

# 研究所レポート

2011

SHINJUKU

集合住宅WG報告(2)

2011(平成23)年11月 新宿区新宿自治創造研究所

# 集合住宅WG

## ～マンションから見る新宿区の地域特性～

新宿自治創造研究所では、集合住宅ワーキング・グループ（WG）を設置し、新宿区の共同住宅、とりわけ居住形態の約6割を占め、今後もその増加が見込まれるマンションについて、ハードとソフトの両面から、その実態把握を目的として研究を進めています。

2011年3月に発行した第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出しました。

今回のレポートでは、「地域」に着目しています。区内のマンションを1棟当たり戸数、平均専有面積、階数の3つの側面から類型化し、類型ごとにタイプ別マンションストックの現況とその変遷から、地域の特徴を描いています。その際、国勢調査や住宅土地統計調査等の既存統計データからは10の特別出張所地域別のマンションストックに係る情報が十分に得られないため、今回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」を基に、分析を行っています。

マンションの戸数、専有面積、階数といった建物特性は様々で、そのタイプによってマンションの管理や居住実態などには大きな違いがあります。また、同じタイプのマンションでも、地域によりマンション居住者の特性（年齢、家族形態など）や住居の使い方（事務所又は店舗併用など）などに違いがあります。これらの違いは、マンション管理の仕方やマンションを取り巻く地域社会との関わり方に大きな影響を与えると考えられます。そこで、本レポートでは、単に地域別のマンションストックの現況や供給動向の比較に止まることなく、マンションの管理や居住実態などを把握することを目的として、マンションの類型化による地域特性の分析という枠組みを用いました。

具体的には、まず新宿区のマンションの供給動向の全体的な特徴を示した後、その供給事情及び背景について考察します。次に、新宿区のマンションストックの現状を踏まえて、マンションの類型化を試みるとともに、類型ごとの地域別マンションストックの現況から10地域の特性について概観します。そして類型化から特徴のある5地域（四谷、笹塚、大久保、落合第一、角筈・区役所）について、マンションストックの形成過程、マンションの管理及び居住実態、周辺地域社会との関係を中心にレポートします。最後に、これまでの考察から明らかになった点を示すとともに、今後の補足調査に向けた課題を示します。

<b>1</b>	<b>調査の方法及び調査対象概要</b> .....	3
<b>2</b>	<b>新宿区のマンションストックの供給動向と特徴</b> .....	4
	① 新宿区におけるマンションの供給動向 / 4	
	② 形態別（戸数・面積・階数）に見るマンションストックの推移とその特徴 / 5	
<b>3</b>	<b>マンション類型ごとに見る地域特性</b> .....	7
	① マンション類型化の視点 / 7	
	② 類型ごとに見る10地域の特性 / 9	
<b>4</b>	<b>5地域におけるマンションストックの形成過程と 管理及び居住実態、周辺地域社会との関係</b> .....	12
	① 四谷地域：投資型・高層タイプ / 13	
	② 笹塚地域：大規模・ファミリータイプ / 14	
	③ 大久保地域：コンパクト・高層タイプ / 15	
	④ 落合第一地域：大型ゆとり・低層タイプ / 16	
	⑤ 角筈・区役所地域：大型ゆとり・超高層タイプ / 17	
<b>5</b>	<b>総括及び今後の補足調査に向けた課題</b> .....	18
	① 地域により異なるマンションの特性 / 18	
	② 今後の課題 / 18	
	〈巻末資料1〉 .....	19
	〈巻末資料2〉 .....	20

---

# 1

## 調査の方法及び調査対象概要

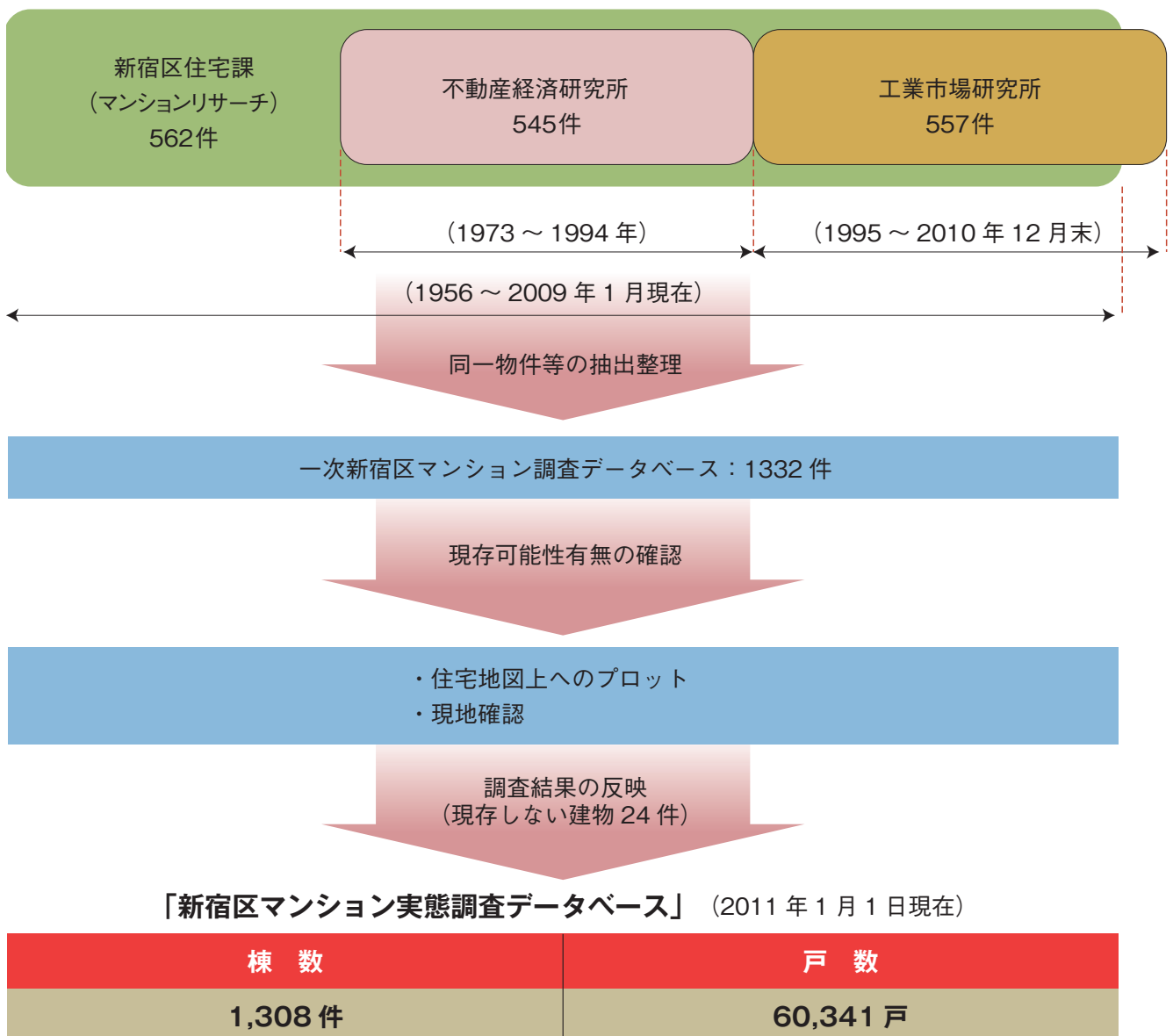
本研究においては、国勢調査や住宅土地統計調査等の既存統計データからは10の特別出張所地域別のマンションストックに係る情報が十分に得られないため、以下の手順で「新宿区マンション実態調査データベース」を独自に作成することとしました。

「新宿区マンション実態調査データベース」を作成するに当たっては、まず、民間分譲マンション販売資料、分譲マンションリスト（2008年現在、新宿区住宅課調べ）によりデータを抽出整理しました。次に、抽出されたデータすべてに対して住宅地図（2010年度版）と照合して建物名称・所在地などを確認し、存在していない可能性のあるマンションについては現地確認を行い、現存していないと

判断されたものについてはデータから削除しました。これにより、名称・住所・階数・戸数・平均専有面積・竣工年・戸当たりの平均価格等の基本的な建物データを、**図表1-1**のようにリスト化しました。

本研究では、地階を除く高さ（階数）が3階以上、1戸当たりの専有面積が15㎡以上で、2010年12月までに建築された、区分所有のマンション（当初分譲に売り出されたものでも、各戸が賃貸借のように供された建築物も含む）を調査対象としています。ただし、ウィークリーマンション等の賃貸専用マンションや公共賃貸住宅は、本研究においては直接の対象としないものとししました。

図表1-1 調査対象マンションの絞り込み



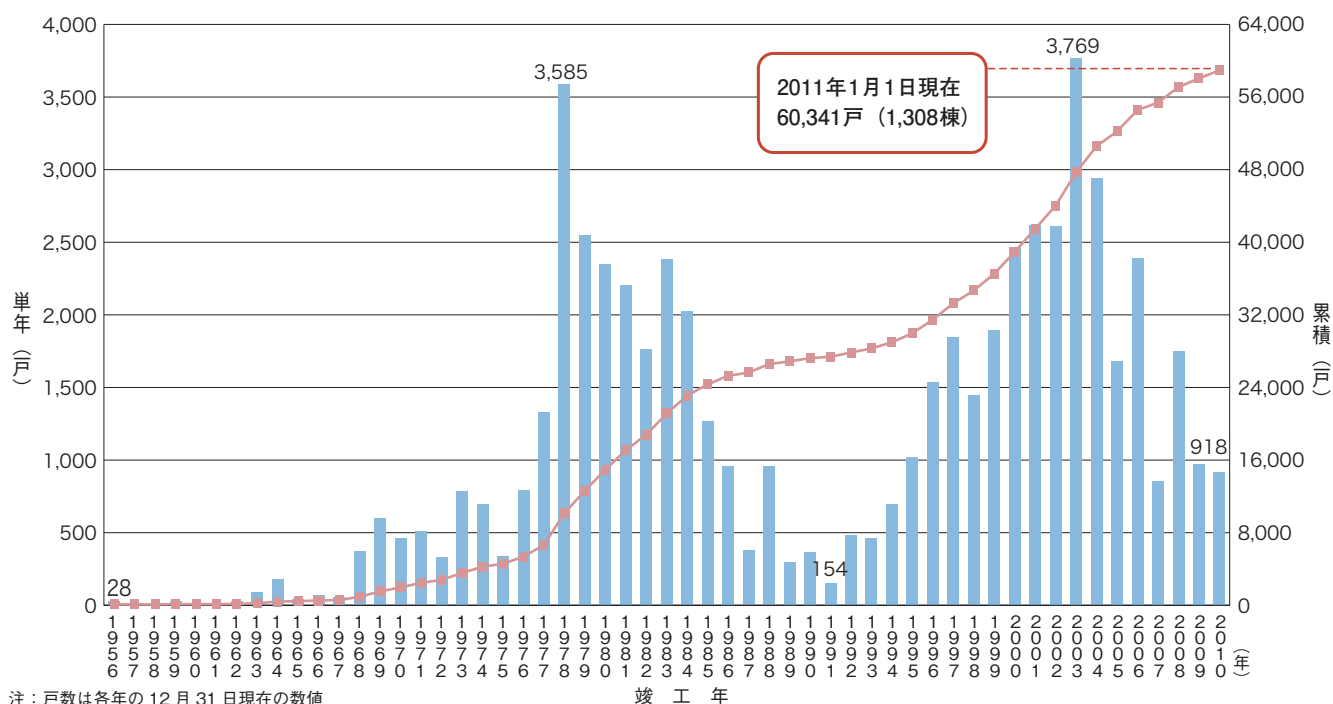
# 2

## 新宿区のマンションストックの供給動向と特徴

- マンションの供給は、1976～1984年と1996～2006年の二つのピーク期がある。
- 1棟当たり31～75戸が主流で、2000年以降になると、200戸以上のタイプも目立つ。
- 平均専有面積60㎡未満の単身・夫婦向けのタイプが主流。  
2000年以降になると、30㎡未満は拡大する一方で、60～90㎡台のタイプの供給が目立つ。
- 6～19階建のタイプが主流で、2000年以降になると、20階建て以上のタイプも目立つ。

### 1 新宿区におけるマンションの供給動向

図表2-1 マンションストックの推移と累積 (2011年1月1日現在)



注：戸数は各年の12月31日現在の数値

まず、新宿区のマンションの供給動向を竣工ベース（図表2-1）で見ると、1956年の「四谷コーポラス<sup>(注1)</sup>」を皮切りにマンションが供給され始めました。1967年までの12年間においてはマンションの開発はさほど進まず、年間平均44戸（平均1棟）でした。その後、区内のマンションの供給は1968年から第1のピークを迎える1978年までの11年間で、年間平均892戸（平均18棟）と大幅に拡大されました。1979年以降、区内のマンションの供給は大きく縮んだものの、1986年までの8年間は年間平均1,938戸（平均48棟）の供給を維持しています。

1987年以降はいわゆるバブル経済のピークに向かって地価が高騰したことにより、区内のマンションの供給は急速に落ち込み、1991年には年間154戸の供給に止まって

います。しかし、1994年以降再び増加に転じ、第2のピークを迎える2003年までの10年間で、年間平均1,990戸（平均43棟）までに区内のマンションの供給は回復しました。とりわけ、2000年から2006年までは年間平均2,639戸（平均45棟）が建築されるようになりました。

しかし、2006年のサブプライム・ローン問題に端を発した、2008年9月のリーマンブラザーズの破たん等により再び景気が低迷し、マンションの供給は縮小しました。2011年1月1日現在、累積戸数は60,341戸（1,308棟）となっています。

このように、新宿区におけるマンションの供給は、1976～1984年の第1ピーク期と1996～2006年の第2ピーク期を形成していることが特徴です。

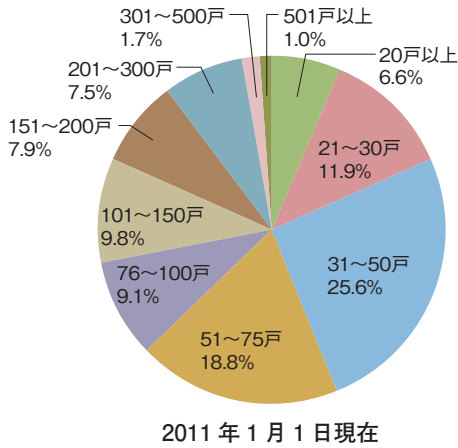
(注1) 民間による日本初の分譲マンションと言われているのが、1956年に完成した四谷の「四谷コーポラス」です。戸数28戸、5階建ての小規模物件ながら、当時の分譲価格は3LDKで約230万円だったそうです。大卒初任給がおよそ1万円の時代ですから、当時としては破格の高額物件でした。

## 2 形態別（戸数・面積・階数）に見るマンションストックの推移とその特徴

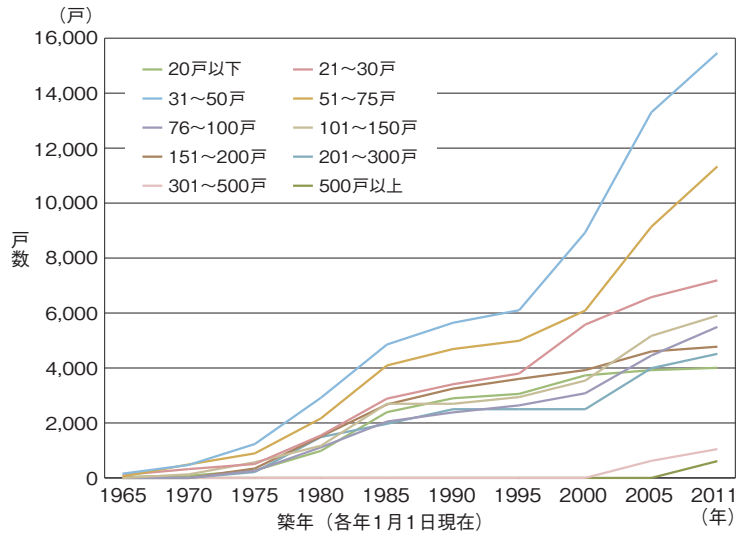
以下では、1棟当たりの戸数、平均専有面積、階数（高さ）の3つの側面から、4ページでみた新宿区のマンション供給の特徴を歴史的に理解し、これまでの供給事情やその背景に迫っていきます。

