

第 1 章

調査の概要



第1章 調査の概要

1. 調査の背景と目的

板橋区内の共同住宅は、平成25年の住宅・土地統計調査によれば、209,880戸と板橋区の住宅ストックの78.3%を占めている。平成27年の国勢調査では、62,041世帯が持家の共同住宅（≒分譲マンション）に居住しており、区内の持ち家に住む世帯（122,595世帯）の過半数を超え、分譲マンションが区民の一般的な居住形態として定着している。

分譲マンションと戸建て住宅との大きな違いは、複数の人が一つの建物と敷地を共同で管理・所有していくことにある。そのため分譲マンションを適正に維持管理するためには、区分所有者の合意形成により建物の維持保全を行い、計画的に修繕を行うことが欠かせない。

板橋区では、分譲マンションの適正な管理の推進と管理不全の発生を未然に防ぐことにより、安心安全な住環境づくりと良質な住まいの確保の促進を目的として、平成30年7月1日から、分譲マンションの適正な維持管理について、必要な事項を定めた「東京都板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例」（以下「マンション条例」という。）を施行している。

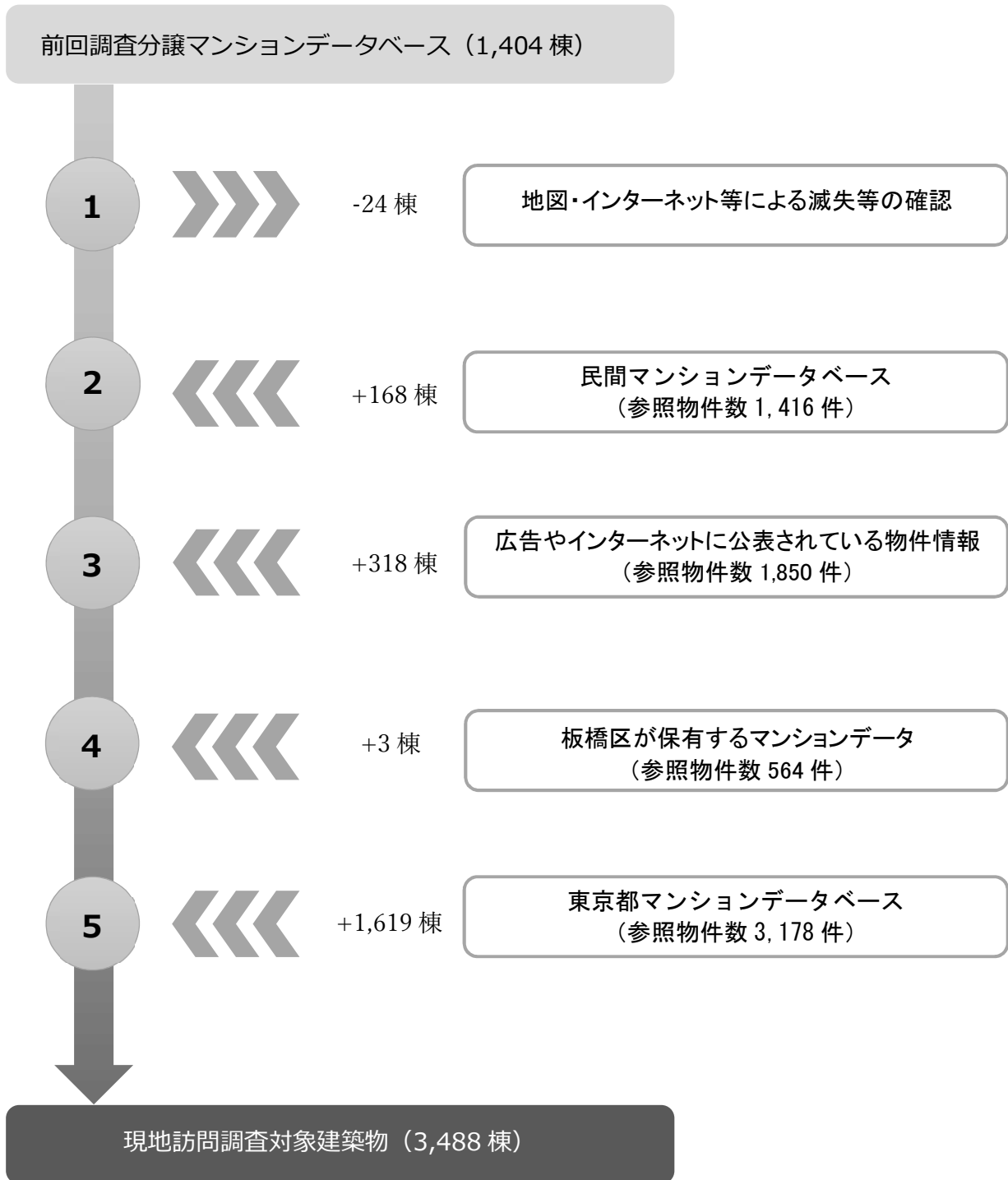
本調査は、板橋区における既存のマンションデータベースを基に、新たなマンションデータベースを作成すると共に、マンション条例の対象となるマンションの所在、実態を把握し、板橋区における今後のマンション施策の基本とすることを目的としている。

