

平成29年度
足立区分譲マンション
実態調査報告書

平成30年1月

足立区

目 次

第Ⅰ章 調査の概要	1
1 調査の背景	1
2 調査の目的	1
3 調査の対象	1
4 調査の内容	2
第Ⅱ章 分譲マンションの実態調査結果（概要）	3
1 1043 棟（58,777 戸）の調査結果	3
(1) 築年別分類	3
(2) 戸数別分類	3
(3) 駅勢圏別分類	3
(4) 足立区全域のマンション所在図	4
(5) 目視調査による調査結果	5
2 建築年及び戸数規模から見る主要項目	10
(1) 管理形態（管理会社委託等）	10
(2) 規約・議事録等保管場所の掲示	11
(3) 空室状況	12
(4) オートロックの設置	13
(5) 外壁の主な仕上げ	14
(6) 外壁の劣化	15
(7) エレベーターの設置	16
(8) 駐車形態	17
(9) 機械式駐車場の状況	18
3 5 地域 3 0 地区別の集計結果	19
4 5 地域別の集計結果	23
5 5 地域別の外観目視調査集計結果	26

第Ⅲ章 回収アンケート結果に基づくマンションの概況	37
1 アンケート調査の集計結果（アンケート調査 回収件数 243件）	37
第Ⅳ章 マンション施策の方向性（提言）	47
1 コミュニティ形成に関することについて	47
2 分譲マンションの維持管理に関する支援について	47
3 分譲マンションに対する各種助成制度の周知について	47
4 良質な住宅ストックとするための取組みについて	47
5 管理不全マンションへの対策と提言について	48
6 管理不全（予備群）と思われるマンションについて	49

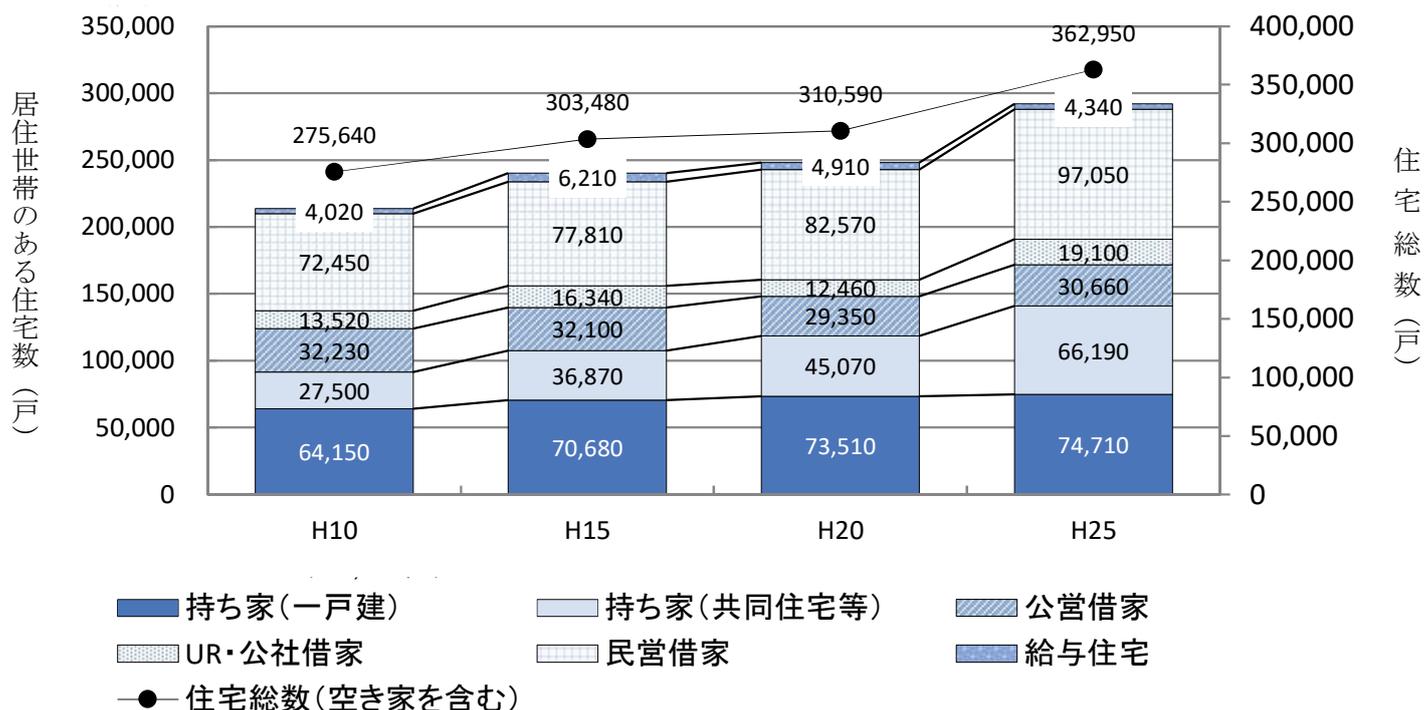
第 I 章 調査の概要

1 調査の背景

「住宅・土地統計調査」によると、足立区内の住宅総数は平成 25 年（2013 年）時点で空き家を含めて約 36 万戸となっており、特に平成 20 年（2008 年）から居住世帯のある住宅数が大きく増加している。

建て方・所有関係別に見ると、平成 15 年（2003 年）からの 10 年間で持ち家（共同住宅等）が約 3 万戸、民営借家が約 2 万戸増加している。

足立区の建て方・所有関係別住宅数の推移



資料：住宅・土地統計調査

2 調査の目的

区内の分譲マンションについて、建物概要や管理状況、居住者の意識などの最新状況を把握することにより、区によるマンション支援策を再構築するための基礎資料を得ることを目的とする。

3 調査の対象

「東京都マンションデータベース」に記載されている足立区に分譲マンションを対象に調査を行った。

注) 「東京都マンションデータベース」を基に全棟訪問調査を行った結果「マンションの管理の適正化の推進に関する法律 第二条」に定められた分譲マンションは 1,043 棟であった。

マンションの管理の適正化の推進に関する法律

(定義)

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

- 一 マンション 次に掲げるものをいう。
- イ 二以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。）第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（区分所有法第二条第三項に規定する専有部分をいう。以下同じ。）のあるもの並びにその敷地及び附属施設。

4 調査の内容

(1) 目視調査の内容（資料1）

- 調査方法 マンション管理士による外観目視
調査期間 平成29年7月～10月
調査項目 ①管理関係の現況（委託管理状況、管理員勤務形態、ポスト名義 他）
②居住環境（バリアフリー状況を含め玄関、廊下、階段、エレベーター、オートロック、清掃状況 他）
③建物内・外観の現況（仕様、クラック、サビ・変色、汚れ 他）
④施設、設備等の管理状況（機械式を含む駐車場、駐輪場、受水槽、ゴミ置場、玄関、廊下、内・外壁、防犯カメラ、植栽 他）
⑤空室状況
※空室状況の調査について、本調査は外観目視を主体としたものであるため、面談による調査以外は主に「郵便ポスト」の状況からの推定調査にとどまっている。

(2) アンケート調査の内容（資料2）

- 調査方法 分譲マンション1,043棟にアンケートを配布（回収243件）
調査期間 平成29年7月～10月
調査項目 ①管理状況・管理体制
②管理規約
③建物・施設の概要
④建物・施設の維持管理
⑤高経年マンション（1981年以前建築）
⑥空き住戸
⑦コミュニティ活動
⑧犯罪対策
⑨災害対策
⑩行政の支援
⑪自由意見欄

第Ⅱ章 分譲マンションの実態調査結果（概要）

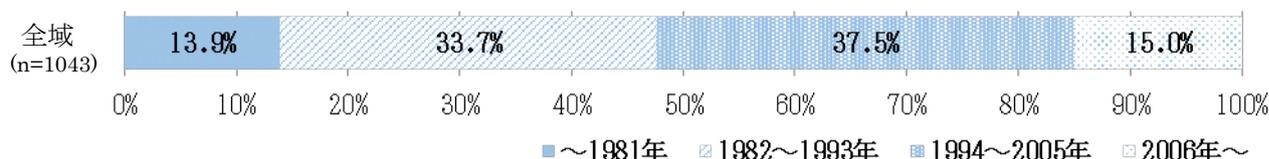
1 1,043棟（58,777戸）の調査結果

（1）築年別分類（東京都マンションデータベースに基づく建築年）

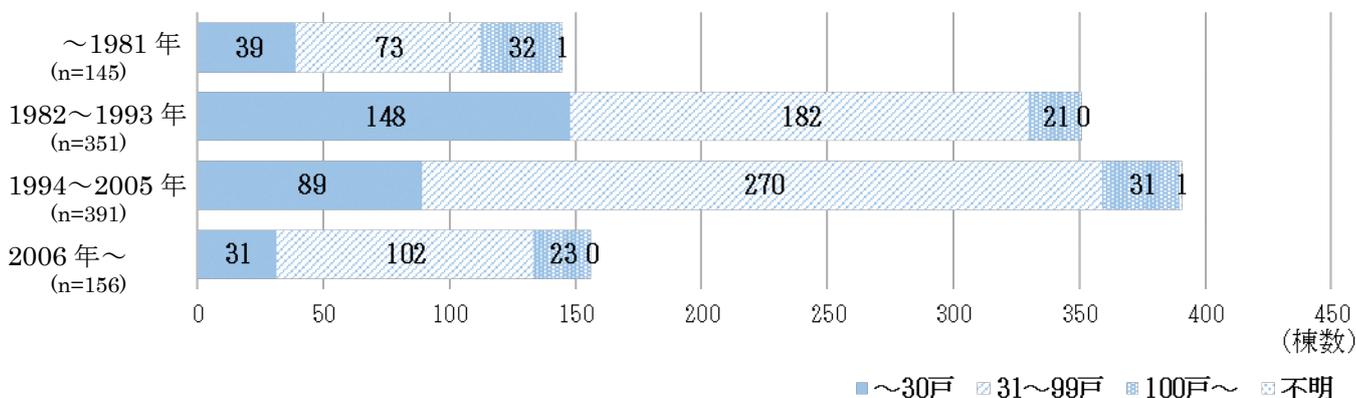
1981年以前（旧旧耐震基準を含む）と一般的な大規模修繕工事の周期とされる12年毎に築年別に区分した。

昭和56年（1981年）以前（旧耐震基準）に建設されたマンションは145棟（約14%）。

昭和57年（1982年）以降（新耐震基準）に建設されたマンションは898棟（約86%）。



（2）戸数別分類（東京都マンションデータベースに基づく住戸数）



（3）駅勢圏別分類

駅から半径500m圏内に立地	573棟（55%）	34,143戸（58%）
駅から半径500m圏外に立地	470棟（45%）	24,634戸（42%）

駅勢圏内 町丁目一覧

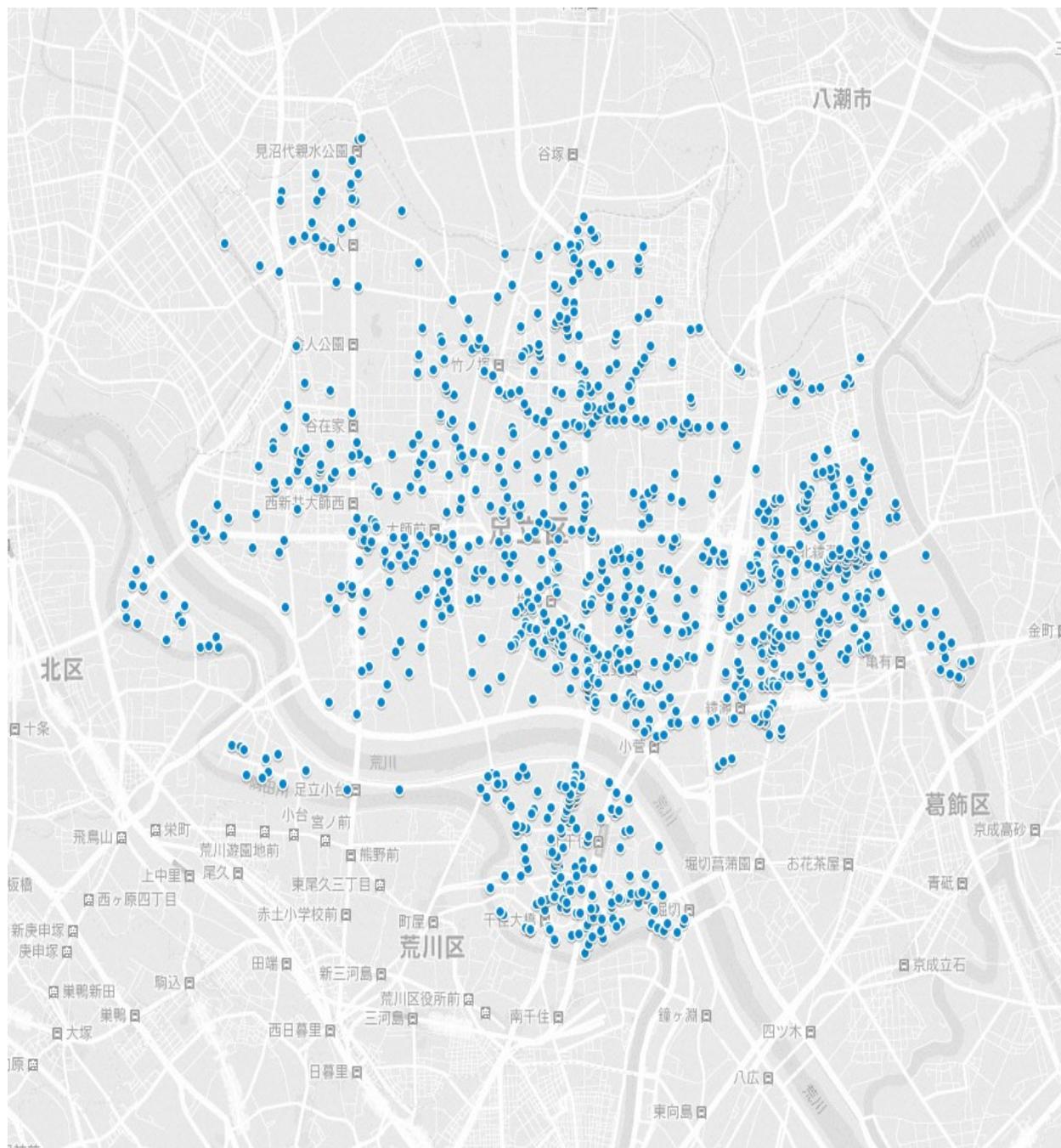
千住一～四丁目、千住曙町、千住旭町、千住東一・二丁目、千住関屋町、千住橋戸町、千住宮元町、千住元町、千住柳町、千住仲町、日ノ出町、柳原一・二丁目、小台一・二丁目、扇二丁目、江北一・二・五丁目、扇一・三丁目、興野一・二丁目、西新井本町一～四丁目、梅島一～三丁目、梅田五～八丁目、西新井栄町一～三丁目、青井二～四丁目、足立一～四丁目、弘道一・二丁目、中央本町一・二丁目、西綾瀬一～四丁目、綾瀬一～四丁目、加平一・三丁目、谷中一～五丁目、東和二・五丁目、中川一～四丁目、大谷田四丁目、南花畑一・二丁目、六町一～四丁目、栗原一・三丁目、島根三・四丁目、竹の塚一～七丁目、西新井一～四・六・七丁目、江北六・七丁目、皿沼二・三丁目、谷在家一～三丁目、伊興一～五丁目、西伊興二丁目、西竹の塚一・二丁目、伊興本町一・二丁目、舎人一～六丁目

注）駅勢圏

駅を中心とした人々の居住地を含めた範囲。本調査においては、東武スカイツリーライン、日暮里舎人ライナー、つくばエクスプレス、JR常磐線・千代田線、京成線の各駅を中心に半径500m以内と定義している。

(4) 足立区全域のマンション所在図

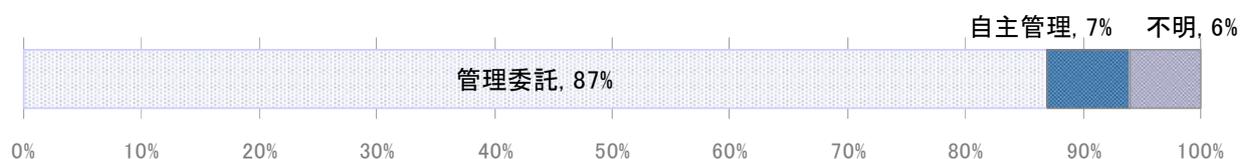
千住地域の他、中央本町地域・東綾瀬地域、竹の塚地域・西新井地域等にマンションの所在が多くみられる。



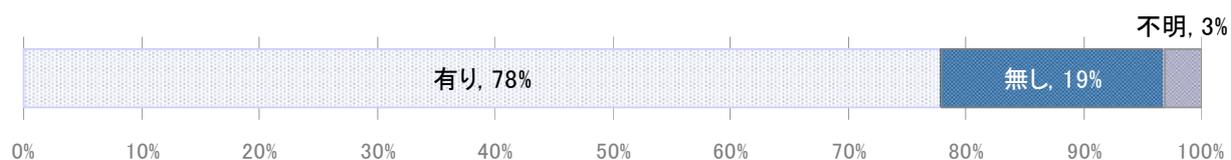
(5) 目視調査による調査結果 (1,043 棟)

【マンションの管理関係】

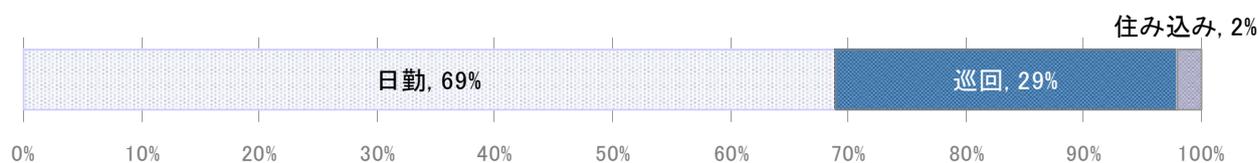
①管理形態 (管理会社委託等)



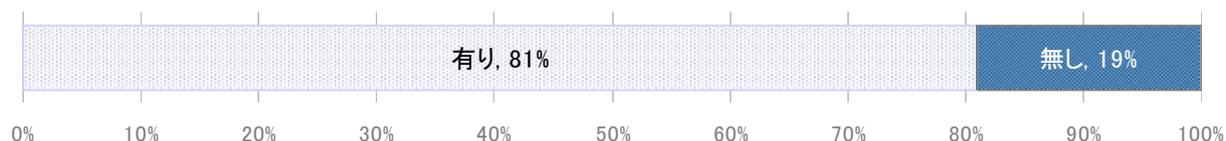
②管理員



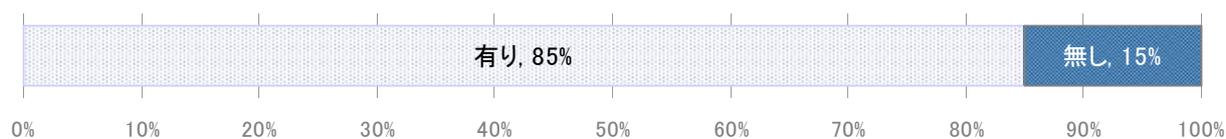
③管理員勤務形態



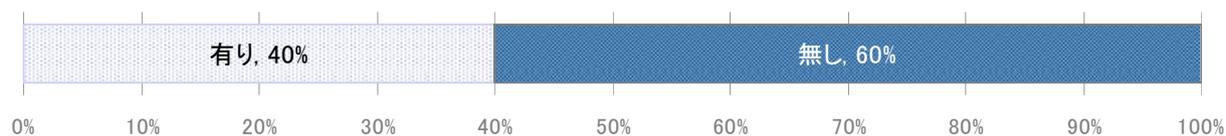
④管理員室



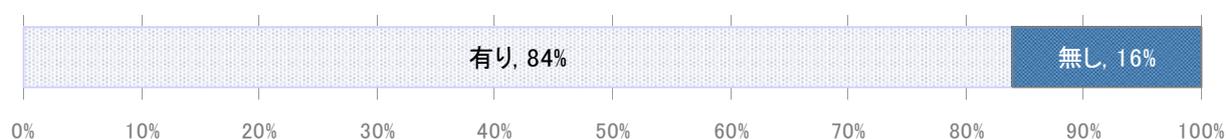
⑤管理組合郵便窓口 (ポスト等)



