

新宿区マンション実態調査報告書（課題分析編）

新 宿 区

平成29年3月

目 次

1	はじめに	1
2	調査の概要	2
3	調査結果データの分析・課題整理	3
	（1）前回調査結果との比較分析	3
	（2）今回の調査結果の分析	9
4	新宿区住宅まちづくり審議会及びマンション専門家の意見	16
	（1）新宿区住宅まちづくり審議会における意見	16
	（2）マンションに関する専門家の意見	17
5	区におけるマンションの課題	19

1 はじめに

区では、平成20年度に「新宿区分譲マンション実態調査」を行い、区内の分譲マンションの特性や課題を洗い出した。前回調査から8年が経過し、区内の共同住宅数は増加するとともに、その間には東日本大震災の発生等マンションを取り巻く社会状況は変化している。そこで、現状の区内マンションの課題を把握するため、改めて新宿区マンション実態調査を行った。

今回の調査では、区内の住宅全体の約8割が共同住宅であるという現状を鑑み、分譲マンションに加え、新たに賃貸マンションも対象とした。調査は、建物の概要、維持管理状況、防災対策等現状を幅広く把握し、新たにマンション施策の方向性を定め、平成30年度から平成39年度を計画期間とする第4次新宿区住宅マスタープランに盛り込むために実施したものである。

この調査により明らかとなった課題をさらに掘り下げ、より効果的かつ効率的な施策の推進に活かすため、調査結果に係る新宿区住宅まちづくり審議会での審議、マンション管理の専門家である新宿区管理相談員及び不動産業界団体の意見、調査結果の更なる分析により課題を整理することとした。

2 調査の概要

(1) 前回調査

- ① 調査対象
3階建て以上の非木造共同住宅で区分所有された持家（分譲マンション）
- ② 調査方法
原則として郵送による調査票の回収
- ③ 調査期間
平成20年10月～平成21年1月
- ④ 回収結果

調査対象（棟）	有効回収数	回収率
1,331	562	42.2%

(2) 今回調査

- ① 調査対象
3階建て以上で区分所有された非木造の共同住宅（分譲マンション）
及び3階建て以上で区分所有されていない非木造の共同住宅（賃貸マンション）
- ② 調査方法及び期間
 - ・ アンケート調査及び分譲マンションに対する現地調査
調査期間 平成28年7月～平成28年10月
 - ・ 新宿区住宅まちづくり審議会及びマンション専門家からの意見聴取
調査期間 平成29年1月～平成29年2月
- ③ アンケート調査及び現地調査

	調査協力 依頼棟数	アンケート送 付件（棟） 数	アンケート有 効配付数 a	アンケート回収数 b (回収率 b/a)	現地訪問調査A 訪問件数	現地訪問調査B 訪問件数
分譲	2,792	2,117	1,564	229 (14.6%)	1,335	636
賃貸	2,971	2,381	2,208	623 (28.2%)		

3 調査結果データの分析・課題整理


（1）前回調査結果との比較分析

前回と今回の調査結果の比較から分譲マンションの課題を分析整理する。

なお、前回調査のアンケート調査有効回収数は562であり、今回調査と比較するため、集計にあたっての前回調査の母数はことわりがない限りこの数字とした。

① 新築年 （回答数）

	合計	1964年以前	～1969年	～1974年	～1979年	～1984年	～1989年	～1994年	～1999年	～2004年	～2009年	～2014年	2015年～	無回答
前回調査	562	11	27	46	77	102	46	27	84	87	34	-	-	21
	100.0%	2.0%	4.8%	8.2%	13.7%	18.1%	8.2%	4.8%	14.9%	15.5%	6.0%	-	-	3.7%
今回調査	229	3	15	16	26	24	21	11	16	21	10	2	3	61
	100.0%	1.3%	6.6%	7.0%	11.4%	10.5%	9.2%	4.8%	7.0%	9.2%	4.4%	0.9%	1.3%	26.6%

