

### 3-1 マンションの立地状況

調査対象である区内の4,459件（4,459棟）のマンションについて、戸数、築年、規模、地域などの別に立地状況を整理する。

#### (1) マンションの立地概況

##### ① 種類別のストック数

調査対象である区内のマンション4,459棟について、種類ごとに内訳をみると、分譲マンションが1,844棟、賃貸マンションが2,615棟となっている。

#### ■ マンションの棟数、戸数

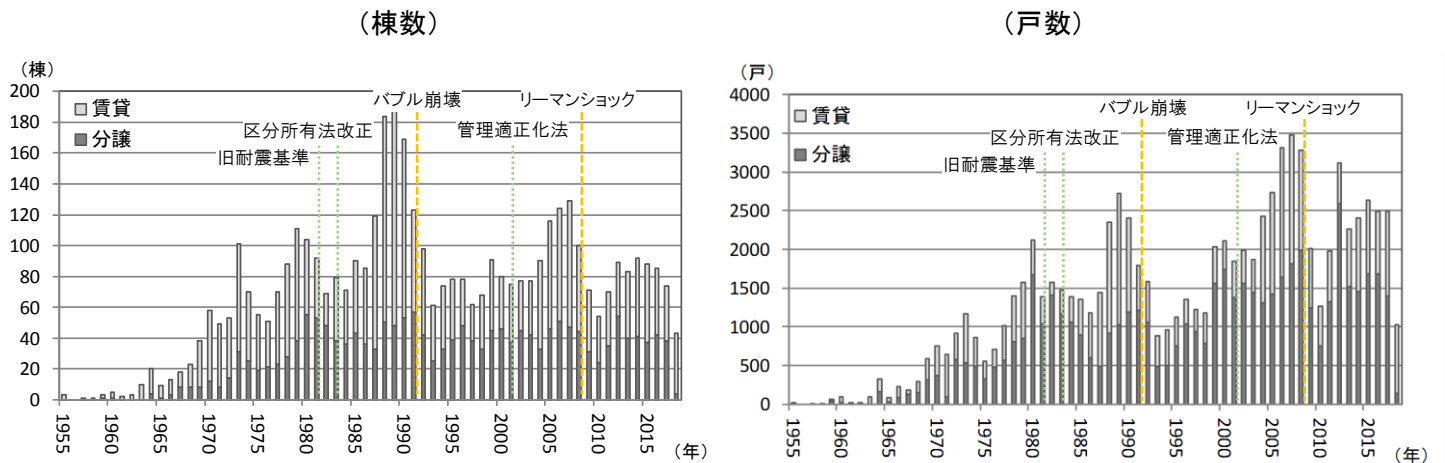
	総棟数	総戸数※	棟あたり平均戸数
分譲マンション	1,844棟	53,938戸	29.3戸/棟
賃貸マンション	2,615棟	33,968戸	13.1戸/棟
合計	4,459棟	87,906戸	19.8戸/棟

※戸数は、戸数不詳の14棟（分譲1棟、賃貸13棟）を除外して集計している

##### ② 建築時期別のストック数

建築時期別にマンションの「棟数」をみると、1980年代後半のバブル経済期に多くの物件が供給されている。また、マンションの「戸数」をみると、2000年頃からリーマンショック前の2008年頃までに、供給戸数のピークを迎えている。

#### ■ 建築時期別マンション数



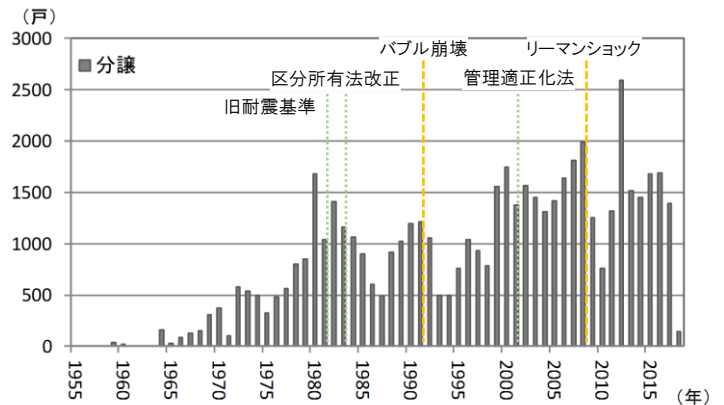
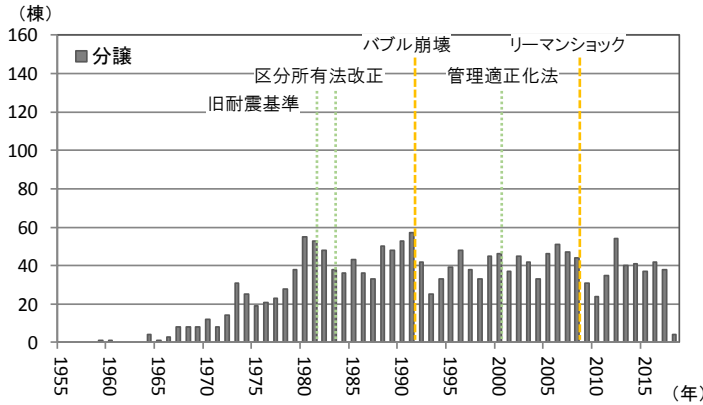
分譲・賃貸の別にみると、1980年代後半のバブル経済期には、特に多くの賃貸マンションが供給され、バブル経済の崩壊後には、分譲に比べて経営リスクが高い賃貸の物件数が減少している。

2000年以降は、人口の都心回帰の影響もあり、分譲・賃貸ともに供給量が増加しており、棟数に比べて戸数の増加が大きいことから、マンションの戸数規模が拡大しているものと考えられる。

■ 建築時期別マンション数（分譲）

（棟数）

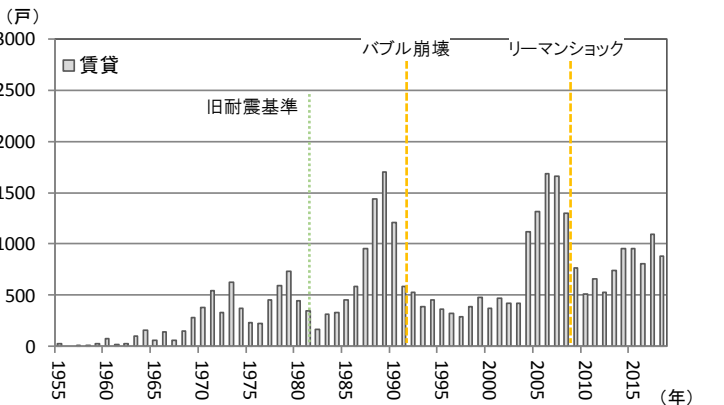
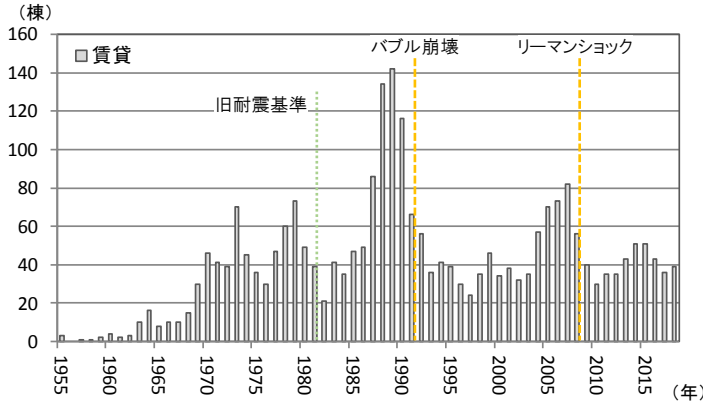
（戸数）



■ 建築時期別マンション数（賃貸）

（棟数）

（戸数）

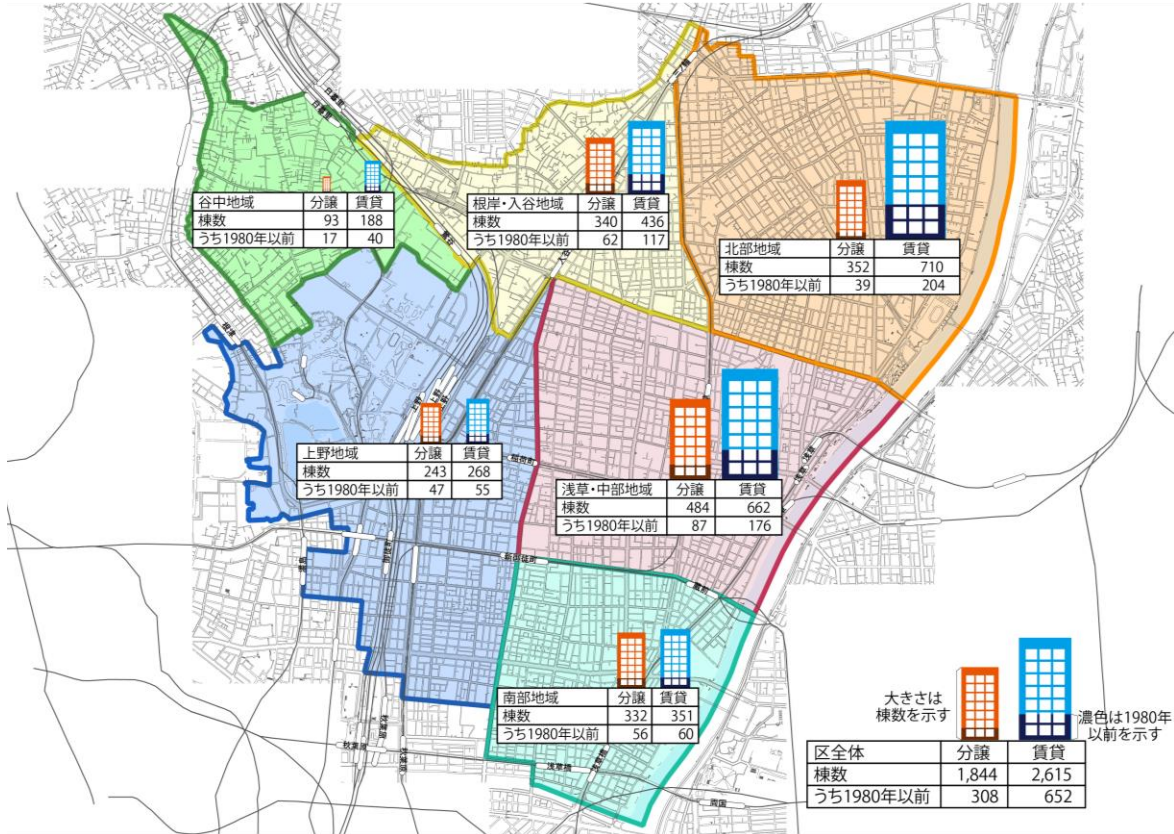


※建築時期不詳の1棟、戸数不詳の14棟を除外して集計

③ 地域別のストック数

地域別のマンション数を以下に示す。分譲と賃貸をあわせたマンション数は、棟数、戸数ともに浅草・中部地域が最も多く、賃貸マンションは北部地域の棟数が多くなっている。

■ 立地状況と地域別マンション数



(単位：上段は棟、下段は戸)

		総数	分譲	賃貸
区全体		4,459	1,844	2,615
		87,906	53,938	33,968
1. 上野地域	上野 1～7 丁目、東上野 1～5 丁目、北上野 1 丁目、台東 1～4 丁目、秋葉原、池之端 1～3 丁目、上野公園	511	243	268
		12,974	8,593	4,381
2. 谷中地域	谷中 1～7 丁目、上野桜木 1～2 丁目、池之端 4 丁目	281	93	188
		2,925	1,321	1,604
3. 浅草・中部地域	浅草 1～2 丁目、雷門 1～2 丁目、西浅草 1～3 丁目、花川戸 1～2 丁目、駒形 1～2 丁目、元浅草 1～4 丁目、寿 1～4 丁目、松が谷 1～4 丁目、北上野 2 丁目、東上野 6 丁目	1,146	484	662
		23,762	14,994	8,768
4. 根岸・入谷地域	根岸 1～5 丁目、入谷 1～2 丁目、竜泉 1～2 丁目、千束 1～2 丁目、下谷 1～3 丁目	776	340	436
		16,014	10,716	5,298
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	1,062	352	710
		16,927	9,050	7,877
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	683	332	351
		15,304	9,264	6,040

※2018年3月31日時点

※地域区分は、台東区都市計画マスタープラン（平成31年3月策定）に基づく

※戸数は、戸数不詳の14棟（分譲1棟、賃貸13棟）を除外して集計

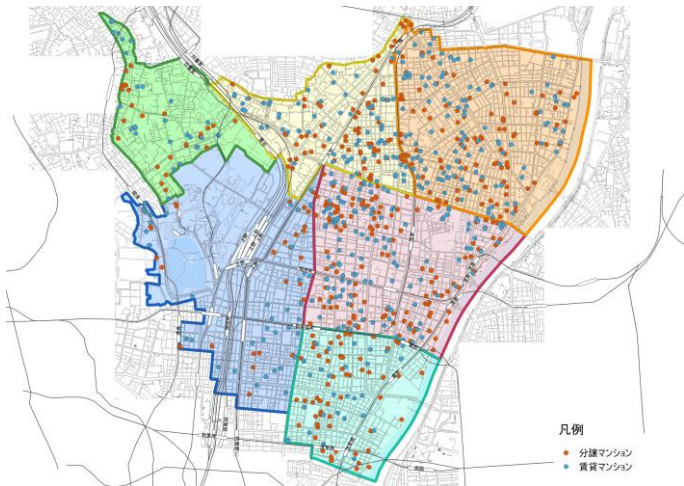
④ 建築時期別のマンションの変遷

現存している区内のマンションストックについて、建築時期別にマンションの分布と特徴を整理する。

旧耐震基準	<p>【1970年以前に建築されたマンション】</p> <p>1965年：人口 286,324人</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1962年に区分所有法が成立し、分譲マンションという形式が登場</li> <li>・概ね築50年を超えて、分譲の19.6%、賃貸の33.3%の建物が老朽化※</li> </ul> <p>【分譲】46棟、1,297戸</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>最も多い項目</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>規模</td> <td>15～29戸/棟</td> <td>23.9%</td> </tr> <tr> <td>住戸面積</td> <td>50～74㎡/戸</td> <td>28.3%</td> </tr> <tr> <td>店舗等併設</td> <td>有</td> <td>87.0%</td> </tr> <tr> <td>主な地域</td> <td>浅草・中部</td> <td>12棟</td> </tr> </tbody> </table> <p>【賃貸】162棟、1,500戸</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>最も多い項目</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>規模</td> <td>5戸/棟以下</td> <td>34.0%</td> </tr> <tr> <td>住戸面積</td> <td>25～39㎡/戸</td> <td>45.7%</td> </tr> <tr> <td>店舗等併設</td> <td>有</td> <td>77.8%</td> </tr> <tr> <td>主な地域</td> <td>浅草・中部</td> <td>55棟</td> </tr> </tbody> </table>		最も多い項目	割合	規模	15～29戸/棟	23.9%	住戸面積	50～74㎡/戸	28.3%	店舗等併設	有	87.0%	主な地域	浅草・中部	12棟		最も多い項目	割合	規模	5戸/棟以下	34.0%	住戸面積	25～39㎡/戸	45.7%	店舗等併設	有	77.8%	主な地域	浅草・中部	55棟
		最も多い項目	割合																													
	規模	15～29戸/棟	23.9%																													
住戸面積	50～74㎡/戸	28.3%																														
店舗等併設	有	87.0%																														
主な地域	浅草・中部	12棟																														
	最も多い項目	割合																														
規模	5戸/棟以下	34.0%																														
住戸面積	25～39㎡/戸	45.7%																														
店舗等併設	有	77.8%																														
主な地域	浅草・中部	55棟																														
<p>【1971～1980年に建築されたマンション】</p> <p>1975年：人口 207,649人</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・供給量が増加し、北部では賃貸が急増</li> <li>・概ね築40年を超えて、分譲の19.1%、賃貸の25.9%の建物が老朽化</li> </ul> <p>【分譲】262棟、6,412戸</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>最も多い項目</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>規模</td> <td>15～29戸/棟</td> <td>26.3%</td> </tr> <tr> <td>住戸面積</td> <td>25～39㎡/戸</td> <td>31.3%</td> </tr> <tr> <td>店舗等併設</td> <td>有</td> <td>79.0%</td> </tr> <tr> <td>主な地域</td> <td>浅草・中部</td> <td>75棟</td> </tr> </tbody> </table> <p>【賃貸】490棟、4,542戸</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>最も多い項目</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>規模</td> <td>6～9戸/棟</td> <td>34.1%</td> </tr> <tr> <td>住戸面積</td> <td>25～39㎡/戸</td> <td>44.3%</td> </tr> <tr> <td>店舗等併設</td> <td>有</td> <td>66.3%</td> </tr> <tr> <td>主な地域</td> <td>北部</td> <td>164棟</td> </tr> </tbody> </table>		最も多い項目	割合	規模	15～29戸/棟	26.3%	住戸面積	25～39㎡/戸	31.3%	店舗等併設	有	79.0%	主な地域	浅草・中部	75棟		最も多い項目	割合	規模	6～9戸/棟	34.1%	住戸面積	25～39㎡/戸	44.3%	店舗等併設	有	66.3%	主な地域	北部	164棟	
	最も多い項目	割合																														
規模	15～29戸/棟	26.3%																														
住戸面積	25～39㎡/戸	31.3%																														
店舗等併設	有	79.0%																														
主な地域	浅草・中部	75棟																														
	最も多い項目	割合																														
規模	6～9戸/棟	34.1%																														
住戸面積	25～39㎡/戸	44.3%																														
店舗等併設	有	66.3%																														
主な地域	北部	164棟																														
<p>新耐震基準</p> <p>【1981～1990年に建築されたマンション】</p> <p>1985年：人口 176,804人</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・バブル経済を迎えて供給数が急増</li> <li>・分譲では戸数規模の大きな物件が増加</li> <li>・概ね築30年を超えて、分譲の13.4%、賃貸の17.9%の建物が老朽化</li> </ul> <p>【分譲】438棟、9,791戸</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>最も多い項目</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>規模</td> <td>15～29戸/棟</td> <td>23.3%</td> </tr> <tr> <td>住戸面積</td> <td>25～39㎡/戸</td> <td>24.2%</td> </tr> <tr> <td>店舗等併設</td> <td>有</td> <td>73.7%</td> </tr> <tr> <td>主な地域</td> <td>浅草・中部</td> <td>113棟</td> </tr> </tbody> </table> <p>【賃貸】710棟、7,500戸</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>最も多い項目</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>規模</td> <td>6～9戸/棟</td> <td>30.3%</td> </tr> <tr> <td>住戸面積</td> <td>25～39㎡/戸</td> <td>34.4%</td> </tr> <tr> <td>店舗等併設</td> <td>有</td> <td>70.4%</td> </tr> <tr> <td>主な地域</td> <td>北部</td> <td>210棟</td> </tr> </tbody> </table>		最も多い項目	割合	規模	15～29戸/棟	23.3%	住戸面積	25～39㎡/戸	24.2%	店舗等併設	有	73.7%	主な地域	浅草・中部	113棟		最も多い項目	割合	規模	6～9戸/棟	30.3%	住戸面積	25～39㎡/戸	34.4%	店舗等併設	有	70.4%	主な地域	北部	210棟	
	最も多い項目	割合																														
規模	15～29戸/棟	23.3%																														
住戸面積	25～39㎡/戸	24.2%																														
店舗等併設	有	73.7%																														
主な地域	浅草・中部	113棟																														
	最も多い項目	割合																														
規模	6～9戸/棟	30.3%																														
住戸面積	25～39㎡/戸	34.4%																														
店舗等併設	有	70.4%																														
主な地域	北部	210棟																														

※建物の老朽化：現地調査の調査員が、建物の主要部分等に腐朽や破損などの不具合があると判断したもの

【1991～2000年に建築されたマンション】



1995年：人口 153,918人

- ・バブル経済が崩壊し、分譲に比べて経営リスクが高い賃貸の物件数が減少
- ・分譲では、再び戸数規模の小さな物件が増加する一方、住戸面積では50㎡/戸以上が増加

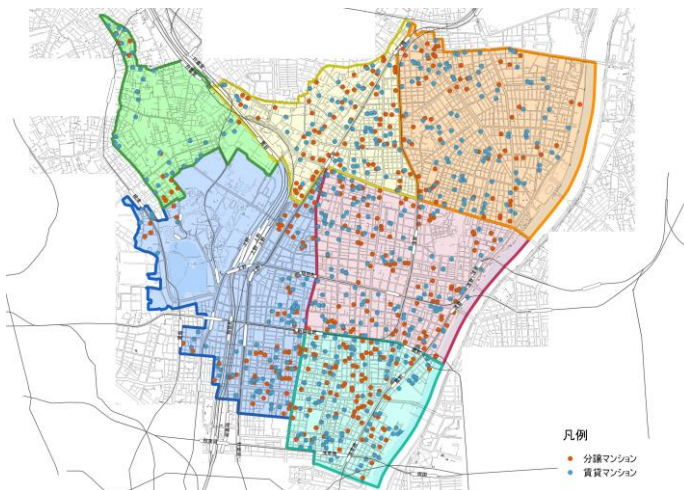
【分譲】406棟、10,083戸

	最も多い項目	割合
規模	5戸/棟以下	21.2%
住戸面積	50～74㎡/戸	42.6%
店舗等併設	有	54.7%
主な地域	浅草・中部	121棟

【賃貸】407棟、4,155戸

	最も多い項目	割合
規模	5戸/棟以下	33.7%
住戸面積	25～39㎡/戸	27.0%
店舗等併設	有	57.0%
主な地域	浅草・中部	123棟

【2001～2010年に建築されたマンション】



2005年：人口 165,186人

- ・2001年にマンション管理適正化法が施行されるなか、人口の都心回帰の影響もあり、リーマンショック前の2008年頃までマンション供給戸数のピークを迎える
- ・分譲、賃貸とも戸数規模が拡大
- ・分譲の住戸面積は、40㎡/戸未満と50㎡以上/戸に二極化

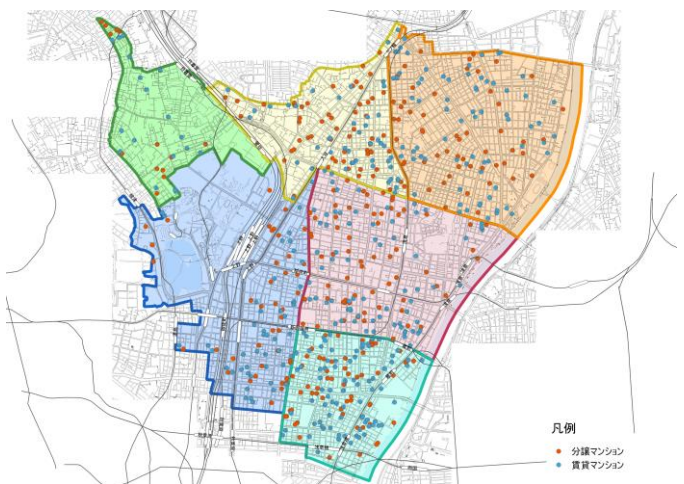
【分譲】400棟、14,558戸

	最も多い項目	割合
規模	30～49戸/棟	35.5%
住戸面積	25～39㎡・50～74㎡/戸	38.0%
店舗等併設	無	75.0%
主な地域	浅草・中部	98棟

【賃貸】513棟、9,661戸

	最も多い項目	割合
規模	15～29戸/棟	24.2%
住戸面積	25～39㎡/戸	45.8%
店舗等併設	無	63.4%
主な地域	浅草・中部	129棟

【2011年以降に建築されたマンション】



2015年：人口 198,073人

- ・リーマンショックで供給が停滞した後、再び供給が増加
- ・戸数規模の大規模化、住戸面積の二極化の傾向が続く
- ・南部では、40㎡/戸未満の賃貸が増加

【分譲】291棟、11,784戸

	最も多い項目	割合
規模	30～49戸/棟	40.2%
住戸面積	25～39㎡・50～74㎡/戸	40.9%
店舗等併設	無	88.7%
主な地域	浅草・中部	65棟