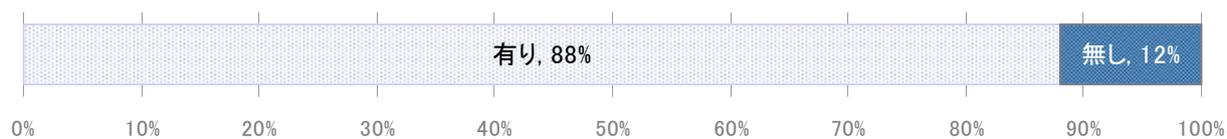
⑥規約・議事録等保管場所の掲示



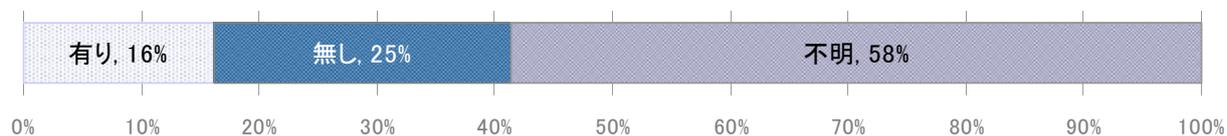
⑦緊急連絡先の表示



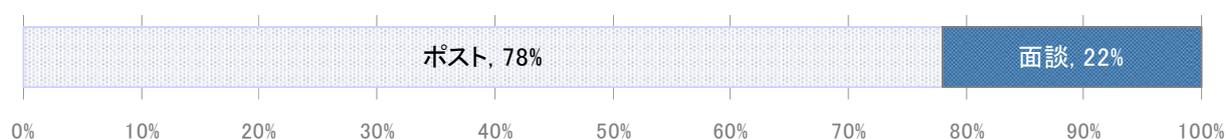
⑧ 掲示板の設置



⑨ 空室状況

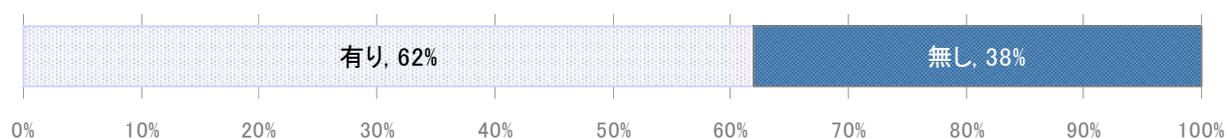


⑩ 空室調査結果の根拠

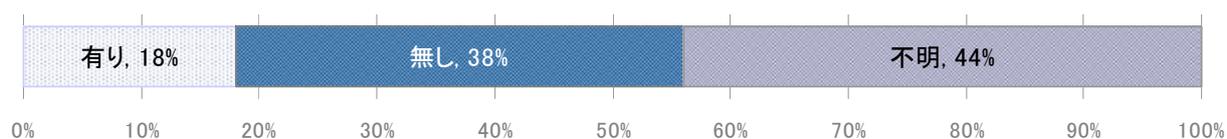


【施設・設備の有無】

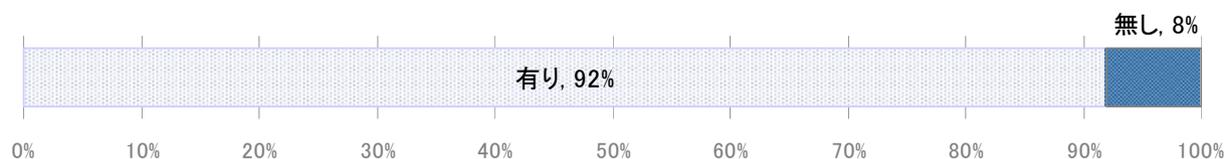
① オートロック



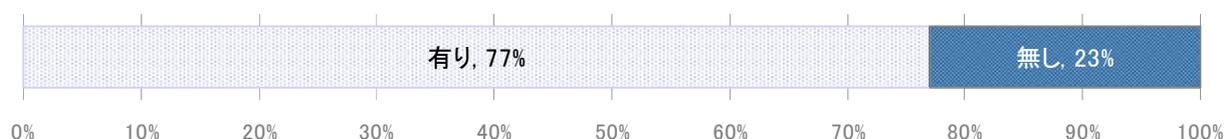
② 集会室



③ エレベーター



④ 駐車場

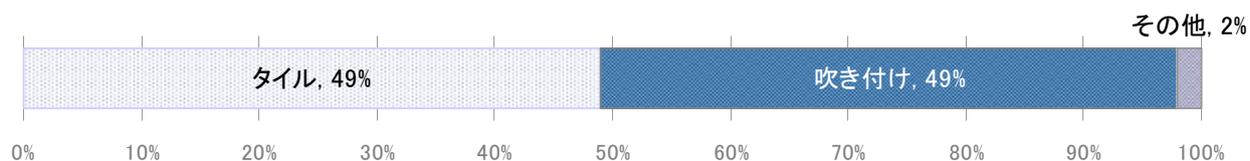


⑤自転車・バイク置場

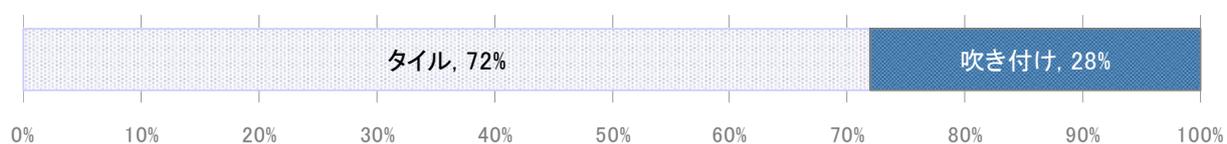


【壁・廊下・階段等の形態】

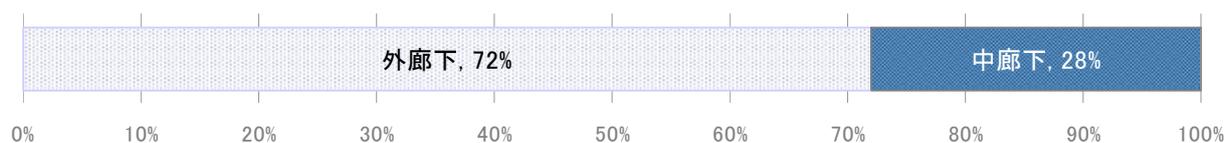
①内壁の主な仕上げ



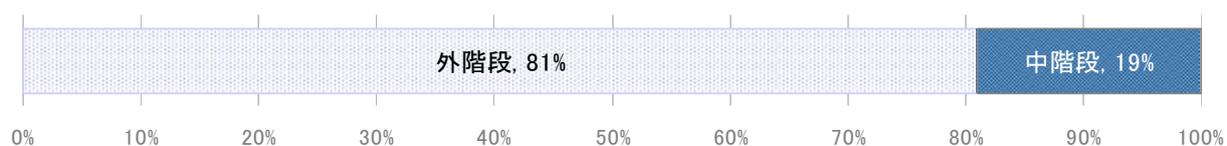
②外壁の主な仕上げ



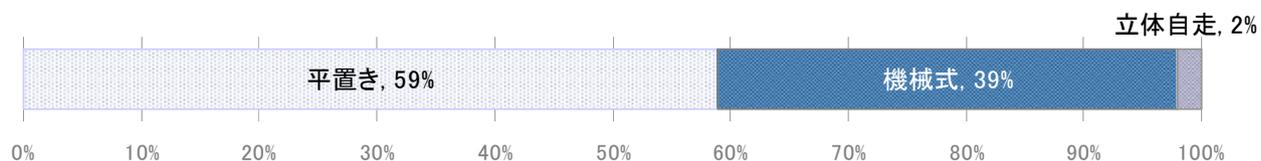
③共用廊下



④共用階段

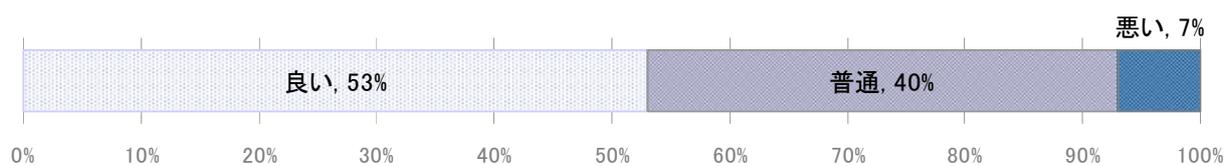


⑤駐車形態

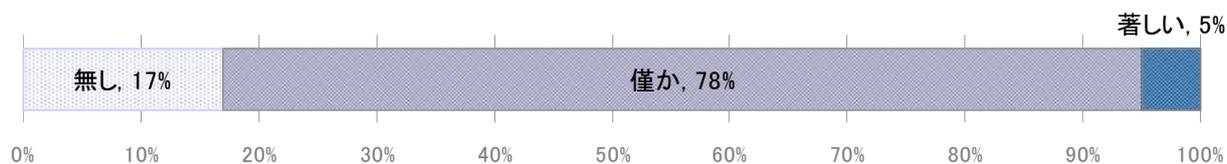


【施設・設備の管理状況】

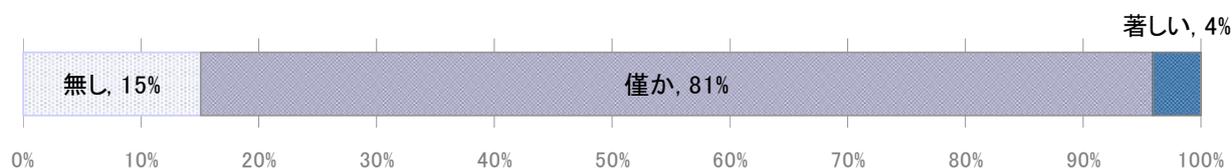
① エントランス環境



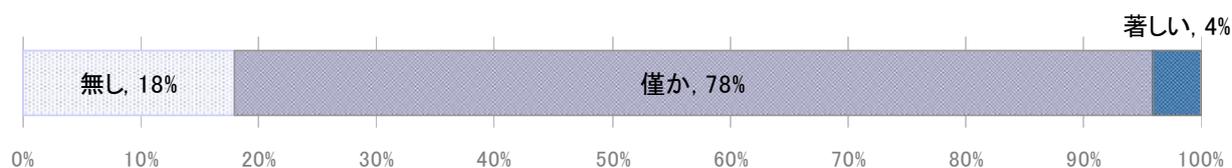
② 共用廊下の汚れ



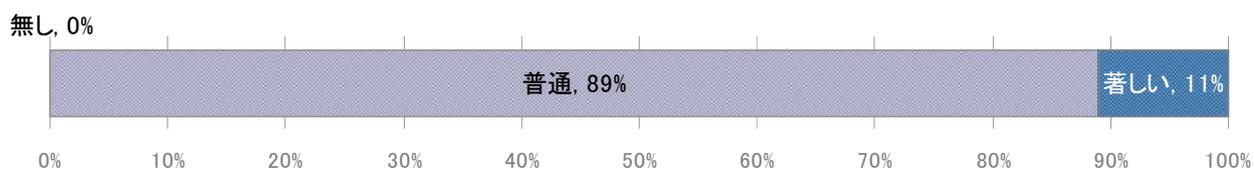
③ 共用廊下のクラック



④ 共用廊下のサビ



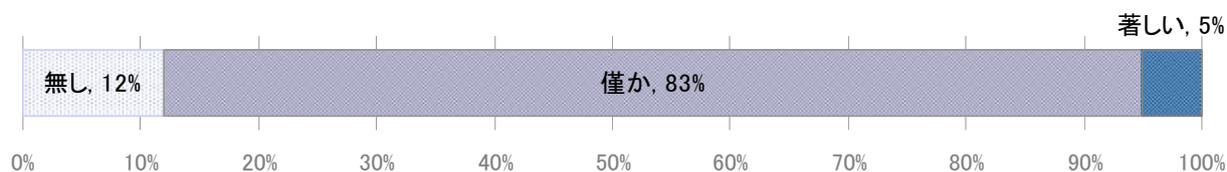
⑤ 外壁の汚れ



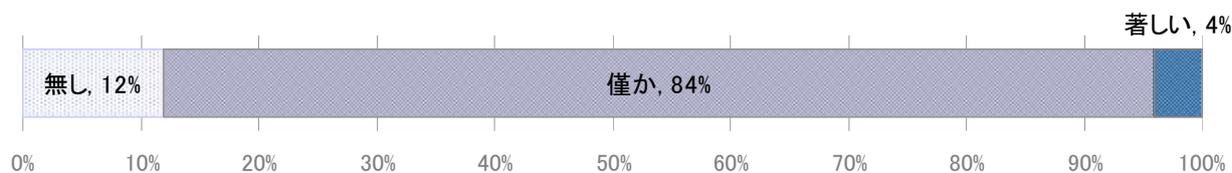
⑥ 外壁のクラック



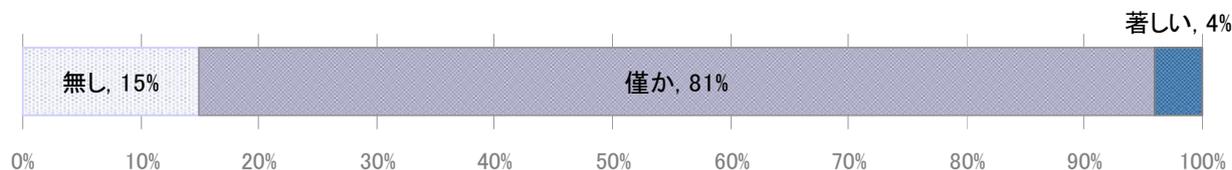
⑦ 外壁のサビ



⑧共用階段のクラック



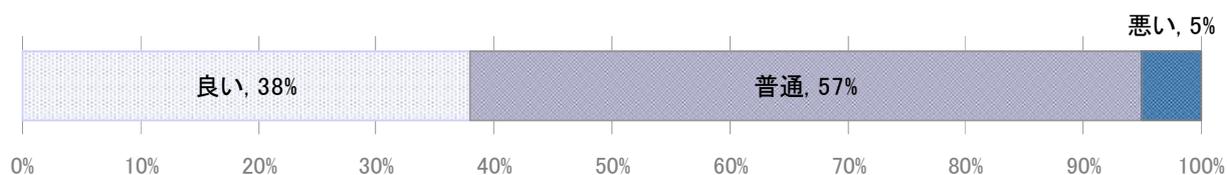
⑨共用階段のサビ



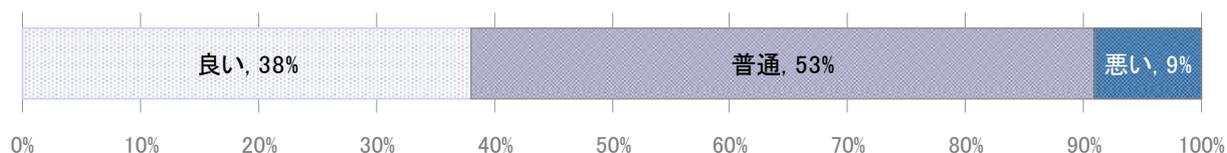
⑩鉄部のサビ



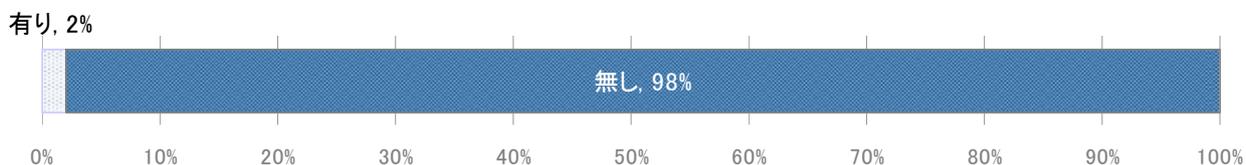
⑪機械式駐車場の状況



⑫自転車・バイク置場の管理状況



⑬耐震改修工事の実施



〈用語の説明〉

著しい：大きな傷や汚れが多数ある状態

僅か：注意して見ると傷や汚れがある状態

無し：築浅または修繕工事後の物件であり手入れがされている状態

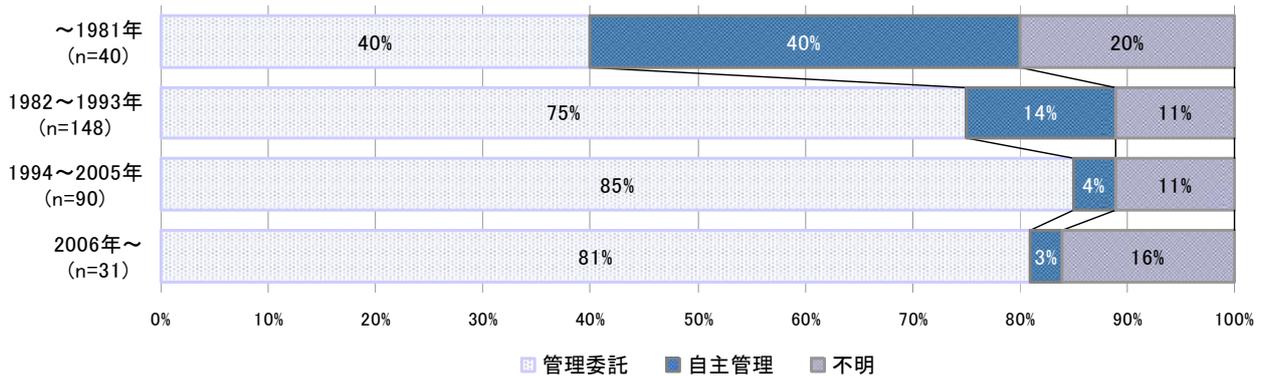
2 建築年及び戸数規模から見る主要項目

(1) 管理形態（管理会社委託等）

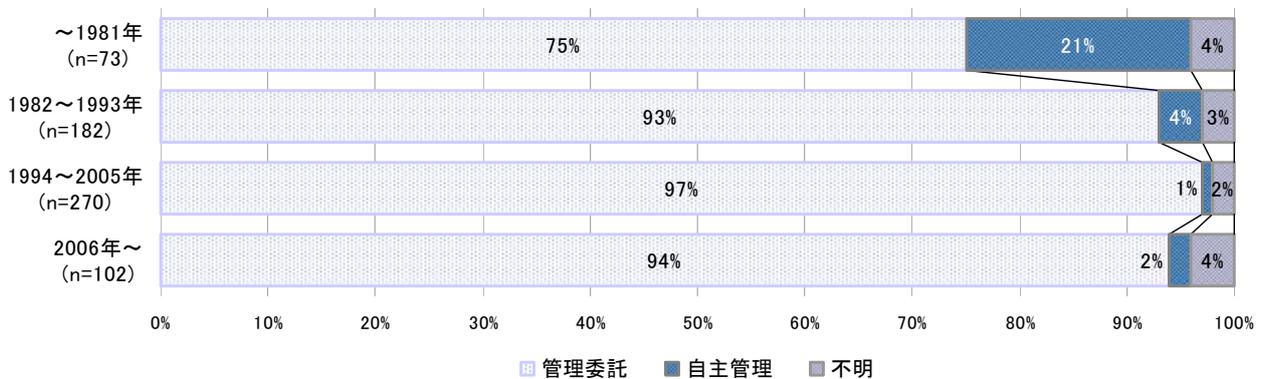
1982年以降では概ね管理会社に委託しているが、1981年以前に建築されたマンションにおいては自主管理等も多くみられる。

