

---

# 文京区住宅白書

(案)

---

令和5（2023）年10月

文京区

# 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. 本区の実績 ..... 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 ..... 2-17
- 2-4. マンション ..... 2-25
- 2-5. 民間賃貸住宅 ..... 2-48
- 2-6. 住宅市場 ..... 2-52
- 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 ..... 3-6
- 3-3. 子育て世帯の居住状況 ..... 3-8
- 3-4. 高齢者世帯の居住状況 ..... 3-12
- 3-5. 住宅・住環境に対する評価 ..... 3-14
- 3-6. 地域コミュニティとの関係 ..... 3-17

### 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 ..... 4-10

### 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 ..... 5-36
- 5-3. 分譲マンション管理組合調査 ..... 5-46
- 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 ..... 5-96
- 5-6. アンケート調査票等 ..... 5-111



## 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へと改定し、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。そのような中で、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してより福祉的な視点から対応するため、福祉施策の一環として位置付け直したという転換点がありました。

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。

さらに、地球温暖化による気候変動に伴う自然災害の頻発・激甚化は深刻さを増しており、脱炭素社会の実現に向けた対策への取組が急務となっています。

加えて、コロナ禍を契機として、区民の働き方やライフスタイル、価値観等にも変化が生じてきました。

これからは、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た身軽な住み替え、オン・オフを切り替えて生活するための多拠点生活など、区民のニーズに応じ、多様な住まい方が求められていくと考えられます。また、SDGsの観点からも既存の住宅ストックを有効に活用し、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

---

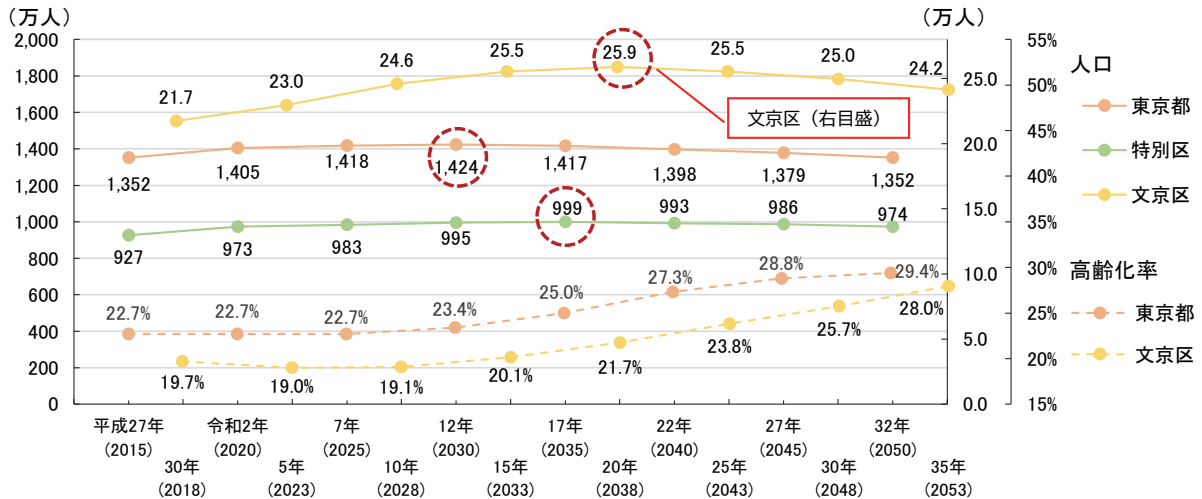
- 1-1. 社会経済状況の変化
- 1-2. 本区の取組

# 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12(2030)年、特別区は令和17(2035)年がピークですが、本区では今後15年程度人口増加が続き令和20(2038)年にピークを迎える見込まれています。
- ・高齢化率は東京都と比較して低く推移しています。しかし令和5(2023)年の19.0%から令和35(2053)年には28.0%と人口のおよそ1/4強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）

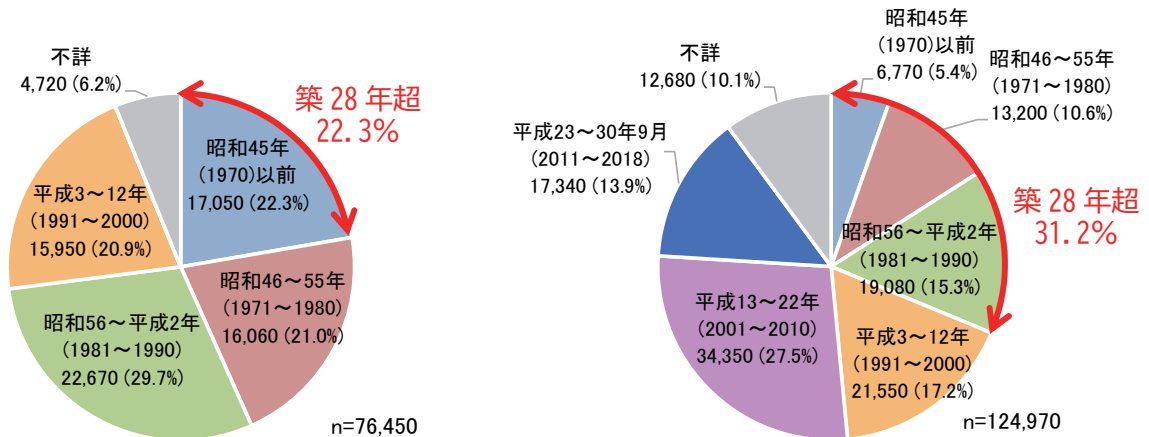


資料：東京都・特別区：東京都『『未来の東京』戦略』（令和5（2023）年1月）  
文京区：企画課作成資料

## (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31.2%あります。平成10(1998)年時点では22.3%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年間に昭和45(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（左：平成10（1998）年、右：平成30（2018）年）



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

### (3) 地球温暖化による気候変動

#### ①気候変動に対する取組

- ・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、「カーボンニュートラル」に対する取組が世界的に強化されており、我が国においても令和2（2020）年に「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が表明されました。
- ・令和3（2021）年10月には「地球温暖化対策計画」と「エネルギー基本計画」が閣議決定され、令和32（2050）年に住宅・建築物のストック平均でZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指すことが示されました。
- ・これを受け、令和4（2022）年6月に「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）」が改正され、令和7（2025）年度に新築住宅及び小規模建築物の省エネルギー基準への適合を義務化すること、令和12（2030）年度までに新築住宅・建築物の省エネルギー基準をZEH・ZEB基準へ段階的に引き上げることとなりました。
- ・東京都でも、令和32（2050）年までにCO<sub>2</sub>排出量を実質ゼロにする「ゼロエミッション東京」の実現を掲げ、令和12（2030）年までにCO<sub>2</sub>排出量の50%削減を目指す「カーボンハーフ」を表明する等、脱炭素社会に向けた取り組みを進めています。
- ・住宅についてもゼロエミッション化を目指し、省エネ性能等を一層向上させた「東京ゼロエミ住宅」の普及を推進し、令和7（2025）年4月からは新築戸建て住宅の太陽光発電設置を義務化することとしています。



## ②近年の自然災害の発生状況

- ・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、地震などによる自然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11.9%（国土交通省「河川データブック 2022」）が日本で起こっています。
- ・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、近年、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。

図表 1-3 我が国における平成 28（2016）年以降の主な自然災害

年月日	災害名等	地域	人的被害 (死者・行方不明者)
平成 28. 4. 14、16	熊本地震（M7.3）	九州地方	273 人
平成 30. 6. 28～7. 8	平成 30 年 7 月豪雨	全国（特に広島、岡山、愛媛）	271 人
平成 30. 9. 6	北海道胆振東部地震（M6.7）	北海道	43 人
令和 1. 10. 10～13	令和元年東日本台風	関東、東北地方	108 人
令和 2. 7. 3～7. 31	令和 2 年 7 月豪雨	全国（特に九州地方）	88 人
令和 3. 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
令和 3. 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）

## （4）住まいに対する価値観やライフスタイルの変化

- ・新型コロナウイルス感染症の拡大を契機として、オンラインコミュニケーションの利活用が急速に進みました。
- ・都内企業（従業員 30 人以上）のテレワーク実施率は、令和 5（2023）年 7 月時点で 45.2%であり、令和 2（2020）年の緊急事態宣言期間に比べると 20 ポイント程度低くなっています。コロナ禍からの社会経済活動の平常化に伴って実施率の下落傾向が続いてきましたが、ワーク・ライフバランスの向上などのメリットも多く、現在はほぼ横ばいとなっています。
- ・こうした新たな働き方の普及は、今後も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などに繋がり、新しいライフスタイルに応じた多様な住まい方が求められていくと考えられます。

図表 1-4 テレワーク実施率の推移（都内企業）



資料：東京都「テレワーク実施率調査」（令和 5（2023）年 7 月）

## 1-2. 本区の取組

### 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

- ・定住人口減少対策として、中堅所得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に対する居住支援施策。

#### 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

#### 昭和 60 (1985) 年代から平成 4 (1992) 年頃まで

- ・バブル期の地価高騰により、低廉な賃貸住宅が減少し、人口減少が深刻化する中、低所得者向けの住宅供給を開始しました。

#### 平成 5 (1993) 年～10 (1998) 年

- ・人口減少は、バブル経済崩壊後も継続し、「第一次住宅マスタープラン（平成 4 (1992) 年 3 月策定）」に基づき、定住人口の回復に向け、積極的な住宅供給施策を行いました。

#### 平成 11 (1999) 年～16 (2004) 年

- ・平成 11 (1999) 年から区内人口が増加に転じる中、「第二次住宅マスタープラン（平成 9 (1997) 年 3 月改定）」に基づき、定住化や人口構成バランスの確保だけでなく、新たに方針として加えられた住宅の質の向上についても配慮しつつ、施策に取り組みました。

#### 平成 17 (2005) 年～22 (2010) 年

- ・区内人口の増加が続き、住宅ストックも増加する中「第三次「文の京」住宅マスタープラン（平成 16 (2004) 年 3 月改定）」に基づき、住宅供給からストック活用へと方針転換を図りました。

#### 平成 23 (2011) 年以降

- ・東日本大震災、オリンピック、パラリンピック東京大会開催に伴う住宅価格の高騰など、社会情勢が変化する中、区内人口は一貫して増加を続け、マンション管理不全、戸建て住宅の空家問題等が顕在化してきました。
- ・「A 定住促進型居住支援施策」については人口が十分に回復し、住宅ストックの確保も進んだことから終了しています。
- ・「B 住宅確保要配慮者向け居住支援施策」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、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。

- ・ 良好な住環境の形成を目指し、「C住環境維持向上施策」を主軸に施策を展開していきます。

### ③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

- ・ 借上げ区民住宅（平成4（1992）年～令和元（2019）年）
- ・ 特定優良賃貸住宅型区民住宅（平成9（1997）年～令和3（2021）年）
- ・ 区立住宅（平成15（2003）年～令和5（2023）年）

##### ○入居支援

- ・ 子育てファミリー住み替え家賃助成（平成4（1992）年～平成26（2014）年）

#### B 住宅確保要配慮者向け居住支援施策

##### ○住宅供給

- ・ 区営住宅（昭和62（1987）年～平成17（2005）年移管）
- ・ シルバーピア（平成4（1992）年～平成16（2004）年新規供給）
- ・ 障害者住宅（平成15（2003）年新規供給）

##### ○入居支援

- ・ 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）
- ・ 文京区居住支援協議会
- ・ 移転費用等助成事業
- ・ 入居支援事業
- ・ 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

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

##### ○空家対策

- ・ 空家等相談事業
- ・ 空家等対策事業
- ・ 空家等利活用事業

○ストックの質向上

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

○防災

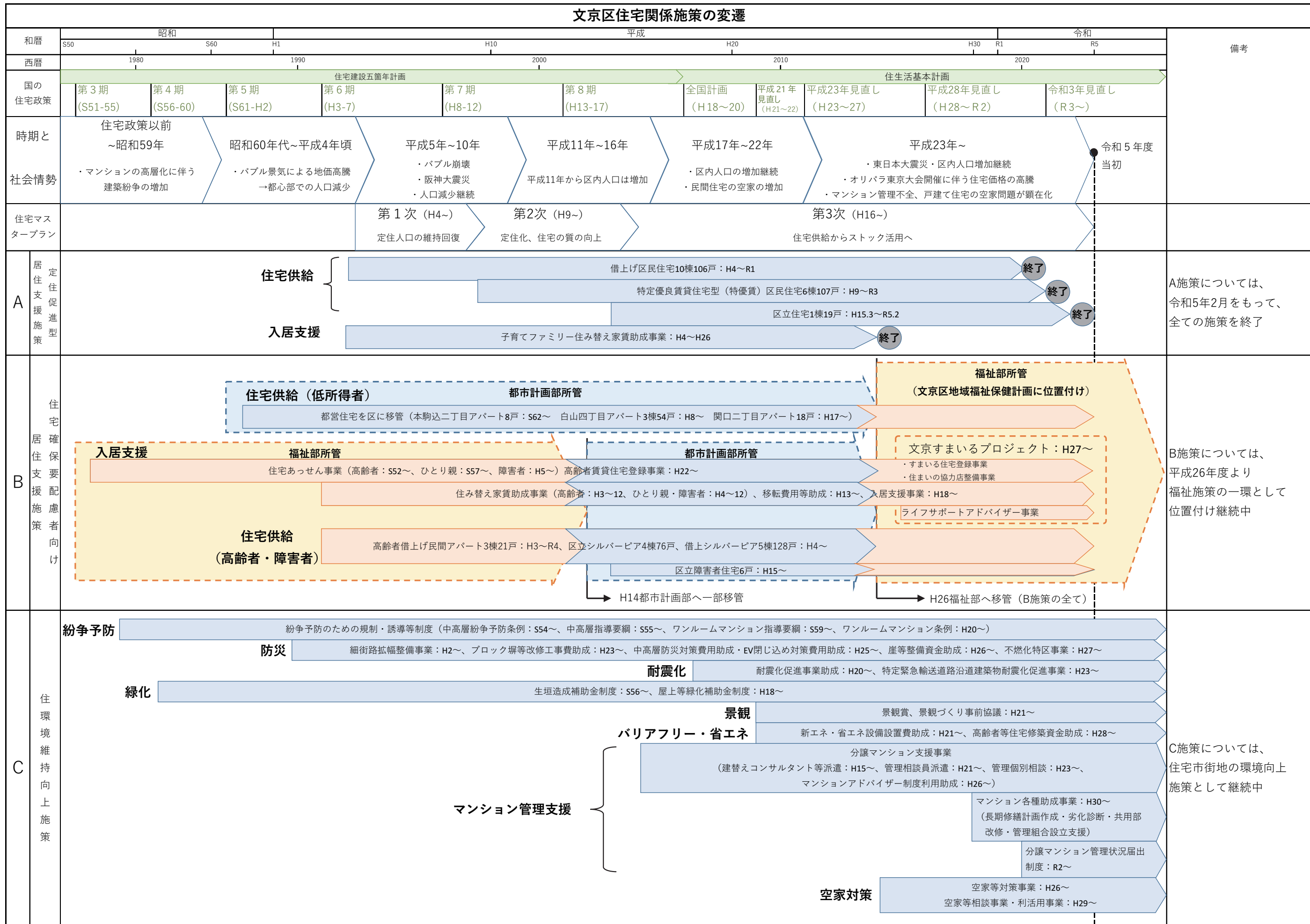
- ・ 耐震化促進事業
- ・ 特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業
- ・ ブロック塀等改修工事費助成
- ・ 崖等整備資金助成事業
- ・ 不燃化推進特定整備地区事業（不燃化特区事業）
- ・ 細街路拡幅整備助成
- ・ 区民防災組織等活動助成金
- ・ 中高層共同住宅等防災対策費用助成金
- ・ 中高層共同住宅等エレベーター閉じ込め対策費用助成金
- ・ 中高層共同住宅等マンホールトイレ設置助成
- ・ 避難所運営協議会活動助成金
- ・ 家具転倒防止器具設置助成金
- ・ 防災アドバイザー派遣事業

○紛争予防、景観、まちづくり

- ・ 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
- ・ 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
- ・ 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
- ・ 文京区福祉のまちづくりに係る共同住宅等整備要綱
- ・ 文京区景観づくり条例
- ・ まちづくり推進要綱
- ・ 屋上等緑化補助金・生垣造成補助金



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。

## 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

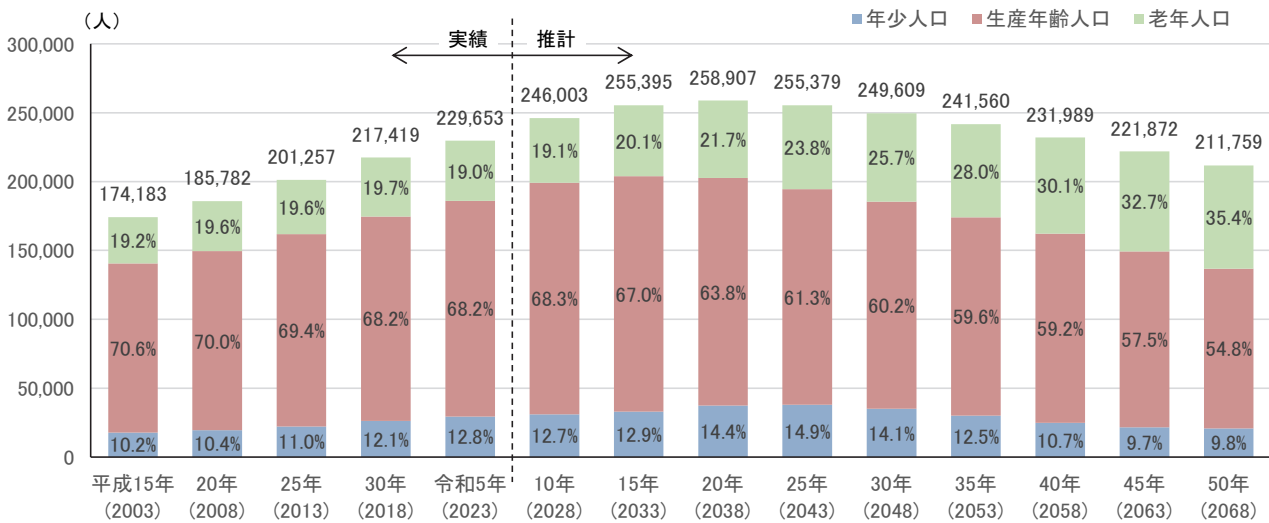
## 2-1. 人口・世帯動向

### (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 5 (2023) 年現在約 23 万人に回復しています。
- ・今後しばらくは増加を続け、令和 20 (2038) 年には約 25.9 万人となります。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

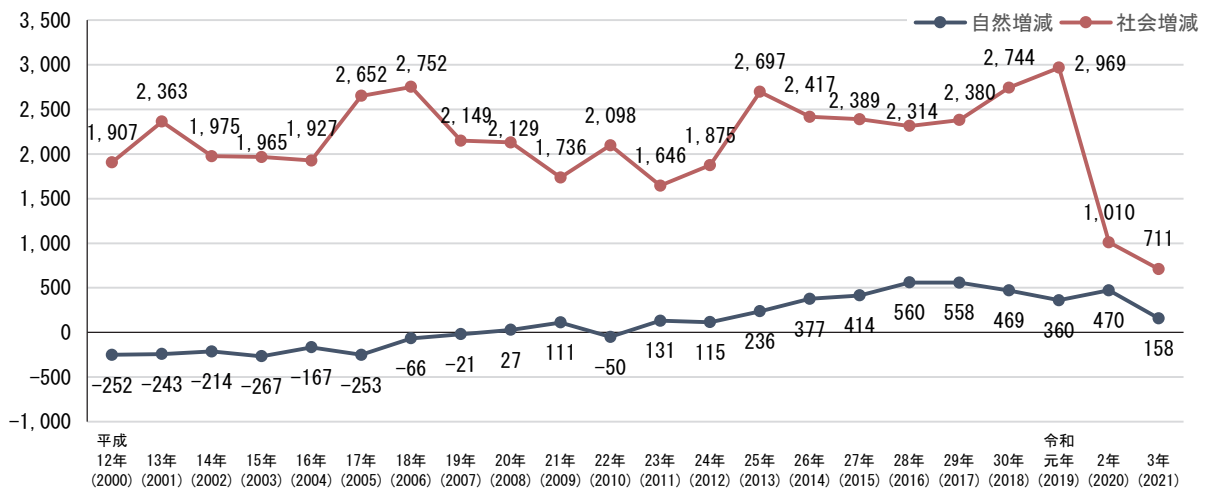


資料：企画課作成資料

#### 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ています。
- ・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

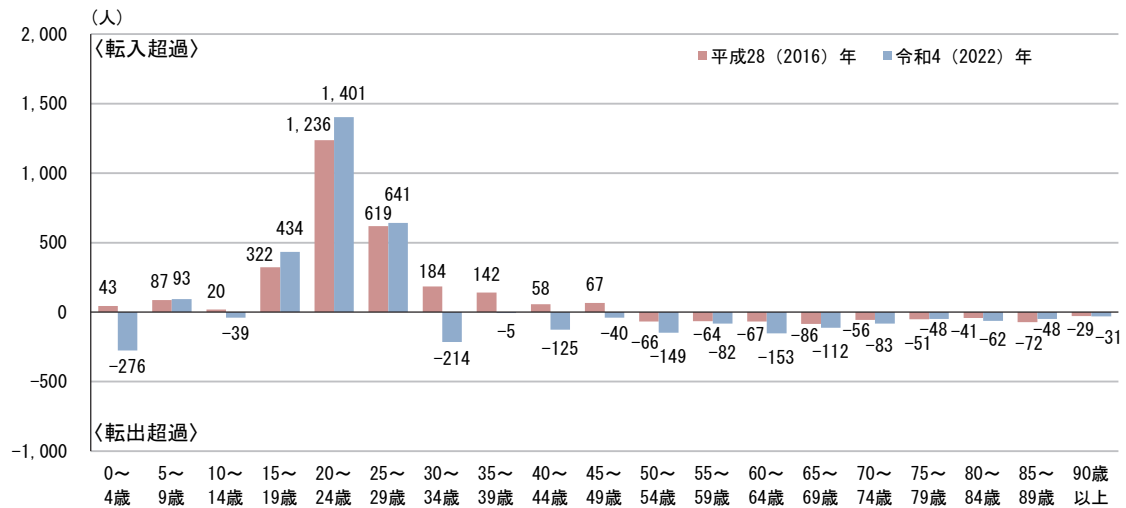


資料：東京都「人口の動き（変動要因別人口増減）」（平成 12 (2000) 年～令和 3 (2021) 年）

### 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、15歳から29歳まで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。
- ・平成28（2016）年時点では、おおむね50歳代以上に転出超過の傾向がみられましたが、令和4（2022）年では30歳～40歳代にも転出超過が起っています。

図表 2-3 年齢階級別社会動態

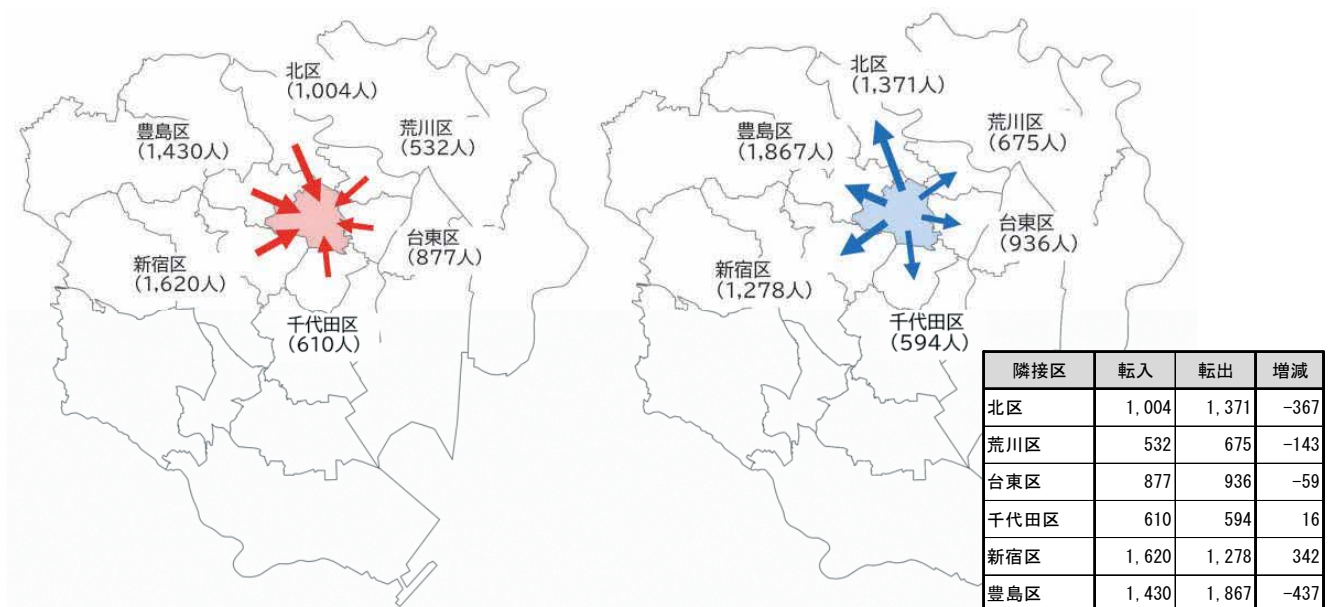


資料：東京都「住民基本台帳人口移動報告」（平成28（2016）年、令和4（2022）年）

### 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みると、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。

図表 2-4 隣接区からの転入・転出の状況



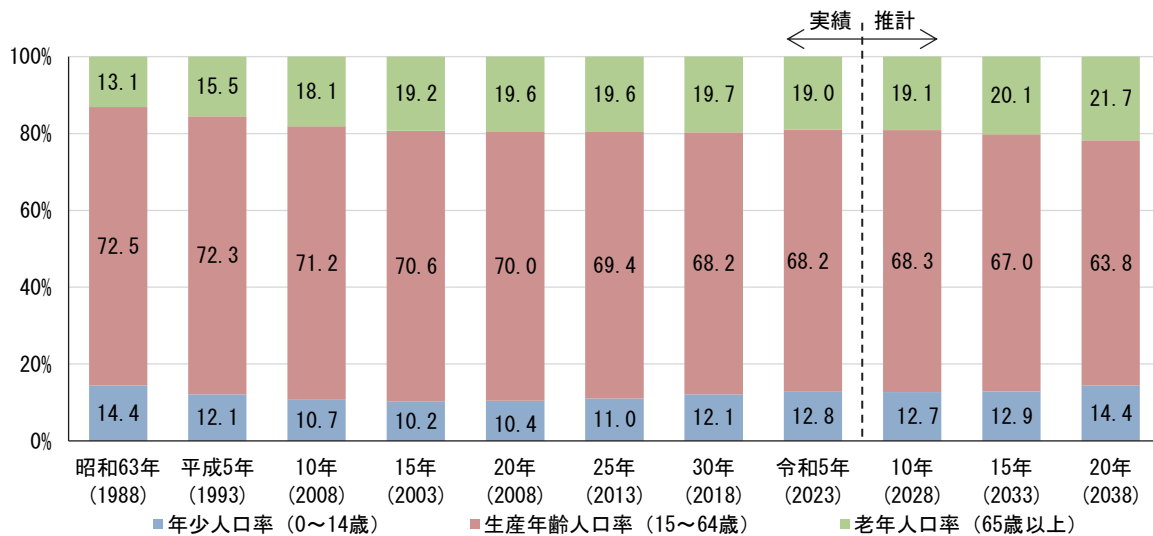
資料：総務省「国勢調査」（令和2（2020）年）

## (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63(1988)年には生産年齢人口率が72.5%でしたが、35年後の令和5(2023)年には68.2%に減少しています。
- ・同時期に、老年人口率(高齢化率)が13.1%から19.0%へと増加し、年少人口率が14.4%から12.8%へと減少しています。
- ・今後15年間、人口構成比は大きくは動きませんが、老年人口率(高齢化率)及び年少人口率が少しずつ増加すると予測されます。

図表2-5 年齢3区分別人口比率の推移

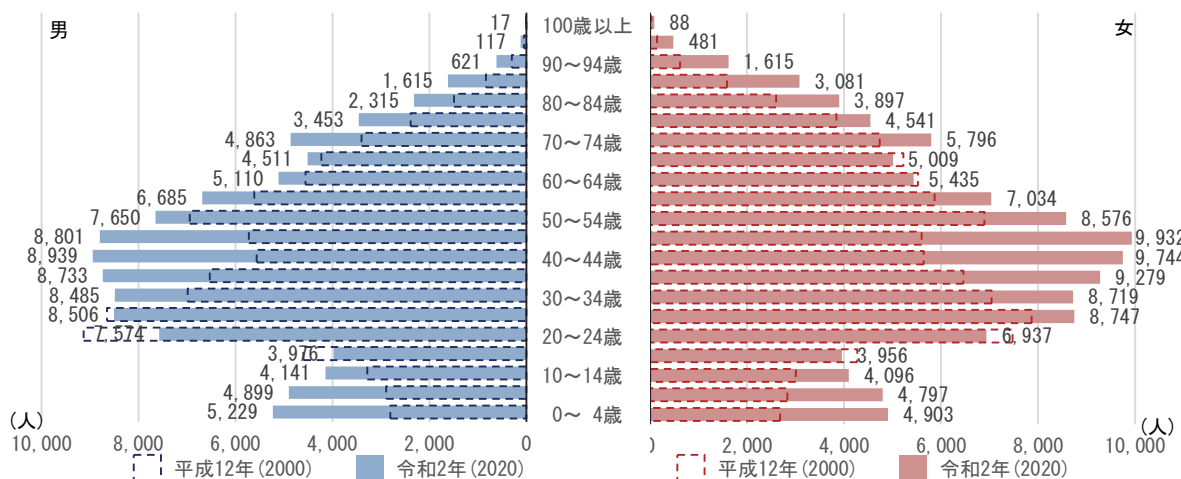


資料：実績：文京区「文京の統計」(各年)  
推計：企画課作成資料

### ②年齢別人口

- ・平成12(2000)年と令和2(2020)年を比較すると、令和2(2020)年時点では、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



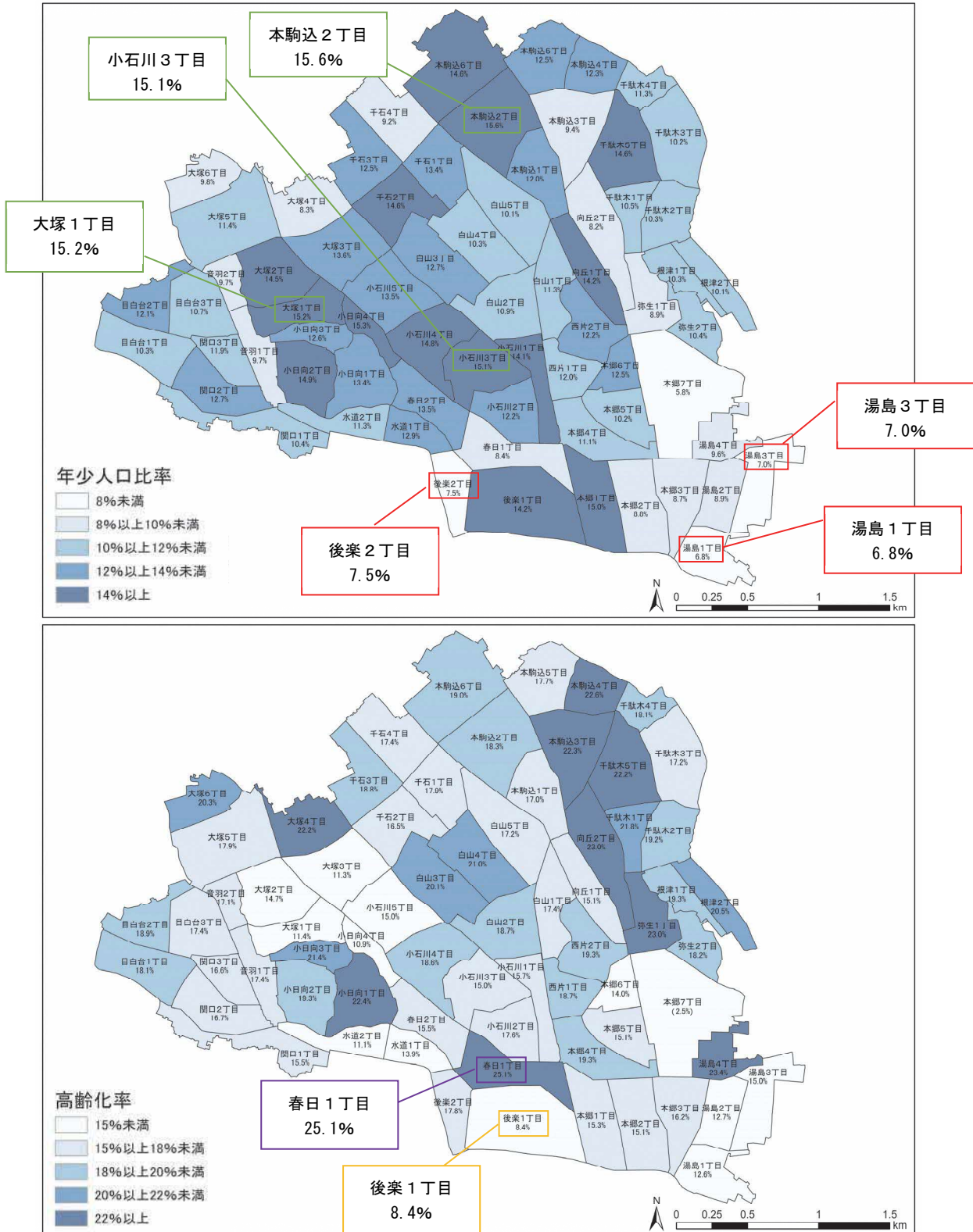
資料：総務省「国勢調査」(平成12(2000)年、令和2(2020)年)



### 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（65歳以上人口）率は17.5%となっています。
- ・町丁目別にみると、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（注）。

図表 2-7 地域別年少人口率・高齢化率

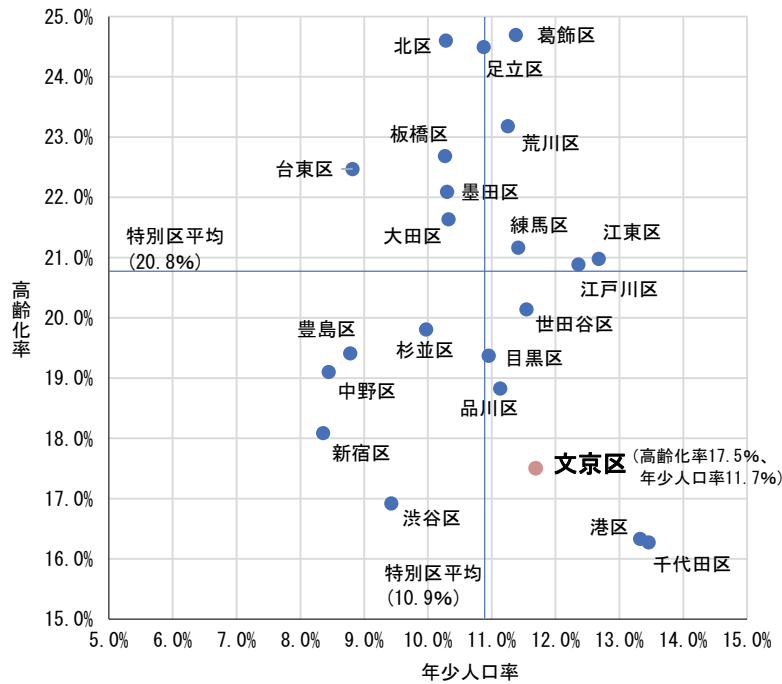


注：本郷7丁目は区域の大半が大学と病院であり、特異な人口構成のため分析から除外  
資料：総務省「国勢調査」（令和2（2020）年）

#### 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（他都市比較）

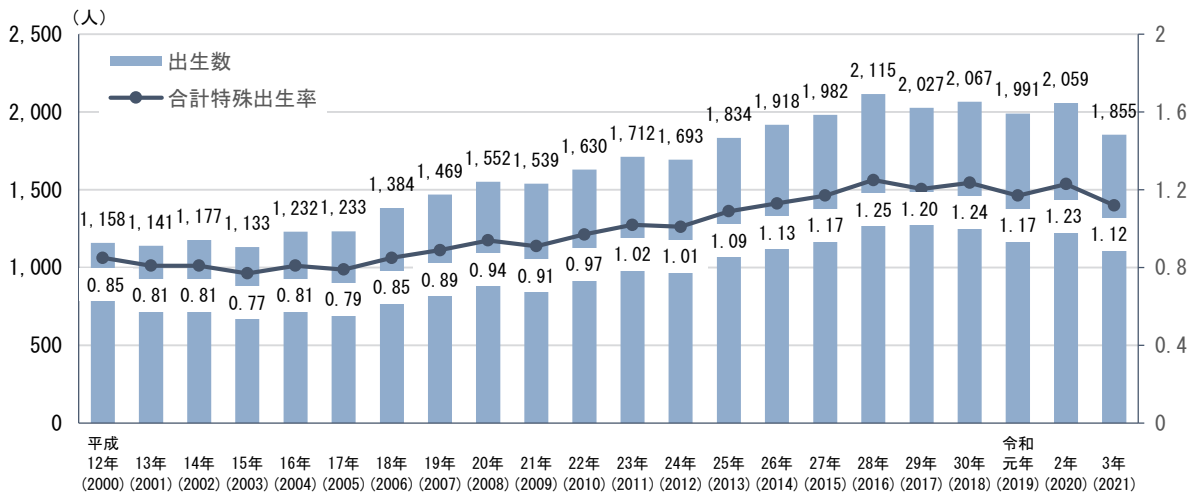


資料：総務省「国勢調査」（令和2（2020）年）

#### 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。その後令和 2（2020）年度までは、1.2 前後を横ばいで推移していました。
- ・令和 3（2021）年時点は 1.12 であり、全国 1.30 よりは低いものの、東京都 1.08、特別区 1.09 よりは上回っています。

図表 2-9 出生数・合計特殊出生率の推移

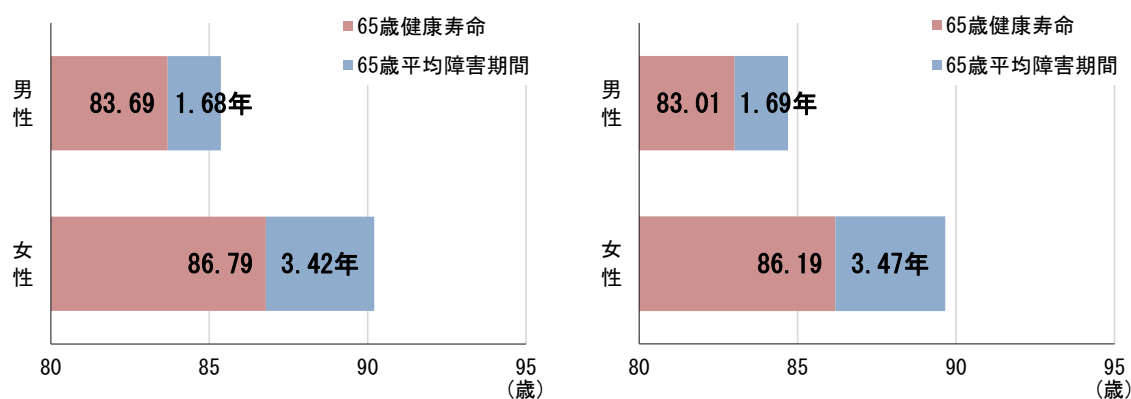


資料：文京区「文京の統計」（各年）

## ⑥65 歳健康寿命

- ・65 歳健康寿命とは、65 歳の人が、何らかの障害のために要介護認定（ここでは要介護2）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3（2021）年時点の文京区の「65 歳健康寿命」は男性 83.69 歳、女性 86.79 歳で、それぞれ東京都平均を上回っています。
- ・また、文京区の「65 歳平均障害期間」は男性 1.68 年、女性 3.42 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る、生活の質（QOL）の向上や社会保障費の削減が大きな課題となっています。

図表 2-10 65 歳健康寿命（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）」関係調査「令和3年65歳健康寿命算出結果区市町村一覧」（令和4（2022）年）

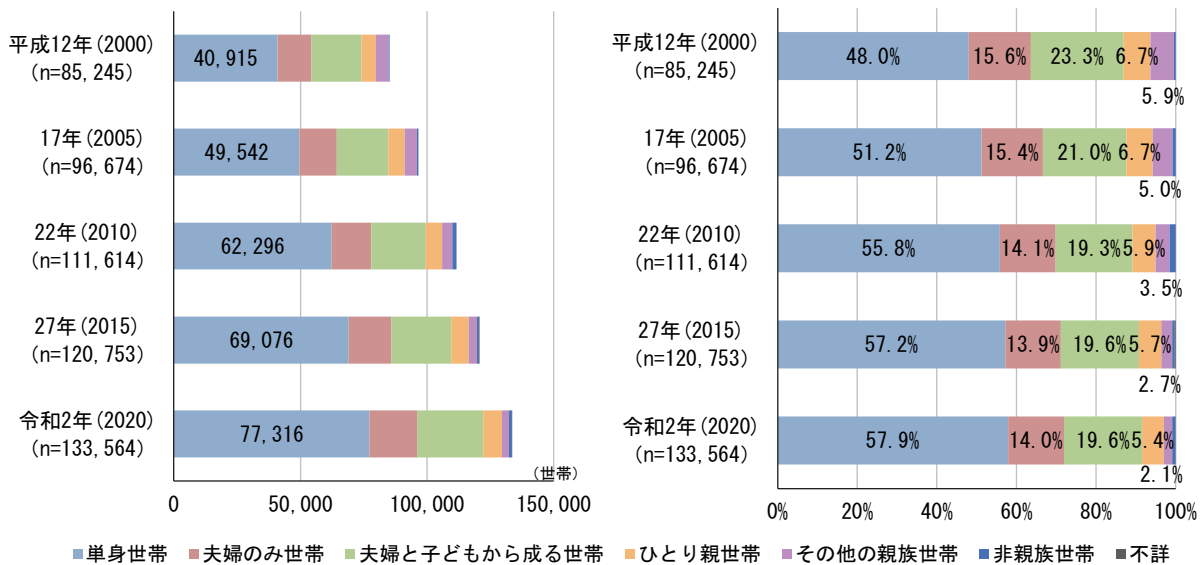


### (3) 世帯の動向

#### ①世帯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57.9%と最も多く、次いで夫婦と子どもから成る世帯が19.6%となっています。
- ・単身世帯が20年間で約3万6千世帯増加しており、単身化が進行しています。

図表 2-11 世帯類型別一般世帯数と比率の推移

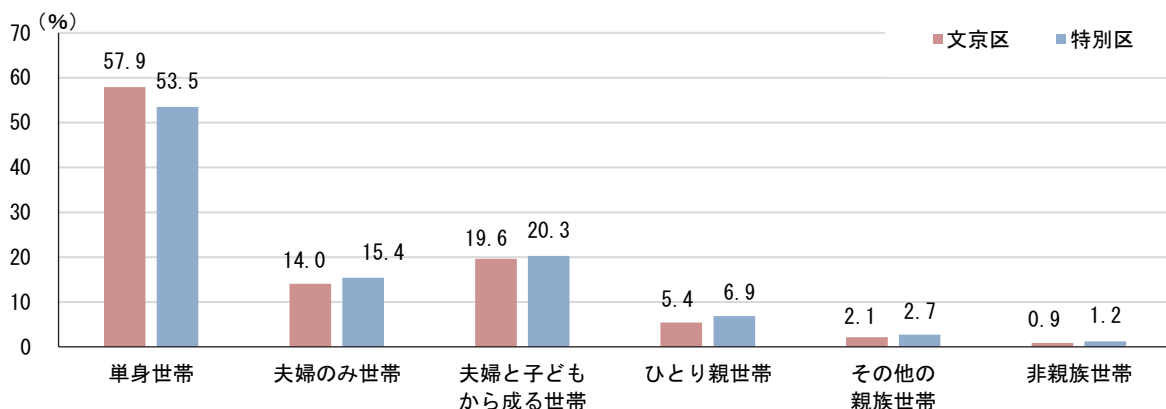


資料：総務省「国勢調査」(各年)

#### ②世帯類型別一般世帯数の比率の特別区との比較

- ・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、20%程度となっています。

図表 2-12 世帯類型別一般世帯数の比率の比較(文京区、特別区)

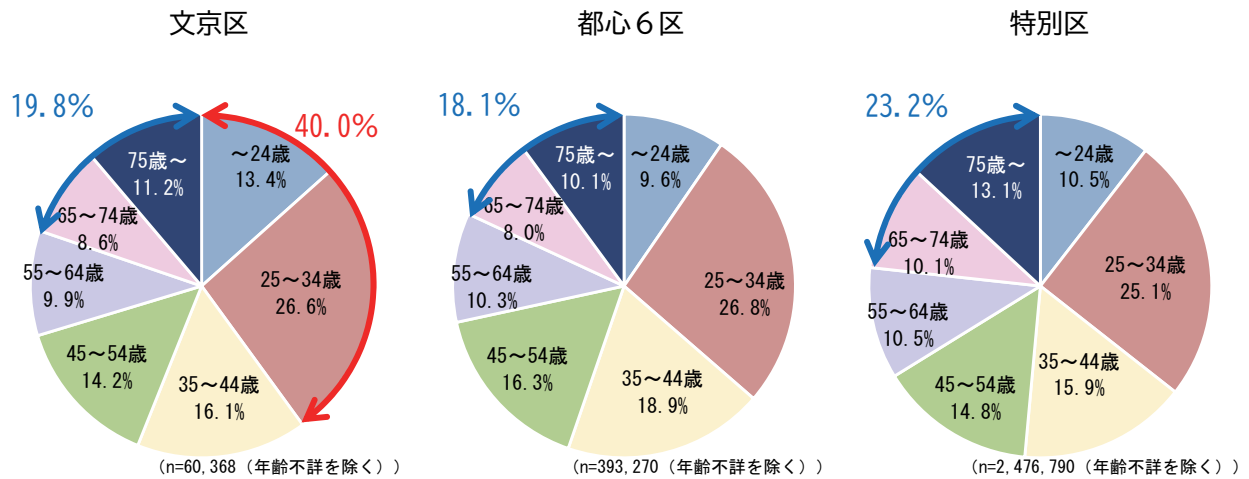


資料：総務省「国勢調査」(令和2(2020)年)

### ③単身世帯の年齢構成

- ・世帯の過半を占める単身世帯の年齢構成をみると、34歳までの若年世帯が40.0%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みられますが、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歳以上の高齢者の比率について、特別区全体では23.2%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）

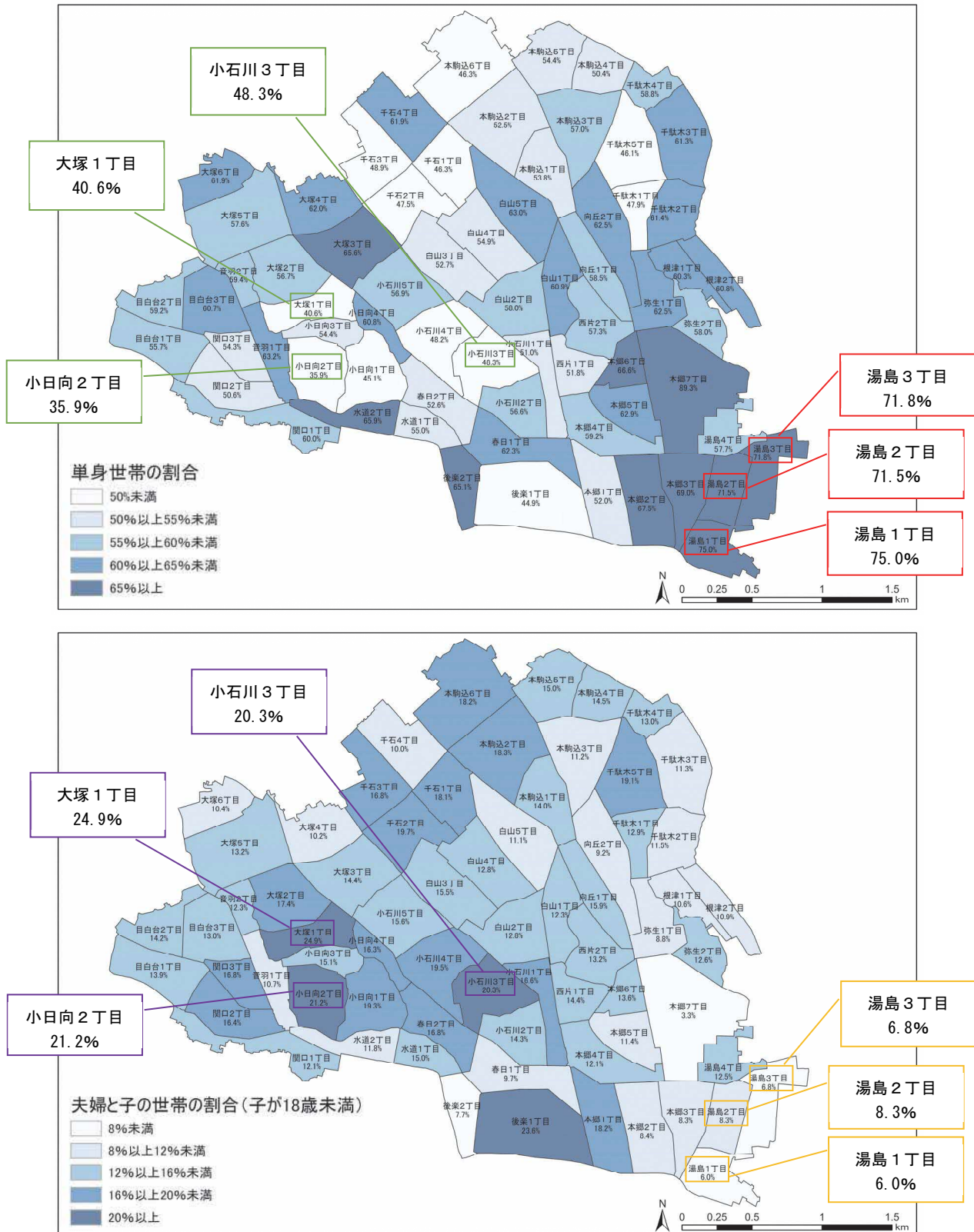


注：都心6区：本資料では、千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、渋谷区を指す  
資料：総務省「国勢調査」（令和2（2020）年）

#### ④地域別単身世帯率・ファミリー世帯率

- ・町丁目別にみると、湯島1～3丁目は単身世帯率が70%を超える一方、ファミリー世帯率は6～8%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

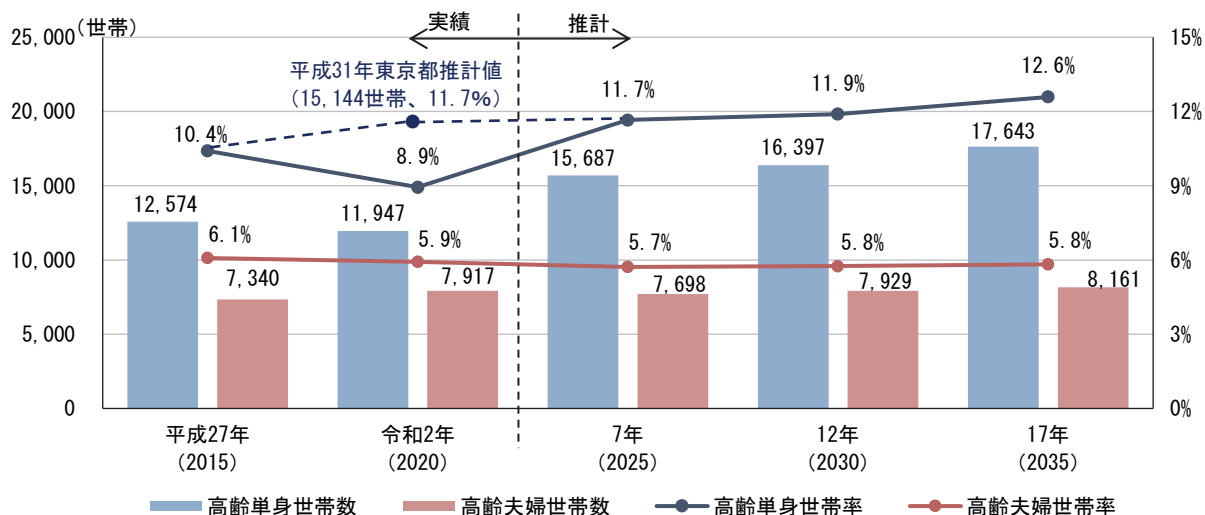


注：非住宅エリアが大きい町丁目は留意が必要  
資料：総務省「国勢調査」(令和2(2020)年)

### ⑤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年間の推計をみると、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

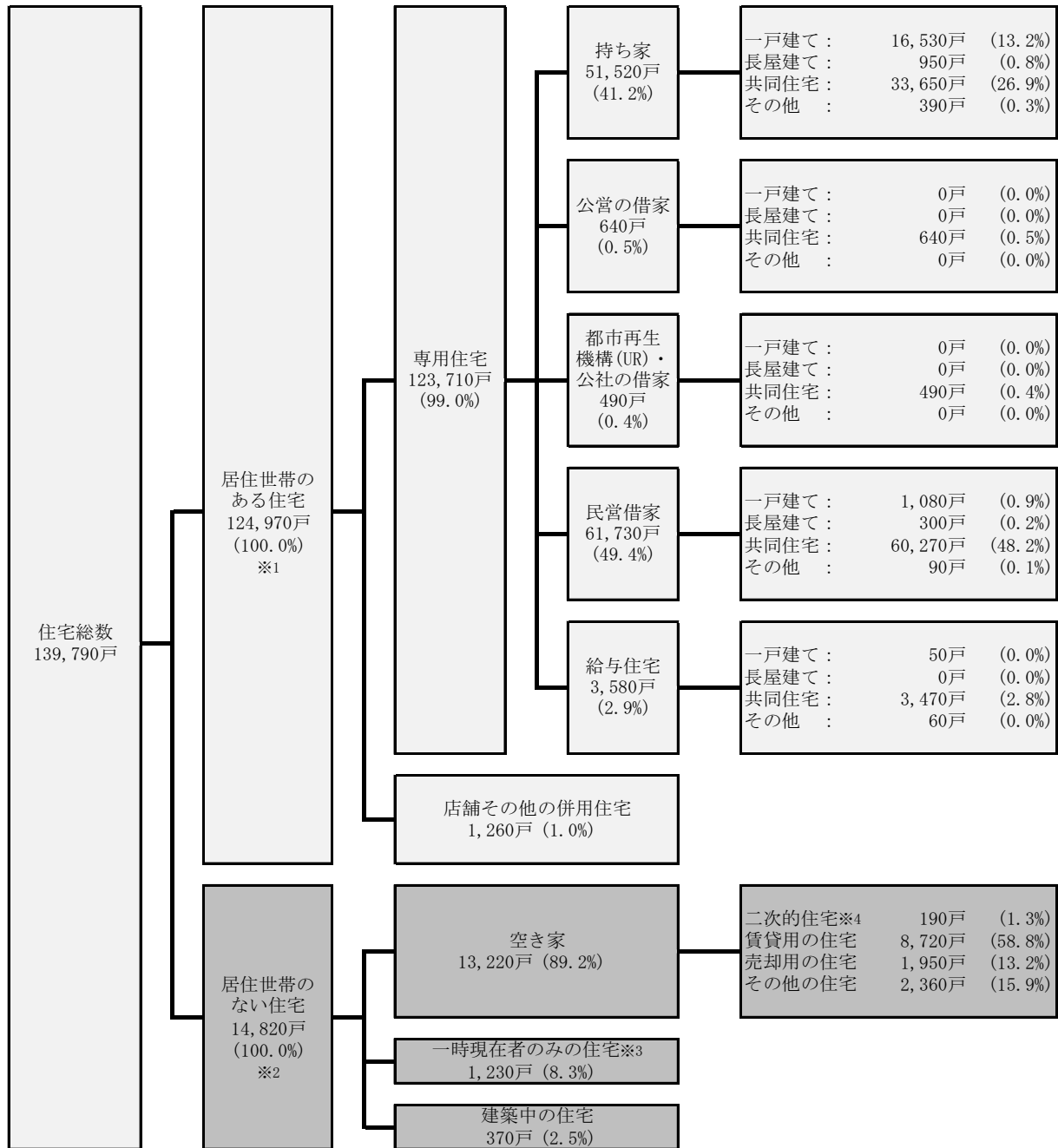


注：高齢夫婦世帯：世帯主が65歳以上の夫婦のみの世帯  
 資料：実績：総務省「国勢調査」（各年）  
 推計：東京都「東京都世帯数の予測」（平成31（2019）年3月）

## 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



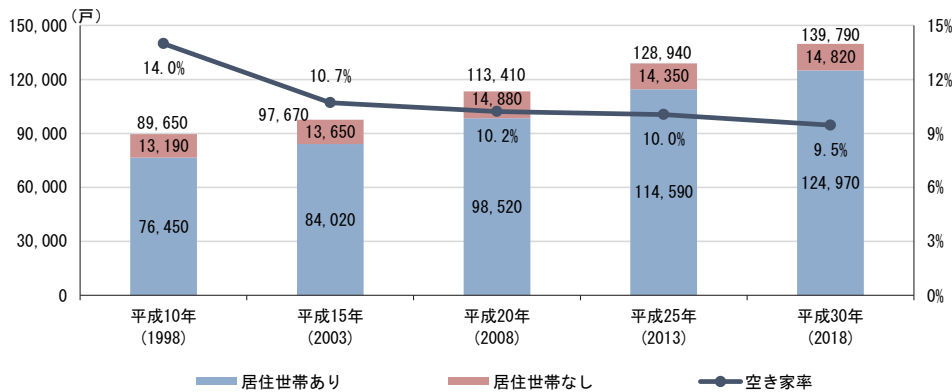
- ※1: ()内の%は「居住世帯のある住宅」に対する比率  
 なお、住宅の所有の関係が「不詳」の住宅も含まれており、持ち家及び各借家を合計しても、専用住宅の合計には  
 ならないことに留意。
- ※2: ()内の%は「居住世帯のない住宅」に対する比率
- ※3: 「一時現在者のみの住宅」とは、昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに  
 普段居住しているものが一人もいない住宅
- ※4: 「二次的住宅」とは、別荘及び残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
- ※5: 四捨五入の関係で、一部合計が100%にならない場合がある

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。
- ・住宅総数に占める空き家の割合である空き家率は平成 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 13.6%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

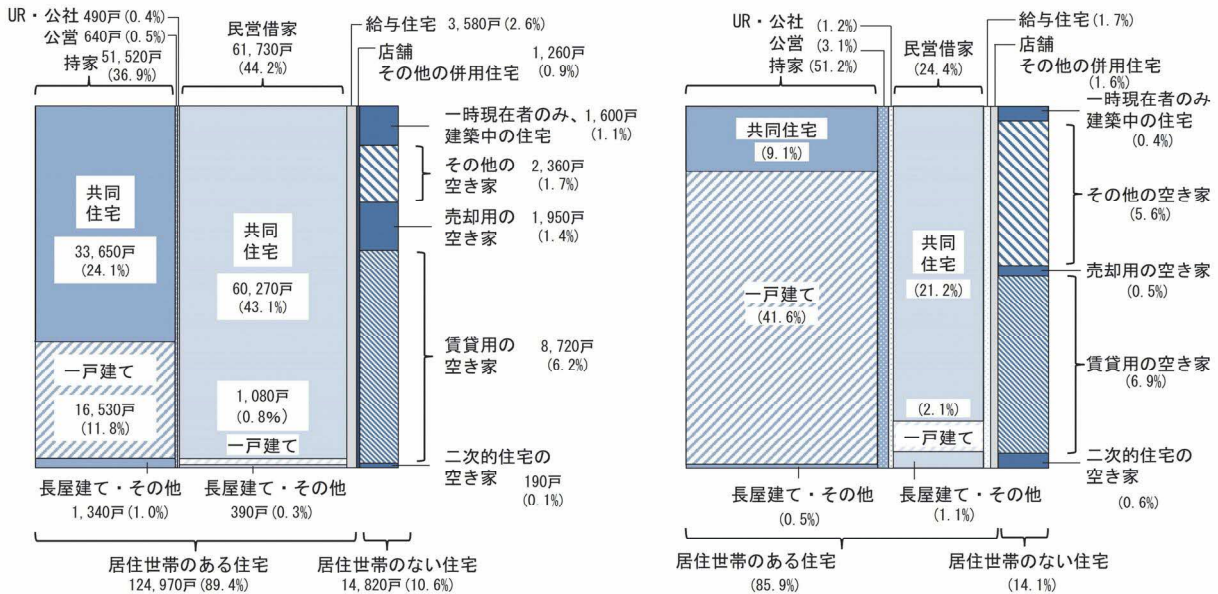


資料：総務省「住宅・土地統計調査」（各年）

### 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、持ち家共同住宅と民営借家の割合が高いことが本区の特徴といえます。
- ・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（左：文京区、右：全国）



注：（）内の％は「住宅総数」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。

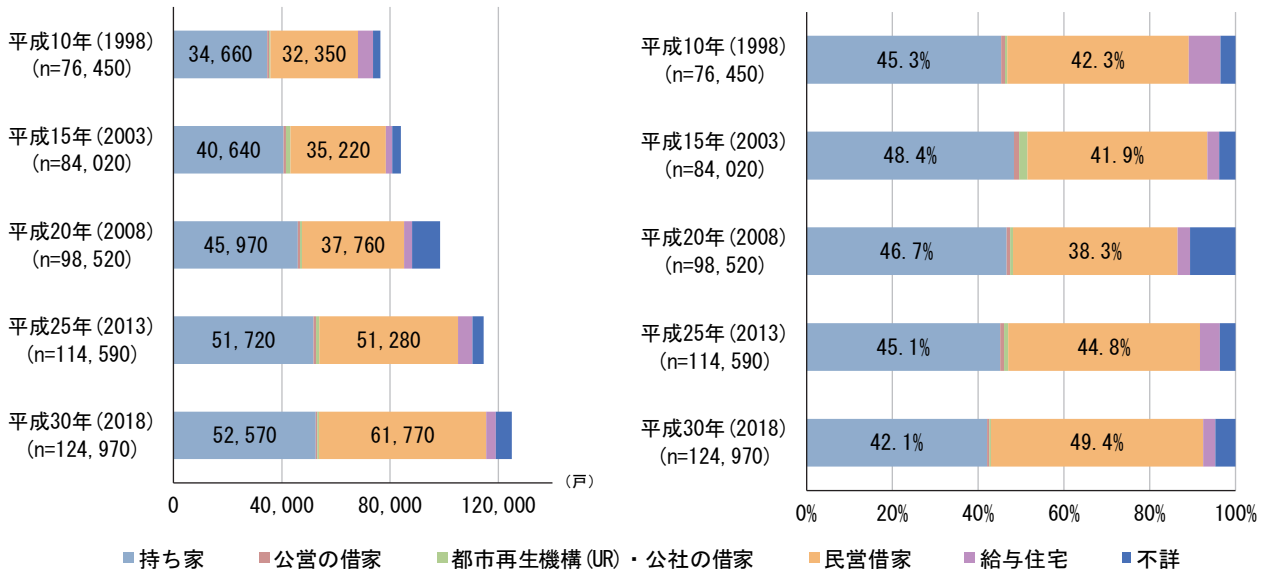
資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 30（2018）年）



### 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 所有関係別住宅数・率の推移

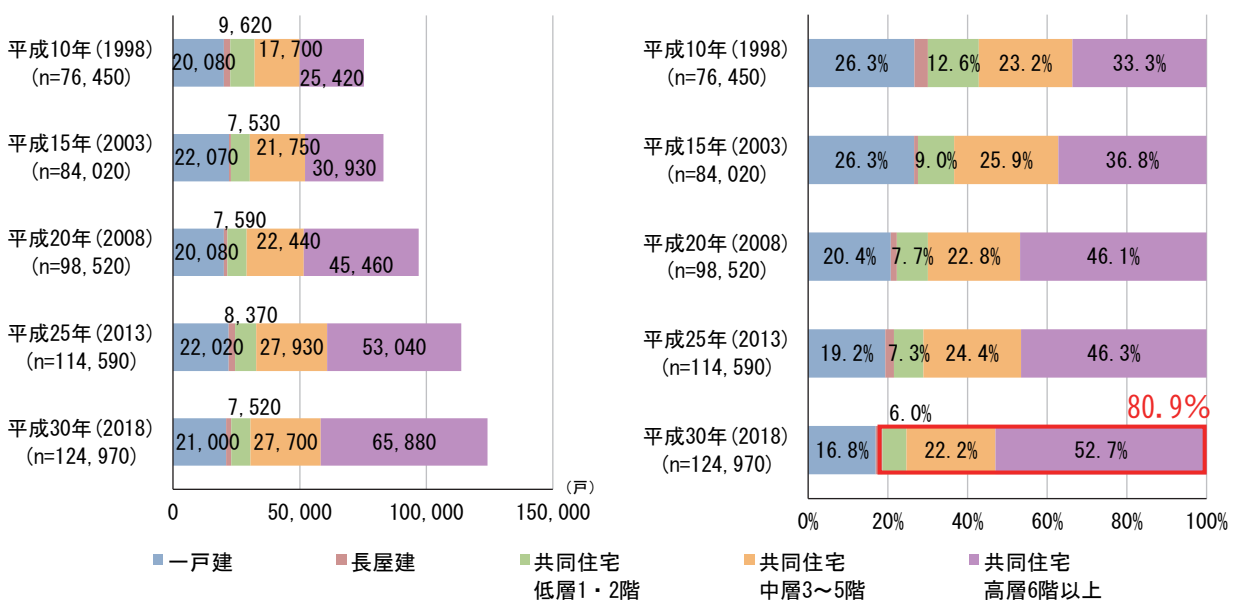


資料：総務省「住宅・土地統計調査」（各年）

### ④建て方別住宅数・率の推移

- ・建て方別にみると一戸建の比率は平成10（1998）年から平成30（2018）年にかけて9.5ポイント低下しています。
- ・一方で、共同住宅の比率は平成30（2018）年に80.9%と高くなっています。この20年で3階建て以上の共同住宅の住戸数・率が増加しており、なかでも共同住宅（6階以上）の比率が19.4ポイント増加しています。

図表 2-20 建て方別住宅数・率の推移

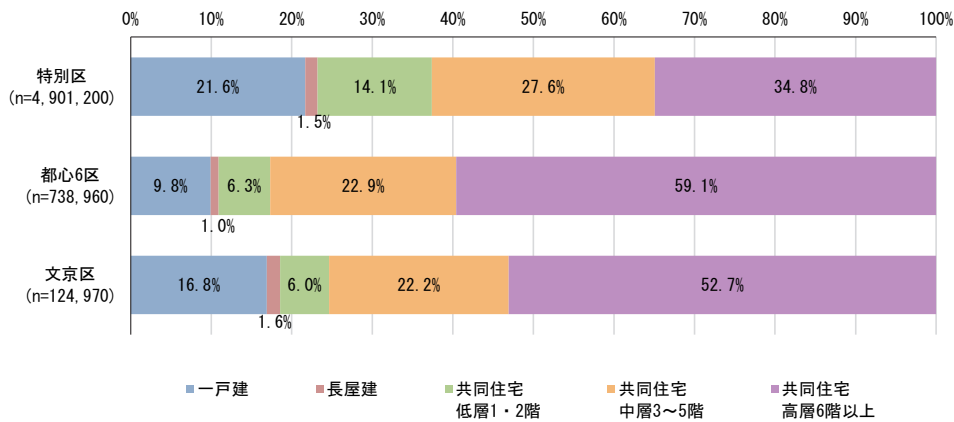


資料：総務省「住宅・土地統計調査」（各年）

### ⑤建て方別住宅率の都心6区との比較

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

図表 2-21 建て方別住宅率（特別区、都心6区、文京区）

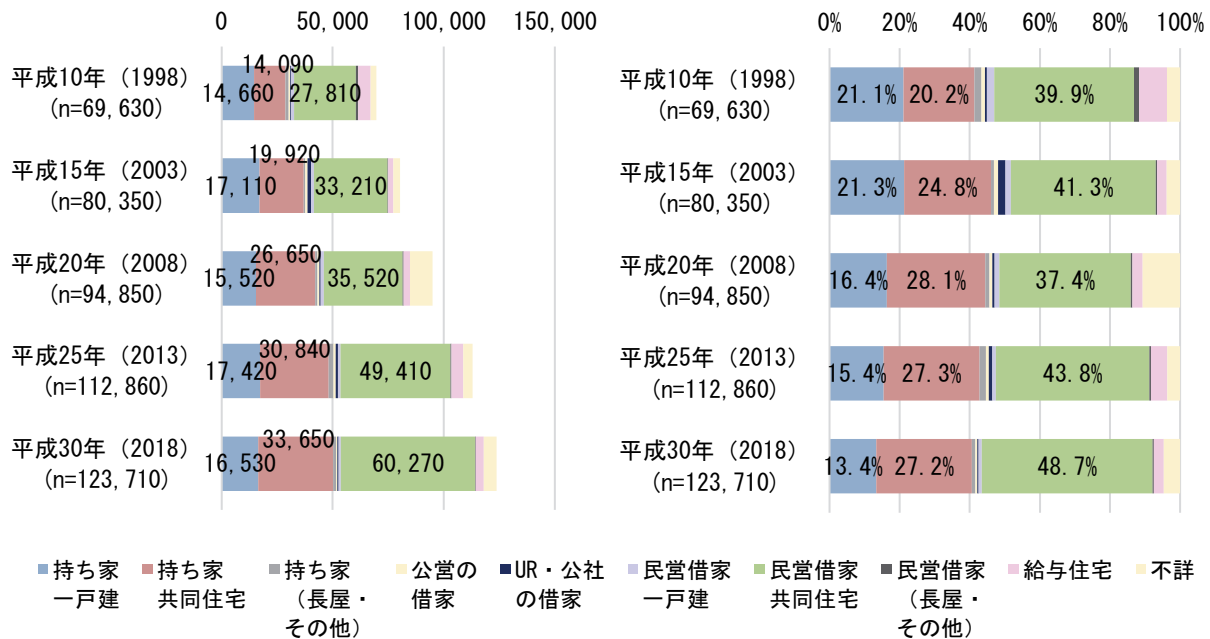


資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成30（2018）年）

### 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）年時点の約1万4千戸から平成30（2018）年には約3万4千戸へと20年間で約2.4倍、民間借家・共同住宅は約2万8千戸から約6万戸へと約2.2倍に伸びています。
- ・一方で持ち家一戸建は20年間で2千戸程度の増加にとどまり、その比率は7.7ポイント減少しています。

図表 2-22 建て方別所有関係別住宅数・率の推移



資料：総務省「住宅・土地統計調査」（各年）

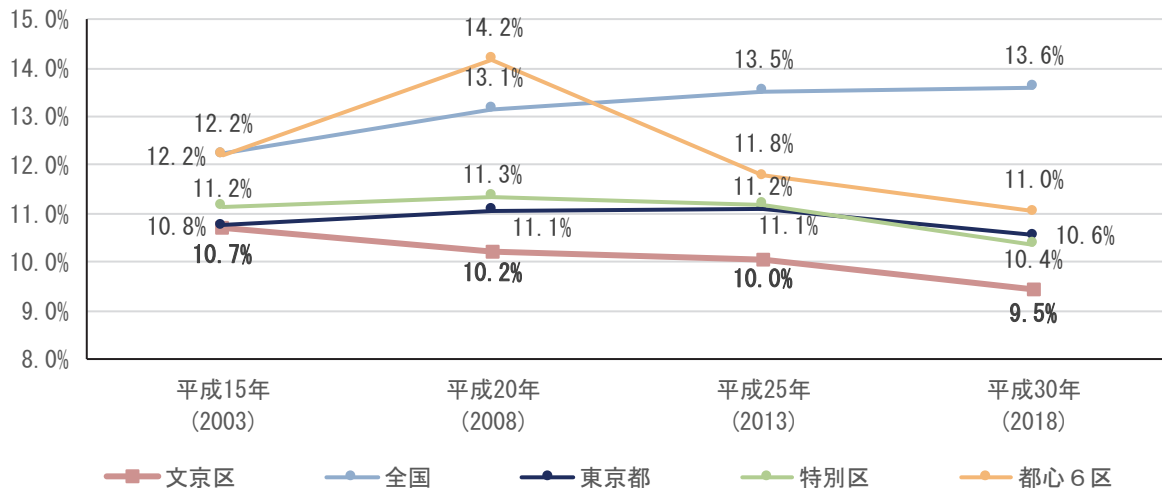


## (2) 空き家の状況

### 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) 年からの推移をみると、平成 20 (2008) 年に都心 6 区で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 2-23 空き家率の推移 (他都市比較)



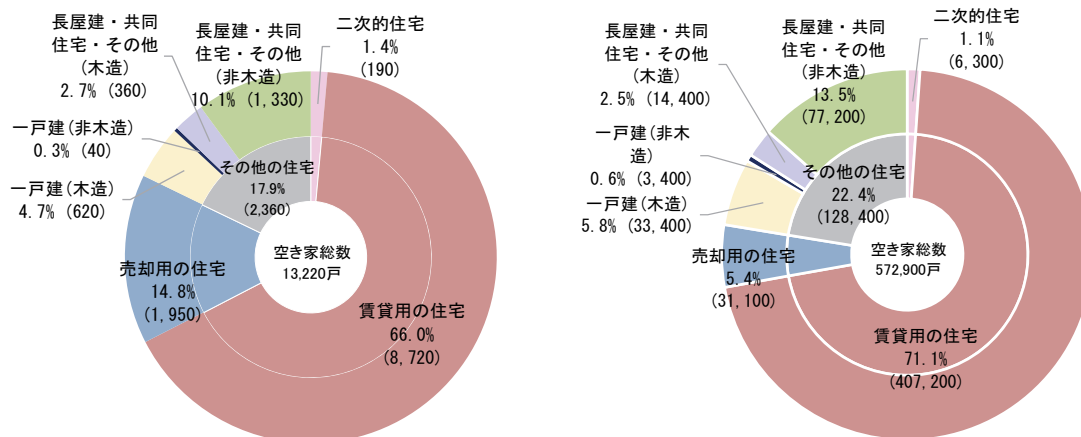
注：空き家：一戸建の住宅やアパートのように、完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができる住宅において、ふだん人が居住していない住宅。なお、家庭生活を営むことができないような「廃屋」は対象外。調査員が外観などから判断。

資料：総務省「住宅・土地統計調査」(各年)

### ② 空き家の種類

- ・空き家の種別をみると、賃貸用の住宅が 66.0%、売却用の住宅が 14.8% となっており、この 2 種類で大半を占めます。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。
- ・特別区と比較すると、その他の住宅の比率は本区の方が低く、売却用の住宅の比率が高くなっています。

図表 2-24 空き家の種別 (左：文京区、右：特別区)



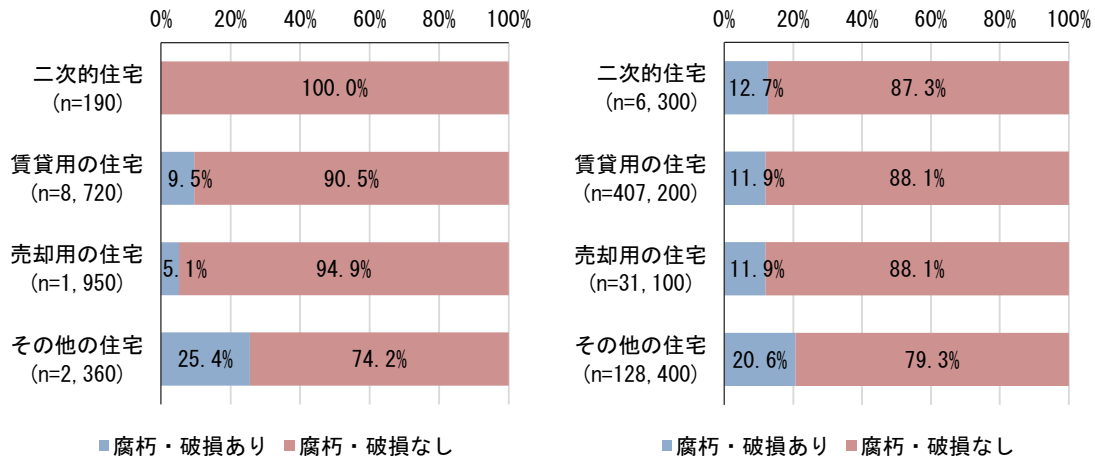
注：空き家の「その他の住宅」とは、「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「二次的住宅」以外の住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅のほか、空き家の区分の判断が困難な住宅などを含む。

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・破損のある比率が25.4%と高くなっています。

図表 2-25 空き家の種類別腐朽・破損状況（左：文京区、右：特別区）

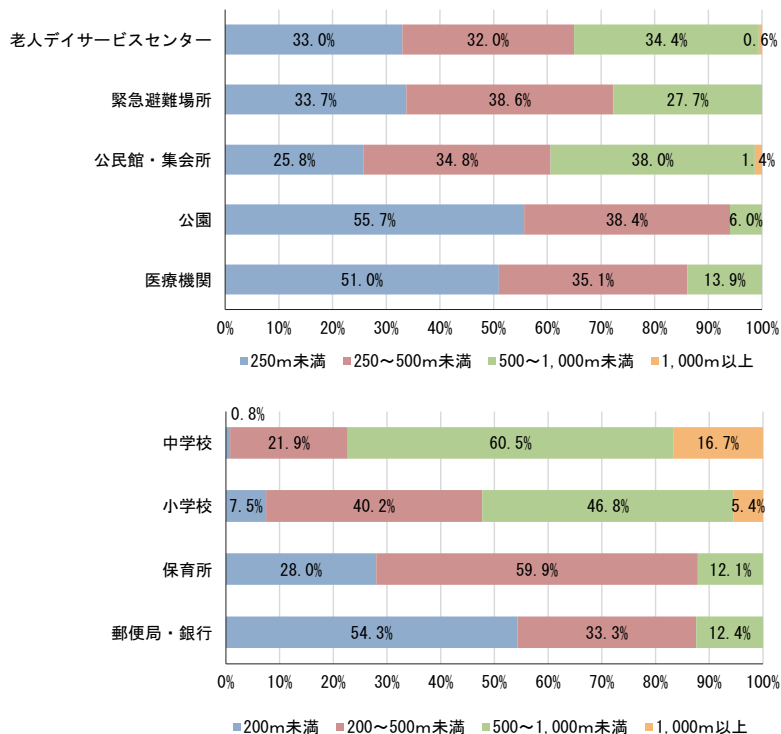


資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 30（2018）年）

### 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未達の位置にあり、利便性の悪さが空き家の要因となっているとは考えにくい状況です。

図表 2-26 空き家の最寄りの施設までの距離（n=13,220）



注：空家等対策計画でいう「空家等」は、「居住その他の使用がなされていないことが常態である」ものをいう。「文京区空家等対策計画」（令和5（2023）年3月）では、駅から500m圏内において駅から遠いほど空家等の可能性のある件数が増加し、500m圏外で件数が減少する結果が示された。

資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 30（2018）年）

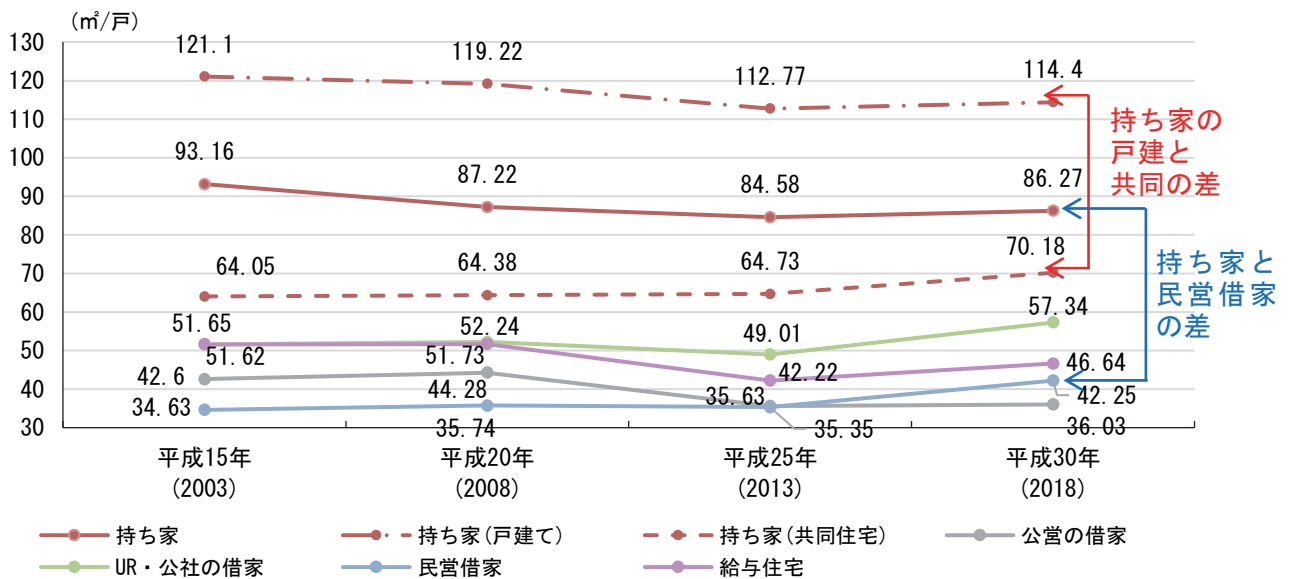
## 2-3. 住宅ストックの質

### (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面積は、持ち家では、平成15(2003)年の93.16㎡から平成30(2018)年の86.27㎡へと縮小傾向がみられます。持ち家でも戸建てと共同住宅では40㎡程度の差があります。
- ・民間借家は、平成15(2003)年の34.63㎡から平成30(2018)年の42.25㎡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2-27 所有関係別平均延べ面積の推移

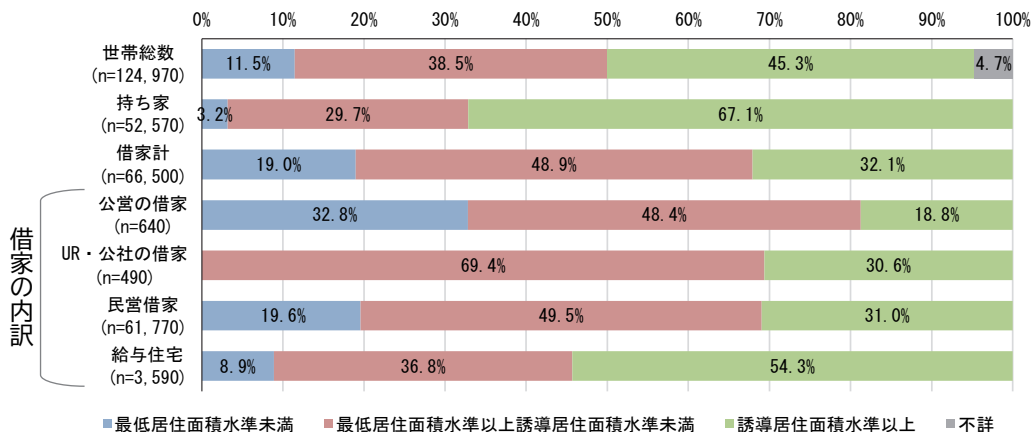


資料：総務省「住宅・土地統計調査」(各年)

#### ②所有関係別居住面積水準の状況

- ・世帯全体の最低居住面積水準未满是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2-28 所有関係別居住面積水準状況

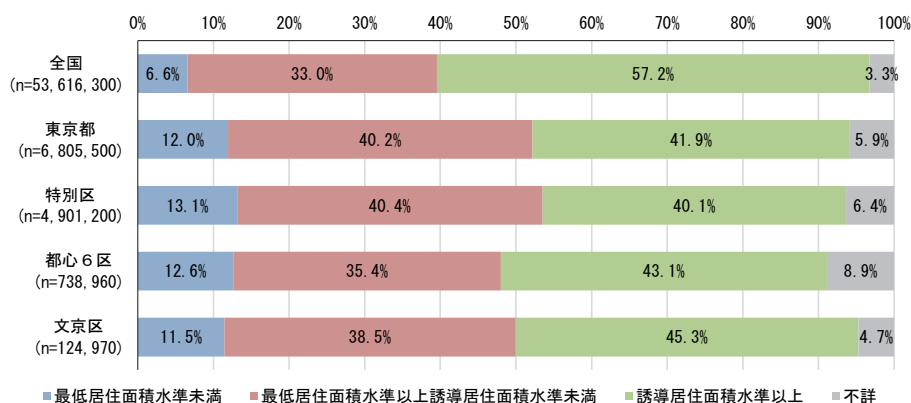


資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成30(2018)年)

### ③居住面積水準の状況（他都市比較）

・文京区の住宅全体の最低居住面積水準未達の比率は11.5%で、東京都・特別区・都心6区との比較では最も低く、誘導居住面積水準以上の世帯の比率は最も高くなっています。

図表 2-29 居住面積水準状況（他都市比較）



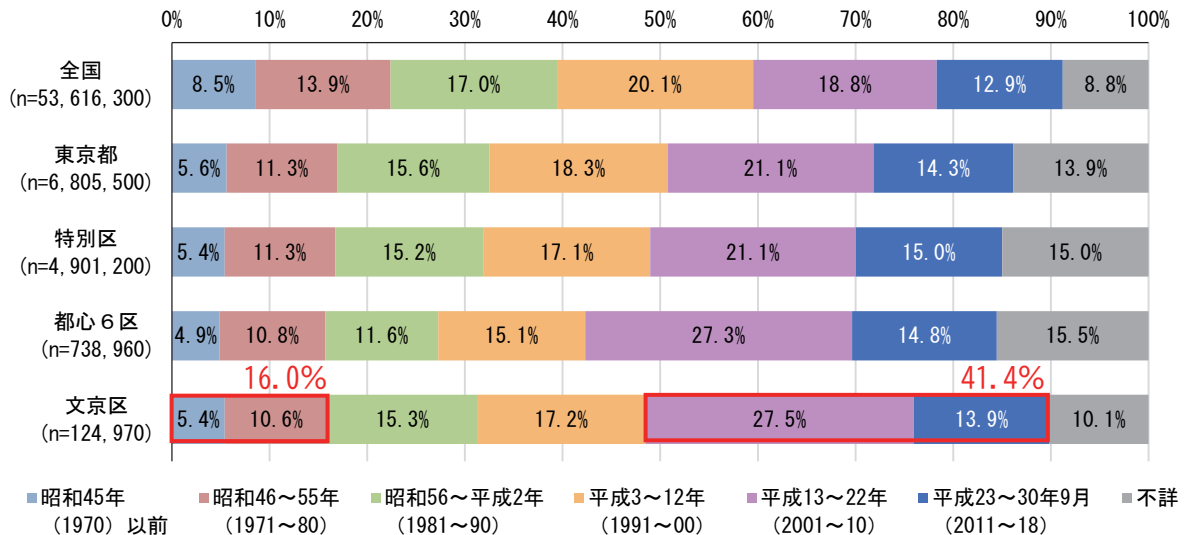
資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成30（2018）年）

## (2) 建築時期

### ①建築時期別住宅率（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 16.0%であり、東京都・特別区・都心 6 区と同程度の比率となっています。
- ・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・特別区より高い比率となっています。

