

第 3 章

現地訪問調査の結果

第3章 現地訪問調査の結果

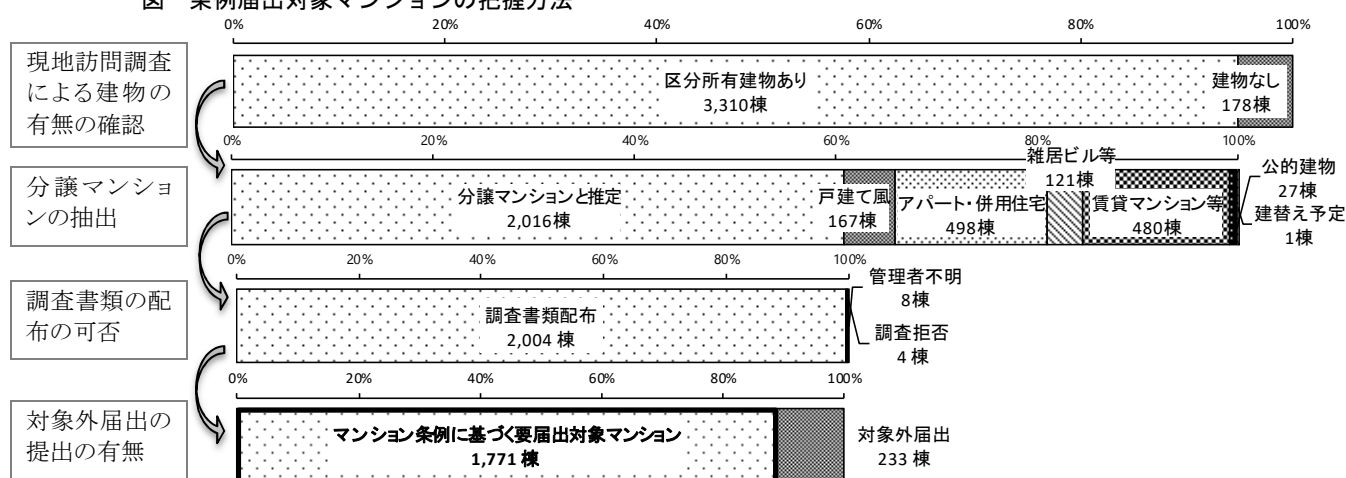
1. 調査の概要

①調査の目的及び調査対象

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するため、板橋区内の区分所有と推定される全建物（「現地訪問調査対象建築物リスト（3,488棟）」）に対して現地訪問調査を行い、マンション条例に基づき届出が必要となるマンションを抽出した。

本章では「マンション条例に基づく要届出対象マンション」1,771棟を分析・調査対象とした。

図 条例届出対象マンションの把握方法



②調査の項目

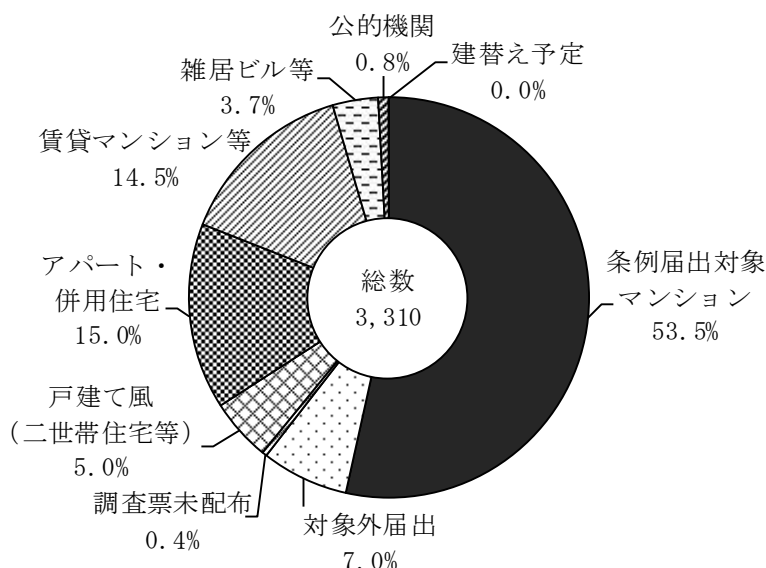
表 マンションの管理状況に関する事項

分類	項目
建物の属性	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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調査書の有無
建物の劣化・老朽化の状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・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

②条例届出対象マンションの把握（※第2章参照）

- 「現地訪問調査対象建築物（3,310棟）」を調査員による現地調査を基に区分すると、戸建て風の建物（二世帯住宅等）だったものが167棟、アパート・併用住宅等と判断したものが498棟、住宅以外の用途が主である雑居ビルと判断したものが121棟、賃貸マンション等と判断したものが480棟あり、その他公的建物（UR賃貸等）が27棟、現在建替え予定中が1棟となっている。（※第2章再掲）
- 分譲マンションと推定したものは2,016棟であり、このうち調査拒否が4棟、管理者不明が8棟あり、調査書類は2,004棟に対して配布している。後日、調査書類（管理状況調査）により、「建物はマンション条例の対象外」と回答のあったマンションは233棟あり、1,771棟（82,013戸）がマンション条例届出対象マンションと判断した。（※第2章再掲）

図 現地訪問調査対象建築物の内訳



③「現地訪問調査対象建築物リスト(3,488棟)」及び「マンション条例に基づく要届出対象マンション以外(1,539棟)」の概要

- 「現地訪問調査対象建築物リスト（3,488棟）」のうち、建物が確認できた3,310棟の概要として、地上階数としては、3階が888棟で最も多く26.8%となっている。
- 住戸数で見ると、「10～29戸」が1,048棟（31.7%）と最も多く、次いで「10戸未満」が949棟（28.7%）となっている。
- 18地区別棟数では、「板橋」が282棟と最も多く、次いで「常盤台」が281棟、「志村坂上」が257棟と続いている。

○「マンション条例に基づく要届出対象マンション以外（1,539棟）」を階数別にみると、3階が807棟と最も多く、3階以下が58.9%と約6割となっている。戸数別にみると、10戸未満が877棟と最も多く、10戸未満が57.6%と過半数を占めており、規模の小さい建物が多くなっている。

○18地区別棟数では、「常盤台」が162棟と最も多く、次いで「板橋」が161棟、「仲町」が158棟と続いている。

図 現地訪問調査対象建築物の地上階数別棟数

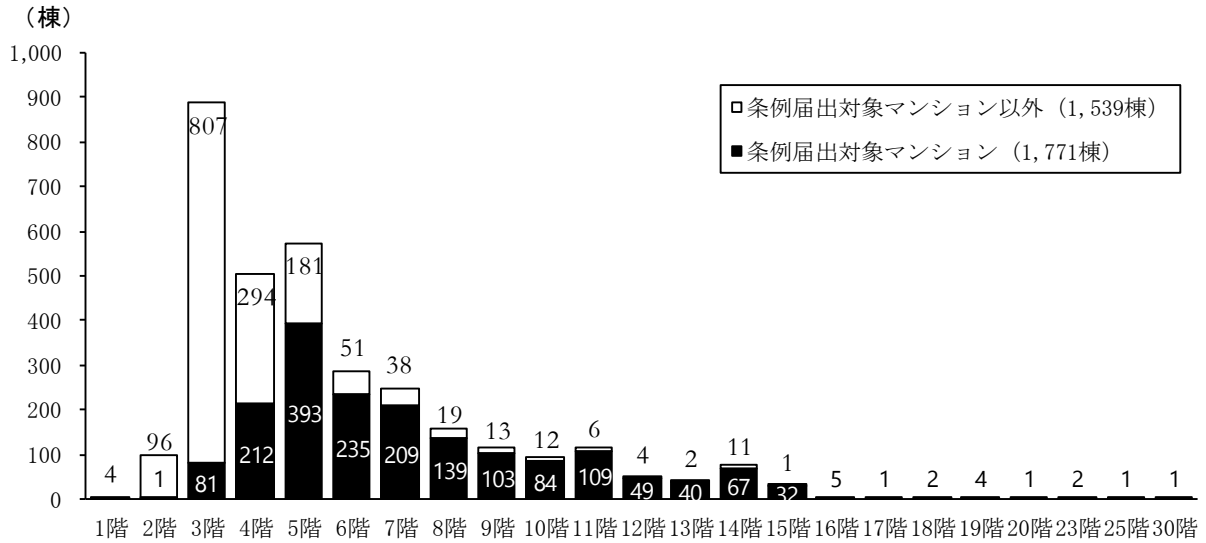


図 現地訪問調査対象建築物の戸数別棟数

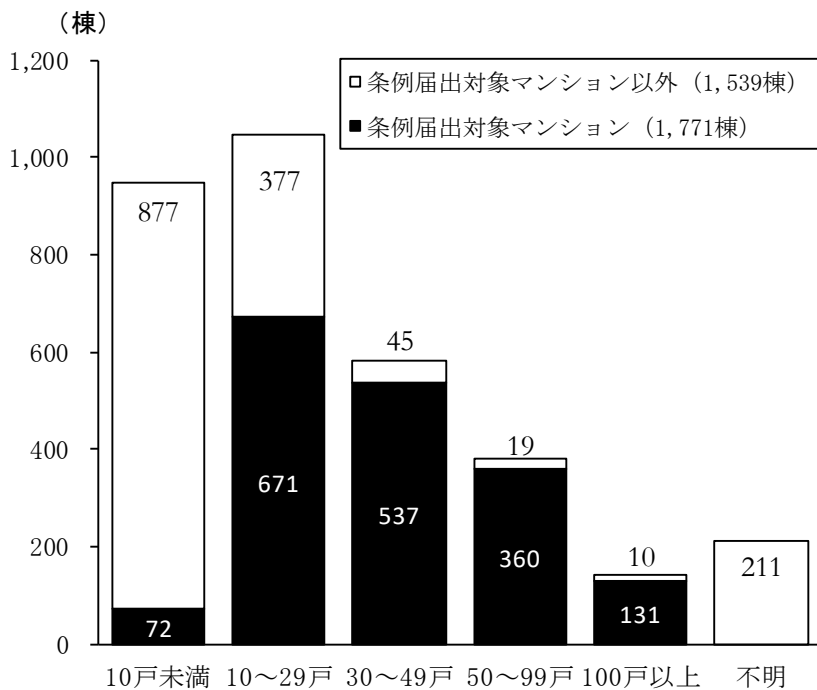
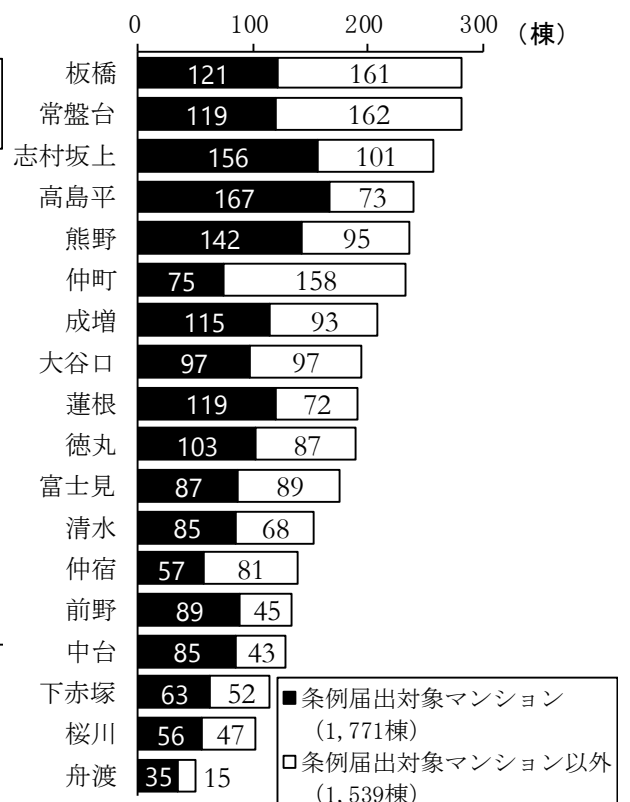


図 現地訪問調査対象建築物の18地区別棟数



④調査区分の設定

本調査では、分析の区分として、「建築竣工年」「戸数規模」「地域(5地域 18地区)」を基本としている。(※第2章参照)