1994年以降に建築された大規模マンションでは100%管理会社に委託している。

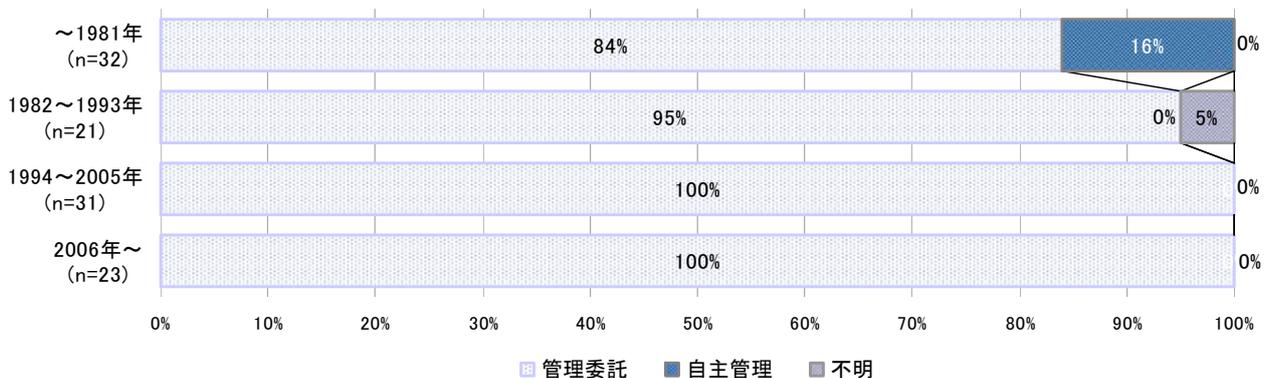
【～30戸：小規模マンション】



【31～99戸：中規模マンション】



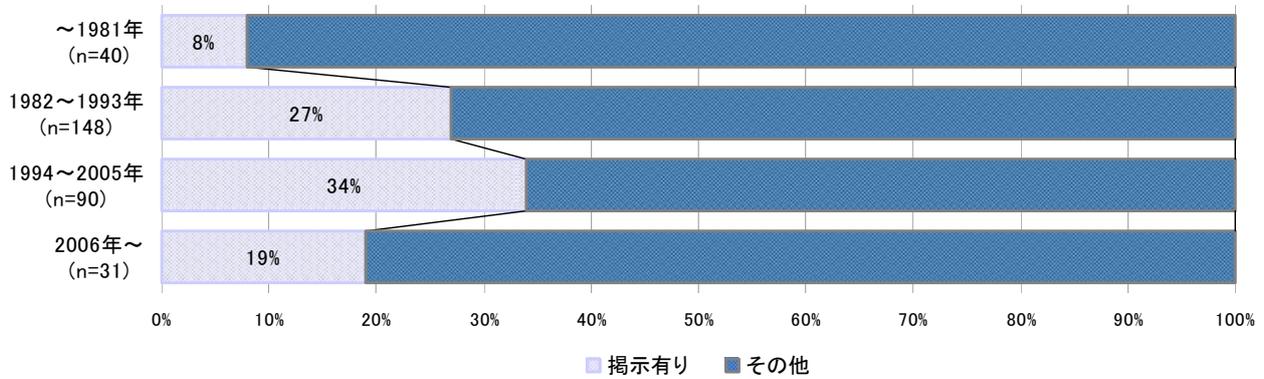
【100戸～：大規模マンション】



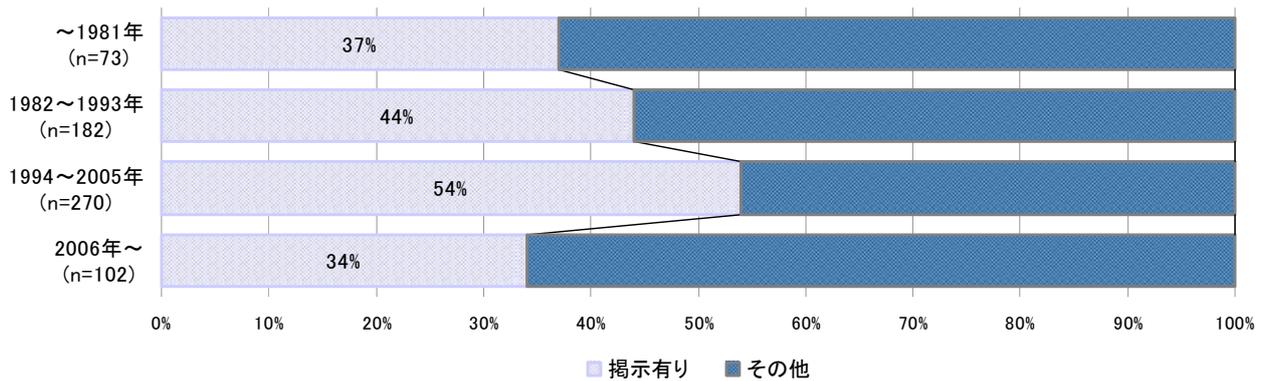
(2) 規約・議事録等保管場所の掲示

規約・議事録等保管場所の掲示は、区分所有法第33条第3項に「規約の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。」と定められている。

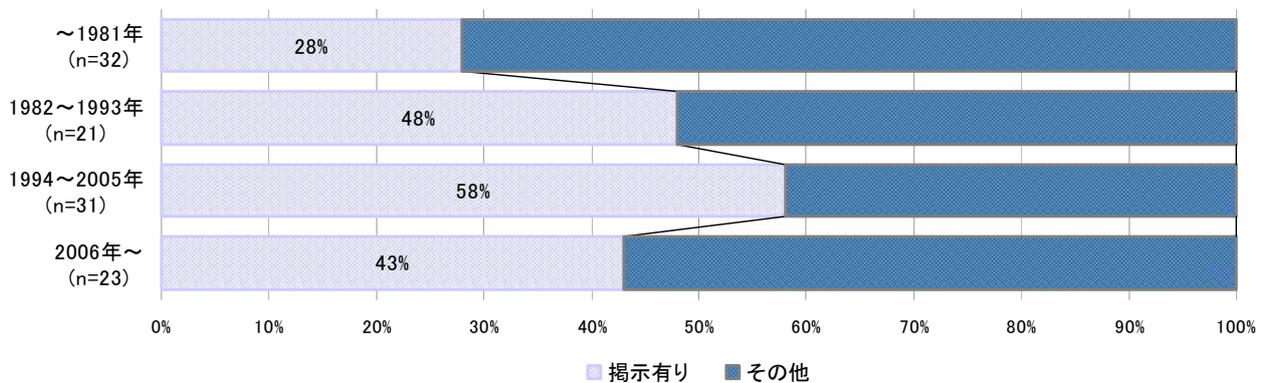
【～30戸：小規模マンション】



【31～99戸：中規模マンション】



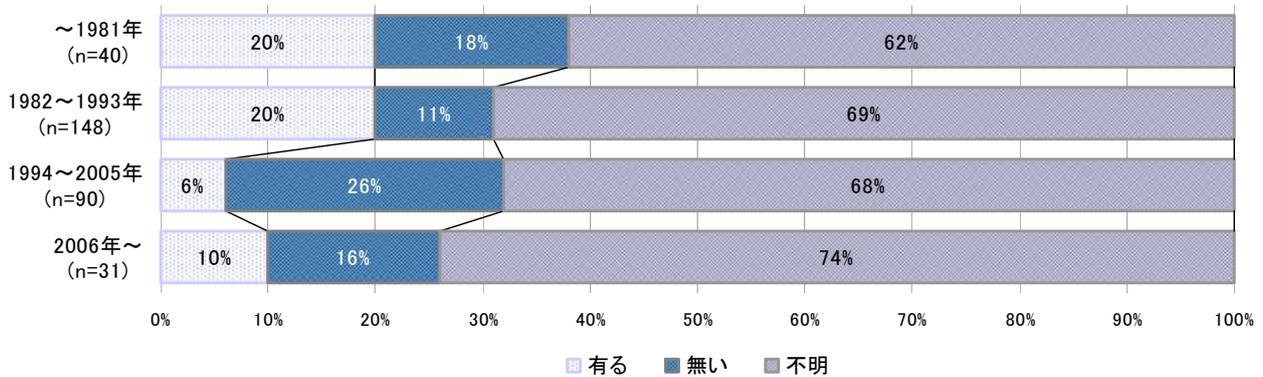
【100戸～：大規模マンション】



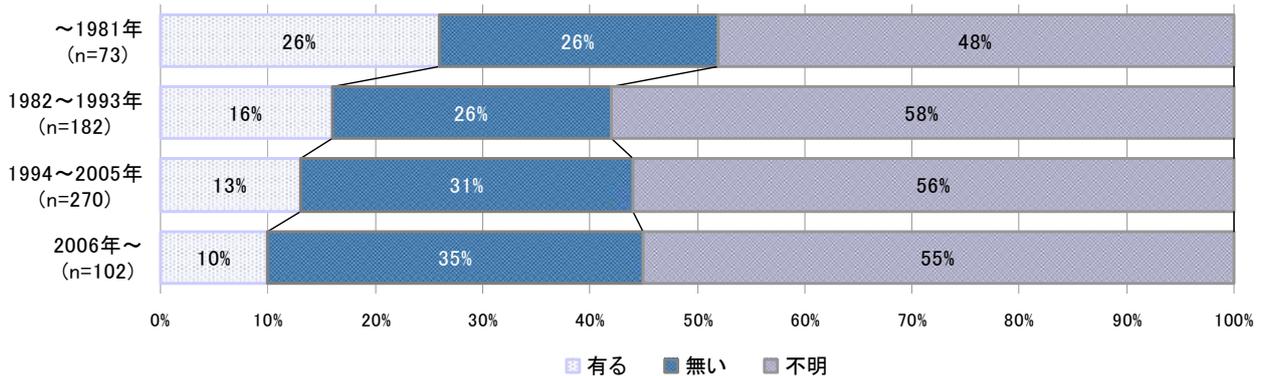
(3) 空室状況

空室調査については外観目視を主体としたものであるため、面談による調査以外は主に「郵便ポスト」の状況からの推定調査に留まっている。

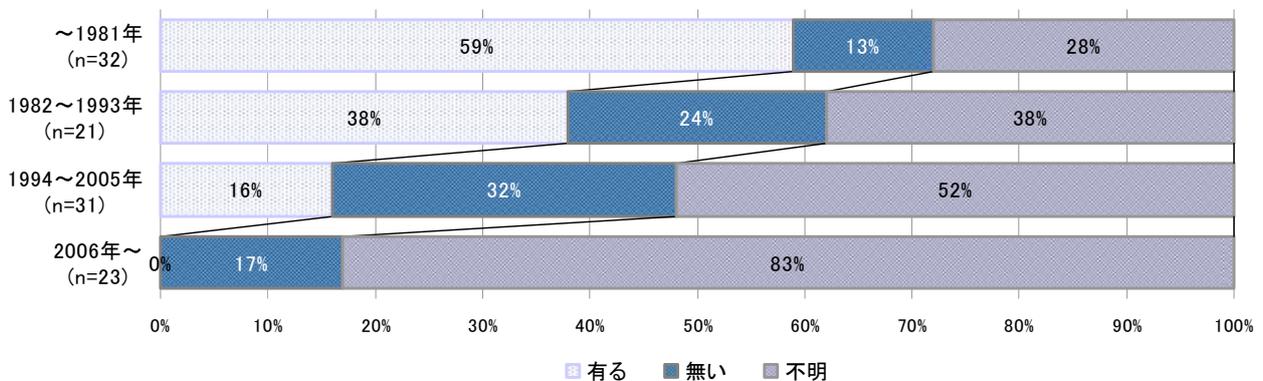
【～30戸：小規模マンション】



【31～99戸：中規模マンション】



【100戸～：大規模マンション】

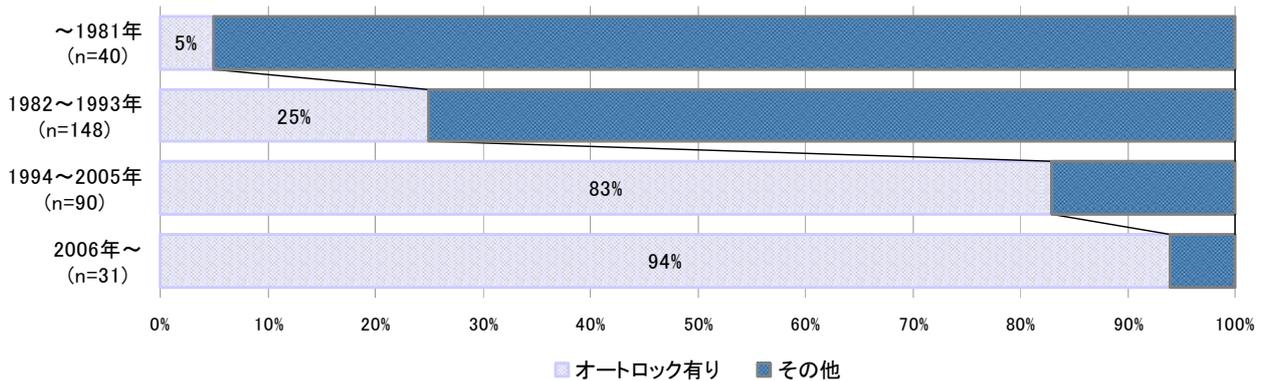


(4) オートロックの設置

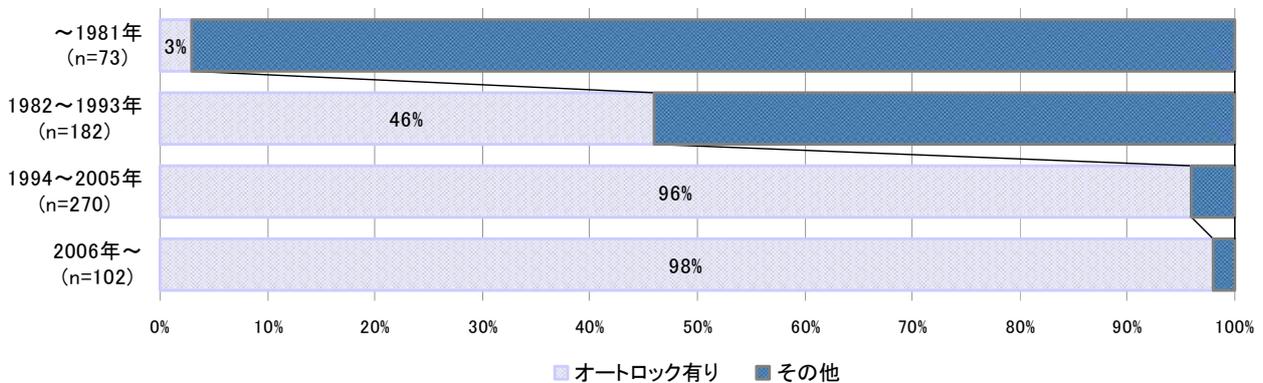
1981年築以前の小規模・中規模マンションは、設置率がそれぞれ5%・3%であった
 オートロックも1982年築以降には設置の標準化が始まり2006年築以降の小規模・中規模
 マンションでは、全体の94%・98%がオートロックとなっている。

大規模マンションでは1994年築以降100%がオートロックとなっている。

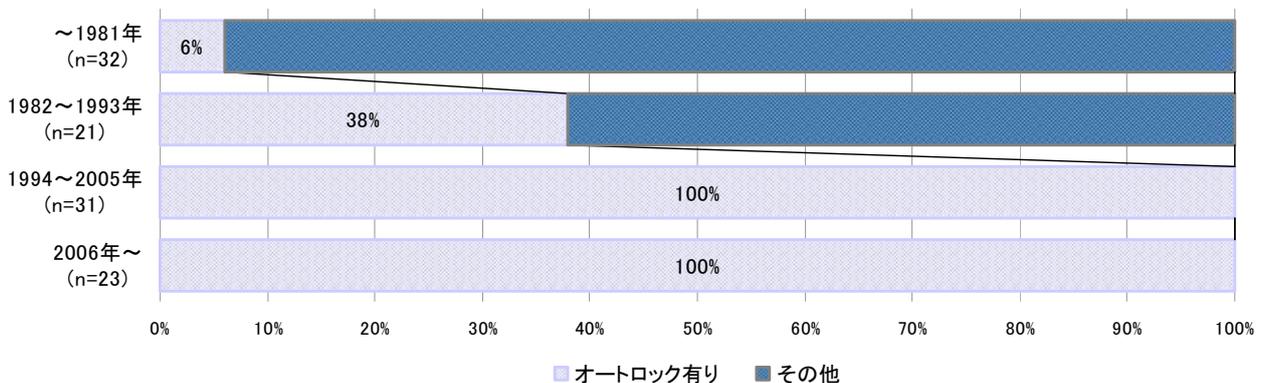
【～30戸：小規模マンション】



【31～99戸：中規模マンション】



【100戸～：大規模マンション】

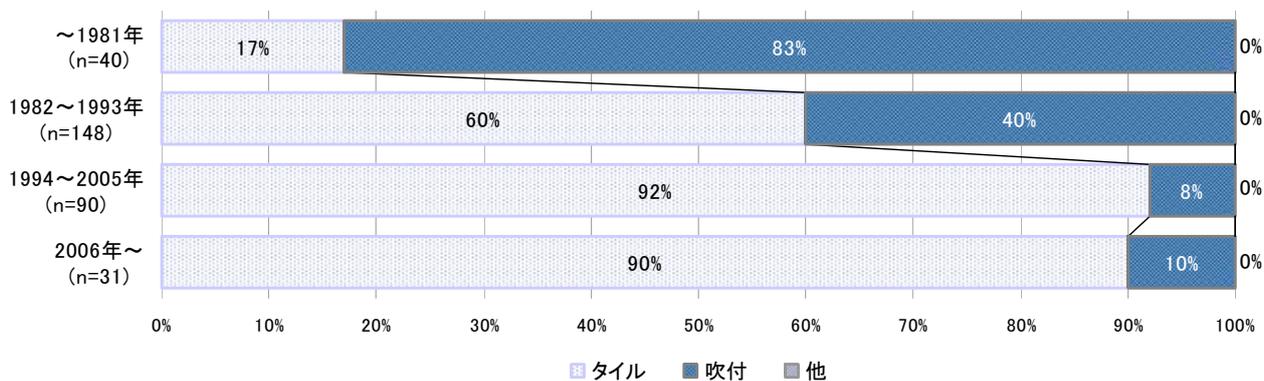


(5) 外壁の主な仕上げ

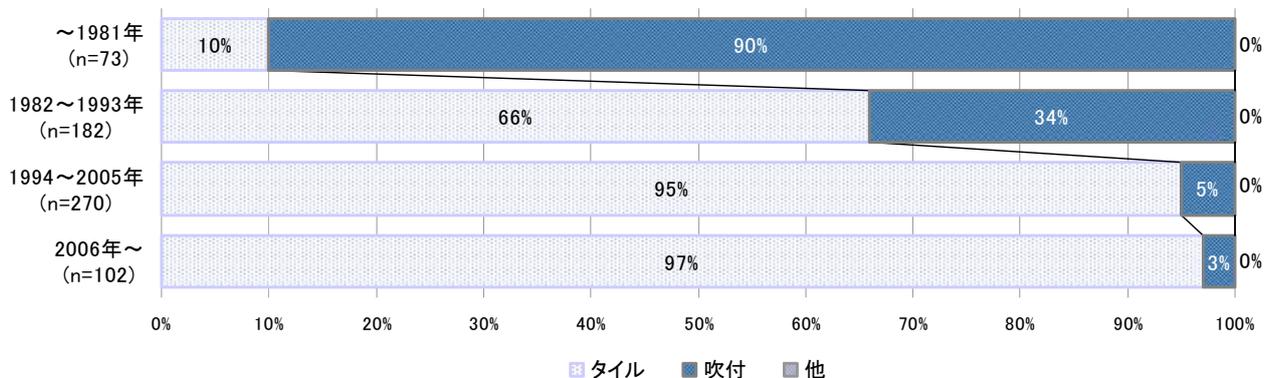
1981年築以前では外壁をタイルとしている小規模マンションは17%であったが、1982年を境に高級感のある外観を意識し外壁をタイルとするマンションが多くなっている。