図表 2-30 建築時期別住宅率（他都市比較）

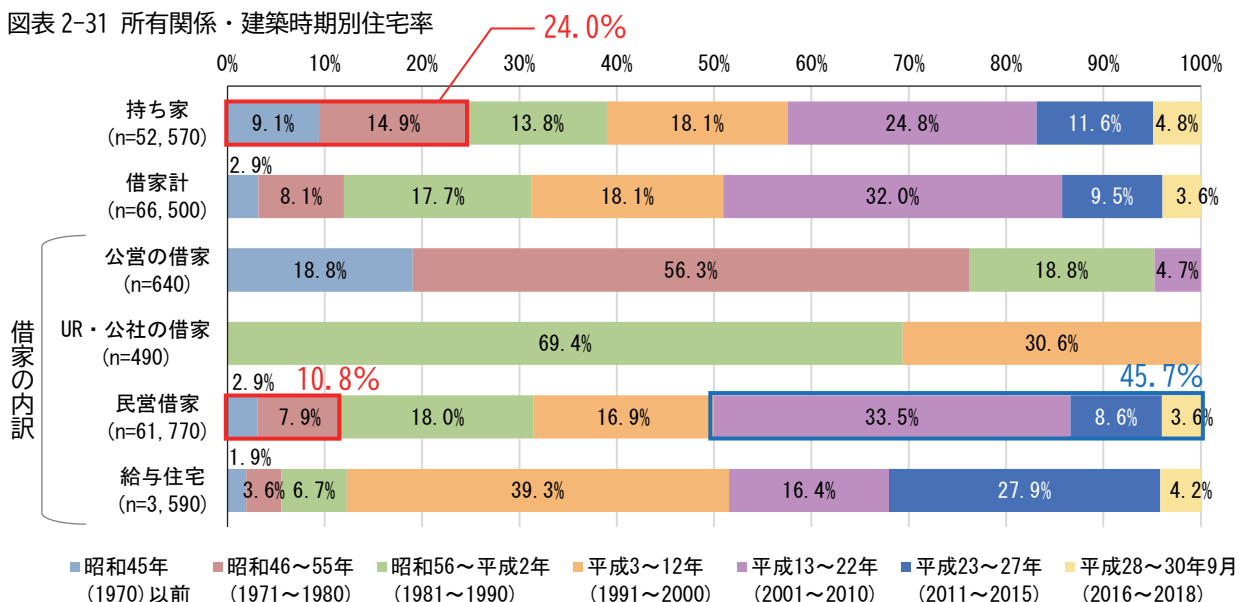


資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 30（2018）年）

### ②所有関係・建築時期別住宅率

- ・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 42 年超の住宅）の比率は、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 2-31 所有関係・建築時期別住宅率

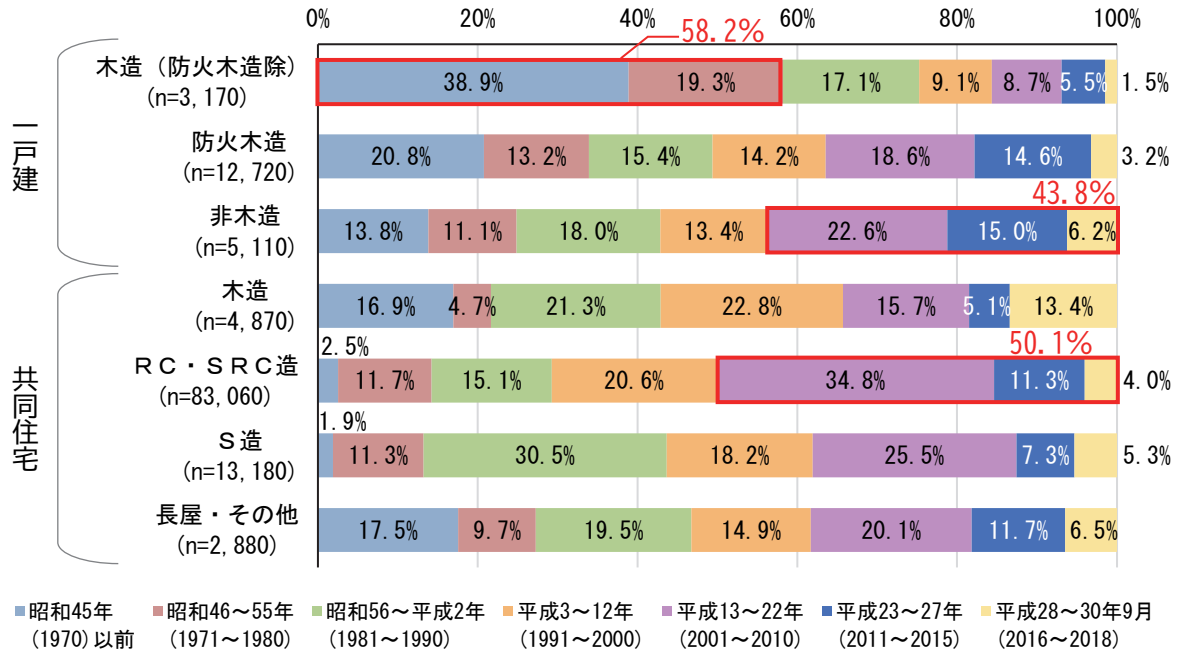


資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 30（2018）年）

### ③建て方・構造・建築時期別住宅率

- ・建て方・構造別に建築時期をみると、一戸建の木造（防火木造除）では昭和 55（1980）年以前が 58.2%を占め、他の建て方・構造の住宅と比べ多い状況です。
- ・一方、一戸建の非木造と共同住宅のRC・SRC造では、平成 13（2001）年以降の比較的新しい住宅が多くなっています。

図表 2-32 建て方・構造・建築時期別住宅率



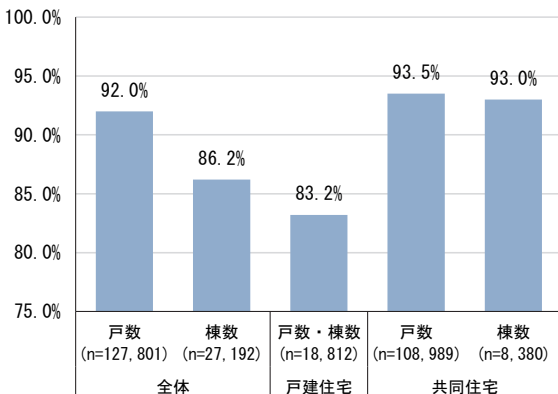
注：RC・SRC造は「鉄筋・鉄骨コンクリート造」、S造は「鉄骨造」を示す。構造の「その他」及び建築年不詳を除いて集計。

資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 30（2018）年）

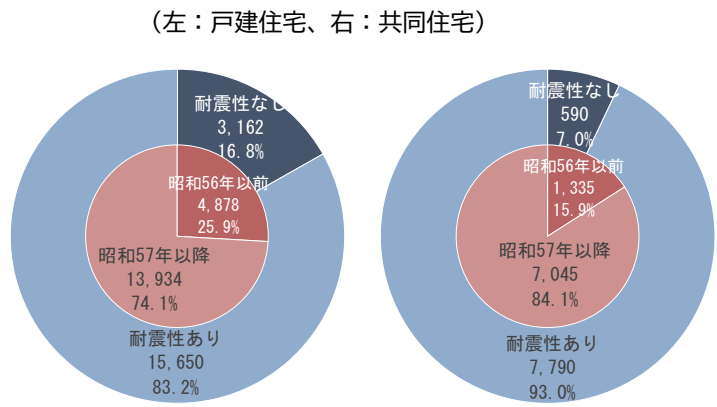
### ④住宅の耐震化状況

- ・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、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されています。
- ・また棟数ベースでみると、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 2-33 住宅の耐震化率※



図表 2-34 建築時期別戸数・耐震性の有無



※耐震化率：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

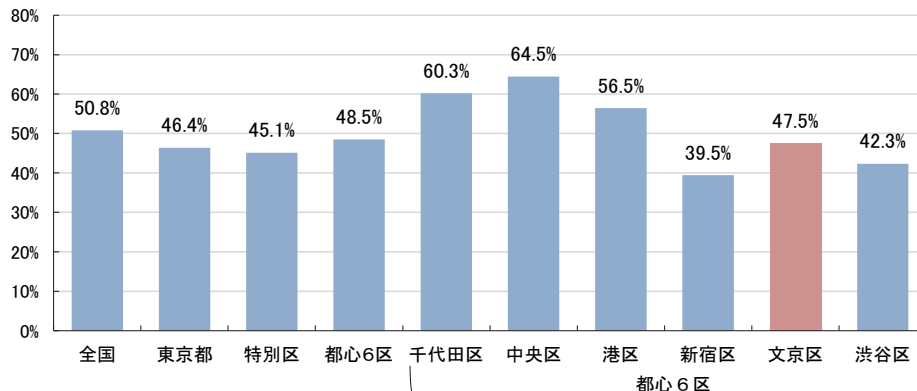
資料：文京区「文京区耐震改修促進計画」（令和 3（2021）年 3 月改定）

### (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がある住宅の比率は47.5%で、東京都平均・都心6区平均と同程度です。

図表 2-35 高齢者のための設備の設置率（他都市比較）

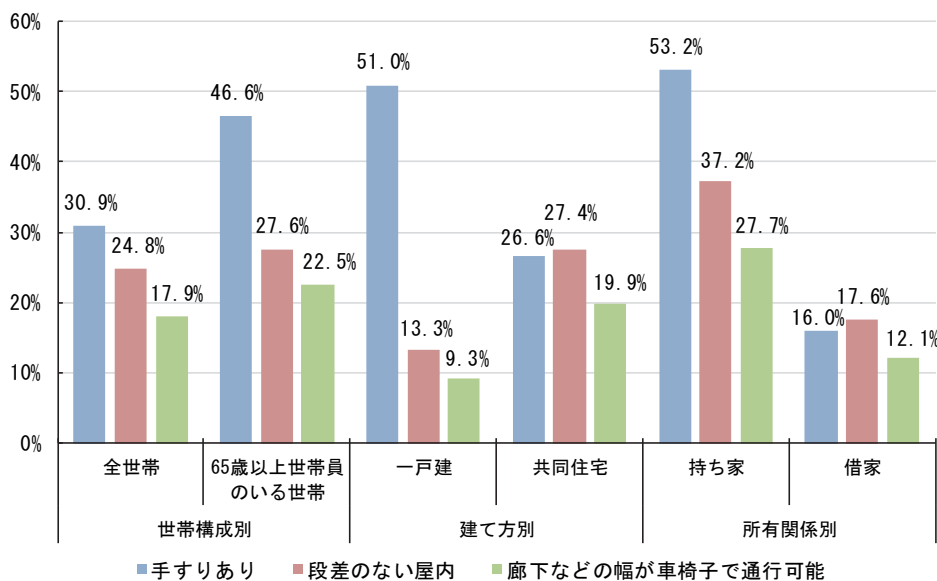


資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 30（2018）年）

#### 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%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。
- ・建て方別にみると、一戸建では手すりの設置率は50%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及び他の2項目の整備率が20~30%程度といった状況です。
- ・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 2-36 高齢者のための各設備の設置率（世帯構成別、建て方別、所有関係別）



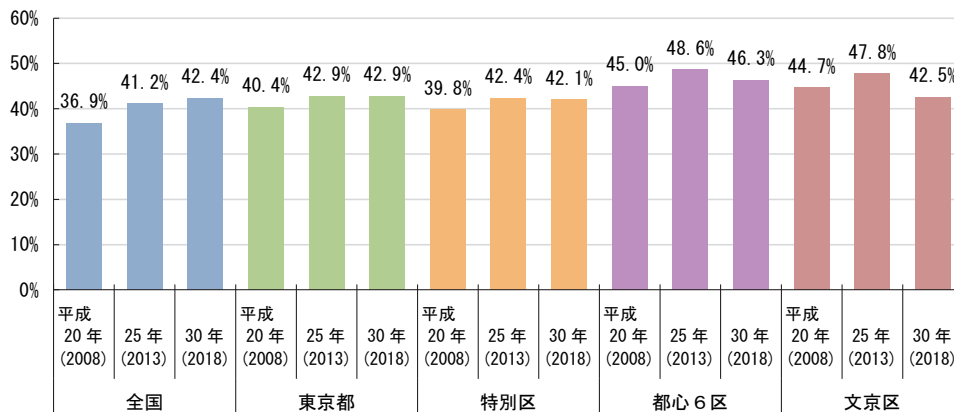
注：世帯構成別は世帯数の比率、建て方別・所有関係別は住宅数の比率  
資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 30（2018）年）



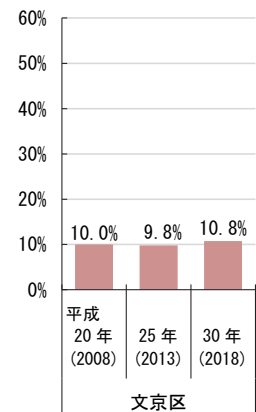
### ③バリアフリー化率の推移

- ・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 2-37 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）  
（他都市比較）



図表 2-38 高度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）



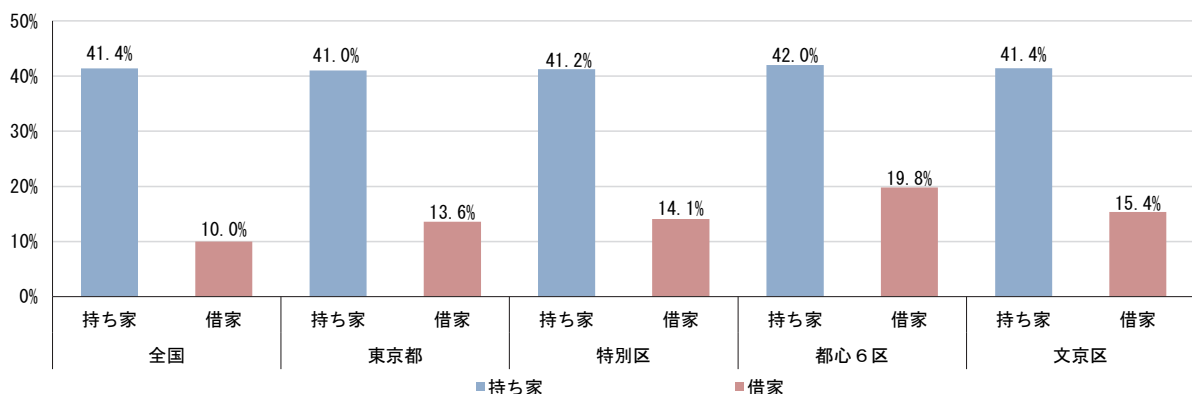
注：一定のバリアフリー化住宅とは、人が居住する住宅について、高齢者等のための設備・構造のうち、2箇所以上の「手すりの設置」又は「段差のない屋内」がある住宅をいい、高度のバリアフリー化住宅とは、2箇所以上の「手すりの設置」、「段差のない屋内」及び「廊下などが車いすで通行可能な幅」がいずれもある住宅をいう。

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 80.9%（図表 2-20）を占める共同住宅についてバリアフリー化状況をみると、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 2-39 道路から玄関まで車いすで通行可能な共同住宅（他都市比較）



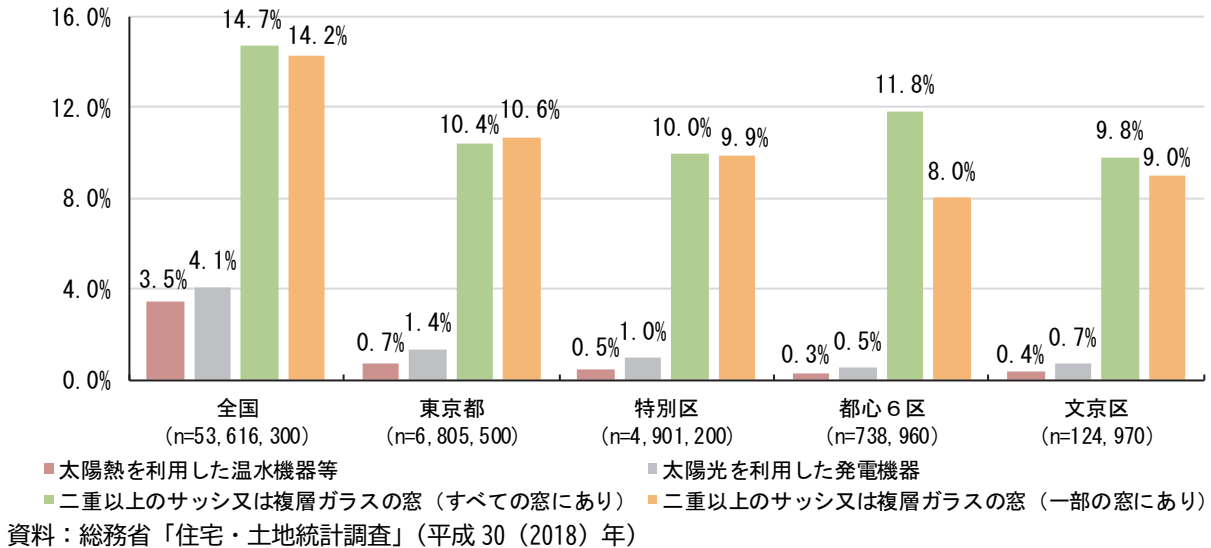
資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 30（2018）年）



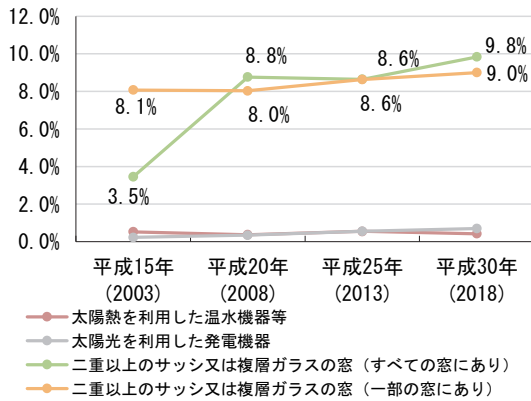
#### (4) 省エネルギー性能

- ・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、二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓の別でみると、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、対策が進みました。設置率は、借家の方が持ち家より低くなっています。

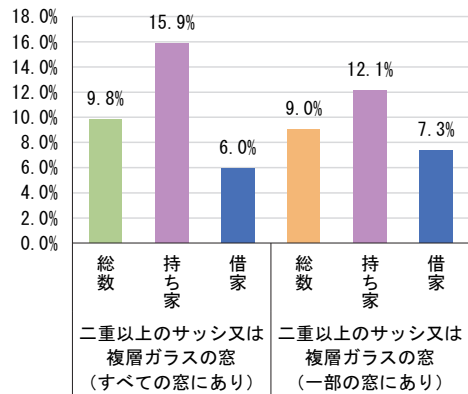
図表 2-40 省エネルギー設備の設置状況（他都市比較）



図表 2-41 省エネ設備の設置状況の推移



図表 2-42 窓断熱の状況（持借比較）







## 2-4. マンション

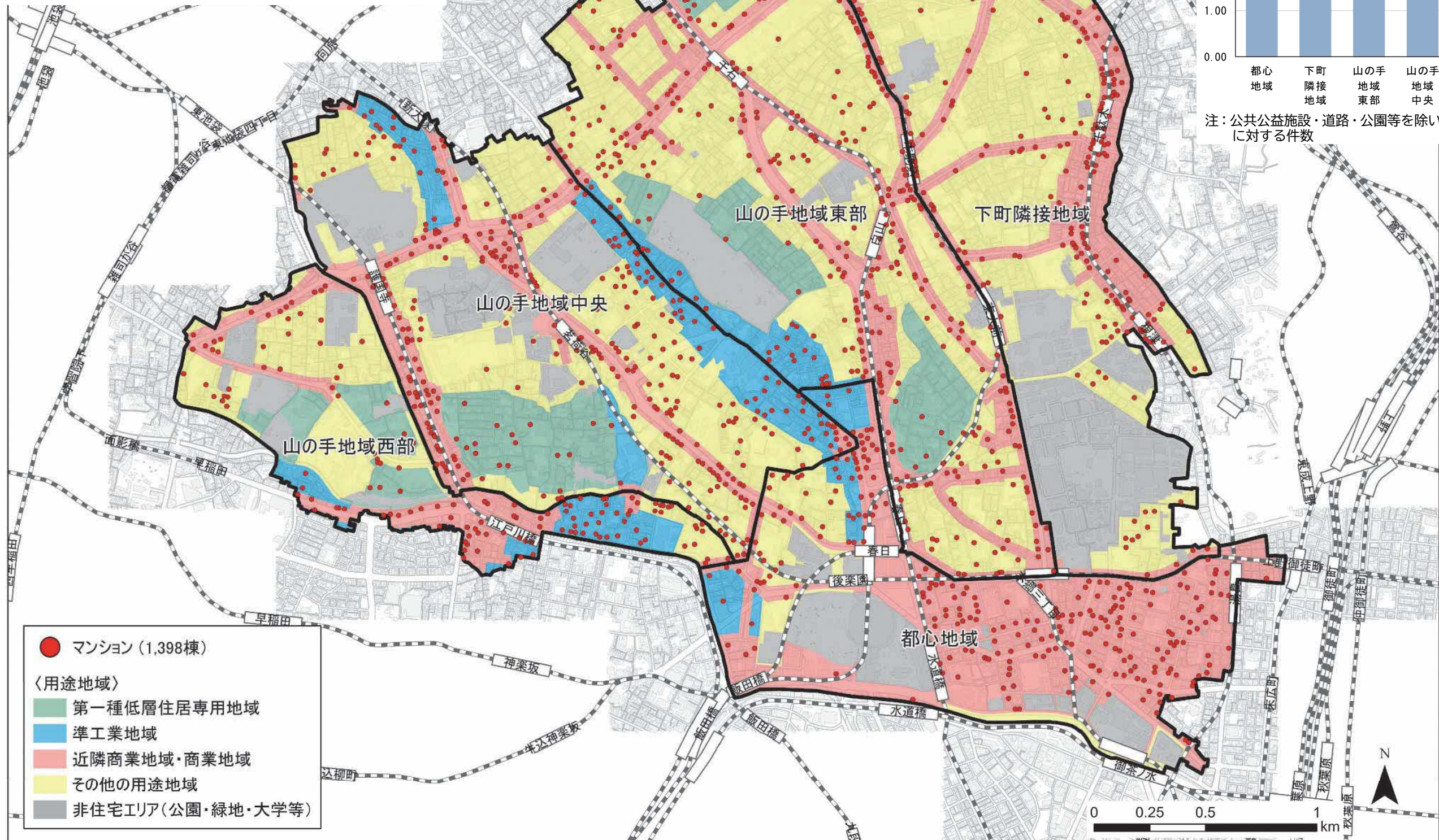
本節のマンションは、区分所有建物をさしており、  
一棟全体を単独所有している共同住宅は含みません。

### (1) マンションストック

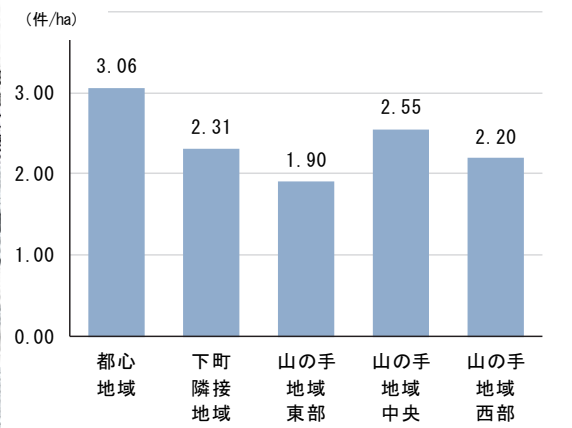
#### ① マンションの立地（分布）

- ・マンション1,398件は、近隣商業地域・商業地域に多く立地しています。
- ・単位面積当たりの件数は地域別の傾向がみられ、都心地域は3.06件/ha、山の手地域東部は1.90件/haと、1.6倍の開きがあります。

図表 2-43 マンション分布図



図表 2-44 5地域別1ha当たりマンション件数



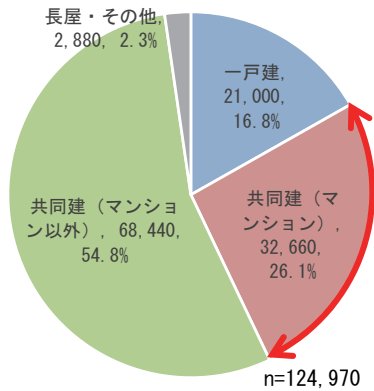
注：公共公益施設・道路・公園等を除いた土地面積に対する件数



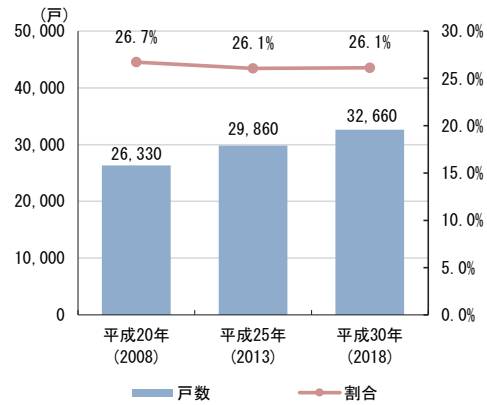
## ②戸数・マンション化率※の推移

- ・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、ほぼ横ばいで推移しています。

図表 2-45 マンション戸数・率



図表 2-46 マンション化率の推移



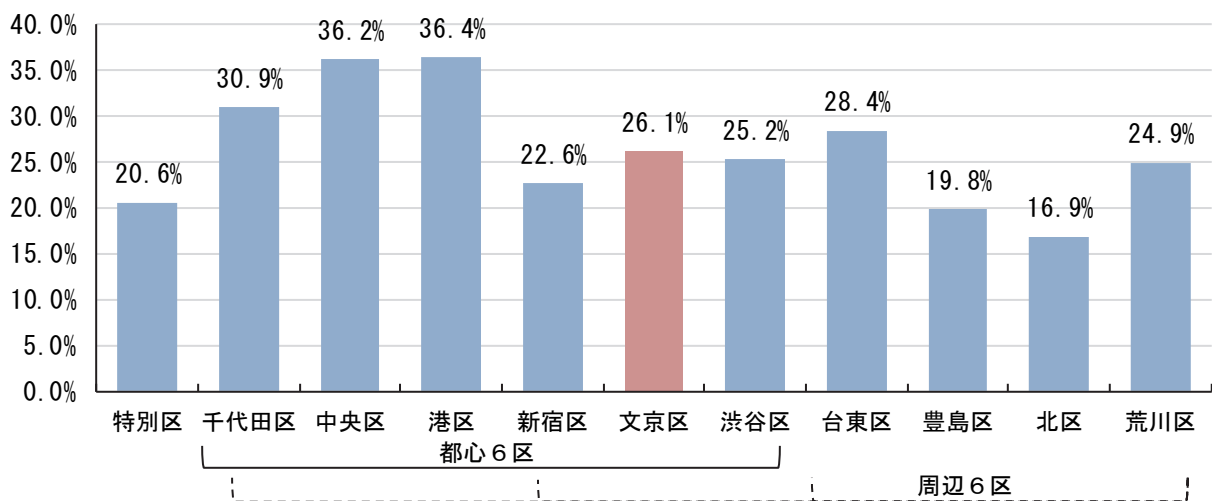
注：住宅・土地統計調査には、マンションという区分はなし。以降、特に断りがない場合、所有関係「持ち家」、建て方「共同住宅」、構造「非木造」、階数「3階以上」の住宅数（又は世帯数）を集計した。統計表に表章されていない項目がある場合は、上記の項目のうち1～2項目を割愛して集計したことがある。

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 5.5 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 2-47 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／居住世帯のある住宅総数

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）

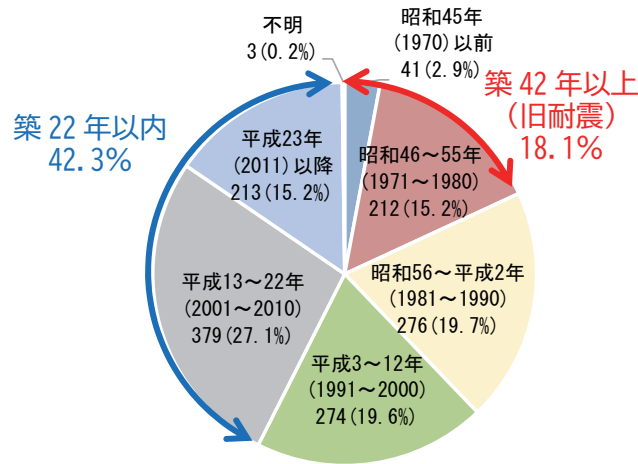
## (2) 建物の特性

本項は、文京区「マンション実態調査」(令和4(2022)年度)により判定したマンション1,398件の状況です。(第5章5-2参照)

### 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42.3%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(調査時点で築52年以上)が2.9%、昭和46(1971)～55(1980)年(同築42～52年)が15.2%であり、築42年以上の高経年マンションは全体の20%未満です。

図表 2-48 建築時期

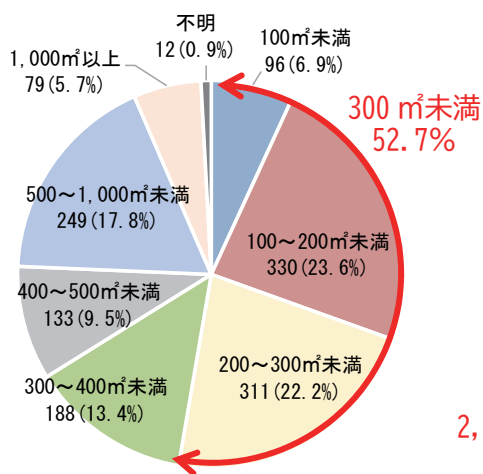


資料：文京区「マンション実態調査」(令和4(2022)年度)

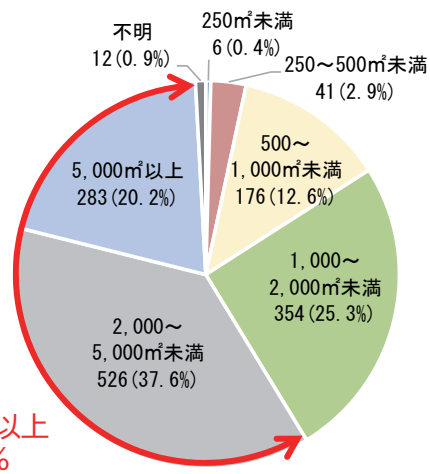
### ② 建築面積及び延床面積の状況

- ・建築面積が300㎡未満の小規模マンションが52.7%を占めています。
- ・延床面積で見ると、2,000㎡以上のマンションが57.8%となっています。

図表 2-49 建築面積



図表 2-50 延床面積



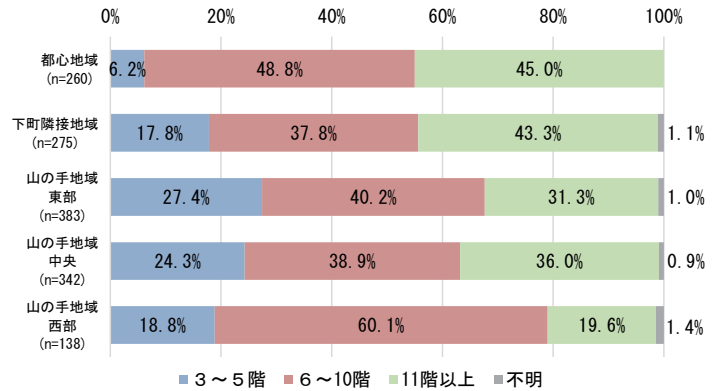
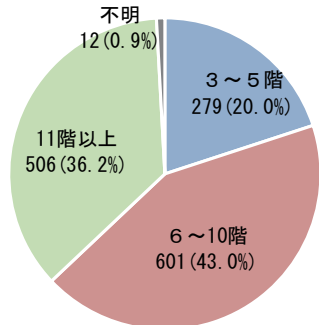
資料：文京区「マンション実態調査」(令和4(2022)年度)

【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  
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階数

- ・ 6～10階が43.0%と最も多く、次いで11階以上が36.2%あります。
- ・ 地域別にみると、都心地域、下町隣接地域では11階以上の比率が他に比べて高い状況です。

図表 2-51 階数

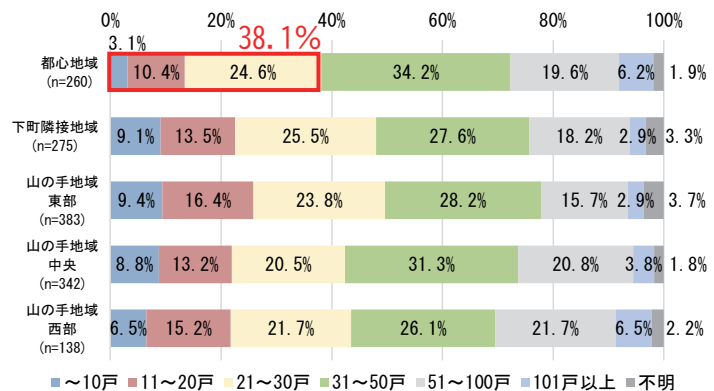
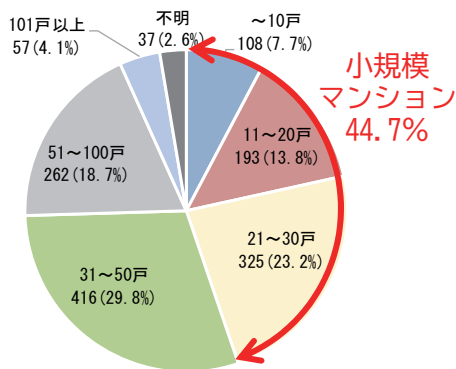


資料：文京区「マンション実態調査」(令和4(2022)年度)

### ④戸数規模

- ・ 30戸以下の小規模マンションが44.7%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%と他に比べて低い状況です。

図表 2-52 戸数規模

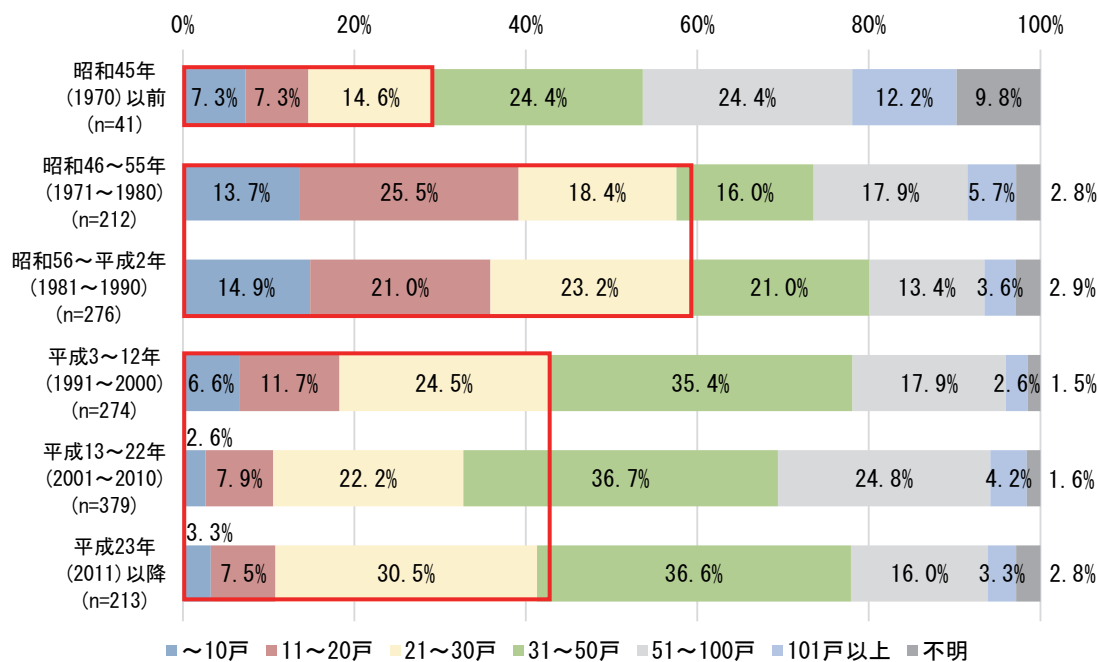


資料：文京区「マンション実態調査」(令和4(2022)年度)

### 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みられます。
- ・ 昭和 45（1970）年以前（調査時点で築 52 年以上）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。昭和 46（1971）～平成 2（1990）年（同築 32～51 年）のマンションは 30 戸以下が 60%弱を占め、小規模マンションが目立ちます。平成 3（1991）年以降（同築 31 年以下）のマンションは 30 戸以下が 30～40%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。

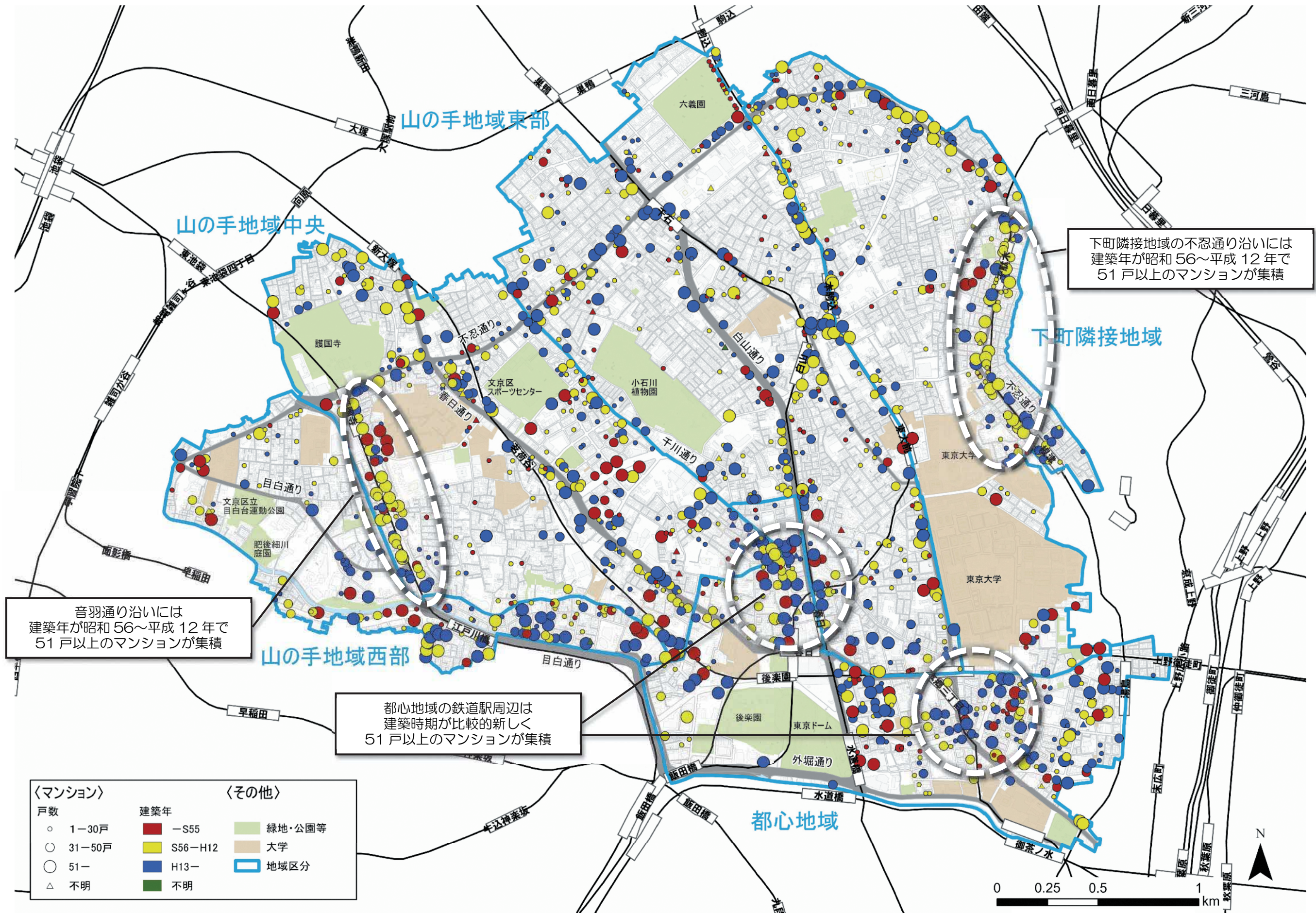
図表 2-53 建築時期別戸数規模



資料：文京区「マンション実態調査」（令和 4（2022）年度）

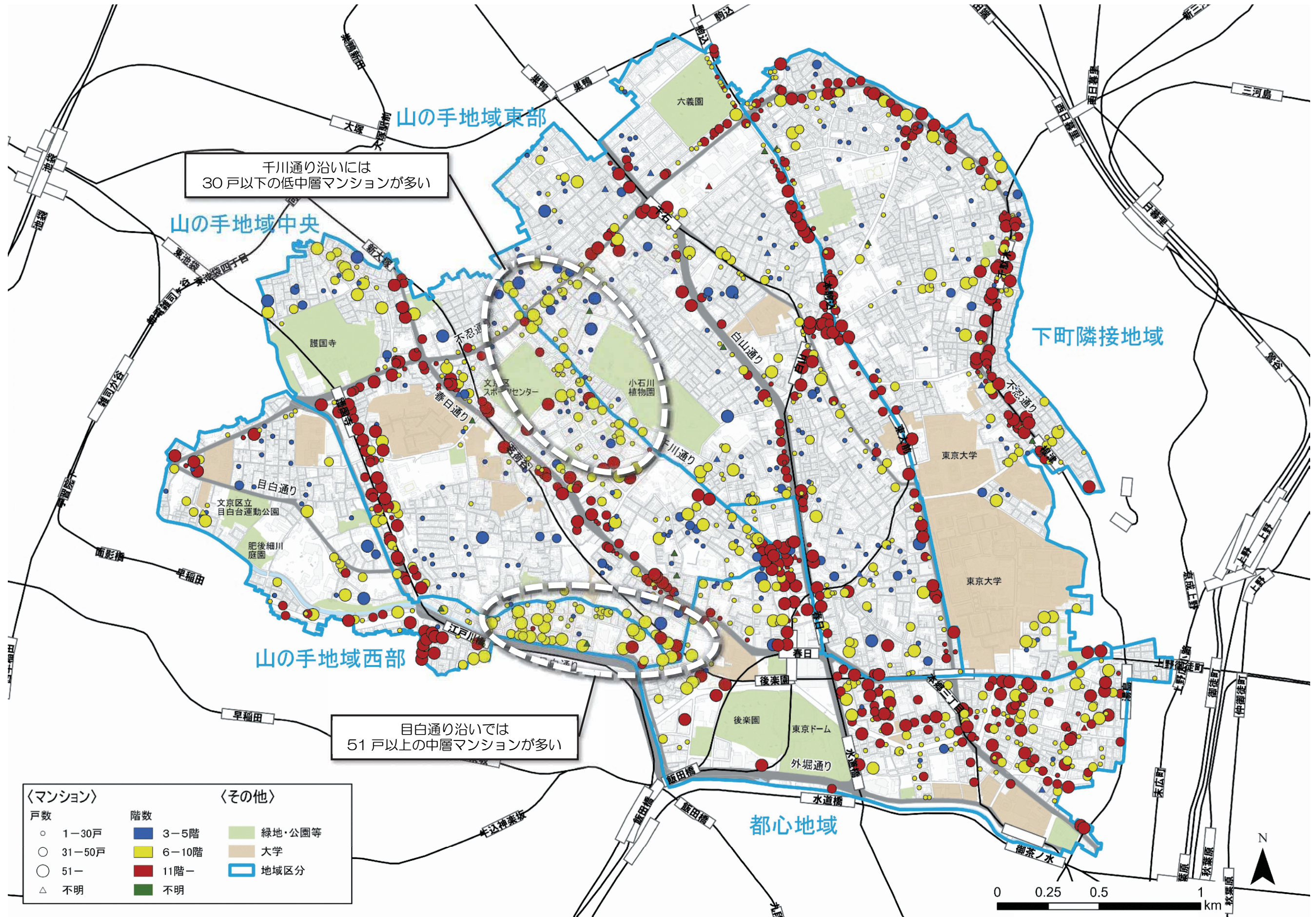


図表 2-54 建築時期・戸数規模別の立地





図表 2-55 階数・戸数規模別の立地



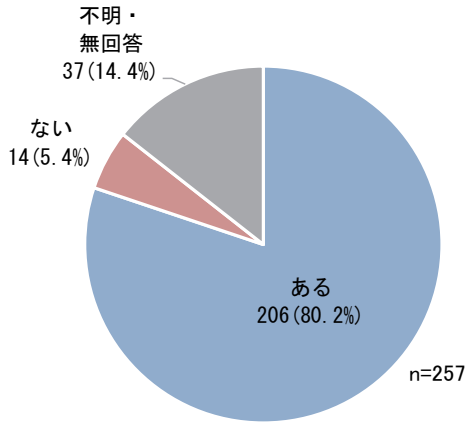


### (3) 管理の状況

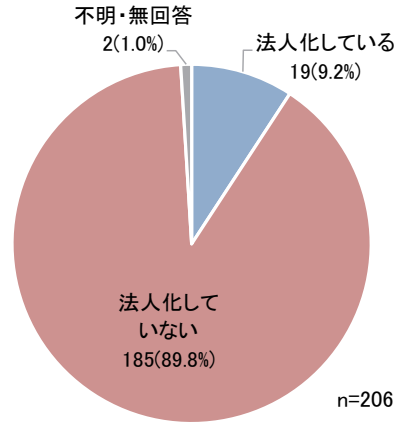
#### ①管理組合の状況

- ・管理組合が組織されているマンションは 80.2%、管理組合のないマンションは 5.4%となっています。
- ・管理組合があるマンションのうち 9.2%で管理組合が法人化されています。

図表 2-56 管理組合の有無



図表 2-57 管理組合の法人化の有無

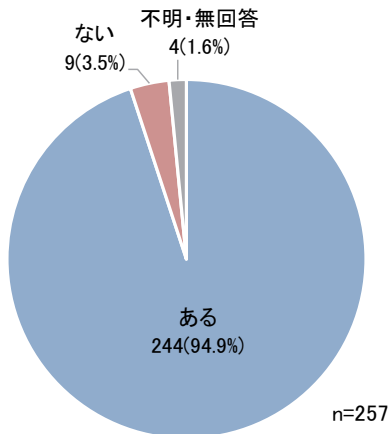


資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」(令和4 (2022) 年)

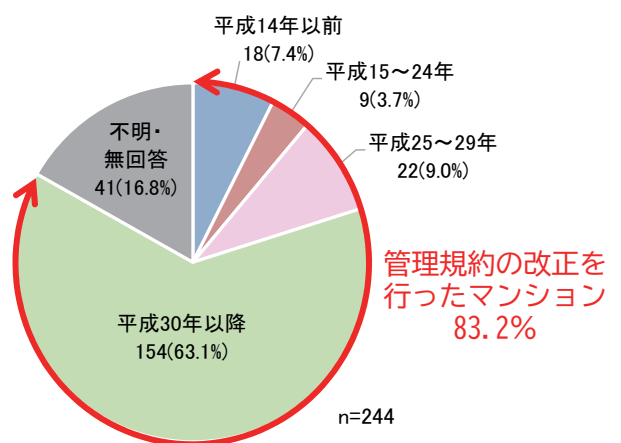
#### ②管理規約の状況

- ・94.9%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 80%以上が管理規約の改正を行っており、平成 30 (2018) 年以降に規約の改正を行ったマンションは 63.1%となっています。

図表 2-58 管理規約の有無



図表 2-59 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)

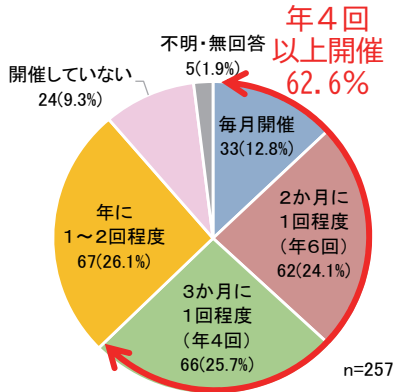
【参考】文京区「分譲マンション管理組合調査」(令和4 (2022) 年)における、マンションの定義

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。

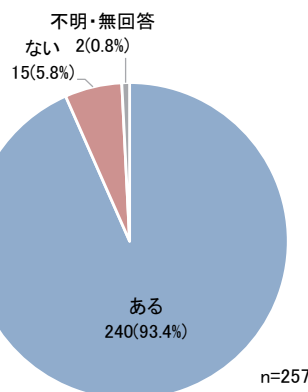
### ③理事会・総会の開催状況、総会の出席状況

- ・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62.6%のマンションで定期的に理事会等を開催しています。
- ・93.4%のマンションで年に1回以上総会を開催しています。
- ・総会の実出席率（委任状等を含めない実際の出席者割合）は3割未満のマンションが50.6%となっています。

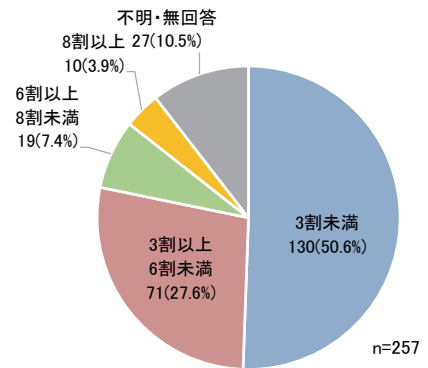
図表 2-60 理事会開催頻度  
(昨年度実績)



図表 2-61 年1回以上の総会開催  
(昨年度実績)



図表 2-62 直近の総会の実出席率

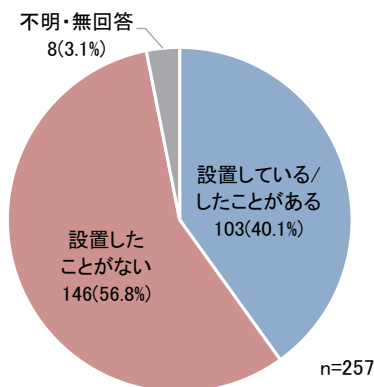


資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」(令和4(2022)年)

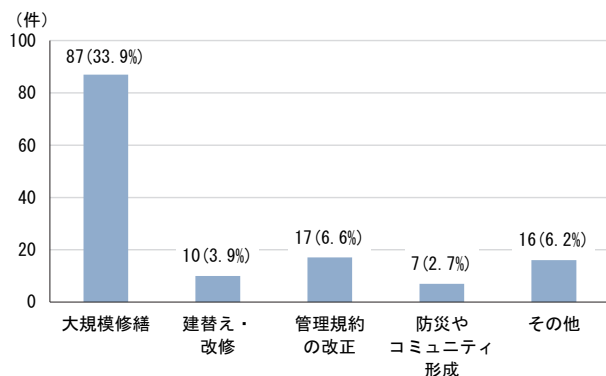
### ④専門委員会の設置状況

- ・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40.1%あり、設置したことがないマンションが56.8%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 2-63 専門委員会の設置の有無



図表 2-64 専門委員会のテーマ (複数回答 n=257)

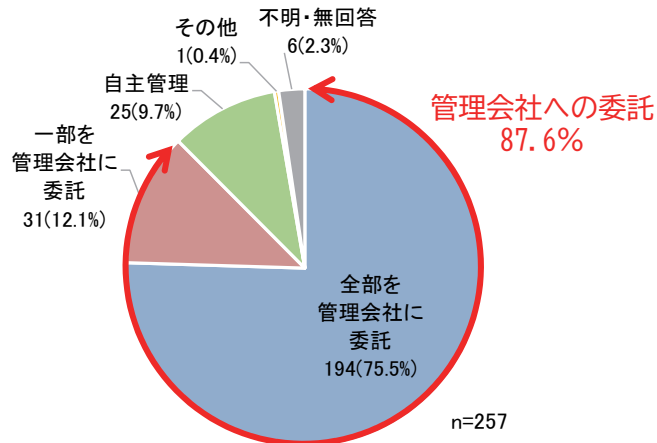


資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」(令和4(2022)年)

### 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 12.1%で、87.6%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 9.7%（25 件）あります。

図表 2-65 管理会社への管理業務の委託

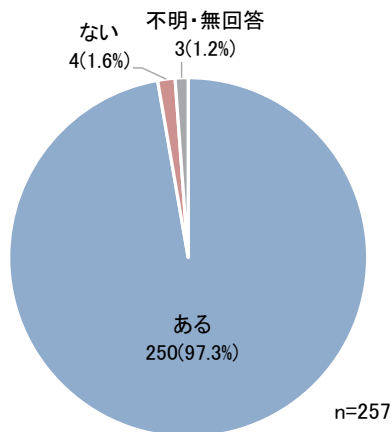


資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」（令和4（2022）年）

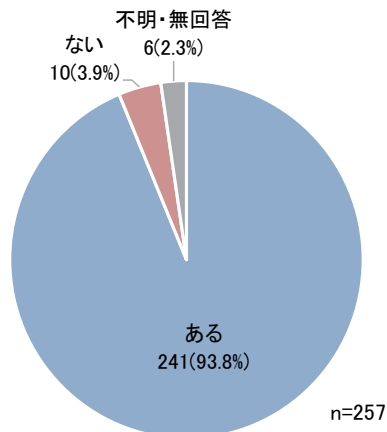
### ⑥管理費・修繕積立金の状況

- ・90%以上のマンションで管理費、修繕積立金を徴収しています。

図表 2-66 管理費の有無



図表 2-67 修繕積立金の有無

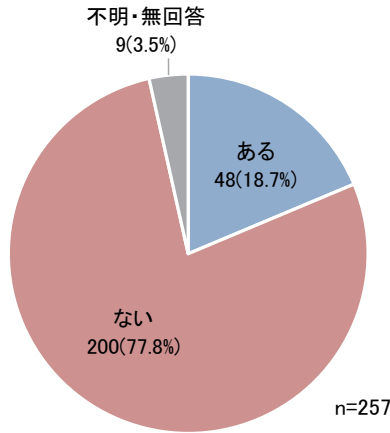


資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」（令和4（2022）年）

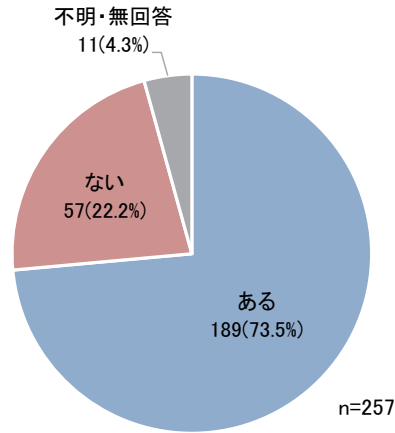
### ⑦滞納状況

- ・管理費又は修繕積立金を調査時点で3か月以上滞納している住戸があるマンションは、18.7%あります。
- ・滞納対応に関するルールがないマンションは22.2%となっています。

図表 2-68 滞納住戸の有無



図表 2-69 滞納対応ルールの有無

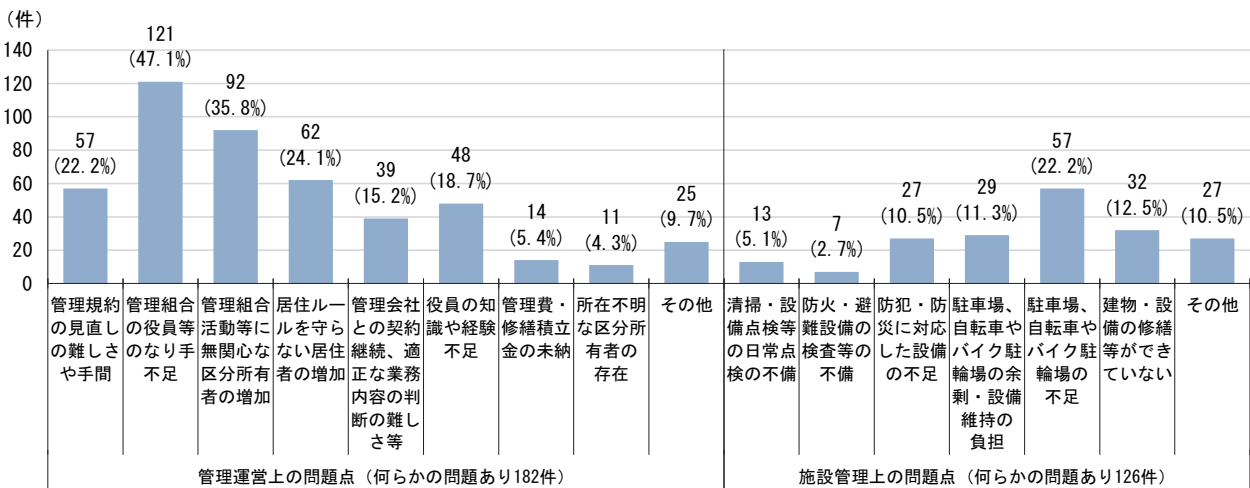


資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」（令和4（2022）年）

### ⑧管理上の問題点

- ・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。
- ・施設管理上の問題としては、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 2-70 管理上のソフト・ハードの問題点（複数回答）



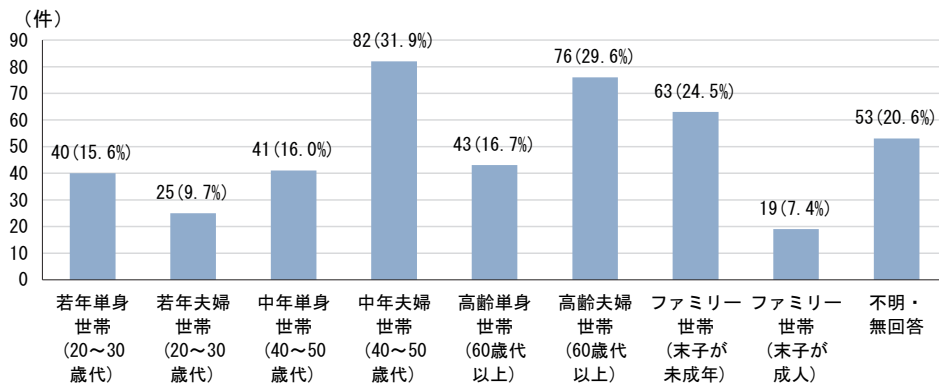
資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」（令和4（2022）年）

## (4) マンションの居住状況

### ①居住者の主な世帯

- ・40～50 歳代の中年夫婦世帯と 60 歳代以上の高齢夫婦世帯が多い状況です。

図表 2-71 居住者の主な世帯（複数回答、最大2つまで）

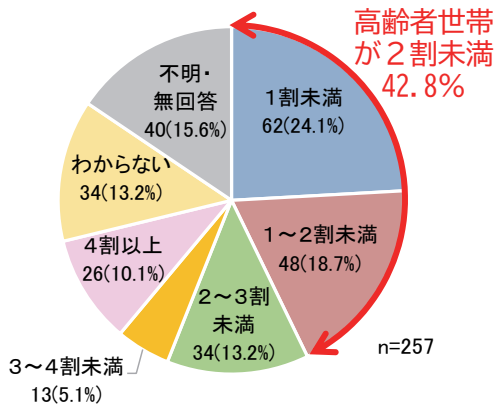


資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」(令和4 (2022) 年)

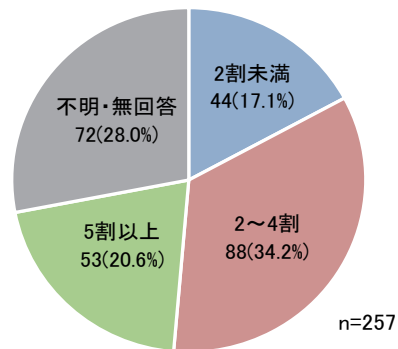
### ②高齢者の割合

- ・居住者のうち「高齢者のみの世帯が占める割合が2割未満」のマンションは、42.8%となります。
- ・区分所有者のうち高齢者の割合が「5割以上」とするマンションが20.6%あります。

図表 2-72 高齢者のみの世帯が占める割合



図表 2-73 区分所有者の高齢者割合

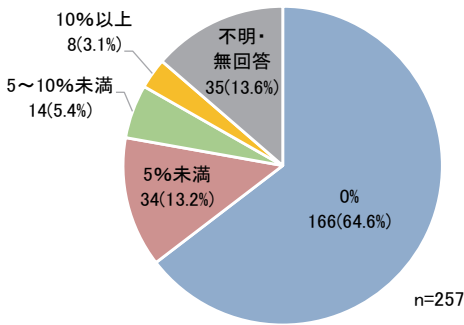


資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」(令和4 (2022) 年)

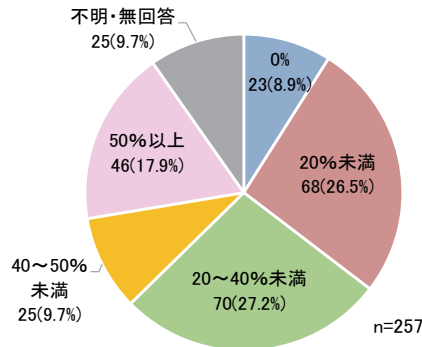
### ③空き住戸や賃貸化住戸、事務所等で利用する住戸の状況

- ・ 空き住戸のないマンションが 64.6% を占めています。
- ・ 賃貸化住戸の割合をみると、賃貸化住戸のないマンションは 8.9% である一方、賃貸化住戸が「50%以上」のマンションは 17.9% となっています。
- ・ 事務所や店舗等に利用されている住戸がないマンションが 61.5% となっています。

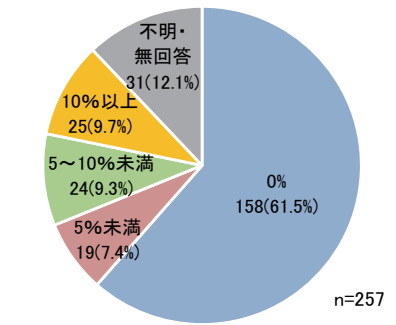
図表 2-74 1年以上の空き住戸の割合



図表 2-75 賃貸化住戸の割合



図表 2-76 事務所や店舗等の用途で利用する住戸の割合



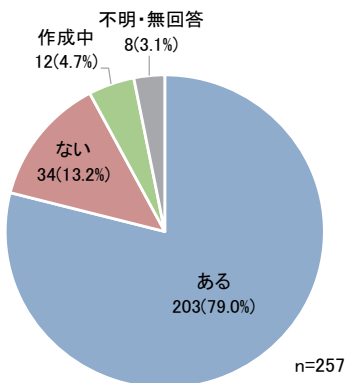
資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」(令和4(2022)年)

## (5) 修繕の計画

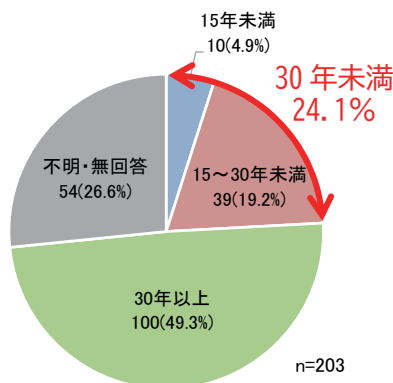
### ①長期修繕計画の策定状況

- ・ 長期修繕計画を策定しているマンションは 79.0% 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 年以上が約半数を占めており、30 年未満は 24.1% となっています。
- ・ 計画がない理由として最も多いのは「竣工当初から作成されていなかった」の 17 件 (50.0%) ですが、「作成の方法や相談相手がわからない」や「作成する費用を捻出できない」などの回答もありました。

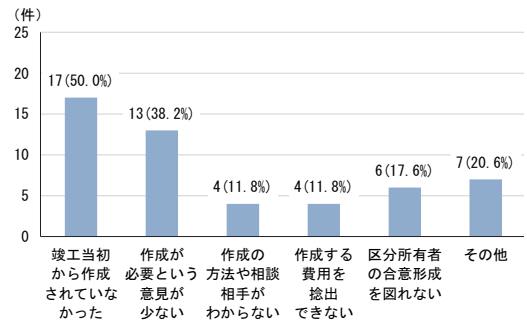
図表 2-77 長期修繕計画の有無



図表 2-78 計画期間



図表 2-79 計画を作成していない理由 (複数回答)



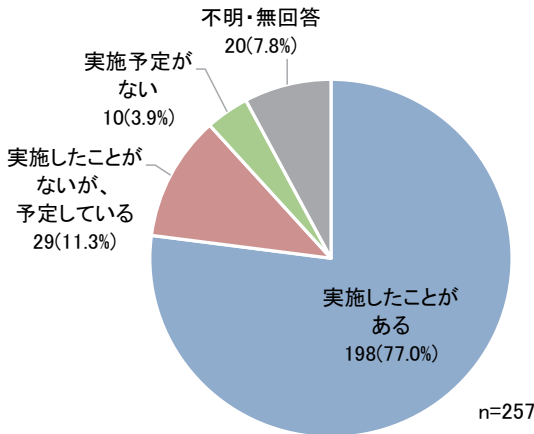
注：国交省は令和3(2021)年9月に長期修繕計画作成ガイドラインを改定し、既存マンションにも新築マンションと同様の「2回の大規模修繕工事を含む30年以上」を推奨している。

資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」(令和4(2022)年)

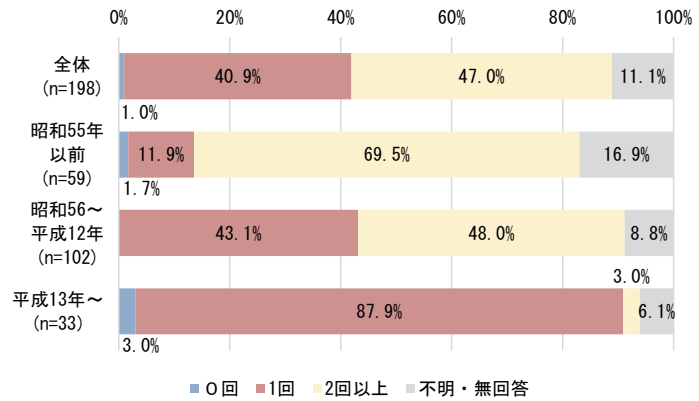
## ②大規模修繕工事の実施状況

- ・これまでに大規模修繕工事を実施したことがあるマンションは77.0%、予定しているマンションが11.3%です。
- ・昭和55（1980）年以前のマンションのうち69.5%のマンションが大規模修繕工事を2回以上実施しています。

図表 2-80 大規模修繕工事実施の有無



図表 2-81 建築時期別大規模修繕工事実施回数

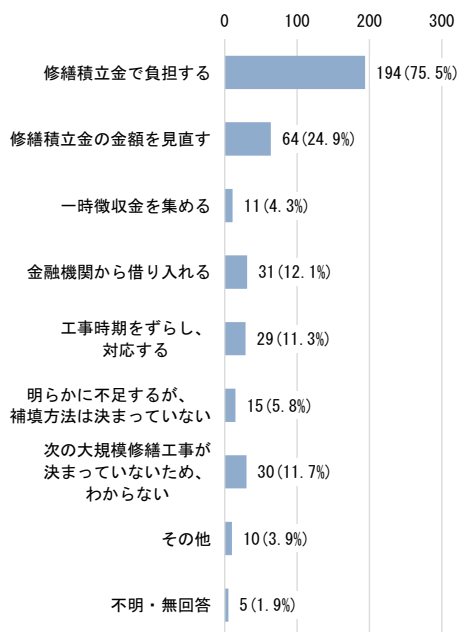


資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」（令和4（2022）年）

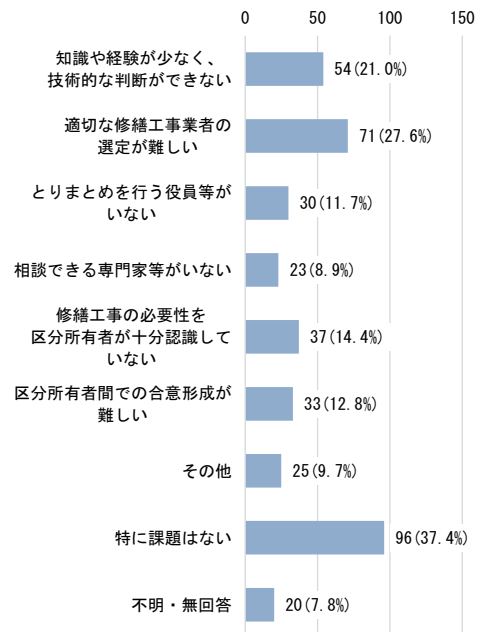
## ③次回の大規模修繕工事について

- ・次回実施する大規模修繕工事の資金的見込みについて、「修繕積立金で負担する」としているマンションは75.5%、「修繕積立金の額を見直す」としているマンションは24.9%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 2-82 次回大規模修繕工事の資金的見込み（複数回答）



図表 2-83 次回大規模修繕工事の課題（複数回答）



資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」（令和4（2022）年）

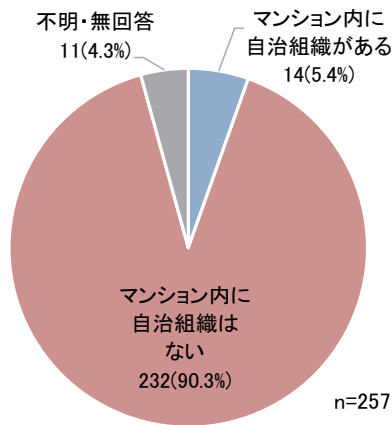


## (6) 社会的機能の向上に資する取組

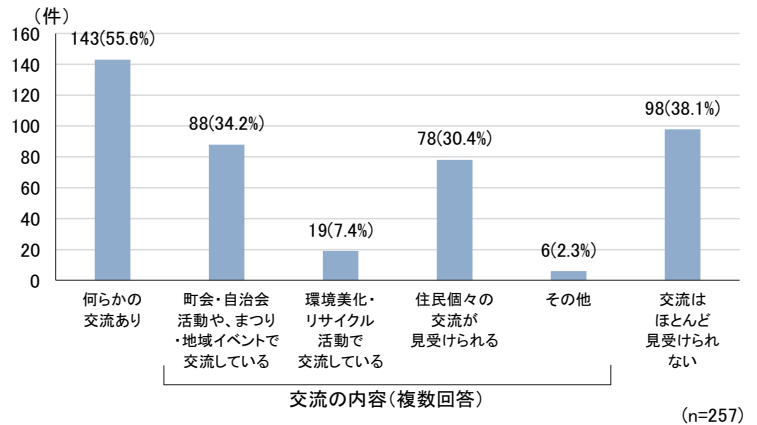
### ①コミュニティ形成の状況

- ・区分所有者以外の、賃貸居住者も含めたマンション内自治組織があるのは5.4%のみであり、約90%のマンションで自治組織はありません。
- ・マンション居住者と近隣住民との交流については、55.6%のマンションで、何らかの交流があることがわかりますが、交流はほとんど見受けられないという回答も38.1%あります。

図表 2-84 自治組織の有無



図表 2-85 マンション居住者と近隣住民との交流

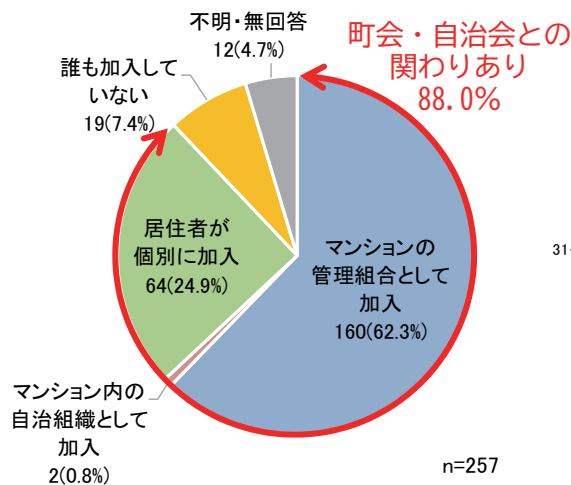


資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」(令和4(2022)年)

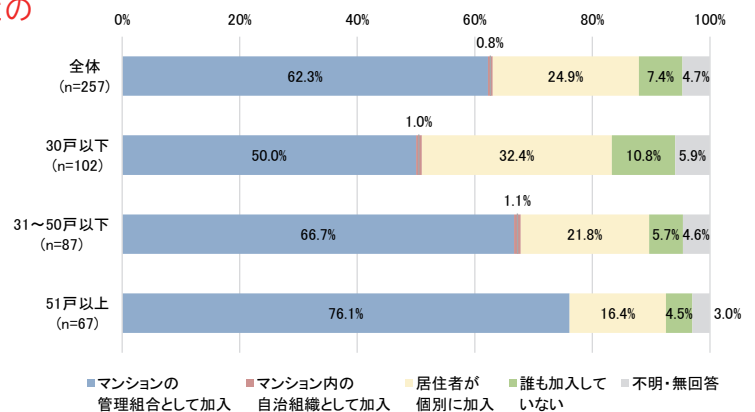
### ②地域の町会・自治会への加入状況

- ・地域の町会・自治会への加入状況については、管理組合として加入しているマンションは62.3%、居住者が個別に加入しているマンションが24.9%あり、何らかの形で加入しているマンションが88.0%となっています。
- ・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比率が高くなっています。

図表 2-86 町会・自治会への加入状況



図表 2-87 全住戸数別町会・自治会への加入の有無

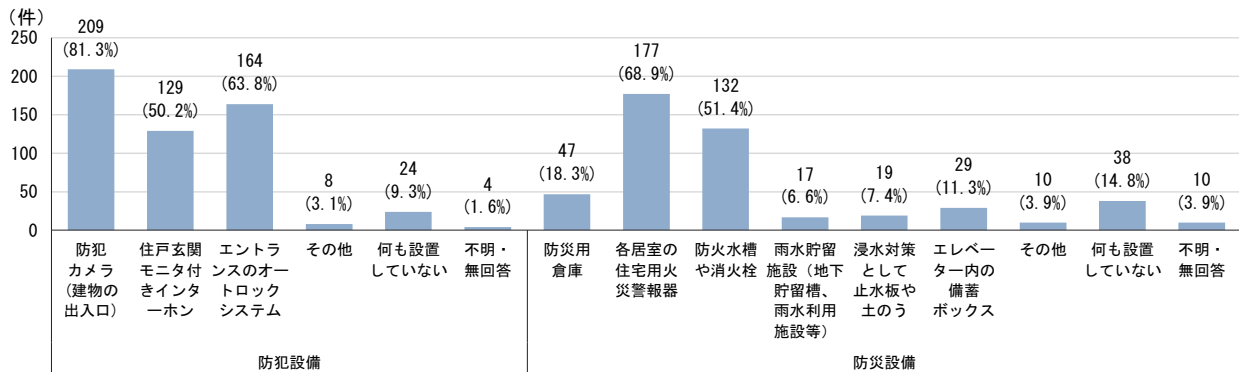


資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」(令和4(2022)年)

### 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 2-88 防災・防犯設備の設置状況（複数回答）

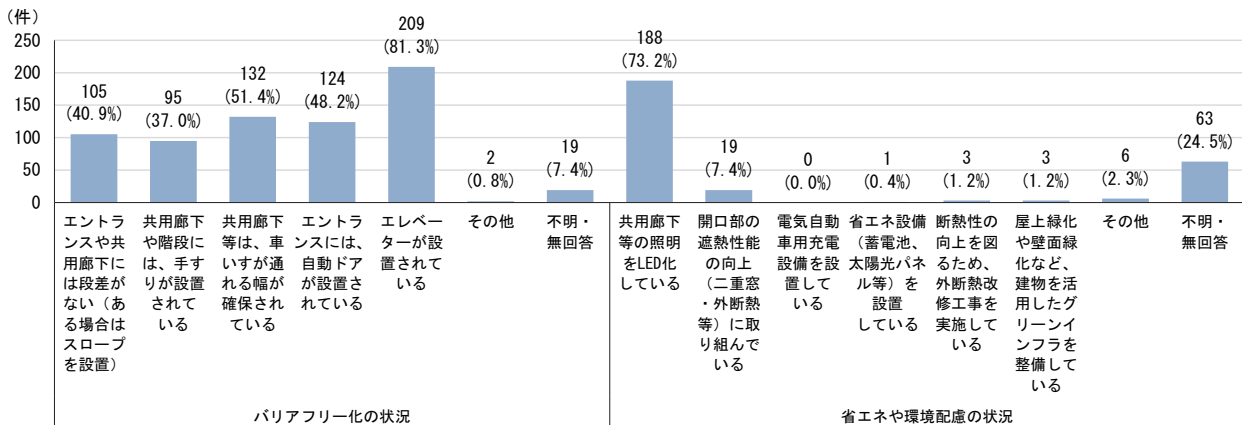


資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」(令和4 (2022) 年)

### 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概ね 40~50%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状況としては照明のLED化が突出していますが、その他の取組は少数です。

図表 2-89 バリアフリー化、省エネや環境配慮の状況（複数回答）



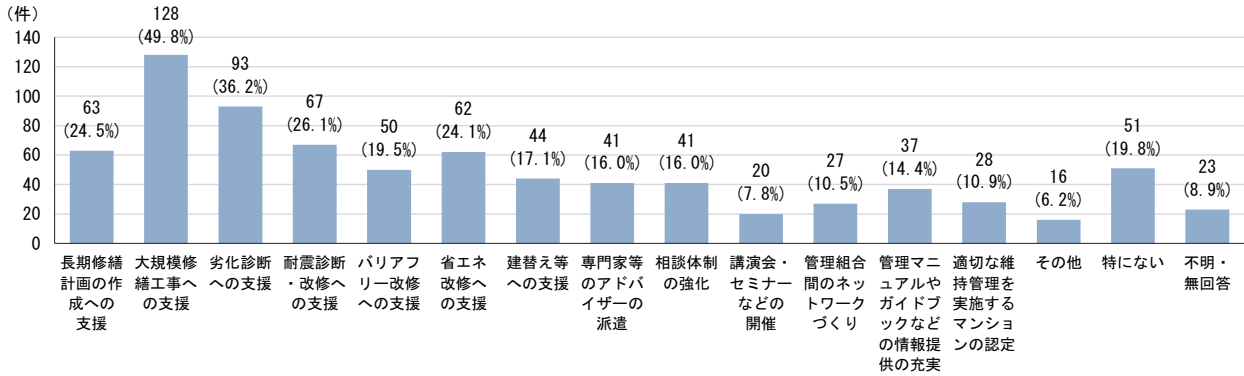
資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」(令和4 (2022) 年)

## (7) マンション施策へのニーズ

### ①支援に対するニーズ

- ・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比較的多く挙げられています。
- ・また、相談体制や情報提供などへのニーズも10～20%程度あります。

図表 2-90 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（複数回答）

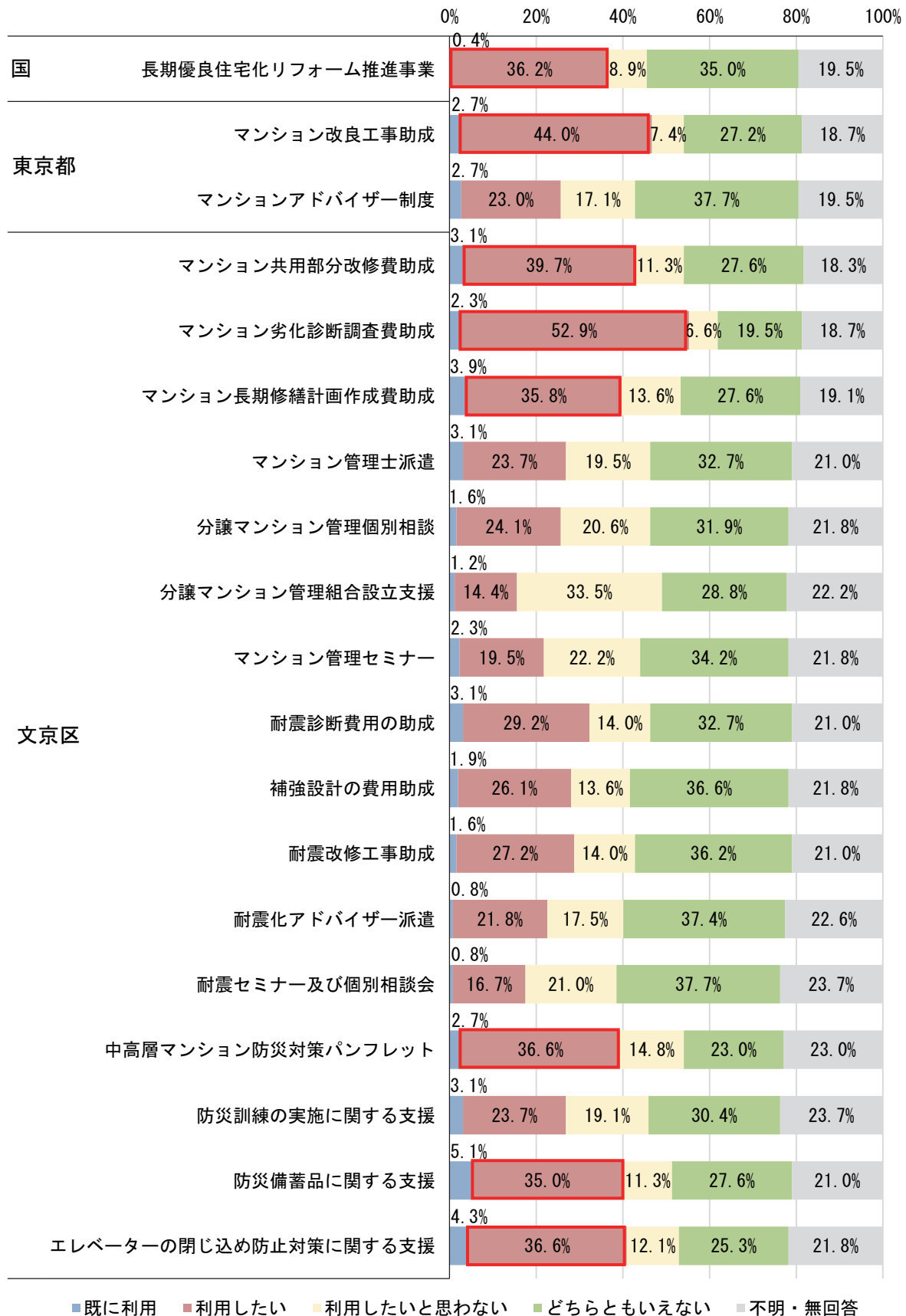


資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」（令和4（2022）年）

## 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 2-91 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）

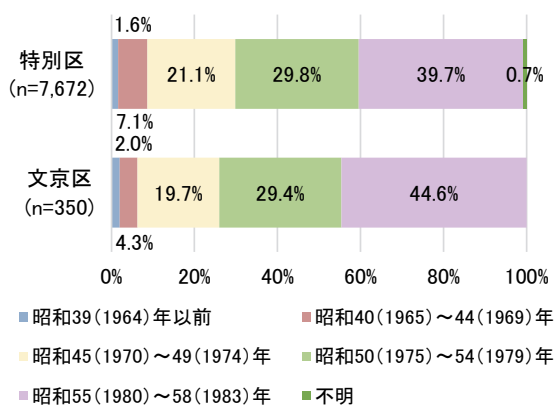
## (8) 高経年マンションの状況

本項は、「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）に基づく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。

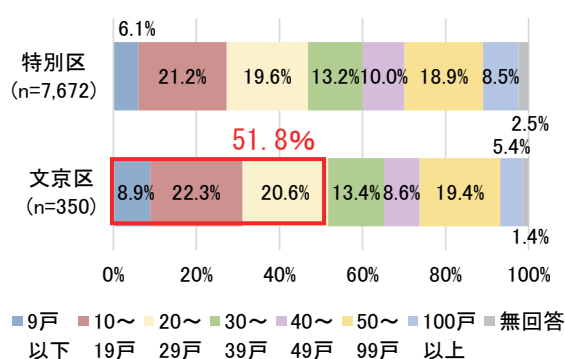
### ①建物の特徴

- ・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 44.6%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、22 件（6.3%）あります。特別区とほぼ同じ傾向です。
- ・29 戸以下が 51.8%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、特別区に比べ、小規模なマンションが多い状況です。

図表 2-92 建築年（特別区、文京区）



図表 2-93 戸数規模（特別区、文京区）

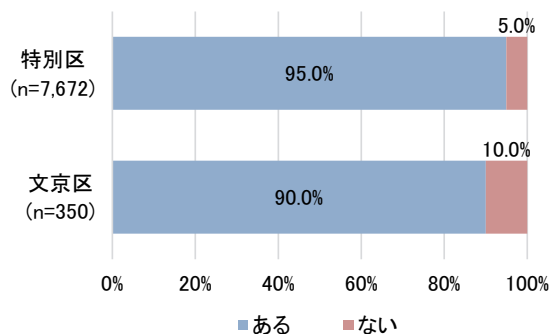


資料：特別区「東京都管理状況届出」（令和 4（2022）年 3 月末時点）  
文京区「東京都管理状況届出」（令和 5（2023）年 3 月末時点）

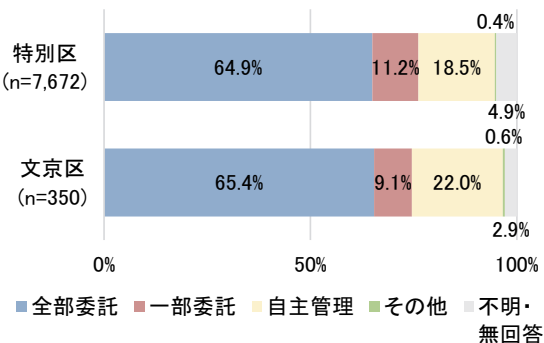
### ②管理組合の有無及び管理形態

- ・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 90.0%、「ない」マンションが 10.0%あり、特別区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 65.4%、次いで、「自主管理」が 22.0%となっています。特別区と同じ傾向です。

図表 2-94 管理組合の有無（特別区、文京区）



図表 2-95 管理形態（特別区、文京区）



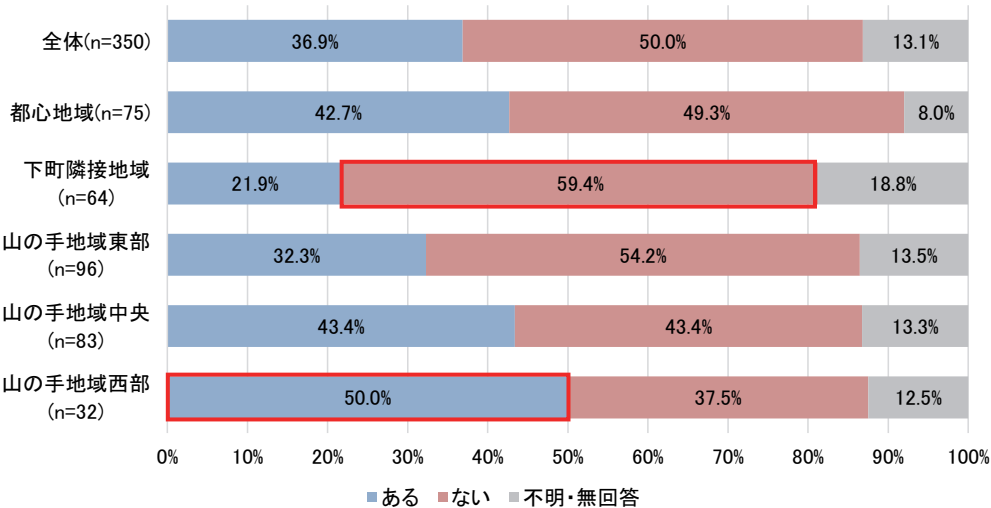
資料：特別区「東京都管理状況届出」（令和 4（2022）年 3 月末時点）  
文京区「東京都管理状況届出」（令和 5（2023）年 3 月末時点）

【参考】「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）に基づく管理状況届出制度における、要届出マンションの定義  
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は 36.9%、行っていないマンションは 50.0%となっています。
- ・5 地域別にみると、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 2-96 地域別コミュニティ形成等取組



資料：文京区「東京都管理状況届出」（令和 5（2023）年 3 月末時点）

### (9) 建替え

- ・マンション建替え円滑化法に基づく建替え（組合施行）は、これまでに 6 事例あります。

図表 2-97 建替え事例

所在地	建替え前		建替え事業			建替え後	
	階数・戸数	竣工年	建替組合認可	組合認可時点築年数	権利変換計画認可	竣工時期（予定含む）	階数・戸数
本郷	地上10階 1棟64戸	昭和45 (1970)年	令和4 (2022)年3月	築51年	令和5 (2023)年4月	令和6(2025) 年度(予定)	地上14階地下1階建 1棟90戸
千石	地上4階建 2棟32戸	昭和30 (1955)年	令和元 (2019)年3月	築63年	令和元 (2019)年10月	令和3 (2021)年12月	地上4階地下1階建 1棟58戸
小石川	地上13階建 1棟54戸	昭和47 (1972)年	平成28 (2016)年7月	築44年	平成29 (2017)年11月	令和2 (2020)年2月	地上15階建 1棟100戸
本郷	地上10階建 1棟40戸	昭和49 (1974)年	平成27 (2015)年9月	築41年	平成28 (2016)年10月	令和元 (2019)年3月	地上14階建 1棟59戸
本駒込	地上7階建 1棟25戸	昭和46 (1971)年	平成23 (2011)年11月	築40年	平成24 (2012)年8月	平成26 (2014)年5月	地上11階地下1階建 1棟49戸
千石	地上4階建 2棟56戸	昭和31 (1956)年	平成19 (2007)年9月	築51年	平成20 (2008)年3月	平成22 (2010)年3月	地上5階地下1階建 1棟74戸

