

台東区住宅マスタープラン
基礎調査報告書

令和6年3月

台東区

目 次

第1章 区の住まいを取り巻く状況の分析	2
1. 人口・世帯に関わる動向	2
2. 住宅ストックの動向	26
3. 住環境の動向	42
4. 住宅市場の動向	52
第2章 区民アンケート調査	64
第3章 区分所有マンション管理組合アンケート調査	139
第4章 区民から寄せられた意見	168
第5章 マンションデベロッパーの動向	173
第6章 不動産店の動向	185
第7章 現行プランの取組状況	198
第8章 国・都・区の住宅政策の動向	204
第9章 調査結果の整理	215
巻末資料	222
1. 住まいに関する区民アンケート調査結果	223
2. 住まいに関する区民アンケート調査票	238
3. 台東区内の「区分所有マンション」に関するアンケート調査結果	249
4. 台東区内の「区分所有マンション」に関するアンケート調査票	263

■国勢調査

「人口及び世帯」に関する各種属性のデータを調べる「全数調査」。日本では、国の最も重要かつ基本的な統計調査として、統計法に基づき総務大臣が10年ごとに国勢調査を実施することとされており、その中間の5年目に当たる年には簡易な方法で実施されている。

■住宅・土地統計調査

住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びにこれらに居住している世帯に関する実態を把握する調査。昭和23年から5年ごとに行われ、平成30年住宅・土地統計調査はその15回目に当たる。(抽出調査のため、各項目の内訳を足し合わせたものと合計が一致しない場合がある。)

■アンケート調査

各調査概要で示す方法等により実施。(結果を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合がある。)

第1章 区の住まいを取り巻く状況の分析

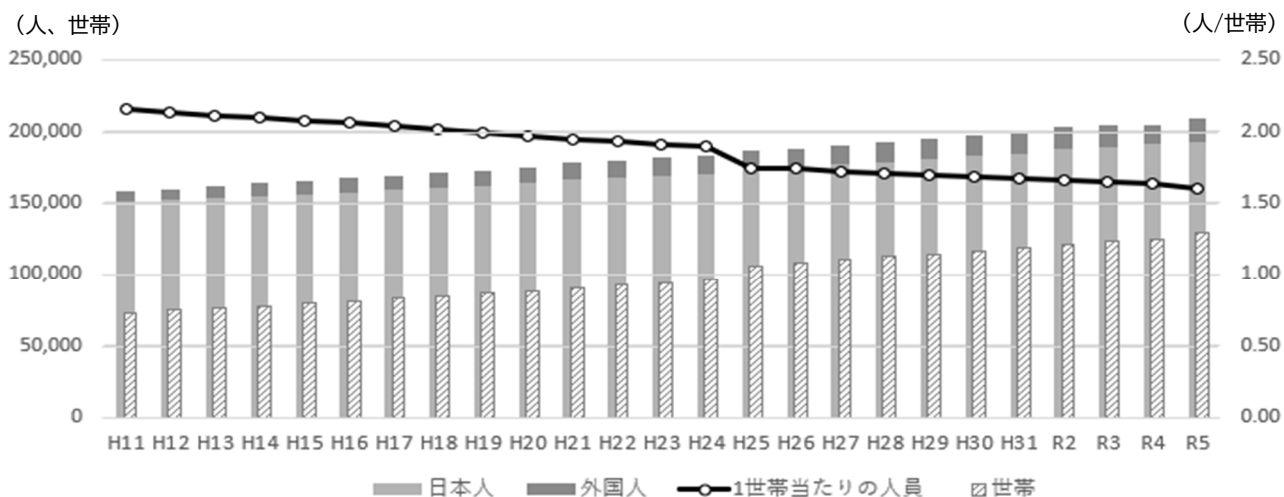
1. 人口・世帯に関わる動向

(1) 台東区の人口の動向

1) 総人口・年齢別

- ・台東区の人口は、平成11年以降増加傾向にあり、令和5年の外国人を含めた人口は208,824人となっている。
- ・年齢別では、老年人口比率が21.7%と都心8区の中で最も高く、年少人口比率が8.6%と最も低い。
- ・将来人口推計では、令和37年の231,907人をピークに減少に転ずると予測される。生産年齢人口は令和12年の155,032人をピークに減少に転じ、その後は老年人口が増加していくと見込まれる。

図表 1-1 台東区の人口と世帯



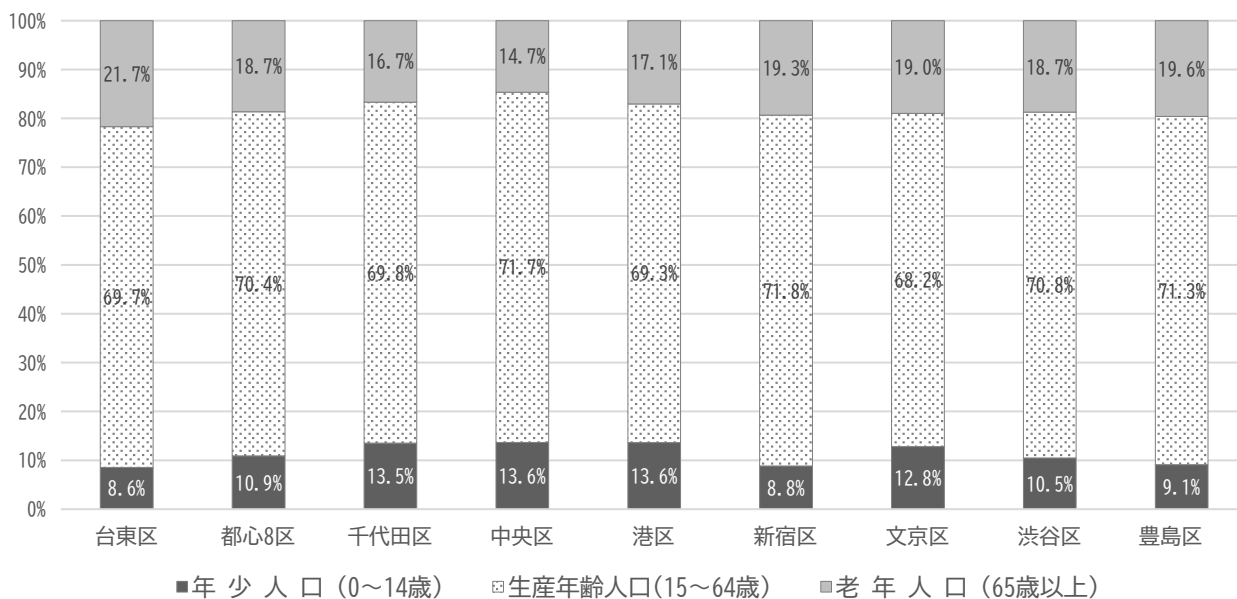
資料：台東区行政資料集（各年4月1日）

※人口は日本人と外国人の合計。

※日本人人口は住民基本台帳による。外国人人口は外国人登録者による。ただし、法改正により平成24年7月から外国人が住民基本台帳法の適用対象となったため、平成25年以降は住民基本台帳による。

※平成25年の世帯及び1世帯あたりの人員は外国人世帯を含む。

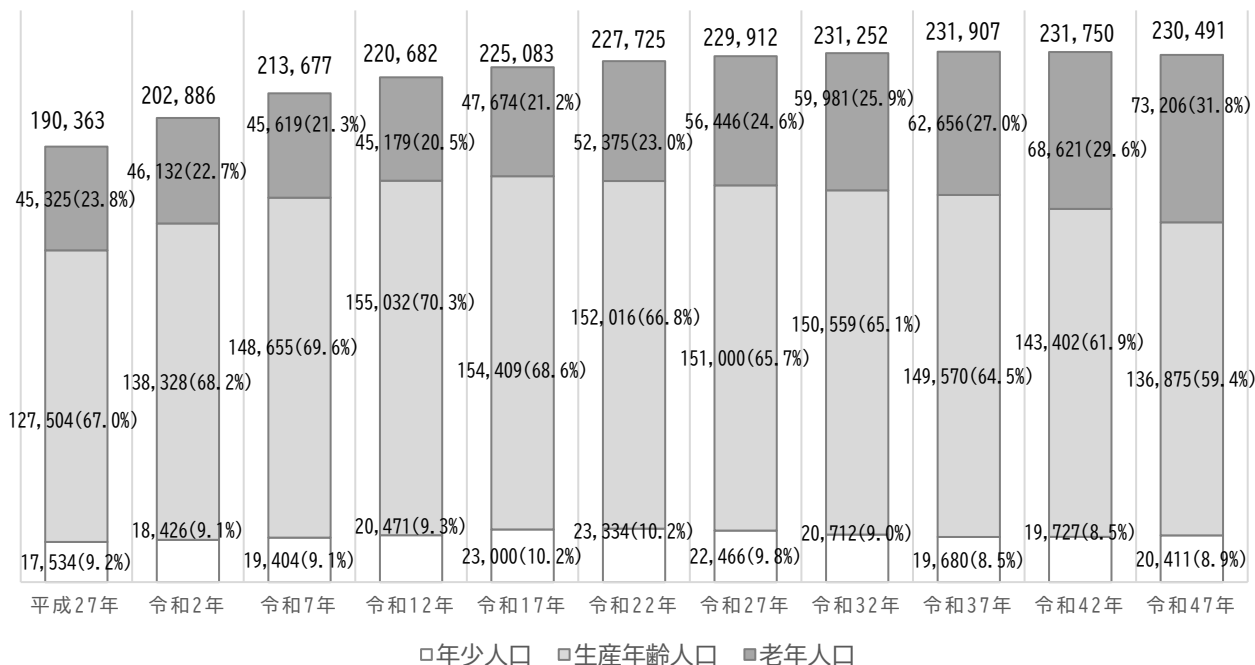
図表 1-2 都心 8 区 年齢別人口比率



資料：住民基本台帳による東京都の世帯と人口（令和 5 年 1 月 1 日）

図表 1-3 台東区の年齢別将来人口推計

(人)

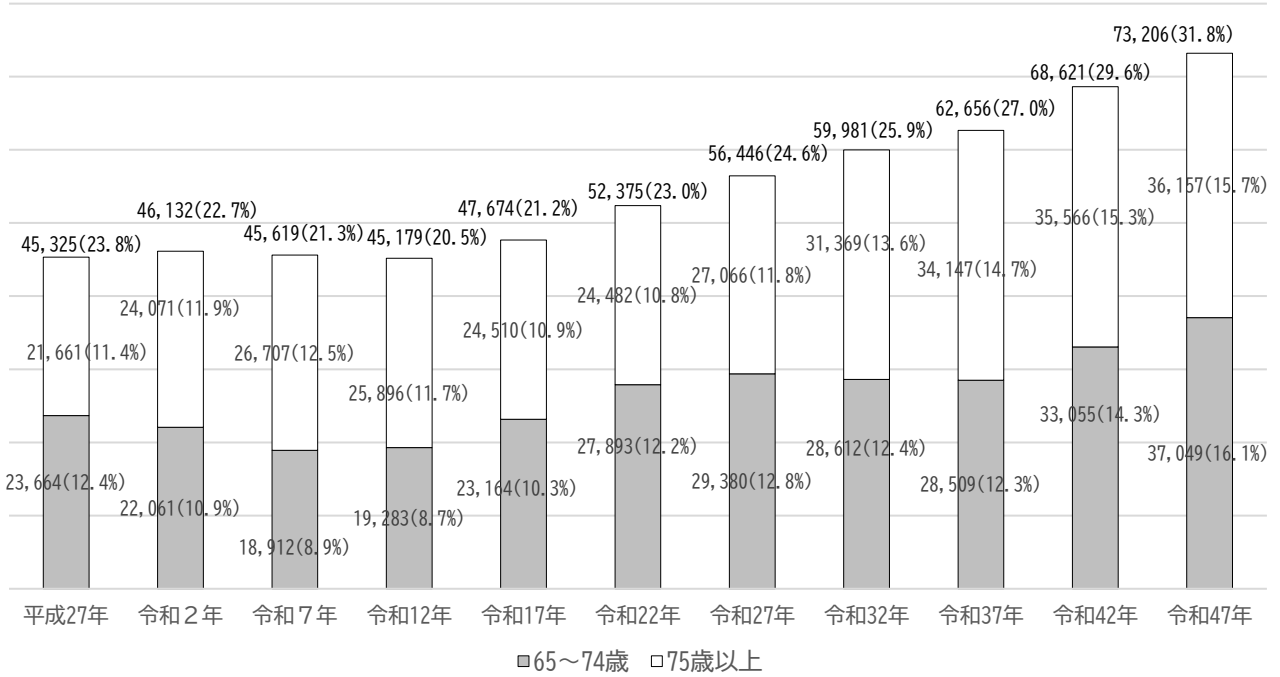


※台東区の将来人口推計を基に作成

資料：住民基本台帳ほか

図表 1-4 高齢者人口の将来推計

(人)



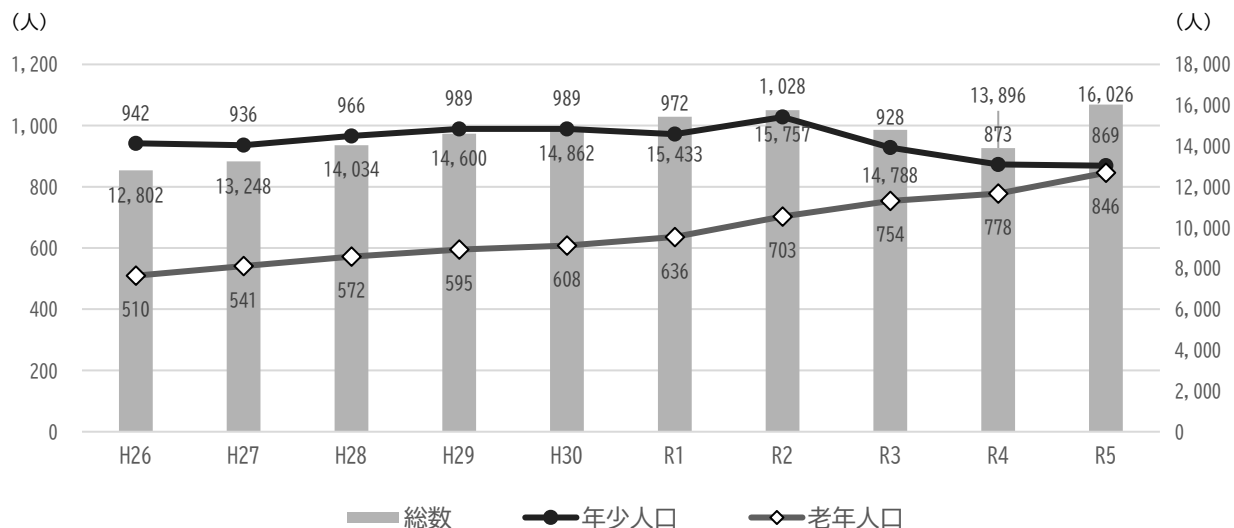
※台東区の将来人口推計を基に作成

資料：住民基本台帳ほか

2) 外国人人口

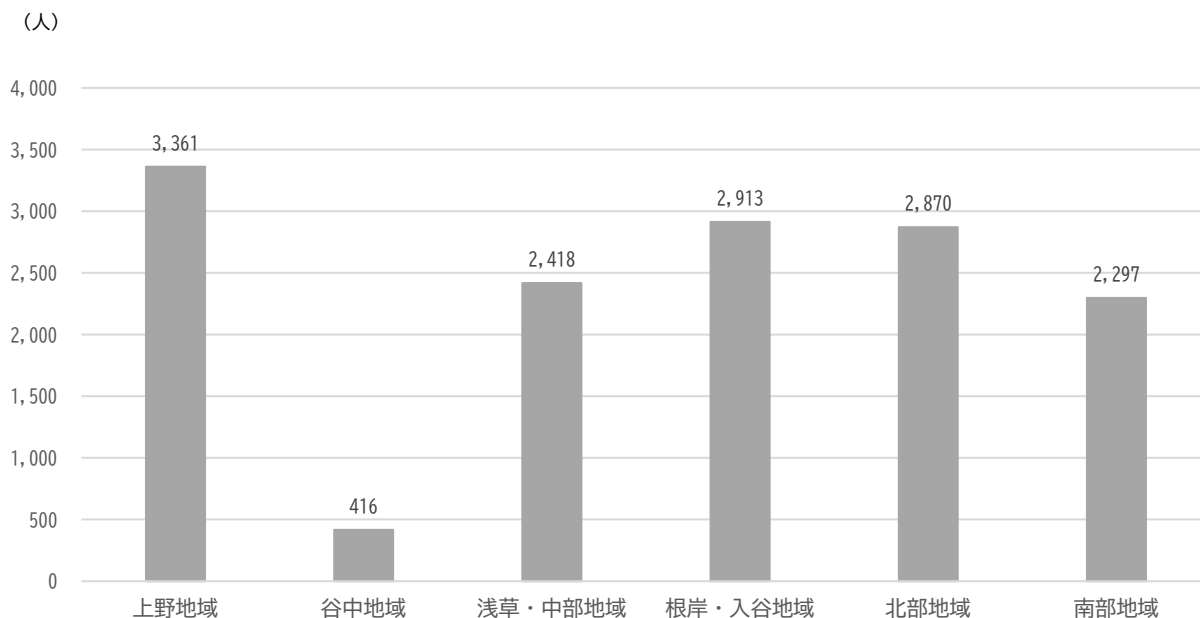
- ・外国人人口は、令和3～4年は減少しているが、令和5年では16,026人と最も人口の多かった令和2年を上回って増加している。
- ・地域別外国人人口は、上野地域が3,361人と最も多い。

図表 1-5 台東区の外国人人口の推移



資料：住民基本台帳（各年1月1日時点）

図表 1-6 地域別外国人の人口



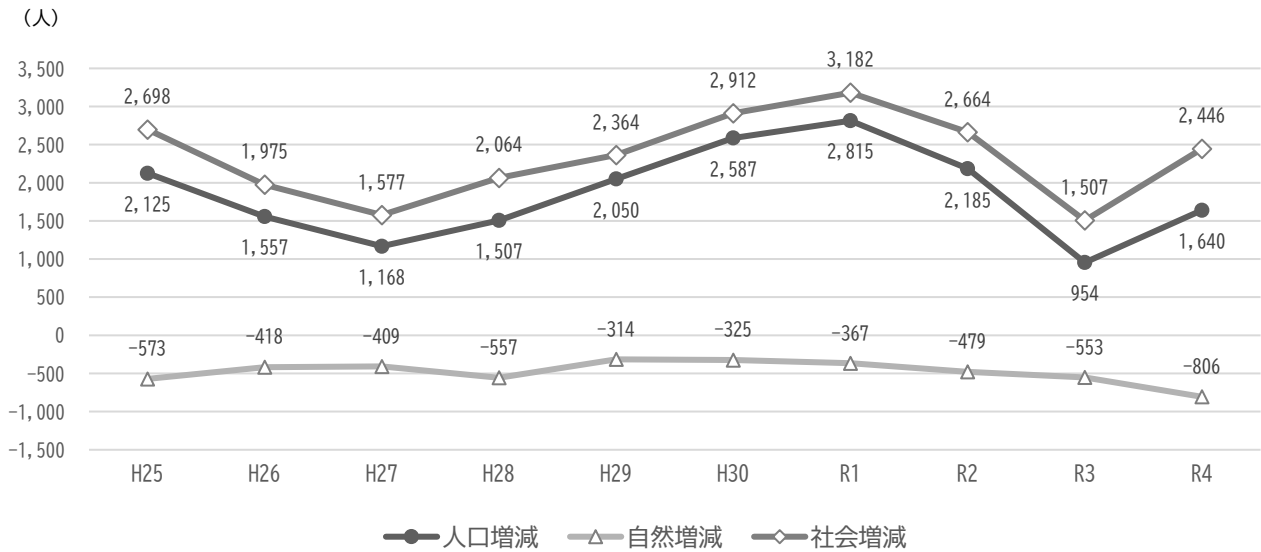
資料：令和2年国勢調査

(2) 人口増減の実態

1) 人口動態

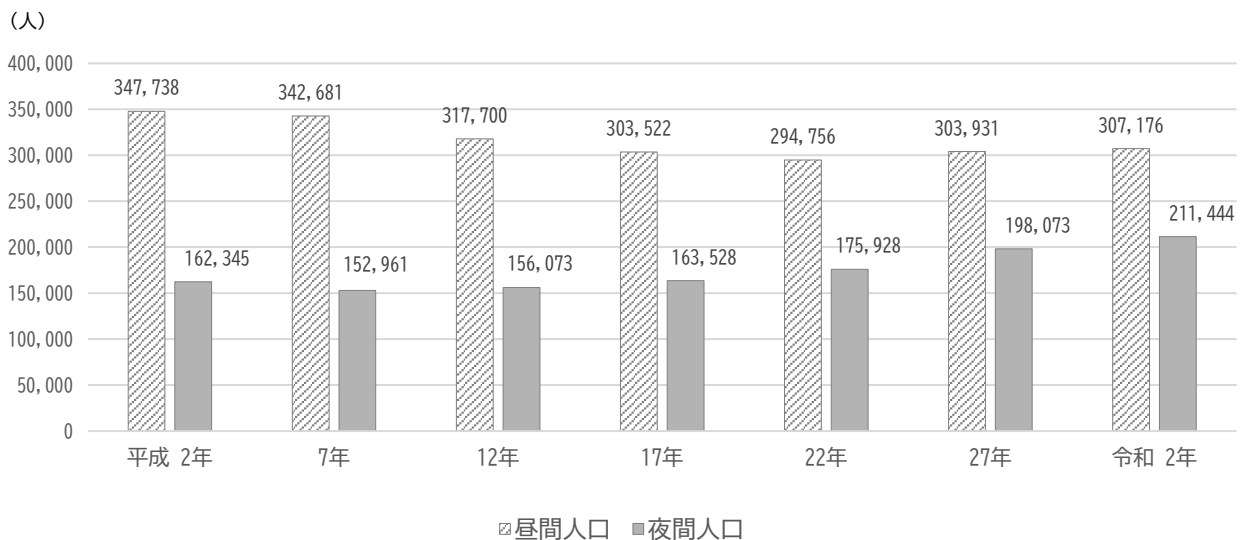
- ・台東区の人口動態は、平成 28 年から社会増加数が増加傾向であったが、令和 2～3 年は減少し、令和 4 年は再び増加に転じた。
- ・夜間人口は増加傾向にあり、昼夜間格差は年々縮まってきている。

図表 1-7 台東区の人口動態



資料：住民基本台帳

図表 1-8 台東区の昼夜間人口

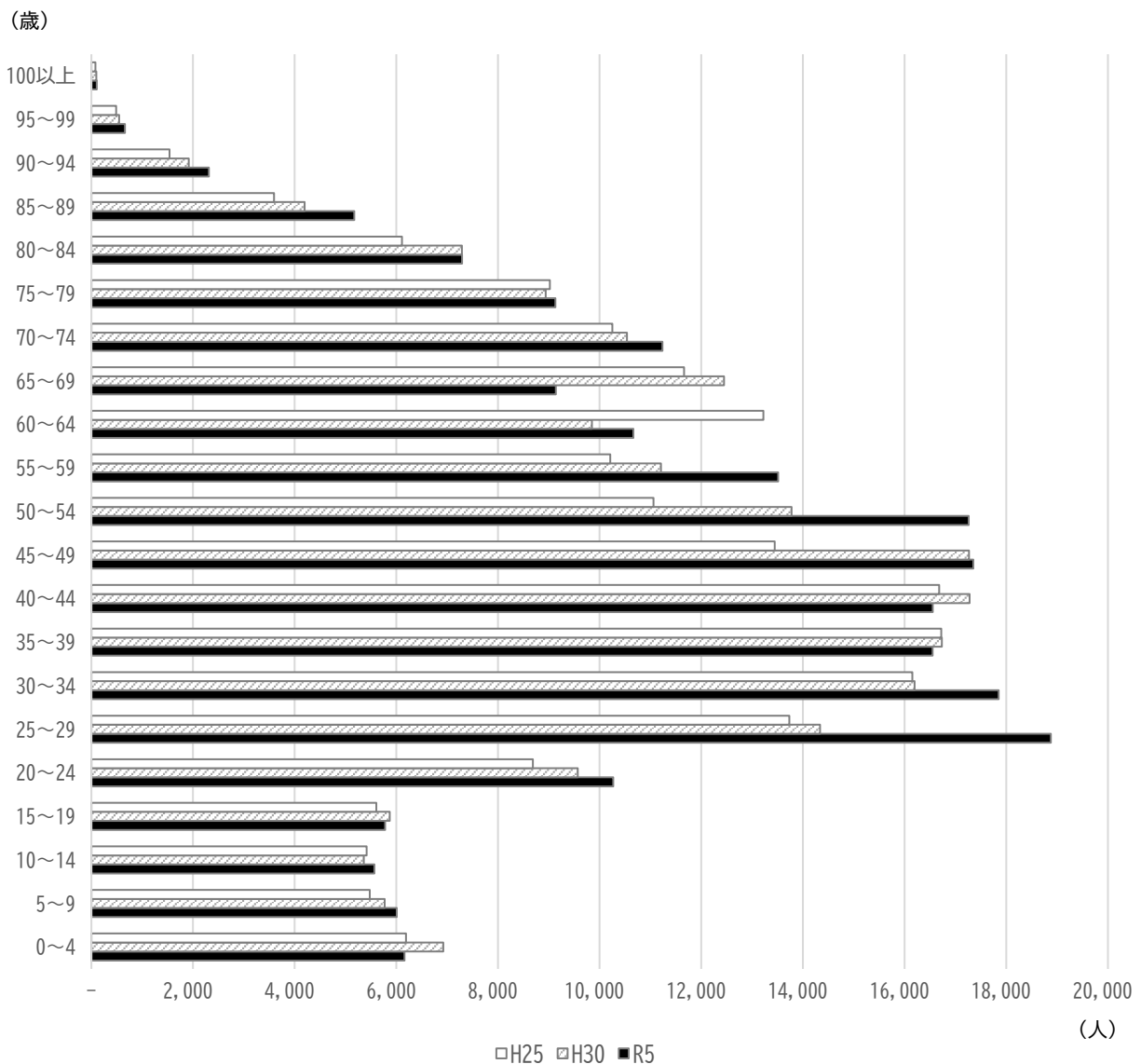


資料：東京都統計年鑑

2) 年齢別人口構成の変化

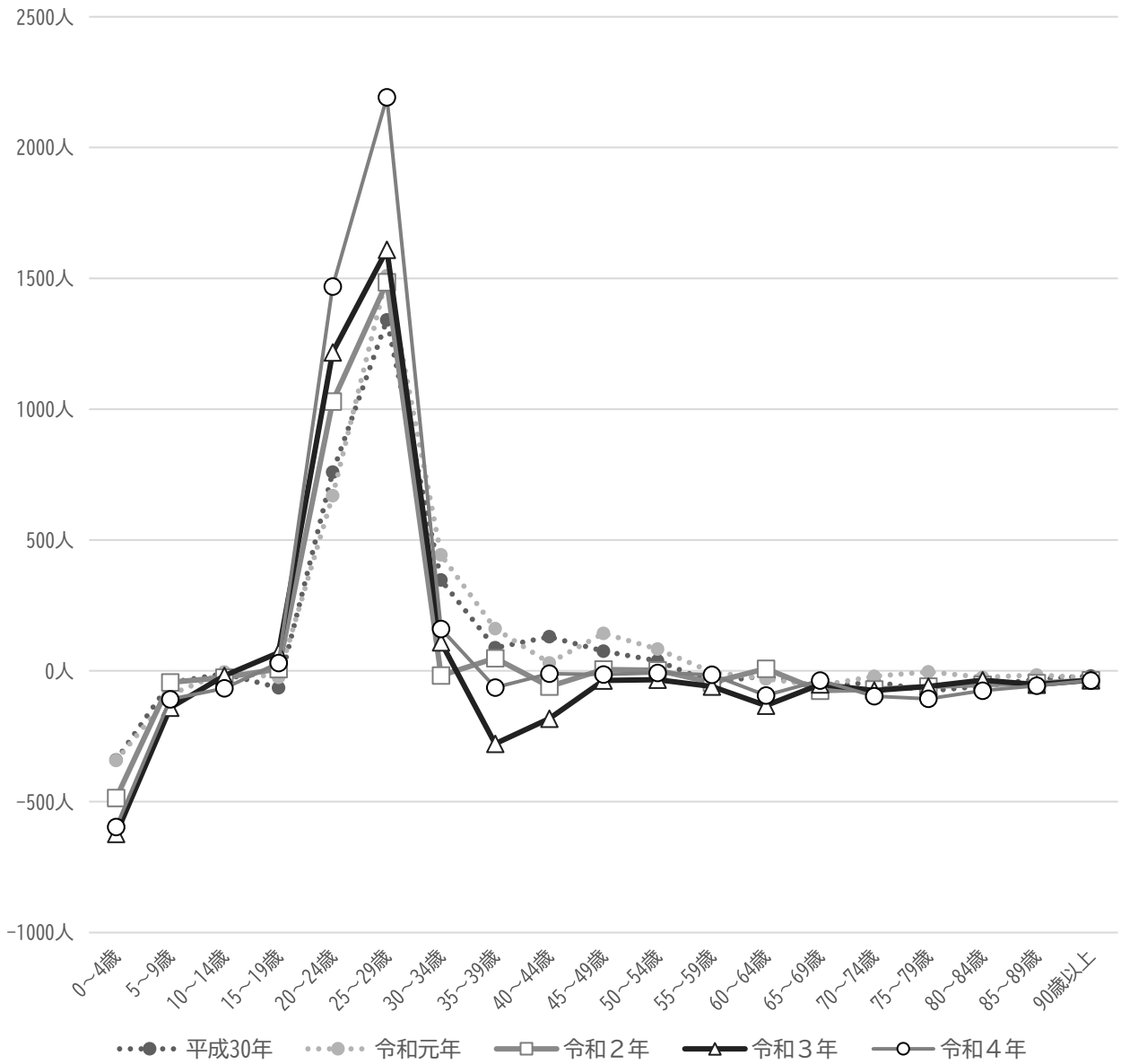
- ・令和5年の年齢別の人口構成では、25～54歳の割合が高く、平成30年と比べ25～29歳、50～54歳の人口が特に増加している。
- ・年齢別の転出入数では、0～4歳の転出超過、20～29歳の転入超過となっている。
- ・年少人口の比率は、減少傾向にあり、東京都や特別区部と比較して、2ポイント程度低くなっている。
- ・老年人口の比率は、東京都が増加傾向にある一方で、台東区は平成27年以降減少傾向となっている。

図表 1-9 台東区の年齢（5歳階級）別人口構成の変化



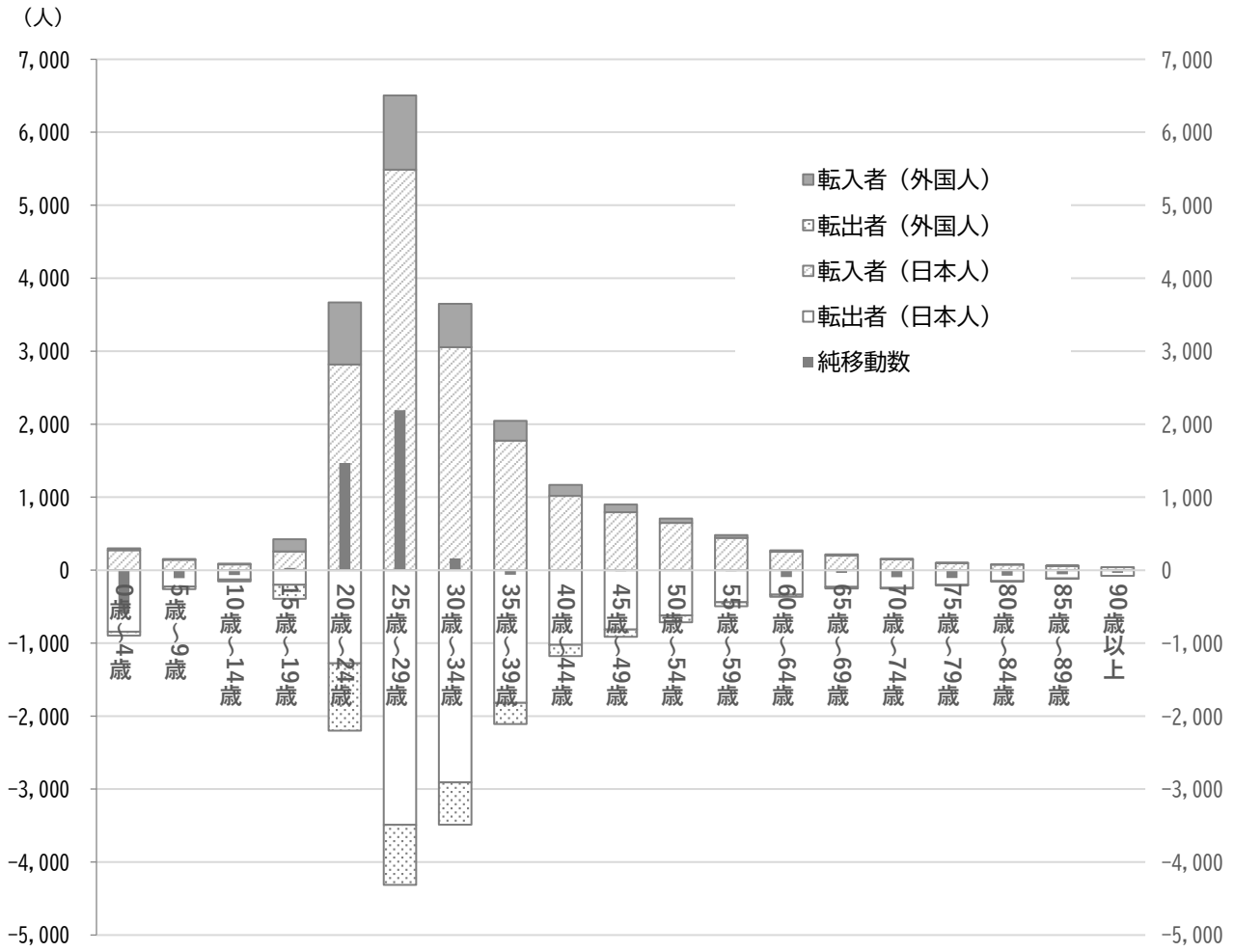
資料：住民基本台帳による東京都の世帯と人口（各年1月1日）

図表 1-10 年齢（5 歳階級）別人口移動数



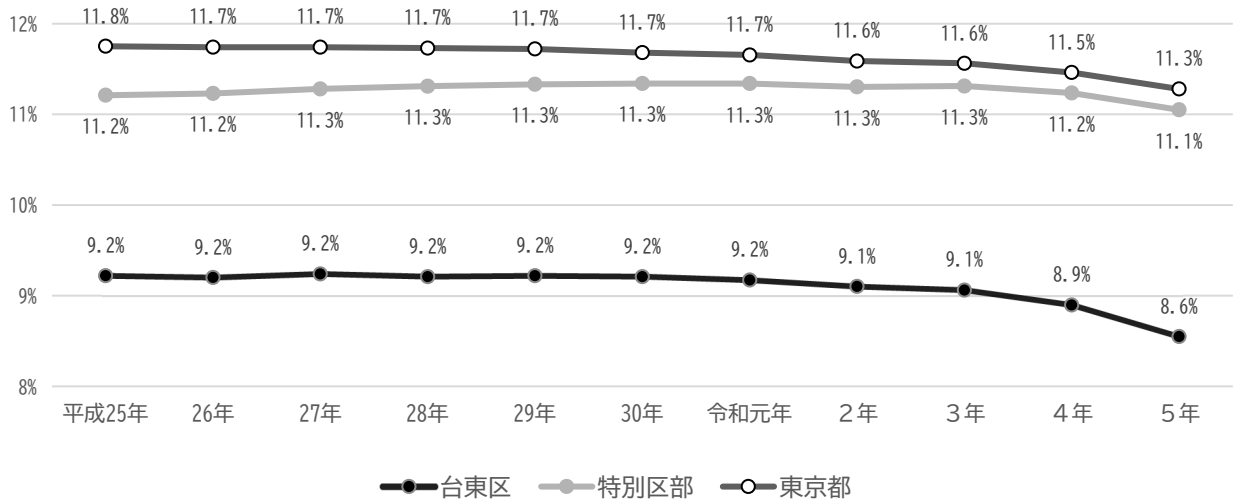
資料：住民基本台帳移動報告

図表 1-11 年齢（5 歳階級）別転出入数（令和 4 年）



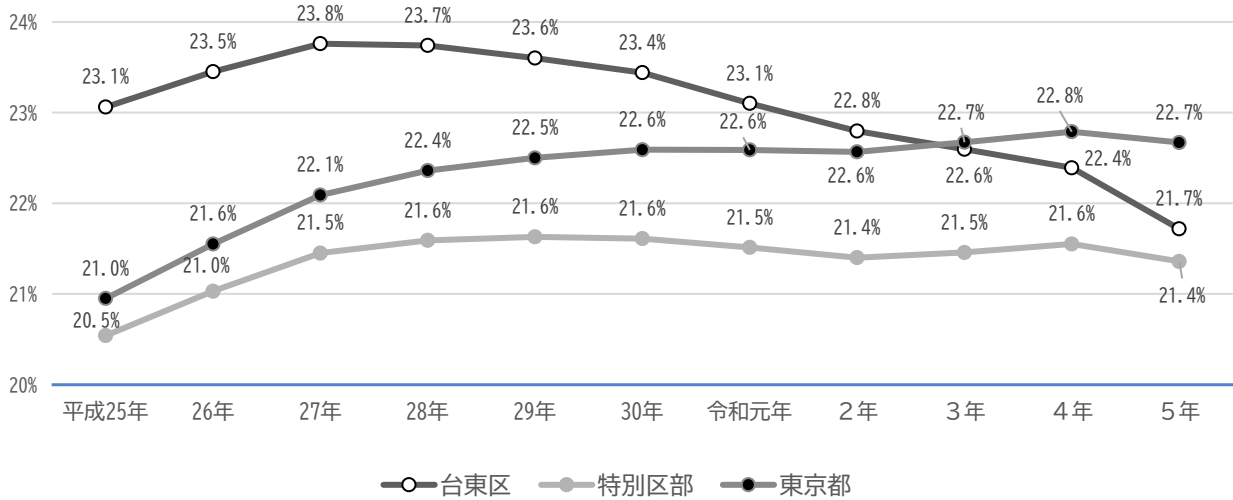
資料：令和 4 年住民基本台帳移動報告

図表 1-12 年少人口（0～14歳）比率の推移



資料：住民基本台帳による東京都の世帯と人口（各年1月1日）

図表 1-13 老年人口（65歳以上）比率の推移



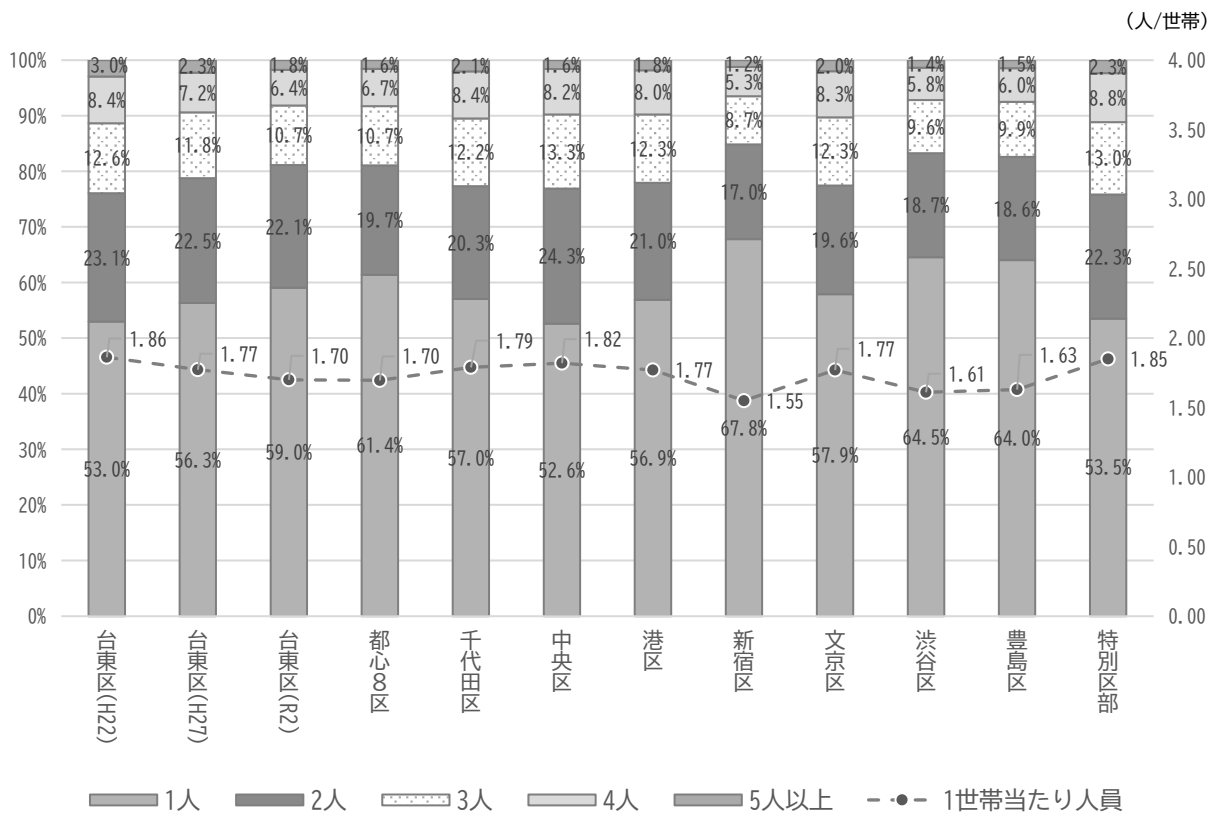
資料：住民基本台帳による東京都の世帯と人口（各年1月1日）

(3) 世帯の動向

1) 世帯人員

- ・1世帯あたりの人員は、1人世帯が増加しており、令和2年の総世帯数に対する割合は59.0%と全体の約6割を占めている。
- ・都心8区と比較すると1世帯あたりの人員は同等で、都心8区の中で4番目に低い数値となっている。

図表 1-14 1世帯あたりの人員

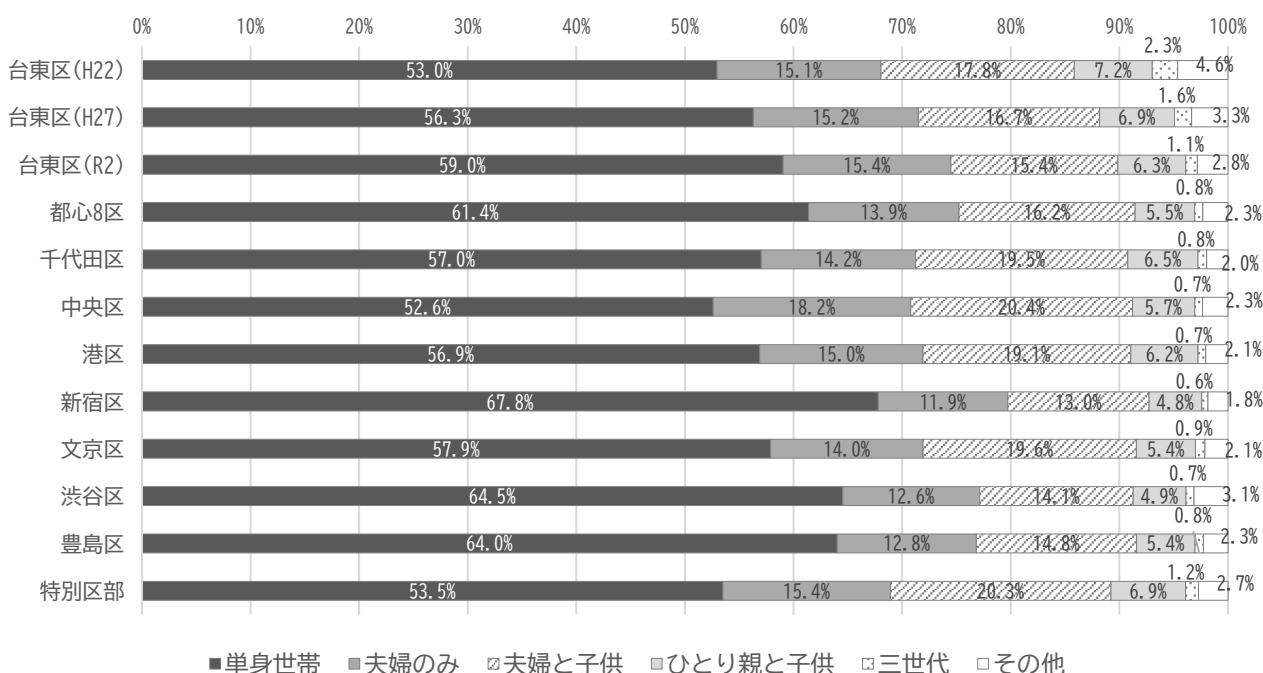


資料：国勢調査

2) 世帯類型

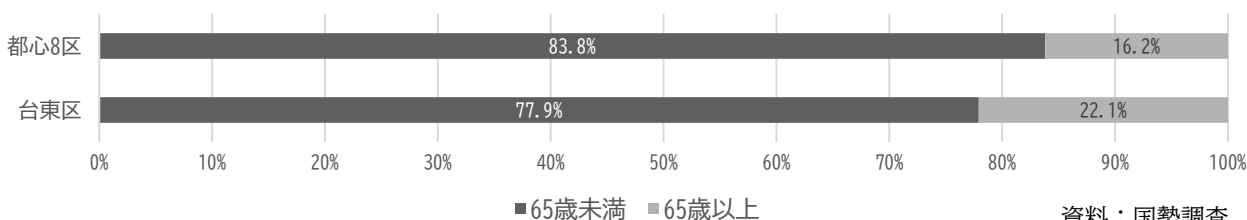
- ・世帯の型別は、単身世帯が増加する一方、夫婦と子供世帯の割合が減少している。
- ・総世帯数に対する単身世帯の割合は59.0%と、都心8区を下回っている一方で、単身世帯の65歳以上の割合は22.1%と、都心8区を上回っている。
- ・夫婦と子供・ひとり親と子供の世帯の合計割合は、21.7%と都心8区と同等である一方で、18歳未満の子供がいる割合は51.8%と、都心8区よりも低くなっている。

図表 1-15 世帯の型別世帯数



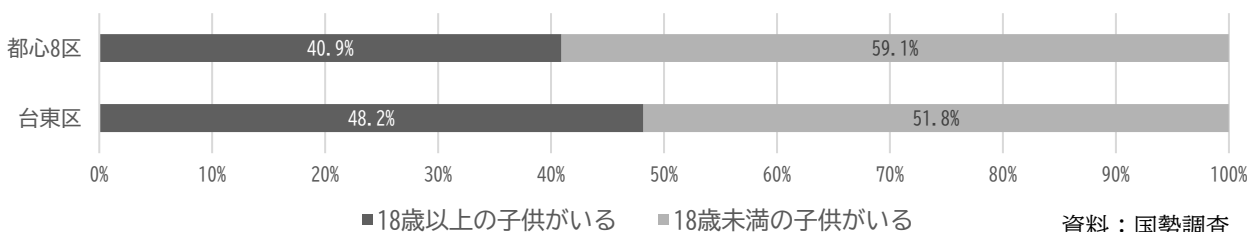
資料：国勢調査

図表 1-16 単身世帯における高齢者の割合



資料：国勢調査

図表 1-17 夫婦と子供・ひとり親と子供世帯における18歳未満の子供がいる世帯の割合

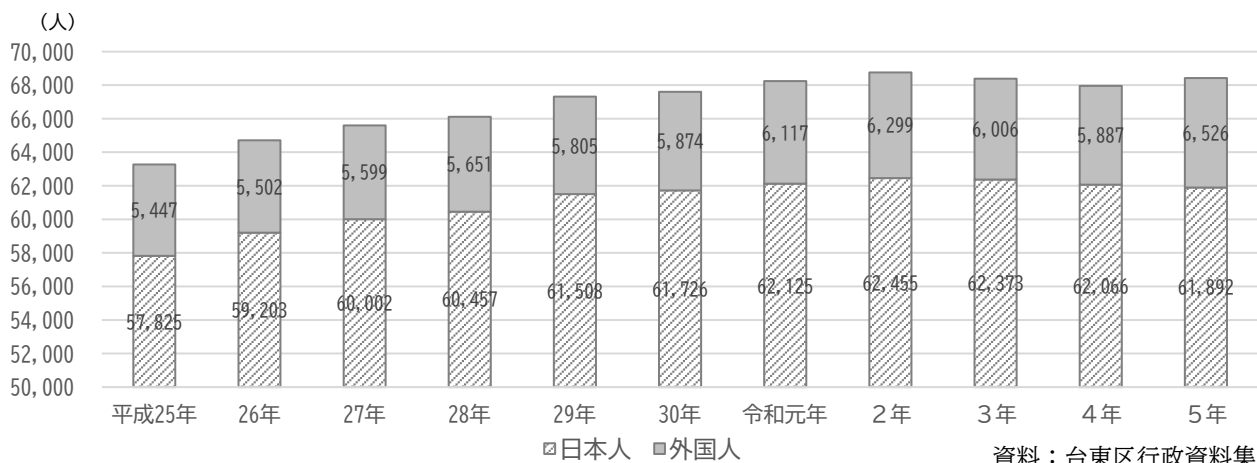


資料：国勢調査

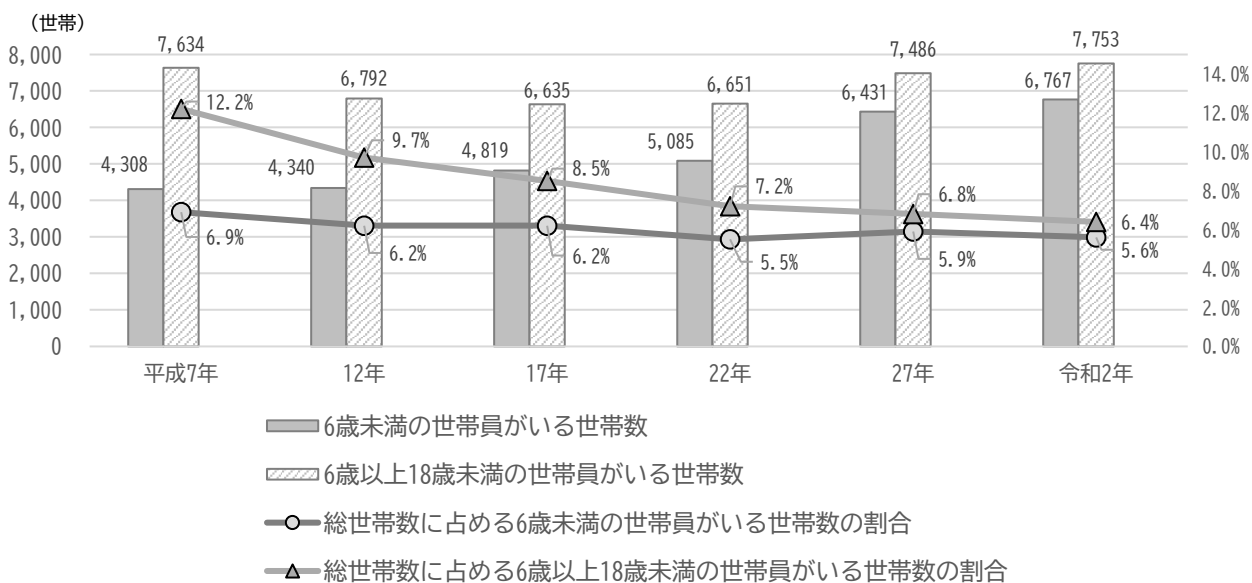
3) 子育て世帯の動向

- ・台東区の30歳代・40歳代の人口推移は、令和2年まで増加し、令和3年と令和4年は減少したものの、令和5年は増加に転じている。
- ・子育て世帯の世帯数の推移では、近年は6歳未満の世帯員がいる世帯及び6歳以上18歳未満の世帯員がいる世帯の世帯数はともに増加している一方、総世帯数に占める6歳以上18歳未満の割合は減少傾向にある。
- ・台東区内の婚姻件数は、令和2～3年は減少したが令和4年には増加に転じた。
- ・合計特殊出生率は平成29年以降、低下傾向にある。
- ・0～14歳の区内転入者数・区外転出者数は、転入者数は概ね横ばいで推移している一方、転出者数は増加傾向にあり、転出者数が転入者数を上回っている状況が続いている。

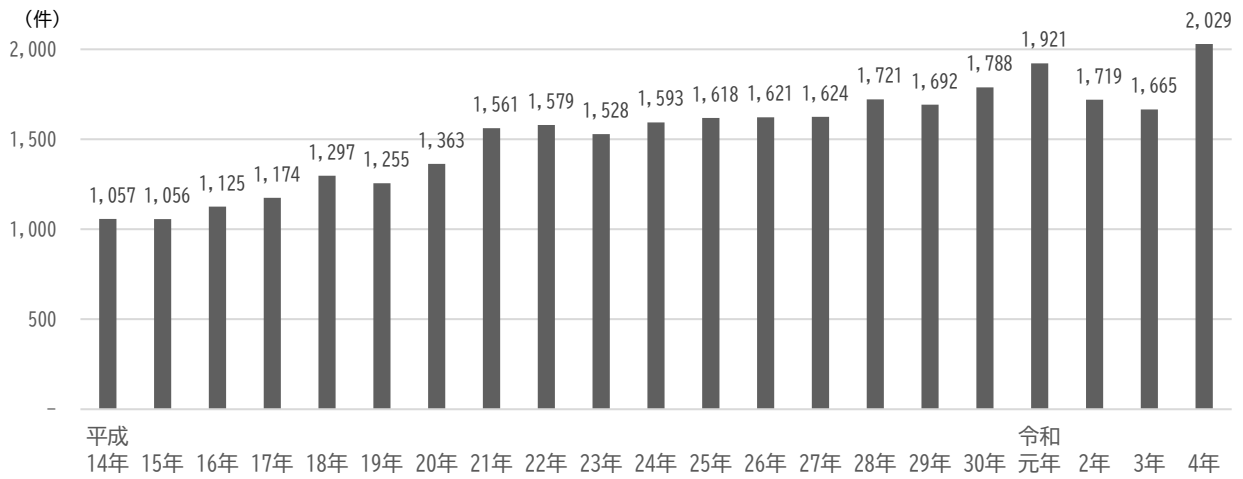
図表 1-18 台東区の30歳代・40歳代の人口推移



図表 1-19 子育て世帯の世帯数の推移

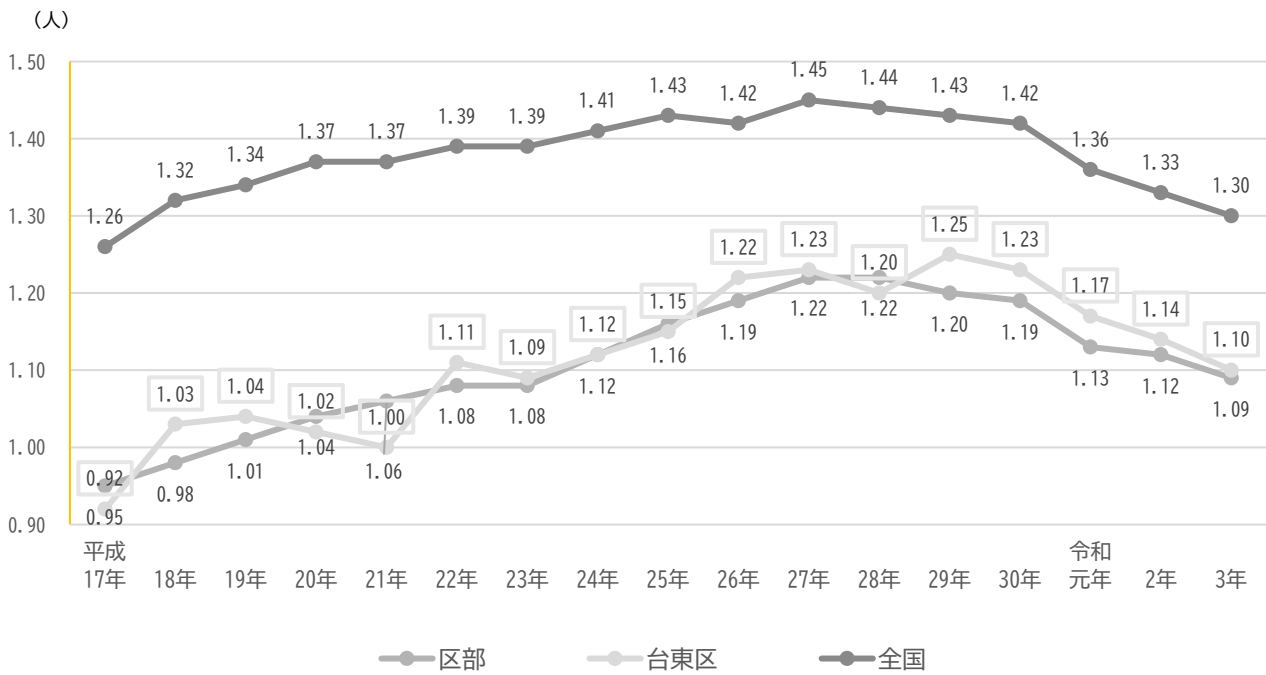


図表 1-20 台東区内の婚姻件数の推移



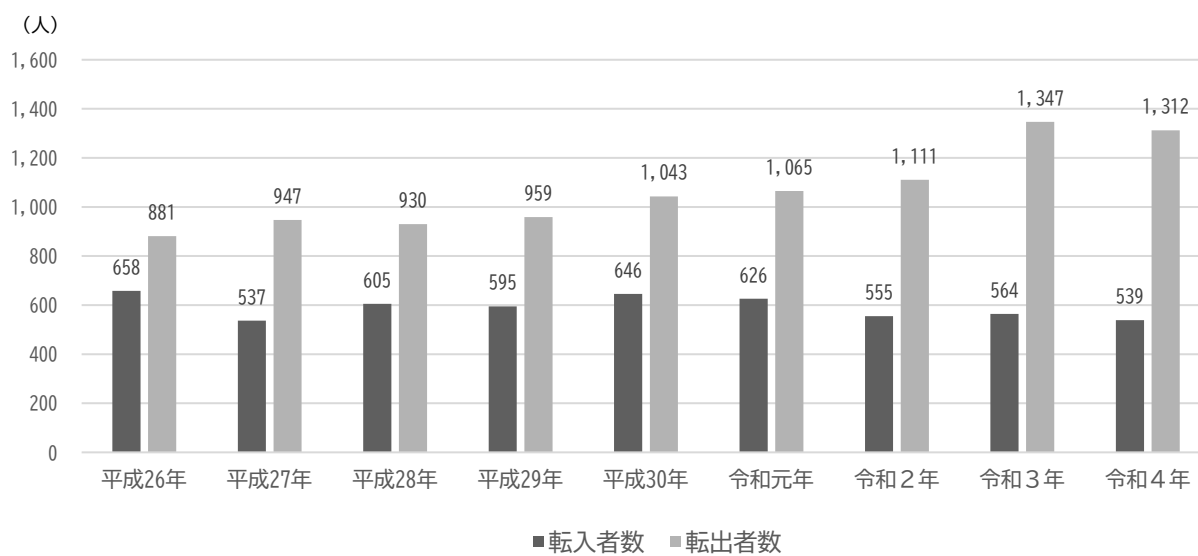
資料：東京都 人口動態統計（令和3年）

図表 1-21 合計特殊出生率



資料：東京都 人口動態統計（令和3年）

図表 1-22 0～14 歳の区内転入者数・区外転出者数の推移



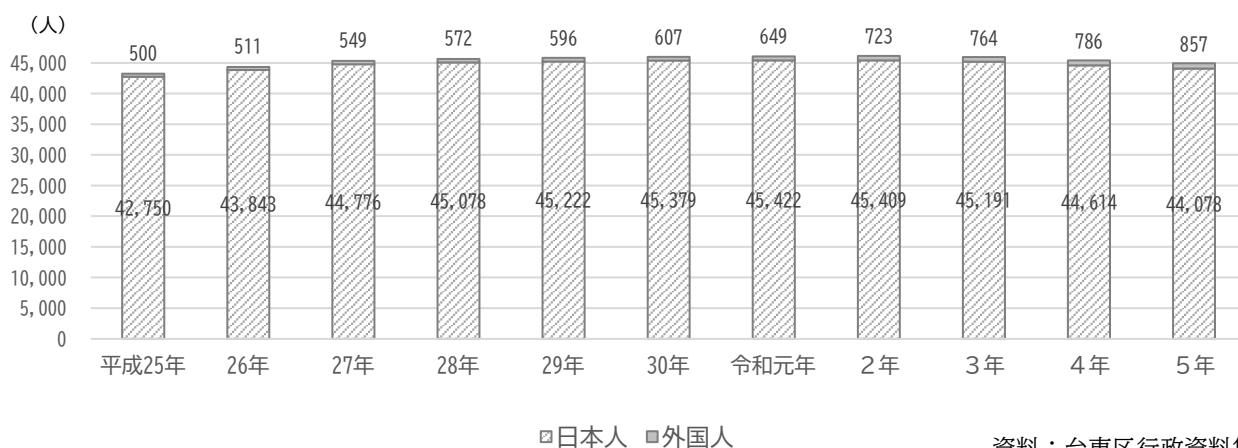
資料：住民基本台帳人口移動報告

4) 高齢者等の動向

① 高齢者

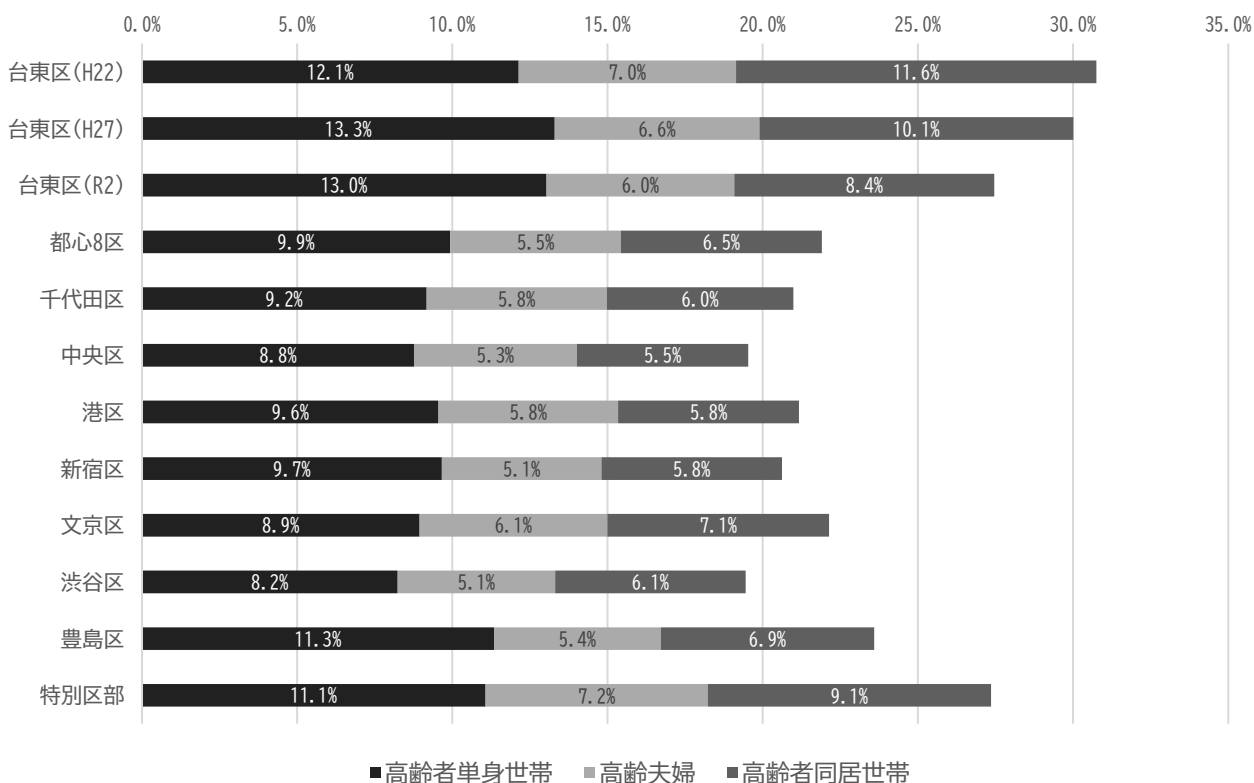
- ・ 高齢者人口は概ね横ばいで推移している。
- ・ 総世帯数に対する 65 歳以上の高齢者のいる世帯の割合は、令和 2 年には 27.4%と平成 27 年から 5 年間で 2.6 ポイント減少している。
- ・ 都心 8 区と比較すると、高齢者のいる世帯の割合は最も高い。

図表 1-23 高齢者（65 歳以上）人口の推移



資料：台東区行政資料集

図表 1-24 高齢者のいる世帯の割合

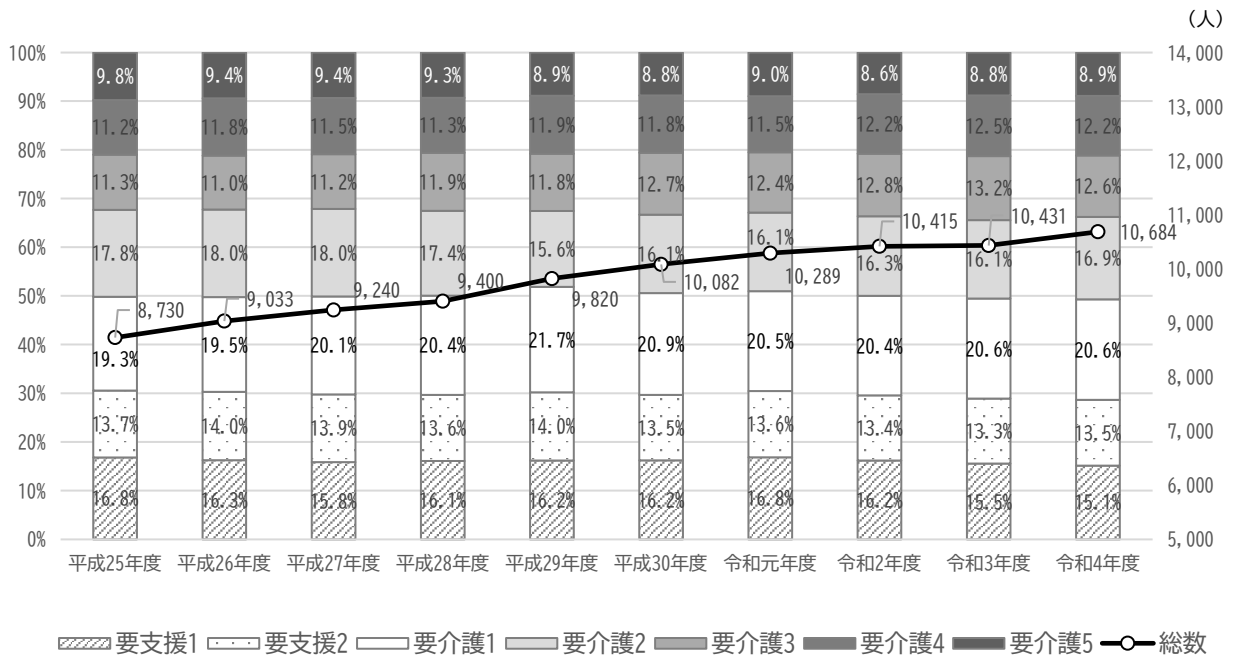


資料：国勢調査

② 要介護者・要支援者、障害者

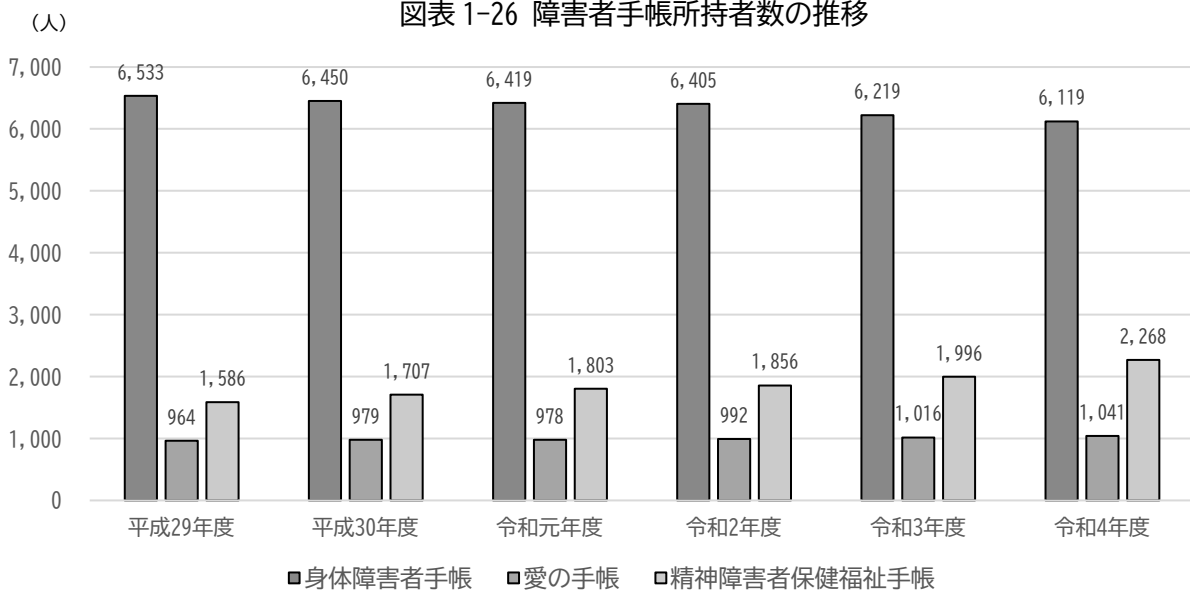
- ・要介護者・要支援者数は増加傾向となっている。
- ・障害者数は、身体障害者手帳の所持者数が減少傾向にあり、愛の手帳や精神障害者保健福祉手帳の所持者数が増加傾向となっている。

図表 1-25 要介護者・要支援者数の推移



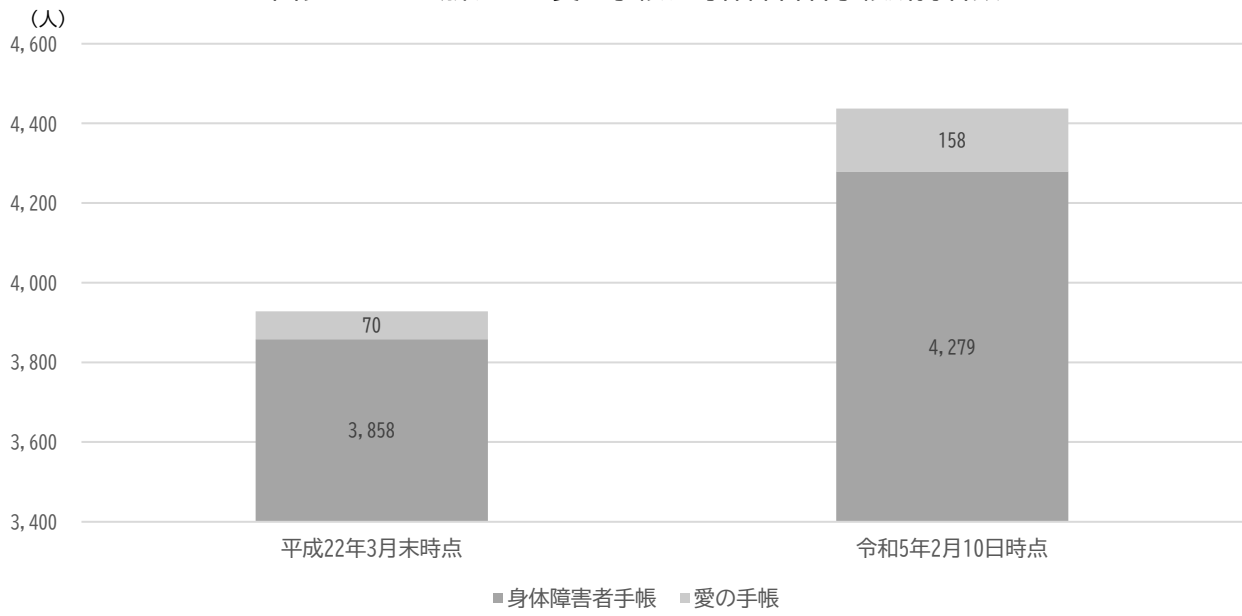
資料：台東区行政資料集

図表 1-26 障害者手帳所持者数の推移



資料：台東区行政資料集、保健所事業概要（年度末現在）

図表 1-27 65 歳以上の愛の手帳、身体障害者手帳所持者数



資料：台東区地域福祉計画

6) 地域別の動向

図表 1-28 地域区分図

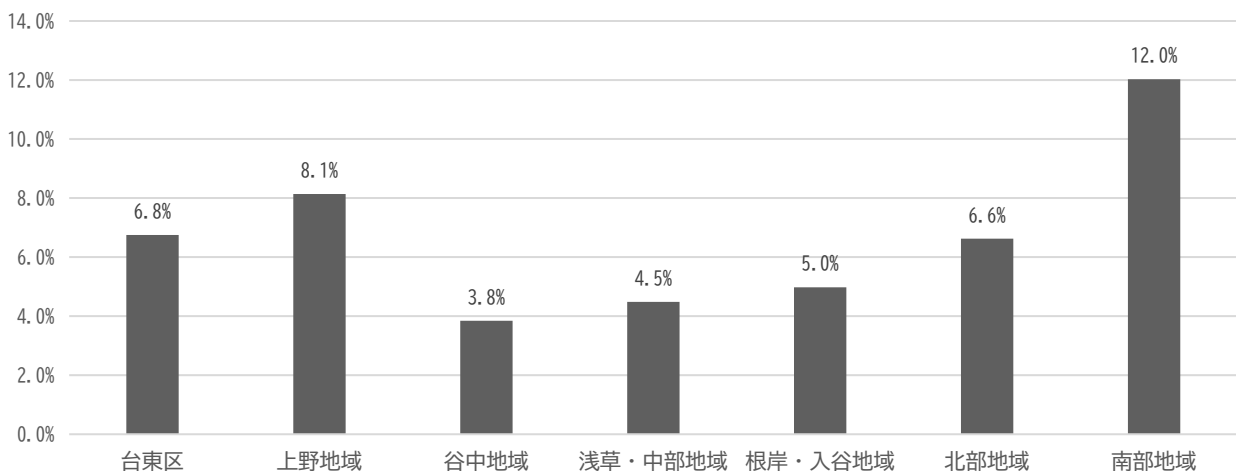


資料：台東区都市計画マスタープラン

①人口・世帯の増減

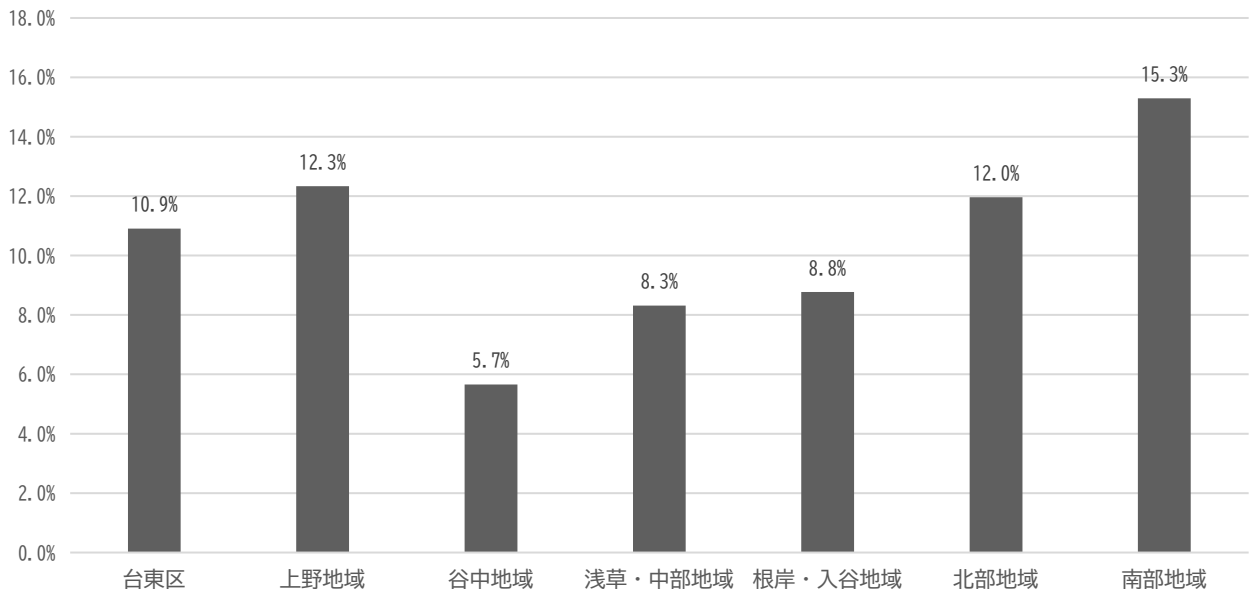
- ・地域別人口は、上野地域と南部地域の増加率が高い。
- ・世帯については、上野地域と北部地域、南部地域の増加率が台東区全体を上回っている。
- ・人口及び世帯の増加率が最も低い谷中地域では、1世帯当たりの人員が最も多くなっている。

図表 1-29 人口増加率（平成 27 年～令和 2 年）



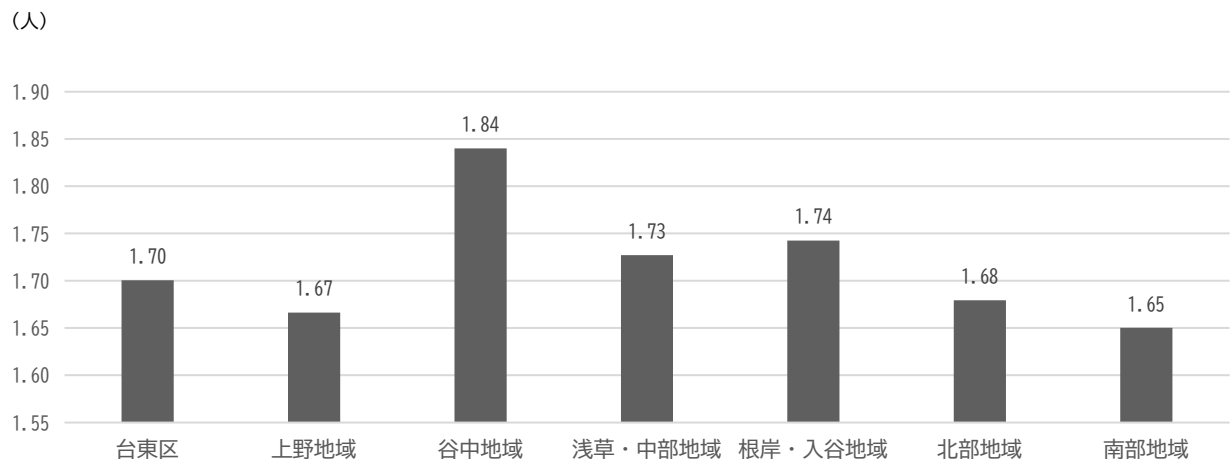
資料：国勢調査

図表 1-30 世帯増加率（平成 27 年～令和 2 年）



資料：国勢調査

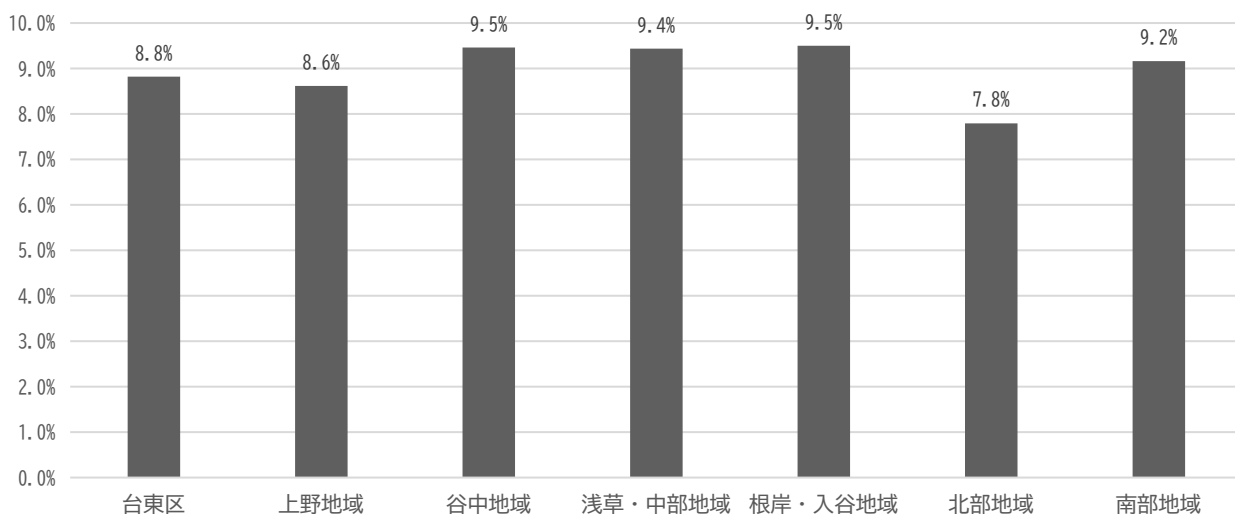
図表 1-31 1 世帯当たりの人員



資料：令和2年国勢調査

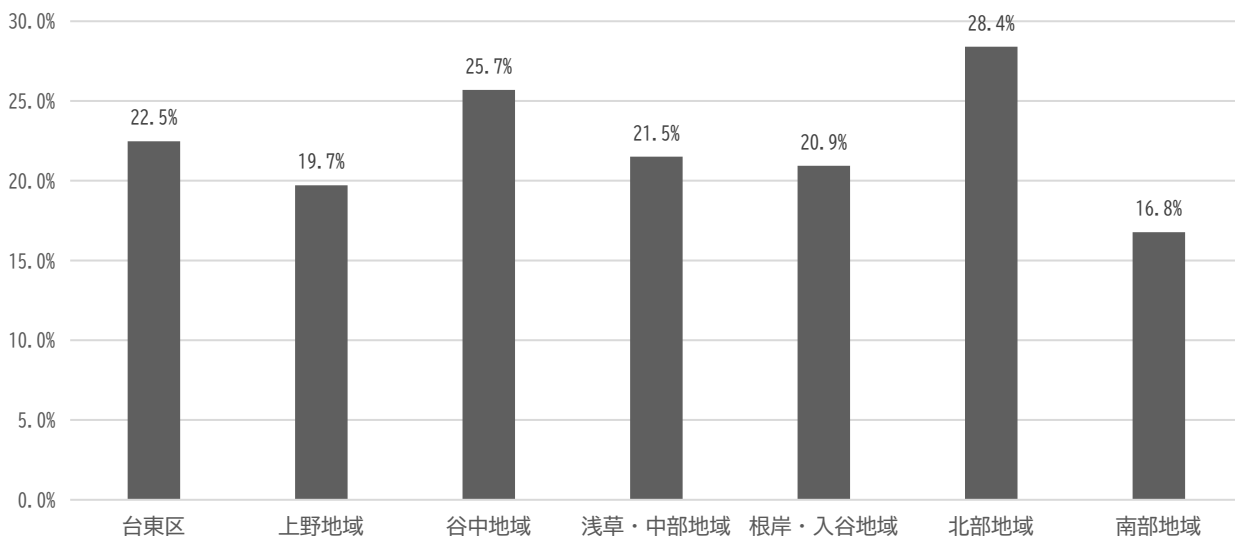
- ・年少人口の割合は、上野地域と北部地域で台東区全体を下回っている。
- ・老年人口の割合は、谷中地域と北部地域で台東区全体を上回っている。

図表 1-32 年少人口（0～14 歳）の割合



資料：令和 2 年国勢調査

図表 1-33 老年人口（65 歳以上）の割合

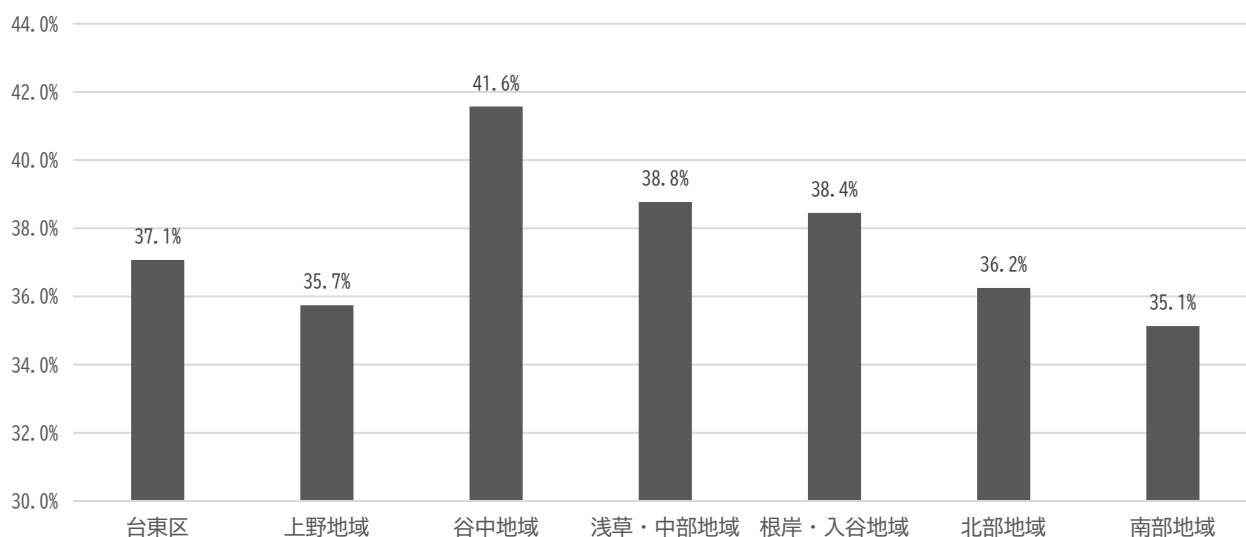


資料：令和 2 年国勢調査

②世帯の型別の状況

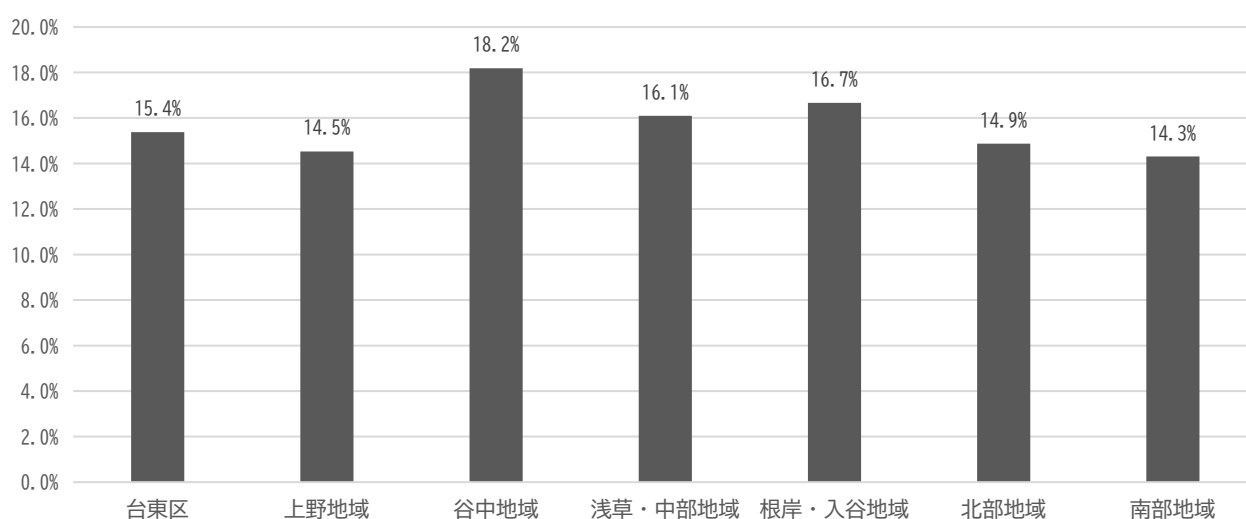
- ・核家族世帯の割合は、谷中地域、浅草・中部地域、根岸・入谷地域で台東区全体を上回っている。
- ・夫婦と子供からなる世帯の割合は、谷中地域、浅草・中部地域、根岸・入谷地域で台東区全体を上回っている。
- ・65歳以上世帯員のいる世帯の割合は、上野地域と南部地域で台東区全体を下回っている。

図表 1-34 核家族世帯の割合



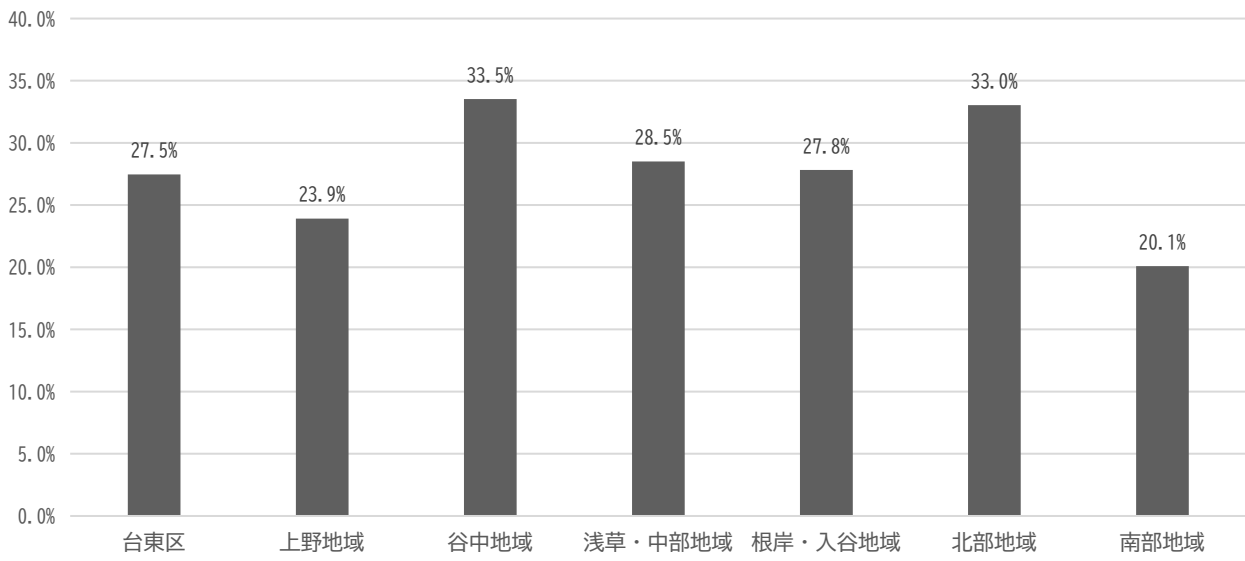
資料：令和2年国勢調査

図表 1-35 夫婦と子供からなる世帯の割合



資料：令和2年国勢調査

図表 1-36 65 歳以上世帯員のいる世帯の割合

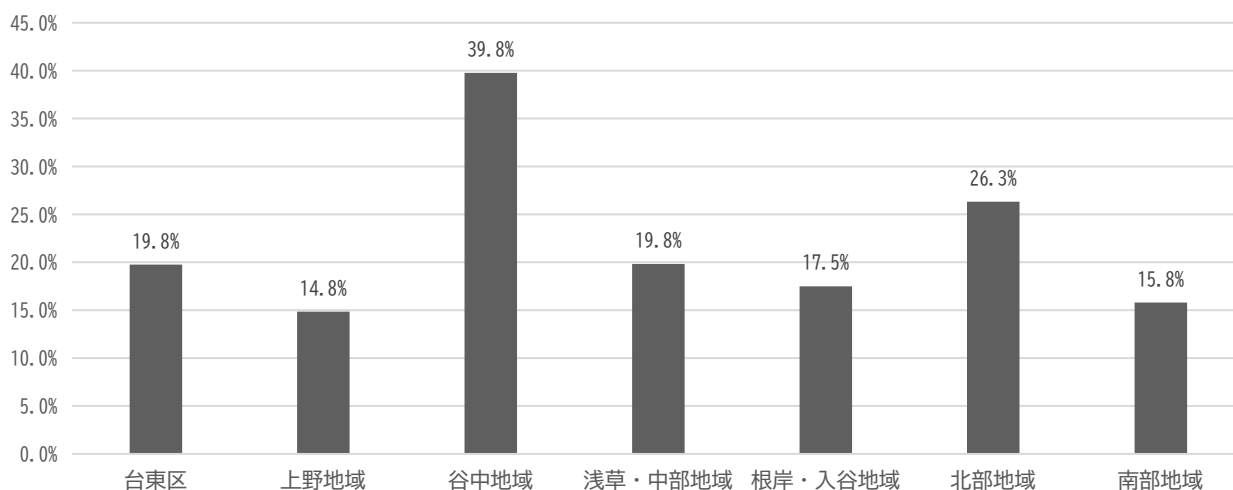


資料：令和 2 年国勢調査

③ 居住状況

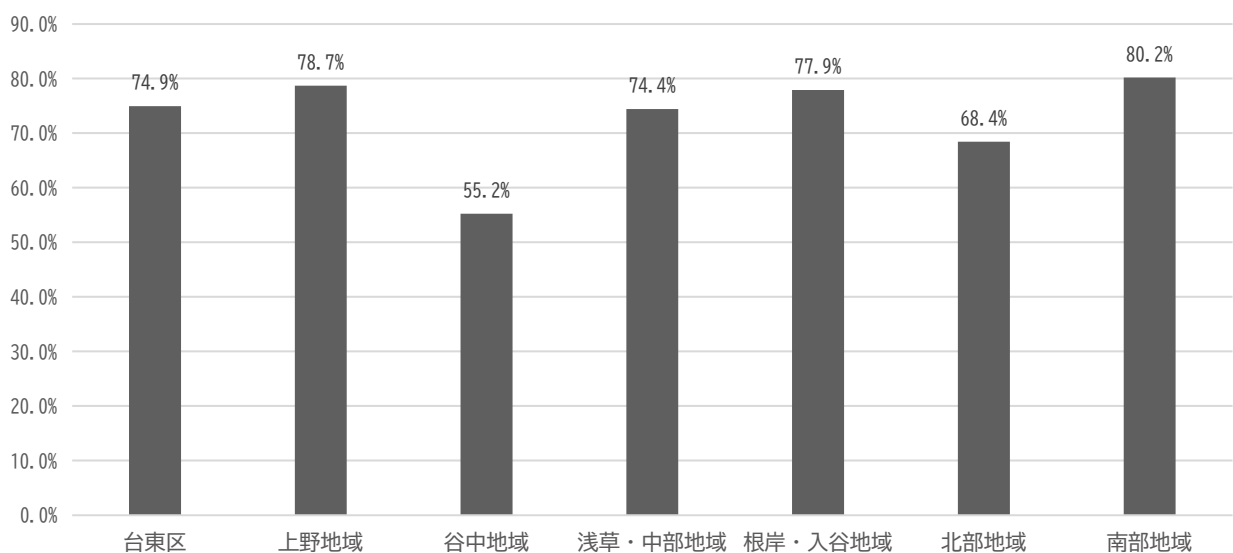
- ・ 一戸建に住む世帯の割合は、谷中地域、北部地域で台東区全体を上回っている。
- ・ 共同住宅に住む世帯の割合は、上野地域、根岸・入谷地域、南部地域で台東区全体を上回っている。
- ・ 持ち家に住む世帯の割合は、北部地域、南部地域で台東区全体を下回っている。
- ・ 居住期間5年以上の人口の割合は、上野地域、南部地域で台東区全体を下回っている。

図表 1-37 一戸建に住む世帯の割合



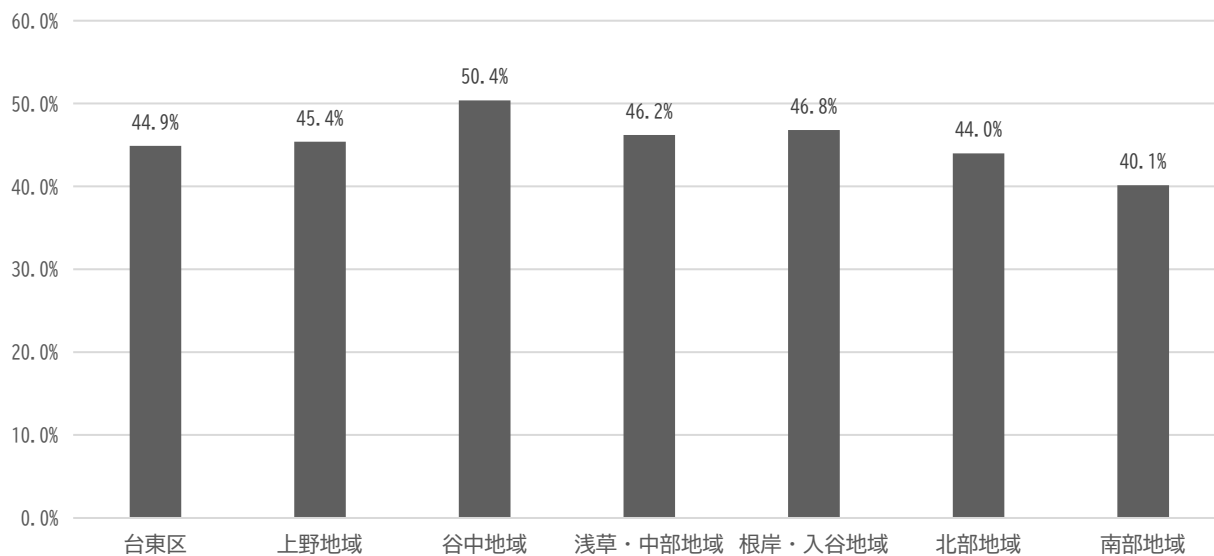
資料：令和2年国勢調査

図表 1-38 共同住宅に住む世帯の割合



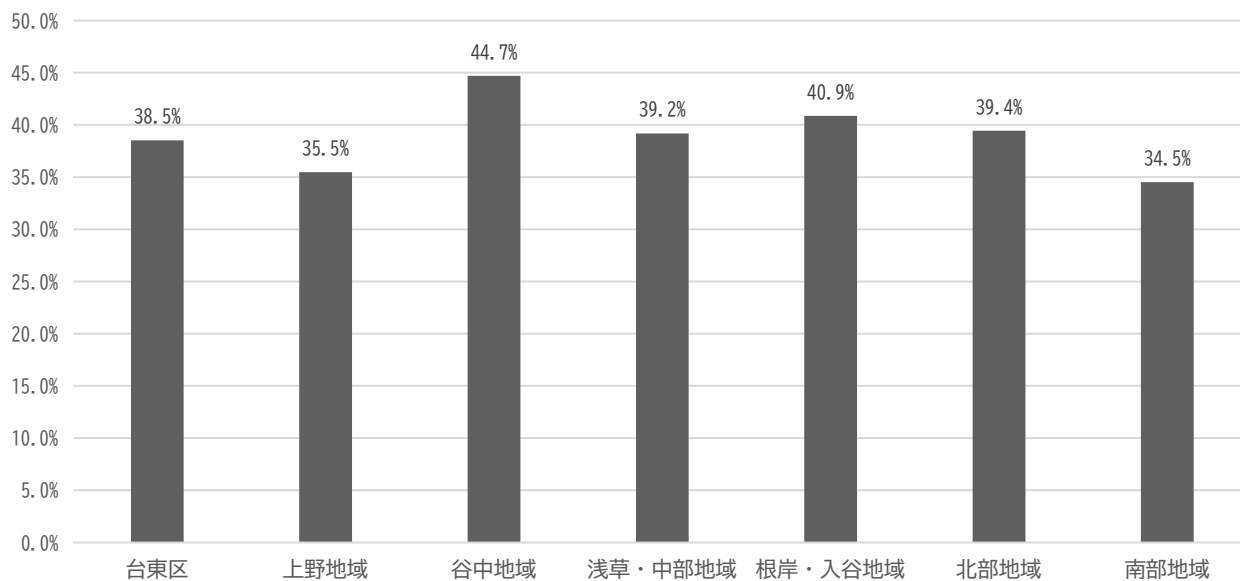
資料：令和2年国勢調査

図表 1-39 持ち家に住む世帯の割合



資料：令和2年国勢調査

図表 1-40 居住期間5年以上の人口の割合



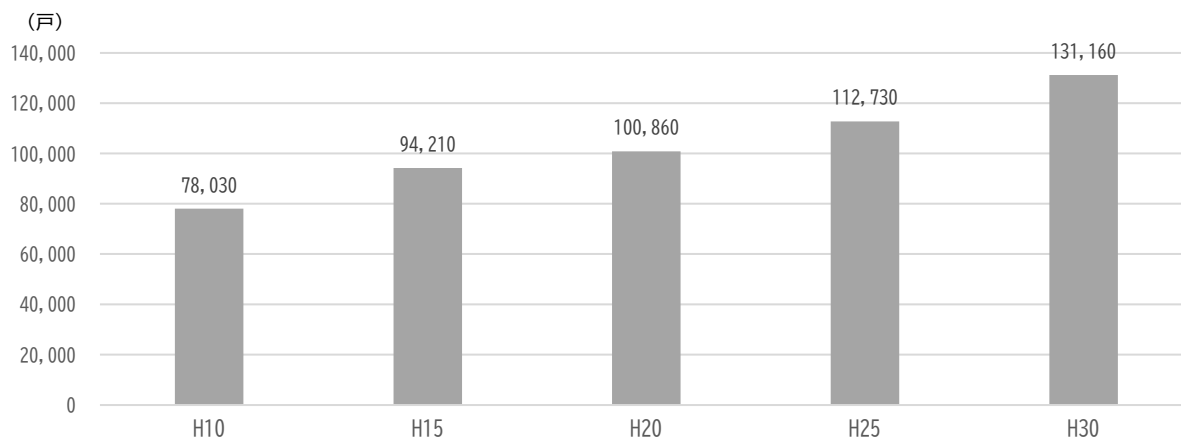
資料：令和2年国勢調査

2. 住宅ストックの動向

(1) 住宅数

- ・台東区の住宅数は、平成30年で131,160戸となり、平成20年の100,860戸と比較すると、10年間で30,300戸（約1.3倍）増加している。

図表 2-1 住宅数

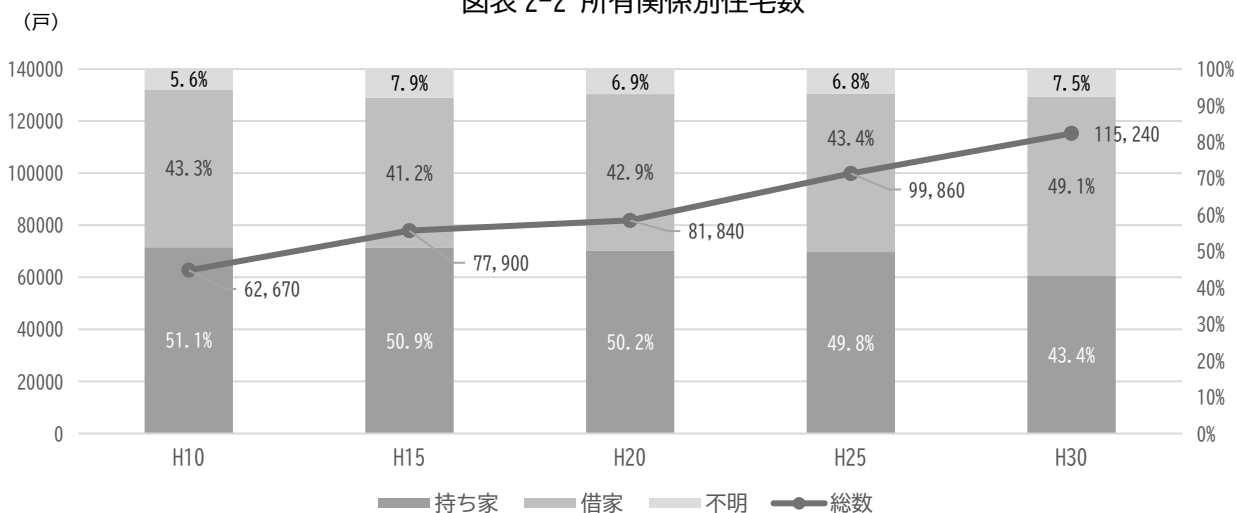


資料：住宅・土地統計調査

(2) 住宅の所有関係

- ・所有関係別住宅数は、平成30年では、居住世帯のある住戸数115,240戸のうち、持ち家が43.4%、借家が49.1%となっている。平成25年時点では借家より持ち家の割合が高かった一方、平成30年時点では借家の割合が高くなっている。

図表 2-2 所有関係別住宅数

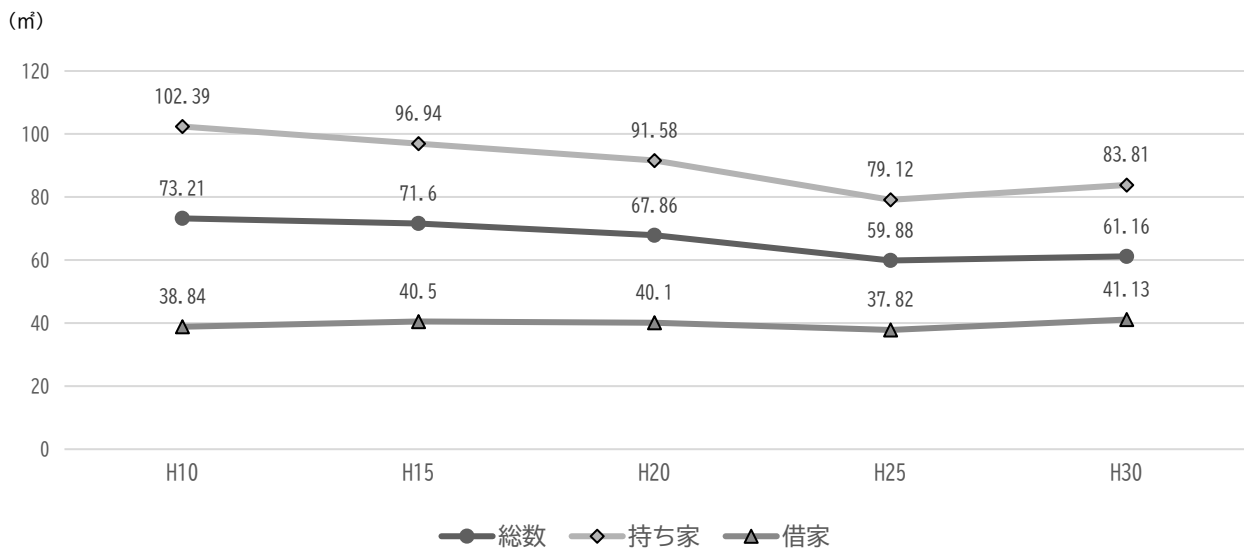


資料：東京都統計年鑑

(3) 住宅の面積

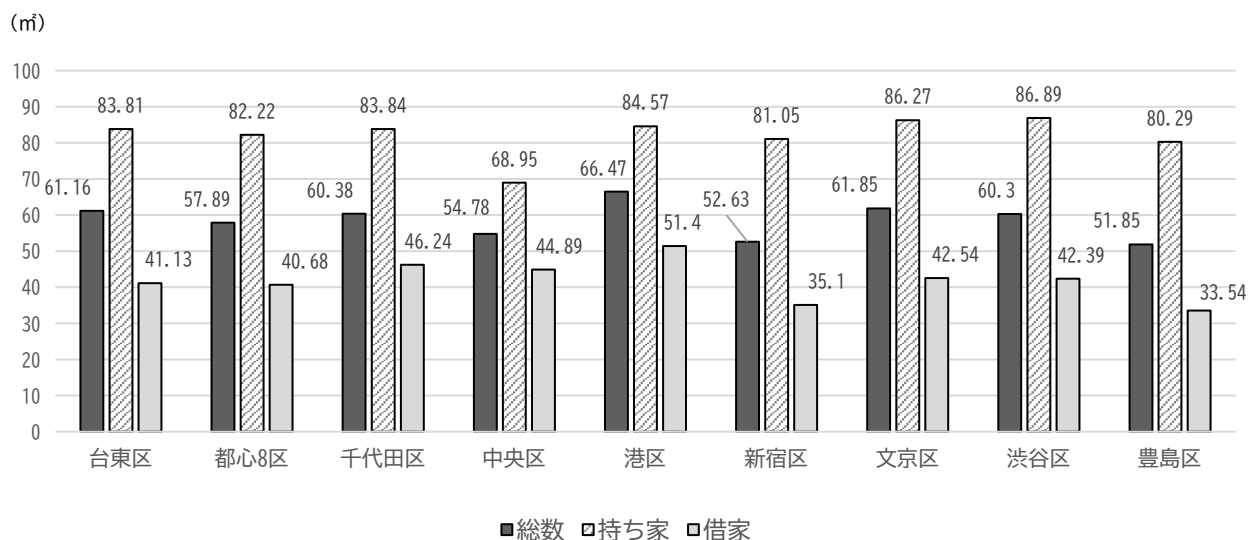
- ・平成30年の所有関係別1住宅当り延べ面積は、「持ち家」83.81㎡、「借家」が41.13㎡となっており、持ち家、借家ともに都心8区の面積を上回っている。
- ・地域別・面積別マンション新規供給戸数割合では、25㎡～40㎡未満の割合が台東区全体を下回っているのは上野地域と谷中地域、40㎡～50㎡未満の割合が台東区全体を下回っているのは上野地域、浅草・中部地域、根岸・入谷地域、50㎡～75㎡未満の割合が台東区全体を下回っているのは根岸・入谷地域、北部地域、南部地域となっている。

図表 2-3 所有関係別1住宅当り延べ面積の推移



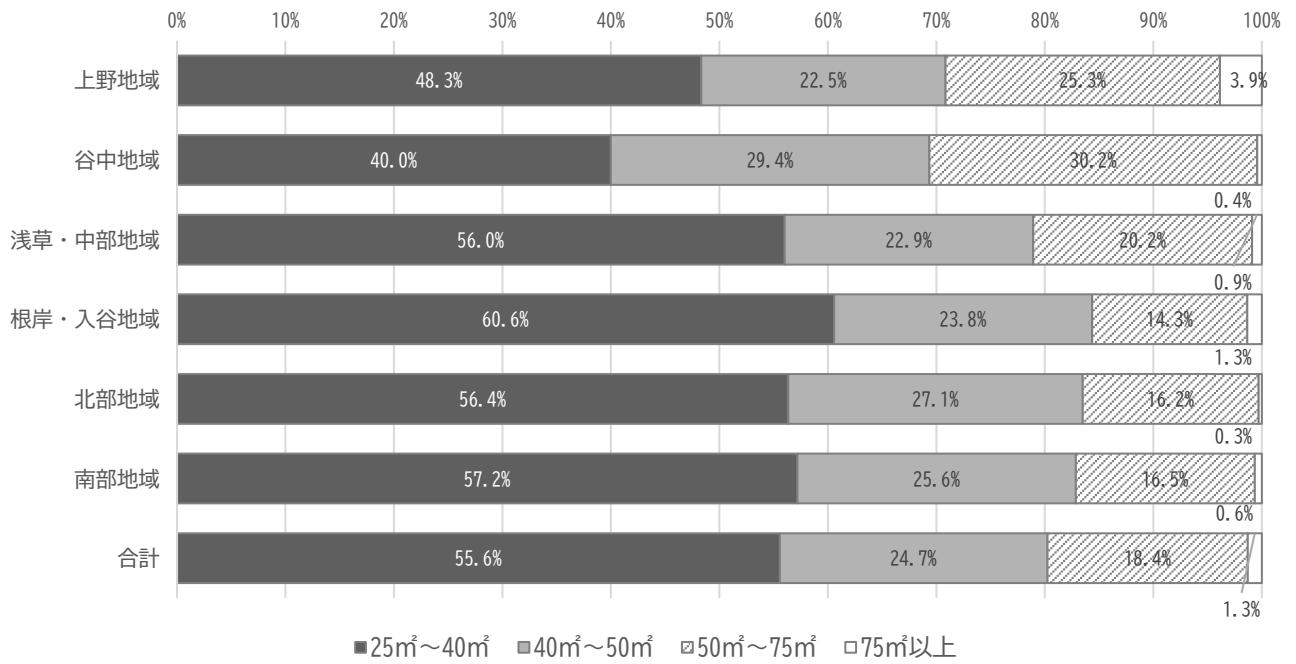
資料：東京都統計年鑑

図表 2-4 都心8区 所有関係別専用住宅面積



資料：東京都統計年鑑

図表 2-5 地域・面積別マンション新規供給戸数割合（平成 27 年度～令和 4 年度）

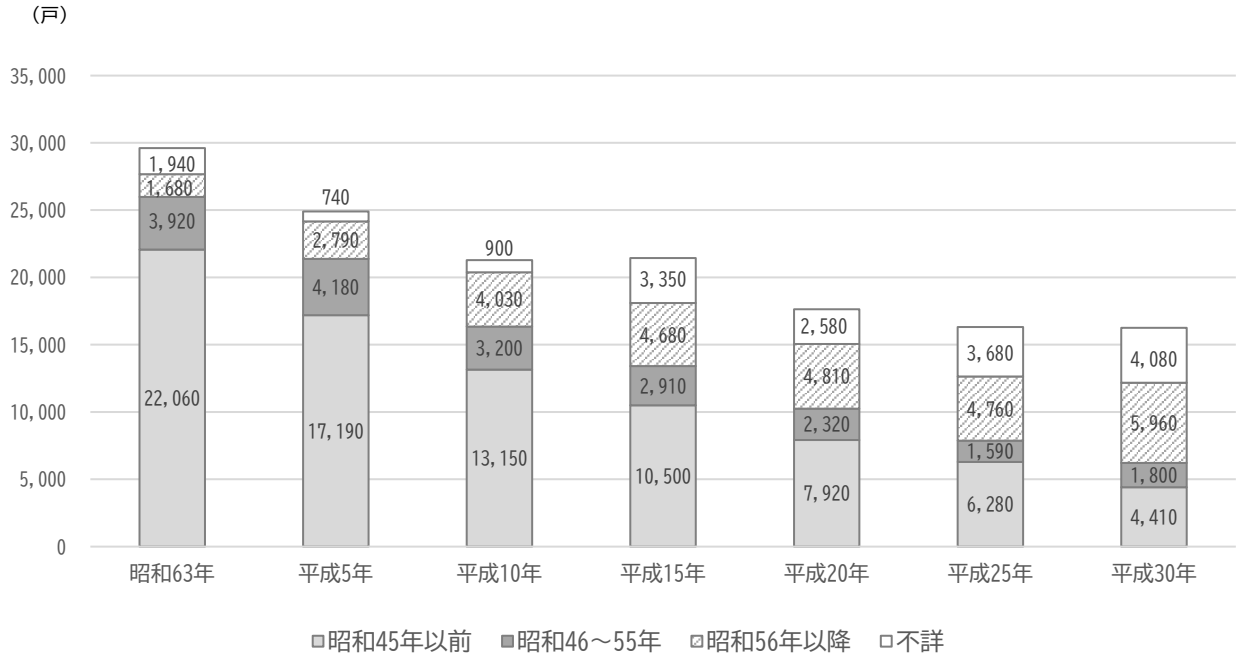


資料：所管課調べ

(4) 建築構造と建築時期

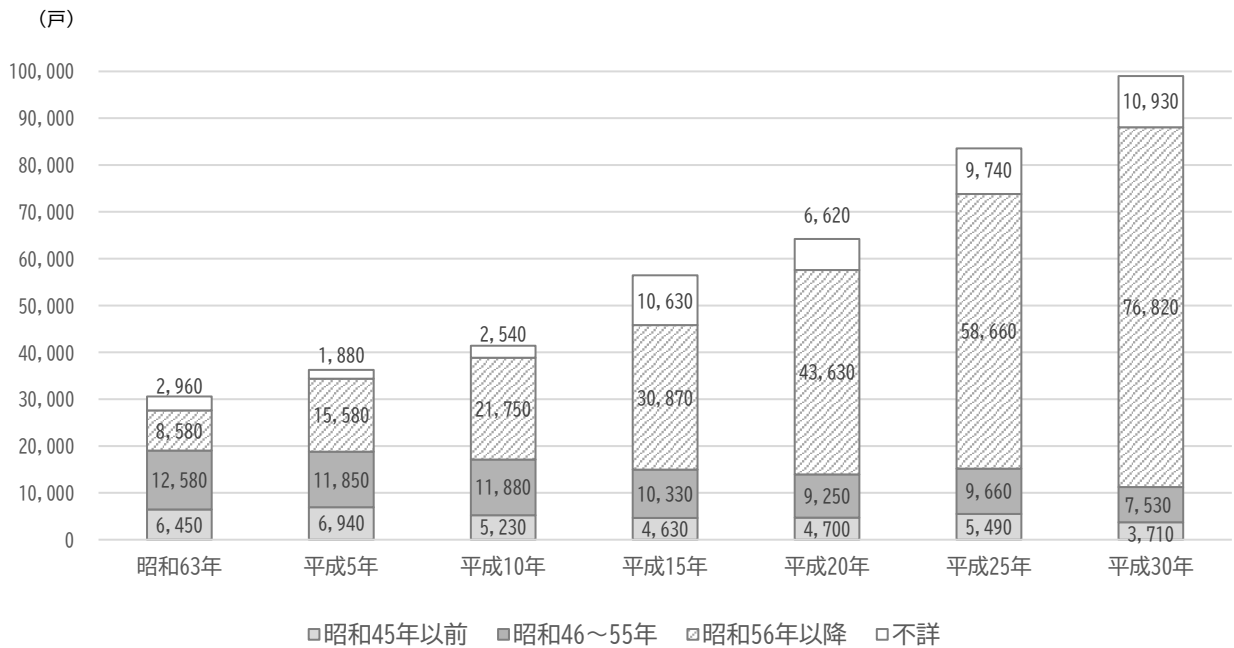
- ・構造別では、木造・防火木造住宅が年々減少傾向にあるのに対し、非木造住宅は増加傾向にある。