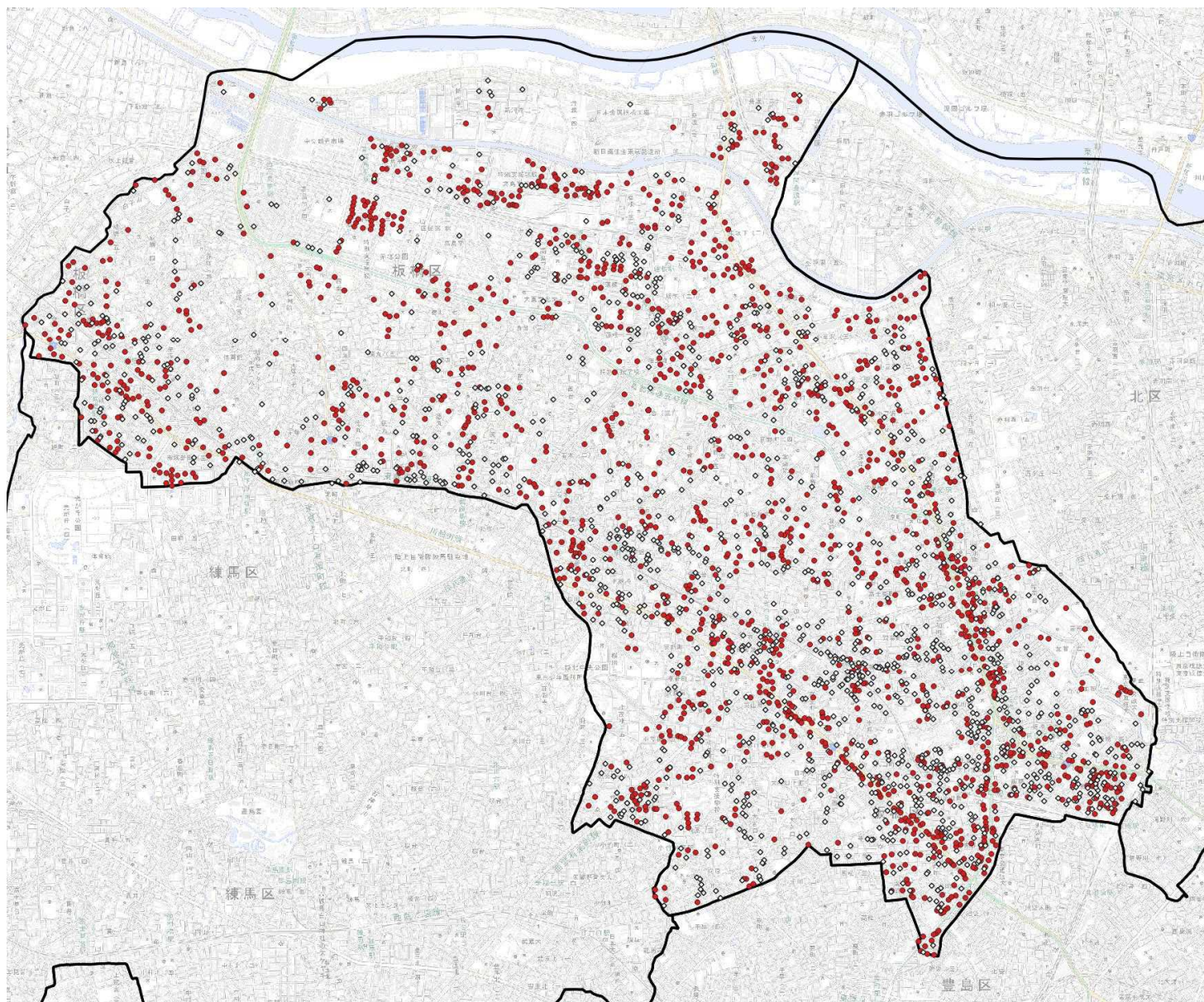
なお、本文中のクロス集計のグラフについては、回答結果を見やすくするため、建築竣工年の「不明」は省略している。

立地の分析として、5地域・18地区を分析区分としている。地域活動に関する業務を行う「板橋区地域センター」の担当区域である18地区を基礎単位とし、上位の区分として、板橋地域(板橋,熊野,仲宿,仲町,富士見)、常盤台地域(大谷口,常盤台,桜川)、志村地域(清水,志村坂上,中台,前野)、赤塚地域(下赤塚,成増,徳丸)、高島平地域(蓮根,高島平,舟渡)の5地域を分析区分として用いている。

図 5地域・18地区位置図



図 現地訪問調査対象建築物 (3,310 棟) の位置図



国土地理院の電子地形図 25,000 を使用

※丸印が「条例届出対象マンション (1,771 棟)」。ひし型印が「条例届出対象マンション以外 (1,539 棟)」。

2. 調査結果

1. 調査対象マンションの建物の属性

●建物階数は「4～7階」で約6割、住宅戸数は「10～49戸」で7割程度を占めている。

○建物の地上階数は、「5階」が393棟で最も多く22.2%を占めている。4～7階で区内のマンションの59.2%を占める。2階はテラスハウスとなっている。

○住宅の戸数（平均46.3戸）は、「10～29戸」が37.9%で最も多く、「10戸未満」が4.1%、「10～29戸」が37.9%、「30～49戸」が30.3%、「50～99戸」が20.3%、「100戸以上」が7.4%となっている。10～49戸の中規模マンションが68.2%を占めている。

○住宅戸数別の棟数を細かくみると、「29戸」が101棟で最も多くなっている。

図 地上階数別の棟数

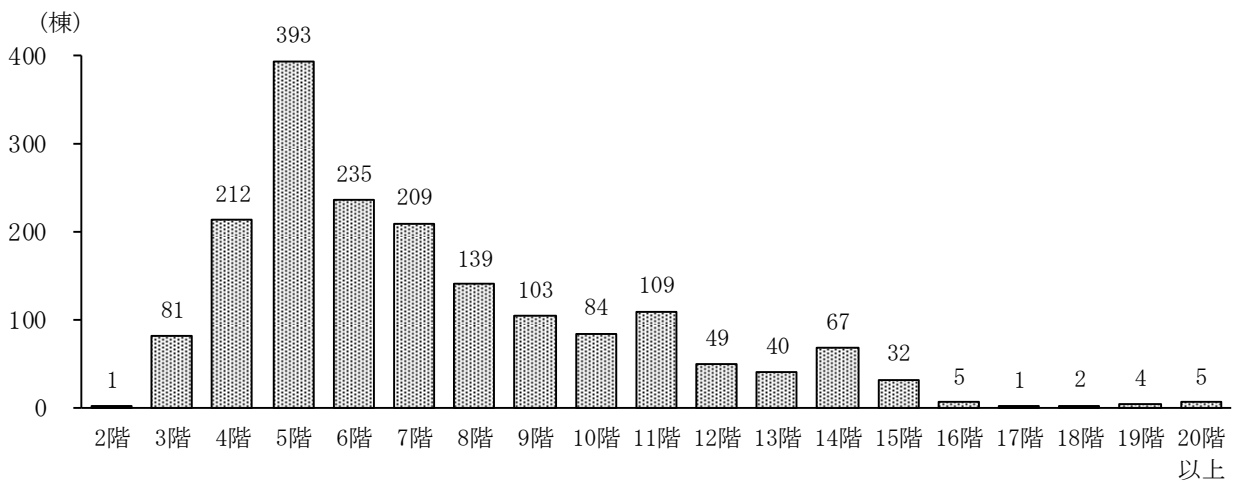


図 戸数別の割合

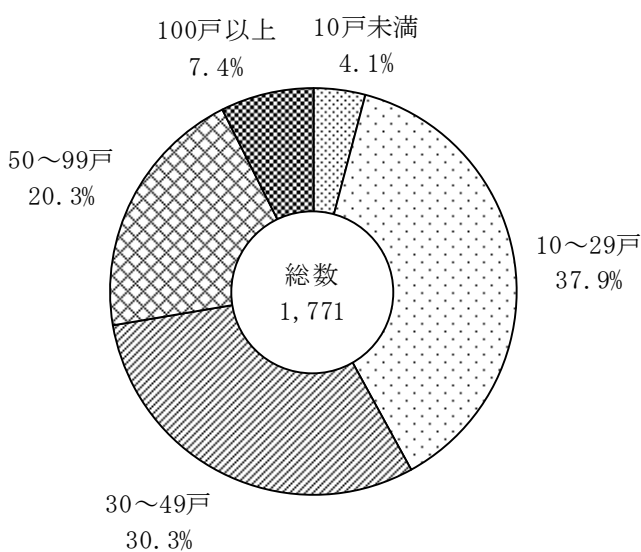


図 地上階別の割合

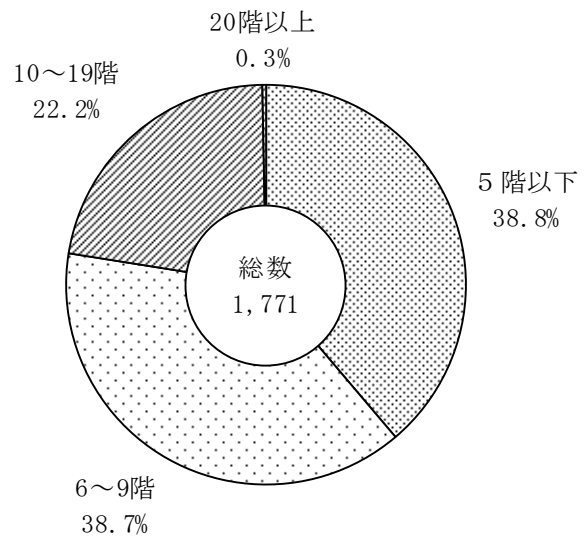
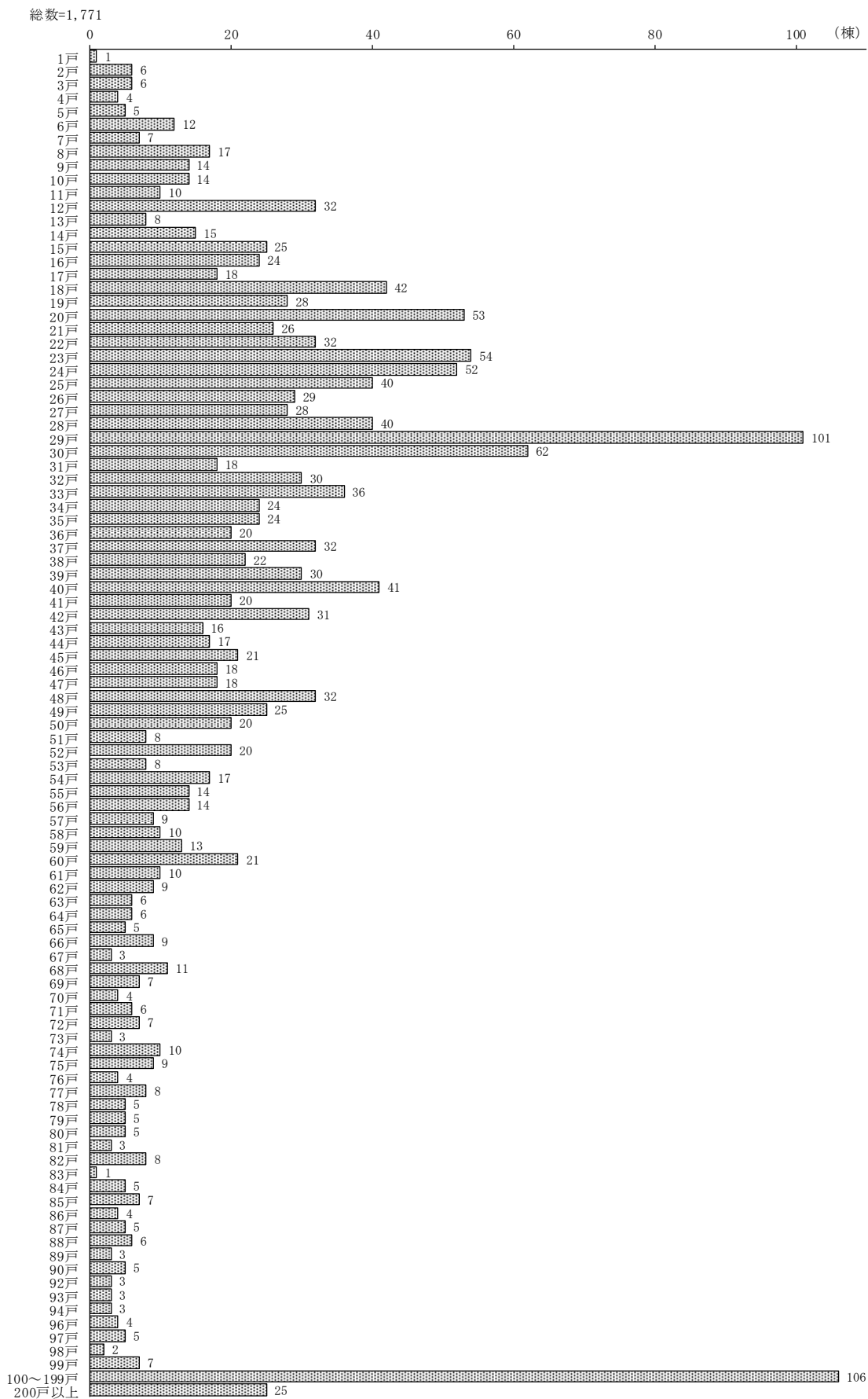


図 戸数別の棟数



●マンションの立地は、5地域別では板橋地域が約3割で最も多く、18地区別では高島平が最も多い。

○5地域別にみるとは、「板橋地域」が482棟と27.2%で最も多く、次いで「志村地域」が415棟で23.4%、「高島平地域」が321棟で18.1%、「赤塚地域」が281棟で15.9%、「常盤台地域」が272棟で15.4%となっている。