注：マンションの建替えは、マンション建替え円滑化法に基づく建替えのほか、同法に基づかない等価交換方式による建替えがあります。

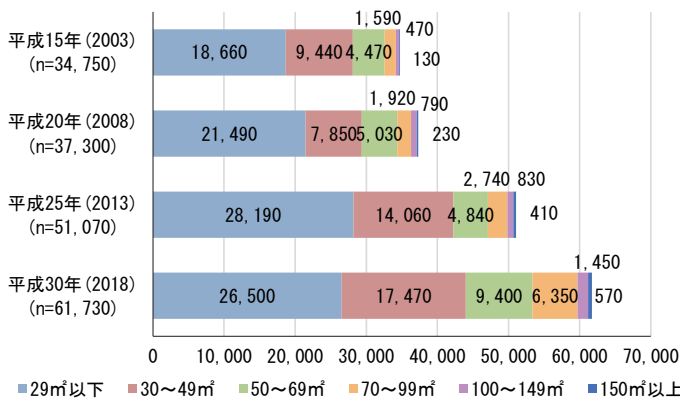
資料：地域整備課調べ

## 2-5. 民間賃貸住宅

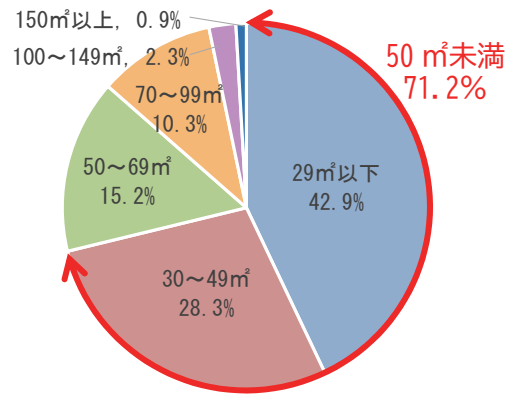
### ① 民営借家数の状況

- ・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。
- ・延べ面積別にみると 29 m<sup>2</sup>以下の住宅が 42.9%と最も多く、次いで 30~49 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>以下の小さな住宅です。
- ・50 m<sup>2</sup>未満の住宅が 70%超を占めています。50 m<sup>2</sup>未満の住宅の多さは都心 6 区の傾向と同様ですが、70~99 m<sup>2</sup>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 2-98 延べ面積別住宅数の推移



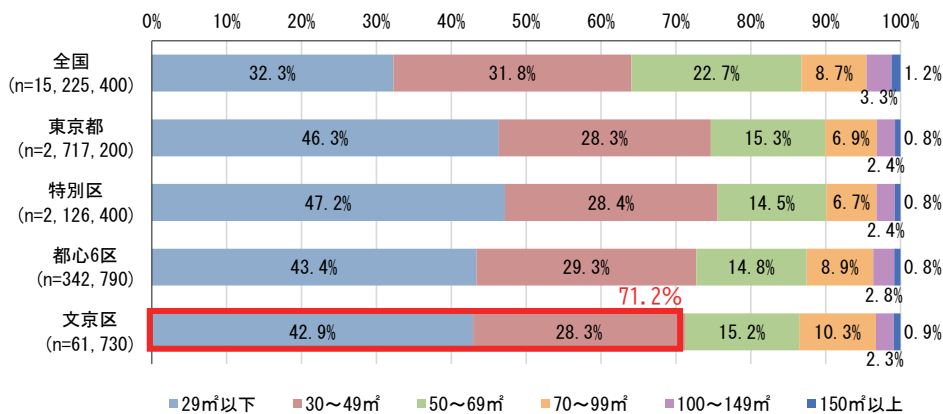
図表 2-99 延べ面積別住宅率



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 2-100 延べ面積別住宅率 (他都市比較)



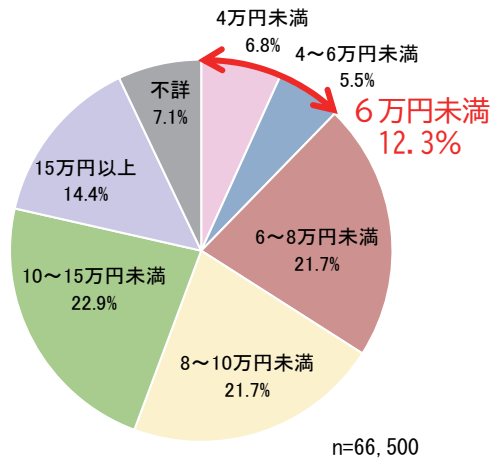
資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成 30 (2018) 年)



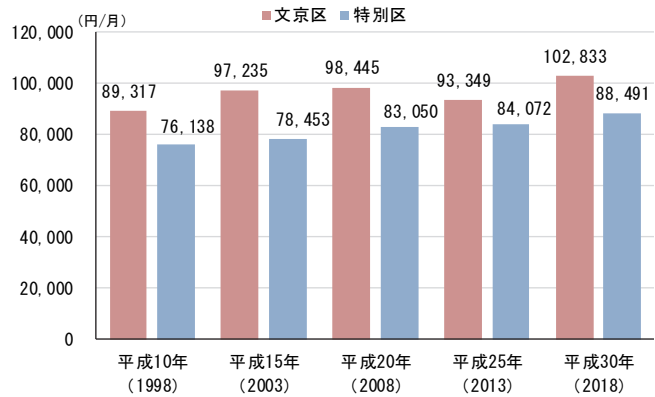
## ②借家（公営・UR・公社・民営・給与住宅）の家賃と平均家賃

- ・借家に居住する世帯の1か月当たり家賃は、6～8万円未満、8～10万円未満、10～15万円未満がそれぞれ約20%を占めています。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年間の動向をみると、本区は特別区より毎回概ね1～1万5千円程度高く推移しています。

図表 2-101 借家の1か月当たり家賃



図表 2-102 借家の平均家賃の推移（文京区、特別区）



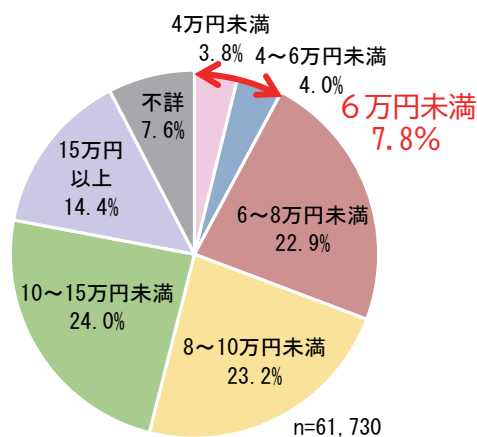
注：平均家賃は、平成10、15、20年は家賃50円未満を含まない、平成25、30年は家賃0円を含まない

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

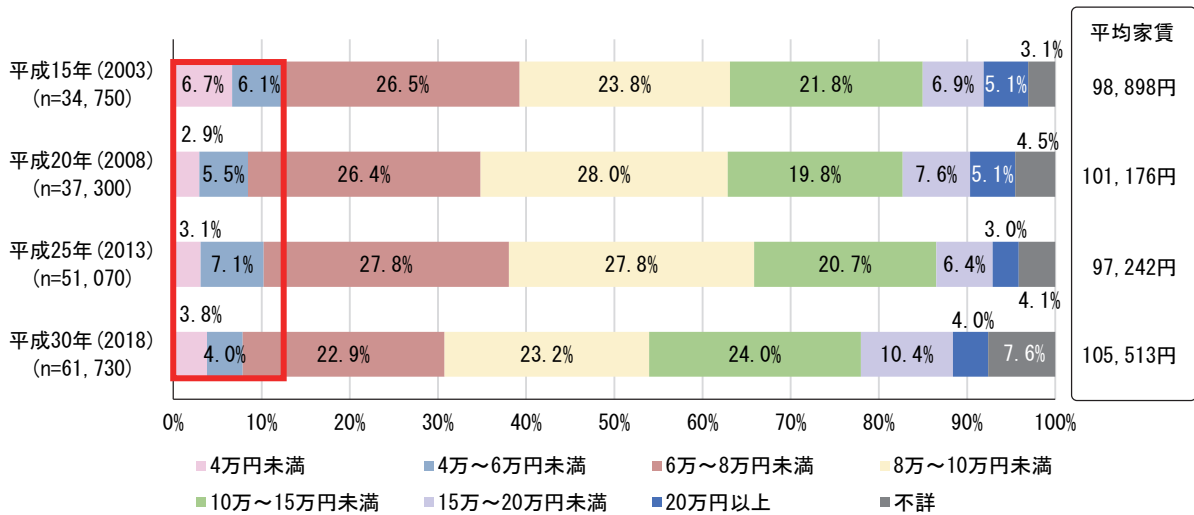
- ・民営借家では、6万円未満の低家賃住宅は7.8%に限られます。6～8万円未満、8～10万円未満、10～15万円未満がそれぞれ約20%を占めています。
- ・平成15（2003）年以降の動向をみると、6万円未満の低家賃住宅ストックが漸減しており、平成25（2013）年から平成30（2018）年にかけて10～15万円及び15～20万円の住宅が増えています。
- ・民営借家の平均家賃は約10万5千円で、特別区平均を1万円程度上回っており、新宿区や台東区と同水準です。

図表 2-103 民営借家の1か月当たり家賃



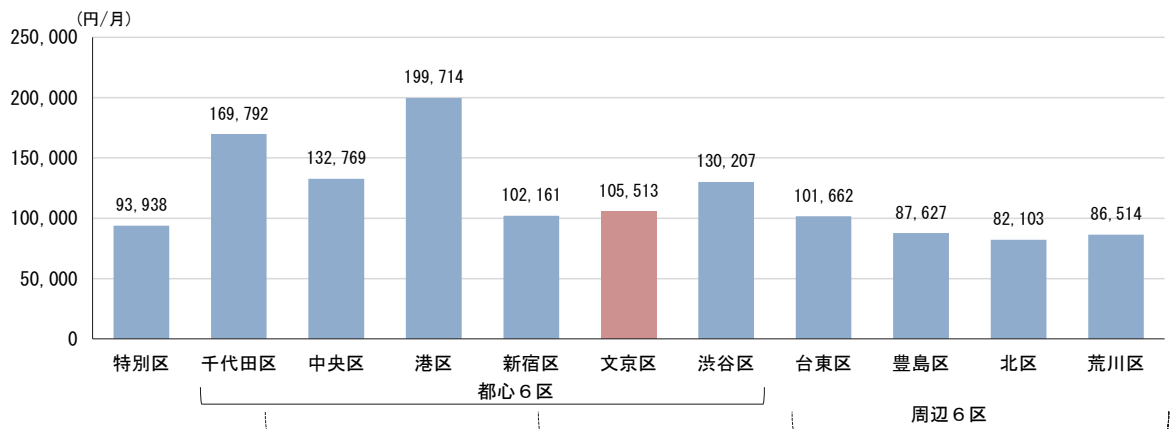
資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成30（2018）年）

図表 2-104 民営借家の1か月当たり家賃と平均家賃の推移



注：平均家賃は、平成15、20年は家賃50万円未満を含まない、平成25、30年は家賃0円を含まない  
資料：総務省「住宅・土地統計調査」(各年)

図表 2-105 民営借家の平均家賃(他都市比較)

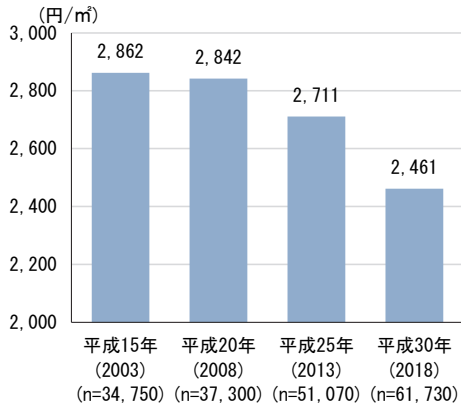


注：平均家賃は、家賃0円を含まない  
資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成30(2018)年)

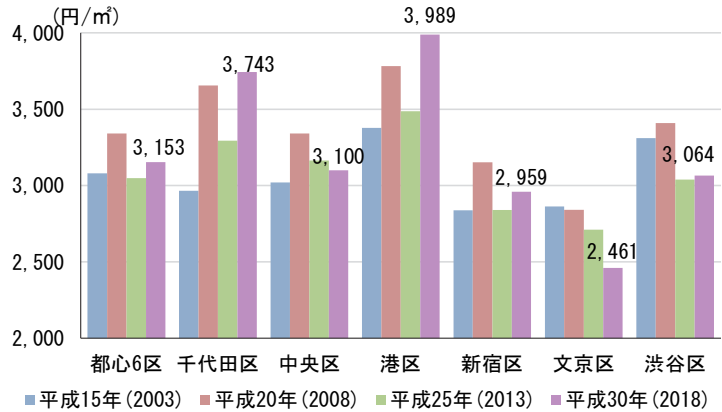
#### ④ 民間借家の家賃単価の動向

- ・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状況です。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 2-106 民間借家の1㎡当たり家賃の推移



図表 2-107 民間借家の1㎡当たり家賃の推移 (他都市比較)



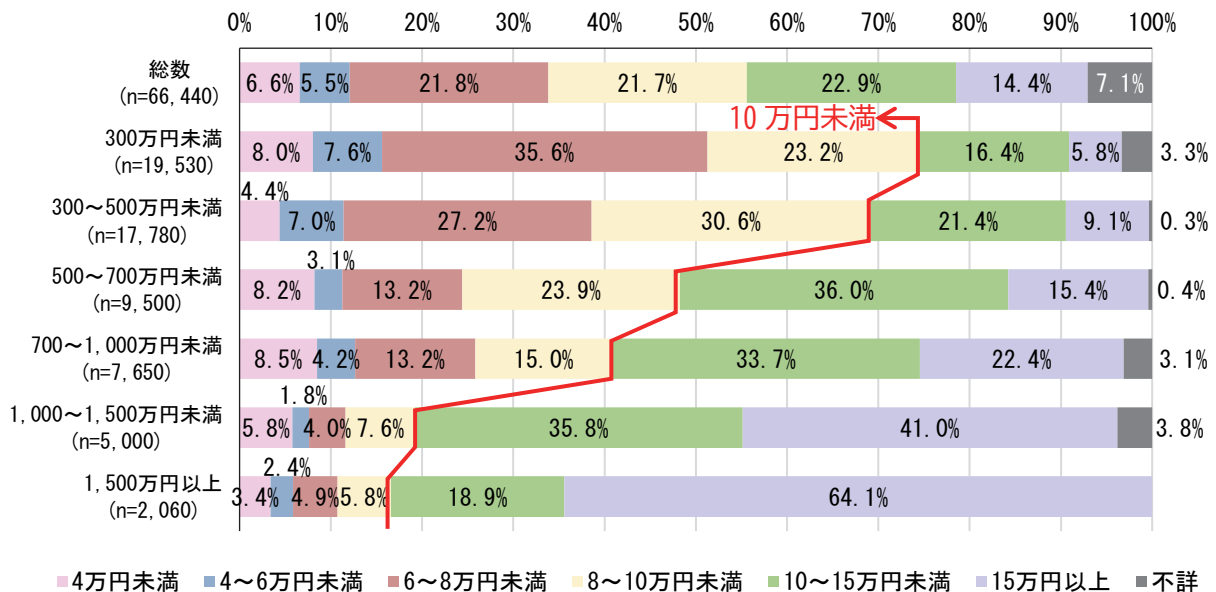
注：1㎡当たり家賃 = 1か月当たり平均家賃 ÷ 1住宅当たり延べ面積。ただし、1住宅当たり延べ面積が民間借家全体を対象としていることから、1か月当たり平均家賃は、平成15, 20年は家賃50円未満を含む、平成25, 30年は家賃0円を含む結果を集計対象とした。

資料：総務省「住宅・土地統計調査」(各年)を加工

#### ⑤ 世帯年収と借家家賃の状況

- ・借家の平均家賃は102,833円(図表2-102)であり、年収500万円未満世帯の70%程度が家賃10万円未満となっています。
- ・世帯年収と家賃の関係をみると、年収が低くなるほど低家賃の借家に住んでいる世帯の比率が高い傾向があります。

図表 2-108 世帯年収別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)

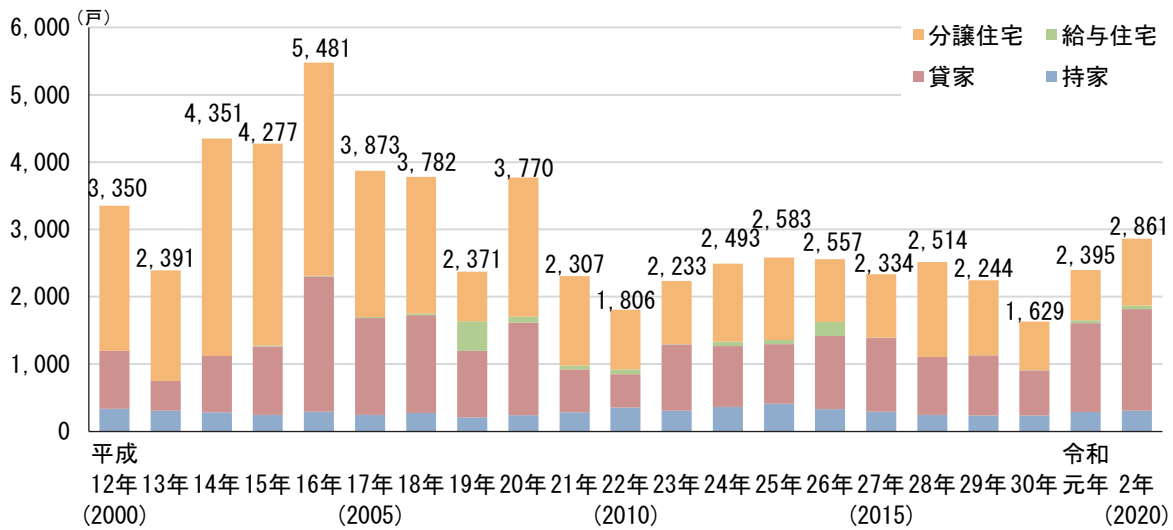
## 2-6. 住宅市場

### (1) 供給動向

#### ①住宅着工戸数

- ・新設住宅着工戸数は、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 2,000~2,500 戸程度で推移しています。直近 2 年間で上昇傾向が見えています。
- ・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と考えられます。

図表 2-109 新設住宅着工戸数の推移

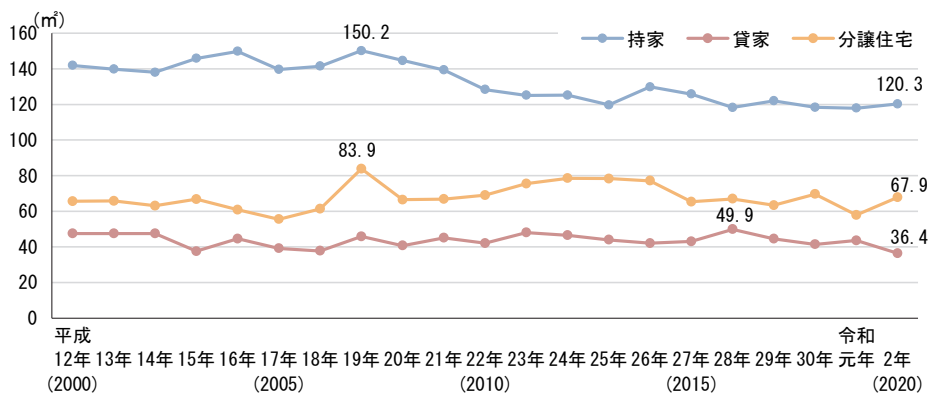


資料：国土交通省「建築着工統計」(各年)

#### 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みると、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 m<sup>2</sup>に対し分譲住宅は約 68 m<sup>2</sup>、貸家は 40 m<sup>2</sup>に満たない状況です。

図表 2-110 着工住宅の平均床面積の推移

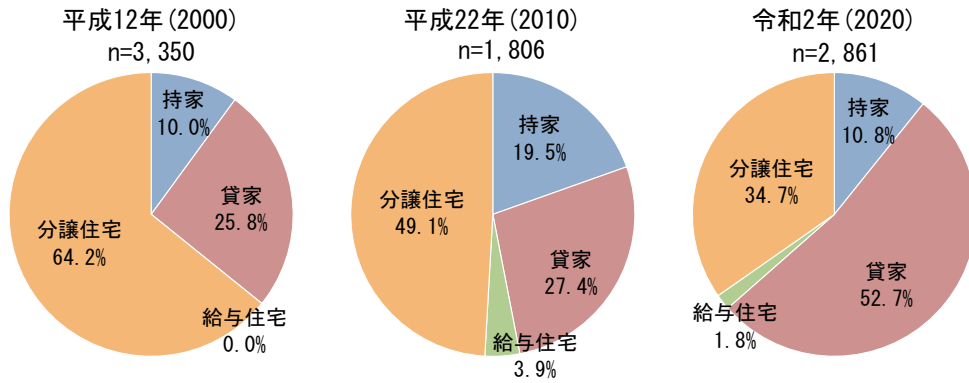


注：給与住宅は供給量が少なく値が大きく変動するため、本グラフでは割愛  
資料：国土交通省「建築着工統計」(各年)

### ③着工住宅の利用関係、構造

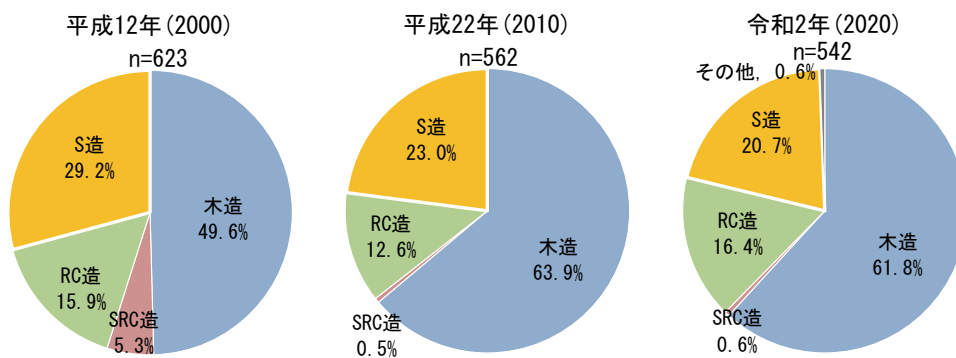
- ・着工住宅の内訳をみると、平成12(2000)年は分譲住宅が60%超を占めていましたが、経年に従い分譲住宅の比率が減少し、令和2(2020)年には貸家の比率が50%超となっています。
- ・構造別にみると、木造の比率が高くなり、令和2(2020)年は60%超を占めています。

図表 2-111 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 2-112 構造別着工住宅（棟数ベース）

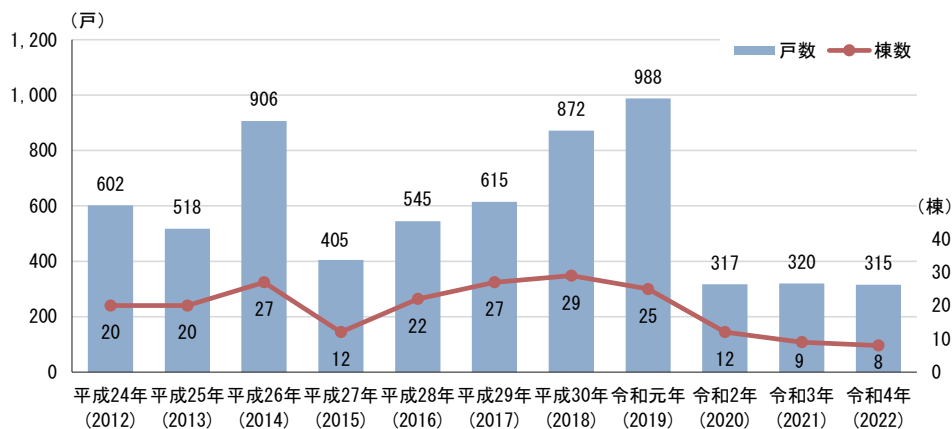


資料：国土交通省「建築着工統計」（各年）

#### 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、令和元（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 4（2022）年は 315 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したが、直近では 10 棟未満となっています。

図表 2-113 分譲マンションの供給戸数と棟数

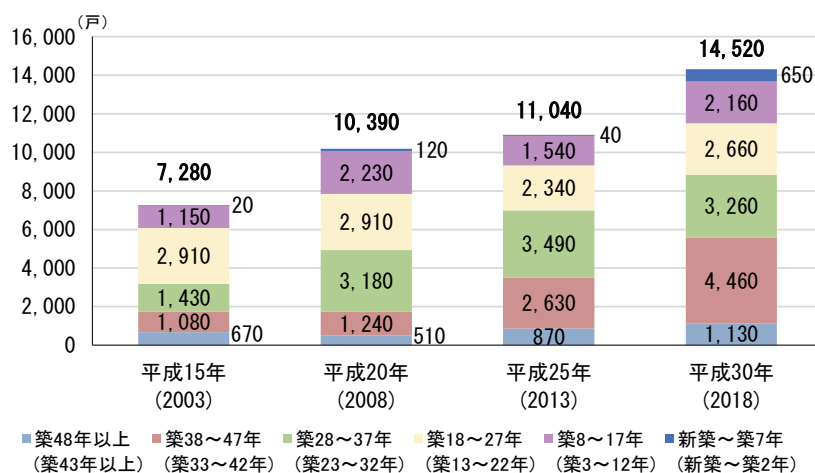


資料：不動産経済研究所「全国マンション市場動向」（2022年版）

#### ⑤中古住宅の流通

- ・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。中古住宅の流通が活性化しているものと考えられます。

図表 2-114 持ち家として取得した中古住宅数



注：平成 15（2003）年と平成 25（2013）年は（ ）内の築年数

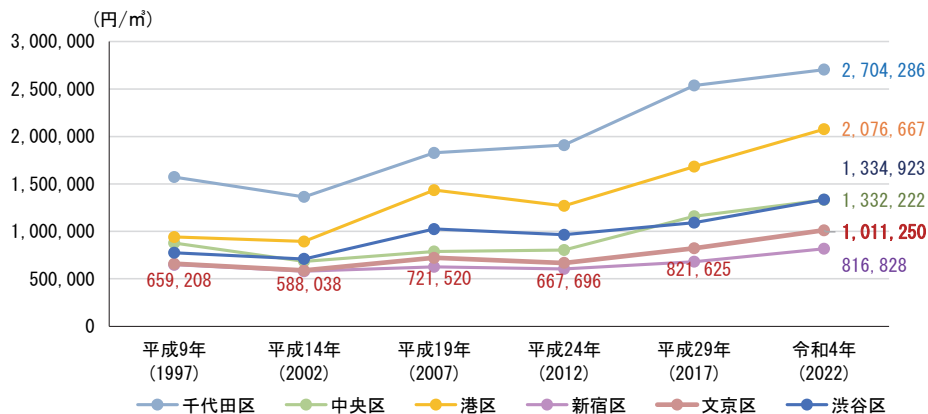
資料：総務省「住宅・土地統計調査」（各年）

## (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大きく変動した地価は、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2-115 公示地価の推移（住宅地）（他都市比較）



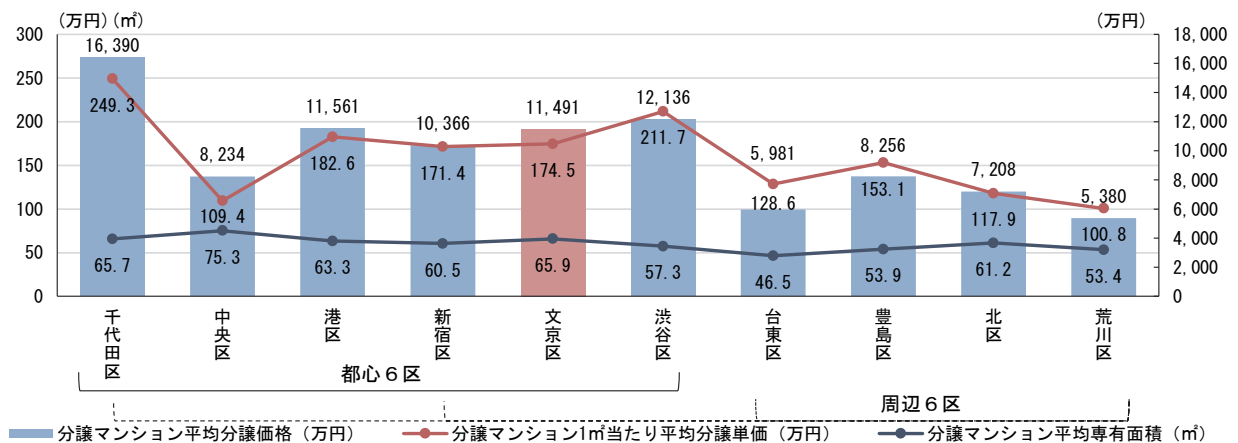
注：バブル期の地価変動が大きく同一グラフでは直近の変化が読み取りにくいいため、本グラフでは平成9（1997）年以降を掲載

資料：国土交通省「標準地・基準地検索システム」

### ②分譲マンションの価格と面積

- ・令和4（2022）年時点の都心6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みると、千代田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11,491万円で、都心6区中4位（23区内で6位）、平均分譲単価174.5万円で都心6区中4位（23区内で6位）となっています。周辺6区との比較では、千代田区に次いで高い状況です。
- ・平均専有面積は65.9㎡で都心6区中2位（23区内で6位）で、周辺6区との比較では最も広い面積です。

図表2-116 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）



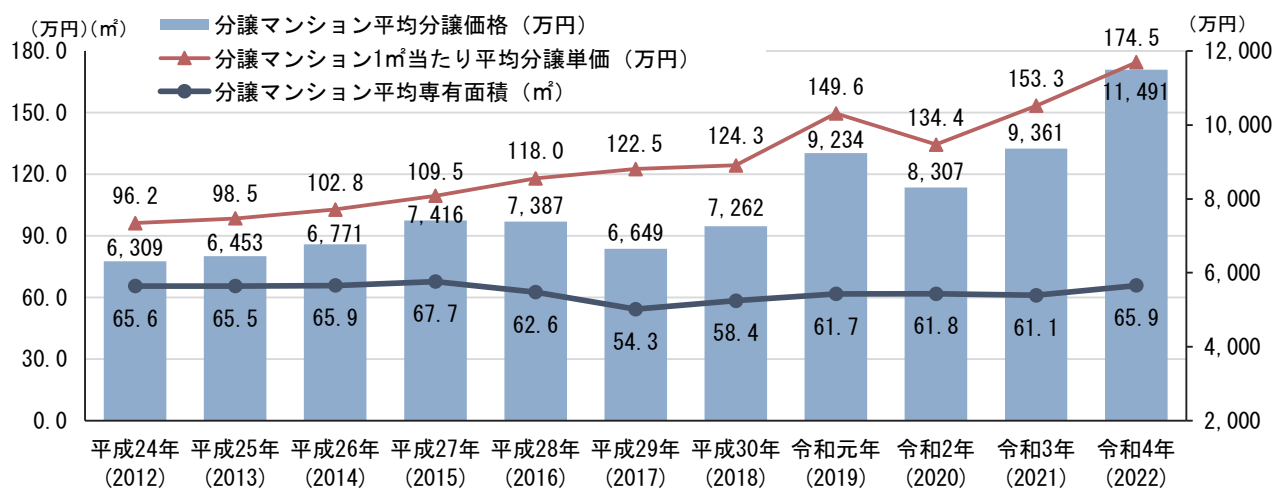
資料：不動産経済研究所「全国マンション市場動向」（2022年版）



### ③分譲マンションの価格と面積の推移

- ・平均分譲価格と1㎡あたり平均分譲単価は長期的にみると上昇傾向です。
- ・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、令和元(2019)年に9,000万円を超え、翌年の下落を挟みつつも上昇し高価格傾向が続いています。
- ・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㎡台に落ちました。その後微増傾向を示し、令和4(2022)年に約66㎡へと回復しました。近年では、土地価格が高騰している中、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2-117 分譲マンションの平均価格、平均単価、平均専有面積の推移



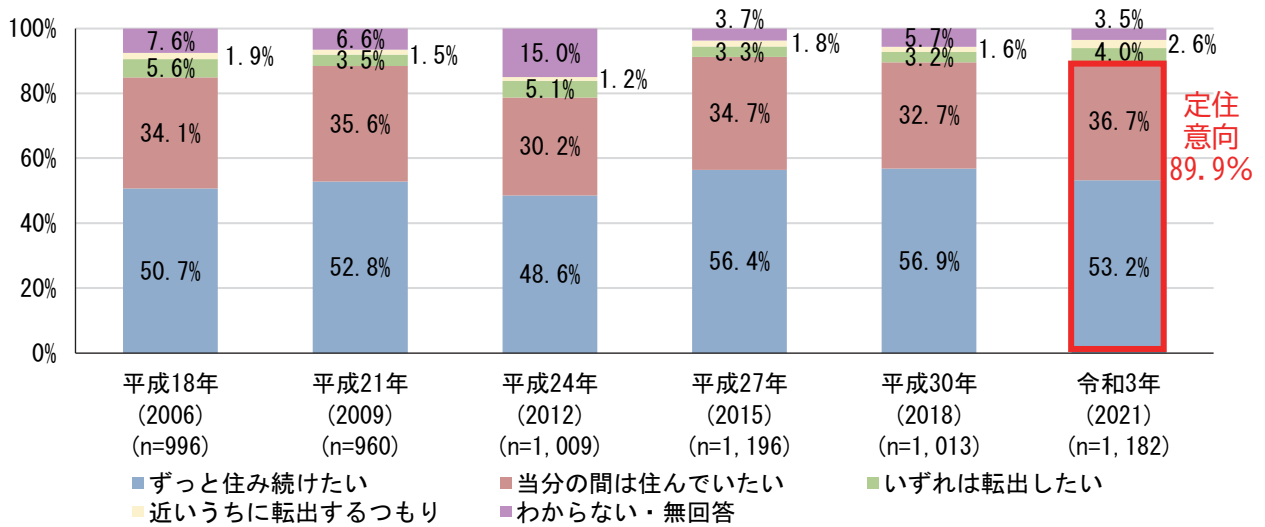
資料：不動産経済研究所「全国マンション市場動向」(2022年版)

### (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、これからも文京区に「ずっと住み続けたい」が50%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約90%を占めています。「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10%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 2-118 定住意向の推移

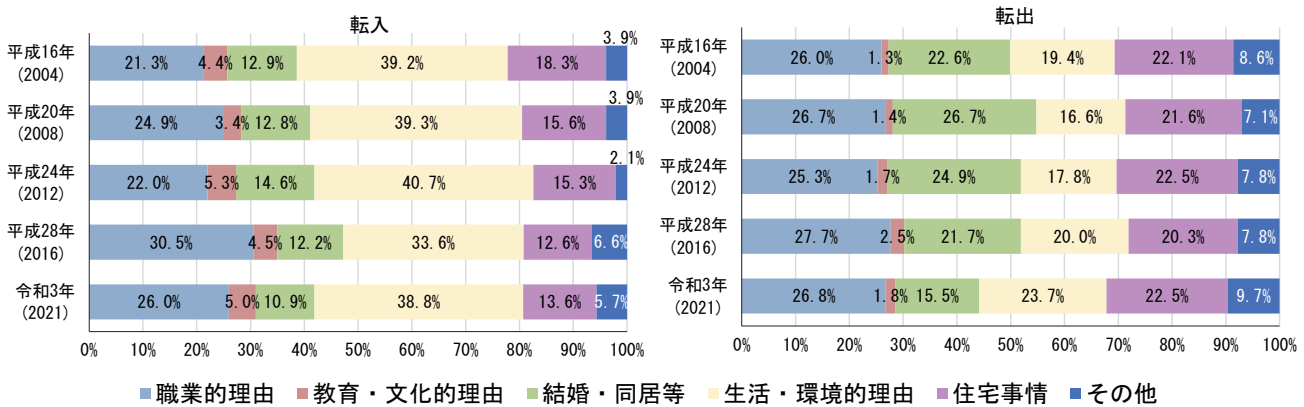


資料：文京区「文京区政に関する世論調査（第20～25回）」（平成18（2006）～令和3（2021）年）

#### 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」は減少傾向にありますが、転出理由における「住宅事情」の比率に大きな変化はありません。

図表 2-119 転入・転出の理由

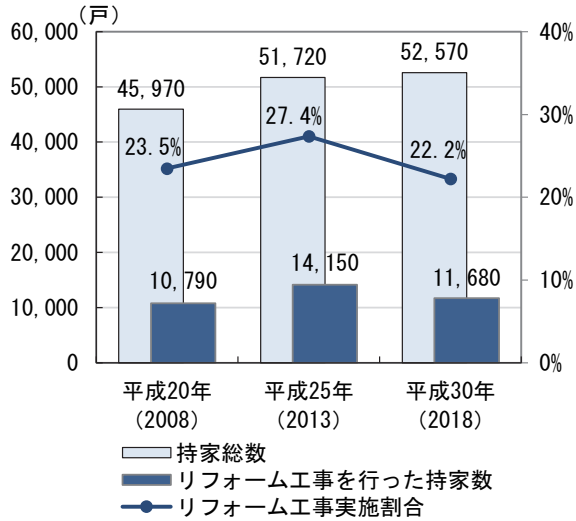


注：転入・転出理由を3つまで選択（複数回答）し、その合計に対する割合  
資料：文京区「文京区居住環境等移動理由別人口調査報告書」（第6～10回）

### ③リフォーム戸数の推移

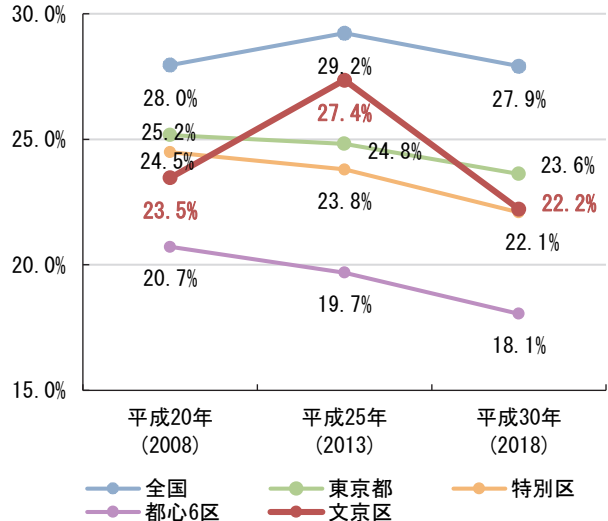
- ・平成30（2018）年時点で、直近5年にリフォーム工事を行った持ち家は11,680戸あったことから、計算上は持ち家の4～5軒に1軒はリフォームを実施している割合になります。
- ・平成25（2013）年には、本区は東京都平均、特別区平均を上回っていましたが、平成30（2018）年時点では特別区平均と同水準です。

図表 2-120 リフォームを行った持ち家数の推移



資料：総務省「住宅・土地統計調査」(各年)

図表 2-121 持ち家の直近5年のリフォーム実施率（他都市比較）

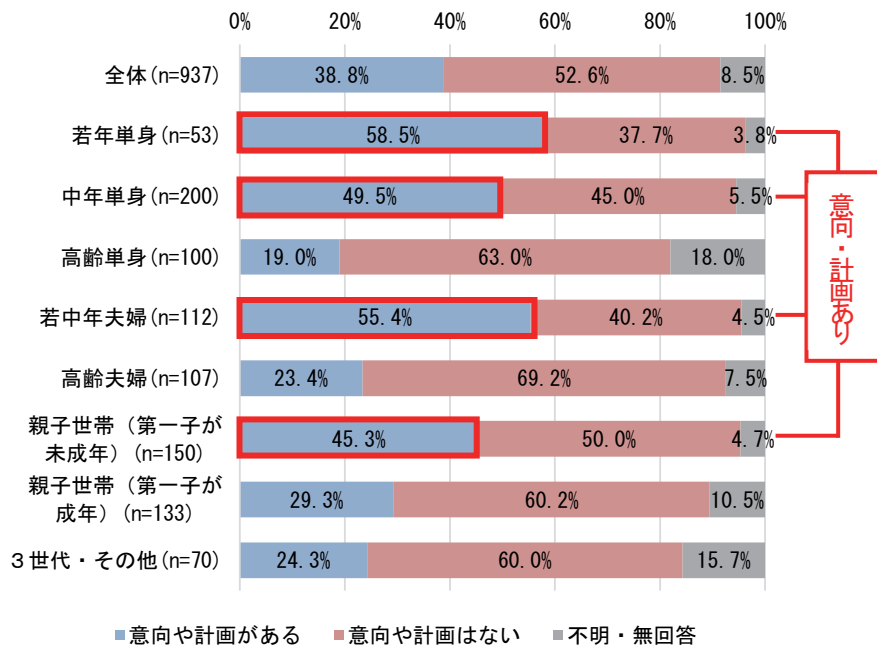


資料：同左

### ④住み替えやリフォーム・建て替えの意向や計画の状況

- ・今後10年程度の間に住み替えやリフォーム・建て替えについて、何らかの「意向や計画がある」は38.8%となっています。
- ・高齢以外の単身世帯、若中年夫婦、子育て世帯の半数程度に意向・計画があります。

図表 2-122 住み替えやリフォーム・建て替えの意向や計画

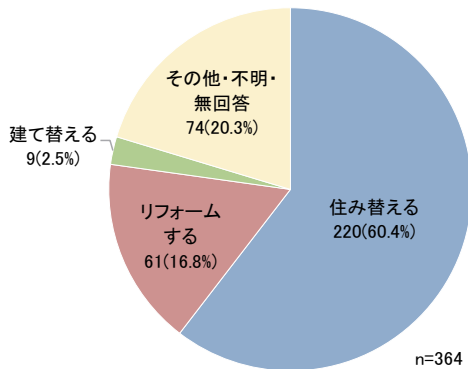


資料：文京区「区民意識調査」(令和4(2022)年)

### ⑤ 住み替えやリフォーム・建て替えの意向や計画の内容

- ・意向や計画の内容は「住み替える」が 60.4%、「リフォームする」が 16.8%、「建て替える」が 2.5%となっています。
- ・住み替え先としては、42.7%が文京区内、次いで 30.5%が文京区外（23 区内）と回答しています。

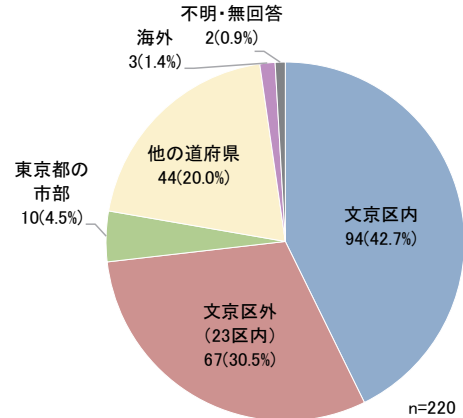
図表 2-123 意向・計画の内容



資料：文京区「区民意識調査」（令和4（2022）年）

図表 2-124 住み替え先の希望

（住み替えの意向のある区民 220 名）



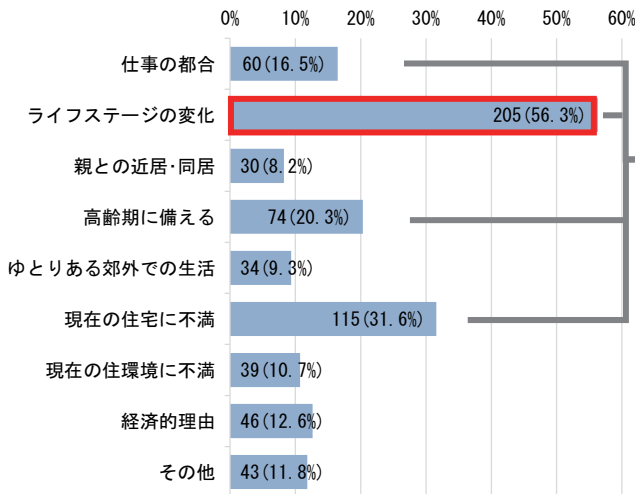
資料：同左

### ⑥ 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、「ライフステージの変化」が最も多く、56.3%となっています。
- ・民間借家（共同住宅）では 67.6%が「ライフステージの変化」と回答しています。また、持ち家（戸建て）では「ライフステージの変化」、「高齢期に備えるため」との回答が、共に 46.4%となっています。

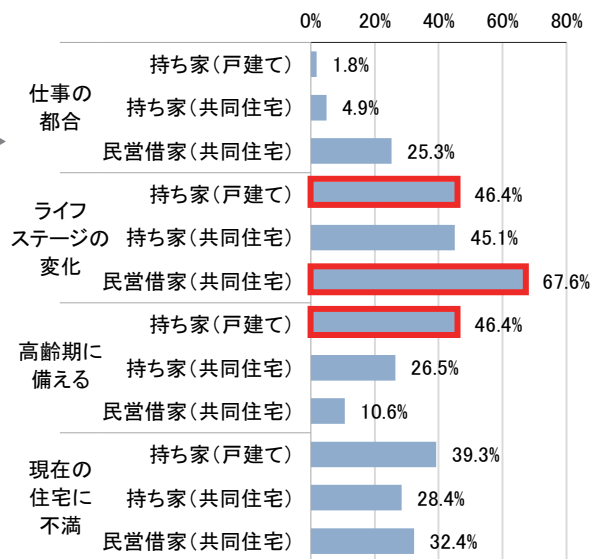
図表 2-125 住み替えやリフォーム・建て替えの理由

（複数回答）



図表 2-126 所有関係別理由（理由上位4項目）

（複数回答）



注：本図は不明・無回答を除いて表示

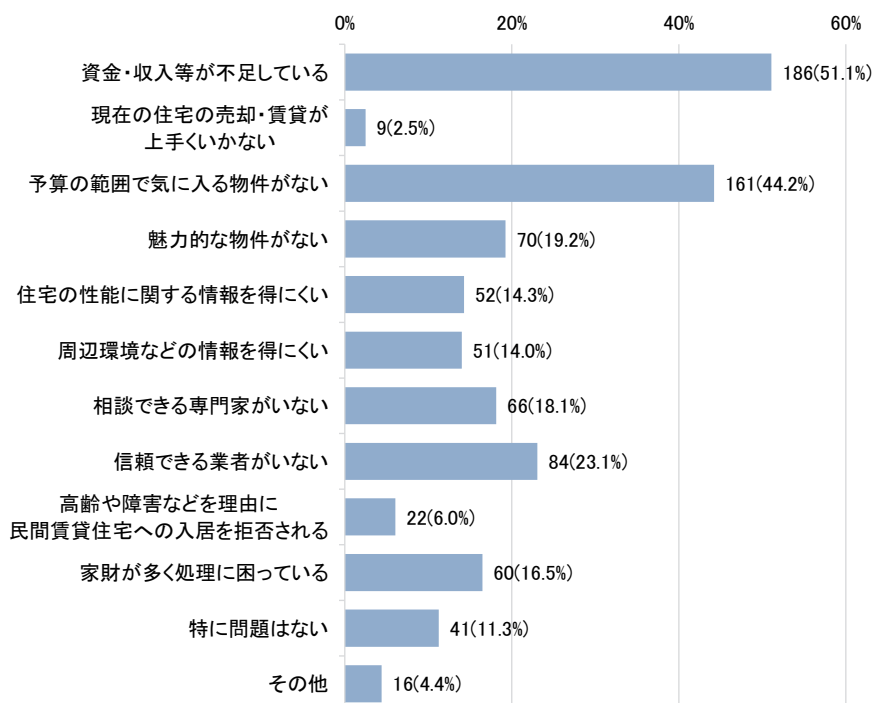
資料：文京区「区民意識調査」（令和4（2022）年）

資料：同左

### ⑦ 住み替えやリフォーム・建て替えを行う上での課題

・住み替えやリフォーム・建て替えを行う上で、「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、40～50%の回答者が経済面での課題を挙げています。そのほか、20%前後の回答者が「相談できる専門家がない」や「信頼できる業者がない」を挙げています。

図表 2-127 住み替えやリフォーム・建て替えを行う上での課題（複数回答）



資料：文京区「区民意識調査」（令和4（2022）年）

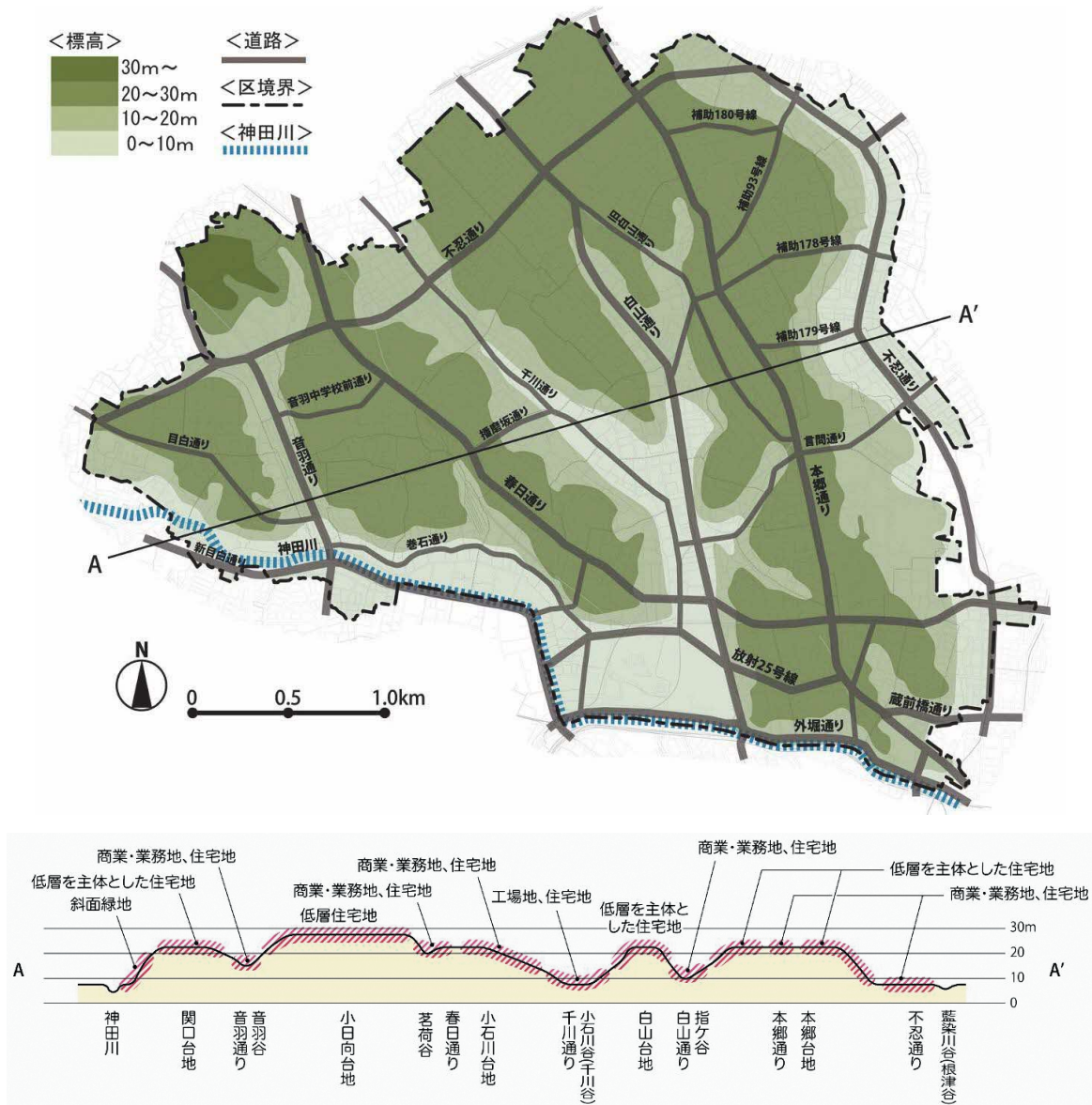
## 2-7. 土地利用・みどり・景観・防災

### (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み、20m前後の高低差を持つ起伏に富んだ地形を有しており、従来から、この地形を巧みに利用した土地の使い分けが行われています。
- ・台地の尾根筋と谷には、主要な道路が配置され、その沿道は、商業・業務施設とマンション等の立地が多くなっています。台地上にあるかつての大名屋敷跡地は、大学のキャンパスや大規模緑地として利用されているほか、良好な低層住宅地となっています。また、その他の台地上及び斜面地は、おおむね低層住宅が中心となった土地利用となっています。一方、低地部においては中小の工場の集積がみられ、台地上の住宅地と比較すると密集した市街地となっています。

図表 2-128 文京区地形



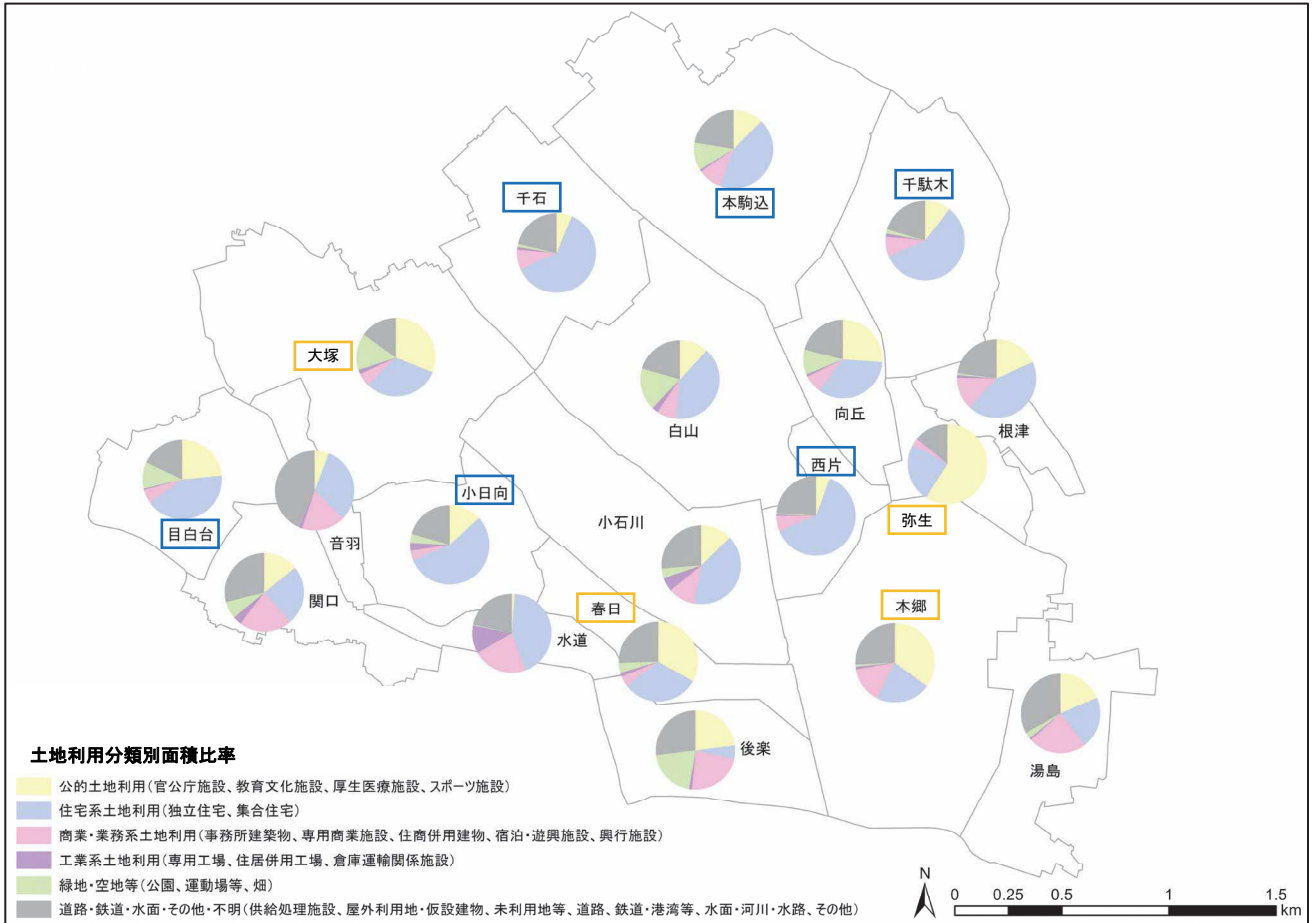
資料：文京区「文京区景観計画」（平成 25（2013）年 10 月）



## ②土地利用分類別の状況

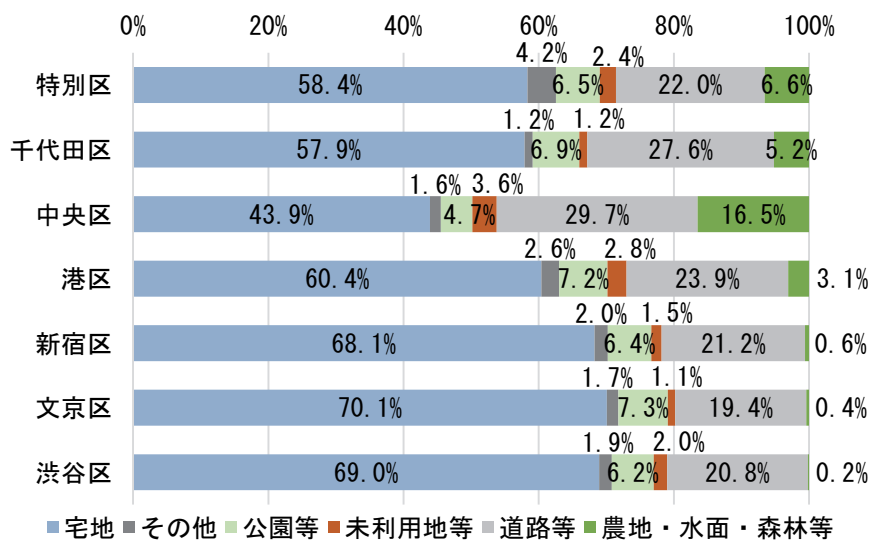
- ・町別にみると、弥生・本郷・春日・大塚で公的用地の比率が高く、西片・千石・千駄木・小日向などは住宅系用地の比率が高いなど、町の特徴が表れています。
- ・本区は都心6区の中で宅地比率及び公園等比率が最も高い状況です。

図表 2-129 土地利用分類別面積比率



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 土地利用分類別面積比率 (他都市比較)



注：図表 2-126 のような土地利用分類の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)



### 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 低未利用地の状況



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

#### ④用途地域別の住宅及び世帯の特徴

##### ア 第一種低層住居専用地域

・閑静で住環境の良好な住宅地となっています。一般的に低層住宅地は、戸建持ち家が多く、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、西片のように持ち家率が50%に満たないエリアや、小日向のように子育てファミリー世帯が多いエリアがあります。また、このエリア内にも低層のマンションが見られますが、築年数が比較的浅いものが増えてきています。

##### イ 準工業地域

・都心部に近いエリアを中心に、中規模～大規模のマンション供給が見られます。千川通り（都道436号）沿道や春日通り北部沿道のエリアでは、用途や容積率が近隣商業地域に類する性格から、マンションの立地・集積がみられます。

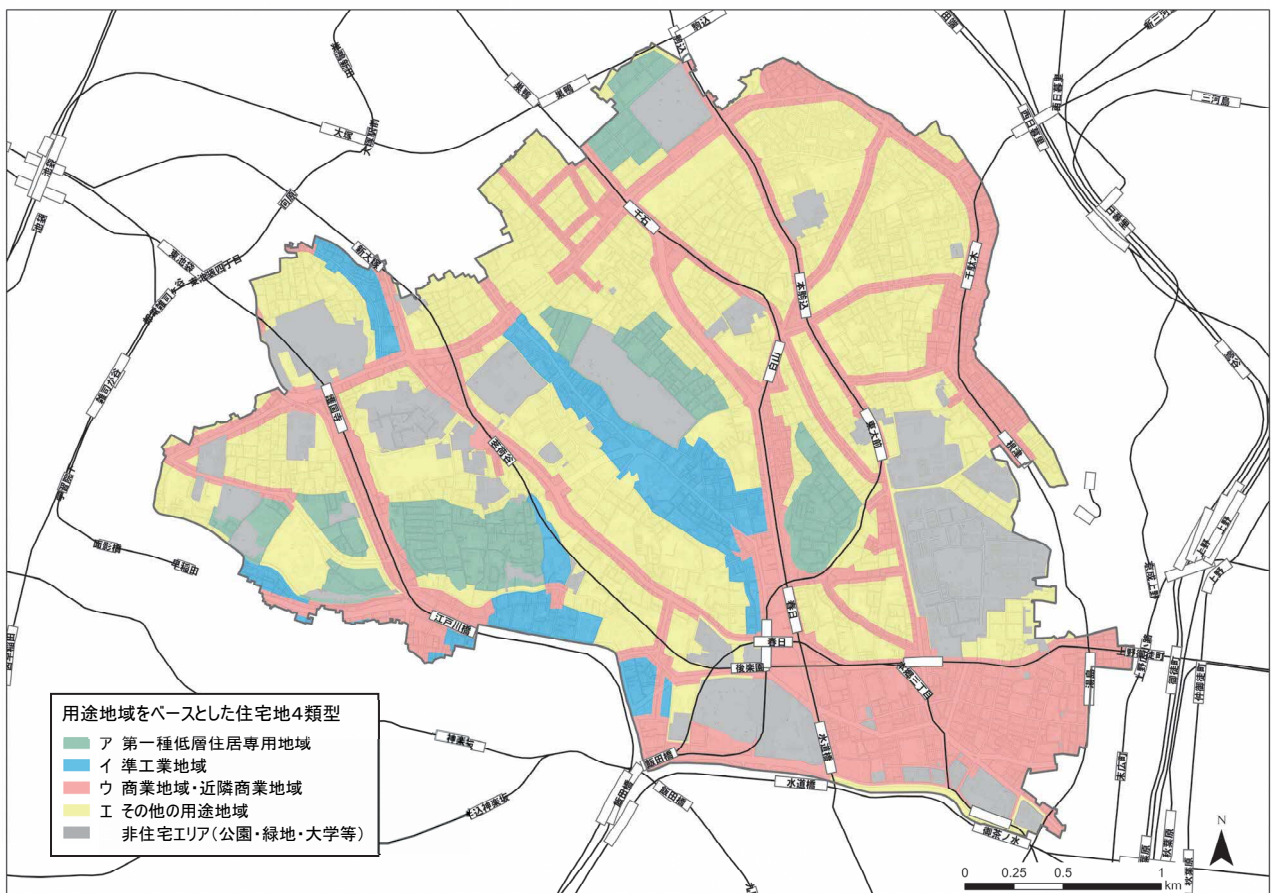
##### ウ 商業地域・近隣商業地域

・高度利用が可能なエリアです。以前より都心・駅近を中心にマンション供給が活発でしたが、近年は幹線道路沿道など駅近以外にも供給が進んでいます。持ち家率が30%程度のエリアが比較的多く見られます。

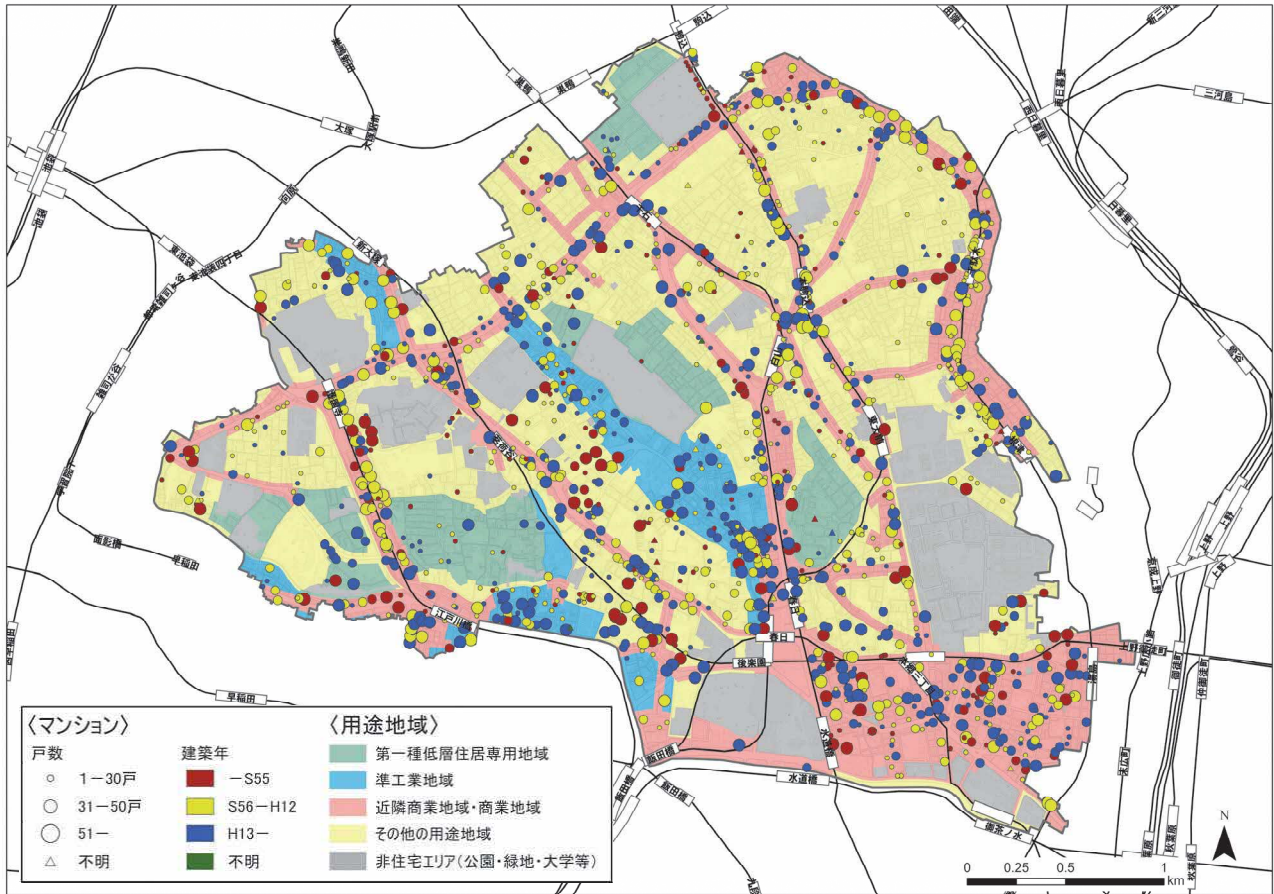
##### エ 第一・二種中高層住居専用地域及び第一・二種住居地域

・建物の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一方、近年もマンション供給が活発です。持ち家率30～60%と多様で、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。

図表 2-132 住宅地4類型

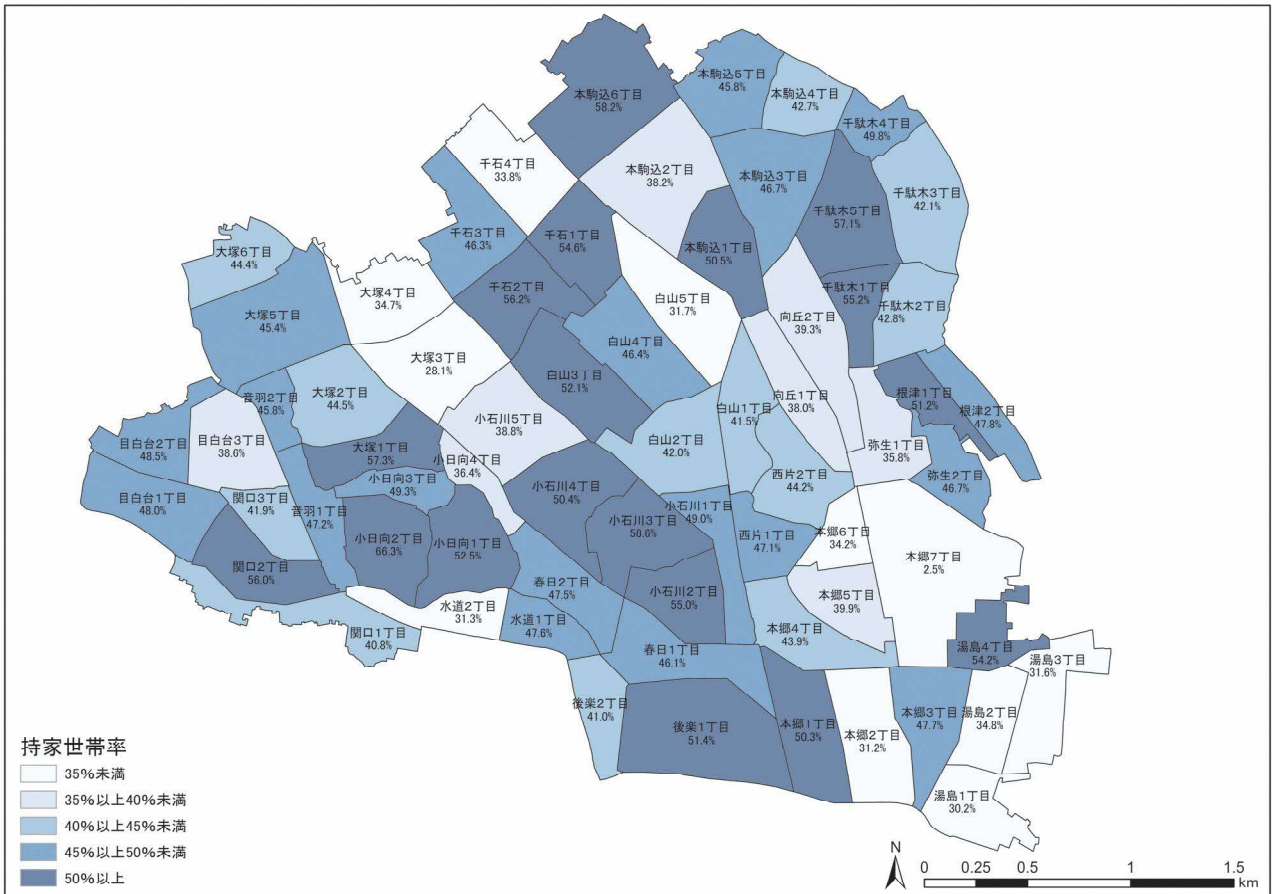


図表 2-133 住宅地4類型及びマンションの建築時期・戸数規模別の立地



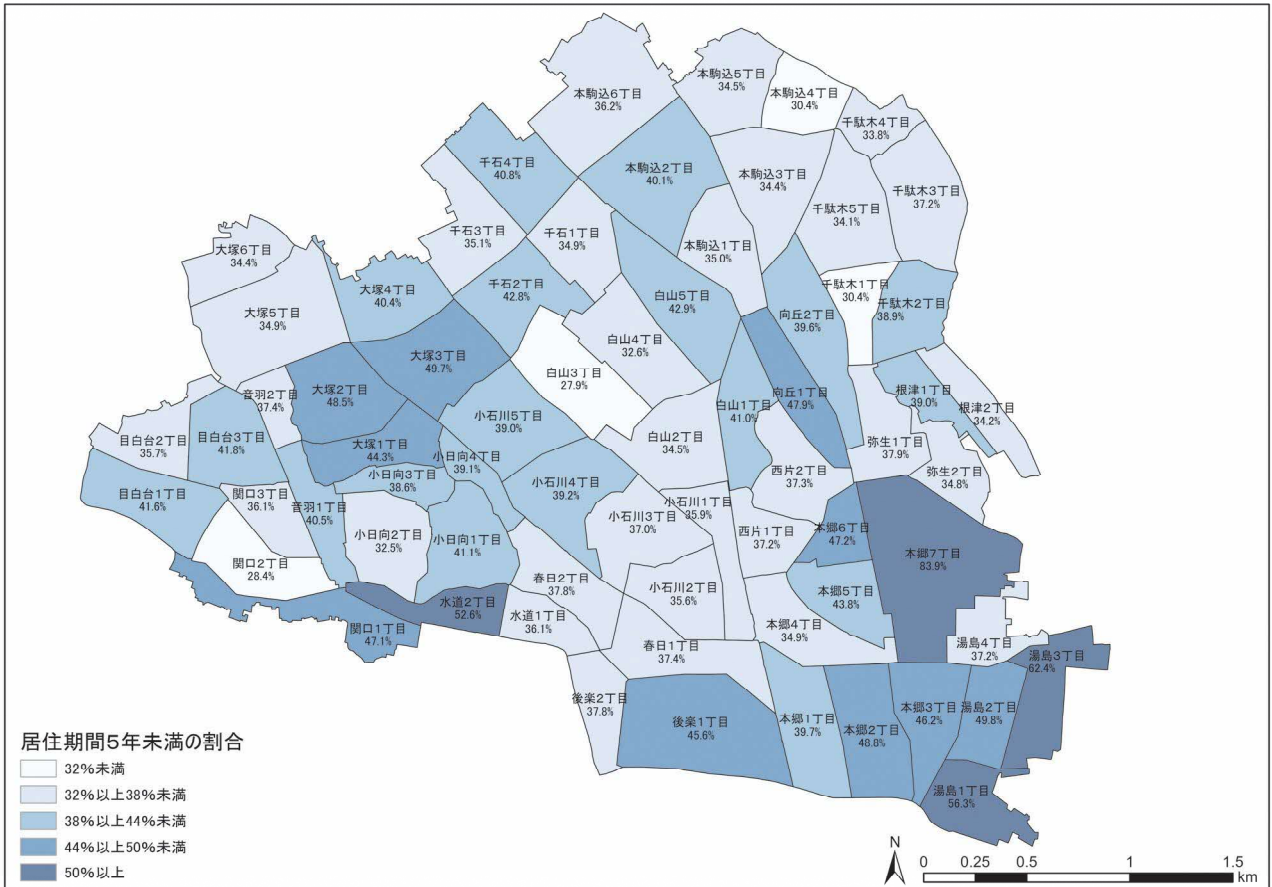


図表 2-134 町丁目別持ち家世帯率



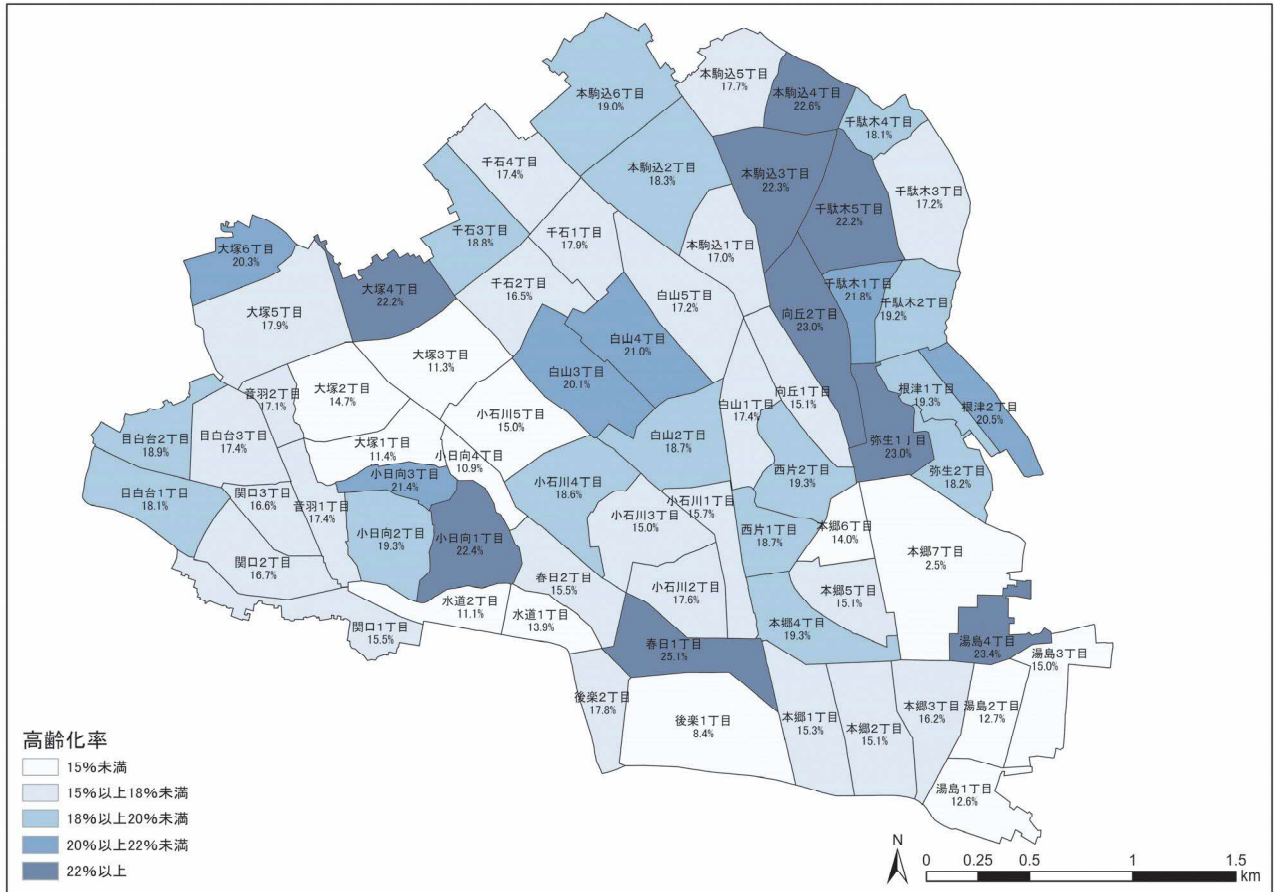
資料：総務省「国勢調査」(令和2(2020)年)

図表 2-135 町丁目別居住期間5年未満の割合



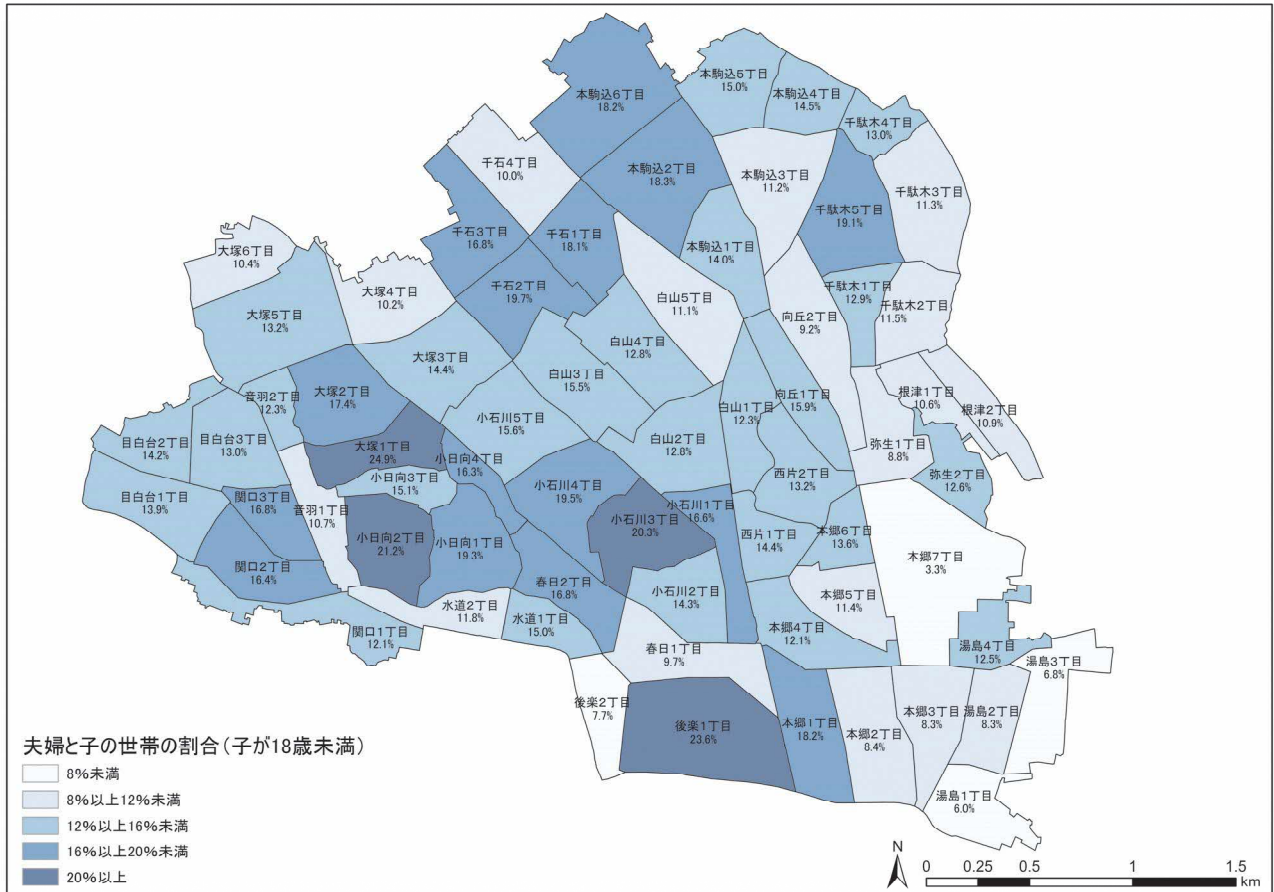
資料：総務省「国勢調査」(令和2(2020)年)

図表 2-136 町丁目別高齢化率（図表 2-7 下の再掲）



資料：総務省「国勢調査」(令和2(2020)年)

図表 2-137 町丁目別18歳未満の子ども+夫婦の世帯の割合（図表 2-14 下の再掲）

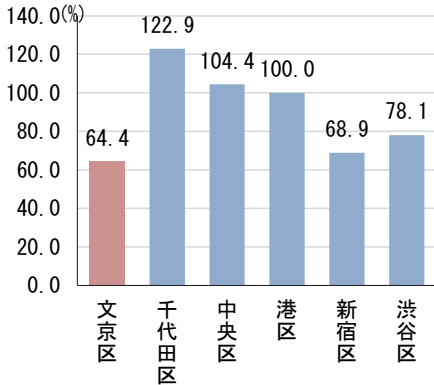


資料：総務省「国勢調査」(令和2(2020)年)

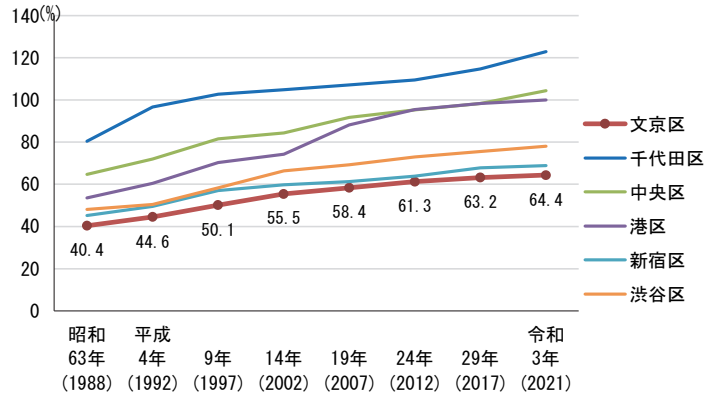
### ⑤容積充足率

- ・宅地の使用容積率をみることで、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。
- ・推移をみると、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 2-138 容積充足率（都心6区比較）



図表 2-139 容積充足率の推移（都心6区比較）



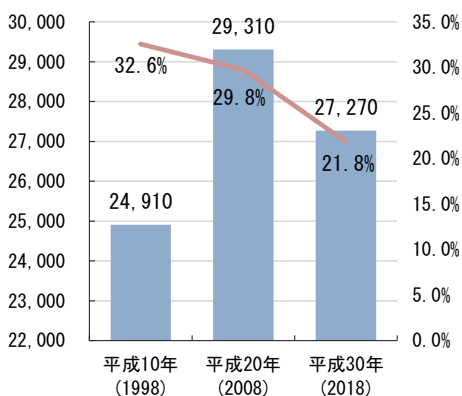
注：容積充足率が100%を超えるのは、指定容積率（A）の低いエリアがある一方、それ以外の市街地のエリアの使用容積率（B）が高いことによると考えられる。

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）

### ⑥接道状況

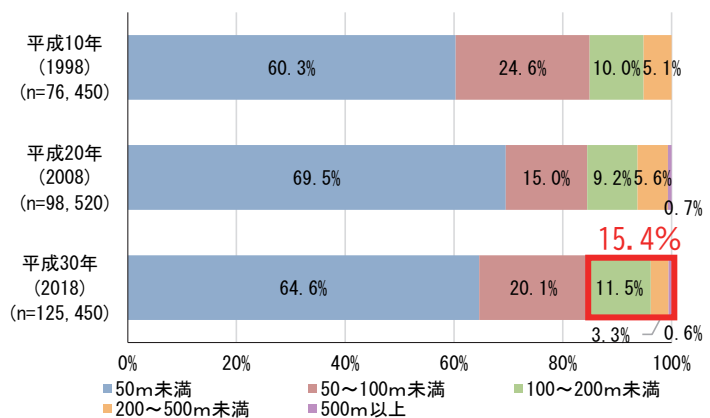
- ・文京区は、救急車等の緊急車両が進出可能となるよう細街路の整備を進めており、幅員4m未満の道路に接している住宅地は、この20年間で約11ポイント減少しました。率は減少したものの、住宅数としては2,400戸程度増えています。
- ・また、幅員6m以上の道路までの距離をみると、50m未満の比較的近い住宅が64.6%ある一方で、100m以上離れている住宅が15.4%あります。

図表 2-140 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 2-141 幅員6m以上の道路までの距離

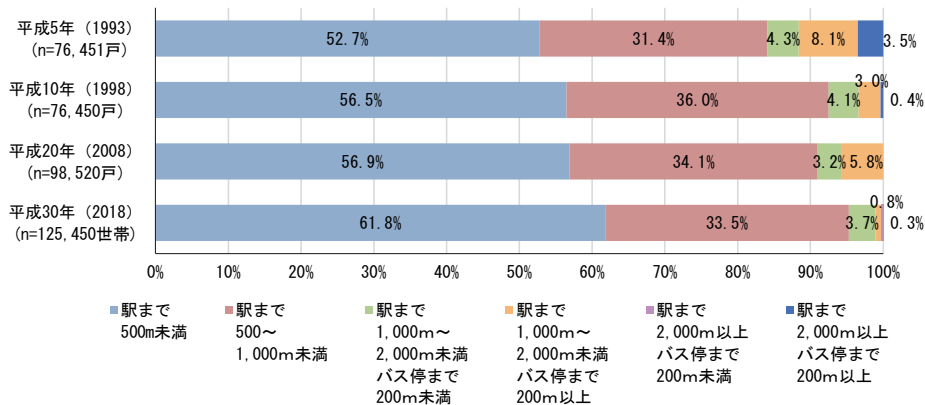


資料：同左

### ⑦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 60% を超え、交通利便性の高さが表れています。
- ・経年変化をみると、平成 8 (1996) 年の東京メトロ南北線四ツ谷～駒込間開業後の平成 10 (1998) 年に、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 2-142 最寄りの交通機関までの距離

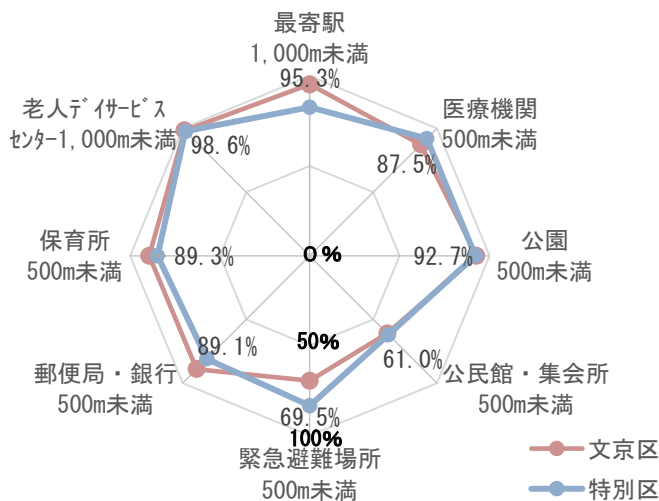


資料：総務省「住宅・土地統計調査」(各年)

