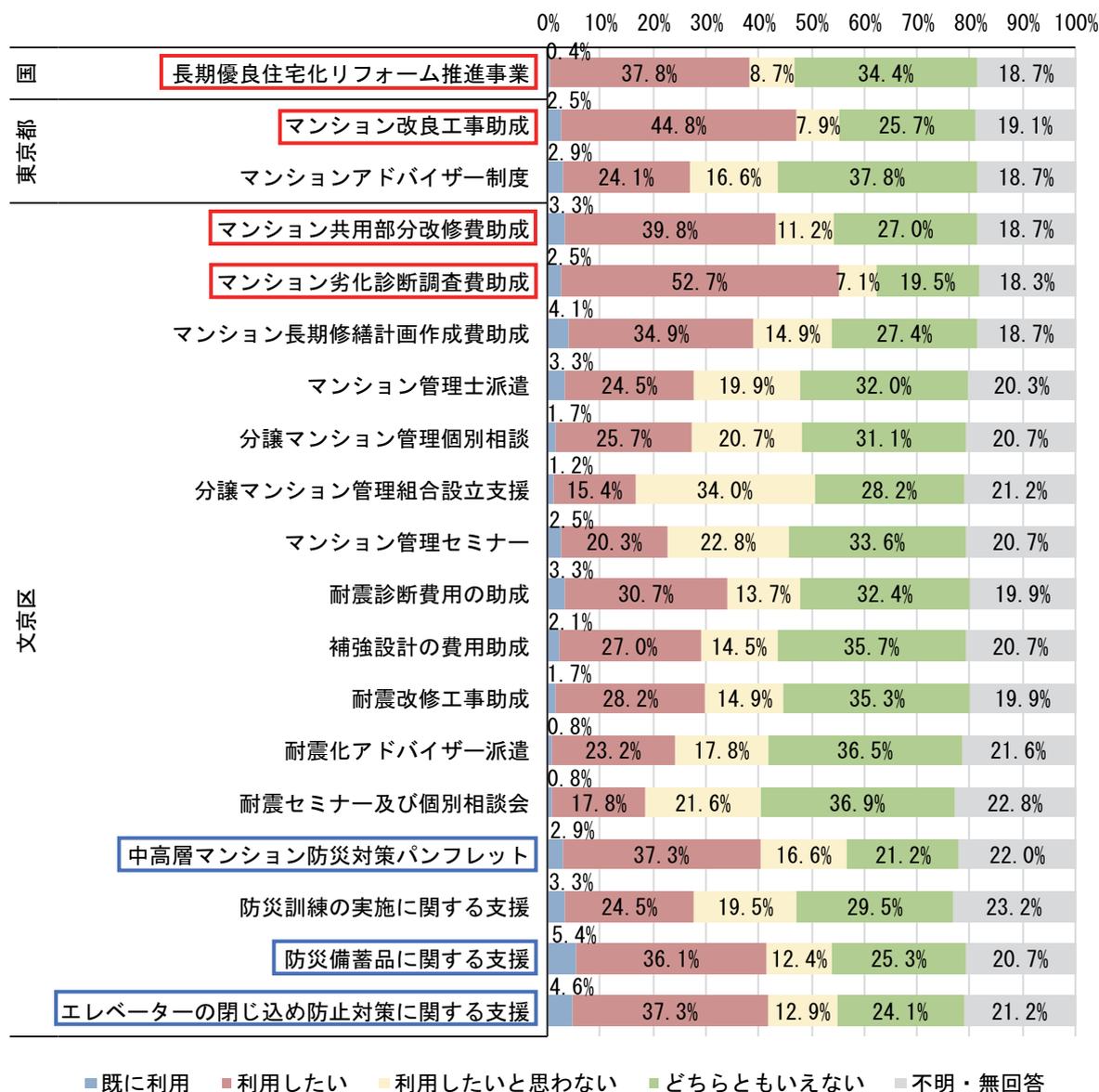


## VII. マンション施策について

### ①文京区や東京都、国が実施する施策の利用について（問 26）

- ・「利用したい」の割合が「マンション劣化診断調査費助成」で半数以上と最も高く、次いで「マンション改良工事助成」が4割以上、「マンション共用部分改修費助成」が約4割、「長期優良住宅化リフォーム推進事業」が4割弱となっており、耐震性にかかる助成支援への関心が高くなっています。
- ・また「中高層マンション防災対策パンフレット」と「エレベーターの閉じ込め防止対策に関する支援」が4割弱、次いで「防災備蓄品に関する支援」も4割弱であり、防災に資する支援への関心も高くなっています。

図表 5-3-106 施策の利用意向



## VIII. その他 自由意見

---

### ①コロナ禍における、マンション管理等の変化

- ・総会・理事会の開催を、書面化・オンライン化や開催場所の変更により、工夫して開催しているマンションもみられます。一方で、開催頻度が減少しているマンションや開催できていないマンション、出席者が減っているマンション等もみられます。
- ・その他の影響と、消毒液の設置や検温器の設置等の感染対策が実施されているマンションや、防災意識が向上したマンション、在宅ワークによるゴミの量の増加、居住者コミュニティの減少等が挙げられています。

### ②その他のご意見（問28）

- ・分譲マンションに関する施策について、制度を知らない、要件が合致しないため利用できない、改修やバリアフリーへの補助が欲しい等の意見が複数寄せられています。
- ・また管理会社の適切な運営を求める意見があります。
- ・その他、役員のなり手不足、賃貸化、機械式駐車場の維持管理費の負担が大きいこと等が挙げられています。

## IX. 回答者属性

---

- ・本アンケート調査は、「マンション管理業者」の代筆が半数でした。

図表 5-3-107 回答者属性

	合計	管理組合 理事長	管理組合 役員等	マンショ ン管理業 者	その他	不明・無 回答
全体	241	75	8	122	13	23
	100.0	31.1	3.3	50.6	5.4	9.5

## 5-3-2. 現地調査

### (1) 調査概要

#### ①調査の目的

- ・本調査は、アンケート調査票を配布したが不達であったマンションを対象とし、
  - ①アンケート調査対象の分譲マンションであったか否かの確認
  - ②マンション概要の確認（アンケート未回答物件の情報補完）
  - ③分譲マンションの場合、管理不全となっていないかを確認することが目的である。
- ・なお、現地において分譲か賃貸かの判断に迷ったもの（看板や掲示物で管理組合の有無が確認できず、賃貸管理会社の看板もない物件など）について、登記簿情報にて賃分判定を実施（153件）

#### ②調査の対象

- ・当初、分譲マンションアンケート調査票を送付した1,673件のうちの、不達マンション（303件）

### (2) 調査結果（概要）

#### ①建物種別

- ・現地調査の結果、分譲マンションであると判断できた物件は117件でした。  
 ※その他は、更地もしくは解体工事中・建替え中が7件。分譲・賃貸マンションでない居宅が1件（商業・業務施設併設）。

分譲マンション	賃貸マンション・アパート等	商業・業務施設			その他	合計
			事務所	店舗		
117	176	3	2	1	7	303
38.6%	58.1%	1.0%	0.7%	0.3%	2.3%	100.0%

#### ②分譲マンション（117件）の調査結果

##### i) アンケート用紙配布件数

- ・アンケート用紙が配布できたのは8件でした。

管理組合ポストに投函	管理人に手渡し	配布不能			合計
			管理組合ポストなし	管理人受取拒否	
7	1	109	109	0	117
6.0%	0.9%	93.2%	93.2%	0.0%	100%

**配布不能物件について**

- ・管理人室あり 12件
- ・戸数：10戸以下が 44件  
11～30戸が 52件と  
小規模が大半

※調査結果に基づく

## ii) 管理人室の有無の件数

・管理人室がある物件は 20 件でした。

管理人室有	管理人室無	合計
20	97	117
17.1%	82.9%	100.0%

## iii) 清掃手入れの状況

・いずれの項目（箇所）でも大半が目立った問題はありませんが、集合ポスト、駐車場・駐輪場、植栽、廊下・階段で、軽微な手入れ不行き届きが見られるマンションがわずかにありました。

エントランス			集合ポスト			
目立った問題なし	ゴミ等が落ちてい る	確認不可	目立った問題なし	チラシ等 が溢れた ポストが ある	周辺にチ ラシ・ゴ ミ等が散 乱	確認不可
115	0	2	110	3	1	3
98.3%	0.0%	1.7%	94.0%	2.6%	0.9%	2.6%

駐車場・駐輪場				ゴミ置き場			
目立った問題なし	車両が無 秩序に駐 車・駐輪	モノ・ゴ ミ等が散 乱	確認不可	目立った 問題なし	不法投棄 の粗大ゴ ミがある	ゴミが散 乱・堆積 している	確認不可
80	2	0	20	48	0	0	69
78.4%	2.0%	0.0%	19.6%	41.0%	0.0%	0.0%	59.0%

植栽（植木・生垣等）				共用部（廊下・階段）			
目立った問題なし	繁茂・草 木の枯れ が目立つ	植栽はな い	確認不可	目立った 問題なし	モノ・ゴ ミが置か れている	確認不可	
73	1	39	4	74	2	41	
62.4%	0.9%	33.3%	3.4%	63.2%	1.7%	35.0%	

※駐車場・駐輪場のない物件が 15 件ありました。

## iv) 建物の劣化状況 ※2 件の修繕工事中物件を除く

・いずれの項目（箇所）でも大半が目立った問題はありませんが、外装材の剥落やひび割れ、鉄筋の一部露出、鉄部の発錆、漏水跡などが見られるマンションがありました。

外壁					
目立った問題なし	外装材の剥落やひ び割れが目立つ (補修済み)	落書きさ れている	外装材の剥落やひ び割れが目立つ (未補修)	鉄筋が一 部露出し ている	コンク リートの 一部が崩 落
103	8	0	3	1	0
89.6%	7.0%	0.0%	2.6%	0.9%	0.0%

鉄部（手すり、ドア枠、面格子等）					バルコニー・外廊下			
目立った問題なし	部分的に 錆びが見 られる	発錆が著 しく目立 つ	危険を感 じる手す りがある	確認不可	目立った 問題なし	裏の鉄筋 が一部露 出してい る	漏水（漏 水跡）が 目立つ	確認不可
95	10	7	0	3	81	1	6	28
82.6%	8.7%	6.1%	0.0%	2.6%	69.8%	0.9%	5.2%	24.1%

## 5-4. 賃貸マンション所有者調査

### (1) 調査概要

#### ①調査の目的

- ・「住宅マスタープラン」の見直しに向け、賃貸マンションの現状や所有者の意向・意見を把握すること。

#### ②調査の設計

地域	文京区全域
調査対象	賃貸マンションの所有者（家主）500名 *マンションリストから無作為に選定
配布サンプル	発送500 - 不達74 = 426（回収率の分母）
調査方法	郵送配布・郵送回収又はメール（エクセル）回答
調査期間	令和4（2022）年11月4日（金）～25日（金） *令和4（2022）年12月1日（木）到着分までを集計
調査機関	（株）市浦ハウジング&プランニング

#### ③回収サンプル

\*問5（2）で3戸以上の回答を有効回答として扱う

	回収数	有効回収数（率）	構成比
合計	98	93（21.8%）	100.0%
メール（エクセル）回答	3	3	3.2%
用紙回答（郵送）	95	90	96.7%

【参考】「賃貸マンション所有者調査」における、マンションの定義

3階建て以上の共同住宅で1棟全体を単独の所有者が所有している建物をいう。

## (2) 集計結果

### I. 所有する賃貸マンションの概要について

#### ①回答者の立場について

- ・「所有者」本人の回答が82.8%と多数であり、「所有者のご家族等」の回答が約1割あります。

図表 5-4-1 回答者の立場

	合計	所有者	所有者のご家族等	所有者から依頼を受けた管理者等	不明・無回答
全体	93 100.0	77 82.8	11 11.8	1 1.1	4 4.3

#### ②所有者について

- ・経営主体は「個人（単独）」が60.2%と過半でしたが、複数での経営や法人化しているケースも2割弱ありました。
- ・賃貸経営は専業が39.8%ですが、「兼業（賃貸経営が主な収入源）」や「兼業（賃貸経営は副業）」も約3割ずつあり、業態は分散しています。
- ・所有者の年齢は65歳以上が67.8%と大半でした。

図表 5-4-2 経営主体

	合計	(1)経営主体				
		個人（単独）	個人（複数）	不動産所有・管理会社	不動産投資法人	不明・無回答
全体	93 100.0	56 60.2	16 17.2	19 20.4	2 2.2	0 0.0

図表 5-4-3 専業・兼業の状況

	合計	(2)賃貸経営			不明・無回答
		専業	兼業（賃貸経営が主な収入源）	兼業（賃貸経営は副業）	
全体	93 100.0	37 39.8	28 30.1	27 29.0	1 1.1

図表 5-4-4 所有者の年齢

	合計	(3)年齢					不明・無回答
		39歳以下	40～49歳	50～64歳	65～74歳	75歳以上	
全体	93 100.0	0 0.0	4 4.3	23 24.7	30 32.3	33 35.5	3 3.2

67.8%

### ③賃貸経営(事業)を始めた経緯

・相続理由が最も多く 39.8%で、投資目的・副収入目的などは比較的少ない状況です。

図表 5-4-5 賃貸経営(事業)を始めた経緯

	合計	相続で賃貸住宅を所有したため	節税対策のため	投資目的、副収入獲得のため	賃貸住宅事業を本業とするため	その他	不明・無回答
全体	93	37	3	21	21	9	2
	100.0	39.8	3.2	22.6	22.6	9.7	2.2

### ④所有する賃貸マンションについて

・所有する賃貸マンションの規模としては、総棟数は「1棟」が64.5%、総戸数は30戸以下が76.3%、10戸以下が48.4%と、経営規模の小さな所有者が多い状況です。

・文京区内の所有棟数は「1棟」が79.6%、戸数は30戸以下が89.3%、10戸以下が54.9%となっています。区内ではより小規模になる傾向が見られます。

図表 5-4-6 所有マンションの総棟数

	合計	(1)所有棟数					
		1棟	2棟	3~5棟	6~10棟	11棟以上	不明・無回答
全体	93	60	17	10	0	3	3
	100.0	64.5	18.3	10.8	0.0	3.2	3.2
文京区内の棟数	93	74	13	6	0	0	0
	100.0	79.6	14.0	6.5	0.0	0.0	0.0

図表 5-4-7 所有マンションの総戸数

	合計	(2)所有戸数						
		5戸以下	6~10戸	11~20戸	21~30戸	31~100戸	101戸以上	不明・無回答
全体	93	22	23	23	3	13	4	5
	100.0	23.7	24.7	24.7	3.2	14.0	4.3	5.4
文京区内の戸数	93	25	26	25	7	9	1	0
	100.0	26.9	28.0	26.9	7.5	9.7	1.1	0.0

48.4%

76.3%

54.9%

89.3%

### ⑤所有物件の空き家状況について

・空室は所有物件全体としても文京区内の物件としても「0%」の回答が4割程度あります。20%超の空室を抱えている所有者は1割程度です。

図表 5-4-8 所有マンションの空室率

	合計	(3)空室率						不明・無回答
		0%	5%未満	5~10%未満	10~20%未満	20~30%未満	30%以上	
全体	93	35	9	11	13	4	6	15
	100.0	37.6	9.7	11.8	14.0	4.3	6.5	16.1
文京区内の空室率	93	38	4	10	17	3	8	13
	100.0	40.9	4.3	10.8	18.3	3.2	8.6	14.0

10.8%

11.8%

## Ⅱ. 1棟当たりの住戸数が最も多い物件の状況について

- ・本項は、文京区内に所有する賃貸マンションのうち「1棟当たりの住戸数が最も多い物件」の状況を把握しました。
- ・以下「代表物件」とします。

### ①代表物件の概要について

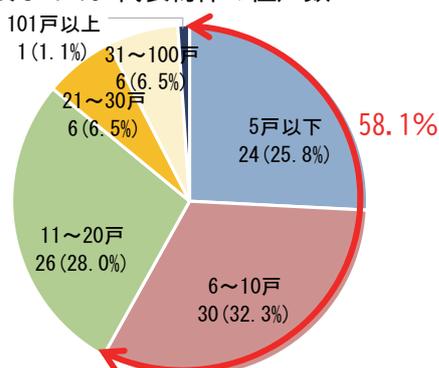
#### i) 代表物件の概要

- ・物件の所在地は「山の手地域東部」が39.8%と多く、次いで「下町隣接地域」でした。
- ・住戸数は10戸以下で58.1%、30戸以下とすると92.6%となっています。また、5階建てまでの物件が76.4%と大半で、20階以上の物件はありませんでした。
- ・建築時期は「平成13(2001)～22(2010)年」以降が4割強と比較的多く、旧耐震基準の昭和55(1980)年以前は2割程度でした。
- ・電気室は「1階」がほとんどですが、「2階以上」とするマンションも7件ありました。
- ・土地の権利はほとんどが「所有権」ですが、一部「借地権」や「定期借地権」のマンションがあります。
- ・借家人との賃貸借契約は「普通借家契約」が84.9%で、「定期借家契約」にしているマンションは少数です。
- ・住戸面積は「25㎡未満」が29.0%と全体の3割弱を占め、全体の83.9%が50㎡未満となっています。住生活基本計画では、世帯員2名の最低居住面積水準を30㎡としており、所有者の物件は1～2人の小世帯向けの物件が半数であることがわかります。
- ・回答の物件には民泊用住戸はありませんでした。
- ・住宅以外の併設用途がないマンションが54.8%で過半を占めますが、併設ありの場合は店舗よりも事務所併設のほうが多くなっています。
- ・過半数の所有者は物件と同一のマンション内に住んでおり、遠方の所有者は比較的少ない状況です。

図表 5-4-9 代表物件の所在地域

	合計	(1)所在町丁目					
		都心地域	下町隣接地域	山の手地域東部	山の手地域中央	山の手地域西部	不明・無回答
全体	93	5	21	37	15	0	15
	100.0	5.4	22.6	39.8	16.1	0.0	16.1

図表 5-4-10 代表物件の住戸数

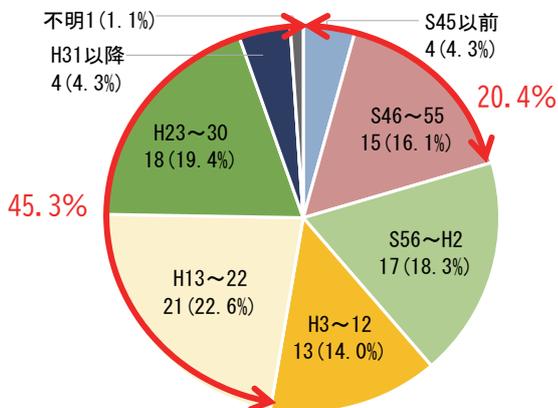


図表 5-4-11 代表物件の階数（地上）

	合計	(3)階数（地上）					不明・無回答
		3階	4～5階	6～10階	11～20階	21階以上	
全体	93 100.0	38 40.9	33 35.5	14 15.1	4 4.3	0 0.0	4 4.3

76.4%

図表 5-4-12 代表物件の建築時期



図表 5-4-13 代表物件の電気室の位置

	合計	(5)電気室の位置			
		地下	1階	2階以上	不明・無回答
全体	93 100.0	7 7.5	62 66.7	7 7.5	17 18.3

図表 5-4-14 代表物件の構造

	合計	(6)構造				不明・無回答
		鉄筋コンクリート造（RC造）	鉄骨造（S造）	鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）	その他	
全体	93 100.0	47 50.5	27 29.0	14 15.1	3 3.2	2 2.2

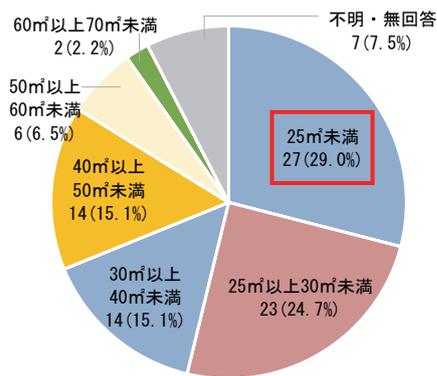
図表 5-4-15 代表物件の土地の権利

	合計	(7)土地の権利			
		所有権	借地権	定期借地権	不明・無回答
全体	93 100.0	88 94.6	3 3.2	1 1.1	1 1.1

図表 5-4-16 代表物件の賃借人との賃貸借の形式

	合計	(8)賃貸借契約の形式			
		普通借家契約	定期借家契約	その他	不明・無回答
全体	93 100.0	79 84.9	7 7.5	2 2.2	5 5.4

図表 5-4-17 代表物件の最も多い住戸タイプ（面積）



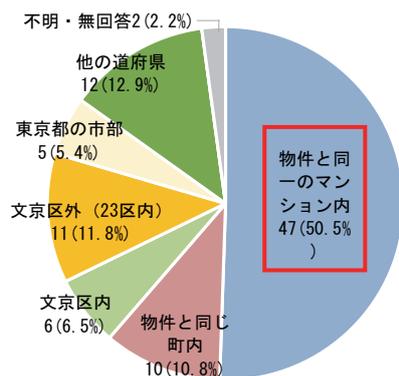
図表 5-4-18 代表物件の民泊用住戸の有無

	合計	(10)民泊用住戸		
		ある	ない	不明・無回答
全体	93	0	92	1
	100.0	0.0	98.9	1.1

図表 5-4-19 代表物件の住宅以外の併設用途

	合計	(11)住宅以外の併設用途（複数回答）				
		店舗	事務所	その他	住宅以外の用途はなし	不明・無回答
全体	93	12	21	14	51	2
	100.0	12.9	22.6	15.1	54.8	2.2

