

新宿区タワーマンション 実態調査報告書

令和2年（2020年）3月

 新 宿 区

目 次

I	調査の目的	1
II	調査の対象	1
	1. 管理組合向けアンケート調査	1
	2. タワーマンション居住者向けアンケート調査	1
	3. タワーマンション居住者向けインタビュー調査	1
	4. 町会・自治会向けインタビュー調査	1
III	調査の実施概要	2
	1. 管理組合向けアンケート調査	2
	2. タワーマンション居住者向けアンケート調査	3
	3. タワーマンション居住者向けインタビュー調査	4
	4. 町会・自治会向けインタビュー調査	5
	5. 報告書の見方	6
IV	調査結果	7
	1. 管理組合向けアンケート調査	7
	(1) 管理組合向けアンケート調査結果	7
	① マンションの概要について	7
	② 居住者の属性等の状況	44
	③ 修繕積立金・管理費について	53
	④ マンションの設備・建物について	65
	⑤ 長期修繕・大規模修繕計画について	68
	⑥ 管理組合運営について	78
	⑦ 民泊について	89
	⑧ マンション内コミュニティについて	90
	⑨ 地域との交流に関して	96
	⑩ 防災に関して	99
	⑪ 今後の取組について	108
	⑫ 行政への要望	114
	(2) 管理組合向けアンケート調査結果のまとめ	119

2.	タワーマンション居住者向けアンケート調査	122
(1)	タワーマンション居住者向けアンケート調査結果	122
①	お住まいのマンションについて	122
②	マンション内居住者とのお付き合いについて	137
③	地域の住民とのお付き合いや交流について	162
④	防災について	182
⑤	子育て環境について	198
⑥	高齢者の環境について	207
⑦	管理組合の活動について	211
⑧	行政情報に関すること	217
⑨	回答者ご自身について	223
(2)	タワーマンション居住者向けアンケート調査結果のまとめ	246
3.	タワーマンション居住者向けインタビュー調査	249
(1)	タワーマンション居住者向けインタビュー調査の状況	249
(2)	タワーマンション居住者向けインタビュー調査結果	250
(3)	タワーマンション居住者向けインタビュー調査結果のまとめ	255
4.	町会・自治会向けインタビュー調査	257
(1)	町会・自治会向けインタビュー調査結果	257
(2)	町会・自治会向けインタビュー調査結果のまとめ	268
5.	集計結果と他の調査との比較	269
V	新宿区の施策と他自治体の関連施策	279
1.	新宿区の施策	279
2.	都道府県・政令指定都市の関連施策	284
3.	特別区におけるマンション施策	289
VI	今後の取組の方向性	293
1.	マンションの維持管理にかかる課題と今後の取組の方向性	293
2.	タワーマンション内のコミュニティづくり、タワーマンションと地域との コミュニティづくりに向けた今後の取組の方向性	295
3.	むすび	302
	資料編	303
1.	管理組合向けアンケート調査票	304
2.	タワーマンション居住者向けアンケート調査票	315

I 調査の目的

新宿区の各地で、まちづくりが進められる中、20階建て以上の超高層マンション、いわゆるタワーマンションが建築され、今後も供給が見込まれる状況である。

タワーマンションの建設により、まちの姿が大きく変わってきていることから、良好なマンションの維持管理や、コミュニティづくりが課題となっている。

そのため、本調査は、タワーマンションでの居住環境を把握し、今後のマンションの維持管理やマンション内のコミュニティづくり、地域コミュニティなどの施策に反映することを目的として実施した。

II 調査の対象

1. 管理組合向けアンケート調査

42棟中 30棟 28管理組合

調査時点で区内には20階以上のタワーマンションが42棟あるため、これを調査の対象とした。また、42棟中1棟は住戸なし、11棟は賃貸マンションで管理組合がなく対象外とした。なお、3棟で1つの管理組合を組織しているタワーマンションがあったため、棟数と管理組合数が2棟異なっている。

2. タワーマンション居住者向けアンケート調査

42棟中 40棟 9,313世帯

42棟中1棟は住戸なし。1棟は調査期間内に調査の同意が得られなかった。

3. タワーマンション居住者向けインタビュー調査

42棟中 15棟 53名

管理組合、管理会社への調査協力依頼の際、インタビュー調査に協力いただける居住者を紹介いただいた。

4. 町会・自治会向けインタビュー調査

町会区域内にタワーマンションが所在する 24町会中 23町会

24町会中 23町会から回答が得られた。1町会については調査期間中に回答が得られなかった。

Ⅲ 調査の実施概要

本調査では「Ⅱ 調査の対象」に記載のとおり、管理組合と居住者へのアンケート調査に合わせて、53名のタワーマンション居住者にインタビュー調査を実施するとともに、タワーマンションが所在する地域の町会・自治会へのインタビュー調査を行うことで、タワーマンションの居住者の意識と町会の意向を照らし合わせることを試みた。

なお、居住者向けアンケート調査の実施に当たっては、回収率の向上を図るために、インターネットによる回答を可能としたほか、国勢調査など統計法に基づく基幹統計調査の経験のある者を調査員としたことにより、回収率は31.0%と先行自治体の実績を超える結果となった。とりわけ、調査員が全戸配付したマンションだけで見ると回収率は38.8%となり、一定の成果を得ることができた。

1. 管理組合向けアンケート調査

(1) 調査の目的

区内のタワーマンションの管理組合を対象として、維持管理の状況及びコミュニティに関する活動、意識、要望等を把握することを目的として調査を行った。

(2) 調査の方法

分譲タワーマンションの管理会社、管理組合を、新宿区職員及び本調査の受託者のマンション管理士が同行し、調査の趣旨を事前に説明するとともに、管理組合向けアンケート調査票を配付し、記入後新宿区の担当課に返送する方式とした。

(3) 調査の期間

令和元年11月10日から令和2年2月7日まで

(4) 回答の状況

対象マンションである28管理組合全てから回収した。

(5) 調査の結果

7ページから121ページのとおり

2. タワーマンション居住者向けアンケート調査

(1) 調査の目的

タワーマンションの課題として、コミュニティ形成の難しさや近年の自然災害における対策などが各メディア等に取り上げられる中、区内のタワーマンションに居住する方を対象として、その意識やマンション内の交流、地域活動への参加状況等を把握することを目的として調査を行った。

(2) 調査の方法

対象世帯につき、調査員の棟内への立ち入りに協力が得られた場合は調査員によるアンケート調査票の戸別配付、その他は郵送とし、回答は新宿区担当課への郵送又はインターネットによる回答を選択できることとした。なお、言語は、日本語、英語、中国語又は韓国語のうちから選択できるようにした。

(3) 調査の期間

令和元年11月25日から令和2年2月7日まで

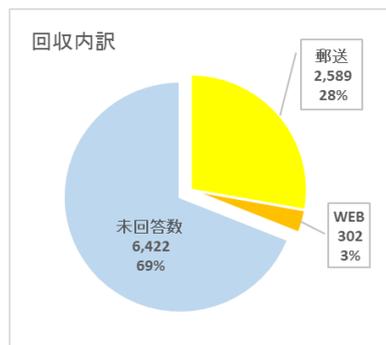
(4) 回収の状況

9,433世帯のうち郵便の戻りが120通で、9,313世帯が有効数となった。回収の状況は以下のとおりである。

回収合計：2,891件（回収率：31.0%）

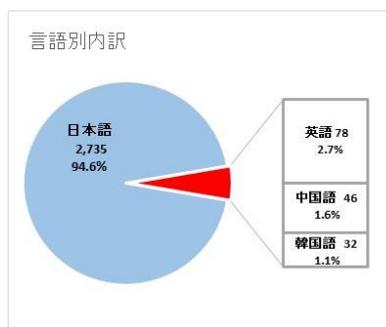
① 回収内訳

郵送による回答	2,589件
WEBによる回答	302件



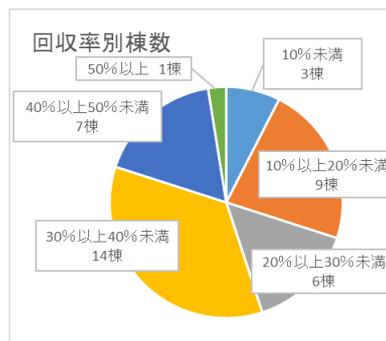
② 言語別内訳

日本語	2,735件	94.6%
英語	78件	2.7%
中国語	46件	1.6%
韓国語	32件	1.1%



③ 回収率別棟数

10%未満	3棟
10%以上20%未満	9棟
20%以上30%未満	6棟
30%以上40%未満	14棟
40%以上50%未満	7棟
50%以上60%未満	1棟



(5) 調査の結果

122ページから248ページのとおり

3. タワーマンション居住者向けインタビュー調査

(1) 調査の目的

居住者の声を直接聞き、調査票による居住者向けアンケートを補完することを目的として調査を行った。

(2) 調査の方法

受託者のマンション管理士が対象マンションを訪問し、対面によるインタビューを行った。

(3) 調査の期間

令和元年12月7日から令和2年2月2日まで

(4) インタビューの状況

15棟53名の方々のインタビューを行った。53名の内訳は以下のとおりである。

〔年齢構成〕

30代 6名、40代 7名、50代 13名、60代 12名、70代以上 15名

〔性別〕

男性 35名、女性 18名

(5) 調査の結果

249ページから256ページのとおり

4. 町会・自治会向けインタビュー調査

(1) 調査の目的

タワーマンションに対する地元町会の意向、交流の現状及び要望等について把握することを目的として調査を行った。

(2) 調査の方法

受託者のマンション管理士が、対象の町会長にインタビューを行った。

(3) 調査の期間

令和元年12月11日から令和2年2月21日まで

(4) インタビューの状況

対象24町会中22町会の会長にインタビューを実施した。1町会には調査票を郵送し、回答を得た。1町会は調査期間中に回答が得られなかった。

(5) 調査の結果

257ページから268ページのとおり

5. 報告書の見方

報告書の見方は以下のとおりである。

- (1) 集計は、小数点第 2 位を四捨五入している。したがって、数値の合計が 100.0%にならない場合がある。
- (2) 基数となるべき実数 (n) は、設問に対する回答者数である。
- (3) 複数回答の設問においては、回答数の合計を (MT) で示している。
- (4) 回答の割合 (%) は、その設問の回答者数を基数として算出している。したがって、複数回答の設問は全ての割合を合計すると 100.0%を超えている。
- (5) 本文や図表中の選択肢表記は、場合によって語句を短縮・簡略化している。

IV 調査結果

1. 管理組合向けアンケート調査

(1) 管理組合向けアンケート調査結果

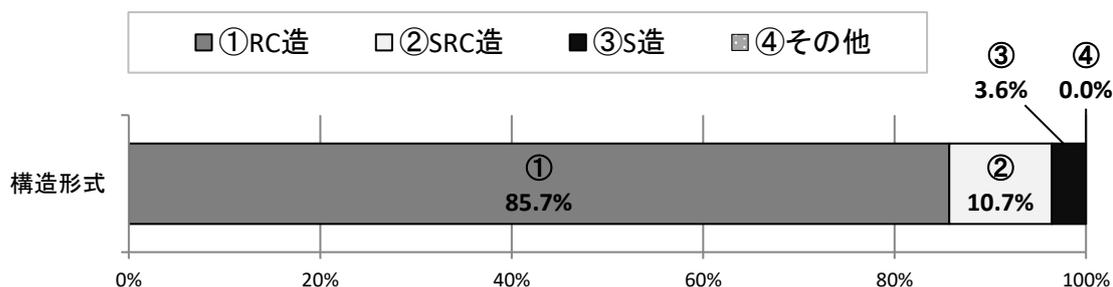
① マンションの概要について

問1 マンションの概要についてお尋ねします。選択肢のあるものは○を、選択肢のないものは内容をご記入ください。

【構造形式】 (n=28)

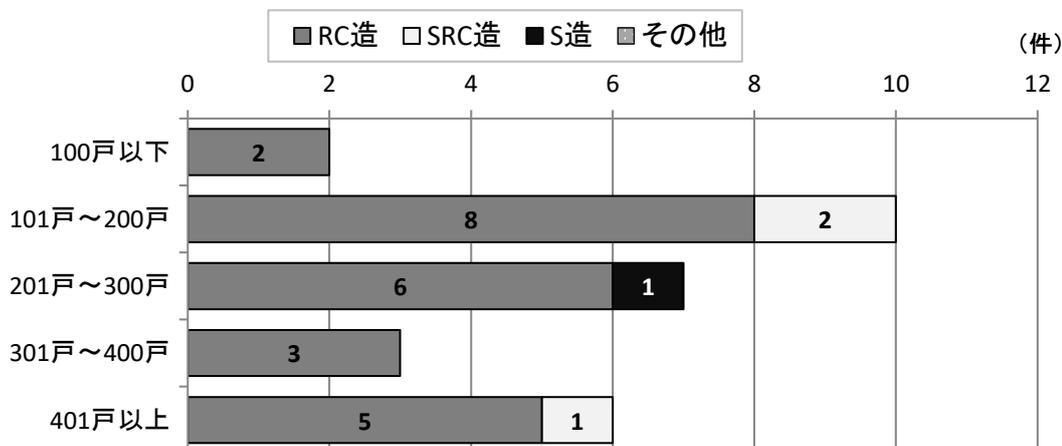
1. RC造（鉄筋コンクリート造）	24 件	85.7 %
2. SRC造（鉄骨鉄筋コンクリート造）	3	10.7
3. S造（鉄骨造）	1	3.6
4. その他 （無回答）	0	0.0

「RC造」が85.7%と最も多く、次いで「SRC造」が10.7%であった。



【総戸数別】

どの規模のマンションでも「RC造」がほとんどを占めているが、一部「SRC造」であった。また、「201戸～300戸」のマンションで「S造」が1件あった。



【完成年別】

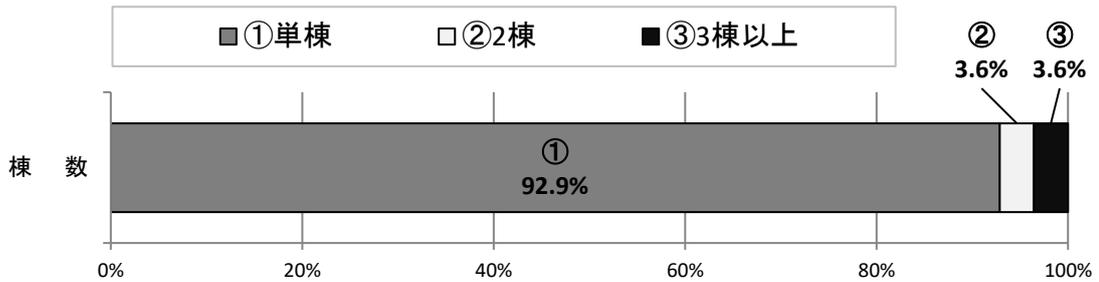
どの区分でも「RC造」での建設が多く、「SRC造」については「平成10年以前」と「平成21年以降」に分布している。「S造」のマンションは「平成11年～平成20年」に建設されたマンションであった。



【棟数】 (n=28)

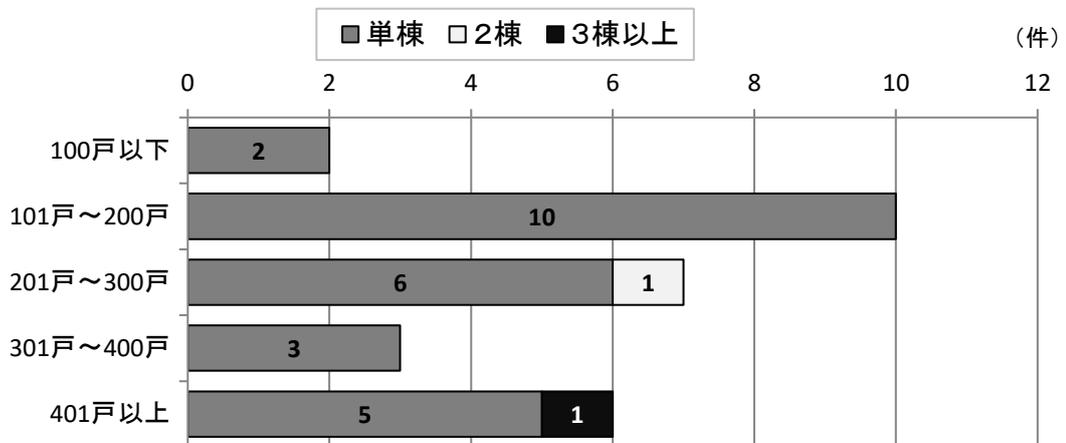
1. 単棟	26 件	92.9 %
2. 2棟	1	3.6
3. 3棟以上 (無回答)	1	3.6
	0	

「単棟」が92.9%と最も多く、次いで「2棟」「3棟以上」が各3.6%であった。



【総戸数別】

戸数にかかわらず単棟が多く、「2棟」と回答したマンションは「201戸～300戸」のマンションであり、「3棟以上」としたマンションは「401戸以上」であった。



【完成年別】

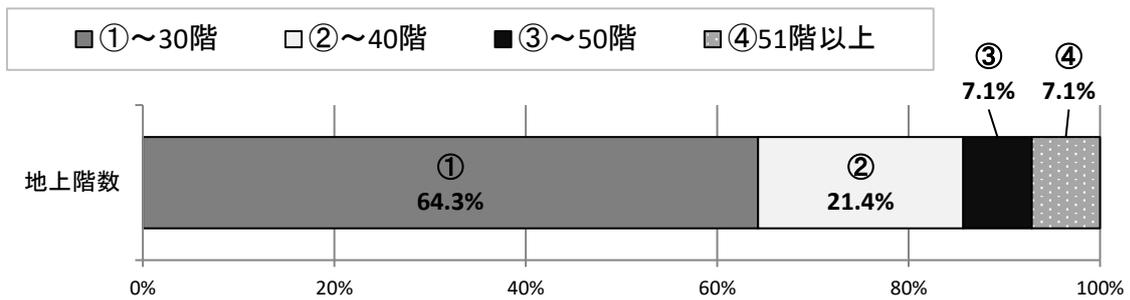
「平成10年以前」に建築されたマンションのうち1件のマンションが「3棟以上」の建設であったが、それ以降「3棟以上」での建設はされていない。また、「平成11年～平成20年」では、1件のマンションが「2棟」の建設であったが、平成21年以降複数棟での建設はされていない。



【地上階数】 (n=28)

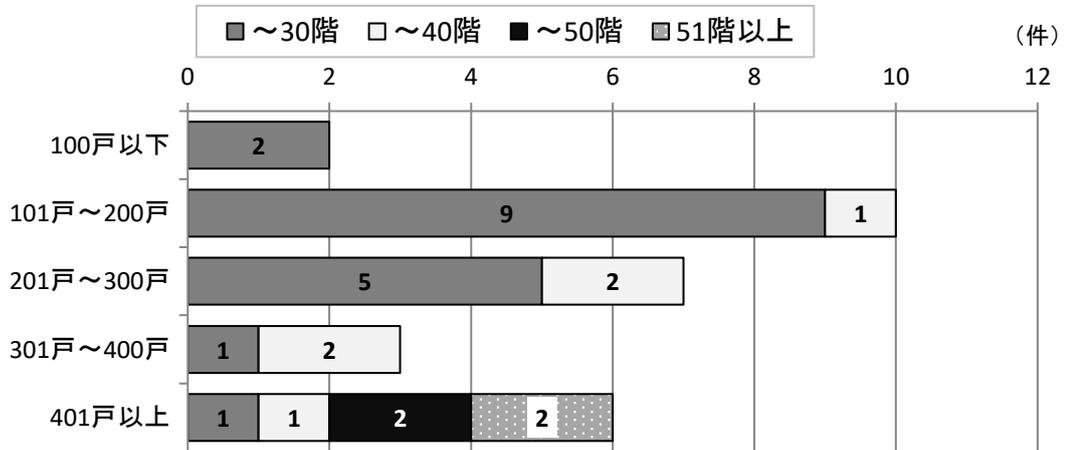
1. ～30階	18件	64.3%
2. ～40階	6	21.4
3. ～50階	2	7.1
4. 51階以上	2	7.1
(無回答)	0	

「～30階」が64.3%と最も多く、次いで「～40階」が21.4%、「～50階」「51階以上」が各7.1%であった。



【総戸数別】

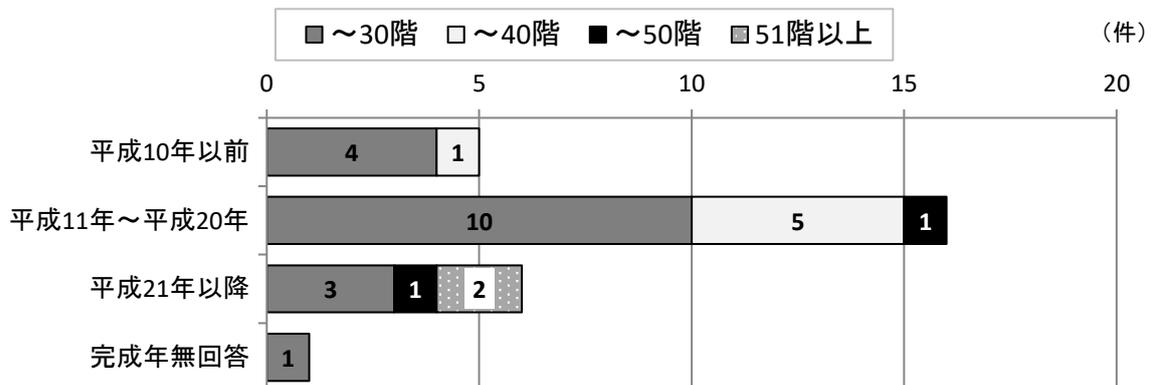
「100戸以下」「101戸～200戸」「201戸～300戸」のマンションではほとんどで「～30階」であるが、「301戸～400戸」「401戸以上」のマンションでは31階以上が多くなる。



【完成年別】

「平成10年以前」は全て40階以下、「平成11年～平成20年」は全て50階以下であった。「平成21年以降」には「51階以上」が2件建設されている。

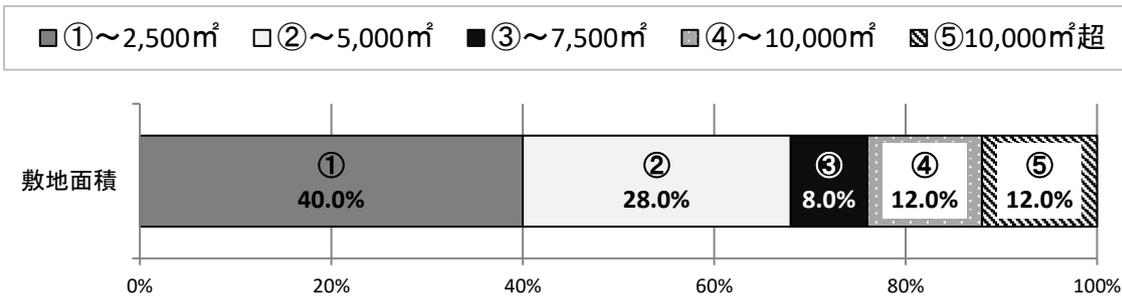
また、マンションの階数は、完成年が新しいマンションほど「～30階」までの割合が減る傾向であり、高層化が進んでいる。



【敷地面積】 (n=25)

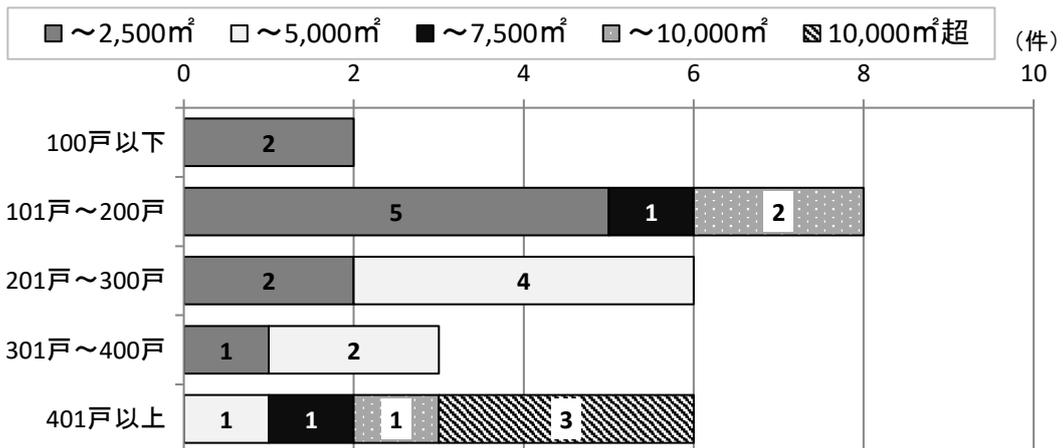
1. ~2,500 m ²	10 件	40.0 %
2. ~5,000 m ²	7	28.0
3. ~7,500 m ²	2	8.0
4. ~10,000 m ²	3	12.0
5. 10,000 m ² 超 (無回答)	3	12.0

「~2,500 m²」が40.0%と最も多く、次いで「~5,000 m²」が28.0%であった。敷地面積の平均は5,160 m²である。



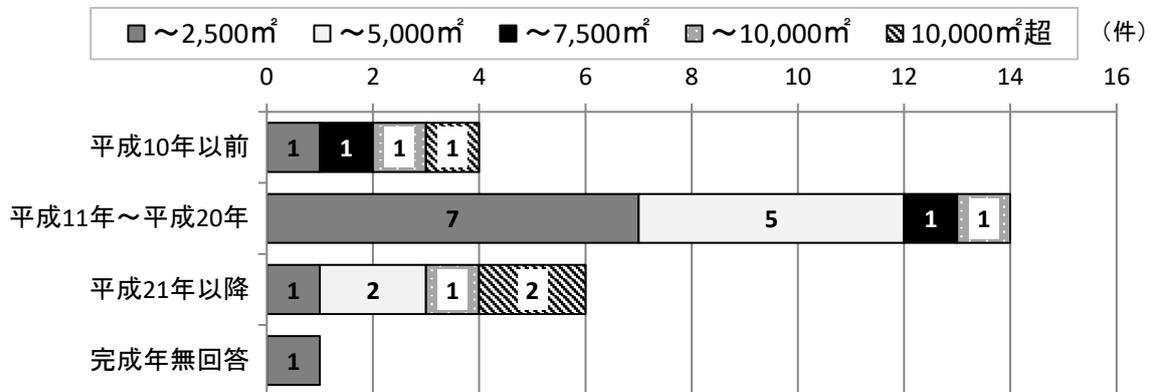
【総戸数別】

「100戸以下」「101戸~200戸」では「~2,500 m²」の割合が最も高く、「201戸~300戸」「301戸~400戸」では「~5,000 m²」の割合が最も高く、「401戸以上」では「10,000 m²超」の割合が最も高く、規模が大きくなるにつれて、敷地面積が大きくなる傾向であった。



【完成年別】

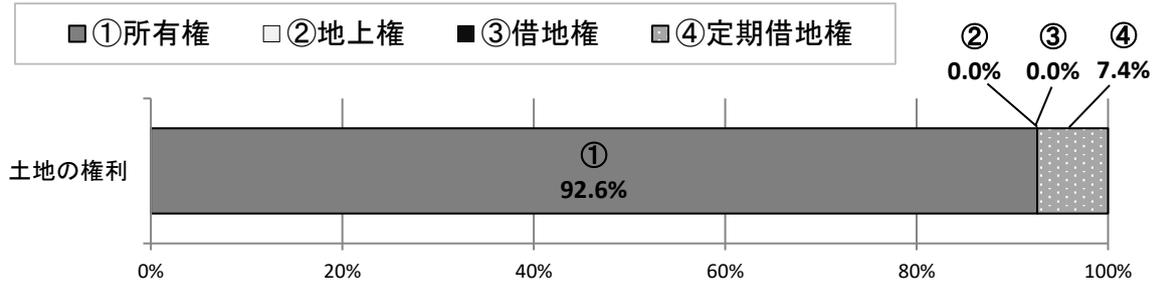
「平成10年以前」では、敷地面積は「 $\sim 2,500\text{m}^2$ 」 \sim 「 $10,000\text{m}^2$ 超」に分散している。「平成11年 \sim 平成20年」では、 $5,000\text{m}^2$ までが12件と多くの割合を占めている。「平成21年以降」では、 $5,000\text{m}^2$ 以下と $5,000\text{m}^2$ 超で半数に分かれている。



【土地の権利】 (n=27)

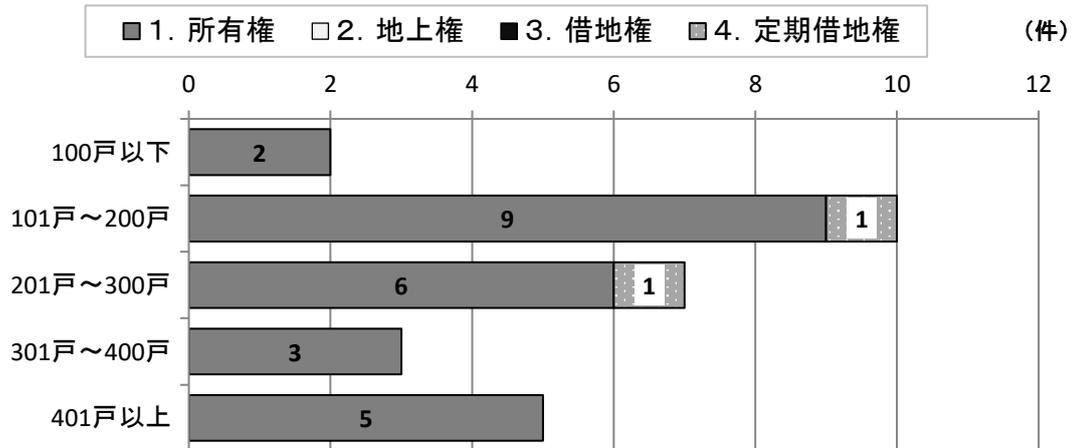
1. 所有権	25 件	92.6 %
2. 地上権	0	0.0
3. 借地権	0	0.0
4. 定期借地権	2	7.4
(無回答)	1	

「所有権」が92.6%と最も多く、次いで「定期借地権」が7.4%であった。



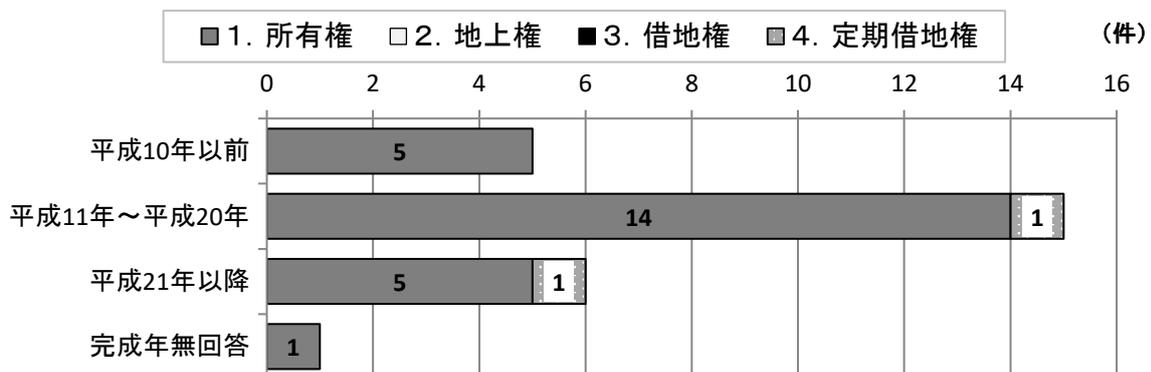
【総戸数別】

「定期借地権」は「101戸～200戸」「201戸～300戸」に各1件であった。



【完成年別】

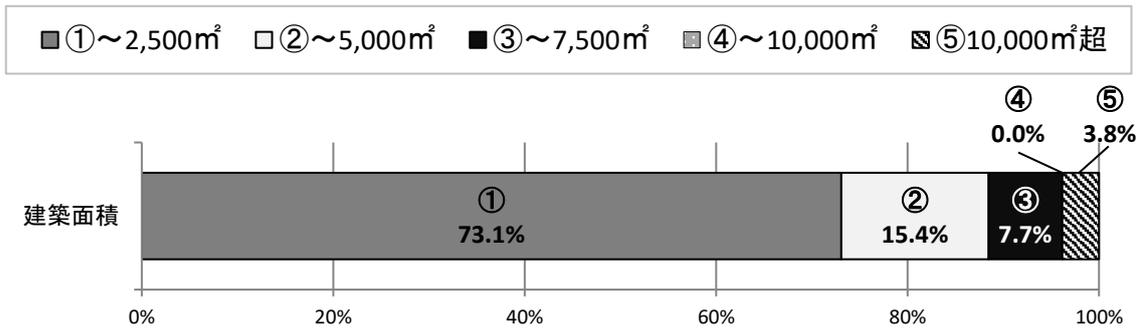
「定期借地権」は、「平成11年～平成20年」「平成21年以降」に各1件であった。



【建築面積】 (n=26)

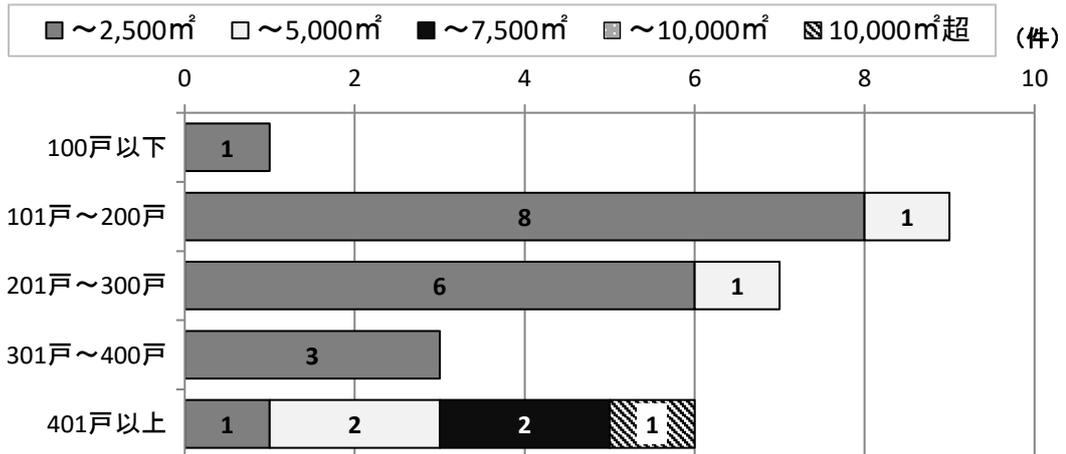
1. ~2,500㎡	19件	73.1%
2. ~5,000㎡	4	15.4%
3. ~7,500㎡	2	7.7%
4. ~10,000㎡	0	0.0%
5. 10,000㎡超	1	3.8%
(無回答)	2	

「~2,500㎡」が73.1%と最も多く、次いで「~5,000㎡」が15.4%であった。



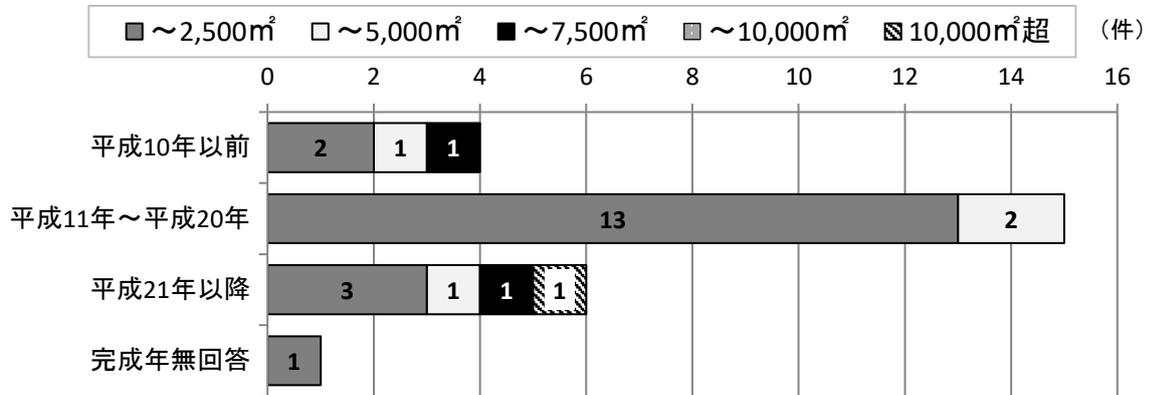
【総戸数別】

「401戸以上」を除いた各戸数帯で「~2,500㎡」が最も高い割合であった。「~5,000㎡」は、「101戸~200戸」「201戸~300戸」に各1件であった。「401戸以上」では「~5,000㎡」「~7,500㎡」が各2件となっており、全体的には戸数が少ないほど建築面積も小さい傾向であった。



【完成年別】

「平成11年～平成20年」では、「～2,500㎡」が13件と大きな割合を占めている。
「平成21年以降」になると、「～2,500㎡」のマンションの割合が該当区分の半数と減少しており、建築面積が大きくなる傾向であった。

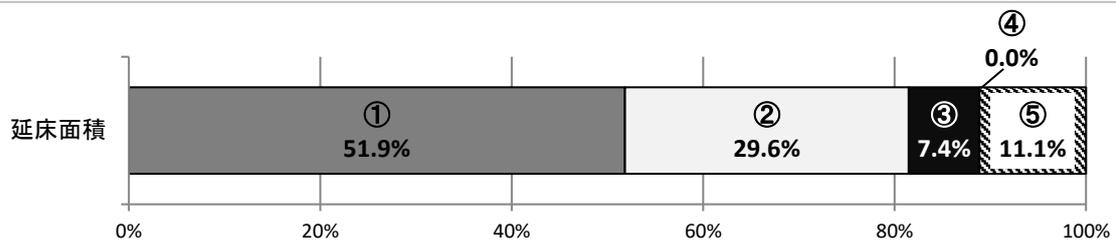


【延床面積】 (n=27)

1. ~25,000 m ²	14 件	51.9 %
2. ~50,000 m ²	8	29.6
3. ~75,000 m ²	2	7.4
4. ~100,000 m ²	0	0.0
5. 100,000 m ² 超 (無回答)	3	11.1
	1	

「~25,000 m²」が51.9%と最も多く、次いで「~50,000 m²」が29.6%であった。

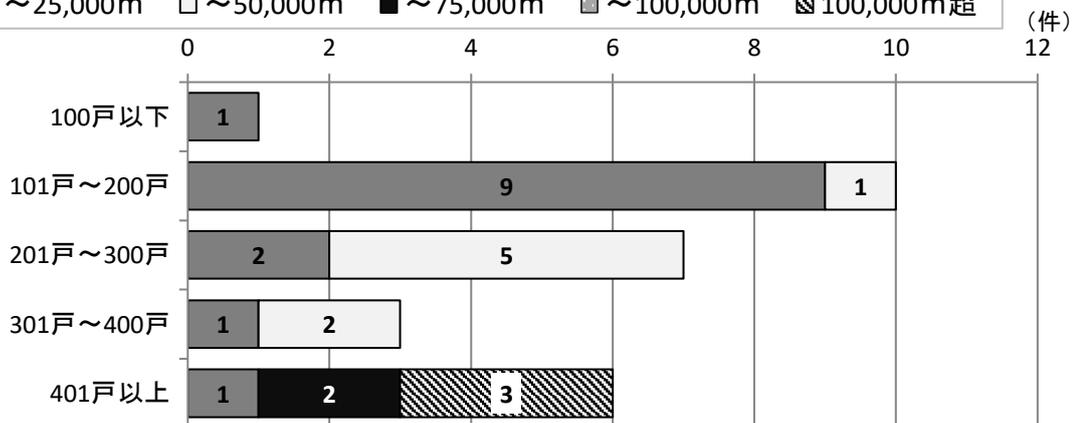
■①~25,000m² □②~50,000m² ■③~75,000m² ■④~100,000m² ▨⑤100,000m²超



【総戸数別】

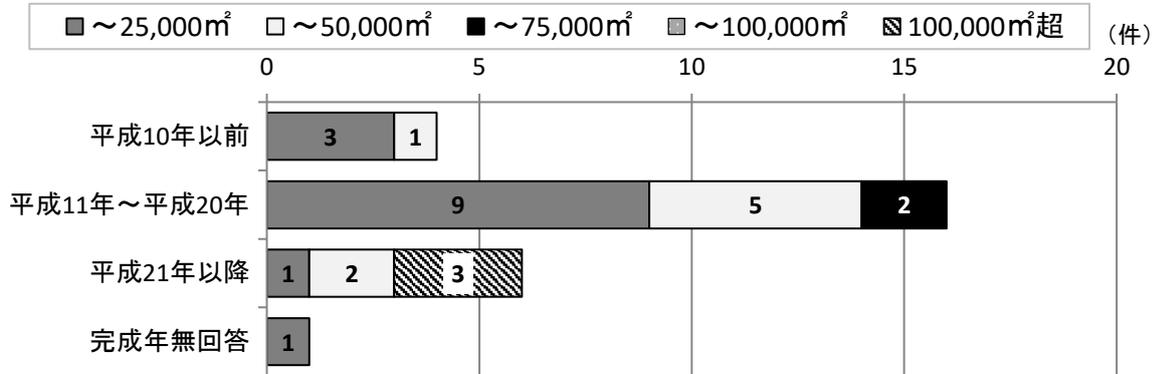
400戸までのマンションでは全てが50,000 m²以下であるが、「401戸以上」では50,000 m²以下は1件のみで、「100,000 m²超」が50%（3件）であった。

■~25,000m² □~50,000m² ■~75,000m² ■~100,000m² ▨100,000m²超



【完成年別】

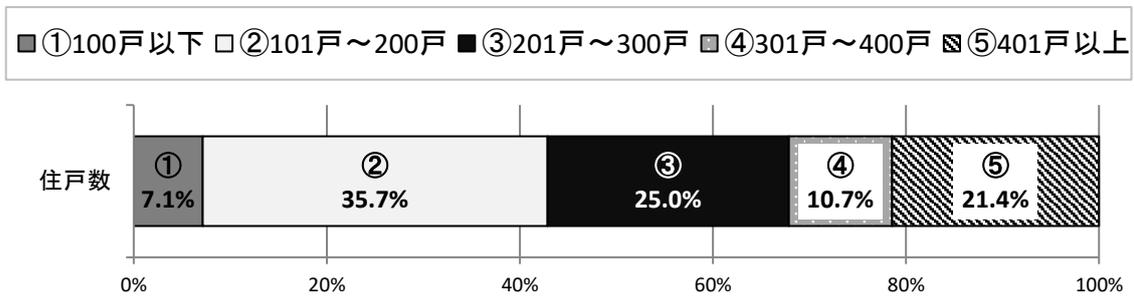
完成年が新しいマンションほど「～25,000㎡」の割合は減少しており、延床面積が大きくなる傾向であった。「100,000㎡超」は「平成21年以降」にのみ建設されている。



【住戸数（事務所・店舗数含まない）】 (n=28)

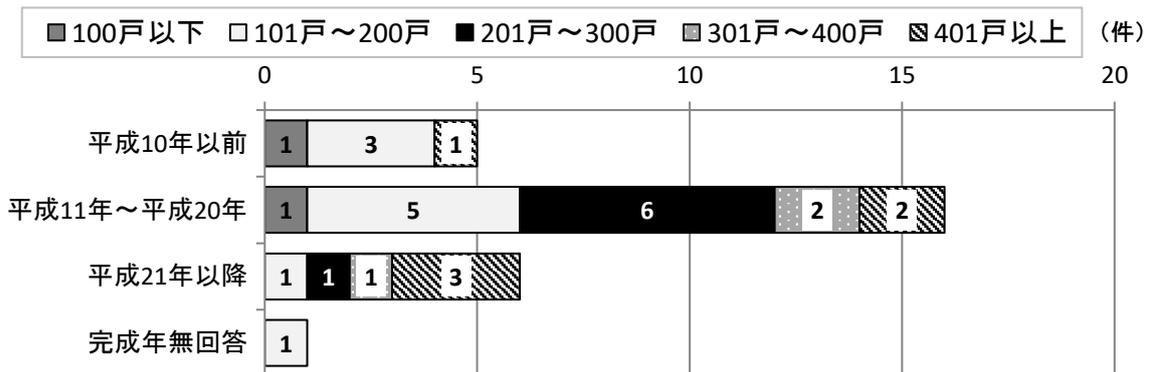
1. 100戸以下	2件	7.1%
2. 101戸～200戸	10	35.7
3. 201戸～300戸	7	25.0
4. 301戸～400戸	3	10.7
5. 401戸以上	6	21.4
(無回答)	0	

「101戸～200戸」が35.7%と最も多く、次いで「201戸～300戸」が25.0%、「401戸以上」が21.4%であった。また、全体の住戸数の合計は9,221戸であり、1棟当たりの住戸数の平均は329戸である。



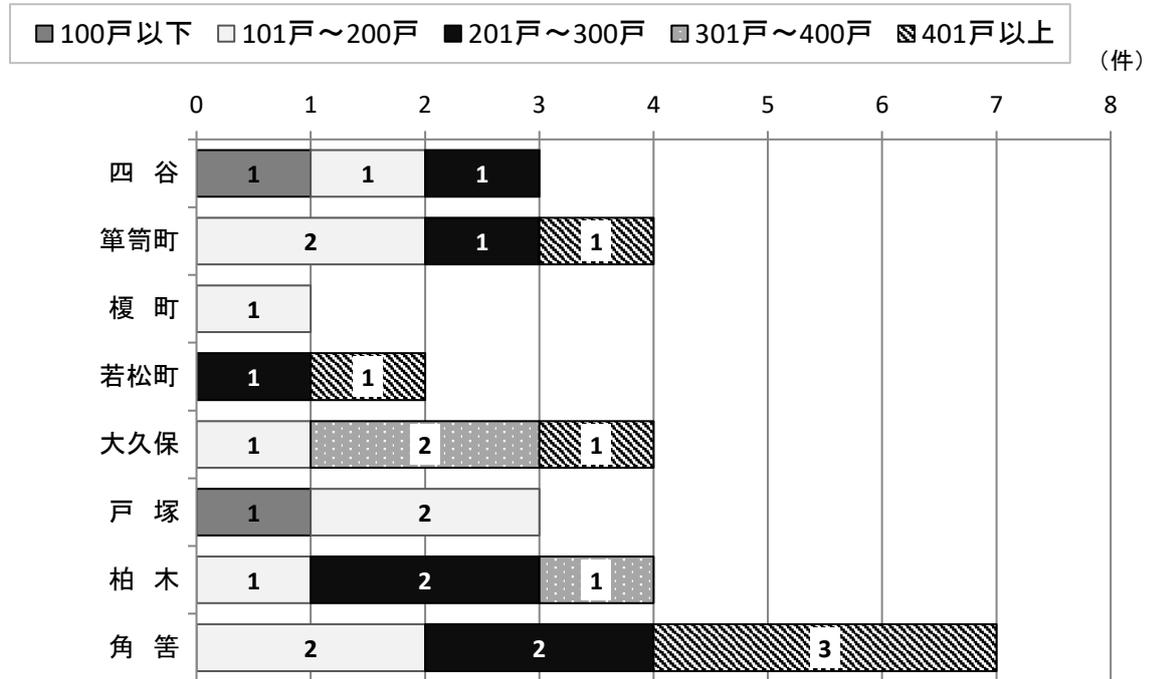
【完成年別】

「平成10年以前」では「101戸～200戸」が60%（3件）と最も多く、「平成11年～平成20年」では「201戸～300戸」が37.5%（6件）と最も多い。「平成21年以降」では「100戸以下」のマンションはなく、「401戸以上」が半数を占め、完成年が新しくなるにつれて、規模が大きくなる傾向であった。



【地域別】

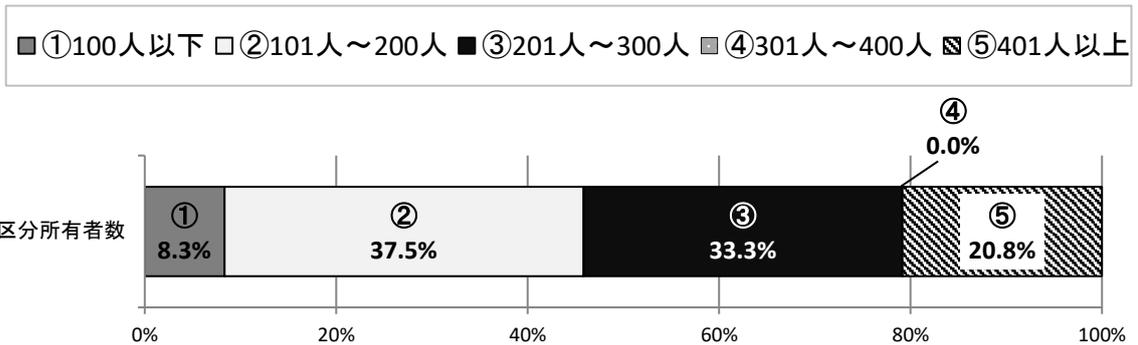
地域別では、「100戸以下」は「四谷」「戸塚」にのみ分布し、「401戸以上」は「簞笥町」「若松町」「大久保」「角筈」に分布している。



【区分所有者数】 (n=24)

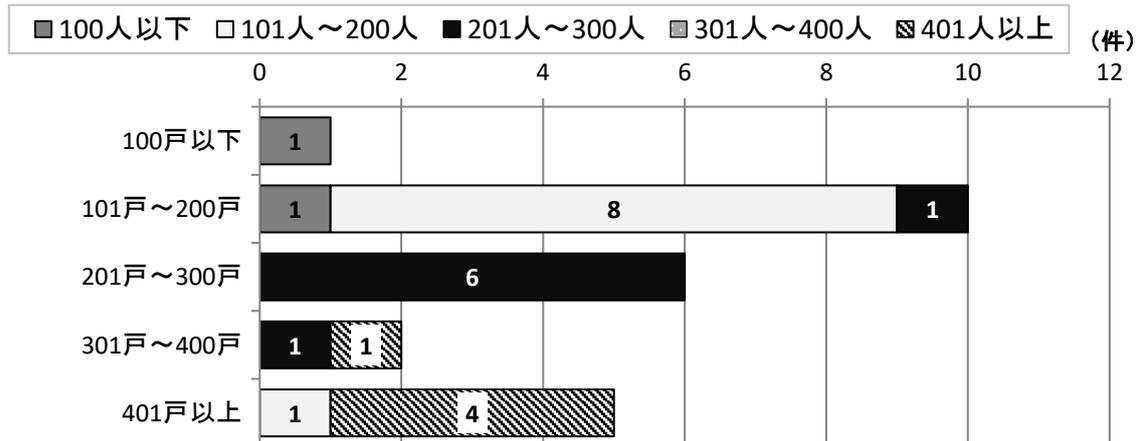
1. 100人以下	2件	8.3%
2. 101人～200人	9	37.5
3. 201人～300人	8	33.3
4. 301人～400人	0	0.0
5. 401人以上	5	20.8
(無回答)	4	

「101人～200人」が37.5%と最も多く、次いで「201人～300人」が33.3%であった。区分所有者数の平均は309人である。



【総戸数別】

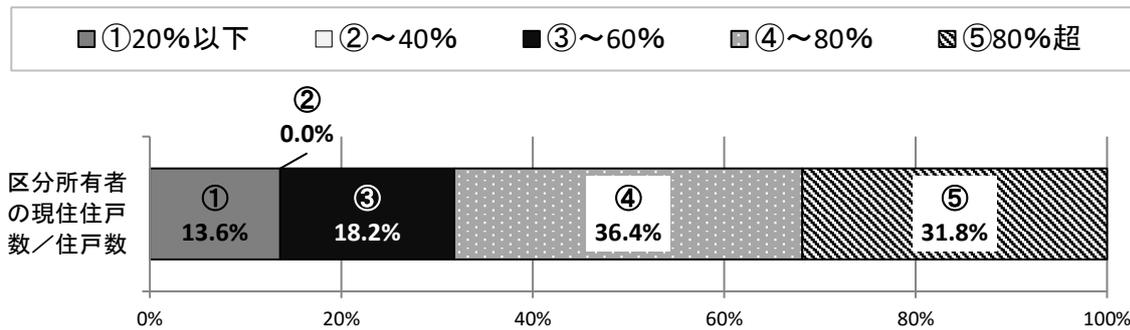
区分所有者数と総戸数に大きな差はないが、「401戸以上」のうち1件は区分所有者が「101人～200人」と少なく、1区分所有者が多くの住戸を所有しているところがあった。



【区分所有者の現住住戸数／住戸数】 (n=22)

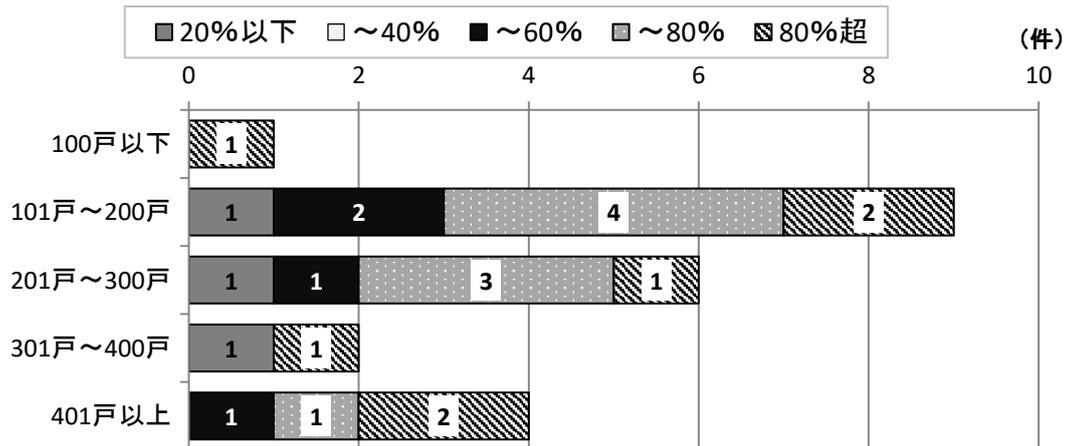
1. 20%以下	3件	13.6%
2. ~40%	0	0.0%
3. ~60%	4	18.2%
4. ~80%	8	36.4%
5. 80%超	7	31.8%
(無回答)	6	

「~80%」が36.4%と最も多く、次いで「80%超」が31.8%であった。「20%以下」は3件であった。



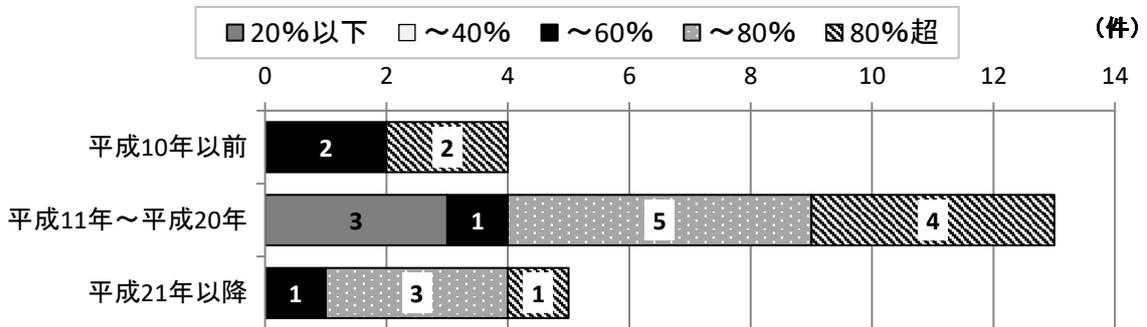
【総戸数別】

「100戸以下」の1件は「80%超」であった。「101戸~200戸」「201戸~300戸」ではほぼ半数が「~80%」であった。「301戸~400戸」「401戸以上」では半数が「80%超」であった。



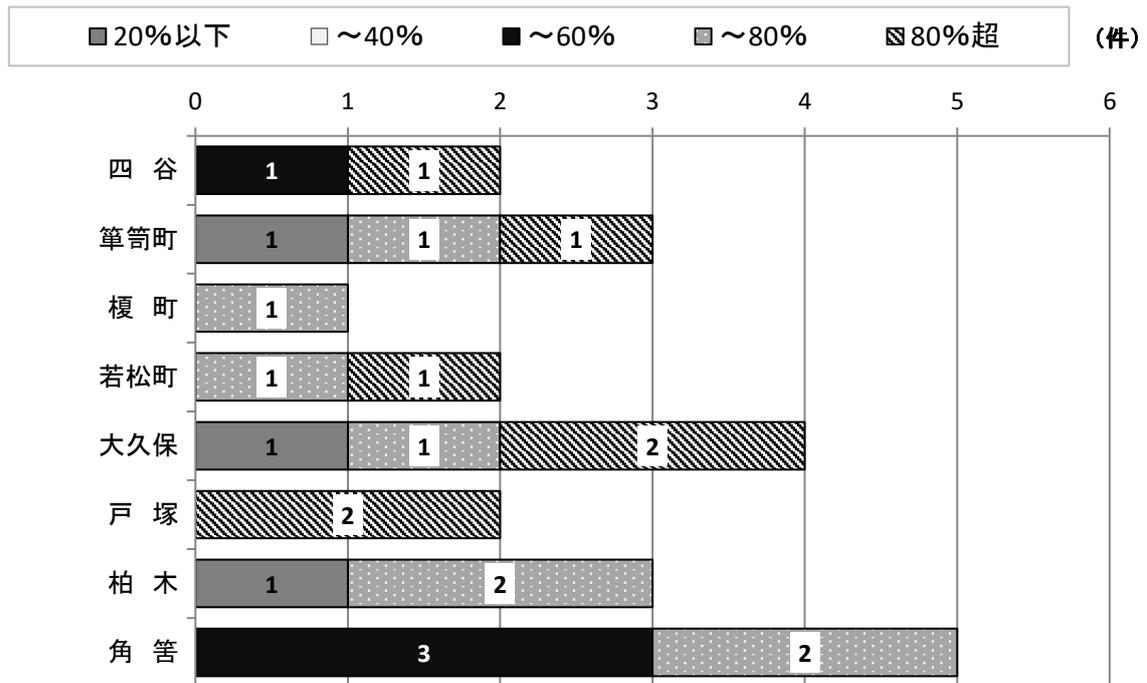
【完成年別】

「平成11年～平成20年」にのみ「20%以下」3件が分布している。



【地域別】

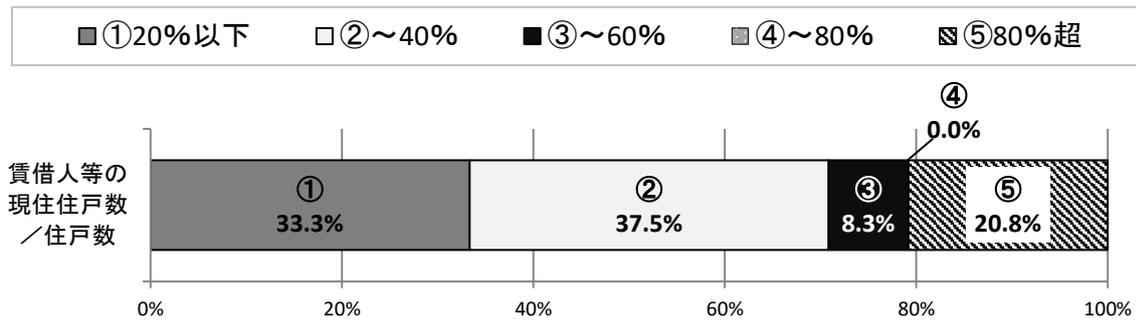
「戸塚」では2件とも「80%超」であった。



【賃借人等の現住住戸数／住戸数】 (n=24)

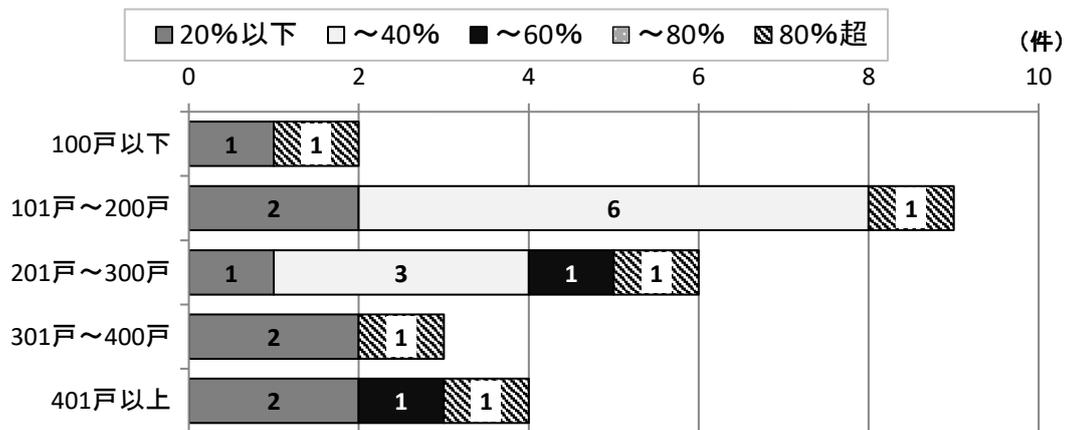
1. 20%以下	8 件	33.3 %
2. ~40%	9	37.5
3. ~60%	2	8.3
4. ~80%	0	0.0
5. 80%超	5	20.8
(無回答)	4	

「~40%」が 37.5%と最も多く、次いで「20%以下」が 33.3%であり、40%以下で約70%を占めていた。



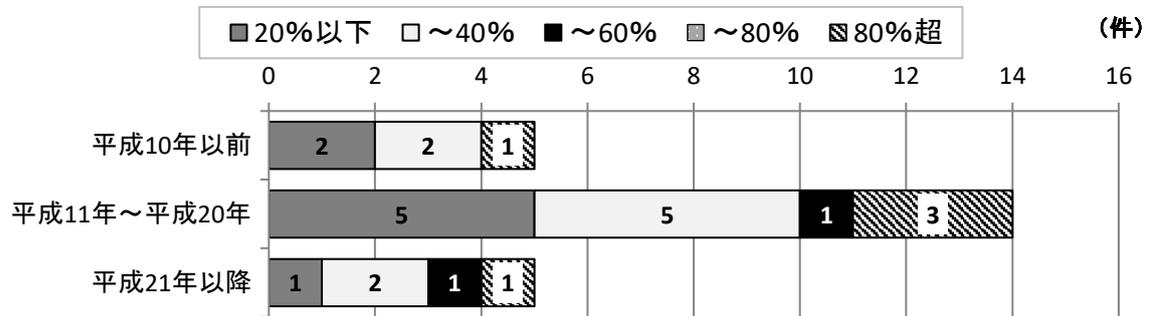
【総戸数別】

「101戸~200戸」「201戸~300戸」では「~40%」が最も多かった。



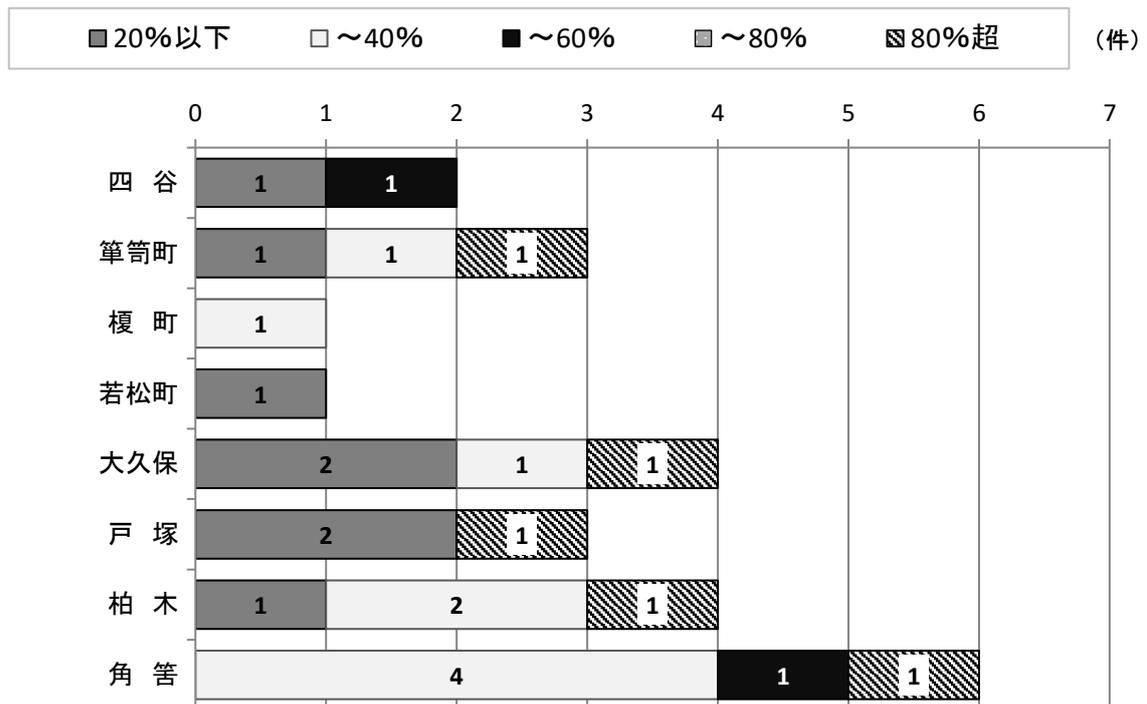
【完成年別】

各区分において「20%以下」「~40%」が多かった。



【地域別】

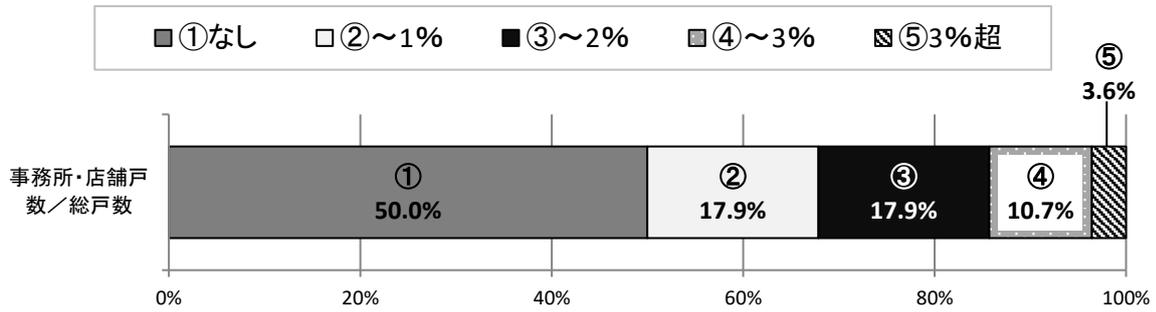
「角筈」では「~40%」が4件と多い。「若松町」では「20%以下」が1件と最も少なかった。



【事務所・店舗戸数／総戸数】 (n=28)

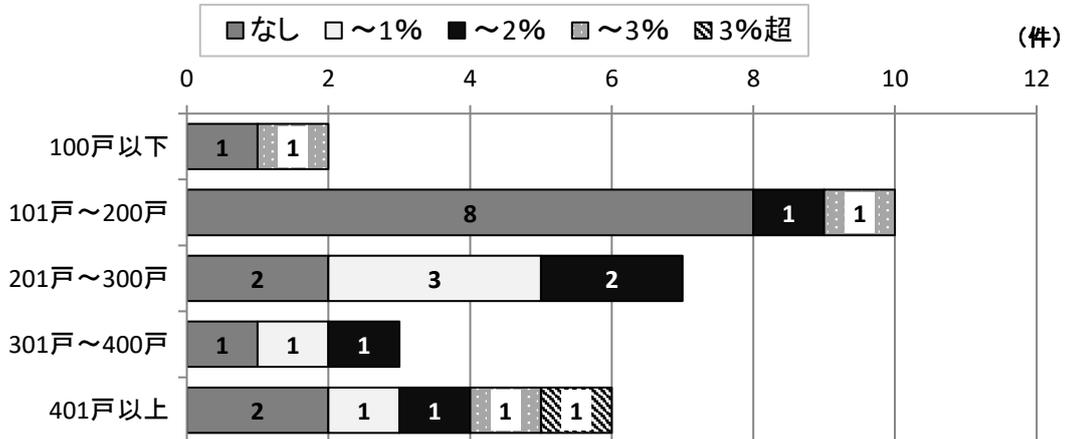
1. なし	14 件	50.0 %
2. ～1%	5	17.9
3. ～2%	5	17.9
4. ～3%	3	10.7
5. 3%超 (無回答)	1	3.6
	0	

半数が事務所・店舗の併用された複合型マンションであった。また、全体の平均値は1.6%であった。



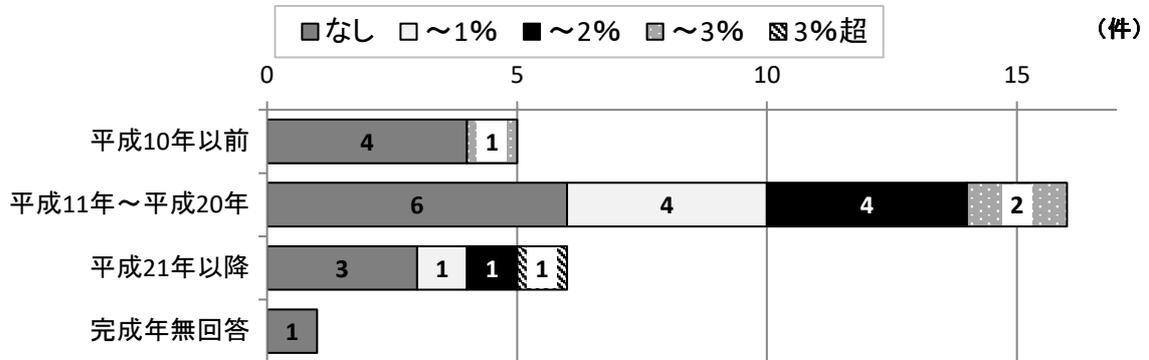
【総戸数別】

200戸以下のマンションでは4分の1が複合型マンションである一方、201戸以上のマンションでは7割近くが複合型マンションであった。



【完成年別】

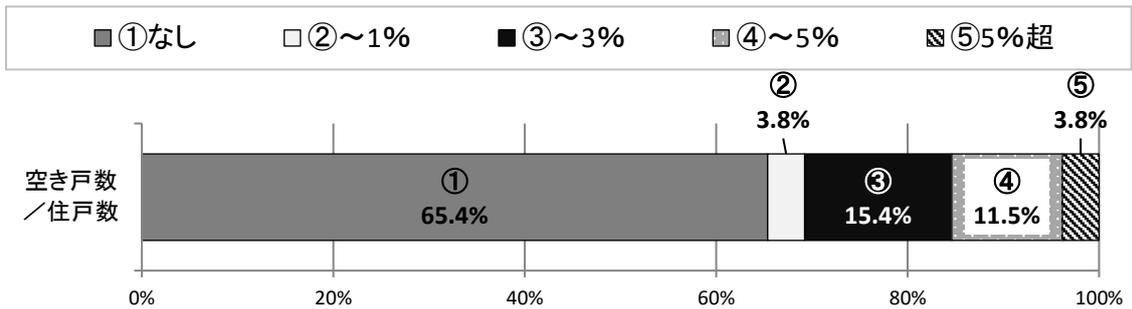
「平成10年以前」では、複合型マンションは20%と最も少なかった。それ以降の年代では半数以上が複合型マンションであった。



【空き戸数／住戸数】 (n=26)

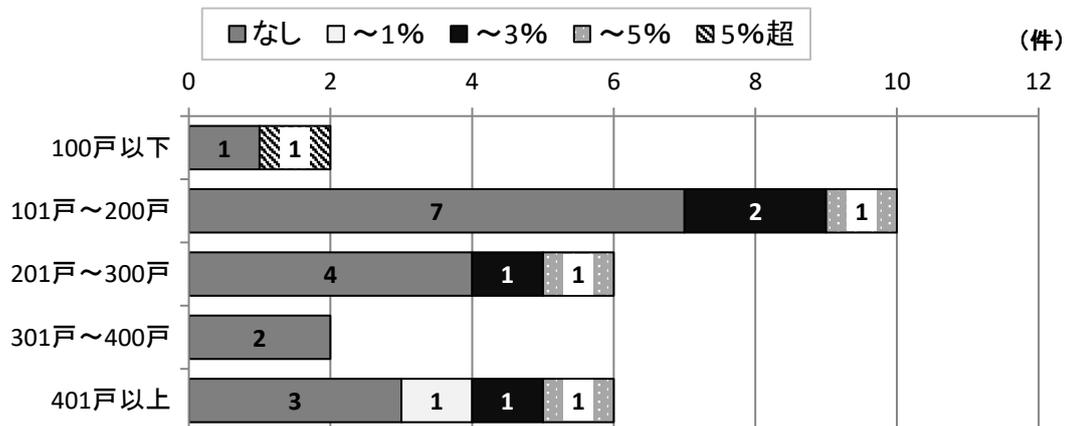
1. なし	17 件	65.4 %
2. ～1%	1	3.8
3. ～3%	4	15.4
4. ～5%	3	11.5
5. 5%超	1	3.8
(無回答)	2	

65.4%が「なし」となっており、空き住戸がある場合、「～3%」が15.4%と最も多く、次いで「～5%」が11.5%であった。また、全体の平均値は0.8%であった。



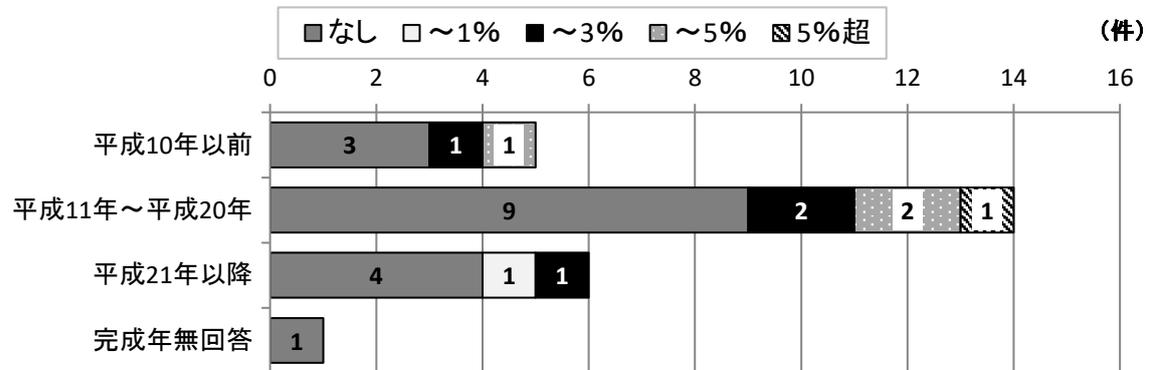
【総戸数別】

「301戸～400戸」の2件では空き住戸「なし」であったが、それ以外は全ての区分で空き住戸が発生している。



【完成年別】

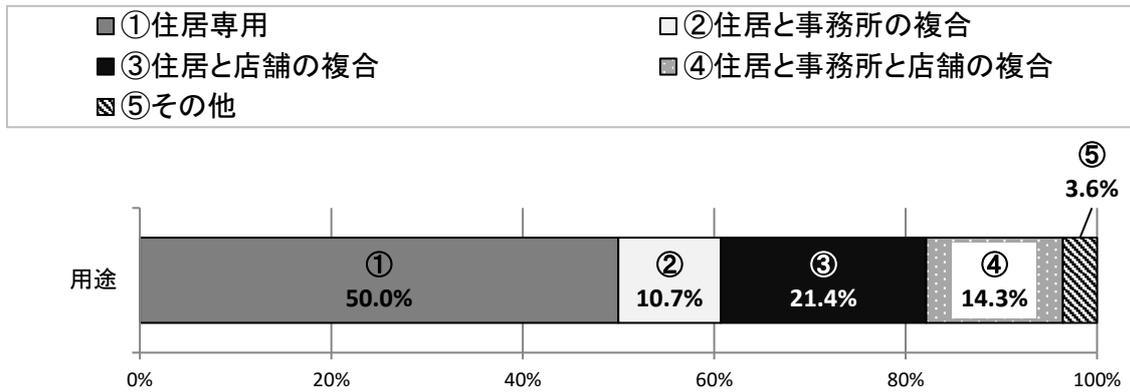
全ての区分で空き住戸が発生しているが、「平成11年～平成20年」で「5%超」の空き住戸が発生しているマンションがある。



【用途】 (n=28)

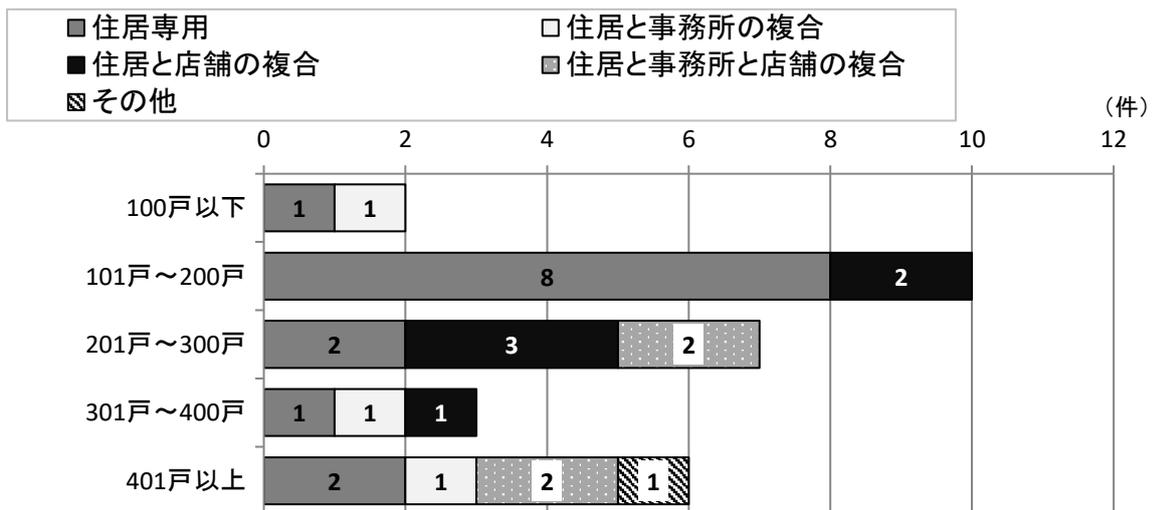
1. 住居専用	14 件	50.0 %
2. 住居と事務所の複合	3	10.7
3. 住居と店舗の複合	6	21.4
4. 住居と事務所と店舗の複合	4	14.3
5. その他 (無回答)	1 0	3.6

半数が複合型マンションであり、複合型の中では「住居と店舗の複合」の割合が 21.4%と最も高かった。



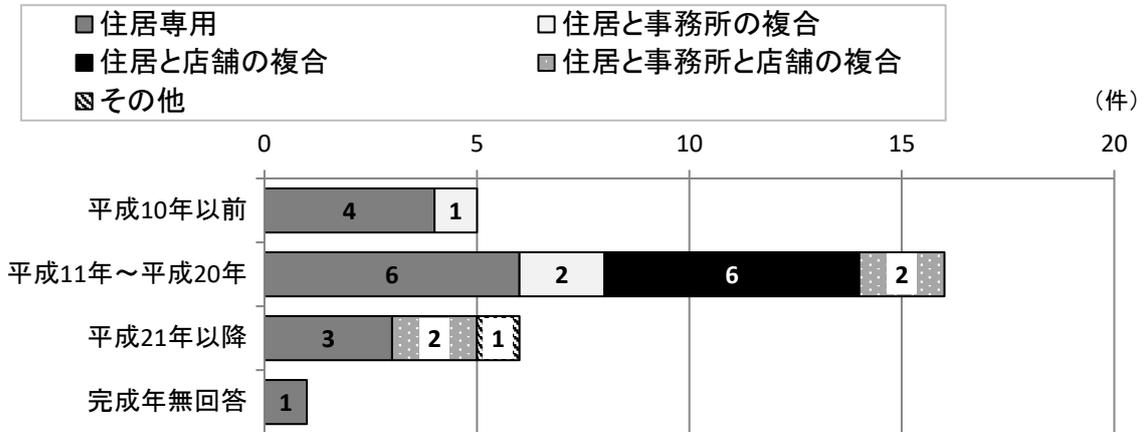
【総戸数別】

200 戸以下のマンションでは 4 分の 1 が複合型マンションであり、201 戸以上のマンションでは 7 割近くが複合型マンションであった。



【完成年別】

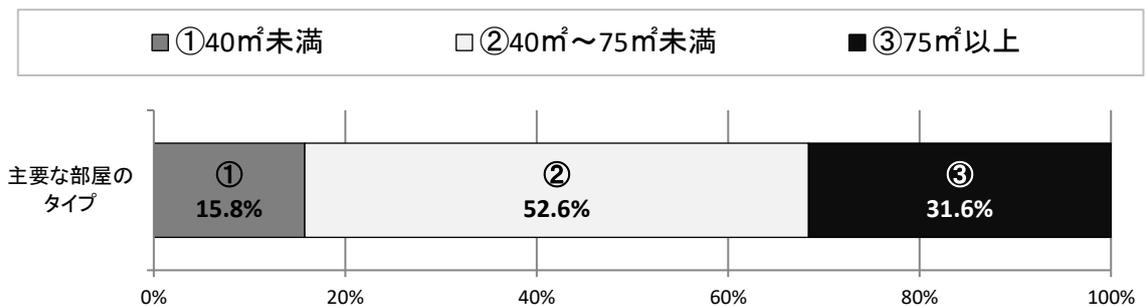
「平成10年以前」では複合型マンションの割合は20%（1件）にとどまり、その内訳は事務所複合型であった。それ以降の年代では半数以上が複合型マンションであった。



【主要な部屋のタイプ】 (n=19)

1. 40㎡未満	3件	15.8%
2. 40㎡～75㎡未満	10	52.6%
3. 75㎡以上	6	31.6%
(無回答)	9	

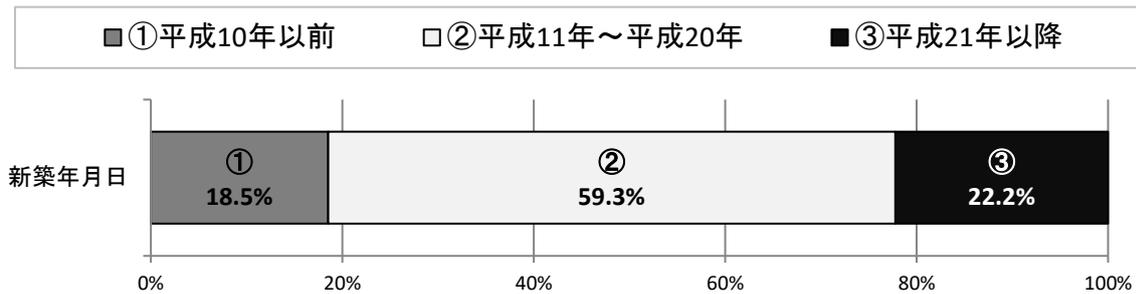
「40㎡～75㎡未満」が約半数を占めていた。



【新築年月日】 (n=27)

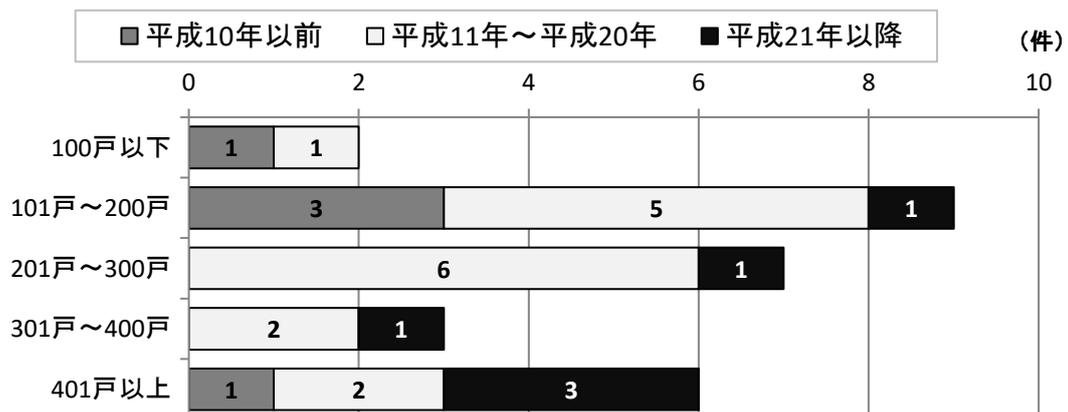
1. 平成 10 年以前	5 件	18.5 %
2. 平成 11 年～平成 20 年	16	59.3
3. 平成 21 年以降 (無回答)	6	22.2
	1	

「平成 11 年～平成 20 年」に建設されたマンションが 59.3%と最も多く、次いで「平成 21 年以降」が 22.2%であった。



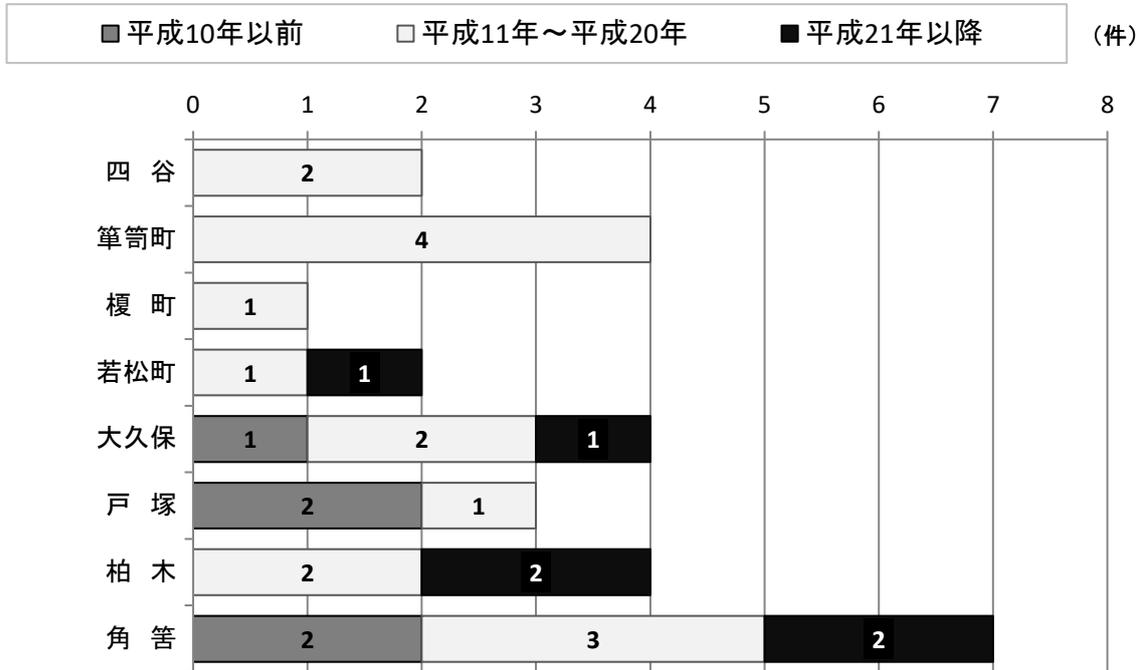
【総戸数別】

「100 戸以下」のマンションは「平成 21 年以降」建設されておらず、101 戸から 400 戸までのマンションでは「平成 11 年～平成 20 年」に建設された割合が最も高かった。また、「401 戸以上」のマンションでは「平成 21 年以降」に建設された割合が 50%と最も高かった。



【地域別】

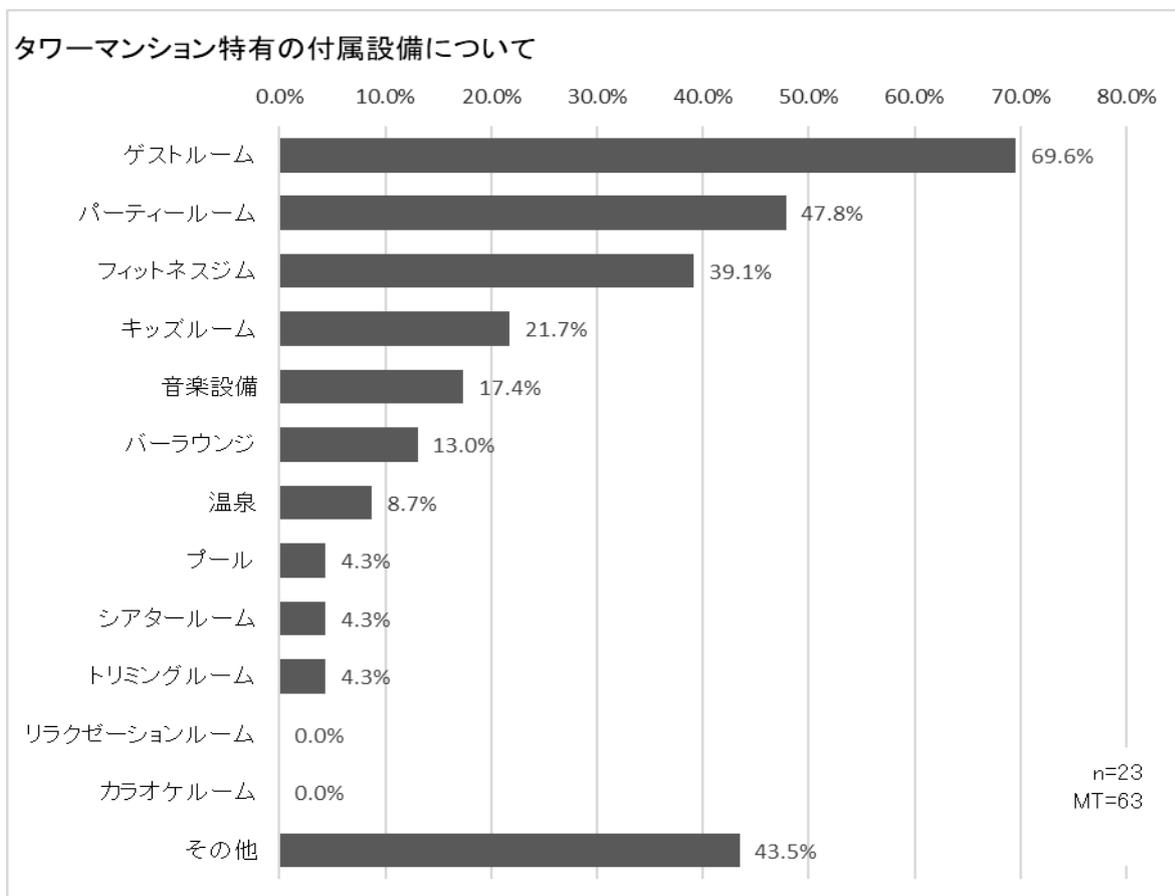
「平成11年～平成20年」にかけて各地域にマンションが建設されているが、「平成21年以降」では「若松町」「大久保」「柏木」「角筈」のみであった。



問2 タワーマンション特有の付属設備についてお尋ねします。貴マンションにはどのような付属設備がありますか。あてはまるもの全てに○を付けてください。また、各施設の居住者の使用頻度はどのくらいですか。あてはまるもの1つに○を付けてください。(n=23)

1. フィットネスジム	9 件	39.1 %
2. プール	1	4.3
3. 温泉	2	8.7
4. パーティールーム	11	47.8
5. 音楽設備	4	17.4
6. シアタールーム	1	4.3
7. キッズルーム	5	21.7
8. バーラウンジ	3	13.0
9. トリミングルーム	1	4.3
10. リラクゼーションルーム	0	0.0
11. カラオケルーム	0	0.0
12. ゲストルーム	16	69.6
13. その他 (無回答)	10 5	43.5

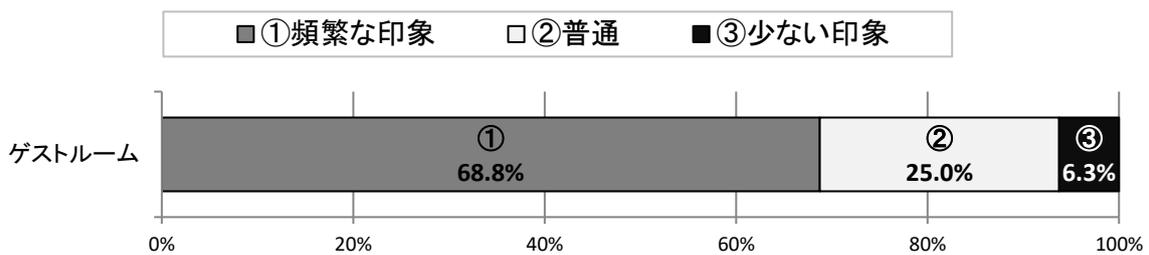
「ゲストルーム」のあるマンションが 69.6%と最も多く、次いで「パーティールーム」が 47.8%であった。また、「リラクゼーションルーム」や「カラオケルーム」については回答が 0 件であった。



【付属設備上位3項目の使用頻度】

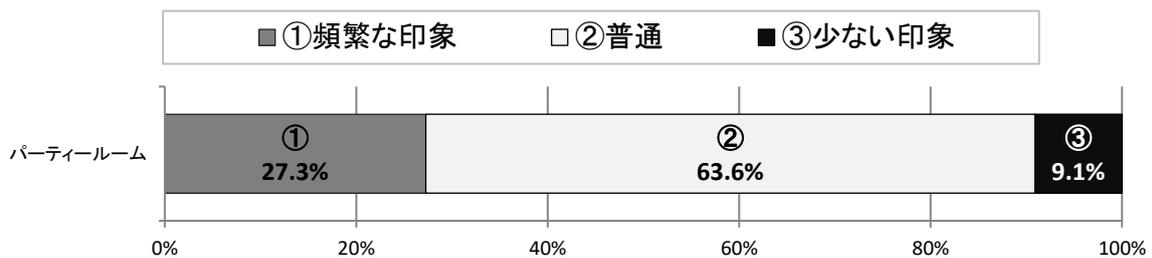
【ゲストルーム】 (n=16)		
1. 頻繁な印象	11 件	68.8 %
2. 普通	4	25.0
3. 少ない印象 (無回答)	1	6.3
	0	

「頻繁な印象」との回答が 68.8%と最も多かった。



【パーティールーム】 (n=11)		
1. 頻繁な印象	3 件	27.3 %
2. 普通	7	63.6
3. 少ない印象 (無回答)	1	9.1
	0	

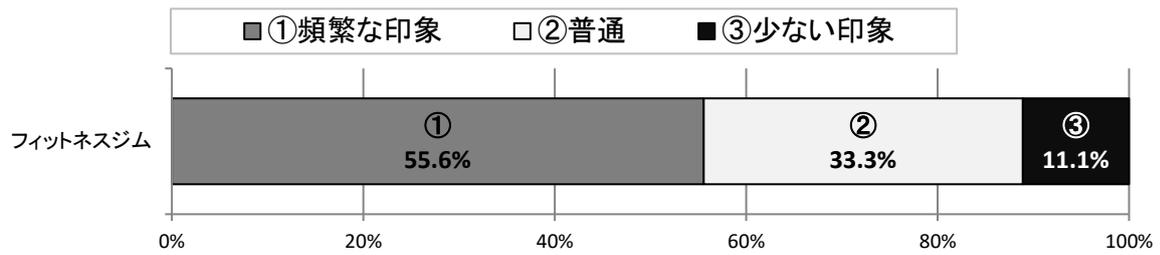
「普通」との回答が 63.6%と最も多かった。



【フィットネスジム】 (n=9)

1. 頻繁な印象	5 件	55.6 %
2. 普通	3	33.3
3. 少ない印象 (無回答)	1	11.1
	0	

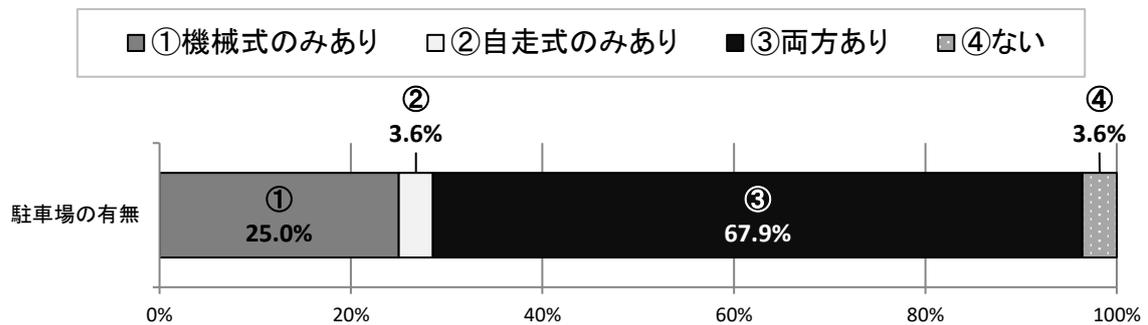
「頻繁な印象」との回答が 55.6%と最も多かった。



問3 駐車場・駐輪場についてお尋ねします。あてはまるもの1つに○を付けてください。「1. 有」の場合は、台数、月額使用料もご記入ください。

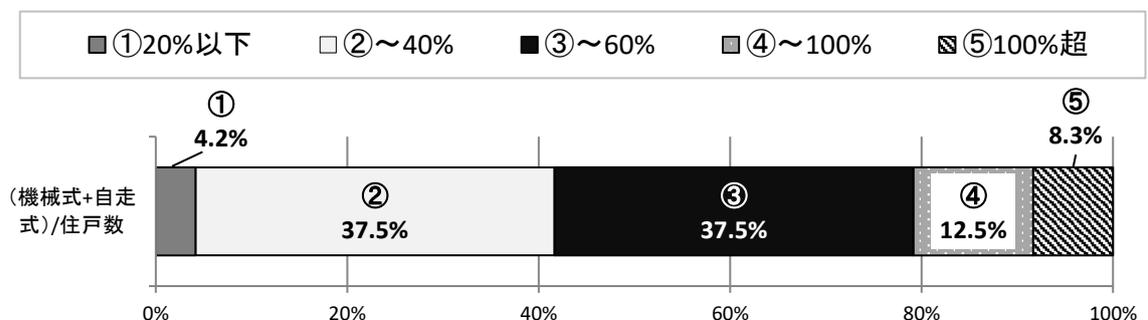
【駐車場の有無】 (n=28)		
1. 機械式のみあり	7件	25.0%
2. 自走式のみあり	1	3.6%
3. 両方あり	19	67.9%
4. ない	1	3.6%
(無回答)	0	

「両方あり」との回答が67.9%と最も多かった。



【(機械式+自走式)/住戸数】 (n=24)		
1. 20%以下	1件	4.2%
2. ~40%	9	37.5%
3. ~60%	9	37.5%
4. ~100%	3	12.5%
5. 100%超	2	8.3%
(無回答)	3	