○18地区別棟数では、「高島平」が167棟と最も多く、次いで「志村坂上」が156棟、「熊野」が142棟と続いている。最も少ないのは「舟渡」で35棟となっている。

図 5地域別分布状況

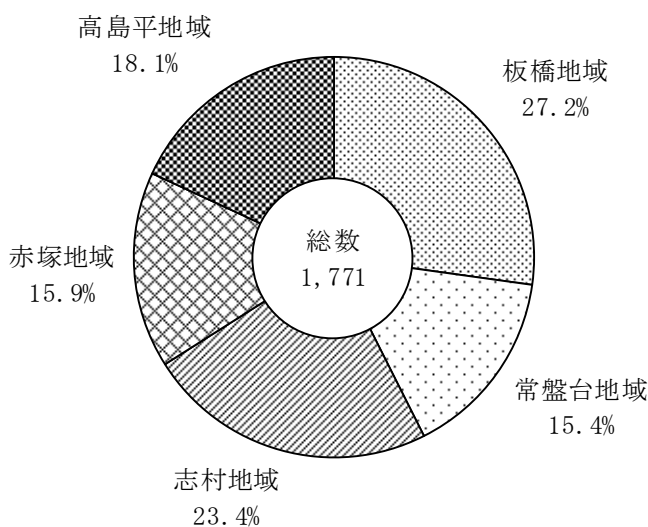


図 18地区別棟数 (棟)

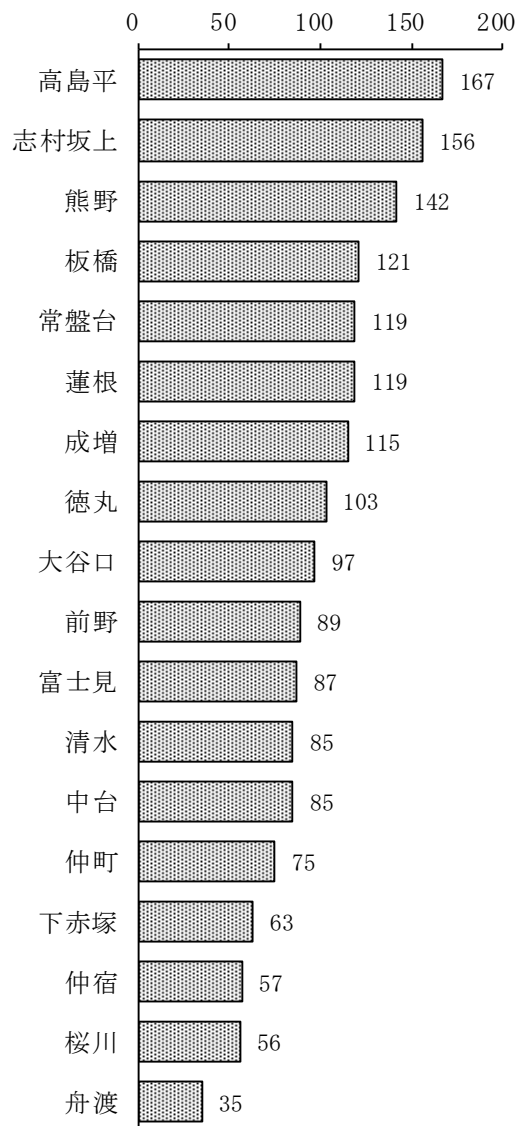
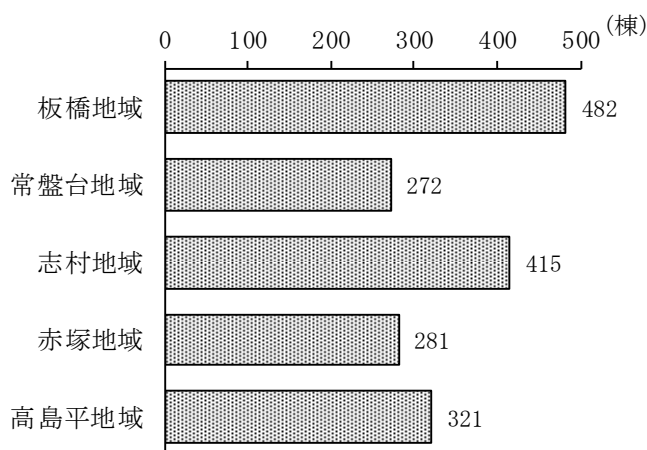


図 5地域別棟数



●板橋地域で10階以上の高いマンションが多く、100戸以上のマンションは志村地域で多い。

○5地域別に階数をみると、「板橋地域」は「10～19階」が38.4%と、比較的高いマンションが多くなっている。「赤塚地域」では「5階以下」が54.8%と半数を超えている。

○戸数別に5地域をみると、「10戸未満」では「板橋地域」が44.4%と最も多くの割合を占めている。「50～99戸」と「100戸以上」では、「志村地域」が「板橋地域」を超えて最も多くなっており、「50～99戸」で33.3%、「100戸以上」で30.5%となっている。反対に「10戸未満」では「常盤台地域」が23.6%となっているが、「100戸以上」では「常盤台地域」は3.8%と少なくなっている。

図 5 地域別地上階

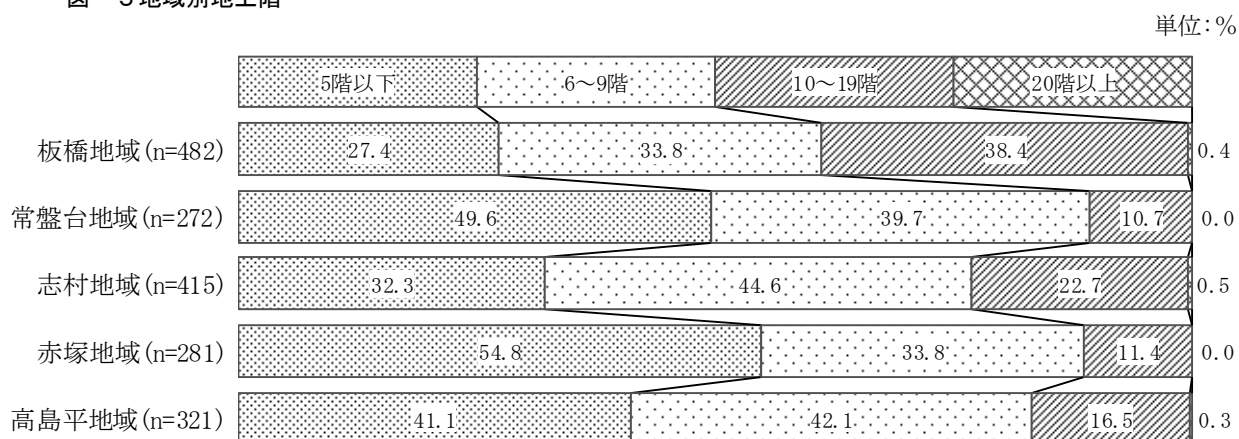
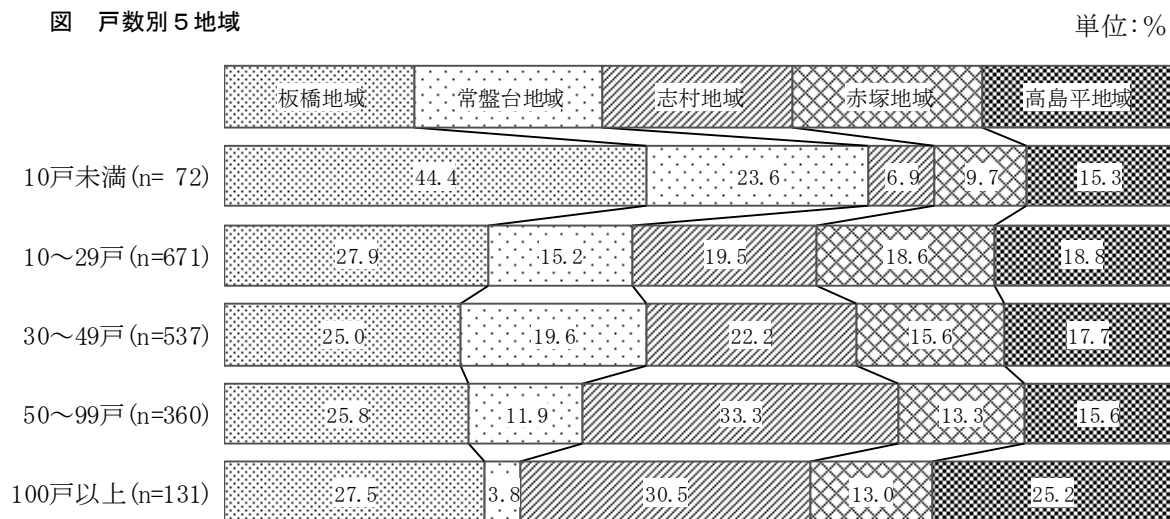


図 戸数別5地域



●建築竣工年は、1971年以降2010年までの10年ごとに2割程度と偏りは少ない。

○建築竣工年を10年間別にみると、「1981～1990年」が23.1%で最も多く、「1991～2000年」が21.3%、「2001～2010年」が21.1%、「1971～1980年」が20.2%が続いている。「2011年以降」が12.3%とやや少ないものの、年代に大きな偏りはなく、それぞれ2割程度となっている。なお、建築竣工年「不明」は2棟（0.1%）となっている。

○建築竣工年を年別にみると、1980年が60棟と最も多く、1980年を中心とした1978～1983年の6年間に竣工したマンションは314棟と全体の17.7%を占めている。1984年から1993年にかけてやや減少するものの、1994年から2009年まで年30棟を下回っていない。2010年から現在にかけてはやや少なくなっている。