【賃貸】333棟、6,610戸

	最も多い項目	割合
規模	6～9戸/棟	27.6%
住戸面積	25～39㎡/戸	54.1%
店舗等併設	無	72.4%
主な地域	南部	83棟

※建築時期不詳の1棟、戸数不詳の14棟を除外して集計

⑤ 地域別のマンションの特徴

各地域の戸数や建築年などを区内マンションの平均の数値と比較することにより、地域別のマンションの特徴を整理する。

■ 区内マンションの平均

	平均階数	平均棟あたり戸数	1980年以前建築の割合	戸あたり39㎡以下の割合	店舗や事務所など有の割合	建物の腐朽・破損有の割合
分譲	8.6階	29.3戸	16.7%	38.7%	50.2%	9.5%
賃貸	5.7階	13.1戸	24.9%	63.0%	55.9%	14.7%

※建築時期不詳の1棟、戸数不詳の14棟、戸あたり面積不詳の373棟を除外して集計

■ 地域別レーダーチャート

(分譲・賃貸の区平均をそれぞれ1としたときの比率。グレーの塗りつぶしは区平均を示す。)

地域	分譲	賃貸	特徴
上野地域	<p>【243棟】</p>	<p>【268棟】</p>	<p>㊤商業・業務機能が集積する地域のため、総じて階数や戸数規模の大きなマンションが多い</p> <p>㊦分譲は、1980年以前建築の割合がやや高く、店舗有や腐朽・破損有の割合が高い</p> <p>㊧賃貸は、1980年以前建築の割合が低く、比較的新しいマンションが多い</p>
谷中地域	<p>【93棟】</p>	<p>【188棟】</p>	<p>㊤低層住宅の多い閑静な住宅地であるため、区内で最もマンションが少ない</p> <p>㊦分譲は、階数や戸数規模の小さな住居専用マンションが多く、1980年以前建築の割合がやや高い</p> <p>㊧賃貸も、分譲同様に、階数や戸数規模の小さな住居専用マンションが多い</p>

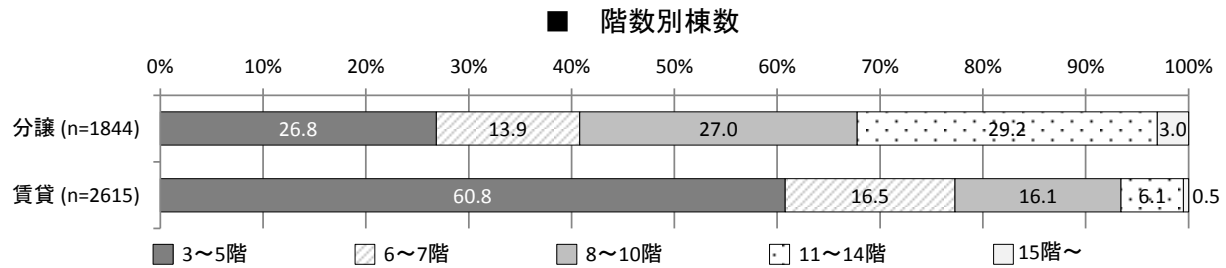
※㊤は分譲・賃貸、㊦は分譲、㊧は賃貸に共通する特徴を記載している

浅草・中部地域	<p>戸あたり 39㎡以下 / 割合 【484 棟】</p>	<p>戸あたり 39㎡以下 / 割合 【662 棟】</p>	<p>㊤商業機能や娯楽施設が集積した地域であり、区内で最もマンションが多い</p> <p>㊤分譲・賃貸ともに、1980年以前建築の割合がやや高いことを反映して、店舗・事務所有や腐朽・破損有の割合が高くなっている</p>
根岸・入谷地域	<p>戸あたり 39㎡以下 / 割合 【340 棟】</p>	<p>戸あたり 39㎡以下 / 割合 【436 棟】</p>	<p>㊤大通り沿いを中心にマンションの立地が進む地域であり、総じて区平均に近い値となっている</p> <p>㊤分譲・賃貸ともに、1980年以前建築の割合がやや高く、腐朽・破損有の割合が高くなっている</p>
北部地域	<p>戸あたり 39㎡以下 / 割合 【352 棟】</p>	<p>戸あたり 39㎡以下 / 割合 【710 棟】</p>	<p>㊤商店や工場等の併用住宅が多い地域であり、賃貸マンションが最も多い</p> <p>㊤分譲は、1980年以前建築の割合が低く、戸あたり 39㎡以下の単身向けマンションが多い</p> <p>㊤賃貸は、階数や戸数規模の小さなマンションが多く、1980年以前建築の割合が高い</p>
南部地域	<p>戸あたり 39㎡以下 / 割合 【332 棟】</p>	<p>戸あたり 39㎡以下 / 割合 【351 棟】</p>	<p>㊤商業・業務機能が集積し、利便性も高い地域のため、マンションの供給が進んでいる</p> <p>㊤分譲は、2001年以降建築の新しいマンションが多いため、腐朽・破損有の割合が低い</p> <p>㊤賃貸は、階数や戸数規模の大きなマンションが多くなっている</p>

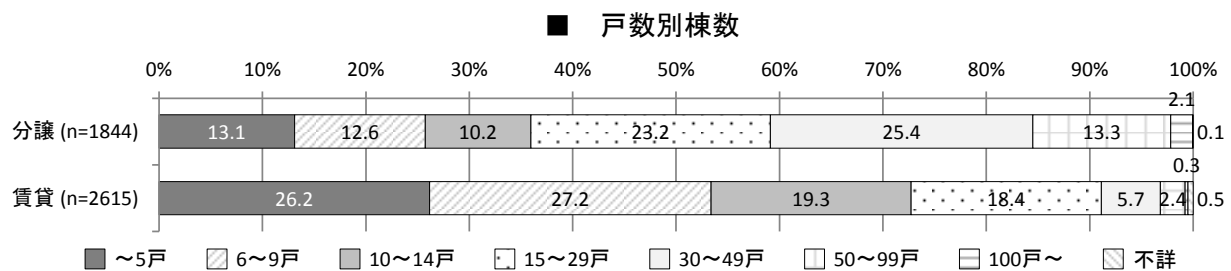
(2) マンションの基礎項目

① 区全体の状況

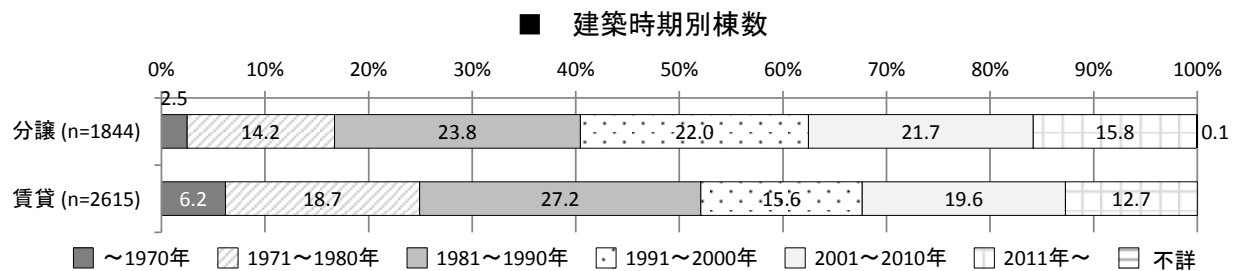
階数についてみると、分譲では「11～14階」が29.2%と最も多く、次いで「8～10階」が27.0%となっている。一方、賃貸では「3～5階」が60.8%と最も多くなっている。



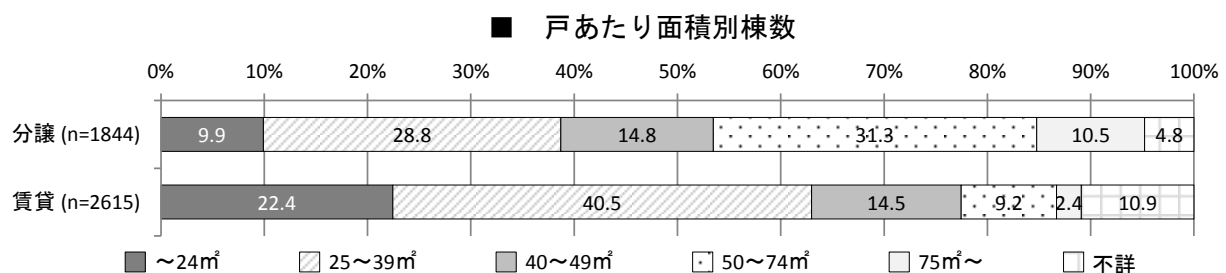
戸数規模についてみると、分譲では「30～49戸」が25.4%と最も多く、次いで「15～29戸」が23.2%となっている。一方、賃貸では「6～9戸」が27.2%と最も多く、次いで「1～5戸」が26.2%と、10戸/棟未満の割合が多くなっている。



建築時期についてみると、分譲・賃貸ともに「1981～1990年」が最も多く、1980年以前建築の割合は、分譲で16.3%、賃貸で24.9%となっている。

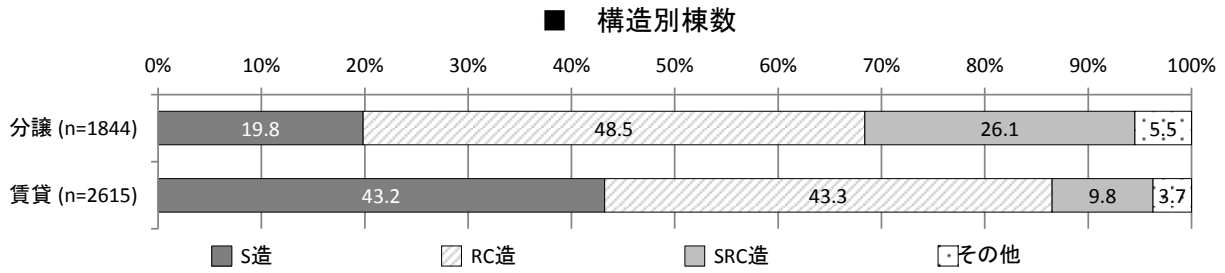


戸あたり面積についてみると、分譲では「50～74㎡」が31.3%と最も多く、次いで「25～39㎡」が28.8%となっている。賃貸では、「25～39㎡」が40.5%と最も多く、次いで「～24㎡」が22.4%と、40㎡未満の割合が多くなっている。





構造についてみると、分譲では「RC造」が48.5%と最も多い。賃貸では「RC造」が43.3%、「S造」が43.2%となっている。



② 地域別の状況（分譲マンション）

地域別の分譲マンションの立地情報を、以下に示す。

上野地域は、階数や戸数規模の大きなマンションが多く、2001年以降建築の割合が多い一方、1980年以前建築の割合もやや多くなっている。

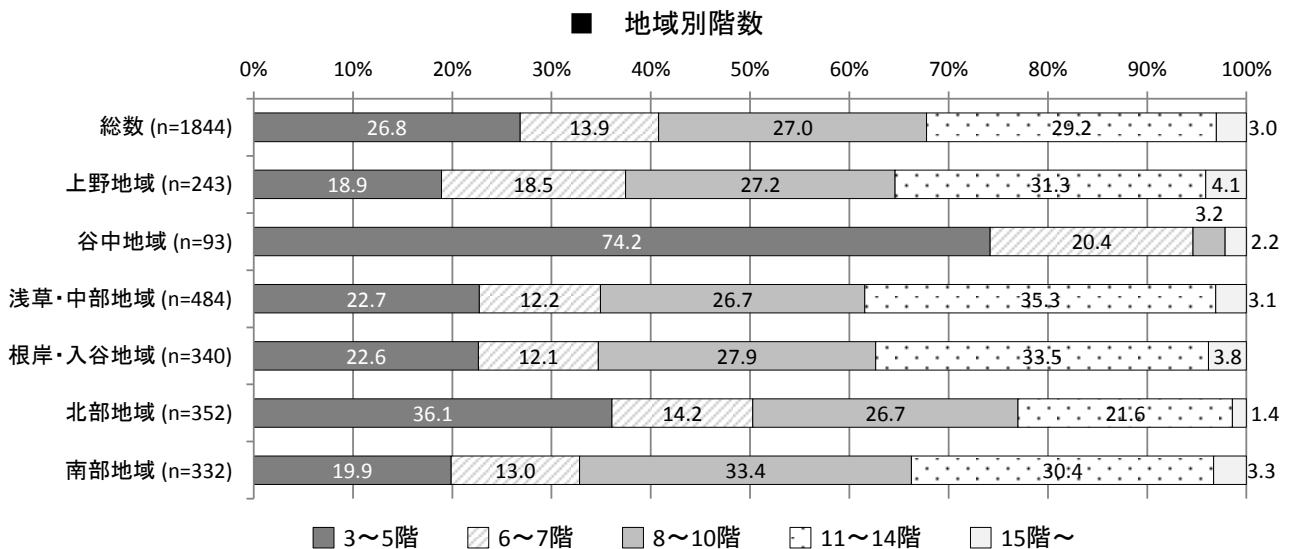
谷中地域は、区内で最も棟数が少なく、階数や戸数規模の小さなマンションや1970年以前建築のマンションが多くなっている。

浅草・中部地域は、区内で最も棟数が多く、1980年以前建築の割合がやや高くなっている。

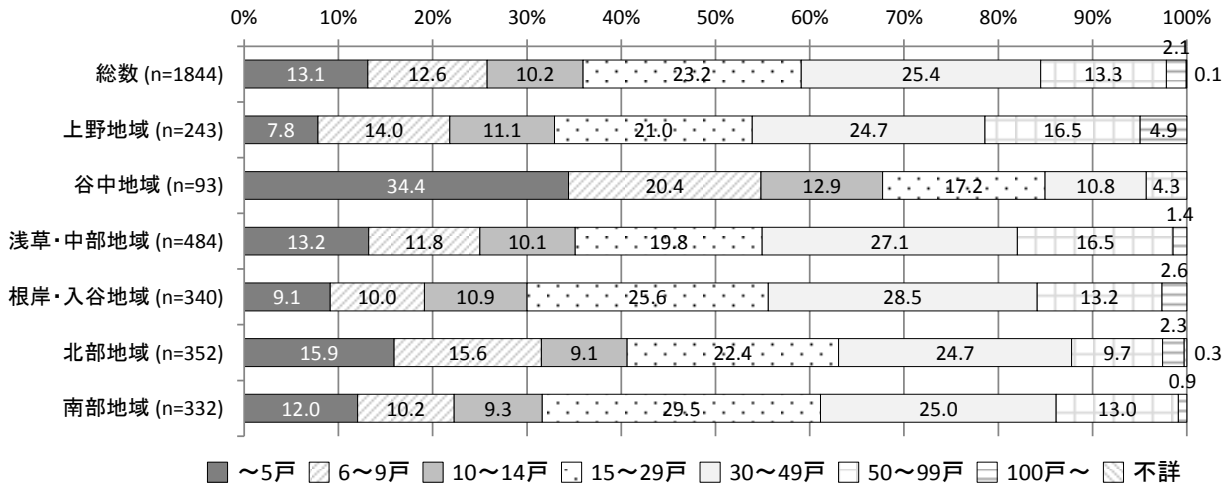
根岸・入谷地域は、総じて区平均に近いものの、階数や戸数規模の大きなマンションがやや多くなっている。