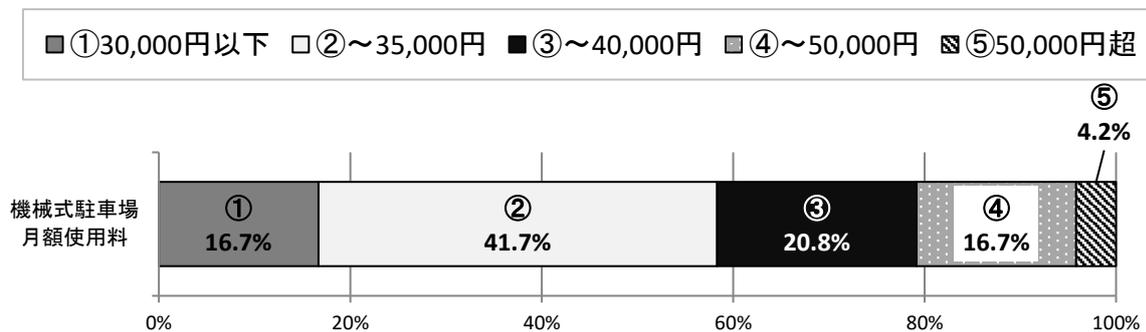
住戸数に対する駐車場台数の割合は「~40%」と「~60%」がともに37.5%と最も高かった。また、「100%超」は8.3%であった。



【機械式駐車場 月額使用料】 (n=24)

1. 30,000 円以下	4 件	16.7 %
2. ~35,000 円	10	41.7
3. ~40,000 円	5	20.8
4. ~50,000 円	4	16.7
5. 50,000 円超	1	4.2
(無回答)	2	

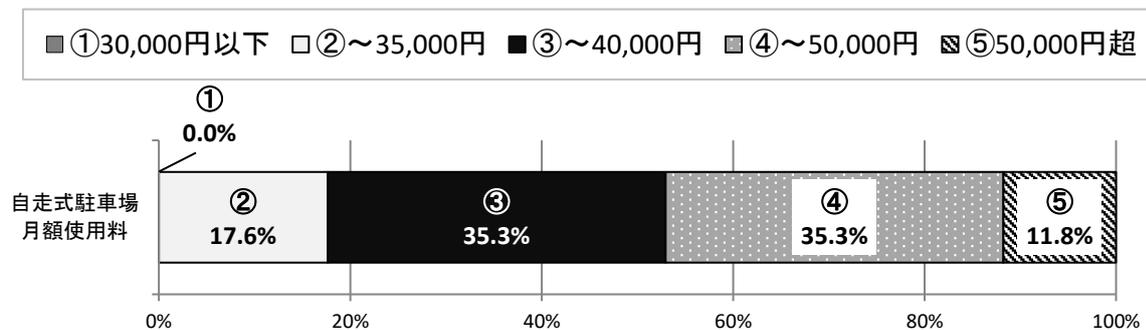
機械式駐車場の月額使用料については、「~35,000 円」が 41.7%と最も多く、比較的安価な「30,000 円以下」の設定をしているマンションも 16.7%であった。



【自走式駐車場 月額使用料】 (n=17)

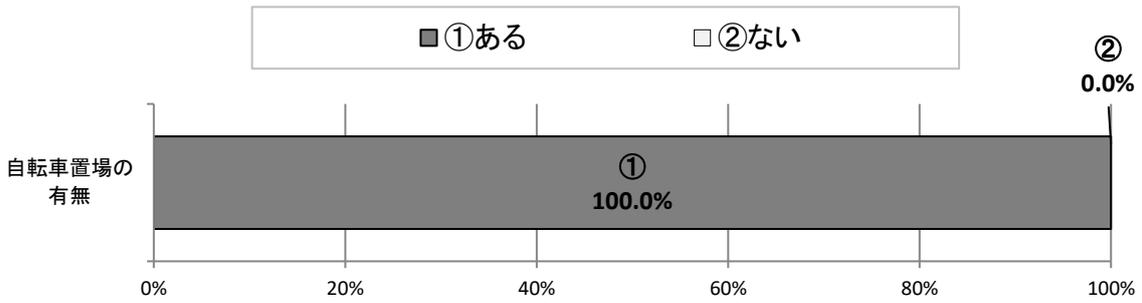
1. 30,000 円以下	0 件	0.0 %
2. ~35,000 円	3	17.6
3. ~40,000 円	6	35.3
4. ~50,000 円	6	35.3
5. 50,000 円超	2	11.8
(無回答)	3	

自走式駐車場の月額使用料については、「~40,000 円」「~50,000 円」の割合がそれぞれ 35.3%と最も高かった。また、機械式駐車場では「30,000 円以下」の設定がされていたが、自走式駐車場では「30,000 円以下」の設定はなかった。



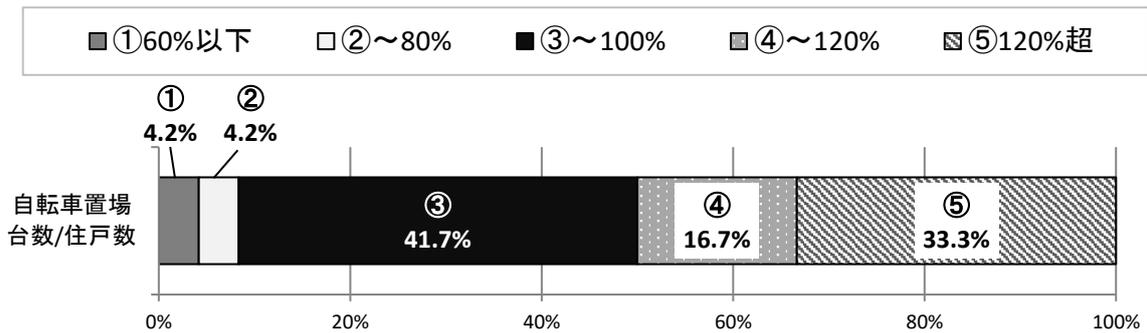
【自転車置場の有無】 (n=24)		
1. ある	24 件	100.0 %
2. ない	0	0.0
(無回答)	4	

回答したマンション全てに自転車置場があった。



【自転車置場台数/住戸数】 (n=24)		
1. 60%以下	1 件	4.2 %
2. ~80%	1	4.2
3. ~100%	10	41.7
4. ~120%	4	16.7
5. 120%超	8	33.3
(無回答)	0	

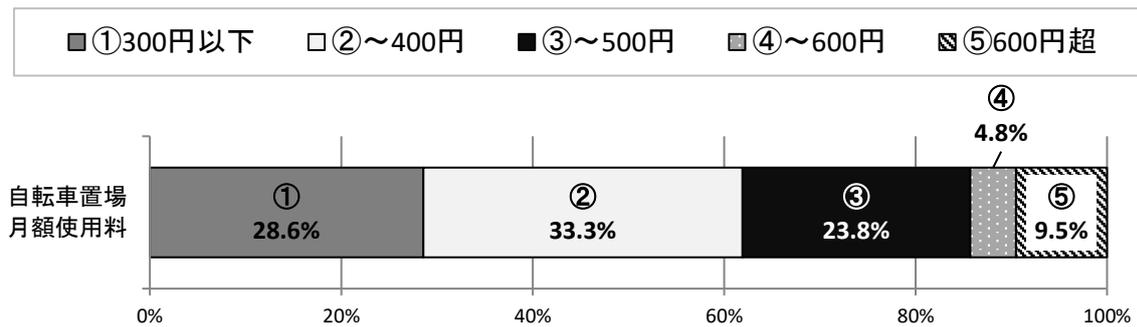
住戸数に対する自転車置場台数の割合は「~100%」が41.7%と最も高く、次いで「120%超」も33.3%と高かった。



【自転車置場 月額使用料】 (n=21)

1. 300 円以下	6 件	28.6 %
2. ~400 円	7	33.3
3. ~500 円	5	23.8
4. ~600 円	1	4.8
5. 600 円超	2	9.5
(無回答)	3	

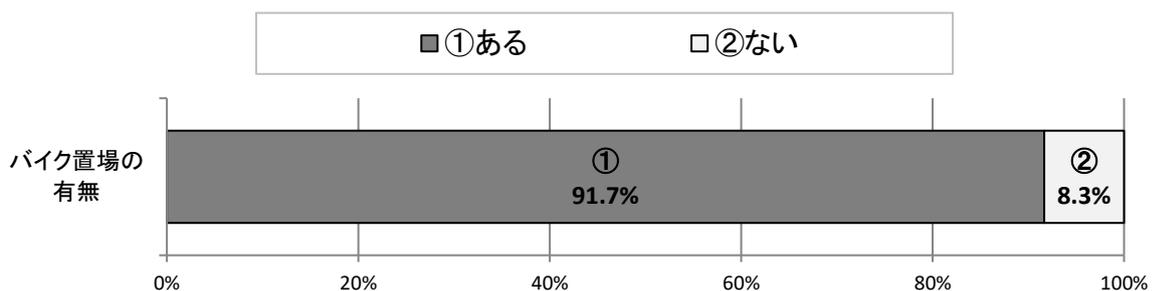
自転車置場の月額使用料については、500 円までの金額設定で約 85%を占めていた。



【バイク置場の有無】 (n=24)

1. ある	22 件	91.7 %
2. ない	2	8.3
(無回答)	4	

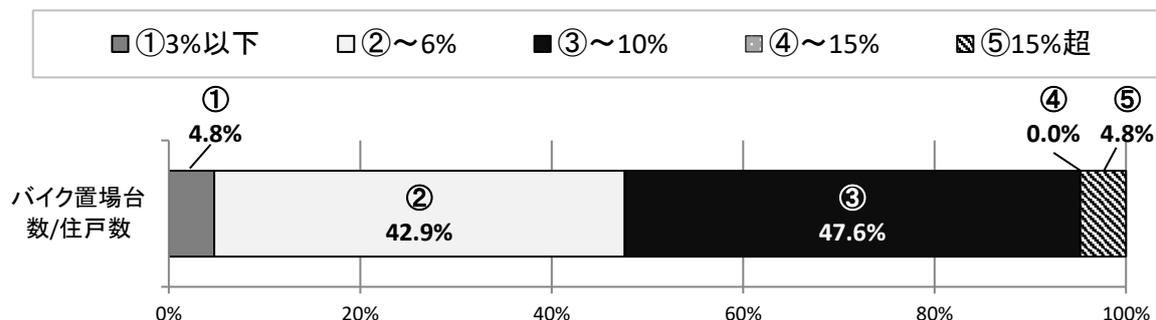
約 9 割のマンションにバイク置場があった。



【バイク置場台数/住戸数】 (n=21)

1. 3%以下	1 件	4.8 %
2. ~6%	9	42.9
3. ~10%	10	47.6
4. ~15%	0	0.0
5. 15%超 (無回答)	1	4.8
	1	

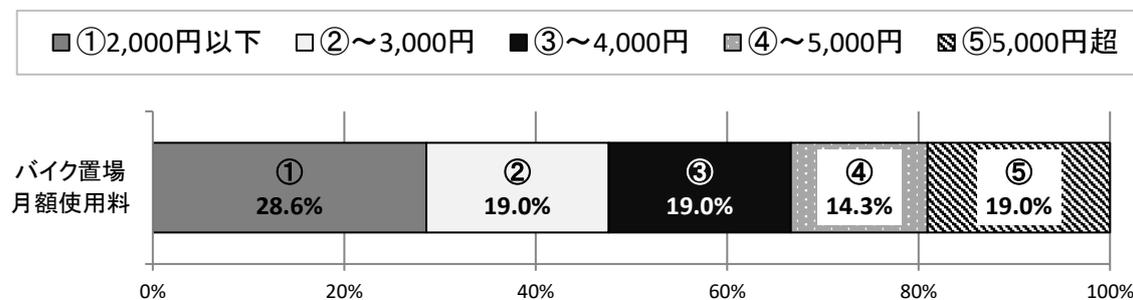
住戸数に対するバイク置場台数の割合は、「~10%」が 47.6%と最も高く、次いで「~6%」が 42.9%であった。



【バイク置場 月額使用料】 (n=21)

1. 2,000 円以下	6 件	28.6 %
2. ~3,000 円	4	19.0
3. ~4,000 円	4	19.0
4. ~5,000 円	3	14.3
5. 5,000 円超 (無回答)	4	19.0
	1	

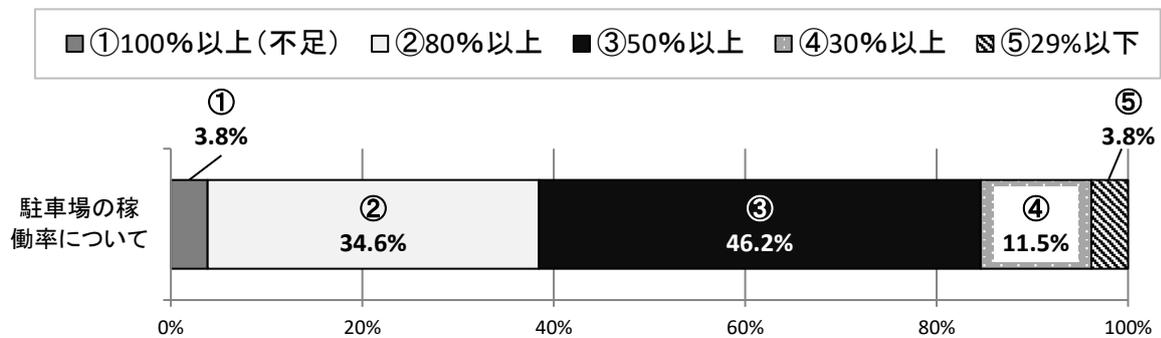
バイク置場の月額使用料については、自転車置場ほど金額が集中しておらず、全ての区分にわたり、大差なく分布していた。



問4 問3で駐車場の有無について「1. 有」と回答されたマンションについてお尋ねします。駐車場の稼働率はどの程度ですか。あてはまるもの1つに○を付けてください。 (n=26)

1. 100%以上 (不足している)	1 件	3.8 %
2. 80%以上	9	34.6
3. 50%以上	12	46.2
4. 30%以上	3	11.5
5. 29%以下 (無回答)	1	3.8

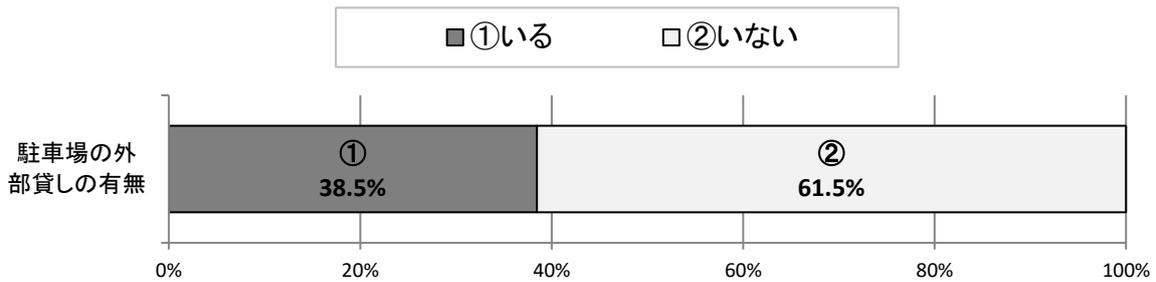
「50%以上」の稼働との回答が46.2%と最も多く、次いで「80%以上」が34.6%であった。「100%以上(不足している)」との回答は1件にとどまり、それ以外のマンションでは空きが目立つ状況であった。



問5 駐車場の外部貸しは行っていますか。あてはまるもの1つに○を付けてください。(n=26)

1. いる	10 件	38.5 %
2. いない (無回答)	16	61.5
	1	

38.5%が外部貸しを行っているとの回答であった。

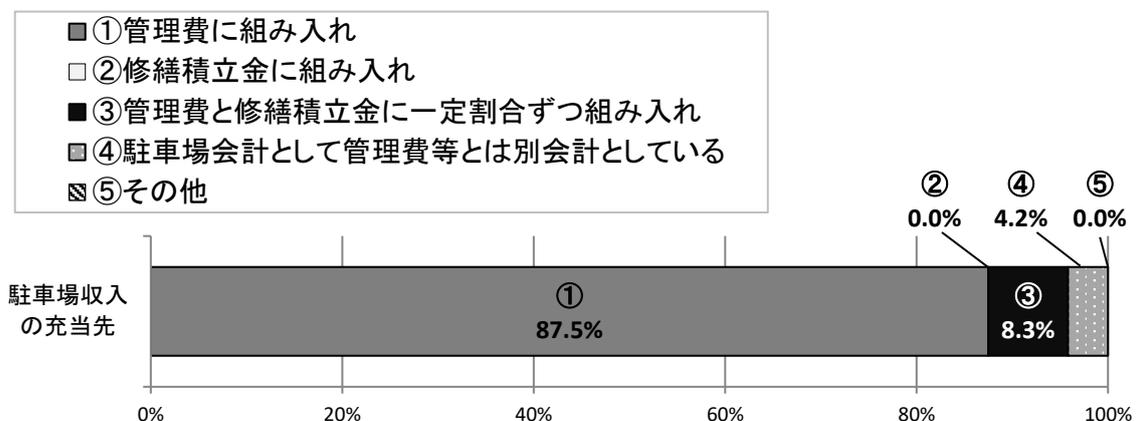


問6 駐車場収入の充当先はどこですか。あてはまるもの1つに○を付けてください。

※「管理費等」とは、管理費と修繕積立金を合わせたものです。(n=24)

1. 管理費に組み入れている	21 件	87.5 %
2. 修繕積立金に組み入れている	0	0.0
3. 管理費と修繕積立金に一定割合ずつ組み入れている	2	8.3
4. 駐車場会計として管理費等とは別会計としている	1	4.2
5. その他 (無回答)	0 3	0.0

「管理費に組み入れている」との回答が21件(87.5%)と最も多かった。また、少数ではあるが「管理費と修繕積立金に一定割合ずつ組み入れている」との回答が2件、「駐車場会計として管理費等とは別会計としている」との回答が1件あった。



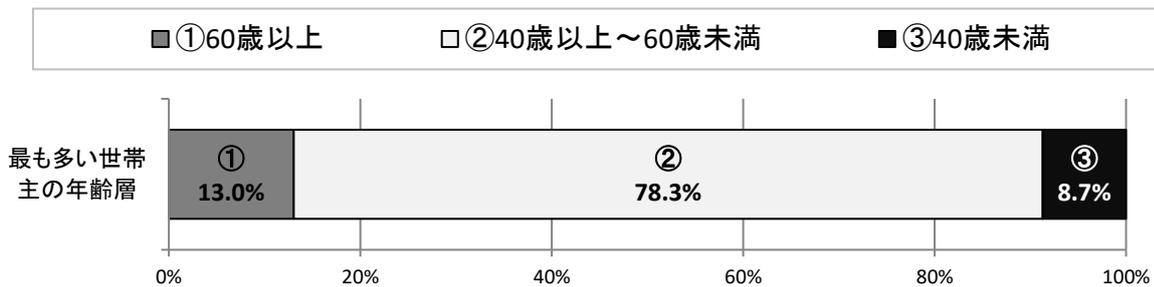
② 居住者の属性等の状況

問7 居住世帯の属性について、項目ごとにあてはまるもの1つに○を付けてください。

【最も多い世帯主の年齢層】 (n=23)

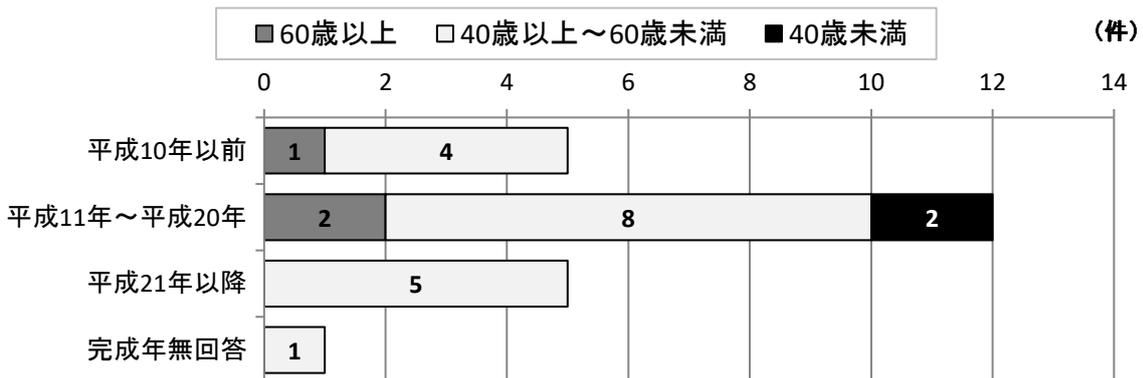
1. 60歳以上	3件	13.0%
2. 40歳以上～60歳未満	18	78.3
3. 40歳未満	2	8.7
(無回答)	5	

「40歳以上～60歳未満」の回答が78.3%と最も多かった。また、「60歳以上」及び「40歳未満」の回答はそれぞれ13.0%、8.7%であった。



【完成年別】

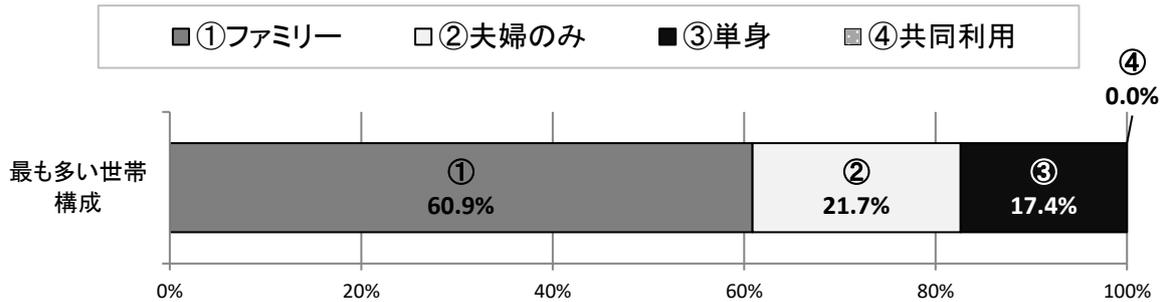
「60歳以上」が最も多い世帯主の年齢層のマンションは、「平成10年以前」で20%と最も多かった。「40歳未満」が最も多い世帯主の年齢層のマンションは、「平成11年～平成20年」で16.7%と最も多かった。



【最も多い世帯構成】 (n=23)

1. ファミリー	14 件	60.9 %
2. 夫婦のみ	5	21.7
3. 単身	4	17.4
4. 共同利用 (無回答)	0	0.0
	5	

「ファミリー」が60.9%と最も多く、次いで「夫婦のみ」が21.7%であった。



【完成年別】

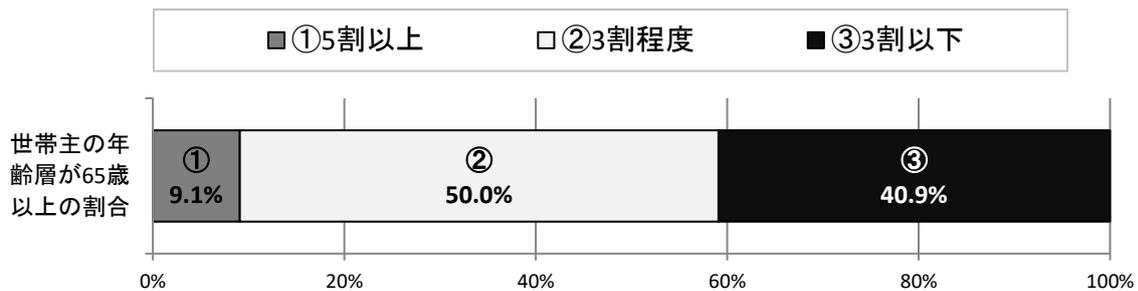
「平成10年以前」では「ファミリー」が80.0%と最も多く、それ以降「ファミリー」の割合は減少傾向にある。「単身」世帯が最も多い世帯構成のマンションは、「平成11年～平成20年」のみであった。



【世帯主の年齢層が65歳以上の割合（概ね）】 (n=22)

1. 5割以上	2件	9.1%
2. 3割程度	11	50.0
3. 3割以下	9	40.9
(無回答)	6	

「3割程度」が50.0%と最も多く、次いで「3割以下」が40.9%であった。



【完成年別】

65歳以上の割合が「5割以上」と回答のあったマンションは、「平成10年以前」に建設されたマンションで1件、「平成11年～平成20年」に建設されたマンションで1件であった。

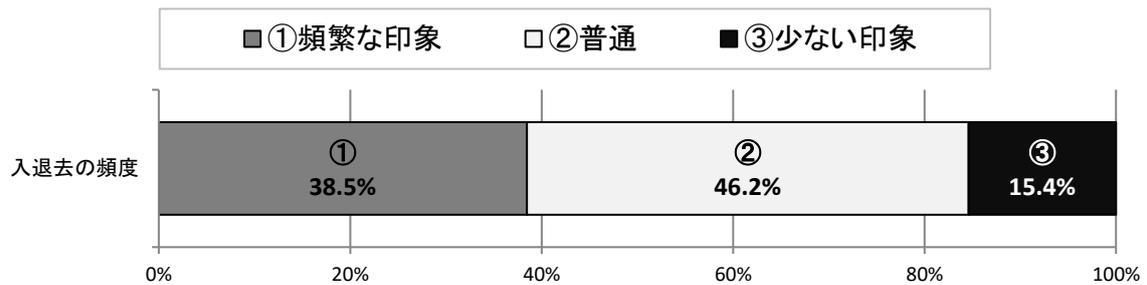
「平成21年以降」に建設されたマンションでは「5割以上」は0件であり、「3割以下」の回答が60.0%と多く、築年数が経過するにつれて65歳以上の割合が増加する傾向であった。



【入退去の頻度】 (n=26)

1. 頻繁な印象	10 件	38.5 %
2. 普通	12	46.2
3. 少ない印象	4	15.4
(無回答)	2	

「普通」との回答が46.2%と最も多く、次いで「頻繁な印象」が38.5%であった。



【完成年別】

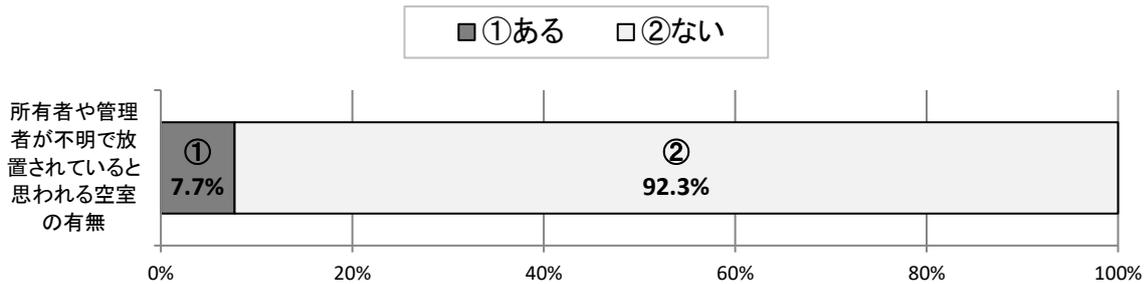
「頻繁な印象」については、「平成21年以降」に建設されたマンションで83.3%と高かった。一方で、「平成10年以前」のマンションでは0件であった。「少ない印象」については、「平成10年以前」に建設されたマンションでは40.0%と高かった。



問8 所有者や管理者が不明で、放置されていると思われる空室はありますか。あてはまるもの1つに○を付けてください。「1. ある」の場合は、()内もご記入ください。(n=26)

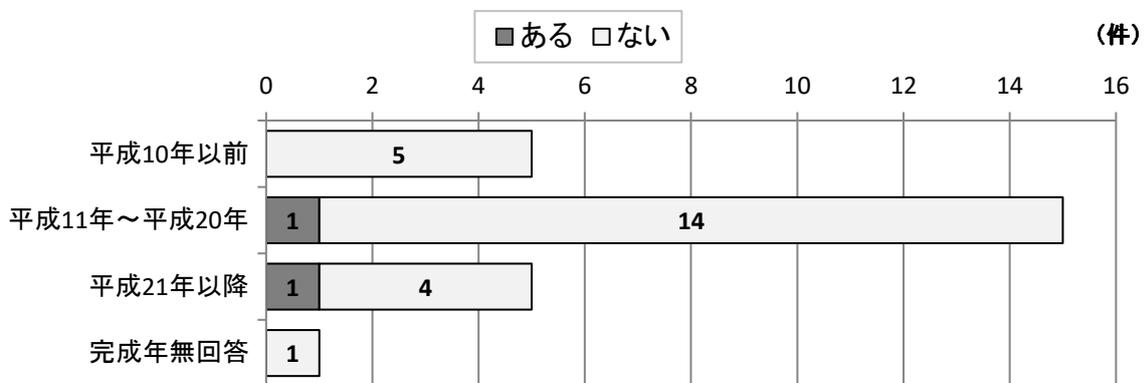
1. ある	2 件	7.7 %
2. ない	24	92.3
(無回答)	2	

「ない」との回答が92.3%であった。



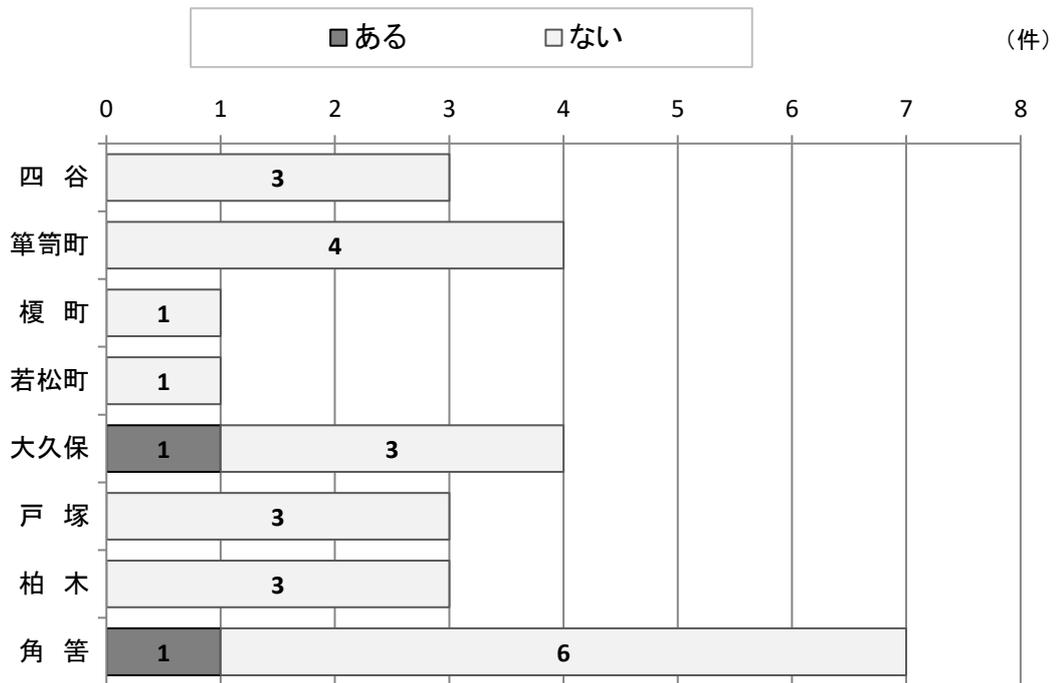
【完成年別】

「ある」と回答のあったマンションは、「平成11年～平成20年」「平成21年以降」でそれぞれ1件であった。



【地域別】

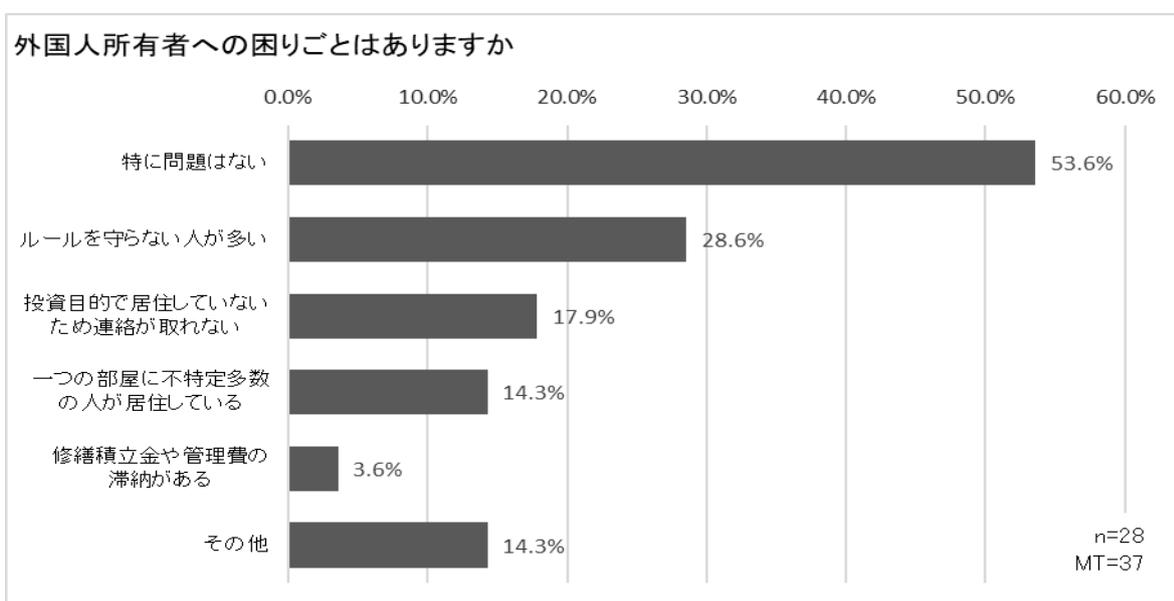
「ある」と回答のあったマンションは、「大久保」「角筈」でそれぞれ1件であった。



問9 外国人所有者への困りごとはありますか。あてはまるもの全てに○を付けてください。 (n=28)

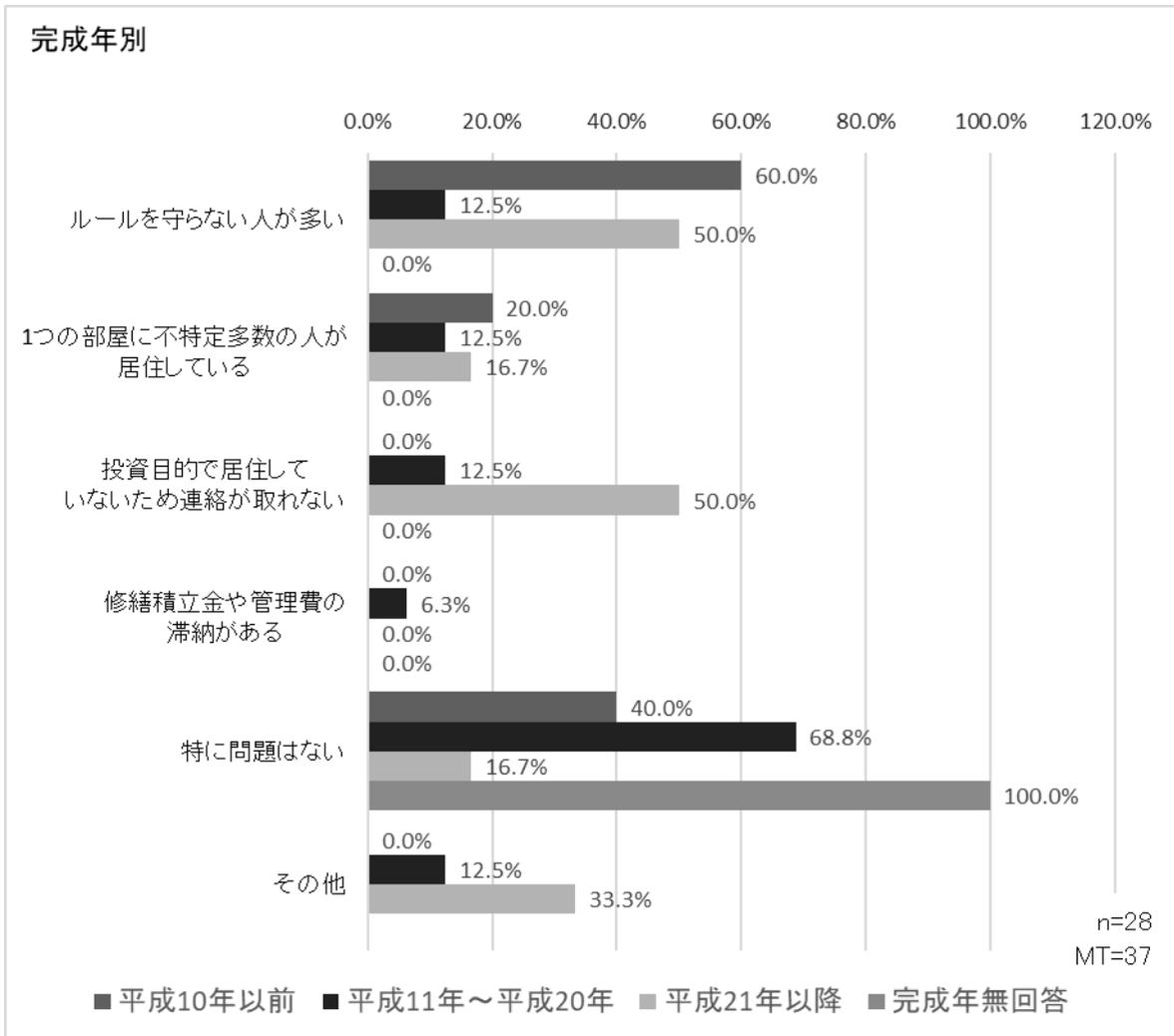
1. ルールを守らない人が多い	8 件	28.6 %
2. 一つの部屋に不特定多数の人が居住している	4	14.3
3. 投資目的で居住していないため連絡が取れない	5	17.9
4. 修繕積立金や管理費の滞納がある	1	3.6
5. 特に問題はない	15	53.6
6. その他 (無回答)	4 0	14.3

「特に問題はない」との回答が 53.6%と最も多かった。次いで「ルールを守らない人が多い」が 28.6%と多かった。



【完成年別】

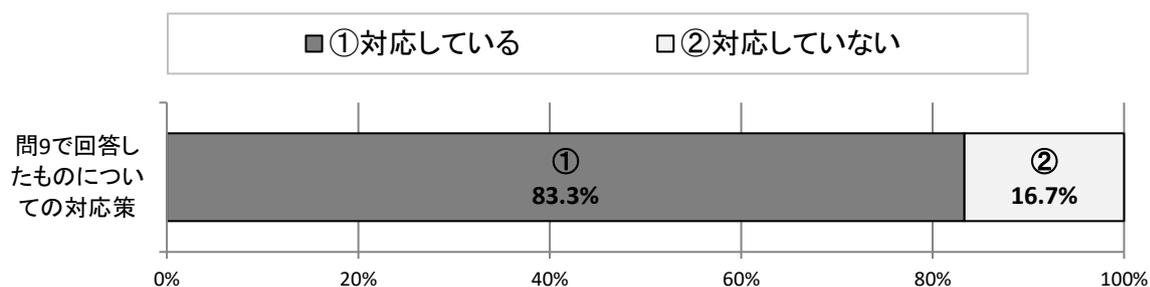
「平成 21 年以降」では「特に問題はない」との回答が 16.7%と他の年代に比べ少なく、「ルールを守らない人が多い」「投資目的で居住していないため連絡が取れない」がそれぞれ多かった。



問 10 問9で○を付けたものについて、なにか対応をしていますか。あてはまるもの1つに○を付けてください。「1. 対応している」の場合は対応策をご記入ください。(n=12)

1. 対応している	10 件	83.3 %
2. 対応していない (無回答)	2 1	16.7

「対応している」が83.3%であった。



【主な対応策】

①注意喚起について

- ・多言語表記での注意喚起を行っている
- ・掲示や口頭注意を管理会社から行っている
- ・新宿区作成のゴミの分別多言語版を準備している

②居住していない人への連絡

- ・仲介業者から連絡している
- ・日本に来た際にフロントより声かけをしている
- ・居住者カードの提出を依頼している

③修繕積立金や管理費の滞納がある

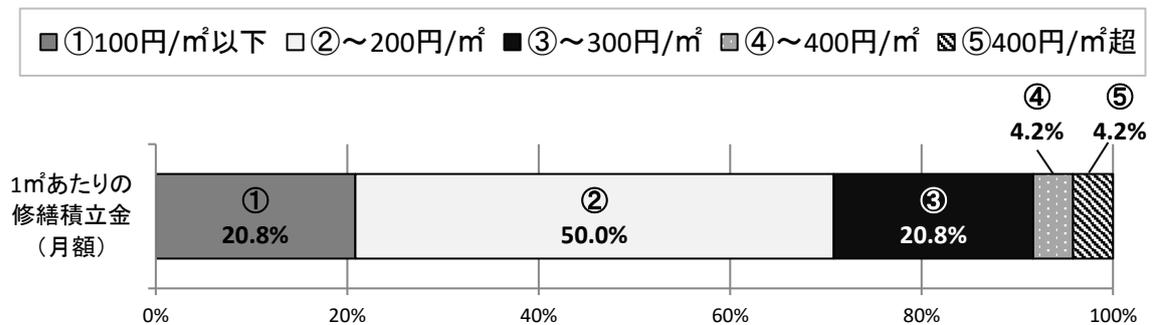
- ・督促状及び電話督促にて対応している

③ 修繕積立金・管理費について

問 11 修繕積立金についてお尋ねします。1㎡あたりの月額修繕積立金をご記入ください。(n=24)

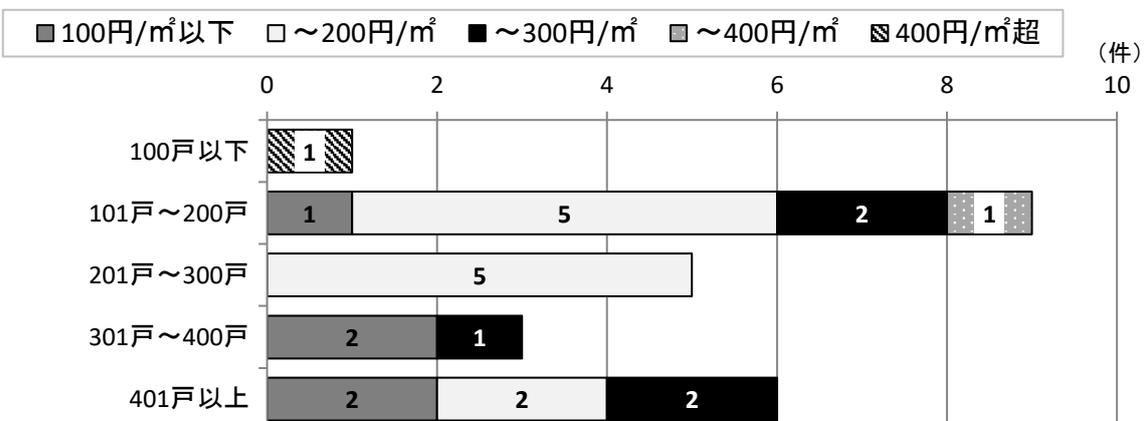
1. 100円/㎡以下	5件	20.8%
2. ~200円/㎡	12	50.0
3. ~300円/㎡	5	20.8
4. ~400円/㎡	1	4.2
5. 400円/㎡超	1	4.2
(無回答)	4	

「~200円/㎡」が50.0%と最も多く、次いで「100円/㎡以下」「~300円/㎡」がそれぞれ20.8%と多かった。また、全体の平均値は174円/㎡であった。



【総戸数別】

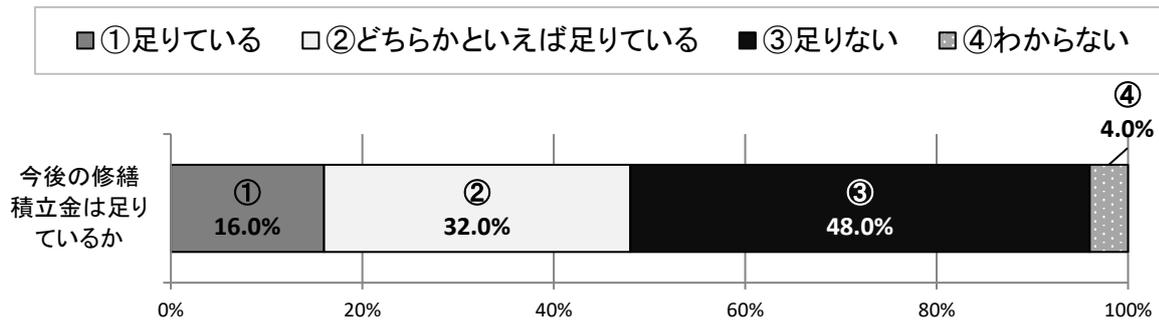
「100戸以下」のマンションでは「400円/㎡超」が100%であり、「101戸~200戸」のマンションでは「~400円/㎡」が11.1%と、総戸数が少ないほど修繕積立金の単価が高い傾向であった。



問 12 今後の修繕積立金は足りていますか。あてはまるもの1つに○を付けてください。(n=25)

1. 足りている	4件	16.0%
2. どちらかといえば足りている	8	32.0
3. 足りない	12	48.0
4. わからない (無回答)	1 3	4.0

「足りない」が48.0%であった。



【完成年別】

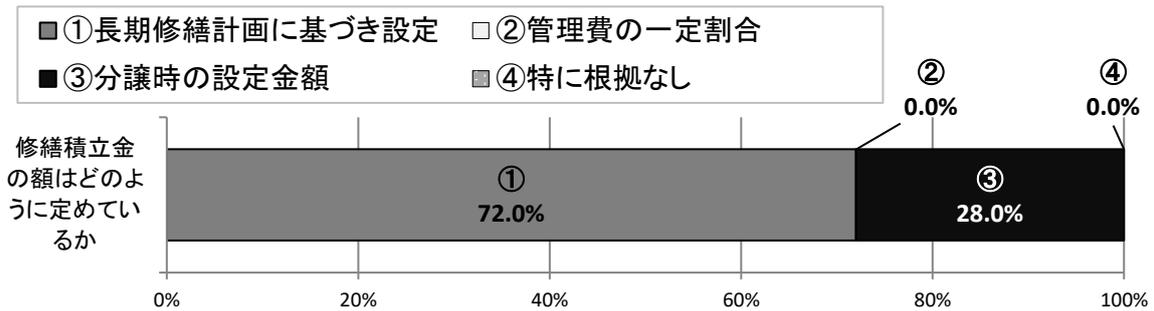
「平成10年以前」及び「平成11年～平成20年」に建設されたマンションでは、半数以上が「足りない」との回答であり、「平成21年以降」に建設されたマンションでは33.3%が「足りない」との回答であった。



問 13 修繕積立金の額はどのように定めていますか。あてはまるもの1つに○を付けてください。 (n=25)

1. 長期修繕計画に基づき設定	18 件	72.0 %
2. 管理費の一定割合	0	0.0
3. 分譲時の設定金額	7	28.0
4. 特に根拠なし (無回答)	0 3	0.0

「長期修繕計画に基づき設定」が72.0%と最も多く、「分譲時の設定金額」も28.0%であった。



【完成年別】

「平成10年以前」のマンションが2件、「平成11年～平成20年」のマンションが3件、「平成21年以降」のマンションが2件、「分譲時の設定金額」としていた。

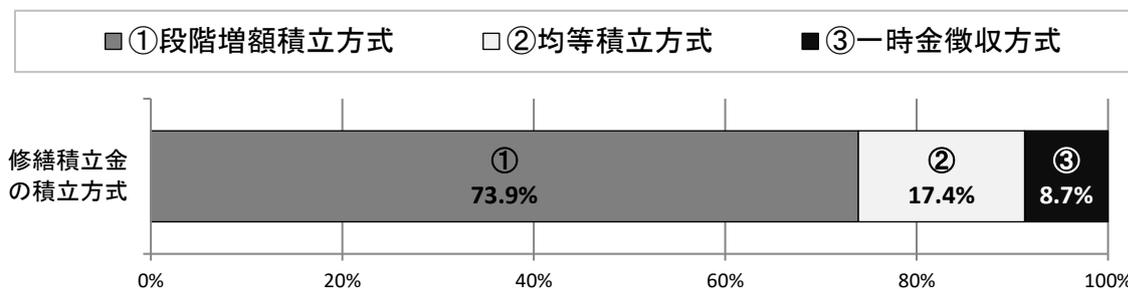


問 14 修繕積立金の積立方式と値上げについてお尋ねします。あてはまるもの1つに○を付けてください。

※「段階増額積立方式」とは、長期修繕計画において段階的な値上げを予定している場合を言います。

【積立方式】 (n=23)		
1. 段階増額積立方式	17 件	73.9 %
2. 均等積立方式	4	17.4
3. 一時金徴収方式	2	8.7
(無回答)	5	

「段階増額積立方式」が 73.9%と最も多く、次いで「均等積立方式」が 17.4%であった。



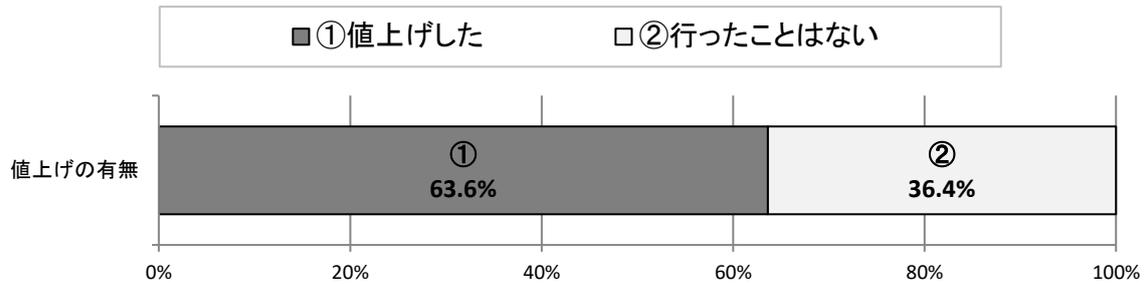
【完成年別】

「平成10年以前」のマンションでは「均等積立方式」が100%であり、「平成21年以降」では「段階増額積立方式」が100%であった。「平成11年～平成20年」では「段階増額積立方式」が78.6%と最も多いが、その他の方式についても選択されていた。



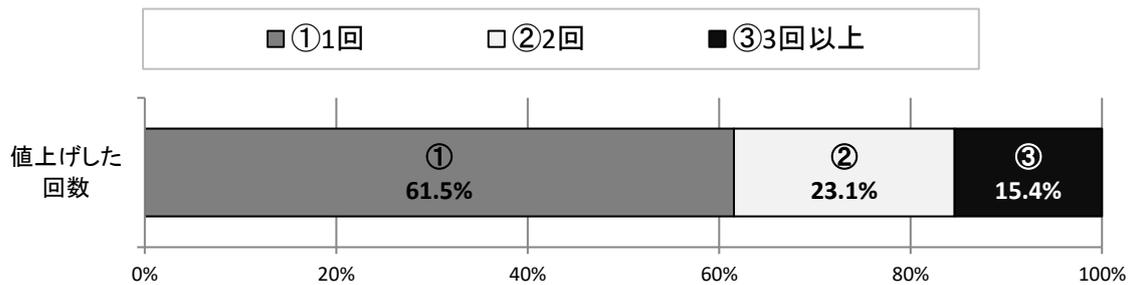
【値上げの有無】 (n=22)		
1. 値上げした	14 件	63.6 %
2. 行ったことはない (無回答)	8 6	36.4

「値上げした」が 63.6%であり、「行ったことはない」は 36.4%であった。



【値上げした回数】 (n=13)		
1. 1回	8 件	61.5 %
2. 2回	3	23.1
3. 3回以上 (無回答)	2 1	15.4

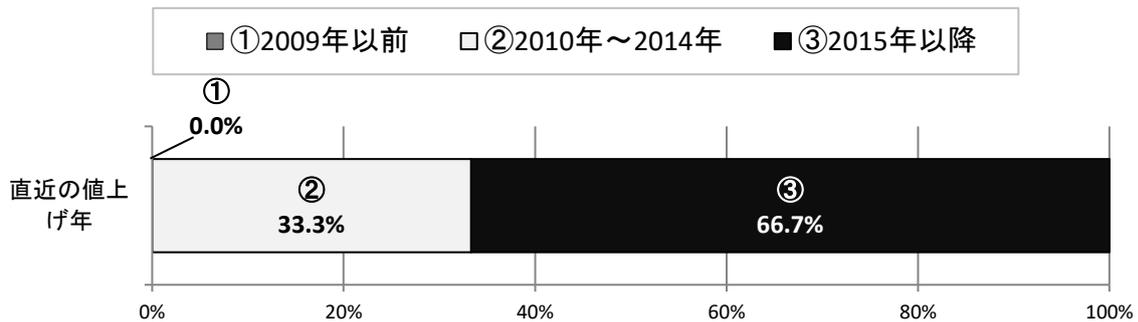
値上げした回数は、「1回」が 61.5%と最も多く、次いで「2回」が 23.1%、「3回以上」も 15.4%であった。



【直近の値上げ年】 (n=12)

1. 2009年以前	0件	0.0%
2. 2010年～2014年	4	33.3
3. 2015年以降	8	66.7
(無回答)	2	

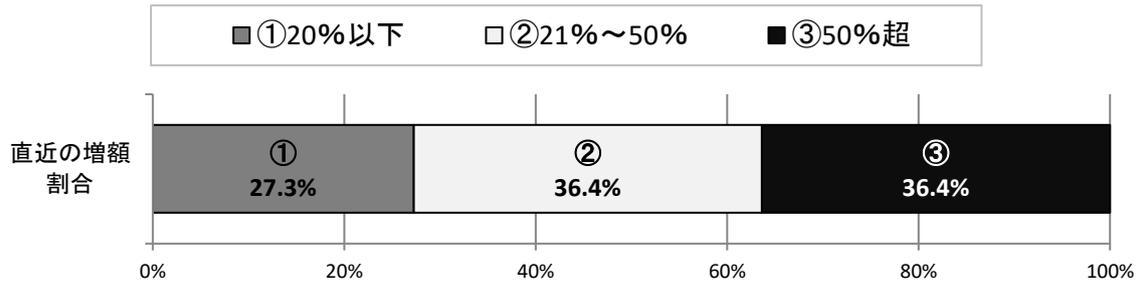
「2015年以降」が66.7%と最も多く、次いで「2010年～2014年」が33.3%、「2009年以前」は0%であった。



【直近の増額割合】 (n=11)

1. 20%以下	3 件	27.3 %
2. 21%~50%	4	36.4
3. 50%超	4	36.4
(無回答)	3	

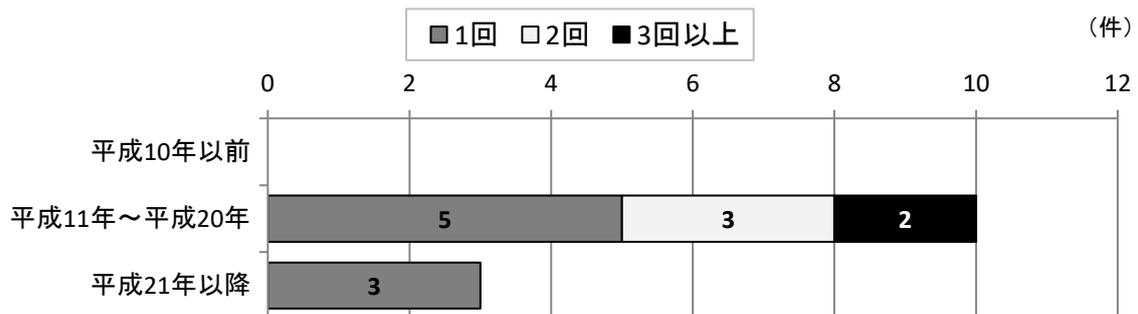
「21%~50%」と「50%超」がそれぞれ 36.4%であった。



【完成年別】

値上げを「行ったことはない」と回答したマンションでは、「平成10年以前」が高い割合となった。

「平成21年以降」に建設されたマンションでは値上げを行っていても1回までであり、「平成11年~平成20年」に建設されたマンションでは、3回以上値上げしたマンションも2件あった。

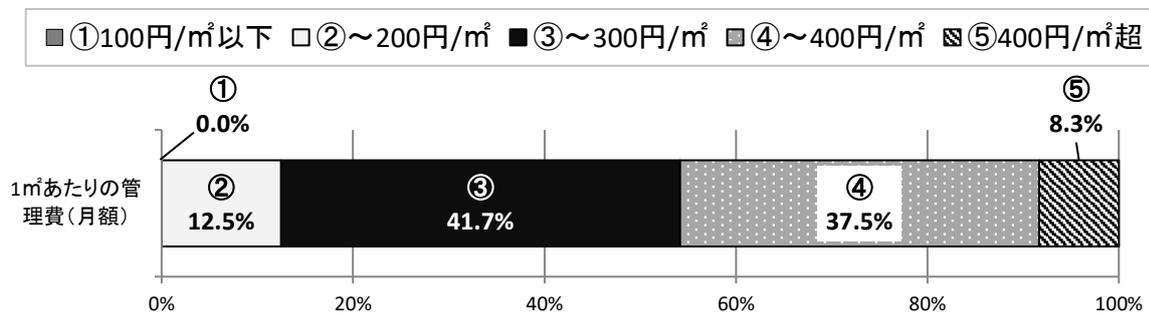


問 15 管理費についてお尋ねします。1㎡あたりの月額管理費をご記入ください。

(n=24)

1. 100円/㎡以下	0件	0.0%
2. ~200円/㎡	3	12.5
3. ~300円/㎡	10	41.7
4. ~400円/㎡	9	37.5
5. 400円/㎡超	2	8.3
(無回答)	4	

「~300円/㎡」が41.7%と最も多く、次いで「~400円/㎡」が37.5%であった。管理費については、総戸数別や築年数での大きな差異はなかった。

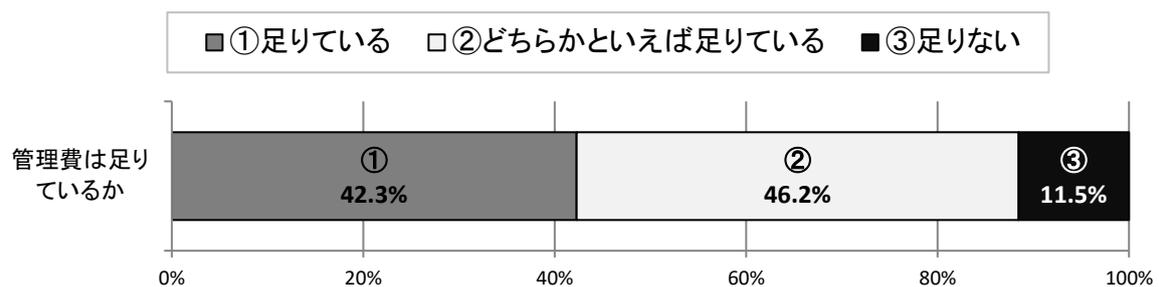


問 16 管理費は、足りていますか。あてはまるもの1つに○を付けてください。

(n=26)

1. 足りている	11 件	42.3 %
2. どちらかといえば足りている	12	46.2
3. 足りない	3	11.5
(無回答)	2	

「どちらかといえば足りている」が 46.2%と最も多かった。次いで「足りている」が 42.3%であった。



【完成年別】

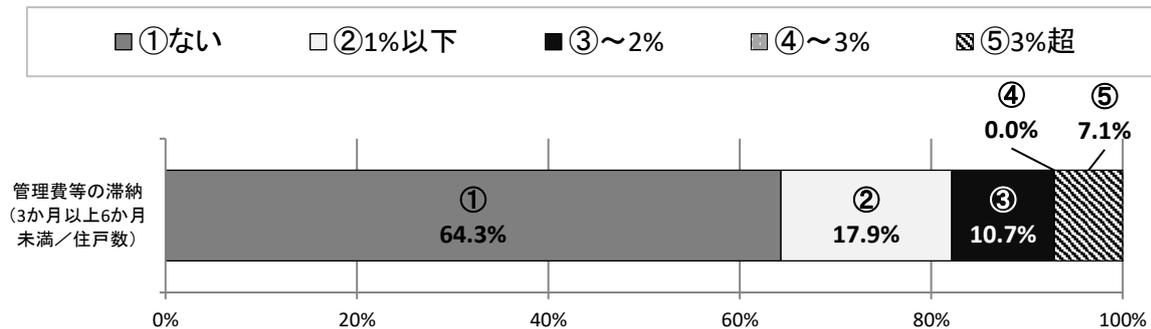
「平成 11 年～平成 20 年」のマンションで「足りない」が 20.0%（3 件）であった。



問 17 管理費等を滞納している住戸はありますか。戸数と金額をご記入ください。

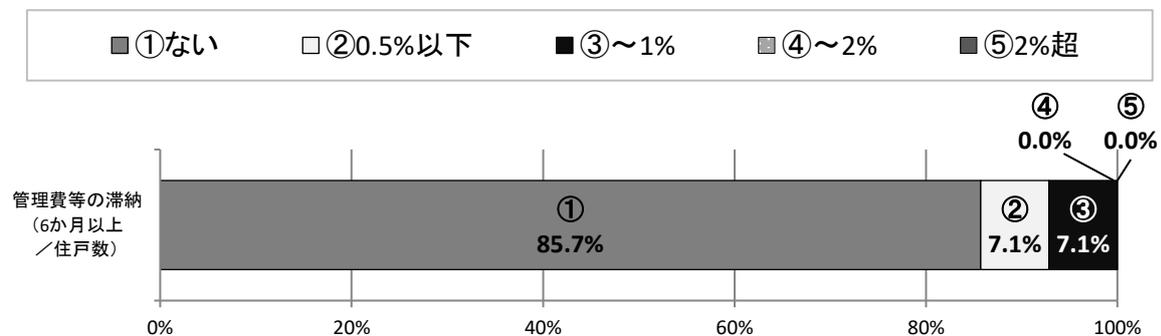
問 17-1 管理費等の滞納（3か月以上6か月未満／住戸数）		(n=28)	
1. ない	18 件	64.3 %	
2. 1%以下	5	17.9	
3. ~2%	3	10.7	
4. ~3%	0	0.0	
5. 3%超	2	7.1	
(無回答)	0		

「ない」との回答が 64.3%、次いで「1%以下」が 17.9%、「~2%」が 10.7%であった。



問 17-2 管理費等の滞納（6か月以上／住戸数）		(n=28)	
1. ない	24 件	85.7 %	
2. 0.5%以下	2	7.1	
3. ~1%	2	7.1	
4. ~2%	0	0.0	
5. 2%超	0	0.0	
(無回答)	0		

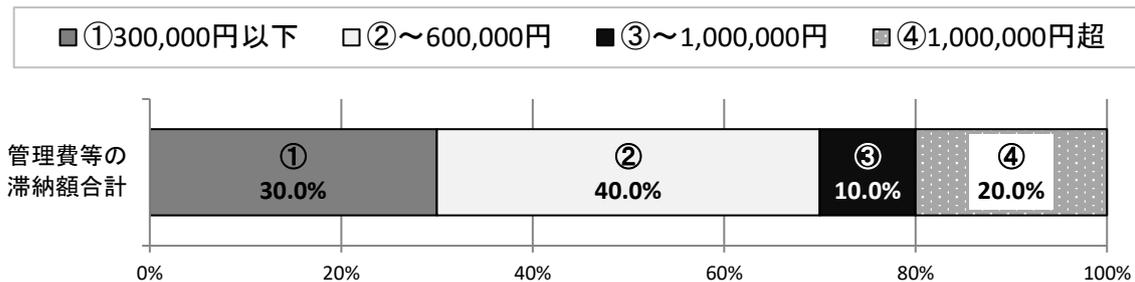
「ない」との回答が 85.7%、次いで「0.5%以下」「~1%」がそれぞれ 7.1%であった。



問 17-3 管理費等の滞納額の合計 (n=10)

1. 300,000 円以下	3 件	30.0 %
2. ~600,000 円	4	40.0
3. ~1,000,000 円	1	10.0
4. 1,000,000 円超	2	20.0
(無回答)	0	

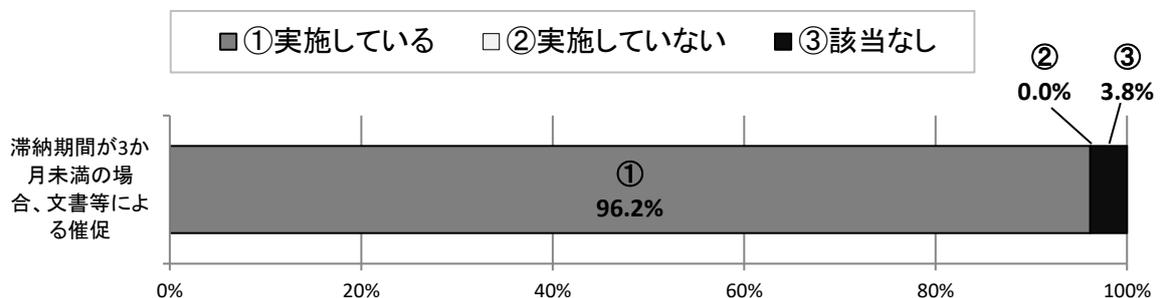
「~600,000 円」が 4 件と最も多く、次いで「300,000 円以下」が多かった。



問 18 管理費等の滞納金の処理方法についてお尋ねします。滞納期間が3か月未満の場合、文書等による催促をしていますか。あてはまるもの1つに○を付けてください。(n=26)

1. 実施している	25 件	96.2 %
2. 実施していない	0	0.0
3. 該当なし	1	3.8
(無回答)	2	

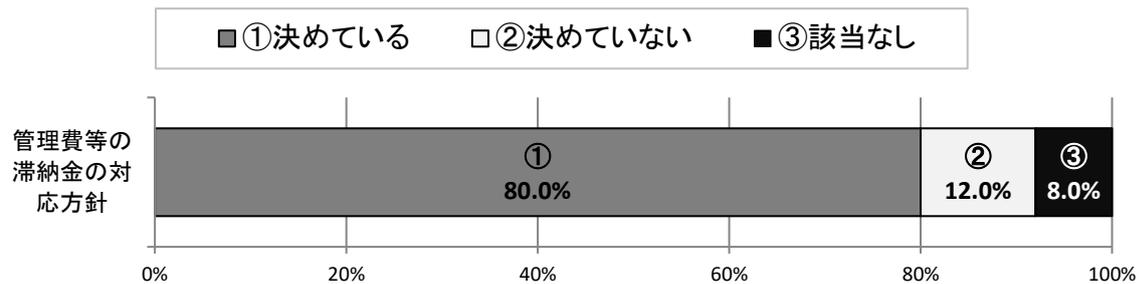
「実施している」が 96.2%であり、「該当なし」が 3.8%であった。したがって、3か月未満の滞納に対する催促については、全て実施されている状況であった。



問 19 滞納期間が3か月以上の場合、6か月以上になる前に対応方針を決めていますか。あてはまるもの1つに○を付けてください。 (n=25)

1. 決めている	20 件	80.0 %
2. 決めていない	3	12.0
3. 該当なし (無回答)	2 3	8.0

「決めている」が80.0%であり、「決めていない」が12.0%であった。

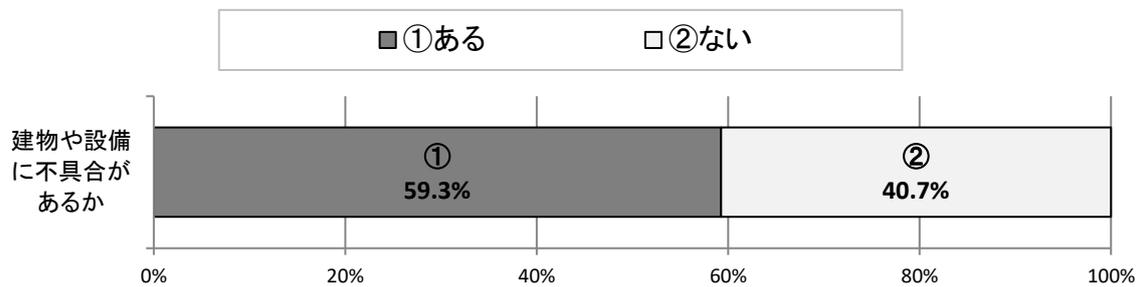


④ マンションの設備・建物について

問 20 建物の状態についてお尋ねします。現在、建物や設備に不具合はありますか。
 あてはまるもの1つに○を付けてください。「1. ある」の場合は()内もご
 記入ください。 (n=27)

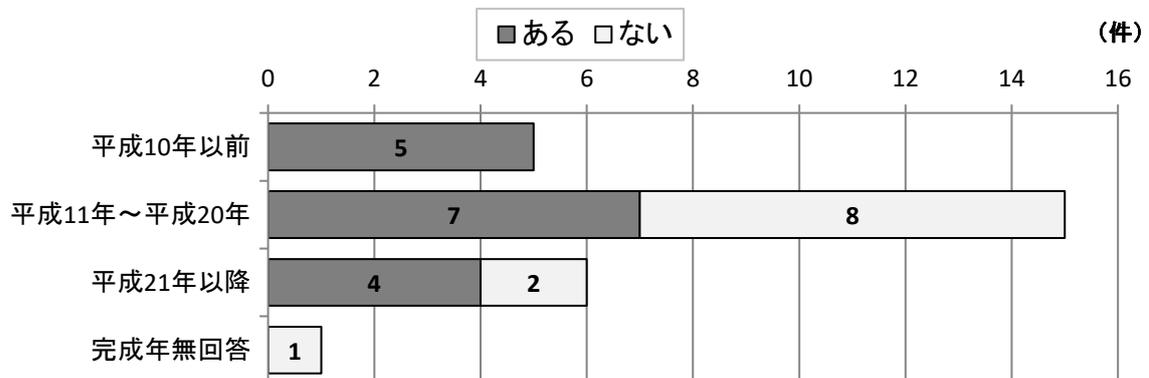
1. ある	16 件	59.3 %
2. ない	11	40.7
(無回答)	1	

不具合が「ある」が59.3%であった。



【完成年別】

「平成10年以前」では「ある」が100%であった。また、「平成21年以降」に建設されたマンションでも「ある」が66.7% (4件) と何らかの不具合がある。



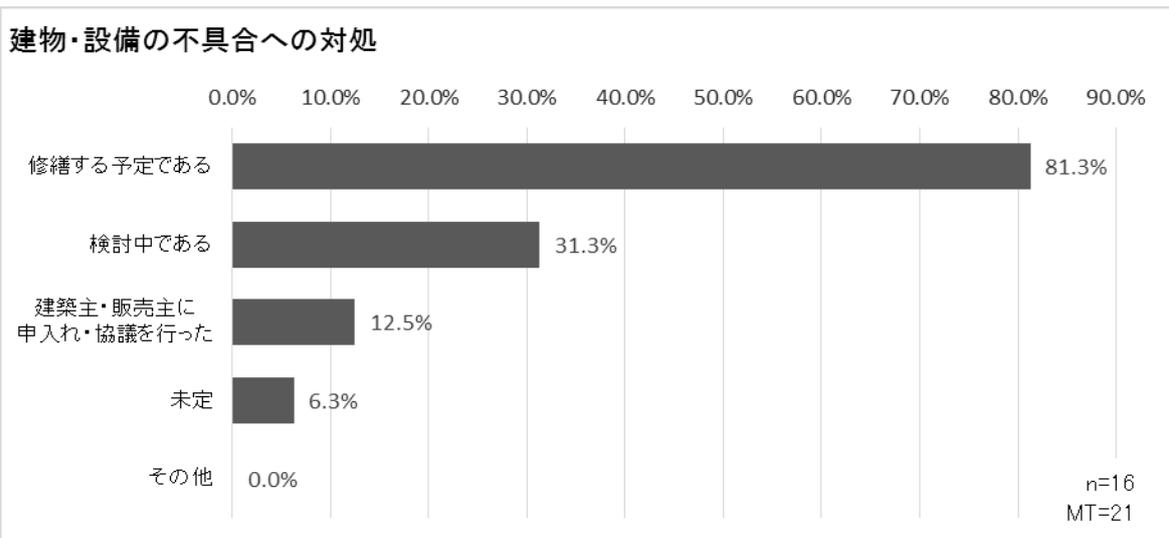
具体的な不具合状況については以下のとおりであった。

完成年	総戸数	記述内容
平成 10 年以前	100 戸以下	給湯器
平成 10 年以前	101 戸～200 戸	細かいひび割れなど、重大なものはなし
平成 10 年以前	101 戸～200 戸	設備の老朽化による不具合
平成 10 年以前	101 戸～200 戸	植栽帯からの漏水
平成 10 年以前	401 戸以上	消防用設備、避難扉、漏水等 30 年以上経過しているのもそれなりに存在する
平成 11 年～平成 20 年	101 戸～200 戸	照明器具
平成 11 年～平成 20 年	101 戸～200 戸	複数
平成 11 年～平成 20 年	201 戸～300 戸	消防設備、機械式駐車場、給水設備、昇降機、避難設備、漏水
平成 11 年～平成 20 年	301 戸～400 戸	大浴場の給湯関係、大浴場の更衣室の漏水
平成 11 年～平成 20 年	301 戸～400 戸	経年劣化箇所が数か所
平成 21 年以降	401 戸以上	設備故障、破汚損
平成 21 年以降	401 戸以上	地下の漏水

問 21 問 20 で「1. ある」と答えた方にお尋ねします。その不具合について何か対処
 していますか。あてはまるもの全てに○を付けてください。 (n=16)

1. 修繕する予定である	13 件	81.3 %
2. 検討中である	5	31.3
3. 未定	1	6.3
4. 建築主・販売主に申入れ・協議を行った	2	12.5
5. その他 (無回答)	0	0.0

「修繕する予定である」が 81.3%であった。



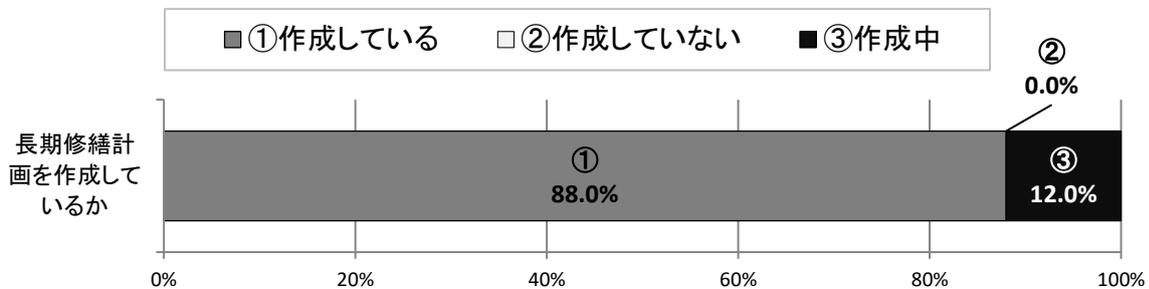
⑤ 長期修繕・大規模修繕計画について

問 22 「長期修繕計画」を作成していますか。あてはまるもの1つに○を付けてください。「1. 作成している」の場合は、計画期間、直近の見直し年を【 】にご記入ください。

【長期修繕計画作成の有無】 (n=25)

1. 作成している	22 件	88.0 %
2. 作成していない	0	0.0
3. 作成中	3	12.0
(無回答)	3	

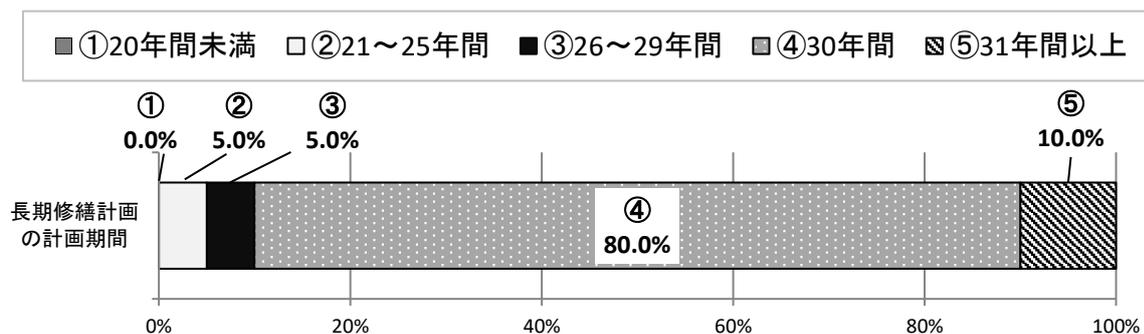
「作成している」が88.0%であり、「作成中」の12.0%と合わせると全てのマンションが作成している。



【長期修繕計画の計画期間】 作成していると回答した管理組合のみ (n=20)

1. 20年間未満	0 件	0.0 %
2. 21年間～25年間	1	5.0
3. 26年間～29年間	1	5.0
4. 30年間	16	80.0
5. 31年間以上	2	10.0
(無回答)	2	

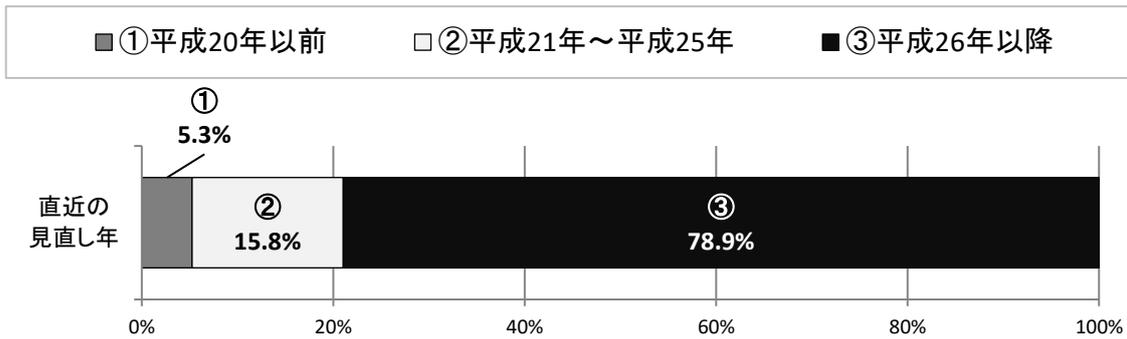
計画期間は「30年間」が80.0%と最も多く、「31年間以上」の長期修繕計画書を作成しているマンションも10.0%あった。



【直近の見直し年】 作成していると回答した管理組合のみ (n=19)

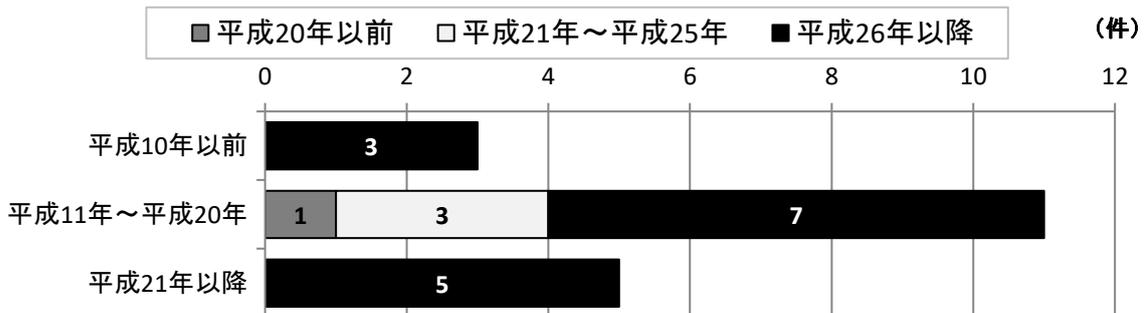
1. 平成20年以前	1件	5.3%
2. 平成21年～平成25年	3	15.8
3. 平成26年以降	15	78.9
(無回答)	3	

「平成26年以降」に見直しが78.9%と5年以内に見直しを行っているマンションが多かった。一方で、「平成20年以前」に見直しを行ったままのマンションも5.3%(1件)あった。



【完成年別】

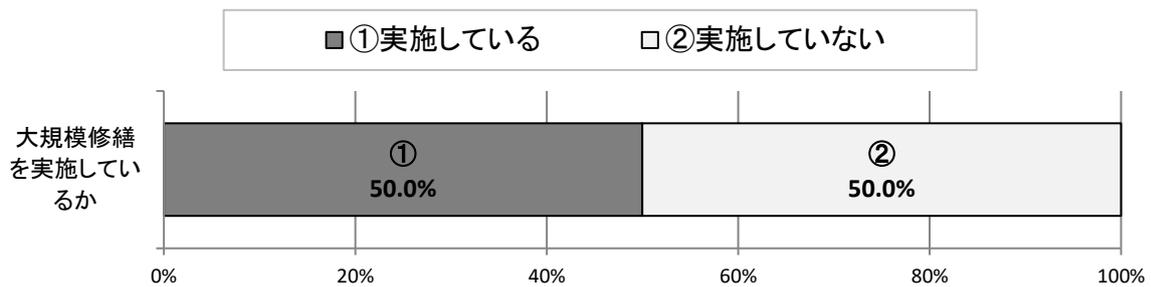
「平成10年以前」及び「平成21年以降」のマンションは、全て「平成26年以降」に見直しを行っている。



問 23 大規模修繕の実施の有無と直近の実施年についてお尋ねします。あてはまるもの1つに○を付けてください。また、実施している場合は、回数・直近の実施年を【 】にご記入ください。

【実施の有無】 (n=26)		
1. 実施している	13 件	50.0 %
2. 実施していない (無回答)	13	50.0
	2	

大規模修繕を「実施している」と「実施していない」が半数ずつだった。



【完成年別】

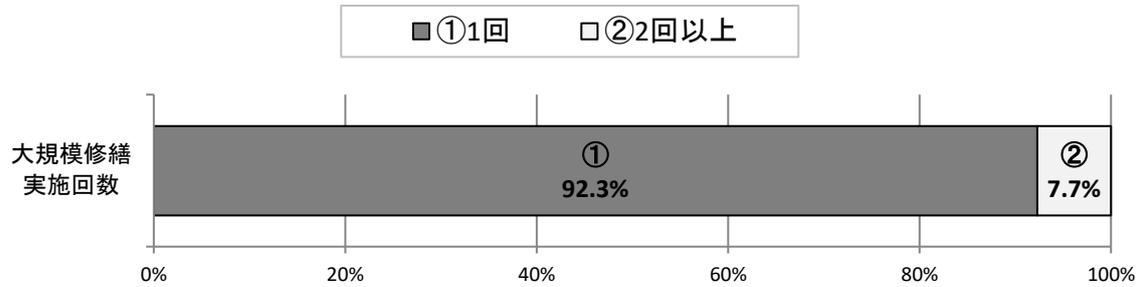
「平成 21 年以降」に建設されたマンションでは全て「実施していない」であったが、「平成 11 年～平成 20 年」に建設されたマンションでは 53.3%が「実施している」であった。



【大規模修繕実施回数】実施していると回答した管理組合のみ (n=13)

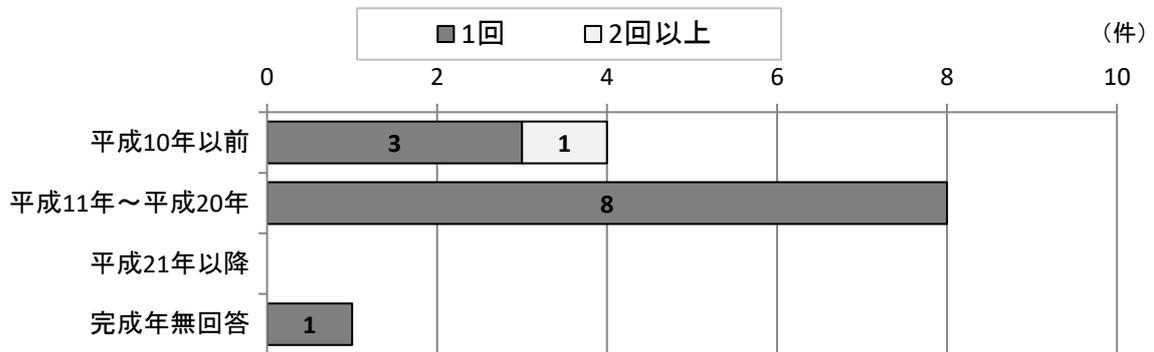
1. 1回	12件	92.3%
2. 2回以上 (無回答)	1	7.7%
	0	

「1回」が92.3%であった。「2回以上」は7.7%（1件）であった。



【完成年別】

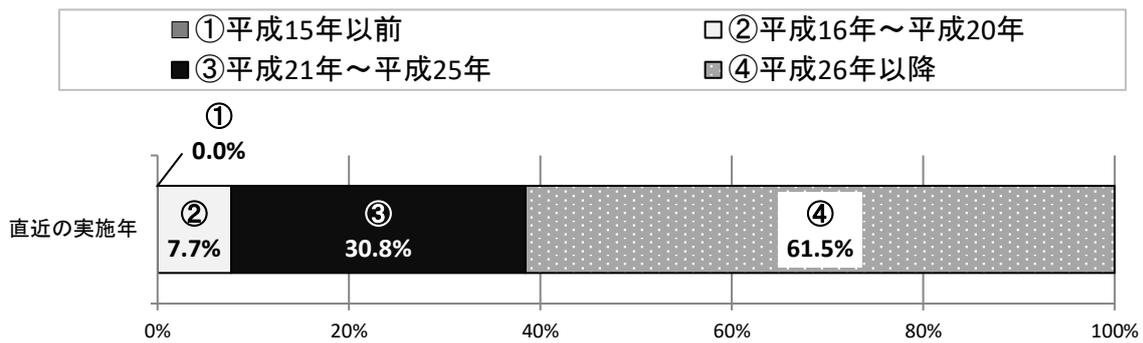
「2回以上」実施しているマンションは「平成10年以前」のマンションだけであった。



【直近の実施年】実施していると回答した管理組合のみ (n=13)

1. 平成 15 年以前	0 件	0.0 %
2. 平成 16 年～平成 20 年	1	7.7
3. 平成 21 年～平成 25 年	4	30.8
4. 平成 26 年以降 (無回答)	8	61.5
	0	

「平成 26 年以降」が 61.5%と最も多く、次いで「平成 21 年～平成 25 年」が 30.8%であった。

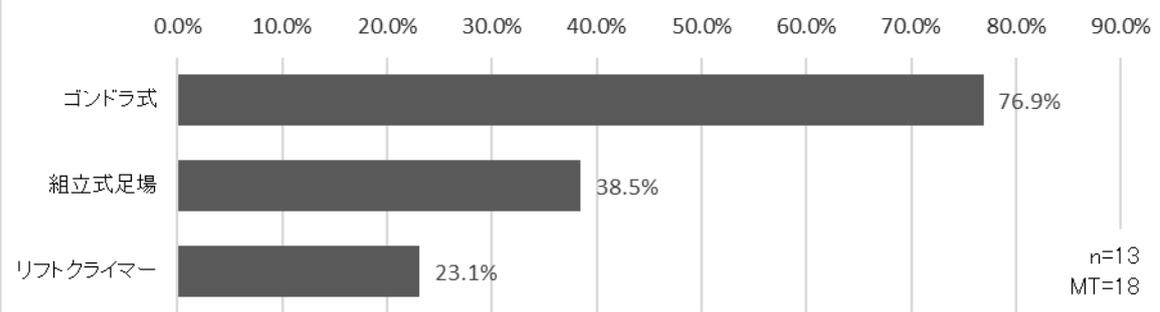


問 24 問 23 で「1. 実施している」と答えた方にお尋ねします。実施した際の仮設足場の方式について、あてはまるもの1つに○を付けてください。併用の場合は、あてはまるもの全てに○を付けてください。 (n=13)

1. ゴンドラ式	10 件	76.9 %
2. リフトクライマー	3	23.1
3. 組立式足場	5	38.5
(無回答)	0	

「ゴンドラ式」が 76.9%と最も多かった。

大規模修繕を実施した際の仮設足場の方式



【階数別】

30 階超のマンションは全て「ゴンドラ式」であった。



問 25 大規模修繕工事及び共用部の工事の実施についてお尋ねします。以下の修繕について、工事実施の有無、計画の有無について、あてはまるもの1つに○を付けてください。

修 繕 部 位		A	B	C	D
		劣化調査診断 を実施した	工事を実施 した	今後5年間に 工事実施予定	予定なし
1	鉄部の塗装	1	1 1	6	4
2	外装の塗装・補修	2	1 2	4	4
3	屋上防水	3	7	7	5
4	廊下・ベランダの防水	2	6	5	9
5	給水管の更生(延命措置)	2	0	3	1 5
6	給水管の交換	1	0	0	1 8
7	排水管の更生(延命措置)	0	0	3	1 6
8	排水管の交換	1	0	0	1 8
9	エレベーターの改修・交換	0	0	4	1 6
10	エレベーターの新設	0	0	0	1 9
11	ガス管の交換(屋外)	1	0	0	1 9
12	避難ハッチ等の交換	1	3	1	1 3
13	その他()	0	0	0	1 2

工 事 部 位		A	B	C
		バリアフリ ー済み	今後5年間に 実施予定	予定なし
1	玄関・共用廊下等の段差の解消	8	0	1 2
2	共用廊下・廊下等の手すりの設置	4	0	1 6
3	車いすが通れる幅の確保	1 1	0	9
4	玄関自動ドアの設置	1 2	0	8
5	エレベーターかご内に手すりの設置	7	0	1 3

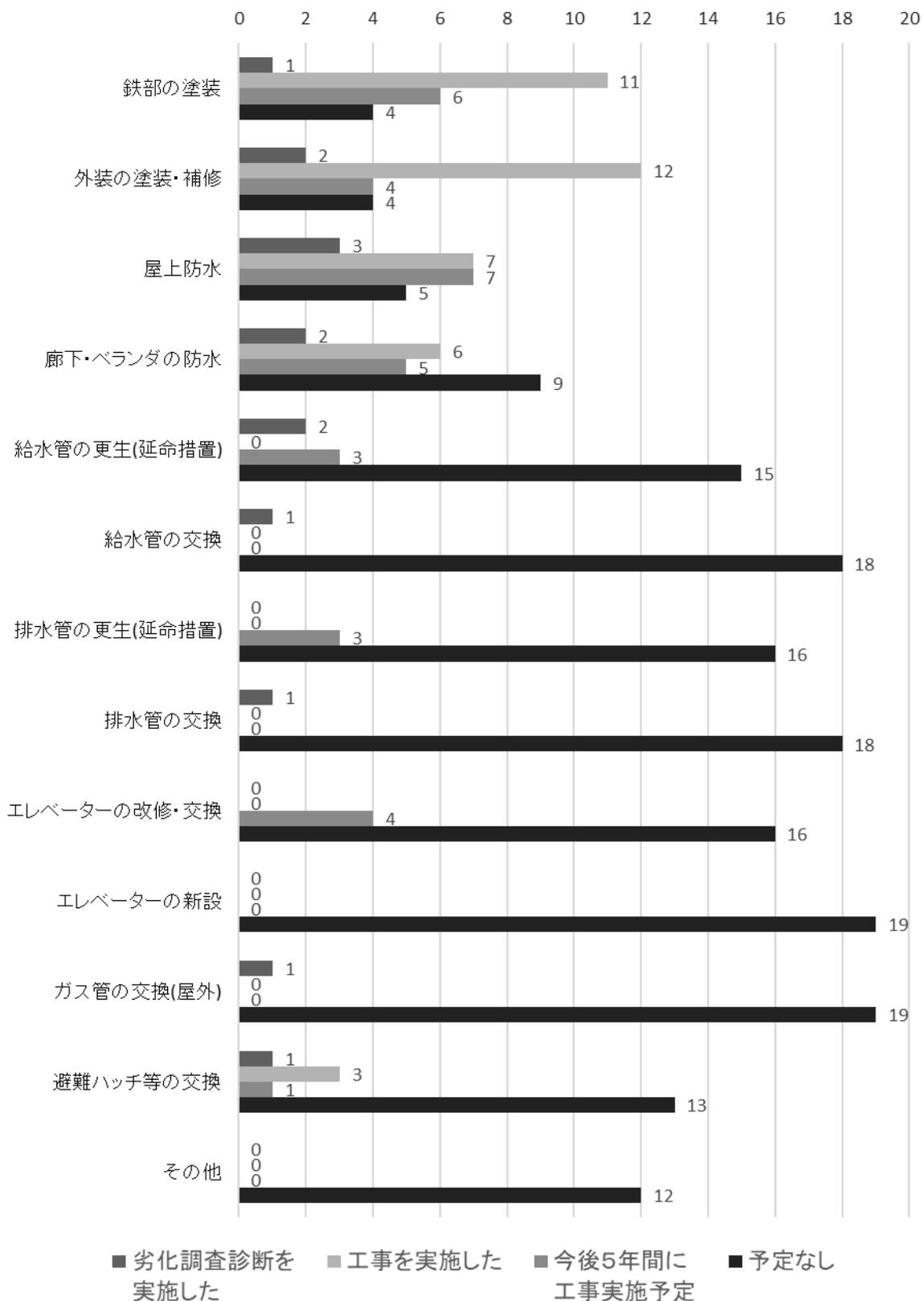
建物に関する大規模修繕は、問 23 のとおり半数が実施している。

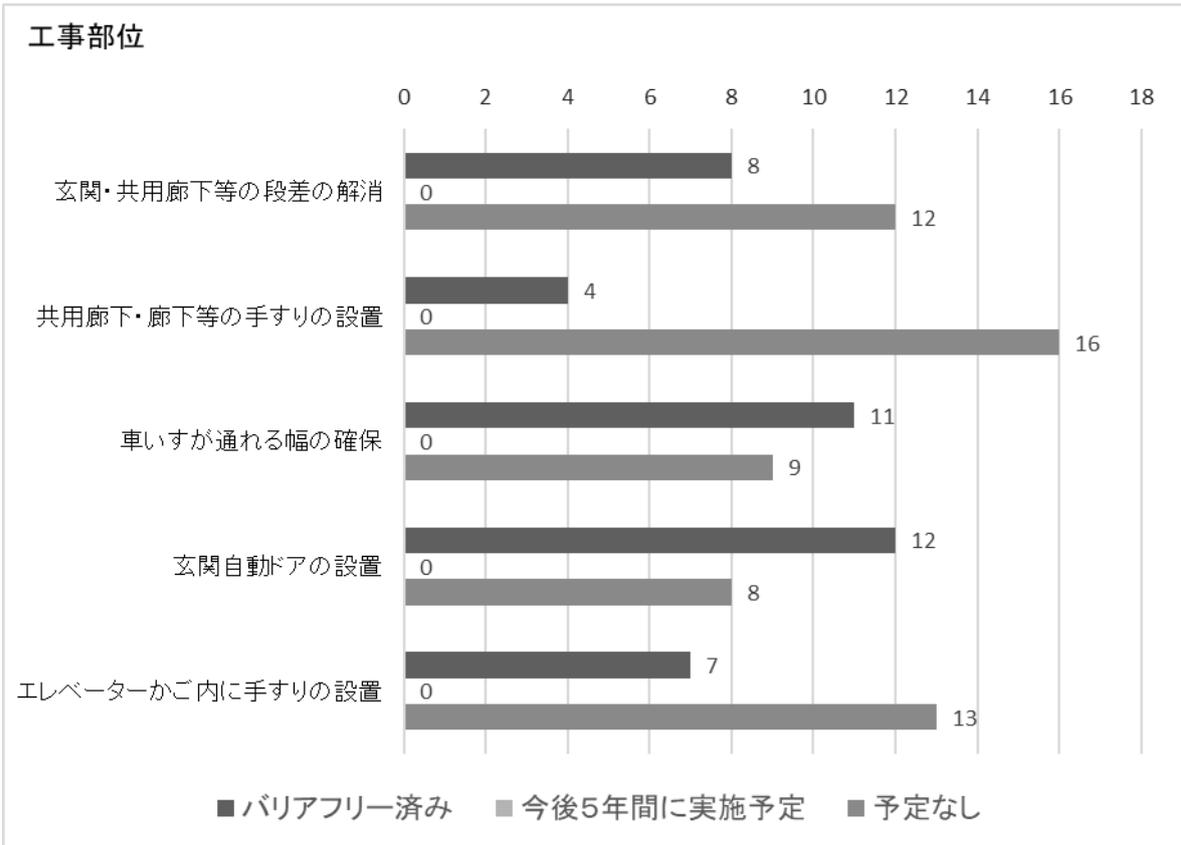
給排水管等の設備については、複数のマンションで劣化調査診断を実施しているのみである。長期修繕計画を策定する上で給排水管更新の目安は 30 年程度とすることが多いが、実際にはもう少し耐用年数があり、さらにタワーマンションの場合は高耐久の材料を使用していることが多いため、1988 年以降（築 31 年）に建設されたタワーマンションを対象とする今回の調査では工事は実施されていないが、給排水管の延命措置について「今後 5 年間に工事実施予定」が数件あり、これから本格的な設備工事の時期を迎

えることになる。

また、タワーマンションのエレベーターの耐用年数については製造メーカーしか分からない部分があるものの、一般的なエレベーターについては25～30年でのリニューアルが推奨されており、「今後5年間に工事実施予定」が数件あるように、タワーマンションにおいてもこれからリニューアルの時期を迎える。

修繕部位





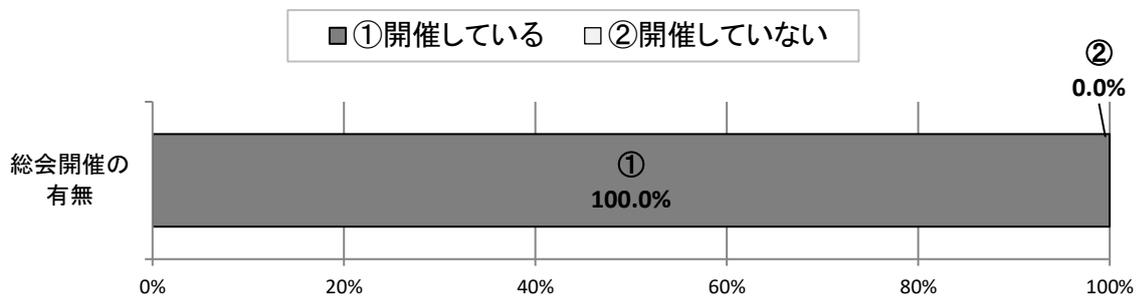
⑥ 管理組合運営について

問 26 管理組合の運営状況についてお尋ねします。あてはまるもの1つに○を付けてください。また①と③が「1. 開催している」の場合は、()内に回数もご記入ください。

【① 総会（集会）開催】 (n=26)