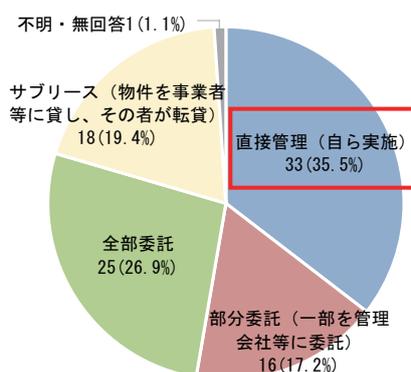
図表 5-4-20 代表物件と所有者の住まいとの関係



ii) 管理形態について

・「直接管理（自ら実施）」が最も多く 35.5%、次いで「全部委託」が3割弱となっています。前項で見たように、所有者の多くが同一物件に住んでおり日常的に管理しやすいことが影響している可能性があります。

図表 5-4-21 現在の管理形態



### iii) 賃貸借契約における転貸借のルールについて

- ・「転貸借ルールがあり、転貸借を禁止している」マンションは 53.8%で過半を占めています。ルールを設けて転貸借を許容しているマンションもあります。
- ・一方、「転貸借のルールがない」マンションは3割弱あります。

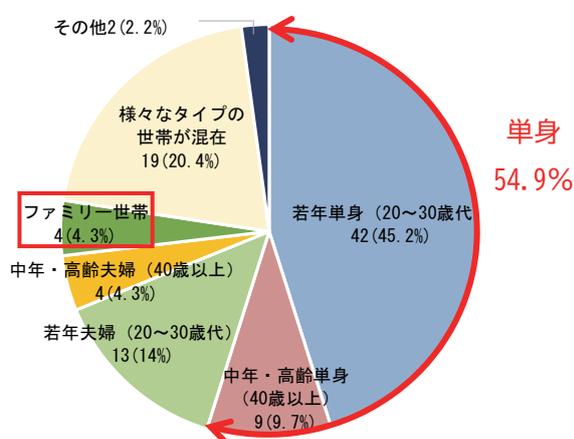
図表 5-4-22 賃貸借契約における転貸借ルールの有無と内容

	合計	転貸借のルールがあり、転貸借を許容している	転貸借のルールがあり、転貸借を禁止している	転貸借のルールがない	不明・無回答
全体	93 100.0	16 17.2	50 53.8	25 26.9	2 2.2

### iv) 入居者の状況について

- ・「若年単身世帯（20～30歳代）が 45.2%と最も多く、単身世帯でまとめると過半を占めています。次に夫婦世帯が多く、ファミリー世帯は 4.3%と少数です。
- ・賃貸借契約の平均年数は 3～5 年程度であり、2 年契約で更新は 1 回（計 4 年居住）という形が主流と考えられます。
- ・平均的な月額家賃（共益費含む）は「10 万円以上～15 万円未満」が最も多く 36.6%となっています。6 万円未満の住宅は極少数で、6 万円以上～15 万円未満の住宅が 9 割弱を占めます。また、25 m<sup>2</sup>未満の住宅でも、6 万円以上の家賃となっています。

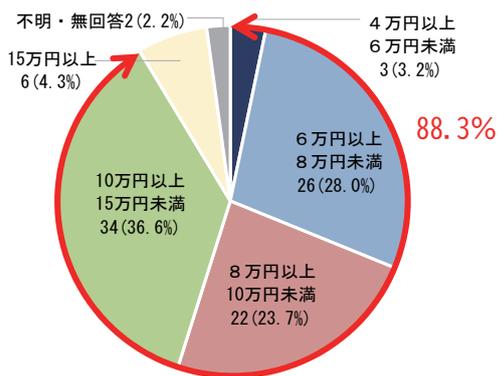
図表 5-4-23 主な入居世帯



図表 5-4-24 主な入居世帯の平均的な契約件数

	合計	(2)入居者の平均的な契約年数				
		1～2年程度	3～5年程度	6～9年程度	10年以上	不明・無回答
全体	93 100.0	11 11.8	51 54.8	21 22.6	6 6.5	4 4.3

図表 5-4-25 主な入居世帯の平均的な家賃（共益費含む）



v) 性能面での特徴について

- ・インターネット設備の設置率が最も高く 61.3%あり、次いで耐震性能、防犯性能は整備率が5割程度、さらに断熱性能、遮音性能が3割程度となっています。賃貸住宅のためか、住宅性能評価を取得している物件は1割に満たない状況です。

図表 5-4-26 性能面での特徴（複数回答）

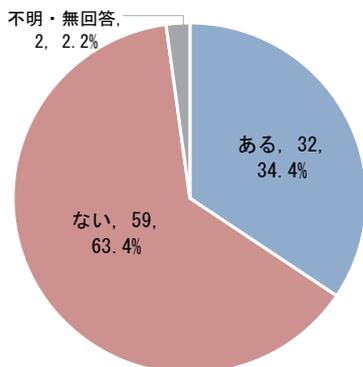
	全体	
合計	93	100.0
バリアフリーに配慮している（手すりや段差解消など）	14	15.1
耐震性能を備えている	46	49.5
省エネ性能に配慮している（太陽光パネルや高効率給湯器など）	9	9.7
断熱性能に配慮している（高性能の断熱材やサッシなど）	27	29.0
遮音性能に配慮している（防音性の高い床・壁の建材など）	28	30.1
防犯性能に配慮している（オートロック、モニタ付インターホン、防犯カメラ（建物出入口）など）	57	61.3
台所や浴室などの水廻り設備が分譲マンションに近い、または同等以上の水準	34	36.6
子育てのしやすさに配慮をしている（子どもを見守りやすい間取り、危険防止措置など）	1	1.1
光回線やWi-Fiなど、インターネット設備を備えている	51	54.8
劣化状況について建物調査（インスペクション）を実施し、改修を行っている	26	28.0
住宅性能評価を取得するなど、第三者評価を受けている	7	7.5
長期優良住宅認定や長期優良住宅化リフォームの補助等を受けている	2	2.2
その他	2	2.2
特徴といえるものはない	13	14.0
不明・無回答	2	2.2

## ②空室の状況について

### i) 3か月以上の空室の有無について

- ・ 3か月以上の空室は「ない」とする回答が63.4%と多数です。
- ・ 空室率は「10～20%未満」が主流です。

図表 5-4-27 3か月以上の空室の有無



図表 5-4-28 3か月以上の空室率

	合計	(2)空室数							不明・無回答	非該当
		0%	5%未満	5～10%未満	10～20%未満	20～30%未満	30%以上			
全体	32	0	2	7	11	5	7	0	61	
	100.0	0.0	6.3	21.9	34.4	15.6	21.9	0.0		

### ii) 空室となっている理由について

- ・ 3か月以上の空室を抱える所有者は、「市場の悪化のため（供給過剰、需要減退など）」とする回答が最も多く34.4%、次いで、「入居条件を厳しくしているため」、「ペット不可としているため」、「設備などが古く、時代に合わないため」等が回答されています。

図表 5-4-29 空室となっている理由（複数回答）

	全体	
合計	32	100.0
現在は入居者を募集していないため	5	15.6
家賃が周辺相場に比べ高いため	2	6.3
入居条件を厳しくしているため	6	18.8
ペット不可としているため	6	18.8
住戸面積が狭小なため	4	12.5
エレベーターがないため	5	15.6
1階住戸のため	3	9.4
設備などが古く、時代に合わないため	6	18.8
建物・設備が古く、傷んでいるため	5	15.6
駐車場・駐輪場が不十分なため	1	3.1
交通の便や買い物などが不便な立地にあるため	0	0.0
日照条件が悪いため	0	0.0
近隣環境が良くないため（騒音、振動など）	0	0.0
治安が良くないため	0	0.0
市場の悪化のため（供給過剰、需要減退など）	11	34.4
その他	7	21.9
不明・無回答	12	37.5
非該当	61	

### iii) 近年の空室の推移について

- ・近年の空室状況は「あまり変わらない」としている回答が過半であり、建築時期別に大きな偏りは見られません。

図表 5-4-30 建築時期別近年の空室状況

		合計	増加して いる	あまり変 わらない	減少して いる	わからな い	不明・無 回答
(4) 建 築 時 期	全体	93 100.0	20 21.5	54 58.1	7 7.5	8 8.6	4 4.3
	昭和45(1970)年 以前	4 100.0	0 0.0	3 75.0	0 0.0	1 25.0	0 0.0
	昭和46(1971)～ 昭和55(1980)年	15 100.0	7 46.7	6 40.0	0 0.0	1 6.7	1 6.7
	昭和56(1981)～ 平成2(1990)年	17 100.0	6 35.3	7 41.2	4 23.5	0 0.0	0 0.0
	平成3(1991)～ 平成12(2000)年	13 100.0	3 23.1	7 53.8	1 7.7	2 15.4	0 0.0
	平成13(2001)～ 平成22(2010)年	21 100.0	2 9.5	16 76.2	0 0.0	1 4.8	2 9.5
	平成23(2011)～ 平成30(2018)年	18 100.0	1 5.6	13 72.2	2 11.1	1 5.6	1 5.6
	平成31(2019)年 以降	4 100.0	1 25.0	2 50.0	0 0.0	1 25.0	0 0.0
	わからない	0 -	0 -	0 -	0 -	0 -	0 -
	不明・無回答	1 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 100.0	0 0.0

### ③修繕計画、修繕工事について

#### i) 建物や設備の不具合・問題点等について

- ・「特に問題はない」とする所有者が35.5%と最も多い状況ですが、バリアフリー関係の問題も認識されています。

図表 5-4-31 建物や設備の不具合・問題点等（複数回答）

	全体	
合計	93	100.0
屋上防水の劣化など	8	8.6
外壁のひび割れ、剥離、鉄筋の露出など	7	7.5
バルコニー裏の鉄筋の露出、漏水など	0	0.0
手すりなどの鉄部の錆び	10	10.8
給排水管の詰まり、錆び、漏水など	8	8.6
エレベーターの不具合	0	0.0
道路から各住戸の玄関まで、車いすで到達できない	25	26.9
住戸内がバリアフリー化されていない	19	20.4
気密性が低く寒い	3	3.2
室内の結露やカビ	8	8.6
住戸内の床、壁、設備などの劣化	12	12.9
外構の劣化や傷み（舗装、フェンスなど）	4	4.3
植栽の繁茂	3	3.2
その他	7	7.5
特に問題はない	33	35.5
不明・無回答	4	4.3

ii) 劣化診断の実施状況について

- ・「劣化診断を受けていない」が58.1%と過半を占めます。

図表 5-4-32 劣化診断の実施状況

	合計	劣化診断を受け、修繕を行った	劣化診断を受けたが、修繕を行っていない	劣化診断を受けていない	わからない	不明・無回答
全体	93 100.0	18 19.4	6 6.5	54 58.1	8 8.6	7 7.5

iii) 長期修繕計画の作成状況について

- ・「作成していない」マンションが62.4%あります。
- ・未作成の理由は、必要に応じて修繕を行えばよいと考える所有者が多いものの、相談先がわからなかったり費用がないなどの理由も見られます。

図表 5-4-33 長期修繕計画の作成状況

	合計	(1)計画作成の有無				
		作成している	作成していないが、今後作成予定である	作成していない	わからない	不明・無回答
全体	93 100.0	12 12.9	14 15.1	58 62.4	4 4.3	5 5.4

図表 5-4-34 長期修繕計画を未作成の理由

	合計	(2)未作成の理由						
		必要に応じて修繕工事を行えばよく、長期的な計画は不要なため	長期修繕計画の作成を誰に相談したらよいかわからないため	作成する費用がないため	長期修繕計画の必要性について知らなかったため	その他	不明・無回答	非該当
全体	58 100.0	38 65.5	2 3.4	1 1.7	4 6.9	8 13.8	5 8.6	35

iv) 大規模修繕工事の実施について

- ・「実施している」マンションと「実施していない」マンションが約半数ずつあります。
- ・過去の工事履歴は「全部ある」マンションが41.9%ですが、保管されて「ない」場合や「わからない」とする所有者もいます。
- ・次回の大規模修繕工事費用を、自己資金や借入金で賄える見通しがあるマンションは48.4%です。

図表 5-4-35 大規模修繕工事の実施状況

	合計	(1)実施状況について				
		実施している	実施していないが、予定がある	実施していない	わからない	不明・無回答
全体	93	39	7	36	7	4
	100.0	41.9	7.5	38.7	7.5	4.3

図表 5-4-36 これまでの大規模修繕工事履歴の有無

	合計	(2)これまでの修繕工事の履歴情報の保管について				
		全部ある	一部ある	ない	わからない	不明・無回答
全体	93	39	22	19	7	6
	100.0	41.9	23.7	20.4	7.5	6.5

図表 5-4-37 次回に予定する大規模修繕工事の資金的見込み

	合計	(3)次回に予定している大規模修繕工事の資金的見込みについて				
		自己資金で全費用負担できる	一部を金融機関から借り入れる必要がある	不足するが補填方法は決まっていない	次の修繕工事が決まっておらずわからない	不明・無回答
全体	93	33	12	5	40	3
	100.0	35.5	12.9	5.4	43.0	3.2

48.4%

図表 5-4-38 大規模修繕工事の実施のための課題

	合計	(4)大規模修繕工事の実施に当たっての課題について							
		大規模修繕工事についての知識・経験が不足している	どこに相談したらよいかわからない	修繕のための計画がない	自己資金が不足している	適切な工事業者の選定が難しい	その他	課題を感じていない	不明・無回答
全体	93	18	6	12	15	18	3	37	6
	100.0	19.4	6.5	12.9	16.1	19.4	3.2	39.8	6.5

#### ④耐震化状況について

※以下は昭和 56（1981）年以前に建築されたマンションについて把握しました。

##### i) 耐震化の状況について

- ・昭和 56（1981）年以前のマンションで、「耐震診断を受けている」物件は 3 件、うち 2 件は「耐震診断を受け耐震性がないことが確認された」結果、「耐震改修を行った」ことが確認できました。

図表 5-4-39 耐震診断の有無

	合計	(1)耐震診断の有無				
		耐震診断を受けている	耐震診断を受けていない	わからない	不明・無回答	非該当
全体	19 100.0	3 15.8	10 52.6	2 10.5	4 21.1	74

図表 5-4-40 耐震診断を受けたマンションの耐震性の有無

	合計	(2)耐震性の有無				
		耐震診断を受け耐震性がないことが確認された	耐震診断を受け耐震性があることが確認された	わからない	不明・無回答	非該当
全体	3 100.0	2 66.7	1 33.3	0 0.0	0 0.0	16

図表 5-4-41 耐震診断を受け耐震性がないことが確認されたマンションの耐震改修の実施の有無

	合計	(3)耐震性なしの場合の耐震改修の有無			
		耐震改修を行っていない	耐震改修を行った	不明・無回答	非該当
全体	2 100.0	0 0.0	2 100.0	0 0.0	1

⑤防災対策について

i) 設置している防災設備について

- ・「各居室の住宅用火災警報器」を設置していると回答したマンションは 78.5%となっています。
- ・「防火水槽や消火栓」を設置しているマンションは約 1 / 4 です。「何も設置していない」マンションが 1 割強あります。

図表 5-4-42 設置している防災設備（複数回答）

	合計	防災用倉庫	各居室の住宅用火災警報器	防火水槽や消火栓	雨水貯留施設（地下貯留槽、雨水利用施設等）	エレベーター内の備蓄ボックス	浸水対策用設備（止水板等）	自家発電設備	通信機器（無線機等）	その他	何も設置していない	不明・無回答
全体	93 100.0	3 3.2	73 78.5	23 24.7	3 3.2	2 2.2	1 1.1	1 1.1	4 4.3	10 10.8	12 12.9	1 1.1

ii) 防災対策について

- ・防災に関する取組を行っていないマンションが 81.7%です。
- ・防災訓練についても過半は何の取組みもないと回答しており、「マンションとしての防災訓練はないが、地域の防災活動に参加している」が 2 割弱見られました。

図表 5-4-43 マンションで行っている防災の取組

	合計	(1)マンションで行っている取組について							
		食料や飲料水等の備蓄	簡易トイレ・携帯トイレの備蓄	防災マニュアルの作成・配布	町会・自治会との協定や覚書締結	マンション内の避難行動要支援者（高齢者等）の把握	その他	マンションとしての取組はない	不明・無回答
全体	93 100.0	4 4.3	3 3.2	3 3.2	1 1.1	0 0.0	3 3.2	76 81.7	5 5.4

図表 5-4-44 防災訓練の実施状況

	合計	(2)防災訓練の実施について					不明・無回答
		定期的に防災訓練を実施している	不定期ではあるが防災訓練を実施している	マンションとしての防災訓練はないが、地域の防災活動に参加している	マンションとしての防災訓練はない	わからない	
全体	93 100.0	1 1.1	4 4.3	17 18.3	52 55.9	15 16.1	4 4.3

- iii) マンション入居者の自主防災組織の結成・参加状況について  
 ・自主防災組織を「マンションで結成している」は1件のみでした。

図表 5-4-45 マンション入居者の自主防災組織の結成・参加状況

	合計	マンションで結成している	マンションで結成していないが、地域の組織に参加している	マンションで結成しておらず、地域の組織にも参加していない	わからない	不明・無回答
全体	93 100.0	1 1.1	9 9.7	59 63.4	21 22.6	3 3.2

⑥入居者と地域の関係について

i) 入居者の町会・自治会への加入状況について

- ・「マンションとして加入している」マンションが41.9%あります。

図表 5-4-46 建築時期別入居者の町会・自治会への加入状況

	合計	マンションとして加入している	入居者が個別に加入している	加入していない	わからない	不明・無回答
全体	93 100.0	39 41.9	11 11.8	28 30.1	15 16.1	0 0.0

ii) マンション入居者と近隣住民の交流について

- ・「交流はほとんど見られない」が半数を占めます。「わからない」も約25%あります。

図表 5-4-47 マンション入居者と近隣住民の交流の有無と内容

	合計	町会・自治会活動や、まつり・地域イベントで交流している	環境美化・リサイクル活動で交流している	住民個々に交流が見受けられる	交流はほとんど見受けられない	わからない	不明・無回答
全体	93 100.0	10 10.8	6 6.5	11 11.8	48 51.6	24 25.8	0 0.0

### Ⅲ. 現在の経営状況及び今後の経営意向について

・コロナ禍を意識し、直近2年間の経営状況について把握しました。

#### ①ここ2年間の賃貸マンションの経営状況全般について

・「以前から良好又は問題ない」が62.4%を占めていますが、一方で「悪化した」としている回答者も26.9%ありました。

図表 5-4-48 ここ2年間の賃貸マンションの経営状況

	合計	以前から 良好又は 問題ない	改善した	悪化した	以前から 悪い状態 が継続	その他	不明・無 回答
全体	93 100.0	58 62.4	4 4.3	25 26.9	0 0.0	5 5.4	1 1.1

#### ②経営・管理面の課題について

・「特になし」とする回答が47.3%で約半数、次いで家賃の値上げが困難になっているとする所有者が1/3いました。設備や修繕や管理に関して課題を抱えている所有者は少数です。

図表 5-4-49 経営・管理面の課題（複数回答）

	全体	
合計	93	100.0
周辺を含めて賃貸住宅の需要が低下している	13	14.0
所有する物件の入居率が低下（空室が増加）している	22	23.7
入居者ニーズに対応する改修ができていない（設備更新、バリアフリー対応等）	7	7.5
建物の不具合の改修ができていない	6	6.5
防災・防犯対策ができていない	11	11.8
新規募集するための空室の修繕ができていない	2	2.2
清掃など日常的な管理が行き届いていない	5	5.4
家賃の値上げが困難になっている	31	33.3
借入金の返済が困難になっている	2	2.2
（所有者が）高齢などのため管理が困難になっている	4	4.3
経営・管理を委託したいが、どの業者を選んだらよいかわからない	3	3.2
その他	5	5.4
特になし	44	47.3
不明・無回答	2	2.2

### ③入居者に関する課題について

- ・「特にない」が87.1%で大半を占めています。

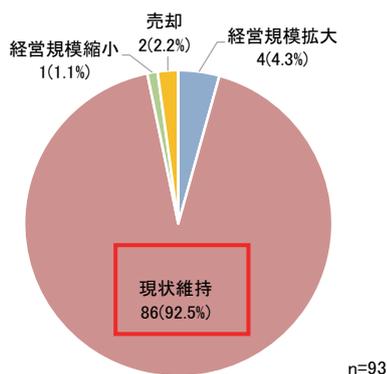
図表 5-4-50 入居者に関する課題（複数回答）

	全体	
合計	93	100.0
家賃滞納が増えている	1	1.1
騒音などの入居者間トラブルが多い、又は増えている	5	5.4
自力で契約等の手続きが困難な入居者が増えている（高齢者・外国人・障害者等）	0	0.0
入居後の見守りや緊急対応が必要な入居者が増えている	2	2.2
その他	2	2.2
特にない	81	87.1
不明・無回答	3	3.2

