

研究所レポート

2011

SHINJUKU

集合住宅WG報告(3)

研究所レポートの発行に際して

新宿自治創造研究所は、地方分権改革の流れの中で、区の政策形成能力の向上を図り、豊かな自治の創造に向けた区政運営に資するために2008年（平成20）年4月に設置されました。

当研究所では、研究活動のほかに職員の政策形成能力向上を目的に各種講演会を実施するとともに、職員の自主勉強会「シッパス・サロン」を運営しており、研究所内には政策関連図書などを整え、職員の利用に供しています。また、他の研究機関、研究者などとの研究交流もはかっています。研究成果の情報発信のために「新宿区自治フォーラム」を開催し、さらにウェブサイト上に研究所の活動内容を掲載すること等により、区民の皆さまを初め、広く社会に対して研究所活動をお知らせしています。

次に研究活動について報告します。2010年度からの2年間は、「人口」「外国人」「集合住宅」をテーマとし、研究所職員とテーマ別アドバイザーが中心となってワーキング・グループ（WG）を結成して、研究を重ねてきました。その成果を今回のような「研究所レポート」として、発表しています。2010年度は、新宿の「人口」の特徴を明らかにするとともに、新宿区で特徴的な「外国人」と「集合住宅」の概況について基礎的データを用いて明らかにしました。

2011年度は、さらに研究を深め、秋には「外国人」と「集合住宅」についての研究レポート（2）を発行しました。今回の研究レポートは、それらを踏まえた研究の総まとめとして発行します。「人口」については、「単独世帯」と「将来人口の試算」に関する2つのレポートとなっています。「単独世帯」では、新宿区の大きな特徴である単独世帯について現状と推移を明らかにしています。また、「将来人口の試算」では、コーホート・シェア延長法を用いて2015年と2020年の将来人口について「試算値」を示しました。

「外国人」については、新宿区の外国人登録人口の上位8ヶ国の人々に聞き取り調査を行い、彼らの新宿区での生活の状況や課題について明らかにしています。「集合住宅」についても、マンション居住者や町会関係者等に聞き取り調査を行い、マンションと地域を取り巻くコミュニティの実態を報告しています。

新宿自治創造研究所は、様々な視点から「新宿区」について調査分析を行い、区の現状や未来の姿、政策課題を提示してきました。2年間の研究の成果である今回のレポートが、関係者の皆さまに広く活用され、新宿区の自治の進展に寄与することを期待します。

最後になりましたが、2010年4月からご指導いただいたアドバイザーの諸先生、聞き取り調査にご協力いただいた区民の皆さまと関係機関の方々のご支援とご協力に対してお礼を申し上げます。

新宿自治創造研究所長

金安 岩男

集合住宅WG

～新宿区におけるマンションと地域社会のつながりの実態～

この研究レポートは、2010年度から2年にわたり、ハードとソフトの両面からマンションの実態把握を目的として研究を進めてきた集合住宅ワーキング・グループ（WG）の最終報告です。

今回のレポートのテーマは「マンションと地域社会のつながりの実態」としました。第1回のレポートでは、ハード的な側面を中心に近隣区との比較から築年別、階数別、面積別、家賃別に新宿区のマンションの特徴を描きました。第2回のレポートでは、新宿自治創造研究所が独自に作成した「新宿区マンション実態調査データベース」を用いてマンションを類型化し、地域ごとのタイプ別マンションストックの現況及びその形成過程、マンション管理の状況、周辺地域社会とのかわり方について検討しました。今回は、区民の6割以上を占めているマンション居住者に注目し、マンション居住者と地域社会とのつながりを成立させ、円滑に維持・発展させていく条件は何であるのか、またそれは地域によってどのような特徴を見せているのかを明らかにすることを目的としています。

一般にマンション居住者には、地域から閉じられた空間に居住し、地域活動に無関心で、地域自治の担い手として登場して来ない、いわゆる「顔の見えない住民」というイメージがあります。しかし、マンション居住者はマンション内で居住者同士の交流の機会を作り、地域の町会・自治会と一緒に防犯・防災活動を行うなど、個々に周辺地域社会との交流を深めていることがわかりました。

マンション居住者同士のつながりがしっかりあれば、マンション管理組合の活動は活発になり、マンション内の様々な課題の解決に結びつきます。一方、マンション居住者の町会・自治会をはじめとする地域活動等への参加は、その担い手不足を解消し、良好な地域コミュニティの形成に寄与することができます。マンションと地域社会の間に「顔の見える関係」があることによって、マンションや地域社会が抱える課題を解決しようとする動きに繋がります。このように、「顔の見える関係」は「地域の基礎体力」向上に結び付くと考えられます。

こうした問題関心から、本レポートでは、200戸以上の大規模タイプと50～200戸未満の中規模タイプの一部を研究対象とし、既存統計資料や関係者に対するヒアリングから得られた情報に基づいて、家族構成や年齢、居住期間などのマンション居住者の特性及びマンション居住者同士や周辺地域社会とのつながりの現状及びそのつながりを規定している要因について分析を行っています。

1では、「国勢調査」の住宅に係る統計データを用いて新宿区におけるマンション居住世帯の現状及び課題について検討した後、本研究の目的及び研究対象マンションの特徴について述べています。2では、大規模タイプと中規模タイプの各4棟のマンションを中心に、マンション居住者の特性及びマンション居住者同士の交流状況、そして周辺地域社会とのつながりの現状について報告しています。3では、2の事例分析から、マンションと周辺地域社会とのつながりを成立させ、円滑に維持・発展させる条件及び、マンションが立地する地域の特性との関係について考察した後、本研究から得られた知見をまとめています。

最後になりましたが、マンション居住者及び町会・自治会長をはじめとする地域福祉活動関係者の皆さまには、ヒアリングに快くご協力をいただき、大変貴重な情報をいただきました。厚くお礼申し上げます。

目 次

1	研究目的と研究対象マンション、調査経過	3
1-1	国勢調査からみる新宿区の共同住宅（マンション等）の現状と課題 /3	
1-2	本研究目的と研究対象マンション、調査経過 /5	
	(1) 研究の目的 /5	
	(2) 研究対象マンションの選定についての考え方 /6	
	(3) 新宿区の大規模マンションの諸特徴 /7	
	(4) 考察対象マンションの選定基準 /9	
	(5) 調査の経過 /10	
2	新宿区の大規模マンションの実際	11
2-1	Dマンション /11	
2-2	Bマンション /14	
2-3	Mマンション /16	
2-4	Cマンション /18	
2-5	その他：中規模マンションでの取り組み（4棟） /21	
3	調査結果及び研究から得られた知見	25
	(1) 調査の結果 /25	
	(2) 研究から得られた知見 /27	
	《巻末資料：ヒアリング結果のまとめ》	28
	《参考文献》	30

1

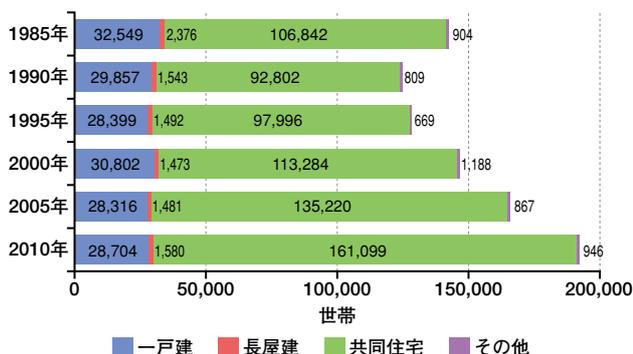
研究目的と研究対象マンション、調査経過

1-1 国勢調査からみる新宿区の共同住宅（マンション等）の現状と課題

ここでは、総務省の「国勢調査」の結果のうち、住宅に係る統計データを用いて、新宿区における共同住宅居住世帯の動向及びその特徴について検討したうえで、共同住宅に占めるマンション居住世帯の現状と課題を確認します。

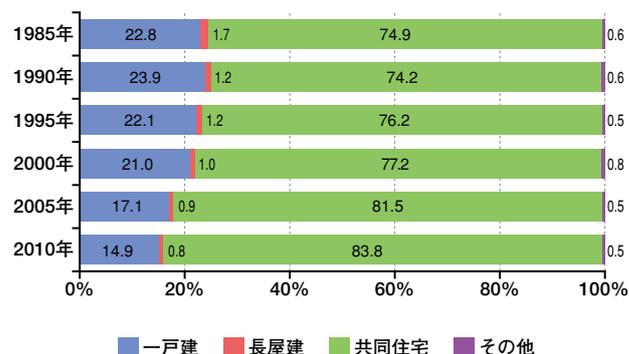
住宅に住む一般世帯の8割以上が共同住宅の居住世帯で、近年急増

図表1-1 建て方別住宅に住む一般世帯数の推移(新宿区)



資料：総務省統計局「国勢調査」

図表1-2 建て方別住宅に住む一般世帯数割合の推移(新宿区)



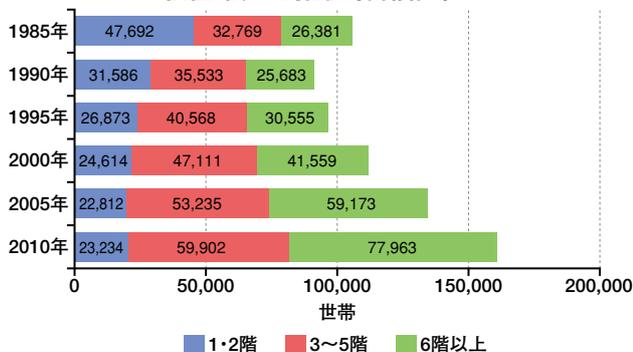
資料：総務省統計局「国勢調査」

図表1-1と1-2が示すように、2010年10月1日現在、マンションを含む共同住宅¹に住む一般世帯²は161,099世帯で、住宅に住む一般世帯の83.8%を占めています。一方、一戸建て住宅に住む一般世帯は28,704世帯で、住宅に住む一般世帯全体の14.9%を占めています。なお、1985年以降の住宅に住む一般世帯の推移をみると、共同住宅に住む世帯は1985年

には約10万6千世帯でしたが、5年後の1990年には約9万2千世帯まで減少しました。しかし、バブル経済崩壊後の地価の下落や近年の都心回帰などにより、1990年以降は増加に転じ、1990～2000年の10年間で20,482世帯、22.1%（1990年対比）増加しており、2000～2010年の10年間では47,815世帯、42.2%（2000年対比）も増加しています。

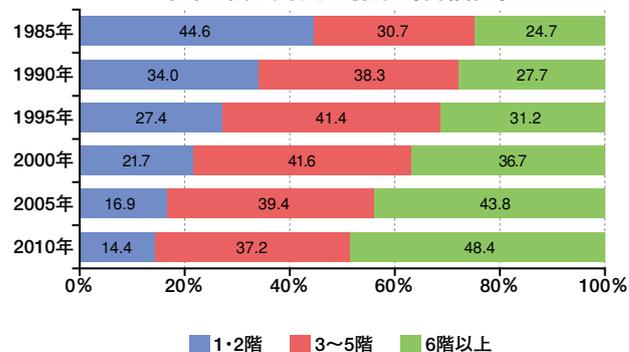
2000年以降の高まる高層化傾向

図表1-3 総階数別共同住宅に住む一般世帯数の推移(新宿区)



資料：総務省統計局「国勢調査」

図表1-4 総階数別共同住宅に住む一般世帯数割合の推移(新宿区)



資料：総務省統計局「国勢調査」

¹ 国勢調査によれば、住宅は建て方別により「一戸建」、「長屋建」、「共同住宅」、「その他」に分類されます。
² 国勢調査では、世帯を「一般世帯」と「施設等の世帯」の2種類に区分しています。「一般世帯」とは、「施設等の世帯」以外の世帯のことです。「施設等の世帯」とは、学校の寮・寄宿舎の学生・生徒、病院・療養所などの入院者、社会施設の入所者、自衛隊の営舎内、艦船内の居住者、矯正施設の入所者などから成る世帯のことです。

総階数別共同住宅に住む一般世帯数とその割合の推移(図表 1-3 と 1-4)を見ると、2010 年 10 月 1 日現在、1・2 階建ての共同住宅に住む世帯が 23,243 世帯(共同住宅に住む総世帯の 14.4%)、3～5 階建てに住む世帯が 59,902 世帯(同 37.2%)、6 階建て以上に住む世帯が 77,963 世帯(同 48.4%)となっています。その構成割合の推移(図表 1-4)を見ると、1980 年代後半から 2000 年までは 3～5 階建ての共同住宅に住

む世帯の割合が最も高かったが、2000 年以降になると、6 階建て以上の共同住宅に住む世帯の増加が著しくなります。例えば、2010 年の構成割合を 2000 年のそれと比べると、1・2 階建てが 7.3 ポイント、3～5 階建てが 4.4 ポイントそれぞれ減少しているのに対し、6 階建て以上は 11.7 ポイントも増加しています。これは、2000 年以降、区内における高層の建物が著しく増加していることを反映しています³。

新宿区の住宅に住む一般世帯の6割以上がマンション居住世帯

図表 1-5 所有関係別にみる住宅に住む世帯の推移(新宿区)

		住宅に住む一般世帯		共同住宅							
		総数	小計	持ち家		借家				間借り	
				1・2階	3階以上 (分譲マンション)	民間借家		公営・都市 再生機構・ 公社の借家	給与住宅		
						1・2階 (民間賃貸 アパート)	3階以上 (民間賃貸 マンション)				
2000年	世帯数	146,747	113,284	110,663	1,616	22,120	21,386	48,530	8,144	8,867	2,621
	構成比(%)	100.0	77.2	75.4	1.1	15.1	14.6	33.1	5.5	6.0	1.8
2005年	世帯数	165,884	135,220	132,918	1,614	31,069	20,037	63,305	9,041	7,853	2,302
	構成比(%)	100.0	81.5	80.1	1.0	18.7	12.1	38.2	5.5	4.7	1.4
2010年	世帯数	192,332	161,099	159,397	1,239	31,597	21,159	87,042	9,242	9,118	1,702
	構成比(%)	100.0	83.8	82.9	0.6	16.4	11.0	45.3	4.8	4.7	0.9

資料：総務省統計局「国勢調査」

注：「主世帯」とは、「間借り」(他の世帯が住んでいる住宅の一部を借りて住んでいる場合)を除いた一般世帯を示しています。

国勢調査では、住宅は所有関係別により「持ち家」と「借家」に大別され、「借家」はさらに「民間借家」、「公営・都市再生機構・公社の借家」及び「給与住宅」に分類されます。図表 1-5 は、共同住宅に住む世帯を所有関係別に見たものです。仮に、持ち家の 3 階建て以上の共同住宅を「分譲マンション」とし、民間借家の 3 階建て以上の共同住宅を「民間賃貸マンション」、民間借家の 1・2 階の共同住宅を「民間賃貸アパート」と捉えた場合、2010 年 10 月 1 日現在、分譲マンションに住む世帯は 31,597 世帯で 16.4%、民間賃貸マンションに住む世帯は 87,042 世帯で 45.3%

となっています。したがって、新宿区のマンションに居住する世帯は 118,639 世帯と、住宅に住む総世帯の 61.7% (118,639/192,332) を占めています。また、マンションに居住する世帯の 2000 年以降の推移を見ると、2000 年の 70,650 世帯から 2005 年の 94,374 世帯(2000 年対比 33.6%)、2010 年には 118,639 世帯(2005 年対比 25.7%)と、この 10 年間で 67.9% も増加しています。このように、マンション居住は、今日、新宿区の主要な居住形態となっています。

³ 新宿自治創造研究所レポート『集合住宅 WG 報告(2)』(2011 年 11 月)、6 頁。

1-2 本研究目的と研究対象マンション、調査経過

(1) 研究の目的

前節でみたように、新宿区では、今後のまちづくりを考える上で、もはや《マンション》という存在を抜きにしては考えることができません。

しかし、マンション居住者には、一般的には個の生活を重視した志向が強く、地域から閉じられた空間の中に居住していて、地域活動に無関心で、地域自治の担い手として登場してこない、「顔の見えない」住民というイメージが依然として強くあります。実際に、ヒアリング調査の中でも、マンション居住者は周辺地域に無関心であり、周辺地域の側はそうしたマンション住民に対して不満、不信感を持っているケースが多く見受けられました。

以下のDマンションの理事長の発言からも読み取れるように、マンション居住者が町会・自治会に加入している場合でも、その多くはオーナーや管理組合を通しての入会であるために、マンションと地域社会との交流については、依然として非常に稀薄な状態になっています。今後、地域住民とマンション居住者との調和、交流、地域コミュニティの育成に向けた新たな仕組みづくりが求められます。

「管理組合として町会に入っています。管理組合として町会に入っちゃうと、住民一人一人が町会の会員だっていう意識がなかなかはぐくめないのが問題なんです。町会の経営から言うと、管理組合に入ってもらわないとどうしようもないので入ってもらいますが、マンション居住者の方は町会員であるという意識がどうしても低くなっちゃうから、ジレンマですね。」

(Dマンション理事長へのヒアリングから)

一方で、本研究で扱うFマンションの管理組合総会の決議事項にも表されているように、周辺地域社会との良好な関係を築こうとして、管理組合の中に町会との渉外担当理事を置くマンションや、マンションの集会室を活用したストレッチ教室を地域に開放するなど、個々に周辺地域社会と交流を深めているケースもあります。

「マンションが立地するF町には町会があり、街灯の設置と維持・管理など防犯、非常時のための防災用品の保管、ごみ処理、地域清掃といった公共的な活動を行い、行政とのパイプ役も担っています。マンション住民が町会に参加することで地域社会の形成が促進され、マンションと地域住民の良好な関係を築くことに役立つと考えられます。管理組合員が重要事項説明書に同意し、町会に加入することを前提として入居している現実を踏まえ、管理組合はコミュニティ形成の観点から、管理費などに含めて町会費を徴集します。同時にマンション住民の意向が町会運営に反映されるよう努めます。」

(Fマンション管理組合通常総会の決議事項から)