図表 2-6 台東区の建築時期別住宅数の推移（木造・防火木造）



資料：住宅・土地統計調査

図表 2-7 台東区の建築時期別住宅数の推移（非木造）

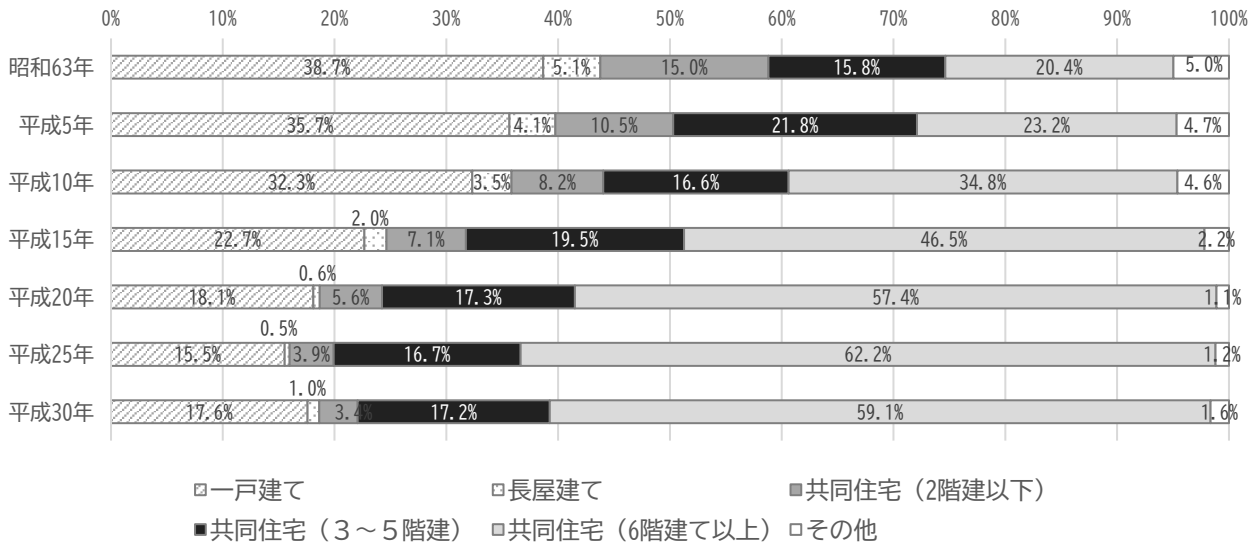


資料：住宅・土地統計調査

(5) 建て方

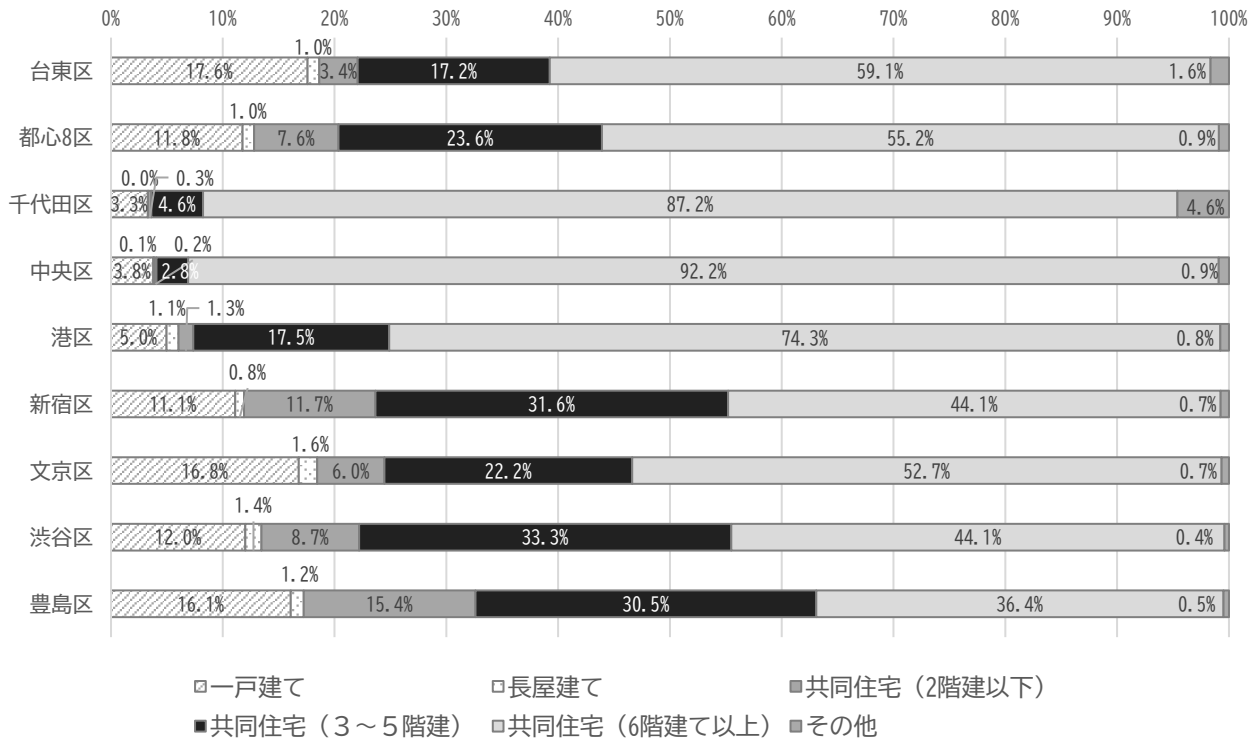
- ・平成30年の共同住宅(3階建て以上)は、台東区の住宅の76.3%を占めている。
- ・共同住宅(3階建て以上)の割合は増加傾向であるが、平成30年にわずかに減少した。
- ・共同住宅(3階建て以上)の割合は、都心8区を下回っている。

図表 2-8 建て方別住宅数の割合（推移）



資料：住宅・土地統計調査

図表 2-9 都心8区 建て方別住宅数の割合

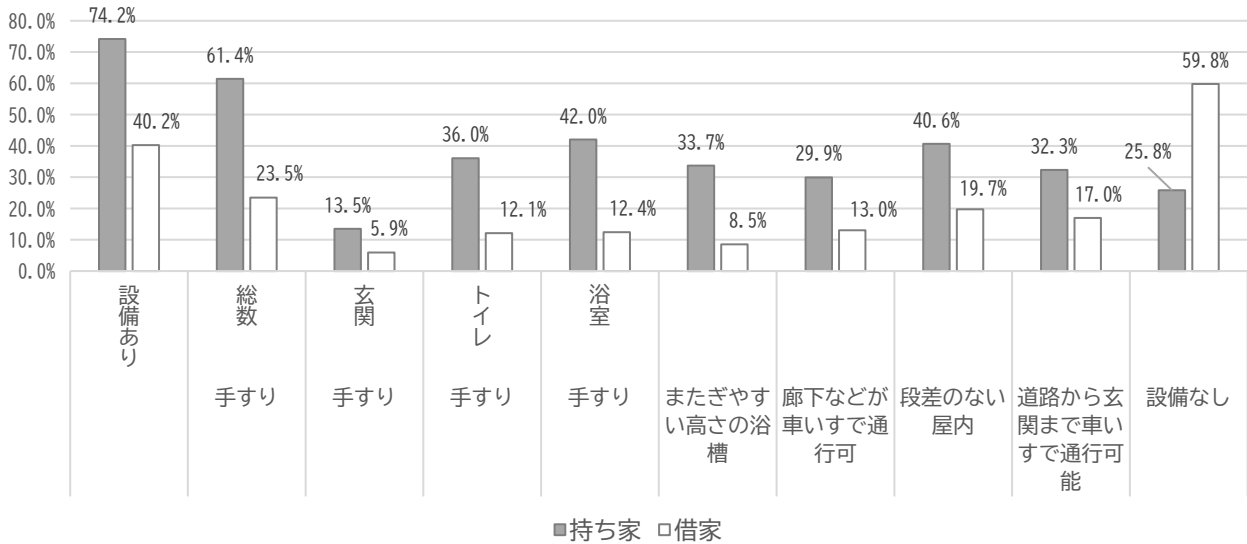


資料：住宅・土地統計調査

(6) 高齢者対応設備の状況

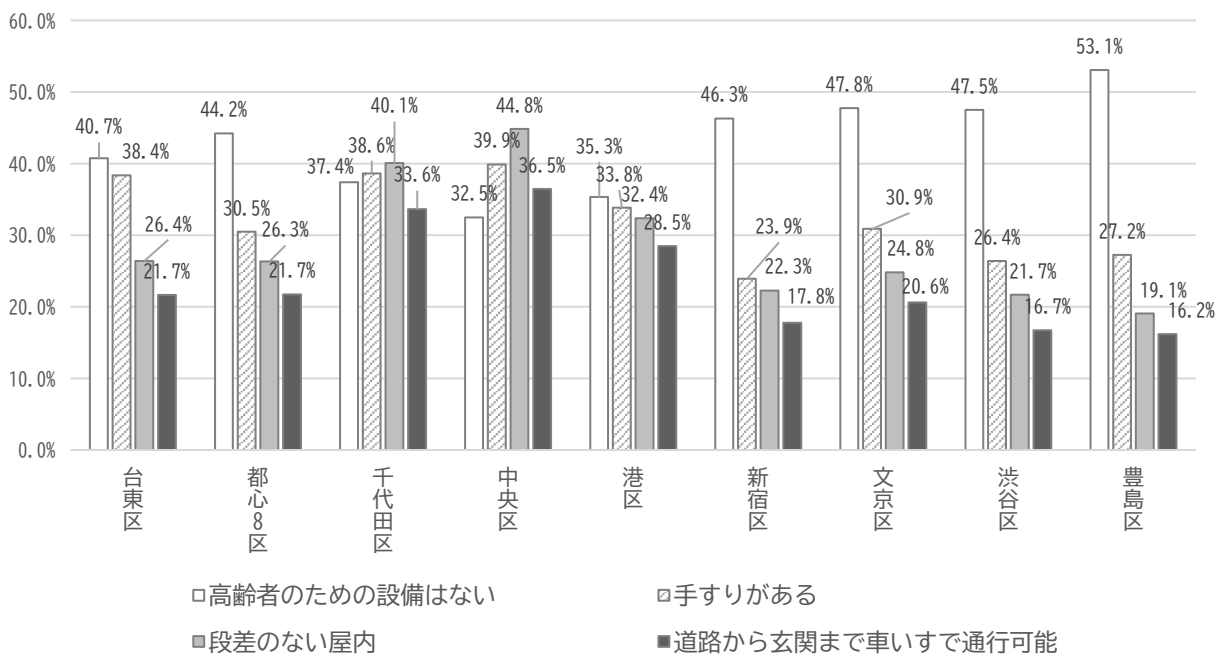
- ・高齢者対応設備がある住宅は、持ち家で74.2%、借家で40.2%となっている。
- ・「手すりがある」住宅は、全体で38.4%、「段差のない屋内」は26.4%、「道路から玄関まで車いすで通行可能」は21.7%となっている。
- ・「高齢者のための設備はない」住宅の割合は都心8区を下回っており、「手すりがある」住宅の割合は都心8区を上回っている。

図表 2-10 高齢者対応設備の状況



資料：平成30年住宅・土地統計調査

図表 2-11 都心8区 高齢者対応設備の状況

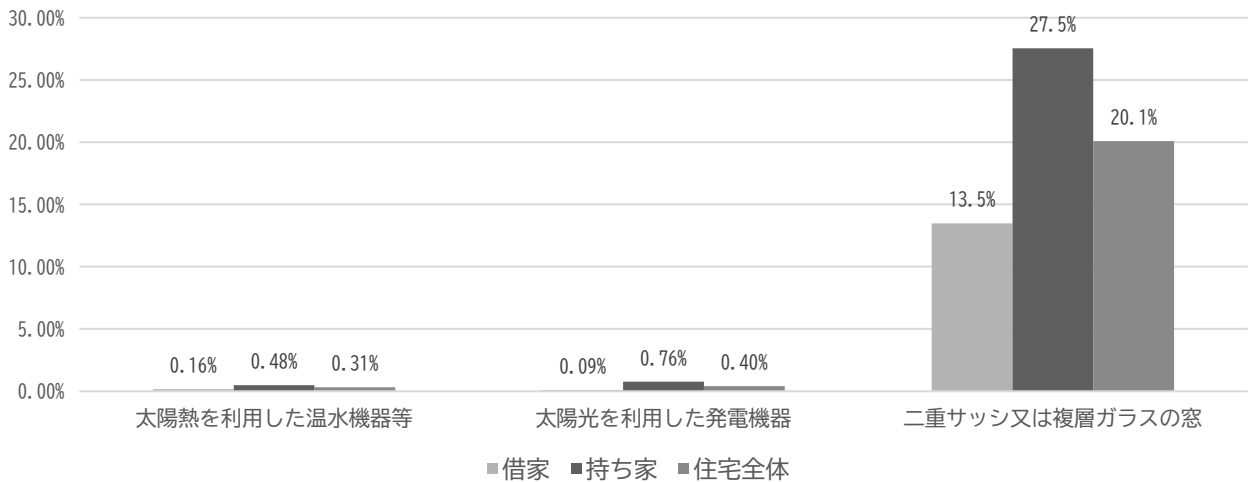


資料：平成30年住宅・土地統計調査

(7) 住宅の省エネルギー等

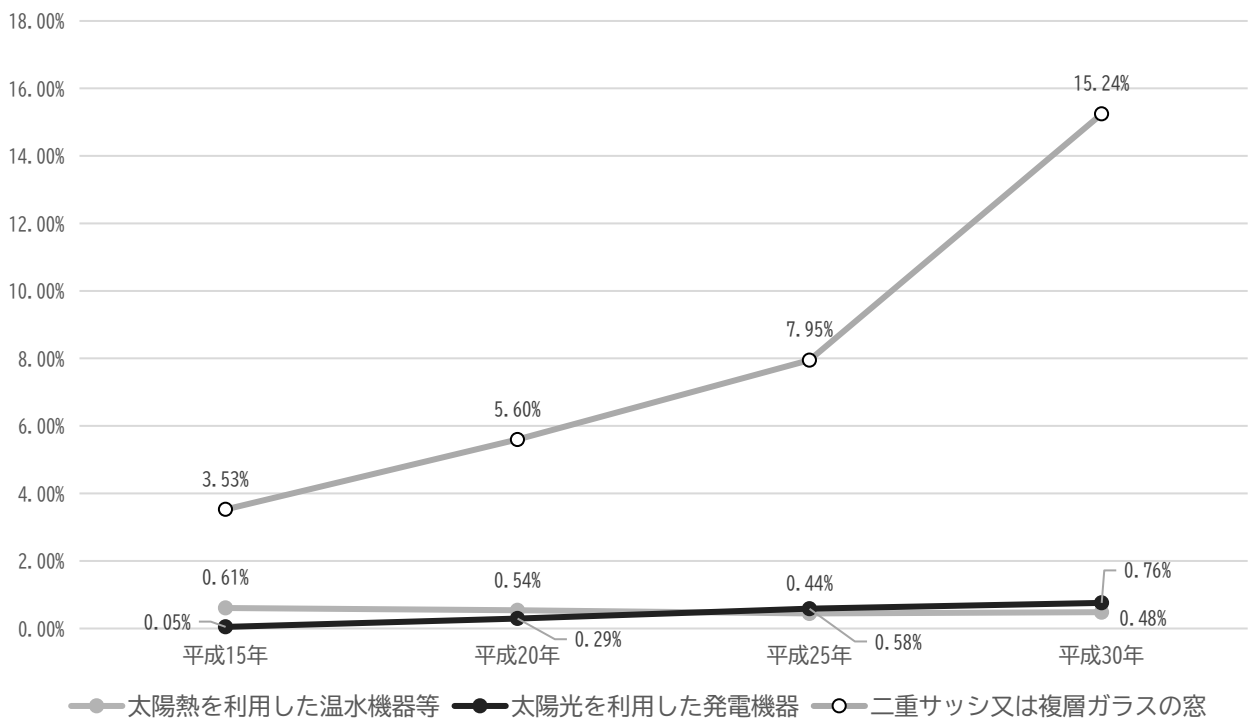
- ・「二重サッシ又は複層ガラスの窓」が1か所以上ある住宅は持ち家で27.5%、借家で13.5%となっており、全ての窓に「二重サッシ又は複層ガラスの窓」がある住宅の割合は、持ち家、借家ともに上昇傾向にある。
- ・台東区の長期優良住宅の認定実績は、1年あたり平均20戸程度で推移している。

図表 2-12 省エネルギー設備の状況



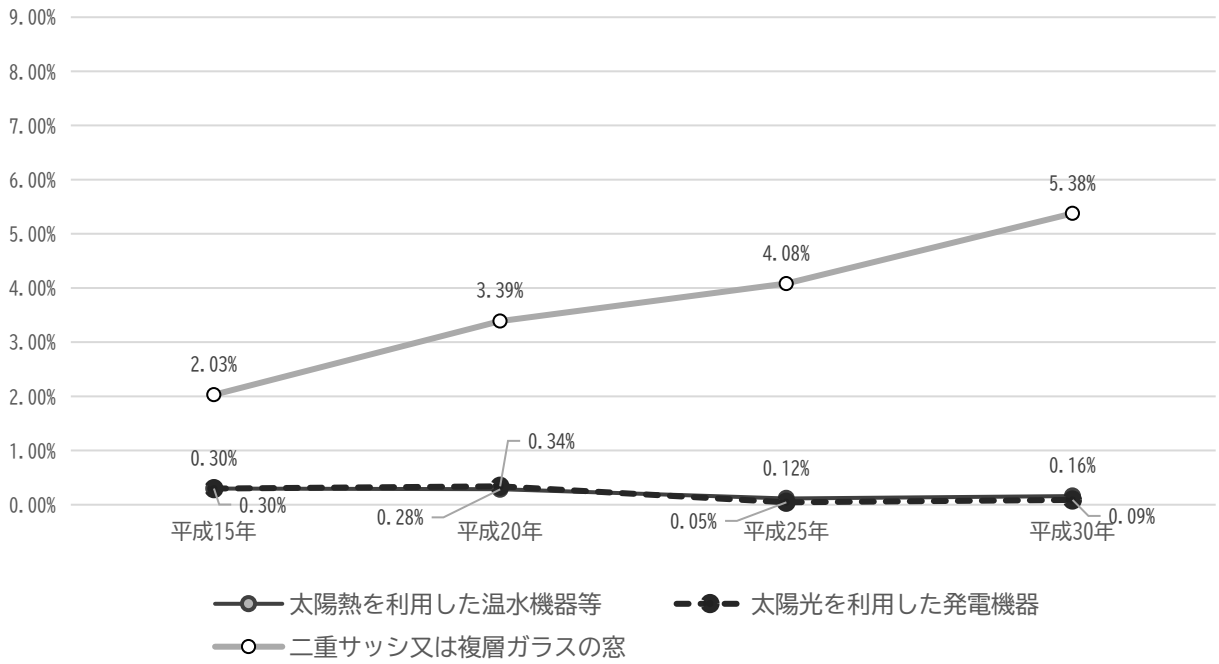
資料：平成30年住宅・土地統計調査

図表 2-13 持ち家の省エネ設備導入率



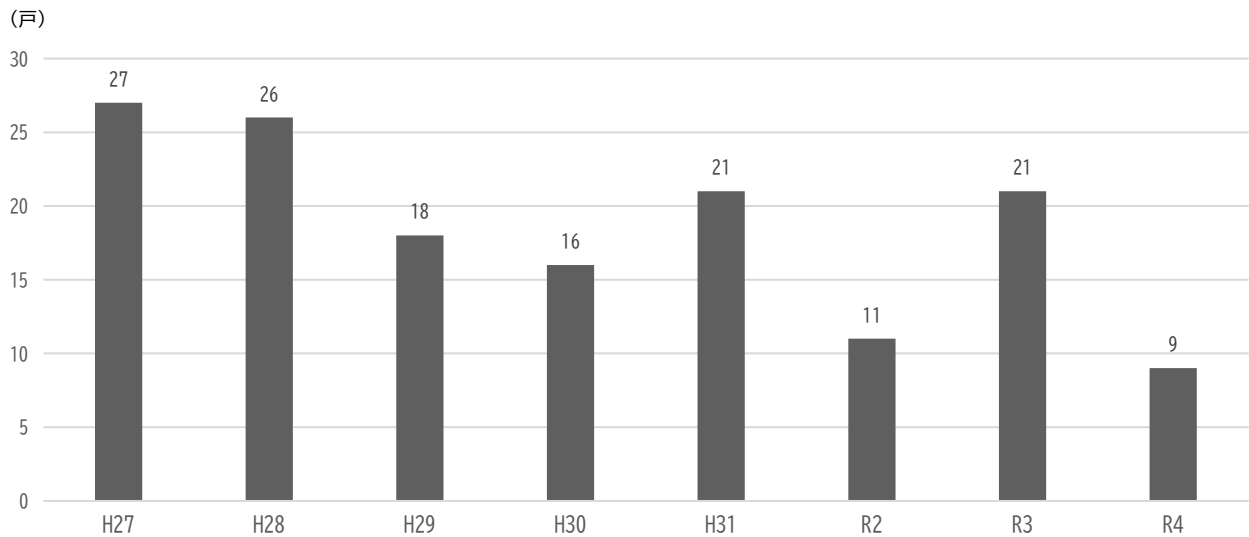
資料：住宅・土地統計調査

図表 2-14 借家の省エネ設備導入率



資料：住宅・土地統計調査

図表 2-15 台東区の長期優良住宅の認定実績

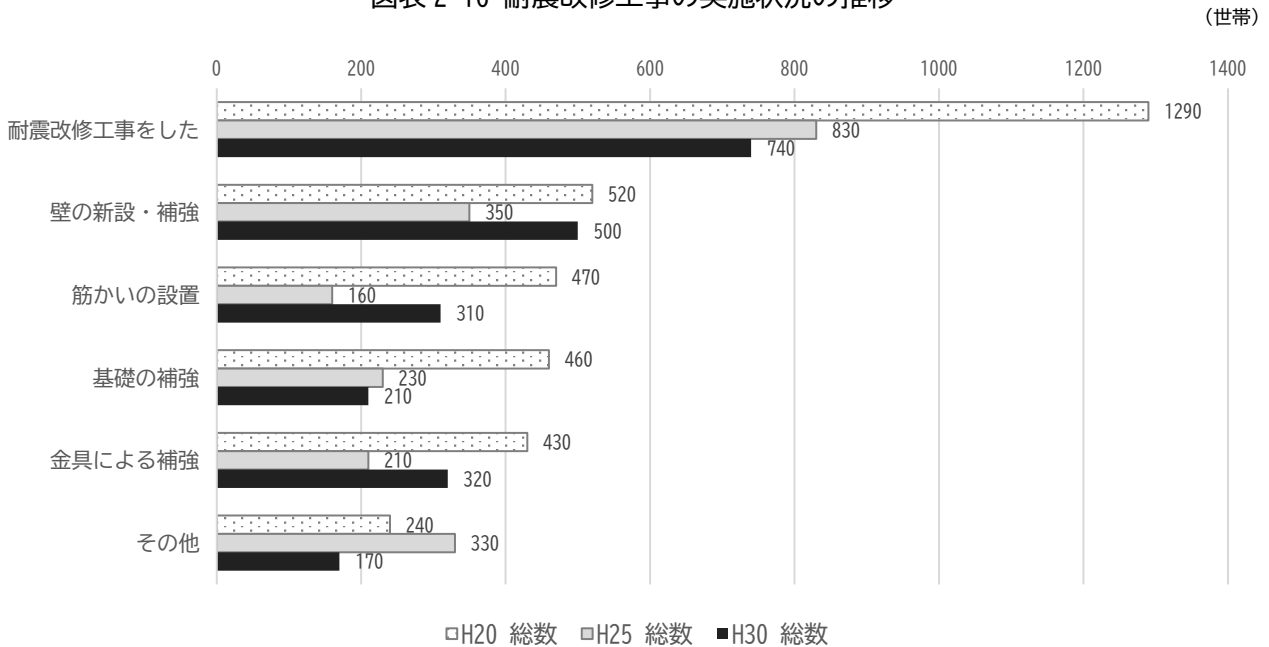


資料：所管課調べ

(8) 耐震改修工事の実施状況

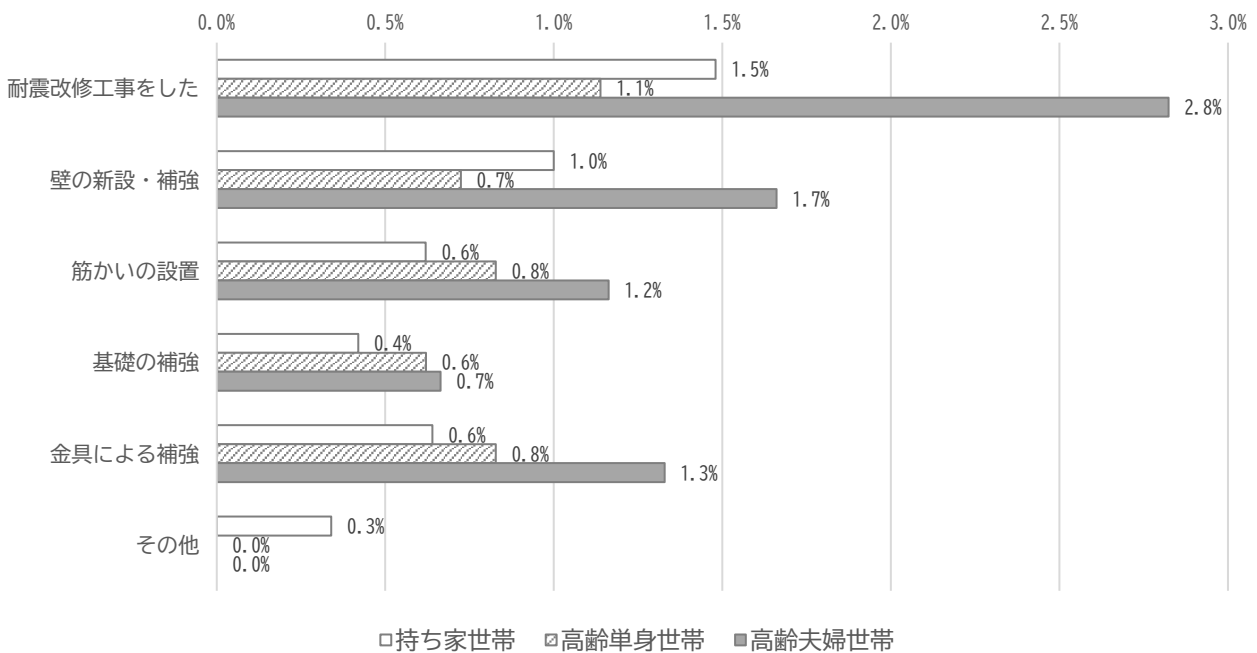
- 各調査年直近5年間の持ち家世帯における住宅の耐震改修工事の実施状況の推移は、耐震改修工事をした住宅数が減少傾向にあり、平成26年以降の5年間で「耐震改修工事をした」住宅の割合は、持ち家世帯の1.5%となっている。

図表 2-16 耐震改修工事の実施状況の推移



資料：住宅・土地統計調査

図表 2-17 平成26年以降の耐震改修工事の実施状況

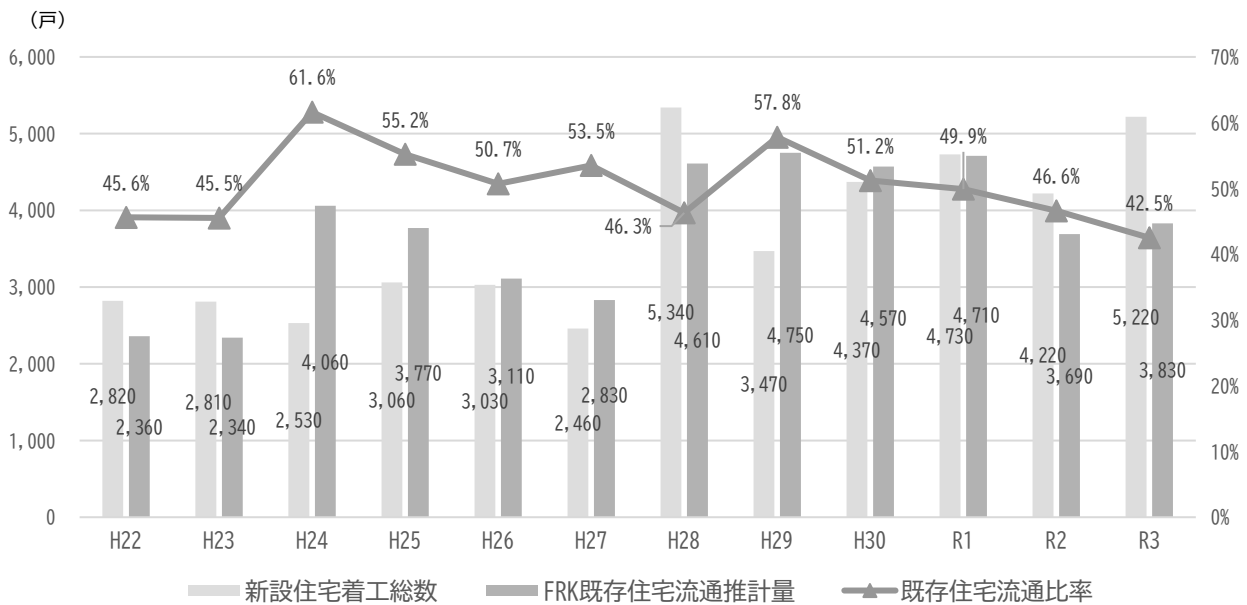


資料：平成30年住宅・土地統計調査

(9) 中古住宅の取得状況

- ・台東区の既存住宅の流通量は、不動産流通経営協会（FRK）の推計では平成28年以降4,500～4,700戸台で推移していたが、令和2～3年は減少し、令和3年の既存住宅流通推計量は3,830戸、既存住宅流通比率は42.5%となっている。
- ・持ち家総数に占める中古住宅の割合は19.3%と、都心8区の中で最も低くなっている。

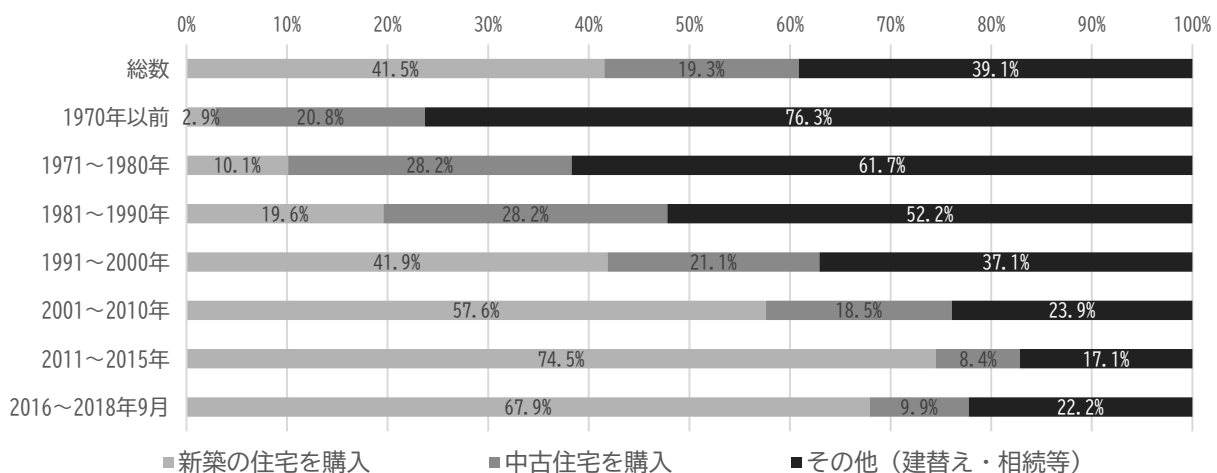
図表 2-18 既存住宅流通量



資料：一般社団法人不動産流通経営協会「既存住宅流通量の地域別推計について」

※FRK 既存住宅流通量：法人・個人を問わず、建物売買による所有権移転登記戸数をベースに既存住宅流通量を推計したもの。売却後に賃貸住宅として活用するものや、取り壊したものを含めて、売買後の使用目的を問わず、売買を理由とした所有権移転が行われた家屋の個数を示している。

図表 2-19 住宅の建築時期別新築・中古の割合

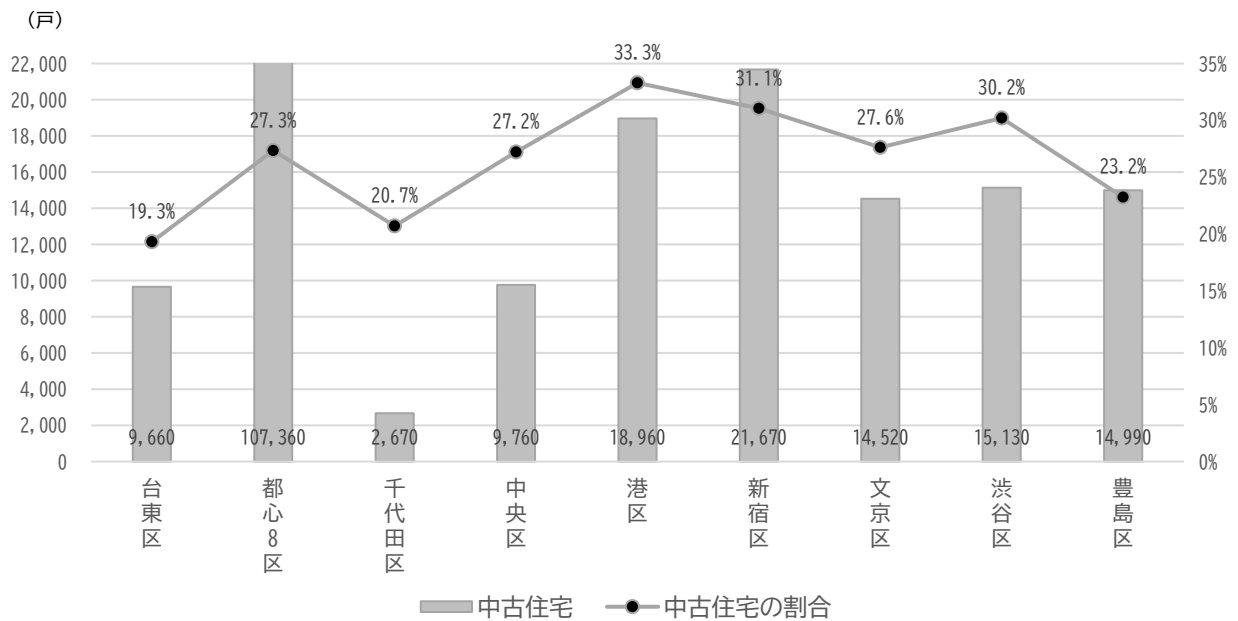


資料：平成30年住宅・土地統計調査

図表 2-20 住宅の購入・新築・建て替え等別持ち家数

住宅の建築の時期	総数	新築の住宅を購入			中古住宅を購入	(割合)	新築(建て替えを除く)	建て替え	相続・贈与で取得	その他
		総数	都市再生機構・公社など	民間						
持ち家総数	49,990	20,770	100	20,670	9,660	19.3%	3,730	8,250	4,610	2,980
1970年以前	5,860	170	-	170	1,220	20.8%	590	1,190	1,950	750
1971～1980年	5,040	510	40	470	1,420	28.2%	520	1,190	980	430
1981～1990年	7,300	1,430	10	1,420	2,060	28.2%	300	1,880	900	730
1991～2000年	7,740	3,240	-	3,240	1,630	21.1%	670	1,450	360	400
2001～2010年	10,540	6,070	20	6,060	1,950	18.5%	920	1,130	130	340
2011～2015年	9,690	7,220	30	7,180	810	8.4%	600	700	140	220
2016～2018年 ⁹	2,430	1,650	-	1,650	240	9.9%	110	320	70	50

図表 2-21 持ち家総数に占める中古住宅の割合

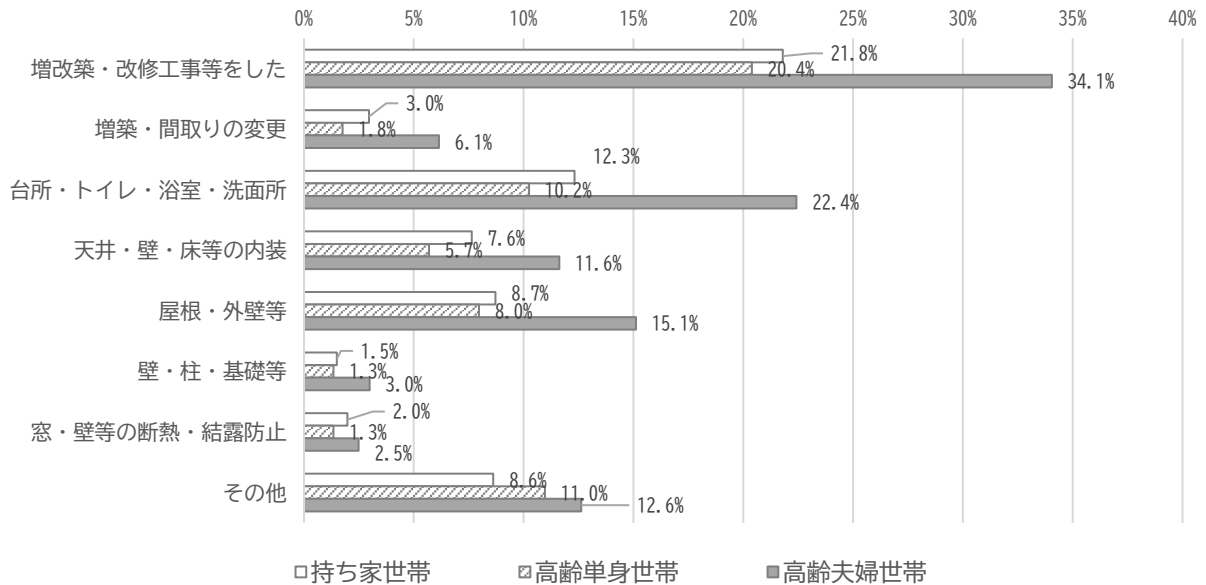


資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

(10) リフォーム工事の実施状況

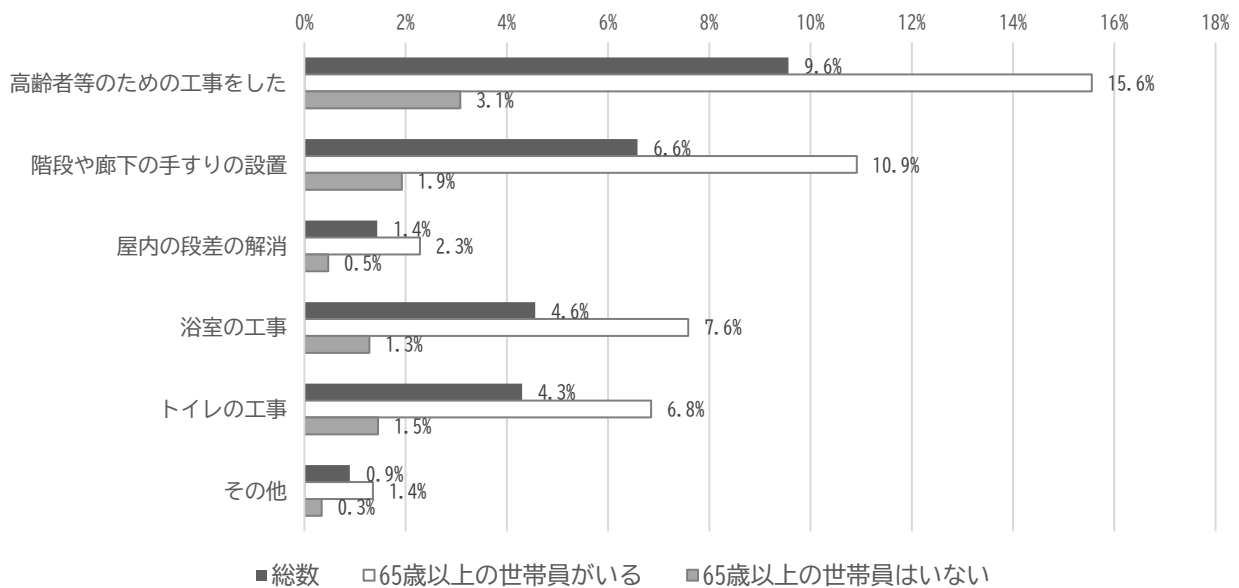
- ・平成30年時点で直近5年間に増改築・改修工事等を実施した割合は、高齢単身世帯の20.4%、高齢夫婦世帯の34.1%となっている。
- ・平成30年時点で直近5年間に高齢者等のための工事をした割合は、65歳以上の世帯員がいる世帯の15.6%、65歳以上の世帯員がいない世帯の3.1%となっている。

図表 2-22 平成26年以降の増改築・改修工事の実施状況



資料：平成30年住宅・土地統計調査

図表 2-23 平成26年以降の高齢者等のための設備工事の実施状況

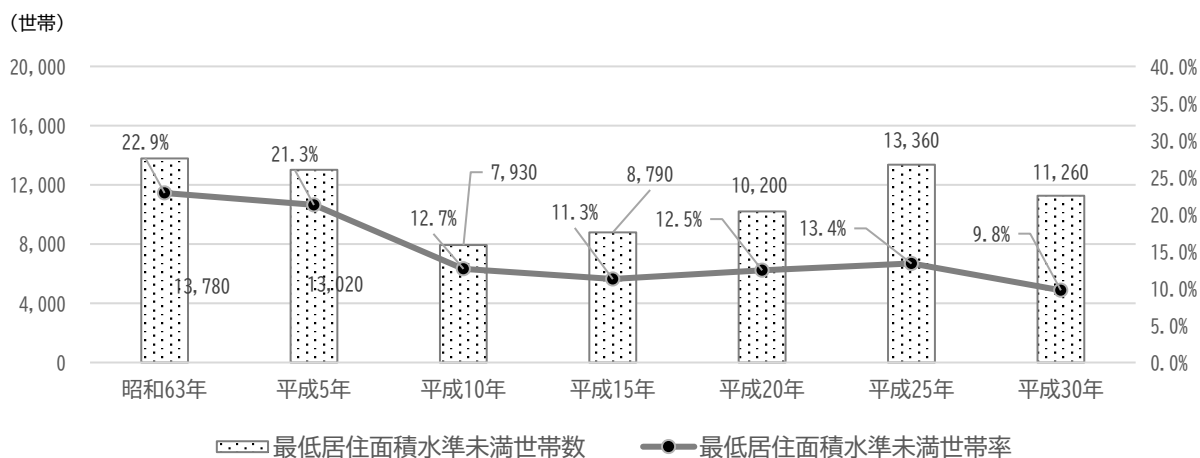


資料：平成30年住宅・土地統計調査

(11) 居住水準の状況

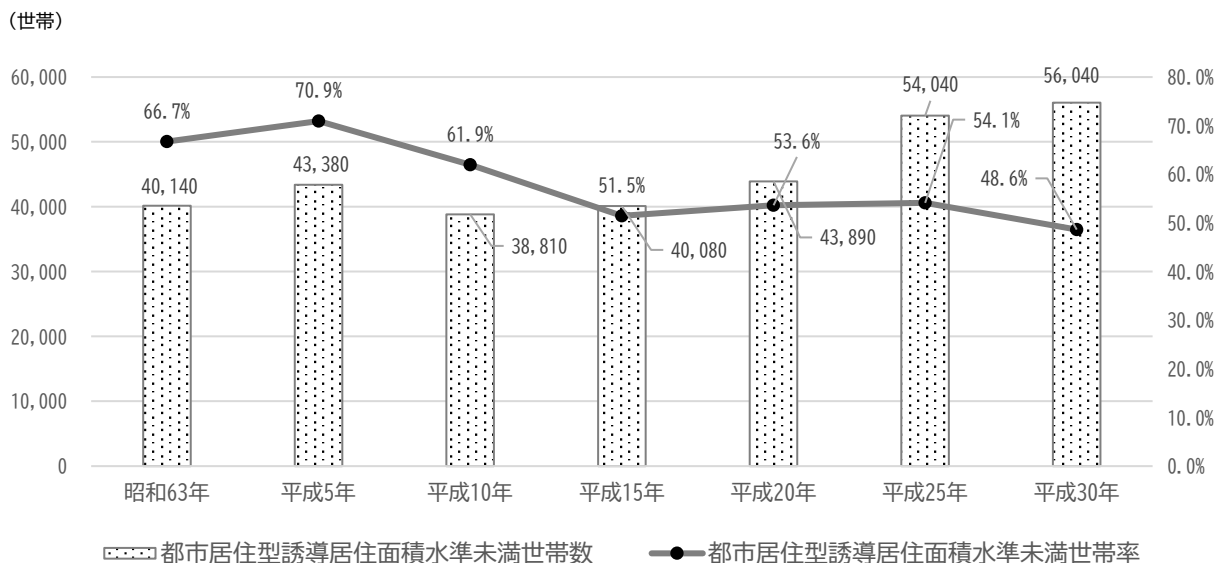
- ・台東区の最低居住面積水準未満世帯の割合は、平成 15 年以降、緩やかな増加傾向だったが、平成 30 年には減少し、9.8%となっている。都市居住型誘導居住面積水準未満世帯の割合は、平成 30 年には減少し、48.6%となっている。
- ・世帯別でみると、最低居住面積水準未満世帯の割合は、平成 15 年以降、65 歳未満の単身世帯の割合が増加傾向にあり、平成 30 年には全体の 5 割超を占めている。
- ・都市居住型誘導居住面積水準未満世帯の割合も、平成 15 年以降、65 歳未満単身世帯が増加傾向にあり、平成 30 年には全体の 4 割を占めている。

図表 2-24 台東区の水準未満世帯数の推移（最低居住面積水準）



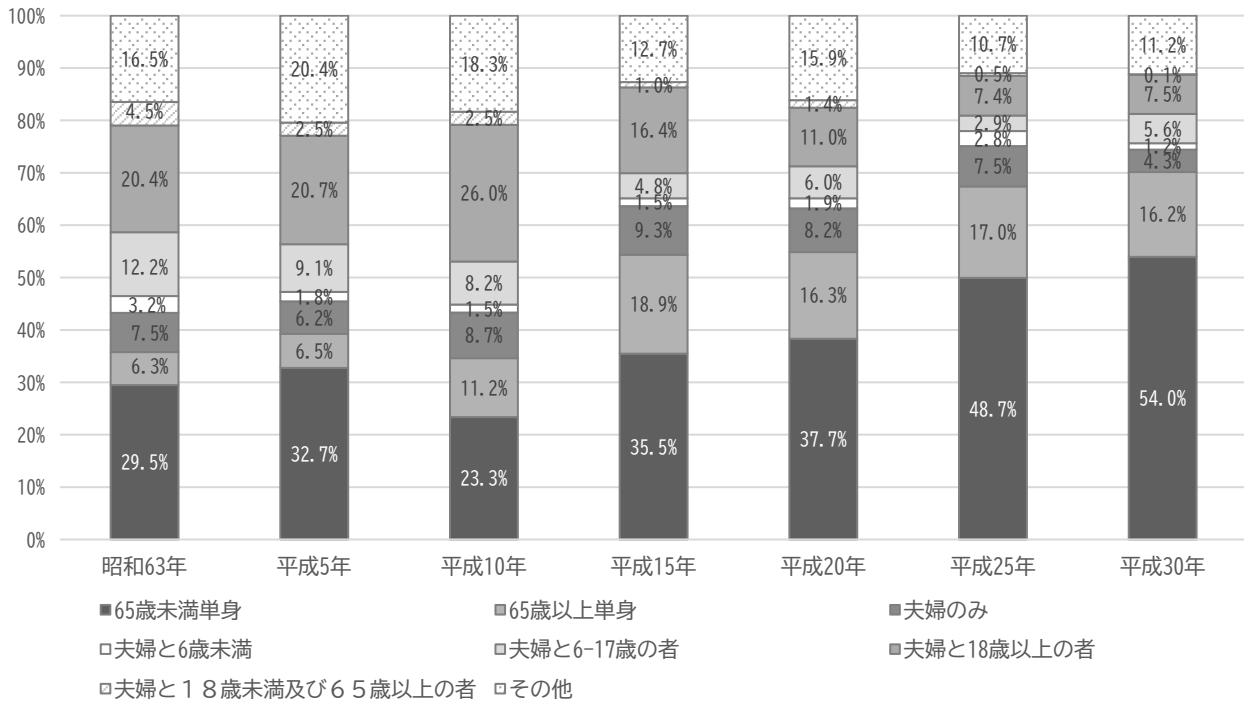
資料：住宅・土地統計調査

図表 2-25 台東区の水準未満世帯数の推移（都市居住型誘導居住面積水準）



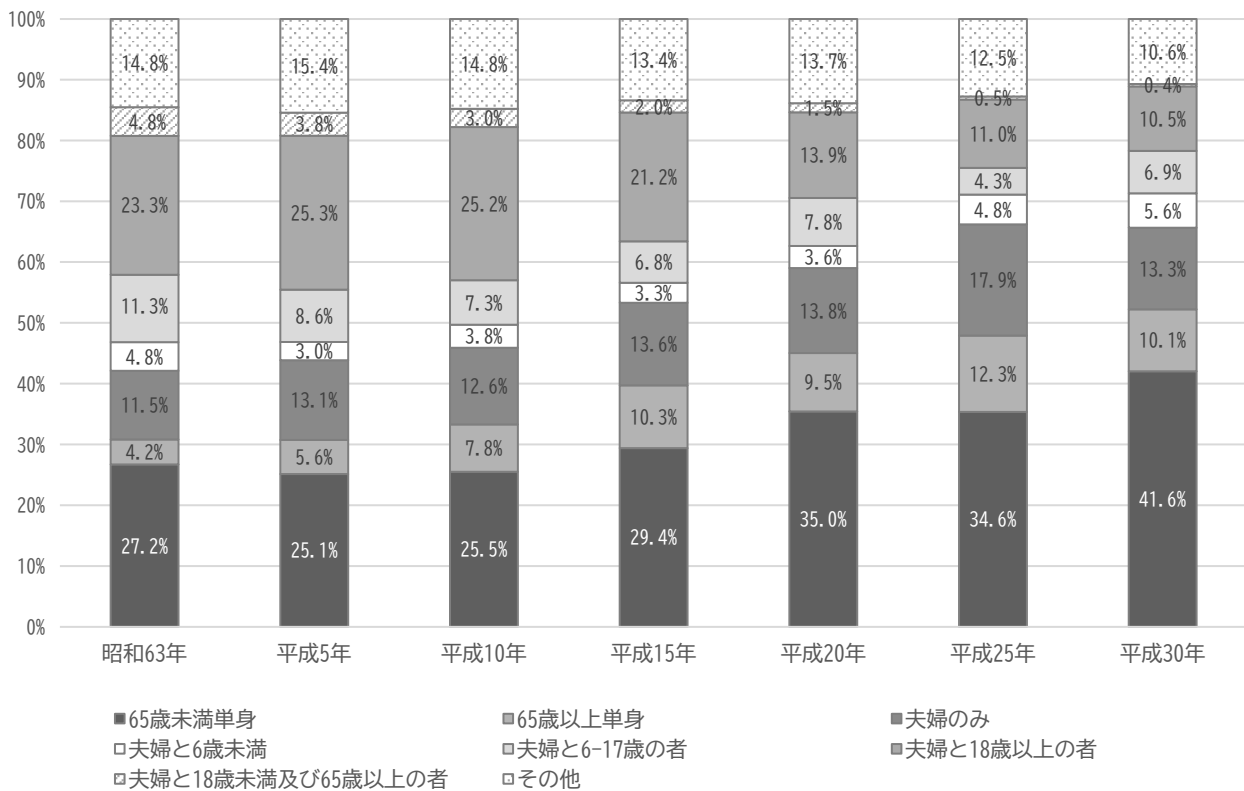
資料：住宅・土地統計調査

図表 2-26 世帯別の水準未満世帯の推移（最低居住面積水準）



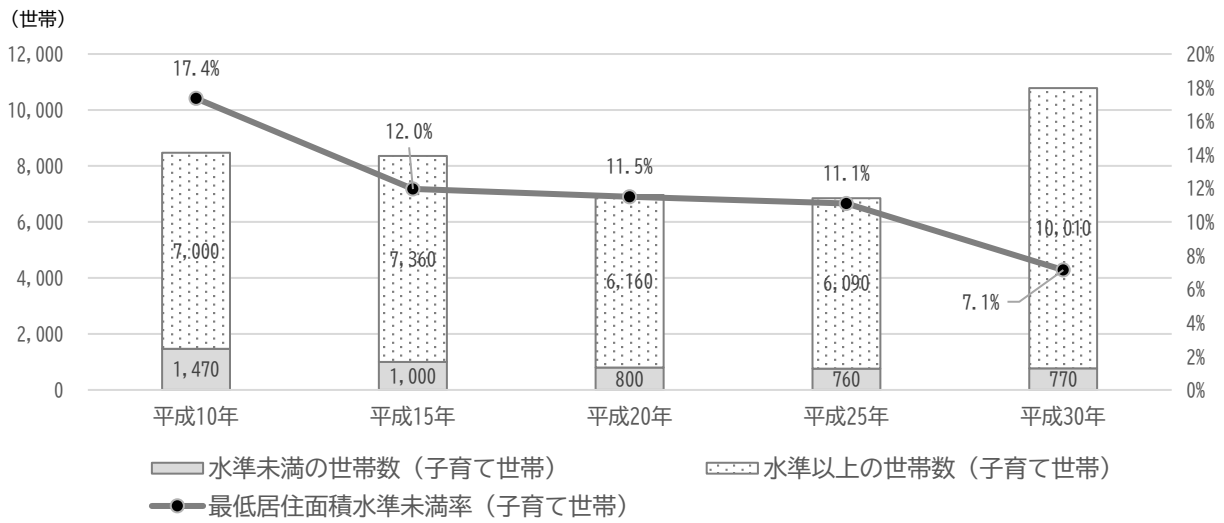
資料：住宅・土地統計調査

図表 2-27 世帯別の水準未満世帯の推移（都市居住型誘導居住面積水準）



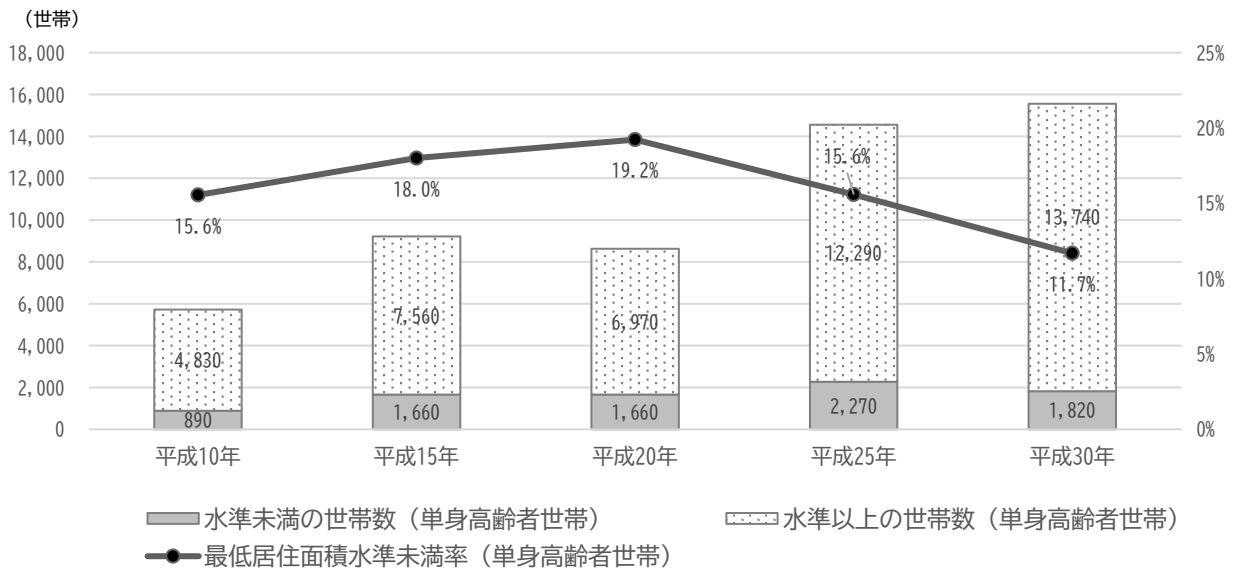
資料：住宅・土地統計調査

図表 2-28 子育て世帯における最低居住面積水準未満率の推移



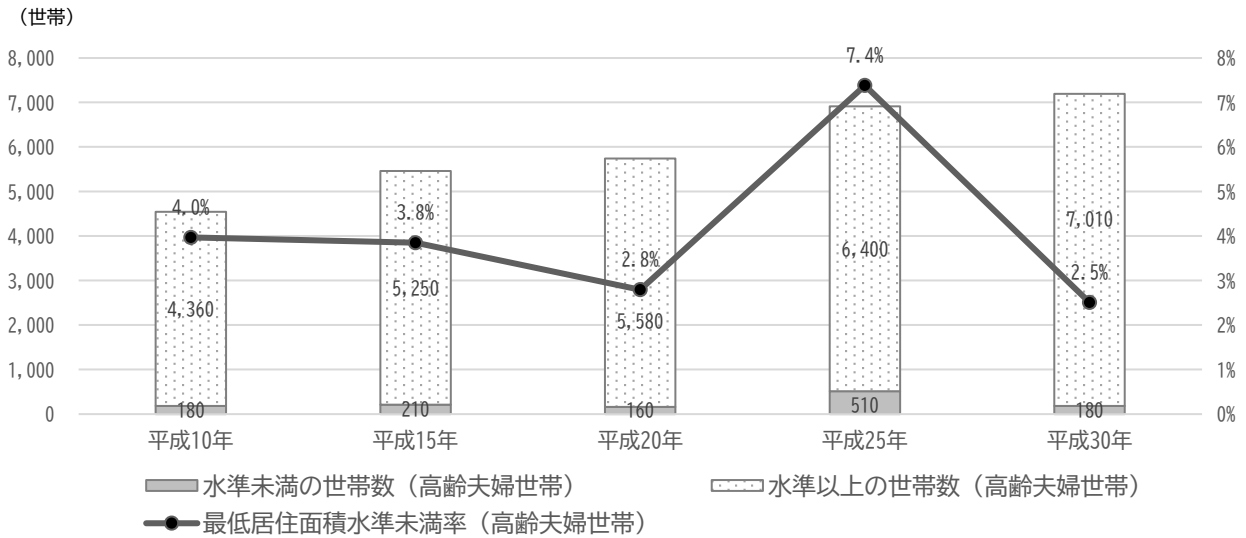
資料：住宅・土地統計調査

図表 2-29 単身高齢者世帯における最低居住面積水準未満率の推移



資料：住宅・土地統計調査

図表 2-30 高齢夫婦世帯における最低居住面積水準未満率の推移



資料：住宅・土地統計調査

【参考】居住面積水準について

■最低居住面積水準

世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営み基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

- ① 単身者 25 m²
- ② 2人以上の世帯 10 m²×世帯人数+10 m²

■誘導居住面積水準

世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準で次の2区分からなる。

- (1) 一般型誘導居住面積水準
 - ① 単身者 55 m²
 - ② 2人以上の世帯 25 m²×世帯人数+25 m²
- (2) 都市居住型誘導居住面積水準
 - ① 単身者 40 m²
 - ② 2人以上の世帯 20 m²×世帯人数+15 m²

注1)台東区は都市居住型に該当する。

■世帯人数別の面積例

		世帯人数別の住戸専用面積(例) (単位：m ²)			
		単身	2人	3人	4人
誘導居住 面積水準	一般型	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】
	都市居住型	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
最低居住面積水準		25	30 【30】	40 【35】	50 【45】

【 】内は3～5歳児が1名いる場合

注2)上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

注3)世帯人数(注2の適用がある場合には適用後の世帯人数)が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

注4)次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ①単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ②適正な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

3. 住環境の動向

(1) 都市計画の状況

- ・台東区は、商業地域が66.5%、近隣商業地域が9.5%と、商業系の用途が全体の4分の3を占めており、住居系の用途は2割程度となっている。

図表 3-1 用途地域別面積

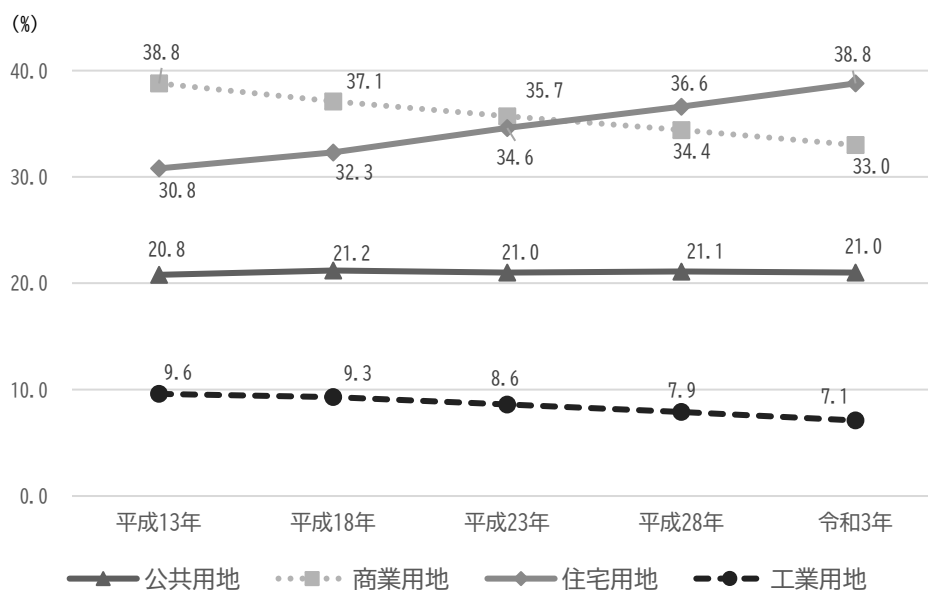
		ha	%
行政区域・都市計画区域		1007.8	100.0%
市街化区域 合計		974.8	96.7%
	第一種中高層住居専用地域	113.5	11.3%
	第二種中高層住居専用地域	3.8	0.4%
	第一種住居地域	80.1	7.9%
	第二種住居地域	3.1	0.3%
	近隣商業地域	95.6	9.5%
	商業地域	670.3	66.5%
	準工業地域	8.4	0.8%
市街化調整区域		33.0	3.3%

資料：台東区行政資料集 令和5年度版

(2) 土地利用の状況

- ・土地利用比率は、住宅用地が増加する一方、商業用地が減少しており、平成28年調査以降、住宅用地が商業用地を上回っている。

図表 3-2 台東区 土地利用比率の推移

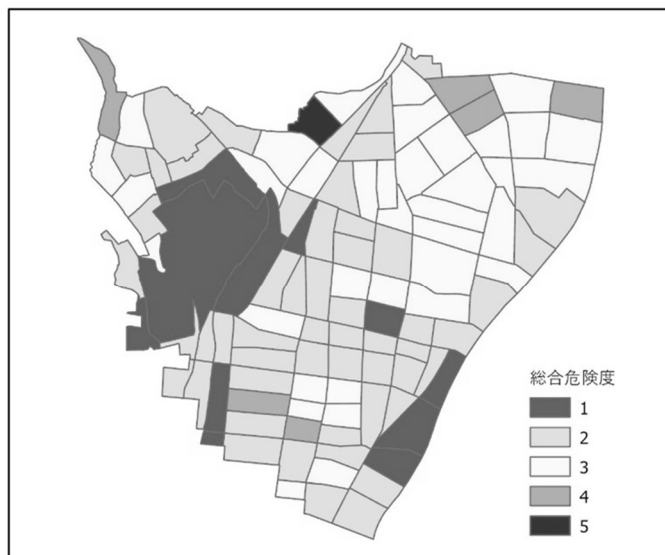


資料：東京都土地利用現況調査より作成

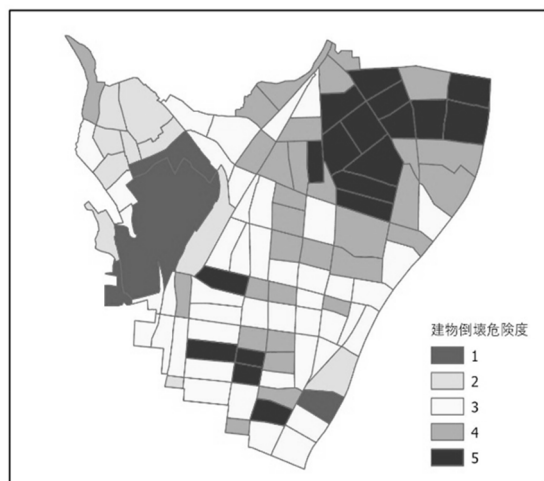
(3)防災の状況

- ・地震に関する地域危険度において、建物倒壊危険度では上野地域の一部、根岸・入谷地域の一部、北部地域の一部、南部地域の一部の危険度が高くなっている。また、火災危険度では、根岸・入谷地域の一部、北部地域の一部の危険度が高くなっている。
- ・荒川が氾濫した場合、区内の多くが浸水エリアとなり、2週間以上水につかることが想定されている。

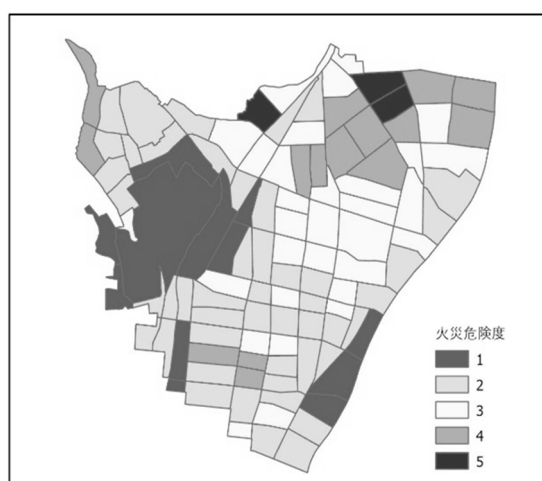
図表 3-3 総合危険度



図表 3-4 建物倒壊危険度



図表 3-5 火災危険度



資料：東京都地震に関する地域危険度測定調査（第9回）

図表 3-6 荒川氾濫時における浸水想定区域

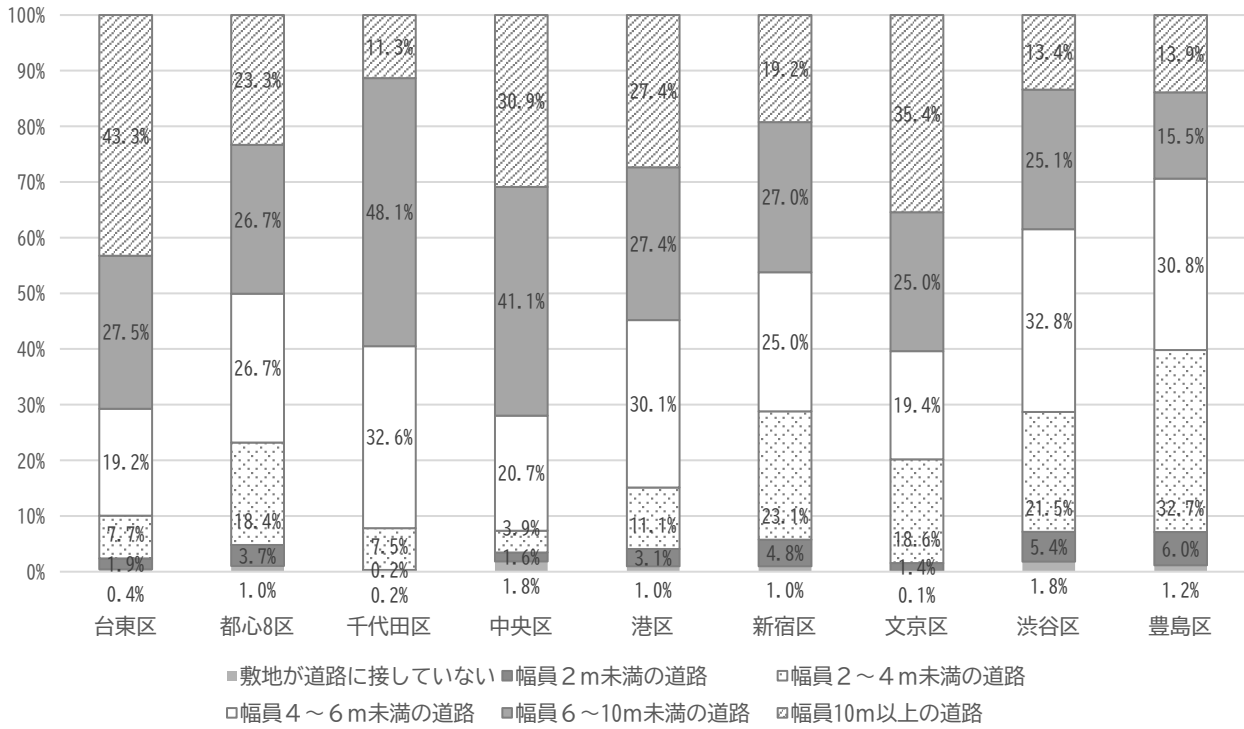


資料：台東区荒川水害ハザードマップ

(4)狭あい道路の状況

- ・ 接道幅員 4m 未満または未接道の住宅の割合は 10.0%と都心 8 区を下回っており、中央区、千代田区に次いで低くなっている。

図表 3-7 敷地に接している道路幅員別住宅数



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

(5) 緑被率

- ・平成 30 年度の区分別面積では、緑被率は 10.1%、みどり率は 17.5%で、ともに平成 22 年度と比べ低下している。

図表 3-8 緑被等の区分別面積

区分	平成 22 年度		平成 30 年度		平成 22 年度からの増減	
	面積 (ha)	構成比 (%)	面積 (ha)	構成比 (%)	面積 (ha)	構成比 (ポイント)
樹木被覆地	95.19	9.4	80.73	8.0	▲14.46	▲1.4
草地	23.63	2.3	15.25	1.5	▲8.38	▲0.8
屋上緑化	5.39	0.5	5.66	0.6	0.27	0.0
緑被地 ※1	124.21	緑被率 12.3	101.64	緑被率 10.1	▲22.57	▲2.2
裸地	8.37	0.8	10.64	1.1	2.27	0.2
水面	38.67	3.8	39.17	3.9	0.50	0.0
公園敷地のうち、上記以外の土地	21.99	2.2	24.79	2.5	2.80	0.3
みどり域 ※2	193.24	みどり率 19.2	176.24	みどり率 17.5	▲17.00	▲1.7
建物・道路などの上記以外の土地	814.76	80.8	831.76	82.5	17.00	1.7
区域全域	1,008	100.0	1,008	100.0	—	—

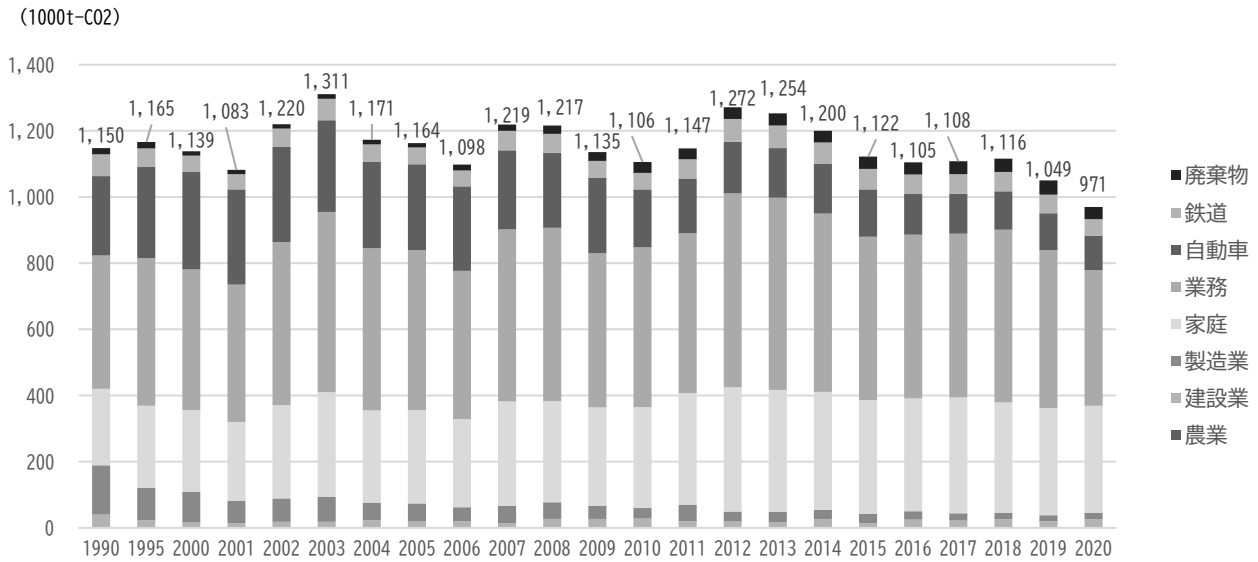
資料：台東区花とみどりの基本計画

- ※1 【緑被地】緑被地とは、樹木や芝生等で覆われた土地や自然的環境の状態にある土地をいう。緑被地が、ある特定の区域に占める面積割合を緑被率という。
- ※2 【みどり域】みどり域とは、緑被地に公園内で樹林等の緑で覆われていない面積や、河川等の水面を加えた土地をいう。みどり域が、ある特定の区域に占める面積割合をみどり率という。

(6)二酸化炭素排出状況

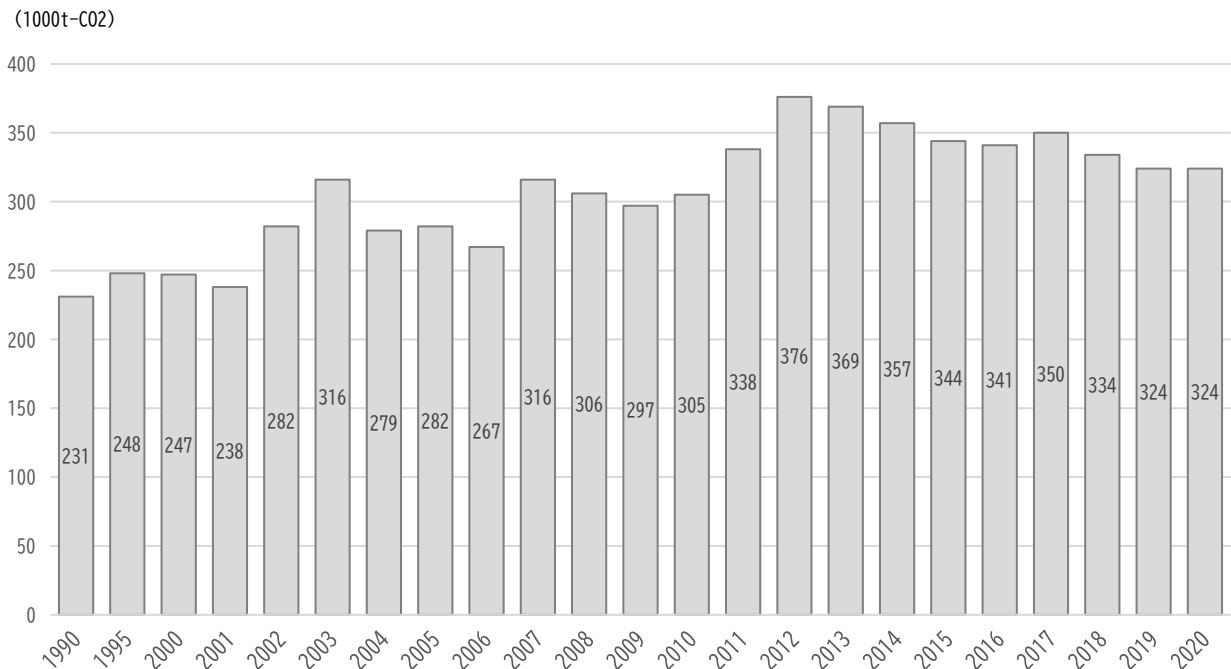
- ・台東区の二酸化炭素排出量は、近年では2012年をピークに減少傾向にある。
- ・家庭部門の二酸化炭素排出量、1世帯あたりの二酸化炭素排出量はともに減少傾向にある。

図表 3-9 台東区部門別二酸化炭素排出量の推移



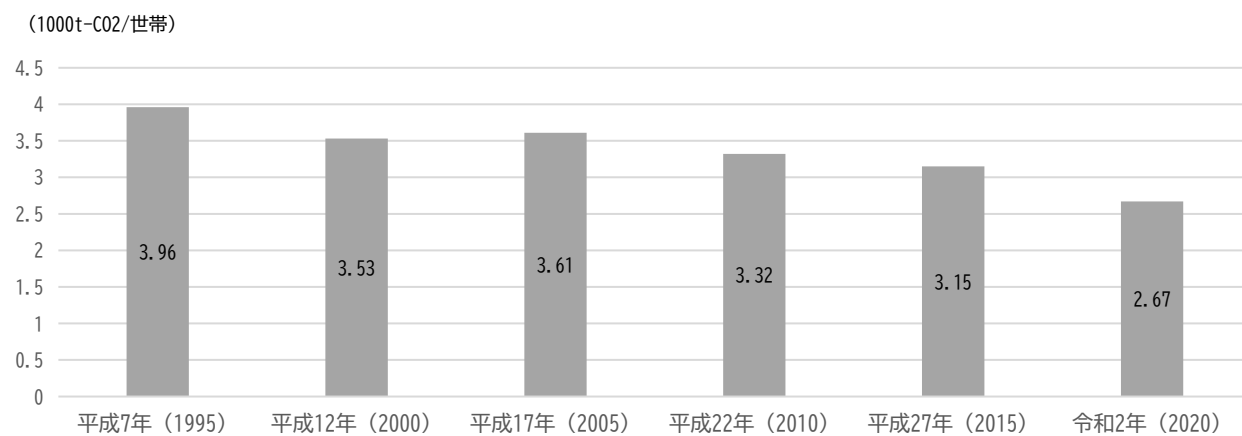
資料：オール東京 62 市区町村共同事業「みどり東京・温暖化防止プロジェクト」

図表 3-10 台東区家庭部門 CO2 排出量の推移



資料：オール東京 62 市区町村共同事業「みどり東京・温暖化防止プロジェクト」

図表 3-11 1世帯あたりの二酸化炭素排出量の推移

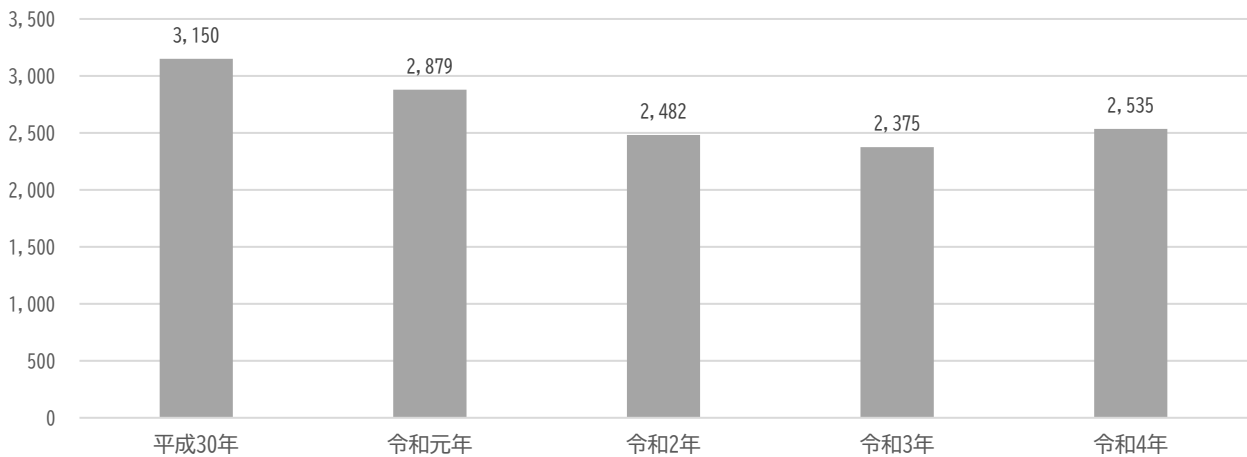


資料：オール東京 62 市区町村共同事業「みどり東京・温暖化防止プロジェクト」

(7) 犯罪発生状況

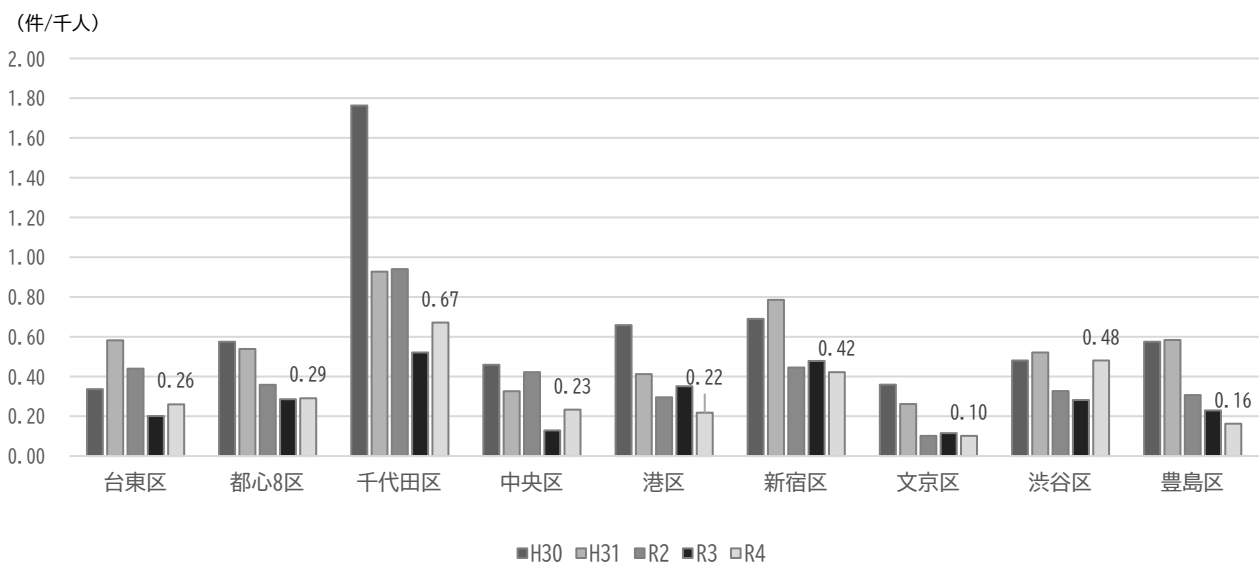
- ・人口千人あたりの空き巣等の侵入窃盗数は、令和4年は0.26件で令和3年と比べ増加しており、都心8区では4番目に多くなっている。
- ・日常生活での治安の状況の区民意識では、「非常に不安を感じる」「少し不安を感じる」の合計が令和5年度は47.1%と前回調査の令和3年度よりも増加している。
- ・地域の防犯活動に対する取組強化の要望としては、「警察による巡回パトロール」が66.2%、「街頭防犯カメラの設置助成」が56.5%となっている。

図表 3-12 区内の刑法犯認知件数



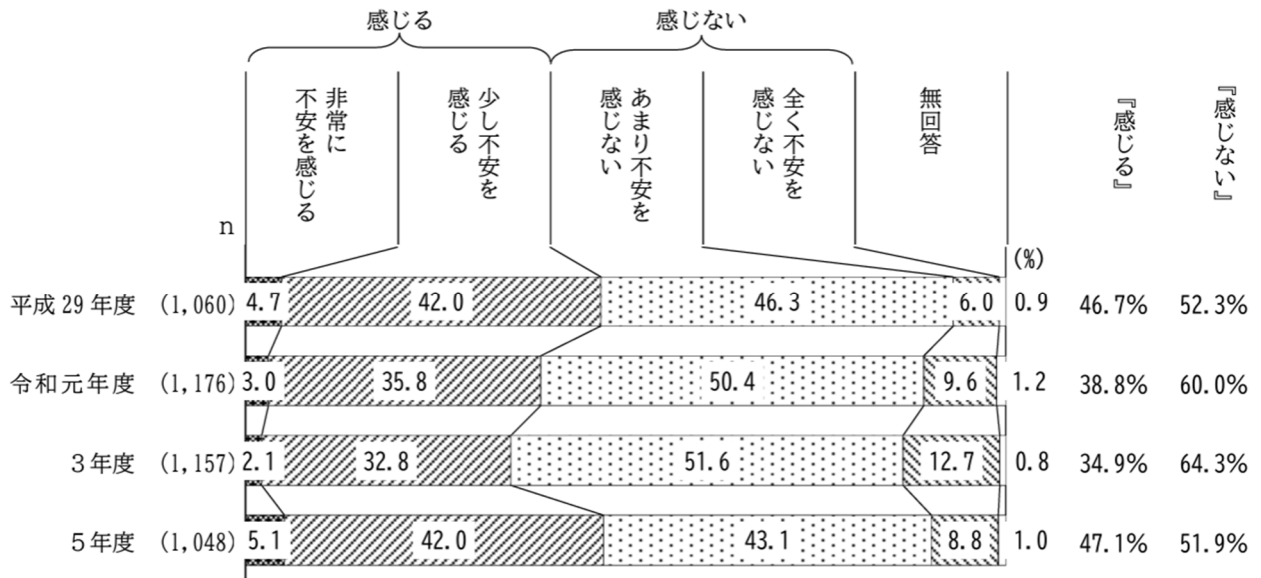
資料：所管課調べ

図表 3-13 都心8区 人口千人あたりの侵入窃盗件数



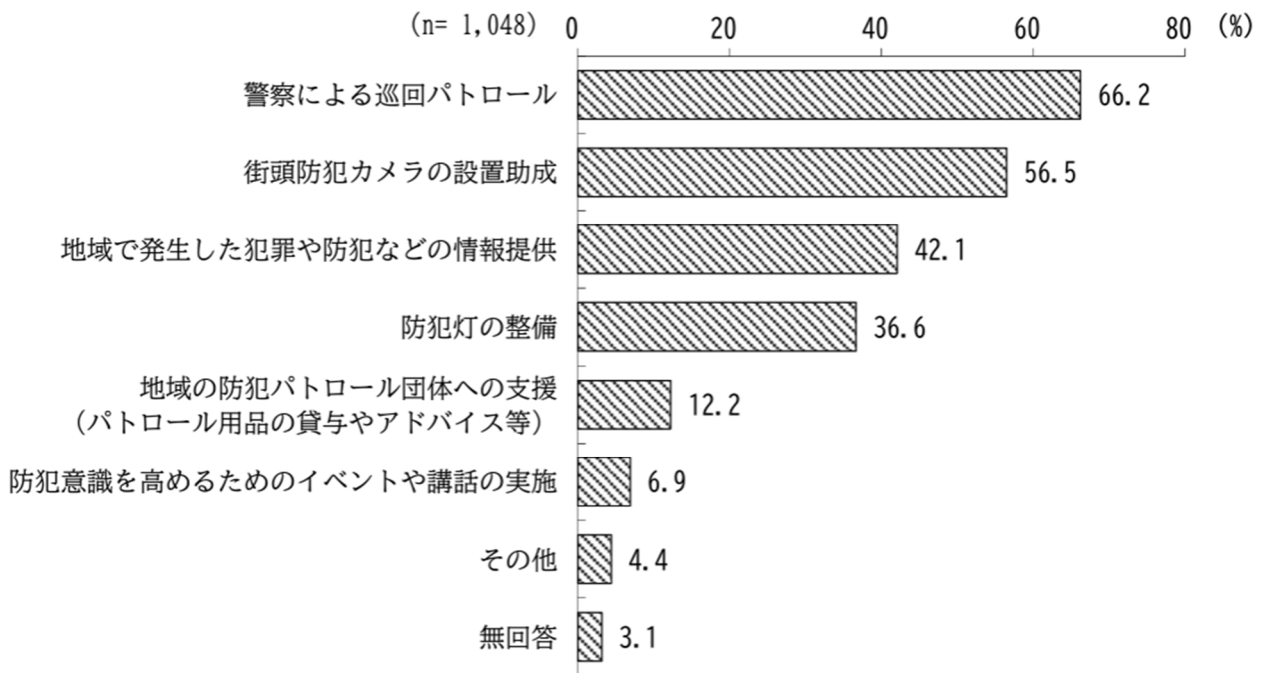
資料：警視庁区市町村の町丁別、罪種別及び手口別認知件数
住民基本台帳による東京都の世帯と人口

図表 3-14 日常生活での治安の状況



資料：台東区区民意識調査（令和 5 年度）

図表 3-15 地域の防犯活動に対する取組強化の要望

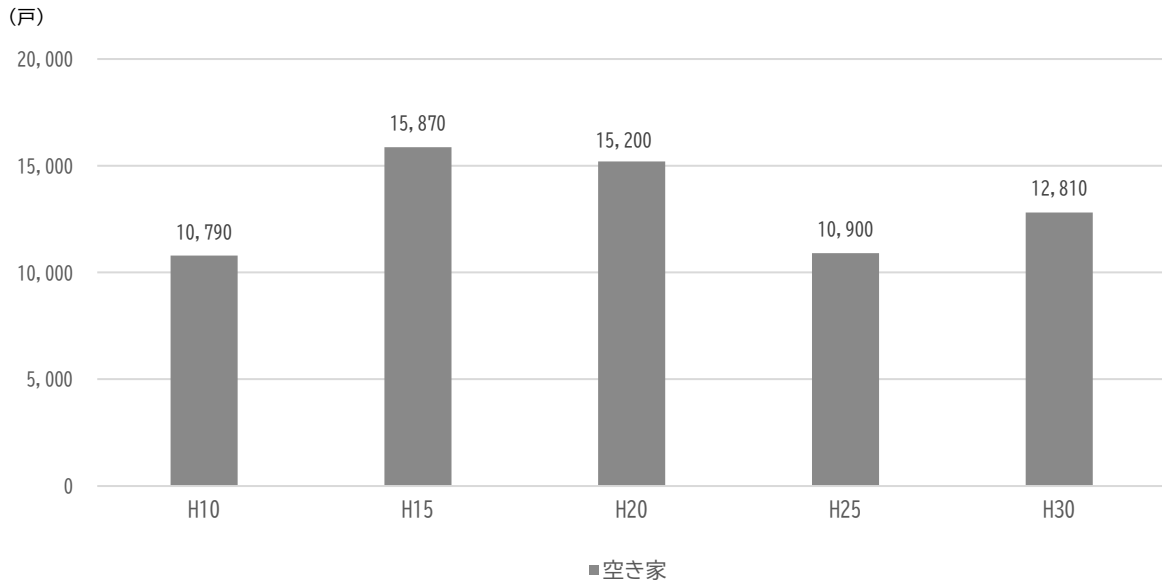


資料：台東区区民意識調査（令和 5 年度）

(8) 空き家の状況

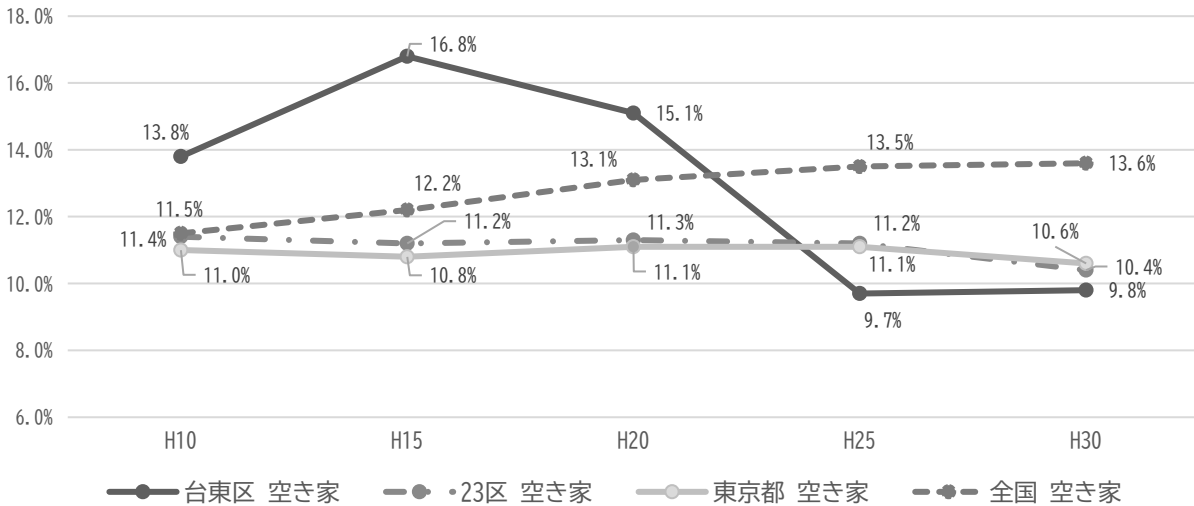
- ・ 空き家戸数は、概ね横ばいで推移しており、空き家率は、平成 30 年は 9.8%と平成 20 年の 15.1%に比べ 5.3 ポイント減少しており、23 区の 10.4%より低くなっている。

図表 3-16 空き家戸数



資料：住宅・土地統計調査

図表 3-17 空き家率の推移



資料：住宅・土地統計調査

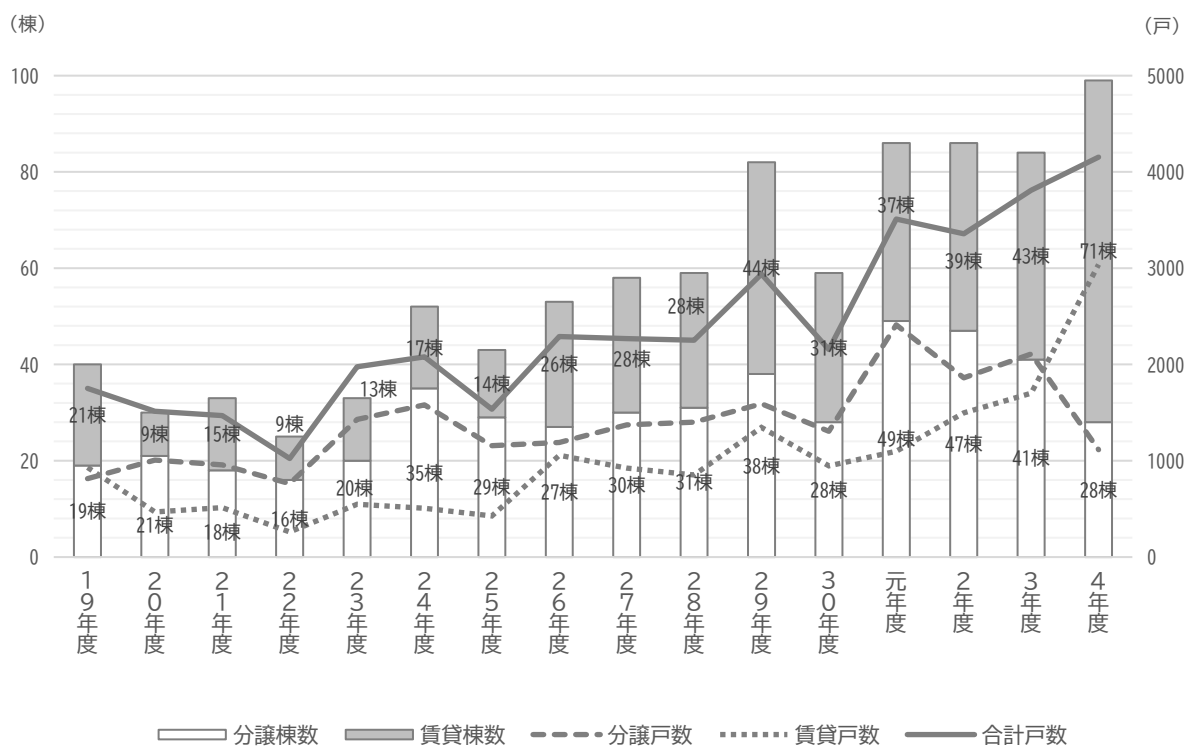
4. 住宅市場の動向

(1) 住宅供給の状況

1) マンション供給

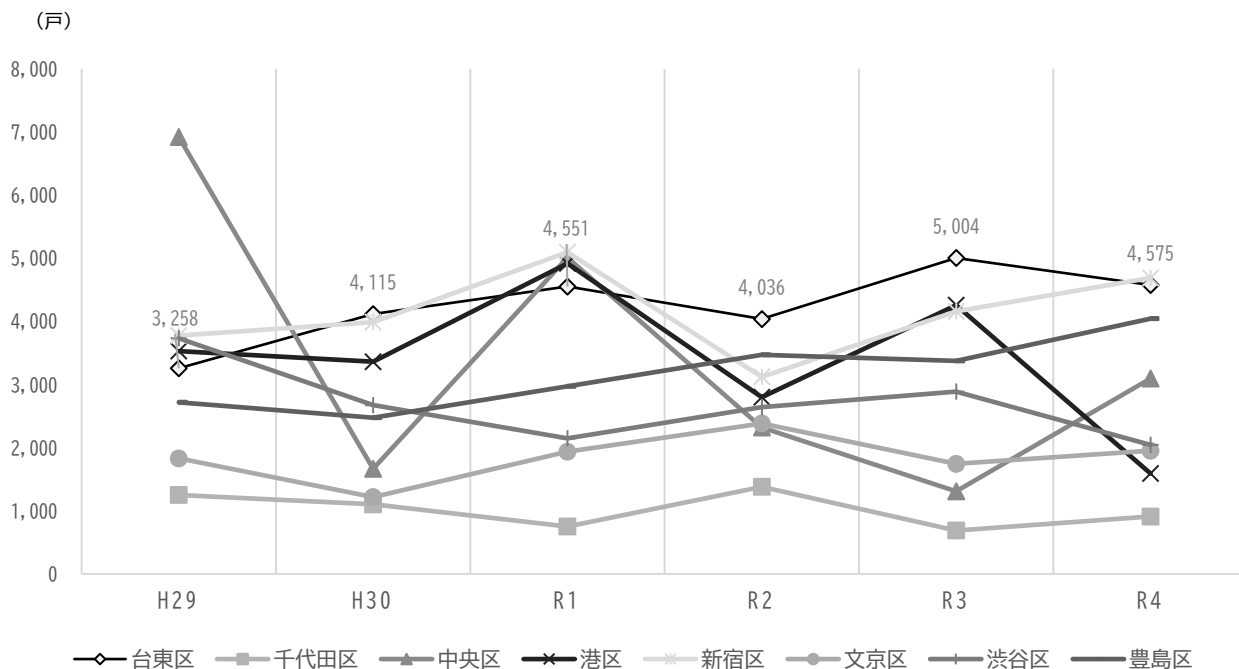
- ・台東区では、近年毎年 80 棟 3,500 戸程度のマンションが新規供給されている。
- ・台東区の共同住宅の住宅着工戸数は、概ね横ばいで推移しており、令和 4 年の共同住宅の着工戸数は都心 8 区の中で新宿区に次いで 2 番目となっている。
- ・平成 29 年以降の共同住宅の住宅着工の累計は 25,539 戸と都心 8 区で最も多く、全住戸数に対する共同住宅の割合は年々上昇している。
- ・平成 17 年以降の地域別のマンション新規供給状況は、谷中地域を除く地域で、それぞれ 6,000 戸以上が供給されており、供給戸数は南部地域が最も多く、次いで北部地域が多くなっている。

図表 4-1 新規供給マンションの推移



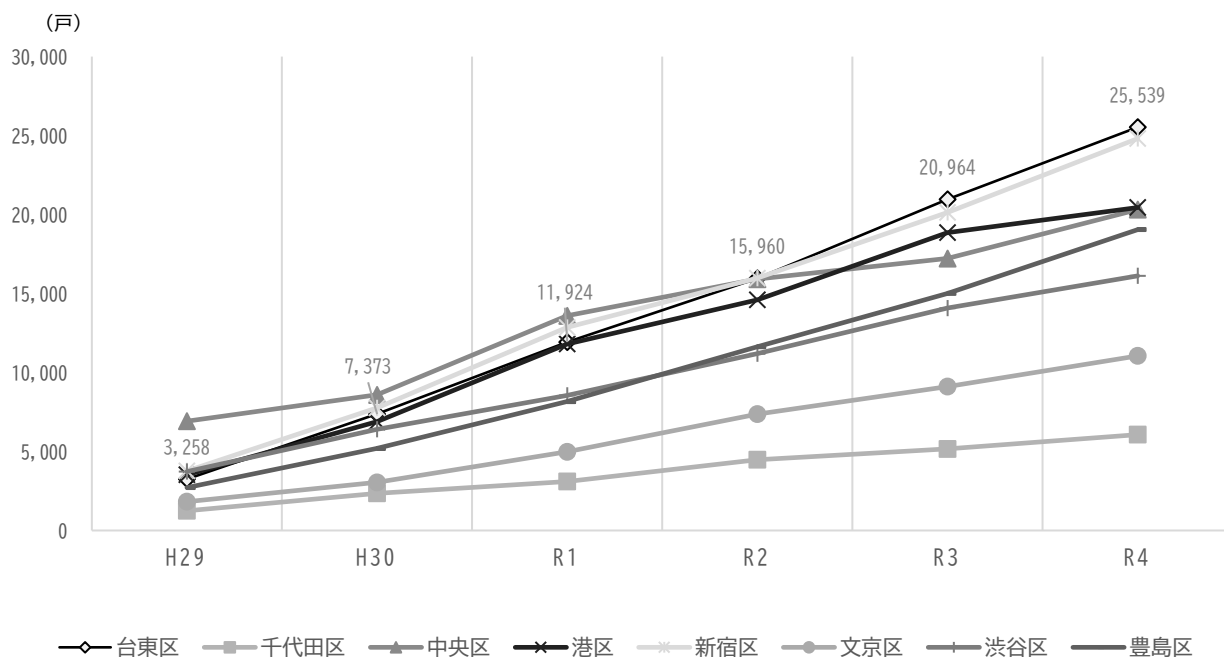
資料：所管課調べ

図表 4-2 共同住宅の住宅着工の推移



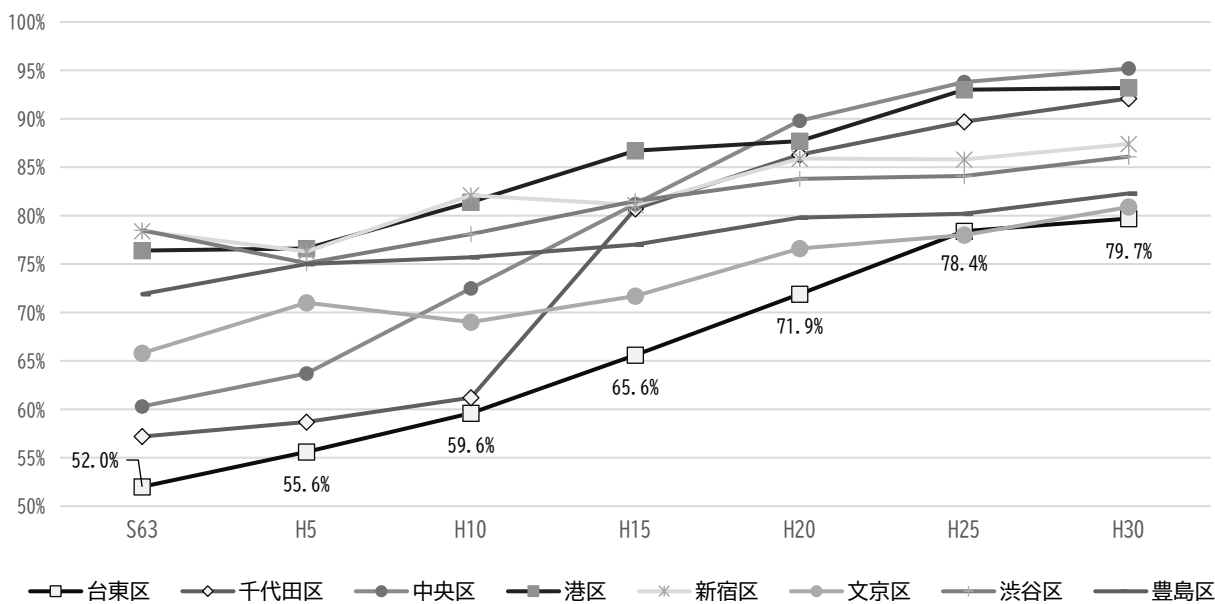
資料：住宅着工統計

図表 4-3 共同住宅の住宅着工の累計（平成 29～令和 4 年）



資料：住宅着工統計

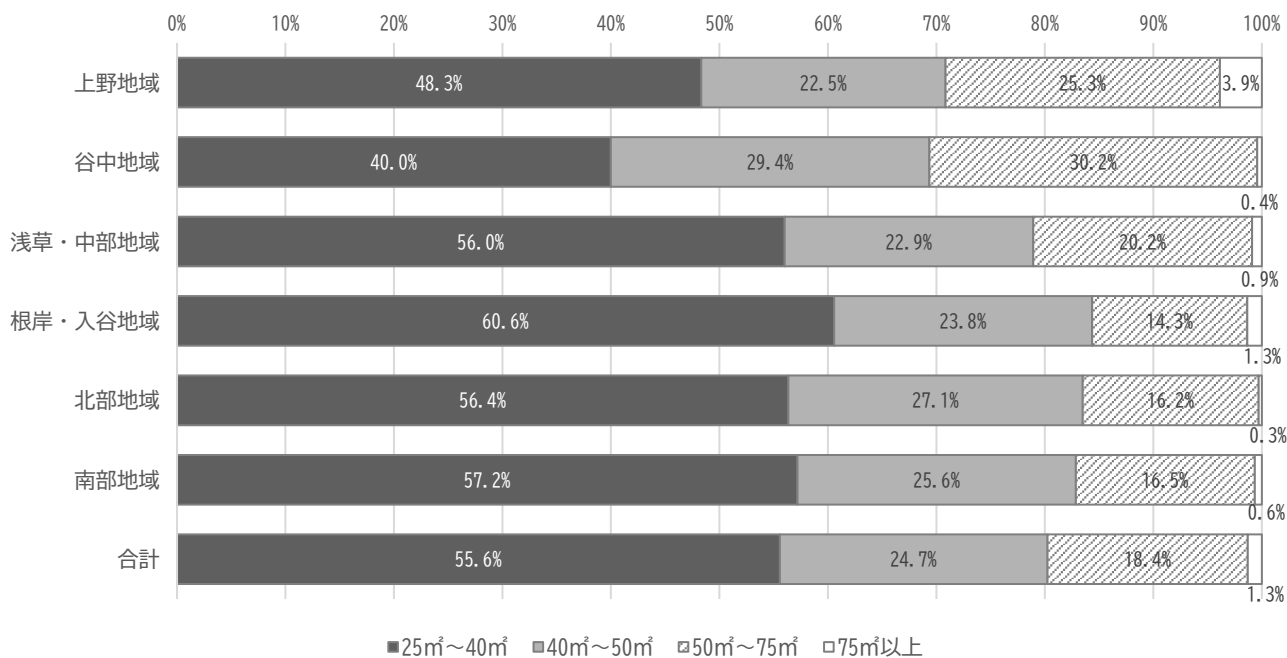
図表 4-4 都心 8 区 全住戸数に対する共同住宅の割合



※2 階建て以下の共同住宅を含む割合

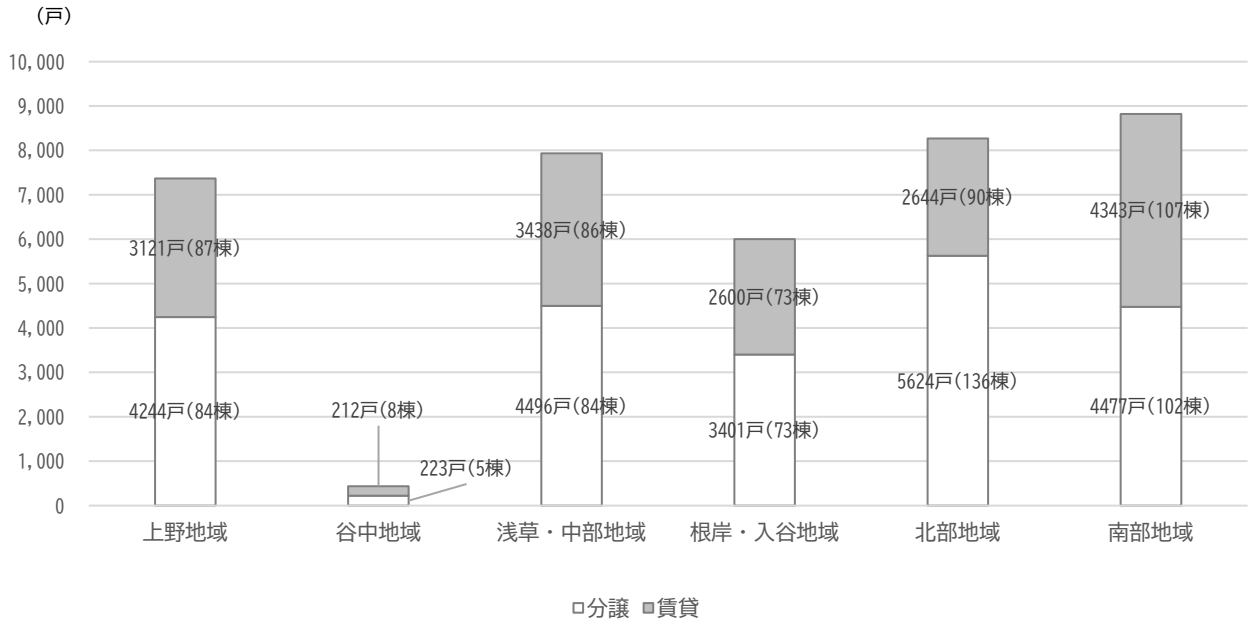
資料：住宅・土地統計調査

図表 4-5 地域・面積別マンション新規供給戸数割合（平成 27 年度～令和 4 年度）[再掲]