北部地域は、1980年以前建築の割合が低く、戸あたり39㎡以下の单身向けマンションが多くなっている。

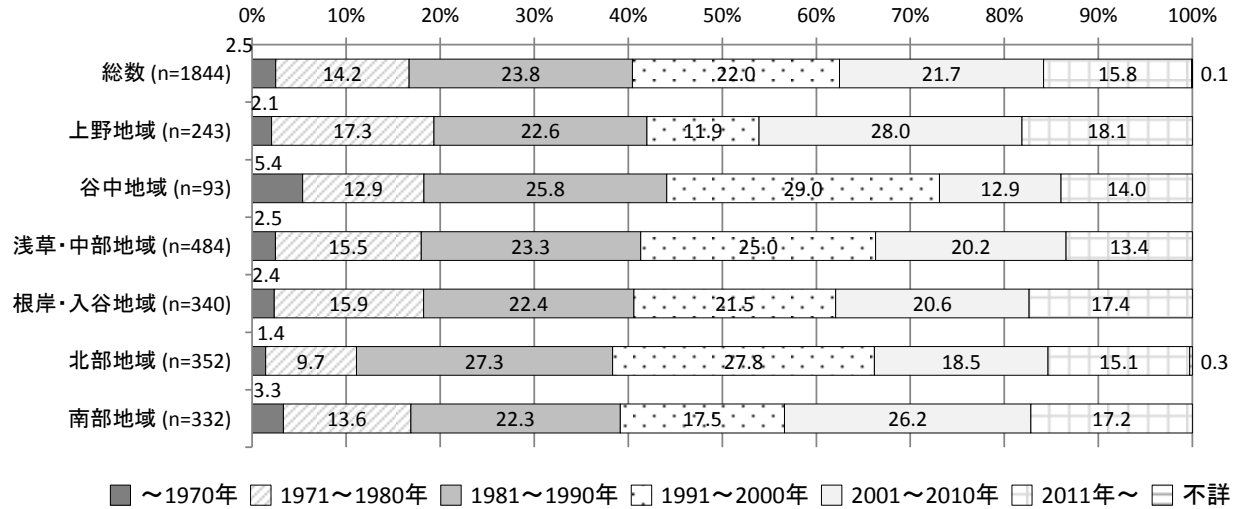
南部地域は、2001年以降建築の新しいマンションが多くなっている。



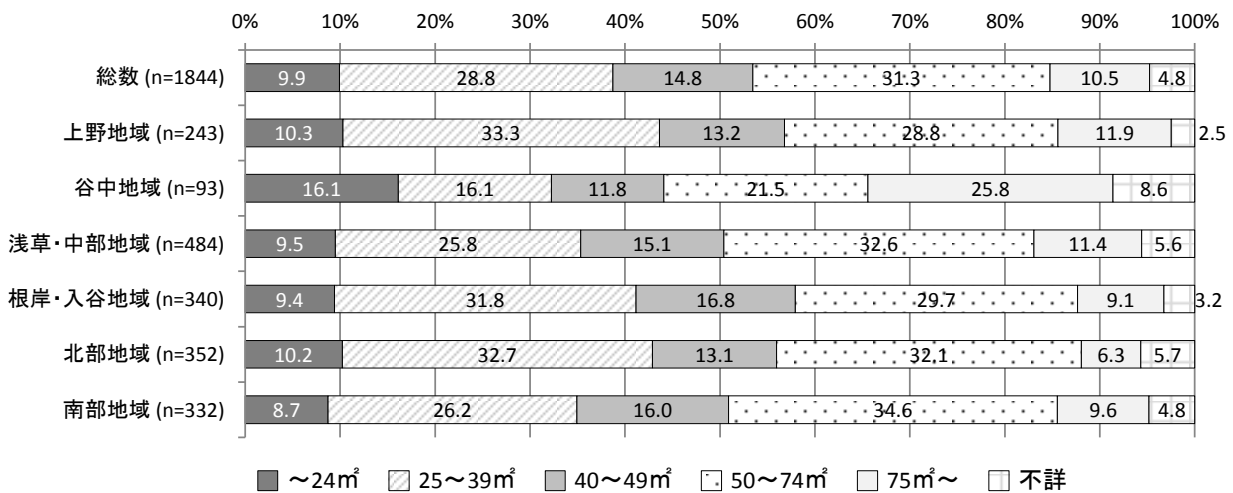
### ■ 地域別戸数



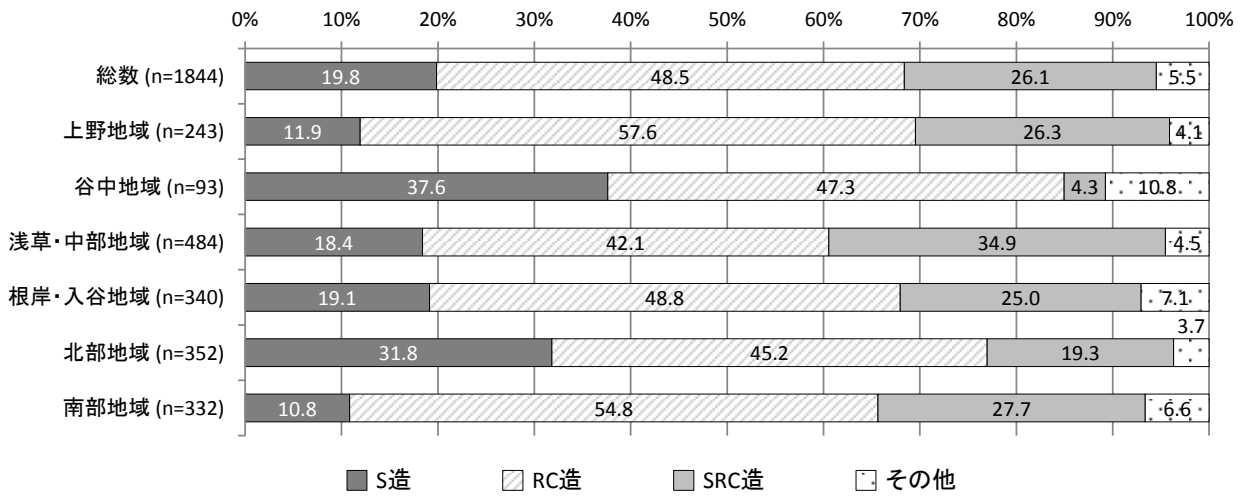
### ■ 地域別建築時期



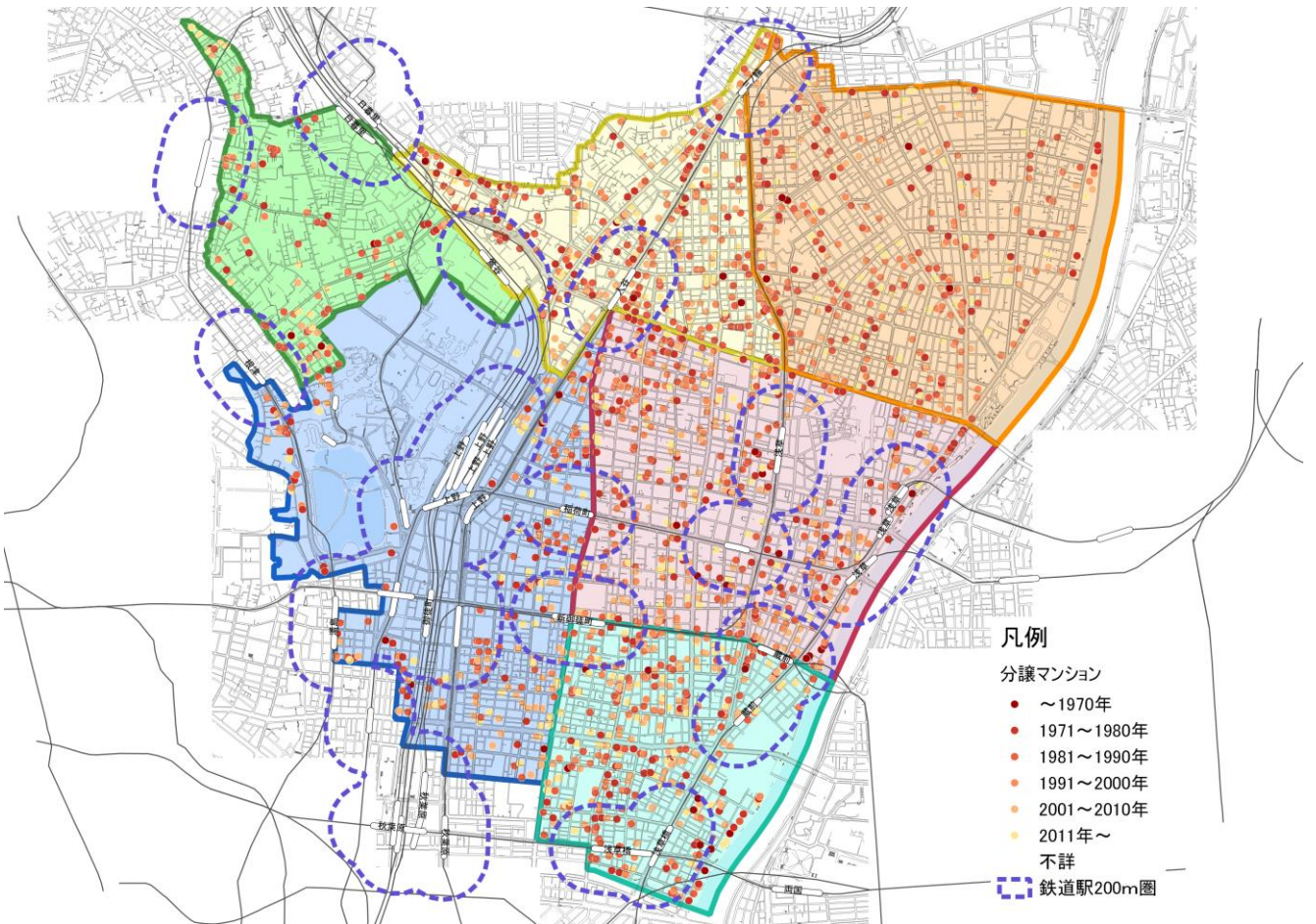
### ■ 地域別戸あたり面積



### ■ 地域別構造



### ■ 立地状況図



### ③ 地域別の状況（賃貸マンション）

地域別の賃貸マンションの立地情報を、以下に示す。

上野地域は、階数や戸数規模の大きなマンションが多く、2000年代建築の割合が多くなっている。

谷中地域は、区内で最も棟数が少なく、分譲同様に、階数や戸数規模の小さなマンションが多くなっている。

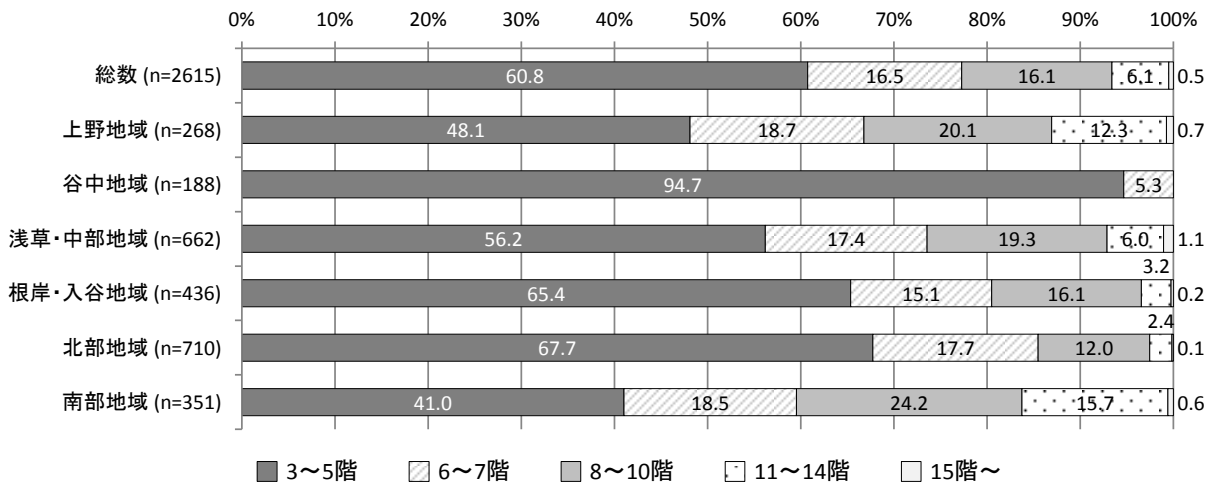
浅草・中部地域は1970年以前建築のマンションが多くなっている。

根岸・入谷地域は、総じて区平均に近いものの、階数や戸数規模の小さなマンションがやや多くなっている。

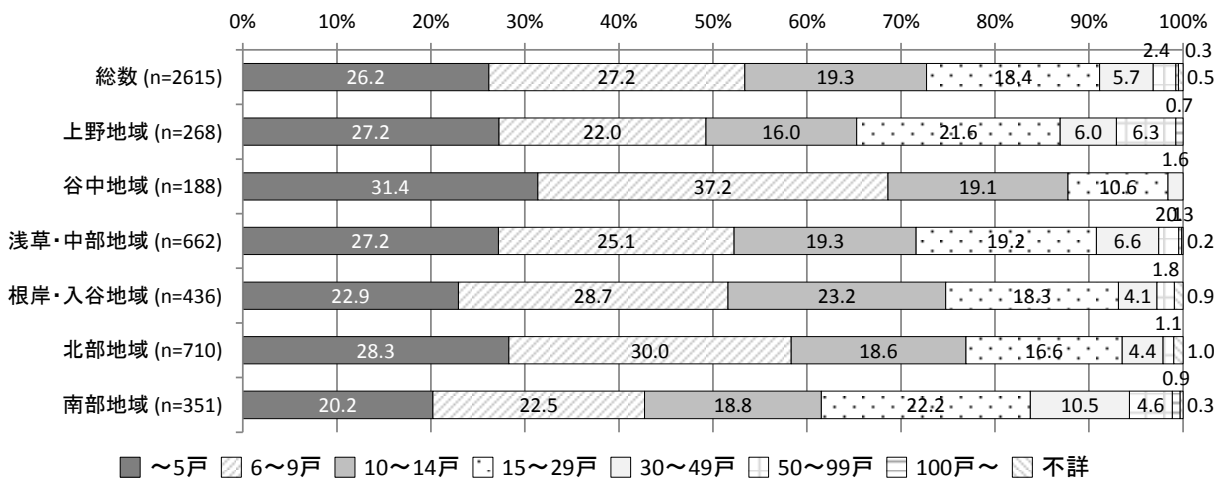
北部地域は、区内で最も棟数が多く、階数や戸数規模の小さなマンションが多くなっている。

南部地域は、近年供給量が増加しており、2000年代建築の割合が多く、階数や戸数規模の大きなマンションが多くなっている。

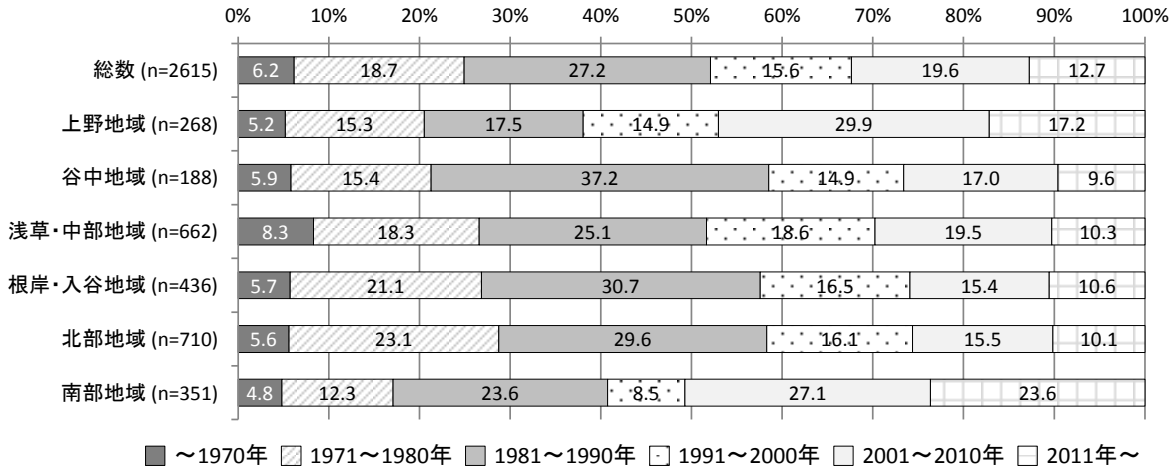
■ 地域別階数



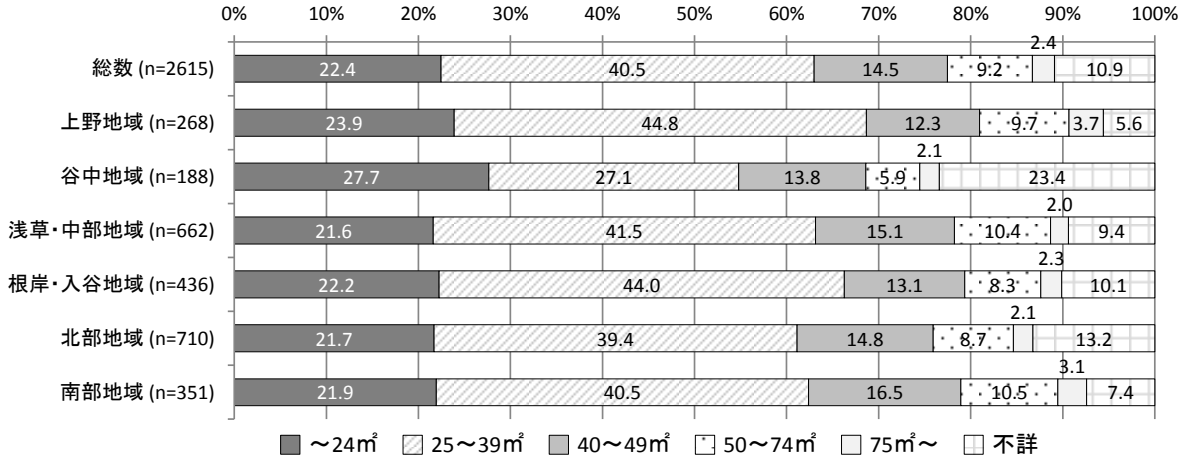
■ 地域別戸数



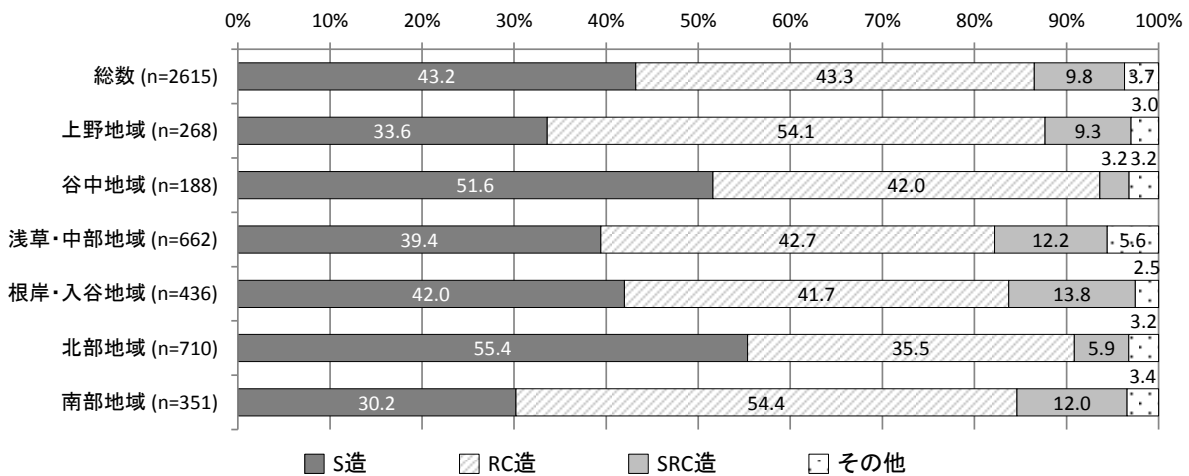
### ■ 地域別建築時期



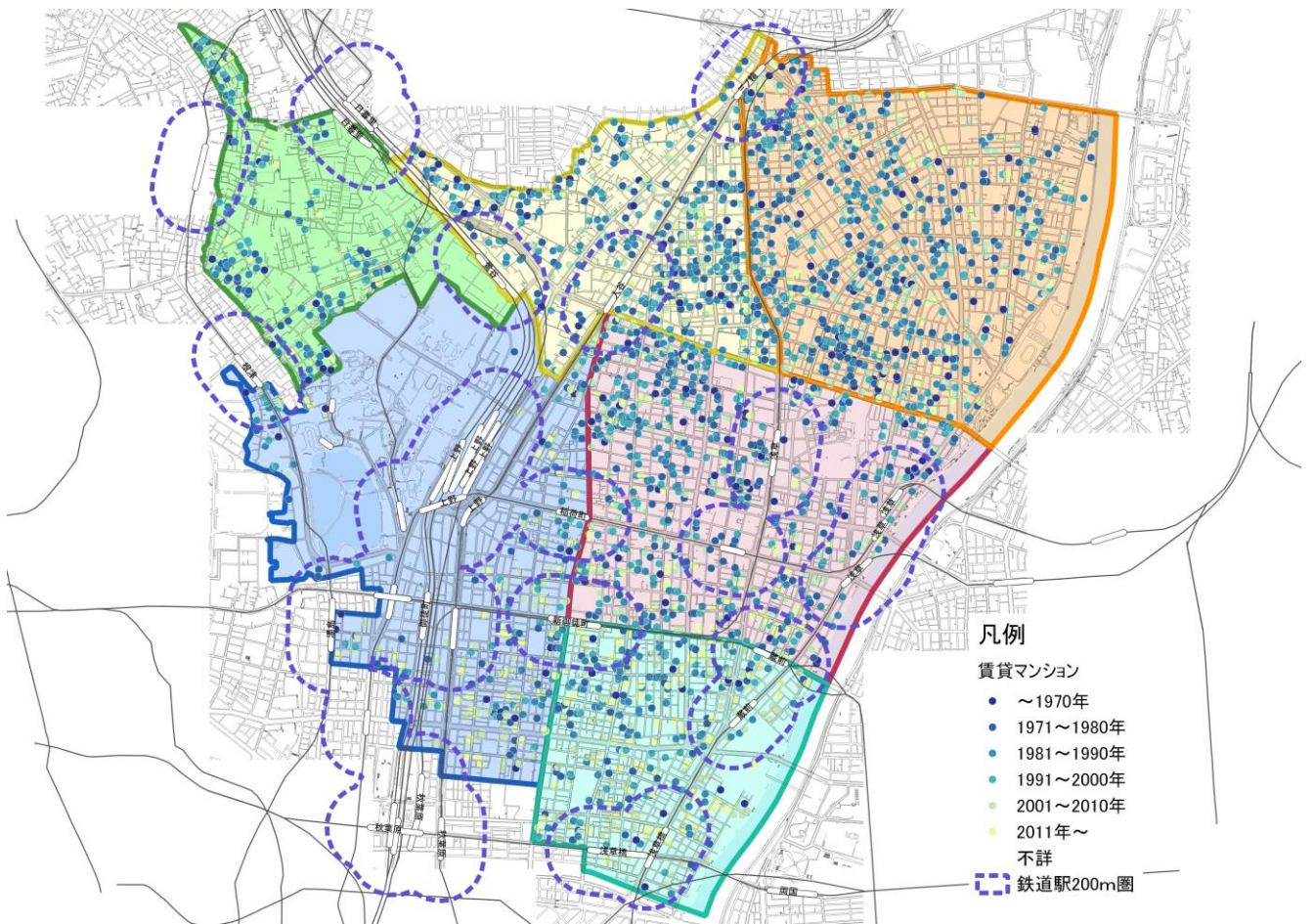
### ■ 地域別戸あたり面積



### ■ 地域別戸あたり構造



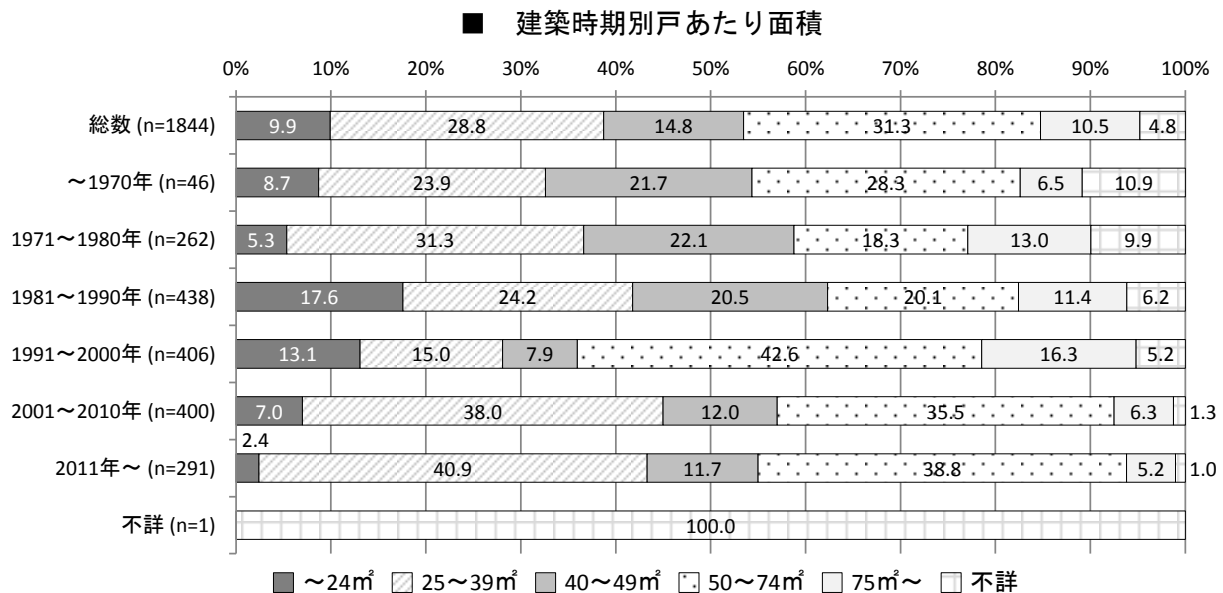
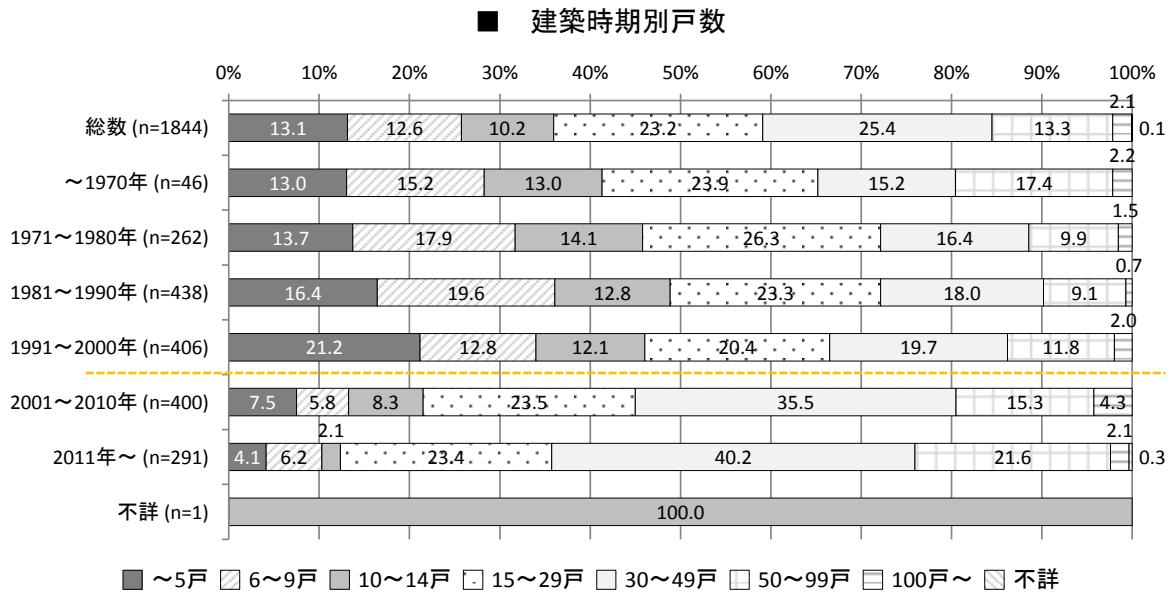
■ 立地状況図



### (3) 分譲マンションの立地状況及び現地調査結果

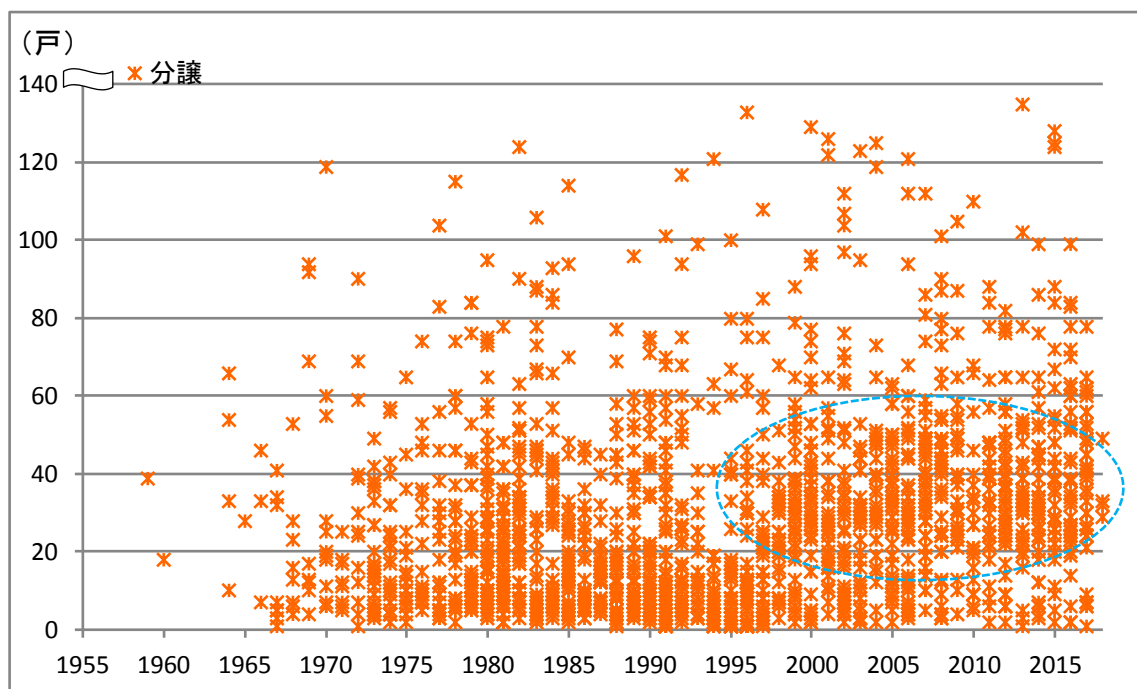
#### ① 建築時期別の供給動向

2000年を境に、30戸/棟以上の規模のマンション割合が増加している（2011年以降：63.9%、総数：40.8%）。また、1991年以降は、ファミリー向けと考えられる戸あたり50㎡以上のマンション割合が増加し（1991年以降：58.9%、総数：41.8%）、2000年以降は「25～39㎡」（2011年以降：40.9%、総数：28.8%）と「50～74㎡」（2011年以降：38.8%、総数：31.3%）に二極化している。

