

3 分譲マンションの現状

3.1 マンションの立地、築年数の状況

建築確認等台帳、登記簿謄本などの資料をもとに、マンションの立地状況、築年数の分析を行った。

(1) 分譲マンションの立地状況

① 地域別のマンションの立地状況

- 区を北十間川を境に、南部地域（本所地区）、北部地域（向島地区）に分けると、区内の調査対象分譲マンション（以下、特に記述のあるものを除き「マンション」は「分譲マンション」を指す。）912 件のうち、592 件（64.9%）が南部地域に、320 件（35.1%）が北部地域に立地している。
- 前回調査と比較すると、区全体で 254 件の増加があり、その内訳は、南部地域が 187 件、北部地域が 67 件である。
- 総戸数では、区内合計 40,743 戸（前回調査比+11,260 戸）のうち、南部地域に 24,600 戸（60.4%）あり、北部地域に 16,143 戸（39.6%）ある。

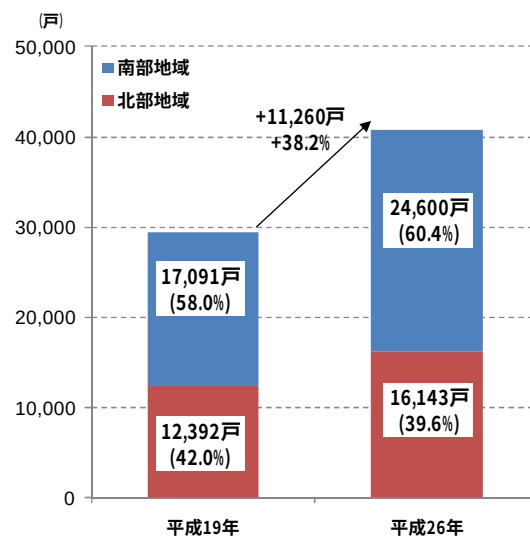
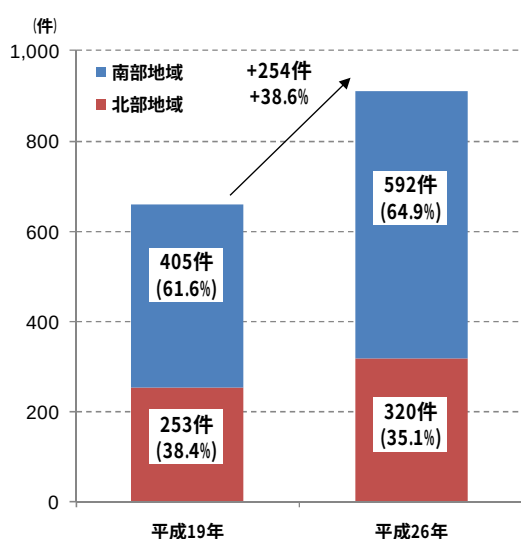
■ 南部地域・北部地域のマンション件数・総戸数

地域名	件数 (件)	総戸数 (戸)	面積 (ha)	10ha あたり件数 (件/10ha)
南部地域	592	24,600	537.7	11.0
北部地域	320	16,143	837.3	3.8

■ 前回調査 (平成 19 年)

地域名	件数 (件)	総戸数 (戸)	面積 (ha)	10ha あたり件数 (件/10ha)
南部地域	405	17,091	537.7	7.5
北部地域	253	12,392	837.3	3.0

■ 前回調査時からのマンション件数・総戸数の変化



- 10haあたりの件数では、区全体で 6.6 件/10ha であり、前回調査（平成 19 年）より 1.8 件/10ha の増加がみられる。地域別では、南部地域は 11.0 件/10ha で、前回調査より 3.5 件/10ha も増加し、北部地域は 3.8 件/10ha で、前回調査より 0.8 件/10ha 増加している。
- マンションの密度（10haあたりの件数）は、南部地域が北部地域の 2.9 倍となっている。
- 町別のマンション件数は、緑（77 件）、向島（74 件）、東向島（68 件）が多い。これらの町は、前回調査からの増加も多く、特に緑は 1.9 倍に増加している。
- マンションの戸数は、東向島（3,019 戸）、向島（2,811 戸）、江東橋（2,683 戸）、緑（2,676 戸）の順に多い。

■ 地域別のマンション件数・総戸数

町名・ 地域名	面積 (ha)	マンション件数 (件)		マンション総戸数 (戸)		10ha あたり件数 (件/10ha)	
			前回調査比		前回調査比		前回調査比
両国	33.9	51	+16	2,070	+605	15.0	+4.7
千歳	18.4	24	+5	947	+151	13.0	+2.7
緑	40.5	77	+36	2,676	+1,236	19.0	+8.9
立川	26.8	26	+14	894	+451	9.7	+5.2
菊川	24.9	40	+7	1,701	+295	16.1	+2.8
江東橋	49.6	44	+12	2,683	+995	8.9	+2.4
横網	34.0	7	+4	296	+125	2.1	+1.2
亀沢	33.6	49	+15	1,691	+556	14.6	+4.5
石原	36.6	47	+17	1,783	+629	12.8	+4.6
本所	41.7	44	+17	1,559	+649	10.6	+4.1
東駒形	32.9	35	+12	1,026	+387	10.6	+3.6
吾妻橋	26.5	30	0	1,113	+110	11.3	0
錦糸	34.4	17	+2	980	+117	4.9	+0.5
太平	33.0	34	+10	2,190	+418	10.3	+3.0
横川	35.7	20	+9	1,029	+378	5.6	+2.5
業平	35.2	47	+11	1,962	+407	13.4	+3.2
南部地域計	537.7	592	+187	24,600	+7,509	11.0	+3.5
向島	83.0	74	+18	2,811	+698	8.9	+2.2
東向島	107.8	68	+19	3,019	+700	6.3	+1.8
堤通	68.9	11	+2	706	+147	1.6	+0.3
墨田	126.0	24	+5	1,121	+283	1.9	+0.4
押上	55.2	15	0	852	+33	2.7	0
京島	48.1	25	+5	1,789	+792	5.2	+1.0
文花	48.7	20	+5	1,363	+197	4.1	+1.0
八広	119.2	42	+8	2,022	+269	3.5	+0.6
立花	101.5	38	+4	2,272	+530	3.7	+0.4
東墨田	78.9	3	+1	188	+102	0.4	+0.1
北部地域計	837.3	320	+67	16,143	+3,751	3.8	+0.8
総計	1,375.0	912	+254	40,743	+11,260	6.6	+1.8

※ 前回調査比の件数が増加せず、総戸数が増加している地域があるのは、前回調査の調査対象の分譲マンションのうち賃貸物件となったことにより、今回の調査対象から除外されたものがあるため。

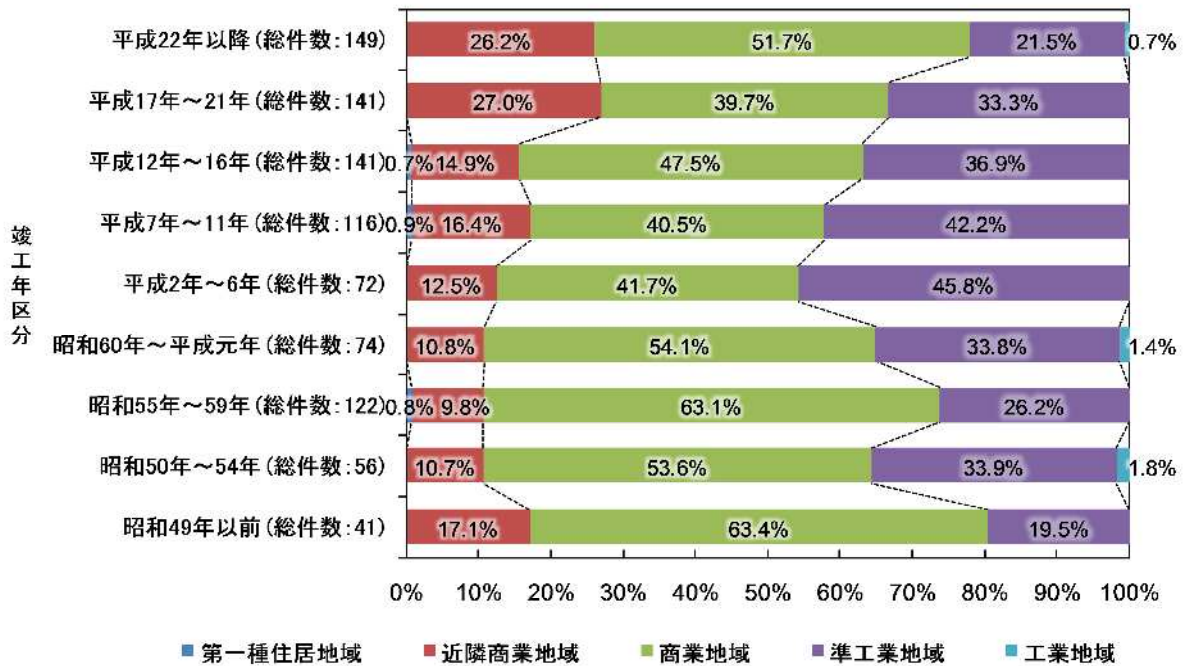
② 用途地域別の立地状況

- 約半数のマンションが商業地域に立地している。
- 商業地域以外では、準工業地域と近隣商業地域に立地しているマンションが多い。
- 竣工年別にみると、どの竣工年のマンションでも商業地域に立地しているものが高い割合を占めている。
- 最近 10 年間に竣工したマンションでは、それ以前に竣工したものに比べて、近隣商業地域に立地するものの割合が高くなっている。

■ 用途地域別のマンション件数・割合

用途地域名	件数 (件)	割合
第一種住居地域	3	0.3%
近隣商業地域	159	17.4%
商業地域	450	49.3%
準工業地域	297	32.6%
工業地域	3	0.3%
総件数	912	100%

■ 竣工年別の用途地域別のマンションの割合



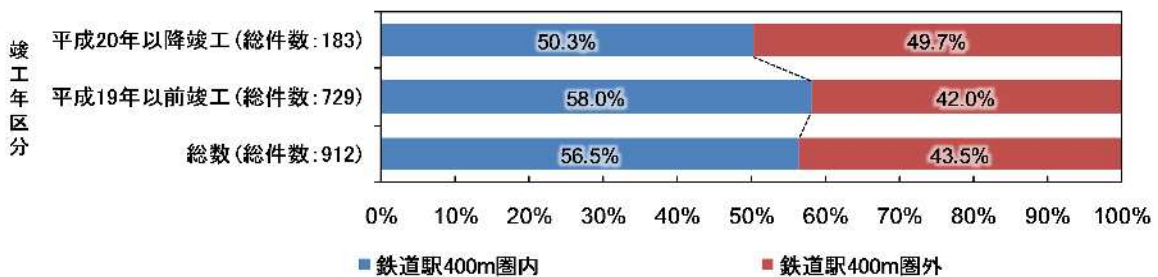
③ 交通機関とマンションの立地の関係

- 鉄道駅 400m 圏内（徒歩 5 分程度の圏内）にあるマンションの件数は 515 件であり、総件数の 56.5%であった。
- 平成 20 年以降に竣工したマンション 183 件のうち、鉄道駅から 400m 圏内のものが 92 件（50.3%）であった。
- 鉄道駅から 400m 圏外に立地するものの割合は、平成 19 年以前に竣工したものに比べて高い。

■ 鉄道駅からの距離別のマンション件数

	件数 (件)	H19 年 以降竣工	
		H19 年 以前竣工	H20 年 以降竣工
400m 圏内	515	423	92
400m 圏外	397	306	91
総件数	912	729	183

■ 竣工年別の鉄道駅からの距離別のマンションの割合

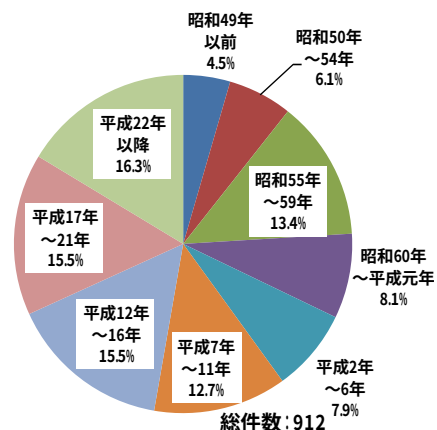


(2) 竣工年・築年数の状況

① 竣工年

- 竣工年別の割合では、築年数 10 年未満の、平成 17 年以降に竣工したマンションが、31.8%占めている。
- 築年数 30 年以上となる、昭和 59 年以前に竣工したマンションは、24.0%を占めている。
- 平成 17 年以降に竣工したマンションの割合が高いのは横網 (57.1%)、立川 (53.8%)、本所 (47.7%)、緑 (45.5%) であった。
- 昭和 59 年以前に竣工したマンションの割合が高いのは、堤通 (54.5%)、吾妻橋 (53.3%)、錦糸 (47.1%)、業平 (42.6%)、両国 (41.2%) であった。