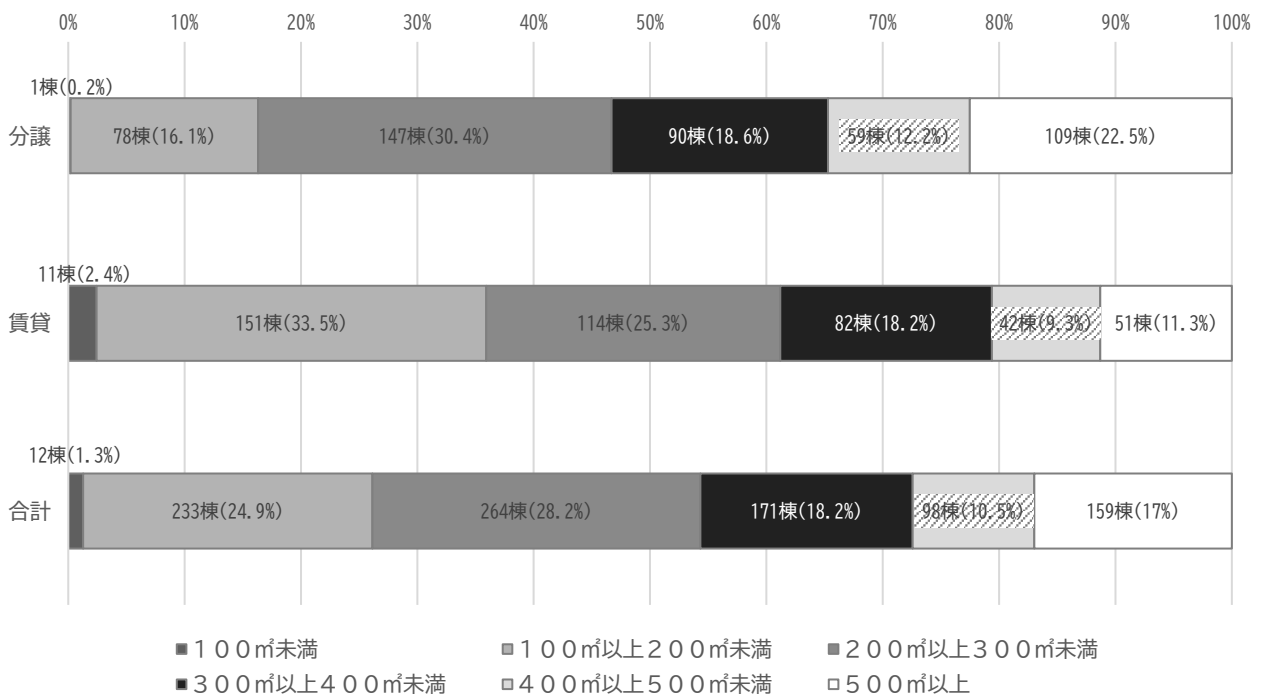
資料：所管課調べ

図表 4-6 平成 17 年度～令和 4 年度のマンションの新規供給状況（エリア別）



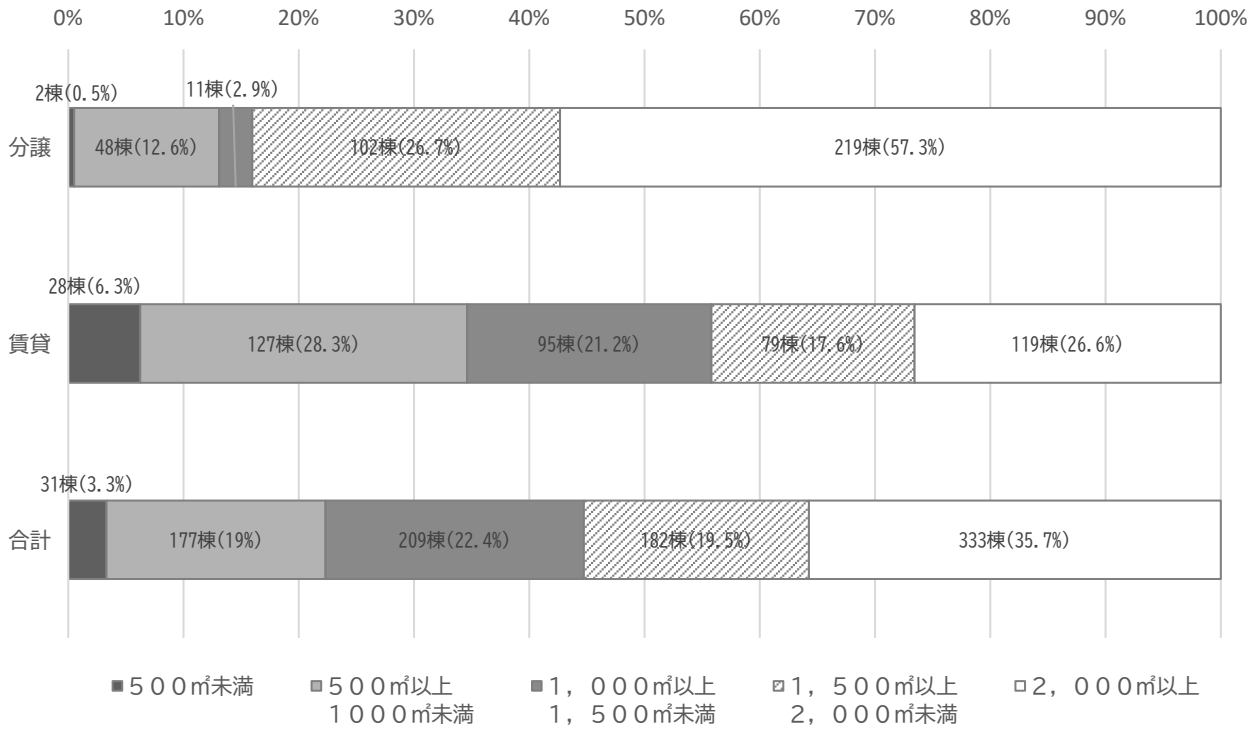
資料：所管課調べ

図表 4-7 平成 17 年度～令和 4 年度のマンションの新規供給状況（敷地面積別）



資料：所管課調べ

図表 4-8 平成 17 年度～令和 4 年度のマンションの新規供給状況（延べ床面積別）

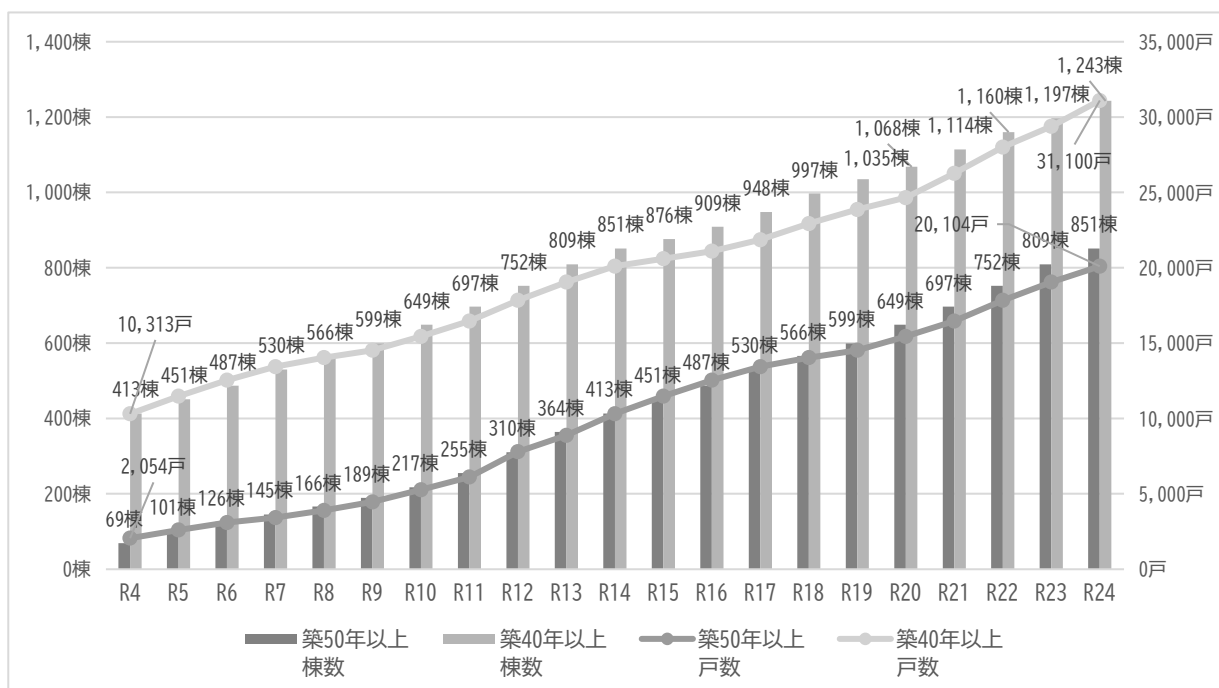


資料：所管課調べ

2) マンション管理

- ・令和4年時点で、築40年以上の区分所有マンションは413棟(10,313戸)、築50年以上の区分所有マンションは69棟(2,054戸)となっており、令和24年には、築40年以上のものは1,243棟(31,100戸)、築50年以上のものは851棟(20,104戸)になると見込まれる。
- ・管理不全の兆候が見られるマンションは、台東区管理状況届出制度の対象である1981年以前に建築された6戸以上のマンションの20.4%となっている。

図表 4-9 高経年区分所有マンションの増加推移（見込）



※台東区マンションデータベースを基に作成

資料：所管課調べ

図表 4-10 管理不全の兆候が見られる高経年区分所有マンション

	総数（要届出かつ届出済み）	管理不全の兆候が見られるマンション		
		合計	耐用年数以下	耐用年数超過
棟数(棟)	230	47	29	18
割合	100.0%	20.4%	12.6%	7.8%

※耐用年数：鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造かつ住宅用のもので47年に設定。

※台東区管理状況届出制度のデータを基に作成

資料：所管課調べ

図表 4-11 高経年区分所有マンションの管理状況

	有	無	(棟)
管理組合の有無	218 (94.8%)	12 (5.2%)	
管理者等の有無	219 (95.2%)	11 (4.8%)	
管理規約の有無	211 (91.7%)	19 (8.3%)	
年1回以上の総会の有無	209 (90.9%)	21 (9.1%)	
管理費の有無	223 (97.0%)	7 (3.0%)	
修繕積立金の有無	208 (90.4%)	22 (9.6%)	
修繕の計画的な実施の有無	198 (86.1%)	32 (13.9%)	

※台東区管理状況届出制度のデータを基に作成

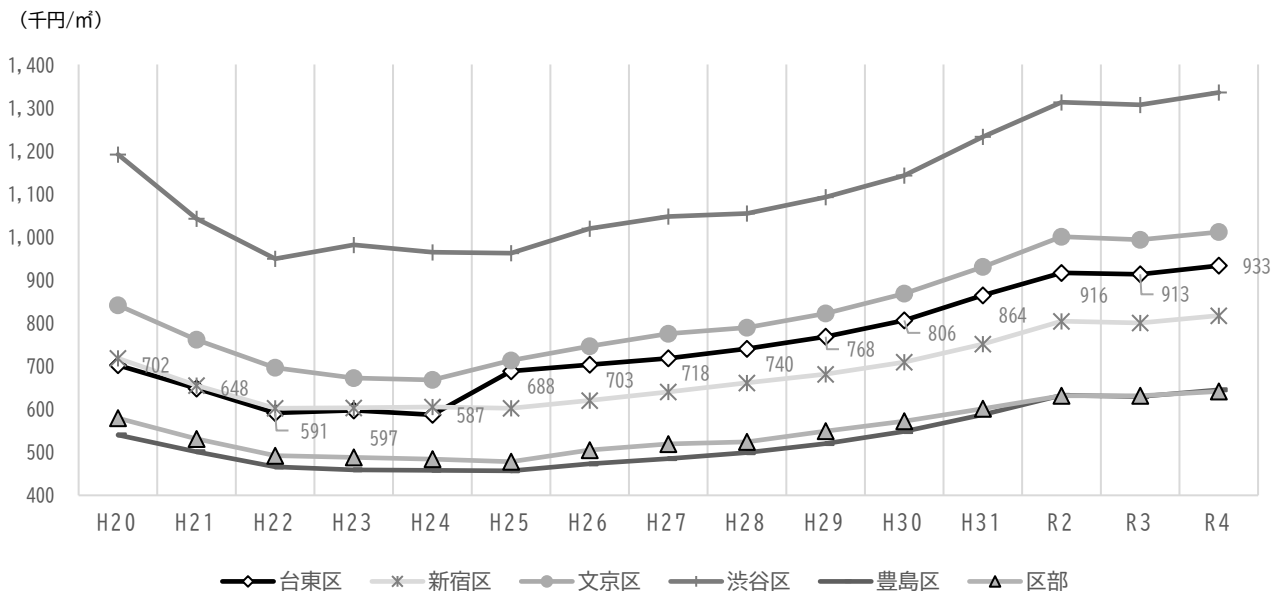
資料：所管課調べ

(2) 住宅価格の状況

1) 地価について

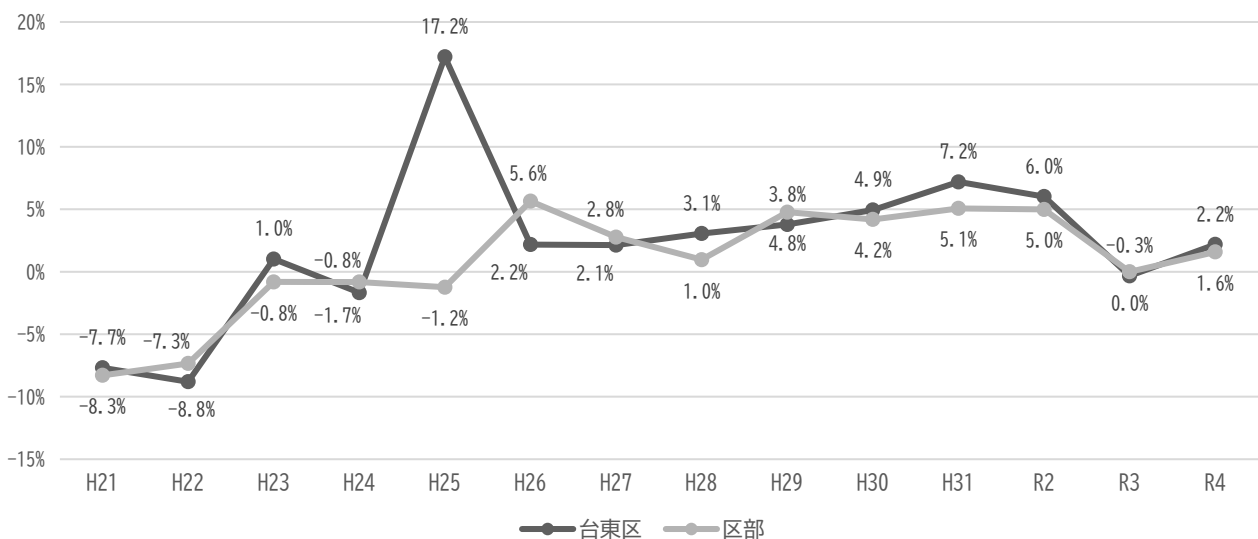
- ・住宅地の地価は、平成25年以降上昇傾向にあり、対前年変動率は、平成28年以降増加傾向にあったが、令和2年に減少し、令和4年には再び増加している。
- ・商業地の地価は、平成29年以降上昇傾向にあり、対前年変動率は、平成29年以降増加傾向にあったが、令和3年に減少し、令和4年には再び増加している。

図表 4-12 公示価格の平均価格の推移（住宅地）



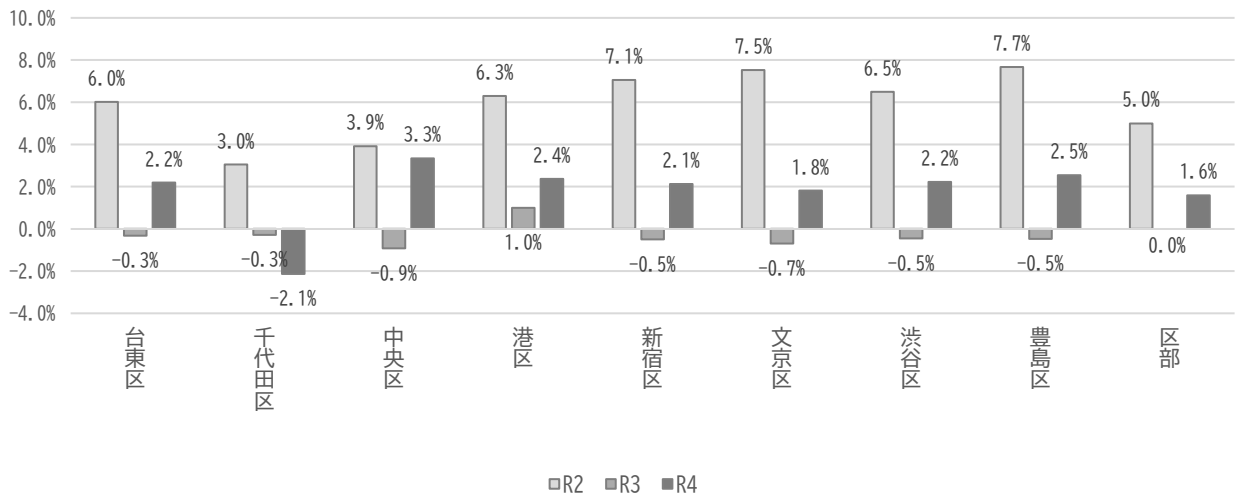
資料：東京都統計年鑑

図表 4-13 公示価格の対前年変動率（住宅地）



資料：東京都統計年鑑

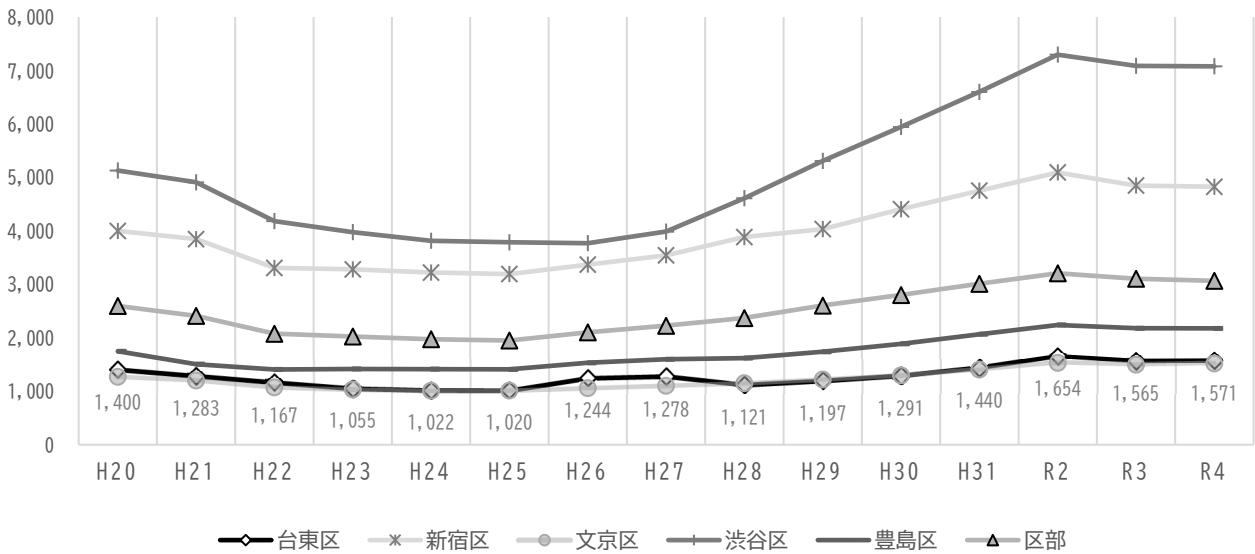
図表 4-14 対前年変動率の比較（住宅地）



資料：東京都統計年鑑

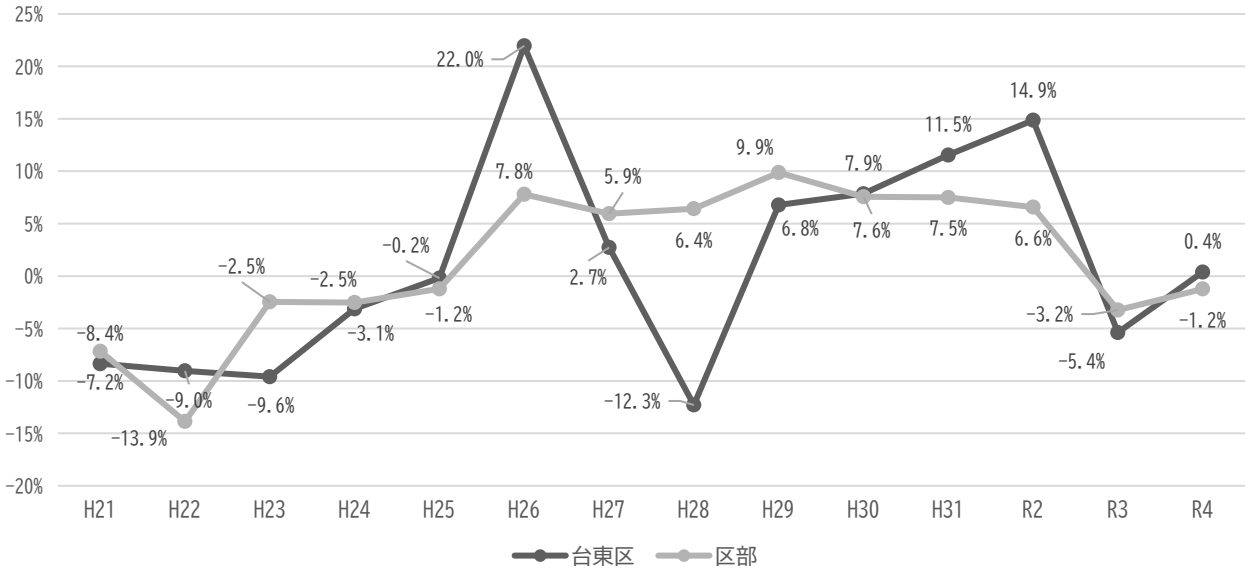
図表 4-15 公示価格の平均価格の推移（商業地）

(千円/㎡)



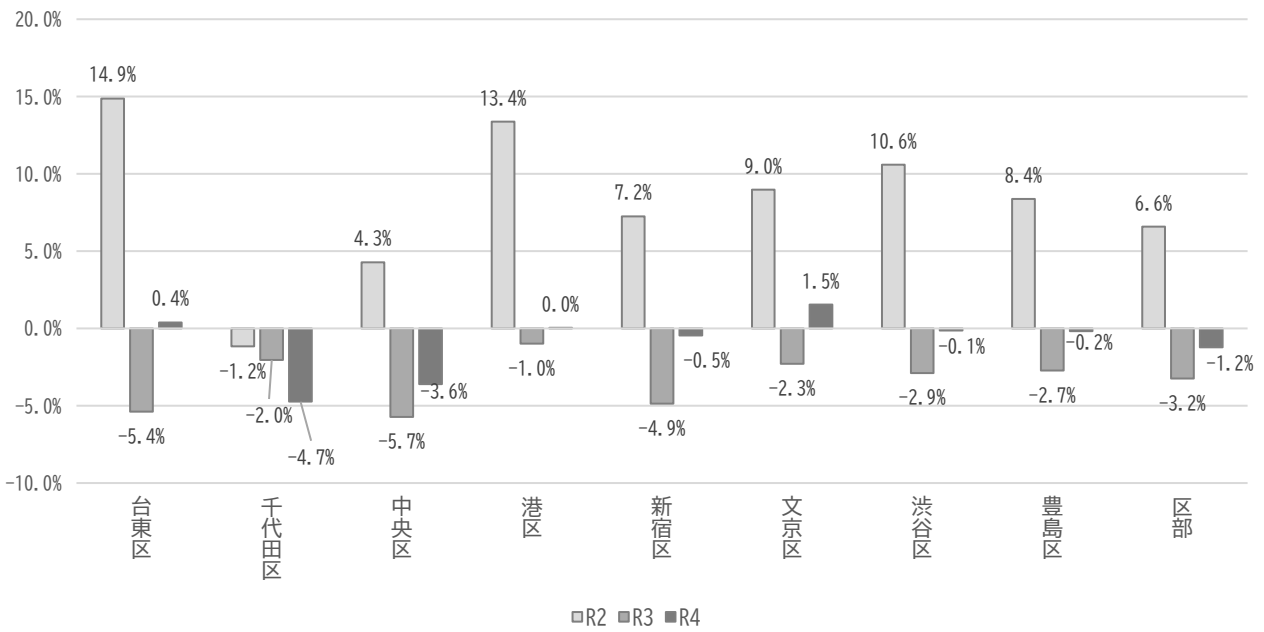
資料：東京都統計年鑑

図表 4-16 公示価格の対前年変動率（商業地）



資料：東京都統計年鑑

図表 4-17 対前年変動率の比較（商業地）

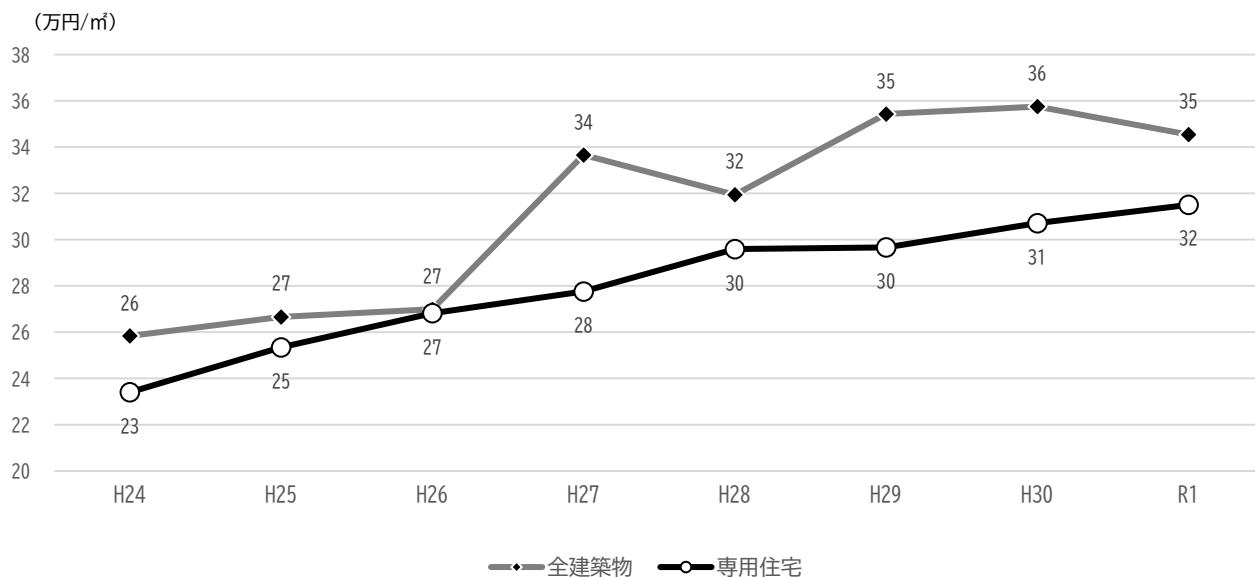


資料：東京都統計年鑑

2) 新築住宅の工事額について

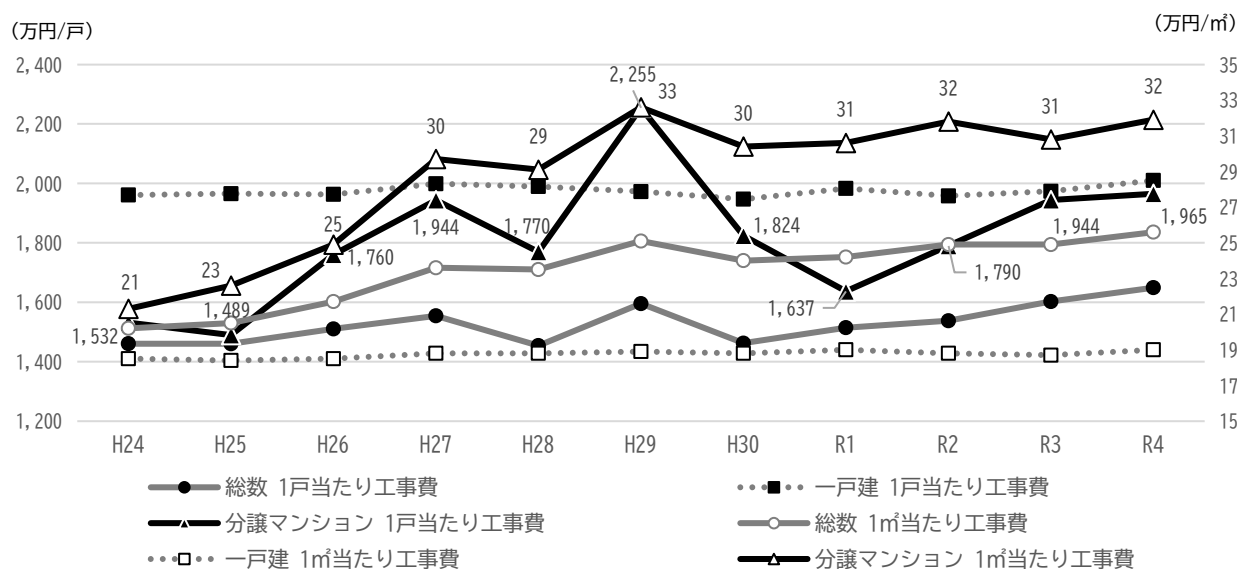
- ・台東区の専用住宅の1㎡当たりの工事費予定額の推移は、上昇傾向にある。
- ・東京都全体では、分譲マンションの1㎡当たりの工事費予定額は平成29年までに急激に上昇し、それ以降は30万円台前半を推移している。また、分譲マンションの1戸当たりの工事費予定額は、平成29年まで上昇し、その後は令和元年まで減少したが、以降は再び上昇傾向にある。

図表 4-18 台東区 専用住宅の1㎡当たりの工事費予定額の推移



資料：建築物着工統計

図表 4-19 東京都 新築住宅の工事費予定額の推移



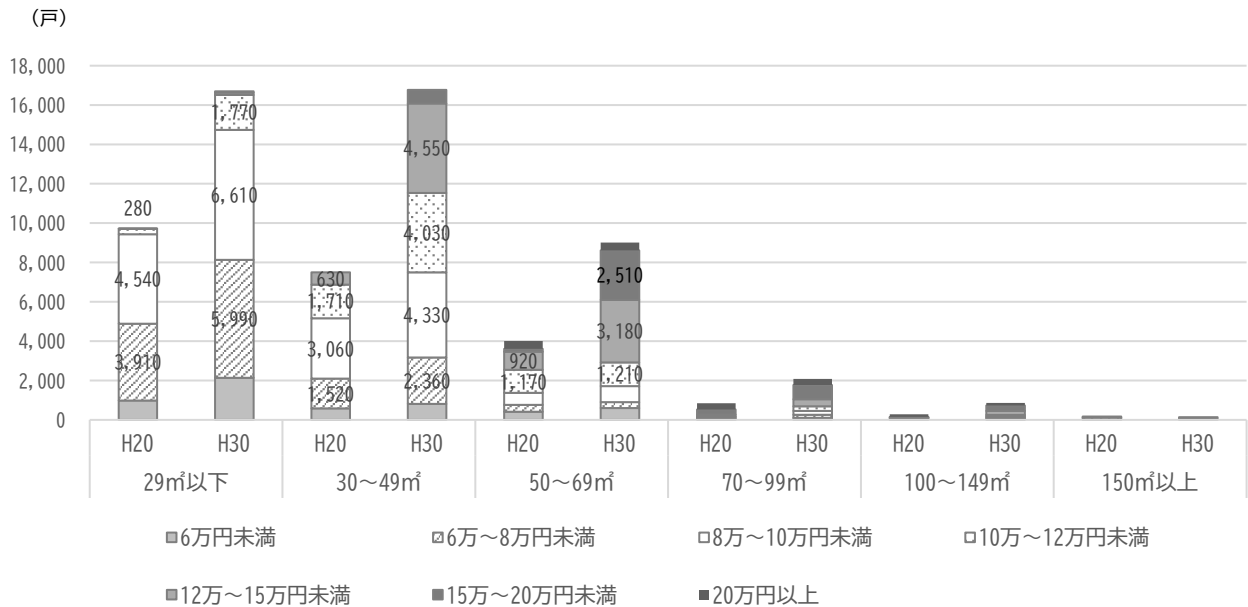
※分譲マンション：分譲住宅かつ共同住宅に該当するもの

資料：住宅着工統計

3) 住宅賃料について

- ・平成30年の賃貸マンションの面積別1か月当たりの家賃は、29㎡以下で8～10万円未満、30～49㎡で12～15万円未満、50～69㎡で12～15万円未満の割合が高くなっている。

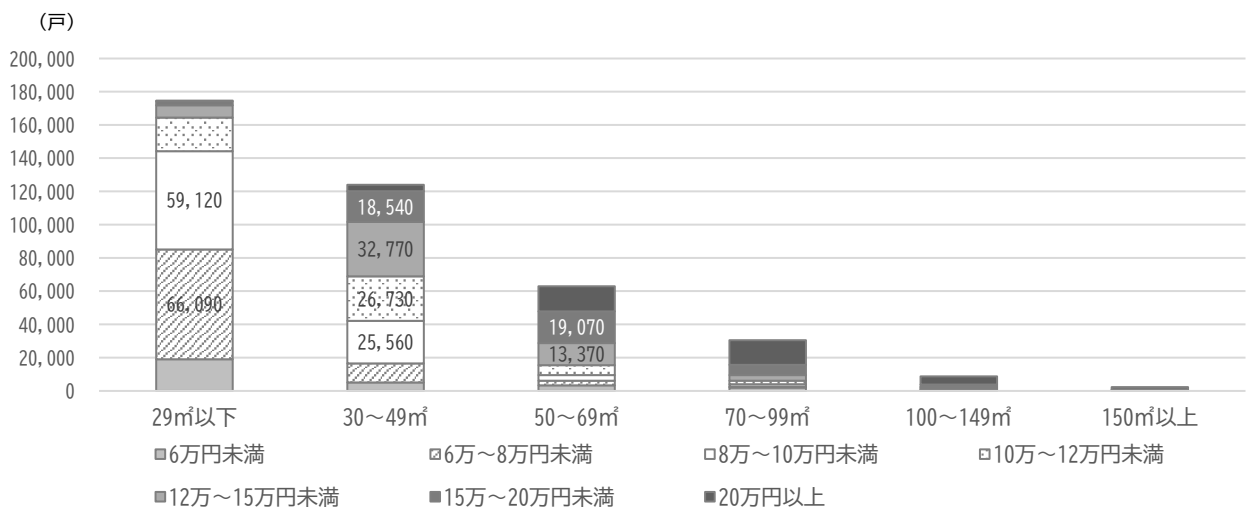
図表4-20 台東区 賃貸マンションの面積別1か月当たりの家賃



※賃貸マンション：民間借家・専用住宅・非木造・共同住宅の全てに該当するもの

資料：平成30年住宅・土地統計調査

図表4-21 都心8区 賃貸マンションの面積別1か月当たりの家賃（平成30年）



※賃貸マンション：民間借家・専用住宅・非木造・共同住宅の全てに該当するもの

資料：平成30年住宅・土地統計調査

第2章 区民アンケート調査

■調査の概要

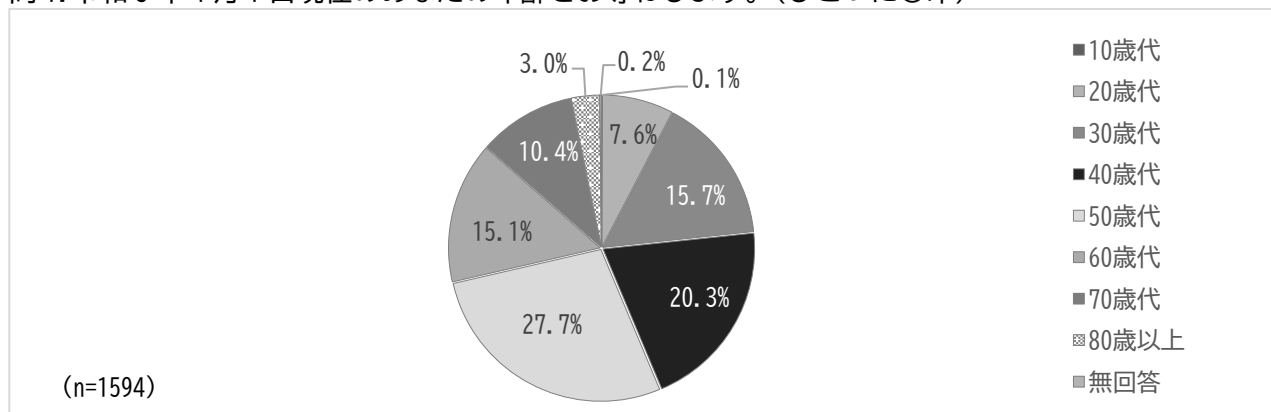
- ・調査名： 住まいに関する区民アンケート調査
- ・調査対象： 満18歳以上の無作為抽出によって抽出された区民、台東区在住のWEBモニター登録者
- ・調査時期： 令和5年8月31日（木）～9月25日（月）
- ・調査方法： 郵送、WEB アンケート
- ・対象数： 郵送（2,000件）、WEB アンケート（1,000件）
- ・回収数： 郵送（779件、39.0%）、WEB アンケート（815件、81.5%）
合計1,594件（回収率53.1%）

1. 回答いただくあなたご自身について

【問1】 年齢

- ・回答者の年齢は、「50歳代」が最も多く27.7%、次に「40歳代」が20.3%、「30歳代」が15.7%、「60歳代」が15.1%という結果となった。

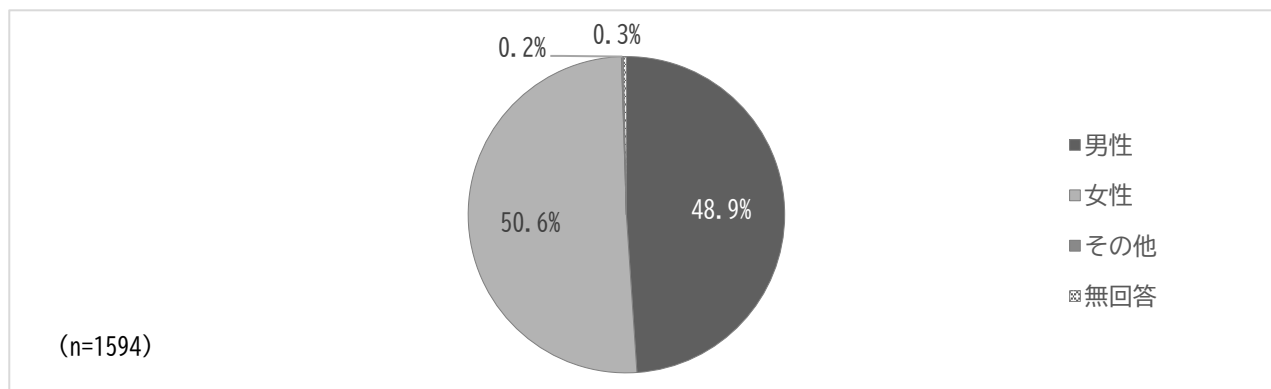
問1. 令和5年4月1日現在のあなたの年齢をお尋ねします。（ひとつに○印）



【問2】 性別

- ・回答者の年齢は、「男性」が48.9%、「女性」が50.6%、「その他」が0.2%という結果となった。

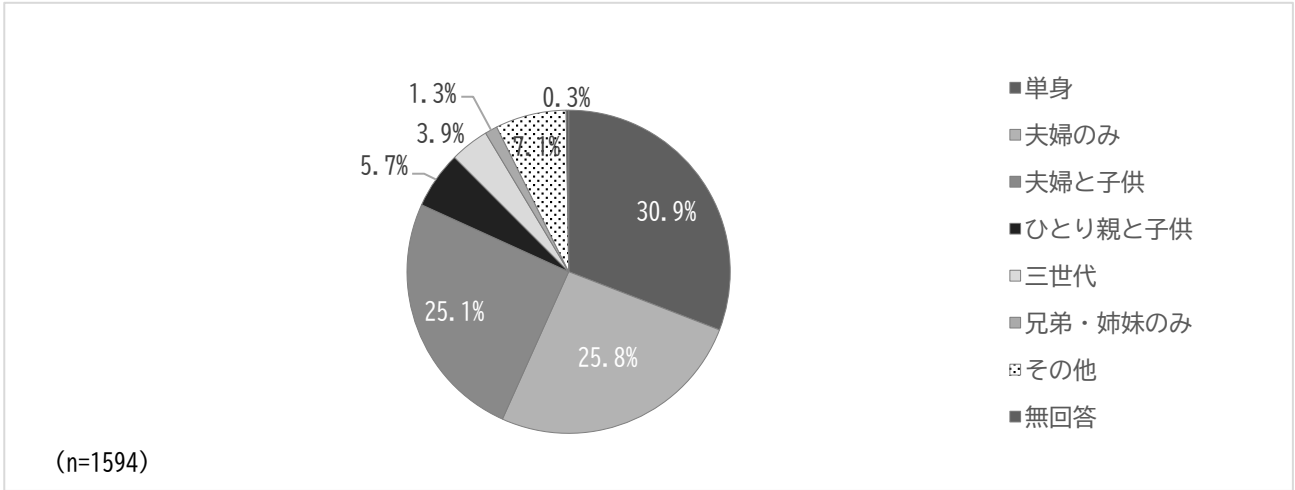
問2. あなたの性別をお尋ねします。（ひとつに○印）



【問3】 家族構成

- ・回答者の家族構成は、「単身」が最も多く30.9%、次に「夫婦のみ」が25.8%、次いで「夫婦と子供」が25.1%という結果となった。

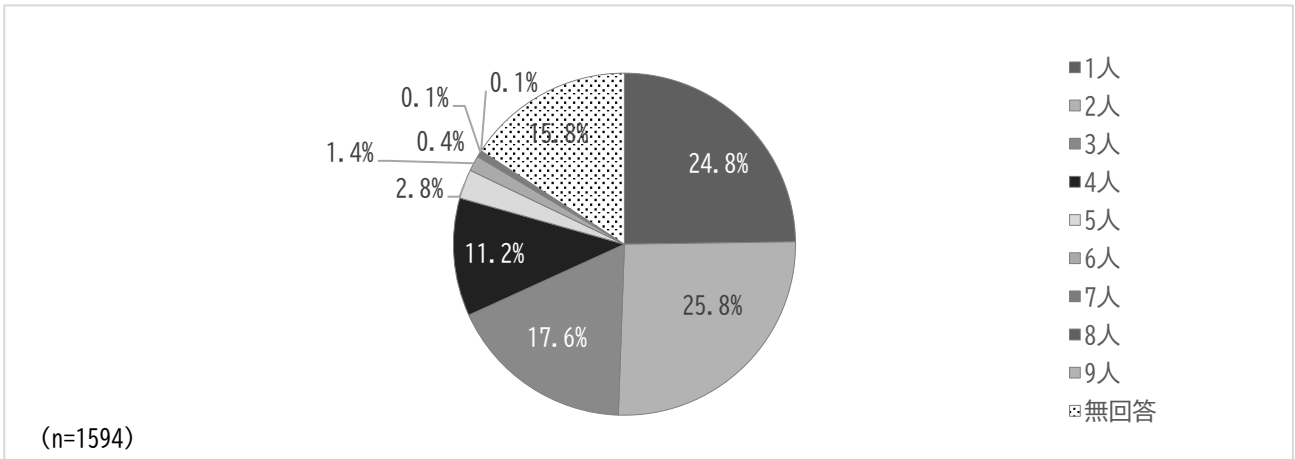
問3. あなたのお住まいに同居している家族の構成についてお尋ねします。(ひとつに○印)



【問4-1】 あなたを含めたご家族の人数

- ・回答者を含めた家族の人数は、「2人」が最も多く25.8%、次に「1人」が24.8%、次いで「3人」が17.6%、「4人」が11.2%という結果となった。

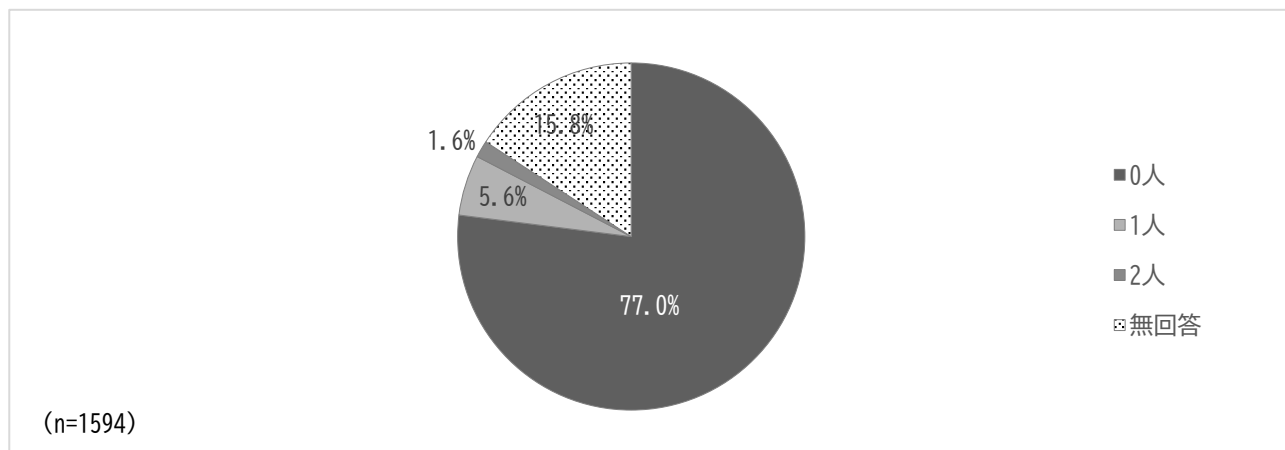
問4. あなたのお住まいに同居されているご家族は、あなたを含めて全部で何人ですか。



【問4-2】6歳未満の方の人数

・6歳未満の方の人数は、「0人」と回答した方以外では、「1人」が最も多く5.6%、次に「2人」が1.6%という結果となった。

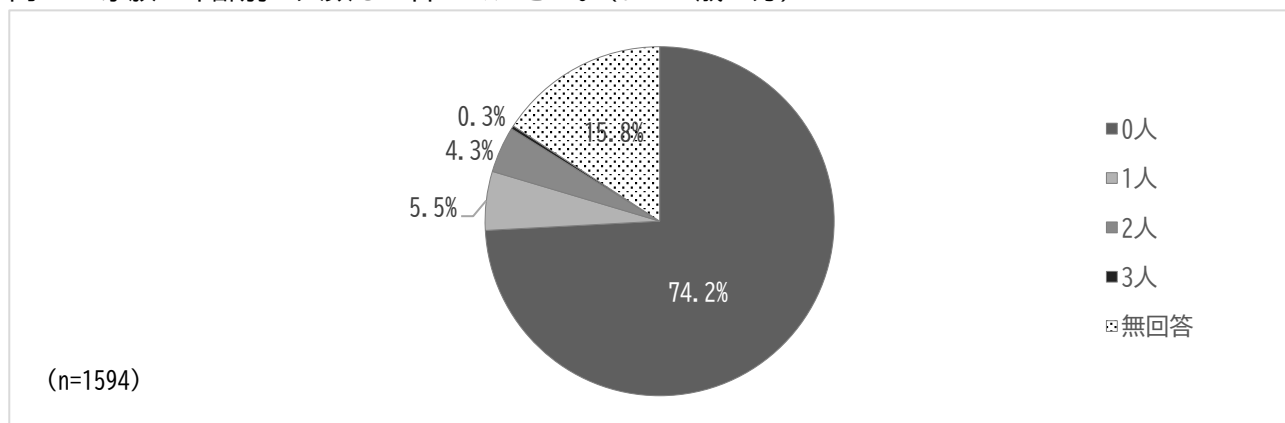
問4. ご家族の年齢別の人数もお答えください。(6歳未満の方)



【問4-3】6～17歳の方の人数

・6～17歳の方の人数は、「0人」と回答した方以外では、「1人」が最も多く5.5%、次に「2人」が4.3%、次いで「3人」が0.3%という結果となった。

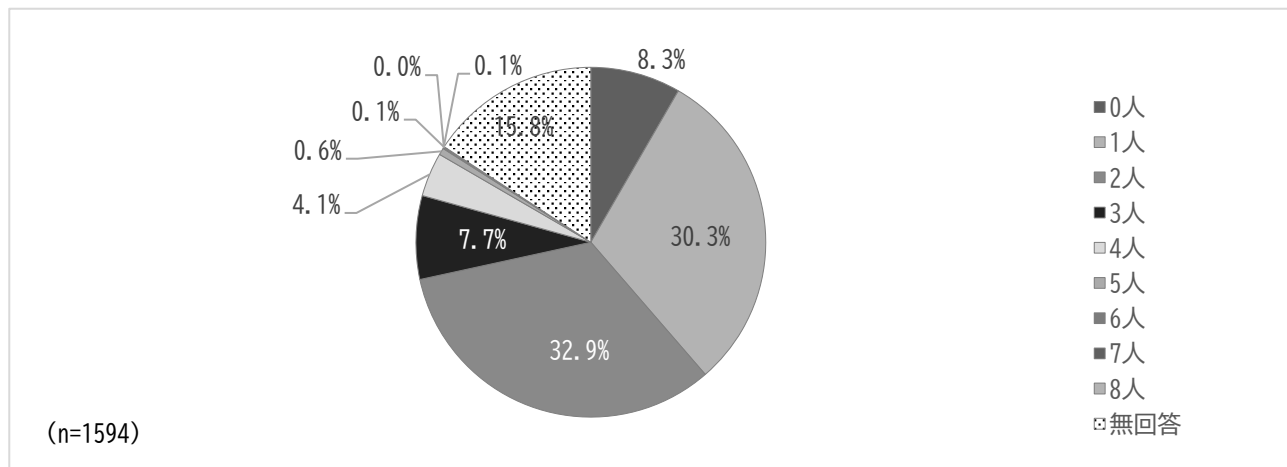
問4. ご家族の年齢別の人数もお答えください。(6～17歳の方)



【問 4-4】 18～64 歳の方の人数

- ・18～64 歳の方の人数は、「0 人」と回答した方以外では、「2 人」が最も多く 32.9%、次に「1 人」が 30.3%、次いで「3 人」が 7.7%という結果となった。回答で最も大きい人数は「8 人」で、「7 人」とする回答は 0 だった。

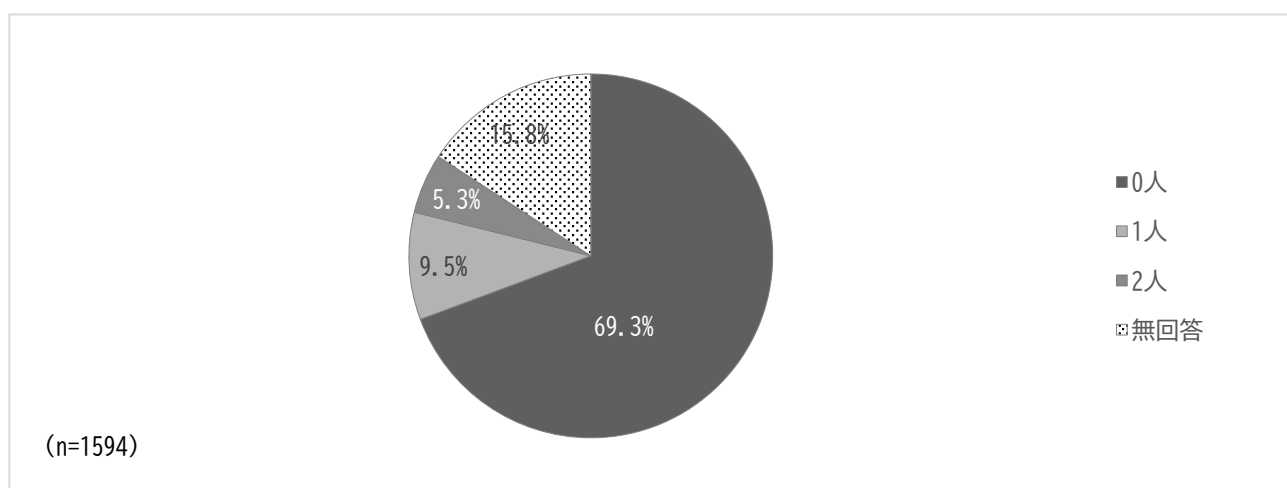
問 4. ご家族の年齢別の人数もお答えください。(18～64 歳の方)



【問 4-5】 65～74 歳の方の人数

- ・65～74 歳の方の人数は、「0 人」と回答した方以外では、「1 人」が最も多く 9.5%、次に「2 人」が 5.3%という結果となった。

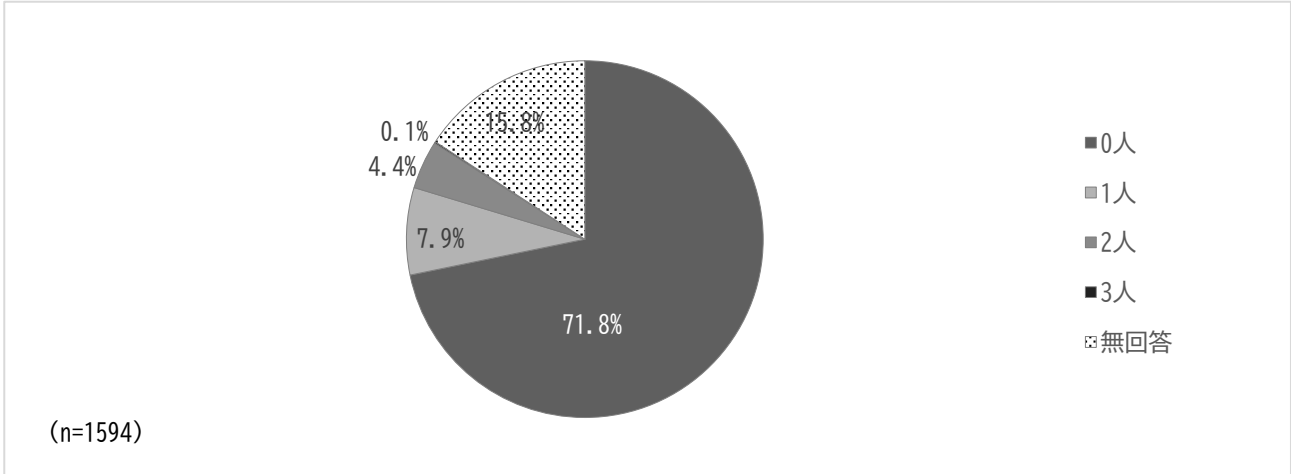
問 4. ご家族の年齢別の人数もお答えください。(65～74 歳の方)



【問4-6】75歳以上の方の人数

- ・75歳以上の方の人数は、「0人」と回答した方以外では、「1人」が最も多く7.9%、次に「2人」が4.4%、次いで「3人」が0.1%という結果となった。

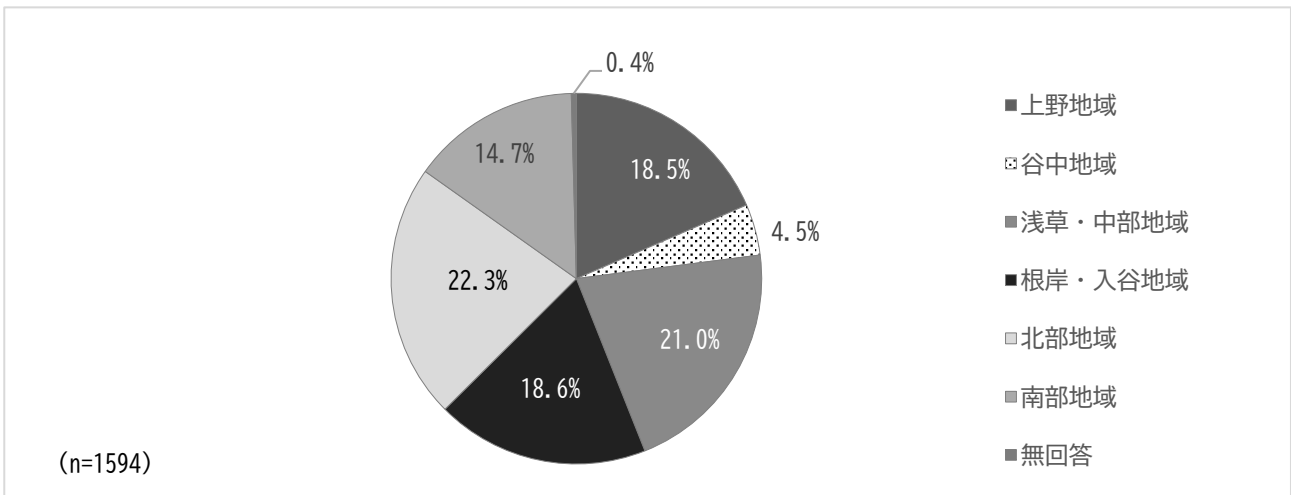
問4. ご家族の年齢別の人数もお答えください。(75歳以上の方)



【問5】お住まいのエリア

- ・お住まいのエリアは、「北部地域」が最も多く22.3%、次に「浅草・中部地域」が21.0%、次いで「根岸・入谷地域」が18.6%という結果となった。

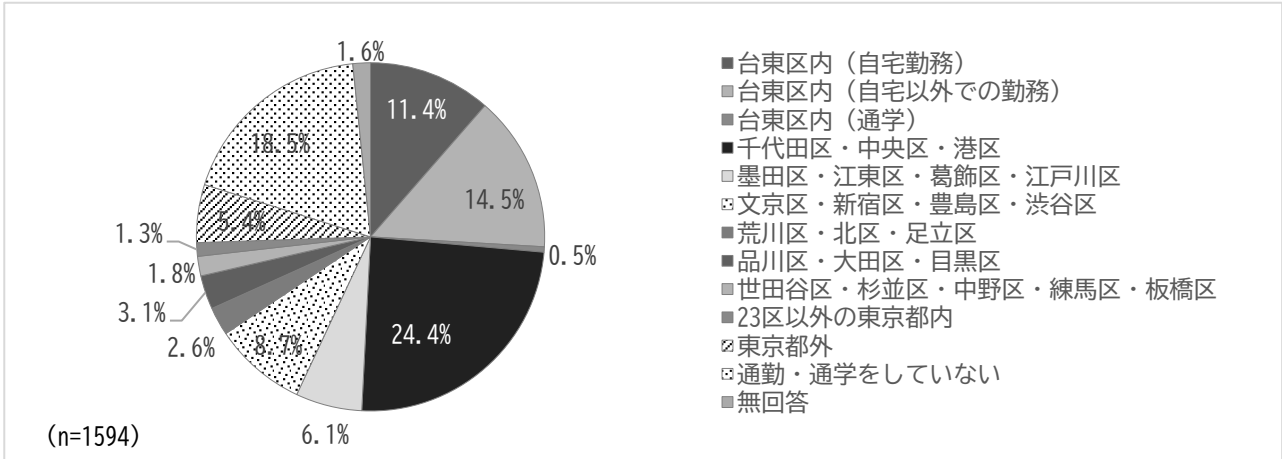
問5. あなたのお住まいのエリアについてお尋ねします。(ひとつに○印)



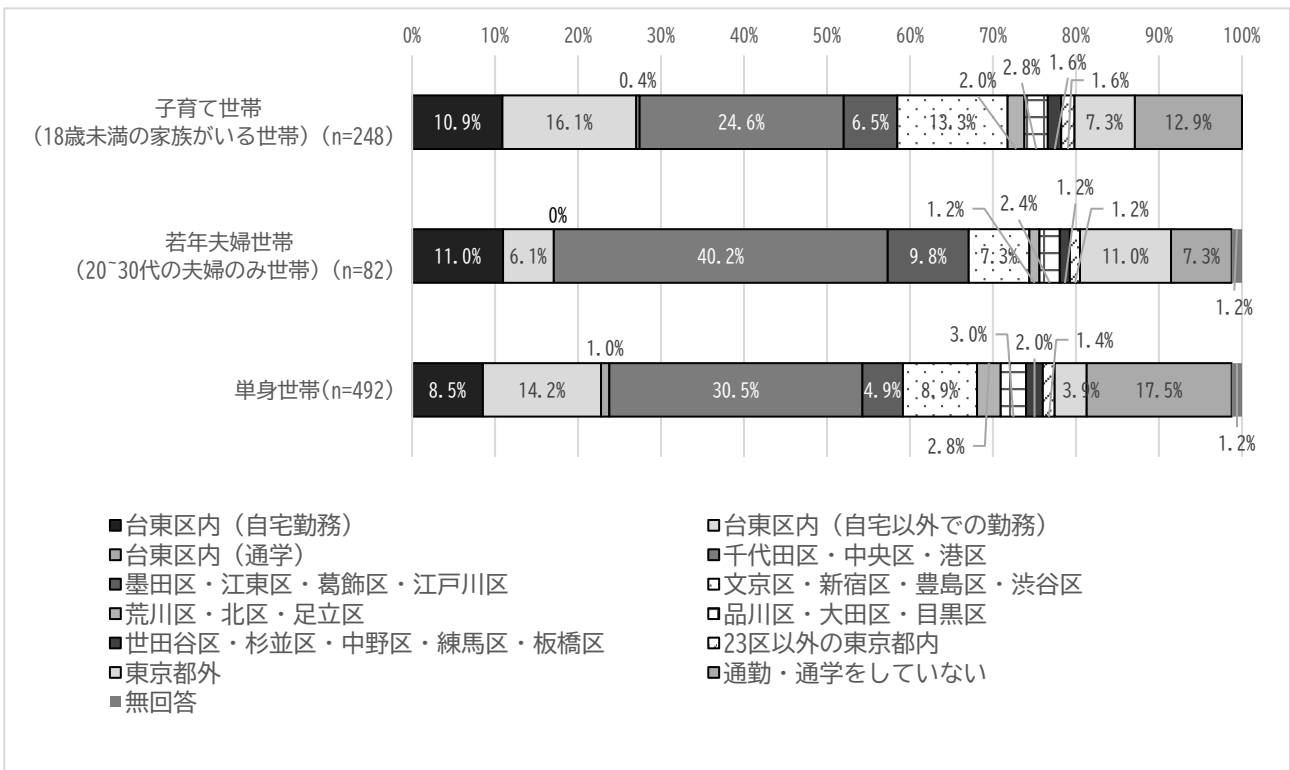
【問6】通勤・通学エリア

- ・通勤・通学エリアは、「千代田区・中央区・港区」が最も多く24.4%、次に「通勤・通学をしていない」が18.5%、次いで「台東区内（自宅以外）」が14.5%という結果となった。
- ・子育て世帯、若年夫婦世帯、単身世帯では「千代田区・中央区・港区」が最も多く、特に若年夫婦世帯では40.2%と高い割合となった。

問6. あなたの通勤・通学エリアについてお尋ねします。(ひとつに○印)



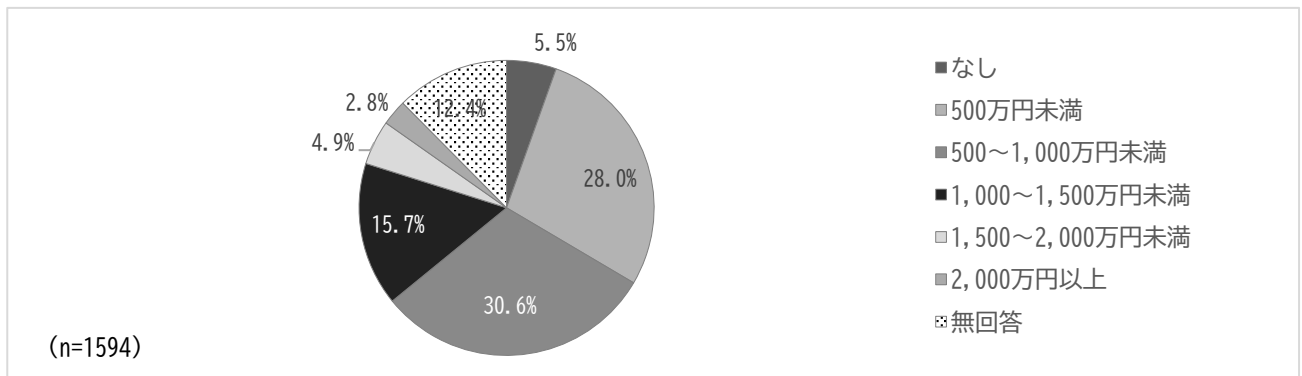
問6 × 問4 子育て世帯 / 問6 × 問1 × 問3 若年夫婦世帯 / 問6 × 問3 単身世帯



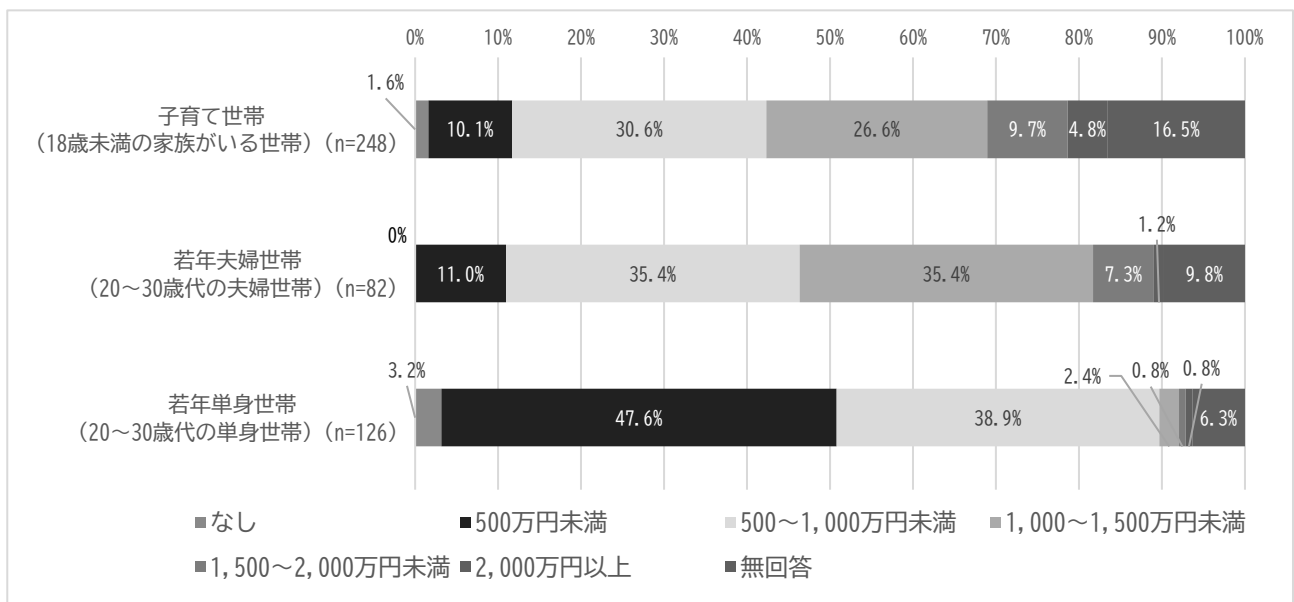
【問 7】 1 年間の世帯収入

- ・ 1 年間の世帯収入は、「500～1,000 万円未満」が最も多く 30.6%、次に「500 万円未満」が 28.0%、次いで「1,000～1,500 万円未満」が 15.7%という結果となった。
- ・ 子育て世帯では「500～1,000 万円未満」が、若年夫婦世帯では「500～1,000 万円未満」「1,000～1,500 万円未満」が、若年単身世帯では「500 万円未満」が最も多い結果となった。
- ・ 住宅種類別では、「一戸建」「借家 (シェアハウス)」「公営住宅・公的住宅」ではいずれも「500 万円未満」が、「マンション」「社宅・寮」ではいずれも「500～1,000 万円未満」が最も多い結果となった。また、新築マンションでは「1,000～1,500 万円未満」の割合が約 3 割を占める結果となった。

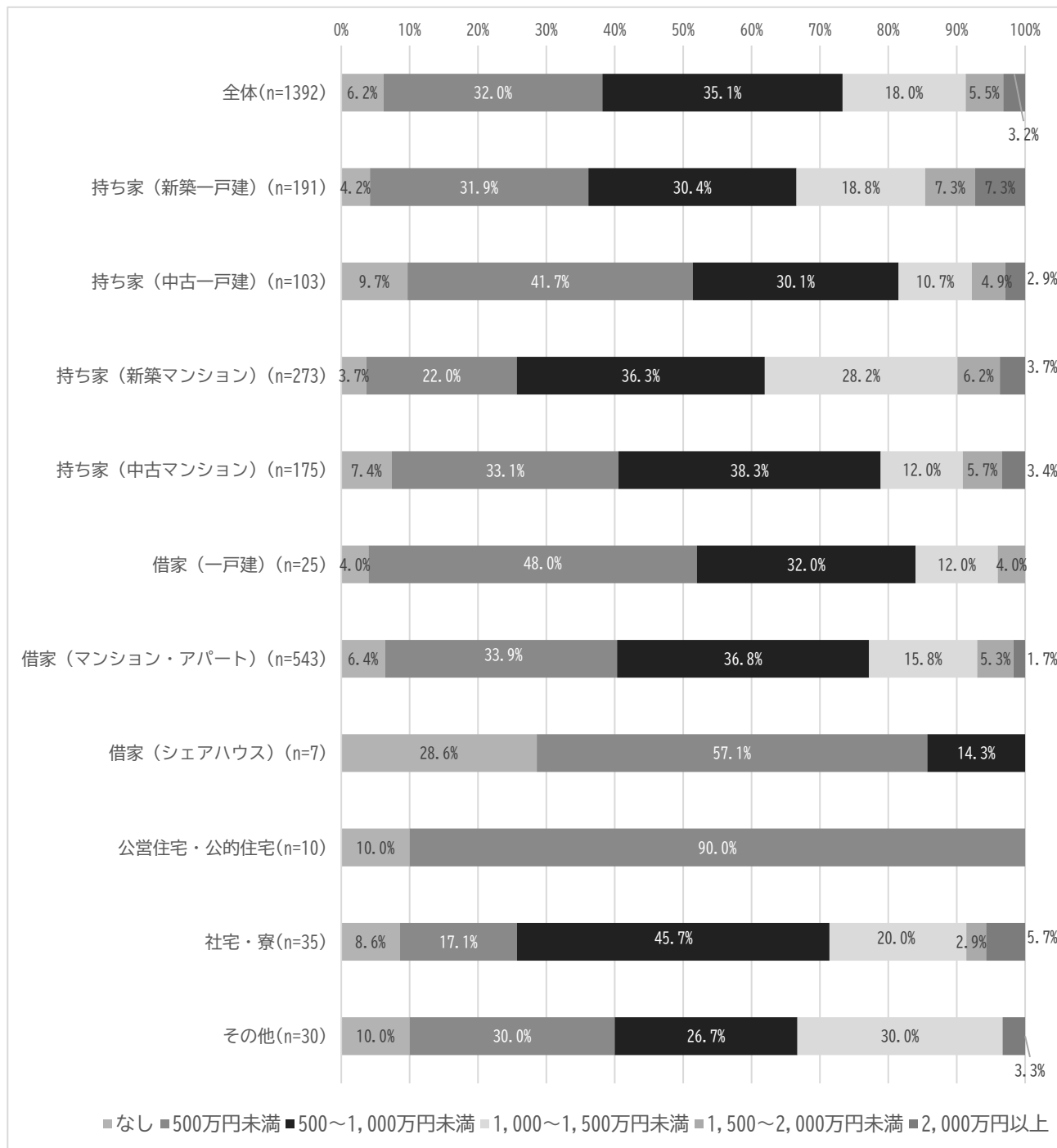
問 7. あなたのお住まいに同居されている家族全員の 1 年間の収入についてお尋ねします。(ひとつに○印)



問 7 × 問 4 子育て世帯 / 問 7 × 問 1 × 問 3 若年夫婦世帯、若年単身世帯



問7 × 問8 住宅種類別世帯年収

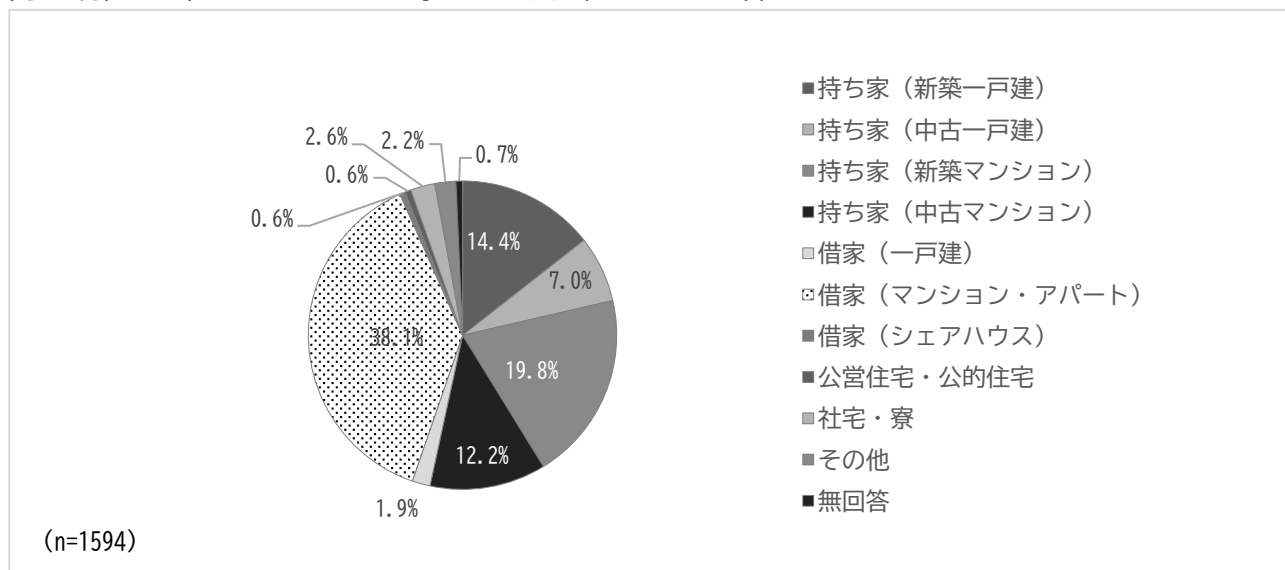


2. お住まいについて

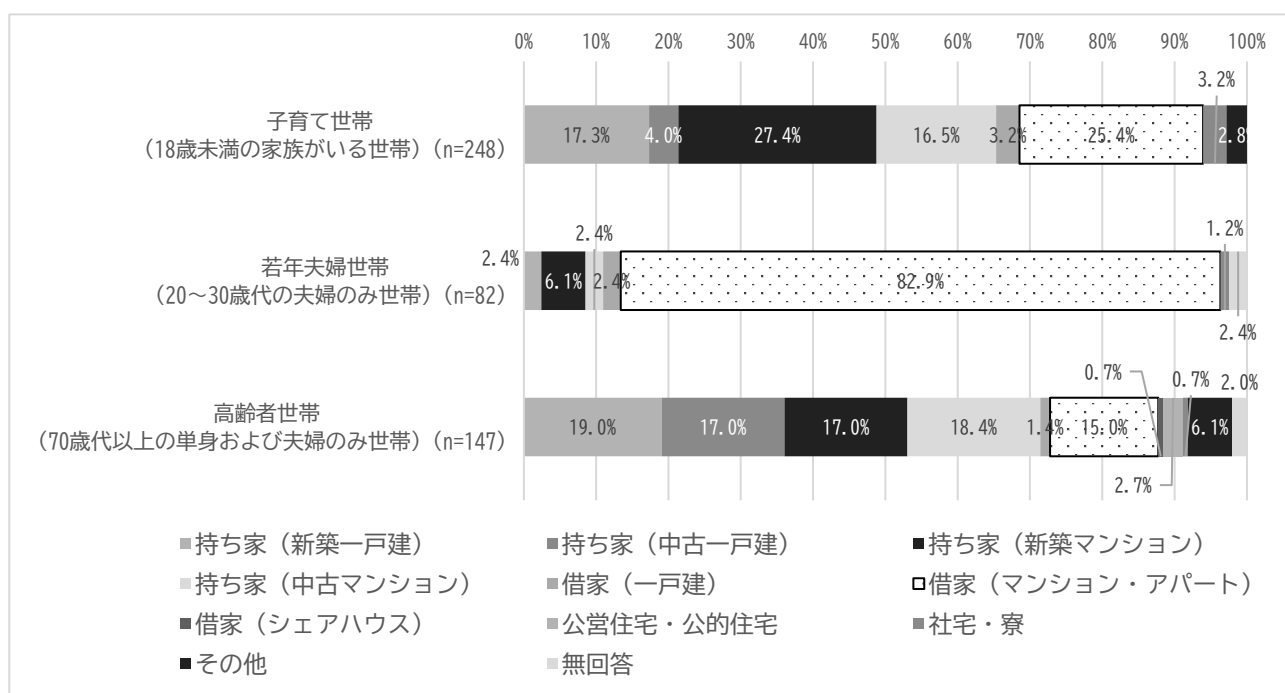
【問8】 現在のお住まいについて

- ・「借家（マンション・アパート）」が最も多く 38.1%、次に「持ち家（新築マンション）」が 19.8%、次いで「持ち家（新築一戸建）」が 14.4%という結果となった。持ち家の割合は全体の 53.4%、借家（「公営住宅・公的住宅」、「社宅・寮」を含む）の割合は 43.8%となった。
- ・子育て世帯は「持ち家（新築マンション）」が、若年夫婦世帯は「借家（マンション・アパート）」が、高齢者世帯では「持ち家（新築一戸建）」が最も多い結果となった。
- ・地域別では、「谷中地域」は「持ち家（新築一戸建）」が最も多い一方で、他の地域では「借家（マンション・アパート）」が最も多い結果となった。

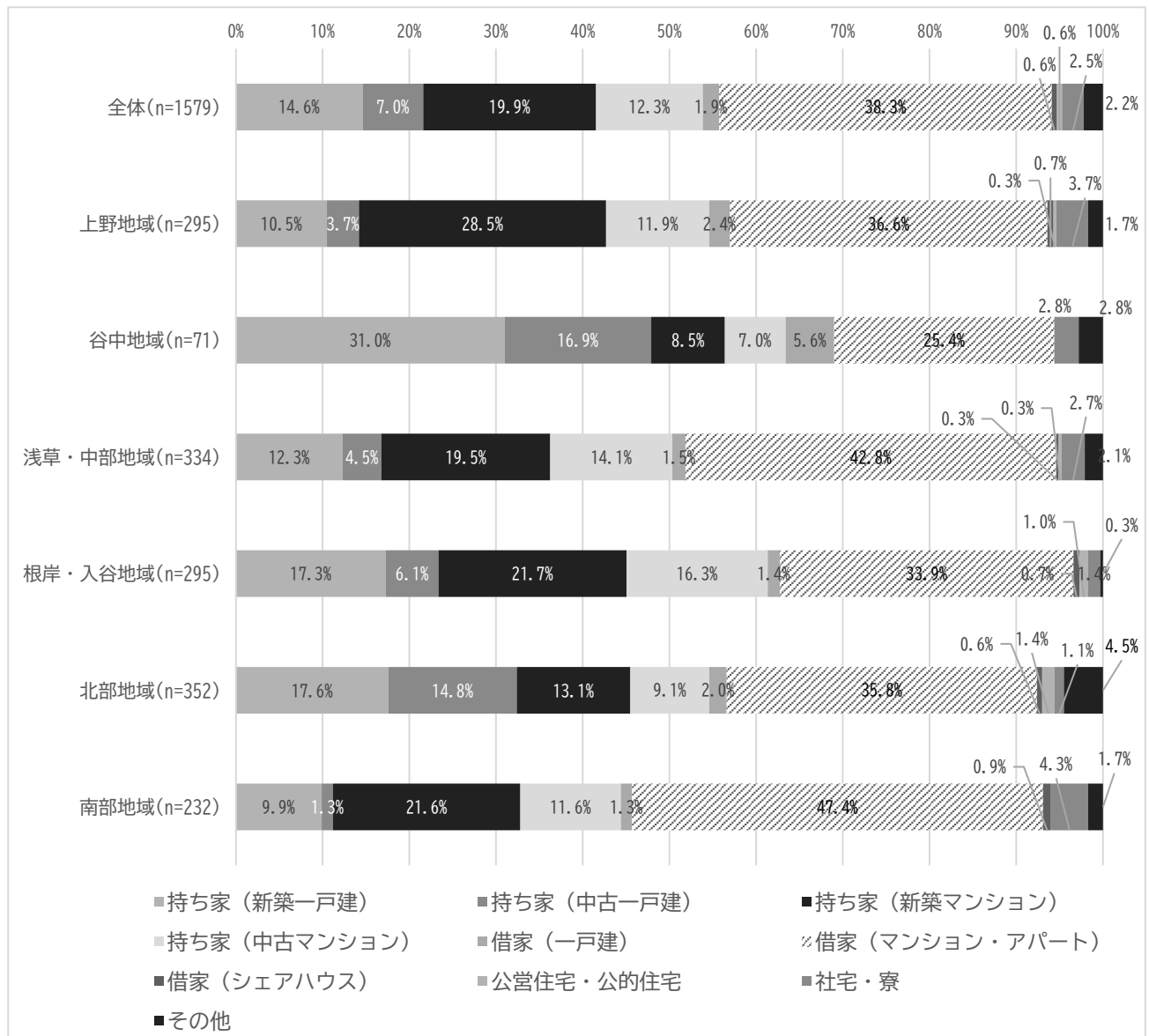
問8. 現在のお住まいについてお尋ねします。（ひとつに○印）



問8 × 問4 子育て世帯 / 問8 × 問1 × 問3 若年夫婦世帯、高齢者世帯



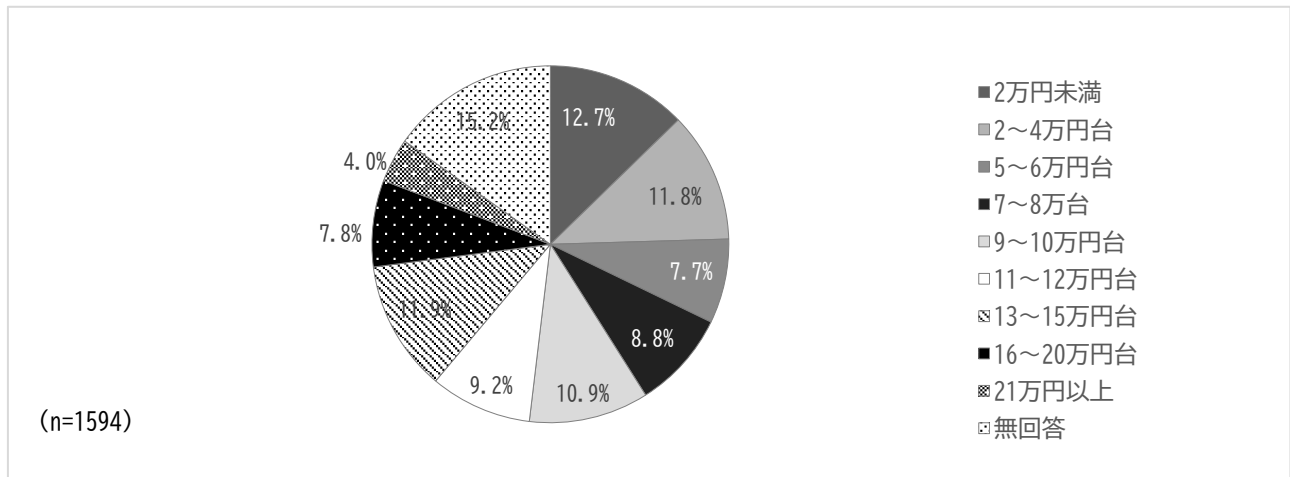
問 8 × 問 5 地域別住宅種類



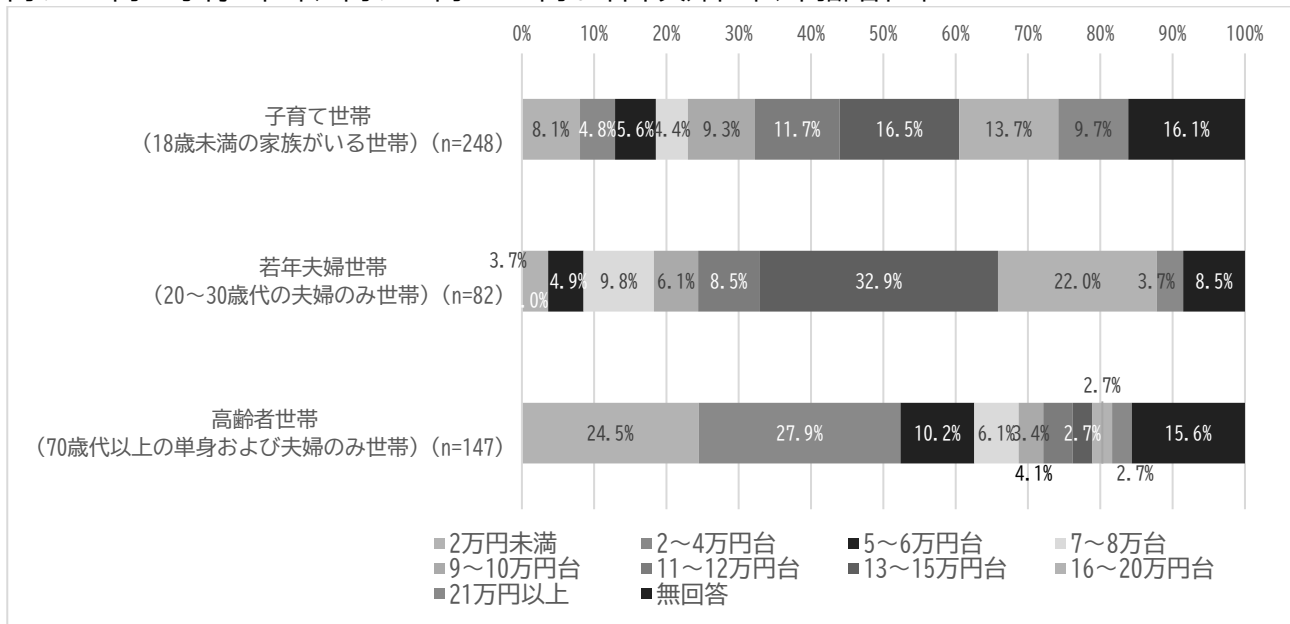
【問9】 月々の住宅費

- ・月々の住宅費は、「2万円未満」が最も多く12.7%、次に「13～15万円台」が11.9%、次いで「2～4万円台」が11.8%という結果となった。
- ・子育て世帯及び若年夫婦世帯は「13～15万円台」が、高齢者世帯は「2～4万円台」が最も多い結果となった。
- ・借家（マンション・アパート）居住者における家族構成別では、「単身世帯」は「9～10万円台」が、「夫婦のみ世帯」「夫婦と子供世帯」は「13～15万円台」が、「ひとり親と子供」は「11～12万円台」が最も多い結果となった。

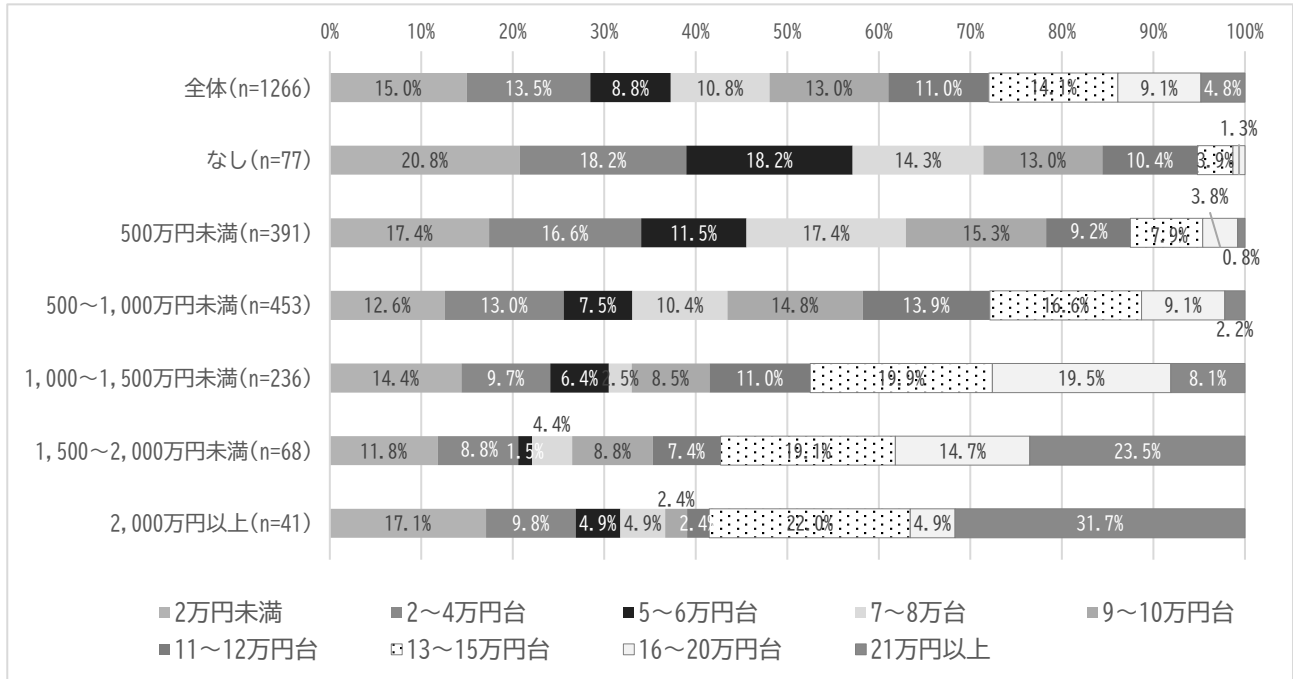
問9. 月々の住宅費（住宅ローンの返済、家賃の支払い等で、管理費や修繕積立金を含む金額）についてお尋ねします。（ひとつに〇印）



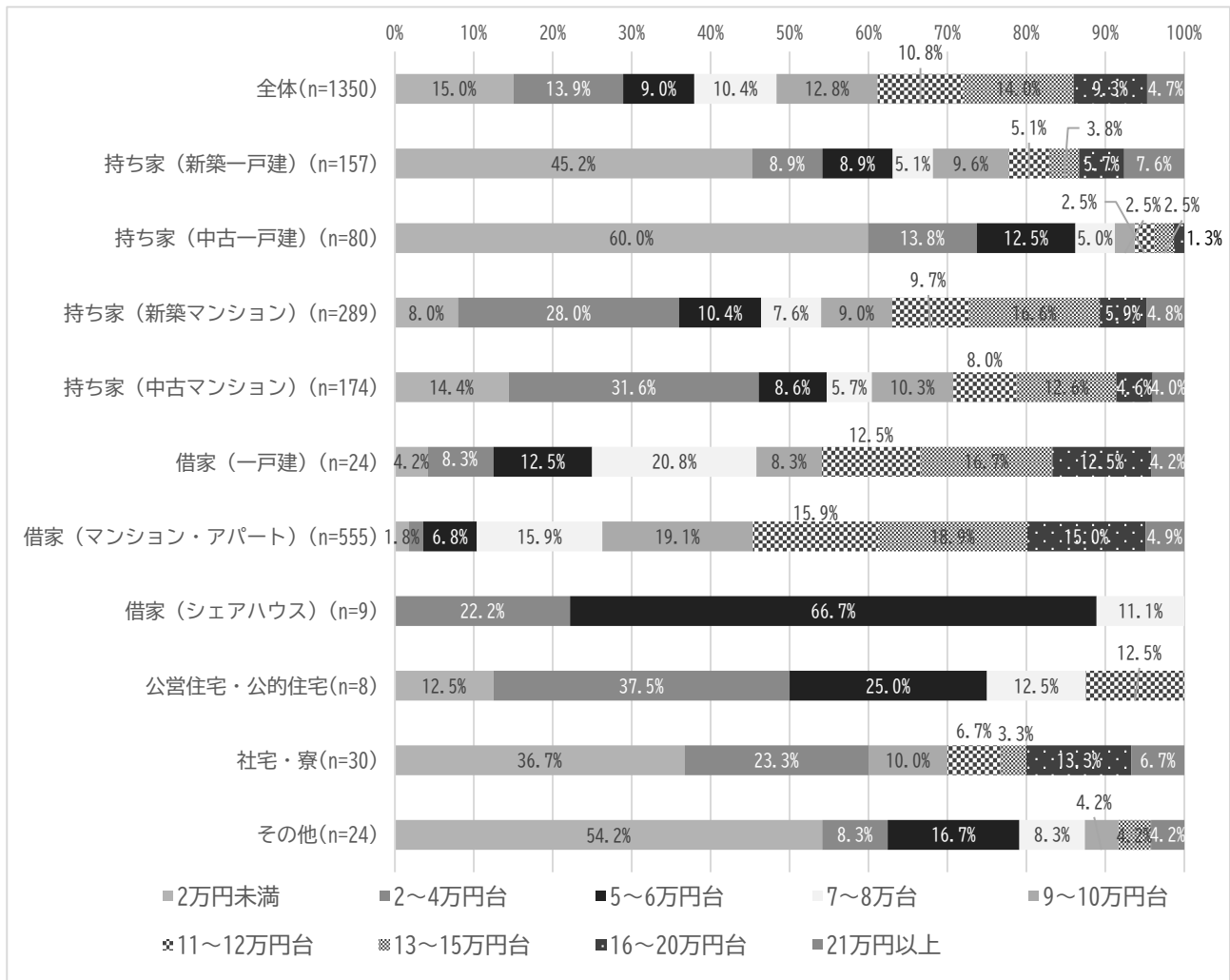
問9 × 問4 子育て世帯 / 問9 × 問1 × 問3 若年夫婦世帯、高齢者世帯



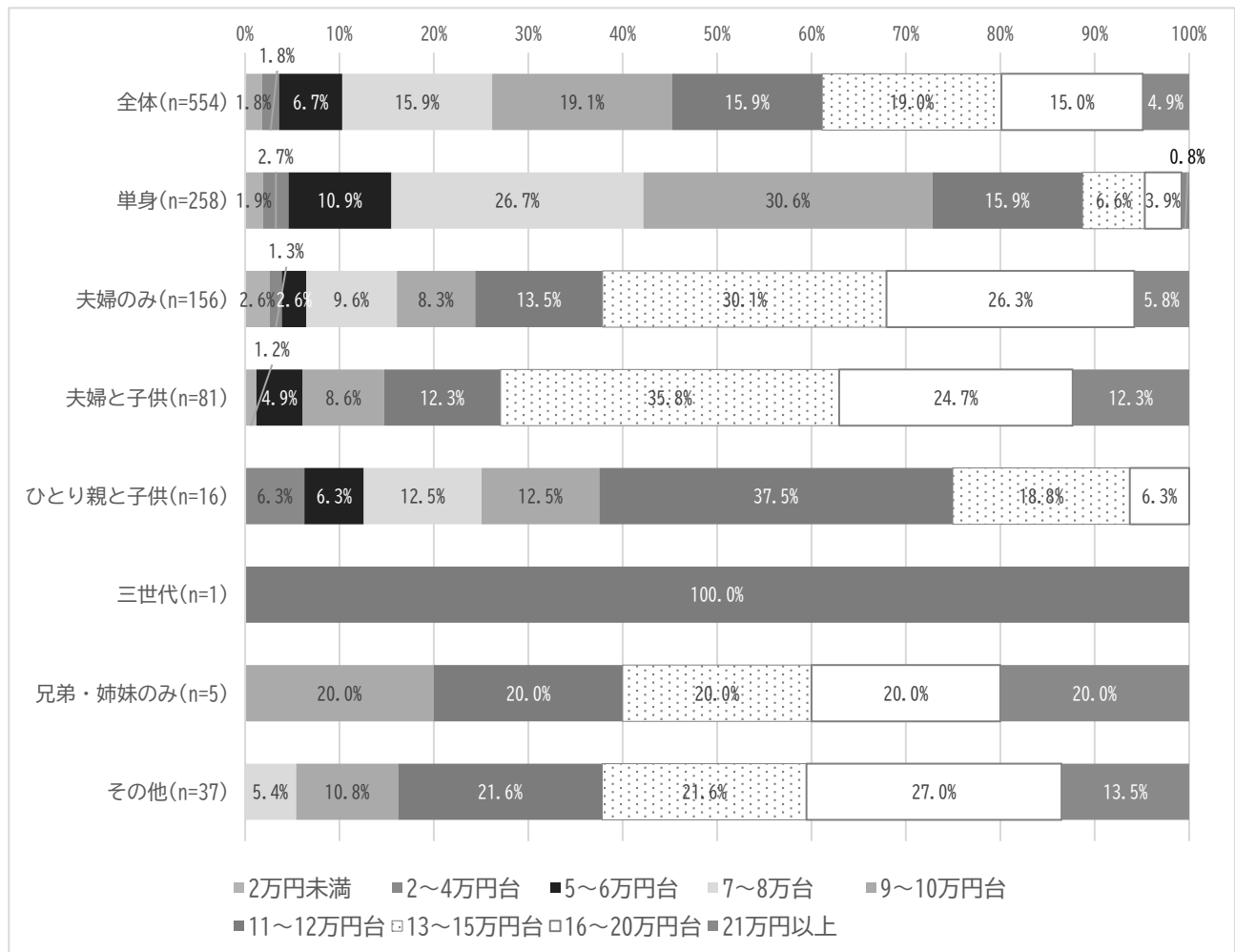
問9 × 問7 世帯年収別住宅費



問9 × 問8 住宅種類別住宅費



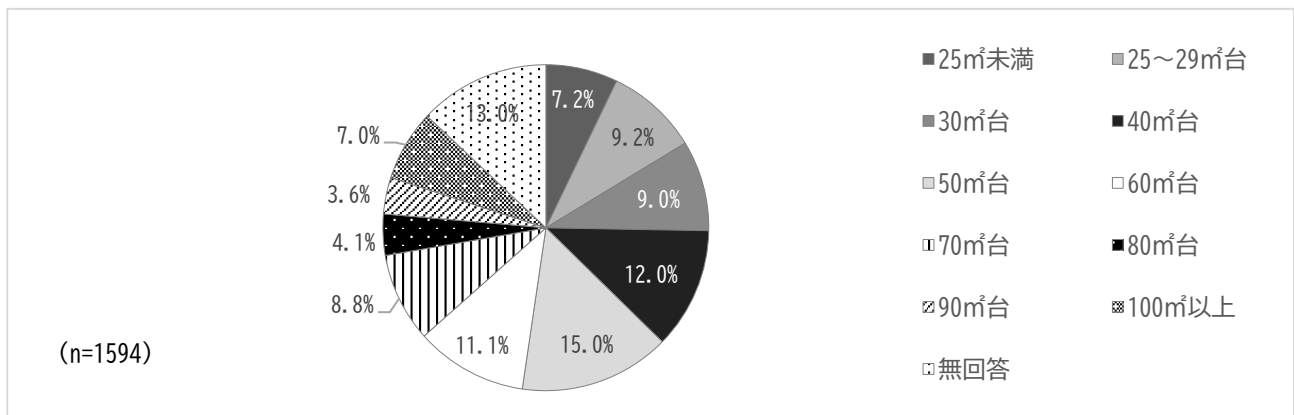
問9 × 問8 × 問3 借家（マンション・アパート）居住者の家族構成別住宅費



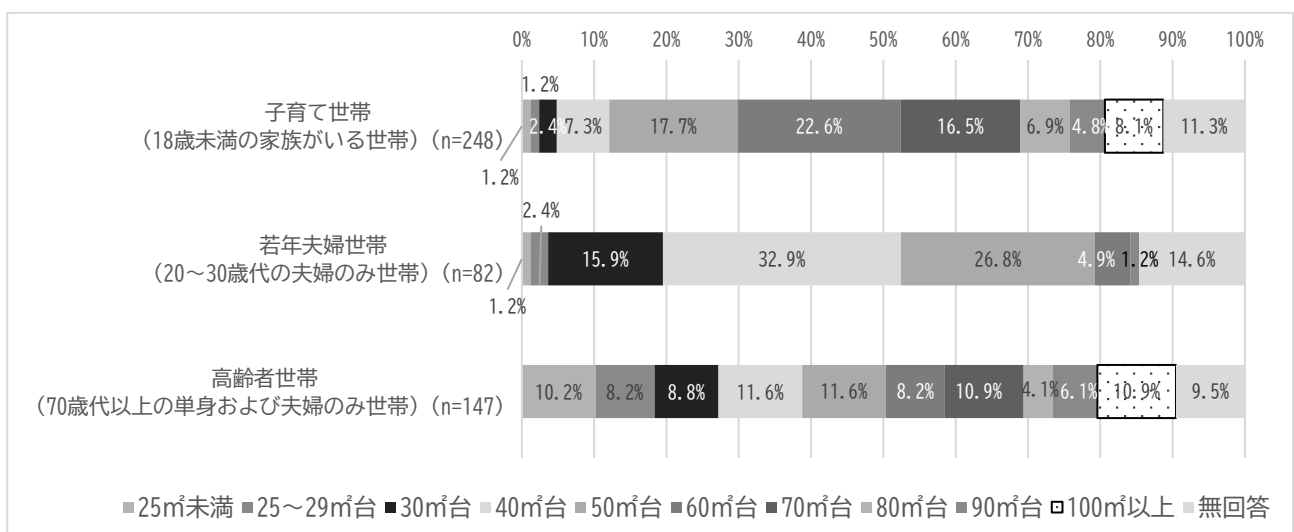
【問 10】 お住まいの広さ

- ・ お住まいの広さは、「50㎡台」が最も多く15.0%、次に「40㎡台」が12.0%、次いで「60㎡台」が11.1%、「25㎡未満」は7.2%という結果となった。
- ・ 子育て世帯は「60㎡台」が、若年夫婦世帯は「40㎡台」が、高齢者世帯は「40㎡台」「50㎡台」が最も多い結果となった。
- ・ 世帯人数別住宅面積では、「1人世帯」は「25～29㎡台」が、「2人世帯」は「50㎡台」が、「3人世帯」は「60㎡台」が、「4人世帯」は「70㎡台」が最も多い結果となった。
- ・ 住宅面積別世帯人数では、「25㎡未満～30㎡台」は「1人世帯」が、「40㎡台」は「2人世帯」が、「60㎡台」は「3人世帯」が、「70㎡台」は「4人世帯」が最も多い結果となった。一方で「90㎡台」は「3人世帯」が、「100㎡以上」は「2人世帯」が最も多くなっている。
- ・ 住宅種類別では、「持ち家（一戸建）」は新築・中古ともに「100㎡以上」が、「持ち家（新築マンション）」は「60㎡台」が、「持ち家（中古マンション）」は「50㎡台」が、「借家（一戸建）」は「80㎡台」が、「借家（マンション・アパート）」は「25～29㎡台」が最も多い結果となった。

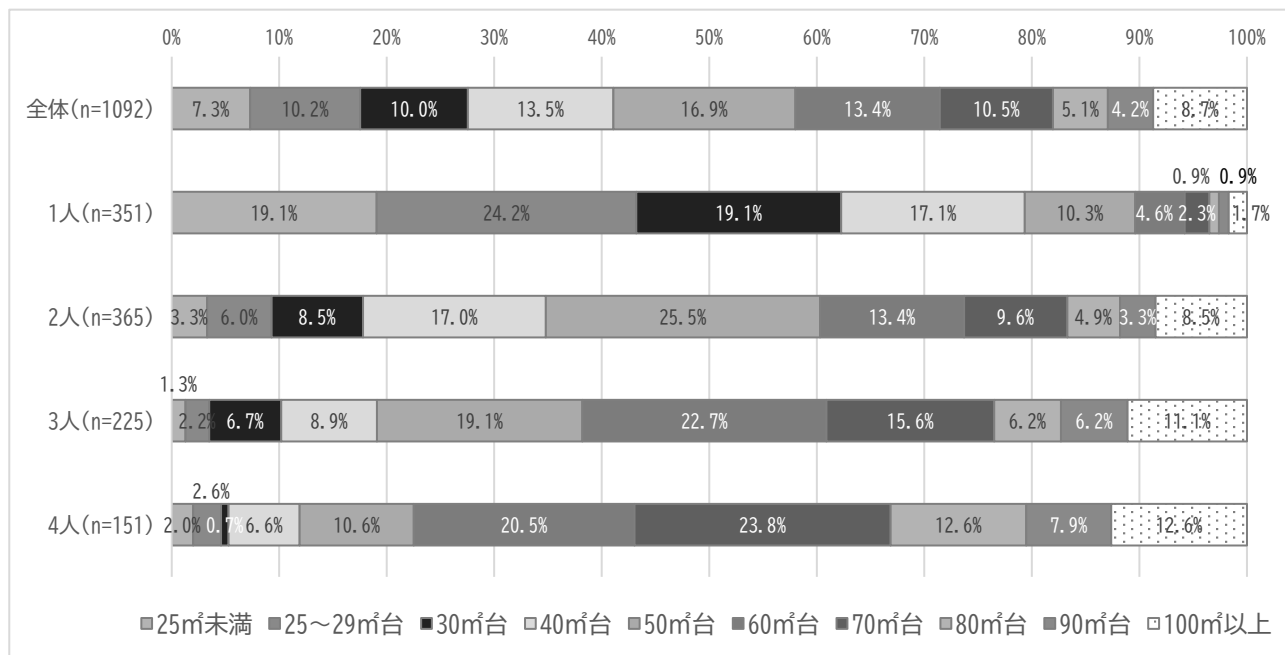
問 10. お住まいの広さについてお尋ねします。（ひとつに○印）



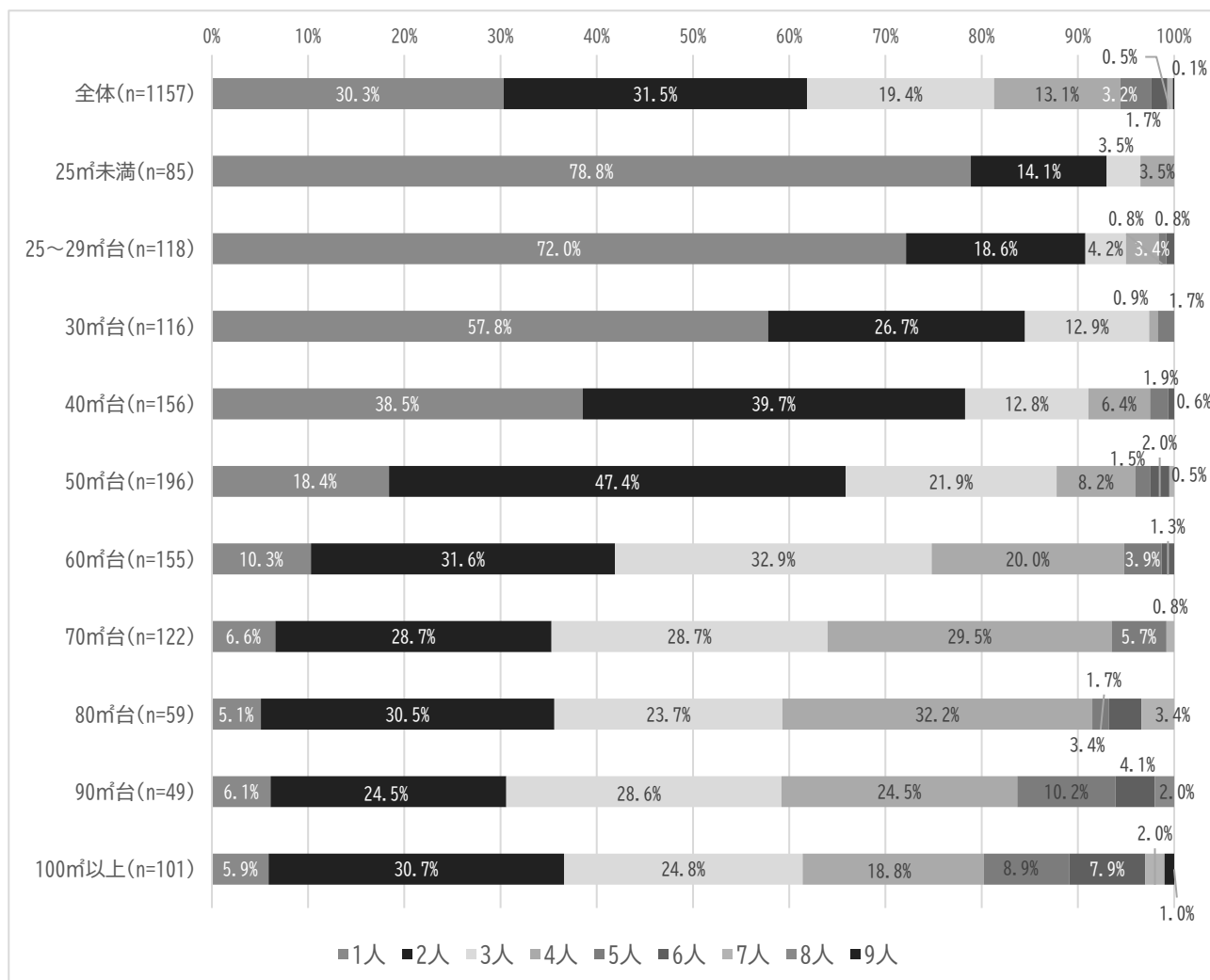
問 10 × 問 4 子育て世帯 / 問 10 × 問 1 × 問 3 若年夫婦世帯、高齢者世帯



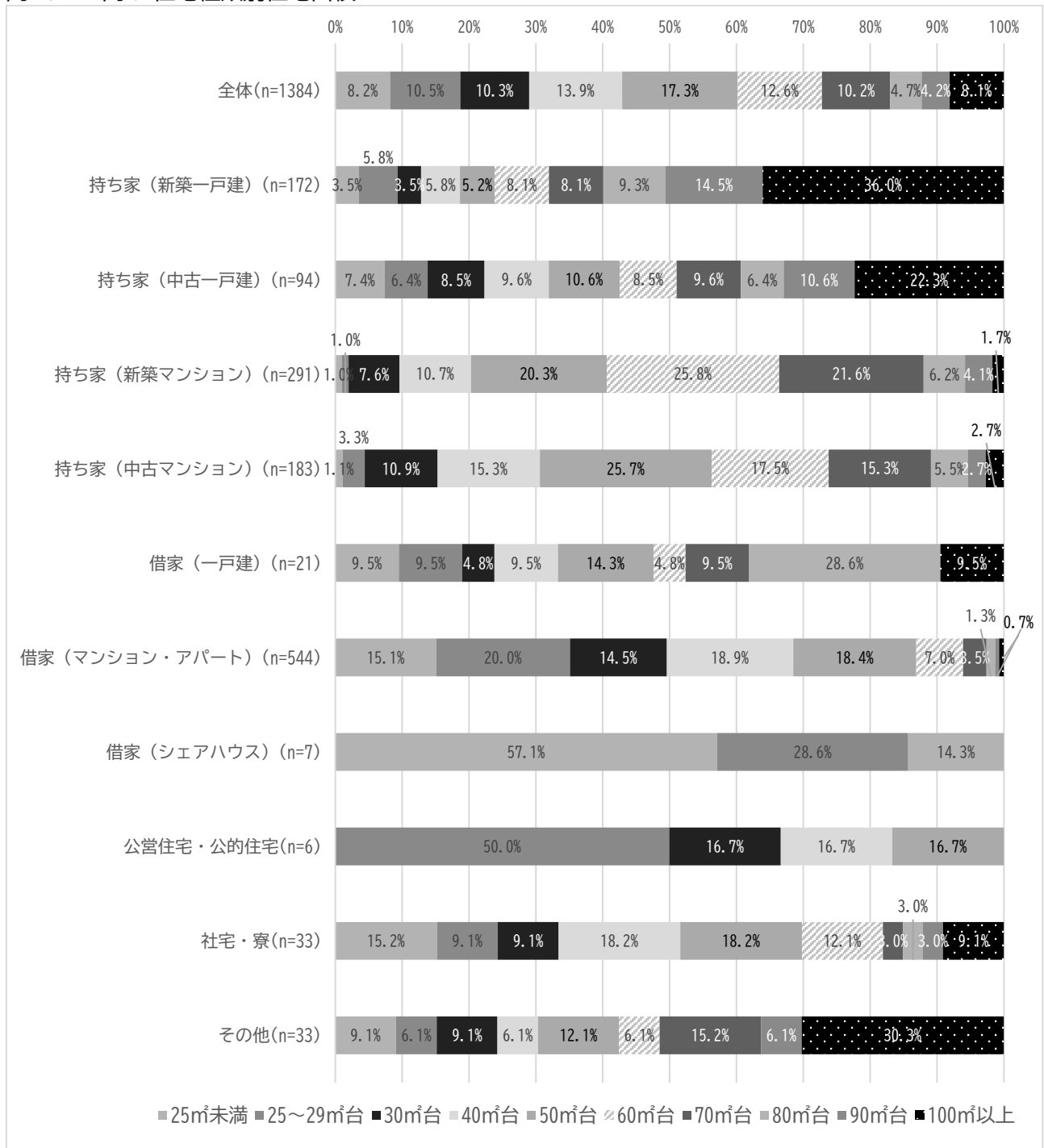
問 10 × 問 4-1 世帯人数別住宅面積



問 10 × 問 4-1 住宅面積別世帯人数



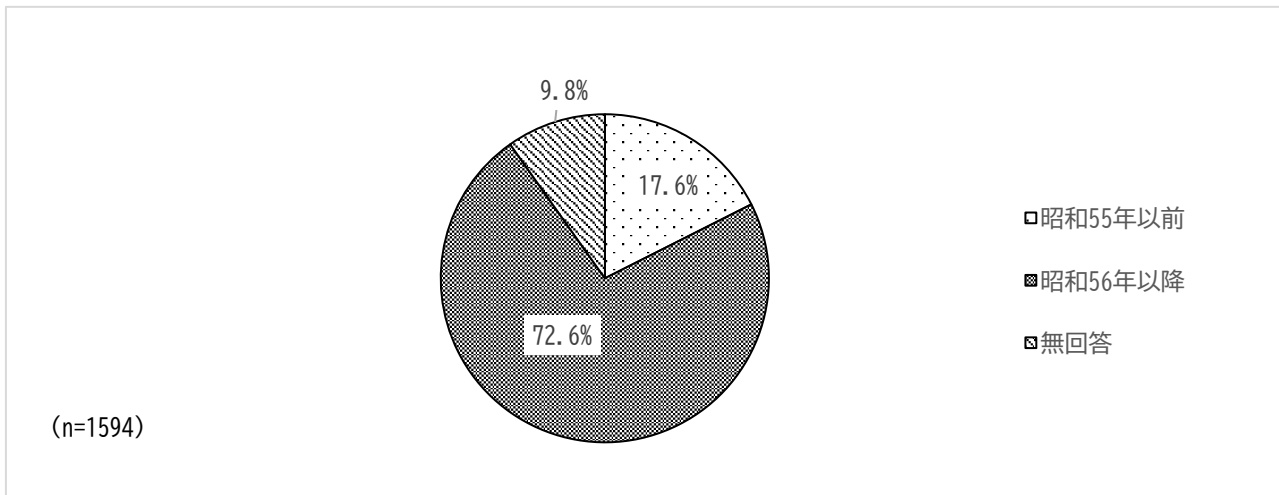
問 10 × 問 8 住宅種類別住宅面積



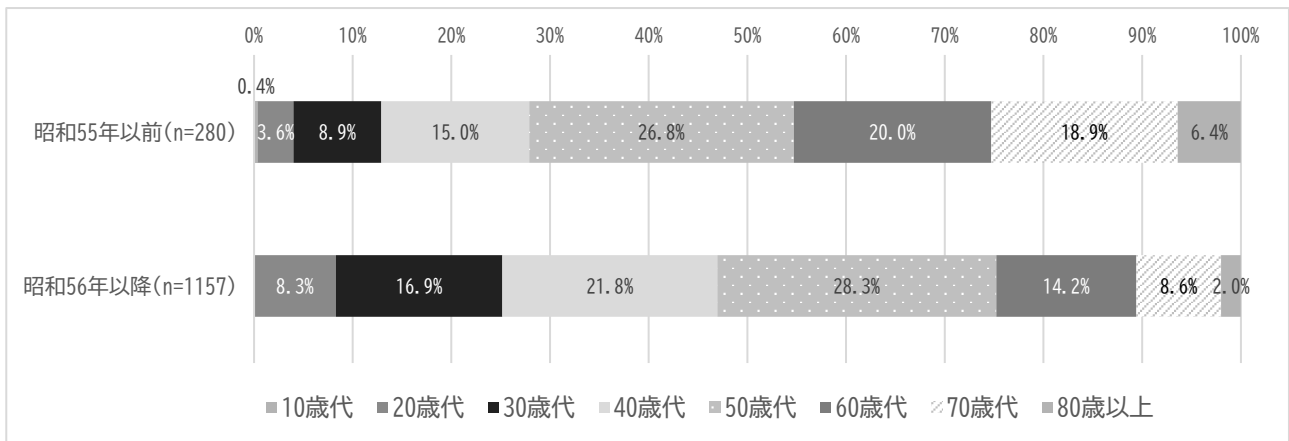
【問 11】 お住まいの建築年（耐震基準）

- ・ お住まいの建築年は、旧耐震基準で建築された可能性が高い「昭和 55 年以前」が 17.6%、新耐震基準で建築された可能性が高い「昭和 56 年以降」が 72.6%という結果となった。
- ・ 建築年（耐震基準）別居住者の年齢構成では、「60 歳代」以上の合計が「昭和 55 年以前」は 45.3%に対して、「昭和 56 年以降」は 24.8%となった。
- ・ 住宅種類別では、「昭和 55 年以前」の割合が過半を占めたのは、「その他」を除いて「持ち家（中古一戸建）」と「借家（一戸建）」のみとなった。