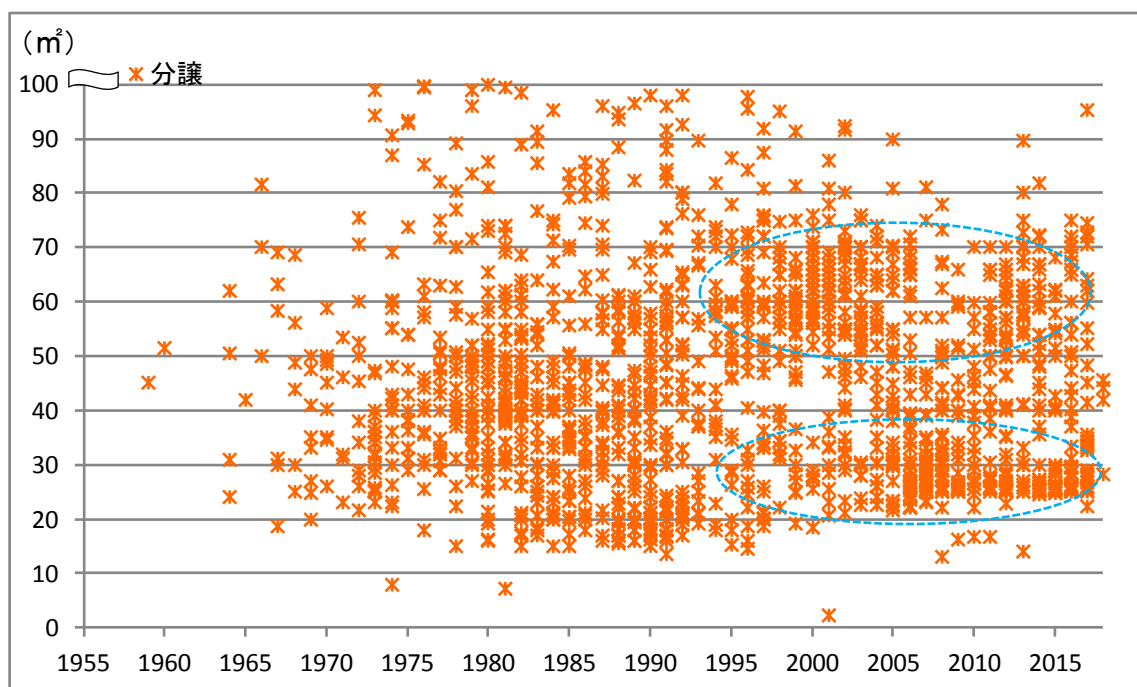


建築時期別に戸数や戸あたり面積の分布をみると、2000 年前後を境に、30 戸/棟以上の規模のマンションが増加している様子や、戸あたり「25~39 m<sup>2</sup>」と「50~74 m<sup>2</sup>」のマンションに二極化していく様子が読み取れる。

■ 建築時期・戸数別供給数の分布



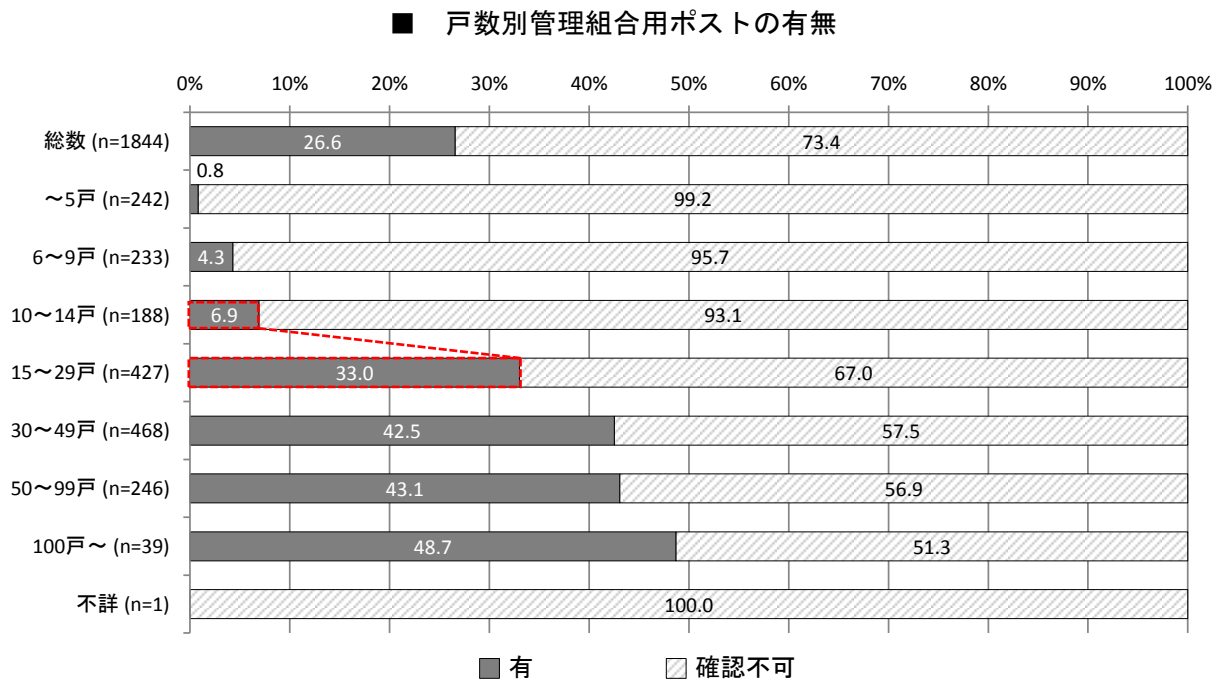
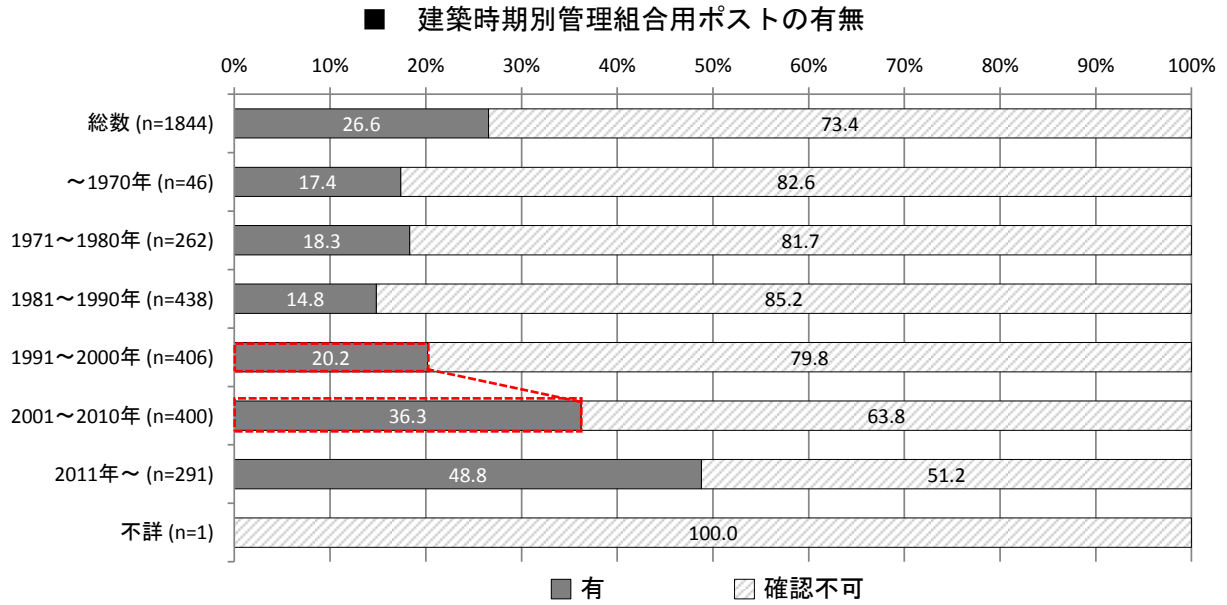
■ 建築時期・戸あたり面積別供給数の分布





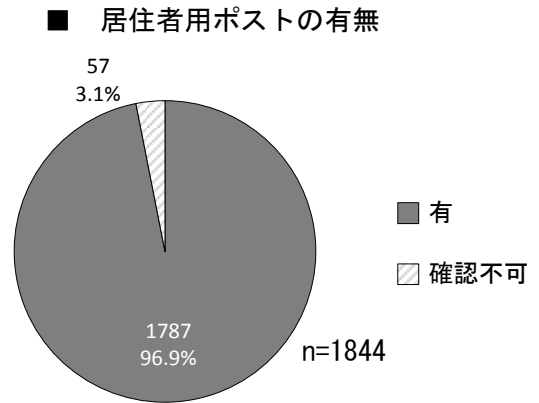
② 管理組合用ポスト

現地調査の際に管理組合用ポストを確認できた割合は 26.6%となっている。特に 2000 年以前建築のマンションや、14 戸/棟以下の規模のマンションで、ポストを確認できた割合が低くなっている。



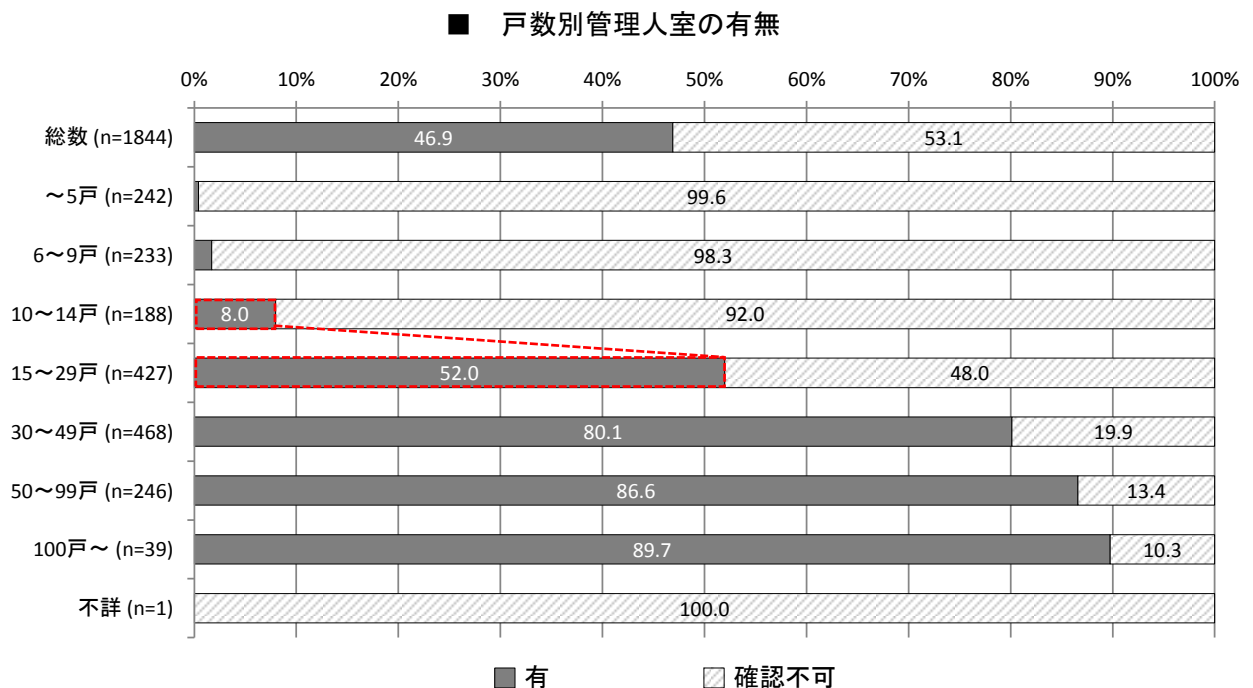
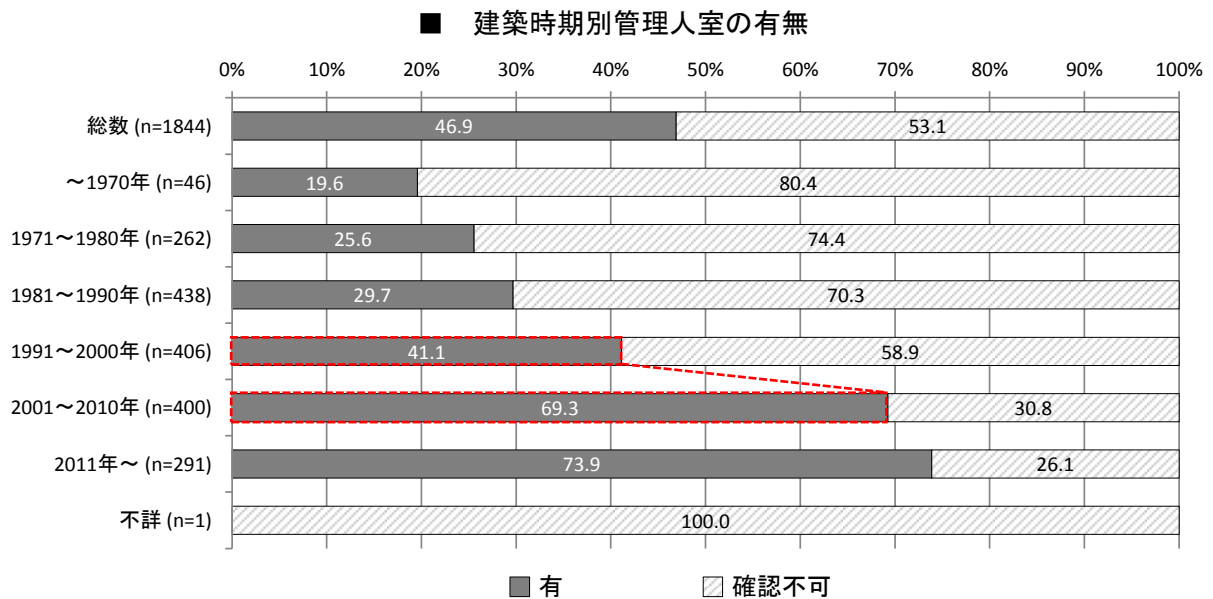
③ 居住者用ポスト

居住者用ポストを確認できた割合は 96.9% となっている。大規模なマンションやオートロックのマンション等の中には、調査員がポストまでたどり着くことができず、確認不可のものもあった。



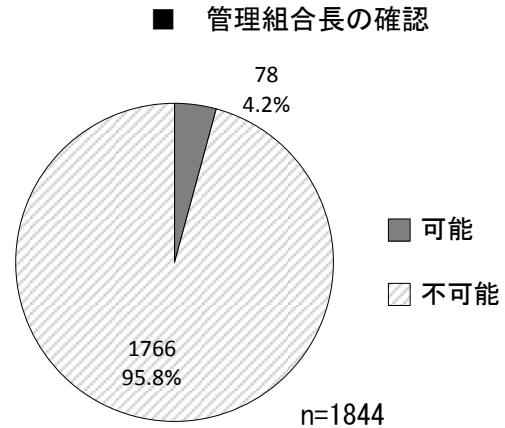
④ 管理人室

管理人室を確認できた割合は 46.9% となっている。2000 年以前に建築されたマンションや、14 戸/棟以下の規模のマンションでは確認できた割合が低くなっている。



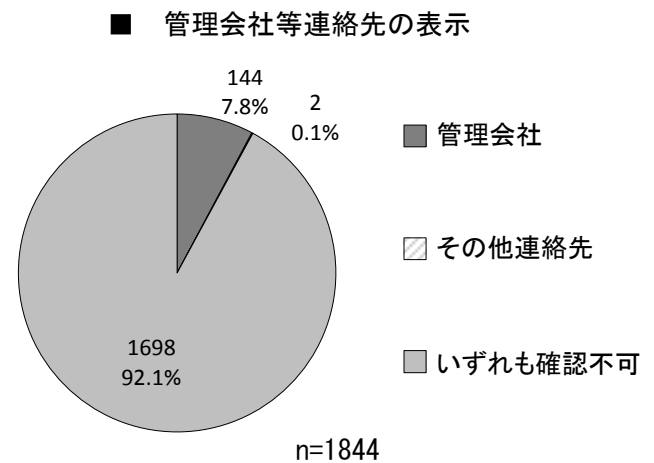
⑤ 管理組合長の確認

現地調査の際に管理組合長を確認できた割合は4.2%となっている。



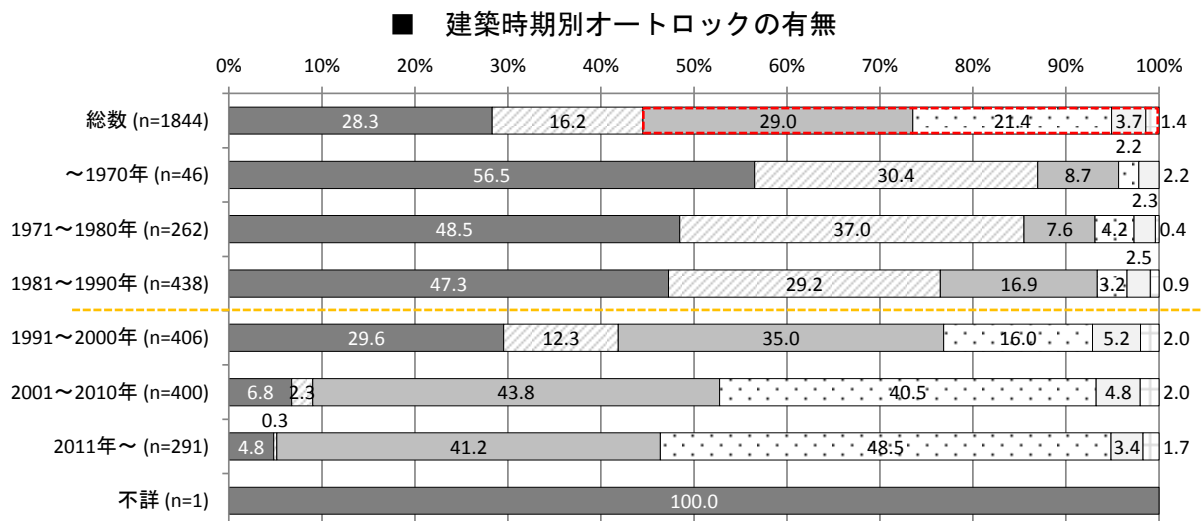
⑥ 管理会社等連絡先の表示

現地調査の際にエントランス等の周辺に管理会社等連絡先の表示を確認できた割合は、あわせて7.9%となっている。



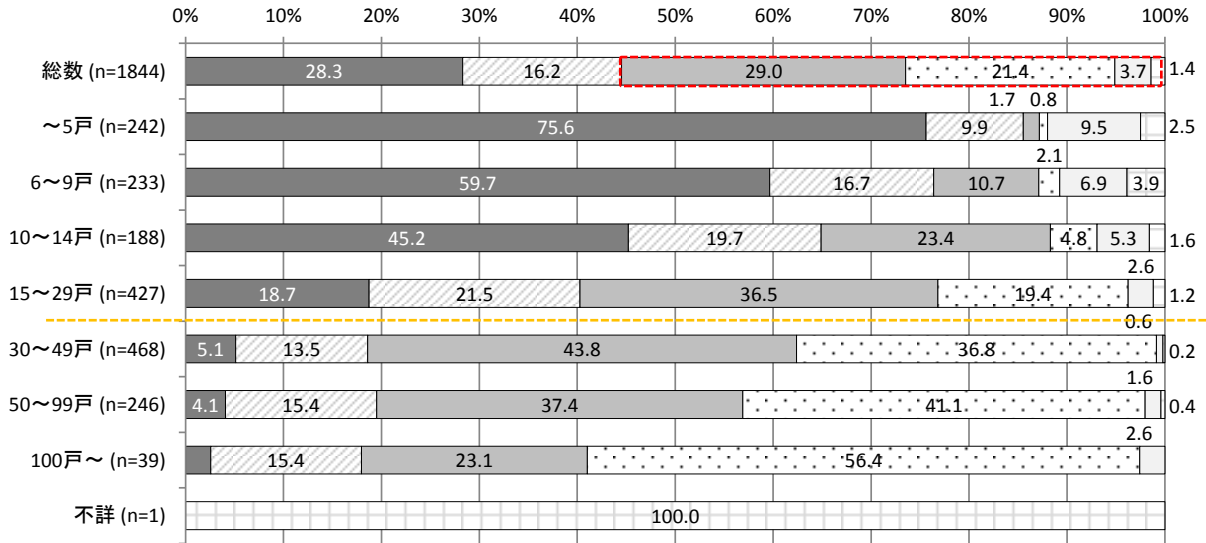
⑦ オートロック

エントランス等の出入り口がオートロックになっている割合は、あわせて55.5%となっており、1991年を境にオートロックの割合が増加している。また、30戸/棟以上の規模のマンションでは、80%以上がオートロックとなっている。



- エントランスがなく、訪問者は各住戸に自由に行くことができる
- ▨ エントランスはあるが、オートロックはない
- エントランスがあり、オートロックがある(訪問者が居住者の郵便受けまで自由に入ることが出来る位置にある)
- ▨ エントランスがあり、オートロックがある(訪問者が居住者の郵便受けにたどり着けない位置にある)
- ▨ エントランスがなく、オートロックがある(訪問者が居住者の郵便受けまで自由に入ることが出来る位置にある)
- ▨ エントランスがなく、オートロックがある(訪問者が居住者の郵便受けにたどり着けない位置にある)

■ 戸数別オートロックの有無

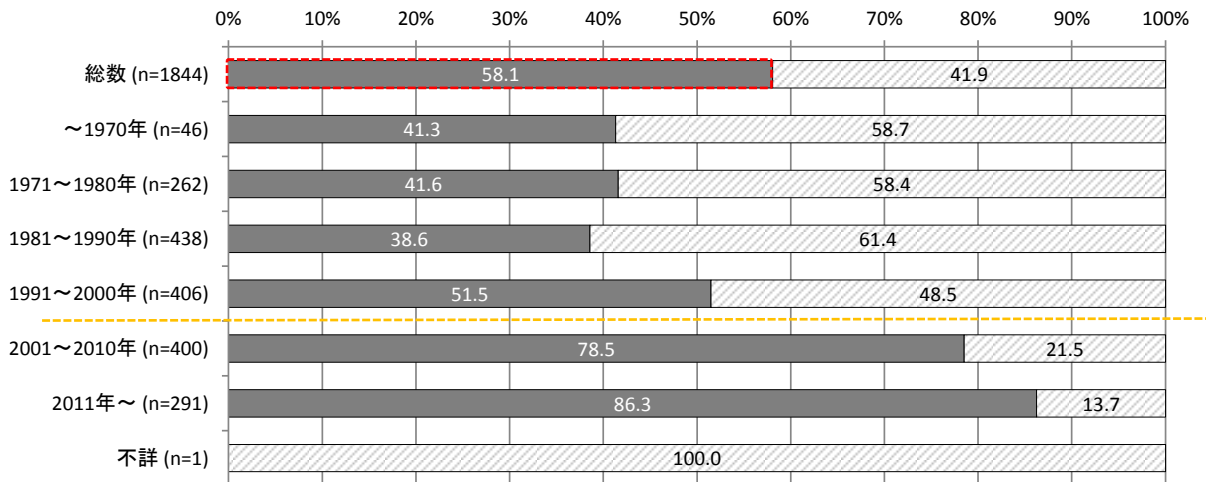


- エントランスがなく、訪問者は各住戸に自由に行くことができる
- ▨ エントランスはあるが、オートロックはない
- エントランスがあり、オートロックがある (訪問者が居住者の郵便受けまで自由に入ることが出来る位置にある)
- ▨ エントランスがあり、オートロックがある (訪問者が居住者の郵便受けにたどり着けない位置にある)
- エントランスがなく、オートロックがある (訪問者が居住者の郵便受けまで自由に入ることが出来る位置にある)
- ▨ エントランスがなく、オートロックがある (訪問者が居住者の郵便受けにたどり着けない位置にある)