1. 開催している	26 件	100.0 %
2. 開催していない	0	0.0
(無回答)	2	

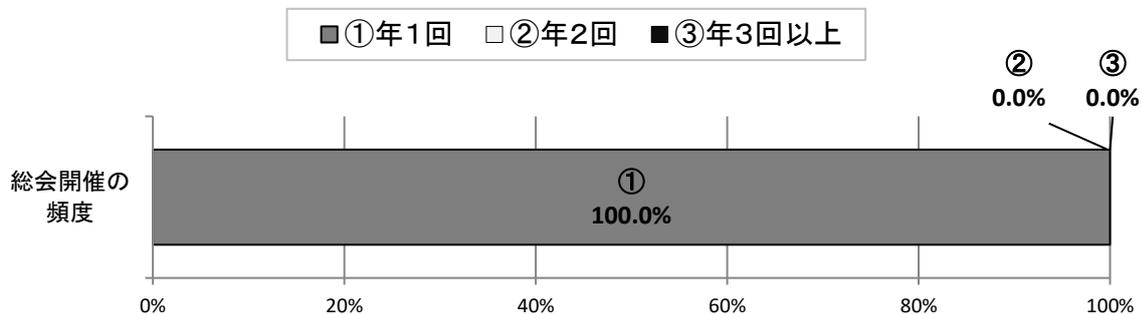
「開催している」が100.0%であった。



【① 総会（集会）開催の頻度】 開催していると回答した管理組合のみ (n=25)

1. 年1回	25 件	100.0 %
2. 年2回	0	0.0
3. 年3回以上	0	0.0
(無回答)	1	

「年1回」が100.0%であった。



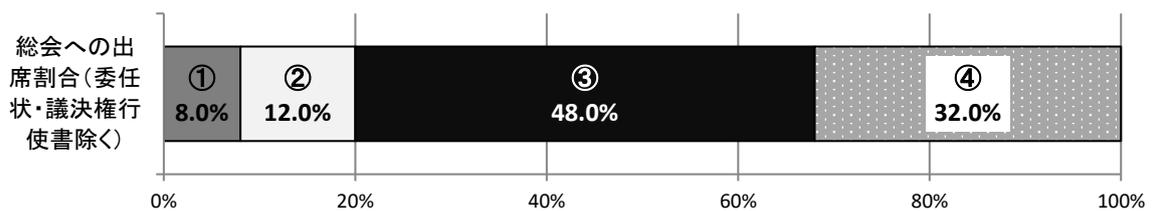
【②総会の出席割合（直近5年間）】

※委任状・議決権行使書による出席除く（実出席者数） (n=25)

1. 5割以上	2件	8.0%
2. 3割以上	3	12.0
3. 1割以上	12	48.0
4. 1割未満 （無回答）	8 3	32.0

「1割以上」が48.0%と最も多かった。また、「5割以上」も8.0%あった。

■①5割以上 □②3割以上 ■③1割以上 ■④1割未満



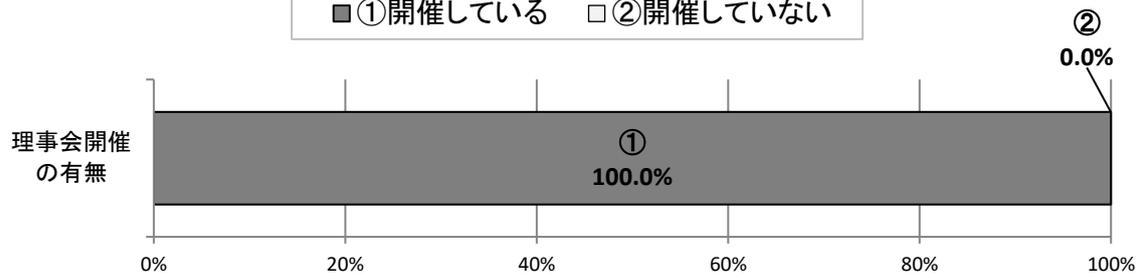
【③理事会の開催】

(n=25)

1. 開催している	25件	100.0%
2. 開催していない （無回答）	0 3	0.0

「開催している」が100.0%であった。

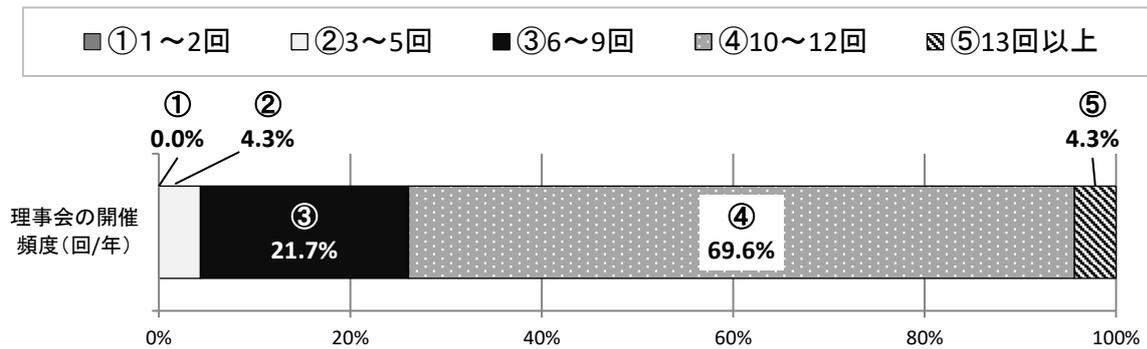
■①開催している □②開催していない



【③理事会の開催頻度（回／年）】開催していると回答した管理組合のみ (n=23)

1. 1～2回	0件	0.0%
2. 3～5回	1	4.3
3. 6～9回	5	21.7
4. 10～12回	16	69.6
5. 13回以上	1	4.3
(無回答)	2	

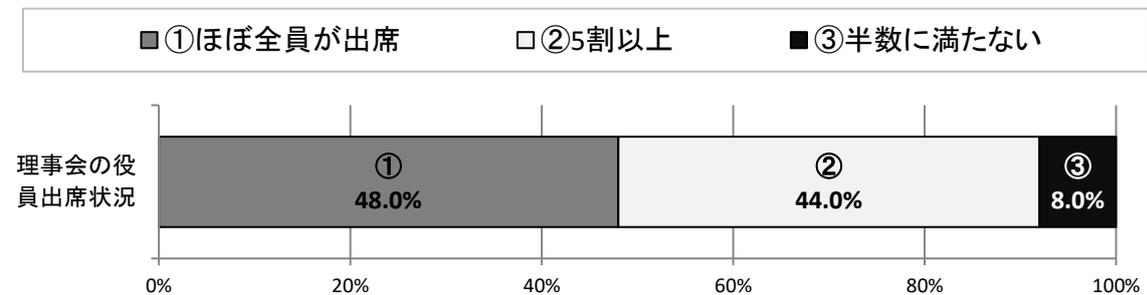
開催頻度については、「10～12回」が69.6%と最も多く、次いで「6～9回」が21.7%であった。



【④理事会の役員出席状況】開催していると回答した管理組合のみ (n=25)

1. ほぼ全員が出席	12件	48.0%
2. 5割以上	11	44.0
3. 半数に満たない	2	8.0
(無回答)	0	

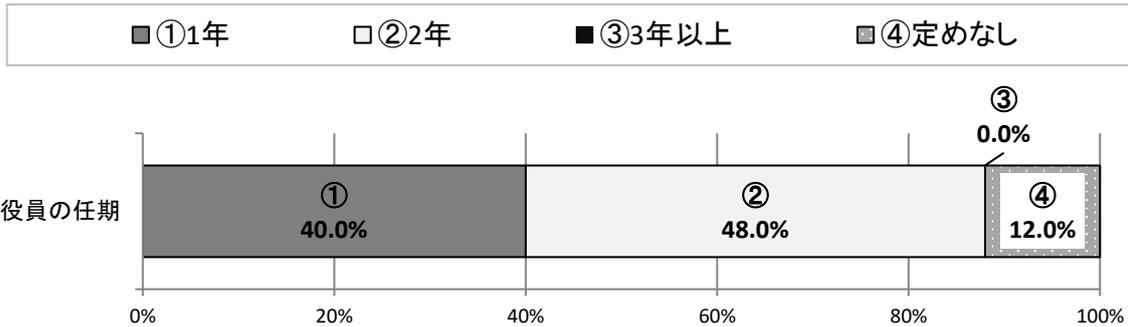
「ほぼ全員が出席」が48.0%と最も多く、次いで「5割以上」が44.0%であった。残りの8.0%は「半数に満たない」であった。



【⑤役員の任期】 (n=25)

1. 1年	10 件	40.0 %
2. 2年	12	48.0
3. 3年以上	0	0.0
4. 定めなし (無回答)	3 3	12.0

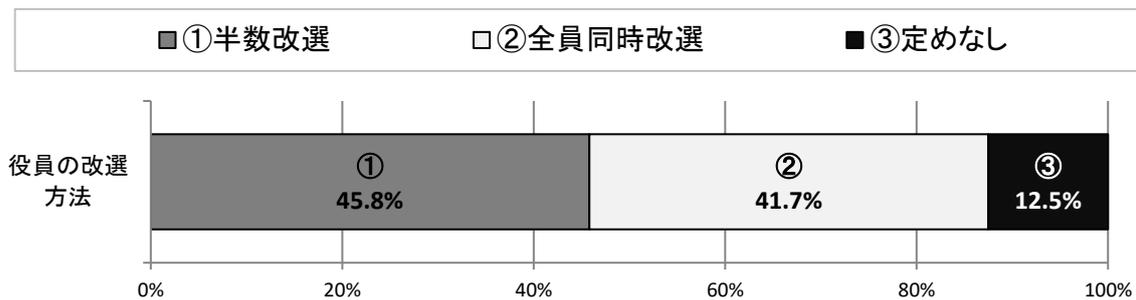
「2年」が48.0%と最も多く、次いで「1年」が40.0%であった。



【⑥役員の改選方法】 (n=24)

1. 半数改選	11 件	45.8 %
2. 全員同時改選	10	41.7
3. 定めなし (無回答)	3 4	12.5

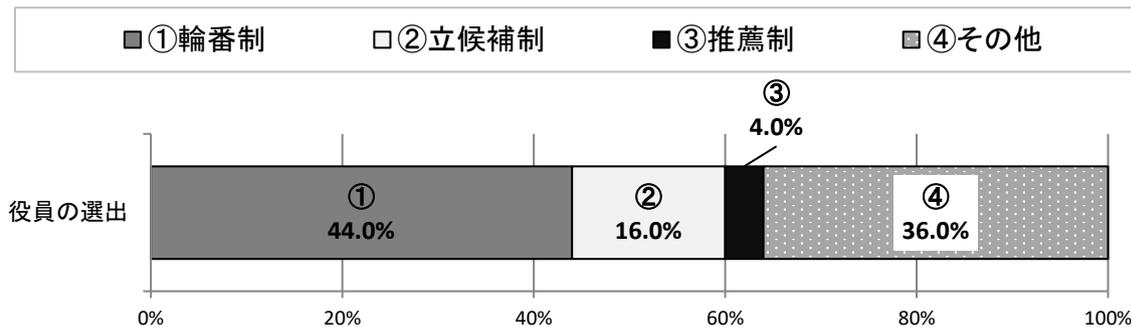
「半数改選」が45.8%と最も多かった。また、「全員同時改選」も41.7%とほぼ同数であった。



【⑦役員の選出】 (n=25)

1. 輪番制	11 件	44.0 %
2. 立候補制	4	16.0
3. 推薦制	1	4.0
4. その他 (無回答)	9 3	36.0

「輪番制」が44.0%と最も高く、「その他」の回答も36.0%あった。



【⑦役員の選出】 選択肢「4. その他」 記述

- ・ 輪番と立候補の併用
- ・ 立候補と推薦の併用
- ・ 輪番、立候補および推薦の併用
- ・ 抽選

問27 問26 ①で「2. 開催していない」と答えた方にお尋ねします。その理由はどのようなものですか。あてはまるもの全てに○を付けてください。 (n=0)

1. 開催しなくても問題ない	0 件	0.0 %
2. 開催しても誰も参加しない	0	0.0
3. わからない	0	0.0
4. その他 (無回答)	0 0	0.0

問26 ①で、総会を開催していない組合はなかった。

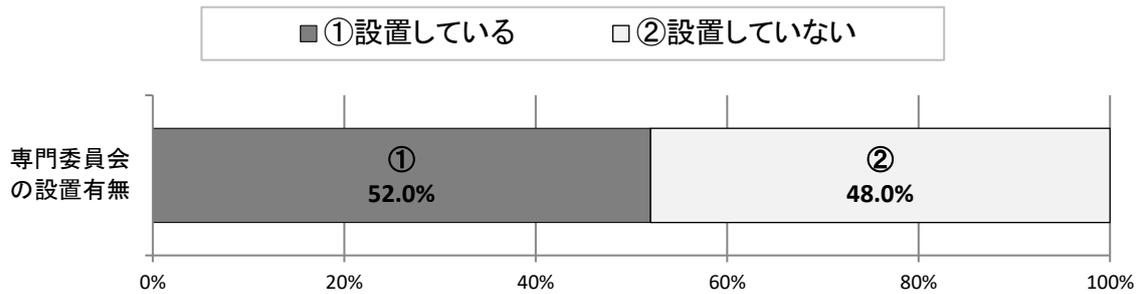
問 28 専門委員会を設置していますか。あてはまるもの1つに○を付けてください。

【専門委員会の設置有無】

(n=25)

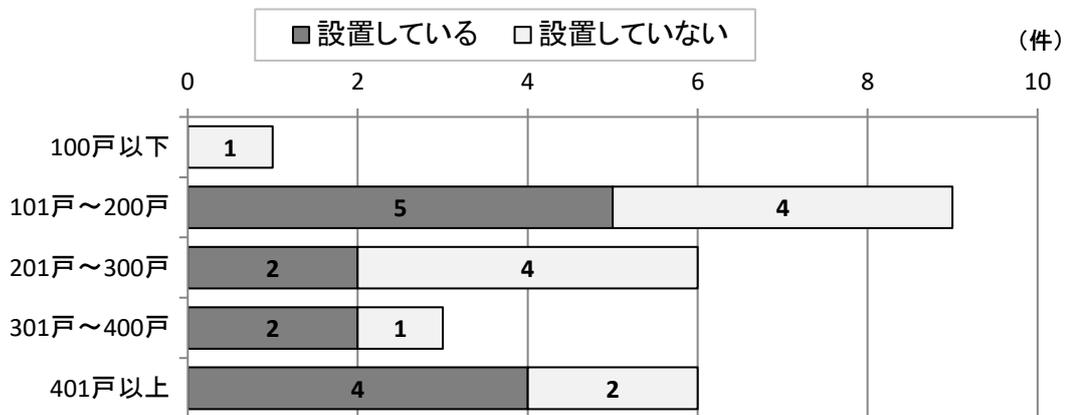
1. 設置している	13 件	52.0 %
2. 設置していない (無回答)	12	48.0
	3	

「設置している」が52.0%と「設置していない」の48.0%より多かった。



【総戸数別】

「設置している」は、101戸以上のマンションに分布し、また301戸以上のマンションでは「設置している」が「設置していない」の2倍となっており、規模の大きなマンションであるほど専門委員会を設置する傾向であった。



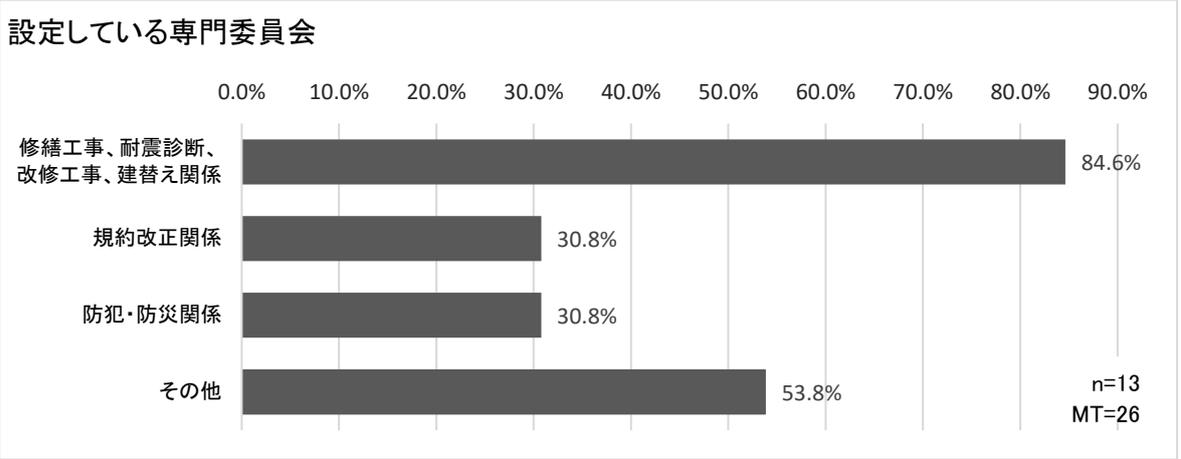
【完成年別】

「平成 21 年以降」に建設されたマンションで「設置している」との回答が 66.7%と過半数を超えているが、他の年代では同数かそれ以下であった。



【設置している専門委員会（複数回答あり）】		(n=13)	
1. 修繕工事、耐震診断、改修工事、建替え関係	11 件	84.6 %	
2. 規約改正関係	4	30.8	
3. 防犯・防災関係	4	30.8	
4. その他	7	53.8	
(無回答)	0		

「修繕工事等」が84.6%と最も多かった。また、「その他」も53.8%であり、その内訳については、イベント、ペット、コミュニティ、環境、広報、会計、総務であった。

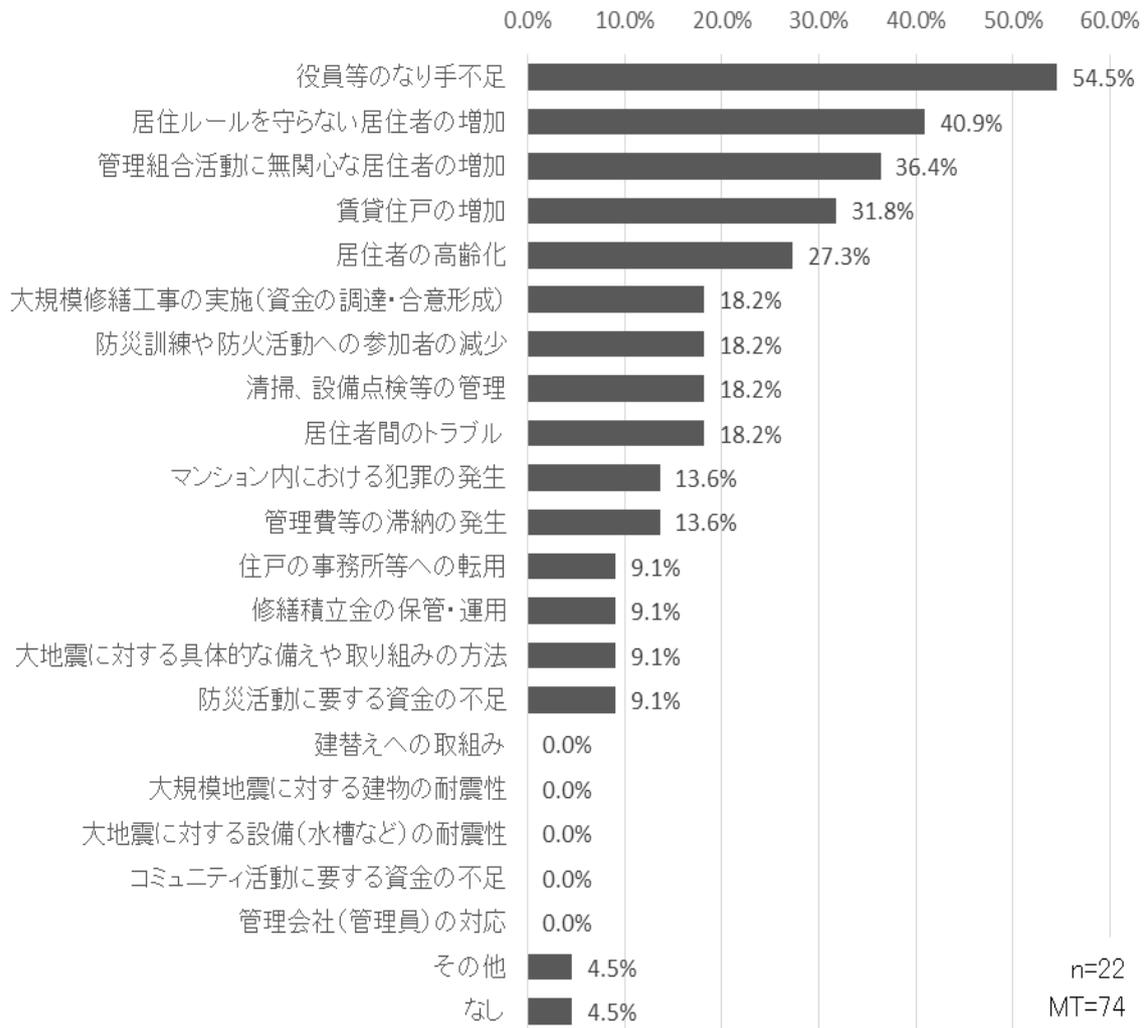


問 29 日頃のマンション管理運営で困っていることについて、あてはまるもの全てに
○を付けてください。 (n=22)

1. 賃貸住戸の増加	7 件	31.8 %
2. 居住者の高齢化	6	27.3
3. 住戸の事務所等への転用	2	9.1
4. 大規模修繕工事の実施（資金の調達・合意形成）	4	18.2
5. 建替えへの取組	0	0.0
6. 大規模地震に対する建物の耐震性	0	0.0
7. マンション内における犯罪の発生	3	13.6
8. 管理費等の滞納の発生	3	13.6
9. 修繕積立金の保管・運用	2	9.1
10. 役員等のなり手不足	12	54.5
11. 管理組合活動に無関心な居住者の増加	8	36.4
12. 居住ルールを守らない居住者の増加	9	40.9
13. 大地震に対する設備（水槽など）の耐震性	0	0.0
14. 大地震に対する具体的な備えや取り組みの方法	2	9.1
15. 防災訓練や防火活動への参加者の減少	4	18.2
16. 防災活動に要する資金の不足	2	9.1
17. コミュニティ活動に要する資金の不足	0	0.0
18. 清掃、設備点検等の管理	4	18.2
19. 管理会社（管理員）の対応	0	0.0
20. 居住者間のトラブル	4	18.2
21. その他	1	4.5
22. なし	1	4.5
（無回答）	6	

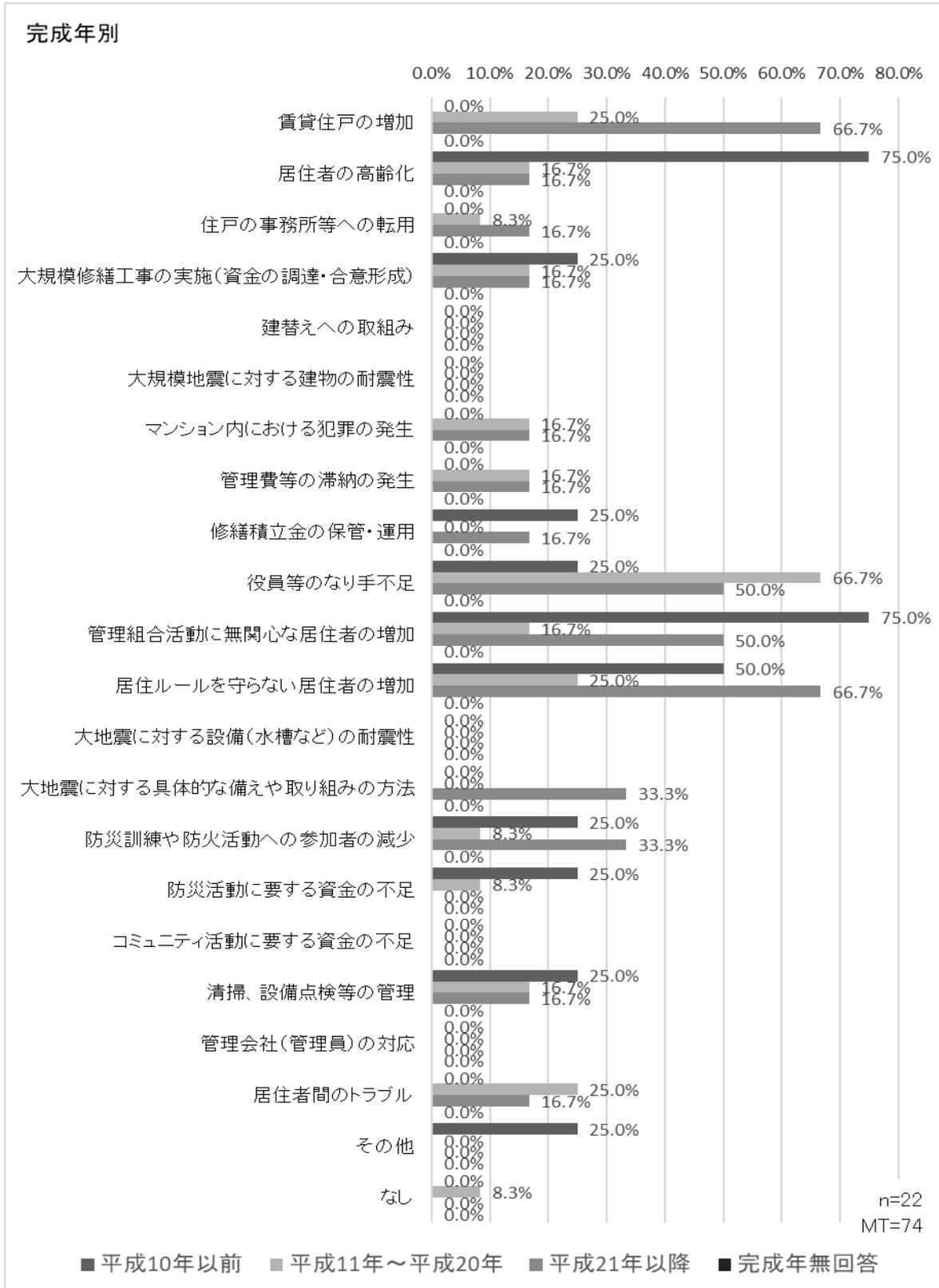
「役員等のなり手不足」が 54.5%と最も多く、次いで「居住ルールを守らない居住者の増加」が 40.9%であった。反対に、回答が 1 件もなかった項目として、「建替えへの取組」「大規模地震に対する建物の耐震性」「大地震に対する設備（水槽など）の耐震性」「コミュニティ活動に要する資金の不足」「管理会社（管理員）の対応」が挙げられる。

日頃のマンション管理運営で困っていること



【完成年別】

「役員等のなり手不足」については、「平成11年～平成20年」のマンションで66.7%、「平成21年以降」のマンションで50.0%と高く、「平成10年以前」のマンションでは25.0%と低かった。

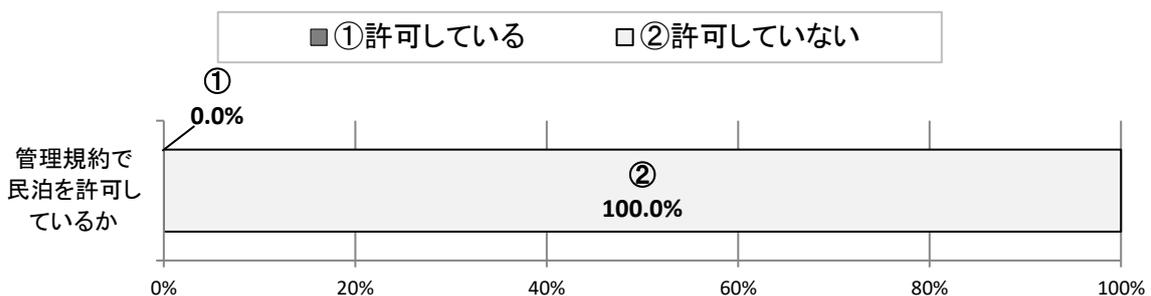


⑦ 民泊について

問 30 民泊についてお尋ねします。貴マンションの管理規約では民泊を許可していますか。あてはまるもの1つに○を付けてください。 (n=28)

1. 許可している	0 件	0.0 %
2. 許可していない	28	100.0
(無回答)	0	

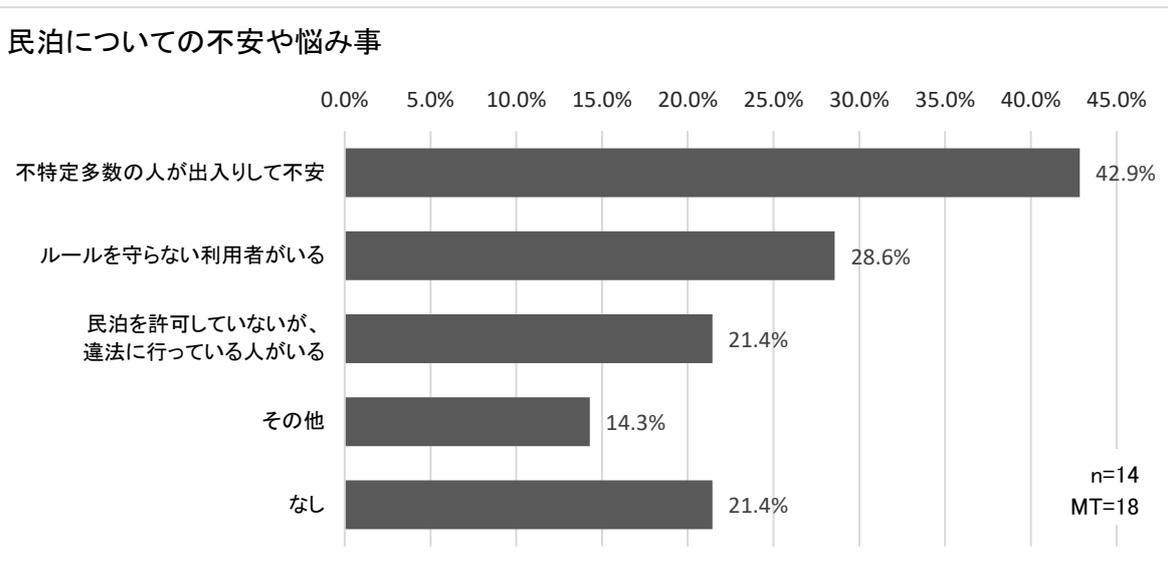
全てが民泊を許可していなかった。



問 31 民泊について不安や悩み事がありますか。あてはまるもの全てに○を付けてください。 (n=14)

1. 不特定多数の人が出入りして不安	6 件	42.9 %
2. ルールを守らない利用者がいる	4	28.6
3. 民泊を許可していないが、違法に行っている人がいる	3	21.4
4. その他	2	14.3
5. なし	3	21.4
(無回答)	14	

「不特定多数の人が出入りして不安」が 42.9%と最も多く、次いで「ルールを守らない利用者がいる」が 28.6%であった。

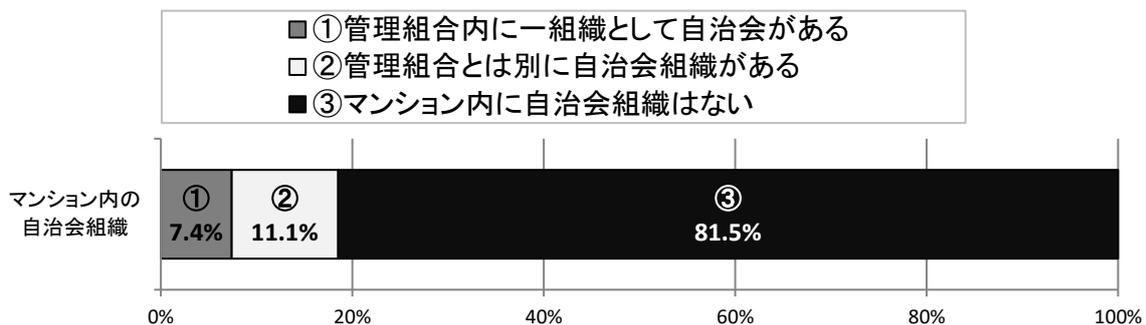


⑧ マンション内コミュニティについて

問 32 マンション内の自治会組織についてお尋ねします。あてはまるもの1つに○を付けてください。(n=27)

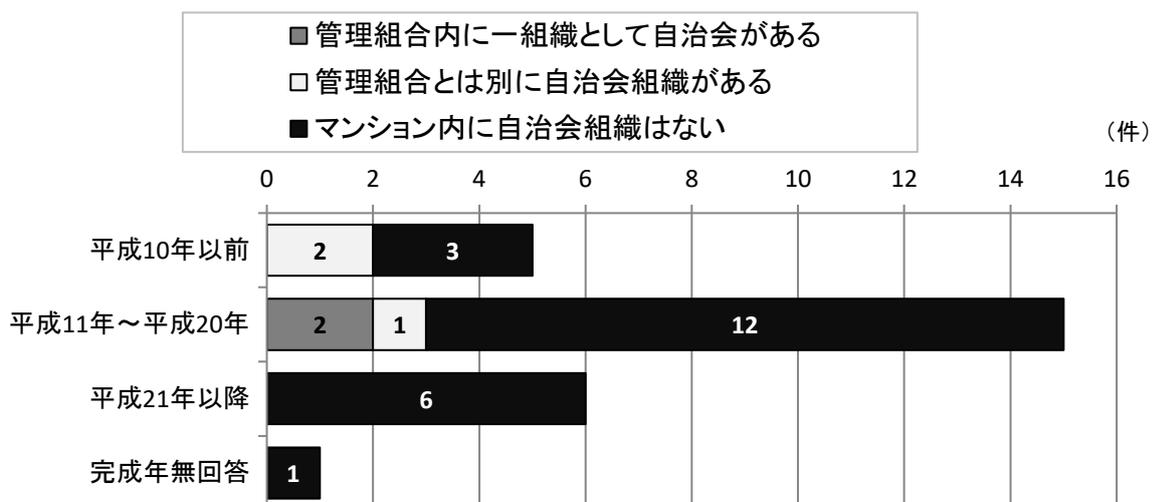
1. 管理組合内に一組織として自治会がある	2 件	7.4 %
2. 管理組合とは別に自治会組織がある	3	11.1
3. マンション内に自治会組織はない (無回答)	22	81.5
	1	

「マンション内に自治会組織はない」が81.5%と最も多い。



【完成年別】

「管理組合内に一組織として自治会がある」マンションは、「平成11年～平成20年」のみであり、「管理組合とは別に自治会組織がある」マンションは「平成10年以前」に建設されたマンションと、「平成11年～平成20年」に建設されたマンションのみであった。

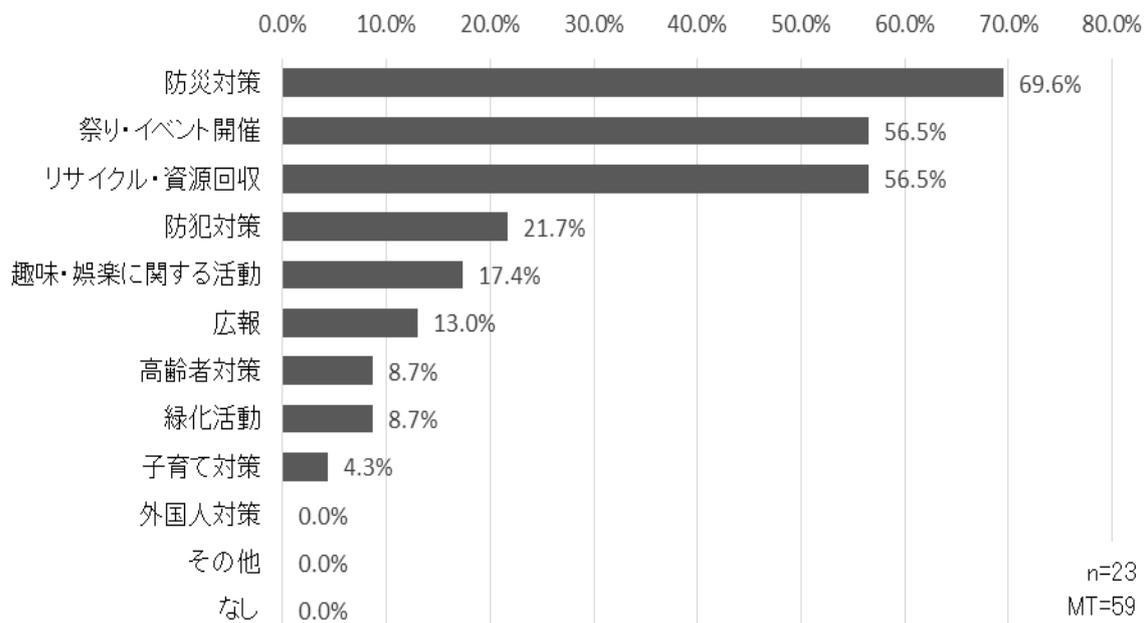


問 33 管理組合又は自治会がマンション内コミュニティで取り組んでいることはありますか。あてはまるもの全てに○を付けてください。 (n=23)

1. 高齢者対策	2 件	8.7 %
2. 防災対策	16	69.6
3. 防犯対策	5	21.7
4. 子育て対策	1	4.3
5. 外国人対策	0	0.0
6. 祭り・イベント開催	13	56.5
7. 趣味・娯楽に関する活動	4	17.4
8. 広報	3	13.0
9. 緑化活動	2	8.7
10. リサイクル・資源回収	13	56.5
11. その他	0	0.0
12. なし	0	0.0
(無回答 組合数)	5	

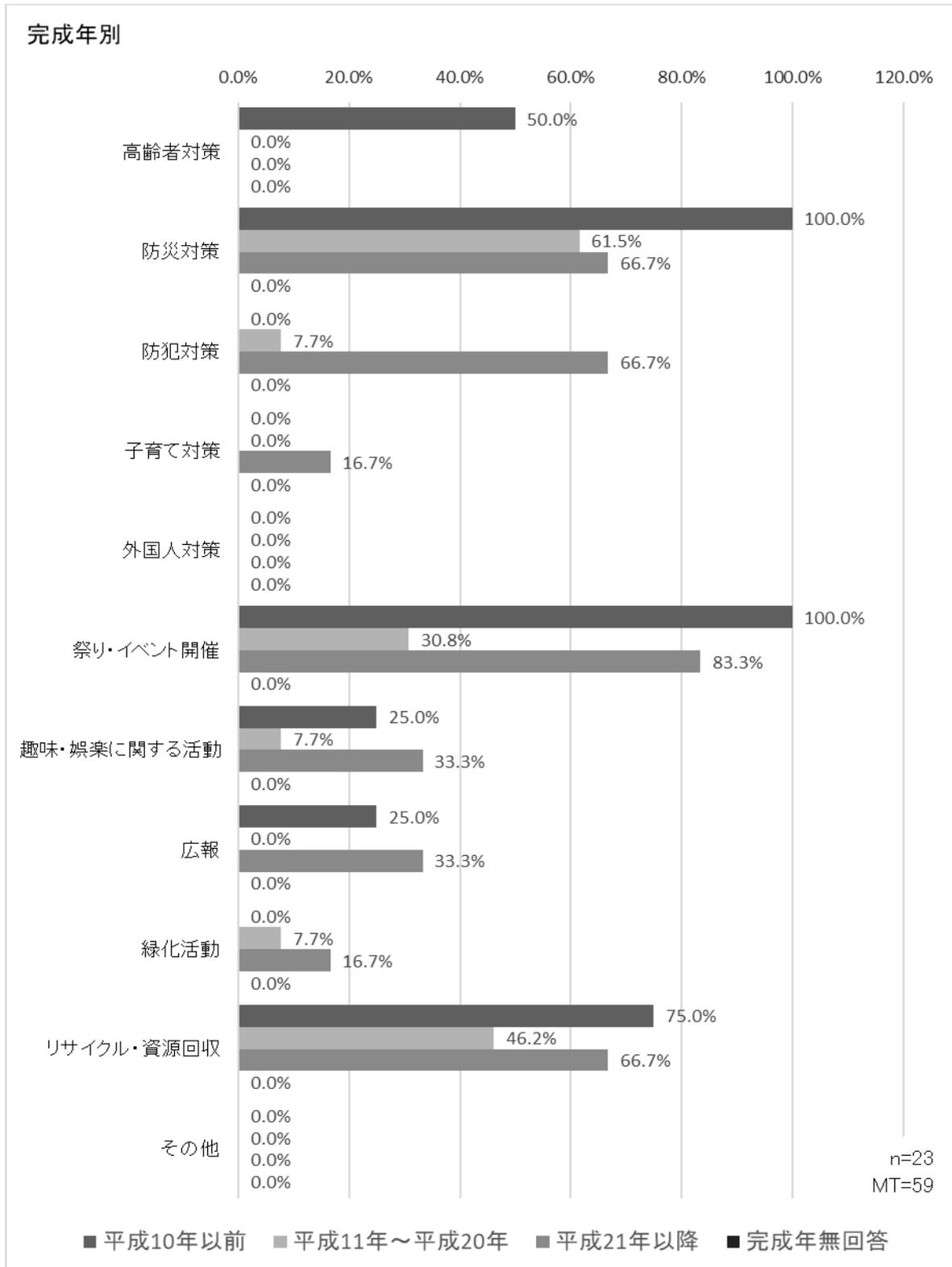
「防災対策」が 69.6%と最も多く、次いで「祭り・イベント開催」「リサイクル・資源回収」がそれぞれ 56.5%であった。

管理組合または自治会がマンション内コミュニティで取り組んでいること



【完成年別】

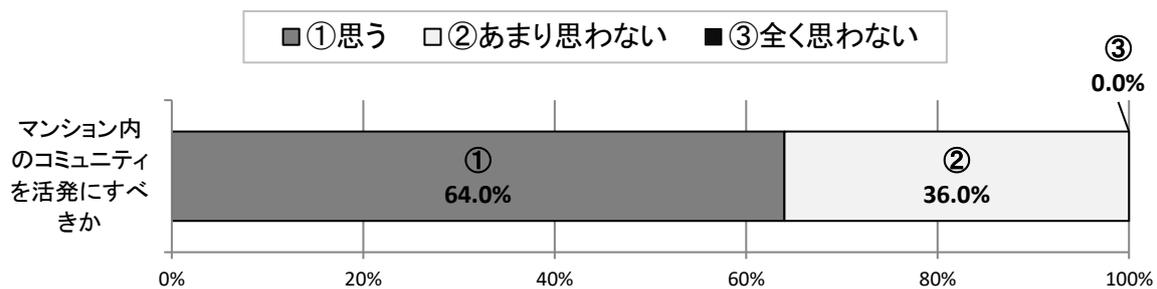
「平成10年以前」のマンションでは、「防災対策」、「祭り・イベント開催」が100%と高かった。一方、「平成11年～平成20年」では、「防災対策」は61.5%とある程度高いが、「祭り・イベント開催」は30.8%と低かった。また、「平成21年以降」のマンションでは「祭り・イベント開催」は83.3%と大幅に上昇している。



問 34 マンション内のコミュニティを活発にすべきと思いますか。あてはまるもの1つに○を付けてください。(n=25)

1. 思う	16 件	64.0 %
2. あまり思わない	9	36.0
3. 全く思わない	0	0.0
(無回答)	3	

「思う」が64.0%と半数以上の回答であった。一方で「あまり思わない」が36.0%であった。



【完成年別】

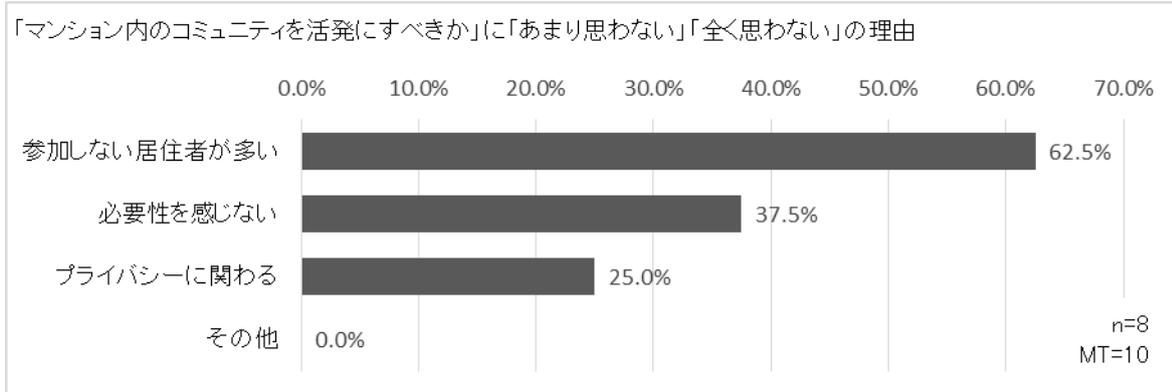
「あまり思わない」との回答は、「平成21年以降」のマンションではなかったが、平成20年以前のマンションでは4割程度あった。完成年が新しいマンションほどコミュニティを活発にすべきと思う回答が多くなる傾向であった。



問 35 問 34 で「2. あまり思わない」「3. 全く思わない」と回答した方にお尋ねします。その理由はどのようなものですか。あてはまるもの全てに○を付けてください。 (n=8)

1. プライバシーに関わる	2 件	25.0 %
2. 参加しない居住者が多い	5	62.5
3. 必要性を感じない	3	37.5
4. その他	0	0.0
(無回答)	1	

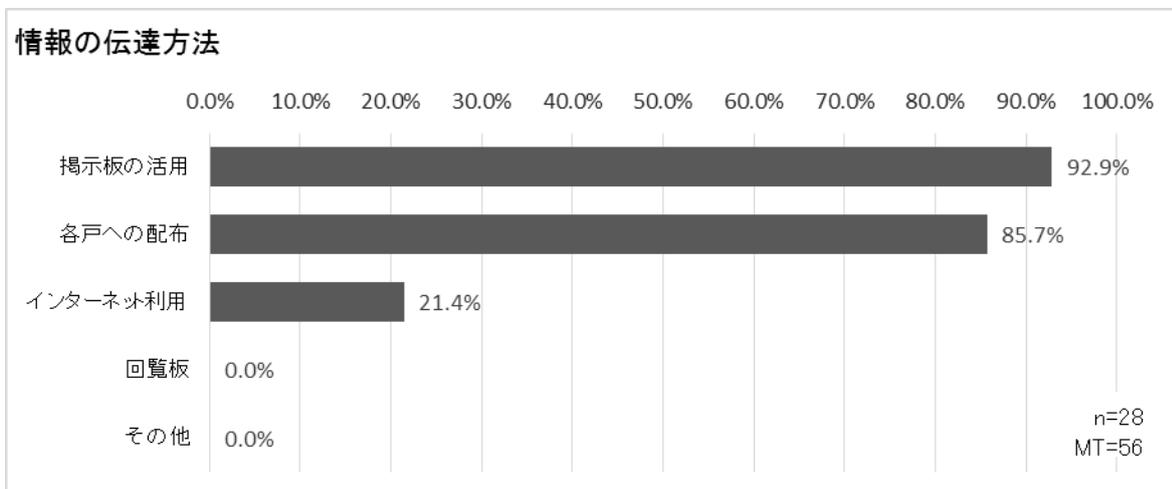
「参加しない居住者が多い」との回答が 62.5%と最も多く、次いで「必要性を感じない」が 37.5%であった。



問 36 居住者又は管理組合員に対してどのように情報伝達されていますか。あてはまるもの全てに○を付けてください。 (n=28)

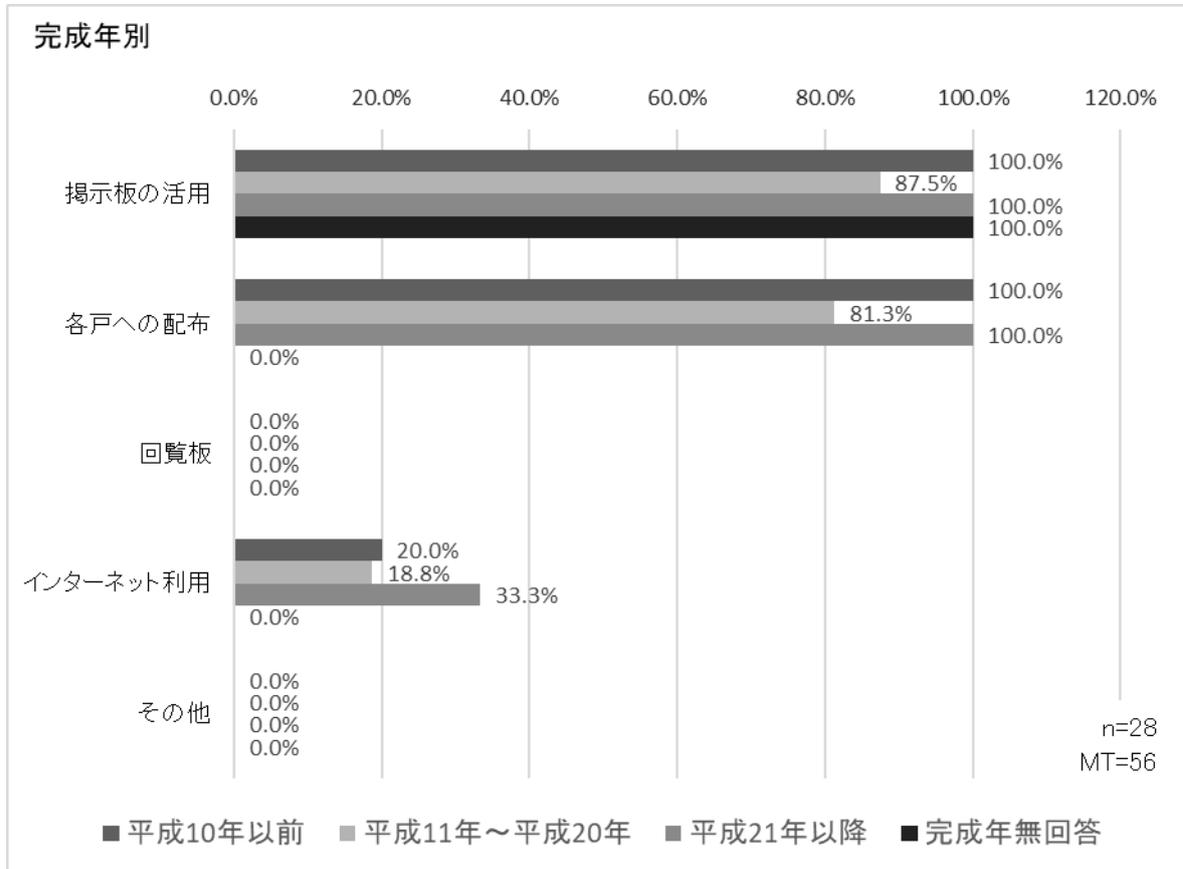
1. 掲示板の活用	26 件	92.9 %
2. 各戸への配布	24	85.7
3. 回覧板	0	0.0
4. インターネット利用（メール、電子掲示板等）	6	21.4
5. その他	0	0.0
(無回答)	0	

「掲示板の活用」が 92.9%、「各戸への配布」が 85.7%であった。



【完成年別】

「インターネット利用」が、完成年が新しいマンションだけでなく「平成10年以前」のマンションでも活用されている。

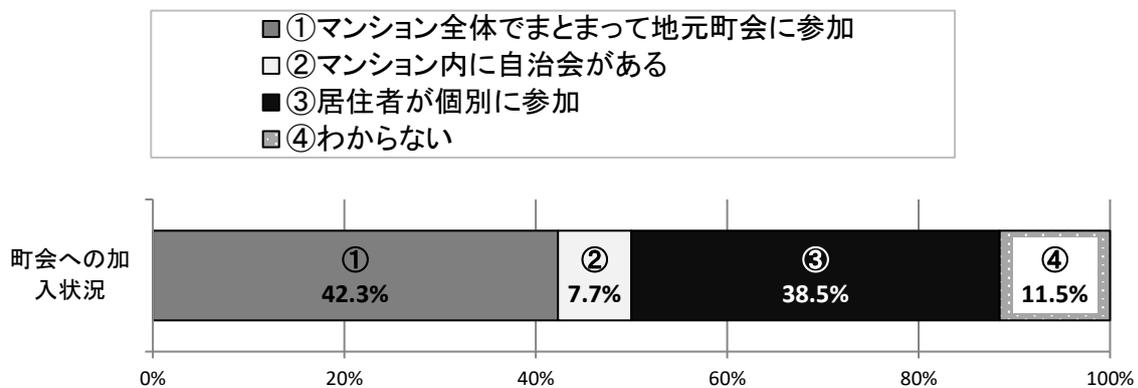


⑨ 地域との交流に関して

問 37 町会の加入状況についてお尋ねします。あてはまるもの1つに○を付けてください。 (n=26)

1. マンション全体でまとまって地元町会に参加	11 件	42.3 %
2. マンション内に自治会がある	2	7.7
3. 居住者が個別に参加	10	38.5
4. わからない (無回答)	3 2	11.5

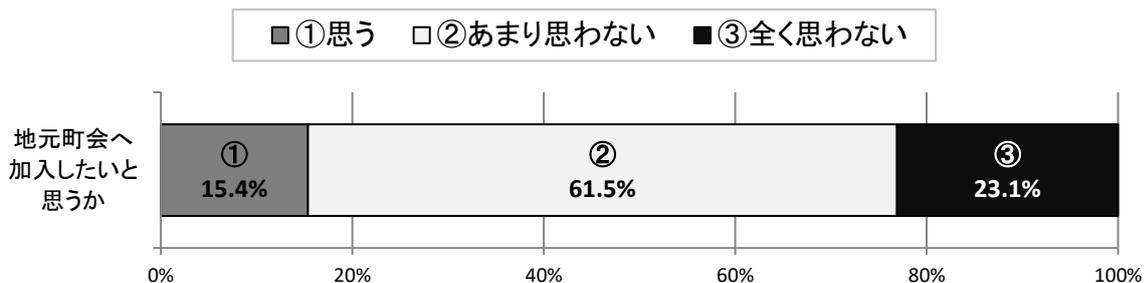
「マンション全体でまとまって地元町会に参加」が42.3%と最も多く、次いで「居住者が個別に参加」が38.5%であった。



問 38 マンション全体でまとまって地元町会に加入したいと思いますか。あてはまるもの1つに○を付けてください。 (n=13)

1. 思う	2 件	15.4 %
2. あまり思わない	8	61.5
3. 全く思わない (無回答)	3 4	23.1

「あまり思わない」が61.5%と最も多く、「全く思わない」と合わせると、84.6%が否定的であった。

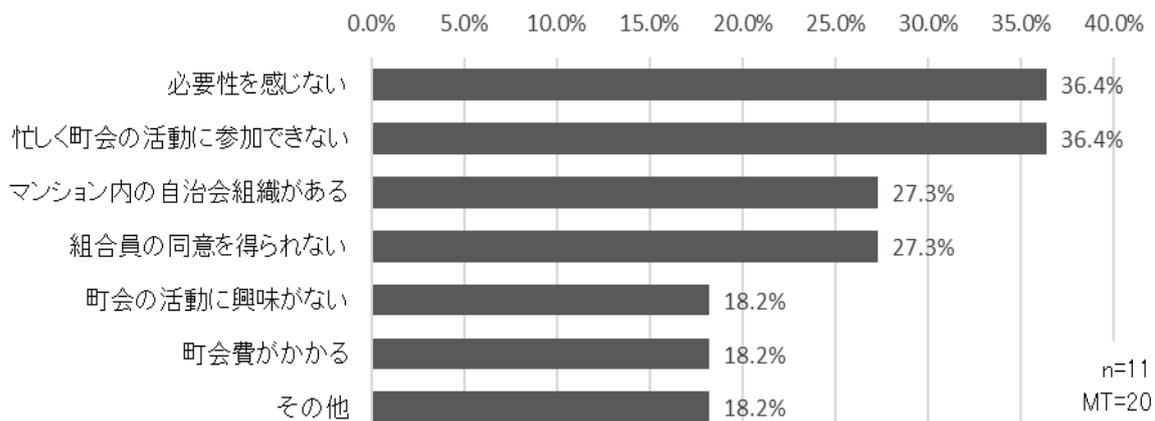


問 39 問 38 で「2. あまり思わない」、「3. 全く思わない」と回答した方にお尋ねします。そう思う理由はどのようなものですか。あてはまるもの全てに○を付けてください。 (n=11)

1. 必要性を感じない	4 件	36.4 %
2. マンション内の自治会組織がある	3	27.3
3. 組合員の同意を得られない	3	27.3
4. 町会の活動に興味がない	2	18.2
5. 忙しく町会の活動に参加できない	4	36.4
6. 町会費がかかる	2	18.2
7. その他	2	18.2
(無回答)	0	

「必要性を感じない」「忙しく町会の活動に参加できない」がそれぞれ 36.4%と多いが、他の回答についても複数選択されている。

「2 あまり思わない」「3 全く思わない」理由



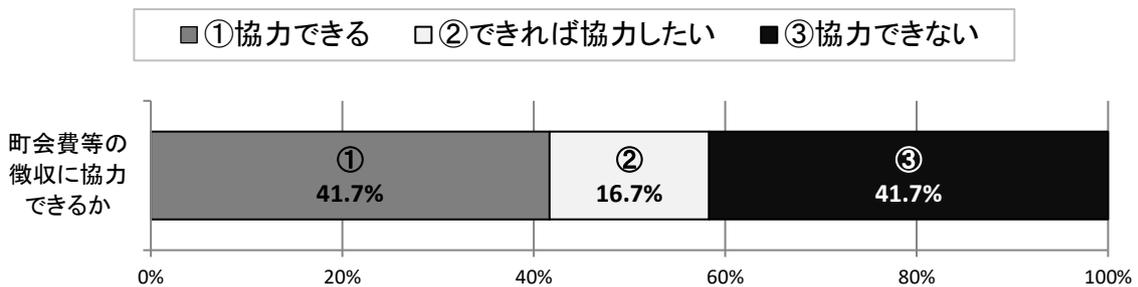
問 39 選択肢「7. その他」 記述

- ・忙しい方が多く参加できるかわからない
- ・町会からのフィードバックがない

問 40 マンションの管理組合として、マンションの居住者の町会費等の徴収に協力することはできますか。あてはまるもの1つに○を付けてください。 (n=24)

1. 協力できる	10 件	41.7 %
2. できれば協力したい	4	16.7
3. 協力できない	10	41.7
(無回答)	4	

「協力できる」「協力できない」が同数の 41.7%であった。この点については、総戸数別と完成年別でも大きな差異はなかった。



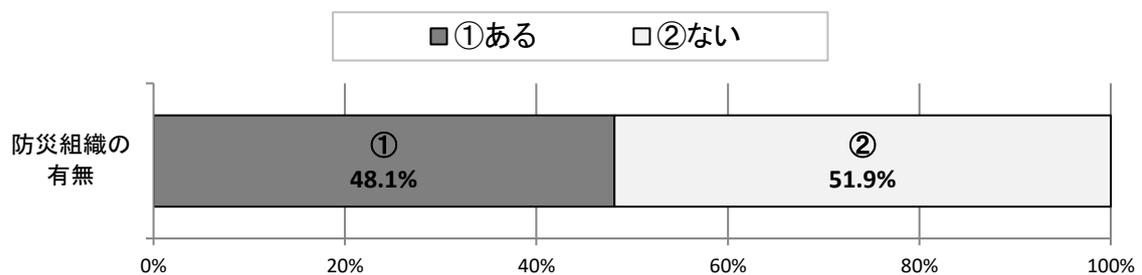
⑩ 防災に関して

問 41 防災組織・防災マニュアルの有無についてお尋ねします。あてはまるもの1つに○を付けてください。「1. ある」の場合は結成及び作成の年を【 】にご記入ください。

【① 防災組織の有無】 (n=27)

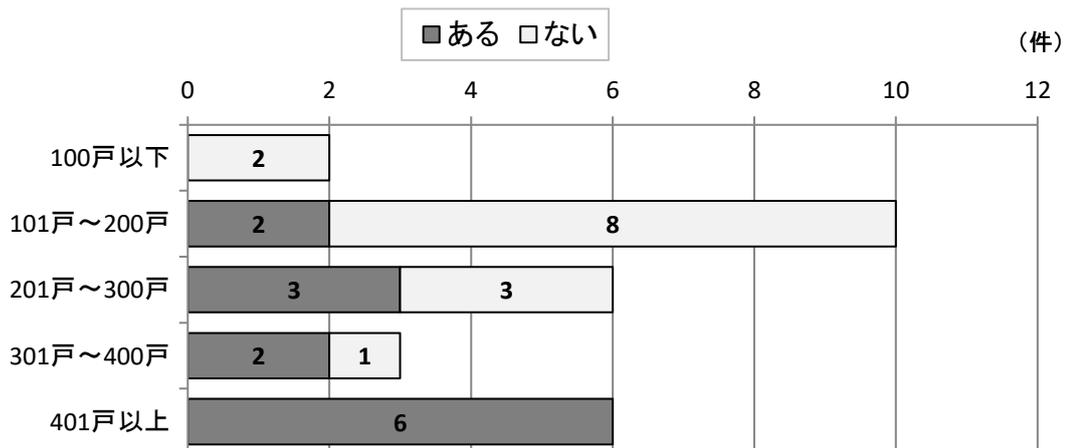
1. ある	13 件	48.1 %
2. ない (無回答)	14	51.9

「ある」が48.1%、「ない」が51.9%とほぼ同数であった。



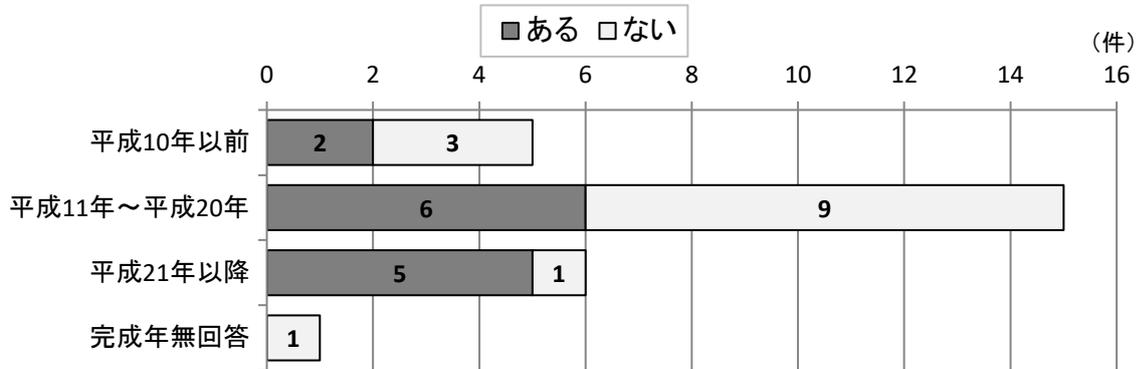
【総戸数別】

「100戸以下」では「ない」が100%（2件）である一方、401戸以上のマンションでは「ある」が100%（6件）であり、規模が大きくなるにつれて防災組織が編成される傾向であった。



【完成年別】

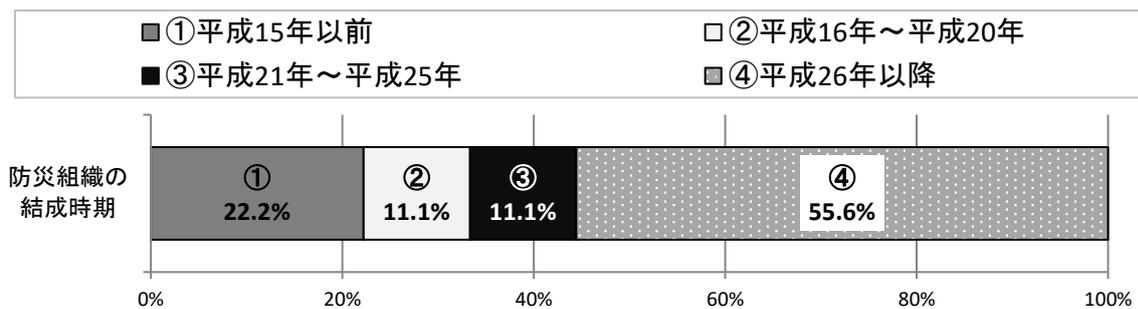
「平成21年以降」のマンションでは「ある」が83.3%（5件）であり、平成20年以前のマンションでは「ある」が40%（2件、6件）と、完成年が新しいマンションほど防災組織が編成される傾向であった。



【①防災組織の結成時期】「防災組織がある」と回答した管理組合のみ (n=9)

1. 平成15年以前	2件	22.2%
2. 平成16年～平成20年	1	11.1%
3. 平成21年～平成25年	1	11.1%
4. 平成26年以降	5	55.6%
(無回答)	4	

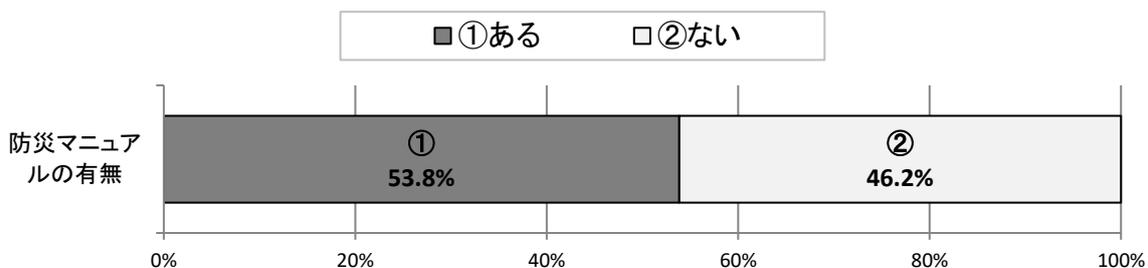
「平成26年以降」が55.6%と最も多かった。



【② 防災マニュアルの有無】 (n=26)

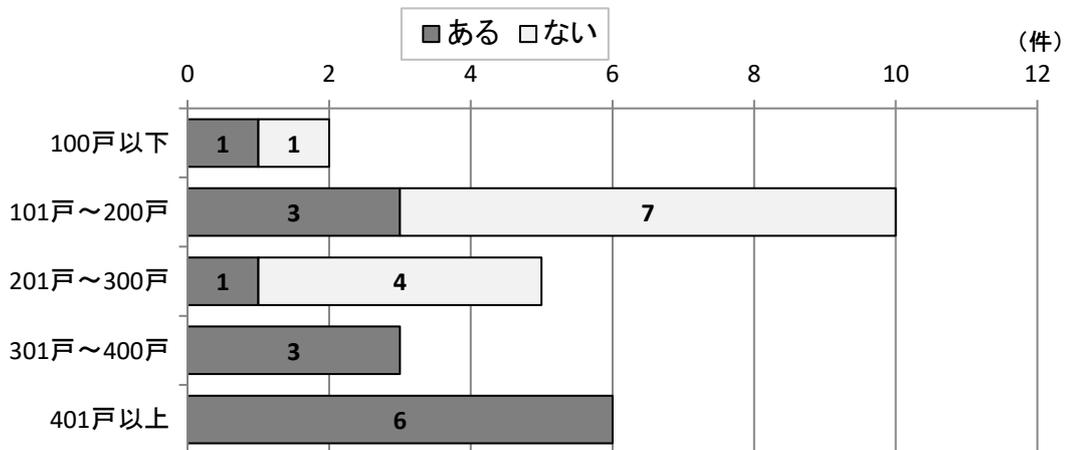
1. ある	14 件	53.8 %
2. ない (無回答)	12	46.2
	2	

「ある」が53.8%、「ない」が46.2%と、若干「ある」と回答したマンションが多かった。



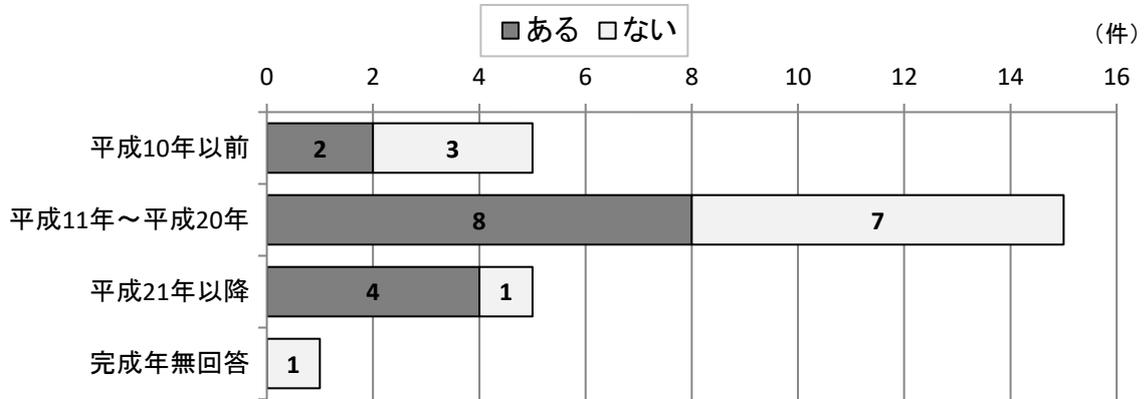
【総戸数別】

300 戸以下のマンションでは「ない」が半数以上を占めており、301 戸以上のマンションでは「ある」が100% (3 件、6 件) と、防災組織の編成と同様に、規模が大きくなるにつれて防災マニュアルを作成している傾向であった。



【完成年別】

「平成21年以降」では「ある」が80.0%（4件）であり、築年数が経過するにつれて防災マニュアルを作成している割合が減る傾向であった。

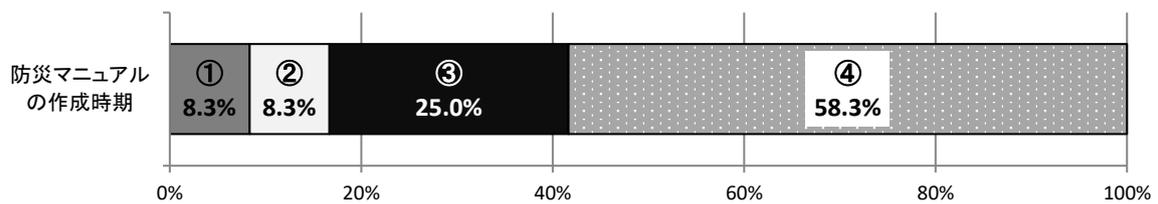


【防災マニュアルの作成時期】「防災マニュアルがある」と回答した管理組合のみ

(n=12)

1. 平成 15 年以前	1 件	8.3 %
2. 平成 16 年～平成 20 年	1	8.3
3. 平成 21 年～平成 25 年	3	25.0
4. 平成 26 年以降 (無回答)	7 2	58.3

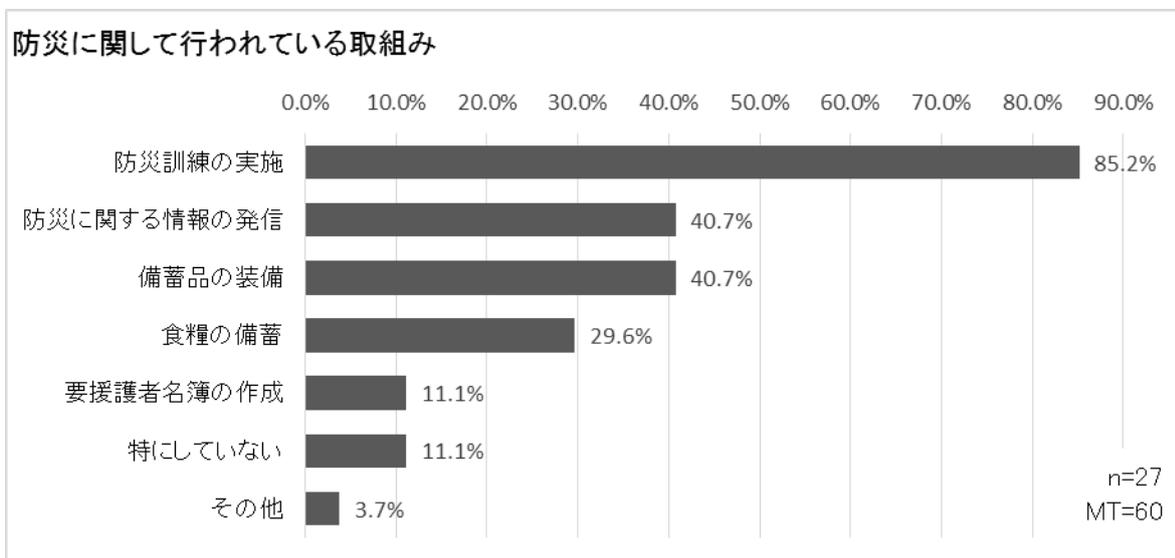
「平成 26 年以降」が 58.3%と最も多かった。



問 42 防災に関して何か取組みを行っていますか。また、備蓄品の装備はありますか。
あてはまるもの全てに○を付けてください。

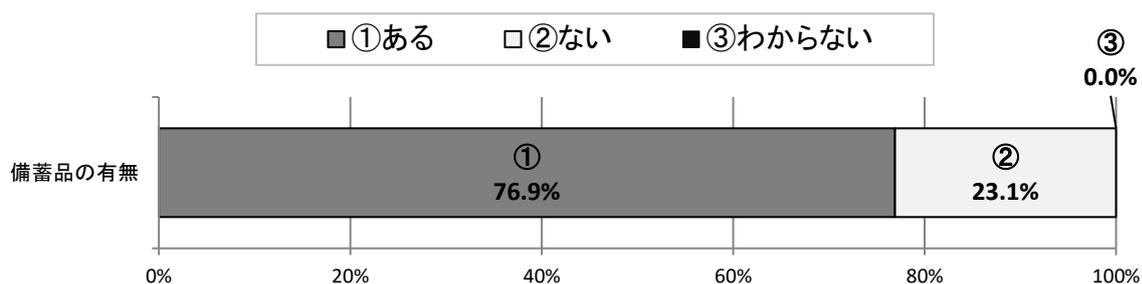
【①取組み】 (n=27)		
1. 防災に関する情報の発信（災害時の体制・対応等）	11 件	40.7 %
2. 防災訓練の実施	23	85.2
3. 要援護者名簿の作成	3	11.1
4. 食糧の備蓄	8	29.6
5. 備蓄品の装備	11	40.7
6. 特にしていない	3	11.1
7. その他	1	3.7
(無回答)	1	

「防災訓練の実施」が 85.2%と最も多く、次いで「防災に関する情報の発信」「備蓄品の装備」が 40.7%であった。



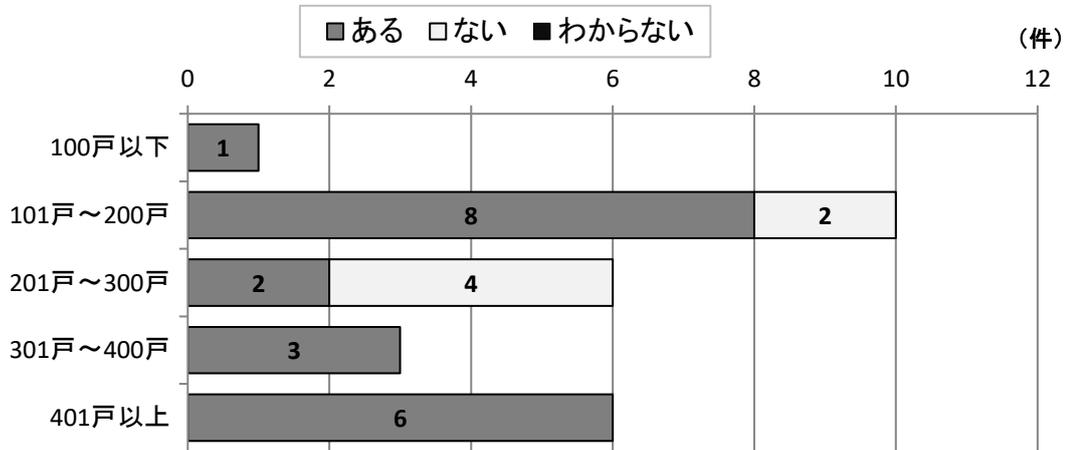
【②備蓄品の有無】 (n=26)		
1. ある	20 件	76.9 %
2. ない	6	23.1
3. わからない	0	0.0
(無回答)	2	

「ある」が 76.9%であった。



【総戸数別】

「100戸以下」と301戸以上のマンションでは「ある」が100%（1件、3件、6件）であり、101戸から300戸までのマンションに「ない」と回答したマンションが分布している。



【完成年別】

「平成10年以前」及び「平成21年以降」では「ある」が100%（4件、6件）であり、「平成11年～平成20年」のマンションで「ある」が60.0%（9件）であった。

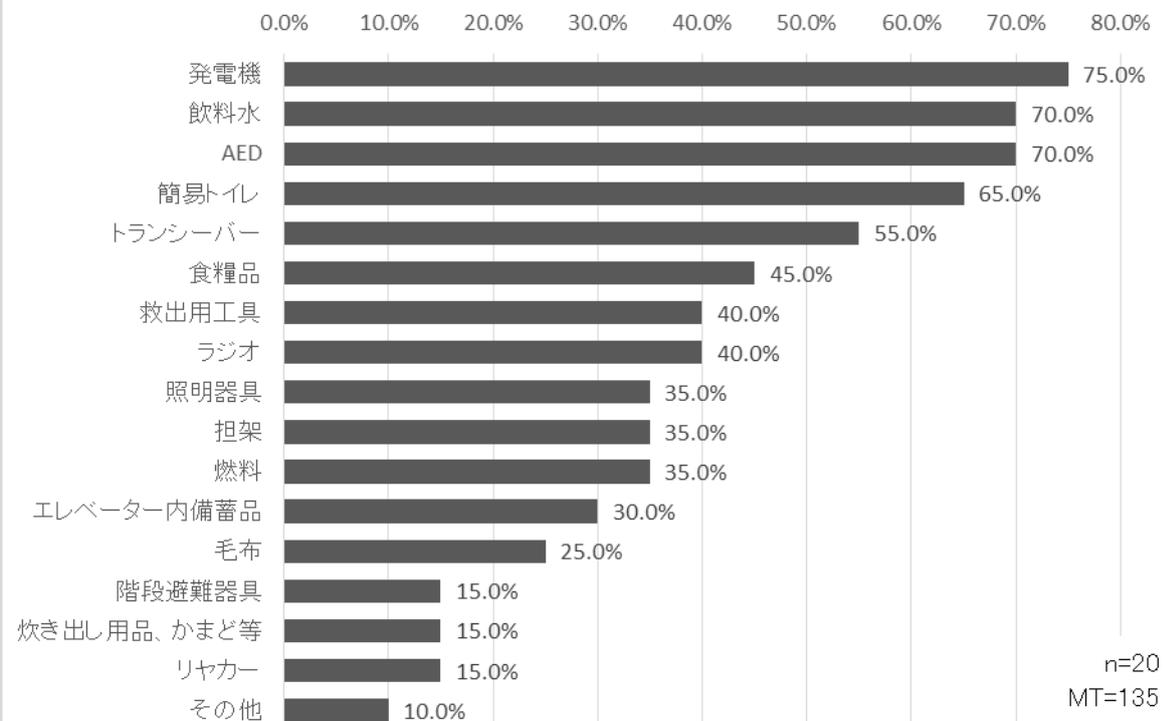


【③備蓄品】 (n=20)

1. 飲料水	14 件	70.0 %
2. 食糧品	9	45.0
3. 毛布	5	25.0
4. 簡易トイレ	13	65.0
5. 階段避難器具	3	15.0
6. 炊き出し用品、かまど等	3	15.0
7. 照明器具	7	35.0
8. 救出用工具（ハンマー、バール、ボルトカッター等）	8	40.0
9. 担架	7	35.0
10. AED	14	70.0
11. エレベーター内備蓄品（水、簡易トイレ、懐中電灯等）	6	30.0
12. リヤカー	3	15.0
13. ラジオ	8	40.0
14. 発電機	15	75.0
15. 燃料	7	35.0
16. トランシーバー	11	55.0
17. その他 （無回答）	0	10.0

「発電機」が 75.0%と最も多く、次いで「飲料水」「AED」が 70.0%であった。一方、「階段避難器具」「炊き出し用品、かまど等」「リヤカー」は 15.0%と少なかった。

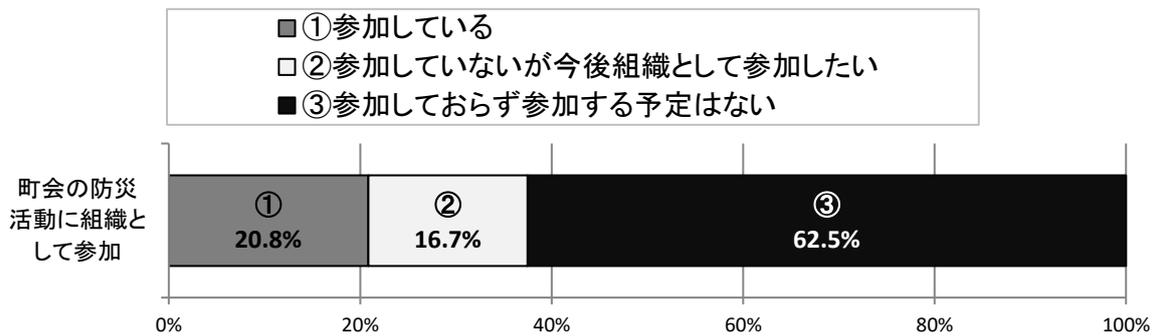
備蓄品の装備



問 43 町会の防災活動に組織（管理組合、自治会、自主防災組織等）として参加していますか。あてはまるもの1つに○を付けてください。（n=24）

1. 参加している	5 件	20.8 %
2. 参加していないが今後組織として参加したい	4	16.7
3. 参加しておらず参加する予定はない （無回答）	15	62.5
	4	

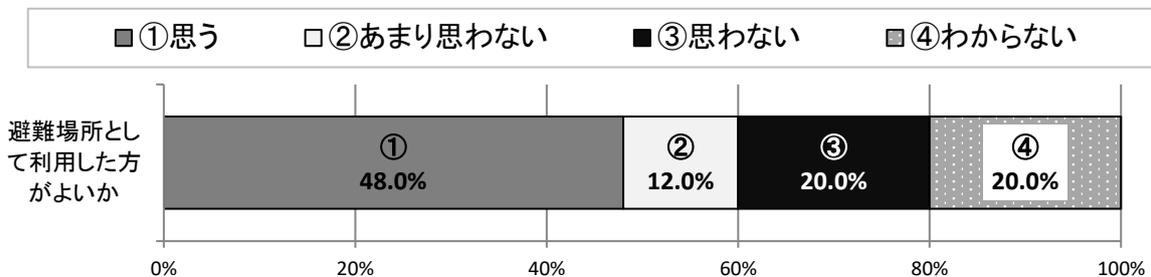
「参加しておらず参加する予定はない」が62.5%であり、「参加していないが今後組織として参加したい」は16.7%であった。



問 44 マンションの公開空地を避難場所として利用した方がよいと思いますか。あてはまるもの1つに○を付けてください。（n=25）

1. 思う	12 件	48.0 %
2. あまり思わない	3	12.0
3. 思わない	5	20.0
4. わからない （無回答）	5	20.0
	3	

「思う」が48.0%であり、「あまり思わない」「思わない」と否定的な回答32.0%よりも多かった。ただし、「わからない」との回答も20.0%あった。



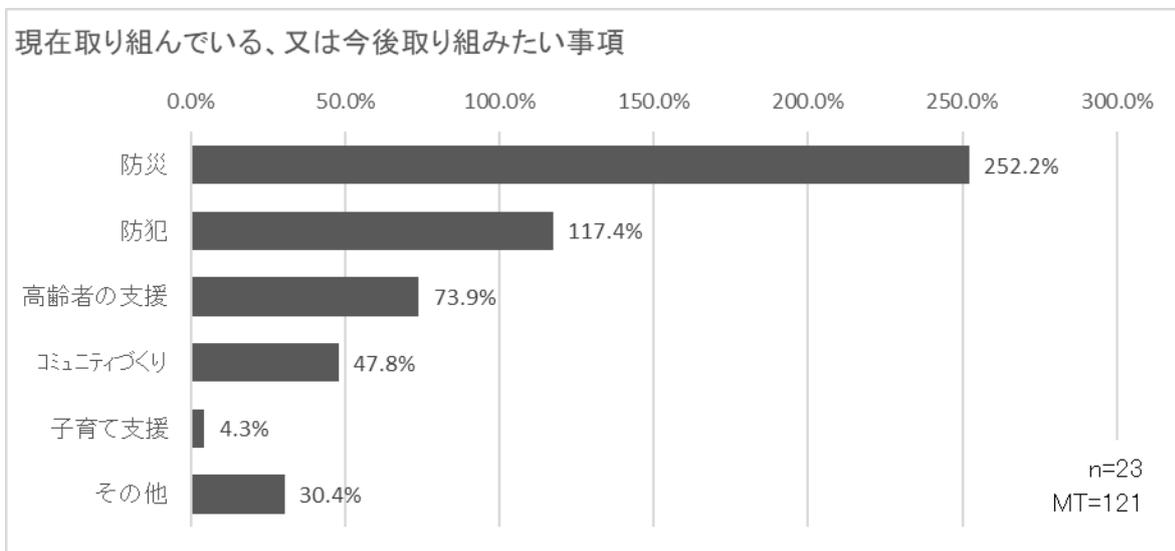
⑪ 今後の取組について

問 45 貴マンションで現在取り組んでいる、又は今後取り組んでいきたいと思う事項
 がありますか。(優先度の高い順にお答えください) (n=23)

1. 防災	58 件	252.2 %
2. 防犯	27	117.4
3. 高齢者の支援	17	73.9
4. 子育て支援	1	4.3
5. コミュニティづくり	11	47.8
6. その他	7	30.4
無回答	5	

※各事項における回答数は、優先度 1×3 件、優先度 2×2 件、優先度 3×1 件として算出した合計数

「防災」が最も多く、次いで「防犯」が多かった。



【1. 防災】理由 記述

- ・時勢的に必要と考える。今後検討課題
- ・地震台風に対する訓練が必要
- ・居住者の関心が高いため
- ・誤報ではあるが火報が鳴る回数が多いため
- ・防災マニュアルの作成
- ・震災が心配である。
- ・台風・地震等への備え
- ・安全確保
- ・2019年台風による都心部への被害を懸念
- ・昨今の被害状況を鑑みて
- ・防災訓練等により災害への対策を進めたい
- ・タワーマンションであるが故の防災上の課題が存する為
- ・賃貸住民が半数以上のため
- ・大地震に備えて
- ・地震だけでなく火災など確実に起きる問題なので
- ・タワーマンションは災害に弱いと言われる

【2. 防犯】理由 記述

- ・安心できる居住空間が住民として長く住むのに重要なため
- ・賃貸住民が半数以上のため
- ・地域柄必要だと思うから
- ・時勢的に必要と考える。今後検討課題
- ・防犯は居住者すべての願いなので取り組む
- ・セキュリティを売りにしているマンションのため
- ・ガラの悪い人、モラルのない人が多いため
- ・新宿の繁華街に近い土地柄のため
- ・安全確保
- ・タワーマンションであるが故の防犯上の課題が存する為
- ・マンションの資産価値向上となるため

【3. 高齢者の支援】理由 記述

- ・高齢化社会として、避けられない問題。30年後は皆年を取るため。
- ・独居高齢者支援
- ・高齢化のため
- ・高齢者の割合が増え、喫緊の課題である。
- ・時勢的に必要と考える。今後検討課題
- ・高齢者の割合が高い

【4. 子育て支援】理由 記述

記載なし

【5. コミュニティづくり】理由 記述

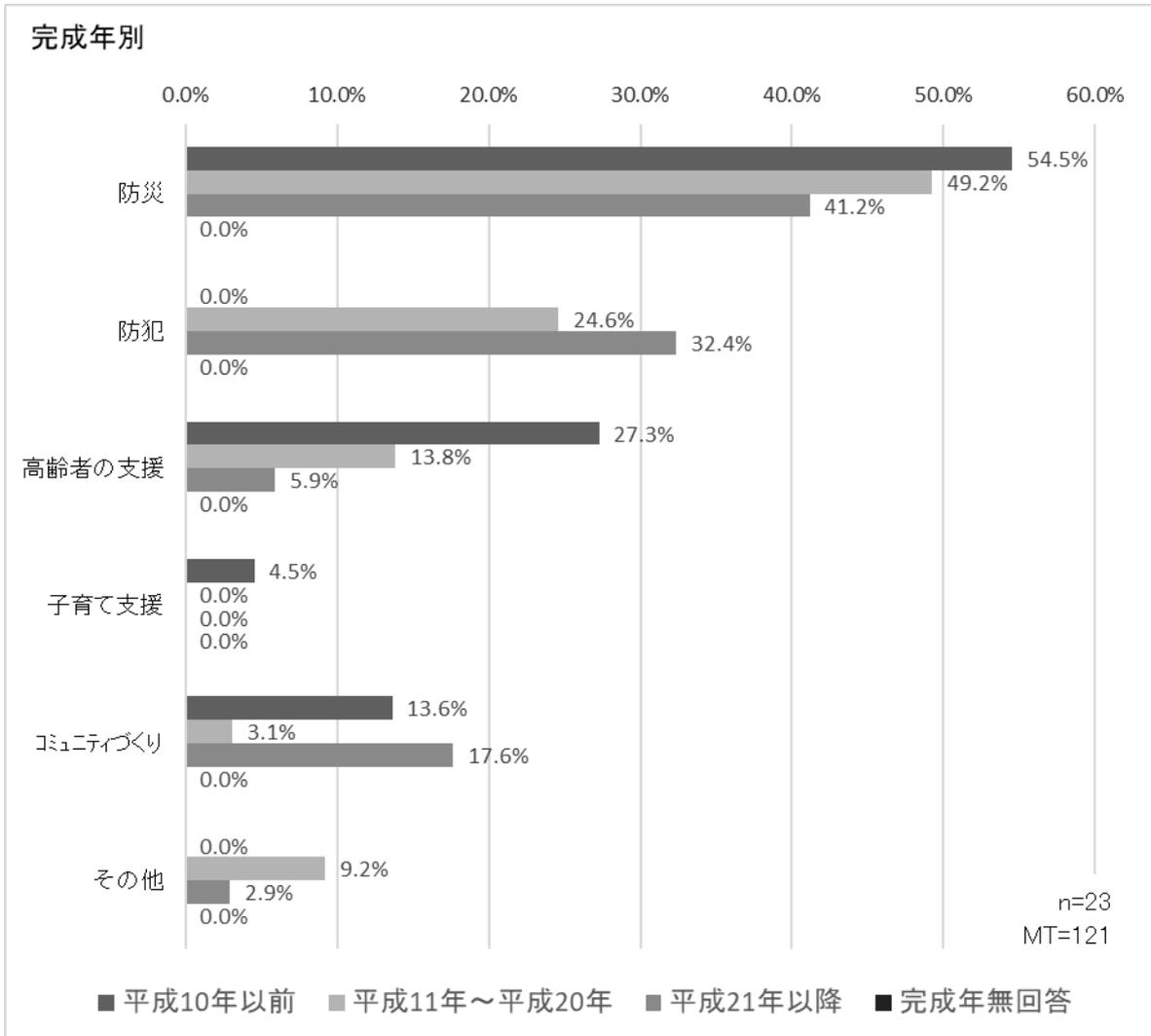
- ・居住者同士の繋がりが必要だから
- ・居住者の関心が高いため
- ・防災・防犯につながる内容のため
- ・組合員が積極的に参加する組合運営の見直し
- ・コミュニティが希薄化。コミュニティ形成が防犯にもつながるため。

【6. その他】理由 記述

- ・管理委託の見直し：マンション適正化診断の結果等を踏まえたため
- ・長期修繕計画の見直し：明らかな破綻計画であるため
- ・管理規約の見直し：規約が平成9年版の標準管理規約をベースとしており、必要な改正を行っていない。
- ・イベントを通して入居者同士のコミュニケーションをはかりたい

【完成年別】

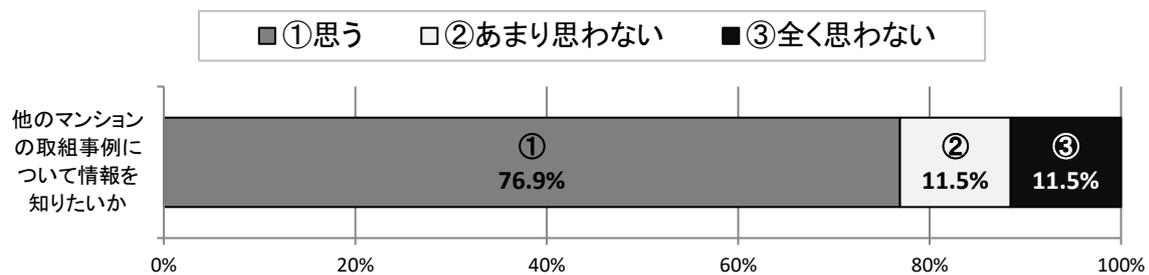
「防災」に関しては各区分で高かった。「防犯」に関しては「平成10年以前」のマンションでは0.0%であったが、「高齢者の支援」は27.3%と高かった。「高齢者の支援」については「平成21年以降」のマンションでは5.9%と最も低く、「平成11年～平成20年」のマンションでは13.8%と築年数が経過するにつれて高くなる傾向であった。



問 46 他のマンションでの取組事例について情報を知りたいと思いますか。あてはまるもの1つに○を付けてください。(n=26)

1. 思う	20 件	76.9 %
2. あまり思わない	3	11.5
3. 全く思わない (無回答)	3 2	11.5

「思う」との回答が76.9%と「あまり思わない」「全く思わない」と否定的な回答23.0%より大きく上回っている。



問 47 タワーマンションならではの課題を感じておられることがあれば、ご自由にお答えください。

完成年	総戸数	地域	記述内容
平成 10 年以前	101 戸～200 戸	角筈	災害でエレベーターが不通になった時の対応方法
平成 10 年以前	401 戸以上	大久保	エレベーターは必需品であり、被災時停電になった場合、自家発電以外の電源確保、飲料水等の確保
平成 11 年～平成 20 年	101 戸～200 戸	戸塚	地下部への浸水対策
平成 11 年～平成 20 年	101 戸～200 戸	大久保	修繕費が高くなる
平成 11 年～平成 20 年	201 戸～300 戸	角筈	・住民の関心が薄く、コミュニティ形成に課題を感じている。 ・エレベーターの台数が 6 台（高層階用：1 台、30F まで：3 台、駐輪場：1 台、ゴミ回収：1 台）ある等設備維持に費用を要する。
平成 11 年～平成 20 年	301 戸～400 戸	大久保	投資用タワーマンションであり、修繕積立金のたまりが少ない。大規模修繕を考えると不安。
平成 11 年～平成 20 年	401 戸以上	筆筈町	高層階住居者の災害時の対応
平成 21 年以降	401 戸以上	若松町	大規模修繕の費用や全戸からの積立金が集め続けられるかなど、今はよいが将来に向けてどのような課題が起きるのか多少不安がある。
平成 21 年以降	401 戸以上	角筈	セキュリティがしっかりしている分、横のつながりに乏しい。下町のような雰囲気を目指したがなかなか難しい。

⑫ 行政への要望

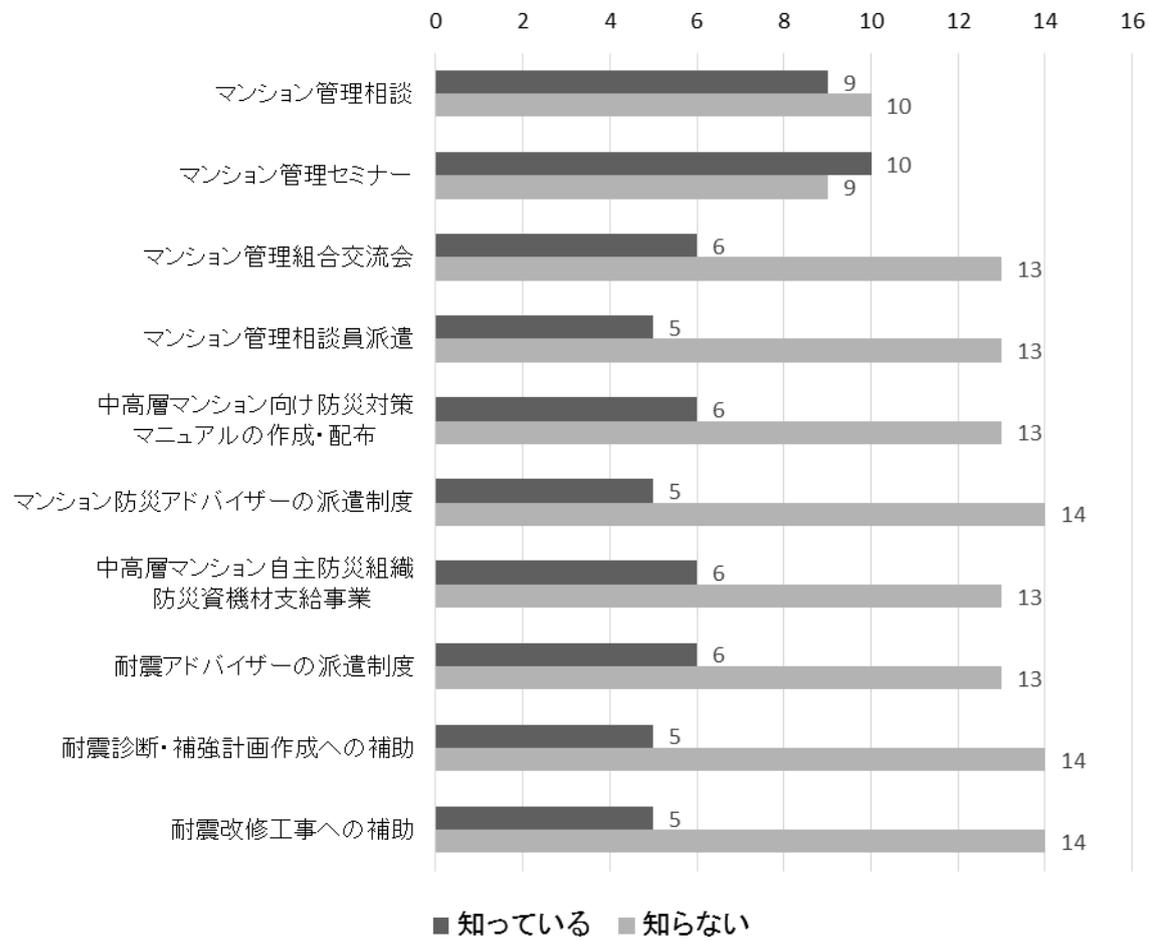
問 48 現在、新宿区ではマンションの維持・管理向上や情報交換、学習等の機会を提供するため、次の事業を行っています。これらの事業をご存じですか。また活用・参加したいと思いませんか。該当する欄に○を付けてください。(A～Bで1つ、C～Eで1つに○)

事業		A	B	C	D	E
		知っている	知らない	活用・参加している	活用・参加を検討したい	活用・参加の予定はない
1	マンション管理相談	9	10	0	3	6
2	マンション管理セミナー	10	9	0	3	6
3	マンション管理組合交流会	6	13	0	5	5
4	マンション管理相談員派遣	5	13	1	4	5
5	中高層マンション向け防災対策マニュアルの作成・配布	6	13	1	4	3
6	マンション防災アドバイザーの派遣制度	5	14	0	5	3
7	中高層マンション自主防災組織 防災資機材支給事業	6	13	1	4	3
8	耐震アドバイザーの派遣制度	6	13	0	2	6
9	耐震診断・補強計画作成への補助	5	14	0	3	4
10	耐震改修工事への補助	5	14	0	3	4