 網掛けはそれぞれの調査時点で築30(32)年経過したマンションの数及び割合

前回調査時点で築30年以上経過した分譲マンションは、全体の28.7%であるのに対し、今回調査時点で築32年経過した分譲マンションは、全体の36.8%と建物の老朽化の進行が分かった。

② 建物の地上階数 （回答数）

	合計	3～4階	5～6階	7～8階	9～10階	11～12階	13～14階	15～16階	17階以上	無回答
前回調査	562	76	153	91	93	71	56	7	15	-
	100.0%	13.5%	27.2%	16.2%	16.5%	12.6%	10.0%	1.2%	2.7%	-
今回調査	2,200	735	511	307	251	189	125	23	22	37
	100.0%	33.4%	23.2%	14.0%	11.4%	8.6%	5.7%	1.0%	1.0%	1.7%

※回答数には、今回調査では現地調査A・B分を含む。

前回調査に比べて3～4階のマンションの割合が2倍以上となっており、低層の分譲マンションが増えていることが分かった。

③ 住宅戸数 (回答数)

	合計	20戸以下	21～30戸	31～50戸	51～75戸	76～100戸	101戸以上	無回答
前回調査	562	101	120	159	77	24	61	20
	100.0%	18.0%	21.4%	28.3%	13.7%	4.3%	10.9%	3.6%
今回調査	2,200	820	370	366	198	200	94	152
	100.0%	37.3%	16.8%	16.6%	9.0%	9.1%	4.3%	6.9%

※回答数には、今回調査では現地調査A・B分を含む。

住宅戸数では、20戸以下のマンションの割合が前回調査に比べて2倍以上となっており、小規模の分譲マンションが増えていることが分かった。

④ 用途 (回答数)

	合計	住居専用	住居と事務所の複合	住居と店舗の複合	住居と事務所と店舗の複合	その他	無回答
前回調査	562	305	117	112	-	21	7
	100.0%	54.3%	20.8%	19.9%	-	3.7%	1.2%
今回調査	229	104	45	43	12	11	14
	100.0%	45.4%	19.7%	18.8%	5.2%	4.8%	6.1%

建物の用途では、前回調査と比べて住居専用の割合が9%近く減っていることが分かった。

⑤ 居住者の属性（もっとも多い年齢層） (回答数)

	合計	60歳以上	40～59歳	40歳未満	無回答
前回調査	562	50	310	127	75
	100.0%	8.9%	55.2%	22.6%	13.3%
今回調査	229	39	125	26	39
	100.0%	17.0%	54.6%	11.4%	17.0%

もっとも多い年齢層では、60歳以上の割合が前回調査に比べて約8%上昇しており、分譲マンション居住者の高齢化の進行が分かった。

⑥ 居住者の属性（もっとも多い世帯構成） （回答数）

	合計	ファミリー	夫婦のみ	単身	共同利用	無回答
前回調査	562	230	93	177	10	52
	100.0%	40.9%	16.5%	31.5%	1.8%	9.3%
今回調査	229	87	42	52	8	40
	100.0%	38.0%	18.3%	22.7%	3.5%	17.5%

もっとも多い世帯構成では、前回調査に比べてファミリー、単身の割合が減り、夫婦のみ、共同利用の割合が増えている。

⑦ 外国人がいる住戸の有無 （回答数）

	合計	あり	なし	無回答
前回調査	562	277	231	54
	100.0%	49.3%	41.1%	9.6%
今回調査	229	114	51	64
	100.0%	49.8%	22.3%	27.9%

外国人が居住している住戸がある分譲マンションの割合は約5割であり、前回調査結果とほぼ同じであった。

⑧ 集会室の有無 （回答数）

	合計	あり	なし	無回答
前回調査	562	92	423	47
	100.0%	16.4%	75.3%	8.4%
今回調査	229	38	180	11
	100.0%	16.6%	78.6%	4.8%

