

渋谷区実証実験 結果レポート

—高経年マンションへの宅配ボックス・大型郵便対応ポスト設置普及の取り組み—

The logo for NINasta, featuring a stylized 'N' icon followed by the word 'Nasta' in a bold, sans-serif font.

2022年12月

渋谷区実証実験結果レポート

はじめに

背景 高経年マンションの増加

課題 高経年マンションの老朽化が与える影響

目的 適正な管理と良好な住環境整備の促進

調査概要

結果概要

調査結果② 宅配ボックス

1-1 利用頻度

1-2 必要性

1-3 満足度

1-4 使いやすさ

1-5 再配達の頻度

1-6 許容負担額

調査結果① 大型郵便対応ポスト

1-1 必要性

1-2 満足度

1-3 使いやすさ

1-4 受け取り状況

1-5 再配達の頻度

1-6 許容負担額

まとめ

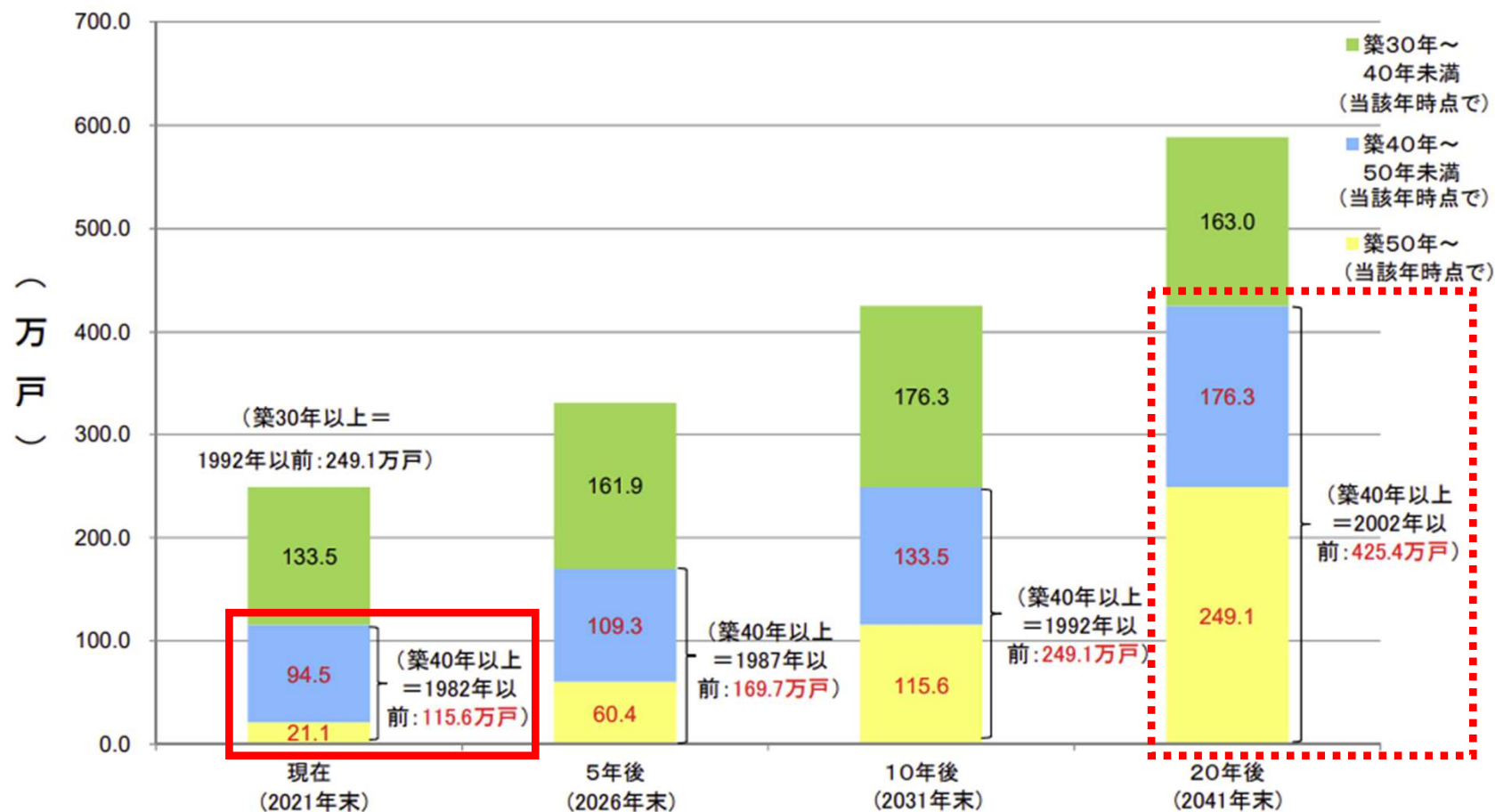
評価ポイント

入居者の声

総評

高経年マンションの増加

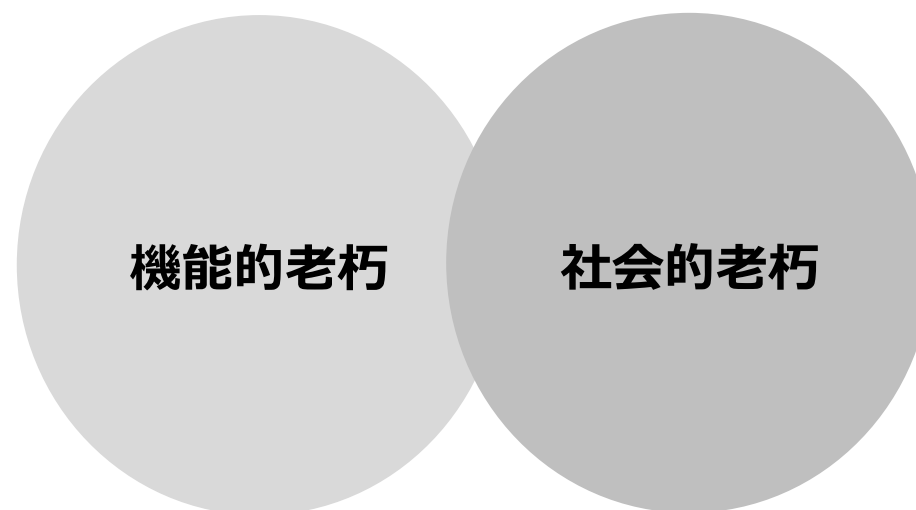
- 築40年以上のマンションは、現在115.6万戸（マンションストック総数の約17%）
- 10年度には約2.2倍の249.1万戸、20年後には約3.7倍の425.4万戸となる見込み



出典：国土交通省「マンションに関する統計・データ（築後30/40/50年以上の分譲マンション数）」2021年末現在
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000058.html

高経年マンションの老朽化が与える影響

- 機能的劣化・・・老朽化によって設備そのものが陳腐化する
- 社会的劣化・・・最新の生活様式や需要に、既存設備で対応できず住みにくなる
→コロナ禍において、荷物の非対面受け取りニーズが高まり、社会的劣化が進む