### 1 戸数別

図表2-2 戸数別のマンションストックの割合



図表2-3 戸数別のマンションストックの累積推移



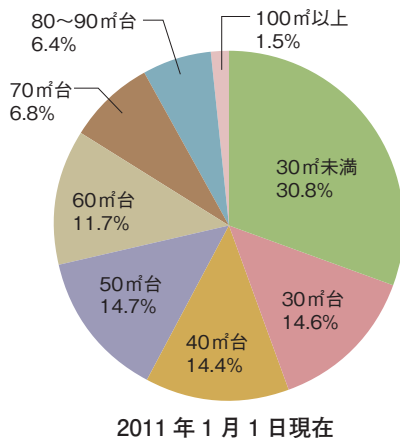
まず、2011年1月1日現在の戸数別のマンションストックの割合（図表2-2）を見ると、1棟あたり31～50戸のタイプが25.6%と最も多く、30戸以下を加えると、50戸以下のタイプのマンションが約4割を超えています。次いで51～75戸のものが18.8%で2番目に多くなっています。一方で、100戸以上のタイプも27.9%を占めています。

累積推移（図表2-3）を見ると、1985年までは、全タイプにおいて増加していましたが、バブル景気がピークに

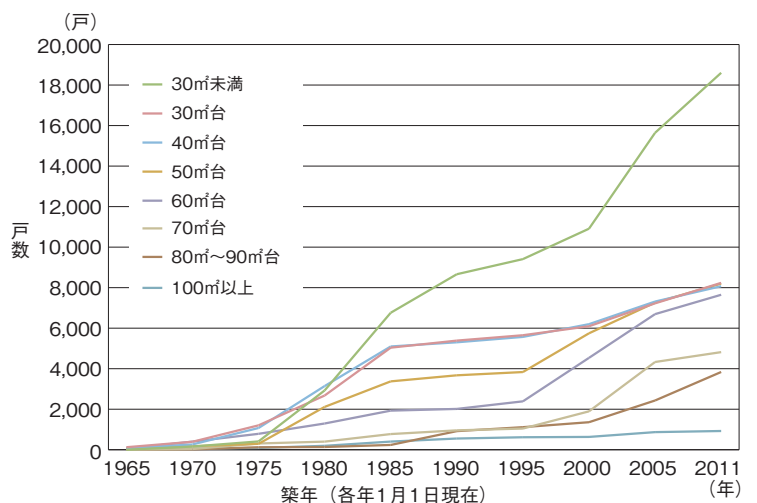
達した1980年代末から1994年までは地価高騰に伴い、緩やかな増加基調になっています。しかし、1994年以降から再び回復し始め、2000年以降になると全タイプにおいて供給が増加しました。とりわけ「31～50戸」と「51～75戸」のタイプの増加が著しくなります。一方で、1997年策定の東京都の「副都心整備計画」に基づく市街地再開発事業が進められるなかで、200戸以上のタイプも供給され始め、なかには300戸を超えるマンションも供給されました。

### 2 平均専有面積別（注2）

図表2-4 平均専有面積別のマンションストックの割合



図表2-5 平均専有面積別のマンションストックの累積推移



（注2）平均専有面積とは、管理規約で対象物件の範囲に記された住宅の専有部分の面積又は設計図書等における住宅部分の専有面積（非住宅部分の面積を除く）を当該マンションの住戸数で割った面積のことです。

続いて、平均専有面積別のマンションストックの割合(図表2-4)を見ると、30㎡未満のタイプが30.8%と最も多く、続いて単身者向けとファミリー向けの中間にあたる専有面積が30～50㎡台程度のマンションの割合が43.7%になっています。これらのマンションで約75%を占めており、新宿区では、単身や夫婦のみの世帯員の少ない世帯向けのタイプが多く供給されています。

累積推移(図表2-5)を見ると、1973年のオイルショックに伴う土地価格の高騰により敷地が狭くて建築費が比較的高い30㎡未満のいわゆるワンルームマンションの増加が際立っています。ワンルームマンション需要の増大が、近年の新宿区の人口動向の特徴である単身世帯数の増加につながっていると考えられます。

一方、1995年以降は広さへのニーズが高まり、面積60㎡台～70㎡台のタイプのマンションの供給が伸びています。2000年以降はさらに供給が拡大し、80㎡台以上の大型マンションの供給も目立ちます。これは、バブル崩壊以

降の土地価格の下落と1997年に導入された共同住宅に対する廊下・階段に係る国の容積率緩和措置と相まって、現れたものとも考えられます。ちなみに、マンションの1㎡当たり平均価格と専有面積がそれぞれどのように変化しているかを比較してみると、〈参考1〉が示すように、マンションの供給が回復し始めた1994年以降、景気の底入れ宣言のあった2002年にかけて、平均専有面積は58.2㎡から72.4㎡に増加しています。同様に、1㎡当たり平均価格をみますと、117.8万円から81.8万円に約30%も下がりました。すなわち、「値段は安く、スペースは広く」なっていることが分かります。その後、マンションの1㎡当たり平均価格は2005年から上昇に転じ、2008年には100.9万円と2000年のバブル崩壊後の底入れ価格77.4万円の1.30倍にまで上昇しました。その後、再び下がり始めています。

このように平均専有面積別マンションの供給推移からは、30㎡未満のタイプと60㎡以上のタイプに供給の二極化が進んでいると言えます。

**参考1 60㎡台以上のタイプにおける平均専有面積と1㎡当たり単価の推移(新宿区)**

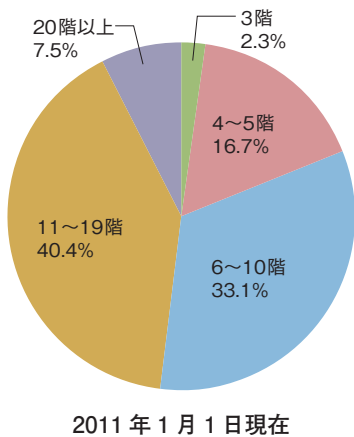
年	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
平均面積(㎡)	81.9	58.2	58.7	67.1	64.6	65.6	62.7	68.3	67.4	72.4	64.8	69.1	70.9	67.2	65.1	69.8	70.2	60.5
1㎡当たり単価	133.8	117.8	92.9	85.1	84.6	85.2	77.4	77.4	77.4	81.8	80.4	82.5	91.0	95.2	100.9	109.2	106.4	95.7

注:「新宿区マンション実態調査データベース」により作成しました。

(単位:万円/㎡)

**3 階数(高さ)別**

**図表2-6 階数(高さ)別のマンションストックの割合**

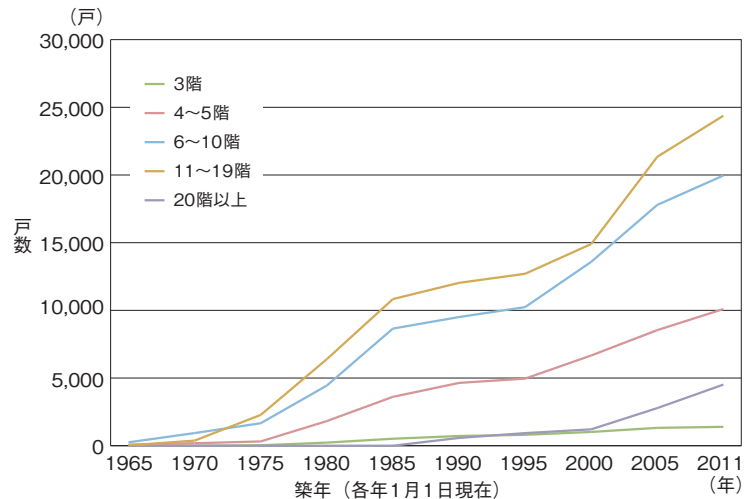


次に、階数(高さ)別のマンションストックの割合(図表2-6)を見ると、11階～19階建のタイプが40.4%と最も多く、続いて6階～10階建が33.1%を占めています。

累積推移(図表2-7)を見ると、1973年のオイルショック以降は地価高騰という経済的背景から土地を効率的に活用する手段として、マンションの高層化傾向が顕著になりました。

2000年以降になると、20階以上の超高層マンションも供

**図表2-7 階数(高さ)別のマンションストックの累積推移**



給され始めました。超高層マンション(高さが60mを超えるもの)の増加は、バブル崩壊後の都心遊休地の大量供給と国の都市再生政策の積極的な推進、建設技術の進歩、容積率の規制緩和等をその背景としています。ちなみに、都内初の超高層マンションは、中曽根内閣の民活政策による国有地の再開発プロジェクトとして、1988年に大久保地域に建てられた「西戸山タワー・ホームズ(25階建)」です。2011年1月現在、区内では44階建のマンションが最高です。

# 3

## マンション類型ごとにみる 地域特性

以下では、「2」の考察を踏まえ、地域の特性を比較するための視点を示し、それを基にマンション類型ごとにみる10の特別出張所別地域の特性について概観します。

### 1 マンション類型化の視点

本研究では、2011年4月20日から6月13日の間、マンション居住者をはじめマンション管理組合、管理会社、その他に町会・自治会長と民生委員等の地域活動者を対象に計20回にわたって、ヒアリング調査を行いました。この調査を通じて、地域によってマンションそのもの、マンション居住者の属性、管理の方法、そしてマンション管理をとりまく環境にかなり違いがあることが確認されました。そこで、このレポートでは、建物特性を構成する「1棟

当たり戸数(規模)」、「平均専有面積」、「階数(高さ)」といった3つの側面から、マンションを類型化することとしました。もちろん、共通することも多々ありますが、このようにマンションを類型化することによって、単にマンションストックの現状と供給動向の相対的比較に止まることなく、マンションの管理状況や、居住実態などがより明確にイメージしやすくなると考えられます。

図表3-1 マンションの類型化及びその特性

1棟当たり戸数(規模)		平均専有面積		階数(高さ)	
50戸以下 (小規模)	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地に1棟だけ</li> <li>住人が少ないので、住人同士が顔見知りとなりやすく、マンション敷地内に入り込んだ不審者を見分けやすいので、防犯面で安心感が高い。</li> <li>集会場、キッズルームなどの共用施設が不十分な場合が多い。</li> <li>管理や修繕などの資金が少ない。</li> </ul>	30㎡未満 (投資型)	<ul style="list-style-type: none"> <li>1R、1LDK中心の一人暮らし</li> <li>不動産投資目的で購入する人が大半</li> <li>購入者＝居住者とはならない場合(分譲と賃貸住宅が混在)がほとんど。そのため、不特定多数の人が出入りすることになり、防犯面で不安である。</li> </ul>	3階以下 (低層)	<ul style="list-style-type: none"> <li>一戸建てが多い良好な住環境が形成される第1種低層住居専用地域や第2種低層住居専用地域に建てられる場合が多い。</li> <li>事務所など居住目的以外で使用することを禁止しているマンションが多い。</li> <li>住戸数が少ないので管理費が高くなりがちで、共用施設があまり充実していない。</li> </ul>
51～200戸 (中規模)	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物は1棟もあれば、複数の場合もある。</li> <li>100戸より小さくなるほど、住人が少ないので、住人同士が顔見知りになりやすく、防犯面で安心感が高い。逆に、100戸以上になるほど、集会場、キッズルーム等、共用施設が充実する場合が多い。</li> <li>比較的安い管理費</li> </ul>	30～50㎡台 (コンパクト)	<ul style="list-style-type: none"> <li>1LDK～2LDKタイプが主流</li> <li>1～2人世帯が中心となり、住居目的で購入が大半である。</li> <li>投資型タイプと同様に、分譲と賃貸が混在している場合が多いため、管理マナー等の問題が生じやすい。</li> </ul>	4～7階 (中層)	<ul style="list-style-type: none"> <li>一戸建てとマンションが混在する地域に建てられる場合が多い</li> <li>比較的住環境が良好</li> <li>低層マンションと同様、住戸が少ないので管理費が割高になりがちである。</li> </ul>
201戸以上 (大規模)	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、敷地内にショッピングセンター等日常生活に必要な施設が整備されている場合が多い。</li> <li>集会場、キッズルーム等、共用施設が充実する場合が多い。</li> <li>ロビーラウンジや展望室等の共用施設がある場合、管理費が割高になる傾向にある。</li> </ul>	60～70㎡台 (ファミリー)	<ul style="list-style-type: none"> <li>2LDK～3LDKタイプが主流</li> <li>2人世帯(新婚カップル)やファミリー世帯が中心である。</li> <li>ショッピングセンターや生活便利施設が近く、子育てに良い環境など暮らしやすい住環境が整った地域に多く建てられる。</li> </ul>	8～19階 (高層)	<ul style="list-style-type: none"> <li>1棟の規模が大きいため、比較的管理費が安い。</li> <li>階数が多くなるほど、一定以上の敷地面積が必要となり、災害に備えた空地が十分に確保されることから、建物の安全性は高いなど住環境が良好である。</li> </ul>
		80㎡以上 (大型ゆとり)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ファミリータイプと同様の2LDK～3LDKが主流</li> <li>一居室当たりの面積が広く、ゆとりのある間取り構成が多い。特に、広い＝家族数の多い世帯向けではなく、間数重視の構成でもないというのが特徴で、高額マンションに多く見られるタイプである。</li> </ul>	20階以上 (超高層)	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築基準法で高さが地上60m以上の建物。</li> <li>地震や強風等に耐える構造かどうかの厳しい基準をクリアすることが必要となるので、建物の安全性は高い。</li> <li>スケールメリットを生かしてホテルのような高級感・サービスを実現したり、共用施設を充実している場合が多い。</li> </ul>

注：新宿区住宅課「新宿区分譲マンション実態調査報告書」(2009年3月)と新宿区都市計画部「新宿区の土地利用2003」、工業市場研究所「新宿区分譲マンション市場動向」(2010年)、マンション管理センターHPを参考に作成しました。



なお、ここでの類型化の基準は、本研究所独自のものであり、類型化するに当たっては、以下の点に留意しました。

### ①「1棟当たり戸数（規模）」

1棟当たり戸数の違いは、セキュリティや管理、共用施設等の違いに顕著に表れます。

一般に規模の小さいマンションでは、居住者同士が互いに顔見知りになることで、不審者が侵入したときに見つけやすいことや、敷地内で遊ぶ子どもたちにも目が行き届きやすいというメリットがあります。これに対して大規模なマンションでは、24時間の有人管理や多数の防犯カメラなど、セキュリティの面ではしっかりしているものがあります。一方で、敷地が広いと死角が多く、管理員の注意が十分に払われなかったり居住者同士の関係が希薄になりがちだったりするマイナス面もあります。

また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、規模の小さいマンションの場合は、全員の意見は比較的まとまりやすく、何か問題が生じたときの対応が的確にできることが期待できます。これに対して規模の大きい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マイナス面があります。一方で、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もあります。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。このように1棟当たり戸数の違いは、管理組合の運営やコミュニティの形成などに関わります。

