

住宅団地の実態調査計画の概要

A調査 全国的な住宅団地のマクロな実態の把握

■目的

全国に存する住宅団地の団地数、棟数の把握（ストックベース）

■この調査における「住宅団地」

「同一敷地内に2棟以上の共同住宅が**集団的**（おおむね50戸以上）、かつ**計画的に建てられているもの**」（平成10年住宅・土地統計調査における共同住宅の属性の「団地型」の定義）のうち**分譲マンション***1で構成される団地

■推計方法

- ① 平成20年住宅・土地統計調査の個票データをもとに特別集計を実施し、全国の分譲マンション棟数を算定する。
- ② ①で得られた全国の分譲マンション棟数に、既往の特別集計（H10住宅・土地統計調査）で得られた「分譲マンション」の棟数に占める「団地型」の分譲マンションの棟数の割合*2を乗じ、平成20年時点の団地型の分譲マンションの棟数を推計する。
- ③ ②で得られた団地型の分譲マンションの棟数に、B調査※における団地型の分譲マンションの「棟数」に対する「団地数」の割合を乗じ、全国の住宅団地数を推計。 ※住宅団地の基本諸元・詳細な実態の把握調査：次項参照

■推計結果の項目

建設時期別、都市圏別に団地数、棟数（ストックベース）を推計する。

【建設時期別】

・昭和45年以前、昭和46～55年、昭和56年以降

【都市圏別】

・首都圏、近畿圏、中京圏、左記以外の大都市圏・都市圏、
大都市圏・都市圏以外

*1：共同住宅に該当しない戸建住宅団地、テラスハウス等は調査対象外となる。また、今回の調査においては、「共同住宅」のうち、活用可能な既往の集計データが存在する分譲マンションに着目して推計を行う。

*2：平成15年以降の住宅・土地統計調査では、団地・団地以外を判定する調査項目はない。そこで、「マンションの円滑な建替え手法の開発 報告書（平成14年3月 国土技術政策総合研究所）」において、平成10年住宅・土地統計調査を特別集計して算出された「建築時期別の団地・団地以外の分譲マンション棟の割合」を活用する。

住宅団地の実態調査計画案の概要

B 調査 住宅団地の基本諸元等の把握

■目的

・住宅団地の基本諸元・詳細な実態を把握

⇒一定以上のストック量が集積し、網羅的で詳細なデータを有する東京都を対象に調査

■この調査における「住宅団地」

東京都の「分譲マンション」で、同一所在地（住所）で2棟以上の住棟が存するもののうち、複数の住棟の区分所有者による敷地の共有が確認されたもの

■方法及び項目

- ・建設年が昭和58年以前の分譲マンション（旧耐震基準及び築30年以上を包含）で、同一所在地（住所）で2棟以上の住棟が存するもの（約500団地程度）について敷地の共有関係を確認する。
- ・上記の「住宅団地」に該当するものについて既往のデータより建設年、棟数、戸数等の基本諸元等を整理する。
- ・さらに、地図情報等により接道状況を把握するとともに、法規制、不動産市況等の情報を整理する。
- ・得られた情報を集計・分析し、住宅団地の詳細な実態把握を行う。

※調査項目は検討中

基本諸元	○所在地 ○建設年(あるいは年度) ○戸数 ○棟数 ○敷地面積 ○建築面積又は延べ面積 ○構造・階数
接道状況	○敷地境界(地図上で確認) ○接道状況 ○前面道路幅員
法規制	○用途地域 ○高度地区 ○容積率・建ぺい率 ○日影規制 ○都市計画の一団地の住宅施設の区域か ○建築基準法第86条区域か(検討中)
不動産市況	○公示地価 ○新築分譲マンションの分譲単価

※東京都以外のエリアの住宅団地の基本情報を活用し、上記の東京都内における調査結果の偏りをチェックすることを検討中