### ④今後の経営意向について

- ・「現状維持」が92.5%で大半を占め、拡大・縮小や売却など変化を予定している所有者は少数です。

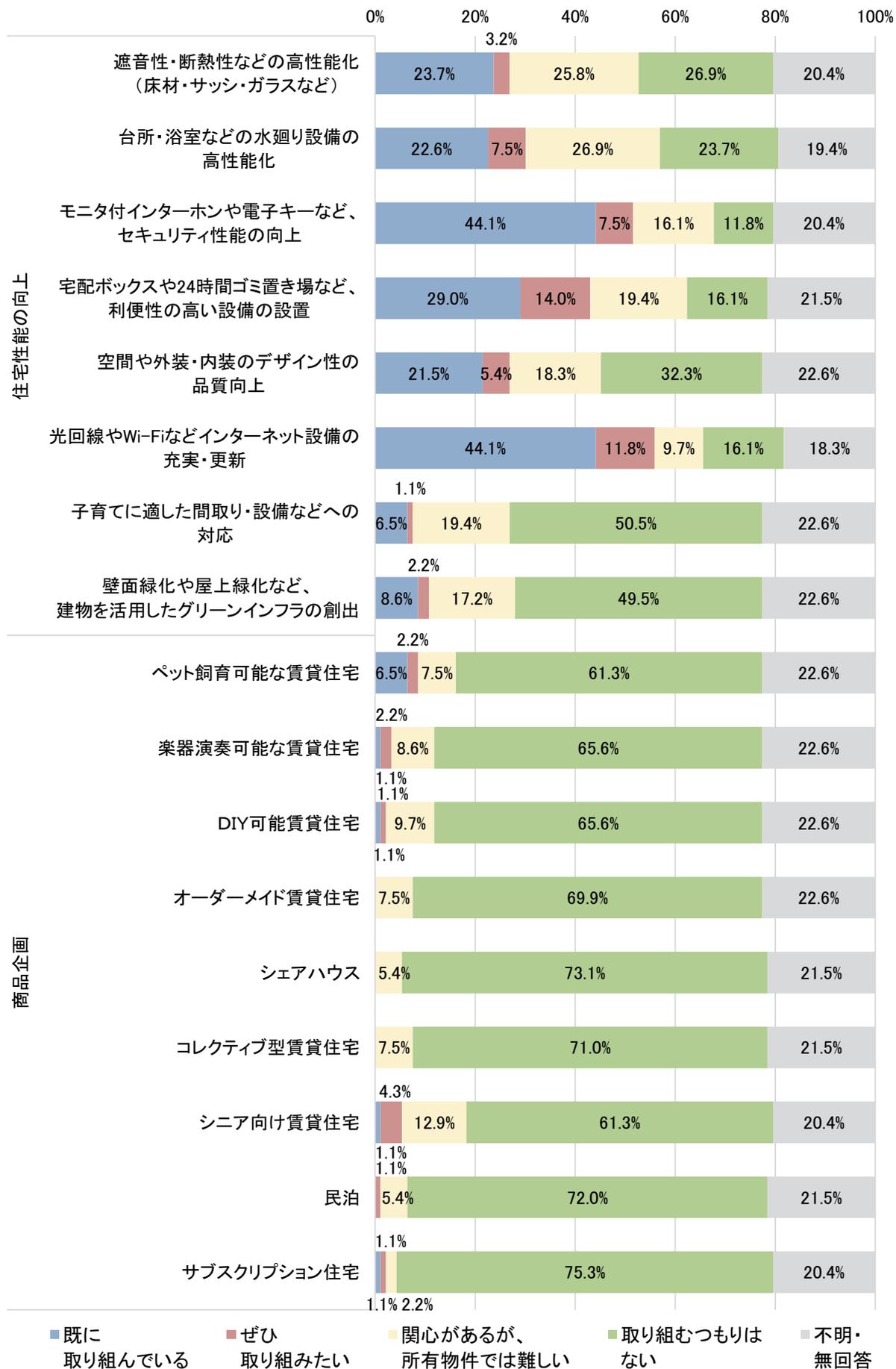
図表 5-4-51 今後の経営意向



### ⑤所有する賃貸マンションで、取組を行う意向や関心について

- ・「既に取り組んでいる」項目としては、「モニタ付インターホンや電子キーなど、セキュリティ性能の向上」や「光回線や Wi-Fi などインターネット設備の充実・更新」が4割超でした。
- ・今後「ぜひ取り組みたい」項目としては、「宅配ボックスや24時間ゴミ置き場など、セキュリティ性能の向上」や「光回線や Wi-Fi などインターネット設備の充実・更新」が他と比べてやや多めに挙げられました。

図表 5-4-52 所有する賃貸マンションで、取組を行う意向や関心



⑥問 27 の取組を行う上での課題について（複数回答、ただし「特に課題はない」と他の選択肢は重複しない）

- ・前項の取組みを行うにあたって「特に課題はない」が47.3%と約半数となっています。
- ・課題の内容は「将来の事業性が見込めない」と「資金が捻出できない」が2割ずつといった状況です。

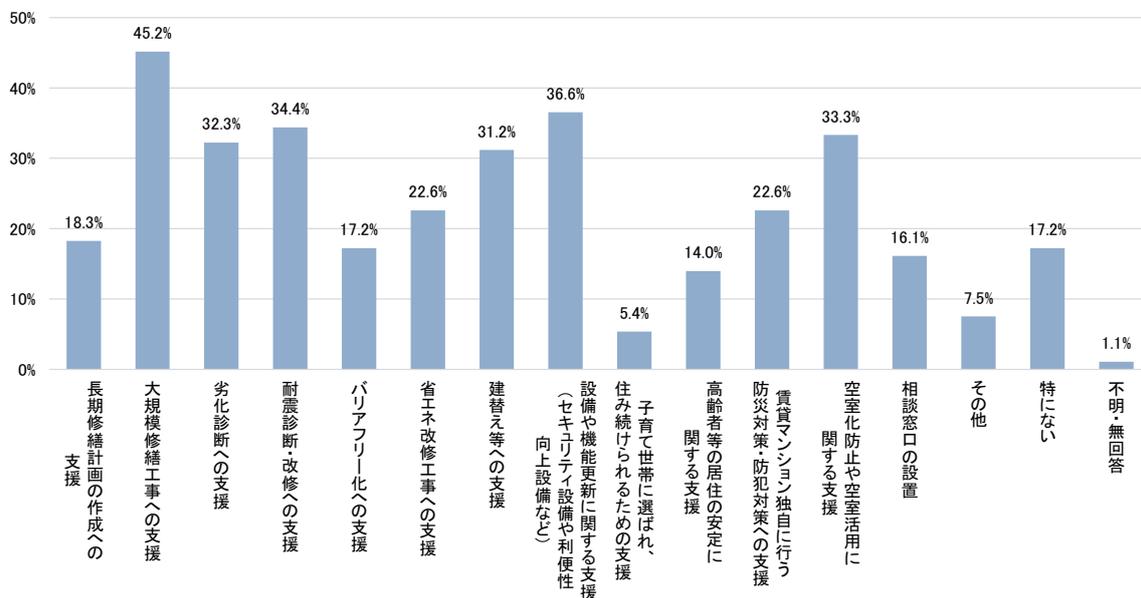
図表 5-4-53 前項の取組を行う上での課題（複数回答）

	合計	将来の事業性が見込めない	入居希望者のニーズがない	入居希望者のニーズが把握できないため、新たな取組に踏み出せない	資金が捻出できない	適切な事業者の選定方法が分からない	事業の進め方が分からない	適切な相談先やアドバイザーが見つからない	その他	特に課題はない	不明・無回答
全体	93 100.0	21 22.6	15 16.1	13 14.0	19 20.4	5 5.4	5 5.4	5 5.4	4 4.3	44 47.3	5 5.4

⑦より良い賃貸経営を持続的に行っていくために、文京区や東京都、国に求める支援について

- ・大規模修繕工事について45.2%の所有者が支援を求めています。
- ・次いで劣化診断、耐震診断・改修、建替え等、設備や機能更新、空室化防止や空室活用への支援について、3割台の回答があります。バリアフリー化や省エネ改修への支援ニーズは2割程度です。
- ・子育て世帯や高齢者世帯が居住するための所有者への支援に関するニーズは低い状況です。

図表 5-4-54 文京区や東京都、国に求める支援（複数回答）

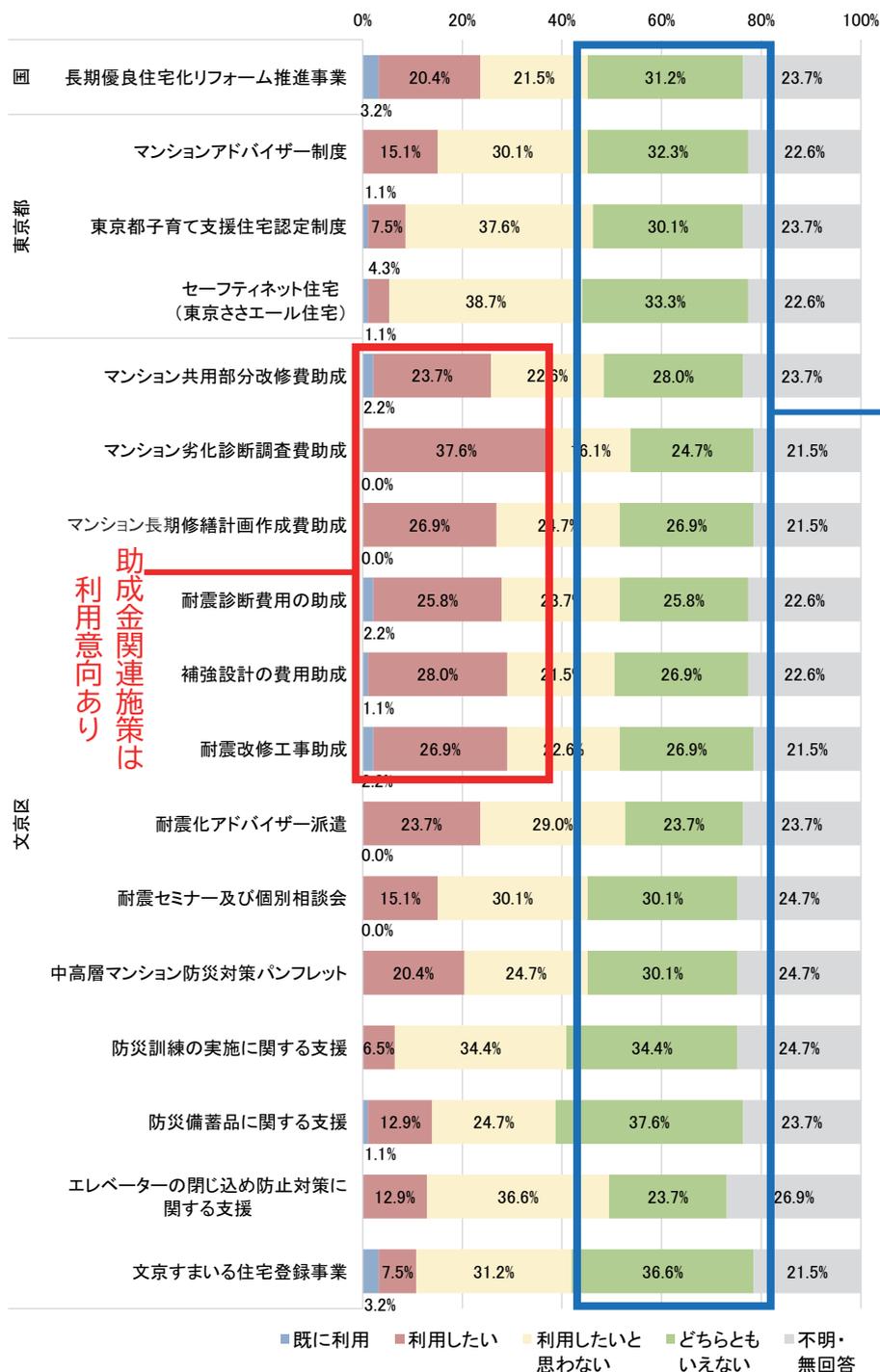


#### IV. 施策について

##### ①文京区や東京都、国が実施する以下の施策の利用について

- ・国・都・区の既存事業を「既に利用」している所有者はごく少数です。
- ・利用意向が比較的高い施策は、区の「マンション劣化診断調査費助成」が4割弱で最も多く、次いで区の「マンション長期修繕計画作成費助成」「補強設計の費用助成」「耐震改修工事助成」「耐震診断費用の助成」が3割弱。助成金関係の施策に利用意向が見られます。
- ・全ての施策において「どちらともいえない」が多く、情報提供など今後の取組によって利用意向を引き出せる可能性があります。

図表 5-4-55 文京区や東京都、国が実施する施策の利用状況や意向



## V. その他・自由意見

---

### ①コロナ禍における、賃貸住宅経営等の変化

- ・若い勤労者や学生の入居が減少したことや、テレワークのスペースを求めて郊外への転居など、若年単身の入居者が多いといった本区の民間賃貸住宅の特徴（「2-5. 民間賃貸住宅」参照）ゆえにコロナ禍の影響を受けたことが推測されます。退去が続いた、経営が厳しくなったといった意見もあります。

### ②その他のご意見

- ・改修や省エネ化を進めるにあたり助成・補助を求める意見が7件、まちづくりに関する意見が2件ありました。
- ・助成・補助に関する情報や建替えに関する相談受付などを求める意見もありました。

## 5-5. マンション管理状況届出内容の分析

### 5-5-1. 管理状況届出制度について

- ・東京都は、分譲マンション（以下「マンション」という。）の管理不全を予防し、適正な管理を促進するため、「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」を平成31（2019）年3月に制定しました。
- ・この条例に基づき、マンションの管理組合からの管理状況に関する事項の届出、届け出た管理状況に応じた助言や専門家の派遣などの支援からなる「管理状況届出制度」を令和2（2020）年4月から開始しました。
- ・条例により届出が必要なマンション（要届出マンション）及び届出事項は次のとおりです。また、届出様式を末尾に掲載します。

#### ◆要届出マンション

昭和58（1983）年12月31日以前に新築されたマンションのうち、  
居住の用に供する独立部分が6戸以上のもの

- ・要届出マンションの管理組合は、5年ごとに届出が必要です。
- ・要届出マンション以外のマンションであっても、都が、管理不全の兆候があると思われると判断した場合には、その管理組合は、管理状況を届け出なければなりません。
- ・要届出マンション以外のマンションであっても、任意に届出を行うことができます。

#### ◆届出事項

- ・管理組合は、管理組合の運営体制の整備、管理規約の設定、総会の開催、管理費及び修繕積立金の額の設定、修繕の計画的な実施などの管理状況に関する事項のほか、マンションの概要（所在地・マンション名）や連絡先を届け出ます。
- ・それぞれの事項について、有無のチェックのほか、管理規約の最新改正年など簡単な数字の記入を行います。添付資料等は必要ありません。

### 5-5-2. 届出状況

- ・本区の届出対象マンションは357件、令和4（2022）年10月までに347件（97.2%）が届出済となっています。
- ・本項では、届出済の347件について、必要に応じ23区全体の傾向と比較しながら分析を行います。

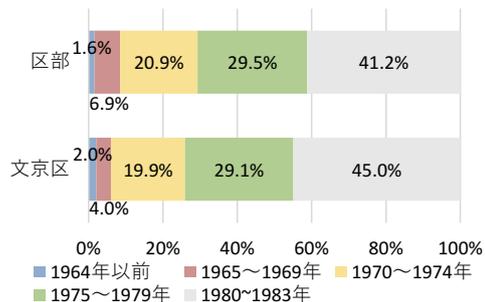
### 5-5-3. 届出内容の分析

#### (1) 建物の状況

##### ①新築年

- ・1980～1983年のマンションが45.0%を占めています。1969年以前のマンションは築52年超となりますが、21件(6.0%)あります。
- ・23区全体とほぼ同じ傾向で、築年の古いマンションが23区全体よりも若干少ない状況です。

図表5-5-1 新築年別<区部との比較>



##### ②土地の権利

- ・所有権が81.6%と大半を占めています。借地権や定期借地権のマンションが20件あるほか、所有権と借地権が混在するなど土地の権利が複雑なマンションも見られます。

図表5-5-2 土地の権利

	件数	割合
所有権	283	81.6%
借地権	18	5.2%
定期借地権	2	0.6%
その他	15	4.3%
不明・無回答	29	8.4%
計	347	100.0%

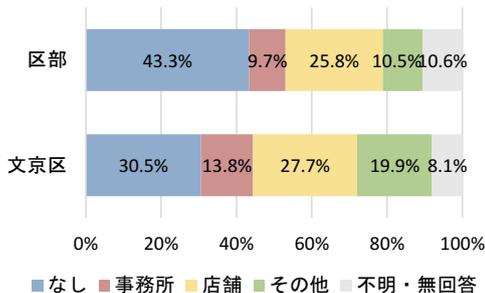
図表5-5-3 左記のその他の内容

借地権・転賃借地権	1
所有権、借地権	4
所有権・借地権(一部)	1
所有権と借地権が混在・複合	2
地上権	5
地役権	1
転借権、占有面積割合による準共有	1

##### ③併設用途

- ・住宅のみのマンション(併設用途「なし」)は30.5%で、併設用途があるマンションが61.4%あります。
- ・併設用途は店舗、事務所、その他の順です。約3割のマンションには店舗が併設されています。
- ・23区全体と比較すると併設用途ありのマンション比率が15.4ポイント程度高くなっています。

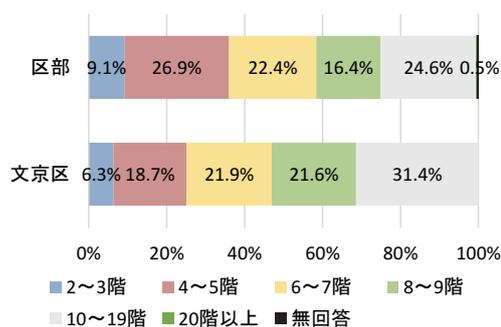
図表5-5-4 併設用途<区部との比較>



##### ④階数

- ・「4～5階」「6～7階」「8～9階」が約2割ずつの比率となっています。届出対象のマンションには20階以上はありません。
- ・「10～19階」が23区全体よりも多く、都心寄りの傾向を示しています。

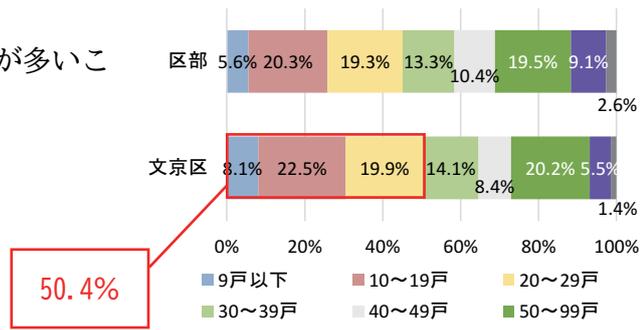
図表5-5-5 階数<区部との比較>



## ⑤戸数規模

- ・29戸以下が50.4%と過半を占めています。100戸以上の大規模マンションは少数です。
- ・23区全体に比べ、小規模なマンションが多いことがわかります。

図表 5-5-6 戸数規模<区部との比較>

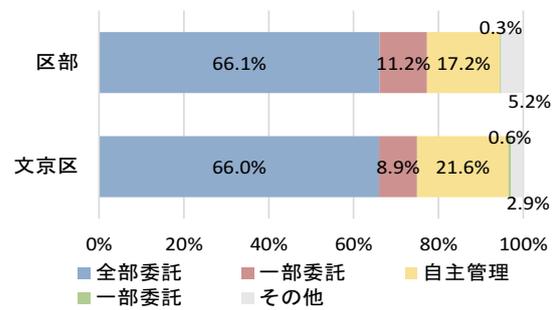


## (2) 管理の状況

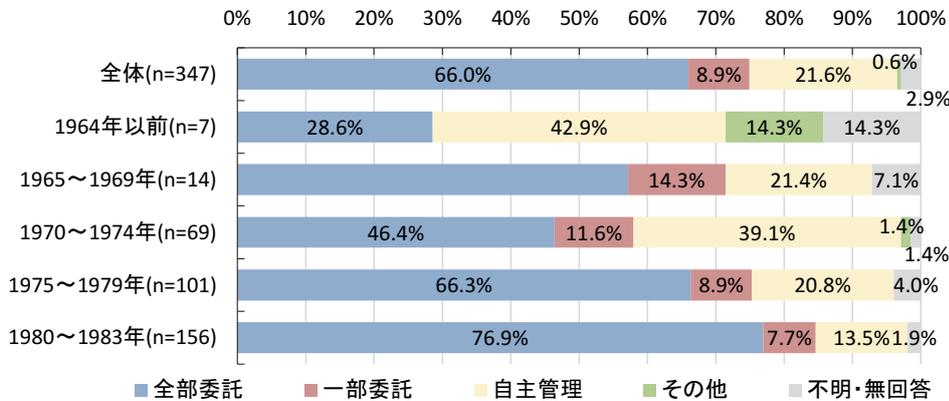
### ①管理形態

- ・維持管理の業務を全て管理会社に任せる「全部委託」が最も多く66.0%です。次いで、会計業務や清掃等を自ら行う（管理組合から直接発注する形式を含む）「自主管理」が21.6%となっています。
- ・23区全体と同じ傾向です。

図表 5-5-7 管理形態<区部との比較>



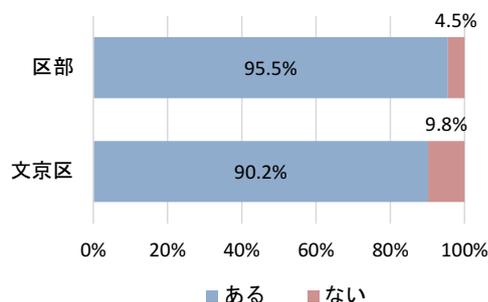
図表 5-5-8 新築年別管理形態



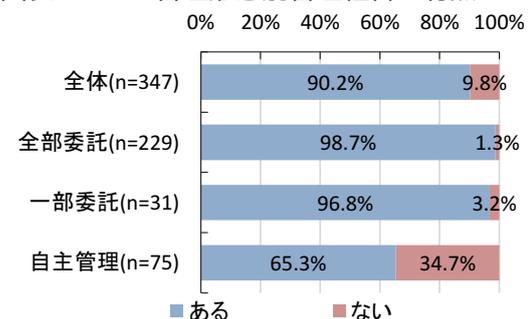
### ②管理組合の有無

- ・管理組合が「ある」マンションは90.2%です。
- ・管理組合が「ない」マンションが34件(9.8%)あり、23区全体(4.5%)の2倍となっています。

図表 5-5-9 管理組合の有無<区部との比較>



図表 5-5-10 管理形態別管理組合の有無



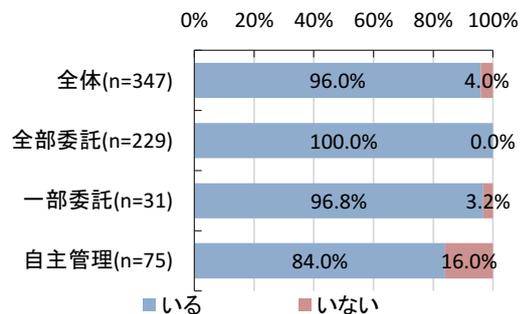
### ③管理者の有無

- ・管理者が「いる」マンションは96.0%です。
- ・管理組合がなくても管理者がいるマンションが少数あることがわかります。

図表 5-5-11 管理者の有無<区部との比較>



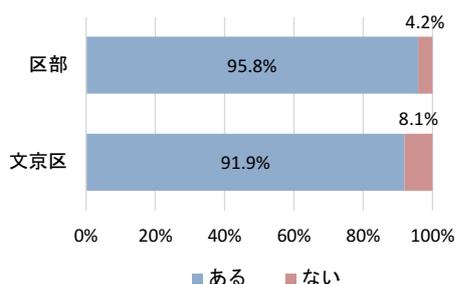
図表 5-5-12 管理形態別管理者の有無



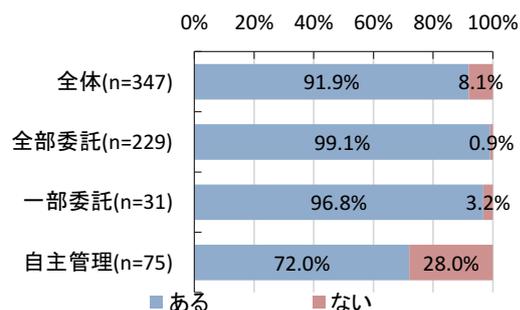
### ④管理規約の有無

- ・管理規約が「ある」マンションは91.9%です。
- ・規約が「ある」マンションのうち、最終改正を「2000～2019年」とするマンションが54.2%となっています。