### ⑧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みられます。

図表 2-143 最寄りの生活関連施設までの距離 (文京区、特別区)



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

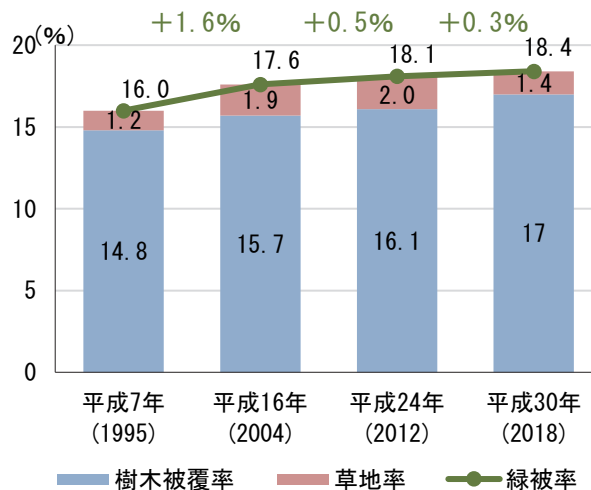
- ・公園緑地の面積は小さいながら緑被率・緑被地面積がともに高く、本区の緑被地として重要な役割を果たしています。同様に学校用地、社寺用地もこれに準じる役割を果たしています。
- ・緑被率は、平成7（1995）年の16.0%から平成30(2018)年の18.4%へと増加しています。
- ・また、区域別緑被率をみると、一般区域では、大塚南（27.2%）が最も高く、目白台、弥生、関口など学校や公園などの大規模な緑地がある区域で高くなっています

図表 2-144 緑被（樹林）の分布



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 2-145 緑被率の推移



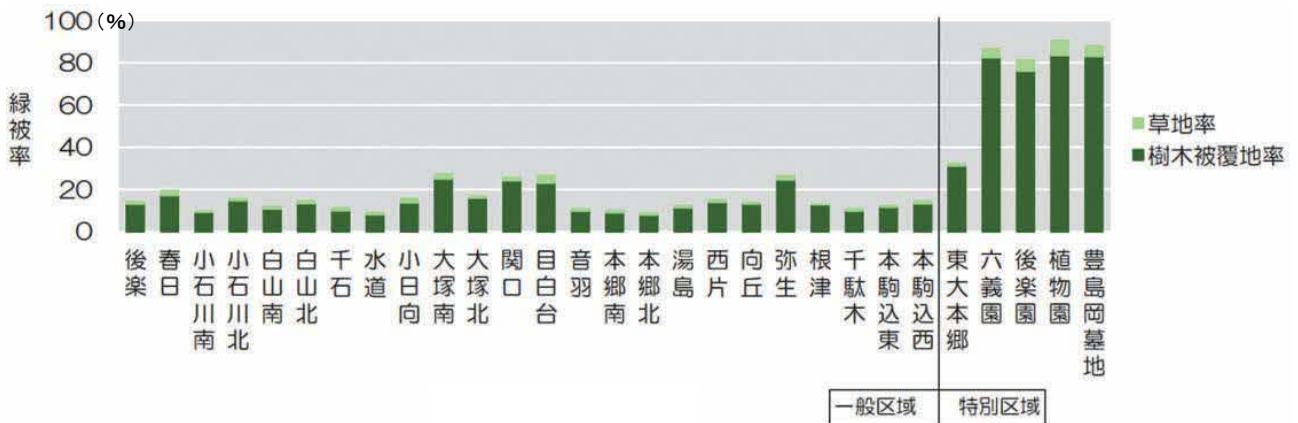
資料：文京区「文京区みどりの基本計画」（令和2（2020）年3月）

図表 2-146 みどりの状況（文京区、周辺6区）



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 2-147 区域別緑被率

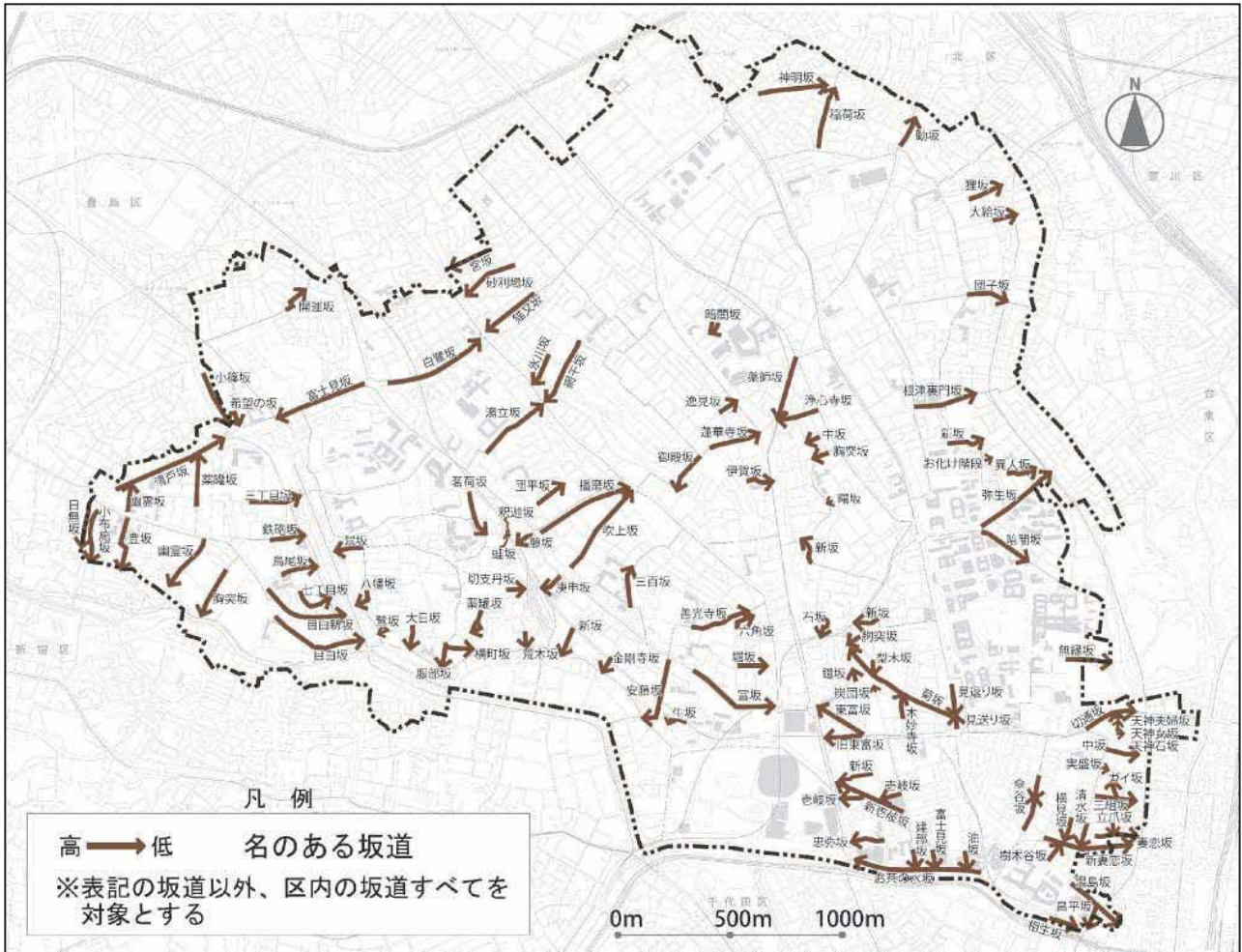


資料：文京区「文京区のみどり《第8次文京区緑地実態調査 報告書》概要版」（平成 31（2019）年 3月）

## ②坂道の分布

- ・文京区は台地と低地が複雑に入り組む起伏に富んだ地形を有しています。歴史を感じさせる石積擁壁や崖、高台から見るまち並み、斜面緑地など、地形の起伏が作り出す特徴的な景観を見ることができます。
- ・中でも、区内には多くの坂道が存在し、勾配の緩急や延長、幅員、形状などによって多様な景観を見ることができ、区民の生活と密接に結びついてきました。坂道のある風景や坂道を移動するにつれて変化する景色、坂道からの眺望などは、視覚的にも地形の豊かさを感じることができる景観といえます。

図表 2-148 坂道の名称



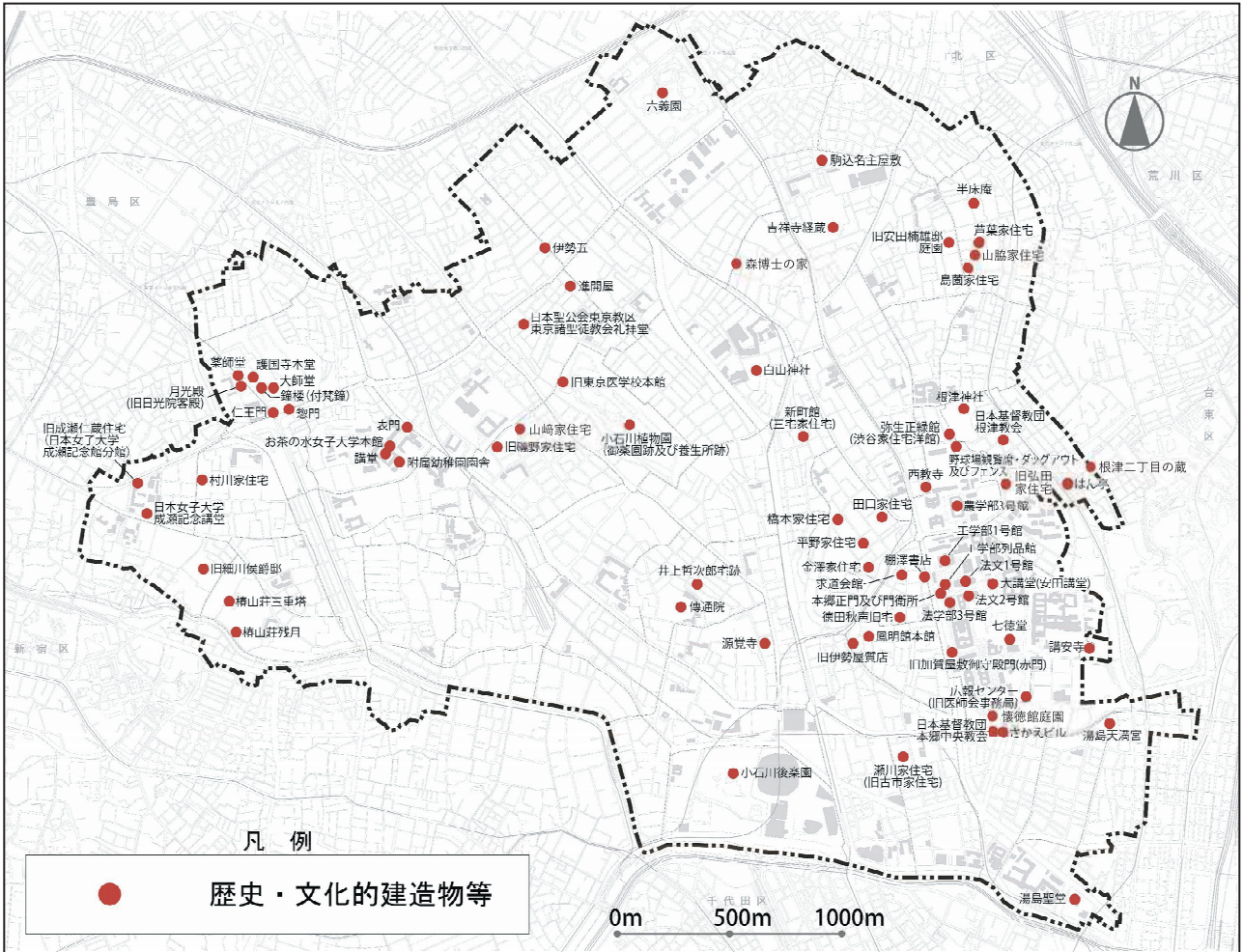
資料：文京区「文京区景観計画」（平成 25（2013）年 10 月）



### ③歴史・文化的建造物の分布

- ・区内全域にわたり、歴史・文化的建造物等（文化財に指定されている建造物等、東京都選定歴史的建造物及び文京花の五大まつり等が開催されている寺社）が分布しています。
- ・この敷地境界線から 50m の範囲に対し、建築物等や工作物に対する景観形成基準が定められており、意匠や色彩、素材、緑化などについて配慮することで、歴史・文化的建造物等と周辺が調和し、一体となって歴史や文化を感じさせる景観をつくることが求められています。

図表 2-149 歴史・文化的建造物等の位置図

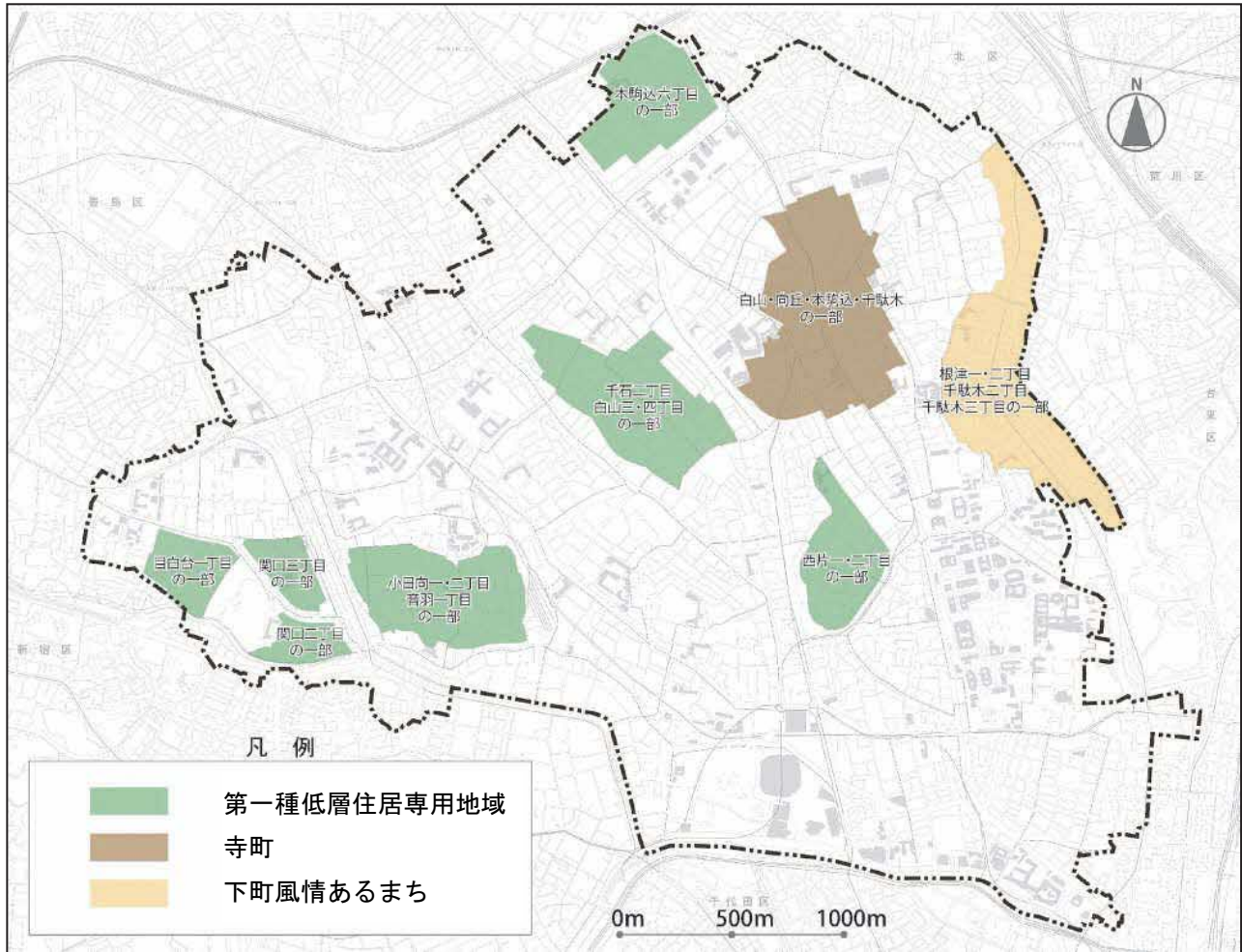


資料：文京区「文京区景観計画」（平成 25（2013）年 10 月）を加工

#### ④まちのまとまり

- ・区内には、寺町や下町風情あるまちなど、個性溢れるまちのまとまりが形成されています。
- ・根津神社の門前町として栄えた根津や文化人ゆかりの地として名高い千駄木の一部は、江戸時代から「庶民のまち」として賑わい、下町風情ある景観が形成されています。
- ・白山、向丘、本駒込、千駄木の地区の一部には、多くの寺社が集積し、閑静で落ち着きのある寺町となっています。
- ・江戸時代の町割りを継承した小日向、明治時代に開発された西片をはじめ、目白台、関口、千石、白山、本駒込の一部は、歴史・文化に培われた風格ある住宅地となっています。

図表 2-150 低層住宅地、寺町、下町風情あるまちの範囲



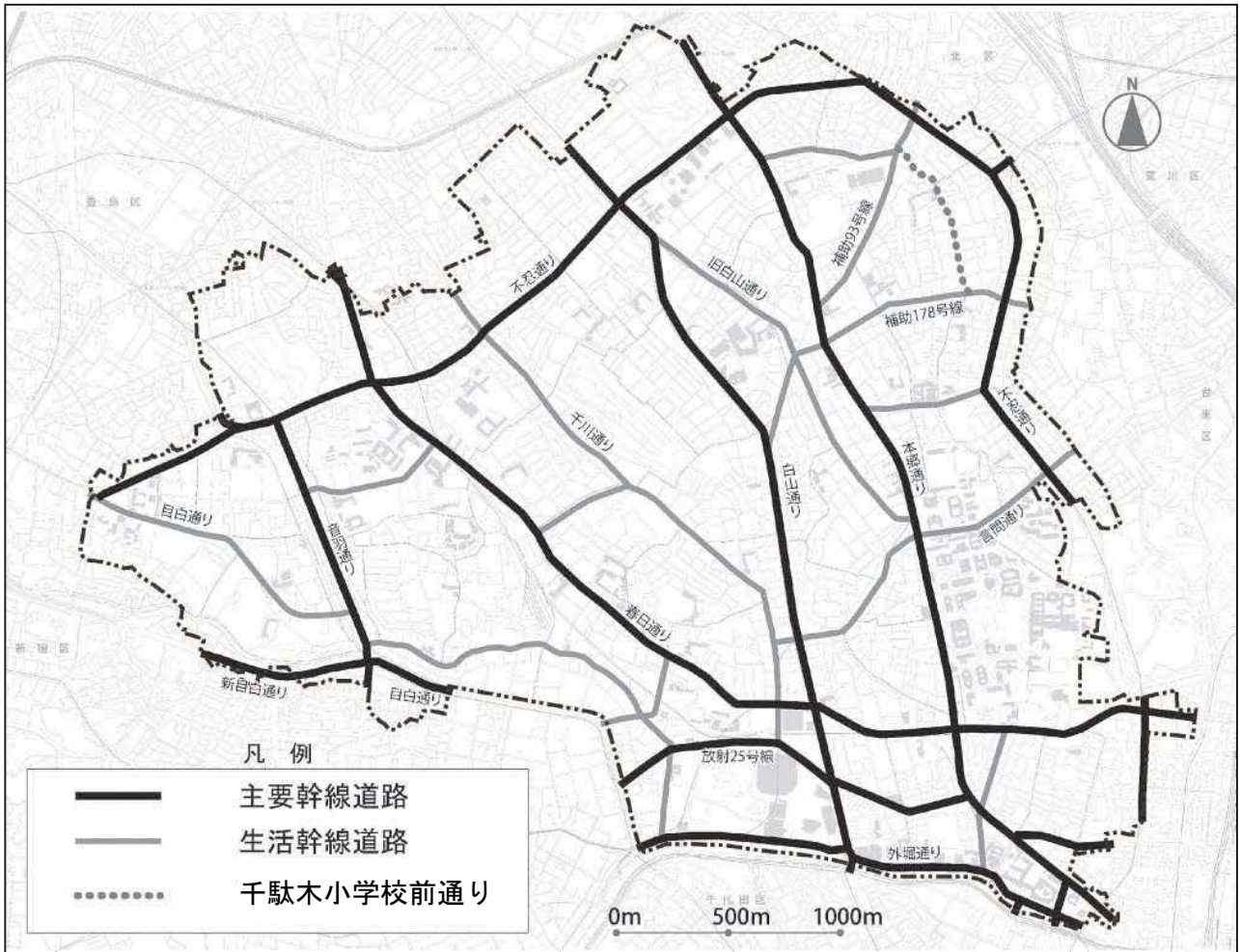
資料：文京区「文京区景観計画」（平成25（2013）年10月）



### ⑤幹線道路

・主に中高層の建物が建ち並び、街路樹が連続している幹線道路は、区の地形を縁取るように流れ、潤いのある景観を形成する神田川とともに、都市の骨格を形成する主要な要素となっています。

図表 2-151 幹線道路網図



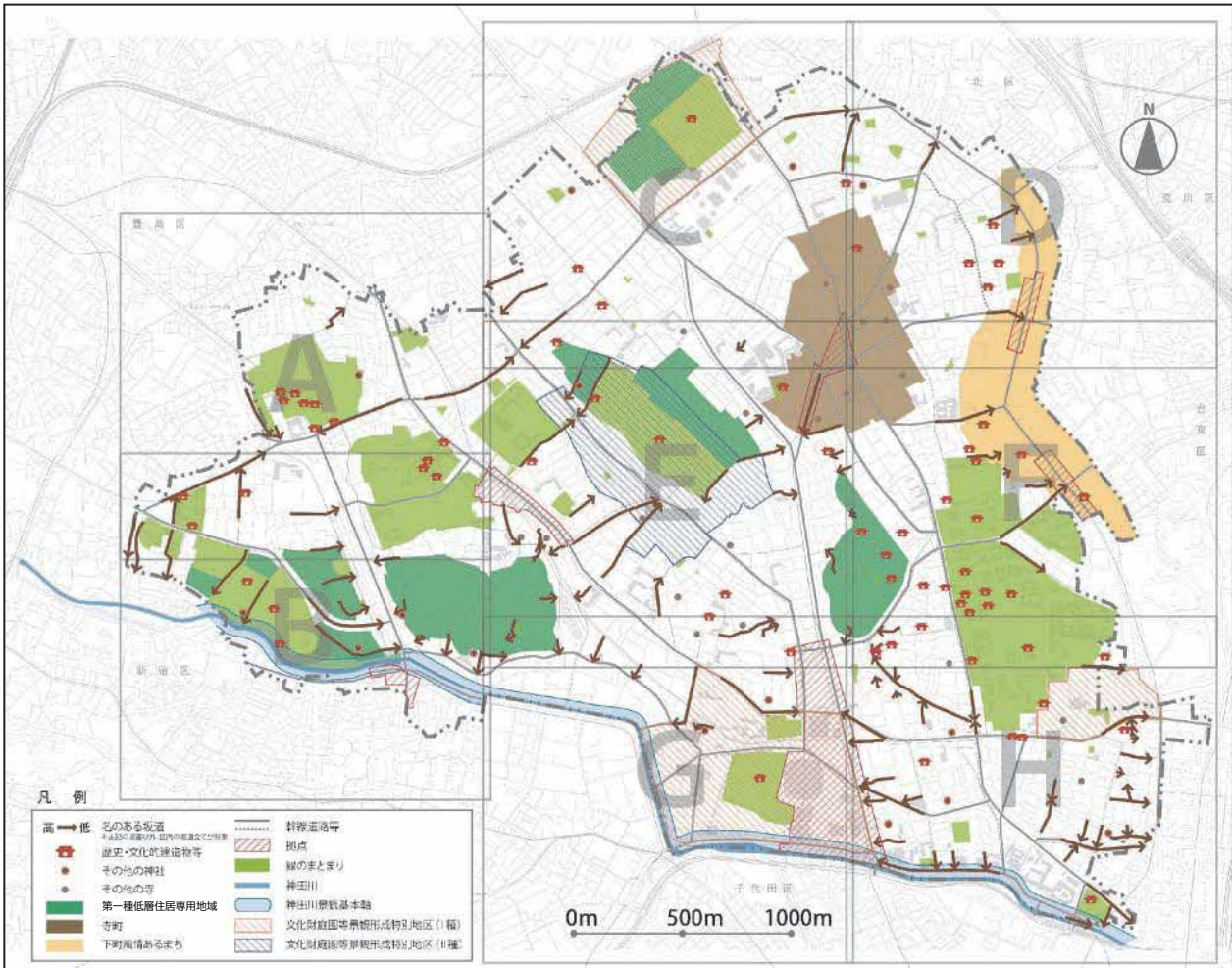
資料：文京区「文京区景観計画」（平成 25（2013）年 10 月）



## ⑥景観特性

- ・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「景観特性」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 2-152 景観特性マップ



※本図は、おおむねの位置を示したもの。

資料：文京区「文京区景観づくりの手引き」（令和5（2023）年3月）

### (3) 紛争予防

#### ①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

- ・中高層建築物の建築の際には、日照、通風及び採光の阻害、工事において生ずる騒音、振動等、周辺的生活環境に及ぼす影響により、近隣住民の方々と建築主との間で紛争が起こる可能性があります。
- ・そのため、本区では「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」を定め、中高層建築物の建築及び既存建築物の除去工事の際に、標識設置等による建築計画の事前周知を義務付けることで、紛争の未然防止に努めています。
- ・平成 30（2018）年度からの 5 年間では、概ね 100 件超／年の標識設置届等の提出がありました。

図表 2-153 標識設置届等の件数

	平成 30 (2018) 年度	令和元 (2019) 年度	令和 2 (2020) 年度	令和 3 (2021) 年度	令和 4 (2021) 年度
件数	109	100	104	120	117

資料：住環境課調べ

#### ②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

- ・ワンルームマンション等の建築及び管理に関しても、建築に起因する紛争を予防し、近隣住民の方々との関係を円滑に保ち、良好な生活環境を維持するために、「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」を定めています。
- ・平成 30（2018）年度からの 5 年間では、概ね 20～35 件／年の受付件数となっています。

図表 2-154 ワンルームマンション等建築物受付件数

	平成 30 (2018) 年度	令和元 (2019) 年度	令和 2 (2020) 年度	令和 3 (2021) 年度	令和 4 (2021) 年度
件数	26	25	34	21	27
ワンルーム形式 の住戸数	691	548	1413	511	751

注：対象は、以下の条件を満たす建築物

1. 専用面積（バルコニー、メーターボックス、パイプスペース等を除く）が 40 m<sup>2</sup>未満の住戸
2. 共同住宅、寄宿舍又は長屋で、ワンルーム形式の住戸が 10 戸以上

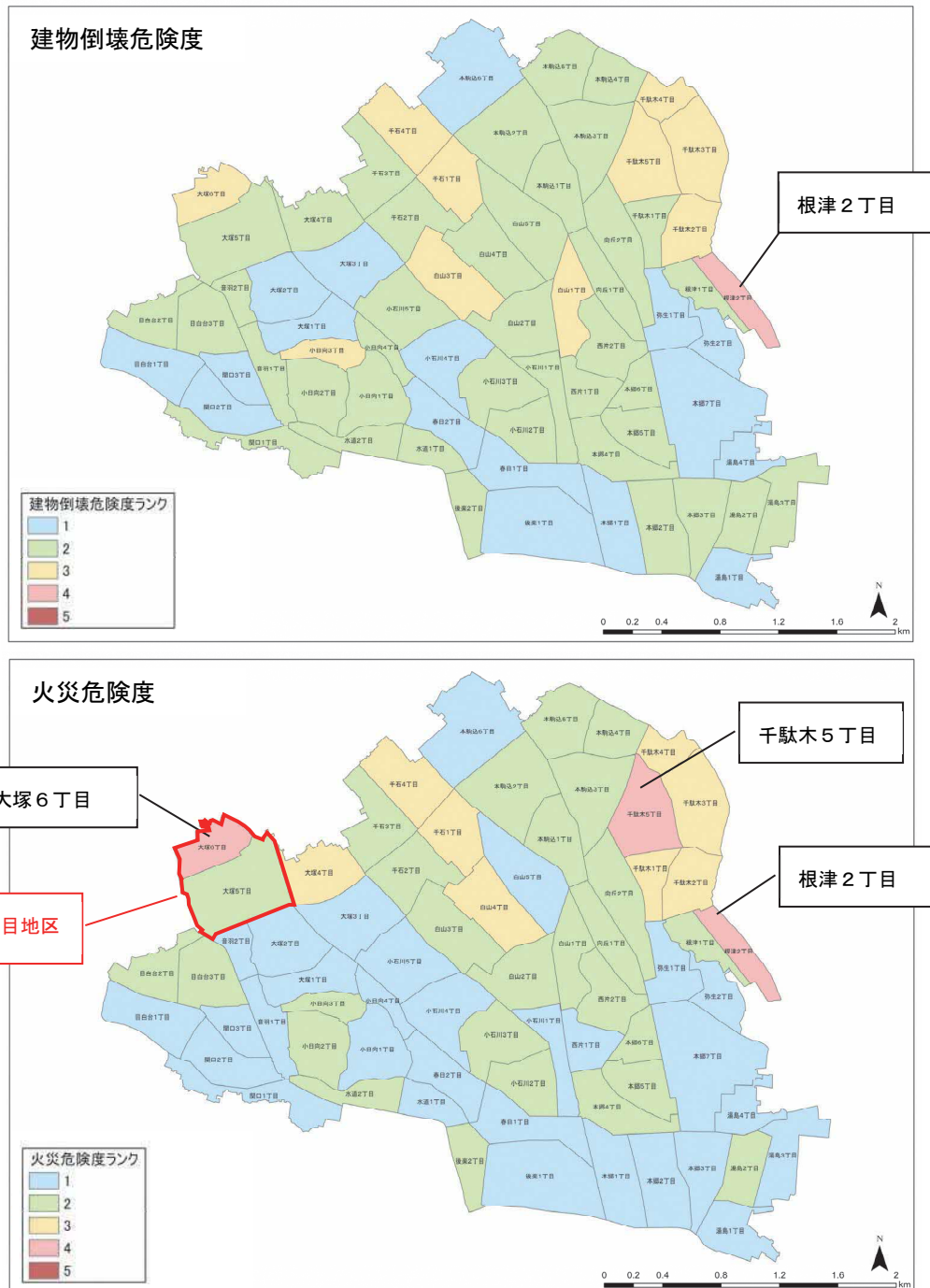
資料：住環境課調べ

## (4) 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（評価3以上）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。
- ・また、「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います（令和7（2025）年度まで）。

図表 2-155 建物倒壊危険度及び火災危険度



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）



## ②浸水被害想定

- ・文京区水害ハザードマップは、大雨によって河川等が増水し、水があふれた場合及び下水道の溢水により想定される浸水予測結果（東京都作成）に基づいて、浸水する範囲とその程度及び避難所を示したものです。
- ・想定しうる最大規模の降雨（24時間総雨量690mm・時間最大雨量153mm）を基に行ったシミュレーションでは、神田川沿いの関口1丁目、水道1・2丁目、後楽1・2丁目、小日向大地の西淵の音羽通りの音羽1丁目周辺（現在は暗渠）、千川通りの小石川1丁目周辺（現在は暗渠）に浸水被害が予想されています。

図表 2-156 水害ハザードマップ



資料：文京区「文京区水害ハザードマップ」（令和5（2023）年3月版）



### 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、いずれも水害ハザードマップで想定されている区域です。

#### ■東日本大震災における文京区内の被害状況（平成 23 (2011) 年 6 月 13 日時点）

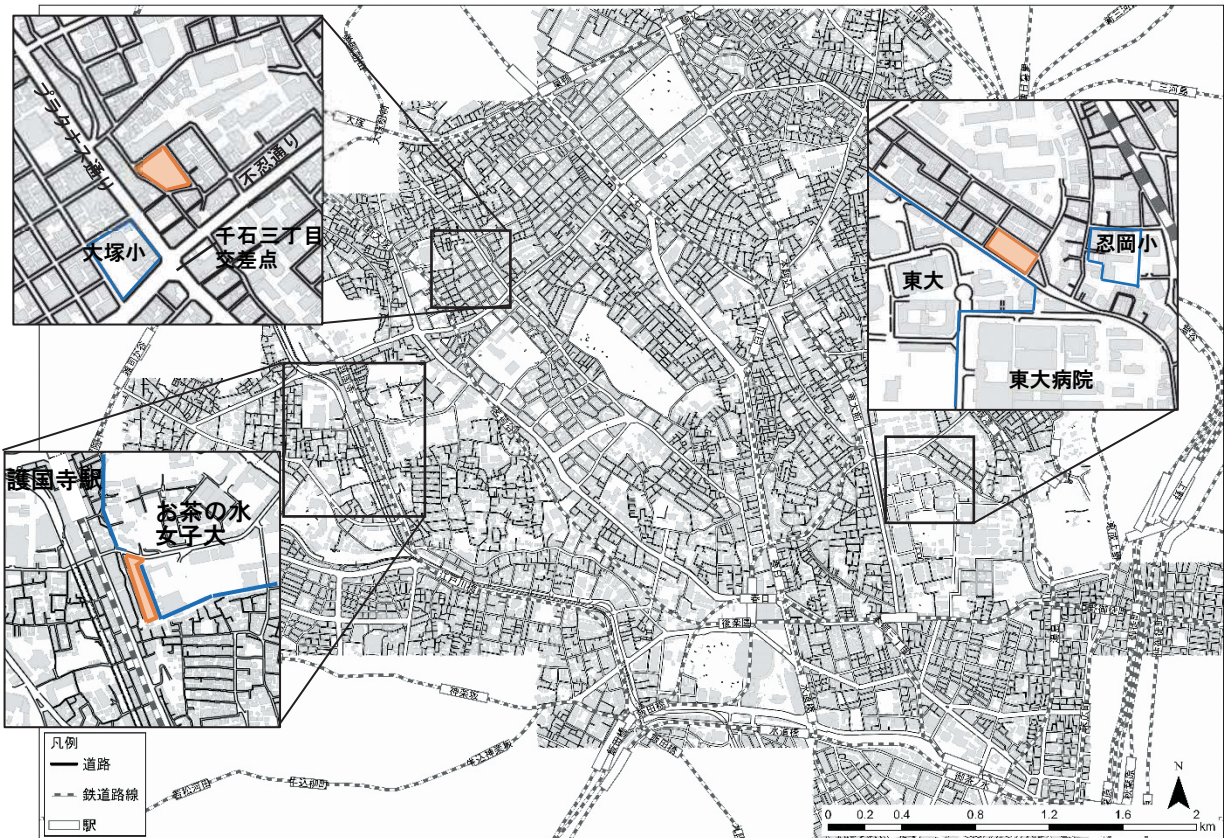
東日本大震災における文京区の対応について  
 区内の被害状況（6月13日現在）

(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

図表 2-157 近年の浸水被害

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日時点)



## 第3章

### 世帯類型別の住生活や

---

### 地域との関係

---

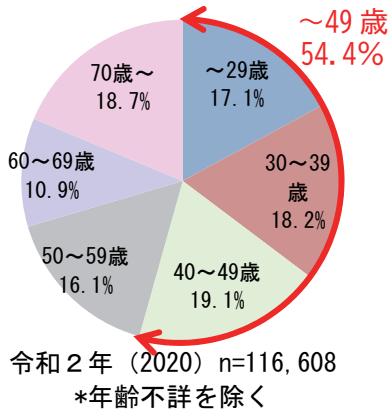
- 3-1. 全世帯の居住状況
- 3-2. 単身世帯の居住状況
- 3-3. 子育て世帯の居住状況
- 3-4. 高齢者世帯の居住状況
- 3-5. 住宅・住環境に対する評価
- 3-6. 地域コミュニティとの関係

### 3-1. 全世帯の居住状況

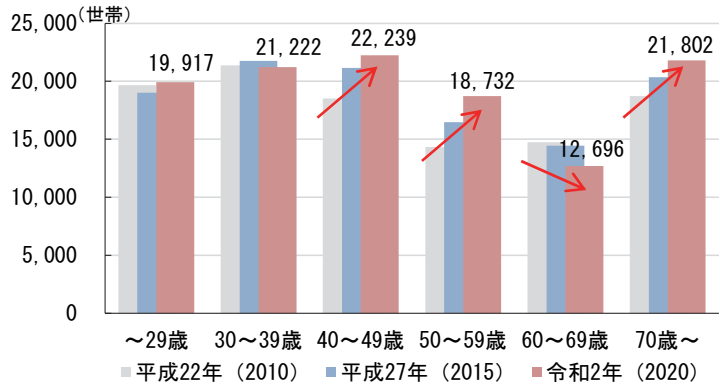
#### ①世帯主の年齢

- ・世帯主の年齢は49歳までで50%強となっており、各年代に偏りが無い状況です。
- ・10年前からの推移をみると、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

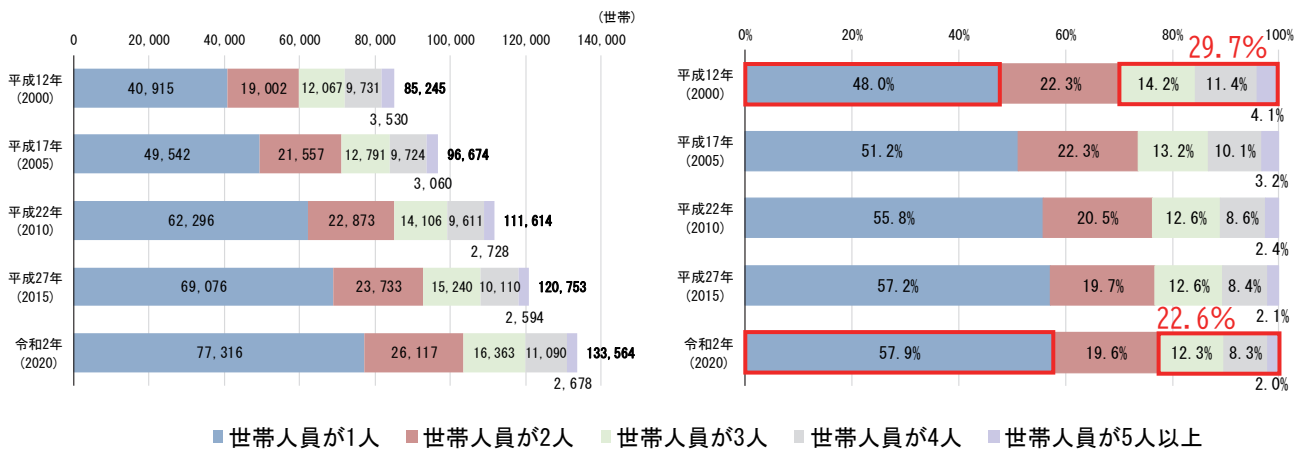


資料：総務省「国勢調査」(令和2(2020)年) 資料：総務省「国勢調査」(各年)

#### ②世帯人数別世帯数の推移

- ・本区の世帯構成は、単身世帯が約60%、2人世帯が20%弱、3人以上の世帯が20%強といった状況です。
- ・平成12(2000)年から令和2(2020)年までの20年間で単身世帯は約3万6千世帯増加し、比率は約10ポイント増となっています。一方、世帯人員が4人以上の世帯比率は同期間に約7ポイント減少しています。

図表 3-3 世帯人員別世帯数・率の推移

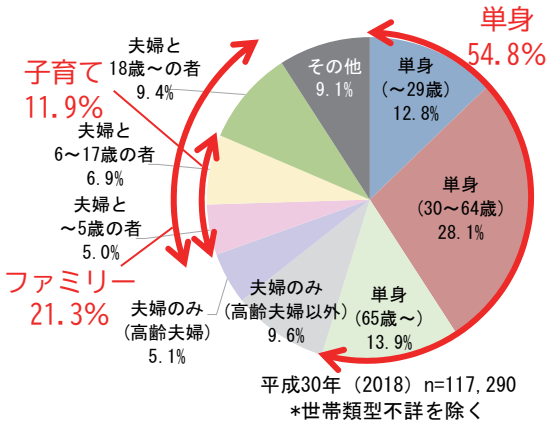


資料：総務省「国勢調査」(各年)

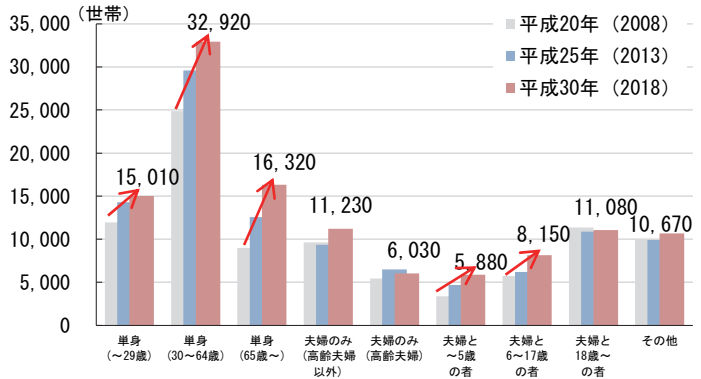
### ③世帯類型別世帯数の状況

- ・単身世帯が54.8%と過半数を占めています。ファミリー世帯は21.3%、子育て世帯は11.9%となっています。
- ・この10年間で単身世帯は大きく増加しているほか、子が18歳未満の子育て世帯も着実に増加しています。
- ・単身世帯比率は都心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 3-4 世帯類型別世帯数



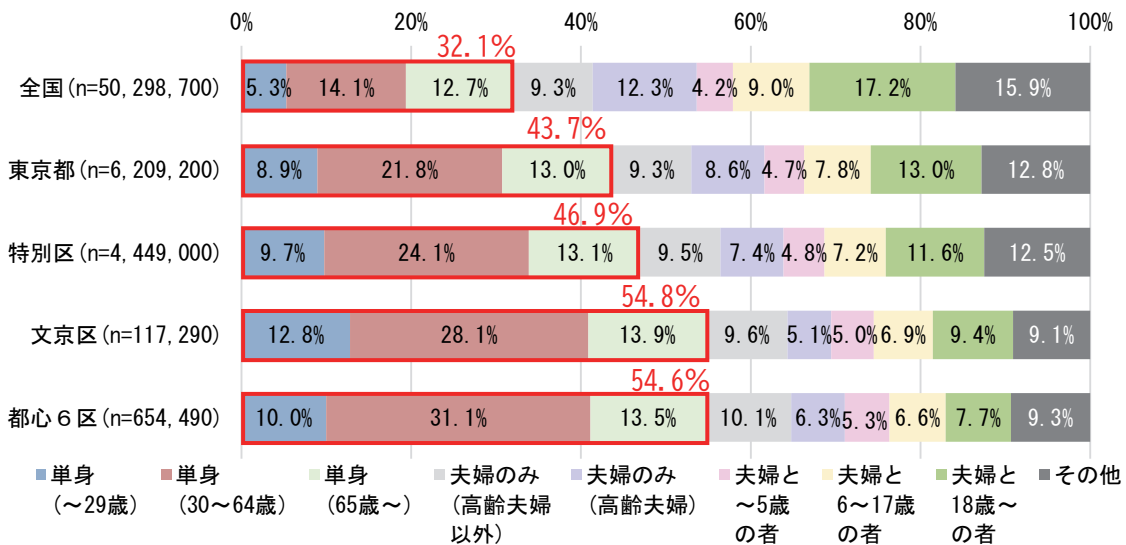
図表 3-5 世帯類型別世帯数の推移



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 3-6 世帯類型別世帯比率 (他都市比較)

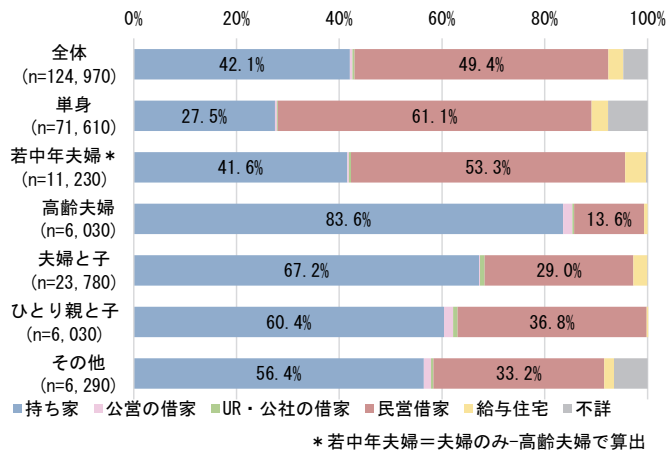


資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成30(2018)年) PP

#### ④住宅の所有関係

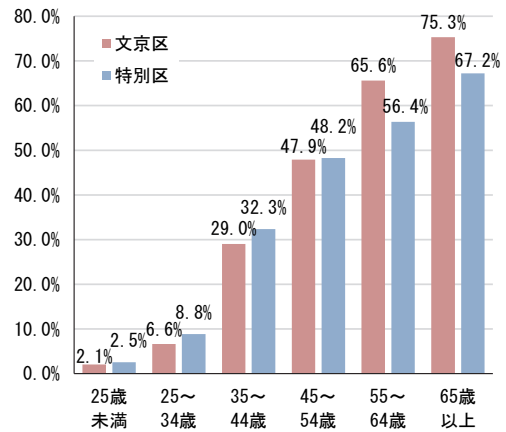
- ・本区の所有関係は概ね持ち家：借家＝4：5の割合ですが（図表 2-18）、詳細にみると特徴があります。
- ・持ち家率が最も高いのは高齢夫婦で 83.6%、次いで夫婦と子が 67.2%です。単身世帯では約 30%が持ち家を所有しています。
- ・世帯主が 55 歳以上の場合、特別区平均よりも持ち家率は 8～9 ポイント程度高くなっています。

図表 3-7 世帯類型別住宅の所有関係



資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 30（2018）年）

図表 3-8 世帯主年齢別持ち家率（文京区、特別区）

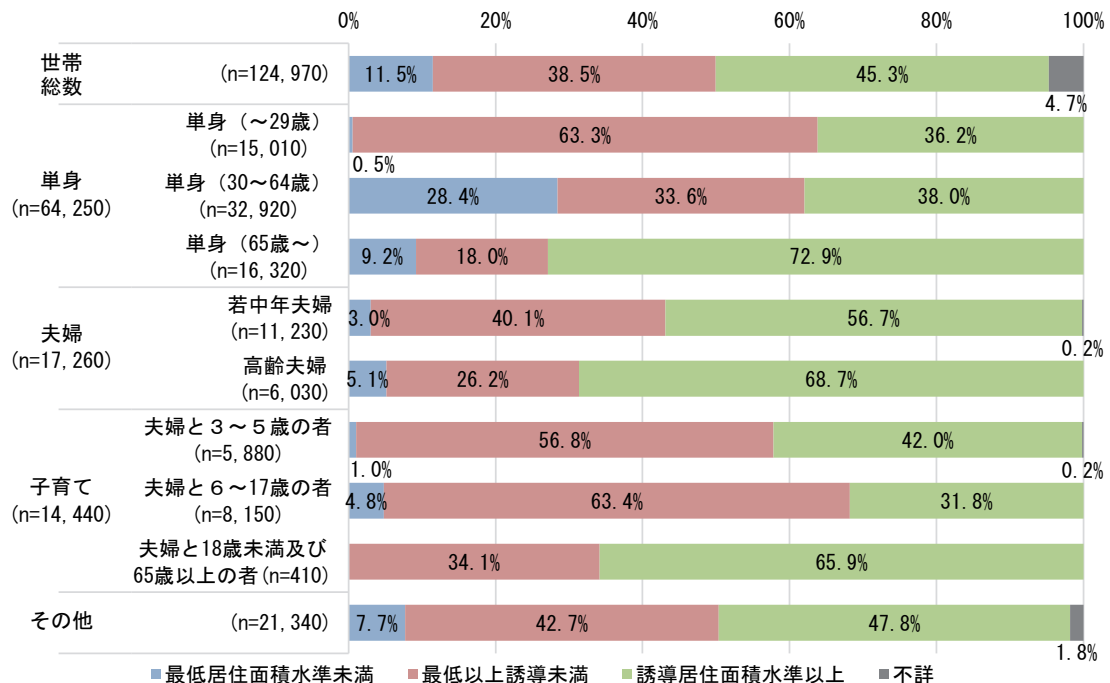


資料：同左

#### ⑤居住面積水準の状況

- ・世帯類型別にみると、中年単身世帯で最低居住面積水準未満の比率が 28.4%に上っています。
- ・子育て世帯は子が学齢期になると最低居住面積水準未満の比率が若干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比率が少なくなっています。

図表 3-9 世帯類型別居住面積水準の状況



注：世帯総数には世帯類型不明を含む。

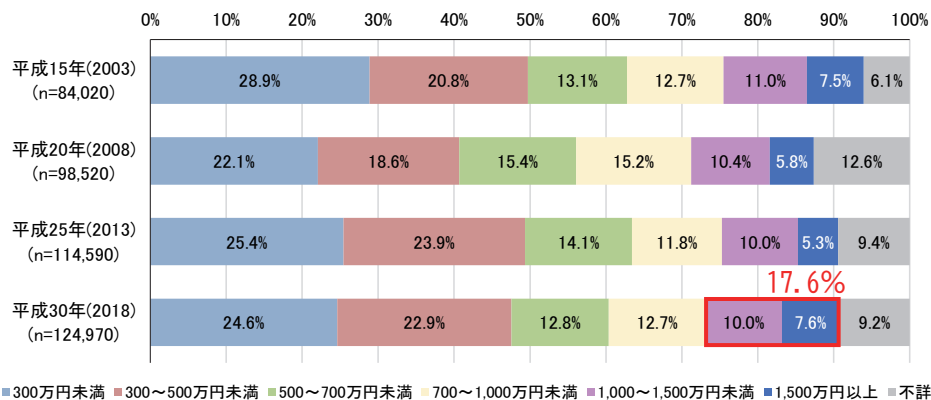
注：住生活基本計画では、単身の最低居住面積水準を原則 25 ㎡としているが、「単身の学生、単身赴任者、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の期間の居住を前提とした面積が確保されている場合」はこの限りではないため、若年単身世帯の最低居住面積水準未満世帯は極めて少数となる。25 ㎡未満の住宅に住む中高年単身者はこの要件を外れるため、最低居住面積水準未満世帯割合が大きくなる。

資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 30（2018）年）

## ⑥世帯年収の状況

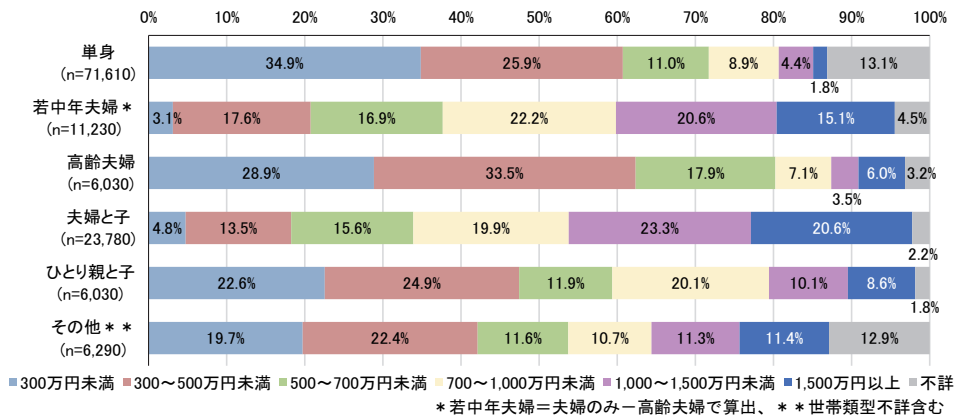
- ・ 年収 300 万円未満の世帯が 24.6%いる一方、1,000 万円以上の世帯は 17.6%になります。過去 15 年間、概ね同率で推移しています。
- ・ 世帯類型別にみると、単身、高齢夫婦、ひとり親と子に年収 300 万円未満の世帯が多く、夫婦と子、若中年夫婦では比較的高収入世帯が多くなっています。
- ・ 持ち家、UR・公社の借家、給与住宅に住む世帯では、年収 500 万円以上の世帯が過半を占めています。
- ・ 1,000 万円以上の高収入世帯比率を都心 6 区で比較すると、千代田区、中央区、港区に次いで 4 番目に高い状況です。

図表 3-10 世帯年収の推移



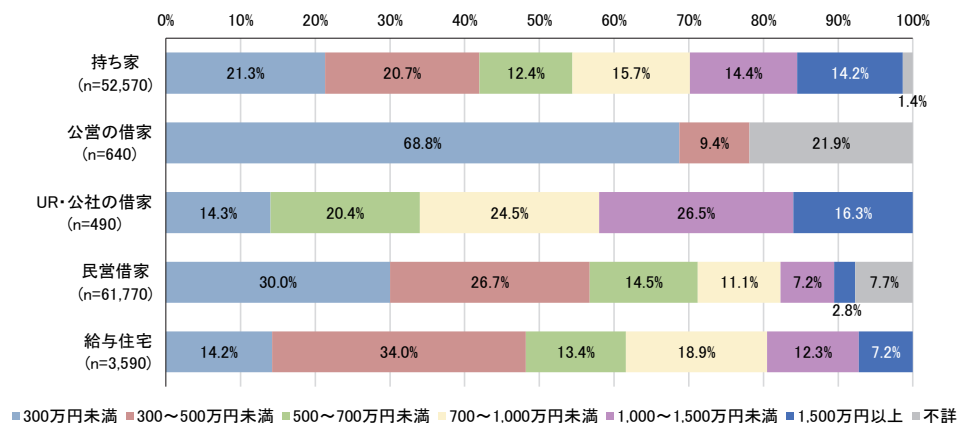
資料：総務省「住宅・土地統計調査」(各年)

図表 3-11 世帯類型別世帯年収



資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成 30 (2018) 年)

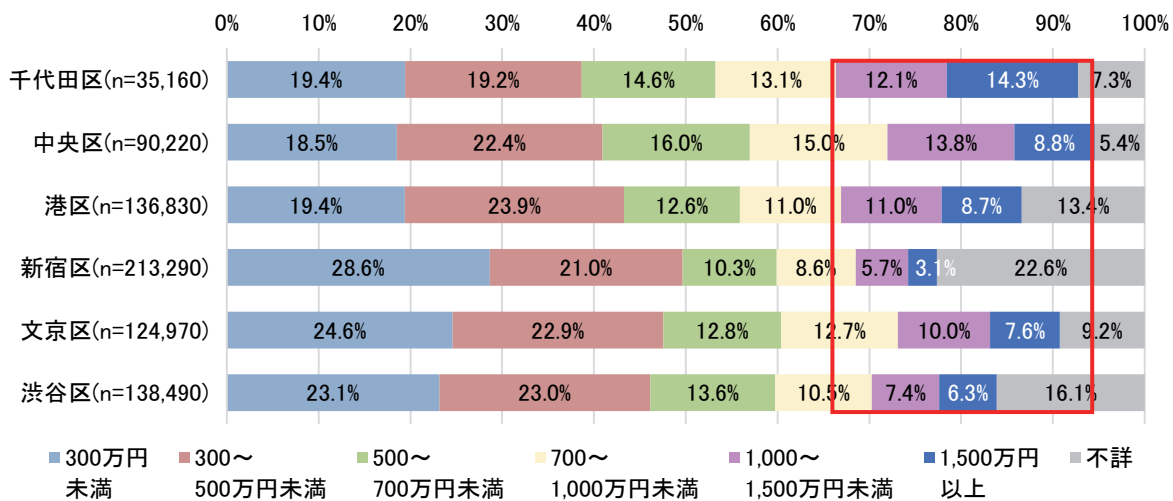
図表 3-12 住宅の所有関係別世帯年収



資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成 30 (2018) 年)



図表 3-13 世帯年収（他都市比較）



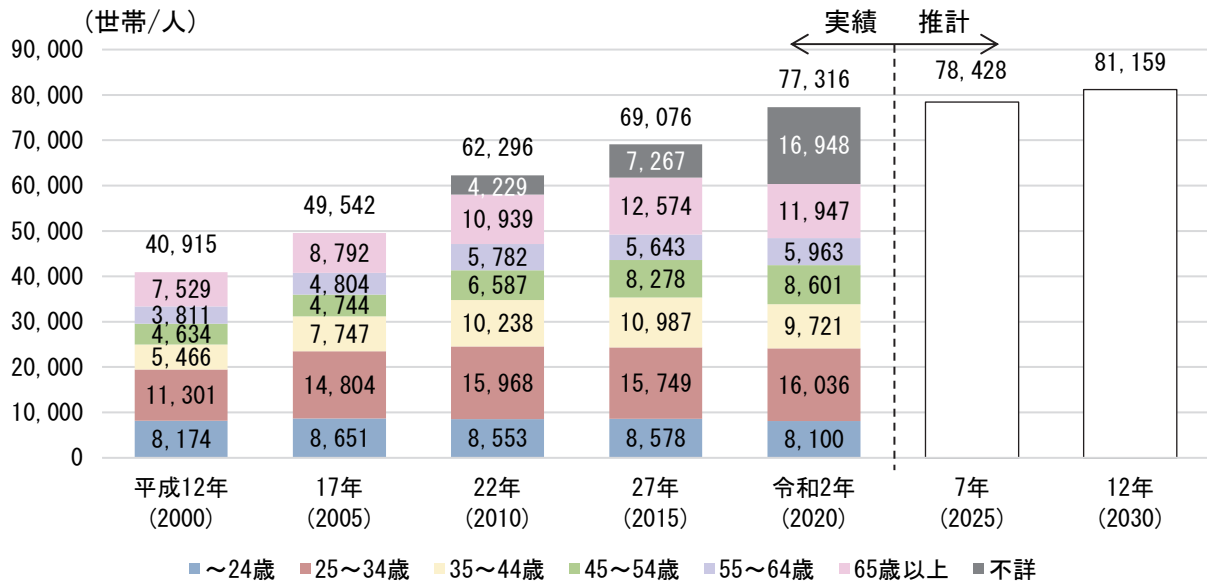
資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 30（2018）年）

## 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3万6千世帯増加しており、今後さらに増加していく見込みです。
- ・単身世帯の中では、25～34歳の数が多くなっています。

図表3-14 単身世帯数の推移と推計

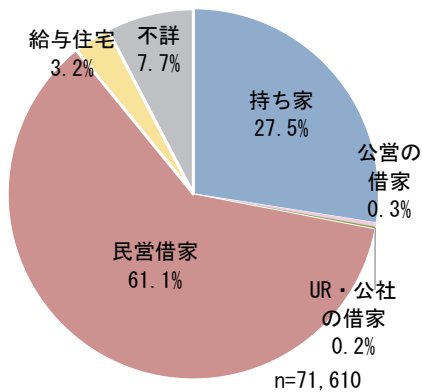


資料：実績：総務省「国勢調査」（各年）  
推計：東京都「東京都世帯数の予測」（平成31（2019）年3月）

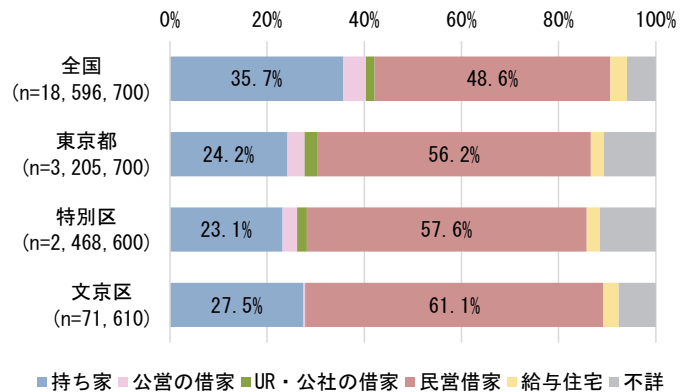
### ②住宅の所有関係

- ・単身世帯の61.1%が民間借家に居住しています。
- ・単身世帯の持ち家率は27.5%で、東京都、特別区に比べ高い状況です。
- ・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3-15 単身世帯の住宅の所有関係

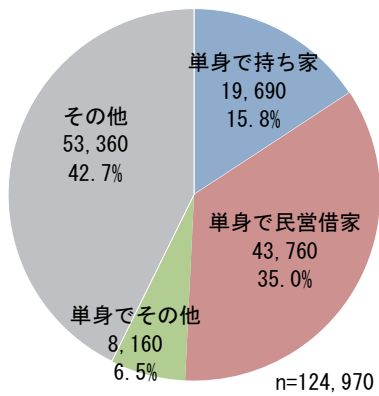


図表3-16 単身世帯の住宅の所有関係（他都市比較）



資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成30（2018）年）

図表 3-17 世帯全体に対する単身世帯の持ち家と民間借家の比率

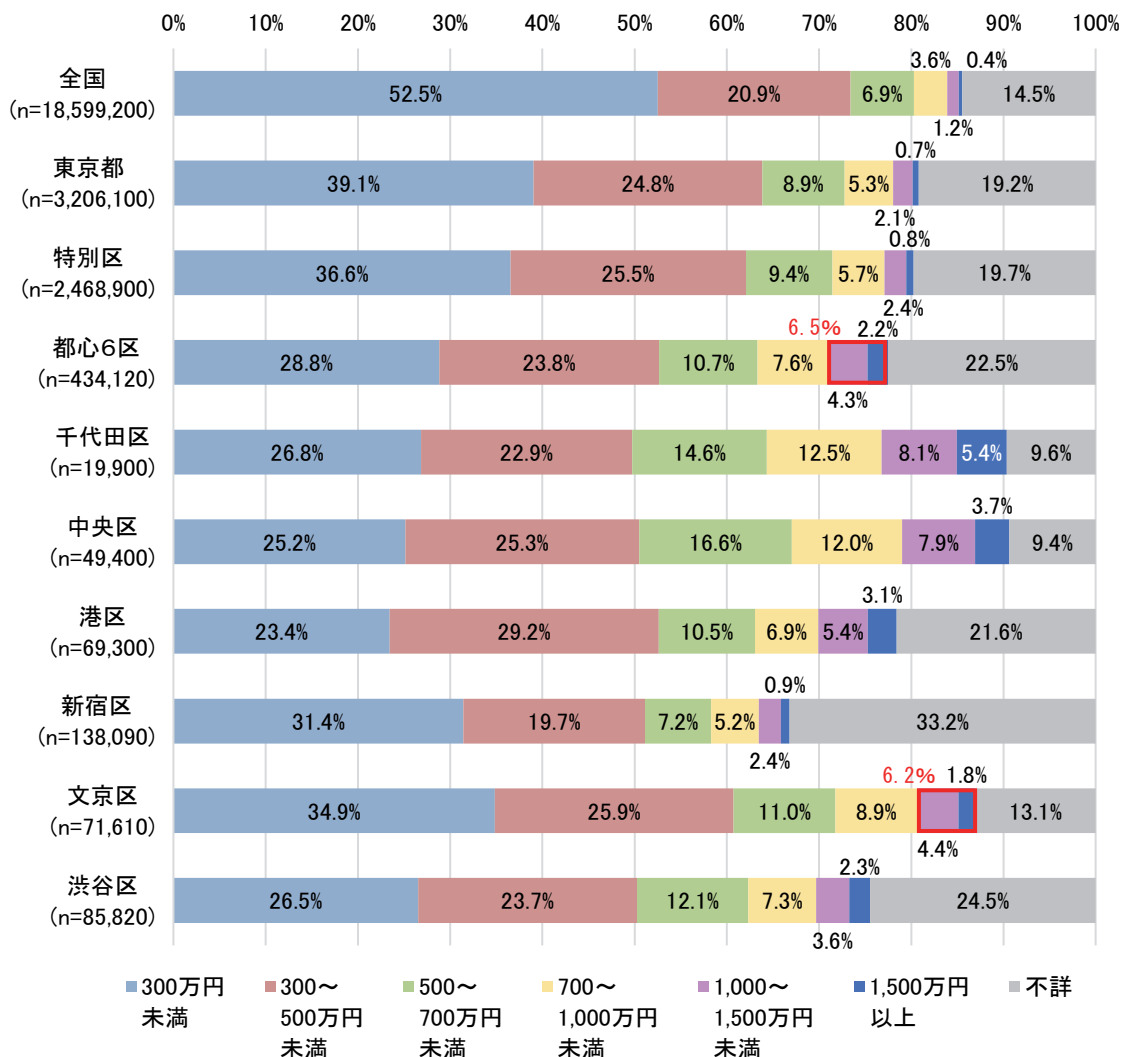


注：本図は「普通世帯総数」に対する割合。普通世帯とは、住居と生計を共にしている家族などの世帯をいう。家族と一緒に間借りや同居している世帯及び一人で一戸を構えて暮らしている世帯も含まれる。普通世帯数≧主世帯数。  
資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成 30 (2018) 年)

### ③世帯年収の状況

・年収 300 万円未満の世帯は全国と比べて著しく低いですが、都心 6 区をやや上回っています。また、1,000 万円以上の高収入世帯は 6.2%で、都心 6 区 (6.5%) と同程度です。

図表 3-18 単身世帯の年収階級別世帯数比率 (他都市比較)



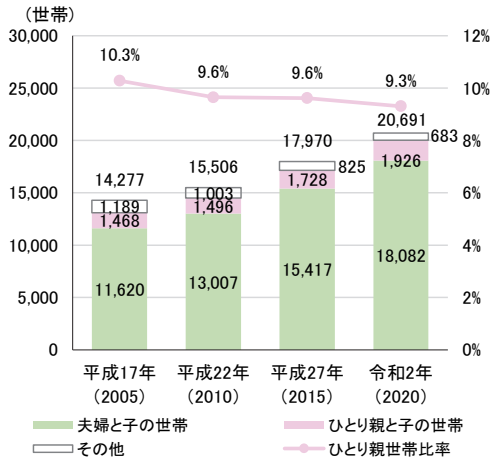
資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成 30 (2018) 年)

### 3-3. 子育て世帯の居住状況

#### ①子育て世帯の動向

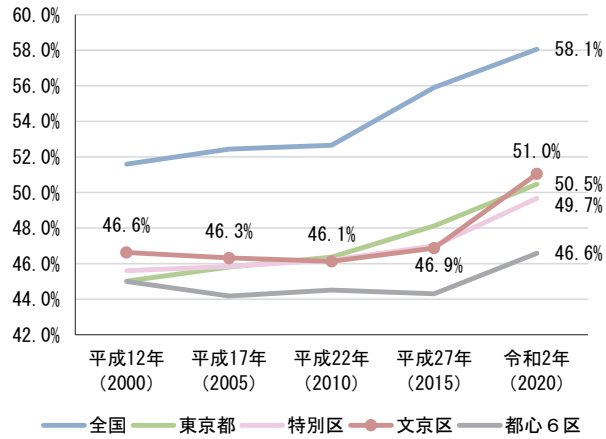
- ・区内の子育て世帯数は増加しています。子育て世帯のうちひとり親の比率は9.3%で、2005年以降は減少傾向にあります。
- ・子どものいる女性の就業率は令和2（2020）年は51.0%と半数を超え、特別区平均や東京都平均を上回っています。

図表 3-19 子育て世帯数・率の推移



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（他都市比較）

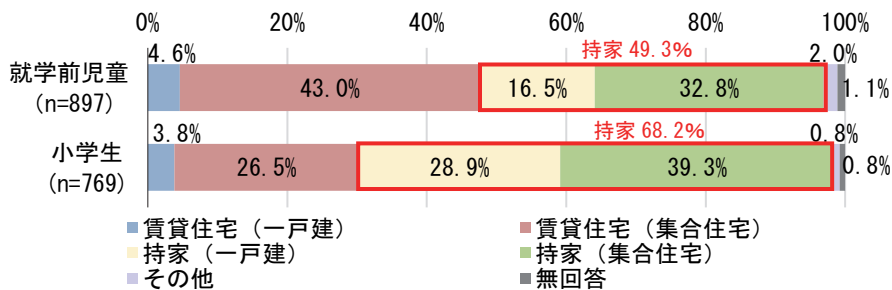


資料：同左

#### ②住宅の所有関係

- ・子育て世帯の住宅の所有関係をみると、就学前児童のいる世帯は賃貸住宅（集合住宅）が43.0%と最も高く、次いで持家（集合住宅）32.8%、持家（一戸建）16.5%となっています。
- ・小学生のいる世帯は持家（集合住宅）39.3%、持家（一戸建）28.9%、賃貸住宅（集合住宅）26.5%の順となっており、子どもの入学を機に持ち家を取得する傾向が伺えます。

図表 3-21 子どもの年齢別子育て世帯の住宅の所有関係

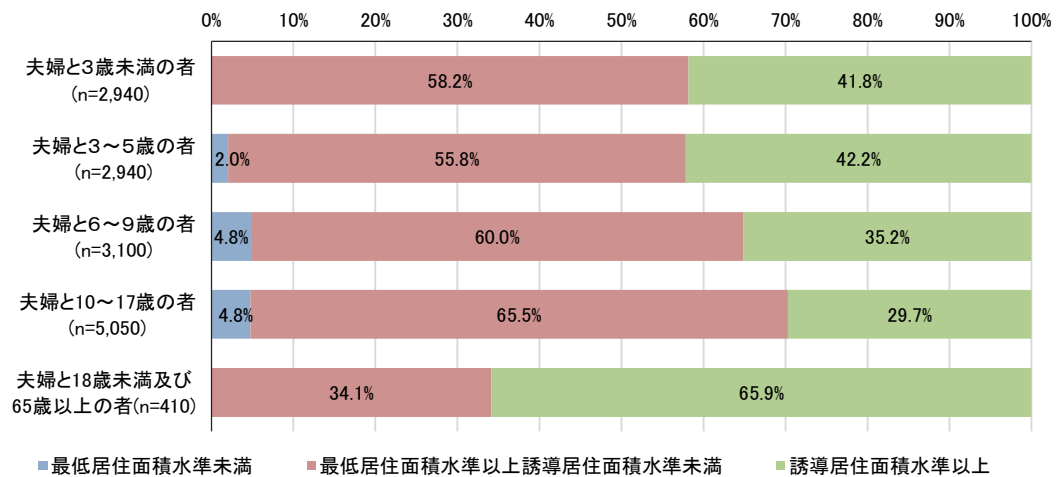


資料：文京区「平成30年度 文京区子育て支援に関するニーズ調査報告書」（平成31（2019）年3月）

### ③居住面積水準の状況

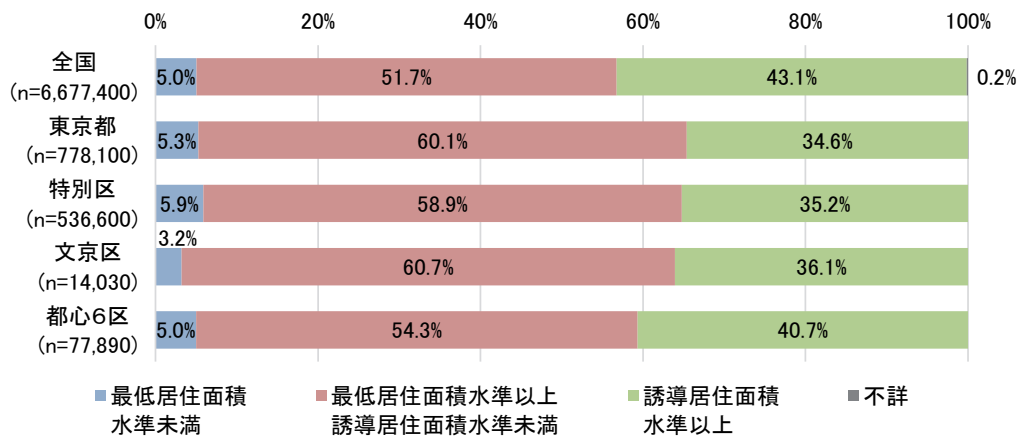
- ・子育て世帯では、最低居住面積水準未達の比率は概して低い状況ですが、子が学齢期になるとこの比率が若干上がる傾向にあります。
- ・子が未就学の世帯では40%以上の世帯が誘導居住面積水準以上となっていますが、子が学齢期になるとこの比率は低くなります。
- ・3世代同居の世帯で誘導居住面積水準以上の比率が高い状況です。
- ・子育て世帯の最低居住面積水準未達の比率は、他都市と比較して低く抑えられています。

図表 3-22 居住面積水準の状況



資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成 30 (2018) 年)

図表 3-23 子育て世帯 (夫婦と 18 歳未満の者) の居住面積水準の状況 (他都市比較)



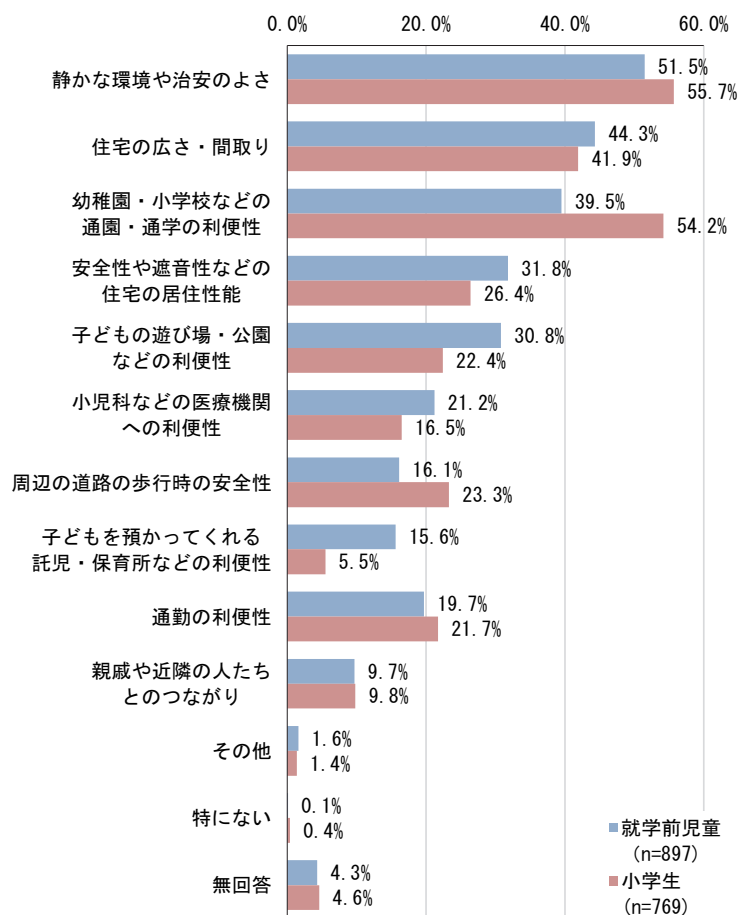
資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成 30 (2018) 年)



#### ④子育てに重要と思う住宅や住宅周辺環境

- ・子育てをする上で重要と思う住宅や住宅周辺環境について、就学前児童のいる世帯、小学生のいる世帯ともに「静かな環境や治安のよさ」が50%以上と最も高いニーズとなっています。
- ・就学前児童のいる世帯では、次いで「住宅の広さ・間取り」、「幼稚園・小学校などの通園・通学の利便性」の順となり、小学生のいる世帯では、「幼稚園・小学校などの通園・通学の利便性」、「住宅の広さ・間取り」の順となっています。

図表 3-24 子育てに重要と思う住宅や住宅周辺環境（複数回答）

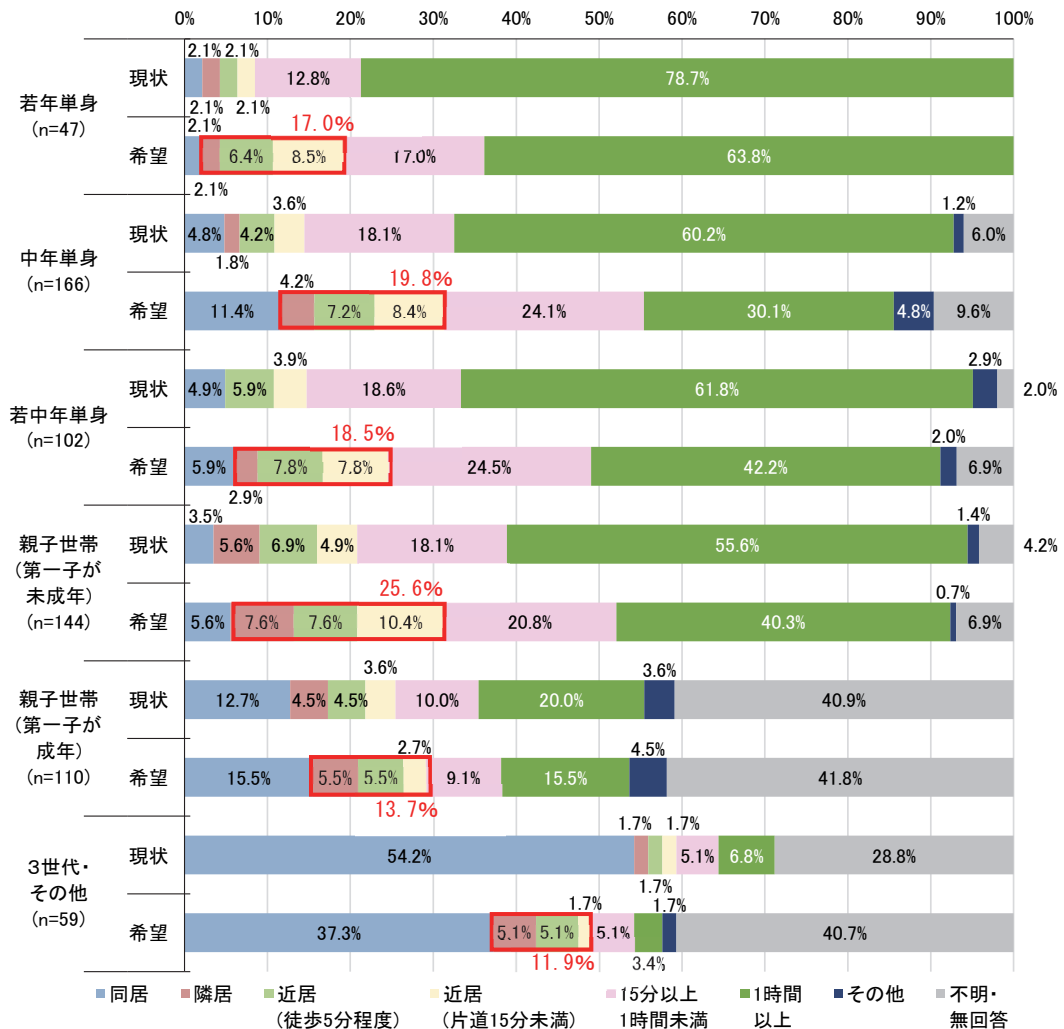


資料：文京区「平成30年度 文京区子育て支援に関するニーズ調査報告書」（平成31（2019）年3月）

### ⑤親との住まい方の現状と希望

- ・ 3世代・その他の世帯では現状で 54.2%が親と同居しています。
- ・ 将来の住まい方について、同居の希望は若年単身から親子世帯までは数%～15%程度に対し、3世代・その他の世帯は 37.3%と高くなっています。また、隣居・近居の希望は親子世帯（第一子が未成年）で 25.6%と、他の世帯類型よりも高い状況です。

図表 3-25 親との住まい方（現状と希望）



\* 「親がない」比率が多い世帯類型を割愛し、「親がない」を減じた母数としている

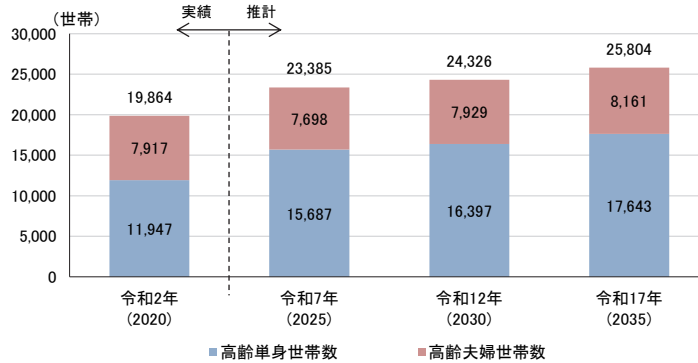
資料：文京区「区民意識調査」(令和4 (2022) 年)

### 3-4. 高齢者世帯の居住状況

#### ①今後の高齢者世帯数

- ・本区の高齢者世帯数は、令和17（2035）年までに約5,940世帯増え、令和2（2020）年の約1.3倍となることが予測されています。

図表3-26 高齢者世帯数の推計



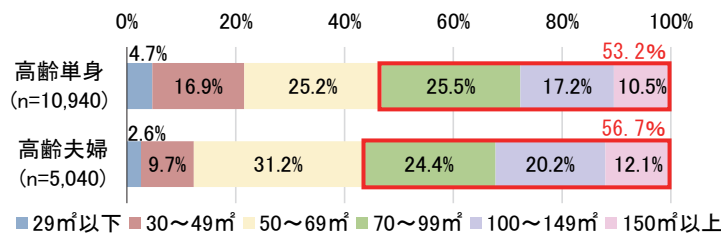
注：高齢夫婦世帯：世帯主が65歳以上の夫婦のみの世帯

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

#### ②持ち家高齢者世帯の居住面積

- ・持ち家に住む高齢単身・高齢夫婦世帯は、70㎡以上の住宅に住む世帯が過半を占めており、家族人数に比して比較的広めの住宅で暮らしています。

図表3-27 持ち家高齢世帯が住む住宅の延べ面積

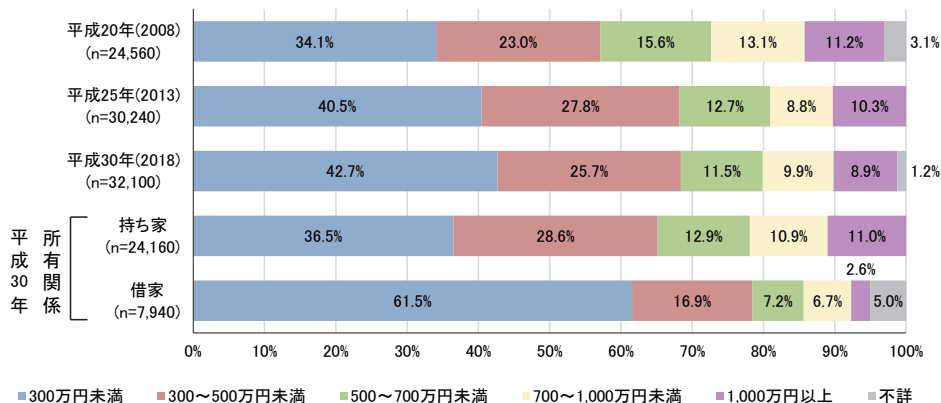


資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成30（2018）年）－東京都特別集計

#### ③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では乖離があります。

図表3-28 高齢者世帯の世帯年収の推移

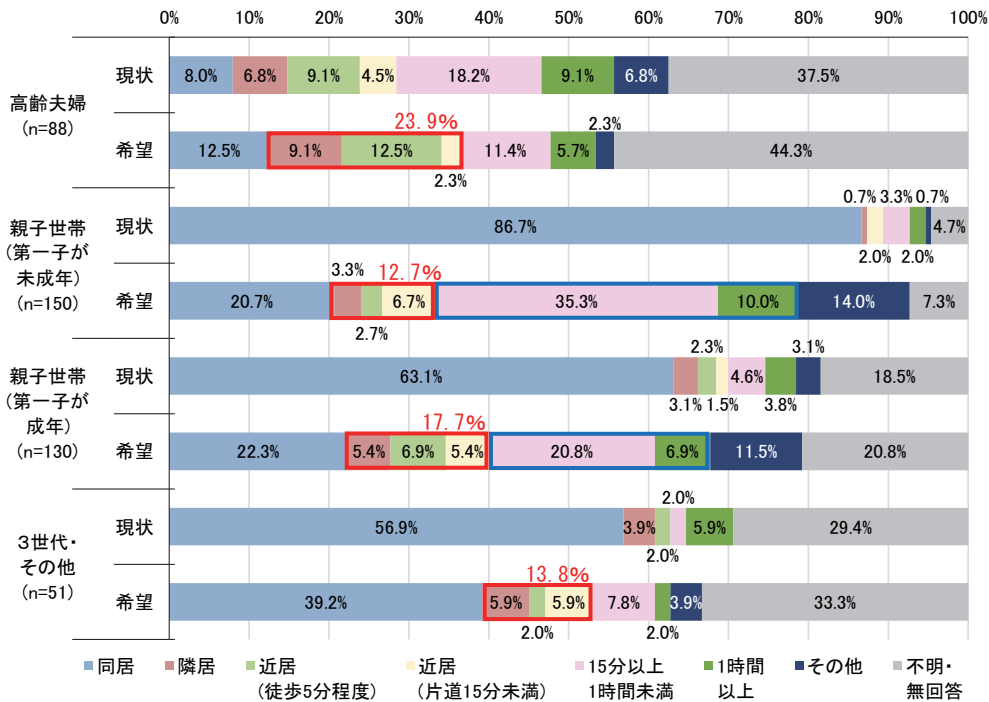


資料：総務省「住宅・土地統計調査」（各年）

#### ④子との住まい方の現状と希望

- ・ 3世代・その他の世帯では現状で 56.9%が子と同居しています。
- ・ 将来の住まい方について、同居の希望は3世代・その他の世帯で 40%弱、親子世帯で 20%程度と、大きな開きがあります。また、高齢夫婦は同居希望の比率が現状より高くなっています。
- ・ 隣居・近居の希望は高齢夫婦で 23.9%と、他の世帯類型と比べ高くなっています。

図表 3-29 子との住まい方（現状と希望）



\* 「子がない」比率が多い世帯類型を割愛し、「子がない」を減じた母数としている

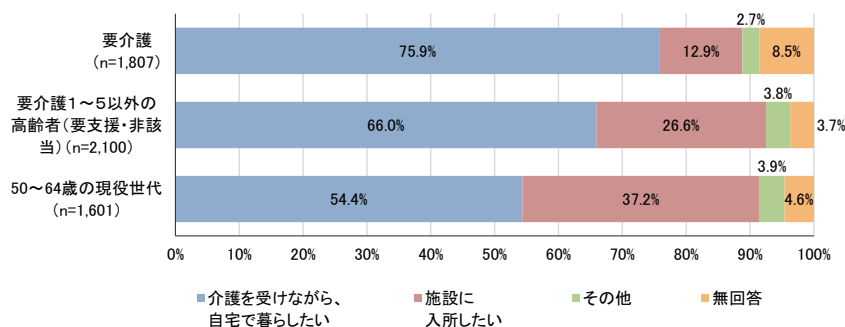
注：現状と将来の希望に関して、その他や不明・無回答の割合が大きくなりました。子が複数人いて1つの選択肢に絞れなかったケースなどが考えられます。

資料：文京区「区民意識調査」(令和4(2022)年)

#### ⑤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」との回答は、要介護状態の高齢者が 75.9%で最も多く、要介護以外の高齢者（要支援・非該当）が 66.0%、50～64歳の現役世代が 54.4%です。
- ・ 一方、「施設に入所したい」との回答は、要介護状態の高齢者が 12.9%、要介護以外の高齢者が 26.6%、50～64歳の現役世代では 37.2%となっています。
- ・ 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への入所を希望しています。