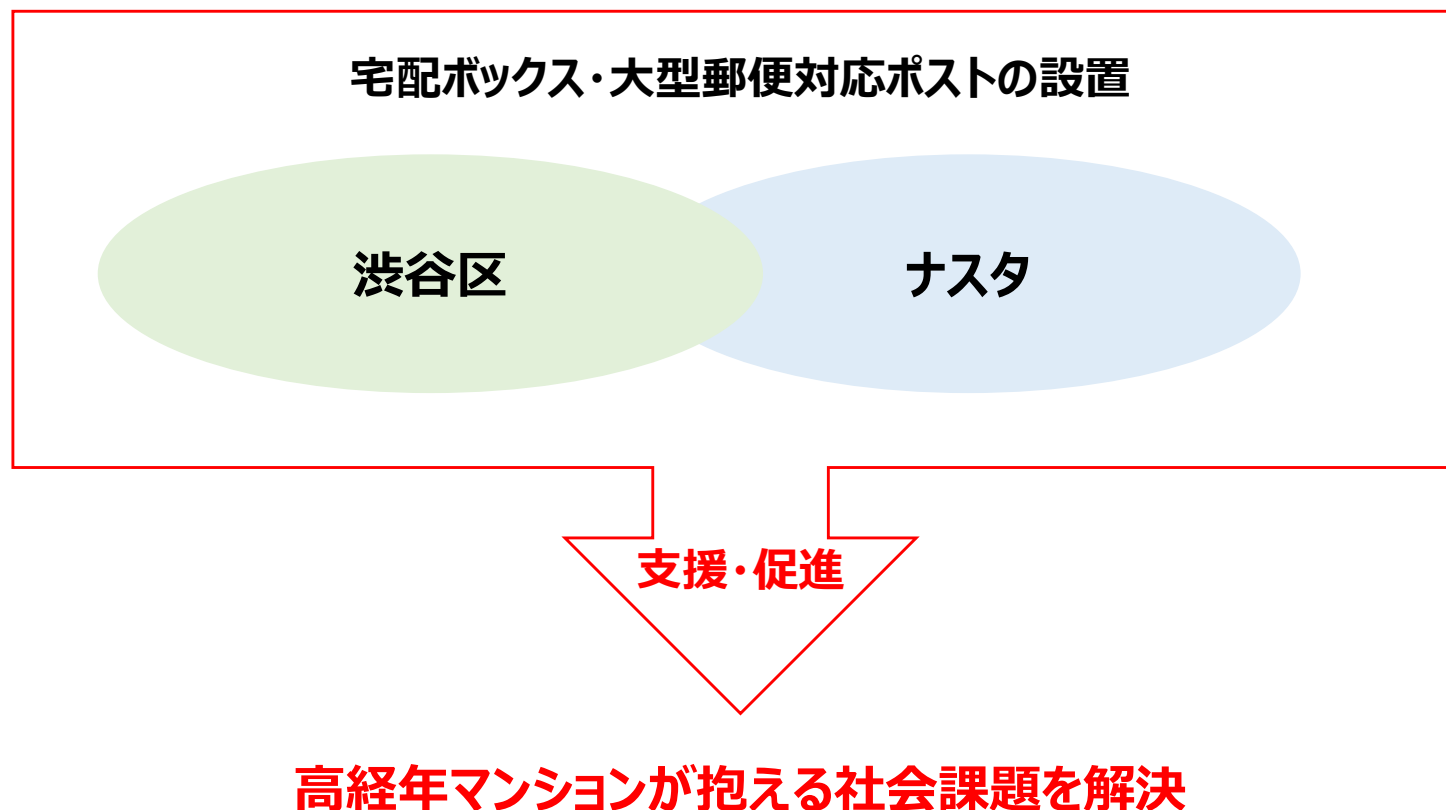
入居者の利便性・満足度の低下
管理手間の増加
マンション価値の維持困難

適正な管理と良好な住環境整備の促進

「渋谷区住宅マスタープラン」

分譲マンションの老朽化対策や良質な住宅ストックを形成するために、民間事業者などと連携して対策を講じることを定めている。

高経年マンションが老朽化によって抱えている「入居者の利便性・満足度の低下」「管理手間の増加」「マンション価値の維持困難」という課題を、宅配ボックス・大型郵便対応ポストの設置推進によって解決できることを実証実験を通して検証する。



宅配ボックス・大型郵便対応ポスト設置の効果を検証

■協力マンション

●渋谷コーポラス

建物階数：地上9階(44戸)

築年数：1966年3月

建物構造：SRC(鉄骨鉄筋コンクリート)

●ピラローザ

建物階数：地上10階(19戸)

築年数：1969年11月

建物構造：SRC(鉄骨鉄筋コンクリート)

■実証実験概要

●渋谷区内の高経年マンションを募集、選定

●大型郵便対応ポストへ交換

●宅配ボックスの新設

●設置前後でアンケート調査実施

■宅配ボックス・大型郵便対応ポスト利用期間

2022年3月～8月の約6か月間

■アンケート実施

設置前（有効回答数：n=34）

2022年3月下旬

設置後（有効回答数：n=36）

2022年8月下旬

■提供商品

●宅配ボックス（プチ宅）

外寸：W360/D317/H400・600mm

●大型郵便対応ポスト（D-ALL/ディオール）

外寸：W360/D316/H150mm

（最大投入可能サイズ：W340/D260/H35mm）



プチ宅



D-ALL

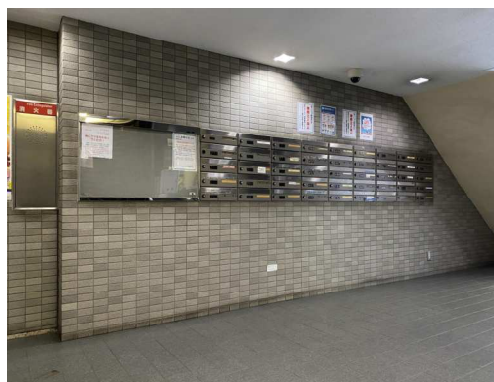
■現地写真



before



after

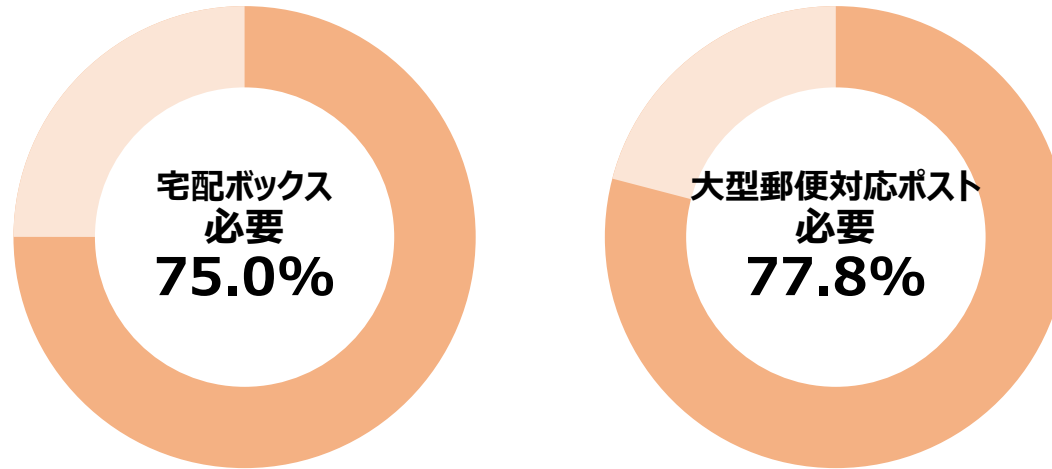


before



after

宅配ボックス・大型郵便対応ポスト 必要 8 割



- 宅配ボックス・大型郵便ポストを利用した人の約 8 割が必要と回答、多くの入居者が必須の設備と答えた。
- 設置されて良かったと感じた点は、「再配達の手間がなくなった」と回答した人が82.1%と最も多い結果となり、入居者の手間軽減と再配達削減にも大きく貢献した。
- これまで受け取れなかった大型郵便物や宅配荷物の受け取りがスムーズになったことで、満足度が高い理由となった。
- 利便性だけでなく、エントランスの外観美化にもつながり、マンションの質が向上した。
- 必要設備として大多数の入居者に望まれてはいるものの、費用負担への抵抗感は強く、設置の推進には助成金など資金的支援が有効である可能性が高い。