地域の人口構造が変化している中で、地域活動の核となる町会・自治会においては、役員の高齢化や担い手の不足、地域住民の町会・自治会の活動に対する関心の低下などが課題とされています。町会・自治会もマンション居住者との交流の必要性を感じています。マンション居住者をはじめとする転入者に対して町会・自治会への加入を勧める「顔のわかる町会・自治会長」や「地縁いきいき」などの新宿区と新宿区町会連合会による取り組みは、その一側面と言えます。特に東日本大震災の経験から、町会・自治会に入っていた方がいい、と思いはじめているマンション居住者が増えているのも事実です。

前回のレポート『集合住宅WG(2)』においても指摘しているように、マンションは、地域特性によってそのタイプに大きな違いが見られます。このタイプの違いは、マンション居住世帯の属性(年齢、家族形態など)や住居の利用状況に特徴を与えています。また、同じタイプのマンションでも地域・エリアによって、特色が見られます。こうしたマンション居住者世帯の属性や住居の利用状況、地域特性などの要素は、マンション管理の運営方法やマンション内でのコミュニティ形成、周辺地域社会とのかかわり方に影響すると推察されます。

そこで本研究は、マンションはその居住者にとっての生活基盤であるとともに、地域にとってまちづくりやコミュニティ活動の拠点となる社会基盤でもあるという認識の下で、マンションと地域社会のつながり一絆一を成立させ、円滑に維持・発展させる条件は何か、それはマンションが立地している地域の特性とどのような関係を持つのかについて明らかにすることを目的としています。

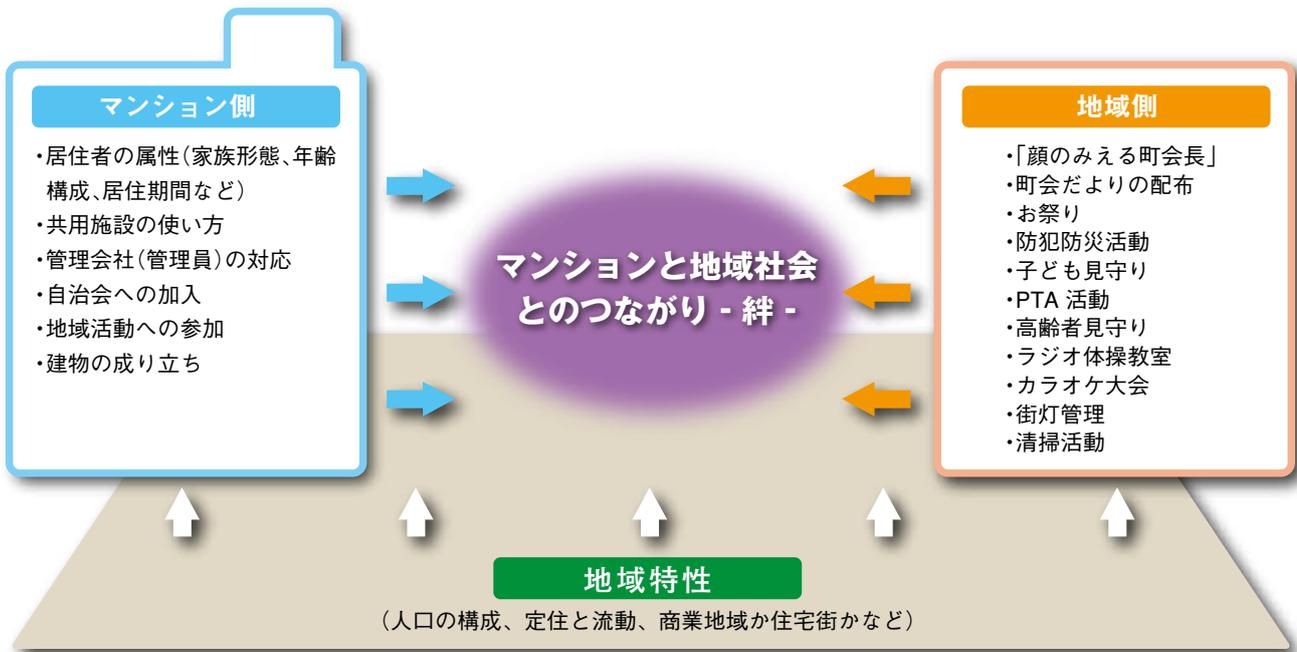
具体的には、以下の3つの仮説を設定し、その検証を図りながら研究を進めていきます。

- ・マンション居住世帯の属性や集会室など共用施設の使い方、管理会社（管理員）の対応などのマンション側の要因が、マンションと地域社会のつながりに影響を与える。

- ・周辺地域社会（主に町会・自治会）のマンション居住者の働きかけなどの地域側の要因が、マンションと地域社会のつながりに影響を与える。
- ・周辺地域の人口構造や、商業地か住宅地かなどのマンションが立地している地域の特性が、マンションと地域社会のつながりに影響を与える。

この問題を考えることで、マンション居住者と地域社会とがどのように結びついて、マンションと地域社会の良好な関係が、地域における生活課題の解決に関する志向性とどのように結びついているのかをより見えやすくすることができると考えます。

■ マンションと地域社会のつながりの実態把握のための分析枠組み ■



(2) 研究対象マンションの選定についての考え方

1-1 で見たように、2010年10月1日現在、区内のマンションに住む居住世帯数は118,639世帯です。本研究所では、昨年、2010年12月までに新宿区で建築された1戸当たりの専有面積が15㎡以上で3階建て以上の分譲マンションを中心に、「新宿区マンション実態調査データベース」を構築しました。ここで捕捉したマンションは、棟数で1,308棟、戸数で60,341戸です。このデータベースで捕捉しているマンションは全体の約5割（60,341/118,639）で、分譲用として売り出された後に、賃貸用として供されているマンションも含まれます。

なお、賃貸マンションについては、民間調査機関でもその実態を捕捉しえていない現状があるため、5割以上に捕捉率をアップさせることは困難です。

このため、本研究では、基本的にこの捕捉率5割のデータベースを使用して、分析を行うことにしました。

次に、本研究のテーマを訴求していく際の視点の中には、マンション居住者の年齢、家族類型等を設定しています。これらの居住者の情報を得て、一定の集計・分析を行うためには、住民基本台帳の情報を利用することが効果的と考えました。しかし、6万戸以上のマンションに居住する全員の当該情報を住民基本台帳から抽出し、集計・分析を行うのは時間的にまた研究の人的体制等からみても困難であると考えられました。

そこで、本研究では次善の方法として、**図表 1-6** と **図表 1-7** が示すように、比較的ボリュームは小さいが、2000 年以降増加傾向が顕著である 200 戸以上の大規模マンションと 50～200 戸未満の中規模マンションの一部にフォーカスして、そこに居住する者の年齢、家族類型等にかかる情報を住民基本台帳から抽出して分析を行うことにしました。

従って、その分析には、主に大規模タイプというバイアスがかかることとなるが、それでもマンション居住者の地域社会とのつながりにかかる実態把握というテーマに対しては、何らかのヒントが得られるものと考えられます。

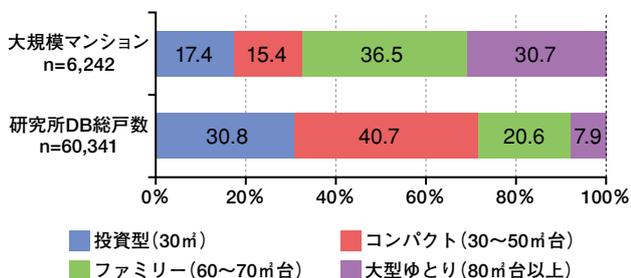
(3) 新宿区の大規模マンションの諸特徴

以下では、「新宿区マンション実態調査データベース」(以下、「研究所 DB」と呼ぶ)を用いて、大規模マンションのストックの特性や大規模マンション居住者の特性、マンションの管理及び周辺地域社会とのつながりの特徴について概観します。

① 大規模マンションストックの特性

平均専有面積60㎡以上のタイプが主流で、5割以上が超高層タイプ

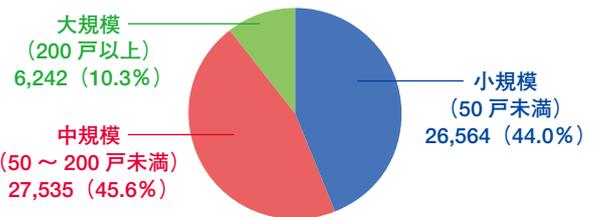
図表 1-8 平均専有面積別の供給戸数割合



資料：「新宿区マンション実態調査データベース」(2011年1月1日現在)
注：(n)は総戸数。

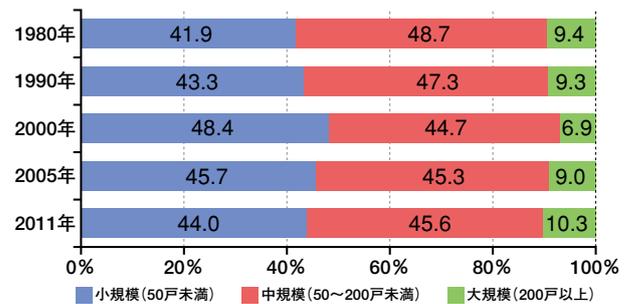
大規模マンションの平均専有面積別の構成割合 (**図表 1-8**) を見ると、2011年1月1日現在、平均面積30㎡未満の投資型タイプが30.8%、30～50㎡台のコンパクトタイプが40.7%と、両タイプのマンションが区内マンション全体(研究所DB)の7割以上を

図表 1-6 規模別マンションストックの割合



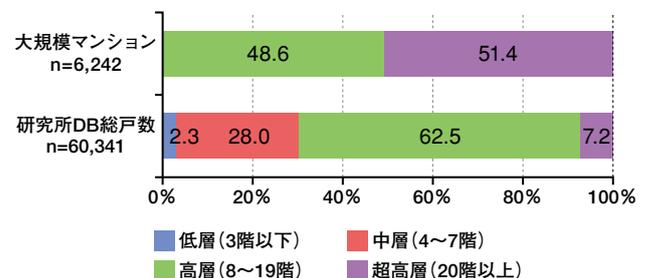
資料：「新宿区マンション実態調査データベース」
(2011年1月1日現在)

図表 1-7 規模別マンションストックの累積割合の推移



資料：「新宿区マンション実態調査データベース」
(各年1月1日現在)

図表 1-9 建物総階数別の供給戸数割合



資料：「新宿区マンション実態調査データベース」(2011年1月1日現在)
注：(n)は総戸数。

占めています。これに対して、大規模マンションでは、主にファミリー世帯向けの60～70㎡台のタイプ(36.5%)と、一居当たりの面積が広く、ゆとりのある間取りが特徴である大型ゆとりタイプ(30.7%)が主流となっています。

大規模マンションの総階数別の構成割合（図表1-9）を見ると、2011年1月1日現在、大規模マンションは、高層タイプ（48.6%）と超高層タイプ（51.4%）とに二分化されています。特に、20階以上の超高層

マンションの割合は、マンション全体（研究所DB）では7.2%を占めていますが、大規模マンションでは51.4%と、圧倒的に高いことがわかります。

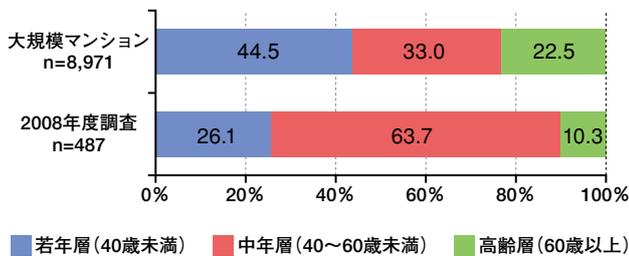
② 大規模マンション居住者の特性

以下では、主に「新宿区分譲マンション実態調査報告書（2009年3月）」のデータとの比較から、大規模マンション居住者の特性について検討します。

以下の「大規模マンション」居住者についてのデータは、住民基本台帳を基に作成しています。なお、「新宿区分譲マンション実態調査報告書（2009年3月）」（以下、「2008年度調査」と呼ぶ）のデータは、管理組合に対するアンケート調査によるデータです。必ずしも同等に扱えませんが、大規模マンションの特徴を見るとき参考となるものと考えられます。

30～40代が最も多く、一方65歳以上の高齢者も多い

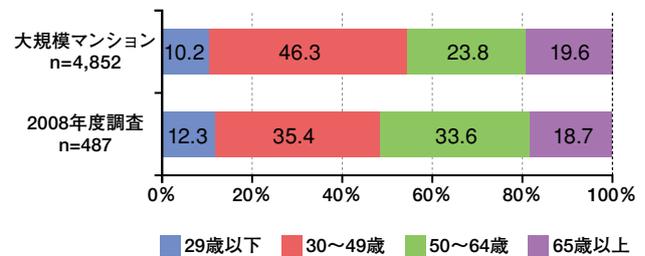
図表1-10 年齢構成別割合の比較



資料：新宿区「住民基本台帳」(2011年1月1日現在)
「新宿区分譲マンション実態調査報告書」(2009年3月)
注：大規模マンションの(n)は世帯人員数
2008年度調査(n)はアンケート回答数

居住者の年齢別構成（図表1-10）を比べると、大規模マンションは40歳未満の若年層の割合が最も高い44.5%を占めており、分譲マンション全体（2008年度調査）より約2倍近く高くなっています。また、高齢者も22.5%と、分譲マンション全体（2008年度調査）よりは2倍以上です。

図表1-11 世帯主の年齢構成別割合の比較

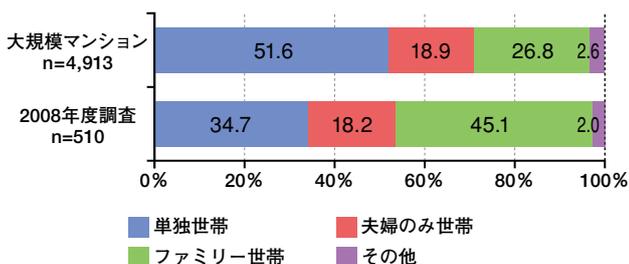


資料：新宿区「住民基本台帳」(2011年1月1日現在)
「新宿区分譲マンション実態調査報告書」(2009年3月)
注：大規模マンションの(n)は世帯数
2008年度調査(n)はアンケート回答数

また、世帯主の年齢別構成（図表1-11）を比べると、大規模マンションは30～40代が最も多い46.3%であり、分譲マンション全体（2008年度調査）より10ポイント以上上回っています。65歳以上の高齢者も僅かながら分譲マンション全体（2008年度調査）より高くなっています。

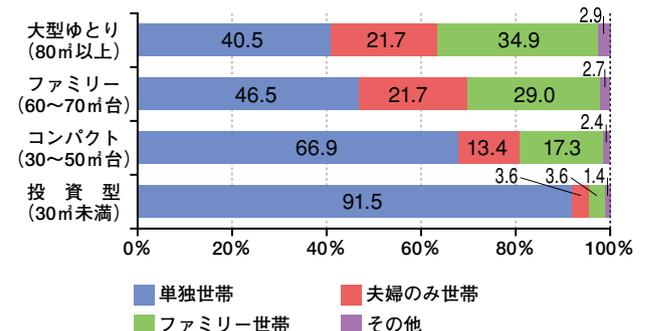
単独世帯が5割以上居住、事務所などでの利用も

図表1-12 家族類型別構成割合の比較



資料：新宿区「住民基本台帳」(2011年1月1日現在)
「新宿区分譲マンション実態調査報告書」(2009年3月)
注：大規模マンションの(n)は世帯数
2008年度調査の(n)はアンケート回答数

図表1-13 専有面積別大規模マンションの家族類型別割合



資料：新宿区「住民基本台帳」(2011年1月1日現在)

家族類型別構成を比べる（図表 1-12）と、大規模マンションは単独世帯の割合が 51.6%と最も高く、次いでファミリー世帯が 26.8%となっています。特に、単独世帯の割合では分譲マンション全体（2008 年度調査）より 16 ポイント、夫婦のみの世帯では 0.7 ポイント上回っています。

また専有面積別に大規模マンションに住む居住世帯を家族類型別構成割合（図表 1-13）で見ると、専有面積が広いほど、夫婦のみ世帯、またはファミリー世

帯の割合が高くなっています。一方、ファミリー（60～70㎡台）または大型ゆとりタイプ（80㎡以上）のマンションでも単独世帯が 4 割以上を占めています。こうした 60㎡以上の大規模マンションに単独世帯が住むには広すぎることから、オフィス兼用の住宅として、単身者が居住していると考えられます。また、専有面積の広いマンションは、住戸専用ではなく会社の社宅や厚生施設など他の用途に使われている可能性もあります。

③ 大規模マンションの立地及び管理、地域社会とのつながりの特徴

大規模マンションは、市街地再開発事業や民間開発によって建設されるケースが多く、超高層のマンション 1 棟の場合もあれば、敷地内に複数のマンションが建って団地を形成している場合もあります。市街地再開の場合は、権利変換を受けた元地権者が一定割合でマンションに居住するケースが多くなっています。入居当初のマンション管理組合の理事会や周辺地域とのつながりの基盤は、この元地権者らによるところが大きいようです。

マンション生活のうえで重要となる管理組合の運営においては、全員の意見がまとまりやすい規模の小さいマンションに比べて、大規模マンションの場合は、

居住者同士の意見がまとまりにくかったり、マンション管理への参加意識が弱かったりする傾向があります。反面、そのスケールメリットを生かして、共用施設が充実する傾向にあり、中には居住者同士のクラブ活動や周辺住民も利用できるお祭りの広場や集会室等の共有施設が設けられているケースもあります。

一方、大規模マンションの建設は、その一定の敷地面積や容積の大きさから、景観や環境に関する問題を引き起こすなど、周辺地域との関係に与えるインパクトも大きくなります。

（4） 考察対象マンションの選定基準

大規模マンションの中から、本研究で扱う考察対象マンションを選定するに当たっては、次のような考え方に従っています。

- ・ 同じマンションでも経年化に伴ってマンション居住者の年齢や家族数、暮らし方などが変わっていく。
- ・ 入居直後のマンション（およそ 5 年未満）では、コミュニティ形成のあり方を調査することは時期尚早。

こうした考え方にに基づき、本研究では、築 20 年以上に経ったマンション 2 棟（D と B⁴）と築 20 年未満で 5 年以上経過しているマンション 2 棟（C と M）を考察対象としています。