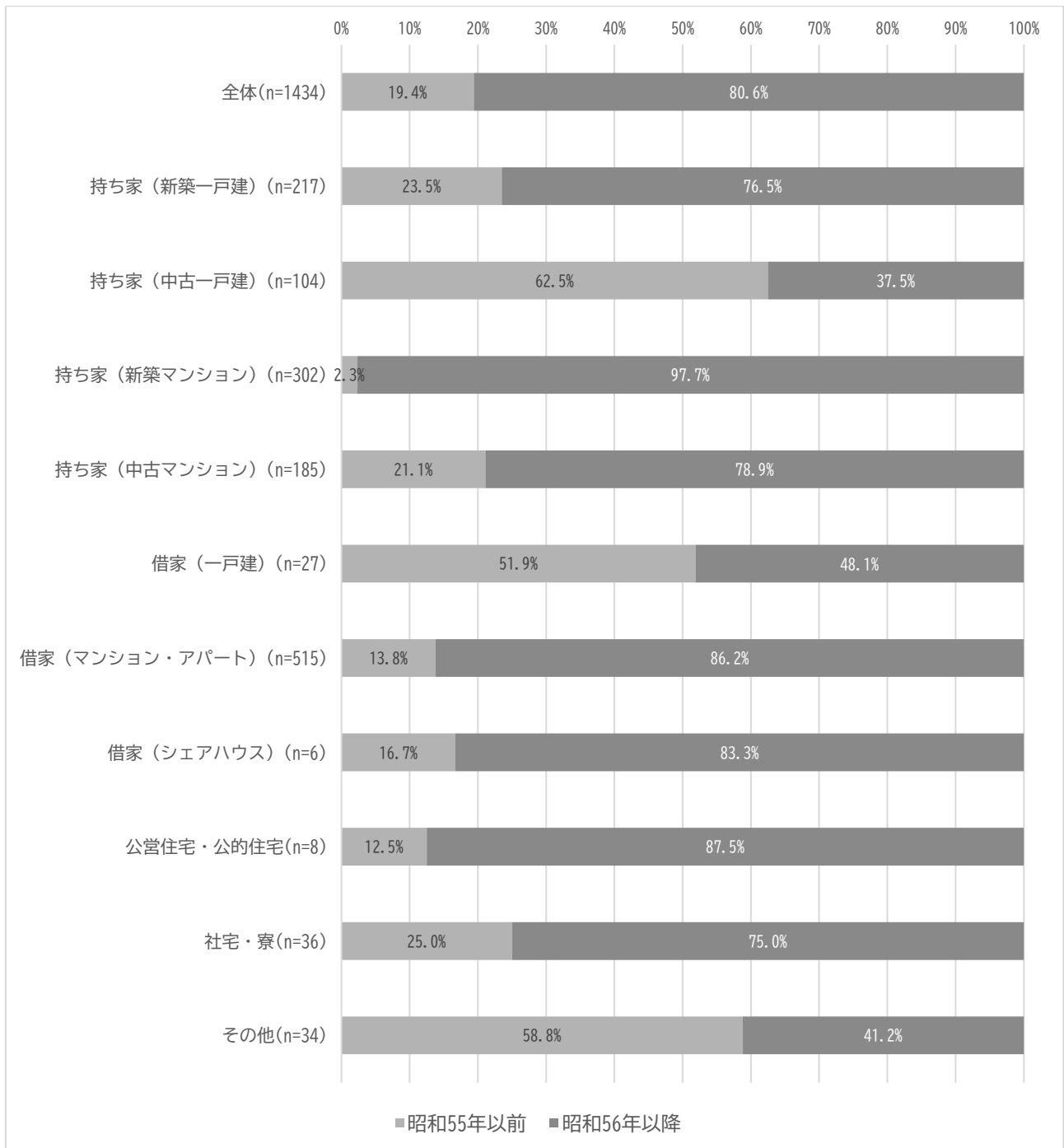
問 11. お住まいの建築年についてお尋ねします。（ひとつに○印）



問 11 × 問 1 建築年（耐震基準）別居住者の年齢構成



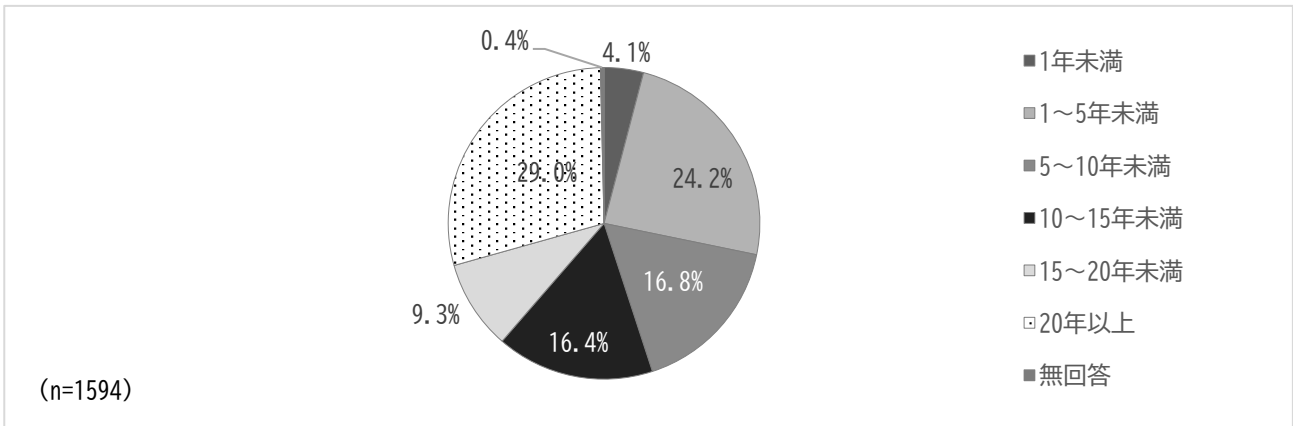
問 11 × 問 8 住宅種類別建築年（耐震基準）



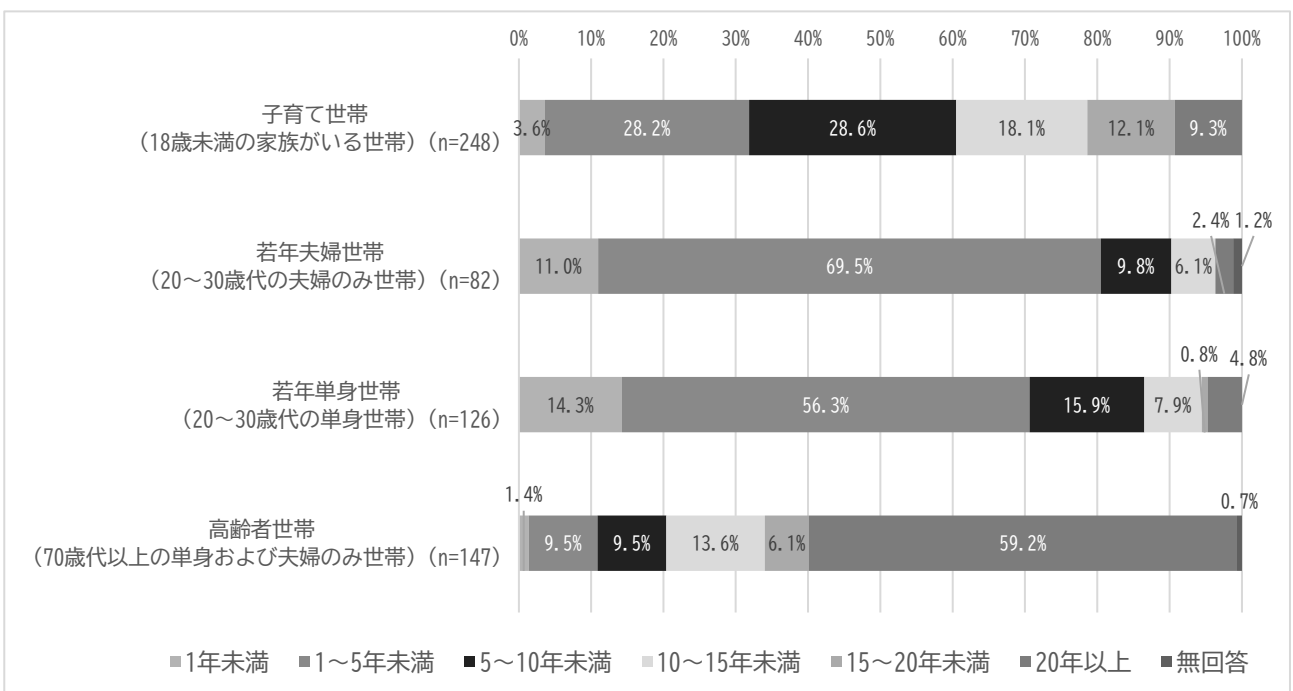
【問 12】 お住まいの居住年数

- ・ お住まいの居住年数は、「20 年以上」が最も多く 29.0%、次に「1～5 年未満」が 24.2%、次いで「5～10 年未満」が 16.8%という結果となった。
- ・ 世帯構成別では、居住年数が 10 年未満の割合は、子育て世帯は 60.4%、若年夫婦世帯は 90.3%、若年単身世帯は 86.5%、高齢者世帯は 20.4%となった。
- ・ 住宅種類別では、持ち家（一戸建）は新築・中古ともに「20 年以上」が過半数を占めており、「持ち家（マンション）」の新築・中古、「借家（一戸建）」は「20 年以上」が約 3 割程度で最も多い結果となった。また、借家（マンション・アパート）及び借家（シェアハウス）は「1～5 年未満」が最も多い結果となった。

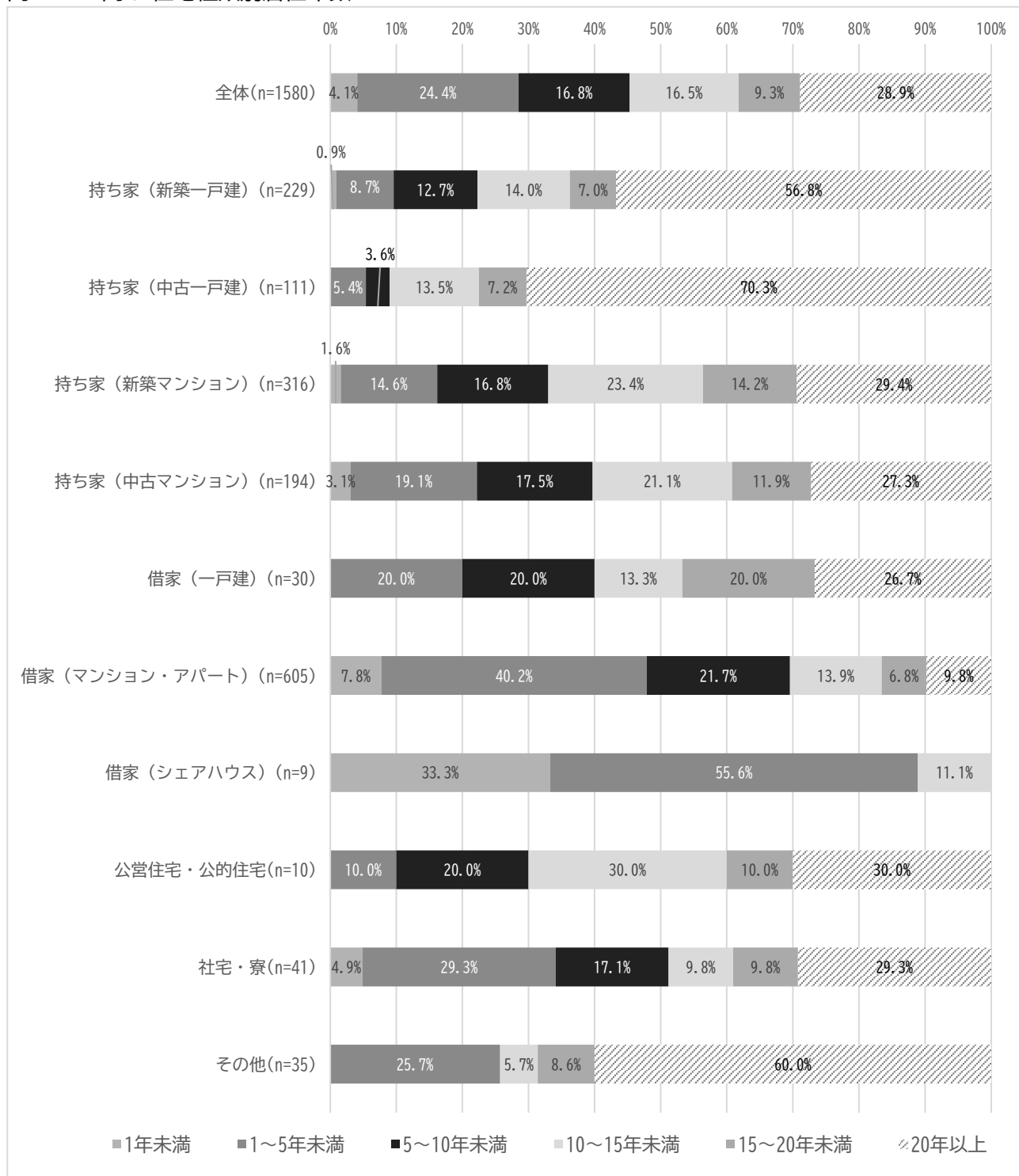
問 12. 現在のお住まいの居住年数についてお尋ねします。（ひとつに○印）



問 12 × 問 4 子育て世帯 / 問 12 × 問 1 × 問 3 若年夫婦世帯、若年単身世帯、高齢者世帯



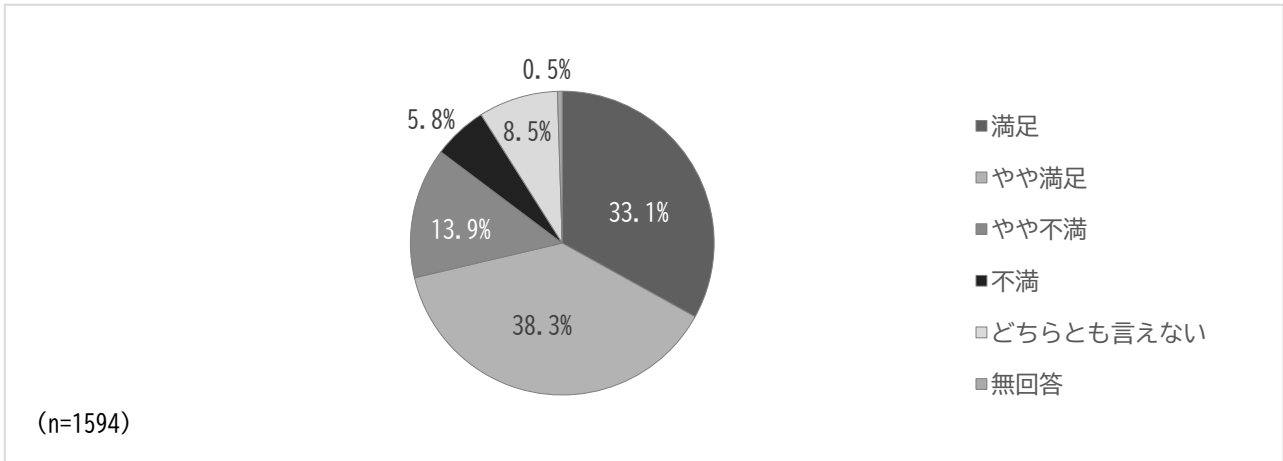
問 12 × 問 8 住宅種類別居住年数



【問 13】 現在のお住まいの満足度

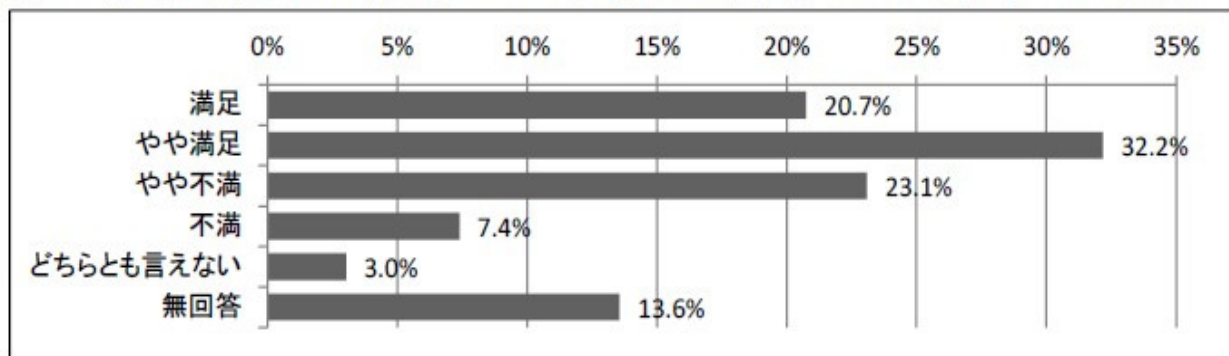
- ・ 現在のお住まいの満足度は「やや満足」が最も多く 38.3%、次に「満足」が 33.1%、次いで「やや不満」が 13.9%、「不満」は 5.8%という結果となった。「満足」と「やや満足」の合計は 71.4%となり、約 7 割の方が「満足・やや満足」と回答している。
- ・ 世帯構成別では「満足」「やや満足」の合計が、若年夫婦世帯と若年単身世帯では 8 割程度に対して、子育て世帯と高齢者世帯では 7 割程度となっている。
- ・ 住宅種類別では、「満足」「やや満足」の合計が多くの住宅種類で過半数を占めている。

問 13. 現在のお住まいの満足度についてお尋ねします。(ひとつに○印)

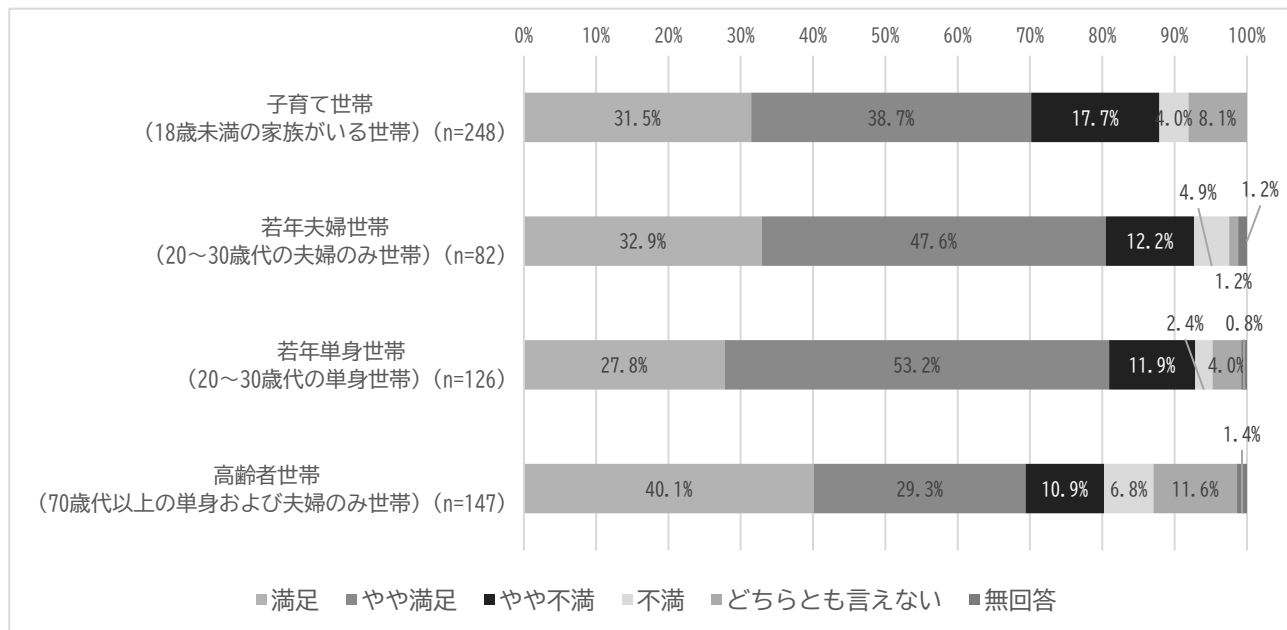


【参考：台東区住宅マスタープラン基礎調査報告書 平成 26 年 3 月】

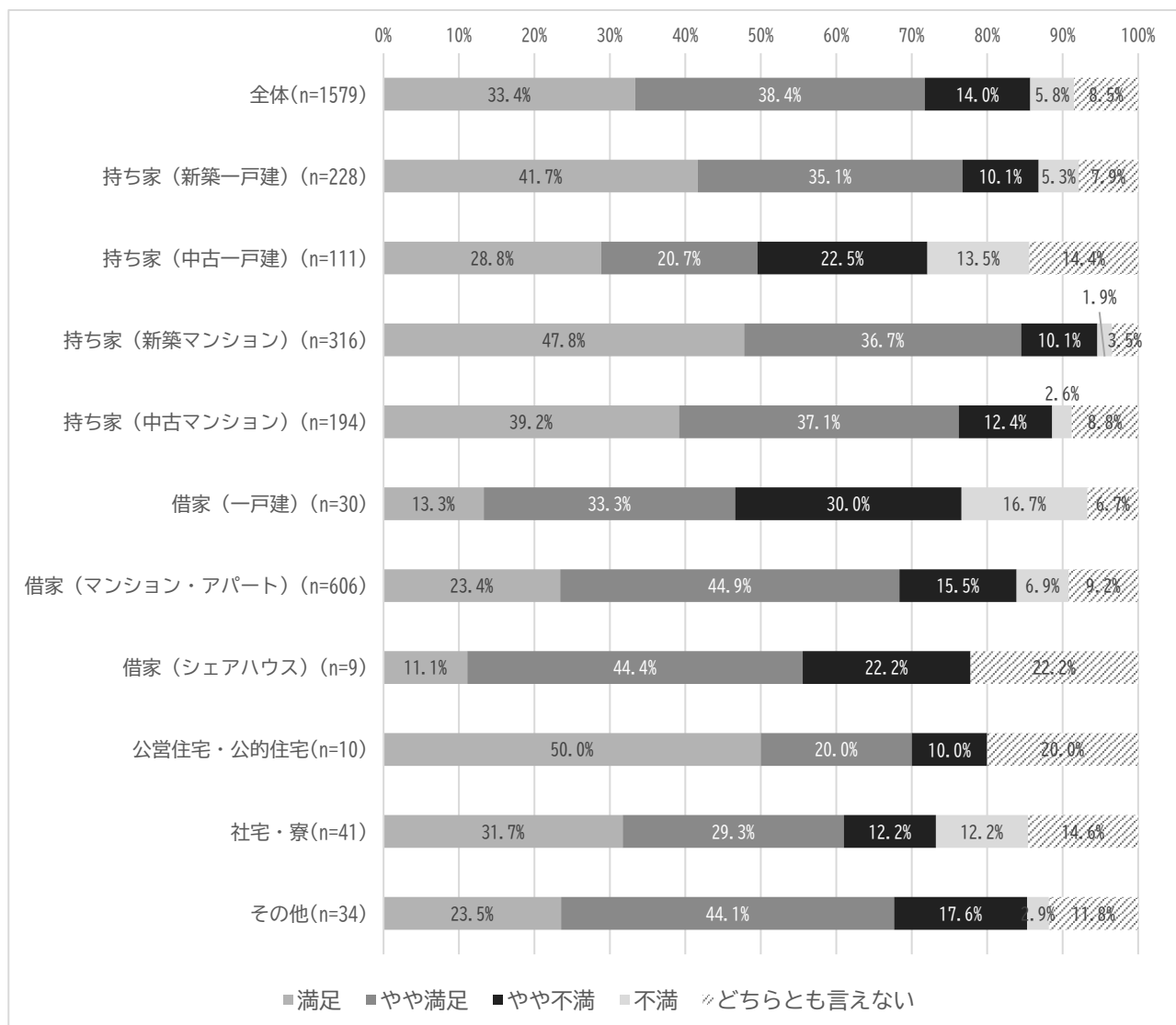
問 1. (1) 今のお住まいの満足度についてお尋ねします。【当てはまる番号一つに○印】



問13 × 問4 子育て世帯／問13 × 問1 × 問3 若年夫婦世帯、若年単身世帯、高齢者世帯



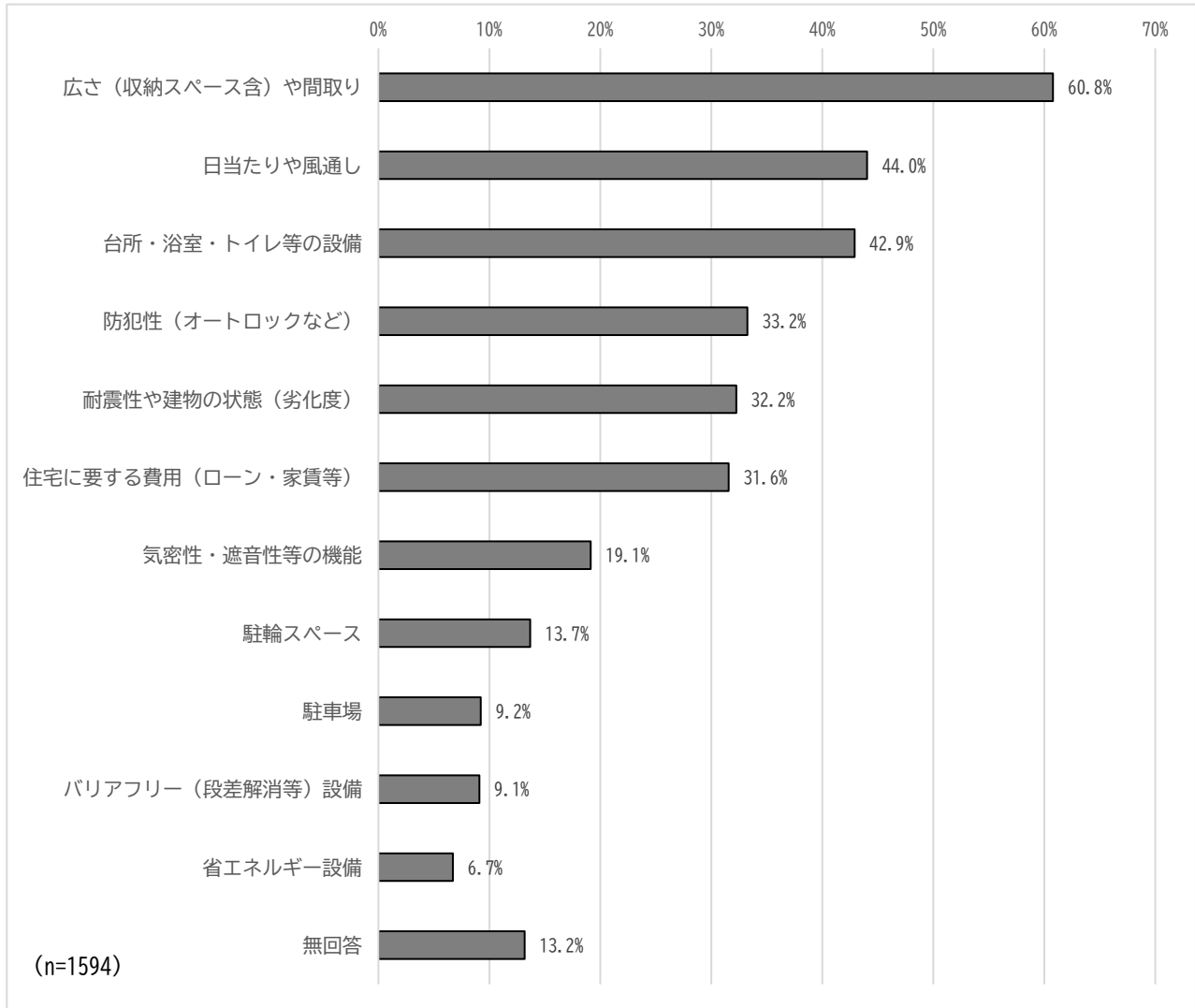
問13 × 問8 住宅種類別満足度



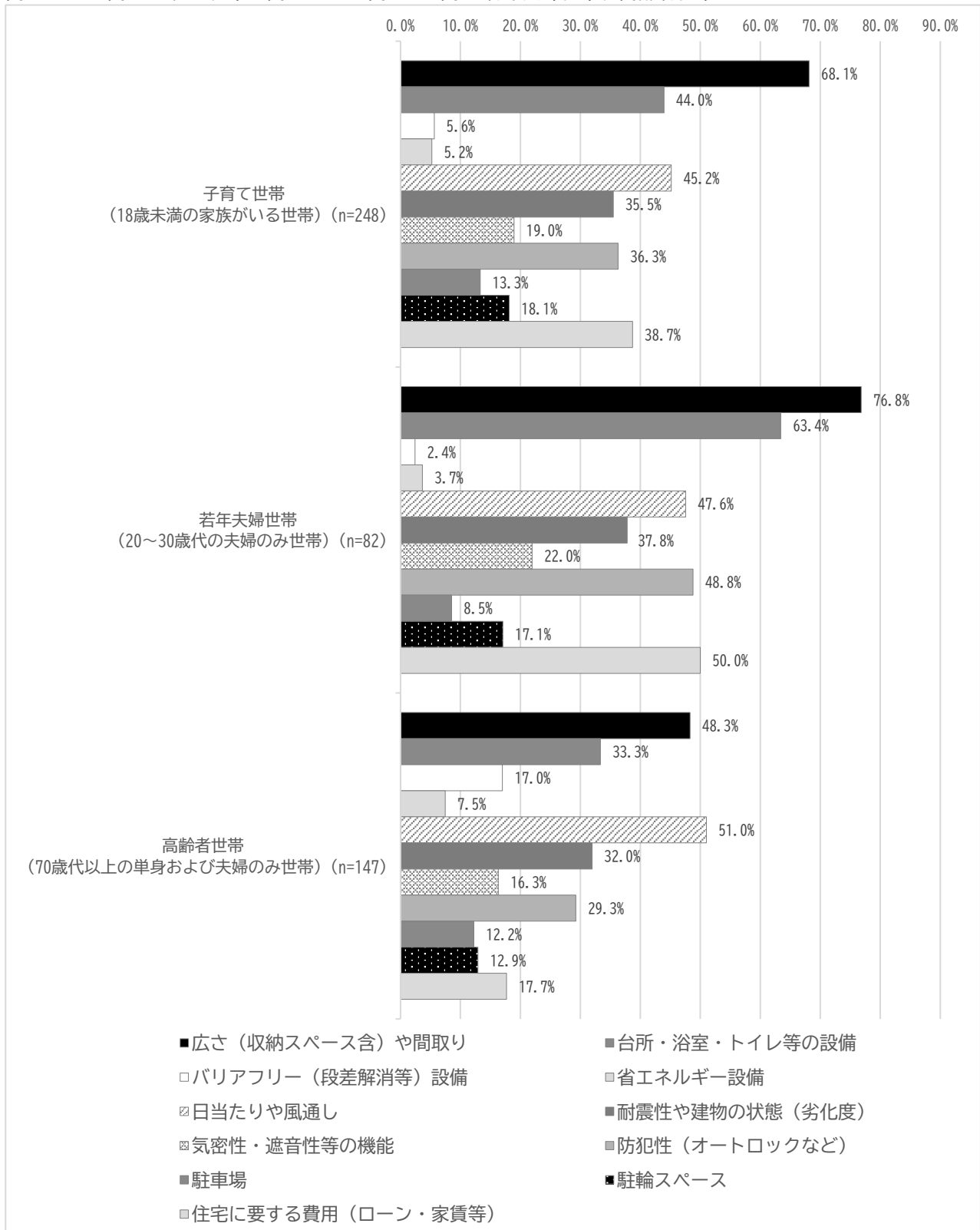
【問 14-1】 現在のお住まいを選んだポイント（住宅に関すること）

- ・ 現在のお住まいを選んだポイント（住宅に関すること）は、「広さ（収納スペース含）や間取り」が最も多く 60.8%、次に「日当たりや風通し」が 44.0%、次いで「台所・浴室・トイレ等の設備」が 42.9%という結果となった。
- ・ 世帯構成別では、子育て世帯と若年夫婦世帯では、「広さや間取り」が最も多く、高齢者世帯は「日当たりや風通し」が最も多い結果となった。

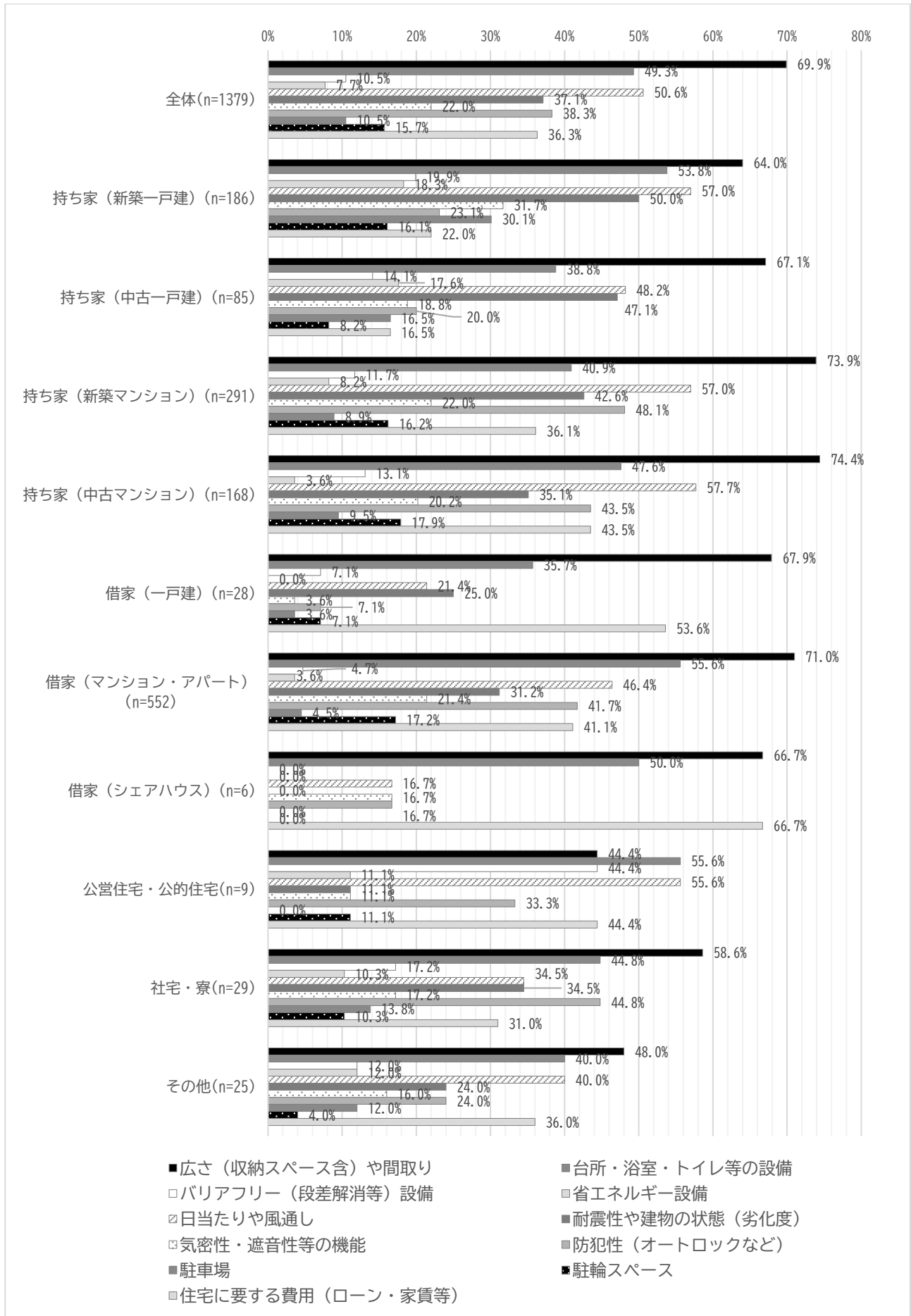
問14. 現在のお住まいを選んだポイント（重要だと思うこと）についてお尋ねします。（あてはまるものすべてに○印）



問 14-1 × 問 4 子育て世帯／問 14-1 × 問 1 × 問 3 若年夫婦世帯、高齢者世帯



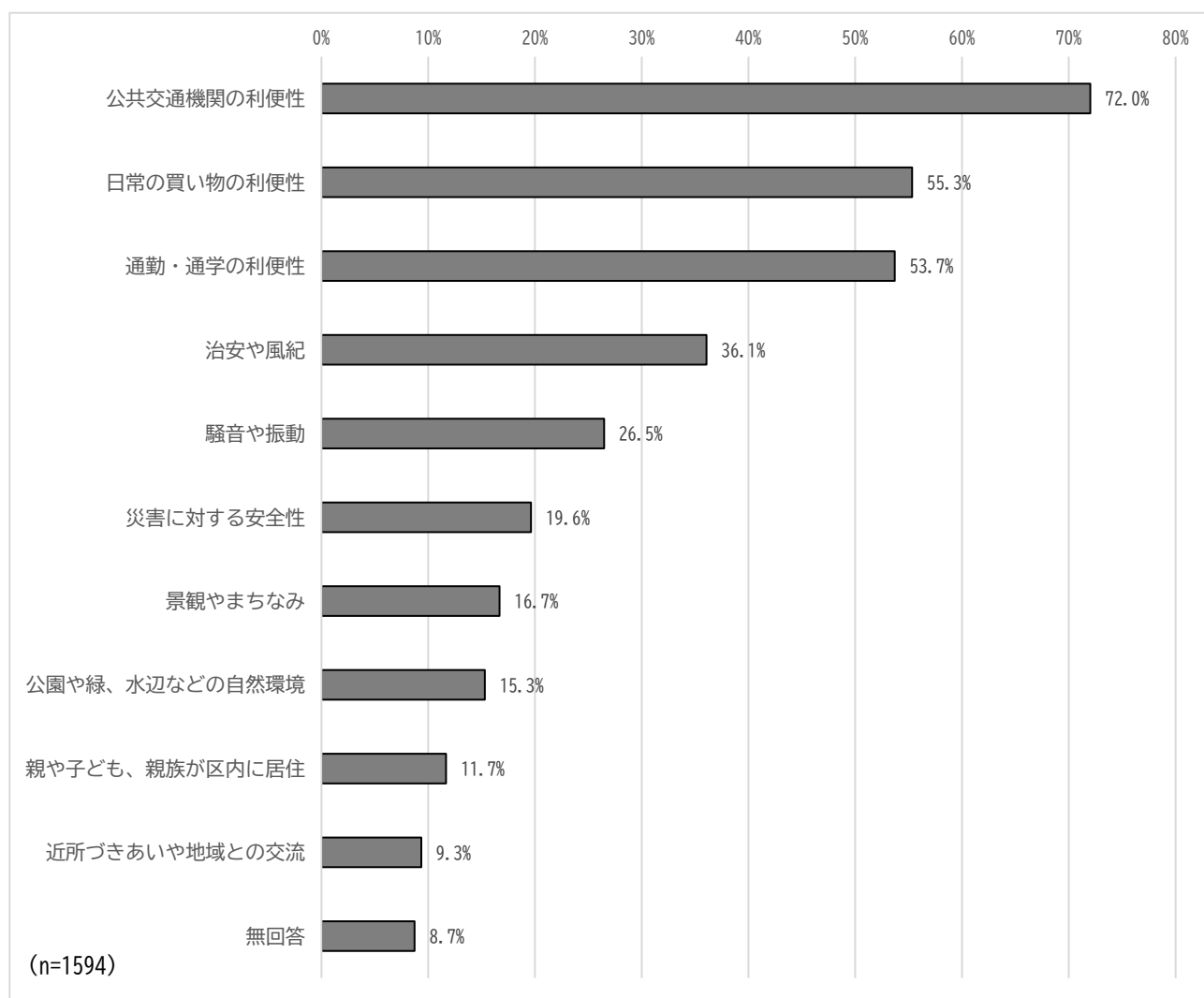
問 14-1 × 問 8 住宅種類別お住まいを選んだポイント（住宅）



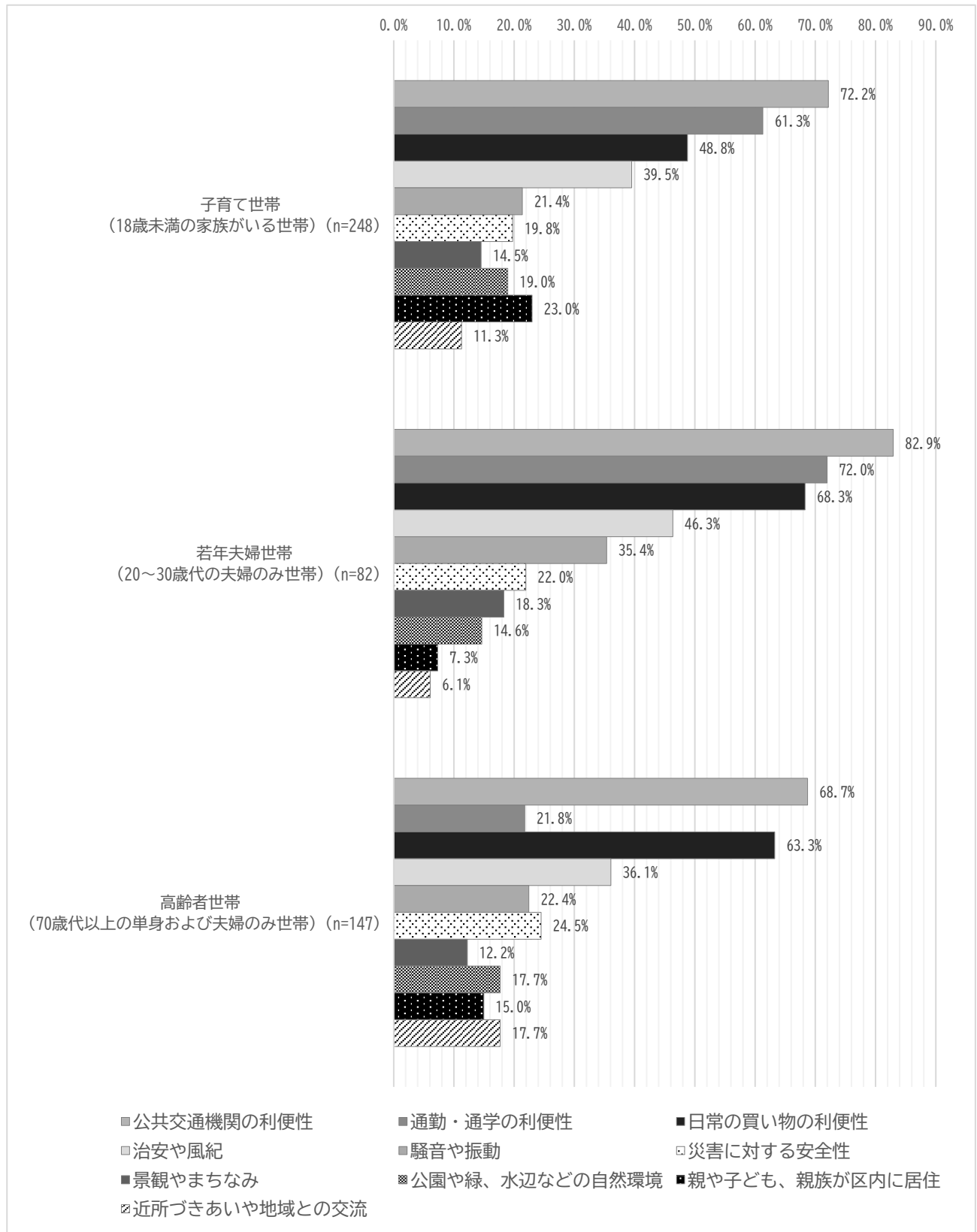
【問 14-2】 現在のお住まいを選んだポイント（住環境に関すること）

- ・ 現在のお住まいを選んだポイント（住環境に関すること）は、「公共交通機関の利便性」が最も多く 72.0%、次に「日常の買い物の利便性」が 55.3%、次いで「通勤・通学の利便性」が 53.7%という結果となった。
- ・ 世帯構成別では、子育て世帯において「親や子ども、親族が区内に居住」の比率が 23.0%と、全体に比べ 11.3 ポイント高くなっている。
- ・ 地域別では、谷中地域において「治安や風紀」の比率が約 7 割と高くなっている。
- ・ 住宅種類別では、持ち家（一戸建）の新築・中古及び借家（一戸建）において「近所づきあいや地域との交流」の比率が比較的高くなっている。

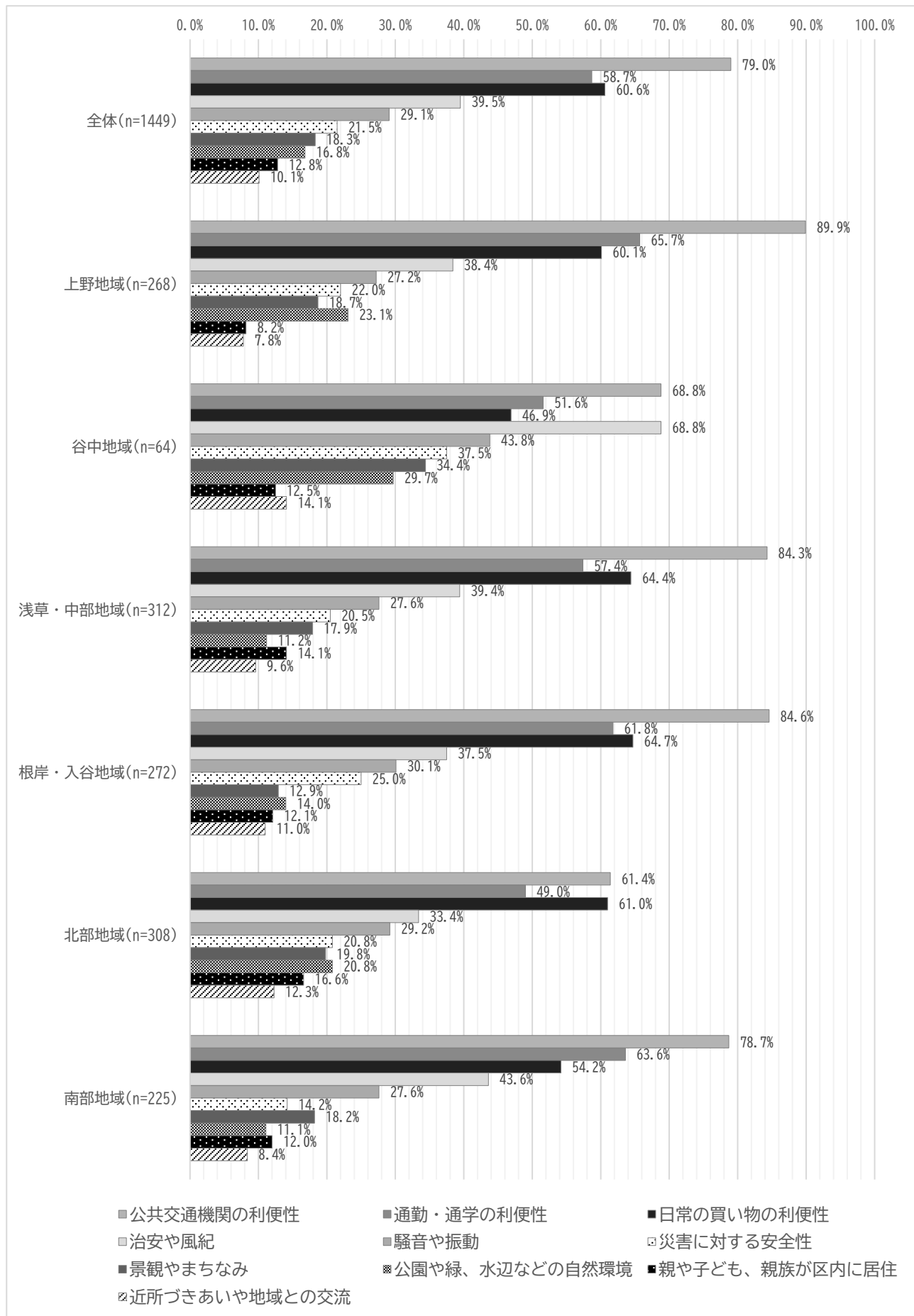
問14. 現在のお住まいを選んだポイント（重要だと思うこと）についてお尋ねします。（あてはまるものすべてに○印）



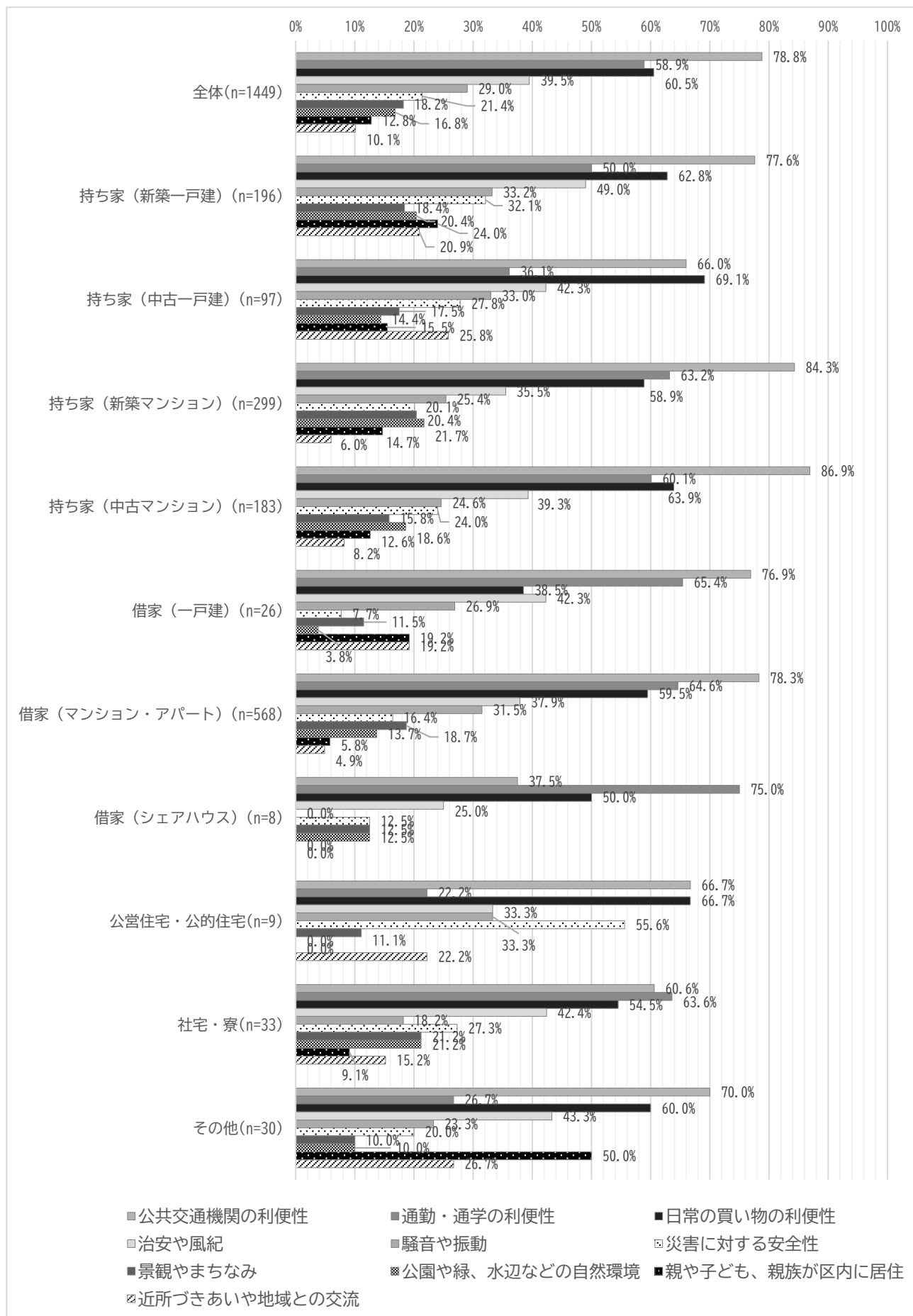
問 14-2 × 問 4 子育て世帯／問 14-2 × 問 1 × 問 3 若年夫婦世帯、高齢者世帯



問 14-2 × 問 5 地域別お住まいを選んだポイント（住環境）



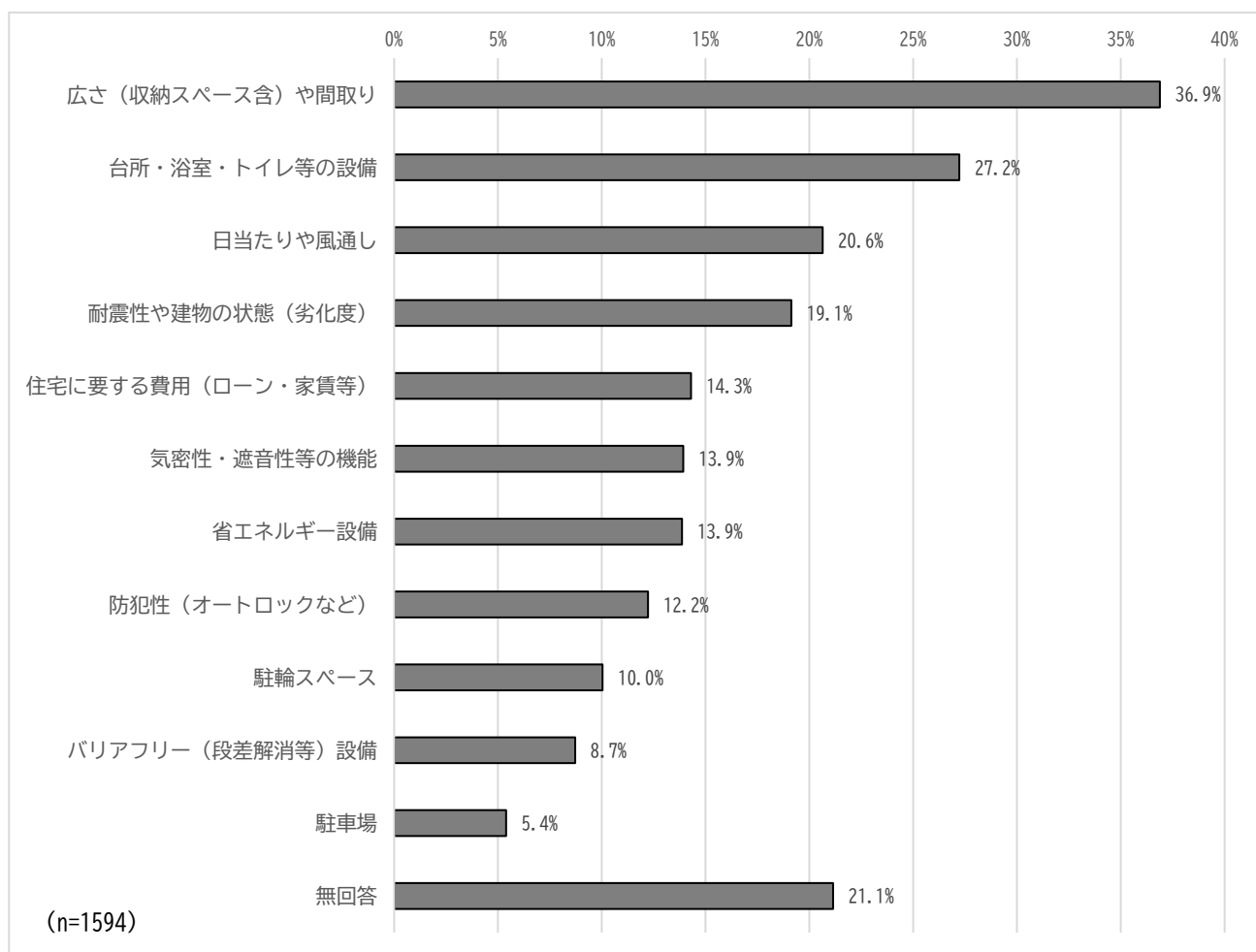
問 14-2 × 問 8 住宅種類別お住まいを選んだポイント（住環境）



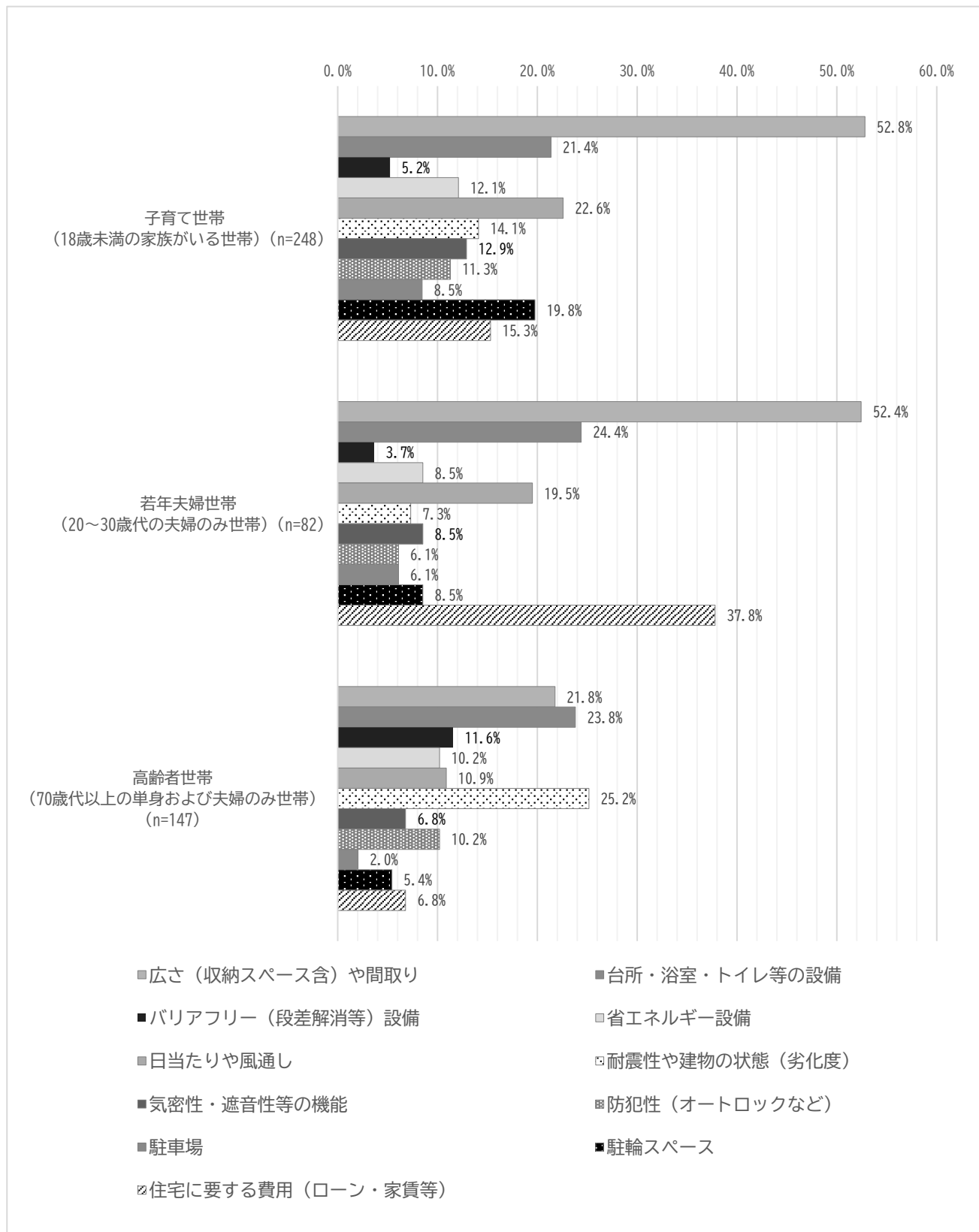
【問 15-1】 現在のお住まいのできれば改善したい点（住宅に関すること）

- ・現在のお住まいのできれば改善したい点（住宅に関すること）は、「広さ（収納スペース含）や間取り」が最も多く 36.9%、次に「台所・浴室・トイレ等の設備」が 27.2%、次いで「日当たりや風通し」が 20.6%という結果となった。
- ・世帯構成別では、子育て世帯では「駐輪スペース」の比率が、若年夫婦世帯では「住宅に対する費用（ローン・家賃等）」の比率が、高齢者世帯では「耐震性や建物の状態（劣化度）」の比率が比較的高くなっている。
- ・住宅種類別では、一戸建のいずれも「耐震性や建物の状態（劣化度）」の比率が高くなっている。
- ・建築年別では、「昭和 55 年以前」の住宅で「耐震性や建物の状態（劣化度）」の比率が高くなっている。

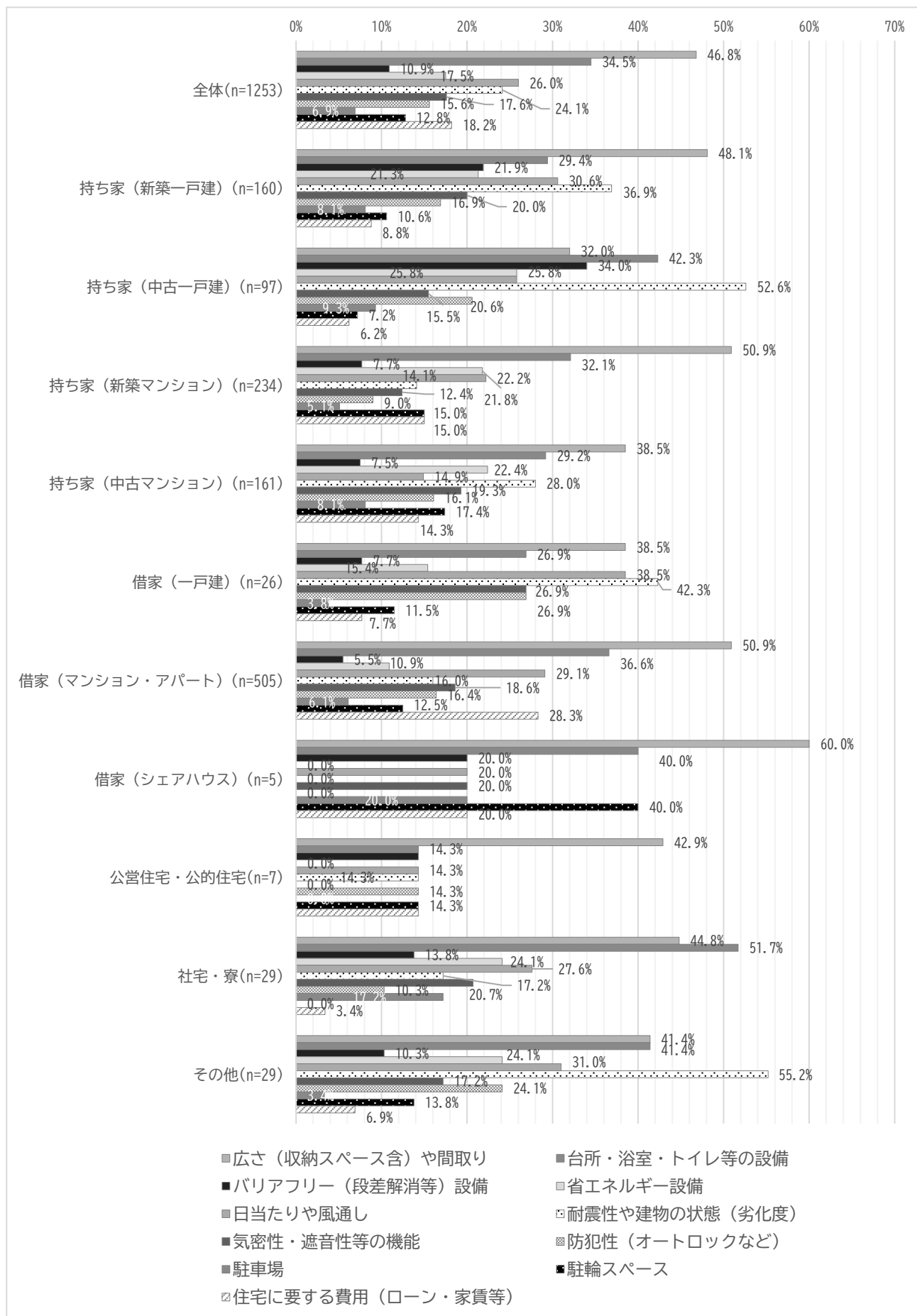
問 15. 現在のお住まいのできれば改善したい点についてお尋ねします。（あてはまるものすべてに○印）



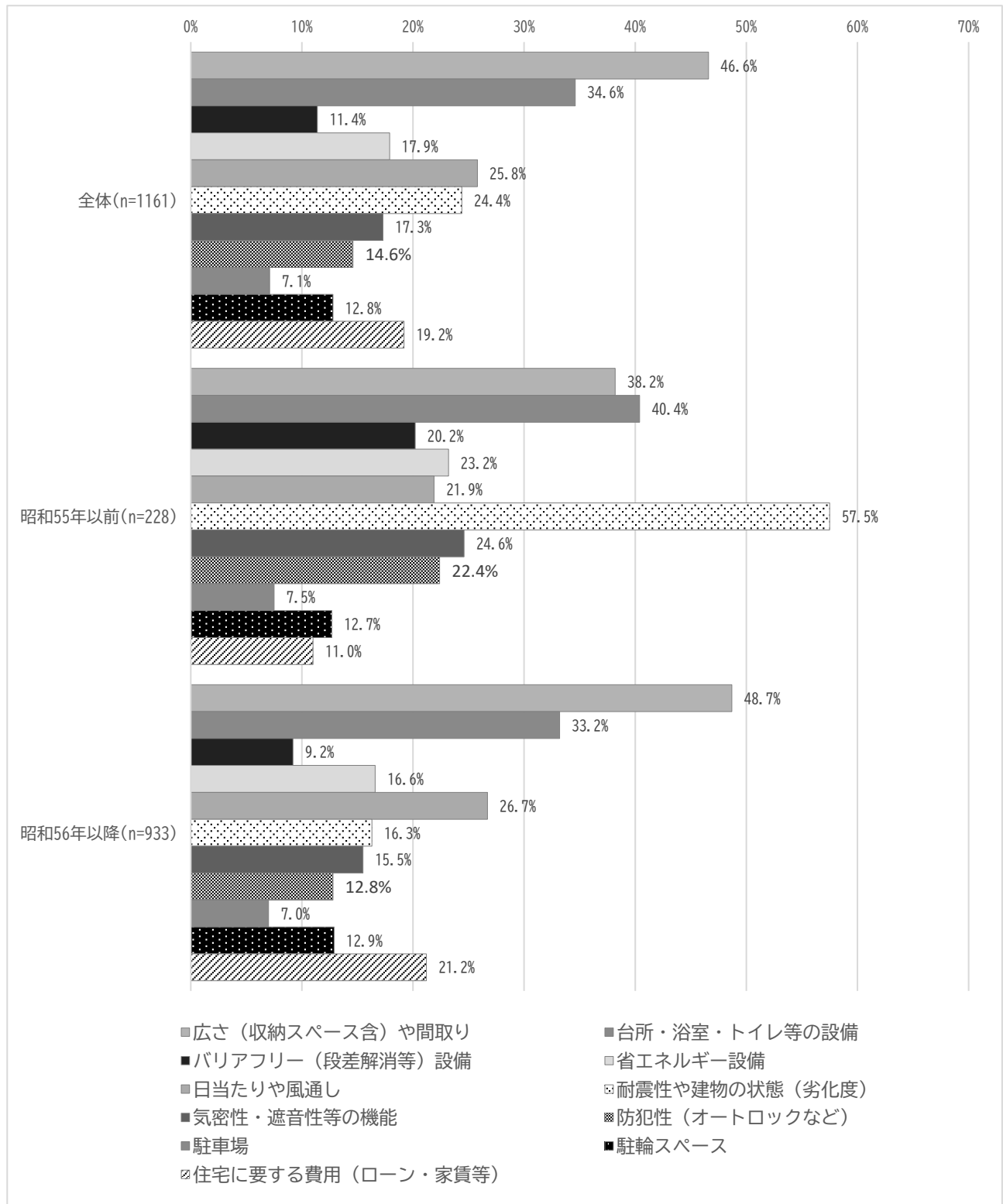
問 15-1 × 問 4 子育て世帯／問 15-1 × 問 1 × 問 3 若年夫婦世帯、高齢者世帯



問 15-1 × 問 8 住宅種類別お住まいの改善したい点（住宅）



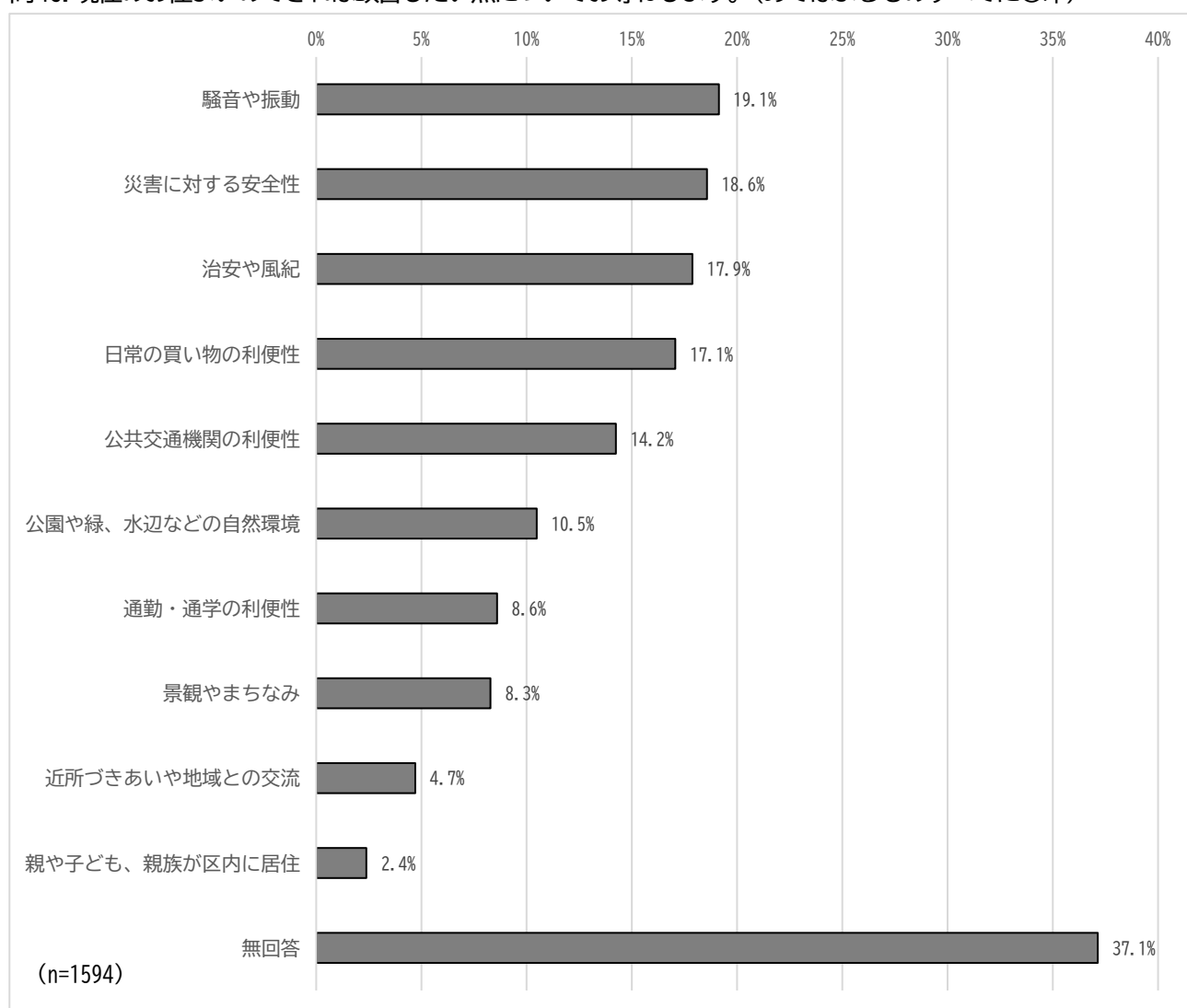
問 15-1 × 問 11 建築年（耐震基準）別お住まいの改善したい点（住宅）



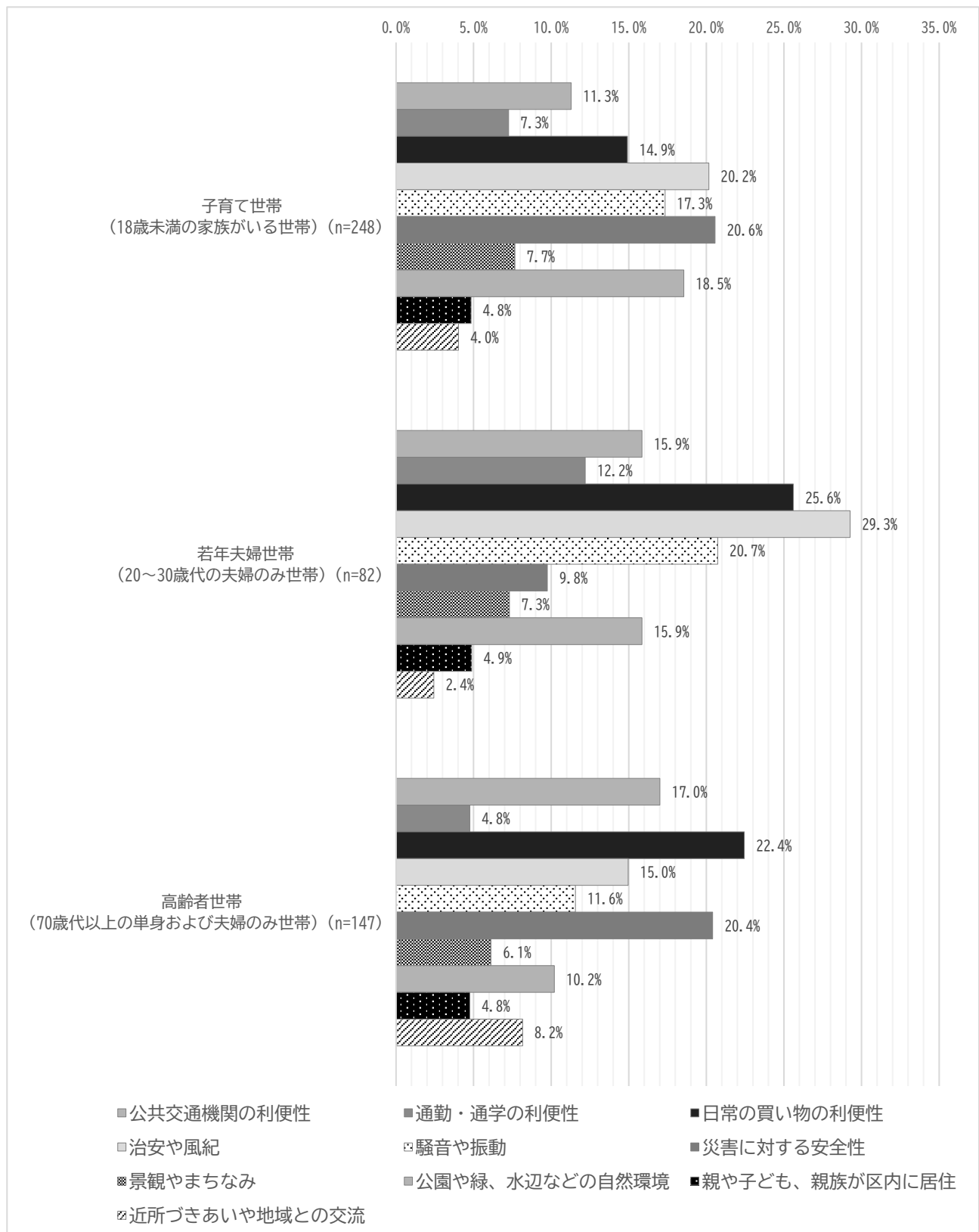
【問 15-2】 現在のお住まいのできれば改善したい点（住環境に関すること）

- ・ 全体では「騒音や振動」が最も多く 19.1%、次に「災害に対する安全性」が 18.6%、次いで「治安や風紀」が 17.9%という結果となった。
- ・ 世帯構成別では、子育て世帯と若年夫婦世帯では「公園や緑、水辺などの自然環境」の比率が全体に対して比較的高く、高齢者世帯では「近所づきあいや地域との交流」の比率が比較的高い。
- ・ 地域別では、上野地域と浅草・中部地域は「治安や風紀」が、谷中地域は「日常の買い物の利便性」の比率が最も高い。
- ・ 住宅種類別では、持ち家（中古一戸建）と借家（一戸建）の「災害に対する安全性」の比率が比較的高い。

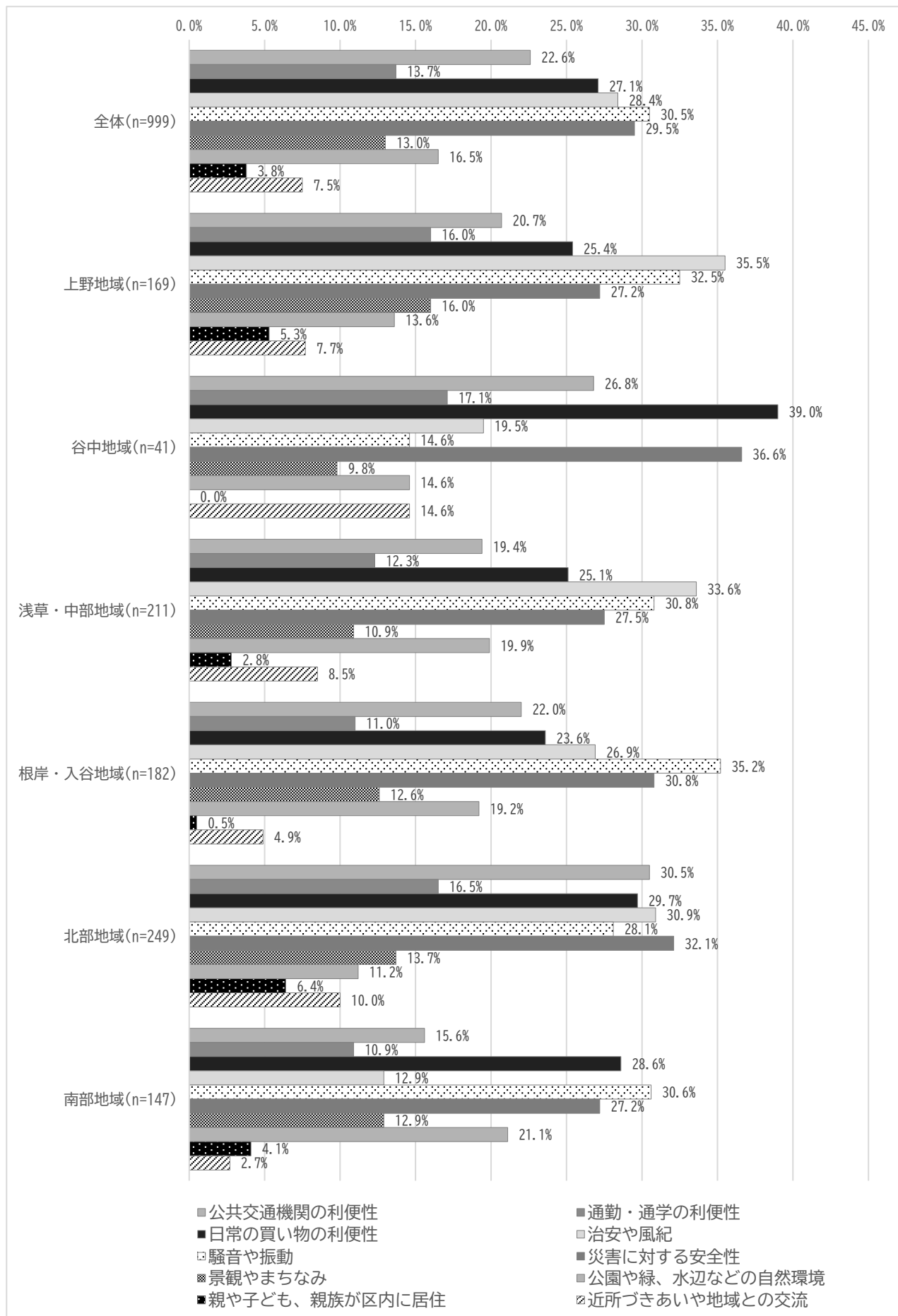
問 15. 現在のお住まいのできれば改善したい点についてお尋ねします。（あてはまるものすべてに○印）



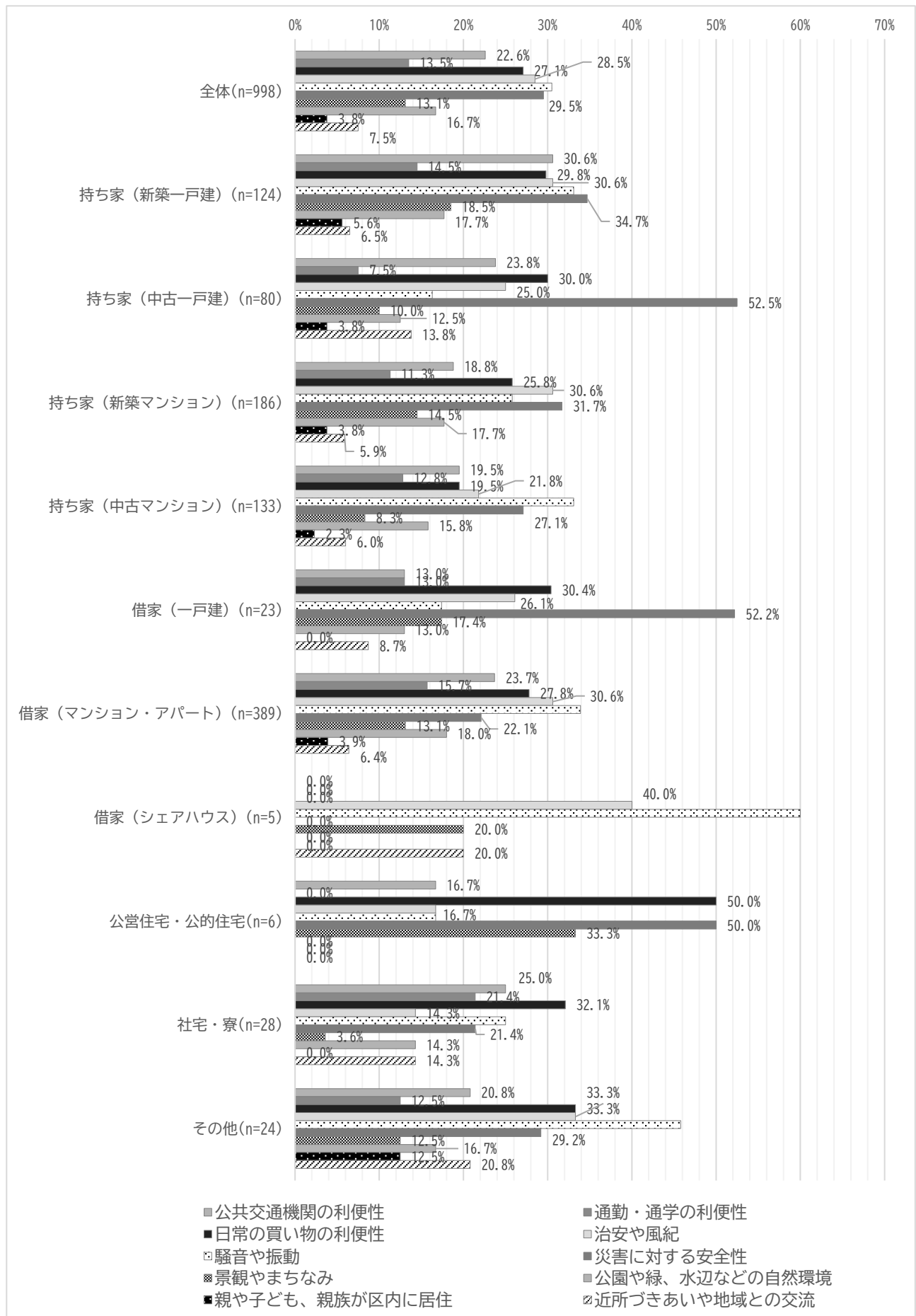
問 15-2 × 問 4 子育て世帯／問 15-2 × 問 1 × 問 3 若年夫婦世帯、高齢者世帯



問 15-2 × 問 5 地域別お住まいの改善したい点（住環境）



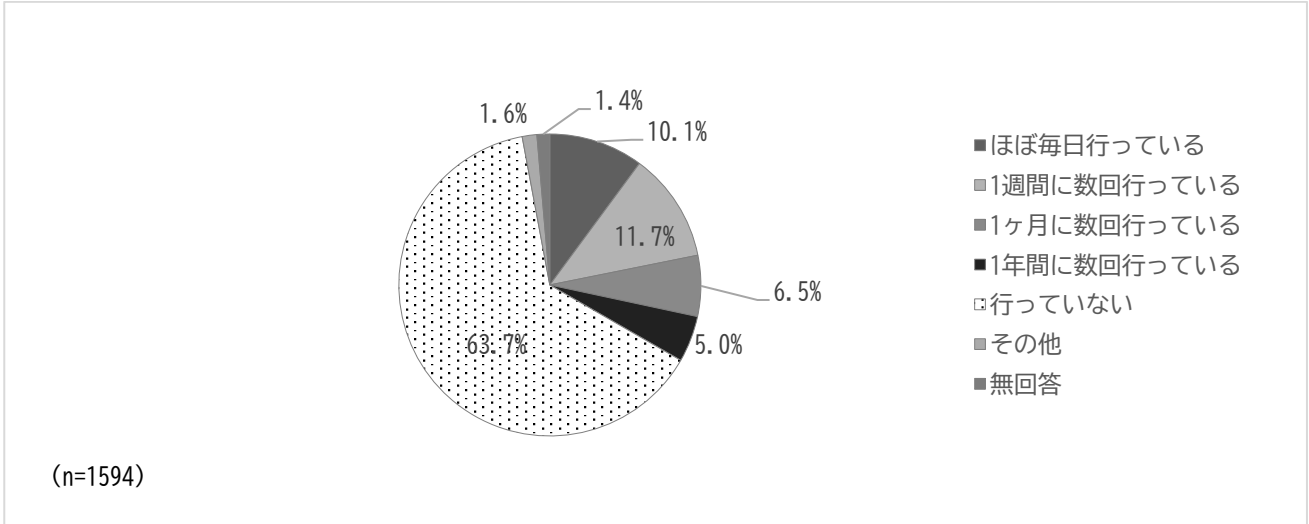
問 15-2 × 問 8 住宅種類別お住まいの改善したい点（住環境）



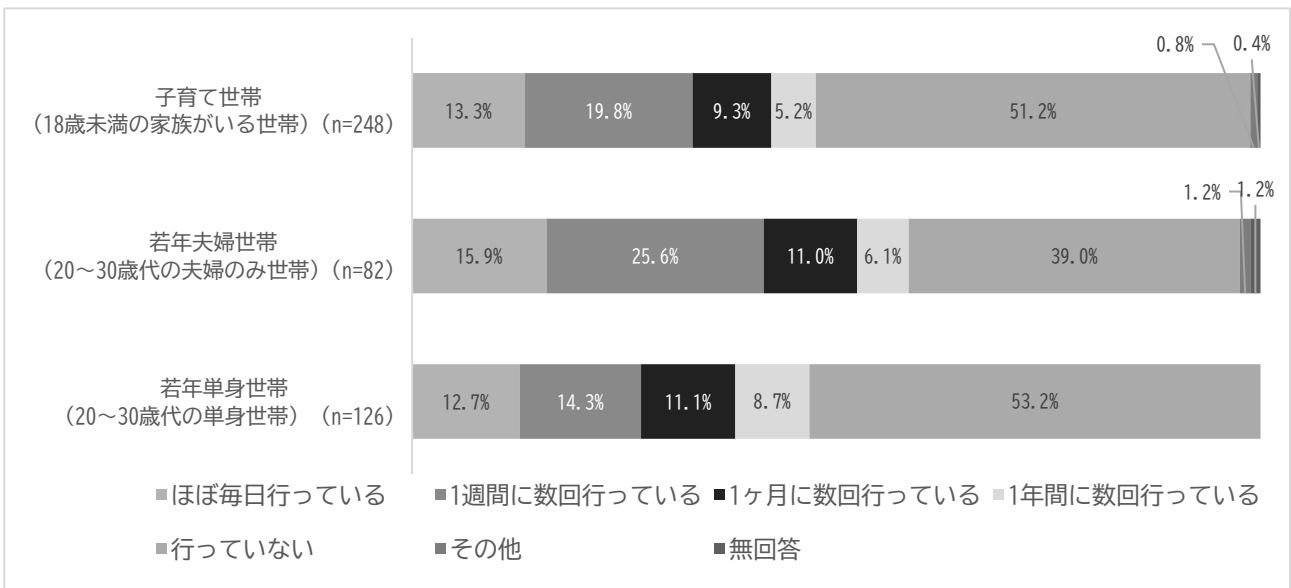
【問 16】 自宅でのリモートワーク

- ・自宅でのリモートワークは、「行っていない」が最も多く 63.7%、次に「1週間に数回行っている」が 11.7%、次いで「ほぼ毎日行っている」が 10.1%という結果となった。
- ・世帯構成別では、若年夫婦世帯の「行っていない」の比率が比較的低下している。
- ・地域別では、谷中地域で「ほぼ毎日行っている」が 18.6%と比較的高くなっている。

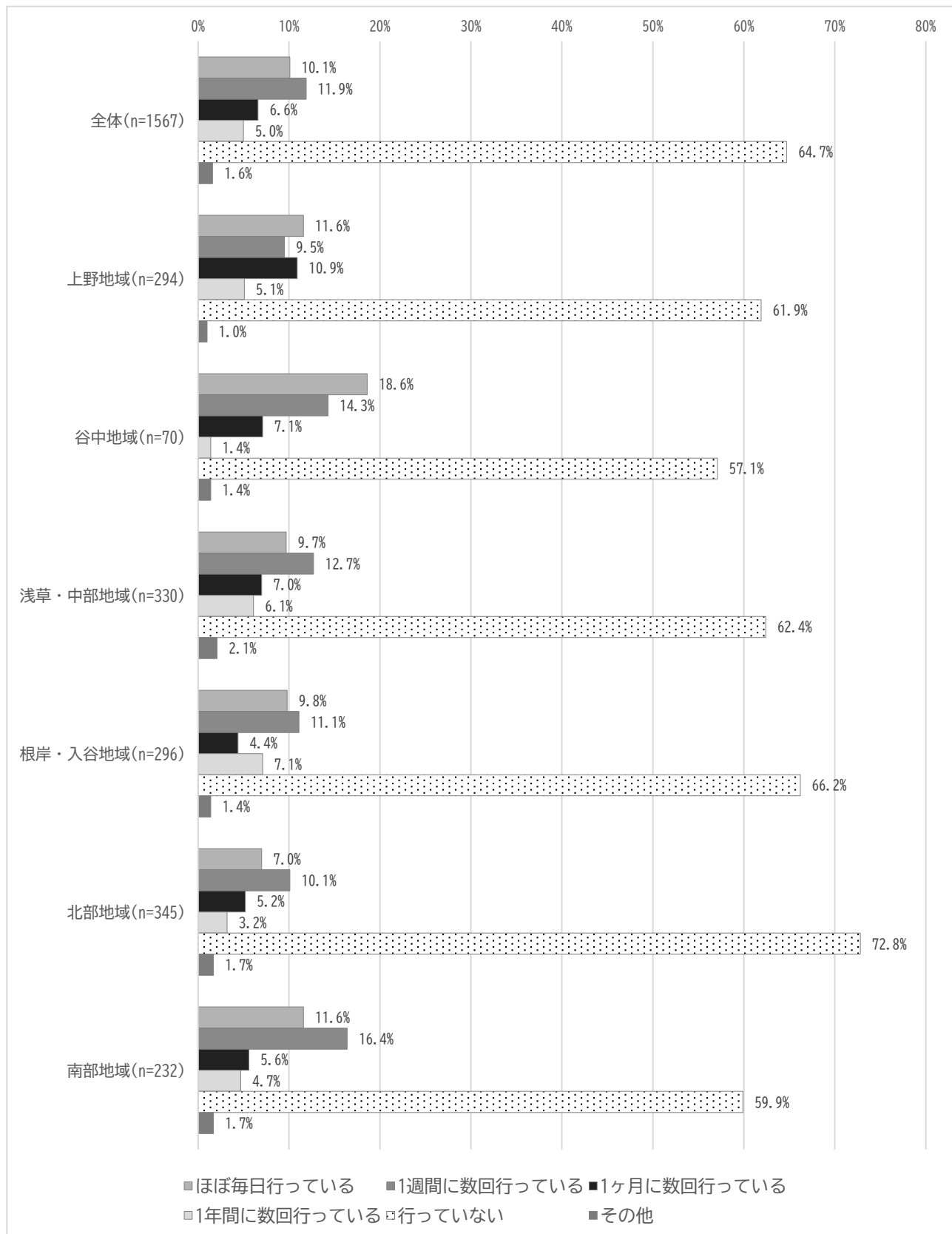
問 16. 自宅でのリモートワークの実施状況についてお尋ねします。(ひとつに○印)



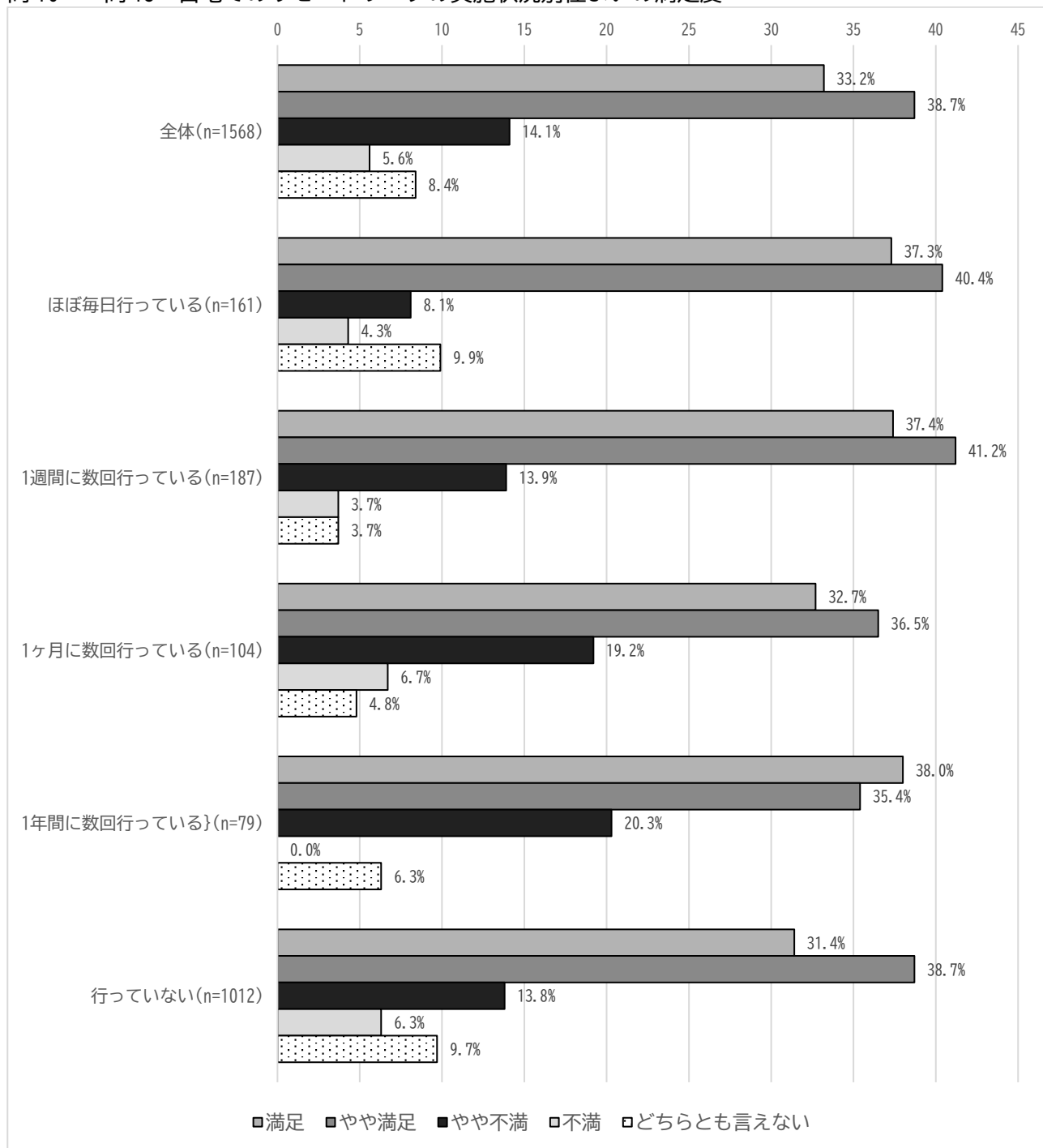
問 16 × 問 4 子育て世帯 / 問 16 × 問 1 × 問 3 若年夫婦世帯、若年単身世帯



問 16 × 問 5 地域別リモートワークの実施状況



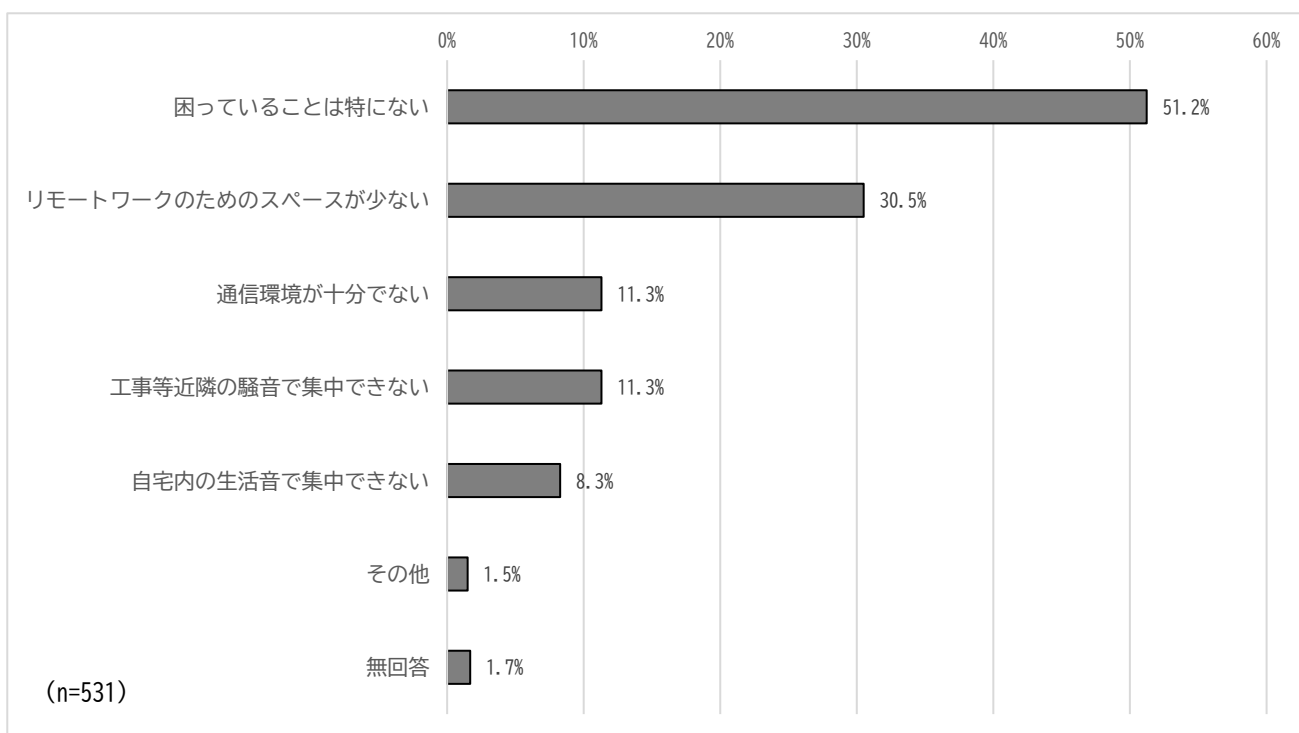
問 16 × 問 13 自宅でのリモートワークの実施状況別住まいの満足度



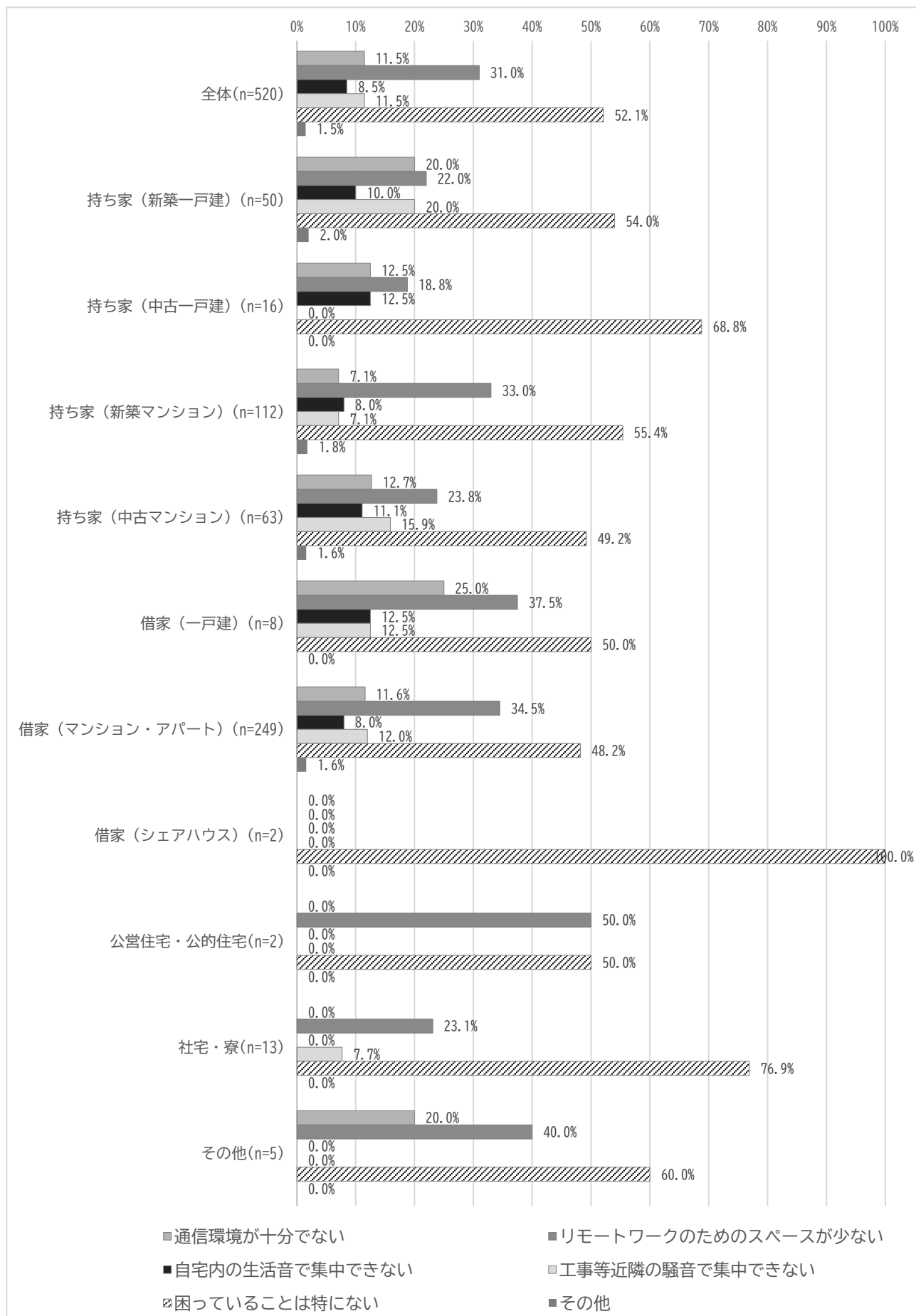
【問 17】 自宅でリモートワークを行う上での困りごと

- ・【問 16】において自宅でリモートワークを行っているとした 531 件のうち、自宅でリモートワークを行う上での困りごとは、「困っていることは特にない」が最も多く 51.2%、次に「リモートワークのためのスペースが少ない」が 30.5%、次いで「通信環境が十分でない」「工事等近隣の騒音で集中できない」が 11.3%という結果となった。
- ・住宅種類別では、多くの住宅において「困っていることは特にない」が最も多く、「リモートワークのためのスペースが少ない」が次に多くなっている。

問 17. 問 16 で選択肢 1~4 のいずれかをお答えの方にお尋ねします。自宅でリモートワークを行う上での困りごとについてお答えください。(あてはまるものすべてに○印)



問 17 × 問 8 住宅種類別自宅でリモートワークを行う上での困りごと

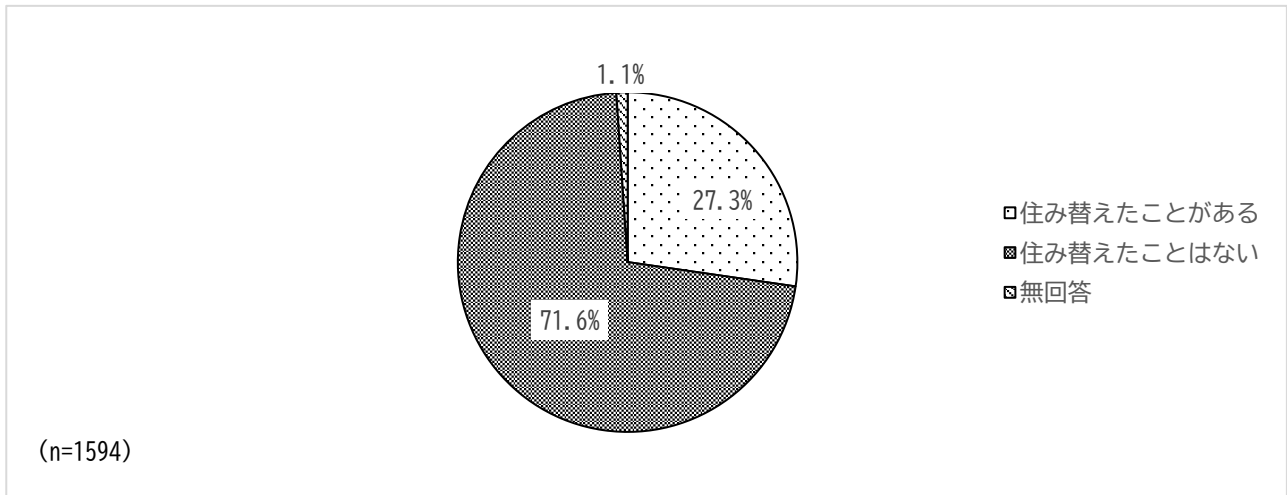


3. 住み替え・住まい方について

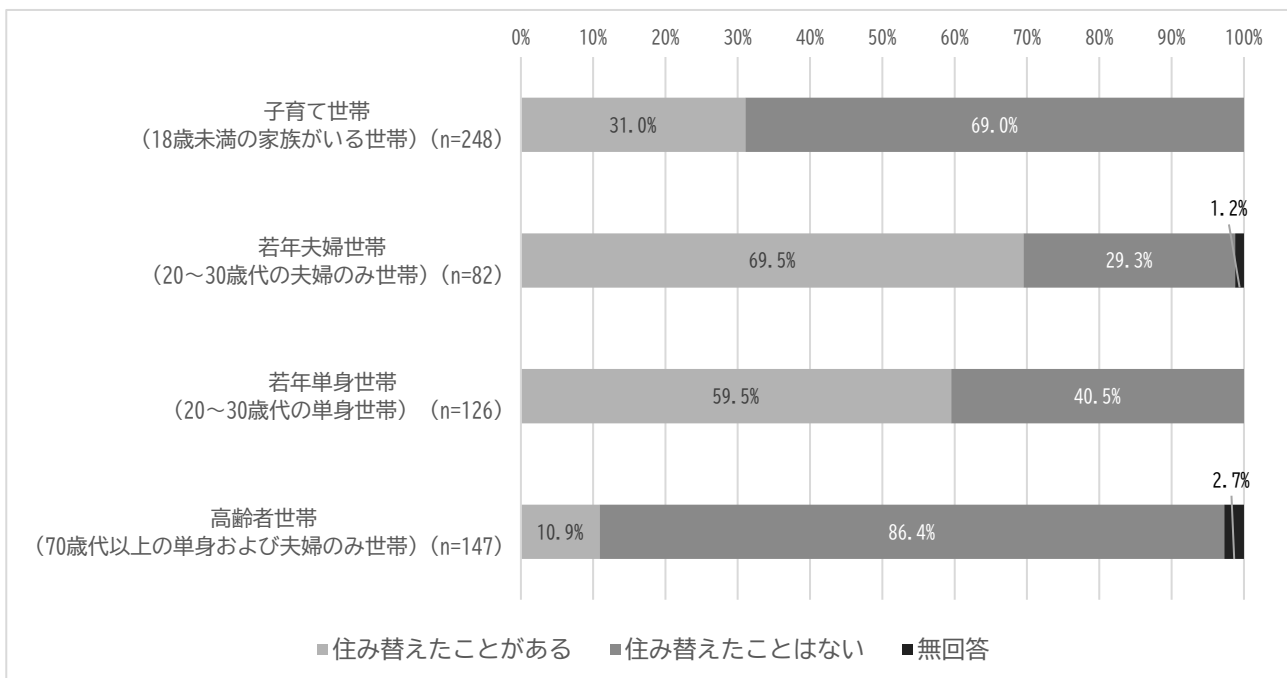
【問 18】 過去 5 年以内の住み替え

- ・過去 5 年以内の住み替えは、「住み替えたことがある」が 27.3%、「住み替えたことはない」が 71.6%という結果となった。
- ・世帯構成別は、同種の質問である問 12 居住年数の世帯構成別の回答とほぼ一致し、高齢者世帯においては「住み替えたことはない」が 86.4%と特に高くなっている。

問 18. 過去 5 年以内の住み替えについてお尋ねします。(ひとつに○印)



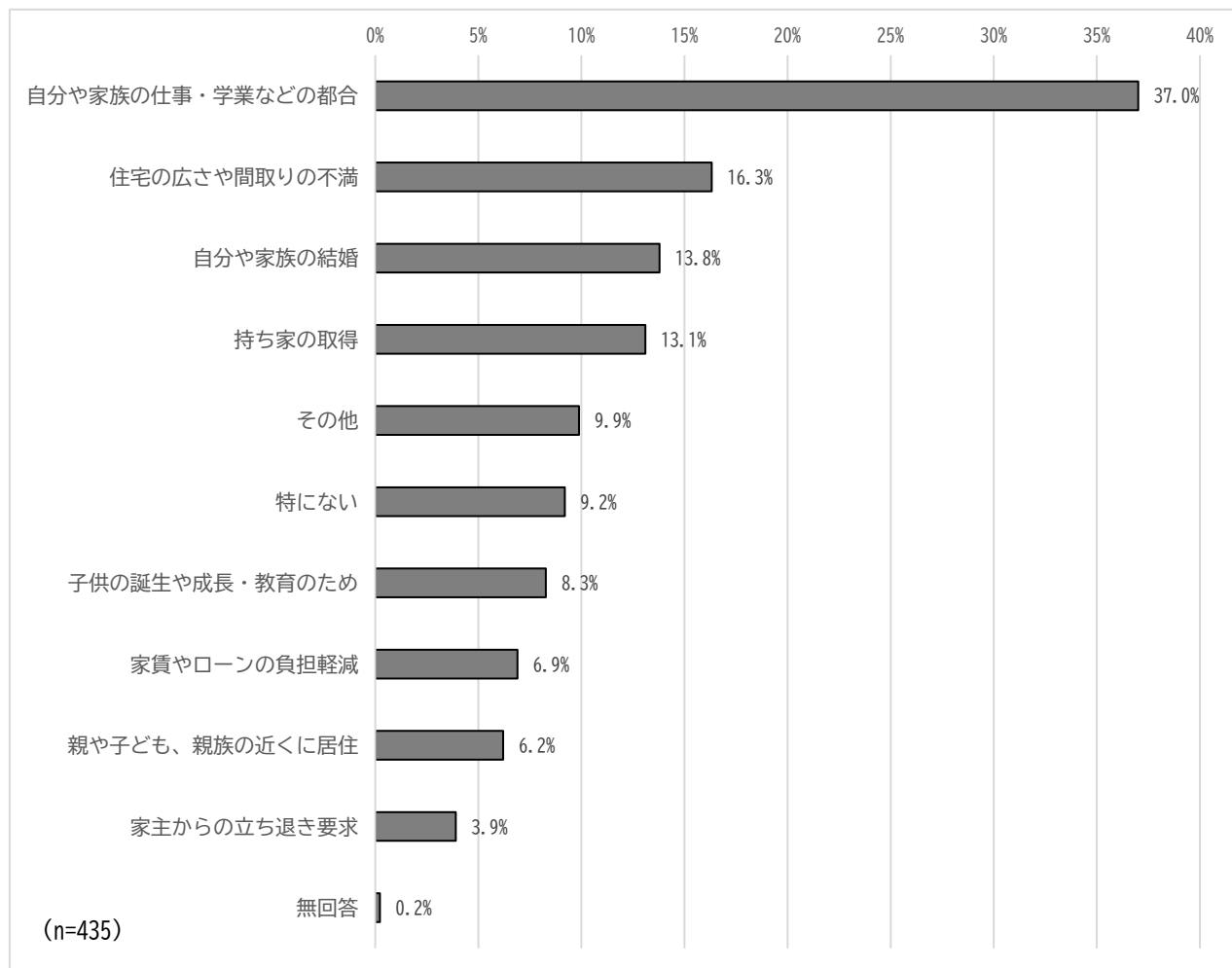
問 18 × 問 4 子育て世帯／問 18 × 問 1 × 問 3 若年夫婦世帯、若年単身世帯、高齢者世帯



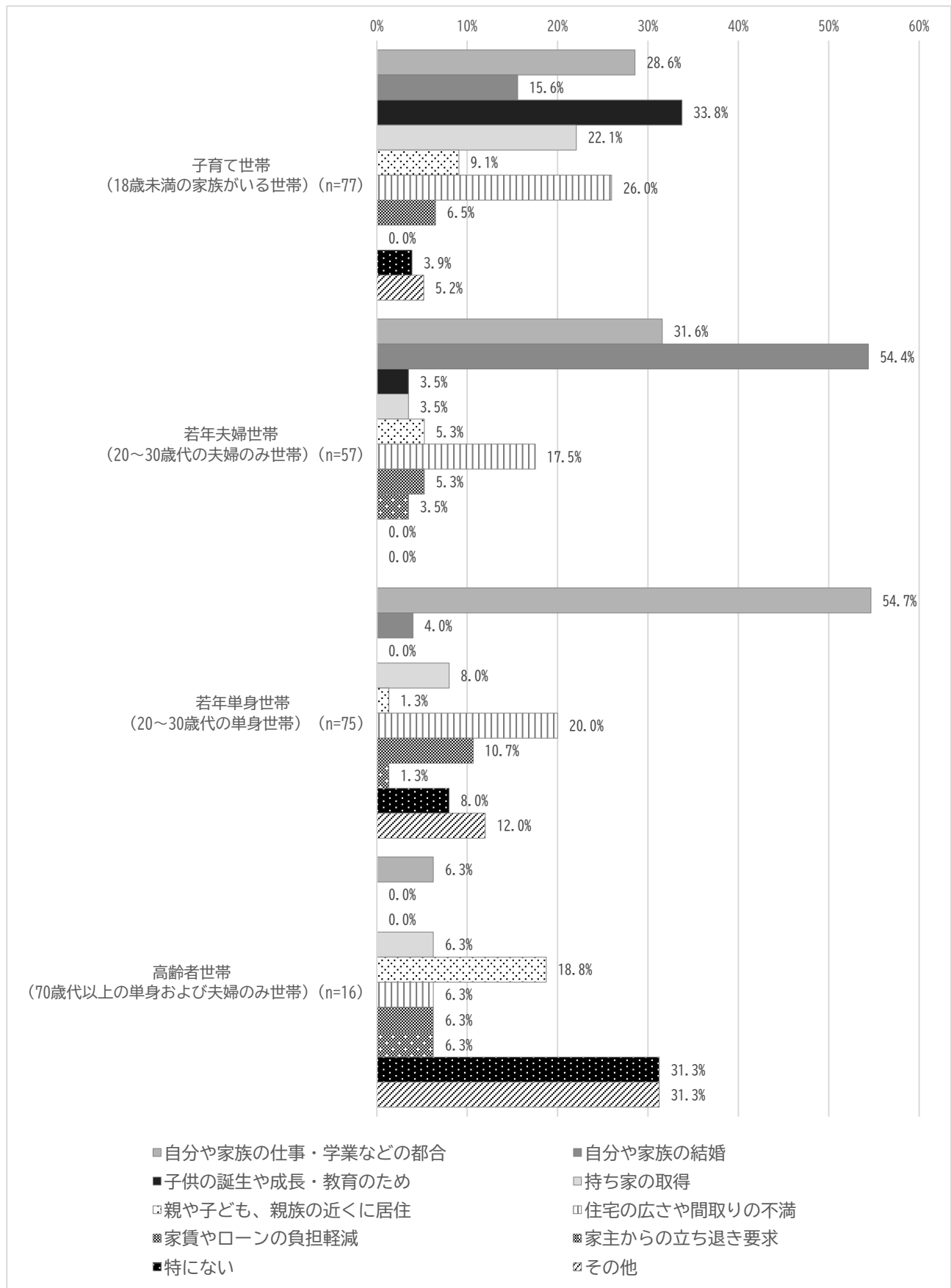
【問 19】 現在のお住まいに組み替えた理由

- ・【問 18】で「組み替えたことがある」と回答した 435 件のうち、現在のお住まいに組み替えた理由は、「自分や家族の仕事・学業などの都合」が最も多く 37.0%、次に「住宅の広さや間取りの不満」が 16.3%、次いで「自分や家族の結婚」が 13.8%という結果となった。
- ・世帯構成別では、高齢者世帯は「親や子ども、親族の近くに居住」が比較的多くなっている。