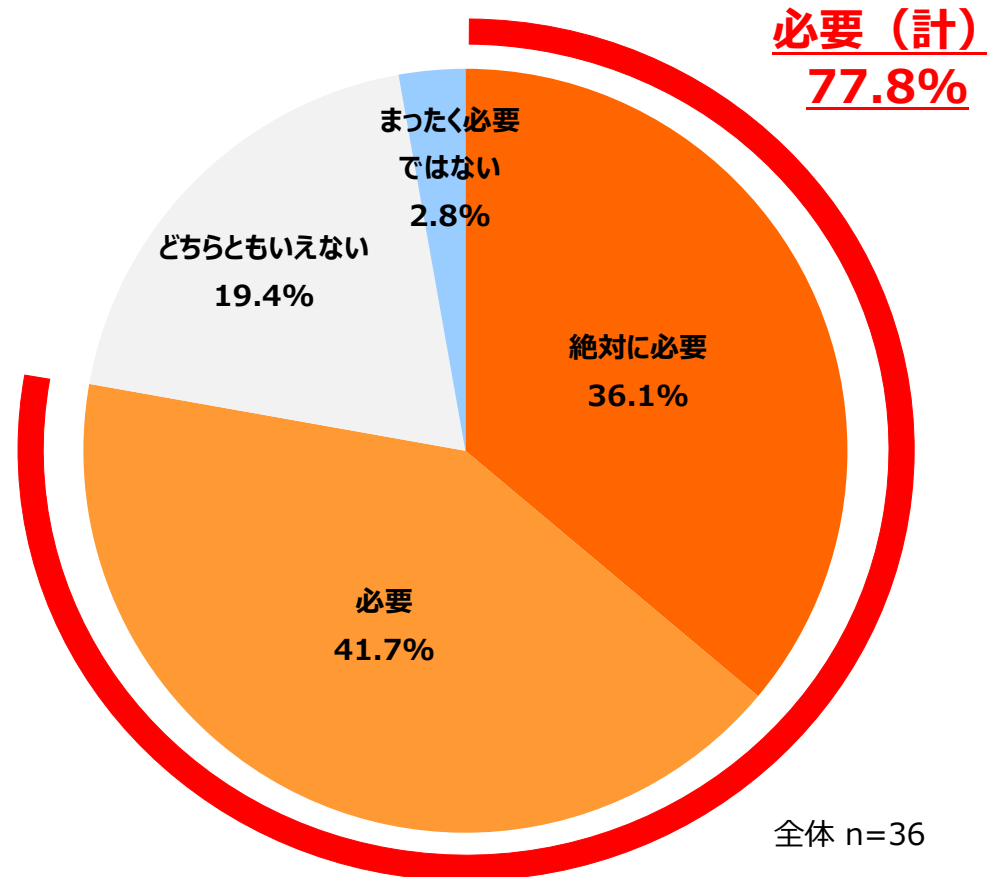
調査結果①

大型郵便対応ポスト

必要性

- 77.8%の世帯が、大型郵便対応ポストは必要と回答
（「絶対に必要」「必要」の合計）
- 約8割の世帯が、大型郵便物が受け取れるポストは必須という結果に

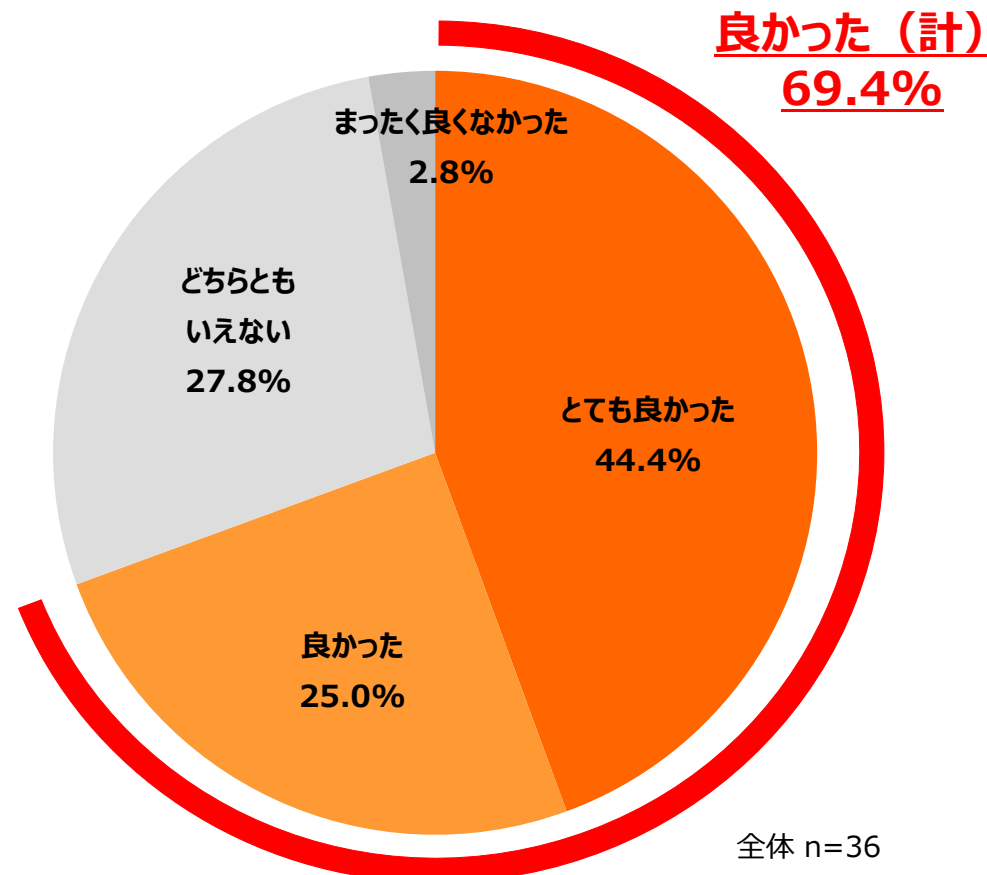
Q.現在入居しているマンションに、今後も大型郵便受箱は必要だと思いますか。



満足度

- 69.4%の世帯が、大型郵便対応ポストが設置されたことについて良かったと回答
（「とても良かった」「良かった」の合計）
- 約7割の世帯が満足という結果に

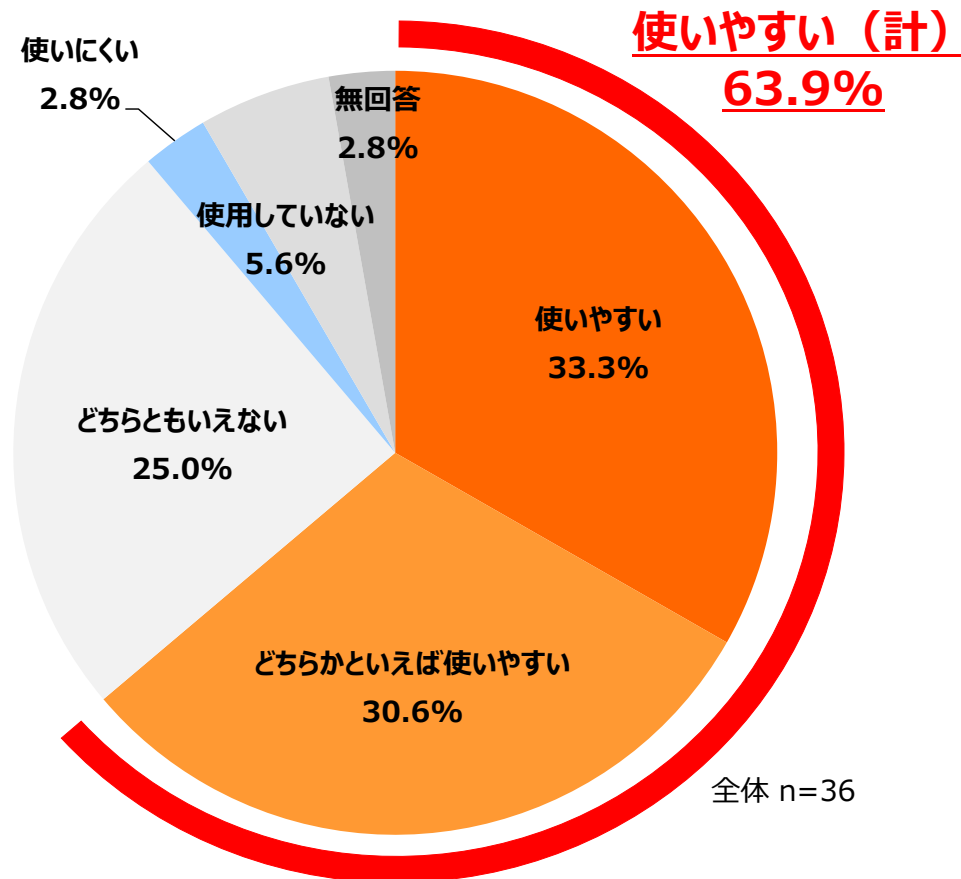
Q.現在入居しているマンションに大型郵便受箱が設置されたことについて、どのように感じましたか。