また、大規模マンションの特徴を描くために、タイプの異なる中規模マンションについてもヒアリング調査を行い、4 棟（G、F、L、E）について考察対象として取り上げています。

さらに周辺地域側のマンション居住者への対応等もマンションと地域社会との良好な関係形成を規定する要因と考えられたため、町会・自治会長、民生委員などの地域関係者に対しても、ヒアリング調査を行いました。

⁴ B マンションの場合、同じ敷地内に 1 棟当たり 192 戸のマンションが 3 棟あります。本来ならば中規模タイプのマンションに分類されますが、一つの管理組合によって管理・運営されている点に注目し、200 戸以上の大規模マンションとして扱っています。

(5) 調査の経過

ヒアリング調査対象者及び調査項目については、以下の図表 1-14 のとおりです。

図表1-14 ヒアリング調査経過及び調査項目

No.	ヒアリング対象者	ヒアリング年月日	地 域	ヒアリング項目
マンション居住者	1 Aマンション 管理組合理事長	平成23年4月20日	角筈・区役所 地域	【マンション内のコミュニティについて】 1 管理組合について ①理事数、任期等 ②専門委員会等の有無 ③建物管理の委託の有無 ④組合員の年齢、家族構成 2 共用施設について ①共用施設（集会室等）の有無 ②ある場合は、活用内容と頻度 ③周辺地域への開放の有無 3 居住者同士の交流状況 ①広報紙等の発行の有無 ②防災訓練の頻度 ③その他交流事業の状況 4 その他 ①マンション内自治会の有無 ②賃貸化率 ③管理人の有無 【マンションと周辺地域との関係】 1 地元の町会・自治会等との関係 ①居住者の町会・自治会への加入状況 ②管理組合の町会・自治会の加入状況 ③居住者の町会・自治会事業等への参加状況 2 その他地域組織や行政機関等との関係 ①管理組合（または居住者）の町会・自治会以外の地域団体と交流の状況 ②管理組合（または居住者）の行政機関等との関係づくりの状況 ※2008～2009年度の新宿自治創造研究所のマンション研究で実施したヒアリング
	2 Bマンション 自治会会長・副会長	平成23年5月16日	大久保地域	
	3 Cマンション 管理会社グランドマネージャー	平成23年5月18日	角筈・区役所 地域	
	4 Dマンション 管理組合理事長	平成23年6月9日	若松地域	
	5 Eマンション 管理組合理事長	平成23年6月9日	四谷地域	
	6 Fマンション 居住者	平成23年6月10日	榎地域	
	7 Gマンション 管理人	平成23年7月4日	角筈・区役所 地域	
	8 Hマンション 管理会社担当者	平成23年6月13日	落合第一地域	
	9 Iマンション 居住者	平成23年5月25日	柏木地域	
	10 Jマンション 居住者	平成23年5月23日	筆筈地域	
	11 Kマンション 居住者（賃借人）	平成23年11月9日	四谷地域	
	12 Lマンション 管理組合理事長及び副理事長	平成23年11月18日	角筈・区役所 地域	
	13 Mマンション 居住者	平成20年12月2日※	柏木地域	
	14 Nマンション 管理組合理事	平成20年12月3日※	戸塚地域	
	15 Oマンション 管理組合理事	平成20年12月9日※	柏木地域	

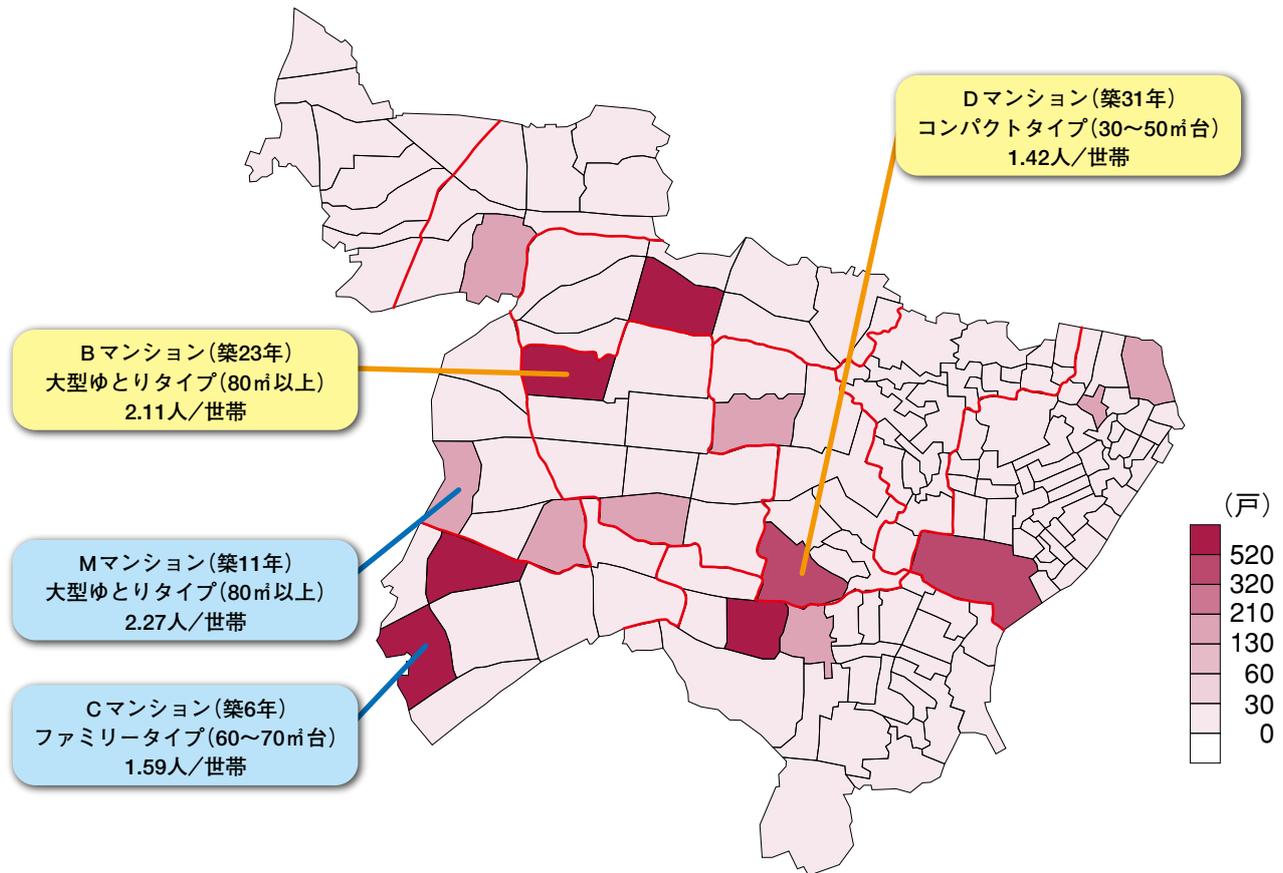
No.	ヒアリング対象者	ヒアリング年月日	地 域	ヒアリング項目
町会・自治会長、 地域活動関係者等	1 市街地再開発準備組合 事務局職員	平成23年4月20日	角筈・区役所 地域	【地域社会とマンションとの関係】 1 地元の町会・自治会等との関係 ①居住者の町会・自治会への加入状況 ②管理組合の町会・自治会の加入状況 ③居住者の町会・自治会事業への参加状況 ④町会・自治会のマンション居住者に対する加入への取組み状況 2 町会・自治会以外の地域活動団体との関係 ①地域活動団体との交流の状況 ②交流の事例 【マンション及びマンション居住者の特性】 1 マンションの特性 ①タイプ（規模・平均専有面積・階数） ②築年数 ③最近の建設状況 2 マンション居住者の特性 ①家族構成 ②年齢層 ③ライフスタイル
	2 町会・自治会長	平成23年4月21日	大久保地域	
	3 高齢者サービス事業者	平成23年4月21日	柏木地域	
	4 町会・自治会長	平成23年4月25日	落合第二地域	
	5 民生委員	平成23年4月27日	角筈・区役所 地域	
	6 民生委員	平成23年5月16日	落合第一地域	
	7 不動産会社代表取締役	平成23年5月18日	大久保地域	
	8 町会・自治会長	平成23年5月19日	榎地域	
	9 主任児童委員	平成23年5月20日	若松地域	
	10 民生委員	平成23年5月25日	戸塚地域	
	11 地域活動団体関係者	平成23年5月27日	四谷地域	
	12 町会・自治会長	平成23年11月28日	角筈・区役所 地域	

2

新宿区の大規模マンションの実際

以下では、4つの大規模マンションを取り上げ、建物の成り立ち、マンション居住世帯の属性（年齢や家族構成、居住年数など）、管理組合の活動の実態、周辺の町会・自治会との交流の現状と共用施設の使い方、管理会社（管理員）の対応を中心にマンション居住者の地域社会とのつながりの実態について考察します。

図表2-1 考察対象マンションの位置(2011年1月1日現在)



大規模マンション 2011年1月1日現在

資料：新宿区「住民基本台帳」及び「新宿区マンション実態調査データベース」

■ 2000年以前に完工したマンション (DマンションとBマンション)

2-1 Dマンション

(1) 建物の概要及び成り立ち

図表2-2 Dマンションの概要

建設形式	所在地	完成年 (築年)	総戸数	階高	平均面積 (㎡)	1坪当たり賃料/月 (検索日2012/1/11)	間取り	駅からの距離
民間開発	若松地域	1980年 (築31年)	217戸 (単棟)	14階建	51.3	12,096円	1R~3DK	駅から徒歩8分

資料：「新宿区マンション実態調査データベース」とホームズ不動産アーカイブHPにより作成。

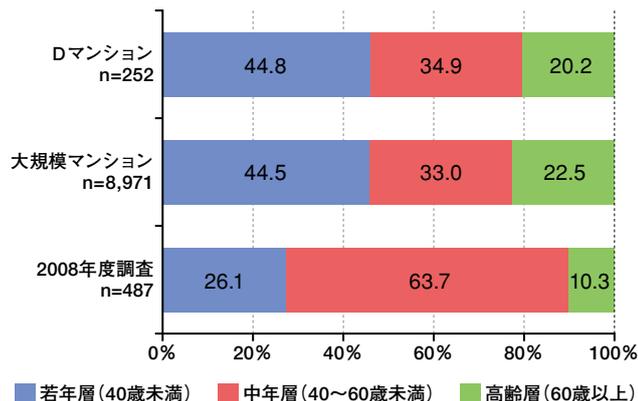
Dマンションは、地下鉄駅から徒歩圏内にある、築31年の高層マンションです。古いマンションではありますが、管理会社による24時間の有人警備や行き届いた清掃など、管理状態が非常に良好です。建物の内部構造をみると、1F～7Fが賃貸、8F～12Fが分譲となっており、平均専有面積は51.3㎡と、1～2人が中心となるコンパクトタイプのマンションです。

分譲は100世帯ほどで、オーナーとして住み続けているのは20世帯程度になっているようで、分譲物件の賃貸化が進んでいます。

Dマンションの周辺は、関東大震災（大正12年）後の幹線道路の拡張で町が分断されてしまい、地域においても顔の見える関係づくりが課題の一つとなっています。

(2) マンション居住者の特性

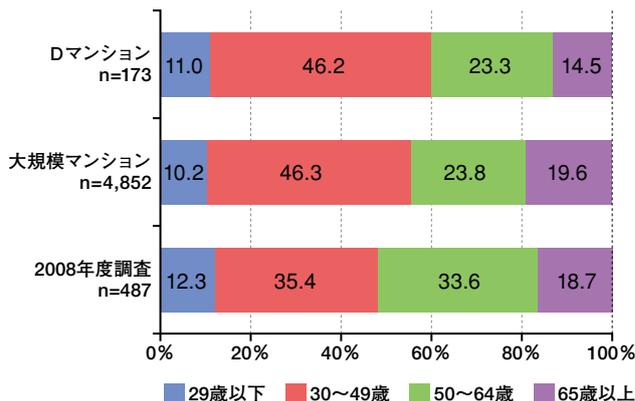
図表2-3 年齢階層別構成割合の比較



資料：新宿区「住民基本台帳」(2011年1月1日現在)
「新宿区分譲マンション実態調査報告書」(2009年3月)
注：Dマンションと大規模マンションの(n)は世帯人員数
2008年度調査の(n)はアンケート回答数

Dマンション居住者の年齢階層別構成（図表2-3）を見ると、40歳未満の若年層が44.8%と最も多く、次いで40～60歳未満の中年層が34.9%となっており、全体的な傾向としては大規模マンションの平均値に近い構成になっています。一方、分譲マンション全体（2008年度調査）と比べると、若年層と高齢層とも2倍近く高くなっています。

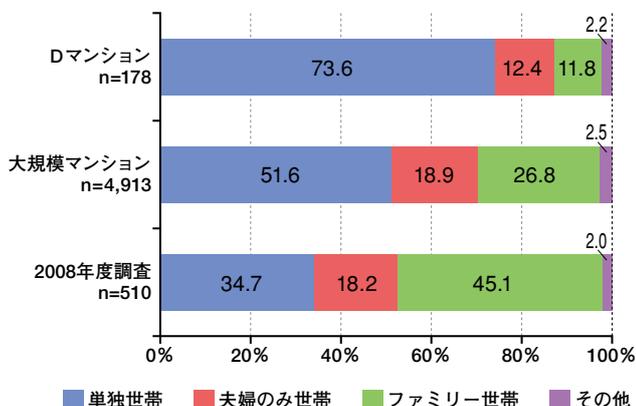
図表2-4 世帯主の年齢階層別構成割合の比較



資料：新宿区「住民基本台帳」(2011年1月1日現在)
「新宿区分譲マンション実態調査報告書」(2009年3月)
注：Dマンションと大規模マンションの(n)は世帯主数
2008年度調査の(n)はアンケート回答数

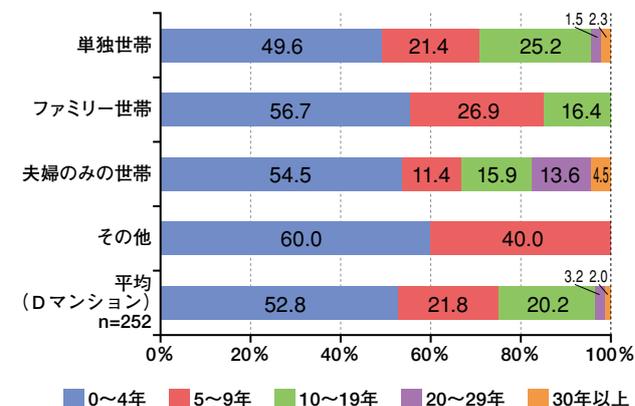
世帯主の年齢階層別構成（図表2-4）を見ると、全体的な傾向としては大規模マンションの平均に近い構成となっており、30～49歳が46.2%と最も多く、次いで50～64歳未満が23.3%を占めています。特に、30～49歳は分譲マンション全体（2008年度調査）より10.8ポイント上回っています。

図表2-5 家族類型別構成割合の比較



資料：新宿区「住民基本台帳」(2011年1月1日現在)
「新宿区分譲マンション実態調査報告書」(2009年3月)
注：Dマンションと大規模マンションの(n)は世帯数
2008年度調査の(n)はアンケート回答数

図表2-6 家族類型別の居住期間別構成割合(Dマンション内)



資料：新宿区「住民基本台帳」(2011年1月1日現在)
注：(n)は世帯人員数

家族類型別構成割合（図表 2-5）を見ると、単独世帯が 73.6%と目立っています。これは、大規模マンションの平均値より 22ポイントと高く、分譲マンション全体（2008 年度調査）の 2 倍を上回っています。

住定日（現住所に住んだ日）を基準に、D マンション居住者の家族類型別の居住期間別構成割合（図表 2-6）を見ると、平均居住期間が 5 年未満の短期居住者が 5 割以上を占めており、ファミリー世帯の中でも、5 年未満の短期居住者が 56.7%と最も多くなっています。

前述したように、D マンションは賃貸と分譲の物件に分かれており、平均住戸面積も 1～2 人が中心となるコンパクトタイプの建物という構造的な特性から、この賃貸の住戸を中心に居住者の出入りが激しくなっていると推察されます。この点について、次の理

事長の発言からも、このマンションの居住者の出入りの激しさがうかがえます。

「このマンションは、24 時間の管理が安心安全をアピールしているため、ファミリー世帯が増加している。…また、最近、外国人世帯が多くなっており、転勤してくる地方公務員など多様な世帯が住んでいて、その入れ替わりが早い。…」

（D マンション理事長へのヒアリングから）

再び図表 2-6 を見ると、居住期間が 30 年以上となる居住者は、単独世帯は 2.3%、夫婦のみ世帯は 4.5% いることがわかります。これらの居住者の多くは元地権者であり、彼らを中心にマンション管理組合活動や周辺地域との交流が行われている様子です。

（3） マンション居住者同士の交流の状況

D マンション管理組合は、マンション居住者同士の交流を深めるために、毎年神宮外苑の花火大会の日にマンションの屋上で納涼大会を実施しています。そこには 120～130 人が参加しており、居住者同士が親しくなる機会になっています。また、居住者の入れ替わりが激しくなっていることを懸念している管理組合は、理事が中心となって日ごろから挨拶運動を実施して、居住者同士のコミュニケーションの重要性をアピールしています。その結果、一昨年から多くの居住者が返事をしてくれるようになってきました。

なお、昨年東日本大震災発生直後に、管理組合は「災害時緊急対応マニュアル」を作成し、全戸配布しました。このマニュアルには、マンションの備蓄品や

防災トイレ等の情報が記載され、居住者に安心感を与える役目も果たしています。このように D マンションでは、管理組合が中心となって居住者同士の交流や安全管理を進めています。また、将来的には、マンション居住者の交流のための共有スペースを作ること考えています。誰でも気軽に立ち寄れるサロン活動の場などを想定しています。

しかし、前述したように、賃貸居住者と分譲居住者が分かれて居住しているため、分譲オーナー同士のつながりはあるものの、賃貸居住者との交流はまだまだ少なく、管理組合としても両者間の交流を深めるために腐心しています。