■ 竣工年別のマンション件数の割合

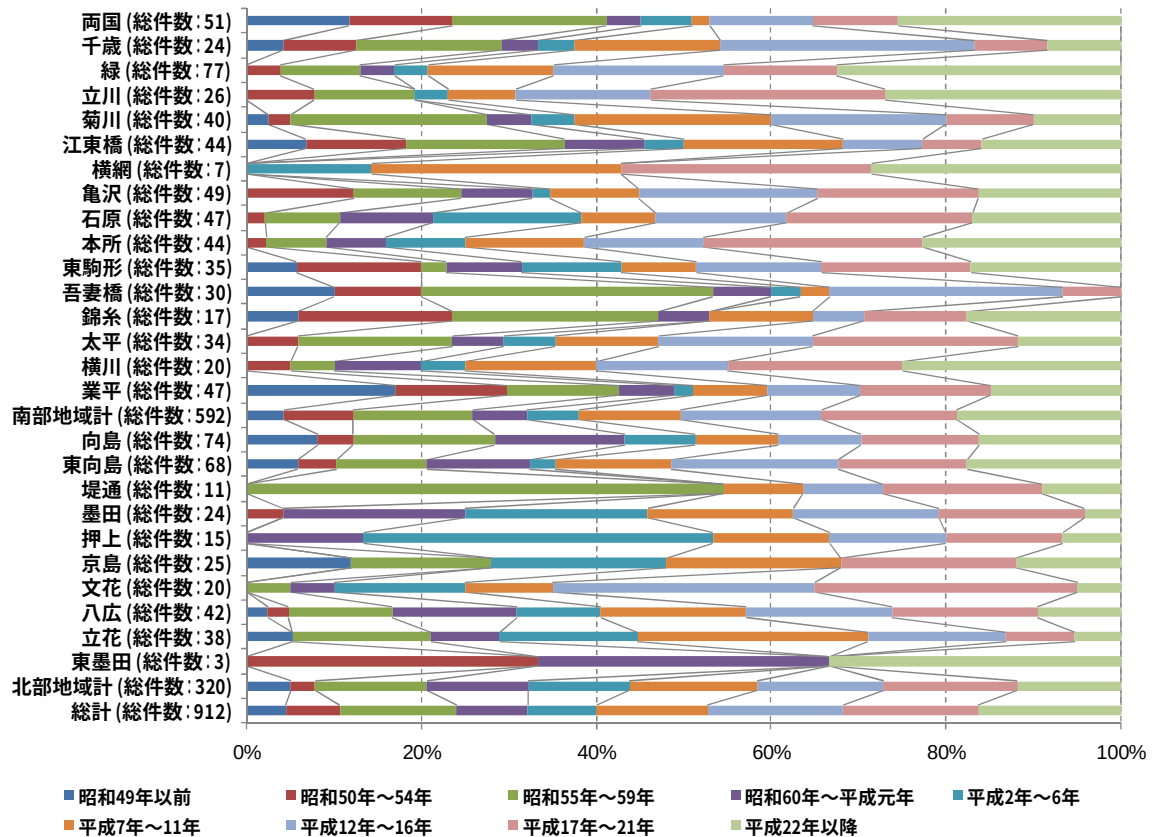


■ 地域別・竣工年別のマンション件数

(単位:件)

町名・地域名	総件数	昭和49年以前	昭和50年～54年	昭和55年～59年	昭和60年～平成元年	平成2年～6年	平成7年～11年	平成12年～16年	平成17年～21年	平成22年以降
両国	51	6	6	9	2	3	1	6	5	13
千歳	24	1	2	4	1	1	4	7	2	2
緑	77	0	3	7	3	3	11	15	10	25
立川	26	0	2	3	0	1	2	4	7	7
菊川	40	1	1	9	2	2	9	8	4	4
江東橋	44	3	5	8	4	2	8	4	3	7
横網	7	0	0	0	0	1	2	0	2	2
亀沢	49	0	6	6	4	1	5	10	9	8
石原	47	0	1	4	5	8	4	7	10	8
本所	44	0	1	3	3	4	6	6	11	10
東駒形	35	2	5	1	3	4	3	5	6	6
吾妻橋	30	3	3	10	2	1	1	8	2	0
錦糸	17	1	3	4	1	0	2	1	2	3
太平	34	0	2	6	2	2	4	6	8	4
横川	20	0	1	1	2	1	3	3	4	5
業平	47	8	6	6	3	1	4	5	7	7
南部地域計	592	25	47	81	37	35	69	95	92	111
向島	74	6	3	12	11	6	7	7	10	12
東向島	68	4	3	7	8	2	9	13	10	12
堤通	11	0	0	6	0	0	1	1	2	1
墨田	24	0	1	0	5	5	4	4	4	1
押上	15	0	0	0	2	6	2	2	2	1
京島	25	3	0	4	0	5	5	0	5	3
文花	20	0	0	1	1	3	2	6	6	1
八広	42	1	1	5	6	4	7	7	7	4
立花	38	2	0	6	3	6	10	6	3	2
東墨田	3	0	1	0	1	0	0	0	0	1
北部地域計	320	16	9	41	37	37	47	46	49	38
総計	912	41	56	122	74	72	116	141	141	149

■ 地域別・竣工年別のマンションの割合



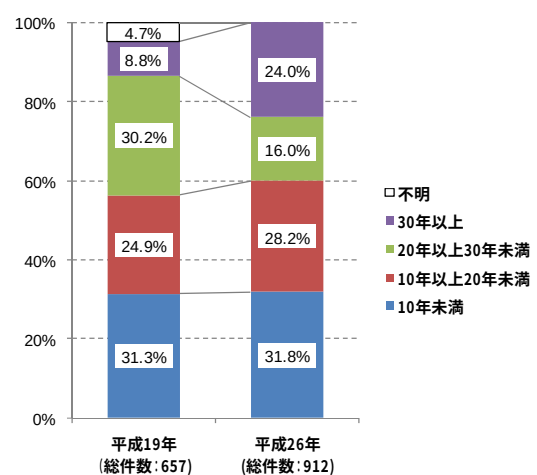
② 築年数

- 築年数 10 年未満のマンションの割合が、31.8%を占めており、これは前回調査時点（平成 19 年）と比較しても大きな違いはない。
- 前回調査から 7 年が経過したことにより、築年数が 30 年以上のマンションの割合が、15.2 ポイントと大幅に増加しており、区内のマンションの老朽化が進んでいる。

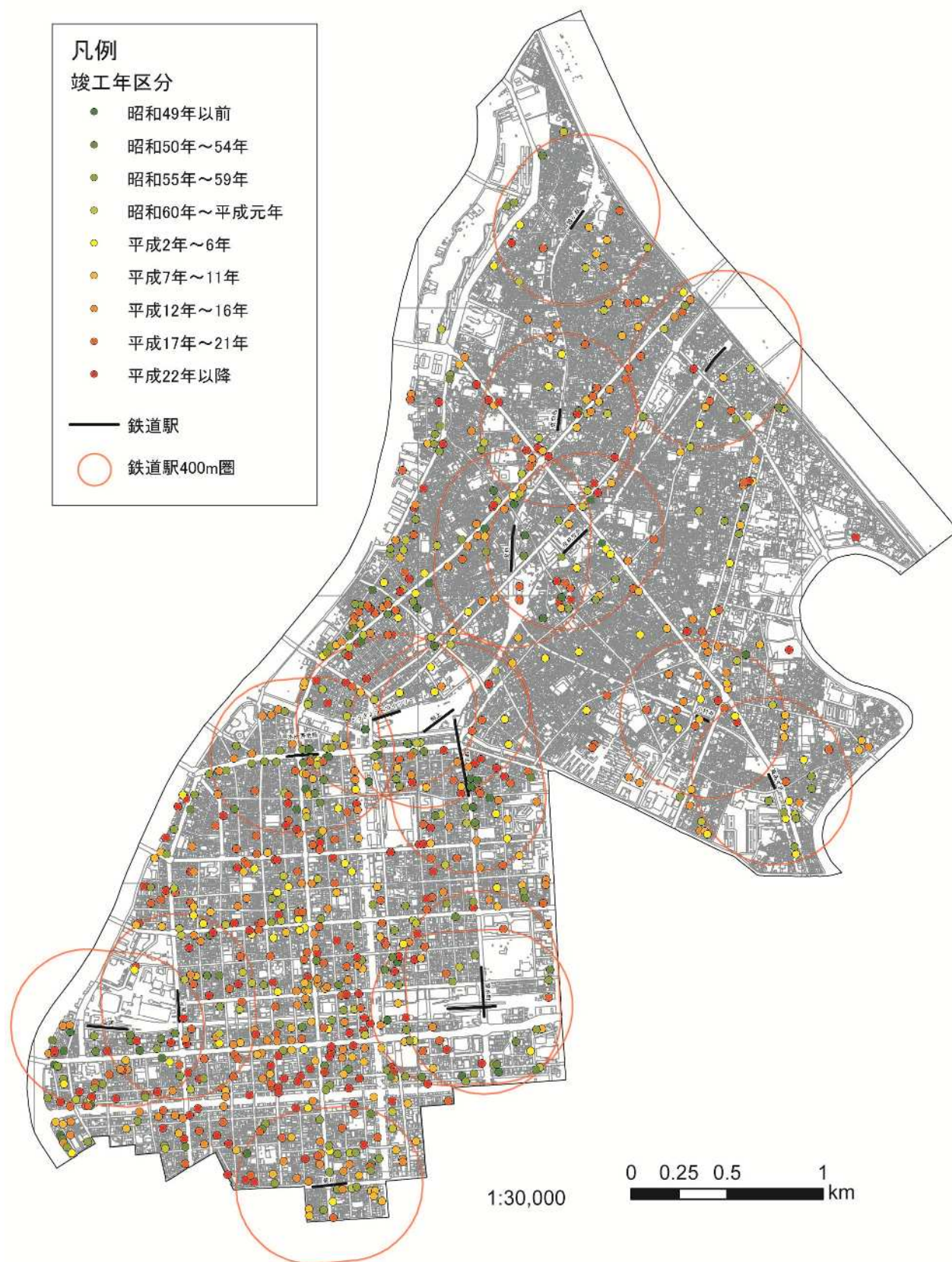
■ 築年数別のマンション件数と割合

築年数区分	件数 (件)	割合
10 年未満	290	31.8%
10 年以上 20 年未満	257	28.2%
20 年以上 30 年未満	146	16.0%
30 年以上	219	24.0%
総件数	912	100%

■ 前回調査時からの変化



■ 竣工年別マンション分布



3.2 建物の概要

建築確認等台帳、登記簿謄本などの資料とアンケート調査結果をもとに、階数、構造、設備等の状況把握と分析を行った。

(1) 階数・構造

① 階数

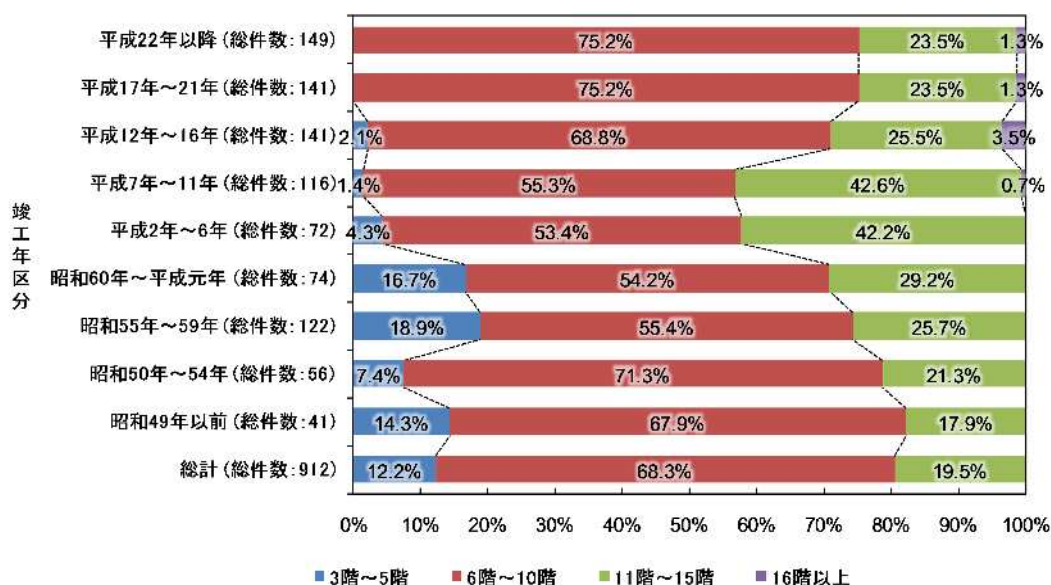
- 墨田区全体では、6階～10階建マンションの占める割合が最も高い。
- 竣工年でみると、平成6年以前に竣工したマンションでは、3階～5階建が約5～20%の割合を占めている。
- 平成12年以降に竣工したものには、16階建以上の高層マンションがある。
- 地域別にみると、最近6年間でマンション戸数が増えた東向島や江東橋などの地域（P.22参照）では、10階を超えるマンションの割合が高い。

■ 竣工年別・階数別のマンション件数

(単位:件)

竣工年区分	総件数	3階～5階	6階～10階	11階～15階	16階以上
平成22年以降	149	0	112	35	2
平成17年～21年	141	3	97	36	5
平成12年～16年	141	2	78	60	1
平成7年～11年	116	5	62	49	0
平成2年～6年	72	12	39	21	0
昭和60年～平成元年	74	14	41	19	0
昭和55年～59年	122	9	87	26	0
昭和50年～54年	56	8	38	10	0
昭和49年以前	41	5	28	8	0
総計	912	58	582	264	8

■ 竣工年別・階数別のマンションの割合

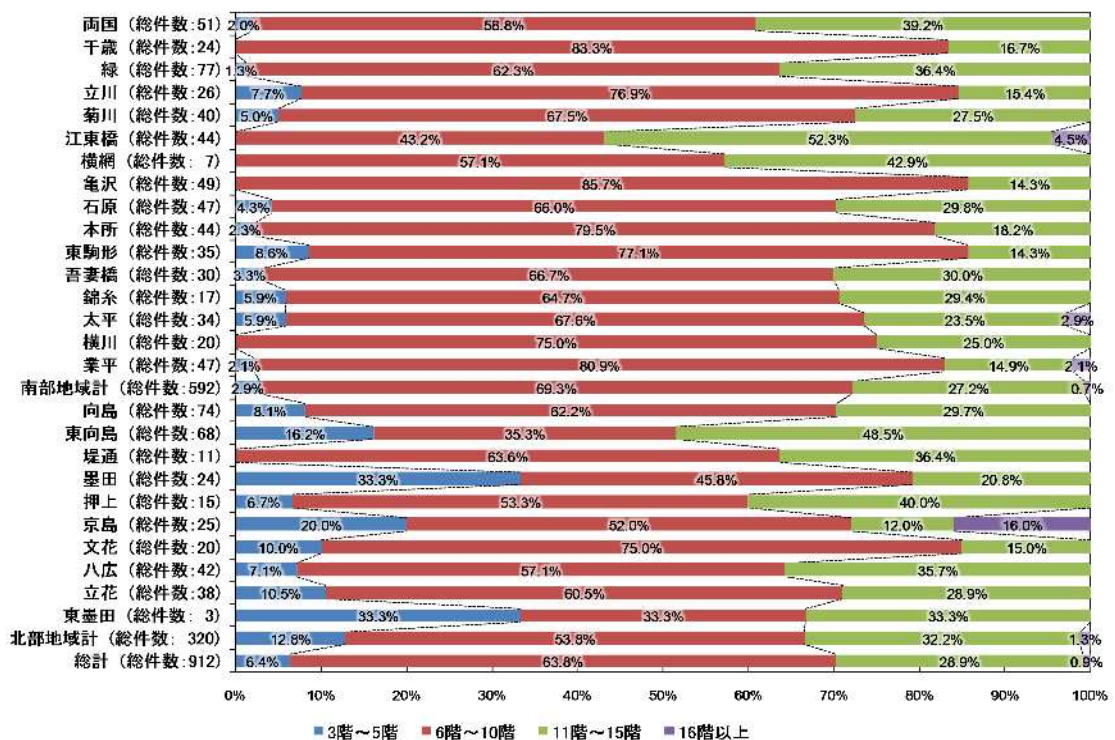


■ 地域別・階数別のマンション件数

(単位:件)