図表 5-5-13 管理規約の有無<区部との比較>



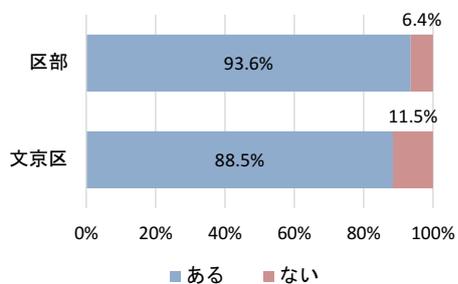
図表 5-5-14 管理形態別管理規約の有無



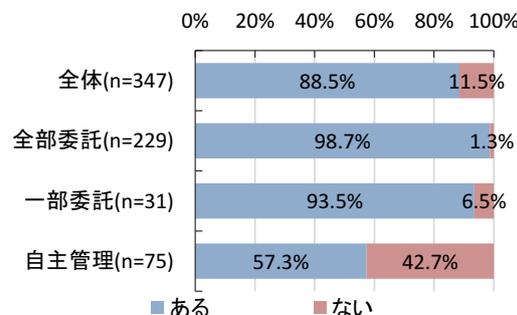
### ⑤総会開催

- ・総会を年1回以上開催しているマンションは88.5%です。
- ・年1回以上の開催が「ない」とするマンションの割合が23区全体よりも高い状況です。

図表 5-5-15 総会年1回以上開催<区部との比較>



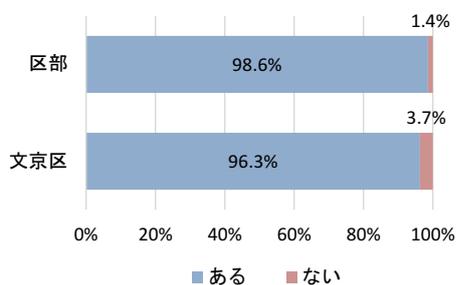
図表 5-5-16 管理形態別総会年1回以上開催



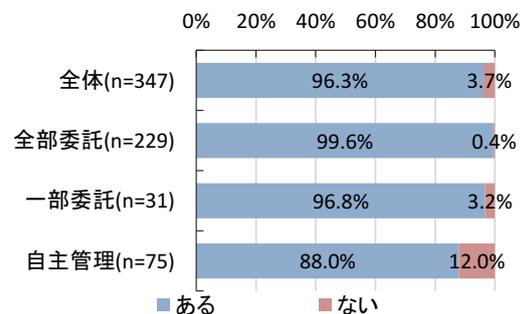
## ⑥管理費の有無

- ・管理費が「ある」マンションは 334 件 (96.3%)、管理費が「ない」マンションは 13 件 (3.7%) あります。

図表 5-5-17 管理費の有無<区部との比較>



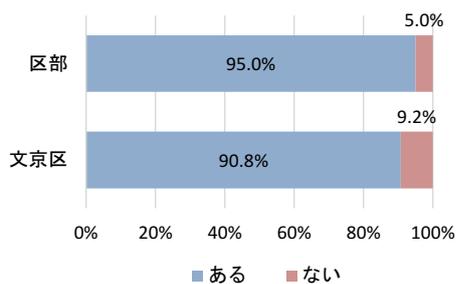
図表 5-5-18 管理形態別管理費の有無



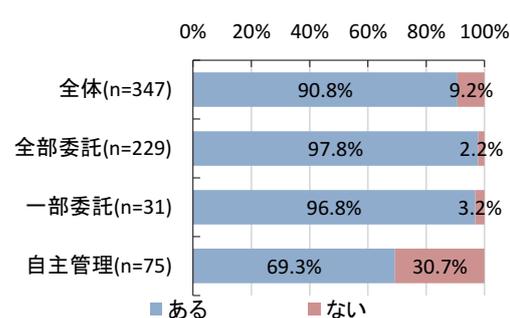
## ⑦修繕積立金

- ・修繕積立金が「ある」マンションが 315 件 (90.8%)、修繕積立金が「ない」マンションが 32 件 (9.2%) あります。自主管理マンションで「ない」の比率が高くなっています。
- ・修繕積立金を「ある」とするマンションのうちでは、約 4 割のマンションが 151~300 円/㎡の間にあります。

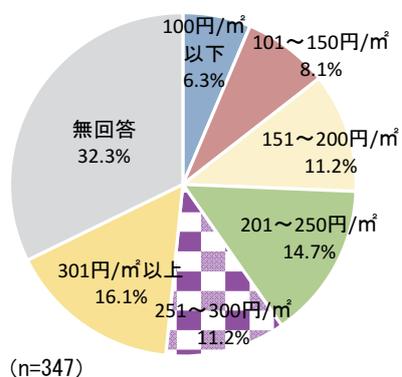
図表 5-5-19 修繕積立金の有無<区部との比較>



図表 5-5-20 管理形態別修繕積立金の有無



図表 5-5-21 修繕積立金平米当たり月額



図表 5-5-22 [参考] 計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場を除く）

地上階数/建築延床面積		月額の特有面積当たりの修繕積立金額	
		事例の 2/3 包含される幅	平均額
【20階未満】	5000㎡未満	235円～430円/㎡・月	430円/㎡・月
	5,000㎡以上～10,000㎡未満	170円～320円/㎡・月	252円/㎡・月
	10,000㎡以上～20,000㎡未満	200円～330円/㎡・月	271円/㎡・月
	20,000㎡以上	190円～325円/㎡・月	255円/㎡・月
【20階以上】		240円～410円/㎡・月	338円/㎡・月

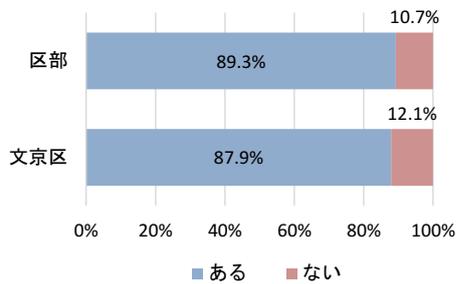
出典：国土交通省「マンションの修繕積立金に関するガイドライン（令和3年9月改訂）」

### ⑧修繕の実施

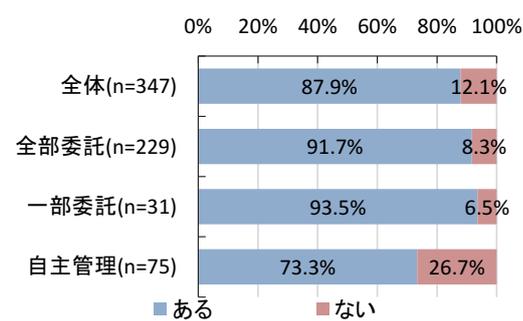
- ・計画的に修繕を実施しているマンションは87.9%です。

図表 5-5-23 修繕の計画的な実施の有無

<区部との比較>



図表 5-5-24 管理形態別修繕の計画的な実施の有無



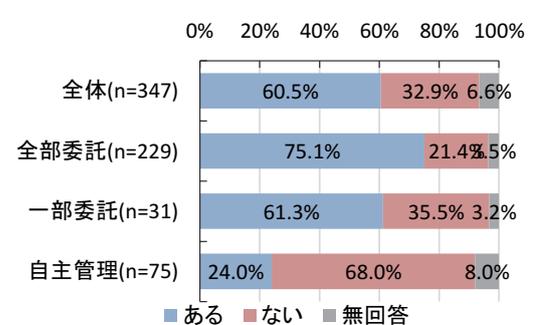
### ⑨長期修繕計画の有無

- ・長期修繕計画が「ある」マンションが210件(60.5%)、「ない」マンションが114件(32.9%)あります。
- ・長期修繕計画が「ある」とするマンションのうちでは、計画期間を「25年以上」とするマンションが7割弱を占めています。
- ・国土交通省の「長期修繕計画作成ガイドライン（令和3年9月改訂）」では、長期修繕計画の期間を「30年以上で、かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上」としており、本区では「30年以上」のマンションは113件（長期修繕計画のあるマンションの53.8%、全マンションの32.6%）あります。

図表 5-5-25 長期修繕計画期間（長計「ある」のうち）

期間	件数	割合
12年以下	11	5.2%
13～24年	24	11.4%
25年以上 (うち30年以上)	141 (113)	67.1% (53.8%)
無回答	34	16.2%
計	210	100.0%

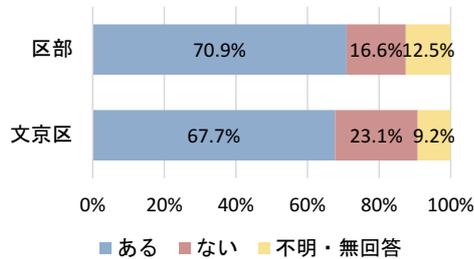
図表 5-5-26 管理形態別長期修繕計画の有無



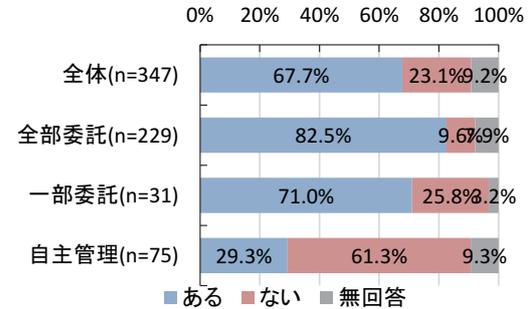
### ⑩滞納対応ルールの有無

- ・管理費・修繕積立金の滞納に関するルールが「ある」マンションが 235 件 (67.7%)、「ない」マンションが 80 件 (23.1%) となっています。
- ・自主管理マンションでは「ない」が 61.3%と多数となっています。

図表 5-5-27 滞納対応ルール<区部との比較>



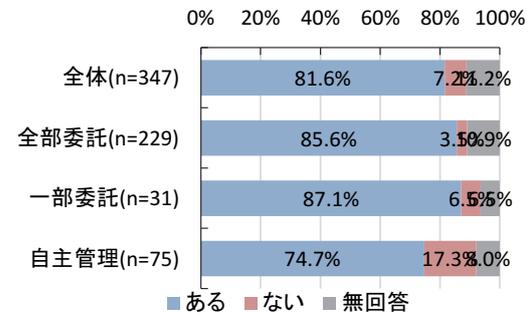
図表 5-5-28 管理形態別滞納対応ルール



### ⑪区分所有者名簿の有無

- ・区分所有者名簿は「ある」マンションが 81.6%と大半です。
- ・自主管理のマンションでは、他の管理形態より「ない」が多くなっています。

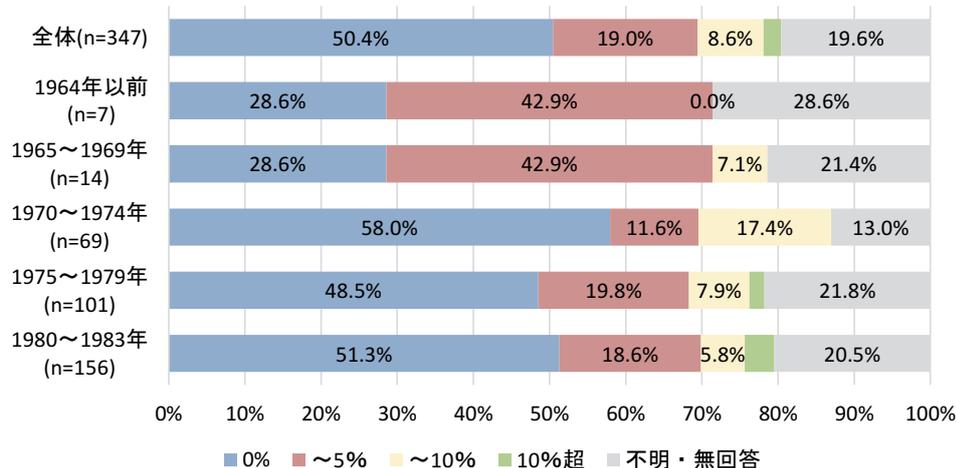
図表 5-5-29 管理形態別区分所有者名簿の有無



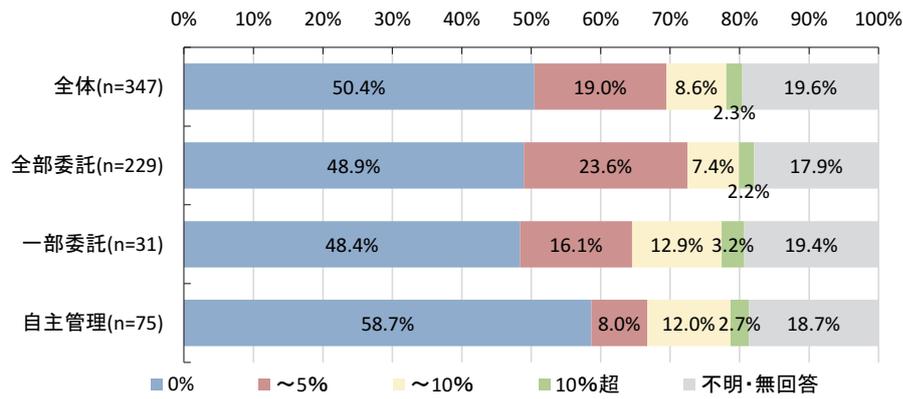
### ⑫空き住戸割合

- ・空き住戸がない(「0%」)マンションが 50.4%となっています。空き住戸がある場合でも「~5%」が比較的多い状況です。
- ・新築年別に見ると、1969年以前(2023年時点で築54年以上)のマンションでは「~5%」と回答するマンションが4割程度あり、1970年以降のマンションと比べると大きな違いが表れています。
- ・管理形態別に見ると、「自主管理」マンションのほうが他の管理形態より空き住戸割合が低い傾向が見られます。

図表 5-5-30 新築年別空き住戸割合



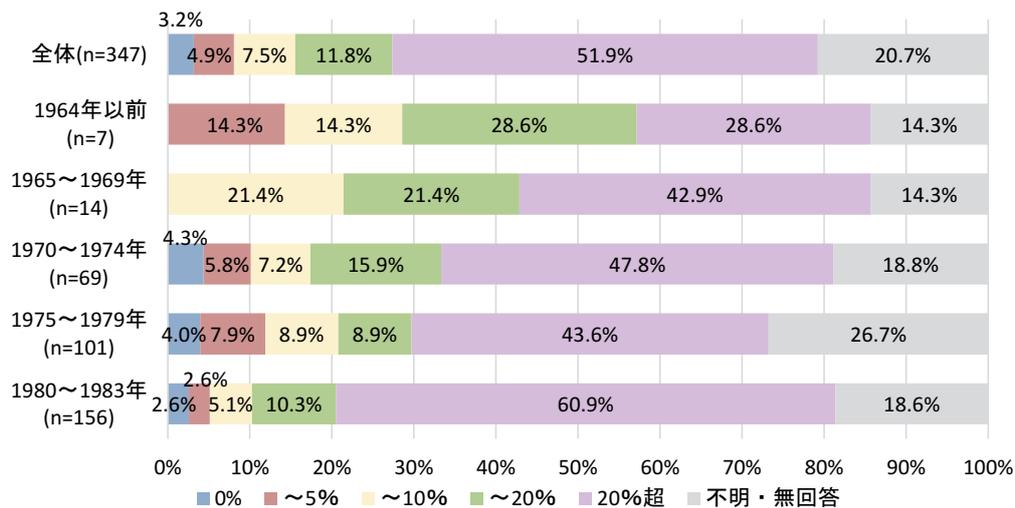
図表 5-5-31 管理形態別空き住戸割合



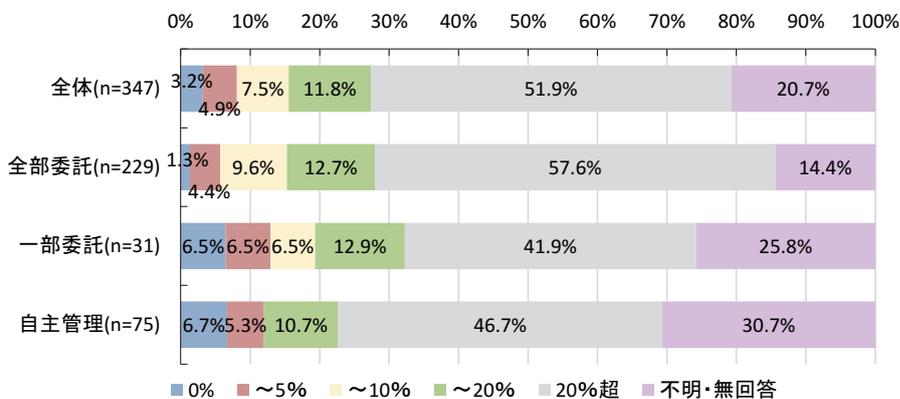
### ⑬賃貸化住戸

- ・賃貸化住戸割合が「20%超」のマンションが51.9%あります。
- ・届出マンションの中ではより新しいマンションのほうが賃貸化が進んでいます。
- ・管理形態別に見ると「全部委託」マンションのほうが、賃貸化割合が高い傾向にあります。

図表 5-5-32 新築年別賃貸化住戸割合



図表 5-5-33 管理形態別新築年別賃貸化住戸割合



#### ⑭耐震性の有無

※図表作成中

#### ⑮設計図書や修繕履歴の有無

・設計図書が「ある」マンションは72.0%、修繕履歴が「ある」マンションは73.5%と多数です。

図表 5-5-34 設計図書の有無

	件数	割合
ある	250	72.0%
ない	61	17.6%
不明・無回答	36	10.4%
計	347	100.0%

図表 5-5-35 修繕履歴の有無

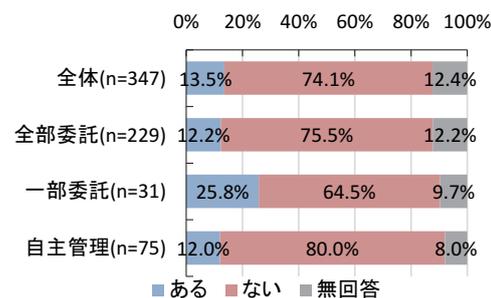
	件数	割合
ある	255	73.5%
ない	46	13.3%
不明・無回答	46	13.3%
計	347	100.0%

### (3) マンションの社会的機能の向上に資する取組に関する事項

#### ①防災への取組

- ・ 自主防災組織が「ある」マンションは 47 件 (13.5%) と少数で、74.1%のマンションにはありません。
- ・ 5地域別に見ると、都心地域のマンションが比較的「ある」率が高い状況です。
- ・ 防災マニュアル、防災用備蓄、避難行動要支援者名簿、防災訓練の提起実施の項目はどれも6～7割が「ない」としています。
- ・ 管理形態別に見ると、「自主管理」マンションで「ない」が他より多くなっています。

図表 5-5-36 管理形態別自主防災組織



図表 5-5-37 5地域別自主防災組織の割合



図表 5-5-38 防災マニュアル

	件数	割合
ある	71	20.5%
ない	230	66.3%
不明・無回答	46	13.3%
計	347	100.0%

図表 5-5-39 防災用品備蓄

	件数	割合
ある	96	27.7%
ない	211	60.8%
不明・無回答	40	11.5%
計	347	100.0%

図表 5-5-40 避難行動要支援者名簿

	件数	割合
ある	29	8.4%
ない	274	79.0%
不明・無回答	44	12.7%
計	347	100.0%

図表 5-5-41 防災訓練定期実施

	件数	割合
ある	79	26.0%
ない	225	74.0%
不明・無回答	43	14.1%
計	304	100.0%

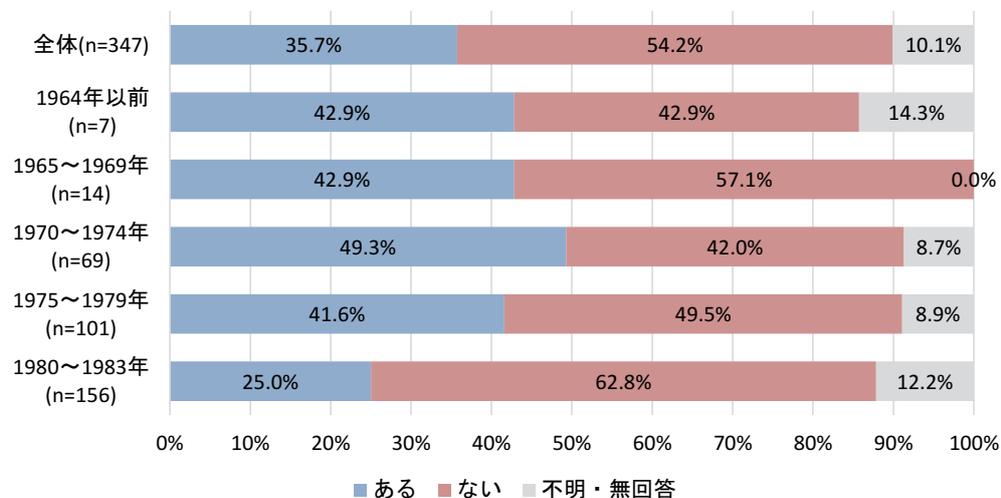
## ②バリアフリー化への取組又は実施

- ・ エントランスのバリアフリー化（スロープ設置など）が行われているマンションは24.2%と少数です。
- ・ 建築年別に見ると、1969年以前の築52年超のマンションは、エントランスのバリアフリー化率が高まる傾向があります。
- ・ 共用廊下等に手すりが設置されているマンションは35.7%となっており、約半数は共用廊下の手すりが「ない」状態です。
- ・ 建築年別に見ると、1979年以前の築42年超のマンションで、手すりの設置率が高まる傾向にあります。
- ・ エレベーターが「ある」マンションは75.5%となっています。
- ・ 3～4階のマンションではエレベーターがないことが多いですが、5階建てでは5割超のマンションに、6階以上では9割超のマンションにエレベーターが「ある」状況です。