総戸数による分類に明確な定義はありませんが、図2-2と図2-3で見たように、新宿区の場合、1棟当たり50戸以下のマンションが4割強で最も多く、その増加も著しくなっています。2008年の『新宿区分譲マンション実態調査』（以下、「分譲マンション実態調査」という。）によると、このタイプに「管理組合のないマンション」が集中しているとの結果が示されており、一般に住戸数が少ない場合、独自の自治会をつくるのは困難とされています。防災等を考慮すると、このタイプには今後地域社会との連携が課題として挙げられます。こうしたことから、本レポートでは、50戸以下のマンションを「小規模」として分類しました。なお約1割強を占めている201戸以上のマンションは、2000年以降、その増加が著しくなっており、区内では今後もその増加が予想されるので、「大規模」と分類しました。大規模なマンションの供給は、地域社会における人口構造の変化や新たな行政需要を生む可能性があります。また、この間の51戸から200戸までを「中規模」と

しました。

### ②「平均専有面積」

平均専有面積は、マンション居住者の家族構成やライフスタイル等の居住者像の把握に有効と考えられます。

まず、図2-5で見たとおり、区内で最も多くを占めている30㎡未満のいわゆるワンルームマンションは、近年激増傾向にあり、一般に区分所有者自らが居住するのはなく、不動産投資目的で賃貸用や事務所として第三者に貸し出される傾向が強いことから「投資型」として分類しました。次に、30㎡台～50㎡台は約4割を占め、単身者や二人世帯が実際に居住していることから「コンパクト」としました。60㎡台～70㎡台は約2割を占め、子育て世帯層が居住しているため「ファミリー」としました。一方、家族数の多い世帯向けではなく、一居室当たりの面積が広く、ゆとりのある間取り構成が特徴である80㎡超のマンションは1割弱を占めており、この10年で急激に増加していることから「大型ゆとり」としました。

### ③「階数（高さ）」

建物の階数（高さ）は、立地、住宅の建て方、居住構成などに深く関わります。例えば、低層マンションはいわゆる高級住宅街と呼ばれるエリアなど、閑静な住宅街に立地するケースが多くなっています。これに対し、特にタワーマンションのような超高層マンションは、商業地や駅前など利便性の高い土地に立地される傾向が強いです。マンションの建て方と居住構成に着目すると、とりわけ超高層マンションは至便な場所に立地し、再開発事業や市街地整備促進事業に拠っていることが多くあります。さらに居住構成をみると、再開発に伴い権利変換を受けた元地権者が一定割合でマンション内に居住する場合もあり、当初のマンションの理事会や町内会の基盤は、この元地権者達によるところが大きい場合もあります。

階数(高さ)の種類に明確な定義<sup>(注3)</sup>はありません。図2-6で見たように、新宿区の場合、3階建て未満のマンションは全体の2.3%とわずかではありますが、落合第一地域のように低層のマンションが1割以上と他地域に比べて相対的に多く、閑静な低層住宅地を形成している地域もあれば、西新宿6丁目地区のような、再開発などによる高層ビル群と高層の住宅街を形成している地域もあります。そこで、本レポートでは、新宿区土地利用現況図(2006年)を参考に、3階を「低層」、4階～7階を「中層」、8階～19階を「高層」、そして図2-7で見たとおり2000年以降増加傾向にある20階以上を「超高層<sup>(注4)</sup>」としました。

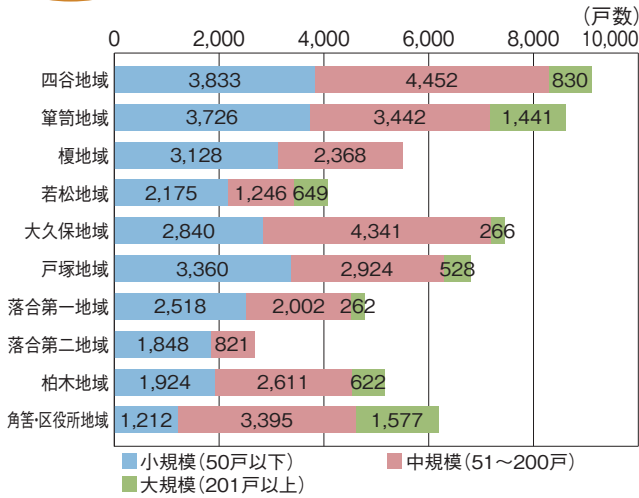
(注3) 消防法では高さ31mを超える建物(10階相当)を「高層」としていますが、不動産業界では6階以上の物件を「高層階」と呼ぶことが多いようです。建築基準法では、6階以上にエレベーターの設置義務を定めており、15階以上、延べ床面積3万㎡以上の共同住宅に「防災センター」の設置を義務付けています。

(注4) 新宿区土地利用現況図では、16階以上を「超高層」としています。

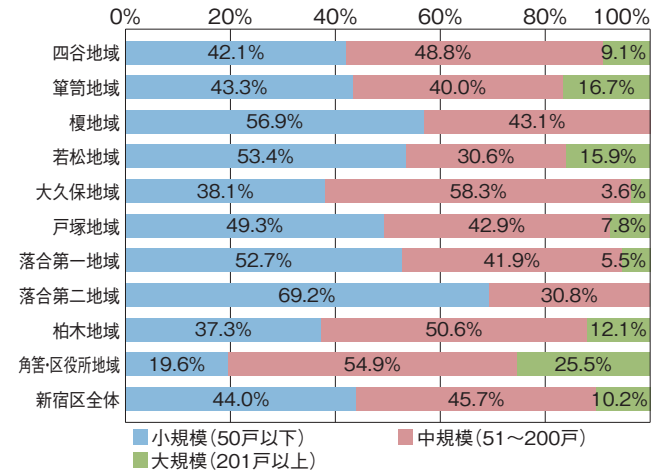
## 2 類型ごとにみる10地域の特性

以下では、類型ごとにタイプ別マンションストックとその割合、そして10地域の特性を概観します。(図表は、すべて2011年1月1日現在)

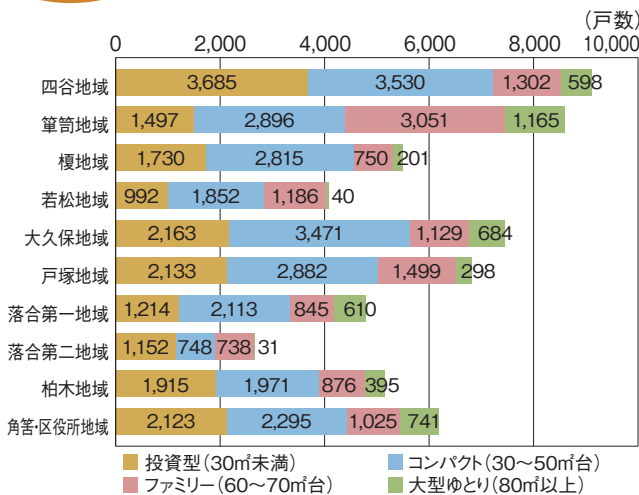
図表3-2 規模別マンションストック



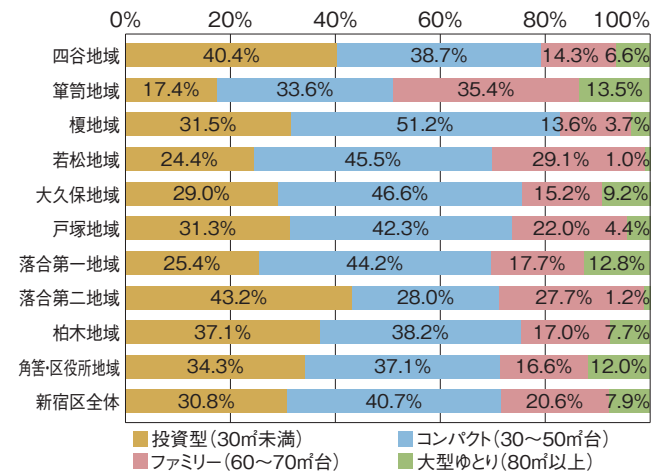
図表3-3 規模別マンションストックの割合



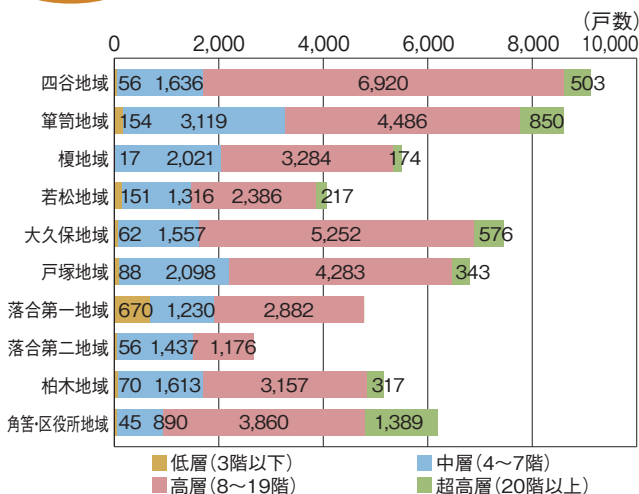
図表3-4 平均専有面積別マンションストック



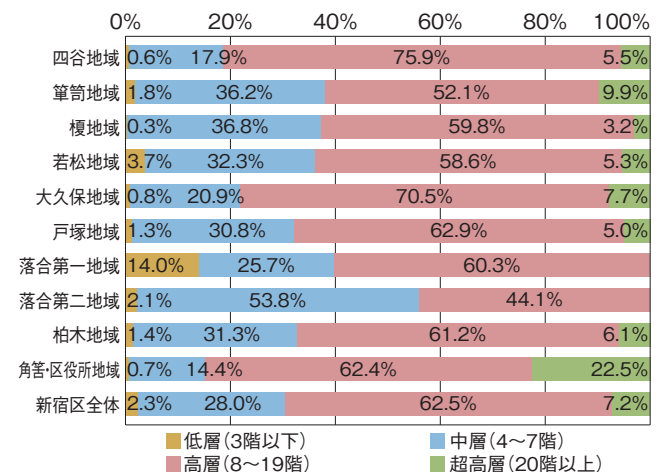
図表3-5 平均専有面積別マンションストックの割合



図表3-6 階数(高さ)別マンションストック



図表3-7 階数(高さ)別マンションストックの割合



以下の類型別マンションストックの地域別比較一覧表(図表3-8)は、地域別の特性を明らかにするためにまとめたものです。この一覧表を作成するに当たっては、図

表3-2~7を基に区全体の類型別ストックの割合と各地域の類型別ストックの割合を比較しました。以下、各地域の特性を図表3-2から図表3-7を基に見ていきます。

図表3-8 類型別マンションストックの地域別比較一覧表

地域	総戸数規模別			平均専有面積別				階数(高さ)別			
	小規模 (50戸以下)	中規模 (51~200戸)	大規模 (201戸以上)	投資型 (30㎡未満)	コンパクト (30~50㎡台)	ファミリー (60~70㎡台)	大型ゆとり (80㎡以上)	低層 (3階以下)	中層 (4~7階)	高層 (8~19階)	超高層 (20階以上)
四谷地域	○	◎	○	◎	○	△	○	○	△	◎	○
笹塚地域	○	△	◎	△	△	◎	◎	○	◎	△	◎
櫻地域	◎	△	×	○	◎	△	△	○	◎	△	△
若松地域	◎	△	◎	△	◎	◎	△	○	◎	△	○
大久保地域	△	◎	△	○	◎	△	○	○	△	◎	○
戸塚地域	◎	△	○	○	○	○	○	○	◎	○	○
落合第一地域	◎	△	△	△	◎	△	◎	◎	○	○	×
落合第二地域	◎	△	×	◎	△	◎	△	○	◎	△	×
柏木地域	△	◎	○	◎	○	△	○	○	◎	○	○
角筈・区役所地域	△	◎	◎	◎	△	△	◎	○	△	○	◎

注：比較においては、類型別に地域別割合を求め、それを基準値としました(図表3-3、3-5、3-7の「新宿区全体」の場合)。なお、基準値から±2.5ポイントの範囲内である場合、○の「区全体の割合とほぼ同様」とし、それを上回る場合は◎の「区全体の割合に比べ多い」、下回る場合は△の「区全体の割合に比べ少ない」としました。×は「供給なし」です。

#### 四谷地域

(20,942世帯<sup>(注5)</sup>、マンション戸数9,115戸)

規模別に見ると、50戸以下と200戸以上は区全体とほぼ同じ割合となっています。平均専有面積別にみると、戸数では「投資型」が3,685戸と区内で一番多く、割合でも40.4%と区の割合を10%近く上回っています。その要因としては、新宿・四谷駅に近く、買い物などの利便性が高いことから、単身者の賃貸居住や事務所などに多く利用されている点が挙げられます。階数(高さ)別では、新宿通りや外苑東通りの幹線道路周辺を中心に「高層」のマンションが多く集積しています。

#### 笹塚地域

(18,481世帯、マンション戸数8,609戸)

規模別に見ると、「大規模」の割合が多く、平均専有面積別では「ファミリー」「大型ゆとり」で48.9%を占めています。一方で「投資型」は17.4%と、区全体の割合30.8%より大幅に低くなっています。特にファミリーが最も多いことから、世帯形成期や子どもを持つ世帯が多く居住していることが推察されます。階数(高さ)別では、「中層」の戸数が3,119戸と区内で一番多く、戸建て住宅街の中にもマンションが広がっています。

(注5) 2011年1月1日現在、新宿区『平成23年度 新宿区の概況』より。

## 榎地域

(17,525 世帯、マンション戸数 5,496 戸)

規模別では、「小規模」が 56.9%と半数以上を占めており、「大規模」がないのが特徴です。平均専有面積別では、「コンパクト」が 51.2%と約半数を占めています。階数（高さ）別では、「中層」の割合が 36.8%と高く、戸建て住宅街の中にマンションが多くあります。なお、約 6 割を占める「高層」は、外苑東通りや早稲田通り、江戸川橋通りなどの幹線道路沿いに多く建てられています。

## 若松地域

(16,234 世帯、マンション戸数 4,070 戸)

規模別では、小規模が中心ですが、大規模マンションも 649 戸と 15.9%を占めています。平均専有面積別に見ると、「コンパクト」と「ファミリー」が多く、「小規模・コンパクト」タイプのマンションと「ファミリー・大規模」タイプのマンションが多くなっているのが特徴です。階数（高さ）別を見ると、「高層」が半数以上を占めていますが、「中層」割合も目立つ地域で、戸建て住宅街の中にもマンションが混在しています。なお、地域内で市街地再開発事業が進行しており、今後、大規模で高層のマンションが建てられると予想されます。

## 大久保地域

(21,004 世帯、7,447 戸)

規模別にみると、「中規模」が 58.3%を占め「小規模」と「大規模」が比較的少ない地域となっています。平均専有面積別では「コンパクト」が区内で最も多くなっており、単身者や夫婦世帯向けのマンションも多くなっています。階数（高さ）別では「高層」のマンションが 70.5%となっており、中層が少ないのが特徴です。大久保通りや明治通り・小滝橋通りなどの幹線道路沿いに高層マンションは多く立っています。

## 戸塚地域

(19,842 世帯、6,812 戸)

この地域は、平均専有面積と階数（高さ）では、区全体の割合とほぼ同じ傾向を見せています。また、地域の人口（32,553 人）・世帯数（19,842 世帯）を見ても、区の規模（人口 283,819 人、世帯数 171,423 世帯）のほぼ 1 割を占める地域となっており、新宿区のマンションの平均値とほぼ重なります。早稲田通りと明治通りの幹線沿いに「投資型・コンパクト」で「高層」のマンションがあり、幹線の後背地にある住宅街に「小・中規模」で「中層」のマンションが広がっています。