集会室がある分譲マンションの割合は約17%で、前回調査結果とほぼ同じであり、引き続き管理組合の活動場所に課題があることが分かった。

⑨ 防犯カメラの有無 (回答数)

	合計	あり	なし	無回答
前回調査	562	351	194	17
	100.0%	62.5%	34.5%	3.0%
今回調査	1,564	1,172	239	153
	100.0%	74.9%	15.3%	9.8%

※回答数には、今回調査では現地調査A分を含む

防犯カメラを設置している分譲マンションの割合は、前回調査に比べて約12%増えており、防犯対策が進んでいることが分かった。

⑩ 防災用備蓄庫の有無 (回答数)

	合計	あり	なし	無回答
前回調査	562	56	478	28
	100.0%	10.0%	85.1%	5.0%
今回調査	229	48	149	32
	100.0%	21.0%	65.1%	14.0%

今回調査では、防災用備蓄庫が有る割合が前回調査の2倍以上となっており防災への意識は高くなっていることが伺える。一方、防災用備蓄庫があるマンションの割合は全体の約2割に留まっており、引き続き防災への取組が必要である。

⑪ 管理組合の有無 (回答数)

	合計	あり	なし	無回答
前回調査	562	526	32	4
	100.0%	93.6%	5.7%	0.7%
今回調査	229	193	25	11
	100.0%	84.3%	10.9%	4.8%

今回調査では、管理組合がある分譲マンションの割合が前回調査に比べて減少していることが分かった。

⑫ 日頃のマンション管理運営で困っていること

（複数回答・各調査毎に上位5項目）

（回答数）

	役員等の なり手不足	居住者の 高齢化	管理組合 活動に無 関心な居 住者の増 加	居住ルー ルを守ら ない居住 者の増加	大規模地 震に対す る建物の 耐震性	管理費等 の滞納の 発生
前回調査	234	165	183	202	(86)	136
n = 435	53.8%	37.9%	42.1%	46.4%	(19.8%)	31.3%
今回調査	78	74	53	53	44	(34)
n = 229	34.1%	32.3%	23.1%	23.1%	19.2%	(14.8%)

※母数は前回調査では回答数

※（ ）内はそれぞれの調査で上位5項目に入らなかったもの

双方の調査で上位5項目のうち4項目は共通しており、いずれの調査でも困っていることの1位は、「役員等のなり手不足」である。また、今回調査では「大規模地震に対する建物の耐震性」が新たに18項目中5位に入った。

⑬ 修繕積立金の有無

（回答数）

	合計	あり	なし	無回答
前回調査	562	531	11	20
	100.0%	94.5%	2.0%	3.6%
今回調査	229	182	20	27
	100.0%	79.5%	8.7%	11.8%

今回調査では、修繕積立金がない分譲マンションの割合が増えており、建物の維持管理に課題がある。

⑭ 長期修繕計画作成の有無

（回答数）

	合計	あり	なし	作成中	無回答
前回調査	562	398	87	24	53
	100.0%	70.8%	15.5%	4.3%	9.4%
今回調査	229	129	51	12	37
	100.0%	56.3%	22.3%	5.2%	16.2%

※前回調査では、25年の長期修繕計画の有無を質問した。

今回調査では、計画ありの割合が約15%下がっており、建物の維持管理に課題がある。

⑮ 耐震について不安に思うこと（複数回答）（回答数）

	回答数	ない	築年数 が経っ ている	ピロテ ィがあ る	建物の balan スが悪 い	柱・梁 にひび 割れが 目立つ	地震の 時によ く揺れ る	その他	無回答
前回 調査	429	289	152	33	18	9	11	13	-
	100.0%	58.7%	30.9%	6.7%	3.7%	1.8%	2.2%	2.6%	-
今回 調査	72	10	45	11	1	3	5	14	14
	100.0%	13.9%	62.5%	15.3%	1.4%	4.2%	6.9%	19.4%	