2006年以降は、マンション規模に関係なく、いずれのマンションもタイル仕様が90%を超えている。

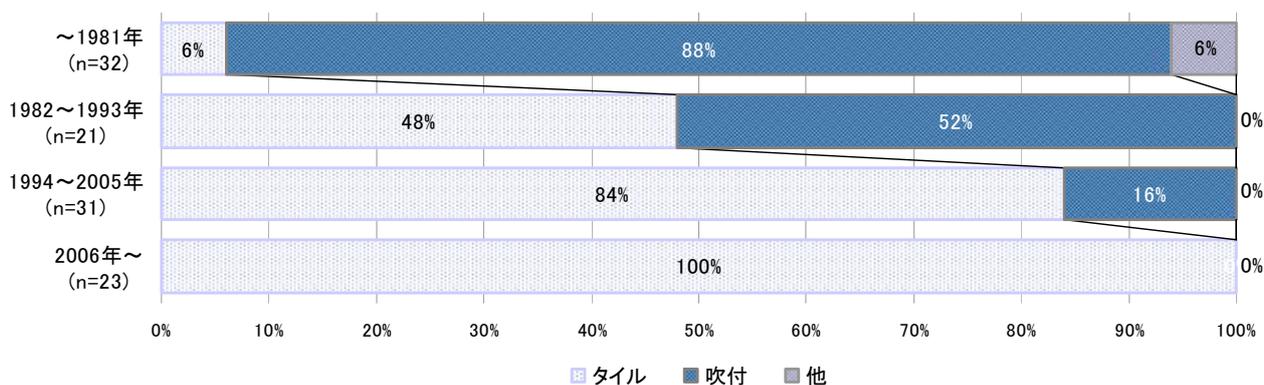
【～30戸：小規模マンション】



【31～99戸：中規模マンション】



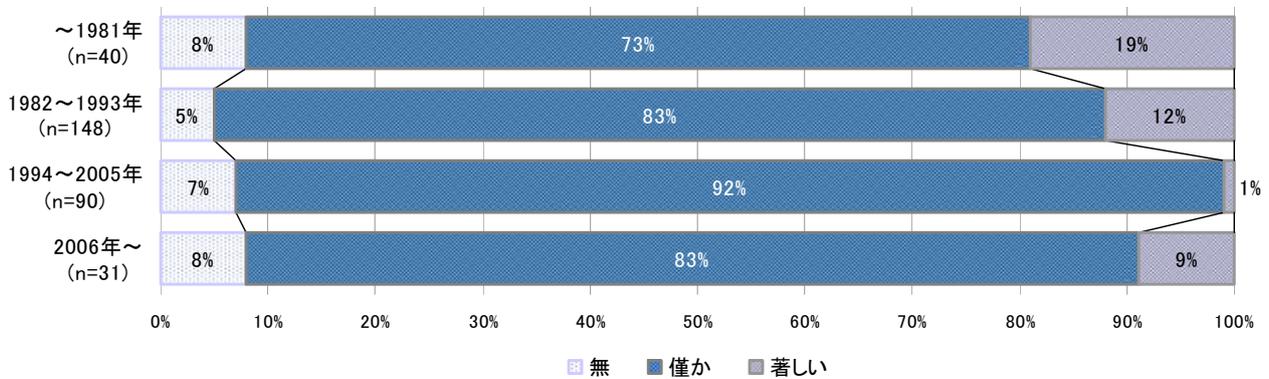
【100戸～：大規模マンション】



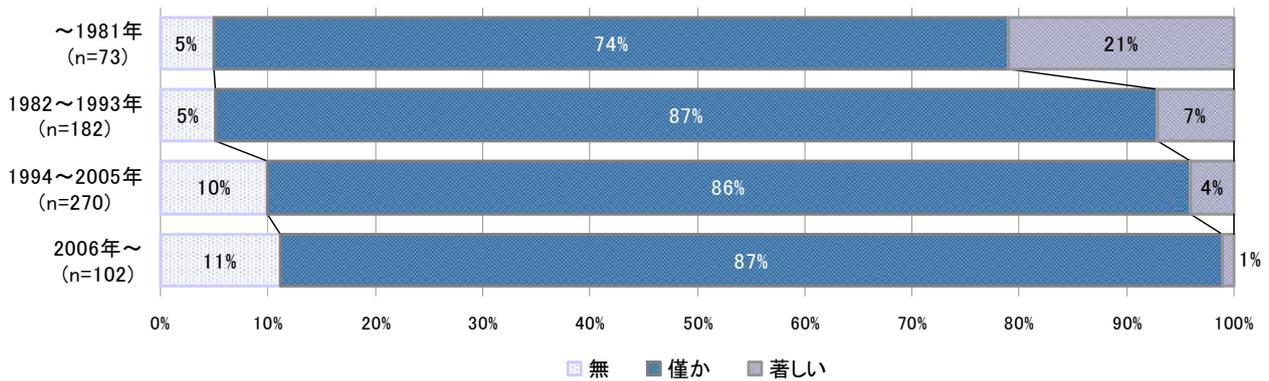
(6) 外壁の劣化（汚れ・クラック・サビ状況の総合評価）

1981年築以前の小・中規模のマンションでは、約20%に著しい劣化がみられるが、1982年築以降では著しい劣化とされる比率も減少している。

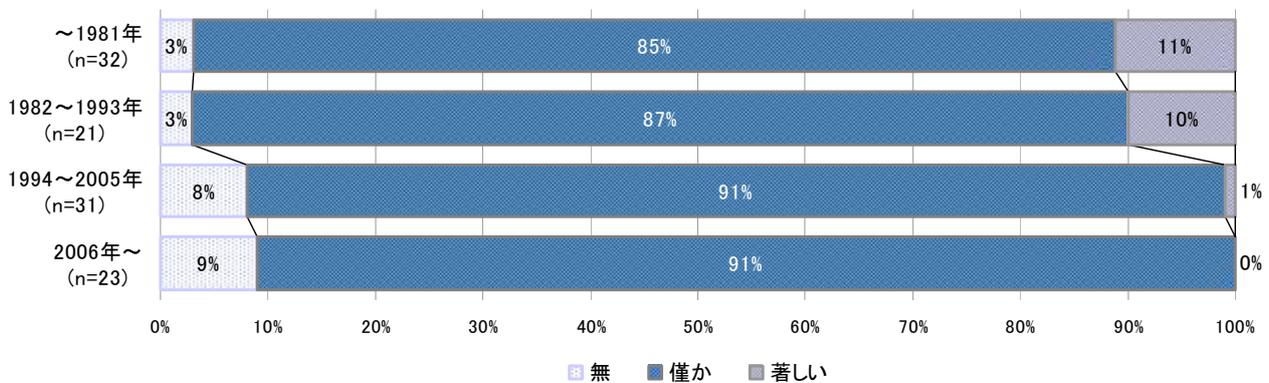
【～30戸：小規模マンション】



【31～99戸：中規模マンション】



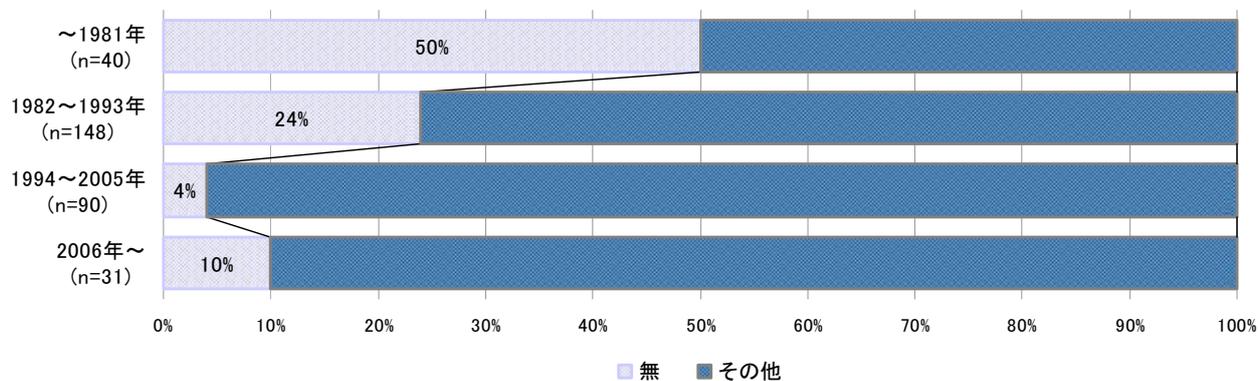
【100戸～：大規模マンション】



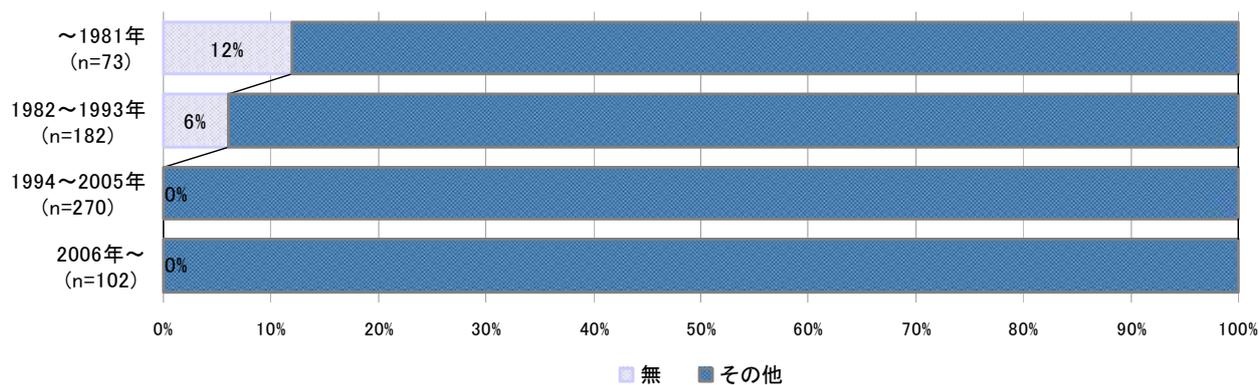
(7) エレベーターの設置

1981年築以前では小規模マンションの50%にエレベーターの設置がない。1982年を境にエレベーターの設置率は上昇しているものの、2006年築以降であってもその10%にエレベーターの設置がない。

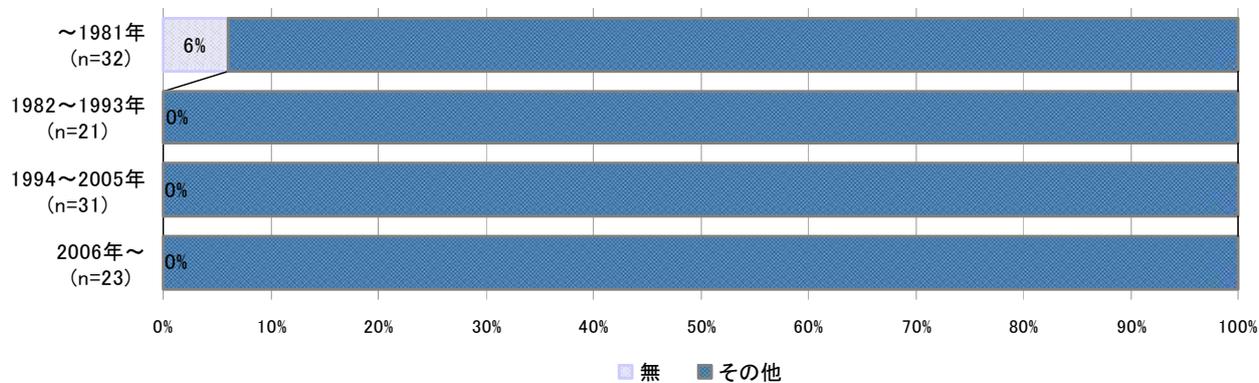
【～30戸：小規模マンション】



【31～99戸：中規模マンション】



【100戸～：大規模マンション】



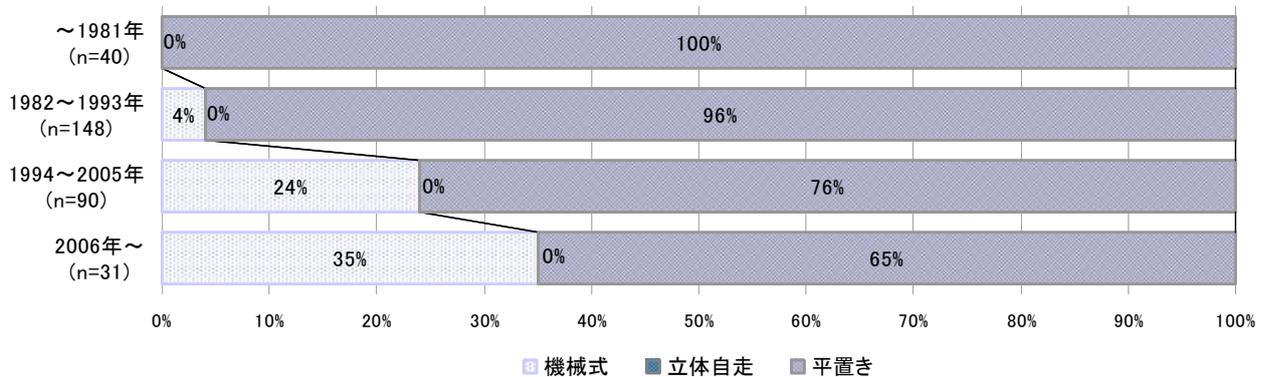
(8) 駐車形態

1981年築以前の小規模マンションでは機械式駐車場の設置はないが、1982年を境に機械式駐車場の設置が始まっている。1994年築以降では平置きから機械式駐車場への推移がみられ2006年築以降では機械式駐車場の設置率が35%となっている。

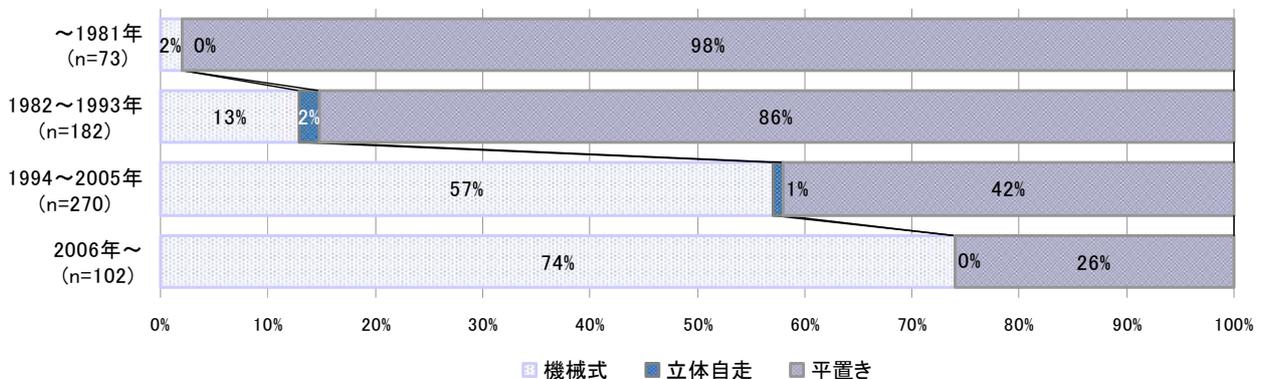
中規模マンションでは1981年築以前は機械式駐車場の設置は2%であるが、1982年以降は平置きから立体自走、機械式駐車場への推移がみられ2006年築以降では機械式の設置率が74%となっている。

2006年築以降の大規模マンションの機械式駐車場の設置率は68%となっているが、近年建築された大規模マンションでは、地下及び屋外に自走式駐車場を設置しているケースもみられるようになった。

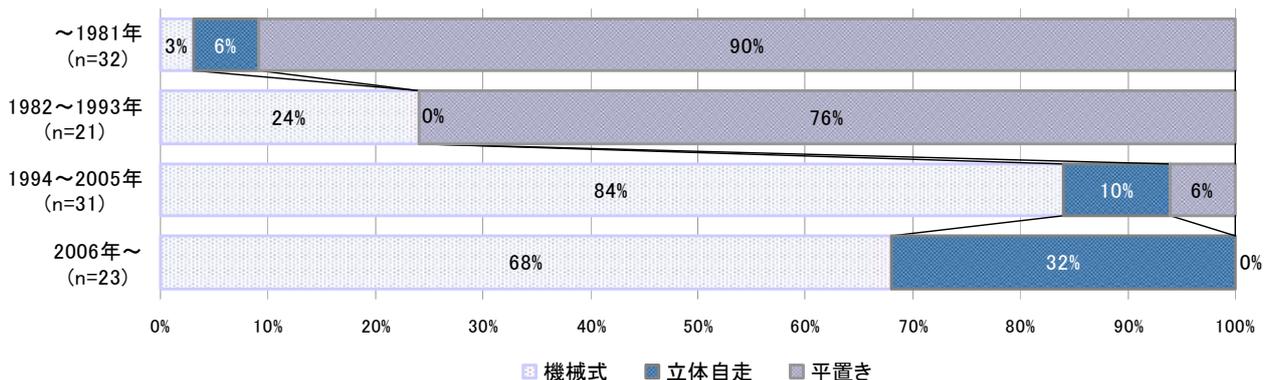
【～30戸：小規模マンション】



【31～99戸：中規模マンション】



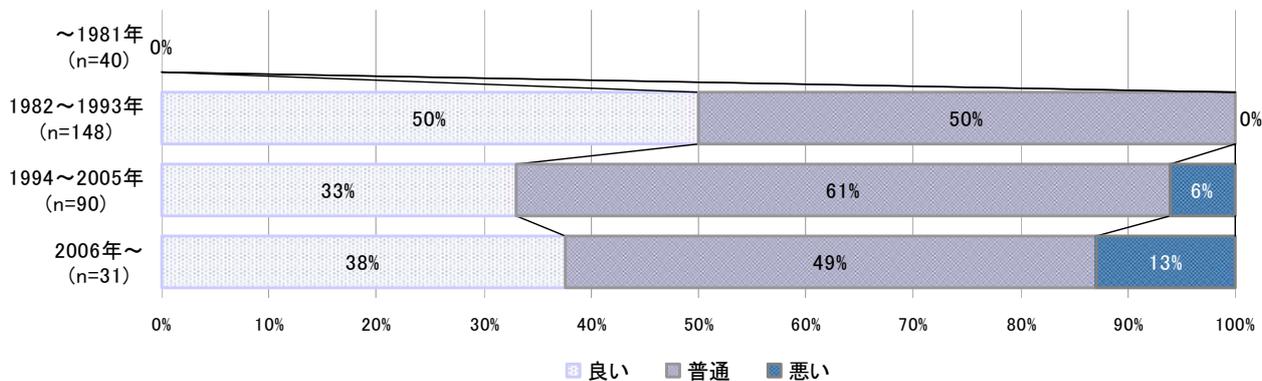
【100戸～：大規模マンション】



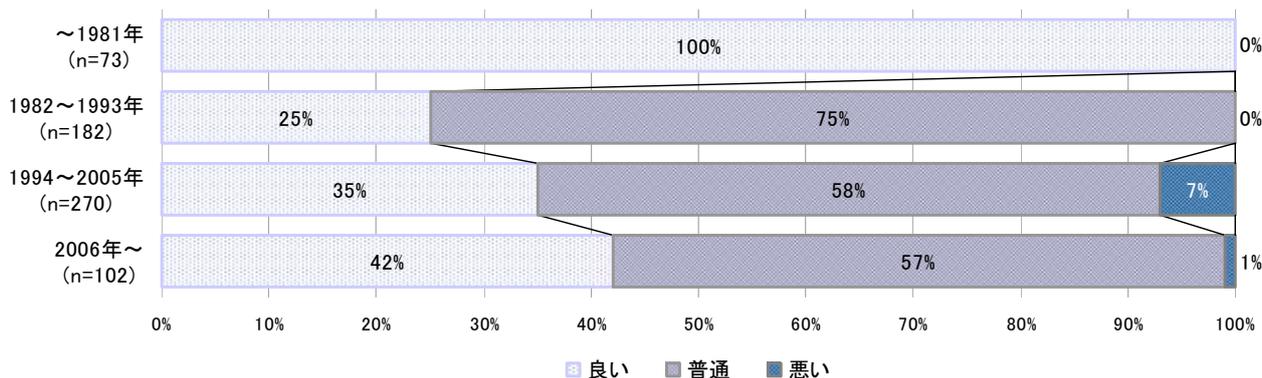
(9) 機械式駐車場の状況

機械式駐車場の減価償却としての耐用年数は15年と定められているが、機械式駐車場の更新は、一般的には20～25年程度とされ、更新する場合は車両1台当たり数百万円の費用がかかる場合もある。