## 落合第一地域

(16,341 世帯、マンション戸数 4,782 戸)

この地域は、規模では、「大型ゆとり」が 12.8%と多くを占めており、とりわけ階数から見ると、「低層」タイプのマンションの割合が 14.0%と他の地域に比べて突出して多いのが特徴です。地域内に「第一種低層住居専用地域」が広がっているため、このような特性が現れています。新目白通り以北の斜面緑地や高台を中心に、このタイプのマンションが広がっています。なお、「超高層」のマンションはありません。

## 落合第二地域

(16,257 世帯、マンション戸数 2,669 戸)

規模別では、「小規模」マンションが約 7 割を占めています。階数（高さ）別では、「中層」マンションが多く、戸建て住宅街の中に小規模なマンションが混在しています。なお、「大規模」と「超高層」のマンションはありません。平均専有面積別では「投資型」と「ファミリー」が目立っています。

## 柏木地域

(15,459 世帯、マンション戸数 5,157 戸)

規模別で見ると、「中規模」マンションが 50.6%と半数以上を占めています。また、平均専有面積別では「投資型」が多くなっています。新宿駅や大久保駅に近く利便性が高いため、単身者の賃貸居住や事務所利用が多くなっています。なお、地域内では市街地再開発事業が進んでおり、大規模で高層のマンションが建設中です。

## 角筈・区役所地域

(9,338 世帯、マンション戸数 6,184 戸)

規模別で見ると、「中規模」が半数以上を占めており、「大規模」も区全体の割合より 15 ポイントも多くなっています。平均専有面積別に見ると、「投資型」と「大型ゆとり」が多いのが特徴です。新宿駅に近いこと、「投資型」が多くなっています。また、市街地再開発事業が進んでいる地域であるため、「大型ゆとり」タイプ多く、かつ「超高層」のマンションが多く建てられているのも特徴です。

以上、タイプ別マンションストックの状況から、地域別の特性を見てみました。

次章では、これまでの類型化から特徴のある 5 地域（四谷、笹塚、大久保、落合第一、角筈・区役所）に焦点を当てて詳細に考察していきます。

# 4

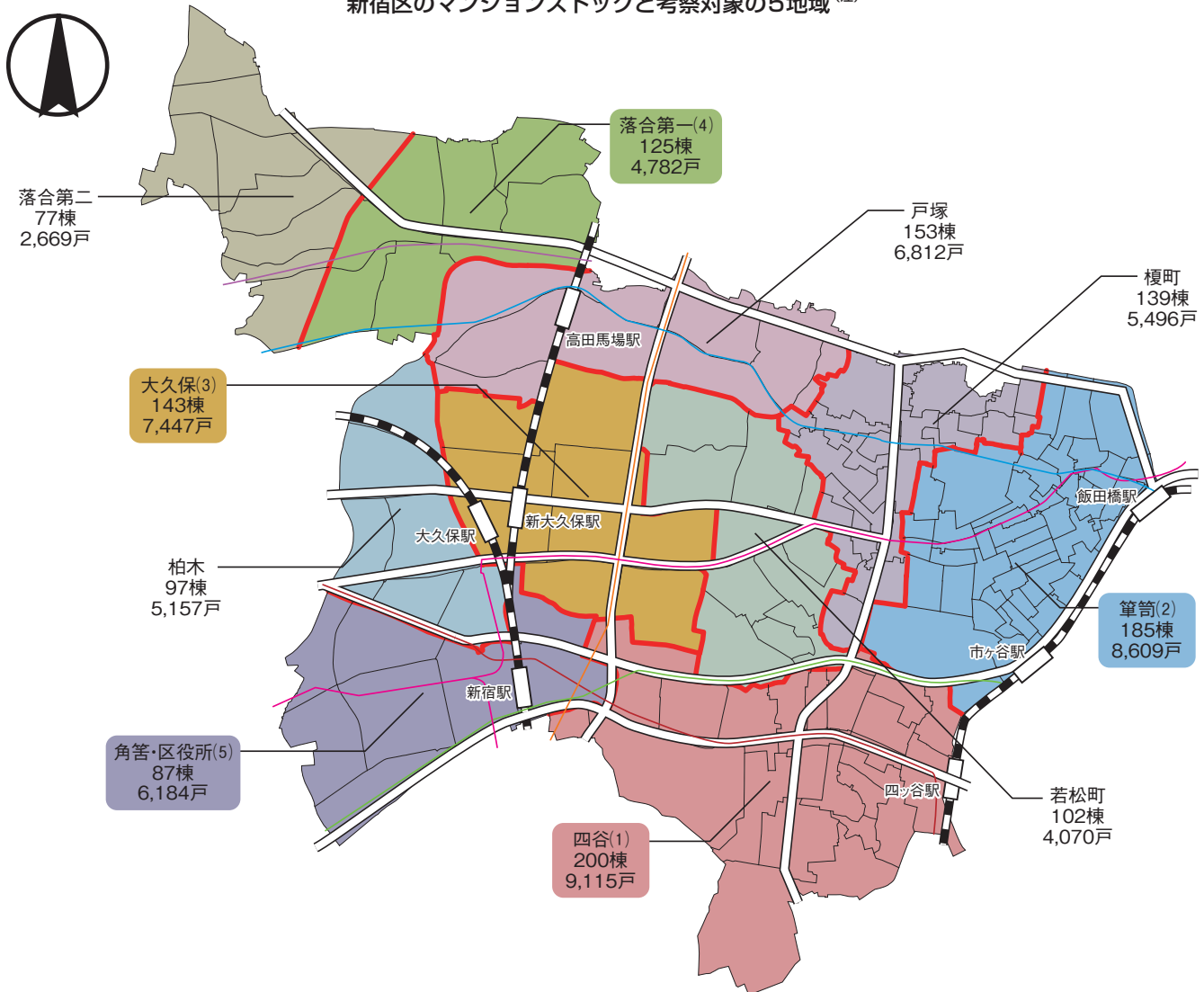
## 5 地域におけるマンションストックの形成過程と管理及び居住実態、周辺地域社会との関係

ここでは、「3」の類型化から、以下のような特徴のある5地域を対象に、マンションストックの形成過程、マンションの管理及び居住実態、さらに周辺地域社会との関係という側面から、各地域の特性に迫っていきます。

- 四谷地域** …… 区内で一番マンション戸数が多く、とりわけ投資型マンションの供給が顕著な地域。
- 筆筒地域** …… ファミリーと大型ゆとりタイプのマンションの割合が多く、近年その増加が最も著しい地域。
- 大久保地域** …… コンパクト・高層タイプのマンションの割合が多い地域で、外国人居住者も多く住んでいる地域。
- 落合第一地域** …… 大型ゆとり・低層タイプのマンションが他の地域に比べて最も多い地域。
- 角筈・区役所地域** …… 中規模で投資型のタイプが相対的に多く供給されているエリアと、近年の市街地再開発事業による大規模で超高層のマンションが林立するエリアが併存する地域。

なお、地域別の町丁名は〈巻末資料1〉を参照してください。棟数と戸数は2011年1月1日現在の数値です。

新宿区のマンションストックと考察対象の5地域 (注)

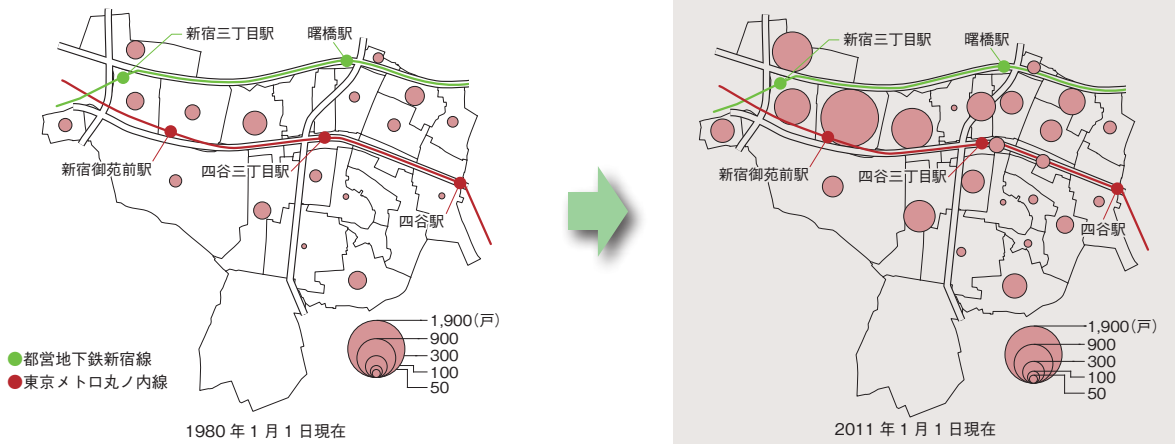


注：町丁ごとに集計しているため、特別出張所管轄と一部一致していません。

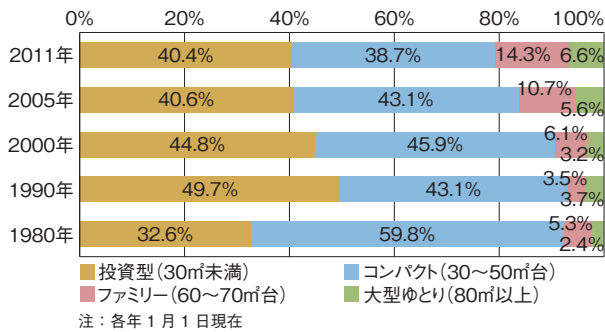
# 1 四谷地域：投資型・高層タイプ

- 新宿御苑駅周辺の西側エリアに、投資型・高層タイプのマンションが集中している。
- 一方、東側エリアには、近年ファミリー・大型ゆとりタイプの供給が増えている。

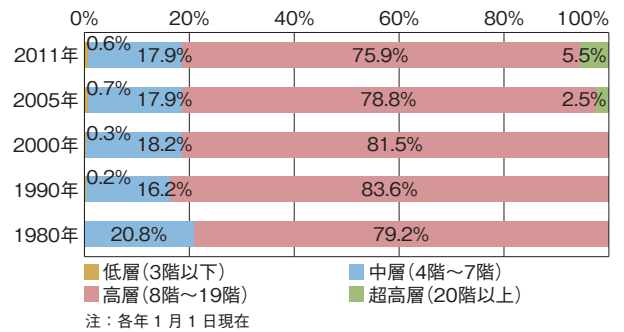
図表4-1 四谷地域におけるマンションストック状況の変遷（累積）



図表4-2 平均専有面積別の累積割合の推移



図表4-3 階数別の累積割合の推移



四谷地域は、新宿区の南東にあり、千代田区・港区・渋谷区に隣接し、区内で一番面積の大きい地域です。

2011年1月1日現在のマンションストックの状況（図4-1~3）をみると、投資型（40.4%）と高層（75.9%）の割合が多くなっている地域です。

そのストックの形成過程をみると、1980年以前は新宿御苑駅周辺と四谷駅周辺を中心に投資型タイプとコンパクトタイプが集中していました。1980年代は、投資型タイプが新宿御苑駅周辺に多く供給されています。その内訳をみると、投資型タイプは、1990年1月1日現在49.7%で、1980年対比で約17.1ポイント増加していますが、コンパクトタイプは43.1%と1980年代より16.7ポイント減りました。階数（高さ）から見ると、高層タイプが83.6%と最も多くを占めており、1980年代より4ポイントほど増えています。2000年前まではほぼ同じ傾向を見せています。2000年代に入ると、新宿御苑駅周辺を中心に投資型タイプとコンパクトタイプが依然として多く供給されていますが、一方で若葉、大京町、荒木町等の東側エリアには、ファミリータイプ又は大型ゆとりタイプのマンションが多く供給されています。

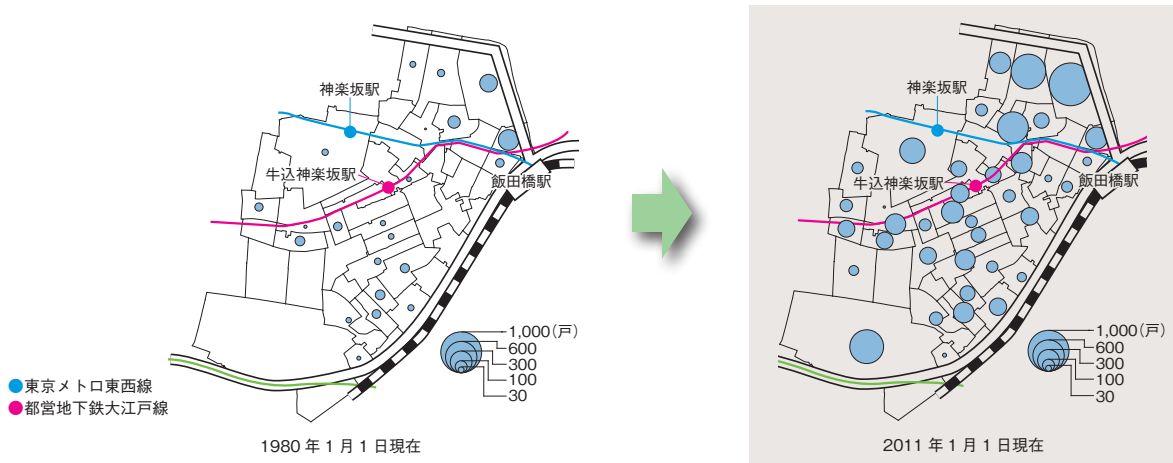
このように新宿御苑駅周辺の西側エリアには、大規模小売店舗やオフィス等の業務商業機能が集積しており、新宿駅に近く、通勤通学に便利なこと等の利便性の良さから、敷地が狭くても建てられる单身向けの投資型マンションが盛んに供給されています。したがって、このエリアには区分所有者が自ら居住していない可能性が高く、それに伴って管理に対する認識の希薄化や、マンション内のコミュニティ形成の困難などが予想されます。

一方、昔の面影を偲ぶ坂道やまちなみを残し、閑静な住宅地を形成している若葉や大京町、荒木町等の東側エリアは、ファミリータイプが多く供給されています。また、保育園や地域交流館の少ない西側エリアに比べて、この周辺は保健センター、子ども家庭支援センター、保育園、児童館、四谷ひろばなど、地域活動や情報集約の場が充実していることが特徴です。今回のヒアリング調査では、このエリアに子育て世帯が多いことから、PTA活動を通じたマンション住民間の交流が活発に行われており、こうした場を利用したマンション住民の地域参加や交流があることが分かりました。

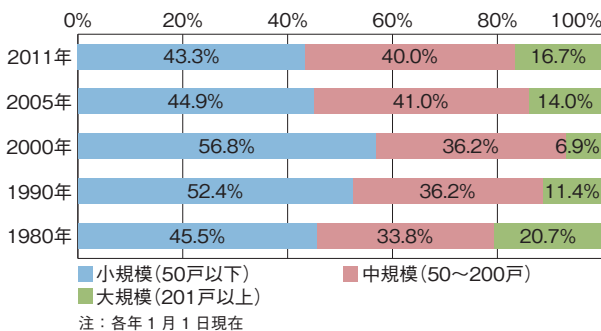
## 2 筈笥地域：大規模・ファミリータイプ

- 近年、マンションの供給が最も多い地域で、大規模タイプが急増している。
- 同様に、ファミリーと大型ゆとりタイプの増加も著しい。とりわけ、子育て世帯が多く居住していると推察される。