※母数は前回調査では回答数、今回調査では旧耐震のマンション

今回の調査では、不安がないとしたマンションの割合は約14%と割合が低く、旧耐震分譲マンションでは耐震についての不安が大きい。

⑯ 共用部のバリアフリー工事済の有無（回答数）

	玄関・共用 廊下等の段 差の解消	共用階段・ 廊下等の手 すりの設置	車いすが通 れる幅の確 保	玄関自動ド アの設置	エレベーターか ご内に手す りの設置
前回調査	128	133	157	147	56
	28.8%	29.6%	36.3%	33.2%	13.6%
今回調査	42	38	40	49	34
	18.3%	16.6%	17.5%	21.4%	18.2%

※母数は前回調査ではそれぞれの項目に対する回答数

今回の調査では、バリアフリー工事済とした割合が上昇したのは、「エレベーターかご内に手すりの設置」のみで、他の項目はいずれも割合が減少しており、共用部分のバリアフリー化は進んでいないことが分かった。

(2) 今回の調査結果の分析

ア 分譲マンションと賃貸マンションの分析

分譲マンションと賃貸マンションの比較からその特色を整理する。

① 新築年

(回答数)

	合計	1964年以前	～1969年	～1974年	～1979年	～1984年	～1989年	～1994年	～1999年	～2004年	～2009年	～2014年	2015年～	無回答
分譲	229	3	15	16	26	24	21	11	16	21	10	2	3	61
	100.0%	1.3%	6.6%	7.0%	11.4%	10.5%	9.2%	4.8%	7.0%	9.2%	4.4%	0.9%	1.3%	26.6%
賃貸	623	6	15	31	41	39	88	57	46	63	69	62	8	98
	100.0%	1.0%	2.4%	5.0%	6.6%	6.3%	14.1%	9.1%	7.4%	10.1%	11.1%	10.0%	1.3%	15.7%

網掛けは築 32 年経過したマンションの数及び割合

築 32 年以上経過したマンションの割合は、分譲が 36.8% であるのに対し、賃貸では 21.3% と分譲マンションの老朽化がよりすすんでいる状況が分かった。

② 住宅戸数

(回答数)

	合計	1～10戸	11～20戸	21～30戸	31～50戸	51～75戸	76～100戸	101戸以上	無回答
分譲	2,200	399	421	370	366	198	200	94	152
	100.0%	18.1%	19.1%	16.8%	16.6%	9.0%	9.1%	4.3%	6.9%
賃貸	623	318	143	53	23	16	7	3	60
	100.0%	51.0%	23.0%	8.5%	3.7%	2.6%	1.1%	0.5%	9.6%

※分譲の回答数は現地調査 A・B 分を含む。

住宅戸数を見ると、戸数の小さい建物の割合が賃貸マンションで多いことが分かった。

③ 居住者の属性（もっとも多い年齢層） （回答数）

	合計	60歳以上	40～59歳	40歳未満	無回答
分譲	229	39	125	26	39
	100.0%	17.0%	54.6%	11.4%	17.0%
賃貸	623	19	147	378	79
	100.0%	3.0%	23.6%	60.7%	12.7%

60歳以上の割合が分譲では17%に対し、賃貸では3%。また、40歳未満の割合は分譲が11.4%に対し賃貸では60.7%と分譲マンション居住者では高齢者の割合が賃貸に比べて高く、賃貸マンションでは40歳未満の居住者の割合が圧倒的に高いことが分かった。

④ 居住者の属性（もっとも多い世帯構成） （回答数）

	合計	ファミリー	夫婦のみ	単身	共同利用	無回答
分譲	229	87	42	52	8	40
	100.0%	38.0%	18.3%	22.7%	3.5%	17.5%
賃貸	623	45	58	420	14	86
	100.0%	7.2%	9.3%	67.4%	2.2%	13.8%