町名	総件数	3階～5階	6階～10階	11階～15階	16階以上
両国	51	1	30	20	0
千歳	24	0	20	4	0
緑	77	1	48	28	0
立川	26	2	20	4	0
菊川	40	2	27	11	0
江東橋	44	0	19	23	2
横網	7	0	4	3	0
亀沢	49	0	42	7	0
石原	47	2	31	14	0
本所	44	1	35	8	0
東駒形	35	3	27	5	0
吾妻橋	30	1	20	9	0
錦糸	17	1	11	5	0
太平	34	2	23	8	1
横川	20	0	15	5	0
業平	47	1	38	7	1
南部地域計	592	17	410	161	4
向島	74	6	46	22	0
東向島	68	11	24	33	0
堤通	11	0	7	4	0
墨田	24	8	11	5	0
押上	15	1	8	6	0
京島	25	5	13	3	4
文花	20	2	15	3	0
八広	42	3	24	15	0
立花	38	4	23	11	0
東墨田	3	1	1	1	0
北部地域計	320	41	172	103	4
総計	912	58	582	264	8

■ 地域別・階数別のマンションの割合



■ 階数別マンション分布



② 構造

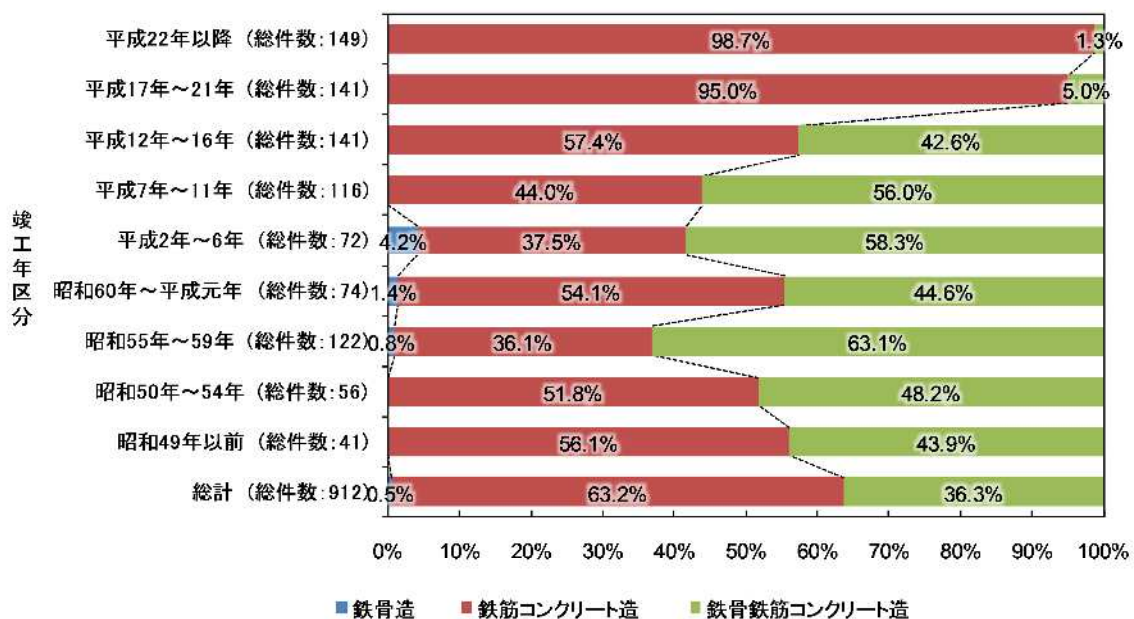
- マンションの構造は、鉄筋コンクリート造の占める割合が最も高い。
- 鉄骨造のマンションは非常に少ない。
- 最近 10 年間に竣工したマンションは、ほとんどが鉄筋コンクリート造であり、鉄骨鉄筋コンクリート造のものは非常に少ない。

■ 竣工年別・構造別のマンション件数

(単位:件)

竣工年区分	総件数	鉄骨造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
平成 22 年以降	149	0	147	2
平成 17 年～21 年	141	0	134	7
平成 12 年～16 年	141	0	81	60
平成 7 年～11 年	116	0	51	65
平成 2 年～6 年	72	3	27	42
昭和 60 年～平成元年	74	1	40	33
昭和 55 年～59 年	122	1	44	77
昭和 50 年～54 年	56	0	29	27
昭和 49 年以前	41	0	23	18
総計	912	5	576	331

■ 竣工年別・構造別のマンションの割合



③ 耐震基準

- 建築確認等台帳や登記簿のデータから、昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された旧耐震基準の可能性のある、昭和 57 年以前に竣工したマンションは 184 件確認された。
- 184 件のうち、61 件がアンケート調査で、「昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工」したと回答した。
- 61 件のうち、「耐震診断を実施せず、今後の予定もない」ものが 24 件、「耐震改修の必要があると判明したものの改修を実施する予定の無い」ものが 16 件ある。
- 緊急輸送道路沿道にも、昭和 57 年以前に竣工したマンションが 71 件存在し、うち 24 件が、アンケート調査で「昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工した」と回答し、安全性が確認されたものは 3 件のみである。

■ 旧耐震基準の可能性のあるマンション件数

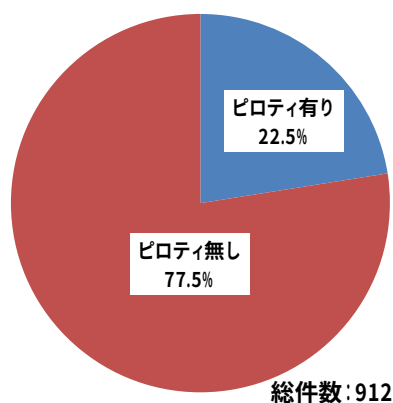
	件数 (件)
昭和 57 年以前竣工	184
昭和 56 年 5 月 31 日以前着工と回答 (アンケートより)	61
耐震診断で安全性を確認	2
耐震診断後耐震改修を実施または実施予定	5
耐震診断後、必要性を認識しながらも耐震改修を当面実施する予定なし	16
耐震診断を予定	12
耐震診断を実施せず、今後の予定なし	24
耐震診断の実施状況不明	2
昭和 56 年 5 月 31 日以前着工か不明	123

■ はアンケート調査結果によるもの

④ ピロティ構造

- 現地調査による確認の結果、ピロティ構造を持つマンションの件数は、全体で 205 件 (22.5%) である。
- ピロティ構造を持つマンションのうち、竣工年が昭和 57 年以前の、旧耐震基準の可能性のあるマンションは 35 件である。うち、アンケート調査で、「昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工」したと回答したものが 13 件である。
- 13 件のうち、「耐震診断を実施せず、今後の予定もない」ものが 5 件、「耐震診断を実施した結果、耐震改修の必要があると判明したものの改修を実施する予定の無い」ものが 3 件みられる。
- 緊急輸送道路沿道にも、竣工年が昭和 57 年以前の、ピロティがあるマンションが 10 件あり、そのうち安全性が確認されているマンションは 2 件のみである。

■ ピロティ構造の有無



■ ピロティ構造かつ旧耐震基準の可能性のあるマンション件数・割合

	件数 (件)
昭和 58 年以降竣工	170
昭和 57 年以前竣工	35
昭和 56 年 5 月 31 日以前着工と回答 (アンケートより)	13
耐震診断で安全性を確認	0
耐震診断後耐震改修を実施または実施予定	4
耐震診断後、必要性を認識しながらも耐震改修を当面実施する予定なし	3
耐震診断を予定	1
耐震診断を実施せず、今後の予定なし	5
耐震診断の実施状況不明	0
昭和 56 年 5 月 31 日以前着工の可能性あり	22
総件数	205

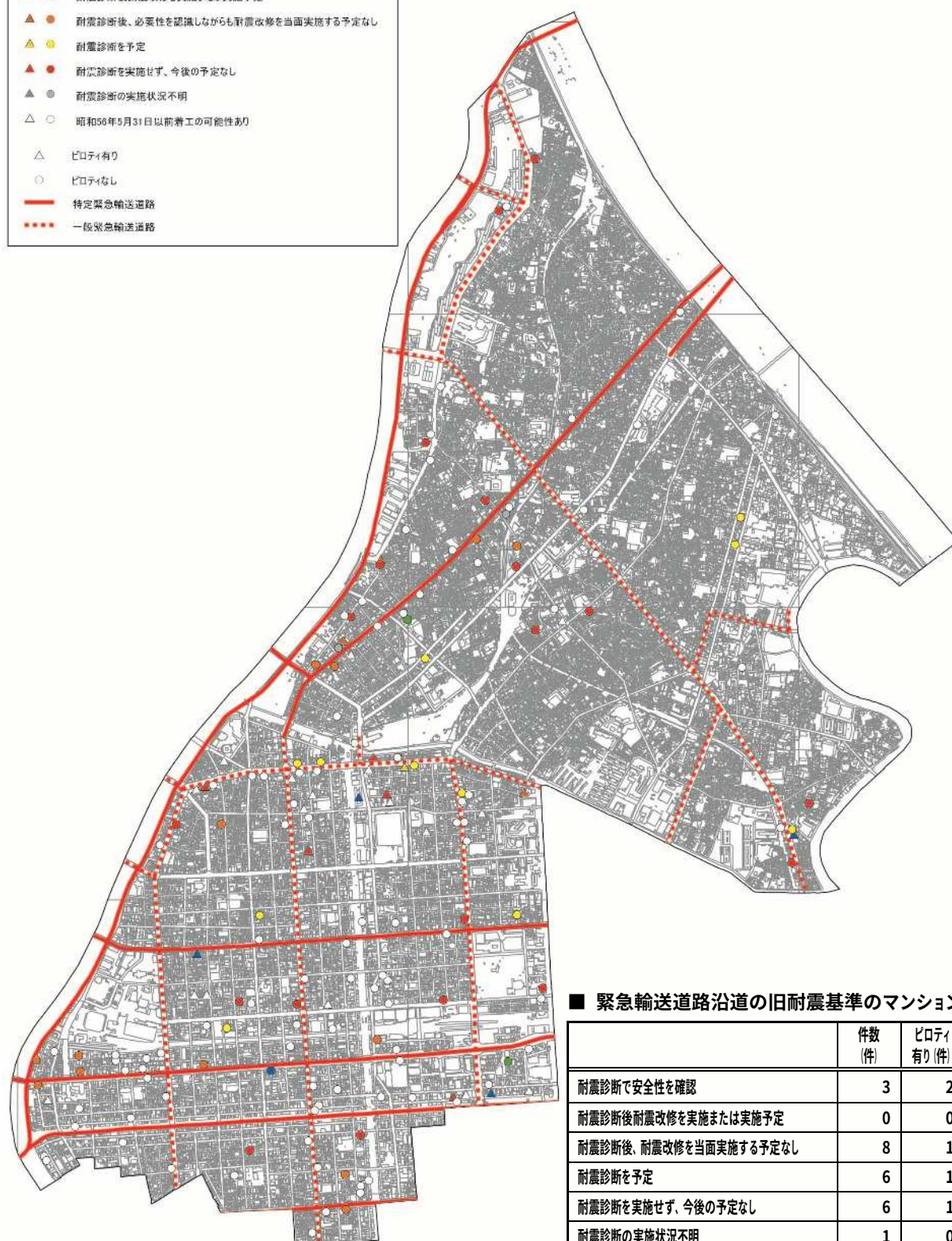
■ はアンケート調査結果によるもの

■ 旧耐震基準の可能性のあるマンションの分布



0 0.25 0.5 1 km

1:30,000



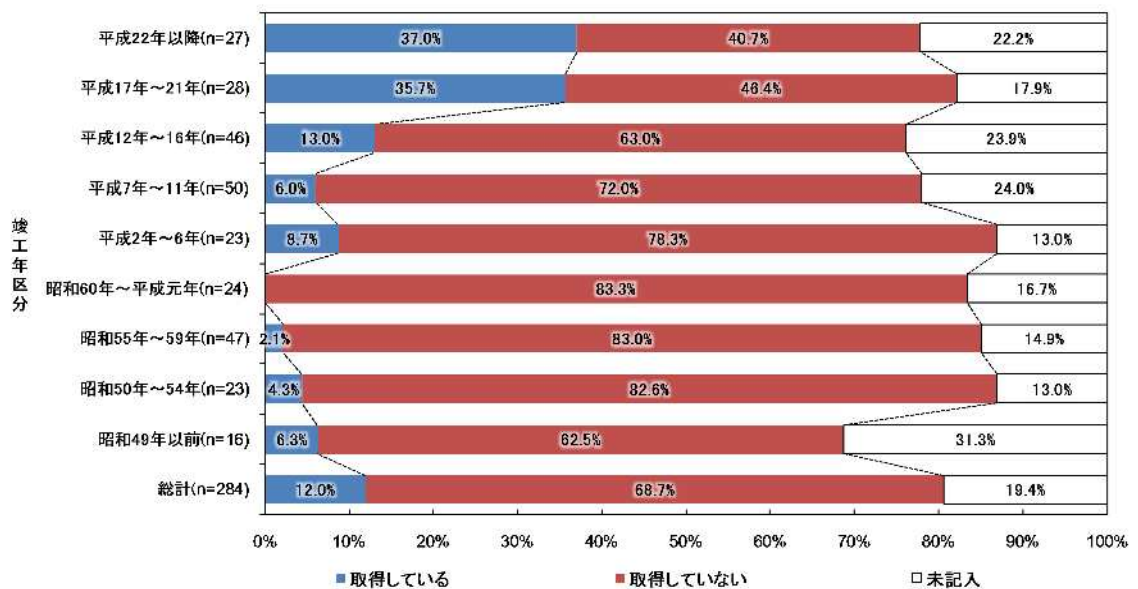
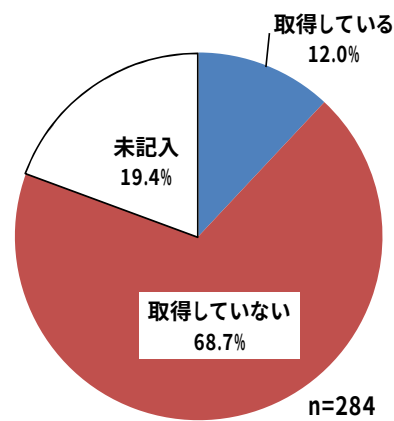
■ 緊急輸送道路沿道の旧耐震基準のマンション