使いやすさ

- 63.9%の世帯が、大型郵便対応ポスト自体使いやすいと回答
 (「使いやすい」「どちらかといえば使いやすい」の合計)
- 過半数の世帯が使いやすさを実感した結果に

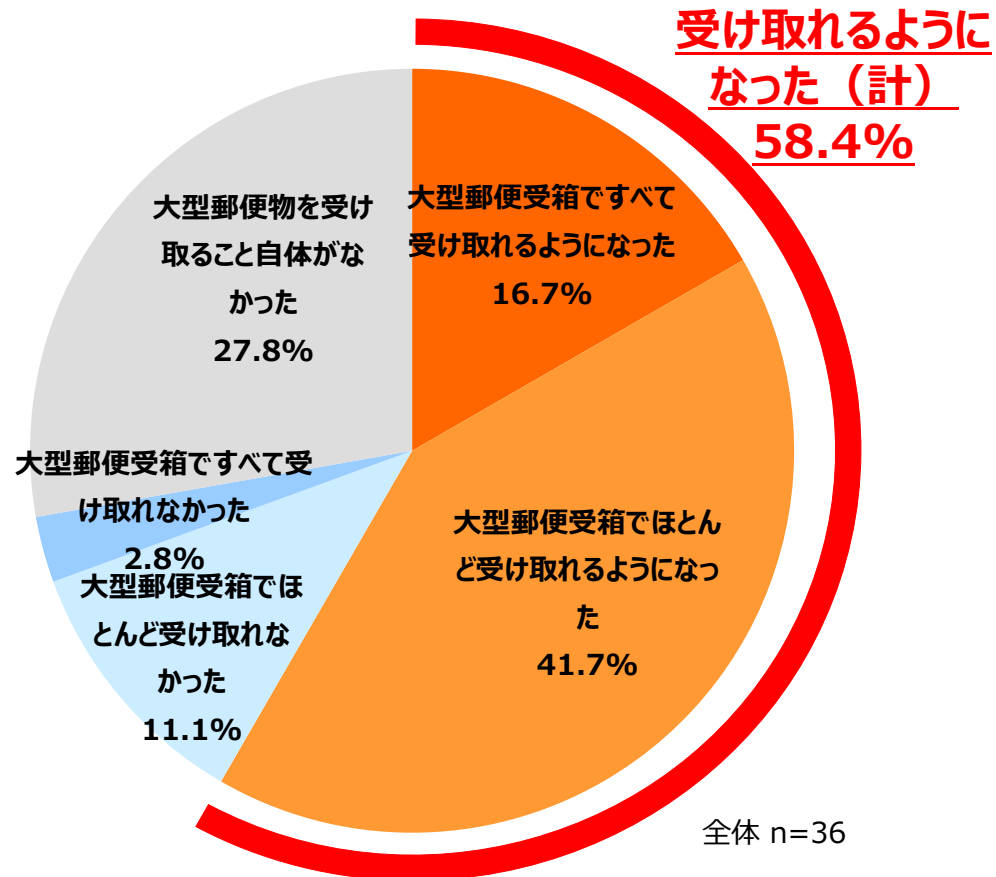
Q.新たに設置された大型郵便受箱自体の使いやすさについて、どのように感じになりましたか。



受け取り状況

- 58.4%の世帯が、新しい大型郵便対応ポストで郵便物が受け取れるようになったと回答
 (「すべて受け取れるようになった」「ほとんど受け取れるようになった」の合計)
- 過半数の世帯で、大型郵便物の受け取りが可能になったという結果に

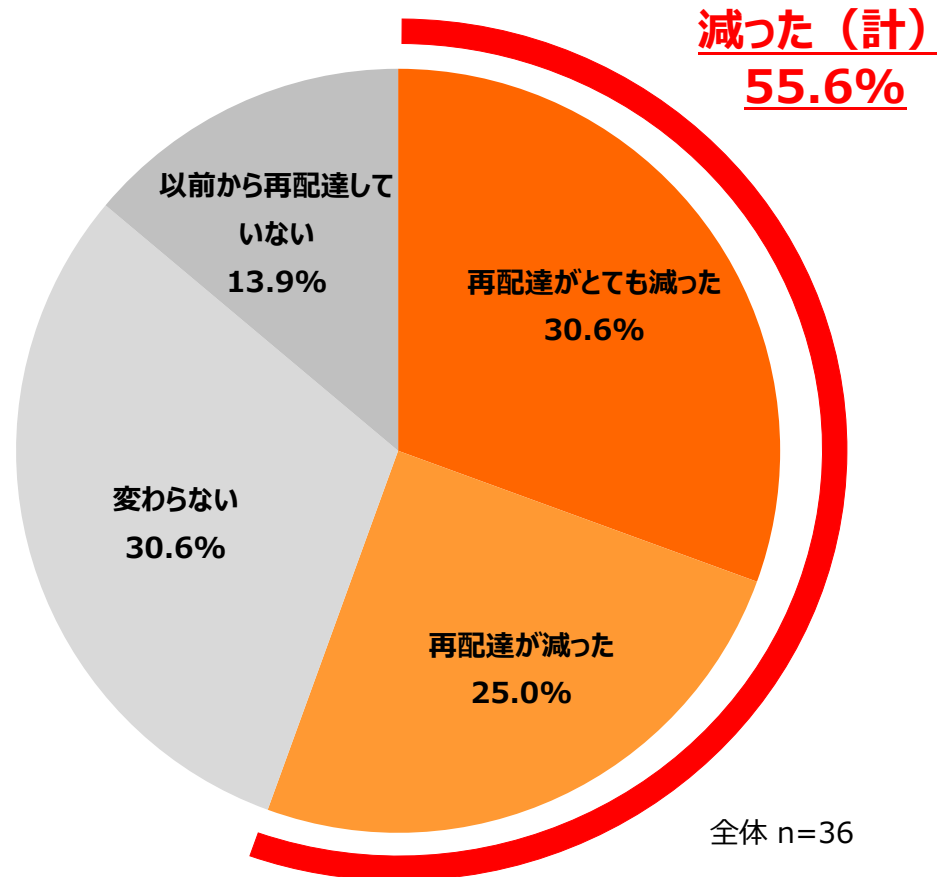
Q. 新たに設置された大型郵便受箱で、大型郵便物を受け取れるようになりましたか。