各事業について、「マンション管理セミナー」を除き、回答者の半数を超える認知はなかった。

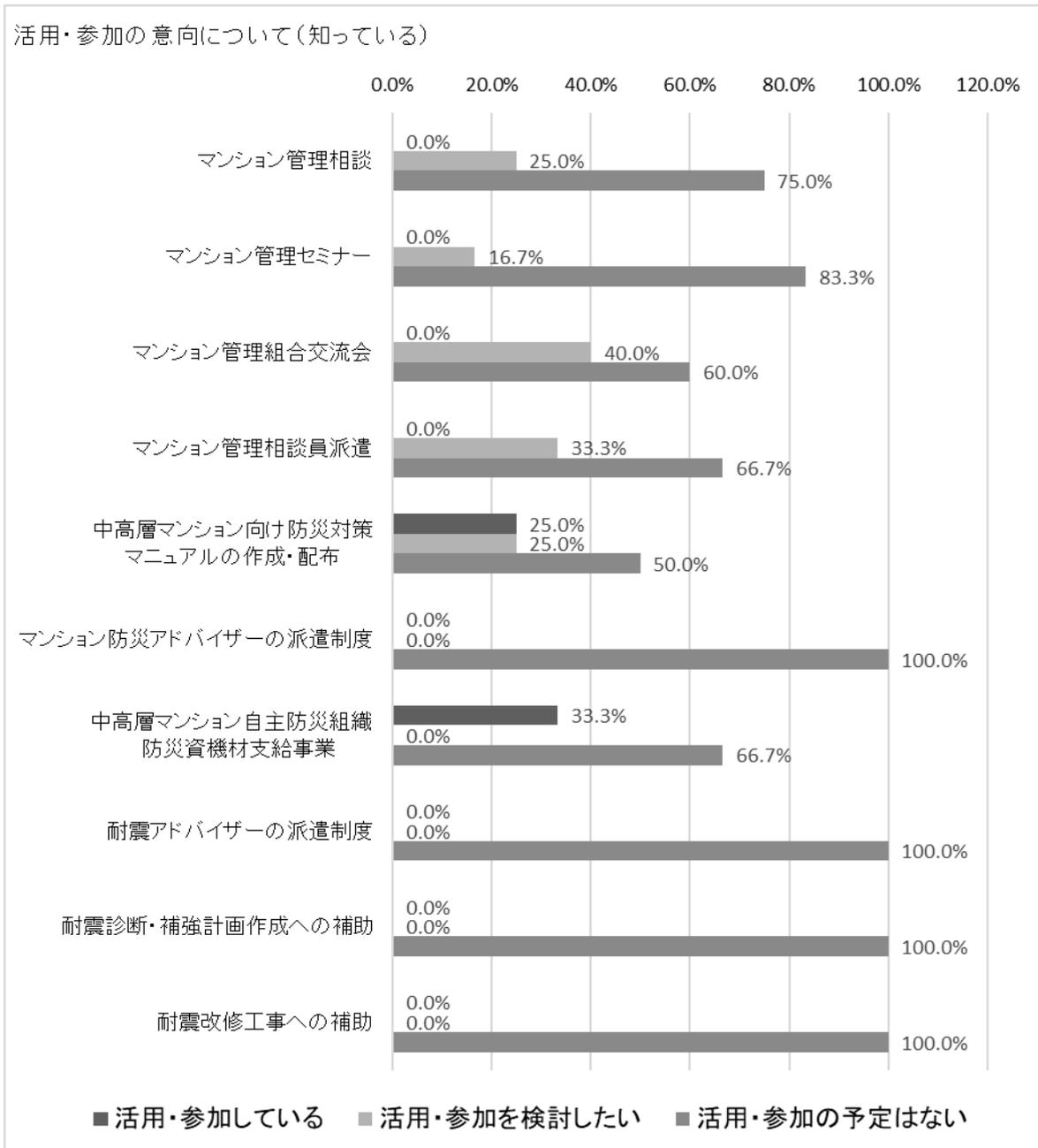
事業についての認知度

(件)



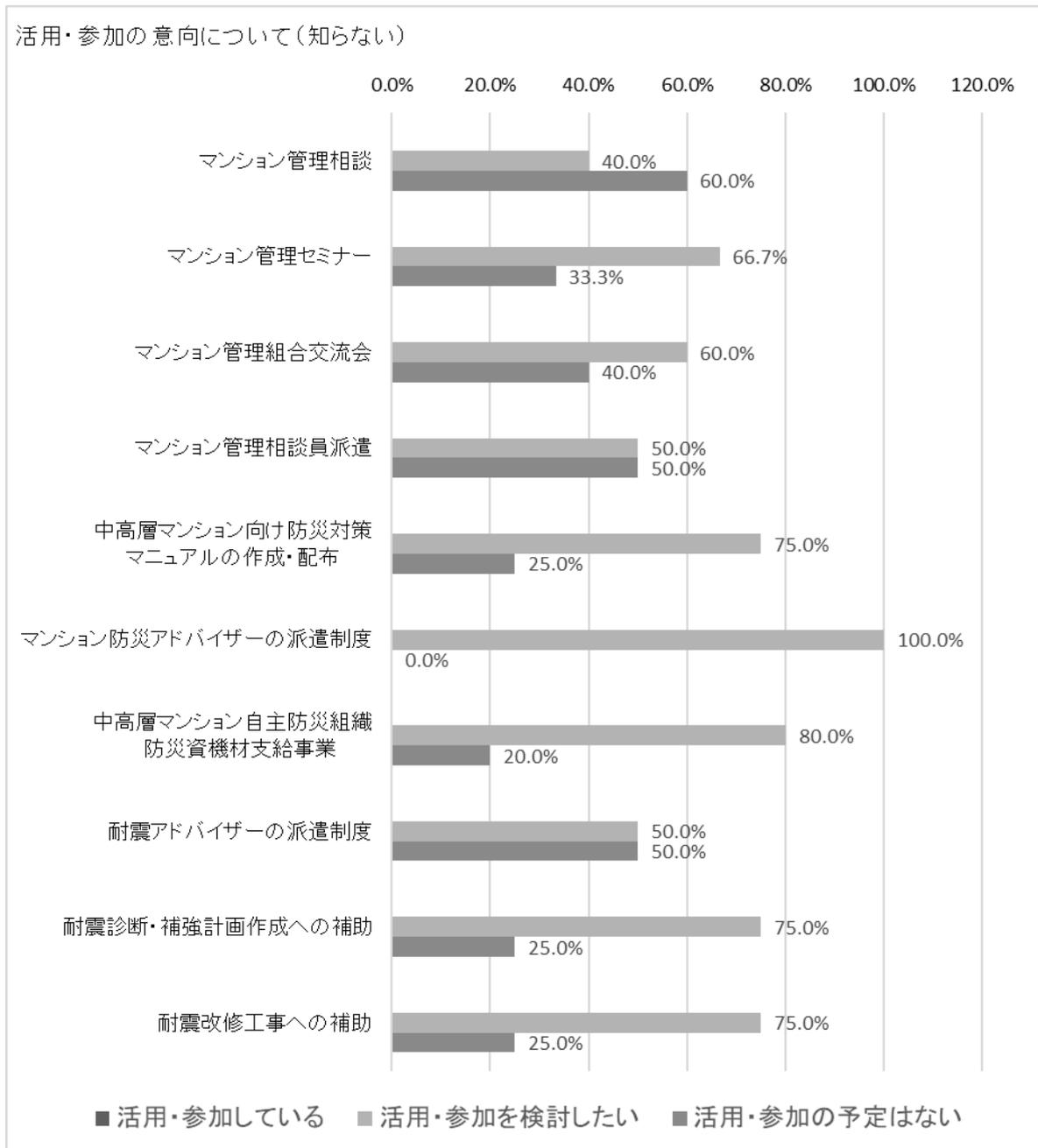
【活用・参加の意向について（知っている）】

「知っている」場合に「活用・参加を検討したい」という回答のあった事業は「マンション管理相談」「マンション管理セミナー」「マンション管理組合交流会」「マンション管理相談員派遣」「中高層マンション向け防災対策マニュアルの作成・配付」である。



【活用・参加の意向について（知らない）】

「知らない」との回答の場合は、ほとんどの事業について「活用・参加の予定はない」よりも「活用・参加を検討したい」との回答が上回り、認知とともに活用の意識が強くなる傾向であった。



問 49 マンション支援施策について、新宿区に望むことがございましたらご記入ください。

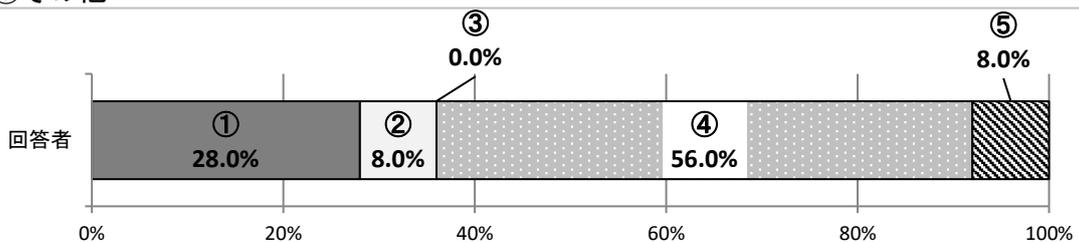
完成年	総戸数	地域	内 容
平成 10 年以前	101 戸～ 200 戸	角筈	大雨の危険が増大しているようなので、ハザードマップの更新と解説
平成 11 年 ～平成 20 年	201 戸～ 300 戸	角筈	輪番が基本となる組合役員では管理会社と本当の意味で交渉することは難しい。他のマンションではどういう状況なのかといったことが広く発信されるとありがたい。
平成 11 年 ～平成 20 年	301 戸～ 400 戸	大久保	防犯面への強化について、費用面を含めて様々な方面で支援を受けたい。
平成 21 年以降	401 戸以上	若松町	管理組合員や役員としてできる事、専念できることには限界があるので、管理会社と区がもっと連携して情報の共有や区の方針が共有されると安心できる。

問 50 ご回答いただいたご本人についてお尋ねします。あてはまるもの 1 つに○をつけてください。 (n=25)

1. 管理組合理事長	7 件	28.0 %
2. 管理組合の役員	2	8.0
3. 管理組合員（役員以外の区分所有者）	0	0.0
4. 管理会社	14	56.0
5. その他	2	8.0
（無回答）	3	

「管理会社」が 56.0%、「管理組合理事長」が 28.0%であった。

■①管理組合理事長 □②管理組合の役員
 ■③管理組合員（役員以外の区分所有者） □④管理会社
 ▨⑤その他



(2) 管理組合向けアンケート調査結果のまとめ

① マンションの概要について

- ・建物の規模については、完成年が新しくなるにつれて、敷地面積及び建築面積が大きくなり、地上階数も高層化し、全体的に大規模化している傾向であった。
- ・駐車場については、100%以上稼働しているマンションは1件であり、空きの目立つ状況であった。駐車場の外部貸しをしているケースも10件あった。

② 居住者の属性等の状況について

- ・最も多い世帯主の年齢層については、「40歳以上60歳未満」であるマンションが78.3%と最も多く、世帯構成については、「ファミリー」であるマンションが60.9%と最も多かった。
- ・世帯主の年齢層が65歳以上の割合については、「3割程度」であるマンションが50%と最も多く、築年数が経過するにつれて65歳以上の割合が増加する傾向であった。
- ・所有者や管理者が不明で放置されていると思われる「空き室」については、「ない」との回答が92.3%であった。
- ・外国人所有者への困りごとについては、「特に問題はない」との回答が53.6%で最も多く、次いで「ルールを守らない人が多い」との回答が28.6%であった。

③ 修繕積立金・管理費について

- ・修繕積立金については、「100円/㎡超から200円/㎡」であるマンションが半数であり、総戸数が少ないほど修繕積立金の単価が高い傾向であった。
- ・修繕積立金が足りているかについては、「足りている」と「どちらかといえば足りている」の合計と、「足りていない」がそれぞれ48.0%であった。また、築年数が経過するにつれて不足する傾向であった。
- ・管理費については、「200円/㎡超から300円/㎡」であるマンションが41.7%であり、総戸数別や築年数別での大きな差異はなかった。
- ・管理費が足りているかについては、「足りている」と「どちらかといえば足りている」の合計が88.5%であったが、築年数が経過するにつれて「どちらかといえば足りている」の割合が増加する傾向であった。
- ・管理費及び修繕積立金の滞納については、「ない」と「1%以下」を合わせて82.2%であった。

④ マンションの設備・建物について

- ・建物や設備の不具合については、築年数が経過するにつれて不具合の箇所が増える傾向であった。「平成21年以降」に建設されたマンションでも、66.7%のマンションは、「設備故障」や「地下の漏水」など、何らかの不具合を抱えている状況であった。

⑤ 長期修繕・大規模修繕計画について

- ・長期修繕計画については、作成中を含めると、全てのマンションで作成していた。
- ・大規模修繕工事については、半数のマンションで実施済みであった。
- ・設備の大規模修繕については、各修繕部位について「今後5年間に工事実施予定」と「予定なし」の回答が大半であった。

⑥ 管理組合運営について

- ・総会については、全てのマンションで開催されていた。
- ・総会の出席割合（委任状・議決権行使書による出席を除く。）については、「1割未満」と「1割以上3割未満」を合わせて80.0%であった。
- ・役員の任期については、「2年」が48.0%と最も多く、次いで「1年」が40.0%であった。
- ・役員の改選方法については、「半数改選」が45.8%と最も多く、次いで「全員同時改選」が41.7%であった。
- ・専門委員会の設置については、52.0%のマンションで設置されていた。

⑦ 民泊について

- ・民泊については、全てのマンションが許可していなかった。
- ・民泊に対する不安や悩み事については、「不特定多数の人が出入りして不安」や「ルールを守らない利用者がある」などの回答があった。

⑧ マンション内コミュニティについて

- ・管理組合又は自治会におけるマンション内コミュニティとしての取組については、「防災対策」「祭り・イベント開催」「リサイクル・資源回収」が主な内容であった。
- ・マンション内コミュニティを活発にすべきかについては、「思う」との回答が64.0%であり、完成年が新しいマンションほどコミュニティを活発にすべきとの傾向であった。

⑨ 地域との交流について

- ・町会の加入状況については、「マンション全体でまとめて地元町会に参加」が42.3%で最も多く、次いで「居住者が個別に参加」が38.5%であった。
- ・マンション全体で町会に加入したいかについては、「あまり思わない」と「全く思わない」を合わせて84.6%であり、その理由としては、「必要性を感じない」「忙しく町会の活動に参加できない」など様々であった。

⑩ 防災に関して

- ・防災組織の結成と防災マニュアルの作成については、どちらも半数程度であり、その結成・作成時期については、どちらも東日本大震災後の「平成26年以降」が半数以上であった。
- ・町会の防災活動への組織としての参加については、「参加しておらず、参加する予定はない」との回答が62.5%であり、「参加している」「参加していないが今後組織として参加したい」との回答はどちらも20%前後であった。

- ・マンションの公開空地を避難場所として利用した方がよいかについては、「思う」との回答が48.0%で最も多かった。「わからない」との回答も20.0%あった。

⑪ 今後の取組について

- ・現在取り組んでいる、又は今後取り組んでいきたい事項については、「防災」が最も多く、次いで「防犯」、「高齢者の支援」、「コミュニティづくり」の順であり、築年数が経過するにつれて「高齢者の支援」の割合が高くなる傾向であった。
- ・他のマンションでの取組事例についての情報を知りたいかについては、「思う」との回答が76.9%であった。

⑫ 行政への要望

- ・区が行っているマンション関連事業の認知度については、ほとんどの事業で「知らない」との回答が半数以上であった。ただし、ほとんどの事業について、「知らない」と回答したマンションの「活用・参加を検討したい」との回答が「活用・参加の予定はない」との回答を上回った。

2. タワーマンション居住者向けアンケート調査

(1) タワーマンション居住者向けアンケート調査結果

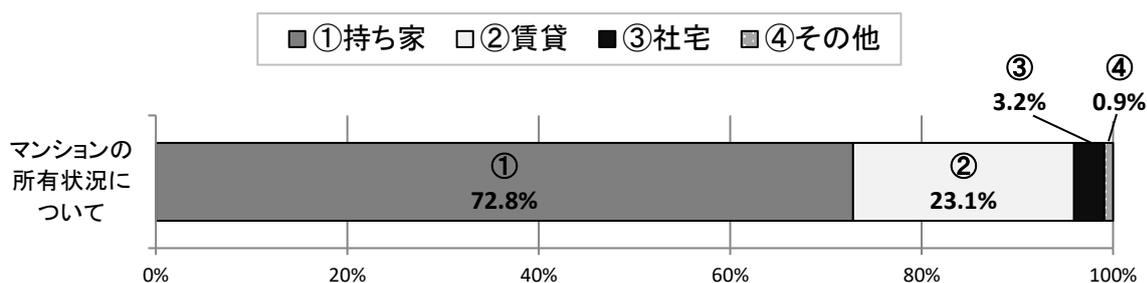
① お住まいのマンションについて

問1 お住まいのマンションについてお尋ねします。

問1-1 マンションの所有状況について、あてはまるもの1つに○を付けてください。(n=2,871)

1. 持ち家	2,091 件	72.8 %
2. 賃貸	663	23.1
3. 社宅	91	3.2
4. その他 (無回答)	26 20	0.9

「持ち家」の割合が72.8%と最も高く、次いで「賃貸」が23.1%であった。



問1-1 選択肢「4. その他」記述(20件)以下、抜粋

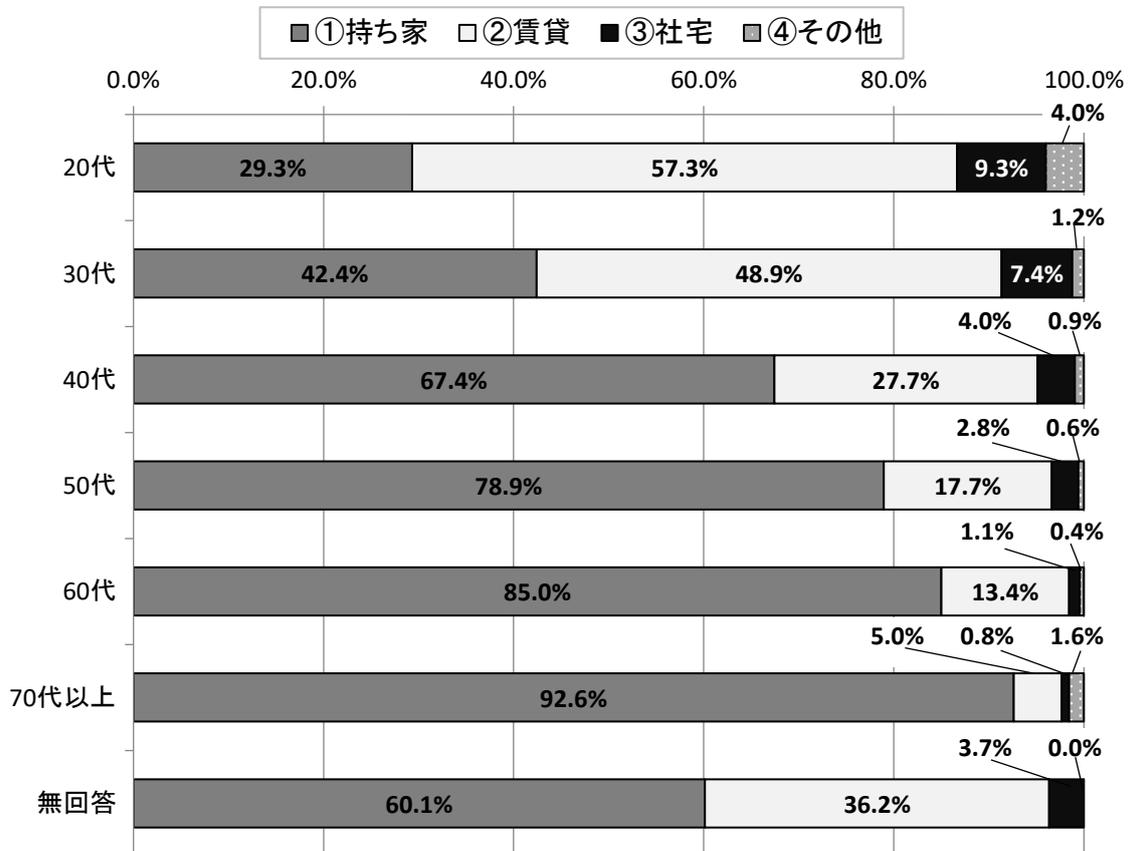
- ・家族や親戚の所有(11件)
- ・定期借家(2件)

【世帯主の年齢別】

「持ち家」の割合は、「40代」が67.4%、「50代」が78.9%、「60代」が85.0%、「70代以上」が92.6%と年齢とともに増加する傾向であった。

「20代」「30代」の約半数は賃貸であった。

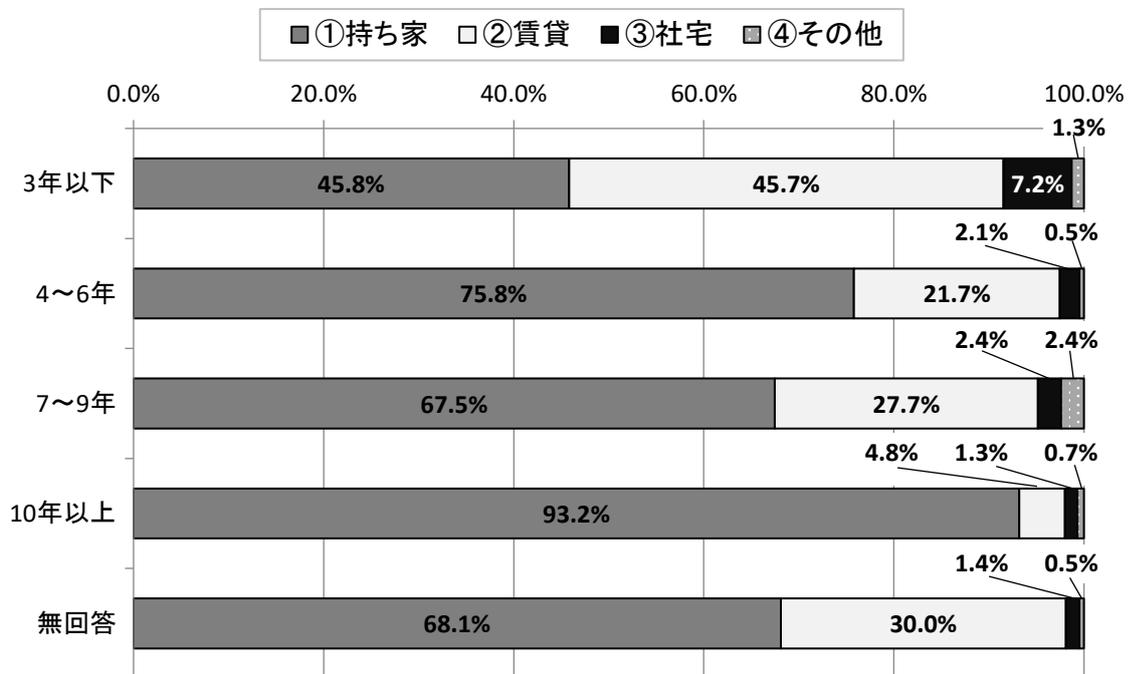
		回答数	1. 持ち家	2. 賃貸	3. 社宅	4. その他
世帯主の年齢	20代	75	22	43	7	3
		100.0%	29.3%	57.3%	9.3%	4.0%
	30代	323	137	158	24	4
		100.0%	42.4%	48.9%	7.4%	1.2%
	40代	531	358	147	21	5
		100.0%	67.4%	27.7%	4.0%	0.9%
	50代	679	536	120	19	4
100.0%		78.9%	17.7%	2.8%	0.6%	
60代	447	380	60	5	2	
	100.0%	85.0%	13.4%	1.1%	0.4%	
70代以上	515	477	26	4	8	
	100.0%	92.6%	5.0%	0.8%	1.6%	
無回答	301	181	109	11	0	
	100.0%	60.1%	36.2%	3.7%	0.0%	



【居住年数別】

賃貸の居住年数では「3年以下」が45.7%で最も多かった。

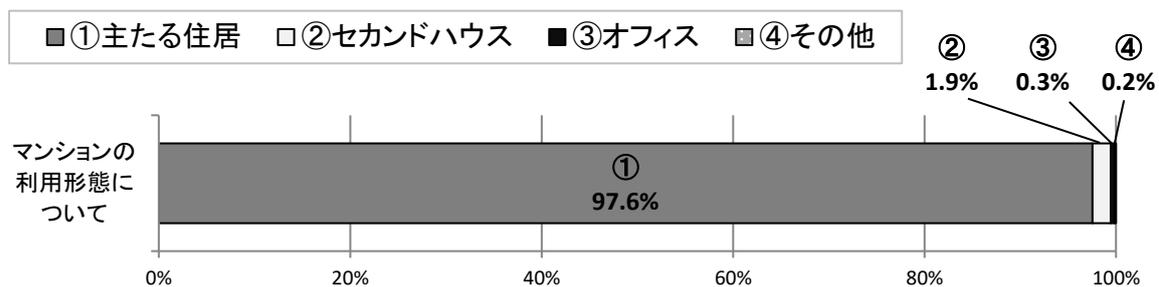
		回答数	1. 持ち家	2. 賃貸	3. 社宅	4. その他
居住年数	3年以下	779	357	356	56	10
		100.0%	45.8%	45.7%	7.2%	1.3%
	4～6年	632	479	137	13	3
		100.0%	75.8%	21.7%	2.1%	0.5%
	7～9年	206	139	57	5	5
		100.0%	67.5%	27.7%	2.4%	2.4%
	10年以上	1044	973	50	14	7
		100.0%	93.2%	4.8%	1.3%	0.7%
	無回答	210	143	63	3	1
		100.0%	68.1%	30.0%	1.4%	0.5%



問1-2 マンションの利用形態について、あてはまるもの1つに○を付けてください。 (n=2,861)

1. 主たる住居	2,791 件	97.6 %
2. セカンドハウス	55	1.9
3. オフィス	10	0.3
4. その他	5	0.2
(無回答)	30	

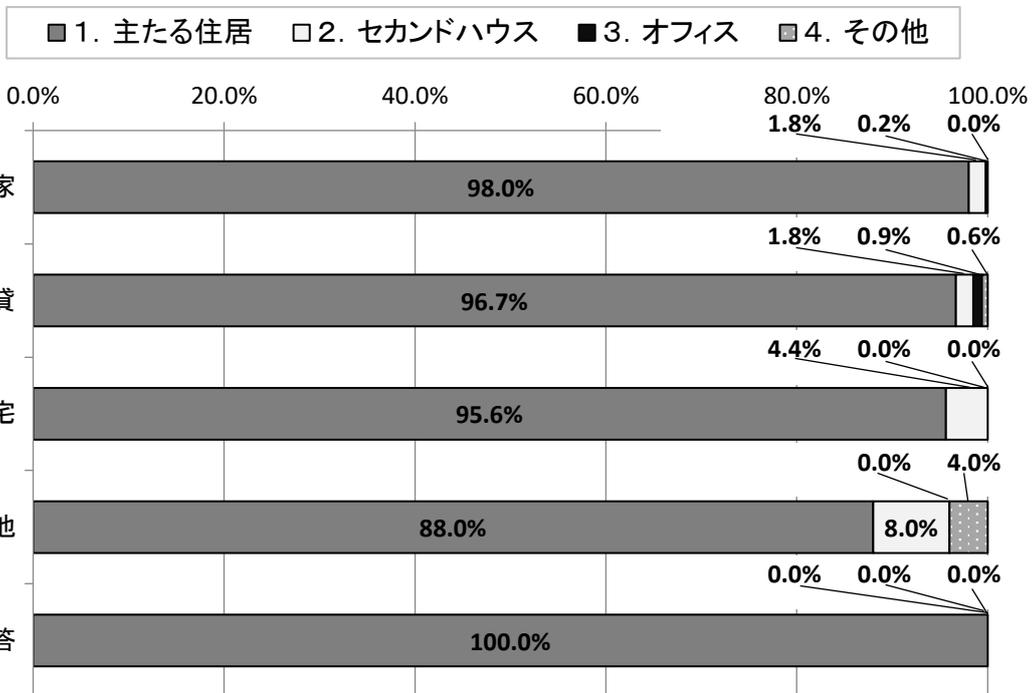
マンションの利用形態としては、「主たる住居」が97.6%と大半を占めていた。「セカンドハウス」として利用しているケースもあったが、その割合は1.9%と低かった。



【所有状況別】

持ち家でも賃貸でも同様に「主たる住居」との回答が大半を占めていた。

		回答数	1. 主たる住居	2. セカンドハウス	3. オフィス	4. その他
所有状況	持ち家	2,075	2,034	37	4	0
		100.0%	98.0%	1.8%	0.2%	0.0%
	賃貸	659	637	12	6	4
		100.0%	96.7%	1.8%	0.9%	0.6%
	社宅	91	87	4	0	0
100.0%		95.6%	4.4%	0.0%	0.0%	
その他	25	22	2	0	1	
	100.0%	88.0%	8.0%	0.0%	4.0%	
無回答	11	11	0	0	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	

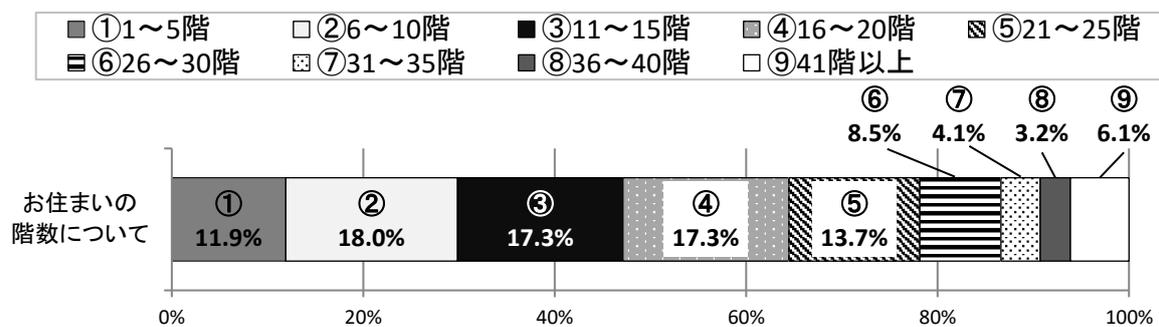


問 1 - 3 お住まいの階数について、あてはまるもの1つに○を付けてください。

(n=2,866)

1. 1～5階	341 件	11.9 %
2. 6～10階	515	18.0
3. 11～15階	495	17.3
4. 16～20階	497	17.3
5. 21～25階	392	13.7
6. 26～30階	243	8.5
7. 31～35階	117	4.1
8. 36～40階	91	3.2
9. 41階以上	175	6.1
(無回答)	25	

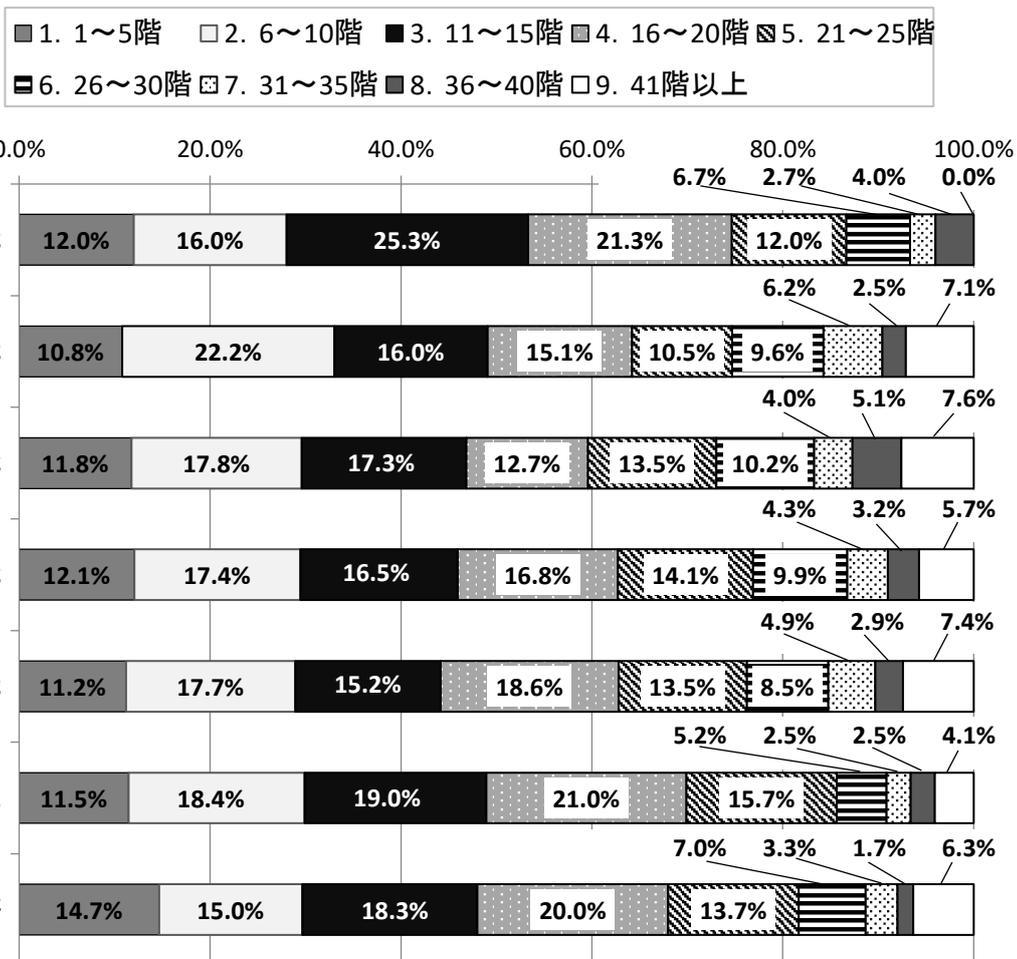
回答者の居住階は、「6～10階」から「16～20階」までが17.3%～18.0%で推移するが、「1～5階」の低層階は11.9%、「26～30階」から「41階以上」までの高層階は3.2%～8.5%と比較的低かった。



【世帯主の年齢別】

各年代であまり顕著な差は見られなかった。

		回答数	1. 1~5階	2. 6~10階	3. 11~15階	4. 16~20階	5. 21~25階	6. 26~30階	7. 31~35階	8. 36~40階	9. 41階以上
世帯主の年齢	20代	75	9	12	19	16	9	5	2	3	0
		100.0%	12.0%	16.0%	25.3%	21.3%	12.0%	6.7%	2.7%	4.0%	0.0%
	30代	324	35	72	52	49	34	31	20	8	23
		100.0%	10.8%	22.2%	16.0%	15.1%	10.5%	9.6%	6.2%	2.5%	7.1%
	40代	527	62	94	91	67	71	54	21	27	40
		100.0%	11.8%	17.8%	17.3%	12.7%	13.5%	10.2%	4.0%	5.1%	7.6%
	50代	679	82	118	112	114	96	67	29	22	39
	100.0%	12.1%	17.4%	16.5%	16.8%	14.1%	9.9%	4.3%	3.2%	5.7%	
60代	446	50	79	68	83	60	38	22	13	33	
	100.0%	11.2%	17.7%	15.2%	18.6%	13.5%	8.5%	4.9%	2.9%	7.4%	
70代以上	515	59	95	98	108	81	27	13	13	21	
	100.0%	11.5%	18.4%	19.0%	21.0%	15.7%	5.2%	2.5%	2.5%	4.1%	
無回答	300	44	45	55	60	41	21	10	5	19	
	100.0%	14.7%	15.0%	18.3%	20.0%	13.7%	7.0%	3.3%	1.7%	6.3%	

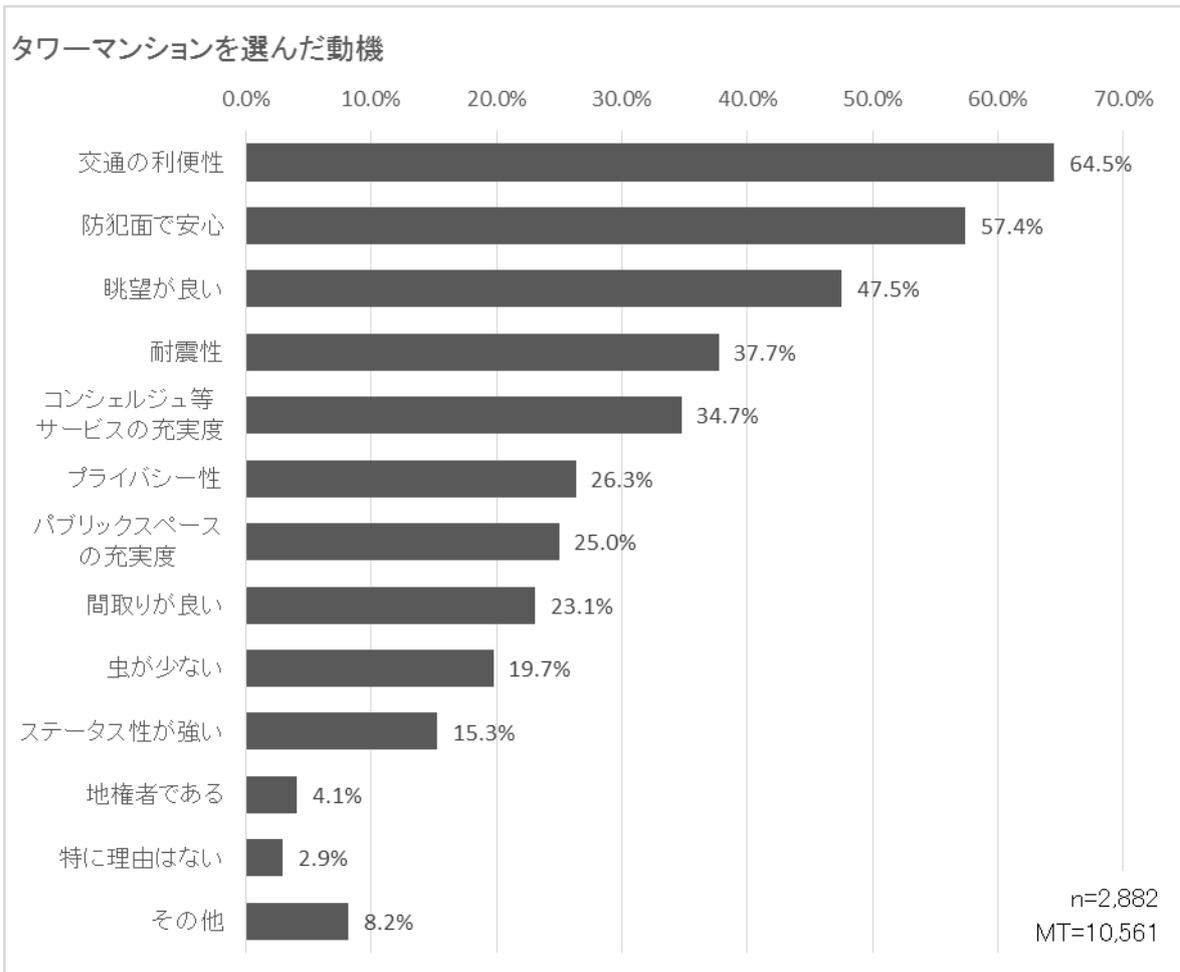


問2 タワーマンションを選んだ動機についてお尋ねします。あてはまるもの全てに○を付けてください。(n=2,882)

1. 眺望が良い	1,370件	47.5%
2. 防犯面で安心	1,655	57.4
3. プライバシー性	759	26.3
4. 耐震性	1,087	37.7
5. パブリックスペースの充実度	720	25.0
6. 交通の利便性	1,859	64.5
7. ステータス性が強い	440	15.3
8. コンシェルジュ等サービスの充実度	1,001	34.7
9. 間取りが良い	665	23.1
10. 虫が少ない	569	19.7
11. 地権者である	117	4.1
12. 特に理由はない	84	2.9
13. その他 (無回答)	235 9	8.2

複数回答で「交通の利便性」が64.5%と最も多く、次いで「防犯面で安心」が57.4%、タワーマンション故の「眺望が良い」が47.5%と多かった。

その他、「耐震性」が37.7%、「コンシェルジュ等のサービスの充実度」が34.7%と比較的多かった。

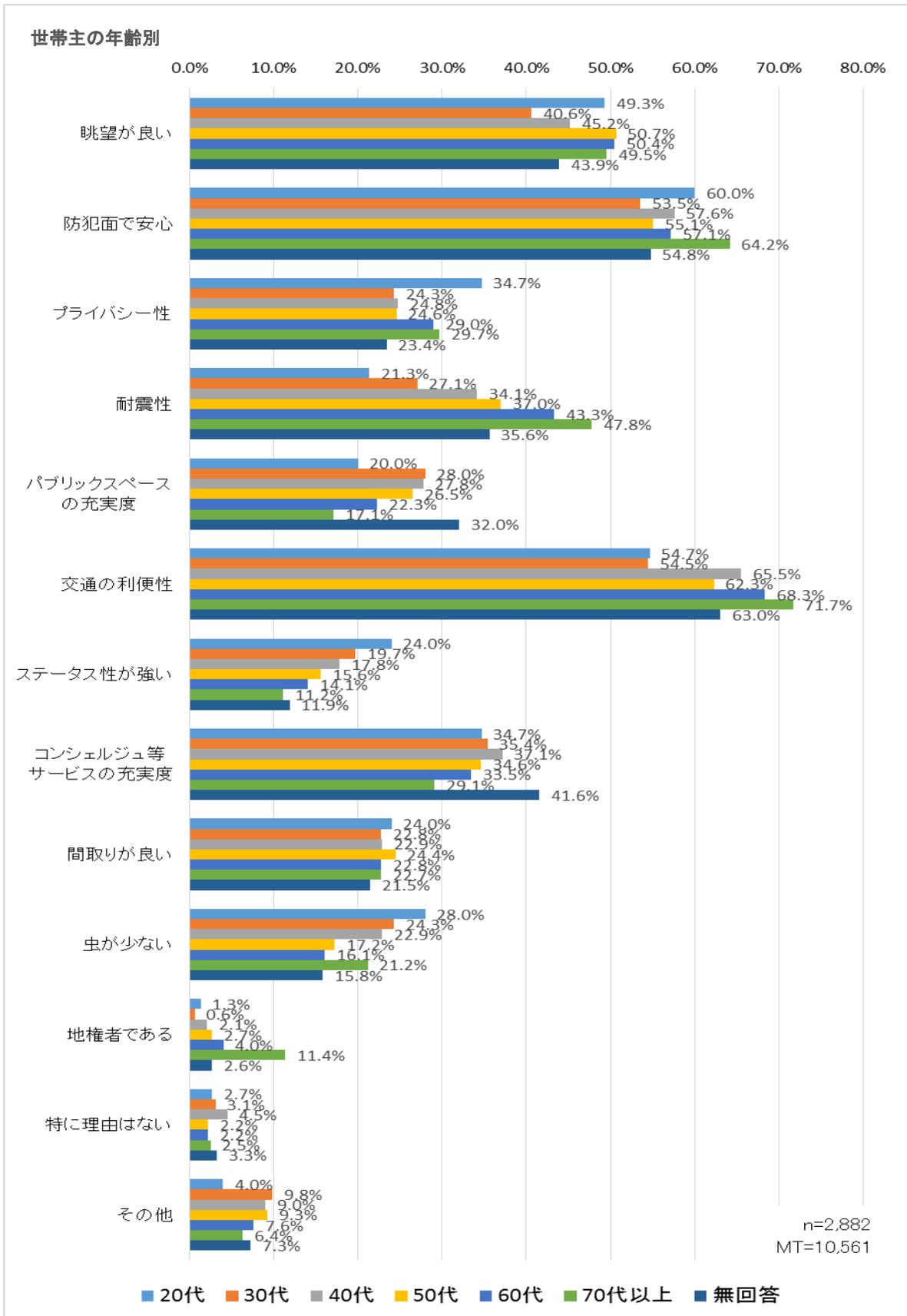


問2 選択肢「13. その他」記述（228件）以下、抜粋

- ・資産価値がある（16件）
- ・立地が良い（9件）
- ・タワーマンションにこだわったのではなく、条件が合ったので選んだ（9件）
- ・価格が割安であった（7件）
- ・ごみ捨てが楽にできる（7件）
- ・実家の近く（7件）
- ・社宅（7件）
- ・スーパーマーケットがマンション内又は近くにある（7件）

【世帯主の年齢別】

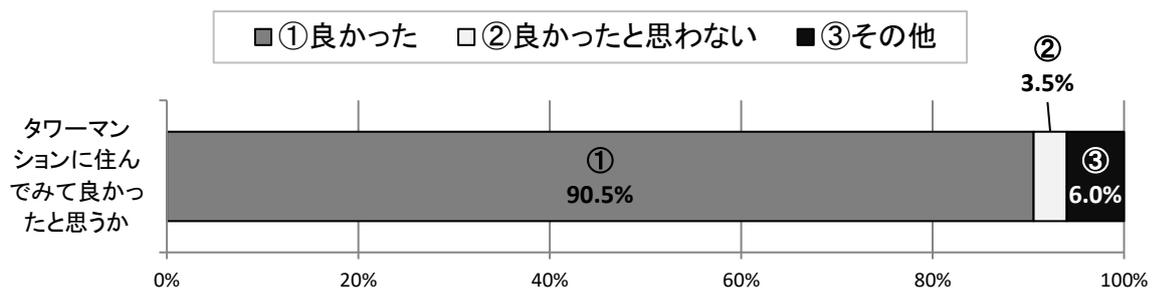
世帯主の年齢にかかわらず、同様の傾向であった。



問3 タワーマンションに住んでみて良かったと思いますか。あてはまるもの1つに○を付けてください。 (n=2,845)

1. 良かった	2,576 件	90.5 %
2. 良かったと思わない	99	3.5
3. その他 (無回答)	170 46	6.0

住んでみて「良かった」との回答が90.5%と最も多かった。



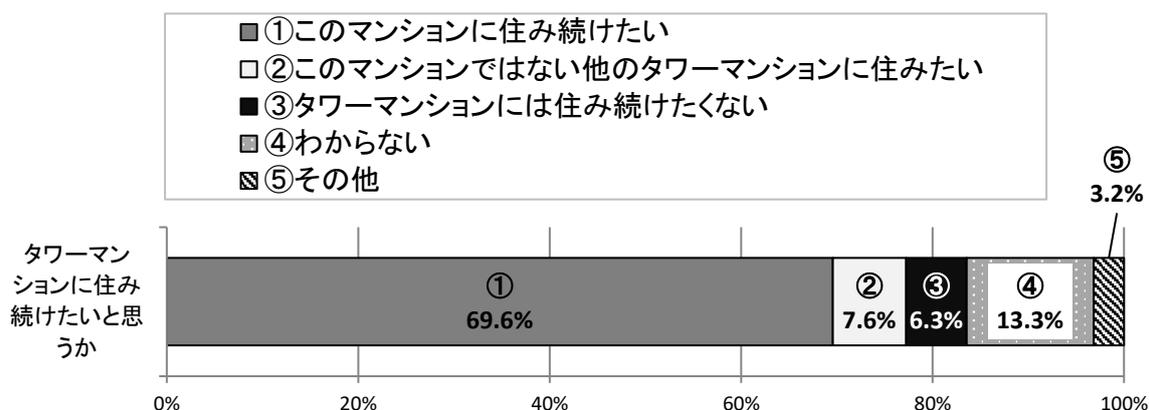
問3 選択肢「3. その他」記述（153件）以下、抜粋

- ・どちらともいえない（34件）
- ・良い面と悪い面がある（27件）
- ・タワーマンションだから良い悪いということは無い（17件）
- ・低層階に居住しているため、タワーマンションに住んでいる意識はない（9件）

問4 タワーマンションに住み続けたいと思いますか。あてはまるもの1つに○を付けてください。(n=2,877)

1. このマンションに住み続けたい	2,002 件	69.6 %
2. このマンションではない他のタワーマンションに住みたい	220	7.6
3. タワーマンションには住み続けたくない	182	6.3
4. わからない	382	13.3
5. その他 (無回答)	91 14	3.2

「このマンションに住み続けたい」が69.6%と最も多かった。



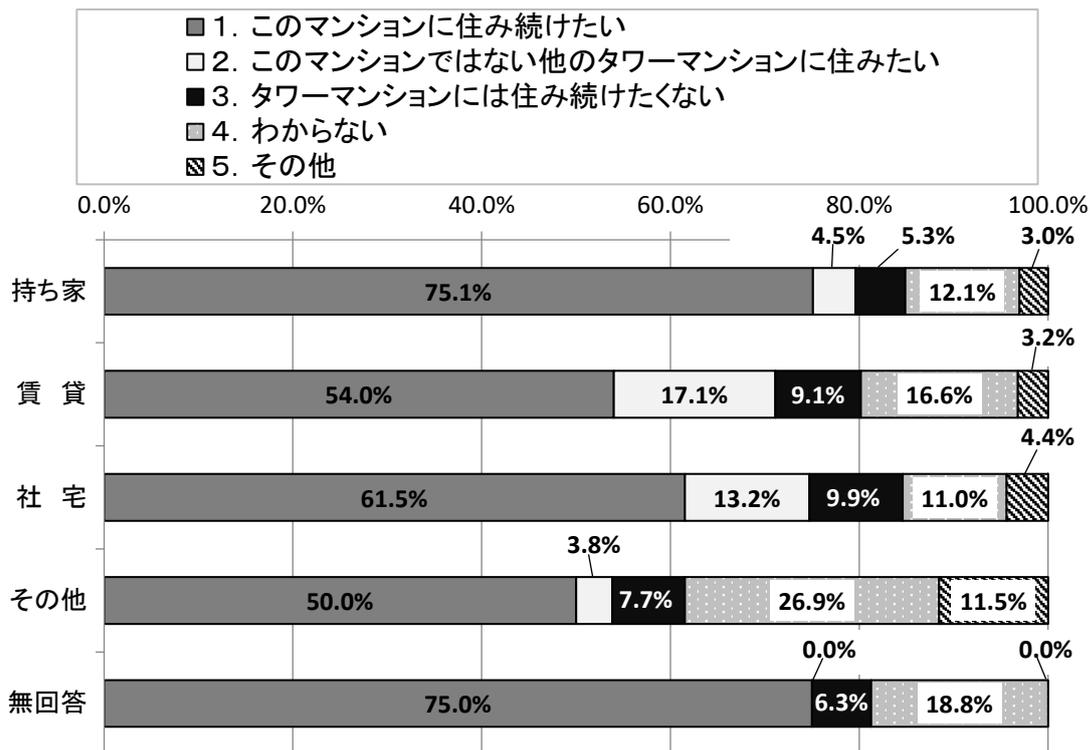
問4 選択肢「5. その他」記述(81件)以下、抜粋

- ・タワーマンションにこだわらない(11件)
- ・いつかは戸建てに住みたい(2件)
- ・このマンションの低層階又は低層マンションへ移りたい(9件)

【所有状況別】

「このマンションに住み続けたい」と回答した方では、「持ち家」の割合が75.1%と最も高く、他の所有形態よりも永住志向が強い。

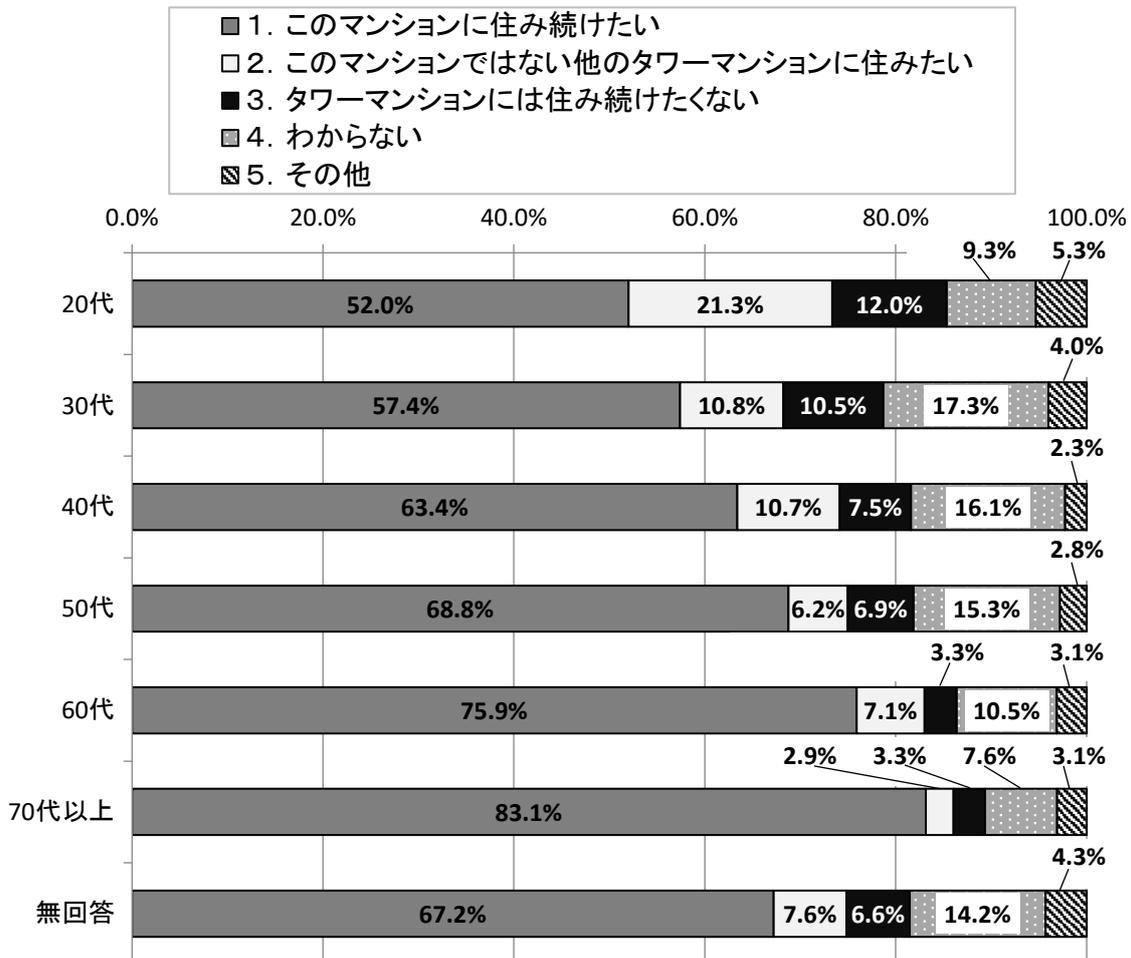
		回答数	1. このマンションに住み続けたい	2. このマンションではない他のタワーマンションに住みたい	3. タワーマンションには住み続けたくない	4. わからない	5. その他
所有状況	持ち家	2,083	1,564	94	110	252	63
		100.0%	75.1%	4.5%	5.3%	12.1%	3.0%
	賃貸	661	357	113	60	110	21
		100.0%	54.0%	17.1%	9.1%	16.6%	3.2%
	社宅	91	56	12	9	10	4
	100.0%	61.5%	13.2%	9.9%	11.0%	4.4%	
	その他	26	13	1	2	7	3
		100.0%	50.0%	3.8%	7.7%	26.9%	11.5%
	無回答	16	12	0	1	3	0
		100.0%	75.0%	0.0%	6.3%	18.8%	0.0%



【世帯主の年齢別】

「このマンションに住み続けたい」と回答した方の年代別では、年齢層が高くなるほど、永住志向が強い。

		回答数	1. このマンションに住み続けたい	2. このマンションではない他のタワーマンションに住みたい	3. タワーマンションには住み続けたくない	4. わからない	5. その他
世帯主の年齢	20代	75	39	16	9	7	4
		100.0%	52.0%	21.3%	12.0%	9.3%	5.3%
	30代	324	186	35	34	56	13
		100.0%	57.4%	10.8%	10.5%	17.3%	4.0%
	40代	533	338	57	40	86	12
		100.0%	63.4%	10.7%	7.5%	16.1%	2.3%
	50代	679	467	42	47	104	19
	100.0%	68.8%	6.2%	6.9%	15.3%	2.8%	
60代	448	340	32	15	47	14	
	100.0%	75.9%	7.1%	3.3%	10.5%	3.1%	
70代以上	516	429	15	17	39	16	
	100.0%	83.1%	2.9%	3.3%	7.6%	3.1%	
無回答	302	203	23	20	43	13	
	100.0%	67.2%	7.6%	6.6%	14.2%	4.3%	



問4-1 問4で、そのように思った理由をご記入ください。

自由記述 (2,182件) 以下、抜粋

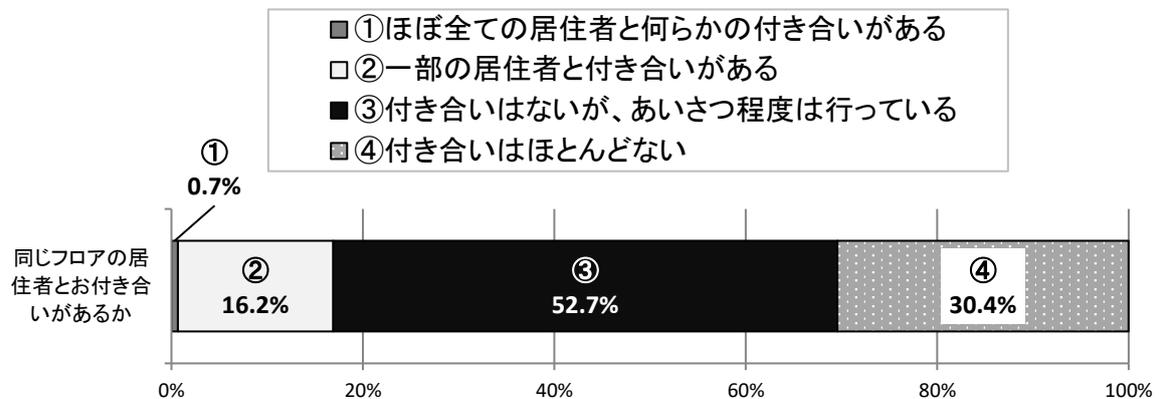
- ・交通の便が良い (238件)
- ・生活 (買い物、医療機関、小中学校、幼稚園等) に便利だから (185件)
- ・管理組合が機能していて、管理体制が整っている (124件)
- ・立地が良い (110件)
- ・眺望が良い (101件)

② マンション内居住者との付き合いについて

問5 マンションの同じフロア（階）の居住者との付き合いはありますか。あてはまるもの1つに○を付けてください。（n=2,827）

1. ほぼ全ての居住者と何らかの付き合いがある	19件	0.7%
2. 一部の居住者と付き合いがある	459	16.2
3. 付き合いはないが、あいさつ程度は行っている	1,489	52.7
4. 付き合いはほとんどない （無回答）	860	30.4

「付き合いはないが、あいさつ程度は行っている」との回答が半数以上の52.7%であった。

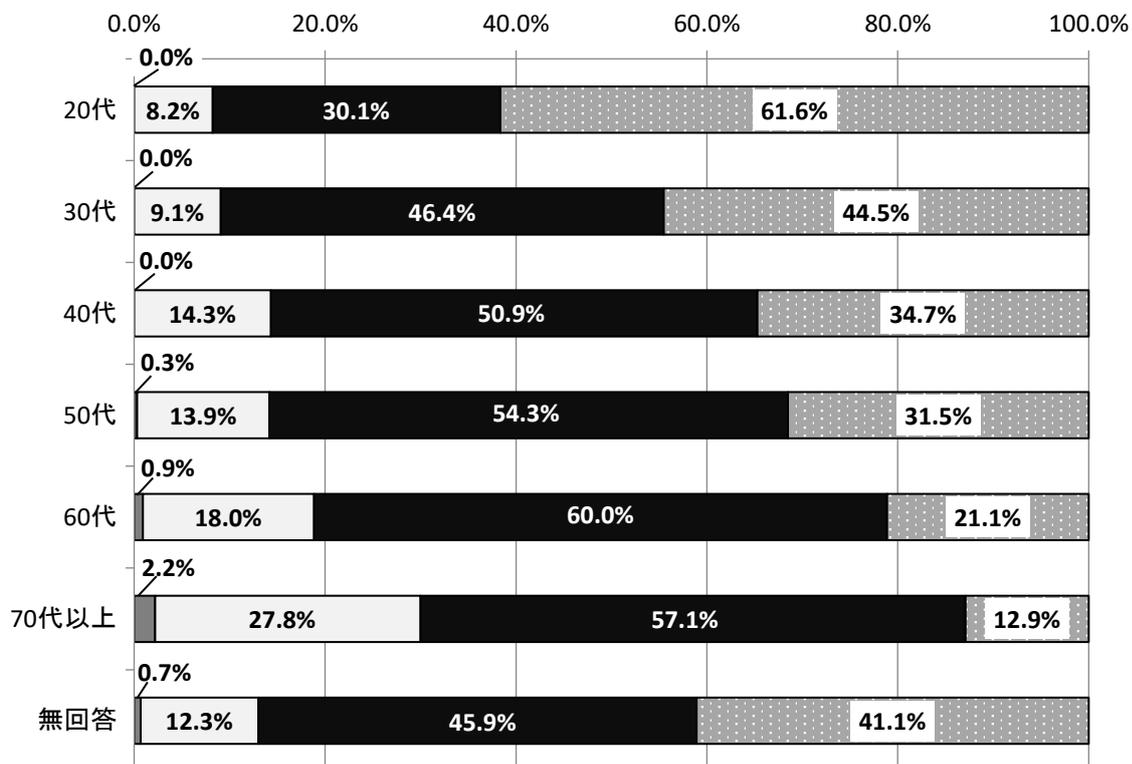


【世帯主の年齢別】

「付き合いはほとんどない」との回答は、「20代」では61.6%で、居住者の年代が低くなるほど高い割合となる傾向であった。

		回答数	1. ほぼ全ての居住者と何らかの付き合いがある	2. 一部の居住者と付き合いがある	3. 付き合いはないが、あいさつ程度は行っている	4. 付き合いはほとんどない
世帯主の年齢	20代	73	0	6	22	45
		100.0%	0.0%	8.2%	30.1%	61.6%
	30代	319	0	29	148	142
		100.0%	0.0%	9.1%	46.4%	44.5%
	40代	530	0	76	270	184
		100.0%	0.0%	14.3%	50.9%	34.7%
	50代	670	2	93	364	211
	100.0%	0.3%	13.9%	54.3%	31.5%	
60代	440	4	79	264	93	
	100.0%	0.9%	18.0%	60.0%	21.1%	
70代以上	503	11	140	287	65	
	100.0%	2.2%	27.8%	57.1%	12.9%	
無回答	292	2	36	134	120	
	100.0%	0.7%	12.3%	45.9%	41.1%	

- 1. ほぼ全ての居住者と何らかの付き合いがある
- 2. 一部の居住者と付き合いがある
- 3. 付き合いはないが、あいさつ程度は行っている
- 4. 付き合いはほとんどない

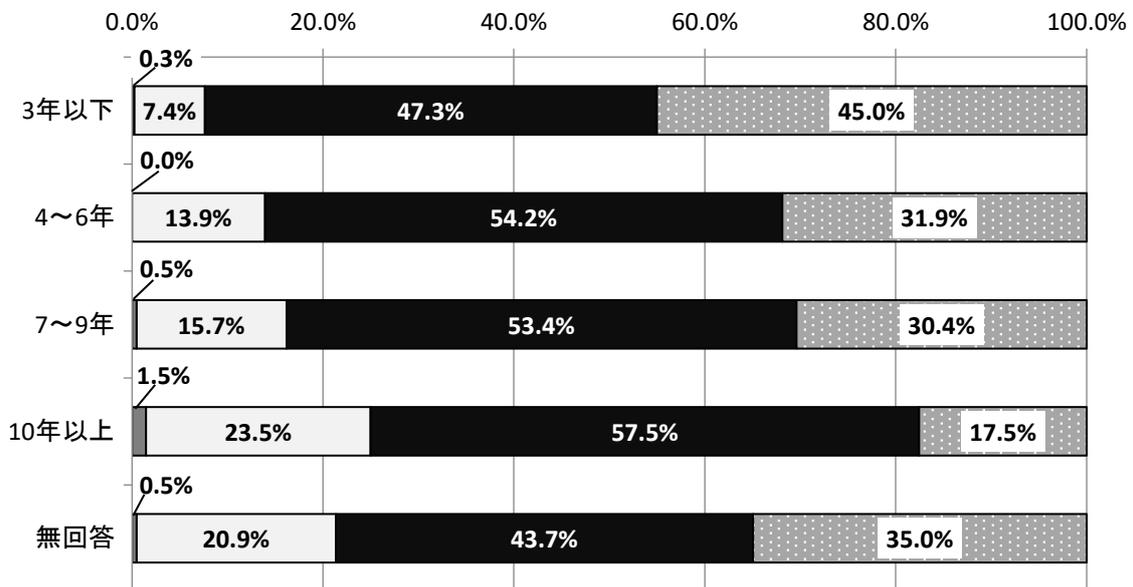


【居住年数別】

「10年以上」の居住年数であっても「付き合いはないが、あいさつ程度は行っている」が57.5%と半数を超えていた。

		回答数	1. ほぼ全ての居住者と何らかの付き合いがある	2. 一部の居住者と付き合いがある	3. 付き合いはないが、あいさつ程度は行っている	4. 付き合いはほとんどない
居住年数	3年以下	773	2	57	366	348
		100.0%	0.3%	7.4%	47.3%	45.0%
	4～6年	624	0	87	338	199
		100.0%	0.0%	13.9%	54.2%	31.9%
	7～9年	204	1	32	109	62
		100.0%	0.5%	15.7%	53.4%	30.4%
	10年以上	1,020	15	240	586	179
		100.0%	1.5%	23.5%	57.5%	17.5%
	無回答	206	1	43	90	72
		100.0%	0.5%	20.9%	43.7%	35.0%

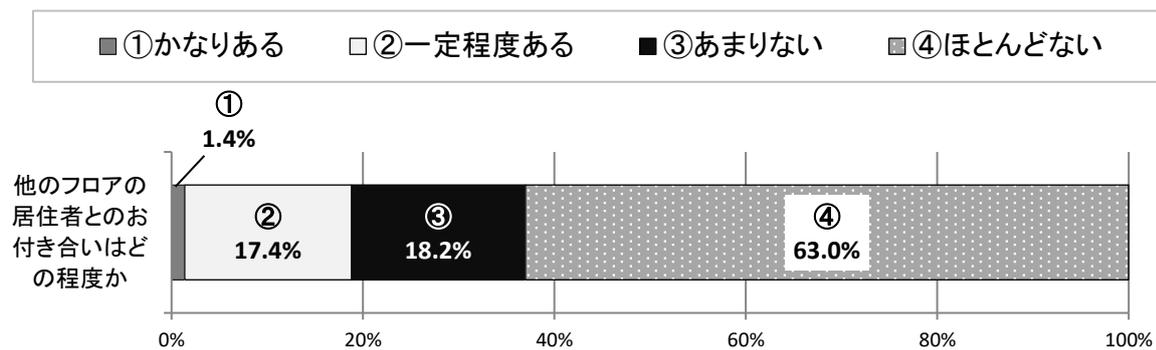
- 1. ほぼ全ての居住者と何らかの付き合いがある
- 2. 一部の居住者と付き合いがある
- 3. 付き合いはないが、あいさつ程度は行っている
- 4. 付き合いはほとんどない



問6 マンションの他のフロア（階）の居住者との付き合いはどの程度ありますか。
 あてはまるもの1つに○を付けてください。 (n=2,824)

1. かなりある	39 件	1.4 %
2. 一定程度ある	492	17.4
3. あまりない	513	18.2
4. ほとんどない (無回答)	1,780	63.0
	67	

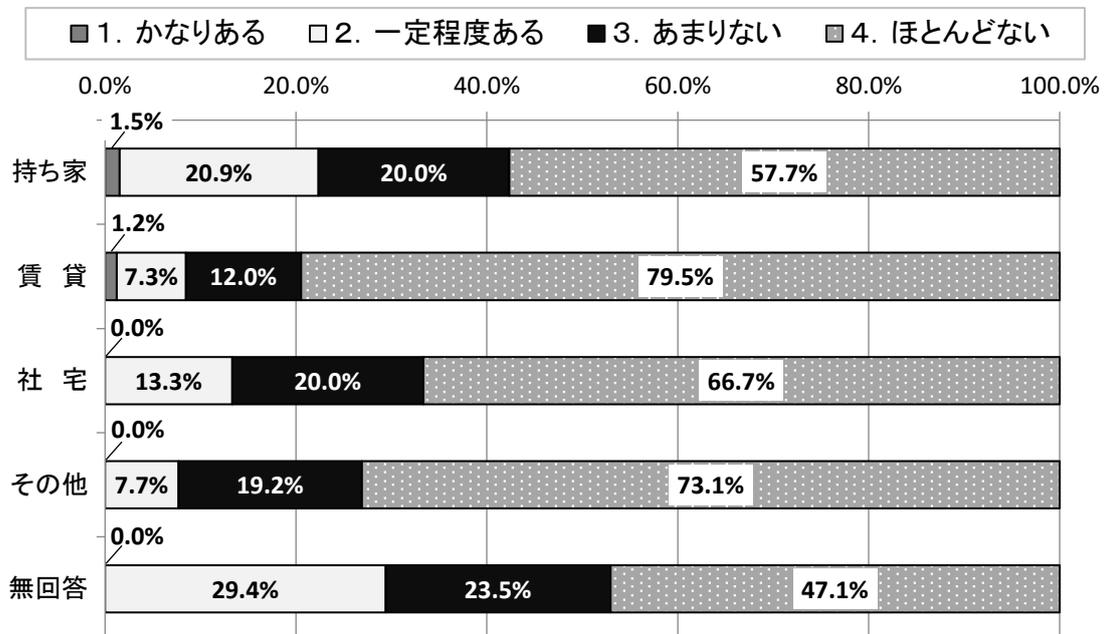
「ほとんどない」との回答が63.0%と最も多かった。



【所有状況別】

賃貸の居住者からの回答では「ほとんどない」が79.5%と高い割合であった。

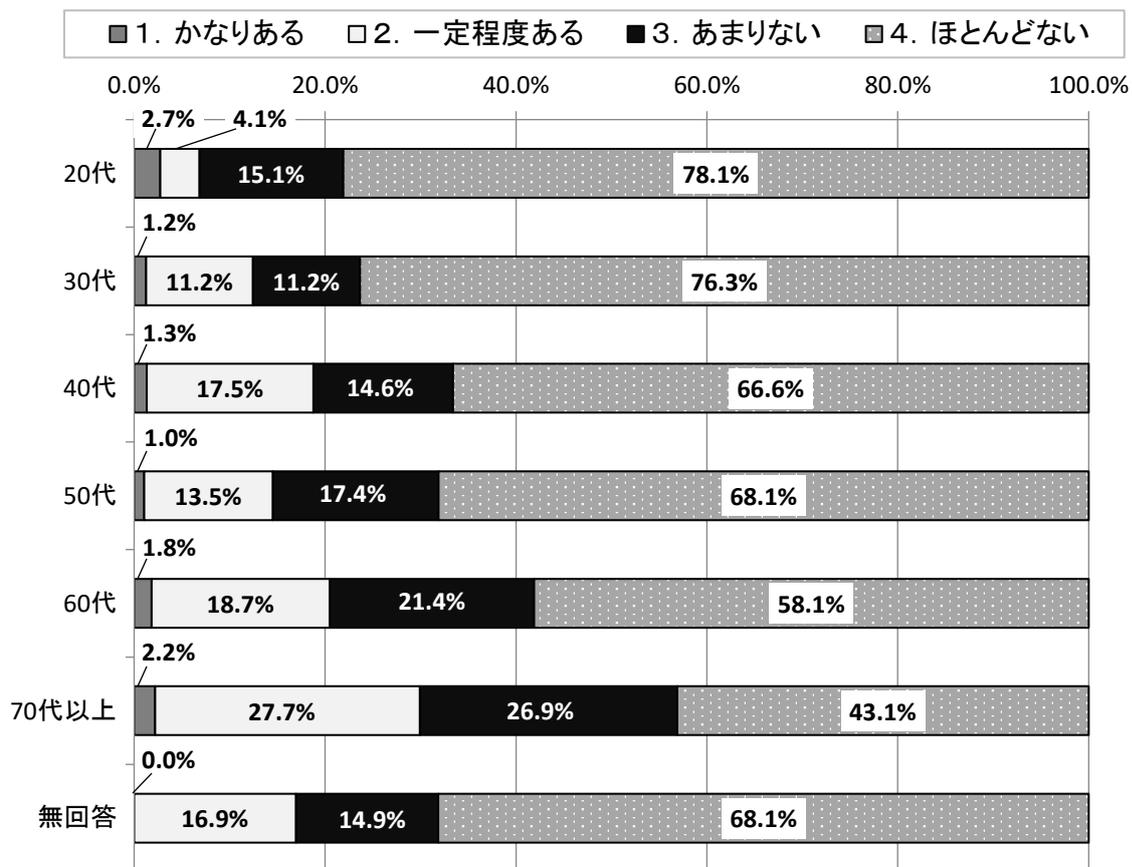
		回答数	1. かなりある	2. 一定程度ある	3. あまりない	4. ほとんどない
所有状況	持ち家	2,043	31	426	408	1,178
		100.0%	1.5%	20.9%	20.0%	57.7%
	賃貸	648	8	47	78	515
		100.0%	1.2%	7.3%	12.0%	79.5%
	社宅	90	0	12	18	60
100.0%		0.0%	13.3%	20.0%	66.7%	
その他	26	0	2	5	19	
	100.0%	0.0%	7.7%	19.2%	73.1%	
無回答	17	0	5	4	8	
	100.0%	0.0%	29.4%	23.5%	47.1%	



【世帯主の年齢別】

「ほとんどない」との回答は、「20代」が78.1%で、年代が低下するにつれて高くなる傾向であった。

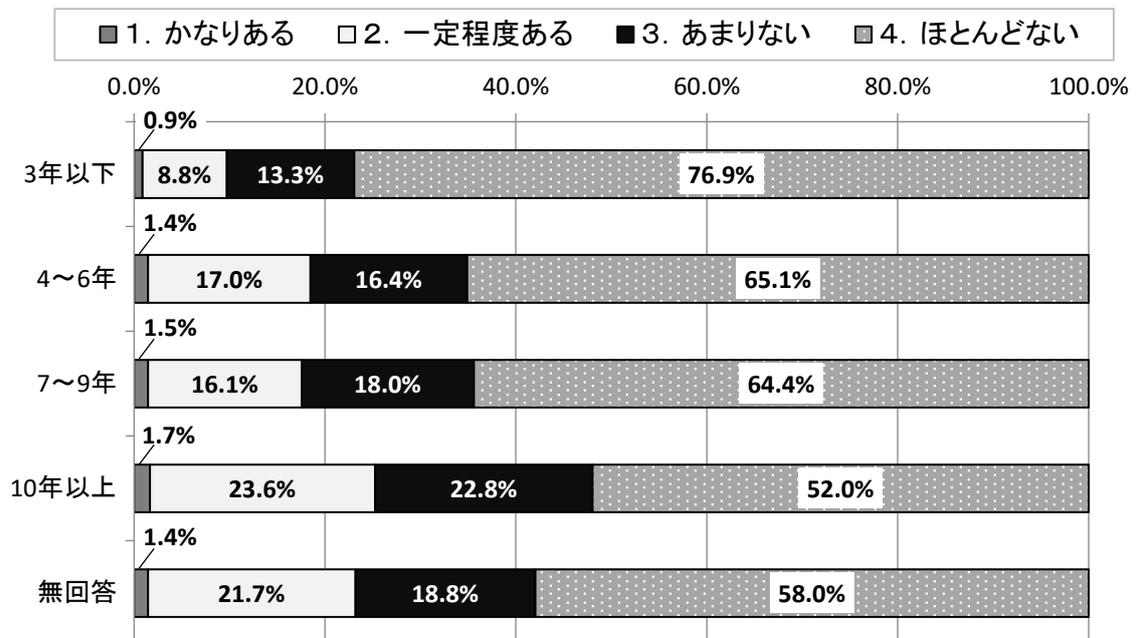
		回答数	1. かなりある	2. 一定程度ある	3. あまりない	4. ほとんどない
世帯主の年齢	20代	73	2	3	11	57
		100.0%	2.7%	4.1%	15.1%	78.1%
	30代	321	4	36	36	245
		100.0%	1.2%	11.2%	11.2%	76.3%
	40代	527	7	92	77	351
		100.0%	1.3%	17.5%	14.6%	66.6%
	50代	668	7	90	116	455
100.0%		1.0%	13.5%	17.4%	68.1%	
60代	439	8	82	94	255	
	100.0%	1.8%	18.7%	21.4%	58.1%	
70代以上	501	11	139	135	216	
	100.0%	2.2%	27.7%	26.9%	43.1%	
無回答	295	0	50	44	201	
	100.0%	0.0%	16.9%	14.9%	68.1%	



【居住年数別】

居住年数が長くなるにつれて「ほとんどない」との回答割合は低下するものの、「10年以上」であっても52.0%と半数を超えていた。

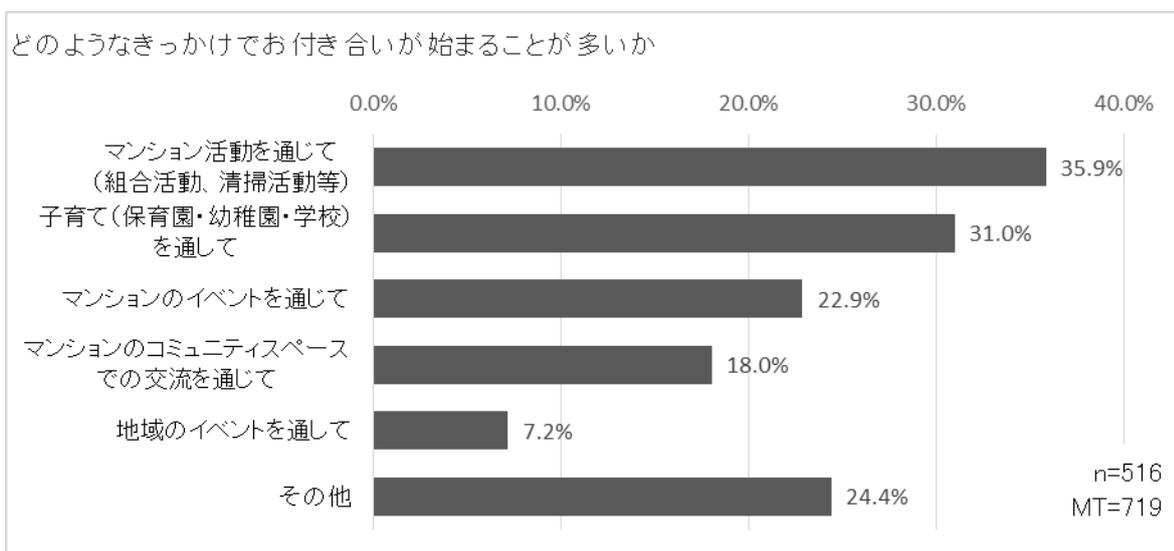
		回答数	1. かなりある	2. 一定程度ある	3. あまりない	4. ほとんどない
居住年数	3年以下	772	7	68	103	594
		100.0%	0.9%	8.8%	13.3%	76.9%
	4～6年	622	9	106	102	405
		100.0%	1.4%	17.0%	16.4%	65.1%
	7～9年	205	3	33	37	132
		100.0%	1.5%	16.1%	18.0%	64.4%
	10年以上	1,018	17	240	232	529
		100.0%	1.7%	23.6%	22.8%	52.0%
	無回答	207	3	45	39	120
		100.0%	1.4%	21.7%	18.8%	58.0%



問6-1 問6で「1. かなりある」「2. 一定程度ある」と回答された方にお尋ねします。どのようなことがきっかけで、お付き合いが始まることが多いですか。あてはまるもの全てに○を付けてください。 (n=516)

1. マンション活動を通じて（組合活動、清掃活動等）	185 件	35.9 %
2. マンションのイベントを通じて	118	22.9
3. マンションのコミュニティスペースでの交流を通じて	93	18.0
4. 子育て（保育園・幼稚園・学校）を通して	160	31.0
5. 地域のイベントを通して	37	7.2
6. その他 （無回答）	126	24.4
	15	

「マンションの活動を通じて」が35.9%と最も多く、次いで「子育て（保育園・幼稚園・学校）を通して」が31.0%、「マンションのイベントを通じて」が22.9%であった。

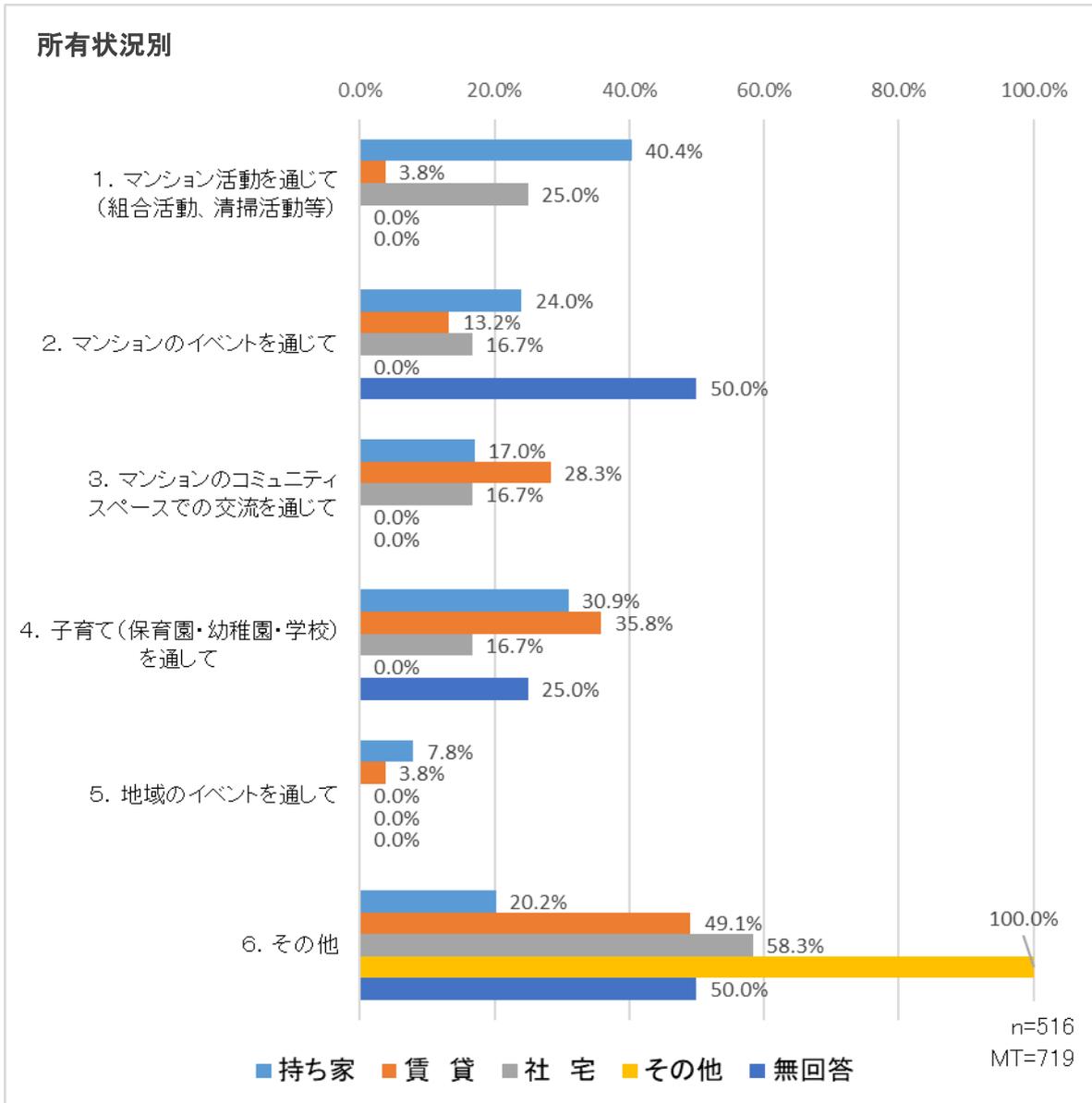


問6-1 選択肢「6. その他」記述（123件）以下、抜粋

- ・ペットを通じて（21件）
- ・あいさつ（12件）
- ・以前からの知人（15件）
- ・エレベーターで乗り合わせた際の会話から発展（7件）

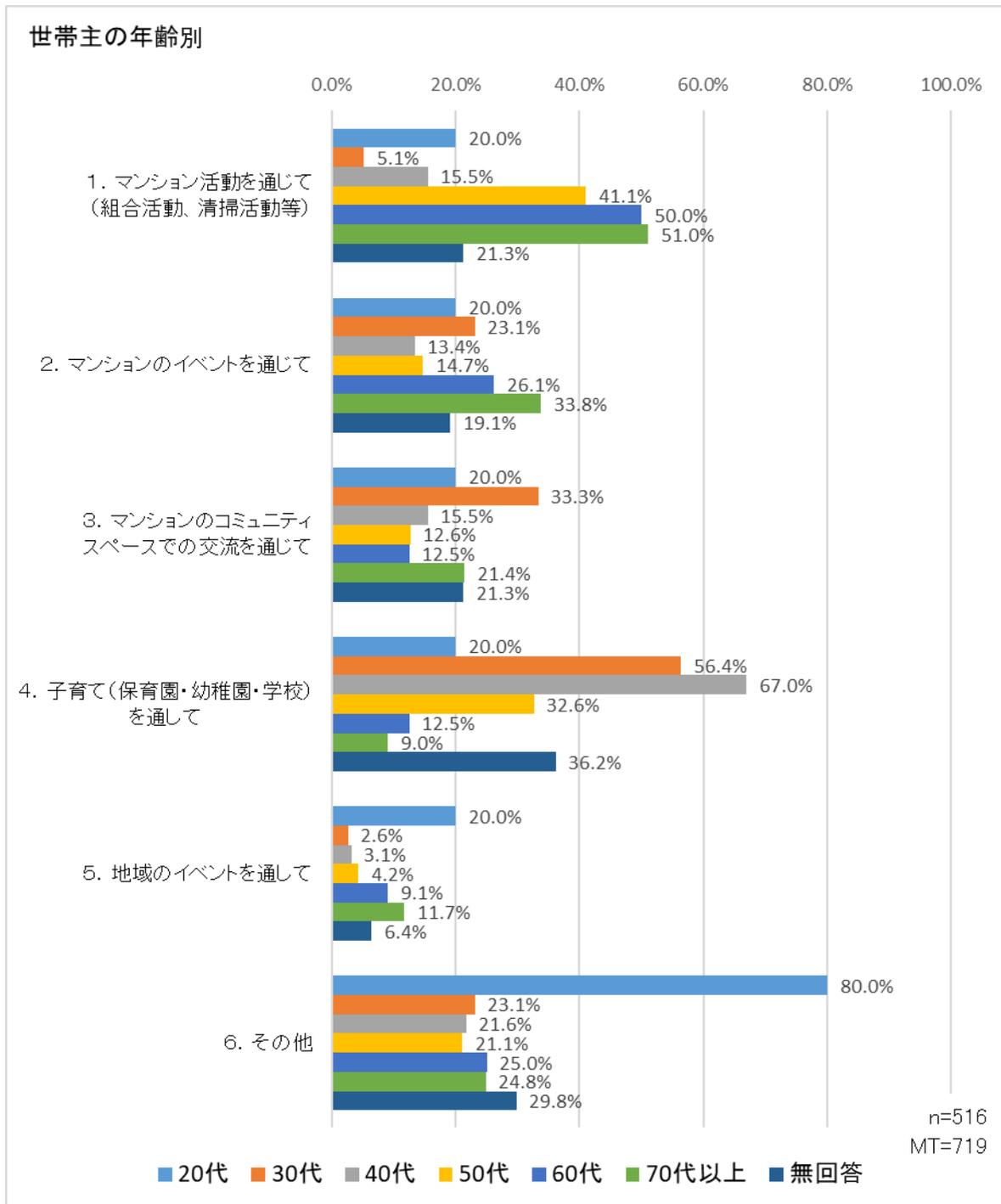
【所有状況別】

賃貸居住者は、「子育てを通して」や「マンションのコミュニティスペースでの交流を通じて」の割合が高かった。



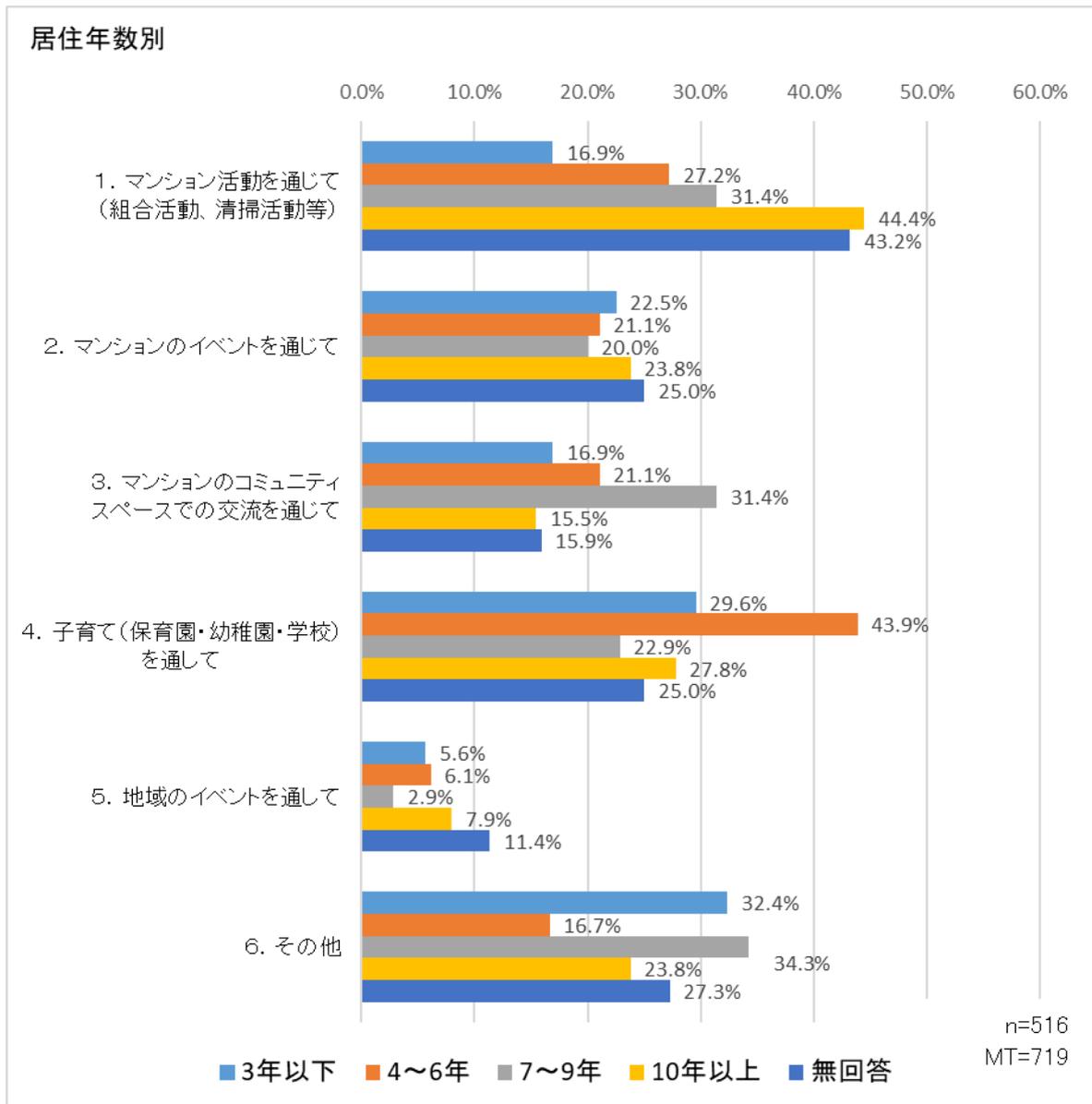
【世帯主の年齢別】

「子育てを通して」が「30代」で56.4%、「40代」で67.0%と高かった。また、50代以上では「マンション活動を通じて」の割合が高かった。



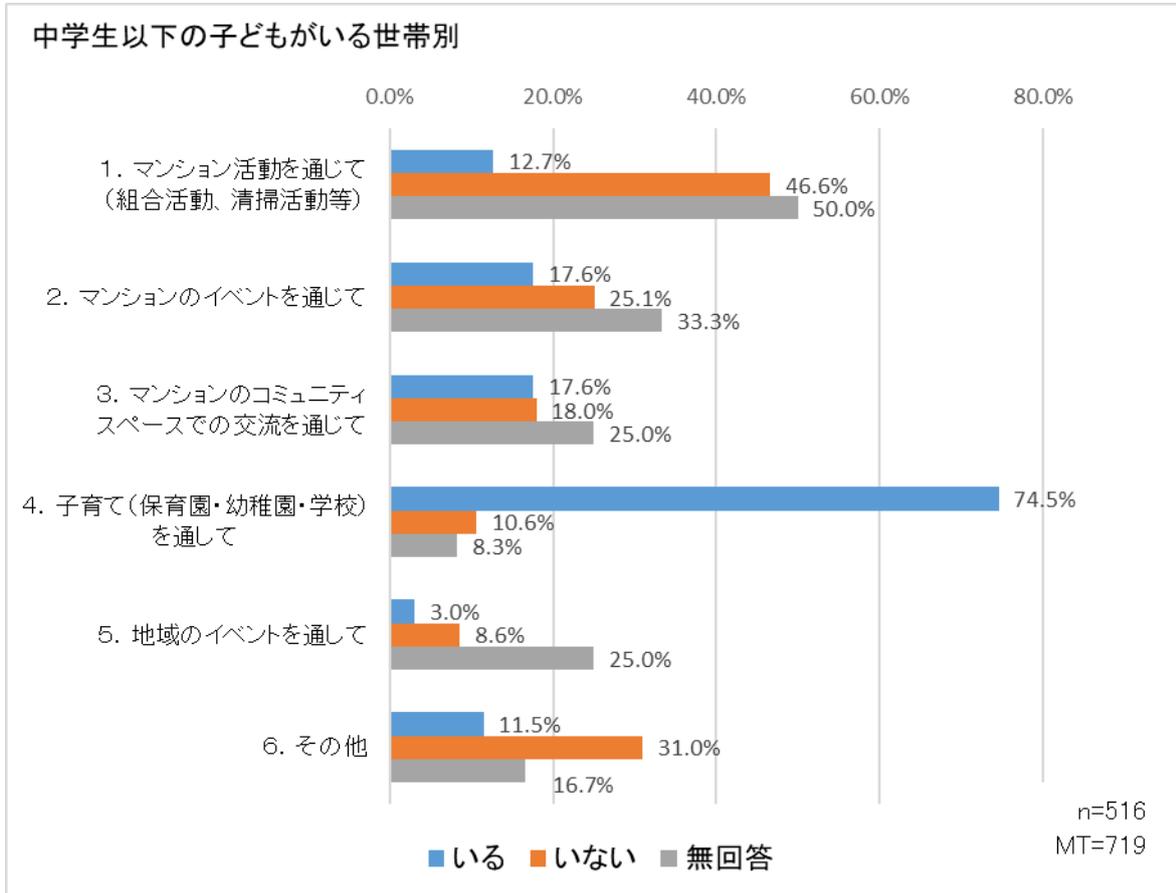
【居住年数別】

「マンション活動を通じて」と回答した割合は、居住年数が長いほど高くなる傾向であった。



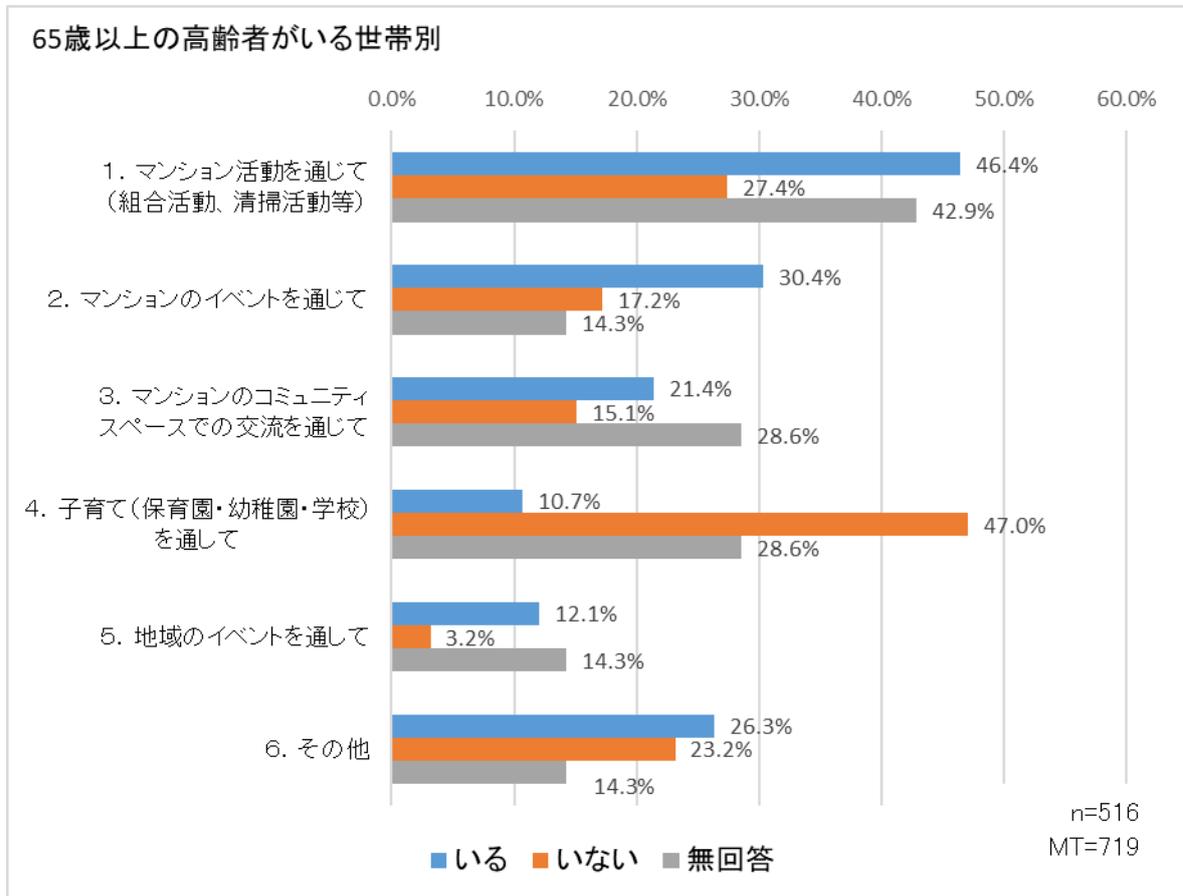
【中学生以下の子どもがいる世帯別】

中学生以下の子どもが「いる」と回答した方では「子育てを通して」が74.5%と高く、「いない」と回答した方では「マンション活動を通じて」が46.6%、「マンションのイベントを通じて」が25.1%と高かった。