図 建築竣工年別割合

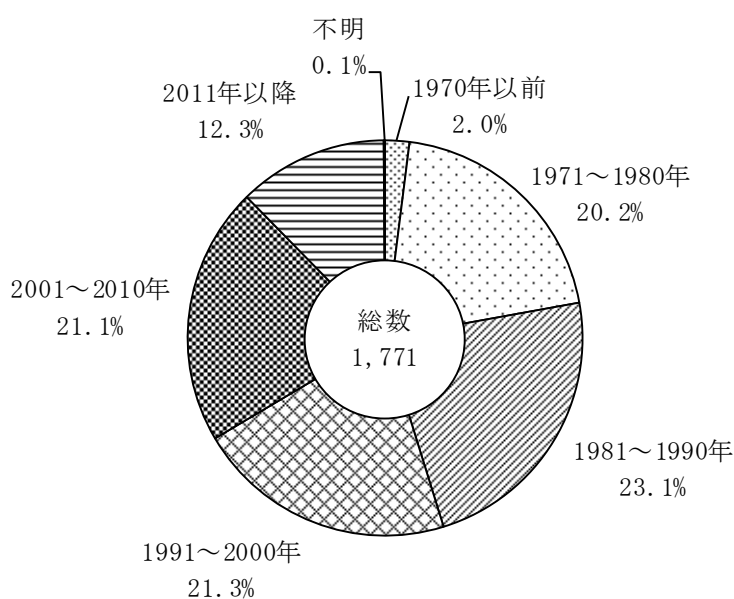
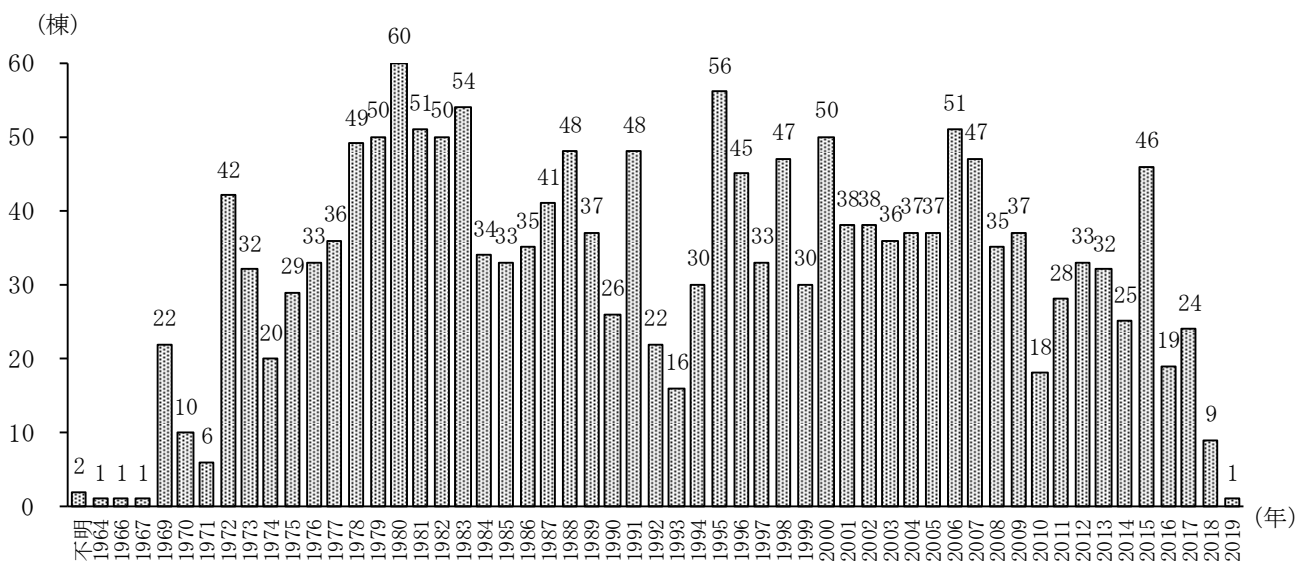
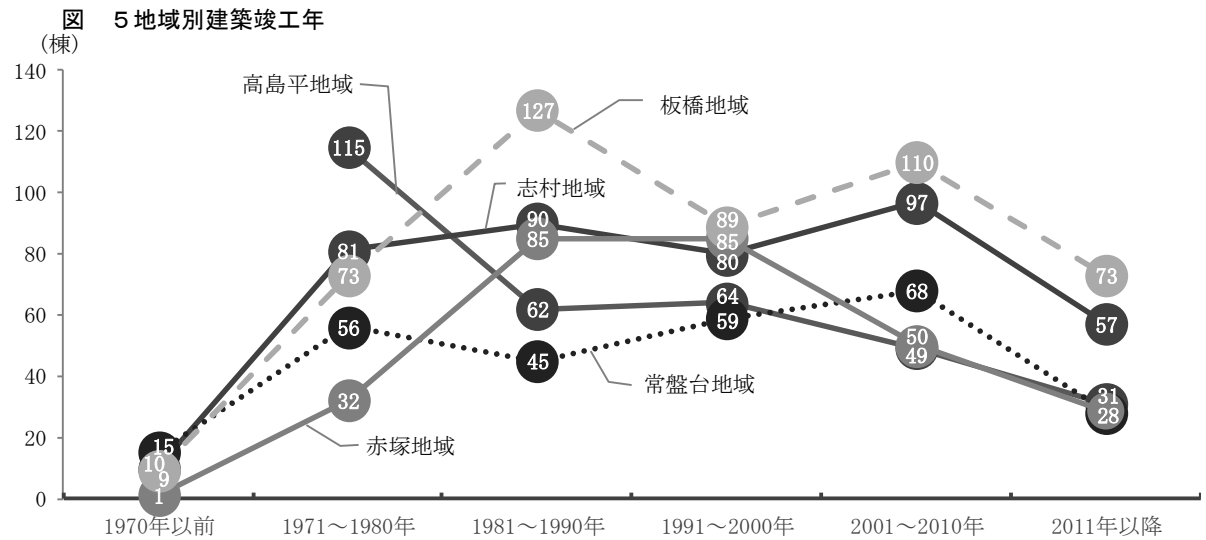
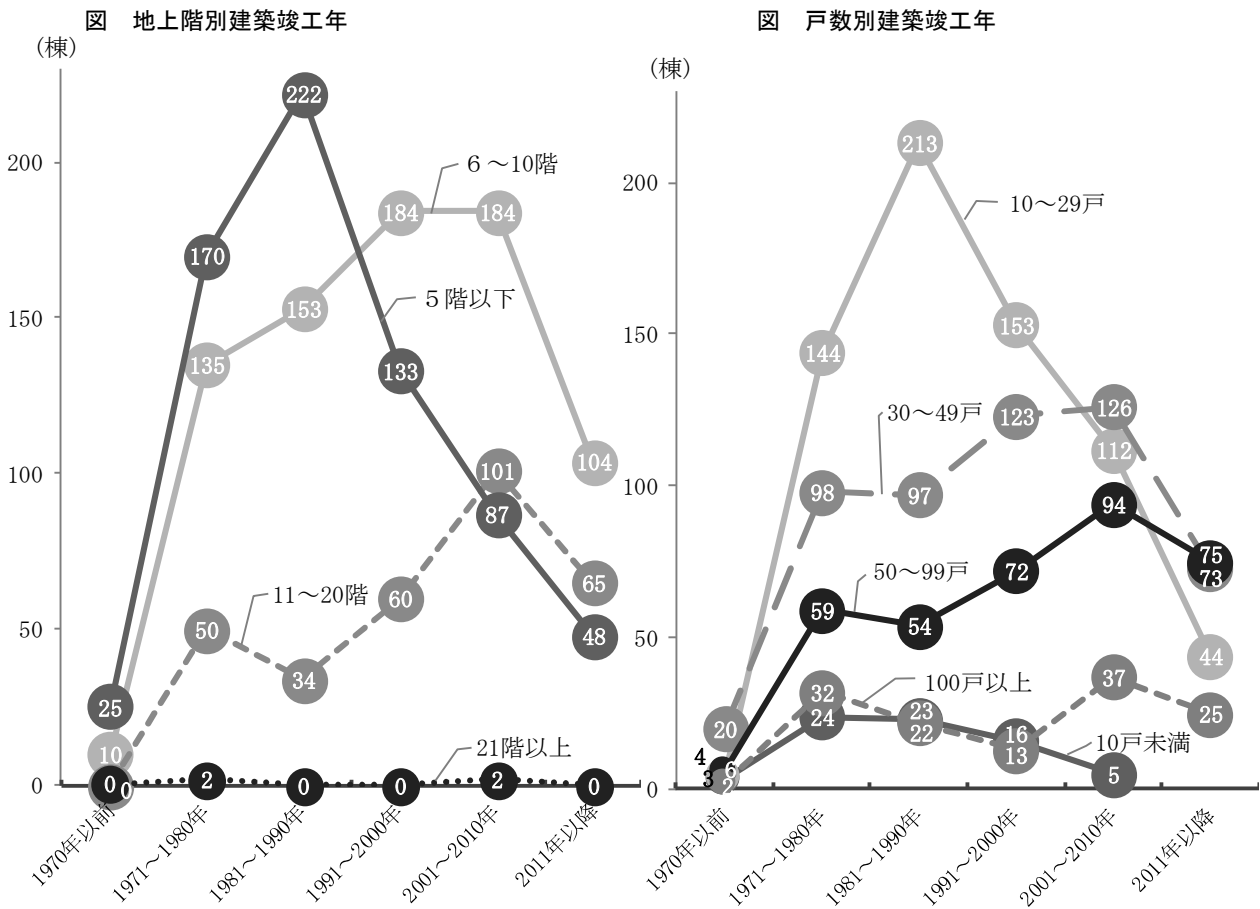


図 建築竣工年別棟数



●建築竣工年が新しくなるにつれて規模の大きいマンションが増加している。

- 階数別に建築竣工年をみると、「1981～1990年」までは「5階以下」が最も多いものの、竣工年が新しくなるにつれて減少し、「1991～2000年」以降では「6～10階」が最も多くなっている。
- 戸数別に建築竣工年をみると、「10～29戸」は「1981～1990年」をピークに数を減らし、「2001～2010年」には「30～49戸」が最も多くなっている。「2011年以降」では「50～99戸」が最も多くなっており、竣工年が新しくなるにつれて規模の大きいマンションが増加している。
- 地域別に建築竣工年をみると、「1971～1980年」は「高島平地域」が115棟と最も多い。竣工年が新しくなるにつれて、「高島平地域」の棟数は減少しており、「1981～1990年」以降では、「板橋地域」が最も多くなっている。



●複合施設のあるマンションは約2割。1971年から1990年にかけて多くなっている。

- 低層階に店舗等の複合施設があるマンションは20.2%となっている。
- 複合施設のあるマンションは「1971～1980年」は36.7%、「1981～1990年」は32.0%となっているが、「1991～2000年」には13.8%と20ポイント近く減少し、以降は1割を切っている。
- 戸数別では、「10戸未満」では50.0%と半数のマンションに複合施設がある。
- 地域別では、「板橋地域」で35.9%と複合施設があるマンションが多くなっている。

図 複合施設の有無

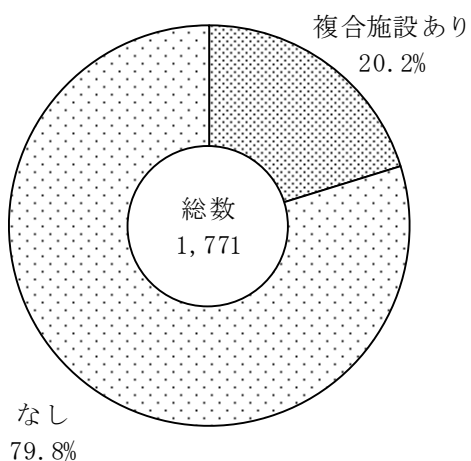


図 戸数別複合施設の有無

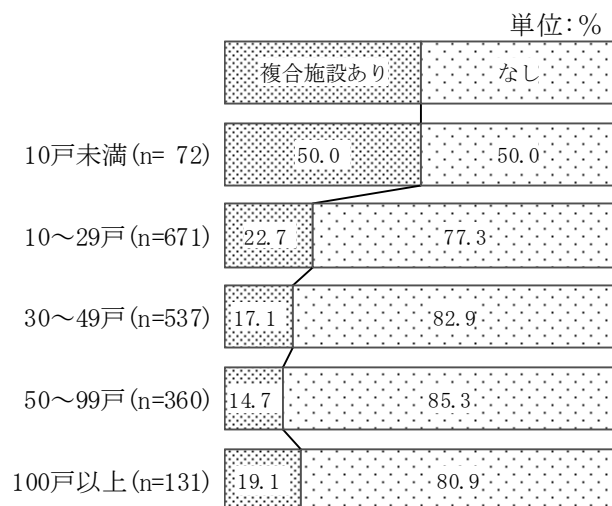


図 建築竣工年別複合施設の有無

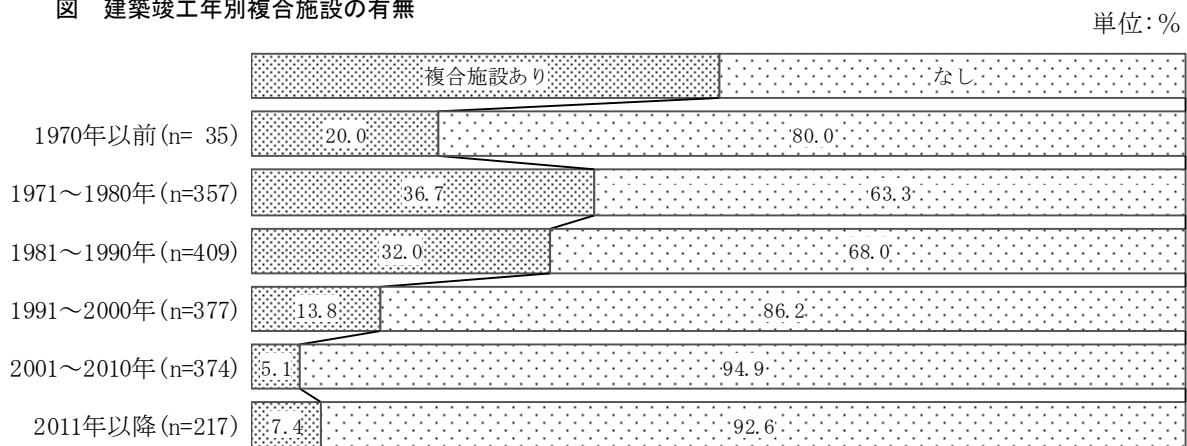
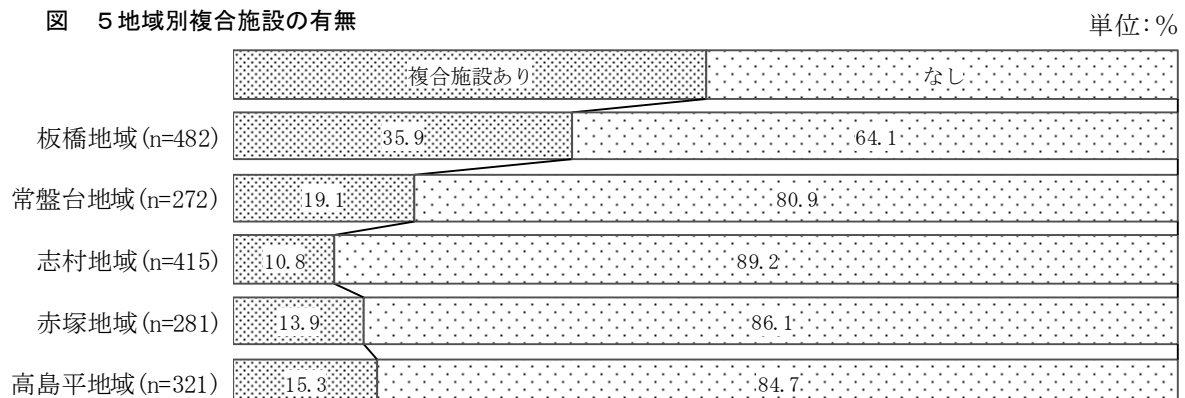


図 5地域別複合施設の有無



●駐車場があるマンションは約7割。1991～2000年以降に機械式駐車場が増加している。

○駐車場があるマンションは67.9%で、そのうち「平面及び自走式立体駐車場」が50.9%、「機械式駐車場」が15.2%、「自走式地下駐車場」は1.7%となっている。

○戸数別にみると「10戸未満」と「10～29戸」では駐車場「なし」が半数を超えているが、「30～49戸」を境に、駐車場「なし」が大きく減少し、「機械式駐車場」が増加している。