図表 3-30 介護が必要になった場合の暮らし方の希望



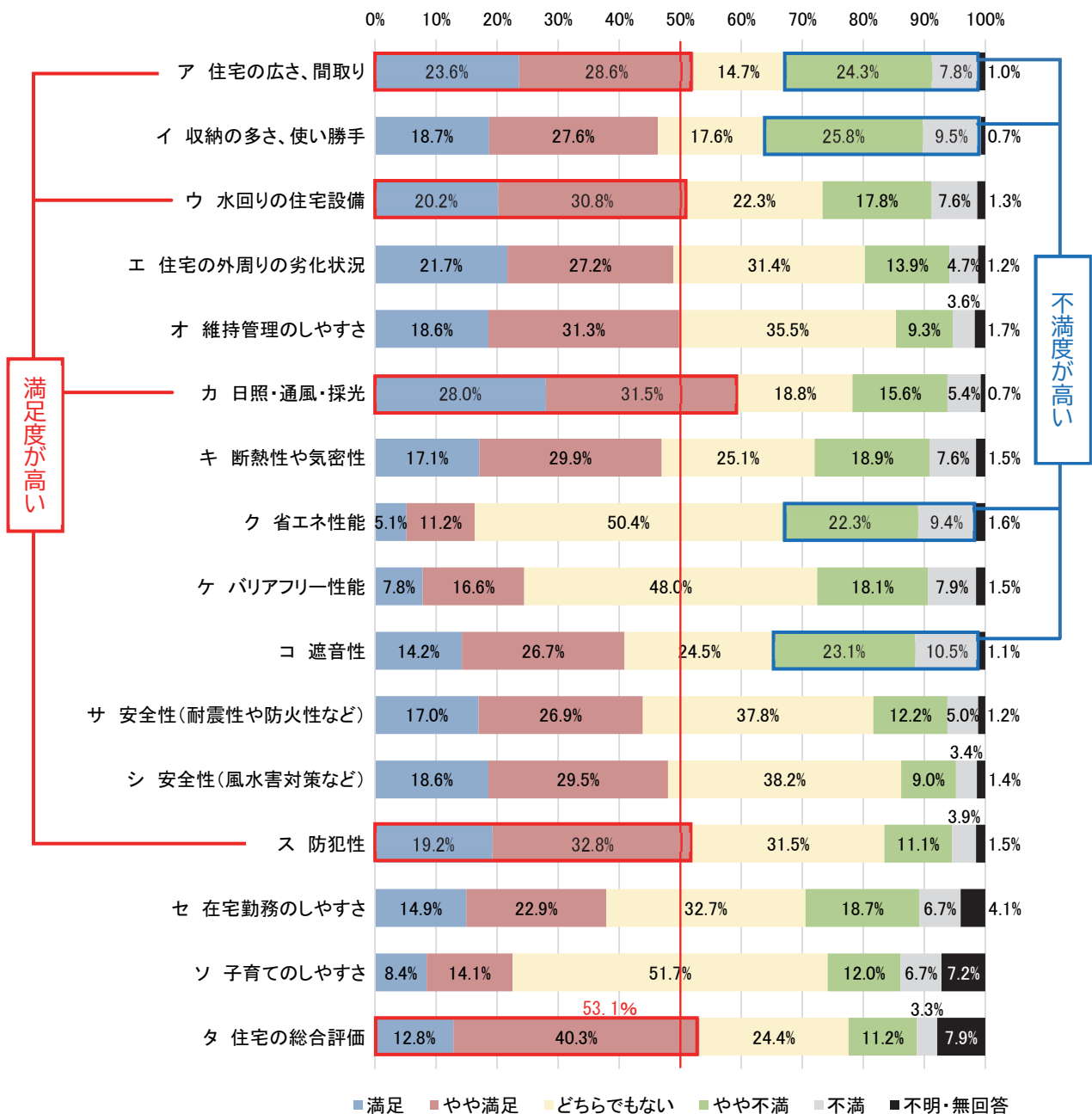
資料：文京区「令和4年度文京区高齢者等実態調査報告書」(令和5(2023)年3月)

### 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50%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50%を若干上回っています。
- ・民間借家（共同住宅）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。

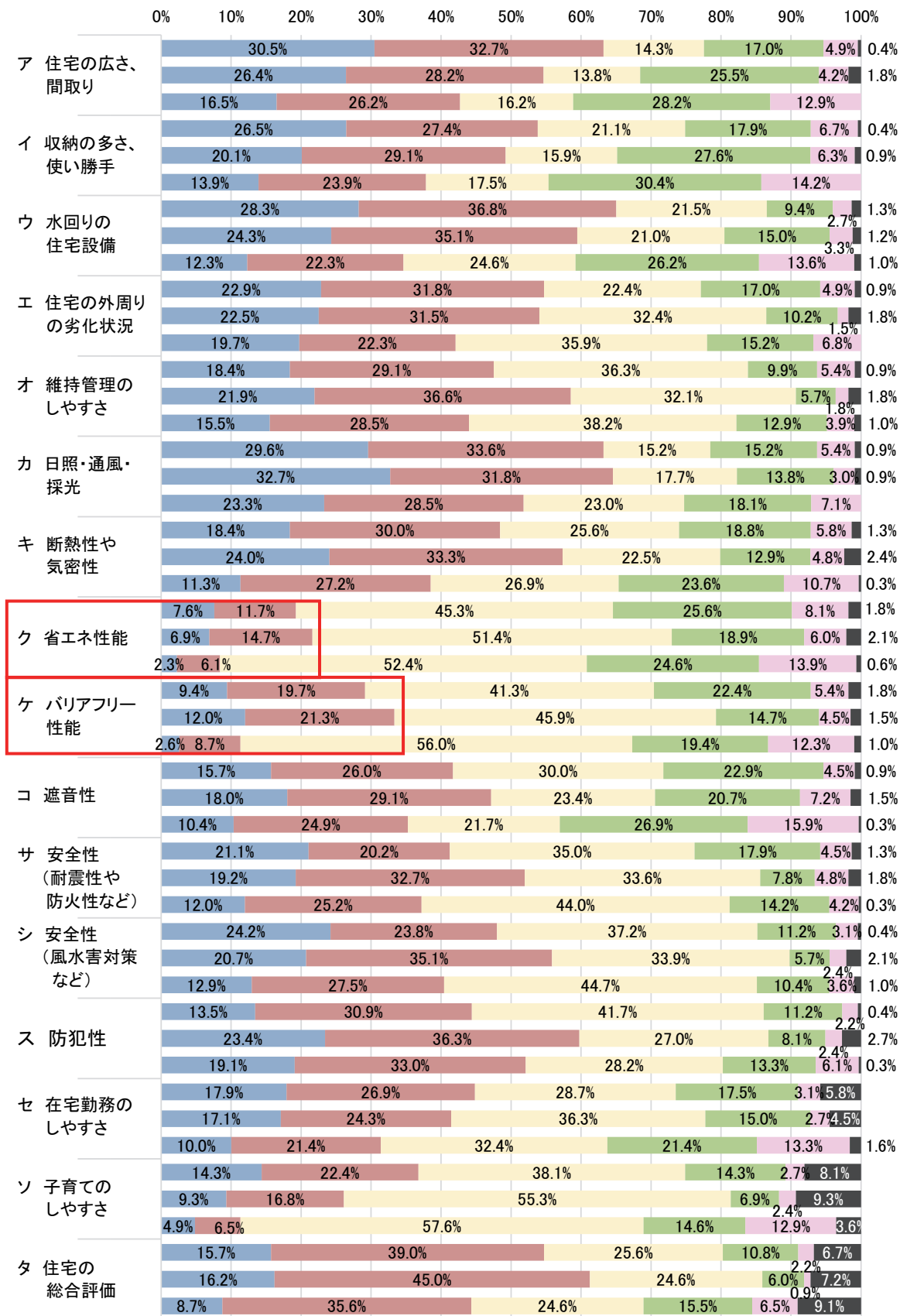
図表3-31 住宅の満足度



資料：文京区「区民意識調査」(令和4(2022)年)



図表 3-32 所有関係・建て方別住宅の満足度



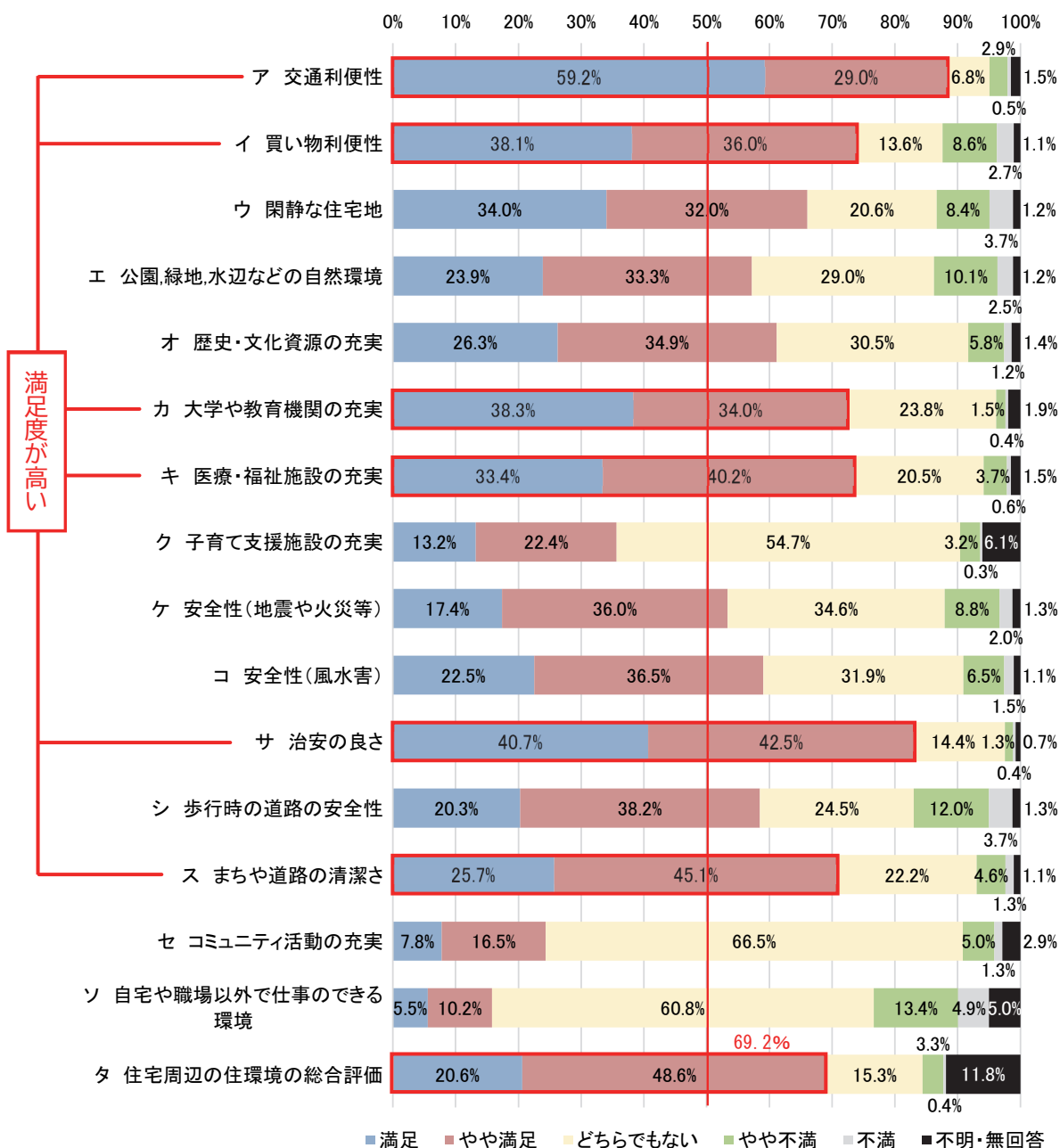
上段：持ち家（戸建て） ■ 満足 ■ やや満足 ■ どちらでもない ■ やや不満 ■ 不満 ■ 不明・無回答  
 中段：持ち家（共同住宅）  
 下段：民営借家（共同住宅）

資料：文京区「区民意識調査」（令和4（2022）年）

## 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 まちや道路の清潔さ」に対する満足度は70～90%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」等は60%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50%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、不満度（不満＋やや不満）を示す区民は少数です。

図表 3-33 住環境の満足度



資料：文京区「区民意識調査」（令和4（2022）年）

## 3-6. 地域コミュニティとの関係

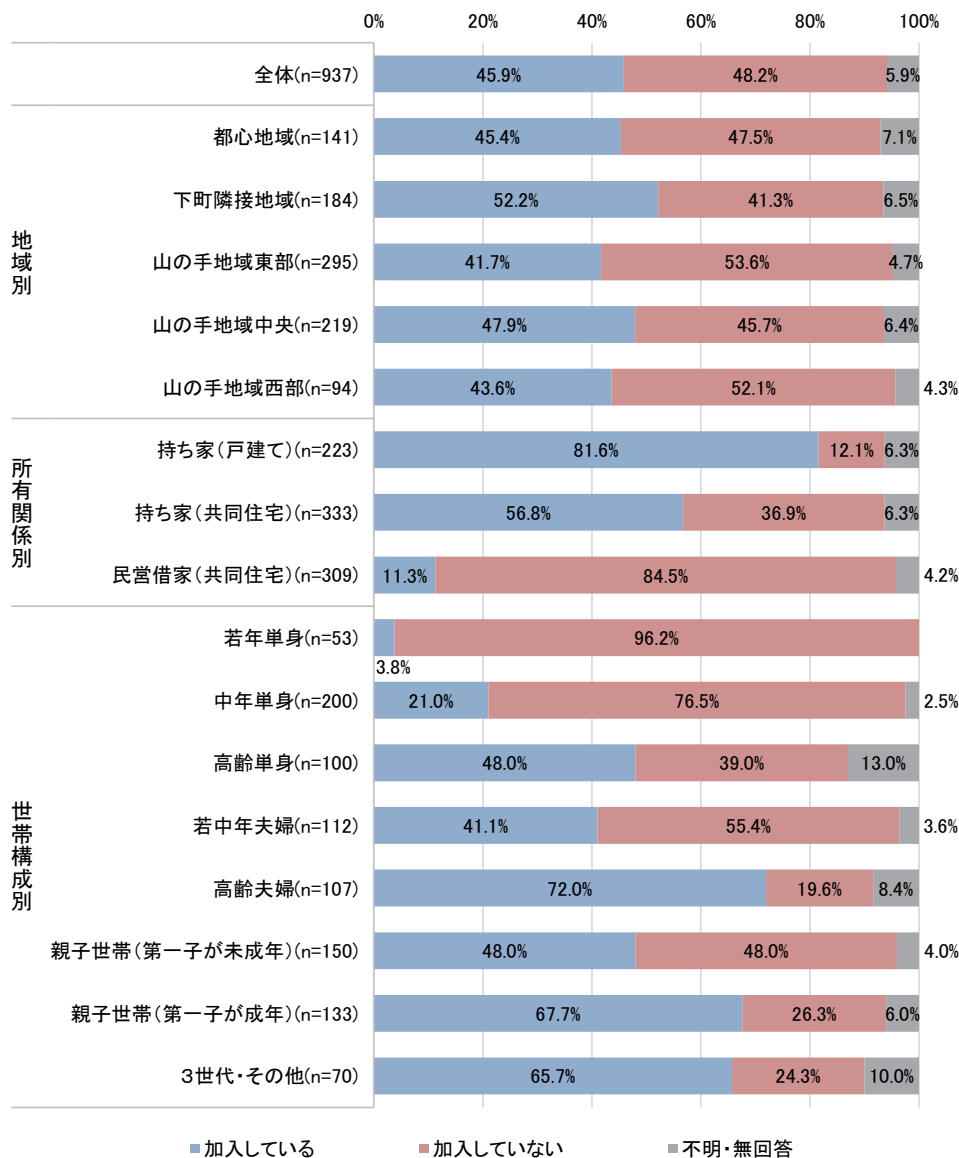
### ①町会・自治会

- ・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。

### ②町会・自治会への加入状況

- ・全体として「加入している」と「加入していない」が約半数ずつでした。
- ・加入率を地域別にみると、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10.5ポイントの差があります。
- ・所有関係別にみると、持ち家（戸建て）では81.6%である一方、持ち家（共同住宅）は56.8%に留まり、民営借家（共同住宅）は11.3%と大きな差が生じています。
- ・世帯構成別にみると、高齢以外の単身世帯で少ない傾向にあります。

図表 3-34 地域・所有関係・世帯構成別町会・自治会への加入状況

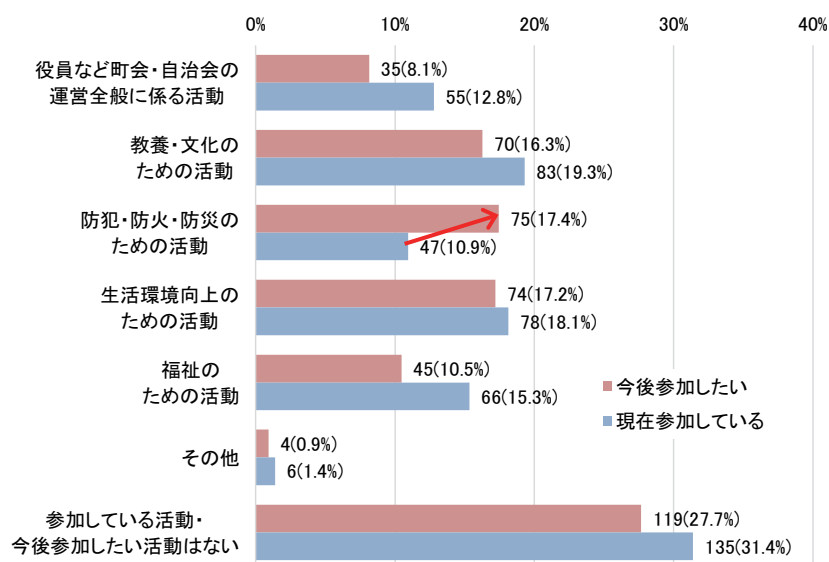


資料：文京区「区民意識調査」(令和4(2022)年)

### ③町会・自治会で参加している活動

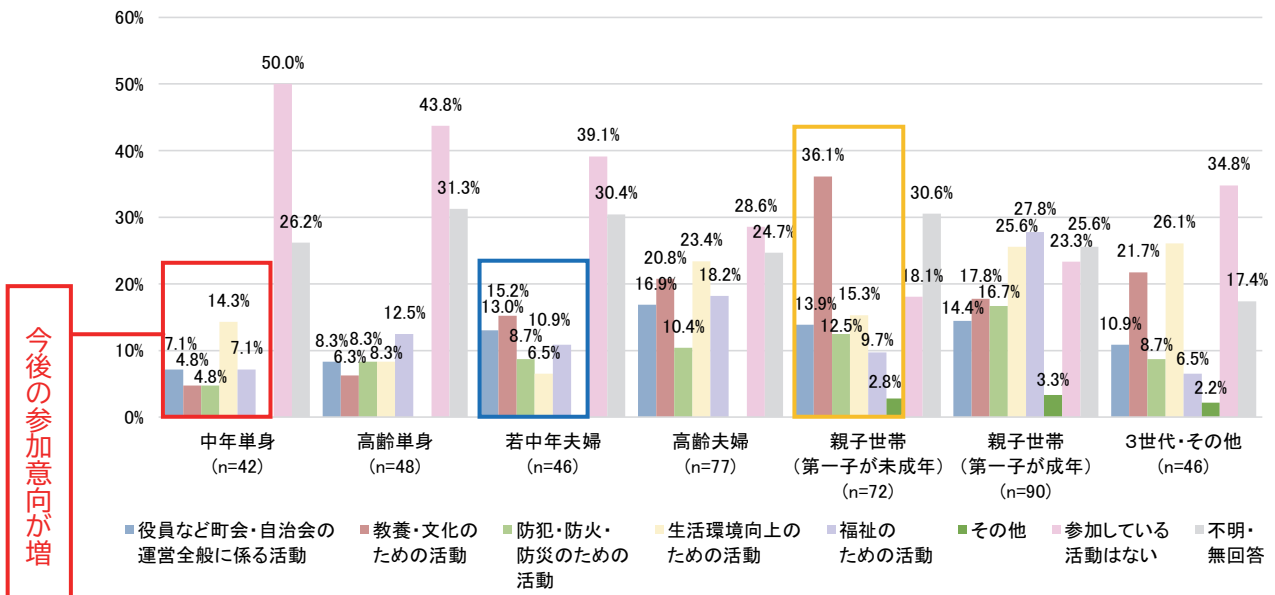
- ・町会・自治会に加入していても、現在「参加している活動はない」が30%を超えています。
- ・参加している活動としては「教養・文化のための活動」と「生活環境向上のための活動」が比較的多い状況で、今後の参加意向としては、「防犯・防火・防災のための活動」、「生活環境向上のための活動」、「教養・文化のための活動」が比較的多くなっています。
- ・世帯構成別に見ると、中年単身、若中年夫婦、親子世帯（第一子が未成年）の世帯で、現在参加している率よりも今後の参加意向が高まる傾向が見られます。

図表 3-35 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（複数回答、最大3つまで）



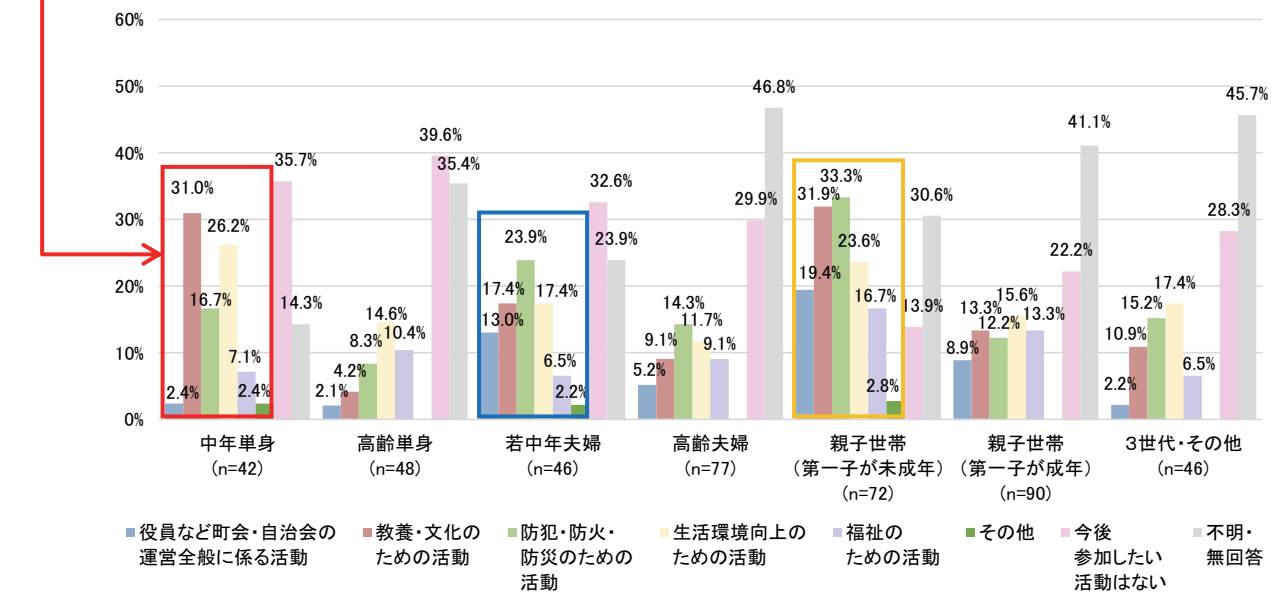
資料：文京区「区民意識調査」（令和4（2022）年）

図表 3-36 世帯構成別町会・自治会の現在参加している活動（複数回答、最大3つまで）



資料：文京区「区民意識調査」(令和4(2022)年)

図表 3-37 世帯構成別町会・自治会の今後参加したい活動（複数回答、最大3つまで）



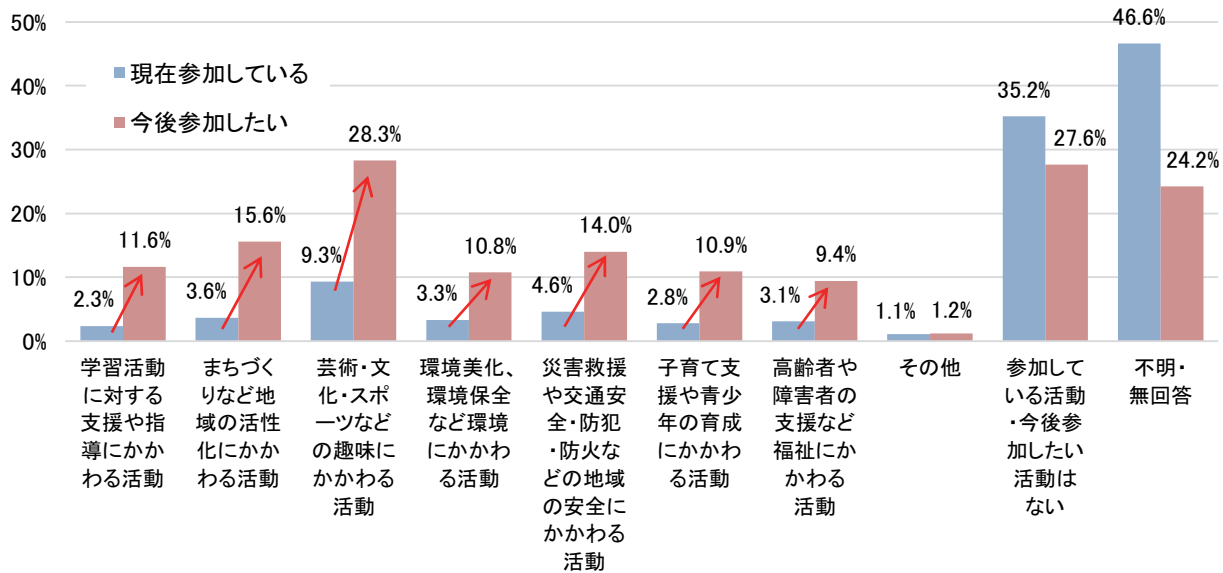
資料：文京区「区民意識調査」(令和4(2022)年)



#### ④町会・自治会活動以外の地域活動への参加状況

- ・現在「参加している活動はない」が35.2%で最も多いですが、参加している活動としては、「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。
- ・どの活動についても、現在の参加率より今後の参加意向に係る比率が高くなっており、活動内容も幅広くなっています。

図表 3-38 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

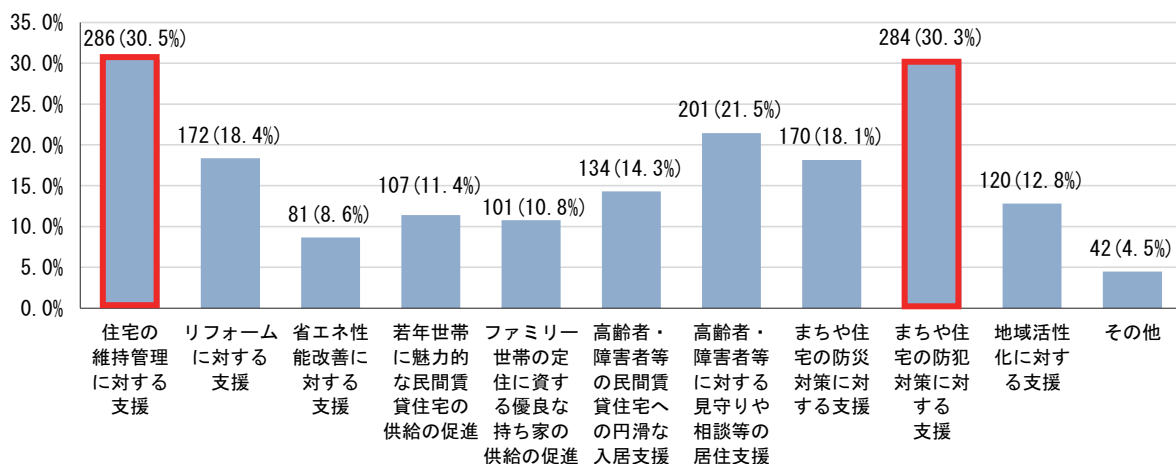


資料：文京区「区民意識調査」(令和4(2022)年)

#### ⑤地域に住み続けるために必要な施策

- ・地域に住み続けるために必要な施策として、30.5%が住宅の維持管理に対する支援を、30.3%が防犯対策に対する支援を挙げています。

図表 3-39 地域に住み続けるために必要な施策



資料：文京区「区民意識調査」(令和4(2022)年)

## 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 15 年間、人口は増加

- ・人口は、今後も増加するものと推計され、令和 20 (2038) 年に約 25.9 万人とピークを迎えると推計されています。
- ・高齢化率は東京都を下回っていますが、10 年後には高齢者は約 5 万人 (20.1%) に、20 年後には高齢化率が 23.8%になると推計されています。

#### ○単身世帯が全体の約 60%、単身世帯のうち 34 歳以下の若年世代が 40%

- ・世帯のうち 57.9%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、その数は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。

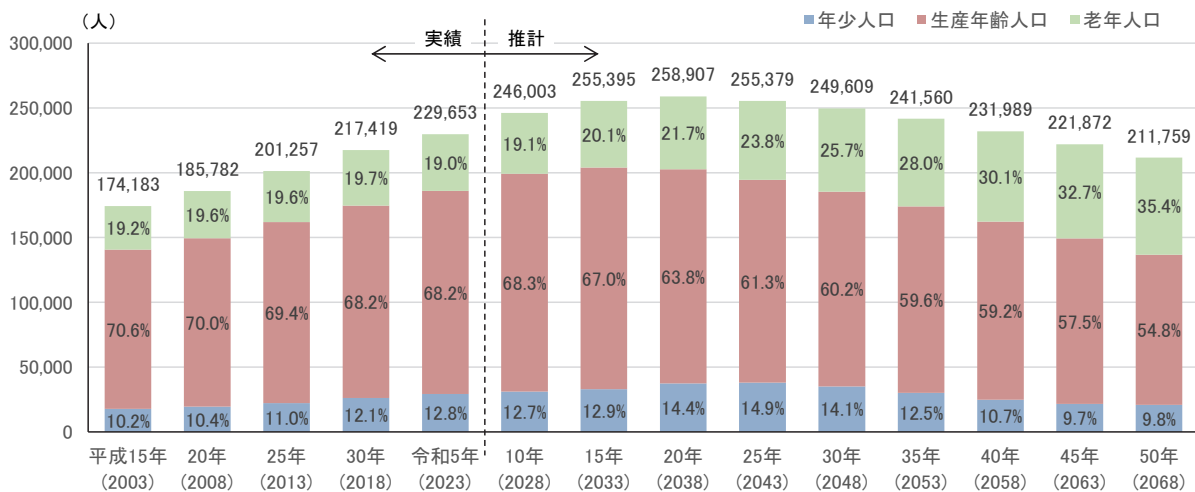
#### ○単身・若中年夫婦・子育て世帯の半数に今後 10 年で住み替え等の意向

- ・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く、特に民間借家 (共同住宅) では約 68%となっています。また、持ち家 (戸建て) では、ライフステージの変化とともに、高齢期の備えを理由とする割合が約 46%となっています。

#### ○これからの課題

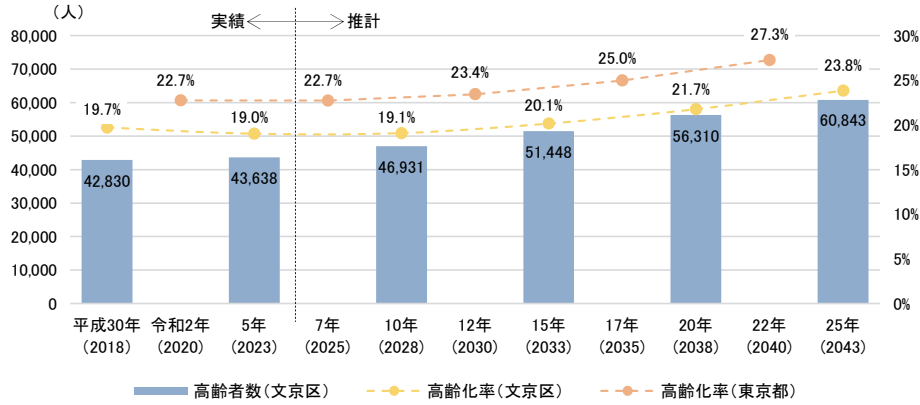
- ・単身世帯の家族形成や世帯構成の変化、高齢期への備えなど、各世帯が、それぞれのライフスタイルやライフステージに応じて、柔軟に住まい方を選択できる環境整備が必要であると考えます。

図表 4-1 人口の推移及び推計



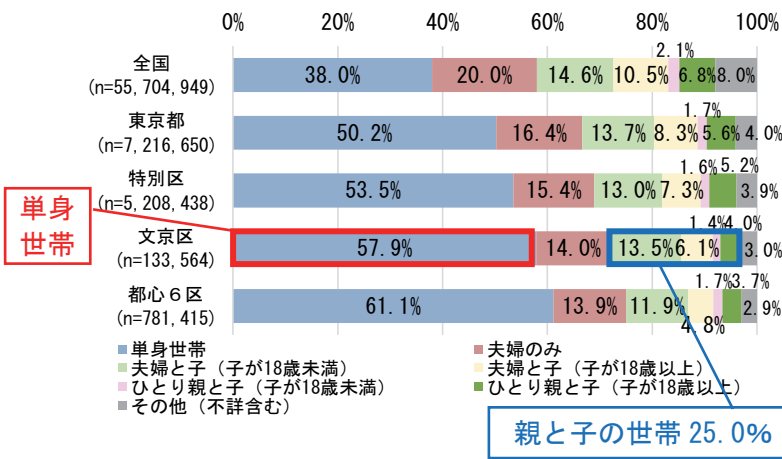
資料：企画課作成資料

図表 4-2 高齢者数・高齢化率の推移及び推計（文京区、東京都）



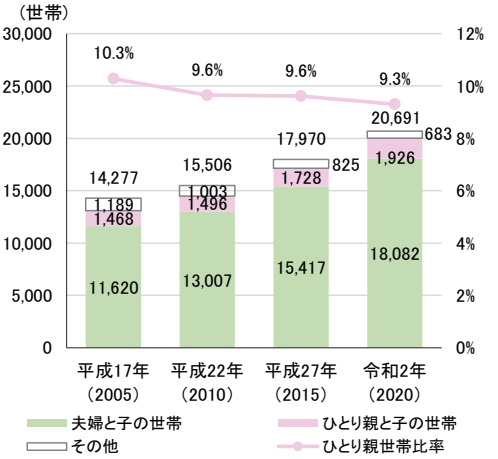
資料：高齢者数・高齢化率（文京区）：企画課作成資料  
 高齢化率（東京都）：東京都『未来の東京』戦略（令和5（2023）年1月）

図表 4-3 世帯類型別世帯数の割合（他都市比較）



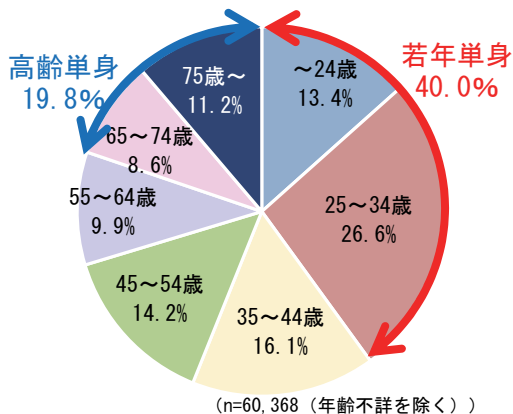
資料：総務省「国勢調査」（令和2（2020）年）

図表 4-4 子育て世帯数・率の推移



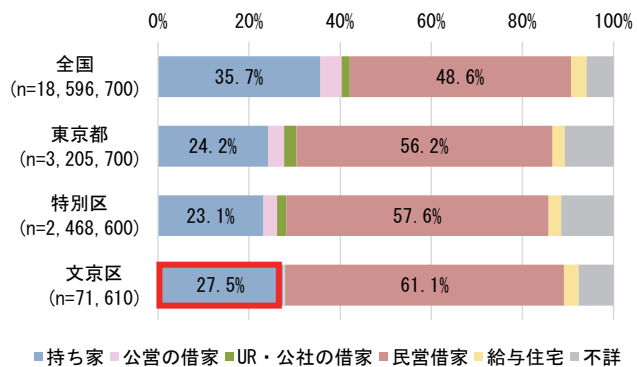
資料：総務省「国勢調査」（各年）

図表 4-5 単身世帯の年齢



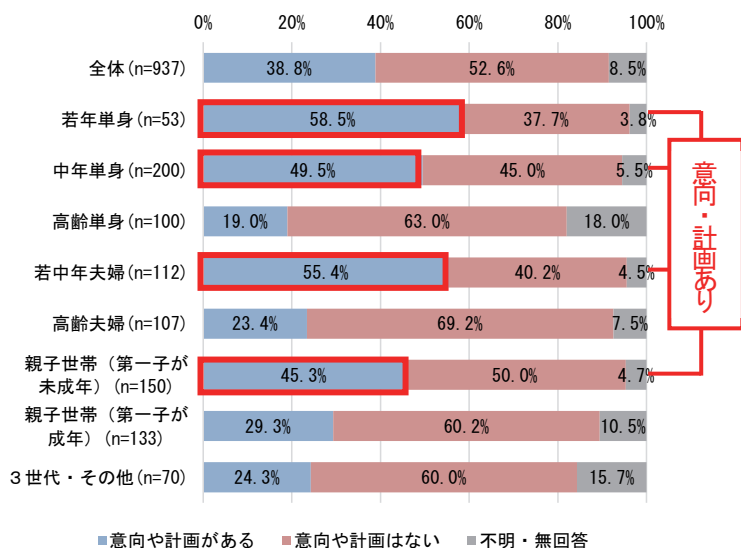
資料：総務省「国勢調査」（令和2（2020）年）

図表 4-6 単身世帯の住宅の所有関係（他都市比較）



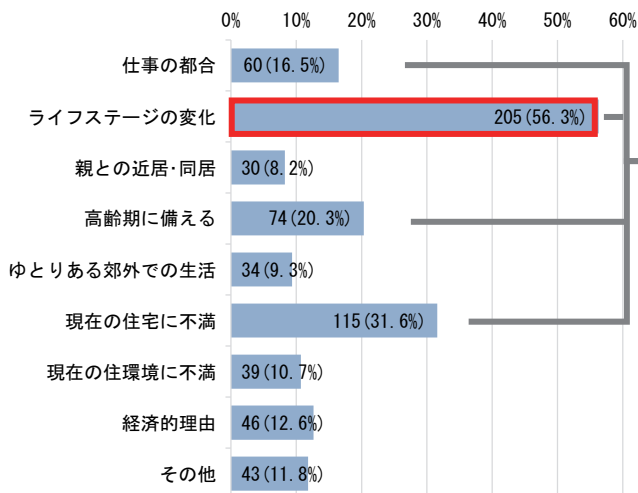
資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成30（2018）年）

図表 4-7 住み替えやリフォーム・建て替えの意向や計画

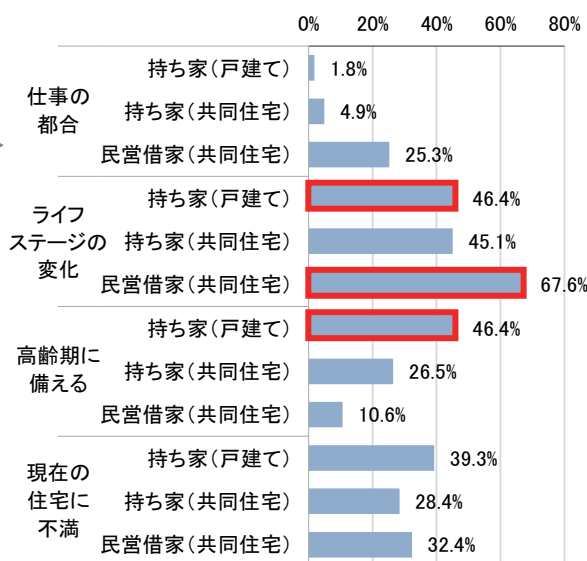


資料：文京区「区民意識調査」(令和4 (2022) 年)

図表 4-8 住み替えやリフォーム・建て替えの理由 (複数回答)



図表 4-9 所有関係別理由 (理由上位4項目) (複数回答)



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)

資料：同左



## 4-2. 住宅ストック

### 現状の まとめ

#### ○住宅総数は増加しており、住宅は量的に充足している

- ・住宅総数は、平成 10 (1998) 年の約 9 万戸から、平成 30 (2018) 年には約 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。空き家の約 80% は賃貸用・売却用の住宅で、一時的に空室・空き家となっているものです。
- ・平成 10 (1998) 年と平成 30 (2018) 年の建築時期別住宅比率をみると、築 28 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 40% 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 6~9 ポイント程度上回っています。
- ・居住世帯のある住宅数約 12.5 万戸のうち、マンション<sup>※</sup>は約 3.3 万戸あり、マンション化率<sup>※</sup>は約 26% で特別区平均を 5.5 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くだけでなく、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で推移。中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、中年単身世帯は最低居住面積水準未達率が 30% 弱と他に比べて高くなっています。
- ・最低居住面積水準未達の比率は、東京都・特別区・都心 6 区の中では最も低く、誘導居住面積水準以上の世帯の比率は最も高くなっています。

#### ○小規模で比較的築浅なマンションが多いが、今後高経年化が予測される

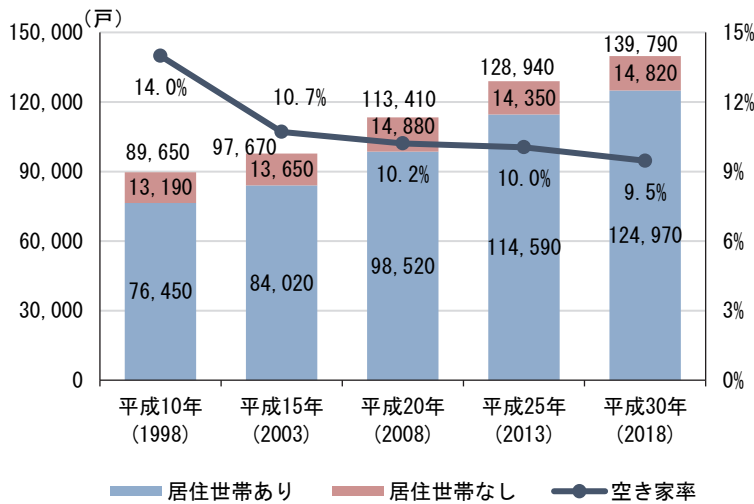
- ・マンション 1 棟あたりの戸数規模は小さく、30 戸以下の小規模マンションが約 45% を占めています。
- ・平成 13 (2001) 年度以降に建築されたマンションが 40% 強、昭和 55 (1980) 年以前に建築されたマンションが 20% 未満と、現状では比較的新しいマンションが多くなっていますが、今後、徐々に高経年マンションが増加していくことが予測されます。
- ・マンションの価格は特別区の中でも高水準で、近年は平均分譲価格が上昇傾向にあります。

#### ○これからの課題

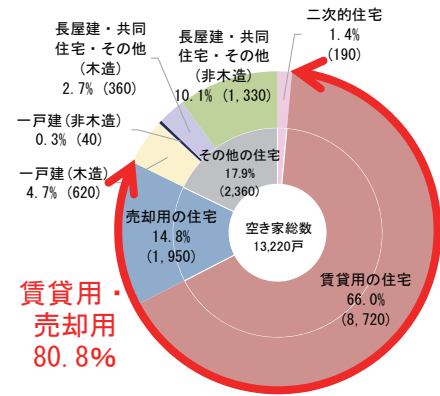
- ・持ち家、借家に関わらず、省エネ化、バリアフリー化、耐震化等の性能向上が求められています。
- ・今後、小規模マンションが高経年化していくのに伴い、区分所有者の修繕費用負担等の増加が予想されます。
- ・管理組合役員の担い手不足や、組合活動等に無関心な区分所有者の増加傾向が見られることから、改善事例など具体的な策の情報共有が必要になると考えられます。

※マンション：持ち家・共同住宅・非木造・3階以上  
※マンション化率：居住世帯のある住宅総数に占めるマンション戸数の割合

図表 4-10 住宅総数及び空き家率の推移



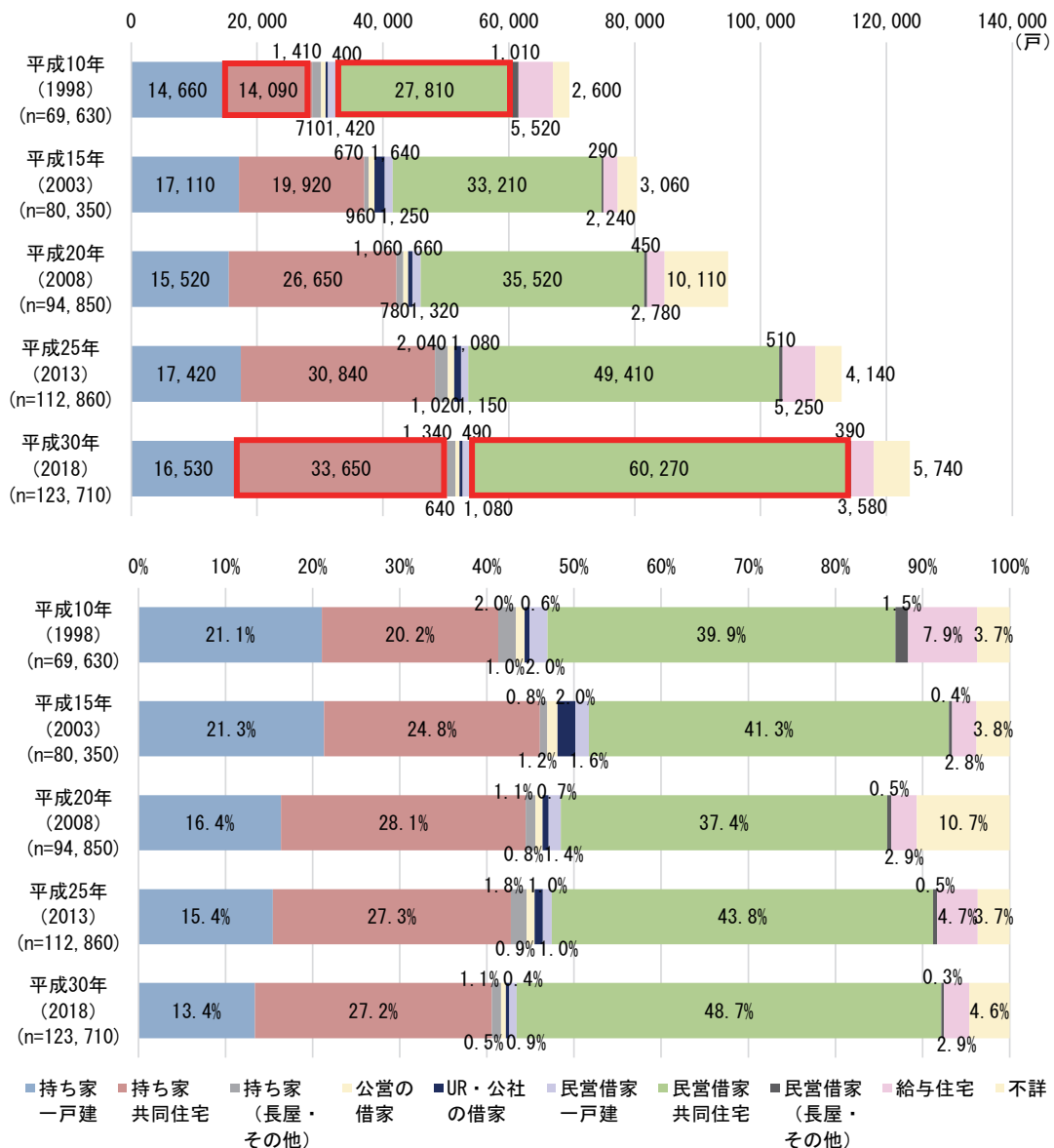
図表 4-11 空き家の内訳



資料：総務省「住宅・土地統計調査」(各年)

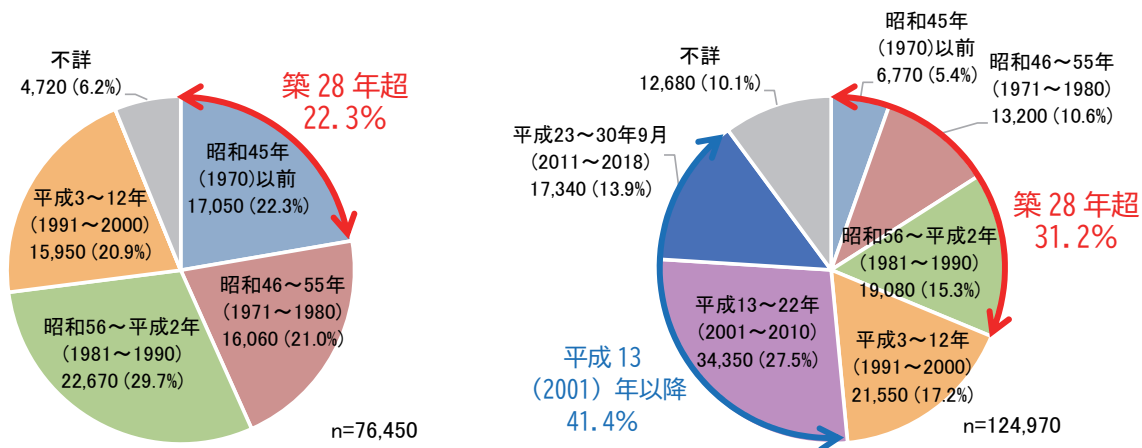
資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成30(2018)年)

図表 4-12 建て方別所有関係別住宅数・率の推移



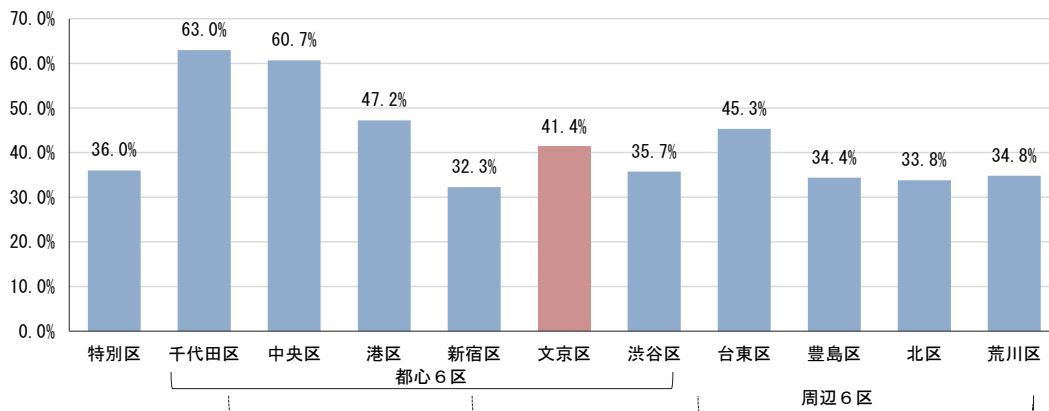
資料：総務省「住宅・土地統計調査」(各年)

図表 4-13 住宅ストックの築年構成の変化（左：平成 10（1998）年、右：平成 30（2018）年）



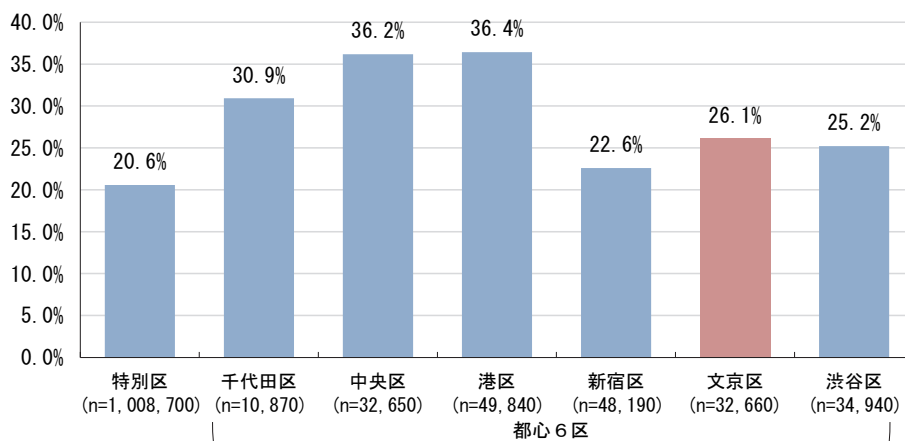
資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 10（1998）年、平成 30（2018）年）

図表 4-14 建築時期が平成 13（2001）年以降の住宅率（他都市比較）



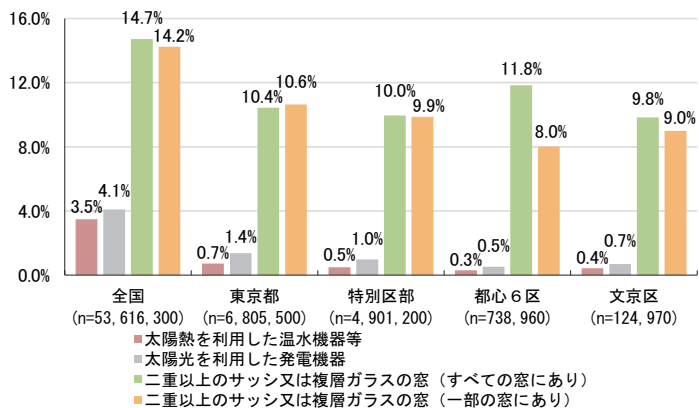
資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 30（2018）年）

図表 4-15 マンション化率（他都市比較）



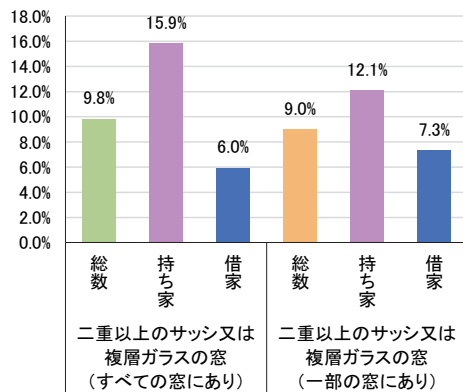
資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 30（2018）年）

図表 4-16 省エネ設備の設置状況（他都市比較）



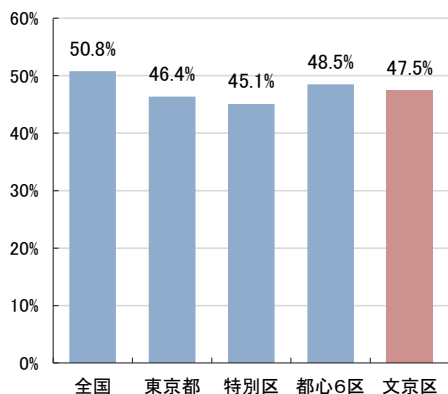
資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成30（2018）年）

図表 4-17 窓断熱の状況（持借比較）



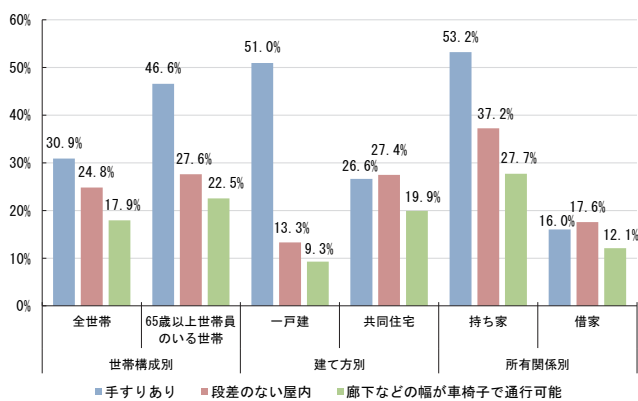
資料：同左

図表 4-18 高齢者のための設備の設置率（他都市比較）



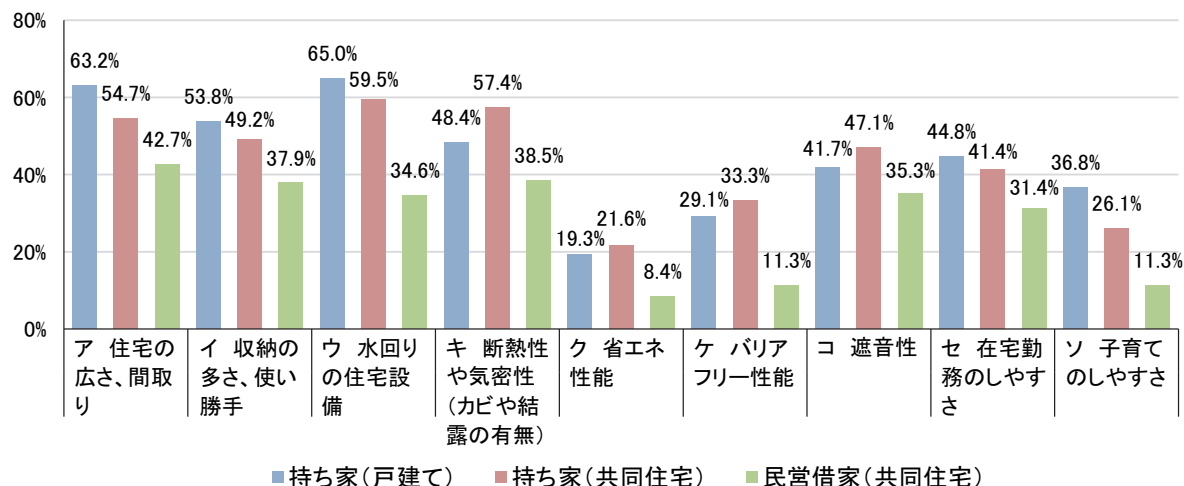
資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成30（2018）年）

図表 4-19 高齢者のための各設備の設置率



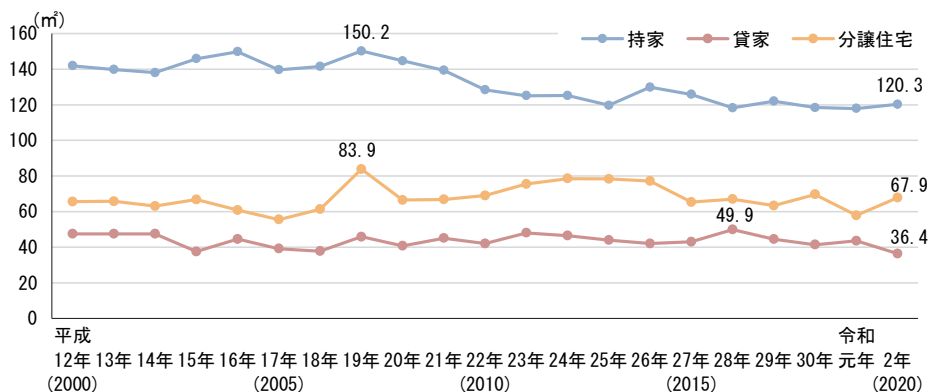
資料：同左

図表 4-20 持ち家・民営借家に住む世帯の住宅の満足度（項目抜粋）



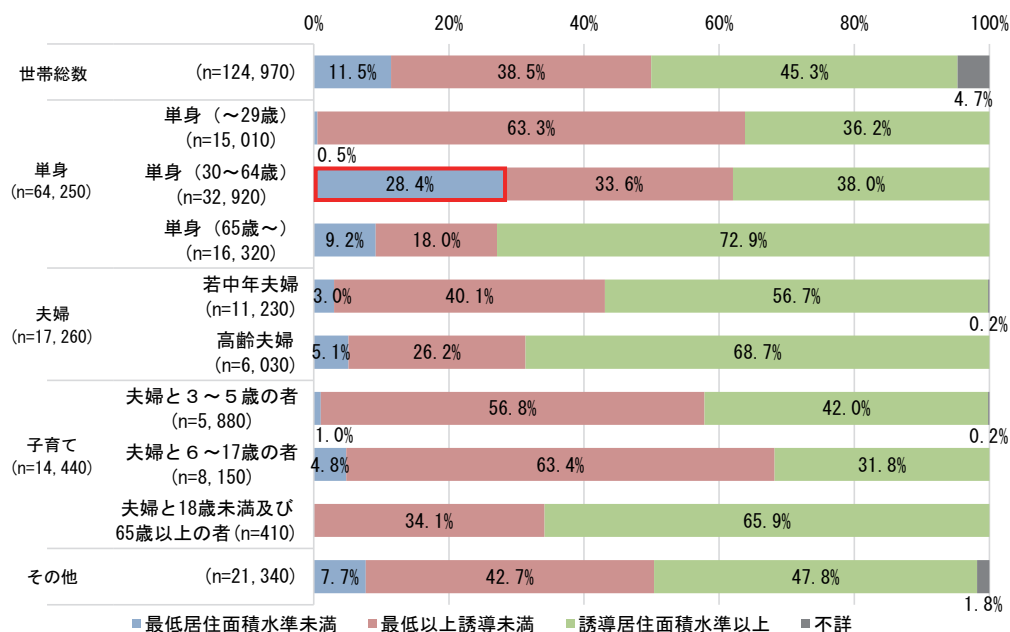
資料：文京区「区民意識調査」（令和4（2022）年）

図表 4-21 着工住宅の平均床面積の推移



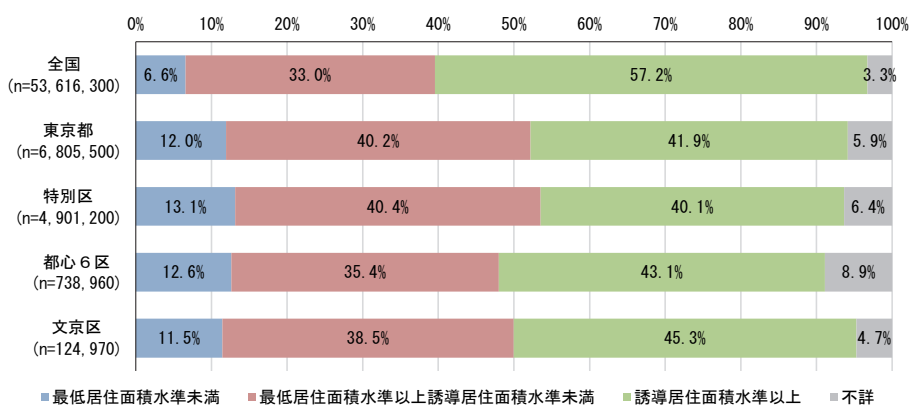
注：給与住宅は供給量が少なく値が大きく変動するため、本グラフでは割愛  
資料：国土交通省「建築着工統計」（各年）

図表 4-22 世帯類型別居住面積水準の状況



資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成30（2018）年）

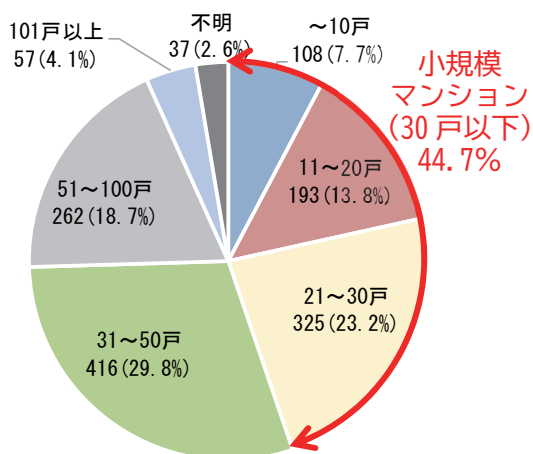
図表 4-23 居住面積水準状況（他都市比較）



資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成30（2018）年）

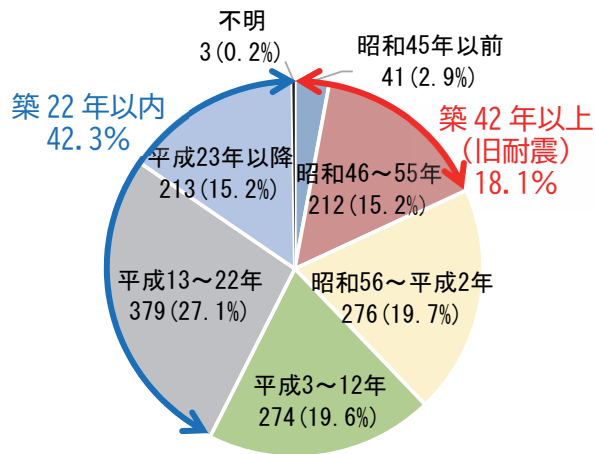


図表 4-24 マンションの戸数規模



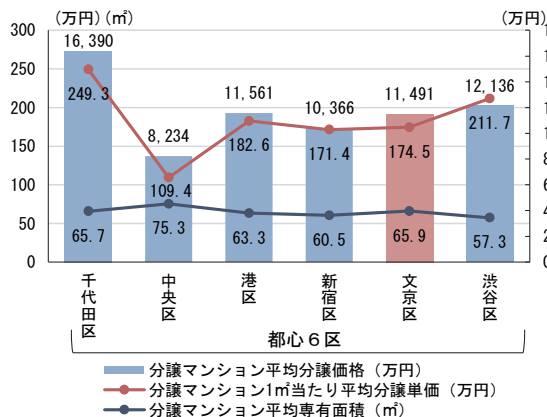
資料：文京区「マンション実態調査」(令和4(2022)年)

図表 4-25 マンションの建築時期



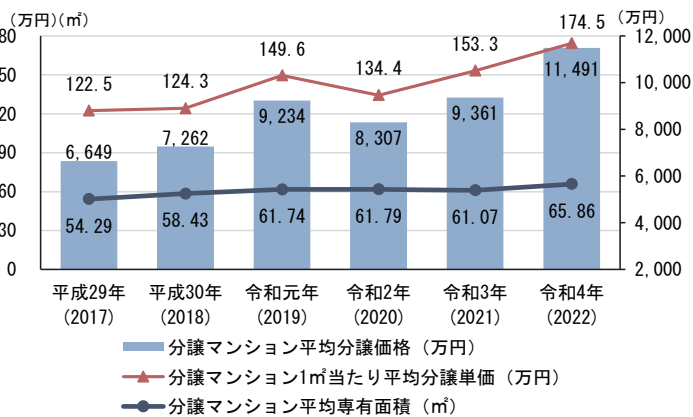
資料：同左

図表 4-26 分譲マンション平均価格 (他都市比較)



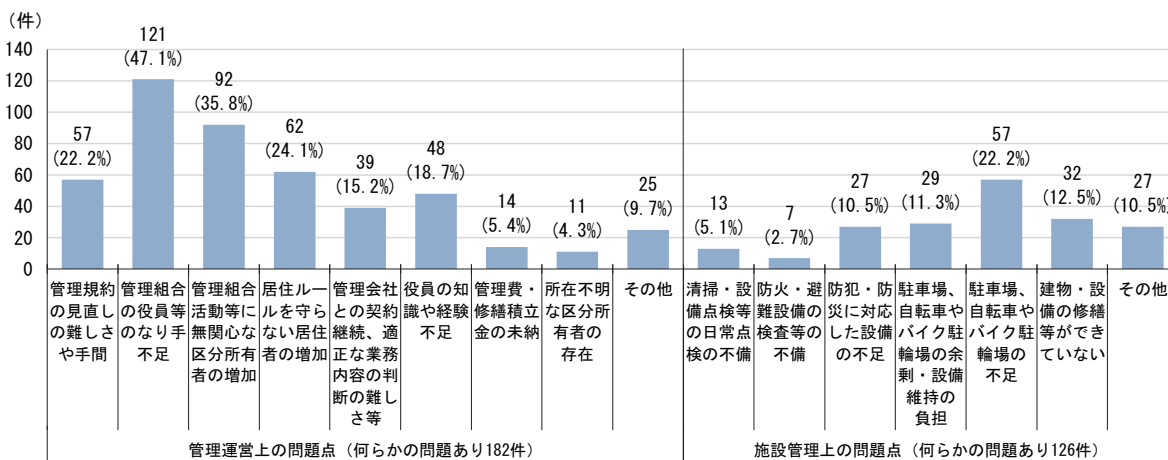
資料：不動産経済研究所「全国マンション市場動向」(2022年版)

図表 4-27 分譲マンション平均価格の推移



資料：同左

図表 4-28 マンション管理上のソフト・ハードの問題点(複数回答)



資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」(令和4(2022)年)

## 4-3. 住環境

### 現状の まとめ

#### ○戸建て、マンション、民営借家共同住宅が調和・共存する複合住宅地

- ・本区は、多様な複合住宅地（＝戸建持家・マンション・民営借家共同住宅といった単一タイプの住宅が偏ることなく共存した住宅地）が連坦していることが特徴となっています。

#### ○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70～90%と高く、閑静な住宅地、歴史・文化資源などは60%程度、自然環境、災害等や歩行時の安全性も50%以上と、一定の評価を得ています。
- ・定住意向は約90%を占めており、高い割合で推移しています。
- ・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、生活環境向上への意向がある

- ・地域に住み続けるために必要な施策として、住宅維持管理と防犯対策に対する支援へのニーズが30%以上となっています。
- ・町会・自治会の加入状況は、民営借家世帯では10%程度と少なく、世帯構成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。

#### ○これからの課題

- ・地域の中に存在する様々なタイプの住宅が調和を保って共存しつづけるため、地域資源を生かしつつ、快適に安心して住み続けられる住環境を形成し、育んでいく働きかけが必要であると考えます。

## ○用途地域別の住宅及び世帯の特徴

### ア 第一種低層住居専用地域

・閑静で住環境の良好な住宅地となっています。一般的に低層住宅地は、戸建持ち家が多く、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、西片のように持ち家率が50%に満たないエリアや、小日向のように子育てファミリー世帯が多いエリアがあります。また、このエリア内にも低層のマンションが見られますが、築年数が比較的浅いものが多くなっています。

### イ 準工業地域

・都心部に近いエリアを中心に、中規模～大規模のマンション供給が見られます。千川通り（都道436号）沿道や春日通り北部沿道のエリアでは、用途や容積率が近隣商業地域に類する性格から、マンションの立地・集積がみられます。

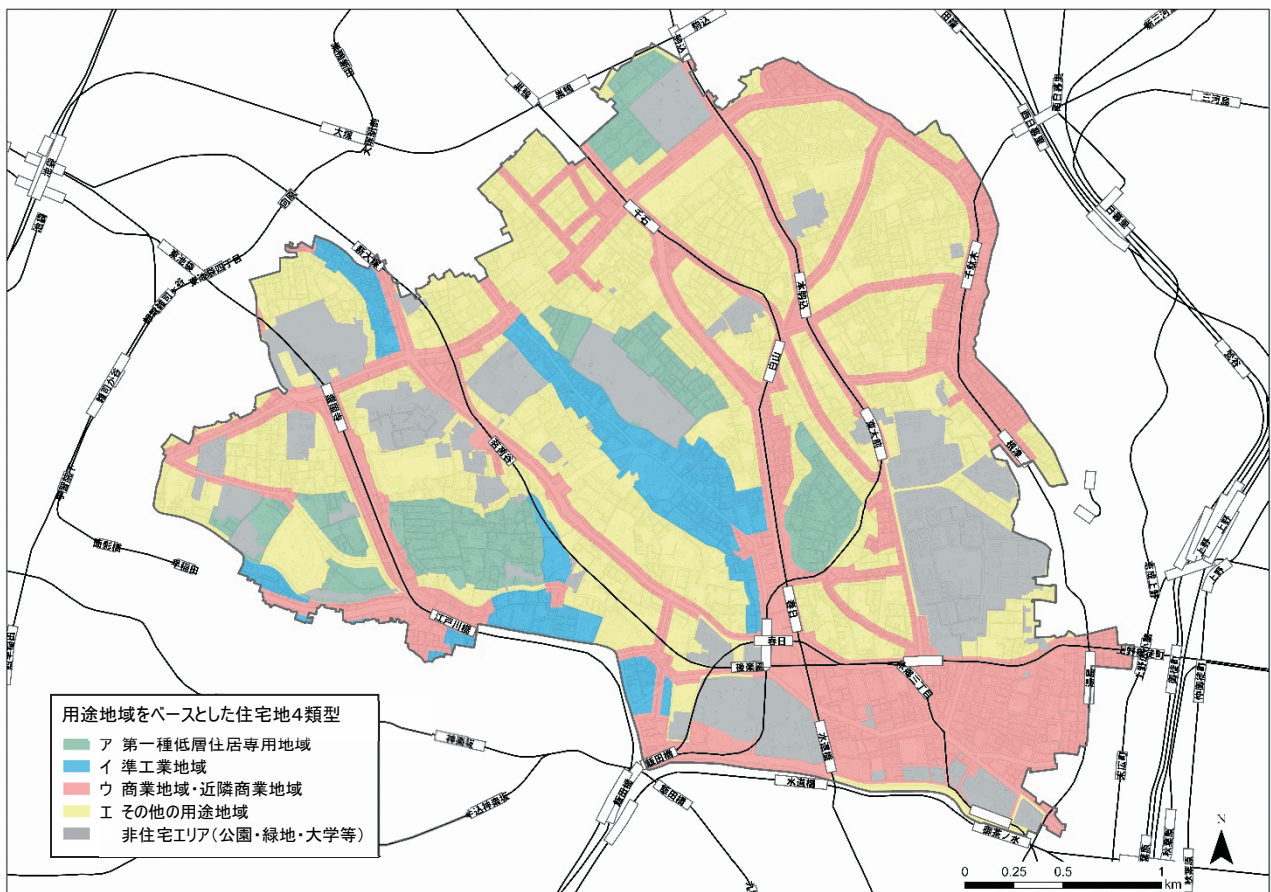
### ウ 商業地域・近隣商業地域

・高度利用が可能なエリアです。以前より都心・駅近を中心にマンション供給が活発でしたが、近年は幹線道路沿道など駅近以外にも供給が進んでいます。持ち家率が30%程度のエリアが比較的多く見られます。

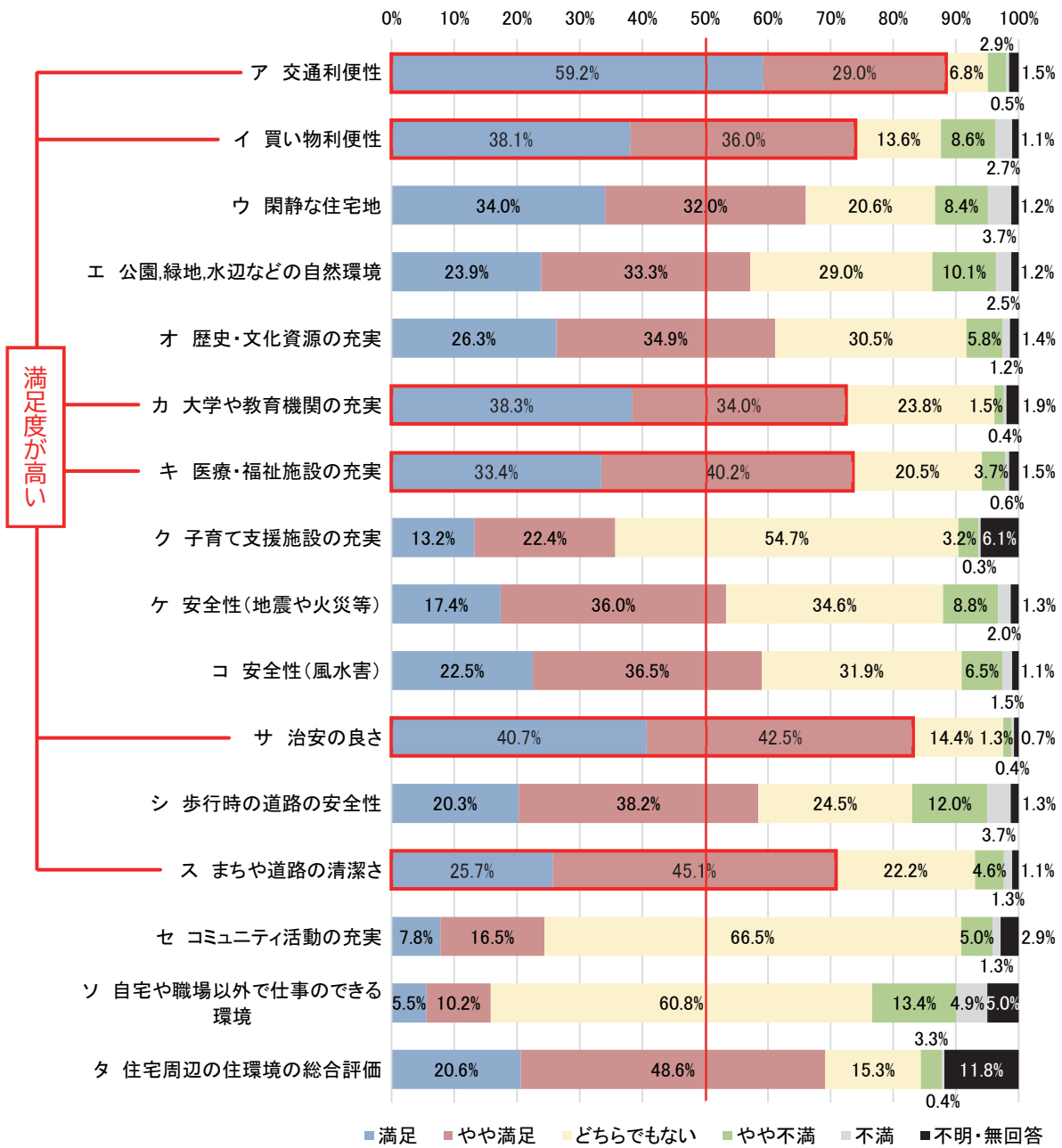
### エ 第一・二種中高層住居専用地域及び第一・二種住居地域

・建物の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一方、近年もマンション供給が活発です。持ち家率30～60%と多様で、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。

図表 4-29 住宅地4類型

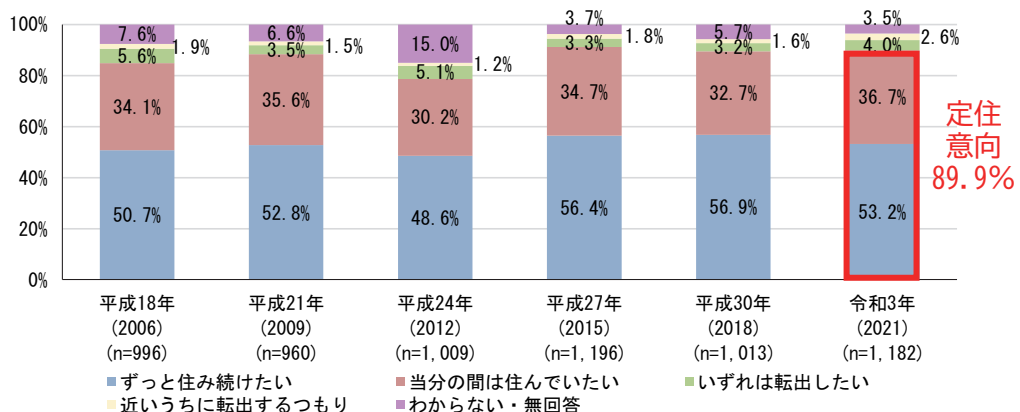


図表 4-30 住環境の満足度



資料：文京区「区民意識調査」(令和4(2022)年)

図表 4-31 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)

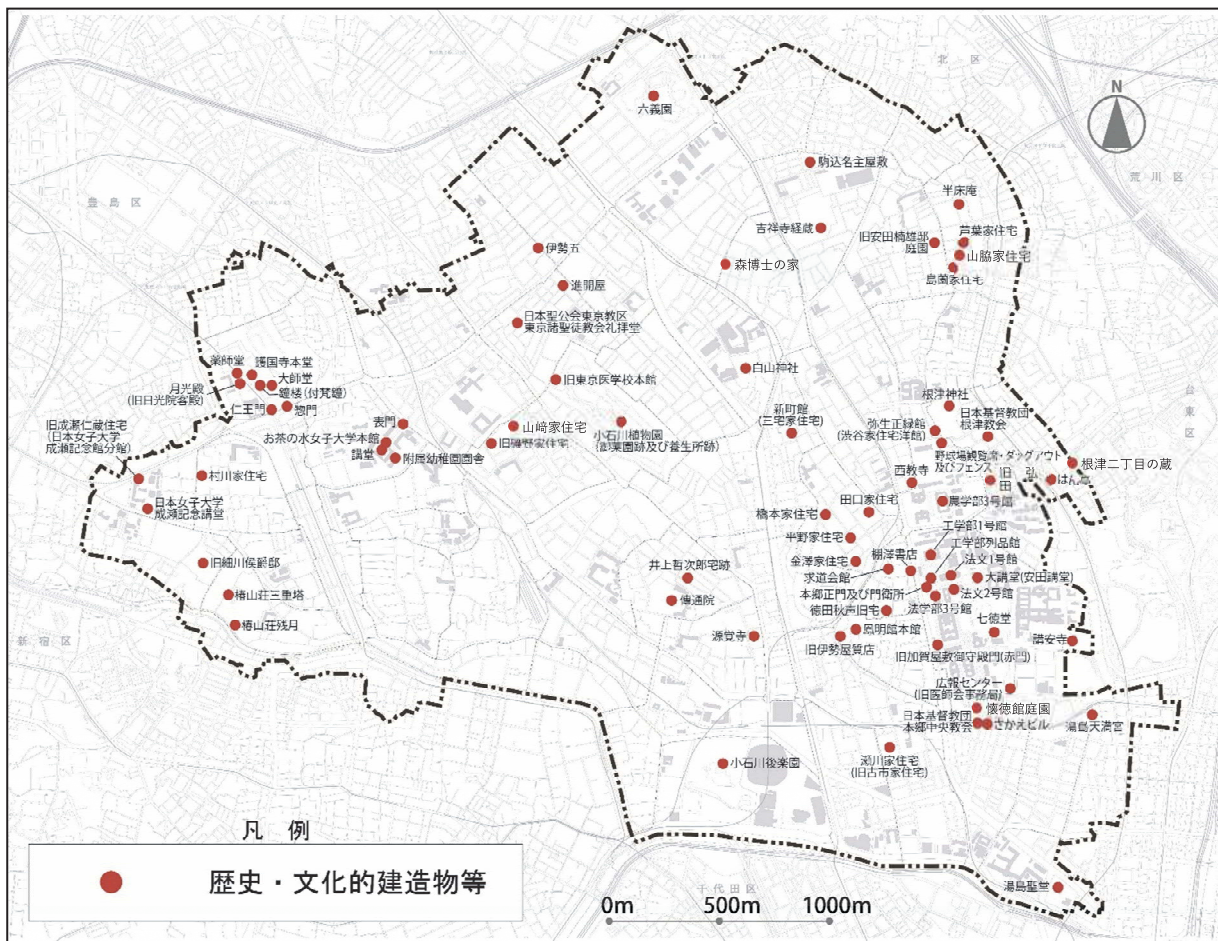


図表 4-32 みどりの状況 (文京区、周辺6区)



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）

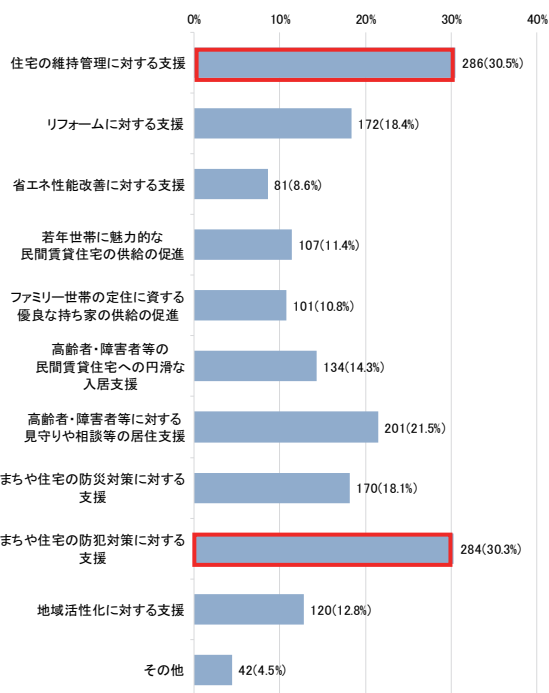
図表 4-33 歴史・文化的建造物等の位置図



資料：文京区「文京区景観計画」（平成 25（2013）年 10月）を加工

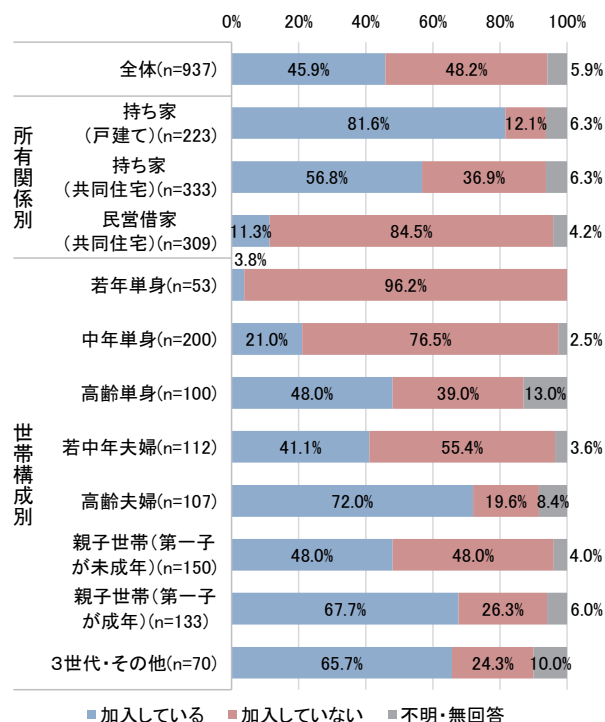


図表 4-34 地域に住み続けるために必要な施策



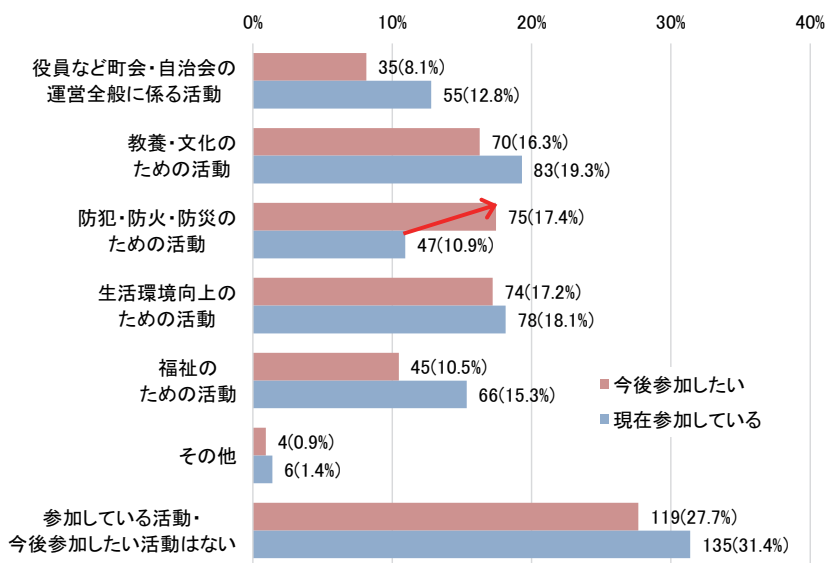
資料：文京区「区民意識調査」(令和4(2022)年)

図表 4-35 町会・自治会加入状況



資料：同左

図表 4-36 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(複数回答、最大3つまで)



資料：文京区「区民意識調査」(令和4(2022)年)

## 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. アンケート調査票等

## 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調査の方法

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	アンケート調査票を郵送配布・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) *WEB回答は10月28日(金)15時まで受付を集計 *用紙回答は令和5(2023)年1月6日(金)到着分までを集計

#### 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

- ・回答世帯（回収サンプル）は、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 令和4(2022)年10月	126,248 (100.0%)	19,029 (15.1%)	27,235 (21.6%)	38,402 (30.4%)	28,963 (22.9%)	12,619 (10.0%)	-
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

\*文京区都市マスタープランに定める3地域5区分

### ②性別・年齢階層

- ・人口全体と回答者の男女比及び年齢分布を比較してみると、調査対象者を世帯主としたことにより、回答者の方が男性の比率が高く、また高齢者の比率が高くなっています。