問19.問18で選択肢1とお答えの方にお尋ねします。現在のお住まいに組み替えた理由についてお答えください。(あてはまるものすべてに○印)



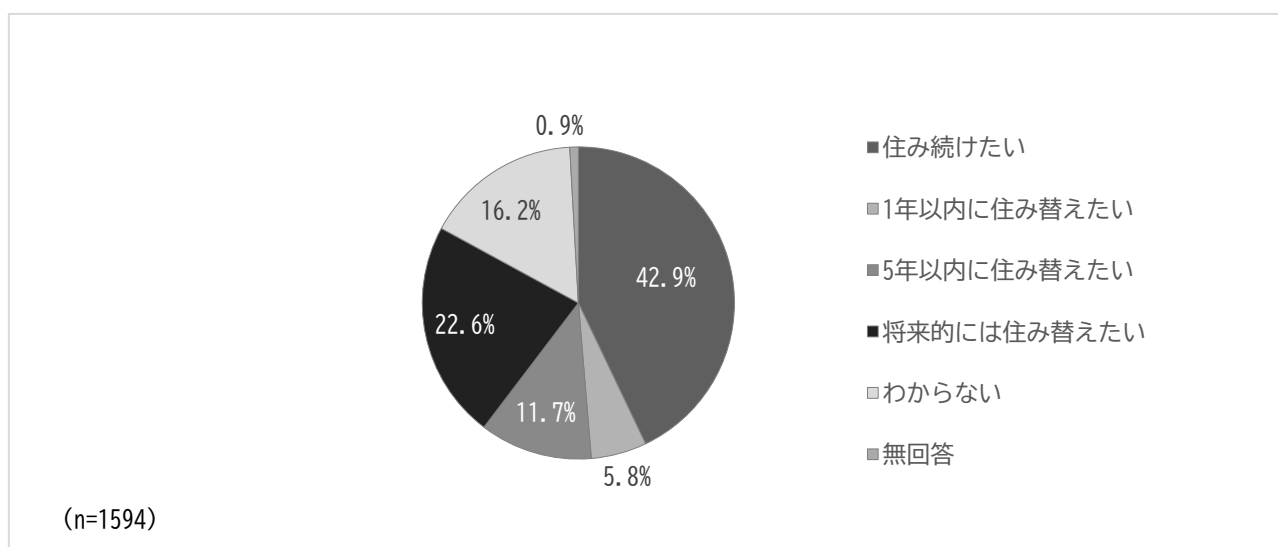
問19 × 問4 子育て世帯／問19 × 問1 × 問3 若年夫婦世帯、若年単身世帯、高齢者世帯



【問 20】 現在のお住まいの居住継続意向

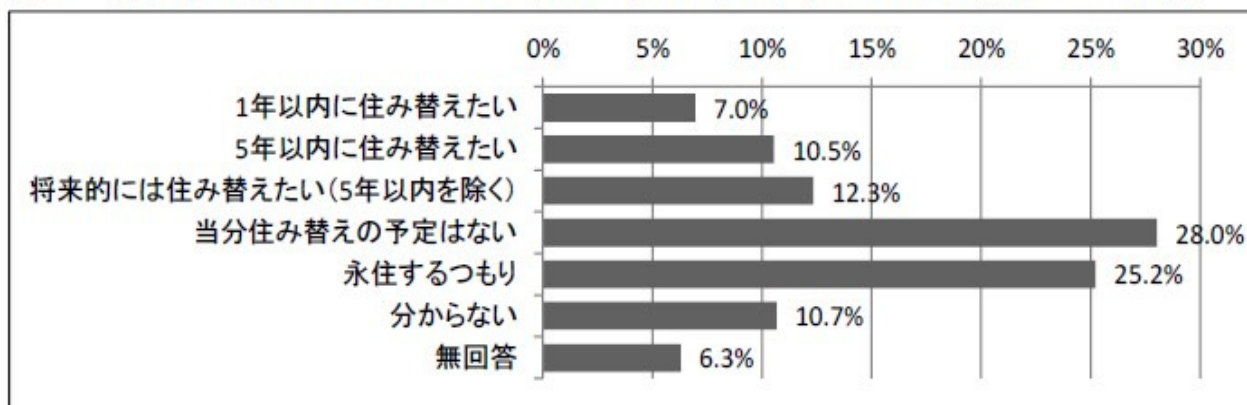
- ・現在のお住まいの居住継続意向は、「住み続けたい」が最も多く 42.9%、次に「将来的には住み替えたい」が 22.6%、次いで「わからない」が 16.2%という結果となった。
- ・世帯構成別では、高齢者世帯の「住み続けたい」は 70.1%であった一方で、子育て世帯の「住み続けたい」は 41.1%となっている。
- ・世帯年収別では、「住み続けたい」が多くの世帯年収で 40%台の比率となっている一方で、「1,500～2,000 万円未満」では 32.1%と低く、「2,000 万円以上」では 52.3%と高くなっている。
- ・住宅種類別では、「住み続けたい」が「持ち家（新築一戸建）」では 69.3%と特に高い一方で、「借家（マンション・アパート）」では 21.7%と特に低くなっている。

問 20. 現在のお住まいにこれからも住み続けたいかについてお尋ねします。(ひとつに○印)

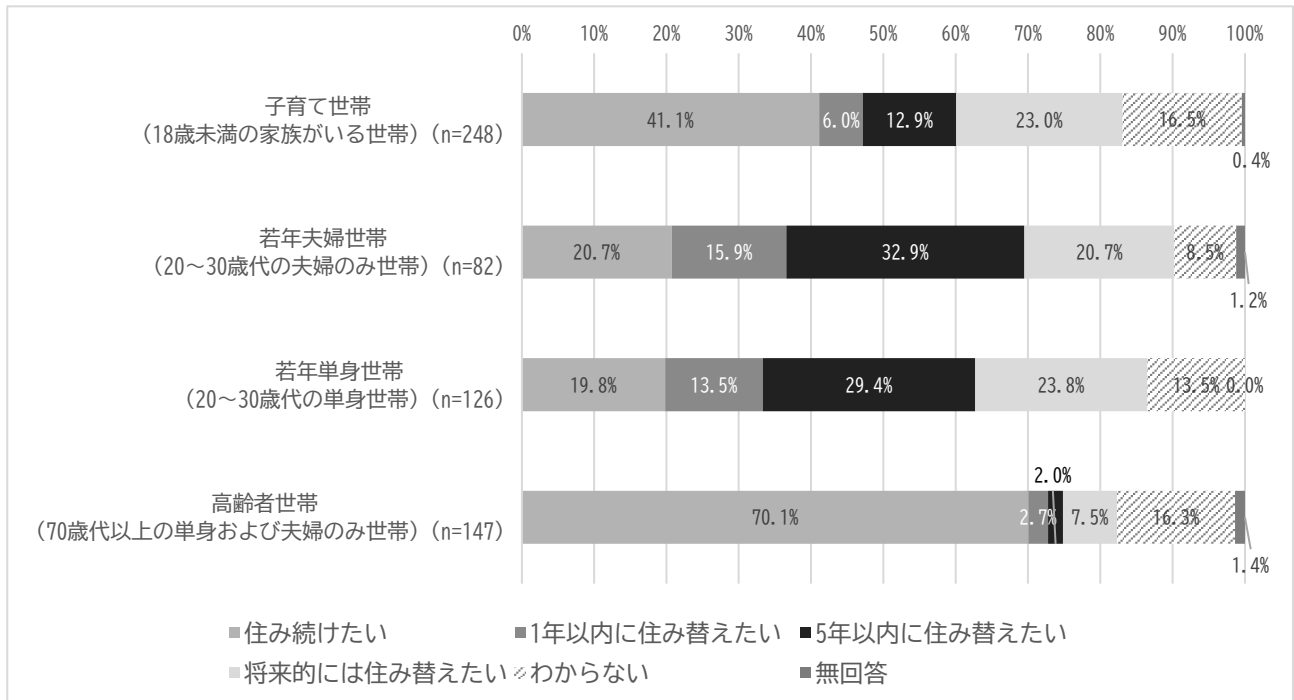


【参考：台東区住宅マスタープラン基礎調査報告書 平成 26 年 3 月】

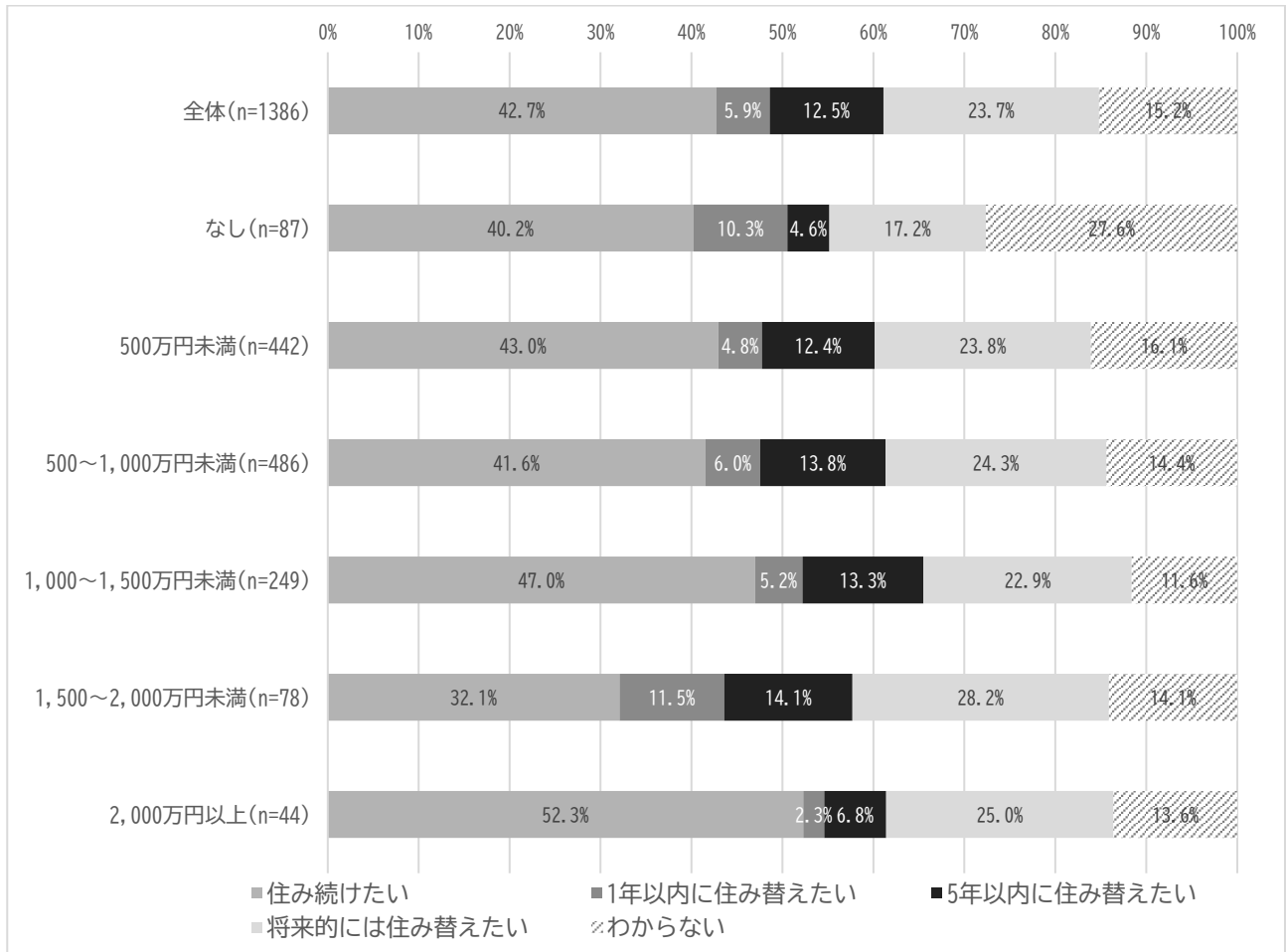
問 7. 今後の住み替えについてどのようにお考えですか。【当てはまる番号一つに○印】



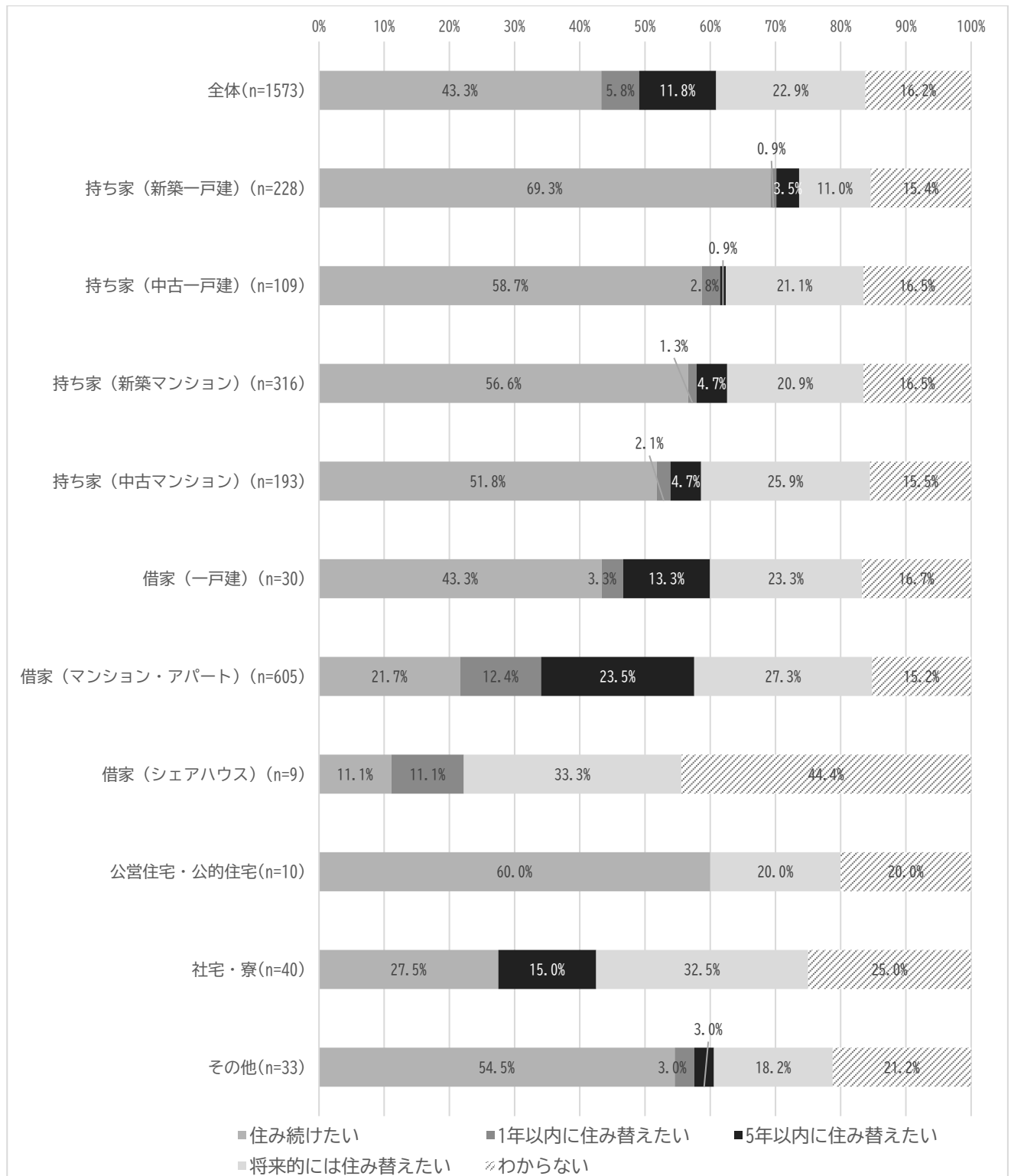
問 20 × 問 4 子育て世帯／問 20 × 問 1 × 問 3 若年夫婦世帯、若年単身世帯、高齢者世帯



問 20 × 問 7 世帯年収別居住継続意向



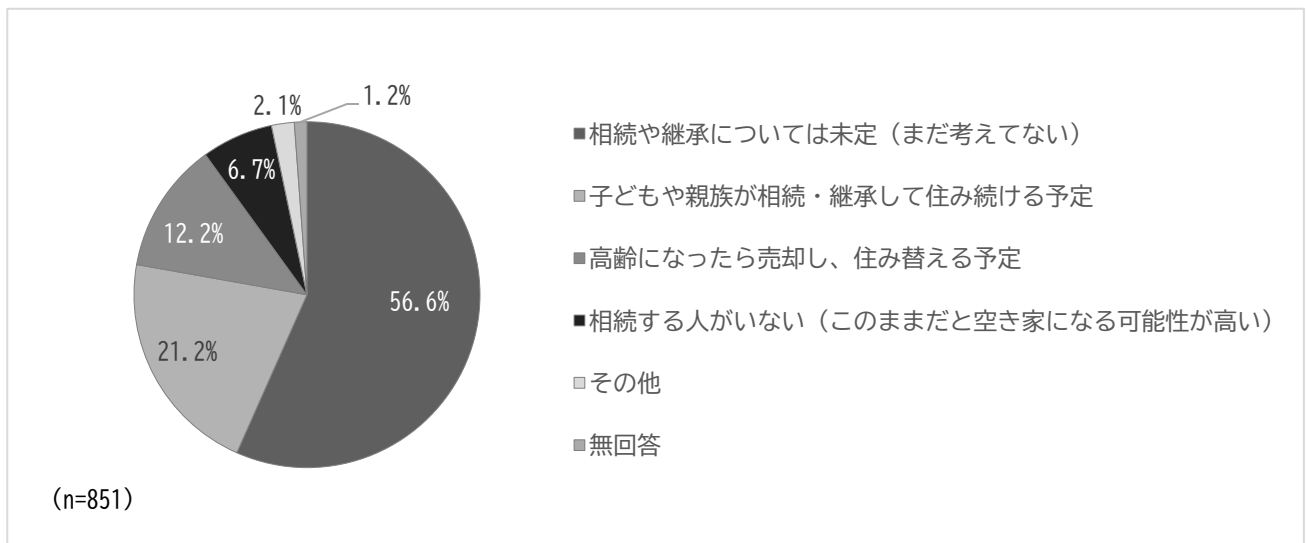
問 20 × 問 8 住宅種類別居住継続意向



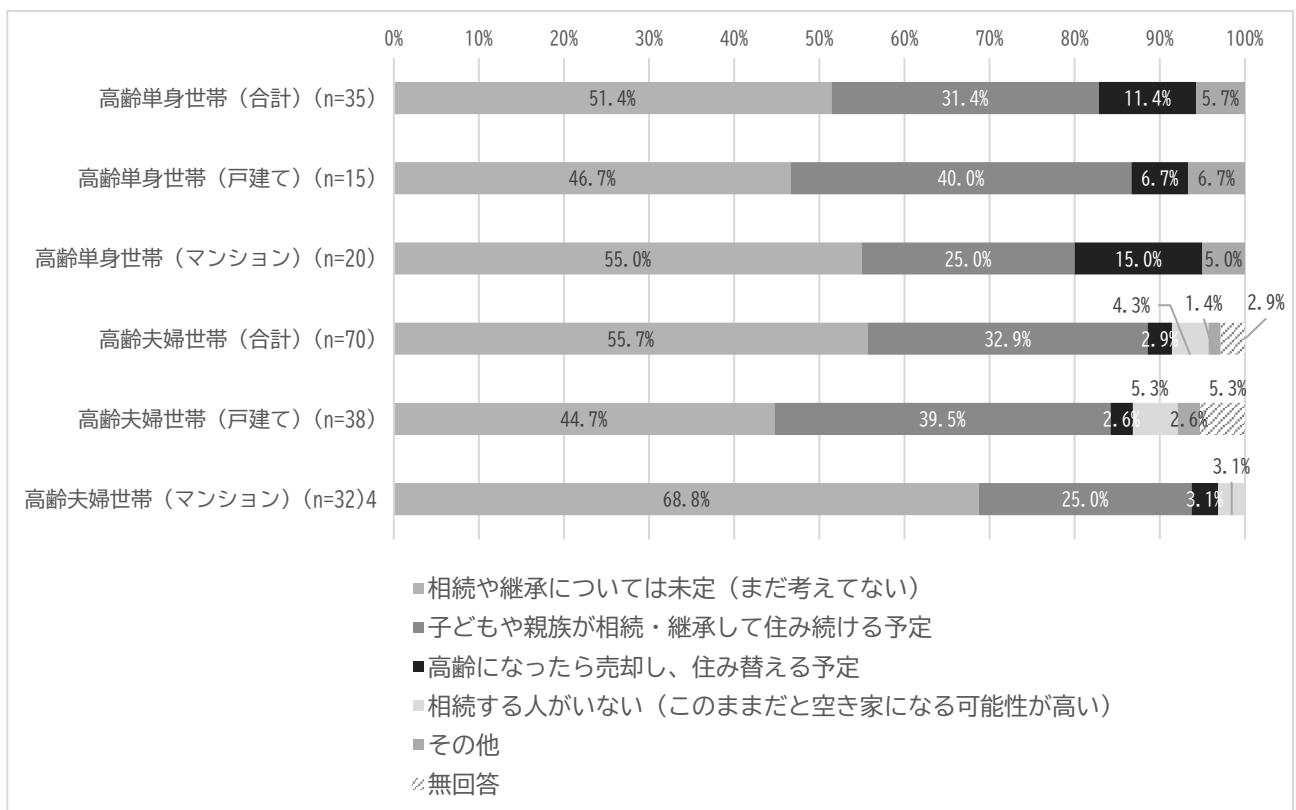
【問 21】 住まいの相続や継承について

- ・【問 8】で「持ち家」と回答した 851 件のうち、住まいの相続や継承については、「相続や継承については未定（まだ考えてない）」が最も多く 56.6%、次に「子どもや親族が相続・継承して住み続ける予定」が 21.2%、次いで「高齢になったら売却し、住み替える予定」が 12.2% という結果となった。
- ・高齢者単身世帯では、「子供や親族が相続・継承して住み続ける予定」が 31.4%である一方、「相続や継承については未定」が 51.4%となっている。

問21. 【持ち家にお住まいの方にお尋ねします】住まいの相続や継承についてお答えください。（ひとつに〇印）



問 21 × 問 1 × 問 3 × 問 8 高齢単身世帯、高齢夫婦世帯（合計、一戸建、マンション）

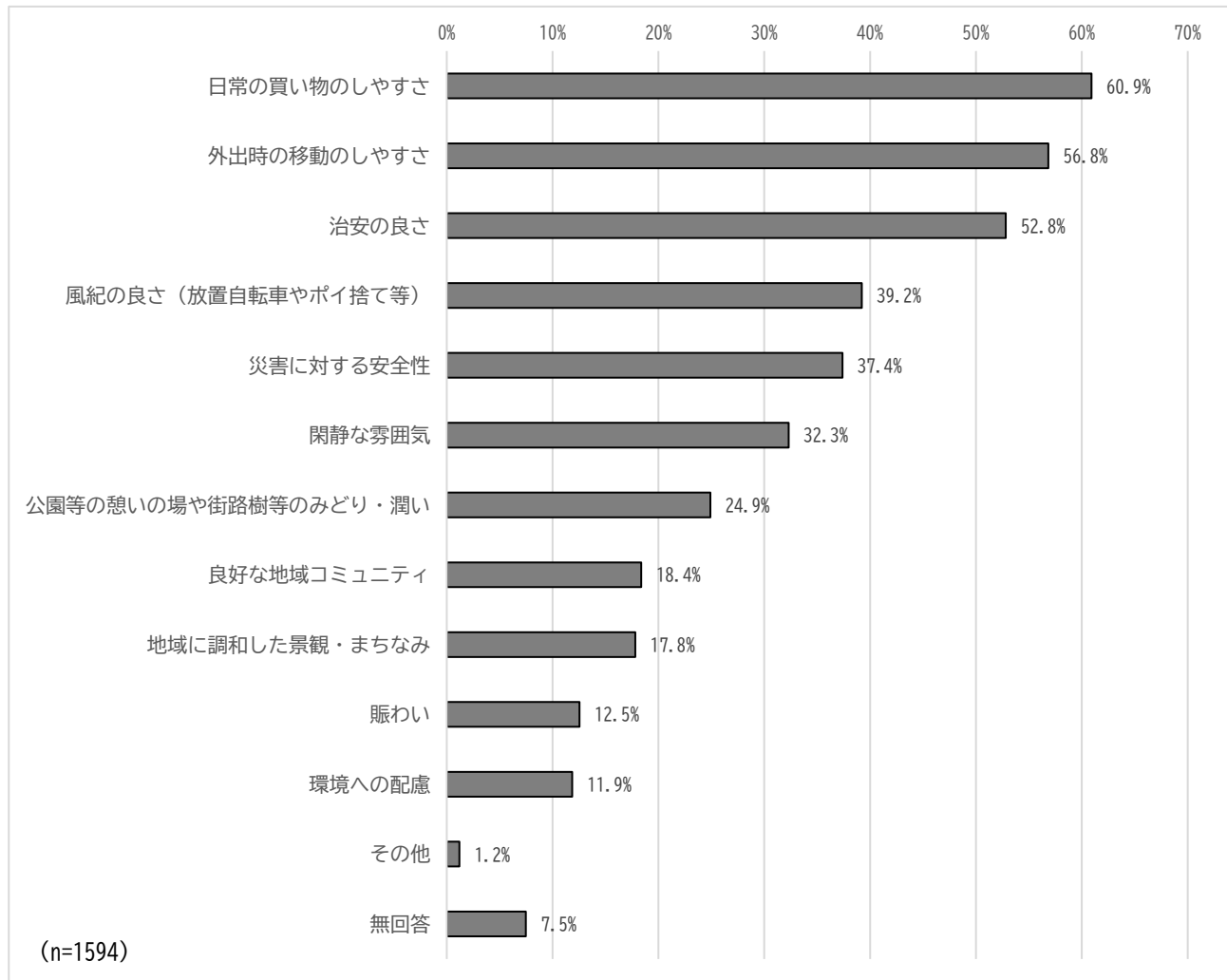


4. 住環境について

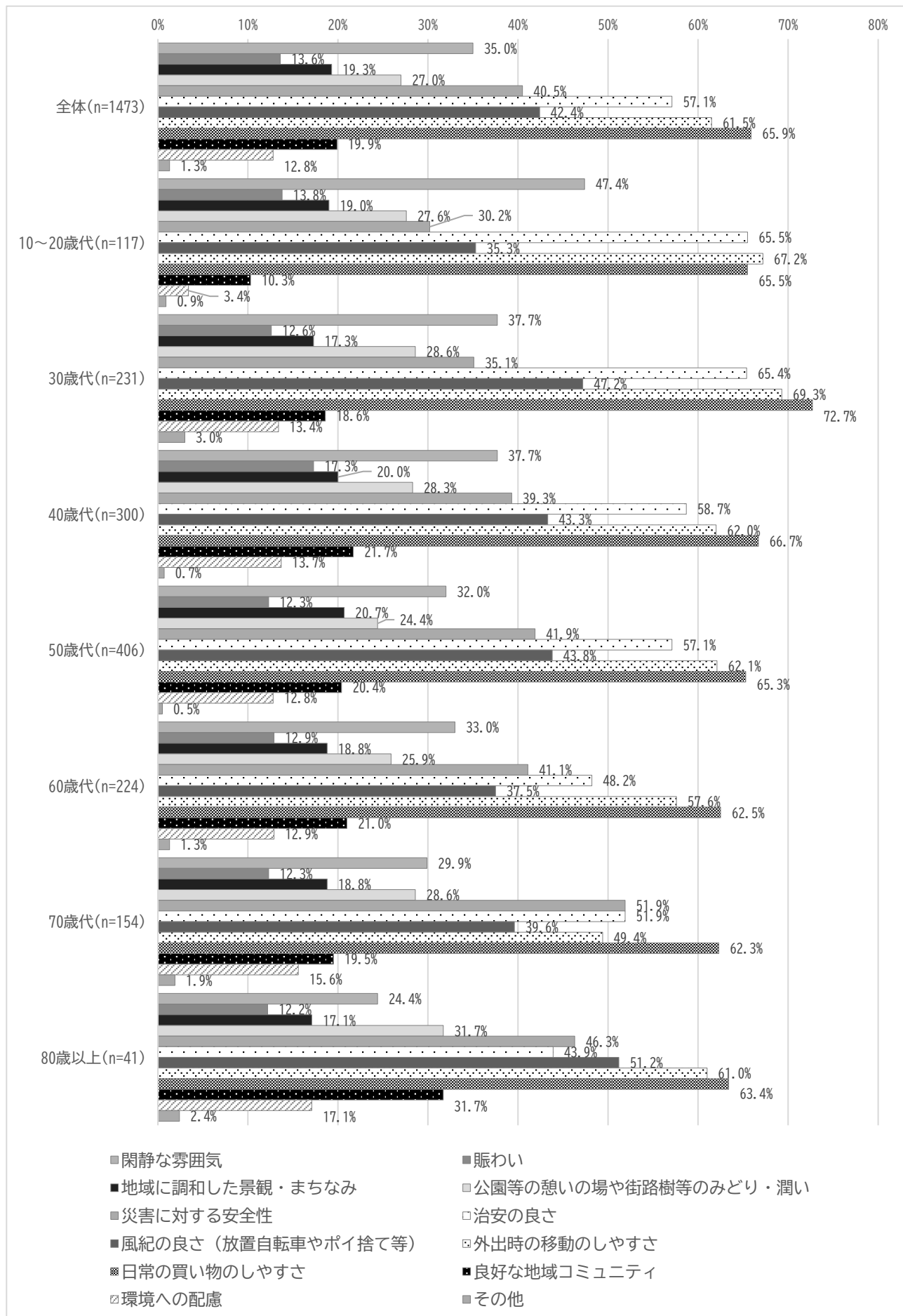
【問 22】 お住まいの地域の住環境に求めるもの

- ・お住まいの地域の住環境に求めるものは、「日常の買い物のしやすさ」が最も多く 60.9%、次に「外出時の移動のしやすさ」が 56.8%、次いで「治安の良さ」が 52.8%という結果となった。
- ・地域別では、谷中地域は「治安の良さ」が、南部地域は「外出時の移動のしやすさ」が最も多い結果となった。

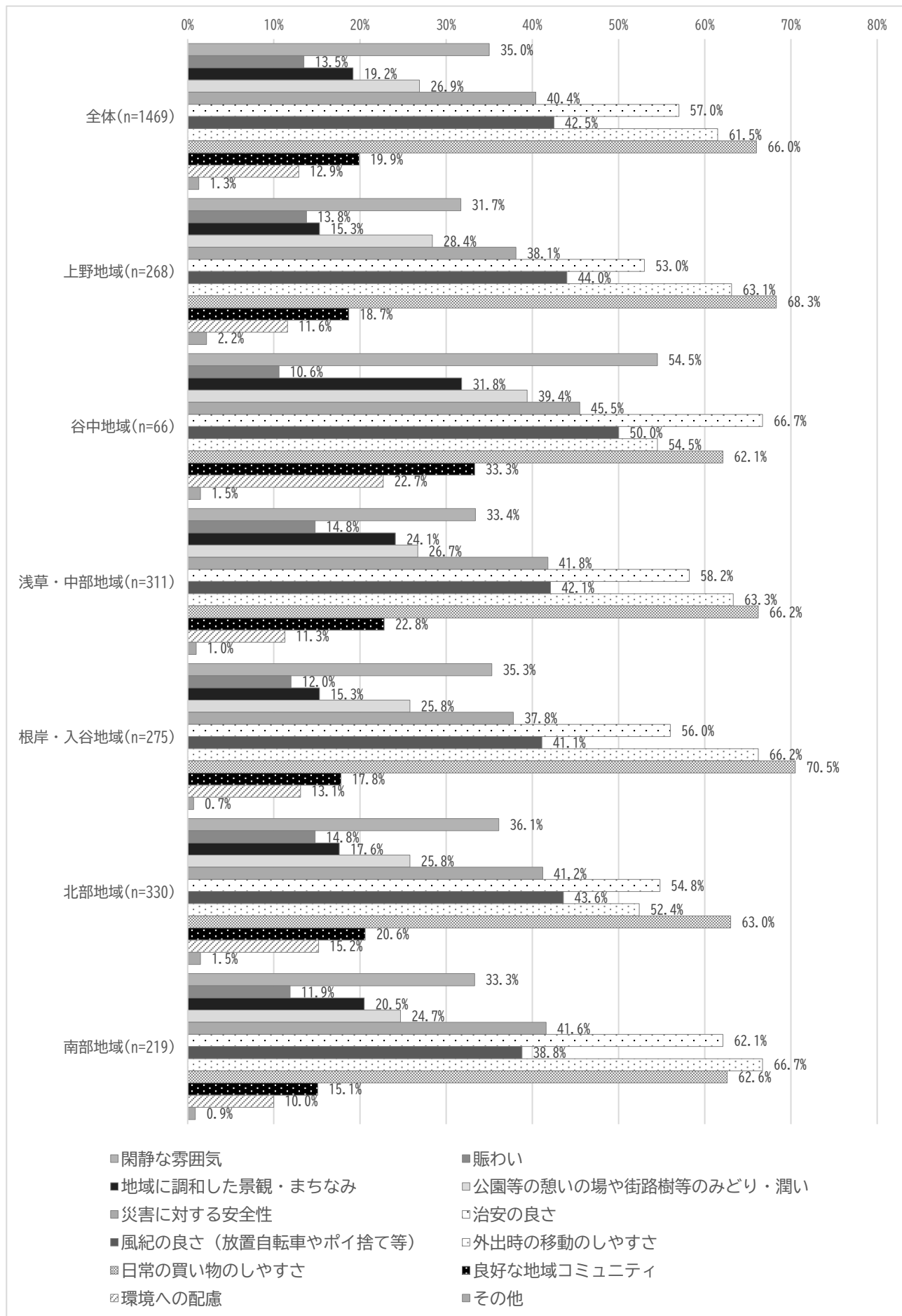
問 22. お住まいの地域の住環境について、求めるものをお答えください。(あてはまるものすべてに○印)



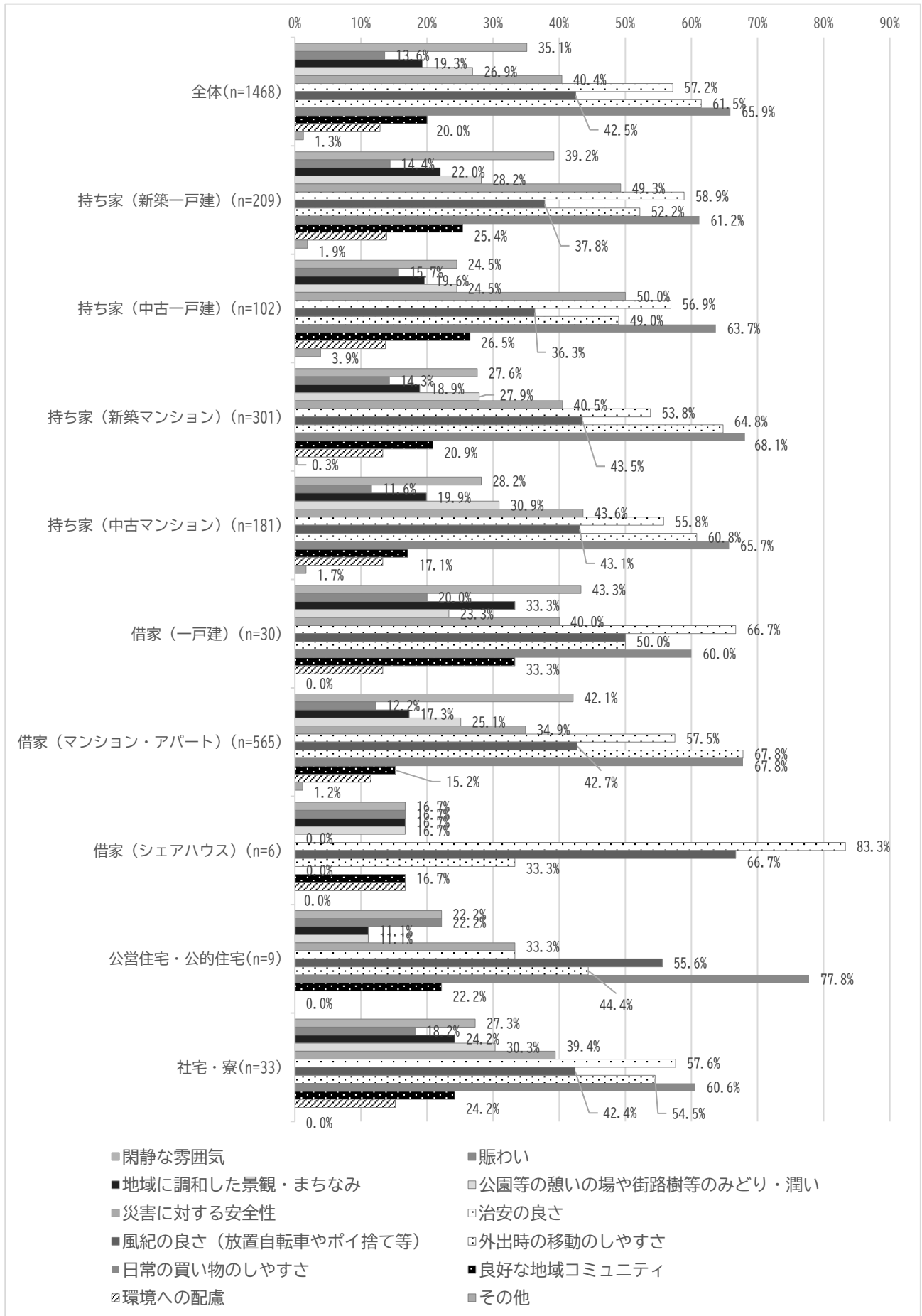
問 22 × 問 1 年齢別住環境に求めるもの



問 22 × 問 5 地域別住環境に求めるもの



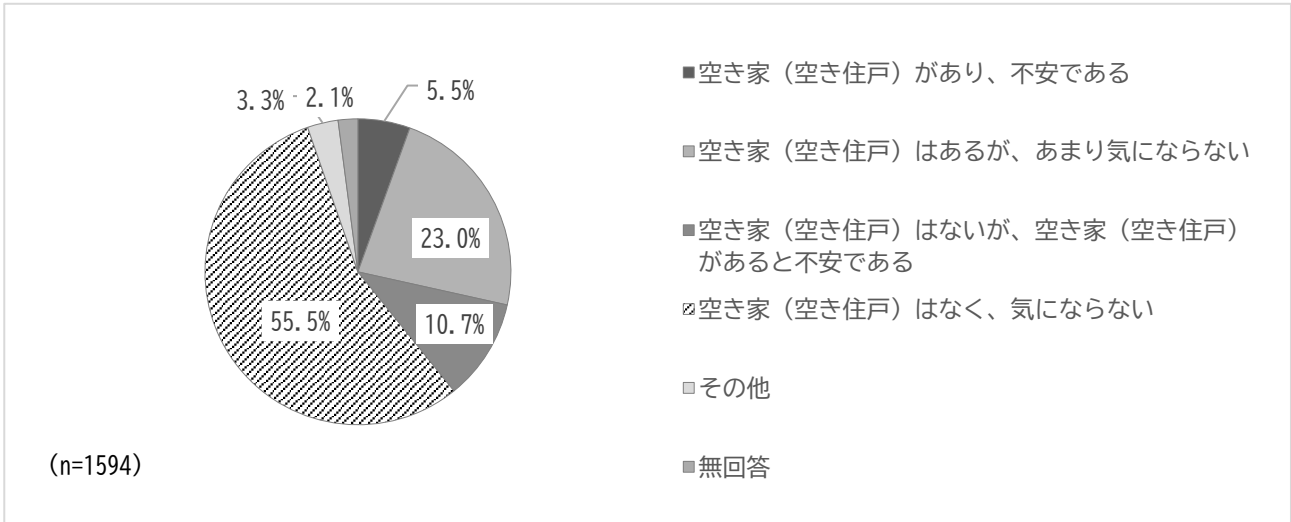
問 22 × 問 8 住宅種類別住環境に求めるもの



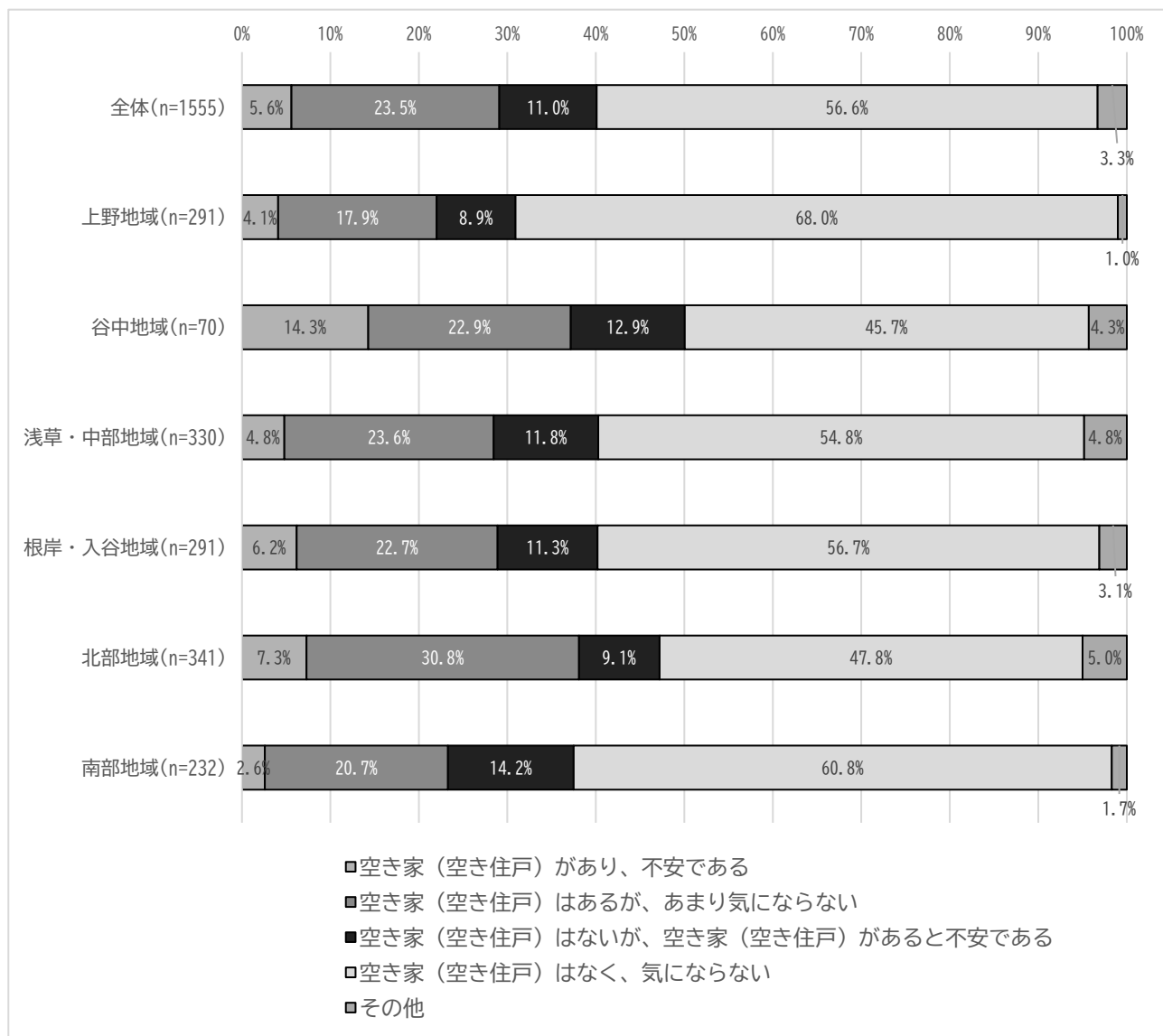
【問 23】 お住まい周辺の空き家の状況

- ・ お住まい周辺の空き家の状況は、「空き家（空き住戸）はなく、気にならない」が最も多く 55.5%、次に「空き家（空き住戸）はあるが、あまり気にならない」が 23.0%、次いで「空き家（空き住戸）はないが、空き家（空き住戸）があると不安である」が 10.7%、次いで「空き家（空き住戸）があり、不安である」が 5.5%という結果となった。
- ・ 地域別では、谷中地域で「空き家（空き住戸）があり、不安である」が比較的高くなっている。

問23. あなたのお住まいの周辺の空き家（空き住戸を含む）の状況についてお尋ねします。（ひとつに○印）



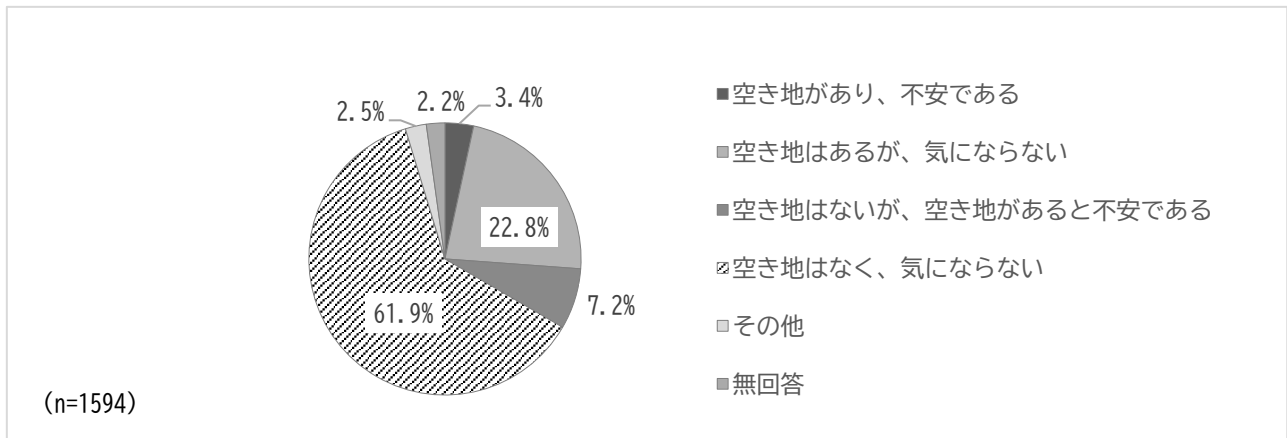
問 23 × 問 5 地域別住まいの周辺の空き家の状況



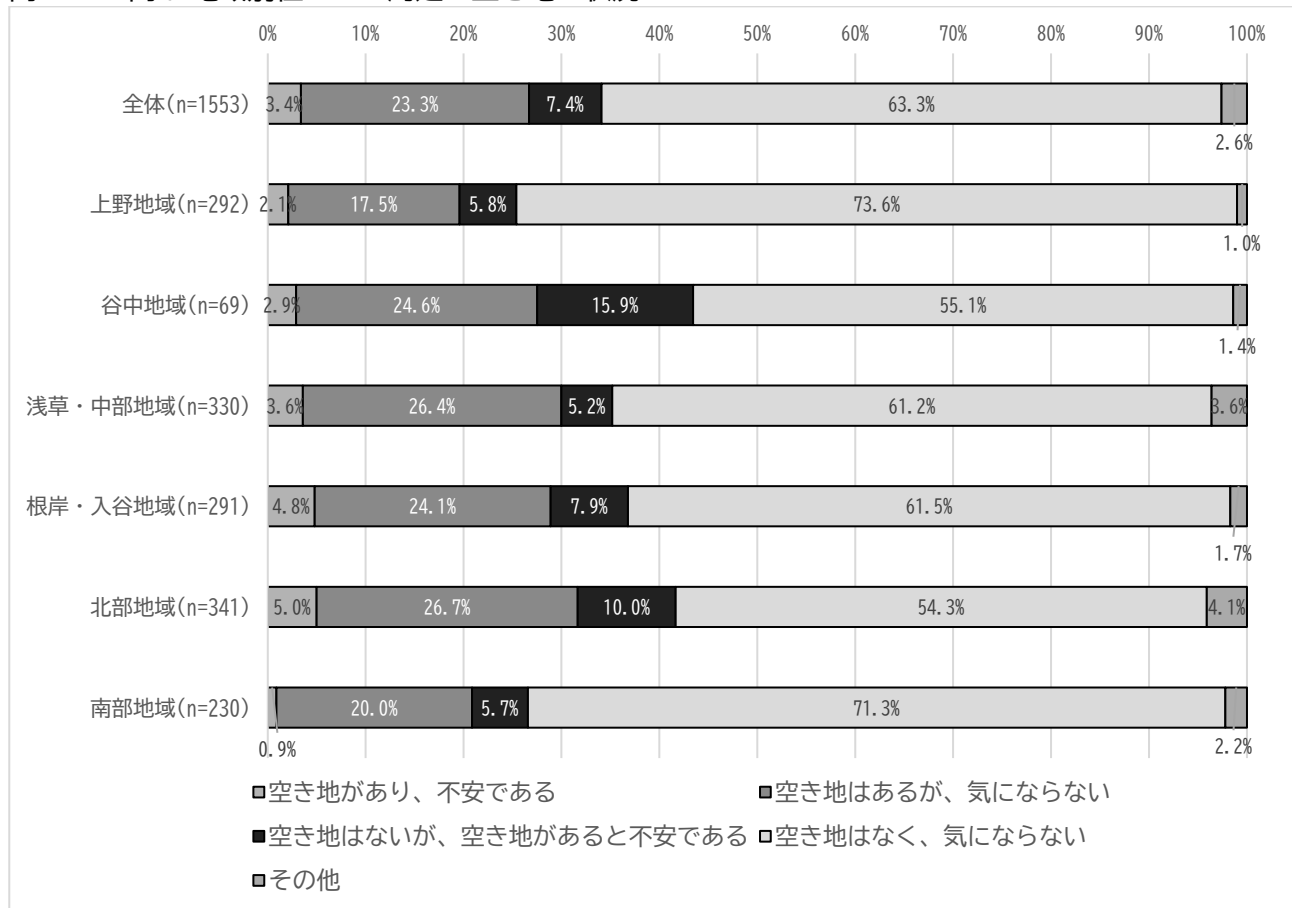
【問 24】 お住まい周辺の空き地の状況

- ・ お住まい周辺の空き地の状況は、「空き地はなく、気にならない」が最も多く 61.9%、次に「空き地はあるが、気にならない」が 22.8%、次いで「空き地はないが、空き地があると不安である」が 7.2%、次いで「空き地があり、不安である」が 3.4%という結果となった。
- ・ 地域別では、上野地域と南部地域で「空き地はなく、気にならない」が他地域と比べ高くなっている。

問 24. あなたのお住まいの周辺の空き地の状況についてお尋ねします。(ひとつに○印)



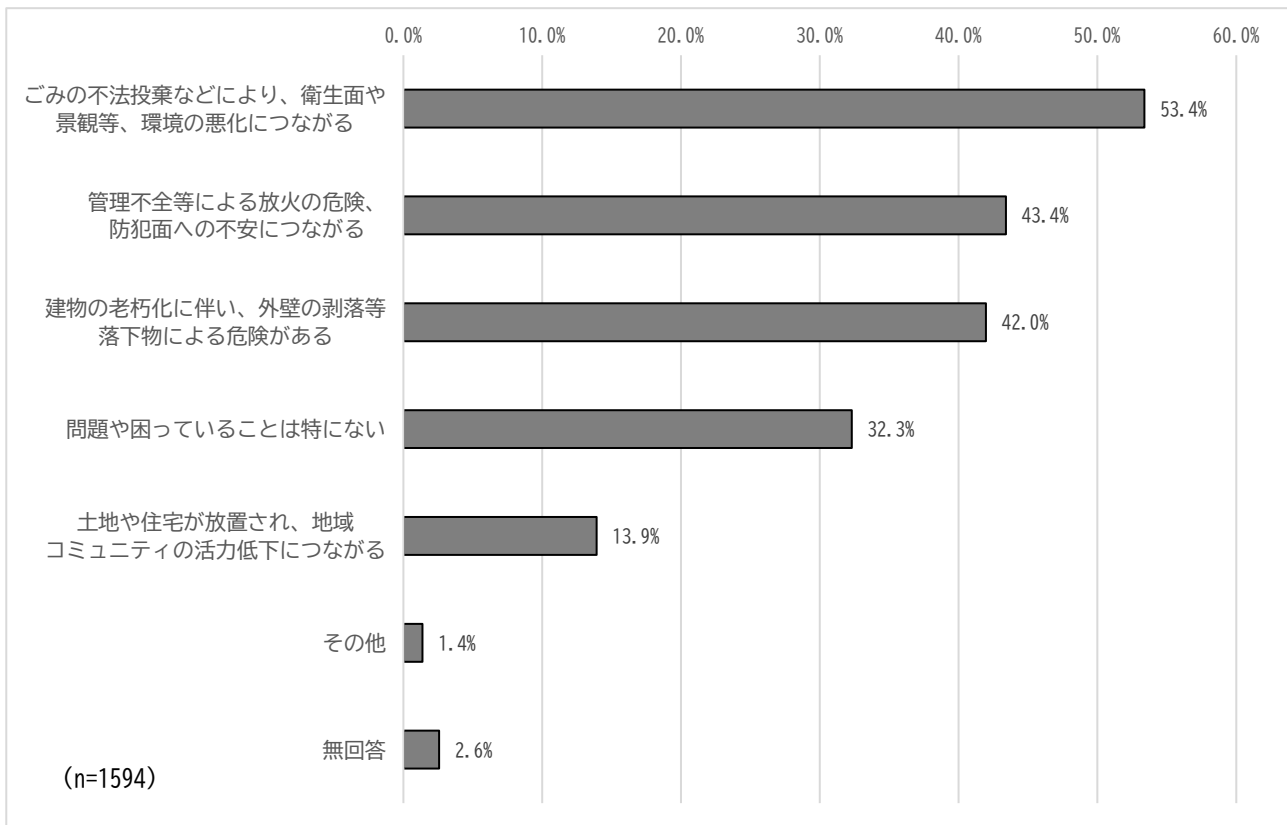
問 24 × 問 5 地域別住まいの周辺の空き地の状況



【問 25】 空き家（空き住戸を含む）や空き地の問題・困っていること

- ・ 空き家（空き住戸を含む）や空き地の問題・困っていることは、「ごみの不法投棄などにより、衛生面や景観等、環境の悪化につながる」が最も多く 53.4%、次に「管理不全等による放火の危険、防犯面への不安につながる」が 43.4%、次いで「建物の老朽化に伴い、外壁の剥落等落下物による危険がある」が 42.0%という結果となった。

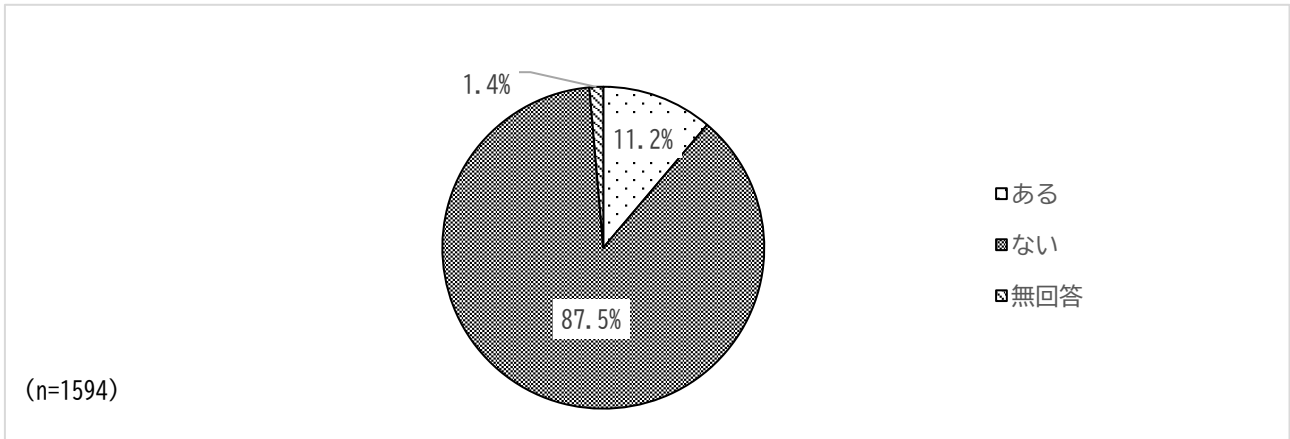
問25. 空き家（空き住戸を含む）や空き地があるとどのような問題が起こると思いますか。また実際に困っていることがあればお答えください。（あてはまるものすべてに○印）



【問 26】 近所のワンルームマンションについて困っていることの有無

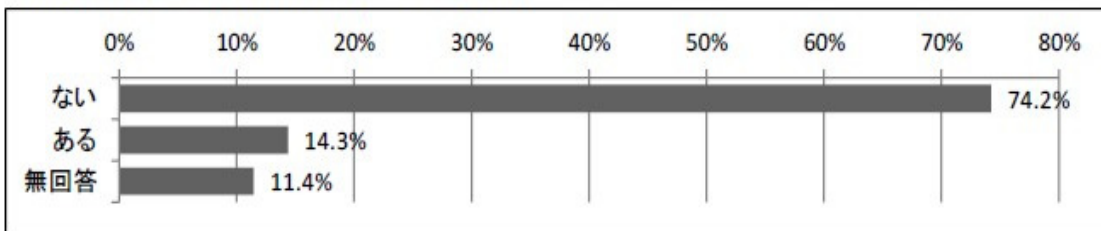
・近所のワンルームマンションについて困っていることは、「ある」が 11.2%、「ない」が 87.5% という結果となった。

問 26. あなたのお住まいの近くに建っているワンルームマンションについて、困っていることはありますか。(ひとつに○印)

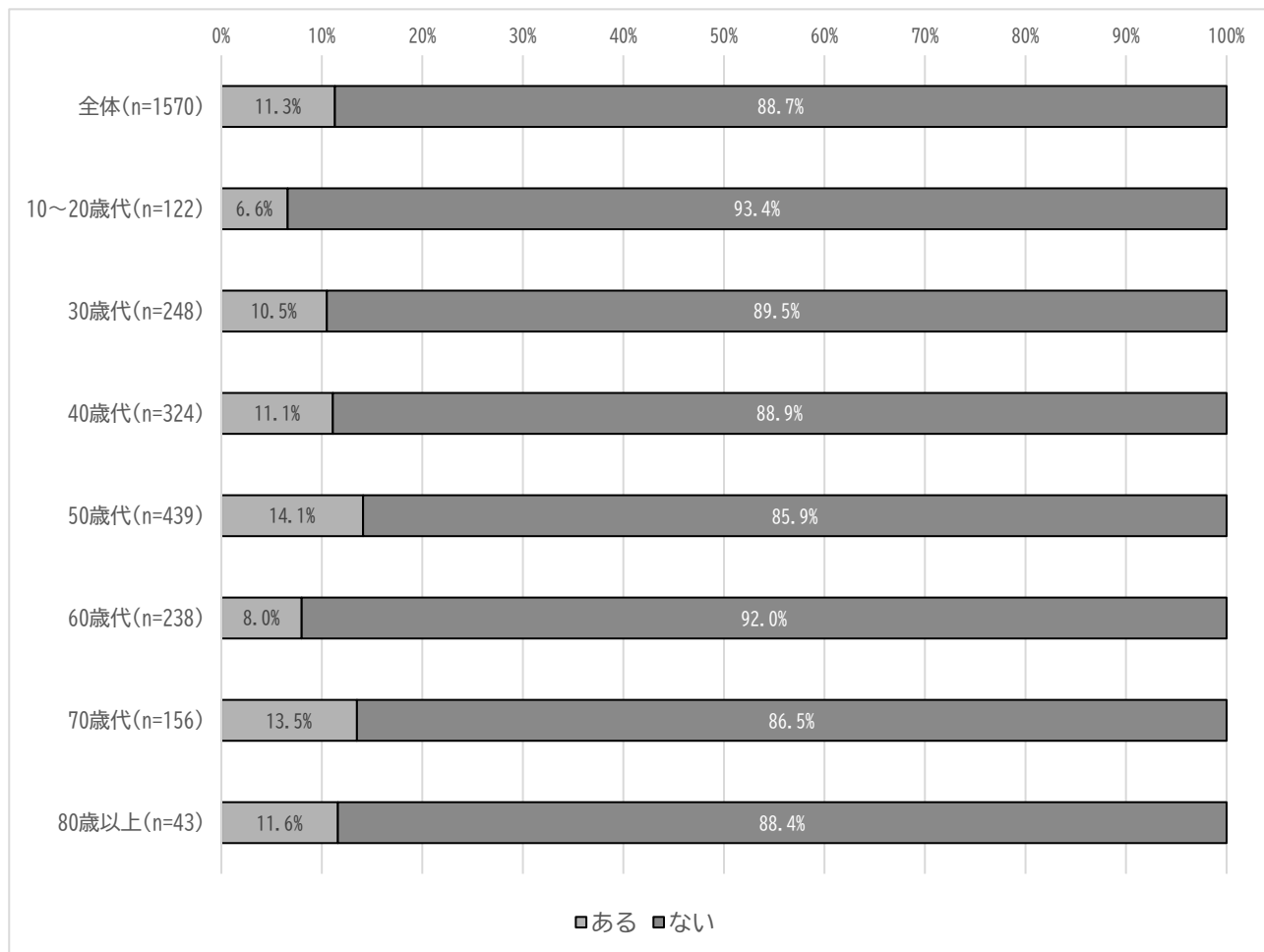


【参考：台東区住宅マスタープラン基礎調査報告書 平成 26 年 3 月】

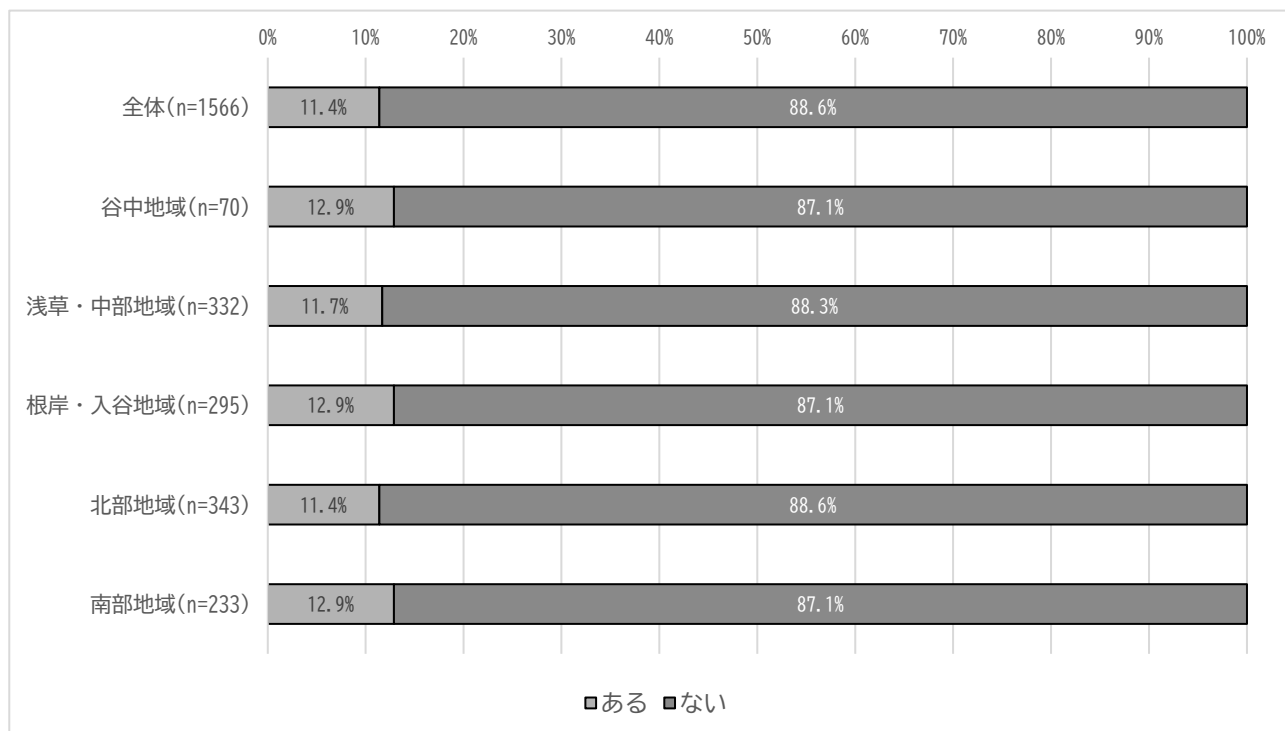
問 13. (1)あなたのお住まいの近くに建っているワンルームマンションについて、お困りの点はありますか。【当てはまる番号一つに○印】



問 26 × 問 1 年齢別近所のワンルームマンションについて困っていることの有無



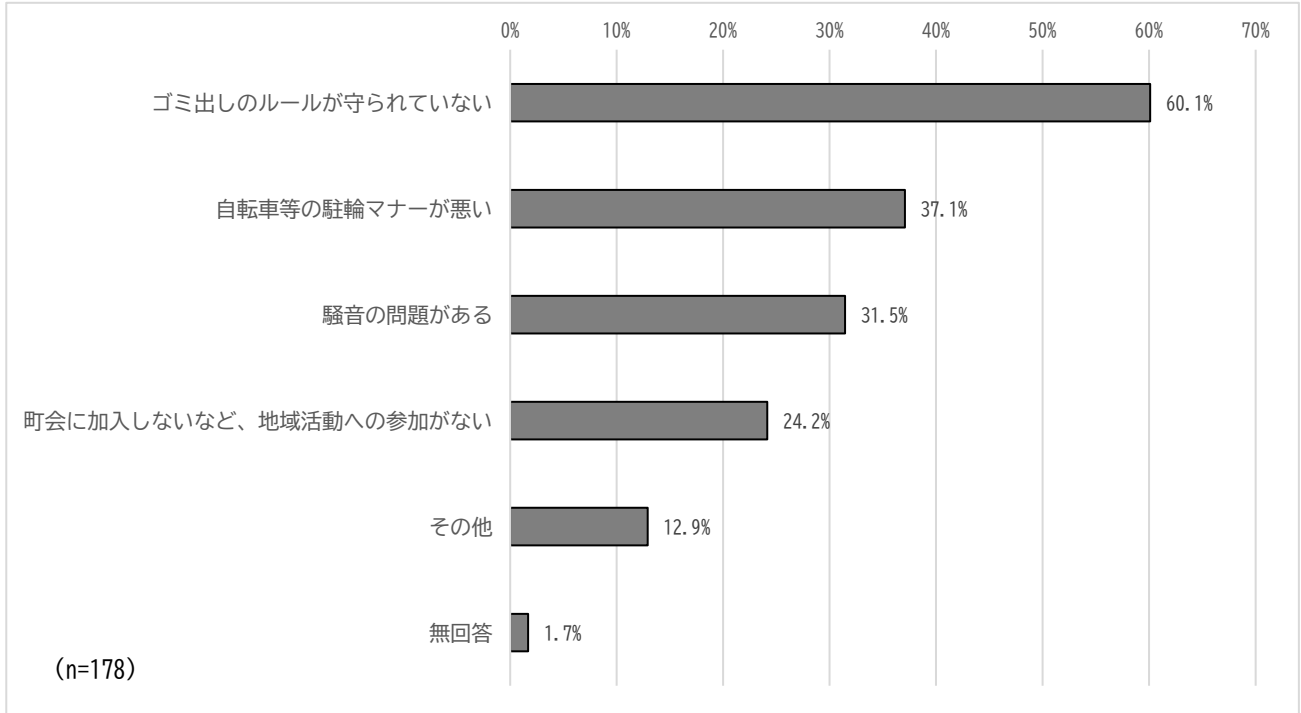
問 26 × 問 5 地域別近所のワンルームマンションについて困っていることの有無



【問 27】 近所のワンルームマンションについて困っていること

【問 26】で「ある」と回答した 178 件のうち、近所のワンルームマンションについて困っていることは、「ゴミ出しのルールが守られていない」が最も多く 60.1%、次に「自転車等の駐輪マナーが悪い」が 37.1%、次いで「騒音の問題がある」が 31.5%という結果となった。

問27.問26 で選択肢1 とお答えの方にお尋ねします。困っていることはどのようなことですか。(あてはまるものすべてに○印)

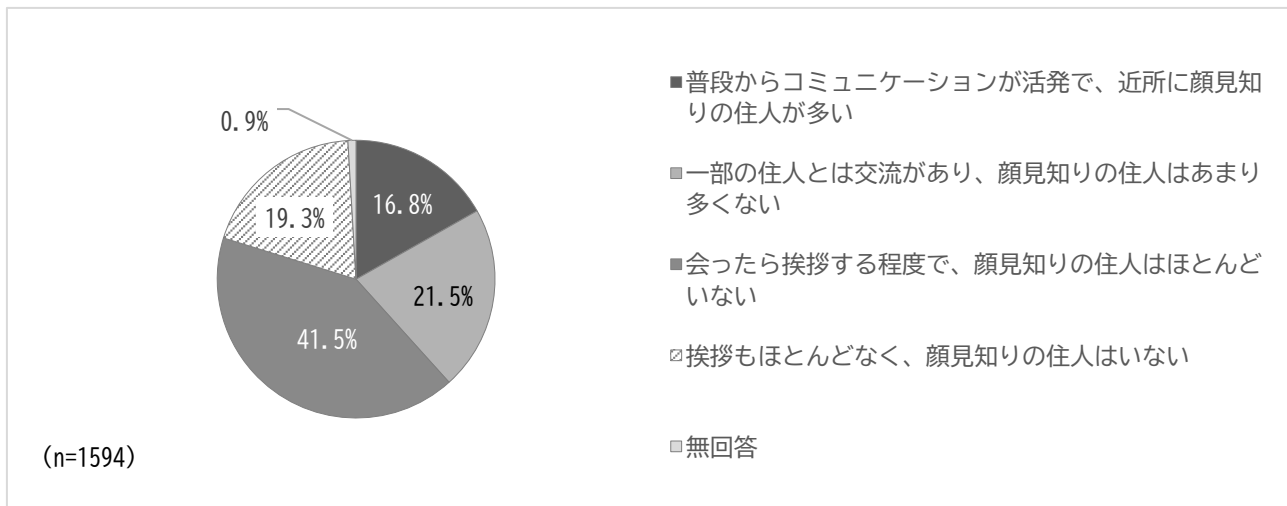


5. 地域コミュニティについて

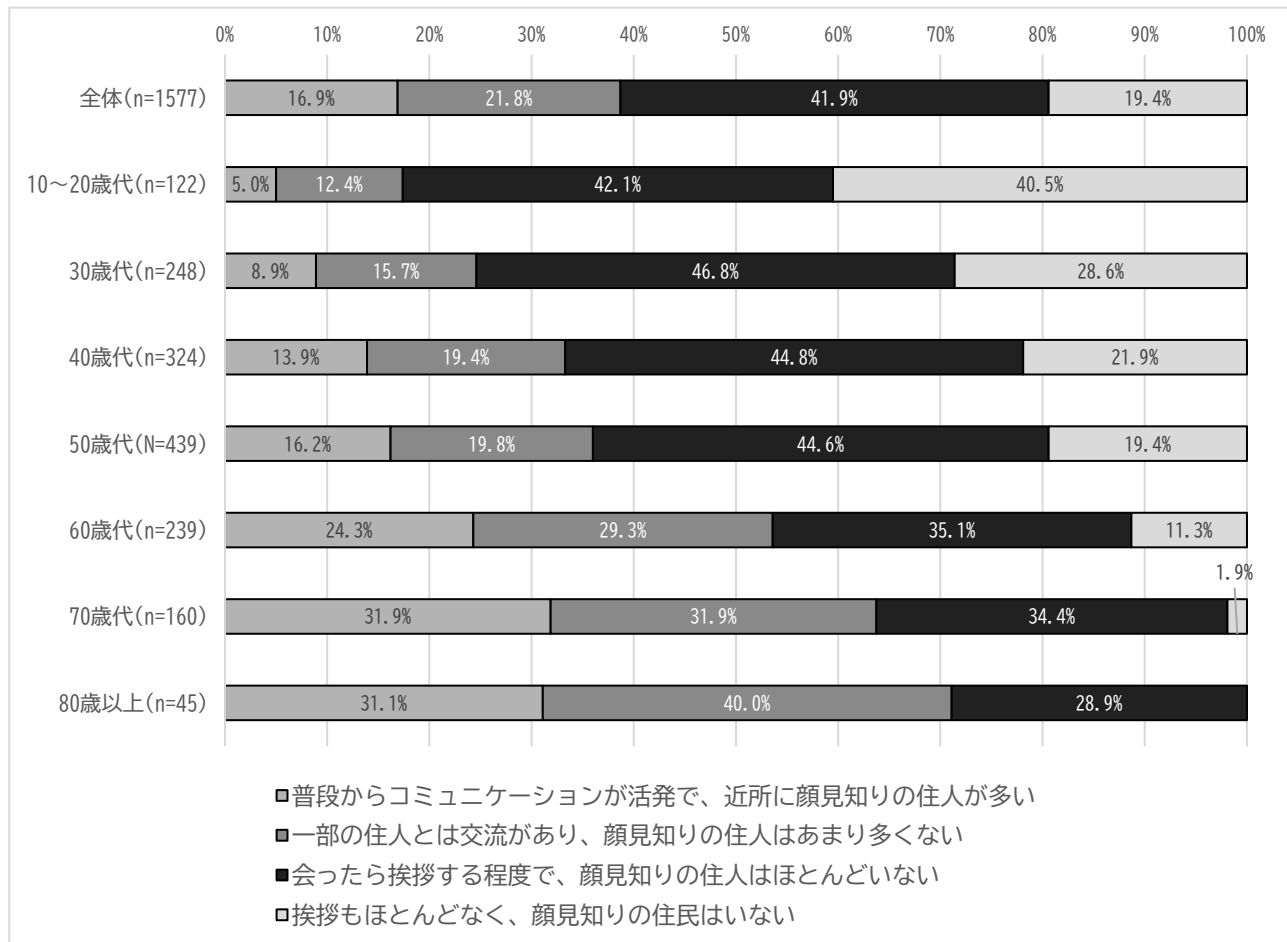
【問 28】 お住まいの地域の方との交流

- ・ お住まいの地域の方との交流は、「会ったら挨拶する程度で、顔見知りの住人はほとんどいない」が最も多く 41.5%、次に「一部の住人とは交流があり、顔見知りの住人はあまり多くない」が 21.5%、次いで「挨拶もほとんどなく、顔見知りの住人はいない」が 19.3%という結果となった。
- ・ 年齢別では、年齢が高いほど地域の方との交流が多くなっている。
- ・ 地域別では、谷中地域で「普段からコミュニケーションが活発で、近所に顔見知りの住人が多い」が 34.3%と特に多くなっている。
- ・ 住宅種類別では、一戸建の「普段からコミュニケーションが活発で、近所に顔見知りの住人が多い」の比率が比較的高くなっている。

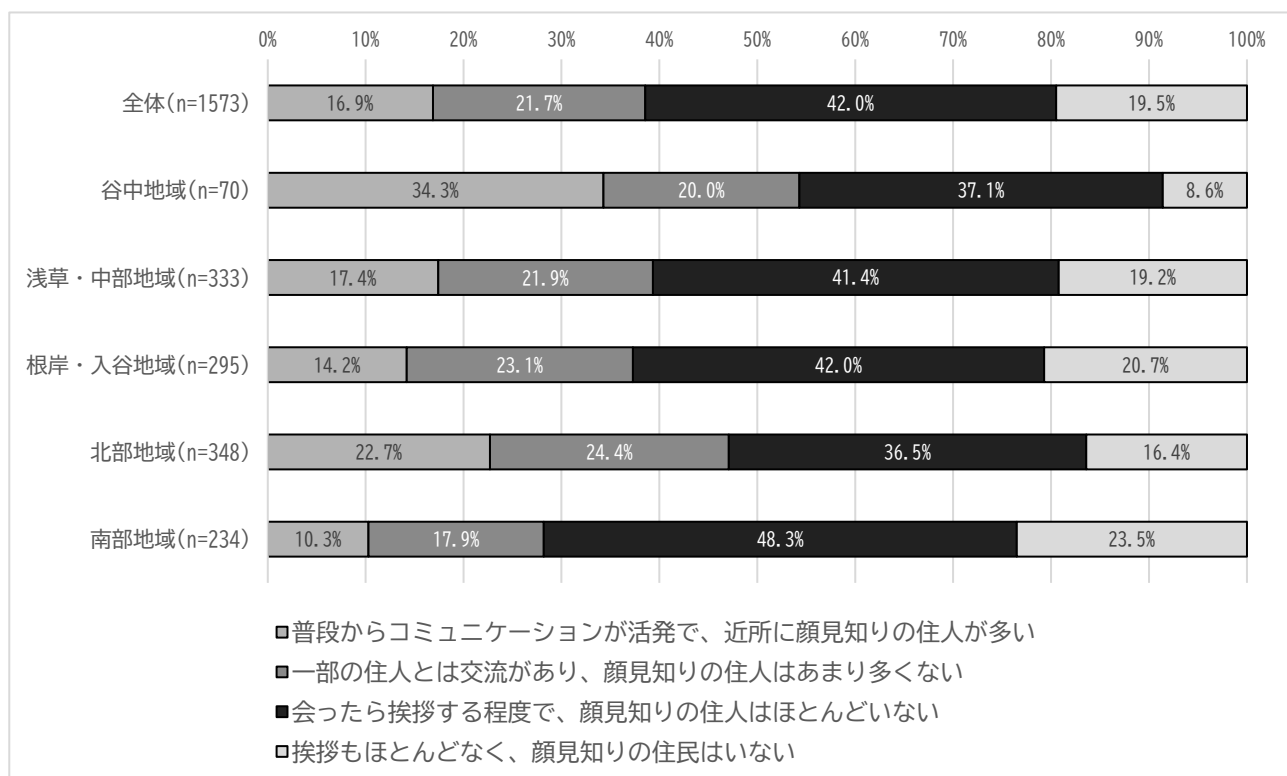
問 28. お住まいの地域の方との交流についてお答えください。(ひとつに○印)



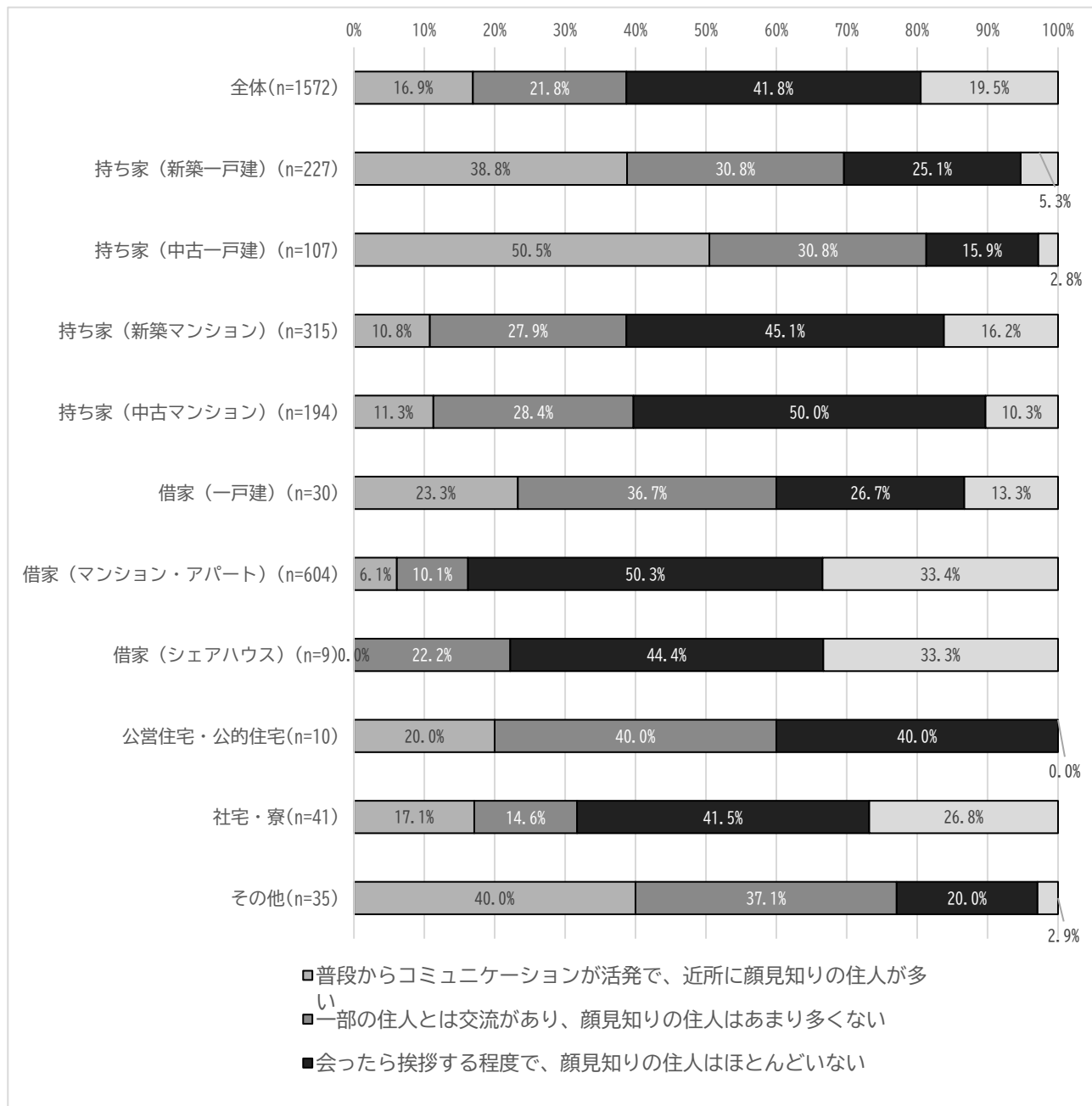
問 28 × 問 1 年齢別地域の方との交流の状況



問 28 × 問 5 地域別地域の方との交流の状況



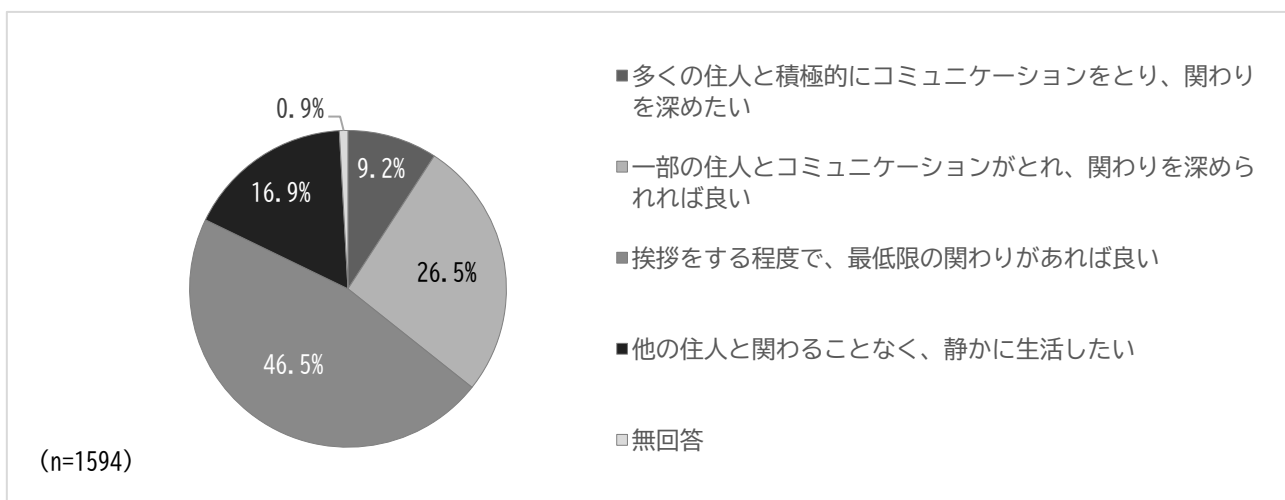
問 28 × 問 8 住宅種類別地域の方との交流の状況



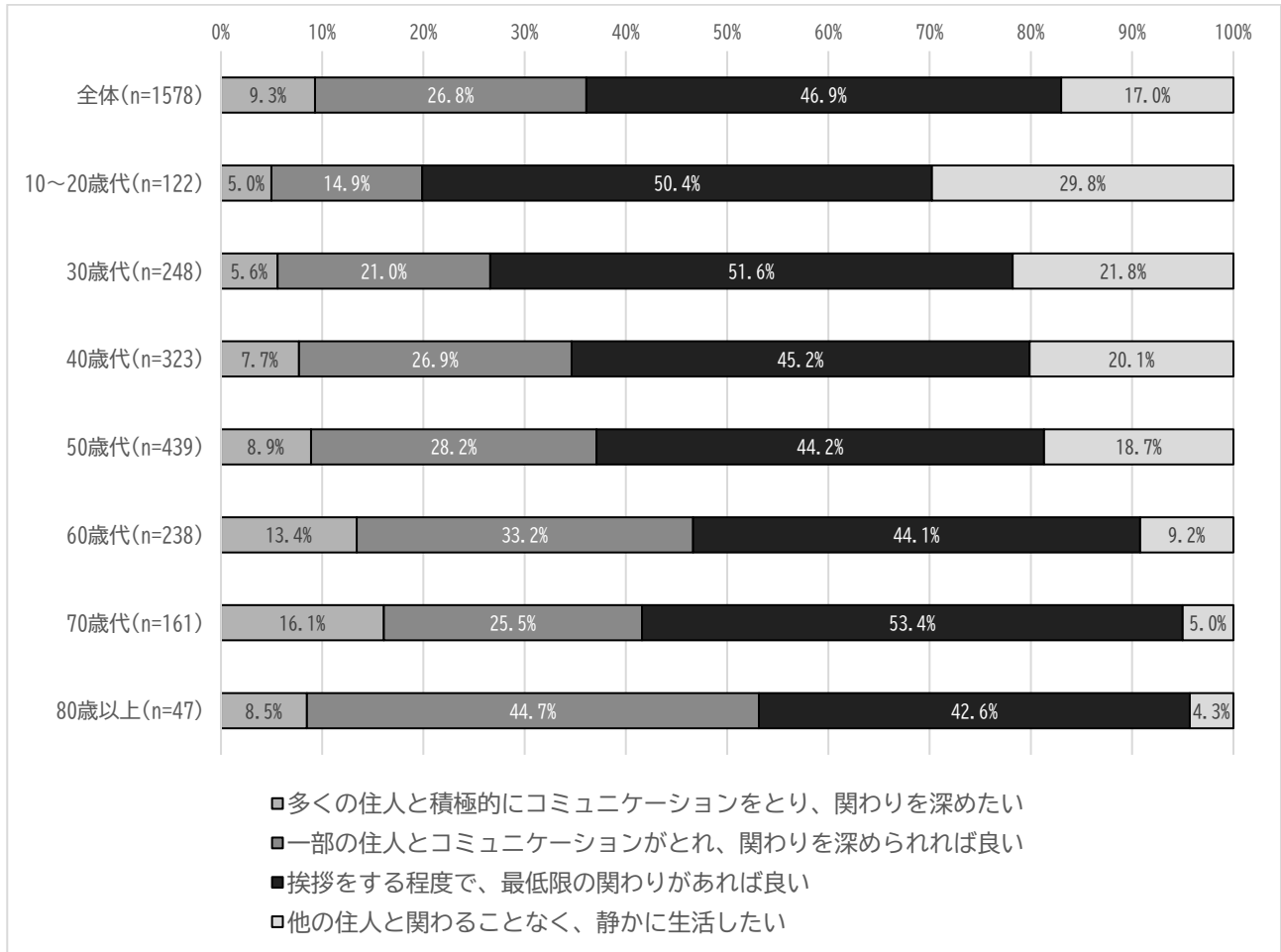
【問 29】 お住まいの地域の方との交流に関するご意向

- ・ お住まいの地域の方との交流に関するご意向は、「挨拶をする程度で、最低限の関わりがあれば良い」が最も多く 46.5%、次に「一部の住人とコミュニケーションがとれ、関わりを深められれば良い」が 26.5%、次いで「他の住人と関わりことなく、静かに生活したい」が 16.9% という結果となった。
- ・ 年齢別では、年齢が高いほど交流する意向が多くなっているが、80 歳以上の「多くの住人と積極的にコミュニケーションをとり、関わりを深めたい」は比較的少なくなっている。
- ・ 地域別では、谷中地域で「多くの住人と関わりを深めたい」が 17.1% と特に高くなっている。
- ・ 住宅種類別では、持ち家（一戸建）の新築・中古ともに「多くの住人と関わりを深めたい」の比率が比較的高くなっている。

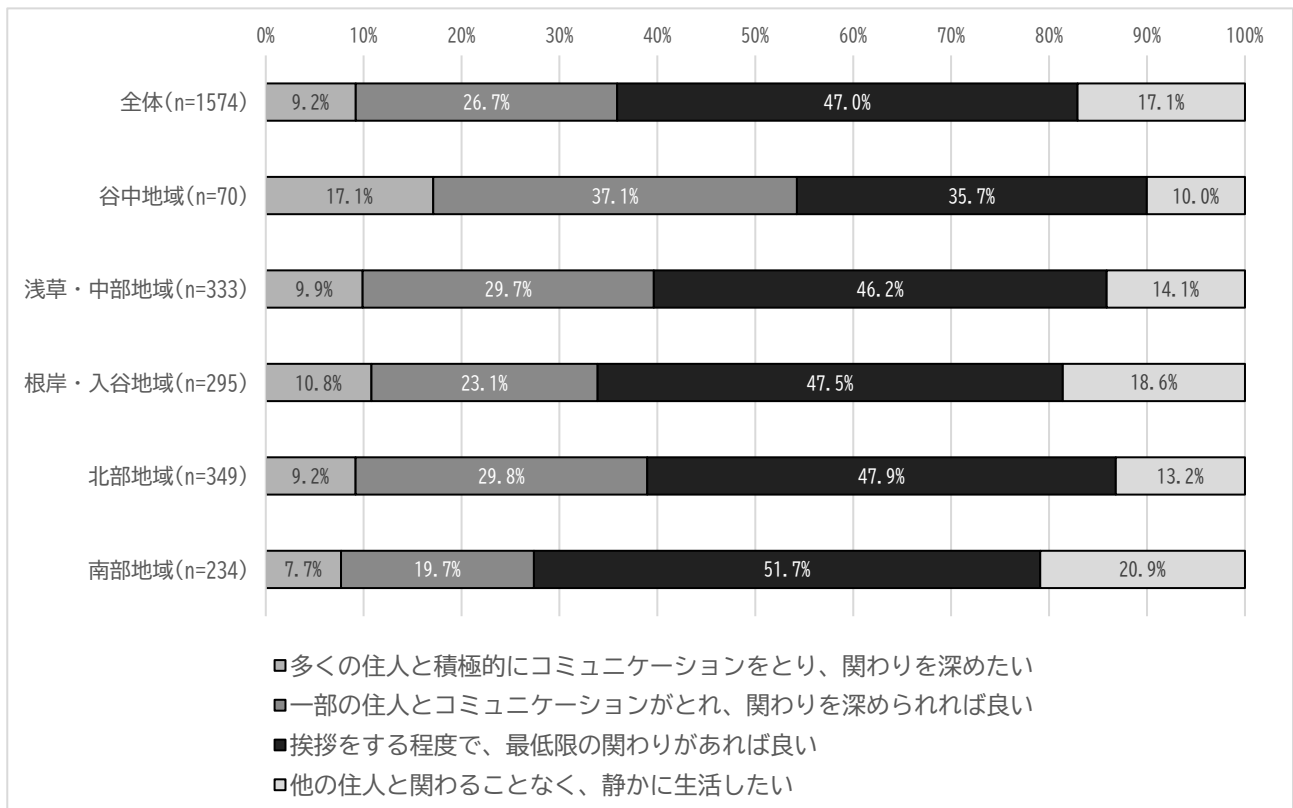
問 29. お住まいの地域の方との交流についてあなたのご意向をお答えください。(ひとつに○印)



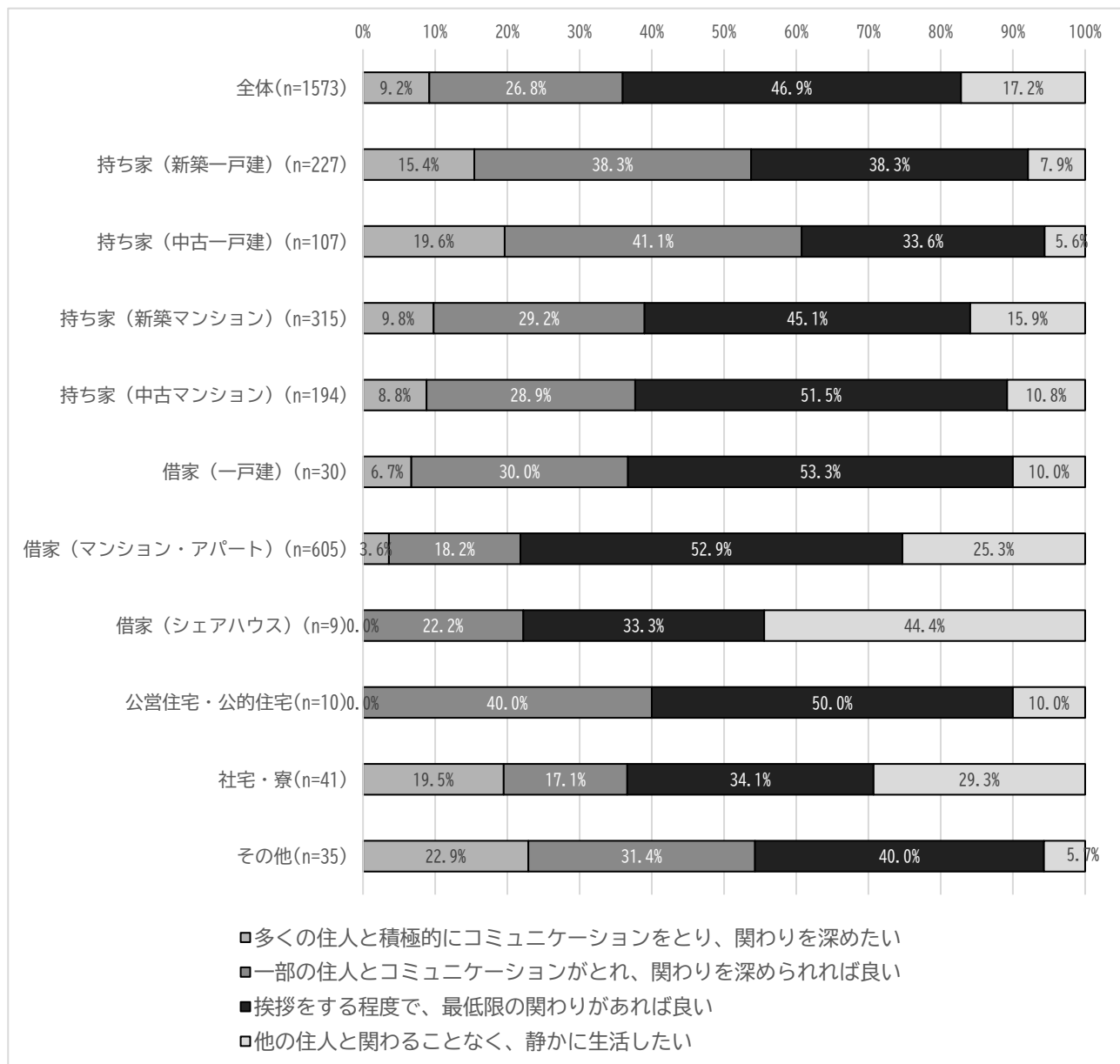
問29 × 問1 年齢別地域の方との交流に関するご意向



問29 × 問5 地域別地域の方との交流に関するご意向



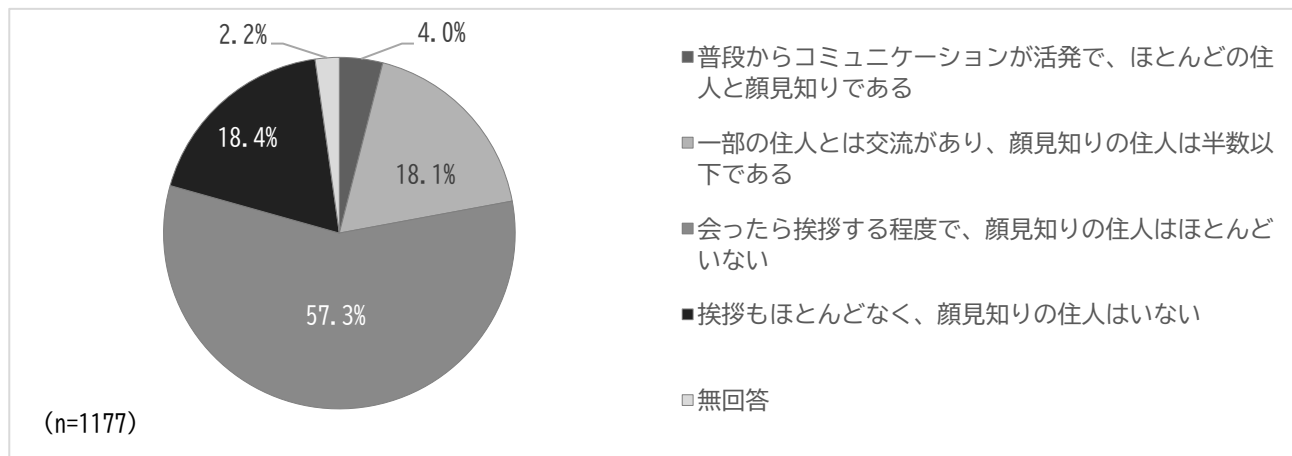
問29 × 問8 住宅種類別地域の方との交流に関するご意向



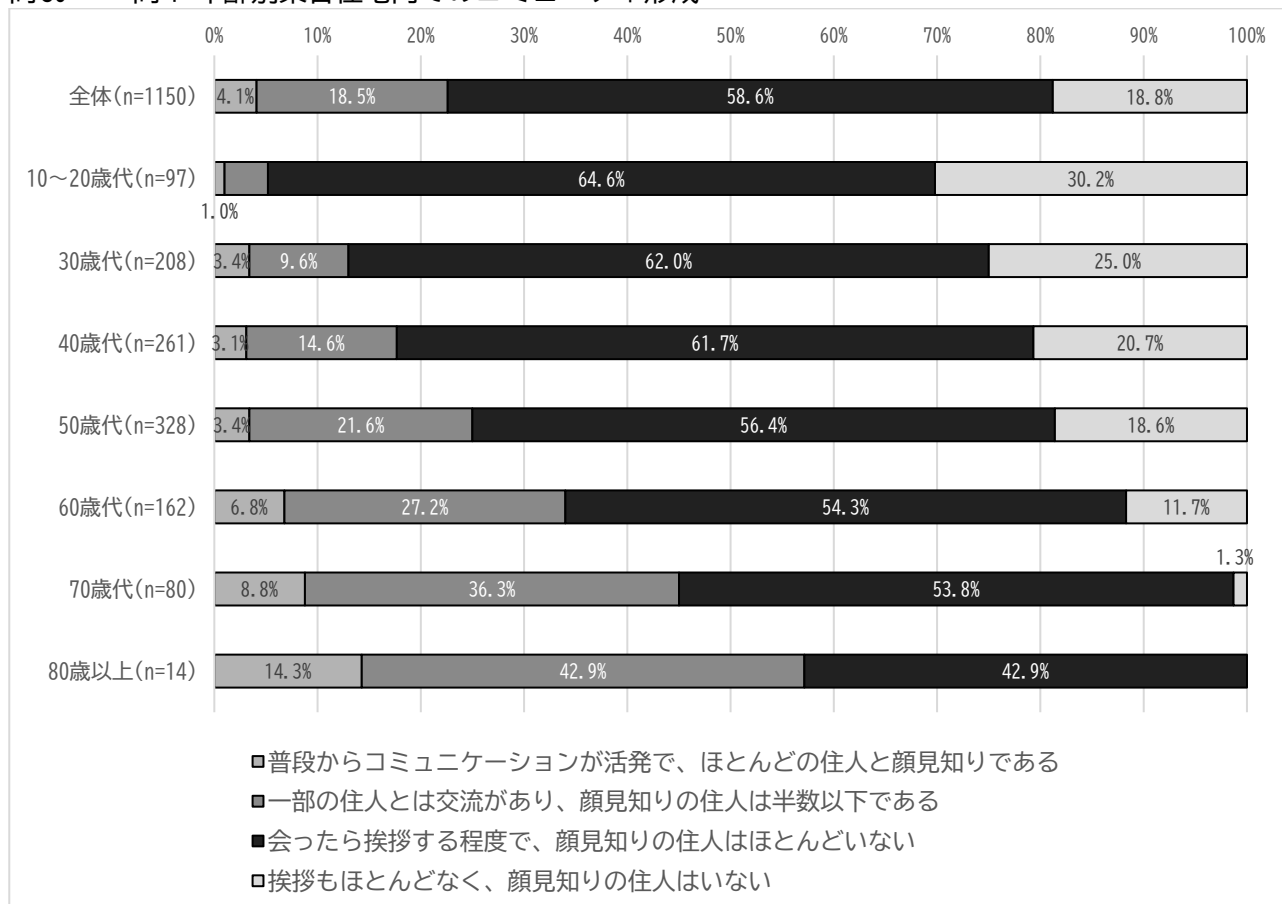
【問 30】 お住まいの集合住宅内でのコミュニティ形成

- ・【問 8】で現在のお住まいが集合住宅と回答した 1177 件のうち、お住まいの集合住宅内でのコミュニティ形成は、「会ったら挨拶する程度で、顔見知りの住人はほとんどいない」が 57.3%、「挨拶もほとんどなく、顔見知りの住人はいない」が 18.4%、次いで「一部の住人とは交流があり、顔見知りの住人は半数以下である」が 18.1%という結果となった。
- ・年齢別では、年齢が高いほど交流が多くなっている。
- ・住宅種類別では、持ち家で交流が多く、借家で少なくなっている。

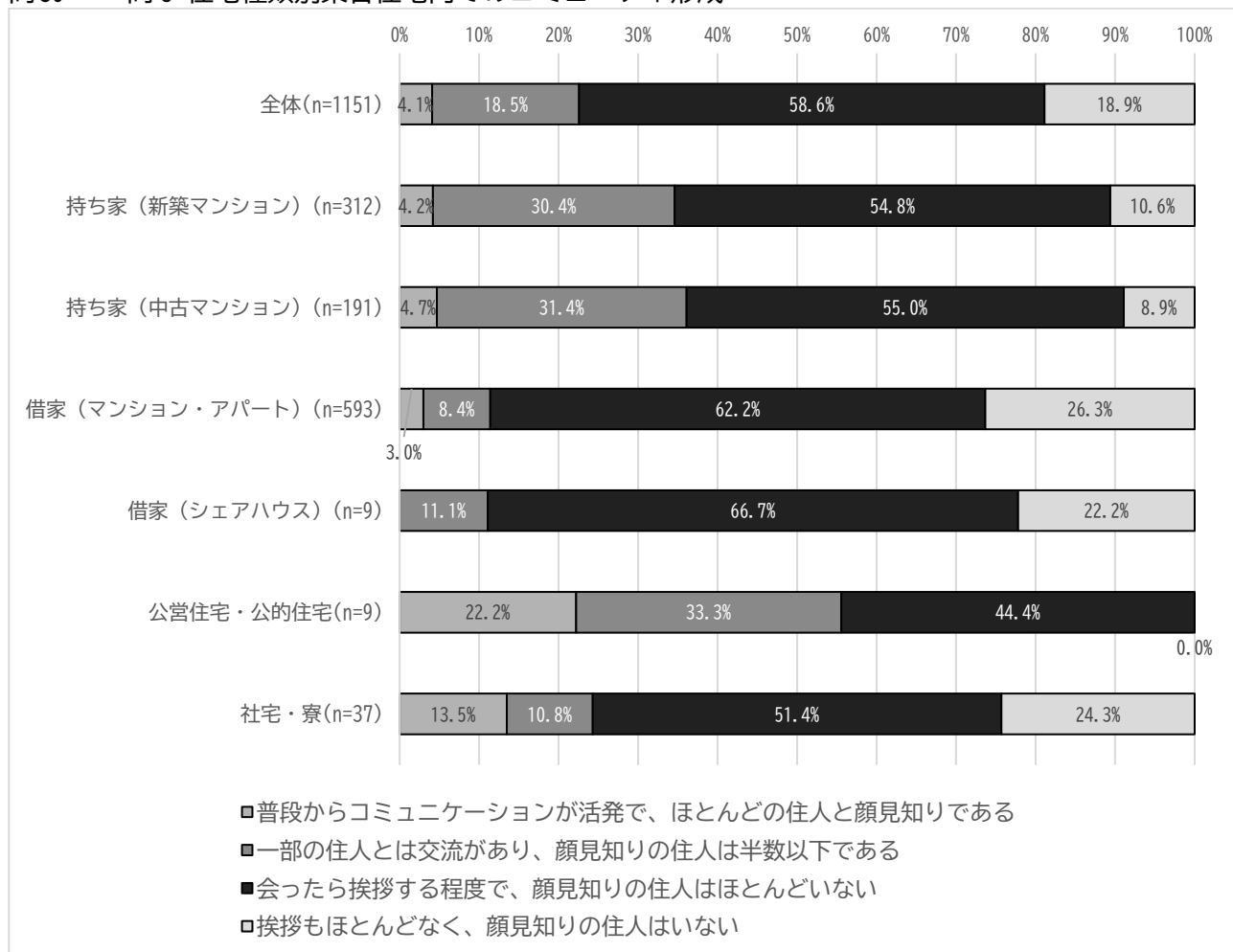
問30. 【集合住宅にお住まいの方にお尋ねします】 お住まいの集合住宅内のコミュニティ形成についてお答えください。(ひとつに〇印)



問 30 × 問 1 年齢別集合住宅内でのコミュニティ形成



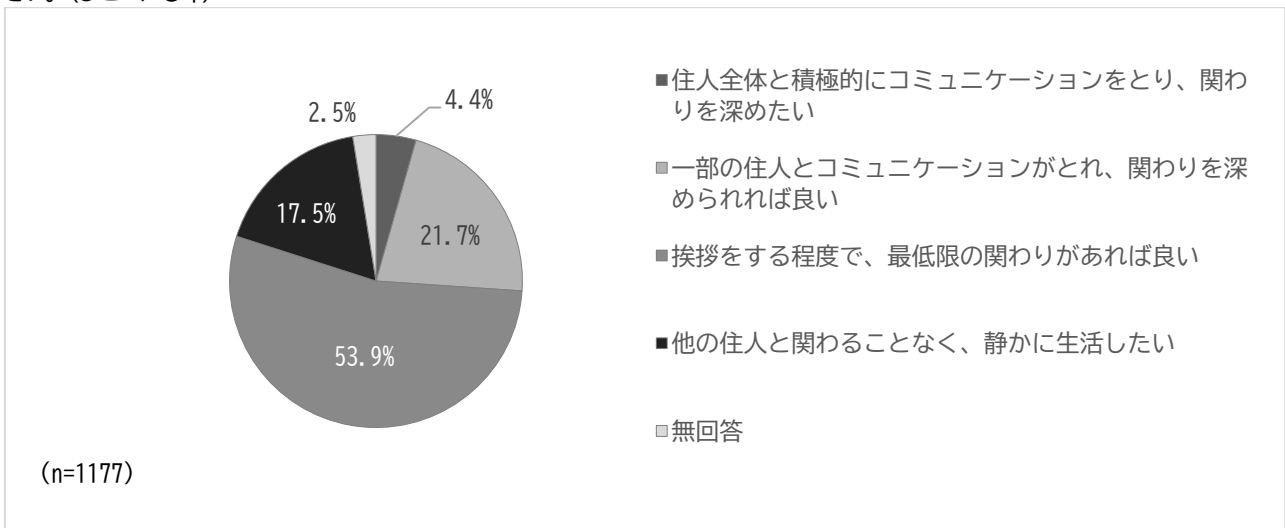
問30 × 問8 住宅種類別集合住宅内でのコミュニティ形成



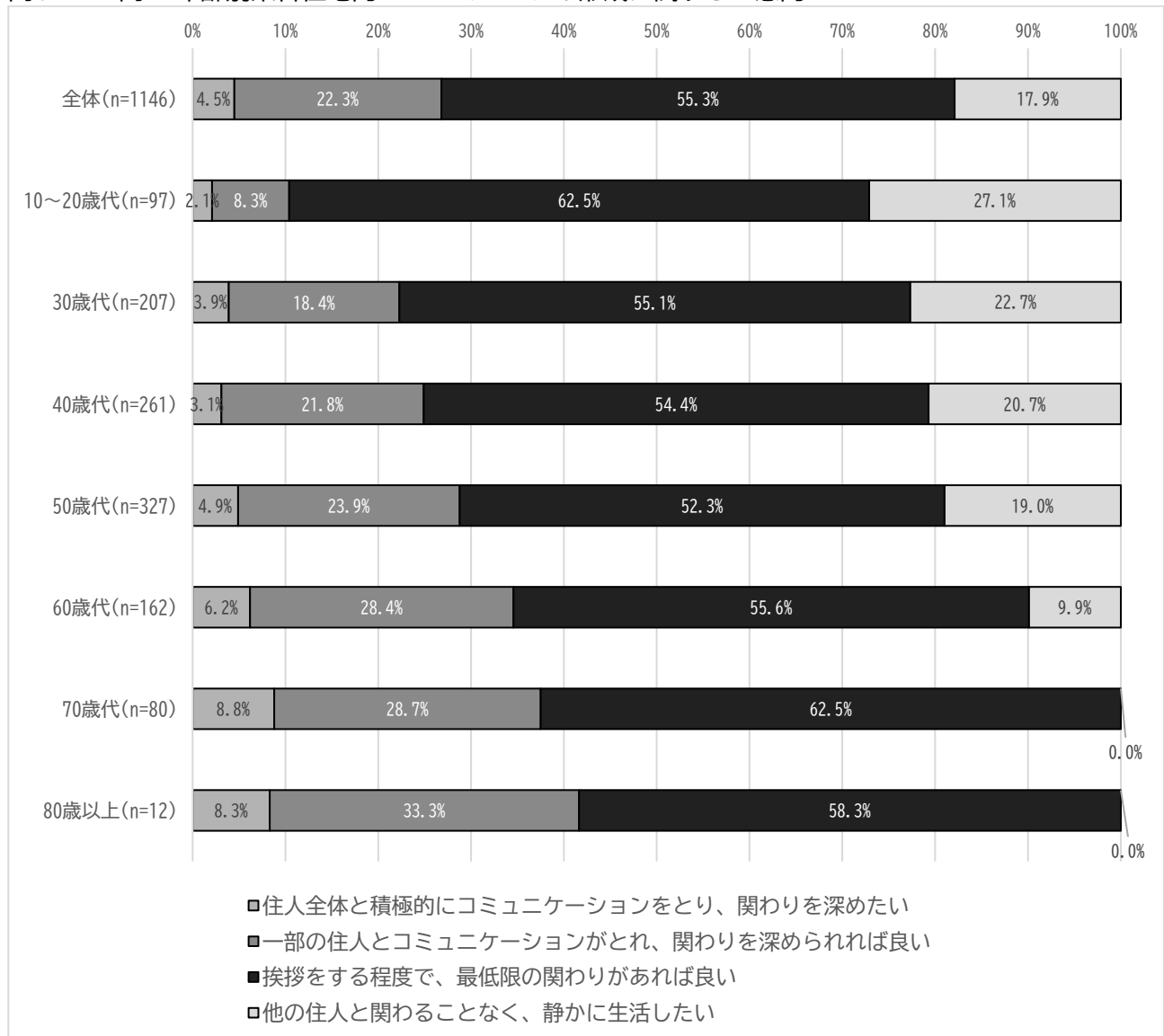
【問 31】 お住まいの集合住宅内でのコミュニティ形成に関するご意向

- ・【問 8】で現在のお住まいが集合住宅と回答した 1177 件のうち、お住まいの集合住宅内でのコミュニティ形成に関するご意向は、「挨拶をする程度で、最低限の関わりがあれば良い」が 53.9%、「一部の住人とコミュニケーションがとれ、関わりを深められれば良い」が 21.7%、「他の住人と関わることなく、静かに生活したい」が 17.5%という結果となった。
- ・年齢別では、年齢が高くなるほどコミュニティ形成への関心が高い。
- ・住宅種類別では、借家（マンション・アパート）のコミュニティ形成への関心が低い。

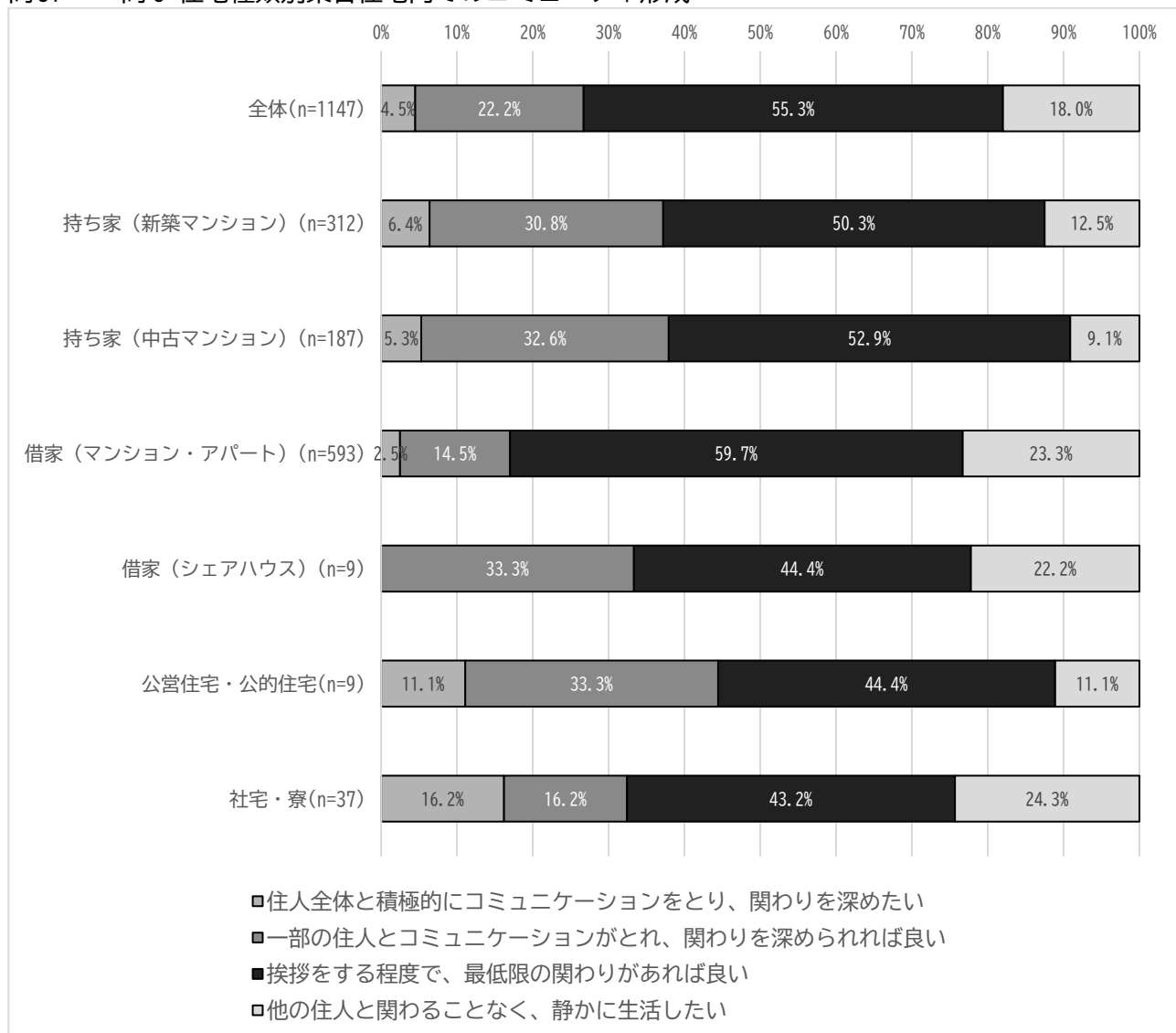
問31. 【集合住宅にお住まいの方にお尋ねします】 お住まいの集合住宅内でのコミュニティ形成について、あなたのご意向をお答えください。(ひとつに○印)