2. 調査の対象

本調査は、マンション条例第2条に定めるマンション（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「適正化法」という。）第2条第1号に規定する「マンション」とし、2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専用部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設をいう。）を基本とし、区内の全マンションに対して現地訪問調査を行い、これを基に分類・整理を行い、さらにアンケート調査等による分析を行っている。

3. 調査の対象物件の抽出

平成 21 年度に行われた板橋区分譲マンション実態調査（以下「前回調査」。）で作成された分譲マンションデータベースを基に、民間の分譲マンションデータや東京都マンション情報、地図及びインターネット等により公表されている様々な情報を利用し、調査対象物件を抽出した。



4. 調査の方法

本調査は、①調査員による現地訪問調査 ②マンション管理者等に対するアンケート調査及び③ヒアリング調査の3段階による調査となっている。

①現地訪問調査

現地訪問調査対象建築物(3,488棟)を調査対象とし、調査員が対象建築物に直接訪問し、目視及び居住者や近隣住民に対するヒアリングにより調査を行った。

調査項目は、建物の属性(所在地、建物階数、総戸数、複合用途の有無、建築竣工年、付帯施設の種類等)、管理の状況(管理員の有無、管理人室の有無、管理会社の表示の有無、郵便物の到着状況、マンション管理状況届出の有無)、建物の劣化・老朽化の状況等(外壁の状況、鉄部の状況、植栽の状況、駐輪の状況、ごみ置き場の状況、ベランダの状況)となっている。

また、外観目視やヒアリング等で把握しきれないデータ(建築竣工年等)については、前回調査分譲マンションデータベース及び民間マンションデータベース等により補完を行っている。

■ 調査期間：平成30年6月～平成30年10月

②アンケート調査

①現地訪問調査により、「マンション条例に基づく要届出対象マンション」と判断された建築物に対して、マンション管理状況調査書(届出書)と併せてアンケート調査票を管理組合(管理者)等に配布した。回収は郵送回収を基本とし、自記式調査とした。

上記の調査書類については、主に、下記の5段階の方法で配布を行った。

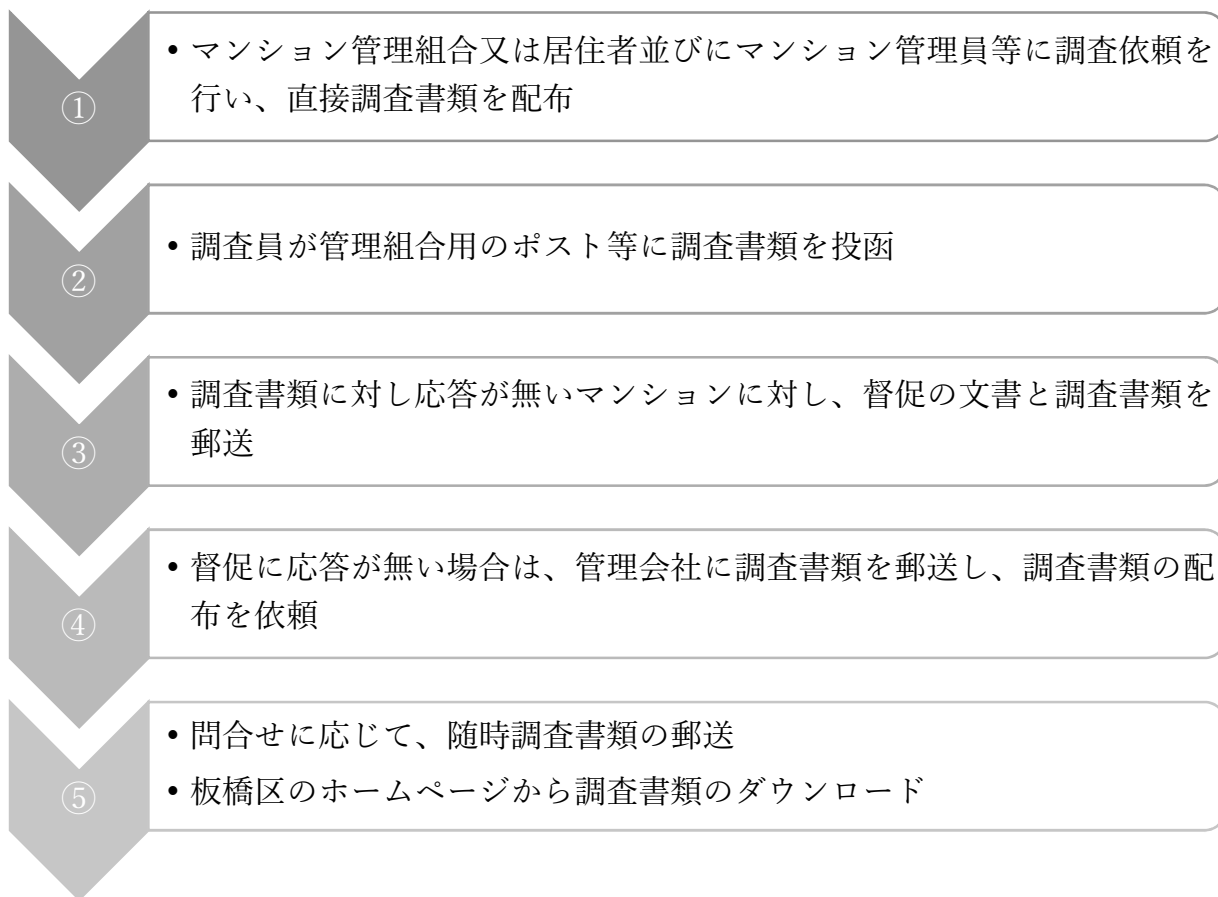
- 1) ①現地訪問調査と合わせて、管理組合又は居住者並びにマンションの管理員等に調査依頼を行い、承諾を得られたマンションには、直接手渡しで調査書類を配布した。
- 2) 直接調査依頼が行えなかった場合、管理組合用のポスト等に調査書類を投函した。
- 3) 返答が無い場合、督促状とあわせて、対象マンションに調査書類を郵送した。
- 4) 督促にも返答が無い場合、①現地訪問調査により管理委託を行っている管理会社が判明している対象マンションに対し、管理会社に連絡をとり、管理会社に調査書類を郵送し、管理会社を通じて調査書類の配布を依頼した。
- 5) 板橋区への直接の問合せがあった場合は、随時調査書類の郵送を行った。また板橋区のホームページから調査書類をダウンロードすることも可能とした。