図表 5-1-2 区全体と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 令和4 (2022)年 10月	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%)	-
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実際の割合よりも約 17 ポイント高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が回答者についても同様の結果がみられます。
- ・地域別にみると、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	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、UR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	223	333	12	309	11	3	31	9	6
	100.0	23.8	35.5	1.3	33.0	1.2	0.3	3.3	1.0	0.6
都心地域	141	15	71	1	47	0	2	4	1	0
	100.0	10.6	50.4	0.7	33.3	0.0	1.4	2.8	0.7	0.0
下町隣接地域	184	61	61	3	48	4	0	6	0	1
	100.0	33.2	33.2	1.6	26.1	2.2	0.0	3.3	0.0	0.5
山の手地域東部	295	79	84	5	107	4	1	10	3	2
	100.0	26.8	28.5	1.7	36.3	1.4	0.3	3.4	1.0	0.7
山の手地域中央	219	52	81	2	73	2	0	5	3	1
	100.0	23.7	37.0	0.9	33.3	0.9	0.0	2.3	1.4	0.5
山の手地域西部	94	16	35	1	33	0	0	6	2	1
	100.0	17.0	37.2	1.1	35.1	0.0	0.0	6.4	2.1	1.1
不明・無回答	4	0	1	0	1	1	0	0	0	1
	100.0	0.0	25.0	0.0	25.0	25.0	0.0	0.0	0.0	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 年以内との回答が 42.7%あります。築 42 年以上との回答は 17.3%と比較的少ないですが、持ち家（戸建て）では築 52 年超が比較的多くみられます。
- ・昭和 56（1981）年以降に建築された住宅（新耐震）は全体の 74.6%を占めています。
- ・木造の戸建住宅については平成 12（2000）年に耐震基準が改定（新々耐震）されており、平成 13（2001）年以降建築の戸建て住宅は 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	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	54	108	133	166	197	129	80	67	9
	100.0	5.8	11.5	14.2	17.7	20.4	13.8	8.5	7.2	1.0
持ち家(戸建て)	223	28	20	32	47	38	33	19	5	1
	100.0	12.6	9.0	14.3	21.1	17.0	14.8	8.5	2.2	0.4
持ち家(共同住宅)	333	11	47	42	65	86	48	27	4	3
	100.0	3.3	14.1	12.6	19.5	25.8	14.4	8.1	1.2	0.9
民営借家(共同住宅)	309	7	33	55	45	59	38	26	42	4
	100.0	2.3	10.7	17.8	14.6	19.1	12.3	8.4	13.6	1.3



### ③延べ床面積の状況

- ・全体として多様な面積帯に分布しており、25㎡以上 60㎡未満が34.3%を占める一方、100㎡以上との回答も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㎡以上 80㎡未満が多く、民営借家（共同住宅）では25㎡未満の住宅も一定数あるなど、所有関係・建て方別に違いがみられました。
- ・建築の時期別にみると、平成12（2000）年まではボリュームゾーンがみられますが、以降は多様な面積帯からの回答となっています。
- ・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（居住部分の床面積の合計）

	合計	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	937 100.0	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
持ち家(戸建て)	223 100.0	0 0.0	4 1.8	4 1.8	5 2.2	12 5.4	16 7.2	36 16.1	109 48.9	37 16.6
持ち家(共同住宅)	333 100.0	4 1.2	23 6.9	29 8.7	65 19.5	51 15.3	67 20.1	36 10.8	36 10.8	22 6.6
民営借家(共同住宅)	309 100.0	71 23.0	75 24.3	62 20.1	30 9.7	18 5.8	12 3.9	2 0.6	5 1.6	34 11.0

図表 5-1-6 建築の時期別延べ床面積（居住部分の床面積の合計）

	合計	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	937 100.0	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
昭和45(1970)年以前	54 100.0	3 5.6	5 9.3	4 7.4	5 9.3	4 7.4	5 9.3	4 7.4	15 27.8	9 16.7
昭和46(1971)～55(1980)年	108 100.0	8 7.4	12 11.1	16 14.8	13 12.0	5 4.6	12 11.1	8 7.4	17 15.7	17 15.7
昭和56(1981)～平成2(1990)年	133 100.0	15 11.3	14 10.5	21 15.8	15 11.3	11 8.3	7 5.3	7 5.3	30 22.6	13 9.8
平成3(1991)～12(2000)年	166 100.0	11 6.6	14 8.4	9 5.4	21 12.7	25 15.1	19 11.4	15 9.0	34 20.5	18 10.8
平成13(2001)～22(2010)年	191 100.0	25 13.1	22 11.5	16 8.4	20 10.5	21 11.0	29 15.2	19 9.9	31 16.2	8 4.2
平成23(2011)～30(2018)年	129 100.0	6 4.7	17 13.2	17 13.2	21 16.3	14 10.9	14 10.9	15 11.6	19 14.7	6 4.7
平成31(2019)年以降	80 100.0	6 7.5	14 17.5	15 18.8	5 6.3	7 8.8	10 12.5	9 11.3	7 8.8	7 8.8
わからない	67 100.0	13 19.4	12 17.9	8 11.9	5 7.5	2 3.0	3 4.5	0 0.0	1 1.5	23 34.3
不明・無回答	9 100.0	0 0.0	1 11.1	0 0.0	0 0.0	0 0.0	2 22.2	0 0.0	0 0.0	6 66.7

図表 5-1-7 世帯構成別延べ床面積

	合計	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
若年単身	53	29	9	3	2	0	0	0	1	9
	100.0	54.7	17.0	5.7	3.8	0.0	0.0	0.0	1.9	17.0
中年単身	200	49	70	30	17	7	7	3	5	12
	100.0	24.5	35.0	15.0	8.5	3.5	3.5	1.5	2.5	6.0
高齢単身	100	5	11	9	17	9	9	7	8	25
	100.0	5.0	11.0	9.0	17.0	9.0	9.0	7.0	8.0	25.0
若中年夫婦	112	1	10	36	14	21	10	8	9	3
	100.0	0.9	8.9	32.1	12.5	18.8	8.9	7.1	8.0	2.7
高齢夫婦	107	1	1	3	9	10	12	14	44	13
	100.0	0.9	0.9	2.8	8.4	9.3	11.2	13.1	41.1	12.1
親子世帯(第一子が未成年)	150	0	3	14	31	23	34	17	18	10
	100.0	0.0	2.0	9.3	20.7	15.3	22.7	11.3	12.0	6.7
親子世帯(第一子が成年)	133	1	5	7	11	11	23	22	41	12
	100.0	0.8	3.8	5.3	8.3	8.3	17.3	16.5	30.8	9.0
3世代・その他	70	1	2	4	4	6	6	6	25	16
	100.0	1.4	2.9	5.7	5.7	8.6	8.6	8.6	35.7	22.9
不明・無回答	12	0	0	0	0	2	0	0	3	7
	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	16.7	0.0	0.0	25.0	58.3

#### 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、屋内に段差がないとの回答が 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という回答も約 25~30%程度ありますが、一方で、これらの設備がないという回答も 30.3%あります。
- ・所有関係・建て方別にバリアフリー設備の状況をみると、手すりの設置についての回答は持ち家(戸建て)と持ち家(共同住宅)では大きな差がみられます。段差に係る設備について、持ち家(共同住宅)で設置されている回答の比率が、持ち家(戸建て)及び民営借家(共同住宅)と比較して高くなっています。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(複数回答)

	合計	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	不明・ 無回答
全体	937	280	240	13	350	225	222	305	284	7
	100.0	29.9	25.6	1.4	37.4	24.0	23.7	32.6	30.3	0.7
持ち家(戸建て)	223	115	149	3	62	37	72	26	45	0
	100.0	51.6	66.8	1.3	27.8	16.6	32.3	11.7	20.2	0.0
持ち家(共同住宅)	333	116	51	7	190	125	109	177	50	2
	100.0	34.8	15.3	2.1	57.1	37.5	32.7	53.2	15.0	0.6
民営借家(共同住宅)	309	26	20	1	75	49	29	74	167	4
	100.0	8.4	6.5	0.3	24.3	15.9	9.4	23.9	54.0	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%の住宅に設置されていますが、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30%に満たない状況です。
- ・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、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（複数回答）

	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
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半数程度です。宅配ボックスも普及しています。
- ・所有関係・建て方別にみると、持ち家（共同住宅）で各種設備について設置率が高く、次いで民営借家（共同住宅）となります。

図表 5-1-10 住宅の所有関係・建て方別その他の設備（複数回答）

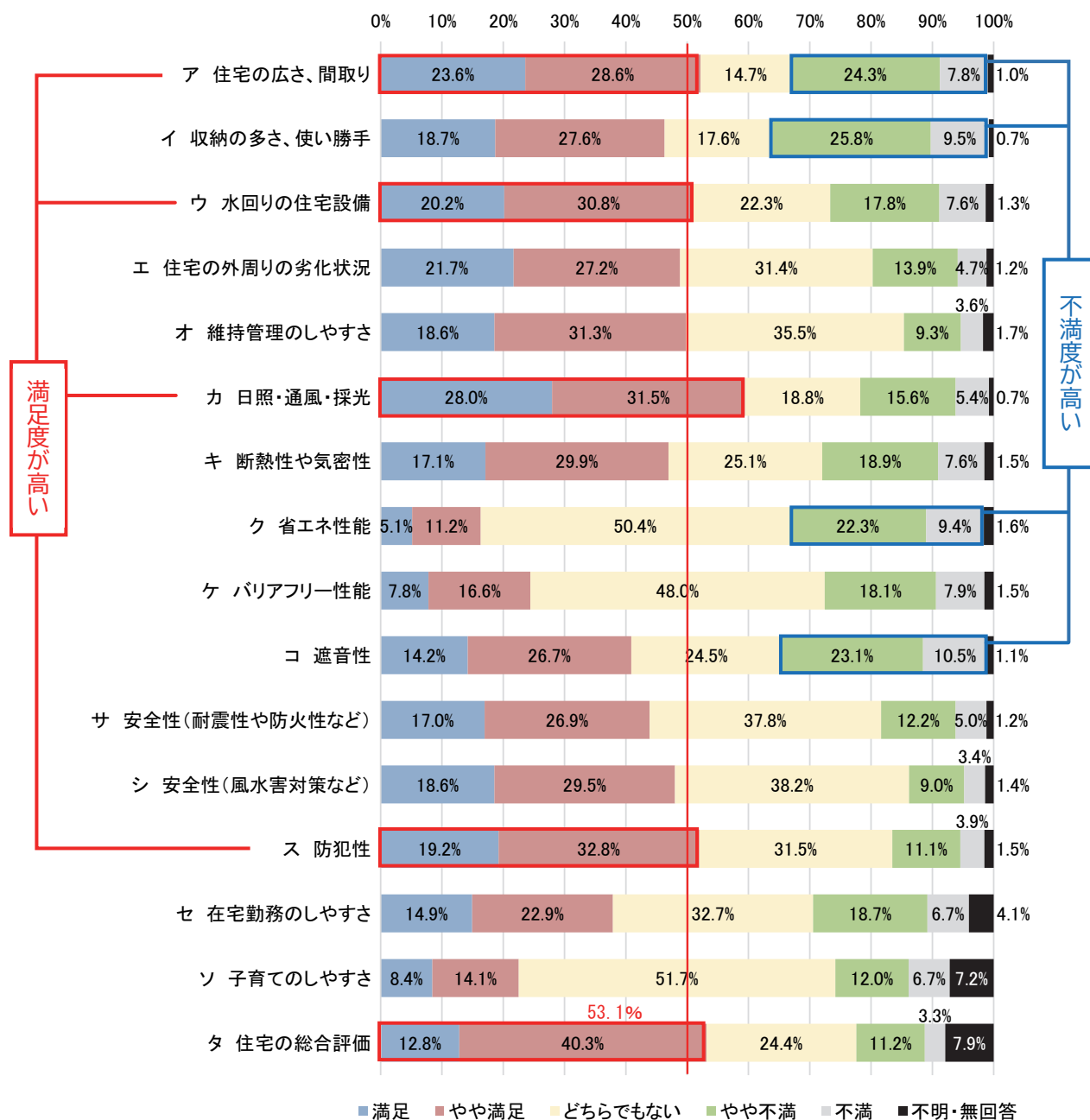
	合計	防犯カメラ (建物の出入口)	ホームセキュリティの契約	テレビモニタ付きインターホン	インターネット設備	宅配ボックス	オートロック(マンションの場合)	その他の設備	特筆すべき設備はない	不明・無回答
全体	937	500	177	655	624	433	443	26	75	14
	100.0	53.4	18.9	69.9	66.6	46.2	47.3	2.8	8.0	1.5
持ち家(戸建て)	223	25	33	144	157	19	8	6	26	3
	100.0	11.2	14.8	64.6	70.4	8.5	3.6	2.7	11.7	1.3
持ち家(共同住宅)	333	266	100	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

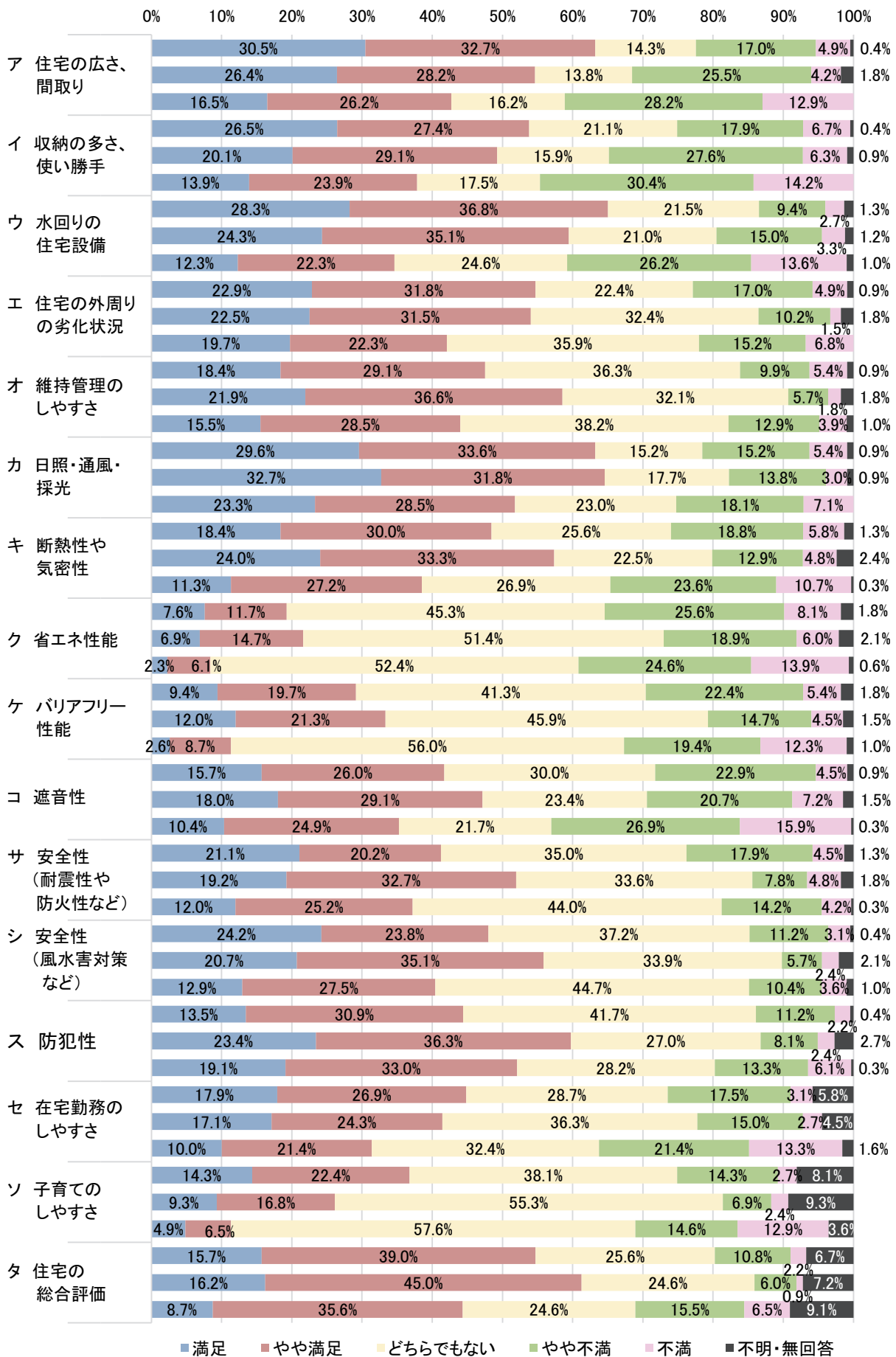
### ①住宅の満足度の状況

- ・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50%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%となっています。

図表 5-1-11 住宅の満足度（項目ごとに1つ回答）



図表 5-1-12 所有関係・建て方別住宅の満足度（項目ごとに1つ回答）



上段：持ち家（戸建て）  
 中段：持ち家（共同住宅）  
 下段：民営借家（共同住宅）



## ②住宅の重要度について

- ・持ち家（戸建て、共同住宅）の回答者は、第一に「サ 安全性（地震や火災等に対する耐震性や防火性など）」、次いで「ア 住宅の広さ、間取り」について、重要と回答しています。
- ・民営借家（共同住宅）では、「ア 住宅の広さ、間取り」について重要との回答が55.3%となっており、次いで「カ 日照・通風・採光」が38.5%となっています。
- ・「エ 住宅の外周りの劣化状況」、「オ 維持管理のしやすさ」、「ク 省エネ性能」、「ケ バリアフリー性能」、「サ 安全性（耐震性や防火性など）」、「シ 安全性（風水害対策など）」については、民営借家（共同住宅）に比べて持ち家の方が、重要との回答が高くなっています。
- ・「コ 遮音性」、「ス 防犯性」については、戸建てに比べて共同住宅の方が、重要と回答する比率が高くなっています。

図表 5-1-13 住宅の所有関係・建て方別重要度（複数回答、最大3つまで）

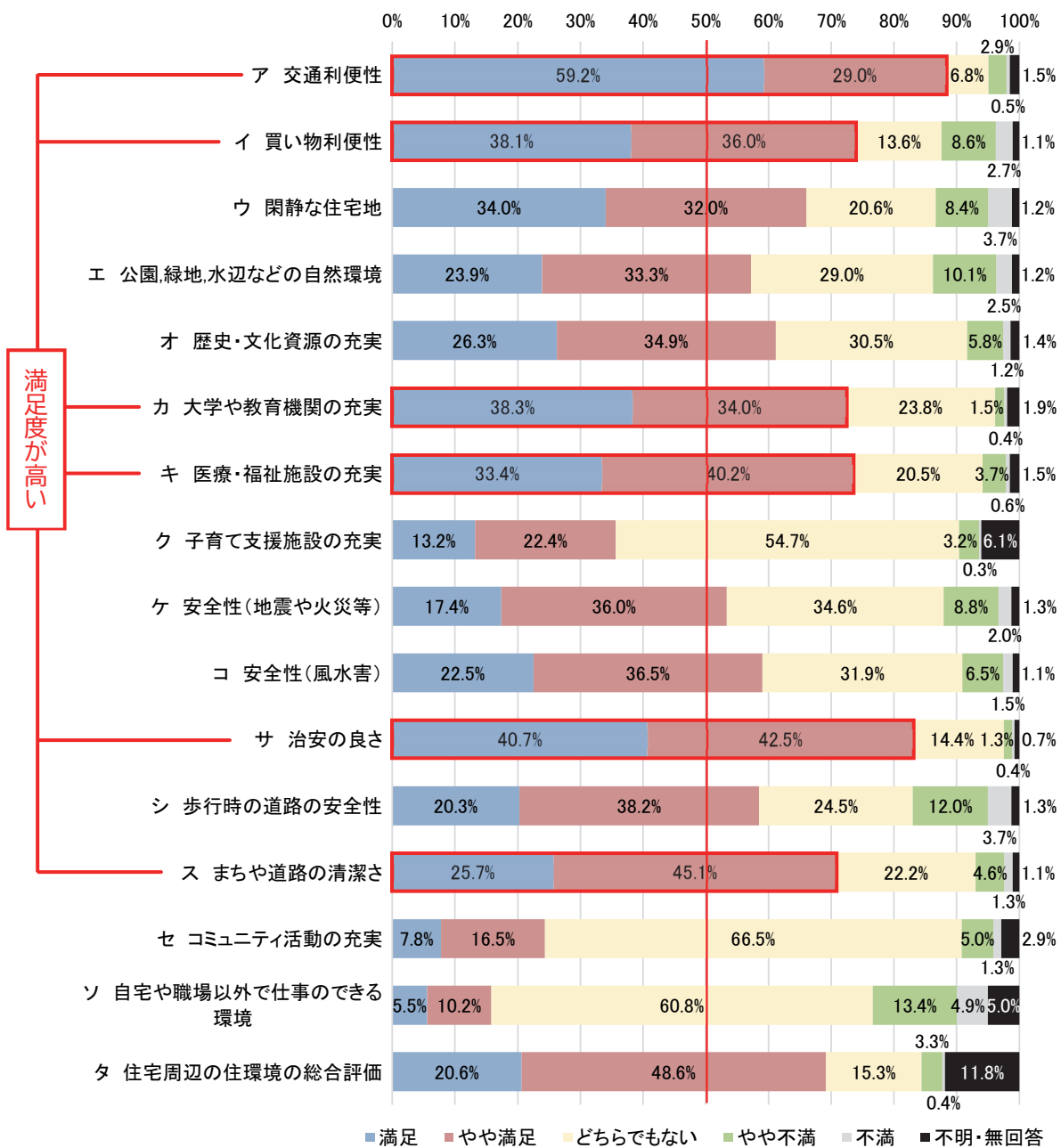
	合計	ア 住宅の広さ、間取り	イ 収納の多さ、使い勝手	ウ 水回りの住宅設備（台所や浴室など）	エ 住宅の外周りの劣化状況（屋根や外壁など）	オ 維持管理のしやすさ	カ 日照・通風・採光	キ 断熱性や気密性（カビや結露の有無）	ク 省エネ性能（光熱費の節約、CO <sub>2</sub> 削減など）	ケ バリアフリー性能（手すり設置や段差解消など）	コ 遮音性（外部、隣戸、上下階からの騒音に対して）
全体	937 100.0	429 45.8	236 25.2	176 18.8	57 6.1	122 13.0	347 37.0	97 10.4	56 6.0	49 5.2	176 18.8
持ち家（戸建て）	223 100.0	86 38.6	57 25.6	33 14.8	21 9.4	38 17.0	76 34.1	26 11.7	24 10.8	21 9.4	18 8.1
持ち家（共同住宅）	333 100.0	138 41.4	73 21.9	41 12.3	20 6.0	61 18.3	121 36.3	28 8.4	23 6.9	20 6.0	55 16.5
民営借家（共同住宅）	309 100.0	171 55.3	87 28.2	87 28.2	13 4.2	19 6.1	119 38.5	32 10.4	8 2.6	8 2.6	87 28.2

	合計	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（仕事スペースの確保など）	ソ 子育てのしやすさ（間取り、設備など）	不明・無回答
全体	937 100.0	367 39.2	95 10.1	279 29.8	39 4.2	64 6.8	56 6.0
持ち家（戸建て）	223 100.0	106 47.5	31 13.9	55 24.7	3 1.3	10 4.5	15 6.7
持ち家（共同住宅）	333 100.0	143 42.9	39 11.7	105 31.5	8 2.4	24 7.2	27 8.1
民営借家（共同住宅）	309 100.0	89 28.8	20 6.5	96 31.1	26 8.4	22 7.1	10 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 まちや道路の清潔さ」に対する満足度は70～90%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」等は60%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50%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%となっています。

図表 5-1-14 住環境の満足度（項目ごとに1つ回答）



#### ④周辺の住環境の重要度の状況

- ・「ア 交通利便性」、「イ 買い物利便性」、「サ 治安の良さ」の3項目は、回答者の50～60%前後が重要としています。
- ・一方、「オ 歴史・文化資源の充実」、「カ 大学や教育機関の充実」、「ク 子育て支援施設の充実」、「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」の5項目を重要としたのは、回答者の2～3%前後と極めて少数といった状況です。
- ・重要とする回答が多い3項目のうち「ア 交通利便性」に関しては都心地域と山の手地域中央で9.7ポイントの差があります。「イ 買い物利便性」と「サ 治安の良さ」について地域による大きな違いはみられません。
- ・また、山の手地域東部と山の手地域中央は、「ウ 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（複数回答、最大3つまで）

	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、びよびよひろば、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)
全体	937 100.0	606 64.7	467 49.8	200 21.3	140 14.9	30 3.2	24 2.6	202 21.6	26 2.8	213 22.7	76 8.1
都心地域	141 100.0	98 69.5	79 56.0	23 16.3	13 9.2	7 5.0	2 1.4	30 21.3	3 2.1	31 22.0	16 11.3
下町隣接地域	184 100.0	115 62.5	87 47.3	32 17.4	30 16.3	8 4.3	8 4.3	49 26.6	4 2.2	42 22.8	12 6.5
山の手地域東部	295 100.0	197 66.8	146 49.5	74 25.1	39 13.2	6 2.0	8 2.7	53 18.0	8 2.7	65 22.0	24 8.1
山の手地域中央	219 100.0	131 59.8	104 47.5	55 25.1	39 17.8	5 2.3	6 2.7	43 19.6	8 3.7	52 23.7	18 8.2
山の手地域西部	94 100.0	64 68.1	49 52.1	16 17.0	19 20.2	4 4.3	0 0.0	26 27.7	3 3.2	22 23.4	6 6.4
不明・無回答	4 100.0	1 25.0	2 50.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 25.0	0 0.0	1 25.0	0 0.0

	合計	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(コワーキングスペースなど)	不明・無回答
全体	937 100.0	473 50.5	50 5.3	67 7.2	18 1.9	15 1.6	61 6.5
都心地域	141 100.0	74 52.5	9 6.4	9 6.4	3 2.1	2 1.4	7 5.0
下町隣接地域	184 100.0	85 46.2	9 4.9	14 7.6	5 2.7	5 2.7	14 7.6
山の手地域東部	295 100.0	151 51.2	19 6.4	21 7.1	7 2.4	2 0.7	20 6.8
山の手地域中央	219 100.0	115 52.5	11 5.0	15 6.8	3 1.4	5 2.3	14 6.4
山の手地域西部	94 100.0	47 50.0	2 2.1	8 8.5	0 0.0	1 1.1	4 4.3
不明・無回答	4 100.0	1 25.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	2 50.0

### Ⅲ. 今後 10 年程度の住宅について

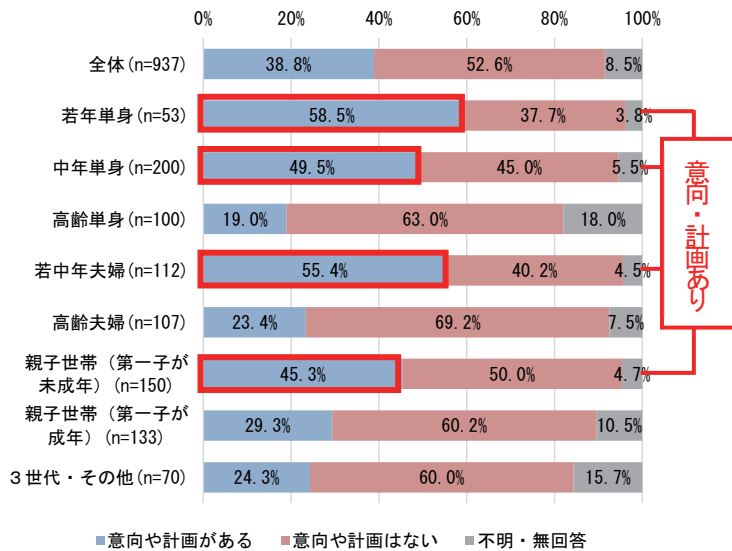
#### ① 住み替えやリフォーム・建て替えの意向や計画の状況

- ・ 住み替え、リフォーム、建替えについて何らかの「意向や計画がある」は 38.8% 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	意向や計画がある	意向や計画はない	不明・無回答
全体	937	364	493	80
	100.0	38.8	52.6	8.5
持ち家（戸建て）	223	56	146	21
	100.0	25.1	65.5	9.4
持ち家（共同住宅）	333	102	206	25
	100.0	30.6	61.9	7.5
民営借家（共同住宅）	309	170	114	25
	100.0	55.0	36.9	8.1

図表 5-1-17 世帯構成別住み替えやリフォーム・建て替えの意向や計画



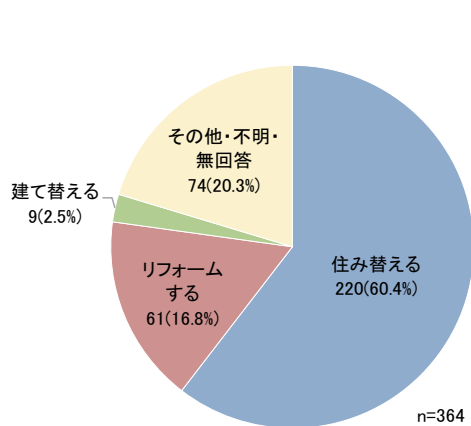
## ②住み替えやリフォーム・建て替えの意向や計画の内容

- ・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 79.4%が住み替え意向です。
- ・住み替え先は 42.7%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 30.5%となっています。下町隣接地域以外の地域では「区内」との回答が多いですが、下町隣接地域では「区内」と「区外」が同率といった状況です。
- ・また、住み替え先について、若年単身では「文京区外（23 区内）」の比率が高く、中年単身や若中年夫婦、親子世帯（第一子が未成年）では文京区内と回答した比率が高い状況です。
- ・若年単身、中年単身、若中年夫婦では「借家に住み替える」の比率が高く、親子世帯（第一子が未成年）では「新築・中古にこだわらず住宅を取得する」の比率が高くなっています。
- ・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」との回答が 12.2%ありました。

図表 5-1-18 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

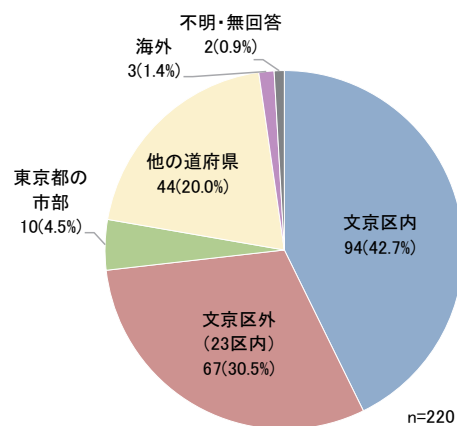
	合計	住み替える	住み替えない	不明・無回答
全体	364	220	74	70
	100.0	60.4	20.3	19.2
持ち家(戸建て)	56	14	25	17
	100.0	25.0	44.6	30.4
持ち家(共同住宅)	102	43	45	14
	100.0	42.2	44.1	13.7
民営借家(共同住宅)	170	135	2	33
	100.0	79.4	1.2	19.4

図表 5-1-19 意向・計画の内容



図表 5-1-20 住み替え先の希望

(住み替えの意向のある区民 220 名)





図表 5-1-21 地域別住み替え先の希望

	合計	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
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
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
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
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
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
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

図表 5-1-22 世帯構成別住み替え先の希望（住み替える予定のある方）

	合計	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
若年単身	27 100.0	9 33.3	11 40.7	3 11.1	4 14.8	0 0.0	0 0.0
中年単身	73 100.0	33 45.2	22 30.1	3 4.1	14 19.2	1 1.4	0 0.0
高齢単身	7 100.0	4 57.1	1 14.3	0 0.0	2 28.6	0 0.0	0 0.0
若中年夫婦	44 100.0	15 34.1	11 25.0	2 4.5	14 31.8	1 2.3	1 2.3
高齢夫婦	6 100.0	1 16.7	2 33.3	0 0.0	3 50.0	0 0.0	0 0.0
親子世帯（第一子が未成年）	42 100.0	24 57.1	13 31.0	1 2.4	4 9.5	0 0.0	0 0.0
親子世帯（第一子が成年）	16 100.0	6 37.5	4 25.0	1 6.3	3 18.8	1 6.3	1 6.3
3世代・その他	4 100.0	1 25.0	3 75.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
不明・無回答	1 100.0	1 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0

図表 5-1-23 世帯構成別住み替えの意向がある場合の具体的な内容

	合計	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
全体	220	96	24	23	39	3	9	9	9	8
	100.0	43.6	10.9	10.5	17.7	1.4	4.1	4.1	4.1	3.6
若年単身	27	23	0	2	0	0	1	0	1	0
	100.0	85.2	0.0	7.4	0.0	0.0	3.7	0.0	3.7	0.0
中年単身	73	42	3	6	9	1	4	2	3	3
	100.0	57.5	4.1	8.2	12.3	1.4	5.5	2.7	4.1	4.1
高齢単身	7	2	1	1	0	0	0	3	0	0
	100.0	28.6	14.3	14.3	0.0	0.0	0.0	42.9	0.0	0.0
若中年夫婦	44	15	10	4	10	1	1	0	2	1
	100.0	34.1	22.7	9.1	22.7	2.3	2.3	0.0	4.5	2.3
高齢夫婦	6	0	1	2	1	0	0	2	0	0
	100.0	0.0	16.7	33.3	16.7	0.0	0.0	33.3	0.0	0.0
親子世帯(第一子が未成年)	42	11	7	5	16	0	2	0	0	1
	100.0	26.2	16.7	11.9	38.1	0.0	4.8	0.0	0.0	2.4
親子世帯(第一子が成年)	16	1	1	3	2	1	1	1	3	3
	100.0	6.3	6.3	18.8	12.5	6.3	6.3	6.3	18.8	18.8
3世代・その他	4	2	1	0	1	0	0	0	0	0
	100.0	50.0	25.0	0.0	25.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
不明・無回答	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0
	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0

図表 5-1-24 住み替えの意向がある場合の希望する建て方

	合計	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
全体	182	25	102	54	1
	100.0	13.7	56.0	29.7	0.5

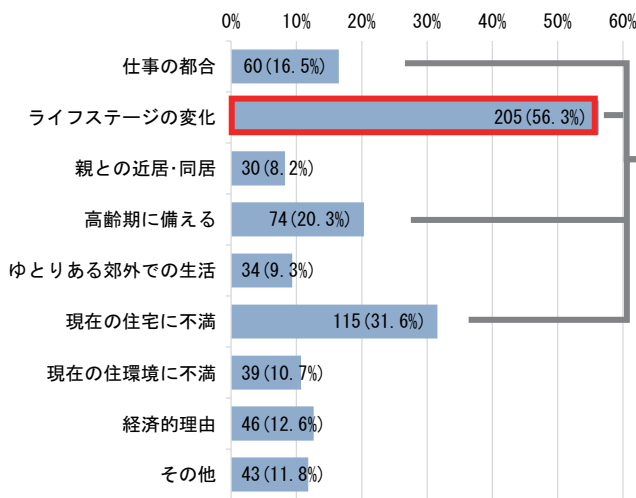
図表 5-1-25 住み替えやリフォーム・建て替えの意向や計画がある人のうち、住み替えない場合の具体的な内容

	合計	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
全体	74	61	9	1	3
	100.0	82.4	12.2	1.4	4.1

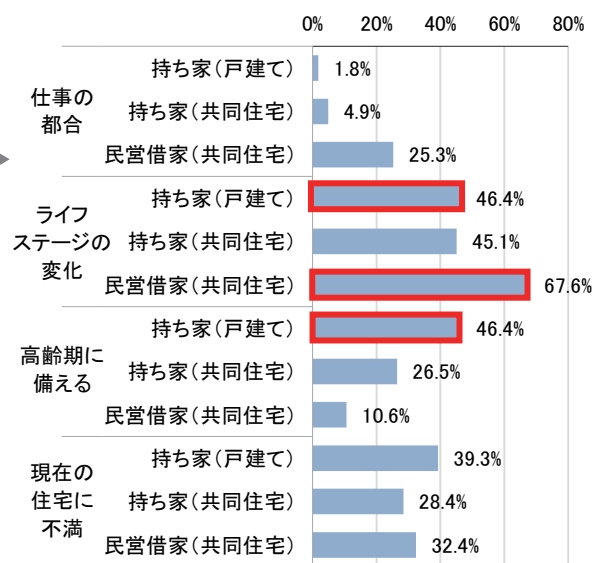
### ③ 住み替えやリフォーム・建て替えを行う理由

- ・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」が 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）の回答者からの比率が 67.6% と高くなっています。
- ・持ち家（戸建て）の回答者では「ライフステージの変化」、「高齢期に備えるため」という理由が高くなっています。
- ・「親（又は子）との近居又は同居のため」との回答は 30 件あり、理由として半数近くが「親の介護」を上げています。

図表 5-1-26 住み替えやリフォーム・建て替えの理由（複数回答）



図表 5-1-27 所有関係別理由（理由上位4項目）（複数回答）



注：本図は不明・無回答を除いて表示

図表 5-1-28 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（複数回答）

	合計	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いため	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	不明・無回答
全体	364	60	205	30	74	34	115	39	46	43	6
	100.0	16.5	56.3	8.2	20.3	9.3	31.6	10.7	12.6	11.8	1.6
持ち家（戸建て）	56	1	26	6	26	2	22	7	4	5	0
	100.0	1.8	46.4	10.7	46.4	3.6	39.3	12.5	7.1	8.9	0.0
持ち家（共同住宅）	102	5	46	10	27	6	29	6	2	21	3
	100.0	4.9	45.1	9.8	26.5	5.9	28.4	5.9	2.0	20.6	2.9
民営借家（共同住宅）	170	43	115	11	18	22	55	24	28	12	3
	100.0	25.3	67.6	6.5	10.6	12.9	32.4	14.1	16.5	7.1	1.8

図表 5-1-29 近居又は同居を行う場合のその目的

	合計	親の介護	子育てへの支援	その他	不明・無回答
全体	30	14	4	11	1
	100.0	46.7	13.3	36.7	3.3

#### 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」が56.6%、「適切な住居費」が54.1%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、民間借家（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。
- ・住宅の機能性を重視する回答者のうち、49.0%が防犯性能を、42.2%が防音・遮音性能を重視しています。

図表 5-1-30 住宅の所有関係・建て方別住宅の重視する点（複数回答、最大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
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
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
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
民間借家(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

図表 5-1-31 住宅の所有関係・建て方別重視する機能の内容（複数回答、最大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
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
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
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
民間借家(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

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「防災・防犯の安全性」となっています。
- ・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」を重視する回答者の比率は他の地域よりも低くなっています。
- ・山の手地域中央では「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 5-1-32 地域別住環境の重視する点（複数回答、最大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	まちのブランド力や資産性	その他(1~8以外)	不明・無回答
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
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
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
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
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
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
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

⑥住み替えやリフォーム・建て替えを行う上での課題

- ・住み替えやリフォーム・建て替えを行う上で、約40~50%の回答者が資金不足や経済面での課題を挙げています。「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約15~30%の回答者が課題としています。
- ・持ち家居住者よりも民営借家（共同住宅）居住者の方が多くの課題項目で高い比率となっています。持ち家（戸建て）居住者の30.4%が家財処理を課題としています。

図表 5-1-33 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（複数回答）

	合計	資金・収入等が不足している	現在の住宅の売却が難しい	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を得にくい	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
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
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
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
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



⑦住み替えやリフォーム・建て替えを行う意向や計画が無い理由

- ・住み替えやリフォーム・建て替えを行う意向や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・建て方別の全てにおいて最も回答者が多くなっています。
- ・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、所有関係・建て方別では民営借家（共同住宅）にやや多くみられ、また世帯年収別では 300 万円以上 500 万円未満で比較的多くみられます。

図表 5-1-34 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（複数回答、最大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
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
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
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
民営借家(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
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
300万円以上～500万円未満	87 100.0	37 42.5	20 23.0	10 11.5	34 39.1	14 16.1	13 14.9	21 24.1	9 10.3	4 4.6
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
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
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
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
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

#### 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」も同程度の比率です。
- ・建築時期別にみると、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43.4%です。
- ・建築時期別にみると、定期的な点検は新しい住宅ほど多い傾向にあり、また不具合の際の修繕は古い住宅ほど多くなっており、建築時期との相関がみられました。

図表 5-1-35 建築の時期別点検・修繕の有無

	合計	点検・修繕をしている	点検・修繕はしていない	不明・無回答
全体	223 100.0	99 44.4	29 13.0	95 42.6
昭和45(1970)年以前	28 100.0	6 21.4	6 21.4	16 57.1
昭和46(1971)～55(1980)年	20 100.0	7 35.0	0 0.0	13 65.0
昭和56(1981)～平成2(1990)年	32 100.0	13 40.6	2 6.3	17 53.1
平成3(1991)～12(2000)年	47 100.0	22 46.8	8 17.0	17 36.2
平成13(2001)～22(2010)年	38 100.0	23 60.5	3 7.9	12 31.6
平成23(2011)～30(2018)年	33 100.0	18 54.5	6 18.2	9 27.3
平成31(2019)年以降	19 100.0	9 47.4	4 21.1	6 31.6
わからない	5 100.0	1 20.0	0 0.0	4 80.0
不明・無回答	1 100.0	0 0.0	0 0.0	1 100.0

図表 5-1-36 建築の時期別点検・修繕をしている場合の点検・修繕の内容（複数回答）

	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
全体	99 100.0	43 43.4	11 11.1	67 67.7	1 1.0	1 1.0
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
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
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
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
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
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
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
わからない	1 100.0	0 0.0	0 0.0	1 100.0	0 0.0	0 0.0
不明・無回答	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0

図表 5-1-37 点検・修繕に関する備え（複数回答）

	合計	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かもない	不明・無回答
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

## 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23.8%ありました。

図表 5-1-38 建築の時期別持ち家の将来の活用に関する考え

	合計	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
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
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
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
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
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
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
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
わからない	5 100.0	2 40.0	0 0.0	0 0.0	2 40.0	1 20.0
不明・無回答	1 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 100.0

## 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時間以上離れた場所に住んでいる回答者が33.7%と最も多いですが、将来はその比率は低くなります。
- ・現状で15分未満の場所に住んでいる回答者（近居）は8.9%ですが、将来近居を望む回答者は多くなっています。

図表 5-1-39 親との住まい方の現状

	合計	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	75	20	38	25	99	316	186	15	163
	100.0	8.0	2.1	4.1	2.7	10.6	33.7	19.9	1.6	17.4

8.9%

図表 5-1-40 親との住まい方の将来の希望（現状で「親はいない」を除く割合）

	合計	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	78	33	49	47	119	207	0	22	196
	100.0	10.4	4.4	6.5	6.3	15.8	27.6	0.0	2.9	26.1

17.2%

### ②子との住まい方の状況

- ・現状、子と同居している世帯は27.2%となっています。
- ・将来も同居を望む世帯は17.8%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21.6%となっています。隣居や、15分未満の近居を望む回答者は16.1%です。

図表 5-1-41 子との住まい方の現状

	合計	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
全体	937	255	16	22	14	53	35	386	14	142
	100.0	27.2	1.7	2.3	1.5	5.7	3.7	41.2	1.5	15.2

図表 5-1-42 子との住まい方の将来の希望（現状で「子はいない」を除く割合）

	合計	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
全体	551	98	27	32	30	119	40	0	43	162
	100.0	17.8	4.9	5.8	5.4	21.6	7.3	0.0	7.8	29.4

16.1%

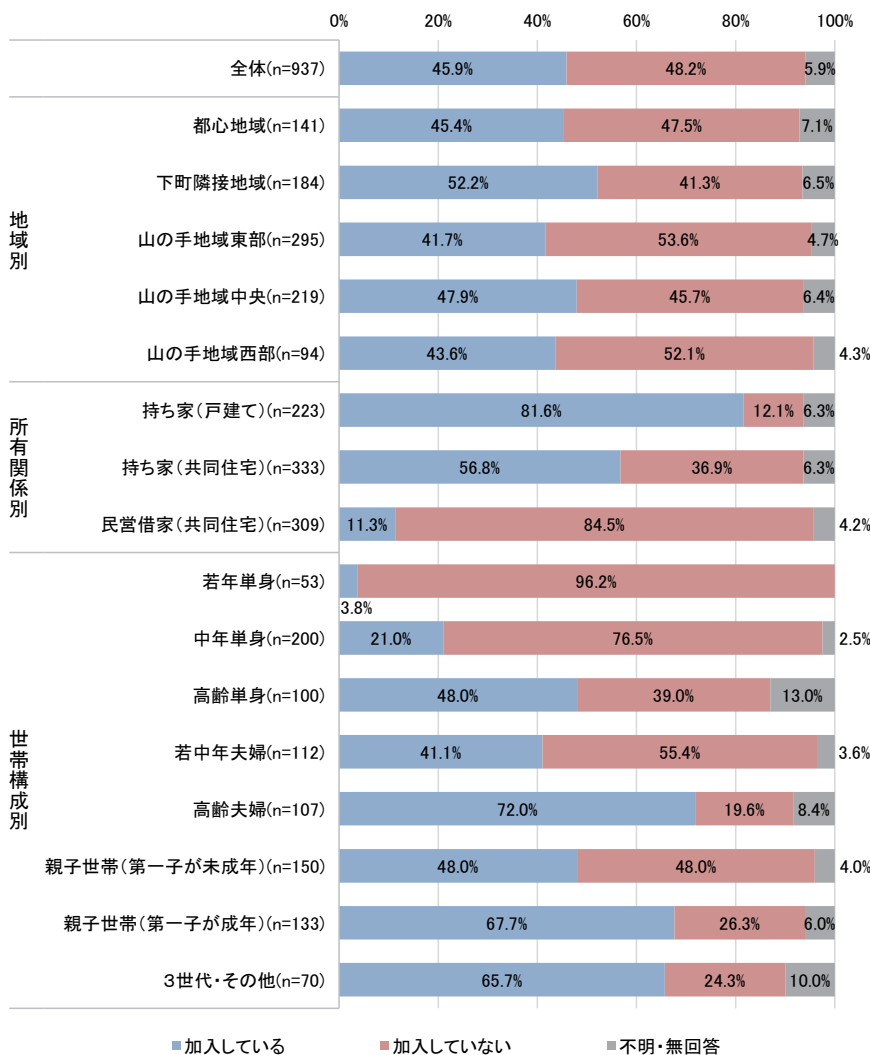


## VI. 地域活動について

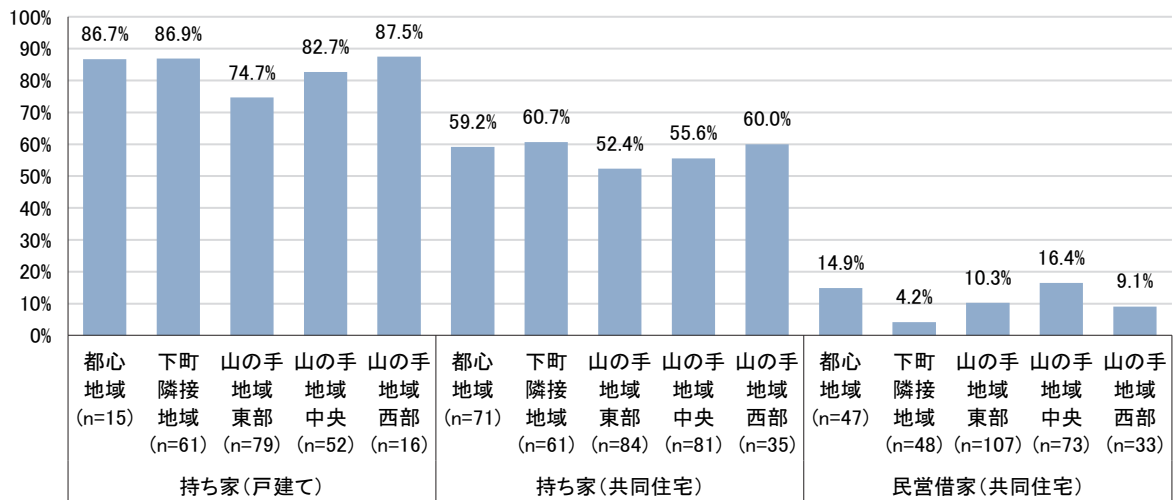
### ①町会・自治会への加入状況

- ・「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10.5ポイントの差があります。
- ・所有関係別にみると、持ち家（戸建て）が高く81.6%であり、一方、民営借家（共同住宅）では11.3%に留まります。世帯構成別では、高齢夫婦、親子世帯（第一子が成年）、3世代・その他の世帯で高くなっています。
- ・さらに、地域・所有関係別にみると、地域別では加入率が41.7%と低い山の手地域東部であっても、持ち家（戸建て）では74.7%が、持ち家（共同住宅）でも52.4%が加入しています。一方、地域別で最も加入率の高い下町隣接地域であっても、民営借家（共同住宅）で見ると4.2%しか加入していません。
- ・また、所有関係・世帯構成別にみると、世帯構成別では加入率が比較的低い若中年夫婦や親子世帯（第一子が未成年）であっても、持ち家（戸建て）では80%以上が加入しています。一方で、民営借家（共同住宅）居住者を世帯構成別にみると、単純に世帯構成別だけで見ると比較して、総じて加入率が低くなっています。
- ・上記より、地域別、世帯構成別の町会・自治会加入率は、どちらも所有関係の影響を受けているといえます。

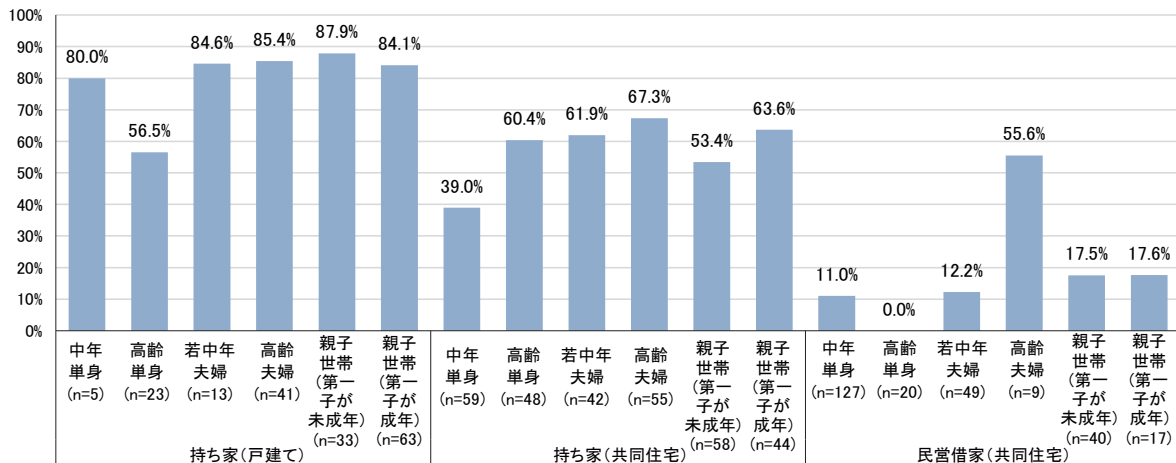
図表 5-1-43 地域・所有関係・世帯構成別町会・自治会への加入状況



図表 5-1-44 地域・所有関係別町会・自治会への加入率



図表 5-1-45 所有関係・世帯構成別町会・自治会への加入率

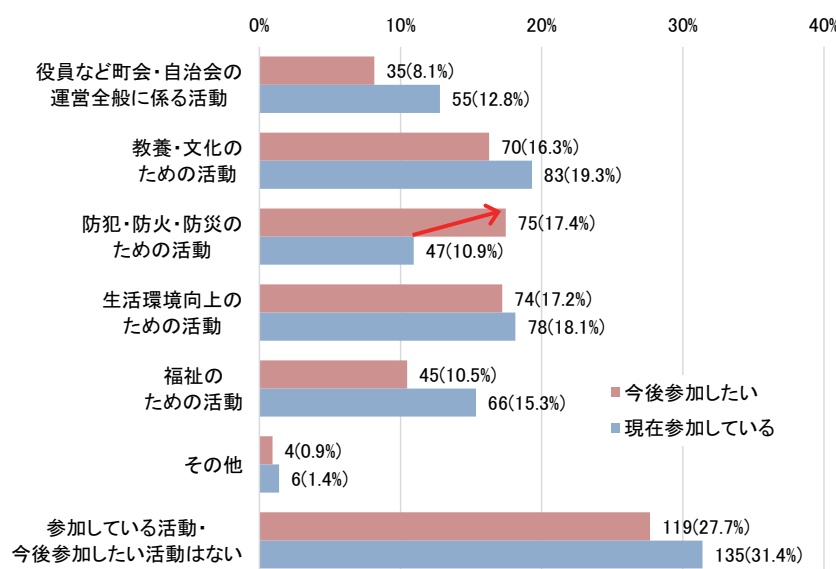


注：世帯構成別のサンプルが少ない「若年単身」と「3世代・その他」は分析から除外。

## 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31.4%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。
- ・地域別にみ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」と「福祉のための活動」が他の地域に比べて比較的高くなっています。
- ・今後の参加意向について、27.7%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。
- ・世帯構成別にみると、中高年単身、若中高年夫婦、親子世帯（第一子が未成年）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みられます。

図表 5-1-46 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（複数回答、最大3つまで）



図表 5-1-47 地域別町会・自治会の現在参加している活動（複数回答、最大3つまで）

	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
全体	430	55	83	47	78	66	6	135	114
	100.0	12.8	19.3	10.9	18.1	15.3	1.4	31.4	26.5
都心地域	64	5	10	9	13	8	0	19	20
	100.0	7.8	15.6	14.1	20.3	12.5	0.0	29.7	31.3
下町隣接地域	96	19	21	12	22	22	4	23	22
	100.0	19.8	21.9	12.5	22.9	22.9	4.2	24.0	22.9
山の手地域東部	123	15	21	13	18	13	1	45	30
	100.0	12.2	17.1	10.6	14.6	10.6	0.8	36.6	24.4
山の手地域中央	105	13	23	10	19	19	0	35	29
	100.0	12.4	21.9	9.5	18.1	18.1	0.0	33.3	27.6
山の手地域西部	41	3	8	3	6	4	1	13	12
	100.0	7.3	19.5	7.3	14.6	9.8	2.4	31.7	29.3
不明・無回答	1	0	0	0	0	0	0	0	1
	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0

図表 5-1-48 世帯構成別町会・自治会の現在参加している活動（複数回答、最大3つまで）

	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
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
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
中年単身	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
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
若中年夫婦	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
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
親子世帯（第一子が未成年）	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
親子世帯（第一子が成年）	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
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
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

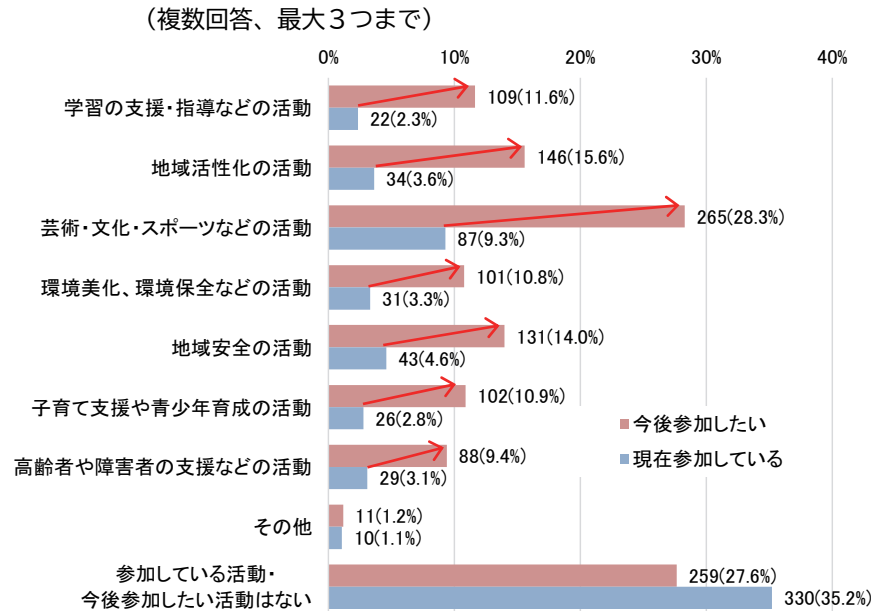
図表 5-1-49 世帯構成別町会・自治会の今後参加したい活動（複数回答、最大3つまで）

	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
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
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
中年単身	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
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
若中年夫婦	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
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
親子世帯（第一子が未成年）	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
親子世帯（第一子が成年）	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
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
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

### 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

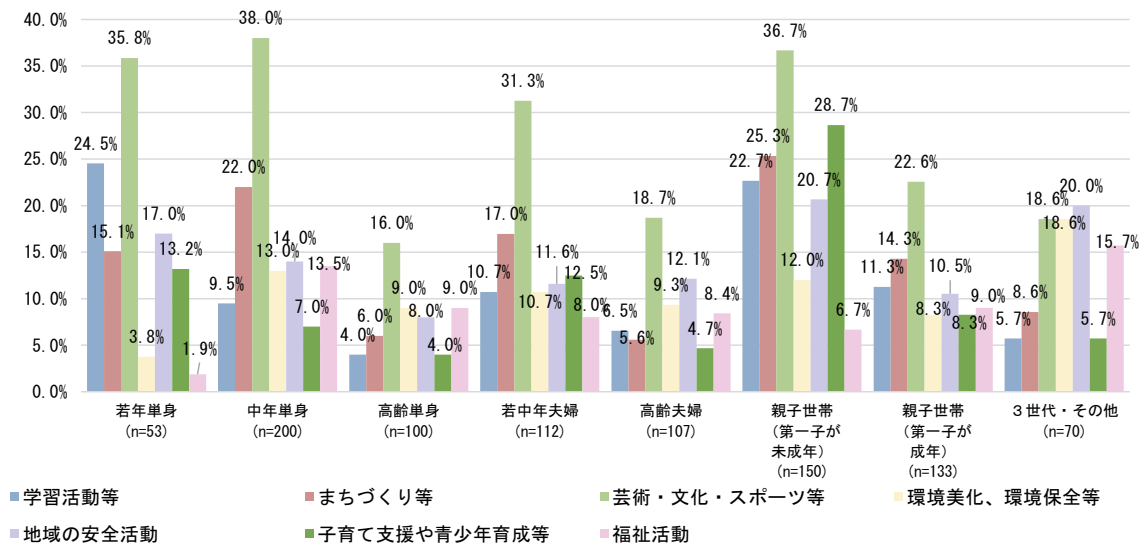
- ・現在の地域活動についての設問には、無回答が約半数ありました。「参加している活動はない」が35.2%で、参加している方の活動内容は「芸術・文化・スポーツなどの趣味にかかわる活動」が最も多くなっています。
- ・今後について、どの活動でも現在の参加率より参加意向が高まる傾向がみられます。

図表 5-1-50 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



注：「不明・無回答」は上グラフに非表示

図表 5-1-51 世帯構成別今後参加したい活動 (複数回答、最大3つまで)



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

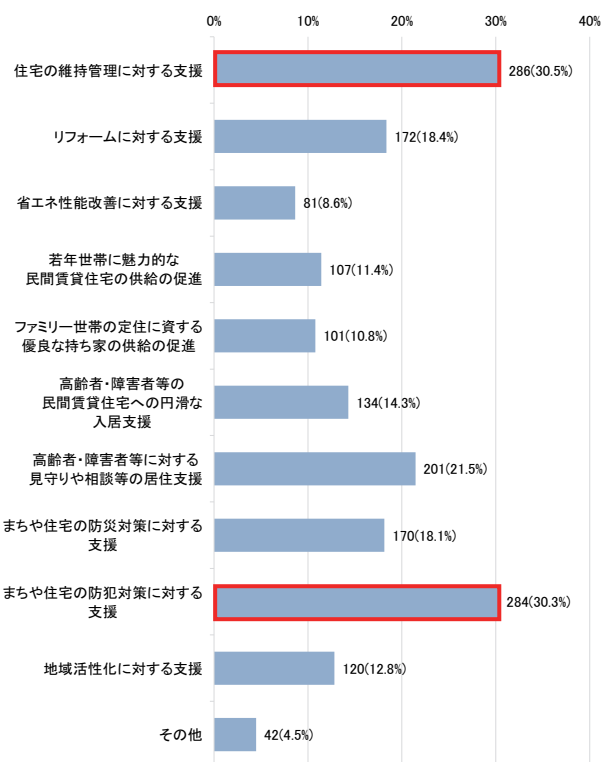


## Ⅶ. 必要な施策について

### ①地域に住み続けるために必要と考える施策

- ・地域に住み続けるために必要な施策として、30.5%が住宅の維持管理に対する支援を、30.3%が防犯対策に対する支援を挙げています。
- ・親子世帯（第一子が未成年）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みられます。

図表 5-1-52 地域に住み続けるために必要な施策



図表 5-1-53 世帯構成別住み続けるために必要な施策（複数回答、最大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・障害者等に対する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まちや住宅の防災対策に対する支援	街灯や防犯カメラなどの地域活性化に対する支援	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	286	172	81	107	101	134	201	170	284	120	42	41
	100.0	30.5	18.4	8.6	11.4	10.8	14.3	21.5	18.1	30.3	12.8	4.5	4.4
若年単身	53	17	10	5	23	6	0	1	9	24	3	1	0
	100.0	32.1	18.9	9.4	43.4	11.3	0.0	1.9	17.0	45.3	5.7	1.9	0.0
中年単身	200	52	21	17	29	14	49	53	43	62	23	14	2
	100.0	26.0	10.5	8.5	14.5	7.0	24.5	26.5	21.5	31.0	11.5	7.0	1.0
高齢単身	100	24	12	4	3	2	19	44	17	25	12	3	12
	100.0	24.0	12.0	4.0	3.0	2.0	19.0	44.0	17.0	25.0	12.0	3.0	12.0
若中年夫婦	112	43	18	10	16	23	16	18	16	31	14	5	2
	100.0	38.4	16.1	8.9	14.3	20.5	14.3	16.1	14.3	27.7	12.5	4.5	1.8
高齢夫婦	107	31	25	13	4	2	15	29	20	34	11	3	8
	100.0	29.0	23.4	12.1	3.7	1.9	14.0	27.1	18.7	31.8	10.3	2.8	7.5
親子世帯（第一子が未成年）	150	44	29	10	16	45	8	16	26	47	32	7	1
	100.0	29.3	19.3	6.7	10.7	30.0	5.3	10.7	17.3	31.3	21.3	4.7	0.7
親子世帯（第一子が成年）	133	51	27	15	11	7	23	25	26	35	19	4	5
	100.0	38.3	20.3	11.3	8.3	5.3	17.3	18.8	19.5	26.3	14.3	3.0	3.8
3世代・その他	70	22	27	4	5	2	3	14	12	21	5	4	8
	100.0	31.4	38.6	5.7	7.1	2.9	4.3	20.0	17.1	30.0	7.1	5.7	11.4
不明・無回答	12	2	3	3	0	0	1	1	1	5	1	1	3
	100.0	16.7	25.0	25.0	0.0	0.0	8.3	8.3	8.3	41.7	8.3	8.3	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は、40歳代、50歳代、75歳以上がそれぞれ20%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 5-1-54 地域別回答者年齢

65歳以上 32.9%

	合計	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
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 5-1-55 性別

	合計	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 5-1-56 職業

	合計	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

- ・居住年数は、「30年以上」が30.2%となっており、特に下町隣接地域では38.6%を占めています。

図表 5-1-57 地域別文京区での居住年数

	合計	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	不明・無回答
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
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うち 38.0%は単身者で、3人以上の世帯は 31.4%です。

図表 5-1-58 世帯人数

	合計	1人	2人	3人	4人	5人以上	不明・無回答
全体	937	356	266	144	111	39	21
	100.0	38.0	28.4	15.4	11.8	4.2	2.2

31.4%

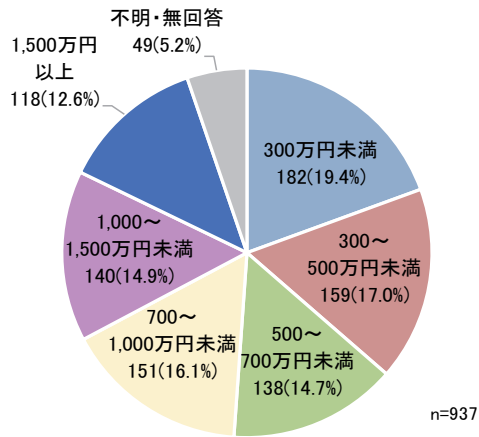
図表 5-1-59 世帯構成×改世帯構成

	合計	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 校生)	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 高校生)	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	不明・ 無回答
全体	937	354	219	51	93	97	1	5	36	39	31	11
	100.0	37.8	23.4	5.4	9.9	10.4	0.1	0.5	3.8	4.2	3.3	1.2
若年単身	53	53	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	100.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
中年単身	200	200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	100.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	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
	100.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
若中年夫婦	112	0	112	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	100.0	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
高齢夫婦	107	0	107	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	100.0	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
親子世帯(第一子が未成年)	150	0	0	51	93	0	1	5	0	0	0	0
	100.0	0.0	0.0	34.0	62.0	0.0	0.7	3.3	0.0	0.0	0.0	0.0
親子世帯(第一子が成年)	133	0	0	0	0	97	0	0	36	0	0	0
	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	72.9	0.0	0.0	27.1	0.0	0.0	0.0
3世代・その他	70	0	0	0	0	0	0	0	0	39	31	0
	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	55.7	44.3	0.0
不明・無回答	12	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11
	100.0	8.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	91.7

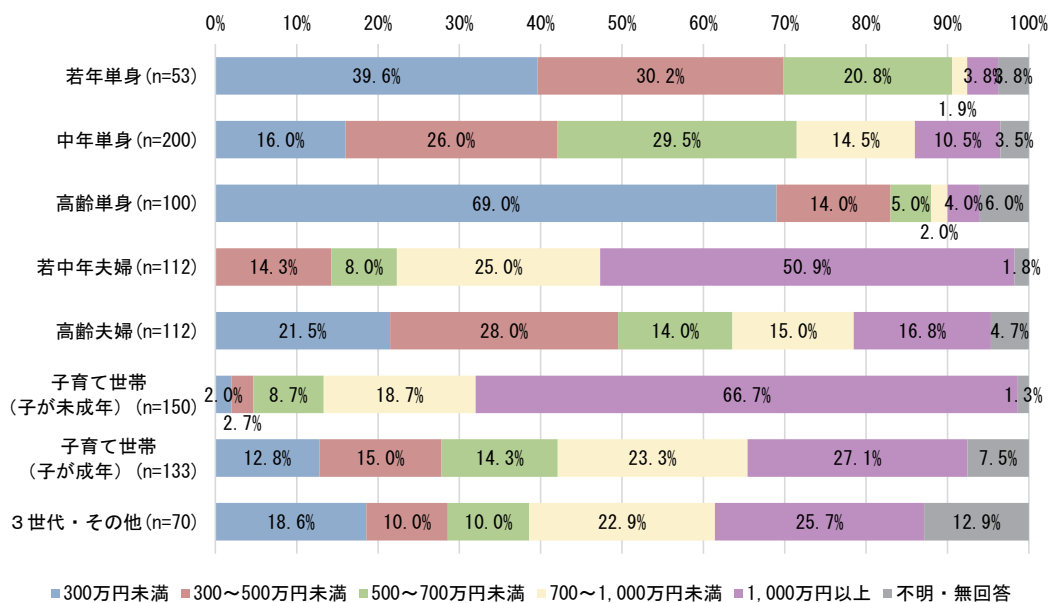
#### ④世帯年収

- ・回答者の世帯年収は 300 万円未満 19.4%、300～500 万円未満 17.0%、500～700 万円未満 14.7%、700～1,000 万円未満 16.1%、1,000 万円以上 27.5%といった状況です。

図表 5-1-60 世帯年収



図表 5-1-61 世帯構成別世帯年収



### ⑤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40%弱あります。一方で「20万円以上」としている世帯も10%以上あります。
- ・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28.8%となっています。
- ・世帯構成別にみると、高齢夫婦では54.2%が「0円」であるのに比べ、高齢単身の場合は34.0%となっています。親子世帯（第一子が未成年）では33.3%が「20万円以上」の住居費となっています。

図表 5-1-62 住宅の所有関係・建て方別毎月の住居費

	合計	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	222	69	76	87	163	82	107	6	125
	100.0	23.7	7.4	8.1	9.3	17.4	8.8	11.4	0.6	13.3
持ち家(戸建て)	223	86	8	9	5	22	4	24	1	64
	100.0	38.6	3.6	4.0	2.2	9.9	1.8	10.8	0.4	28.7
持ち家(共同住宅)	333	127	29	10	13	43	23	42	3	43
	100.0	38.1	8.7	3.0	3.9	12.9	6.9	12.6	0.9	12.9
民間借家(戸建て)	12	0	0	1	2	4	2	2	0	1
	100.0	0.0	0.0	8.3	16.7	33.3	16.7	16.7	0.0	8.3
民間借家(共同住宅)	309	3	11	50	58	89	52	35	1	10
	100.0	1.0	3.6	16.2	18.8	28.8	16.8	11.3	0.3	3.2
公営借家(都営、区営)	11	0	3	0	2	0	0	1	1	4
	100.0	0.0	27.3	0.0	18.2	0.0	0.0	9.1	9.1	36.4
公的借家(区立、公社、URなど)	3	0	0	0	1	0	0	2	0	0
	100.0	0.0	0.0	0.0	33.3	0.0	0.0	66.7	0.0	0.0
給与住宅(社宅など)	31	3	14	4	4	3	1	1	0	1
	100.0	9.7	45.2	12.9	12.9	9.7	3.2	3.2	0.0	3.2
その他(学生寮、シェアハウスなど)	9	1	3	2	1	1	0	0	0	1
	100.0	11.1	33.3	22.2	11.1	11.1	0.0	0.0	0.0	11.1
不明・無回答	6	2	1	0	1	1	0	0	0	1
	100.0	33.3	16.7	0.0	16.7	16.7	0.0	0.0	0.0	16.7

図表 5-1-63 世帯構成別毎月の住居費

	合計	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	222	69	76	87	163	82	107	6	125
	100.0	23.7	7.4	8.1	9.3	17.4	8.8	11.4	0.6	13.3
若年単身	53	0	6	19	17	6	3	0	0	2
	100.0	0.0	11.3	35.8	32.1	11.3	5.7	0.0	0.0	3.8
中年単身	200	27	17	37	43	59	8	2	0	7
	100.0	13.5	8.5	18.5	21.5	29.5	4.0	1.0	0.0	3.5
高齢単身	100	34	10	7	4	7	1	3	1	33
	100.0	34.0	10.0	7.0	4.0	7.0	1.0	3.0	1.0	33.0
若中年夫婦	112	19	4	0	9	26	26	21	1	6
	100.0	17.0	3.6	0.0	8.0	23.2	23.2	18.8	0.9	5.4
高齢夫婦	107	58	7	0	1	5	2	10	0	24
	100.0	54.2	6.5	0.0	0.9	4.7	1.9	9.3	0.0	22.4
親子世帯(第一子が未成年)	150	11	10	7	4	36	27	50	0	5
	100.0	7.3	6.7	4.7	2.7	24.0	18.0	33.3	0.0	3.3
親子世帯(第一子が成年)	133	47	10	5	5	16	14	12	1	23
	100.0	35.3	7.5	3.8	3.8	12.0	10.5	9.0	0.8	17.3
3世代・その他	70	22	4	1	4	8	1	9	3	18
	100.0	31.4	5.7	1.4	5.7	11.4	1.4	12.9	4.3	25.7
不明・無回答	12	4	1	0	0	0	0	0	0	7
	100.0	33.3	8.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	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 (光熱費の増加、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)
- ・455 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。

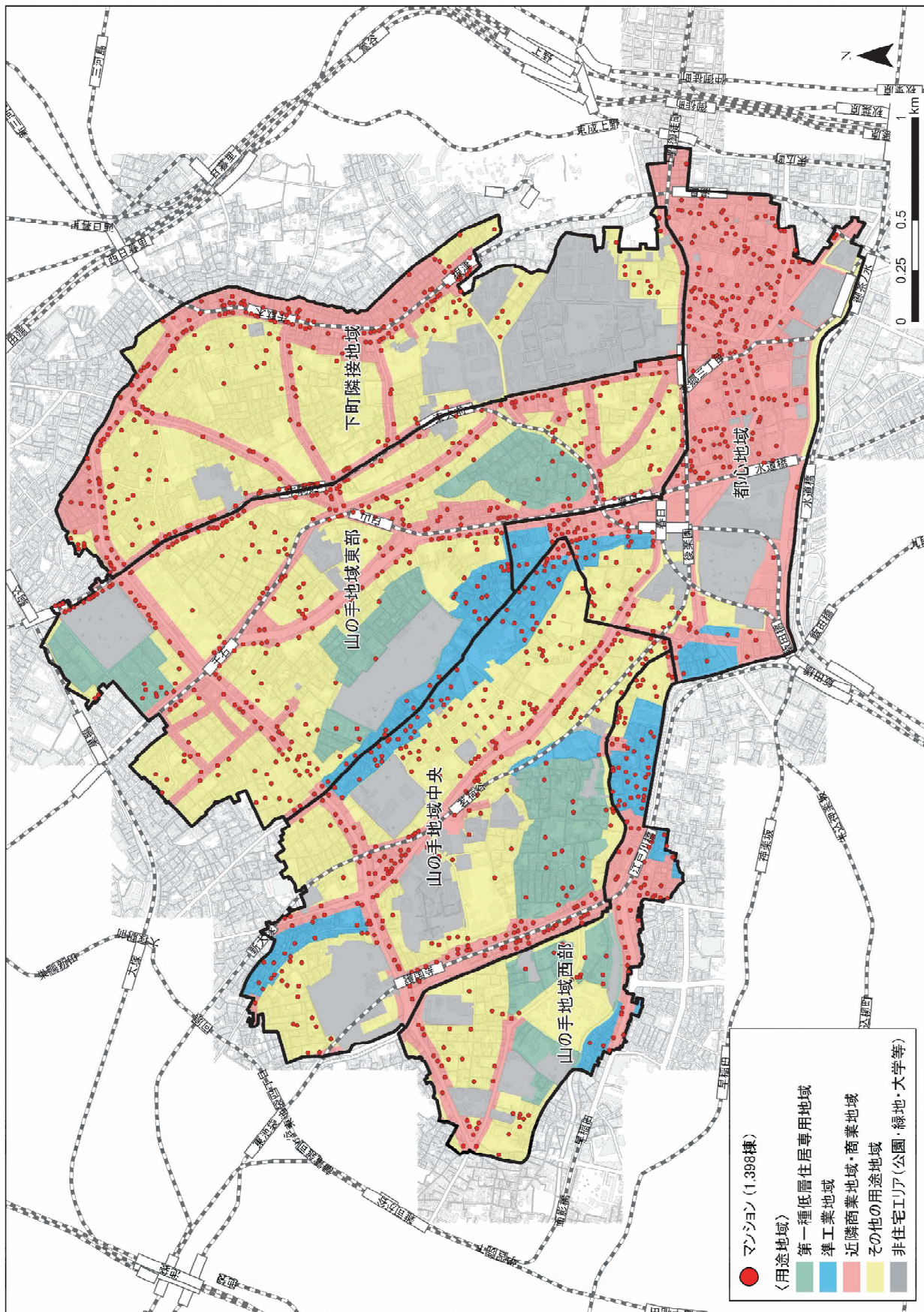
## 5-2. マンション実態調査

### (1) 区内マンションの把握

- ・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）に基づく管理状況届出、③マンションデータサービス（令和 2（2022）年 3 月時点の区内全件）、④登記簿情報、⑤文京区分譲マンション等実態調査（平成 13（2011）年度実施）を活用し、区内のマンションを把握しました。
- ・その結果、マンション 1,398 件となっています。
- ・マンションの分布状況は次図のとおりです。

【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  
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。

図表 5-2-1 マンション分布図 (図表 2-43 再掲)



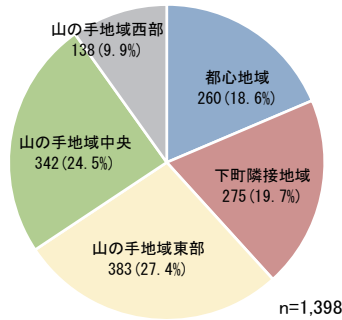
【参考】本ページにおける「マンション」の定義：3階建て以上の共同住宅で2以上の者が区分所有している建物をいう。

## (2) マンションの特性分析

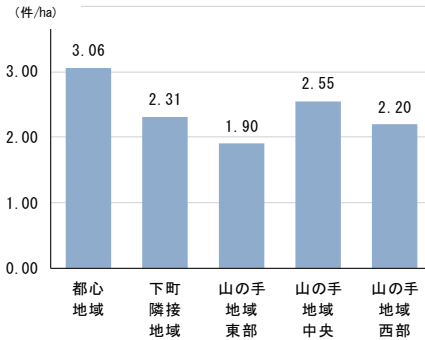
### ①立地

- ・マンション 1,398 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 9.9% となっています。
- ・単位面積当たりの件数は地域別の傾向がみられ、都心地域は 3.06 件/ha、山の手地域東部は 1.90 件/ha と、1.6 倍の開きがあります。

図表 5-2-2 マンションの5地域別比率



図表 5-2-3 5地域別1ha 当たりマンション件数

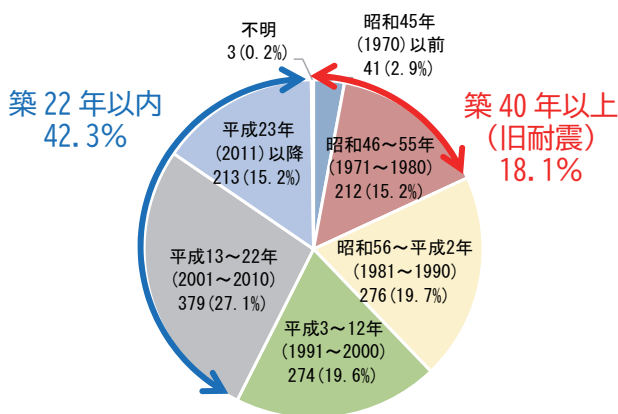


注：公共公益施設・道路・公園等を除いた土地面積に対する件数

### ②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 42.3% 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 (1981) ~平成 12 (2000) 年が 48.3% と他の地域に比べて多くなっています。
- ・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 42 年以上の高経年マンションは全体の 18.1% あります。

図表 5-2-4 建築時期



図表 5-2-5 地域別建築時期

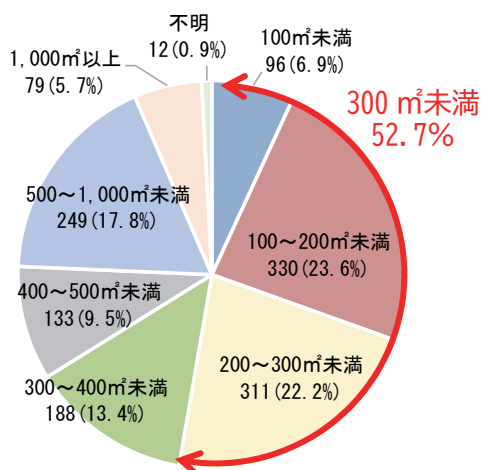
	全体		都心地域		下町隣接地域		山の手地域東部		山の手地域中央		山の手地域西部	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
昭和45(1970)年以前	41	2.9%	5	1.9%	9	3.3%	8	2.1%	14	4.1%	5	3.6%
昭和46(1971)~55(1980)年	212	15.2%	43	16.5%	35	12.7%	64	16.7%	50	14.6%	20	14.5%
昭和56(1981)~平成2(1990)年	276	19.7%	46	17.7%	62	22.5%	73	19.1%	67	19.6%	28	20.3%
平成3(1991)~12(2000)年	274	19.6%	44	16.9%	71	25.8%	67	17.5%	65	19.0%	27	19.6%
平成13(2001)~22(2010)年	379	27.1%	82	31.5%	62	22.5%	106	27.7%	91	26.6%	38	27.5%
平成23(2011)年以降	213	15.2%	40	15.4%	36	13.1%	63	16.4%	55	16.1%	19	13.8%
不明	3	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	2	0.5%	0	0.0%	1	0.7%
計	1,398	100.0%	260	100.0%	275	100.0%	383	100.0%	342	100.0%	138	100.0%



### ③建築面積

・建築面積が300㎡未満の小規模マンションが52.7%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。

図表 5-2-6 建築面積



図表 5-2-7 地域別建築面積

	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	23.2%	82	24.0%	28	20.3%
200~300㎡未満	311	22.2%	68	26.2%	68	24.7%	91	23.8%	59	17.3%	25	18.1%
300~400㎡未満	188	13.4%	38	14.6%	38	13.8%	42	11.0%	50	14.6%	20	14.5%
400~500㎡未満	133	9.5%	26	10.0%	21	7.6%	46	12.0%	27	7.9%	13	9.4%
500~1,000㎡未満	249	17.8%	36	13.8%	37	13.5%	70	18.3%	73	21.3%	33	23.9%
1,000㎡以上	79	5.7%	14	5.4%	8	2.9%	16	4.2%	28	8.2%	13	9.4%
不明	12	0.9%	1	0.4%	2	0.7%	5	1.3%	3	0.9%	1	0.7%
計	1,398	100.0%	260	100.0%	275	100.0%	383	100.0%	342	100.0%	138	100.0%

図表 5-2-8 建築時期別建築面積

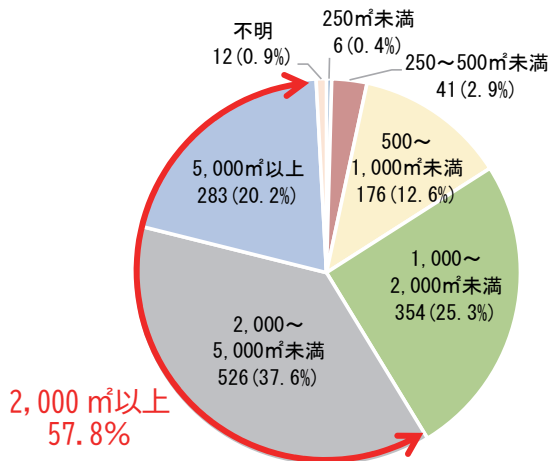
	全体		昭和45(1970)年 以前		昭和46(1971)~ 55(1980)年		昭和56(1981)~ 平成2(1990)年		平成3(1991)~ 12(2000)年		平成13(2001)~ 22(2010)年		平成23(2011)年 以降		不明	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
100㎡未満	96	6.9%	2	4.9%	16	7.5%	25	9.1%	12	4.4%	31	8.2%	9	4.2%	1	33.3%
100~200㎡未満	330	23.6%	4	9.8%	69	32.5%	68	24.6%	56	20.4%	92	24.3%	41	19.2%	0	0.0%
200~300㎡未満	311	22.2%	6	14.6%	38	17.9%	66	23.9%	71	25.9%	77	20.3%	52	24.4%	1	33.3%
300~400㎡未満	188	13.4%	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	133	9.5%	5	12.2%	13	6.1%	31	11.2%	27	9.9%	35	9.2%	21	9.9%	1	33.3%
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	1,398	100.0%	41	100.0%	212	100.0%	276	100.0%	274	100.0%	379	100.0%	213	100.0%	3	100.0%



#### ④延床面積

・延床面積は、2,000㎡以上が57.8%となっています。

図表 5-2-9 延床面積



図表 5-2-10 地域別延床面積

	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	1.4%
500～1,000㎡未満	176	12.6%	29	11.2%	40	14.5%	47	12.3%	41	12.0%	19	13.8%
1,000～2,000㎡未満	354	25.3%	69	26.5%	62	22.5%	108	28.2%	82	24.0%	33	23.9%
2,000～5,000㎡未満	526	37.6%	101	38.8%	116	42.2%	132	34.5%	131	38.3%	46	33.3%
5,000㎡以上	283	20.2%	59	22.7%	42	15.3%	73	19.1%	73	21.3%	36	26.1%
不明	12	0.9%	1	0.4%	2	0.7%	5	1.3%	3	0.9%	1	0.7%
計	1,398	100.0%	260	100.0%	275	100.0%	383	100.0%	342	100.0%	138	100.0%

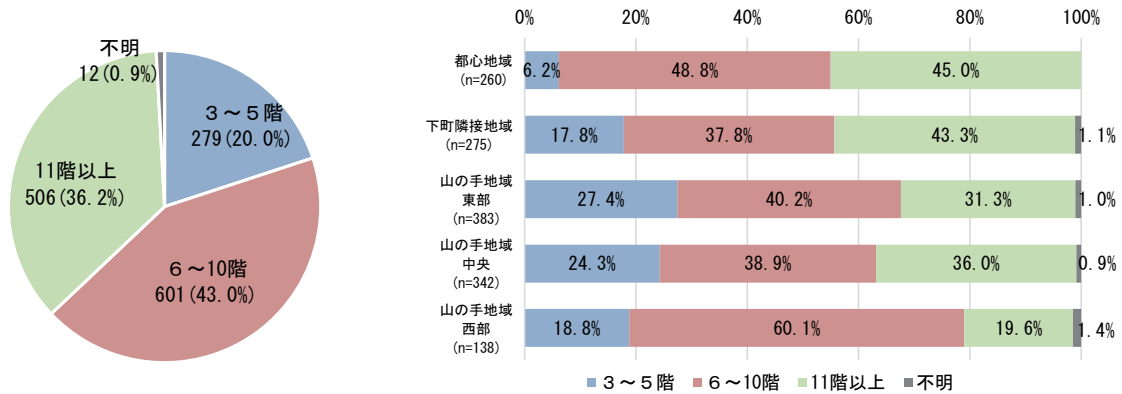
図表 5-2-11 建築時期別延床面積

	全体		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)年 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	33.3%
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%
500～1000㎡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	354	25.3%	3	7.3%	63	29.7%	77	27.9%	64	23.4%	102	26.9%	44	20.7%	1	33.3%
2,000～5,000㎡未満	526	37.6%	16	39.0%	55	25.9%	96	34.8%	116	42.3%	141	37.2%	101	47.4%	1	33.3%
5,000㎡以上	283	20.2%	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	1,398	100.0%	41	100.0%	212	100.0%	276	100.0%	274	100.0%	379	100.0%	213	100.0%	3	100.0%

### ⑤階数

- ・ 6～10階が43.0%と最も多く、次いで11階以上が36.2%あります。
- ・ 地域別にみると、都心地域、下町隣接地域では11階以上の比率が他に比べて高い状況です。
- ・ 建築時期が新しくなるにつれて、11階以上の比率が上昇しますが、昭和55（1980）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 5-2-12 階数



図表 5-2-13 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	27.4%	83	24.3%	26	18.8%
6～10階	601	43.0%	127	48.8%	104	37.8%	154	40.2%	133	38.9%	83	60.1%
11階以上	506	36.2%	117	45.0%	119	43.3%	120	31.3%	123	36.0%	27	19.6%
不明	12	0.9%	0	0.0%	3	1.1%	4	1.0%	3	0.9%	2	1.4%
計	1,398	100.0%	260	100.0%	275	100.0%	383	100.0%	342	100.0%	138	100.0%

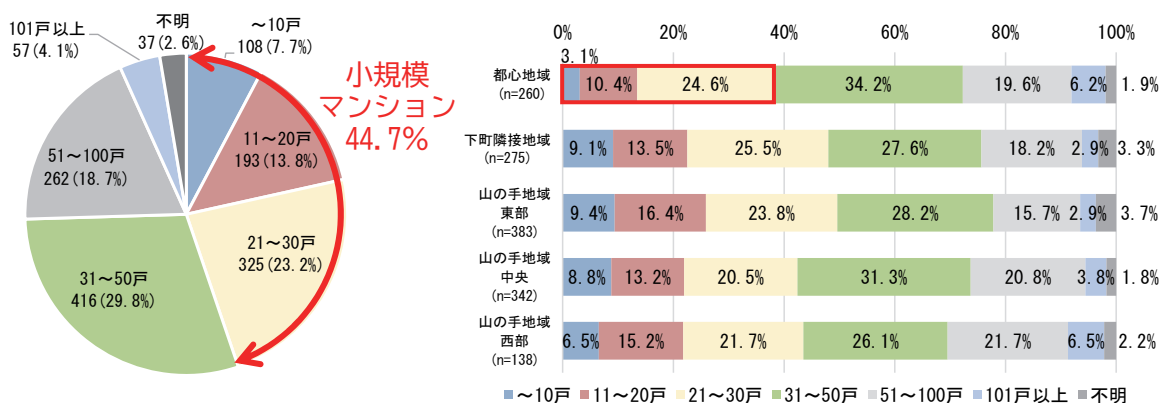
図表 5-2-14 建築時期別階数

	全体		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)年以降		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	43.0%	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	12	0.9%	3	7.3%	5	2.4%	1	0.4%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	3	100.0%
計	1,398	100.0%	41	100.0%	212	100.0%	276	100.0%	274	100.0%	379	100.0%	213	100.0%	3	100.0%

## ⑥戸数規模

- ・ 30 戸以下の小規模マンションが 44.7% 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% となっています。地域別にみると、都心地域で 30 戸以下のマンションの比率が 38.1% と他に比べて低い状況です。
- ・ 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 件程度あり、1 フロア当たりの戸数が比較的小さい高層マンションが多くなっています。