【65歳以上の高齢者がいる世帯別】

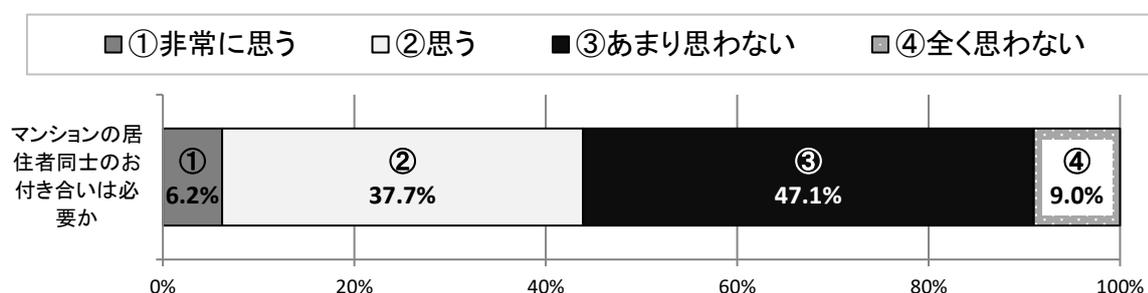
高齢者の場合は、「マンション活動を通じて」が46.4%と高かった。



問7 マンションの居住者同士のお付き合いは必要だと思いますか。あてはまるもの1つに○を付けてください。 (n=2,804)

1. 非常に思う	174 件	6.2 %
2. 思う	1,057	37.7
3. あまり思わない	1,320	47.1
4. 全く思わない (無回答)	253 87	9.0

「あまり思わない」と「全く思わない」を合わせると 56.1%で、「非常に思う」と「思う」を合わせた 43.9%を上回っていた。



【マンション棟別】

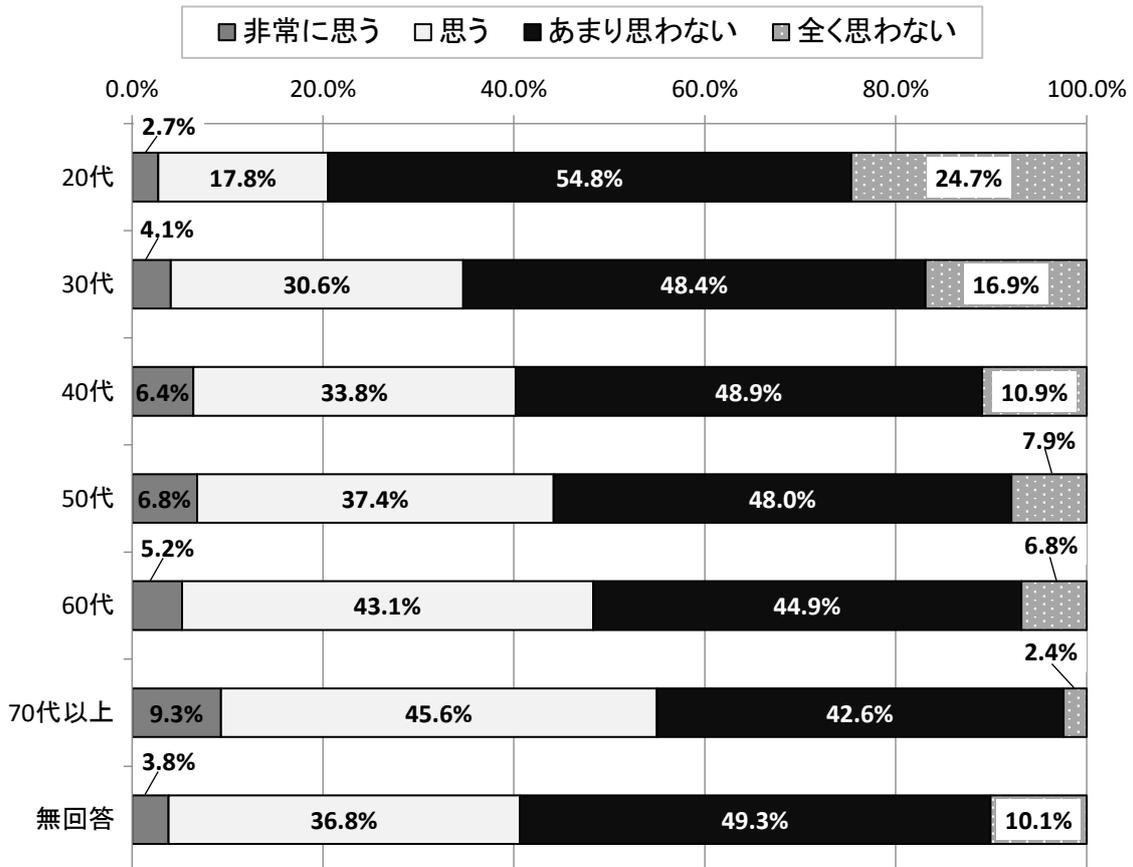
「非常に思う」と「思う」を合わせたマンション内コミュニティを必要と思う方の割合は、60%超のマンションが3棟ある一方で、20%に満たない棟も7棟あるなど、状況が大きく異なっていた。

「非常に思う」 + 「思う」の回答割合	マンション棟数	内 訳	
		分譲	賃貸
0%～10%未満	1	0	1
10%～20%未満	6	2	4
20%～30%未満	8	7	1
30%～40%未満	7	4	3
40%～50%未満	8	7	1
50%～60%未満	7	7	0
60%～70%未満	2	2	0
70%～80%未満	1	1	0
合 計	40	30	10

【世帯主の年齢別】

「70代以上」では、「非常に思う」と「思う」の合計が54.9%で、回答者の年代が高くなるほど必要に思う割合が高くなる傾向であった。「あまり思わない」と「全く思わない」の合計は、「20代」では79.5%で、年代が低くなるほど増えている傾向であった。

		回答数	非常に思う	思う	あまり思わない	全く思わない
世帯主の年齢	20代	73	2	13	40	18
		100.0%	2.7%	17.8%	54.8%	24.7%
	30代	320	13	98	155	54
		100.0%	4.1%	30.6%	48.4%	16.9%
	40代	530	34	179	259	58
		100.0%	6.4%	33.8%	48.9%	10.9%
	50代	661	45	247	317	52
		100.0%	6.8%	37.4%	48.0%	7.9%
60代	439	23	189	197	30	
	100.0%	5.2%	43.1%	44.9%	6.8%	
70代以上	493	46	225	210	12	
	100.0%	9.3%	45.6%	42.6%	2.4%	
無回答	288	11	106	142	29	
	100.0%	3.8%	36.8%	49.3%	10.1%	

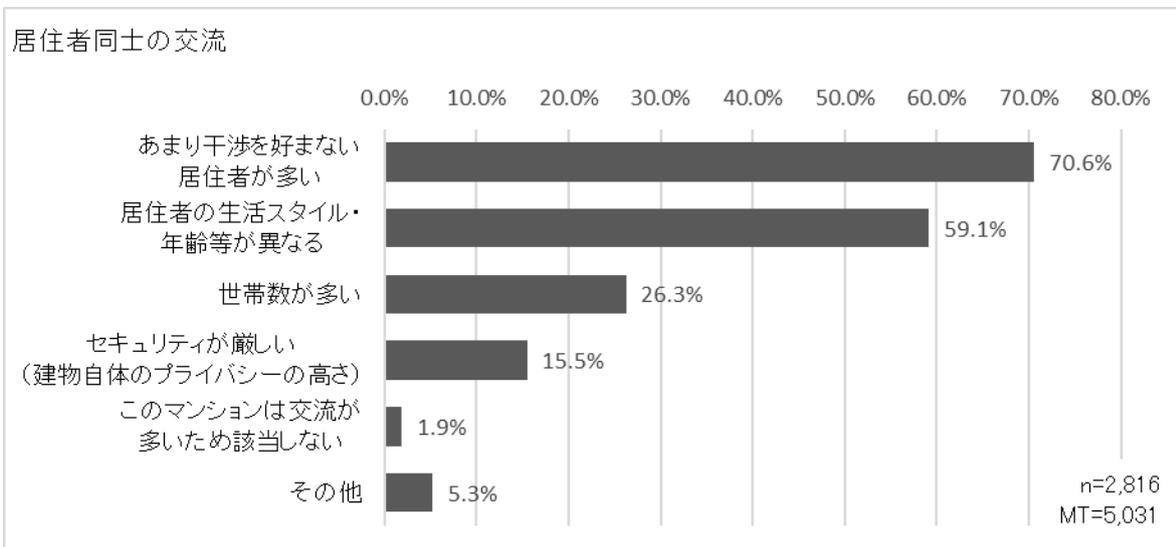


問 8 一般にタワーマンションでは居住者同士の交流が少ないといわれていますが、どのようなことが原因だと思いますか。あてはまるもの全てに○を付けてください。 (n=2,816)

1. セキュリティが厳しい（建物自体のプライバシーの高さ）	436 件	15.5 %
2. あまり干渉を好まない居住者が多い	1,988	70.6
3. 居住者の生活スタイル・年齢等が異なる	1,665	59.1
4. 世帯数が多い	740	26.3
5. このマンションは交流が多いため該当しない	54	1.9
6. その他 (無回答)	148 75	5.3

「あまり干渉を好まない居住者が多い」との回答が70.6%と最も高く、次いで「居住者の生活スタイル・年齢等が異なる」が59.1%であった。

また、タワーマンション固有とは言えないが、「世帯数が多い」が26.3%であった。



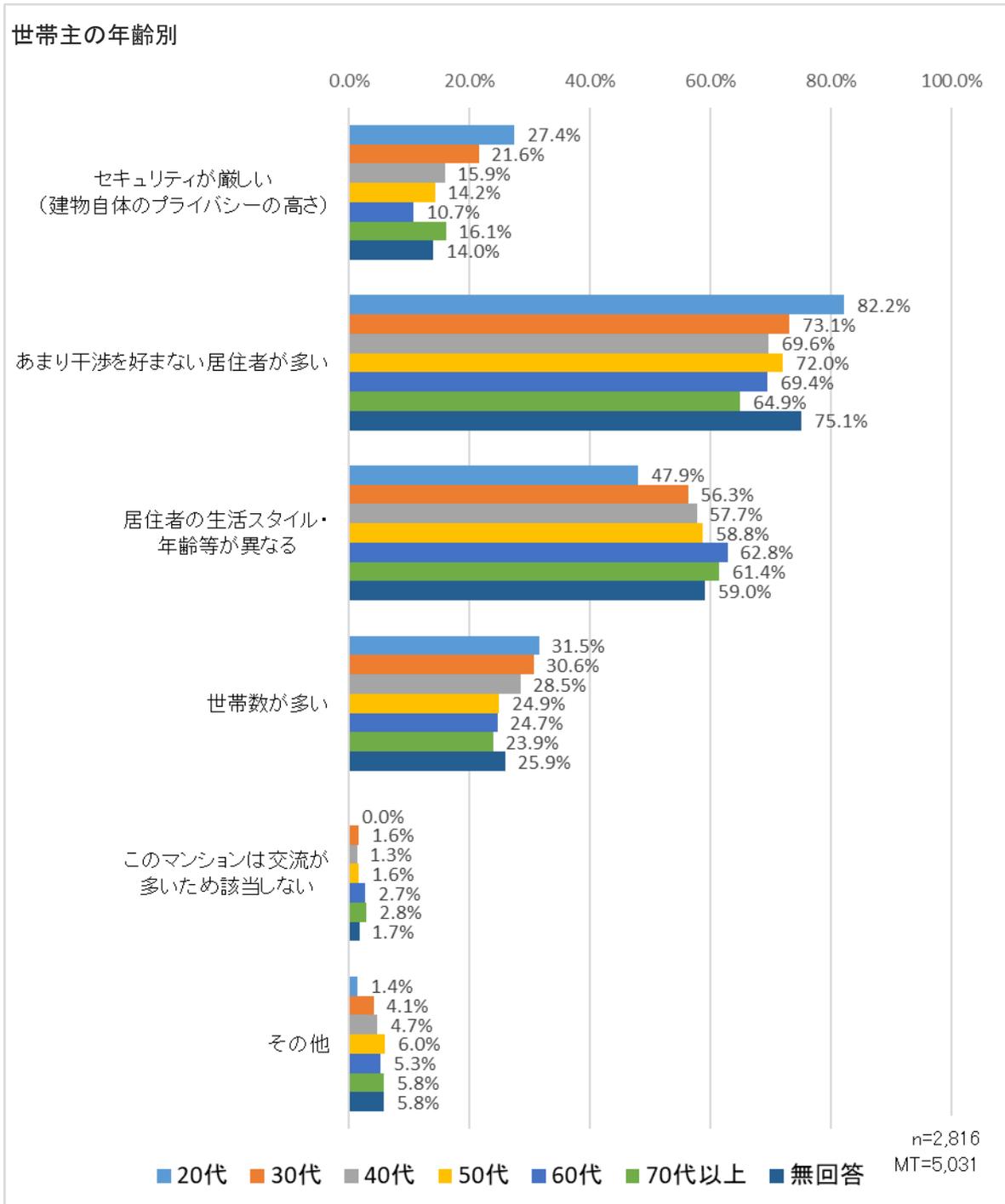
問 8 選択肢「6. その他」記述（153 件）以下、抜粋

- ・交流の機会や、きっかけがない（19 件）
- ・タワーマンションに限らず、交流は少ない（13 件）
- ・外国人が多い（11 件）
- ・居住者の入れ替わりが激しい（9 件）
- ・必要性を感じない（6 件）

※記述回答数 153 件は「6. その他」148 件に加え、1～5 までのいずれかを選択した上で 5 件の記述回答があったことによる。

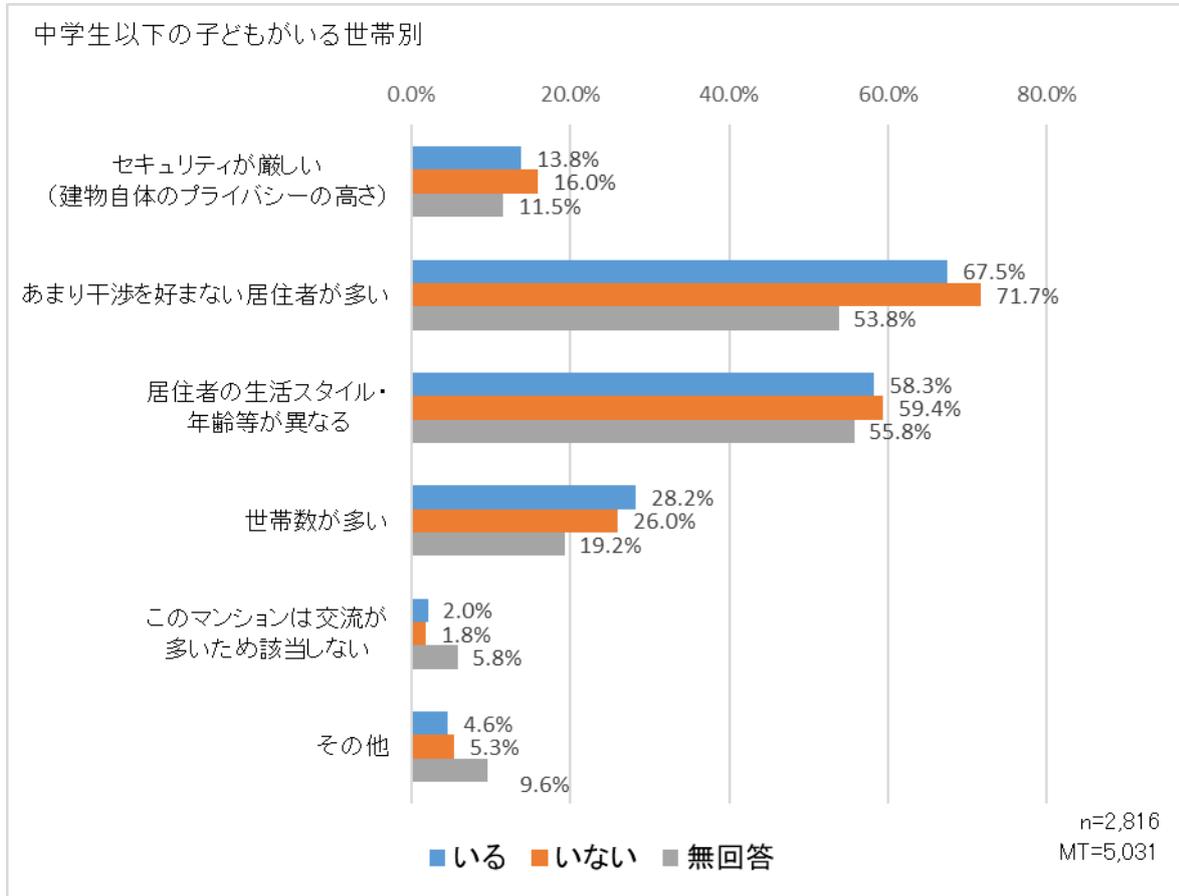
【世帯主の年齢別】

「あまり干渉を好まない居住者が多い」との回答は20代で82.2%と最も高いが、その他の年代でも70%前後と高く、多くの居住者が干渉されることを好まないと考えている傾向であった。この傾向は、居住階数や年数とは関係なく同様であった。



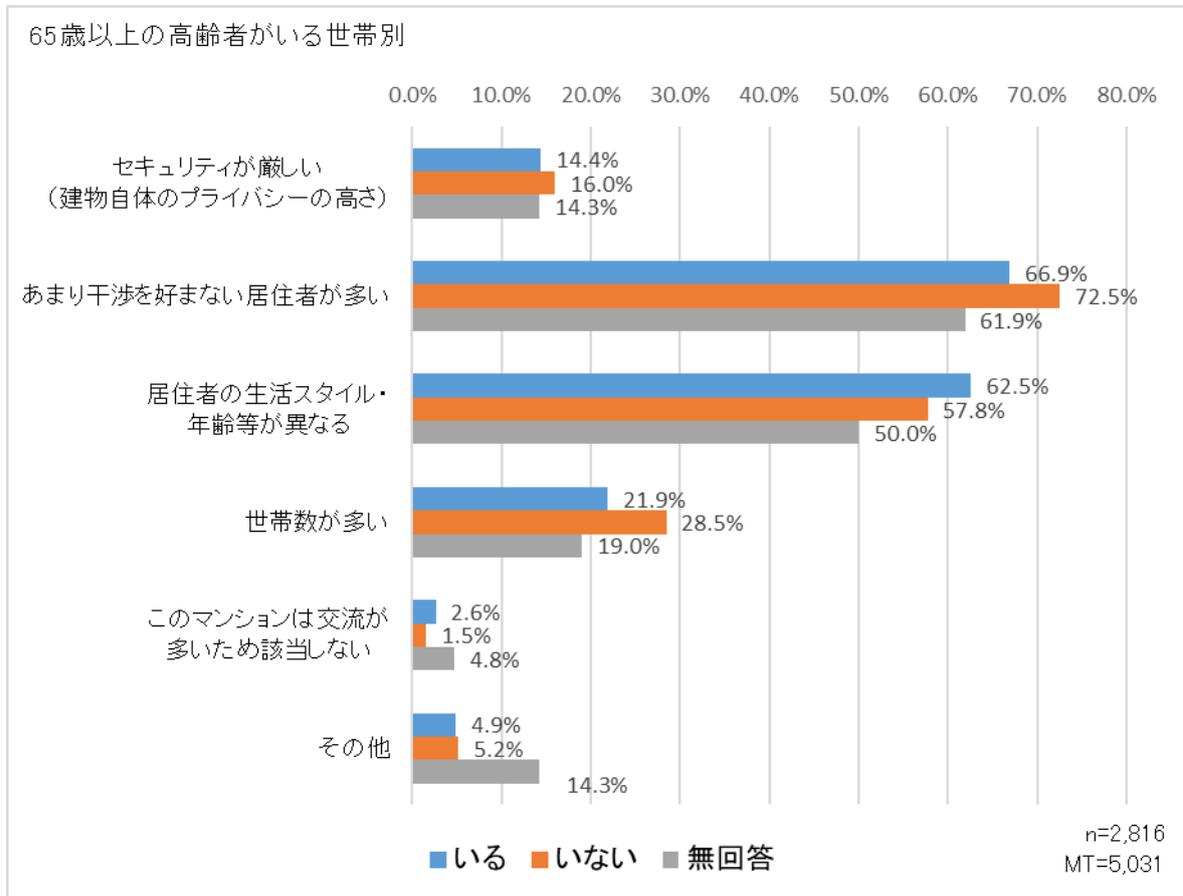
【中学生以下の子どもがいる世帯別】

「中学生以下の子ども」の有無においても大きな差異はなかった。



【65 歳以上の高齢者がいる世帯別】

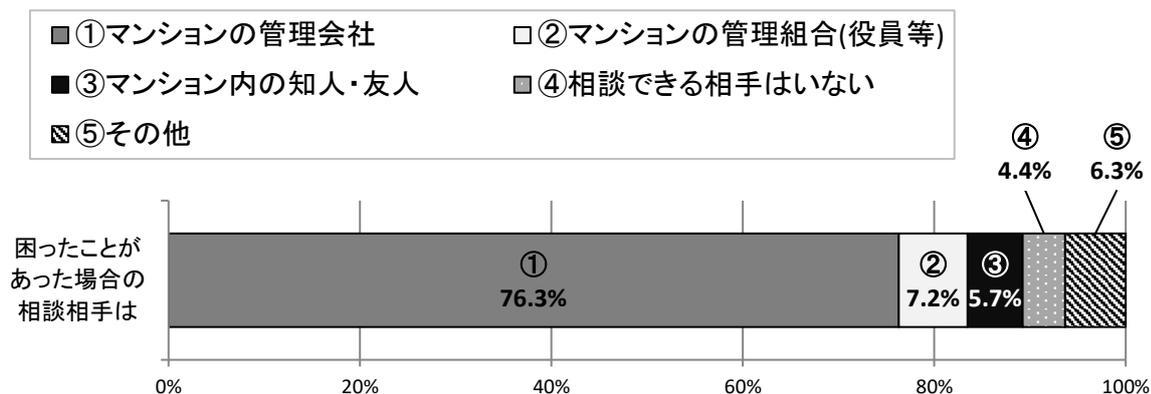
「65 歳以上の高齢者」の有無においても大きな差異はなかった。



問9 マンション内で困ったことがあった場合、相談相手はどのような方ですか。あてはまるもの1つに○を付けてください。(n=2,812)

1. マンションの管理会社	2,145 件	76.3 %
2. マンションの管理組合(役員等)	203	7.2
3. マンション内の知人・友人	161	5.7
4. 相談できる相手はいない	125	4.4
5. その他 (無回答)	178	6.3
	79	

「マンションの管理会社に相談する」が76.3%と最も高い割合であった。



問9 選択肢「5. その他」記述(182件)以下、抜粋

- ・コンシェルジュ(112件)
- ・管理人(19件)
- ・家族(8件)
- ・困ったことはない(7件)

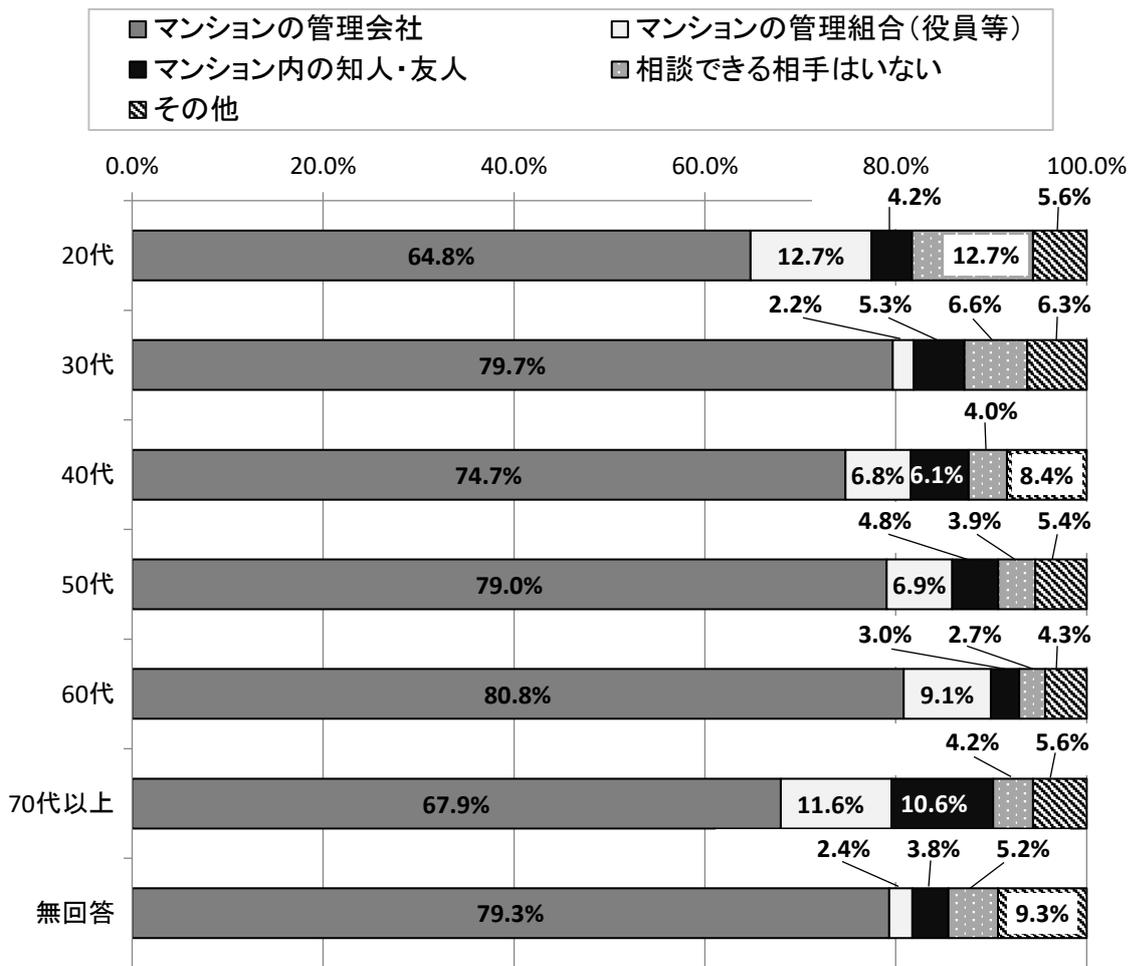
※記述回答数182件は「5. その他」178件に加え、1～4までのいずれかを選択した上で4件の記述回答があったことによる。

【世帯主の年齢別】

この傾向は、「世帯主の年齢別」「居住年数別」「居住階数別」についても同様であった。

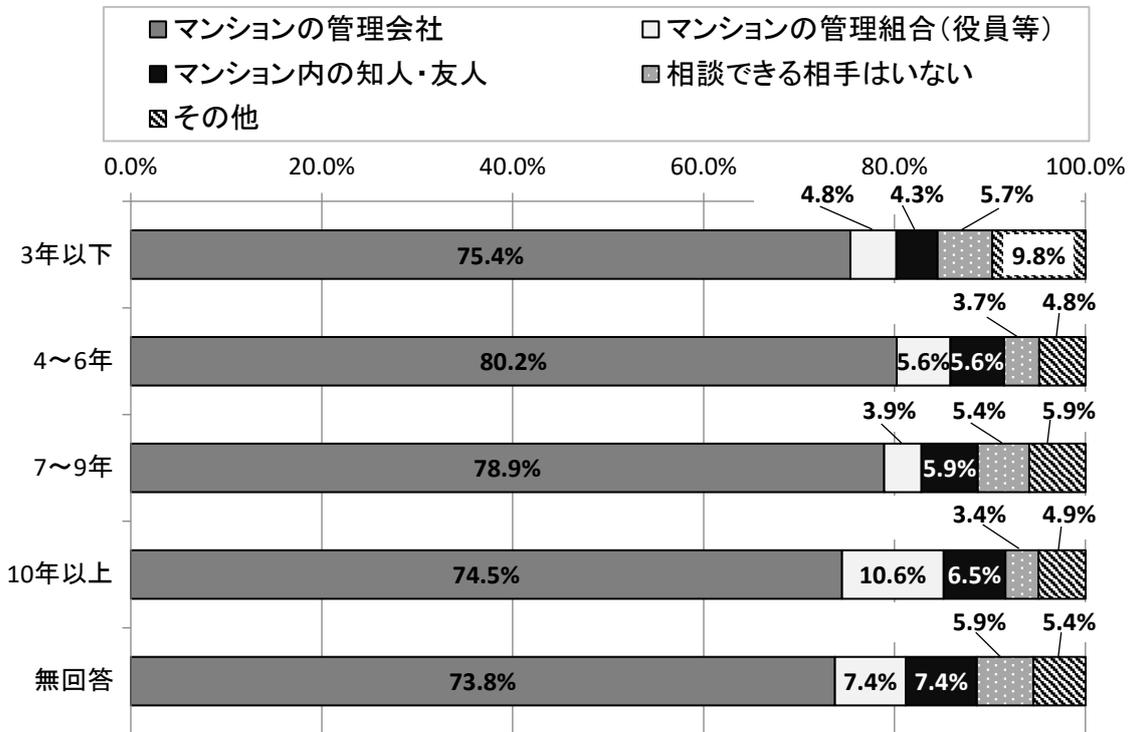
なお、世帯主が「70代以上」の場合や、居住年数が「10年以上」の場合には、「マンションの管理組合」や「マンション内の知人・友人」の割合が若干ではあるが高かった。

		回答数	マンションの 管理会社	マンションの 管理組合(役員等)	マンション内 の知人・友人	相談できる相 手はいない	その他
世帯主の 年齢	20代	71	46	9	3	9	4
		100.0%	64.8%	12.7%	4.2%	12.7%	5.6%
	30代	320	255	7	17	21	20
		100.0%	79.7%	2.2%	5.3%	6.6%	6.3%
	40代	526	393	36	32	21	44
		100.0%	74.7%	6.8%	6.1%	4.0%	8.4%
	50代	668	528	46	32	26	36
		100.0%	79.0%	6.9%	4.8%	3.9%	5.4%
	60代	438	354	40	13	12	19
		100.0%	80.8%	9.1%	3.0%	2.7%	4.3%
	70代以上	499	339	58	53	21	28
		100.0%	67.9%	11.6%	10.6%	4.2%	5.6%
	無回答	290	230	7	11	15	27
		100.0%	79.3%	2.4%	3.8%	5.2%	9.3%



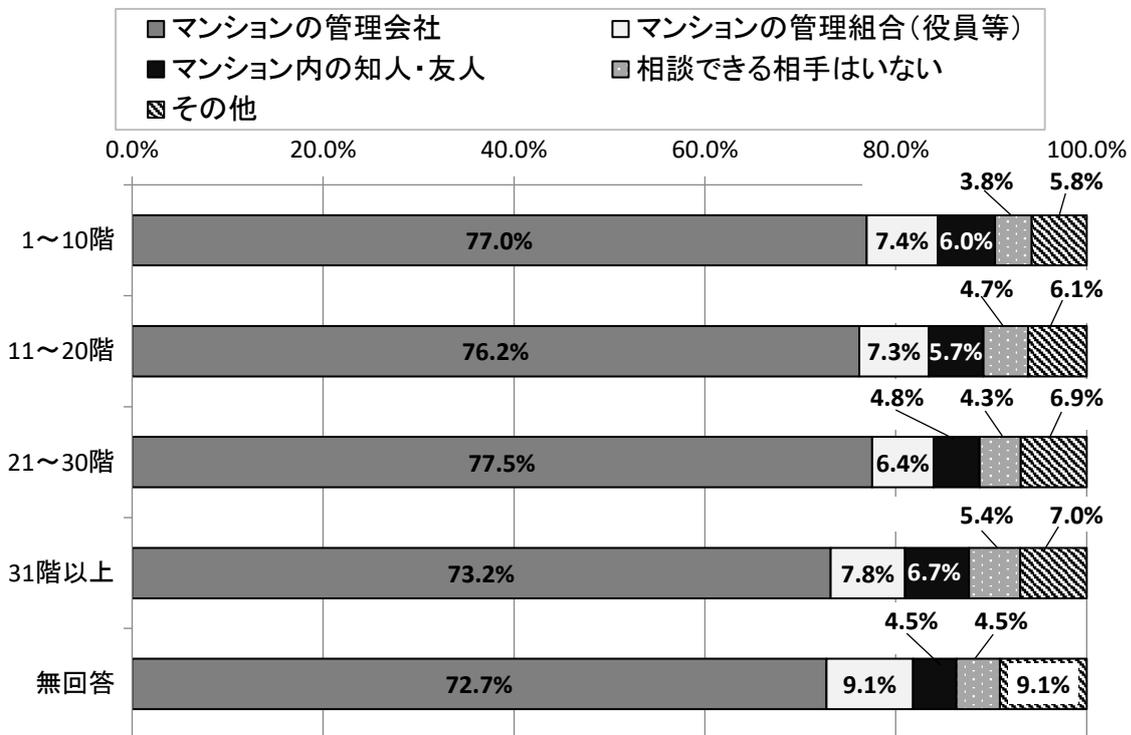
【居住年数別】

		回答数	マンションの 管理会社	マンションの 管理組合(役員等)	マンション内 の知人・友人	相談できる相手 はいない	その他
居住年数	3年以下	768	579	37	33	44	75
		100.0%	75.4%	4.8%	4.3%	5.7%	9.8%
	4～6年	622	499	35	35	23	30
		100.0%	80.2%	5.6%	5.6%	3.7%	4.8%
	7～9年	204	161	8	12	11	12
100.0%		78.9%	3.9%	5.9%	5.4%	5.9%	
10年以上	1,016	757	108	66	35	50	
	100.0%	74.5%	10.6%	6.5%	3.4%	4.9%	
無回答	202	149	15	15	12	11	
	100.0%	73.8%	7.4%	7.4%	5.9%	5.4%	



【居住階数別】

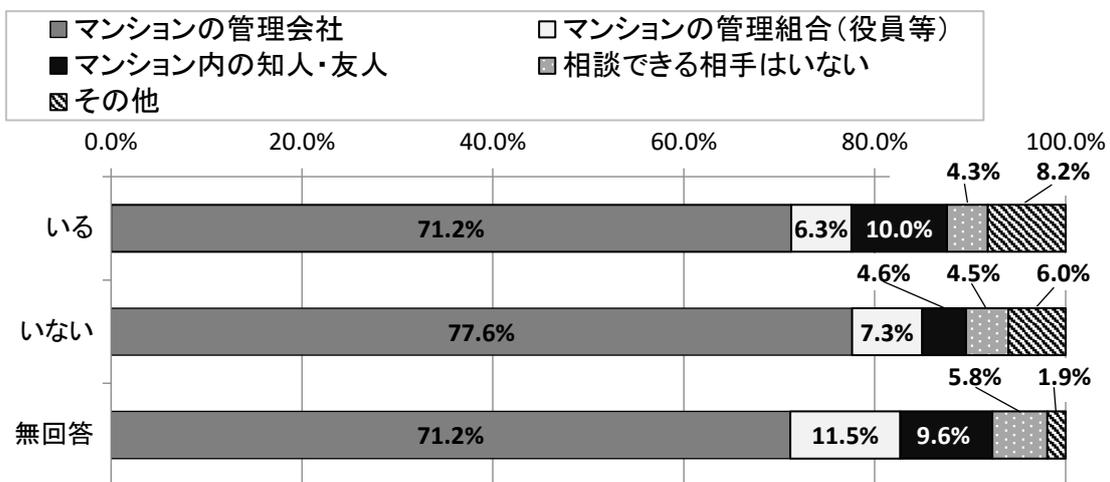
		回答数	マンションの 管理会社	マンションの 管理組合(役員等)	マンション内 の知人・友人	相談できる相 手はいない	その他
居住階数	1～10階	833	641	62	50	32	48
		100.0%	77.0%	7.4%	6.0%	3.8%	5.8%
	11～20階	961	732	70	55	45	59
		100.0%	76.2%	7.3%	5.7%	4.7%	6.1%
	21～30階	623	483	40	30	27	43
		100.0%	77.5%	6.4%	4.8%	4.3%	6.9%
31階以上	373	273	29	25	20	26	
	100.0%	73.2%	7.8%	6.7%	5.4%	7.0%	
無回答	22	16	2	1	1	2	
	100.0%	72.7%	9.1%	4.5%	4.5%	9.1%	



【中学生以下の子どもがいる世帯別】

「中学生以下の子どもがいる世帯」では、そうでない世帯に比べ「マンション内の知人・友人」の割合が10.0%と高かった。

		回答数	マンションの 管理会社	マンションの 管理組合(役員等)	マンション内 の知人・友人	相談できる相手 はいない	その他
中学生 以下の 子ども	いる	539	384	34	54	23	44
		100.0%	71.2%	6.3%	10.0%	4.3%	8.2%
	いない	2,221	1724	163	102	99	133
		100.0%	77.6%	7.3%	4.6%	4.5%	6.0%
	無回答	52	37	6	5	3	1
		100.0%	71.2%	11.5%	9.6%	5.8%	1.9%

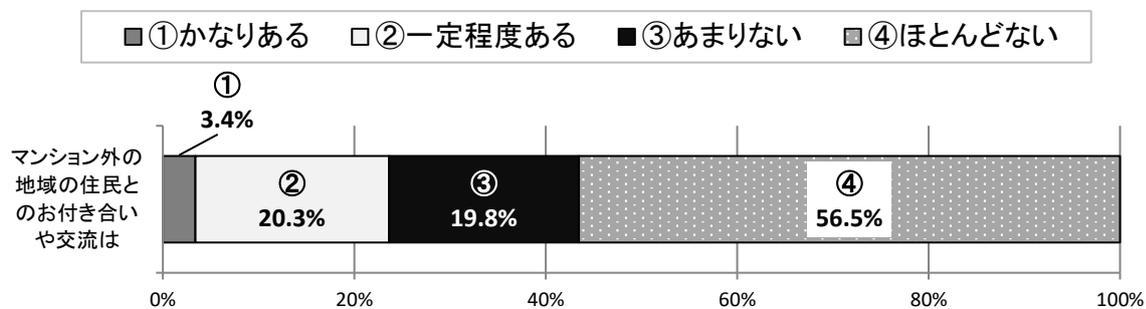


③ 地域の住民とのお付き合いや交流について

問 10 マンション外の地域の住民とのお付き合いや交流はありますか。あてはまるもの1つに○を付けてください。 (n=2,864)

1. かなりある	97 件	3.4 %
2. 一定程度ある	580	20.3
3. あまりない	568	19.8
4. ほとんどない	1,619	56.5
(無回答)	27	

マンション外の付き合いについては、「あまりない」と「ほとんどない」を合わせて約80%であった。



【マンション棟別】

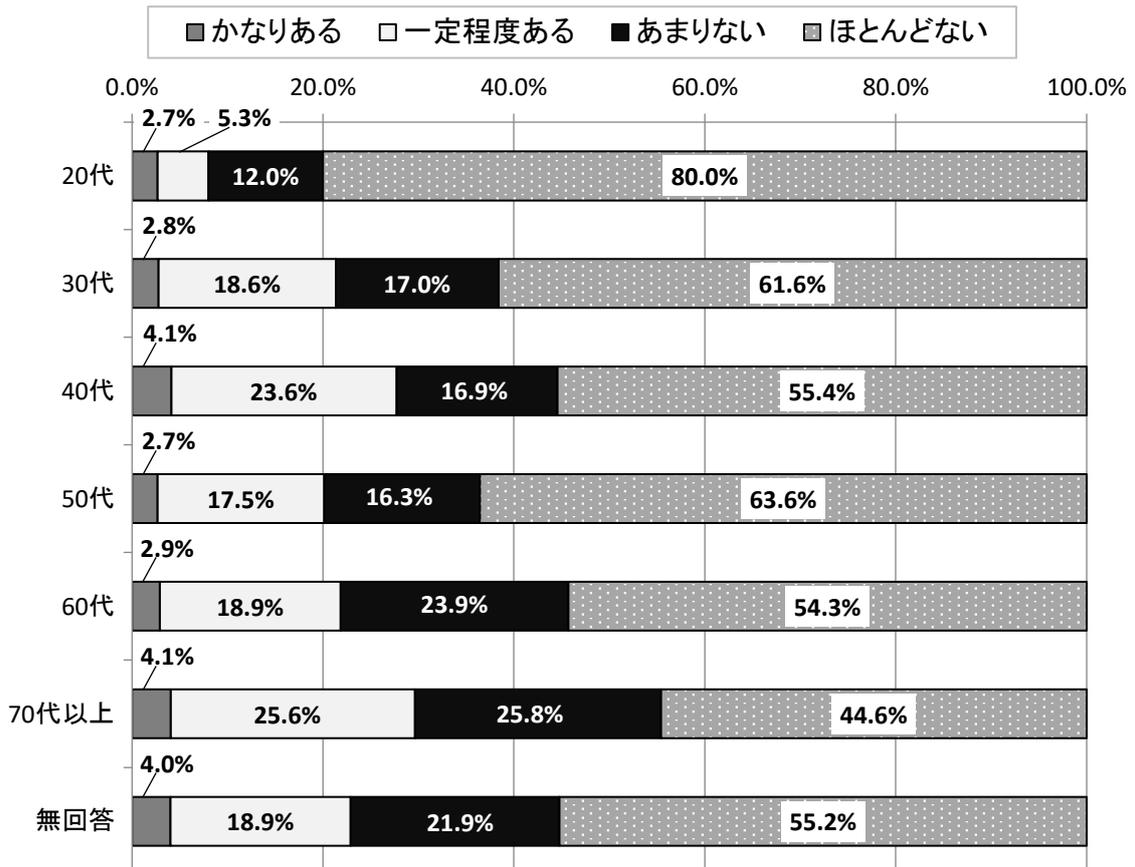
「かなりある」と「一定程度ある」の合計は、全体では23.7%だが、マンション棟別では、40%超が2棟あり、マンション内交流同様、棟により大きく異なる結果であった。

「かなりある」 + 「一定程度ある」の回答割合	マンション棟数	内 訳	
		分譲	賃貸
0%～10%未満	2	2	0
10%～20%未満	11	8	3
20%～30%未満	16	13	3
30%～40%未満	9	6	3
40%～50%未満	2	1	1
合 計	40	30	10

【世帯主の年齢別】

20代では、「あまりない」と「ほとんどない」を合わせて92.0%であった。

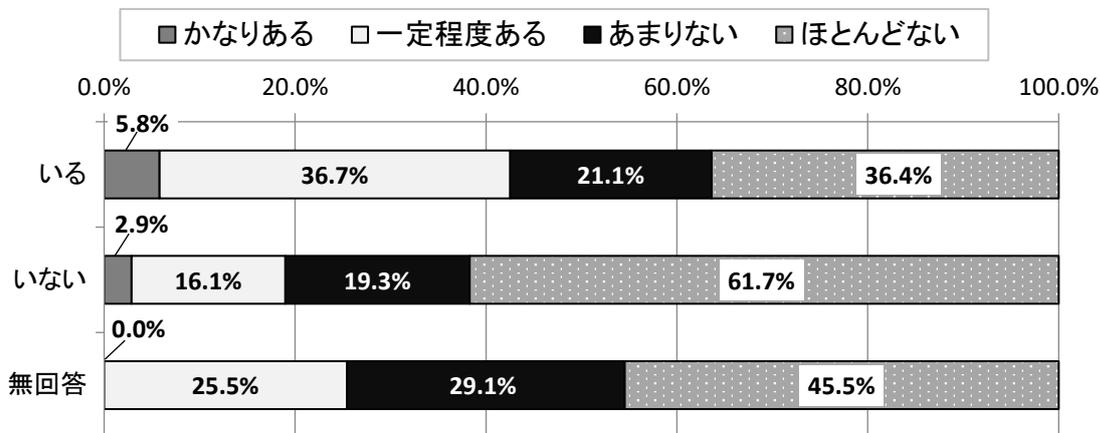
		回答数	かなりある	一定程度ある	あまりない	ほとんどない
世帯主の年齢	20代	75	2	4	9	60
		100.0%	2.7%	5.3%	12.0%	80.0%
	30代	323	9	60	55	199
		100.0%	2.8%	18.6%	17.0%	61.6%
	40代	534	22	126	90	296
		100.0%	4.1%	23.6%	16.9%	55.4%
	50代	675	18	118	110	429
		100.0%	2.7%	17.5%	16.3%	63.6%
60代	444	13	84	106	241	
	100.0%	2.9%	18.9%	23.9%	54.3%	
70代以上	516	21	132	133	230	
	100.0%	4.1%	25.6%	25.8%	44.6%	
無回答	297	12	56	65	164	
	100.0%	4.0%	18.9%	21.9%	55.2%	



【中学生以下の子どもがいる世帯別】

「中学生以下の子どもがいる世帯」では「一定程度ある」との回答が 36.7%と高い割合であった。

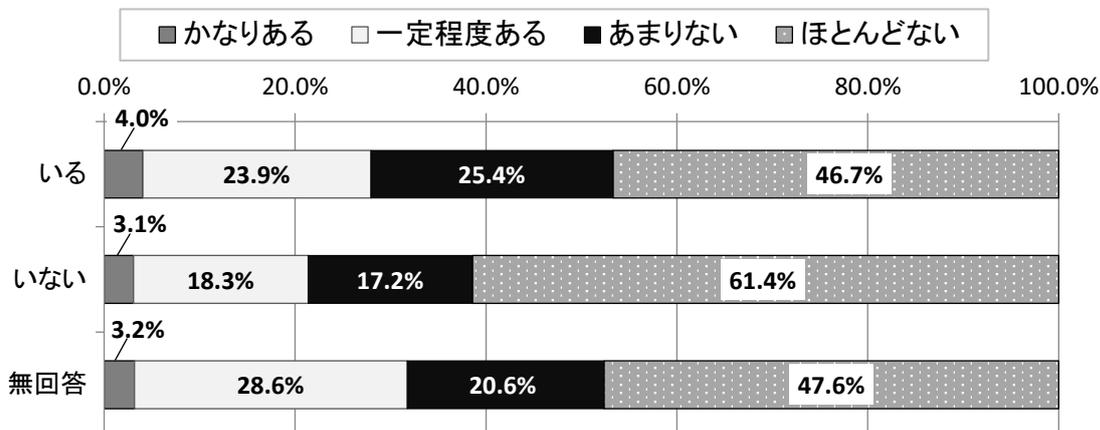
		回答数	かなりある	一定程度ある	あまりない	ほとんどない
中学生以下の子ども	いる	550	32	202	116	200
		100.0%	5.8%	36.7%	21.1%	36.4%
	いない	2,259	65	364	436	1,394
100.0%		2.9%	16.1%	19.3%	61.7%	
無回答		55	0	14	16	25
		100.0%	0.0%	25.5%	29.1%	45.5%



【65歳以上の高齢者がいる世帯別】

「高齢者がいる世帯」では、「かなりある」と「一定程度ある」を合わせて 27.9%で、「高齢者がいない世帯」の 21.4%と比較して高い割合であった。

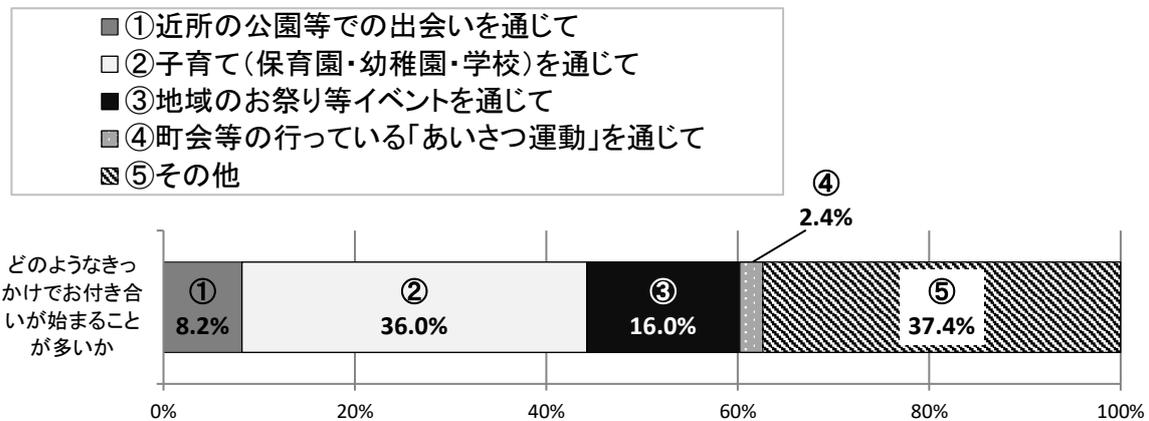
		回答数	かなりある	一定程度ある	あまりない	ほとんどない
高齢者	いる	891	36	213	226	416
		100.0%	4.0%	23.9%	25.4%	46.7%
	いない	1,910	59	349	329	1,173
100.0%		3.1%	18.3%	17.2%	61.4%	
無回答		63	2	18	13	30
		100.0%	3.2%	28.6%	20.6%	47.6%



問 10-1 問 10 で「1. かなりある」「2. 一定程度ある」と回答した方にお尋ねします。どのようなきっかけでお付き合いが始まることが多いですか。あてはまるもの 1 つに○を付けてください。 (n=658)

1. 近所の公園等での出会いを通じて	54 件	8.2 %
2. 子育て（保育園・幼稚園・学校）を通じて	237	36.0
3. 地域のお祭り等イベントを通じて	105	16.0
4. 町会等の行っている「あいさつ運動」を通じて	16	2.4
5. その他 (無回答)	246	37.4
	19	

「子育て（保育園・幼稚園・学校）を通じて」との回答が 36.0%と比較的高い割合であった。



問 10-1 選択肢「5. その他」記述（247 件）以下、抜粋

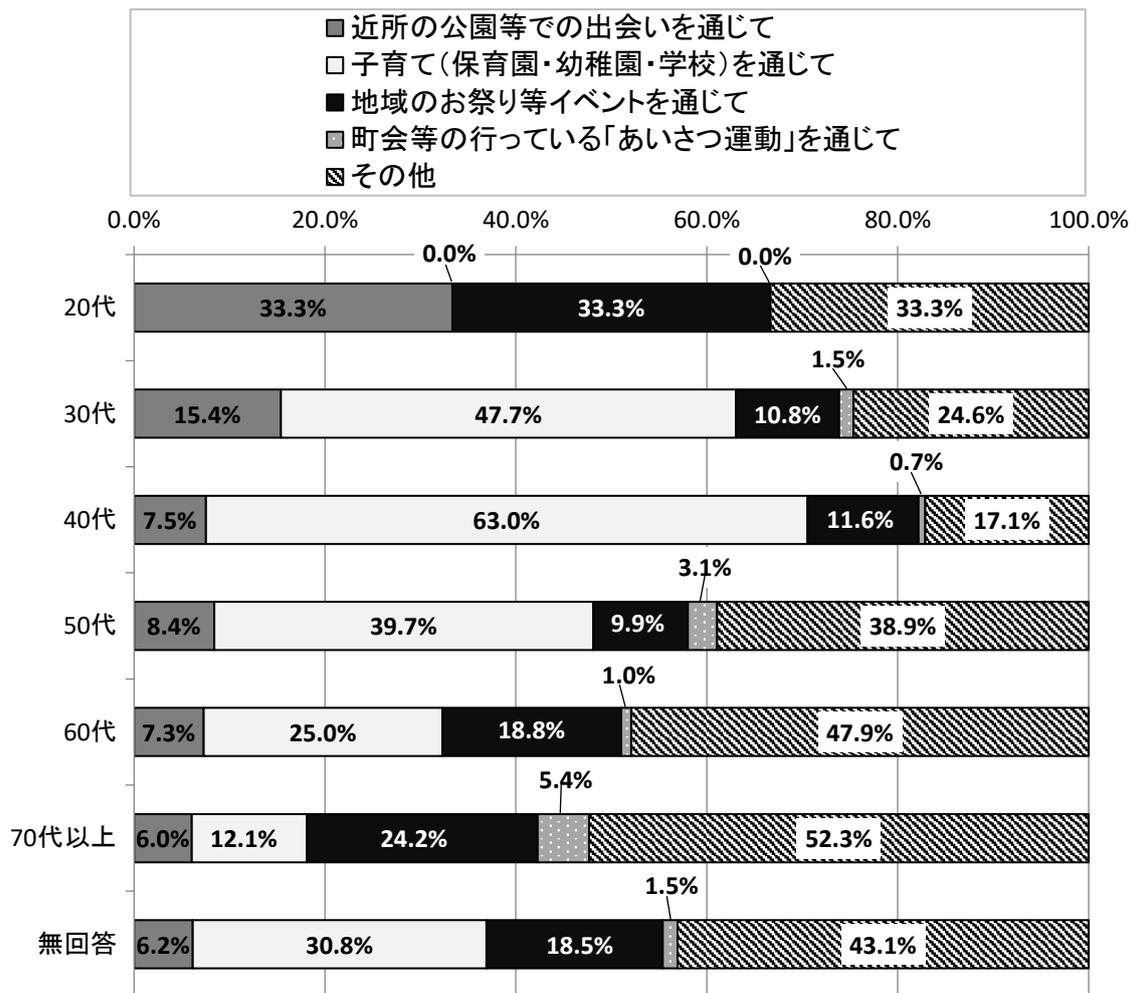
- ・スポーツなどの趣味を通じて（51 件）
- ・近所の飲食店、理髪店等で知り合った（44 件）
- ・以前からの友人（23 件）
- ・もともと地元の住人である（21 件）
- ・犬の散歩（8 件）
- ・地域センターや、地域交流館等の活動を通して（8 件）
- ・町会の活動を通して（6 件）

※記述回答数 247 件は「5. その他」246 件に加え、1～4 までのいずれかを選択した上で 1 件の記述回答があったことによる。

【世帯主の年齢別】

世帯主の年齢が50代を超えてくると、「その他」の回答の割合が高くなるが、その内容は「サークル活動」「趣味、習い事などのサークル活動」「スポーツジムやクラブでの繋がり」などを中心に多岐にわたっていた。

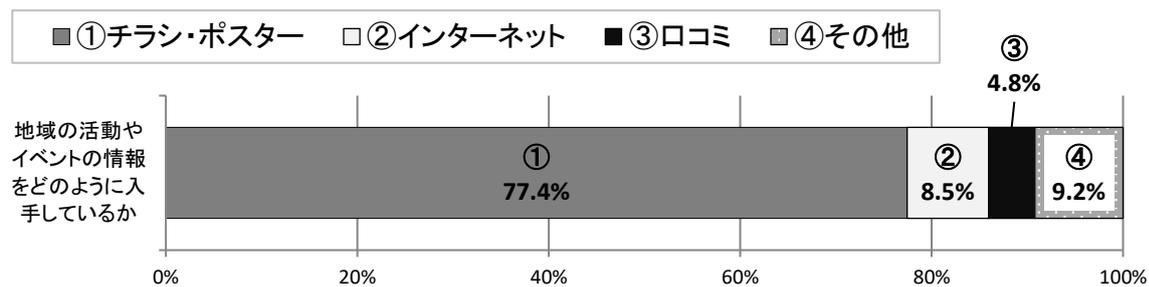
		回答数	近所の公園等での出会いを通じて	子育て(保育園・幼稚園・学校)を通じて	地域のお祭り等イベントを通じて	町会等に行っている「あいさつ運動」を通じて	その他
世帯主の年齢	20代	6	2	0	2	0	2
		100.0%	33.3%	0.0%	33.3%	0.0%	33.3%
	30代	65	10	31	7	1	16
		100.0%	15.4%	47.7%	10.8%	1.5%	24.6%
	40代	146	11	92	17	1	25
		100.0%	7.5%	63.0%	11.6%	0.7%	17.1%
	50代	131	11	52	13	4	51
		100.0%	8.4%	39.7%	9.9%	3.1%	38.9%
	60代	96	7	24	18	1	46
		100.0%	7.3%	25.0%	18.8%	1.0%	47.9%
	70代以上	149	9	18	36	8	78
		100.0%	6.0%	12.1%	24.2%	5.4%	52.3%
	無回答	65	4	20	12	1	28
		100.0%	6.2%	30.8%	18.5%	1.5%	43.1%



問 11 地域の活動やイベントの情報をどのように入手されていますか。あてはまるもの1つに○を付けてください。 (n=2,745)

1. チラシ・ポスター	2,126 件	77.4 %
2. インターネット	233	8.5
3. 口コミ	133	4.8
4. その他	253	9.2
(無回答)	146	

「チラシ・ポスター」との回答が77.4%と最も多かった。



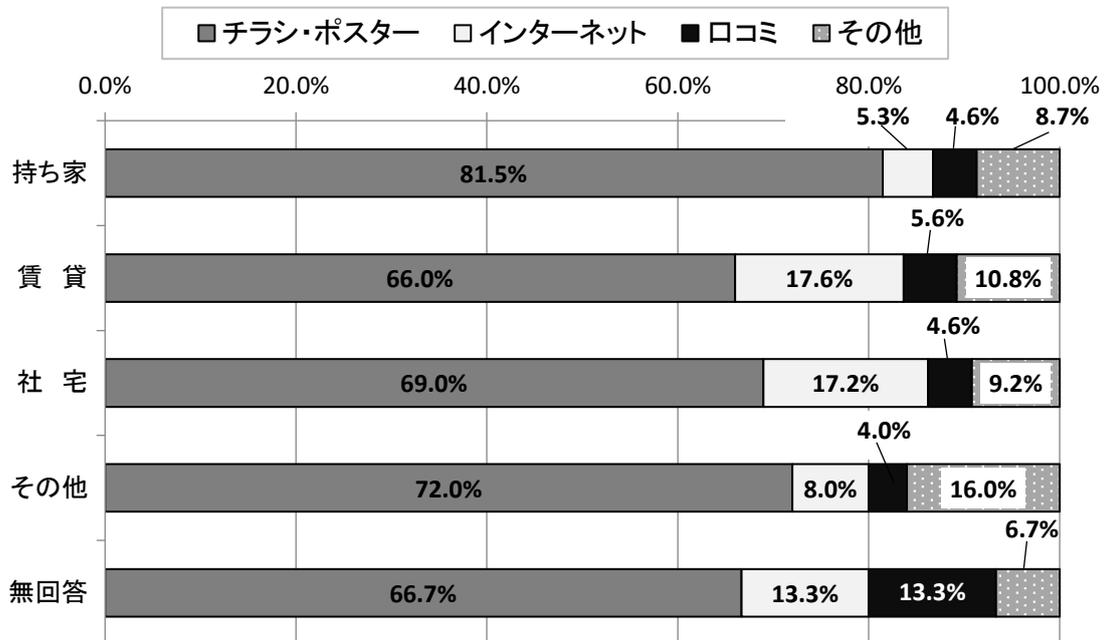
問 11 選択肢「4. その他」記述 (241 件) 以下、抜粋

- ・入手していない (90 件)
- ・広報新宿 (46 件)
- ・マンションや近隣の掲示板 (32 件)
- ・管理組合や自治会からのお知らせ (14 件)

【所有状況別】

この割合は、「所有状況」や「世帯主の年齢」の属性にかかわらずほぼ同様であった。

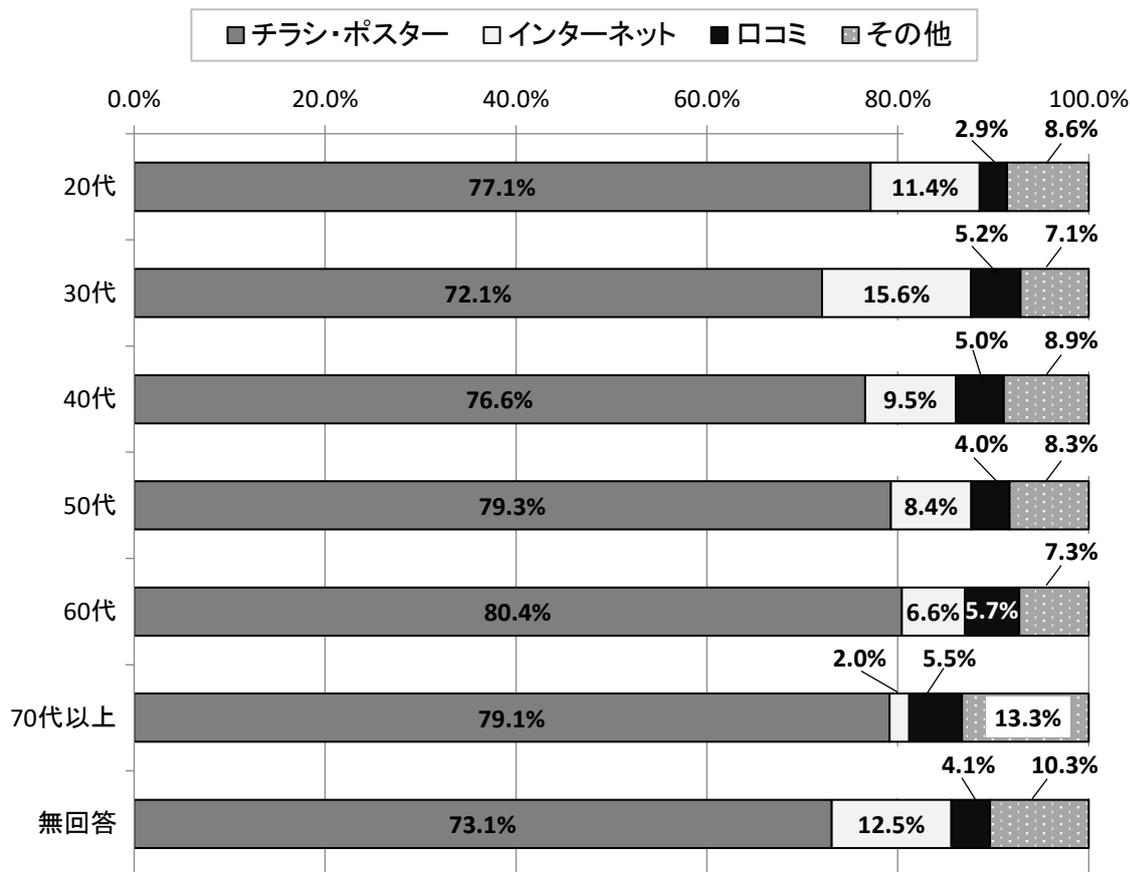
		回答数	チラシ・ポスター	インターネット	ロコミ	その他
所有状況	持ち家	2,006	1,634	106	92	174
		100.0%	81.5%	5.3%	4.6%	8.7%
	賃貸	612	404	108	34	66
		100.0%	66.0%	17.6%	5.6%	10.8%
	社宅	87	60	15	4	8
		100.0%	69.0%	17.2%	4.6%	9.2%
	その他	25	18	2	1	4
		100.0%	72.0%	8.0%	4.0%	16.0%
	無回答	15	10	2	2	1
		100.0%	66.7%	13.3%	13.3%	6.7%



【世帯主の年齢別】

「インターネット」からの情報入手については、70代以上が2.0%で世帯主の年齢が上がるにつれて割合は低下する状況であった。

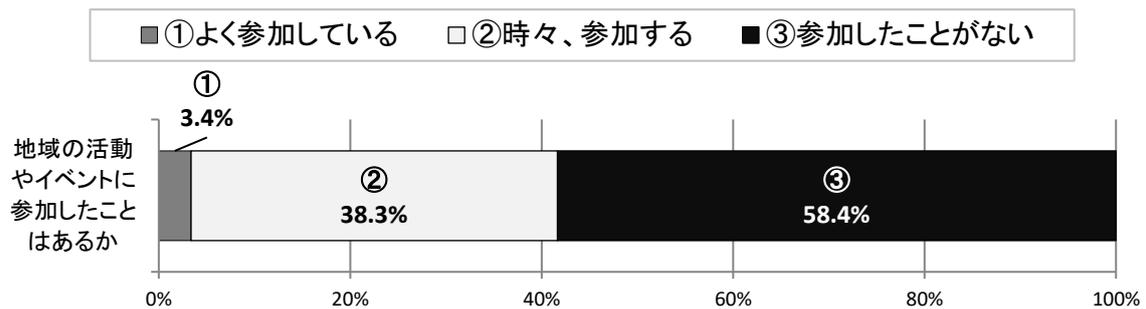
		回答数	チラシ・ポスター	インターネット	口コミ	その他
世帯主の年齢	20代	70	54	8	2	6
		100.0%	77.1%	11.4%	2.9%	8.6%
	30代	308	222	48	16	22
		100.0%	72.1%	15.6%	5.2%	7.1%
	40代	517	396	49	26	46
		100.0%	76.6%	9.5%	5.0%	8.9%
	50代	651	516	55	26	54
100.0%		79.3%	8.4%	4.0%	8.3%	
60代	439	353	29	25	32	
	100.0%	80.4%	6.6%	5.7%	7.3%	
70代以上	489	387	10	27	65	
	100.0%	79.1%	2.0%	5.5%	13.3%	
無回答	271	198	34	11	28	
	100.0%	73.1%	12.5%	4.1%	10.3%	



問 12 地域の活動やイベントに参加したことはありますか。あてはまるもの1つに○を付けてください。 (n=2,829)

1. よく参加している	95 件	3.4 %
2. 時々、参加する	1,083	38.3
3. 参加したことがない (無回答)	1,651	58.4
	62	

「参加したことがない」が 58.4%と最も高かった。

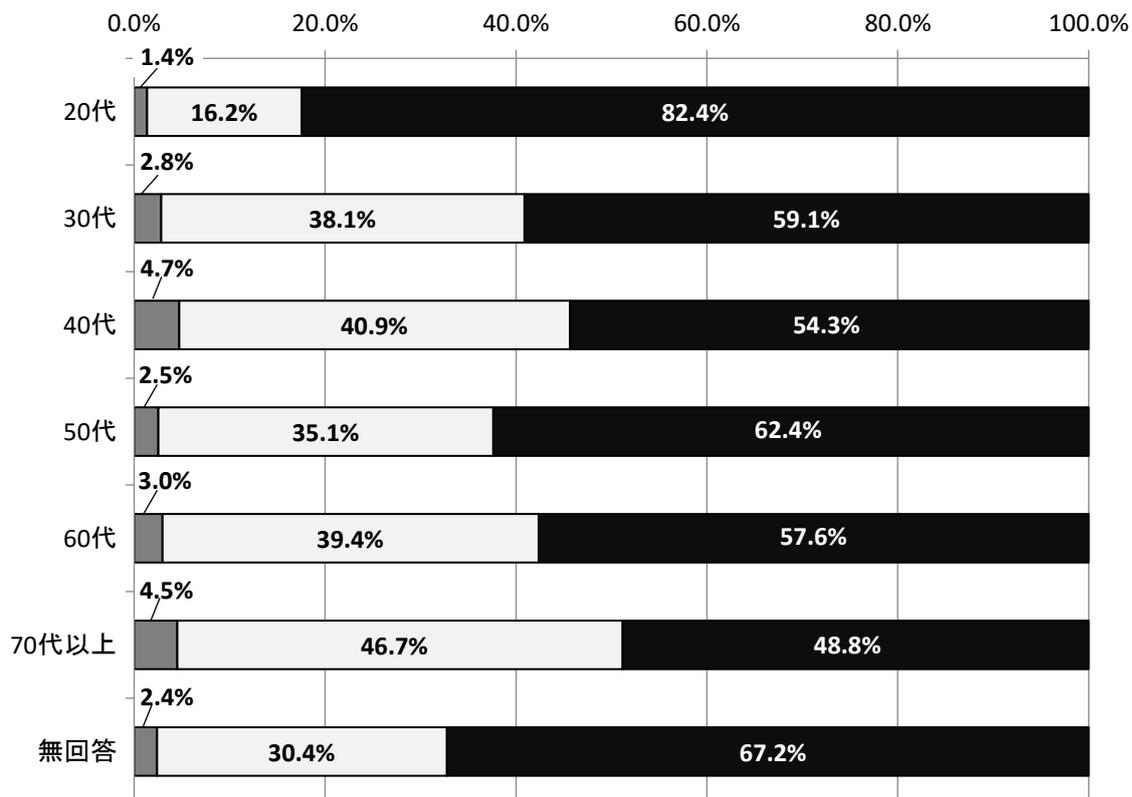


【世帯主の年齢別】

「参加したことがない」の割合が20代で82.4%と顕著に高かった。

		回答数	よく参加している	時々、参加する	参加したことがない
世帯主の年齢	20代	74	1	12	61
		100.0%	1.4%	16.2%	82.4%
	30代	318	9	121	188
		100.0%	2.8%	38.1%	59.1%
	40代	530	25	217	288
		100.0%	4.7%	40.9%	54.3%
	50代	667	17	234	416
		100.0%	2.5%	35.1%	62.4%
60代	439	13	173	253	
	100.0%	3.0%	39.4%	57.6%	
70代以上	508	23	237	248	
	100.0%	4.5%	46.7%	48.8%	
無回答	293	7	89	197	
	100.0%	2.4%	30.4%	67.2%	

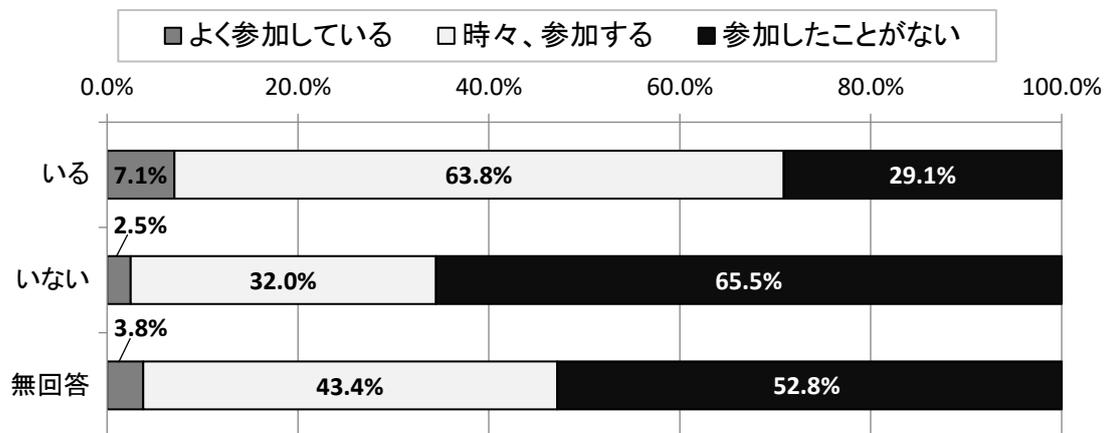
■よく参加している □時々、参加する ■参加したことがない



【中学生以下の子どもがいる世帯別】

「中学生以下の子どもがいる世帯」では、「よく参加している」と「時々、参加する」を合わせた「参加」の割合は70.9%で、「中学生以下の子どもがいない世帯」の34.5%と比べ、大きく異なっていた。

		回答数	よく参加している	時々、参加する	参加したことがない
中学生以下の子ども	いる	539	38	344	157
		100.0%	7.1%	63.8%	29.1%
	いない	2,237	55	716	1,466
		100.0%	2.5%	32.0%	65.5%
	無回答	53	2	23	28
		100.0%	3.8%	43.4%	52.8%

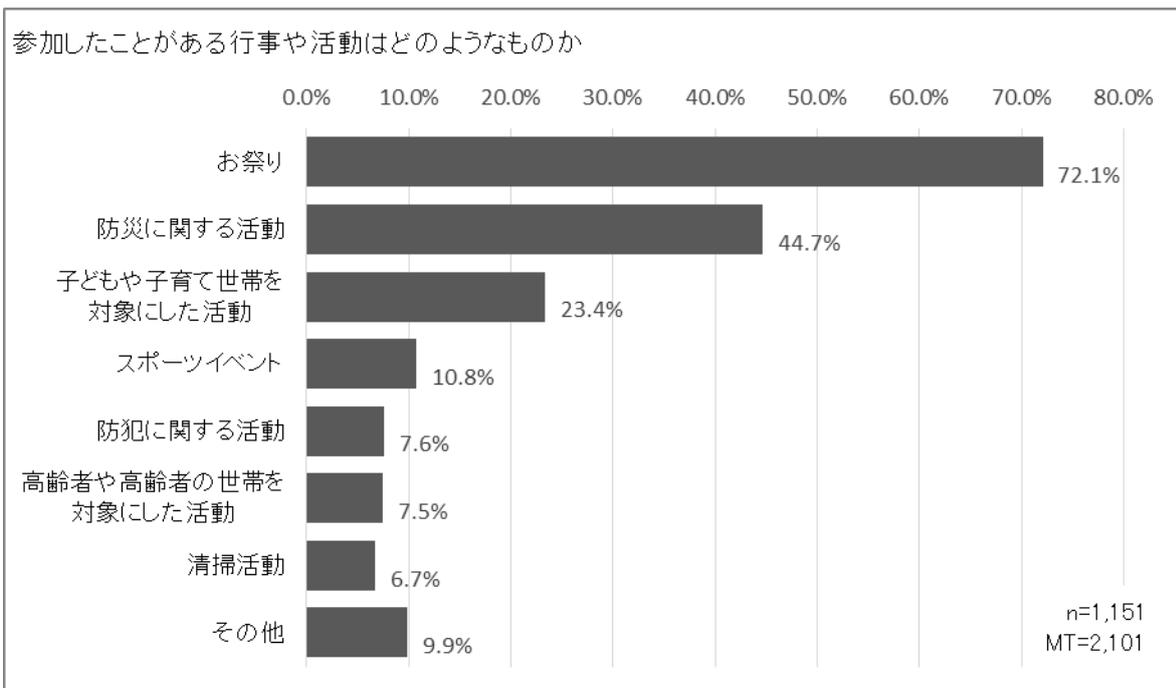


問 12-1 問 12 で「1. よく参加している」「2. 時々、参加している」と回答した方にお尋ねします。参加したことがある行事や活動はどのようなものですか。あてはまるもの全てに○を付けてください。 (n=1,151)

1. 防災に関する活動	514 件	44.7 %
2. 防犯に関する活動	87	7.6
3. 高齢者や高齢者の世帯を対象にした活動	86	7.5
4. 子どもや子育て世帯を対象にした活動	269	23.4
5. お祭り	830	72.1
6. 清掃活動	77	6.7
7. スポーツイベント	124	10.8
8. その他 (無回答)	114	9.9
	27	

「お祭り」が 72.1%と最も割合が高く、次いで「防災に関する活動」が 44.7%、「子どもや子育て世帯を対象にした活動」が 23.4%であった。

「防犯に関する活動」は、7.6%と低い割合であった。



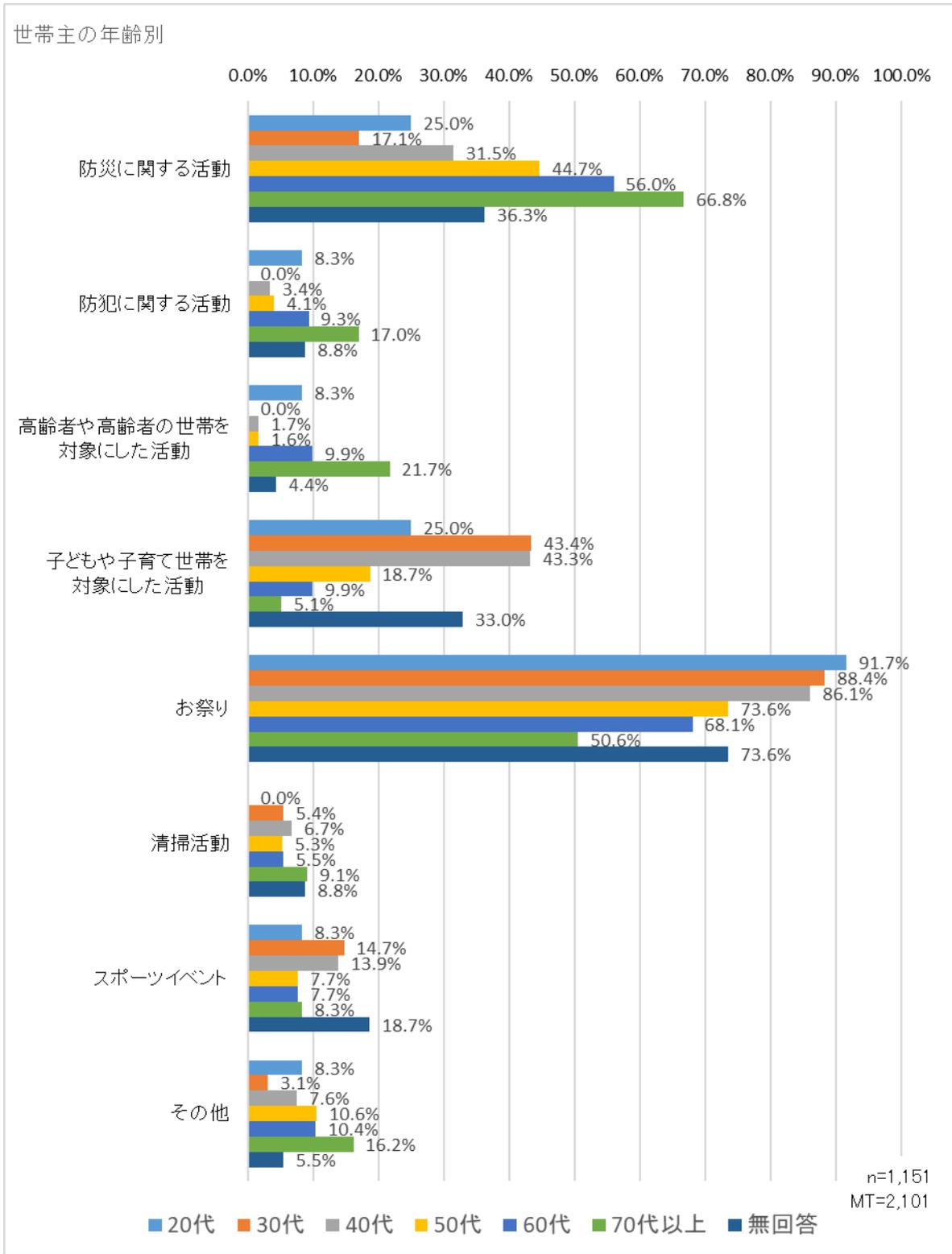
問 12-1 選択肢「8. その他」記述 (118 件) 以下、抜粋

- ・料理など趣味の教室やセミナー (16 件)
- ・コンサートなど音楽イベント (14 件)
- ・餅つきやクリスマス、ハロウィン等の季節行事 (11 件)
- ・マンション内のイベントやサークル活動 (6 件)
- ・近隣の公園で開催されるイベント (6 件)

※記述回答数 118 件は「8. その他」114 件に加え、1～7 までのいずれかを選択した上で 4 件の記述回答があったことによる。

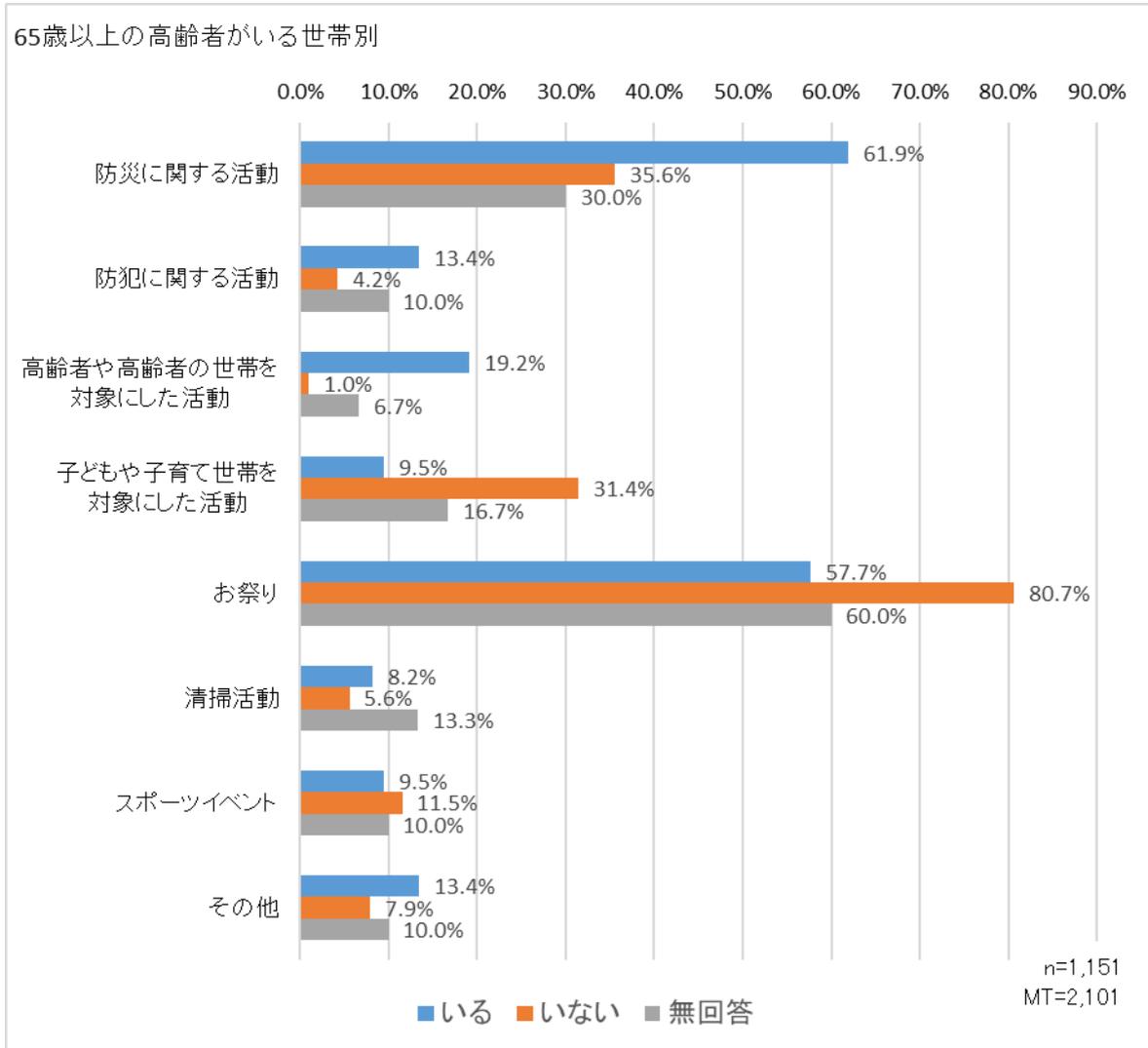
【世帯主の年齢別】

「お祭り」への参加割合が高く、「40代」以下の世帯主の場合は約90%であった。「防災に関する活動」への参加割合は、「70代以上」で66.8%と年齢が上がるにつれて高くなる状況であった。



【65歳以上の高齢者がいる世帯別】

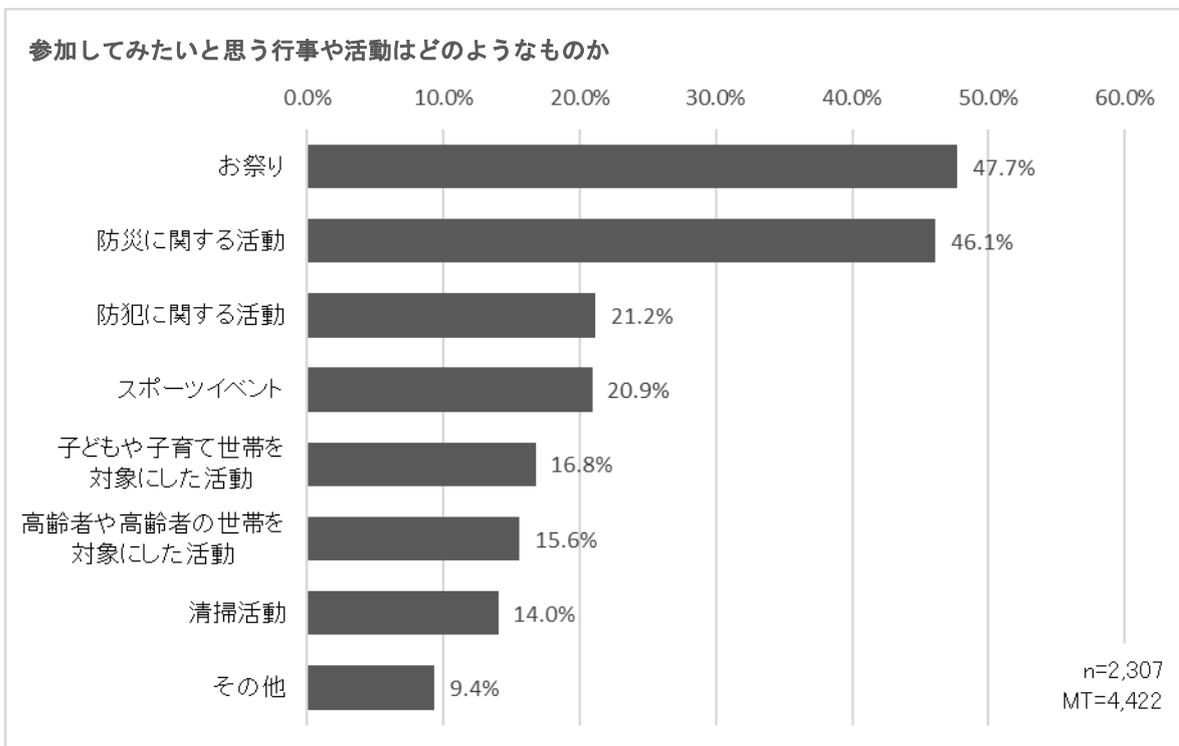
「高齢者がいる世帯」では、「防災に関する活動」への参加割合が61.9%で、「高齢者がいない世帯」の35.6%を大きく上回った。



問 12-2 参加してみたいと思う行事や活動はどのようなものですか。あてはまるもの
 全てに○を付けてください。 (n=2,307)

1.	防災に関する活動	1,064 件	46.1 %
2.	防犯に関する活動	488	21.2
3.	高齢者や高齢者の世帯を対象にした活動	360	15.6
4.	子どもや子育て世帯を対象にした活動	387	16.8
5.	お祭り	1,101	47.7
6.	清掃活動	323	14.0
7.	スポーツイベント	483	20.9
8.	その他 (無回答)	216 584	9.4

「お祭り」が47.7%、「防災に関する活動」が46.1%と高くほぼ同じ割合であった。次いで、「防犯に関する活動」と「スポーツイベント」がともに21%前後の数値であった。

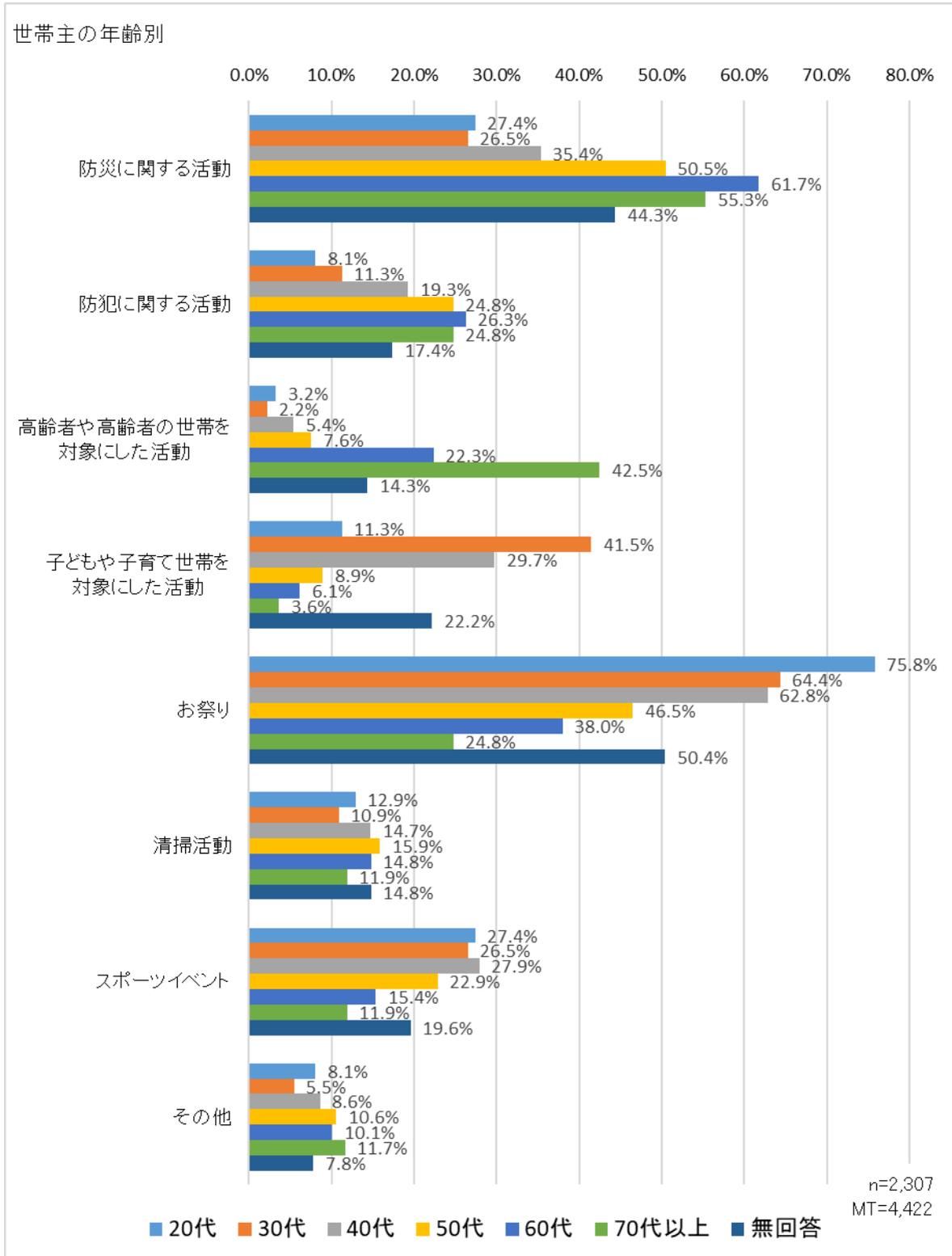


問 12-2 選択肢「8. その他」記述 (200 件) 以下、抜粋

- ・料理、絵画、ワインなど趣味の教室やサークル (22 件)
- ・コンサートなど音楽イベント (15 件)
- ・多忙のためや、興味がなく、参加したくない (13 件)
- ・地域の歴史に関する活動 (5 件)
- ・バザーやフリーマーケット (4 件)

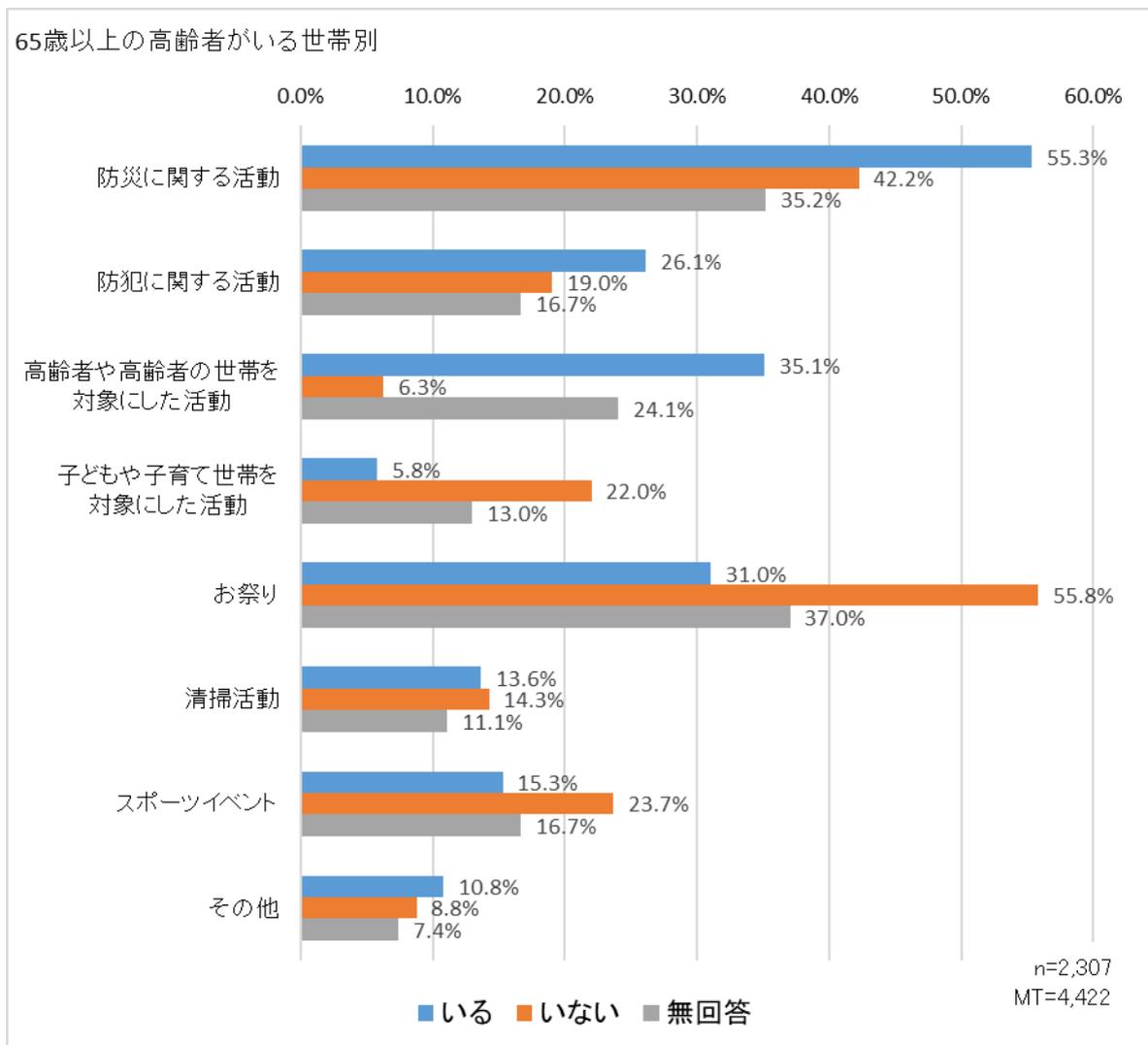
【世帯主の年齢別】

年齢が上がるにつれて「防災に関する活動」、「防犯に関する活動」の割合が高くなる状況であった。



【65歳以上の高齢者がいる世帯別】

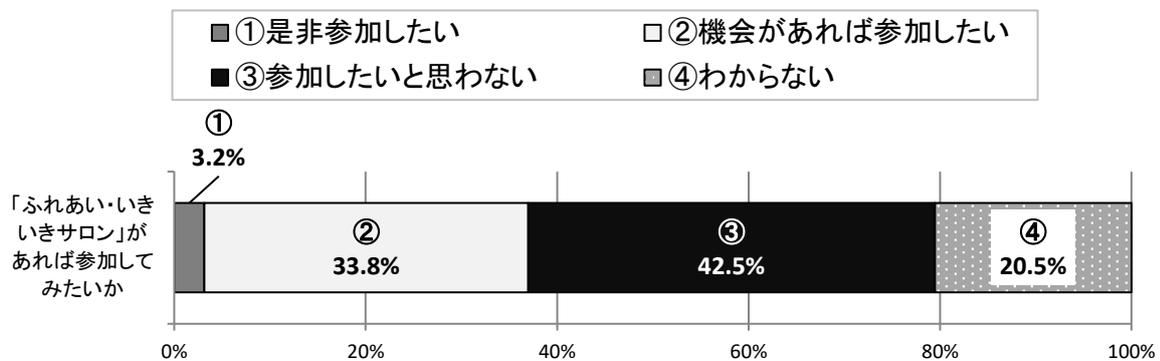
「高齢者がいる世帯」では、「防災に関する活動」「高齢者や高齢者の世帯を対象にした活動」の割合が「高齢者がいない世帯」に比べ高かった。また、「高齢者のいない世帯」では、「お祭り」の割合が「高齢者のいる世帯」に比べ顕著に高かった。



問 13 あなたのお住まいのタワーマンション内で、マンション居住者以外の地域の人
も参加できる「ふれあい・いきいきサロン（お茶を飲みながら高齢者、障害者、子
育て中の方などが交流する場）」があれば参加してみたいと思いますか。あてはま
るもの1つに○を付けてください。（n=2,816）

1. 是非参加したい	89 件	3.2 %
2. 機会があれば参加したい	953	33.8
3. 参加したいと思わない	1,196	42.5
4. わからない （無回答）	578 75	20.5

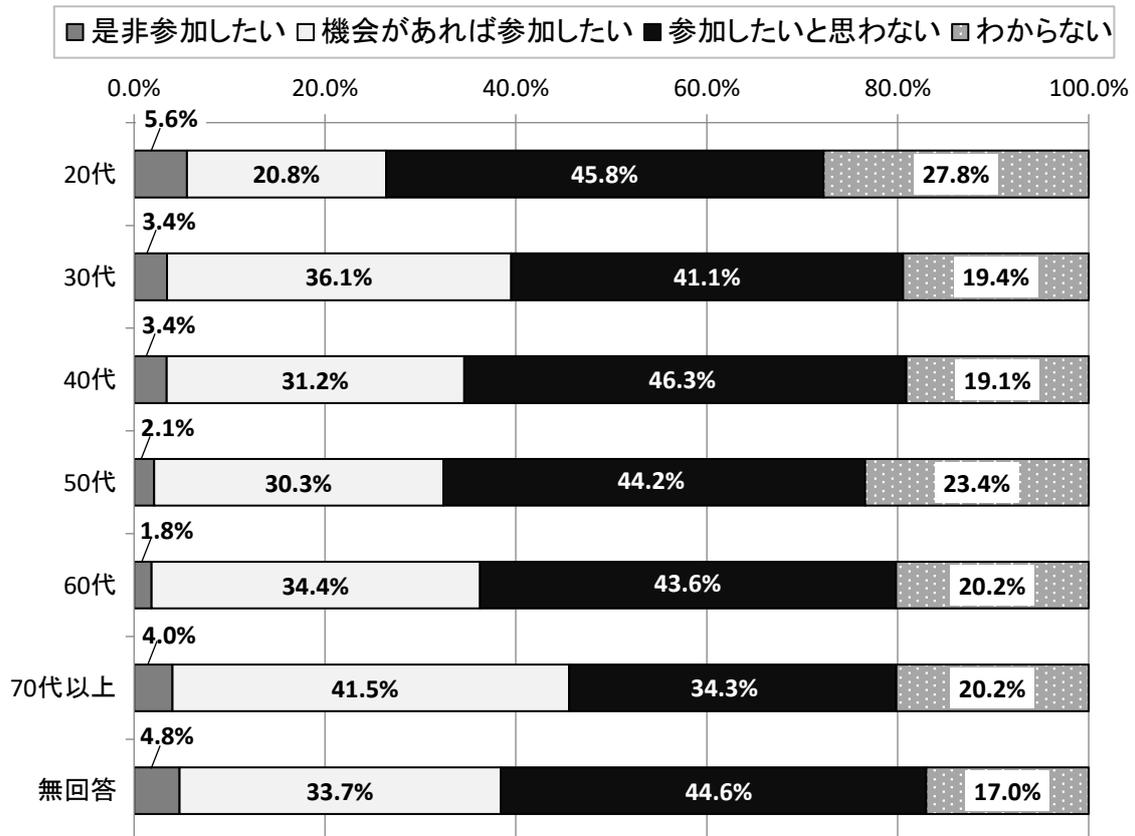
「参加したいと思わない」が42.5%、「是非参加したい」と「機会があれば参加したい」の合計は37.0%で、参加したくないと考える方が多い結果であった。