⑧ 防犯カメラ

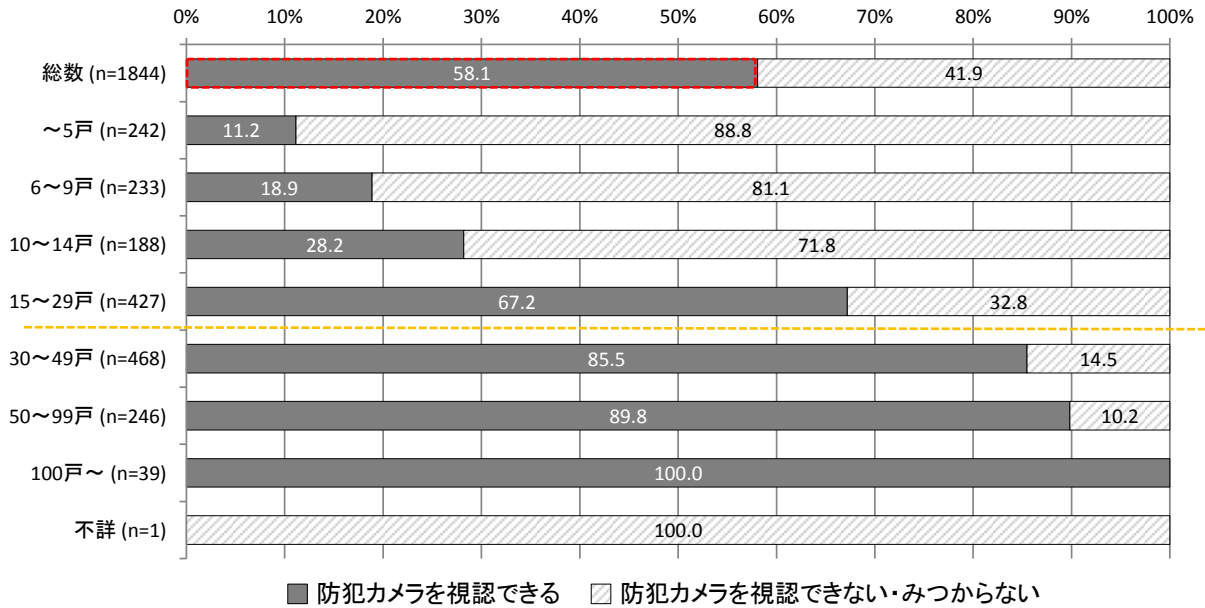
エントランス等の周辺に、防犯カメラを視認できた割合は 58.1%となっている。建築時期別では、2001 年以降建築のマンション、戸数別では 30 戸/棟以上の規模のマンションで、防犯カメラを視認できた割合が高くなっている。

■ 建築時期別防犯カメラの有無



- 防犯カメラを視認できる
- ▨ 防犯カメラを視認できない・みつからない

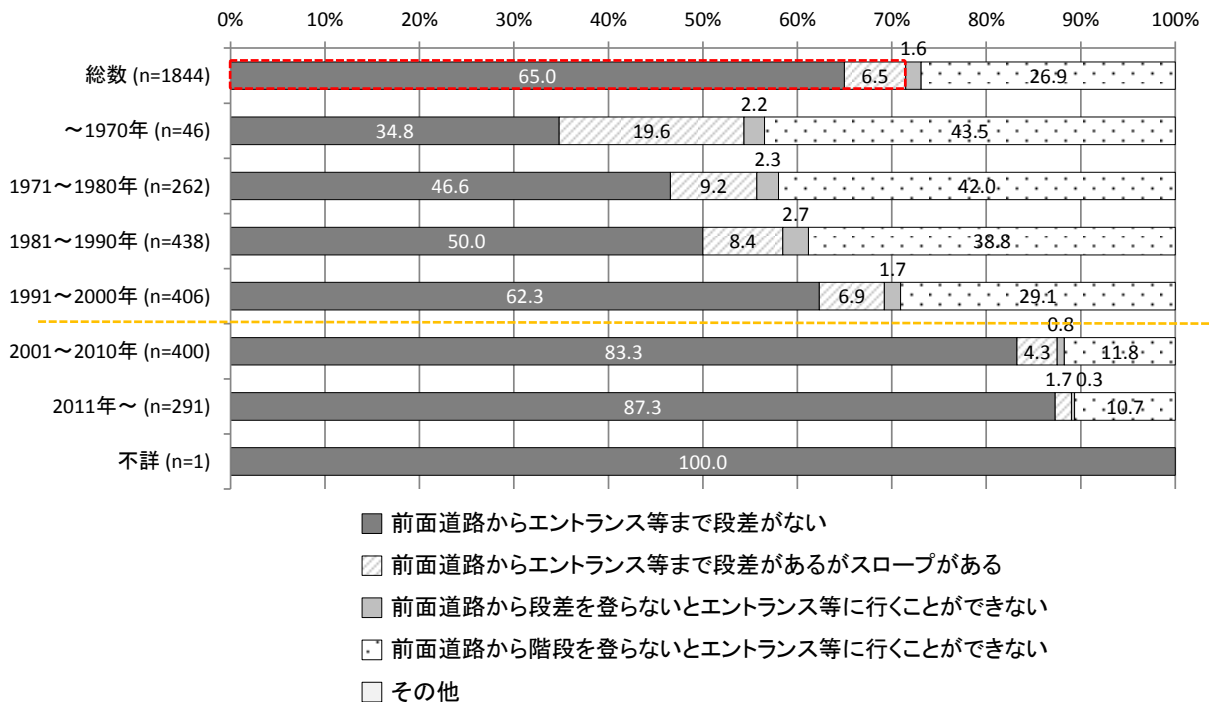
### ■ 戸数別防犯カメラの有無



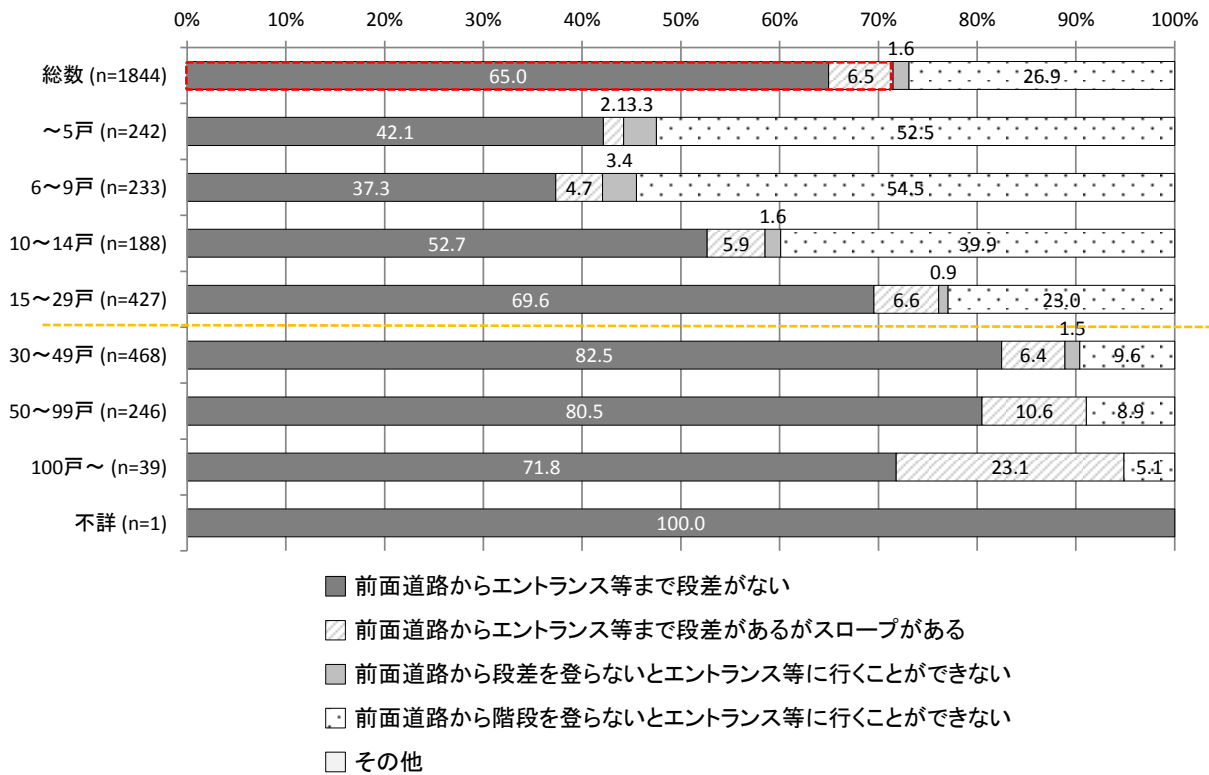
### ◎ エントランス等のバリアフリー化

エントランス等の出入り口に段差がない、スロープがあるなどバリアフリー化されている割合は、あわせて71.5%となっている。建築時期が2001年以降建築、戸数規模が30戸/棟以上のマンションでは、90%近くがバリアフリー化されている。

### ■ 建築時期別エントランス等のバリアフリーの状況



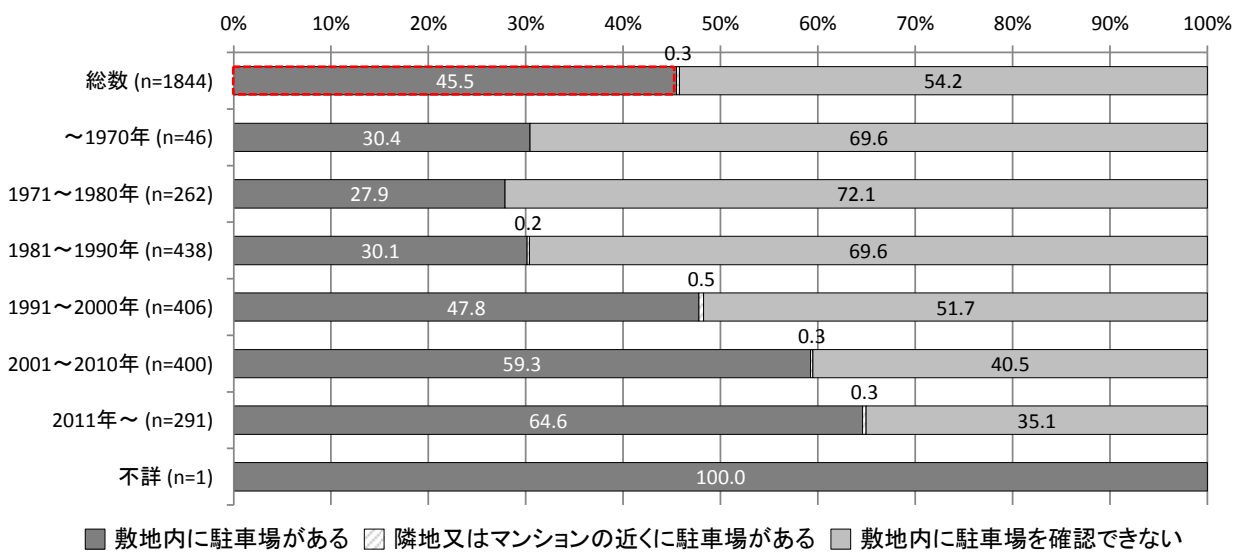
### ■ 戸数別エントランス等のバリアフリーの状況



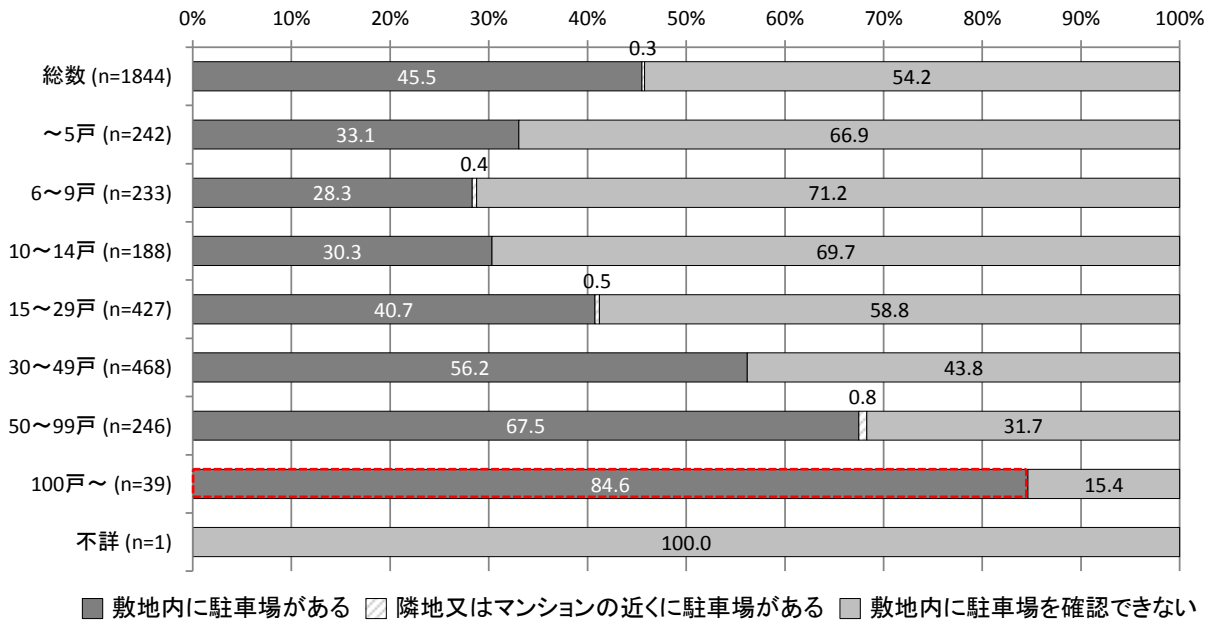
### ⑩ 駐車場の有無

現地調査の際に駐車場を確認できた割合は、あわせて45.5%となっている。棟あたり戸数が多いほど、概ね駐車場のある割合が高く、100戸/棟以上の規模のマンションでは84.6%となっている。

### ■ 建築時期別駐車場の有無



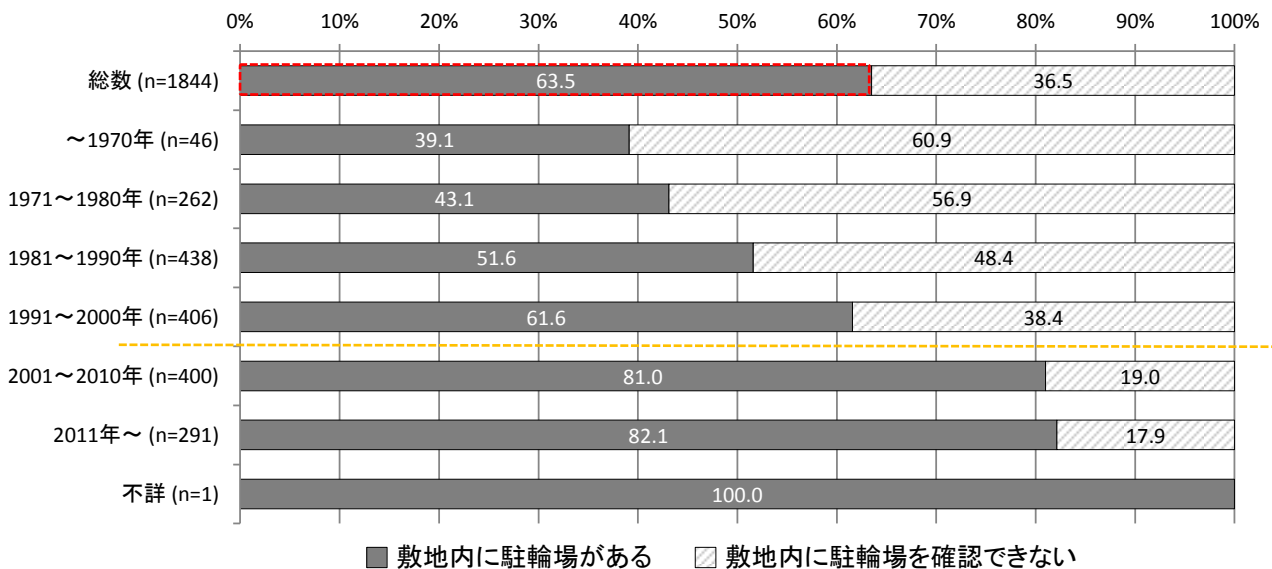
■ 戸数別駐車場の有無



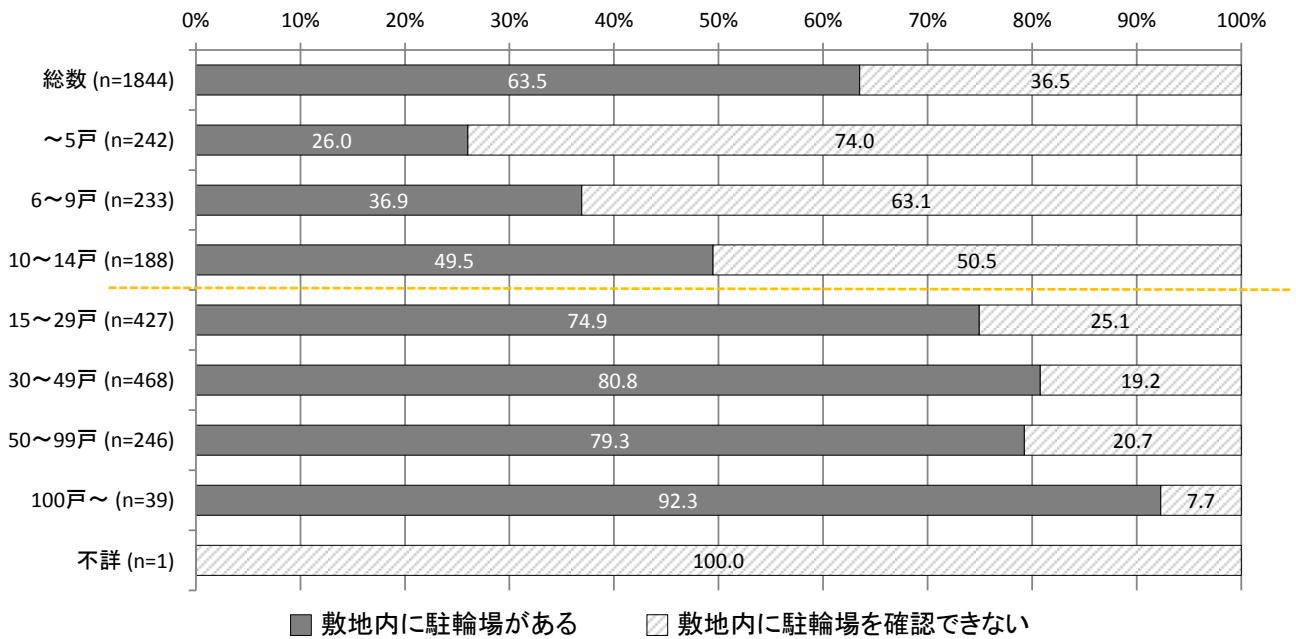
⑪ 駐輪場の有無

現地調査の際に駐輪場を確認できた割合は、63.5%となっている。建築時期別では、2001年以降建築のマンション（2011年以降：82.1%、総数：63.5%）、戸数別では15戸/棟以上の規模のマンション（100戸/棟以上：92.3%、総数：63.5%）で、駐輪場を確認できた割合が高くなっている。

■ 建築時期別駐輪場の有無



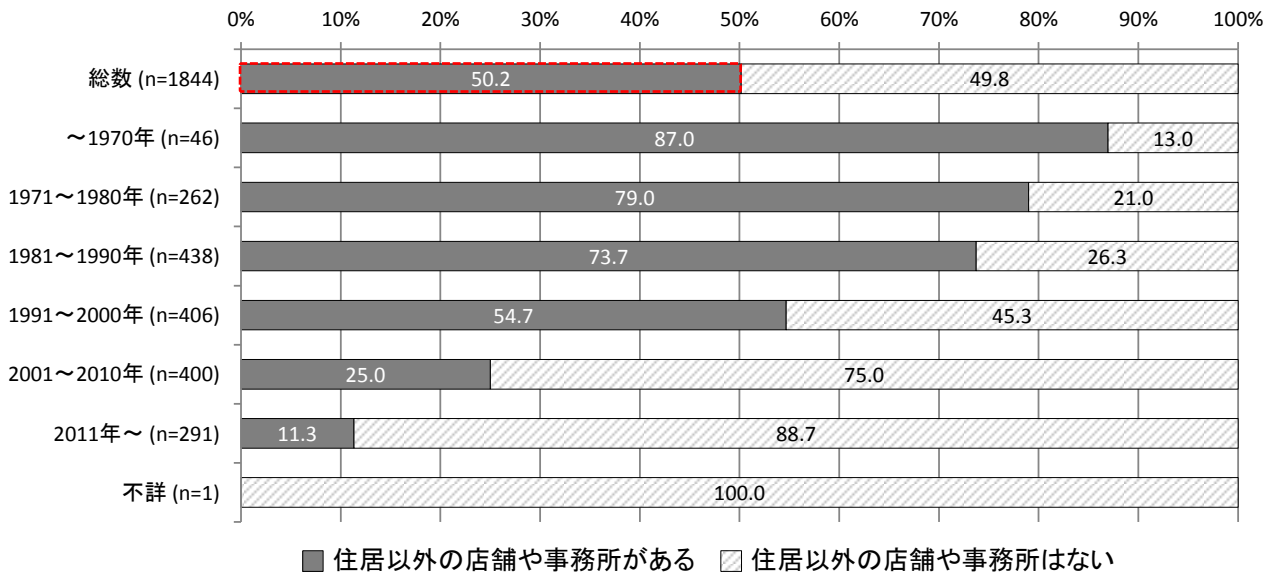
■ 戸数別駐輪場の有無



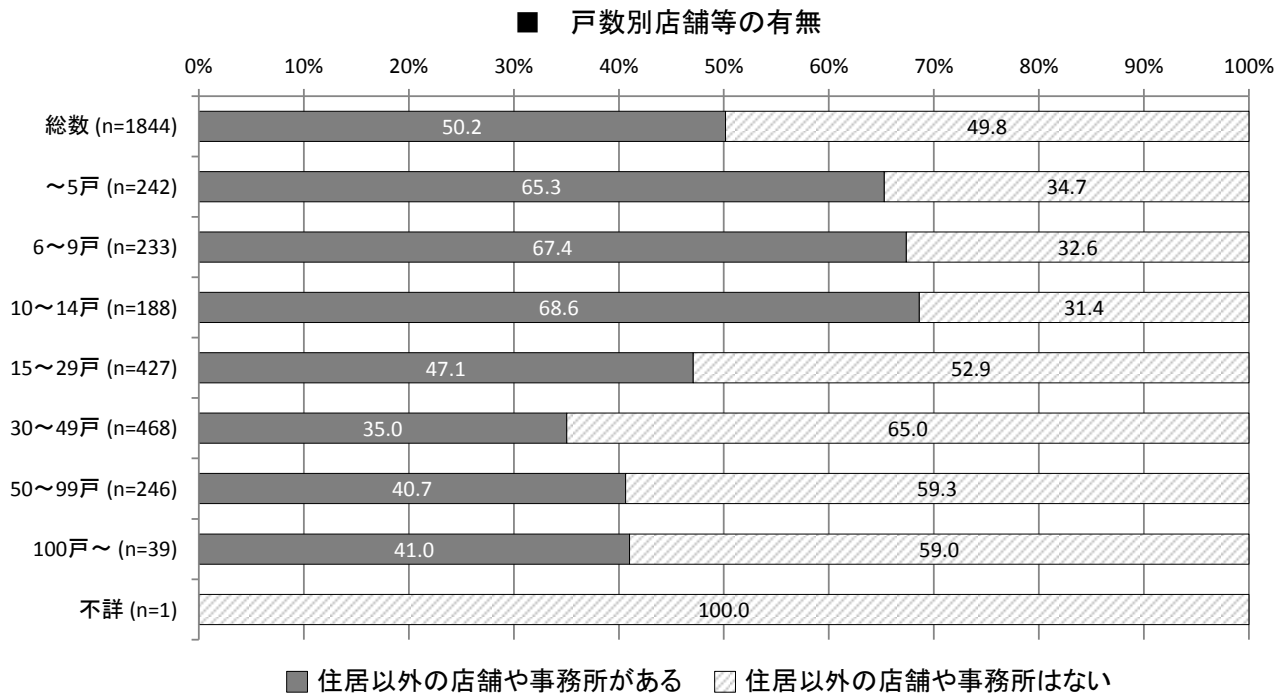
⑫ 住宅以外の要素

マンション内に店舗等がある割合は約5割となっており、建築時期が古いものほど複合用途の割合が多くなっている（1970年以前：87.0%、総数：50.2%）。

■ 建築時期別店舗等の有無

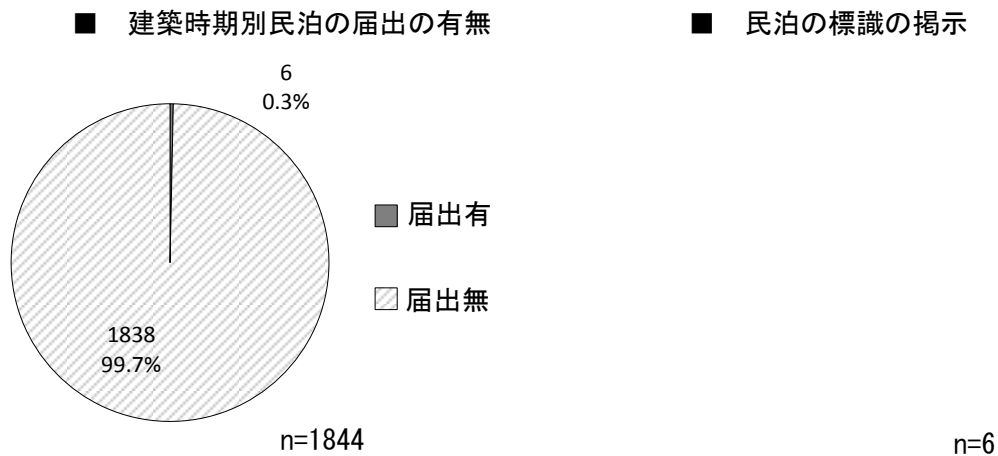






⑬ 民泊の状況

現地調査対象のうち、住宅宿泊事業法に基づく民泊の届出があるものは6件(0.3%)となっており、そのうちエントランス等の周辺で民泊の標識を確認できたものは2件となっている。