	件数 (件)	ビロティ 有り(件)
耐震診断で安全性を確認	3	2
耐震診断後耐震改修を実施または実施予定	0	0
耐震診断後、耐震改修を当面実施する予定なし	8	1
耐震診断を予定	6	1
耐震診断を実施せず、今後の予定なし	6	1
耐震診断の実施状況不明	1	0
昭和56年5月31日以前着工の可能性あり	47	5
総数	71	10

⑤ 住宅性能評価書の取得状況

- アンケート調査の結果、住宅性能評価書を取得しているマンションは12.0%であった。
- 竣工年別にみると、平成17年以降に竣工したマンションで、住宅性能評価書を取得しているものの割合が高い。

■ 住宅性能評価書取得マンションの割合

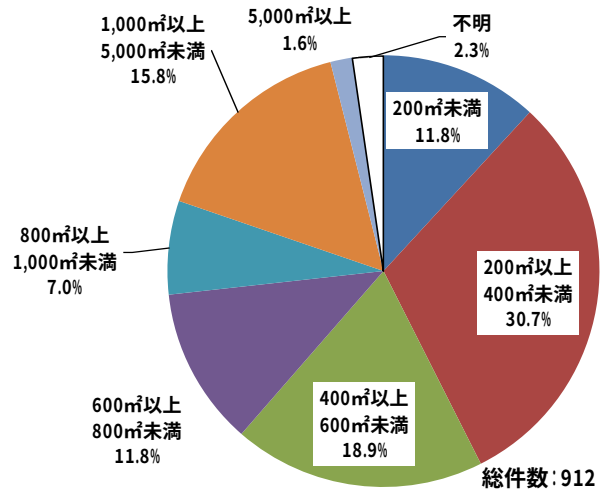


(2) 面積

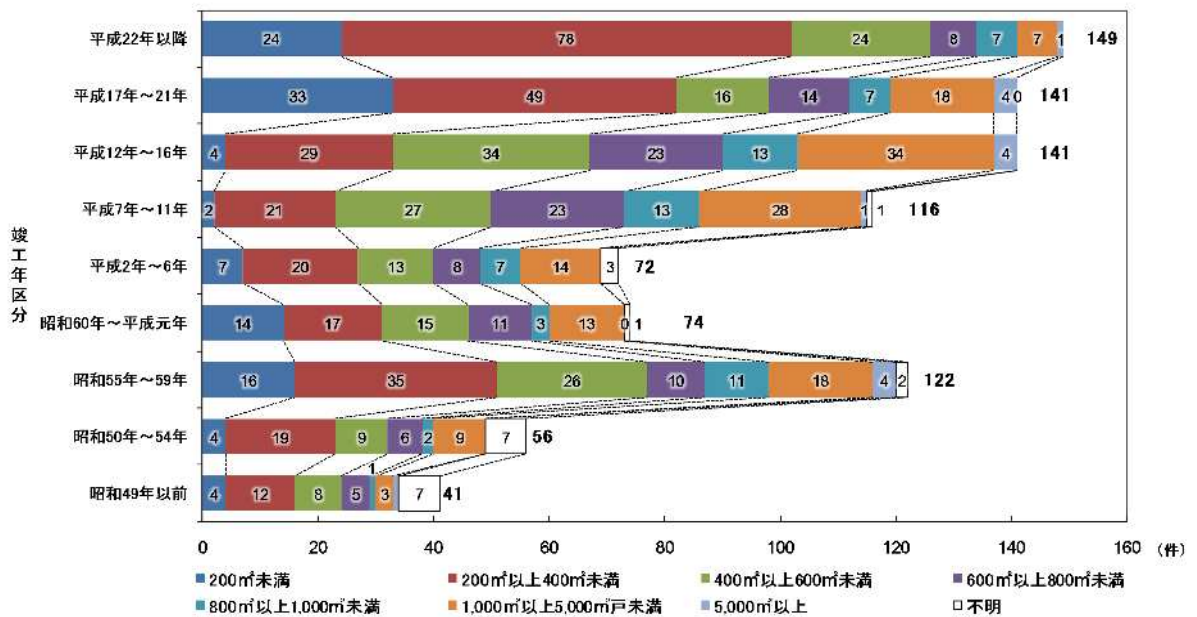
① 敷地面積

- 墨田区全体では、敷地面積 600 m² 未満のマンションが 61.4%と、半数以上を占めている。
- 1,000 m²以上の大きな敷地面積のマンションは 17.4%を占めている。
- 平成7年～16年に竣工したマンションで、敷地面積が 1,000 m²以上のものが 67 件あり、敷地面積 200 m²未満の、小規模なものは少ない。
- 最近 10 年間（平成 17 年以降）では、敷地面積 200 m²未満や、200 m²以上 400 m²未満の、小規模な敷地のものが増えている。

■ 敷地面積規模別マンション件数の割合



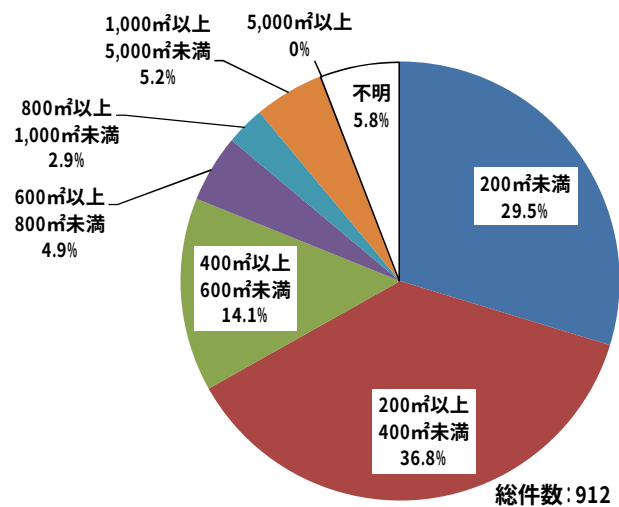
■ 竣工年別・敷地面積規模別マンション件数



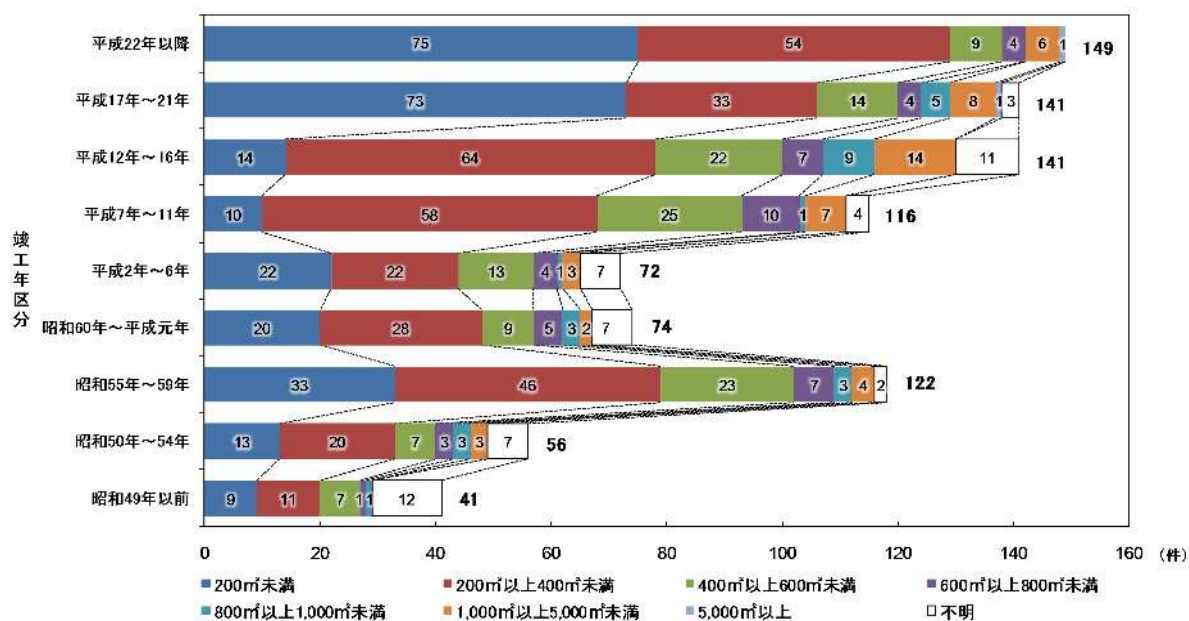
② 建築面積

- 墨田区全体では、建築面積 400 m²未満のマンションが 66.3%と、半数以上を占めている。
- 1,000 m²以上の建築面積のマンションは 5.2%と少ない。
- 平成 16 年以前に竣工したマンションは、建築面積 200 m²以上 400 m²未満のものが最も多い。
- 最近 10 年間に竣工したマンションでは、建築面積 200 m²未満のものが増えている。

■ 建築面積規模別マンションの割合



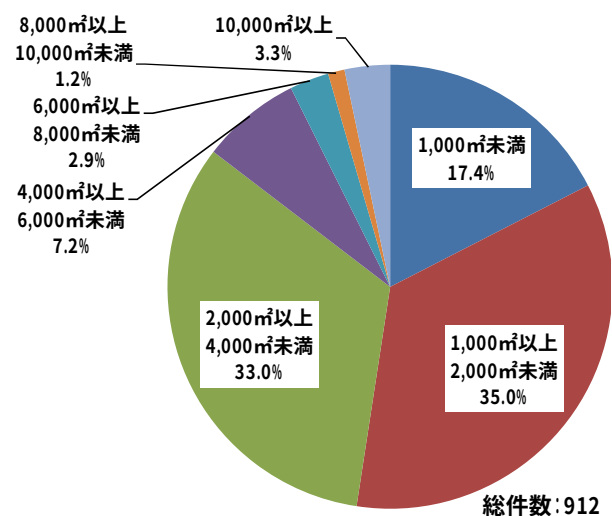
■ 竣工年別・建築面積規模別マンション件数



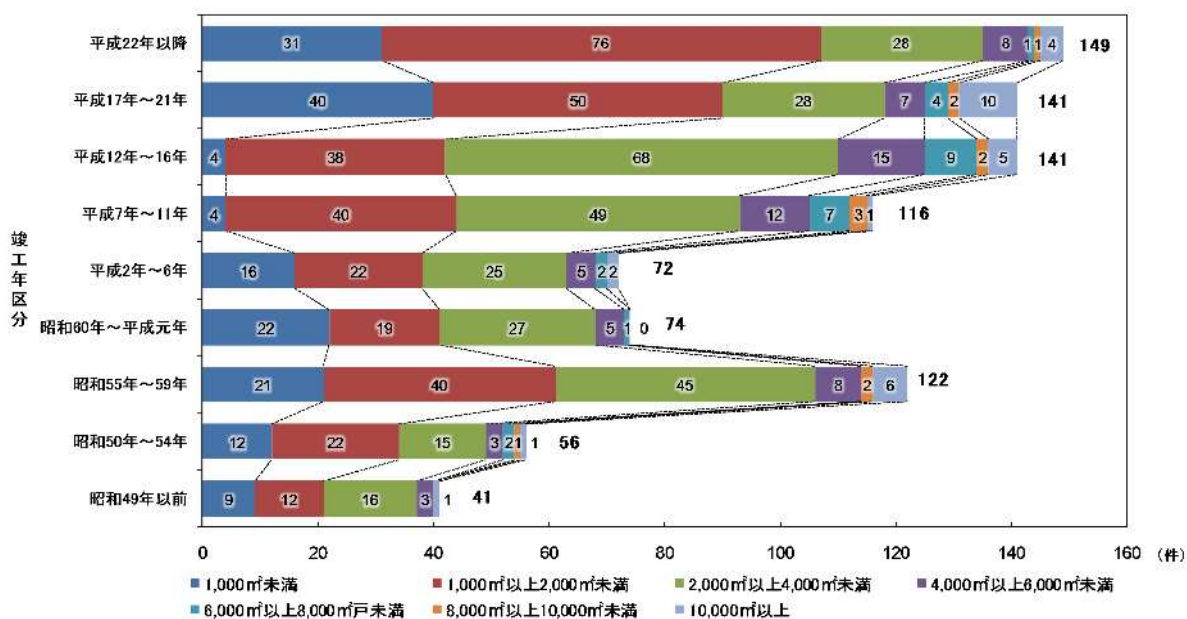
③ 延床面積

- 墨田区全体では、延床面積 4,000 m² 未満のマンションが 85.4%と大半を占めている。
- 10,000 m²以上の大きな延床面積のマンションは 3.3%と少ない。
- 平成 7 年～16 年に竣工したマンションでは、延床面積が 2,000 m²以上のマンションが多く、平成 6 年以前に竣工したものに比べて、延床面積が大きなマンションの件数が多い。
- 最近 10 年間では、逆に延床面積 2,000 m²未満のマンションが増加している。