（4） 周辺地域社会との関わり現状

D マンションは、管理組合として地元の町会に加入しています。また、管理組合理事長自身が町会の会長でもあり、日ごろからマンションと町会との交流を積極的に図っています。マンション居住者には、町会たよりを各戸配布し、昨年の 3.11 の震災後からは「日ごろから地域近隣とのつながりを作っておくことが、災害から身を守ることになる」というメッセージを発信するなど、マンション居住者と地域社会との良好な関係を作るために多方面から働きかけています。しかし、次の理事長の発言からも分かるように、D マンショ

ン居住者は概ね地域活動について無関心であると言えます。

「逆にマンション住民から見た町会のほうは…どうなのかな。例えば、…おみこしが下でわいわい騒いでいるのに、窓をあけて下を見ようという人は 1 人いるかいなかです。…うるさいなというぐらいのことでしかないのかな…」

（D マンション理事長へのヒアリングから）

2-2 Bマンション

(1) 建物の概要及び成り立ち

図表2-7 Bマンションの概要

建設形式	所在地	完成年 (築年)	総戸数	階高	平均面積 (㎡)	1坪当たり賃料/月 (検索日2012/1/11)	間取り	駅からの距離
国有地払下げによる民間開発	大久保地域	1988年 (築23年)	576戸 (192戸×3棟)	25階建	83.49	8,000円	1LDK~3LDK	駅から徒歩6分

資料：「新宿区マンション実態調査データベース」とホームズ不動産アーカイブHPにより作成。

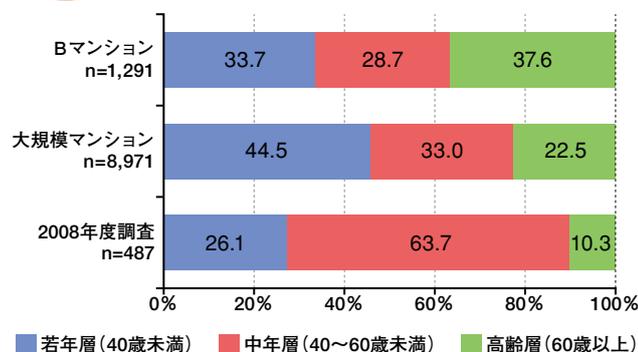
Bマンションは、1988年、中曽根内閣民活政策の第1号による国有地の再開発プロジェクトとして建設された、都内初の超高層マンションです。平均専有面積80㎡以上の大型ゆとりタイプのマンションで、同じ敷地には3棟のマンションが建てられています。分譲当初はバブル期に向かっていたため、1998年1

月までは譲渡及び賃貸を禁止する条件が付いていました。現在は、全戸に占める賃貸化率は2割程度です。

マンションの半地下部分には、パソコン教室や花屋さんなど店が入っており、祭りや音楽会など様々な行事を行うことのできる円形広場も設けられています。

(2) マンション居住者の特性

図表2-8 年齢階層別構成割合の比較

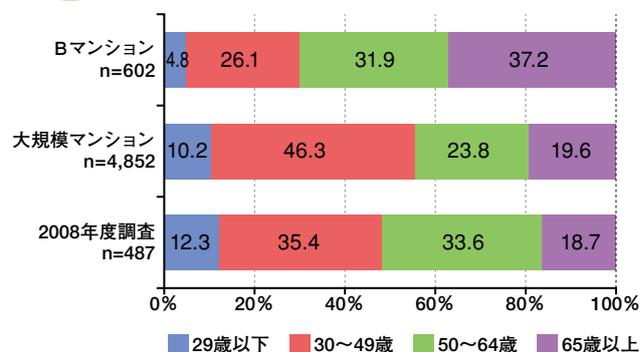


資料：新宿区「住民基本台帳」(2011年1月1日現在)
「新宿区分譲マンション実態調査報告書」(2009年3月)
注：Bマンションと大規模マンションの(n)は世帯人員数
2008年度調査の(n)はアンケート回答数

Bマンションの居住者の年齢階層別構成割合(図表2-8)を見ると、60歳以上の高齢層が37.6%と最も多く、次いで40歳未満の若年層が33.7%となっています。特に、高齢層の割合が大規模マンションの平均値より15ポイント程高く、分譲マンション全体(2008年度調査)よりは3倍以上高くなっています。

世帯主の年齢階層別構成割合(図表2-9)を見ると、Bマンションでは、65歳以上の世帯主が37.2%と最も多く、次いで50~64歳が31.9%となっています。特に65歳以上の高齢者の割合が大規模マンションの平均値よりは17.6ポイントも高く、分譲マンション

図表2-9 世帯主の年齢構成別割合の比較

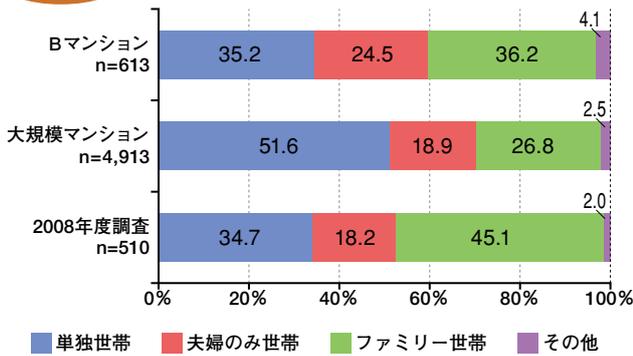


資料：新宿区「住民基本台帳」(2011年1月1日現在)
「新宿区分譲マンション実態調査報告書」(2009年3月)
注：Bマンションと大規模マンションの(n)は世帯主数
2008年度調査の(n)はアンケート回答数

全体(2008年度調査)よりは18.5ポイント上回っています。

なお、Bマンションの総戸数は576戸ですが、住民基本台帳上での総世帯数は613世帯です。これは子どもの成長に伴う世帯分離や、外国人との同居など、1住戸に複数の世帯が居住している住宅があるためと推察されます。ちなみに、Bマンションの外国籍の居住者は、2011年1月1日現在、106人で、18か国にもわたっており、Bマンション全世帯人数(1,291人)に占める外国籍居住者の割合は8.2%となります。

図表2-10 家族類型別構成割合の比較



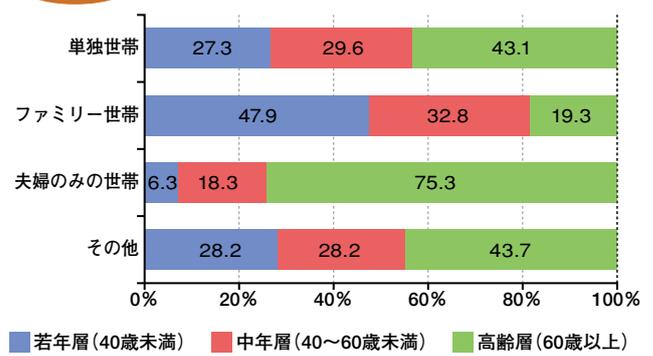
資料：新宿区「住民基本台帳」(2011年1月1日現在)
「新宿区分譲マンション実態調査報告書」(2009年3月)
注：Bマンションと大規模マンションの(n)は世帯数
2008年度調査の(n)はアンケート回答数

また、家族類型別構成割合(図表2-10)を見ると、ファミリー世帯が36.2%と最も多くなっています。しかし、単独世帯や夫婦のみ世帯もそれぞれ35.2%、24.5%と、分譲マンション全体(2008年調査)よりは若干高くなっています。

次に、家族類型別の年齢階層別構成(図表2-11)を見ると、単独世帯では60歳以上の高齢層が4割以上を占めており、夫婦のみ世帯では高齢層が75.3%と目立って高くなっています。一方、ファミリー世帯では、40歳未満の若年層が47.9%と最も多く住んでいます。この中には、地元の小学校に通っている子どもたちが多く、その保護者たちはPTA活発を通じてマンション居住者同士や、周辺地域と積極的に交流を深めているようです。

また、住定日(現住所に住んだ日)を基準に、居住期間別構成(図表2-12)を見ると、居住期間が10年以上の中・長期居住者が5割以上を占めています。なお、居住期間が20年以上となる長期居住者の年齢階層別構成を住民基本台帳によって確認したところ、

図表2-11 家族類型別の年齢別構成割合の比較(Bマンション)

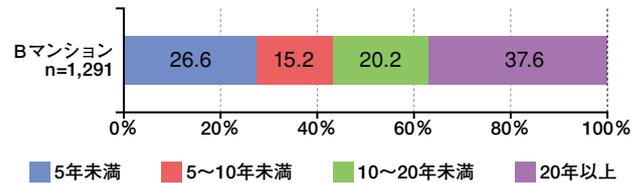


資料：新宿区「住民基本台帳」(2011年1月1日現在)
注：(n)は世帯人員数

2011年1月1日現在、60歳以上の高齢層が6割以上を占めています。この高齢層は、分譲当初から「終の棲家」として入ってきた居住者と推定されます。

このように、居住者の特性を合わせて考えると、Bマンションは定住性の高いマンションであると言えます。しかし、長期居住者である高齢の世帯と40歳未満の若い世帯の二極化が進んでおり、今後旧来の居住者との世帯格差が様々な問題を表面化させる可能性もあるとも言えます。

図表2-12 居住期間別構成割合



資料：新宿区「住民基本台帳」(2011年1月1日現在)
注：(n)は世帯人員数

(3) マンション居住者同士の交流及び活動状況

Bマンションには、管理組合とは別に自治会があります。管理組合とは別に自治会を立ち上げた理由の一つに、次のような経緯があります。Bマンションの周辺で、行政によるごみ中継所建設が進んでいました。しかし、その建設に係る様々な情報は地元の町会・自治会を通じて地域に周知する仕組みになっていたため、居住者には届いていませんでした。そこで、1993年10月に、地域に関わる情報を得るために、管理組合が自治会の役員を兼ねるという形で、自治会を立ち上げました。自治会の役員は輪番で回っており、平均年齢70歳くらいで、役員の中には連続7年間など長期的に担っている方もいます。

マンション居住者の自治会加入率は、全戸数(576戸)のうち408戸で、約7割に上っています。その加入者の中には賃貸居住者や外国籍の人もおり、自治

会の行事などにも参加しています。

マンション内での取組みとしては、夏祭りの開催、管理組合と合同の防災訓練、清掃活動、フリーマーケットの開催、フラダンスショーなどがあります。特に防災訓練時には餅つき大会を実施することで、家族世帯の参加率を高めています。

防災対策としては、管理組合理事会と自治会役員が合同で建物の中での防災活動を取り組む「防災隊」を立ち上げています。また、2年前から敷地内のホール等を含めた防災管理のための「防災委員会」を立ち上げて、様々な対策を講じています。

他の居住者の交流活動として、シニア会(57歳以上の加入を希望する居住者が会員になっている)が注目されます。このシニア会は、(2)の居住者の特性からみたとおり、マンション居住者の高齢化の問題を

契機に、それを協力することで乗り切ろうとして組織化された集まりです。管理組合と一緒に高齢者向けの旅行を企画したり、防災訓練の時には、炊き出しを行うなど様々な活動を行っています。

なお、マンションの共用施設である集会室は1時間800円で貸し出しており、フラダンスの練習の時やシニア会が囲碁の会などを開催した時に、使用されています。

(4) 周辺地域社会との関わり現状

Bマンションの自治会は、単位自治会として地区町会連合会に加盟し、その忘年会等の行事にも参加するなど、地元の町会・自治会と活動を共にしています。また、前述した夏祭りには周辺地域の子どもや保護者

にも参加を呼びかけています。その他、小学校のPTA活動にはマンションの保護者が多数参加したり、自治会長は学校評議員なども歴任するなど、地域ぐるみの交流を深めています。

■ 2000年以降完工したマンション (MマンションとCマンション)

2-3 Mマンション

(1) 建物の概要及び成り立ち

図表2-13 Mマンションの概要

建設形式	所在地	完成年 (築年)	総戸数	階高	平均面積 (㎡)	1坪当たり賃料/月 (検索日2012/1/11)	間取り	駅からの距離
民間開発	柏木地域	2000年 (築11年)	305戸 (単棟)	14階建	81.27	10,835円	1LDK~3LDK	駅から徒歩8分

資料：「新宿区マンション実態調査データベース」とホームズ不動産アーカイブHPにより作成。

Mマンションは、駅から徒歩圏内に位置し、近隣には公園や図書館がある住環境の良いマンションです。総戸数は304戸で、平均専有面積が80㎡以上の大型ゆとりタイプです。

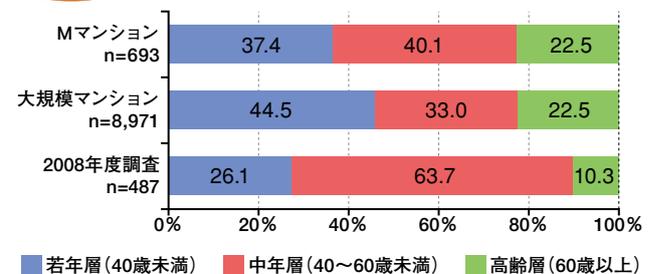
企業の社宅や大学施設と戸建て住宅であった土地が民間開発され、等価交換方式によって地権者の約2割が入居したようです。全住戸に占める賃貸化率は2割程度ですが、後述するように比較的内れ替わりが少なく、家族世帯が多く住んでいるのがこのマンションの特徴です。

(2) マンション居住者の特性

Mマンションの居住者の年齢階層別構成割合(図表2-14)を見ると、40~60歳未満の中年層が40.1%と最も多く、次いで40歳未満の若年層が37.4%、60歳以上の高齢層が22.5%となっています。大規模マンションの平均値と比べると、中年層が6.9ポイント高く、分譲マンション全体(2008年度調査)と比べても、若年層が11.3ポイント高くなっています。

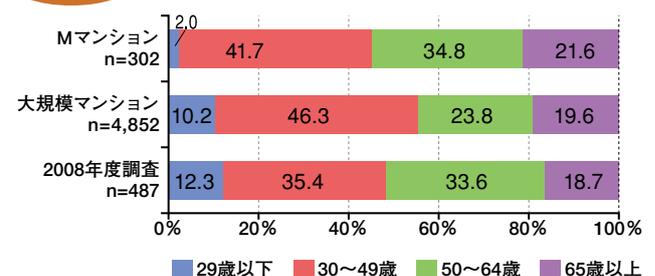
年齢階層別構成割合(図表2-15)を見ると、30~49歳未満の世帯主の割合が41.7%と最も多く、ついで50~64歳未満が34.8%となっています。大規模マンションの平均値と比べると、50~64歳未満の世帯主の割合が11.0ポイント高く、65歳以上の世帯主の割合が2.0ポイント高くなっています。分譲マン

図表2-14 年齢階層別構成割合の比較



資料：新宿区「住民基本台帳」(2011年1月1日現在)
「新宿区分譲マンション実態調査報告書」(2009年3月)
注：Mマンションと大規模マンションの(n)は世帯人員数
2008年度調査の(n)はアンケート回答数

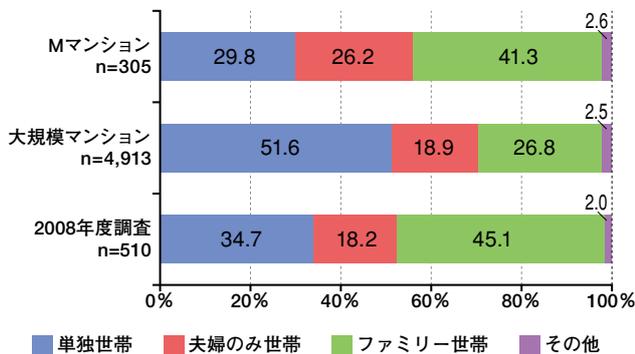
図表2-15 世帯主の年齢構成別割合の比較



資料：新宿区「住民基本台帳」(2011年1月1日現在)
「新宿区分譲マンション実態調査報告書」(2009年3月)
注：Mマンションと大規模マンションの(n)は世帯主数
2008年度調査の(n)はアンケート回答数

ション全体（2008年度調査）と比べても、50～64歳未満の世帯主が1.2ポイント高く、65歳以上の世帯主の割合は2.9ポイント高くなっています。

図表2-16 家族類型別構成割合の比較

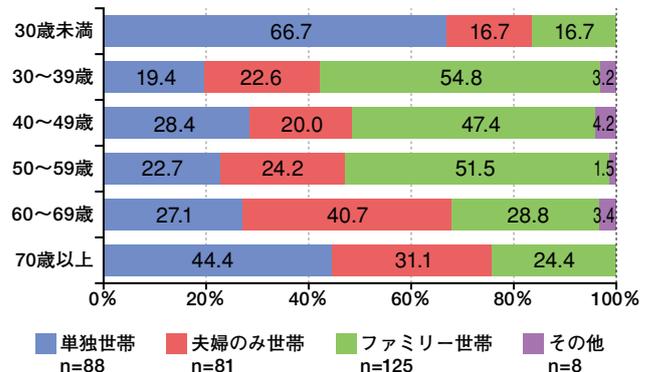


資料：新宿区「住民基本台帳」(2011年1月1日現在)
「新宿区分譲マンション実態調査報告書」(2009年3月)
注：Mマンションと大規模マンションの(n)は世帯数
2008年度調査の(n)はアンケート回答数

家族類型別構成割合（図表2-16）を見ると、ファミリー世帯が41.3%と最も多く、次いで単独世帯が29.8%となっています。大規模マンションの平均値と比べると、ファミリー世帯が約15ポイント高く、夫婦世帯も約7ポイント高くなっています。分譲マンション全体（2008年調査）と比べると、夫婦のみ世帯が6.0ポイント高く、その他の世帯も若干高くなっています。

次に、世帯主の年齢別の家族類型別構成割合（図表2-17）を見ると、世帯主の年齢が30～50歳未満では、ファミリー世帯が約5割を占めて最も多くなっ

図表2-17 世帯主の年齢別の家族類型別構成割合(Mマンション)

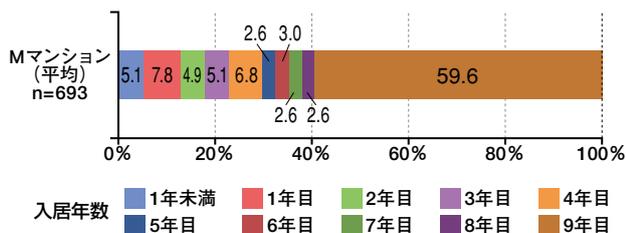


資料：新宿区「住民基本台帳」(2011年1月1日現在)
注：(n)は世帯人員数

ています。一方、30歳未満では単独世帯が6割強と最も多く、60代では夫婦のみ世帯が40.7%と最も多くなっています。一方、70歳以上では単独世帯が44.4%と最も多くなっています。