○建築竣工年別にみると、「1991～2000年」から「機械式駐車場」が増加し、駐車場「なし」が少なくなっている。

図 駐車場の種類

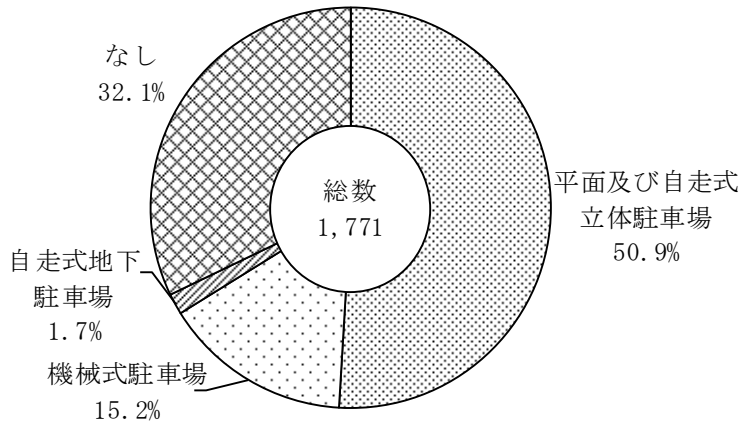


図 戸数別駐車場の種類

単位: %

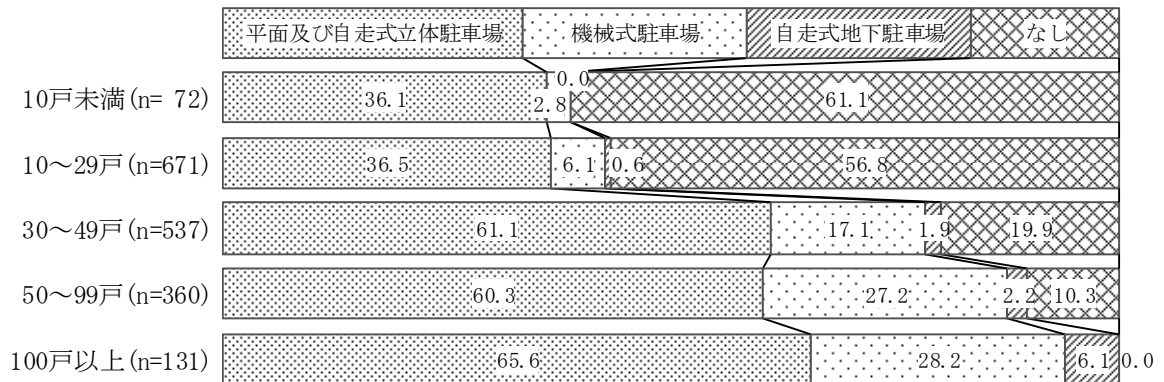
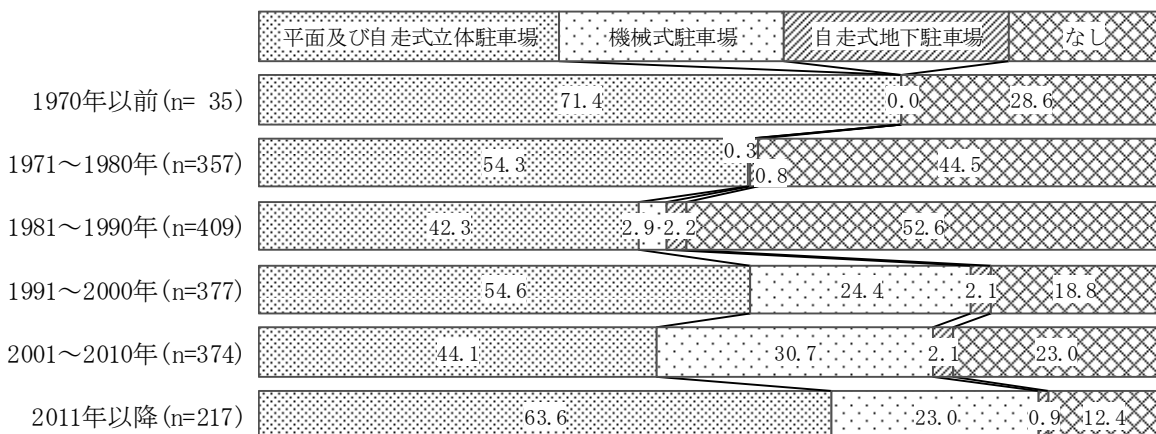


図 建築竣工年別駐車場の種類

単位: %



●マンションの約6割がオートロック。1991～2000年以降は約9割がオートロック。

- オートロックのマンションは59.6%で、約6割のマンションがオートロックとなっている。
- 建築竣工年別にみると、「1991～2000年」は「オートロック」が88.9%と急増し、以降「2001～2010年」と「2011年以降」では98%を超えている。
- 戸数別にみると「10戸未満」では、オートロックは15.3%と少なくなっている。

図 オートロックの有無

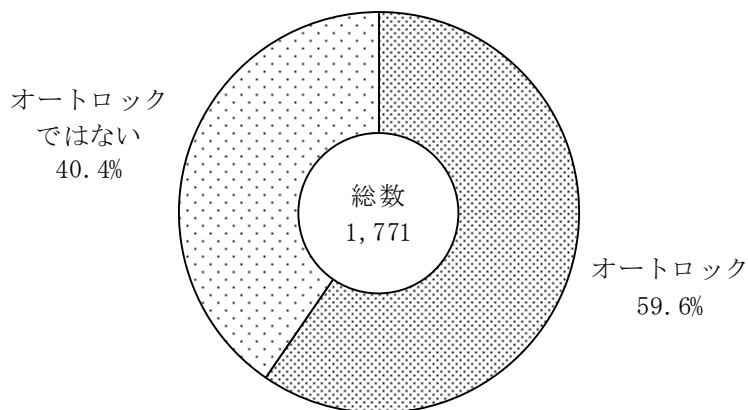


図 建築竣工年別オートロックの種類

単位: %

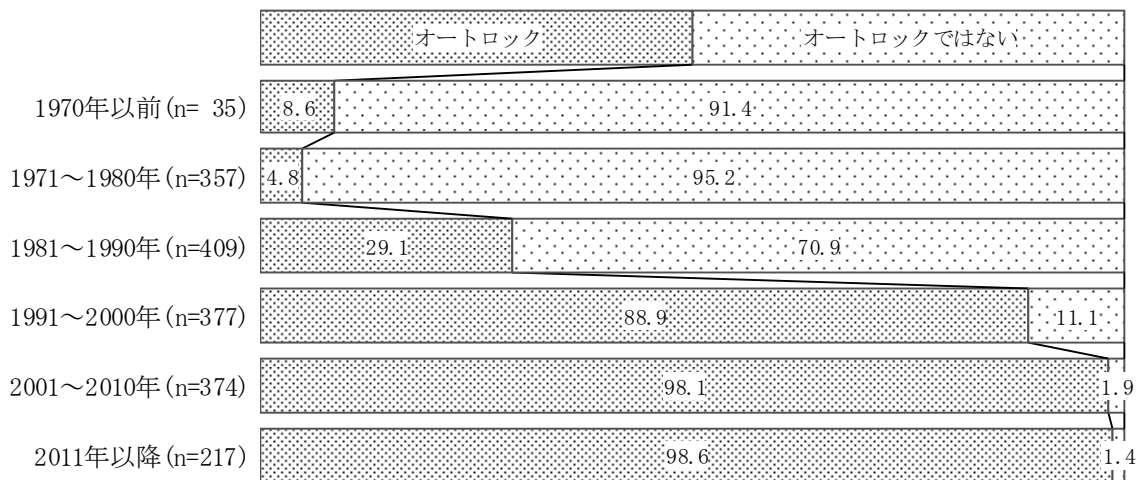
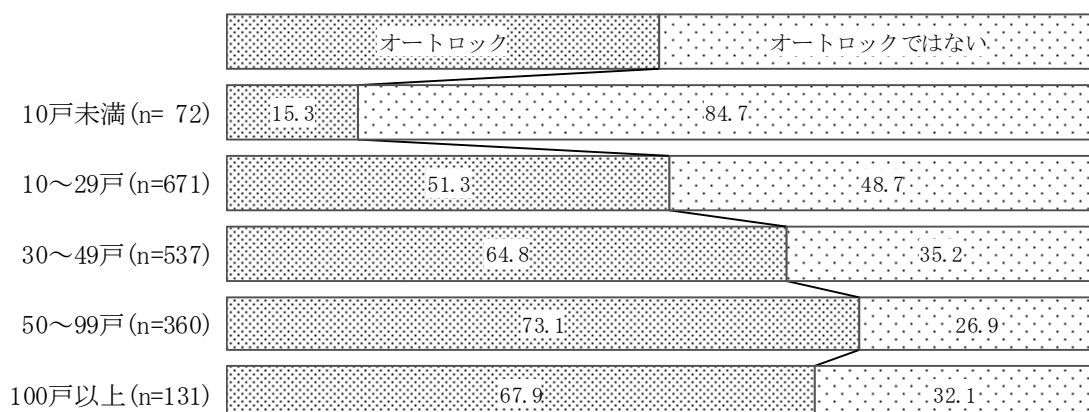


図 戸数別オートロックの種類

単位: %



●ごみ置き場の半数はインドア。1991～2000年以降はインドアが約7割。

- ごみ置き場の種類は、インドアが52.4%と半数を超えている。
- 建築竣工年別にみると、「1970年以前」は「屋外」が51.4%と最も多く、「1971～1980年」は「囲いあり」が25.8%と最も多くなっている。「1981～1990年」以降は「インドア」が最も多くなっている。
- 戸数別にみると、「10戸未満」では「なし」が61.1%と最も多く、戸数が多くなると、「インドア」が多くなっている。

図 ごみ置き場の種類

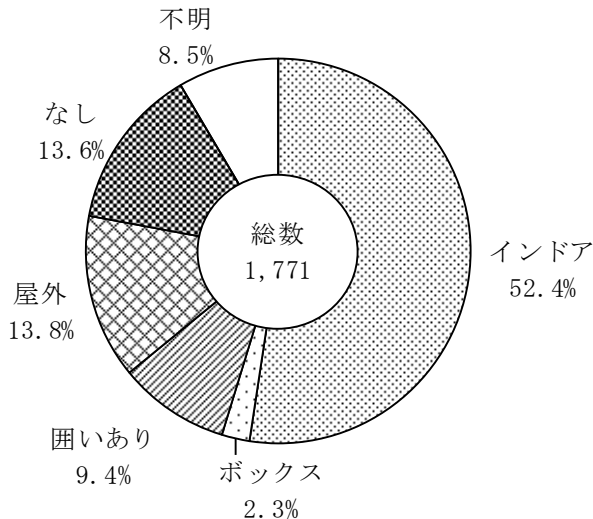


図 建築竣工年別ごみ置き場の種類

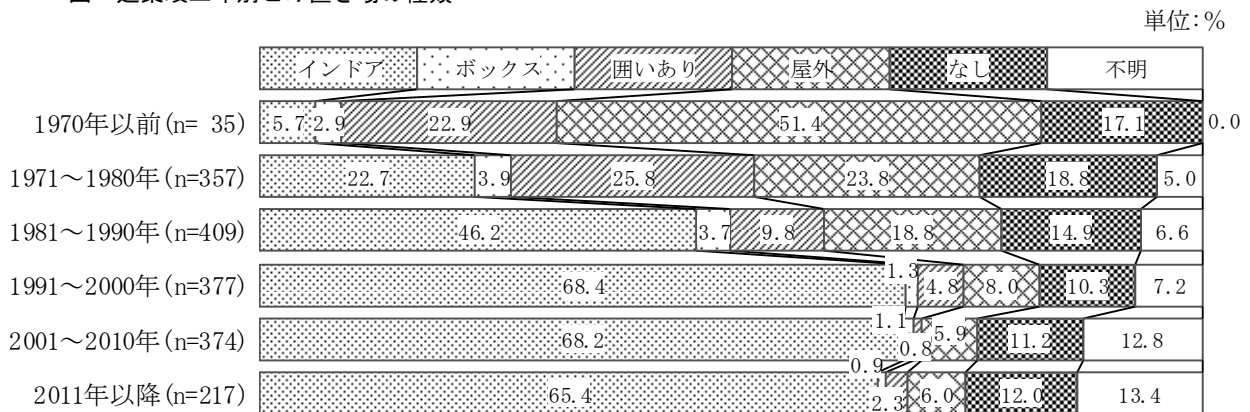
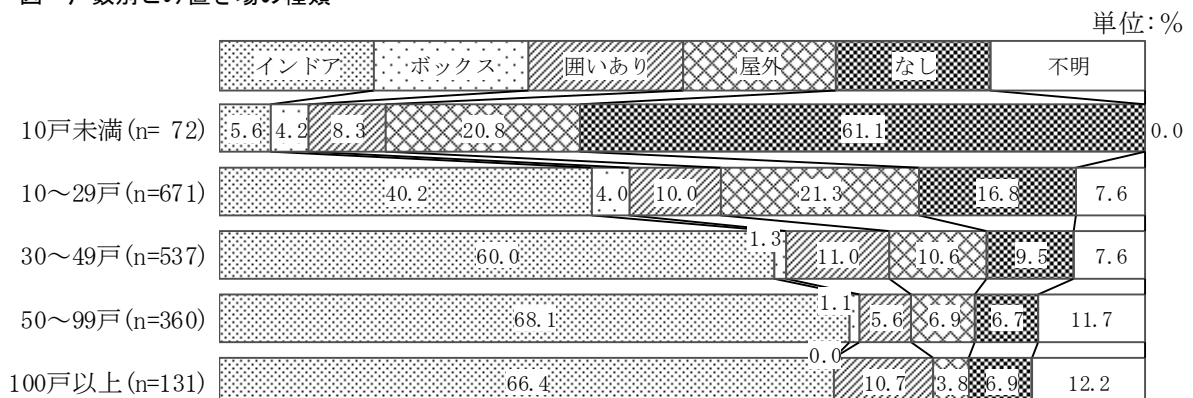