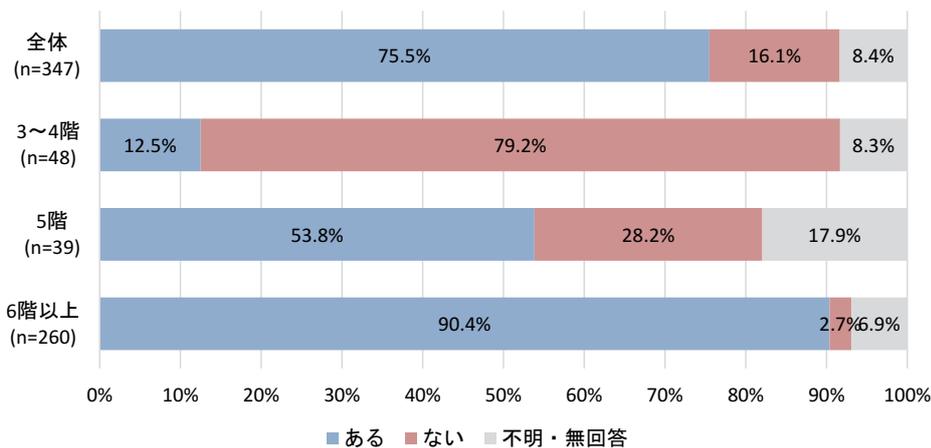
図表 5-5-42 新築年別エントランスバリアフリー化



図表 5-5-43 新築年別共用廊下等手すり設置



図表 5-5-44 階数別エレベーター設置



### ③環境への取組又は実施

- ・共用部分のLED化は54.8%のマンションが達成しています。
- ・開口部の遮熱性能の向上（二重窓・外断熱等）を実施しているマンションは19件（5.5%）と少数で、多くは「ない」となっています。
- ・電気自動車等の充電設備の設置が「ある」のは1件のみです。

図表 5-5-45 共用部分LED化

	件数	割合
ある	190	54.8%
ない	123	35.4%
不明・無回答	34	9.8%
計	347	100.0%

図表 5-5-46 開口部遮熱性能向上

	件数	割合
ある	19	5.5%
ない	283	81.6%
不明・無回答	45	13.0%
計	347	100.0%

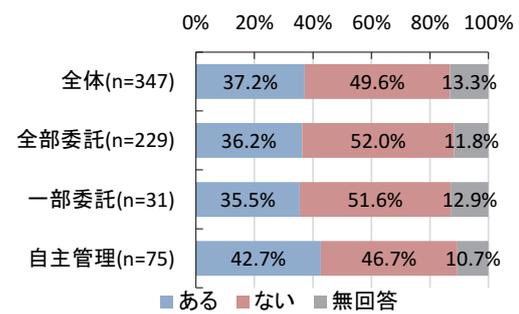
図表 5-5-47 電気自動車等用充電設備設置等

	件数	割合
ある	1	0.3%
ない	313	90.2%
不明・無回答	33	9.5%
計	347	100.0%

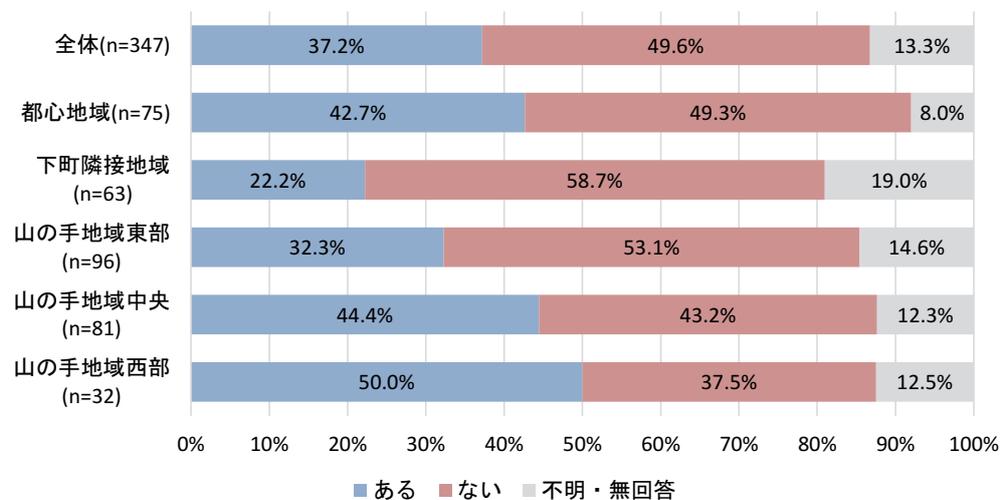
#### ④地域コミュニティの形成等の取組

- ・町会・自治会との共催事業や協カイベント（祭り、運動会、防災訓練、清掃活動等）などの地域コミュニティ形成の取組を行っているマンション派 37.2%、行っていないマンションは 49.6%となっています。
- ・5地域別に見ると、「山の手地域西部」で実施率が高く、下町隣接地域で低い傾向がありました。
- ・管理形態別に見ると、「自主管理」マンションで「ある」が他より多くなっています。

図表 5-5-48 管理形態別地域コミュニティ形成等取組の有無



図表 5-5-49 5地域別コミュニティ形成等取組



#### (4) 管理不全の兆候有マンションとそれ以外の比較

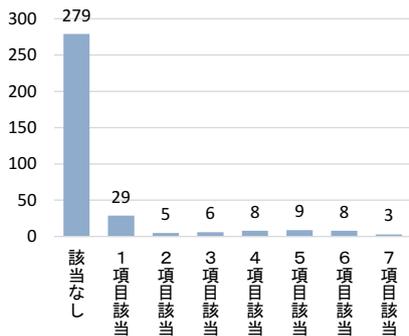
- ・東京都の届出制度による「管理不全を予防するための必須事項」は次の7項目です。

<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理組合がある</li> <li>・管理者等がいる</li> <li>・管理規約がある</li> <li>・総会は年1回以上の開催がある</li> <li>・管理費がある</li> <li>・修繕積立金がある</li> <li>・修繕の計画的な実施（大規模な修繕工事）がある</li> </ul>	<p>管理不全を判断するうえでの特に重要な項目</p>	<p>1項目以上に「ない」又は「いない」と回答したマンションを「管理不全兆候有マンション」とし、すべての項目に「ある」又は「いる」と回答したマンションと比較分析を行う</p>
--	-----------------------------	---

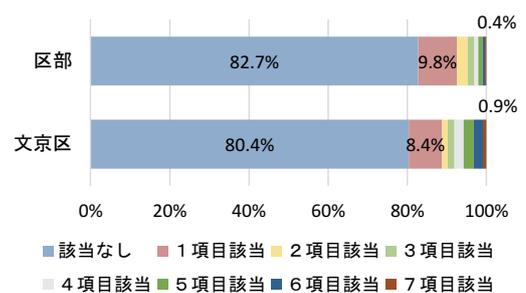
##### ①管理不全を予防するための必須事項の該当状況

- ・「管理不全兆候有マンション」に該当しないマンションが80.4%で、2割のマンションが1項目以上該当しています。
- ・該当項目数が多いほど管理不全の懸念があるマンションであり、「7項目該当」するマンションが3件ありました。該当状況は、23区全体の傾向と大きな差はありません。

図表5-5-50 管理不全を予防するための必須事項(7項目)の回答状況



図表5-5-51 7項目の回答状況 (区部との比較)



- ・この7項目の中でも、管理組合の有無や管理規約の有無などの4項目は、管理組合の活動状況を端的に表しており、管理不全を判断するうえで特に重要な項目です。
- ・この4項目すべてに該当するマンションは9件あります。

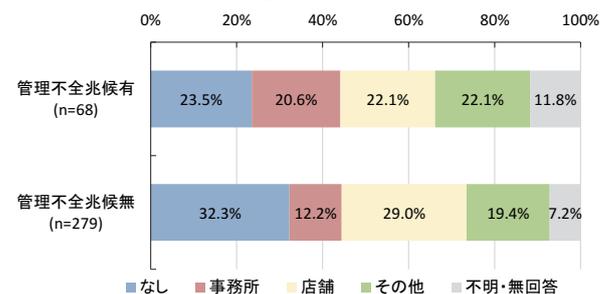
図表5-5-52 特に重要な4項目への該当状況

項目	件数
管理組合がない	34
管理者等がない	14
管理規約がない	28
総会の開催が年1回未満	40
上記4項目すべてに該当	9

##### ②併設用途

- ・「管理不全兆候有マンション」では事務所とその他で併設用途の割合が若干高くなっています。

図表5-5-53 併設用途の有無



### ③戸数

・「管理不全兆候有マンション」の方が「6～10戸」や「11～20戸」などの小規模なマンションの割合が高くなっています。

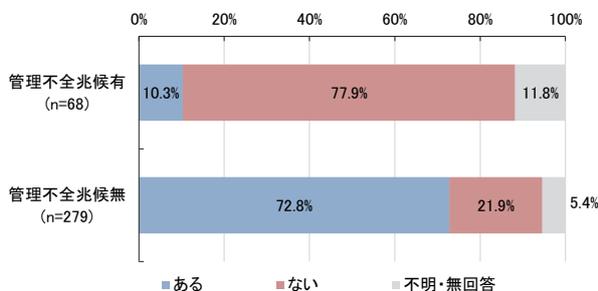
図表 5-5-54 戸数



### ④長期修繕計画

・「管理不全兆候有マンション」のうち、長期修繕計画の「ある」マンションは10.3%です。

図表 5-5-55 長期修繕計画



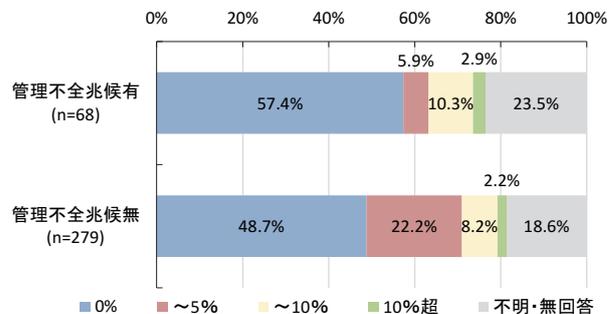
図表 5-5-56 長期修繕計の有無と管理不全兆候の有無のボリュームイメージ

		長期修繕計画の有無	
		あり	なし
管理不全の兆候	あり	7	53
	なし	203	61

### ⑤空き住戸

・「管理不全兆候有マンション」であっても過半は空き住戸比率が「0%」となっており、「管理不全兆候無マンション」のほうが空き住戸割合がやや高い傾向が見られます。

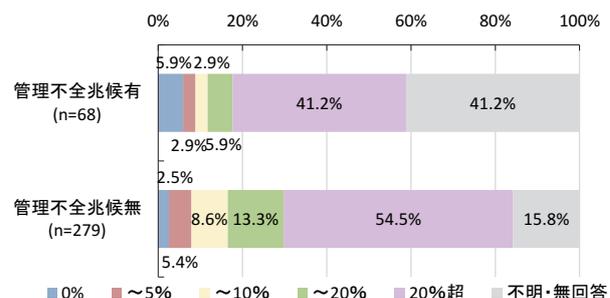
図表 5-5-57 空き住戸割合の有無



### ⑥賃貸化住戸

・「管理不全兆候有マンション」より「兆候無マンション」のほうが賃貸化が進んでいる傾向が見られます。

図表 5-5-58 賃貸化住戸割合の有無



## 5-6. アンケート調査票

### (1) 区民意識調査

## 文京区住宅マスタープランの見直しに向けた区民意識調査 調査票

※紙回答の方は二重回答を避けるため、下記についてチェック（レ）してください。

本アンケートについて、WEB回答していません。

### I. 現在の住宅について

#### 問1. 現在の住宅の概要について伺います。

(1) 住所を教えてください。〔丁目までを記入〕

町名 (.....) (.....) 丁目 【例1】春日1 など

(2) 住宅の所有関係・建て方を教えてください。〔○は1つ〕

- |               |                      |
|---------------|----------------------|
| 1. 持ち家（戸建て）   | 5. 公営借家（都営、区営）       |
| 2. 持ち家（共同住宅）  | 6. 公的借家（区立、公社、URなど）  |
| 3. 民営借家（戸建て）  | 7. 給与住宅（社宅など）        |
| 4. 民営借家（共同住宅） | 8. その他（学生寮、シェアハウスなど） |

(3) 建築の時期を教えてください。〔○は1つ〕

- |                            |                          |
|----------------------------|--------------------------|
| 1. 昭和 45（1970）年以前          | 5. 平成 13（2001）～22（2010）年 |
| 2. 昭和 46（1971）～55（1980）年   | 6. 平成 23（2011）～30（2018）年 |
| 3. 昭和 56（1981）～平成 2（1990）年 | 7. 平成 31（2019）年以降        |
| 4. 平成 3（1991）～12（2000）年    | 8. わからない                 |

(4) 延べ床面積（居住部分の床面積の合計）を教えてください。〔数字を記入〕

(.....) m<sup>2</sup>

(5) バリアフリーの状況について教えてください。〔○はいくつでも〕

- |                  |                     |
|------------------|---------------------|
| 1. 手すり（トイレ、浴室）   | 5. 廊下などが車いすで通行可能な幅  |
| 2. 手すり（玄関、廊下、階段） | 6. またぎやすい高さの浴槽      |
| 3. 手すり（居室）       | 7. 道路から玄関まで車いすで通行可能 |
| 4. 段差のない屋内       | 8. これらの設備はない        |

(6) 住宅の環境対応について教えてください。〔○はいくつでも〕

- |                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| 1. 窓の断熱（複層ガラス、内窓等）        | 6. 節水型水栓（台所、浴室等） |
| 2. 躯体の断熱（壁、屋根、床等）         | 7. 壁面緑化、屋上緑化     |
| 3. 太陽光発電設備、蓄電池            | 8. 雨水タンク         |
| 4. 電球のLED化                | 9. その他の環境対応設備    |
| 5. エコジョーズ、エコキュート、エネファームなど | 10. 環境対応設備はない    |

(7) その他の設備について教えてください。〔○はいくつでも〕

- |                  |                     |
|------------------|---------------------|
| 1. 防犯カメラ（建物の出入口） | 5. 宅配ボックス           |
| 2. ホームセキュリティの契約  | 6. オートロック（マンションの場合） |
| 3. テレビモニタ付インターホン | 7. その他の設備           |
| 4. インターネット設備     | 8. 特筆すべき設備はない       |

## Ⅱ. 現在の住宅・住環境の評価について

問2. 現在の住宅の評価について伺います。

(1) 満足度について教えてください。

[ア～タの項目ごとに○は1つ]

	満足	やや満足	どちらでもない	やや不満	不満
(記入例) ア 住宅の広さ、間取り	1	2	③	4	5
ア 住宅の広さ、間取り	1	2	3	4	5
イ 収納の多さ、使い勝手	1	2	3	4	5
ウ 水回りの住宅設備 (台所や浴室など)	1	2	3	4	5
エ 住宅の外周りの劣化状況 (屋根や外壁など)	1	2	3	4	5
オ 維持管理のしやすさ	1	2	3	4	5
カ 日照・通風・採光	1	2	3	4	5
キ 断熱性や気密性 (カビや結露の有無)	1	2	3	4	5
ク 省エネ性能 (光熱費の節約、CO <sub>2</sub> 削減など)	1	2	3	4	5
ケ バリアフリー性能 (手すり設置や段差解消など)	1	2	3	4	5
コ 遮音性 (外部、隣戸、上下階からの騒音に対して)	1	2	3	4	5
サ 安全性 (地震や火災等に対する耐震性や防火性など)	1	2	3	4	5
シ 安全性 (風水害に対する飛散防止や浸水対策など)	1	2	3	4	5
ス 防犯性	1	2	3	4	5
セ 在宅勤務のしやすさ (仕事スペースの確保など)	1	2	3	4	5
ソ 子育てのしやすさ (間取り、設備など)	1	2	3	4	5
タ 住宅の総合評価	1	2	3	4	5

(2) 上のア～ソの項目の中で重要と思うものを最大3つまで選び、その記号を記入してください。

--	--	--

問3. 住宅周辺の住環境の評価について伺います。

(1) 満足度について教えてください。

[ア～タの項目ごとに○は1つ]

	満足	やや満足	どちらでもない	やや不満	不満
(記入例) ア 交通利便性	1	2	③	4	5
ア 交通利便性	1	2	3	4	5
イ 買い物利便性 (身近に利用しやすい店があるなど)	1	2	3	4	5
ウ 閑静な住宅地	1	2	3	4	5
エ 公園、緑地、水辺などの自然環境	1	2	3	4	5
オ 歴史・文化資源の充実 (魅力的なまち並み、歴史を感じる景観など)	1	2	3	4	5
カ 大学や教育機関の充実	1	2	3	4	5
キ 医療・福祉施設の充実	1	2	3	4	5
ク 子育て支援施設の充実 (幼稚園、保育所、ぴよぴよひろば、子育てサロンなど)	1	2	3	4	5
ケ 安全性 (地震や火災等に対して)	1	2	3	4	5
コ 安全性 (風水害に対して)	1	2	3	4	5
サ 治安の良さ	1	2	3	4	5
シ 歩行時の道路の安全性	1	2	3	4	5
ス まちや道路の清潔さ	1	2	3	4	5
セ コミュニティ活動の充実	1	2	3	4	5
ソ 自宅や職場以外で仕事のできる環境 (コワーキングスペースなど)	1	2	3	4	5
タ 住宅周辺の住環境の総合評価	1	2	3	4	5

(2) 上のア～ソの項目の中で重要と思うものを最大3つまで選び、その記号を記入してください。

--	--	--

### Ⅲ. 今後10年程度の住宅について

問4. 今後10年程度の間の、住み替えやリフォーム・建て替えの意向や計画を教えてください。  
〔〇は1つ〕

1. 意向や計画がある ⇒問5へ      2. 意向や計画はない ⇒問6へお進みください

問5. 問4で「1. 意向や計画がある」と回答した方に伺います。

(1) 具体的な内容について教えてください。

①住み替えの有無〔〇は1つ〕

1. 住み替える      2. 住み替えない

↓

②住み替え先〔〇は1つ〕

1. 文京区内      3. 東京都の市部      5. 海外  
2. 文京区外(23区内)      4. 他の道府県

↓

③具体的な内容〔〇は1つ〕

1. 借家に住み替える  
2. 新築住宅を取得する  
3. 中古住宅を取得する  
4. 新築・中古にこだわらず住宅を取得する  
5. 相続した家に住み替える  
6. 親・子・親族等の家に住み替える  
7. 高齢者向け住宅・施設に住み替える  
8. その他

④左記③で1～4を回答の方  
希望する住宅の建て方  
〔〇は1つ〕

1. 戸建て  
2. 共同住宅(アパート、マンションなど)  
3. 戸建て、共同住宅にこだわらない

⑤住み替えずに行う具体的な内容〔〇は1つ〕

1. 現在の家をリフォームする      3. その他  
2. 現在の家を建て替える

(2) 住み替えやリフォーム・建て替えを行う理由を教えてください。

①理由〔〇はいくつでも〕

1. 仕事の都合(就職、転職、転勤等)のため  
2. ライフステージの変化(結婚、子の誕生や進学、退職など)のため  
3. 親(又は子)との近居又は同居のため

↓

②近居又は同居の目的〔〇は1つ〕

1. 親の介護      2. 子育てへの支援      3. その他

4. 高齢期に備えるため(段差解消、介護しやすい間取りに直すなど)  
5. 自然豊かな郊外で生活したいため  
6. 現在の住宅に不満があるため  
7. 現在の住環境に不満があるため  
8. 経済的理由のため  
9. その他(1～8以外の理由) (.....)

(3) 住み替えやリフォーム・建て替えを行うに当たり、住宅に関して重視する点を教えてください。

①住宅に関して重視する点〔〇は3つまで〕

1. 部屋の広さや間取り
2. 新しさや清潔感
3. 住宅の機能性

→ ②重視する機能の内容〔〇は2つまで〕

1. 省エネ性能が高い
2. バリアフリー性能が高い
3. 防犯性能が高い
4. 防音・遮音性能が高い
5. インターネット環境が整っている
6. テレワークを行えるスペースがある
7. その他 (.....)

4. 住宅のデザイン性
5. 適切な住居費
6. 自分の好みに合わせた内装や設備が選択できる
7. その他(1～6以外) (.....)