これらを合わせて考えると、Mマンションでは、小学生や中学生の子どもがいる中年層のファミリー世帯が多く居住している一方で、30歳未満の若い単身世帯と70歳以上の高齢の単身世帯も比較的多く住んでいると推定されます。

図表2-18 居住期間別構成割合(Mマンション)



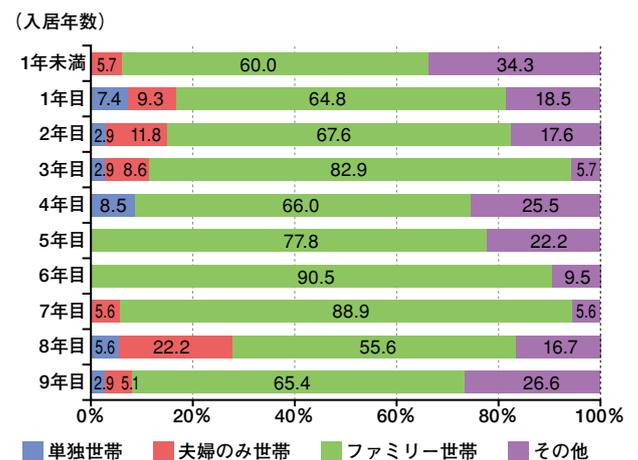
資料：新宿区「住民基本台帳」(2011年1月1日現在)
注：(n)は世帯人員数

築11年のMマンション居住者の区内在住期間を住民基本台帳で確認してみると、区内在住9年未満の方が81.5%となっています。これは、分譲当初に他の自治体から転入してきた方が多いことを示しています。

また、住定日（現住所に住んだ日）を基準に、Mマンション居住者の居住期間別構成（図表2-18）を見ると、入居して9年目（分譲当初）となる居住者が59.6%と過半数を占めています。これは転入してからずっとこのマンションに居住していることを表しており、全体的に定住性が高いマンションと言えます。

居住期間別の家族構成の割合（図表2-19）をみると、全体的傾向としてはファミリー世帯の入居が減りつつ

図表2-19 居住期間別の家族類型構成の割合(Mマンション)



資料：新宿区「住民基本台帳」(2011年1月1日現在)

ありますが、全期間を通してファミリー世帯の入居は6割以上を維持しています。一方、直近3年間の傾向をみると、「その他」の世帯の増加が目立って高くなっています。住民基本台帳で確認すると、老親と子ども夫婦からなる三世代世帯や兄弟の同居などが要因と推察されます。

(3) マンション居住者同士の交流及び活動状況

Mマンションでは、マンション内を18ブロック(1ブロックあたり16～17世帯)に区分し、管理組合理事会の役員が毎年輪番で回ってくるという仕組みをとっています。理事会の諮問委員会としては、総務委員会、管理規約違反是正実行分科会、建築修繕委員会、長期修繕計画策定分科会、TV デジタル化実施分科会、セキュリティ設備改善対策分科会、オーナーズクラブ運営委員会、ペットクラブ運営委員会、新聞委員会が設定されています。委員会や分科会には、希望する居住者は誰でも参加できる仕組みになっています。

マンション居住者による自治活動として特に注目されるのは、ペットクラブ運営委員会が主体となっているワンワンパトロールと呼ばれる防犯活動です。これは、セキュリティに関する自主勉強会から出発し、その後、「新宿区民の安心・安全の推進に関する条例」に規定する「安全推進地域活動重点地区」に指定されたことがきっかけとなって、ペットを飼育するマンション居住者を中心に主体的に取り組んでいる活動です。現在、犬を飼っている居住者約50人が、毎日朝夕に、区役所から受け取ったベストを着用して犬の散歩などのためにマンション周辺地域を歩いています。

他に、オーナーズクラブ委員会の取り組みがあります。

この委員会では、マンション居住者間の親睦を深めることを目的として、マンション居住者向けの催しを開催しており、その参加人数は80～250人になるようです。具体的な催しとしては、共用施設であるロビーやパーティールームを活用し、クラシックコンサート、映画会、ハロウィンパーティー、健康フォーラム、クリスマスイベント、動物とふれあうイベントがあります。これらの催しには、マンション居住者以外でも、マンション居住者が同伴している場合に限り参加することができます。中でも特に、(2) で見たように、小学生や中学生のいるファミリー世帯が多く居住している特性から、子どもに関連した子ども向けの催しには大勢の人が集まっているようです。

一方で、高齢者も比較的多く居住していることから、マンションの高齢化を懸念しているオーナーズクラブでは、高齢居住者向けの取組みを考えていますが、これに対して若い世帯は全く関心を示さないなど、共通のテーマを設定するのがなかなか難しいようです。

このように、管理組合の管理活動の一環で取組まれているマンション居住者による自治活動は、マンション居住者の安全・安心で快適な生活を確保することが可能にし、居住者同士の交流をも深めていることが分かります。

(4) 周辺地域社会との関わりの現状

Mマンションでは、第6期(6年目)理事会の頃から、「顔が見える関係を町会と作ることは、いざという時のために重要」と考えて、地元町会をはじめとする周辺地域の活動に目を向けるようになりました。

それまでは、町会の会合に関心のある理事だけがオブザーバーとして参加したり、分譲当初マンションの周辺に住んでいた居住者の何人かが、町会主催のバスツアーに参加するだけで、ほとんどのマンション居住者は周辺地域とはかかわりを持っていませんでした。Mマンション居住者が周辺地域社会との関わりが薄かった理由には、マンション内の管理業務に関する対応で精一杯であったこと、管理組合の活動以外に周辺

地域との接点がほとんどなかったこと、一度に8割以上の地縁のない居住者が転居して住んでいることなど、様々な要因が考えられます。

現在は、町会からのマンション居住者に対する積極的な働きもあって、地元の町会が開催するお祭りなどに参加するマンション居住者も多くなっています。また、町会の人と一緒に防犯の夜回りをしています。

また、Mマンションの理事長は、災害時に周辺の住民がマンションの敷地内に避難してくることは十分にあり得ると考えています。小学校等で開設する避難所と同様に、マンションを災害時の有効な資源として位置づけることが重要であると認識しているようです。

2-4 Cマンション

(1) 建物の概要及び成り立ち

図表2-20 Cマンションの概要

建設形式	所在地	完成年 (築年)	総戸数	階高	平均面積 (㎡)	1坪あたり賃料/月 (検索日2012/1/11)	間取り	駅からの距離
民間開発	角筈・区役所 地域	2005年 (築6年)	262戸	37階	64.11	12,900円	1LDK～3LDK	最寄駅から 徒歩2分

資料：「新宿区マンション実態調査データベース」とホームズ不動産アーカイブHPにより作成。

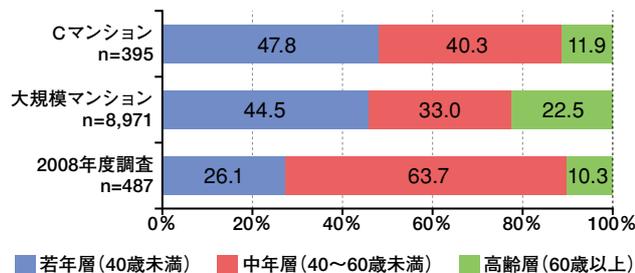
Cマンションは、駐車場と空き地になっていた土地を民間大手会社が買い取って開発した、築6年の比較的新しいマンションです。近隣では市街地再開発事業が盛んでいる地域で、交通の便が非常に良く、病院やスーパーマーケットも近くにある等、生活に便利なところに立地しています。また、ロビーにはコンシエ

ルジュと呼ばれる係が24時間常時し、居住者の日常生活にきめ細かく対応するなど、ホテル並みのサービスを提供にしています。

賃貸に出ている住戸は、全住戸(262戸)のうち40戸(約15%)で、居住者の入れ替わりが3年~4年で回転している、流動性のあるマンションです。

(2) マンション居住者の特性

図表2-21 年齢階層別構成割合の比較

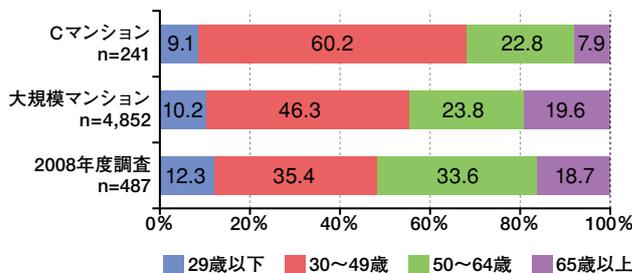


資料：新宿区「住民基本台帳」(2011年1月1日現在)
「新宿区分譲マンション実態調査報告書」(2009年3月)
注：Cマンションと大規模マンションの(n)は世帯人員数
2008年度調査の(n)はアンケート回答数

Cマンションの居住者の年齢階層別構成割合(図表2-21)を見ると、40歳未満の若年層が47.8%と最も多く、次いで50~60歳未満の中年層が40.3%となっています。大規模マンションの平均値と比べると、若年層が3.3ポイント高く、中年層が7.3ポイント高くなっています。一方、分譲マンション全体(2008年度調査)と比べると、40歳未満の若年層が2倍近く高くなっています。

世帯主の年齢階層別構成割合(図表2-22)を見ると、30~49歳が60.2%と最も多く、次いで50~64歳未満が22.8%となっています。特に、30~40代が大規模マンションの平均値より13.9ポイント、分譲

図表2-22 世帯主の年齢構成別割合の比較



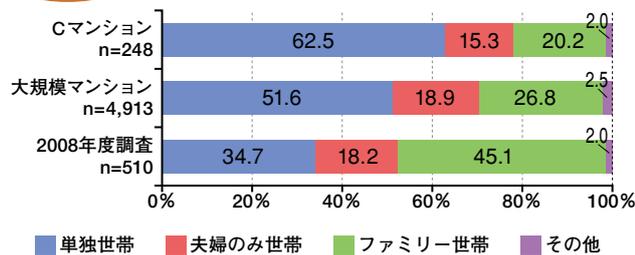
資料：新宿区「住民基本台帳」(2011年1月1日現在)
「新宿区分譲マンション実態調査報告書」(2009年3月)
注：Cマンションと大規模マンションの(n)は世帯主数
2008年度調査の(n)はアンケート回答数

マンション全体(2008年度調査)より24.8ポイントも高くなっています。これより、以下のグランドマネージャー(管理員)の発言からも分かるように、このマンションには働き盛りの方が多く住んでいると推定されます。

「それと30代、40代、50代、60歳以降と、大体4ジェネレーションに分かれるような感じですね。どちらかというとなら40代から50代の方が多くいらっしゃいますね。ですから自営業の方もひっくるめて、現役ばりばりの方が多くということですね。」

(Cマンショングランドマネージャーへのヒアリングから)

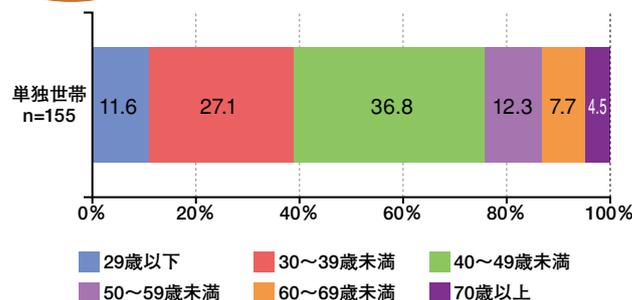
図表2-23 家族類型別構成割合の比較



資料：新宿区「住民基本台帳」(2011年1月1日現在)
「新宿区分譲マンション実態調査報告書」(2009年3月)
注：Cマンションと大規模マンションの(n)は世帯数
2008年度調査の(n)はアンケート回答数

次に、居住者の家族類型別構成(図表2-23)を見ると、単独世帯が62.5%と最も多くなっています。この単独世帯の構成割合を比べると、大規模マンションより10.9ポイント高く、分譲マンション全体(2008年度調査)より27.8ポイントも高くなっています。これにより、ファミリー世帯向けと考えられていた住戸にも「単身」が半数以上住んでいることがわかります。

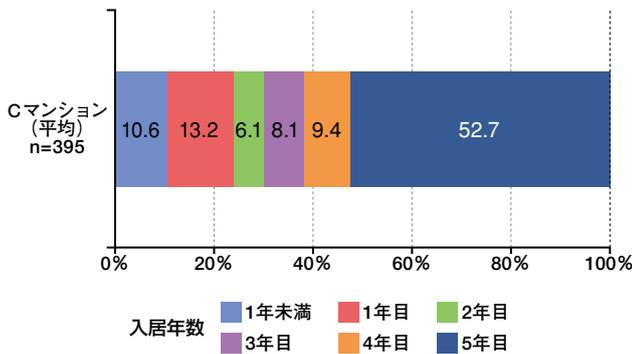
図表2-24 単独世帯の年齢構成割合(Cマンション)



資料：新宿区「住民基本台帳」(2011年1月1日現在)
注：(n)は世帯人員数

なお、単独世帯の年齢階層別構成(図表2-24)を見ると、2011年1月1日現在、40代が36.8%と最も多く、次いで30代が27.1%を占めています。この二つを合わせると、30~40代の方が63.9%と、全居住者の過半数を占めていることが分かります。また、若い世帯だけではなく、交通の便が良いことから、他の自治体から転入してくる高齢者の方も数組住んでいます。

図表2-25 居住期間別構成割合(Cマンション)



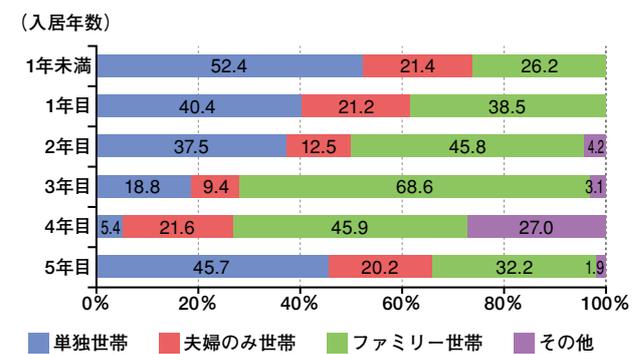
資料：新宿区「住民基本台帳」(2011年1月1日現在)
注：(n) は世帯人員数

築6年のCマンション居住者の区内在住期間を住民基本台帳で確認してみると、区内在住6年未満の方が85.8%となっています。これは、分譲当初に他の自治体から転入してきた方が多いことを示しています。

また、住定日(現住所に住んだ日)を基準に、Cマンション居住者の居住期間別構成(図表2-25)を見ると、入居して5年目(分譲当初)となる居住者が52.7%と最も多く、次いで入居1年目が13.2%、入居1年未満が10.6%となっています。Cマンション居住者の入れ替わり状況についてグランドマネージャーは、「3、4年で転居する方が比較的多い」と話しています。

次に、居住期間別の家族類型別構成割合(図表2-26)を見ると、全体的傾向としては単身世帯が多くなる一方で、ファミリー世帯が減っていく傾向がうかがえます。例えば、入居して5年目となる居住者(分

図表2-26 居住期間別の家族類型構成の割合(Cマンション)



資料：新宿区「住民基本台帳」(2011年1月1日現在)

譲当初の入居者)のなかでは、単身世帯が45.7%と最も多く、ついでファミリー世帯が32.2%と高くなっていました。しかし、入居して2年目となる居住者のなかでは、ファミリー世帯が45.8%と最も多く、入居して3年目となる居住者のなかでは、ファミリー世帯が過半数以上を占めています。しかし、入居して2年以下になる居住者の中では、ファミリー世帯が大幅に減り、一方単身世帯と夫婦のみ世帯が増えています。こちらは、以下の発言からも分かるように、子ども教育問題など様々な要因が絡んでいると推定されます。

「それにはいろいろあるでしょうが、お子様の教育の問題だとか、ある程度の年齢に達して学校への交通の便のいいところに移るとか、さまざまな理由があるでしょう」

(Cマンショングランドマネージャーへのヒアリングから)

(3) マンション居住者同士の交流及び活動状況

上記の(2)の居住者の特性からも分かるように、Cマンションには、まったく地縁のない世帯が一度に多く移り住んでおり、その多くは30~40代の単身世帯です。よって、Cマンションでは、コミュニティに帰属する意思の薄い、仕事と家庭を明確に分け、ゆっくり休んでまた次のビジネスに頑張るといったイメージの方が多く住んでいると推察されます。

また、以下の発言からも分かるように、Cマンションでは、日ごろから居住者同士の交流はほとんどないようです。

「緑の庭を含めた公開空地にはなっていますが、交流の場になっていません。通常は親子、子供の遊び場があったり、それに伴って親もついてくるから自然に親同士のかかわり合いが出てくるんですが、この場合にはそれはありません」

(Cマンショングランドマネージャーへのヒアリングから)

(4) 周辺地域社会との関わりの現状

Cマンションでは、管理規約上管理組合として町会に加入していますが、マンション居住者の町会活動への参加はほとんど見られません。しかし、地域とのつながりを大切にしている、グランドマネージャーの提

案により、マンションの公開空地を年に一度の神社の祭礼時に神酒所として貸し出しています。Cマンションの居住者も子供を連れて祭礼に参加し、楽しんでいるようです。

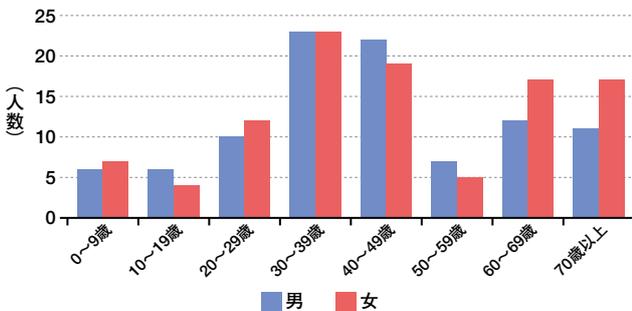
2-5 その他：中規模マンションでの取り組み（4棟）

ここでは、中規模マンションを取り上げ、マンション居住者と町会等地域団体が交流している事例やマンション内での居住者のつながりを作ろうとしている事例を簡単に報告します。