【世帯主の年齢別】

年齢が上がるにつれて「機会があれば参加したい」の割合は高くなるが、70代以上でも「参加したいと思わない」との回答が34.3%であった。

		回答数	是非参加したい	機会があれば参加したい	参加したいと思わない	わからない
世帯主の年齢	20代	72	4	15	33	20
		100.0%	5.6%	20.8%	45.8%	27.8%
	30代	319	11	115	131	62
		100.0%	3.4%	36.1%	41.1%	19.4%
	40代	529	18	165	245	101
		100.0%	3.4%	31.2%	46.3%	19.1%
	50代	670	14	203	296	157
		100.0%	2.1%	30.3%	44.2%	23.4%
	60代	436	8	150	190	88
		100.0%	1.8%	34.4%	43.6%	20.2%
	70代以上	496	20	206	170	100
		100.0%	4.0%	41.5%	34.3%	20.2%
	無回答	294	14	99	131	50
		100.0%	4.8%	33.7%	44.6%	17.0%

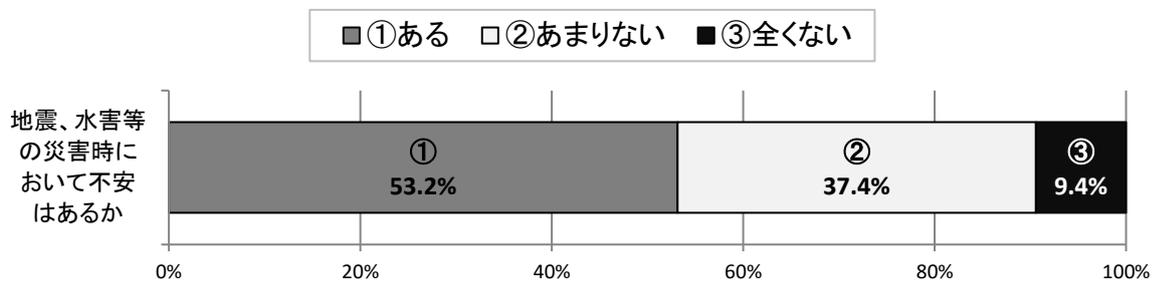


④ 防災について

問 14 地震、水害等の災害時において、タワーマンションならではの不安はありますか。あてはまるもの1つに○を付けてください。 (n=2,816)

1. ある	1,497 件	53.2 %
2. あまりない	1,054	37.4
3. 全くない	265	9.4
(無回答)	75	

「ある」と回答した割合は53.2%で、「あまりない」「全くない」と回答した割合の約47%を上回っており、不安を抱いている方の割合が高い状況であった。



問 14 【あると思う内容】記述 (1,317 件) 以下、抜粋

- ・エレベーターの停止 (633 件)
- ・停電 (495 件)
- ・断水 (183 件)

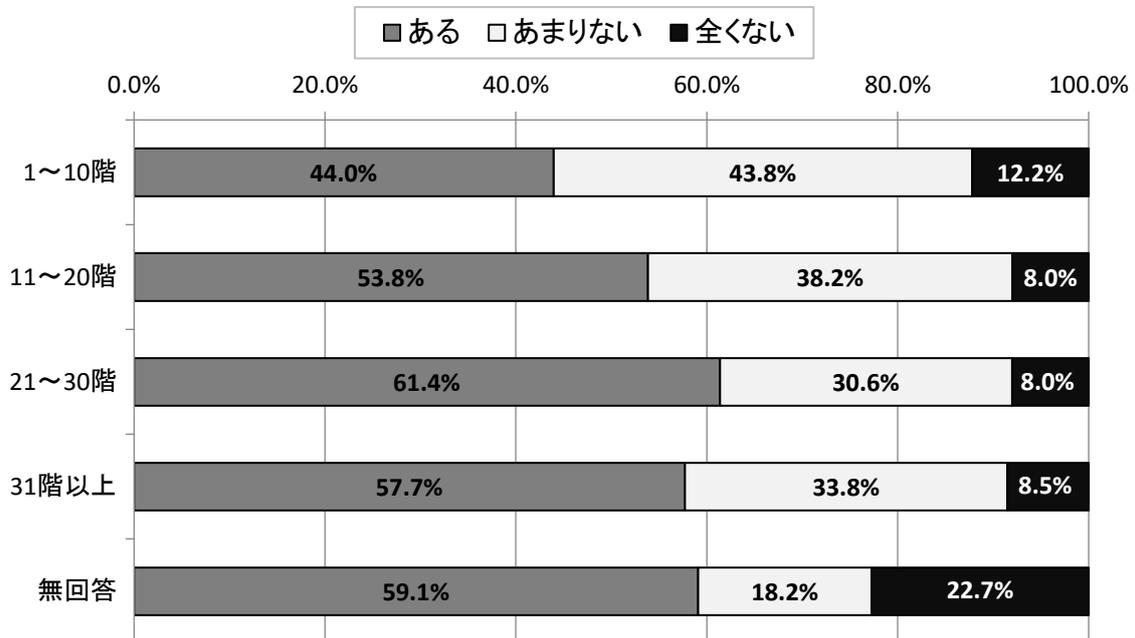
問 14 【ないと思う内容】記述 (258 件) 以下、抜粋

- ・高層マンションは耐震構造であるから (15 件)
- ・東日本大震災や台風でも問題がなかった (9 件)
- ・免震構造のため (8 件)
- ・低層階のためエレベーターが停止しても問題ない (7 件)

【居住階数別】

不安が「ある」という回答は、「21～30階」の居住者で61.4%と最も高かった。

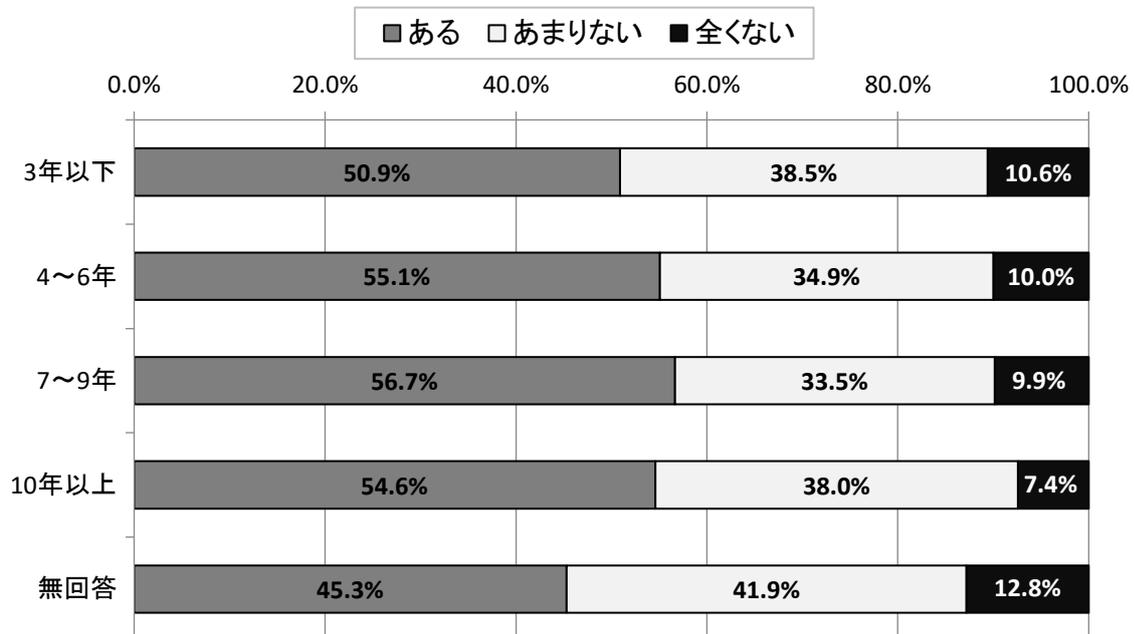
		回答数	ある	あまりない	全くない
居住階数	1～10階	828	364	363	101
		100.0%	44.0%	43.8%	12.2%
	11～20階	966	520	369	77
		100.0%	53.8%	38.2%	8.0%
	21～30階	624	383	191	50
		100.0%	61.4%	30.6%	8.0%
31階以上	376	217	127	32	
	100.0%	57.7%	33.8%	8.5%	
無回答	22	13	4	5	
	100.0%	59.1%	18.2%	22.7%	



【居住年数別】

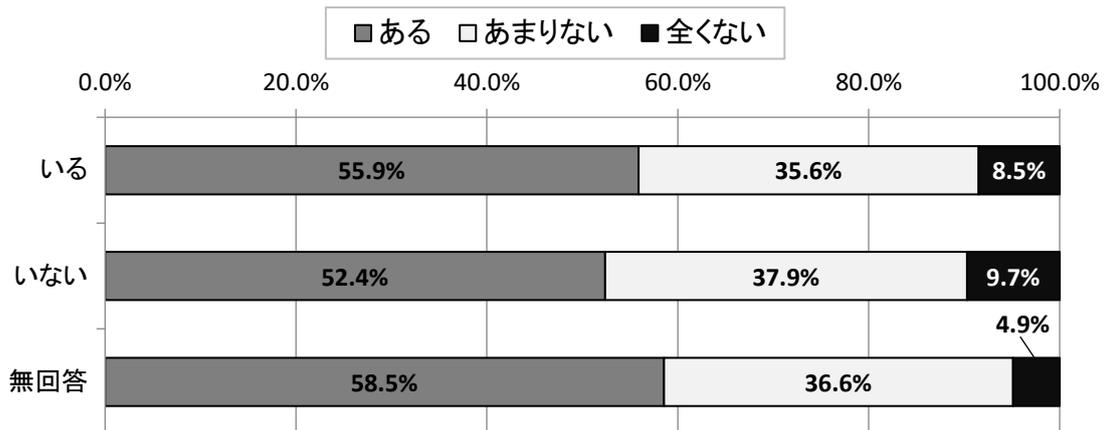
「居住年数」「中学生以下の子どもがいる世帯」「65歳以上の高齢者がいる世帯」の比較においても、不安が「ある」の回答が最も多く、傾向に変化は見られなかった。

		回答数	ある	あまりない	全くない
居住年数	3年以下	776	395	299	82
		100.0%	50.9%	38.5%	10.6%
	4～6年	621	342	217	62
		100.0%	55.1%	34.9%	10.0%
	7～9年	203	115	68	20
100.0%		56.7%	33.5%	9.9%	
10年以上	1,013	553	385	75	
	100.0%	54.6%	38.0%	7.4%	
無回答	203	92	85	26	
	100.0%	45.3%	41.9%	12.8%	



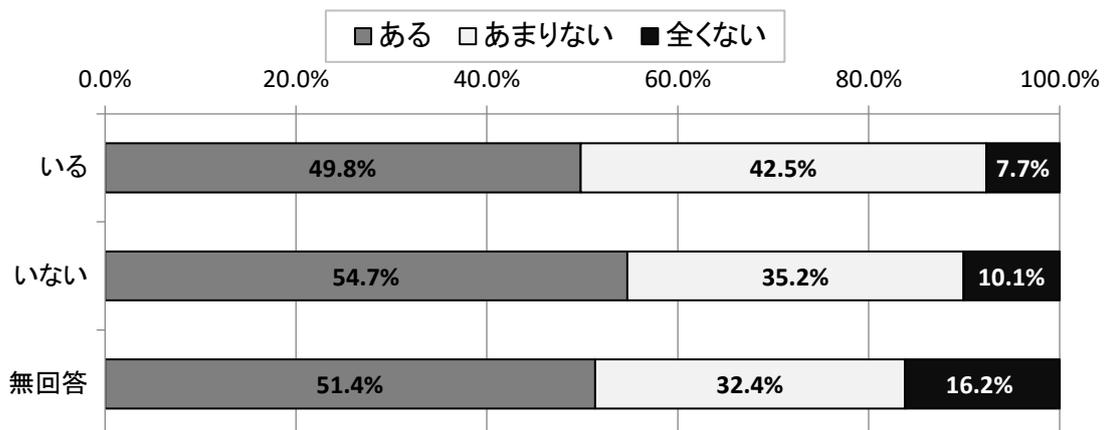
【中学生以下の子どもがいる世帯別】

		回答数	ある	あまりない	全くない
中学生以下の子ども	いる	542	303	193	46
		100.0%	55.9%	35.6%	8.5%
	いない	2,233	1,170	846	217
		100.0%	52.4%	37.9%	9.7%
	無回答	41	24	15	2
		100.0%	58.5%	36.6%	4.9%



【65歳以上の高齢者がいる世帯別】

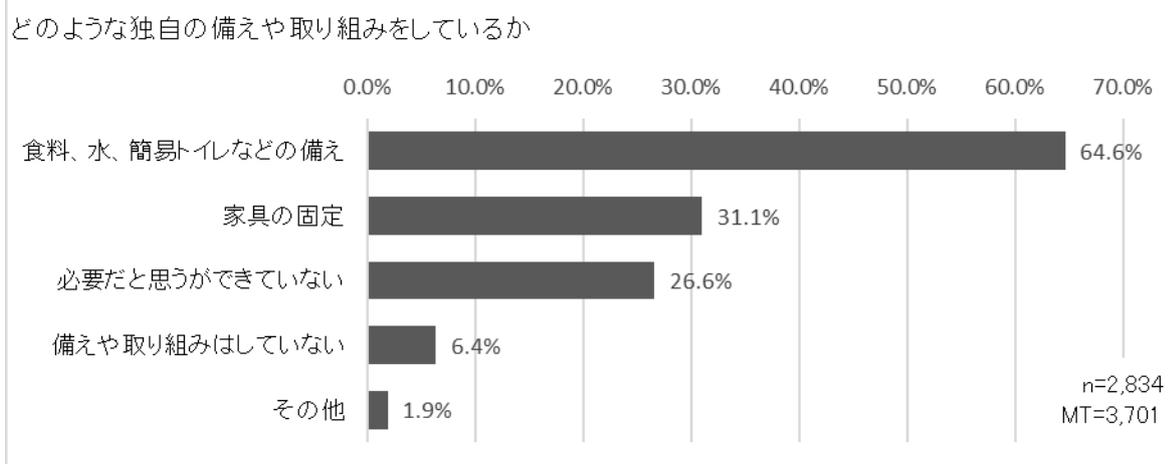
		回答数	ある	あまりない	全くない
高齢者	いる	871	434	370	67
		100.0%	49.8%	42.5%	7.7%
	いない	1,908	1,044	672	192
		100.0%	54.7%	35.2%	10.1%
	無回答	37	19	12	6
		100.0%	51.4%	32.4%	16.2%



問 15 あなたの世帯は防災に関して、どのような独自の備えや取り組みをしていますか。あてはまるもの全てに○を付けてください。 (n=2,834)

1. 食料、水、簡易トイレなどの備え	1,832 件	64.6 %
2. 家具の固定	880	31.1
3. 必要だと思うができていない	755	26.6
4. 備えや取り組みはしていない	180	6.4
5. その他 (無回答)	54 57	1.9

「食料、水、簡易トイレなどの備え」が 64.6%と最も多く、次いで「家具の固定」が 31.1%であった。また、「必要だと思うができていない」が 26.6%であった。



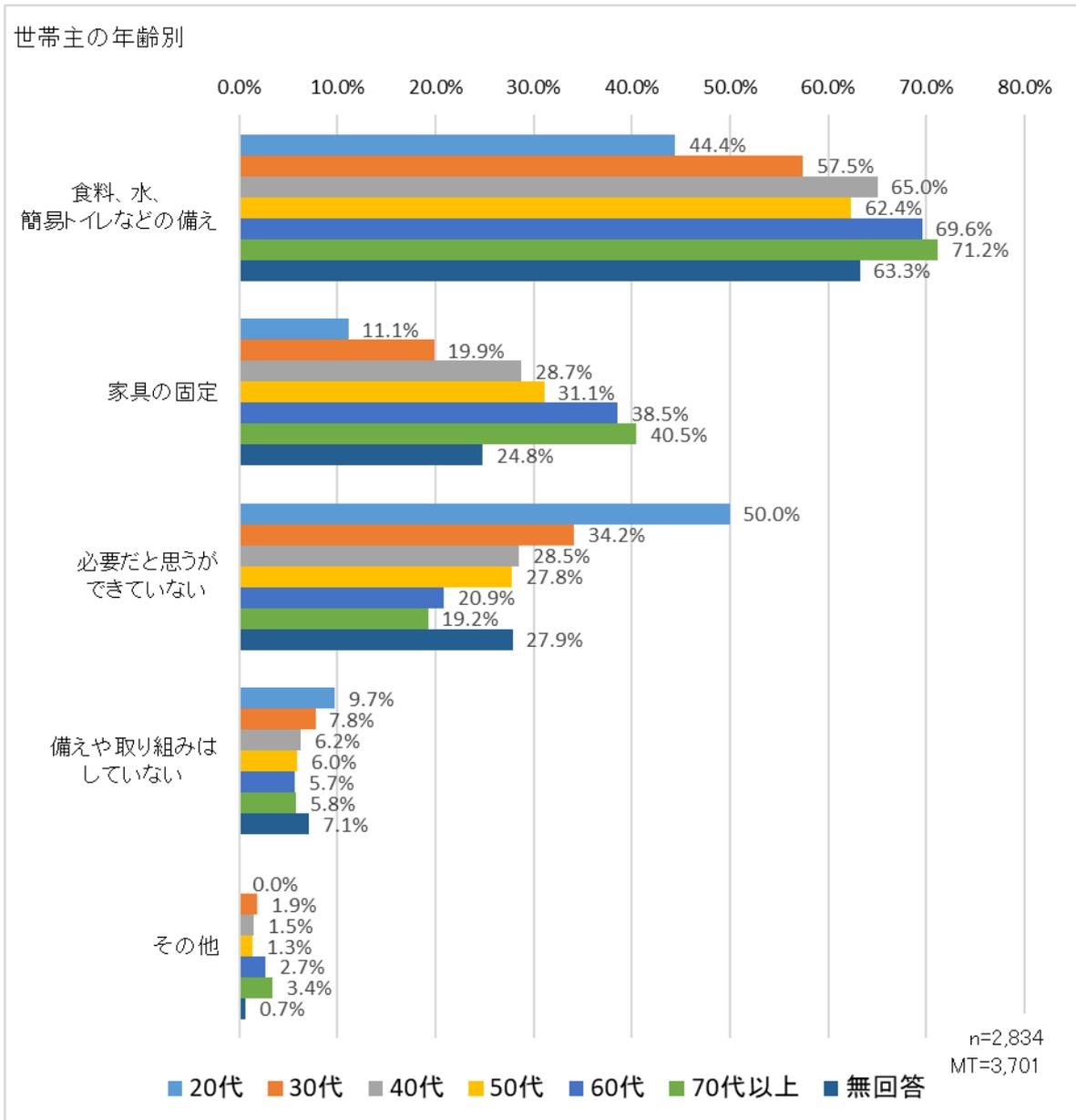
問 15 「5. その他」記述 (53 件) 以下、抜粋

- ・ヘルメットや懐中電灯をはじめとした防災グッズ、用品の用意 (15 件)
- ・家具は寝室に置かない、低いものにする等の工夫 (9 件)

【世帯主の年齢別】

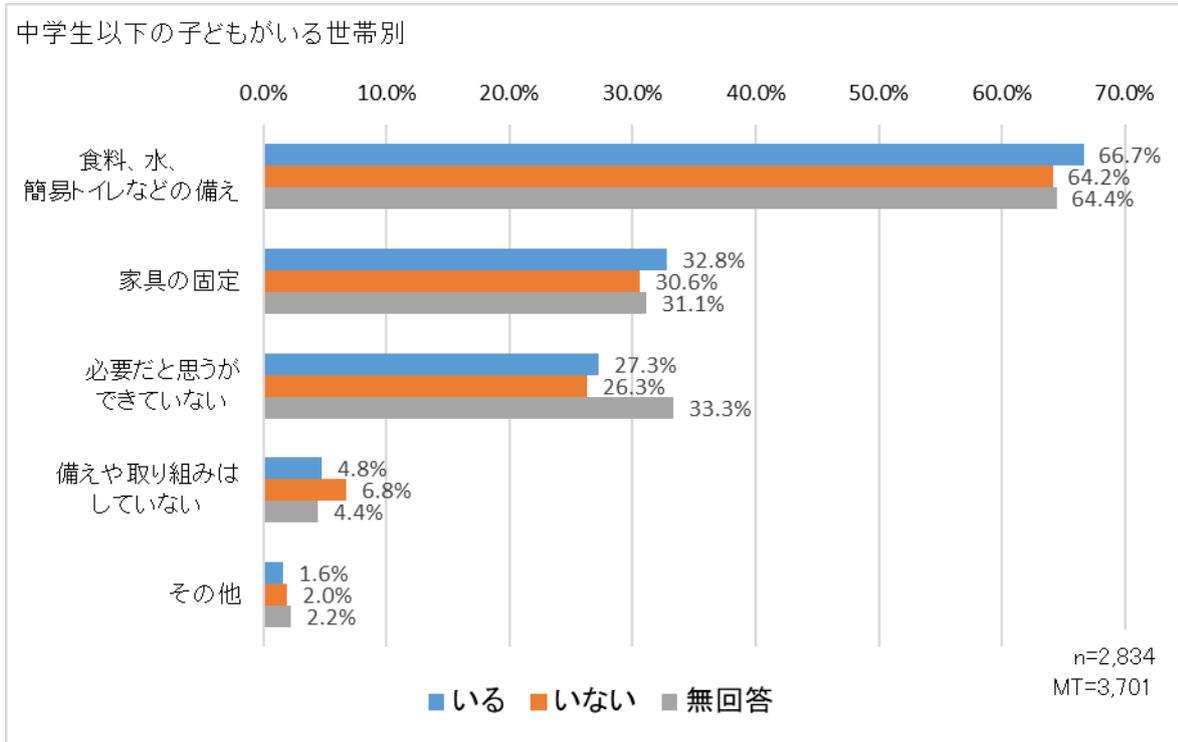
「20代」では、防災への備えが「必要だと思うができていない」との回答が約半数であった。

「その他」の備えでは、ヘルメットや懐中電灯をはじめとした防災グッズ・用品を用意しているとの回答もあった。この独自の備えについては、働き盛りと思われる「40代」～「60代」の居住者からの回答が多かった。

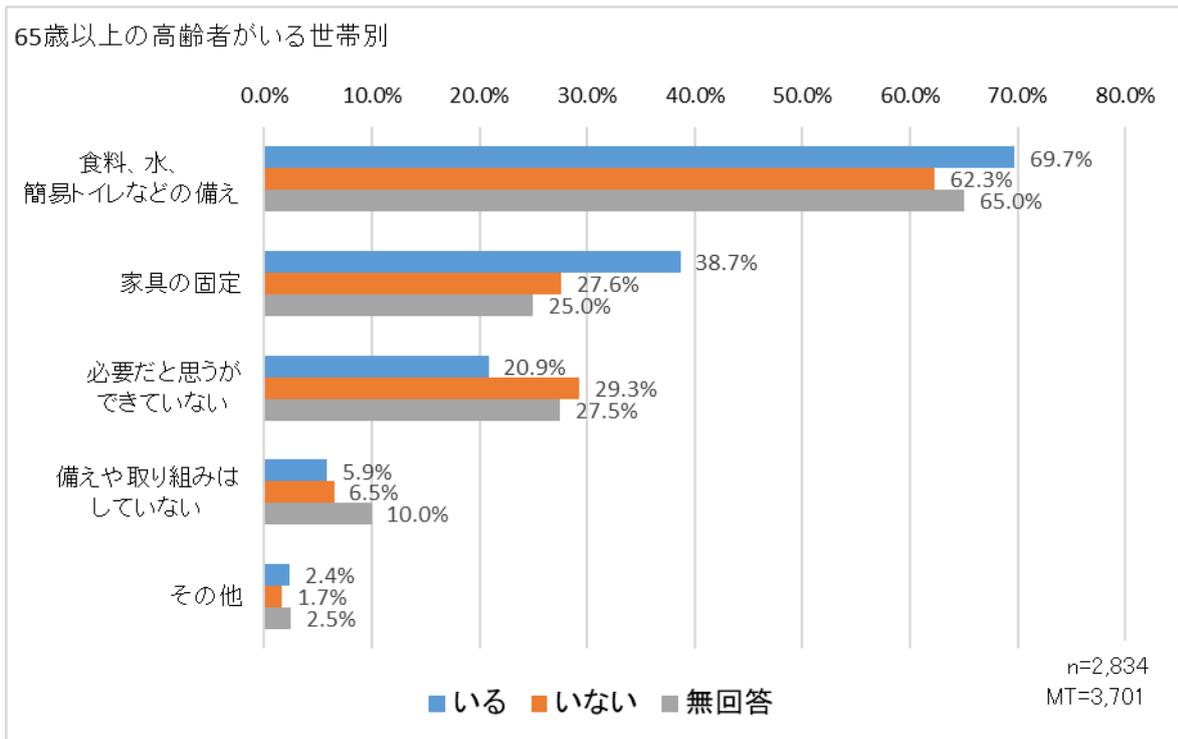


【中学生以下の子どもがいる世帯別】

「中学生以下の子どもがいる世帯別」や「65歳以上の高齢者がいる世帯別」では若干の差はあるものの概ね全体的な傾向と同じであった。



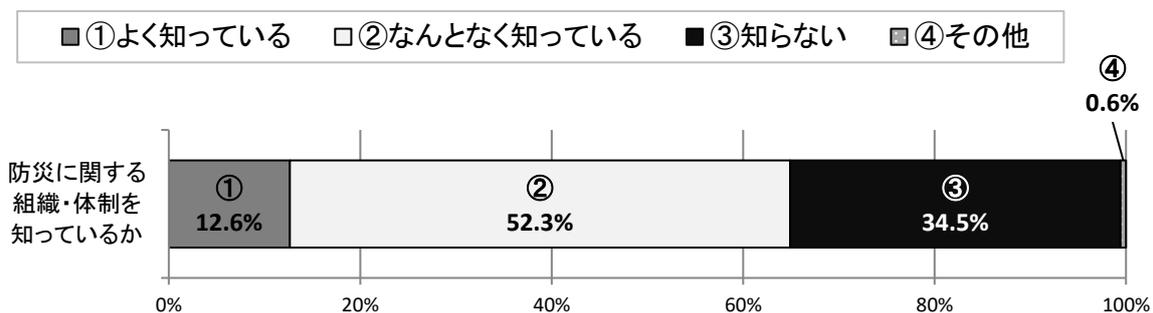
【65歳以上の高齢者がいる世帯別】



問 16 あなたのお住まいのタワーマンションでの防災に関する組織・体制を知っていますか。あてはまるもの1つに○を付けてください。 (n=2,839)

1. よく知っている	359 件	12.6 %
2. なんとなく知っている	1,484	52.3
3. 知らない	980	34.5
4. その他 (無回答)	16 52	0.6

「よく知っている」と「なんとなく知っている」を合わせて 64.9%であり、「知らない」の 34.5%を大きく上回った。



問 16 「4. その他」記述 (21 件) 以下、抜粋

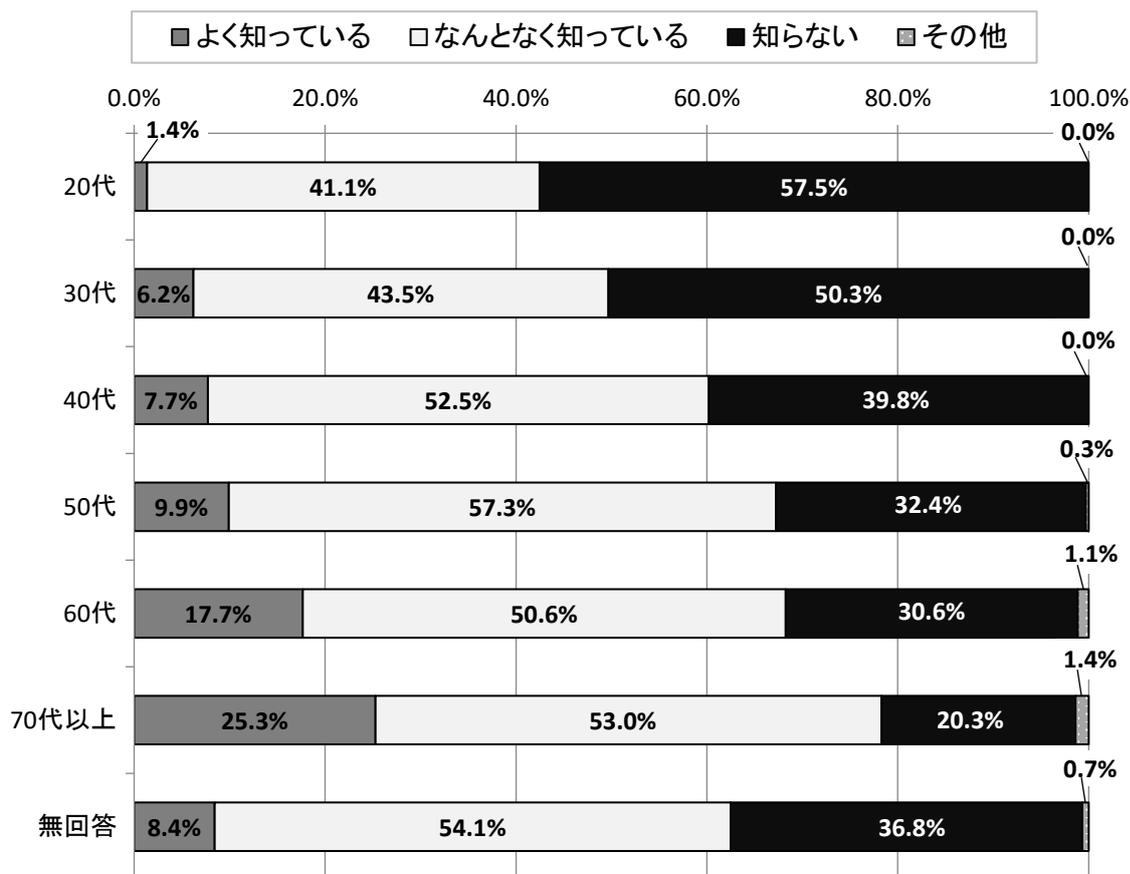
- ・防災組織がない (3 件)
- ・防災訓練の実施は知っている (3 件)

※記述回答数 21 件は「4. その他」16 件に加え、1～3 までのいずれかを選択した上で 5 件の記述回答があったことによる。

【世帯主の年齢別】

「よく知っている」の回答は、「20代」が1.4%で最も低く、年代とともに割合は高くなり、「70代以上」の割合が25.3%と最も高い状況であった。

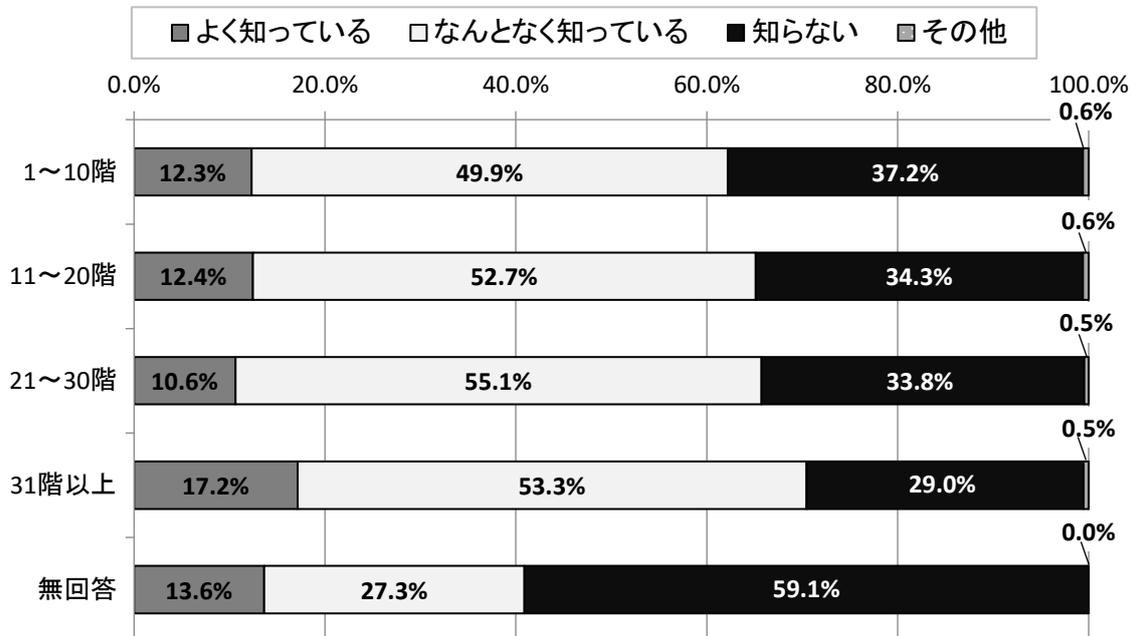
		回答数	よく知っている	なんとなく知っている	知らない	その他
世帯主の年齢	20代	73	1	30	42	0
		100.0%	1.4%	41.1%	57.5%	0.0%
	30代	322	20	140	162	0
		100.0%	6.2%	43.5%	50.3%	0.0%
	40代	530	41	278	211	0
		100.0%	7.7%	52.5%	39.8%	0.0%
	50代	675	67	387	219	2
100.0%		9.9%	57.3%	32.4%	0.3%	
60代	441	78	223	135	5	
	100.0%	17.7%	50.6%	30.6%	1.1%	
70代以上	502	127	266	102	7	
	100.0%	25.3%	53.0%	20.3%	1.4%	
無回答	296	25	160	109	2	
	100.0%	8.4%	54.1%	36.8%	0.7%	



【居住階数別】

「31階以上」の方の回答で、「よく知っている」(17.2%)の割合が最も高かった。

		回答数	よく知っている	なんとなく知っている	知らない	その他
居住階数	1～10階	836	103	417	311	5
		100.0%	12.3%	49.9%	37.2%	0.6%
	11～20階	972	121	512	333	6
		100.0%	12.4%	52.7%	34.3%	0.6%
	21～30階	630	67	347	213	3
100.0%		10.6%	55.1%	33.8%	0.5%	
31階以上	379	65	202	110	2	
	100.0%	17.2%	53.3%	29.0%	0.5%	
無回答	22	3	6	13	0	
	100.0%	13.6%	27.3%	59.1%	0.0%	



問 17 タワーマンションでの防災に関する取組（防災訓練や講習会等）に、積極的に参加したいと思いますか。あてはまるもの1つに○を付けてください。（n=2,847）

1. 積極的に参加したい	395 件	13.9 %
2. 機会があれば参加したい	2,086	73.3
3. 参加するつもりはない （無回答）	366 44	12.9

「積極的に参加したい」と「機会があれば参加したい」を合わせた、参加への意思を有する方の割合は87.2%と高かった。

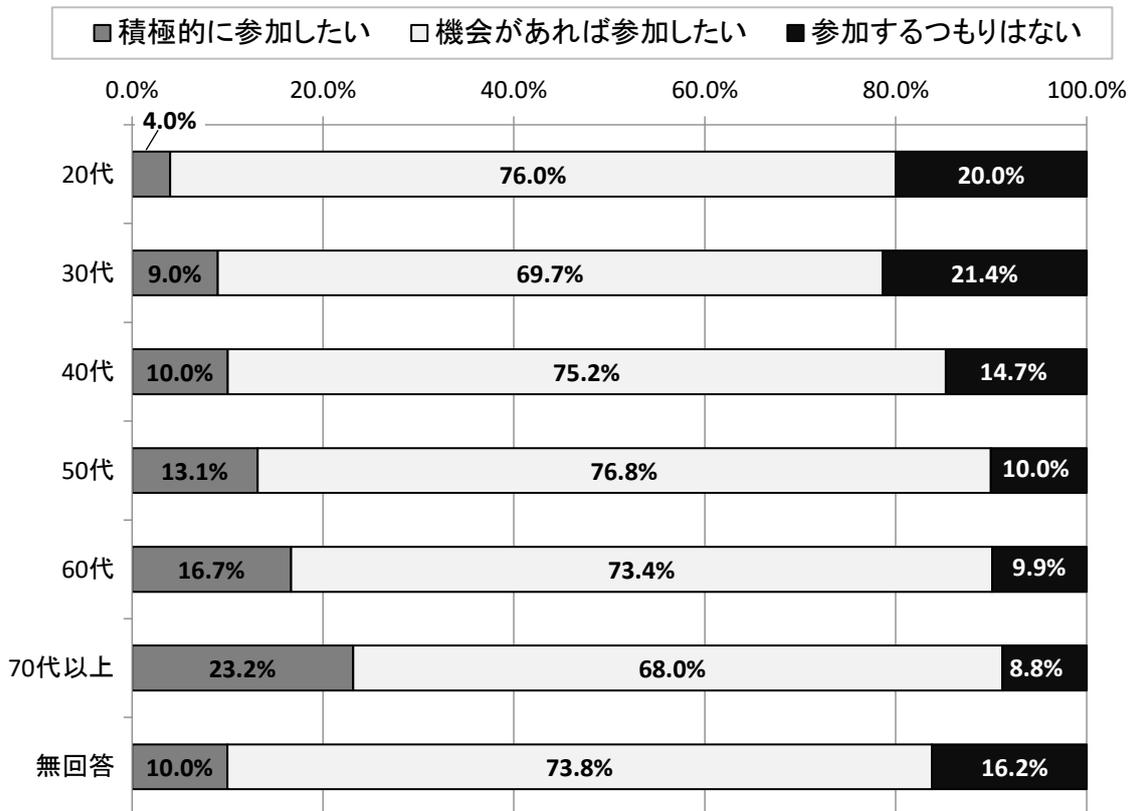
■①積極的に参加したい □②機会があれば参加したい ■③参加するつもりはない



【世帯主の年齢別】

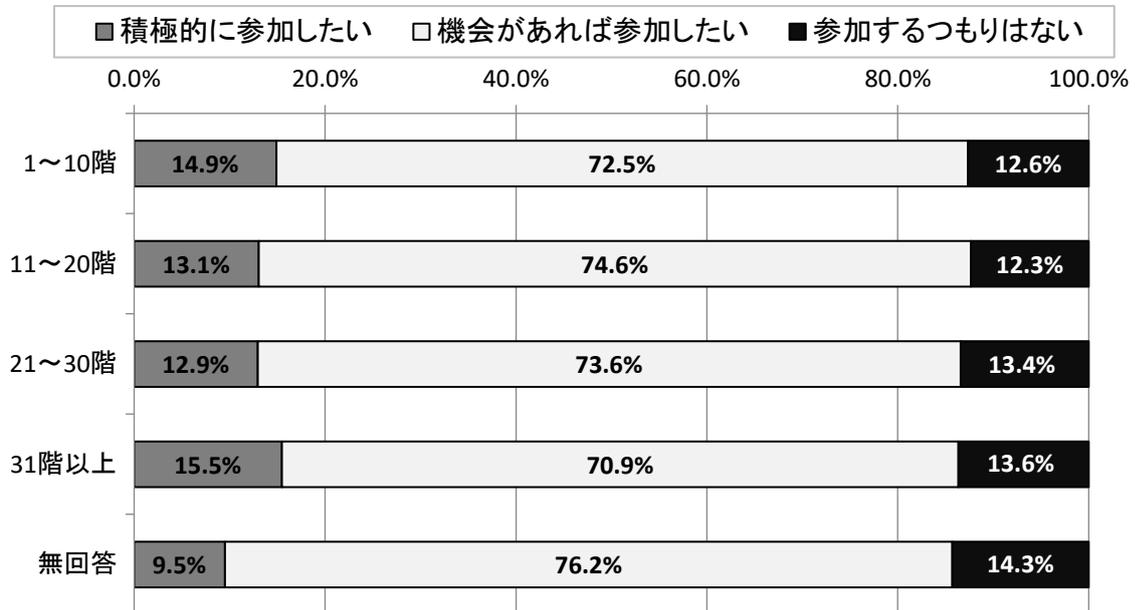
参加への意思を有する方の割合は、「世帯主の年齢」「居住階数」「居住年数」などの属性において、多少の差はあるものの80%前後又はそれ以上の高い数値であり、防災に対する意識の高さは共通のものであった。

		回答数	積極的に参加したい	機会があれば参加したい	参加するつもりはない
世帯主の年齢	20代	75	3	57	15
		100.0%	4.0%	76.0%	20.0%
	30代	323	29	225	69
		100.0%	9.0%	69.7%	21.4%
	40代	529	53	398	78
		100.0%	10.0%	75.2%	14.7%
	50代	677	89	520	68
	100.0%	13.1%	76.8%	10.0%	
60代	444	74	326	44	
	100.0%	16.7%	73.4%	9.9%	
70代以上	509	118	346	45	
	100.0%	23.2%	68.0%	8.8%	
無回答	290	29	214	47	
	100.0%	10.0%	73.8%	16.2%	



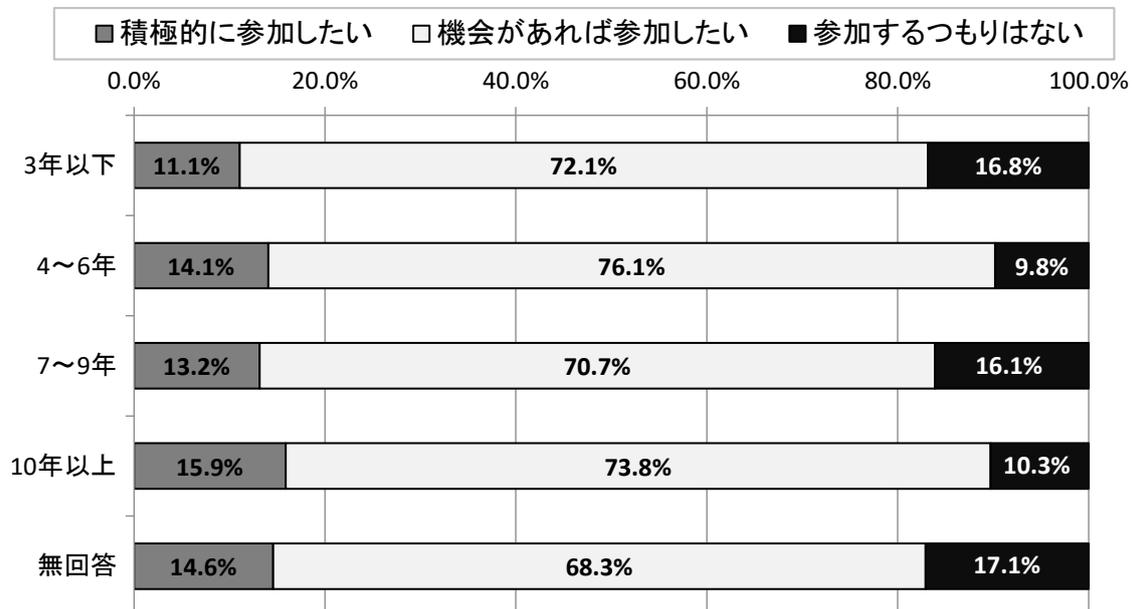
【居住階数別】

		回答数	積極的に参加したい	機会があれば参加したい	参加するつもりはない
居住階数	1～10階	839	125	608	106
		100.0%	14.9%	72.5%	12.6%
	11～20階	980	128	731	121
		100.0%	13.1%	74.6%	12.3%
	21～30階	626	81	461	84
	100.0%	12.9%	73.6%	13.4%	
	31階以上	381	59	270	52
	100.0%	15.5%	70.9%	13.6%	
	無回答	21	2	16	3
	100.0%	9.5%	76.2%	14.3%	



【居住年数別】

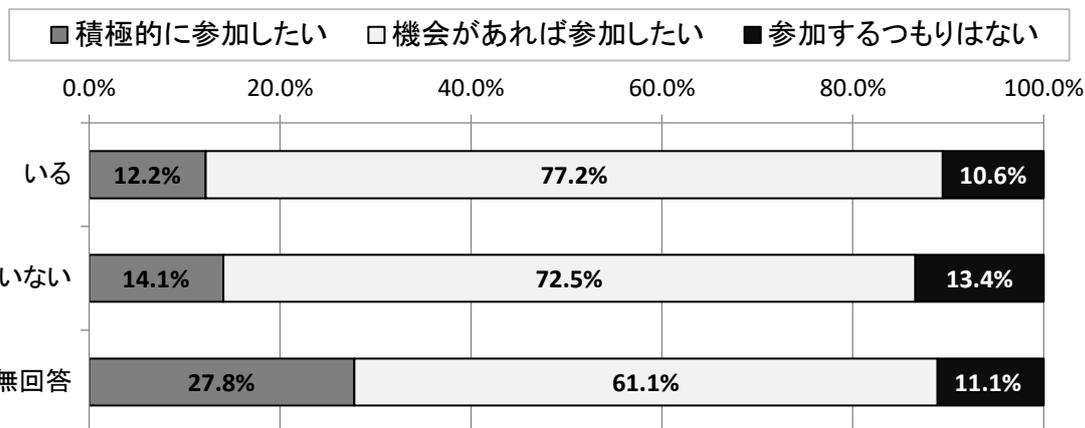
		回答数	積極的に参加したい	機会があれば参加したい	参加するつもりはない
居住年数	3年以下	778	86	561	131
		100.0%	11.1%	72.1%	16.8%
	4～6年	633	89	482	62
		100.0%	14.1%	76.1%	9.8%
	7～9年	205	27	145	33
		100.0%	13.2%	70.7%	16.1%
	10年以上	1,032	164	762	106
		100.0%	15.9%	73.8%	10.3%
	無回答	199	29	136	34
		100.0%	14.6%	68.3%	17.1%



【中学生以下の子どもがいる世帯別】

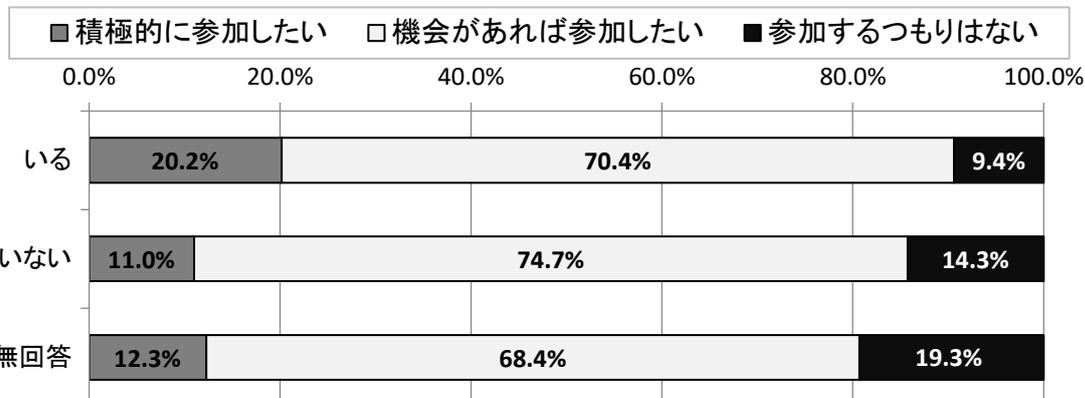
「中学生以下の子どもがいる世帯」では 89.4%、「65 歳以上の高齢者がいる世帯」では 90.6%と「参加」への意識が高かった。

		回答数	積極的に参加したい	機会があれば参加したい	参加するつもりはない
中学生以下の子ども	いる	548	67	423	58
		100.0%	12.2%	77.2%	10.6%
	いない	2,263	318	1,641	304
		100.0%	14.1%	72.5%	13.4%
	無回答	36	10	22	4
		100.0%	27.8%	61.1%	11.1%



【65 歳以上の高齢者がいる世帯別】

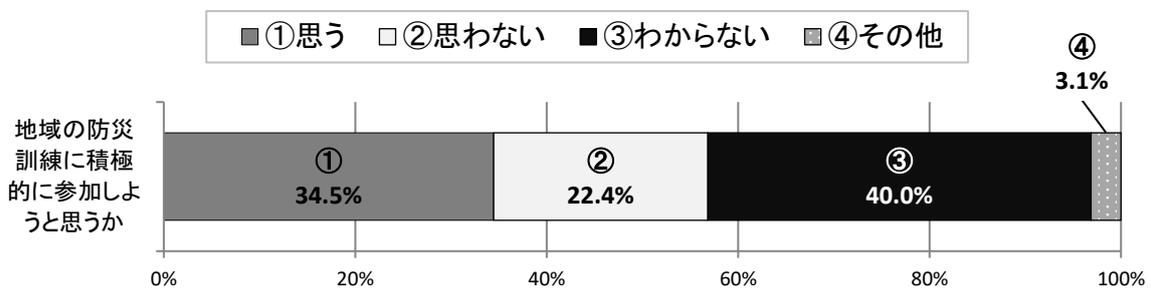
		回答数	積極的に参加したい	機会があれば参加したい	参加するつもりはない
高齢者	いる	883	178	622	83
		100.0%	20.2%	70.4%	9.4%
	いない	1,907	210	1,425	272
		100.0%	11.0%	74.7%	14.3%
	無回答	57	7	39	11
		100.0%	12.3%	68.4%	19.3%



問 18 地震等大規模災害時に備え、地域において主に町会・自治会が行う防災訓練や避難所（小・中学校）での防災訓練に積極的に参加しようと思いませんか。あてはまるもの1つに○を付けてください。（n=2,843）

1. 思う	980 件	34.5 %
2. 思わない	636	22.4
3. わからない	1,138	40.0
4. その他	89	3.1
（無回答）	48	

「わからない」の割合が最も高く 40.0%であった。「思う」「思わない」「わからない」の割合は、多少の差はあるものの、ほぼ同じであった。



問 18 選択肢「4. その他」記述（87 件）以下、抜粋

- ・時間が合えば参加したい（20 件）
- ・機会があれば参加したい（6 件）
- ・内容によっては参加したい（5 件）
- ・体調次第（5 件）
- ・高齢のため参加していない（4 件）

【マンション棟別】

参加しようと思ふの回答は全体としては 34.5%であるが、棟別で見ると 50%以上のマンションも 2 棟ある状況であった。

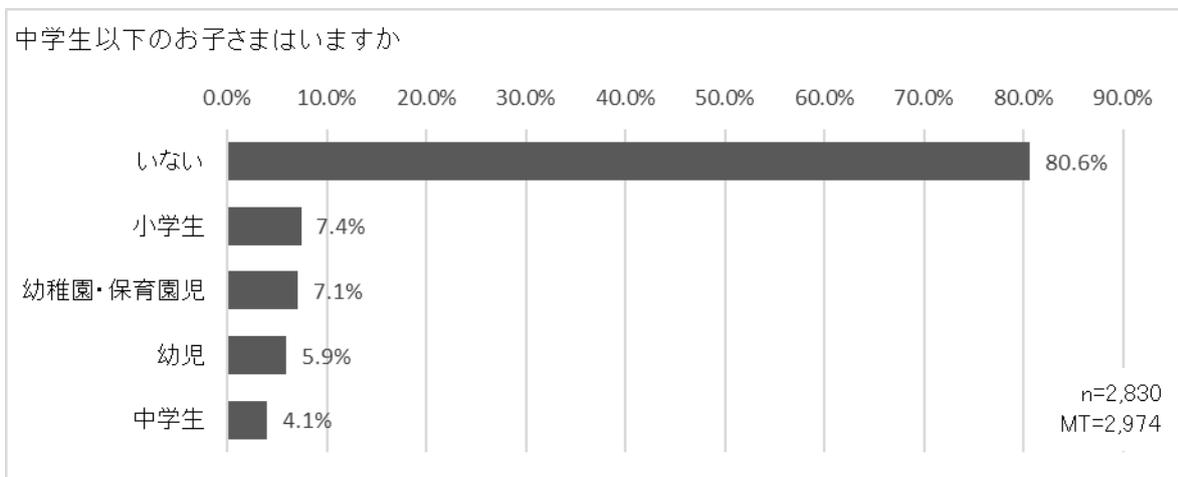
「思う」の回答割合	マンション棟数	内 訳	
		分譲	賃貸
0%～10%未満	1	0	1
10%～20%未満	7	2	5
20%～30%未満	10	8	2
30%～40%未満	16	14	2
40%～50%未満	4	4	0
50%～60%未満	2	2	0
合 計	40	30	10

⑤ 子育て環境について

問 19 あなたの世帯に、中学生以下のお子さまはいらっしゃいますか。あてはまるもの全てに○を付けてください。 (n=2,830)

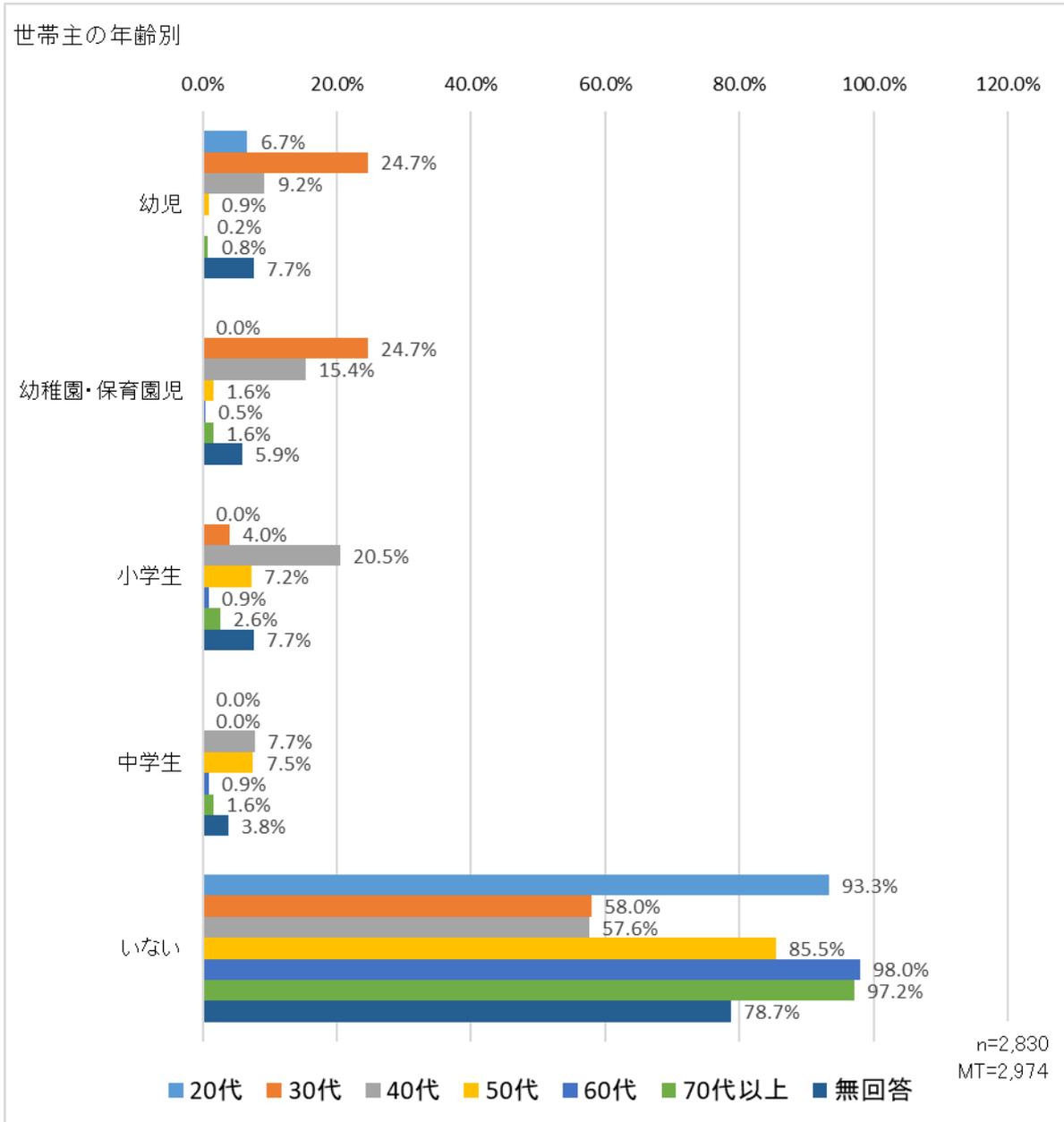
1. 幼児	167 件	5.9 %
2. 幼稚園・保育園児	200	7.1
3. 小学生	210	7.4
4. 中学生	115	4.1
5. いない (無回答)	2,282 61	80.6

「いない」の割合が最も高く 80.6%であった。



【世帯主の年齢別】

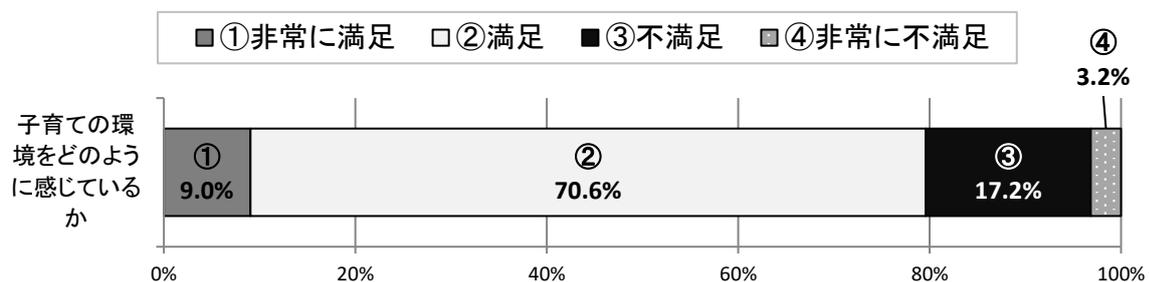
「30代」「40代」の子育て年代が最も「子どもがいる」の割合が高かった。一方で、これらの年代でも「いない」の割合は約57～58%と、過半で子どものいない世帯であった。



問 20 あなたのお住まいのタワーマンションにおける子育ての環境をどのように感じていますか。あてはまるもの1つに○を付けてください。 (n=1,648)

1. 非常に満足	149 件	9.0 %
2. 満足	1,163	70.6
3. 不満足	284	17.2
4. 非常に不満足	52	3.2
(無回答)	1,243	

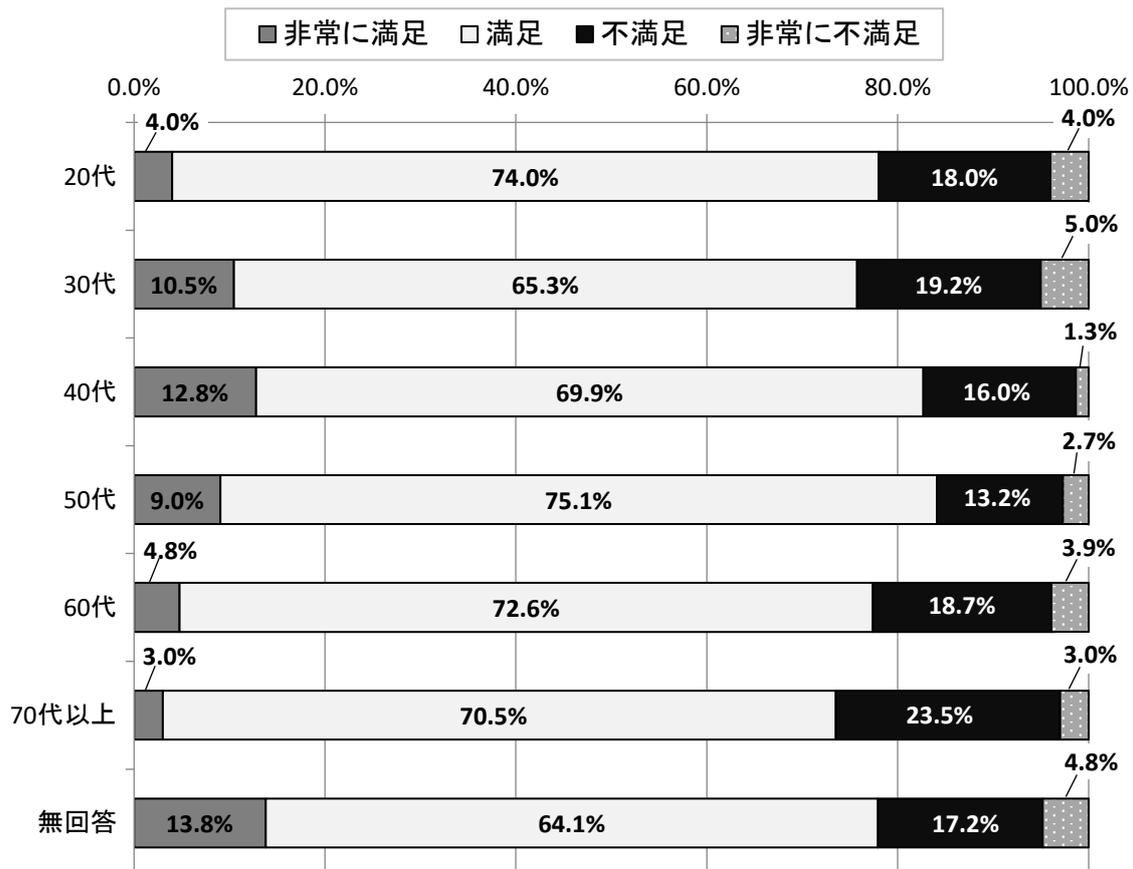
「非常に満足」と「満足」の合計は79.6%であり、「不満足」「非常に不満足」を大きく上回った。



【世帯主の年齢別】

「30代」「40代」「50代」での満足度が高かった。

		回答数	非常に満足	満足	不満足	非常に不満足
世帯主の年齢	20代	50	2	37	9	2
		100.0%	4.0%	74.0%	18.0%	4.0%
	30代	239	25	156	46	12
		100.0%	10.5%	65.3%	19.2%	5.0%
	40代	375	48	262	60	5
		100.0%	12.8%	69.9%	16.0%	1.3%
	50代	409	37	307	54	11
		100.0%	9.0%	75.1%	13.2%	2.7%
60代	230	11	167	43	9	
	100.0%	4.8%	72.6%	18.7%	3.9%	
70代以上	200	6	141	47	6	
	100.0%	3.0%	70.5%	23.5%	3.0%	
無回答	145	20	93	25	7	
	100.0%	13.8%	64.1%	17.2%	4.8%	



問 20-1 問 20 で、そのように思った理由をご記入ください。

自由記述 (1,203 件) 以下、抜粋

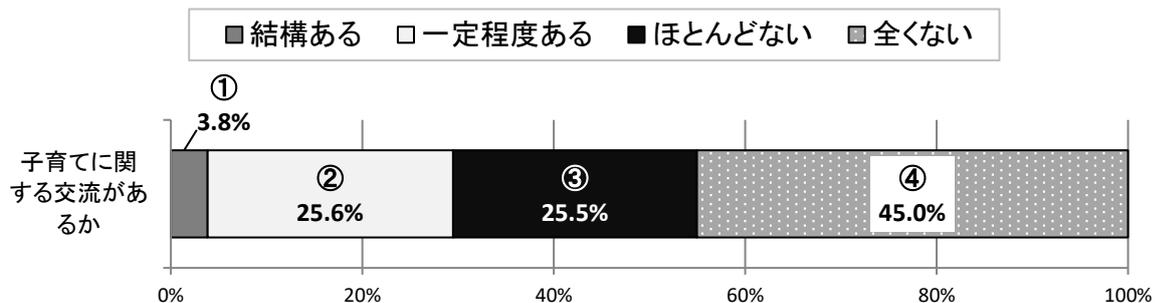
- ・共用スペース・キッズルームがある (138 件)
- ・セキュリティが厳しいので安全性が高い (89 件)
- ・子どもがいないのでわからない (84 件)
- ・公園が近い (77 件)
- ・マンション内や近隣に保育園や幼稚園がある (51 件)
- ・学校が近く充実している (44 件)

問 21 あなたのお住まいのタワーマンション内で子育てに関する交流はありますか。

あてはまるもの 1 つに○を付けてください。 (n=1,903)

1. 結構ある	73 件	3.8 %
2. 一定程度ある	488	25.6
3. ほとんどない	485	25.5
4. 全くない (無回答)	857	45.0
	988	

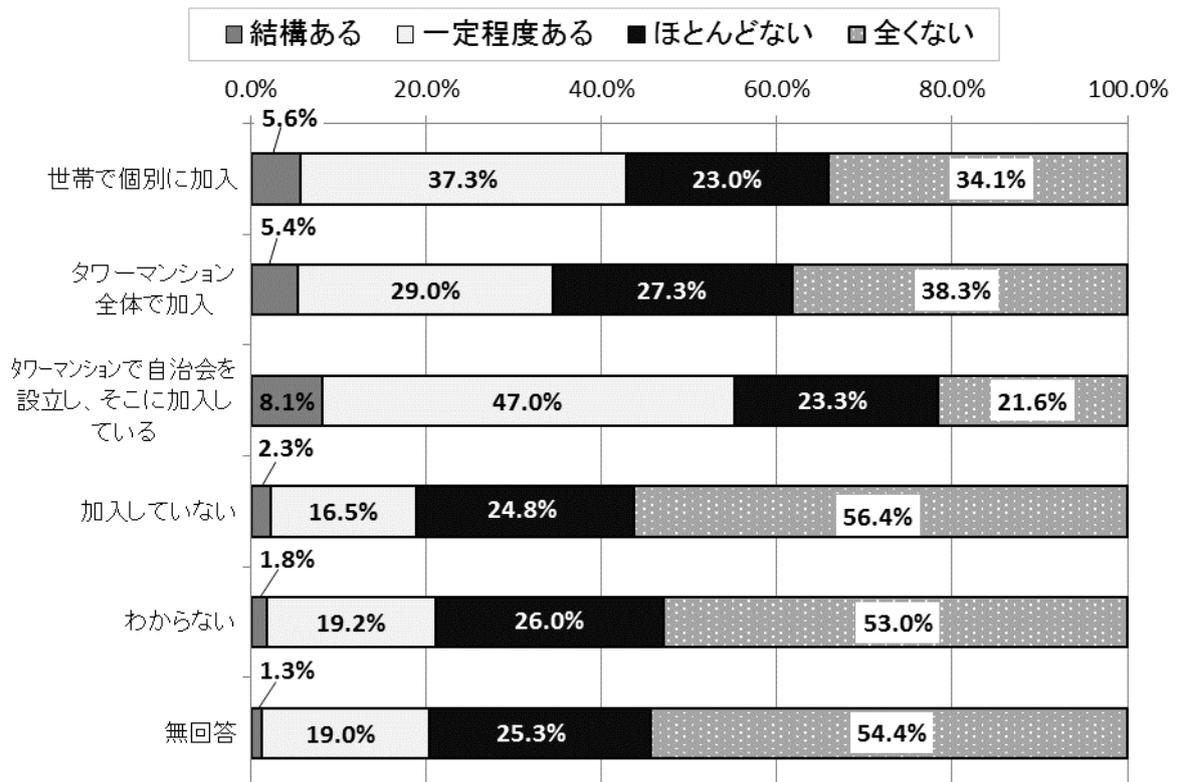
「結構ある」と「一定程度ある」を合わせた「ある」の割合は約 29%、「ほとんどない」と「全くない」を合わせた「ない」の割合は約 70%であった。



【町会加入状況別】

「結構ある」と「一定程度ある」を合わせた「ある」の割合は「タワーマンションで自治会を設立し、そこに加入している」の回答割合が55.1%と最も高く、「加入していない」の18.8%と比較して、大きく上回っていた。

		回答数	結構ある	一定程度ある	ほとんどない	全くない
町会・自治会への加入状況	世帯で個別に加入	126	7	47	29	43
		100.0%	5.6%	37.3%	23.0%	34.1%
	タワーマンション全体で加入	483	26	140	132	185
		100.0%	5.4%	29.0%	27.3%	38.3%
	タワーマンションで自治会を設立し、そこに加入している	236	19	111	55	51
		100.0%	8.1%	47.0%	23.3%	21.6%
	加入していない	479	11	79	119	270
100.0%		2.3%	16.5%	24.8%	56.4%	
わからない	500	9	96	130	265	
	100.0%	1.8%	19.2%	26.0%	53.0%	
無回答	79	1	15	20	43	
	100.0%	1.3%	19.0%	25.3%	54.4%	

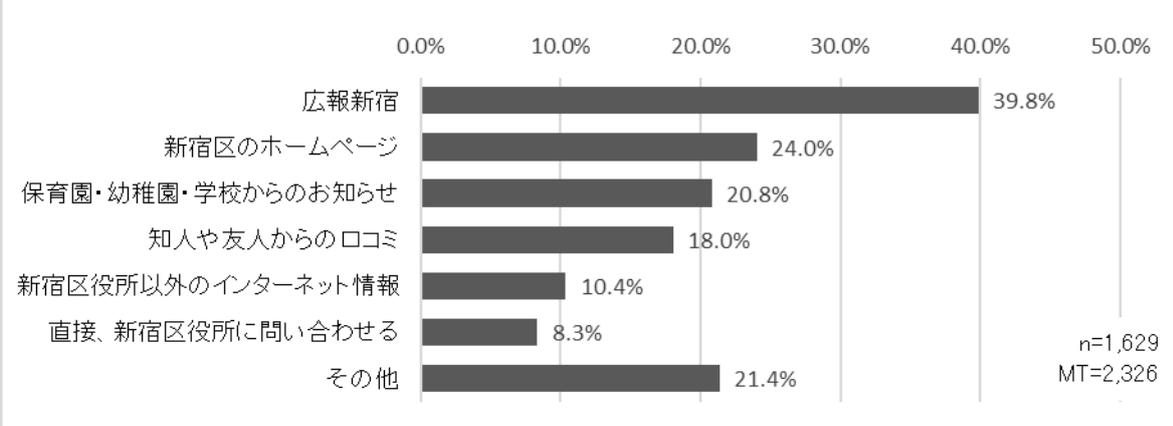


問 22 子育て支援等に関する行政制度の情報をどのように入手していますか。あてはまるもの全てに○を付けてください。 (n=1,629)

1. 広報新宿	649 件	39.8 %
2. 直接、新宿区役所に問い合わせる	136	8.3
3. 知人や友人からの口コミ	294	18.0
4. 保育園・幼稚園・学校からのお知らせ	339	20.8
5. 新宿区のホームページ	391	24.0
6. 新宿区役所以外のインターネット情報	169	10.4
7. その他 (無回答)	348 1,262	21.4

「広報新宿」が 39.8%と最も高く、次いで「新宿区ホームページ」が 24.0%であった。

子育て支援等に関する行政制度の情報を入手する手段

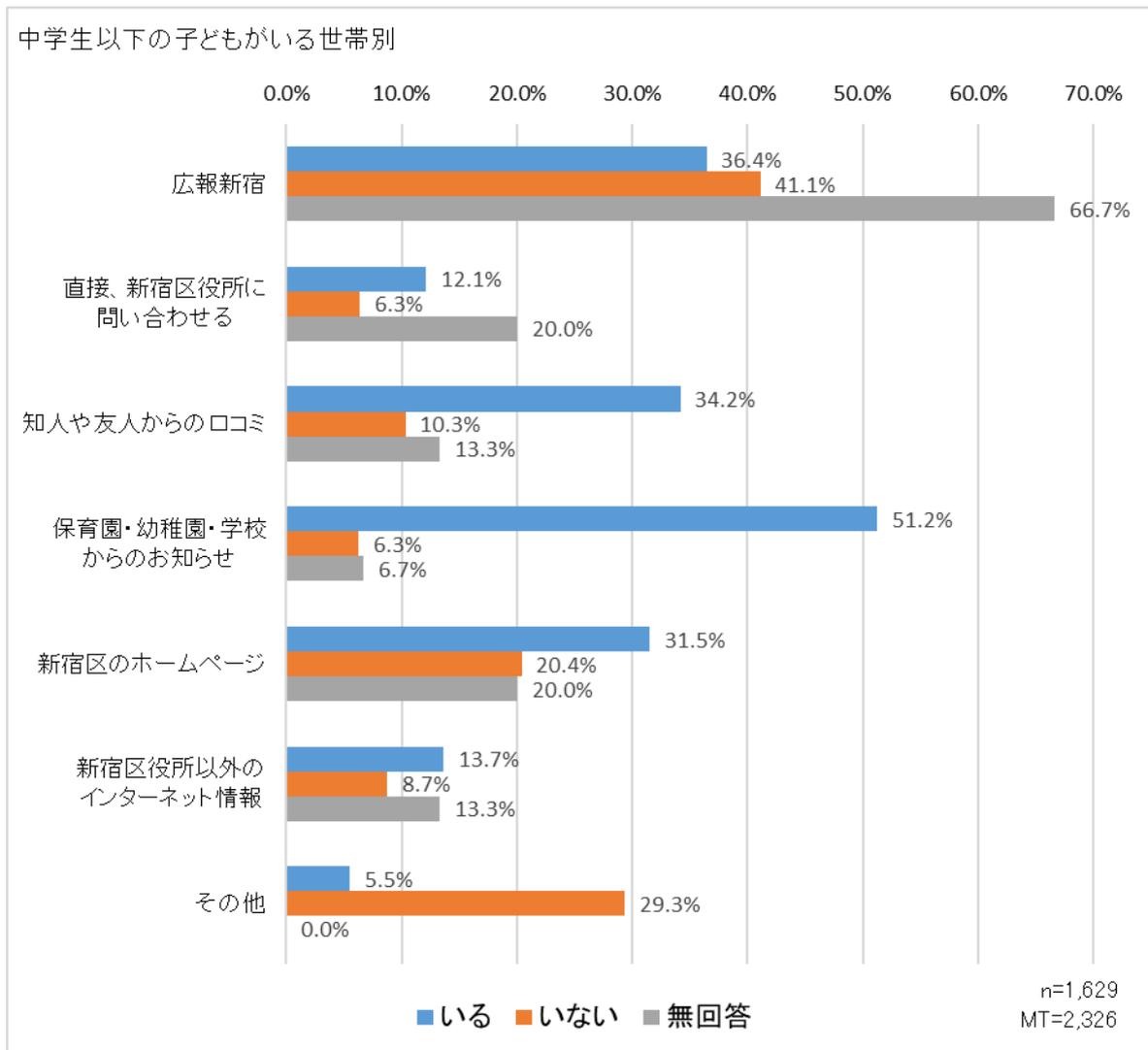


問 22 選択肢「7. その他」(314 件) 以下、抜粋

- ・不要のため入手していない (114 件)
- ・子どもがいないのでわからない (88 件)
- ・掲示板 (5 件)
- ・新聞 (5 件)
- ・児童館 (4 件)

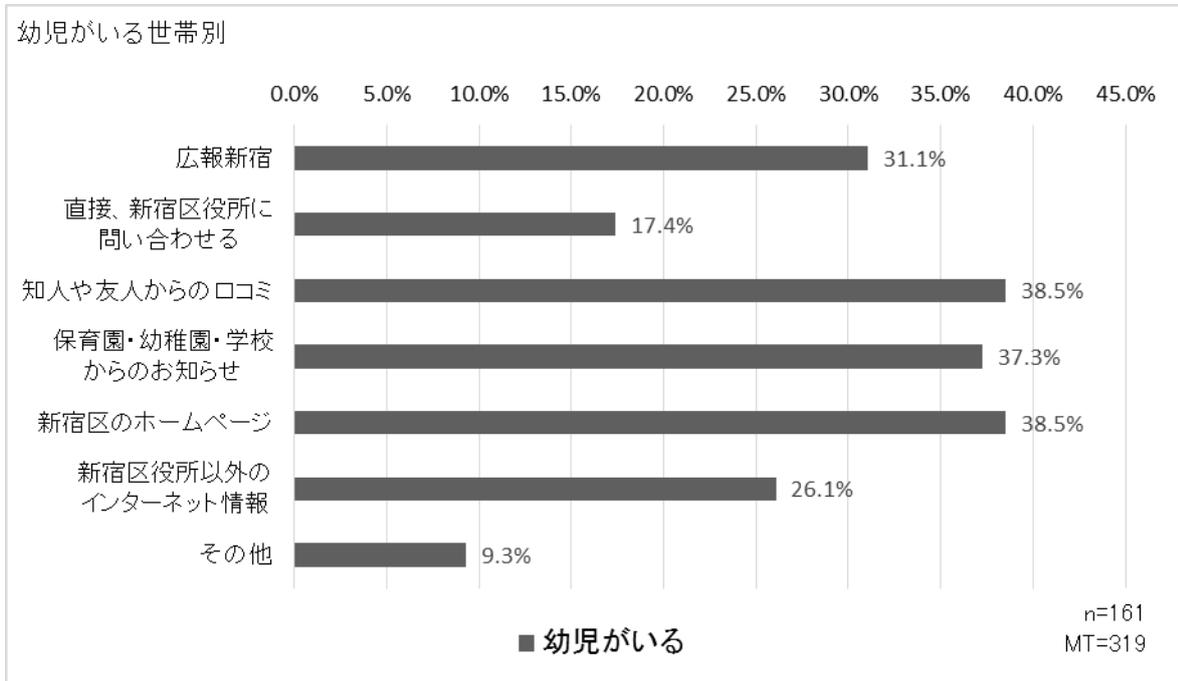
【中学生以下の子どもがいる世帯別】

「中学生以下の子どもがいる世帯」では、情報の入手手段として、最も多いものは「保育園・幼稚園・学校からのお知らせ」で51.2%であり、次いで「広報新宿」で36.4%、「知人や友人からの口コミ」で34.2%、「新宿区のホームページ」で31.5%の順であった。また、「直接、新宿区役所に問い合わせる」や「新宿区役所以外のインターネット情報」も一定程度の割合であった。



【幼児がいる世帯別】

「幼児がいる世帯」では、「知人や友人からの口コミ」「保育園・幼稚園・学校からのお知らせ」「新宿区のホームページ」がほぼ同じ割合であった。

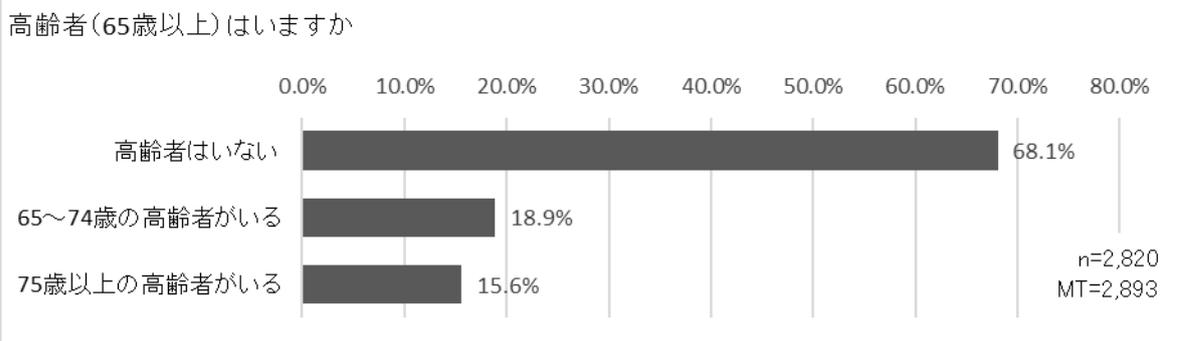


⑥ 高齢者の環境について

問 23 あなたの世帯に、高齢者（65歳以上）はいらっしゃいますか（あなた自身を含む）。あてはまるもの全てに○を付けてください。（n=2,820）

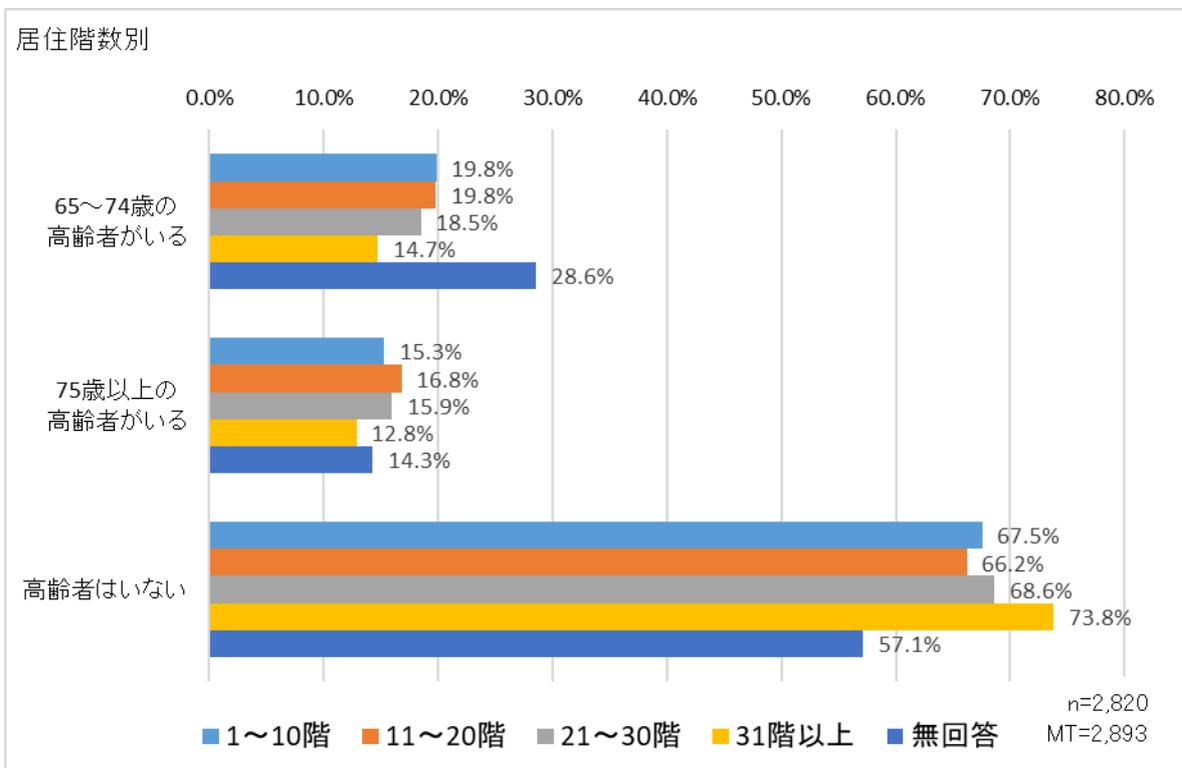
1. 65～74歳の高齢者がいる	533 件	18.9 %
2. 75歳以上の高齢者がいる	440	15.6
3. 高齢者はいない	1,920	68.1
（無回答）	71	

「高齢者はいない」世帯が68.1%、「高齢者がいる」世帯が34.5%の割合であった。



【居住階数別】

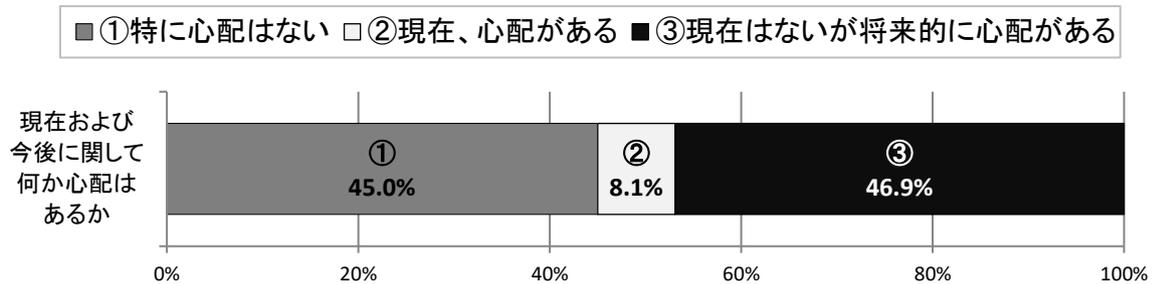
30階まではほぼ同じ割合であるが、「31階以上」では高齢者の割合は低かった。



問 24 あなたのお住まいのタワーマンションの高齢者（あなた自身が高齢者の場合も含む）に関して、現在および今後に関して何か心配はありますか。あてはまるもの1つに○を付けてください。（n=2,597）

1. 特に心配はない	1,169 件	45.0 %
2. 現在、心配がある	210	8.1
3. 現在はないが将来的に心配がある （無回答）	1,218 294	46.9

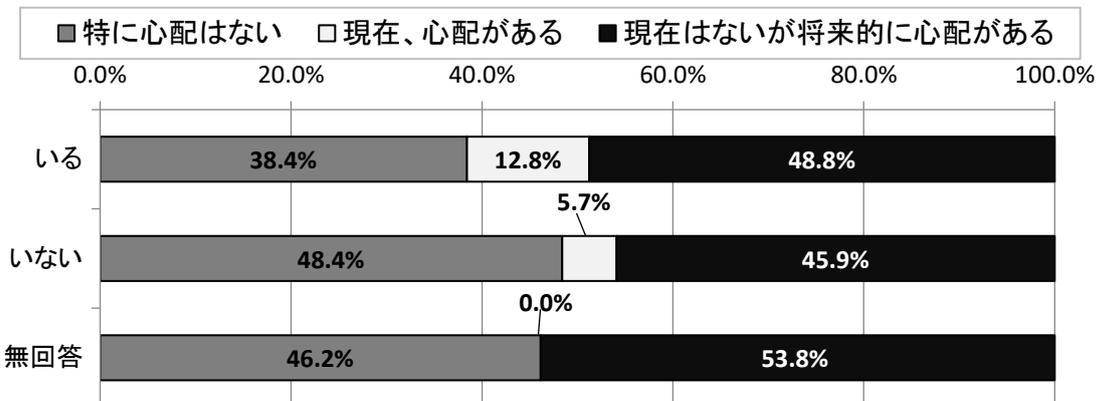
「現在、心配がある」と「現在はないが将来的に心配がある」の合計が 55.0%で「特に心配はない」の 45.0%を上回った。



【65歳以上の高齢者がいる世帯別】

「65歳以上の高齢者がいる世帯」では、「現在、心配がある」と回答した割合（12.8%）よりも、「現在はないが将来的に心配がある」と回答した割合（48.8%）が上回った。

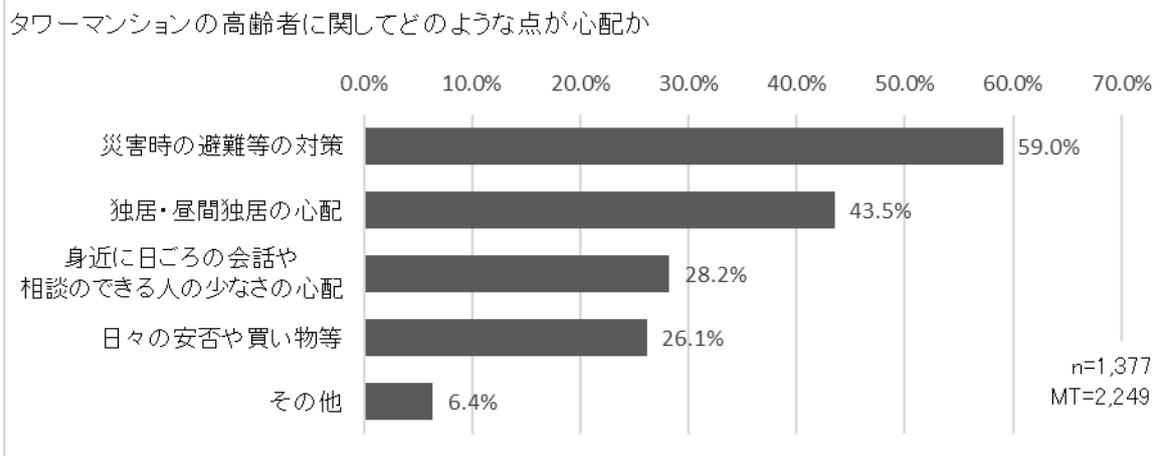
		回答数	特に心配はない	現在、心配がある	現在はないが将来的には心配がある
高齢者	いる	882	339	113	430
		100.0%	38.4%	12.8%	48.8%
	いない	1,702	824	97	781
		100.0%	48.4%	5.7%	45.9%
	無回答	13	6	0	7
		100.0%	46.2%	0.0%	53.8%



問 24-1 問 24 で「2. 現在、心配がある」「3. 現在は無いが将来的に心配がある」と回答された方にお尋ねします。あなたのお住まいのタワーマンションの高齢者に関して、どのような点に心配を感じますか。あてはまるもの全てに○を付けてください。(n=1,377)

1. 独居・昼間独居の心配	599 件	43.5 %
2. 身近に日ごろの会話や相談のできる人の少なさの心配	389	28.2
3. 日々の安否や買い物等	360	26.1
4. 災害時の避難等の対策	813	59.0
5. その他 (無回答)	88 51	6.4

「災害時の避難等の対策」が 59.0%で最も高く、次いで「独居・昼間独居の心配」が 43.5%、「身近に日ごろの会話や相談のできる人の少なさの心配」が 28.2%、「日々の安否や買い物等」が 26.1%であった。



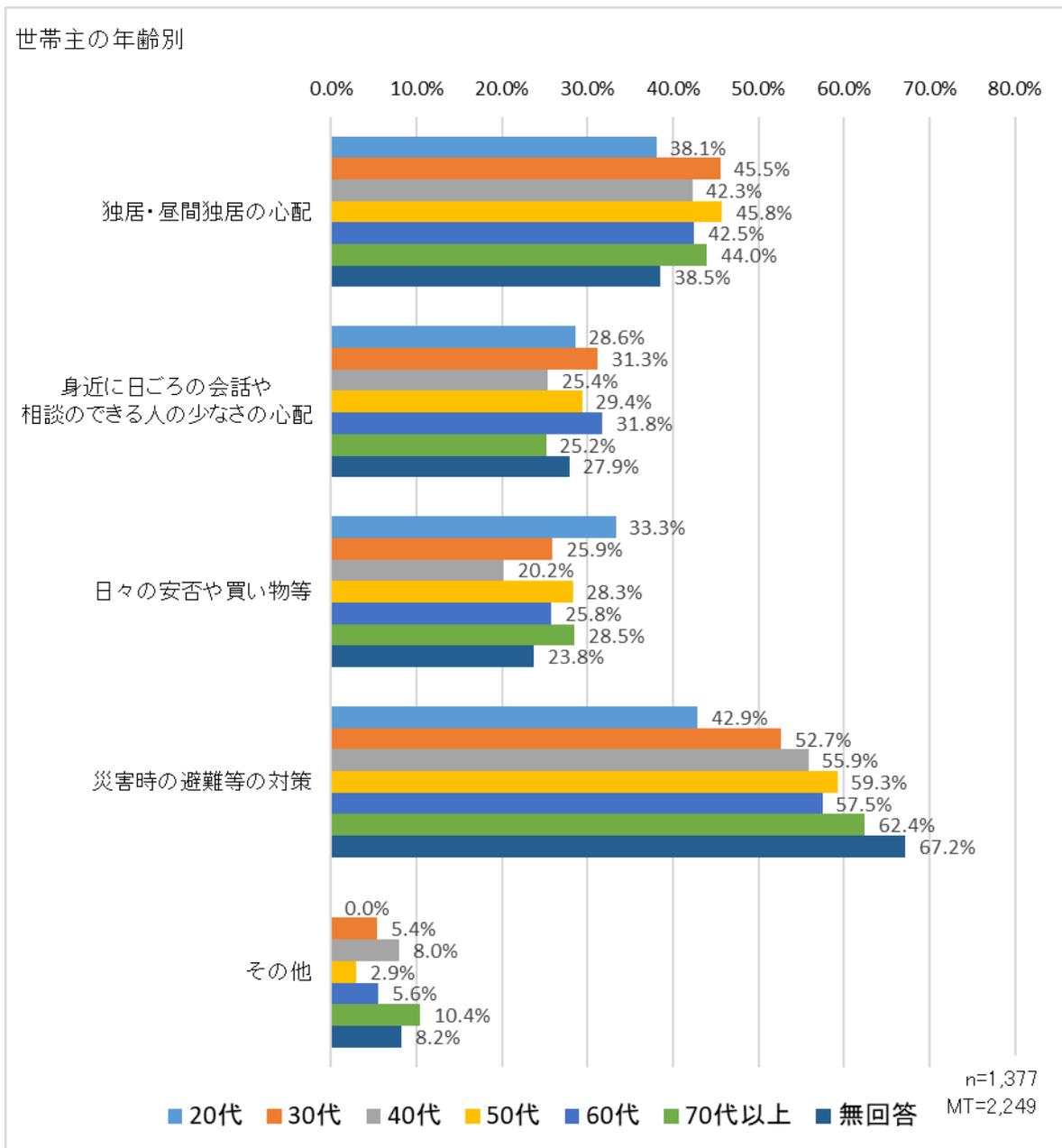
問 24-1 選択肢「5. その他」記述 (89 件) 以下、抜粋

- ・病気で倒れたとき (7 件)
- ・エレベーターの停止 (6 件)
- ・孤独死 (6 件)
- ・管理費の上昇 (4 件)
- ・住民の高齢化 (3 件)

※記述回答数 89 件は「5. その他」88 件に加え、1～4 までのいずれかを選択した上で 1 件の記述回答があったことによる。

【世帯主の年齢別】

年齢が上がるにつれて「災害時の避難等の対策」の割合が増加する状況であった。



⑦ 管理組合の活動について

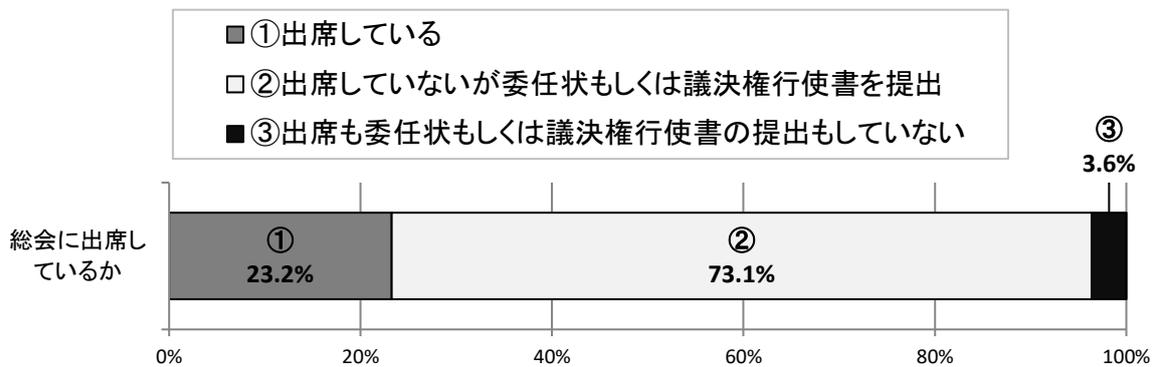
問 25 総会には、出席していますか。あてはまるもの1つに○を付けてください。

(n=2,052)

1. 出席している	477 件	23.2 %
2. 出席していないが委任状もしくは議決権行使書を提出	1,501	73.1
3. 出席も委任状もしくは議決権行使書の提出もしていない (無回答)	74 35	3.6

※賃貸マンション及び「問1-1 持ち家以外」を除く回答者数で算出

「出席していないが委任状もしくは議決権行使書を提出」が73.1%と最も高かった。



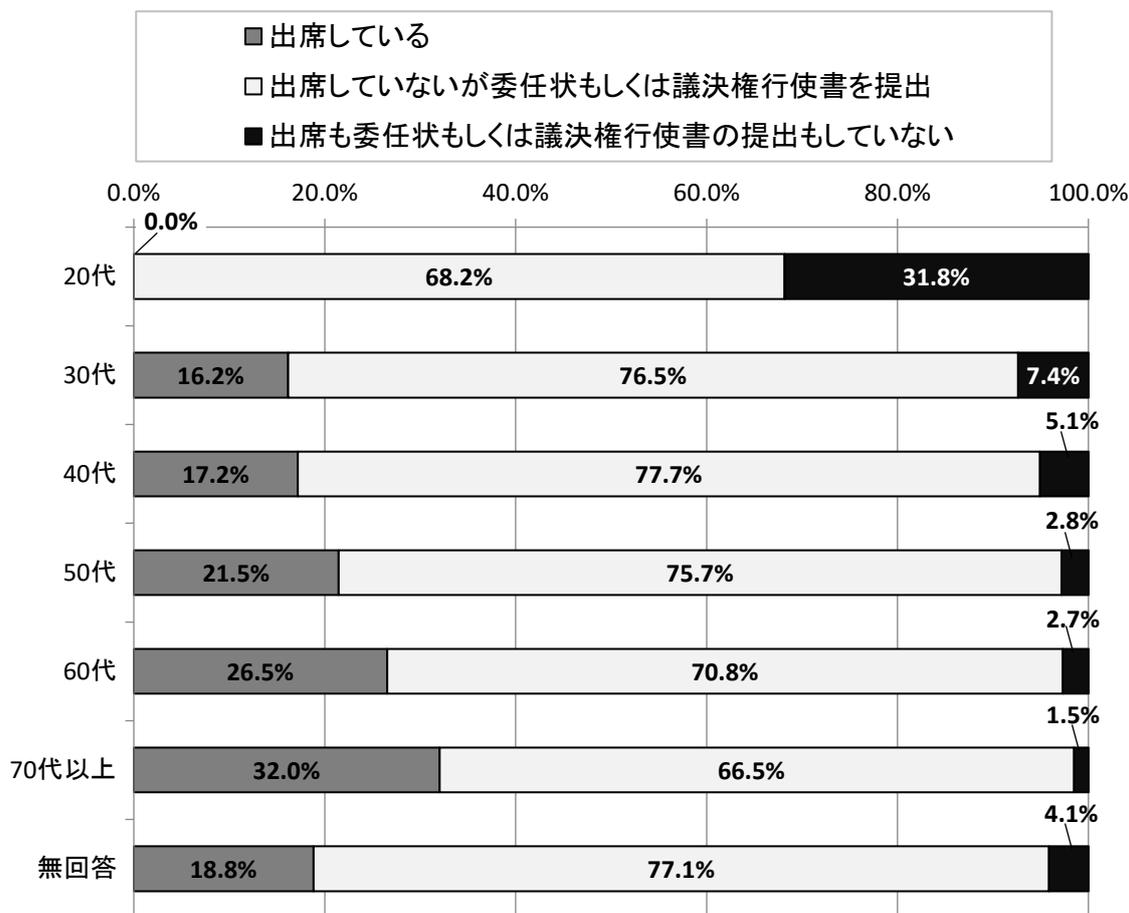
問 25 選択肢「3. 出席も委任状もしくは議決権行使書の提出もしていない」理由記述 (56 件) 以下、抜粋