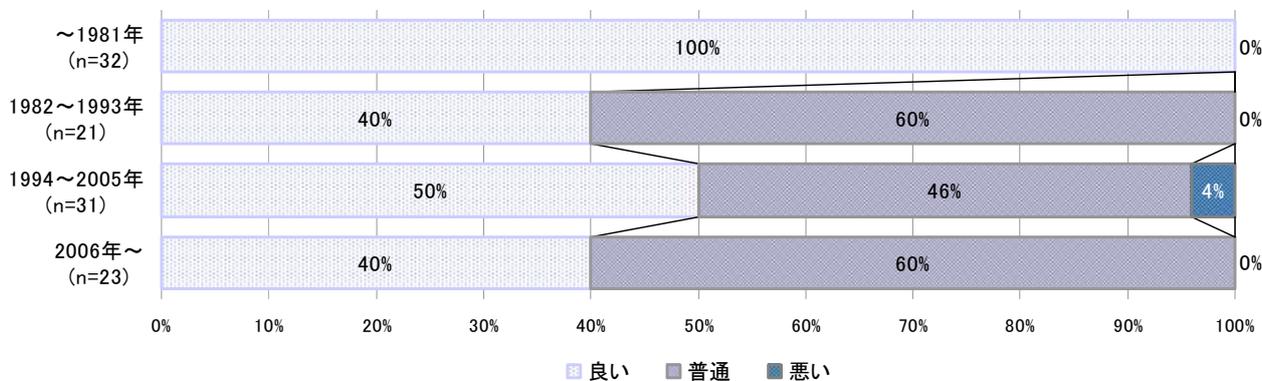
【～30戸：小規模マンション】



【31～99戸：中規模マンション】



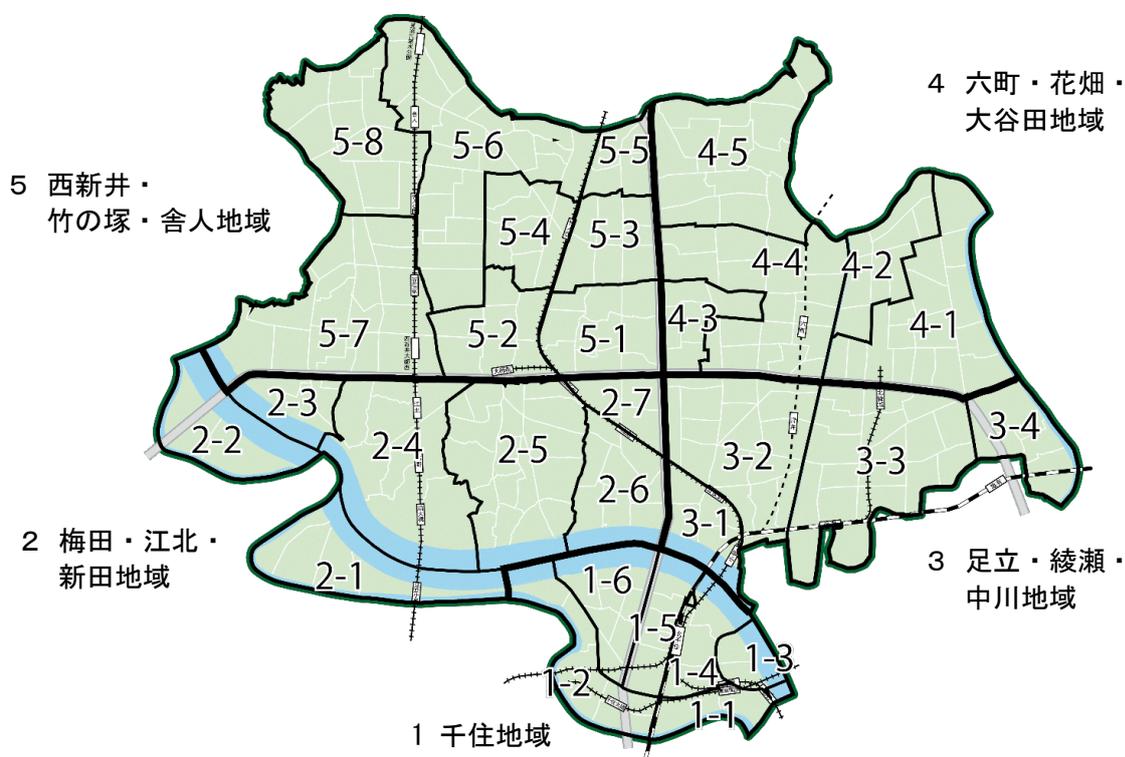
【100戸～：大規模マンション】



3 5地域30地区別の集計結果

足立区の都市の骨格をなす主要幹線道路である国道4号線、環状七号線、主要な水と緑の軸である荒川で区内を5地域30地区に区分した集計結果は以下のとおりとなった。

《5地域30地区 区域図》



(1) 5地域別の集計結果 (抜粋)

地域 番号・名称	住宅総数 (戸) A	マンション 棟数(棟) B	マンション 戸数(戸) C	マンション 割合(%) C/A	マンション 平均住戸面積 (㎡)	空き住戸 率(%)
1 千住	37,406	163	9,691	25.9	52.4	0.9
2 梅田・江北・新田	65,263	182	13,437	20.6	63.0	0.9
3 足立・綾瀬・中川	64,808	309	15,863	24.5	67.5	1.3
4 六町・花畑・大谷田	58,744	173	8,423	14.3	63.2	1.3
5 西新井・竹の塚・舎人	81,437	216	11,363	14.0	63.7	1.3
区全域	307,658	1,043	58,777	19.1	62.7	1.1

※ 住宅総数は平成27年国勢調査、マンション棟数等は平成29年末時点による

(2) 30地区別の集計結果 (抜粋)

項目	数値	地区名
マンション割合が高い地区	63.8%	1-1 (千住曙町、千住関屋町)
マンション割合が低い地区	3.4%	4-3 (東六月町、平野、保塚町)
大規模マンションが多い地区	129戸/棟	2-2 (新田)
小規模マンションが多い地区	24戸/棟	5-8 (入谷、舎人、舎人公園、舎人町、入谷町)
空き住戸率が高い地区	2.9%	4-5 (花畑、保木間、南花畑) 5-3 (竹の塚、西保木間)

地域区分の構成

5 地域名		30 地区 番号	対象町丁目
1	千住地域	1-1	千住曙町、千住関屋町
		1-2	千住河原町、千住桜木一・二丁目、千住橋戸町、千住緑町一～三丁目
		1-3	柳原一・二丁目
		1-4	日ノ出町、千住旭町、千住東一・二丁目
		1-5	千住一～五丁目、千住仲町
		1-6	千住大川町、千住寿町、千住龍田町、千住中居町、千住宮元町、千住元町、千住柳町
2	梅田・江北・ 新田地域	2-1	小台一・二丁目、宮城一・二丁目
		2-2	新田一～三丁目
		2-3	鹿浜一丁目、椿一丁目、堀之内一・二丁目
		2-4	扇一～三丁目、江北一～五丁目、西新井本町二丁目
		2-5	興野一・二丁目、西新井本町一・三・四・五丁目、本木一・二丁目、本木北町、本木西町、本木東町、本木南町、関原一～三丁目、西新井栄町一～三丁目
		2-6	梅田一～八丁目
		2-7	梅島一～三丁目
3	足立・綾瀬・ 中川地域	3-1	足立一～四丁目
		3-2	青井一～六丁目、弘道一・二丁目、中央本町一～五丁目、西綾瀬一～四丁目
		3-3	綾瀬一～七丁目、加平一丁目、東和一～五丁目、東綾瀬一～三丁目、谷中一・二丁目
		3-4	中川一～五丁目
4	六町・花畑・ 大谷田地域	4-1	大谷田一～五丁目、加平二・三丁目、佐野一・二丁目、辰沼一丁目、六木一～三丁目、谷中三～五丁目
		4-2	北加平町、神明一～三丁目、神明南一・二丁目、辰沼二丁目、六木四丁目
		4-3	東六月町、平野一～三丁目、保塚町
		4-4	西加平一・二丁目、東保木間一・二丁目、一ツ家一～四丁目、保木間一・二丁目、南花畑一～三丁目、六町一～四丁目
		4-5	花畑一～八丁目、保木間三～五丁目、南花畑四・五丁目
5	西新井・ 竹の塚・ 舎人地域	5-1	栗原一・二丁目、島根一～四丁目、六月一～三丁目
		5-2	栗原三・四丁目、西新井一・二・三・五・六丁目
		5-3	竹の塚一～六丁目、西保木間一丁目
		5-4	伊興一～五丁目、伊興本町一丁目、西竹の塚一・二丁目
		5-5	竹の塚七丁目、西保木間二～四丁目
		5-6	伊興本町二丁目、古千谷一・二丁目、古千谷本町一～四丁目、舎人一～五丁目、西伊興一～四丁目、西伊興町、東伊興一～四丁目、西新井四丁目
		5-7	加賀一・二丁目、江北六・七丁目、皿沼一～三丁目、鹿浜二～八丁目、椿二丁目、谷在家一～三丁目、西新井七丁目
		5-8	入谷一～九丁目、舎人六丁目、舎人公園、舎人町、入谷町

集計結果 1

5 地域名		30 地区 番号	住宅 総数 (戸) A	マンション 棟数 (棟) B	マンション 戸数 (戸) C	マンション 割合 (%) C/A	マンション 延べ床面 (㎡) D	マンション平均 戸数 (戸/棟) C/B	マンション平均 住戸面積 (㎡) D/C
1	千住地域	1-1	3,551	23	2,266	63.8	152,702	99	67.4
		1-2	7,957	35	2,391	30.0	108,708	68	45.5
		1-3	2,505	5	191	7.6	10,772	38	56.4
		1-4	6,999	21	1,389	19.8	84,765	66	61.0
		1-5	7,087	40	1,858	26.2	85,814	46	46.2
		1-6	9,307	39	1,596	17.1	64,837	41	40.6
1 地域 計			37,406	163	9,691	25.9	507,599	59	52.4
2	梅田・江北・ 新田地域	2-1	4,643	12	1,061	22.9	71,465	88	67.4
		2-2	6,623	17	2,197	33.2	194,586	129	88.6
		2-3	1,106	6	245	22.2	14,948	41	61.0
		2-4	14,630	28	1,947	13.3	116,969	70	60.1
		2-5	21,492	39	2,543	11.8	184,092	65	72.4
		2-6	11,089	61	4,312	38.9	207,525	71	48.1
		2-7	5,680	19	1,132	19.9	56,846	60	50.2
2 地域 計			65,263	182	13,437	20.6	846,432	74	63.0
3	足立・綾瀬・ 中川地域	3-1	6,591	27	1,412	21.4	91,056	52	64.5
		3-2	22,121	88	5,443	24.6	372,278	62	68.4
		3-3	30,272	170	7,671	25.3	513,000	45	66.9
		3-4	5,824	24	1,337	23.0	94,916	56	71.0
3 地域 計			64,808	309	15,863	24.5	1,071,250	51	67.5
4	六町・花畑・ 大谷田地域	4-1	18,297	72	4,156	22.7	256,455	58	61.7
		4-2	5,883	11	597	10.1	38,031	54	63.7
		4-3	4,080	3	140	3.4	8,544	47	61.0
		4-4	15,828	60	2,626	16.6	182,944	44	69.7
		4-5	14,656	27	904	6.2	46,292	33	51.2
4 地域 計			58,744	173	8,423	14.3	532,266	49	63.2
5	西新井・ 竹の塚・ 舎人地域	5-1	11,751	41	2,093	17.8	129,232	51	61.7
		5-2	9,948	30	2,047	20.6	131,242	68	64.1
		5-3	9,427	29	1,329	14.1	76,386	46	57.5
		5-4	7,579	20	1,307	17.2	72,496	65	55.5
		5-5	5,151	16	1,511	29.3	110,573	94	73.2
		5-6	16,317	22	943	5.8	64,658	43	68.6
		5-7	16,885	43	1,766	10.5	111,118	41	62.9
		5-8	4,379	15	367	8.4	27,648	24	75.3
5 地域 計			81,437	216	11,363	14.0	723,354	53	63.7
合計・区全域平均			307,658	1,043	58,777	19.1	3,680,900	56	62.7

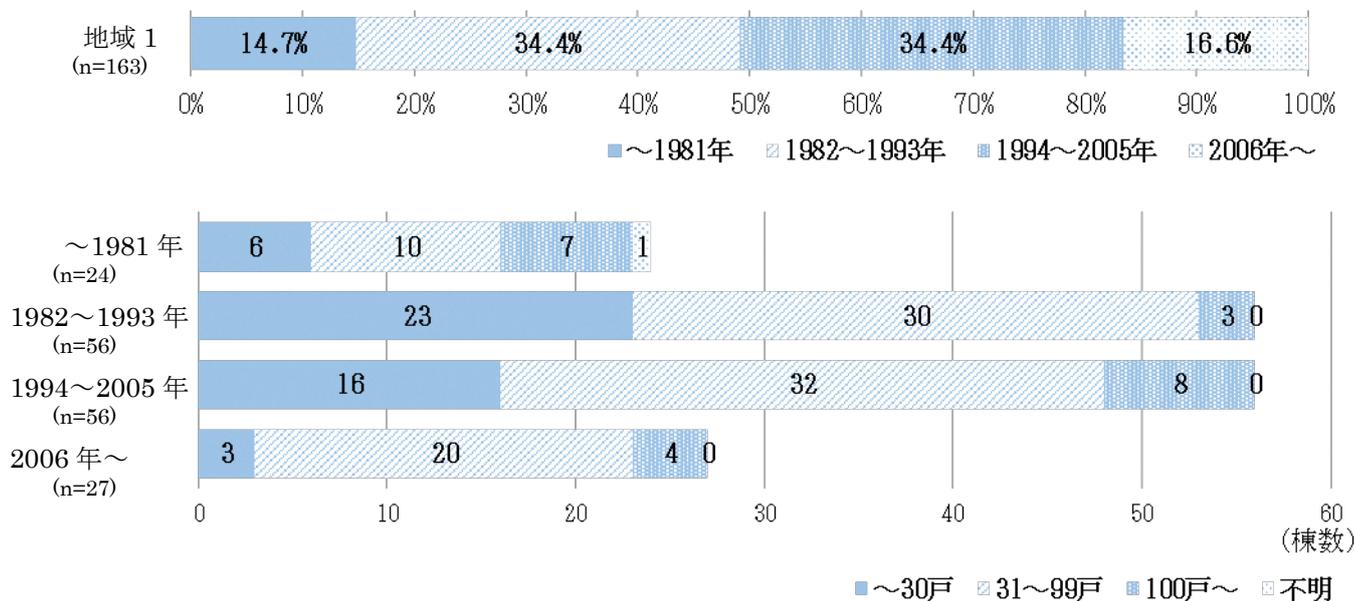
集計結果 2

5 地域名		30 地区 番号	小規模 マンション <~30 戸> (棟)	中規模 マンション <31~ 99 戸> (棟)	大規模 マンション <100 戸 ~> (棟)	駅勢圏内 立地割合 (%)	旧耐震 マンション (棟)	空き 住戸数 (戸) E	空き 住戸率 (%) E/C	管理不全・ 予備群 マンション (棟)
1	千住地域	1-1	2	15	6	100.0	5	14	0.6	0
		1-2	13	13	9	28.6	6	22	0.9	1
		1-3	3	2	0	100.0	2	1	0.5	0
		1-4	3	15	3	100.0	2	9	0.6	1
		1-5	12	26	2	85.0	5	22	1.2	3
		1-6	15	22	2	25.6	4	18	1.2	1
1 地域 計			48	93	22	63.2	24	86	0.9	6
2	梅田・江北・ 新田地域	2-1	2	6	4	66.7	1	4	0.4	0
		2-2	4	6	7	0	3	15	0.7	3
		2-3	2	4	0	0	3	6	2.4	2
		2-4	8	15	5	71.4	9	28	1.4	6
		2-5	13	20	6	64.1	4	25	1.0	5
		2-6	11	42	8	78.7	11	31	0.7	16
		2-7	7	8	4	100.0	7	8	0.7	8
2 地域 計			47	101	34	65.9	38	117	0.9	40
3	足立・綾瀬・ 中川地域	3-1	7	19	1	100.0	6	12	0.8	11
		3-2	26	48	14	59.1	17	65	1.2	27
		3-3	64	102	4	54.7	15	117	1.5	27
		3-4	6	15	3	95.8	4	8	0.6	4
3 地域 計			103	184	22	63.1	42	202	1.3	69
4	六町・花畑・ 大谷田地域	4-1	19	46	7	41.7	6	56	1.3	6
		4-2	2	8	1	0	3	6	1.0	2
		4-3	0	3	0	0	0	0	0.0	0
		4-4	16	41	3	16.7	4	24	0.9	5
		4-5	14	12	1	0	5	26	2.9	7
4 地域 計			51	110	12	23.1	18	112	1.3	20
5	西新井・ 竹の塚・ 舎人地域	5-1	6	32	3	29.3	7	36	1.7	4
		5-2	10	16	4	66.7	1	14	0.7	3
		5-3	9	17	3	93.1	9	38	2.9	5
		5-4	4	15	1	100.0	0	12	0.9	1
		5-5	1	10	5	6.3	1	23	1.5	0
		5-6	3	19	0	77.3	0	9	1.0	0
		5-7	15	27	1	41.9	3	11	0.6	3
		5-8	11	4	0	0	2	9	2.5	6
5 地域 計			59	140	17	53.2	23	152	1.3	22
合計・区全域平均			308	628	107	54.9	145	669	1.1	157

4 5 地域別の集計結果

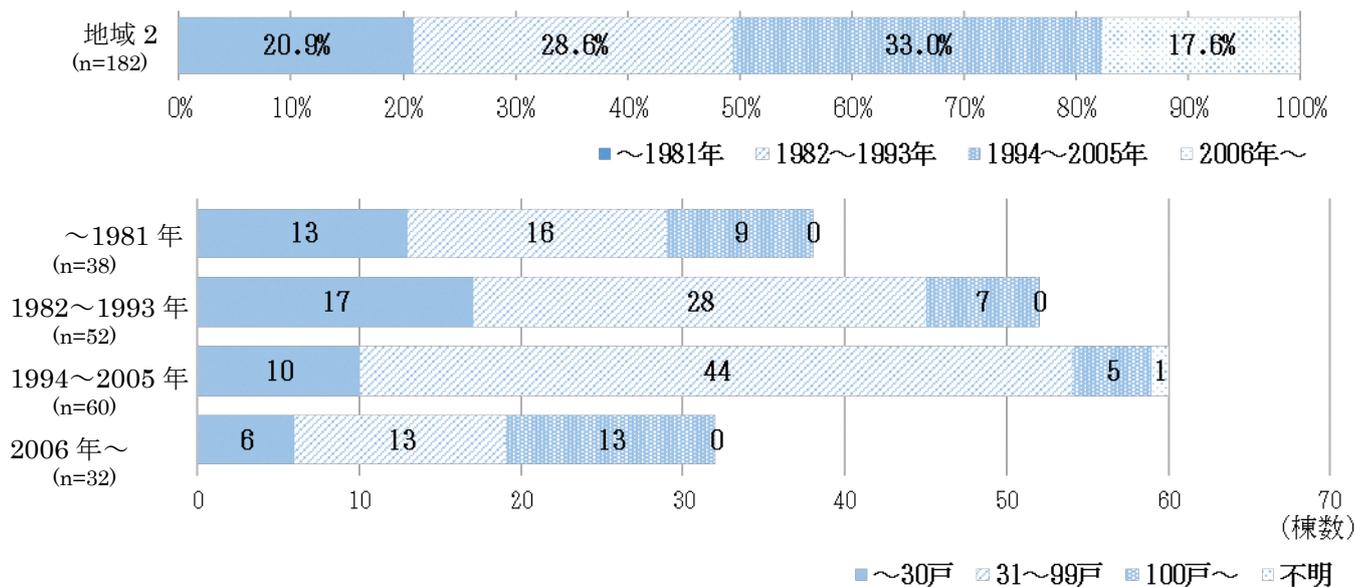
(1) 千住地域

北千住駅を中心に 163 棟のマンションが点在する地域で、マンション数は区内(1,043 棟)の 16%を占めている。大半のマンションが 1982 年～2005 年(112 棟)に建てられている。