再配達の頻度

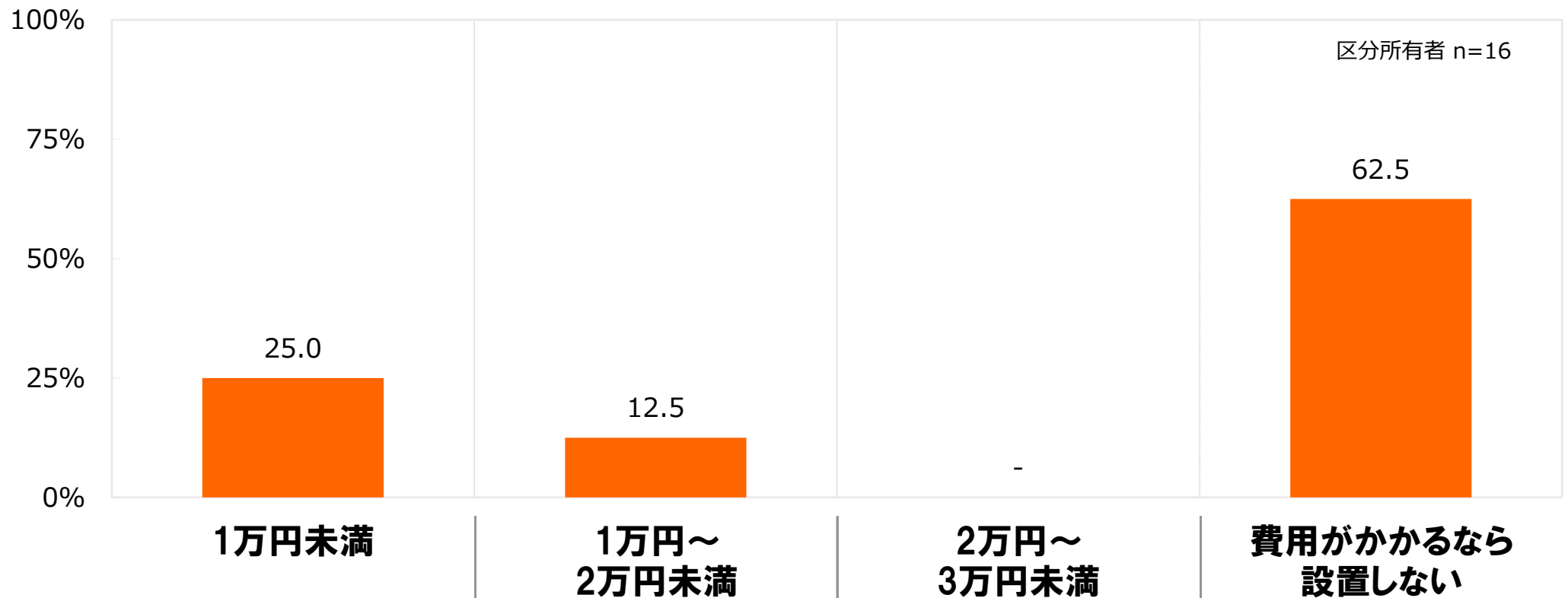
- 55.6%の世帯が、大型郵便対応ポスト設置後に再配達が減ったと回答
（「とても減った」「減った」の合計）
- 過半数の世帯で、大型郵便物の再配達が削減できた結果に

Q.大型郵便受箱の設置後、再配達の頻度はどうなりましたか。



許容負担額

Q.大型郵便受箱の設置について、1戸当たりどのくらいなら自己負担してもよいと思いますか。



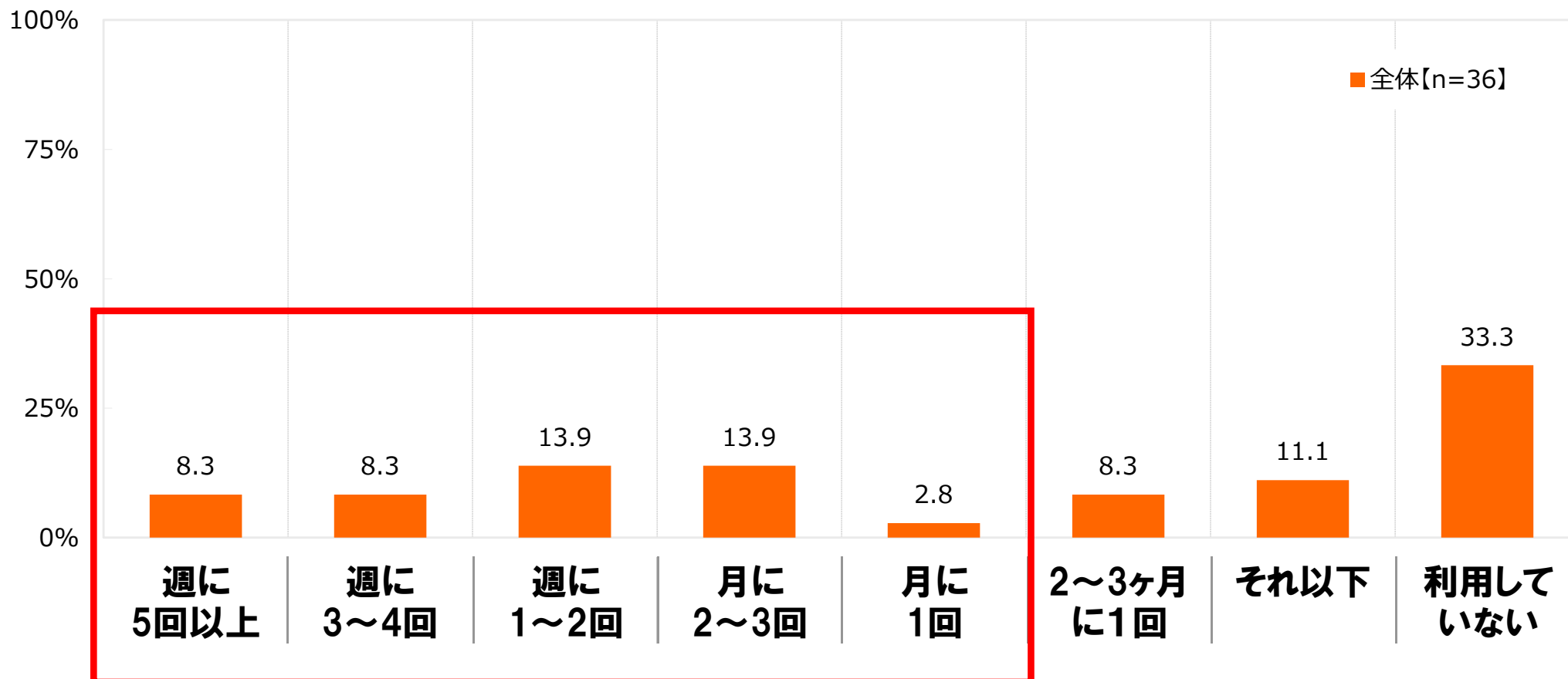
調査結果②

宅配ボックス

利用頻度

- 実証実験期間中（約6か月間）に、約7割の世帯が利用した
- 約半数の世帯が、月に1回以上の頻度で利用した
- 高経年マンションにおいても、宅配ボックスの利用頻度が高いことが分かった