- ・よくわからない、総会の存在を知らない (2 件)
- ・仕事や、子育て等で忙しい (12 件)
- ・入居して間がない (5 件)
- ・以前は出席していた (4 件)

【世帯主の年齢別】

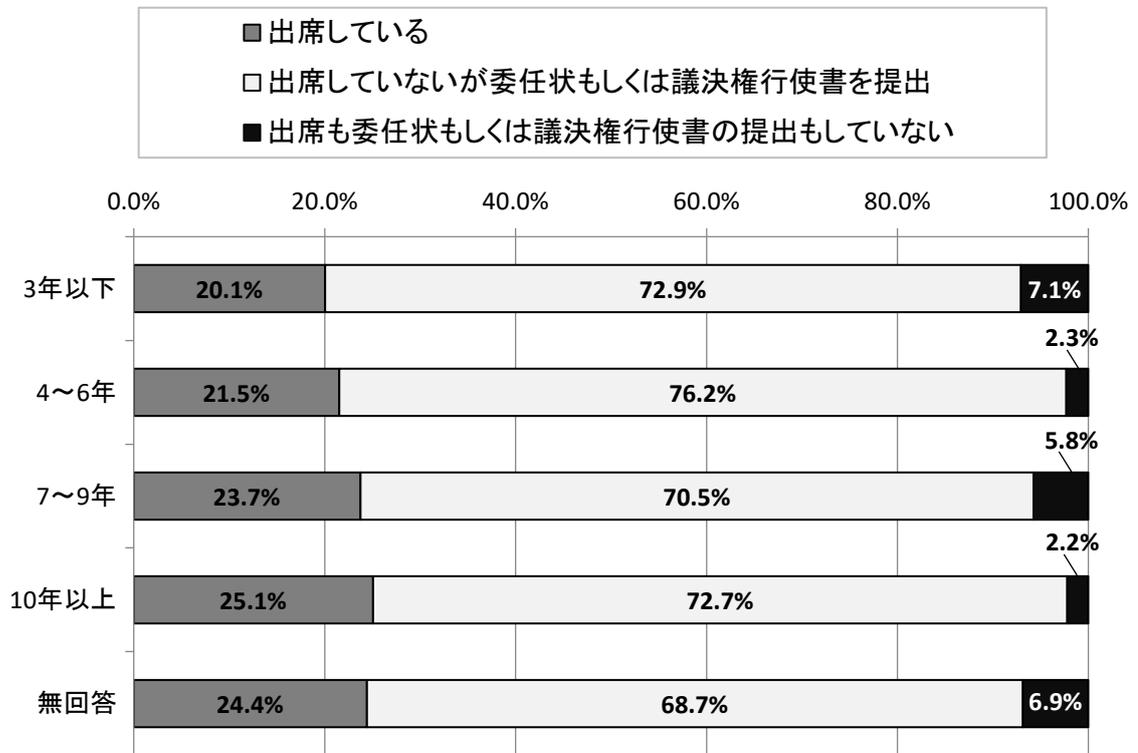
「世帯主の年齢」「居住年数」における比較では、世帯主の年齢が高く、居住年数が長いほど、「出席」及び「出席+委任状提出」の割合が高かった。

		回答数	出席している	出席していないが委任状もしくは議決権行使書を提出	出席も委任状もしくは議決権行使書の提出もしていない
世帯主の年齢	20代	22	0	15	7
		100.0%	0.0%	68.2%	31.8%
	30代	136	22	104	10
		100.0%	16.2%	76.5%	7.4%
	40代	355	61	276	18
		100.0%	17.2%	77.7%	5.1%
	50代	531	114	402	15
	100.0%	21.5%	75.7%	2.8%	
60代	373	99	264	10	
	100.0%	26.5%	70.8%	2.7%	
70代以上	465	149	309	7	
	100.0%	32.0%	66.5%	1.5%	
無回答	170	32	131	7	
	100.0%	18.8%	77.1%	4.1%	



【居住年数別】

		回答数	出席している	出席していないが委任状もしくは議決権行使書を提出	出席も委任状もしくは議決権行使書の提出もしていない
居住年数	3年以下	354	71	258	25
		100.0%	20.1%	72.9%	7.1%
	4～6年	474	102	361	11
		100.0%	21.5%	76.2%	2.3%
	7～9年	139	33	98	8
		100.0%	23.7%	70.5%	5.8%
	10年以上	954	239	694	21
		100.0%	25.1%	72.7%	2.2%
	無回答	131	32	90	9
		100.0%	24.4%	68.7%	6.9%

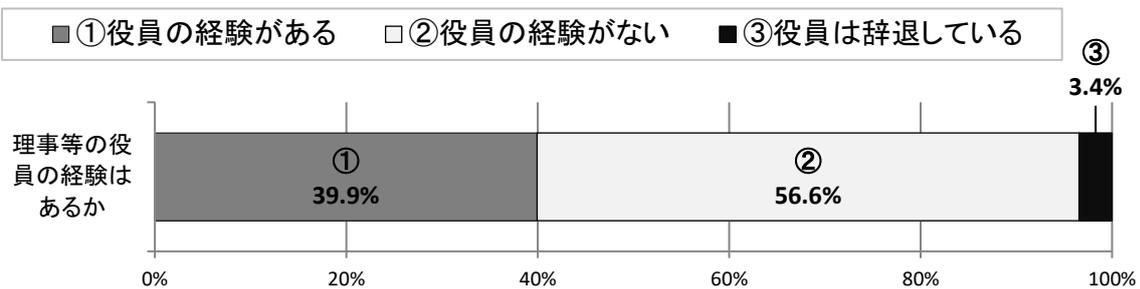


問 26 理事等の役員の経験についてお尋ねします。あてはまるもの1つに○を付けてください。 (n=2,011)

1. 役員の経験がある	803 件	39.9 %
2. 役員の経験がない	1,139	56.6
3. 役員は辞退している (無回答)	69 76	3.4

※賃貸マンション及び「問1-1 持ち家以外」を除く回答者数で算出

「役員の経験がない」が56.6%と最も高かった。「役員の経験がある」は約40%であった。



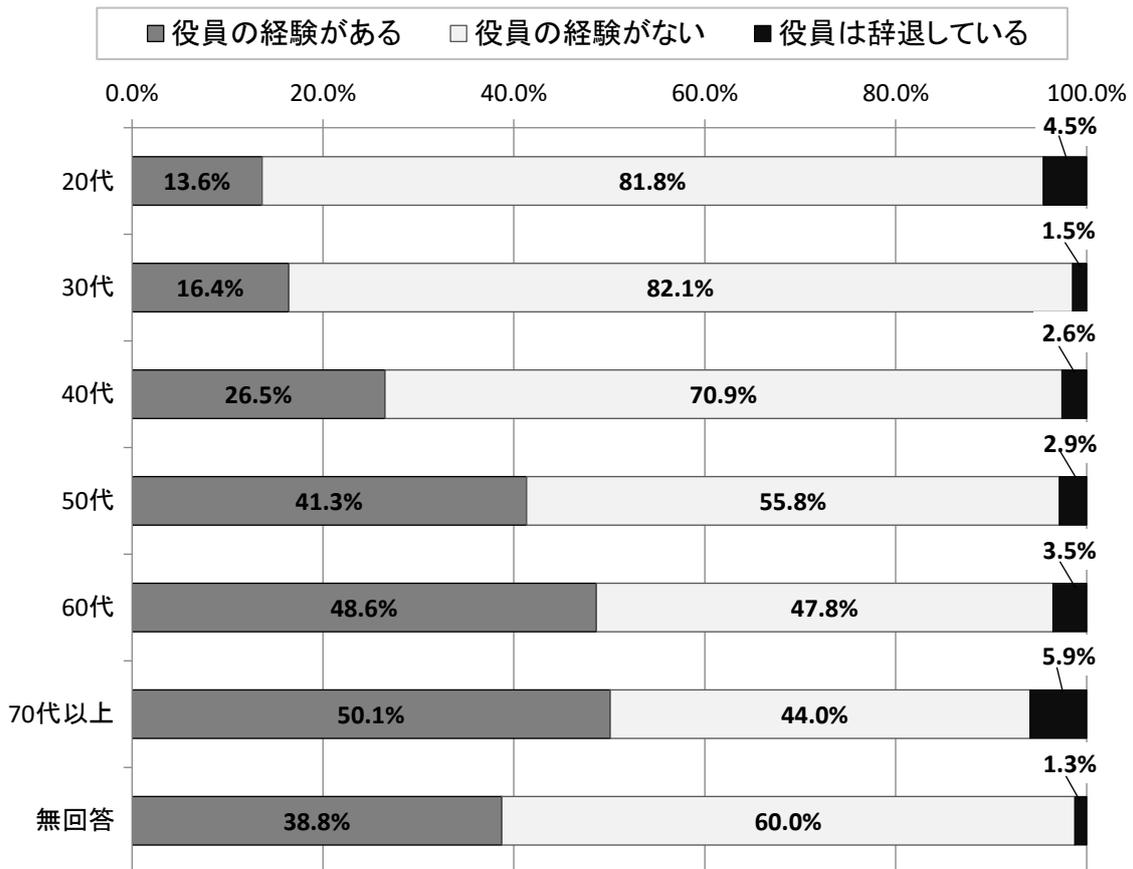
問 26 選択肢「3. 役員は辞退している」理由記述 (68 件) 以下、抜粋

- ・仕事や、子育て、介護等で忙しい (29 件)
- ・高齢のため (15 件)

【世帯主の年齢別】

「役員の経験がある」の割合は、「世帯主の年齢」が上がるにしたがって高くなり、70代以上では約50%であった。

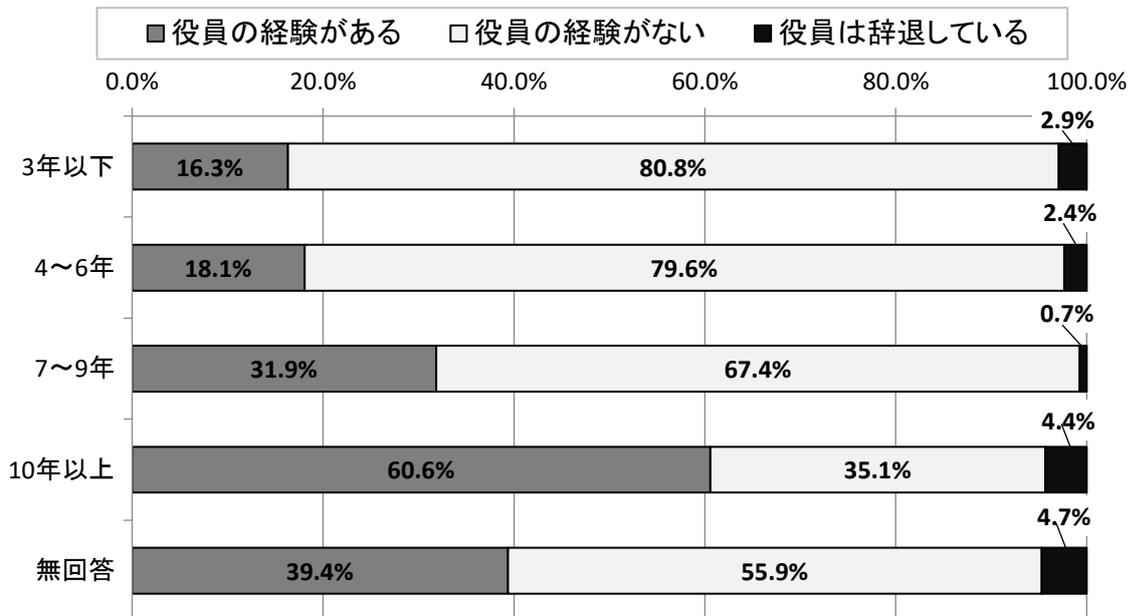
		回答数	役員の経験がある	役員の経験がない	役員は辞退している
世帯主の年齢	20代	22	3	18	1
		100.0%	13.6%	81.8%	4.5%
	30代	134	22	110	2
		100.0%	16.4%	82.1%	1.5%
	40代	347	92	246	9
		100.0%	26.5%	70.9%	2.6%
	50代	525	217	293	15
		100.0%	41.3%	55.8%	2.9%
	60代	368	179	176	13
		100.0%	48.6%	47.8%	3.5%
	70代以上	455	228	200	27
		100.0%	50.1%	44.0%	5.9%
	無回答	160	62	96	2
		100.0%	38.8%	60.0%	1.3%



【居住年数別】

「役員の経験がある」の割合は、「居住年数」が長くなるにしたがって高くなり、「10年以上」では約60%であった。

		回答数	役員の経験がある	役員の経験がない	役員は辞退している
居住年数	3年以下	343	56	277	10
		100.0%	16.3%	80.8%	2.9%
	4～6年	465	84	370	11
		100.0%	18.1%	79.6%	2.4%
	7～9年	135	43	91	1
100.0%		31.9%	67.4%	0.7%	
10年以上	941	570	330	41	
	100.0%	60.6%	35.1%	4.4%	
無回答	127	50	71	6	
	100.0%	39.4%	55.9%	4.7%	

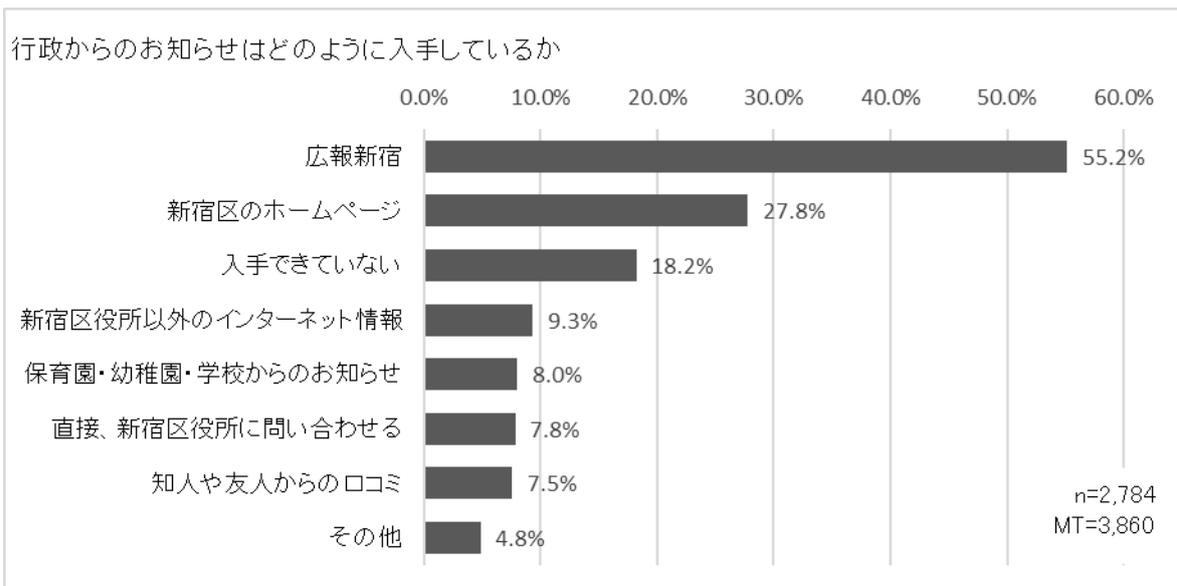


⑧ 行政情報に関すること

問 27 行政からのお知らせはどのように入手されていますか。あてはまるもの全てに○を付けてください。 (n=2,784)

1. 広報新宿	1,536 件	55.2 %
2. 直接、新宿区役所に問い合わせる	218	7.8
3. 知人や友人からの口コミ	210	7.5
4. 保育園・幼稚園・学校からのお知らせ	222	8.0
5. 新宿区のホームページ	773	27.8
6. 新宿区役所以外のインターネット情報	259	9.3
7. 入手できていない	507	18.2
8. その他 (無回答)	135 107	4.8

行政からの情報の入手手段は、「広報新宿」の割合が 55.2%と最も高く、次いで「新宿区のホームページ」が 27.8%であった。

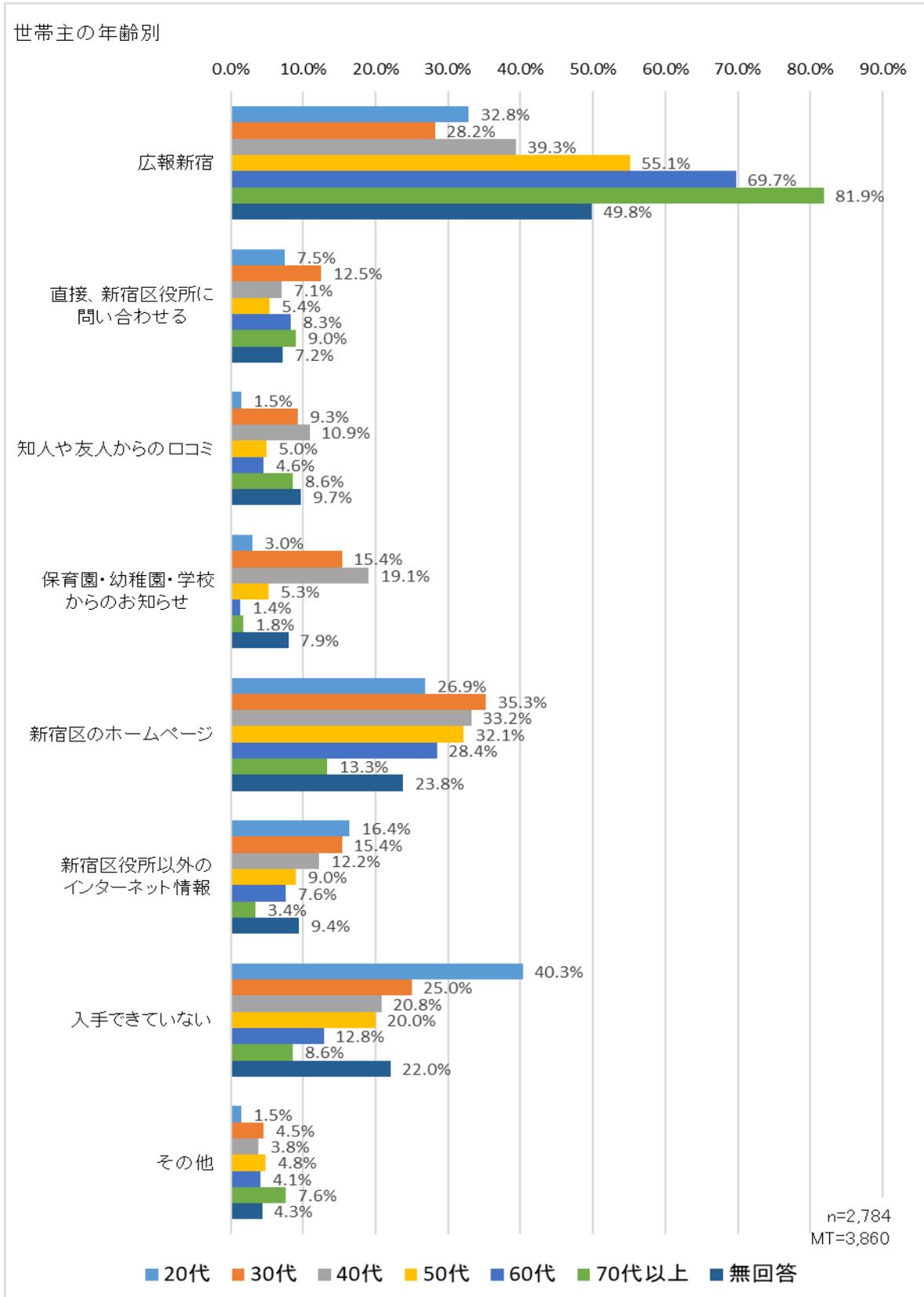


問 27 選択肢「8. その他」(134 件) 以下、抜粋

- ・マンションや地域にある掲示板のポスター (19 件)
- ・新聞 (14 件)
- ・行政からの郵便物 (14 件)
- ・自治会からのお知らせ (7 件)
- ・管理組合、管理会社からのお知らせ (7 件)
- ・児童館等の施設で配布されているチラシ (5 件)

【世帯主の年齢別】

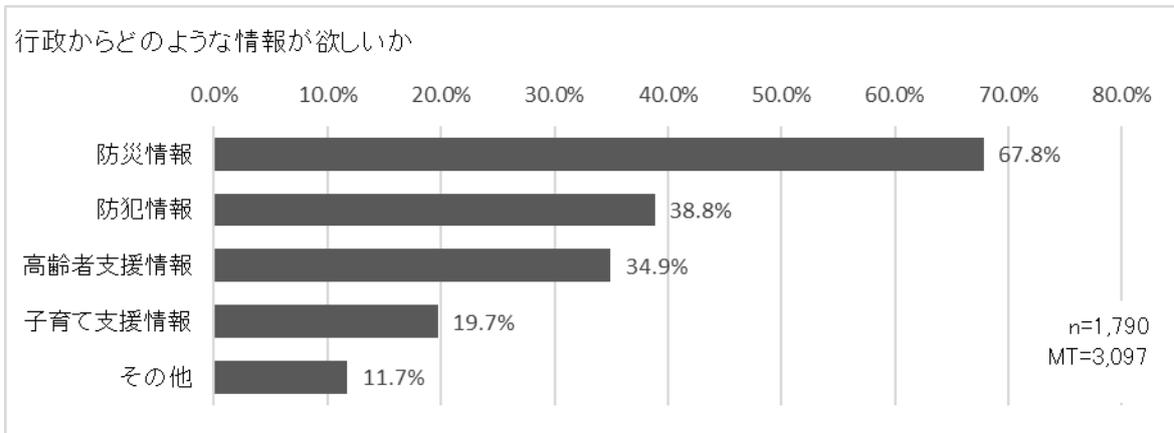
「世帯主の年齢」が高くなるにしたがって「広報新宿」の割合が高くなる傾向であった。



問 28 行政からどのような情報が欲しいですか。あてはまるもの全てに○を付けてください。 (n=1,790)

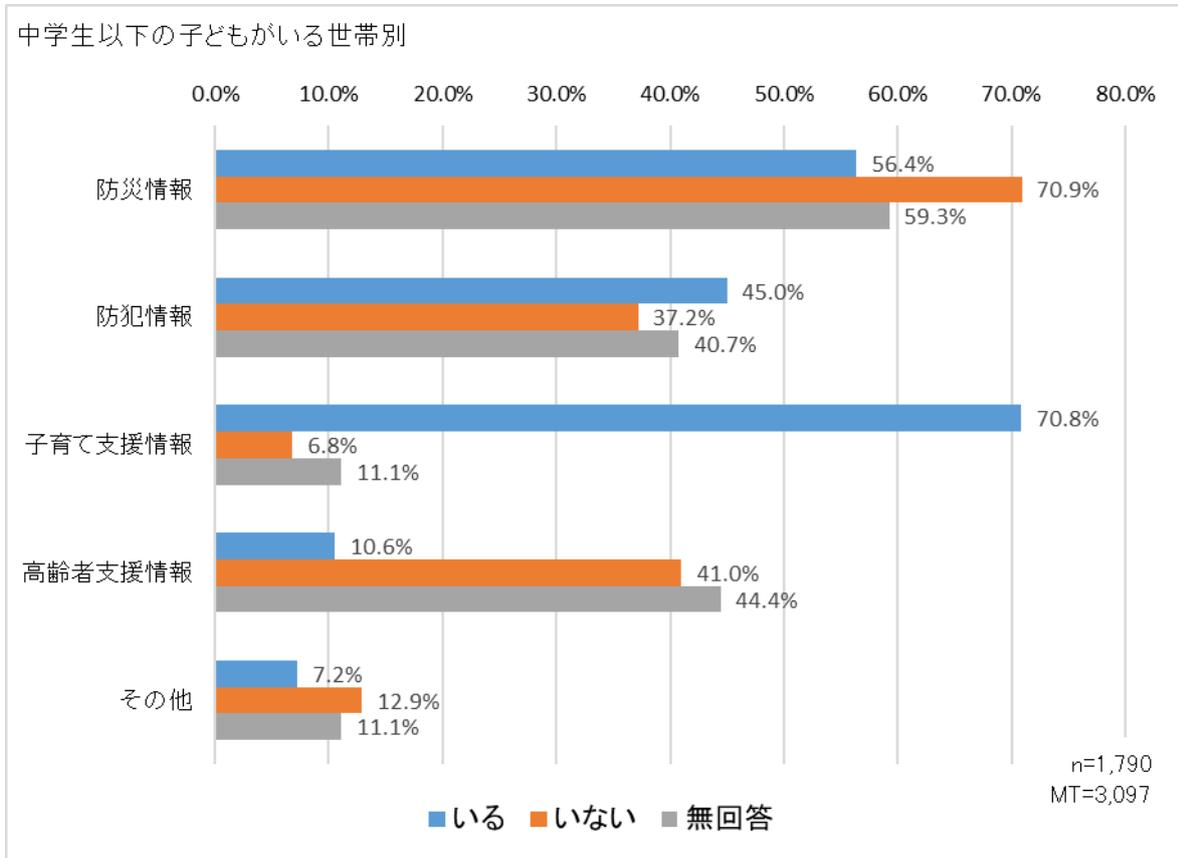
1. 防災情報	1,214 件	67.8 %
2. 防犯情報	695	38.8
3. 子育て支援情報	353	19.7
4. 高齢者支援情報	625	34.9
5. その他 (無回答)	210 1,101	11.7

「防災情報」が 67.8%で最も高く、次いで「防犯情報」の 38.8%、「高齢者支援情報」の 34.9%であった。

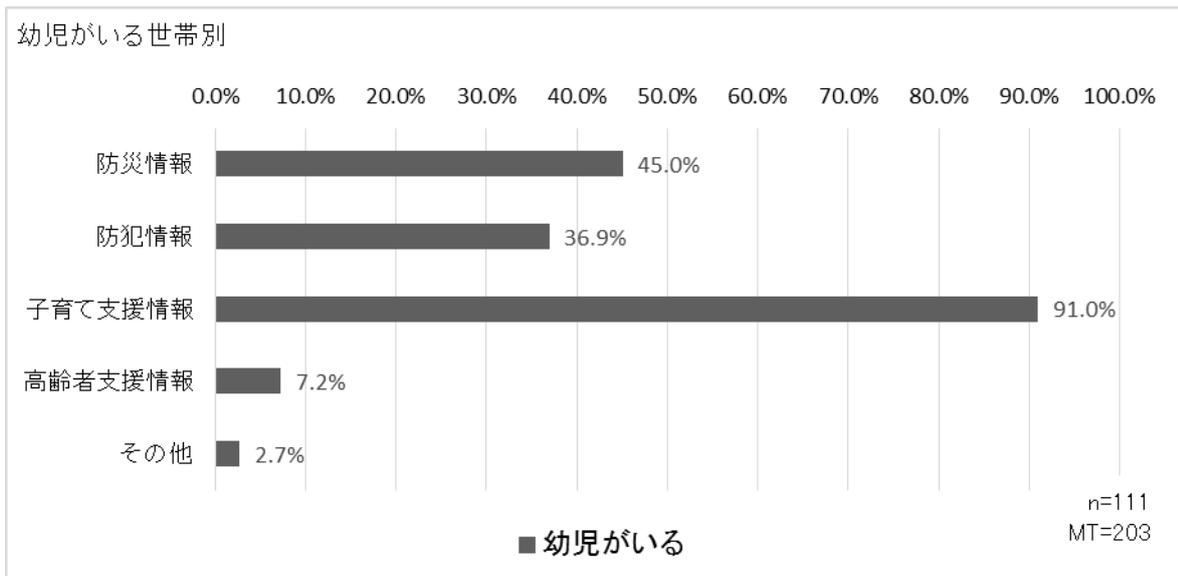


【中学生以下の子どもがいる世帯別】

「子育て支援情報」は、「中学生以下の子どもがいる世帯」では70.8%、「幼児がいる世帯」では91.0%であった。

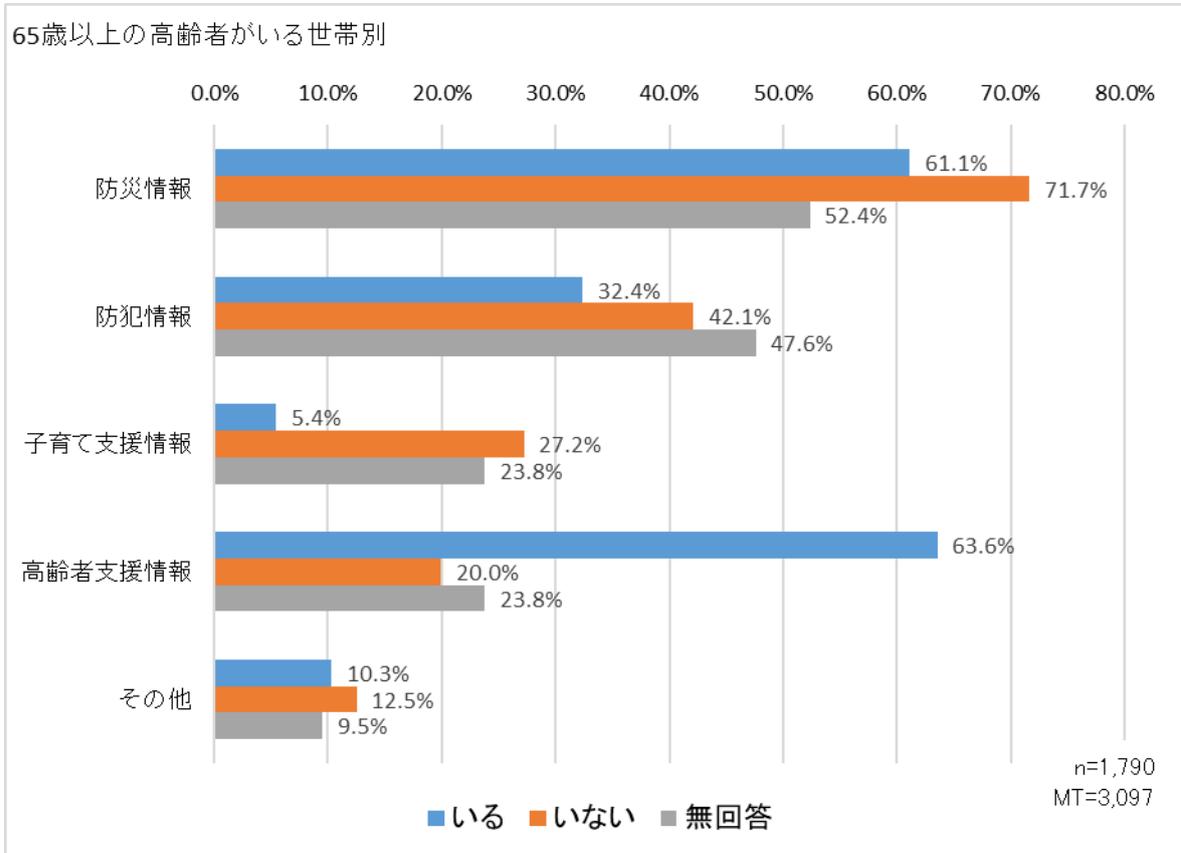


【幼児がいる世帯別】



【65歳以上の高齢者がいる世帯別】

「高齢者がいる世帯」では、「防災情報」「高齢者支援情報」が60%超の割合であった。



問 28 各項目に関する自由記述 (1,266 件)

1 防災情報 (444 件) 以下、抜粋

- ・避難所の情報 (130 件)
- ・詳細なハザードマップ (35 件)
- ・タワーマンションにおける具体的な災害対策 (21 件)
- ・水害の情報 (17 件)
- ・災害発生時の迅速な被害状況 (14 件)

2 防犯情報 (238 件) 以下、抜粋

- ・近隣の犯罪や、事件、事故の発生状況 (72 件)
- ・不審者情報 (30 件)
- ・具体的な防犯への対策 (20 件)
- ・特殊詐欺の情報 (17 件)

3 子育て支援情報 (142 件) 以下、抜粋

- ・イベント開催情報 (42 件)
- ・保育園や幼稚園の情報 (20 件)
- ・補助金や助成制度 (14 件)

4 高齢者支援情報 (228 件) 以下、抜粋

- ・具体的な高齢者支援、サービス、サポート体制 (28 件)
- ・介護施設や介護保険の情報 (24 件)
- ・地域の高齢者向け施設 (9 件)
- ・医療に関する情報 (11 件)
- ・老人ホーム (7 件)

5 その他 (214 件) 以下、抜粋

- ・お祭りなどイベント情報 (20 件)
- ・ボランティアなど地域活動の情報 (14 件)
- ・文化交流・文化施設の情報 (5 件)
- ・健康診断など健康を支援する情報 (5 件)
- ・ごみ収集やリサイクルの情報 (5 件)

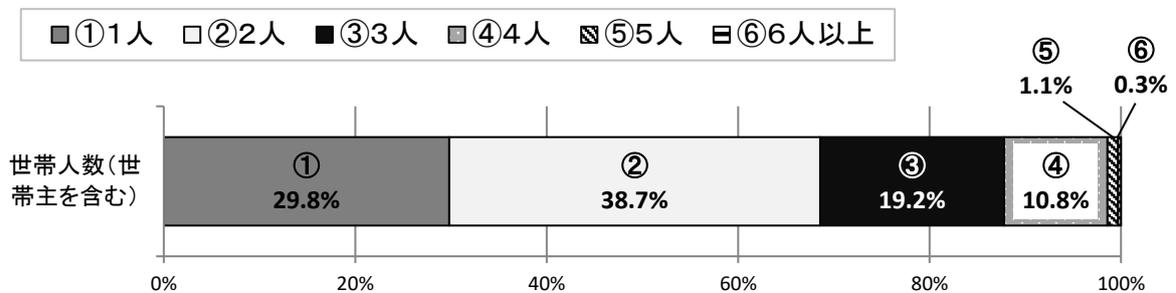
⑨ 回答者ご自身について

問 29 お住まいの世帯に関してお尋ねします。選択肢のあるものはあてはまるもの1つに○を、選択肢のないものは内容をご記入ください。

問 29-1 世帯人数 (世帯主を含む) (n=2,827)

1. 1人	843 件	29.8 %
2. 2人	1,095	38.7
3. 3人	543	19.2
4. 4人	306	10.8
5. 5人	32	1.1
6. 6人以上	8	0.3
(無回答)	64	

世帯人数は「2人」が38.7%と最も高く、次いで「1人」が29.8%であった。

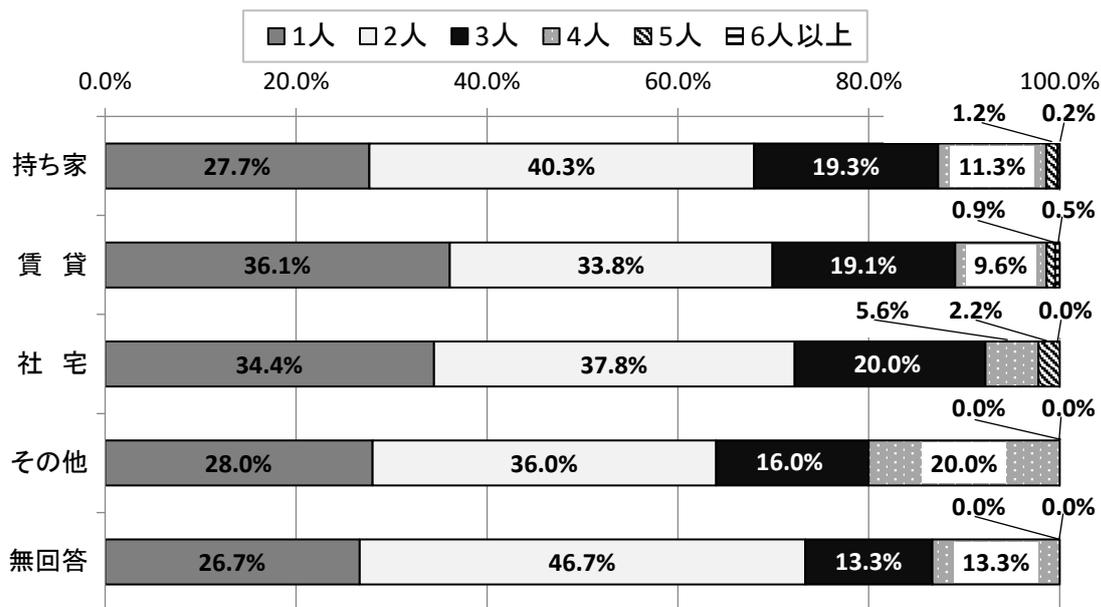


【所有状況別】

持ち家の場合では「2人世帯」が40.3%と最も高く、次いで「単身（1人）世帯」が27.7%、「3人世帯」が19.3%、「4人世帯」が11.3%であった。

賃貸の場合では「単身（1人）世帯」が36.1%と最も高く、次いで「2人世帯」が33.8%、「3人世帯」が19.1%、「4人世帯」が9.6%であった。

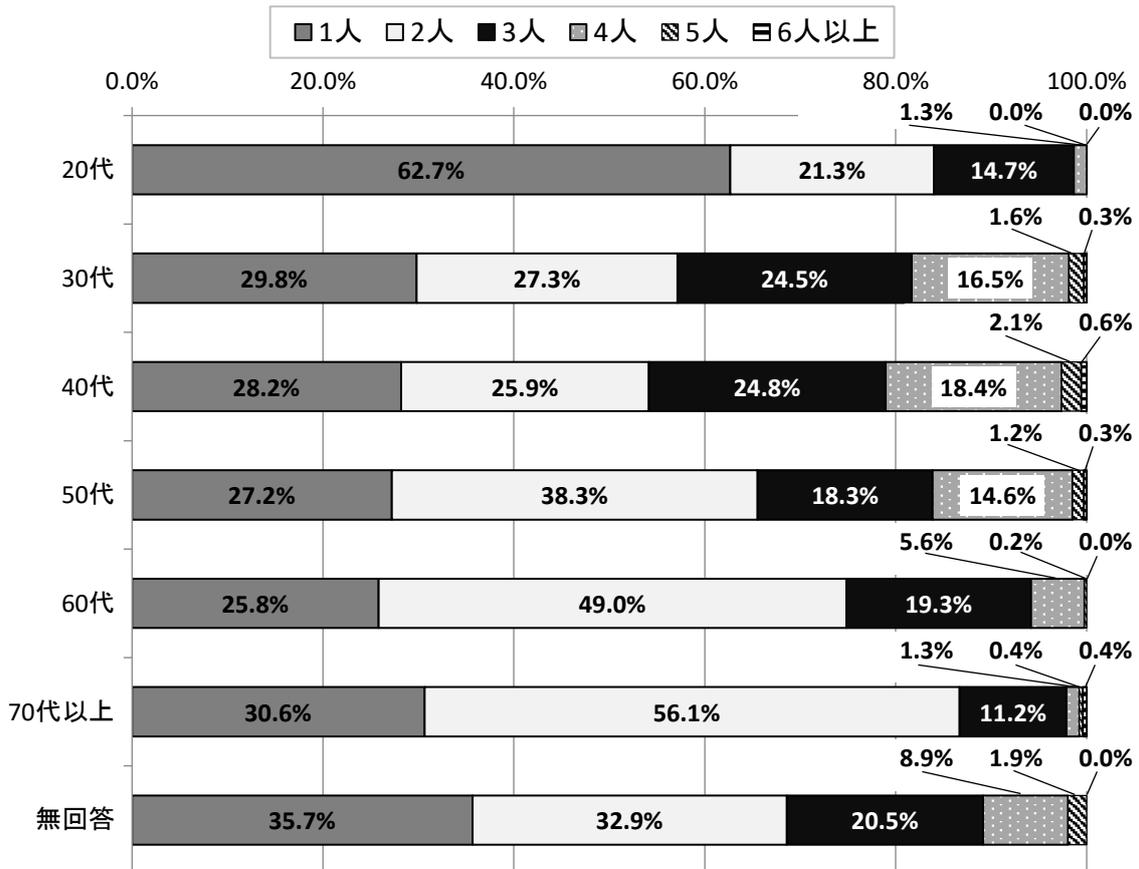
		回答数	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上
所有 状況	持ち家	2,049	567	826	395	232	24	5
		100.0%	27.7%	40.3%	19.3%	11.3%	1.2%	0.2%
	賃貸	648	234	219	124	62	6	3
		100.0%	36.1%	33.8%	19.1%	9.6%	0.9%	0.5%
	社宅	90	31	34	18	5	2	0
		100.0%	34.4%	37.8%	20.0%	5.6%	2.2%	0.0%
	その他	25	7	9	4	5	0	0
		100.0%	28.0%	36.0%	16.0%	20.0%	0.0%	0.0%
	無回答	15	4	7	2	2	0	0
		100.0%	26.7%	46.7%	13.3%	13.3%	0.0%	0.0%



【世帯主の年齢別】

「単身（1人）世帯」は、「20代」は62.7%で、その他の年代は約30%であった。また、年齢が上がるにつれ「2人世帯」の割合は高くなり、「50代」で38.3%、「60代」で49.0%、「70代以上」で56.1%であった。

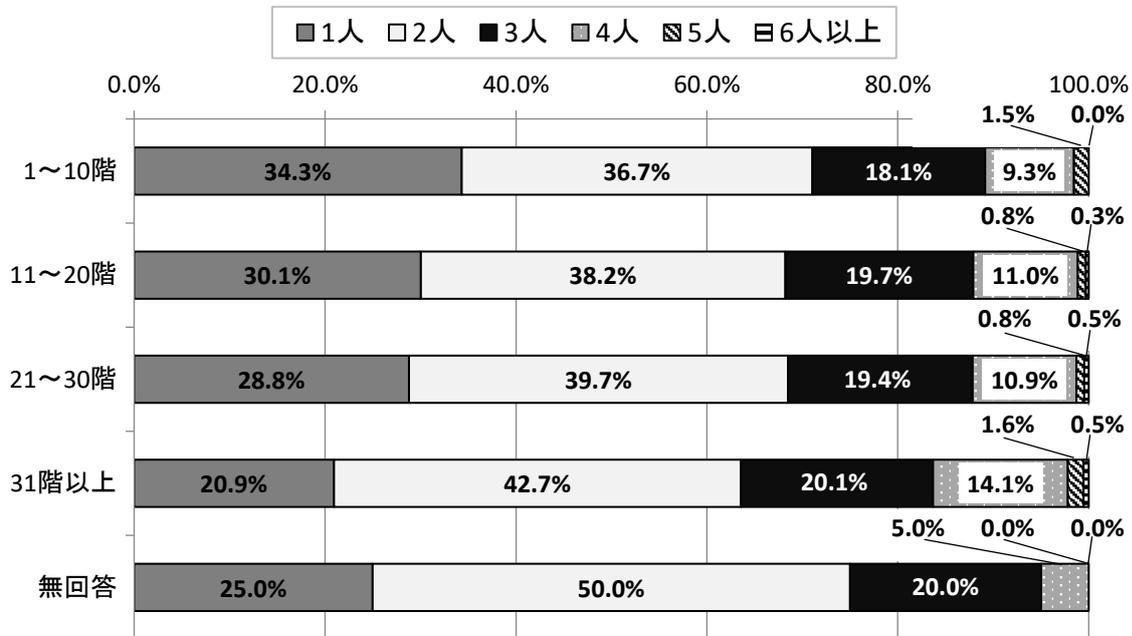
		回答数	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上
世帯主の年齢	20代	75	47	16	11	1	0	0
		100.0%	62.7%	21.3%	14.7%	1.3%	0.0%	0.0%
	30代	322	96	88	79	53	5	1
		100.0%	29.8%	27.3%	24.5%	16.5%	1.6%	0.3%
	40代	532	150	138	132	98	11	3
		100.0%	28.2%	25.9%	24.8%	18.4%	2.1%	0.6%
	50代	676	184	259	124	99	8	2
100.0%		27.2%	38.3%	18.3%	14.6%	1.2%	0.3%	
60代	445	115	218	86	25	1	0	
	100.0%	25.8%	49.0%	19.3%	5.6%	0.2%	0.0%	
70代以上	519	159	291	58	7	2	2	
	100.0%	30.6%	56.1%	11.2%	1.3%	0.4%	0.4%	
無回答	258	92	85	53	23	5	0	
	100.0%	35.7%	32.9%	20.5%	8.9%	1.9%	0.0%	



【居住階数別】

居住階数が上層階になるほど「2人世帯」の割合が高くなり、「31階以上」では42.7%であった。

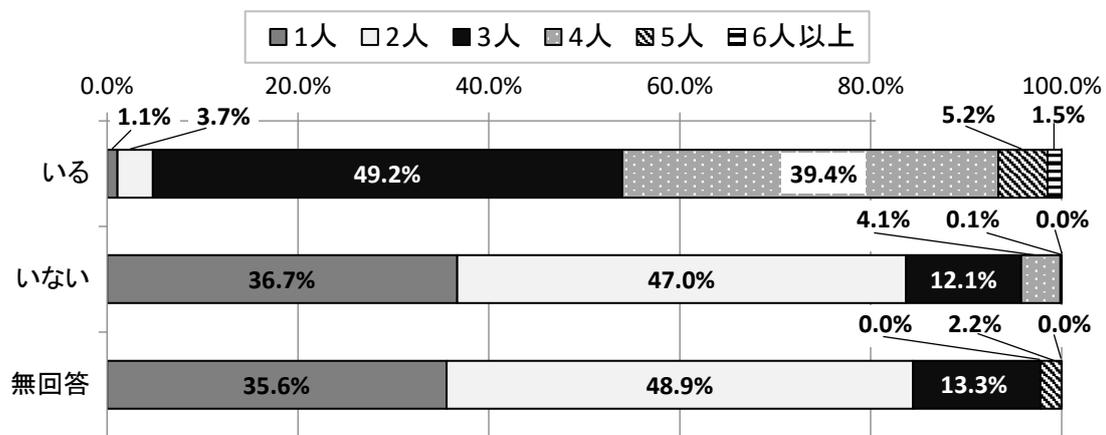
		回答数	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上
居住階数	1～10階	839	288	308	152	78	13	0
		100.0%	34.3%	36.7%	18.1%	9.3%	1.5%	0.0%
	11～20階	975	293	372	192	107	8	3
		100.0%	30.1%	38.2%	19.7%	11.0%	0.8%	0.3%
	21～30階	625	180	248	121	68	5	3
100.0%		28.8%	39.7%	19.4%	10.9%	0.8%	0.5%	
31階以上	368	77	157	74	52	6	2	
	100.0%	20.9%	42.7%	20.1%	14.1%	1.6%	0.5%	
無回答	20	5	10	4	1	0	0	
	100.0%	25.0%	50.0%	20.0%	5.0%	0.0%	0.0%	



【中学生以下の子どもがいる世帯別】

「中学生以下の子どもがいる世帯」では、「3人世帯」が49.2%と最も高く、次いで「4人世帯」が39.4%であった。

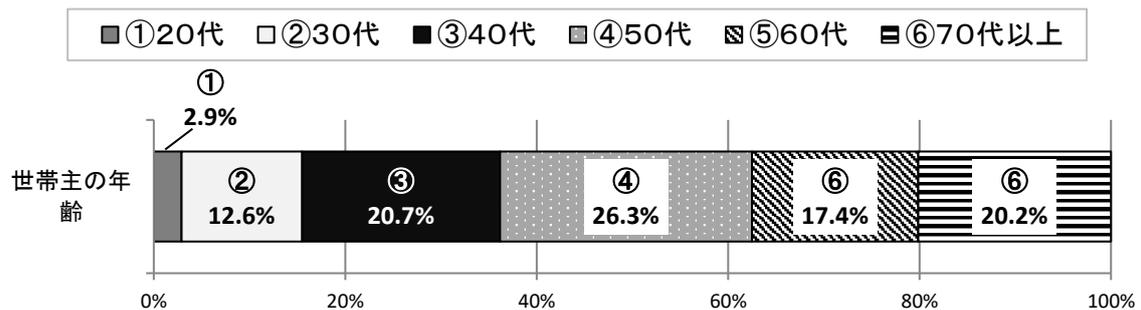
		回答数	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上
中学生以下の子ども	いる	543	6	20	267	214	28	8
		100.0%	1.1%	3.7%	49.2%	39.4%	5.2%	1.5%
	いない	2,239	821	1,053	270	92	3	0
		100.0%	36.7%	47.0%	12.1%	4.1%	0.1%	0.0%
	無回答	45	16	22	6	0	1	0
		100.0%	35.6%	48.9%	13.3%	0.0%	2.2%	0.0%



問 29-2 世帯主の年齢 (n=2,585)

1. 20代	75件	2.9%
2. 30代	325	12.6%
3. 40代	534	20.7%
4. 50代	681	26.3%
5. 60代	449	17.4%
6. 70代以上	521	20.2%
(無回答)	306	

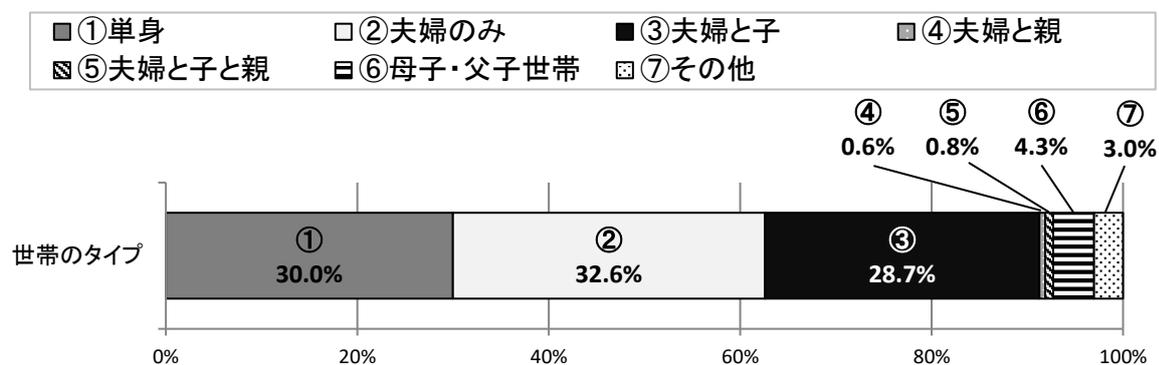
「20代」が2.9%と最も低かった。その他は年代は概ね20%前後であった。



問 29-3 世帯のタイプ (n=2,818)

1. 単身	845 件	30.0 %
2. 夫婦のみ	919	32.6
3. 夫婦と子	808	28.7
4. 夫婦と親	17	0.6
5. 夫婦と子と親	23	0.8
6. 母子・父子世帯	121	4.3
7. その他 (無回答)	85	3.0

「単身」「夫婦のみ」「夫婦と子」で90%を超えていた。



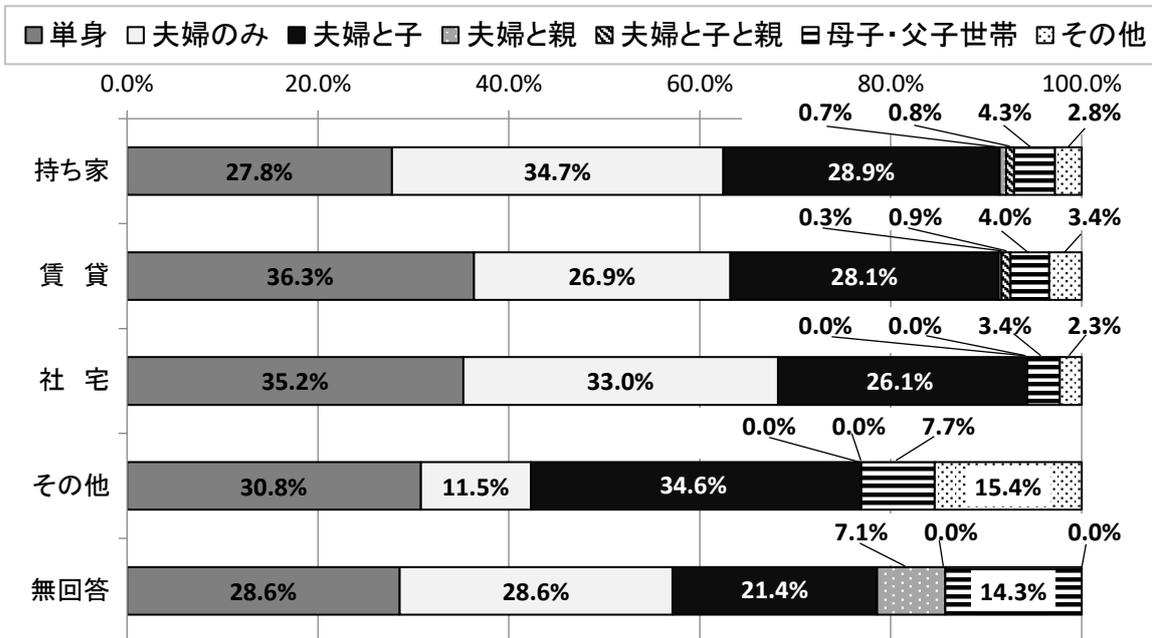
問 29-3 選択肢「7. その他」(64 件) 以下、抜粋

- ・パートナー (13 件)
- ・兄弟・姉妹 (12 件)

【所有状況別】

「持ち家」と「賃貸」で比較して見ると、「持ち家」の場合では「夫婦のみ」の世帯が34.7%と最も高いのに対して、「賃貸」の場合では「単身」が最も高く36.3%であった。

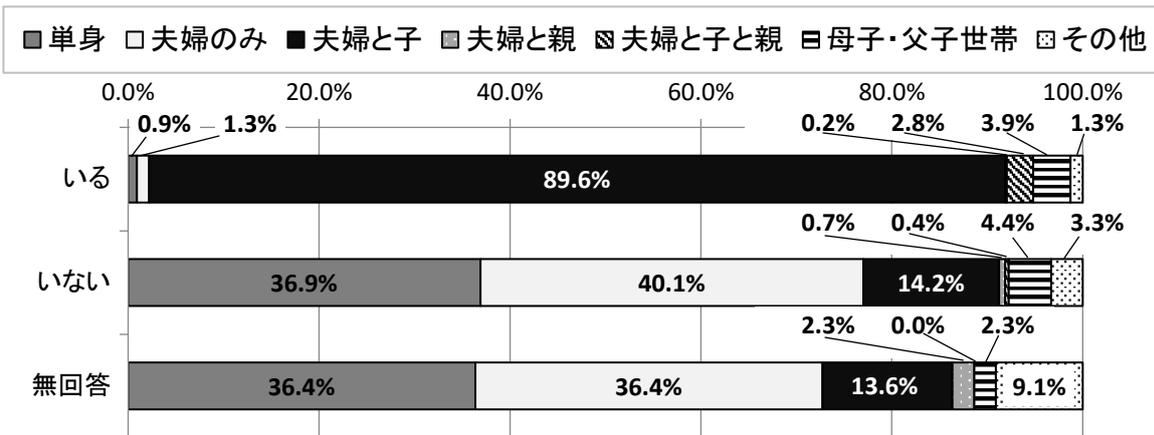
		回答数	単身	夫婦のみ	夫婦と子	夫婦と親	夫婦と子と親	母子・父子世帯	その他
所有状況	持ち家	2,046	568	710	592	14	17	88	57
		100.0%	27.8%	34.7%	28.9%	0.7%	0.8%	4.3%	2.8%
	賃貸	644	234	173	181	2	6	26	22
		100.0%	36.3%	26.9%	28.1%	0.3%	0.9%	4.0%	3.4%
	社宅	88	31	29	23	0	0	3	2
		100.0%	35.2%	33.0%	26.1%	0.0%	0.0%	3.4%	2.3%
	その他	26	8	3	9	0	0	2	4
		100.0%	30.8%	11.5%	34.6%	0.0%	0.0%	7.7%	15.4%
	無回答	14	4	4	3	1	0	2	0
		100.0%	28.6%	28.6%	21.4%	7.1%	0.0%	14.3%	0.0%



【中学生以下の子どもがいる世帯別】

「中学生以下の子どもがいる世帯」では、「夫婦と子」だけの世帯が 89.6%であった。

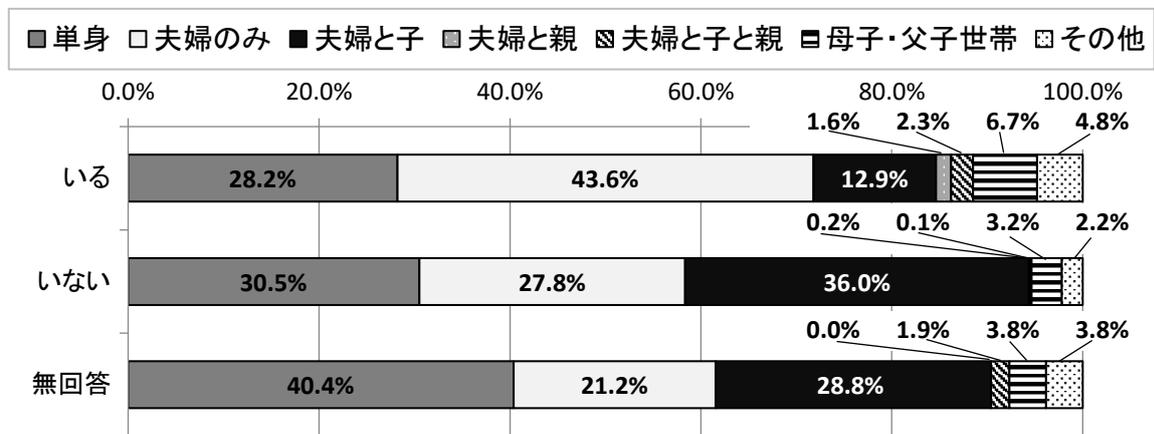
		回答数	単身	夫婦のみ	夫婦と子	夫婦と親	夫婦と子と親	母子・父子世帯	その他
中学生以下の子ども	いる	541	5	7	485	1	15	21	7
		100.0%	0.9%	1.3%	89.6%	0.2%	2.8%	3.9%	1.3%
	いない	2,233	824	896	317	15	8	99	74
		100.0%	36.9%	40.1%	14.2%	0.7%	0.4%	4.4%	3.3%
	無回答	44	16	16	6	1	0	1	4
		100.0%	36.4%	36.4%	13.6%	2.3%	0.0%	2.3%	9.1%



【65歳以上の高齢者がいる世帯別】

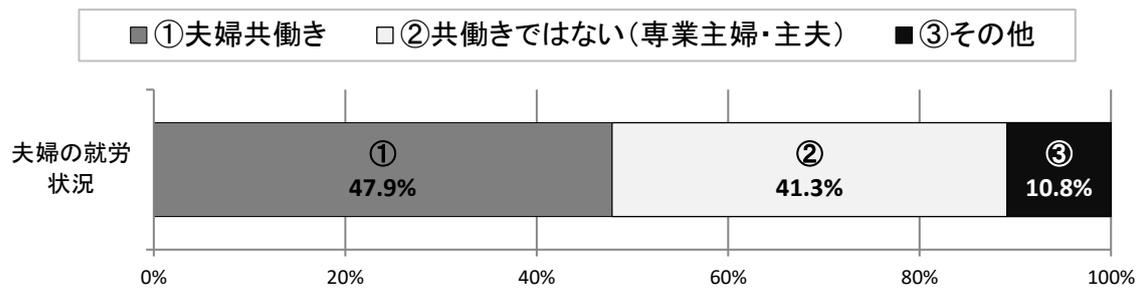
「65歳以上の高齢者がいる世帯」では、「夫婦のみ」が 43.6%と最も高く、次いで「単身」が 28.2%であった。つまり、「単身高齢者」の割合は約3割であった。

		回答数	単身	夫婦のみ	夫婦と子	夫婦と親	夫婦と子と親	母子・父子世帯	その他
高齢者	いる	879	248	383	113	14	20	59	42
		100.0%	28.2%	43.6%	12.9%	1.6%	2.3%	6.7%	4.8%
	いない	1,887	576	525	680	3	2	60	41
		100.0%	30.5%	27.8%	36.0%	0.2%	0.1%	3.2%	2.2%
	無回答	52	21	11	15	0	1	2	2
		100.0%	40.4%	21.2%	28.8%	0.0%	1.9%	3.8%	3.8%



問 29-4 夫婦の就労状況 ※問 29-3 で 2～5 と回答した方のみ (n=1,669)		
1. 夫婦共働き	799 件	47.9 %
2. 共働きではない(専業主婦・主夫)	689	41.3
3. その他 (無回答)	181 98	10.8

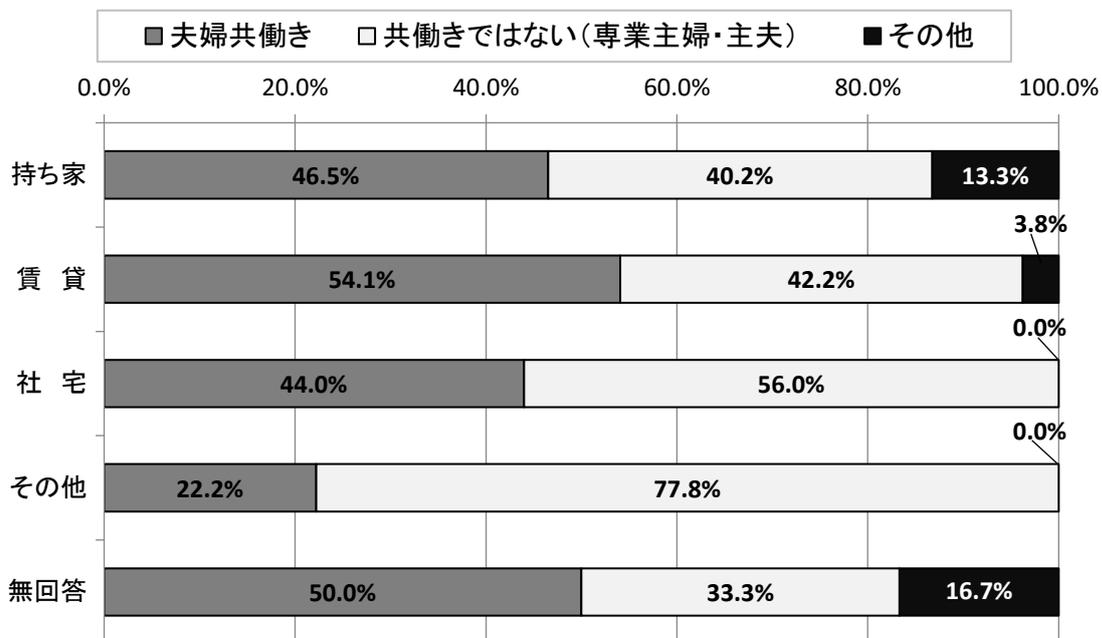
「夫婦共働き」が 47.9% と最も高かった。



【所有状況別】

「持ち家」と「賃貸」で「夫婦共働き」と「共働きではない」の割合は、ほぼ同じ傾向であった。

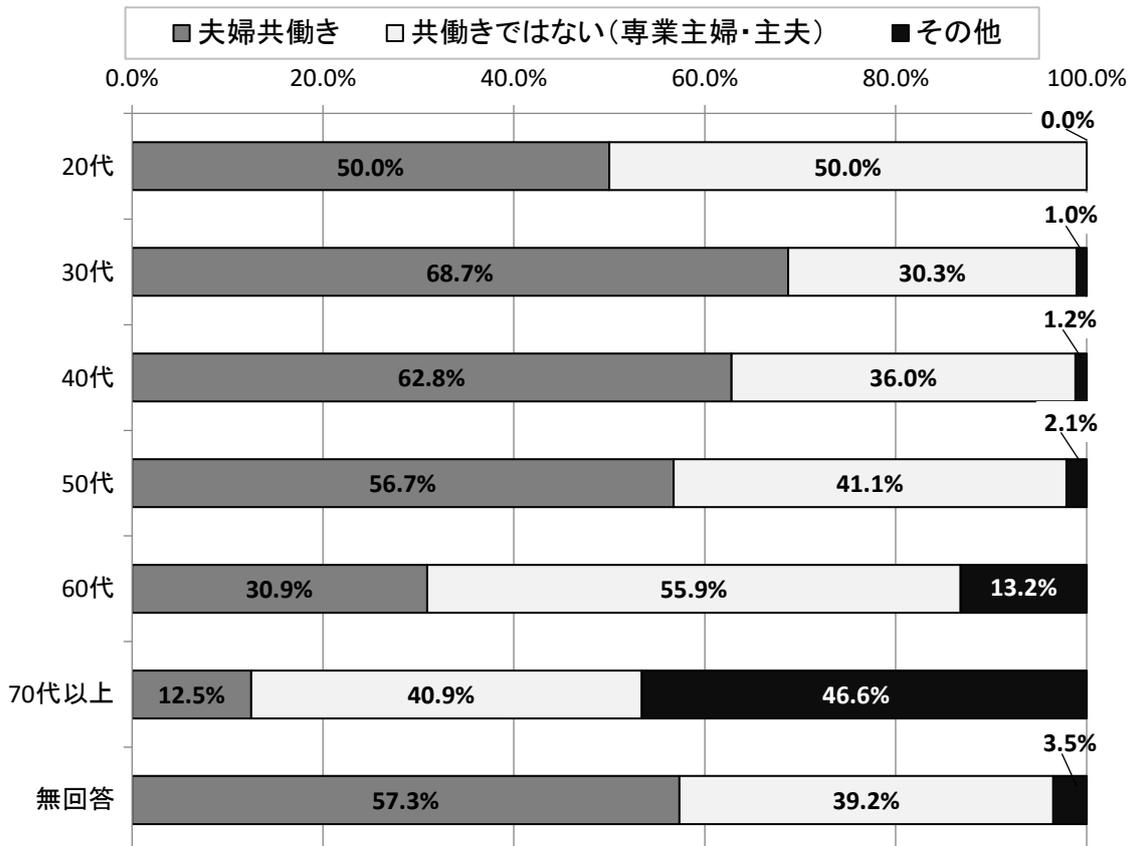
		回答数	夫婦共働き	共働きではない (専業主婦・主夫)	その他
所有状況	持ち家	1,260	586	507	167
		100.0%	46.5%	40.2%	13.3%
	賃貸	344	186	145	13
		100.0%	54.1%	42.2%	3.8%
	社宅	50	22	28	0
	100.0%	44.0%	56.0%	0.0%	
その他	9	2	7	0	
	100.0%	22.2%	77.8%	0.0%	
無回答	6	3	2	1	
	100.0%	50.0%	33.3%	16.7%	



【世帯主の年齢別】

「30代」「40代」「50代」で「夫婦共働き」の割合が約60%であり、その後年齢が上がるにつれてこの割合は低下する状況であった。

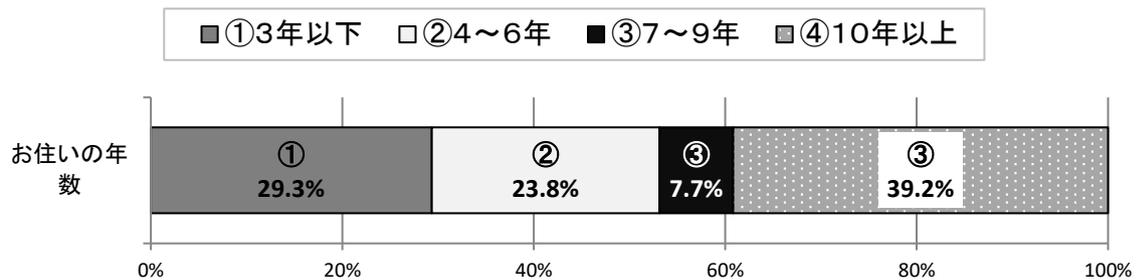
		回答数	夫婦共働き	共働きではない (専業主婦・主夫)	その他
世帯主の年齢	20代	20	10	10	0
		100.0%	50.0%	50.0%	0.0%
	30代	195	134	59	2
		100.0%	68.7%	30.3%	1.0%
	40代	336	211	121	4
		100.0%	62.8%	36.0%	1.2%
	50代	423	240	174	9
	100.0%	56.7%	41.1%	2.1%	
60代	288	89	161	38	
	100.0%	30.9%	55.9%	13.2%	
70代以上	264	33	108	123	
	100.0%	12.5%	40.9%	46.6%	
無回答	143	82	56	5	
	100.0%	57.3%	39.2%	3.5%	



問 29-5 お住まいの年数 (n=2,673)

1. 3年以下	784 件	29.3 %
2. 4～6年	636	23.8
3. 7～9年	206	7.7
4. 10年以上	1,047	39.2
(無回答)	218	

「お住まいの年数」は、「10年以上」が39.2%と最も高かった。

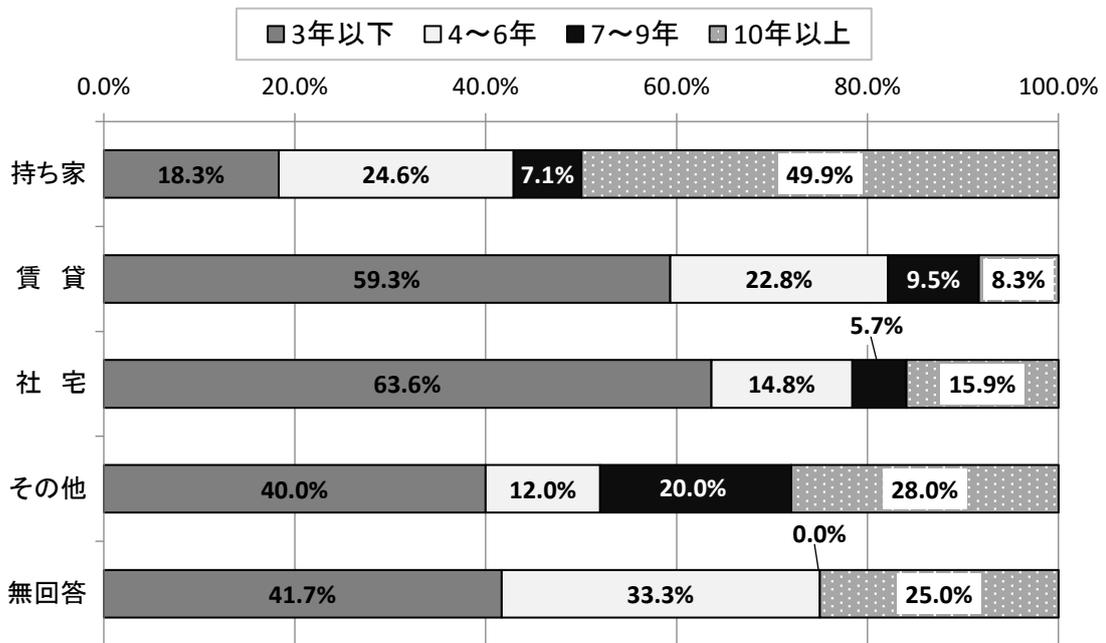


【所有状況別】

「持ち家」の場合では、「10年以上」が49.9%と最も高かった。

「賃貸」の場合では、「3年以下」が59.3%と最も高かった。

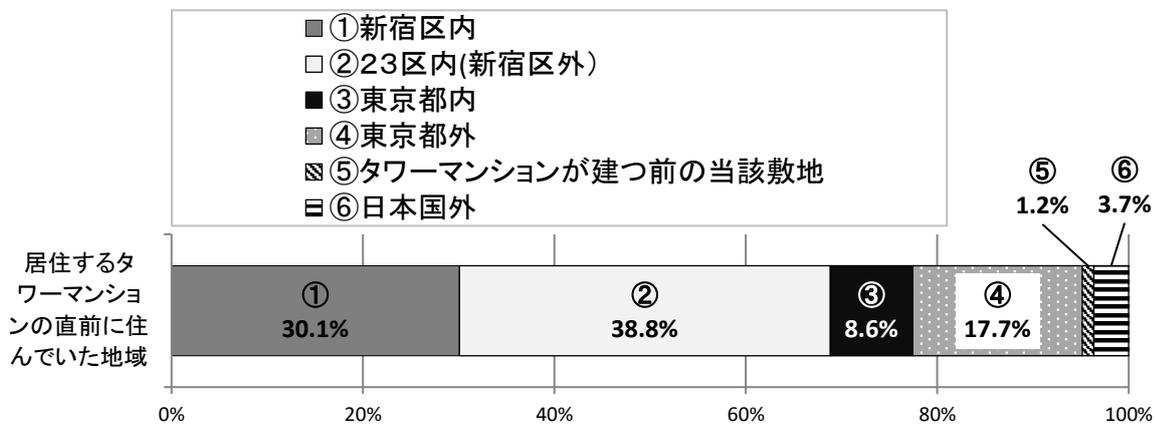
		回答数	3年以下	4~6年	7~9年	10年以上
所有状況	持ち家	1,948	357	479	139	973
		100.0%	18.3%	24.6%	7.1%	49.9%
	賃貸	600	356	137	57	50
		100.0%	59.3%	22.8%	9.5%	8.3%
	社宅	88	56	13	5	14
		100.0%	63.6%	14.8%	5.7%	15.9%
	その他	25	10	3	5	7
		100.0%	40.0%	12.0%	20.0%	28.0%
	無回答	12	5	4	0	3
		100.0%	41.7%	33.3%	0.0%	25.0%



問 29-6 お住まいのタワーマンションの直前に住んでいた地域について (n=2,787)

1. 新宿区内	838 件	30.1 %
2. 23区内 (新宿区外)	1,080	38.8
3. 東京都内	240	8.6
4. 東京都外	494	17.7
5. タワーマンションが建つ前の当該敷地	33	1.2
6. 日本国外 (無回答)	102	3.7
	104	

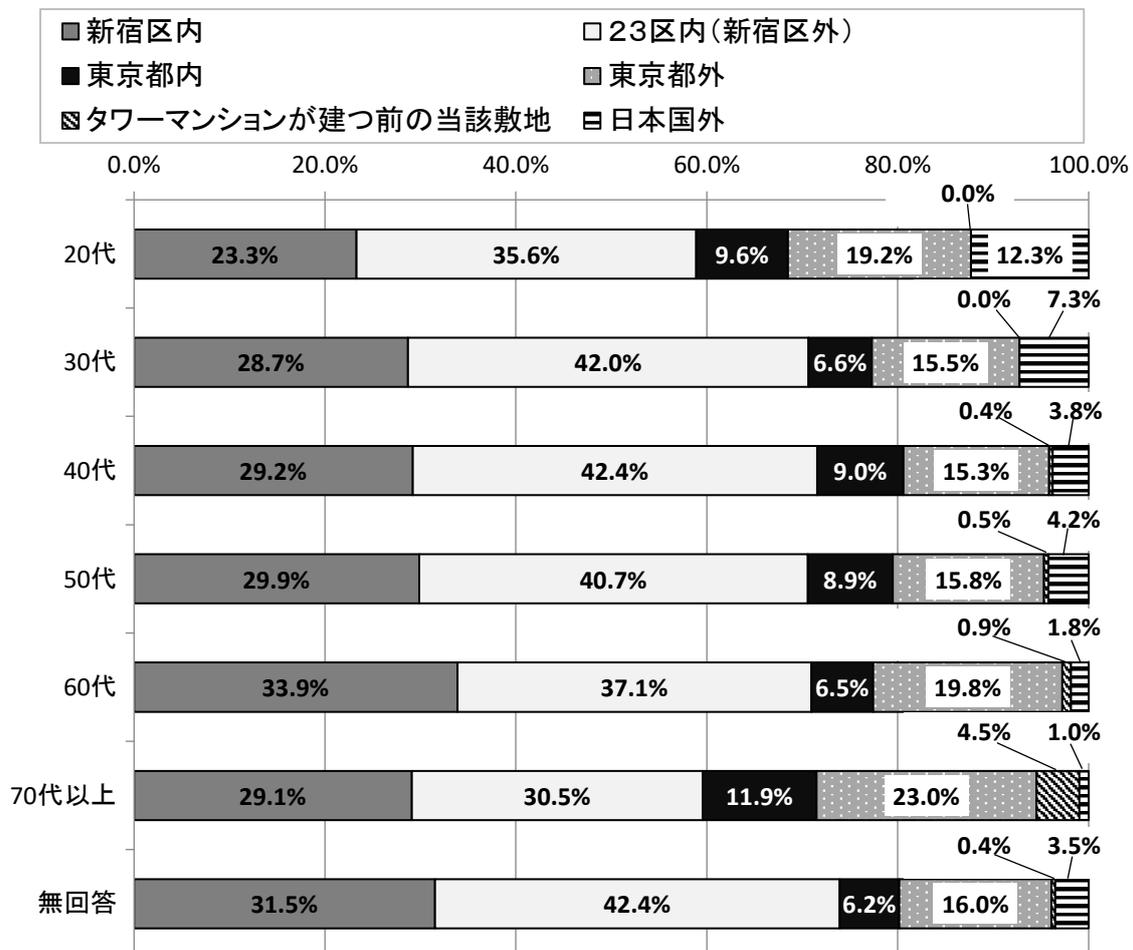
「23区内」の割合が38.8%と最も高く、次いで「新宿区内」の割合が30.1%、「東京都外」の割合が17.7%であった。



【世帯主の年齢別】

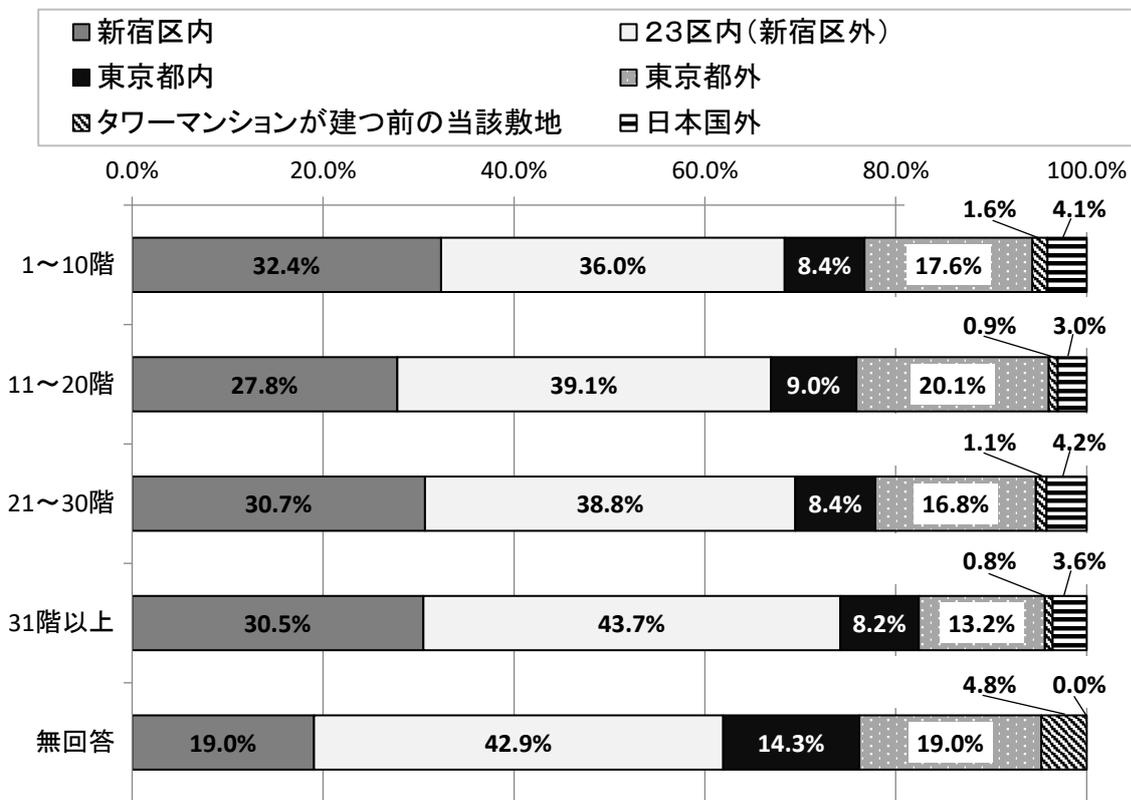
「世帯主の年齢」「居住階数」「居住年数」のいずれの比較においても同様の結果であった。

		回答数	新宿区内	23区内 (新宿区外)	東京都内	東京都外	タワーマン ションが建 つ前の当該 敷地	日本国外
世帯主の 年齢	20代	73	17	26	7	14	0	9
		100.0%	23.3%	35.6%	9.6%	19.2%	0.0%	12.3%
	30代	317	91	133	21	49	0	23
		100.0%	28.7%	42.0%	6.6%	15.5%	0.0%	7.3%
	40代	531	155	225	48	81	2	20
		100.0%	29.2%	42.4%	9.0%	15.3%	0.4%	3.8%
	50代	663	198	270	59	105	3	28
		100.0%	29.9%	40.7%	8.9%	15.8%	0.5%	4.2%
	60代	434	147	161	28	86	4	8
		100.0%	33.9%	37.1%	6.5%	19.8%	0.9%	1.8%
	70代以上	512	149	156	61	118	23	5
		100.0%	29.1%	30.5%	11.9%	23.0%	4.5%	1.0%
	無回答	257	81	109	16	41	1	9
		100.0%	31.5%	42.4%	6.2%	16.0%	0.4%	3.5%



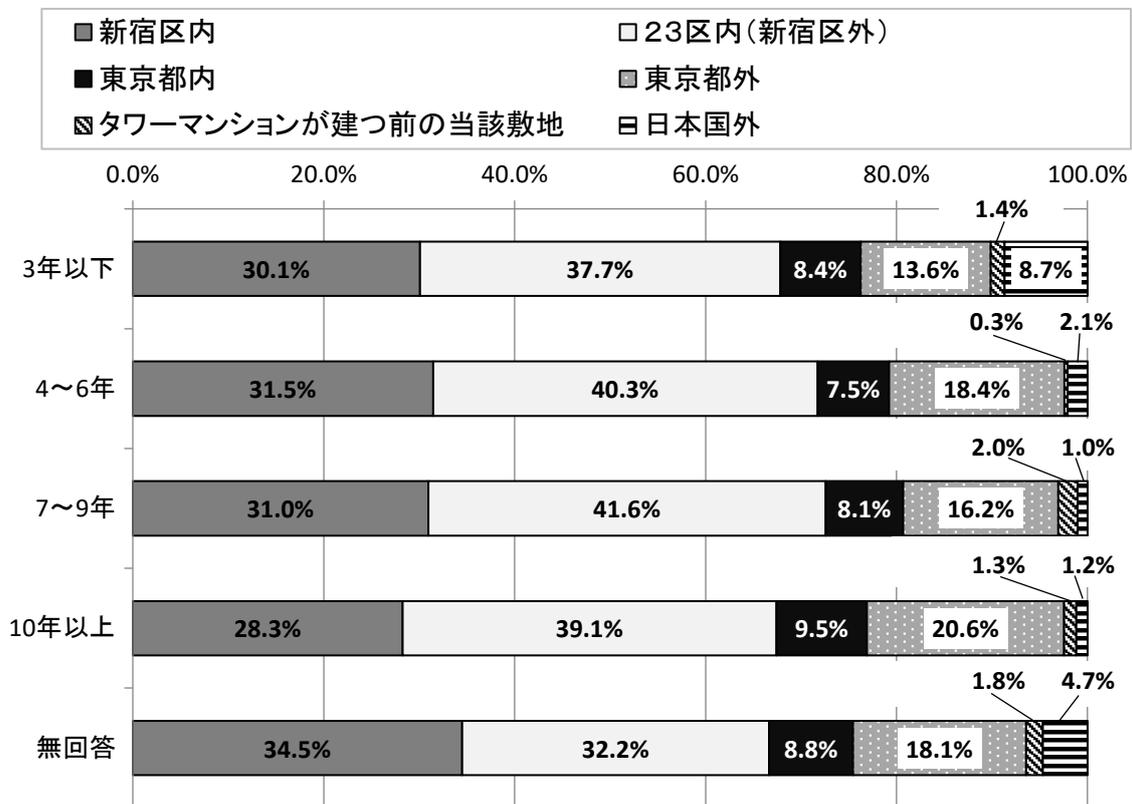
【居住階数別】

		回答数	新宿区内	23区内 (新宿区外)	東京都内	東京都外	タワーマン ションが建 つ前の当該 敷地	日本国外
居住 階数	1～10階	825	267	297	69	145	13	34
		100.0%	32.4%	36.0%	8.4%	17.6%	1.6%	4.1%
	11～20階	958	266	375	86	193	9	29
		100.0%	27.8%	39.1%	9.0%	20.1%	0.9%	3.0%
	21～30階	619	190	240	52	104	7	26
		100.0%	30.7%	38.8%	8.4%	16.8%	1.1%	4.2%
	31階以上	364	111	159	30	48	3	13
		100.0%	30.5%	43.7%	8.2%	13.2%	0.8%	3.6%
	無回答	21	4	9	3	4	1	0
		100.0%	19.0%	42.9%	14.3%	19.0%	4.8%	0.0%



【居住年数別】

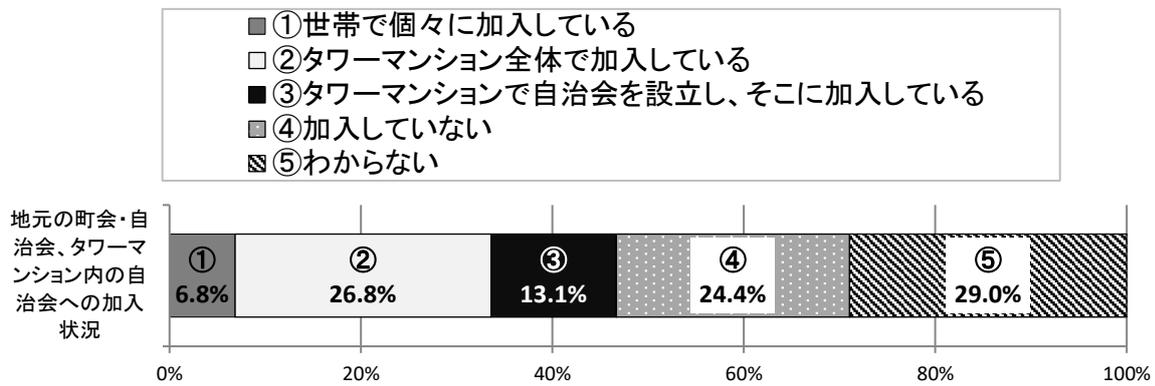
		回答数	新宿区内	23区内 (新宿区外)	東京都内	東京都外	タワーマン ションが建 つ前の当該 敷地	日本国外
居住 年数	3年以下	771	232	291	65	105	11	67
		100.0%	30.1%	37.7%	8.4%	13.6%	1.4%	8.7%
	4～6年	626	197	252	47	115	2	13
		100.0%	31.5%	40.3%	7.5%	18.4%	0.3%	2.1%
	7～9年	197	61	82	16	32	4	2
		100.0%	31.0%	41.6%	8.1%	16.2%	2.0%	1.0%
	10年以上	1022	289	400	97	211	13	12
		100.0%	28.3%	39.1%	9.5%	20.6%	1.3%	1.2%
	無回答	171	59	55	15	31	3	8
		100.0%	34.5%	32.2%	8.8%	18.1%	1.8%	4.7%



問 29-7 地元の町会・自治会、タワーマンション内の自治会への加入状況 (n=2,732)

1. 世帯で個々に加入している	187 件	6.8 %
2. タワーマンション全体で加入している	731	26.8
3. タワーマンションで自治会を設立し、そこに加入している	357	13.1
4. 加入していない	666	24.4
5. わからない (無回答)	791	29.0
	159	

「タワーマンション全体で加入している」の割合が 26.8%であり、「タワーマンションで自治会を設立し、そこに加入している」の割合が 13.1%であった。

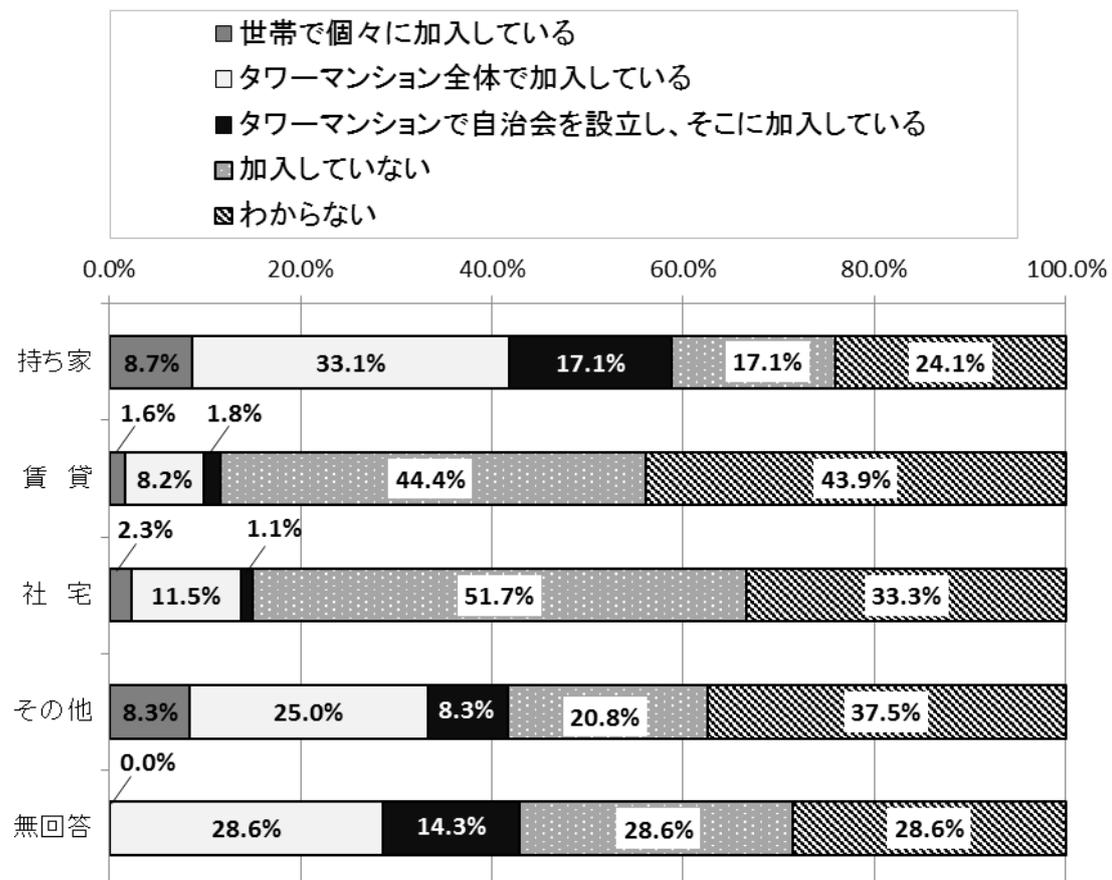


【所有状況別】

「持ち家」の場合は全体の割合と同じ傾向であったが、「賃貸」や「社宅」の世帯の場合では、「わからない」の割合が高かった。

「持ち家」の場合でも、「タワーマンション全体で加入している」の割合が33.1%と約3分の1であった。

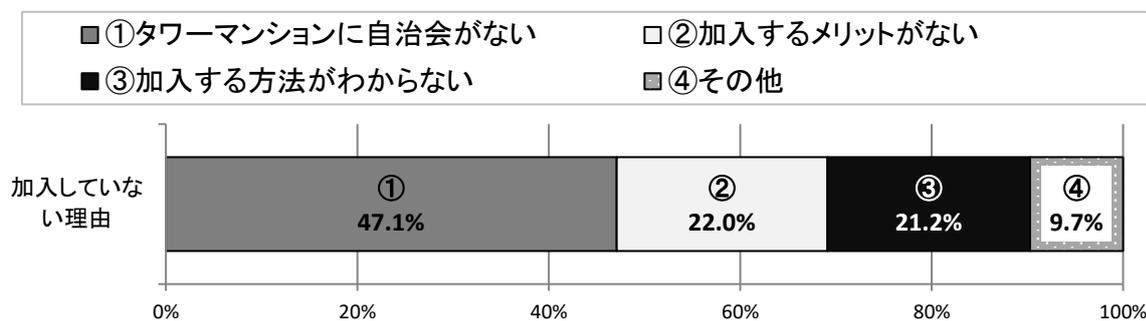
		回答数	世帯で個々に加入している	タワーマンション全体で加入している	タワーマンションで自治会を設立し、そこに加入している	加入していない	わからない
所有状況	持ち家	1,997	173	661	341	341	481
		100.0%	8.7%	33.1%	17.1%	17.1%	24.1%
	賃貸	610	10	50	11	271	268
		100.0%	1.6%	8.2%	1.8%	44.4%	43.9%
	社宅	87	2	10	1	45	29
		100.0%	2.3%	11.5%	1.1%	51.7%	33.3%
	その他	24	2	6	2	5	9
		100.0%	8.3%	25.0%	8.3%	20.8%	37.5%
	無回答	14	0	4	2	4	4
		100.0%	0.0%	28.6%	14.3%	28.6%	28.6%



問 29-7 選択肢「4. 加入していない」理由 (n=463)

a. タワーマンションに自治会がない	218 件	47.1 %
b. 加入するメリットがない	102	22.0
c. 加入する方法がわからない	98	21.2
d. その他 (無回答)	45	9.7
	203	

「加入していない」理由は、「タワーマンションに自治会がない」が 47.1%で最も高く、次いで「加入するメリットがない」が 22.0%、「加入する方法がわからない」が 21.2%であった。



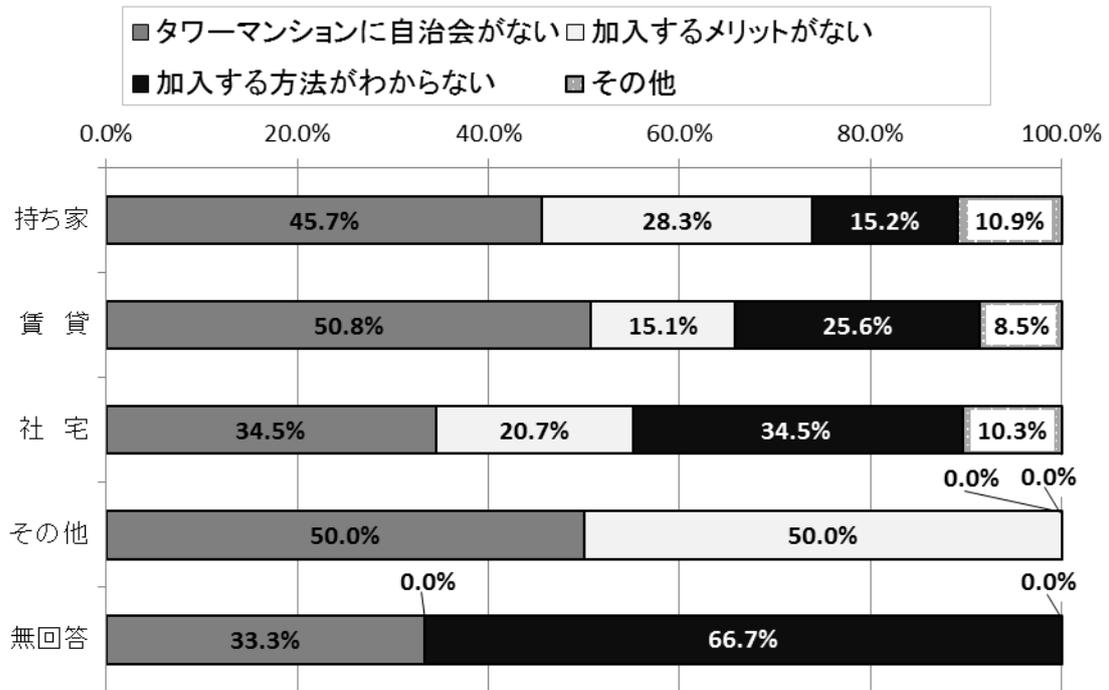
問 29-7 加入していない理由 選択肢「d. その他」記述 (33 件) 以下、抜粋

- ・賃貸なので加入の必要性を感じない (6 件)
- ・存在を知らない、わからない (6 件)
- ・以前は加入していたが退会した (5 件)
- ・町会とマンションの規模が合わないため加入を断られた (4 件)

【所有状況別】

未加入の理由は、「持ち家」「賃貸」「社宅」ともに「タワーマンションに自治会がない」の割合が最も高かった。

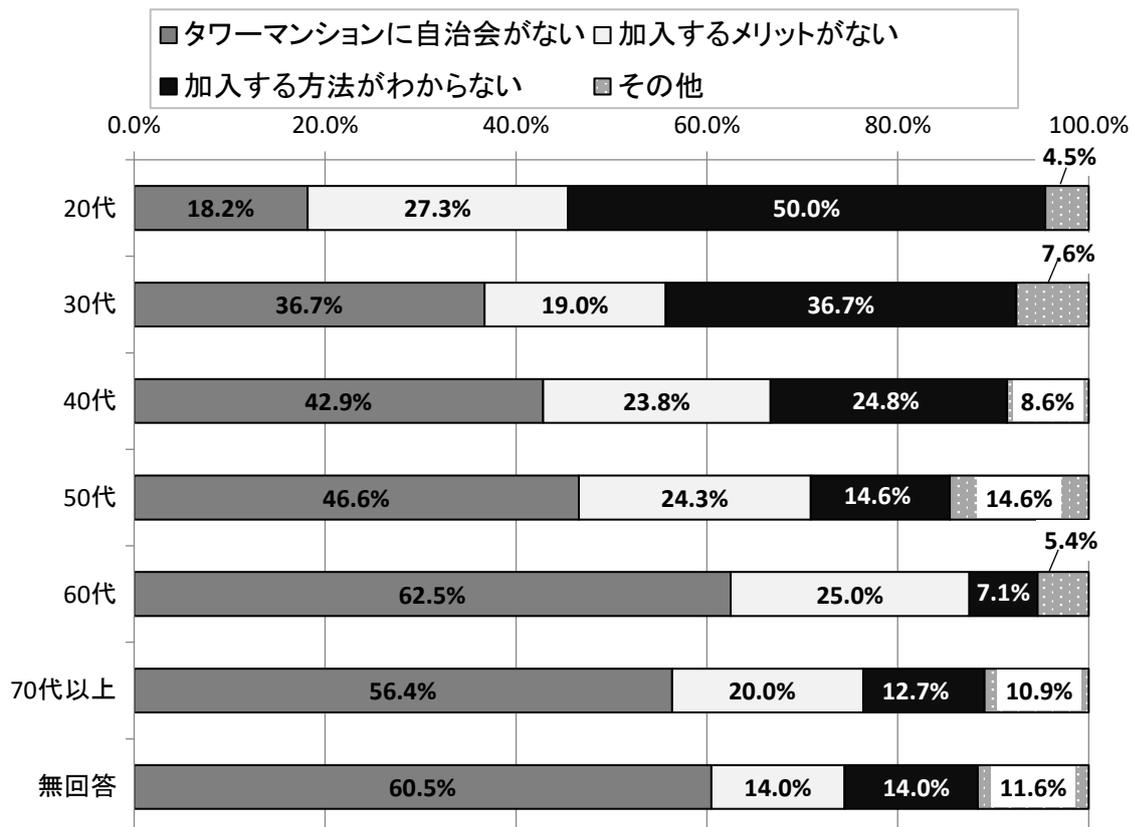
		回答数	タワーマンションに自治会がない	加入するメリットがない	加入する方法がわからない	その他
所有状況	持ち家	230	105	65	35	25
		100.0%	45.7%	28.3%	15.2%	10.9%
	賃貸	199	101	30	51	17
		100.0%	50.8%	15.1%	25.6%	8.5%
	社宅	29	10	6	10	3
	100.0%	34.5%	20.7%	34.5%	10.3%	
その他	2	1	1	0	0	
	100.0%	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	
無回答	3	1	0	2	0	
	100.0%	33.3%	0.0%	66.7%	0.0%	