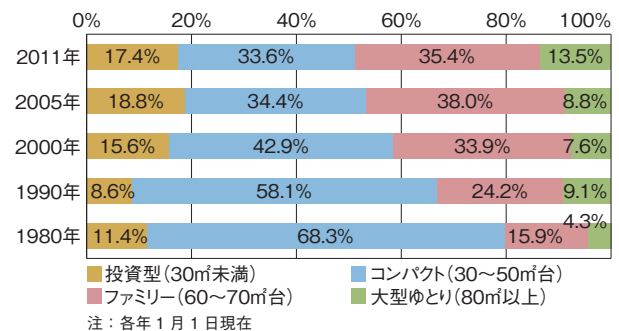
図表4-4 筈笥地域におけるマンションストック状況の変遷（累積）



図表4-5 規模別の累積割合の推移



図表4-6 平均専有面積別の累積割合の推移



筈笥地域は、新宿区の東端にあり、文京区・千代田区に隣接し、北側を神田川、東側を外濠に囲まれています。外堀通りから北西に広がる高台には、閑静な住宅街が広がっています。また、神楽坂周辺は商業地域であるとともに、石畳が続く路地裏があるなど江戸風情を残す歴史文化的な資源の多い地域となっています。

2011年1月1日現在のマンションストックの状況（図4-4~6）を見ると、大規模タイプ（35.4%）と大型ゆとりタイプ（13.5%）の割合が多く、近年の際立つ人口増が端的に示すように、2000年以降に区内でマンションの供給が最も多い地域です。

そのストックの形成過程を見ると、1980年前までは、飯田橋駅周辺の北側にコンパクトタイプが多く供給されました。1980年代に入ると、主に飯田橋駅周辺に中規模のファミリータイプが供給される一方で、外堀通りから北西に広がる高台には小規模で大型ゆとりタイプのマンションが供給されています。1990年代は飯田橋周辺と大久保通り周辺にそれぞれ投資型タイプとファミリータイプが急増しました。これは飯田橋駅周辺には業務商業施設が集積しており、大久保通り周辺は古くからの住宅街で子育てしやすい環境が整っていたところに、地下鉄大江戸線の

開業により利便性が高まったことが考えられます。特に、2000年以降は、市谷本村町、白銀町、神楽坂5丁目に大規模で大型ゆとりタイプのマンションが供給されました。

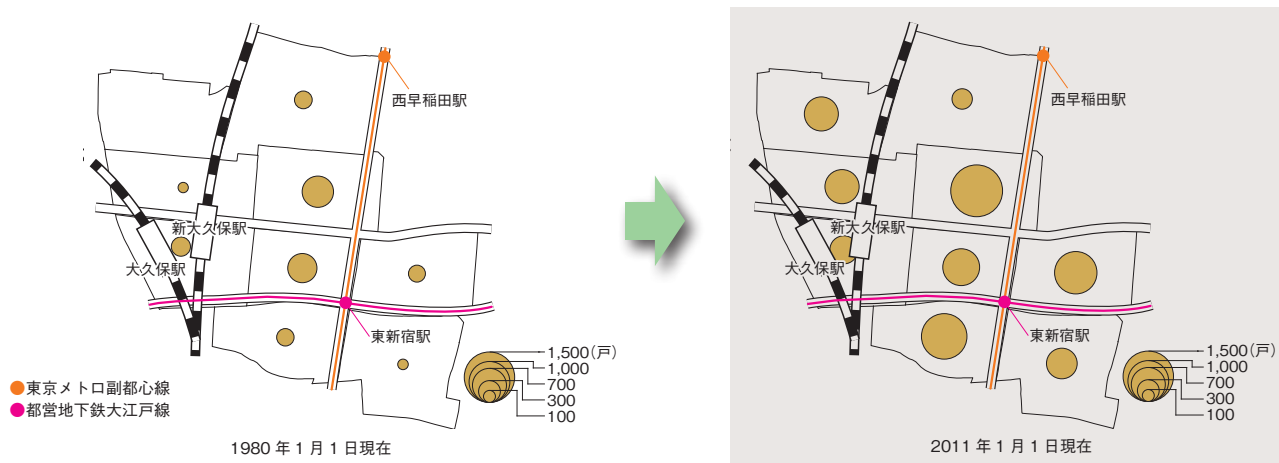
マンションの管理状況を見ます。筈笥地域は、「分譲マンション実態調査」によると、賃貸化率が最も低い地域となっています。居住者と区分所有者が同一のマンションが多くなっていると推測されます。この場合は、マンション住民の管理意識は比較的高く、管理組合の運営も比較的しやすい傾向にあるといわれています。

また、「分譲マンション実態調査」では、「最も多い世帯構成」がファミリー世帯と答えたマンションが筈笥地域では58.8%という結果が示されています。なお、新宿区住民基本台帳から2005年から2011年の5年間の人口動向を見ると、14才以下の子どもが2005年には2,903人だったのに対し、2011年には3,446人と543人（18.7%）増加しています。これらから、ファミリータイプのマンションにファミリー世帯、とりわけ子育て世帯が多く居住していることが推察されます。ヒアリング調査からも、地域活動団体とマンションが連携して、登校時の子どもへ地域ぐるみの声かけ活動を行うなど、マンション居住者と周辺地域社会とのつながりを持つとする動きが見受けられます。

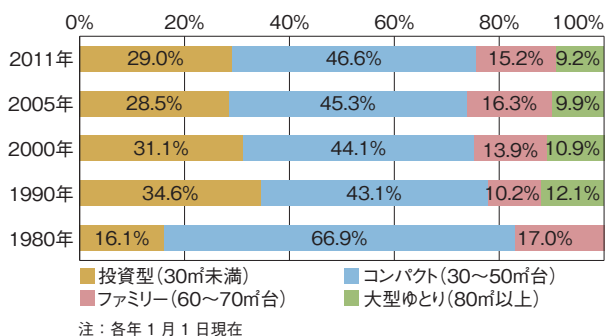
### 3 大久保地域：コンパクト・高層タイプ

- 大久保1・2丁目の周辺に高層のコンパクトタイプが多く供給されている。
- 商業地域で利便性の高いエリアであるために、単身・夫婦世帯、特に外国人が多く居住している。

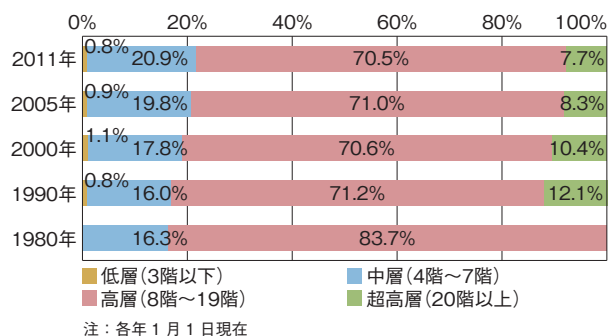
図表4-7 大久保地域におけるマンションストック状況の変遷（累積）



図表4-8 平均専有面積別の累積割合の推移



図表4-9 階数別の累積割合の推移



大久保地域は新宿区の中央部にあり、ほぼ平坦な地形になっています。人口・世帯数ともに区内で一番多い地域です（平成23年1月1日現在）。

2011年1月1日現在のマンションストックの状況（図表4-7~9）をみると、コンパクト・高層タイプのマンションの割合が多い地域です。また、1990年以前に建設されたマンション（築20年以上）が約6割で経年化が進んでいます。

マンションストックの形成過程を見ると、1980年前までは大久保1・2丁目を中心に高層のコンパクトタイプが多く供給されていました。1980年以降になると、投資型タイプが歌舞伎町2丁目を中心に急増しています。なお、1988年には超高層でファミリー向けのマンションとして「西戸山タワーホームズ」が建設されました。1990年以降は、投資型タイプが3ポイントほど減り、コンパクトタイプとファミリータイプが増加しました。コンパクトタイプは、大久保通りと職安通りをはさんだエリアを中心に供給が増えています。一方ファミリータイプは、百人町3丁目と新宿7丁目周辺に供給されました。2000年以降は、再びコンパクトタイプが大久保通り周辺に、ファミリータイプが歌舞伎町2丁目と新宿7丁目周辺に増加しています。

このように、この地域では、一部のエリアにファミリータイプのマンションが供給されていますが、地域全体としては主にコンパクトタイプを中心にマンションストックが形成されてきました。これは、大久保通りが商業地域となっていることや、新宿駅・大久保駅に近く利便性が高いことから、単身・夫婦世帯向けの住居用として利用されていることが推察されます。また、ヒアリング調査では、近年、このエリアを中心に、店舗併用住宅の建て替えとして、マンションが建設される例が多くなっており、事務所用としても多く利用されていることが分かりました。特に、他の地域にくらべてコンパクトタイプにも単身者が多く居住しており、外国人も多く住んでいます。

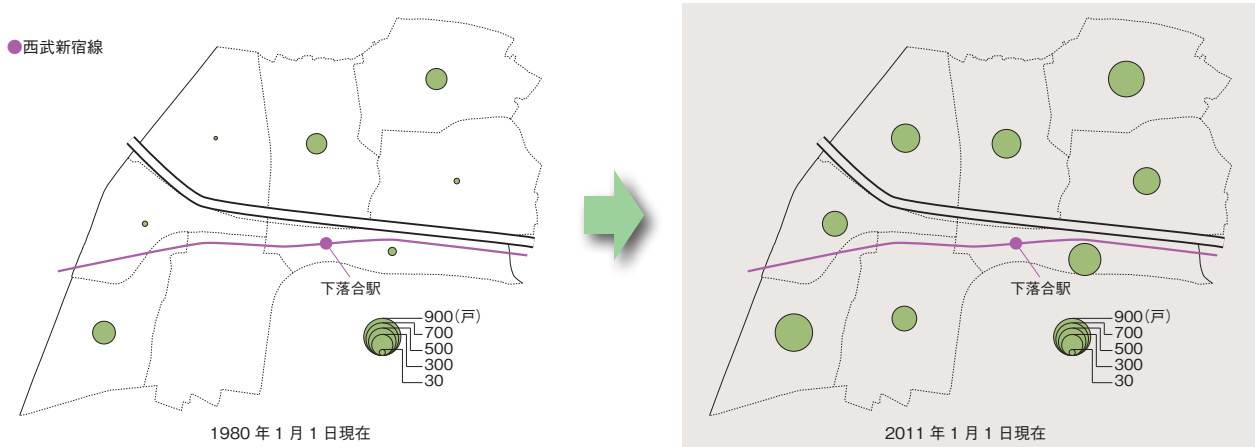
地元町会では投資型タイプのマンション居住者にも町会への加入を働きかけていますが、マンション居住者は町会活動には積極的ではありません。しかし、地元の祭礼などには多くのマンション居住者が関心を持ち参加しています。一方、今回ヒアリング調査の対象となったファミリータイプの西戸山タワーホームズでは、自治会主催の様々なイベントが行われており、居住者同士の交流が盛んです。またマンション居住者は、地元小学校のPTA活動等にも積極的に参加し、地域との絆を深めています。



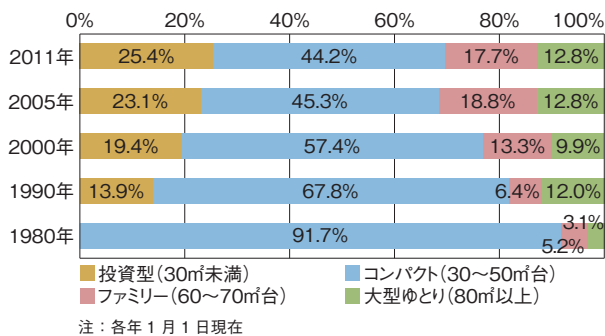
## 4 落合第一地域：大型ゆとり・低層タイプ

- 下落合2・3・4丁目周辺の閑静な住宅地に、低層で大型ゆとりタイプが多く供給されている。
- 特に、区内でも高額な物件が多く、ゆとりのある間取りを重視する高額所得のファミリー世帯が多く居住している。

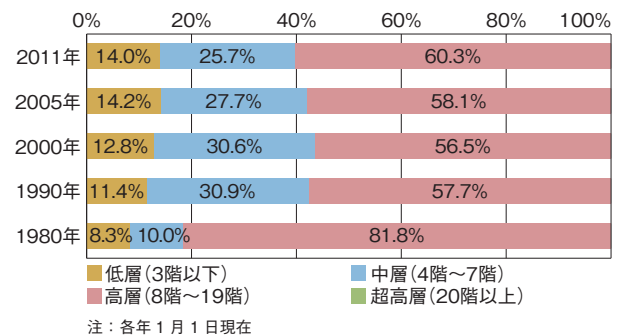
図表4-10 落合第一地域におけるマンションストック状況の変遷（累積）



図表4-11 平均専有面積別の累積割合の推移



図表4-12 高さ（階数）別の累積割合の推移



落合第一地域は、新宿区の北西部にあり、豊島区と中野区に隣接しています。地域の中南部を妙正寺川と神田川が流れ、低地になっています。これら河川流域の北部は台地になっていて、緑豊かな住宅街がひろがっています。

2011年1月1日現在のマンションストックの状況(図表4-10~12)を見ると、大型ゆとり・低層タイプのマンションが他の地域に比べ最も多いのがこの地域の特徴です。

ストック状況の形成過程を見ると、1980年前までは、コンパクトタイプが9割以上を占めていました。1980年代は、投資型タイプと大型ゆとりタイプのマンションが多く供給されています。投資型タイプは、新目白通り等の幹線沿いに多く供給されており、一方大型ゆとりで低層のタイプは、地域の北部に広がる「第一種低層住宅専用地域」の閑静な住宅地に多く供給されています。1990年代になると、下落合1丁目周辺で投資型タイプが増加しており、中落合2丁目周辺にファミリータイプのマンションが増加しています。2000年以降になると、大型ゆとりタイプが閑静な住宅地である下落合2・3・4丁目周辺に再び増え始

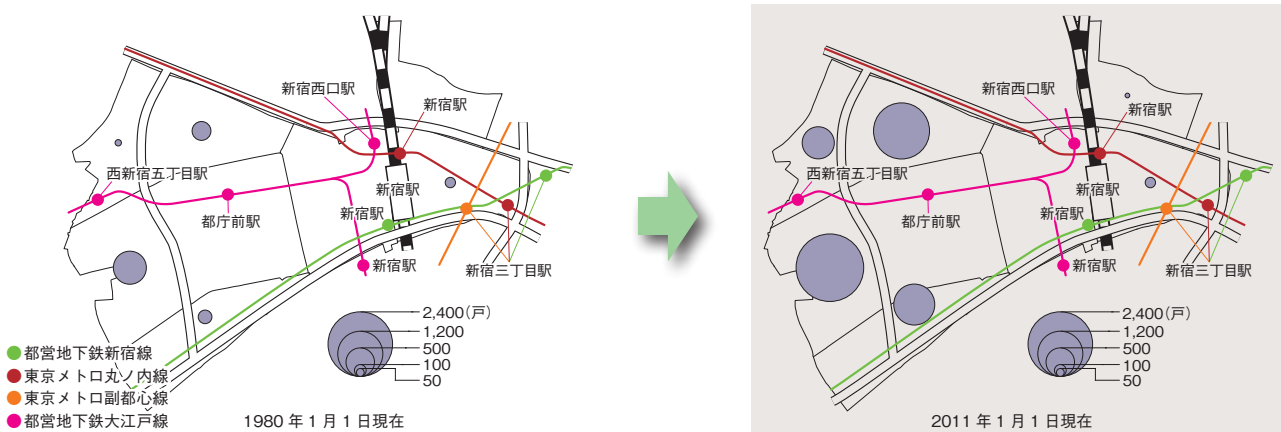
めました。

投資型タイプは、高田馬場駅に近く利便性が高いことから、通勤・通学する単身者が多く居住していると考えられます。一方、大型ゆとりマンションが供給されているエリアは、新宿区内でも高価格の物件が多く、ゆとりのある間取りを重視する高額所得のファミリー世帯が多く住んでいます。この高価格帯のマンションは、防災設備も充実しています。また、低層であるため居住者同士のコミュニケーションも取りやすく管理組合も機能していると考えられます。管理会社のサポートもしっかりしており、安心した生活環境になっています。また、近所付き合いは活発ではありませんが、周辺の町会もマンション管理組合に対して積極的に加入活動を行っており、組合側も町会加入に関しては前向きな姿勢を示しています。特に、防災に関しては、町会主催の地域防災訓練へのマンション住民の参加も見受けられるなど、マンションと周辺地域との良好な関係づくりが見られます。