資料：住宅宿泊事業者の届出情報一覧（2018年12月28日時点）

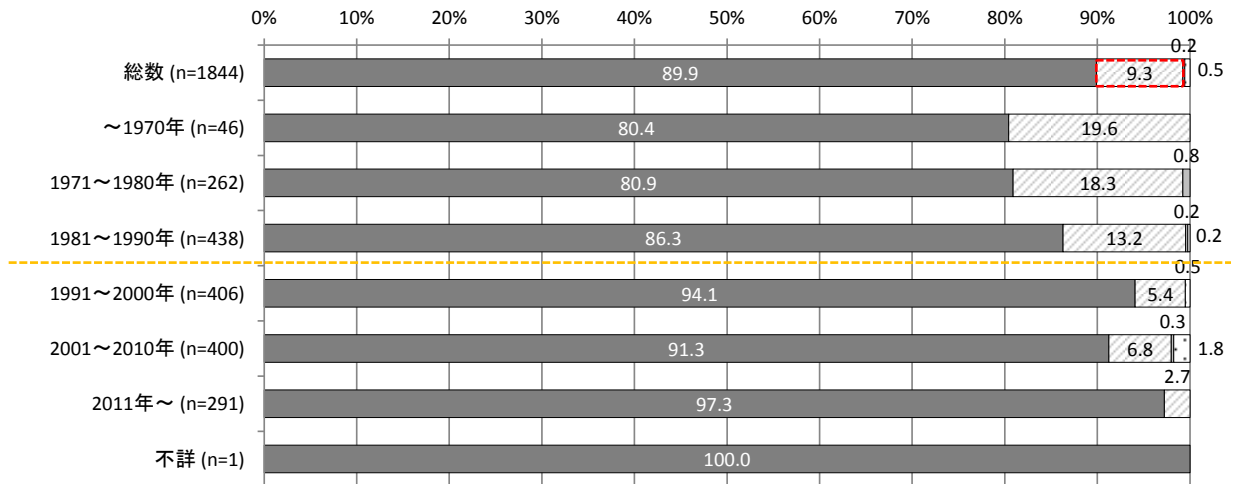
※民泊を実施しているかどうかではなく、区へ届けているかどうかの有無

⑭ 建物の腐朽・破損

部分的または全体的に破損がある割合は、あわせて9.5%となっており、特に1990年以前建築（概ね築30年以上）のマンションでは、部分的な破損がある割合が多くなっている（1970年以前：19.6%、総数：9.3%）。

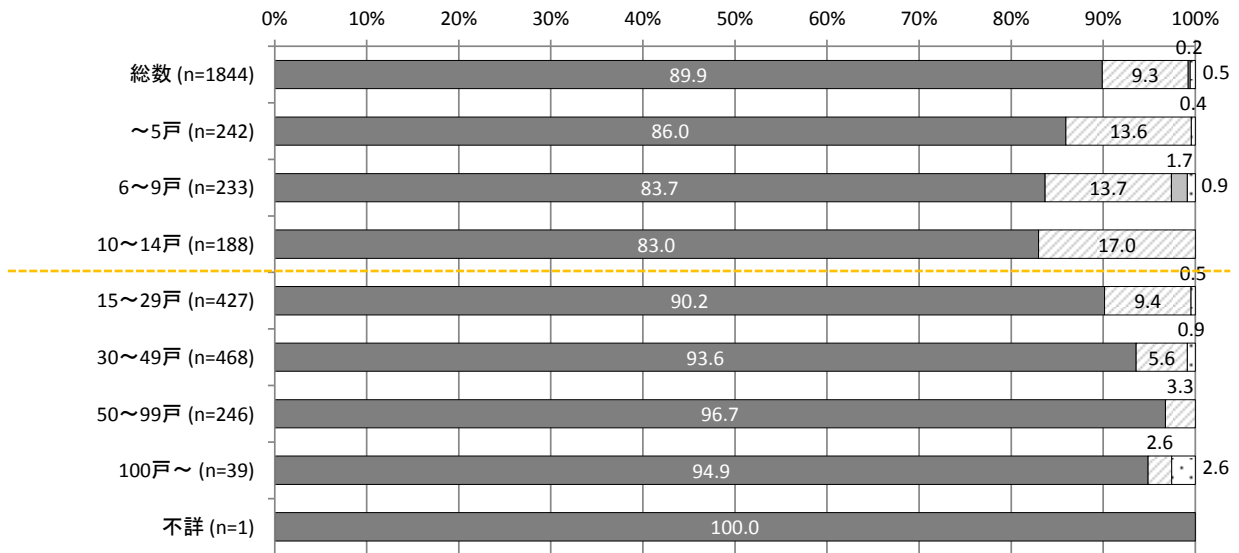
戸数別では14戸/棟以下の小規模なマンションで、建物に破損がある割合が多くなっている（5戸/棟以下：13.6%、総数：9.3%）。

■ 建築時期別建物の腐朽・破損



■ 腐朽・破損はしていない ▨ 外壁、ひさしなどの部外的な破損がある ■ 全体的に腐朽・破損がある □ その他

■ 戸数別建物の腐朽・破損



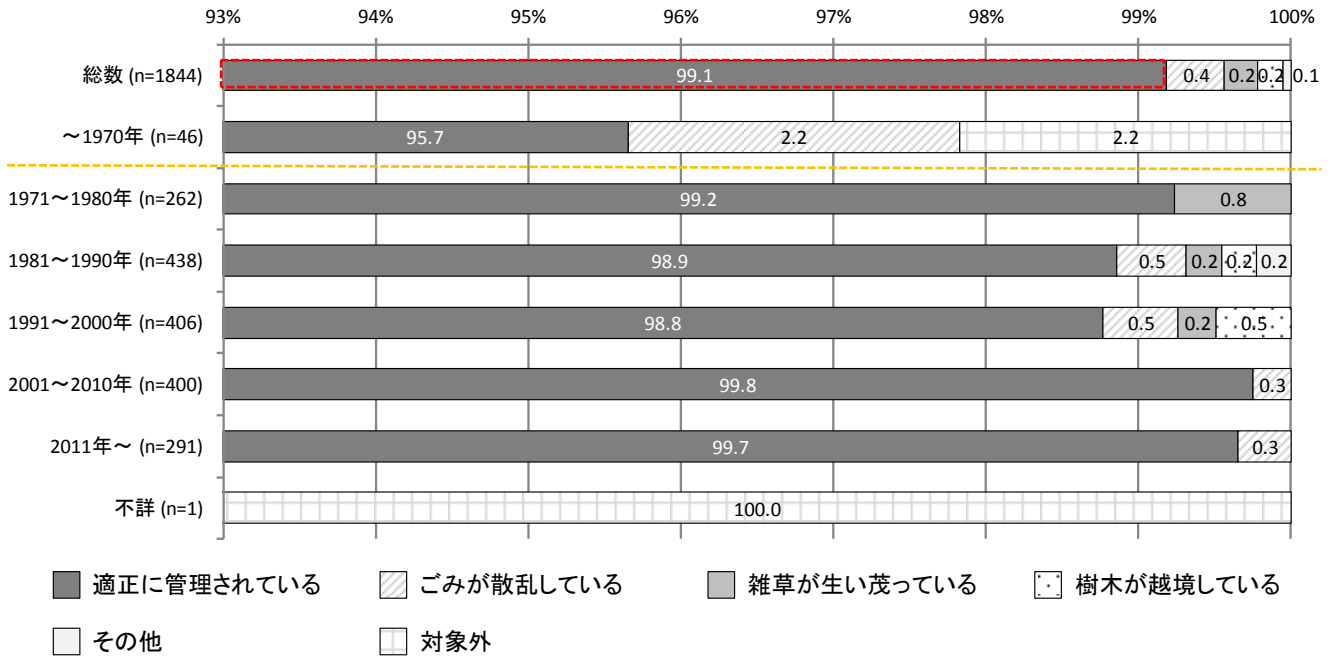
■ 腐朽・破損はしていない ▨ 外壁、ひさしなどの部外的な破損がある ■ 全体的に腐朽・破損がある □ その他

※建物の腐朽・破損：現地調査の際に、外壁がところどころ落ちていたり、壁や基礎の一部にひびが入っているなど、建物の主要部分やその他の部分に腐朽や破損など不具合があると調査員が判断したもの

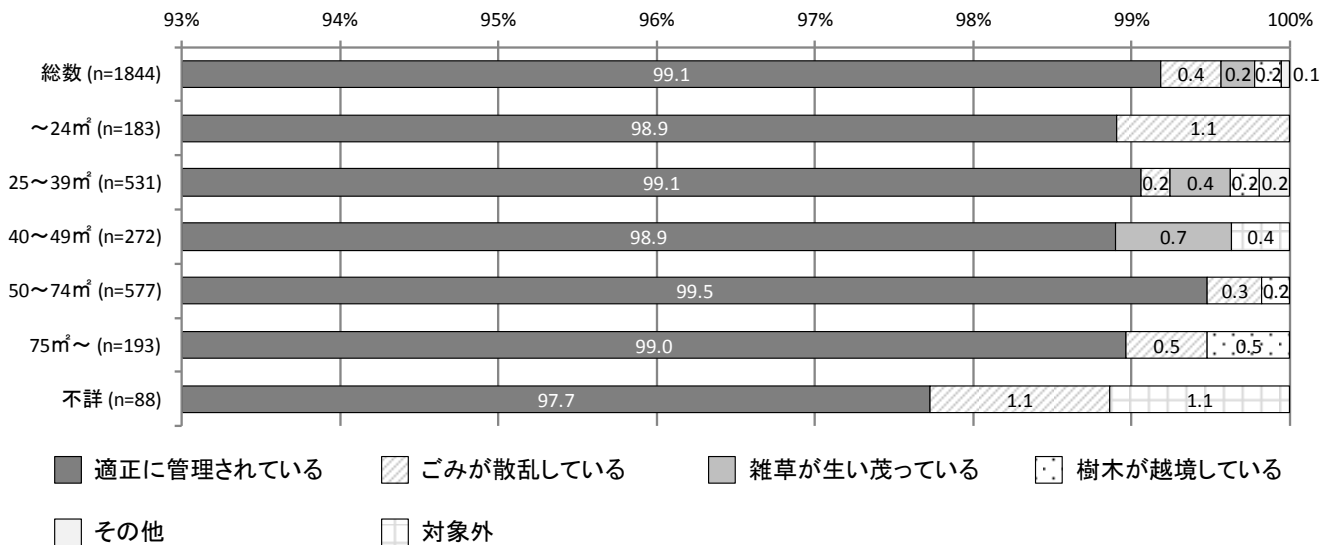
⑮ エントランスや敷地の管理状況

適正に管理されている割合が 99.1%と大半を占めている。一方、1970 年以前建築（概ね築 50 年以上）のマンションでは、ごみが散乱しているなど管理不全の兆候がみられる割合が多くなっている（1970 年以前：4.4%、総数：0.8%）。

■ 建築時期別管理状況



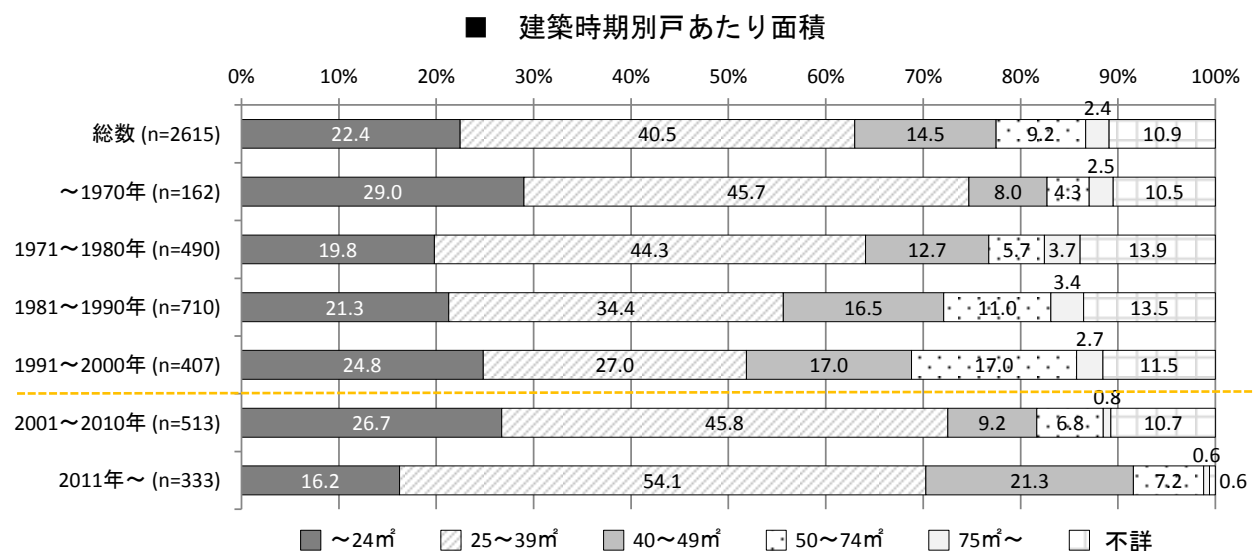
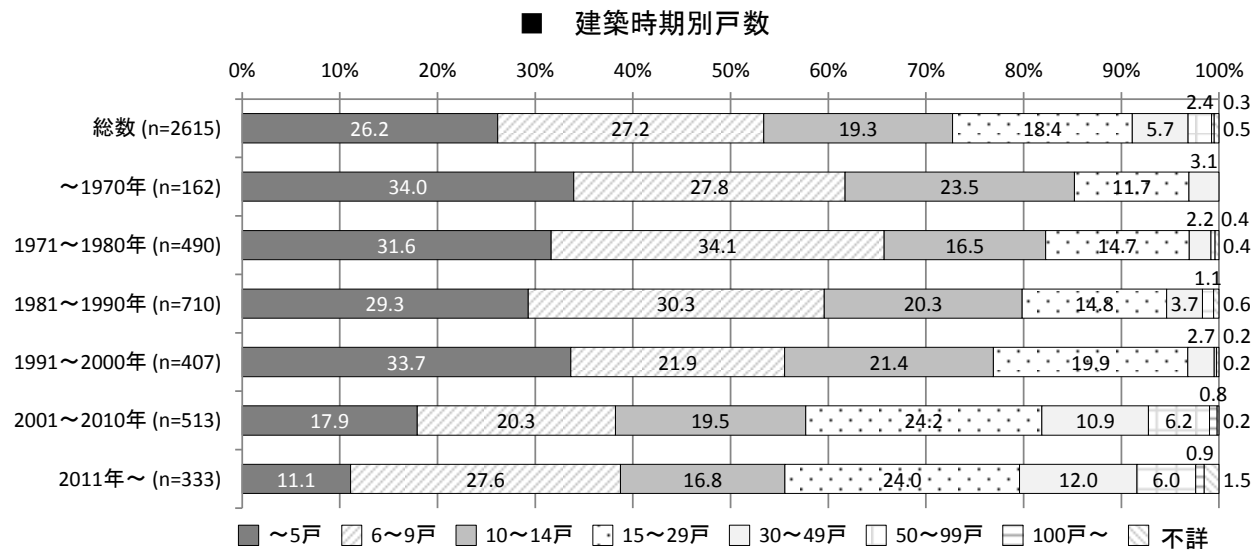
■ 戸数別管理状況



(4) 賃貸マンションの立地状況及び現地調査結果

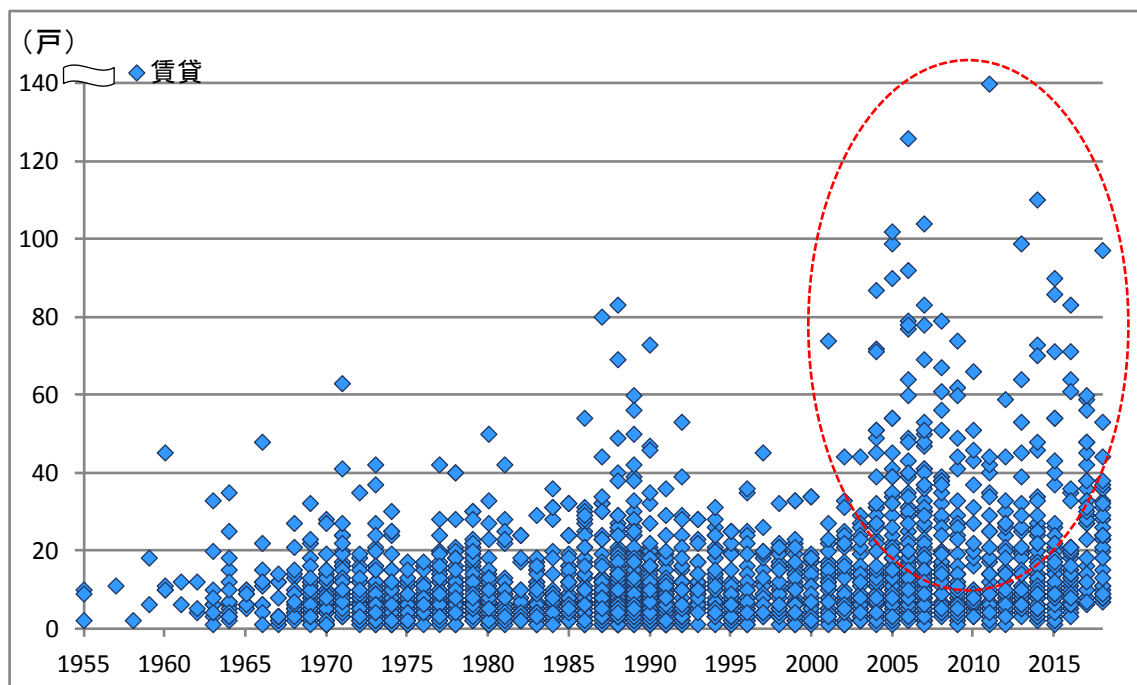
① 建築時期別の供給動向

1970年以前、10戸/棟以上の規模のマンション割合が増加している（1970年以前：23.5%、総数：19.3%）一方、2000年を境に5戸/棟以下の規模のマンション割合は大きく減少している（2011年以降：11.1%、総数：26.2%）。また、単身用と考えられる戸あたり39㎡以下のマンションの割合は、2000年まで減少傾向にあったもの、2001年以降急増している（2011年以降：70.3%、総数：62.9%）。

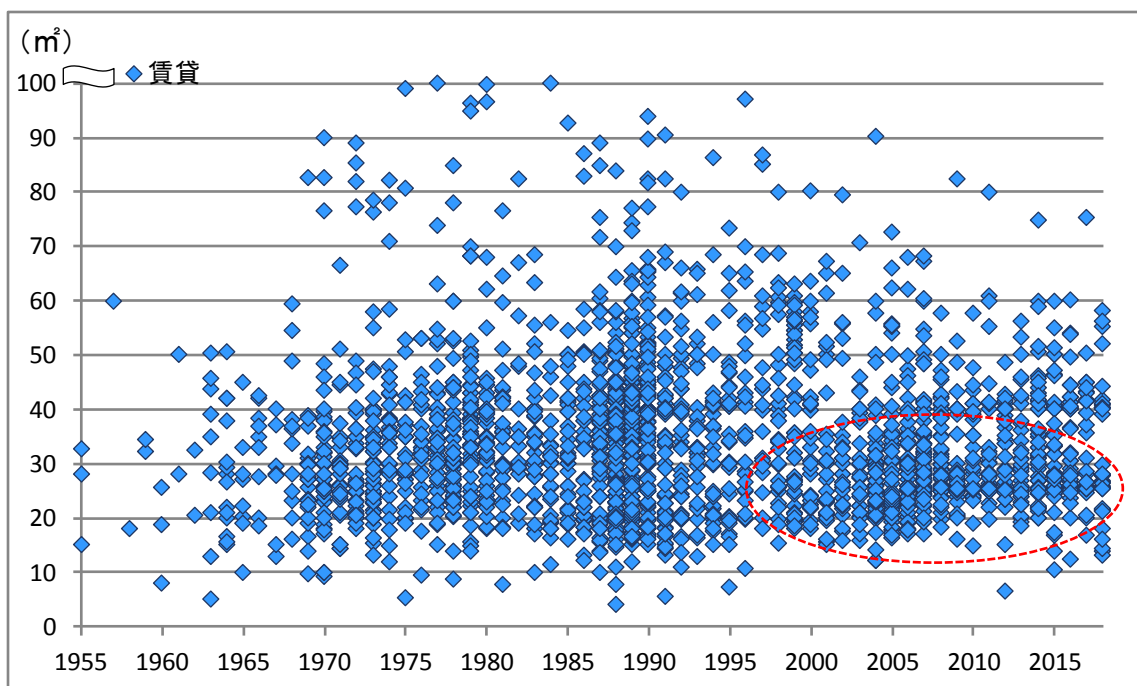


建築時期別に戸数や戸あたり面積の分布をみると、2000 年前後を境に、10 戸/棟以上の規模のマンションが増加している様子や、39 m<sup>2</sup>以下のマンションが増加している様子が読み取れる。