図 戸数別ごみ置き場の種類



2. 調査対象マンションの管理の状況

現地訪問調査では、管理の状況として、管理人室の有無、管理員の駐在状況、管理会社の記載の有無等について調査を行った。ただし、調査員の敷地内への立ち入りの制限やオートロック等により十分な調査ができないことも多かった。そのため、「2. 調査対象マンションの管理の状況」の数値は、必ずしも精度の高いものではないことを留意する必要がある。

●管理人室があるマンションは約7割。1991～2000年以降は管理人室ありが85%を超えている。

- 管理人室があるマンションは71.6%。
- 建築竣工年別にみると、「1991～2000年」以降は「管理人室あり」が85%を超えている。
- 戸数別にみると、「10戸未満」では「なし」が97.2%で大多数を占めている。「10～29戸」で「管理人室あり」が57.8%と半数を超え、戸数が多くなるほど「管理人室あり」の比率が高くなっている。

図 管理人室の有無

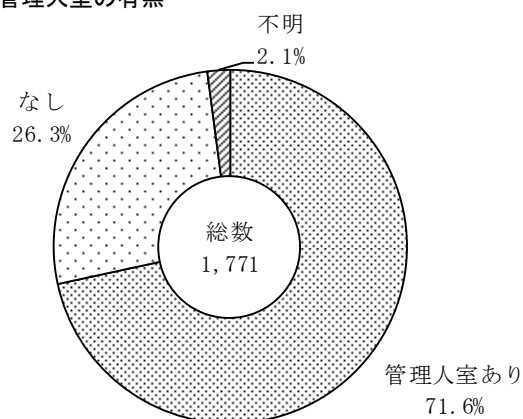


図 建築竣工年別管理人室の有無

単位：%

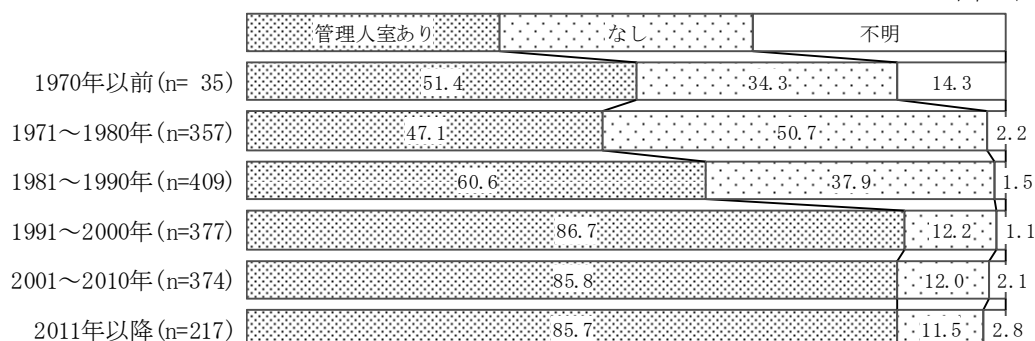
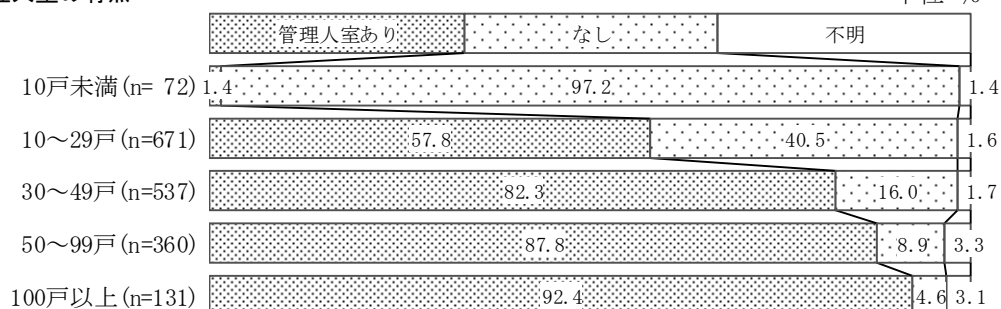


図 戸数別管理人室の有無

単位：%



●管理会社の連絡先の表示があるマンションは56.0%。10戸未満では15.3%。

※管理会社に管理業務委託をしているマンションでも、管理会社の連絡先がオートロック内にある場合は、外部から確認できないため「なし又は不明」に分類している。また、調査の中で、現在、管理業務委託をしていない管理会社の連絡先の表示が残っている事例もみられた。

○管理会社の連絡先の表示があるマンションは56.0%。

○建築竣工年別にみると、「1981～1990年」以降に竣工したマンションでは、過半数で「管理会社の連絡先表示あり」となっている。

○戸数別にみると、「10戸未満」では「なし又は不明」が84.7%を占めているが、「10～29戸」以上のマンションでは「管理会社の連絡先表示あり」が半数を超えており、「10～29戸」以上のマンションでは住戸数による大きな差はない。

図 管理会社の連絡先の表示の有無

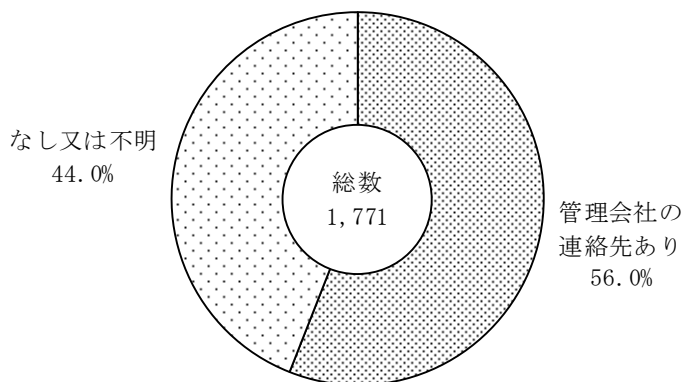


図 建築竣工年別管理会社の連絡先の表示の有無

単位:%

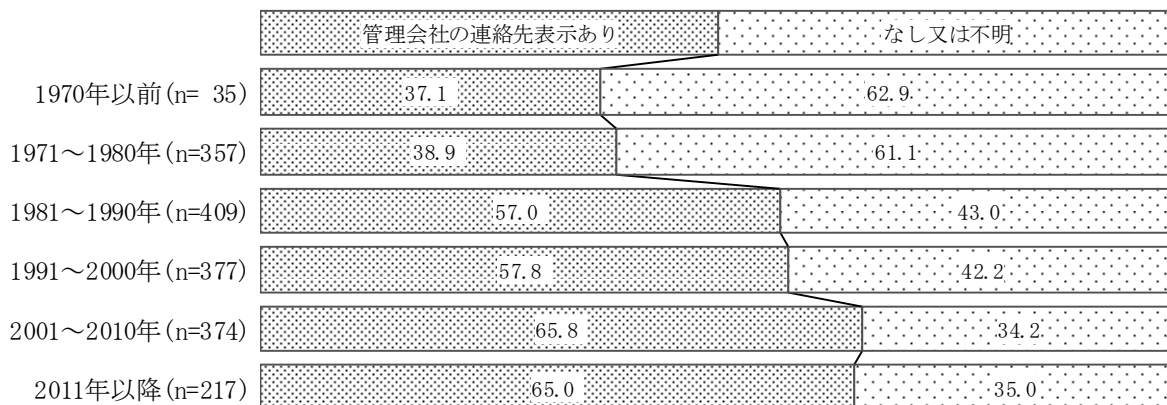
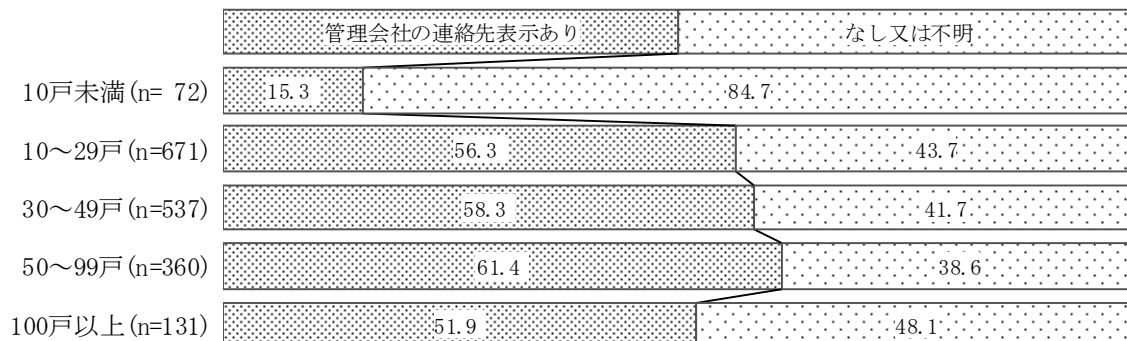


図 戸数別管理会社の連絡先の表示の有無

単位:%



●**管理員がいる又は勤務時間の記載があるマンションは約3割。戸数が多くなるほど割合が高くなる。**

- 管理員がいる又は勤務時間の記載があるマンションは30.4%であり、管理人室があっても、その内の半数は管理員が駐在していないと思われる。
- 建築竣工年別にみると、「1970年以前」が42.9%とやや多いものの、建築竣工年に限らず3割前後となっている。
- 戸数別にみると、「10戸未満」では「管理員がいる又は勤務時間の記載がある」マンションはなく、戸数が多くなるほど「管理員がいる又は勤務時間の記載がある」マンションが多くなっている。

図 管理員がいる又は勤務時間の記載の有無

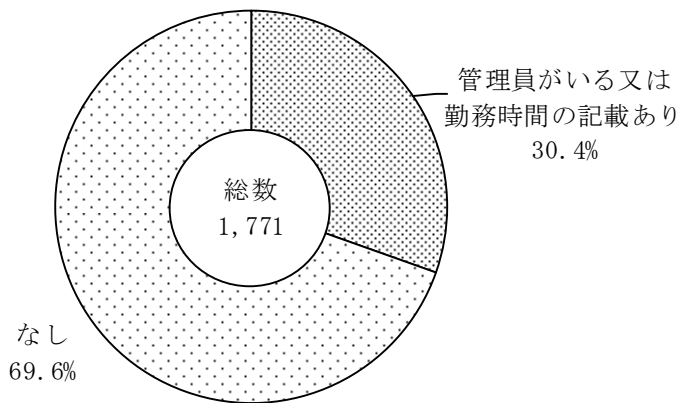


図 建築竣工年別管理員がいる又は勤務時間の記載の有無

単位: %

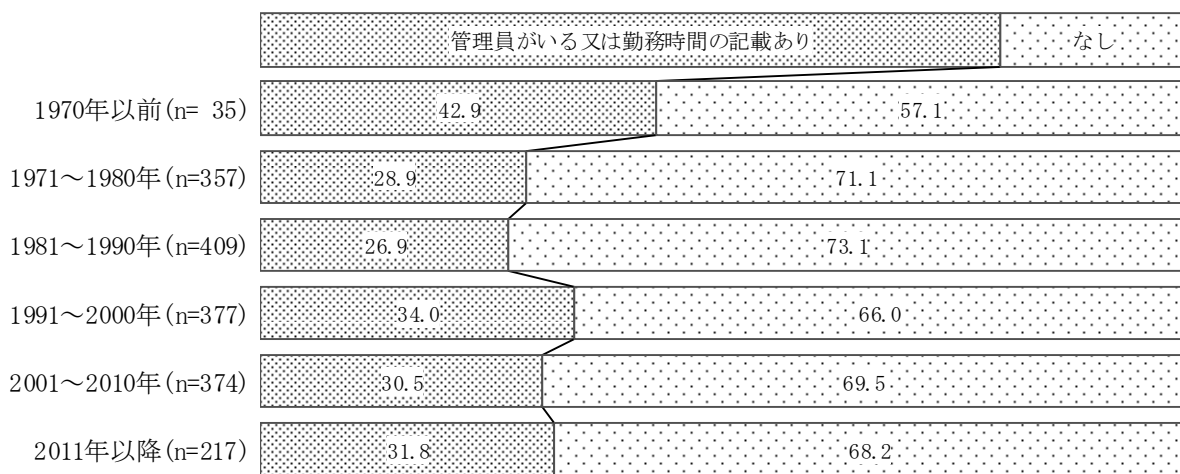
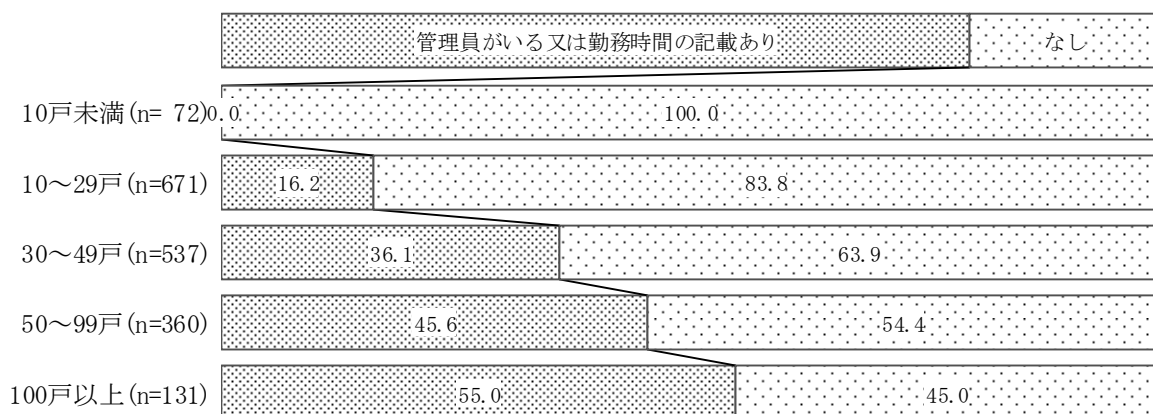