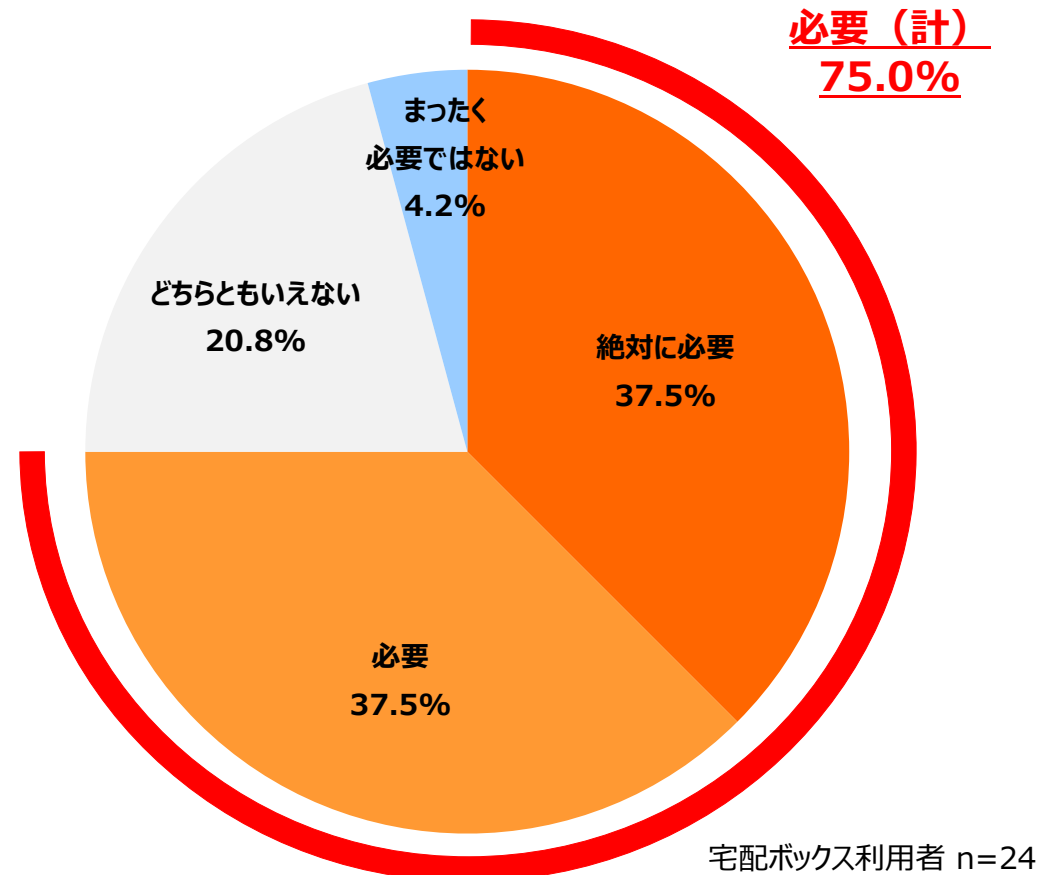
Q.現在入居しているお部屋では、新たに設置された宅配ボックスをどのくらい利用しましたか。



必要性

- 75.0%の世帯が、宅配ボックスは必要と回答
（「絶対に必要」「必要」の合計）
- 7割強の世帯が、在宅不在を問わず荷物が受け取れる宅配ボックスは必須という結果に