問31 × 問1 年齢別集合住宅内でのコミュニティ形成に関するご意向



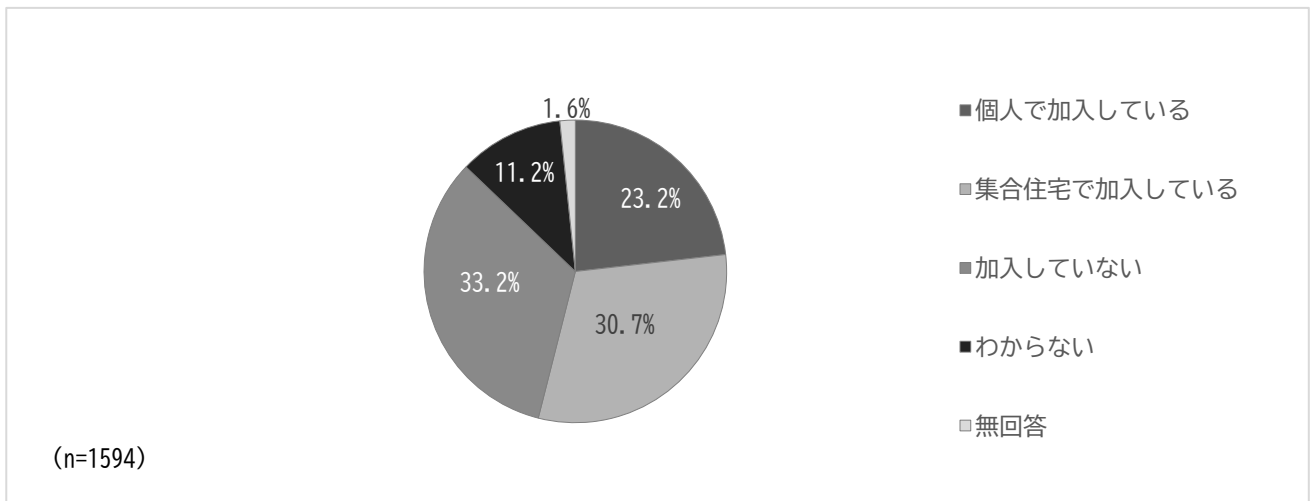
問31 × 問8 住宅種別別集合住宅内でのコミュニティ形成



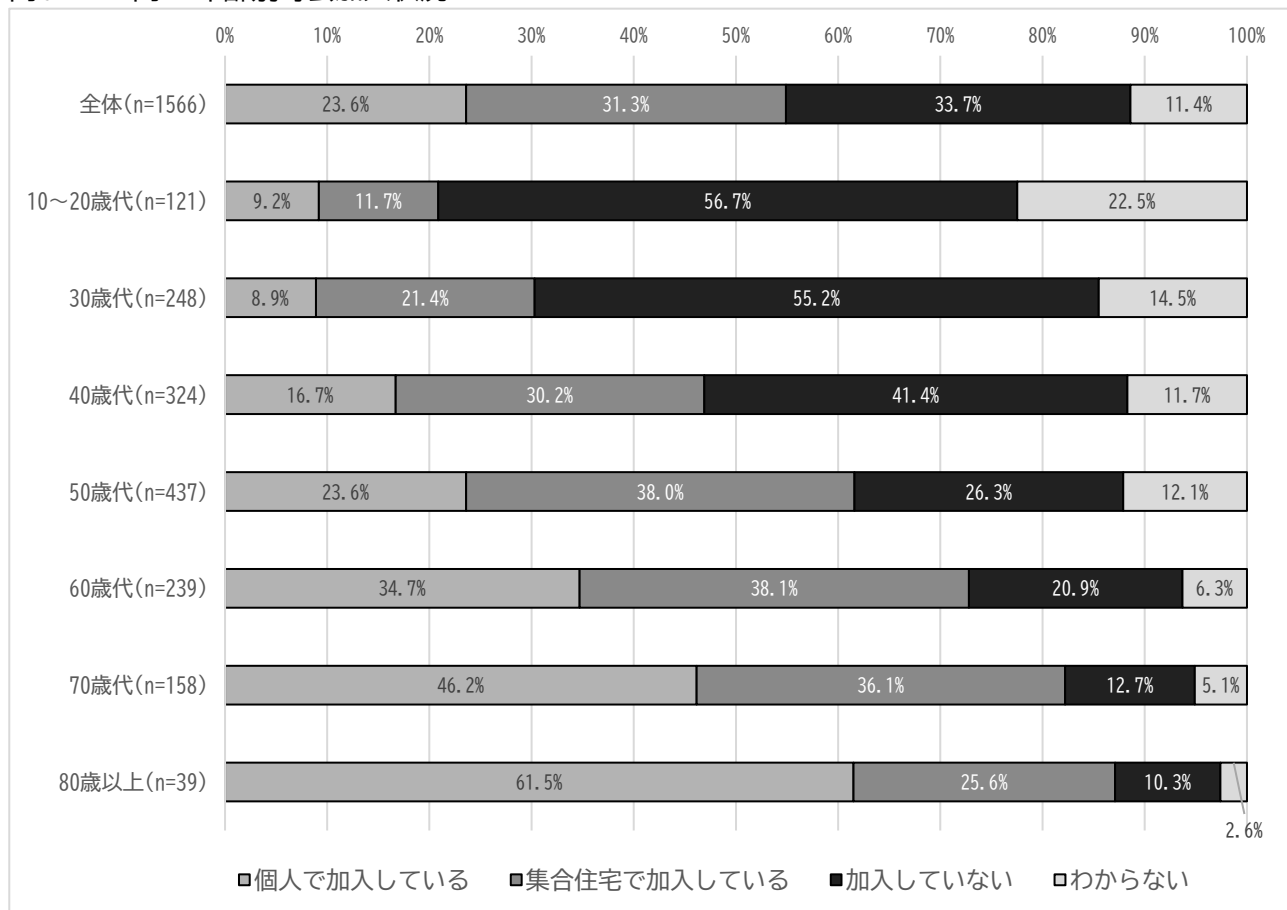
【問 32】 町会加入状況

- ・町会加入状況は、「加入していない」が最も多く 33.2%、次に「集合住宅で加入している」が 30.7%、次いで「個人で加入している」が 23.2%という結果となった。
- ・年齢別では、年齢が高いほど町会に加入している。
- ・地域別では、谷中地域の「加入している」割合が 70%以上と特に高く、南部地域が 50%未満と特に低くなっている。
- ・住宅種類別では、借家（マンション・アパート）の「加入していない」割合が 60.2%と特に高くなっている。

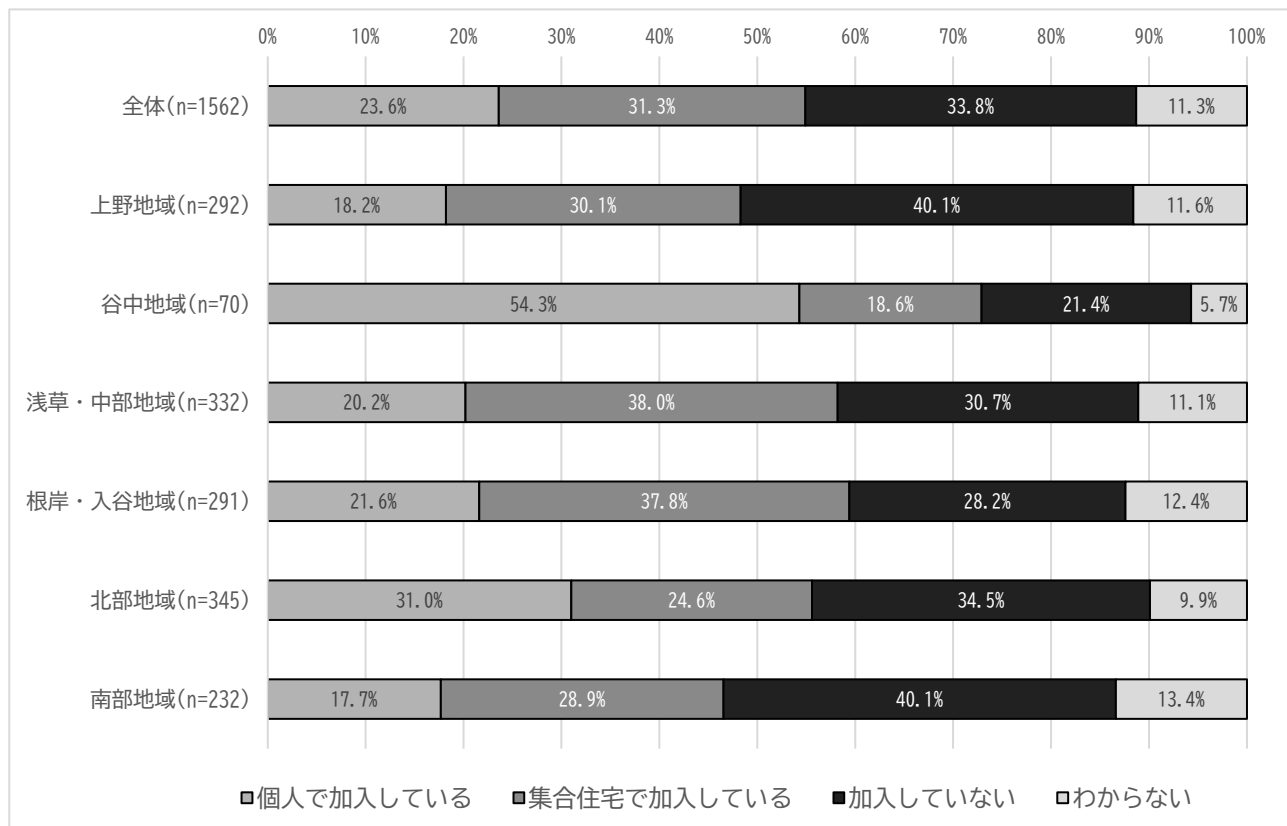
問 32. あなたの町会加入についてお尋ねします。(ひとつに○印)



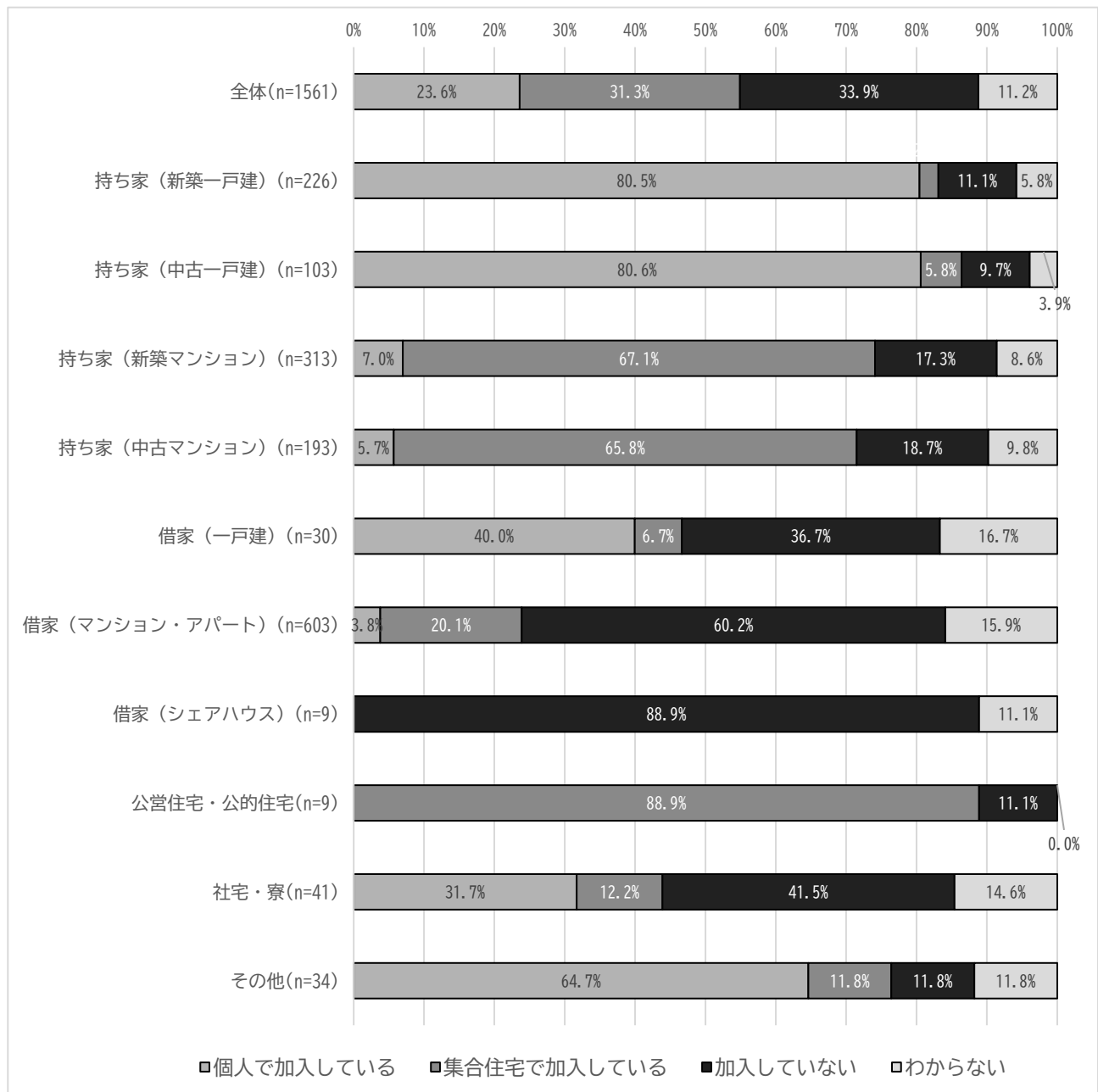
問32 × 問1 年齢別町会加入状況



問32 × 問5 地域別町会加入状況



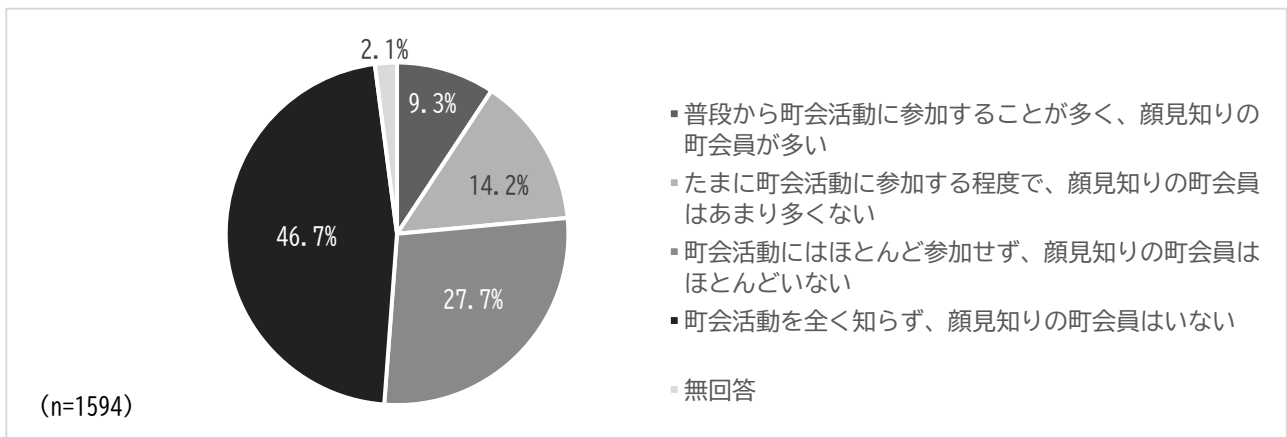
問32 × 問8 住宅種類別町会加入状況



【問 33】 町会との関わり

- ・町会との関わりは、「町会活動を全く知らず、顔見知りの町会員はいない」が最も多く 46.7%、次に「町会活動にはほとんど参加せず、顔見知りの町会員はほとんどいない」が 27.7%、次いで「たまに町会活動に参加する程度で、顔見知りの町会員はあまり多くない」が 14.2% という結果となった。

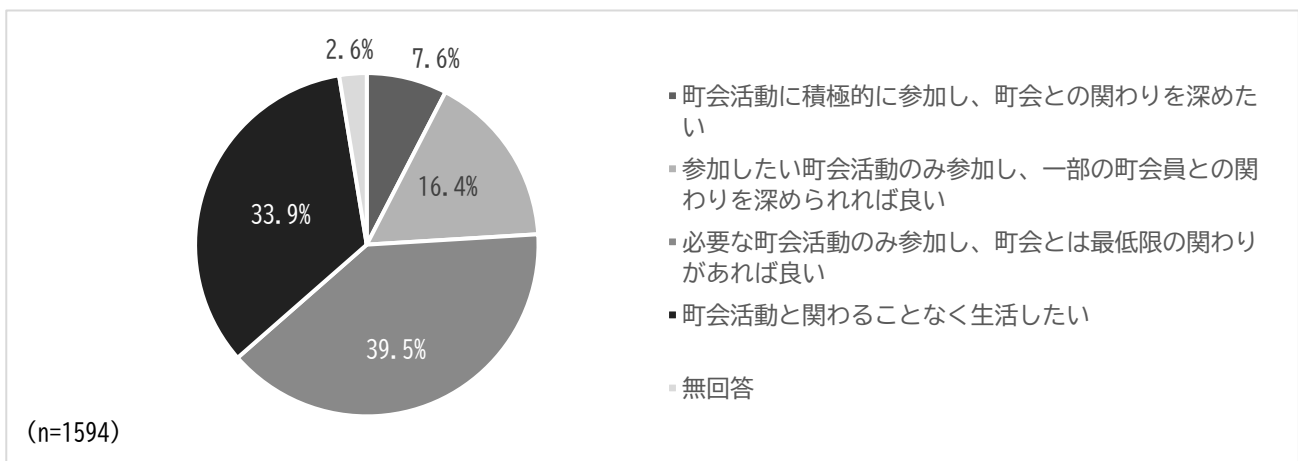
問 33. あなたの町会との関わりについてお尋ねします。(ひとつに○印)



【問 34】 今後の町会との関わりに関するご意向

- ・今後の町会との関わりに関するご意向は、「必要な町会活動のみ参加し、町会とは最低限の関わりがあれば良い」が最も多く 39.5%、次に「町会活動と関わることなく生活したい」が 33.9%、次いで「参加したい町会活動のみ参加し、一部の町会員との関わりを深められれば良い」が 16.4% という結果となった。

問 34. 今後の町会との関わりについてあなたのご意向をお尋ねします。(ひとつに○印)



第3章 区分所有マンション管理組合アンケート調査

■調査の概要

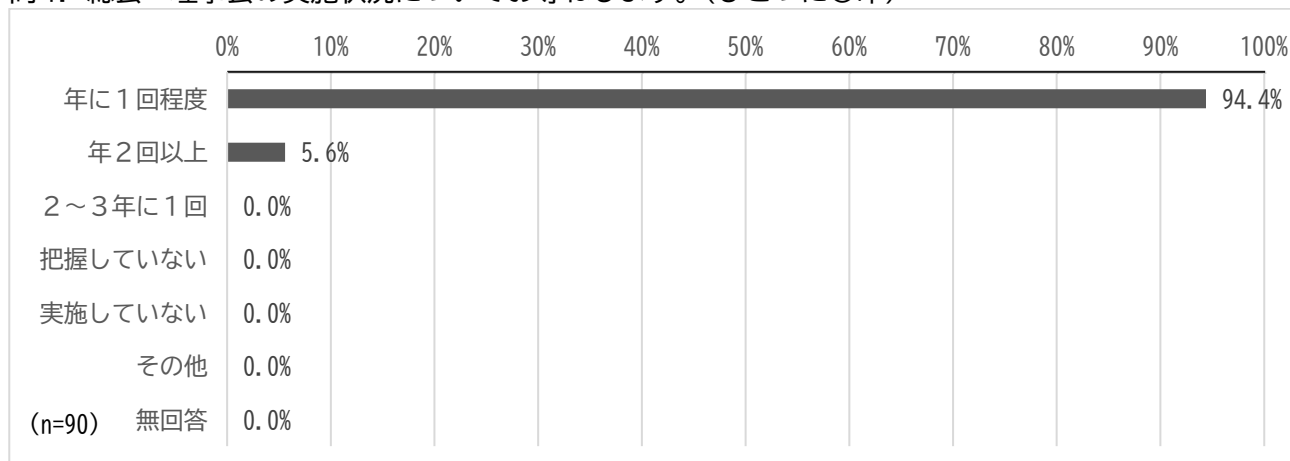
- ・調査名： 台東区内の「区分所有マンション」に関するアンケート調査
- ・調査対象： 台東区マンション管理組合登録制度に登録している管理組合
- ・調査時期： 令和5年8月31日（木）～11月6日（月）
- ・調査方法： 郵送
- ・対象数： 270件
- ・回収数： 90件（回収率33.3%）

1. 管理組合の運営に関すること

【問1-1】 総会の実施状況

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

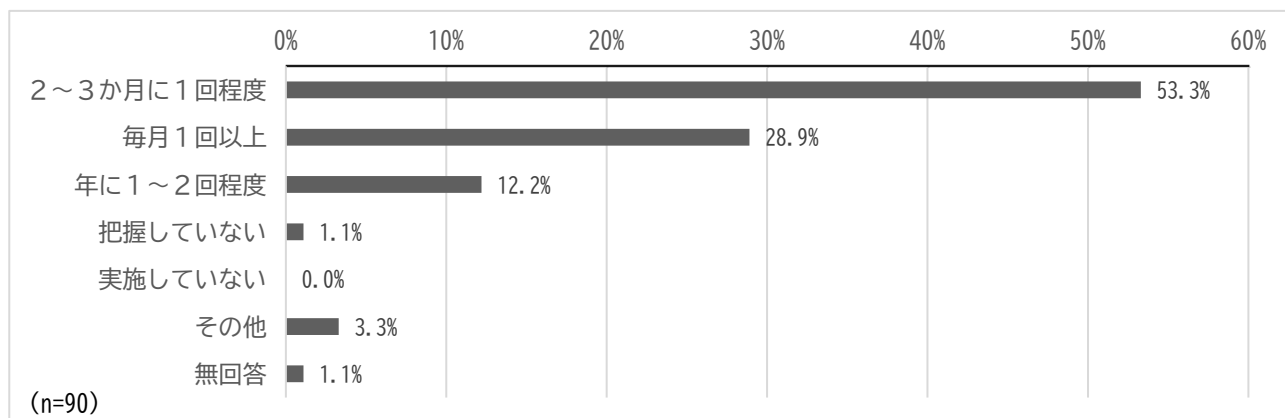
問1. 総会・理事会の実施状況についてお尋ねします。（ひとつに○印）



【問1-2】 理事会の実施状況

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

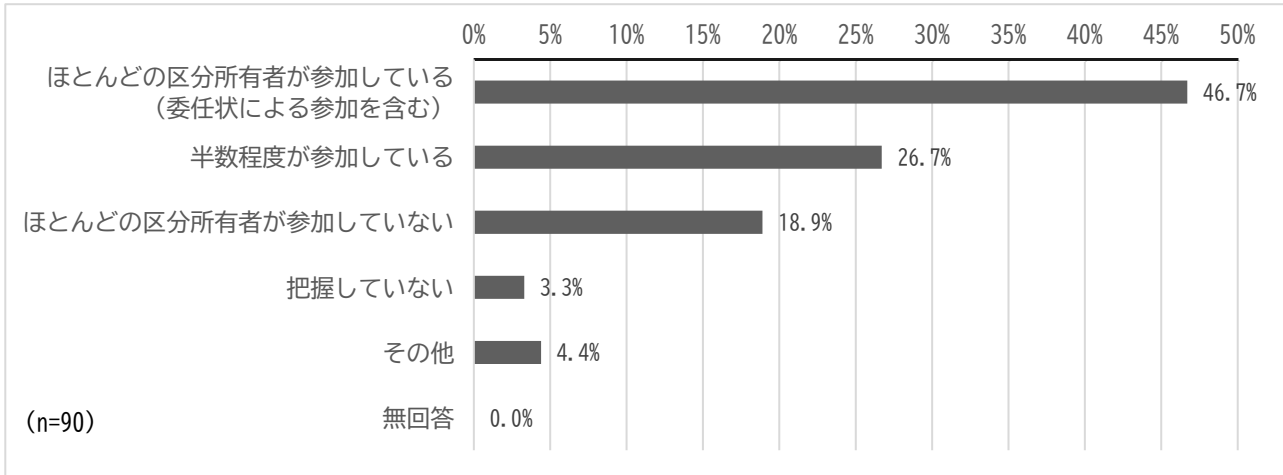
問1. 総会・理事会の実施状況についてお尋ねします。（ひとつに○印）



【問2】 総会の参加状況

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

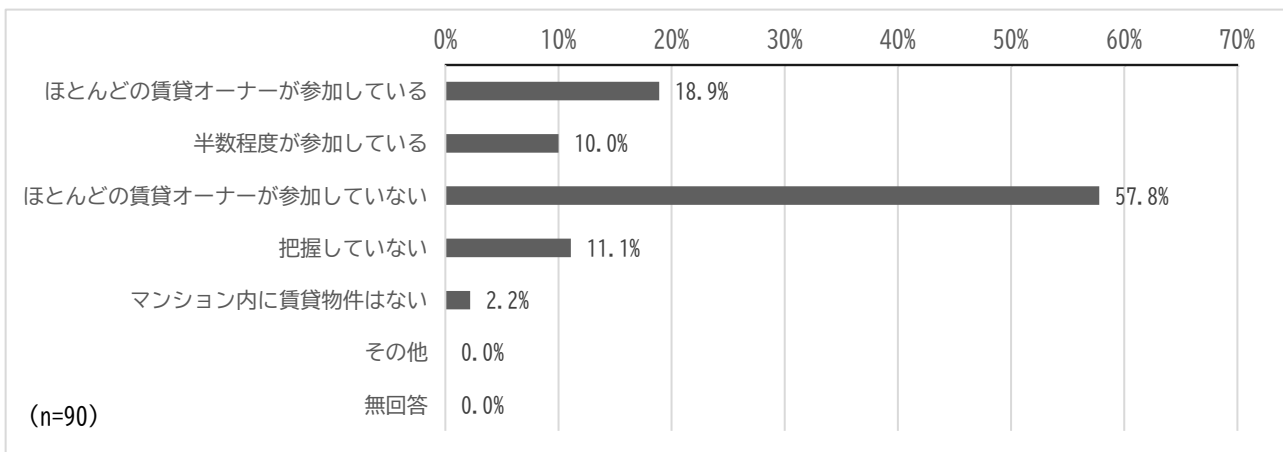
問2. 総会の参加状況についてお尋ねします。(ひとつに○印)



【問3】 賃貸オーナーの総会の参加状況

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

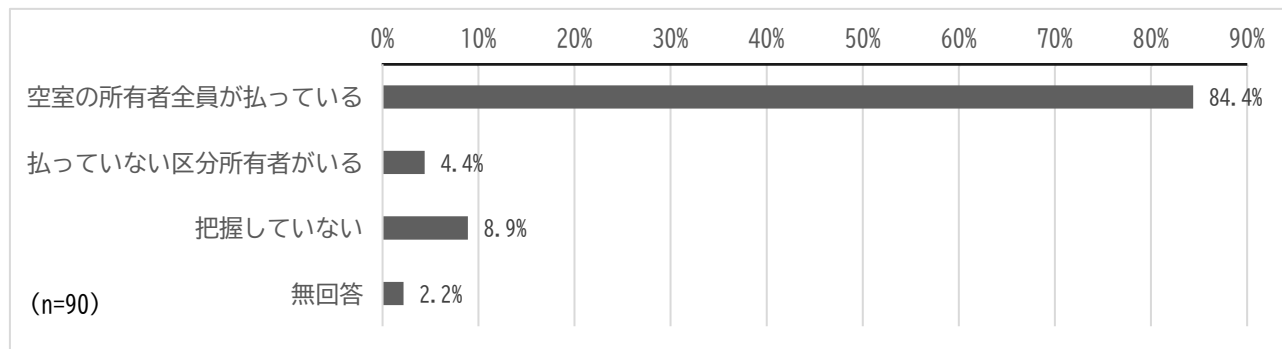
問3. 賃貸オーナー（所有する部屋を賃貸に出している区分所有者）の総会の参加状況についてお尋ねします。(ひとつに○印)



【問 4】 空室の管理費・修繕積立金の徴収

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

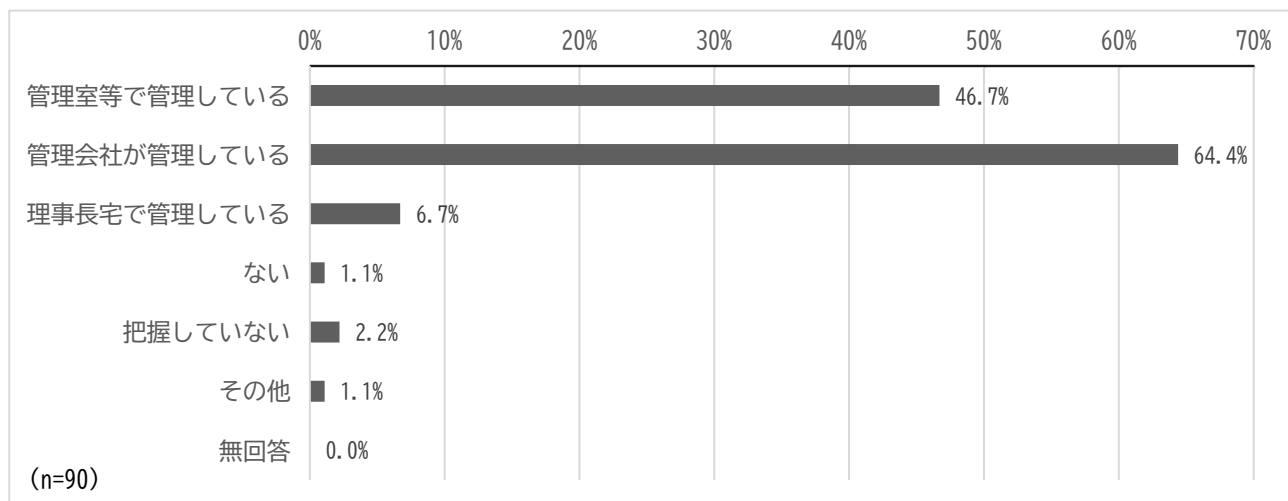
問 4. 管理費・修繕積立金の徴収についてお尋ねします。空室になっている部屋の区分所有者は管理費・修繕積立金を支払っていますか。(ひとつに○印)



【問 5-1】 区分所有者名簿の管理

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

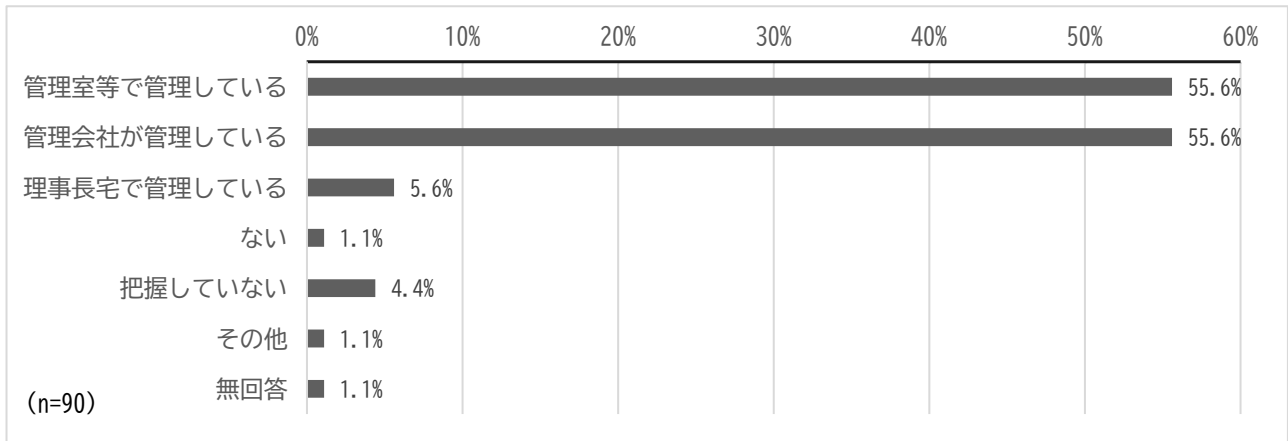
問 5. 名簿の管理状況についてお答えください。(区分所有者名簿) (あてはまるものすべてに○印)



【問 5-2】 居住者名簿の管理

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

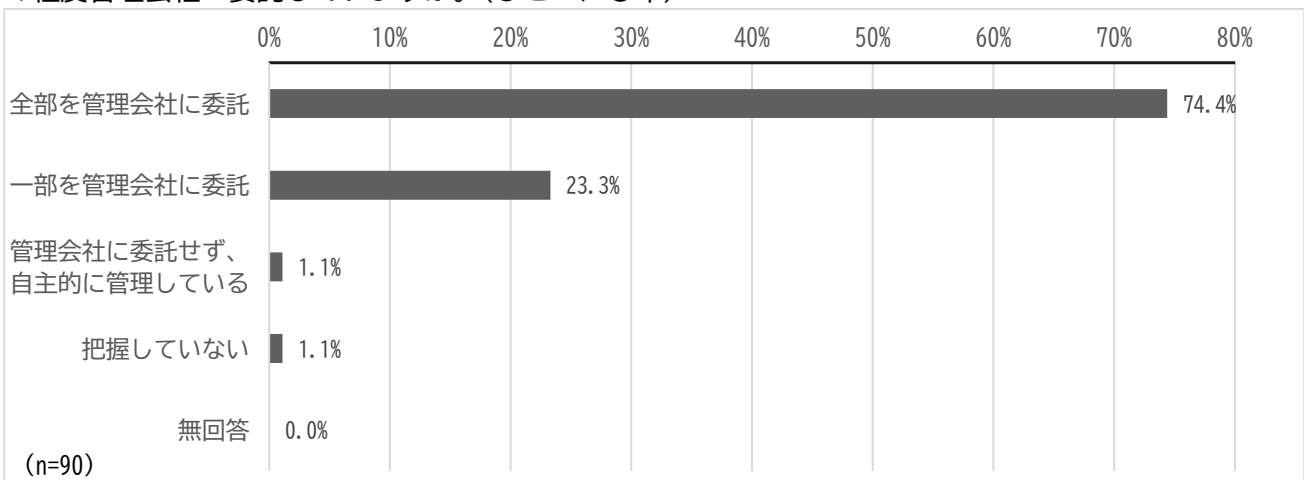
問 5. 名簿の管理状況についてお答えください。(居住者名簿) (あてはまるものすべてに○印)



【問 6】 管理会社への委託状況

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

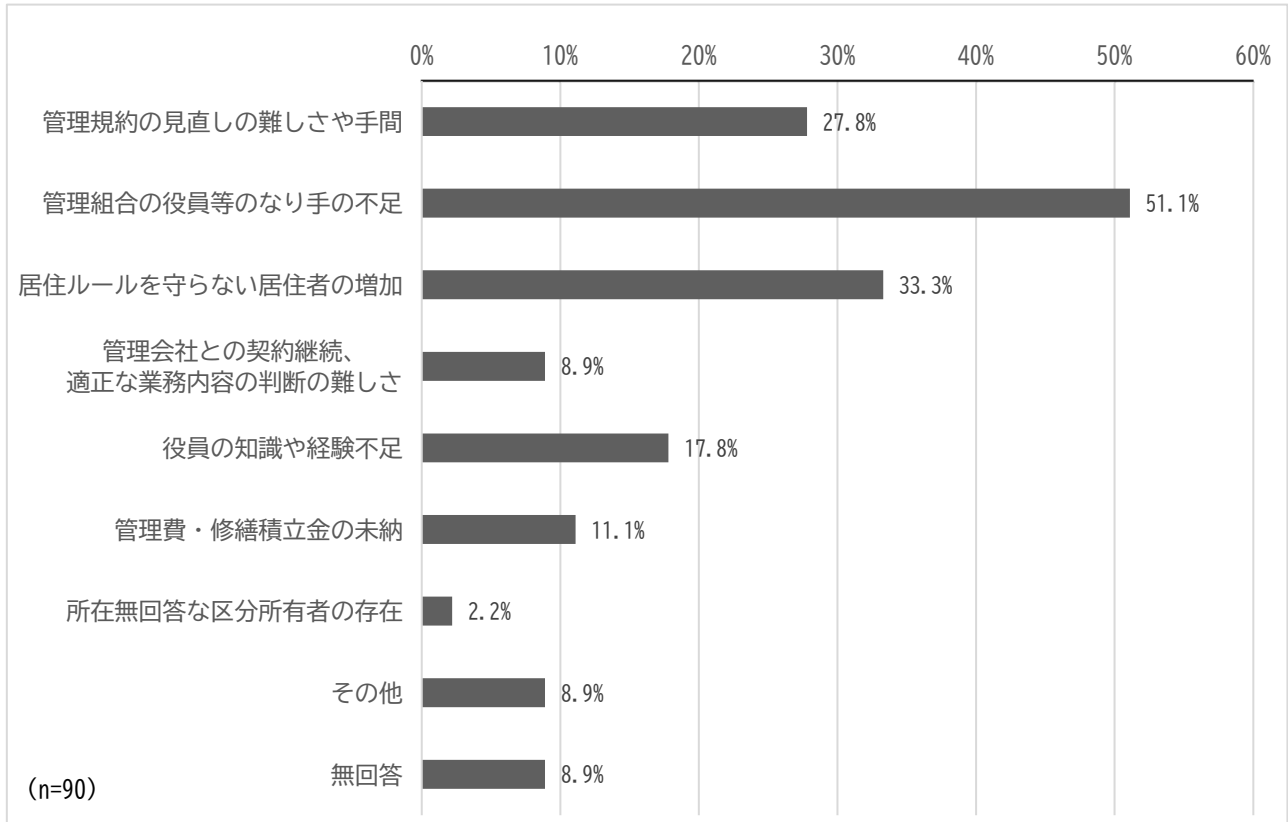
問 6. お住まいのマンションの管理会社への委託状況についてお尋ねします。管理組合の取り組みをどの程度管理会社へ委託していますか。(ひとつに○印)



【問 7】 管理運営上の課題

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

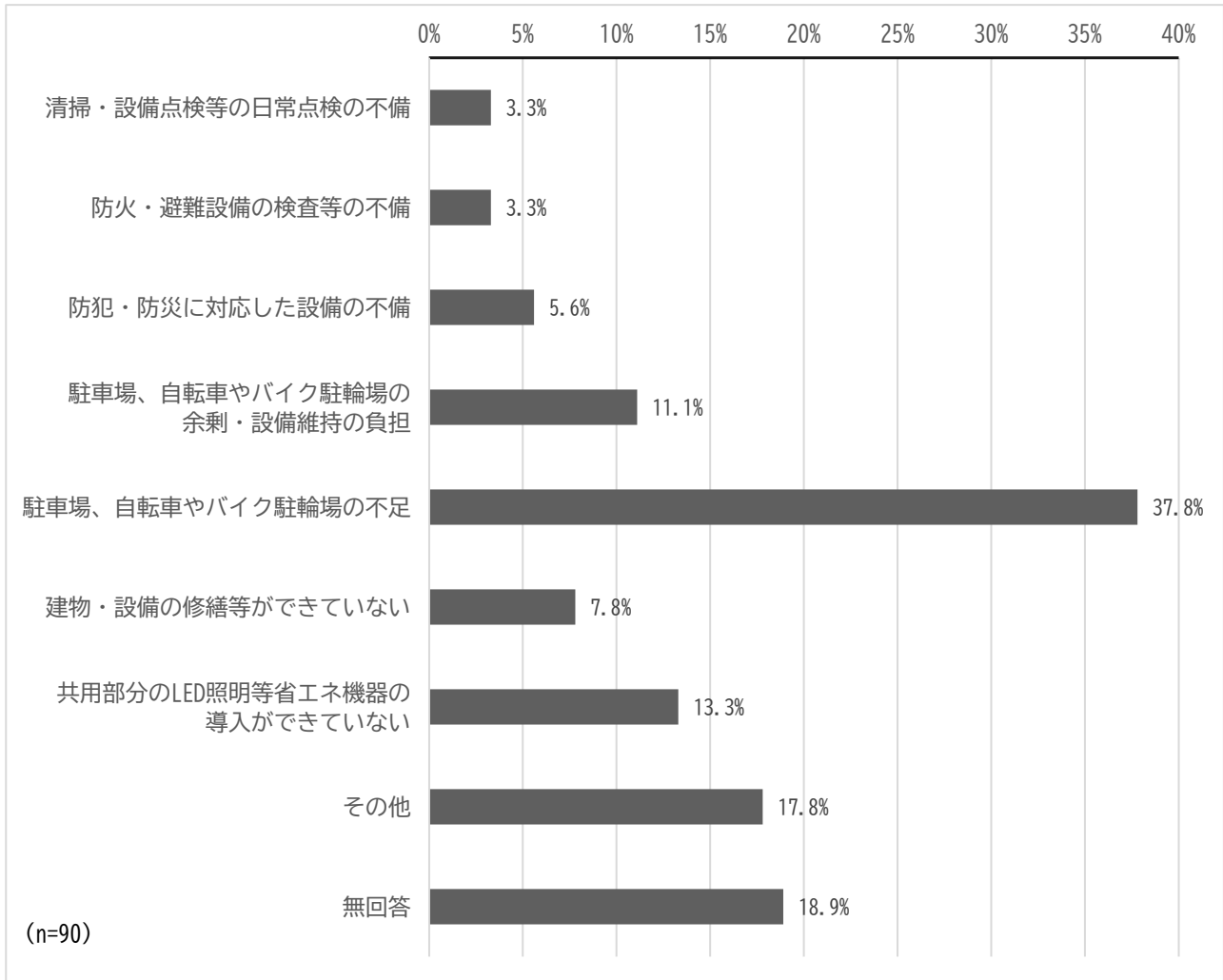
問 7. お住まいのマンション管理組合の管理運営上の課題についてお尋ねします。どのような課題がありますか。(あてはまるものすべてに○印)



【問 8】 施設管理上の課題

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

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

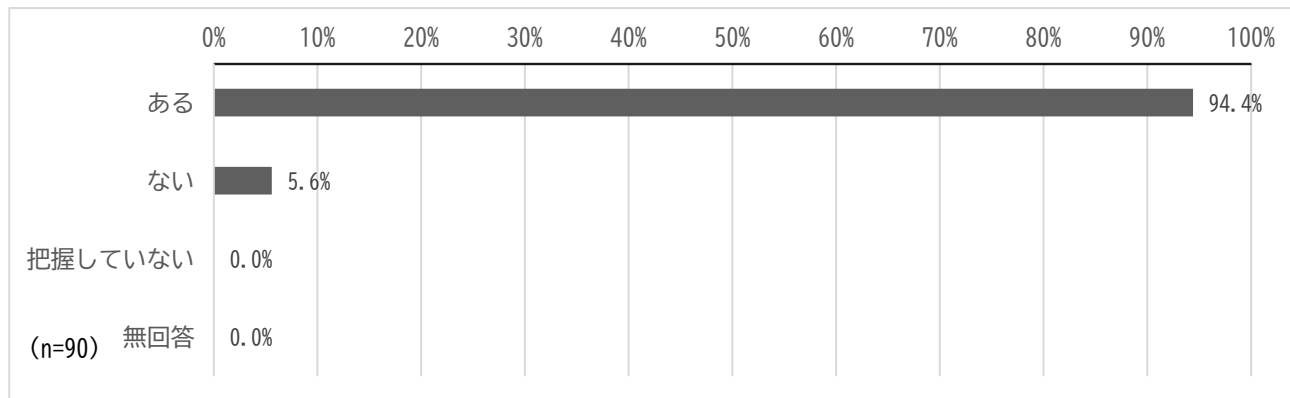


2. 計画的な修繕の実施に関すること

【問 9】 長期修繕計画の有無

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

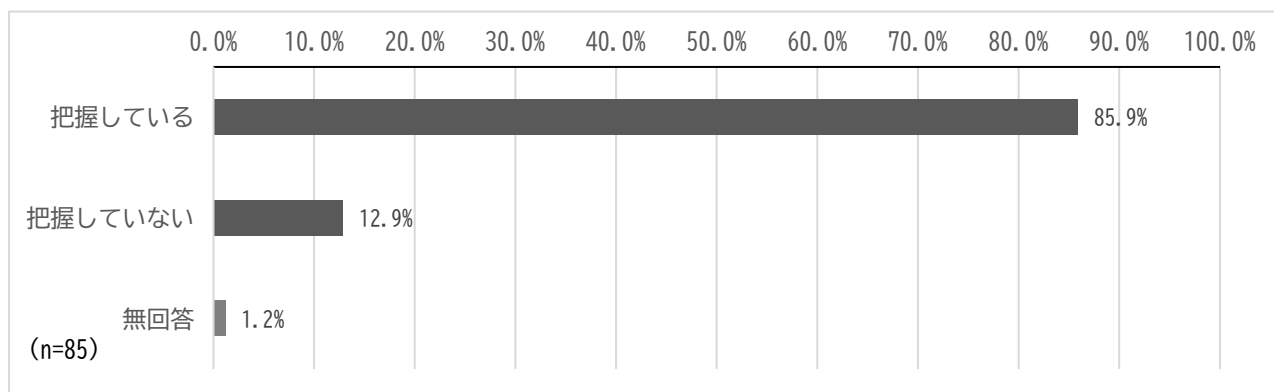
問 9. 長期修繕計画の有無についてお答えください。(ひとつに○印)



【問 10】 長期修繕計画の最新作成年

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

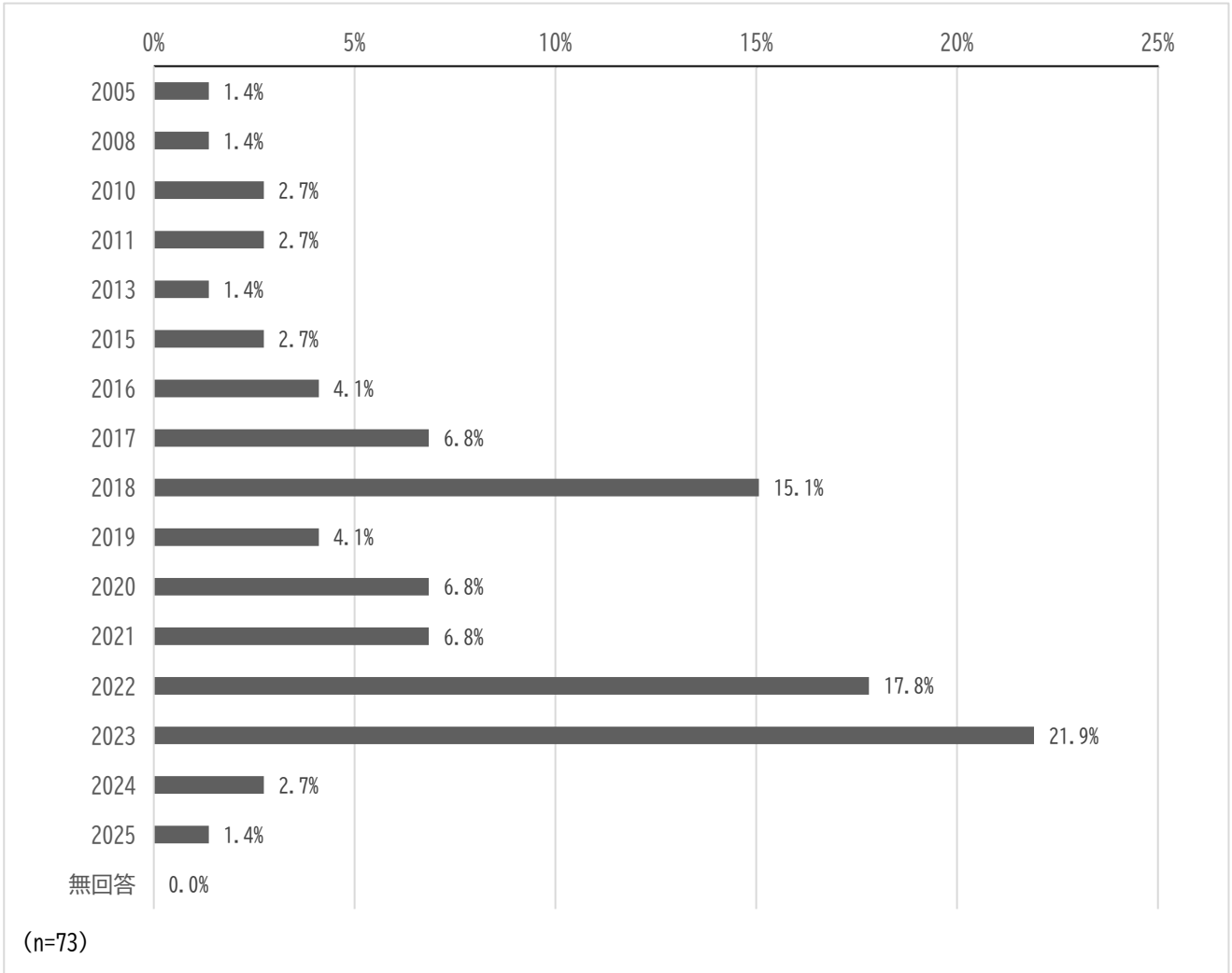
問 10. 問 9 で「1. ある」を選択した方にお尋ねします。長期修繕計画の最新作成年はいつですか。(ひとつに○印)



【問 10-1】長期修繕計画の最新作成年

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

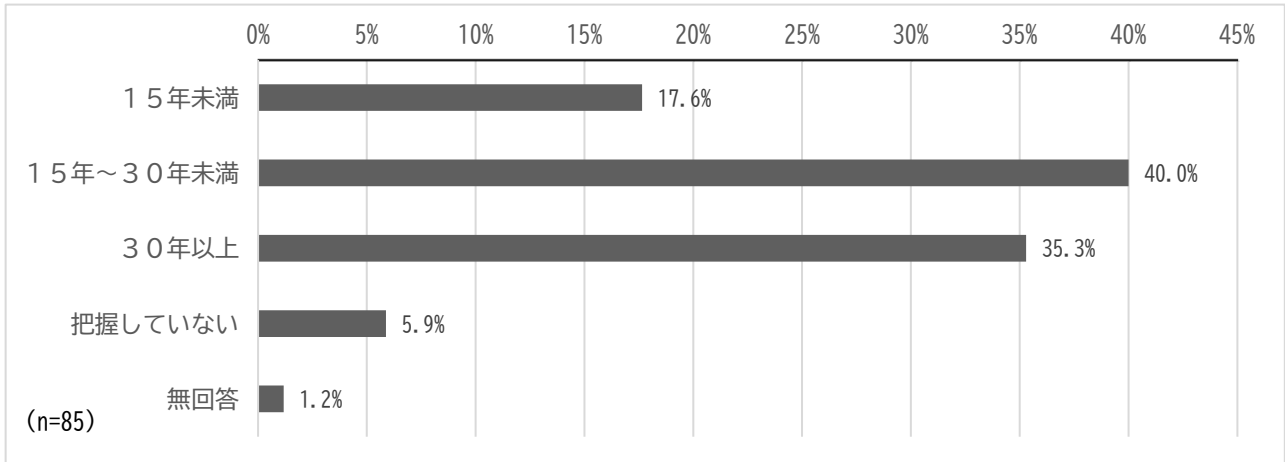
問 10. 問 9 で「1. ある」を選択した方にお尋ねします。長期修繕計画の最新作成年はいつですか。
(作成年または更新を予定している年を西暦で記入)



【問 11】 長期修繕計画の計画期間

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

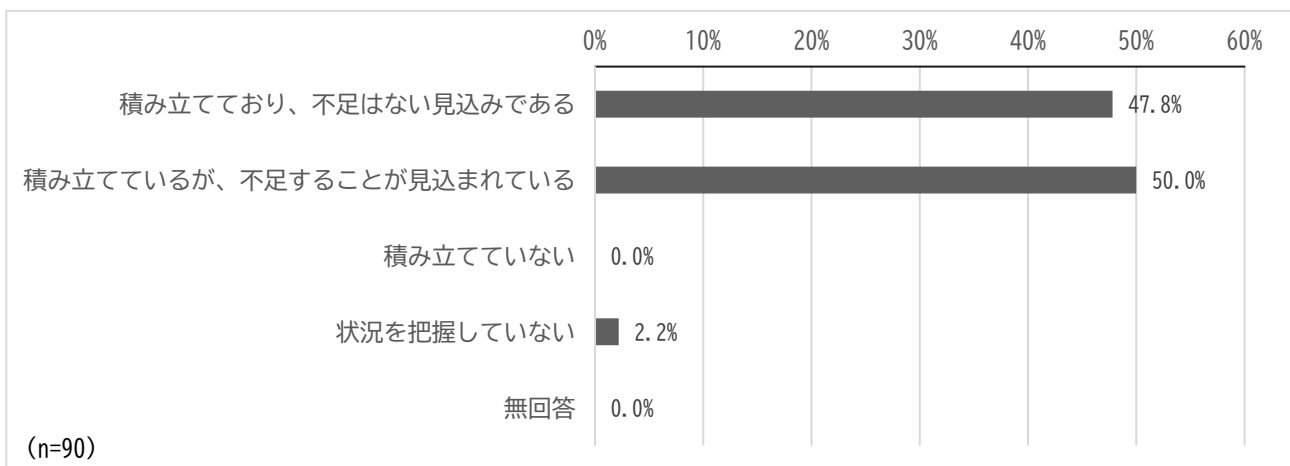
問 11. 問 9 で「1. ある」を選択した方にお尋ねします。長期修繕計画の計画期間は何年ですか。(ひとつに○印)



【問 12】 修繕積立金

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

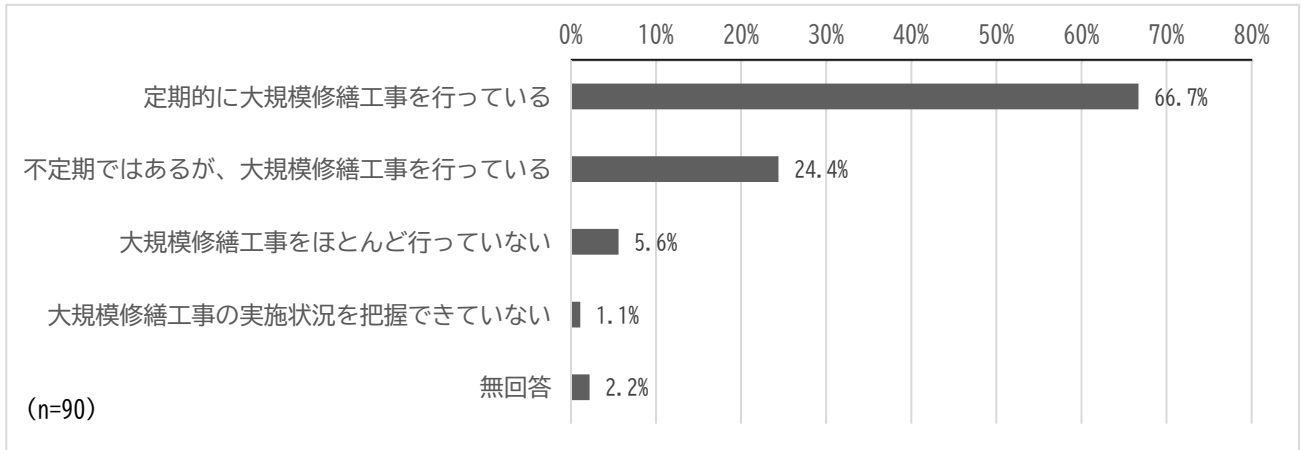
問 12. 修繕積立金の状況についてお答えください。(ひとつに○印)



【問 13】 大規模修繕工事

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

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

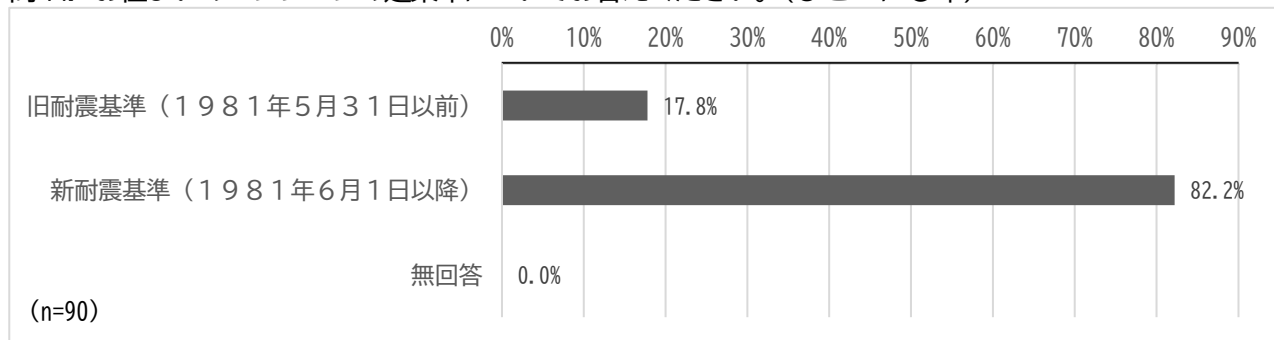


3. 耐震化対策に関すること

【問 14】 建築年

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

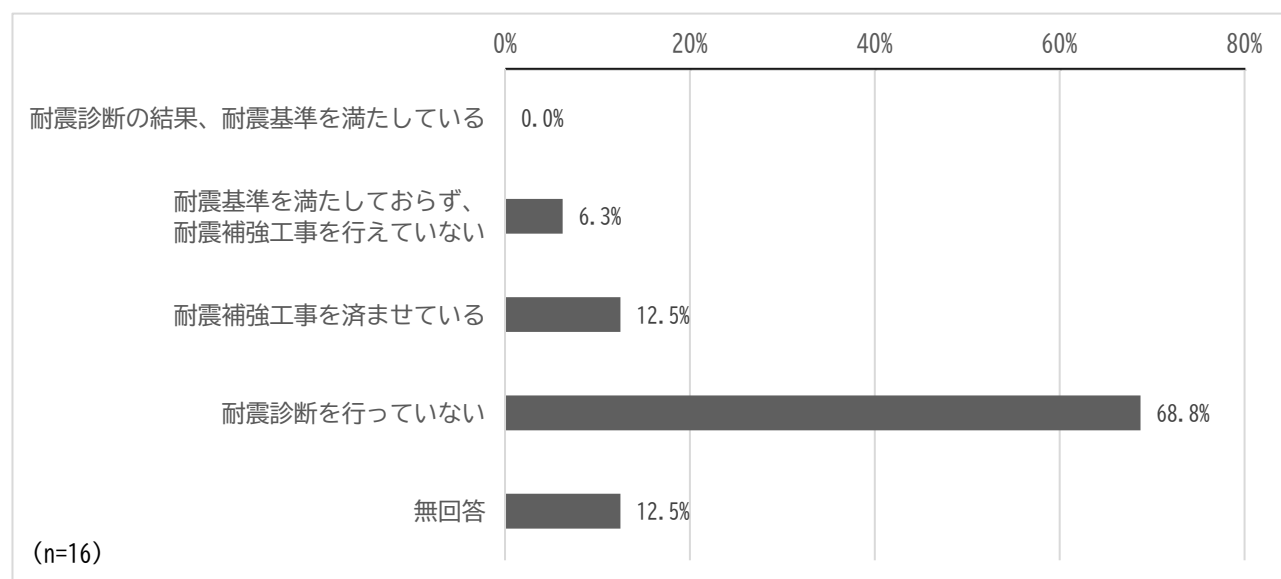
問 14. お住まいのマンションの建築年についてお答えください。（ひとつに○印）



【問 15】 耐震化の状況

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

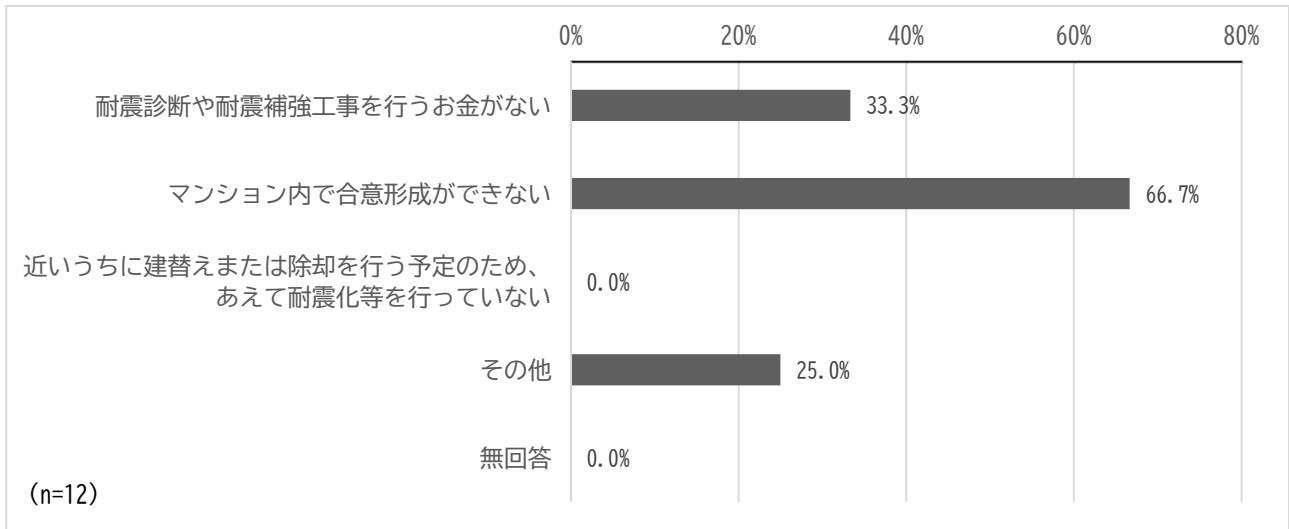
問 15. 問 14で「1. 旧耐震基準」を選択した方にお尋ねします。耐震化の状況についてお答えください。（ひとつに○印）



【問 16】耐震改修等が行えていない理由

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

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

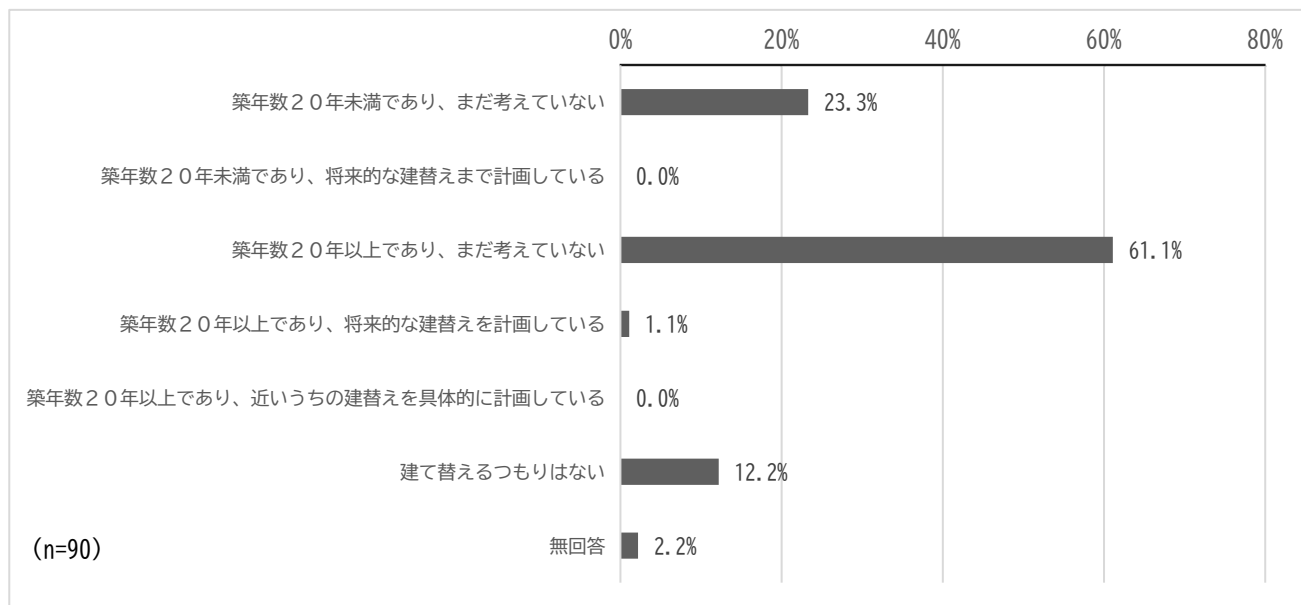


4. 建替え・取り壊しに関すること

【問 17】 マンションの建替え

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

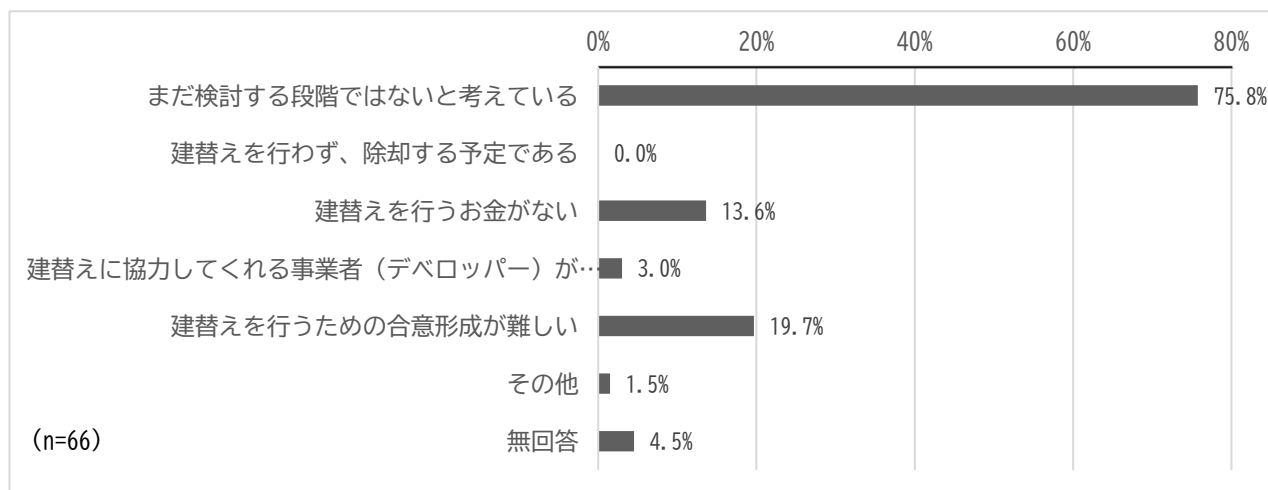
問 17. マンションの建替えについてお答えください。(ひとつに○印)



【問 18】 建替えを考えていない理由

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

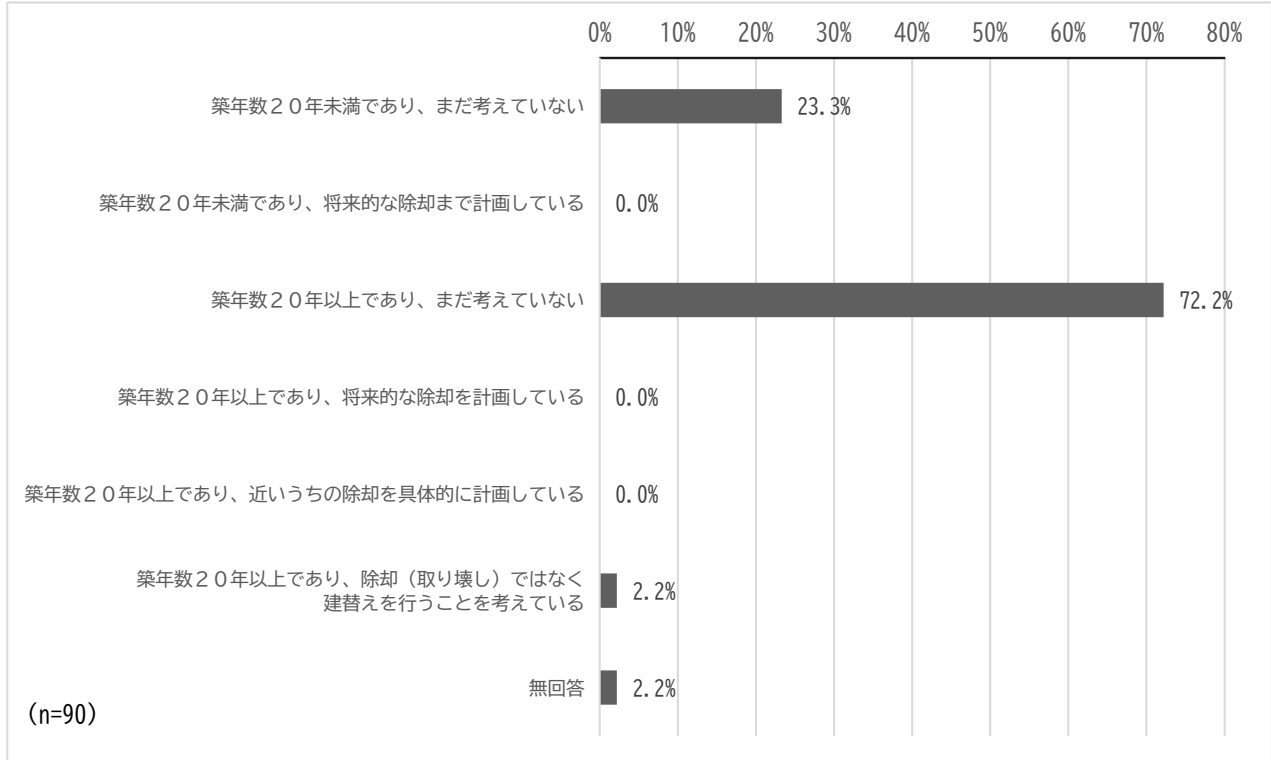
問 18. 問 17 で「3. 築年数 20 年以上であり、まだ考えていない」または「6. 建て替えるつもりはない」を選択した方にお尋ねします。建替えを考えていない理由をお答えください。(あてはまるものすべてに○印)



【問 19】 マンションの除却

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

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

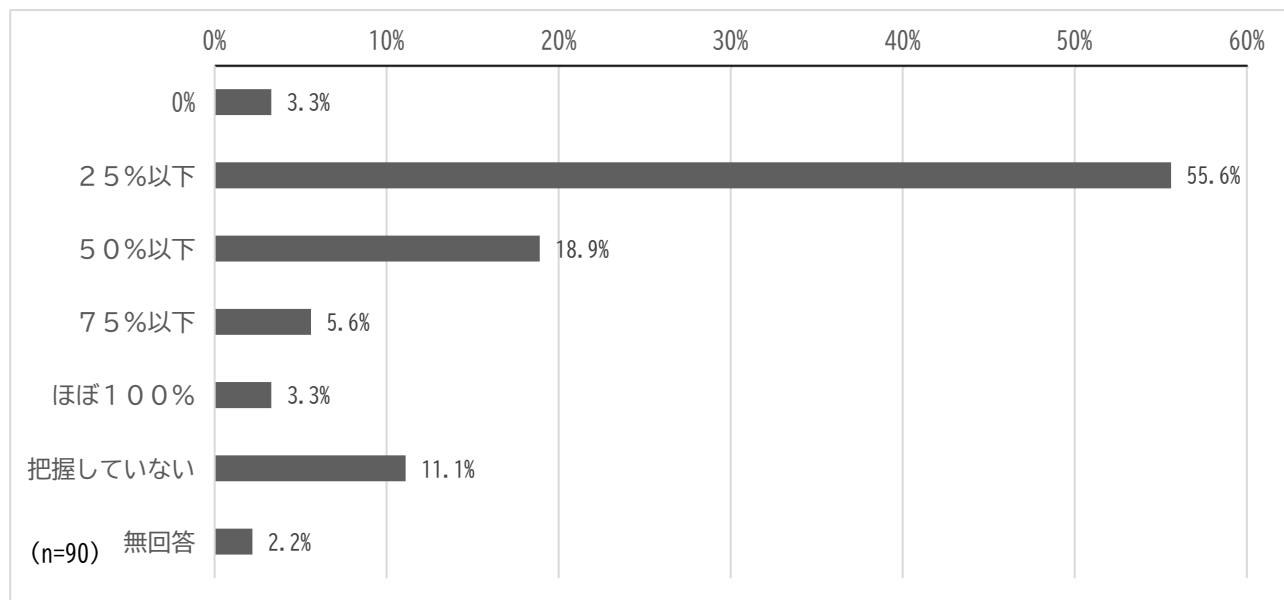


5. マンションの専有部分に関すること

【問 20】 賃貸化されている部屋

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

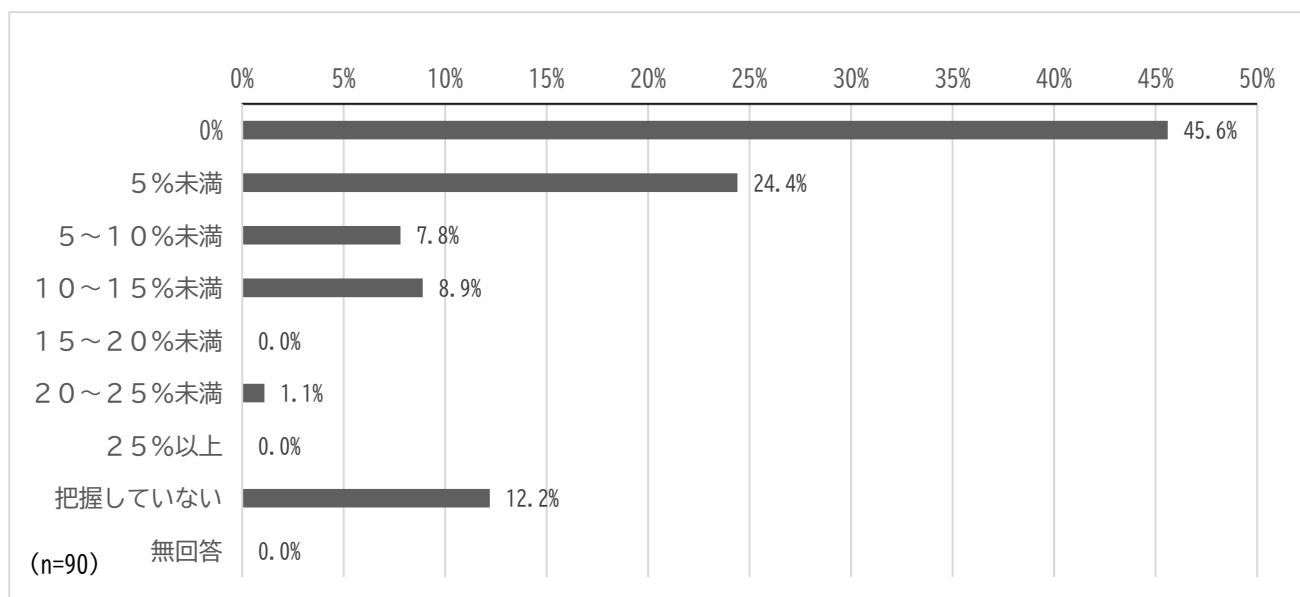
問 20. 賃貸化されている部屋の割合についてお答えください。(ひとつに○印)



【問 21】 空室の部屋

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

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

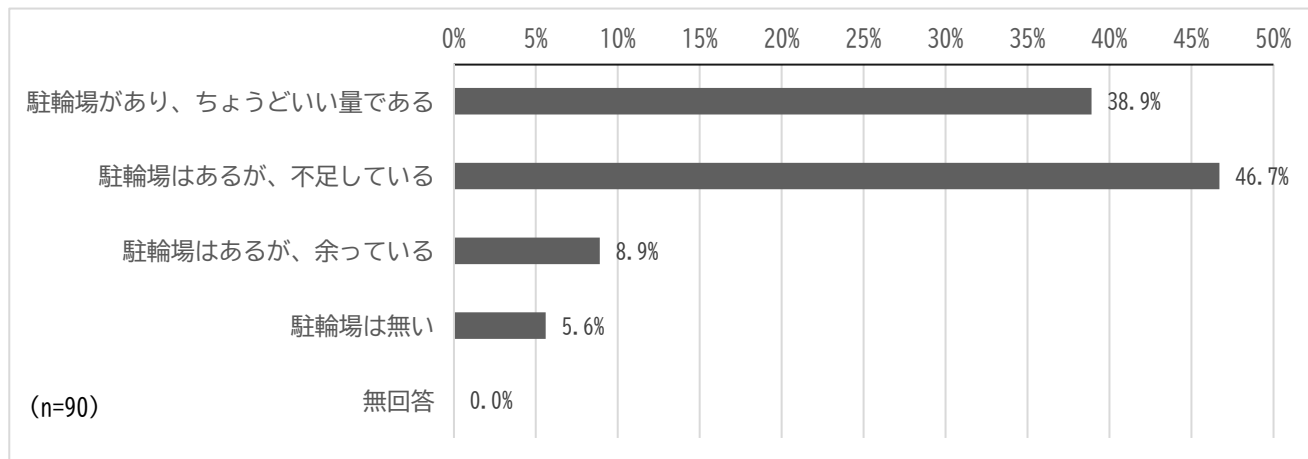


6. マンションの共用部分に関すること

【問 22】 駐輪場の状況

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

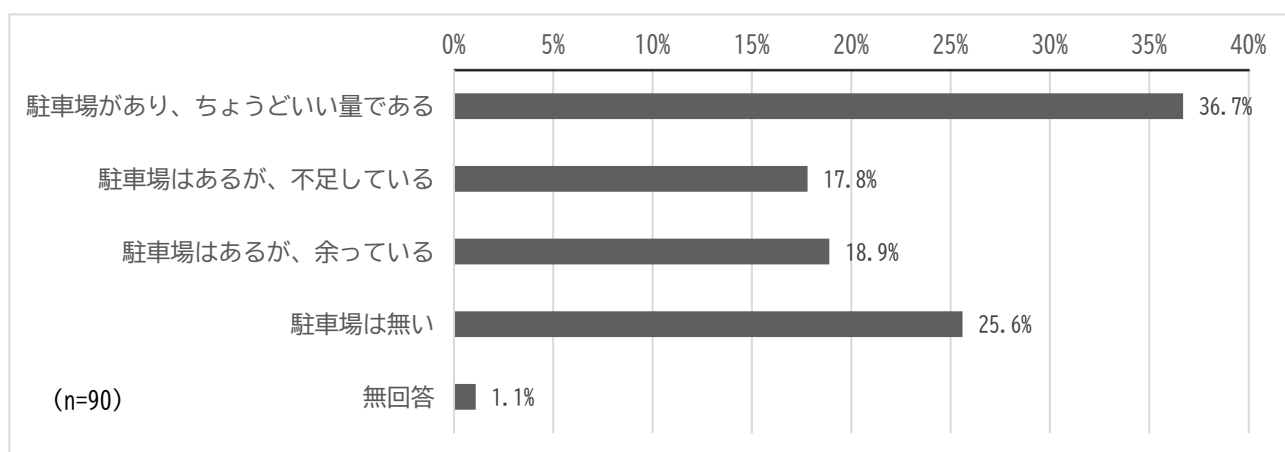
問 22. マンションの駐輪場の状況についてお答えください。(ひとつに○印)



【問 23】 駐車場の状況

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

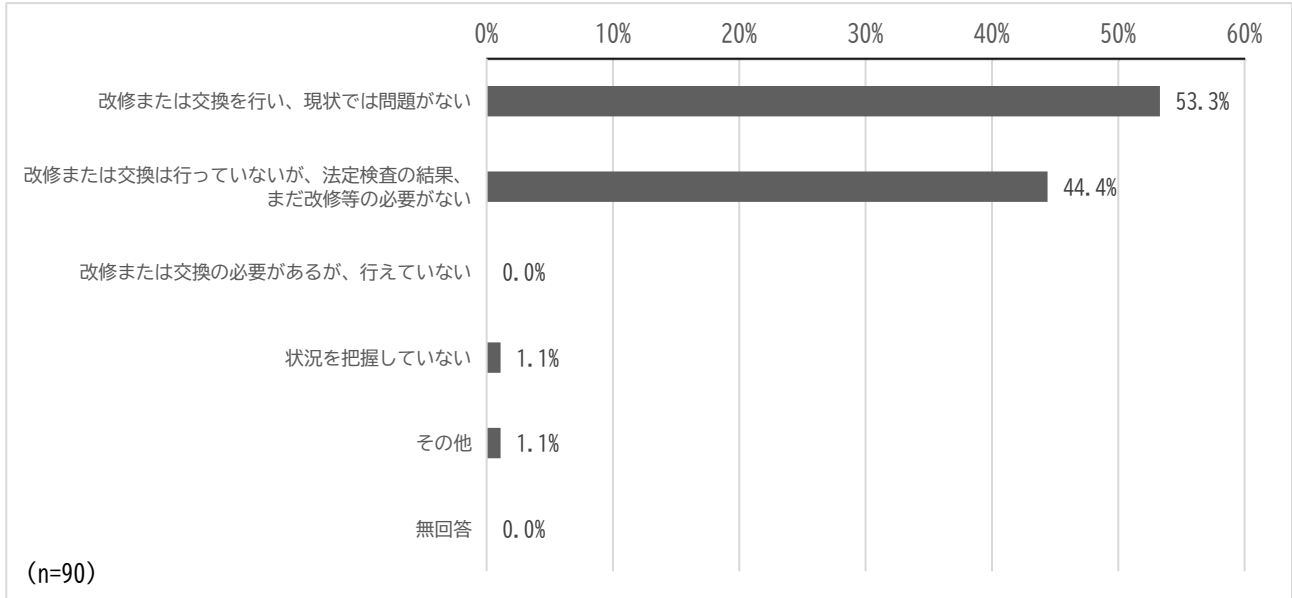
問 23. マンションの駐車場の状況についてお答えください。(ひとつに○印)



【問 24】 エレベーターの状況

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

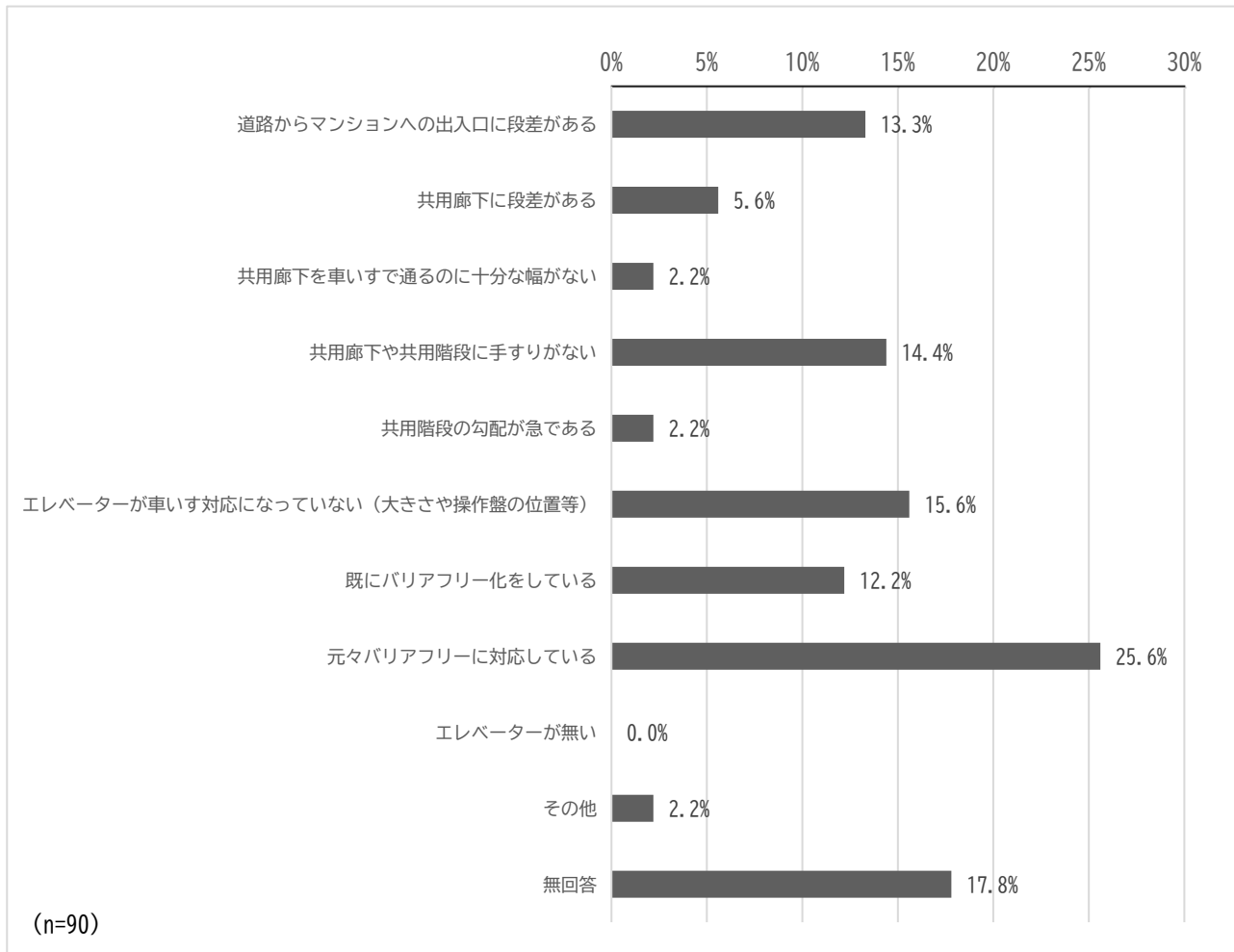
問 24. エレベーターの状況についてお答えください。(ひとつに○印)



【問 25】 マンションのバリアフリー化

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

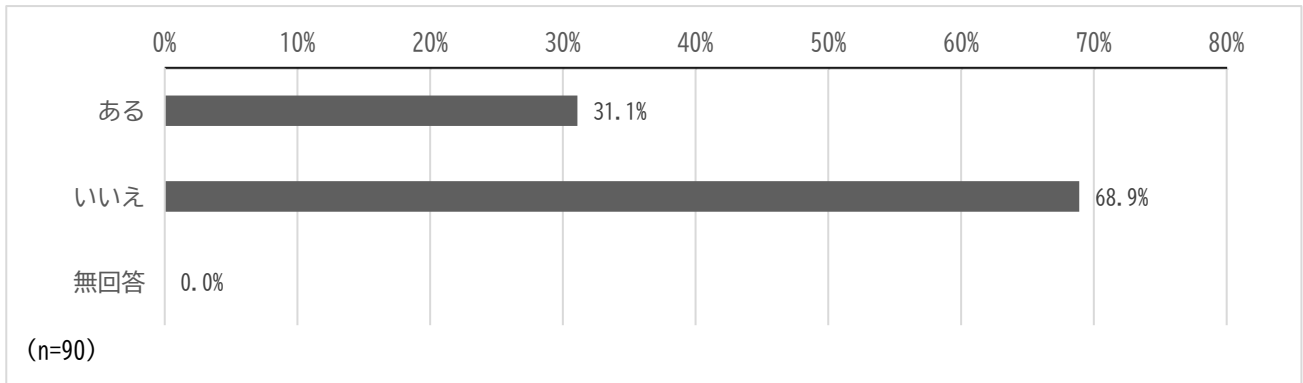
問 25. マンションのバリアフリー化に関して、困っていることについてお答えください。（あてはまるものすべてに○印）



【問 26】 集会スペース

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

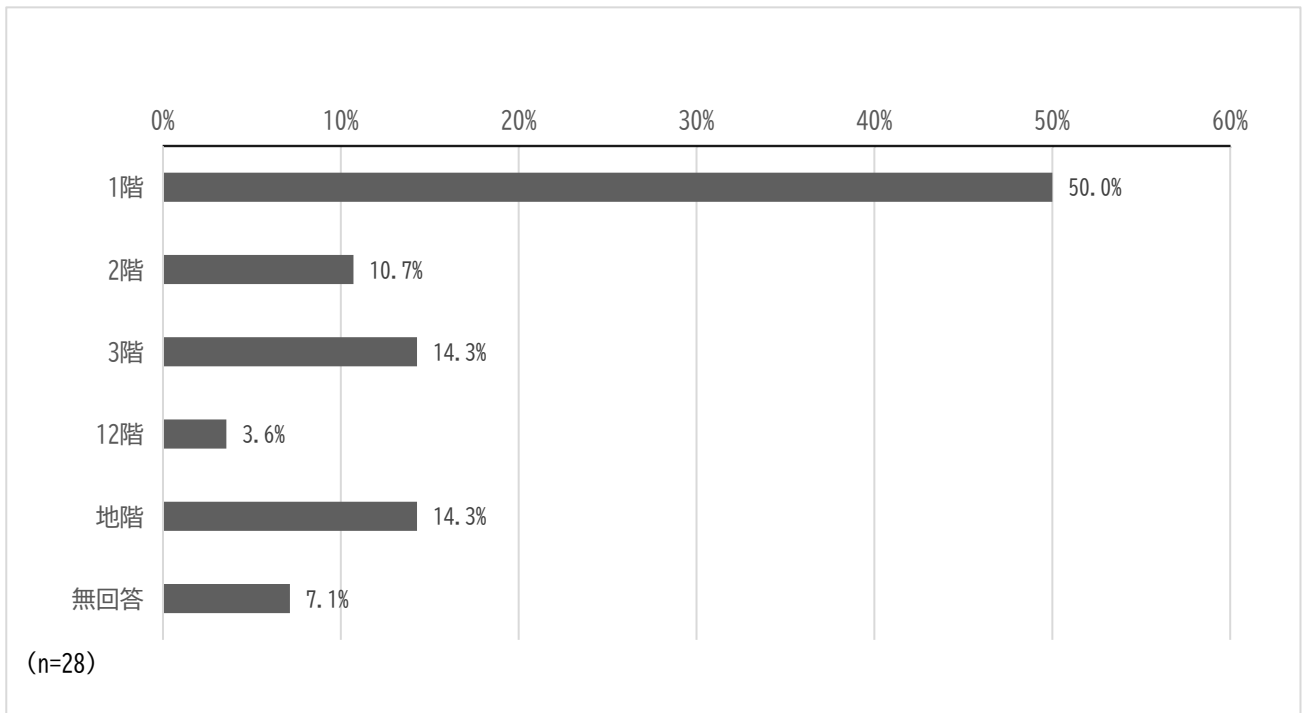
問 26. マンションの集会スペースはありますか。(ひとつに○印)



【問 26-1】 集会スペースのある階

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

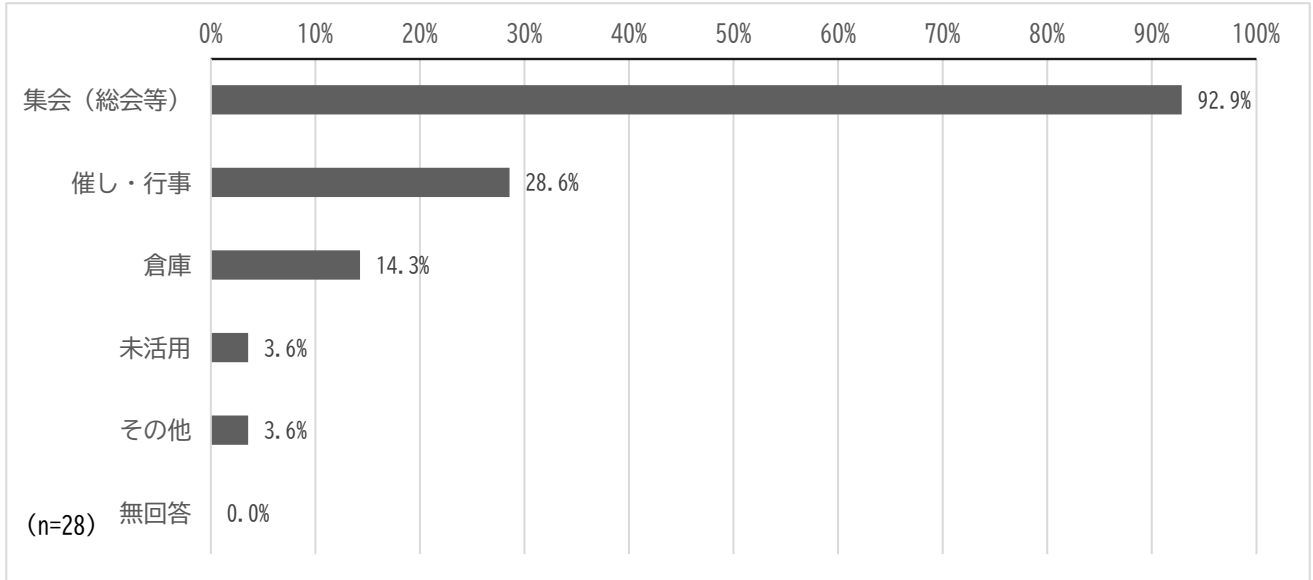
問 26. マンションの集会スペースはありますか。あるとしたら何階にありますか。(階数を数字で記入)



【問 27】 集会スペースの活用

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

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

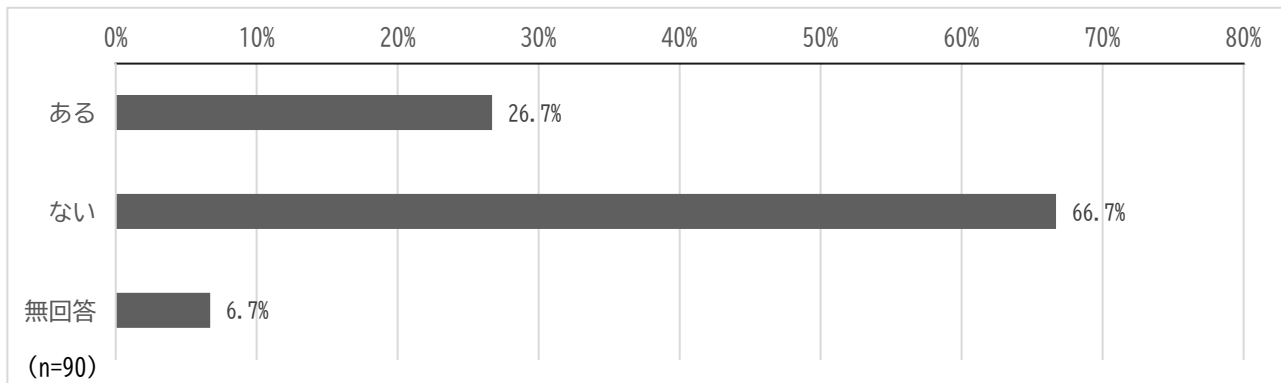


7. 防災対策に関すること

【問 28-1】 自主防災組織の設置

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

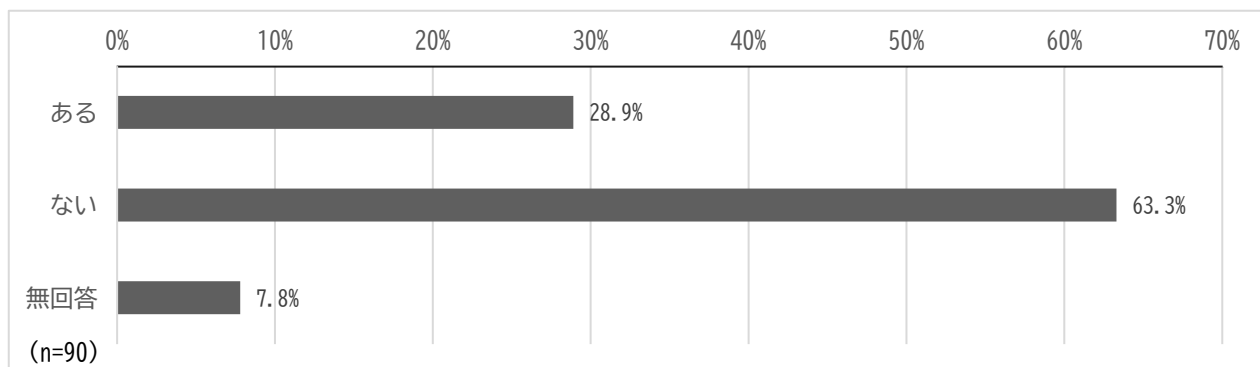
問 28. マンションの防災への取り組みについてお答えください。【①自主防災組織の設置】(ひとつに○印)



【問 28-2】 防災マニュアルの作成

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

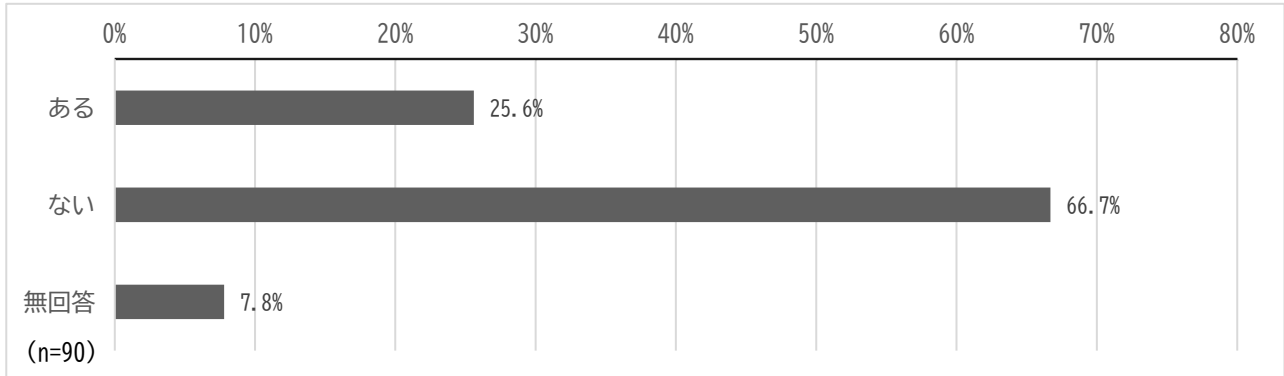
問 28. マンションの防災への取り組みについてお答えください。【②防災マニュアルの作成】(ひとつに○印)



【問 28-3】 安否確認の仕組みづくり

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

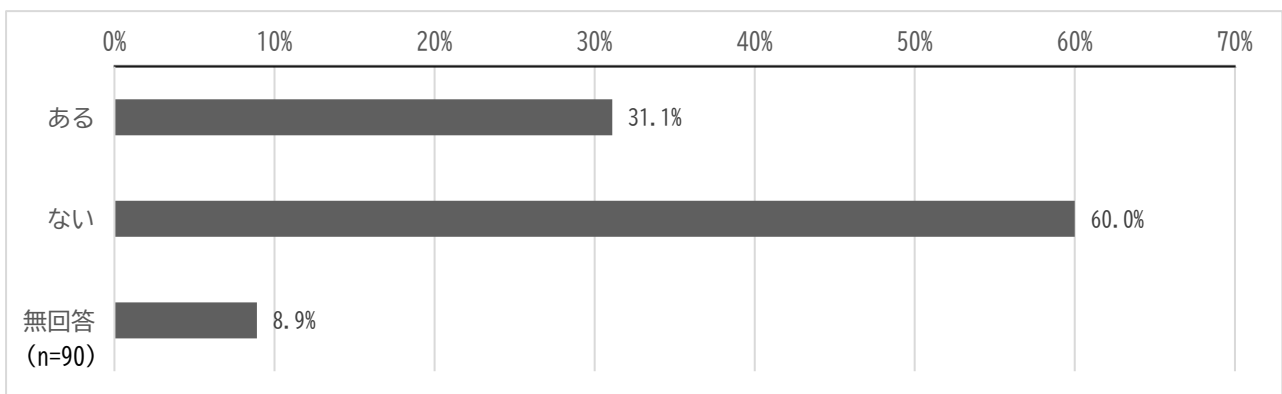
問 28. マンションの防災への取り組みについてお答えください。【③安否確認の仕組みづくり】(ひとつに○印)



【問 28-4】 緊急時の専有部分への立ち入りに関するルール

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

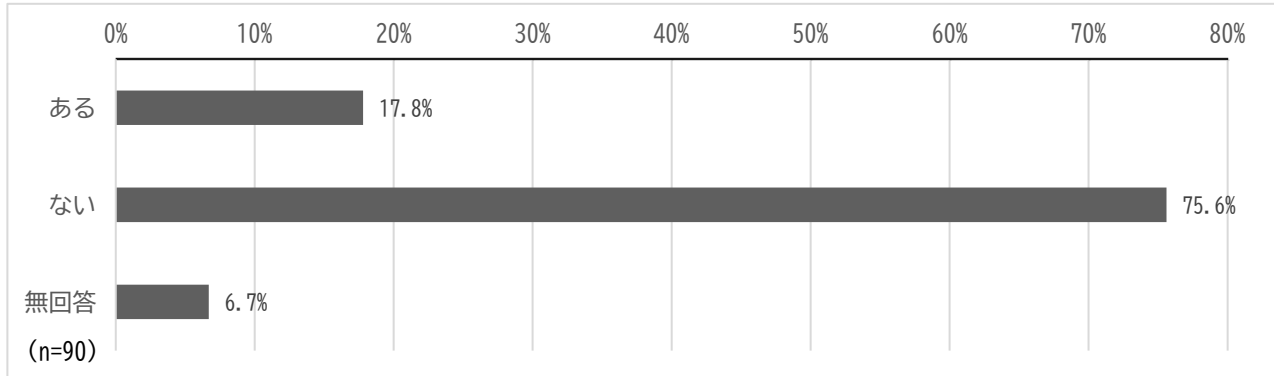
問 28. マンションの防災への取り組みについてお答えください。【④緊急時の専有部分への立ち入りに関するルール】(ひとつに○印)



【問 28-5】 屋内の避難場所の確保

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

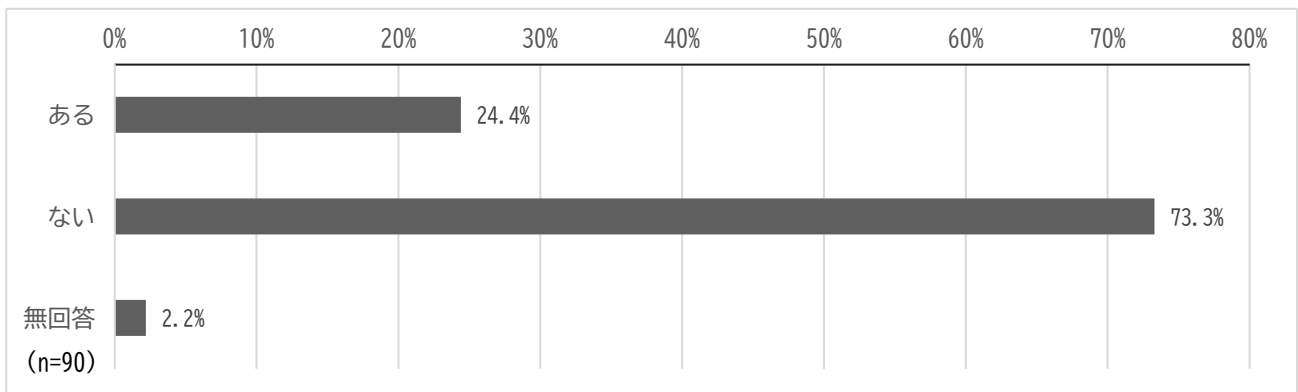
問 28. マンションの防災への取り組みについてお答えください。【⑤屋内の避難場所の確保】（ひとつに○印）



【問 28-6】 防災用備蓄倉庫の設置

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

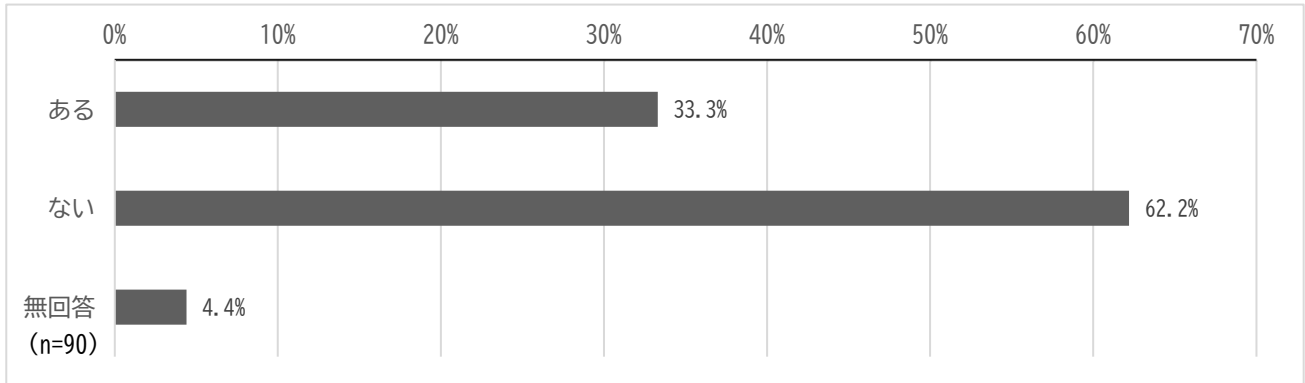
問 28. マンションの防災への取り組みについてお答えください。【⑥防災用備蓄倉庫の設置】（ひとつに○印）



【問 28-7】 災害時に必要となる設備機器および資材の確保

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

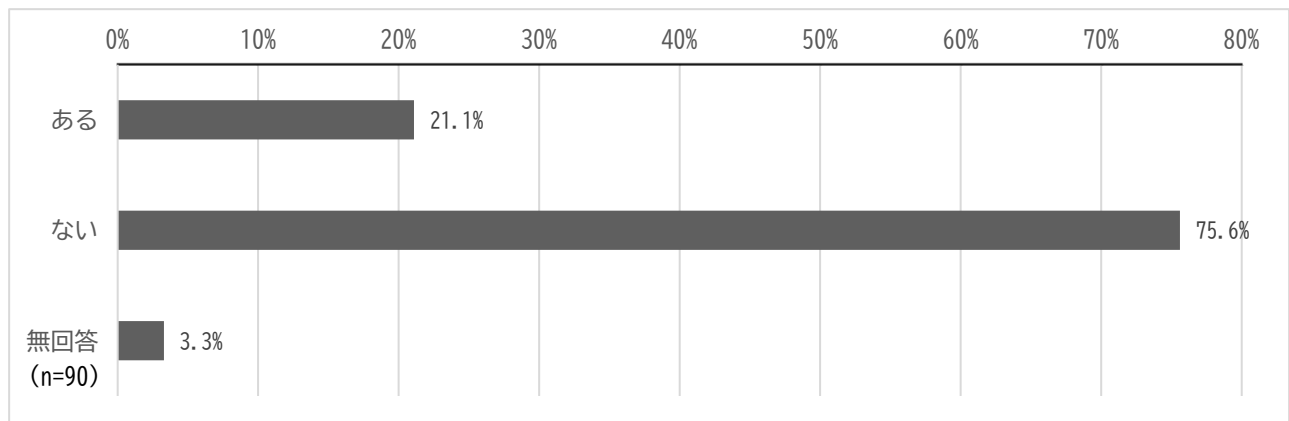
問 28. マンションの防災への取り組みについてお答えください。【⑦災害時に必要となる設備機器および資材の確保】(ひとつに○印)



【問 28-8】 飲料水及び非常用食料の確保

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

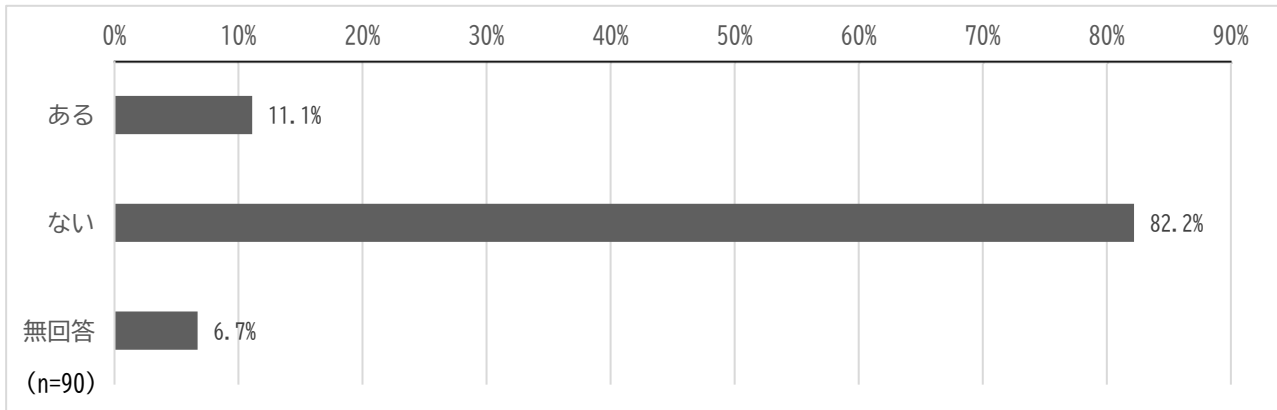
問 28. マンションの防災への取り組みについてお答えください。【⑧飲料水及び非常用食料の確保】(ひとつに○印)



【問 28-9】 避難行動要支援者名簿

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

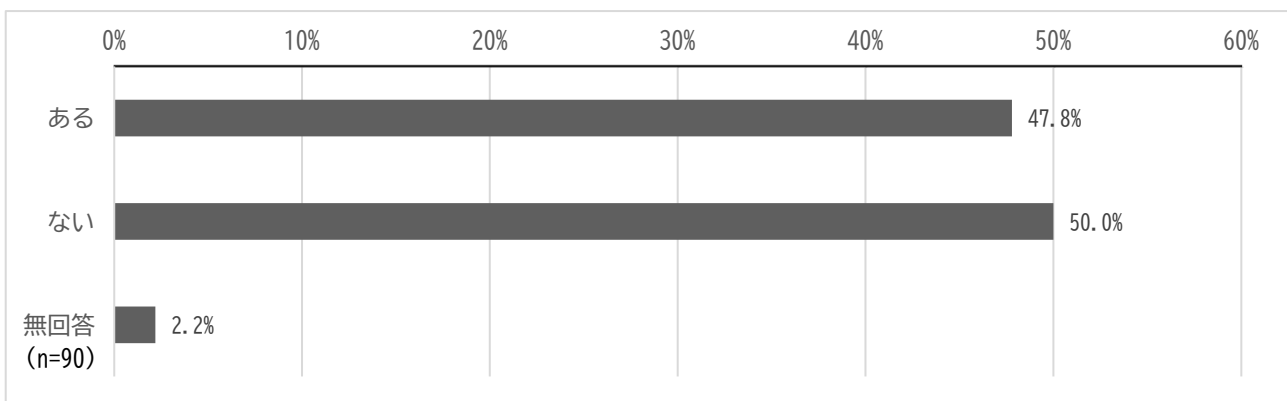
問 28. マンションの防災への取り組みについてお答えください。【⑨避難行動要支援者名簿】(ひとつに○印)



【問 28-10】 防災訓練の定期的な実施

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

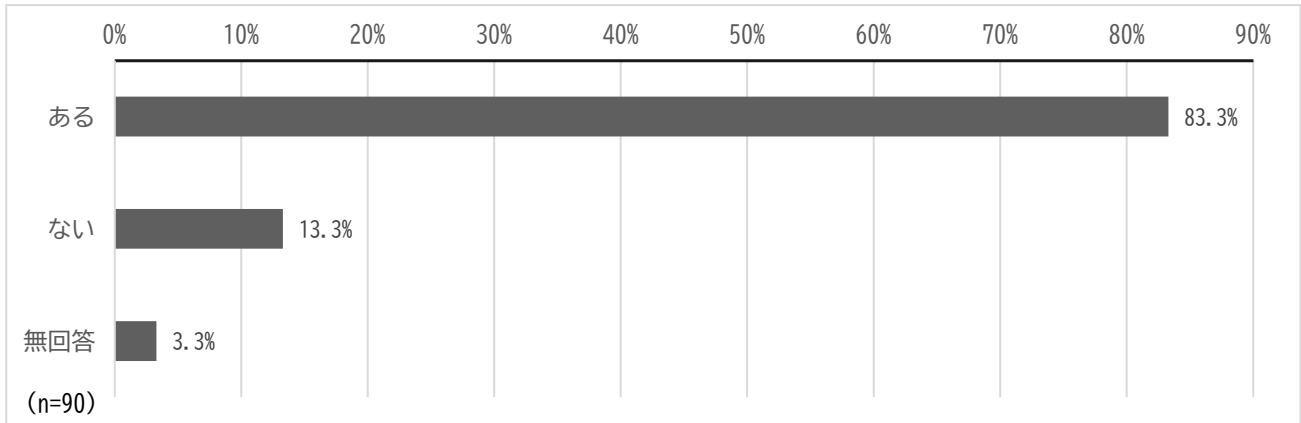
問 28. マンションの防災への取り組みについてお答えください。【⑩防災訓練の定期的な実施】(ひとつに○印)



【問 28-11】 火災・地震保険の加入

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

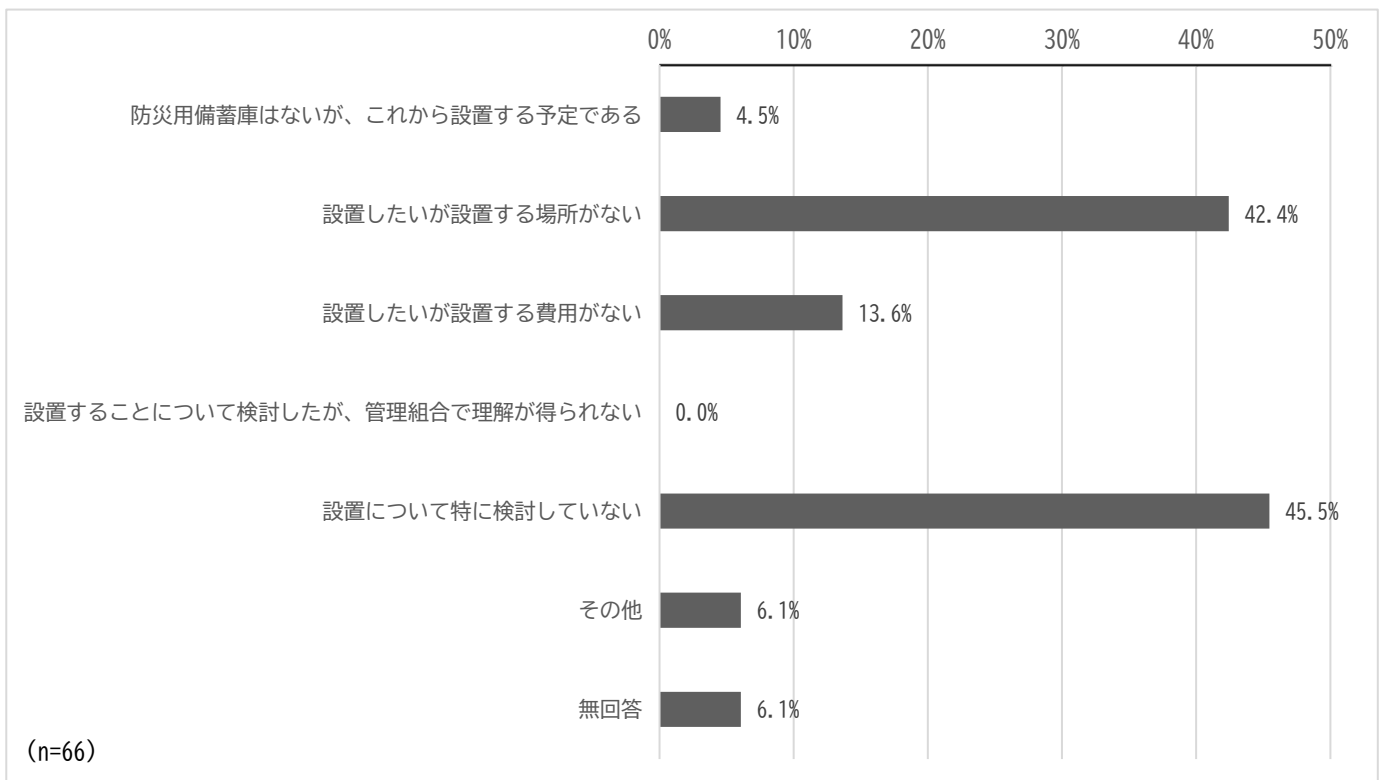
問 28. マンションの防災への取り組みについてお答えください。【①火災・地震保険の加入】(ひとつに○印)