2-5-1 Gマンション【132戸・42.86㎡（コンパクト）・13階（高層）・築31年】

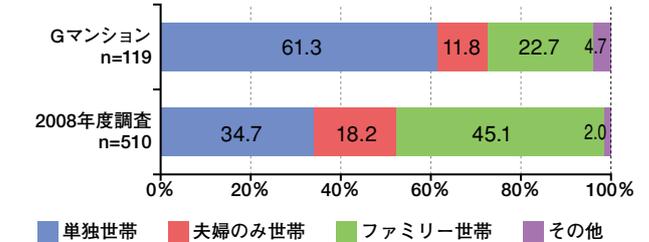
(1) マンションの概要

図表2-27 年齢階層別居住者数（Gマンション）



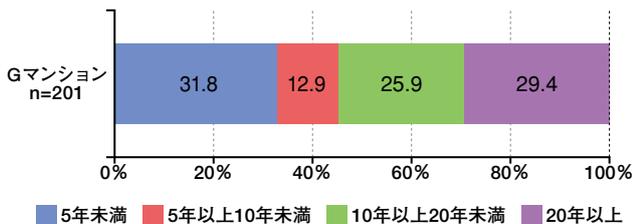
資料：新宿区「住民基本台帳」(2011年1月1日現在)

図表2-28 家族類型別構成割合の比較



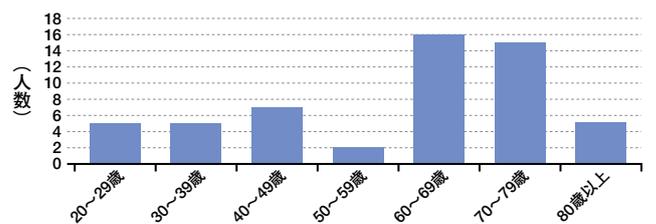
資料：新宿区「住民基本台帳」(2011年1月1日現在)
「新宿区分譲マンション実態調査報告書」(2009年3月)
注：Gマンションの(n)は世帯数
2008年度調査の(n)はアンケート回答数

図表2-29 居住期間別構成割合



資料：新宿区「住民基本台帳」(2011年1月1日現在)
注：(n)は世帯人員数

図表2-30 20年以上の居住者の年齢階層別人数



資料：新宿区「住民基本台帳」(2011年1月1日現在)

Gマンションは築31年と経年化が進んでいますが、維持管理が行き届いており、住環境が良好なマンションです。年齢階層別居住者数（図表2-27）を見ると、居住者は30歳から49歳までと60歳以上が多くなっています。また、家族類型別構成割合（図表2-28）を見ると、単独世帯が60%を超えています。住定日（現住所に住んだ日）を基準にした居住期間別構成割合（図

表2-29）を見ると、5年未満の居住者と20年以上の居住者がそれぞれ3割ずつを占めています、このうち20年以上の居住者の年齢階層別人数（図表2-30）を見ると、その年齢構成の多くは60歳代以上となっています。マンションの経年化進行とともに、居住者の高齢化も進んでいることがわかります。

(2) マンション管理人の危機感

Gマンションでは、管理員の方が日ごろから居住者に声掛けを行い、住みやすいマンションにしようと心掛けています。また、高齢者の方の生活の変化にも注意しています。服装やゴミだしの様子に注意を払ったり、夏や冬にはマンションの見回りの際にひと声かけたり、工夫して見守りをしています。

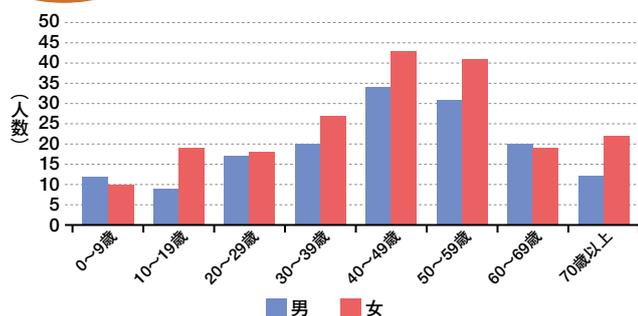
また、この管理員は、マンションには居住期間の長い方が多いことから、今後の高齢化に備えるための基礎データを得るため、50歳以上住民に対して将来の不安や近所づきあいなどのアンケート調査を行いました。特に重要と思われる結果は、「地域の支え合いの仕組みがあれば利用したいですか？」という質問に対

して、48%の方が「利用したい」と回答したことでした。また、「友人や仲間と一緒にであれば利用したい」という回答も15%ありました。一般的に、マンション居住者は、「他人とのかかわりを持ちたがらない」というイメージがありますが、Gマンションでは地域とのかかわりを持ちたいというニーズがあります。他の高齢者の多いマンションでも同様に見守りのニーズがある可能性があります。また、同じ調査では、「マンション内で頼りにしているのは誰ですか？」という質問では、6割の方が「管理員」と回答しています。高齢化が進むマンションにおいては、管理員の役割も重要になっていくと考えられます。

2-5-2 Fマンション【169戸・72.7㎡（ファミリー）・14階（高層）・築15年】

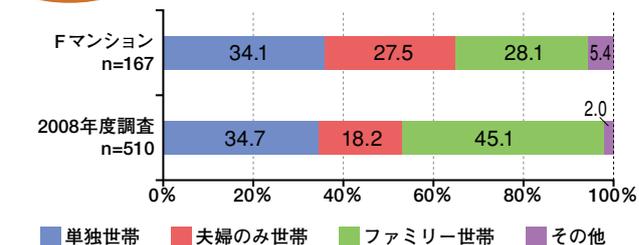
(1) マンションと周辺地域の概要

図表2-31 年齢階層別居住者数（Fマンション）



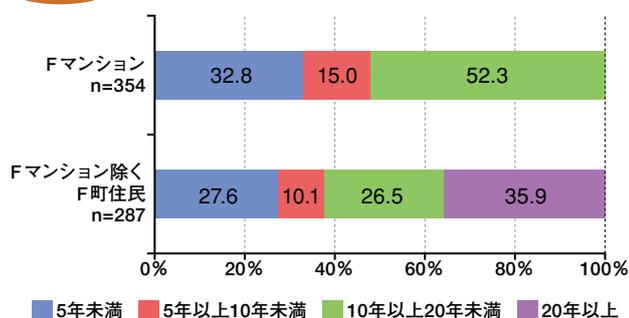
資料：新宿区「住民基本台帳」(2011年1月1日現在)

図表2-32 家族類型別構成割合の比較



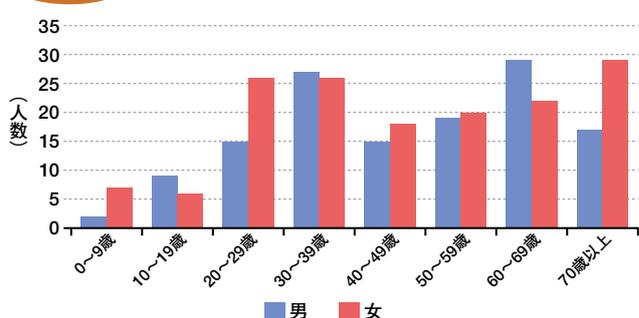
資料：新宿区「住民基本台帳」(2011年1月1日現在)
「新宿区分譲マンション実態調査報告書」(2009年3月)
注：Fマンションの(n)は世帯数
2008年度調査の(n)はアンケート回答数

図表2-33 居住期間別構成割合の比較



資料：新宿区「住民基本台帳」(2011年1月1日現在)
「新宿区分譲マンション実態調査報告書」(2009年3月)
注：FマンションとFマンションを除くF町住民の(n)は世帯人員数

図表2-34 Fマンションを除くF町居住者の年齢階層別人数



資料：新宿区「住民基本台帳」(2011年1月1日現在)

Fマンションの年齢階層別構成（図表2-31）を見るときれいな山型の年齢別構成をしています。

また、家族類型別構成割合（図表2-32）でわかるように「夫婦のみ」と「夫婦と子」の世帯が55.6%を占めているファミリータイプのマンションです。一方、Fマンションが立地するF町は、面積が小さく、F町の住民641人のうちFマンション居住者が354人、Fマンション以外のF町住民は287人で半数以上がFマンション居住者という特徴を持っています。住定日（現住所に住んだ日）を基準にした居住期間別

構成割合（図表2-33）を見ると、居住期間10年から20年未満の居住者が約半数で、定住しているマンション居住者が多いことがわかります。一方、Fマンション居住者を除くF町の住民は、約36%が20年以上の長期居住者です。また、Fマンション居住者を除くF町の住民の年齢階層別人数（図表2-34）を見ると、60歳以上の方が一番多く、高齢化も進んでいます。このように、FマンションとF町ともに、定住している住民が多いことがわかります。

(2) マンションと町会との連携

Fマンションの居住者は入居当初からF町会へ個人加入していましたが、町会活動への参加はほとんど見られませんでした。しかし、F町会の役員達は、Fマンション居住者に対して地道に活動参加を働きかけていました。築10年が経過した2006年頃からマンション理事会が町会担当者を置き、町会の会議に出るようになりました。その後、ある町会担当者が町会活動に積極的に取り組むようになり、担当者が町会のチラシなどをマンションに配布するスタイルができました。また、当時町会の会議は近くの地域センターで開催されていましたが、この頃からマンションの集会室を利用できるようになりました。この提案がなされたとき

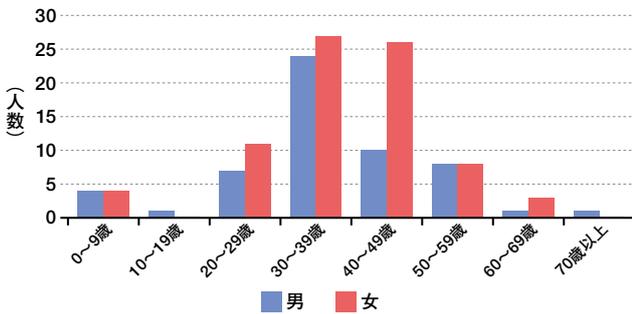
は、反対の声もありましたが、理事会は承認をしました。この結果、町会の活動がマンション居住者にも知られ始め、最近ではマンション居住者が町会の係を担当するようになりました。年末の夜警活動には、1か月休まず参加するという方もいます。また、その他の町会活動にも参加者が増えています。

Fマンションの居住者の多くが10年以上同じ地域に住み続ける中、F町会の地道な働きかけがあったことにより、町会に関心を持つ人が増えていき、それが活動参加に結びついたと考えられます。この事例からは、マンションの定住性が高いことが地域のつながりを作る一つの要因になると推察されます。

2-5-3 Lマンション【105戸・48.97㎡（コンパクト）・15階（高層）・築8年】

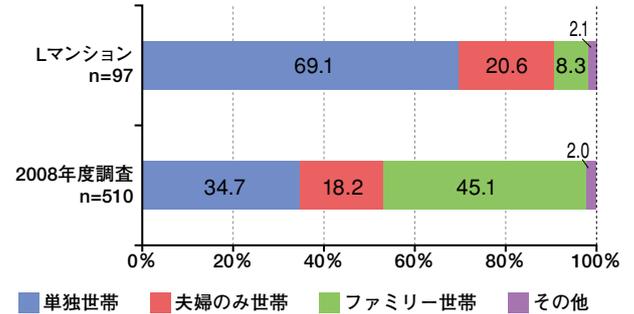
(1) マンションの概要と周辺地域

図表2-35 年齢階層別居住者数（Lマンション）



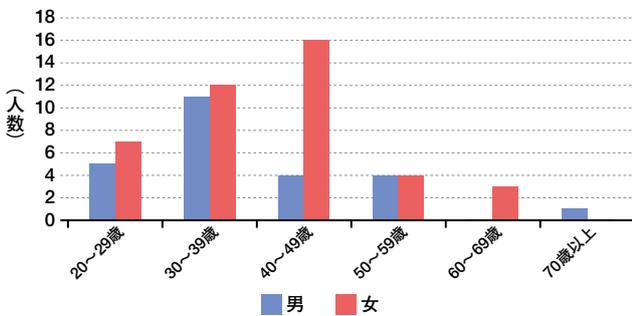
資料：新宿区「住民基本台帳」(2011年1月1日現在)

図表2-36 家族類型別構成割合の比較



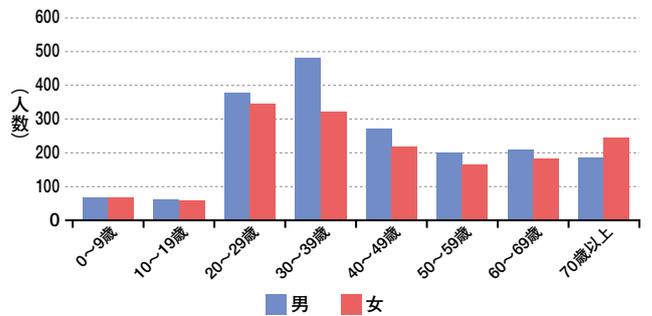
資料：新宿区「住民基本台帳」(2011年1月1日現在)
「新宿区分譲マンション実態調査報告書」(2009年3月)
注：Lマンションの(n)は世帯数
2008年度調査の(n)はアンケート回答数

図表2-37 単独世帯の年齢階層別人数（Lマンション）



資料：新宿区「住民基本台帳」(2011年1月1日現在)

図表2-38 L町居住者の年齢階層別人数



資料：新宿区「住民基本台帳」(2011年1月1日現在)

Lマンションは、地下鉄駅から徒歩1分の場所にあり、通勤・通学に便利なマンションです。年齢階層別居住者数（図表2-35）を見ると、居住者の中心は30歳代から40歳代です。また、家族類型別構成割合（図表2-36）を見ると、居住世帯の70%近くが単身世帯です。また、単独世帯の年齢階層別人数（図表2-37）

を見ると、その中心は30歳代から40歳の女性であることがわかります。一方、Lマンションが立地するL町の居住者の年齢階層別人数（図表2-38）では、Lマンションに比べて、60歳以上が多くなっています。Lマンションは、若い世代が多く居住しているのが特徴です。

(2) 居住者同士の新しいネットワーク作り

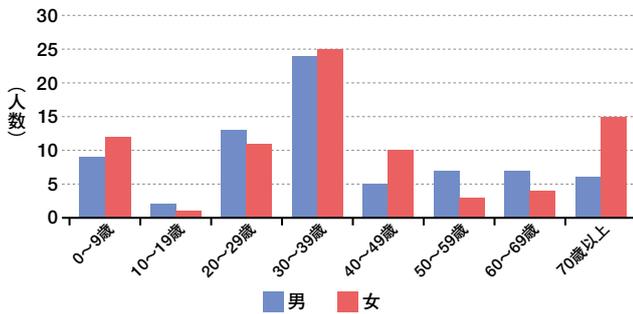
Lマンション管理組合では、マンション向けに作られたインターネットサイトを活用して、居住者同士の情報共有に利用しています。組合総会で賛成多数で決定されました。生活時間が多様であり、顔を合わす機会も少ないLマンションでは、有効に機能しています。「お知らせ掲示板」では、防災訓練や設備の保守点検の日程を載せているほか、「来客用駐車場の空き情報」なども調べることができます。将来的には、「マンション内広報紙」や「ペットコミュニティ」、「防災コミュニティ」等のサークル作りにも活用できると考えています。まだ、導入直後ですが、携帯端末からのアクセスも可能であるため、居住者からの評判は上々です。

このようなアイデアを実現できるのは、Lマンション居住者の属性に関係があると考えられます。40歳代以下の若い居住者が多く、管理組合理事7名のうち6名が女性で、年齢も40代が中心です。彼らにとっては、インターネットを使っただけの情報交換は日常の延長線なので、居住者のほとんどは総会での提案をスムーズに受け入れたと考えられます。年齢が若く単身者が多いマンションでは、居住者同士の交流の機会を作ることはとても困難であると言われていましたが、Lマンションでの取組みは、マンションコミュニティの新しいあり方を提示しています。

2-5-4 Eマンション【81戸・51㎡（コンパクト）・8階（高層）・築3年】

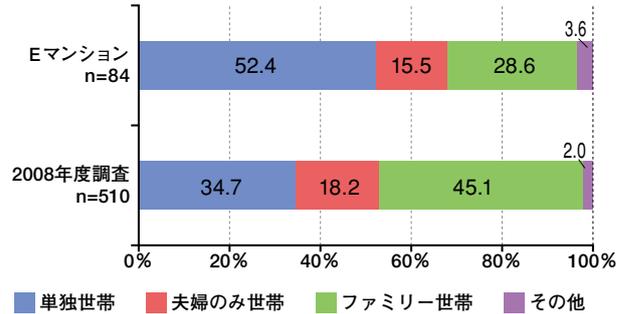
(1) マンションの概要と周辺地域

図表2-39 年齢階層別居住者数（Eマンション）



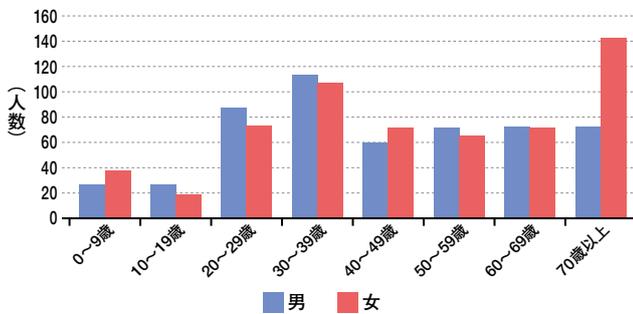
資料：新宿区「住民基本台帳」(2011年1月1日現在)

図表2-40 家族類型別構成割合の比較



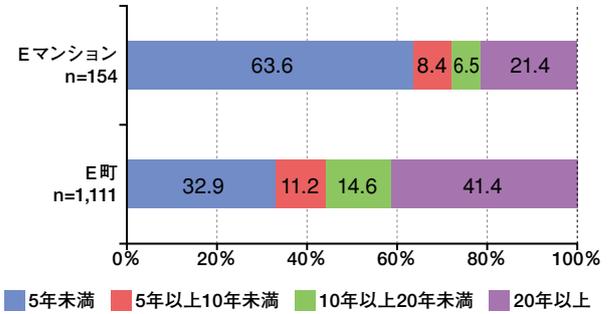
資料：新宿区「住民基本台帳」(2011年1月1日現在)
「新宿区分譲マンション実態調査報告書」(2009年3月)
注：Eマンションの(n)は世帯数
2008年度調査の(n)はアンケート回答数