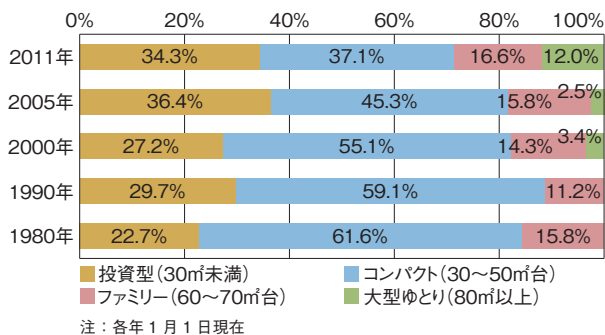
## 5 角筈・区役所地域：大型ゆとり・超高層タイプ

- 大型ゆとり・超高層タイプのマンションが顕著な地域である。
- 専有面積の広いマンションに、30～40代の若い単身者・夫婦のみの世帯が比較的多く居住している。

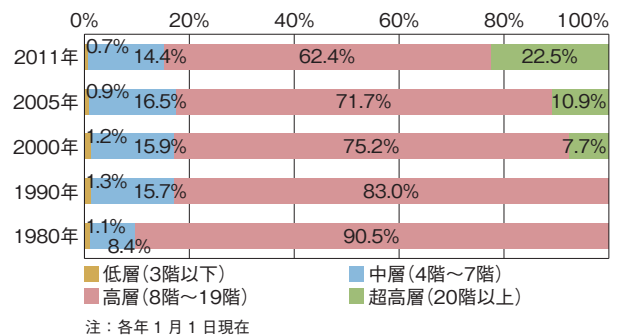
図表4-13 角筈・区役所地域におけるマンションストック状況の変遷（累積）



図表4-14 平均専有面積別の累積割合の推移



図表4-15 階数別の累積割合の推移



角筈・区役所地域は、新宿区の南西部にあり、中野区と渋谷区に隣接しています。甲州街道が尾根道となっており、中野区境の神田川に向かって低くなっています。乗降客日本一の新宿駅の周辺は商業集積地になっています。

2011年1月1日現在のマンションストック状況(図表4-13～15)を見ると、大型ゆとりタイプと超高層タイプが他の地域と比べ、著しく多くなっているのがこの地域の特徴です。それは、近年の市街地再開発事業による大規模マンションの建設が多く行われていることによります。

ストック状況の形成過程を見ると、1980年前までは、十二社通りの西側周辺で投資型・コンパクトを中心に増加しました。1980年代になると、甲州街道沿いにも投資型タイプとコンパクトタイプが多く供給されています。1990年代になると、西新宿6丁目に市街地再開発による大型ゆとりで超高層タイプのマンションが供給されました。2000年以降は、再び投資型タイプが十二社通りの西側周辺で増加しました。それは、西新宿五丁目駅の開通によるものと考えられます。一方で、市街地再開発と大手開発業者によるファミリーと大型ゆとりタイプの超高層マンションが西新宿4丁目と6丁目に建設されました。

この地域は、筈地域や落合第一地域と同様に、専有面積が広い大型ゆとりタイプのマンションが多くなっていますが、「分譲マンション実態調査」が示すように、40歳未満の若年層と単身者が多く居住しています。実際にヒアリング調査においても、このタイプのマンションには、煩わしいご近所づきあいを避けて個人的なライフスタイルを好む、30代から40代の若い単身者や夫婦のみの世帯が比較的に多く住んでいることがわかりました。

マンション管理の状況を見ると、再開発によって建設された超高層マンションの場合では、一定の割合で旧地権者が入居しています。当初は旧地権者を中心に自治会を結成し、地域社会との関係を作っていましたが、現在は、賃貸化や転売の進行と役員の高齢化に伴う成り手不足等による、管理組合機能の脆弱化が課題として挙げられています。また、今回のヒアリング調査では、この地域のマンション居住者は、周辺の地域社会とは関係を持たない傾向が比較的に強くあらわれていますが、地元の祭礼などへの参加は見られます。地域社会との関係が全くないわけではありません。

# 5

## 総括及び 今後の補足調査に向けた課題

最後に本研究結果から明らかになった点を要約したうえで、今後の補足調査に向けた課題を示すことにします。

### 1 地域により異なるマンションの特性

■**地域によってマンションのタイプに大きな違いがあります。また、同じ地域内でも、エリアによってはマンションのタイプに特徴が出てきます。**

投資型タイプ又はコンパクトタイプのマンションは、商業施設・オフィス等が集積し、通勤通学などが便利な幹線道路沿いやJR・地下鉄の駅の周辺に立地している場合が多くなっています（四谷、大久保）。一方、ファミリータイプ又は大型ゆとりタイプの場合は、既存の住宅街を中心に供給されるものと、駅前の市街地再開発や工場などの跡地等に供給されるものに大きく分かれています。前者は低層または中層で小規模のマンションが多くなっており（四谷、落合第一）、後者はさらに高層で中規模のマンション（大久保）と超高層で大規模のマンションに分かれています（笹塚、角筈・区役所）。

また、四谷地域のように東と西のエリアでマンション類型に特徴がある地域があります。

■**地域によりマンションの管理組合の運営の仕方や水準、又は周辺地域社会との関係に違いが見られます。**

本研究の「3」と「4」で考察したように、マンションのタイプの違いは、マンション管理に対する意識やマンション居住者同士のつながり、周辺地域社会とのかかわり方に違いを生みます。例えば、投資型タイプが多い地域では、区分所有者自らが住んでいない可能性が高く、事務所などに利用される場合が多いため、マンション管理に対する意識が希薄でマンション内のコミュニティ形成は困難が予想されます。しかし、同じタイプのマンションでも地域・エリアによって、

マンション居住者の属性（年齢、家族形態など）や住戸の使い方（事務所又は店舗併用など）はさまざま、このことはマンション管理に対する意識や周辺地域社会とのかかわり方に違いを生みます。例えば、同じファミリータイプのマンションと言っても、笹塚地域の場合、子育て世帯が多く居住しており、子どもを介した付き合いなどを活用して地域との関係づくりを図ろうとするケースが見受けられます。一方、角筈・区役所地域の場合、煩わしい近所づきあいを避けてマンション居住を好む30～40代の若い単身・夫婦のみの世帯が比較的多く居住しており、マンション管理に対する意識も相対的に希薄です。

なお、防災に限って見れば、どのようなタイプのマンションであるかを問わず、マンション居住者からは高い関心と現状に対する懸念が示されています。しかし、実際の周辺地域社会との関係づくりの度合いは、地域によりかなり違いがあります。例えば、落合第一の大型ゆとりタイプのマンション居住者の場合、区外からの転入者が多く、日頃の近所づきあいに対しても積極的ではないという点では角筈・区役所地域のそれとさほど違いはありませんが、災害に備えて地元自治会への加入に対しては否定的ではなく、地元の町会の防災訓練にも参加するなど、周辺地域社会との連携が見られます。

これらの特性から共通に言えることは、今後、マンションの管理や、マンションと周辺地域社会との良好な関係形成をうまく行うには、「地域性」を十分に考慮することが重要になります。

### 2 今後の課題

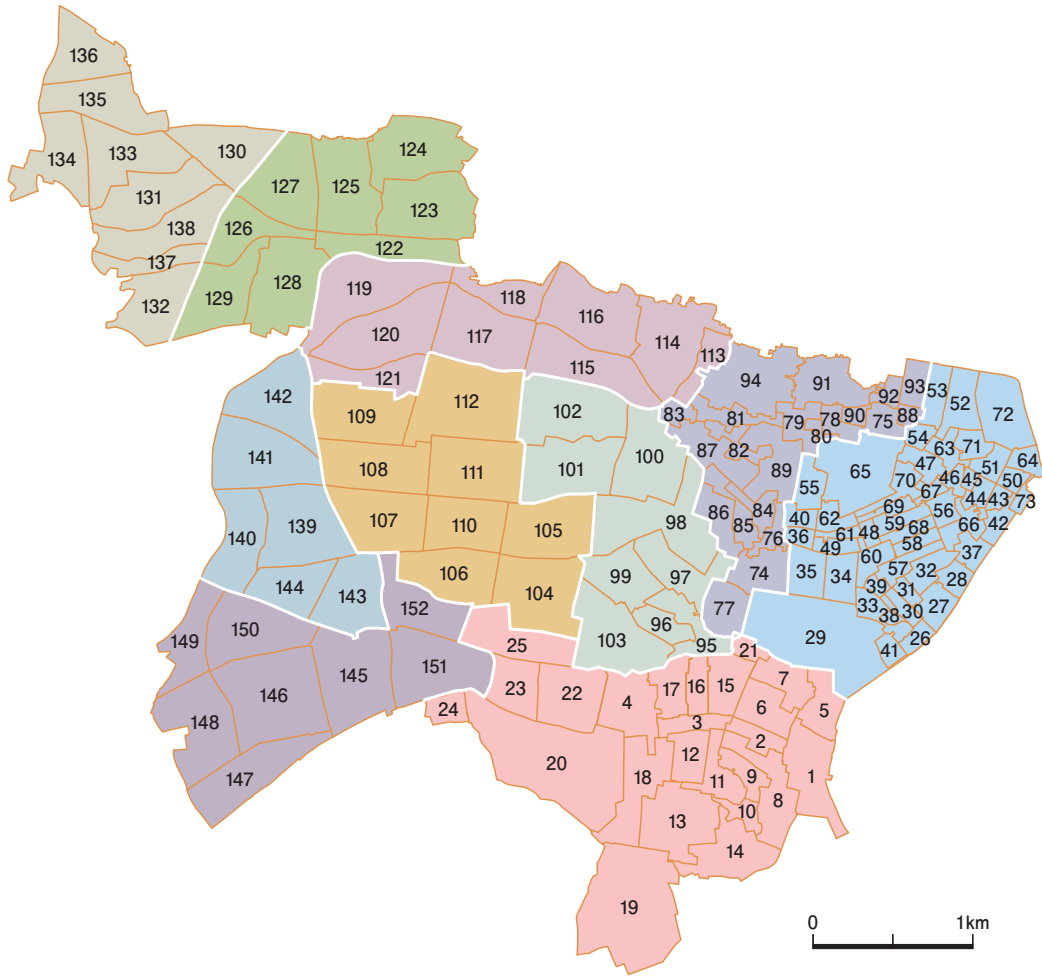
マンションは、土地を高度に利用して建設されるため、一戸あたりの価格が戸建て住宅より手ごろで、メンテナンスも戸建てより手間がかからず、セキュリティの充実やプライバシーが守りやすいことなどから、近年マンション居住を選ぶ傾向が強くなっています。マンション居住者は、一般に地域から閉じられた空間の中に居住していて、地域活動に無関心で、地域自治の担い手として登場してこない、「顔の見えない住民」というイメージが依然として強くあります。実際に、ヒアリング調査の中でも、マンション側は無関心であり、周辺地域側はマンション住民への不満、不信感を持っているケースが多く見受けられました。

しかし、周辺地域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抵抗感なく交流するケースもあります。特に東日本大震災の経験から、なんとなく町会・自治会に入っていた方がいいと思いはじめている居住者が増えているのも事実です。一方、地域側もマンション居住者への不満はあるが、交流の必要性を感じています。

こうした現状を踏まえて、今回のレポートでは、マンション内でのコミュニティの形成ばかりではなく、周辺地域社会（町会・自治会等）との良好な関係を構築するうえで、本レポートで検討した「地域性」がどのように結びついているのか、他にどのような要素が関わるかについて補足調査を進めることにします。

# 巻末資料1 町丁番号と町丁名の対応表

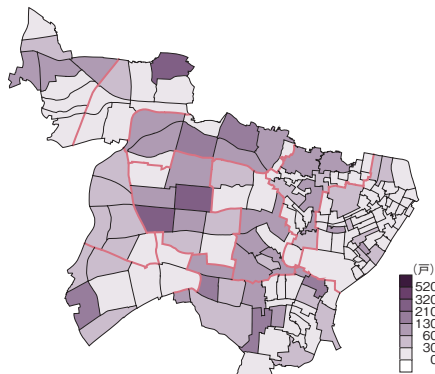


四谷地域	四谷1丁目	1	笹笠地域	市谷田町1丁目	26	榎町地域	津久戸町	51	若松地域	市谷柳町	76	戸塚地域	戸山2丁目	101	落合第一地域	中落合1丁目	126
	四谷2丁目	2		市谷田町2丁目	27		東五軒町	52		市谷仲之町	77		戸山3丁目	102		中落合2丁目	127
	四谷3丁目	3		市谷田町3丁目	28		西五軒町	53		天神町	78		富久町	103		上落合1丁目	128
	四谷4丁目	4		市谷本村町	29		赤城元町	54		榎町	79		新宿6丁目	104		上落合2丁目	129
	本塩町	5		市谷砂土原町1丁目	30		南榎町	55		東榎町	80		新宿7丁目	105		中落合3丁目	130
	三栄町	6		市谷砂土原町2丁目	31		袋町	56		早稲田町	81		歌舞伎町2丁目	106		中落合4丁目	131
	坂町	7		市谷砂土原町3丁目	32		弘方町	57		早稲田南町	82		百人町1丁目	107		上落合3丁目	132
	若葉1丁目	8		市谷左内町	33		南町	58		馬場下町	83		百人町2丁目	108		西落合1丁目	133
	若葉2丁目	9		市谷加賀町1丁目	34		北町	59		原町1丁目	84		百人町3丁目	109		西落合2丁目	134
	若葉3丁目	10		市谷加賀町2丁目	35		納戸町	60		原町2丁目	85		大久保1丁目	110		西落合3丁目	135
	須賀町	11		市谷甲良町	36		南山伏町	61		原町3丁目	86		大久保2丁目	111		西落合4丁目	136
	左門町	12		市谷船河原町	37		北山伏町	62		喜久井町	87		大久保3丁目	112		中井1丁目	137
	信濃町	13		市谷長延寺町	38		白銀町	63		築地町	88		戸塚町1丁目	113		中井2丁目	138
	南元町	14		市谷鷹匠町	39		下宮比町	64		弁天町	89		西早稲田1丁目	114		北新宿1丁目	139
	荒木町	15		市谷山伏町	40		矢来町	65		中里町	90		西早稲田2丁目	115		北新宿2丁目	140
	舟町	16		市谷八幡町	41		若宮町	66		山吹町	91		西早稲田3丁目	116		北新宿3丁目	141
	愛住町	17		神楽坂1丁目	42		岩戸町	67		改代町	92		高田馬場1丁目	117		北新宿4丁目	142
	大京町	18		神楽坂2丁目	43		中町	68		水道町	93		高田馬場2丁目	118		西新宿7丁目	143
	霞ヶ丘町	19		神楽坂3丁目	44		笹笠町	69		早稲田鶴巻町	94		高田馬場3丁目	119		西新宿8丁目	144
	内藤町	20		神楽坂4丁目	45		横寺町	70		住吉町	95		高田馬場4丁目	120		西新宿1丁目	145
	片町	21		神楽坂5丁目	46		筑土八幡町	71		市谷台町	96		百人町4丁目	121		西新宿2丁目	146
	新宿1丁目	22		神楽坂6丁目	47		新小川町	72		河田町	97		下落合1丁目	122		西新宿3丁目	147
	新宿2丁目	23		細工町	48		神楽河岸	73		若松町	98		下落合2丁目	123		西新宿4丁目	148
	新宿4丁目	24		二十騎町	49		市谷薬王寺町	74		余丁町	99		下落合3丁目	124		西新宿5丁目	149
	新宿5丁目	25		揚場町	50		赤城下町	75		戸山1丁目	100		下落合4丁目	125		西新宿6丁目	150
										新宿3丁目	151						
										歌舞伎町1丁目	152						