■ 建築時期・戸数別供給数の分布

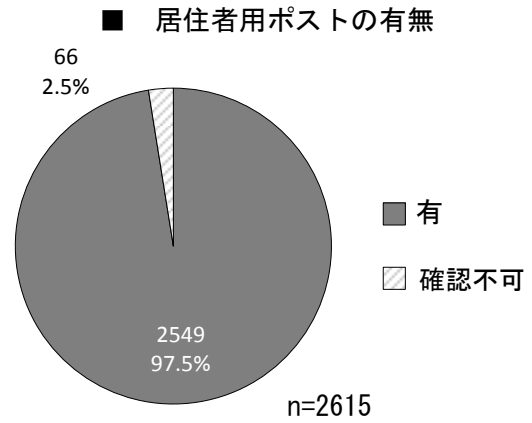


■ 建築時期・戸あたり面積別供給数の分布



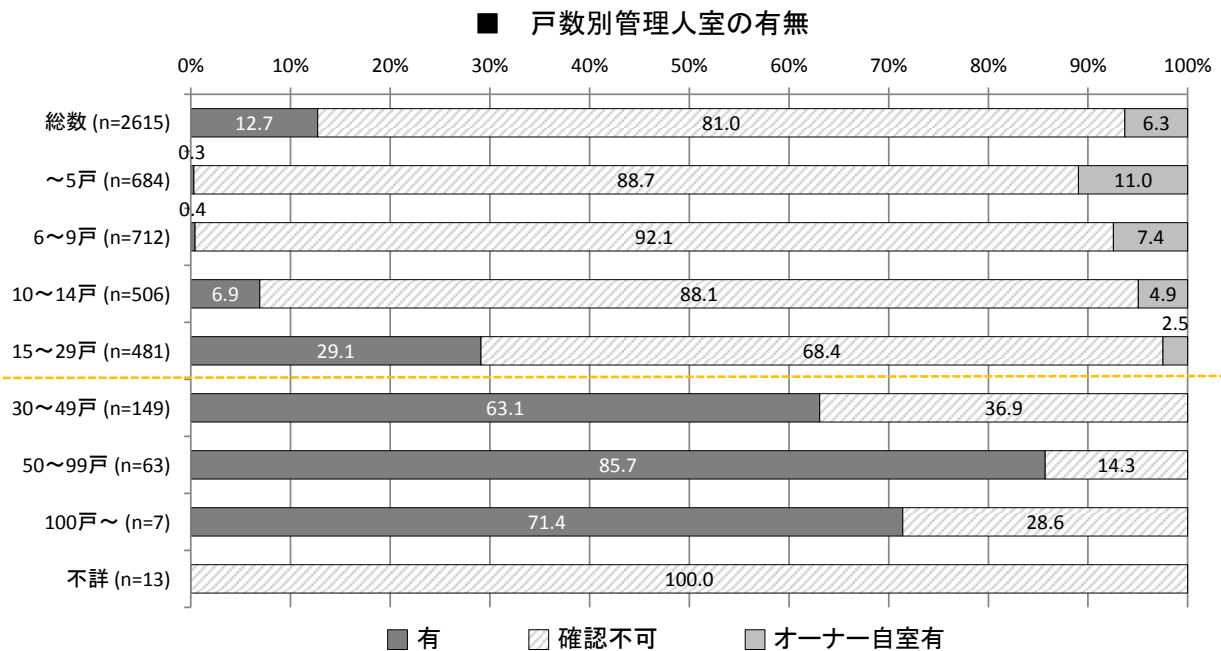
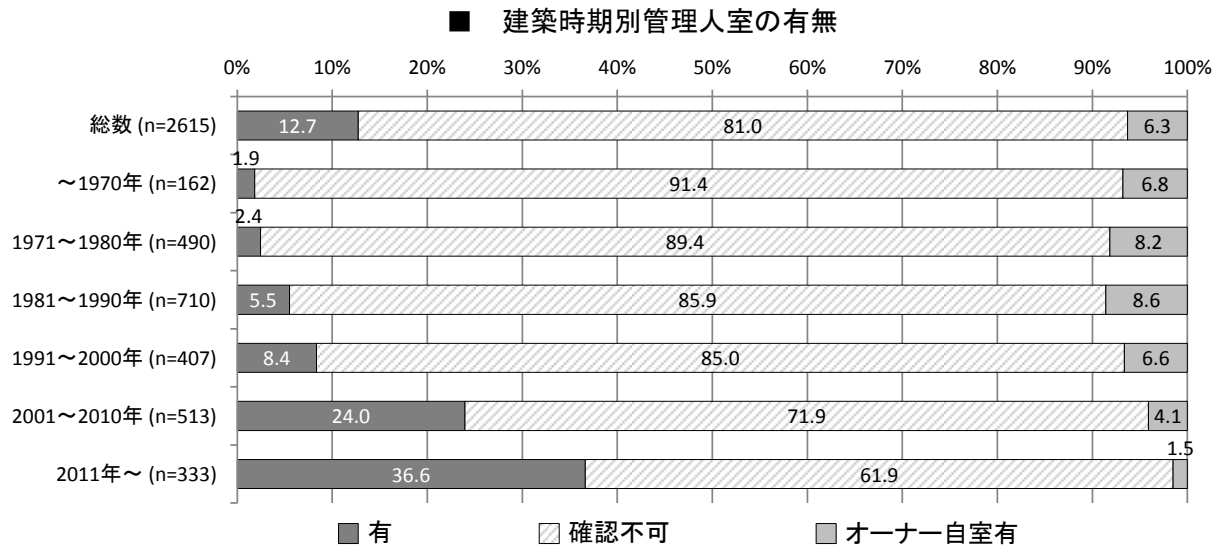
② 居住者用ポスト

現地調査の際に居住者用ポストを確認できた割合は97.5%となっている。



③ 管理人室

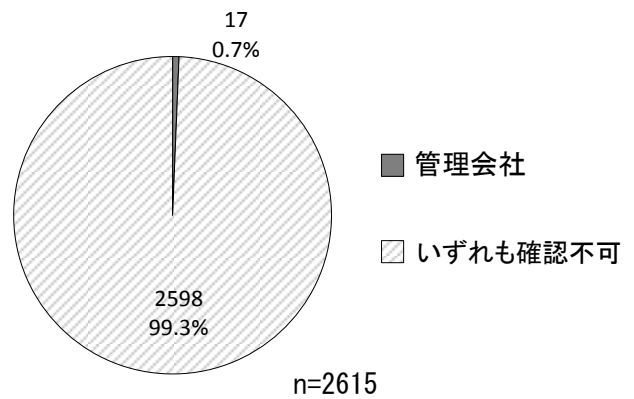
管理人室を確認できた割合は12.7%、管理人室はないがマンション内にオーナーが住んでいる（オーナー自室有）割合は6.3%となっている。30戸/棟以上の規模のマンションでは、管理人室を確認できた割合が60%以上となっている。



④ 管理会社等連絡先の表示

現地調査の際にエントランス等の周辺に管理会社等連絡先の表示を確認できた割合は 0.7%となっている。

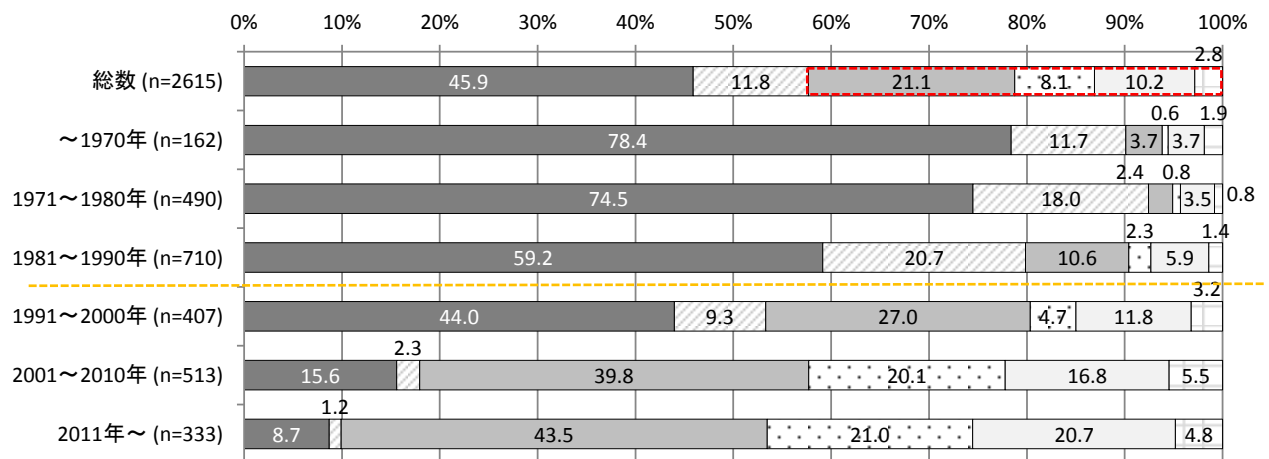
■ 管理会社等連絡先の表示



⑤ オートロック

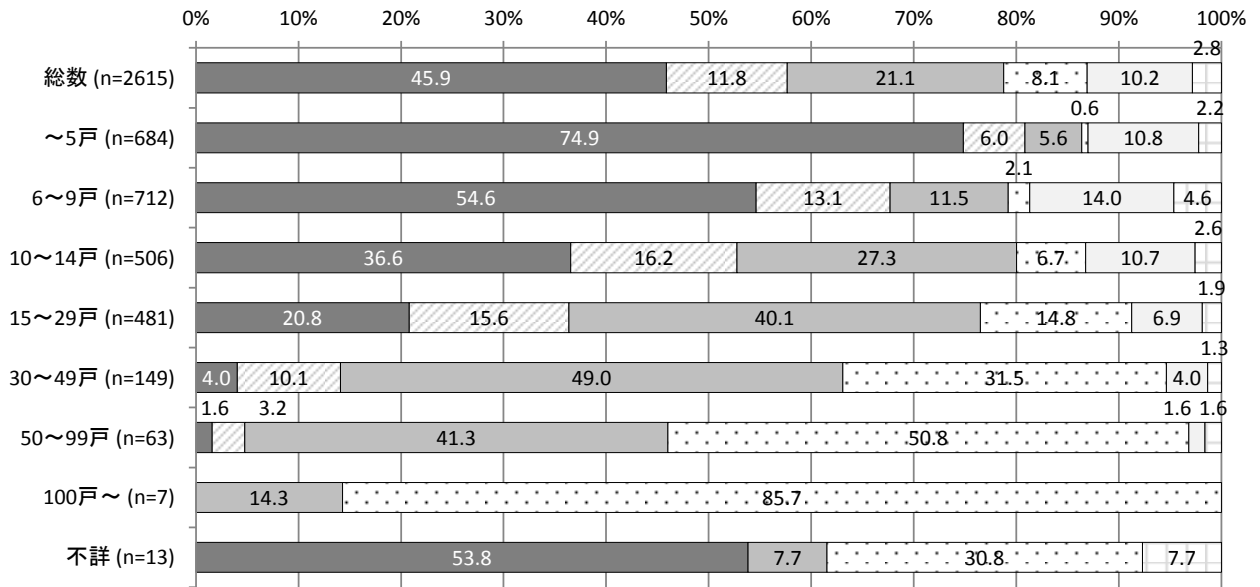
エントランス等の出入り口がオートロックになっている割合は、あわせて 42.2%となっており、1991 年を境にオートロックの割合が増加している（2011 年以降：90%、総数：42.2%）。また、戸数規模の大きいマンションほど、オートロックとなっている割合が多くなっている（100 戸/棟以上：100%、総数：42.2%）。

■ 建築時期別オートロックの有無



- エントランスがなく、訪問者は各住戸に自由に行くことができる
- ▨ エントランスはあるが、オートロックはない
- エントランスがあり、オートロックがある (訪問者が居住者の郵便受けまで自由に入ることが出来る位置にある)
- ▨ エントランスがあり、オートロックがある (訪問者が居住者の郵便受けにたどり着けない位置にある)
- ▨ エントランスがなく、オートロックがある (訪問者が居住者の郵便受けまで自由に入ることが出来る位置にある)
- ▨ エントランスがなく、オートロックがある (訪問者が居住者の郵便受けにたどり着けない位置にある)

■ 戸数別オートロックの有無

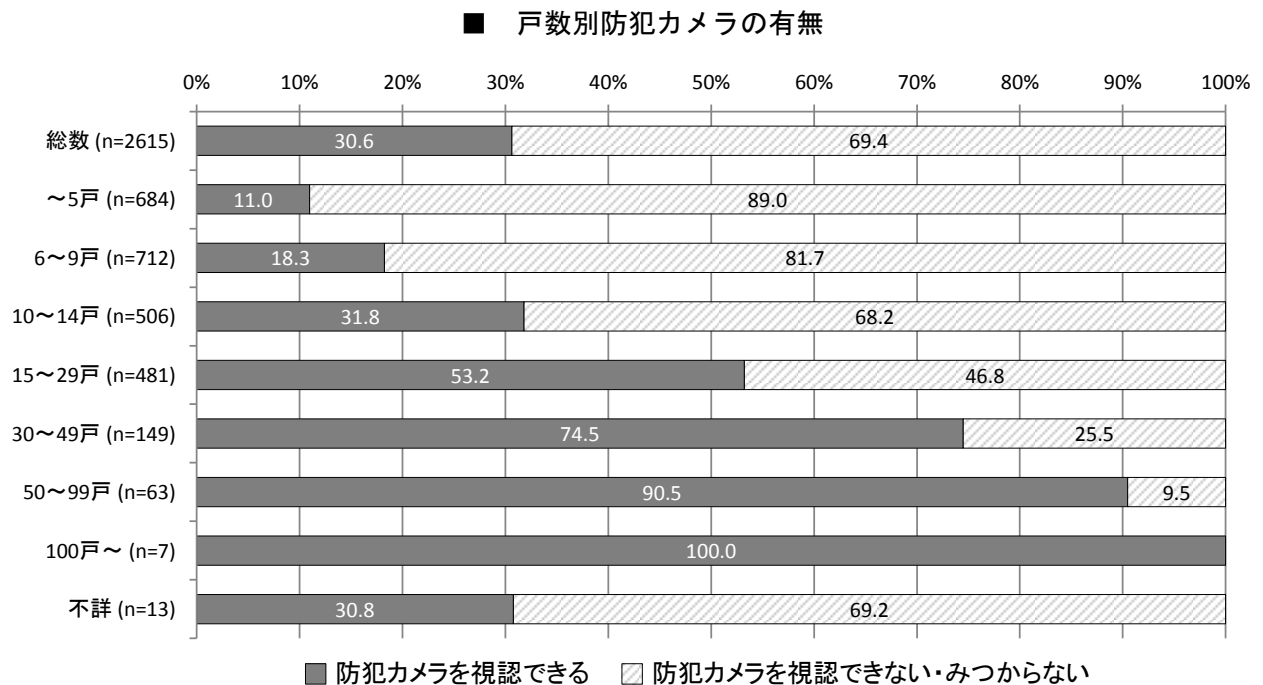
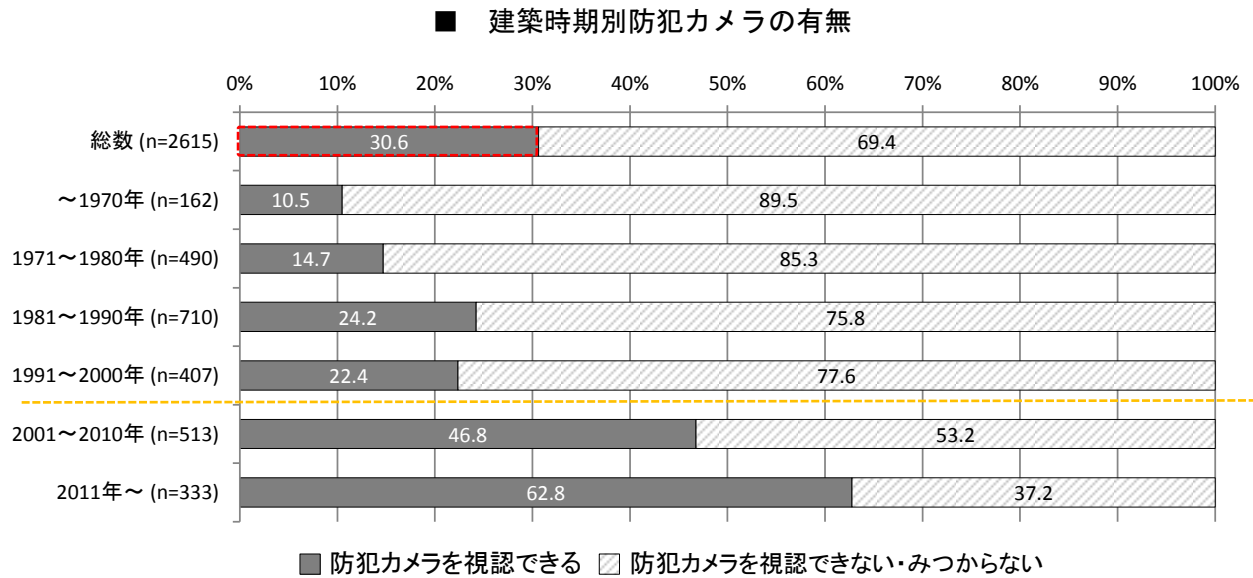


- エントランスがなく、訪問者は各住戸に自由に行くことができる
- ▨ エントランスはあるが、オートロックはない
- エントランスがあり、オートロックがある(訪問者が居住者の郵便受けまで自由に入ることが出来る位置にある)
- ▨ エントランスがあり、オートロックがある(訪問者が居住者の郵便受けにたどり着けない位置にある)
- エントランスがなく、オートロックがある(訪問者が居住者の郵便受けまで自由に入ることが出来る位置にある)
- エントランスがなく、オートロックがある(訪問者が居住者の郵便受けにたどり着けない位置にある)



⑥ 防犯カメラ

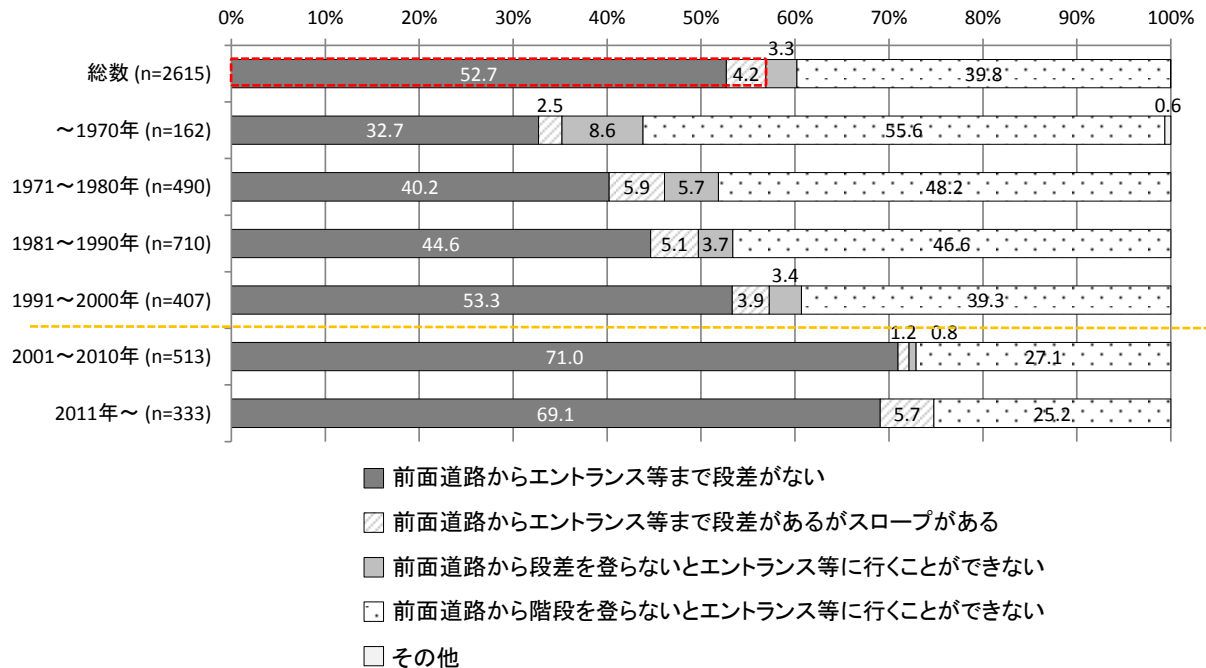
エントランス等の周辺に、防犯カメラを視認できた割合は 30.6%となっている。建築時期別では、2001 年以降建築のマンションで視認できた割合が高く（2011 年以降：62.8%、総数：30.6%）、戸数別では、戸数規模の大きいマンションほど視認できた割合が高くなっている（100 戸/棟以上：100%、総数：30.6%）。



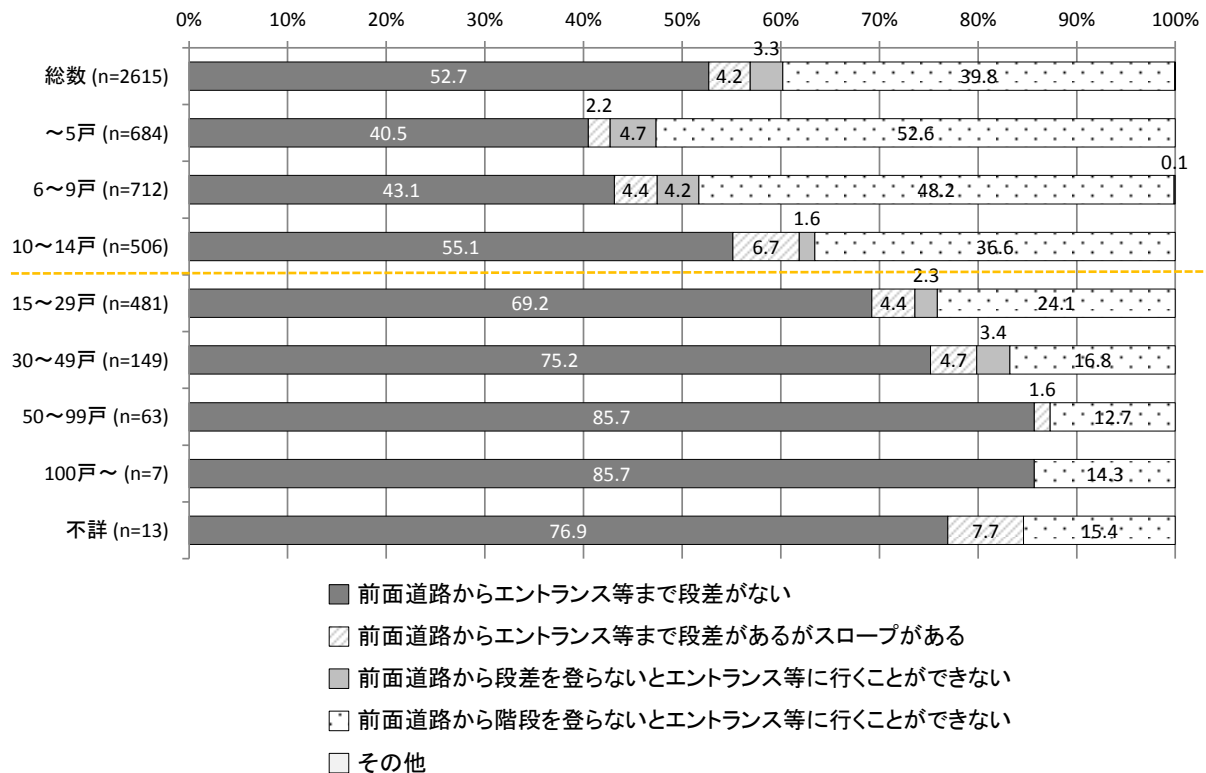
⑦ エントランス等のバリアフリー化

エントランス等の出入りに段差がない、スロープがあるなどバリアフリー化されている割合は、あわせて56.9%となっている。建築時期が2001年以降建築（2011年以降：29.1%、総数：47.3%）、戸数規模が15戸/棟以上のマンション（100戸/棟以上：30.9%、総数：47.3%）ではバリアフリー化されている割合が多くなっている。

