

都心部における居住環境の実態に関する研究 —東京都千代田区内のマンション全棟調査を通して—

A Study on the Actual Condition of the Condominiums at Inner City

Grasp of the Condition and Analysis by All the Condominiums in Chiyoda Ward, Tokyo

○小林智浩¹, 宇於崎勝也²

Tomohiro Kobayashi¹, Katsuya Uozaki²

Abstract: This study has grasped the condition, the condominiums form, and the use actual condition of dwelling units from the field survey result for all the condominiums located in Chiyoda Ward, Tokyo.

1. 研究の背景と目的

東京都千代田区の夜間人口は、2012 年に行政目標である 5 万人を上回った。千代田区では、1956 年の 12 万人をピークに、いわゆるバブル経済⁽¹⁾崩壊まで減少し続けたが、バブル経済崩壊後は夜間人口が回復に転じた。しかし、夜間人口減少期に日常生活用品販売店や教育施設が失われており、居住環境の水準が懸念されている。今後は、住宅付置制度など住戸の量を確保するための施策のみではなく、より良い居住環境を整備するための対策が求められている。

千代田区は、約 9 割の世帯がマンションに居住している⁽²⁾。しかしながら、千代田区内のマンション居住の現状把握は十分に行われていない。近年の千代田区内のマンションの調査としては、財団法人まちみらい千代田⁽³⁾による「マンション再生支援調査」がある。しかし、この調査はアンケート調査結果に加えて行政資料及び登記簿情報を元に作成されたものであり、マンションの利用実態や居住環境に関する現状把握が十分に行われているとは言えない。したがって、今後の千代田区の居住環境整備にあたり、まず実態把握が求められる。

よって本研究は、千代田区内のマンション全棟を対象に現地調査を行い、得られた知見から、千代田区内のマンション居住の実態を明らかにすることを目的とする。

2. 研究方法

千代田区内の分譲⁽⁴⁾、賃貸マンション⁽⁵⁾全棟⁽⁶⁾を調査対象とする。マンションデータベース⁽⁷⁾から、千代田区内のマンション所在地を把握し、現地に赴き外観目視調査を行い、建物形態や管理状態を把握する。同時に、ポストの表札調査を行い、住戸の利用実態を把握する。以上より得られた知見から、千代田区内のマンション居住の実態を明らかにする。

3. 分譲マンション外観目視調査結果

本稿の分析では、大規模な改修工事などで調査不可

能であった 30 棟を除いた 352 棟の調査結果を用いて分析を行う。千代田区全体としては、ゲタ履きの無いマンションが 167 棟、ゲタ履きの有るものが 185 棟である。

竣工年別にみると、バブル経済崩壊前はゲタ履きの有るものが多いのに対し、バブル経済崩壊後はゲタ履きの無いものが多い。

管理状態は、壁面の汚れ、鉄筋の露出・錆、壁面の亀裂、鉄部の錆・破損をそれぞれ 1 ポイントとし、これら劣化の状況が見られた場合、減点する。いずれの状況も見られなければ 4 ポイントで、すべての状況が見られ、明らかに管理状態に問題があると考えられるものが 0 ポイントとなる。千代田区全体としては、管理状態に問題のあるものは少ない。また、バブル経済前後を比べるために 1992 年を境とすると、バブル経済崩壊以前に竣工したもののほうが管理状態に問題のあるものが多い。

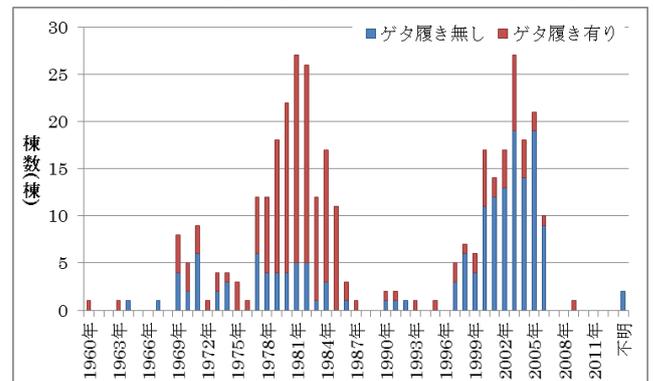


Figure.1 The building form of the condominium according to completion year

Table 1 Results of an investigation of the condition of condominiums

	0ポイント	1ポイント	2ポイント	3ポイント	4ポイント	計
千代田区	7(棟) 2.0%	26(棟) 7.4%	85(棟) 24.1%	117(棟) 33.2%	117(棟) 33.2%	352(棟) 100.0%
1991年以前	7(棟) 3.4%	22(棟) 10.8%	56(棟) 27.5%	65(棟) 31.9%	54(棟) 26.5%	204(棟) 100.0%
1992年以降	0(棟) 0.0%	4(棟) 2.0%	29(棟) 14.2%	528(棟) 25.5%	63(棟) 30.9%	148(棟) 100.0%

4. 分譲マンションの表札調査結果

本稿の分析では、表札調査が可能であった 15, 098 戸を対象に分析を行う。千代田区全体としては、表札の表

記が無いものが過半数である。表記のあるもののうち、居住者のいる住居が 54%、転用されているものが 46%である。バブル経済前後で比較すると、バブル経済崩壊以前に竣工したもののほうが転用が進んでいる。