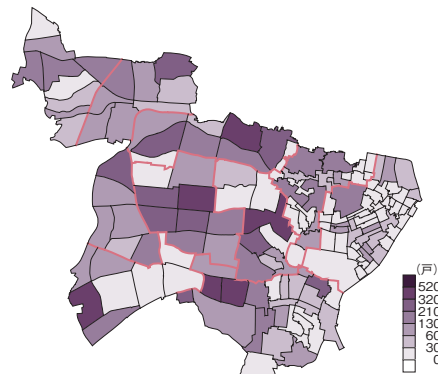
## 巻末資料2 タイプ別にみる地域別マンションストックの変遷

### ①規模別の推移

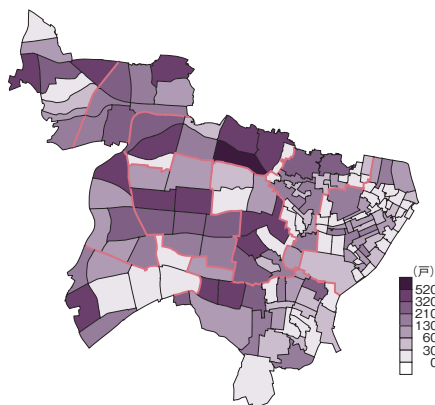
#### ■小規模（1棟あたり50戸以下）



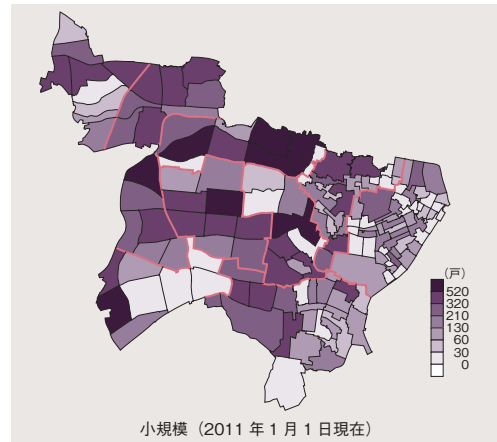
小規模（1980年1月1日現在）



小規模（1990年1月1日現在）

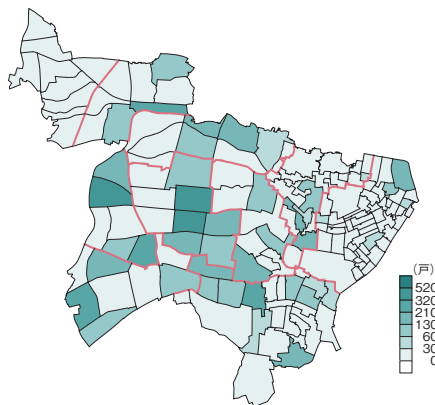


小規模（2000年1月1日現在）

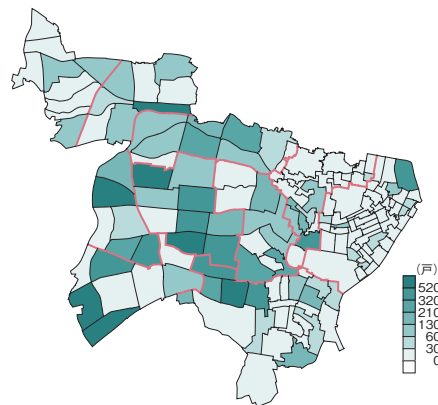


小規模（2011年1月1日現在）

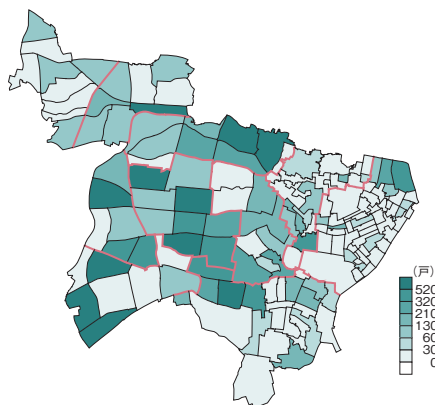
#### ■中規模（1棟あたり51～200戸未満）



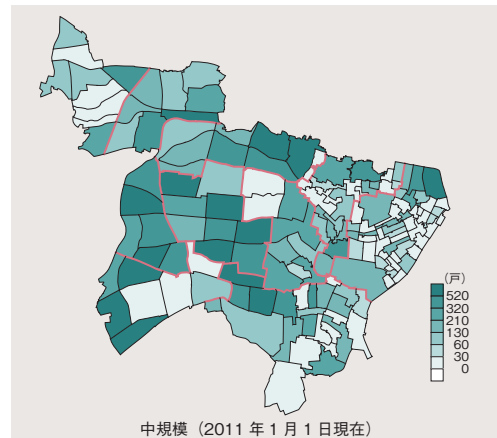
中規模（1980年1月1日現在）



中規模（1990年1月1日現在）

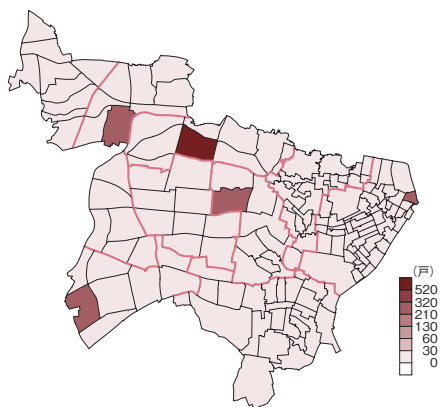


中規模（2000年1月1日現在）

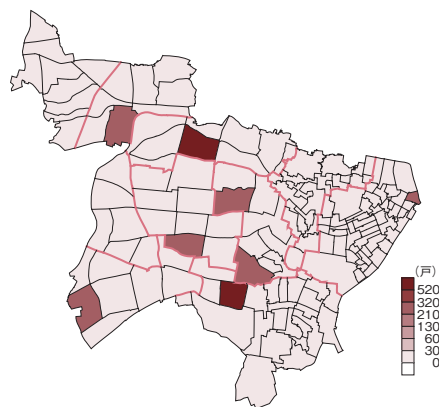


中規模（2011年1月1日現在）

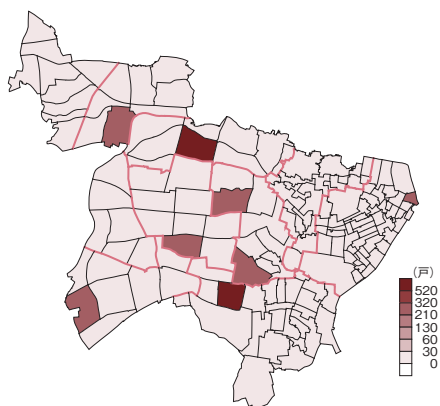
■大規模（1棟あたり200戸以上）



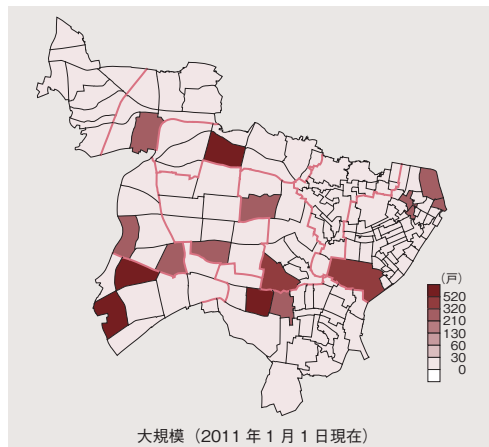
大規模（1980年1月1日現在）



大規模（1990年1月1日現在）



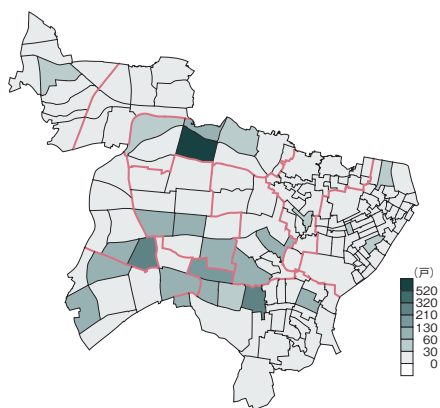
大規模（2000年1月1日現在）



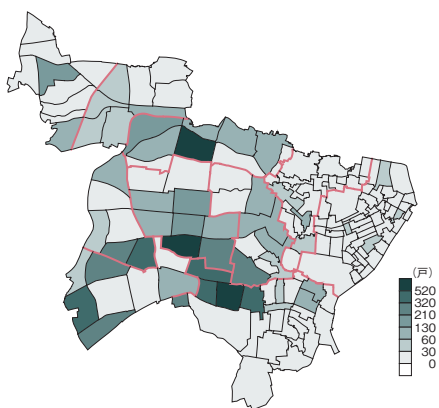
大規模（2011年1月1日現在）

②平均専有面積別の推移

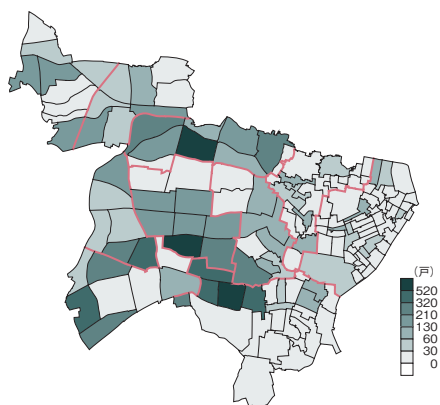
■投資型（30㎡未満）の推移



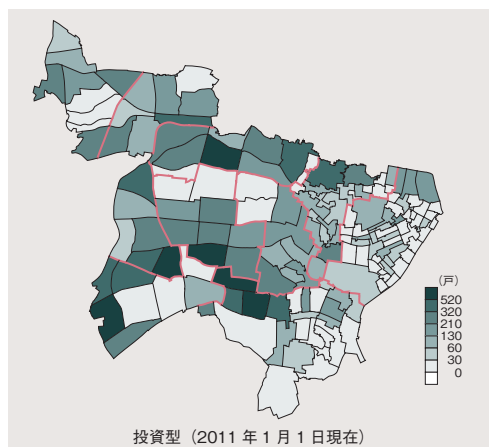
投資型（1980年1月1日現在）



投資型（1990年1月1日現在）

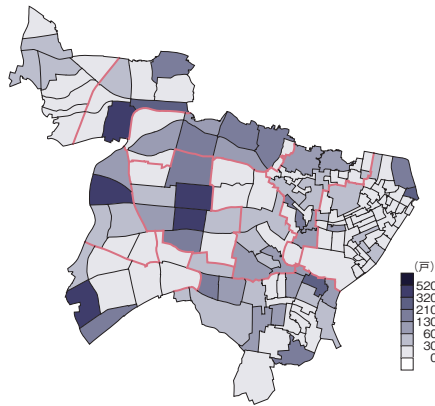


投資型（2000年1月1日現在）

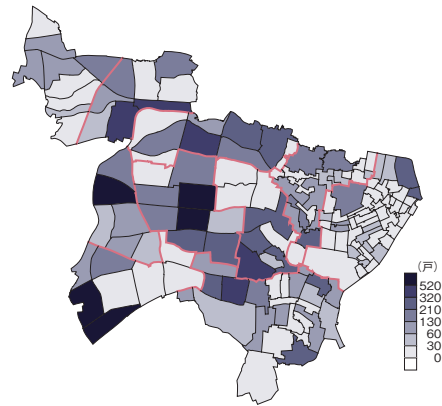


投資型（2011年1月1日現在）

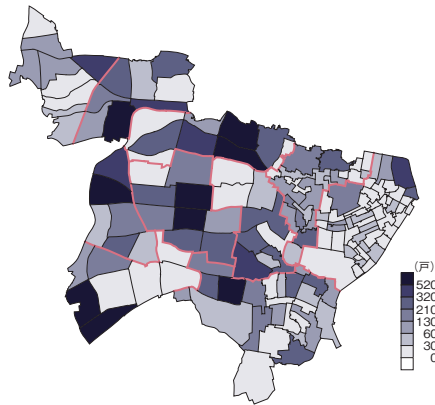
■コンパクト（30～50㎡）の推移



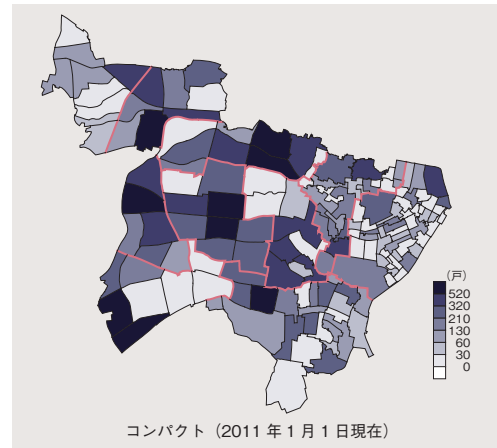
コンパクト（1980年1月1日現在）



コンパクト（1990年1月1日現在）

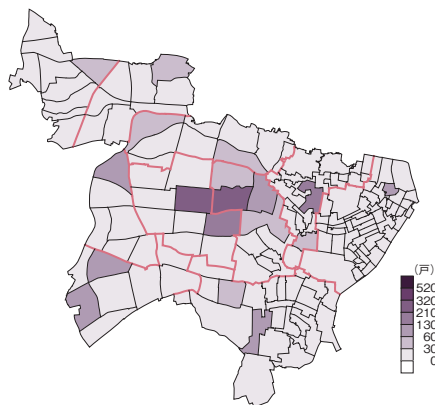


コンパクト（2000年1月1日現在）

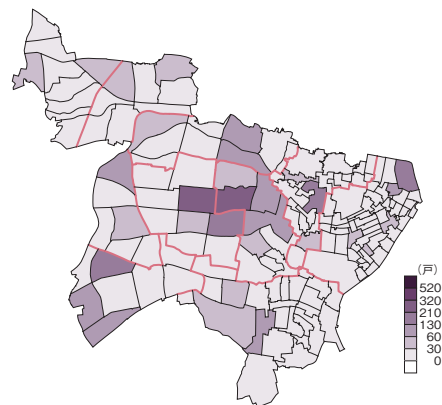


コンパクト（2011年1月1日現在）

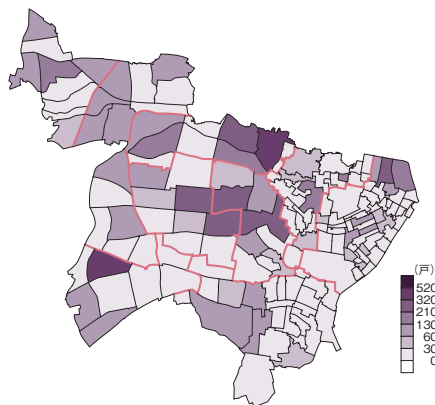
■ファミリー（60～70㎡以上）の推移



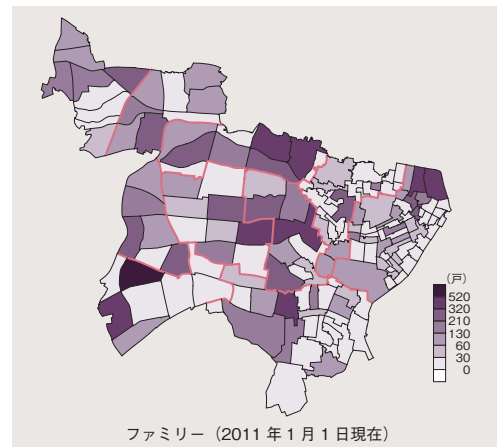
ファミリー（1980年1月1日現在）



ファミリー（1990年1月1日現在）

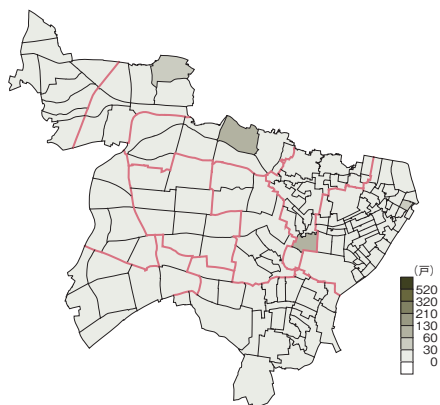


ファミリー（2000年1月1日現在）

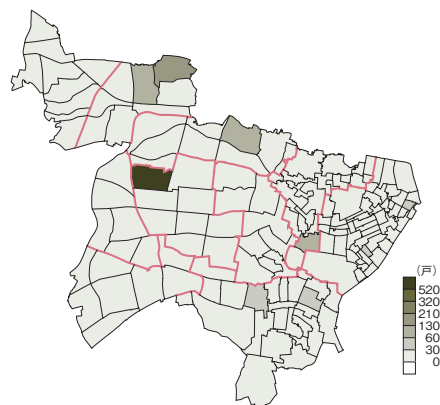


ファミリー（2011年1月1日現在）

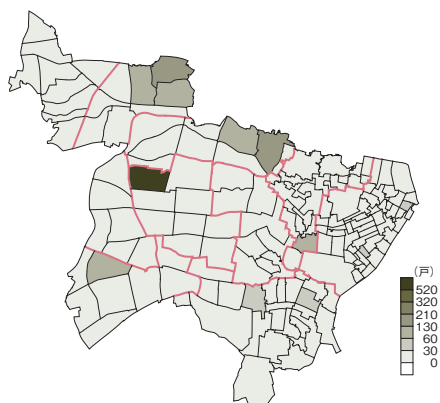