(4) 住み替えやリフォーム・建て替えを行うに当たり、住環境に関して重視する点を教えてください。〔〇は3つまで〕

1. 交通や買い物の利便性（駅やバス停が近い、身近に利用しやすい店舗があるなど）
2. 子育て施設、教育施設、医療施設、文化・娯楽施設等との近接性
3. 公園、緑地、水辺などの自然環境やまち並み、景観など
4. 閑静な住宅地
5. 防災・防犯の安全性
6. 地域コミュニティ（知り合いが住んでいる、魅力的な地域活動があるなど）
7. 親・子・親族等との近接性
8. まちのブランド力や資産性
9. その他(1～8以外) (.....)

(5) 住み替えやリフォーム・建て替えを行う上での課題を教えてください。〔〇はいくつでも〕

資金の不足	1. 資金・収入等が不足している	2. 現在の住宅の売却・賃貸が上手くいかない
物件の不足	3. 予算の範囲で気に入る物件がない	4. 魅力的な物件がない
情報の不足	5. 住宅の性能に関する情報を得にくい	7. 相談できる専門家がない
	6. 周辺環境などの情報を得にくい	8. 信頼できる業者がない
その他	9. 高齢や障害などを理由に民間賃貸住宅への入居を拒否される	11. 特に問題はない
	10. 家財が多く処理に困っている	12. その他 (.....)

問6. 問4で「2. 意向や計画はない」と回答した方に伺います。

住み替えやリフォーム・建て替えの意向や計画がない理由について教えてください。

【〇は3つまで】

1. 現在の住宅に満足しているため	5. 雇用や家計の先行きが不安なため
2. 住み慣れている、思い入れがあるため	6. 住み替えやリフォームが面倒なため
3. 家族や仕事の都合で住み替えやリフォームなどが困難なため	7. 住み替えやリフォームを行う理由がないため
4. 費用の都合がつかないため	8. その他

#### IV. 持ち家の維持管理や将来について

※問1（2）で現在の住宅が「1. 持ち家（戸建て）」とご回答の方は問7へお進みください。

問1（2）で現在の住宅が「1. 持ち家（戸建て）」以外とご回答の方は問9へお進みください。

問7. 住宅の管理状況について伺います。

（1）点検・修繕の状況について教えてください。

①点検・修繕の有無【〇は1つ】

1. 点検・修繕をしている

-----> ②点検・修繕の内容【〇はいくつでも】

1. 定期的に点検をしている
2. 修繕計画にのっとり修繕等をしている
3. 不具合が出た際に修繕をしている
4. その他（.....）

2. 点検・修繕はしていない

（2）点検・修繕に関する備えについて教えてください。【〇はいくつでも】

1. 新築時・購入時の図面や仕様書などを保管している
2. 住宅設備（風呂や給排水管など）や部位（屋根や外壁など）について、修繕サイクルや更新時期を把握している
3. 点検や修繕等の履歴情報を保管している
4. 修繕費を確保している
5. その他（.....）
6. 点検・修繕に対する備えは何もない

問8. 現在の持ち家を、将来どのように活用しようとお考えか教えてください。【〇は1つ】

1. 子・親族等に相続する（相続人が住むと思う）
2. 子・親族等に相続する（相続人は住まないと思う）
3. 相続せず、自分の代で処分する
4. 未定

## V. ご自身と親及び子との住まい方について

問9. ご自身と親、ご自身と子との住まい方について、①現状と②将来望ましいと考える住まい方について、それぞれ選択して記入してください。

親との住まい方	①現状	(1～8のいずれか1つを記入)	子との住まい方	①現状	(1～8のいずれか1つを記入)
	②将来	(1～8のいずれか1つを記入)		②将来	(1～8のいずれか1つを記入)

1. 同居（2世帯住宅含む） 2. 隣居（同一敷地内又は隣接地。同じマンション内の別住戸などを含む） 3. 徒歩5分程度の場所に住む 4. 交通手段を用いて片道15分未満の場所に住む 5. 交通手段を用いて片道15分以上1時間未満の場所に住む 6. 交通手段を用いて片道1時間以上の場所に住む 7. 親、子はいない 8. その他（.....）
--

## VI. 地域活動について

問10. 地域活動などの状況や意向について伺います。

(1) 町会・自治会への加入状況を教えてください。〔〇は1つ〕

1. 加入している ⇒ (2)へ      2. 加入していない ⇒ (3)へお進みください

(2) 町会・自治会に「1. 加入している」方に伺います。

町会・自治会活動において、あなた及びご家族の方が現在参加している活動、及び今後参加したいと思う活動を教えてください。〔〇は①②それぞれ3つまで〕

	①現在参加している	②今後参加したい
1. 役員など町会・自治会の運営全般に係る活動		
2. 教養・文化のための活動（盆踊り大会、もちつき大会、ラジオ体操、長寿を祝う敬老会、バス旅行など）		
3. 防犯・防火・防災のための活動（防犯パトロールや、児童・生徒の登下校時のパトロール、全国交通安全運動、防災訓練など）		
4. 生活環境向上のための活動（清掃、リサイクル事業、資源分別回収など）		
5. 福祉のための活動（日赤の募金、赤い羽根共同募金、歳末助け合い募金、高齢者の見守りなど）		
6. その他（.....）		
7. 参加している活動・今後参加したい活動はない		

(3) **すべての方に伺います。**

町会・自治会以外の地域活動で、あなた及びご家族の方が現在参加している活動、及び今後参加したいと思う活動を教えてください。 [〇は①②それぞれ3つまで]

	①現在 参加し ている	②今後 参加 したい
1. 学習活動に対する支援や指導にかかわる活動		
2. まちづくりなど地域の活性化にかかわる活動		
3. 芸術・文化・スポーツなどの趣味にかかわる活動		
4. 環境美化、環境保全など環境にかかわる活動		
5. 災害救援や交通安全・防犯・防火などの地域の安全にかかわる活動		
6. 子育て支援や青少年の育成にかかわる活動		
7. 高齢者や障害者の支援など福祉にかかわる活動		
8. その他 (.....)		
9. 参加している活動・今後参加したい活動はない		

## VII. 必要な施策について

問 11. 地域に住み続けるために必要と考える施策について教えてください。 [〇は2つまで]

1. 住宅を長く使い続けるための維持管理に対する支援 2. より快適な住宅にするためのリフォームに対する支援 3. 断熱改修や太陽光パネル設置など住宅の省エネ性能改善に対する支援 4. 若年世帯に魅力的な民間賃貸住宅の供給の促進 5. ファミリー世帯の定住に資する優良な持ち家の供給の促進 6. 高齢者・障害者等の民間賃貸住宅への円滑な入居支援 7. 高齢者・障害者等に対する見守りや相談等の居住支援 8. 耐震改修や不燃化促進などまちや住宅の防災対策に対する支援 9. 街灯や防犯カメラなどのまちや住宅の防犯対策に対する支援 10. まちづくりなどの地域活性化に対する支援 11. その他 (.....)
---

## Ⅷ. ご自身や世帯について

### 問 12. ご自身について伺います。

(1) 年齢を教えてください。〔〇は1つ〕

1. 18～19 歳	4. 40～49 歳	7. 65～69 歳
2. 20～29 歳	5. 50～59 歳	8. 70～74 歳
3. 30～39 歳	6. 60～64 歳	9. 75 歳以上

(2) 性別を教えてください。〔〇は1つ〕

1. 男性	2. 女性	3. その他	4. 無回答
-------	-------	--------	--------

(3) 職業を教えてください。〔〇は1つ〕

1. 自営業・事業主	4. パート・アルバイト	7. 無職
2. 自由業	5. 家事（専業）	8. その他
3. 会社員・公務員	6. 学生	(.....)

(4) ご自身の文京区での居住年数を教えてください。〔〇は1つ〕

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

### 問 13. 世帯について伺います。

(1) 世帯人数（ご自身を含む）を教えてください。〔数字を記入〕

(.....) 人
-----------

(2) 世帯構成を教えてください。〔〇は1つ〕

1. 単身	6. ひとり親と子（第一子が乳幼児）
2. 夫婦	7. ひとり親と子（第一子が小中高校生）
3. 夫婦と子（第一子が乳幼児）	8. ひとり親と子（第一子が大学生、社会人等）
4. 夫婦と子（第一子が小中高校生）	9. 親・子・孫の三世代
5. 夫婦と子（第一子が大学生、社会人等）	10. その他 (.....)

(3) 世帯年収を教えてください。〔〇は1つ〕

1. 100万円未満	6. 500～600万円未満	11. 1,000～1,500万円未満
2. 100～200万円未満	7. 600～700万円未満	12. 1,500～2,000万円未満
3. 200～300万円未満	8. 700～800万円未満	13. 2,000万円以上
4. 300～400万円未満	9. 800～900万円未満	14. わからない
5. 400～500万円未満	10. 900～1,000万円未満	

※ボーナス、残業手当など臨時収入や、配当金など財産収入、年金、仕送り金なども含む。

※自営業の場合は、売上高ではなく営業利益を記入してください。

(4) 家賃や住宅ローンなど、毎月の住居費を教えてください。〔数字を記入〕

(.....) 万円/月
--------------

※借家の場合は、1か月当たりの住宅の家賃額（管理費、共益費を含まない）。

※持ち家の場合は、月々の住宅ローン返済額（管理費、修繕積立金、リフォーム費用を含まない）。

## IX. 自由意見

問 14. コロナ禍によって住まいや住環境に関して変化等ありましたか。ある場合、その内容をご記入ください。

問 15. 文京区に居住している感想や、その他のご意見があれば、自由にご記入ください。

**アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。**

※令和4年10月21日（金）までに投函をお願いします。

(2) 分譲マンション管理組合調査

文京区 分譲マンションアンケート調査 調査票

I. マンションの概要について

問1. マンションの所在地・名称について教えてください。

(1)所在地 (住居表示)	〒 _____
(2)マンション名	フリガナ

問2. マンションの概要について教えてください。

(1)建築年月	和暦(昭・平・令_____ )年(_____ )月 ※複数棟の場合、最も古い建築年月	
(2)棟数	全(_____ )棟	
(3)住戸	①全住戸数	全(_____ )戸 ※複数棟の場合、全棟の合計戸数
	②タイプ別住戸数	・40㎡未満 : (_____ )戸 ・60~70㎡未満 : (_____ )戸 ・40~50㎡未満 : (_____ )戸 ・70~80㎡未満 : (_____ )戸 ・50~60㎡未満 : (_____ )戸 ・80㎡以上 : (_____ )戸
(4)階数(地上)	(_____ )階 ※複数棟の場合、最も高い階数	
(5)構造 [1つに○]	1. 鉄筋コンクリート造(RC造) 2. 鉄骨造(S造)	3. 鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC造) 4. その他 ※複数棟の場合、主な構造
(6)敷地面積	約(_____ )㎡ ※百単位未満は四捨五入して記入	
(7)土地の権利 [1つに○]	1. 所有権 2. 借地権	3. 定期借地権 4. その他

問3. 住宅以外の併設用途について教えてください。[あてはまるもの全てに○]

1. 店舗 ( _____ 区画)
2. 事務所 ( _____ 区画)
3. その他 ( _____ 区画) (具体的な用途: _____ )
4. 住宅以外の用途はなし

問4. マンションが不動産投資信託物件(いわゆる投資用マンション)か否かについて、教えてください。[1つに○]

1. マンション全体が不動産投資信託物件である
2. マンション全体が不動産投資信託物件ではない

問5. 付属施設・設備等について記入してください。

(1)エレベーター 〔1つに○〕	1. ある (合計.....基)                      2. ない
(2)平面駐車場	① (.....) 区画    うち、空き区画数：② (.....) 区画 ※該当区画がない場合は「0」と記入
(3)機械式駐車場	① (.....) 区画    うち、空き区画数：② (.....) 区画 ※該当区画がない場合は「0」と記入
(4)自転車駐輪場 〔1つに○〕	1. ある (合計.....台)                      2. ない
(5)バイク駐輪場 〔1つに○〕	1. ある (合計.....台)                      2. ない
(6)電気室の位置 〔1つに○〕	1. 地下                      2. 1階                      3. 2階以上
(7)その他の附属 施設・設備 〔あてはまるもの 全てに○〕	1. 管理事務室                      7. 共用広場 2. 集会室                              8. インターネット設備 3. 管理組合用郵便受け              9. テレワークスペースやライブラリー等 4. ゴミ置き場                        10. 電気自動車用充電設備 5. 宅配ボックス                      11. カーシェアリング用駐車場 6. 来訪者用宿泊施設                12. その他 (具体的に：.....)

**II. 管理状況について**

問6. 管理組合の状況について教えてください。

(1)管理組合の有無〔1つに○〕	
1. ある ----->	(2)管理組合の法人化〔1つに○〕
	1. 法人化している 2. 法人化していない
2. ない ----->	(3)管理や修繕などの意志決定〔1つに○〕
	1. 区分所有者による集会等を開催し意思決定する 2. 特定の区分所有者が代表となり意志決定する 3. 管理会社に全て一任している 4. 特に何もしていない

問7. 管理に関する活動について教えてください。

(1)管理者の属性 〔1つに○〕 ※管理者：区分所有者の代表者として 管理を実行する者（理事長など） ※管理人とは異なります	1. 理事長等の役員                      4. 外部の専門家 2. 役員以外の区分所有者              5. 選任していない 3. 管理会社の職員
(2)管理規約〔1つに○〕	1. ある --> 最終改正年    和暦（昭・平・令.....）年 2. ない
(3) 役員	①役員数 （.....）人
	②役員の種類 1. 区分所有者のみで構成 2. 区分所有者以外（外部の専門家等）も含めている 3. 区分所有者以外のみで構成

(3) 役員	③役員の選任方法 〔1つに○〕	1. 輪番制 2. 立候補制 3. 推薦制	4. 抽選 5. 特に定めがない 6. その他
	④現理事長の継続 年数〔1つに○〕	1. 2年未満 2. 2年以上5年未満	3. 5年以上10年未満 4. 10年以上
(4) 理事会 ※下部解説 をご参照 ください	①開催頻度 (昨年度実績) 〔1つに○〕	1. 毎月開催 2. 2か月に1回程度(年6回) 3. 3か月に1回程度(年4回)	4. 年に1～2回程度 5. 開催していない
	②コロナ禍による 理事会開催への 影響(昨年度実績) 〔1つに○〕	1. 影響はなく、対面により、例年どおりの頻度で開催している 2. web会議や書面開催等により、例年どおりの頻度で開催している 3. 感染拡大状況等により、開催頻度を減らしている 4. 開催できていない	
	③議事録の周知状況 〔あてはまるもの 全てに○〕	1. 各戸配布 2. 掲示 3. 回覧	4. インターネットやSNSで配信 5. 作成しても周知は特に行わない 6. 議事録を作成していない
(5) 総会 ※下部解説 をご参照 ください	①年1回以上の開催 (昨年度実績) 〔1つに○〕	1. ある	2. ない
	②直近の総会の 出席率	A) 実出席率 約( )割	B) 委任状等を含む出席率 約( )割
	③コロナ禍による 総会開催への影響 (昨年度実績) 〔1つに○〕	1. 影響はなく、対面により、例年どおりの頻度で開催している 2. web会議や書面開催等により、例年どおりの頻度で開催している 3. 感染拡大状況等により、開催頻度を減らしている 4. 開催できていない	
	④議事録の周知状況 〔あてはまるもの 全てに○〕	1. 各戸配布 2. 掲示 3. 回覧	4. インターネットやSNSで配信 5. 作成しても周知は特に行わない 6. 議事録を作成していない
(6)特定のテーマに取り組む 専門委員会の設置 ※現在の設置状況、過去の 設置経験について、ご回答 ください 〔あてはまるもの全てに○〕	1. 大規模修繕 2. 建替え・改修 3. 管理規約の改正	4. 防災やコミュニティ形成 5. その他 (具体的に: ) 6. 設置したことがない	
(7)管理会社への 管理業務の委託 〔1つに○〕	1. 全部を管理会社に委託 2. 一部を管理会社に委託	3. 自主管理 4. その他	

【解説】・理事会：役員で構成される組織で、建物の管理状況、会計の確認等の日常的な維持管理業務や、総会に提案する議案の検討などを行う会議を指します。

・総会：管理組合の決算・活動報告、予算の審議、役員の選任などの決議事項に関し、区分所有者全体の意志決定を行う会議を指します。



(2)施設管理上の問題点	1. 清掃・設備点検等の日常点検の不備 2. 防火・避難設備の検査等の不備 3. 防犯・防災に対応した設備の不足 4. 駐車場、自転車やバイク駐輪場の余剰・設備維持の負担 5. 駐車場、自転車やバイク駐輪場の不足 6. 建物・設備の修繕等ができていない 7. その他（具体的に：.....） 8. 問題はない
--------------	---

### Ⅲ. 居住状況について

問 11. 区分所有者と居住者（賃貸で居住する者を含む）の名簿について教えてください。

(1)区分所有者名簿の管理 〔1つに○〕	1. 名簿があり、概ね最新に更新されている 2. 名簿はあるが、更新が滞っている 3. 名簿はない
(2)居住者名簿の管理 〔1つに○〕	1. 名簿があり、概ね最新に更新されている 2. 名簿はあるが、更新が滞っている 3. 名簿はない

問 12. 区分所有者や居住者の状況について教えてください。

※ここでは 60歳以上の方を高齢者としています

(1)区分所有者のうち、 高齢者の割合	約（.....）割	※該当しない場合は「0」と記入 ※複数棟の場合、全体の割合	
(2)居住者 ※賃貸で居住する者 も含む	①主な世帯 〔あてはまるもの2つまで ○〕	1. 若年単身世帯（20～30歳代）	5. 高齢単身世帯（60歳代以上）
	②高齢者のみの世帯が占める割合 〔1つに○〕	2. 若年夫婦世帯（20～30歳代）	6. 高齢夫婦世帯（60歳代以上）
		3. 中年単身世帯（40～50歳代）	7. ファミリー世帯（末子が未成年）
		4. 中年夫婦世帯（40～50歳代）	8. ファミリー世帯（末子が成人）
		1. 1割未満	4. 3～4割未満
		2. 1～2割未満	5. 4割以上
		3. 2～3割未満	6. わからない

問 13. 空き住戸や賃貸化住戸、事務所等で利用する住戸について教えてください。

※該当住戸がない場合は「0」、複数棟の場合は合計戸数をご記入ください

(1)1年以上居住者がいない 空き住戸	（.....）戸	
(2)区分所有者が住まず 賃貸化されている住戸	（.....）戸	
(3)事務所や店舗等の用途 で利用する住戸	（.....）戸	※専用で設けられた事務所や店舗等の区画は除く

問 14. 民泊への対応・現状について教えてください。

(1)民泊に関するルール 〔1つに○〕	1. 管理規約において民泊を容認 2. 管理規約において民泊を禁止	3. 管理規約での位置付けはない 4. 検討中・検討予定
(2)現在、民泊で 使用されている住戸	(.....) 戸	※該当住戸がない場合は「0」と記入 ※複数棟の場合、合計戸数

IV. 修繕の計画について

問 15. 長期修繕計画について教えてください。

(1)長期修繕計画の有無〔1つに○〕

1. ある ---->

(2)直近の作成（改訂）時期 和暦（昭・平・令.....）年

(3)計画期間 和暦（昭・平・令.....）年度  
～和暦（昭・平・令.....）年度まで

2. ない ----> (4)長期修繕計画を作成していない理由〔あてはまるもの全てに○〕

1. 竣工当初から作成されていなかった

2. 作成が必要という意見が少ない

3. 作成の方法や相談相手がわからない

4. 作成する費用を捻出できない

5. 区分所有者の合意形成を図れない

6. その他（具体的に：.....）

3. 作成中

問 16. 大規模修繕工事（規模の大きい修繕工事を計画的に実施するもの）について教えてください。

(1)大規模修繕工事实施の有無〔1つに○〕

1. 実施したことがある

-----> (2)これまでの大規模修繕工事实施回数  
(.....)回 実施

(3)直近の実施年  
和暦（昭・平・令.....）年

(4)直近の実施内容〔あてはまるもの全てに○〕

1. 外壁修繕工事 4. 給水管・排水管工事

2. 屋上防水工事 5. エレベーターの更新工事

3. 鉄部塗り替え工事 6. その他  
(具体的に：.....)