図表 5-2-15 戸数規模



図表 5-2-16 地域別戸数規模

	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	6.5%
11~20戸	193	13.8%	27	10.4%	37	13.5%	63	16.4%	45	13.2%	21	15.2%
21~30戸	325	23.2%	64	24.6%	70	25.5%	91	23.8%	70	20.5%	30	21.7%
31~50戸	416	29.8%	89	34.2%	76	27.6%	108	28.2%	107	31.3%	36	26.1%
51~100戸	262	18.7%	51	19.6%	50	18.2%	60	15.7%	71	20.8%	30	21.7%
101戸以上	57	4.1%	16	6.2%	8	2.9%	11	2.9%	13	3.8%	9	6.5%
不明	37	2.6%	5	1.9%	9	3.3%	14	3.7%	6	1.8%	3	2.2%
計	1,398	100.0%	260	100.0%	275	100.0%	383	100.0%	342	100.0%	138	100.0%

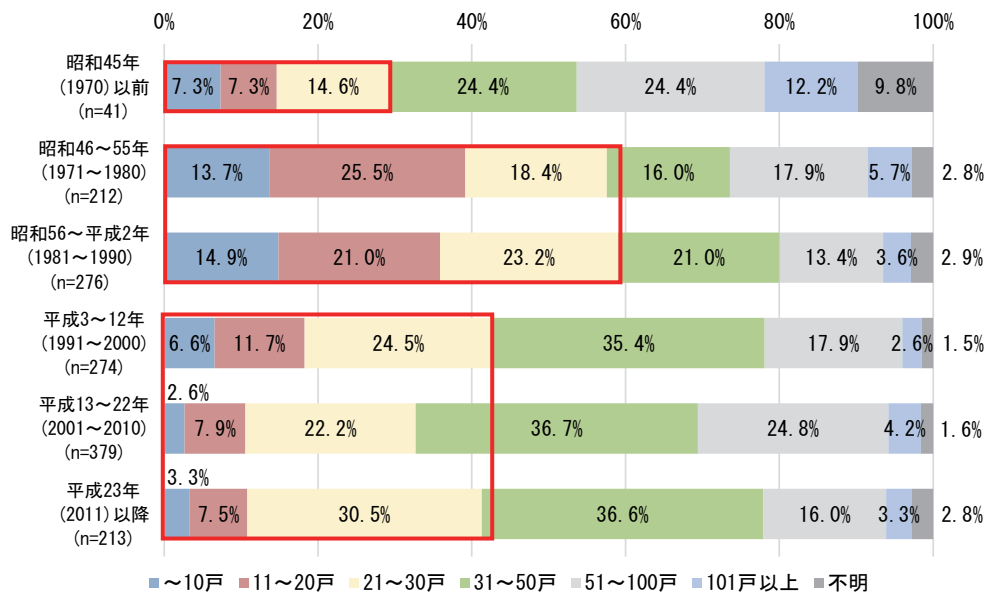
図表 5-2-17 階数別戸数規模

	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みられます。
- ・ 築 52 年以上となる昭和 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 32～52 年の昭和 46（1971）～平成 2（1990）年のマンションは 30 戸以下が 60%弱を占め、小規模マンションが目立ちます。平成 3（1991）年以降のマンションは 30 戸以下が 30～40%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 5-2-18 建築時期別戸数規模

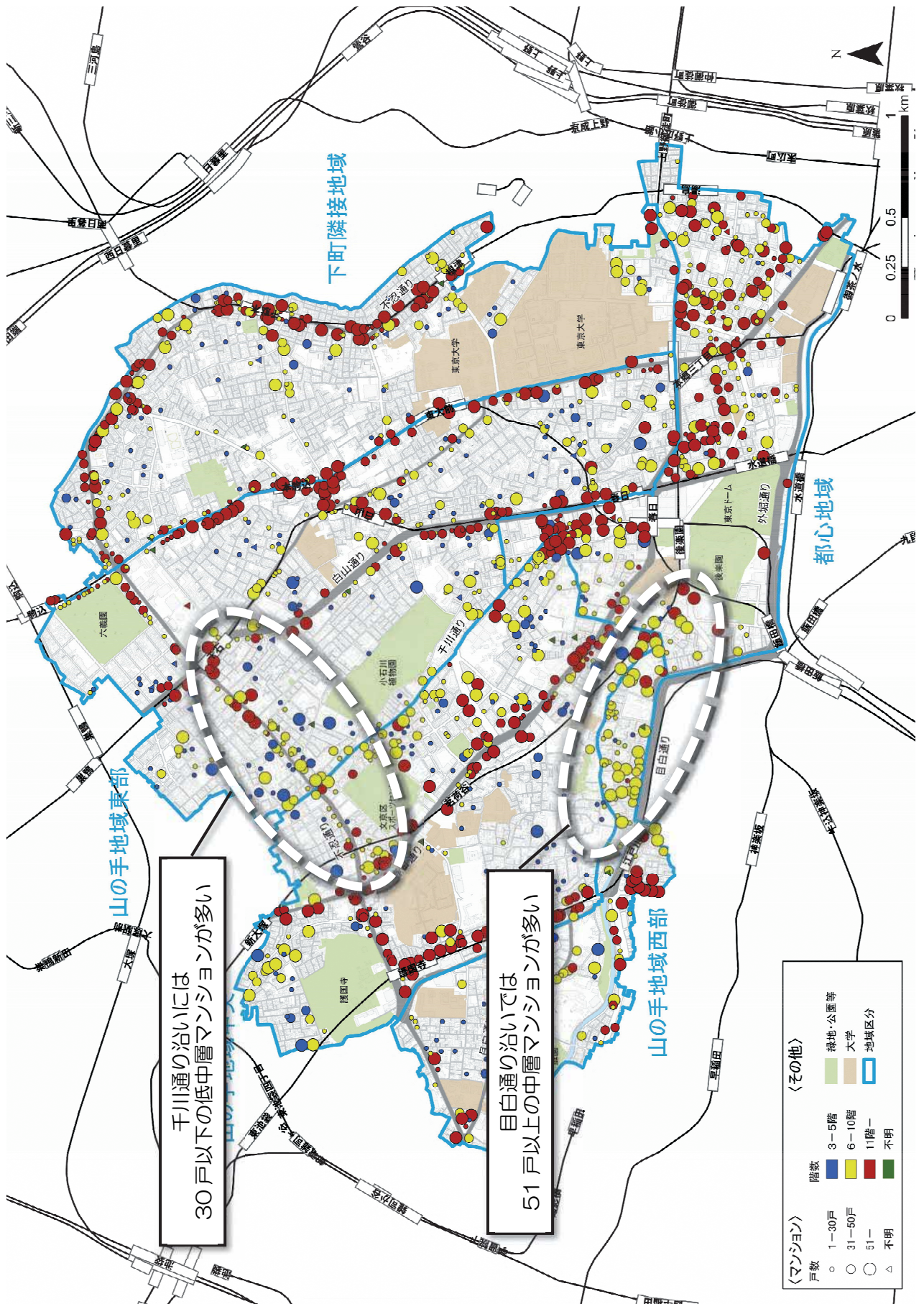








図表 5-2-20 階数・戸数規模別の立地図 (図表 2-55 再掲)



## 5-3. 分譲マンション管理組合調査

### (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調査の方法

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	アンケート調査票を郵送配布・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3月31日（金）到着分までを集計

#### ③回収サンプル

	回収数	有効回収数（率）	構成比
合計	262	257（20.7%）	100.0%
メール（エクセル）回答	91	91	35.4%
用紙回答（郵送）	171	166	64.6%

※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29.0%で、回収サンプルの方が10.9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42.3%と26.5%で、回収サンプルの方が15.8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

- ・「山の手地域西部」を除く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」におけるマンションの立地と大きな差はありません。

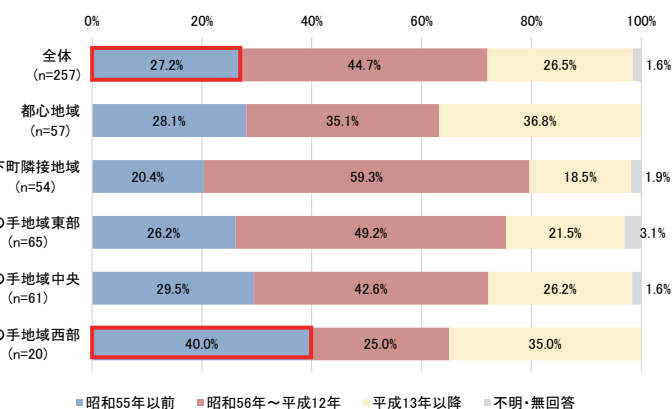
図表 5-3-1 所在地

	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	257	57	54	65	61	20
	100.0	22.2	21.0	25.3	23.7	7.8

#### ②マンションの概要

- ・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、山の手地域西部は旧耐震マンションが40.0%と他の地域に比べ多くなっています。
- ・住戸数は30戸以下の小規模マンションが39.7%となっていますが、建築時期別にみると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㎡未満の住戸が28.5%と、最も高くなっています。
- ・6階以上のマンションが80.9%を占め、このうち11～20階の高層マンションが最も多い状況です。
- ・400㎡未満の小規模敷地のマンションが31.1%、500～1,000㎡未満のマンションが33.1%となっています。

図表 5-3-2 地域別建築時期



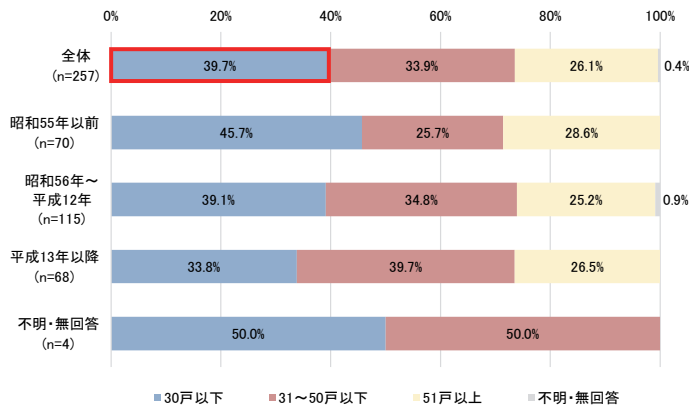
図表 5-3-3 棟数

	合計	1棟	複数棟	不明・無回答
全体	257	249	5	3
	100.0	96.9	1.9	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	257	18	39	45	87	58	9	1
	100.0	7.0	15.2	17.5	33.9	22.6	3.5	0.4

図表 5-3-5 建築時期別全住戸数



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	9,156	2,605	1,543	1,417	1,320	1,219	1,052
	100.0	28.5	16.9	15.5	14.4	13.3	11.5

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	257	49	43	60	105	0	0
	100.0	19.1	16.7	23.3	40.9	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	257	138	2	109	2	6
	100.0	53.7	0.8	42.4	0.8	2.3

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	257	54	26	34	85	32	15	11
	100.0	21.0	10.1	13.2	33.1	12.5	5.8	4.3

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	257	237	8	4	2	6
	100.0	92.2	3.1	1.6	0.8	2.3

### ③住宅以外の併設用途

- ・ 店舗、事務所等の住宅以外の併設用途があるマンションは49.8%あります。

図表 5-3-11 住宅以外の併設用途 (複数回答)

	合計	住宅以外の併設用途あり			住宅以外の用途はなし	不明・無回答
		店舗	事務所	その他		
全体	257	128	98	60	19	117
	100.0	49.8	38.1	23.3	7.4	45.5

#### ④マンションが不動産投資信託物件か否か

- ・全体が不動産投資信託物件であるマンションは8.2%（21件）あります。

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	257	21	231	5
	100.0	8.2	89.9	1.9

#### ⑤付属施設・設備等の状況

##### i) 平面駐車場

- ・平面駐車場の区画数は3区画以下が73.9%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、空き区画がないマンションは65.9%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	10~29 区画	30区画 以上	不明・ 無回答
全体	257	102	88	34	7	3	23
	100.0	39.7	34.2	13.2	2.7	1.2	8.9

73.9%

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	132	87	27	3	1	14
	100.0	65.9	20.5	2.3	0.8	10.6

##### ii) 機械式駐車場

- ・機械式駐車場のないマンションは72.0%となっています。
- ・空き区画のあるマンションが53.8%となっています。

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	257	185	7	19	20	8	18
	100.0	72.0	2.7	7.4	7.8	3.1	7.0

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	54	20	15	11	3	5
	100.0	37.0	27.8	20.4	5.6	9.3

53.8%



### iii) 平面駐車場と機械式駐車場の合計

- ・平面駐車場又は機械式駐車場がないマンションの比率が37.4%と最も高く、次いで全住戸数の10%未満が、全体の20.6%となっています。
- ・駐車場合計台数が全住戸数の50%未満（0を含む）であるマンションは、全体の88.0%と高い状況です。
- ・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40%程度は駐車区画がないと回答しています。マンション戸数規模が51~100戸のマンションでは、32.8%が駐車区画なしといった状況です。

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	257	96	53	50	27	12	7	12
	100.0	37.4	20.6	19.5	10.5	4.7	2.7	4.7

88.0%

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	257	18	39	45	87	58	9	1
	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
0区画	96	7	17	17	33	19	2	1
	37.4	38.9	43.6	37.8	37.9	32.8	22.2	100.0
1~3区画	60	3	13	15	21	8	0	0
	23.3	16.7	33.3	33.3	24.1	13.8	0.0	0.0
4~9区画	46	6	4	10	20	5	1	0
	17.9	33.3	10.3	22.2	23.0	8.6	11.1	0.0
10~29区画	31	1	1	2	7	18	2	0
	12.1	5.6	2.6	4.4	8.0	31.0	22.2	0.0
30区画以上	12	0	0	1	2	6	3	0
	4.7	0.0	0.0	2.2	2.3	10.3	33.3	0.0
不明・無回答	12	1	4	0	4	2	1	0
	4.7	5.6	10.3	0.0	4.6	3.4	11.1	0.0

iv) 駐輪場

- ・ 自転車駐輪場は 86.4% 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で設置されていません。
- ・ 全戸数に対する駐輪場（自転車+バイク）の設置台数の状況を見ると、10戸以下のマンションの 38.9% に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が整備されています。

図表 5-3-19 自転車駐輪場

	合計	ある	ない	不明・無回答
全体	257	222	31	4
	100.0	86.4	12.1	1.6

図表 5-3-20 バイク駐輪場

	合計	ある	ない	不明・無回答
全体	257	114	136	7
	100.0	44.4	52.9	2.7

図表 5-3-21 全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	257	18	39	45	87	58	9	1
	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
0台	31	7	10	4	6	3	0	1
	12.1	38.9	25.6	8.9	6.9	5.2	0.0	100.0
1~3台	1	0	1	0	0	0	0	0
	0.4	0.0	2.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
4~9台	9	5	1	2	1	0	0	0
	3.5	27.8	2.6	4.4	1.1	0.0	0.0	0.0
10~29台	85	4	22	20	28	11	0	0
	33.1	22.2	56.4	44.4	32.2	19.0	0.0	0.0
30台以上	107	0	1	14	45	39	8	0
	41.6	0.0	2.6	31.1	51.7	67.2	88.9	0.0
不明・無回答	24	2	4	5	7	5	1	0
	9.3	11.1	10.3	11.1	8.0	8.6	11.1	0.0

v) その他附属施設・設備

- ・ 電気室は「1階」と「地下」で 89.1% となっています。
- ・ その他の附属施設・設備として、49.4% のマンションに宅配ボックス、61.9% 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	257	241	16	0
	100.0	93.8	6.2	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	257	73	156	5	23
	100.0	28.4	60.7	1.9	8.9

89.1%

図表 5-3-24 その他附属施設・設備（複数回答）

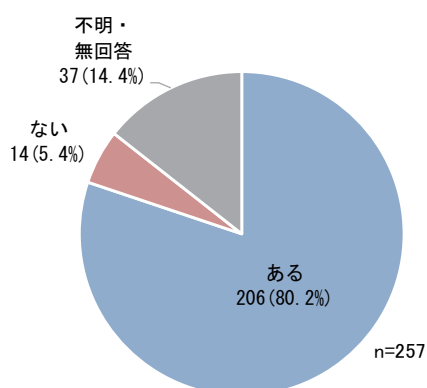
	合計	管理事務室	集会室	管理組合用郵便受け	ゴミ置き場	宅配ボックス	来訪者用宿泊施設	共用広場	インターネット設備	テレワークスペースやライブラリー等	電気自動車用充電設備	カーシェアリング用駐車場	その他	不明・無回答
全体	257	210	23	200	212	127	0	10	159	0	0	2	7	13
	100.0	81.7	8.9	77.8	82.5	49.4	0.0	3.9	61.9	0.0	0.0	0.8	2.7	5.1

## II. 管理状況について

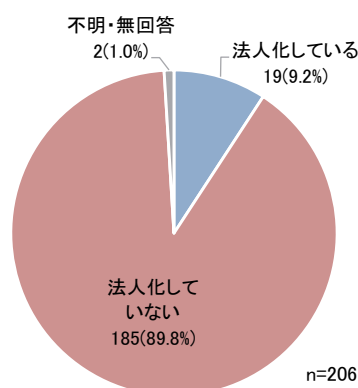
### ①管理組合の状況

- ・ 80.2%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5.4%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9.2%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 管理組合の有無



図表 5-3-26 管理組合の法人化の有無



図表 5-3-27 建築時期別管理組合の有無

	合計	ある	ない	不明・無回答
全体	257	206	14	37
	100.0	80.2	5.4	14.4
昭和55(1980)年以前	70	52	7	11
	100.0	74.3	10.0	15.7
昭和56(1981)年～平成12(2000)年	115	88	6	21
	100.0	76.5	5.2	18.3
平成13(2001)年以降	68	63	0	5
	100.0	92.6	0.0	7.4
不明・無回答	4	3	1	0
	100.0	75.0	25.0	0.0

図表 5-3-28 建築時期別管理組合の法人化の有無

	合計	法人化している	法人化していない	不明・無回答
全体	206	19	185	1
	100.0	9.2	89.8	0.5
昭和55(1980)年以前	52	8	43	1
	100.0	15.4	82.7	1.9
昭和56(1981)年～平成12(2000)年	88	7	80	0
	100.0	8.0	90.9	0.0
平成13(2001)年以降	63	3	60	0
	100.0	4.8	95.2	0.0
不明・無回答	3	1	2	0
	100.0	33.3	66.7	0.0

図表 5-3-29 管理組合がないマンションの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	14	3	6	1	2	2
	100.0	21.4	42.9	7.1	14.3	14.3

## ②管理に関する活動の状況

### i) 管理者の属性

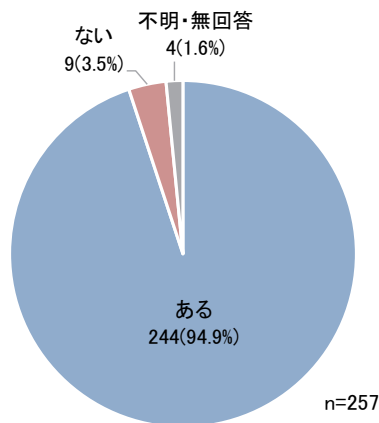
図表 5-3-30 管理者の属性

	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	257	227	3	16	0	7	4
	100.0	88.3	1.2	6.2	0.0	2.7	1.6

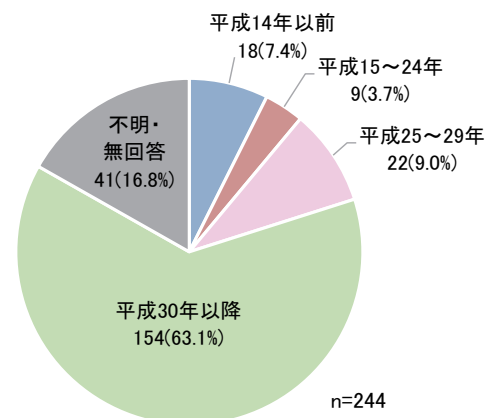
### ii) 管理規約の状況

- ・ 94.9%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 63.1%が平成 30 (2018) 年以降に規約の改正を行っています。

図表 5-3-31 管理規約の有無



図表 5-3-32 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 49.4%が輪番制であり、15.2%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 5-3-33 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	257	12	21	149	62	6	7
	100.0	4.7	8.2	58.0	24.1	2.3	2.7

図表 5-3-34 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)も含めている	不明・無回答
全体	257	238	3	12
	100.0	92.6	1.2	4.7

図表 5-3-35 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	257	127	32	15	3	44	25	11
	100.0	49.4	12.5	5.8	1.2	17.1	9.7	4.3

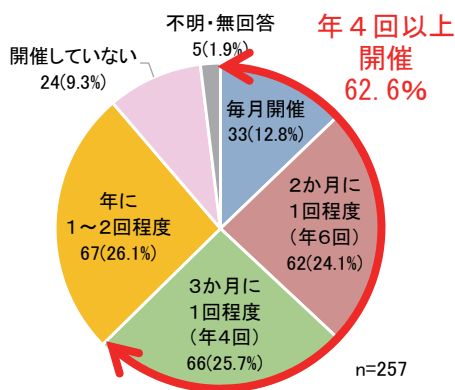
図表 5-3-36 現理事長の継続年数

	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	257	129	54	20	39	15
	100.0	50.2	21.0	7.8	15.2	5.8

iv) 理事会について

- ・62.6%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48.2%あります。
- ・理事会の議事録は、54.5%のマンションで各戸配布されています。31.1%のマンションで、周知が行われていません。

図表 5-3-37 理事会開催頻度 (昨年度実績)



図表 5-3-38 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	257	119	38	72	14	14
	100.0	46.3	14.8	28.0	5.4	5.4

コロナ禍の影響あり 48.2%

図表 5-3-39 議事録の周知状況 (複数回答)

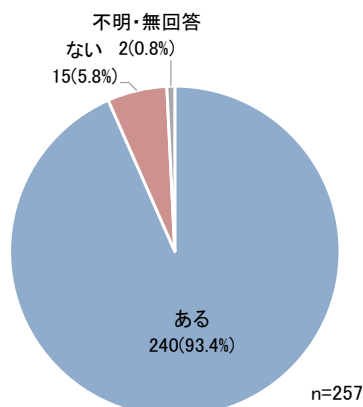
	合計	各戸配布	掲示	回覧	インターネットやSNSで配信	作成しても周知は特に行わない	議事録を作成していない	不明・無回答
全体	257	140	27	11	11	63	17	14
	100.0	54.5	10.5	4.3	4.3	24.5	6.6	5.4

31.1%

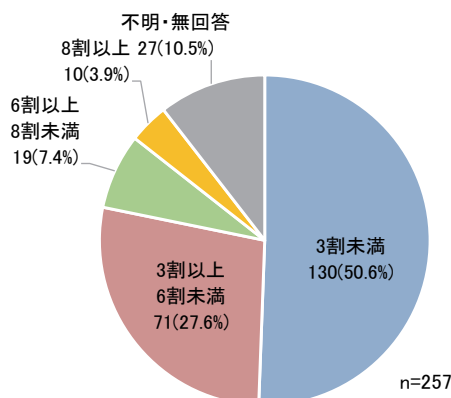
v) 総会について

- ・93.4%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50.6%である一方、委任状を含む出席率が6割以上の割合が82.8%となっています。
- ・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86.8%のマンションで各戸配布されています。4.6%のマンションで、周知が行われていません。

図表 5-3-40 年1回以上の総会開催 (昨年度実績)



図表 5-3-41 直近の総会の実出席率



図表 5-3-42 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	257	2	11	134	79	31
	100.0	0.8	4.3	52.1	30.7	12.1

82.8%



図表 5-3-43 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	257	196	22	18	6	15
	100.0	76.3	8.6	7.0	2.3	5.8

図表 5-3-44 議事録の周知状況（複数回答）

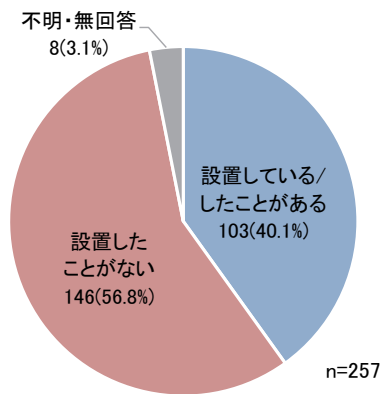
	合計	各戸配布	掲示	回覧	インターネットやSNSで配信	作成しても周知は特に行わない	議事録を作成していない	不明・無回答
全体	257	223	15	8	14	6	6	10
	100.0	86.8	5.8	3.1	5.4	2.3	2.3	3.9

4.6%

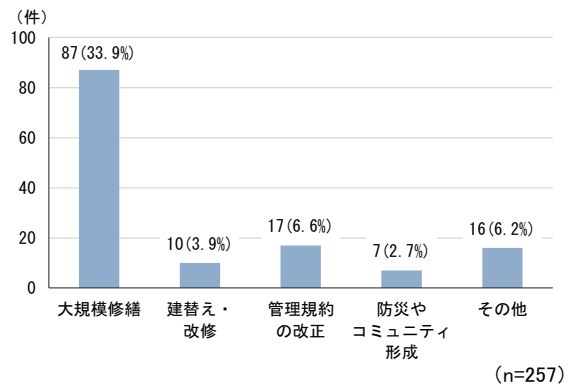
vi) 特定のテーマに取り組む専門委員会の設置状況

- ・設置したことがないマンションが56.8%です。
- ・設置したことがある専門委員会のうち、大規模修繕委員会が最も多くなっています。

図表 5-3-45 専門委員会の設置の有無



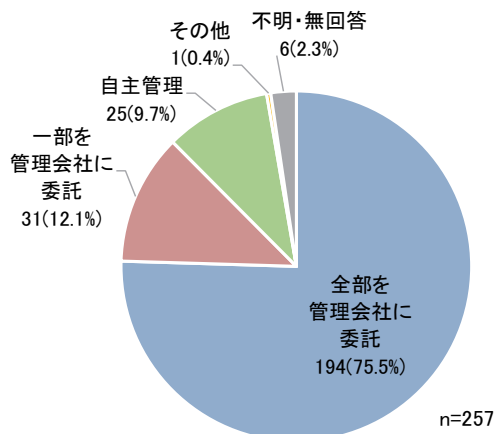
図表 5-3-46 専門委員会のテーマ（複数回答）



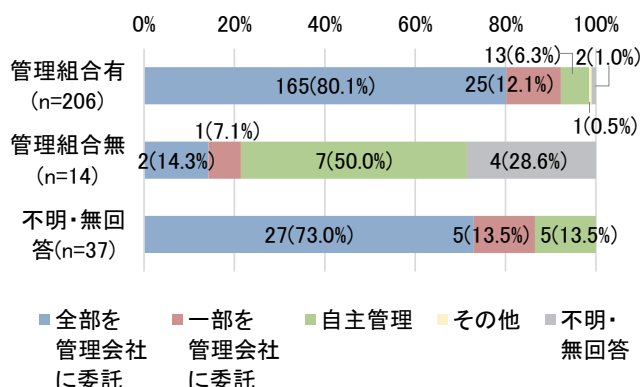
vii) 管理会社への管理業務の委託状況

- ・管理業務を管理会社に全部委託しているマンションは75.5%となっています。
- ・管理組合有のマンションの80.1%は管理業務の全部を管理会社に委託しています。
- ・管理組合無のマンションの半数は自主管理となっています。
- ・なお、管理組合の有無に関する設問に「不明・無回答」であったマンションの大半は、管理業務の全部を管理会社に委託しています。

図表 5-3-47 管理会社への管理業務の委託



図表 5-3-48 管理組合の有無別委託状況

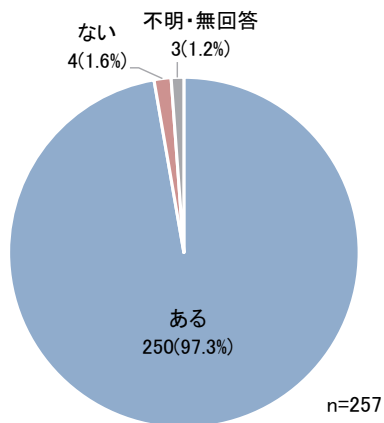


### ③管理費・修繕積立金の状況

#### i) 現在の管理費

- ・ 97.3%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、戸あたりで徴収している場合1～2万円未満が48.6%、㎡当たりで徴収している場合250～300円未満が30.1%となっています。

図表 5-3-49 管理費の有無



図表 5-3-50 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	146	39	71	24	12
	100.0	26.7	48.6	16.4	8.2

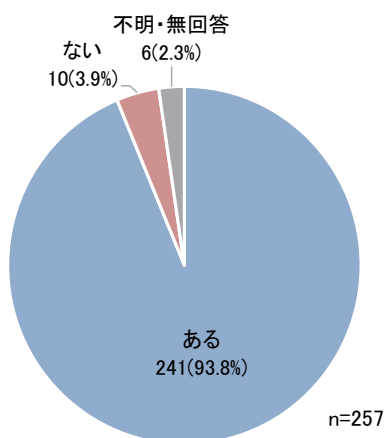
図表 5-3-51 1㎡当たりの平均管理費 (円/月)

	合計	250円未満	250～300円未満	300～350円未満	350円以上
全体	113	30	34	23	26
	100.0	26.5	30.1	20.4	23.0

#### ii) 現在の修繕積立金

- ・ 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、57.7%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48.5%、㎡あたり250円未満の割合が72.9%と、平成12(2000)年以前のマンションより低価格である比率が高くなっています。

図表 5-3-52 修繕積立金の有無



図表 5-3-53 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	241	139	20	18	30	34
	100.0	57.7	8.3	7.5	12.4	14.1

図表 5-3-54 建築時期別 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	平均
全体	129	15	41	35	38	12,494円
	100.0	11.6	31.8	27.1	29.5	
昭和55(1980)年以前	36	4	10	12	10	12,316円
	100.0	11.1	27.8	33.3	27.8	
昭和56(1981)年～平成12(2000)年	60	6	20	16	18	12,768円
	100.0	10.0	33.3	26.7	30.0	
平成13(2001)年以降	33	5	11	7	10	12,185円
	100.0	15.2	33.3	21.2	30.3	
不明・無回答	0	0	0	0	0	-
	-	-	-	-	-	

48.5%

図表 5-3-55 建築時期別 1 m<sup>2</sup>当たりの平均修繕積立金

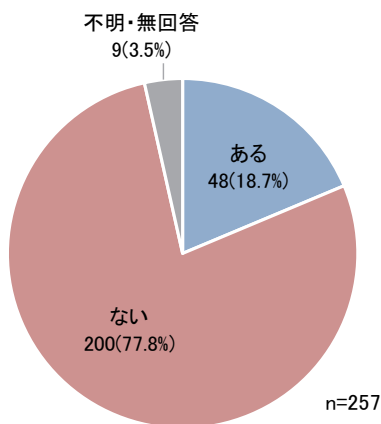
	合計	150円未満	150～250円未満	250～350円未満	350円以上	平均
全体	119	26	51	31	11	222円
	100.0	21.8	42.9	26.1	9.2	
昭和55(1980)年以前	22	3	9	7	3	239円
	100.0	13.6	40.9	31.8	13.6	
昭和56(1981)年～平成12(2000)年	58	13	23	16	6	227円
	100.0	22.4	39.7	27.6	10.3	
平成13(2001)年以降	37	9	18	8	2	205円
	100.0	24.3	48.6	21.6	5.4	
不明・無回答	2	1	1	0	0	178円
	100.0	50.0	50.0	0.0	0.0	

72.9%

iii) 現在の管理費と修繕積立金の滞納や経理

- ・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18.7%あります。昭和55(1980)年以前のマンションでは27.1%となっています。
- ・管理費又は修繕積立金の滞納対応に関するルールがない57件のうち、10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、87.9%のマンションで行われています。

図表 5-3-56 滞納住戸の有無



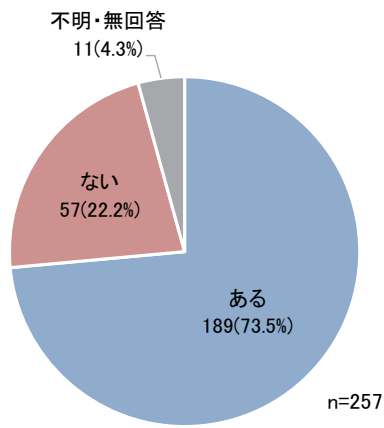
図表 5-3-57 建築時期別滞納住戸の有無

	合計	ある	ない	不明・無回答
全体	257	48	200	9
	100.0	18.7	77.8	3.5
昭和55(1980)年以前	70	19	49	2
	100.0	27.1	70.0	2.9
昭和56(1981)年～平成12(2000)年	115	22	88	5
	100.0	19.1	76.5	4.3
平成13(2001)年以降	68	7	60	1
	100.0	10.3	88.2	1.5
不明・無回答	4	0	3	1
	100.0	0.0	75.0	25.0

図表 5-3-58 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	14	19	13	2
	100.0	29.2	39.6	27.1	4.2

図表 5-3-59 滞納対応ルールの有無



図表 5-3-60 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	257	48	200	9
	100.0	18.7	77.8	3.5
ルールがある	189	38	149	2
	100.0	20.1	78.8	1.1
ルールがない	57	10	47	0
	100.0	17.5	82.5	0.0
不明・無回答	11	0	4	7
	100.0	0.0	36.4	63.6

図表 5-3-61 管理費と修繕積立金の区分会計

	合計	区分して 会計管理	同一に 会計管理	不明・ 無回答
全体	257	226	20	11
	100.0	87.9	7.8	4.3

#### ④設計図書などの保管状況

- ・設計図書の保管が「ある」マンションが89.5%、「ない」又は「わからない」マンションが9.3%です。
- ・修繕履歴の保管が「ある」マンションが85.2%、「ない」又は「わからない」マンションが12.1%です。

図表 5-3-62 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	257	230	15	9	3
	100.0	89.5	5.8	3.5	1.2

9.3%

図表 5-3-63 修繕履歴の保管

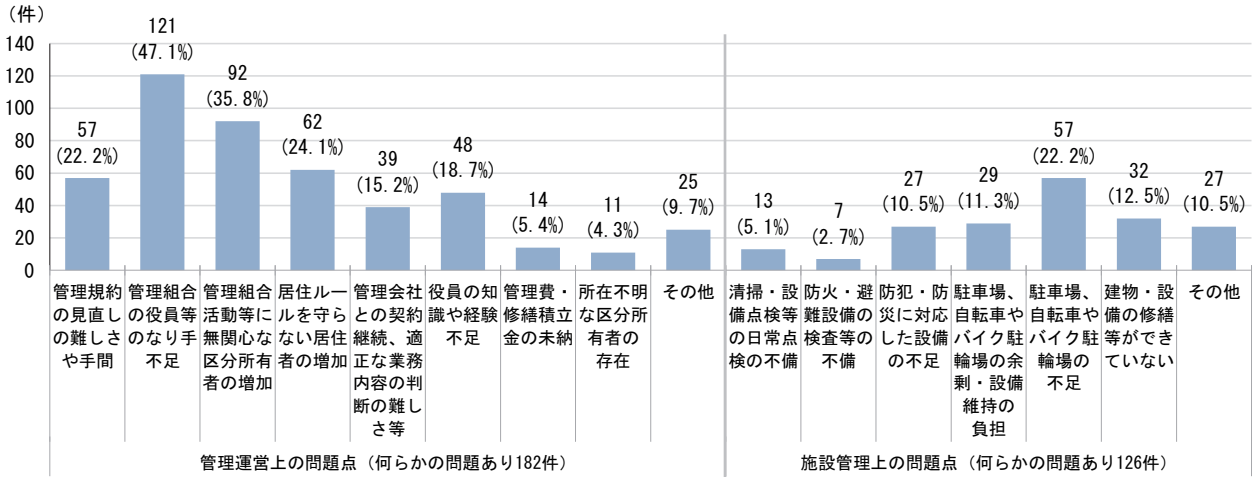
	合計	ある	ない	わからない	不明・ 無回答
全体	257	219	11	20	7
	100.0	85.2	4.3	7.8	2.7

12.1%

⑤管理上の問題点

- ・管理運営上の問題点として「管理組合の役員等のなり手不足」や、「管理組合活動等に無関心な区分所有者の増加」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22.2%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は、駐車場、自転車やバイク駐輪場の不足のみではなく、余剰や設備維持の負担も問題となっています。ただし、「問題はない」という回答も約40%を占めています。

図表 5-3-64 管理上のソフト・ハードの問題点 (複数回答)



図表 5-3-65 建築時期別管理運営上の問題点 (複数回答)

	合計	管理規約の見直しや手間の難しさ	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	役員等の知識や経験不足	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	257	57	121	92	62	39	48	14	11	25	54	10
	100.0	22.2	47.1	35.8	24.1	15.2	18.7	5.4	4.3	9.7	21.0	3.9
昭和55(1980)年以前	70	18	41	27	16	10	16	4	0	6	12	3
	100.0	25.7	58.6	38.6	22.9	14.3	22.9	5.7	0.0	8.6	17.1	4.3
昭和56(1981)年～平成12(2000)年	115	22	61	39	25	16	14	7	4	12	25	5
	100.0	19.1	53.0	33.9	21.7	13.9	12.2	6.1	3.5	10.4	21.7	4.3
平成13(2001)年以降	68	16	19	26	20	13	18	3	7	7	16	1
	100.0	23.5	27.9	38.2	29.4	19.1	26.5	4.4	10.3	10.3	23.5	1.5
不明・無回答	4	1	0	0	1	0	0	0	0	0	1	1
	100.0	25.0	0.0	0.0	25.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	25.0	25.0

図表 5-3-66 建築時期別施設管理上の問題点 (複数回答)

	合計	清掃・設備点検等の日常点検の不備	防火・避難設備の点検等の不備	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ない	その他	問題はない	不明・無回答
全体	257	13	7	27	29	57	32	27	103	22
	100.0	5.1	2.7	10.5	11.3	22.2	12.5	10.5	40.1	8.6
昭和55(1980)年以前	70	3	4	15	2	17	7	7	26	4
	100.0	4.3	5.7	21.4	2.9	24.3	10.0	10.0	37.1	5.7
昭和56(1981)年～平成12(2000)年	115	4	1	7	12	22	18	15	48	13
	100.0	3.5	0.9	6.1	10.4	19.1	15.7	13.0	41.7	11.3
平成13(2001)年以降	68	6	2	5	15	18	7	5	26	4
	100.0	8.8	2.9	7.4	22.1	26.5	10.3	7.4	38.2	5.9
不明・無回答	4	0	0	0	0	0	0	0	3	1
	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	75.0	25.0



### 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

- ・区分所有者名簿は、81.7%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、14.3%が名簿がないと回答しています。

図表 5-3-67 建築時期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	257	210	17	25	5
	100.0	81.7	6.6	9.7	1.9
昭和55(1980)年以前	70	51	5	10	4
	100.0	72.9	7.1	14.3	5.7
昭和56(1981)年～平成12(2000)年	115	94	10	10	1
	100.0	81.7	8.7	8.7	0.9
平成13(2001)年以降	68	63	1	4	0
	100.0	92.6	1.5	5.9	0.0
不明・無回答	4	2	1	1	0
	100.0	50.0	25.0	25.0	0.0

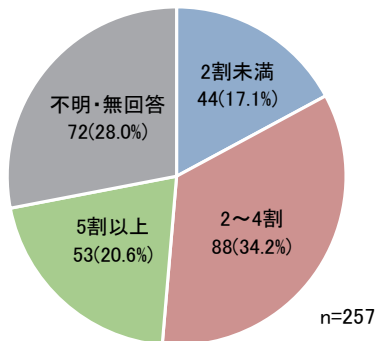
図表 5-3-68 居住者名簿の管理

	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	257	161	39	53	4
	100.0	62.6	15.2	20.6	1.6

#### ②区分所有者や居住者の状況

- ・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、20.6%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、高齢者が5割以上を占めるマンションは、38.6%となっています。
- ・居住者の主な世帯は、「中年夫婦世帯」が31.9%、「高齢夫婦世帯」が29.6%と高くなっています。
- ・高齢者のみ世帯が占める割合が2割未満のマンションが42.8%となっています。

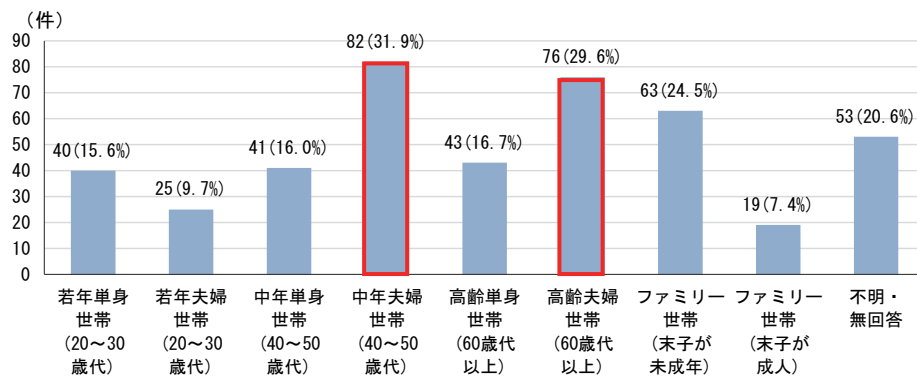
図表 5-3-69 区分所有者の高齢者割合



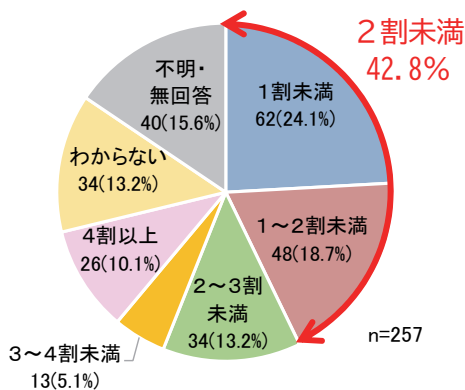
図表 5-3-70 建築時期別区分所有者の高齢者割合

	合計	2割未満	2～4割	5割以上	不明・無回答
全体	257	44	88	53	72
	100.0	17.1	34.2	20.6	28.0
昭和55(1980)年以前	70	6	22	27	15
	100.0	8.6	31.4	38.6	21.4
昭和56(1981)年～平成12(2000)年	115	10	42	23	40
	100.0	8.7	36.5	20.0	34.8
平成13(2001)年以降	68	27	22	3	16
	100.0	39.7	32.4	4.4	23.5
不明・無回答	4	1	2	0	1
	100.0	25.0	50.0	0.0	25.0

図表 5-3-71 居住者の主な世帯（複数回答、最大2つまで）



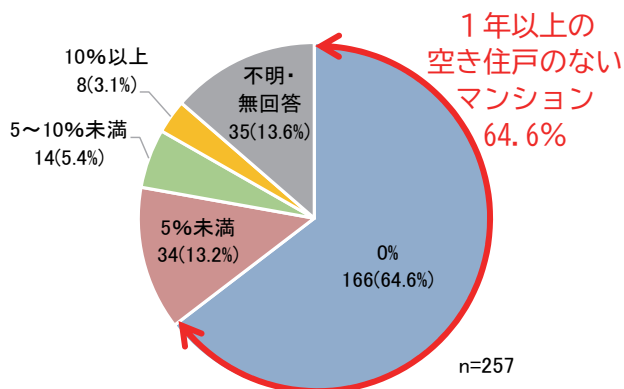
図表 5-3-72 高齢者のみの世帯が占める割合



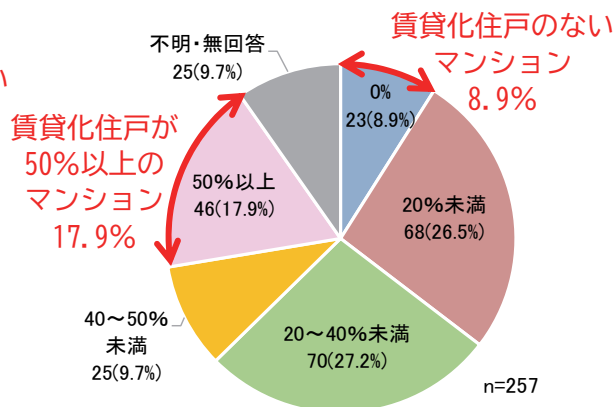
③空き住戸や賃貸化住戸、事務所等で利用する住戸の状況

- ・ 1年以上居住者がいない空き住戸のないマンションが 64.6%です。空き住戸割合の平均を建築時期別にみると、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ないマンションは 8.9%です。一方、賃貸化されている住戸が 50%以上のマンションが 17.9%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 61.5%です。

図表 5-3-73 1年以上の空き住戸の割合



図表 5-3-74 賃貸化住戸の割合



資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」(令和4 (2022) 年)

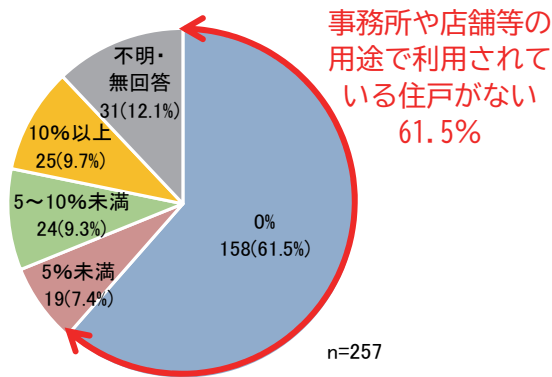
図表 5-3-75 建築時期別 1年以上居住者がいない空き住戸の割合

	合計	0%	5%未満	5~10%未満	10%以上	不明・無回答	全住戸数に対する空き住戸の割合
全体	257	166	34	14	8	35	1.2%
	100.0	64.6	13.2	5.4	3.1	13.6	
昭和55(1980)年以前	70	38	13	6	5	8	2.7%
	100.0	54.3	18.6	8.6	7.1	11.4	
昭和56(1981)年~平成12(2000)年	115	75	15	6	2	17	0.8%
	100.0	65.2	13.0	5.2	1.7	14.8	
平成13(2001)年以降	68	51	6	2	0	9	0.5%
	100.0	75.0	8.8	2.9	0.0	13.2	
不明・無回答	4	2	0	0	1	1	0.0%
	100.0	50.0	0.0	0.0	25.0	25.0	

図表 5-3-76 建築時期別区分所有者が住まず賃貸化されている住戸の割合

	合計	0%	20%未満	20~40%未満	40~50%未満	50%以上	不明・無回答	全住戸数に対する賃貸化住戸の割合
全体	257	23	68	70	25	46	25	34.7%
	100.0	8.9	26.5	27.2	9.7	17.9	9.7	
昭和55(1980)年以前	70	5	14	32	7	7	5	26.8%
	100.0	7.1	20.0	45.7	10.0	10.0	7.1	
昭和56(1981)年~平成12(2000)年	115	13	25	26	14	23	14	38.3%
	100.0	11.3	21.7	22.6	12.2	20.0	12.2	
平成13(2001)年以降	68	5	29	11	2	16	5	37.0%
	100.0	7.4	42.6	16.2	2.9	23.5	7.4	
不明・無回答	4	0	0	1	2	0	1	43.6%
	100.0	0.0	0.0	25.0	50.0	0.0	25.0	

図表 5-3-77 事務所や店舗等の用途で利用する住戸



#### ④民泊への対応・現状

- ・ 80.5%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。
- ・ 現在、民泊で使用されている住戸は該当なしとの回答のみでした。

図表 5-3-78 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	257	3	207	33	8	6
	100.0	1.2	80.5	12.8	3.1	2.3

図表 5-3-79 現在民泊で使用されている住戸数

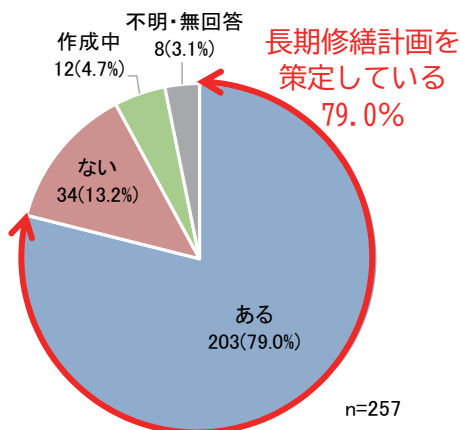
	合計	0戸	不明・無回答
全体	257	233	24
	100.0	90.7	9.3

#### IV. 修繕の計画について

##### 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、79.0%となっています。
- ・65.0%のマンションで直近5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、30年未満は24.1%となっています。
- ・計画を作成していない理由として、「竣工当初から作成していない」が50.0%、「必要という意見が少ない」が38.2%となっています。

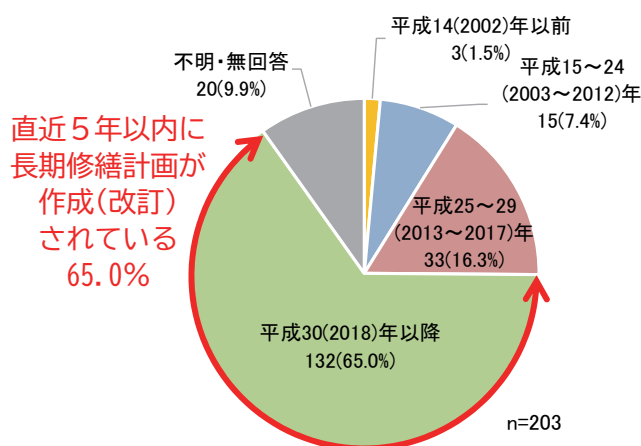
図表 5-3-80 長期修繕計画の有無



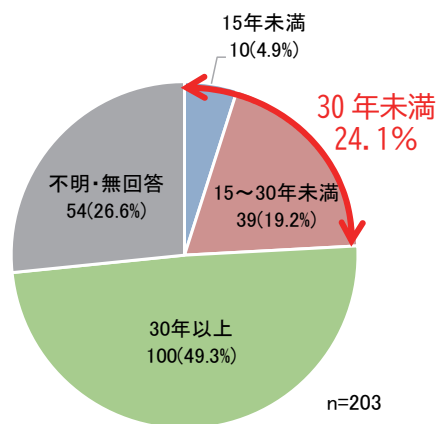
図表 5-3-81 建築時期別長期修繕計画の有無

	合計	ある	ない	作成中	不明・無回答
全体	257	203	34	12	8
	100.0	79.0	13.2	4.7	3.1
昭和55(1980)年以前	70	45	15	6	4
	100.0	64.3	21.4	8.6	5.7
昭和56(1981)年～平成12(2000)年	115	89	16	6	4
	100.0	77.4	13.9	5.2	3.5
平成13(2001)年以降	68	66	2	0	0
	100.0	97.1	2.9	0.0	0.0
不明・無回答	4	3	1	0	0
	100.0	75.0	25.0	0.0	0.0

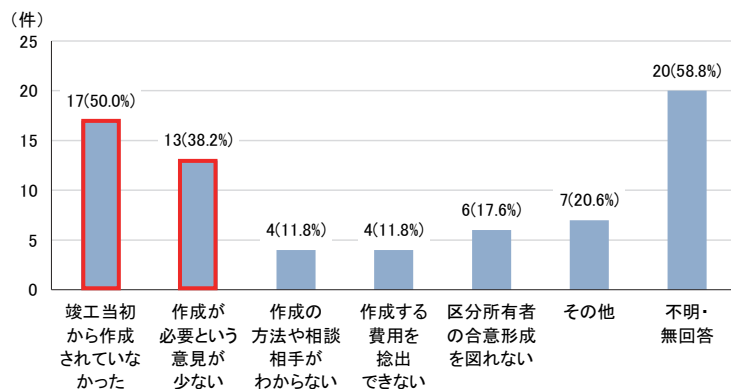
図表 5-3-82 直近の作成（改訂）時期



図表 5-3-83 計画期間



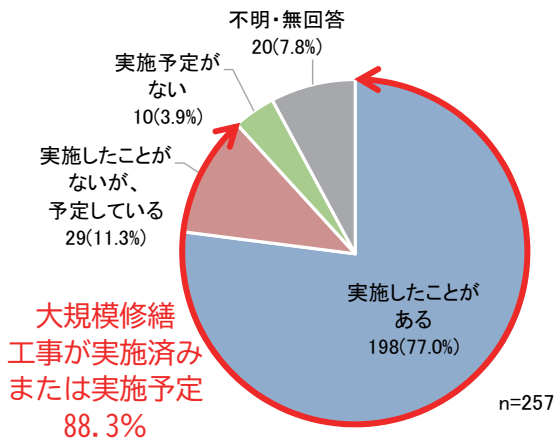
図表 5-3-84 計画を作成していない理由（複数回答）



## ②大規模修繕工事の実施状況

- ・ 88.3%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 69.5%のマンションが大規模修繕工事を 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、70～80%のマンションで実施されています。

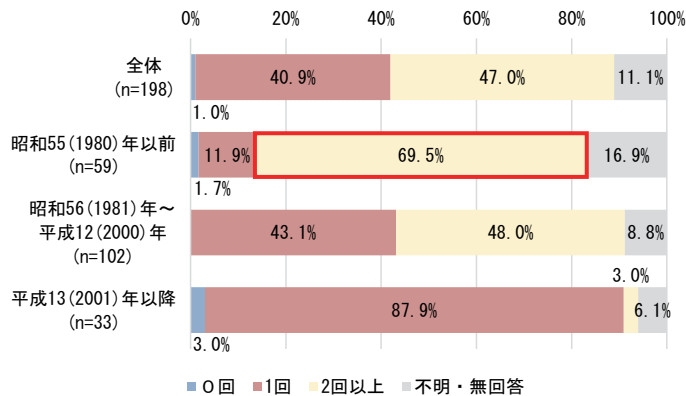
図表 5-3-85 大規模修繕工事実施の有無



図表 5-3-86 建築時期別大規模修繕工事実施の有無

	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	257	198	29	10	20
	100.0	77.0	11.3	3.9	7.8
昭和55(1980)年以前	70	59	1	1	9
	100.0	84.3	1.4	1.4	12.9
昭和56(1981)年～平成12(2000)年	115	102	4	0	9
	100.0	88.7	3.5	0.0	7.8
平成13(2001)年以降	68	33	24	9	2
	100.0	48.5	35.3	13.2	2.9
不明・無回答	4	4	0	0	0
	100.0	100.0	0.0	0.0	0.0

図表 5-3-87 建築時期別大規模修繕工事実施回数



図表 5-3-88 大規模修繕工事の直近の実施年

	合計	平成14(2002)年以前	平成15～24(2003～2012)年	平成25～29(2013～2017)年	平成30(2018)年以降	不明・無回答
全体	198	5	56	50	63	24
	100.0	2.5	28.3	25.3	31.8	12.1

図表 5-3-89 大規模修繕工事の直近の実施内容（複数回答）

	合計	外壁修繕工事	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	198	173	165	156	22	44	14	11
	100.0	87.4	83.3	78.8	11.1	22.2	7.1	5.6

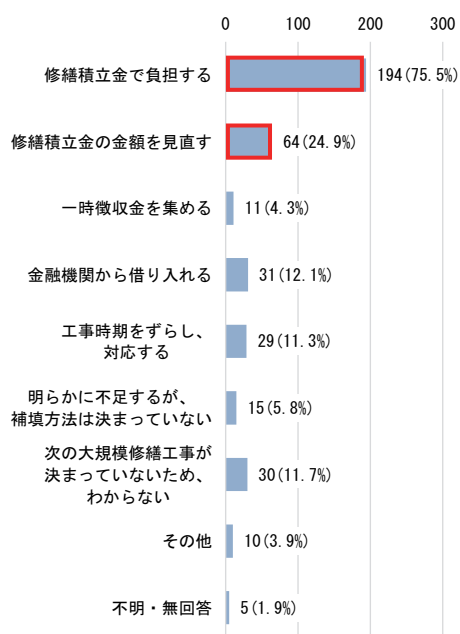
図表 5-3-90 大規模修繕工事の実施時期の適切性

	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	198	122	47	7	8	14
	100.0	61.6	23.7	3.5	4.0	7.1

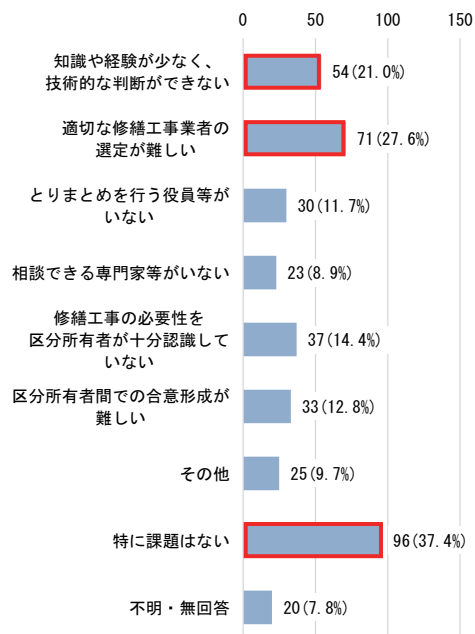
### ③次回の大規模修繕工事について

- ・次回の大規模修繕工事について、「修繕積立金で負担する」との回答が75.5%あり、建築時期別にみると、平成13(2001)年以降のマンションでは88.2%、昭和55(1980)年以前のマンションでは61.4%と、高経年マンションほど低くなっています。また、「修繕積立金の金額を見直す」としているマンションは24.9%あります。
- ・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。特に建築時期が新しいほど、上記2つを課題としている比率が高くなっています。
- ・実施にあたり、「特に課題はない」と回答したマンションは37.4%です。

図表 5-3-91 次回大規模修繕工事の資金的見込み (複数回答)



図表 5-3-92 次回大規模修繕工事の課題 (複数回答)



図表 5-3-93 建築時期別次回大規模修繕工事の資金的見込み (複数回答)

	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	257	194	64	11	31	29	15	30	10	5
	100.0	75.5	24.9	4.3	12.1	11.3	5.8	11.7	3.9	1.9
昭和55(1980)年以前	70	43	13	5	13	8	4	13	4	2
	100.0	61.4	18.6	7.1	18.6	11.4	5.7	18.6	5.7	2.9
昭和56(1981)年～平成12(2000)年	115	88	29	4	12	12	9	9	5	3
	100.0	76.5	25.2	3.5	10.4	10.4	7.8	7.8	4.3	2.6
平成13(2001)年以降	68	60	22	1	6	9	2	7	1	0
	100.0	88.2	32.4	1.5	8.8	13.2	2.9	10.3	1.5	0.0
不明・無回答	4	3	0	1	0	0	0	1	0	0
	100.0	75.0	0.0	25.0	0.0	0.0	0.0	25.0	0.0	0.0



図表 5-3-94 建築時期別次回大規模修繕工事の課題（複数回答）

	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ない	相談できる専門家等がない	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	257 100.0	54 21.0	71 27.6	30 11.7	23 8.9	37 14.4	33 12.8	25 9.7	96 37.4	20 7.8
昭和55(1980)年以前	70 100.0	12 17.1	13 18.6	5 7.1	4 5.7	10 14.3	11 15.7	11 15.7	26 37.1	6 8.6
昭和56(1981)年～平成12(2000)年	115 100.0	25 21.7	31 27.0	14 12.2	12 10.4	13 11.3	14 12.2	10 8.7	46 40.0	11 9.6
平成13(2001)年以降	68 100.0	17 25.0	26 38.2	10 14.7	7 10.3	13 19.1	8 11.8	3 4.4	23 33.8	2 2.9
不明・無回答	4 100.0	0 0.0	1 25.0	1 25.0	0 0.0	1 25.0	0 0.0	1 25.0	1 25.0	1 25.0

## 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

- ・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が 39.5%、未実施のマンションが 48.7%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 60.0%を占めます。
- ・耐震補強工事未実施の理由として、「工事費用が不足している」との回答が最も多くなっています。

図表 5-3-95 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	76	30	37	9
	100.0	39.5	48.7	11.8

図表 5-3-96 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	30	9	9	11	1
	100.0	30.0	30.0	36.7	3.3

60.0%

図表 5-3-97 耐震補強工事未実施の理由 (複数回答)

	合計	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	とりまとめ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	7
	100.0	18.2	63.6	18.2	0.0	9.1	27.3	36.4	9.1	63.6

図表 5-3-98 耐震診断未実施の理由 (複数回答)

	合計	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	とりまとめ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	37	1	1	16	7	3	5	5	14	1	9	6	17
	100.0	2.7	2.7	43.2	18.9	8.1	13.5	13.5	37.8	2.7	24.3	16.2	45.9

## ②マンションの建替えや改修、敷地売却の検討状況

- ・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66.7%と最も高く、次いで改修が55.6%ですが、敷地売却を検討しているマンションもあります。
- ・検討する上での課題をみると、「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」、という回答が多くなっています。

図表 5-3-99 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	76 100.0	1 1.3	9 11.8	2 2.6	7 9.2	8 10.5	42 55.3	7 9.2

▶ 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 5-3-100 検討しているマンションの検討内容（複数回答）

	合計	建替え	改修	敷地売却	不明・無回答
全体	27 100.0	18 66.7	15 55.6	3 11.1	15 55.6

図表 5-3-101 検討内容別検討する上での課題（複数回答）

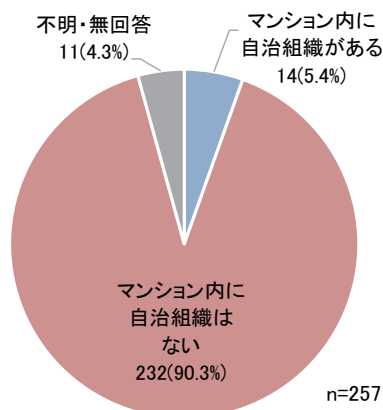
	合計	検討する専門委員会等の設置が難しい	建替えや改修、敷地売却のどの手法がよいか技術的な判断ができない	区分所有者間での合意形成が難しい	事務所・店舗等の住宅以外の所有者との合意形成が難しい	相談のできる専門家等がない	調査や計画作成の進め方がわからない	調査や計画作成のための費用を準備できない	建替えや改修、敷地売却事業の費用を準備できない	検討したが、採算が合わず、事業の実施が難しい	法的な制限のため、望んでいるような再生ができない	その他	特に課題はない	不明・無回答
全体	27 100.0	6 22.2	7 25.9	11 40.7	1 3.7	7 25.9	10 37.0	6 22.2	7 25.9	4 14.8	7 25.9	1 3.7	3 11.1	3 11.1
建替え	18 100.0	5 27.8	6 33.3	9 50.0	1 5.6	5 27.8	8 44.4	4 22.2	5 27.8	4 22.2	6 33.3	1 5.6	1 5.6	0 0.0
改修	15 100.0	4 26.7	5 33.3	5 33.3	1 6.7	6 40.0	6 40.0	4 26.7	6 40.0	2 13.3	4 26.7	1 6.7	2 13.3	2 13.3
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

- ・ マンション内に自治組織がある割合は5.4%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、55.6%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、下町隣接地域及び山の手地域西部が65%程度と高くなっています。

図表 5-3-102 自治組織の有無



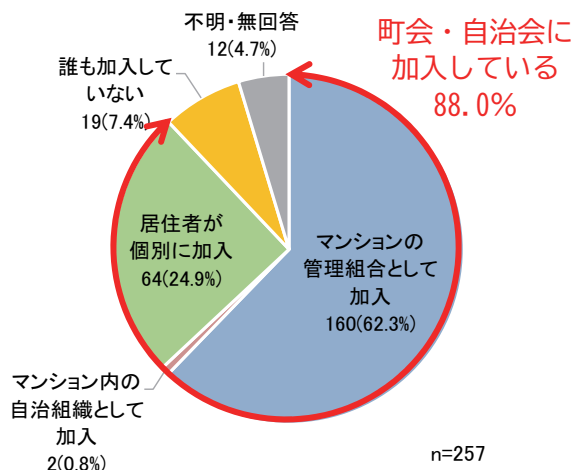
図表 5-3-103 5地域別マンション居住者と近隣住民との交流（複数回答）

	合計	何らかの交流あり					交流はほとんど見受けられない	不明・無回答
		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			
全体	257	143	88	19	78	6	98	16
	100.0	55.6	34.2	7.4	30.4	2.3	38.1	6.2
都心地域	57	29	17	4	16	3	28	0
	100.0	50.9	29.8	7.0	28.1	5.3	49.1	0.0
下町隣接地域	54	35	20	4	19	2	14	5
	100.0	64.8	37.0	7.4	35.2	3.7	25.9	9.3
山の手地域東部	65	31	22	5	16	1	29	5
	100.0	47.7	33.8	7.7	24.6	1.5	44.6	7.7
山の手地域中央	61	35	22	3	20	0	21	5
	100.0	57.4	36.1	4.9	32.8	0.0	34.4	8.2
山の手地域西部	20	13	7	3	7	0	6	1
	100.0	65.0	35.0	15.0	35.0	0.0	30.0	5.0

## ②地域の町会・自治会への加入状況

- ・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88.0%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比率が高くなっています。
- ・5地域別にみると、「マンションの管理組合として加入している」比率が、都心地域では52.6%、山の手地域中央では68.9%と、地域により偏りがあります。

図表 5-3-104 町会・自治会への加入状況



図表 5-3-105 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	257	160	2	64	19	12
	100.0	62.3	0.8	24.9	7.4	4.7
30戸以下	102	51	1	33	11	6
	100.0	50.0	1.0	32.4	10.8	5.9
31～50戸以下	87	58	1	19	5	4
	100.0	66.7	1.1	21.8	5.7	4.6
51戸以上	67	51	0	11	3	2
	100.0	76.1	0.0	16.4	4.5	3.0
不明・無回答	1	0	0	1	0	0
	100.0	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0

88.0%

図表 5-3-106 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	257	160	2	64	19	12
	100.0	62.3	0.8	24.9	7.4	4.7
都心地域	57	30	0	22	5	0
	100.0	52.6	0.0	38.6	8.8	0.0
下町隣接地域	54	33	2	10	5	4
	100.0	61.1	3.7	18.5	9.3	7.4
山の手地域東部	65	43	0	15	3	4
	100.0	66.2	0.0	23.1	4.6	6.2
山の手地域中央	61	42	0	13	3	3
	100.0	68.9	0.0	21.3	4.9	4.9
山の手地域西部	20	12	0	4	3	1
	100.0	60.0	0.0	20.0	15.0	5.0

図表 5-3-107 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	19	5	0	10	4
	100.0	26.3	0.0	52.6	21.1

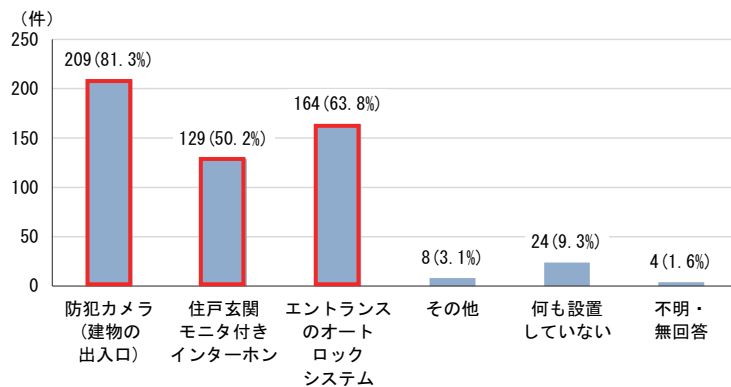
図表 5-3-108 加入したくない理由（複数回答）

	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	0	2	5	2	1	0	0	2
	100.0	0.0	40.0	100.0	40.0	20.0	0.0	0.0	40.0

### ③防犯対策について

- ・防犯設備の設置状況については、防犯カメラが81.3%、オートロックが63.8%、モニタ付きインターホンが50.2%といった状況です。
- ・地域の防犯パトロールについては、「自治組織や管理組合等として関与していない」が過半を占めるものの、「役員等の代表者が参加している」マンションが7.8%あります。

図表 5-3-109 防犯設備の設置状況（複数回答）



図表 5-3-110 地域の防犯パトロール

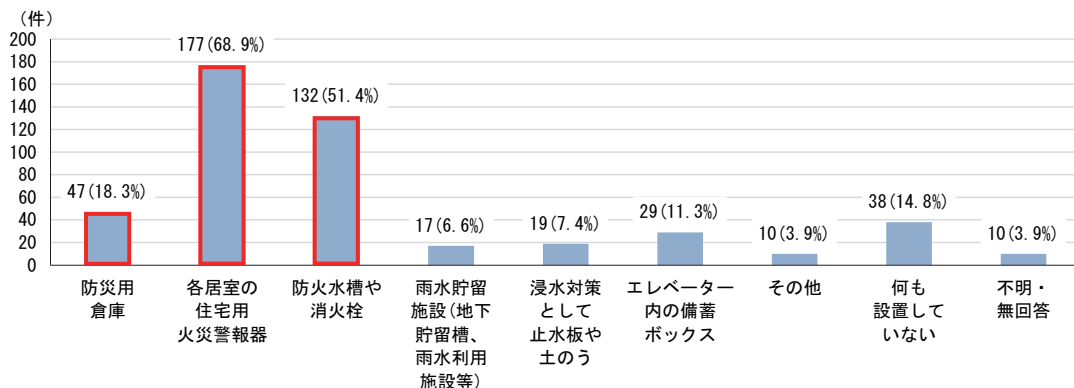
	合計	役員等の代表者が参加している	居住者に個別参加を呼び掛けている	自治組織や管理組合等として関与していない	わからない	不明・無回答
全体	257	20	7	134	88	8
	100.0	7.8	2.7	52.1	34.2	3.1



#### ④防災対策について

- ・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18.3%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22.5%です。
- ・49.1%のマンションが、何らかの形で防災訓練を実施又は参加しています。
- ・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の定期的な確認等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 5-3-111 防災設備の設置状況（複数回答）



図表 5-3-112 災害時のための備蓄や設備の設置状況（複数回答）

	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	257	43	57	49	23	9	14	147	14
	100.0	16.7	22.2	19.1	8.9	3.5	5.4	57.2	5.4

図表 5-3-113 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	257	23	35	134	53	12
	100.0	8.9	13.6	52.1	20.6	4.7

22.5%

図表 5-3-114 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	257	47	47	32	85	36	10
	100.0	18.3	18.3	12.5	33.1	14.0	3.9

49.1%

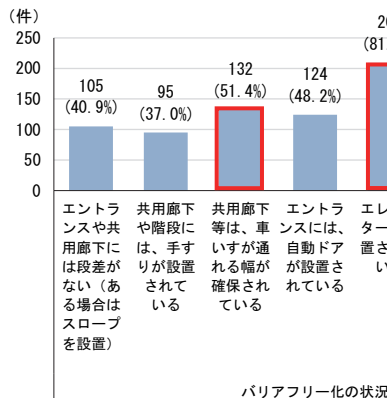
図表 5-3-115 その他の防災対策（複数回答）

	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	257	37	18	10	77	64	5	116	13
	100.0	14.4	7.0	3.9	30.0	24.9	1.9	45.1	5.1

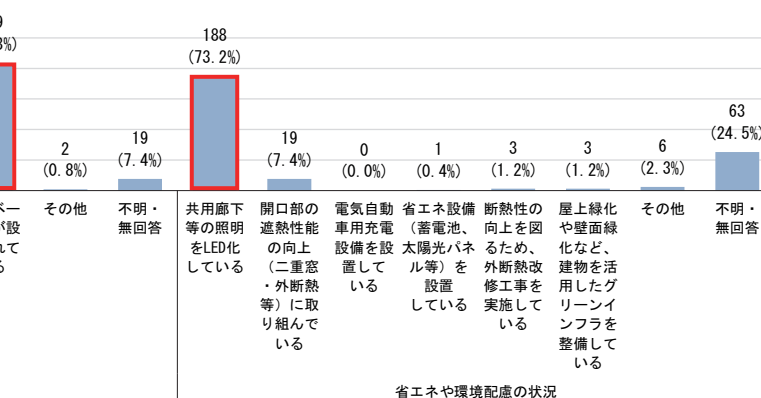
### ⑤バリアフリー化、省エネ・環境配慮に関する取組の実施状況

- ・バリアフリー化については、「エレベーターが設置されている」マンションが81.3%、次いで「共用廊下等は車いすが通れる幅が確保されている」マンションが51.4%となっています。
- ・省エネや環境配慮の状況については、「共用廊下等の照明をLED化している」マンションが73.2%ありますが、他の取組の実施率は低い状況です。

図表 5-3-116 共用部分のバリアフリー化の状況 (複数回答)



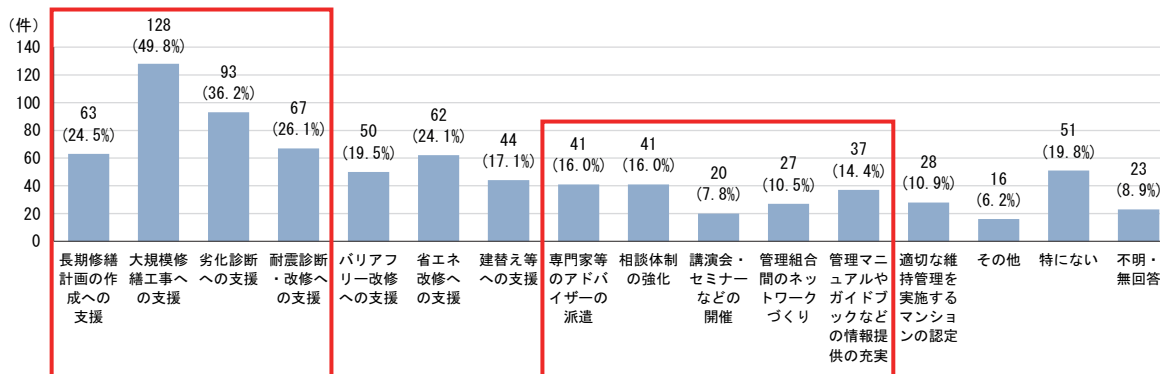
図表 5-3-117 省エネや環境配慮の状況 (複数回答)



### 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

- ・大規模修繕工事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10~20%程度あります。

図表 5-3-118 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 (複数回答)

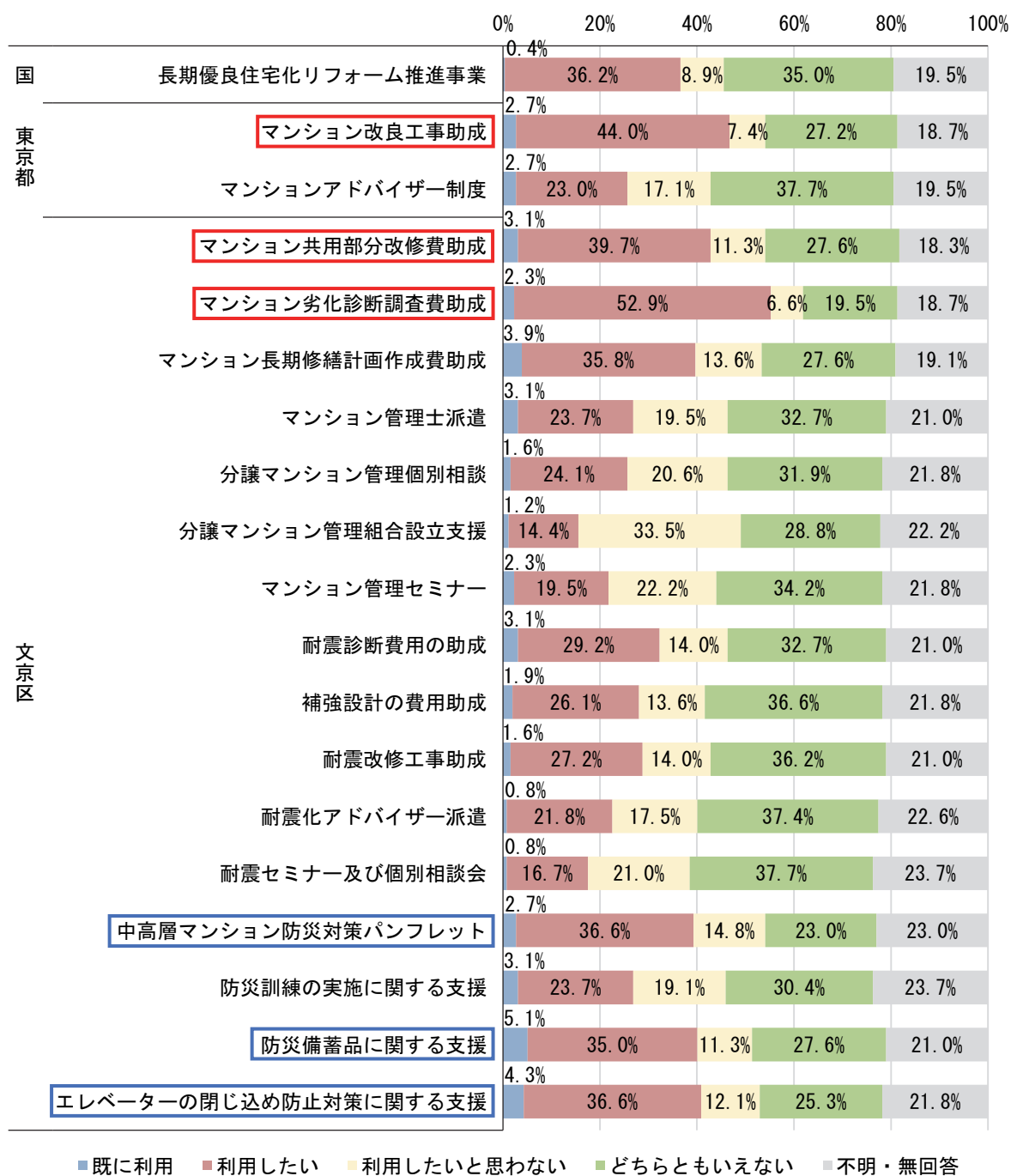


## VII. マンション施策について

### ①文京区や東京都、国が実施する施策の利用意向

- ・「利用したい」の比率は「マンション劣化診断調査費助成」が52.9%で最も高く、次いで「マンション改良工事助成」が44.0%、「マンション共用部分改修費助成」が39.7%となっており、修繕や改修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」、「エレベーターの閉じ込め防止対策に関する支援」、「防災備蓄品に関する支援」がそれぞれ40%弱程度となっており、防災に関する支援への関心も高くなっています。

図表 5-3-119 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という意見がみられます。一方で、開催頻度が減少していたり、開催できていなかったという意見、出席者が減ったという意見等もありました。
- ・その他の影響として、消毒液の設置や検温器の設置等の感染対策の実施や、防災意識が向上したという意見、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の意見が挙げられています。

### ②その他の意見

- ・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」の代筆が半数以上でした。

図表 5-3-120 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	257 100.0	76 29.6	8 3.1	134 52.1	15 5.8	24 9.3

## 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調査の方法

調査対象	区内賃貸マンションの所有者（家主）500名 *区内賃貸マンションから無作為抽出 *1棟全体を単独の所有者が所有している賃貸マンションが対象
配布サンプル	発送500 - 不達74 = 426（回収率の分母）
調査方法	アンケート調査票を郵送配布・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5（2023）年3月31日（金）到着分までを集計

#### ③回収サンプル

\*住戸数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	99	94（22.1%）	100.0%
メール（エクセル）回答	3	3	3.2%
用紙回答（郵送）	96	91	96.8%

【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

- ・「所有者」本人の回答が83.0%と多数であり、「所有者のご家族等」の回答が11.7%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	94	78	11	1	4
	100.0	83.0	11.7	1.1	4.3

#### ②所有者属性

- ・経営主体は「個人（単独）」が60.6%と半数以上でしたが、複数での経営や法人化しているケースもありました。
- ・賃貸経営は専業が39.4%ですが、「兼業（賃貸経営が主な収入源）」が30.9%、「兼業（賃貸経営は副業）」が28.7%あり、業態は分散しています。
- ・所有者の年齢は65歳以上が68.1%と大半でした。

図表 5-4-2 経営主体

	合計	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	94	57	16	19	2	0
	100.0	60.6	17.0	20.2	2.1	0.0

図表 5-4-3 専業・兼業の状況

	合計	専業	兼業（賃貸経営が主な収入源）	兼業（賃貸経営は副業）	不明・無回答
全体	94	37	29	27	1
	100.0	39.4	30.9	28.7	1.1

図表 5-4-4 所有者の年齢

	合計	39歳以下	40～49歳	50～64歳	65～74歳	75歳以上	不明・無回答
全体	94	0	4	23	31	33	3
	100.0	0.0	4.3	24.5	33.0	35.1	3.2

68.1%



### ③賃貸経営(事業)を始めた経緯

- ・相続理由が最も多く 39.4%、次いで「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」がそれぞれ 22.3%となっています。

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	94	37	4	21	21	9	2
	100.0	39.4	4.3	22.3	22.3	9.6	2.1

### ④所有する賃貸マンションの棟数・戸数(区外も含め、所有する賃貸マンション全ての棟数、戸数について回答)

- ・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 64.9%、総戸数は 30 戸以下が 76.6%、10 戸以下が 48.9%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 79.8%、戸数は 30 戸以下が 89.3%、10 戸以下が 55.3%となっています。

図表 5-4-6 所有マンションの総棟数

	合計	1棟	2棟	3~5棟	6~10棟	11棟以上	不明・無回答
所有する総棟数	94	61	17	10	0	3	3
	100.0	64.9	18.1	10.6	0.0	3.2	3.2
区内で所有する棟数	94	75	13	6	0	0	0
	100.0	79.8	13.8	6.4	0.0	0.0	0.0

図表 5-4-7 所有マンションの総戸数

	合計	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
所有する総戸数	94	22	24	23	3	13	4	5
	100.0	23.4	25.5	24.5	3.2	13.8	4.3	5.3
区内で所有する戸数	94	25	27	25	7	9	1	0
	100.0	26.6	28.7	26.6	7.4	9.6	1.1	0.0

### ⑤所有する賃貸マンションの空室状況(区外も含め、所有する賃貸マンション全ての空室について回答)

- ・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%」の回答が約 40%あります。20%超の空室を抱えている所有者は約 10%です。

図表 5-4-8 所有マンションの空室率

	合計	0%	5%未満	5~10%未満	10~20%未満	20~30%未満	30%以上	不明・無回答
所有する総空室数	94	36	9	11	13	4	6	15
	100.0	38.3	9.6	11.7	13.8	4.3	6.4	16.0
区内で所有する空室数	94	39	4	10	17	3	8	13
	100.0	41.5	4.3	10.6	18.1	3.2	8.5	13.8

## 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」の状況についての回答結果となります。

### ①物件の概要について

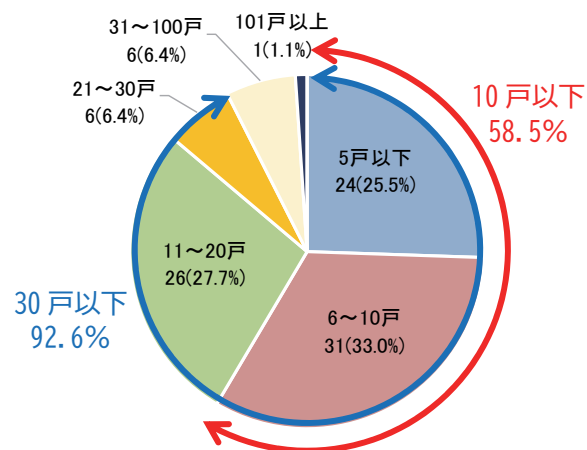
#### i) 物件の概要

- ・物件の所在地は「山の手地域東部」が39.4%と多く、次いで「下町隣接地域」でした。
- ・住戸数は10戸以下で58.5%、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76.6%と大半で、21階以上の物件はありませんでした。
- ・建築時期は平成13(2001)年以降が46.8%と比較的多く、旧耐震基準の昭和55(1980)年以前は20.3%でした。
- ・電気室は「1階」が67.0%と最も多いものの、「地下」、「2階以上」とするマンションもそれぞれ7.4%ずつありました。
- ・構造は、「鉄筋コンクリート造(RC造)」が50.0%と最も多く、次いで「鉄骨造(S造)」28.7%となっています。
- ・土地の権利は94.7%とほとんどが「所有権」です。
- ・賃借人との賃貸借契約は「普通借家契約」が85.1%で、「定期借家契約」にしているマンションは7.4%と少数です。
- ・住戸面積は「30㎡未満」が54.2%となっています。住生活基本計画(全国計画)では、単身世帯の最低居住面積水準を25㎡、世帯員2名の最低居住面積水準を30㎡としており、回答のあった物件は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。
- ・回答のあった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55.3%で過半を占めますが、店舗併設が12.8%、事務所併設が22.3%あります。
- ・過半数の所有者は物件と同一のマンション内に住んでいます。

図表 5-4-9 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	不明・ 無回答
全体	94	5	21	37	16	0	15
	100.0	5.3	22.3	39.4	17.0	0.0	16.0

図表 5-4-10 住戸数

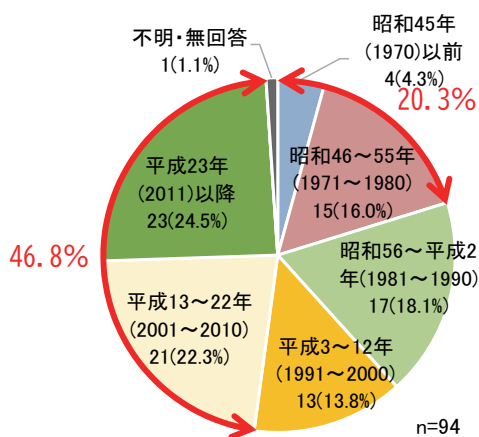


図表 5-4-11 階数（地上）

	合計	3階	4~5階	6~10階	11~20階	21階以上	不明・無回答
全体	94	38	34	14	4	0	4
	100.0	40.4	36.2	14.9	4.3	0.0	4.3

76.6%

図表 5-4-12 建築時期



図表 5-4-13 電気室の位置

	合計	地下	1階	2階以上	不明・無回答
全体	94	7	63	7	17
	100.0	7.4	67.0	7.4	18.1

図表 5-4-14 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	94	47	27	15	3	2
	100.0	50.0	28.7	16.0	3.2	2.1

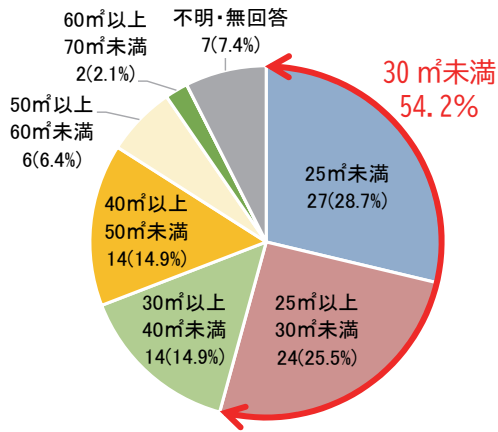
図表 5-4-15 土地の権利

	合計	所有権	借地権	定期借地権	不明・無回答
全体	94	89	3	1	1
	100.0	94.7	3.2	1.1	1.1

図表 5-4-16 賃借人との賃貸借の形式

	合計	普通借家契約	定期借家契約	その他	不明・無回答
全体	94	80	7	2	5
	100.0	85.1	7.4	2.1	5.3

図表 5-4-17 最も多い住戸タイプ（面積）



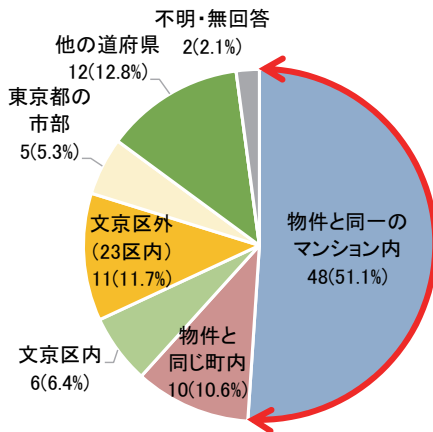
図表 5-4-18 民泊用住戸の有無

	合計	ある	ない	不明・無回答
全体	94	0	93	1
	100.0	0.0	98.9	1.1

図表 5-4-19 住宅以外の併設用途（複数回答）

	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	94	12	21	14	52	2
	100.0	12.8	22.3	14.9	55.3	2.1

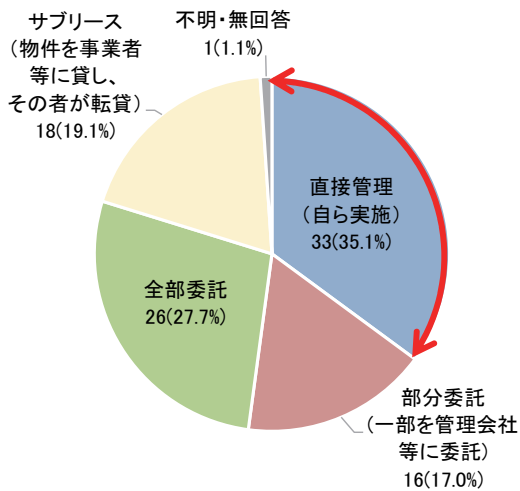
図表 5-4-20 物件の所在地と所有者の住まいとの関係



ii) 管理形態

・「直接管理（自ら実施）」が最も多く 35.1%、次いで「全部委託」が 27.7%となっています。

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

- ・「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 54.3%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 26.6%あります。