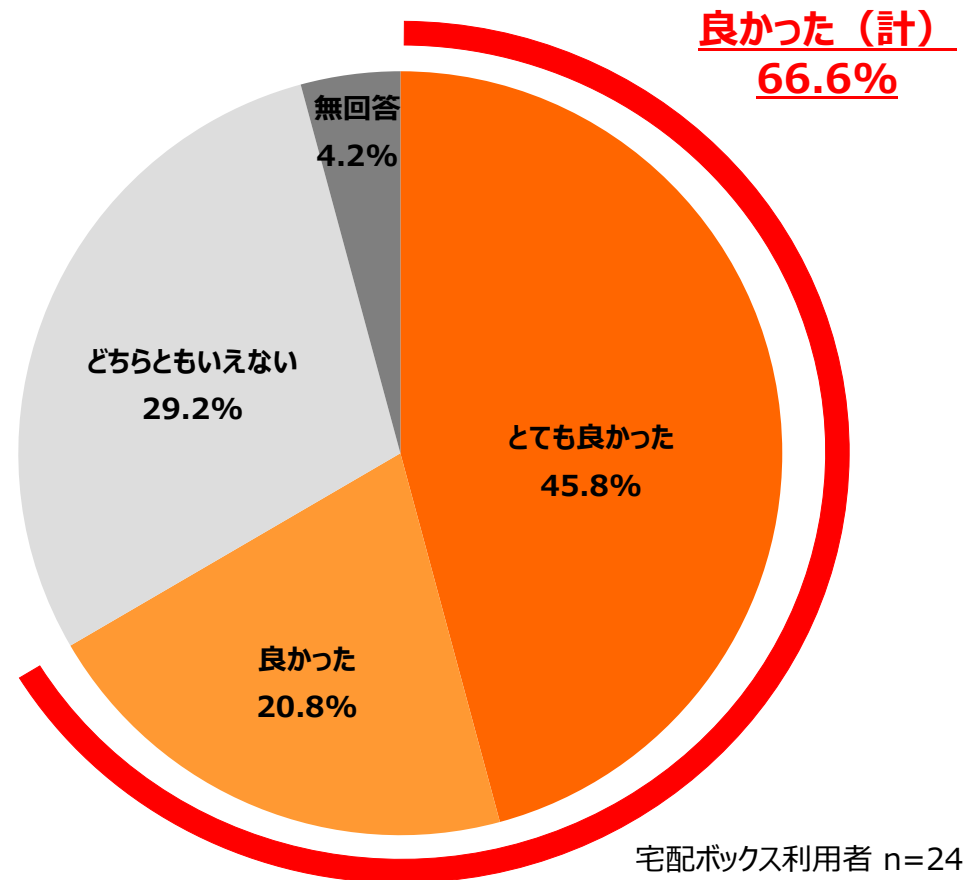
Q.現在入居しているマンションに、今後も宅配ボックスは必要だと思いますか。



満足度

- 66.6%の世帯が、宅配ボックスが設置されたことについて良かったと回答
（「とても良かった」「良かった」の合計）
- 約7割の世帯が満足という結果に

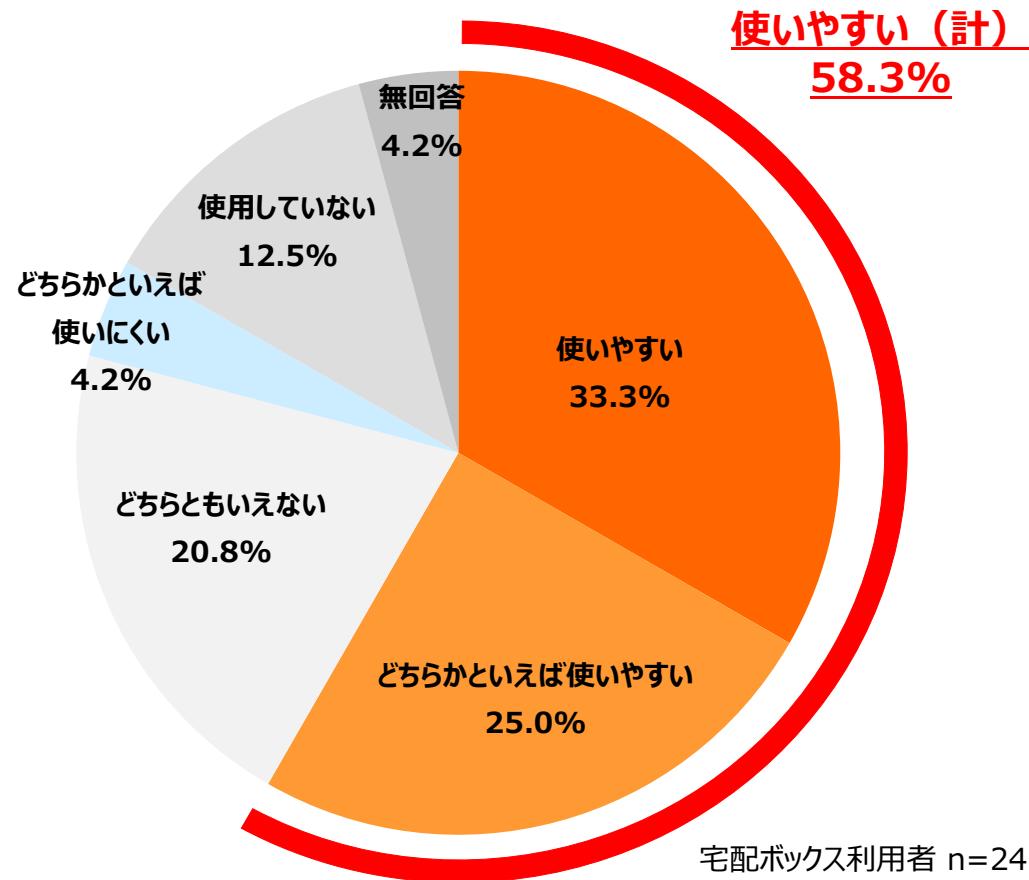
Q.現在入居しているマンションに宅配ボックスが設置されたことについて、どのように感じましたか。



使いやすさ

- 58.3%の世帯が、宅配ボックス自体使いやすいと回答
 (「使いやすい」「どちらかといえば使いやすい」の合計)
- 約6割の世帯が使いやすさを実感した結果に

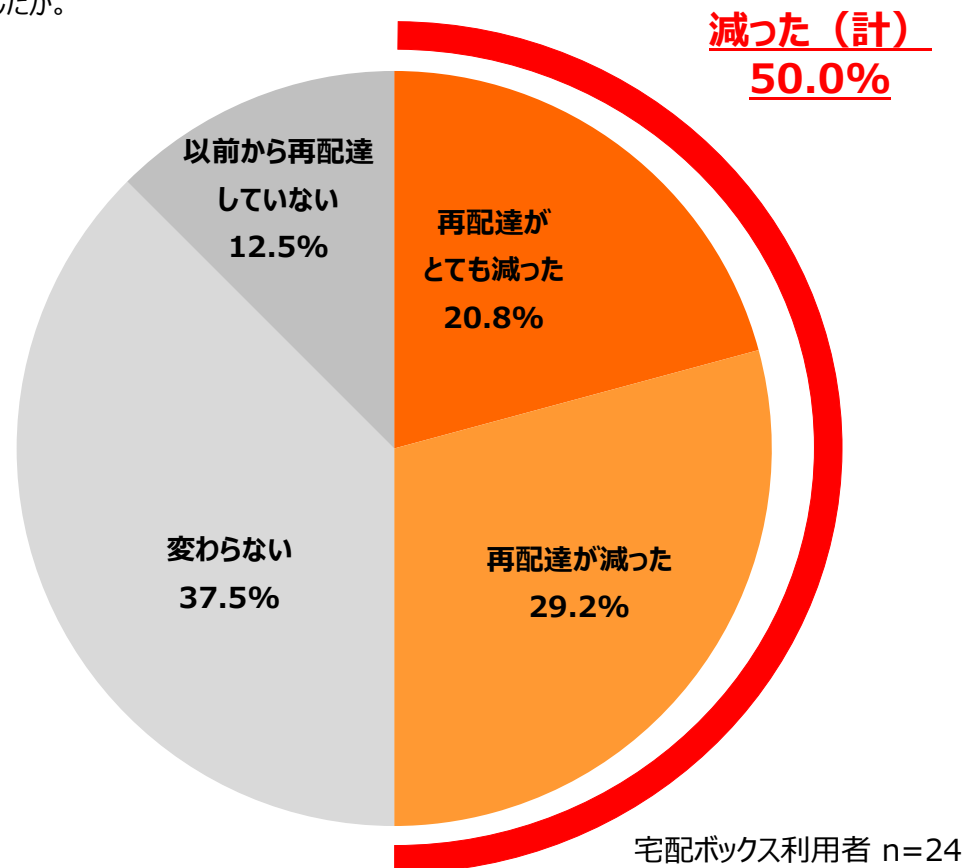
Q.新たに設置された宅配ボックス自体の使いやすさについて、どのようにお感じになりましたか。



再配達の頻度

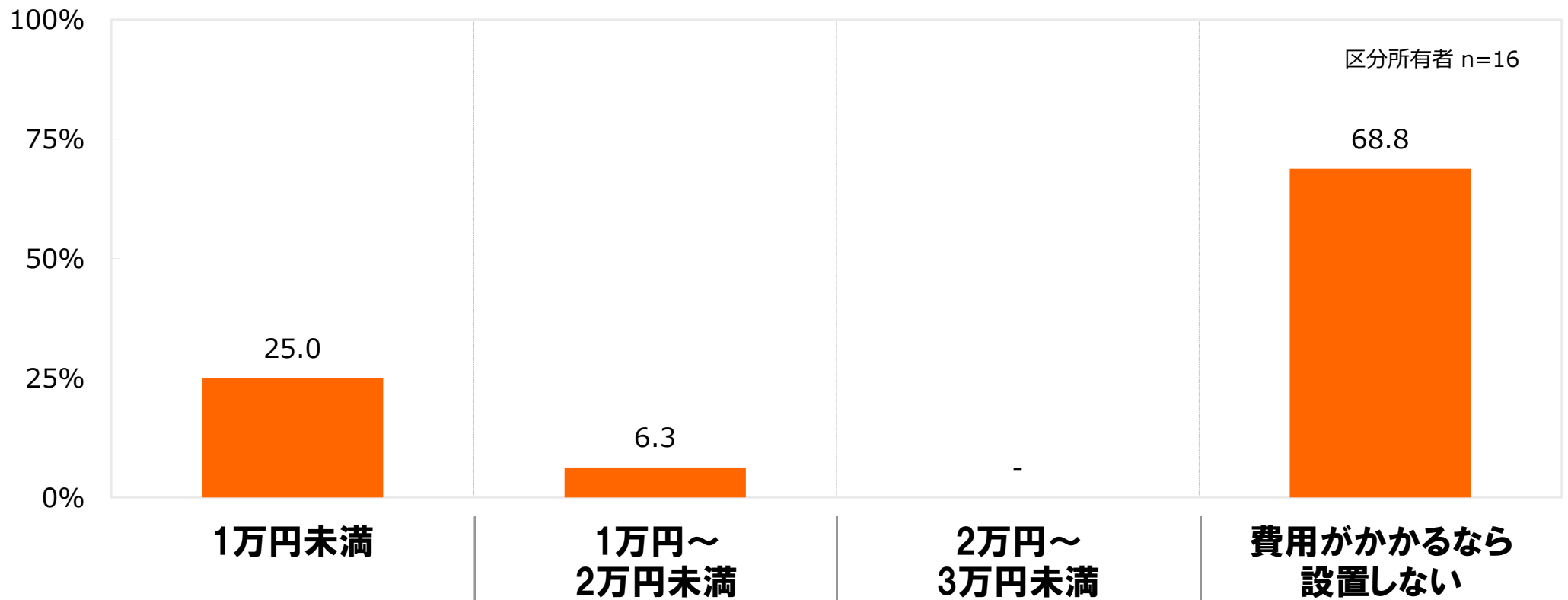
- 50.0%の世帯が、宅配ボックス設置後に再配達が減ったと回答
 (「とても減った」「減った」の合計)
- 半数の世帯で、大型郵便物の再配達が削減できた結果に