(5)実施時期の適切性〔1つに○〕

1. 概ね計画周期どおり実施 3. 急な必要性が生じ、計画と関係なく実施

2. 計画周期より遅れて実施 4. わからない

2. 実施したことがないが、予定している

3. 実施予定がない

問 17. 次回の大規模修繕工事に関するお考えについて教えてください。

<p>(1)次回実施する大規模修繕工事の資金的見込み 〔あてはまるもの<u>全てに○</u>〕</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 修繕積立金で負担する</li> <li>2. 修繕積立金の金額を見直す</li> <li>3. 一時徴収金を集める</li> <li>4. 金融機関から借り入れる</li> <li>5. 工事時期をずらし、対応する</li> <li>6. 明らかに不足するが、補填方法は決まっていない</li> <li>7. 次の大規模修繕工事が決まっていないため、わからない</li> <li>8. その他（具体的に：.....）</li> </ol>
<p>(2)次回の大規模修繕工事の実施に当たっての課題 〔あてはまるもの<u>全てに○</u>〕</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 知識や経験が少なく、技術的な判断ができない</li> <li>2. 適切な修繕工事業者の選定が難しい</li> <li>3. とりまとめを行う役員等がいない</li> <li>4. 相談できる専門家等がいない</li> <li>5. 修繕工事の必要性を区分所有者が十分認識していない</li> <li>6. 区分所有者間での合意形成が難しい</li> <li>7. その他（具体的に：.....）</li> <li>8. 特に課題はない</li> </ol>

**V. マンション再生について**

※以下は、昭和 56（1981）年以前に建築されたマンションについて教えてください。  
昭和 57（1982）年以後に建築されたマンションは問 20 へお進みください。

問 18. 耐震診断や耐震性の状況について教えてください。

<p>(1)耐震診断実施の有無〔1つに○〕</p> <p>1. 実施済み ----- ↓</p> <p>2. 未実施 ----- ↓</p>	
<p>(2)診断結果と耐震補強工事〔1つに○〕</p> <p>1. 耐震性あり</p> <p>2. 耐震性なしのため、耐震補強工事を実施</p> <p>3. 耐震性なしだが、耐震補強工事を未実施</p>	<p>(4)耐震診断の未実施の理由 〔あてはまるもの<u>全てに○</u>〕</p> <p>1. 建物が漸耐震基準に適合している</p> <p>2. 建替えを予定している</p> <p>3. 診断費用が不足している</p> <p>4. 適切な調査業者の選定が難しい</p> <p>5. とりまとめを行う役員等がいない</p> <p>6. 相談できる専門家等がいない</p> <p>7. 区分所有者間での合意形成が難しい</p> <p>8. 耐震性がなくても、補強工事の実施が費用的に難しい</p> <p>9. 耐震性がなくても、補強工事の実施が法的・技術的に難しい</p> <p>10. 耐震性がない場合、資産価値低下が心配</p> <p>11. その他</p>
<p>→ (3)耐震補強工事の未実施の理由 〔あてはまるもの<u>全てに○</u>〕</p> <p>1. 建替えを予定している</p> <p>2. 工事費用が不足している</p> <p>3. 適切な工事業者の選定が難しい</p> <p>4. とりまとめを行う役員等がいない</p> <p>5. 相談できる専門家等がいない</p> <p>6. 区分所有者間での合意形成が難しい</p> <p>7. 補強工事の実施が法的・技術的に難しい</p> <p>8. その他</p>	

問  
19  
へ

問 19. マンションの建替えや改修、敷地売却の検討状況について教えてください。

※改修及び敷地売却について、下部解説をご参照ください

(1)検討の状況について教えてください。

①検討の状況〔1つに〇〕

1. 決議が成立している -----> ②事業開始予定年 令和 ( ) 年
2. 現在検討中である
3. 今後検討する予定である
4. 検討の必要はあるが、当面予定はない
5. かつて検討したが問題が多く進んでいない
6. 特に検討していない -----> 問 20 へ

-> (2)検討の内容について教えてください。〔あてはまるもの全てに〇〕

1. 建替え
2. 改修
3. 敷地売却

(3)検討する上での課題について教えてください。〔あてはまるもの全てに〇〕

1. 検討する専門委員会等の設置が難しい
2. 建替えや改修、敷地売却のどの手法がよいのか技術的な判断ができない
3. 区分所有者間での合意形成が難しい
4. 事務所・店舗等の住宅以外の所有者との合意形成が難しい
5. 相談のできる専門家等がない
6. 調査や計画作成の進め方がわからない
7. 調査や計画作成のための費用を準備できない
8. 建替えや改修、敷地売却事業の費用を準備できない
9. 検討したが、採算が合わず、事業の実施が難しい
10. 法的な制限のため、望んでいるような再生ができない
11. その他（具体的に：.....）
12. 特に課題はない

【解説】・改修：大規模修繕工事とは異なり、エレベーターの新設や耐震補強工事などの形状又は効用の著しい変更を伴う工事のことを指します。

・敷地売却：耐震性等が不足するマンションについて、買受人（デベロッパー等）に土地と建物を一括して売却する手法。買受人は、マンションの再建、代替住居のあっせん等により希望する区分所有者に対して、新たな住まいを提供します。

## VI. 社会的機能の向上に資する取組

問 20. マンション内の自治組織の有無、町会・自治会への加入について教えてください。

※自治組織：区分所有者のみで構成された管理を目的とする管理組合とは異なり、賃貸居住者も含めたマンション住民の組織のことを指します。親睦を図るなどのコミュニティ活動を行います。

(1)自治組織の有無 〔1つに○〕	1. マンション内に自治組織がある          2. マンション内に自治組織はない
(2)マンション居住者と近隣住民との交流 〔あてはまるもの <u>全て</u> に○〕	1. 町会・自治会活動や、まつり・地域イベントで交流している 2. 環境美化・リサイクル活動で交流している 3. 住民個々の交流が見受けられる 4. その他（具体的に：.....） 5. 交流はほとんど見受けられない

問 21. 地域の町会・自治会への加入状況について教えてください。

(1)加入の有無〔1つに○〕

1. マンションの管理組合として加入
2. マンション内の自治組織として加入
3. 居住者が個別に加入
4. 誰も加入していない -----> (2)マンションとしての今後の加入に対する考え〔1つに○〕

1. 加入したくない
2. 加入したい
3. わからない

} 問 22 へ

--> (3)加入したくない理由〔あてはまるもの全てに○〕

1. 活動内容をよく知らない
2. 活動への参加を負担に感じる
3. 加入メリットを感じられない
4. 会費が高い
5. 地域に縛られたくない
6. 加入する方法がわからない
7. その他

問 22. 防犯対策について教えてください。

(1)防犯設備の設置状況について教えてください。〔あてはまるもの全てに○〕

1. 防犯カメラ（建物の出入口）	4. その他（具体的に：.....）
2. 住戸玄関モニタ付きインターホン	5. 何も設置していない
3. エントランスのオートロックシステム	

(2)地域の防犯パトロールについて教えてください。〔1つに○〕

1. 役員等の代表者が参加している	3. 自治組織や管理組合等として関与していない
2. 居住者に個別参加を呼び掛けている	4. わからない

問 23. 防災対策について教えてください。

(1)防災設備の設置状況について教えてください。〔あてはまるもの全てに○〕

- |                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| 1. 防災用倉庫                 | 5. 浸水対策として止水板や土のう  |
| 2. 各居室の住宅用火災警報器          | 6. エレベーター内の備蓄ボックス  |
| 3. 防火水槽や消火栓              | 7. その他（具体的に：.....） |
| 4. 雨水貯留施設（地下貯留槽、雨水利用施設等） | 8. 何も設置していない       |

(2)災害時のための備蓄や設備の設置状況について教えてください。〔あてはまるもの全てに○〕

- |                |                    |
|----------------|--------------------|
| 1. 食料・飲料水      | 5. 通信機器（無線機等）      |
| 2. 簡易トイレ・携帯トイレ | 6. その他（具体的に：.....） |
| 3. 救出・救急用具     | 7. 何も設置していない       |
| 4. 自家発電設備      |                    |

(3)自主防災組織の結成・参加状況について教えてください。〔1つに○〕

- |                                 |
|---------------------------------|
| 1. マンションで結成している                 |
| 2. マンションで結成していないが、地域の組織に参加している  |
| 3. マンションで結成しておらず、地域の組織にも参加していない |
| 4. わからない                        |

(4)防災訓練の実施について教えてください。〔1つに○〕

- |                                      |
|--------------------------------------|
| 1. 定期的に防災訓練を実施している                   |
| 2. 不定期ではあるが防災訓練を実施している               |
| 3. マンションとしての防災訓練はないが、地域の防災活動に参加している  |
| 4. マンションとしての防災訓練はなく、地域の防災活動にも参加していない |
| 5. わからない                             |

(5)その他の防災対策について教えてください。〔あてはまるもの全てに○〕

- |                                       |
|---------------------------------------|
| 1. 居住者向けの災害時の行動マニュアルを作成・配布している        |
| 2. 安否確認や施設設備点検などの管理組合等向けのマニュアルを作成している |
| 3. 避難行動要支援者（高齢者等）名簿を作成し、支援体制を整えている    |
| 4. 居住者に避難場所やハザードマップ等を周知している           |
| 5. 防災設備の定期的な確認や、備蓄の入替えや補充をしている        |
| 6. その他（具体的に：.....）                    |
| 7. 特にない                               |

問 24. バリアフリー化、省エネ・環境配慮に関する取組の実施状況について教えてください。

〔あてはまるもの全てに○〕

<p>(1)共用部分の バリアフリー 化の状況</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. エントランスや共用廊下には段差がない（段差があってもスロープを設置）</li> <li>2. 共用廊下や階段には、手すりが設置されている</li> <li>3. 共用廊下等は、車いすが通れる幅が確保されている</li> <li>4. エントランスには、自動ドアが設置されている</li> <li>5. エレベーターが設置されている</li> <li>6. その他（具体的に：.....）</li> </ol>
<p>(2)省エネや環境 配慮の状況</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 共用廊下等の照明を LED 化している</li> <li>2. 開口部の遮熱性能の向上（二重窓・外断熱等）に取り組んでいる</li> <li>3. 電気自動車用充電設備を設置している</li> <li>4. 省エネ設備（蓄電池、太陽光パネル等）を設置している</li> <li>5. 断熱性の向上を図るため、外断熱改修工事を実施している</li> <li>6. 屋上緑化や壁面緑化など、建物を活用したグリーンインフラを整備している</li> <li>7. その他（具体的に：.....）</li> </ol>

問 25. マンションの維持管理や修繕等を円滑に行うために、行政に求める支援について教えてください。

〔あてはまるもの全てに○〕

<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 長期修繕計画の作成への支援</li> <li>2. 大規模修繕工事への支援</li> <li>3. 劣化診断への支援</li> <li>4. 耐震診断・改修への支援</li> <li>5. バリアフリー改修への支援</li> <li>6. 省エネ改修への支援</li> <li>7. 建替え等への支援</li> <li>8. 専門家等のアドバイザーの派遣</li> <li>9. 相談体制の強化</li> <li>10. 講演会・セミナーなどの開催</li> <li>11. 管理組合間のネットワークづくり</li> <li>12. 管理マニュアルやガイドブックなどの情報提供の充実</li> <li>13. 適切な維持管理を実施するマンションの認定</li> <li>14. その他（具体的に：.....）</li> <li>15. 特にない</li> </ol>
---

## VII. マンション施策について

問 26. 文京区や東京都、国が実施する施策の利用について教えてください。

〔選択肢から番号を1つ記入〕

### 【回答の選択肢】

- |          |               |
|----------|---------------|
| 1. 既に利用  | 3. 利用したいと思わない |
| 2. 利用したい | 4. どちらともいえない  |



	施策	内容	回答
国	長期優良住宅化 リフォーム推進事業	・建物調査（インスペクション）や性能向上を伴う改修（耐震性、省エネ、高齢者等対策等）、子育て世帯向け改修等の費用について、対象経費の 1/3 を助成（上限額 100～200 万円）	
東京都	マンション改良工事 助成	・共用部分の外壁塗装やバリアフリー化などの改良・修繕工事、耐震性向上のための工事を行う管理組合に対し、（独）住宅金融支援機構と連携した助成（利子補給）を実施	
	マンション アドバイザー制度	・管理アドバイザー：基本的なマンション管理についての講座や個別具体的な相談に対するアドバイスを行う ・建替え・改修アドバイザー：建替え・改修の検討に向けた制度説明等の入門編アドバイス、比較検討書を作成しての説明等を行う （区で税抜き派遣料を助成。回数制限あり）	
文京区	マンション共用部分 改修費助成	・共用部分のバリアフリー改修費用（段差解消、手すり設置等）の 1/10 を助成（上限 100 万円）	
	マンション劣化診断 調査費助成	・劣化診断調査費用（住宅本体、鉄製品、防水、給水管、設備等）の 1/2 を助成（上限 50 万円）	
	マンション長期修繕 計画作成費助成	・長期修繕計画を作成する費用の 1/2 を助成（上限 50 万円）	
	マンション管理士 派遣	・維持管理、大規模修繕などについて助言・提案等を行うマンション管理士を、管理組合の理事会・勉強会等に無料で派遣（1 団体につき 4 回まで/年度）	
	分譲マンション管理 個別相談	・管理組合の運営、管理会社との関係など分譲マンションの管理上の様々な問題について、マンション管理士が相談に応じる	
	分譲マンション管理 組合設立支援	・管理組合の設立、管理規約の制定などについて助言・提案等を行うマンション管理士を会合等に無料で派遣（1 団体につき 4 回まで/年度）	
	マンション管理 セミナー	・マンション管理に役立つ情報を専門家が解説するセミナー。You Tube 公式チャンネルで昨年度の講演を配信中	
	耐震診断費用の助成	・一定の要件を満たす分譲マンションについて耐震診断に要する費用の 1/2 を助成（上限 150 万円）	

次頁へ続きます



問 28. 其他のご意見があれば、自由にご記入ください。

※ ご回答内容に不明な点等があった場合、調査委託業者からお問い合わせする場合があります。差し支えない範囲で連絡先をご記入ください。

属性	1. 管理組合理事長 2. 管理組合役員等	3. マンション管理業者 4. その他 (.....)
日中ご連絡可能な電話番号	(.....)	
FAX	(.....)	
住所	〒 -	
会社名・所属等		
氏名	フリガナ	

アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。

(3) 賃貸マンション所有者調査

文京区 賃貸マンションアンケート調査 調査票

I. 所有する賃貸マンションの概要について

問1. 回答者のお立場について教えてください。〔1つに○〕

1. 所有者	2. 所有者のご家族等	3. 所有者から依頼を受けた管理者等
--------	-------------	--------------------

問2. 所有者について教えてください。〔それぞれ1つに○〕

(1) 経営主体	1. 個人（単独）	3. 不動産所有・管理会社	
	2. 個人（複数）	4. 不動産投資法人	
(2) 賃貸経営（事業）の種別	1. 専業	2. 兼業（賃貸経営が主な収入源）	3. 兼業（賃貸経営は副業）
(3) 年齢	1. 39歳以下	3. 50～64歳	5. 75歳以上
	2. 40～49歳	4. 65～74歳	

問3. 賃貸経営（事業）を始めた経緯について教えてください。〔最もあてはまるもの1つに○〕

1. 相続で賃貸住宅を所有したため	4. 賃貸住宅事業を本業とするため
2. 節税対策のため	5. その他
3. 投資目的、副収入獲得のため	（具体的に_____）

問4. 所有する賃貸マンションについて教えてください。〔数字を記入〕

(1) 所有棟数	① 総棟数	(_____ ) 棟	② 文京区内の棟数	(_____ ) 棟
(2) 所有戸数	① 総戸数	(_____ ) 戸	② 文京区内の戸数	(_____ ) 戸
(3) 空室数	① 総戸数	(_____ ) 戸	② 文京区内の戸数	(_____ ) 戸

II. 1棟当たりの住戸数が最も多い物件の状況について

※以下は文京区内に所有する賃貸マンションのうち1棟当たりの住戸数が最も多い物件についての状況を教えてください。

II-1. 物件の概要について

問5. 物件の概要について教えてください。〔(1)～(3)は記入、(4)～(10)はそれぞれ1つに○〕

(1) 所在町丁目	町名 (_____ ) (_____ ) 丁目	【例】春日1 など	
(2) 住戸数	(_____ ) 戸		
(3) 階数（地上）	(_____ ) 階		
(4) 建築時期	1. 昭和45（1970）年以前	5. 平成13（2001）～22（2010）年	
	2. 昭和46（1971）～55（1980）年	6. 平成23（2011）～30（2018）年	
	3. 昭和56（1981）～平成2（1990）年	7. 平成31（2019）年以降	
	4. 平成3（1991）～12（2000）年	8. わからない	
(5) 電気室の位置	1. 地下	2. 1階	3. 2階以上
(6) 構造	1. 鉄筋コンクリート造（RC造）	3. 鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）	
	2. 鉄骨造（S造）	4. その他	

(7)土地の権利	1. 所有権	2. 借地権	3. 定期借地権
(8)賃貸借契約の形式	1. 普通借家契約	2. 定期借家契約	3. その他
(9)最も多い住戸タイプ	1. 25㎡未満 2. 25㎡以上30㎡未満 3. 30㎡以上40㎡未満 4. 40㎡以上50㎡未満	5. 50㎡以上60㎡未満 6. 60㎡以上70㎡未満 7. 70㎡以上	
(10)民泊用住戸	1. ある	2. ない	
(11)住宅以外の併設用途 〔あてはまるもの全てに○〕	1. 店舗 2. 事務所	3. その他(具体的に:.....) 4. 住宅以外の用途はなし	
(12)所有者のお住まい 〔1つに○〕	1. 物件と同一のマンション内 2. 物件と同じ町内(1以外) 3. 文京区内(1、2以外) 4. 文京区外(23区内)	5. 東京都の市部 6. 他の道府県 7. 海外	

**問6. 現在の管理形態について教えてください。〔1つに○〕**

1. 直接管理(自ら実施)	3. 全部委託
2. 部分委託(一部を管理会社等に委託)	4. サブリース(物件を事業者等に貸し、その者が転貸)

**問7. 賃貸借契約における転貸借のルールについて教えてください。〔1つに○〕**

1. 転貸借のルールがあり、転貸借を許容している
2. 転貸借のルールがあり、転貸借を禁止している
3. 転貸借のルールがない

**問8. 入居者の状況について教えてください。〔(1)～(3)のそれぞれ1つに○〕**

(1)主な入居世帯	1. 若年単身世帯(20～30歳代) 2. 若年夫婦世帯(20～30歳代) 3. 中年単身世帯(40～50歳代) 4. 中年夫婦世帯(40～50歳代) 5. 高齢単身世帯(60歳代以上)	6. 高齢夫婦世帯(60歳代以上) 7. ファミリー世帯(末子が未成年) 8. ファミリー世帯(末子が成人) 9. 様々なタイプの世帯が混在 10. その他
(2)入居者の平均的な契約年数	1. 1～2年程度 2. 3～5年程度	4. 6～9年程度 5. 10年以上
(3)平均的な月額家賃(共益費含む)	1. 4万円未満 2. 4万円以上6万円未満 3. 6万円以上8万円未満 4. 8万円以上10万円未満	5. 10万円以上15万円未満 6. 15万円以上20万円未満 7. 20万円以上25万円未満 8. 25万円以上

問9. 性能面での特徴について教えてください。〔あてはまるもの全てに○〕

1. バリアフリーに配慮している（手すりや段差解消など）
2. 耐震性能を備えている
3. 省エネ性能に配慮している（太陽光パネルや高効率給湯器など）
4. 断熱性能に配慮している（高性能の断熱材やサッシなど）
5. 遮音性能に配慮している（防音性の高い床・壁の建材など）
6. 防犯性能に配慮している（オートロック、モニタ付インターホン、防犯カメラ（建物出入口）など）
7. 台所や浴室などの水廻り設備が分譲マンションに近い、または同等以上の水準
8. 子育てのしやすさに配慮をしている（子どもを見守りやすい間取り、危険防止措置など）
9. 光回線やWi-Fi など、インターネット設備を備えている
10. 劣化状況について建物調査（インスペクション）を実施し、改修を行っている
11. 住宅性能評価を取得するなど、第三者評価を受けている
12. 長期優良住宅認定や長期優良住宅化リフォームの補助等を受けている
13. その他（具体的に： \_\_\_\_\_）
14. 特徴といえるものはない

II-2. 空室の状況について

問10. 3か月以上の空室の有無について教えてください。

(1)空室の有無〔1つに○〕	(2)空室数〔記入〕
1. ある	-----> ( _____ 戸)
2. ない	-----> ----->

問12へ

問11. 空室となっている理由について教えてください。〔あてはまるもの全てに○〕

募集停止	1. 現在は入居者を募集していないため
入居条件関連	2. 家賃が周辺相場に比べ高いため
	3. 入居条件を厳しくしているため
	4. ペット不可としているため
	建物・設備関連
6. エレベーターがないため	
7. 1階住戸のため	
8. 設備などが古く、時代に合わないため	
9. 建物・設備が古く、傷んでいるため	
10. 駐車場・駐輪場が不十分なため	
周辺環境関連	11. 交通の便や買い物などが不便な立地にあるため
	12. 日照条件が悪いため
	13. 近隣環境が良くないため（騒音、振動など）
	14. 治安が良くないため
その他	15. 市場の悪化のため（供給過剰、需要減退など）
	16. その他（具体的に： _____）

問 12. 近年の空室の推移について教えてください。〔1つに○〕

- |           |             |           |          |
|-----------|-------------|-----------|----------|
| 1. 増加している | 2. あまり変わらない | 3. 減少している | 4. わからない |
|-----------|-------------|-----------|----------|

## II-3. 修繕計画、修繕工事について

問 13. 建物や設備の不具合・問題点等について教えてください。〔あてはまるもの全てに○〕

- |                            |                         |
|----------------------------|-------------------------|
| 1. 屋上防水の劣化など               | 8. 住戸内がバリアフリー化されていない    |
| 2. 外壁のひび割れ、剥離、鉄筋の露出など      | 9. 気密性が低く寒い             |
| 3. バルコニー裏の鉄筋の露出、漏水など       | 10. 室内の結露やカビ            |
| 4. 手すりなどの鉄部の錆び             | 11. 住戸内の床、壁、設備などの劣化     |
| 5. 給排水管の詰まり、錆び、漏水など        | 12. 外構の劣化や傷み（舗装、フェンスなど） |
| 6. エレベーターの不具合              | 13. 植栽の繁茂               |
| 7. 道路から各住戸の玄関まで、車いすで到達できない | 14. その他（具体的に：.....）     |
|                            | 15. 特に問題はない             |

問 14. 劣化診断の実施状況について教えてください。〔1つに○〕

- |                        |                |
|------------------------|----------------|
| 1. 劣化診断を受け、修繕を行った      | 3. 劣化診断を受けていない |
| 2. 劣化診断を受けたが、修繕を行っていない | 4. わからない       |

問 15. 長期修繕計画※の作成状況について教えてください。

※マンションの大規模修繕や定期点検などの予定を 10～20 年の長期的な期間を見据えて作成した計画のこと

(1) 計画作成の有無〔1つに○〕

- |  |
|--|
| 1. 作成している                                  |
| 2. 作成していないが、今後作成予定である                      |
| 3. 作成していない ----> (2) 未作成の理由〔最もあてはまるもの1つに○〕 |
| 4. わからない                                   |

- |                                  |
|----------------------------------|
| 1. 必要に応じて修繕工事を行えばよく、長期的な計画は不要なため |
| 2. 長期修繕計画の作成を誰に相談したらよいかわからないため   |
| 3. 作成する費用がないため                   |
| 4. 長期修繕計画の必要性について知らなかったため        |
| 5. その他（具体的に：.....）               |