【問 29】 防災備蓄倉庫がない理由

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

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

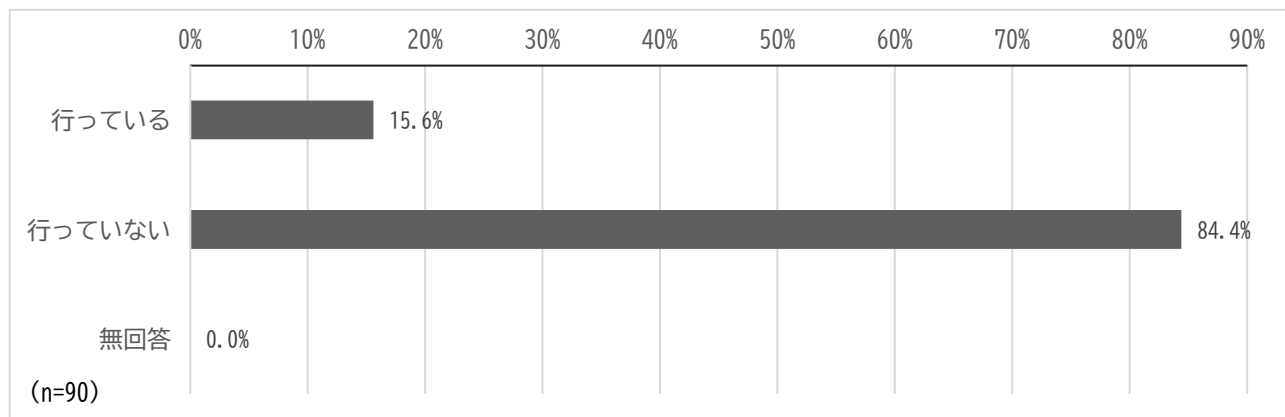


8. コミュニティの形成に関すること

【問 30】 マンション主催の催し等

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

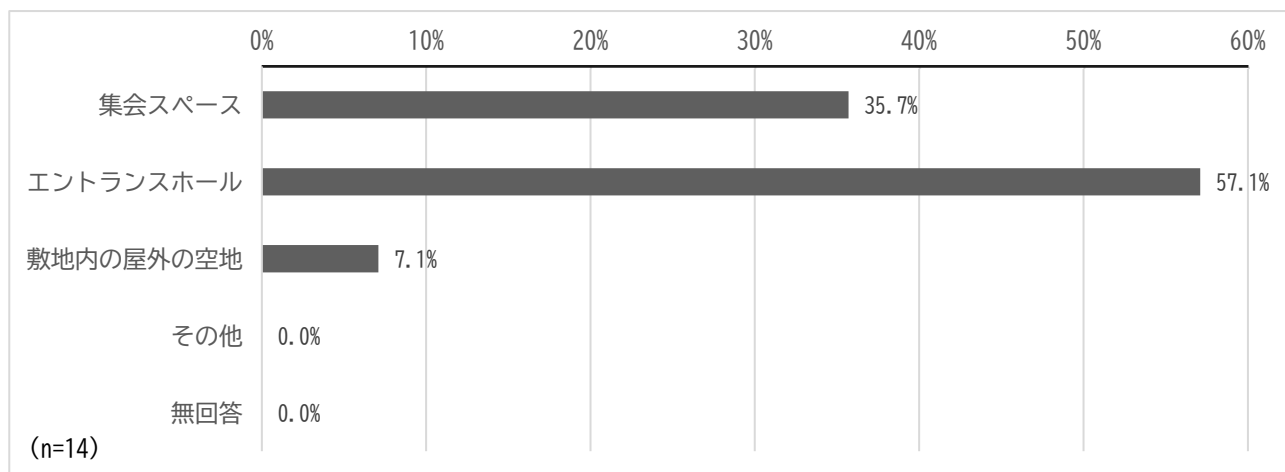
問 30. あなたがお住まいのマンションでは、マンションが主催する催しや行事を行っていますか。(ひとつに○印)



【問 31】 催し等の開催場所

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

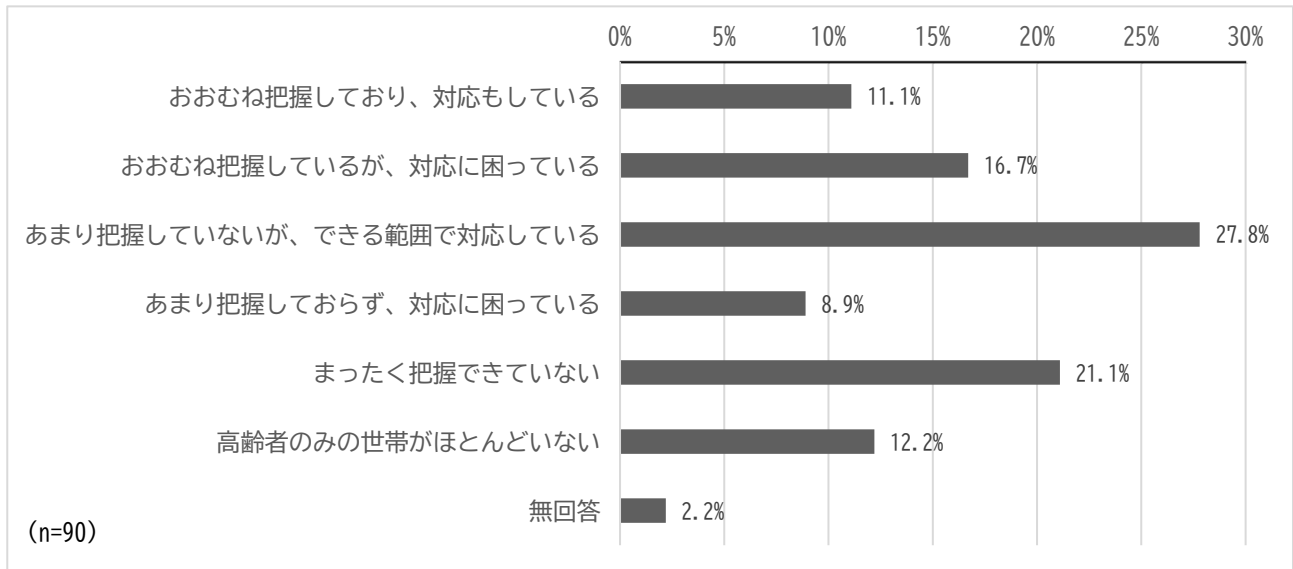
問 31. 問 30 で「1. 行っている」を選択した方にお尋ねします。催しや行事はどこで行っていますか。(ひとつに○印)



【問 32】 高齢者のみ世帯への対応

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

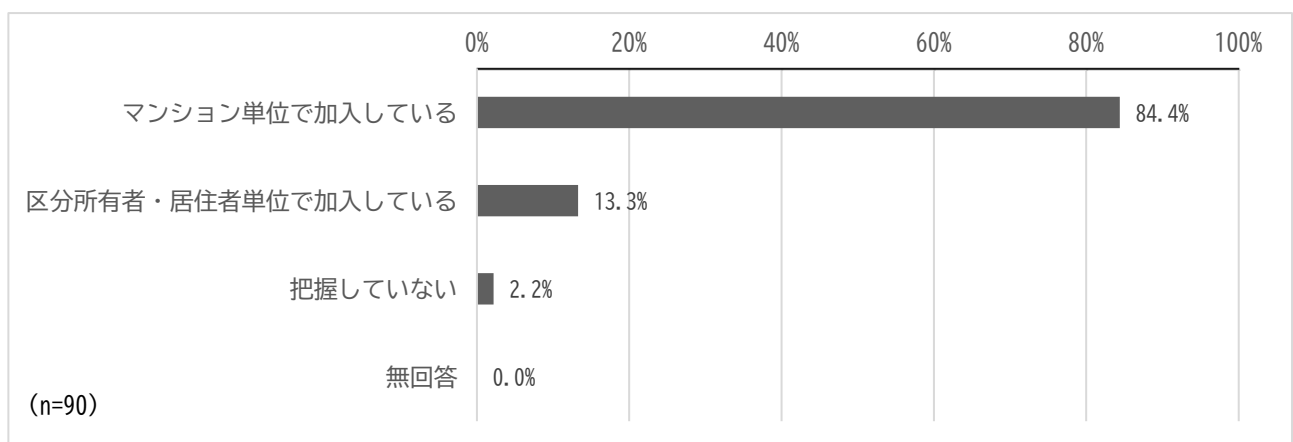
問 32. マンション内における高齢者のみの世帯に対して、マンションとして何か対応（見守り、定期的な訪問等）をしていますか。（ひとつに○印）



【問 33】 町会への加入

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

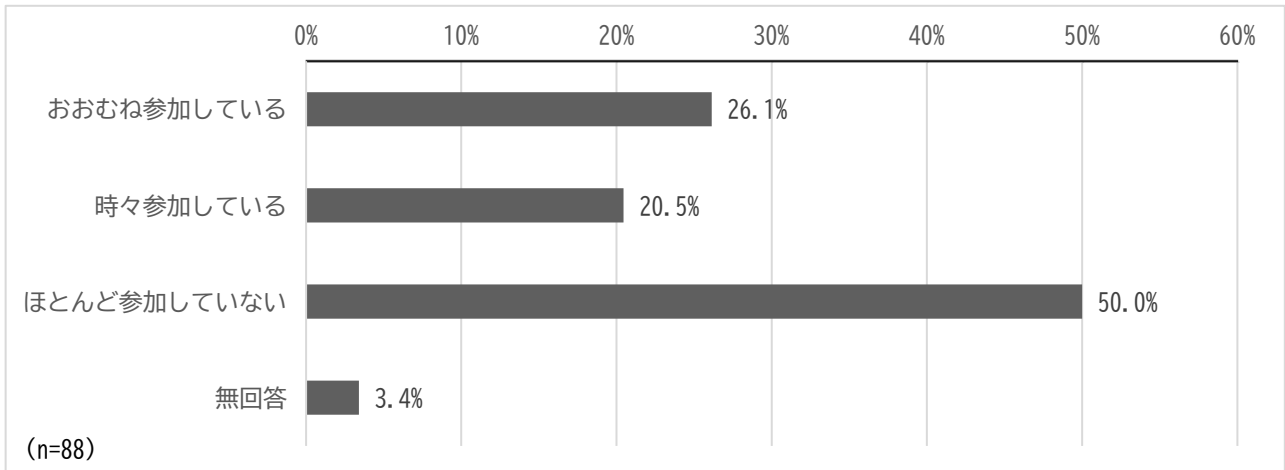
問 33. あなたがお住まいのマンションは、町会に加入していますか。（ひとつに○印）



【問 34】 町会の催しや行事

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

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



第4章 区民から寄せられた意見

■住まいに関する区民アンケート調査

■台東区内の「区分所有マンション」に関するアンケート調査

【マンション管理】

- ・管理の悪いマンションへのゴミ出しルールの周知の徹底。特に単身者向けマンションではゴミがきちんと分けられていない。マンション管理の人達がきちんとすべき。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・集合住宅の管理組合の負担を減らしてほしい。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・配管(給水、排水)等の取り替えに多額の資金がいる。補助とか融資について知りたい。(台東区内の「区分所有マンション」に関するアンケート調査)
- ・古いマンションなので、空調設備に不備がある。(台東区内の「区分所有マンション」に関するアンケート調査)
- ・災害・防犯対策等に関する工事やマンションの老朽化対策工事への助成金。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・定期的に無料で管理組合の相談にのっていただきたい。(台東区内の「区分所有マンション」に関するアンケート調査)
- ・集合住宅に2~3世代位安心して住み続けられる様フォローする施策があると良いと思う。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・マンションの災害時はどうなるのか不安がある。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・マンションにおける防災対策に関する行政の支援。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・マンションの駐輪場、駐車スペースの有効活用・充実(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・歩道が広くなっても、隣接するマンションの住民の自転車がとめられてしまうため、必ずマンションの駐輪場に入れるように指導してほしい。(住まいに関する区民アンケート調査)

【マンション供給】

- ・ファミリー向けの物件の充実。70㎡以上が新築で増えると良い。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・子供が増えても住み続けられるよう、2LDK、3LDKの借家がもっとあれば良い。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・マンションの駐輪場、駐車スペースの有効活用・充実(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・ファミリータイプのマンションが少なく、子どもが生まれたり住み替える時に区外へ出てしまう可能性が高い。收入的に公営住宅には住めないため、所得制限なしで、家族で住める住居が増えてほしい。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・家賃が安く広々とした物件が増えてほしい。(住まいに関する区民アンケート調査)

- ・単身者向けの狭いマンションばかり建ち、住みかえ先がない。(住まいに関する区民アンケート調査)

【環境性能】

- ・マンション住まいでペアガラスを導入したいが、補助の仕組みがわからない。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・緑や水辺が身近にある住まいづくり。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・省エネ設備に対しての補助金が欲しい。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・再生エネルギーに力を入れて頂きたい。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・環境問題に取り組んでもらいたい。(住まいに関する区民アンケート調査)

【耐震化】

- ・老朽木造住宅は、火災や地震での倒壊が心配。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・旧耐震基準の木造家屋への積極的な対策の推進。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・路地奥の建物の建替えや耐震化の促進。(住まいに関する区民アンケート調査)

【まちづくり】

- ・障害者が安心して生活していけるまちづくり。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・子どもを遊ばせられる屋内施設があるとよい。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・子供達の生活環境を充実させ、ファミリー世帯が多く赤ちゃんから高齢者まで住みやすい環境づくりをお願いしたい。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・近所に次々と高いマンションの建設が続いている。陽当たりも悪くなり、環境が悪くなる様な気がして不安である。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・狭い所にマンションが建つと公開緑地などがなく、町に緑が少なくなっていると思う。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・緑が少ないため公園を増やしてほしい。緑化も進めてほしい。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・クレーム対応で子どもが遊べない公園ばかりになっている。公園があっても台東区ではほぼボールの使用が禁止されている。もう少しみんなが使える場所になったらいいと思う。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・駅のバリアフリー化。老若男女が行動しやすいまちづくり。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・タワーマンションの建設への規制・制限。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・マンションの階数を規制してほしい。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・街の歴史に配慮したまちなみや外観を感じられる様な施策を望む。台東区らしい景観は残して行ってほしい。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・古い建物を大切に、緑も多くきれいで台東区らしい風情ある街並を守ってほしい。(住まいに関する区民アンケート調査)

- ・医療機関の充実やコミュニティバスの整備など、高齢者でも買物、医療が簡易にできるまちづくり。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・自然に溢れた景観を大事にする都市計画を望む。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・喫煙所が撤去された事により、路上喫煙、ポイ捨てをよく見かける。管理コスト等、大変かと思うが、喫煙所の設置は必要だと思う。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・マンションばかりでなく、買い物がしやすい大きめのスーパーマーケットを建ててほしい。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・細街路が多く、歩道が狭くて交通に支障がある。自転車道が欲しい。(住まいに関する区民アンケート調査)

【防災】

- ・災害・防犯対策等に関する工事やマンションの老朽化対策工事への助成金。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・路地にある古い空き家を整備してほしい。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・隣人の顔も名前も分からず、災害が起きても助け合いが難しい。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・老朽木造住宅は、火災や地震での倒壊が心配。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・災害に強いまちづくりを強化してほしい。避難所・トイレの施設の充実や、大震災がきてもライフライン(水道・電気・ガス)が1~2日程度で復旧できるようなハード面の整備を最優先してほしい。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・住宅地にも防災空地があると良いと思う。放置されている空き地を活用できないか。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・細街路には古くて高さのあるブロック壁が多く、災害時の倒壊等が心配。特に小学生の通学路が危険。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・老朽戸建住宅が多い地域には金銭的支援を強化して建て替えを推進し、地域全体の住環境および災害への対策力や地域の活力を向上させてほしい。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・木造住宅が多い地域は火災が心配のため、開発の誘致等あれば良いのかなと思う。(住まいに関する区民アンケート調査)

【治安・風紀】

- ・災害・防犯対策等に関する工事やマンションの老朽化対策工事への助成金。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・防犯カメラが少ない。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・近隣にマンションが建ち、外階段等から自宅に侵入されやすい状況になってしまった。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・不法投棄、ポイ捨てが気になる。ゴミ箱の設置やポイ捨ての厳しい取り締まり。(住まいに関する区民アンケート調査)

- ・民泊利用の外国人観光客や外国人の移住者が増加し、ゴミ出しのマナー違反や夜中の騒音に困っている。外国の方へのマナーのアナウンスなど、トラブルになる前に、行政の方からもアプローチして頂けると助かる。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・喫煙所が撤去された事により、路上喫煙、ポイ捨てをよく見かける。管理コスト等、大変かと思うが、喫煙所の設置は必要だと思う。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・歩道が広くなっても、隣接するマンションの住民の自転車がとめられてしまうため、必ずマンションの駐輪場に入れるように指導してほしい。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・路上駐車を取り締まり、放置自転車の撤去および対策、歩道にはみ出して置かれるお店の看板や商品棚への対策。(住まいに関する区民アンケート調査)

【地域コミュニティ】

- ・単身マンションが増加しており、生活環境が悪化している。何世代も前から住んでいる区民の生活を守ってほしい。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・防災等に関する地域のつながりづくりの支援。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・民泊利用の外国人観光客や外国人の移住者が増加し、ゴミ出しのマナー違反や夜中の騒音に困っている。外国の方へのマナーのアナウンスなど、トラブルになる前に、行政の方からもアプローチして頂けると助かる。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・移住者に地域・社会のルール・マナーを守ってほしい。遵守の徹底を定期的に行って欲しい。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・マンション居住者は町会に加入する方が少ないため、町会活動に参加してほしい。マンションの方々全員に町会加入させるべき。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・マンション単位で町会に加入しているが、活動内容のお知らせや連絡がなく、交流のきっかけもないため、何の恩恵もない。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・町会加入が気になっているが、コミュニティ参加のイメージがわからない。雰囲気分かる催しなどがあると嬉しい。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・マンションの住民も地域活動に参加できる雰囲気を望む。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・子供がいるため、ラジオ体操など町会のイベントがあるとよい。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・高齢者(独居)が多いので、町会等で見守り体制をつくって欲しい。(住まいに関する区民アンケート調査)

【空き家】

- ・路地にある古い空き家を整備してほしい。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・空き家が多く見られ、何らかの対策を希望する。特に、老朽化している建物は危険と思われる。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・空き家の解体や売却への補助金や相談。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・空き家・空き地の活用を区が支援し、生活に直結したお店を出せるようにすると住みやすくなると思う。(住まいに関する区民アンケート調査)

- ・取り壊し予定と思われる建物がそのまま放置されていて、劣化や安全性で不安。とりあえず壊すなりしてもらえると安心。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・空き屋の情報を整理するとともに、購入できる空き家の情報を得られるようにしてほしい。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・住宅を所有する高齢者への事前聞き取りによる将来の住み替えと建て替え相談。(住まいに関する区民アンケート調査)

【子育て世帯・若年夫婦世帯】

- ・ファミリー向けの物件の充実。70 m²以上が新築で増えると良い。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・子供が増えても住み続けられるよう、2LDK、3LDK の借家をもっとあれば良い。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・共働きでも物価の値上げにより生活は厳しい。子育て世代への住宅費や住み替え費等に補助金がほしい。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・若年夫婦が住まいやすくなる施策を考えてほしい。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・世代替わりや子育て世帯、若年夫婦に特化した金銭的支援。(住まいに関する区民アンケート調査)

【高齢者・障害者・ひとり親世帯】

- ・高齢者が安価で住める住居。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・年金生活者への家賃の補助。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・一人暮らしの老人宅などのケアをした方が良い。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・介護老人ホームの増設。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・都営住宅や公団住宅、区営住宅等を増やしてほしい。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・60 歳以下の単身低所得者が利用できる公営住宅を増やしてほしい。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・軽費老人ホームやシルバーピアの整備と所得基準の見直し。(住まいに関する区民アンケート調査)

【その他】

- ・区の住宅施策の取組内容や今後の方向性をわかりやすくしてほしい。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・全ての住民が解りやすく調べたり、質問が出来たりできる機会や場所をもっと身近にするべきだと思う。発信方法なども、高齢化、独居の方などや、スマホ・PC など使用出来ない方などを含め、色々な部分で孤立しやすい環境をなくす事が大切だ。(住まいに関する区民アンケート調査)
- ・リモートワーク主流の為、コワーキング環境が(生涯学習センター等に)ほしい。(住まいに関する区民アンケート調査)

第5章 マンションデベロッパーの動向

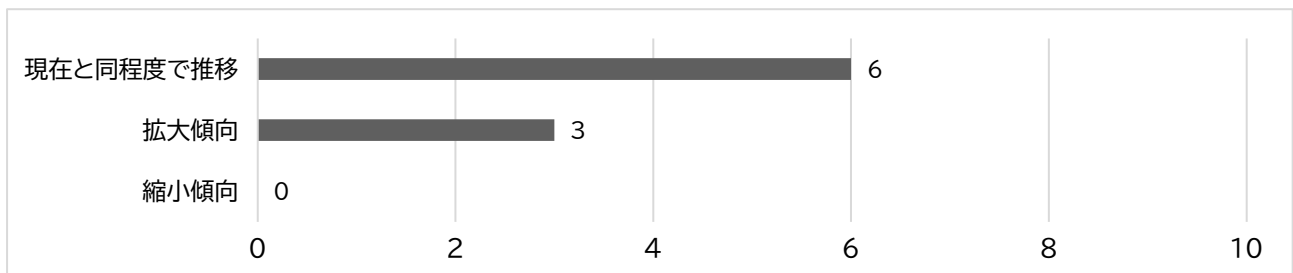
■マンションデベロッパーへのアンケートによる情報収集

- ・実施対象：直近3年間で区内に複数のマンション建設を行ったデベロッパー
- ・実施時期：令和5年10月～11月
- ・実施方法：メール（選択回答、自由回答式アンケート）
- ・対象数：10社
- ・回収数：9社（回収率90.0%）

【問1】今後のマンション供給の推移

- ・今後（概ね10年間）のマンション供給の予測は、「現在と同程度で推移」が最も多く、「縮小傾向」と予測する事業者はいなかった。
- ・「拡大傾向」となる場合の理由は、「都心居住ニーズの上昇」によるものとの予測が最も多かった。

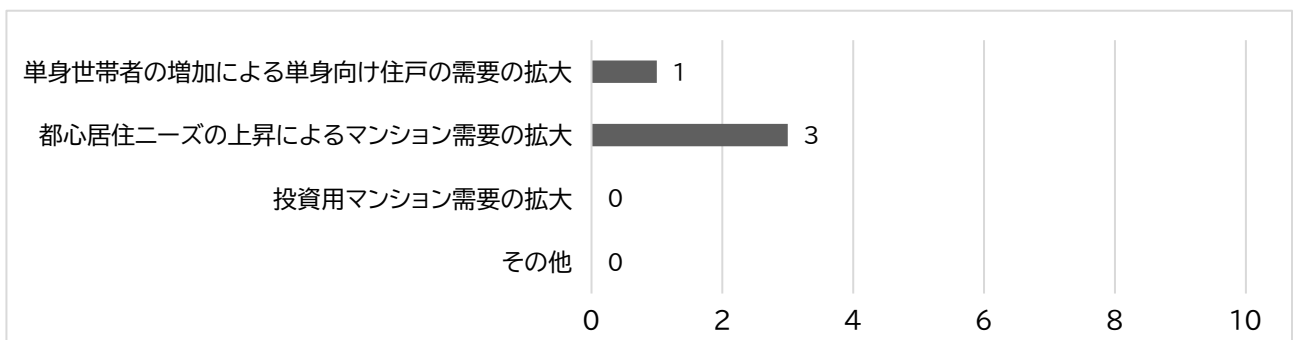
問1-1. 今後（概ね10年間）の台東区でのマンション供給はどのように推移すると思いますか。



○意見

- ・大きく纏まった土地が出難い一方で、商業系エリアにおいてはコンスタントに建設用地が出る為（現在と同程度で推移を選択）。

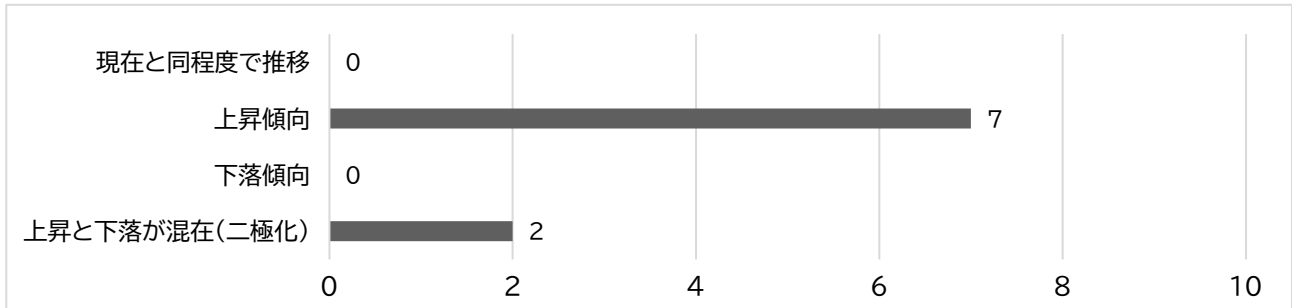
問1-2. 【問1-1で「拡大傾向」と回答した方】その理由はどのようなものですか。（複数選択可）



【問2】 今後の新築分譲マンション価格の推移

- ・ 今後（概ね 10 年間）の新築分譲マンション価格の予測は、「上昇傾向」が最も多く、「下落傾向」、「現在と同程度」と予測する事業者はいなかった。

問2. 今後(概ね 10 年間)の台東区の新築分譲マンション価格は、どのように推移すると思いますか。



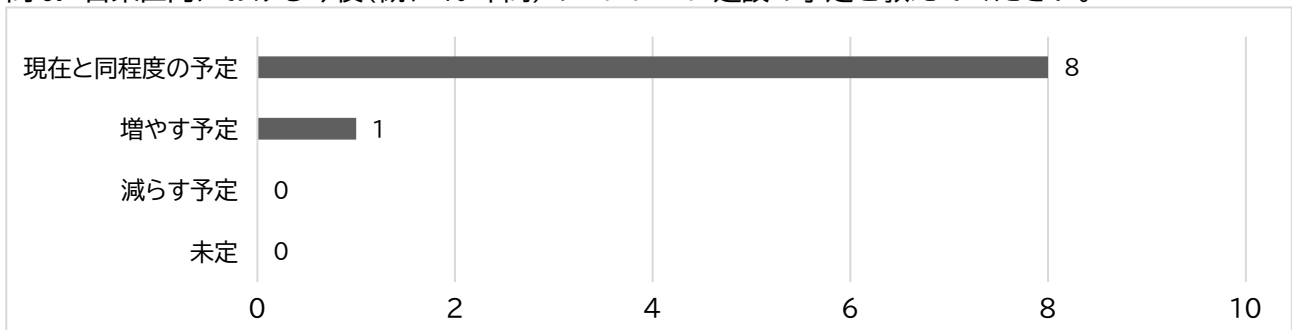
○意見

- ・ 土地代が上がっていることに加え、建築費の慢性的な高騰により下がることは考え難い。

【問3】 今後のマンション建設の予定

- ・ 自社における今後（概ね 10 年間）のマンション建設の予定は、「現在と同程度の予定」が最も多く、「減らす予定」と回答する事業者はいなかった。

問3. 台東区内における今後(概ね 10 年間)のマンション建設の予定を教えてください。



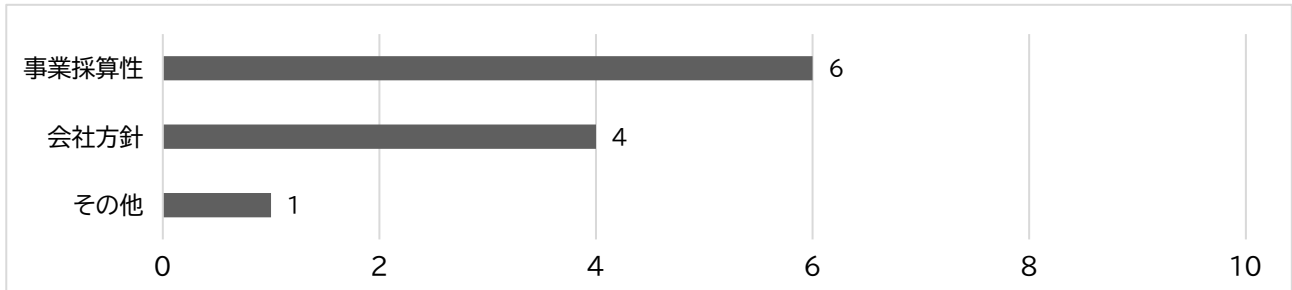
○意見

- ・ 利便性と生活環境のバランスが良い為、積極的に供給したい区ではあるが、建設用地を取得できるかどうか次第。

【問4】 賃貸と分譲の選択基準

- ・ 賃貸と分譲を選択する際の基準は、「事業採算性」が最も多く、次いで「会社方針」と回答する事業者が多い結果となった。

問4. 賃貸と分譲を選択する際の基準を教えてください。(複数選択可)



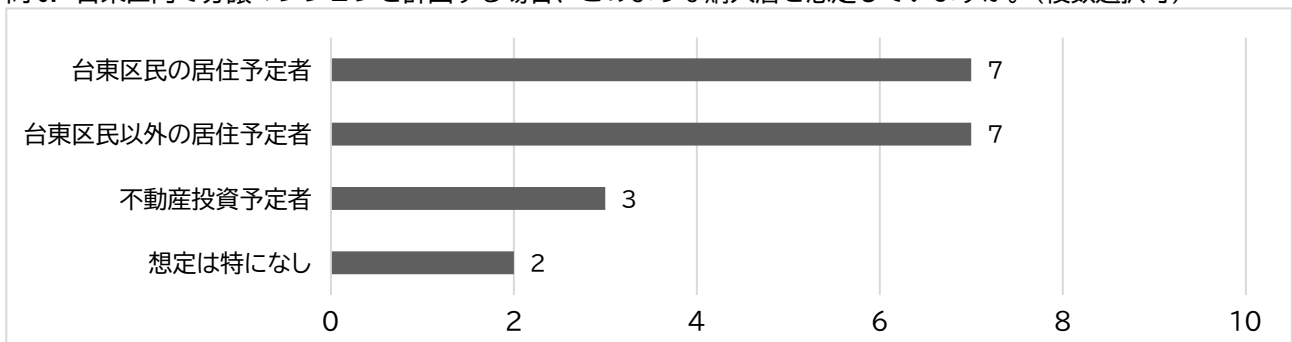
○「その他」の回答内容

- ・ 立地条件にもよる（繁華街立地か 等）。

【問5】 分譲マンションの購入層

- ・ 分譲マンションの購入層は、「台東区民の居住予定者」「台東区民以外の居住予定者」が最も多く、次に「不動産投資予定者」と回答する事業者が多い結果となった。

問5. 台東区内で分譲マンションを計画する場合、どのような購入層を想定していますか。(複数選択可)



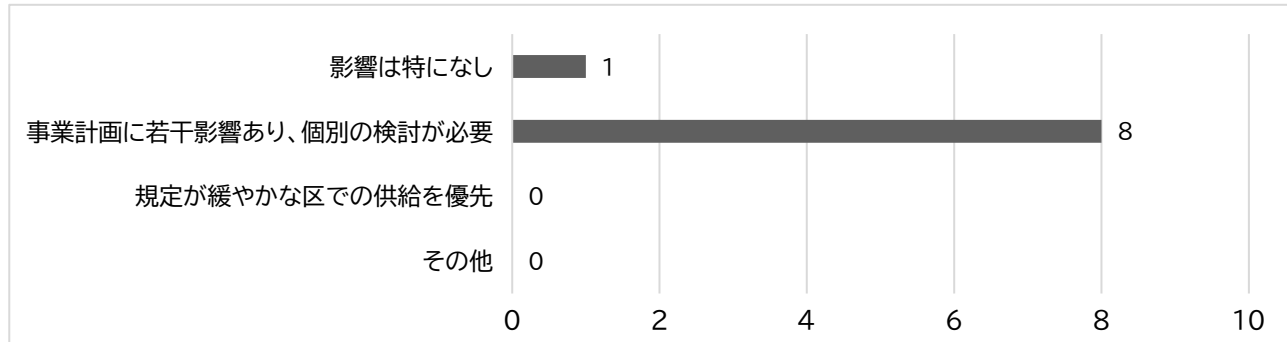
○意見

- ・ 地元の方は勿論、利便性の高い区なので、区外の方の需要も十分に取込むことができると考える。

【問 6】 マンション計画における集合住宅条例の規定の影響

- ・マンション計画における集合住宅条例の規定の影響は、「事業計画に若干影響あり、個別の検討が必要」が最も多く、「規定が緩やかな区での供給を優先」と回答する事業者はいなかった。

問 6. 各区の集合住宅条例の規定は、マンション計画にどの程度影響していますか。



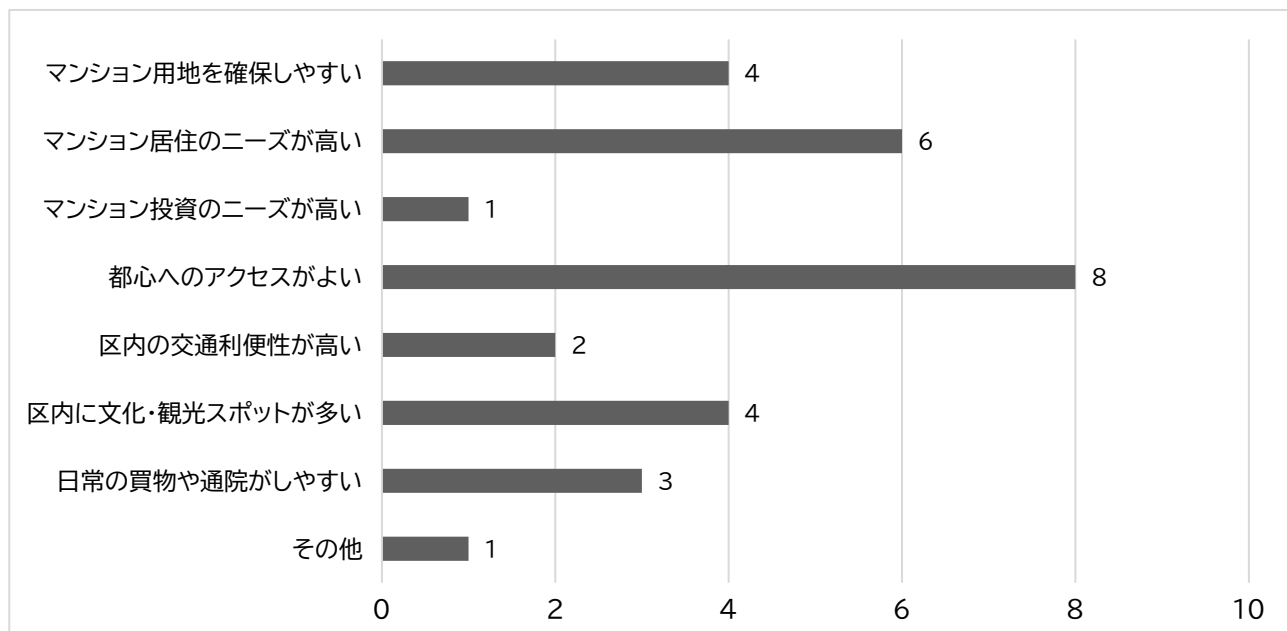
○意見

- ・接道等の敷地条件や規模（規模小）による影響が、建築計画や管理コストの面で出やすい。

【問 7】 マンション開発の魅力や優位性

- ・マンション開発の魅力や優位性は、「都心へのアクセスがよい」が最も多く、次に「マンション居住のニーズが高い」、次いで「マンション用地を確保しやすい」「区内に文化・観光スポットが多い」と回答する事業者が多い結果となった。

問 7. 近隣区と比べて、台東区内におけるマンション開発の魅力や優位性はどのようなものですか？（複数選択可）



○意見

- ・利便性と住環境のバランスが良い区だと思う。

【問8】ファミリー向けマンションとして供給しているマンション

- ・ファミリー向けとして供給しているマンションは、総戸数の過半が40～50㎡（2LDK～3LDK）以上の住戸のマンションと回答する事業者が多い結果となった。

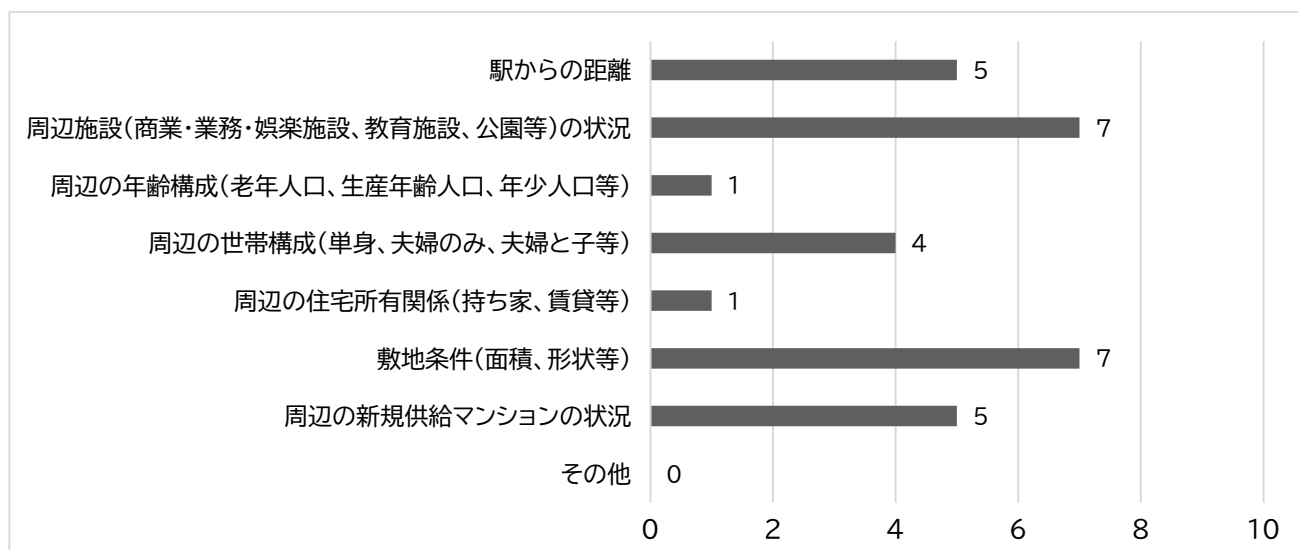
問8. どのようなマンションをファミリー向けマンションとして供給していますか。（記述回答）

- ・総戸数の過半が50㎡以上の住戸のマンション。
- ・特に規定はないが、1DK以上は2人以上の入居可としている。
- ・世帯人口に合わせた供給が合理的（需給バランス）
 1. 1人世帯・・・●% 30㎡～1LDK
 2. 2人世帯・・・▲% 40㎡～2LDK
 3. 3人世帯・・・■% 50㎡～2LDK
 4. 4人世帯・・・×% 60㎡～3LDK
- ・1LDKから3DKまで、様々な家族のニーズに対応できるマンション。
- ・総戸数の過半が40㎡以上・2LDK以上の住戸のマンション。
- ・50㎡台以上の2LDK～3LDKを中心とした住戸構成とするマンションが多い。
- ・3LDK以上の間取りが主のマンション。（専有面積については、近年更に縮小傾向）
- ・総戸数の過半が40㎡以上の住戸のマンション。

【問9】ファミリー向けマンションの検討

- ・ファミリー向けマンションを検討する際に参考にすることは、「周辺施設（商業・業務・娯楽施設、教育施設、公園等）の状況」「敷地条件（面積、形状等）」が最も多く、次いで「駅からの距離」「周辺の新規供給マンションの状況」と回答する事業者が多い結果となった。

問9. 台東区内でのマンション開発において、どのようなことを参考に、ファミリー向けマンションとするかを検討していますか。（複数選択可）



○意見

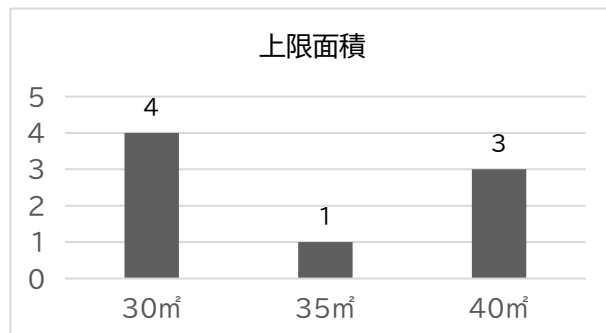
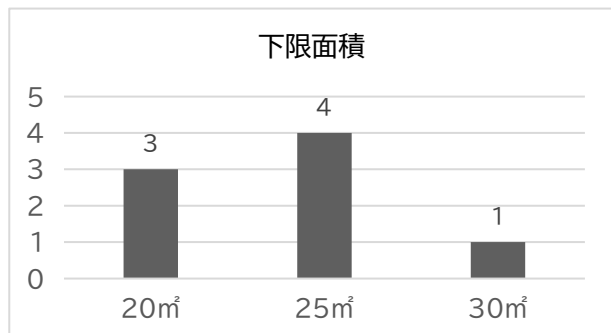
- ・ファミリーに限定するとやはり、子育てに適した環境が整っているかが大きい。また、ファミリーマンションに耐える敷地の大きさが確保できるかも判断ポイントである。

【問 10】 世帯人数ごとのニーズが高い住戸面積

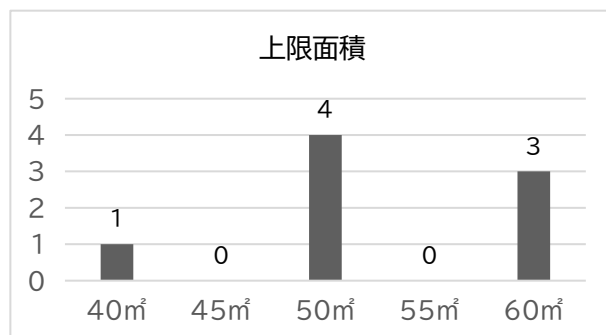
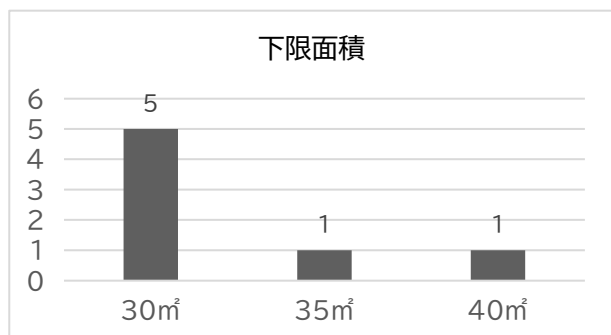
- ・世帯人数ごとのニーズが高い住戸面積は、単身世帯：20～40㎡、2人世帯：30～60㎡、3人世帯：40～80㎡、4人世帯：50～80㎡であった。

問 10. 世帯人数ごとのニーズが高い住戸面積を教えてください。

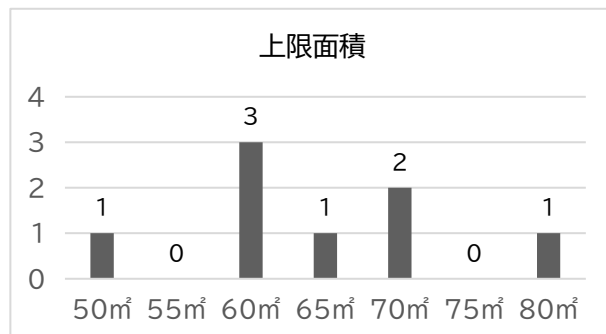
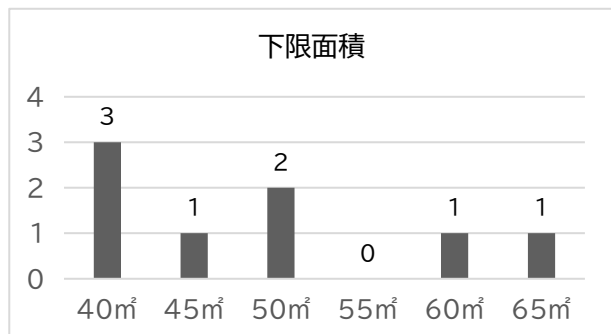
○単身世帯



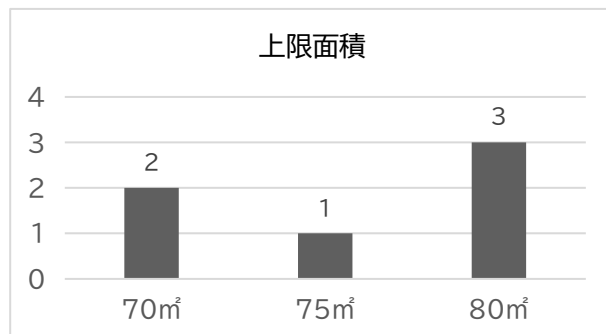
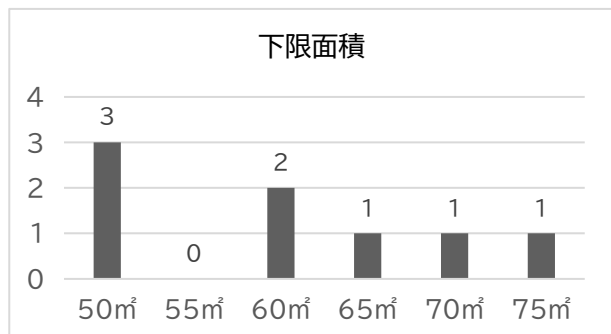
○2人世帯



○3人世帯



○4人世帯



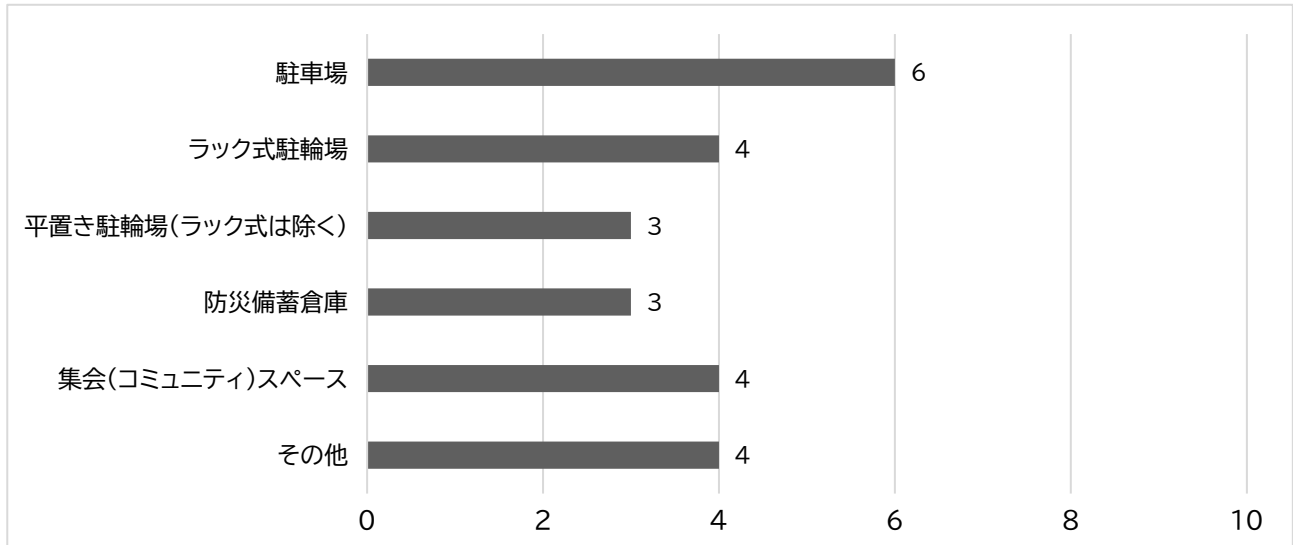
○意見

- ・広いにこしたことはないが、足元の価格・賃料高騰からすると、上記の世帯人数ごとのニーズ通りになるかと思う。

【問 11】 重視しているマンションの共用部分

- ・重視しているマンションの共用部分は、「駐車場」が最も多く、次いで「ラック式駐輪場」「集会（コミュニティ）スペース」と回答する事業者が多い結果となった。

問 11. 開発するマンションの共用部分について、どのようなことを重視していますか。（複数選択可）



○「その他」の主な回答内容

- ・ラウンジ、ワークスペースが最近のトレンドと考えている。
- ・コワーキングスペースなど時代に即した商品性を高める共用部。

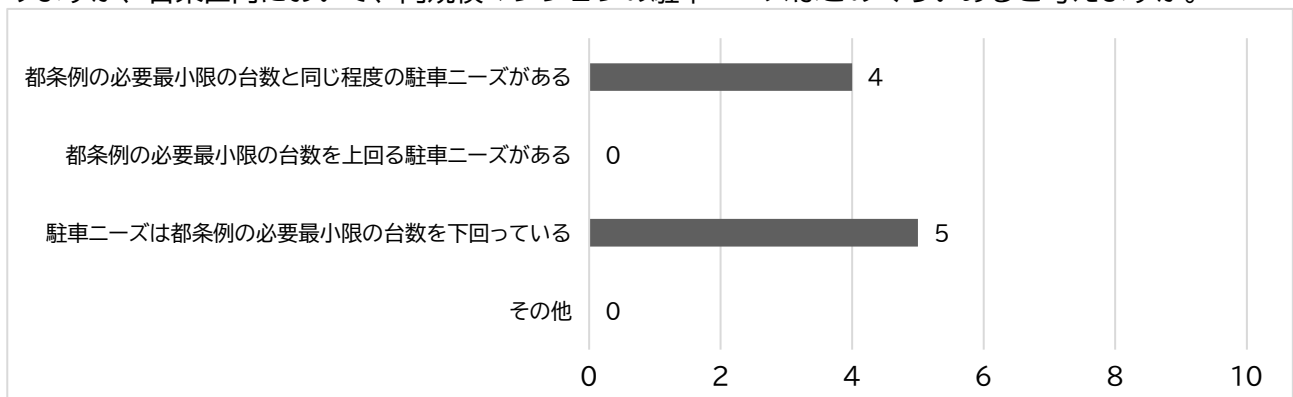
○意見

- ・分譲の場合は集会（コミュニティ）スペースを重視する。

【問 12】 駐車場のニーズ

- ・駐車場のニーズは、「都条例の最小限の台数を下回っている」が最も多く、「都条例の最小限の台数を上回っている」と回答する事業者はいなかった。

問 12. 延べ面積 2,000 m²を超えるマンションでは、東京都駐車場条例に基づく駐車場設置が必要となりますが、台東区内において、同規模マンションの駐車ニーズはどのくらいあると考えますか。



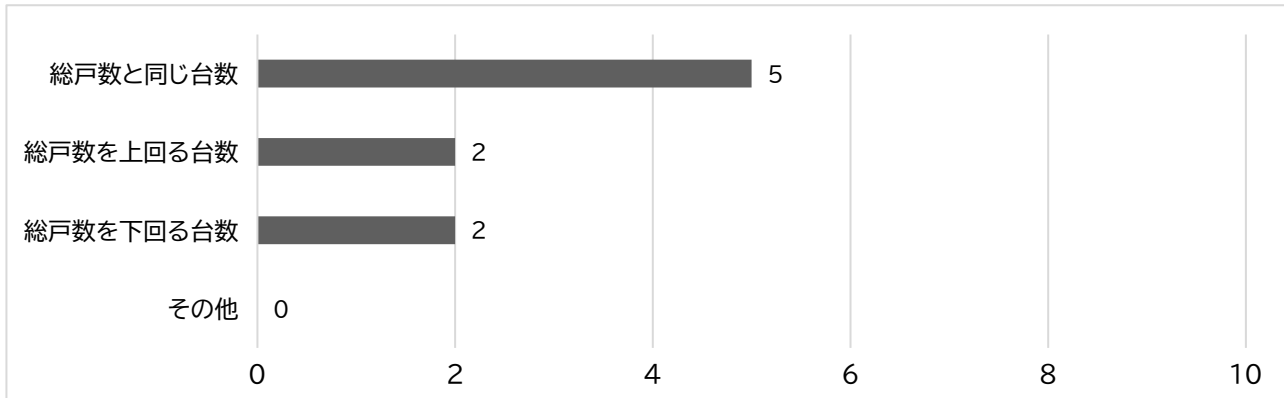
○意見

- ・物件の価格レンジによって考え方が変わるかと思う。高額な物件ほど駐車場ニーズが高い。台東区は交通利便性が高い為、コンパクト中心の賃貸等ではニーズは少ない。

【問 13】 必要であるとする駐輪台数

- ・必要であるとする駐輪台数は、「総戸数と同じ台数」が最も多く、次いで「総戸数を上回る台数」「総戸数を下回る台数」と回答する事業者が多い結果となった。

問 13. 台東区では、総戸数 10 戸以上の新築マンションに総戸数と同数以上の駐輪場附置を規定していますが、区内マンションにはどのくらいの駐輪スペースが必要であると考えますか。



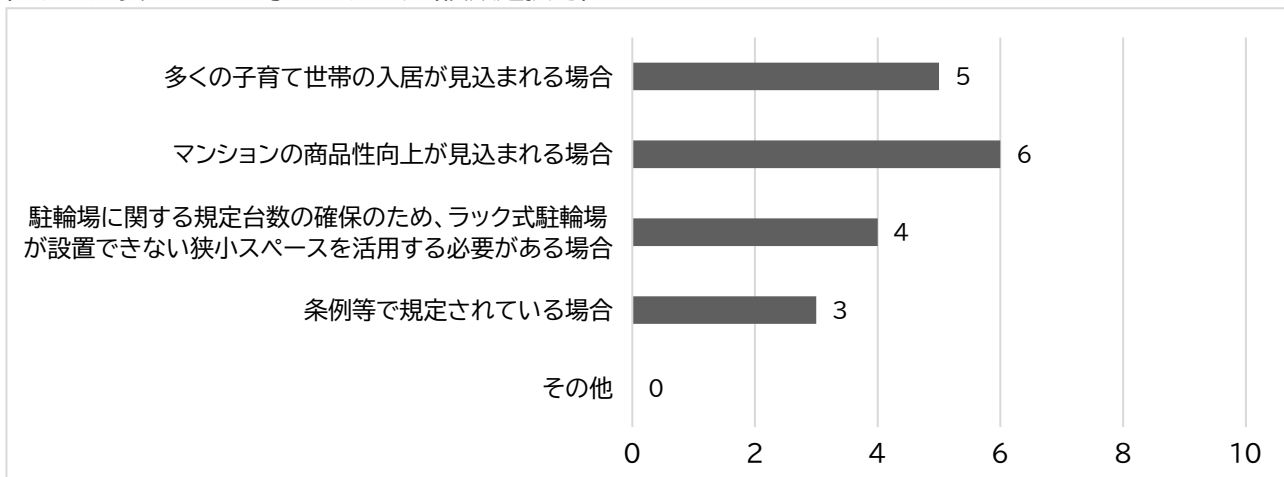
○意見

- ・商品構成によるかと思う。ファミリータイプのマンションに関しては、総戸数の 100%以上の設置とすることが多い。

【問 14】 平置き駐輪場（ラック式を除く）の設置

- ・平置き駐輪場（ラック式を除く）の設置は、「マンションの商品性向上が見込まれる場合」が最も多く、次いで「多くの子育て世帯の入居が見込まれる場合」と回答する事業者が多い結果となった。

問 14. 台東区内でのマンション開発において、どのような場合に平置き駐輪場（ラック式を除く）を設置する必要があると考えますか。（複数選択可）



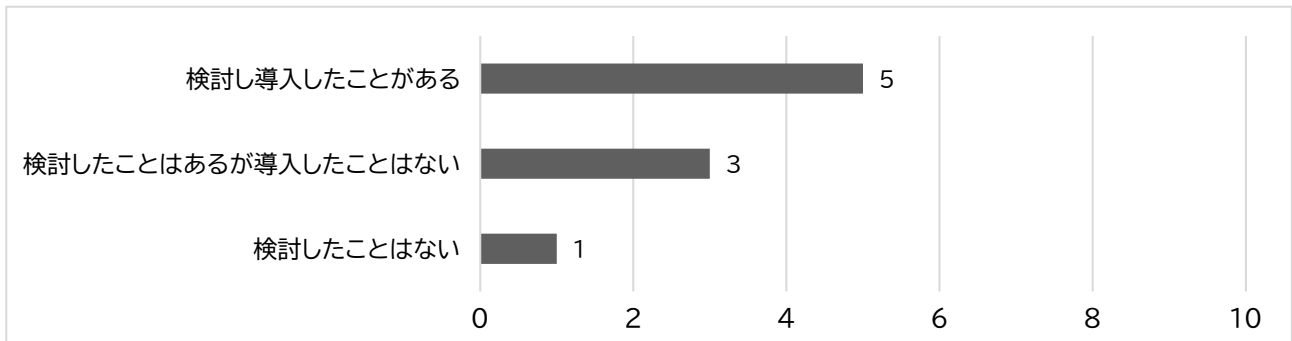
○意見

- ・ラック式の駐輪機だと、近年流行りの 3 人乗り電動自転車が対応不可のケースが多い。平置き駐輪場は駐輪スペースとの兼合いもあるが、特に子育て世帯の満足度が高くなっている。

【問 15】 シェアサイクルポートの設置

- ・シェアサイクルポートの設置は、「検討し導入したことがある」が最も多く、次いで「検討したことはあるが導入したことはない」と回答する事業者が多い結果となった。

問 15. マンション開発にあたり、シェアサイクルポートの設置について検討したことはありますか。



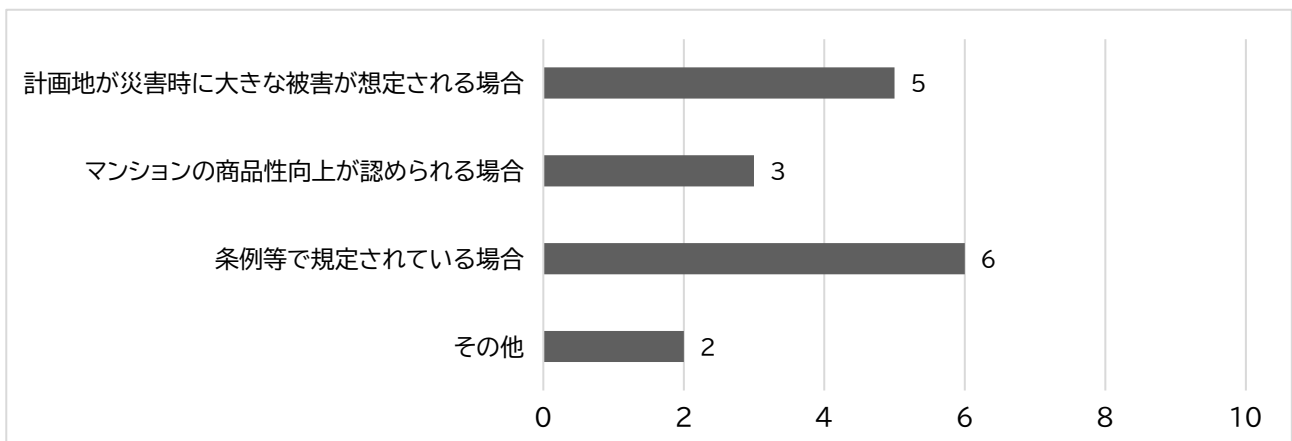
○意見

- ・駐輪場台数が満足に確保できない場合や、自転車利用の多い地域等において積極的に検討することが多い。

【問 16】 防災備蓄倉庫の設置

- ・防災備蓄倉庫の設置の必要性は、「条例等で規定されている場合」が最も多く、次いで「計画地が災害時に大きな被害が想定される場合」と回答する事業者が多い結果となった。

問 16. 台東区内でのマンション開発において、どのような場合に防災備蓄倉庫を設置する必要があると考えますか。(複数選択可)



○「その他」の回答内容

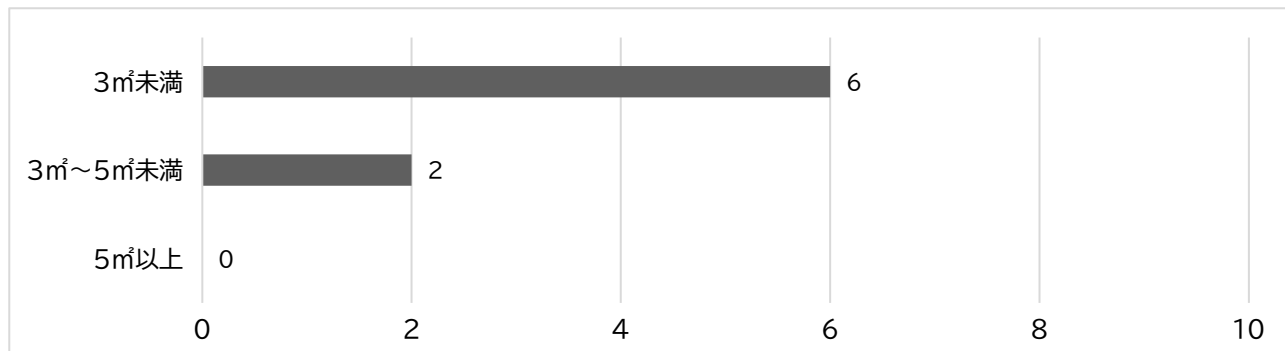
- ・設置必須と考えている。
- ・計画地や商品の特性によるが、「計画地が災害時に大きな被害が想定される場合」に関しては、建物ハードの設え自体で有事に備えることが多いと思う（水害対策等）。防災備蓄倉庫を設置することそのものよりも、どのような物を備蓄するかが肝要と考える。

【問 17】 総戸数ごとに必要な防災備蓄倉庫の広さ

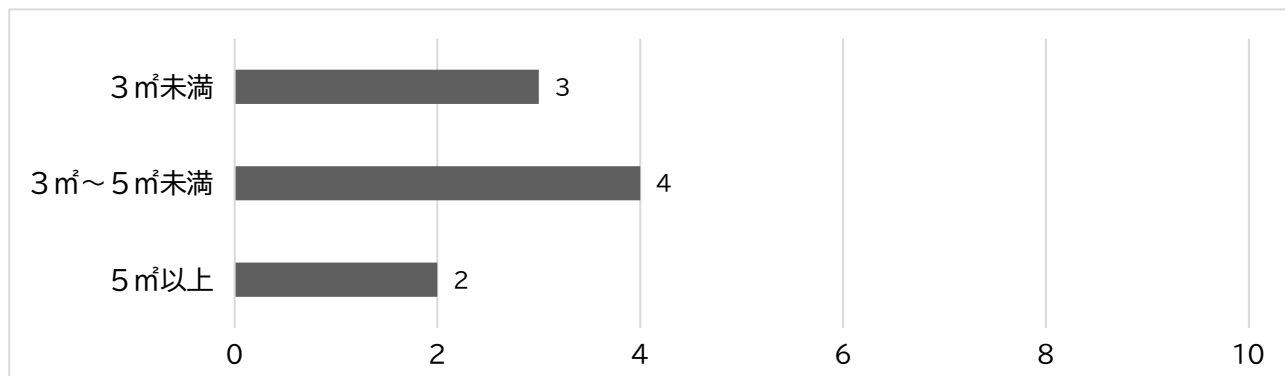
- ・ 総戸数ごとに必要な防災備蓄倉庫の広さは、総戸数 30 戸の場合：3 m²未満、総戸数 50 戸の場合：3 m²～5 m²未満、総戸数 100 戸の場合：5 m²以上と回答する事業者が最も多い結果となった。

問 17. 台東区内で防災備蓄倉庫を設置する必要がある場合、総戸数ごとにどのくらいの広さの防災備蓄倉庫が必要であると考えますか。

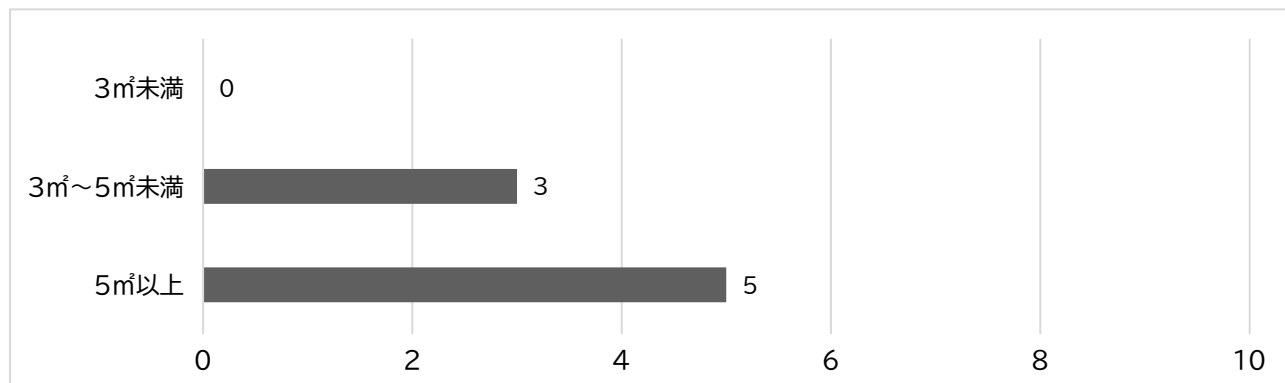
○総戸数 30 戸の場合



○総戸数 50 戸の場合



○総戸数 100 戸の場合



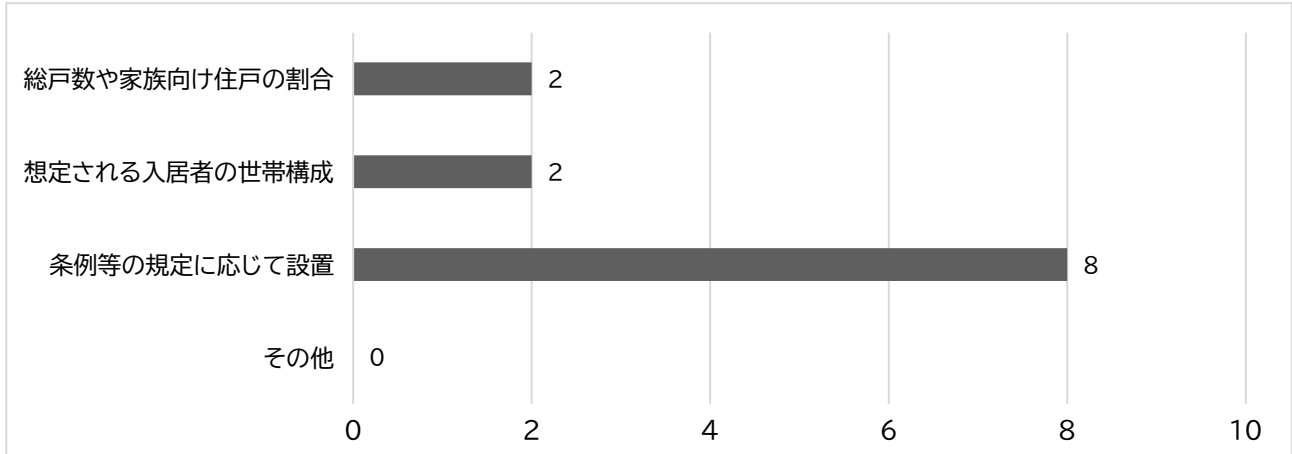
○意見

- ・ 50 戸の場合は 3 m²～5 m²未満または、5 m²以上
- ・ 戸数×0.15-0.2 m²程度
- ・ 当社では、顧客引渡しの際に、戸毎に防災用品のセットを渡している（それによって共用で設ける面積を縮小する狙いもある）。共用の備蓄倉庫には、小型発電機やバール、担架等、個別宅では備蓄が難しいものを予め納入することが多い。

【問 18】 集会室(集会スペース)の設置有無や広さ

- ・集会室(集会スペース)の設置有無や広さを検討する際に参考にするのは、「条例等の規定に応じて設置」が最も多く、次に「総戸数や家族向け住戸の割合」「想定される入居者の世帯構成」と回答する事業者が多い結果となった。

問 18. 台東区内でのマンション開発において、どのようなことを参考に、集会室(集会スペース)の設置有無や広さを検討していますか。



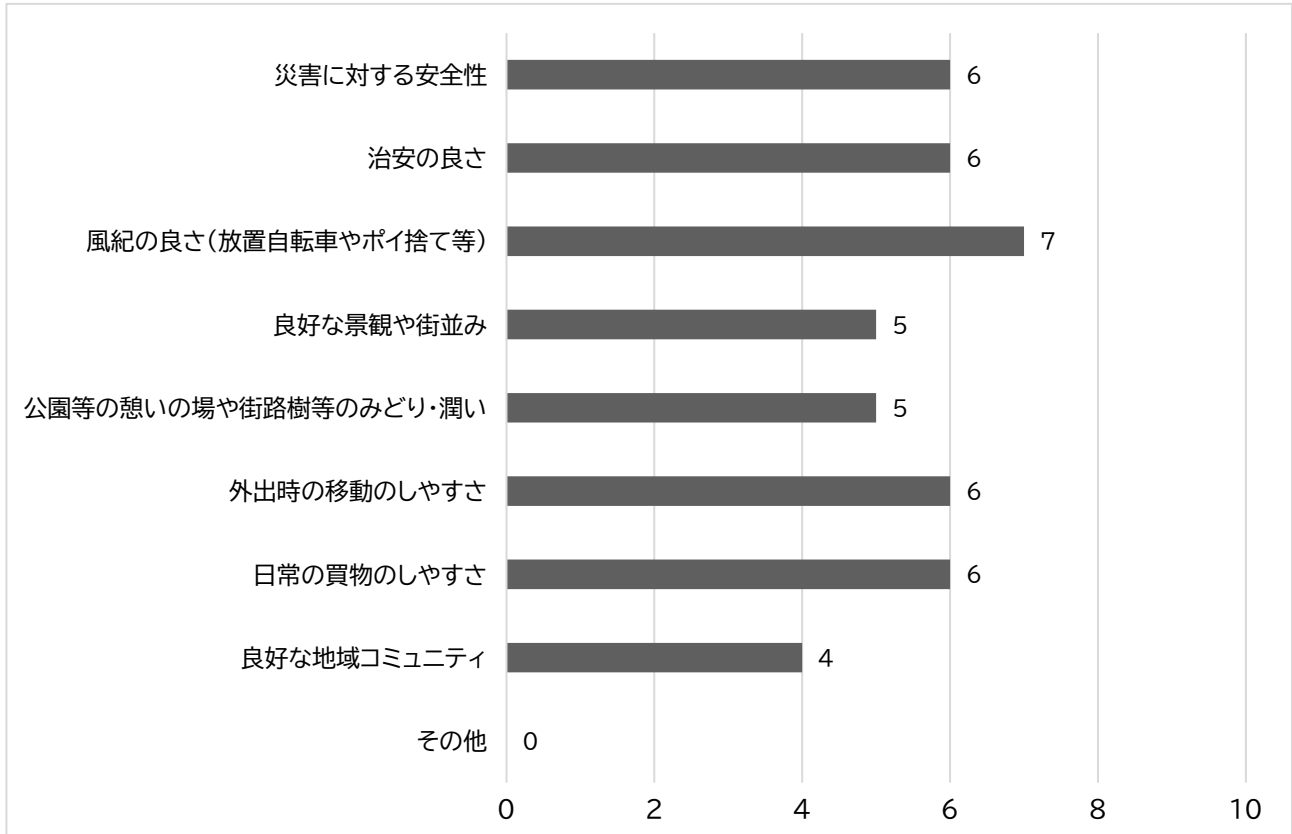
○意見

- ・駅遠の物件等においては、規定面積要件以上に共用部を充実させることで物件の付加価値を上げることも考える。

【問 19】 住環境に求めるもの

- ・住環境に求めるものは、「風紀の良さ（放置自転車やポイ捨てがない）」が最も多く、次に「災害に対する安全性」「治安の良さ」「外出時の移動のしやすさ」「日常の買い物のしやすさ」と回答する事業者が多い結果となった。

問 19. 台東区の住環境について、求めるものをお答えください。（複数選択可）



○意見

- ・場所柄、インバウンドの方々が多く、居住エリアに近い場所に観光スポットが存在する特徴がある為、そのような方々との調和が図れると良いと思う。

第6章 不動産店の動向

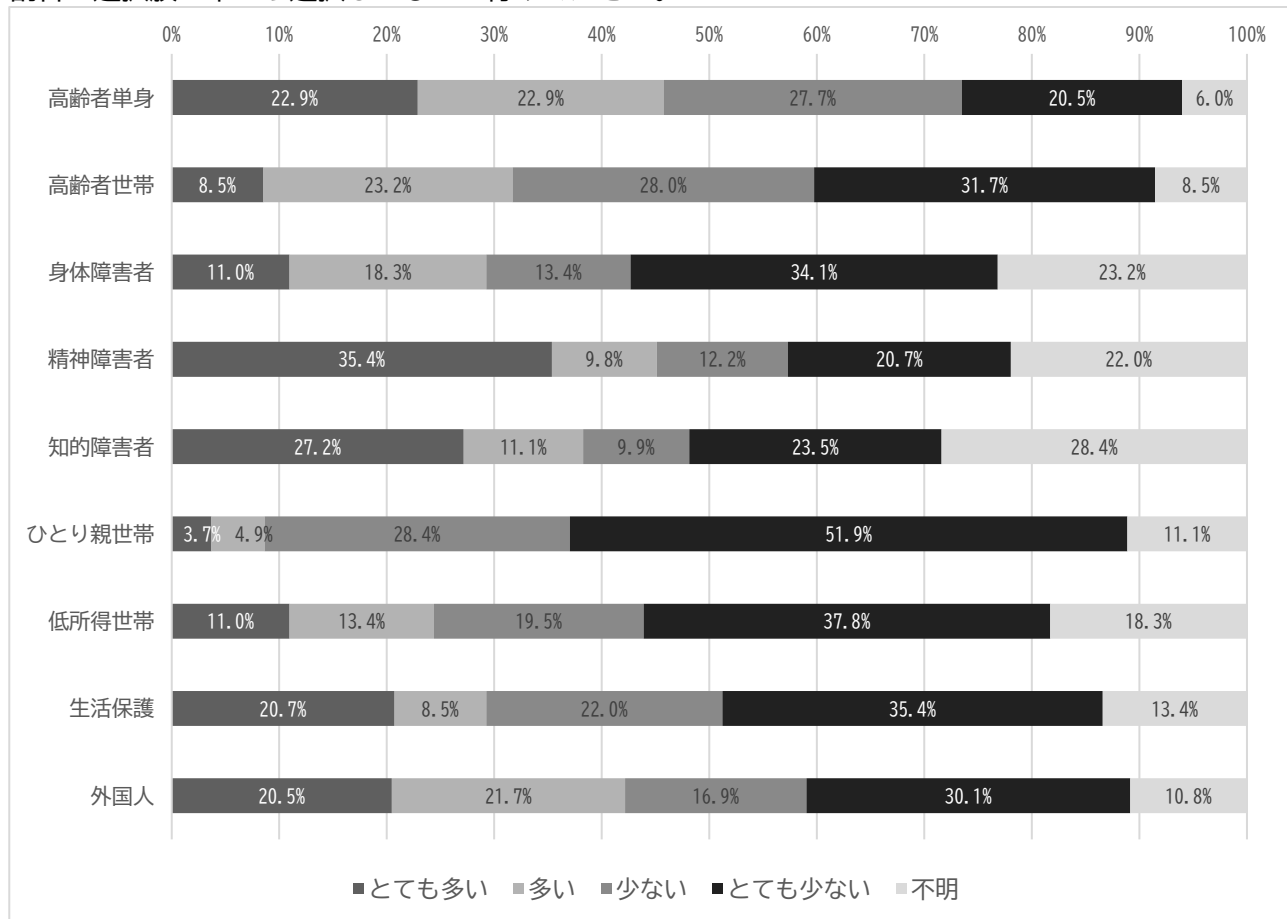
■不動産店へのアンケートによる情報収集

- ・実施対象：不動産関係団体に所属している区内の不動産事業者
- ・実施時期：令和5年9月7日（木）～10月20日（金）
- ・実施方法：郵送（選択回答、自由回答式アンケート）
- ・対象数： 776社
- ・回収数： 91社（回収率11.7%）

【問1】 通常の入居審査以外の理由で入居を拒んでいる割合

- ・通常の入居審査以外の理由で入居を拒んでいる割合が「とても多い」「多い」の比率は、高齢者単身世帯、精神障害者世帯、外国人世帯で比較的高くなっている。

問1. 下記の対象者の居住用賃貸借物件の契約に対し、通常の入居審査以外の理由で入居を拒んでいる割合を選択肢の中から選択して○をお付けください。



【問2】民間賃貸住宅への入居が拒まれやすい対象の方（問1の選択肢以外）

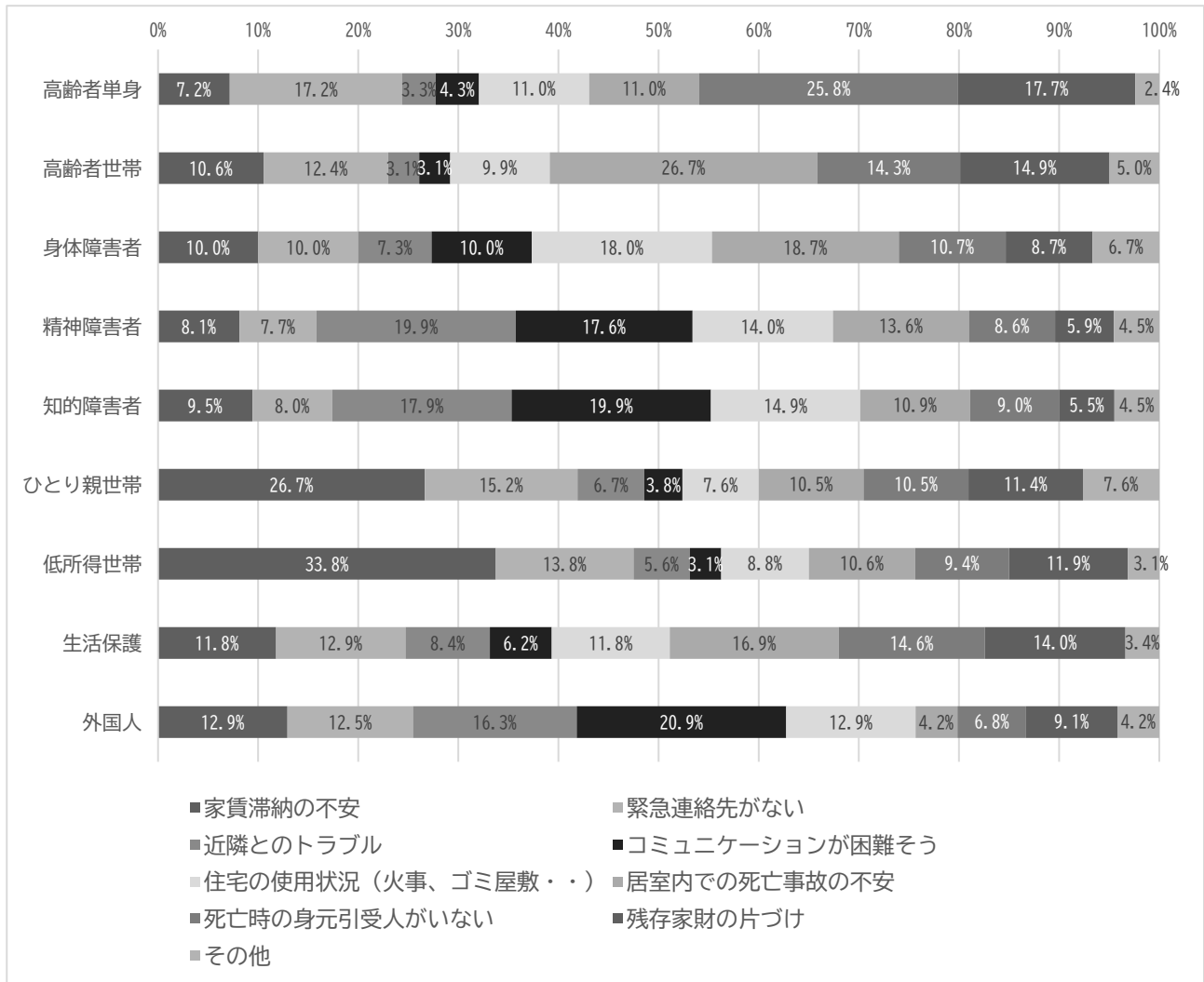
問2. 問1に記載した対象者世帯以外で、民間賃貸住宅への入居が拒まれやすい対象の方がおりましたら、ご記載ください。（自由記述）

- ・保証会社の審査に通らない方
- ・緊急連絡先がない方
- ・ペットがいる方
- ・LGBT等
- ・更生保護対象者

【問3】入居制限の理由

- ・入居制限の理由として、「高齢者単身」では「死亡時の身元引受人がない」が最も多く25.8%であった。
- ・「高齢者世帯」「身体障害者」「生活保護」では「居室内での死亡事故の不安」が最も多い結果となった。

問3. 下記の対象者の入居制限をする理由について、下記の理由の中から当てはまるものすべてに○を記入してください。その他に○を記入された場合の具体的な内容をご記入ください。



○「その他」の回答内容（カッコ内は選択した対象者）

- ・無許可の転貸借、契約者以外を居住させる。（外国人）
- ・日本人の保証人がいない。（外国人）
- ・不法滞在。（外国人）
- ・同居人が増える。家族と同居していない。（身体障害者、精神障害者、知的障害者）
- ・更新時に更新料と賃料を支払わないで、荷物全てを置いて行方不明になる。

【問4】対応に苦慮したケース

- ・住宅確保要配慮者の入居において一番対応に苦慮したケースとして、下記の回答があった。

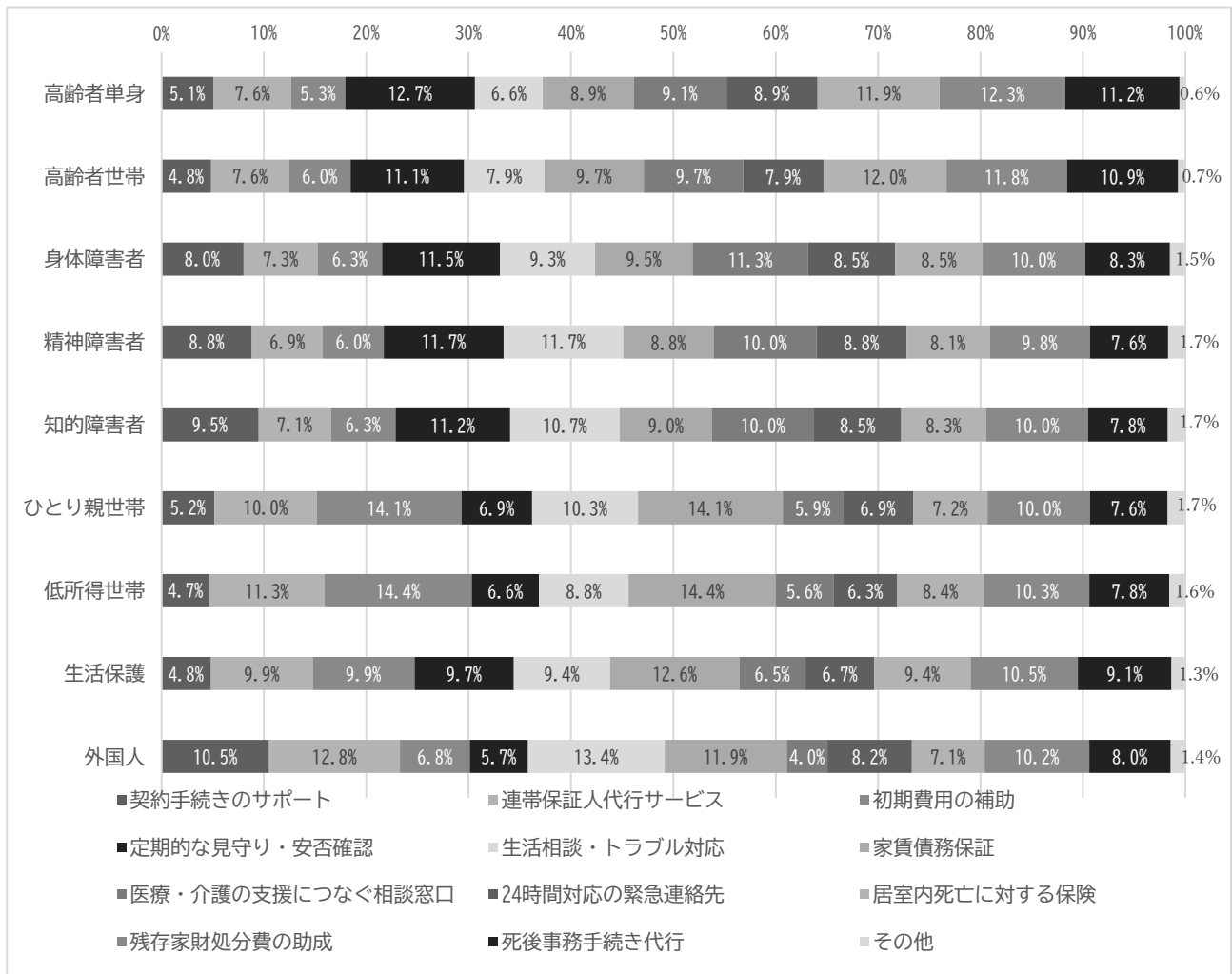
問4. 上記の対象者世帯の入居において、一番対応に苦慮したケースについて教えてください。(自由記述)

- ・退去時のトラブル。(室内の修繕費を支払わない、部屋の原状回復やごみ捨てをしない、連絡をしない、連絡がとれなくなる、無許可で転貸借を行う など。)
- ・技能実習生として入国した外国人世帯の住宅探し。
- ・外国人の生活習慣の違いによるトラブル。(勝手に部屋を改造する、説明しても理解してもらえない、家賃の前払いの概念を伝える など。)
- ・ごみ分けができず、管理会社が行って対応しなければならないこと。
- ・高齢で一人生活が難しい方への対応。
- ・高齢者死亡後の退去にかかる対応(原状回復、残置物の処分、特殊清掃)やその費用の負担、告知事項が必要な場合の賃料下落。
- ・死亡時の発見が遅れる。
- ・不特定多数を無断で居住させる。
- ・家賃債務保証が受けられない。
- ・緊急連絡先が遠方で高齢、疎遠状態など。

【問5】住宅確保要配慮者に必要と思われる支援・サービス

- ・住宅確保要配慮者に必要と思われる支援・サービスは、「高齢者単身」「高齢者世帯」「身体障害者」「精神障害者」「知的障害者」では「定期的な見守り・安否確認」が最も多くなっている。
- ・「ひとり親世帯」では「初期費用の補助」「家賃債務保証」が最も多い結果となった。

問5. 下記の対象者の入居のために必要と思われる支援・サービスについて、入居時、入居中、死亡時において、それぞれ下記の理由の中から当てはまるものすべてに○を記入してください。その他に○を記入された場合の具体的な内容をご記入ください



○「その他」の回答内容（カッコ内は選択した対象者）

- ・死亡時に相続人を探す必要があること、賃貸借契約が終了すること。（高齢者単身、高齢者世帯、身体障害者、精神障害者、知的障害者、低所得世帯、生活保護）
- ・不法滞在の法的リスクの対応
- ・単身の高齢者や精神障害者は体調を崩してトラブルになるケースが多いと感じている。

【問6】 大家や不動産事業者に対して必要と思われる支援・サービス

問6. 上記の対象者が入居に至るために、大家や不動産事業者に対して必要だと思う支援策があれば教えてください。(自由記述)

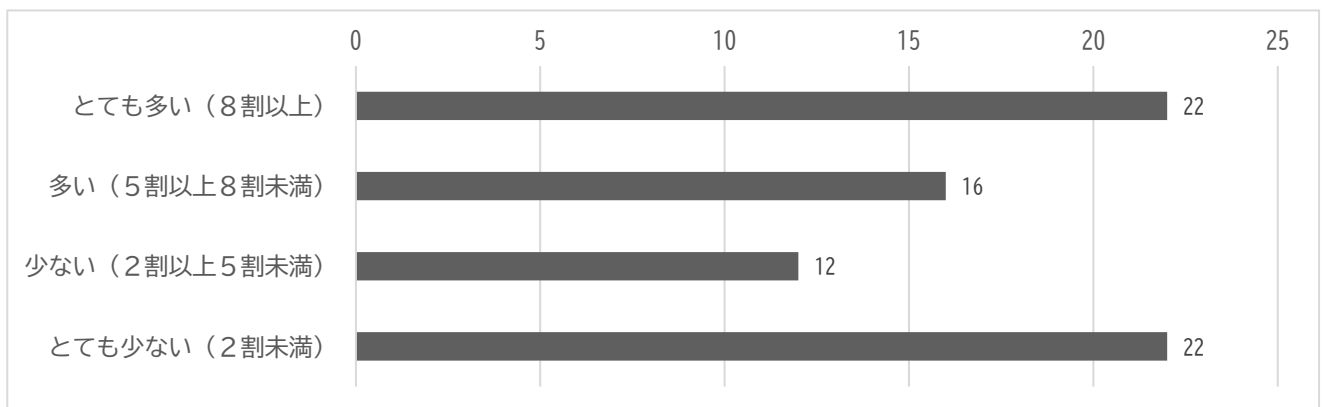
- ・入居者の退去時、退去後の完全なサポート（特に居室内死亡発生時の支援）。
- ・独居老人死亡後の対応についての支援（家財処分、死亡手続き代行支援）。
- ・生活保護受給者、外国人入居者に対して掃除方法やごみ分別方法を定期的に教える等、サポートするサービスがほしい。
- ・高齢者に関する総合的な保険（定期的な見守り・居室内死亡・残存家財処分・死後手続き）。
- ・当事者の「補助上限額」「最低面積」「要配慮者の該当理由」「障害内容」「犯罪歴」等が一目で分かる資料があると、不動産事業者が物件を探しやすくなると思う。
- ・偏見を解消するための理解促進キャンペーン。
- ・外国人入居者対応のための通訳。
- ・賃貸保証に加入する場合、緊急連絡先を必要としますので、連絡先がほしい。

【問7】 入居者死亡保険の加入状況

- ・入居者死亡保険の加入状況、「とても多い（8割以上）」「とても少ない（2割未満）」が最も多い結果となった。

問7. 貸主や入居者における入居者死亡保険（※）の加入状況はどの程度ですか。当てはまる選択肢に○を付けてください。

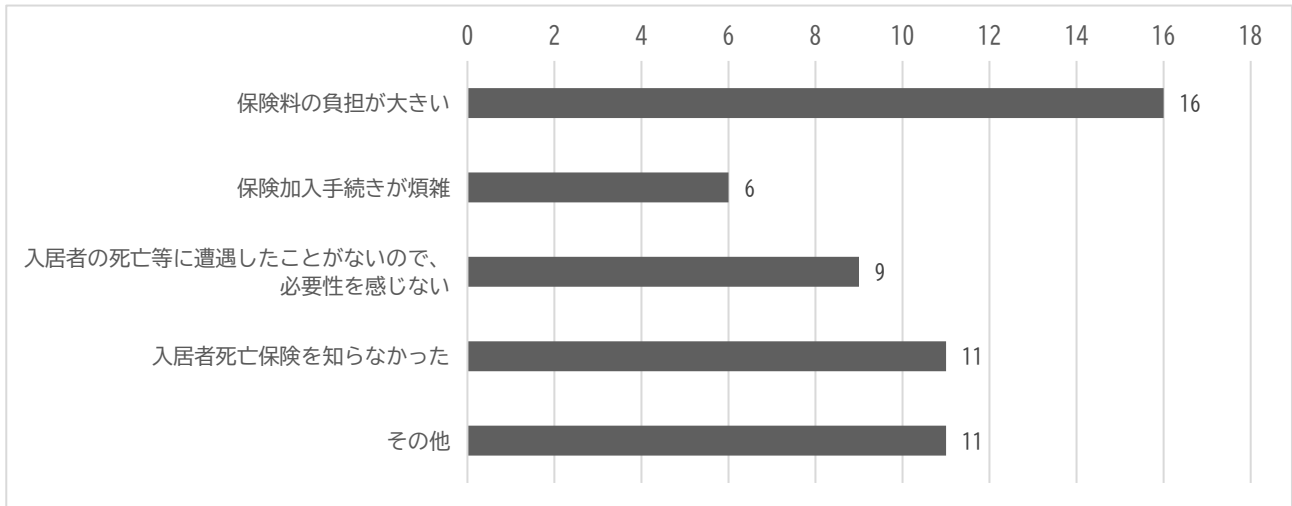
※入居者が死亡時に「残存家財整理」「居室内修繕」「空室となることの逸失家賃」を保証する保険。(例：少額短期保険、大家や借主が加入する火災保険の特約、借主が加入する家財保険の特約)



【問 8】入居者死亡保険（※）への加入が進まない理由

- ・【問 7】で「とても少ない（2割未満）」または「少ない（2割以上5割未満）」と回答した34件のうち、入居者死亡保険（※）への加入が進まない理由は、「保険料の負担が大きい」が最も多い結果となった。

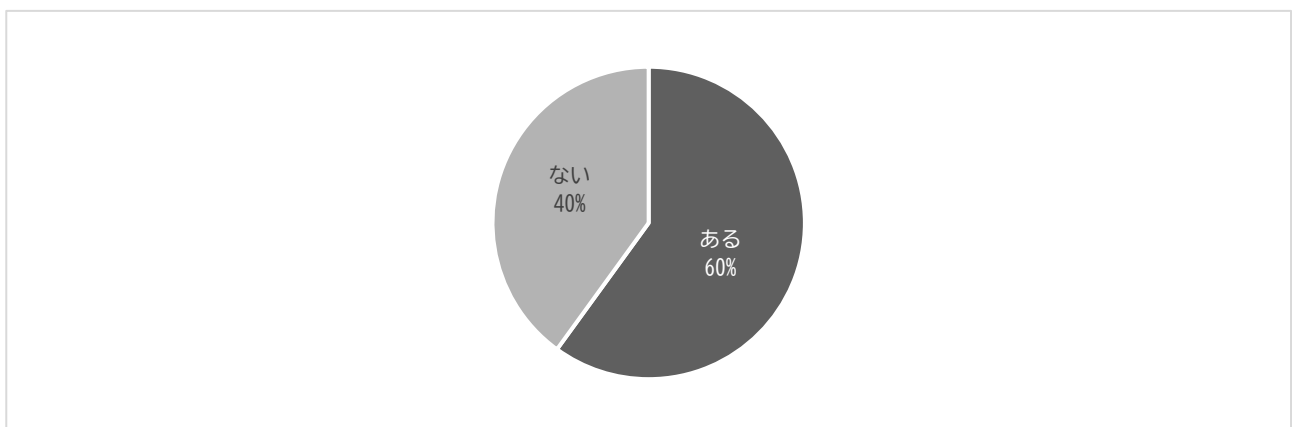
問 8. 入居者死亡保険（※）への加入が進まない理由は何ですか？（複数回答可）



【問 9】残存家財や居室内修繕の費用を賃借人側から回収できなかったケースの有無

- ・残存家財や居室内修繕の費用を賃借人側から回収できなかったケースは、「ある」が60%、「ない」が40%という結果となった。

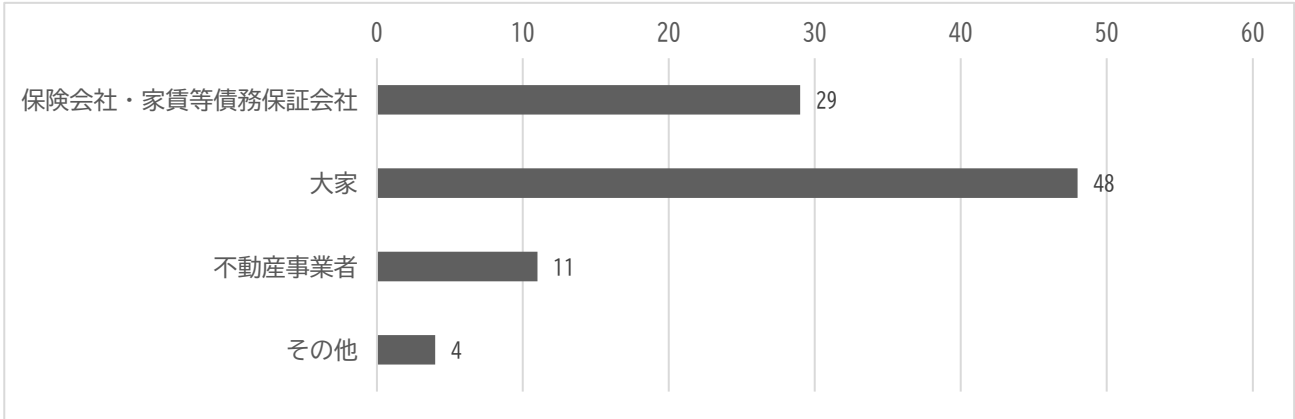
問 9. 入居者の死亡や行方不明などで、残存家財や居室内修繕の費用を、賃借人側から回収できなかったケースに遭遇したことはありますか？



【問 10】 家財処分や居室内修繕等の費用の負担者

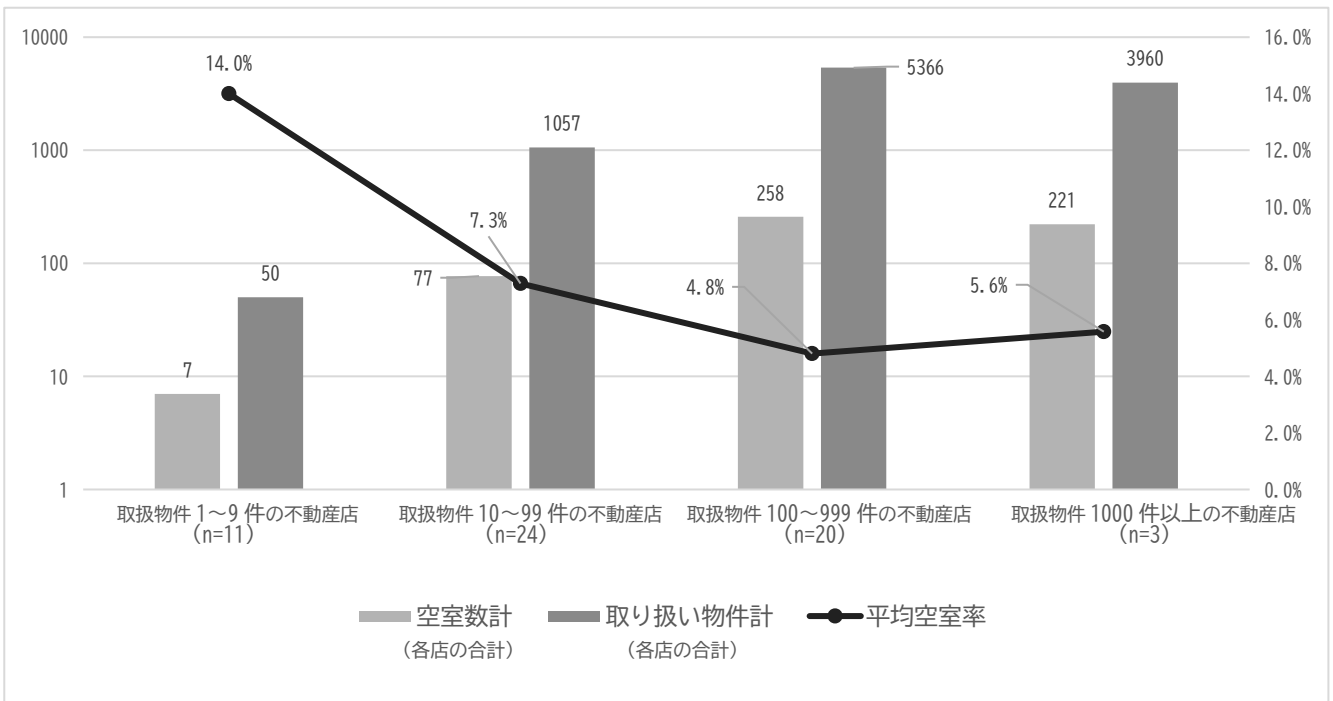
- ・家財処分や居室内修繕等の費用の負担は、「大家」が最も多く、次に「保険会社・家賃等債務保証会社」が多い結果となった。

問 10. 家財処分や居室内修繕等の費用はどなたが負担しましたか？



【問 11】 取り扱っている物件数及び現在の空室数

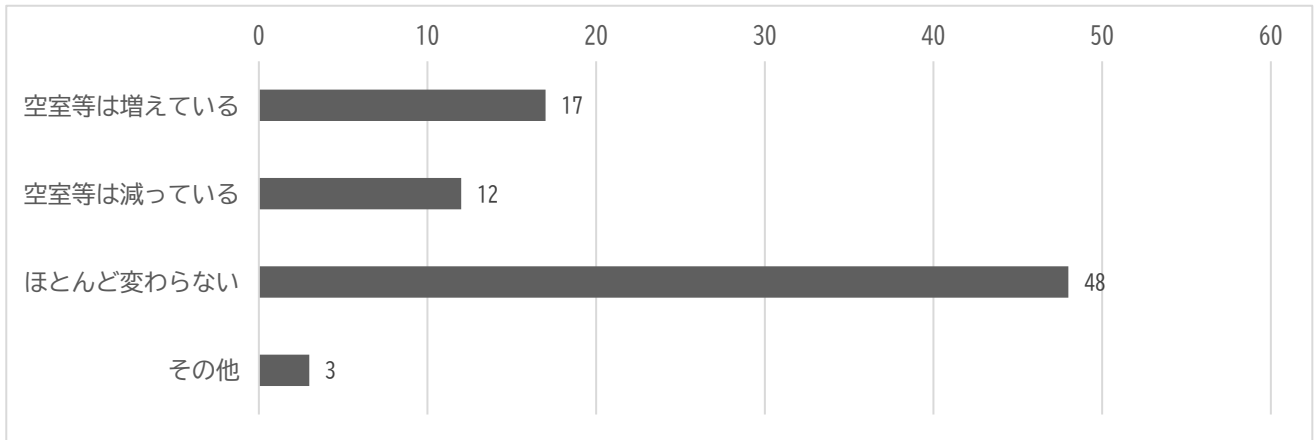
問 11. 自社で取り扱っている物件数、及び現在の空室数を教えてください。（記入日現在の件数を概数で構いません。）



【問 12】 空室や募集中住戸の動向

- ・空室や募集中住戸の動向は、「ほとんど変わらない」が最も多い結果となった。

問 12. 空室や募集中住戸のここ数年間の動向であてはまるものはどれですか。



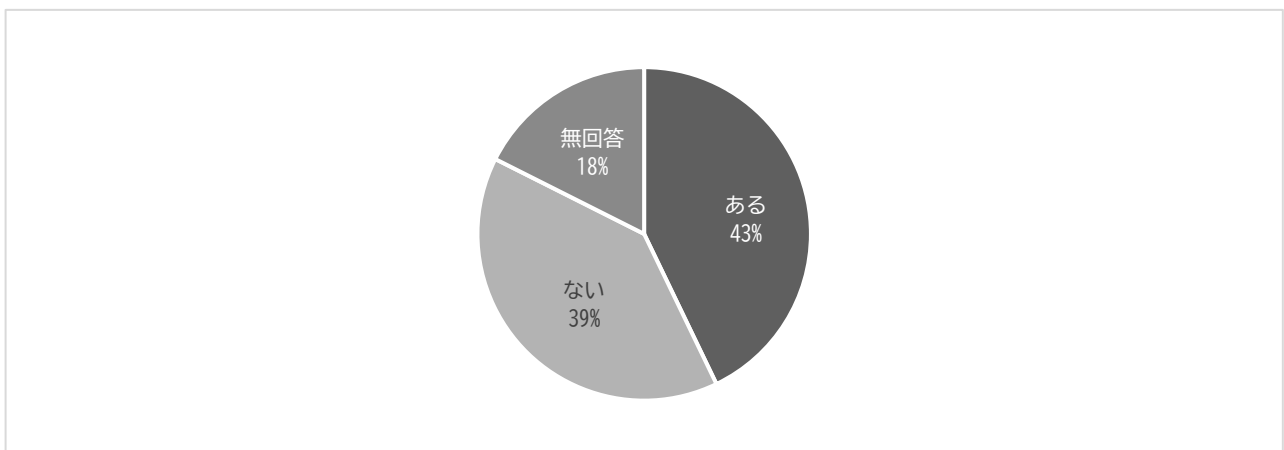
○「その他」の回答内容

- ・新築住居が多くなると古い物件は決まりづらい。
- ・1R・1Kは客室が多すぎる。供給過多である。

【問 13】 住宅確保要配慮者へ案内できる物件数の有無

- ・住宅確保要配慮者へ案内できる物件は、「ある」が43%、「ない」が40%という結果となった。

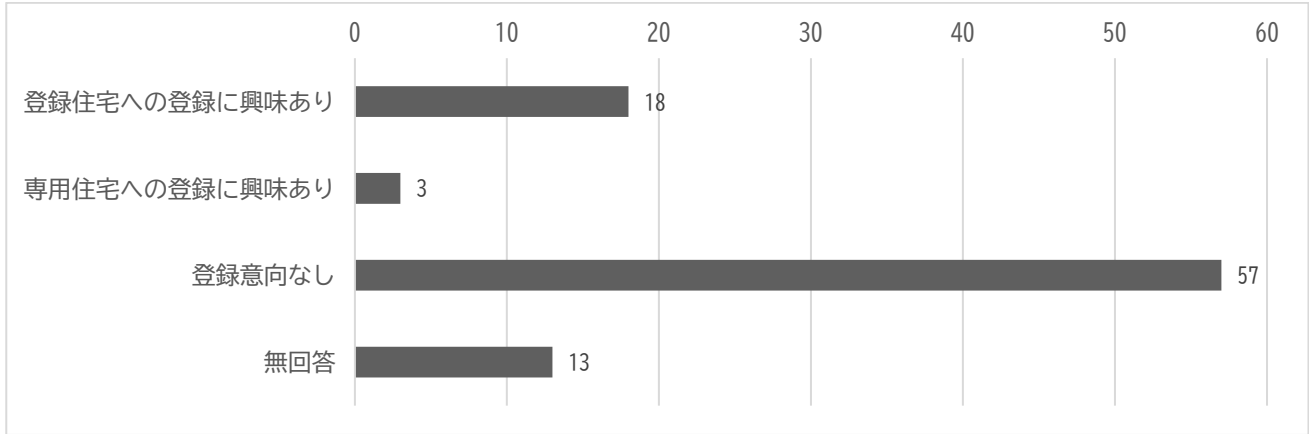
問 13. 自社で取り扱っている空室のうち、住宅確保要配慮者（高齢者、障害者等）へご案内できる物件数はどれくらいですか。



【問 14】 東京ささエール住宅への登録意向

- ・東京ささエール住宅（※セーフティネット住宅。高齢者、障害者、ひとり親世帯等、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅。）への登録意向は、「登録意向なし」が最も多い結果となった。

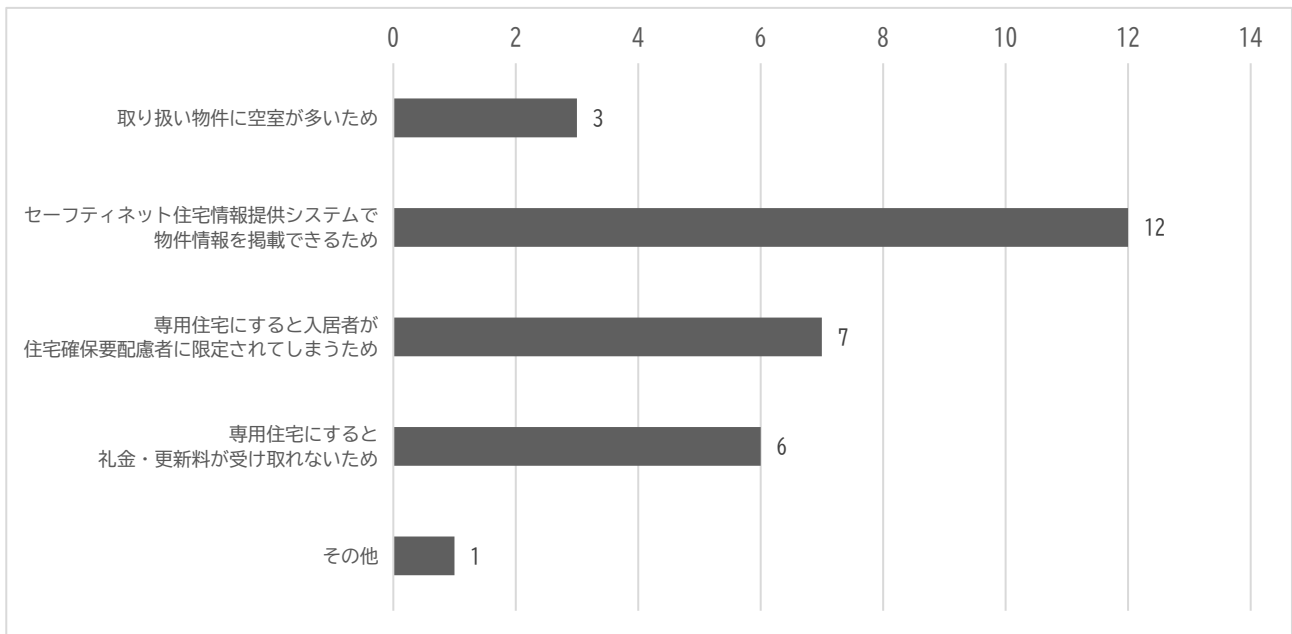
問 14. 東京ささエール住宅に登録をする意向はありますか。



【問 15】 登録住宅への登録に興味がある理由

- ・【問 14】で「登録住宅への登録に興味あり」と回答した 18 件のうち、登録住宅への登録に興味がある理由は、「セーフティネット住宅情報提供システムで物件情報を掲載できるため」が最も多い結果となった。

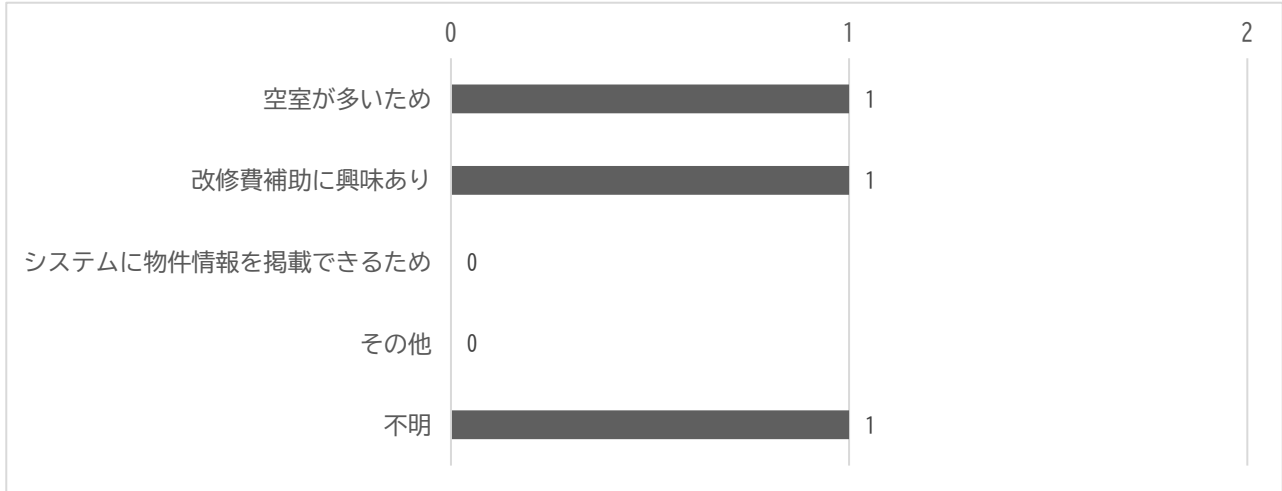
問 15. 問 14 で「①登録住宅への登録に興味あり」と回答した理由で該当するものはどれですか？（複数回答可）



【問 16】 専用住宅への登録に興味がある理由

- ・【問 14】で「専用住宅への登録に興味あり」と回答した3件のうち、専用住宅への登録に興味がある理由は、「空室が多いため」「改修費補助に興味あり」があげられた。

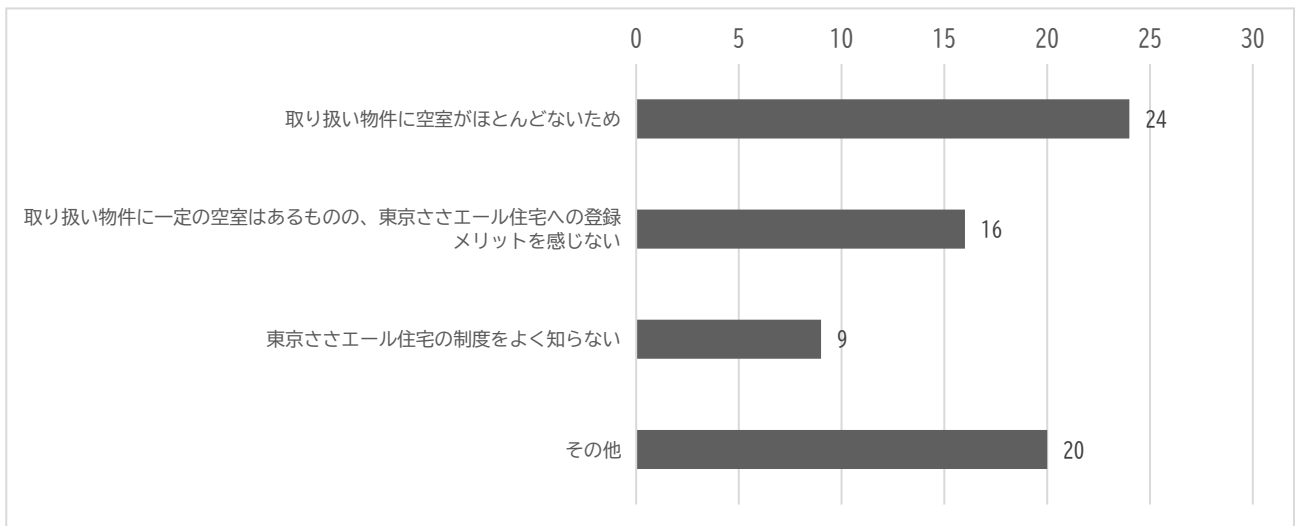
問 16. 問 14 で「②専用住宅への登録に興味あり」と回答した理由で該当するものはどれですか？（複数回答可）