分譲マンションではファミリー世帯、賃貸マンションでは単身者がもっとも多い世帯構成のマンションの割合が高い。

⑤ 町会の加入状況 （回答数）

	合計	マンション全体でまとめて地元町会に参加	居住者が個別の参加	地元町会に加入していない	無回答
分譲	229	127	51	29	22
	100.0%	55.5%	22.3%	12.7%	9.6%
賃貸	623	243	111	196	73
	100.0%	39.0%	17.8%	31.5%	11.7%

地元町会に加入していない割合は、分譲で12.7%に対し賃貸では31.5%と賃貸マンションの方が加入していない割合が高い。

⑥ 防災用備蓄庫の有無 (回答数)

	合計	あり	なし	無回答
分譲	229	48	149	32
	100.0%	21.0%	65.1%	14.0%
賃貸	623	55	449	119
	100.0%	8.8%	72.1%	19.1%

防災用備蓄庫がある割合は、分譲が21%に対し、賃貸は8.8%と低く、賃貸マンションの方が防災への備えが不十分であることが分かった。

⑦ 日頃のマンション管理運営で困っていること (複数回答・上位5項目) (回答数)

分譲 n=229	役員等のなり手不足	居住者の高齢化	管理組合活動に無関心な居住者の増加	居住ルールを守らない居住者の増加	大規模地震に対する建物の耐震性
	78	74	53	53	44
	34.1%	32.3%	23.1%	23.1%	19.2%
賃貸 n=623	大地震に対する具体的な備えや取組の方法	大規模修繕工事の実施	大規模地震に対する建物の耐震性	居住ルールを守らない居住者の増加	大地震に対する設備の耐震性
	112	88	78	76	40
	18.0%	14.1%	12.5%	12.2%	6.4%

分譲では居住者に係る項目が上位を占めているのに対し、賃貸では建物の維持管理に係る項目が多い。

⑧ 長期修繕計画作成の有無 (回答数)

	合計	あり	なし	作成中	無回答
分譲	229	129	51	12	37
	100.0%	56.3%	22.3%	5.2%	16.2%
賃貸	623	57	429	35	102
	100.0%	9.1%	68.9%	5.6%	16.4%

賃貸マンションは長期修繕計画がない割合が約7割と高く、賃貸マンションの建物の維持管理に課題がある。

⑨ 耐震診断実施の有無 (回答数)

	合計	実施した	していない	無回答
分譲	72	33	36	3
	100.0%	45.8%	50.0%	4.2%
賃貸	109	20	72	17
	100.0%	18.3%	66.1%	15.6%

実施した割合は、分譲マンションが45.8%に対し賃貸マンションでは18.3%で、賃貸マンションで実施した割合が低い。

⑩ 共用部のバリアフリー工事済の有無 (回答数)

	玄関・共用廊下等の段差の解消	共用階段・廊下等の手すりの設置	車いすが通れる幅の確保	玄関自動ドアの設置	エレベーターかご内に手すりの設置
分譲	42	38	40	49	34
	18.3%	16.6%	17.5%	21.4%	18.2%
賃貸	42	57	55	49	16
	6.7%	9.1%	8.8%	7.9%	8.4%

賃貸マンションの方がバリアフリー工事が進んでいない状況が分かった。

イ 分譲マンションの分析

① 住宅戸数別管理組合の有無 (回答数)

	合計	1～10 戸	11～ 20戸	21～ 30戸	31～ 50戸	51～ 75戸	76～ 100戸	101戸 以上	無回 答
合計 a	229	28	23	33	51	30	12	30	22
あり	193	12	19	31	50	30	12	30	9
なし b	25	14	3	2	1	0	0	0	5
無回答	11	2	1	0	0	0	0	0	8
割合 b/a	10.9%	50.0%	13.0%	6.1%	2.0%	0%	0%	0%	22.7%

※割合は各住宅戸数区分ごとに管理組合がない割合

住宅戸数の小さな分譲マンションほど管理組合がないとした割合が多いこ
とが分かった。

② 住宅戸数別長期修繕計画作成の有無 (回答数)