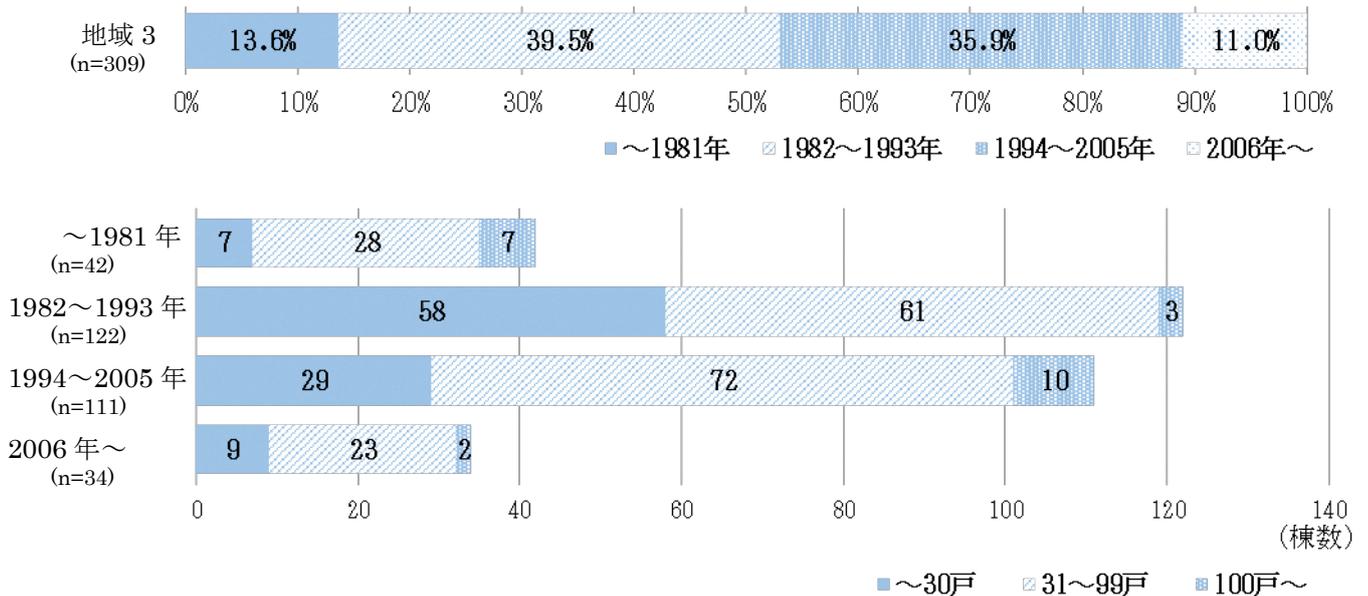
(2) 梅田・江北・新田地域

足立区内(1,043 棟)の 182 棟(17%)を占める地域である。大半の 112 棟は 1982 年～2005 年に建築されている。



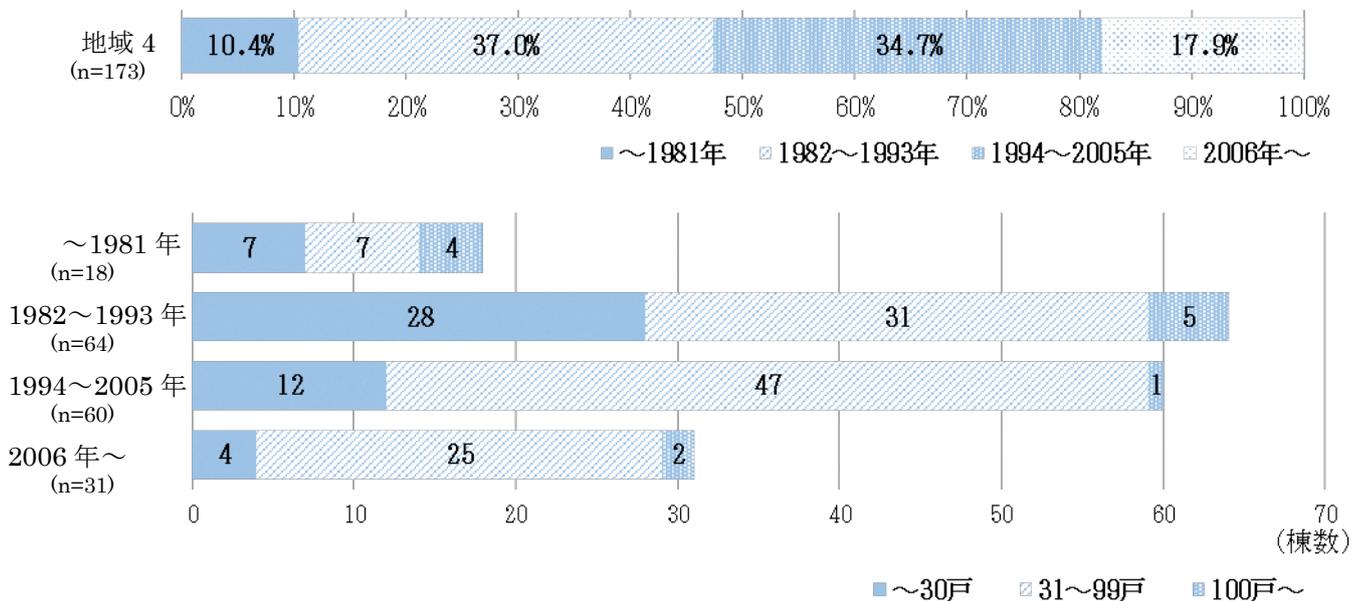
(3) 足立・綾瀬・中川地域

この地域に所在するマンションは 309 棟で、足立区内の 30%を占めマンション集積度の一番高い地域である。大半が 1982 年～2005 年(233 棟)に建築されている。



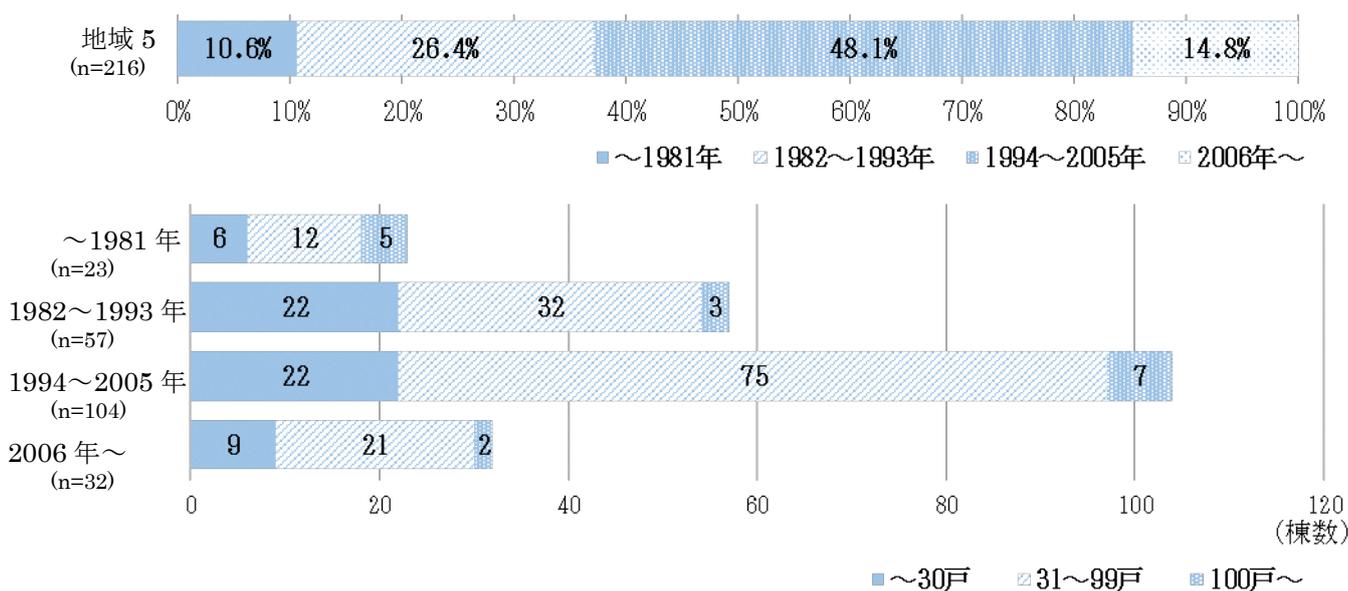
(4) 六町・花畑・大谷田地域

この地域は 173 棟 (17%) を占める地域である。大半のマンションが 1982～2005 年に建築(124 棟)されている。



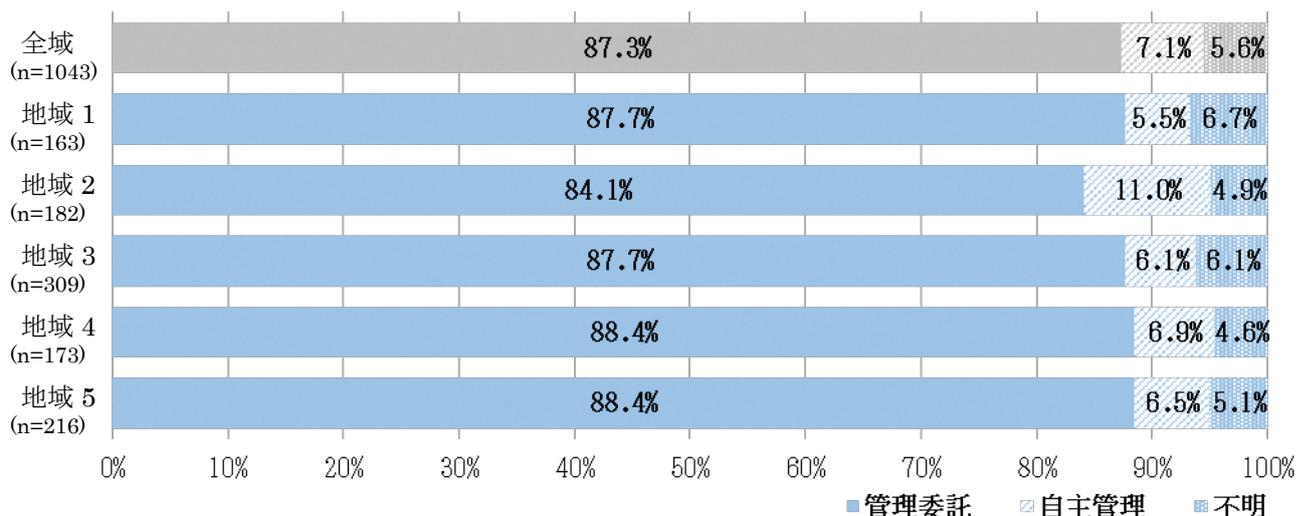
(5) 西新井・竹の塚・舎人地域

この地域は 216 棟 (21%) を占め、地域 3 (足立・綾瀬・中川地域) に次いでマンションが多い地域である。1994 年～2005 年の建築数 (104 棟) が際立っている。



5 5地域別の外観目視調査集計結果

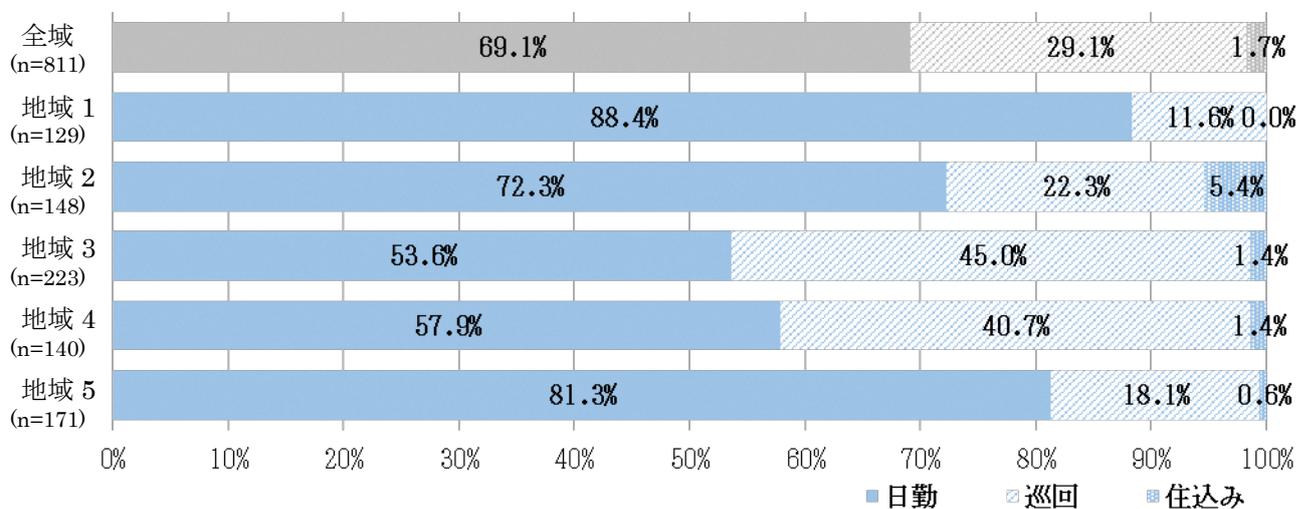
(1) 管理形態（管理会社委託等）



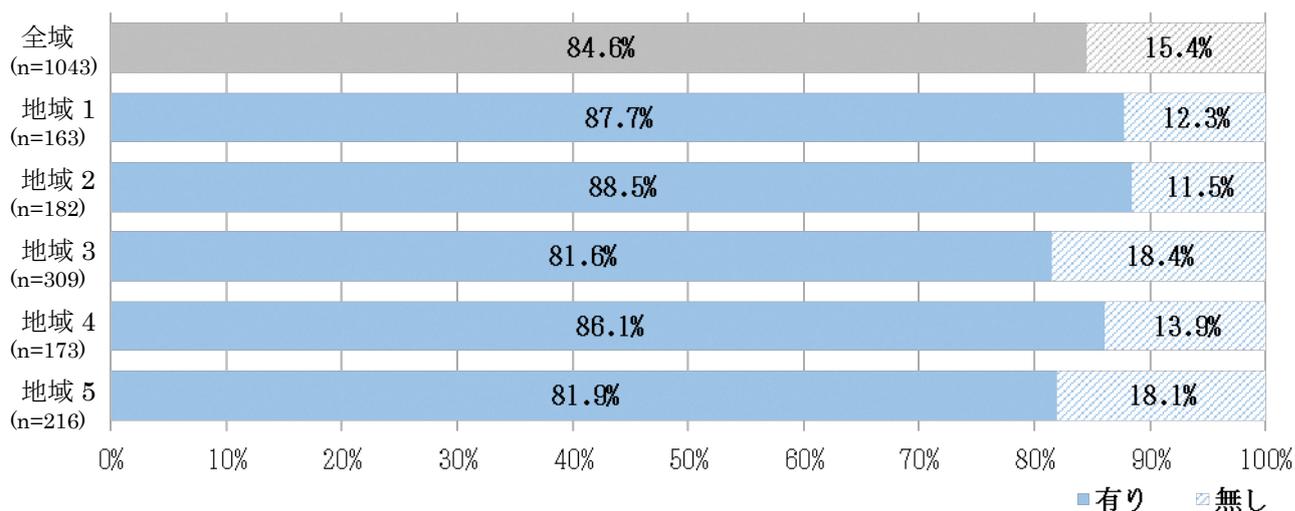
(2) 管理員



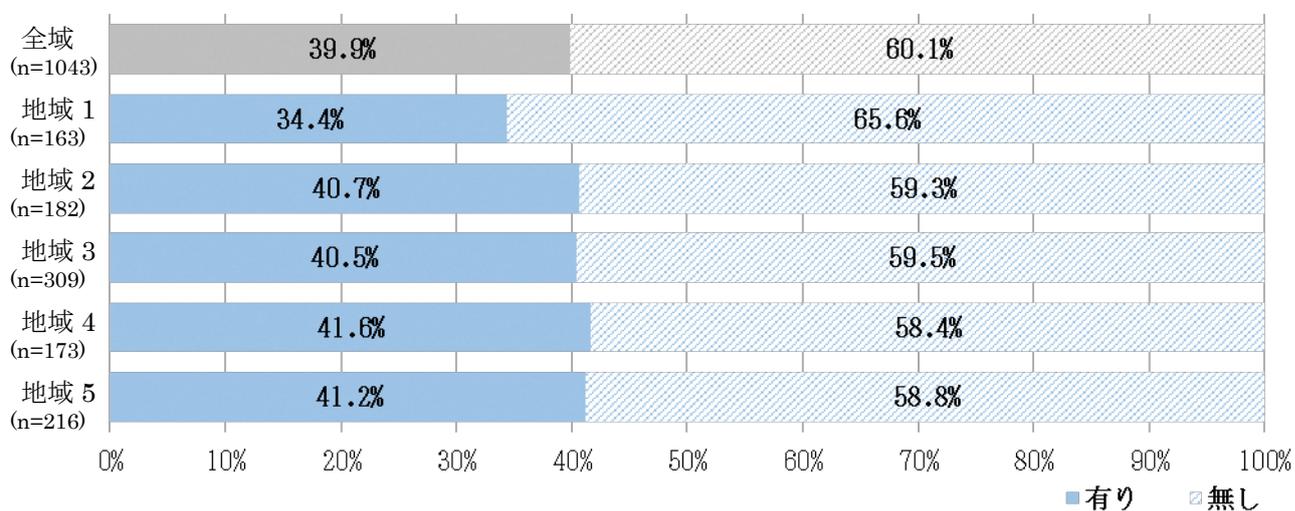
(3) 管理員勤務形態



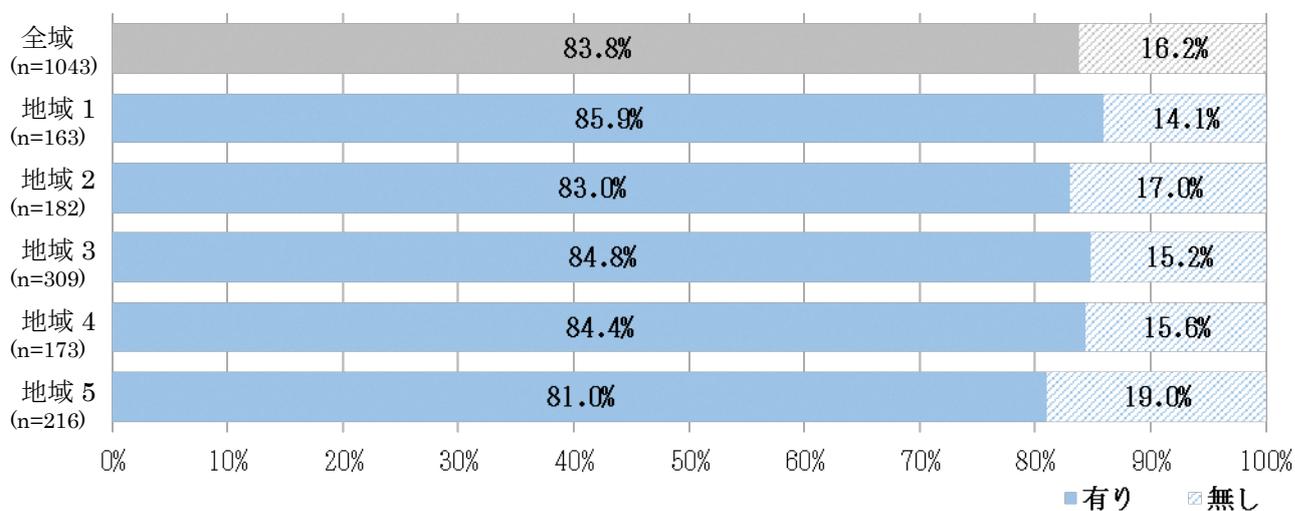
(4) 管理組合郵便窓口 (ポスト等)