■ 延床面積規模別マンションの割合



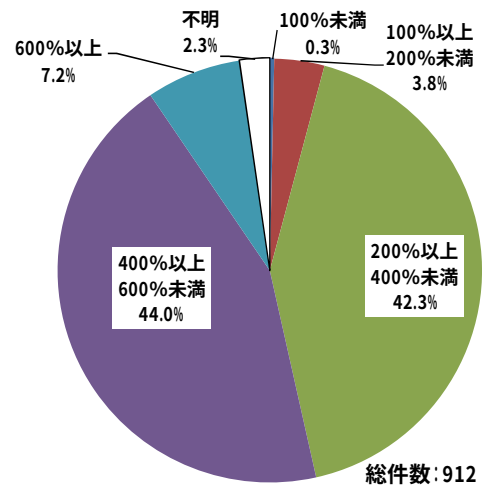
■ 竣工年別・延床面積規模別マンション件数



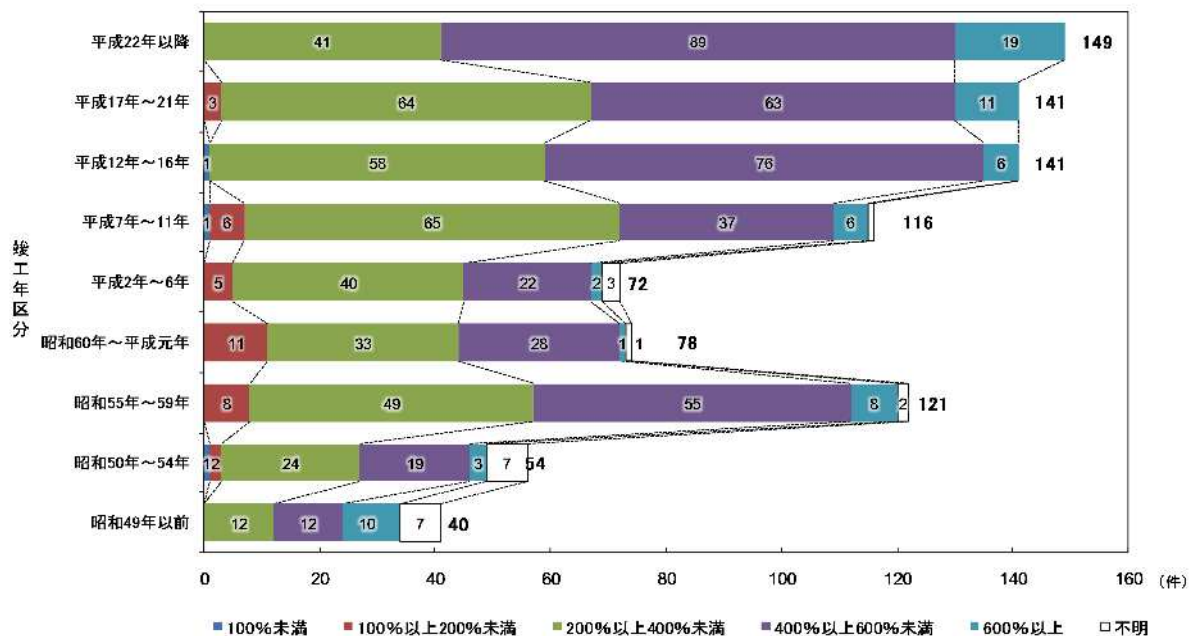
④ 容積率

- 容積率 600%未満のマンションが 90.4%と大半を占める。
- 平成 12 年以降に竣工したマンションは、容積率 400%以上のマンションの件数が多い。

■ 容積率別マンションの割合

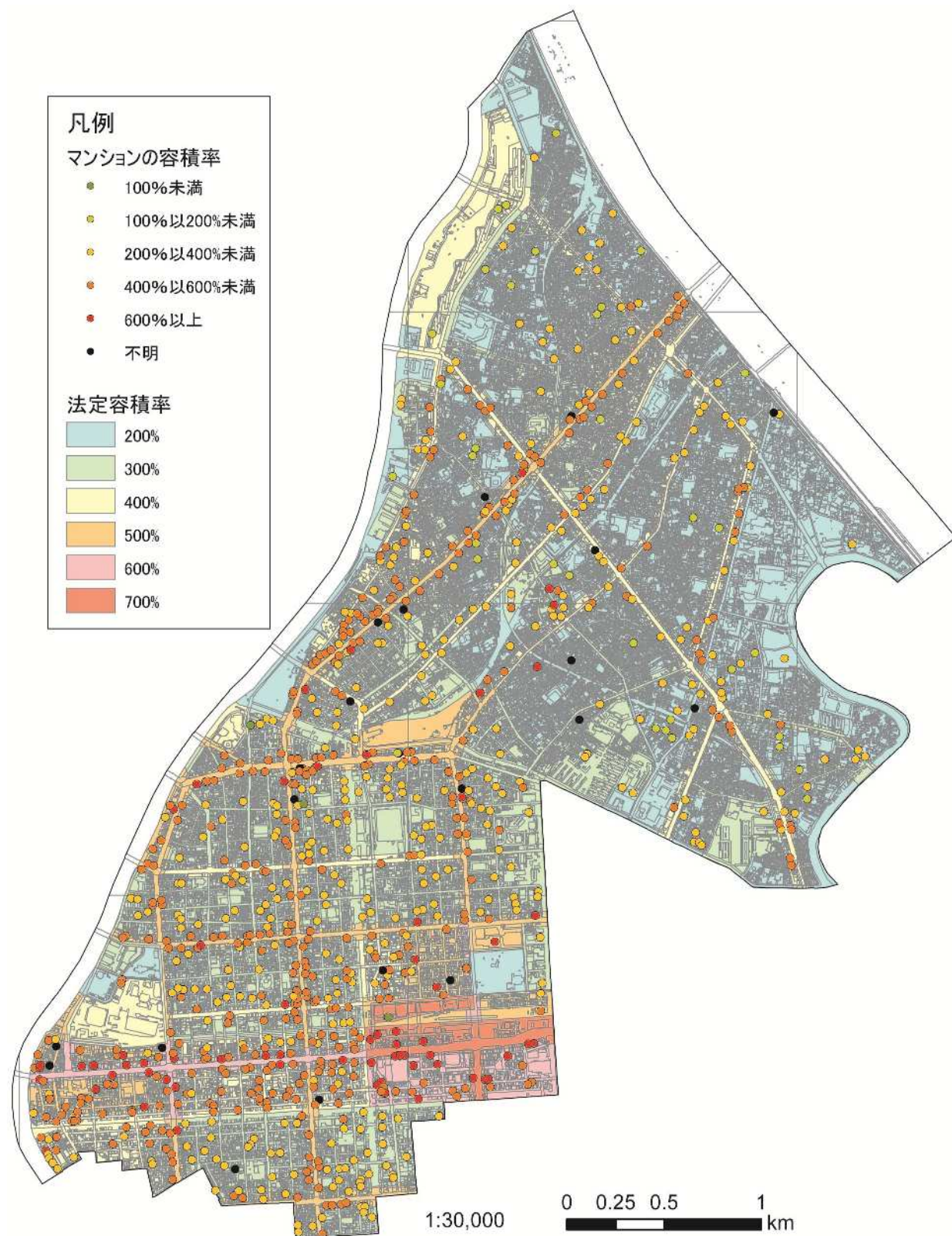


■ 竣工年別・容積率別マンション件数



※ 本項で扱う容積率は、確認申請上の容積率ではなく、敷地面積を延床面積で除した値とする。

■ 容積率、法定容積率図

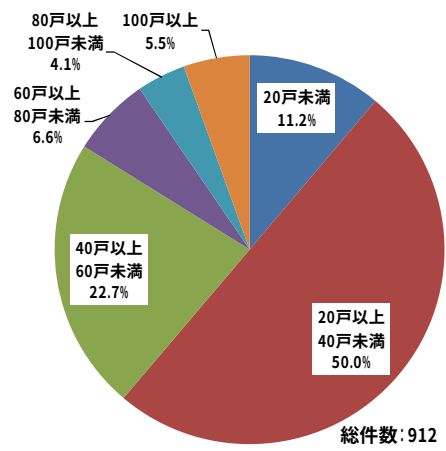


(3) 住戸の状況

① 戸数

- 総戸数 40 戸未満のマンションが、墨田区全体の 61.2%を占めている。
- 総戸数 100 戸以上の大規模なマンションは 5.5%を占めている。
- 平成 7 年以降に竣工したマンションでは、20 戸以上 40 戸未満のマンションの割合が高い。

■ 総戸数別マンションの割合

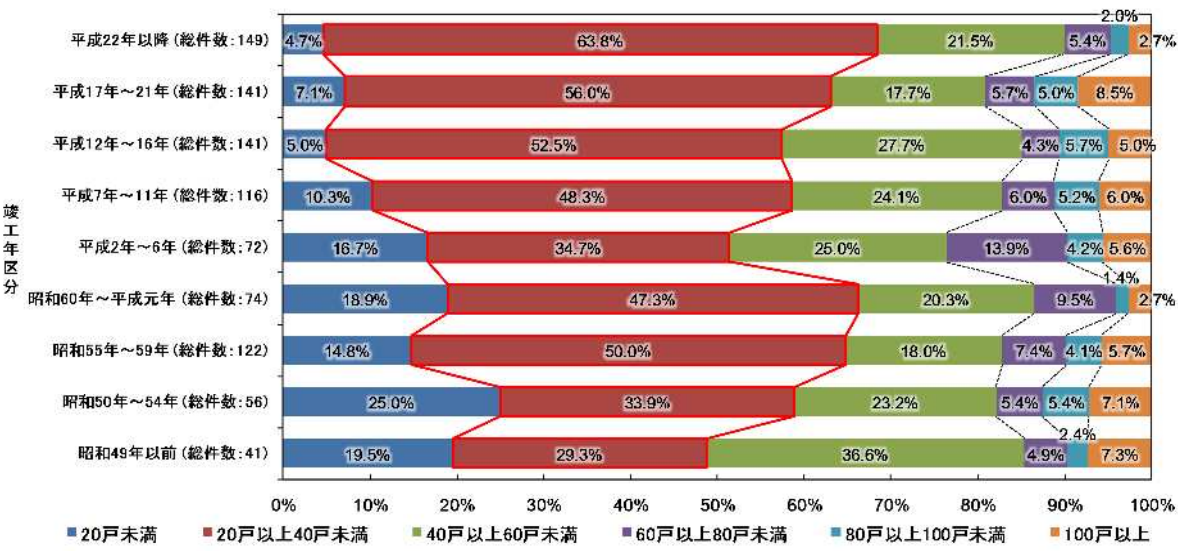


■ 竣工年別・総戸数別マンション件数

(単位: 件)

竣工年区分	総件数	20 戸未満	20 戸以上 40 戸未満	40 戸以上 60 戸未満	60 戸以上 80 戸未満	80 戸以上 100 戸未満	100 戸以上
平成 22 年以降	149	7	95	32	8	3	4
平成 17 年～21 年	141	10	79	25	8	7	12
平成 12 年～16 年	141	7	74	39	6	8	7
平成 7 年～11 年	116	12	56	28	7	6	7
平成 2 年～6 年	72	12	25	18	10	3	4
昭和 60 年～平成元年	74	14	35	15	7	1	2
昭和 55 年～59 年	122	18	61	22	9	5	7
昭和 50 年～54 年	56	14	19	13	3	3	4
昭和 49 年以前	41	8	12	15	2	1	3
総計	912	102	456	207	60	37	50

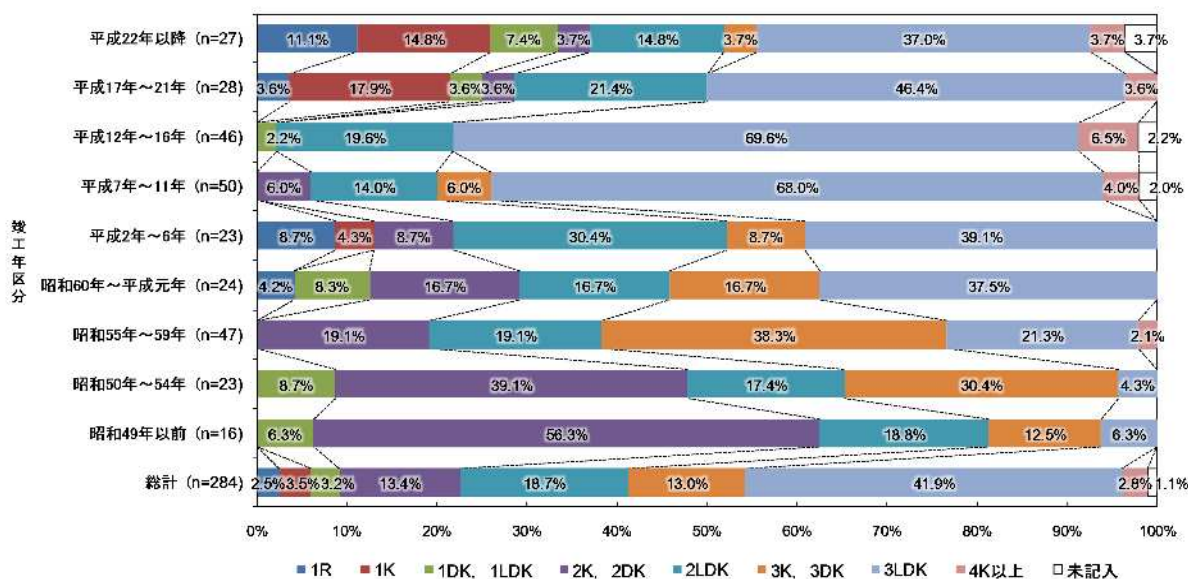
■ 竣工年別・総戸数別マンションの割合



② 住戸の間取り

- 全体では、3LDK を主な間取りとするマンションが、41.9%と最も高い割合を占めており、特に、平成7年～11年と平成12年～16年に竣工したマンションでは、約70%を占めている。
- 最近10年間に竣工したマンションの特徴は、それ以前に竣工したマンションに比べて、ワンルームや1K、1DK、1LDKの小さな間取りを主とするマンションの割合が、高いことである。

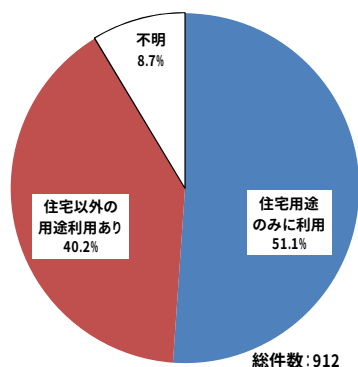
■ 竣工年別・主な間取り別マンションの割合



③ 住宅以外の用途利用

- 住宅以外の用途利用が確認されたマンションは40.2%であった。
- 住宅以外の用途利用がされている戸数の、総戸数に占める割合が10%以上のものが、74件（20.1%）存在する。