	合計	1～10 戸	11～ 20戸	21～ 30戸	31～ 50戸	51～ 75戸	76～ 100戸	101戸 以上	無回 答
合計 a	229	28	23	33	51	30	12	30	22
あり	129	1	11	17	40	25	6	27	2
なし b	51	15	7	13	3	4	1	1	7
作成中	12	2	0	2	2	1	3	1	1
無回答	37	10	5	1	6	0	2	1	12
割合 b/a	22.3%	53.6%	30.4%	39.4%	5.9%	13.3%	8.3%	3.3%	31.8%

※割合は各住宅戸数区分ごとに長期修繕計画がある割合

住宅戸数の小さな分譲マンションに長期修繕計画がないとした割合が多い
ことが分かった。

ウ 賃貸マンションの分析

① 住宅戸数別経営者 (回答数)

	合計	1～10 戸	11～ 20戸	21～ 30戸	31～ 50戸	51～ 75戸	76～ 100戸	101戸 以上	戸数 不明
合計 a	623	318	143	53	23	16	7	3	60
個人 b	447	263	105	31	4	2	0	0	42
法人	132	34	33	21	16	11	7	3	7
その他	21	11	2	1	3	3	0	0	1
無回答	23	10	3	0	0	0	0	0	10
割合 b/a	71.7%	82.7%	73.4%	58.5%	17.4%	12.5%	0.0%	0.0%	70.0%

※割合は各住宅戸数区分ごとの個人オーナーが占める割合

個人オーナーの割合は、住宅戸数20戸以下の建物に多く占める。

② 経営者別賃貸住宅の経営状況 (回答数)

	合計	個人オーナー	法人	その他	無回答
合計 a	623	447	132	21	23
順調	157	111	39	4	3
ほぼ順調	316	227	70	9	10
やや厳しい	81	63	14	2	2
厳しい b	36	27	5	2	2
無回答	33	19	4	4	6
割合 b/a	5.8%	6.0%	3.8%	9.5%	8.7%

※割合は各経営者区分ごとの「厳しい」と回答した割合

経営状況が「厳しい」と回答した割合はいずれも1割未満であり、特に法人では3.8%と一番低かった。

③ 経営者別防災用備蓄庫の有無 (回答数)

	合計	個人オーナー	法人	その他	無回答
合計 a	623	447	132	21	23
あり b	55	38	13	1	3
なし	449	322	99	17	11
無回答	119	87	20	3	9
割合 b/a	8.8%	8.5%	9.8%	4.8%	13.0%

※割合は各経営者区分ごとに「あり」と回答した割合
 防災用備蓄庫の有無の割合は、個人オーナーと法人であまり差がなく、その他の区分が一番低かった。

④ 長期修繕計画作成の有無 (回答数)

	合計	個人オーナー	法人	その他	無回答
合計 a	623	447	132	21	23
あり	57	38	17	2	0
なし b	429	315	85	16	13
作成中	35	19	13	2	1
無回答	102	75	17	1	9
割合 b/a	68.9%	70.5%	64.4%	76.2%	56.5%

※割合は各経営者区分ごとに「なし」と回答した割合
 長期修繕計画がないとした割合は、法人が一番低く、その他の区分が一番高かった。

4 新宿区住宅まちづくり審議会及びマンション専門家の意見

（1）新宿区住宅まちづくり審議会における意見

同審議会では、第4次新宿区住宅マスタープランの策定に向けた審議をいただいている。その中で区内のマンションに係る課題について、マンション実態調査の結果を踏まえた主な意見は、次のとおりである。