Q. 宅配ボックスの設置後、再配達の頻度はどうなりましたか。



許容負担額

Q.宅配ボックスの設置について、1戸当たりどのくらいなら自己負担してもよいと思いますか。

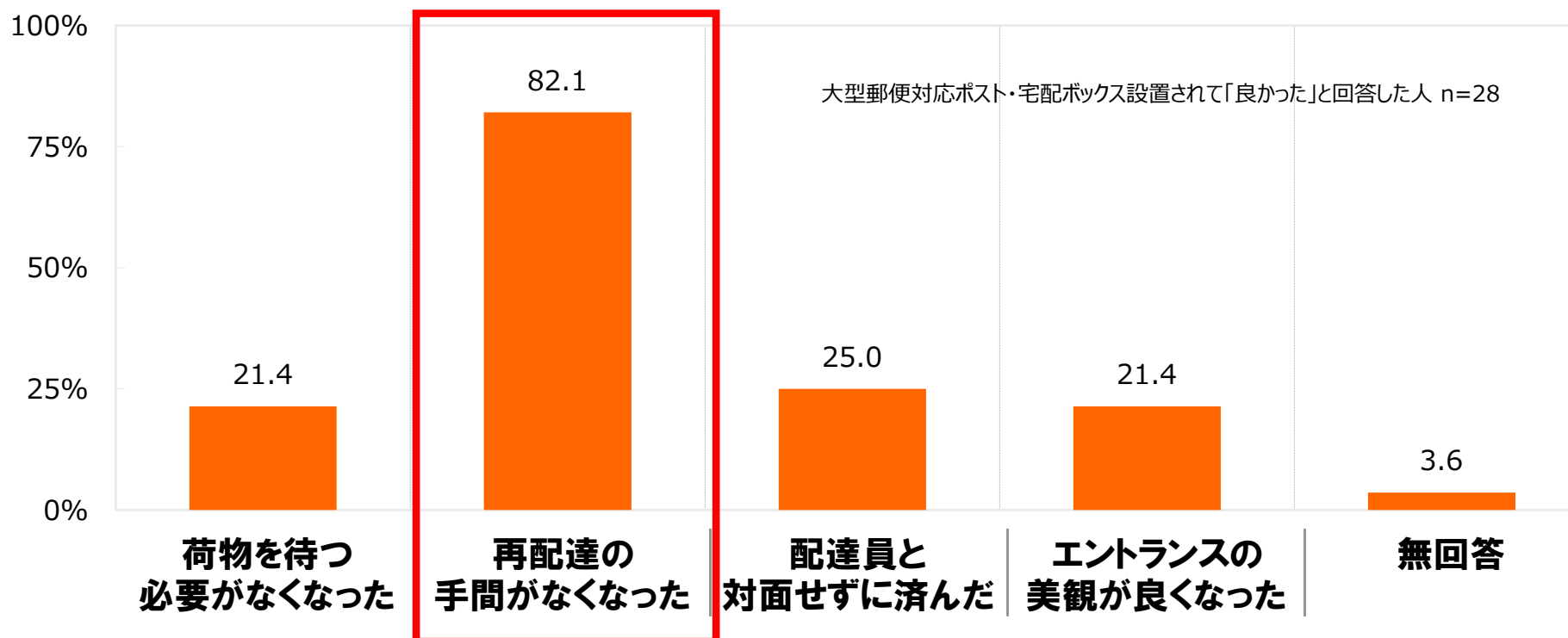


まとめ

評価ポイント

- 設置されて良かったと感じた点は、「再配達の手間がなくなった」と回答した人が82.1%と最も多い結果となり、入居者の手間軽減と再配達削減にも大きく貢献した。
- これまで受け取れなかった大型郵便物や宅配荷物の受け取りがスムーズになったことで、満足度が高い理由となった。
- 利便性だけでなく、エントランスの外観美化にもつながり、マンションの質が向上した。

Q.大型郵便受箱や宅配ボックスが設置されて良かったと感じたのはどのようなところですか。(複数回答可)



入居者の声

- 「便利になった」「助かっている」など、大型郵便物が受け取れるようになり利便性が向上したという感想を多くいただきました。
- 「エントランスが良くなった」など、外観美化に繋がったことも満足度につながりました。
- 一方、「もう少し大きいボックスもあるとよい」など、宅配ボックスに入らない大型荷物に対して改善要望の声をいただきました。



大変便利で、外観がきれいだと思います。

新たに設置されたポストは量が多く入るので助かっています。



宅配ボックスに入らないものがあったので、もう少し大きいボックスもあるとなおよかったです。

エントランスが良くなった。マンション全体で再配達が少なくなったように思う。



スペースに限りがあるが、もう少し大きい宅配ボックスもあれば良いかと思います。



総評

■ 渋谷コーポラス管理組合

行政を通じて募集案内をもらい、高経年マンションが抱える社会問題解決の取り組みに共感し、実証実験への参加を理事会で承認しました。EC利用者も多く、普段から荷物も頻繁に届くようで、宅配ボックス・大型郵便対応ポスト設置後は、入居者の方々から荷物の受け取りがスムーズになったとの声をいただき、利便性が向上されたことを実感しました。

■ ビラローザ管理組合

古くなった郵便受けを一新、宅配ボックスを新設したことでエントランスの意匠性が向上したことで、高経年マンションの課題であるマンション価値の維持において、価値向上に寄与する取り組みであると感じました。

■ 渋谷区

高経年分譲マンションでは、建物の老朽化による「機能的劣化」と、生活様式の変化などに対応する設備水準の不足による「社会的劣化」といった問題を抱えています。

今回の実証実験では、株式会社ナスタの協力のもと、社会的劣化への対応のひとつとして、マンションに宅配ボックス等を設置しました。ご協力いただいた2つのマンションの皆様からは、アンケート等を通じて「利用者の声」を多くいただきました。これらのご意見を参考にしながら、引続き効果的なマンション施策の実施に向けて検討を進めていきます。



実証実験へご協力いただいた皆様へ
心より感謝申し上げます。