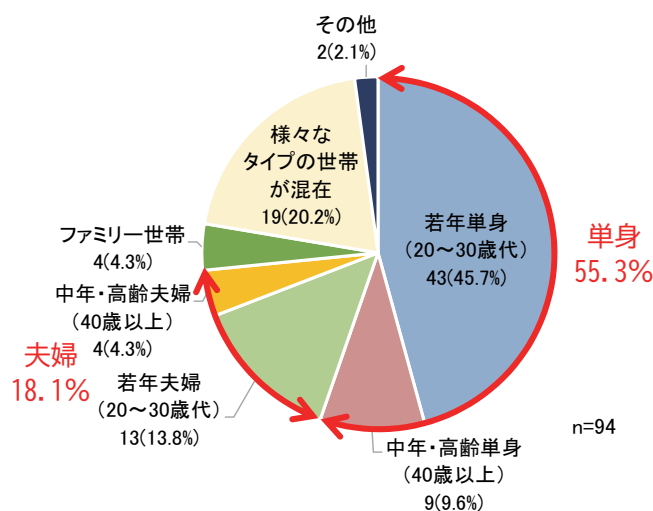
図表 5-4-22 賃貸借契約における転貸借ルールの有無と内容

	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	94	16	51	25	2
	100.0	17.0	54.3	26.6	2.1

### iv) 入居者の状況

- ・主な入居世帯は、若年単身世帯（20～30歳代）が 45.7%と最も多く、単身世帯を合わせると半数以上を占めています。次に夫婦世帯が 18.1%となっており、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年程度が 55.3%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 36.2%となっています。6万円未満の住宅は 3.2%と少数で、6万円以上～15万円未満の住宅が 88.4%を占めます。

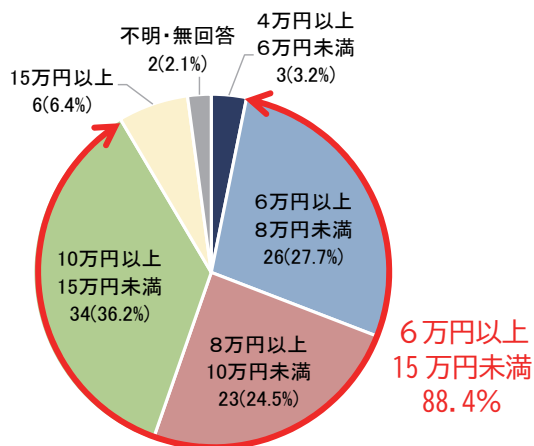
図表 5-4-23 主な入居世帯



図表 5-4-24 入居者の平均的な契約年数

	合計	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	94	11	52	21	6	4
	100.0	11.7	55.3	22.3	6.4	4.3

図表 5-4-25 平均的な月額家賃（共益費含む）



v) 性能面での特徴

・オートロックなどの防犯性能への配慮が61.7%で最も高く、次いでインターネット設備の設置が55.3%、耐震性能が48.9%となっています。水回りが分譲マンションと同等以上の水準となっているマンションが36.2%、断熱性能や遮音性能、建物調査の実施等は30%程度となっています。住宅性能評価等の第三者評価を取得している物件は10%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	
	件数	割合
合計	94	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	14.9
耐震性能を備えている	46	48.9
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	9.6
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	28.7
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	29.8
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)	58	61.7
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	34	36.2
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	52	55.3
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	27.7
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	7.4
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	2.1
その他	2	2.1
特徴といえるものはない	13	13.8
不明・無回答	2	2.1

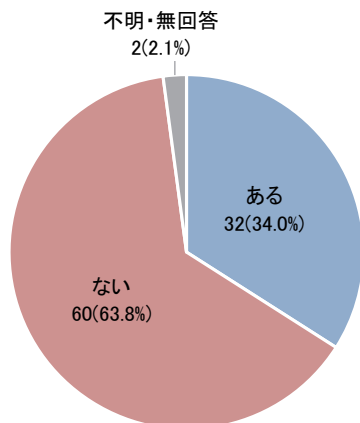


## ②空室の状況について

### i) 3か月以上の空室の有無

- ・ 3か月以上の空室は「ない」との回答が63.8%です。
- ・ 空室率は「10～20%未満」が最も多く、34.4%となっています。

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	0%	5%未満	5～10%未満	10～20%未満	20～30%未満	30%以上	不明・無回答
全体	32	0	2	7	11	5	7	0
	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

- ・ 3か月以上空室となっている理由としては、「市場の悪化のため（供給過剰、需要減退など）」との回答が34.4%と最も多く、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	62	

### 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」と回答しているマンションが58.5%あり、「増加している」という回答は21.3%でした。
- ・高経年であるほど、「増加している」の回答比率が高い傾向がみられます。

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
全体	94	20	55	7	8	4
	100.0	21.3	58.5	7.4	8.5	4.3
昭和55(1980)年以前	19	7	9	0	2	1
	100.0	36.8	47.4	0.0	10.5	5.3
昭和56(1981)～ 平成12(2000)年	30	9	14	5	2	0
	100.0	30.0	46.7	16.7	6.7	0.0
平成13(2001)年以降	44	4	32	2	3	3
	100.0	9.1	72.7	4.5	6.8	6.8
わからない	0	0	0	0	0	0
	-	-	-	-	-	-
不明・無回答	1	0	0	0	1	0
	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0	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

- ・「特に問題はない」との回答が36.2%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	94	100.0
屋上防水の劣化など	8	8.5
外壁のひび割れ、剥離、鉄筋の露出など	7	7.4
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	10.6
給排水管の詰まり、錆び、漏水など	8	8.5
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	26.6
住戸内がバリアフリー化されていない	19	20.2
気密性が低く寒い	3	3.2
室内の結露やカビ	8	8.5
住戸内の床、壁、設備などの劣化	12	12.8
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	7.4
特に問題はない	34	36.2
不明・無回答	4	4.3

## ii) 劣化診断の実施状況

- ・「劣化診断を受けていない」マンションが57.4%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	94	19	6	54	8	7
	100.0	20.2	6.4	57.4	8.5	7.4

## iii) 長期修繕計画の作成状況

- ・「作成していない」マンションが61.7%あります。
- ・未作成の理由としては、「必要に応じて修繕を行えば良く、長期的な計画は不要なため」との回答が最も多くなっています。

図表 5-4-33 長期修繕計画の作成状況

	合計	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	94	13	14	58	4	5
	100.0	13.8	14.9	61.7	4.3	5.3

図表 5-4-34 長期修繕計画を未作成の理由

	合計	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
全体	58	38	2	1	4	8	5
	100.0	65.5	3.4	1.7	6.9	13.8	8.6

## iv) 大規模修繕工事の実施状況

- ・「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40%ずつあります。
- ・過去の工事履歴は「全部ある」マンションが41.5%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49.0%です。

図表 5-4-35 大規模修繕工事の実施状況

	合計	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	94	39	8	36	7	4
	100.0	41.5	8.5	38.3	7.4	4.3

図表 5-4-36 これまでの修繕工事履歴の保管の有無

	合計	全部ある	一部ある	ない	わからない	不明・無回答
全体	94	39	23	19	7	6
	100.0	41.5	24.5	20.2	7.4	6.4

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	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	94	34	12	5	40	3
	100.0	36.2	12.8	5.3	42.6	3.2

49.0%

図表 5-4-38 大規模修繕工事の実施に当たっての課題（複数回答）

	合計	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	94	18	6	12	15	18	4	37	6
	100.0	19.1	6.4	12.8	16.0	19.1	4.3	39.4	6.4

#### 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対する設問です。

##### 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」と回答しています。

図表 5-4-39 耐震診断の有無

	合計	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
全体	19	3	10	2	4
	100.0	15.8	52.6	10.5	21.1

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	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
全体	3	2	1	0	0
	100.0	66.7	33.3	0.0	0.0

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	耐震改修 を行って いない	耐震改修 を行った	不明・ 無回答
全体	2	0	2	0
	100.0	0.0	100.0	0.0

## ⑤防災対策について

### i) 設置している防災設備

- ・「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 78.7%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 25.5%ありますが、12.8%のマンションでは「何も設置していない」状況です。

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	94	3	74	24	3	2	1	1	4	10	12	1
	100.0	3.2	78.7	25.5	3.2	2.1	1.1	1.1	4.3	10.6	12.8	1.1

### ii) 防災対策

- ・防災に関する取組を行っていないマンションが 80.9%です。
- ・防災訓練について半数以上のマンションは何の取組もみられませんが、18.1%のマンションは「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」と回答しています。

図表 5-4-43 マンションで行っている防災の取組（複数回答）

	合計	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	94	4	3	4	1	0	3	76	5
	100.0	4.3	3.2	4.3	1.1	0.0	3.2	80.9	5.3

図表 5-4-44 防災訓練の実施状況

	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	94	1	4	17	53	15	4
	100.0	1.1	4.3	18.1	56.4	16.0	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

- ・自主防災組織を「マンションで結成している」マンションは 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	94	1	9	60	21	3
	100.0	1.1	9.6	63.8	22.3	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

・「マンションとして加入している」マンションが41.5%あります。

図表 5-4-46 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	94	39	11	29	15	0
	100.0	41.5	11.7	30.9	16.0	0.0

### ii) マンション入居者と近隣住民の交流

・「交流はほとんど見受けられない」マンションが52.1%と過半を占め、「わからない」とするマンションが25.5%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（複数回答）

	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	94	10	6	11	49	24	0
	100.0	10.6	6.4	11.7	52.1	25.5	0.0



### Ⅲ. 現在の経営状況及び今後の経営意向について

・以降は、区外も含め所有する全ての賃貸マンションの経営状況についての回答となります。

#### ①ここ2年間の賃貸マンションの経営状況

・「以前から良好又は問題ない」が62.8%を占めていますが、一方で「悪化した」との回答も26.6%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	94	59	4	25	0	5	1
	100.0	62.8	4.3	26.6	0.0	5.3	1.1

#### ②経営・管理面の課題

・「特になし」との回答が47.9%で約半数、次いで「家賃の値上げが困難になっている」との回答が33.0%となっています。

図表 5-4-49 経営・管理面の課題（複数回答）

	全体	
合計	94	100.0
周辺を含めて賃貸住宅の需要が低下している	13	13.8
所有する物件の入居率が低下(空室が増加)している	22	23.4
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	7.4
建物の不具合の改修ができていない	6	6.4
防災・防犯対策ができていない	11	11.7
新規募集するための空室の修繕ができていない	2	2.1
清掃など日常的な管理が行き届いていない	5	5.3
家賃の値上げが困難になっている	31	33.0
借入金の返済が困難になっている	2	2.1
(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	5.3
特になし	45	47.9
不明・無回答	2	2.1

#### ③入居者に関する課題

・「特になし」が87.2%で大半を占めています。

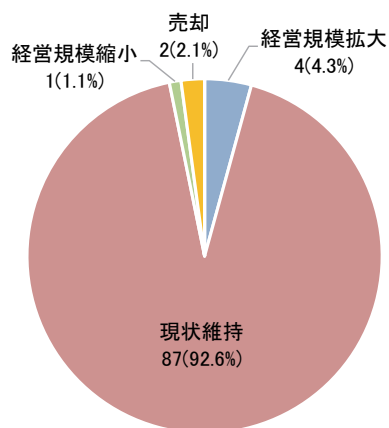
図表 5-4-50 入居者に関する課題（複数回答）

	全体	
合計	94	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	5.3
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)	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	2.1
その他	2	2.1
特になし	82	87.2
不明・無回答	3	3.2

#### ④今後の経営意向

- ・「現状維持」が92.6%で大半を占め、拡大・縮小や売却などを予定しているマンションは少数です。

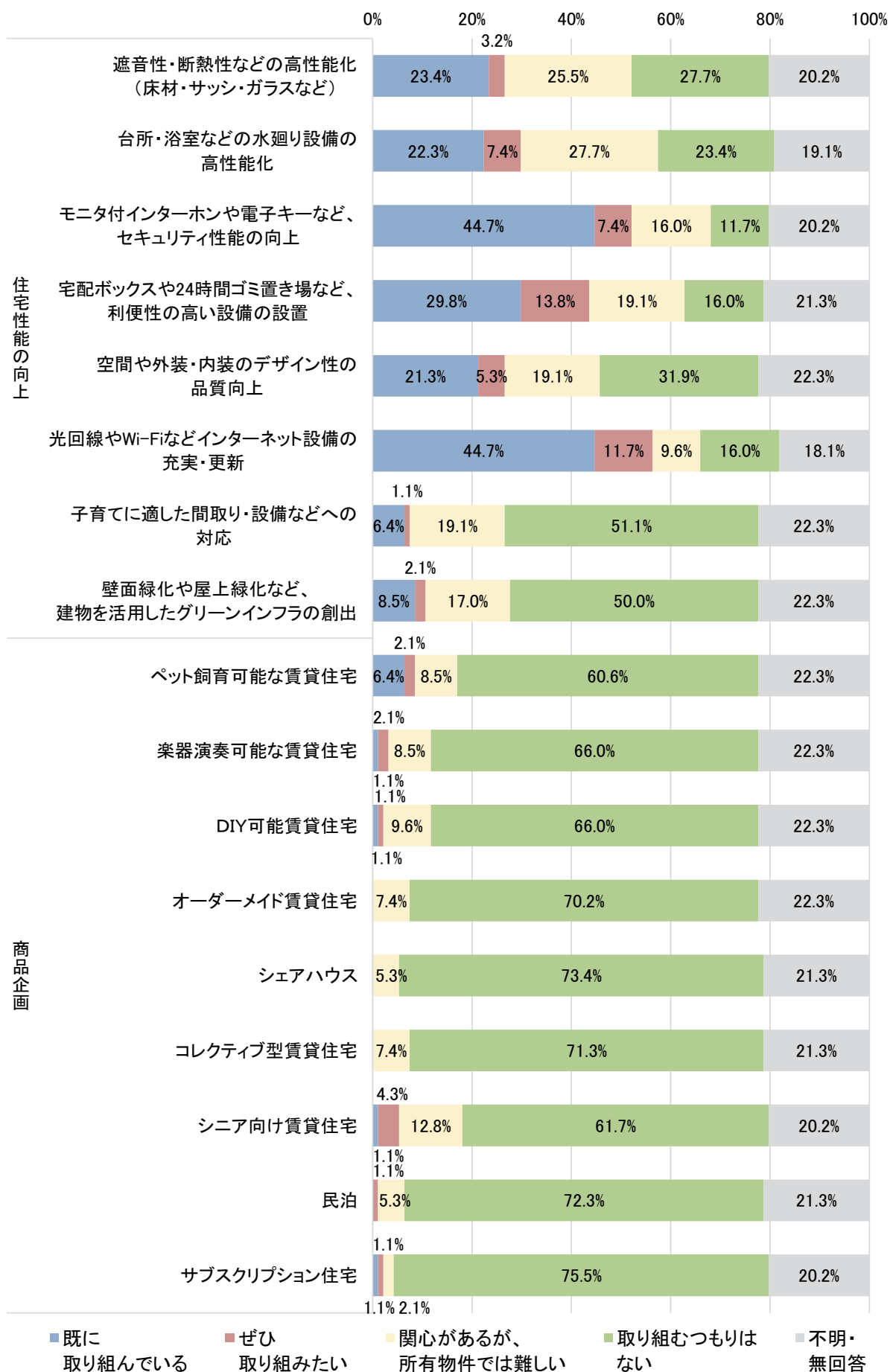
図表 5-4-51 今後の経営意向



#### ⑤所有する賃貸マンションで、取組を行う意向の有無

- ・「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40%を超えています。
- ・今後「ぜひ取り組みたい」項目として、「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」や「光回線やWi-Fiなどインターネット設備の充実・更新」が他と比べてやや高い比率となっています。

図表 5-4-52 所有する賃貸マンションで、取組を行う意向の有無



## ⑥取組を行う上での課題

- ・前項の取組を行うにあたって「特に課題はない」が47.9%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」が22.3%、「資金が捻出できない」が20.2%となっています。

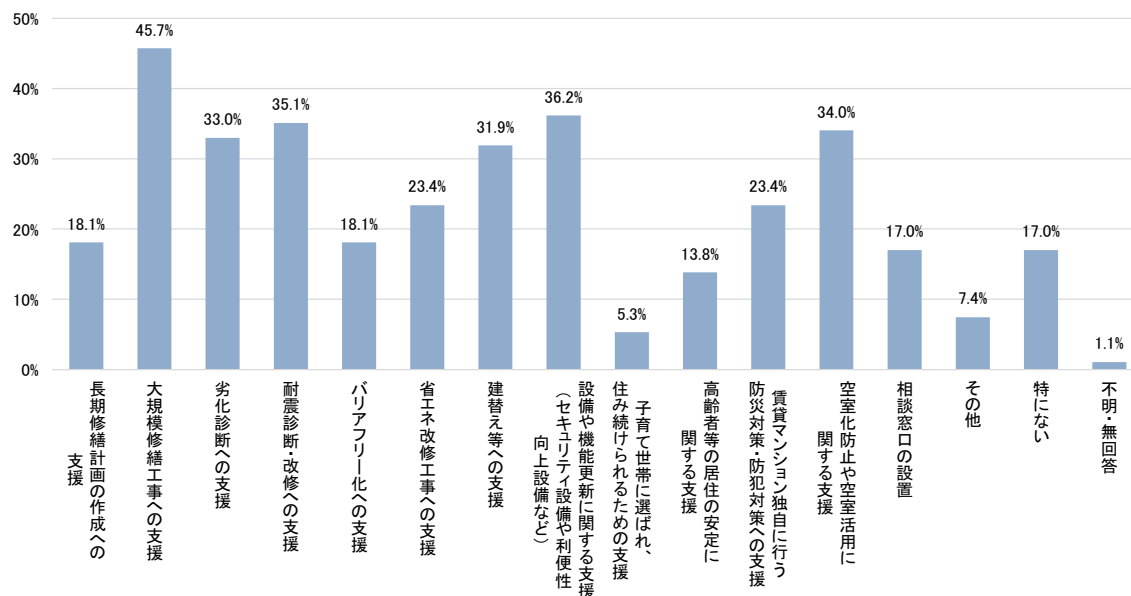
図表 5-4-53 前項の取組を行う上での課題（複数回答）

	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	94	21	15	13	19	5	5	5	4	45	5
	100.0	22.3	16.0	13.8	20.2	5.3	5.3	5.3	4.3	47.9	5.3

## 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

- ・大規模修繕工事について45.7%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、それぞれ30%以上の回答があります。バリアフリー化や省エネ改修への支援ニーズは約20%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比較的低い状況です。

図表 5-4-54 文京区や東京都、国に求める支援（複数回答）

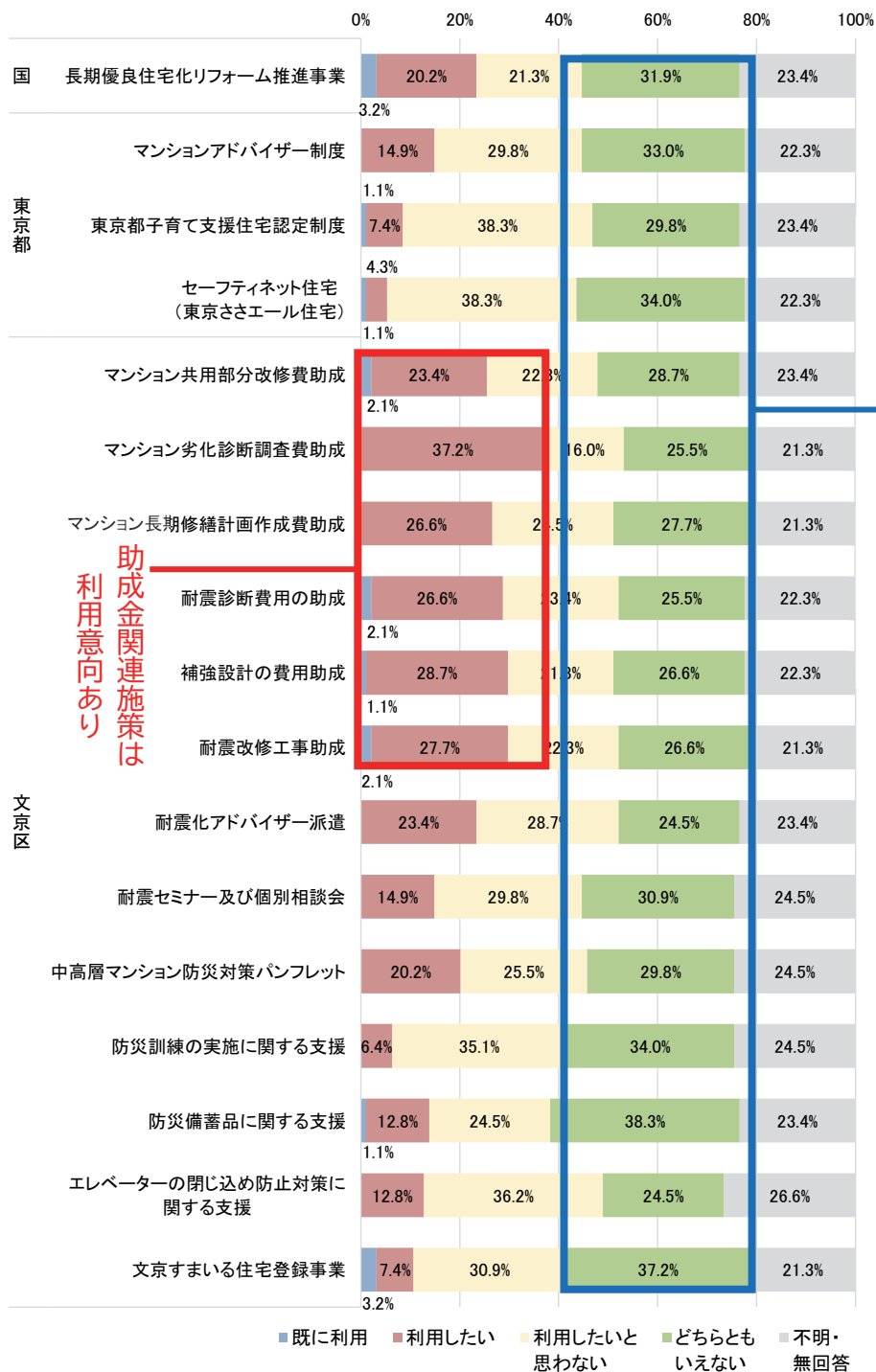


#### IV. 施策について

##### ①文京区や東京都、国が実施する施策の利用意向

- ・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。
- ・「利用したい」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37.2%で最も高く、「マンション長期修繕計画作成費助成」「耐震診断費用の助成」「補強設計の費用助成」「耐震改修工事助成」がそれぞれ25~30%となっています。助成金関係の施策に利用意向がみられます。
- ・全ての施策において「どちらともいえない」の回答が多くなっています。

図表 5-4-55 文京区や東京都、国が実施する施策の利用意向



明確な意向が示されていない

助成金関連施策は  
利用意向あり

## 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、テレワークのスペースを求めて郊外への転居があった、退去が続いた、経営が厳しくなった、などの意見がありました。

### 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。（届出書様式をP5-149に掲載）

#### ◆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5（2023）年3月までに350件（98.0%）が届出済となっています。
- ・本項では、届出済の350件について、必要に応じ23区全体（以下「特別区」とする）の傾向と比較しながら分析を行います。

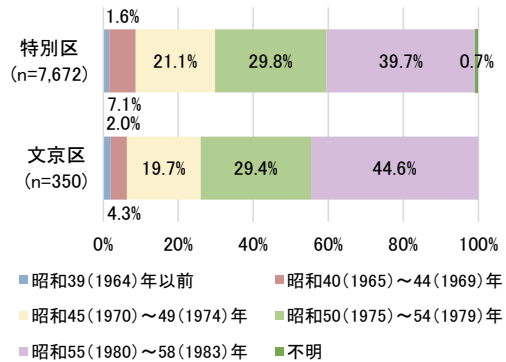
### 5-5-3. 届出内容の分析

#### (1) 建物の状況

##### ①新築年

- ・昭和 55 (1980) ~58 (1983) 年のマンションが 44.6%を占めています。昭和 44 (1969) 年以前のマンションは築 52 年超となりますが、22 件 (6.3%) あります。
- ・概ね特別区とほぼ同じ傾向ですが、昭和 54 (1979) 年以前に建築されたマンションが特別区よりも若干少ない状況です。

図表5-5-1 新築年 (特別区、文京区)



##### ②土地の権利

- ・所有権が 81.7%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みられます。

図表 5-5-2 土地の権利

	件数	割合
所有権	286	81.7%
借地権	18	5.1%
定期借地権	2	0.6%
その他	15	4.3%
不明・無回答	29	8.3%
計	350	100.0%

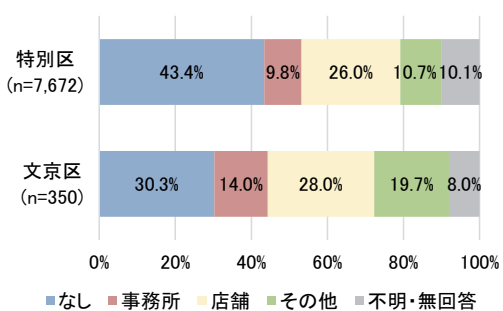
図表 5-5-3 左記のその他の内容

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 30.3%で、併設用途があるマンションが 61.7% あります。
- ・併設用途は店舗、その他、事務所の順です。28.0%のマンションに店舗が併設されています。
- ・特別区と比較すると併設用途ありのマンション比率が 15.2 ポイント高くなっています。

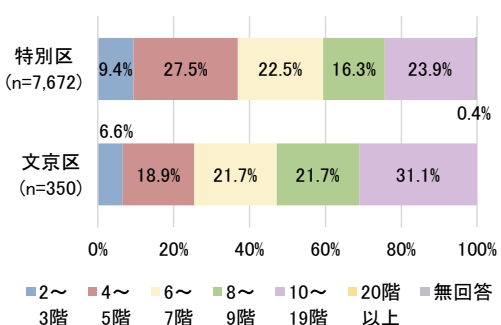
図表 5-5-4 併設用途 (特別区、文京区)



##### ④階数

- ・「4~5階」「6~7階」「8~9階」が約 20% 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」が特別区よりも多く、都心らしい傾向を示しています。

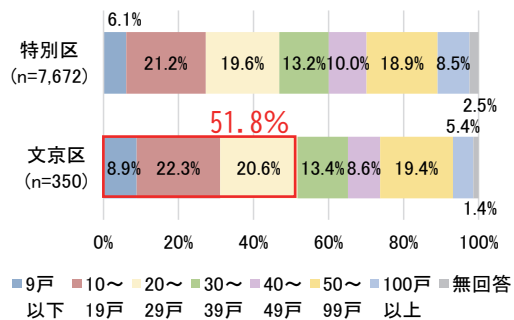
図表 5-5-5 階数 (特別区、文京区)



## ⑤戸数規模

- ・29戸以下が51.8%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。
- ・特別区に比べ、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 (特別区、文京区)

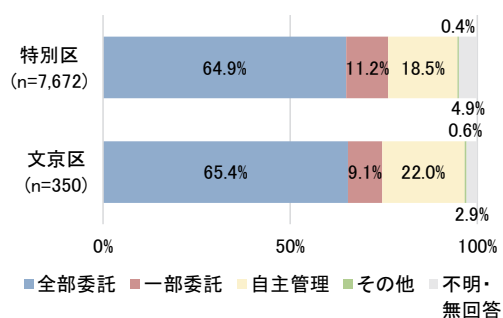


## (2) 管理の状況

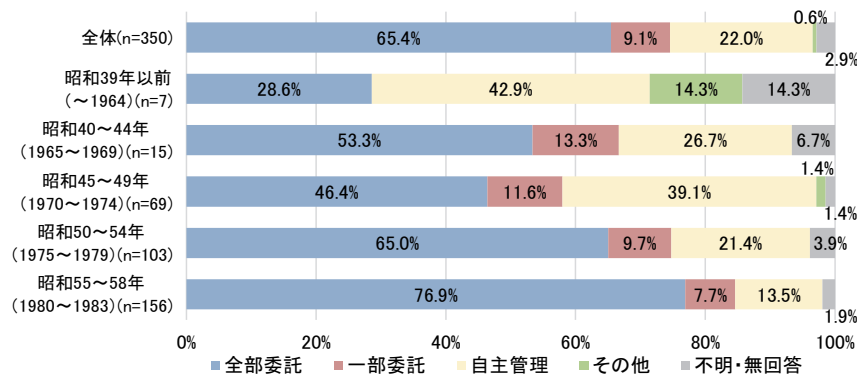
### ①管理形態

- ・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65.4%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22.0%となっています。
- ・特別区と同じ傾向です。

図表 5-5-7 管理形態 (特別区、文京区)



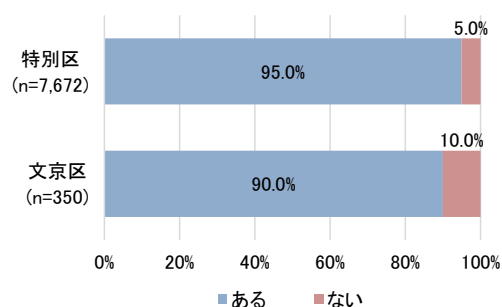
図表 5-5-8 新築年別管理形態



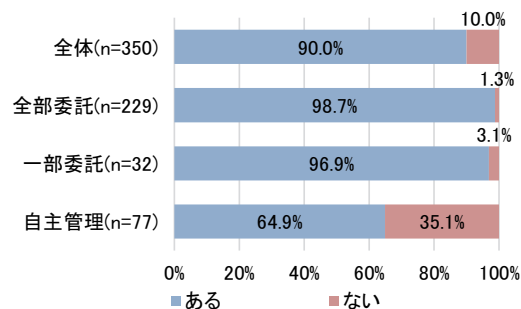
### ②管理組合の有無

- ・管理組合が「ある」マンションは90.0%です。
- ・管理組合が「ない」マンションが35件(10.0%)あり、特別区(5.0%)の2倍超となっています。

図表 5-5-9 管理組合の有無 (特別区、文京区)



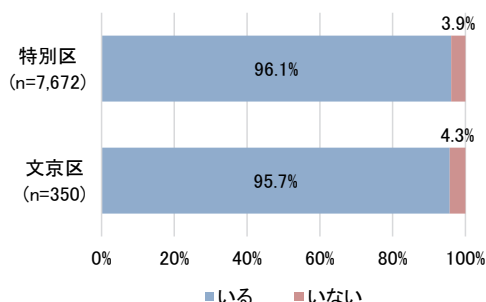
図表 5-5-10 管理形態別管理組合の有無



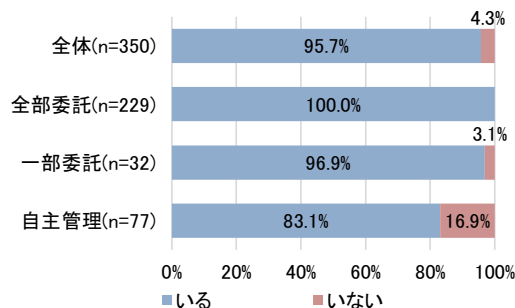
### ③管理者の有無

- ・管理者が「いる」マンションは95.7%です。
- ・管理組合がなくても管理者がいるマンションがあることがわかります。

図表 5-5-11 管理者の有無（特別区、文京区）



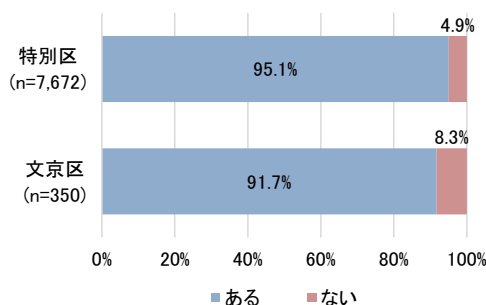
図表 5-5-12 管理形態別管理者の有無



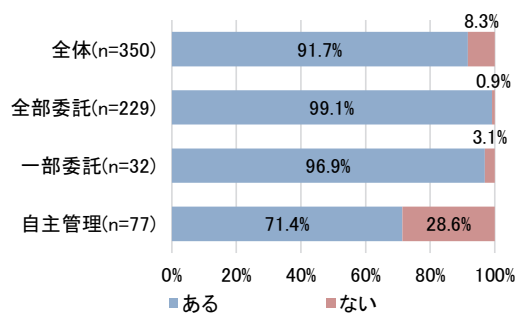
### ④管理規約の有無

- ・管理規約が「ある」マンションは91.7%です。
- ・管理規約が「ある」マンションのうち、最終改正を「平成30（2018）年以降」とするマンションは51.7%となっています。

図表 5-5-13 管理規約の有無（特別区、文京区）



図表 5-5-14 管理形態別管理規約の有無



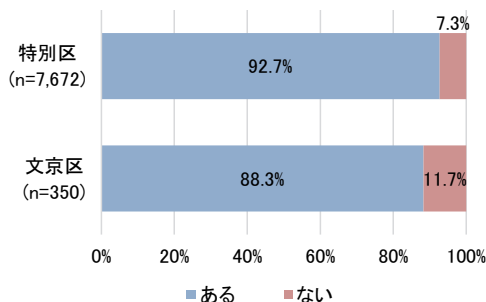
図表 5-5-15 管理規約の最終改正年

	件数	割合
昭和57(1982)年以前	6	1.9%
昭和58(1983)～平成9(1997)年	4	1.2%
平成10(1998)～29(2017)年	63	19.6%
平成30(2018)年以降	166	51.7%
無回答	82	25.5%
計	321	100.0%

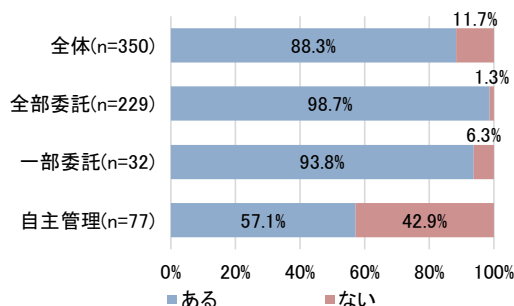
### ⑤総会開催

- ・総会を年1回以上開催しているマンションは88.3%です。
- ・年1回以上の開催が「ない」とするマンションの比率が特別区よりも高い状況です。

図表 5-5-16 総会年1回以上開催（特別区、文京区）



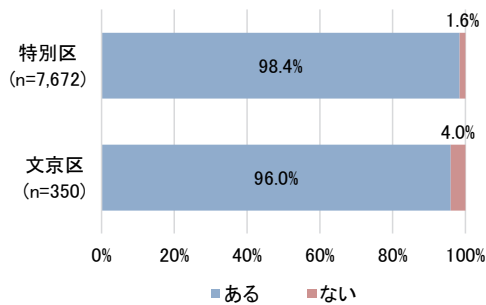
図表 5-5-17 管理形態別総会年1回以上開催



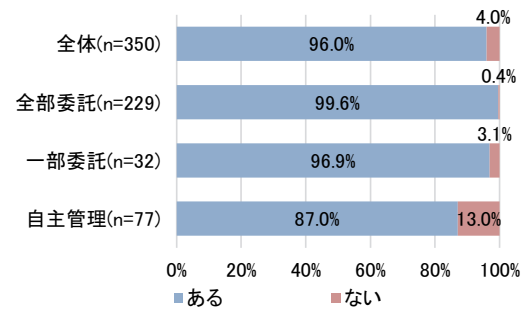
## ⑥管理費の有無

- ・管理費が「ある」マンションは 336 件 (96.0%)、管理費が「ない」マンションは 14 件 (4.0%) あります。

図表 5-5-18 管理費の有無 (特別区、文京区)



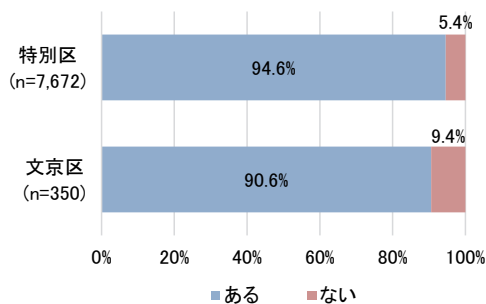
図表 5-5-19 管理形態別管理費の有無



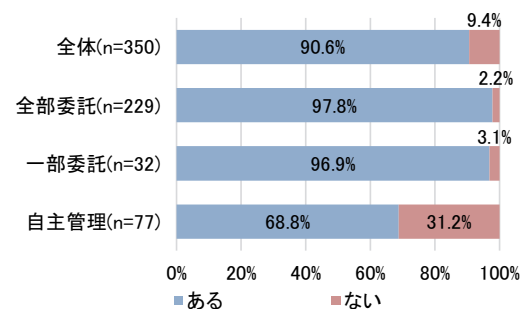
## ⑦修繕積立金の有無

- ・修繕積立金が「ある」マンションが 317 件 (90.6%)、修繕積立金が「ない」マンションが 33 件 (9.4%) 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。
- ・修繕積立金の㎡あたり月額をみると、37.1%のマンションが 151～300 円/㎡の間で設定されています。

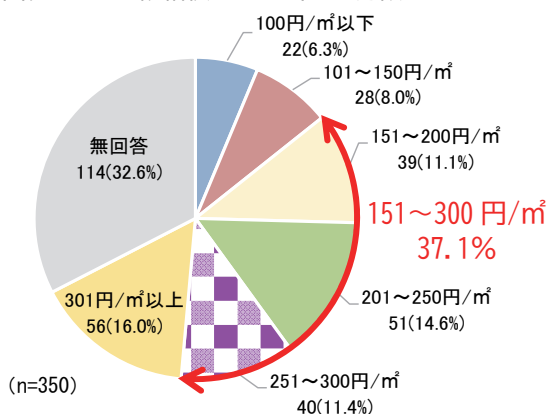
図表 5-5-20 修繕積立金の有無 (特別区、文京区)



図表 5-5-21 管理形態別修繕積立金の有無



図表 5-5-22 修繕積立金㎡あたり月額



図表 5-5-23 [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）

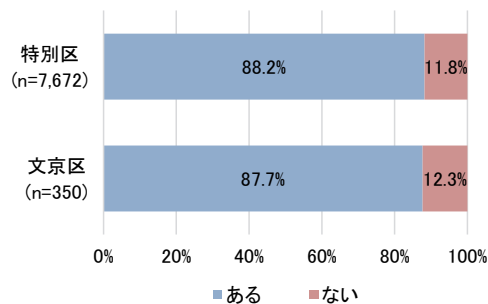
地上階数/建築延床面積		月額専有面積当たりの修繕積立金額	
		事例の2/3が包含される幅	平均額
【20階未満】	5,000㎡未満	235円～430円/㎡・月	335円/㎡・月
	5,000㎡以上～10,000㎡未満	170円～320円/㎡・月	252円/㎡・月
	10,000㎡以上～20,000㎡未満	200円～330円/㎡・月	271円/㎡・月
	20,000㎡以上	190円～325円/㎡・月	255円/㎡・月
【20階以上】		240円～410円/㎡・月	338円/㎡・月

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（2021）年9月改訂）」

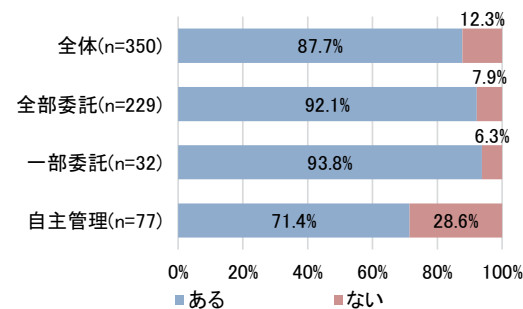
### ⑧修繕の実施の有無

- ・計画的に修繕を実施しているマンションは87.7%です。

図表 5-5-24 修繕の計画的な実施の有無  
(特別区、文京区)



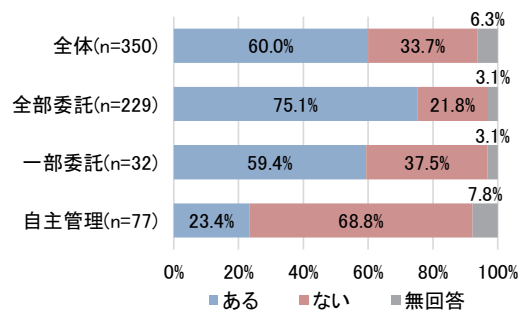
図表 5-5-25 管理形態別修繕の計画的な実施の有無



### 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(60.0%)、「ない」マンションが118件(33.7%)あります。
- ・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、計画期間「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%）となっています。

図表 5-5-26 管理形態別長期修繕計画の有無



図表 5-5-27 長期修繕計画期間（長期修繕計画が「ある」210マンションのうち）

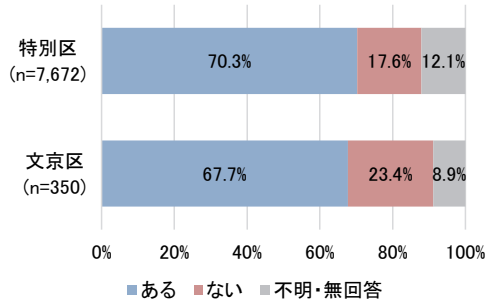
期間	件数	割合
15年未満	12	5.7%
15～29年	51	24.3%
30年以上	113	53.8%
無回答	34	16.2%
計	210	100.0%



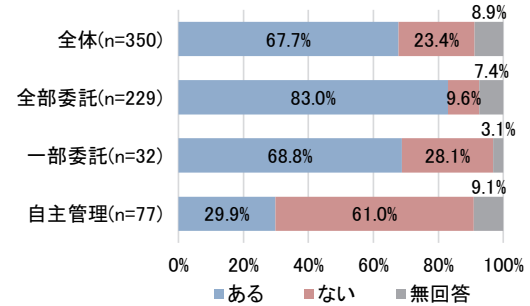
### ⑩滞納対応ルールの有無

- ・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 237 件 (67.7%)、「ない」マンションが 82 件 (23.4%) となっています。
- ・自主管理マンションでは「ない」が 61.0%となっています。

図表 5-5-28 滞納対応ルール (特別区、文京区)



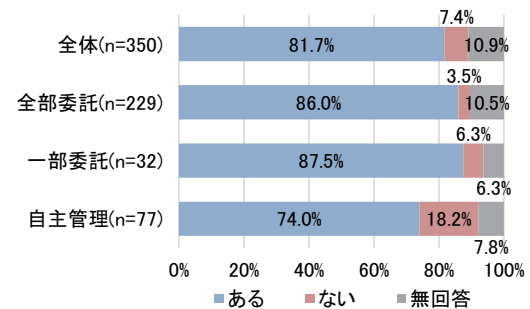
図表 5-5-29 管理形態別滞納対応ルール



### 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 81.7%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。

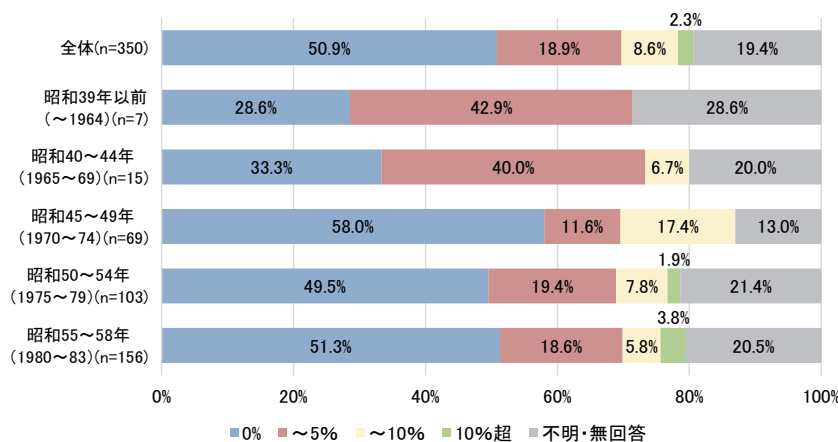
図表 5-5-30 管理形態別区分所有者名簿の有無



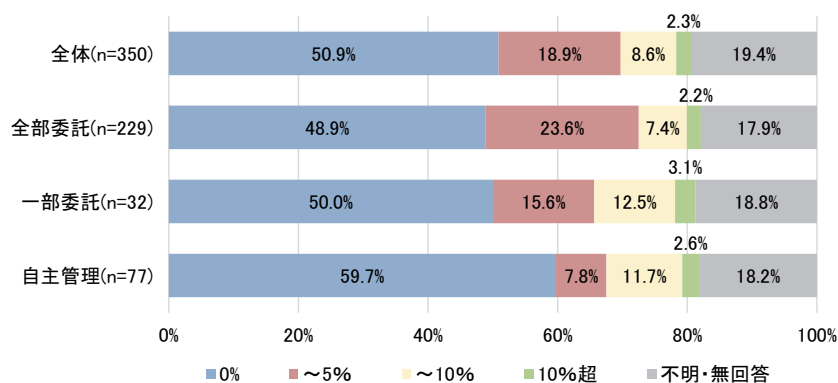
### ⑫空き住戸割合

- ・空き住戸がない (「0%」) マンションが 50.9%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。
- ・管理形態別にみると、「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みられます。

図表 5-5-31 新築年別空き住戸割合



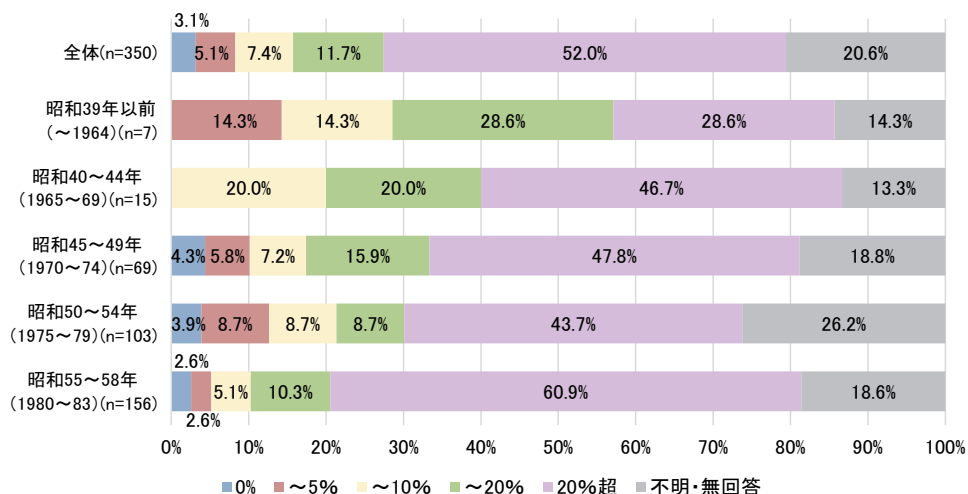
図表 5-5-32 管理形態別空き住戸割合



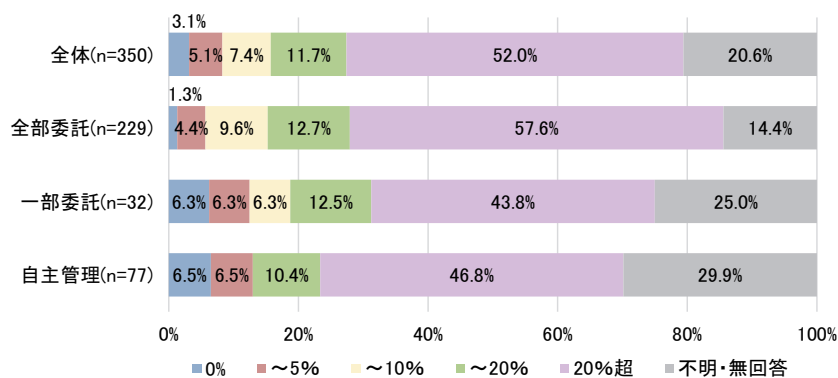
### ⑬賃貸化住戸割合

- ・賃貸化住戸割合が「20%超」のマンションが52.0%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。
- ・管理形態別にみると「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 5-5-33 新築年別賃貸化住戸割合



図表 5-5-34 管理形態別賃貸化住戸割合



#### ⑭耐震化の状況

- ・本項目の回答対象となる、新築年月日が昭和 56（1981）年 5 月 31 日以前のマンションは 243 件あります。
- ・この 243 件のうち、耐震診断が実施済のマンションは 74 件（30.5%）で、未実施のマンションの方が多くなっています。
- ・耐震診断実施済のマンションのうち耐震性のないマンションが 41 件（55.4%）あり、そのうち 73.2%は耐震改修が実施されていない状況です。

図表 5-5-35 耐震診断の実施状況

	件数	割合
実施済	74	30.5%
未実施	144	59.3%
不明・無回答	25	10.3%
計	243	100.0%

図表 5-5-36 耐震診断実施済の場合の耐震性の有無

	件数	割合
耐震性あり	20	27.0%
耐震性なし	41	55.4%
不明・無回答	13	17.6%
計	74	100.0%

図表 5-5-37 耐震性なしの場合の耐震改修の実施状況

	件数	割合
実施済	9	22.0%
未実施	30	73.2%
不明・無回答	2	4.9%
計	41	100.0%

#### 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 73.7%と多数です。

図表 5-5-38 設計図書の有無

	件数	割合
ある	252	72.0%
ない	63	18.0%
不明・無回答	35	10.0%
計	350	100.0%

図表 5-5-39 修繕履歴の有無

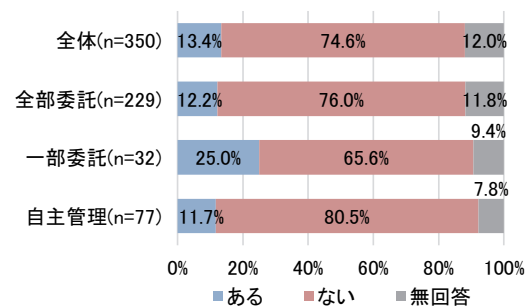
	件数	割合
ある	258	73.7%
ない	47	13.4%
不明・無回答	45	12.9%
計	350	100.0%

### (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

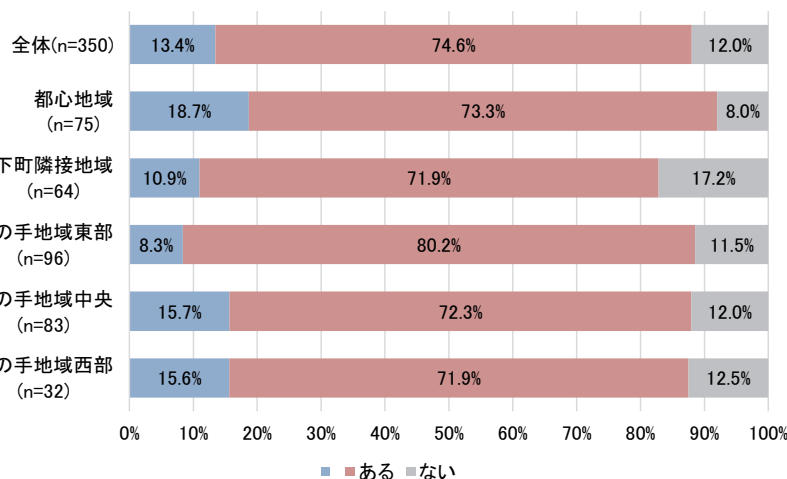
#### ①防災への取組

- ・自主防災組織が「ある」マンションは 47 件 (13.4%) で、「ない」マンションが 74.6% と大半を占めます。
- ・管理形態別にみると、「自主管理」マンションで「ない」が他より多くなっています。
- ・5 地域別にみると、都心地域のマンションで比較的「ある」と回答する比率が高い状況です。
- ・防災マニュアル、防災用品備蓄、避難行動要支援者名簿、防災訓練の定期実施の項目はどれも 60～80% が「ない」としています。

図表 5-5-40 管理形態別自主防災組織の有無



図表 5-5-41 5 地域別自主防災組織の有無



図表 5-5-42 防災マニュアル

	件数	割合
ある	71	20.3%
ない	234	66.9%
不明・無回答	45	12.9%
計	350	100.0%

図表 5-5-43 防災用品備蓄

	件数	割合
ある	96	27.4%
ない	215	61.4%
不明・無回答	39	11.1%
計	350	100.0%

図表 5-5-44 避難行動要支援者名簿

	件数	割合
ある	29	8.3%
ない	278	79.4%
不明・無回答	43	12.3%
計	350	100.0%

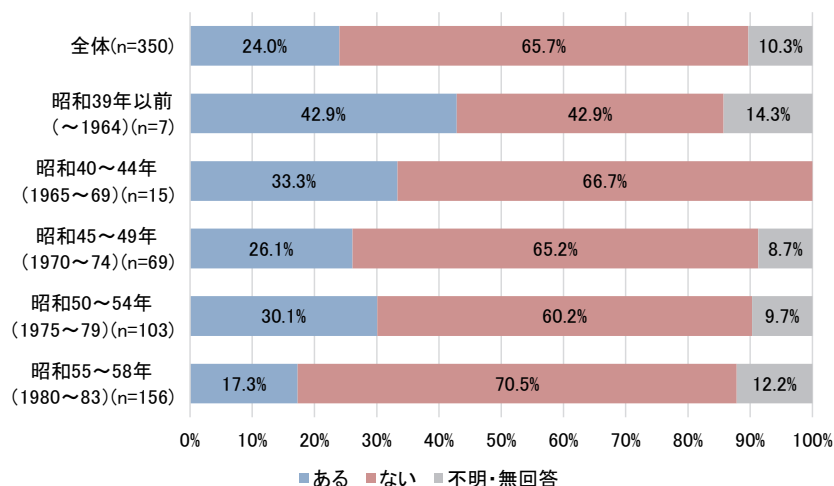
図表 5-5-45 防災訓練定期実施

	件数	割合
ある	79	22.6%
ない	229	65.4%
不明・無回答	42	12.0%
計	350	100.0%

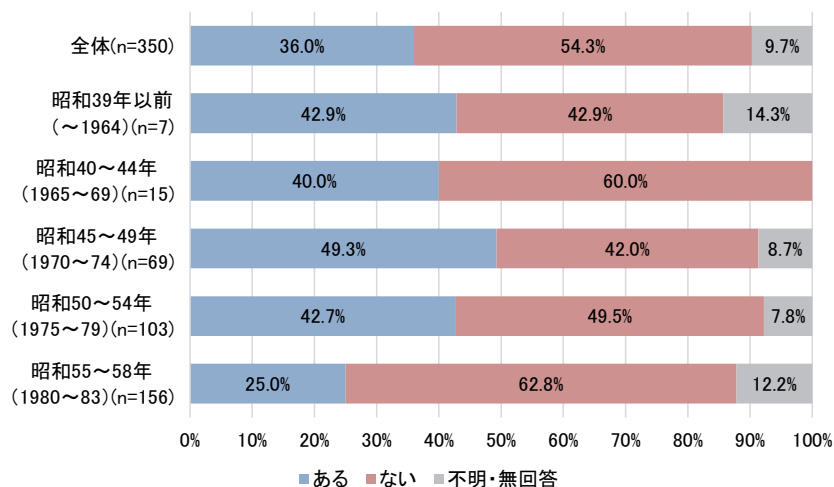
## ②バリアフリー化への取組又は実施

- ・ 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24.0%です。
- ・ 新築年別にみると、昭和55（1980）～58（1983）年のマンションは、エントランスのバリアフリー化率が比較的低い状況です。
- ・ 共用廊下等に手すりが設置されているマンションは36.0%となっており、約半数は共用廊下等の手すりが「ない」状態です。
- ・ 新築年別にみると、昭和55（1980）～58（1983）年のマンションで、手すりの設置率が比較的低くなっています。
- ・ エレベーターが「ある」マンションは75.1%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」が多いですが、5階建てでは55.0%のマンションに、6階以上では90.0%のマンションにエレベーターが「ある」状況です。

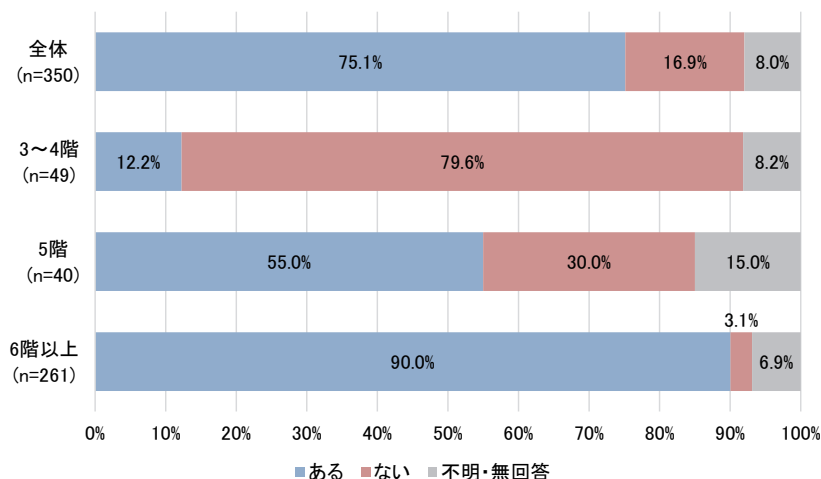
図表5-5-46 新築年別エントランスバリアフリー化



図表5-5-47 新築年別共用廊下等手すり設置



図表 5-5-48 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 54.3%のマンションが「ある」と回答しています。
- ・ 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（5.4%）で、多くは「ない」と回答しています。
- ・ 電気自動車等の充電設備の設置が「ある」のは 1 件です。

図表 5-5-49 共用部分LED化

	件数	割合
ある	190	54.3%
ない	127	36.3%
不明・無回答	33	9.4%
計	350	100.0%

図表 5-5-50 開口部遮熱性能向上

	件数	割合
ある	19	5.4%
ない	287	82.0%
不明・無回答	44	12.6%
計	350	100.0%

図表 5-5-51 電気自動車等用充電設備設置

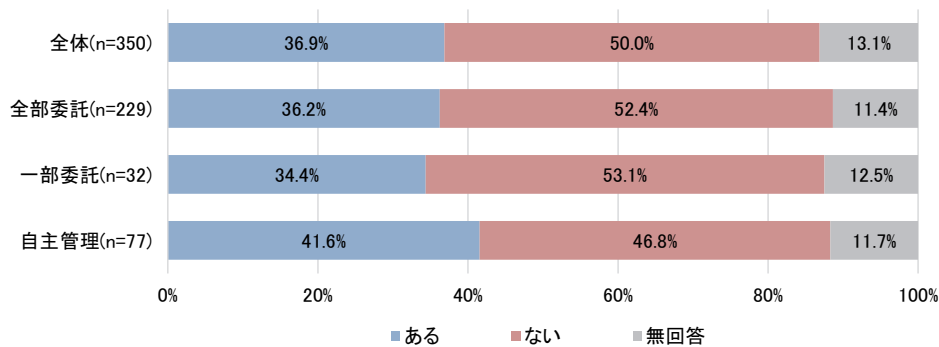
	件数	割合
ある	1	0.3%
ない	317	90.6%
不明・無回答	32	9.1%
計	350	100.0%



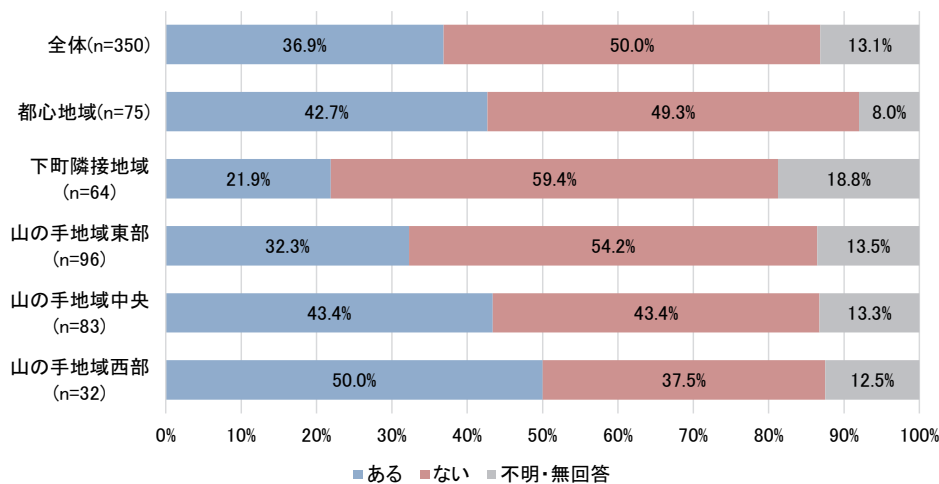
#### ④地域コミュニティの形成等の取組

- ・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は36.9%、行っていないマンションは50.0%となっています。
- ・管理形態別にみると、「自主管理」マンションで「ある」が他より多くなっています。
- ・5地域別にみると、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 5-5-52 管理形態別地域コミュニティ形成等取組の有無



図表 5-5-53 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

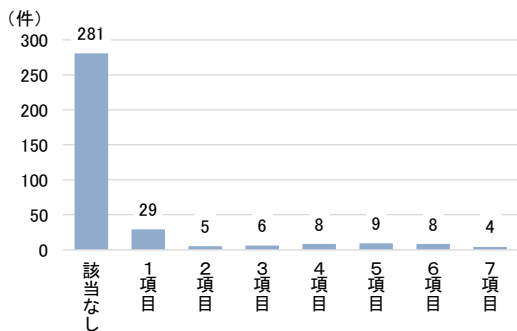
- ・管理状況届出制度による「管理不全を予防するための必須事項」は次の7項目です。

<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>・総会の年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>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>
--	---

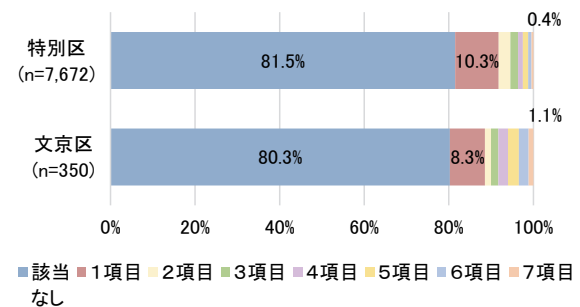
#### ①管理不全を予防するための必須事項（7項目）の回答状況

- ・「管理不全兆候有マンション」に該当しないマンションが80.3%で、19.7%のマンションが1項目以上に「ない」と回答しています。
- ・7項目全てに「ない」と回答したマンションは4件ありました。回答状況は、特別区の傾向と大きな違いはありません。

図表 5-5-54 管理不全を予防するための必須事項（7項目）のうち「ない」の回答数



図表 5-5-55 7項目のうち「ない」の回答数（特別区、文京区）



- ・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、特に重要な項目です。
- ・この4項目全てに「ない」と回答したマンションは10件あります。

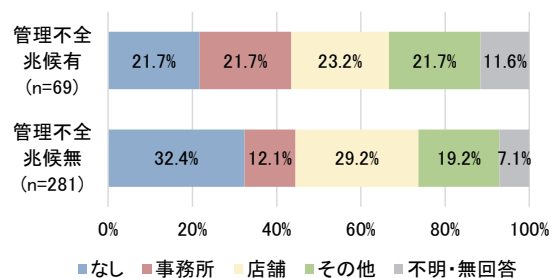
図表 5-5-56 特に重要な4項目への該当状況

項目	件数
管理組合がない	35
管理者等がない	15
管理規約がない	29
総会の年1回以上の開催がない	41
上記4項目全てに該当	10

#### 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の併設用途の割合が若干高くなっています。

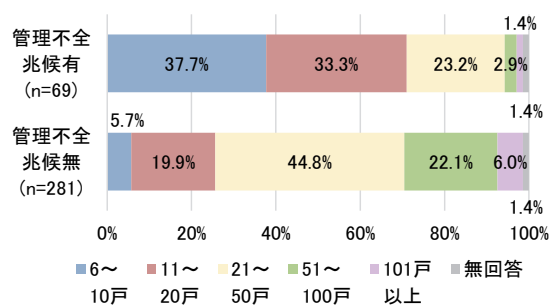
図表 5-5-57 併設用途の有無



### 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比率が高くなっています。

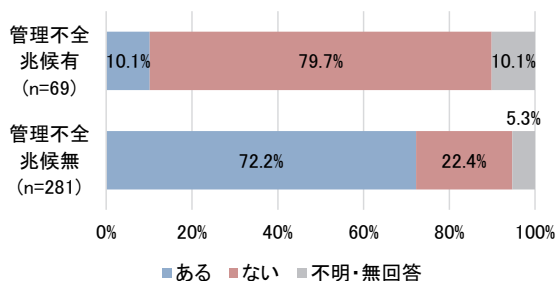
図表 5-5-58 戸数



### 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10.1%です。

図表 5-5-59 長期修繕計画の有無



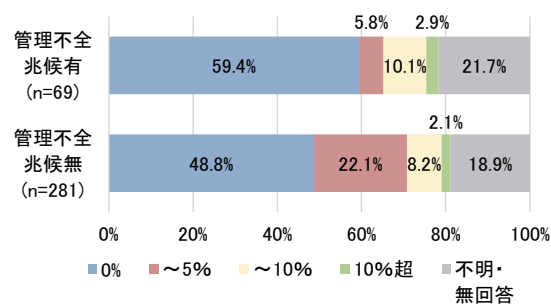
図表 5-5-60 長期修繕計画の有無と管理不全兆候の有無のボリュームイメージ

		長期修繕計画の有無	
		あり	なし
管理不全の兆候	あり	7	55
	なし	203	63

### 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割合が「0%」となっており、「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みられます。

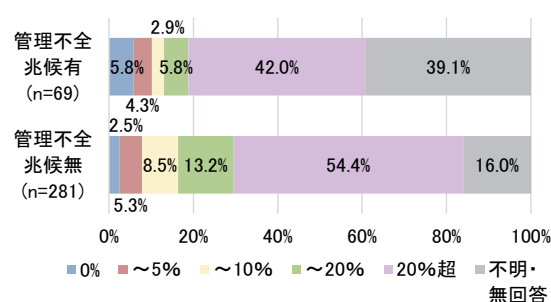
図表 5-5-61 空き住戸割合



### 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」のほうが賃貸化住戸割合が高い結果となっています。  
 ・「兆候有マンション」では、不明・無回答が多くなっています。

図表 5-5-62 賃貸化住戸割合



# 5-6. アンケート調査票等

## (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)
- 2. 持ち家 (共同住宅)
- 3. 民間借家 (戸建て)
- 4. 民間借家 (共同住宅)
- 5. 公営借家 (都営、区営)
- 6. 公営借家 (区立、公社、URなど)
- 7. 給与住宅 (社宅など)
- 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
- 2. 昭和46 (1971) ~55 (1980) 年
- 3. 昭和56 (1981) ~平成2 (1990) 年
- 4. 平成3 (1991) ~12 (2000) 年
- 5. 平成13 (2001) ~22 (2010) 年
- 6. 平成23 (2011) ~30 (2018) 年
- 7. 平成31 (2019) 年以降
- 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)
- 2. 手すり (玄関、廊下、階段)
- 3. 手すり (居室)
- 4. 段差のない屋内
- 5. 廊下などが車いすで通行可能な幅
- 6. まだぎやすい高さの浴槽
- 7. 通路から玄関まで車いすで通行可能
- 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)
- 2. 新体の断熱 (壁、屋根、床等)
- 3. 太陽光発電設備、蓄電池
- 4. 電球のLED化
- 5. エコジョーズ、エコキュート、エネファームなど
- 6. 節水型水栓 (台所、浴室等)
- 7. 壁面緑化、屋上緑化
- 8. 雨水タンク
- 9. その他の環境対応設備
- 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)
- 2. ホームセキュリティの契約
- 3. テレビモニタ付インターホン
- 4. インターネット設備
- 5. 宅配ボックス
- 6. オートロック (マンションの場合)
- 7. その他の設備
- 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	やや不満足	不満足
(記入例) ア 住宅の広さ、間取り	1	2	3	4
ア 住宅の広さ、間取り	1	2	3	4
イ 収納の多さ、使い勝手	1	2	3	4
ウ 水回りの住宅設備 (台所や浴室など)	1	2	3	4
エ 住宅の外回りの劣化状況 (屋根や外壁など)	1	2	3	4
オ 維持管理のしやすさ	1	2	3	4
カ 日照・通風・採光	1	2	3	4
キ 断熱性や気密性 (カビや結露の有無)	1	2	3	4
ク 省エネ性能 (光熱費の節約、CO <sub>2</sub> 削減など)	1	2	3	4
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
コ 遮音性 (外部、隣戸、上下階からの騒音に対して)	1	2	3	4
サ 安全性 (地震や火災等に対しての耐震性や防火性など)	1	2	3	4
シ 安全性 (風水害に対しての飛散防止や浸水対策など)	1	2	3	4
ス 防犯性	1	2	3	4
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
ソ 子育てのしやすさ (間取り、設備など)	1	2	3	4
タ 住宅の総合評価	1	2	3	4

(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。

[○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 [○は1つ]

1. 住み替える  
2. 住み替えない

②住み替え先 [○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 [○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 [○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 [○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 [○はいくつでも]

1. 仕事の都合 (転職、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 [○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 (長寿解消、介護しやすい間取りに直すなど)  
5. ゆとりある郊外で生活したいため  
6. 現在の住生に不満があるため  
7. 現在の住生に不満があるため  
8. 経済的理由のため  
9. その他 (1～8以外の理由) ( )

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	どちらでもいい	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、びよびよひろば、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。

--	--

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、思い出があるため	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. 定期的な点検をしている
2. 修繕計画にのっとり修繕等をしている
3. 不具合が生じ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が教えてください。(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

(3) 住み替えやリフォーム・建て替えを行うに当たり、住居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いない
	6. 周辺環境などの情報を得にくい	8. 信頼できる業者がいない
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 (.....)



**V. ご自身と親及び子どもの住まい方について**

問9. ご自身と親、ご自身と子ども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。

親の住まい方	①現状 (1～8のいずれか1つを記入)	②現状	(1～8のいずれか1つを記入)
子どもの住まい方	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)

1. 同居 (2世帯住宅含む)
2. 隣町 (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・自治会への参加状況をお答えください。[Oは1つ]
1. 加入している ⇒ (2) A    2. 加入していない ⇒ (3) 入会をお進みください

(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。 [O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・自治会の運営活動に係る活動	
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。 [O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。 [Oは2つまで]

1. 住宅を長く使い続けられるための経営管理に対する支援
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若年世帯の供給の促進
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. 断熱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災対策に対する支援
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. 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はありませんか。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。

#### 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。[○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。[○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。[○は1つ]

1. 自営業・専業主	4. パート・アルバイト	7. 無職
2. 自営業	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。[○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。[○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（第一子が小学生、社会人等）
4. 夫婦と子（第一子が小中高校生）	9. 親・子・孫の三世帯
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。[○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、株主手当など臨時収入や、配当金など別途収入、年金、住込みなども含む。

※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、共益費を含む）。

※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む）。

(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 _____ 日 ※建築年月
(2)棟数	全(_____)棟 ※棟数棟の場合、全棟の合計戸数
(3)住戸	①全住戸数 _____ 戸 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 ※棟数棟の場合、最も高い棟数
(4)階数(地上)	(_____)階 ※階数棟の場合、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 【1つに○】	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(_____)区画のうち、空き区画数: ②(_____)区画 ※駐車区画がない場合は「0」と記入
(3)機械式駐車場	①(_____)区画のうち、空き区画数: ②(_____)区画 ※駐車区画がない場合は「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○]	7. 共用広場 8. インターネット設備 9. テレワークスペースやプライベートルーム等 10. 電気自動車用充電設備 11. カーシェアリング用駐車場 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會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. 何にもしていない

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執行する者(理事長など) ※管理人としるは異なります	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	(_____)人 ①役員数 ②役員の範囲 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)も含まれている 3. 区分所有者以外のみで構成



問8. 管理費、修繕積立金について教えてください。

(1)現在の管理費について教えてください。

①管理費の有無 (1つに○)  
 1. ある -----> ②管理費  
 2. ない

戸当たり平均 (.....) 円/月  
 又は 戸当たり平均 (.....) 円/月

(2)現在の修繕積立金について教えてください。

①修繕積立金の有無 (1つに○)  
 1. ある -----> ②修繕積立金  
 2. ない

戸当たり平均 (.....) 円/月  
 又は 戸当たり平均 (.....) 円/月

③設定の根拠 (1つに○)

1. 長期修繕計画に基づいている  
 2. 分譲時の設定金額のままである  
 3. 管理費の一定割合としている  
 4. 特に根拠はない

(3)現在の管理費と修繕積立金の滞納や経理について教えてください。

1)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  
 ①滞納住戸の有無 (1つに○)  
 1. ある --> ②滞納住戸の戸数 (.....) 戸  
 2. ない

2)管理費又は修繕積立金の滞納対応に関するルール (1つに○)  
 1. ある

3)管理費と修繕積立金の区分会計 (1つに○)  
 1. 区分して会計管理  
 2. 同一に会計管理

問9. 設計図書などの保管状況について教えてください。

(1)設計図書の保管 (1つに○)  
 1. ある 2. ない 3. わからない

(2)修繕履歴の保管 (1つに○)  
 1. ある 2. ない 3. わからない

問10. 管理上の問題点について教えてください。[あてはまるもの全てに○]

1. 管理規約の見直しや手問  
 2. 管理組合の役員等のなり手不足  
 3. 管理組合活動等に無関心な区分所有者の増加  
 4. 居住ルールを守らない居住者の増加  
 5. 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  
 6. 役員の知識や経験不足  
 7. 管理費・修繕積立金の未納  
 8. 所在不明な区分所有者の存在  
 9. その他 (具体的に：.....)  
 10. 問題はない

(3) 役員	③役員の選任方法 (1つに○) ④現理事長の経歴年数 (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 3. 5年以上10年未満 4. 10年以上 1. 2年未満 2. 2年以上5年未満 4. 年に1~2回程度 2. 2か月に1回程度 (年6回) 3. 3か月に1回程度 (年4回) 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 1. 各戸配布 2. 掲示 3. 回覧 4. インターネットやSMS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 1. ある 2. ない A) 出席率 約 (.....) 割 B) 委任状等を含む出席率 約 (.....) 割
(4) 理事会 ※下線部を参照してください	①開催頻度 (昨年度実績) (1つに○) 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○) ③議事録の周知状況 [あてはまるもの全てに○] ④年1回以上の開催 (昨年度実績) (1つに○) ⑤直近の総会出席率	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) 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 1. 各戸配布 2. 掲示 3. 回覧 4. インターネットやSMS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 1. あり 2. ない A) 出席率 約 (.....) 割 B) 委任状等を含む出席率 約 (.....) 割
(5) 総会 ※下線部を参照してください	③コロナ禍による総会開催への影響 (昨年度実績) (1つに○) ④議事録の周知状況 [あてはまるもの全てに○]	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 1. 各戸配布 2. 掲示 3. 回覧 4. インターネットやSMS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 1. 大規模修繕 2. 建替え・改修 3. 管理規約の改正 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
(6) 特定のテーマに取り組み 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○]	(7) 管理会社への 管理業務の委託 (1つに○)	1. 大規模修繕 2. 建替え・改修 3. 管理規約の改正 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：管理組合の決議・活動報告、予算の審議、役員を選任などの決議事項に関し、区分所有者全体の意思決定を行う会議を指します。

問 14. 民泊への対応・現状について教えてください。

(1) 民泊に対するルール (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 ※複数棟の場合は、各住戸数

**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  
和暦 (昭・平・令.....) 年度  
(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) 大規模修繕工事実施の有無 (1つに○)

1. 実施したことがある  
1.-----> (2) これまでの大規模修繕工事実施回数 (.....) 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 2. 屋上防水工事 3. 鉄部塗り替え工事 4. 給水管・排水管工事 5. エレベーターの更新工事 6. その他 (具体的に:.....)

(5) 実施時期の適切性 (1つに○)

1. 概ね計画周期とおり実施 2. 高な必要性が生じ、計画と関係なく実施  
3. 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

(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
(2) 施設管理上の 問題点

**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 ※複数棟の場合は、各棟の割合
(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) 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) ② 高齢者のみの世帯が占める割合 (1つに○) 1. 1割未満 2. 1~2割未満 3. 2~3割未満 4. 3~4割未満 5. 4割以上 6. わからない

問 13. 空き住戸や賃貸住戸、事務所等を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) 年以上回住者がいない 空き住戸	(.....) 戸
(2) 区分所有者が住まず 賃貸されている住戸	(.....) 戸
(3) 事務所や店舗等の用途 で利用する住戸	(.....) 戸 ※専用に設けられた事務所や店舗等の区画を除く



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は、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○]

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○]

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○]

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・店舗等の住居以外の所有者との合意形成が難しい
5. 相談できる専門家がいない
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おいて、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。

問 17. 次回の大規模修繕工事に関する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 [あてはまるもの全てに○]</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. 工事時間をずらし、対応する</li> <li>6. 明らか不足するが、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>	<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>
<p>(2)次回の大規模修繕工事の実施に当たっての課題 [あてはまるもの全てに○]</p>	

## 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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 実施済み -----&gt;</li> <li>2. 未実施 -----&gt;</li> </ol> <p>(2)診断結果と耐震補強工事 [1つに○]</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 耐震性あり</li> <li>2. 耐震性なしのため、耐震補強工事を実施</li> <li>3. 耐震性なしだが、耐震補強工事を未実施</li> </ol> <p>(3)耐震補強工事の実施理由 [あてはまるもの全てに○]</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建替えを予定している</li> <li>2. 工事費用が不足している</li> <li>3. 適切な工事業者の選定が難しい</li> <li>4. とりまとめを行う役員等がいない</li> <li>5. 相談できる専門家がいない</li> <li>6. 区分所有者間での合意形成が難しい</li> <li>7. 補強工事の実施が法的に難しい</li> <li>8. その他</li> </ol>	<p>(4)耐震診断の実施理由 [あてはまるもの全てに○]</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建物か耐震基準に適合している</li> <li>2. 建替えを予定している</li> <li>3. 診断費用が不足している</li> <li>4. 適切な調査業者の選定が難しい</li> <li>5. とりまとめを行う役員等がいない</li> <li>6. 相談できる専門家がいない</li> <li>7. 区分所有者間での合意形成が難しい</li> <li>8. 耐震性がなくても、補強工事の実施が費用的に難しい</li> <li>9. 耐震性がなくても、補強工事の実施が法的に難しい</li> <li>10. 耐震性がいない場合、資産価値低下が心配</li> <li>11. その他</li> </ol>
--	--

問 19

へ



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
2. 各居室の住居用火災警報器
3. 防火水筒や消火栓
4. 雨水貯留施設（地下貯留槽、雨水利用施設等）
5. 浸水対策として止水板や上のう
6. エレベーター内の備蓄ボックス
7. その他（具体的に：.....）
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
2. 簡易トイレ・携帯トイレ
3. 救出・救急用具
4. 自家発電設備
5. 通信機器（無線機等）
6. その他（具体的に：.....）
7. 何も設置していない

(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. 安否確認や福祉設備品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. 特になし

## 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組合とは異なり、区分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。懇話会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	
	2. 環境美化・リサイクル活動で交流している	
	3. 住民同士の交流が促され	
	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	} 問 22へ
	2. 加入したい	
	3. わからない	
(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. 地域に属したくない	
	6. 加入する方法がわからない	
	7. その他	

問 22. 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)地域の防犯ハット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

**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. 照に利用
2. 利用しない
3. 利用したいと思わない
4. どちらともいえない

国	施策	内容	回答
東京都	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）	
	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修・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、（組）住宅金融支援機構と連携した助成（利子補給）を実施 ・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 （区で特抜き派遣料を助成、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、管理組合の理事長・幹事等に無料で派遣（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		
	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 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。

〔あてはまるものを全てに○〕

(1) 共用部分の バリアフリー 化の状況	<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>
(2) 省エネや環境 配慮の状況	<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. 電圧自動車用充電設備を設置している</li> <li>4. 省エネ設備（新電池、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、緑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。

〔あてはまるものを全てに○〕

<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. 協議会・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. 特になし</li> </ol>
---

問28. その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。

**【回答の選択肢】**

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

施策	内容	回答
補強設計の費用助成	一定の要件を満たす分譲マンションについて、耐震設計に要する費用の1/2を助成(上限250万円)	
耐震改修工事助成	一定の要件を満たす分譲マンションについて耐震改修工事等に要する費用の1/2を助成(上限2,000万円)	
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、耐震改修手法の事例紹介や耐震化の進め方などのアドバイスをを行う。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	
文京区 中高層マンション防災対策パンフレット	中高層マンションに対する防災対策をまとめたパンフレット ・区役所窓口や防災訓練等での配布のほか、区ホームページに掲載	
防災訓練の実施に関する支援	・地震体験車や煙ハウス等の出張を無料で実施(参加予定者数が40名以上に限る) ・一定規模以上の中高層マンションに、防災訓練の実施経費の一部を助成(上限3万円)	
防災備蓄品に関する支援	一定規模以上の中高層マンションが防災訓練を実施する場合には、備蓄品購入経費の一部を助成(上限3万円、区民防災組織と共同で訓練を実施する場合には上限5万円)	
エレベーターの閉じ込め防止対策に関する支援	一定規模以上の中高層マンションに対し、エレベーター閉じ込め対策用品(トイレ、飲料水等)の購入経費の一部を助成(上限3万円)	

**Ⅷ. その他 自由意見**

問27. コロナ禍において、マンション管理等に変化はありましたか。ある場合、その内容をご記入ください。



(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) 2. 個人(複数)	3. 不動産所有・管理会社 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 2. 40~49歳	3. 50~64歳 4. 65~74歳 5. 75歳以上

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. 相継い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、副収入確保のため (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 2. 昭和46(1971)~55(1980)年 3. 昭和56(1981)~平成2(1990)年 4. 平成3(1991)~12(2000)年	5. 平成13(2001)~22(2010)年 6. 平成23(2011)~30(2018)年 7. 平成31(2019)年以降 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	5. 50㎡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 3. その他(具体的に:.....) 2. 事務所 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 5. 東京都の市部 2. 物件と同じ町内(1以外) 6. 他の道府県 3. 文京区内(1, 2以外) 7. 海外 4. 文京区外(2, 3区内)

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(自ら発注) 3. 全部委託 4. サブリース(物件を事業者等に貸し、その者が賃貸)  
2. 部分委託(一部を管理会社等に委託)

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

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。〔あてはまるものを全てに○〕

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. 煙囪の腐食  
 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. 時に問題はない

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進め、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、工費が高額、工期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

問 9. 性能面での特徴について教えてください。〔あてはまるものを全てに○〕

1. バリアフリーに対応している（手すりや段差解消など）  
 2. 耐震性を備えている  
 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、モニターインターホン、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防錆マンションに近い、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    ----->.....戸
- 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。〔あてはまるものを全てに○〕

募集停止	1. 現在は入居者を募集していないため 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 5. 住戸面積が狭小なため 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、腐んでいるため 10. 駐車場・駐輪場が不十分なため 11. 交通の便や買い物などの利便性が不十分な立地にあるため 12. 日照条件が悪い 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
入居条件関連	
建物・設備関連	
周辺環境関連	
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：.....）



## 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
2. 各居室の住宅用火災警報器
3. 防水槽や消火栓
4. 雨水貯留施設（地下貯留槽、雨水利用施設等）
5. エレベーター内の備蓄ボックス
6. 浸水対策用設備（止水板等）
7. 自家発電設備
8. 通信機器（無線機等）
9. その他（具体的に：.....）
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
2. 簡易トイレ・携帯トイレの備蓄
3. 防災マニュアルの作成・配布
4. 町会・自治会との協定や覚書締結
5. マンション内の避難行動要支援者（高齢者等）の把握
6. その他（具体的に：.....）
7. マンションとしての取組はない

(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
2. 入居者が個別に加入している
3. 加入していない
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
2. 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. 住民間々に交流が見受けられる
4. 交流はほとんど見受けられない
5. 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
2. 一部を金融機関から借り入れる必要がある
3. 不足するが補填方法は決まっていない
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面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
2. どこに相談したらよいかわからない
3. 修繕のための計画がない
4. 自己資金が不足している
5. 適切な工事業者の選定が難しい
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。

(1) 耐震診断の有無〔1つに○〕

1. 耐震診断を受けている
2. 耐震診断を受けていない
3. わからない

(2) 耐震性の有無〔1つに○〕

1. 耐震診断を受け耐震性が低いことが確認された
2. 耐震診断を受け耐震性があることが確認された
3. わからない

(3) 耐震性なしの場合の耐震改修の有無〔1つに○〕

1. 耐震改修を行っていない
2. 耐震改修を行った

(4) 耐震改修を行っていないマンションの今後の予定〔1つに○〕

1. 耐震改修を行う予定である
2. 耐震改修を行いたいが見積りや具体的な予定を立てられない
3. 耐震改修を行わず、建替える予定である
4. 未定



問 27. 近年、入居希望者のニーズは多様化し、様々な住まい方が要求されるようになってきます。  
 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】		回答
1. 既に取り組んでいる 2. ぜひ取り組みたい 3. 関心があるが、所有物件では難しい 4. 取り組むつもりはない		
住居性能の向上	取組	
	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・浴室などの水回り設備の高性能化	
	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	
	ペット飼育可能な賃貸住宅	
	築高減衰可能な賃貸住宅	
	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 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
	コレクション型賃貸住宅	独立した住戸に加え、共用のキッチンや食堂、読書室 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	気象シニア向けに、バリアフリーかつ転倒の見守り 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

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。[あてはまるものを全てに○]

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確保ができていない  
 7. 滞滞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分からない  
 12. その他 (具体的に：.....)  
 13. 特になし

問 25. 入居者に関する課題について教えてください。[あてはまるものを全てに○]

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. 月片で契約等の手帳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. 特になし

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

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1-2記入)

【回答の選択肢】  
 1. 既に利用  
 2. 利用したい  
 3. 利用したいと思わない  
 4. どちらともいえない

施策	内容	回答
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）	
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調査や個別具体的な相談に対するアドバイザー；建築士、改修の検討に向けた制度説明等の入門種アドバイザー、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（東京ごさエール住宅）	・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掲載される（都内のセーフティネット住宅が東京さきさきエール住宅である）	
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3回まで、費用は無料	
耐震セミナー及び個別相談	・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

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。〔あてはまるものを全てに○〕

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。〔あてはまるものを全てに○〕

修繕・改修・建替え等ハードに閉ること 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） 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 13. 相鄰窓口の設置 14. その他（具体的に：.....） 15. 特にない	その他
--	-----

**【回答の選択肢】**  
 1. 既にご利用  
 2. 利用したい  
 3. 利用したいと思わない  
 4. どちらともいえない

施策	内容	回答
中高マンション防炎対策(パンフレット)	・中高層マンションに対する防炎対策をまとめたパンフレット ・区役所窓口や防災訓練等での配布のほか、区ホームページに掲載	
防災訓練の実施に関する支援	・地震体験車や煙ハラス等の出張を無料で実施(参加予定者数が40名以上に限る) ・一定規模以上の中高層マンションに、防災訓練の実施経費の一部を助成(上限3万円)	
防災備蓄品に関する支援	・一定規模以上の中高層マンションが防災訓練を実施する場合には、備蓄品購入経費の一部を助成(上限3万円、区民防災組織と共同で訓練を実施する場合は上限5万円)	
エレベーターの閉じ込め防止対策に関する支援	・一定規模以上の中高層マンションに対し、エレベーター閉じ込め対策用品(トイレ、飲料水等)の購入経費の一部を助成(上限3万円)	
文京すまいる住宅登録事業	・高齢者等の住まいの確保を図るため、高齢者、障害者、ひとり親世帯の入居を拒まない民間賃貸住宅を区に登録し、区が資格認定した高齢者等に紹介する制度 ・区が資格認定した高齢者等が入居している期間中、区がオーナーに難しさを支払うほか、区の負担で居住者(原則、高齢者のみ)の見守りや、住居内での不慮の事故に対する費用補償を実施	

**V. その他 自由意見**

問 31. コロナ禍において賃貸住宅経営等に変化はありましたか。ある場合、その内容をご記入ください。

問 32. 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11月25日(金)までに投票をお願いします。