■大型ゆとり (80㎡以上) の推移



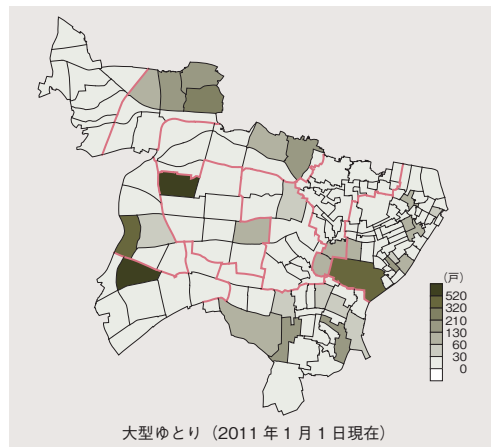
大型ゆとり (1980年1月1日現在)



大型ゆとり (1990年1月1日現在)



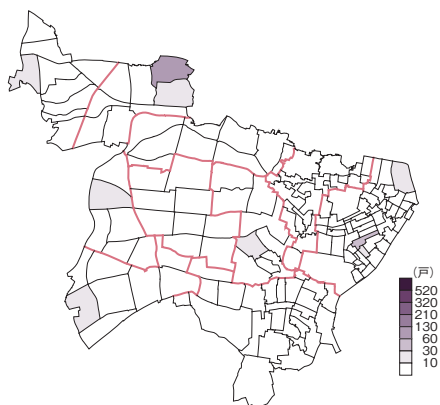
大型ゆとり (2000年1月1日現在)



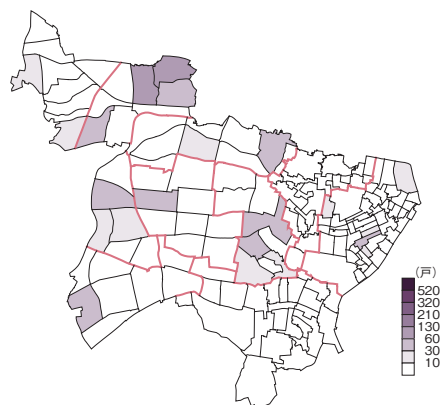
大型ゆとり (2011年1月1日現在)

③階数(高さ)別の推移

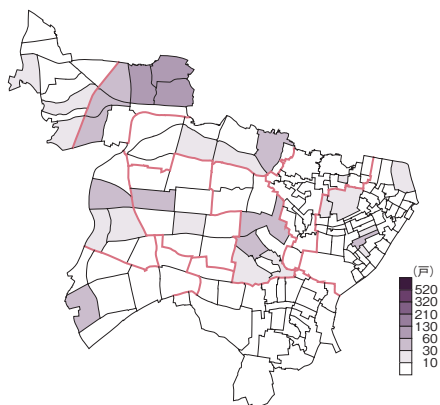
■低層 (3階以下)



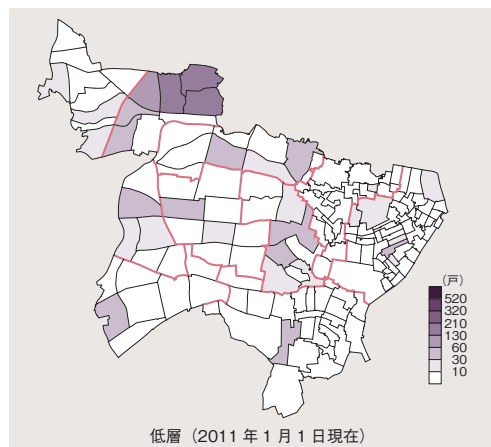
低層 (1980年1月1日現在)



低層 (1990年1月1日現在)



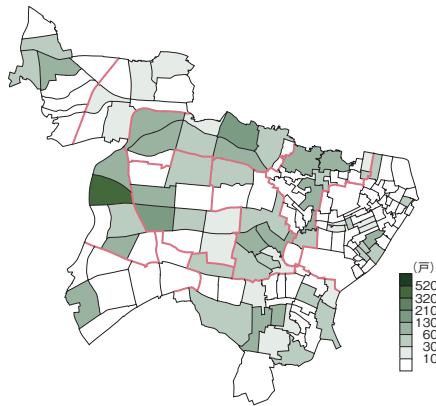
低層 (2000年1月1日現在)



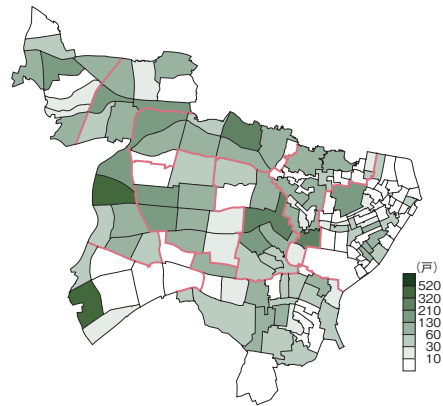
低層 (2011年1月1日現在)



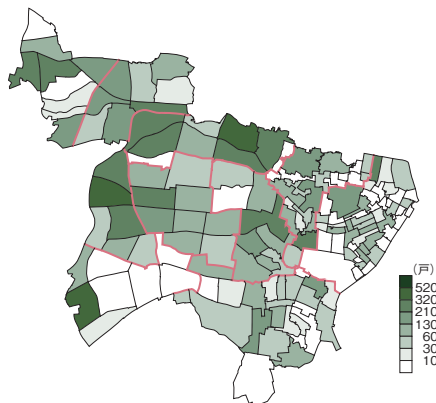
■中層 (4～7階)



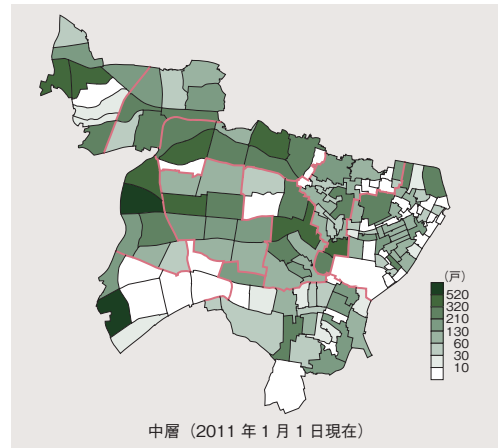
中層 (1980年1月1日現在)



中層 (1990年1月1日現在)

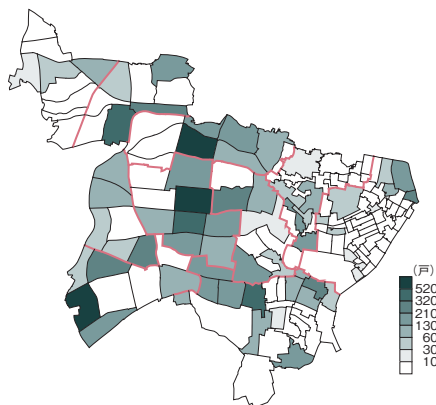


中層 (2000年1月1日現在)

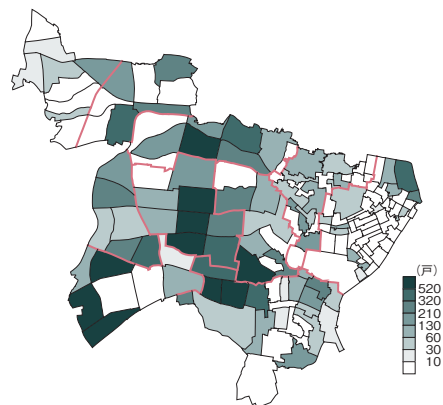


中層 (2011年1月1日現在)

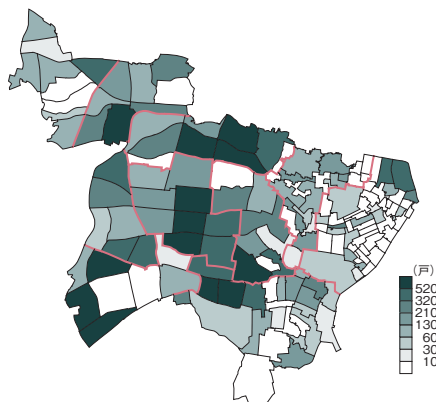
■高層 (8～19階)



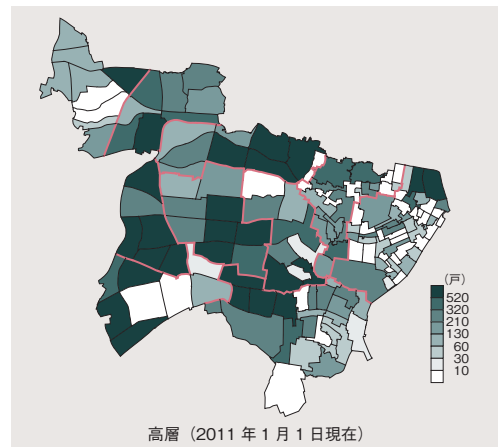
高層 (1980年1月1日現在)



高層 (1990年1月1日現在)

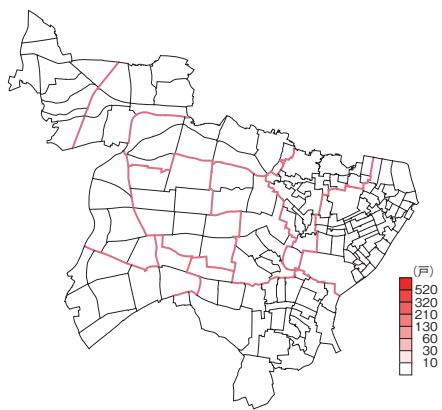


高層 (2000年1月1日現在)

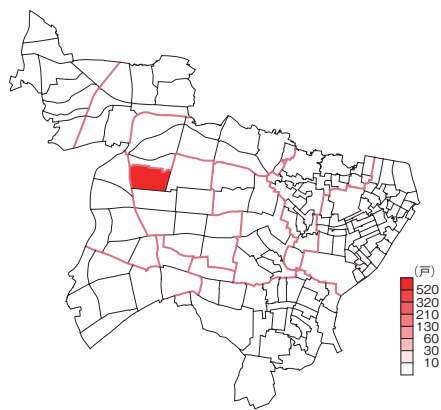


高層 (2011年1月1日現在)

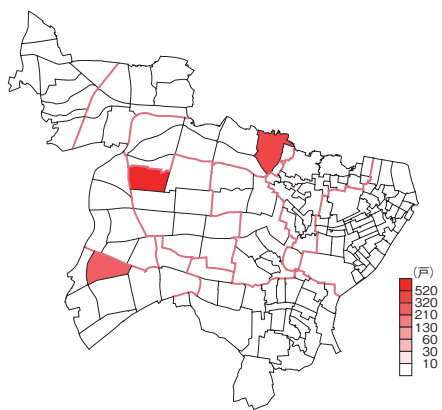
■超高層 (20 階以上)



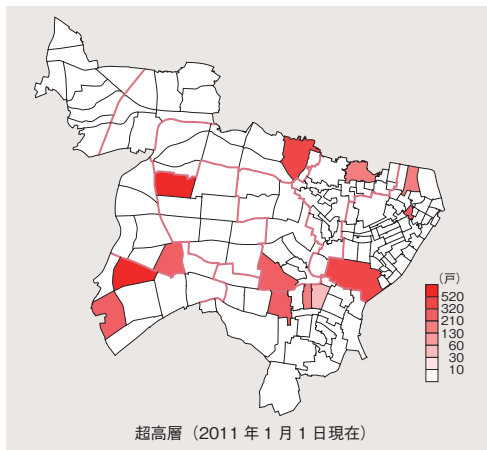
超高層 (1980 年 1 月 1 日現在)



超高層 (1990 年 1 月 1 日現在)



超高層 (2000 年 1 月 1 日現在)



超高層 (2011 年 1 月 1 日現在)

## 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 No.1  
～外国人WG報告 (1)  
2010 (平成22) 年 12月

研究所レポート2010 No.2  
～人口WG報告 (1)  
2011 (平成23) 年 2月

研究所レポート2010 No.3  
～集合住宅WG報告 (1)  
2011 (平成23) 年 3月

## 2011

# 新宿自治創造研究所 研究所レポート

発行年 2011 (平成23) 年 11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 (ダイヤルイン)  
F A X 03-5272-5500  
E-mail jichisozo@city.shinjuku.lg.jp

## 新宿自治創造研究所

デザイン・印刷 株式会社信英堂

本誌は古紙を利用した再生紙を使用しています。

印刷物作成番号

2011-1-2201



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。