(5) 規約・議事録等保管場所の掲示



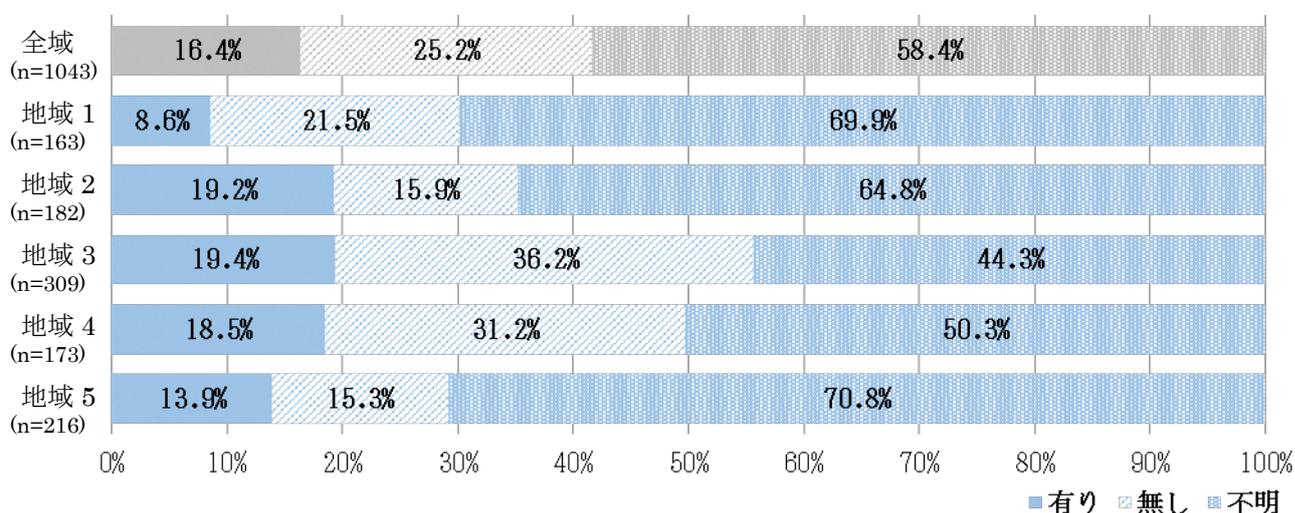
(6) 緊急連絡先の表示



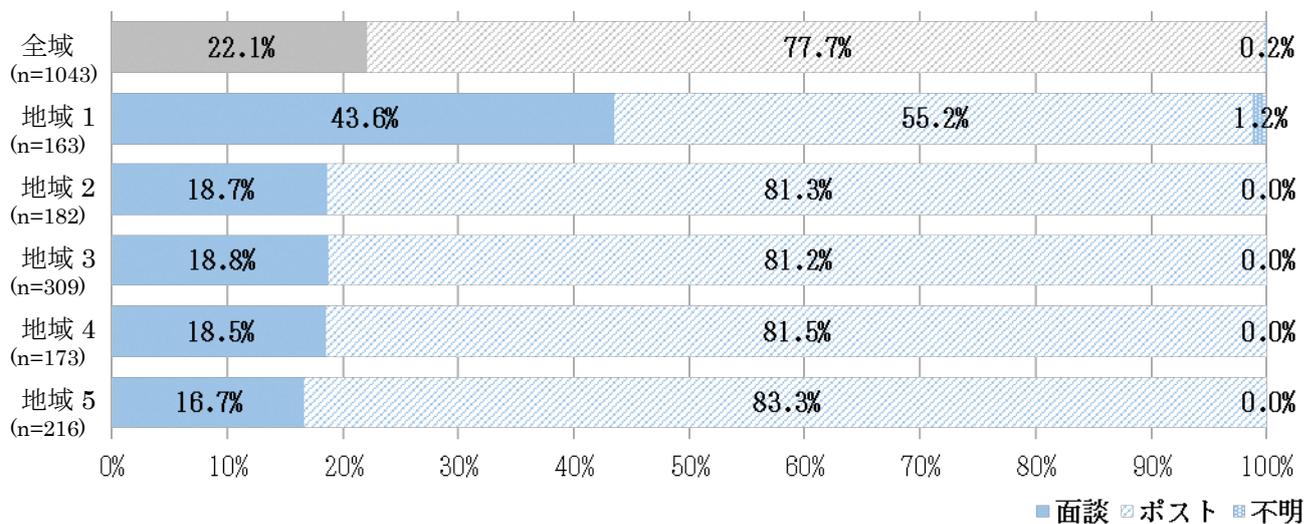
(7) 掲示板の設置



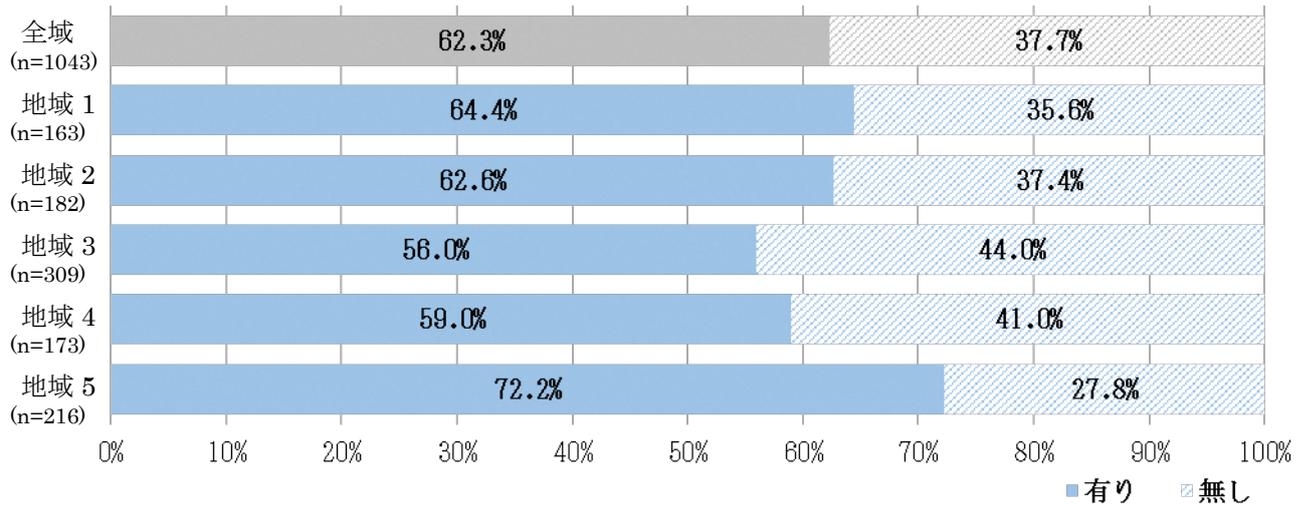
(8) 空室状況



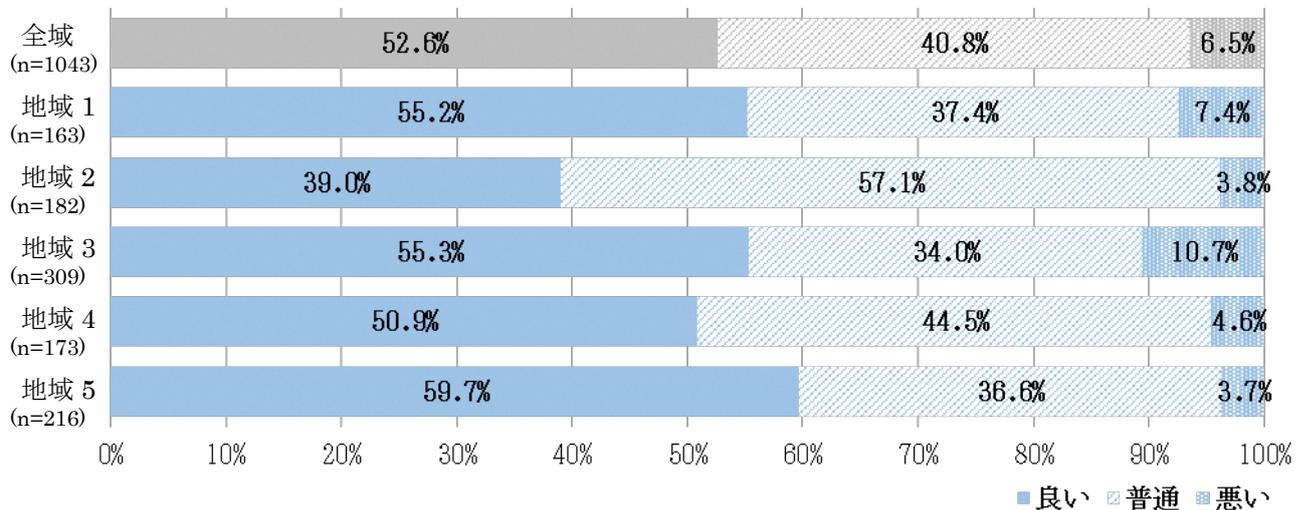
(9) 空室調査結果の根拠



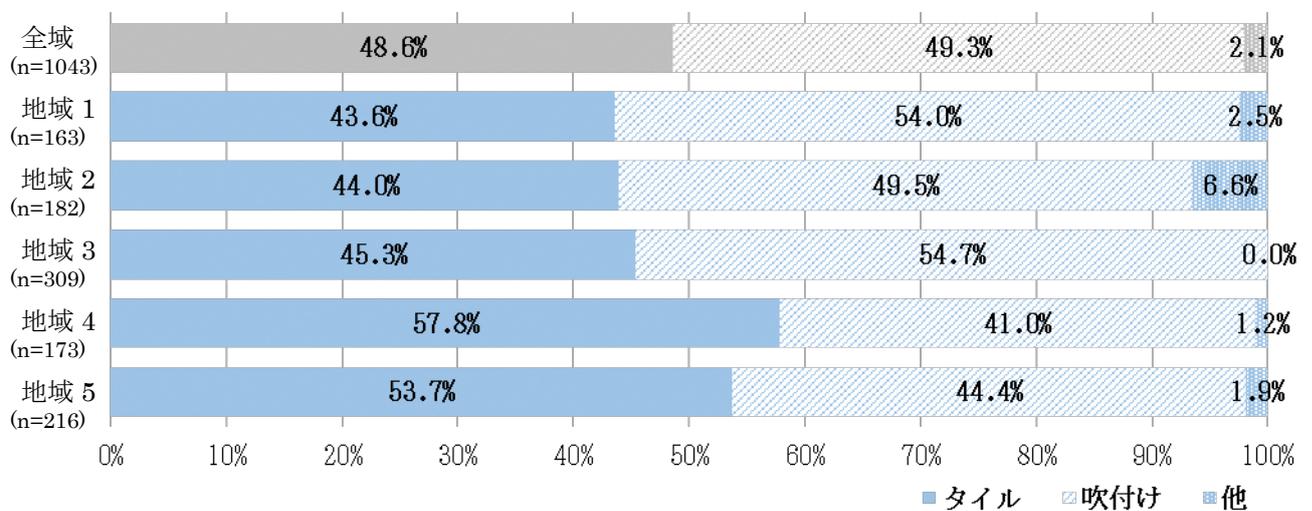
(10) オートロック



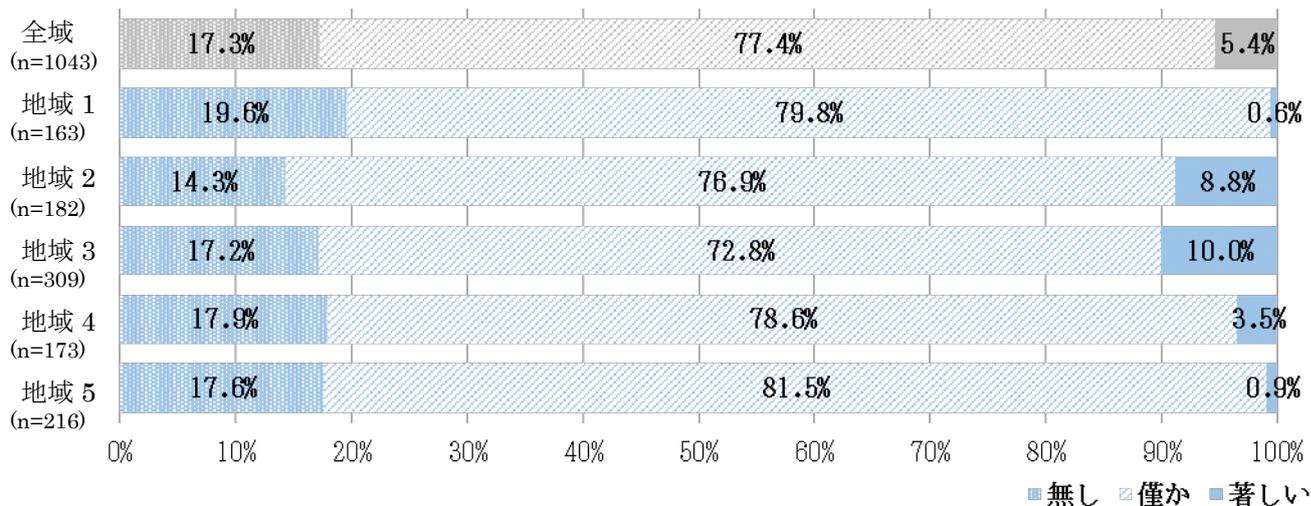
(11) エントランス環境



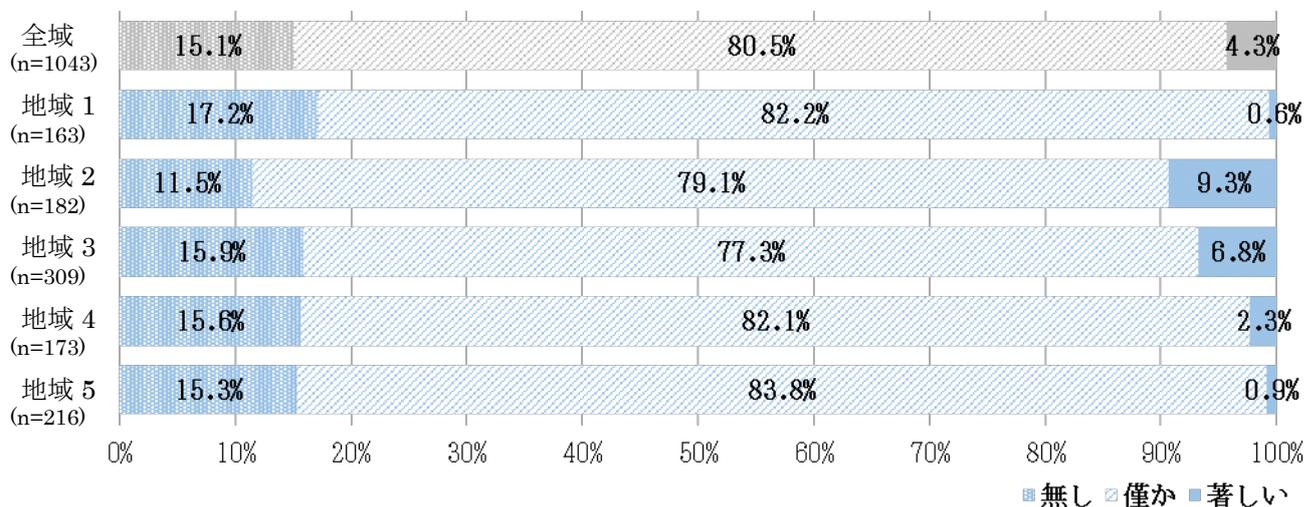
(12) 内壁の主な仕上げ



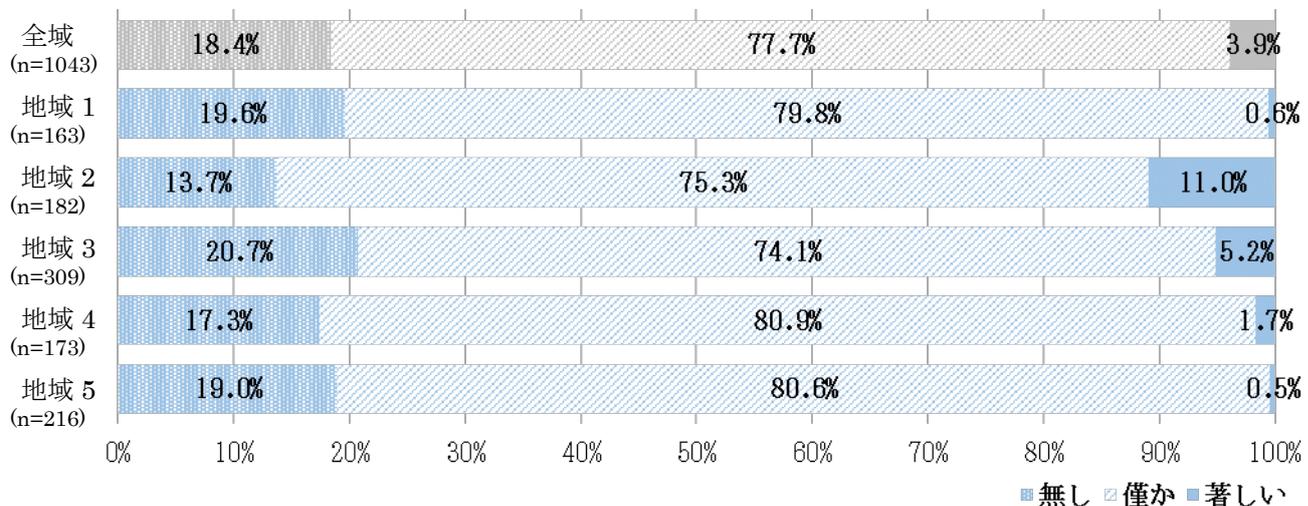
(13) 共用廊下の汚れ



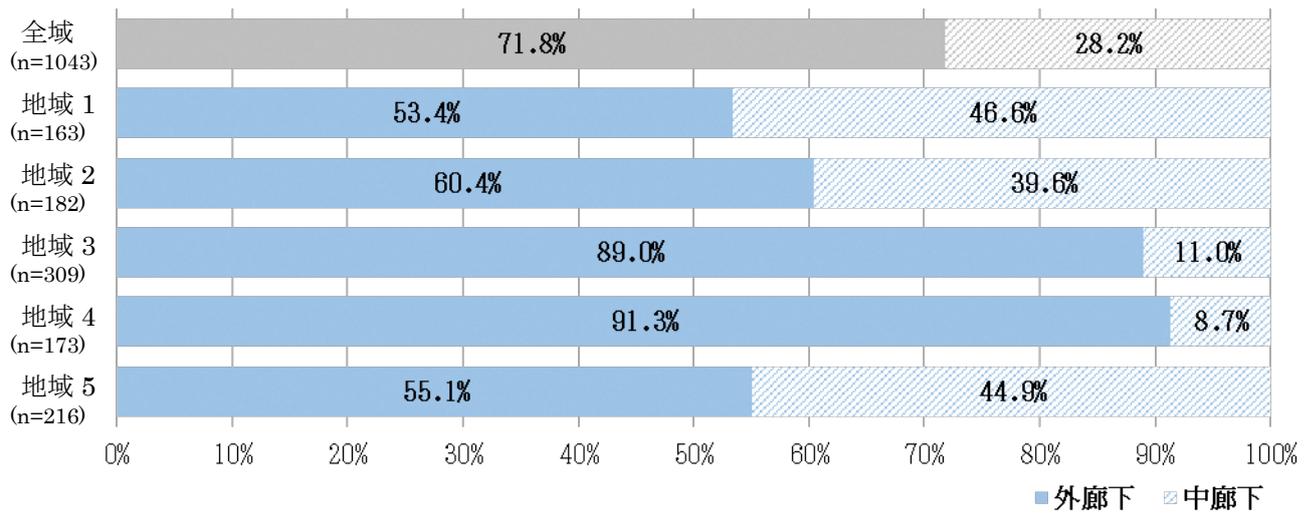
(14) 共用廊下のクラック



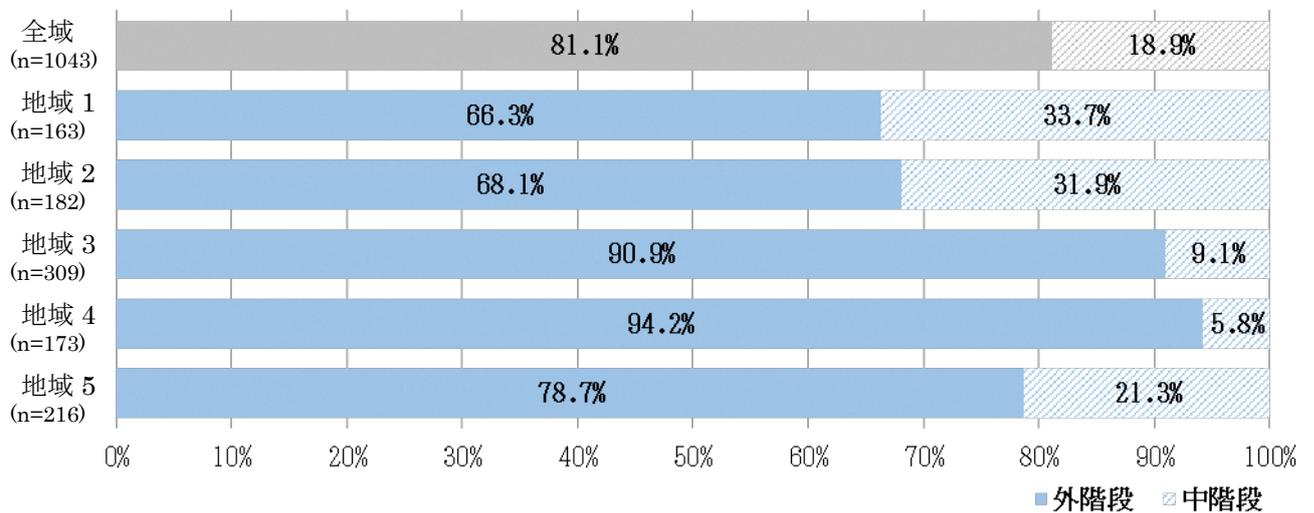
(15) 共用廊下のサビ



(16) 共用廊下