図 戸数別管理員がいる又は勤務時間の記載の有無

単位: %



●管理組合宛の郵便物が届かなかったマンションは約1割。10戸未満では3割を超える。

※調査中で行った3回の郵送（事前案内及び督促2回）のうち、1度でも差出人に返送されたものを「郵便不着」とした。

- 管理組合宛の郵便物が届かなかったマンションは11.2%。
- 建築竣工年別にみると、「1971～1980年」が24.4%とやや多くなっている。
- 戸数別にみると、「10戸未満」では36.1%が不着となっており、戸数が多くなるにつれて「郵便不着」は少なくなっている。

図 郵便物の不着の状況

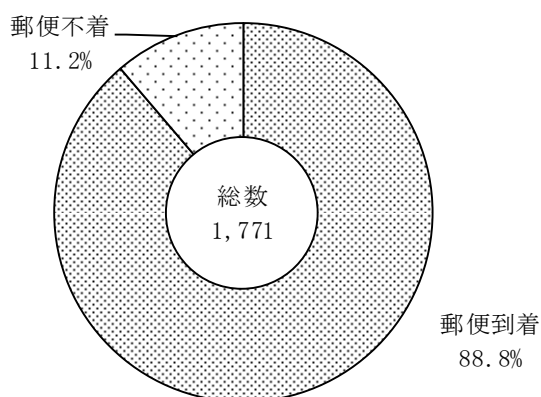


図 建築竣工年別郵便物の不着の状況

単位:%

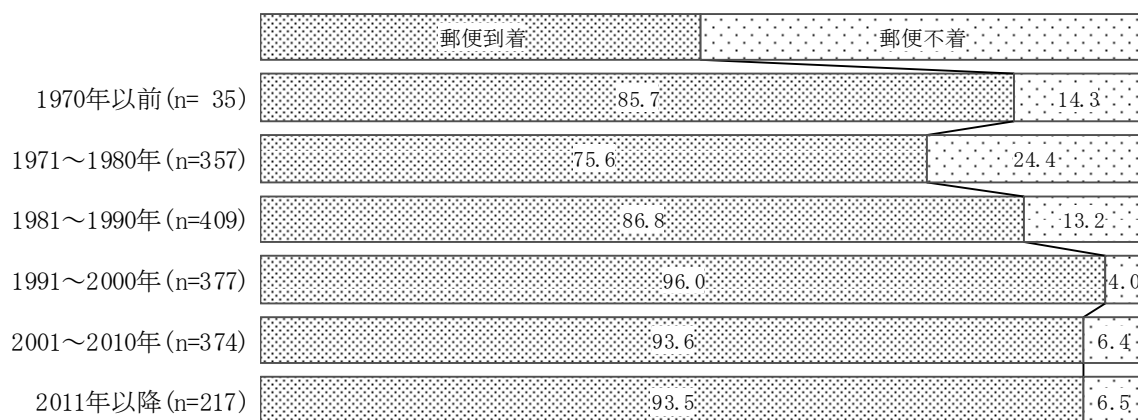
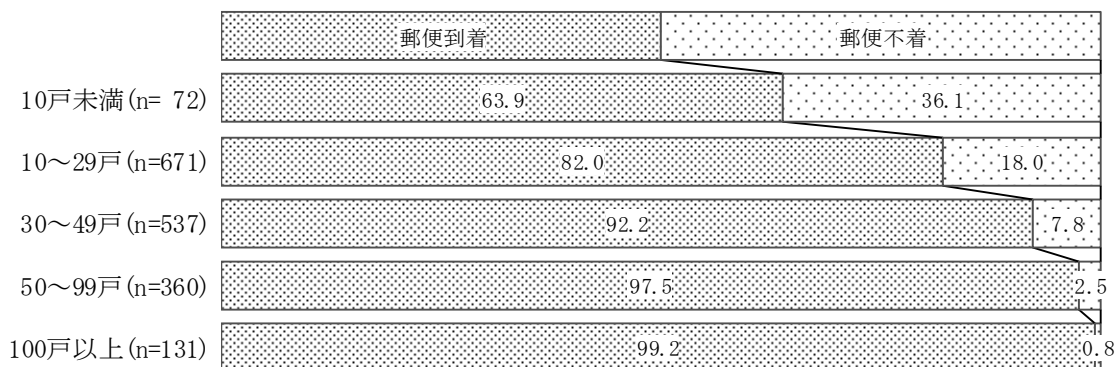


図 戸数別郵便物の不着の状況

単位:%



●マンション管理状況調査書の提出があったマンションは約4割。(2019年2月末現在)

- マンション管理状況調査書の提出があったマンションは43.2%。
- 建築竣工年別にみると、「1970年以前」が71.4%と最も多く、建築竣工年が新しくなるにつれてマンション管理状況調査書の提出割合は低くなっている。
- 戸数別にみると、「10戸未満」が61.1%、「100戸以上」が63.4%と6割を超えている。一方で「10～29戸」は33.8%とマンション管理状況調査書の提出が少なくなっている。

図 マンション管理状況調査書の提出の有無

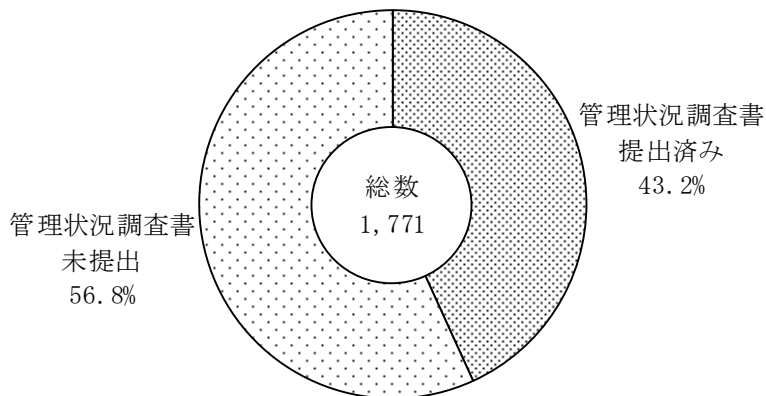


図 建築竣工年別マンション管理状況調査書の提出の有無

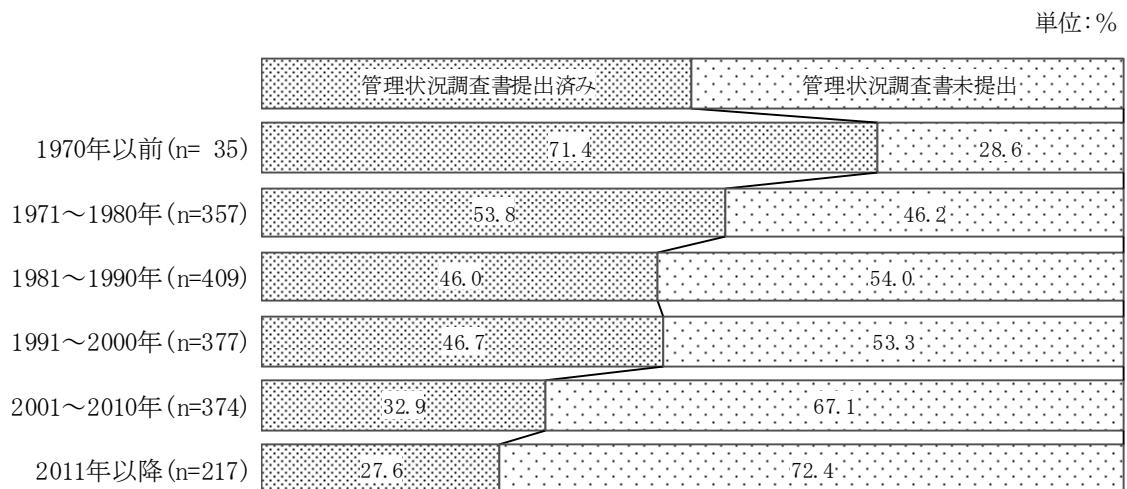
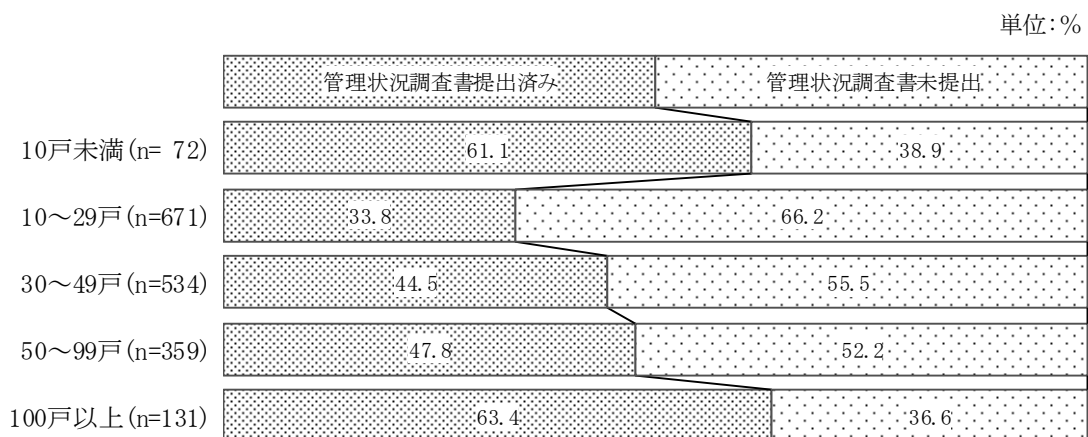


図 戸数別マンション管理状況調査書の提出の有無



3. 調査対象マンションの劣化・老朽化の状況等

現地訪問調査を行った調査員の目視により、建物の劣化・老朽化状況及び植栽や管理（マナー）について調査を行った。調査内容に個体差がでないように調査票に基づいて調査を行っているが、調査員の主観による影響や個々の調査員による判断のばらつきが若干含まれることを留意する必要がある。

●外壁に崩落やひび割れがあるマンションは1.6%。部分的に錆がみられるマンションは12.5%。

○外壁の状況について、「崩落した部分やひび割れがある」が1.6%、「塗膜が剥がれている」が3.3%、「汚れが目立つ」が4.3%となっている。

○鉄部の状況について、「全体的に錆がみられる」が0.5%、「部分的に錆がみられる」が12.5%となっている。

図 外壁の状況

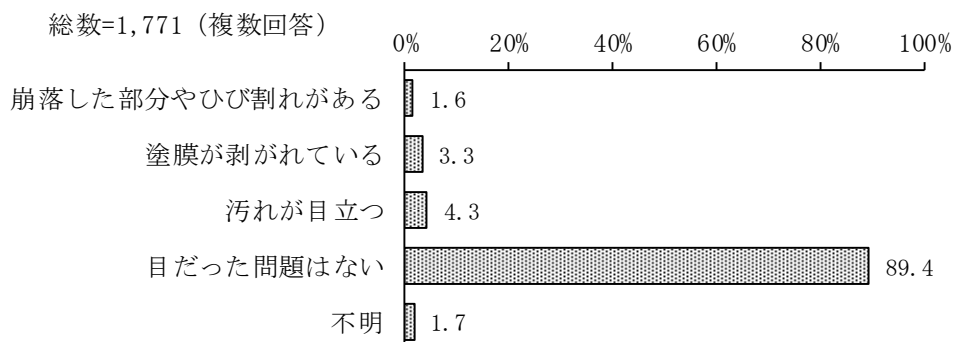
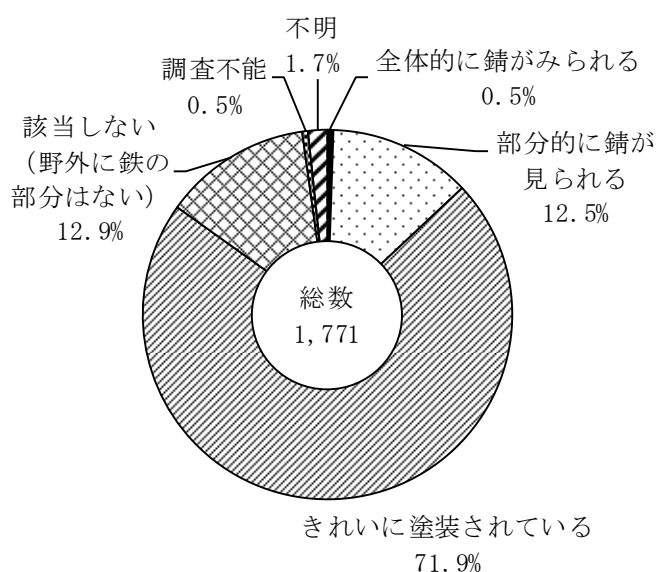