【主な意見】

- ① 安全・安心な住まいづくり・まちづくりにおいて、マンションの特性に応じた新たな防災施策の検討が必要。
- ② 分譲マンションの老朽化への対応として、建替えや大規模修繕がスムーズに実施できるよう、技術的な面や管理組合運営の面から、管理組合に対してより一層の支援が必要。また、管理組合がない又は機能していないマンションに対しては、管理不全状態にならないよう、管理組合が機能する支援の工夫が必要。さらに、賃貸マンションの特性に応じた管理の適正化と再生への支援のあり方の検討が必要。
- ③ さらなる改善が必要な住宅の質及び住環境において、住宅性能水準（バリアフリー化）の向上が必要。
- ④ 少子高齢化の進行にともなう住生活への影響において、高齢者の居住の安定や子育て世帯への支援が必要。
- ⑤ 住宅まちづくりに求められる活発な地域コミュニティにおいて、マンション住民のより一層の地域活動への参加が必要。
- ⑥ 多様な住まい方への対応と住宅の確保に支援を要する世帯への対応において、増加するワンルームマンションへの引き続きの対応が必要。

(2) マンションに関する専門家の意見

区内マンションの課題について、次のマンション管理の専門家にそれぞれご意見を伺った。

- ・新宿区マンション管理相談員
- ・公益社団法人東京都宅地建物取引業協会新宿区支部
- ・公益社団法人全日本不動産協会東京都本部新宿支部

【主な意見】

① 分譲マンションの主な課題

- ・建物の安全性の確保や維持管理等への無関心居住者の増加、居住者の高齢化、管理組合等の専門的知識不足、管理会社任せ、マンション管理の専門家活用の意欲がない。
- ・建物の劣化に伴い、特に外壁タイルの剥落、残置高置水槽の落下、外付看板の落下（複合用途の場合）、ブロック煉瓦塀倒壊、1階ピロティ構造の危険性が増す。
- ・規約設定、会計報告、居住者管理、修繕履歴管理ができていないマンションでは、管理不全に対する改善意識醸成や検討開始発議が起こりにくい。
- ・躯体管理の基本は修繕履歴管理と長期修繕計画策定だが、重要性を訴えても専門性が高すぎて興味がわかず、計画期間30年となると自分事と思えず、計画作成だけでも結構な金額を要する。
- ・共用部分のバリアフリー化については、費用と改修工事の優先順位づけから合意形成が難しい。
- ・マンションにおけるコミュニティ形成については、防災対策の必要性が求められる中、居住者の連帯意識は醸成できていない。
- ・小規模なマンションでは居住者の集まる集会室等がなくコミュニティ形成につながらない。

② 賃貸マンションの主な課題

- ・建物の耐震性について心配している家主は多いが耐震診断費用がかかるためためらっている現状がある。
- ・建物の老朽化による外壁タイル等の落下の危険性がある。
- ・オーナーが居住していない場合に、老朽化や修繕の遅れが目立つ。
- ・小規模な賃貸マンションでは管理人を常駐する余裕がないため、共用部分の清掃などが課題。
- ・賃貸マンションでは、オーナーが利益確保を重視した場合に長期的な建物の管理は軽視されがちである。築年数が経過すると賃料を安く設定することで対処するオーナーも目立つ。
- ・長期的な建物管理の適正化と再生については、修繕費用がない場合もある。収益との兼ね合いでどこまでできるかが課題。
- ・古い建物について、バリアフリーのためのエレベーターやスロープを設置することは、場所、費用の面で難しい。また、新築の場合でも、エレベーターを設置すると管理料が高額になることが多い。
- ・賃貸マンションの共用部分はほとんどバリアフリー化されてない。収益を優先するために共用部分に資金はかけられない現状がある。
- ・入居者同士の交流や町会への参加等をいやがる人が多い。特に単身のサラリーマン、学生に多いと思う。
- ・外国人等の混在による言語の問題やワンルームマンション居住者の生活時間帯の違い等から賃貸マンションにおいてコミュニティは形成されていない。