図表2-41 E町の年齢階層別居住者数



資料：新宿区「住民基本台帳」(2011年1月1日現在)

図表2-42 居住期間別構成割合の比較



資料：新宿区「住民基本台帳」(2011年1月1日現在)
注：EマンションとE町の(n)は世帯人員数

Eマンションは、共同建て替えて建設されたマンションです。Eマンション居住者の年齢階層別居住者数(図表2-39)を見ると、20～30代の男女と9歳までの子どもが多く、一方で70歳以上の数も多くなっています。また、家族類型別構成割合(図表2-40)を見ると、単独世帯が多くなっています。図表2-41は、Eマンションが立地しているE町全住民の年齢階層別居住者数です。20代と30代の若い世代も多くなっていますが、60歳以上の高齢も多く、特に70歳以上の女性が目立って多くなっています。Eマンションには比較的若

い世代が居住していますが、E町は高齢者も多いという地域です。また、住定日(現住所に住んだ日)を基準にしてEマンションとE町の居住期間別構成割合(図表2-42)を見ると、Eマンションは築3年であるため、5年未満の方が6割と多くなっています。一方、5年以上の方は地権者として入居された方であると考えられます。また、E町全体では、20年以上の居住者が4割を占め、その高齢者が多くを占めていると思われます。実際、E町は古い町並みの中に新しいマンションが建っている地域です。

(2) マンション集会室の活用

Eマンションには集会室があります。月1回の管理組合理事会で利用する以外は、ほとんど使われていませんでした。地権者として入居したEマンション管理組合の理事長は、マンション居住者同士や近隣住民との交流の場に集会室が活用できないかと考えていました。その当時、地区協議会が高齢者向けストレッチ教室の会場を探していることを知りました。E町周辺には高齢者が集う公的施設がなかったのです。理事長は、集会室の貸し出しについて理事会に相談し、管理規約に基づいてストレッチ教室会場として集会室を貸出すことが承認されました。現在では、月に2回開催され、マンション居住者も2人ほど参加しています。

高齢者が多く、身近なところに集会施設がないという地域の特性のもとで、住民の健康づくりと交流の場として使われているEマンションの集会室(共用施設)は、マンションが「まちづくり資源」としての側面を持っていることを示しています。この事例では、E町に長く住むマンション管理組合の理事長が、地域の課題に敏感であったことと、マンションと地域をつなぐコーディネーター役を果たしていたため、このような取組みにつながったと考えられます。今後は、若い世代のマンション居住者が、自らのマンションコミュニティづくりのために集会室を活用することが期待されます。

3

調査結果及び研究から得られた知見

最後に、調査結果から明らかになった点を要約しながら、本研究のテーマである、「マンションと地域社会のつながりを成立させ、円滑に維持・発展させている条件は何か、それは地域によってどういう特徴を見せているのか」について考察を行ったうえで、今回の研究から得られた知見をまとめます。

(1) 調査の結果

一般にマンション居住者は、閉じられた空間に住み、町会等既存の地縁組織とのつながりが薄く、地域活動には無関心であるなど、いわゆる「顔の見えない住民」というイメージがあります。しかし、第2章で考察したように、マンション居住者は、各種イベントや祭り、サークル活動、あいさつ運動、防犯活動、インターネットでの情報共有など、様々な形でマンション内コミュニティを作るための活動をしていることが分かりました。また、周辺地域社会とのつながりも、地元の町会・自治会との共同の防犯・防災活動や集会室などの共有施設の地域への開放など、様々なきっかけから

生まれていることが確認できました。

調査結果からは、まずマンション居住者同士の交流活動には、居住者の属性や共用施設の有無とその使い方等のマンションの持つ特性が、その活動スタイルに影響を及ぼしていることが分かりました。また、マンションと地域社会につながりができる際にもこれらの要素が強く働いていることが確認できました。

以下の図表3-1は、マンションと地域社会との良好な関係形成を規定している要因、又は規定しうる要因についてまとめたものです。

図表3-1 マンションと地域社会とのつながりを規定する要因の一覧

	マンション名	周辺地域の特性	築年数	類型	居住者属性			定住志向	共用施設	管理会社(管理人)の対応	町会自治会加入形式	マンション内のコミュニティ活動	地域団体との交流	賃貸化率
					年齢構成	家族類型	居住者の入れ替わり(居住期間)							
大規模マンション	Dマンション	住宅地・商業地混在	31年	コンパクト高層	若年層	単独	流動的	低	なし	良好	管理組合で加入	あいさつ運動 屋上を活用した交流イベント(花火鑑賞) 防災パンフレット作成	町会が町会だよりを居住者へ配布	約40%
	Bマンション	住宅地	23年	大型ゆとり超高層	高齢層	ファミリー	固定的	高	あり 集会室 屋外広場	良好	独自の自治会(個人参加)	シニア会の活動 夏祭り、冬祭りの実施	小学校PTAへの参加 地区町会連合会への加入	約10%
	Mマンション	住宅地	11年	大型ゆとり高層	中年層	ファミリー	固定的	高	あり 集会室 パーティールーム	良好	個人で加入 議決権なし	子供向けレクリエーション パーティーの実施	地元町会防犯活動、祭りへの参加 ワンワンパトロールの実施	約20%
	Cマンション	商業地域	6年	ファミリー超高層	若年層	単独	準流動的	低	あり 集会室 ガーデン	良好	管理組合で加入	管理会社管理人が地元町会とのパイプ役	祭礼の神酒所として敷地を提供 集会室を町会会議に貸し出し	約15%
中規模マンション	Gマンション	商業地域	31年	コンパクト高層	中高年層	単独	準流動的	高	なし	良好	管理組合で加入	管理人が高齢者の見守りに留意	管理人が地区協議会に参加 地域見守りボランティアが訪ねてくる	約60%
	Fマンション	住宅地	15年	ファミリー高層	中年層	ファミリー	固定的	高	あり 集会室	良好	個人で加入	防犯防災活動のためE.V担当役員を置く マンション敷地の緑化活動を実施	集会室を地元町会の会議に貸し出し 各種町会活動に参加	未確認
	Lマンション	商業地域	8年	コンパクト高層	若年層	単独	準流動的	低	あり 応接ロビー	良好	管理組合で加入	居住者専用のWEBサイトを作り、交流を重ねている	理事会が地元の祭礼に寄付	約35%
	Eマンション	住宅地	3年	コンパクト高層	若年層	単独	不明(居住期間が短い)	低	あり 集会室	良好	管理組合で加入	月2回、集会室を地域のストレッチ教室に開放	居住者が町会のバス旅行に参加	約80%

マンション居住者の地域社会とのつながりを成立し、円滑に維持・発展していく条件は何か

交流が図れる共用施設があり、地域に開放していること (B、M、C、F、L、E)

夏祭りや餅つき大会のような行事ができ、神酒所が開設できる「広場」(B、C) やクリスマス会やサークル活動の場ともなる「集会室・会議室」(M、F、L、E) といったコミュニティ活動の場があることが、居住者同士の日頃のコミュニケーションの醸成に寄与しています。また、集会室等が地域の行事などに利用される過程を通じて、地域との交流を深めることにもつながることが分かりました。このように、地域との交流を行ううえで、建物のハード面でのあり方もコミュニティの形成において重要な要素です。

ただし、CとEマンションの場合は、若年層の単独世帯が多く、個のライフスタイルを重視するため、居住者同士の集会室の活用には結びついていないのが実態です。

地元の町会・自治会側から持続的な交流の働きかけがあること (F、M)

町会・自治会等地域側からマンション居住者へ交流の働きかけがあることは大変重要です。これまで見たように、マンション居住者の多くは新宿区に新たに転入してきた方です。当然地縁での結びつきはなく、つながりを作るためには、マンション居住者に対する町会・自治会をはじめとする地域の働きかけが必要になります (F)。F町会の働きかけの結果は、Fマンション居住者が町会の係を担ったり夜警活動を行ったりする等、実際の地域活動に参加することにつながり、顔の見える関係を作り出しました。このような町会・自治会等の働きかけは、地域活動の担い手の発掘につな

がり、マンションとその周辺地域のまちづくり活動の好循環を生み出す可能性があると考えます。

ただし、この働きかけは長期にわたる地道な活動となります。Fマンションでは町会活動への参加に10年かかりました。マンション居住者から見れば、入居してからしばらくの間は、管理組合の運営等マンション内部のコミュニティが関心の的です。管理組合運営が軌道に乗るまでは、地域へ目を向ける余裕はないと考えられます。Mマンションでも地域活動に目を向けるまで6年かかっています。また、単に町会・自治会に加入しているというだけで、実際の活動に結びついていない場合は、地域の一員である意識も薄いままで、地域とのつながりが生まれる可能性が低いという事実にも注意する必要があります。

「定住指向」の高い世帯が多く居住していること (B、M、F)

中・高年層のファミリー世帯が多く居住していたり (B、M、F)、分譲当初から入ってきた元地権者や地元住民が一定割合で居住しているマンション (B、M) では、現住地を「終の棲家」として考えている居住者も多く、近所付き合いの傾向も高いことが分かりました。このように、定住指向の高いマンション居住者が多くいると、マンション居住者間でのコミュニケーションの度合いが深くなり、それに伴って防犯・防災、高齢者対応等のマンション内外の様々な課題にも関心をもつようになることが分かりました。同時にマンションが立地している地域の定住性にも影響されることがわかりました。この点については、次に詳しく述べます。

マンションと地域社会のつながりは、地域の特性とどのような関係にあるか

C、G、Lのマンションが位置する地域一帯は、業務商業地が広がっており昼間人口が多い地域です。家族構成を見ると、単身世帯が7割以上を占め、その多くは30～40代です。居住期間も5年未満が5～6割以上で、地縁のない世帯が多く移り住み、またすぐに転出していくという地域を形成しています。この地域の様子は、次の民生委員の発言からもうかがうことができます。

「うちのほうの高層マンションだと、地方のしがらみから逃れてきたっていう人も多い。隣近所の濃密な人間関係をすっきりさせて、のんびり暮らしたいみたいなのもいると思うのね。また、医者が多いからって地方から引っ越してきた人もいる。救急車もすぐ来るでしょう。表に出ればすぐタクシーがあるでしょう。」(G町民生委員へのヒアリングから)

また、Cマンションでも言及したように、マンション生活ではプライベートを重視し、コミュニティ活動には関心を持たない居住層が多く住んでいます。そのため地域

活動に関心が薄いのが現状です。

このように、個人のライフスタイルを重視する若い単身世帯が多い地域では、地域とマンション居住者との交流の機会を形成することは難しく、何らかの新しい仕組みが必要と考えられます。

一方、FマンションがあるF町は、住宅地ですが印刷関連の企業も見られる地域です。F町の人口は住民の半数以上がFマンション居住者で占められており、Fマンション居住者を除くと居住期間が20年以上となる長期居住者が約36%で、やや定住性の高い地域です。一方、Fマンションは、居住期間が10年以上の居住者が5割を占めています。以下の発言からは、Fマンション居住者の高い定住意向がうかがえます。

「できればここに住み続けたい。場所が、例えばもしここが無理になったとしても、この近くで自分の身の丈に合ったところに住みたいとは思っています。この地域は非常に居心地がいいんです。」

(Fマンション居住者のヒアリングから)

このように、マンションとその立地する地域が、ともに高い定住性を示しているところでは、マンションと地域社会の相互交流やつながりができやすい条件があると言えます。

(2) 研究から得られた知見

新宿区において主要な居住形態となっているマンションは、居住者にとっての生活基盤であるとともに、今や地域にとってまちづくりやコミュニティ活動の拠点となる重要な社会基盤でもあります。良好なコミュニティが形成されていることはマンションの管理活動などにおいて重要であり、地域における社会活動の持続や安全、安心な街づくりという観点からも重要となっています。

これまで見てきたように、マンション内のコミュニティ

づくりや周辺地域社会との良好な関係を形成しようとするマンション居住者の意欲は決して低くはないと考えられます。このマンション居住者を地域活動への参加に結びつけるには、町会・自治会をはじめとする多様な主体による、日頃からのコミュニケーションが重要な役割を果たすことになります。その際には、それぞれの地域特性をはじめ、マンションやマンション居住者の特徴などを十分に考慮した取り組みが重要です。

地域コミュニティに目を向けたマンション管理と地域側の積極的で効果的な情報発信

マンションには若年層の居住者も多く、また様々な職業を持つ居住者がいて、マンションでは多様な交流活動ができる基盤があります。今後、マンションと地域との良好な関係形成を考える上では、こういったマンションの持つ基盤を活用し、地域コミュニティに目を向けたマンション管理の視点を持つことが有用です。

例えば、Mマンションのワンワンパートルールのように、当初はマンション内の防犯活動に限ったものが、町会との共同活動に広がった事例もあります。こうした地域コミュニティに目を向けたマンション居住者の活動が、自分の身の回りの活動や管理組合活動へ

の関心を高め、またそれがあつてで人材の発掘・活用が可能になるといった、管理組合活動の健全化に寄与している可能性があります。

一方、町会・自治会をはじめとする地域側のマンション居住者に対する積極的で効果的な情報発信も重要です。F町会では、防犯・清掃活動など日々の地道な活動等の町会が担っている役割や機能をマンション居住者に積極的に発信することで、マンション居住者の町会活動への参加につながりました。このように、「顔のわかる町会・自治会長」等の配布に加えて、日ごろから町会活動の情報を効果的に伝えることが大切です。

地域単位で動けるような仕掛け、仕組みづくりが重要

地域全体の少子高齢化、単身化が進行している中、高齢者や子どもの見守りなどが懸念されています。特に、現役で働いている単身者が多い流動性の高い地域では、地域とのつながりを持ちにくいのが現状です。

このような地域では、日常の防犯・防災機能は低下します。そうすると、子どもの通学途中の安全や高齢者の見守りなどは、マンションだけでは解決しません。町会・自治会などの地域団体や行政などと連携するなど、地域単位で動けるような新たな仕掛け、仕組みづくりが必要となります。こう言う意味で、次のL町の町会長の考えは、マンションと地域社会との良好な関係づくりを考えていくうえで、ヒントになるものと考えられます。

「私は、マンションの管理組合が5つ、6つあるとしたら、地元町会の幹部と3カ月に1回ぐらい、定期的に地域の運営についての検討会とか報告会をすればいいと思っています。マンション居住者と町会の会員とでは、生活感覚が違いすぎるから、そういうふうにしていかないと、まちはよくなりな

んじゃないかなと思っている。」

「災害時にはマンションだって、ここだったら地元の人に開放できますよということも必要でしょう。また、何かあったときには、今度は町会や地元の人たちが、マンション人たちに地域の安全マップというかな、ここが安全という情報を教えたりするとか、何かあったときはご協力しようという、お互いの危機管理の共有というものが一つあると思う。」
(L町会長へのヒアリングから)

ある一定地域のマンション管理組合が意見交換をする「マンション交流会」のような緩やかな会議体に町会等が参加すれば、役員レベルで「顔の見える関係」ができるきっかけとなります。会議の内容は意見交換を中心とし、まずはお互いを理解することが大切であると考えます。