■ 住宅用途以外に利用のあるマンションの割合



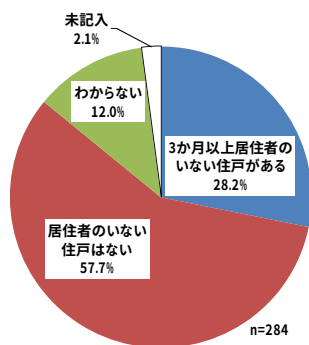
■ 住宅以外の用途利用の総戸数に占める割合

総戸数に占める割合	件数 (件)	割合
10%未満	293	79.8%
10%以上 20%未満	53	14.4%
20%以上	21	5.7%
総件数	367	100%

④ 空き住戸の状況

- 3か月以上継続して空きのある住戸が存在するマンションは28.2%を占める。
- 空き住戸の総戸数に占める割合が8%未満のマンションが、3か月以上継続して空き住戸のあるマンションの83.9%を占める。
- 総戸数の10%以上の住戸が3か月以上空きのあるマンションは6.3%みられる。
- 前回調査では、3か月以上継続して空きのある住戸が存在するマンションは18.3%であることから、その割合は高くなっている。

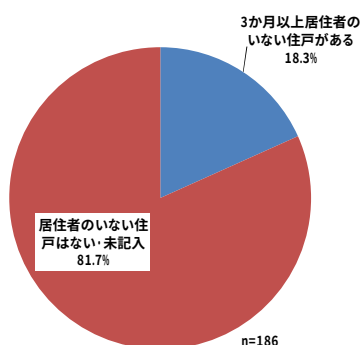
■ 空き住戸のあるマンションの割合



■ 空き住戸の総戸数に占める割合

総戸数に占める割合	回答数 (件)	割合
0%超 2%未満	9	11.3%
2%以上 4%未満	29	36.3%
4%以上 6%未満	18	22.5%
6%以上 8%未満	11	13.8%
8%以上 10%未満	3	3.8%
10%以上	5	6.3%
未記入	5	6.3%
n	80	100%

■ 前回調査 (平成 19 年) の結果



■ 前回調査 (平成 19 年) の結果

総戸数に占める割合	回答数 (件)	割合
0%超 2%未満	5	14.7%
2%以上 4%未満	12	35.3%
4%以上 6%未満	8	23.5%
6%以上 8%未満	11	14.7%
8%以上 10%未満	2	5.9%
10%以上	2	5.9%
n	34	100%

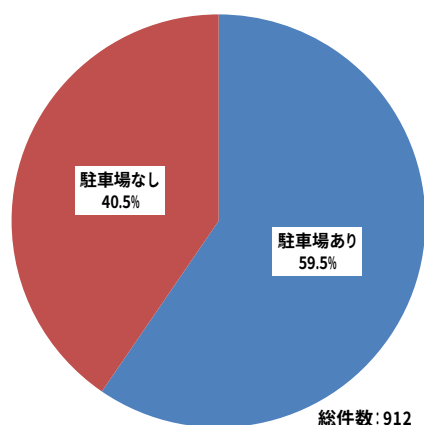
(4) 駐車施設の状況

① 自動車駐車場の状況

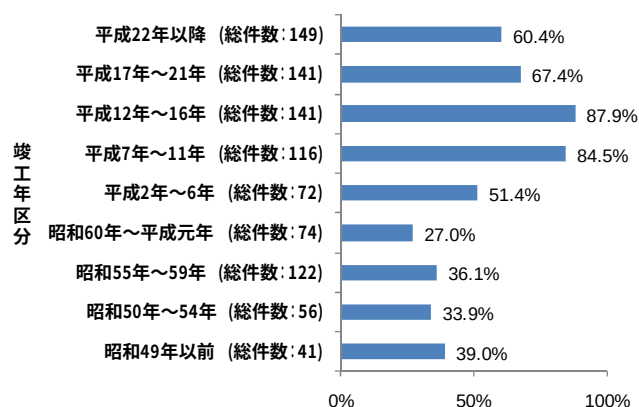
1) 駐車場の設置状況

- アンケート調査と現地調査結果から、墨田区全体では、543 件（59.5%）のマンションで駐車場が確認された。
- 駐車場を設けているマンションの割合を竣工年別でみると、平成 2 年以降に竣工したマンションでは 50%を超えており、平成 7 年～16 年に竣工したマンションでは、80%以上となっている。
- 平成 17 年以降に竣工したマンションで、駐車場を設けているものの割合は、60～70%と低い。

■ 自動車駐車場の有無



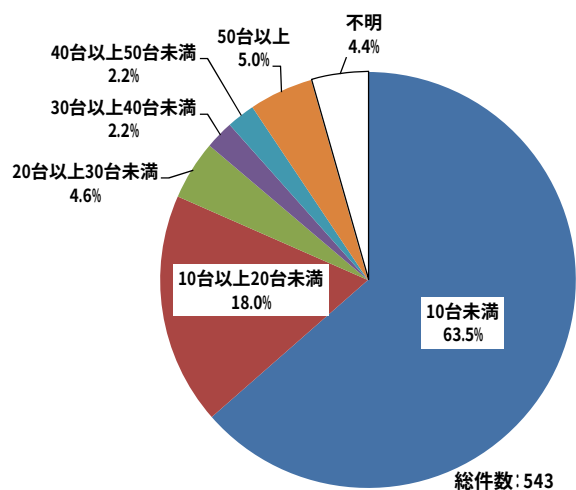
■ 竣工年別の自動車駐車場のあるマンションの割合



2) 駐車場の収容台数

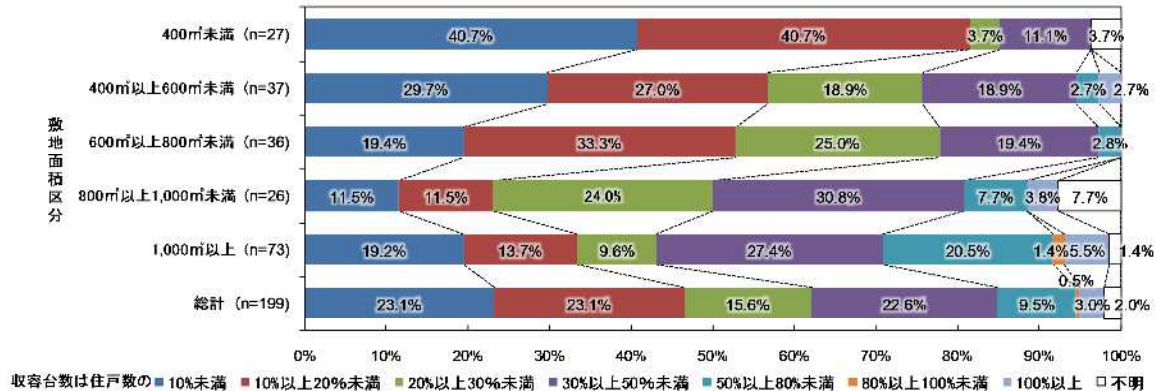
- 駐車場のあるマンションのうち駐車場収容台数別の割合は 10 台未満が 63.5%を占める。

■ 自動車駐車場の収容台数



- アンケート結果から、住戸数に対する収容台数の比率をみると、住戸数の 20%未満の収容台数の駐車場を設けているマンションが約 50%を占めている。
- 敷地面積が大きいほど、住戸数に対する収容台数の比率が高い傾向がみられる。

■ 敷地面積別の住戸数に対する収容台数の比率



3) 自動車駐車場の設置場所

- アンケート調査の結果から、駐車場のあるマンションのうち、屋内駐車場を設けているのは 62.2%である。
- 屋外駐車場は、64.2%のマンションで設けられており、屋内・屋外の両方に駐車場を設けているマンションがある。
- マンションの敷地外に駐車場を設けているマンションは、3.0%であり非常に少ない。

■ 屋内駐車場の収容台数

	回答数 (件)	割合
0 台	69	34.3%
1 台以上 5 台未満	44	21.9%
5 台以上 10 台未満	33	16.4%
10 台以上 20 台未満	22	10.9%
20 台以上 30 台未満	11	5.5%
30 台以上 40 台未満	3	1.5%
40 台以上 50 台未満	3	1.5%
50 台以上 100 台未満	4	2.0%
100 台以上	5	2.5%
未記入	7	3.5%
n	201	100%

■ 屋外駐車場の収容台数

	回答数 (件)	割合
0 台	66	32.8%
1 台以上 5 台未満	65	32.3%
5 台以上 10 台未満	17	8.5%
10 台以上 20 台未満	22	10.9%
20 台以上 30 台未満	9	4.5%
30 台以上 40 台未満	3	1.5%
40 台以上 50 台未満	4	2.0%
50 台以上 100 台未満	6	3.0%
100 台以上	3	1.5%
未記入	6	3.0%
n	201	100%

■ 敷地外内駐車場の収容台数

	回答数 (件)	割合
0 台	185	92.0%
1 台以上 5 台未満	3	1.5%
5 台以上 10 台未満	3	1.5%
未記入	10	5.0%
n	201	100%

4) 機械式駐車場

- 駐車場を設けているマンションのうち、機械式駐車場を設けているものは 43.3%であった。
- 収容台数では、1 台以上 10 台未満が 15.4%と高い割合を占めている。

■ 機械式駐車場の収容台数

	回答数(件)	割合
0 台	106	52.7%
1 台以上 10 台未満	31	15.4%
10 台以上 20 台未満	28	13.9%
20 台以上 30 台未満	9	4.5%
30 台以上 40 台未満	5	2.5%
40 台以上 50 台未満	4	2.0%
50 台以上 100 台未満	3	1.5%
100 台以上	7	3.5%
未記入	8	4.0%
n	201	100%

5) 障害者等用駐車場

- 障害者等用駐車場のあるマンションは、27.9%であった。
- 障害者等用駐車場は、収容台数が 1 台のみのマンションが多い。

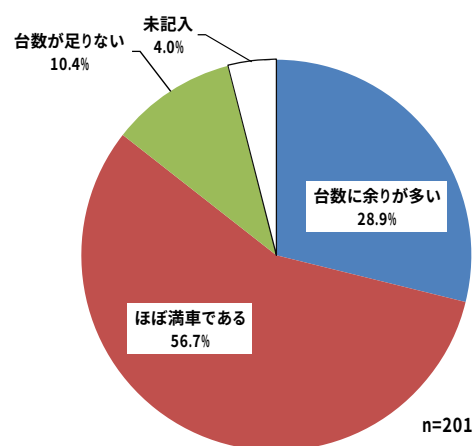
■ 障害者等用駐車場の収容台数

	回答数(件)	割合
0 台	137	68.2%
1 台	53	26.4%
2 台	3	1.5%
未記入	8	4.0%
n	201	100%

6) 自動車駐車場の利用状況

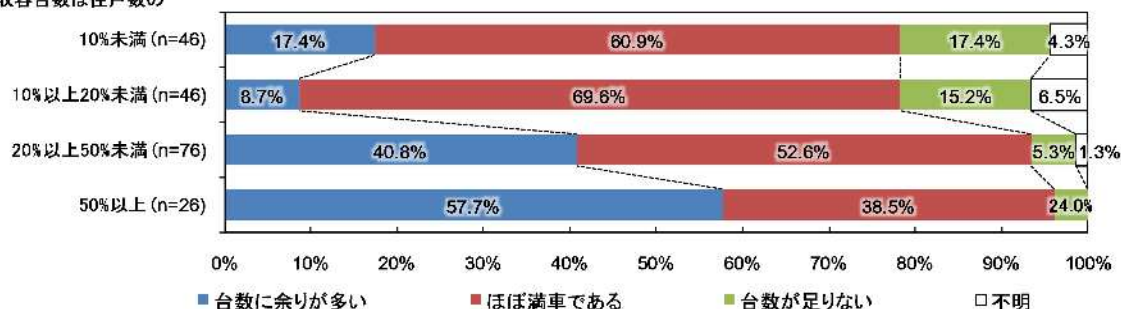
- 自動車駐車場の利用状況は、「ほぼ満車である」が 56.7%、「台数に余りが多い」が 28.9%、「台数が足りない」が 10.4%を占める。
- 住戸数に対する収容台数の比率別にみると、20%以上の収容台数を設けているマンションでは、「台数に余りが多い」が 40%以上である。

■ 自動車駐車場の利用状況



■ 住戸数に対する収容台数の比率別の自動車駐車場利用状況

収容台数は住戸数の



7) カーシェアリングの利用状況

- 「カーシェアリングを利用している」と回答したマンションは 1.0%（回答数 2 件）である。

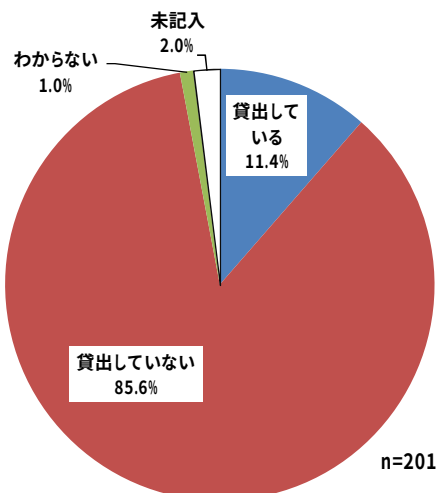
■ カーシェアリングの利用状況・利用台数

	回答数 (件)	割合
カーシェアリングを利用している	2	1.0%
1 台利用	1	0.5%
2 台利用	1	0.5%
カーシェアリングを利用していない	174	86.6%
わからない	14	7.0%
不明	11	5.5%
n	201	100%

8) 居住者以外への駐車場の貸出

- 駐車場を設けているマンションのうち、居住者以外へ駐車場を貸し出しているマンションは 11.4%である。
- 貸出台数では、5 台以上貸し出しているマンションが 30.4%を占める。