5 区におけるマンションの課題

前記の分析・ご意見を踏まえ区におけるマンションの課題を、以下のとおり整理した。

（1）マンション共通の課題

<建物等ハード面の課題>

- ・長期修繕計画の不備
分譲で約2割、賃貸で約7割のマンションが長期修繕計画を作成していない。
- ・建物の老朽化の進行
築32年以上経過した建物の割合が分譲で36.8%、賃貸で21.3%となっており、特に分譲マンションの老朽化が進んでいる。
- ・建物の耐震性の不足
耐震対策は分譲マンションの方が進んではいるが、耐震診断の実施した割合はいずれも5割に届かない等、分譲・賃貸いずれも課題として残っている。
- ・進まない共用部分のバリアフリー化
分譲マンションにおける共用部のバリアフリー化は、前回調査に比べて進んでいない。また、賃貸マンションは分譲マンションに比べて共用部分のバリアフリー化がされていない。
- ・高齢者の居住の安定や子育て世帯への対応
少子高齢化が進行している中で、高齢者の居住の安定や子育て世帯への一層の支援が必要。
- ・ワンルームマンションへの引き続きの対応
ワンルーム（専用面積30㎡未満の住戸）住戸があるマンションが分譲で約3割、賃貸で約6割ある。

<建物の維持管理等ソフト面の課題>

- ・管理不全になりやすい小規模マンションへの対応
総住戸数が30戸以下のマンションの割合が分譲では全体の5割を超え、賃貸では8割を超えている。分譲の小規模マンションでは、マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づいた体制、方法によらず建物の維持管理を行っていることが課題である。また、賃貸では小規模な建物は、人的、情報、資金等脆弱な体制での経営が多いと考えられる。

- ・マンション防災への取組が不十分

賃貸に比べ分譲マンションの方が防災への取組が進んでいるが、まだまだいずれも十分とは言えない状況。また、賃貸マンションでは個人オーナー、賃貸マンションを事業としている法人等経営者の属性による防災への取り組みに違いは見られなかった。

- ・マンション居住者のコミュニティ形成の困難さ

居住者に外国人がいるマンションの割合は分譲で約5割、賃貸で約3割である。また、賃貸は特に単身世帯が多い。言語や生活習慣の違い、生活時間帯の違い等からくるコミュニティ形成の困難さが伺える。

- ・マンション居住者の地域コミュニティへの参加の促進

地元町会に加入していない割合は、分譲で12.7%に対し、賃貸では31.5%ある。

（2）分譲マンションの課題

<建物等ハード面の課題>

- ・居住者の高齢化

分譲マンションでは高齢化が進んでいる。

<建物の維持管理等ソフト面の課題>

- ・建物の維持管理等への関心の低さ

新宿区マンション管理相談員からの意見、現地訪問調査での感想等から建物の維持管理への関心の低さが伺える。

- ・管理組合の弱体化等

管理組合があっても役員等のなり手不足、管理組合活動に無関心な居住者の増加等により管理組合が弱体化してる。また、管理組合のない分譲マンションも存在している。

- ・連絡窓口の不在

アンケート調査協力依頼のハガキやアンケート調査票を郵送したが、不達が多数あった。また、現地訪問調査でも管理組合と接触できたマンションはごく僅かであった。

（3）賃貸マンションの課題

＜建物の維持管理等ソフト面の課題＞

- ・ 建物の維持管理と収益とのバランスの兼ね合い
建物の維持管理と収益とのバランスを無視できない。

- ・ 個人オーナーの高齢化

今回の調査に対し、高齢を理由に調査に協力できないという申し出が複数あった。個人オーナーの高齢化により、今後、管理不全の賃貸マンションの増加が懸念される。

印刷物作成番号

2016-17-4014

新宿区マンション実態調査報告書（課題分析編）

平成29年3月発行

編集・発行

新宿区都市計画部住宅課

東京都新宿区歌舞伎町1-4-1

電話 03（5273）3567（直通）

新宿区は、環境への負荷を少なくし、未来の環境を創造するまちづくりを推進しています。
本誌は森林資源の保護とリサイクルの促進のため、古紙を利用した再生紙を使用しています。