問 16. 大規模修繕工事※の実施について教えてください。

※マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値を維持するために行う修繕工事や、必要に応じて建物及び設備の性能向上を図るために行う改修工事のうち、工事内容が大規模、工事費が高額、工事期間が長期間にわたるものなどをいう

(1) 実施状況について教えてください。〔1つに○〕

- |                   |            |
|-------------------|------------|
| 1. 実施している         | 3. 実施していない |
| 2. 実施していないが、予定がある | 4. わからない   |

(2) これまでの修繕工事の履歴情報の保管について教えてください。〔1つに○〕

- |         |         |       |          |
|---------|---------|-------|----------|
| 1. 全部ある | 2. 一部ある | 3. ない | 4. わからない |
|---------|---------|-------|----------|

(3)次回に予定している大規模修繕工事の資金的見込みについて教えてください。〔1つに○〕

- |                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| 1. 自己資金で全費用負担できる       | 3. 不足するが補填方法は決まっていない   |
| 2. 一部を金融機関から借り入れる必要がある | 4. 次の修繕工事が決まっておらずわからない |

(4)大規模修繕工事の実施に当たっての課題について教えてください。〔あてはまるもの全てに○〕

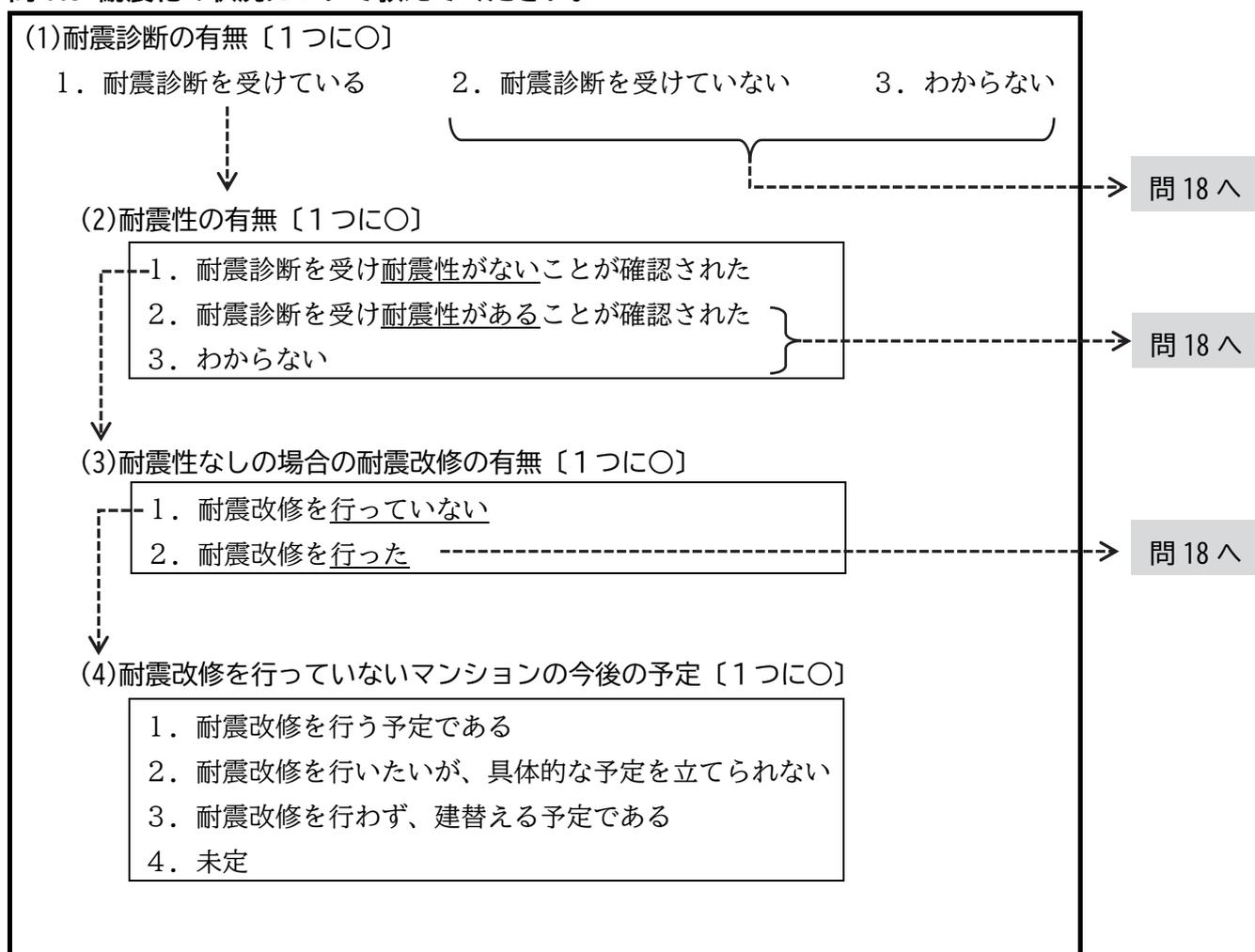
- |                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| 1. 大規模修繕工事についての知識・経験が不足している | 4. 自己資金が不足している     |
| 2. どこに相談したらよいかわからない         | 5. 適切な工事業者の選定が難しい  |
| 3. 修繕のための計画がない              | 6. その他（具体的に：_____） |
|                             | 7. 課題を感じていない       |

## II-4. 耐震化状況について

※以下は昭和 56（1981）年以前に建築されたマンションについて教えてください。

昭和 57 年（1982）年以後に建築されたマンションは問 18 へお進みください。

問 17. 耐震化の状況について教えてください。



## II-5. 防災対策について

問 18. 設置している防災設備について教えてください。〔あてはまるもの全てに○〕

- |                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| 1. 防災用倉庫                 | 6. 浸水対策用設備（止水板等）   |
| 2. 各居室の住宅用火災警報器          | 7. 自家発電設備          |
| 3. 防火水槽や消火栓              | 8. 通信機器（無線機等）      |
| 4. 雨水貯留施設（地下貯留槽、雨水利用施設等） | 9. その他（具体的に：.....） |
| 5. エレベーター内の備蓄ボックス        | 10. 何も設置していない      |

問 19. 防災対策について教えてください。

(1) マンションで行っている取組について教えてください。〔あてはまるもの全てに○〕

- |                    |                             |
|--------------------|-----------------------------|
| 1. 食料や飲料水等の備蓄      | 5. マンション内の避難行動要支援者（高齢者等）の把握 |
| 2. 簡易トイレ・携帯トイレの備蓄  | 6. その他（具体的に：.....）          |
| 3. 防災マニュアルの作成・配布   | 7. マンションとしての取組はない           |
| 4. 町会・自治会との協定や覚書締結 |                             |

(2) 防災訓練の実施について教えてください。〔1つに○〕

- |                                      |
|--------------------------------------|
| 1. 定期的に防災訓練を実施している                   |
| 2. 不定期ではあるが防災訓練を実施している               |
| 3. マンションとしての防災訓練はないが、地域の防災活動に参加している  |
| 4. マンションとしての防災訓練はなく、地域の防災活動にも参加していない |
| 5. わからない                             |

問 20. マンション入居者の自主防災組織の結成・参加状況について教えてください。〔1つに○〕

- |                                 |
|---------------------------------|
| 1. マンションで結成している                 |
| 2. マンションで結成していないが、地域の組織に参加している  |
| 3. マンションで結成しておらず、地域の組織にも参加していない |
| 4. わからない                        |

## II-6. 入居者と地域の関係について

問 21. 入居者の町会・自治会への加入状況について教えてください。〔1つに○〕

- |                   |            |
|-------------------|------------|
| 1. マンションとして加入している | 3. 加入していない |
| 2. 入居者が個別に加入している  | 4. わからない   |

問 22. マンション入居者と近隣住民の交流について教えてください。〔あてはまるもの全てに○〕

- |                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| 1. 町会・自治会活動や、まつり・地域イベントで交流している | 3. 住民個々に交流が見受けられる |
| 2. 環境美化・リサイクル活動で交流している         | 4. 交流はほとんど見受けられない |
|                                | 5. わからない          |

### Ⅲ. 現在の経営状況及び今後の経営意向について

※所有する全ての賃貸マンションの経営状況について伺います。

問 23. ここ2年間の賃貸マンションの経営状況全般について教えてください。〔1つに○〕

- |                 |                |        |
|-----------------|----------------|--------|
| 1. 以前から良好又は問題ない | 3. 悪化した        | 5. その他 |
| 2. 改善した         | 4. 以前から悪い状態が継続 |        |

問 24. 経営・管理面の課題について教えてください。〔あてはまるもの全てに○〕

- |   |
|---|
| 1. 周辺を含めて賃貸住宅の需要が低下している                 |
| 2. 所有する物件の入居率が低下（空室が増加）している             |
| 3. 入居者ニーズに対応する改修ができていない（設備更新、バリアフリー対応等） |
| 4. 建物の不具合の改修ができていない                     |
| 5. 防災・防犯対策ができていない                       |
| 6. 新規募集するための空室の修繕ができていない                |
| 7. 清掃など日常的な管理が行き届いていない                  |
| 8. 家賃の値上げが困難になっている                      |
| 9. 借入金の返済が困難になっている                      |
| 10. （所有者が）高齢などのため管理が困難になっている            |
| 11. 経営・管理を委託したいが、どの業者を選んだらよいかわからない      |
| 12. その他（具体的に：.....）                     |
| 13. 特にない                                |

問 25. 入居者に関する課題について教えてください。〔あてはまるもの全てに○〕

- |  |
|--|
| 1. 家賃滞納が増えている                            |
| 2. 騒音などの入居者間トラブルが多い、又は増えている              |
| 3. 自力で契約等の手続きが困難な入居者が増えている（高齢者・外国人・障害者等） |
| 4. 入居後の見守りや緊急対応が必要な入居者が増えている             |
| 5. その他（具体的に：.....）                       |
| 6. 特にない                                  |

問 26. 今後の経営意向について教えてください。〔1つに○〕

- |           |         |           |       |
|-----------|---------|-----------|-------|
| 1. 経営規模拡大 | 2. 現状維持 | 3. 経営規模縮小 | 4. 売却 |
|-----------|---------|-----------|-------|

問 27. 近年、入居希望者のニーズは多様化し、様々な住まい方が模索されるようになっていきます。

所有する賃貸マンションで、以下の取組を行う意向や関心について教えてください。

〔選択肢から番号を1つ記入〕

**【回答の選択肢】**

- |              |                     |
|--------------|---------------------|
| 1. 既に取り組んでいる | 3. 関心があるが、所有物件では難しい |
| 2. ぜひ取り組みたい  | 4. 取り組むつもりはない       |

取組		回答
住宅性能の向上	遮音性・断熱性などの高性能化（床材・サッシ・ガラスなど）	
	台所・浴室などの水廻り設備の高性能化	
	モニタ付インターホンや電子キーなど、セキュリティ性能の向上	
	宅配ボックスや24時間ゴミ置き場など、利便性の高い設備の設置	
	空間や外装・内装のデザイン性の品質向上	
	光回線やWi-Fiなどインターネット設備の充実・更新	
	子育てに適した間取り・設備などへの対応	
	壁面緑化や屋上緑化など、建物を活用したグリーンインフラの創出	
商品企画	ペット飼育可能な賃貸住宅	—
	楽器演奏可能な賃貸住宅	—
	DIY可能賃貸住宅	入居者が自ら負担して間取りや内装、設備などを自分好みに改造できる賃貸住宅
	オーダーメイド賃貸住宅	入居者の希望に合わせて間取りや内装、設備などをオーナー負担により整備する賃貸住宅
	シェアハウス	独立した個室と、共用のトイレ・浴室・台所・リビングなどがある賃貸住宅
	コレクティブ型賃貸住宅	独立した住戸に加え、共同のキッチンや食堂、談話室などの共同スペースを設けた賃貸住宅
	シニア向け賃貸住宅	元気なシニア向けに、バリアフリーかつ軽めの見守りが付帯した賃貸住宅
	民泊	住宅を旅行者向けの宿泊施設として転用
	サブスクリプション住宅	定額で複数の住まいに居住可能な多拠点型賃貸住宅

問 28. 問 27 の取組を行う上での課題について教えてください。〔あてはまるもの全てに〇〕

1. 将来の事業性が見込めない 2. 入居希望者のニーズがない 3. 入居希望者のニーズが把握できないため、新たな取組に踏み出せない 4. 資金が捻出できない 5. 適切な事業者の選定方法が分からない 6. 事業の進め方が分からない 7. 適切な相談先やアドバイザーが見つからない 8. その他（具体的に：.....） 9. 特に課題はない
--

問 29. より良い賃貸経営を持続的に進めていくために、文京区や東京都、国に求める支援について教えてください。〔あてはまるもの全てに〇〕

修繕・改修・建替え等ハードに関する こと	1. 長期修繕計画の作成への支援 2. 大規模修繕工事への支援 3. 劣化診断への支援 4. 耐震診断・改修への支援 5. バリアフリー化への支援 6. 省エネ改修工事への支援 7. 建替え等への支援 8. 設備や機能更新に関する支援（セキュリティ設備や利便性向上設備など）
入居者や空室等ソフトに関する こと	9. 子育て世帯に選ばれ、住み続けられるための支援 10. 高齢者等の居住の安定に関する支援 11. 賃貸マンション独自に行う防災対策・防犯対策への支援 12. 空室化防止や空室活用に関する支援
その他	13. 相談窓口の設置 14. その他（具体的に.....） 15. 特にない

## IV. 施策について

問 30. 文京区や東京都、国が実施する以下の施策の利用について教えてください。

〔選択肢から番号を1つ記入〕

**【回答の選択肢】**

- |          |               |
|----------|---------------|
| 1. 既に利用  | 3. 利用したいと思わない |
| 2. 利用したい | 4. どちらともいえない  |

	施策	内容	回答
国	長期優良住宅化リフォーム推進事業	・建物調査（インスペクション）や性能向上を伴う改修（耐震性、省エネ、高齢者等対策等）、子育て世帯向け改修等の費用について、対象経費の1/3を助成（上限額100～200万円）	
東京都	マンションアドバイザー制度	・管理アドバイザー：基本的なマンション管理についての講座や個別具体的な相談に対するアドバイスを行う ・建替え・改修アドバイザー：建替え・改修の検討に向けた制度説明等の入門編アドバイス、比較検討書を作成しての説明等を行う	
	東京都子育て支援住宅認定制度	・居住者の安全性や家事のしやすさなどに配慮された住宅で、かつ、子育てを支援する施設やサービスの提供など、子育てしやすい環境づくりのための取組を行っている優良な住宅を東京都が認定する制度。認定住宅は都のHPで公表	
	セーフティネット住宅（東京ささエール住宅）	・高齢者、障害者、子育て世帯等の入居を拒まない賃貸住宅として都道府県等に登録された住宅。登録された住宅は所在地や戸数、家賃等の情報が専用のインターネットサイトで周知される（都内のセーフティネット住宅が東京ささエール住宅である）	
文京区	マンション共用部分改修費助成	・共用部分のバリアフリー改修費用（段差解消、手すり設置等）の1/10を助成（上限100万円）	
	マンション劣化診断調査費助成	・劣化診断調査費用（住宅本体、鉄製品、防水、給水管、設備等）の1/2を助成（上限50万円）	
	マンション長期修繕計画作成費助成	・長期修繕計画を作成する費用の1/2を助成（上限50万円）	
	耐震診断費用の助成	・一定の要件を満たす住宅について耐震診断に要する費用の一部を助成	
	補強設計の費用助成	・一定の要件を満たす住宅について補強設計に要する費用の一部を助成	
	耐震改修工事助成	・一定の要件を満たす住宅について耐震改修に要する費用の一部を助成	
	耐震化アドバイザー派遣	・区内にある一定の要件を満たす建築物について耐震化アドバイザーを派遣し、耐震改修工法の事例紹介や耐震化の進め方などのアドバイスを行う。回数は3回まで、費用は無料	
耐震セミナー及び個別相談会	・建築物の耐震化の促進及び区民の防災意識の向上を図るため、耐震セミナーを年に1回開催、建築士等による個別相談会を年に3回開催		

次頁へ続きます



(4) 東京都マンション管理状況届出調査

<b>マンション管理状況届出書</b>	受 付 番 号	
<input type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/> 更新  東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例第15条第1項、第3項及び第4項並びに第16条第1項の規定により、下記のとおり届け出ます。	年   月   日	
殿	届出者	
	マンション管理組合 ( 氏 名 )	
<b>マンションの概要</b>		
<b>所在地 (住居表示)</b>	〒      —	
<b>マンション名</b>	フリガナ	
<b>管理組合の形態</b>	<input type="checkbox"/> 団地管理組合である      ⇒※ <b>団地管理組合である場合</b> : 全      棟 (管理の形態) <input type="checkbox"/> 棟別管理組合が中心となり、管理を行っている <input type="checkbox"/> 団地管理組合が中心となり、管理を行っている <input type="checkbox"/> その他(      ) <input type="checkbox"/> 団地管理組合でない	
<b>戸      数</b>	全      戸      ※団地管理組合の場合は、各棟の戸数を記載してください。	
<b>階      数</b>	階	
<b>新築年月日</b>	(西暦)      年      月      日	
<b>土地の権利</b>	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 借地権 <input type="checkbox"/> 定期借地権 <input type="checkbox"/> その他(      )	
<b>併設用途</b>	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> その他(      )	
<b>管理形態</b>	<input type="checkbox"/> 全部委託 <input type="checkbox"/> 一部委託 <input type="checkbox"/> 自主管理 <input type="checkbox"/> その他(      )	
	※「全部委託」又は「一部委託」の場合は記載してください。	
	<b>管理業者名 (支店名まで記入)</b>	フリガナ
<b>住      所</b>	〒      —      電話      (      )	
<b>管理不全を予防するための必須事項</b>		
<b>管理組合</b>	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	
<b>管理者等</b>	<input type="checkbox"/> いる <input type="checkbox"/> いない	
<b>管理規約</b>	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない <b>最終改正年 (西暦)</b> 年	
<b>総会開催</b>	<b>年1回以上の開催</b> <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	
	<b>議事録</b> <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	
<b>管理費</b>	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	
<b>修繕積立金</b>	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない <b>㎡当たり月額</b> 円/㎡(月当たり)	
<b>修繕の計画的な実施 (大規模な修繕工事)</b>	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない <b>直近実施年 (西暦)</b> 年	
<b>【記入上の注意点】</b>		
1 団地管理組合が届出を行う場合は、「記入の手引」を参照してください。 各棟の記載事項について、下線を付けた項目以外の内容が同一である場合は、各棟別に下線を付けた項目を御回答いただき、それ以外の項目は基となる1枚にのみ記載していただくことで、届出を受理します。		
2 太枠内は、必須で回答が必要な項目です。		

(裏面)

適正な維持管理に関する事項			
長期修繕計画	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	最新作成年	(西暦) 年
	計画期間	年間	【(西暦) 年度 ~ 年度】
滞納対応に関するルール	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	区分所有者等名簿等	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
空き住戸	【割合】 <input type="checkbox"/> 0% <input type="checkbox"/> ~5% <input type="checkbox"/> ~10% <input type="checkbox"/> ~15% <input type="checkbox"/> ~20% <input type="checkbox"/> 20%超 <input type="checkbox"/> 不明	【戸数】	戸
賃貸化住戸	【割合】 <input type="checkbox"/> 0% <input type="checkbox"/> ~5% <input type="checkbox"/> ~10% <input type="checkbox"/> ~20% <input type="checkbox"/> 20%超 <input type="checkbox"/> 不明	【戸数】	戸
耐震化の状況	※1981年5月31日以前に建築確認を受けたマンションである場合のみ回答してください。		
	耐震診断	<input type="checkbox"/> 実施済 ⇒※実施済の場合: <input type="checkbox"/> 耐震性あり <input type="checkbox"/> 耐震性なし <input type="checkbox"/> 未実施	
	耐震改修	<input type="checkbox"/> 実施済 <input type="checkbox"/> 未実施	
設計図書	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	修繕履歴	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない

マンションの社会的機能の向上に資する取組に関する事項

防災への取組	自主防災組織	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
	防災マニュアル	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
	防災用品の備蓄	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
	避難行動要支援者名簿	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
	防災訓練の定期的な実施	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
バリアフリー化・環境への取組又は実施	エントランスのバリアフリー化(スロープの設置など)	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
	共用廊下等への手すりの設置	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
	エレベーターの設置	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
	共用部分のLED化	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
	開口部の遮熱性能の向上(二重窓・外断熱等)	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
	電気自動車等用充電設備の設置等	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
地域コミュニティの形成等の取組	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	
例: 町会・自治会との共催事業・協力連携イベント(祭り・運動会・防災訓練・清掃活動等)		

連絡先

連絡窓口	属性	<input type="checkbox"/> 管理組合理事長 <input type="checkbox"/> 区分所有者等 <input type="checkbox"/> マンション管理者 <input type="checkbox"/> その他( )
	住所	〒 - 電話 ( )
	氏名	フリガナ
	メールアドレス	※行政からのオンラインによるお知らせ等を希望する場合は、メールアドレスを記入してください。

【留意事項】

- 1 東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例(平成31年東京都条例第30号)第3条第2項では、条例の施行及びマンションの適正な管理の促進を図るための施策の実施に当たって、特別区及び市町村(以下「区市町村」という。)が行う施策に対し、都は必要な支援を行うものとしています。  
区市町村と緊密に連携し、情報の共有を図るとともに必要な支援を行うため、本届出内容は、同条第3項に定めるデータベースに記録するとともに、都と区市町村とで共有させていただきます。
- 2 御回答いただいた内容は、条例の施行のほか、マンションの建替えや耐震化の促進に関する施策の実施に当たっての基礎資料及び連絡先として利用する場合がありますが、行政目的以外に利用することはありません。

【受付欄】

受付	年 月 日	備考	
担当者			