【問 17】 登録意向がない理由

- ・【問 14】で「登録意向なし」と回答した57件のうち、登録意向がない理由は、「取り扱い物件に空き室がほとんどないため」が最も多く、次に「取り扱い物件に一定の空室はあるものの、東京ささエール住宅への登録メリットを感じない」が多い結果となった。

問 17. 問 14 で「③登録意向なし」と回答した理由で該当するものはどれですか？（複数回答可）

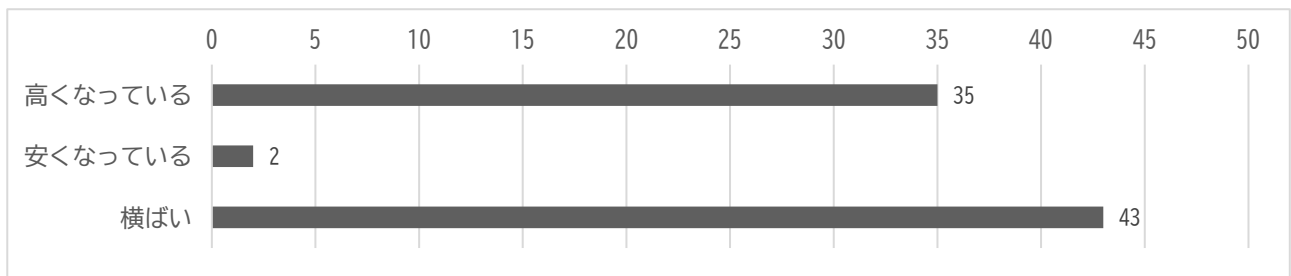


【問 18】 賃貸住宅市場の最近の傾向

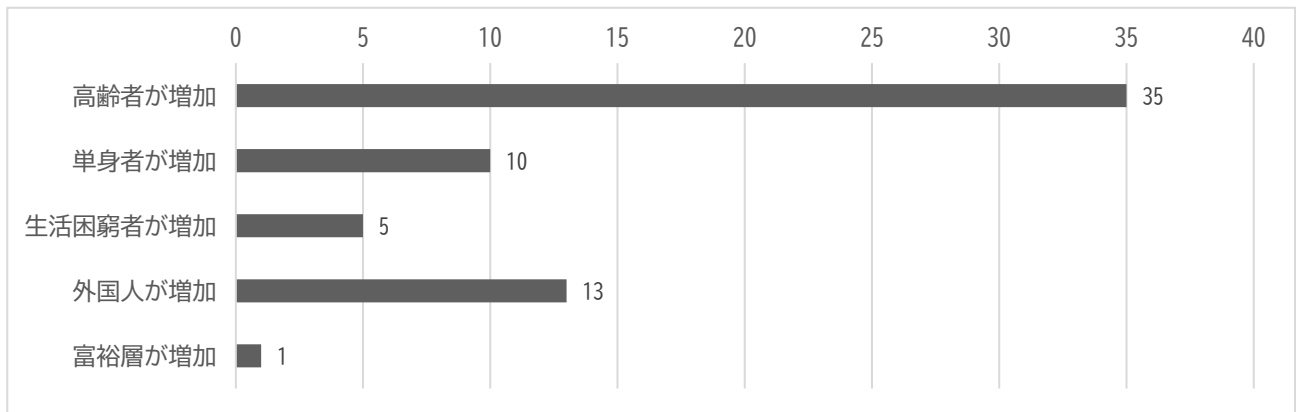
- ・ 賃貸住宅市場の最近の傾向は、家賃は「横ばい」が最も多く、次に「高くなってきている」が多い結果となった。
- ・ 居住者は「高齢者が増加」が最も多い結果となった。

問 18. 貴社で取り扱っている賃貸住宅市場の最近の傾向について該当するものはどれですか？（複数回答可）

○家賃



○居住者



○「その他」の回答内容

- ・ 浅草も高齢化が進んでいる。単身者や外国人も増えているが、老朽物件が多く人気はない。
- ・ コロナウイルスの影響で賃貸利用客が減少傾向にあったが、単身者の動きなどは回復してきている印象がある。また、高齢者、外国人も増加傾向にある。
- ・ 浅草橋エリア：単身者が増え、1R・1K が不足傾向にある。または高額の 1DK が増加している。
- ・ 浅草橋～蔵前：1年～2年間で数千円～1万円程度高くなっている。
- ・ 蔵前を中心に賃料が上昇。数年前より 30%ほど上がったものもある。狭小ワンルームは苦戦。
- ・ 高齢者が増加する一方、バリアフリー化等がされた物件がない。
- ・ 新築マンション等が多く、古い物件は賃料を安くしないと入居者確保が難しくなっている。
- ・ ファミリー向けの物件の家賃が高い。
- ・ 外国籍（留学生）の方は 6～7万円からの入居が多いと思う。
- ・ 仲介業者として入居させてあげたい気持ちはあるが、オーナーの説得が難しい。

【問 19】 賃貸住宅経営で困っていること

問 19. 賃貸住宅経営で困っていることをご記入ください。(自由記述)

- ・業者数が多い。
- ・新築住宅ができると古い住宅は家賃を相当下げないと決まらない。
- ・緊急連絡先のない入居者が孤独死した場合、個人情報を追うことが難しい。
- ・風呂なし物件の人気のない。
- ・老朽化した物件が増加し、貸主が資金力のある会社に販売して管理会社から離れることが多い。
- ・入居者の高齢化。
- ・高齢者が多く、入居受入可能物件が少ない。
- ・立退きなどでご相談にこられる高齢者が増えている。
- ・物件の老朽化。
- ・高齢者を割と受け入れる老朽アパートなどが、高齢者が生活する上で安全な環境でない。階段が急、火災に弱い外壁、耐震不足、閉鎖的環境であるなど。
- ・狭小ワンルームへの集客
- ・直近の家賃の高騰により以前よりも客付けが大変になり、より家賃の安い郊外へ行く方も増加しているため、都内での賃貸住宅経営が難しくなっている。
- ・夜逃げの増加・近隣トラブルの増加
- ・動物を飼育している方が亡くなった場合の動物の行方。
- ・賃貸保証加入時に緊急連絡先がない場合苦労する。

第7章 現行プランの取組状況

・現行の住宅マスタープランの枠組みは以下の通りである。

基本目標	施策展開の方向		主な取組
1 だけれどもが安心して住み続けられる住まいづくり	1-(1) 子育て世帯への居住支援 ※重点	1-(1)-① 子育て世帯への居住支援	子育て世帯の住宅リフォーム支援
			集合住宅の建設における家族向け住戸の設置、学校等の施設に近接する建築計画の早期周知
			特定優良賃貸住宅の維持管理
			マイホーム借上げ制度の普及、子育て世帯向け空き家活用モデル事業
	1-(2) 高齢者・障害者の居住の安定確保	1-(2)-① 高齢者・障害者向け住宅・施設の整備促進	三世帯同居の支援
			多世代が地域の中で交流し助け合いながら暮らせる環境整備
	1-(3) 多様な居住ニーズへの対応	1-(2)-② 安心できる居住支援	シルバーピアの適切な維持管理と新規供給検討、サービス付き高齢者向け住宅の供給誘導
			認知症グループホーム・障害者グループホームの整備促進
			高齢者世帯に対する住宅改修費用助成・緊急通報システムの普及、関係協力機関などによる声かけ・見守り
			障害者(児)に対する住宅改修費用助成・日常生活用具給付
			福祉部門と連携した相談体制の強化
			東京シニア円滑入居賃貸住宅情報登録閲覧制度(現：住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度)・あんしん居住制度の普及
	1-(4) 住宅セーフティネットの構築	1-(3)-① 新たな住宅供給手法の普及	「リバースモーゲージ」についての情報提供
			新たな住まい方についての情報提供
			多様な居住ニーズに対応した住宅供給手法の検討
			定期借家制度・定期借地制度の普及
2 良質な住宅ストックの継承と快適に暮らせる	1-(4)-① 住宅確保要配慮者向け住宅の確保	新たな住まい方についての情報提供	
		多様な居住ニーズに対応した住宅供給手法の検討	
		定期借家制度・定期借地制度の普及	
		家賃債務保証や住宅情報の提供	
2-(1) 住宅性能の向上支援	1-(4)-② サポート体制の整備	自己都合によらない転居の支援	
		家賃債務保証や住宅情報の提供	
		都営住宅の区への移管	
		国の制度を活用した住宅確保要配慮者の居住の安定	
	2-(1)-① 住まいの安全性の確保	2-(1)-② 住宅リフォームの支援	耐震診断・補強設計・耐震補強工事の支援、子育て世帯の住宅リフォーム支援(再掲)
			火災に強い建築物への建替え支援
			居室内の空気環境測定・健康で快適な住まい方のアドバイス
			防犯に配慮した構造や設備等についての情報提供
2-(1)-③ 長寿命・環境共生型住宅の普及促進	2-(1)-③ 長寿命・環境共生型住宅の普及促進	住宅修繕資金融資あっせん・利子補給制度の実施、東京都や住宅金融支援機構の制度についての情報提供	
		リフォーム相談の検討	
		長期優良住宅、低炭素住宅(現：低炭素建築物)、住宅性能表示制度の普及	
		家庭用燃料電池・太陽光発電等機器等への助成	
2-(2) マンションの適切な維持管理	2-(2)-① マンションの維持管理の支援	共同住宅の省エネルギー化支援	
		管理セミナー、相談会、相談員派遣	
		管理組合登録制度、理事長等連絡会	

住 ま い づ く り	理・建替えの 支援 ※重点		共用部分のバリアフリー化支援
		2-(2)-② マンションの修繕・建 替えの支援	大規模修繕や長期修繕計画作成の支援
			「マンション建替え・改修アドバイザー制度」利用助成
		共用部分修繕資金融資あっせん・利子補給	
	2-(2)-③ マンションの安全・安 心対策の促進	耐震アドバイザー派遣、耐震診断・補強設計・改修工事の助成（再掲）	
		「集合住宅防災ハンドブック」「安全・安心ハンドブック」による啓発	
	2-(3) 良質な民間住 宅供給の誘導	2-(3)-① 良質な住宅建設の指導	集合住宅におけるバリアフリー対応設備設置や家族向け住戸供給の促進、ワンル ームマンションに対する指導
			中高層建築物の建築計画の事前公開・近隣説明に対する指導、学校等の施設に近 接する建築計画の早期周知（再掲）
			中小規模の敷地共同化・オープンスペースの確保
	2-(4) 空き家ストック の総合対策 ※重点	2-(4)-① 空き家の適正管理の促 進	空き家情報の把握
管理不全な空き家に対する指導・勧告、除却支援			
2-(4)-② 空き家の有効活用の推 進		空き家に関する総合相談窓口での相談対応	
		空き家に関する総合相談窓口での情報提供	
2-(5) 住まいに関す る情報提供の 推進と相談体 制の充実	2-(5)-① 区民向け相談の実施	「マイホーム借上げ制度」の普及（再掲）、子育て世帯向け空き家活用モデル事業 （再掲）	
		空き家に関する総合相談窓口での相談対応	
	2-(5)-② 住宅関連団体等との連 携・情報提供の充実	住宅関連団体等への区施策周知・連携強化 住宅関連施策に関する総合的なガイドブックの作成	
3 下 町 の 住 み よ さ を 実 感 で き る 住 環 境 づ く り	3-(1) 地域の良好な 居住環境の形 成	3-(1)-① 地域主体のまちづくり の推進	地区計画制度等の活用 まちづくり相談員の派遣
			3-(1)-② 景観まちづくりの推進
		3-(1)-③ 環境に配慮したまちづ くりの推進	屋上・壁面等の緑化推進、建設時の緑化空間整備誘導 「スマートコミュニティ」の研究
	3-(2) 安全・安心な 住宅市街地の 整備 ※重点	3-(2)-① 防災まちづくりの推進	耐火性のある建築物への建替え、広場・道路等の整備、建物の共同化等による 空地確保の促進
			木造住宅密集地域の不燃化促進
			特定緊急輸送道路沿道建物の耐震化の促進
			狭あい道路の拡幅整備、ブロック塀、がけ擁壁、外壁落下防止の改善に係る支援
	3-(2)-② 安全で移動しやすいま ちづくりの推進	密集住宅市街地整備促進事業従前居住者の支援	
	3-(3) 地域コミュニ ティの活性化	3-(3)-① 多世代居住の推進	公共施設や民間建築物のバリアフリー化の推進、診療所や薬局などのバリアフリ ー化の推進
			多世代が地域の中で交流し助け合いながら暮らせる環境整備(再掲)
		3-(3)-② 災害や犯罪に備えた地 域づくり	地域との連携による防災活動・防犯パトロール
		3-(3)-③ 職住一致・近接の推進	区内に居住しながら事業活動を行うことができる環境整備の検討
		3-(3)-④ 観光と調和した住環境 の形成	来街者が住みたいと感じられるまちづくり 区民生活の向上を意識した観光振興と観光客に対する意識啓発

(1) 子育て世帯への居住支援

- ・子育て世帯が暮らしやすい住環境の確保に向け、子育て世帯住宅リフォーム支援や三世代住宅助成のほか、集合住宅条例に基づく家族向け住戸の確保などにより、子育て世帯の居住支援に取り組んでいる。
- ・平成 27 年度から令和 4 年度末までの実績については、子育て世帯住宅リフォーム支援の助成件数は累計 29 件、三世代住宅助成は累計 21 件、集合住宅条例の対象となる新規供給マンションにおける家族向け住戸の供給戸数は累計 10,859 戸となっており、子育て世帯の居住環境の向上につなげている。
- ・こうした中、近年、子育て世帯の転出傾向が続いていることから、子育て世帯が区内において、いきいきと暮らしながら希望に応じて安心して子供を産み育てられるよう、引き続き、子育て世帯の居住環境の整備に取り組んでいく。

(2) 高齢者・障害者の居住の安定確保

- ・高齢者や障害者の居住を支援するため、シルバーピア供給や認知症グループホーム・障害者グループホームの整備促進をはじめ、入居相談窓口での住宅探しのサポート、住宅改修費用助成により、高齢者や障害者の居住の安定確保に取り組んでいる。
- ・シルバーピアについては、令和 5 年 12 月末時点で 17 棟 283 戸を供給しており、令和 6 年度に建設事業者から新たに住戸を借上げ、26 戸を新規供給する予定である。引き続き、住宅に困窮する高齢者に対する公平かつ的確な供給と適切な供給水準の確保を図っていく。
- ・認知症グループホームについては、平成 27 年度から令和 5 年度末までに、2 か所を整備しており、引き続き、高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画に基づき整備を進めていく。
- ・障害者グループホームについては、平成 27 年度から令和 4 年度末までに 6 か所を整備しており、引き続き障害者福祉計画に基づき整備を進めていく。
- ・高齢者世帯に対する住宅改修費用助成は、平成 27 年度から令和 5 年 12 月末までに 656 件の実績があり、引き続き、本事業により高齢者の居住環境の向上に取り組んでいく。

(3) 多様な居住ニーズへの対応

- ・多様な居住ニーズへの対応については、少子高齢化やマンションの増加など、住まいを取り巻く状況の変化を踏まえ、引き続き、区民がライフステージや生活状況に応じた住宅を円滑に確保できるよう、情報提供のほか、ニーズに応じた良質な民間住宅の確保や住環境の整備などに取り組んでいく。

(4) 住宅セーフティネットの構築

- ・住宅確保要配慮者の居住の安定確保のため、シルバーピアの供給をはじめ、入居相談窓口での住宅相談や民間賃貸住宅の物件情報の提供、自己の都合によらない事由により立ち退きを求められている方の転居費用助成、家賃等債務保証料助成により、住宅確保が困難な高齢者、障害者、ひとり親世帯の居住支援に取り組んでいる。

- ・平成 27 年度から令和 4 年度末までの実績については、シルバーピアの入居者募集戸数累計 200 戸、入居相談窓口での物件情報提供者数 184 人、転居費用助成 22 件、家賃等債務保証料助成 11 件となっており、住宅確保要配慮者の居住の安定につなげている。
- ・今後、単身高齢者の増加が見込まれる中、公的住宅の供給のほか、民間賃貸住宅における住宅確保要配慮者の円滑な受入が重要であることから、引き続き、住宅セーフティネットの確保に努めていく。

(5) 住宅性能の向上支援

- ・災害に対する安全安心の確保や環境負荷の低減に向け、十分な耐震性を有していない住宅の耐震化支援をはじめ、火災に強い住宅への建替え支援や断熱改修等の住宅の省エネ・再エネ化助成などにより、住宅性能の向上支援に取り組んでいる。
- ・平成 27 年度から令和 4 年度までの実績については、耐震改修助成は、戸建て住宅 289 件、マンション 4 件、不燃化建替え助成は、北部地域 21 件、谷中地域 53 件となっている。引き続き、居住者や地域の防災安全性の向上に向け、耐震化と不燃化の促進に取り組んでいく。
- ・住宅向けエコ助成については、平成 27 年度から令和 4 年度までに、家庭用燃料電池・太陽光発電システム 236 件、家庭用蓄電池システム 25 件（令和 2 年度から助成開始）、窓・外壁等の断熱改修 186 件となっており、引き続き、住宅における環境負荷の低減や居住性向上の観点から、住宅の環境性能向上の促進に取り組んでいく。

(6) マンションの適切な維持管理・建替えの支援

- ・管理組合運営を支援するため、区分所有者向けのセミナーや相談会をはじめ、マンション管理士等の相談員派遣、大規模修繕工事や長期修繕計画作成のための計画修繕調査費助成、マンションガイドブックの管理組合への配布などに取り組んでいる。また、令和 2 年度からは、昭和 58 年以前に建築された 6 戸以上の区分所有マンションを対象とした管理状況届出制度を開始するとともに、令和 4 年度からは管理水準の維持向上を目的とした管理計画認定制度を開始し、マンションの管理適正化の促進を図っている。
- ・平成 27 年度から令和 4 年度末までの実績については、相談員派遣 35 件、計画修繕調査費助成 128 件となっており、マンションの適切な維持管理につなげている。
- ・管理状況届出制度については、230 棟のマンションの管理状況を把握したうえで、管理不全の兆候が見られるマンションに対し個別通知などの働きかけを行い、管理不全の改善を図っている。
- ・今後、一部の高経年マンションにおいて、建物・設備の老朽化と区分所有者の高齢化が更に進んでいくことが見込まれることから、引き続き、管理適正化や長寿命化・再生の促進に努めていく。

(7) 良質な民間住宅供給の誘導

- ・区民のニーズに応える良質な民間住宅を確保するため、集合住宅条例に基づき、バリアフリー対応設備や家族向け住戸の設置を促進するとともに、紛争予防条例に基づき、建築計画の近隣住民への周知と話し合いの促進を指導するなどにより、地域の環境に調和した良質な住宅の供給誘導に取り組んでいる。
- ・紛争予防条例については、令和6年4月から、高層又は大規模な建築計画の場合に、近隣住民への説明会を義務付けるなど、制度を強化し、地域の住環境の維持向上と良好な近隣関係の保持に取り組んでいる。
- ・今後も活発なマンション開発が見込まれることから、区民の多様な居住ニーズに対応した良質な民間住宅の確保に向け、必要に応じた適切な供給誘導に取り組んでいく。

(8) 空き家ストックの総合対策

- ・景観、防災・防犯、衛生面など、空き家による周辺地域への様々な影響を低減・防止するため、空き家実態調査に基づく追跡調査を行うほか、管理不全となっている空き家所有者への働きかけ、空き家総合相談窓口での建築士や弁護士による相談対応などにより、空き家の適正管理や利活用の促進に取り組んでいる。
- ・平成27年度から令和4年度までの実績については、所有者への働きかけを行った空き家191棟、空き家相談窓口の相談組数88組となっており、空き家状態の改善につなげている。
- ・今後、持ち家居住者の高齢化に伴い、各地域において空き家が増加する可能性があることから、引き続き、空き家の利活用、除却、発生抑制の促進に取り組んでいく。

(9) 住まいに関する情報提供の推進と相談体制の充実

- ・住宅全般に関する不安や問題を抱える区民を支援するため、建替えや修繕に関する相談をはじめ、空き家の利活用や相続、住宅探し、マンションの管理運営や生活上の問題、建築紛争などに関する区民からの相談に弁護士や建築士等が応じ、区民の問題の解決に取り組んでいる。
- ・平成27年度から令和4年度末までの相談対応実績については、建築相談298組、空き家相談88組、入居相談窓口個別相談246組、マンションよろず相談200組、建築紛争5,517件となっており、区民の不安や問題の解決につなげている。
- ・引き続き、関係部署や関係団体と連携を図りながら、相談窓口の周知と相談体制の整備に努めていく。

(10) 地域の良好な居住環境の形成

- ・地域特性に応じた良好な住環境を整備するため、地区計画制度の活用やまちづくり相談員派遣をはじめ、景観計画に基づく景観誘導、屋上等の緑化助成などにより、景観や環境に配慮したまちづくりに取り組んでいる。

- ・平成 27 年度から令和 4 年度末までの実績については、まちづくり相談員派遣 44 回、景観事前協議 2,411 件、屋上等の緑化助成 13 件となっているほか、平成 30 年度に東上野四・五丁目地区地区計画策定、令和元年度に上野地区まちづくりビジョン策定、令和 2 年度に谷中地区地区計画策定、令和 3 年度に谷中地区景観ガイドライン策定、令和 4 年度にまちづくり誘導方針の策定を行った。
- ・引き続き、区民が地域に愛着と誇りを持って快適に暮らせるよう、地域特性や住民ニーズに応じたまちづくりを推進していく。

(11) 安全・安心な住宅市街地の整備

- ・災害時における地域の安全・安心を確保するため、住宅の耐震化支援や不燃化促進をはじめ、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進、狭あい道路の拡幅整備を実施している。また、高齢者や障害者等の移動の円滑化を促進するため、バリアフリー基本構想に基づき、建築物、道路、公園などの整備や鉄道駅バリアフリー化事業に対する助成等を通じて、安全安心な住宅市街地の整備を推進している。
- ・平成 27 年度から令和 4 年度までの実績については、旧耐震基準の建築物に対する耐震改修及び除却工事助成 317 件となっている。また、密集住宅市街地整備においては、広場・道路等の整備を推進するとともに、不燃化特区制度により建替えを支援し、累計で 53 件の助成を行っている。また、狭あい道路の拡幅整備は年間 900m 程度となっており、地域の防災性向上につなげている。
- ・災害が激甚化・頻発化していることから、引き続き、発災時の被害を防止・最小化できるよう、災害に強いまちづくりに取り組むとともに、区内の面的・一体的なバリアフリー化を推進し、安全・安心な住宅市街地の整備に取り組んでいく。

(12) 地域コミュニティの活性化

- ・区民が住みよさを実感できるよう、地域との連携による防災活動や防犯パトロールなどにより、安全で安心して暮らせる住環境の整備に取り組んでいる。
- ・平成 27 年度から令和 4 年度までの実績については、地域との防災訓練は 853 回、客引き防止パトロール（平成 29 年度事業開始）は 1,383 日となっているほか、子どもの安全巡回パトロールは毎日実施しており、地域の防災力向上や犯罪抑止につなげている。
- ・地域課題の円滑な解決や良好な住環境の形成に向けて、引き続き、住民、団体、企業等と連携を図りながら、豊かな地域コミュニティの形成に取り組んでいく。

第8章 国・都・区の住宅政策の動向

国及び東京都の関連計画や住宅政策をはじめ、区の基本計画及び都市計画マスタープラン等に関する情報を収集、整理した。

1. 国の動向

① 住生活基本法の制定

全国的な住宅ストック量の充足や、本格的な少子高齢化と人口・世帯減少など、社会経済情勢の著しい変化を受けて、国は新しい計画体系の下、住宅政策を『量』から『質』へと転換し、平成18年6月に、それまでの「住宅建設計画法」を廃止して「住生活基本法」を制定した。

この「住生活基本法」は、国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定めるもので、『量』から『質』への転換による新たな住宅政策について、以下のような考え方を示している。

《住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策》

- ◇ 安全・安心で良質な住宅ストック・居住環境の形成
- ◇ 住宅の取引の適正化、流通の円滑化のための住宅市場の環境整備
- ◇ 住宅困窮者に対する住宅セーフティネットの構築

② 住生活基本計画（全国計画）の策定（令和3年3月策定／計画期間：令和3～令和12年度）

「住生活基本法」の制定を受けて、平成18年9月に「住生活基本計画（全国計画）」が閣議決定された。その後、計画の見直しは5年ごとに行われており、最新の「住生活基本計画（全国計画）」は令和3年3月に閣議決定された。

この「住生活基本計画（全国計画）」では、「住生活をめぐる現状と課題」と3つの視点から設定された目標が以下のように示され、目標の達成状況を定量的に測定するために18項目の成果指標と59項目の観測・実況指標、意識・意向指標を定めている。

国では、本計画に基づき、子供を産み育てやすい住まいの確保に向けた税制、補助金、融資金利優遇による子育て世代の支援をはじめ、空き家対策の強化、高経年マンションの管理適正化や再生の促進などに取り組んでいる。

《住生活基本計画（全国計画）における住生活をめぐる現状と課題》

● 世帯の状況

- ・ 子育て世帯数は減少。高齢者世帯数は増加しているが、今後は緩やかな増加となる見込みである。
- ・ 生活保護世帯や住宅扶助世帯数も増加傾向にある。

● 気候変動問題

- ・ IPCC(気候変動に関する政府間パネル)から「2050年前後に成果のCO2排出量が正味ゼロであることが必要」との報告が公表。
- ・ 「2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現」を宣言し、対策が急務となっている。

● 住宅ストック

- ・旧耐震基準や省エネルギー基準未達成の住宅ストックが多くを占めている。既存住宅流通は横ばいで推移している。
- ・居住目的のない空き家が増加を続ける中で、周辺に悪影響を及ぼす管理不全の空き家も増加している。

● 多様な住まい方、新しい住まい方

- ・働き方改革やコロナ禍を契機として、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まってきている。
- ・テレワーク等を活用した地方、郊外での居住、二地域居住など複数地域での住まいを実践する動きが本格化している。

● 新技術の活用、DXの進展等

- ・5Gの整備や社会経済のDXが進展し、新しいサービスの提供や技術開発が進んでいる。
- ・住宅分野においても、コロナ禍を契機として、遠隔・非接触の顧客対応やデジタル化等、DXが急速に進展している。

● 災害と住まい

- ・近年、自然災害が頻発・激甚化。あらゆる関係者の協働による流域治水の推進等、防災減災に向けた総合的な取組が進んでいる。
- ・住まいの選択にあたっては、災害時の安全性のほか、医療福祉施設等の整備や交通利便性等、周辺環境が重視されている。

《住生活基本計画（全国計画）における目標》

① 「社会環境の変化」の視点

目標1 新たな日常、DXの推進等

目標2 安全な住宅・住宅地の形成等

② 「居住者・コミュニティ」の視点

目標3 子どもを産み育てやすい住まい

目標4 高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等

目標5 セーフティネット機能の整備

③ 「住宅ストック・産業」の視点

目標6 住宅循環システムの構築等

目標7 空き家の管理・除却・利活用

目標8 住生活産業の発展

③ 新たな住宅セーフネット制度の開始（平成 29 年 7 月）

平成 29 年の「住宅セーフティネット法」の改正により、「新たな住宅セーフティネット制度」が創設された。この制度は、増加する民間の空家・空室を活用して、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の供給を目的とし、次の 3 つの柱から成り立っている。

- ① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度
- ② 登録住宅の改修や入居者への経済的な支援
- ③ 住宅確保要配慮者に対する居住支援（マッチング・入居支援）

④ マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律（マンション建替円滑化法）の改正（令和 2 年 6 月改正）

今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込みであり、老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や、老朽化が進み維持修繕が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題であることから、令和 2 年 6 月にマンション管理適正化法及びマンション建替円滑化法が改正された。

この法改正に基づき、令和 3 年 9 月には「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」が策定され、令和 4 年 4 月から、「マンション管理計画認定制度」が創設された。

また、法改正により創設されたマンションの管理の適正化を図るための助言・指導及び勧告制度の実効性を図るため、「マンション管理適正化法第 5 条の 2 に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン」が定められ、令和 5 年 4 月に改正されている。

《法律の概要》

- マンション管理適正化法の改正
 - 1 国による基本方針の策定
 - 2 地方公共団体によるマンション管理適正化の推進
 - ① マンション管理適正化推進計画制度
 - ② 管理計画認定制度
 - ③ 管理適正化のための指導・助言等

- マンション建替円滑化法の改正
 - 1 除却の必要性に係る認定対象の拡充
 - ① 外壁の剥離により危害を生ずるおそれがあるマンション等
 - ② バリアフリー性能が確保されていないマンション等
 - 2 団地における敷地分割制度の創設

2. 東京都の動向

① 東京都住宅マスタープラン

国による住生活基本計画（全国計画）の改定を受けて、東京都も令和4年3月に、今後10年間の住宅政策の展開の方向を示した新しい「東京都住宅マスタープラン」を策定した。

最新の「東京都住宅マスタープラン」では、少子高齢化や住宅ストックの老朽化、都民の働き方や住宅に対する価値観等の大きな変化、気候変動がもたらす社会状況の大きな変化をとらえ、成長と成熟が両立した明るい未来の東京の実現を目指す計画として、「目指すべき10の目標と2040年代の住生活の姿」を描き、その実現に向けてなすべき施策が整理されている。

都では、本プランに基づき、太陽光発電設備の設置義務化をはじめ、子育て世帯に対するリフォーム支援や都営住宅の供給、住宅の耐震改修支援の拡充、空き家ワンストップ相談窓口や民間事業者の空き家改修支援などに取り組んでいる。

《東京都住宅マスタープランにおける10の目標》

目標1 新たな日常に対応した住まい方の実現

- (1) 新たな日常に対応した住宅の普及
- (2) 新たな日常に対応した住環境の整備
- (3) デジタルを活用した利便性の向上

目標2 脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション

- (1) 住宅のゼロエミッション化
- (2) 環境に配慮した住宅市街地の形成
- (3) 緑豊かな住宅市街地の形成

目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

- (1) より困窮度の高い都民への都営住宅の的確な供給
- (2) 公共住宅の有効活用
- (3) 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット
- (4) 住宅確保要配慮者の居住支援
- (5) 居住環境のバリアフリー化

目標4 住まいにおける子育て環境の向上

- (1) 子育て世帯向け住宅の供給促進
- (2) 子育てに適した住環境の整備
- (3) 近居や多世代同居等の支援

目標5 高齢者の居住の安定

- (1) 安全で健康に暮らせる住宅や生活支援施設の整備等の促進
- (2) 民間住宅を活用した高齢者向け住宅の供給促進
- (3) 高齢者の円滑な住み替え等の支援

目標 6 災害時における安全な居住の持続

- (1) 地震に対する住宅の安全性の向上
- (2) 木造住宅密集地域等の改善
- (3) 風水害への対策
- (4) 災害に強いまちづくり
- (5) 災害時に住み続けられる住宅の普及
- (6) 被災後の住宅の確保

目標 7 空き家対策の推進による地域の活性化

- (1) 区市町村による空き家の実態把握と計画的な対策の推進
- (2) 空き家の状況に応じた適時適切な対応
- (3) 地域特性に応じた空き家施策の展開
- (4) 都の空き家施策の計画的な展開

目標 8 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現

- (1) 良質な家づくりの推進
- (2) 既存住宅を安心して売買等できる市場の整備
- (3) 総合的な住情報の発信

目標 9 安全で良質なマンションストックの形成

- (1) マンションの適正な管理の促進
- (2) 老朽マンション等の再生の促進

目標 10 都市づくりと一体となった団地の再生

- (1) 良好な地域コミュニティの実現
- (2) 公共住宅団地等の団地再生
- (3) 地域特性に応じた都営住宅の建替え
- (4) 地域の課題を踏まえたまちづくり

② 東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画（令和4年3月）

平成29年の住宅セーフティネット法の改正を受けて、東京都では平成30年に「東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」を策定し、令和4年3月に新しい東京都住宅マスタープランに基づき見直しを行った。貸主の選択の幅を広げるとともに借主の多様なニーズに応えるため、住宅確保要配慮者の範囲を広く設定することや、都内の空家等を最大限活用するとともに住宅確保要配慮者の多様なニーズに応えるため、既存住宅を活用する場合には国の面積基準を緩和することなどを設定している。

【賃貸住宅の供給の目標等】

ア 公営住宅の供給の目標

・都内の公営住宅の供給目標（空き家募集、建替え・新規建設等の戸数の合計）を17万1千戸に設定（2021（令和3）年度～2030（令和12）年度）。

イ 住宅セーフティネット法に基づく登録住宅（東京さきエール住宅）の供給の目標

・東京さきエール住宅として登録される住宅のうち、住宅確保要配慮者専用住宅を3千5百戸に設定（2030（令和12）年度まで）。

ウ 子育て世帯向け公共住宅の募集数

・都営住宅における若年夫婦・子育て世帯向け入居募集及び公社住宅における子育て世帯に対する優遇・優先募集の実施数を3万5千戸に設定（2021（令和3）年度～2030（令和12）年度）。

③ 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

東京においてマンションは主要な居住形態として広く普及し、都市や地域社会を構成する重要な要素となっているが、建物の老朽化と居住者の高齢化が進行しており、ひとたびマンションが管理不全に陥れば周辺環境にも深刻な影響を及ぼす恐れがあることを踏まえて、東京都は、平成31年3月に「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」を制定した。マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進するとともに、その社会的機能を向上させることを目的とし、以下の3つの柱で構成されている。

【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の3つの柱】

- ① 都や管理組合、事業者等の責務の明確化
- ② 管理組合による管理状況の届け出（管理状況届出制度）
- ③ 管理状況に応じた助言・支援等の実施

また、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」が令和2年4月から開始された。

④ 東京 マンション管理・再生促進計画の策定・改定

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に基づき、その目的の実現と老朽マンション等の円滑な再生の促進に向けて施策を具体化し、総合的かつ計画的に推進するために、令和2年3月に「東京 マンション管理・再生促進計画」が策定され、令和4年3月に、マンション管理適正化法の改正や新たな住宅マスタープランの策定等を踏まえた改正が行われた。

この計画では、「マンションの適正な管理の促進」と「老朽マンション等の再生の促進」を施策の柱として、以下の7つの目標が掲げられ、それぞれの目標の実現に向けた施策展開が定められている。

また、別途、管理組合向けの指針やガイドラインも策定されている。

【東京 マンション管理・再生促進計画（令和4年3月）における目標】

●マンションの適正な管理の促進

- 目標1 管理組合による自主的かつ適正な維持管理の推進
- 目標2 管理状況届出制度を活用した適正な維持管理の促進
- 目標3 管理の良好なマンションが適正に評価される市場の形成

●老朽マンション等の再生の促進

- 目標4 マンションの状況に応じた適切な再生手法を選択できる環境の整備
- 目標5 旧耐震基準のマンションの耐震化の促進
- 目標6 まちづくりと連携した老朽マンション等の再生
- 目標7 マンションの環境性能の向上

3. 台東区における上位計画・関連計画

■台東区基本構想（平成30年10月）

区では、概ね20年後を展望して台東区の将来像を描き、その将来像を区民や地域で活動する団体などと一体となって実現するため、平成30年10月に区政運営の最高指針となる基本構想を策定した。

基本構想は、概ね20年後を想定した区の目指す姿である「将来像」と将来像を実現するための目標である「基本目標」、区政運営の基盤となる考え方を示した「多様な主体と連携した区政運営の推進」で構成している。

台東区基本構想で掲げた将来像及び基本目標は下記の通りとなっている。

【台東区基本構想（平成30年10月）における将来像及び基本目標】

《将来像》 世界に輝く ひと まち たいとう

- 基本目標1 あらゆる世代が生涯にわたって成長し輝くまちの実現
- 基本目標2 いつまでも健やかに自分らしく暮らせるまちの実現
- 基本目標3 活力にあふれ多彩な魅力が輝くまちの実現
- 基本目標4 誰もが誇りや憧れを抱く安全安心で快適なまちの実現

■台東区長期総合計画（令和5年3月修正〔計画期間：令和5年度～令和10年度〕）

基本構想に掲げる区の将来像である「世界に輝く ひと まち たいとう」を実現するため、平成31年3月、令和元年度から令和10年度までを計画期間とする長期総合計画を策定した。

その後、孤独・孤立問題などの顕在化、働き方改革、デジタル化の急速な進展など、本区を取り巻く社会経済状況の変化を踏まえ、令和5年3月に長期総合計画の一部修正を行った。

長期総合計画では、基本構想の4つの基本目標ごとに全64の施策を定めており、住宅施策との関連性が高い「施策43」は下記の通りとなっている。

【施策43 多様なニーズに対応した良好な住環境の整備】

《目指す姿》

- 既存住宅ストックが適正に維持・管理されて長寿命化が図られ、必要に応じて更新・再生されることで、これらのストックが資産として将来世代に継承されています。
- マンションと地域の良好なコミュニティが形成されています。
- 区民それぞれのニーズに合った居住形態を自ら選択でき、良質な住宅で安全に安心して住み続けられる住環境が整備されています。

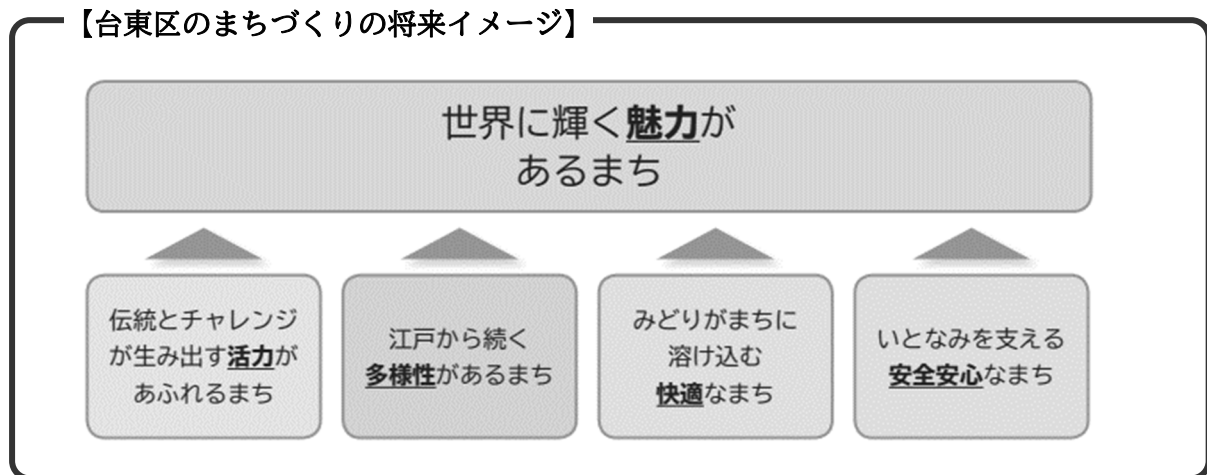
《主な取り組み》

- ①マンションの管理適正化、耐震化及び長寿命化の促進
- ②マンションと地域との良好なコミュニティの創出
- ③働き方の変化等を踏まえた良質な民間住宅供給の誘導
- ④空き家ストックの総合対策
- ⑤子育てしやすい住環境の確保
- ⑥住宅セーフティネットの推進
- ⑦高齢者などの居住の安定確保

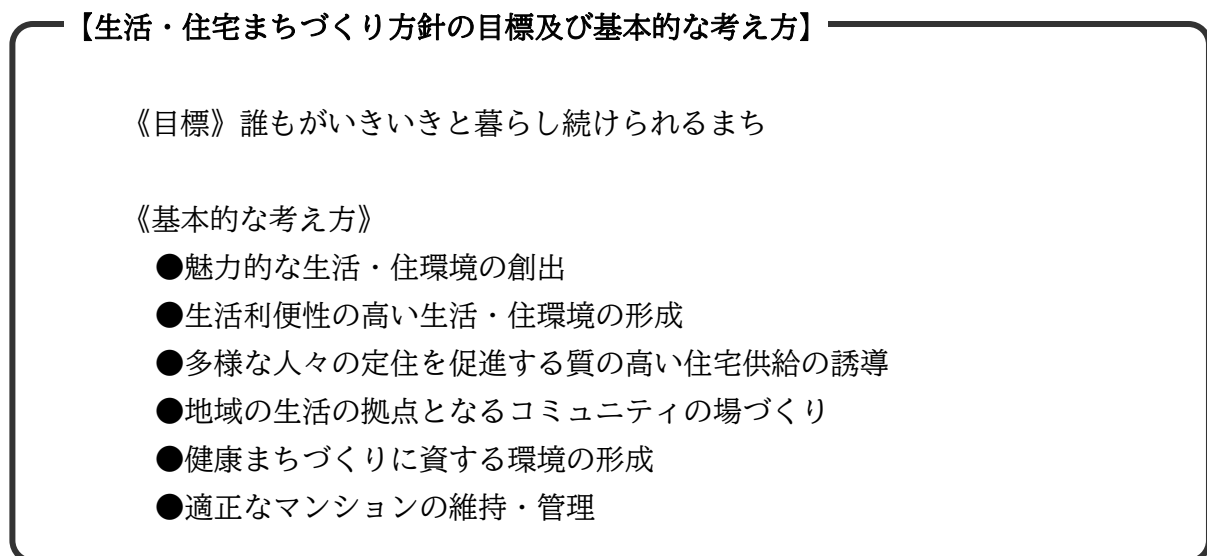
■台東区都市計画マスタープラン（平成31年3月策定）

区では、平成30年に策定した台東区基本構想に基づき、まちづくりの将来像を掲げるとともに、その実現に向けた基本的な考え方や取り組みの方向性を明確にするために、平成31年3月に都市計画マスタープランを策定した。

都市計画マスタープランで掲げた「まちづくりの将来イメージ」は下記のとおりとなっている。



また、住宅政策との関連性が高い「生活・住宅まちづくり方針」で示している目標及び基本的な考え方は、下記のとおりとなっている。



第9章 調査結果の整理

住宅ストック

1-1 マンションの管理について

- 区内の区分所有マンションは約2,000棟あり、令和4年時点で築40年以上のものは413棟(10,313戸)、築50年以上のものは69棟(2,054戸)となっている。また、20年後には、築40年以上のものは1,243棟(31,100戸)、築50年以上のものは851棟(20,104戸)になると見込まれており、経年とともに老朽化が進む高経年マンションの管理適正化が重要となっている。
- 管理組合アンケートでは、長期修繕計画がない割合は5.6%、修繕積立金の不足が見込まれる割合は50%、空き住戸が1割以上ある割合は10%となっている。また、管理組合の運営で困っていることについては、「役員のなり手不足」が最も多く、次いで、「居住ルールを守らない者の増加」、「管理規約見直しの難しさ」が上位となっており、管理水準の維持向上が求められる。
- 管理状況届出制度の対象である昭和58年以前に建築された6戸以上の区分所有マンション230棟については、約2割のマンションで管理不全の兆候が見られており、管理規約がない割合は約8%、修繕積立金がない割合は約10%、計画的な修繕が実施されていない割合は約14%となっている。
- 平成30年度マンション実態調査では、築40年以上の区分所有マンションのうち建替えを検討している管理組合は約2割となっており、多くの管理組合で今後の見通しが立っていないことがうかがえる。

1-2 マンションの供給について

- 区内では近年、毎年80棟3,500戸程度のマンションが新規供給されており、平成27年度以降の供給住戸の面積は、25~40㎡未満が55.6%、40㎡台が24.7%、50~75㎡未満が18.4%、75㎡以上が1.3%となっており、コンパクトな住戸が供給されている傾向にある。
- 区民アンケートでは、区民が居住している住宅の面積について、単身世帯の約60%は40㎡未満の住宅に居住している。一方、2人世帯の約65%、3人世帯の約80%、4人世帯の約90%は50㎡以上の住宅に居住しており、2人以上の世帯の多くは50㎡以上の住宅に居住していることがうかがえる。
- 区民アンケートでは、50㎡台の住宅に居住する世帯について、2人世帯が47.4%で最も多く、次いで、3人世帯が21.9%、単身世帯が18.4%となっており、50㎡台の住宅は2人世帯のニーズが高いことがうかがえる。
- 区民アンケートでは、子育て世帯について、約85%が50㎡以上の住宅に居住しており、現在の住宅の改善したい点は「広さや間取り」が52.8%で最も多く、次いで、「日当たりや風通し」、「水回り設備」、「駐輪場」が上位となっており、ゆとりのある広さや暮らしやすい機能が求められている。
- 区民アンケートでは、週に数回以上テレワークを実施している子育て世帯は約3割となっており、テレワーク環境を確保する必要がある子育て世帯が少なくないことがうかがえる。

1-3 マンションの防災について

- 管理組合アンケートでは、既存マンションの防災対策について、防災備蓄倉庫設置率は約24%、防災資機材確保率は約33%、飲料水・非常用食料確保率は約21%となっており、ハード面の環境が整っていない管理組合が少なくないことがうかがえる。
- 管理組合アンケートでは、管理組合による防災訓練実施率は約48%、防災マニュアル整備率は約29%、自主防災組織設置率は約27%、避難行動要支援者名簿整備率は約11%となっており、マンション内における円滑な発災対応に向け、管理組合による防災体制の整備が求められる。
- 新規供給マンションについては、防災備蓄倉庫が設置されているものは、比較的規模の大きいマンションの一部のみとなっており、建設事業者による自主的な整備は限定的となっている。

1-4 住宅の耐震化について

- 平成30年時点で、区内には、旧耐震基準の住宅は17,450戸(住宅総戸数の15.1%)ある。そのうち、戸建て住宅等の木造住宅(防火木造含む)は6,210戸(木造住宅(防火木造含む)総戸数の38.2%)となっており、建替えや除却により、毎年400~500戸程度の旧耐震基準の木造住宅が減少している。また、旧耐震基準のマンション等の非木造住宅についても減少傾向にある。
- 令和2年度時点の耐震性が不十分な木造住宅は約4,000戸と推計されており、大規模地震の発生時に倒壊や損壊などの建物被害が生じないようにすることが求められる。
- 区分所有マンションの耐震化状況については、管理状況届出制度の対象である昭和58年以前に建築された6戸以上の区分所有マンション230棟のうち、耐震診断を実施したものは52棟、耐震改修を実施したものは14棟となっており、多くの管理組合で耐震診断や耐震改修が実施されておらず、耐震化に向けて、区分所有者の合意形成や費用負担の難しさがうかがえる。
- 区民アンケートでは、旧耐震基準の住宅の居住者について、60歳代以上が45.3%と高齢者の居住割合が高くなっており、発災時の被害増大が懸念される。

1-5 住宅の環境性能について

- 本区の二酸化炭素排出量は減少傾向にあり、家庭部門の排出量も減少傾向にあるものの、全体の約3割を占めており、脱炭素社会の実現に向け、住宅における二酸化炭素排出量の更なる削減が求められる。
- 住宅における二重サッシや複層ガラス窓の導入率については、持ち家・借家ともに上昇傾向にあるものの、平成30年時点で持ち家は約15%、借家は約5%となっており、導入している住宅は多くはない。
- 令和4年度時点で、住宅における「窓や外壁の遮熱・断熱化率」は約29%、「高効率給湯器導入率」は約20%、「みどりのカーテン整備率」は約7%となっており、住宅の環境性能の向上や緑化の推進が求められる。
- 耐久性に優れ維持保全がしやすい長期優良住宅の認定件数については、1年あたり平均20件程度となっており、引き続き、環境性能が高い住宅の普及を進めていく必要がある。

地域の住環境

2-1 まちづくりについて

- 区内各地域では、高度経済成長期に建てられた住宅やビルの更新時期の到来をはじめ、都心居住ニーズの高さなどから、土地開発やマンション建設が活発に行われており、平成 17 年度以降、谷中地域を除く各地域において、それぞれ 6,000 戸以上のマンションが供給されている。
- 本区の人口は平成 11 年以降年々増加しており、地域別ではすべての地域で人口が増加し、上野地域と南部地域の増加率が区平均を上回っている。また、年少人口の割合は上野地域と北部地域が区平均を下回っており、老年人口の割合は谷中地域と北部地域が区平均を上回っている。
- 令和 5 年度の区民の定住・転出意向については、定住意向のある区民の割合は平成 15 年度以来 80%を超えている一方、転出意向のある区民の割合は 8.4%で、平成 23 年度の 5.1%からわずかながら上昇傾向にある。
- 本区は、地域ごとに土地利用、文化、景観などの面で異なる特性があり、区民アンケートでは、「住んでいる地域の住環境の改善したい点」や「住んでいる地域の住環境に求めるもの」について、地域ごとに住民意識の差異が見られており、地域のニーズに応じた住環境の整備が求められる。

2-2 防災について

- 区内には、建物倒壊危険度や火災危険度が高い地域があるほか、荒川氾濫時には区内の広範囲での浸水が想定されており、様々な自然災害に備え、自助、共助、公助の推進が重要となっている。
- 区民アンケートでは、住んでいる地域の住環境の改善したい点について、「騒音や振動」に次いで、「災害に対する安全性」が上位となっており、防災に対する関心の高さがうかがえる。
- 令和 5 年度時点で、食料・飲料水等の備蓄品を確保している割合は約 7 割、家具の転倒・落下防止対策を行っている割合は約 4 割となっている。また、防災訓練に参加したことがない割合は約 6 割で、平成 29 年度に比べ約 2 割上昇しており、区民の防災意識の醸成や防災対策の一層の推進が求められる。

2-3 治安・風紀について

- 区内の刑法犯認知件数については、平成 26 年以降徐々に減少していたものの、令和 4 年は自転車盗や侵入犯の増加に伴い増加に転じている。また、令和 4 年の人口 1,000 人あたりの空き巣等の侵入窃盗の件数は 0.26 件で令和 3 年から増加し、都心 8 区では 4 番目に多い状況となっている。
- 日常生活上の治安に不安を感じる区民の割合については、近年低下傾向にあったものの、令和 5 年度は上昇に転じており、区民が安心して暮らせる環境づくりが求められる。
- 区民アンケートでは、住んでいる地域の住環境に求めるものについて、「日常の買い物」や「外出時の移動のしやすさ」に次いで、「治安の良さ」「風紀の良さ」が上位となっており、治安・風紀に対する区民の関心の高さがうかがえる。

○区民アンケートでは、住んでいる地域の住環境の改善したい点について、「騒音や振動が少ない」、「災害に対する安全性」に次いで、「治安や風紀がよい」が上位となっている。また、子育て世帯では2番目に多く、若年夫婦世帯では最も多くなっており、防犯安全性や風紀の更なる向上が求められている。

2-4 地域コミュニティについて

○本区の世帯構成については、単身世帯の割合が上昇しており、令和2年の単身世帯率は平成22年に比べ6ポイント高い59%となっている。また、夫婦世帯の割合は僅かに上昇しているものの、子供がいる世帯の割合は徐々に低下している。

○外国人人口については、令和3年・4年を除き概ね増加傾向にあり、令和5年は、平成27年に比べ約2,800人増加の約16,000人となっており、区内人口の約8%を占めている。

○区民アンケートでは、地域内やマンション内の交流状況について、「顔見知りの住人はほとんどいない又はいない」割合は年齢が低いほど上昇している。また、挨拶以外の交流がある割合については、マンション内での交流が地域内での交流よりも低くなっており、マンションにおける居住者同士の交流が少ない傾向にあることがうかがえる。

○区民アンケートでは、地域内やマンション内の交流に関する意向について、「挨拶をする程度で最低限の関わりがあればよい」と考えている割合が約5割で最も多くなっており、住人同士のつながりが希薄になりつつある中、地域コミュニティや地域活動への関心の低さがうかがえる。

2-5 空き家について

○本区の平成30年の空き家率は9.8%で、全国平均の13.6%を3.8ポイント下回っているほか、23区平均の10.4%を0.6ポイント下回っており、活発なマンション建設が続く中で比較的空き家の発生は抑えられていることがうかがえる。

○持ち家総数に占める中古住宅購入の割合については、都心8区平均を8ポイント下回る19.3%となっており、新築住宅を購入している世帯が多いことがうかがえる。

○令和4年度時点で、区内には、損傷が大きい戸建て住宅の空き家は47件あり、近年は横ばいで推移している。また、管理組合アンケートでは、空き住戸が1割以上ある管理組合は10%となっている。

○区民アンケートでは、空き家に関し不安に思う割合(自宅周辺に空き家等がある場合とない場合の合計)は約16%となっており、空き家による環境悪化を心配している方が少なくないことがうかがえる。

○区民アンケートでは、高齢者世帯のうち持ち家に居住している割合は約7割となっているほか、住宅を所有する高齢者単身世帯のうち、「相続や継承についてまだ考えていない」という方は約5割となっており、今後、持ち家に居住している高齢者の退去に伴う空き家の増加が懸念される。

区民の住生活

3-1 子育て世帯・若年夫婦世帯について

- 本区の人口は平成11年以降年々増加している中、近年の婚姻件数は令和2年・3年を除き増加傾向にあるものの、出生率は平成29年をピークに低下傾向にある。また、0～14歳人口は転出超過が続いており、令和4年は約800人の転出超過となっている。転出超過数の大部分は0～4歳人口が占めており、就学前の子供がいる世帯の転出が少なくないことがうかがえる。
- 区民アンケートでは、現在の住まいの満足度について、子育て世帯の約22%が「不満又はやや不満」と感じており、子育て世帯における居住環境の向上が求められる。
- 区民アンケートでは、現在の住まいでの居住継続意向について、子育て世帯の約42%、若年夫婦世帯の約70%が住み替えを希望しており、住み替えニーズが高いことがうかがえる。
- 区民アンケートでは、現在の住宅の改善したい点について、子育て世帯は「広さや間取り」が約53%で最も多く、次いで、「日当たりや風通し」、「水回り設備」が上位となっているほか、防犯性のニーズも比較的高く、居住性や防犯安全性の向上が求められている。また、若年夫婦世帯についても、「広さや間取り」が約52%で最も多くなっている。

3-2 高齢者・障害者の在宅生活について

- 本区の高齢者人口は近年横ばいで推移しているものの、要介護・要支援者数については増加傾向にあり、令和4年の要介護・要支援者数は10,684人となっている。また、障害者数については身体障害者手帳所持者数が減少傾向にあるものの、愛の手帳や精神障害者保健福祉手帳の所持者数は増加傾向にあり、高齢者や障害者が希望に応じて住み慣れた住宅で住み続けられる環境整備が重要となっている。
- 区民アンケートでは、持ち家に居住する高齢者世帯の割合は約71%となっているほか、現在の住宅に住み続けたいと考えている高齢者の割合は約70%となっており、居住継続の意向が強いことがうかがえる。
- 区民アンケートでは、高齢者世帯における現在の住宅の改善したい点について、「耐震性や建物の状態」が最も多く、次いで、「水回り設備」、「広さ・間取り」が上位となっている。また、他世代に比べ「バリアフリー」のニーズが高く、老朽化等への対応をはじめ、居住性や安全性の向上が求められている。
- 区内住宅のバリアフリー化の状況については、平成30年時点で、トイレ又は浴室に手すりが設置されている住宅は、持ち家が約4割、借家が約1割となっている。また、屋内に段差がない住宅は、持ち家が約4割、借家が約2割となっており、高齢者や障害者が生活しやすい住まいの確保が求められる。

3-3 高齢者・障害者・ひとり親世帯等の民間賃貸住宅への入居について

- 本区の単身高齢者数は増加傾向にあり、令和2年の全世帯に占める高齢者単身世帯の割合は13.0%で、都心8区の中で最も高くなっている。また、高齢夫婦世帯の割合は6.0%で、都心8区で2番目に高くなっており、高齢者世帯の住まい確保が重要となっている。

- 区民アンケートでは、高齢者世帯の 17%は借家(一戸建、マンション・アパート、シェアハウス)に居住し、家賃負担額は 5~6 万円台が約 23%、7~8 万円台が約 27%となっており、契約上の事由や個別の事情により住み替えが必要となった場合には、希望に応じた住まいの円滑な確保が求められる。
- 民間賃貸住宅においては、貸主が高齢者や障害者等の入居を制限することが少なくなく、その主な理由としては、入居者死亡時の原状回復に係る対応や費用の負担をはじめ、生活トラブルや滞納への不安があげられており、高齢者等の入居を受け入れやすい環境整備が求められる。

3-4 住宅に困窮する高齢者や自立生活が難しい方等について

- 本区の将来人口推計では、65~74 歳人口は令和 12 年まで概ね横ばいで推移し、75 歳以上人口は令和 22 年まで概ね横ばいで推移すると見込まれている。当面の間は、高齢者人口は横ばい傾向が続くことが想定されるものの、要介護度が高い方は増加傾向にあり、身体機能や生活状況に応じた住まいの確保が重要となっている。
- 障害者数については、愛の手帳や精神障害者保健福祉手帳の所持者数は増加傾向にあるほか、令和 5 年の 65 歳以上の身体障害者手帳・愛の手帳の所持者数は平成 22 年に比べ約 500 人増加しており、自立生活が難しい方が安全で安心して暮らせる住まいの確保が求められる。
- 最低居住面積水準未達の住宅に居住している高齢者については、平成 30 年時点で、単身高齢者世帯は 1,820 世帯(単身高齢者世帯全体の 11.7%)、高齢夫婦世帯は 180 世帯(高齢夫婦世帯全体の 2.5%)となっており、住まいに困窮する高齢者世帯の居住の安定が求められる。

卷末資料

区民アンケート調査

■調査の概要

- ・調査名： 住まいに関する区民アンケート調査
- ・調査対象： 満18歳以上の無作為抽出によって抽出された区民、台東区在住のWEBモニター登録者
- ・調査時期： 令和5年8月31日～9月25日（月）
- ・調査方法： 郵送、WEBアンケート
- ・対象数： 郵送（2,000件）、WEBアンケート（1,000件）
- ・回収数： 郵送（779件、39.0%）、WEBアンケート（815件、81.5%）
合計1,594件（回収率53.1%）

1. アンケート調査結果

1. 回答いただくあなたご自身について

【問1】年齢

問1. 令和5年4月1日現在のあなたの年齢をお尋ねします。（ひとつに○印）

1	10歳代	1	0.1%
2	20歳代	121	7.6%
3	30歳代	250	15.7%
4	40歳代	324	20.3%
5	50歳代	442	27.7%
6	60歳代	240	15.1%
7	70歳代	165	10.4%
8	80歳以上	48	3.0%
9	無回答	3	0.2%
	総計	1594	100.0%

【問2】性別

問2. あなたの性別をお尋ねします。（ひとつに○印）

1	男性	780	48.9%
2	女性	806	50.6%
3	その他	3	0.2%
4	無回答	5	0.3%
	総計	1594	100.0%

【問3】 家族構成

問3. あなたのお住まいに同居している家族の構成についてお尋ねします。(ひとつに○印)

1	単身	492	30.9%
2	夫婦のみ	412	25.8%
3	夫婦と子供	400	25.1%
4	ひとり親と子供	91	5.7%
5	三世代	62	3.9%
6	兄弟・姉妹のみ	20	1.3%
7	その他	113	7.1%
8	無回答	4	0.3%
	総計	1594	100.0%

【問4-1】 あなたを含めたご家族の人数

問4. あなたのお住まいに同居されているご家族は、あなたを含めて全部で何人ですか。

1	1人	395	24.8%
2	2人	411	25.8%
3	3人	281	17.6%
4	4人	178	11.2%
5	5人	44	2.8%
6	6人	23	1.4%
7	7人	7	0.4%
8	8人	2	0.1%
9	9人	1	0.1%
10	無回答	252	15.8%
	総計	1594	100.0%

【問4-2】 6歳未満の方の人数

問4. ご家族の年齢別の人数もお答えください。

1	0人	1227	77.0%
2	1人	90	5.6%
3	2人	25	1.6%
4	無回答	252	15.8%
	総計	1594	100.0%

【問 4-3】 6～17 歳の方の人数

問 4. ご家族の年齢別の人数もお答えください。

1	0 人	1182	74.2%
2	1 人	87	5.5%
3	2 人	68	4.3%
4	3 人	5	0.3%
5	無回答	252	15.8%
	総計	1594	100.0%

【問 4-4】 18～64 歳の方の人数

問 4. ご家族の年齢別の人数もお答えください。

1	0 人	133	8.3%
2	1 人	483	30.3%
3	2 人	525	32.9%
4	3 人	123	7.7%
5	4 人	65	4.1%
6	5 人	10	0.6%
9	6 人	2	0.1%
7	7 人	0	0.0%
8	8 人	1	0.1%
9	無回答	252	15.8%
	総計	1594	100.0%

【問 4-5】 65～74 歳の方の人数

問 4. ご家族の年齢別の人数もお答えください。

1	0 人	1105	69.3%
2	1 人	152	9.5%
3	2 人	85	5.3%
4	無回答	252	15.8%
	総計	1594	100.0%

【問4-6】75歳以上の方の人数

問4. ご家族の年齢別の人数もお答えください。

1	0人	1144	71.8%
2	1人	126	7.9%
3	2人	70	4.4%
4	3人	2	0.1%
5	無回答	252	15.8%
	総計	1594	100.0%

【問5】お住まいのエリア

問5. あなたのお住まいのエリアについてお尋ねします。(ひとつに○印)

1	上野地域	295	18.5%
2	谷中地域	71	4.5%
3	浅草・中部地域	335	21.0%
4	根岸・入谷地域	296	18.6%
5	北部地域	355	22.3%
6	南部地域	235	14.7%
7	無回答	7	0.4%
	総計	1594	100.0%

【問6】通勤・通学エリア

問6. あなたの通勤・通学エリアについてお尋ねします。(ひとつに○印)

1	台東区内(自宅勤務)	182	11.4%
2	台東区内(自宅以外での勤務)	231	14.5%
3	台東区内(通学)	8	0.5%
4	千代田区・中央区・港区	389	24.4%
5	墨田区・江東区・葛飾区・江戸川区	98	6.1%
6	文京区・新宿区・豊島区・渋谷区	138	8.7%
7	荒川区・北区・足立区	42	2.6%
8	品川区・大田区・目黒区	50	3.1%
9	世田谷区・杉並区・中野区・練馬区・板橋区	29	1.8%
10	23区以外の東京都内	20	1.3%
11	東京都外	86	5.4%
12	通勤・通学をしていない	295	18.5%
13	無回答	26	1.6%
	総計	1594	100.0%

【問 7】 1 年間の世帯収入

問7. あなたのお住まいに同居されている家族全員の1年間の収入についてお尋ねします。(ひとつに○印)

1	なし	87	5.5%
2	500万円未満	447	28.0%
3	500～1,000万円未満	488	30.6%
4	1,000～1,500万円未満	251	15.7%
5	1,500～2,000万円未満	78	4.9%
6	2,000万円以上	45	2.8%
7	無回答	198	12.4%
	総計	1594	100.0%

2. お住まいについて

【問 8】 現在のお住まいについて

問8. 現在のお住まいについてお尋ねします。(ひとつに○印)

1	持ち家（新築一戸建）	230	14.4%
2	持ち家（中古一戸建）	111	7.0%
3	持ち家（新築マンション）	316	19.8%
4	持ち家（中古マンション）	194	12.2%
5	借家（一戸建）	30	1.9%
6	借家（マンション・アパート）	607	38.1%
7	借家（シェアハウス）	9	0.6%
8	公営住宅・公的住宅	10	0.6%
9	社宅・寮	41	2.6%
10	その他	35	2.2%
11	無回答	11	0.7%
	総計	1594	100.0%

【問 9】 月々の住宅費

問9. 月々の住宅費（住宅ローンの返済、家賃の支払い等で、管理費や修繕積立金を含む金額）についてお尋ねします。（ひとつに○印）

1	2万円未満	203	12.7%
2	2～4万円台	188	11.8%
3	5～6万円台	122	7.7%
4	7～8万円台	141	8.8%
5	9～10万円台	173	10.9%
6	11～12万円台	147	9.2%
7	13～15万円台	189	11.9%
8	16～20万円台	125	7.8%
9	21万円以上	64	4.0%
10	無回答	242	15.2%
	総計	1594	100.0%

【問 10】 お住まいの広さ

問 10. お住まいの広さについてお尋ねします。（ひとつに○印）

1	25㎡未満	114	7.2%
2	25～29㎡台	146	9.2%
3	30㎡台	143	9.0%
4	40㎡台	192	12.0%
5	50㎡台	239	15.0%
6	60㎡台	177	11.1%
7	70㎡台	141	8.8%
8	80㎡台	65	4.1%
9	90㎡台	58	3.6%
10	100㎡以上	112	7.0%
11	無回答	207	13.0%
	総計	1594	100.0%

【問 11】 お住まいの建築年（耐震基準）

問 11. お住まいの建築年についてお尋ねします。（ひとつに○印）

1	昭和 55 年以前	280	17.6%
2	昭和 56 年以降	1158	72.6%
3	無回答	156	9.8%
	総計	1594	100.0%

【問 12】 お住まいの居住年数

問 12. 現在のお住まいの居住年数についてお尋ねします。(ひとつに○印)

1	1年未満	65	4.1%
2	1～5年未満	385	24.2%
3	5～10年未満	267	16.8%
4	10～15年未満	261	16.4%
5	15～20年未満	148	9.3%
6	20年以上	462	29.0%
7	無回答	6	0.4%
	総計	1594	100.0%

【問 13】 現在のお住まいの満足度

問 13. 現在のお住まいの満足度についてお尋ねします。(ひとつに○印)

1	満足	527	33.1%
2	やや満足	610	38.3%
3	やや不満	222	13.9%
4	不満	92	5.8%
5	どちらとも言えない	135	8.5%
6	無回答	8	0.5%
	総計	1594	100.0%

【問 14-1】 現在のお住まいを選んだポイント（住宅に関すること）

問 14. 現在のお住まいを選んだポイント（重要だと思うこと）についてお尋ねします。(あてはまるものすべてに○印)

1	広さ（収納スペース含）や間取り	969	60.8%
2	台所・浴室・トイレ等の設備	684	42.9%
3	バリアフリー（段差解消等）設備	145	9.1%
4	省エネルギー設備	107	6.7%
5	日当たりや風通し	702	44.0%
6	耐震性や建物の状態（劣化度）	514	32.2%
7	気密性・遮音性等の機能	305	19.1%
8	防犯性（オートロックなど）	530	33.2%
9	駐車場	147	9.2%
10	駐輪スペース	218	13.7%
11	住宅に要する費用（ローン・家賃等）	503	31.6%
12	無回答	210	13.2%
	総計	1594	100.0%

【問 14-2】 現在のお住まいを選んだポイント（住環境に関すること）

問14. 現在のお住まいを選んだポイント(重要だと思うこと)についてお尋ねします。(あてはまるものすべてに○印)

1	公共交通機関の利便性	1148	72.0%
2	通勤・通学の利便性	856	53.7%
3	日常の買い物の利便性	882	55.3%
4	治安や風紀が良い	575	36.1%
5	騒音や振動が少ない	422	26.5%
6	災害に対する安全性	313	19.6%
7	景観やまちなみ	266	16.7%
8	公園や緑、水辺などの自然環境	244	15.3%
9	親や子ども、親族が区内に居住	186	11.7%
10	近所づきあいや地域との交流	149	9.3%
11	無回答	139	8.7%
	総計	1594	100.0%

【問 15-1】 現在のお住まいのできれば改善したい点（住宅に関すること）

問15. 現在のお住まいのできれば改善したい点についてお尋ねします。(あてはまるものすべてに○印)

1	広さ（収納スペース含）や間取り	588	36.9%
2	台所・浴室・トイレ等の設備	434	27.2%
3	バリアフリー（段差解消等）設備	139	8.7%
4	省エネルギー設備	221	13.9%
5	日当たりや風通し	329	20.6%
6	耐震性や建物の状態（劣化度）	305	19.1%
7	気密性・遮音性等の機能	222	13.9%
8	防犯性（オートロックなど）	195	12.2%
9	駐車場	86	5.4%
10	駐輪スペース	160	10.0%
11	住宅に要する費用（ローン・家賃等）	228	14.3%
12	無回答	337	21.1%
	総計	1594	100.0%

【問 15-2】 現在のお住まいのできれば改善したい点（住環境に関すること）

問 15. 現在のお住まいのできれば改善したい点についてお尋ねします。（あてはまるものすべてに○印）

1	公共交通機関の利便性	227	14.2%
2	通勤・通学の利便性	137	8.6%
3	日常の買い物の利便性	272	17.1%
4	治安や風紀	285	17.9%
5	騒音や振動	305	19.1%
6	災害に対する安全性	296	18.6%
7	景観やまちなみ	132	8.3%
8	公園や緑、水辺などの自然環境	167	10.5%
9	親や子ども、親族が区内に居住	38	2.4%
10	近所づきあいや地域との交流	75	4.7%
11	無回答	592	37.1%
	総計	1594	100.0%

【問 16】 自宅でのリモートワーク

問 16. 自宅でのリモートワークの実施状況についてお尋ねします。（ひとつに○印）

1	ほぼ毎日行っている	161	10.1%
2	1週間に数回行っている	187	11.7%
3	1ヶ月に数回行っている	104	6.5%
4	1年間に数回行っている	79	5.0%
5	行っていない	1016	63.7%
6	その他	25	1.6%
7	無回答	22	1.4%
	総計	1594	100.0%

【問 17】 自宅でリモートワークを行う上での困りごと

問 17. 問 16 で選択肢 1～4 のいずれかをお答えの方にお尋ねします。自宅でリモートワークを行う上での困りごとについてお答えください。（あてはまるものすべてに○印）

1	通信環境が十分でない	60	11.3%
2	リモートワークのためのスペースが少ない	162	30.5%
3	自宅内の生活音で集中できない	44	8.3%
4	工事等近隣の騒音で集中できない	60	11.3%
5	困っていることは特にない	272	51.2%
6	その他	8	1.5%
7	無回答	9	1.7%
	総計	531	100.0%

3. 住み替え・住まい方について

【問 18】 過去 5 年以内の住み替え

問 18. 過去 5 年以内の住み替えについてお尋ねします。(ひとつに○印)

1	住み替えたことがある	435	27.3%
2	住み替えたことはない	1142	71.6%
3	無回答	17	1.1%
	総計	1594	100.0%

【問 19】 現在のお住まいに住み替えた理由

問 19. 問 18 で選択 1 とお答えの方にお尋ねします。現在のお住まいに住み替えた理由についてお答えください。(あてはまるものすべてに○印)

1	自分や家族の仕事・学業などの都合	161	37.0%
2	自分や家族の結婚	60	13.8%
3	子供の誕生や成長・教育のため	36	8.3%
4	持ち家の取得	57	13.1%
5	親や子ども、親族の近くに居住	27	6.2%
6	住宅の広さや間取りの不満	71	16.3%
7	家賃やローンの負担軽減	30	6.9%
8	家主からの立ち退き要求	17	3.9%
9	特にない	40	9.2%
10	その他	43	9.9%
11	無回答	1	0.2%
	総計	435	100.0%

【問 20】 現在のお住まいの居住継続意向

問 20. 現在のお住まいにこれからも住み続けたいかについてお尋ねします。(ひとつに○印)

1	住み続けたい	684	42.9%
2	1 年以内に住み替えたい	92	5.8%
3	5 年以内に住み替えたい	186	11.7%
4	将来的には住み替えたい	360	22.6%
5	わからない	258	16.2%
6	無回答	14	0.9%
	総計	1594	100.0%

【問 21】 住まいの相続や継承について

問21. 【持ち家にお住まいの方にお尋ねします】 住まいの相続や継承についてお答えください。(ひとつに○印)

1	相続や継承については未定（まだ考えてない）	482	56.6%
2	子どもや親族が相続・継承して住み続ける予定	180	21.2%
3	高齢になったら売却し、住み替える予定	104	12.2%
4	相続する人がいない（このままだと空き家になる可能性が高い）	57	6.7%
5	その他	18	2.1%
6	無回答	10	1.2%
	総計	851	100.0%

4. 住環境について

【問 22】 お住まいの地域の住環境に求めるもの

問22. お住まいの地域の住環境について、求めるものをお答えください。(あてはまるものすべてに○印)

1	閑静な雰囲気	515	32.3%
2	賑わい	200	12.5%
3	地域に調和した景観・まちなみ	284	17.8%
4	公園等の憩いの場や街路樹等のみどり・潤い	397	24.9%
5	災害に対する安全性	596	37.4%
6	治安の良さ	842	52.8%
7	風紀の良さ（放置自転車やポイ捨て等）	625	39.2%
8	外出時の移動のしやすさ	906	56.8%
9	日常の買い物のしやすさ	971	60.9%
10	良好な地域コミュニティ	293	18.4%
11	環境への配慮	189	11.9%
12	その他	19	1.2%
13	無回答	119	7.5%
	総計	1594	100.0%

【問 23】 お住まい周辺の空き家の状況

問23. あなたのお住まいの周辺の空き家（空き住戸を含む）の状況についてお尋ねします。（ひとつに○印）

1	空き家（空き住戸）があり、不安である	88	5.5%
2	空き家（空き住戸）はあるが、あまり気にならない	366	23.0%
3	空き家（空き住戸）はないが、空き家（空き住戸）があると不安である	171	10.7%
4	空き家（空き住戸）はなく、気にならない	884	55.5%
5	その他	52	3.3%
6	無回答	33	2.1%
	総計	1594	100.0%

【問 24】 お住まい周辺の空き地の状況

問 24. あなたのお住まいの周辺の空き地の状況についてお尋ねします。（ひとつに○印）

1	空き地があり、不安である	54	3.4%
2	空き地はあるが、気にならない	363	22.8%
3	空き地はないが、空き地があると不安である	115	7.2%
4	空き地はなく、気にならない	987	61.9%
5	その他	40	2.5%
6	無回答	35	2.2%
	総計	1594	100.0%

【問 25】 空き家（空き住戸を含む）や空き地の問題・困っていること

問25. 空き家（空き住戸を含む）や空き地があるとどのような問題が起これると思いますか。また実際に困っていることがあればお答えください。（あてはまるものすべてに○印）

1	建物の老朽化に伴い、外壁の剥落等落下物による危険がある	669	42.0%
2	ごみの不法投棄などにより、衛生面や景観等、環境の悪化につながる	851	53.4%
3	管理不全等による放火の危険、防犯面への不安につながる	692	43.4%
4	土地や住宅が放置され、地域コミュニティの活力低下につながる	222	13.9%
5	問題や困っていることは特にない	515	32.3%
6	その他	22	1.4%
7	無回答	41	2.6%
	総計	1594	100.0%

【問 26】 近所のワンルームマンションについて困っていることの有無

問 26. あなたのお住まいの近くに建っているワンルームマンションについて、困っていることはありますか。(ひとつに○印)

1	ある	178	11.2%
2	ない	1394	87.5%
3	無回答	22	1.4%
	総計	1594	100.0%

【問 27】 近所のワンルームマンションについて困っていること

問 27. 問 26 で選択肢 1 とお答えの方にお尋ねします。困っていることはどのようなことですか。(あてはまるものすべてに○印)

1	ゴミ出しのルールが守られていない	107	60.1%
2	自転車等の駐輪マナーが悪い	66	37.1%
3	騒音の問題がある	56	31.5%
4	町会に加入しないなど、地域活動への参加がない	43	24.2%
5	その他	23	12.9%
6	無回答	3	1.7%
	総計	178	100.0%

5. 地域コミュニティについて

【問 28】 お住まいの地域の方との交流

問 28. お住まいの地域の方との交流についてお答えください。(ひとつに○印)

1	普段からコミュニケーションが活発で、近所に顔見知りの住人が多い	268	16.8%
2	一部の住人とは交流があり、顔見知りの住人はあまり多くない	343	21.5%
3	会ったら挨拶する程度で、顔見知りの住人はほとんどいない	661	41.5%
4	挨拶もほとんどなく、顔見知りの住民はいない	307	19.3%
5	無回答	15	0.9%
	総計	1594	100.0%

【問 29】 お住まいの地域の方との交流に関するご意向

問 29. お住まいの地域の方との交流についてあなたのご意向をお答えください。(ひとつに○印)

1	多くの住人と積極的にコミュニケーションをとり、関わりを深めたい	146	9.2%
2	一部の住人とコミュニケーションがとれ、関わりを深められれば良い	423	26.5%
3	挨拶をする程度で、最低限の関わりがあれば良い	741	46.5%
4	他の住人と関わることなく、静かに生活したい	270	16.9%
5	無回答	14	0.9%
	総計	1594	100.0%

【問 30】 お住まいの集合住宅内でのコミュニティ形成

問30. 【集合住宅にお住まいの方にお尋ねします】 お住まいの集合住宅内のコミュニティ形成についてお答えください。(ひとつに○印)

1	普段からコミュニケーションが活発で、ほとんどの住人と顔見知りである	47	4.0%
2	一部の住人とは交流があり、顔見知りの住人は半数以下である	213	18.1%
3	会ったら挨拶する程度で、顔見知りの住人はほとんどいない	674	57.3%
4	挨拶もほとんどなく、顔見知りの住人はいない	217	18.4%
5	無回答	26	2.2%
	総計	1177	100.0%

【問 31】 お住まいの集合住宅内でのコミュニティ形成に関するご意向

問31. 【集合住宅にお住まいの方にお尋ねします】 お住まいの集合住宅内でのコミュニティ形成について、あなたのご意向をお答えください。(ひとつに○印)

1	住人全体と積極的にコミュニケーションをとり、関わりを深めたい	52	4.4%
2	一部の住人とコミュニケーションがとれ、関わりを深められれば良い	255	21.7%
3	挨拶をする程度で、最低限の関わりがあれば良い	634	53.9%
4	他の住人と関わることなく、静かに生活したい	206	17.5%
5	無回答	30	2.5%
	総計	1177	100.0%

【問 32】 町会加入状況

問 32. あなたの町会加入についてお尋ねします。(ひとつに○印)

1	個人で加入している	370	23.2%
2	集合住宅で加入している	490	30.7%
3	加入していない	529	33.2%
4	わからない	179	11.2%
5	無回答	26	1.6%
	総計	1594	100.0%

【問 33】 町会との関わり

問 33. あなたの町会との関わりについてお尋ねします。(ひとつに○印)

1	普段から町会活動に参加することが多く、顔見知りの町会員が多い	148	9.3%
2	たまに町会活動に参加する程度で、顔見知りの町会員はあまり多くない	227	14.2%
3	町会活動にはほとんど参加せず、顔見知りの町会員はほとんどいない	441	27.7%
4	町会活動を全く知らず、顔見知りの町会員はいない	745	46.7%
5	無回答	33	2.1%
	総計	1594	100.0%

【問 34】 今後の町会との関わりに関するご意向

問 34. 今後の町会との関わりについてあなたのご意向をお尋ねします。(ひとつに○印)

1	町会活動に積極的に参加し、町会との関わりを深めたい	121	7.6%
2	参加したい町会活動のみ参加し、一部の町会員との関わりを深められれば良い	262	16.4%
3	必要な町会活動のみ参加し、町会とは最低限の関わりがあれば良い	630	39.5%
4	町会活動と関わることなく生活したい	540	33.9%
5	無回答	41	2.6%
	総計	1594	100.0%

2. アンケート調査票

住まいに関する区民アンケート調査【アンケート調査票】

1 回答いただくあなたご自身について

注) 設問1～5は統計処理を行うために必要な情報ですので、全員がお答えください。

問1. 令和5年4月1日現在のあなたの年齢をお尋ねします。 (ひとつに○印)

- | | | |
|---------|---------|----------|
| 1. 10歳代 | 4. 40歳代 | 7. 70歳代 |
| 2. 20歳代 | 5. 50歳代 | 8. 80歳以上 |
| 3. 30歳代 | 6. 60歳代 | |

問2. あなたの性別をお尋ねします。 (ひとつに○印)

1. 男性 2. 女性 3. () ※記入は任意です。

問3. あなたのお住まいに同居している家族の構成についてお尋ねします。 (ひとつに○印)

- | | | |
|----------|------------|---------------------------------|
| 1. 単身 | 4. ひとり親と子供 | 7. その他 () |
| 2. 夫婦のみ | 5. 三世代 | |
| 3. 夫婦と子供 | 6. 兄弟・姉妹のみ | |

問4. あなたのお住まいに同居されているご家族は、あなたを含めて全部で何人ですか。
また、ご家族の年齢別の人数もお答えください。

あなたを含めたご家族の人数	[] 人
そのうち 6歳未満の方の人数	[] 人
6～17歳の方の人数	[] 人
18～64歳の方の人数	[] 人
65～74歳の方の人数	[] 人
75歳以上の方の人数	[] 人

問5. あなたのお住まいのエリアについてお尋ねします。

(ひとつに○印)

1. 上野地域 台東1～4丁目・秋葉原・東上野1～6丁目
上野1～7丁目・池之端1～4丁目
北上野1～2丁目・下谷1丁目・上野公園
2. 谷中地域 上野桜木1～2丁目・谷中1～7丁目
3. 浅草・中部地域 寿1～4丁目・駒形1～2丁目・元浅草1～4丁目
松が谷1～4丁目・西浅草1～3丁目
雷門1～2丁目・花川戸1～2丁目・浅草1～2丁目
4. 根岸・入谷地域 下谷2～3丁目・入谷1～2丁目・根岸1～5丁目
竜泉1～2丁目・千束1～2丁目
5. 北部地域 竜泉3丁目・三ノ輪1～2丁目・橋場1～2丁目
浅草3～7丁目・千束3～4丁目・東浅草1～2丁目
日本堤1～2丁目・今戸1～2丁目・清川1～2丁目
6. 南部地域 小島1～2丁目・三筋1～2丁目・蔵前1～4丁目
柳橋1～2丁目・浅草橋1～5丁目・鳥越1～2丁目

問6. あなたの通勤・通学エリアについてお尋ねします。

(ひとつに○印)

- | | |
|---------------------|-----------------------------|
| 1. 台東区内（自宅勤務） | 8. 品川区・大田区・目黒区 |
| 2. 台東区内（自宅以外での勤務） | 9. 世田谷区・杉並区・中野区・
練馬区・板橋区 |
| 3. 台東区内（通学） | 10. 23区以外の東京都内 |
| 4. 千代田区・中央区・港区 | 11. 東京都外 |
| 5. 墨田区・江東区・葛飾区・江戸川区 | 12. 通勤・通学をしていない |
| 6. 文京区・新宿区・豊島区・渋谷区 | |
| 7. 荒川区・北区・足立区 | |

問7. あなたのお住まいに同居されている家族全員の1年間の収入についてお尋ねします。

(ひとつに○印)

- | | |
|------------------|--------------------|
| 1. なし | 4. 1,000～1,500万円未満 |
| 2. 500万円未満 | 5. 1,500～2,000万円未満 |
| 3. 500～1,000万円未満 | 6. 2,000万円以上 |

2 お住まいについて

問 8. 現在のお住まいについてお尋ねします。

(ひとつに○印)

- | | |
|-----------------|---------------------------------|
| 1. 持ち家（新築一戸建） | 6. 借家（マンション・アパート） |
| 2. 持ち家（中古一戸建） | 7. 借家（シェアハウス） |
| 3. 持ち家（新築マンション） | 8. 公営住宅・公的住宅 |
| 4. 持ち家（中古マンション） | 9. 社宅・寮 |
| 5. 借家（一戸建） | 10. その他（ ） |

問 9. 月々の住宅費（住宅ローンの返済、家賃の支払い等で、管理費や修繕積立金を含む金額）についてお尋ねします。

(ひとつに○印)

- | | |
|------------|-------------|
| 1. 2万円未満 | 6. 11～12万円台 |
| 2. 2～4万円台 | 7. 13～15万円台 |
| 3. 5～6万円台 | 8. 16～20万円台 |
| 4. 7～8万円台 | 9. 21万円以上 |
| 5. 9～10万円台 | |

問 10. お住まいの広さについてお尋ねします。

(ひとつに○印)

- | | | |
|------------|---------|------------|
| 1. 25㎡未満 | 5. 50㎡台 | 9. 90㎡台 |
| 2. 25～29㎡台 | 6. 60㎡台 | 10. 100㎡以上 |
| 3. 30㎡台 | 7. 70㎡台 | |
| 4. 40㎡台 | 8. 80㎡台 | |

問 11. お住まいの建築年についてお尋ねします。

(ひとつに○印)

- | | |
|--------------|--------------|
| 1. 昭和 55 年以前 | 2. 昭和 56 年以降 |
|--------------|--------------|

問12. 現在のお住まいの居住年数についてお尋ねします。

(ひとつに○印)

- | | |
|------------|-------------|
| 1. 1年未満 | 4. 10～15年未満 |
| 2. 1～5年未満 | 5. 15～20年未満 |
| 3. 5～10年未満 | 6. 20年以上 |

問13. 現在のお住まいの満足度についてお尋ねします。

(ひとつに○印)

- | | | |
|---------|---------|--------------|
| 1. 満足 | 3. やや不満 | 5. どちらとも言えない |
| 2. やや満足 | 4. 不満 | |

問14. 現在のお住まいを選んだポイント(重要だと思うこと)についてお尋ねします。下記の「住宅に関すること」「住環境に関すること」の各項目の中からお答えください。(あてはまるものすべてに○印)

住宅に関すること

- | | |
|--------------------|------------------|
| 1. 広さ(収納スペース含)や間取り | 7. 気密性・遮音性等の機能 |
| 2. 台所・浴室・トイレ等の設備 | 8. 防犯性(オートロックなど) |
| 3. バリアフリー(段差解消等)設備 | 9. 駐車場 |
| 4. 省エネルギー設備 ※ | 10. 駐輪スペース |
| 5. 日当たりや風通し | 11. 住宅に要する費用 |
| 6. 耐震性や建物の状態(劣化度) | (ローン・家賃等) |

※省エネルギー設備:太陽熱温水器、太陽光発電機器、二重サッシまたは複層ガラスの窓など

住環境に関すること

- | | |
|---------------|-------------------|
| 1. 公共交通機関の利便性 | 6. 災害に対する安全性 |
| 2. 通勤・通学の利便性 | 7. 景観やまちなみ |
| 3. 日常の買い物の利便性 | 8. 公園や緑、水辺などの自然環境 |
| 4. 治安や風紀が良い | 9. 親や子ども、親族が区内に居住 |
| 5. 騒音や振動が少ない | 10. 近所づきあいや地域との交流 |

問15. 現在のお住まいのできれば改善したい点についてお尋ねします。
下記の「住宅に関すること」「住環境に関すること」の各項目の中から
お答えください。 (あてはまるものすべてに○印)

住宅に関すること

- | | |
|--------------------|---------------------------|
| 1. 広さ（収納スペース含）や間取り | 7. 気密性・遮音性等の機能 |
| 2. 台所・浴室・トイレ等の設備 | 8. 防犯性（オートロックなど） |
| 3. バリアフリー（段差解消等）設備 | 9. 駐車場 |
| 4. 省エネルギー設備 ※ | 10. 駐輪スペース |
| 5. 日当たりや風通し | 11. 住宅に要する費用
(ローン・家賃等) |
| 6. 耐震性や建物の状態（劣化度） | |

※省エネルギー設備：太陽熱温水器、太陽光発電機器、二重サッシまたは複層ガラスの窓など

住環境に関すること

- | | |
|---------------|-------------------|
| 1. 公共交通機関の利便性 | 6. 災害に対する安全性 |
| 2. 通勤・通学の利便性 | 7. 景観やまちなみ |
| 3. 日常の買い物の利便性 | 8. 公園や緑、水辺などの自然環境 |
| 4. 治安や風紀 | 9. 親や子ども、親族が区内に居住 |
| 5. 騒音や振動 | 10. 近所づきあいや地域との交流 |

問16. 自宅でのリモートワークの実施状況についてお尋ねします。(ひとつに○印)

- | | |
|----------------|----------------|
| 1. ほぼ毎日行っている | 4. 1年間に数回行っている |
| 2. 1週間に数回行っている | 5. 行っていない |
| 3. 1カ月に数回行っている | 6. その他 () |

問17. 問16で選択肢1～4のいずれかをお答えの方にお尋ねします。
自宅でリモートワークを行う上での困りごとについてお答えください。
(あてはまるものすべてに○印)

1. 通信環境が十分でない
2. リモートワークのためのスペースが少ない
(夫婦同時にリモートワークを行う場合があるなど)
3. 自宅内の生活音で集中できない
4. 工事等近隣の騒音で集中できない
5. 困っていることは特にない
6. その他 ()

3 住み替え・住まい方について

問18. 過去5年以内の住み替えについてお尋ねします。(ひとつに○印)

1. 住み替えたことがある
2. 住み替えたことはない

問19. 問18で選択肢1とお答えの方にお尋ねします。
現在のお住まいに住み替えた理由についてお答えください。
(あてはまるものすべてに○印)

1. 自分や家族の仕事・学業などの都合
2. 自分や家族の結婚
3. 子供の誕生や成長・教育のため
4. 持ち家の取得
5. 親や子ども、親族の近くに居住
6. 住宅の広さや間取りの不满
7. 家賃やローンの負担軽減
8. 家主からの立ち退き要求
9. 特にない
10. その他 ()

問20. 現在のお住まいにこれからも住み続けたいかについてお尋ねします。

(ひとつに○印)

- | | |
|----------------|----------------|
| 1. 住み続けたい | 4. 将来的には住み替えたい |
| 2. 1年以内に住み替えたい | 5. わからない |
| 3. 5年以内に住み替えたい | |

問21. 【持ち家にお住まいの方にお尋ねします】

住まいの相続や継承についてお答えください。

(ひとつに○印)

1. 相続や継承については未定（まだ考えていない）
2. 子どもや親族が相続・継承して住み続ける予定
3. 高齢になったら売却し、住替える予定
4. 相続する人がいない（このままだと空き家になる可能性が高い）
5. その他（ ）

4 住環境について

問22. お住まいの地域の住環境について、求めるものをお答えください。

(あてはまるものすべてに○印)

- | | |
|-----------------------------|-----------------------|
| 1. 閑静な雰囲気 | 7. 風紀の良さ（放置自転車やポイ捨て等） |
| 2. 賑わい | 8. 外出時の移動のしやすさ |
| 3. 地域に調和した景観・まちなみ | 9. 日常の買い物のしやすさ |
| 4. 公園等の憩いの場や街路樹等の
みどり・潤い | 10. 良好な地域コミュニティ |
| 5. 災害に対する安全性 | 11. 環境への配慮 |
| 6. 治安の良さ | 12. その他（ ） |

問30.【集合住宅にお住まいの方にお尋ねします】

お住まいの集合住宅内でのコミュニティ形成についてお答えください。

(ひとつに○印)

1. 普段からコミュニケーションが活発で、ほとんどの住人と顔見知りである
2. 一部の住人とは交流があり、顔見知りの住人は半数以下である
3. 会ったら挨拶する程度で、顔見知りの住人はほとんどいない
4. 挨拶もほとんどなく、顔見知りの住人はいない

問31.【集合住宅にお住まいの方にお尋ねします】

お住まいの集合住宅内でのコミュニティ形成について、あなたのご意向をお答えください。

(ひとつに○印)

1. 住人全体と積極的にコミュニケーションをとり、関わりを深めたい
2. 一部の住人とコミュニケーションがとれ、関わりを深められれば良い
3. 挨拶する程度で、最低限の関わりがあれば良い
4. 他の住人と関わることなく、静かに生活したい

問32. あなたの町会加入についてお尋ねします。

(ひとつに○印)

1. 個人で加入している
2. 住んでいる集合住宅で加入している
3. 加入していない
4. わからない

問33. あなたの町会との関わりについてお尋ねします。

(ひとつに○印)

1. 普段から町会活動に参加することが多く、顔見知りの町会員が多い
2. たまに町会活動に参加する程度で、顔見知りの町会員はあまり多くない
3. 町会活動にはほとんど参加せず、顔見知りの町会員はほとんどいない
4. 町会活動を全く知らず、顔見知りの町会員はいない

問34. 今後の町会との関わりについてあなたのご意向をお尋ねします。

(ひとつに○印)

1. 町会活動に積極的に参加し、町会との関わりを深めたい
2. 参加したい町会活動のみ参加し、一部の町会員との関わりを深められれば良い
3. 必要な町会活動のみ参加し、町会とは最低限の関わりがあれば良い
4. 町会活動と関わることなく生活したい

問35. 区の住宅施策について、ご意見・ご要望などがございましたらご記入ください。

区分所有マンション管理組合アンケート調査

■調査の概要

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

1. アンケート調査結果

1. 管理組合の運営に関すること

【問1-1】 総会の実施状況

問1. 総会・理事会の実施状況についてお尋ねします。（ひとつに○印）

1	年に1回程度	85	94.4%
2	年2回以上	5	5.6%
3	2～3年に1回	0	0.0%
4	把握していない	0	0.0%
5	実施していない	0	0.0%
6	その他	0	0.0%
7	無回答	0	0.0%
	総計	90	100.0%

【問1-2】 理事会の実施状況

問1. 総会・理事会の実施状況についてお尋ねします。（ひとつに○印）

1	2～3か月に1回程度	48	53.3%
2	毎月1回以上	26	28.9%
3	年に1～2回程度	11	12.2%
4	把握していない	1	1.1%
5	実施していない	0	0.0%
6	その他	3	3.3%
7	無回答	1	1.1%
	総計	90	100.0%

【問 2】 総会の参加状況

問 2. 総会の参加状況についてお尋ねします。(ひとつに○印)

1	ほとんどの区分所有者が参加している (委任状による参加を含む)	42	46.7%
2	半数程度が参加している	24	26.7%
3	ほとんどの区分所有者が参加していない	17	18.9%
4	把握していない	3	3.3%
5	その他	4	4.4%
6	無回答	0	0.0%
	総計	90	100.0%

【問 3】 賃貸オーナーの総会の参加状況

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

1	ほとんどの賃貸オーナーが参加している	17	18.9%
2	半数程度が参加している	9	10.0%
3	ほとんどの賃貸オーナーが参加していない	52	57.8%
4	把握していない	10	11.1%
5	マンション内に賃貸物件はない	2	2.2%
6	その他	0	0.0%
7	無回答	0	0.0%
	総計	90	100.0%

【問 4】 空き室の管理費・修繕積立金の徴収

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

1	空室の所有者全員が払っている	76	84.4%
2	払っていない区分所有者がいる	4	4.4%
3	把握していない	8	8.9%
4	無回答	2	2.2%
	総計	90	100.0%

【問5-1】区分所有者名簿の管理

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

1	管理室等で管理している	42	46.7%
2	管理会社が管理している	58	64.4%
3	理事長宅で管理している	6	6.7%
4	ない	1	1.1%
5	把握していない	2	2.2%
6	その他	1	1.1%
7	無回答	0	0.0%
	総計	90	100.0%

【問5-2】居住者名簿の管理

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

1	管理室等で管理している	50	55.6%
2	管理会社が管理している	50	55.6%
3	理事長宅で管理している	5	5.6%
4	ない	1	1.1%
5	把握していない	4	4.4%
6	その他	1	1.1%
7	無回答	1	1.1%
	総計	90	100.0%

【問6】管理会社への委託状況

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

1	全部を管理会社に委託	67	74.4%
2	一部を管理会社に委託	21	23.3%
3	管理会社に委託せず、自主的に管理している	1	1.1%
4	把握していない	1	1.1%
5	無回答	0	0.0%
	総計	90	100.0%

【問 7】 管理運営上の課題

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

1	管理規約の見直しの難しさや手間	25	27.8%
2	管理組合の役員等のなり手の不足	46	51.1%
3	居住ルールを守らない居住者の増加	30	33.3%
4	管理会社との契約継続、 適正な業務内容の判断の難しさ	8	8.9%
5	役員の見識や経験不足	16	17.8%
6	管理費・修繕積立金の未納	10	11.1%
7	所在無回答な区分所有者の存在	2	2.2%
8	その他	8	8.9%
9	無回答	8	8.9%
	総計	90	100.0%

【問 8】 施設管理上の課題

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

1	清掃・設備点検等の日常点検の不備	3	3.3%
2	防火・避難設備の検査等の不備	3	3.3%
3	防犯・防災に対応した設備の不備	5	5.6%
4	駐車場、自転車やバイク駐輪場の 余剰・設備維持の負担	10	11.1%
5	駐車場、自転車やバイク駐輪場の不足	34	37.8%
6	建物・設備の修繕等ができていない	7	7.8%
7	共用部分の LED 照明等省エネ機器の 導入ができていない	12	13.3%
8	その他	16	17.8%
9	無回答	17	18.9%
	総計	90	100.0%

2. 計画的な修繕の実施に関すること

【問 9】 長期修繕計画の有無

問 9. 長期修繕計画の有無についてお答えください。(ひとつに○印)

1	ある	85	94.4%
2	ない	5	5.6%
3	把握していない	0	0.0%
4	無回答	0	0.0%
	総計	90	100.0%

【問 10】 長期修繕計画の最新作成年

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

1	把握している	73	85.9%
2	把握していない	11	12.9%
3	無回答	1	1.2%
	総計	85	100.0%

【問 10-1】 長期修繕計画の最新作成年

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

1	2005	1	1.4%
2	2008	1	1.4%
3	2010	2	2.7%
4	2011	2	2.7%
5	2013	1	1.4%
6	2015	2	2.7%
7	2016	3	4.1%
8	2017	5	6.8%
9	2018	11	15.1%
10	2019	3	4.1%
11	2020	5	6.8%
12	2021	5	6.8%
13	2022	13	17.8%
14	2023	16	21.9%
15	2024	2	2.7%
16	2025	1	1.4%
17	無回答	0	0.0%
	総計	73	100.0%

【問 11】 長期修繕計画の計画期間

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

1	15年未満	15	17.6%
2	15年～30年未満	34	40.0%
3	30年以上	30	35.3%
4	把握していない	5	5.9%
5	無回答	1	1.2%
	総計	85	100.0%

【問 12】 修繕積立金

問 12. 修繕積立金の状況についてお答えください。(ひとつに○印)

1	積み立てており、不足はない見込みである	43	47.8%
2	積み立てているが、不足することが見込まれている	45	50.0%
3	積み立てていない	0	0.0%
4	状況を把握していない	2	2.2%
5	無回答	0	0.0%
	総計	90	100.0%

【問 13】 大規模修繕工事

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

1	定期的で大規模修繕工事を行っている	60	66.7%
2	不定期ではあるが、大規模修繕工事を行っている	22	24.4%
3	大規模修繕工事をほとんど行っていない	5	5.6%
4	大規模修繕工事の実施状況を把握できていない	1	1.1%
5	無回答	2	2.2%
	総計	90	100.0%

3. 耐震化対策に関すること

【問 14】 建築年

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

1	旧耐震基準（1981年5月31日以前）	16	17.8%
2	新耐震基準（1981年6月1日以降）	74	82.2%
3	無回答	0	0.0%
	総計	90	100.0%

【問 15】 耐震化の状況

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

1	耐震診断の結果、耐震基準を満たしている	0	0.0%
2	耐震基準を満たしておらず、耐震補強工事を行っていない	1	6.3%
3	耐震補強工事を済ませている	2	12.5%
4	耐震診断を行っていない	11	68.8%
5	無回答	2	12.5%
	総計	16	100.0%

【問 16】 耐震改修等が行えていない理由

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

1	耐震診断や耐震補強工事を行うお金がない	4	33.3%
2	マンション内で合意形成ができない	8	66.7%
3	近いうちに建替えまたは除却を行う予定のため、あえて耐震化等を行っていない	0	0.0%
4	その他	3	25.0%
5	無回答	0	0.0%
	総計	12	100.0%

4. 建替え・取り壊しに関すること

【問 17】 マンションの建替え

問 17. マンションの建替えについてお答えください。(ひとつに○印)

1	築年数20年未満であり、まだ考えていない	21	23.3%
2	築年数20年未満であり、将来的な建替えまで計画している	0	0.0%
3	築年数20年以上であり、まだ考えていない	55	61.1%
4	築年数20年以上であり、将来的な建替えを計画している	1	1.1%
5	築年数20年以上であり、近いうちの建替えを具体的に計画している	0	0.0%
6	建て替えるつもりはない	11	12.2%
7	無回答	2	2.2%
	総計	90	100.0%

【問 18】 建替えを考えていない理由

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

1	まだ検討する段階ではないと考えている	50	75.8%
2	建替えを行わず、除却する予定である	0	0.0%
3	建替えを行うお金がない	9	13.6%
4	建替えに協力してくれる事業者(デベロッパー)がいない	2	3.0%
5	建替えを行うための合意形成が難しい	13	19.7%
6	その他	1	1.5%
7	無回答	3	4.5%
	総計	66	100.0%

【問 19】 マンションの除却

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

1	築年数20年未満であり、まだ考えていない	21	23.3%
2	築年数20年未満であり、将来的な除却まで計画している	0	0.0%
3	築年数20年以上であり、まだ考えていない	65	72.2%
4	築年数20年以上であり、将来的な除却を計画している	0	0.0%
5	築年数20年以上であり、近いうちの除却を具体的に計画している	0	0.0%
6	築年数20年以上であり、除却(取り壊し)ではなく建替えを行うことを考えている	2	2.2%
7	無回答	2	2.2%
	総計	90	100.0%

5. マンションの専有部分に関すること

【問 20】 賃貸化されている部屋

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

1	0%	3	3.3%
2	25%以下	50	55.6%
3	50%以下	17	18.9%
4	75%以下	5	5.6%
5	ほぼ100%	3	3.3%
6	把握していない	10	11.1%
7	無回答	2	2.2%
	総計	90	100.0%

【問 21】 空室の部屋

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

1	0%	41	45.6%
2	5%未満	22	24.4%
3	5～10%未満	7	7.8%
4	10～15%未満	8	8.9%
5	15～20%未満	0	0.0%
6	20～25%未満	1	1.1%
7	25%以上	0	0.0%
8	把握していない	11	12.2%
9	無回答	0	0.0%
	総計	90	100.0%

6. マンションの共用部分に関すること

【問 22】 駐輪場の状況

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

1	駐輪場があり、ちょうどいい量である	35	38.9%
2	駐輪場はあるが、不足している	42	46.7%
3	駐輪場はあるが、余っている	8	8.9%
4	駐輪場は無い	5	5.6%
5	無回答	0	0.0%
	総計	90	100.0%

【問 23】 駐車場の状況

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

1	駐車場があり、ちょうどいい量である	33	36.7%
2	駐車場はあるが、不足している	16	17.8%
3	駐車場はあるが、余っている	17	18.9%
4	駐車場は無い	23	25.6%
5	無回答	1	1.1%
	総計	90	100.0%

【問 24】 エレベーターの状況

問 24. エレベーターの状況についてお答えください。(ひとつに○印)

1	改修または交換を行い、現状では問題がない	48	53.3%
2	改修または交換は行っていないが、法定検査の結果、まだ改修等の必要がない	40	44.4%
3	改修または交換の必要があるが、行えていない	0	0.0%
4	状況を把握していない	1	1.1%
5	その他	1	1.1%
6	無回答	0	0.0%
	総計	90	100.0%

【問 25】 マンションのバリアフリー化

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

1	道路からマンションへの出入口に段差がある	12	13.3%
2	共用廊下に段差がある	5	5.6%
3	共用廊下を車いすで通るのに十分な幅がない	2	2.2%
4	共用廊下や共用階段に手すりがない	13	14.4%
5	共用階段の勾配が急である	2	2.2%
6	エレベーターが車いす対応になっていない(大きさや操作盤の位置等)	14	15.6%
7	既にバリアフリー化をしている	11	12.2%
8	元々バリアフリーに対応している	23	25.6%
9	エレベーターが無い	0	0.0%
10	その他	2	2.2%
11	無回答	16	17.8%
	総計	90	100.0%

【問 26】 集会スペース

問 26. マンションの集会スペースはありますか。(ひとつに○印)

1	ある	28	31.1%
2	いいえ	62	68.9%
3	無回答	0	0.0%
	総計	90	100.0%

【問 26-1】 集会スペースのある階

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

1	1階	14	50.0%
2	2階	3	10.7%
3	3階	4	14.3%
4	12階	1	3.6%
5	地階	4	14.3%
6	無回答	2	7.1%
	総計	28	100.0%

【問 27】 集会スペースの活用

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

1	集会（総会等）	26	92.9%
2	催し・行事	8	28.6%
3	倉庫	4	14.3%
4	未活用	1	3.6%
5	その他	1	3.6%
6	無回答	0	0.0%
	総計	28	100.0%

7. 防災対策に関すること

【問 28-1】 自主防災組織の設置

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

1	ある	24	26.7%
2	ない	60	66.7%
3	無回答	6	6.7%
	総計	90	100.0%

【問 28-2】 防災マニュアルの作成

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

1	ある	26	28.9%
2	ない	57	63.3%
3	無回答	7	7.8%
	総計	90	100.0%

【問 28-3】 安否確認の仕組みづくり

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

1	ある	23	25.6%
2	ない	60	66.7%
3	無回答	7	7.8%
	総計	90	100.0%

【問 28-4】 緊急時の専有部分への立ち入りに関するルール

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

1	ある	28	31.1%
2	ない	54	60.0%
3	無回答	8	8.9%
	総計	90	100.0%

【問 28-5】 屋内の避難場所の確保

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

1	ある	16	17.8%
2	ない	68	75.6%
3	無回答	6	6.7%
	総計	90	100.0%

【問 28-6】 防災用備蓄倉庫の設置

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

1	ある	22	24.4%
2	ない	66	73.3%
3	無回答	2	2.2%
	総計	90	100.0%

【問 28-7】 災害時に必要となる設備機器および資材の確保

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

1	ある	30	33.3%
2	ない	56	62.2%
3	無回答	4	4.4%
	総計	90	100.0%

【問 28-8】 飲料水及び非常用食料の確保

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

1	ある	19	21.1%
2	ない	68	75.6%
3	無回答	3	3.3%
	総計	90	100.0%

【問 28-9】 避難行動要支援者名簿

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

1	ある	10	11.1%
2	ない	74	82.2%
3	無回答	6	6.7%
	総計	90	100.0%

【問 28-10】 防災訓練の定期的な実施

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

1	ある	43	47.8%
2	ない	45	50.0%
3	無回答	2	2.2%
	総計	90	100.0%

【問 28-11】 火災・地震保険の加入

問 28. マンションの防災への取り組みについてお答えください。【⑪火災・地震保険の加入】（ひとつに○印）

1	ある	75	83.3%
2	ない	12	13.3%
3	無回答	3	3.3%
	総計	90	100.0%

【問 29】 防災備蓄倉庫がない理由

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

1	防災用備蓄倉庫はないが、これから設置する予定である	3	4.5%
2	設置したいが設置する場所がない	28	42.4%
3	設置したいが設置する費用がない	9	13.6%
4	設置することについて検討したが、管理組合で理解が得られない	0	0.0%
5	設置について特に検討していない	30	45.5%
6	その他	4	6.1%
7	無回答	4	6.1%
	総計	66	100.0%

8. コミュニティの形成に関すること

【問 30】 マンション主催の催し等

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

1	行っている	14	15.6%
2	行っていない	76	84.4%
3	無回答	0	0.0%
	総計	90	100.0%

【問 31】 催し等の開催場所

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

1	集会スペース	5	35.7%
2	エントランスホール	8	57.1%
3	敷地内の屋外の空地	1	7.1%
4	その他	0	0.0%
5	無回答	0	0.0%
	総計	14	100.0%

【問 32】 高齢者のみ世帯への対応

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

1	おおむね把握しており、対応もしている	10	11.1%
2	おおむね把握しているが、対応に困っている	15	16.7%
3	あまり把握していないが、できる範囲で対応している	25	27.8%
4	あまり把握しておらず、対応に困っている	8	8.9%
5	まったく把握できていない	19	21.1%
6	高齢者のみの世帯がほとんどいない	11	12.2%
7	無回答	2	2.2%
	総計	90	100.0%

【問 33】 町会への加入

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

1	マンション単位で加入している	76	84.4%
2	区分所有者・居住者単位で加入している	12	13.3%
3	把握していない	2	2.2%
4	無回答	0	0.0%
	総計	90	100.0%

【問 34】 町会の催しや行事

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

1	おおむね参加している	23	26.1%
2	時々参加している	18	20.5%
3	ほとんど参加していない	44	50.0%
4	無回答	3	3.4%
	総計	88	100.0%

問5 名簿の管理状況についてお答えください。
(区分所有者名簿・居住者名簿それぞれ)

【該当するもの全てに○】

【区分所有者名簿】

1. 管理室等で管理している 3. 理事長宅で管理している 5. 把握していない
2. 管理会社が管理している 4. ない 6. その他 ()

【居住者名簿】

1. 管理室等で管理している 3. 理事長宅で管理している 5. 把握していない
2. 管理会社が管理している 4. ない 6. その他 ()

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

【該当するもの一つに○】

1. 全部を管理会社に委託 3. 管理会社に委託せず、自主的に管理している
2. 一部を管理会社に委託 4. 把握していない

問7 お住まいのマンション管理組合の管理運営上の課題についてお尋ねします。どのような課題がありますか。

【該当するもの全てに○】

1. 管理規約の見直しの難しさや手間 5. 役員の知識や経験不足
2. 管理組合の役員等のなり手の不足 6. 管理費・修繕積立金の未納
3. 居住ルールを守らない居住者の増加 7. 所在不明な区分所有者の存在
4. 管理会社との契約継続、
適正な業務内容の判断の難しさ 8. その他 ()

問8 お住まいのマンションの施設管理上の課題についてお尋ねします。どのような課題がありますか。

【該当するもの全てに○】

1. 清掃・設備点検等の日常点検の不備 5. 駐車場、自転車やバイク駐輪場の不足
2. 防火・避難設備の検査等の不備 6. 建物・設備の修繕等ができていない
3. 防犯・防災に対応した設備の不備 7. 共用部分のLED照明等省エネ機器の導入が
できていない
4. 駐車場、自転車やバイク駐輪場の余剰・
設備維持の負担 8. その他 ()

2. 計画的な修繕の実施に関すること

あなたがお住まいのマンションの「計画的な修繕の実施」についてお尋ねします。

問9 長期修繕計画の有無についてお答えください。

【該当するもの一つに○】

1. ある 2. ない 3. 把握していない

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

【作成年または更新した年を、西暦でご記入ください】

1. ()年 2. 把握していない

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

【該当するもの一つに○】

1. 15年未満 2. 15～30年未満 3. 30年以上 4. 把握していない

問12 修繕積立金の状況についてお答えください。

【該当するもの一つに○】

1. 積み立てており、不足はない見込みである 3. 積み立てていない
2. 積み立てているが、不足することが見込まれている 4. 状況を把握していない

問13 大規模修繕工事の実施状況についてお答えください。

【該当するもの一つに○】

1. 定期的で大規模修繕工事を行っている
2. 不定期ではあるが、大規模修繕工事を行っている
3. 大規模修繕工事をほとんど行っていない
4. 大規模修繕工事の実施状況を把握できていない

3. 耐震化対策に関すること

あなたがお住まいのマンションの「耐震化対策」についてお尋ねします。

問14 お住まいのマンションの建築年についてお答えください。

【該当するもの一つに○】

1. 旧耐震基準（1981年5月31日以前） 2. 新耐震基準（1981年6月1日以降）

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

【該当するもの一つに○】

1. 耐震診断の結果、耐震基準を満たしている 3. 耐震補強工事を済ませている
2. 耐震基準を満たしておらず、耐震補強工事を行っていない 4. 耐震診断を行っていない

問16 問15で「2」または「4」を選択した方にお尋ねします。耐震診断や耐震補強工事を行っていない理由をお答えください。 **【該当するもの全てに○】**

1. 耐震診断や耐震補強工事を行うお金がない
2. マンション内で合意形成ができない
3. 近いうちに建替えまたは除却（取り壊し）を行う予定のため、あえて耐震化等を行っていない
4. その他（ ）

4. 建替え・取り壊しに関すること

あなたがお住まいのマンションの「建替え・取り壊しに関すること」についてお尋ねします。

問17 マンションの建替えについてお答えください。

【該当するもの一つに○】

1. 築年数20年未満であり、まだ考えていない
2. 築年数20年未満であり、将来的な建替えまで計画している
3. 築年数20年以上であり、まだ考えていない
4. 築年数20年以上であり、将来的な建替えを計画している
5. 築年数20年以上であり、近いうちの建替えを具体的に計画している
6. 建て替えるつもりはない

問18 問17で「3」または「6」を選択した方にお尋ねします。建替えを考えていない理由をお答えください。 **【該当するもの全てに○】**

1. まだ検討する段階ではないと考えている
2. 建替えを行わず、除却（取り壊し）する予定である
3. 建替えを行うお金がない
4. 建替えに協力してくれる事業者（デベロッパー）がない
5. 建替えを行うための合意形成が難しい
6. その他（ ）

問19 マンションの除却（取り壊し）についてお答えください。

【該当するもの一つに○】

1. 築年数20年未満であり、まだ考えていない
2. 築年数20年未満であり、将来的な除却（取り壊し）まで計画している
3. 築年数20年以上であり、まだ考えていない
4. 築年数20年以上であり、将来的な除却（取り壊し）を計画している
5. 築年数20年以上であり、近いうちの除却（取り壊し）を具体的に計画している
6. 築年数20年以上であり、除却（取り壊し）ではなく建替えを行うことを考えている

5. マンションの専有部分に関すること

あなたがお住まいのマンションの「専有部分」についてお尋ねします。

問20 賃貸化されている部屋の割合についてお答えください。

【該当するもの一つに○】

- | | | |
|----------|----------|------------|
| 1. 0% | 3. 50%以下 | 5. ほぼ100% |
| 2. 25%以下 | 4. 75%以下 | 6. 把握していない |

問21 空室になっている部屋の割合についてお答えください。

【該当するもの一つに○】

- | | | |
|------------|--------------|------------|
| 1. 0% | 4. 10～15%未満 | 7. 25%以上 |
| 2. 5%未満 | 5. 15～20%未満 | 8. 把握していない |
| 3. 5～10%未満 | 6. 20%～25%未満 | |

6. マンションの共用部分に関すること

あなたがお住まいのマンションの「共用部分」についてお尋ねします。

問22 マンションの駐輪場の状況についてお答えください。

【該当するもの一つに○】

- | | |
|----------------------|------------------|
| 1. 駐輪場があり、ちょうどいい量である | 3. 駐輪場はあるが、余っている |
| 2. 駐輪場はあるが、不足している | 4. 駐輪場は無い |

問23 マンションの駐車場の状況についてお答えください。

【該当するもの一つに○】

- | | |
|----------------------|------------------|
| 1. 駐車場があり、ちょうどいい量である | 3. 駐車場はあるが、余っている |
| 2. 駐車場はあるが、不足している | 4. 駐車場は無い |

問24 エレベーターの状況についてお答えください。

【該当するもの一つに○】

1. 改修または交換を行い、現状では問題がない
2. 改修または交換は行っていないが、法定検査の結果、まだ改修等の必要がない
3. 改修または交換の必要があるが、行えていない
4. 状況を把握していない
5. その他 ()

問33 あなたがお住まいのマンションは、町会に加入していますか。

【該当するもの一つに○】

1. マンション単位で加入している
2. 区分所有者・居住者単位で加入している
3. 把握していない

問34 問33で「1」または「2」と回答した方にお尋ねします。町会の催しや行事には参加していますか。

【該当するもの一つに○】

1. おおむね参加している
2. 時々参加している
3. ほとんど参加していない

9. その他ご要望・ご意見

問35 その他台東区のマンション施策に関するご要望・ご意見等ありましたら、下記にご記入ください。

--

10. 基本情報

最後に、マンション名・所在地・連絡先をご記入ください。

※アンケート回収後、個別にヒアリングをさせていただく場合がございます。

マンション名		
マンションの所在地		
連絡先	氏名	
	電話番号	

台東区住宅マスタープラン
基礎調査報告書

編集・発行／令和6年3月 令和5年度 登録第90号

台東区都市づくり部住宅課
〒110-0015 東京都台東区東上野 4-5-6
TEL：03-5246-1367



古紙パルプ配合率70%再生紙を使用しています