■ 調査期間：平成30年8月～平成31年1月

③ヒアリング調査

①現地訪問調査と合わせて、管理に特徴があると思われるマンションや、管理が適切であり、そのノウハウ等について情報を収集することが必要なマンション等について、管理組合等へのヒアリング調査を行った。

■ 調査書類の配布フロー



5. 調査の回答率及び分析対象等

■分析の基本単位について

現地訪問調査及び調査書類の配布は棟ごとに行ったが、調査書類への回答は管理組合ごととしている。そのため、団地型管理組合の場合は、調査・配布棟数と回答件数に差異が生じる。10棟からなる団地型管理組合から回答があった場合は、調査数及び配布数は10棟、回答は1件として扱った。

分析にあたっては、①現地訪問調査は「棟」を基本単位とし、②アンケート調査は「件」を基本単位とした。

なお、回答率等の表記については、回答がなかったマンションの管理形態が不明であるため、調査・配布を行った「棟」を基本単位として示している。そのため、複数棟からなる団地型管理組合から回答があった場合は、便宜的に複数棟分の回答があったものとして扱っている。

①現地訪問調査（※第3章参照）

予備調査により抽出した、区分所有となっている建物 3,488棟を直接訪問し目視及び居住者や近隣住民に対するヒアリングにより調査を行った。建物なし等が178棟あり、3,310棟を確認した。

②アンケート調査（※第4章参照）

区分所有となっている建物で、現地確認できた3,310棟を調査し、マンション条例に基づく要届出対象マンション2,004棟を選別し、調査書類を配布した。

②-1 マンション管理状況調査

2,004棟に対し調査書類を配布、923件（1,001棟）の回答があった。このうち、233件（233棟）は、建物はマンションではないという回答であった。

マンション管理状況調査書の提出があった690件（768棟）の内訳は、団地型マンション15件（93棟）、単棟型マンション674件（674棟）[うち投資型マンション20件（20棟）]、不詳マンション※1件（1棟）となっている。

マンション管理状況調査書類（対象外届含む）回答率 $1,001 \div 2,004 = 50.0\%$

本報告書では、マンション条例に基づく要届出対象マンションは1,771棟とし、マンション管理状況調査書の提出があった690件（768棟）を分析対象とした。

マンション管理状況調査書提出率 $768 \div 1,771 = 43.4\%$

②-2 マンション管理に関するアンケート調査

本報告書では、マンション管理に関するアンケートに回答があった、413件（490棟）を分析対象とした。

「②-1 マンション管理状況調査書提出マンション」のうち、団地型マンション12件（89棟）、単棟型マンション393件（393棟）[うち投資型マンション8件（8棟）]、の回答があった。これに加え、アンケート調査のみ4件（4棟）、不詳マンション※4件（4棟）を含む。

アンケート調査回答率 $490 \div 1,771 = 27.7\%$

※不詳マンション…名称の記載がなく住所等の情報からも建物を特定することができなかったもの。