■ 建築時期別エントランス等のバリアフリーの状況



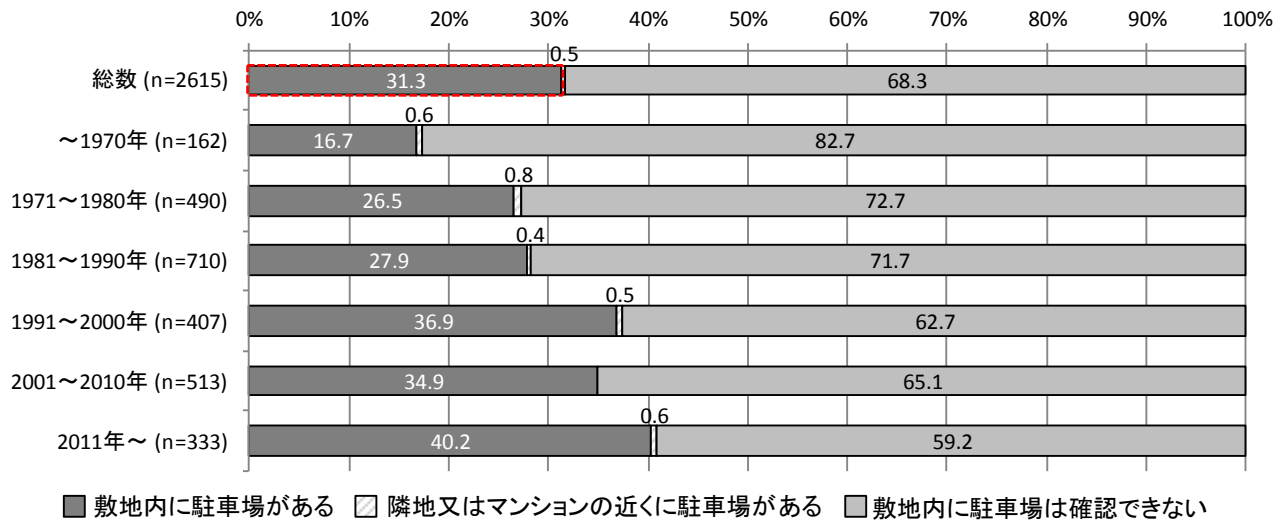
■ 戸数別エントランス等のバリアフリーの状況



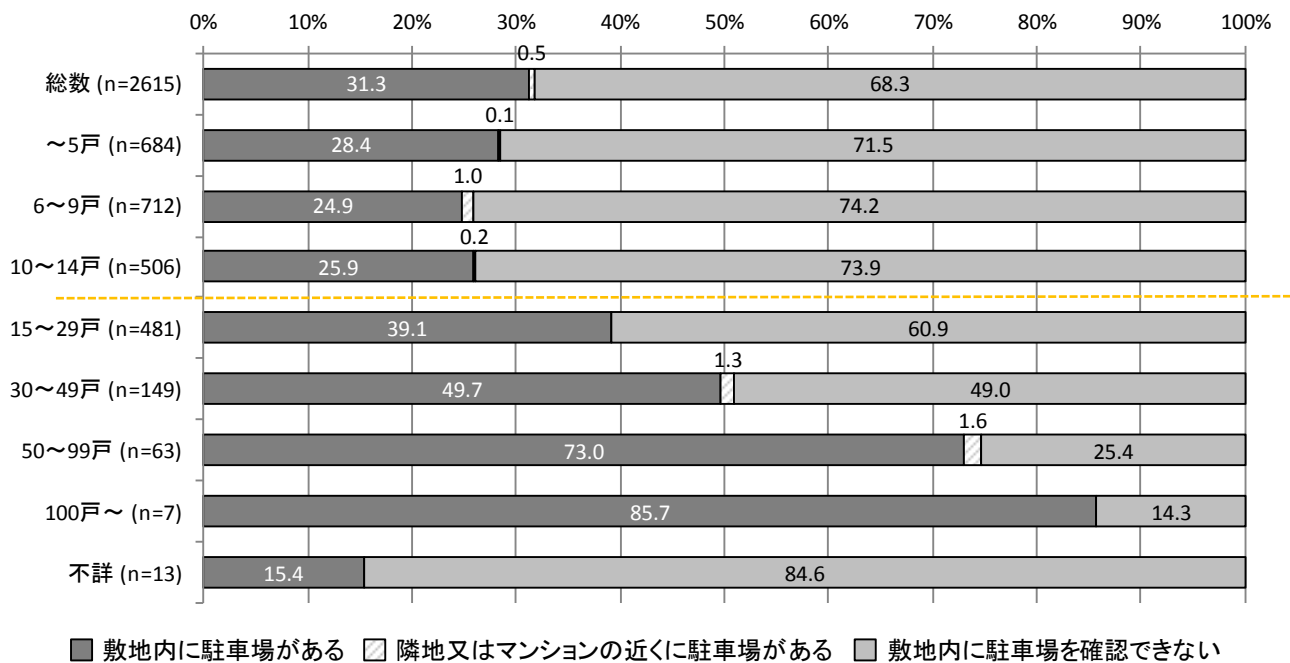
⑧ 駐車場の有無

現地調査の際に駐車場を確認できた割合は、あわせて 31.8%となっている。15 戸/棟以上の規模のマンションでは駐車場の有る割合が高く、100 戸/棟以上では 85.7%となっている。

■ 建築時期別駐車場の有無

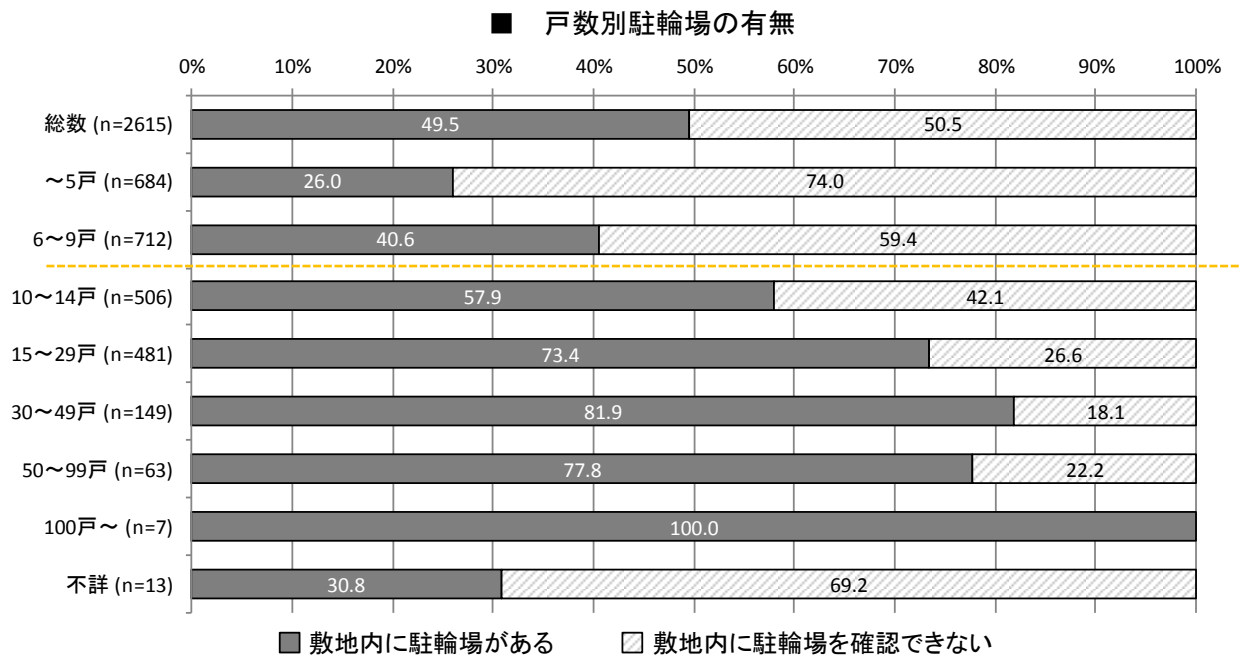
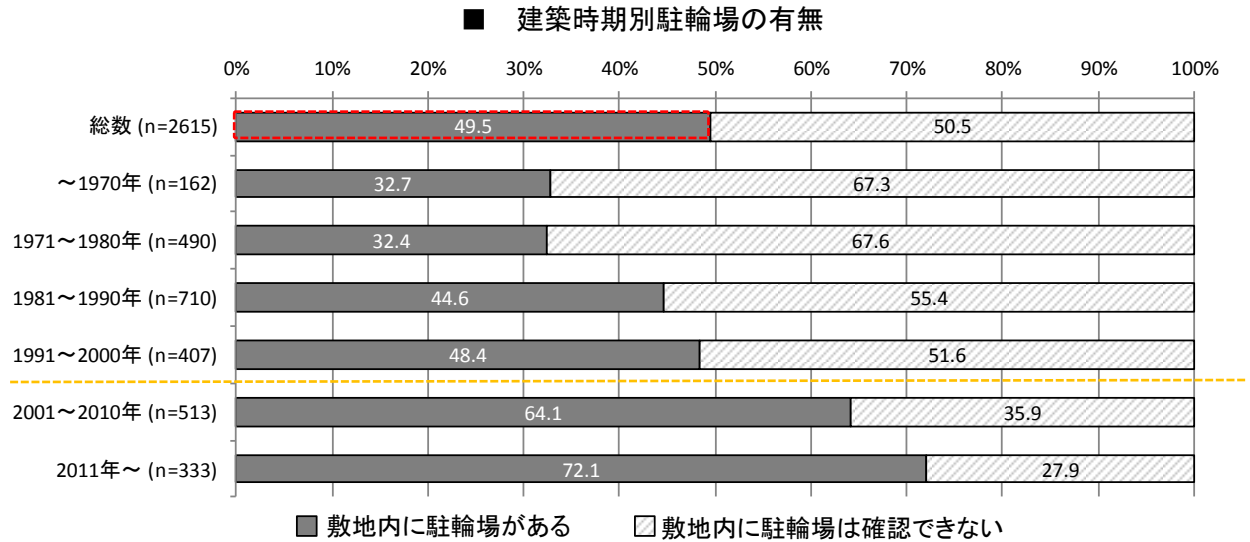


■ 戸数別駐車場の有無



⑨ 駐輪場の有無

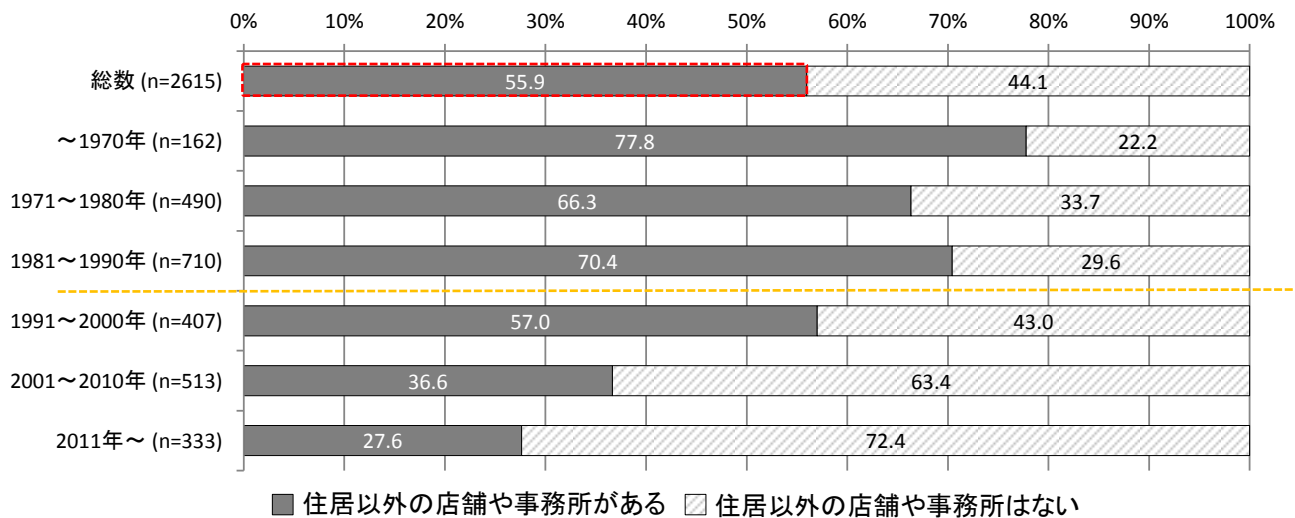
現地調査の際に駐輪場を確認できた割合は、約半数の49.5%となっている。建築時期別では、2001年以降建築のマンション（2011年以降：72.1%、総数：49.5%）、戸数別では10戸/棟以上の規模のマンション（100戸/棟以上：100%、総数：49.5%）で、駐輪場を確認できた割合が高くなっている。



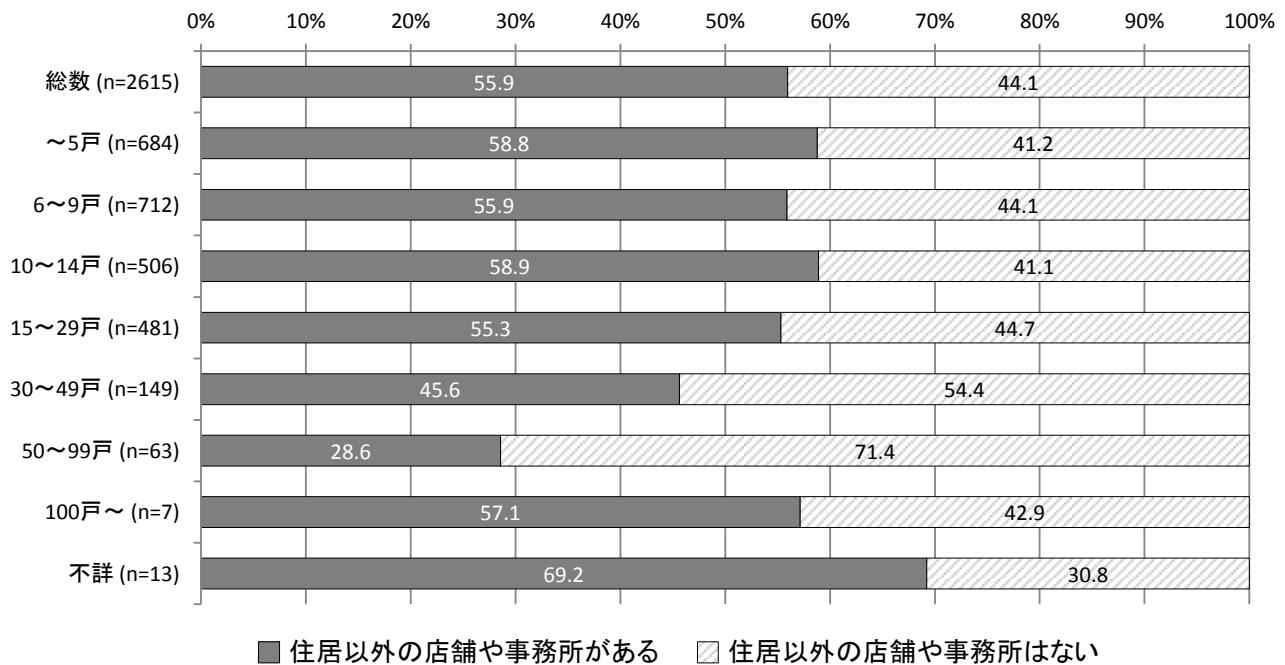
⑩ 住宅以外の要素

マンション内に店舗等がある割合は約5割を超えており、特に1990年以前は複合用途の割合が多くなっている（1970年以前：77.8%、総数：55.9%）。

■ 建築時期別店舗等の有無

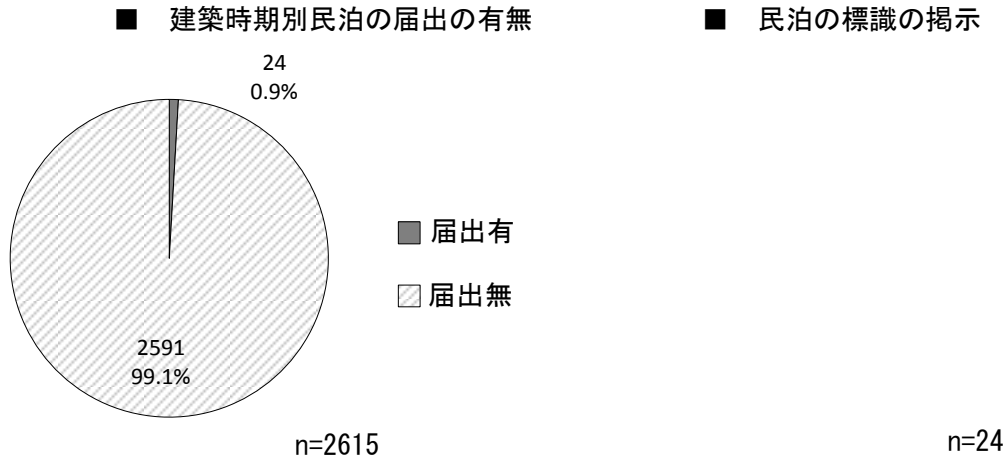


■ 戸数別店舗等の有無



⑪ 民泊の状況

現地調査対象のうち、住宅宿泊事業法（民泊新法）に基づく民泊の届出があるものは 24 件（0.9%）となっている。そのうち、エントランス等の周辺で民泊の標識を確認できたものは 12 件となっている。



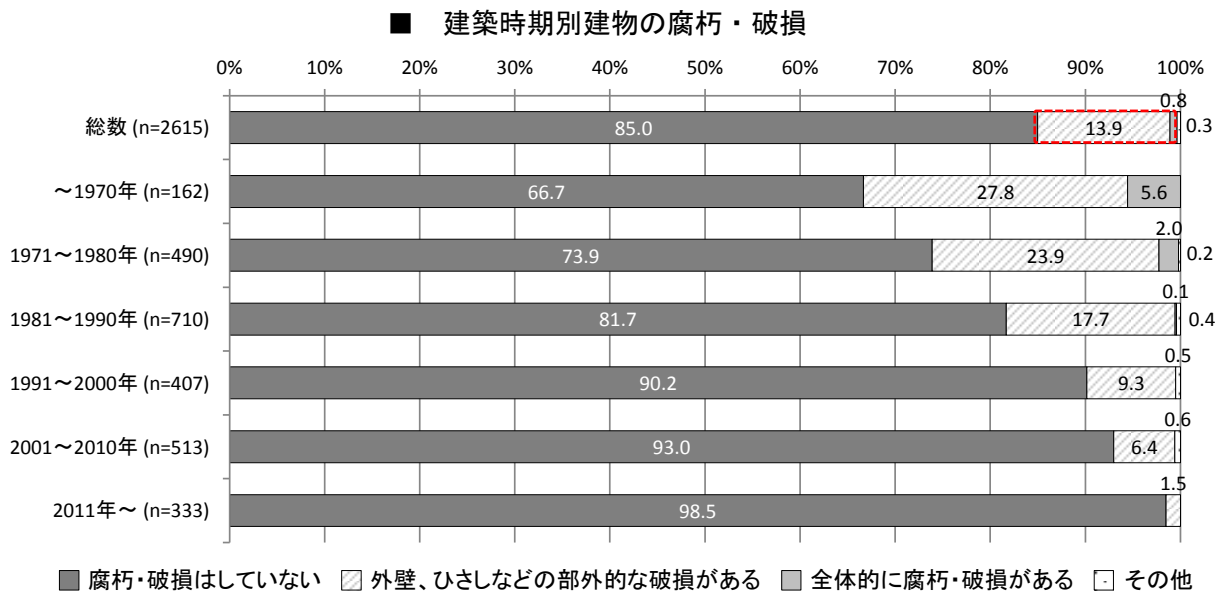
資料：住宅宿泊事業者の届出情報一覧（2018年12月28日時点）

※民泊を実施しているかどうかではなく、区へ届けているかどうかの有無

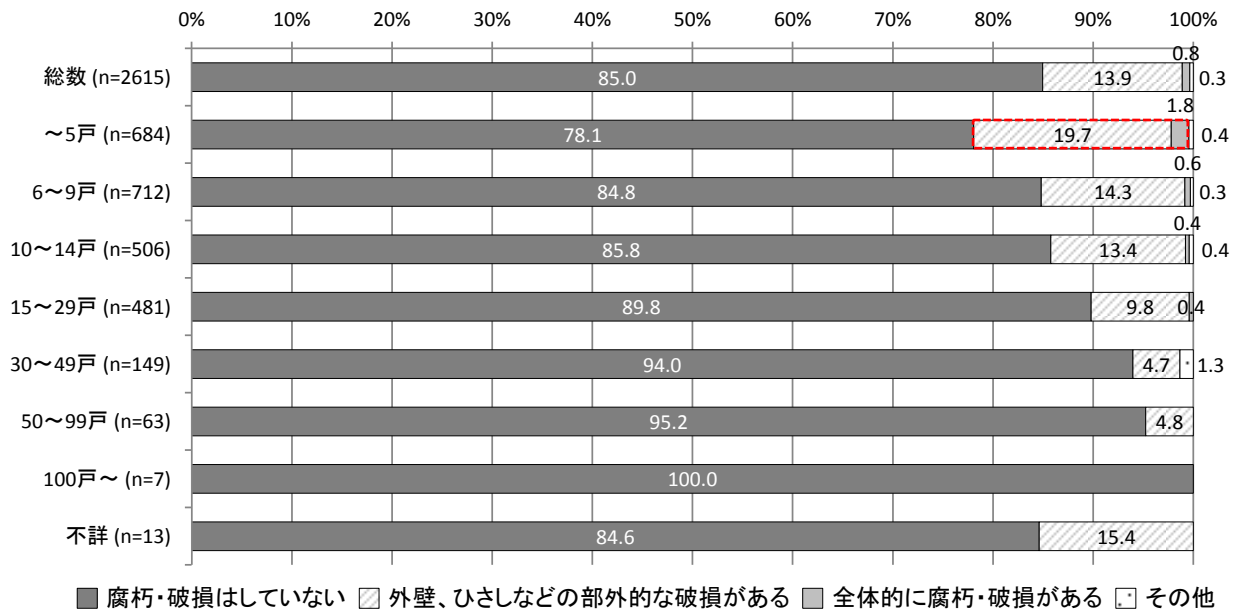
⑫ 建物の腐朽・破損

部分的または全体的に破損がある割合は、あわせて 14.7% となっており、建築時期が古いほど建物に破損がある割合が多くなっている（1970 年以前：33.4%、総数：14.7%）。

戸数別では 5 戸/棟以下の小規模なマンションで、建物に破損がある割合が多くなっている（5 戸/棟以下：21.5%、総数：14.7%）。



■ 戸数別建物の腐朽・破損

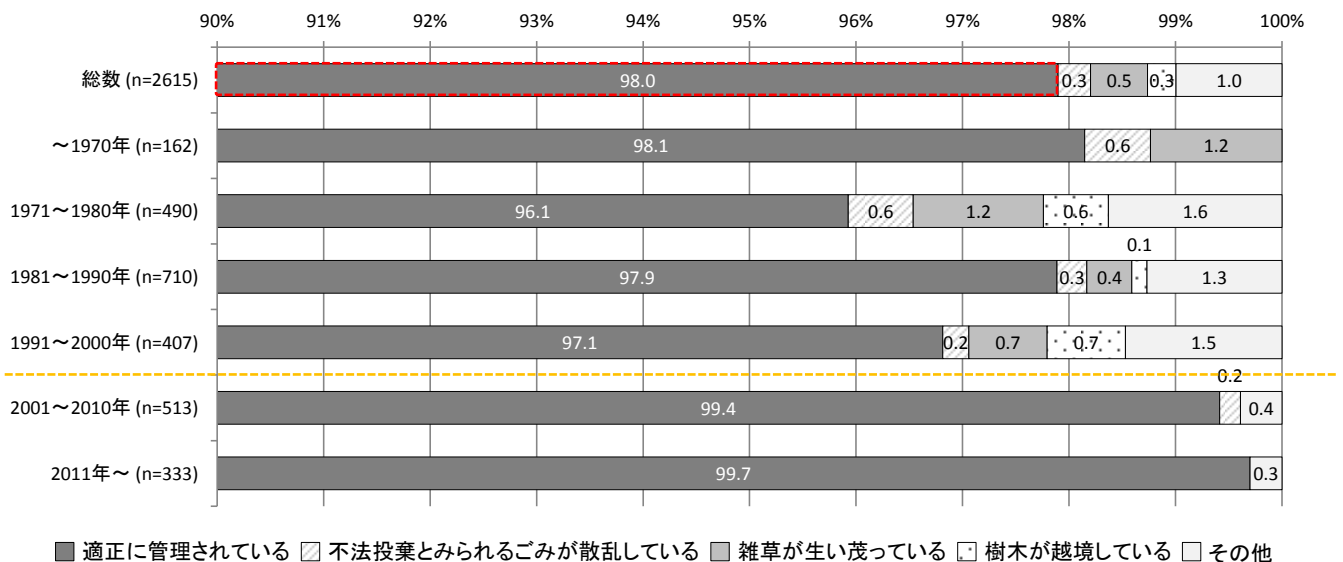


⑬ エントランスや敷地の管理状況

適正に管理されている割合が 98.0%と大半を占めている一方、2000 年以前建築（概ね築 20 年以上）のマンションでは、雑草が生い茂っている割合が多くなっている（1970 年以前：1.2%、総数：0.5%）。

戸数別では 29 戸/棟以下のマンションで管理不全の兆候がみられる割合がやや多くなっている（5 戸/棟以下：1.0%、総数：1.0%）。

■ 建築時期別管理状況



### ■ 戸数別管理状況