Table.2 The use survey result of the dwelling unit of condominiums

	総戸数	表記無し	表記有り	住居(居住者有り)	転用住戸
千代田区	15,098(戸)	8,232(戸)	6,866(戸)	3,710(戸)	3,156(戸)
	100.0%	54.5%	45.5%	54.0%	46.0%
1991年以前	8,307(戸)	2,978(戸)	5,329(戸)	2,500(戸)	2,829(戸)
	100.0%	35.8%	64.2%	46.9%	53.1%
1992年以降	6,791(戸)	5,254(戸)	1,537(戸)	1,210(戸)	327(戸)
	100.0%	77.4%	22.6%	78.7%	21.3%

5. 賃貸マンション外観目視調査結果

本稿の分析では、調査不可能であった 22 棟を除いた 264 棟を対象に分析を行う。千代田区内の賃貸マンションはゲタ履きの無いものは 161 棟、ゲタ履きの有るものは 103 棟である。竣工年別にみると、バブル経済崩壊後に竣工したものが 180 棟と多いことと、ゲタ履きの無いものが増加したことがわかる。

管理状態は、千代田区全体としては分譲マンションより良好であるものが多い。これは、比較的近年竣工したものが多く影響していると考えられる。

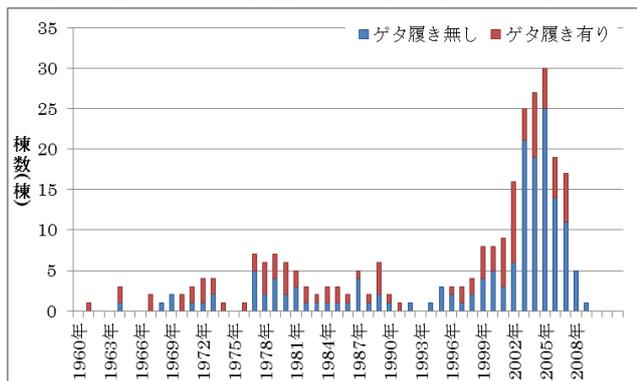


Figure.2 The building form of the rental apartment according to completion year

Table 3 Results of an investigation of the condition of rental apartments

	0ポイント	1ポイント	2ポイント	3ポイント	4ポイント	計
千代田区	0(棟)	1(棟)	9(棟)	83(棟)	171(棟)	264(棟)
	0.0%	0.4%	3.4%	31.4%	64.8%	100.0%
1991年以前	0(棟)	1(棟)	6(棟)	38(棟)	39(棟)	84(棟)
	0.0%	1.2%	7.1%	45.2%	46.4%	100.0%
1992年以降	0(棟)	0(棟)	3(棟)	45(棟)	132(棟)	180(棟)
	0%	0%	2%	25%	73%	100%

6. 賃貸マンションの表札調査結果

本稿の分析では、ポストの表札調査が可能であった 6,652 戸を対象に分析を行う。千代田区全体としては、表札に表記があったものは 22%と分譲マンションよりも少ない。そのうち、居住者のいる住居は 49%と約半数の住戸が転用されていることがわかる。バブル経済前後を比較すると、1991 年以前のほうが転用率は高いことがわかる。

Table.4 The use survey result of the dwelling unit of rental apartments

	総戸数	表記無し	表記有り	住居(居住者有り)	転用住戸
千代田区	6,652(戸)	5,169(戸)	1,483(戸)	727(戸)	756(戸)
	100.0%	77.7%	22.3%	49.0%	51.0%
1991年以前	1,764(戸)	1,014(戸)	750(戸)	258(戸)	492(戸)
	100.0%	57.5%	42.5%	34.4%	65.6%
1992年以降	4,888(戸)	4,155(戸)	733(戸)	469(戸)	264(戸)
	100.0%	85.0%	15.0%	64.0%	36.0%

7. まとめ

本調査により、以下の項目を明らかにした。分譲、賃貸マンションともに、

- ① 千代田区全体としては、約半数がゲタ履きの有るマンションであるが、近年はゲタ履きの無いものが主流であり、その形態が変化している。
- ② 管理状態に問題のあるものは少ない。
- ③ 利用実態が把握できた住戸のうち、約半数が住居以外に転用されている。また、住戸の転用は、築年数が増えることで進んでいく。

以上のことから、ゲタ履きを無くし、居住に純化したマンションが竣工されるようになり、都心部にも住宅地が形成されつつあると考えられる。しかし、住戸が転用されることによって、マンション内では居住環境が悪化していることが懸念される。

8. 注釈及び参考文献

- (1) 1986 年 12 月から 1991 年 2 月までの 51 ヶ月間に日本で起こった資産価格の上昇と好景気、およびそれに付随して起こった社会現象。
- (2) 平成 20 年住宅・土地統計より、総世帯数 21,870 のうち 19,740 世帯がマンションに居住している。
- (3) 千代田区の協力のもと、千代田区の総合的なまちづくりの推進、支援を行っている団体。
- (4) 本研究における分譲マンションとは、分譲後に区分所有者により賃貸化した住戸の有無を問わず、分譲物件として竣工、販売されたものとする。
- (5) 本研究における賃貸マンションとは、賃貸物件として竣工、賃貸されたものとし、分譲後に区分所有者により賃貸された住戸を有すものを含まない。
- (6) 平成 23 年までに竣工した分譲マンション 382 棟、賃貸マンション 286 棟を調査対象とする。
- (7) 財団法人まちみらい千代田が行った「マンション支援調査」によって作成された千代田区内に立地するマンションのデータベース。
- (8) ゲタ履きとは、主として 1 階など下層階に事務所など住戸以外を用途とした空間や室あることをいう。

[1]財団法人まちみらい千代田：「マンション再生支援調査報告書」2009