■ 居住者以外への駐車場の貸出状況



■ 居住者以外への貸出台数

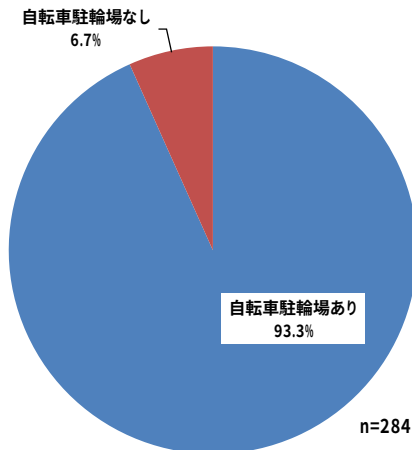
	回答数 (件)	割合
1 台	7	30.4%
2 台	2	8.7%
3～4 台	3	13.0%
5 台以上	7	30.4%
未記入	4	17.4%
n	23	100%

② 自転車駐輪場の状況

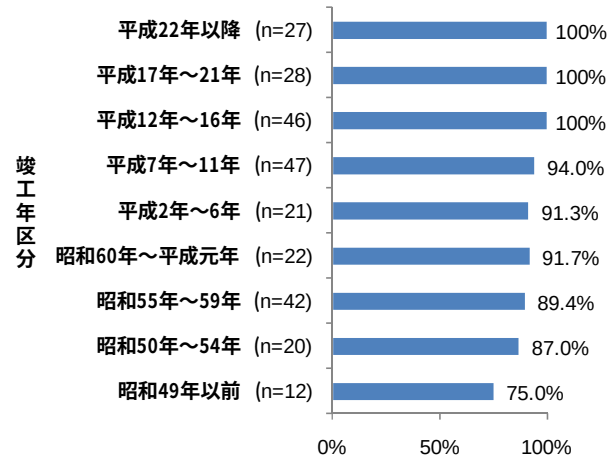
1) 自転車駐輪場の設置状況

- アンケート調査の結果では、自転車駐輪場を設けているマンションは 93.3%を占める。
- 竣工年別にみると、昭和 49 年以前に竣工したマンションでは、75.0%が自転車駐輪場を設けている。
- 平成 12 年以降に竣工したマンションでは、全てが自転車駐輪場を設けている。

■ 自転車駐輪場の有無



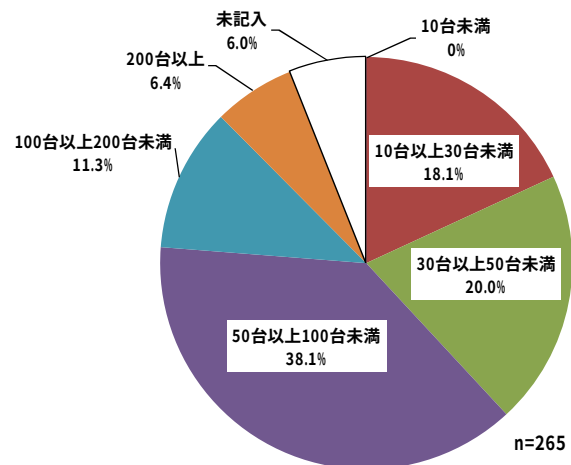
■ 竣工年別の自転車駐輪場のあるマンションの割合



2) 自転車駐輪場の収容台数

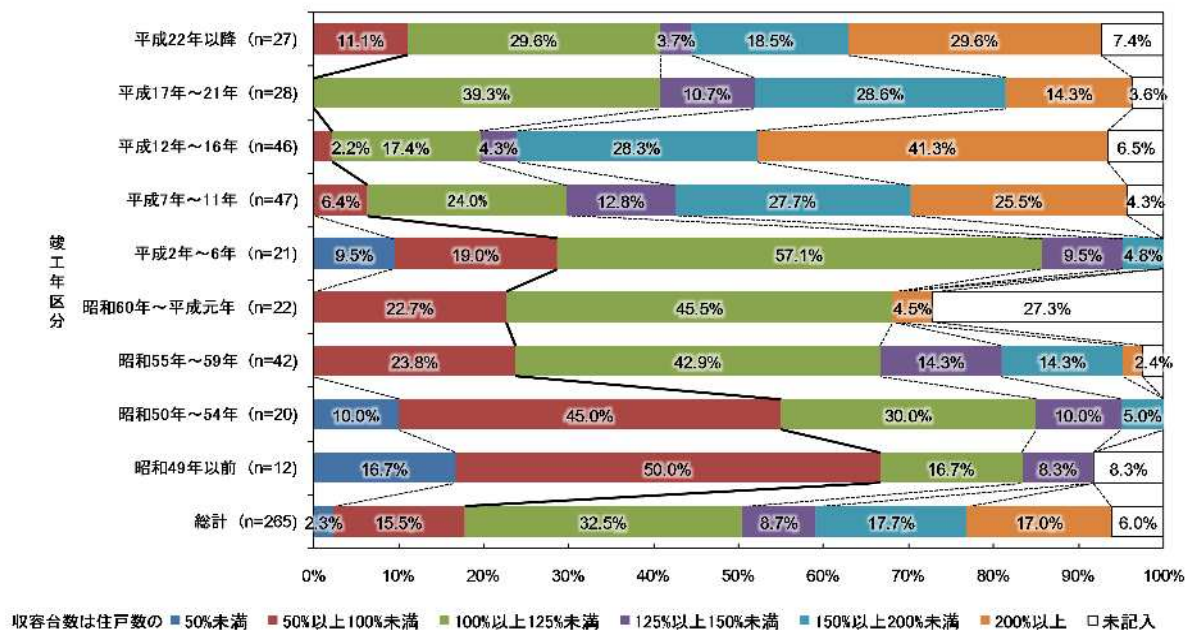
- 自転車駐輪場の収容台数は、50 台以上 100 台未満が 38.1%を占めている。

■ 自転車駐輪場の収容台数



- 住戸数に対する収容台数の比率をみると、100%以上の収容台数の自転車駐輪場を設けているマンションが、75.9%を占めている。

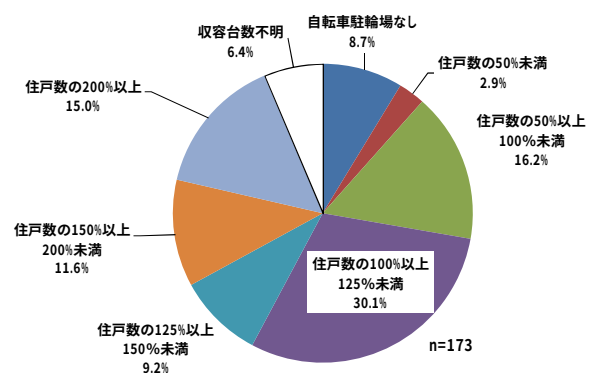
■ 竣工年別の住戸数に対する収容台数の比率



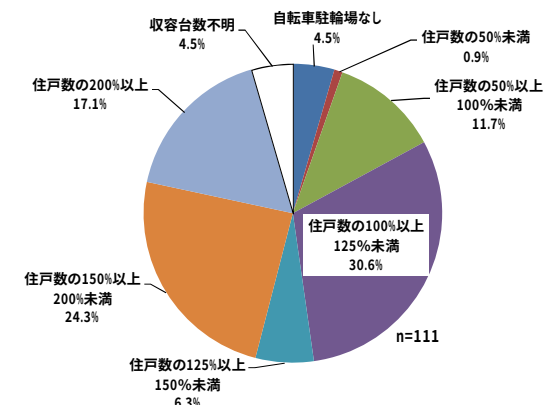
3) 自転車駐輪場の収容台数と立地の関係

- 鉄道駅とマンションとの距離と、住戸数に対する自転車駐輪場の収容台数の比率の関係をみると、鉄道駅から400m圏内のマンションに比べて、圏外のマンションでは、住戸数に対する自転車駐輪場の収容台数の比率が高い。

■ 400m圏内の住戸数に対する収容台数の比率



■ 400m圏外の住戸数に対する収容台数の比率



4) 自転車駐輪場の設置箇所

- 自転車駐輪場は、敷地内に設けられているものが非常に多い。
- 敷地外に自転車駐輪場があると回答したマンションは 1.2%（回答数 3 件）であった。

■ 敷地内の自転車駐輪場の収容台数

	回答数 (件)	割合
0 台	1	0.4%
10 台未満	1	0.4%
10 台以上 30 台未満	48	18.1%
30 台以上 50 台未満	53	20.0%
50 台以上 100 台未満	100	37.7%
100 台以上 200 台未満	30	11.3%
200 台以上	17	6.4%
未記入	15	5.7%
n	265	100%

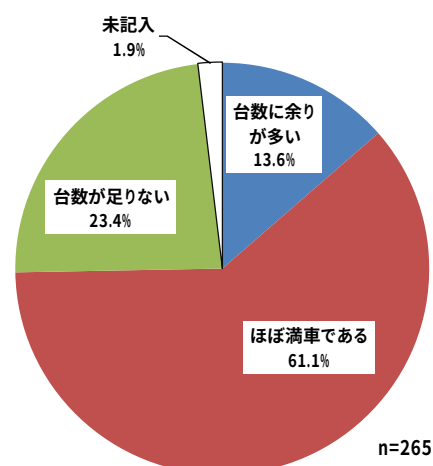
■ 敷地外の自転車駐輪場の収容台数

	回答数 (件)	割合
0 台	246	92.8%
10 台未満	1	0.4%
10 台以上 30 台未満	1	0.4%
30 台以上 50 台未満	0	0%
50 台以上 100 台未満	1	0.4%
100 台以上 200 台未満	0	0%
200 台以上	0	0%
未記入	16	6.0%
n	265	100%

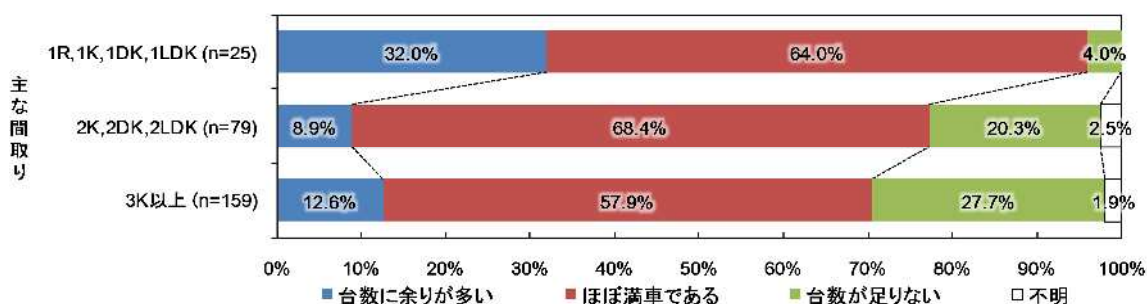
5) 自転車駐輪場の利用状況

- 自転車駐輪場の利用状況は、「ほぼ満車である」が 61.1% と高い割合を占め、「台数が足りない」が 23.4% を占めている。
- 自動車駐車場の利用状況（P.45 参照）と比較して、自転車駐輪場は、需要に対して供給が足りていないマンションの割合が高い。
- 間取り別にみると、主要な住戸の間取りの広いマンションほど、「台数が足りない」と回答したものの割合が高い。

■ 自転車駐輪場の利用状況



■ 間取り別の自転車駐輪場の利用状況

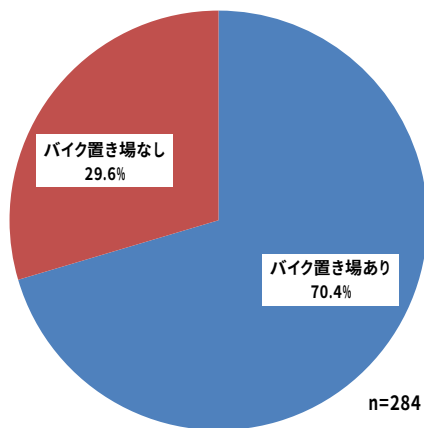


③ バイク置き場の状況

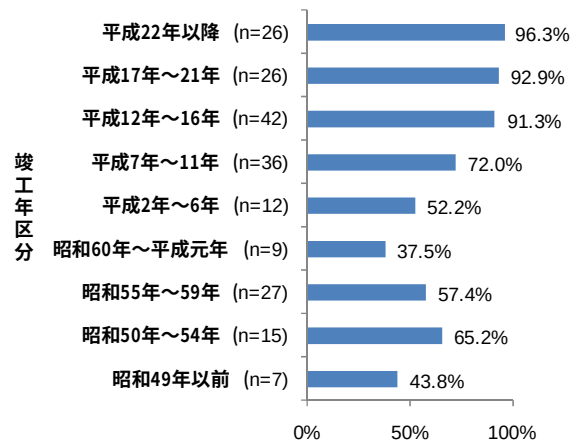
1) バイク置き場の設置状況

- アンケート調査の結果では、70.4%のマンションがバイク置き場を設けている。
- 竣工年別にみると、平成12年以降に竣工したマンションでは、90%以上がバイク置き場を設けている。
- なお、墨田区では、平成15年度以降、「墨田区良好な建築物と市街地の形成に関する指導要綱」、「墨田区集合住宅条例」によって、総戸数の10%以上の収容台数の整備に努めることを求めている。