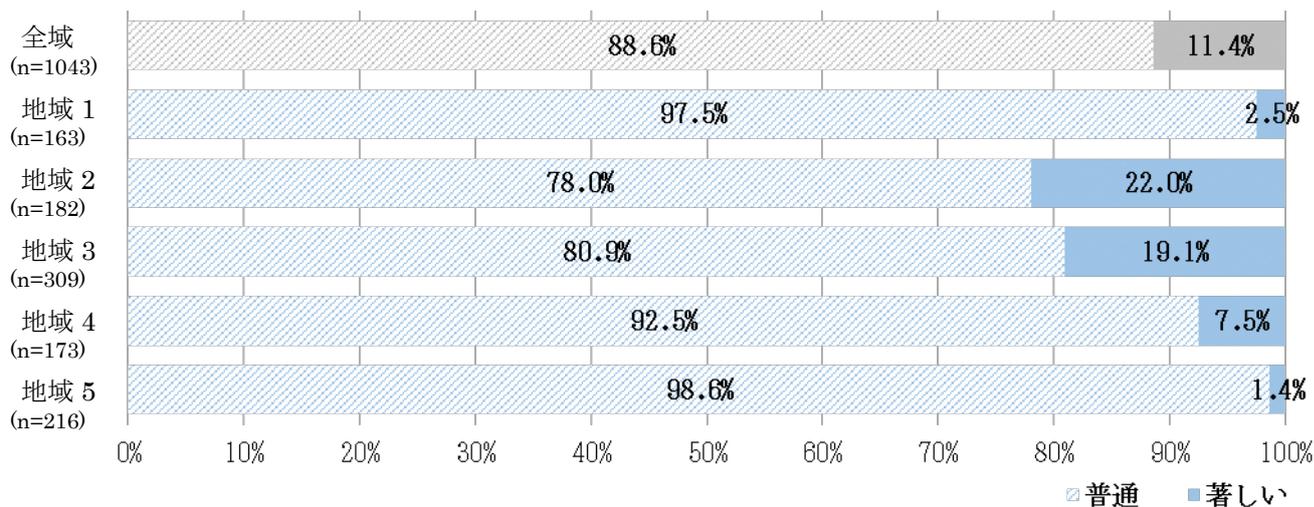
(17) 共用階段



(18) 外壁の主な仕上げ



(19) 外壁の汚れ



(20) 外壁のクラック



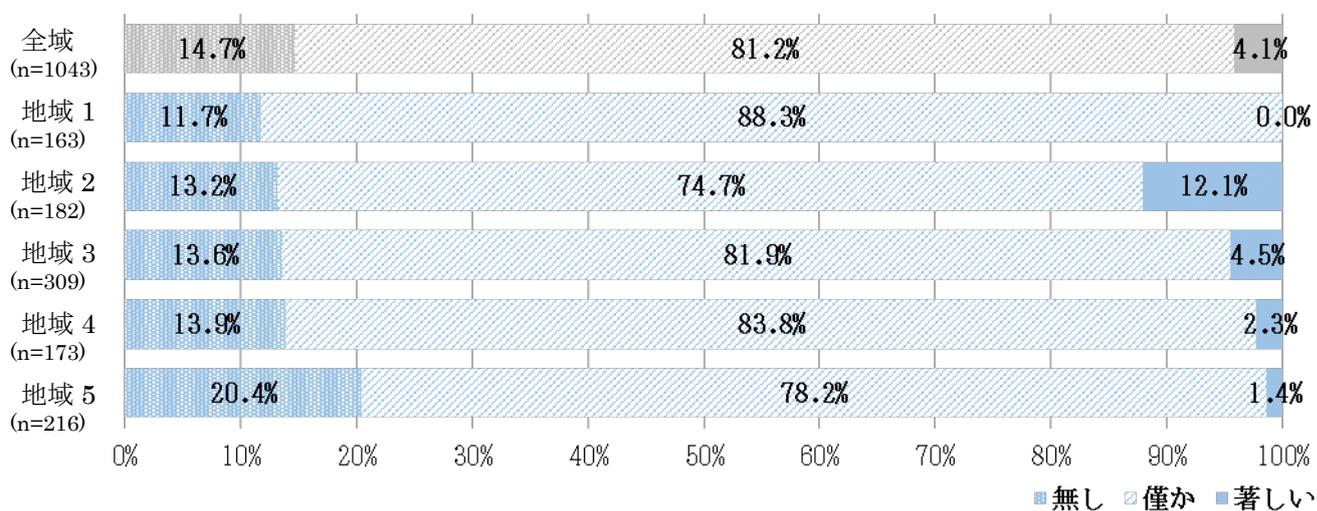
(21) 外壁のサビ



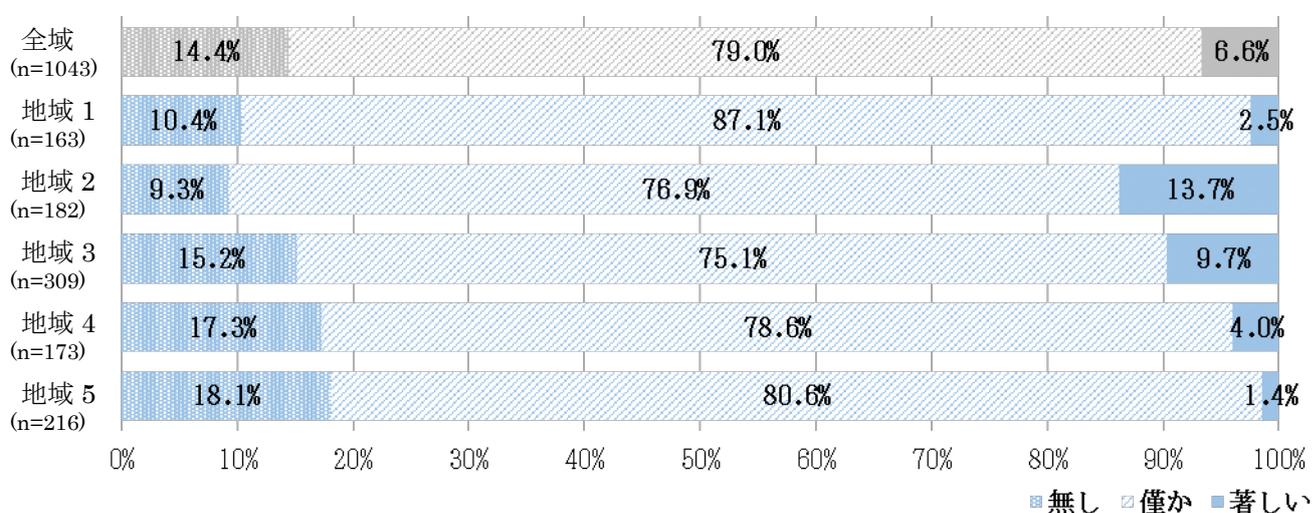
(22) 共用階段のクラック



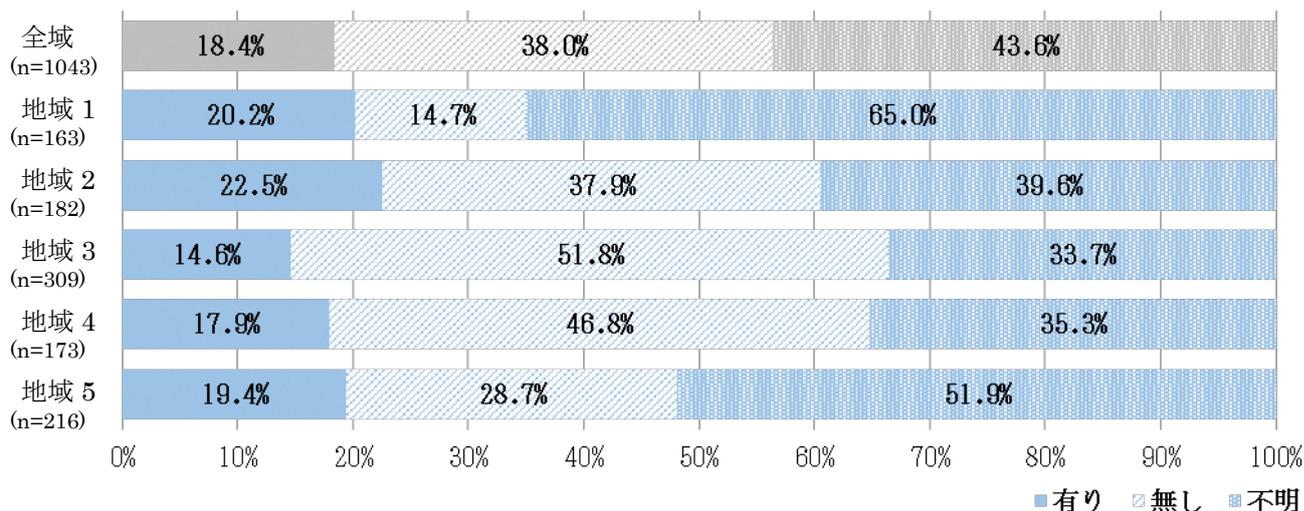
(23) 共用階段のサビ



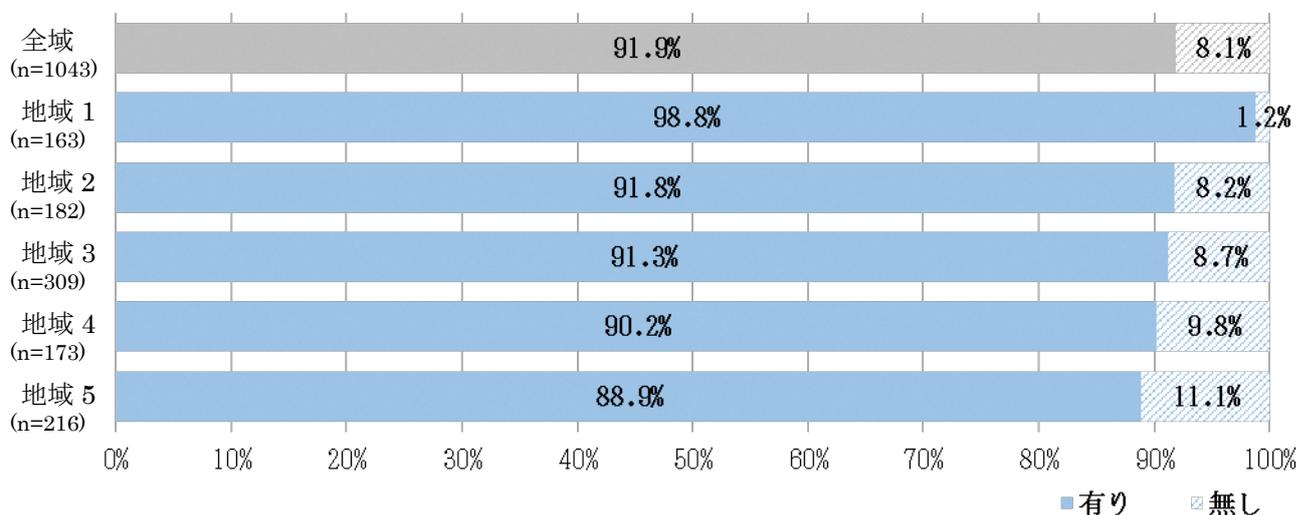
(24) 鉄部のサビ



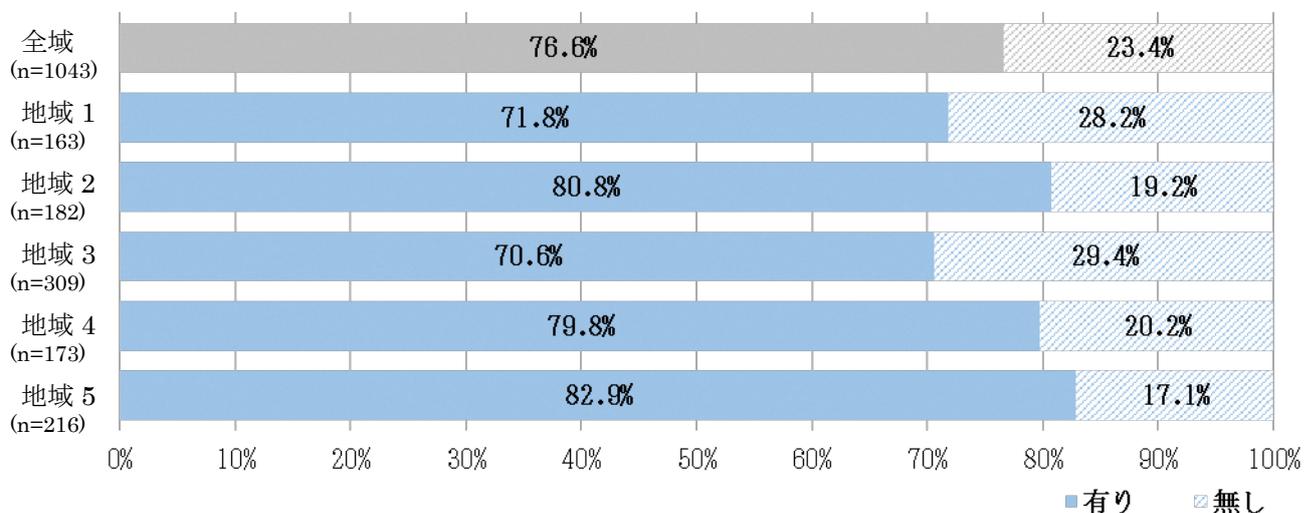
(25) 集会室



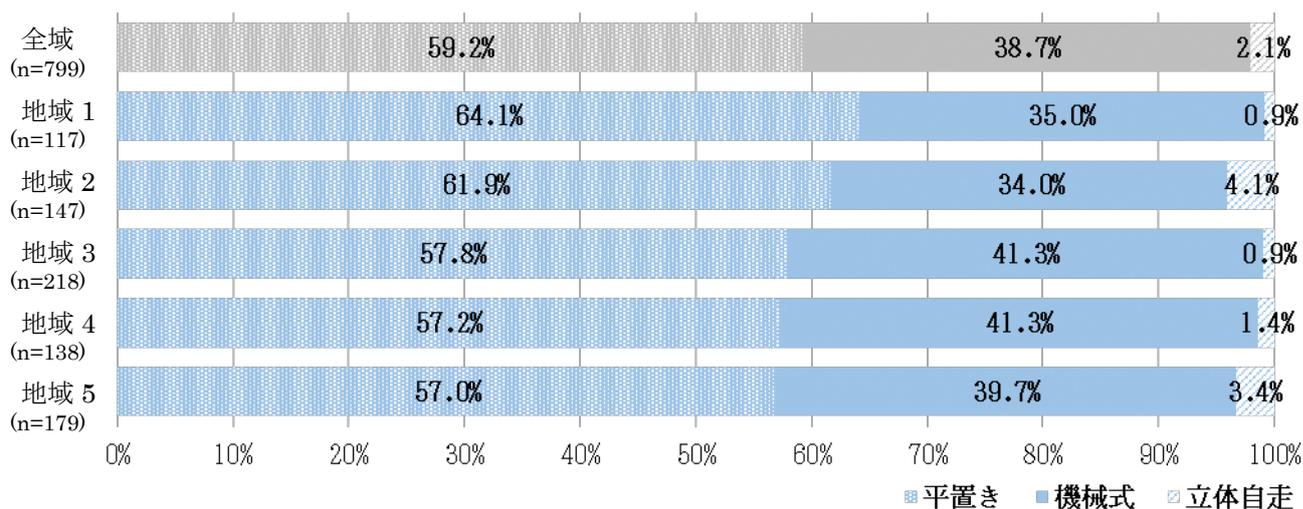
(26) エレベーター



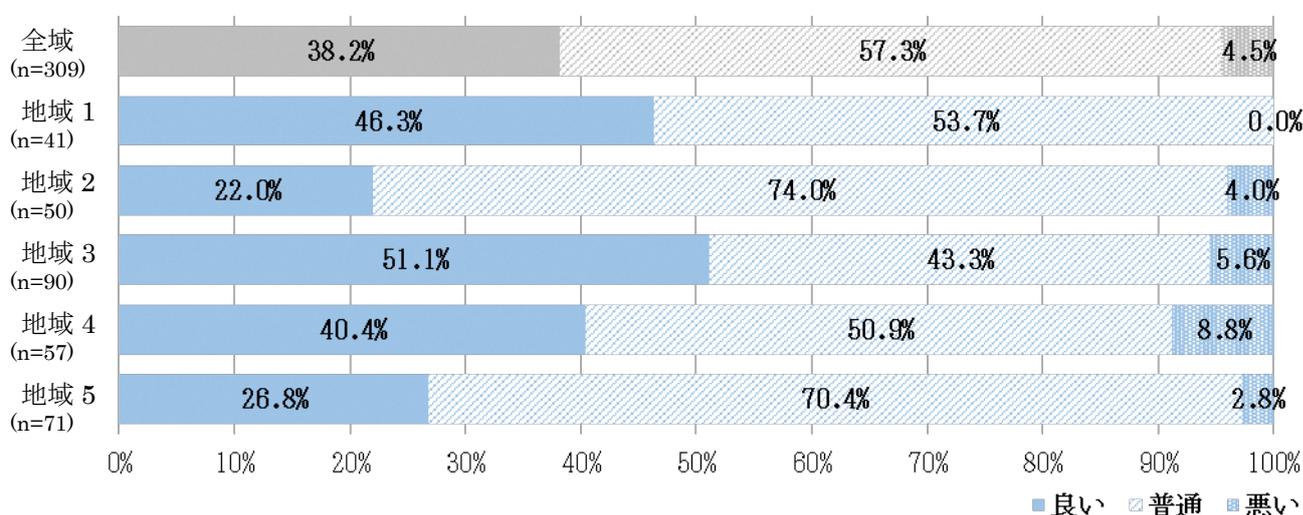
(27) 駐車場



(28) 駐車形態



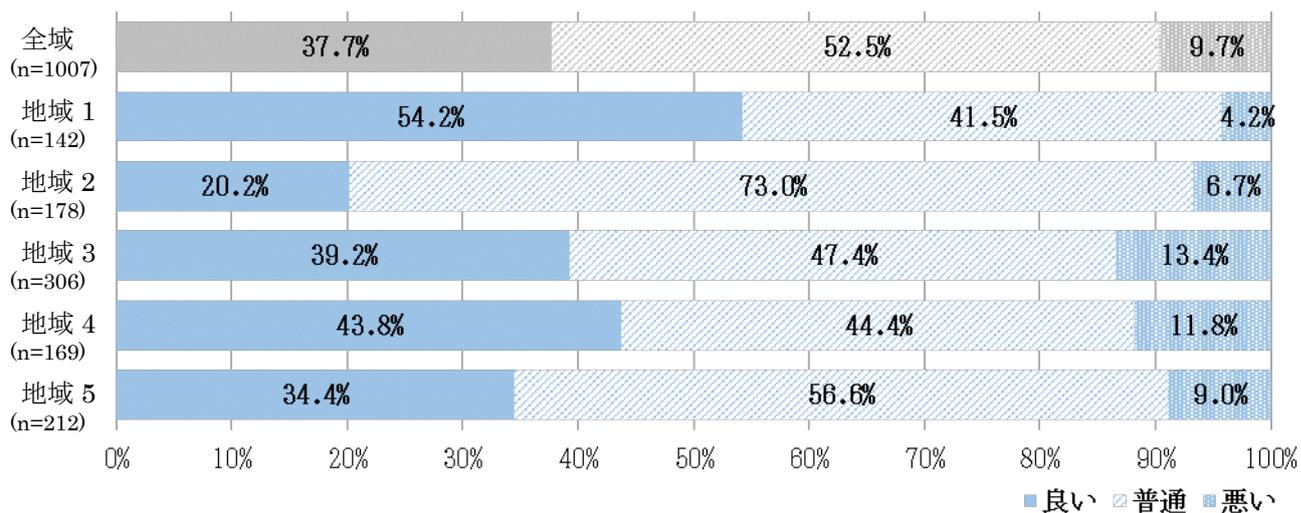
(29) 機械式駐車場の状況



(30) 自転車・バイク置場



(31) 自転車・バイク置場の管理状況



(32) 耐震改修工事の実施