本研究から得られた知見が、今後の新宿区におけるマンションと地域社会との良好な関係形成に向けた施策に活用されることが求められます。

《参考資料：ヒアリング結果のまとめ》

No.	ヒアリング対象者	所在地	建物の成り立ち等	マンション管理や居住者の特徴等	マンション内つながり・地域社会等との関係	共用施設の有無・その他	戸数	世帯数	人数
1	A マンション 管理組合理事長	角筈・区役所 地域	<ul style="list-style-type: none"> 市街地再開発事業で建設。 住民主導型で開発を進めた。 築15年。 	<ul style="list-style-type: none"> 永住するつもりで再開発に参加したが、固定資産税が高く、年金暮らしでは払えないので、引越しを検討する人もいる。 162戸のうち80戸ほどが区分所有者(元)地権者は50戸ほど。 新しいオーナーは管理組合や自治会活動に積極的ではない。自分の生活第一で余計なことはしたくないという意識が強い。 賃貸の部屋が増え、管理が行き届かない。 	<ul style="list-style-type: none"> 当初は、元地権者を中心にマンション自治会を結成し、納涼大会もしていたが、役員の高齢化とともに4年前から活動休止。 元地権者を中心に、地元(町会)等とのつながりがある。 町会加入は個人単位。新しいオーナーは近所づきあいを避ける傾向。 地元(町会)も、マンション居住者の加入には消極的。 	<ul style="list-style-type: none"> 集会所あり。居住者は3000円、外部の方で12000円貸出。 ほとんど使われていない。 	162	132	195
2	B マンション 自治会会長・ 副会長	大久保地域	<ul style="list-style-type: none"> 中曹根内閣の民生活政策による固有地の払い下げ。 公務員住宅の跡地。 築23年。 当初は10年間の転売、転賃を禁止する条件が行っていたが、その後買が増えている。 	<ul style="list-style-type: none"> 終の棲家として購入した人が多い。 賃貸化進んで60戸くらい。社員寮にもなっている。 防災と高齢化は避けられない問題。大震災に備えて、管理組合と自治会が防災委員会を結成。 管理組合が自治会の代わりをしているが、ごみ中継所問題を契機に、自治会が発定(行政からの情報が自治会を通してくるから)。 	<ul style="list-style-type: none"> 自治会の必要性を感じている方が増えている。 若い人は、近所との付き合いはなくてもいいという考え方が一般的だが、今は少し変わってきて、コミュニケーションが必要としている人も増えている。 自治会: 408戸/576戸加入。加入率約71%。 地域(町会)連合会加入。 P T A 活動も盛ん。 	<ul style="list-style-type: none"> 集会所(和室と洋室の両方) ⇒ 1時間800円で貸し出し。フラダランスの練習の時や囲碁の会など。 マンションの半地下部分には、パソコン教室がある。 	576 (192戸 ×3棟)	613	1,291
3	C マンション 管理会社グラント マネージャー	角筈・区役所 地域	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場や空き地(以前は商業施設と戸建て住宅地)。 築6年。 賃貸化は40戸程度。 	<ul style="list-style-type: none"> 管理人2名、24時間。 自分の生活第一で余計なことはしたくないという居住者が多い。 3〜4年で回転している(ファミリー世帯も)。 最近、子育て世代が増加した。 定住性はみられない。 建物管理に関しては、管理会社が様々な提案をしている。 	<ul style="list-style-type: none"> 販売時に居住者は町会に加入する契約。 町会加入は、グラントマネージャーの判断。地域とのつながりは大切にしたいので。 しかし、マンション居住者は町会に入っている意識は低い。 地元祭礼の際は、マンションの敷地を神酒所として提供している。 	<ul style="list-style-type: none"> 集会所あり。地元(町会)の会議に貸している。 ちよつとした線の庭があるが、居住者同士の交流の場にはなっていない。 	262	246	395
4	D マンション 管理組合理事長	若松地域	<ul style="list-style-type: none"> 観光施設の跡地。 築31年。 1F〜7Fが賃貸、8F〜12Fが分譲(100戸)。等価交換による地権者も居住。 	<ul style="list-style-type: none"> 管理人(2人交代)、24時間体制。 賃貸部分は出入り激しい、自治体の東京事務所債金もある。 分譲の方々と顔見知りだが、賃貸居住者との交流が課題。 年に一度納涼大会を屋上で実施、神宮の花火大会を見る(毎年120〜130人)。 高齢者も多い(一人暮らしも)。 ここ3年ほど子供が増えている。 	<ul style="list-style-type: none"> 管理組合として町会加入。居住者の町会員としての意識は低い、無関心。 居住者はお祭りにも無関心。 地元(町会)の新聞を4回発行し、各戸配布している。 マンション内であいさつ運動を地道に続けている。2年前ほどから返事をしてくれるようになった。 	<ul style="list-style-type: none"> 集会所はない。管理会社の部屋を公開スペースにする計画。居住者のサロンにしたい。 東日本大震災後、急遽緊急対応マニュアルを作成し全戸配布した。 	217	178	252
5	E マンション 管理組合理事長	四谷地域	<ul style="list-style-type: none"> 47人の地権者による「木造住宅密集地区整備促進事業」を活用した地権者による共同建替え。 14戸が地権者として居住。 築3年。 	<ul style="list-style-type: none"> 管理人は昼間1人。 マンション居住者同士の付き合いはまだない。 集会所を活用したマンション居住者の交流事業を提案したが担い手不足で実施できず。 居住者には若い世代が増えている。 	<ul style="list-style-type: none"> 22年度、地区協との連携で、集会所でストレッサー教室を開催した。 現場作業料と講師料を地区協が負担し、地域の高齢者を招く。 町会費は家賃に含まれているので各戸加入の形。班に組み込まれていて、輪番で班長を出している。 マンション内では日ごろから挨拶を心掛けている。 	<ul style="list-style-type: none"> 集会所 ⇒ マンション内外のコミュニケーションを促す工夫として、ストレッサー教室(週2回、マンション居住者は2人参加)。 3.11発災後ガスのマイコンを解除にすべての部屋をまわりお礼を言われうれしかった。 	81	84	154
6	F マンション 居住者	榎地域	<ul style="list-style-type: none"> 以前は借地に建つ住宅密集地。 地下鉄の駅から近く利便性高い。 築15年。 	<ul style="list-style-type: none"> 管理人1人 理事会は、10月始まり、9月で終わる。 居住者の中には、外部との接触を嫌がり、挨拶もしない方がいる。 高齢者と若い世代に2層化している。 	<ul style="list-style-type: none"> 集会所あり。 プライベート確保のため3〜4戸で一つのエレベーターを利用。そのため同一フロアの移動が不可。 エレベーターの利用者の連絡がある。 	169	167	354	
7	G マンション 管理人	角筈・区役所 地域	<ul style="list-style-type: none"> 以前は、戸建て住宅地。 賃貸化率は61%。 築31年。 	<ul style="list-style-type: none"> 管理員2名(8時間勤務体制) 高齢者が増え、認知症の症状を持つ方が気になる。 マンション居住者同士の交流もなく、高齢者に声掛けや見守りを大切にしている。 40代50代の独身男性が多い。 子どもは増えている。 外国人も多い。 1:通問難とも話をしない、外出しない方も多い。 居住者は、会社員、公務員、団体職員31%。ハート等21%。自営業14.3%、学生6.1%。 	<ul style="list-style-type: none"> 町会には管理組合で一括加入しているが、交流はあまりない。 管理人は、地域の情報を得るために、地区協議委員会になった。 掲示板はあるが、見る人は少ない。 	132	119	201	

No.	ヒアリング対象者	所在地	建物の成り立ち等	マンション管理や居住者の特徴等	マンション内のつながり・地域社会等との関係	共用施設の有無・その他	戸数	世帯数	人数
8	H マンション 管理会社担当者	落合第一地域	<ul style="list-style-type: none"> 以前は企業の社宅、厚生施設 ・築4年 ・55世帯、うち賃貸は2・3世帯 ・周囲は、高級感のある閑静な住宅地 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理人は屋間1人 ・基本的に管理会社にすべて委託 ・居住者は、医師、公認会計士、職員等高額所得者が多い 	<ul style="list-style-type: none"> ・町会に加入したのは入居から2年ほどたってから。入会してもデメリットはないという理事会の判断 ・建築時に近隣のトラブルもあつたので、町会加入は周辺とのトラブル対策の一面もある ・町会加入後の活動については、管理会社としても把握していない ・入居者は、防災訓練や祭りには参加している模様 	<ul style="list-style-type: none"> ・集会所あり ・会社の方針では、マンション居住者は地元町会に入ってもらうことになっている 	55	52	149
9	I マンション 居住者	柏木地域	<ul style="list-style-type: none"> ・アパートの跡地に建設 ・築33年 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理員あり(午後4時まで)。面倒見がよくて、皆頼っている ・最近はいれ替わりが激しい ・組合の総会への参加は消極的 ・役員はフロアごとに輪番 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合で町会に加入しているが、居住者は町会員という意識はほとんどない ・町会費を払ってもチラシが届かない等、マンション居住者には恩恵がない 	<ul style="list-style-type: none"> ・集会所はない ・近隣には、公共施設が少ない 	21	43	74
10	J マンション 居住者	雑司地域	<ul style="list-style-type: none"> ・近隣3世帯と等価交換で ・築13年 ・閑静な住宅地 	<ul style="list-style-type: none"> ・組合役員は輪番制 ・人間関係が希薄。求めない、あいさつもない ・町会の催しに出ない 	<ul style="list-style-type: none"> ・同じ地域で過ごすのなら、自然とあいさつできる街をつくりたい ・同じ行動や実践でも、続けていくことが大切。時間はかかっても少しずつ成果は出てくることを信じる ・地区協等新しい組織には、地域活動を求めている人もいる ・いろいろな地域の団体と行動で連携することが重要 	<ul style="list-style-type: none"> ・集会所なし 	23	20	50
11	K マンション 居住者(賃貸人)	四谷地域	<ul style="list-style-type: none"> ・築26年 ・等価交換により地権者も居住 ・単身向けの賃貸物件が中心 ・事務所としての利用も多い ・周辺は商業地 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理員1人(昼間) ・元地権者が中心に管理をよくしている。ゴミ出し等は寄贈 ・近所つきあいはいいけどどんだい。あいさつもない ・2年ほど前にマンション居住者の交流のためのイベントがあった 	<ul style="list-style-type: none"> ・元地権者中心のつながりのみ ・町会に管理組合として加入 	<ul style="list-style-type: none"> ・集会所なし 	55	34	45
12	L マンション 管理組合理事長 (オーナー) 同副理事長 (居住者)	角 区役所 地域	<ul style="list-style-type: none"> ・築8年 ・通産分割後の土地に建設 ・幹線道路沿道に立地 ・地下鉄の駅から近く、利便が良い 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理員1人、清掃1人 ・理事7人で運営。女性6人 ・ワンルームから2LDKまで、女性の単身が多いが、子育て世代も多い ・新宿区外からの転入者が多い 	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション居住者の情報共有のためWEBサイトを立ち上げた。評判はどても良い ・管理組合として地元町会に加入 ・神社の祭礼には寄付金をし、意識的に関係づくりをしている ・理事長と副理事長は、社協主催のサロンへも参加した 	<ul style="list-style-type: none"> ・応接ルームあり。いずれは地域に開放したいと考えている 	105	97	135
13	M マンション 居住者	柏木地域	<ul style="list-style-type: none"> ・企業社宅と大学施設の跡地に建設 ・築11年 ・幹線道路に面している。駅からも近い 	<ul style="list-style-type: none"> ・輪番制(18プロック)で1年交代(役員=18人、うち監事=1名) ・賃貸率は1割程度。賃貸人は、理事会以外の委員会には参加可能 ・子どもへの催しには80人ぐらい参加 ・ワンワンパトロール(毎日)⇒ベテッククラブ会員が中心になって、散策時にベストを着て行う ・通学児童の見守りも ・オーナーズクラブ⇒クリスマス会や講演会の開催など ・単独の自治会はメリットより負担大。地元の町会と連携を図った方がよい 	<ul style="list-style-type: none"> ・地元町会との交流は、防犯の見回り活動がきっかけ ・町会の祭り(祭礼の寄附=1万円)、バス旅行、新年会などへ参加 ・災害時、マンションは地域住民の避難所としての可能性がある ・町会の広報(毎月1回)は掲示版に貼る。マンション居住者の町会参加に対して、反対はない ・防犯パトロール(1週間の年末夜警)は、地域の人と顔見知りになる機会 	<ul style="list-style-type: none"> ・ロビー(パーティールーム)で、コンサートやハロウィン区の高齢者向けの健康相談会等⇒80人〜250人程度参加 ・パーティールームは、居住者の知人などに貸出し可能 ・災害時の備蓄スペースあり 	305	305	693
14	N マンション 管理組合理事	戸塚地域	<ul style="list-style-type: none"> ・都心居住型総合設計制度の都内第1号物件 ・駐車場と戸建て住宅地の跡地 ・築14年 	<ul style="list-style-type: none"> ・役員は輪番制。11〜12プロックで運営 ・終の棲家ではないと考える人も多い。通勤やセカンドハウス等のための場として ・高額のマンション(3000〜1億)で、大企業勤めの人々が多い ・個人の生活が忙しく、居住者間の結びつきはあまりない 	<ul style="list-style-type: none"> ・当初は地元町会に加入していたが、あまりメリットを感じなく、脱会。個別加入へ切り替え ・最新3年間の町会費は1世帯当たり300円 	<ul style="list-style-type: none"> ・公開空地あり。桜祭りなどで、地域に開放(使用料として2万円)。⇒まちの雰囲気が変わった感じ ・集会所でピーズや英会話教室等を実施 ・セキキュティーの問題で貸出しはしない 	151	148	298
15	O マンション 管理組合理事	柏木地域	<ul style="list-style-type: none"> ・戸建て住宅地の跡地の建設 ・築24年 	<ul style="list-style-type: none"> ・理事人は理事3名と監事1名 ・管理人屋間1名 	<ul style="list-style-type: none"> ・元地権者を中心に、10軒ぐらい加入 ・通学路の見守り活動、防犯カメラ設置 ・地域の祭りなどに個人で寄付をする方もいる 	<ul style="list-style-type: none"> ・集会所あり。居住者用で地域開放はしていない 	57	60	150

《参考文献》

- 齊藤 広子 (2001) 『入門マンション管理』 大成出版社
- 田中 志敬 (2010) 「マンション増加地域におけるコミュニティ運営
ー京都市都心部の町内・元学区を事例としてー」
コミュニティ政策学会編『コミュニティ政策 8』
- (2010) 「マンション管理と地域運営の向上の好循環を生み出す試み
ー京都市明倫学区の取組みを事例としてー」
日本マンション学会『マンション学 36』
- 早稲田大学社会科学部 (2011) 『2010年度ソーシャル・リサーチ (地域福祉) I・II 報告書
大都市コミュニティの諸相～新宿における居場所・
ネットワーク・元気高齢者の研究～』
- 大田区 (2011) 『大田区 集合住宅居住者の地域力調査報告書』

既刊一覧

- ◎2008（平成20）年度 新宿自治創造研究所活動報告書 2009（平成21）年3月
- ◎2009（平成21）年度 新宿自治創造研究所活動報告書 2010（平成22）年3月
- ◎都市・自治にかかる情報と分析—データの読み方— 2010（平成22）年3月
- ◎研究所レポート2010 外国人WG報告（1） 2010（平成22）年11月
- ◎研究所レポート2010 人口WG報告（1） 2011（平成23）年2月
- ◎研究所レポート2010 集合住宅WG報告（1） 2011（平成23）年3月
- ◎研究所レポート2011 集合住宅WG報告（2） 2011（平成23）年11月
- ◎研究所レポート2011 外国人WG報告（2） 2011（平成23）年11月

研究体制

所 長 金安 岩男（慶應義塾大学教授）
副 所 長 松田 浩一（新宿自治創造研究所担当課長）
政策形成アドバイザー 牧瀬 稔（財団法人地域開発研究所主任研究員）

人口ワーキング・グループ

アドバイザー 大江 守之（慶應義塾大学教授）
研 究 員 北野 和雄
非 常 勤 研 究 員 淵元 初姫

外国人ワーキング・グループ

アドバイザー 稲葉 佳子（法政大学大学院兼任講師）
研 究 員 松田 晶宏
非 常 勤 研 究 員 伊藤 和歌子（2011年8月まで）
崔 英善（2011年8月から）

集合住宅ワーキング・グループ

アドバイザー 森反 章夫（東京経済大学教授）
研 究 員 大熊 賢司
非 常 勤 研 究 員 金 今善

2011

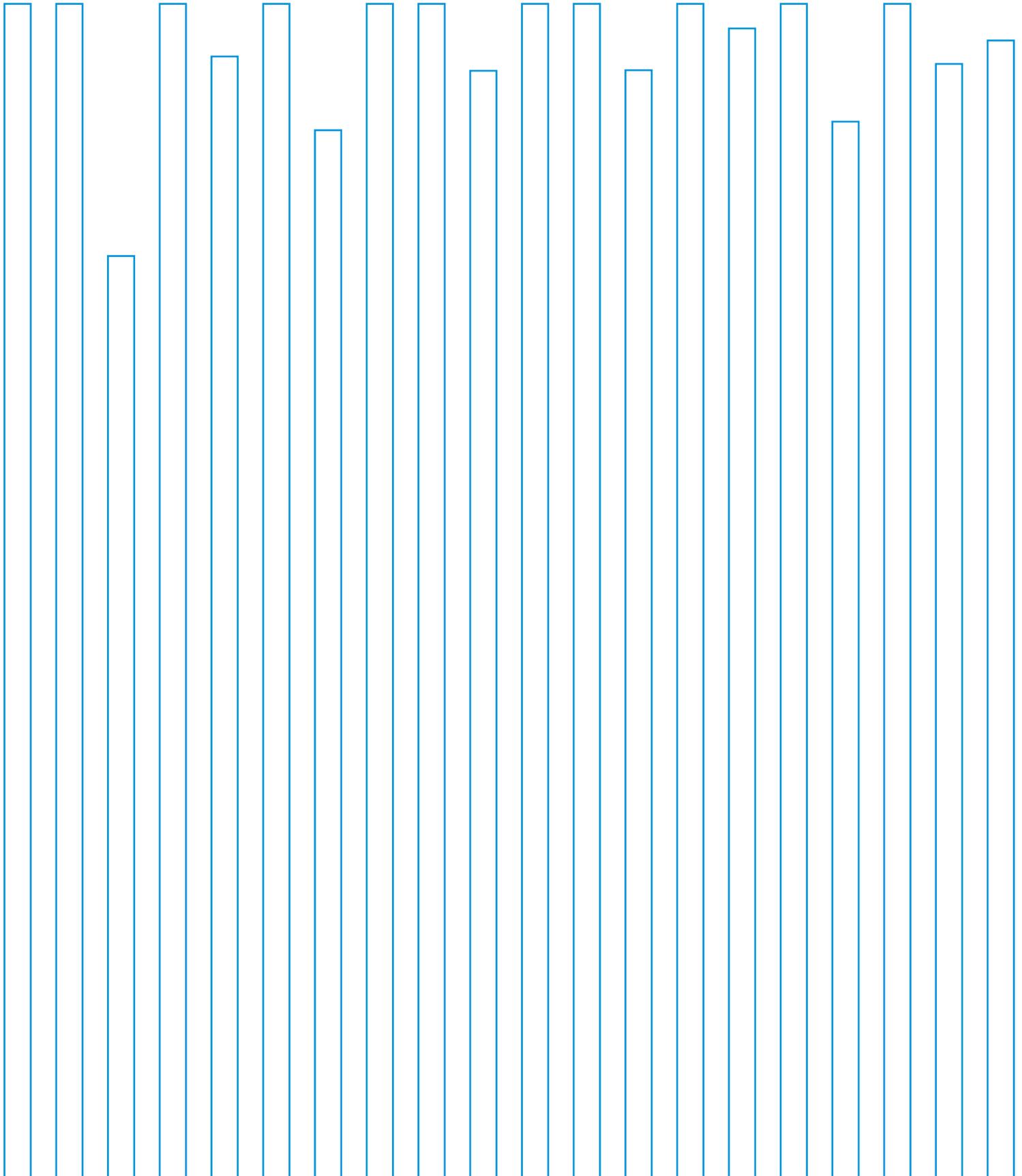
新宿自治創造研究所 研究所レポート

発行年 2012（平成24）年1月
編集・発行 新宿区新宿自治創造研究所
（新宿区新宿自治創造研究所担当部
新宿自治創造研究所担当課）
住 所 〒160-8484
東京都新宿区歌舞伎町一丁目4番1号
（新宿区役所内）
電 話 03-5273-4252（直通）
F A X 03-5272-5500
E-Mail jichisozo@city.shinjuku.lg.jp

新宿自治創造研究所

印刷物制作番号

2011-3-2201



新宿区はグリーン電力証書システムに参加し、年間 100 万 kWh の自然エネルギー普及に貢献しています。