■ バイク置き場の有無



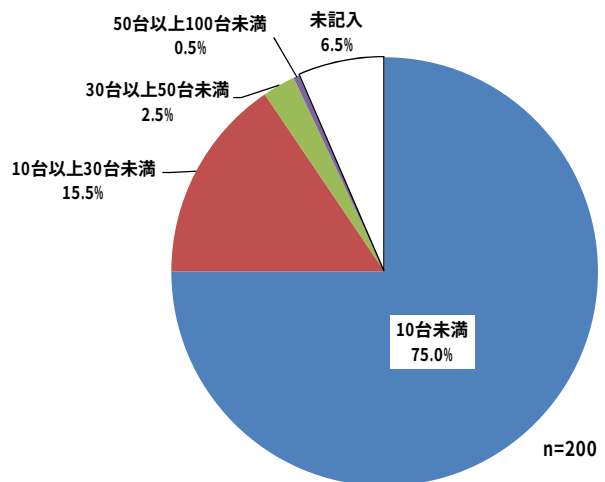
■ 竣工年別のバイク置き場のあるマンションの割合



2) バイク置き場の収容台数

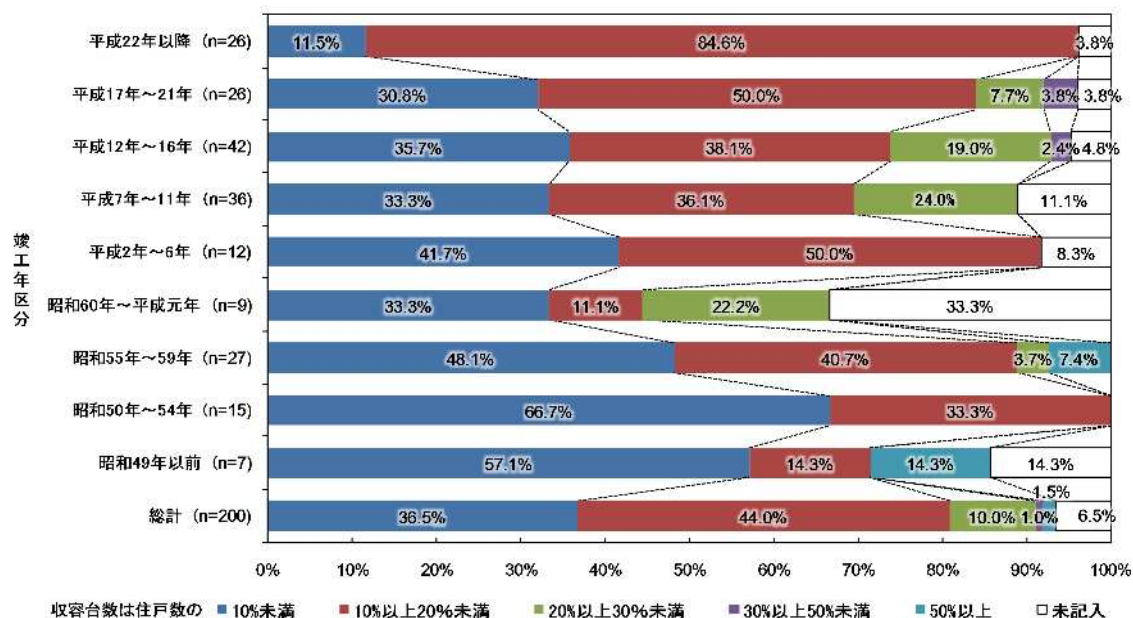
- バイク置き場を設けているマンションのうち、収容台数は10台未満のものが75.0%を占めている。

■ バイク置き場の収容台数



- 住戸数に対する収容台数の比率をみると、住戸数 20%未満の収容台数のバイク置き場が設置されているマンションが、80.5%を占めている。
- 竣工年別では、最近 5 年間に竣工したマンションは、それ以前に竣工したものに比べて、10%以上 20%未満のものの割合が高い。

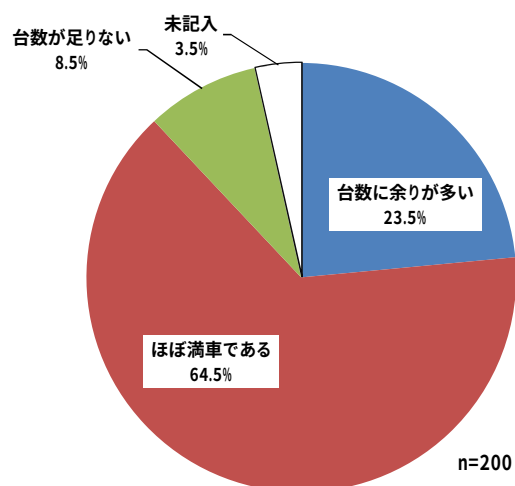
■ 竣工年別の住戸数に対する収容台数の比率



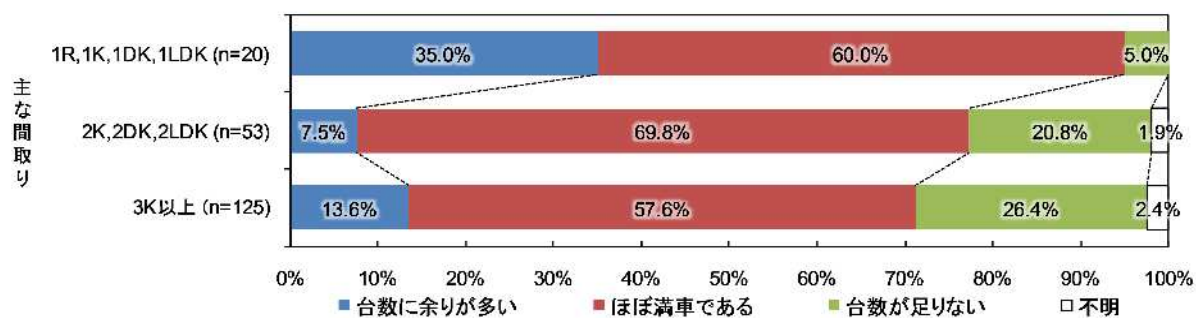
3) バイク置き場の利用状況

- バイク置き場の利用状況は、「ほぼ満車である」が 64.5%と最も高い割合を占め、次いで「台数に余りが多い」が 23.5%を占めている。
- 間取り別にみると、主な住戸の間取りの広いマンションほど、「台数が足りない」の割合が高い。

■ バイク置き場の利用状況



■ 間取り別のバイク置き場の利用状況

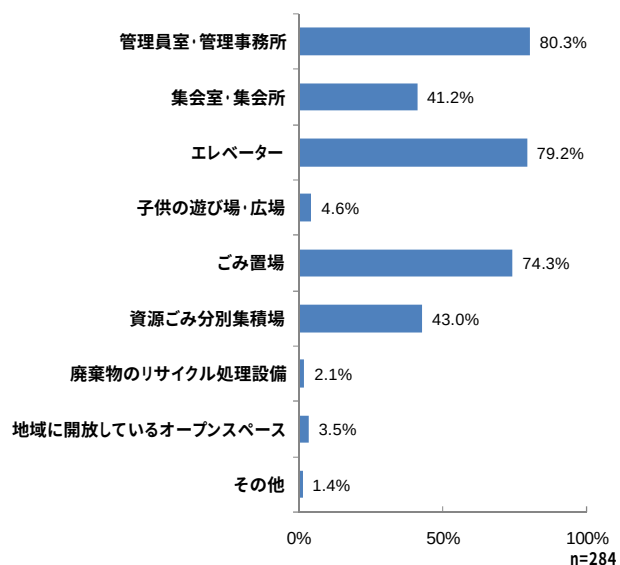


(5) その他共用部の状況

① 共用設備の設置状況

- 共用設備では、管理員室・管理事務所が 80.3%、エレベーターが 79.2% のマンションに設置されている。
- ごみ置場は 74.3%、集会室・集会所と資源ごみ分別集積場は 40%程度 のマンションにある。
- 地域に開放しているオープンスペース、子供の遊び場・広場、廃棄物のリサイクル処理設備は、5%未満 と設置しているマンションは少ない。

■ 共用設備の設置状況

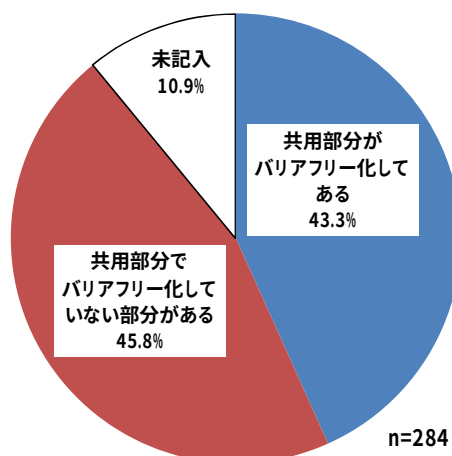


② 共用部のバリアフリー

1) バリアフリー化の状況

- 「共用部分がバリアフリー化してある」が 43.3%を占めている。
- 「共用部分でバリアフリー化していない部分がある」が 45.8%を占める。

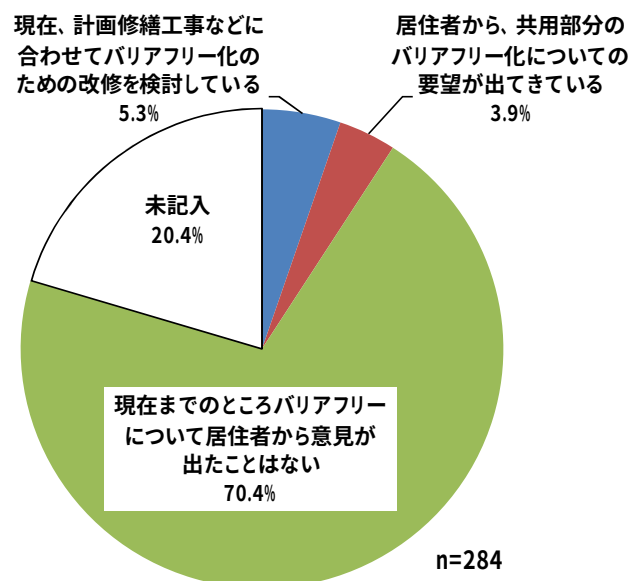
■ 共用部のバリアフリーの状況



2) バリアフリー化の検討状況

- 共用部のバリアフリー化の検討状況は、「現在までのところバリアフリー化について居住者から意見が出たことはない」の割合が70.4%と最も高い。
- 「現在、計画修繕工事などに合わせてバリアフリー化のための改修を検討している」は5.3%、「居住者から、共用部分のバリアフリー化についての要望が出てきている」は3.9%であり、これらを合計しても10%に満たない。
- バリアフリー化のための改修を検討している、又は、居住者から共用部分のバリアフリー化についての要望が出てきているマンションの検討・要望内容をみると、傾斜路の設置（段差の解消）、手すりの設置、廊下のノンスリップ化が多い。

■ 共用部のバリアフリーの検討状況



■ 検討内容

	回答数 (件)	割合
傾斜路の設置 (段差の解消)	10	66.7%
手すりの設置	9	60.0%
廊下のノンスリップ化	5	33.3%
視覚障がい者用点字ブロック等の設置	0	0%
通路の拡幅・改修	1	6.7%
開口部の拡幅・改修	0	0%
ドアの構造改修 (引き戸、取手)	0	0%
エレベーターの設置・改修	1	6.7%
その他	0	0%
n	15	100%

■ 要望内容

	回答数 (件)	割合
傾斜路の設置 (段差の解消)	5	45.5%
手すりの設置	5	45.5%
廊下のノンスリップ化	2	18.2%
視覚障がい者用点字ブロック等の設置	0	0%
通路の拡幅・改修	0	0%
開口部の拡幅・改修	1	9.1%
ドアの構造改修 (引き戸、取手)	2	18.2%
エレベーターの設置・改修	0	0%
その他	2	18.2%
n	11	100%

3.3 分譲マンションの現状のまとめ

(1) 区内分譲マンションの増加

- 分譲マンションの件数は、前回調査（平成 19 年）時点より 254 件増加しており、緑や石原、東駒形など以前に竣工したものよりも鉄道駅から離れた地域やとうきょうスカイツリー駅周辺の向島などで、新たに多くのマンションが竣工している。
- 前回調査時点から、新たに竣工したマンションは、地上階数が 10 階を超えるものが多く、3 階～5 階建の低層のマンションは竣工していない。
- 最近 10 年間で竣工したマンションは、敷地面積、建築面積、延床面積ともに、以前に竣工したものに比べ、小規模なマンションが多い。
- 住戸の間取りは、2K～3LDK の夫婦世帯・ファミリー世帯向けが主流であると考えられる。
- 最近 10 年間に竣工したマンションは、ワンルームや 1K～1LDK を主体とするマンションの割合が以前に竣工したものに比べて高くなっている。

(2) 築年数 30 年以上のマンションの増加

- 前回調査より 7 年が経過し、築年数 30 年以上のマンションは 219 件に増加している。
- 現状で築年数 30 年以上マンションの中には、総戸数 40 戸未満の小規模なものが約半数ある。
- 築年数が 20 年以上 30 年未満のマンションにおいても、総戸数 40 戸未満の小規模なものの割合が高いことから、今後も老朽化した小規模なマンションの増加が予想される。
- 築年数が 20 年以上 30 年未満のマンションが、現在 146 件あることから、10 年後には、築年数 30 年以上のマンションが、300 件を超えることが予想される。

(3) 耐震化の実施状況

- 区内には、昭和 57 年以前に竣工した、旧耐震基準の可能性のあるマンションが 184 件あり、このうち、アンケートで耐震診断や耐震改修を実施したと回答があったものは、非常に少ない。
- ピロティ構造のマンションは 205 件あり、うち、昭和 57 年以前に竣工したものが 35 件存在しているが、耐震診断を実施したものは 7 件である。
- ピロティ構造のマンションで、耐震診断後に耐震改修を実施した・実施する予定のものは 4 件と少ない。
- 緊急輸送道路の沿道には、震災時に倒壊による道路閉塞を招く可能性がある、昭和 57 年以前に竣工したマンションが 71 件存在し、そのうち、耐震診断や耐震改修により、安全性が確認されているものは 3 件のみであった。

(4) 駐車施設の状況

- 自動車駐車場は 59.5%、自転車駐輪場は 93.3%、バイク置き場は 70.4%のマンションにあることが分かった。
- 近年竣工したマンションで駐車場を設置しているものの割合は低くなっている。これは平成 20 年度に、『墨田区集合住宅条例』が制定されたことにより、敷地面積 300 ㎡未満のマンションでは、必ずしも駐車場を設置する必要がなくなったことに加えて、敷地面積の小さなマンションが竣工していることが、理由として考えられる。
- 自動車駐車場は、収容台数が総戸数の 20%未満では、台数が足りないマンションが多く、総戸数の 20%以上では、逆に台数が余るマンションが多い。
- 自転車駐輪場は、3K 以上の住戸が主体のマンションでは、収容台数が不足する状況がみられる。
- バイク置き場は、間取りの大きな住戸が主体のマンションほど、台数が足りないものの割合が高く、自転車駐輪場とバイク置き場は、自動車駐車場と異なり、収容台数だけでなく、居住者の世帯構成が利用状況に影響を与えられとされる。

(5) その他共用部の状況

- 駐車施設以外の共用部の設備は、管理員室・管理事務所が 80.3%、エレベーターが 79.2%と多い。
- ごみ置場は 74.3%、集会室・集会所と資源ごみ分別集積場は 40%程度のマンションにある。
- 共用部分をバリアフリー化していないマンションが 45.8%と、半数近くある。また、バリアフリー化への取り組みを実施しているものは少ない。