図 鉄部の状況



●外壁や鉄部に何らかの問題があるマンションは245棟で13.8%。

- 前記の外壁の状況と鉄部の状況でどれか1つでもチェックが入っていたものを「外壁や鉄部に何らかの問題がある」とすると、245棟（13.8%）が該当する。
- 建築竣工年別にみると、「1981～1990年」以前のマンションは25%以上となっているが、「1991～2000年」以降は1割を切っている。
- 戸数別にみると、「10戸未満」では36.1%と多く、「10～29戸」では18.2%となっている。規模が大きくなると、外壁や鉄部に何らかの問題のあるマンションは少なくなっている。

図 外壁や鉄部に何らかの問題のある棟数

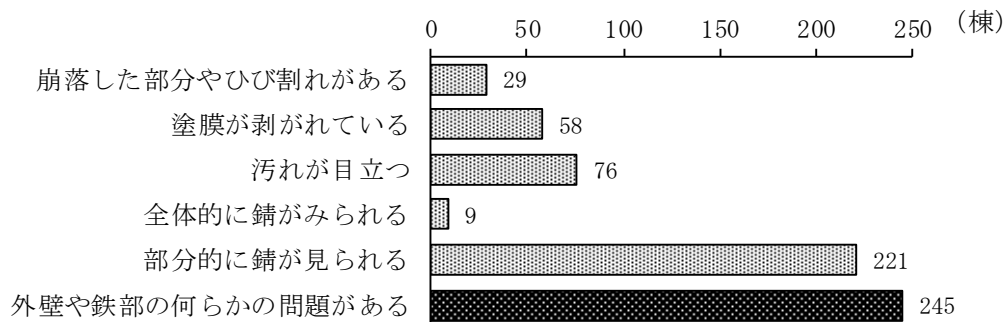


図 建築竣工年別外壁や鉄部に何らかの問題の有無

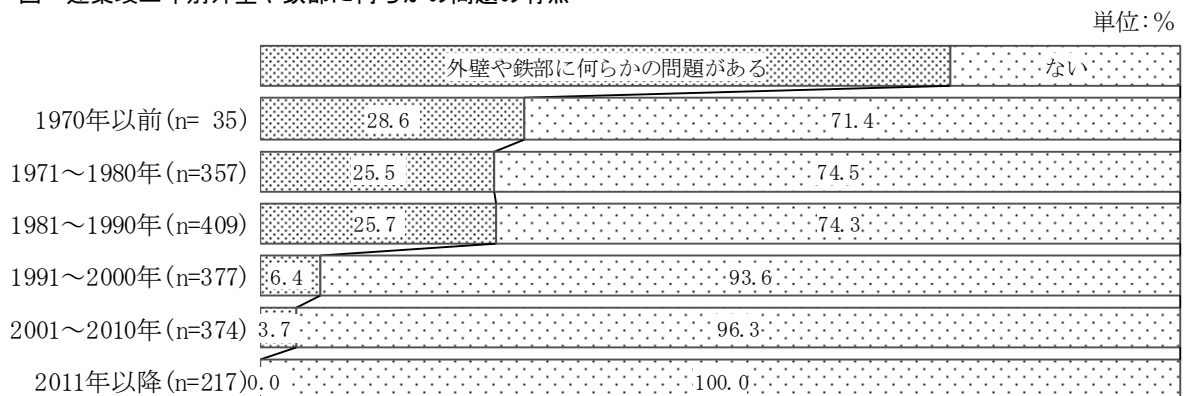
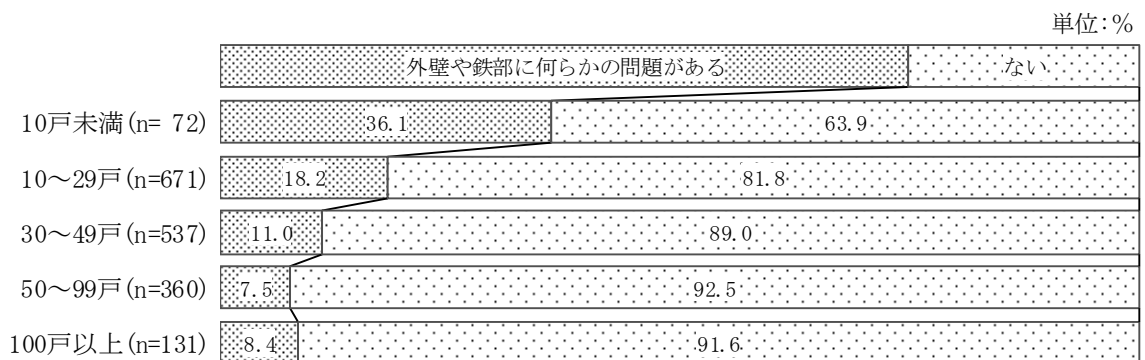


図 戸数別外壁や鉄部に何らかの問題の有無



●植栽に何らかの問題のあるマンションは2.9%、ごみが散らかっているマンションは2.3%。

○植栽の状況について、「植木が倒れたり、生け垣が枯れたりしている」が0.2%、「枝や葉が道路や隣地にまで伸びている」が2.7%となっている。

○駐輪場等の状況について、自転車が敷地から「はみ出して駐輪されている」が4.4%となっている。

○ごみ置き場等の状況について、「ごみが散らかっている」が2.3%となっている。

図 植栽の状況

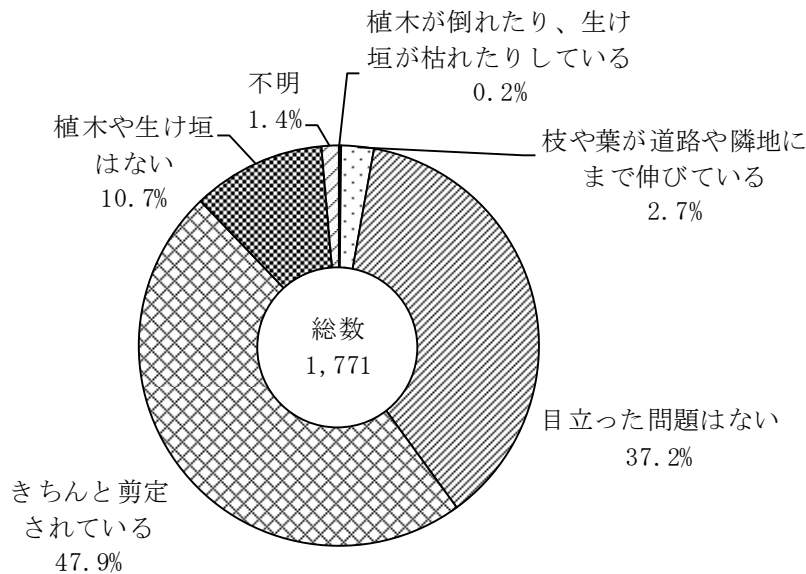


図 駐輪場等の状況

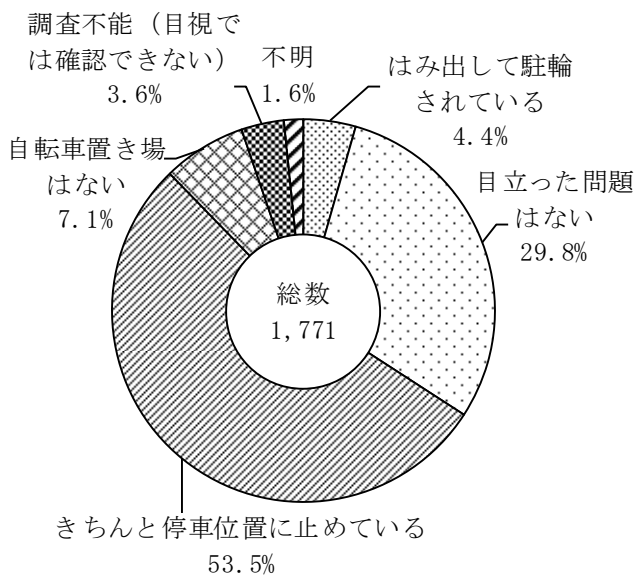
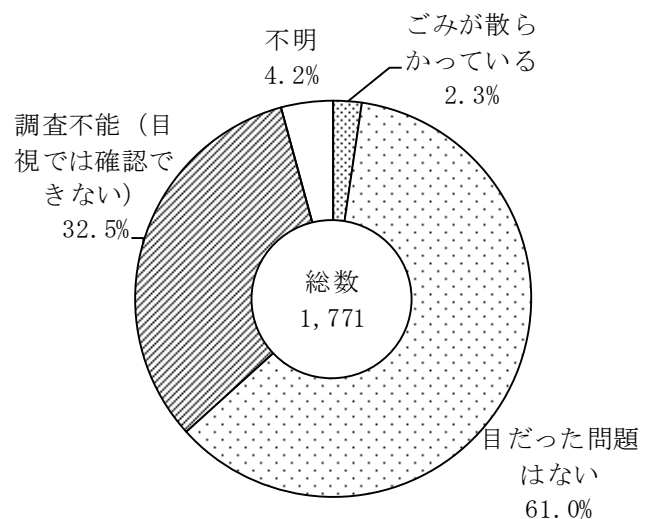


図 ごみ置き場等の状況



●植栽やマナーに何らかの問題があるマンションは173棟で全体の約1割。

○前記の植栽や駐輪、ごみの状況に「ベランダに植木や物が置かれている」を加えたもののどれか1つでもチェックが入っていたものを「植栽やマナーに何らかの問題がある」とすると、173棟(9.8%)が該当する。各項目において重複して問題のあるマンションは多くない。

○建築竣工年別にみると、あまり大きな差はないが、「1981～1990年」以前のマンションは1割以上とやや多くなっている。

○戸数別にみると、「10戸未満」では15.3%とやや多く、戸数が多くなるほど少なくなる傾向がある。

図 植栽やマナーに何らかの問題がある棟数

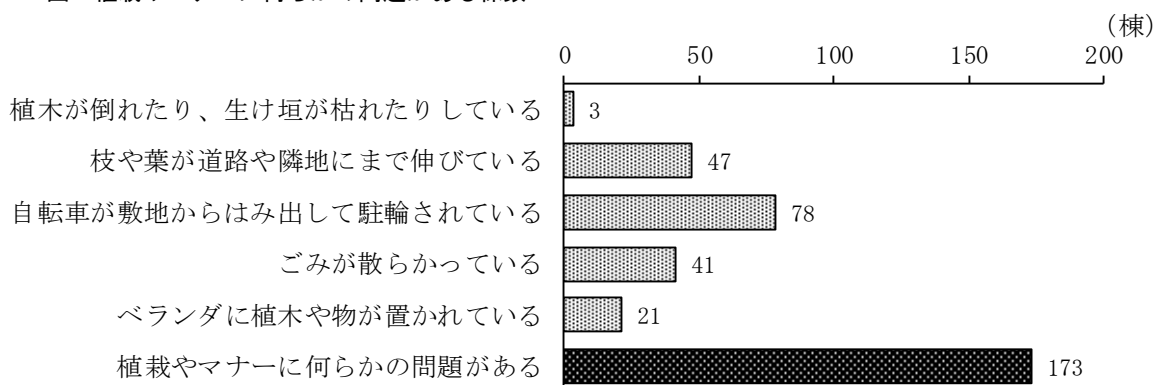


図 建築竣工年別植栽やマナーに何らかの問題の有無

単位：%

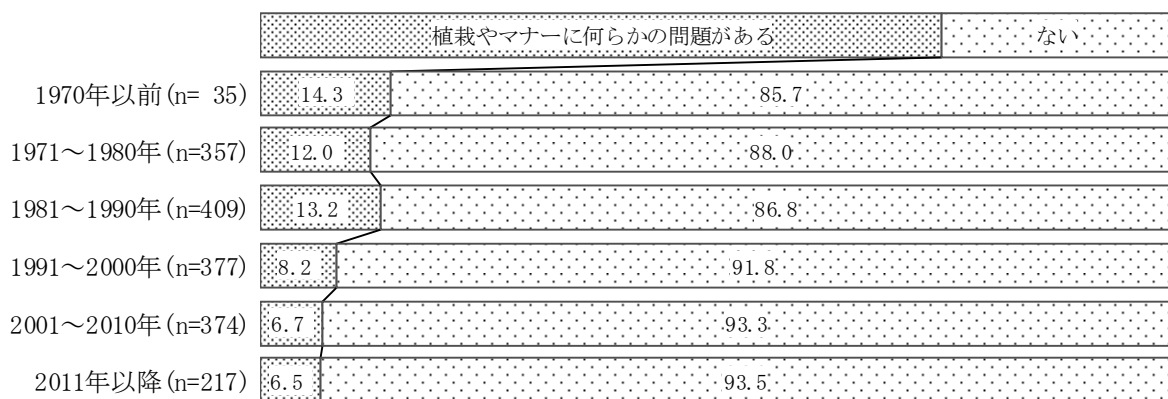


図 戸数別植栽やマナーに何らかの問題の有無

単位：%