【世帯主の年齢別】

「加入する方法がわからない」は「20代」が50%と最も高かった。

		回答数	タワーマンションに自治会がない	加入するメリットがない	加入する方法がわからない	その他
世帯主の年齢	20代	22	4	6	11	1
		100.0%	18.2%	27.3%	50.0%	4.5%
	30代	79	29	15	29	6
		100.0%	36.7%	19.0%	36.7%	7.6%
	40代	105	45	25	26	9
		100.0%	42.9%	23.8%	24.8%	8.6%
	50代	103	48	25	15	15
100.0%		46.6%	24.3%	14.6%	14.6%	
60代	56	35	14	4	3	
	100.0%	62.5%	25.0%	7.1%	5.4%	
70代以上	55	31	11	7	6	
	100.0%	56.4%	20.0%	12.7%	10.9%	
無回答	43	26	6	6	5	
	100.0%	60.5%	14.0%	14.0%	11.6%	



問 30 タワーマンション特有の課題や感じていること、行政に求める支援等に関して、ご自由にお書きください。

【回答アンケート内訳】

1. マンション内（合計：244 件）

・防犯、防災	82 件	・コミュニティ	54 件	・マナー・モラル	46 件
・建築、設備	27 件	・民泊	18 件	・管理	12 件
・高齢者	5 件				

2. 新宿区等行政に対して（合計：110 件）

・防犯・防災	22 件	・マンション	16 件	・高齢者支援	13 件
・コミュニティ	11 件	・子育て	6 件	・自治会・町会	3 件
・民泊	1 件	・その他	38 件		

3. 地域コミュニティ 16 件

4. 町会・自治会 6 件

5. アンケートに対する意見 11 件

※特にないと記載はコメントから削除している

主な回答内容については、以下のとおりであり、マンション内に関する意見が 244 件と半数以上を占めていた。その中でも防犯・防災に関する意見が 82 件と多く、「停電時等エレベーター停止時の移動やライフラインに不安がある」との意見が 38 件であった。次にコミュニティについては、「コミュニティの希薄さが気になる」が 13 件、「挨拶をしても返ってこないことが多い」が 11 件と多く、一方で、「隣人との交流は不要」等他人との付き合いを望まない回答も散見された。

新宿区等行政に対しては、防犯防災に対する意見が 22 件と多く、「行政の考えている水害対策について情報を共有してほしい」との意見が 4 件であった。その他には 38 件あり、「人口増加に伴い、公共施設、インフラや学校の整備を進めてほしい」との回答が 11 件、次に「新宿区の治安の悪さを改善してほしい」が 3 件であった。

地域コミュニティについては、16 件の意見があり、その中では「タワーマンション同士の交流の場所が欲しい」との意見が 3 件と他の地域との交流を望む声がある一方、「交流を強いることはやめてほしい」等反対の意見も散見された。

町会・自治会については、6 件の意見があり、「自治会運営が一部の役員のみで決められており、内訳が不透明」「誰が町会長なのかも知らない」等、自治会活動がマンションの居住者へ伝わっていないことに基づく意見が多くを占めていた。

(2) タワーマンション居住者向けアンケート調査結果のまとめ

① お住まいのマンションについて

- ・所有形態については、持ち家の居住者がほぼ4分の3を占めていた。
- ・世帯主の年代構成については、50代が最も多かった。
- ・居住者の中で中学生以下の子どもがいる世帯の割合については、2割以下であった。
- ・専有部分の利用形態については、住居としての利用が主体であった。
- ・タワーマンションを選んだ理由については、「交通の利便性」や「防犯面での安心感」が多数を占め、次いでタワーマンション故の「眺望の良さ」が挙げられていた。加えて、「耐震面での安心感」と通常のマンションではあまりない「コンシェルジュサービス」が比較的高い割合であった。
- ・タワーマンションに住んでみた感想については、「良かった」の割合が最も高く、現在のマンションに「住み続けたい」の割合が最も高かった。この永住志向は、特に世帯主の年齢が上がるにしたがって強くなる傾向であった。

② マンション内居住者との付き合いについて

- ・マンション内でのコミュニケーションの有無については、世帯主の年代が高いほど、居住年数が長いほど、培われている状況であった。半面、年齢が下がるにしたがってコミュニケーションが疎遠になる状況であった。特に、フロアが異なる場合には、コミュニケーションはほとんどない状況であった。
- ・コミュニケーションが始まるきっかけについては、「マンションの活動を通じて」が最も高かった。また、子育て世代では、子育ての場や関連イベントを通じての割合が高かった。一方、高齢世代では、管理組合の役員などを通じての割合が高かった。
- ・マンション内交流の必要性については、必要ないと回答が多かった。とりわけ、年齢が若くなるほどその傾向は強かった。また、タワーマンション内での交流が少ない理由については、「あまり干渉を好まない居住者が多い」と回答が多かった。そして、マンション内で困ったことが生じた際の相談者については、管理会社と回答した割合が最も高かった。
- ・マンション内交流が必要だと「非常に思う」と「思う」の合計は全体では43.9%であったが、棟別で見ると60%超のマンションが3棟ある一方で、20%に満たない棟も7棟あるなど、大きく異なる状況であった。

③ 地域の住民との付き合いや交流について

- ・マンション外の地域住民との日常的な交流については、ほとんどない状況であった。ただ、子育て世代や高齢者の場合には、それぞれ共通する場でのコミュニケーションが醸成されている状況であった。また、地域との交流についての頻度に関する問10の設問で「かなりある」と「一定程度ある」の合計は全体では23.7%であったが、40%超の棟は2棟であり、マンション内交流同様、棟により状況が大きく異なる結果であった。

- ・地域の活動やイベントの情報の入手方法については、チラシやポスターとの回答が多かった。
- ・地域活動やイベントへの参加状況については、世帯主の年齢が上がるにしたがって参加傾向は高くなっていた。「参加した」又は「今後参加したい」とする内容については、お祭りの割合が最も高く、次いで防災や防犯に関する活動が高かった。
- ・「ふれあい・いきいきサロン」のような形でマンション居住者以外の地域住民との関りについては、肯定的な回答割合は高くなかった。

④ 防災について

- ・防災の意識については、耐震性についての不安は感じていないものの、停電によるエレベーターの停止や断水、断水によるトイレの使用不能、エレベーターの使用不能による階段使用の困難さといった、タワーマンション特有の不安が多かった。
- ・防災への取組については、「食料、水、簡易トイレなどへの備え」の割合が比較的高い一方で、必要性を認めつつも備えができていない世帯の割合も約30%あった。また、高層の建築物に特有の「長周期震動」に関して、その影響に対する不安を抱くとの意見もあった。
- ・マンション内での防災組織や体制については、「知らない」や「なんとなく知っている」の割合が高かったが、防災に関する取組への参加意欲は高かった。
- ・防災訓練等での地域との協働の必要性については、問18の地域の防災訓練参加の意向に関する設問で、参加しようと「思う」との回答は全体としては34.5%であった一方で、棟別で見ると50%以上のマンションも2棟あった。

⑤ 子育て環境について

- ・子育てについては、タワーマンション内の環境や周辺の子育て施設の状況からは、満足のいく状態であるという回答が多かった。一方、マンション内での子育てに関する交流については、乏しい状況であった。

⑥ 高齢者環境について

- ・高齢者に関する心配事については、高齢者の居住割合は約30%である中で、将来に対する不安、特に災害時の避難等や独居、相談相手・話し相手不在などが挙げられた。

⑦ 管理組合活動について

- ・管理組合の活動への参加については、委任状を含めという状況であるものの、総会への出席状況は96.3%であった。
- ・役員の実験状況については、「経験がある」の割合が約40%であった。

⑧ 行政情報に関すること

- ・行政から提供を希望する情報については、防災情報が最も高い割合(39.2%)であり、次いで防犯情報(22.4%)、高齢者支援情報(20.2%)、子育て情報(11.4%)であった。情報の入手手段については、「広報新宿」(39.8%)、「新宿区のホームページ」(20.0%)の割合が高かった。

⑨ 回答者ご自身について

- ・世帯の状況については、「単身世帯」「夫婦のみの世帯」「夫婦と子ども」で90%超となっており、子育て世代でも「夫婦と子ども1人」の3人世帯が多かった。また、夫婦の就労状況については、「夫婦共働き」が約50%であった。
- ・地元の町会・自治会、タワーマンションの自治会への加入状況については、46.7%であった。未加入の理由については、「加入のメリットがない」、「加入方法がわからない」が主な理由であった。防災に対する意識については、全体的に高かった。

3. タワーマンション居住者向けインタビュー調査

(1) タワーマンション居住者向けインタビュー調査の状況

15棟53名の方にインタビューを行ったが、その属性は以下のとおりである。

【回答者の年代】

全体	30代	40代	50代	60代	70代以上
53	6	7	13	12	15

【回答者の性別】

全体	男性	女性
53	35	18

【世帯人数】

全体	1人	2人	3人	4人	5人
53	11	19	14	7	2

【世帯構成】

全体	単身	夫婦のみ	夫婦と子	夫婦と親	夫婦と子と親	母子・父子	その他	無回答
53	10	19	20	0	1	0	0	3

【夫婦の就労状況】

全体	夫婦共働き	共働きではない	その他	無回答
53	13	17	17	6

【居住年数】

全体	～5年	～10年	～15年	～20年	～25年	～30年	31年以上
53	17	6	9	9	7	1	4

【直前に住んでいた地域】

全体	新宿区内	23区内	東京都内	東京都外	当該敷地	日本国外
53	15	19	6	10	3	0

【所有状況】

全体	持ち家	賃貸	社宅	その他
53	51	1	0	1

【利用形態】

全体	主たる住居	セカンドハウス	オフィス	その他
53	50	2	0	1

【居住階数】

全体	～5階	～10階	～15階	～20階	～25階	～30階	～35階	～40階	41階以上
53	11	10	12	4	8	4	0	1	3

(2) タワーマンション居住者向けインタビュー調査結果

① 現在居住しているマンションを選択した理由

利便性（53名中16名）、眺望（53名中11名）、ガードマンによる24時間警備等のセキュリティの充実（53名中8名）、コンシェルジュなどのサービスの充実（53名中5名）を挙げる方が多かった。

また、建物の強度や耐震性、広さや間取り、共用施設の充実なども挙げられた。

さらに、不動産価値や物件価格が下落しないことに着目して購入した方もいた。

半数近くの方（53名中24名）が、購入時の期待はかなえられた、満足していると答えており、また不満足との意見はほとんどなかった。

② マンションコミュニティに対する期待と現実

同じフロアの居住者と会ったら挨拶程度はするという方が多く（53名中17名）、それが暗黙の了解であると認識されている方もいたが、一方、非常時の助け合いには各家庭の事を知っておくことが必要との思いから、居住階の方々に積極的な話しかけを行った結果、各世帯の家族構成を把握するまでになった方もいた。

インタビューを通じて分かった交流については、次のようなものがあった。

- ・マンション内のイベントやサークル活動を通じての交流
- ・管理組合の役員及びその経験者同士の交流
- ・キッズルーム、同じ階、小学校等の子どもを通しての交流
- ・元の地権者同士の交流

また、マンション内コミュニティの阻害要因については、次のようなものがあった。

- ・エレベーターが居住階にしか止まらない等セキュリティが厳しい
- ・賃貸化の進展で若い人が多くなり挨拶しにくい
- ・フロアの照明が暗く挨拶しにくい

自治会を組織しているマンションでは、いろいろな行事やサークル活動があり、コミュニティ活動が活発と評価されているが、一方で、お祭り以外の取組が乏しいとの意見もあった。

③ マンション外の地域住民との付き合い交流程度

マンション外の地域住民との交流はないと答えた方が多かった（53名中29名）。交流がある場合の例としては、地域のお祭りへの参加、元の地権者同士の交流、ペットの飼い主同士の散歩時の交流、子どもの親としての交流などが挙げられていた。地域のお祭りに際しては施設の一部を提供しているマンションも複数あった。

④ 地域のイベント参加の状況及び参加希望

お祭りやサンバカーニバルへの参加が最も多く（53名中24名）、次いで防災イベントなどが挙げられた。

⑤ 地元の町会・自治会、タワーマンション内の自治会への加入状況

世帯が個々に加入する形態、マンション全体で加入する形態、マンションで自治会を設立する形態が挙げられた。

マンション全体として加入することを検討したマンションもあるが、付与される議決権が1票か極めて少ないため見送りとしたマンションが複数あった。

実態は、マンション全体で加入しているが、居住者へのインタビューでは、加入していないと回答するなど、不加入も含めて加入の形態が複雑であり、自分が住んでいるマンションの町会加入について、理解が十分でない場合もあった。

また、世帯ごとに加入するマンションで、インタビュー回答者が加入していない場合には、加入メリットがないということが理由として挙げられた。

⑥ 防災についての不安

地震時のエレベーターの停止（53名中7名）及び神田川の氾濫による地下の電気設備と免震装置の浸水（53名中7名）を心配している方がいた。非常用電源はあるものの、いざという時に稼働するかという不安を感じている方もいた。

防災訓練等はほとんどのマンションで実施している状況であった。

水や食料の備蓄をしているマンションや地下の受水槽に蛇口を取り付けたマンションがあった。

新宿区の防災スピーカーが全く聞こえないという声もあり、改善要望があった。

⑦ 防災についての要望

次のような要望が挙げられた。

- ・区発行のより精密なハザードマップ
- ・土のうの提供
- ・巡回して台風情報を伝える区の広報車の音声が聞こえない
- ・災害時マニュアルを作成し周知
- ・生活用品の供給
- ・区のホームページの充実
- ・防災面での情報が伝わる体制
- ・高層マンションに特化した防災対策の支援
- ・要支援者の名簿の備え置き
- ・高齢者の把握
- ・自治会に入っていないなくても備蓄品は出してほしい
- ・スマホアプリを活用し、地震警報のようなものが作れないか
- ・QRコードで読み取れるようにする掲示等、美観を損ねないで防犯情報を知らせる方法

⑧ 生活上の不便な点

次のような不便さが指摘された。

- ・ 買い物の不便あるいは満足できる店舗の少なさ
- ・ 朝のエレベーターの待ち時間
- ・ 地域冷暖房導入マンションでの給湯電気代の高さ
- ・ 子どもが塾に通う場合の交通の便

⑨ 出かける回数の増減

超高層だからといって、ほとんど変わらないという回答が多く（53名中35名）、むしろ利便性の良さから増えたという回答もあった（53名中4名）。

ただ、エレベーター待ち時間の長さや地下駐車場に行くまでの時間がかかるという意見があった。

⑩ 子育て環境の現状

子育て環境として評価されている点は、保育園、キッズルーム、敷地内の共用スペース（公園）などであった。また、公園・学校が近い点も環境として評価されていた。さらに、町会から新小学生に3,000円の図書券プレゼントがあり、その点を評価している方もいた。

一方、防犯上は良くても周りに自然がないため子育て環境には向かないと考えている方や、同じフロアでも他の部屋の人の顔が分からず、ドアの外で将来子どもが声をかけられても、住人かどうか分からないという不安を覚える方もいた。

⑪ 子育て環境についての要望

次のような要望があった。

- ・ 近所に公園を作るとか、子どもが過ごせる施設を作るとか行政が考えることがある
- ・ 集会室の有効活用
- ・ 将来的に世帯年齢が上がったときのキッズルームの活用方法の参考例の提供
- ・ コミュニティが未熟なので増やしたい

⑫ 高齢者介護の環境の現状

「特に不安はない」、「問題ない」と答えた方が多かった（53名中28名）が、単身高齢者や高齢者が増加し、また孤独死が発生するなどの状況もあって、増加に備えたサービスを検討する必要があると考えている方もおり（53名中4名）、その中には「高齢者委員会」を立ち上げたマンションもあった。

現状は個人への見守りサービスを勧めるぐらいしか方策がないようであるが、一方警備会社やコンシェルジュのサービスに期待する声もあった。

バリアフリーについてはほとんどのマンションで対応している状況であった。

⑬ 高齢者介護の環境についての要望

次のような要望があった。

- ・マンション内の空室を利用しての訪問医療のサテライトの開設
- ・医療機関との協力体制を作れるようなネットワークづくりに対する行政の支援
- ・人感センサーなどによる見守り対策の推進
- ・災害時の高齢者支援と災害時の要援護者名簿登録
- ・認知症問題に対する行政の適切な支援
- ・相続人が不在になった場合の処理
- ・早急な公道の段差解消
- ・老人用の運動スペースの開設

⑭ 終の住み処として考えているか

終の住み処として考えている方が半数以上（53名中27名）であったが、エレベーター等に対する懸念もあり、終の住み処としては低層マンションか戸建てを選択という方も若干いた。

また、空き家問題を勉強したら、マンションには住むものじゃない、という声もあった。

⑮ 購入前に得ておくべき情報はあったか

購入前に得ておくべき情報として次のものが挙げられた。

- ・危機管理を含めたハザードマップの確認
- ・スーパーや飲食店など、近所にある施設の確認
- ・固定資産税の高さ
- ・様々な設備があることは便利だが、過剰な場合、後で自分の管理費や修繕積立金になるので注意する
- ・修繕積立金の段階的な値上げ、一時金徴収や管理費の値上げ等につながるランニングコストの考慮
- ・空き家になった時に起こること
- ・エレベーターの上下の際の気圧差
- ・施工会社の情報を得るべきだった
- ・入居したら3割が外国人所有だった
- ・マンション禁止条項

⑯ 今後何を改善・改良したい（してほしい）か

次のような改善要望や提案があった。

- ・行政による災害時の迅速な情報公開
- ・マンション前の信号の相互連動がないため通学路が危険である
- ・都や区からの地域交流施策のバックアップ
- ・賃貸化の進展により、総会時の委任状回収率が57～58%であるため、4分の3条

- 項が現実をみておらず、合意形成の阻害要因となっている。
- ・同じような高層、タワーマンションの防災対策などの情報共有のための行政による交通整理
 - ・区で発行している様々な冊子の提供（取りに行かないと手に入らない）
 - ・区のイベントの情報
 - ・防災の観点から有事の際の心配がなくなるようなコミュニティ形成や役割分担の決定
 - ・災害時にタワーマンションなどマンション内で待機せざるを得ないマンションへの援助物資の提供
 - ・自治会がやるべき廃品回収等を管理組合がやっているのにお金だけ自治会に入ってしまう。その仕組みがよくないので、管理組合にも助成金が出るようにしてほしい。
 - ・駐車場の設置基準や付置義務の緩和
 - ・売主が売買時に外国人用書式を用意すべき
 - ・大規模修繕をするとき、現場事務所・資材置場・足場面積等の規制がありすぎて大きなコストアップとなるので、特例や緩和措置でタワーマンションを支援すべき
 - ・防災用の井戸設置の義務付けと費用助成
 - ・地域の防災スピーカーを聞こえるようにする
 - ・理事会運営やアドバイザーの紹介や導入した場合の助成金制度

(3) タワーマンション居住者向けインタビュー調査結果のまとめ

今回の居住者向けインタビュー調査は、42棟中15棟を対象とし、マンションごとに1名から最大8名、計53名の方にインタビューした。

マンション管理士が各項目の質問をし、それについて自由に発言していただいてそれを書き取るという方法で行ったため、統計的な意味合いは小さいが、アンケートには現れない具体的な取組事例や行政への要望等に関し、直接、話を聞くことができたことに意義があると言える。

① マンション内での交流に関して

管理組合向けアンケートでは28管理組合中「必要」との回答は16件(64.0%)であり、居住者向けアンケートでは「マンション内での交流は必要だと思いますか」の設問で「非常に思う」と「思う」の合計は43.9%にとどまったが、居住者向けインタビューでは、コンサート、ハロウィン、クリスマス、餅つきなどのイベントを開催し、棟内交流を図っているマンションが15棟中8棟であった。そのうち、マンションに自治会がなく管理組合が主催又は補助しイベントを実施しているマンションも4棟あった。

② 地域との交流に関して

「地域との交流がない」(53人中29人)ということについては、基本的に、居住者向けアンケートと同様の傾向であった。そうした中で、地域イベントへの協賛金や公開空地の提供などの協力、理事会内に町会担当を置くなどの個別の取組があった。

③ 防災に関して

居住者向けアンケート結果と同様に「不安がない」と答える方がいる一方、大規模災害時のインフラの停止、エレベーターの停止等、現実に令和元年の台風19号で被害のあったタワーマンションの例から、「不安がある」との意見があった。地域の避難所運営訓練への参加等、積極的な取組事例もあったが、他方で備蓄物資の不足や非常用電源の稼働時間等の課題は認識しているものの、具体的な取組に至っていない等、居住者向けアンケートで明らかになった状況が本インタビュー調査でも確認できた。

④ その他

子育て環境については、居住者向けアンケートでも確認できたキッズルーム、パーティールーム等付帯設備を活用した交流が居住者の一部にとどまるとの話もあった一方で、子育て世代の居住者グループがマンション交流イベントを企画しており、行政の支援を望むという話もあった。

また、高齢者施策については、居住者向けアンケートでは現在及び今後に関しての心配事について、「現在はないが将来的に心配がある」が46.9%で最も多かったが、高齢者支援について検討部会を立ち上げたマンションや災害時に避難支援が必要な方の名簿登録を始めるなどの具体的な取組もあった。

その他、「近隣マンション管理組合理事会と情報を共有したいので、行政に交通整理を望む」等の話もあった。

4. 町会・自治会向けインタビュー調査

(1) 町会・自治会向けインタビュー調査結果

① 地域住民とタワーマンション居住者との交流について

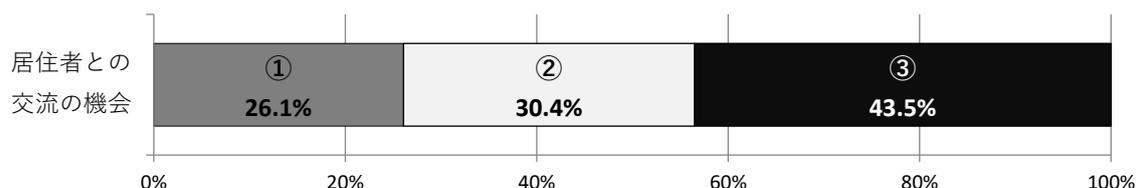
Q1 これまでに町会・自治会加入者以外のタワーマンションの居住者との交流の機会はありますか (n=23)

1. 定期的に行っている	6 町会	26.1 %
2. 行ったことがある	7	30.4
3. これまで一度も行っていない	10	43.5

今まで一度でも行ったことがあると回答した町会は、13 町会 (56.5%) であった。そのうち、「定期的に行っている」と回答した町会は、6 町会 (26.1%) であった。

他方、「これまで一度も行っていない」町会は、10 町会 (43.5%) であった。

■①定期的に行っている □②行なったことがある ■③これまで一度も行っていない



【定期的に行っている頻度】 (n=6)

1. 月数回	1 町会	16.7 %
2. 年数回	5	83.3

月3回程度行っている町会も、1 町会あった。また、「年数回」では、3回～5回程度であった。

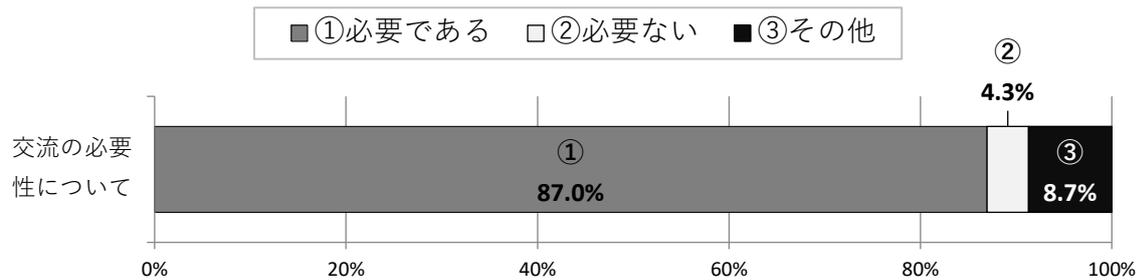
Q1に関するインタビューの内容

- ・建設当初は管理会社と町会加入の話があった。その後、管理会社が何度か変更となり、現在は加入の話は途絶えてしまった。ただし、当初、町会掲示板の設置を約束し、現在も活用中である。
- ・竣工当初は、タワーマンション賃貸住戸部分を所有していた不動産会社に借入者の町会加入をお願いしたが、結果としてその話は途絶えた。町会に入っていた旧地権者の区分所有者は施設に入ったり、亡くなったりして、代替わりした。その結果、町会加入者はいない。しかし、新しい世代のタワーマンションの住民とも交流しなければならないと思う。

Q 2 町会・自治会加入者以外のタワーマンションの居住者との交流の必要性について
(n=23)

1. 必要である	20 町会	87.0 %
2. 必要ない	1	4.3
3. その他	2	8.7

「必要である」と回答した町会は、20 町会（87.0%）であった。



Q 2 「必要ない」と回答した内容

- ・タワーマンション住戸部分は、全室賃貸物件である。そのため、居住者の入れ替わりが頻繁にあるので、交流の必要があると思わない。

Q 2 「その他」と回答した内容

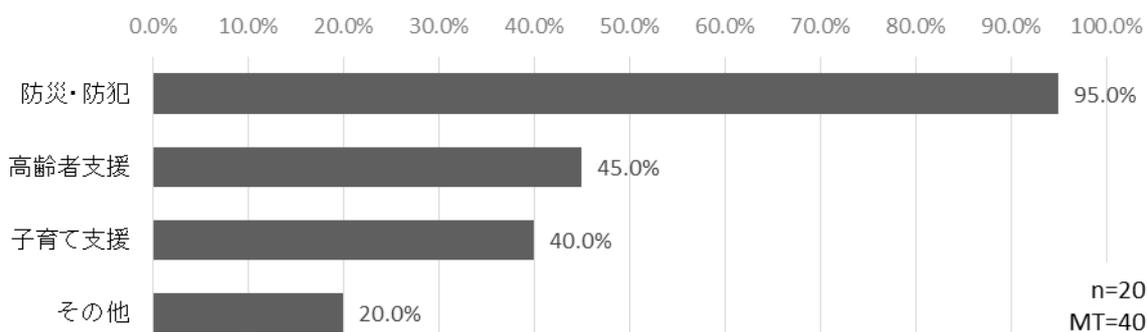
- ・人的つながりが一切ないから、正直分からない。
- ・どちらとも言えない。

Q3 Q2で「必要である」とお答えいただいた方にお伺いします。どういう点が必要だとお考えですか（複数回答可） (n=20)

1. 防災・防犯	19 町会	95.0 %
2. 子育て支援	8	40.0
3. 高齢者支援	9	45.0
4. その他	4	20.0

「防災・防犯」と回答した町会は、19 町会（95.0%）で最も多かった。

どういう点が必要ですか



Q3 「防災・防犯」と回答した内容

- ・ 発災時の初期対応を行う上で、交流は必要。
- ・ 災害時の緊急避難所の受入れ体制を検討するには、タワーマンションと町会双方の連絡が不可欠である。タワーマンションと町会のどちらが災害に対して強いかは現実には分からないと思う。例えば、タワーマンションの管理会社の話によれば、マンション内の防災備品の多くは、地域住民を想定せず、マンション内のオフィスの帰宅困難者用とのことであった。こうした考え方が町会の「地縁」に基づく防災という考え方と違うから折合いが難しいと思う。
- ・ 震災時には、溢れ出る西新宿の流動人口を考慮するならば、町会としてはタワーマンションへ協力するより、むしろタワーマンションには自衛をお願いするしかないと思う。

Q3 「その他」と回答した内容

- ・町会は、人手不足であり、また高齢化も進み役員のなり手不足でもある。そのため、タワーマンション居住者には、「防災・防犯」、「子育て支援」「高齢者支援」等の観点で、町会を助けて欲しい。
- ・友達を作り、多くの笑顔で溢れば、楽しく暮らせる街にできるから。
- ・マンション居住者の状況を見て、外部オーナーの意向を聞いてから何が必要なのかを判断したい。
- ・全国交通安全(春/秋)。

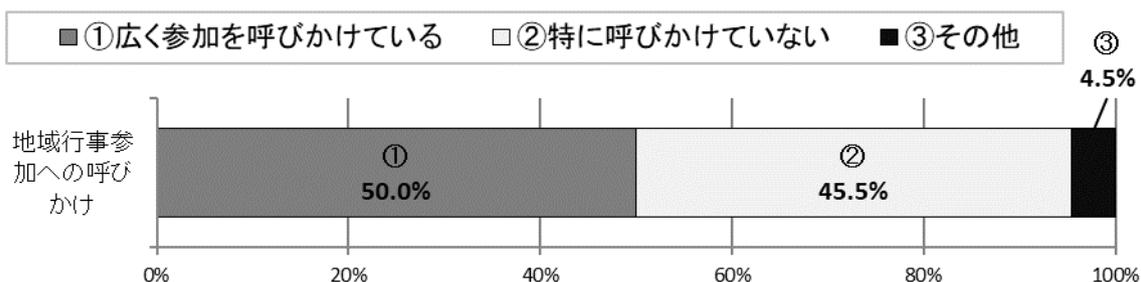
Q3 インタビューの内容

- ・当町会の現状は、タワーマンションに居住する旧地権者だけが町会との接点になっている。交流の必要性は感じている。

Q 4 町会・自治会未加入のタワーマンション居住者に向けた地域行事参加への呼びかけについてお伺いします。 (n=22)

1. 広く参加を呼びかけている	11 町会	50.0 %
2. 特に呼びかけていない	10	45.5
3. その他 (無回答)	1	4.5
	1	

「広く参加を呼びかけている」と回答した町会は、11 町会 (50.0%) であった。



Q 4 「その他」と回答した内容

・竣工時より1階物置に町会の神輿を置かせてもらっている。そのため、やりとりだけは昔からある。竣工当初2年分の町会費をまとめて支払ってきて以降、管理組合は打ち解けて貰えない。現在は、理事長が代わったので、町会加入への呼び掛けを再開したところである。今後、さらに広く働き掛けをしていく必要があると思う。

Q 4 インタビューの内容

・町会は、管理組合の代表者との話し合いをもっと積極的に行いたい。それは、同じ町内なのでコミュニケーションを図りたいため。呼び掛けはしているが、十分ではないと考えている。

Q 1～Q 4 インタビューの内容

・タワーマンションに限らず、特にマンション住まいの方は町会に関心がうすく、町会・自治会も一度断られたら、それきりになってしまう。しかし、大震災に関しては協働が不可欠と考えてはいる。一方で、町会は、役員の高齢化により年間行事で手一杯の状況である。危機感を持って双方の連携に関して一歩踏み出したいと思っている。

・自然災害、特に大災害の規模で起こった時には、タワーマンション居住者との協力体制と支援体制が不可欠である。いざとなれば互いに支え合い、お互いの発展のために協力・交流することは大事だと考える。

② タワーマンション居住者の町会・自治会への加入について

Q5 現在、あなたの町会・自治会にタワーマンションの居住者は加入していますか

	加入している		加入していない	把握していない
	居住者個人で加入	マンション全体で加入		
町会・自治会 23 町会	13	6	8	1
	82.6%		34.8%	4.3%
タワーマンション 33 棟	16	9	9	1
	75.8%		27.3%	3.0%

*町会内に複数の対象マンションがある場合に、それぞれの加入、未加入があるので、100%にはならない。

*マンションによっては、「マンション全体で加入」しつつ、「居住者個人として加入」もしている場合もあるので100%にはならない。

加入の仕方を別にすれば、82.6%の町会で、75.8%のタワーマンション居住者（マンション全体）が、何らかの形で町会に加入している。

Q5 インタビューの内容

- ・当町会の会費は一軒当たり月 300 円で年間 3,600 円である。マンション全体で加入している管理組合からは年間 20,000 円を頂いている。その結果、議決権は $20,000/3,600=5.5$ となり、この端数を切り捨てた 5 票をマンションの議決権数としている。

Q6 Q5で「加入している」とお答えの方に会費の納め方についてお伺いします。
 (回答 17 町会)

「タワーマンション居住者が個々に加入」(対象タワーマンション 15 棟)

1. 管理会社が一括して納付	41.7 %
2. 管理組合が一括して納付	0.0
3. 各個人が直接納付	58.3

「タワーマンションとして加入」(対象タワーマンション 8 棟)

1. 管理会社が一括して納付	83.3 %
2. 管理組合が一括して納付	16.7

「タワーマンション居住者が個々に加入」

	各個人が直接納付	管理会社が一括して納付	管理組合が一括して納付
町会	8	5	0
回答数=13	61.5%	38.5%	0.0%
タワーマンション	11	5	0
対象数=16	68.8%	31.3%	0.0%

「マンション全体で加入」

	管理会社が一括して納付	管理組合が一括して納付
町会	5	1
回答数=6	83.3%	16.7%
タワーマンション	8	1
対象数=9	88.9%	11.1%

Q7 タワーマンションの居住者が、あなたの町会・自治会へ加入希望することについてお伺いします。 (n=23)

1. 各個人を単位として町会・自治会に加入してもらいたい	19 町会	56.5 %
2. マンション全体でまとまって町会・自治会に加入してもらいたい	8	52.2
3. 加入は望ましくない	1	4.3

*なお、回答は1. と2. の両方にマークした町会もそれぞれデータ処理しているため合計は100%にならない。

加入形態を別にすれば、「加入してもらいたい」と回答した町会は、22 町会 (95.7%) あった。

各個人を単位として町会・自治会に加入してもらいたい (複数回答)				
回答町会数	地域コミュニティの活性化に必要なため	防災上、地域全体での連携が必要なため	高齢者支援に関し、地域全体での連携が必要なため	子育て支援に関し、地域全体での連携が必要なため
13	9	10	5	4
100%	69.2%	76.9%	38.5%	30.8%

マンション全体でまとまって町会・自治会に加入してもらいたい (複数回答)				
回答町会数	地域コミュニティの活性化に必要なため	防災上、地域全体での連携が必要なため	高齢者支援に関し、地域全体での連携が必要なため	子育て支援に関し、地域全体での連携が必要なため
11	9	11	7	7
	81.8%	100.0%	63.6%	63.6%

加入は望ましくないと考える (複数回答)		
回答町会数	会員数の急増に対応できないことが心配だから	マンション側の影響力が大きくなりすぎるのが心配だから
1	0	1

Q7 【加入してもらいたい】に関するインタビューの内容

- ・本来はマンション全体加入が望ましいが、まずは、個人でも加入して欲しい。
- ・「各個人単位」でも、「マンション全体でまとまって」でもよい。

Q7 【加入は望ましくない】に関するインタビューの内容

- ・賃貸向けマンションであり、居住者の出入りが多くコミュニケーションが取れていないので、加入は望ましくないとする。

③ タワーマンション居住者との連携・コミュニティについて

タワーマンション居住者との連携やコミュニティづくりや町会・自治会への加入促進について、現在行っている取組みがあれば教えてください。

(回答 23 町会)

主なインタビュー・自由記載の内容

防災・防犯 関連

- ・ 防災・防犯活動へのお誘い。
- ・ ポスター（防災・防犯関連）掲示の要請。

子育て支援 関連

- ・ 就学児童への祝品贈呈。
- ・ お祭り、縁日などのイベントへのお誘い。
- ・ 夏祭りにマンション住まいの子ども（町会未加入世帯）もやってくるが、町会加入者同様の待遇で迎え入れている。

高齢者支援 関連

- ・ 敬老祝い。
- ・ 敬老イベント、高齢者と子どもの交流イベント、老人会等へのお誘い。
- ・ 高齢者支援まではできない。

その他

- ・タワーマンション内の会議室を町会の集会室として使用料を納めて借用している。町会が、タワーマンションイベントとしての夏祭りを実施し、マンションに向けた連帯感を示している。
- ・町会加入者以外のタワーマンション居住者との交流の機会は頻繁にあり、年 2～3 回のイベントがある。町会加入者以外のタワーマンション居住者との交流についても防犯、子育て、高齢者支援の観点から継続している。
- ・安心して暮らし、元気活発、安全なまちづくりになることを考えれば、各個人を単位でもマンション全体の一括加入でもどちらでも構わない。
- ・これまで防災への取組として、避難所開設訓練、夜回り、タワーマンション内テナントペットショップに対するペット防災提案、タワーマンション内大型食品スーパーに対する緊急時食糧援助交渉などを行なっている。また、タワーマンションに居住する町会役員の力添えによってタワーマンション内での各階住民毎の連絡態勢を構築し、各階毎に防災備蓄品確保にも着手した。
- ・子育て支援としては、町会の子どもと同じ学区域の子ども、その父母に向け年 4 回天体観測会（星を見る会）を開催し、このイベントをきっかけに町会加入を促進している。ただし、他町会エリアの子どもも多いことから、こうしたゲストをタワーマンション内に招くことを嫌う住民も多くいる。一方、タワーマンションではキッズルームに保育士を呼んでお母さん方に育児休暇時間を与える試みをしている。
- ・高齢者支援関連では、高齢者向け麻雀・カラオケ大会、ラジオ体操、認知症対策講座などを定例的に開催している。

(2) 町会・自治会向けインタビュー調査結果のまとめ

① 地域住民とタワーマンション居住者との交流について

「地域住民とタワーマンション居住者との交流」の必要性については、23 町会中 20 町会が「必要」と回答し、87.0%が必要と認識していた。その理由は、「防災・防犯」が 20 町会中 19 町会（95.0%）であった。このことは、居住者アンケートで「参加してみたい地域行事」で「防災に関する活動」が 24.1%と最も多くなっており、町会とタワーマンション居住者のそれぞれの意向が符合している。なお、この点で「必要ない」と回答した町会は 1 町会あり、その理由は「全室賃貸で居住者の入れ替わりが頻繁なため」と回答し、町会からするとタワーマンション居住者が地域に密着しているかどうかは交流の必要性の 1 つの判断材料になっていた。

他方で課題として、23 町会中 20 町会が交流の必要性について「必要」と回答しているが、「町会・自治会未加入のタワーマンション居住者に向けた地域行事参加への呼びかけ」では、22 町会中 10 町会の 45.5%が「特に呼びかけていない」との回答であった。交流の必要性は認識しているが、町会からは働きかけを行っていない状況であった。この点、「タワーマンションに限らず、特にマンション住まいの方は町会に関心がうすく、町会も一度断られたら、それきりになってしまう」、「建設当初は管理会社と町会加入の話があったが、その後管理会社が何度か変更し、加入に関する話は現在途絶えている」等の回答があった。

一方で、「マンション居住者の状況を見て、何が必要なかを判断したい」、「管理組合の代表者との話し合いをもっと積極的に行いたい」との回答もあった。

② タワーマンション居住者の町会・自治会への加入について

タワーマンション居住者の町会の加入は、対象タワーマンション 33 棟中、「マンション全体で加入」は 9 棟あった。その場合の議決権はマンション 1 棟で 1 票が基本となっており、タワーマンション居住者の意向と異なっていた。なお、会費の負担割合で複数票の議決権を認めている町会もあった。

そして、町会に加入している場合の会費の納め方については、「居住者が個々に加入」とのマンションでは 31.3%が、「マンション全体で加入」とのマンションでは 88.9%が「管理会社が一括して納付」であった。

③ タワーマンション居住者との連携・コミュニティについて

インタビューでは、「棟内に町会のチラシを掲示している」、「祭りで公開空地を利用している」、「町会防災倉庫(10坪)をタワーマンション内部に設置している」、「管理組合理事会の防災担当理事が、町会の防災部長を担っている」等の回答があった。

また、「学校、企業と連携したイベントを実施し、タワーマンション居住者との交流を進めている」と回答した町会もあった。

5. 集計結果と他の調査との比較

ここでは、7つの自治体の行った分譲マンション実態調査につき、比較可能ないくつかの項目を取り上げ、各区の実態調査と今回の新宿区タワーマンション実態調査（以下「R1新宿区調査」という。）との共通点、相違点及びタワーマンションに見られる特徴等を明らかにする。なお、神戸市中央区タワーマンション実態調査（平成28年3月）とR1新宿区調査とは、対象や質問項目が共通する部分が多く、別項目にて比較検討を行う。

比較検討を行った調査

- 東京都マンション実態調査（平成25年3月）
（以下「H25東京都調査」という。）
- 新宿区マンション実態調査（平成28年11月）
（以下「H28新宿区調査」という。）
- 千代田区分譲マンション実態調査（令和元年5月）
（以下「R1千代田区調査」という。）
- 港区分譲マンション実態調査（平成28年11月）
（以下「H28港区調査」という。）
- 墨田区分譲マンション実態調査（平成27年3月）
（以下「H27墨田区調査」という。）
- 江東区マンション実態調査（平成27年3月）
（以下「H27江東区調査」という。）
- 神戸市中央区タワーマンション実態調査（平成28年3月）
（以下「H28神戸市中央区調査」という。）

(1) 各調査の概要

調査名	管理組合アンケート		居住者アンケート		その他の調査
	配布棟数	回収棟数	配布戸数	回収戸数	
H25 東京都調査	53,213	9,076			
H28 新宿区調査	1,564	229			アンケート未回収及び郵便物不達マンションへの現地訪問調査
R1 千代田区調査	463	302			管理会社 10 社に対するアンケート調査
H28 港区調査	1,606	936	5,042	1,510	
H27 墨田区調査	912	284			デベロッパー大手 3 社、デベロッパー系列の管理会社 3 社及び区内マンション管理士へのアンケート調査等
H27 江東区調査	1,184	297			町会・自治会へのアンケート調査
H28 神戸市中央区調査	19	13	3,870	928	地域団体及び建設中マンション事業者へのヒアリング調査
R1 新宿区調査	28	28	9,313	2,891	居住者インタビュー調査及び町会・自治会インタビュー調査

※H28 神戸市中央区調査では管理組合・管理会社に対しては聞き取り調査が主体である。

※R1 新宿区調査の対象は 30 棟 28 管理組合である。

(2) 管理組合アンケートにおける主要項目の比較
(表中の空欄は該当する設問がないことを示す)

① 管理上の問題

管理上の問題として、大半の調査で「役員等のなり手不足」「居住ルールを守らない居住者の増加」「管理組合活動に無関心な居住者の増加」があげられている。さらに、本調査では「賃貸住戸の増加」の割合が他の調査よりも高いことが特徴的であった。

調査名	役員等のなり手不足	居住ルールを守らない居住者の増加	管理組合活動に無関心な居住者の増加	賃貸住戸の増加	大規模修繕工事の実施	防災訓練や防火活動への参加者の減少	清掃、設備等の管理	居住者間のトラブル	居住者の高齢化	管理費、修繕費の滞納者がいる	特になし
H25東京都調査	32.8	(45.6)	43.1	12.3				(23.5)	16.7		
H28新宿区調査	34.1	23.1	23.1	17.0	9.6	12.2			32.3	14.8	
R1千代田区調査	24.5		22.2								53.0
H28港区調査	34.2	32.7	30.6	28.6			3.1	7.0		16.4	23.8
H27墨田区調査	30.6	78.7	27.8	22.2				13.0		36.1	
H27江東区調査	40.1	37.3	35.5								16.0
H28神戸市中央区調査											
R1新宿区調査	54.5	40.9	36.4	31.8	18.2	18.2	18.2	18.2	27.3	13.6	4.5

※数字は当該設問項目における回答の割合(%)を表す。

※H25東京都調査の()内の数字は、「居住者間の問題」という設問に対する回答割合を示す。

② m²/月当たりの管理費の額

R1千代田区調査では管理費が高い傾向であった。

一般的にタワーマンションは管理費が高いというイメージがあるが、本調査では8割近くが「200～400円未満」であった。

調査名	回答数	200円未満	200～400円未満	400円以上
H25東京都調査				
H28新宿区調査	73件	17件 23.3%	46件 63.0%	10件 13.7%
R1千代田区調査	170件	13件 7.6%	115件 67.6%	42件 24.7%
H28港区調査	戸当たり金額のため比較不可			
H27墨田区調査	104件	33件 31.7%	62件 59.6%	9件 8.7%
H27江東区調査				
H28神戸市中央区調査				
R1新宿区調査	24件	3件 12.5%	19件 79.2%	2件 8.3%

③ m²/月当たりの修繕積立金の額

R1千代田区調査及びH27墨田区調査では、「200円未満」のマンションが7割近くあり、H28新宿区調査と比べて低く設定されていた。

また、本調査でも「200円未満」のマンションが7割近くであり、H28新宿区調査と比べて低く設定されていた。

しかし、本調査で「今後の修繕積立金は足りているか」という設問に対し、「足りない」と回答したマンションが48.0%であり、また「段階増額積立方式」を採用しているマンションが73.9%であるため、今後、引き上げが図られていくものと考えられる。

調査名	回答数	200円未満	200～400円未満	400円以上
H25東京都調査				
H28新宿区調査	72件	38件 52.8%	31件 43.1%	3件 4.0%
R1千代田区調査	172件	117件 68.0%	(35件) (20.3%)	(20件) (11.6%)
H28港区調査	戸当たり金額のため比較不可			
H27墨田区調査	104件	72件 69.2%	23件 22.1%	9件 8.7%
H27江東区調査				
H28神戸市中央区調査				
R1新宿区調査	24件	16件 66.7%	7件 29.2%	1件 4.2%

※R1千代田区調査の（ ）内の数字は、「200～400円未満」の区分は「200～300円未満」、
「400円以上」の区分は「300円以上」である。

④ 自治会組織の有無

いずれの調査においても、「自治会組織はない」マンションが8割以上であった。

調査名	有効回答数	管理組合内に自治会組織がある	管理組合とは別に自治会組織がある	自治会組織はない	わからない
H25東京都調査					
H28新宿区調査	207件	12件 5.8%	15件 7.2%	180件 87.0%	
R1千代田区調査					
H28港区調査	911件	99件 10.9%		782件 85.8%	30件 3.3%
H27墨田区調査					
H27江東区調査					
H28神戸市中央区調査					
R1新宿区調査	27件	2件 7.4%	3件 11.1%	22件 81.5%	

⑤ 町会・自治会への加入状況

他自治体の調査では、「マンション全体でまとめて地元町会に参加」が6割前後を占めているが、本調査では4割程度であり、「居住者が個別に参加」の割合が高かった。

調査名	有効回答数	マンション全体でまとめて地元町会に参加	マンション内に自治会がある	居住者が個別に参加	地元町会に加入していない	わからない、その他
H25東京都調査						
H28新宿区調査	207件	127件 61.4%		51件 24.6%	29件 14.0%	
R1千代田区調査	290件	(144件) (49.7%)		54件 18.6%	34件 11.7%	58件 20.0%
H28港区調査	908件	(494件) (54.4%)		75件 8.3%	289件 31.8%	50件 5.5%
H27墨田区調査	277件	220件 79.4%	5件 1.8%	37件 13.4%		15件 5.4%
H27江東区調査	278件	(189件) (68.0%)	34件 12.2%	33件 11.9%		22件 7.9%
H28神戸市中央区調査						
R1新宿区調査	26件	11件 42.3%	2件 7.7%	10件 38.5%		3件 11.5%

※R1千代田区調査、H28港区調査及びH27江東区調査での「マンション全体でまとめて地元町会に参加」の件数は、管理組合で加入している場合と自治会もしくは自治組織で加入している場合の件数を合算したものである。

⑥ 防災組織の有無

他自治体の調査との比較ではあるが、本調査におけるタワーマンションの方が防災組織の設置割合が高かった。

調査名	有効回答数	ある	ない	検討している
H25東京都調査				
H28新宿区調査				
R1千代田区調査				
H28港区調査	903件	115件	788件	
		12.7%	87.3%	
H27墨田区調査	263件	50件	191件	22件
		19.0%	72.6%	8.4%
H27江東区調査				
H28神戸市中央区調査				
R1新宿区調査	27件	13件	14件	
		48.1%	51.9%	

(3) H28 神戸市中央区調査及び本調査の主要項目の比較（居住者アンケート）

① 世帯主の年齢

本調査においては、40歳以上～60歳未満の年齢層が多く、高齢層と若年層が少ない。

調査名	回答数	60歳以上	40歳以上～ 60歳未満	40歳未満
H28神戸市中央区調査	900件	370件	388件	142件
	100.0%	41.1%	43.1%	15.8%
R1新宿区調査	2,585件	970件	1,215件	400件
	100.0%	13.0%	78.3%	8.7%

② 参加している町会活動

「お祭り」が一番多く、次に「防災・防犯活動」であった。

調査名	回答数	防災活動	防犯活動	高齢者 対象活動	子ども・ 子育て	お祭り	清掃活動	スポーツ イベント	その他
H28神戸市中央区調査	428件	95件		9件	49件	232件		27件	16件
	100.0%	22.2%		2.1%	11.4%	54.2%		6.3%	3.7%
R1新宿区調査	2,101件	514件	87件	86件	269件	830件	77件	124件	114件
	100.0%	24.5%	4.1%	4.1%	12.8%	39.5%	3.7%	5.9%	5.4%

③ 高齢者がいる世帯の割合

高齢世帯の割合はほぼ変わらないが、75歳以上の高齢者については本調査の方が若干多い。

調査名	回答数	65～74歳の 高齢者がいる	75歳以上の 高齢者がいる	高齢者は いない
H28神戸市中央区調査	920件	213件	125件	582件
	100.0%	23.2%	13.6%	63.3%
R1新宿区調査	2,893件	533件	440件	1,920件
	100.0%	18.4%	15.2%	66.4%

④ その他の項目

	H28 神戸市中央区調査	R1 新宿区調査
タワーマンションを選んだ動機	・「交通の利便性」「眺望」「セキュリティ」の順である。	・「交通の利便性」「防犯面で安心」「眺望が良い」の順である。
マンション内の同じフロアの居住者とのお付き合い	・両調査ともに、「挨拶程度」が50%を超えており、「付き合いはほとんどない」が30%程度と、ほぼ同じ傾向にある。	
タワーマンションで居住者同士の交流が少ない理由	・両調査とも、「あまり干渉を好まない居住者が多い」と「居住者の生活スタイル・年齢等が異なる」が上位を占めている。	
マンションの他のフロア居住者とのお付き合い	<ul style="list-style-type: none"> ・「かなりある」「一定程度ある」を合わせると神戸市中央区調査では11.0%、本調査では18.8%であるが、「あまりない」「ほとんどない」は両調査とも、80%以上の高い割合となっており、他のフロアとの交流がない状況が伺える。 ・世代別で見ると、本調査では70代以上で約30%の人が「かなりある」「一定程度ある」と回答しており、高齢居住者の交流が比較的進んでいる状況が伺える。 	
マンションの他のフロア居住者とのお付き合いのきっかけ	<ul style="list-style-type: none"> ・神戸市中央区調査では、「子育て」(22.3%)「マンション活動」(20.7%)「マンションイベント」(10.7%)となっているが、本調査ではそれぞれ31.0%、35.9%、22.9%となっており、新宿区のタワーマンションでは「マンション活動」を通じて付き合いが始まる割合が高い。 	
地域住民とのお付き合い	<ul style="list-style-type: none"> ・両調査とも、「あまりない」「ほとんどない」を合わせて75%前後の高い割合となっており、地域交流が少ない現状である。 	
地域住民とのお付き合いのきっかけ	<ul style="list-style-type: none"> ・両調査とも、「子育て」「地域イベント」を通じて付き合いが始まる割合が高い。 	
サロンへの参加意向	<ul style="list-style-type: none"> ・神戸市中央区調査では「ふれあい喫茶」への参加意向を、本調査では「ふれあい・いきいきサロン」への参加意向を質問している。 ・神戸市中央区調査では、「ぜひ参加したい」と「機会があれば参加したい」を合わせて38.6%、「参加したいと思わない」が27.4%であるが、本調査では「ぜひ参加したい」と「機会があれば参加したい」を合わせて37.0%でそれほど変わらないが、「参加したいと思わない」が42.5%となっており、最初から参加を望まない人の割合が高い。 	

	H28 神戸市中央区調査	R1 新宿区調査
地震、水害等における タワーマンション ならではの不安	<ul style="list-style-type: none"> ・神戸市中央区調査において、「ある」との回答は 51.5%、本調査においても 53.2%とほぼ同じ割合である。 ・階数別で見ると、両調査とも低層階は約 44.4%が「ある」との回答であるが、21 階以上の高層階においては神戸市調査で 58.7%、本調査では 60.0%が「ある」と回答しており、高層階においてより不安感が強い結果となっている。 	
防災に関しての 独自の備えや取組	<ul style="list-style-type: none"> ・神戸市中央区調査では「食料や水などの備え」が 33.3%、「家具の固定」が 15.0%であるが、本調査では「食料や水、簡易トイレなどの備え」が 64.6%、「家具の固定」が 31.1%と、神戸市中央区調査からの時間経過等もあるが、新宿においてより備えが進んでいる状況が伺える。 ・神戸市中央区調査では、高層階ほど防災意識の高まりが指摘されているが、本調査では特に階数による備えや取組の差はなかった。 	
防災に関する取組への 参加意向	<ul style="list-style-type: none"> ・マンションの防災に関する取組に対し、神戸市中央区調査においては、「積極的に参加したい」と「機会があれば参加したい」を合わせて 81.0%になっているが、本調査においても 87.2%に達しており、タワーマンションにおける防災意識は非常に高いといえる。 	
子育てに関する 交流の程度	<ul style="list-style-type: none"> ・神戸市中央区調査においては、交流が「ほとんどない」「全くない」を合わせて 66.5%となっているが、本調査でも 70.5%となっており、あまり交流していない状況である。 	
居住している高齢者 に関して心配なこと	<ul style="list-style-type: none"> ・両調査とも、「災害時の避難等の対策」が最も多く、次いで「独居・昼間独居の心配」「身近に日ごろの会話や相談のできる人の少なさの心配」「日々の安否や買い物等」となっている。 	
行政からのお知らせ の入手方法	<ul style="list-style-type: none"> ・両調査ともに、広報による入手が最も多く、続いてホームページからとなっている。 	
行政から得たい情報	<ul style="list-style-type: none"> ・両調査とも、最も得たい情報は「防災」情報であった。 ・世代別に見ると、両調査とも同じ傾向にあり、身近な情報として子育て世代では「子育て支援情報」の割合が高く、60代以上では「高齢者支援情報」の割合がそれぞれ高くなっている。 	

	H28 神戸市中央区調査	R1 新宿区調査
タワーマンション 特有の課題や感じて いること	<p>・ 284 件の記述があり、次のように分類される。</p> <p>1. マンション内の課題 (119 件)</p> <p>交流/意見合意 (52 件)</p> <p>設備/運営 (28 件)</p> <p>住民間トラブル/マナー (26 件)</p> <p>家賃等 (13 件)</p> <p>2. マンション環境の課題 (82 件)</p> <p>周辺環境全般 (43 件)</p> <p>子育て (19 件)</p> <p>騒音対策 (12 件)</p> <p>駐輪対策 (8 件)</p> <p>3. 生活全般の課題 (55 件)</p> <p>防犯/災害時の対応 (43 件)</p> <p>高齢者 (8 件)</p> <p>防犯/その他 (4 件)</p> <p>4. その他 (12 件)</p> <p>5. 特に課題はない (16 件)</p>	<p>・ 912 件の記述があり、次のように分類される。</p> <p>1. マンション内の課題 (244 件)</p> <p>防犯・防災 (82 件)</p> <p>コミュニティ (54 件)</p> <p>マナー・モラル (46 件)</p> <p>建築・設備 (27 件)</p> <p>民泊 (18 件)</p> <p>管理 (12 件)</p> <p>高齢者 (5 件)</p> <p>2. 新宿区等の行政に対して (110 件)</p> <p>防犯・防災 (22 件)</p> <p>マンション (16 件)</p> <p>高齢者支援 (13 件)</p> <p>コミュニティ (11 件)</p> <p>子育て (6 件)</p> <p>自治会・町会 (3 件)</p> <p>民泊 (1 件)</p> <p>その他 (38 件)</p> <p>3. 地域コミュニティ (16 件)</p> <p>4. 町会・自治会 (6 件)</p> <p>5. アンケートに対して (11 件)</p> <p>6. その他 (525 件)</p>

V 新宿区の施策と他自治体の関連施策

本章では、新宿区のマンション施策・コミュニティ施策と他自治体の関連施策について、取りまとめた。

1. 新宿区の施策

(1) マンション施策

事業名	内容
マンション 管理相談	区内分譲マンションの管理組合役員、区分所有者、区内賃貸マンションの所有者を対象に、管理組合の運営や建物の維持管理等について新宿区マンション管理相談員（マンション管理士、一級建築士、弁護士など）が相談を行う。 【担当：都市計画部 住宅課 居住支援係】
マンション 管理相談員派遣	区内分譲マンションの管理組合や区内賃貸マンションの所有者等を対象に、管理組合の運営や建物の維持管理等について、総会・理事会・各種専門委員会など区分所有者の方が集まる場などへ、新宿区マンション管理相談員（マンション管理士、一級建築士、弁護士など）を派遣する。 【担当：都市計画部 住宅課 居住支援係】
分譲マンション 管理セミナー	管理組合の運営や建物の維持管理に関するセミナーを年度内2回開催する。対象は新宿区内にある分譲マンションの管理組合役員、区分所有者、居住者等。 【担当：都市計画部 住宅課 居住支援係】
賃貸マンション 管理セミナー	賃貸マンションの建物の維持管理に関するセミナーを年度内1回開催する。対象は新宿区内にある賃貸マンションの所有者。 【担当：都市計画部 住宅課 居住支援係】
マンション 管理組合交流会	区内分譲マンションの管理組合役員や区分所有者が、マンションをめぐる諸問題について情報・意見交換を行い、相互交流できる場としての交流会を年度内2回開催する。マンション管理相談員がコーディネーターとして参加する。 【担当：都市計画部 住宅課 居住支援係】
マンション問題 無料なんでも相談	マンション管理士が、管理組合の運営や建物の維持保全等、分譲マンションのことについて、相談に応じる。 【※主催：東京都マンション管理士会新宿支部】

事業名	内容
家具転倒防止器具 取付け事業	<p>区内居住者を対象に、専門業者を派遣して設置場所に適した家具転倒防止器具の調査・取付けを行う。</p> <p>※調査費及び取付費は区の負担、器具は原則として利用者負担。「新宿区災害時要援護者名簿に登録している方」及び「生活保護受給世帯の方」は器具5点まで無料（無料は世帯で1回のみ）。</p> <p>【担当：危機管理担当部 危機管理課 危機管理係】</p>
中高層マンション の防災対策マニ ユアル「マンシ ョン 防災はじめの一 歩」の配布	<p>中高層マンションにお住いの一人ひとりが取り組む事前の備えと防災コミュニティづくりについて、わかりやすく説明した冊子の配布を行う。（配布場所は、危機管理課、各特別出張所、各図書館）</p> <p>※中高層マンション自主防災組織の新規結成や活動の相談も可能。</p> <p>【担当：危機管理担当部 危機管理課 危機管理係】</p>
長周期地震動シ ミュレーター訓練	<p>区内分譲マンションの管理組合及びマンション内の自主防災組織と連携して、マンション特有の揺れを体験できる地震動シミュレーターを用いた訓練を行う。</p> <p>【担当：危機管理担当部 危機管理課 地域防災係】</p>
中高層マンション 自主防災組織 防災資機材 支給事業	<p>区内の5階建て以上かつ住宅の用途に供する部分の戸数が20戸以上の中高層マンションの自主防災組織に対し、区が選定した防災資機材の中から、価格の合計が20万円までの範囲内で、防災資機材を現物支給する。（1組織1回限り。新宿区の防災区民組織にすでに認定されている組織については、対象外。）</p> <p>【担当：危機管理担当部 危機管理課 地域防災係】</p>
資源の集団回収	<p>行政による資源回収とは別に、各団体で自主的に古紙やびん・缶等の資源を回収し、資源回収業者へ直接引渡す方法を取っている団体に対し、支援を行う。（対象は10世帯以上の団体）</p> <p>【担当：新宿清掃事務所 事業係】</p>
資源回収容器の 貸付	<p>おおむね10世帯以上の集合住宅などで、管理組合、管理会社、自治会、建物のオーナー、管理人などの申し出により、びん用コンテナ、缶用コンテナ、スプレー缶・カセットボンベ・乾電池用コンテナ、ペットボトル用自立式ネットを貸し付ける。</p> <p>【担当：新宿清掃事務所、新宿東清掃センター、歌舞伎町清掃センター】</p>

事業名	内容
<p>新エネルギー及び省エネルギー機器等導入補助金制度</p>	<p>地球温暖化対策の推進を図るため、温室効果ガス削減に配慮した新エネルギー、省エネルギー機器の導入に対して、補助金を交付する。</p> <p>※施行前であること、導入する機器等が未使用のものであること、過去にこの制度に基づく同一機器の補助を受けていないこと、令和3年2月26日までに設置完了報告書や必要書類の提出が可能なこと等の条件がある</p> <p>●対象者</p> <ul style="list-style-type: none"> ○区内に集合住宅を所有している、またはこれから所有しようとする中小企業者（個人事業者を含む）で、当該集合住宅に機器等を設置または施工する者 ○区内にある集合住宅において、当該集合住宅に機器等を設置または施工する管理組合等 <p>【補助対象機器等及び補助金】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○太陽光発電システム 10万円/kW（上限30万円） ○共用部LED照明設置 施工経費の50%（上限30万円） <p>【担当：環境清掃部 環境対策課 環境計画係】</p>
<p>建築物等耐震化支援事業</p> <p>※令和2年4月から、マンションの耐震改修工事への助成を拡充予定</p>	<p>建築物等の耐震化を支援する助成制度。助成要件、手続き等については、対象となる助成の内容ごとに異なる。</p> <p>①非木造建築物</p> <p>●助成対象</p> <p>昭和56年5月31日以前に着工した建築物</p> <p>●主な助成内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ○耐震アドバイザー派遣・簡易耐震診断（無料） ○耐震診断・補強設計への助成 ○耐震改修工事への助成 <p>②ブロック塀等</p> <p>●助成対象</p> <p>一般の交通の用に供する道に沿って設けられている、高さ1.0m以上の安全性が確認できないブロック塀、万年塀等</p> <p>●主な助成内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ○除去への助成 ○ブロック塀等の除去後のフェンス等の設置への助成 <p>【担当：都市計画部 防災都市づくり課】</p>

事業名	内容
新宿区エレベーター防災対策改修支援事業	<p>一定要件を満たす区内の対象建築物において、既設エレベーターの防災対策改修工事をする際に工事費の一部を助成する。</p> <p>●対象建築物</p> <p>以下の全てを満たす建築物</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 延べ面積 1,000 m²以上かつ地上 3 階建て以上 ○ 耐火建築物又は準耐火建築物 ○ 昭和 56 年 6 月 1 日以降に着工した建築物、又は耐震診断により耐震性を確認した建築物、又は耐震改修により耐震性を確保した建築物 <p>●対象工事</p> <p>以下のいずれか 1 項目以上を行う改修工事</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ P 波感知型地震時管制運転装置の設置 ○ 主要機器の耐震補強（2014 年基準） ○ 戸開走行保護装置の設置 <p>●助成対象者</p> <p>以下のいずれかに該当する、対象建築物の全部または一部の所有者</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 助成対象者を含む世帯全員が住民税を滞納していない個人 ○ 中小企業基本法第 2 条第 1 項に規定する中小企業者である法人（特定緊急輸送道路沿道建築物を除く） ○ 区分所有建築物の場合、管理組合の総会決議によって選任された者、または持分の合計が過半となる共有者の承諾を得た者 <p>【担当：都市計画部 建築指導課 構造設備担当】</p>
アスベスト対策	<p>アスベスト対策が必要な建築物の所有者等に対して吹付けアスベスト調査員派遣の実施や含有調査・除去等工事費用の助成を行う。</p> <p>対象：区内建築物の個人所有者、管理組合の代表者等（法人が所有している場合は中小企業者に限る）</p> <p>【担当：都市計画部 建築調整課】</p>

(2) コミュニティ施策 (町会・自治会活性化への支援)

事業名	内容
マンションにお住まいの方への『町会・自治会』の加入案内	<ul style="list-style-type: none"> ●地域コミュニティへの参加を呼びかけるため、ワンルームマンションの建築主・所有者を通じて、町会・自治会活動をご案内する冊子「地縁いきいき」と、町会長・自治会長をご紹介するパンフレット「顔のわかる町会長・自治会長」を入居者に配付する。 ●単一町会と連携して単一町会内にあるマンションの居住者を対象にした「単一町会紹介パンフレット」を配付する。 ●不動産協会、宅建協会と連携して、「町会・自治会案内チラシ 日本語版・四か国語版（日本語ルビ・英・中・韓）」をマンションの賃貸契約時に配付する。 <p>【担当課：地域振興部 地域コミュニティ課 コミュニティ係】</p>
その他の『町会・自治会活性化への支援』	<ul style="list-style-type: none"> ●新宿区町会連合会と連携して作成した『町会・自治会加入促進ハンドブック』で、町会・自治会の役員向けに、『効果が期待できる町会・自治会加入促進策』を紹介する。 ●町会・自治会向けの講演会（令和元年度テーマ『町会・自治会とマンション住民との関わり合いについて』）や、町会・自治会活動を活性化させるため、コンサルティング派遣を実施する。 ●町会・自治会の情報を広く発信するために、SNS や Facebook 入門講座を開催する。 <p>【担当課：地域振興部 地域コミュニティ課 コミュニティ係】</p>

2. 都道府県・政令指定都市の関連施策

(1) 47 都道府県におけるマンション施策について

各都道府県におけるマンション施策は、次ページに整理したとおり、大きく異なる状況にあり、未実施の自治体も多い。セミナーや相談会の開催のほか、兵庫県では「フェニックス共済」という災害に対応した独自の共済制度を運営していることが確認できた。

① 兵庫県

マンション共用部分再建共済制度（フェニックス共済）	
主体	兵庫県
概要	<p>阪神・淡路大震災では、被災地の住宅再建に大きな困難が生じ、その結果、コミュニティの復興や地域経済の復興など、被災地域全体の復興にも影響が及んだ。この経験・教訓を踏まえ、災害後の速やかな住宅再建を支援するため、住宅所有者が平時から負担金を持ち寄って備えることで、自然災害で被害を受けた住宅を再建する際に給付を受けられる「助け合い」の制度として創設された。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●対象者 県内のマンションの管理組合の管理者、管理組合法人等 ●加入対象 マンションの共用部分 ●共済負担金 年額 2,400 円×マンションの住戸数 ●共済給付金 自然災害により半壊以上の被害を受けたマンションを、 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 建替・再建した場合 300 万円×新たなマンションの住戸数 (加入時の住戸数を上限) ▶ 補修した場合 25～100 万円×加入時の住戸数 ●一部損壊特約 本体制度に加入した場合、一部損壊特約にも加入することができる。 ●その他 フェニックス共済には、戸建住宅や分譲マンションの専用部分などを対象とした「住宅再建共済制度」や家財を対象とした「家財再建共済制度」もある。
参考資料	<p>兵庫県HP https://web.pref.hyogo.lg.jp/kk41/phoenixkyosai.html</p>

		セミナー	相談会	派遣	実態調査	冊子	その他
1	北海道	○	○		○	○	
2	青森県						
3	岩手県						
4	宮城県						
5	秋田県						
6	山形県						
7	福島県						
8	茨城県						
9	栃木県						
10	群馬県						
11	埼玉県		○	○		○	
12	千葉県	○	○				
13	東京都	○	○	○		○	
14	神奈川県	○	○	○		○	
15	新潟県						
16	富山県						
17	石川県						
18	福井県						
19	山梨県						
20	長野県						
21	岐阜県						
22	静岡県	○					防災対策調査報告
23	愛知県	○	○			○	マンション管理推進協議会
24	三重県						
25	滋賀県	○					
26	京都府						防犯モデルマンション登録
27	大阪府						分譲マンション管理適正化推進制度
28	兵庫県						フェニックス共済
29	奈良県						
30	和歌山県						
31	鳥取県						
32	島根県						
33	岡山県						
34	広島県						子育てスマイルマンション認定制度
35	山口県						
36	徳島県						
37	香川県						
38	愛媛県	○					
39	高知県						
40	福岡県					○	
41	佐賀県						
42	長崎県		○				
43	熊本県						
44	大分県						
45	宮崎県						
46	鹿児島県						
47	沖縄県						

(2) 政令指定都市におけるマンション施策について

政令指定都市では、ほとんどの市でマンション施策を行っている。

マンション施策の多くは、セミナー、相談会、アドバイザーの派遣であるが、実態調査を行っている市が9市、マンション管理に関して冊子を発行している市が9市ある。

その他にも特徴的なマンション施策を行っている市があるが、特に千葉市、神戸市、熊本市が行っている施策は特徴的である。

① 千葉市

マンション管理組合を町内自治会へ	
主体	千葉県千葉市
概要	<p>町内自治会は地域に住む住民の話し合いの中で結成される任意の団体である一方、マンション管理組合は「建物の区分所有等に関する法律」に基づき建物並びにその敷地及び附属施設を管理することを目的に区分所有者全員で結成される団体であり、両者は構成員や目的が異なり、同様の組織として位置付けることに無理が生じるケースがある。しかし、東日本大震災の教訓から、地域コミュニティの大切さや情報伝達の必要性が再認識されたため、一定の要件を備えたマンション管理組合を町内自治会と同様の組織として位置付けることとした。</p> <p>●要件</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 管理組合の活動に加えて地域活動を行うことについて、管理組合の総会で議決が得られ、規約に明記されていること。 ▶ 会員の任意性を担保するため、区役所に提出する会員名簿には、加入を望まない者の情報は含まないこと。 <p>●メリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 市との町内自治会事務委託契約や地域的な会議への参加により行政からの情報等をより入手しやすくなることに加え、その委託料の収入が得られること。 ▶ 周辺の町内自治会等の地域コミュニティとの連携を通じて、地域の安全・安心なまちづくりの一層の推進が期待できること など
参考資料	<p>千葉市HP https://www.city.chiba.jp/shimin/shimin/jichi/kanrikumiai.html</p>

② 神戸市

こうべ子育て応援マンション認定制度	
主体	兵庫県神戸市
概要	<p>子育てに適した良質な住環境の整備を促すことにより、子育てしやすいまちづくりに寄与するため、神戸市内の集合住宅のうち建築及び管理運営において特に子育てに配慮したものを「こうべ子育て応援マンション」として認定する。</p> <p>●対象</p> <p>21戸以上の住戸を有する市内のマンション</p> <p>●要件</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 地域の子育て世帯も利用できる屋外の遊び場やキッズルームの設置など施設・構造面で一定の基準を満たすこと。 ▶ 運営面で事業者による子育て支援のための工夫がなされたり、居住者によるサークル活動が行われていること。 <p>●メリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 「認定プレート」が交付される。 ▶ 事業者によるPRが可能となり、分譲の際のチラシ等に「計画認定取得済」等の表示ができる。 ▶ 市ホームページでPRされる。 ▶ 子育て応援施設整備による総合設計制度の特例が設けられている。
参考資料	<p>神戸市HP</p> <p>https://www.city.kobe.lg.jp/a01110/kurashi/sumai/jutaku/information/126.html</p>

③ 熊本市

分譲マンション管理規約整備支援事業	
主体	熊本県熊本市
概要	<p>分譲マンションの適正な管理運営を促進するとともに、あわせて良好な住環境の形成とコミュニティの充実を図っていくため、共同生活のルールである管理規約を整備する際にかかる費用の一部を補助する。</p> <p>●補助対象となるマンション</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 市内に所在する5以上の区分所有者が存在する建物で、5以上の人の居住の用に供する専用部分のあるもの並びにその敷地及び付属施設等 ▶ 専門家と契約し、区分所有者で協議を行い、管理規約を新たに作成し、又は改正しようとする事。 <p>●補助額</p> <p>管理規約の作成又は改正にかかった費用の2分の1以内の額で、上限10万円</p>
参考資料	<p>熊本市HP</p> <p>http://www.city.kumamoto.jp/hpkiji/pub/detail.aspx?c_id=5&type=top&id=2708</p>

		セミナー	相談会	派遣	実態調査	冊子	その他	別組織
1	札幌市		○		○			
2	仙台市	○			○	○		
3	さいたま市	○				○		
4	千葉市	○	○	○			町内自治会と同様に扱う	
5	横浜市			○		○	登録制度	
6	川崎市		○	○			登録制度	
7	相模原市		○	○				
8	新潟市	○						
9	静岡市	○						
10	浜松市	○						
11	名古屋市	○		○	○	○	管理組合登録制度	
12	京都市	○			○	○		
13	大阪市			○				
14	堺市				○	○		
15	神戸市	○	○	○	○	○	子育て応援マンション認定制度	・マンション管理支援制度検討会 ・タワーマンションのあり方に関する研究会 ・すまいるネット
16	岡山市	○						
17	広島市						子育てスマイルマンション認定制度	
18	北九州市	○	○	○	○	○		
19	福岡市	○	○	○	○	○		マンション管理支援機構
20	熊本市	○	○	○	○			・分譲マンションお尋ね情報PR ・管理規約整備支援事業

3. 特別区におけるマンション施策

特別区におけるマンション施策の多くは、セミナー、相談会の開催、アドバイザー派遣であるが、実態調査を行っている区が 22 区、冊子を発行している区が 8 区あった。条例を制定している区も 5 区あった。

また、都道府県や政令指定都市にはほとんどみられなかった長期修繕計画書作成や調査費用への助成、大規模改修工事のための借入金の利息や保証料への助成、大規模改修工事の設計や工事費用への助成など、管理組合に対する支援策が講じられている。

その他、特徴的なマンション施策を行っている区は以下のとおりである。

① 千代田区

マンションのコミュニティ活性化事業助成	
主体	公益財団法人まちみらい千代田（千代田区の外郭団体）
概要	<p>マンションと地域のコミュニティ活性化のため、管理組合等でコミュニティ活動を行う際、その経費の一部を助成する。</p> <p>●対象団体 区内のマンションの管理組合又は自治会（千代田区マンション連絡会の会員であること）</p> <p>●対象事業 マンションと地域コミュニティ活性化を図る事業で、自主的に企画し、実施するもの</p> <p>●助成額 対象経費の 2 分の 1 で限度額は以下のとおり</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 申請マンションの住民のみを対象とした事業 …3 万円 ▶ 周辺住民も参加できる事業 …4 万円 ▶ 住戸数が 100 戸以上のマンションが実施する事業…5 万円 ▶ 住戸数が 200 戸以上のマンションが実施する事業…7 万円
参考資料	<p>公益財団法人まちみらい千代田HP</p> <p>https://www.mm-chiyoda.or.jp/living/9994.html</p>

② 中央区

中央区防災対策優良マンション認定制度	
主体	中央区
概要	<p>マンションの防災力の向上と地域とのつながりを一層高めるため、防災マニュアルを作成するなど、ソフト面の防災対策を積極的に取り組むマンションを「中央区防災対策優良マンション」として認定する。認定されたマンションの防災組織には、防災資器材の支給と防災訓練の経費を助成する。</p> <p>●対象</p> <p>住宅の戸数が10戸以上のマンション（専用部分の床面積が1戸当たり40平方メートル以上の住宅）</p> <p>●認定要件</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 防災組織を設置していること。 ▶ 防災マニュアルを作成していること。 ▶ 原則として年1回以上防災訓練を実施していること。 ▶ 地域の町会等との連携が図られていること。 <p>●認定マンションのメリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 認定マンションの区ホームページでの公表 ▶ 認定シールと認定盾の交付 ▶ 防災訓練経費の助成（年額上限5万円） ▶ 防災資器材の支給（30万円相当まで）
参考資料	<p>中央区HP</p> <p>https://www.city.chuo.lg.jp/smph/bosai/bosai/kosojutakubousai/kousoubosaitaisakunteiseido.html</p>

③ 墨田区

墨田区集合住宅防災対策用資器材交付制度	
主体	墨田区
概要	<p>台風による大雨や局地的な集中豪雨等による水害に備えるため、水害時に近隣住民の避難受入れが可能な集合住宅に対し、防災対策用資器材を交付する。</p> <p>●対象者 集合住宅の管理組合又は所有者</p> <p>●要件 水害時における避難受入れに関する協定（洪水又は豪雨による水害が発生した際に、施設の一部を近隣住民の一時避難施設として利用することに関する協定）をあらかじめ区と締結すること。</p> <p>●交付内容 区が指定する防災対策用資器材の交付（防災資器材ごとにポイントが付されていて、合計 20 ポイントまで）</p>
参考資料	<p>墨田区HP https://www.city.sumida.lg.jp/anzen_anshin/bousaitaisaku/sikizaikofuseido.html</p>

		セミナー 相談会 交流会	アドバイザー 派遣助成	長期修繕 計画助成	防災資器 材の支給等	リフォー ムロー ン 助成	バリアフリー 化助成	大規模修繕 工事助成	実態調査	冊子	条例	その他 (別組織)
			* 1	* 2	* 3	* 4	* 5	* 6		* 7	* 8	
1	千代田区	○		○	○	○	○		○	○		・コミュニティ活動助成 ・総会開催費用助成 〔公益財団法人まちみらい千代田〕
2	中央区	○	○	○	○	○		○	○		○	〔一般財団法人中央区都市整備公社〕
3	港区	○	○	○		○	○		○	○		・省エネ相談
4	新宿区	○	○				○		○	○		
5	文京区	○	○	○			○		○	○		
6	台東区	○	○	○			○		○			・管理組合登録制度
7	墨田区	○	○	○		○			○		○	
8	江東区		○	○					○			
9	品川区	○	○						○	○		
10	目黒区								○	○		
11	大田区	○							○			・防災備蓄倉庫設置義務
12	世田谷区	○							○			
13	渋谷区											・防災備蓄場所設置義務（新築）
14	中野区								○	○		
15	杉並区	○							○			
16	豊島区	○	○	○			○		○		○	
17	北区	○	○	○					○		○	
18	荒川区	○	○	○					○			
19	板橋区	○	○						○	○	○	
20	練馬区	○	○						○			
21	足立区	○	○						○			
22	葛飾区	○	○						○			
23	江戸川区	○	○						○			

- * 1 東京都のマンション管理アドバイザー派遣制度費用への助成
- * 2 長期修繕計画作成のための調査費用や長期修繕計画作成費用への助成
- * 3 一定の要件を満たした管理組合への防災資器材の支給、防災計画策定支援等
- * 4 大規模改修工事を実施する際に借り入れる住宅支援機構からの借入金の利息や保証料への助成
- * 5 共用部分のバリアフリー化等への助成
- * 6 大規模修繕工事の設計費用や工事費用への助成
- * 7 マンション管理に関する総合的な冊子等
- * 8 マンション管理に関する条例

VI 今後の取組の方向性

今回の調査を通して明らかになった内容は、第IV章の各調査でまとめたとおりである。また、これまで、新宿区が実施してきているマンション施策及びコミュニティ施策については、第V章に整理したとおりである。これらを踏まえて、今後のタワーマンションの維持管理とコミュニティづくりに関する取組の方向性を以下に示すこととする。

1. マンションの維持管理にかかる課題と今後の取組の方向性

今回の調査と、区や他自治体が行った分譲マンションなどの調査とを比較分析した結果、賃貸住戸の増加や、居住者が個別に町会・自治会へ加入する割合が高いなど、タワーマンションに見られる特徴も見られた。

一方、今回の調査では、タワーマンションの管理組合は適正に管理運営されていることが確認されたが、将来において懸念される課題については、他の分譲マンションと同様に、以下の取組を重点にして進めていく必要がある。

今後の取組 1 代理役員や第三者管理者制度の活用

管理組合向けアンケートの問 29 の日頃のマンション管理運営で困っていることでは、総回答数 22 件のうち、「役員のなり手不足」が 54.5%と最も多く、次いで「居住ルールを守らない居住者の増加」が 40.9%であった。H28 新宿区調査では「役員のなり手不足」が 34.1%となっており、「役員のなり手不足」がタワーマンションにとってより切実な問題であり、理事会運営の停滞につながるおそれがある。

このため、管理規約を変更して、区分所有者の配偶者や親族等による代理役員の選任を可能とすることや、外部専門家等による第三者管理者制度を導入することなどについて、マンション管理セミナーや、管理相談、管理相談員の派遣を通じてアドバイスを行い、こうした制度の活用について広く周知する必要がある。

今後の取組 2 居住ルールの策定

管理組合向けアンケートの問 9 の外国人所有者への困りごとでは、「ルールを守らない人が多い」との回答が 28.6%あった。注意喚起等の取組をしているマンションが多いが、居住ルールの徹底に向け今後一層の取組が必要と思われる。

このため、外国人の方へは、ごみの出し方などの既存の外国語版パンフレットを積極的に周知し、活用してもらおう。また、マンション管理組合交流会でのテーマとして取り上げ、解決方法について意見を交わし、各マンションの事情に応じた居住ルールを策定できるよう支援していくことが必要である。

今後の取組 3 マンション公開空地の活用

管理組合向けアンケートの間 44 のマンションの公開空地を避難場所として利用した方がよいと思うかとの質問では、総回答数 25 件のうち、「思う」が 12 件あり、半分のマンションでは利用の要望があるので、今後利用するための道筋を研究する必要がある。また、居住者インタビュー等で、大規模修繕の時の活用の要望もあり、合わせて研究する必要がある。

このため、マンションの公開空地の活用については、様々な活用方法の事例の調査研究結果を管理組合へ紹介し、その活用の促進を図っていく。

今後の取組 4 修繕計画と積立金の算定見直し

管理組合向けアンケートの間 11 の修繕積立金の質問では、総回答数 24 件のうち、「100 円/m²超から 200 円/m²」が 12 マンション (50.0%) と最も多く、「100 円/m²以下」も 5 マンション (20.8%) あった。

管理組合向けアンケートの間 12 の修繕積立金は足りているかとの質問には、25 マンションのうち半分の 12 マンションが足りないと回答しているとともに、段階積立方式を採用しているマンションが 8 割近くを占めており、今後の修繕積立金の引き上げも十分に予想される。

このため、修繕積立金の不足の懸念に対しては、長期修繕計画の見直し及び修繕積立金の引き上げの手法について、マンション管理セミナーや管理相談、管理相談員の派遣を通じてアドバイスを行い、計画的な修繕計画と積み立てが構築されるよう支援していく。

今後の取組 5 空き駐車場の活用

管理組合向けアンケートの間 4 の駐車場の稼働率では、総回答数 26 件のうち不足しているマンションは 1 のみで、稼働率が 50%以上 80%未満のマンションが 12 (46.2%)、30%以上 50%未満のマンションが 3 (11.5%)、29%以下のマンションが 1 となっている。

稼働率が 50%を切るということは、駐車場の一部稼働停止や廃止が現実的な検討課題となる。一方で、駐車場の外部貸しは 26 マンションのうち 10 マンションで実施されているが、セキュリティの問題や税務上の問題などクリアすべき課題が多い。また、駐車場収入の充当先は、24 マンション中 21 マンションで管理費に組み入れとしており、今後駐車場収入が減少した場合、管理費の不足につながるおそれがある。

このため、駐車場付置義務の緩和制度とその手続方法、駐車場の外部貸し出しなどについて、マンション管理セミナーや管理相談、管理相談員の派遣を通じてアドバイスを行うなど、管理費不足の回避が必要である。

2. タワーマンション内のコミュニティづくり、タワーマンションと地域とのコミュニティづくりに向けた今後の取組の方向性

今回の調査からは、管理組合、居住者、町会・自治会の「コミュニティづくり」や「地域との交流」についての意識・意向の違いが明らかになった。

また、回答をいただいたタワーマンションそれぞれで回答率や回答内容が大きく異なる状況もみられた。

そのため、タワーマンション内のコミュニティづくりや、災害等に備えたタワーマンションと地域との連携等、タワーマンションと地域とのコミュニティづくりを進めていく上では、居住者、管理組合それぞれのコミュニティづくりへの関心の度合や自治会組織の有無、タワーマンションと町会の意識・意向の違い等を踏まえた次の取組を重点的に進めていくことが必要である。

【居住者、管理組合の「コミュニティづくり」への関心と自治会組織の有無】

居住者の 関心	管理組合 の関心	自治会組 織の有無	アプローチ
関心が やすい	関心が やすい	なし	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合への働きかけを通じた居住者への意識啓発 ⇒「マンション防災の手引き」や「地縁いきいき」などの啓発広報ツールの配布、マンション管理士やコミュニティ事業によるコンサルタントの派遣。(他のタワーマンションにおけるコミュニティづくりの好事例の紹介や災害への備えなど、居住者・管理組合へのコミュニティづくりの大切さを訴求していく。)
関心が やすい	関心が 高い	なし	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合への支援と居住者への意識啓発 ⇒管理組合の意向を伺う中での啓発広報ツールの配布、マンション管理士やコミュニティ事業によるコンサルタントの派遣、コミュニティ事業助成の紹介と活用の推進。(他のタワーマンションにおけるコミュニティづくりの好事例の紹介や災害への備えなど、居住者・管理組合へのコミュニティづくりの大切さを訴求していく。)
関心が 高い	関心が 高い	なし	<ul style="list-style-type: none"> ・自治会組織の立上げ支援とニーズに合わせた活動の支援 ⇒マンション管理士やコミュニティ事業によるコンサルタントの派遣と自治会組織立ち上げに向けた規約等の作成支援、コミュニティ事業助成の紹介と活用の推進(他のタワーマンションにおけるコミュニティづくりの好事例の紹介や災害への備えなど、居住者・管理組合へのコミュニティづくりの大切さを訴求していく。)
関心が 高い	関心が 高い	あり	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション自治会と町会をはじめとする地域団体との交流促進 ⇒コミュニティ事業によるコンサルタントの派遣、コミュニティ事業助成や自治会活動を紹介するためのSNSなどの情報発信の支援(他のタワーマンションにおける取組の好事例の紹介や災害時の地域との連携など、地域団体とのコミュニティづくりの大切さを訴求していく。)

【タワーマンション居住者と町会との交流に向けた関係づくりへの関心】

居住者の 関心	町会の 関心	アプローチ
関心が うすい	関心が うすい	<p>・「マンション内の自治組織づくりの促進」と「災害時の互いの役割の確認」 ⇒「マンション防災の手引き」や「地縁いきいき」などの啓発広報ツールのタワーマンションへの配布、マンション管理士やコミュニティ事業によるコンサルタントの派遣。(他のタワーマンションにおけるコミュニティづくりの好事例の紹介や災害への備えなど、コミュニティづくりの大切さを訴求していく。)</p>
関心が うすい	関心が 高い	<p>・タワーマンションの抱える課題やマンション居住者の意識を確認した上での町会との交流の促進、災害時の互いの役割の確認 ⇒管理組合の意向を伺う中での啓発広報ツールの配布、マンション管理士やコミュニティ事業によるコンサルタントの派遣、コミュニティ事業助成の紹介と活用の推進。(他のタワーマンションにおけるコミュニティづくりの好事例の紹介や災害への備えなど、居住者・管理組合へのコミュニティづくりの大切さを訴求していく。)</p>
関心が 高い	関心が うすい	<p>・町会の抱える課題を確認した上での交流の促進、災害時の互いの役割の確認 ⇒マンション管理士やコミュニティ事業によるコンサルタントの派遣(町会のニーズを踏まえた関係づくりを支援していく。)</p>
関心が 高い	関心が 高い	<p>・「お祭り」「子育て」「高齢者支援」「災害対策」など具体のニーズを捉えた上での交流の促進 ⇒コミュニティ事業によるコンサルタントの派遣、コミュニティ事業助成の紹介と活用の推進。(他のタワーマンションにおける地域とのコミュニティづくりの好事例や災害時の地域との連携などを積極的に紹介していく。)</p>

今後の取組 1 居住者へのコミュニティづくりに対する意識啓発の強化促進

管理組合向けアンケートの間 29 では、「マンション管理の困りごと」を聞いているが、「役員のなり手不足」(54.5%)に続いて「居住ルールを守らない居住者の増加」(40.9%)「管理組合活動に無関心な居住者の増加」(36.4%)、「賃貸住宅の増加」(31.8%)が困りごとの順であった。

タワーマンションを適切に維持管理するとともに、タワーマンション内のコミュニティづくりを進めていく上でも、こうした管理組合からの回答も踏まえ、タワーマンション居住者への意識啓発の取組について強化していく必要がある。

現在、区では、中高層マンションの防災対策マニュアル「マンション防災はじめの一步」や町会・自治会活動を案内する「地縁いきいき」等を作成しているが、必ずしも、こうした区の作成物がマンション居住者の目に触れ、理解が進んでいるとまでは云えない状況である。

一方、今回調査を実施したタワーマンション等では、夏祭り、防災訓練、マンション住民交流会等の実施状況もインタビューで確認できた。

それぞれの管理組合の意向を踏まえつつ、マンション管理士やコミュニティ施策で行っているコンサルタントを派遣することで、各タワーマンションに合わせた効果的な情報発信を行うとともに、先行するタワーマンションの好事例等を紹介し、タワーマンション居住者への意識啓発を進めていくことが必要である。

今後の取組 2 タワーマンション内の自治会組織の立ち上げ支援

管理組合向けアンケートの間 32 では「マンションの自治会組織の有無」を聞いているが、総回答数 27 件のうち、「管理組合内に一組織として自治会がある」が 2 件、「管理組合とは別に自治会組織がある」が 3 件であり、「マンション内に自治組織はない」が 22 件と自治組織のないマンションが多かった。

管理組合内に組織されているか、管理組合と別に組織されているかを問わず、自治会はマンションコミュニティにとっても要となる組織であることから、先行するタワーマンションの好事例の紹介やコミュニティ事業のコンサルタントの派遣等を通して、タワーマンション内の自治組織の立ち上げを支援していく。

今後の取組3 マンション管理組合と町会との情報交換及びタワーマンション (居住者)の町会・自治会加入のコーディネート

町会へのインタビュー調査では、「地域コミュニティの活性化」や「防災上、地域全体での連携が必要」なことから、タワーマンション居住者の町会への加入を歓迎している町会が、調査対象 23 町会中 22 町会とほとんどであった。17 棟のタワーマンションが所在する 9 町会が、マンション全体での加入を希望している。また、12 棟のタワーマンションが所在する 11 町会が、タワーマンション居住者の個人での町会参加を希望している状況にあった。

また、マンション全体又はマンション居住者個人での参加のどちらでもよいとの回答は 2 町会から寄せられた。

一方、管理組合向けアンケートにおいても、マンション全体でまとめて地元町会に加入をしたいと思うマンションが 2 組合あった。こうした管理組合を有するタワーマンションについては、今後、具体的な加入に向けたコーディネートが可能であると思われる。

他方で、町会への加入について、「あまり思わない」が 8 組合、「全く思わない」が 3 組合あり、マンション全体での加入について、否定的な管理組合も多い。その理由としては 4 組合が「必要性を感じない」とし、4 組合が「忙しい」と回答している状況である。また、インタビュー調査の中では「議決権が 1 棟で 1 票」となることなども加入に対する否定的な理由として挙げられた。

こうした個々のタワーマンションや町会の意向を踏まえて、マンション管理士やコミュニティ事業におけるコンサルタントを派遣し、それぞれの状況に適した交流促進支援を行うなど、個別の支援策を検討していくことが必要である。

管理組合の関心がうすい場合には、まず、タワーマンションの抱える課題やマンション居住者の意識を確認した上で災害時の互いの役割の確認等からはじめ、町会との情報交換を促していくことも一つの方法である。

タワーマンションの存在する地域ごとの課題、地元町会・自治会として必要な協働活動等及び管理組合としてできることを個別に検討していくことが、町会・自治会にとっては「地域の持続可能なコミュニティ活動の形成」に、管理組合にとっては「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」につながるのではないかと考える。

【タワーマンションの管理組合と町会・自治会の連携等を考える上で、留意すべき事項】

① 管理組合の「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」

タワーマンションは、管理組合によって運営がなされている。そして、管理組合業務を受託しているのが管理会社である。国土交通省が指針として公表している標準管理規約によれば、平成28年改正前までは管理費及び管理組合の業務の中に「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成（に要する費用）」の文言が存在したが、改正により削除された。その経緯について国土交通省が示したコメントでは、「従来、～中略～、「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成（に要する費用）」が掲げられていた。これは、日常的なトラブルの未然防止や大規模修繕工事等の円滑な実施などに資するコミュニティ形成について、マンションの管理という管理組合の目的の範囲内で行われることを前提に規定していたものである。しかしながら、「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」との表現には、定義のあいまいさから拡大解釈の懸念があり、とりわけ、管理組合と自治会、町内会等とを混同し、一定の不適切な事例が存在し、「意見対立やトラブル等が生じている実態もあった。」という。

② 管理組合という組織と組合活動

標準管理規約のコメントでも示されるように「管理組合は、区分所有法第3条に基づき、区分所有者全員で構成される強制加入の団体であり、居住者が任意加入する地縁団体である自治会、町内会等とは異なる性格の団体である」。このことから、「管理組合と自治会、町内会等との活動を混同することのないよう注意する必要がある」。

他方で、管理組合活動として「管理組合役員が地域の町内会に出席する際に支出する経費等の地域コミュニティにも配慮した」活動や、「管理組合による従来の中でのいわゆるコミュニティ活動と称して行われていたもののうち、例えば、マンションやその周辺における美化や清掃、景観形成、防災・防犯活動、生活ルールの調整等で、その経費に見合ったマンションの資産価値の向上がもたらされる活動は、それが区分所有法第3条に定める管理組合の目的である「建物並びにその敷地及び附属施設の管理」の範囲内で行われる限りにおいて可能である」。つまり、管理組合と町会・自治会の交流は、「区分所有法第3条に定める管理組合の目的である「建物並びにその敷地及び附属施設の管理」の範囲内で行われる限り」認められる。管理組合活動であれば、管理会社にも協力を管理組合から要請が可能である。

③ 町会・自治会への加入

標準管理規約のコメントでは、町会・自治会への加入は「居住者が各自の判断で自治会、町内会等に参加する」ものであることが原則である。その意味で強制加入団体である管理組合が、加入することは難しい。

しかし、上記の管理組合と町会・自治会との交流の一環として、任意に町会・自治会に参加しているマンション居住者の町会費の代行徴収を行う事は検討の余地があるのではないかと。

管理組合と町会との交流の具体例としては、「管理組合会計と区分した町会費の代行徴収（赤い羽根等の募金活動含む）」、「防災・防犯イベントの共同開催（場所の提供含む）」、「防災倉庫の設置場所の提供」、「災害時の一時避難場所の提供（備品の貸出しなど含む）」、さらには「地域・地区内の子どもの見守り活動」、「地域・地区内の高齢者のサロンの場の運営」、「伝統行事への協力（協賛金など含む）」、「町会・自治会活動への協賛金」などが、本調査や全国の先行事例の中で確認できた。こうした様々な交流の手法を参考に、コミュニティの形成に向けて、タワーマンションと町会との関係づくりをコーディネートしていく必要がある。

今後の取組 4 防災や地域イベントの取組を通じたマンション内のコミュニティづくりと地域との連携強化

管理組合向けアンケートの問 41 では、27 組合のうち、半数を超える 14 組合で自主防災組織がないと回答している。また、問 43 では、「町会の防災活動に参加（管理組合、自治会、自主防災組織等）として参加」しているかについて聞いており、総回答数 24 件のうち、「参加している」「今後組織として参加したい」との回答は、合わせて 9 件である。また、「参加する予定はない」と答えたのは 15 件と、町会の防災活動に参加したい管理組合は少ない状況にある。

一方、居住者向けアンケートの問 18 においては、「地震等の大規模災害時に備え、地域において主に町会・自治会が行う防災訓練や避難所（小・中学校）での防災訓練に積極的に参加しようと思うか」との問いに対し、3 分の 1 以上の居住者が、参加したいと考えており、首都直下地震のみならず、令和元年の台風時の浸水被害によるタワーマンションの機能停止に対する不安を反映しているものと思われる。

こうしたことから、タワーマンション内の自主防災組織の立ち上げをサポートするとともに、町会の防災組織との協働作業なども支援する必要がある。

本調査を行う中では、他自治体の取組事例として、「水難時における避難受入に関する協定」をタワーマンションと地域との間で締結し、水難時に協定締結マンションが近隣

住民を一時的に受け入れ、行政はそのための防災備品購入を助成する仕組みも確認できた。こうした先行自治体の取組なども参考としつつ、防災を切り口としたタワーマンション内のコミュニティづくりと地域との連携強化を進めていくことが必要である。

また、今回の調査では、改めてタワーマンション居住者が一番参加している地域イベントは、やはり「お祭り」であり、地域交流の中でお祭りが果たす役割は大きい。

町会へのインタビューでは、「地域のお祭りは、町会として、その準備を行っている。当日の参加だけでなく、是非、事前の段階から参加してもらえるとありがたい。」との意見や「高齢化が進む中では、マンション居住者の力がなければ神輿も継続できない。」との町会の声も確認できた。今後、コミュニティ事業助成など各種の助成金の活用の働きかけや、棟内施設、公開空地を活用した交流事業の支援等、タワーマンションと地域団体との連携を強化し、コミュニティづくりを支援する必要がある。

3. むすび

以上、本調査の結果から導かれた区の取組の方向性に沿って、現行の維持管理に関する手続のあり方や、既存支援施策の拡充や見直し、好事例を広く紹介する新たな周知ツールの開発等の具体的な支援施策につなげることで、タワーマンションの良好な維持管理やタワーマンション内の交流、地域との交流等コミュニティの活性化を着実に進めていくことが必要である。

とりわけ、マンションごとに意識や意向が大きく異なること、統計的にはマンションの維持管理やコミュニティづくりに意識が高いマンションであっても、異なる意識、意向の居住者の方も一定割合いることを考慮しつつ、それぞれのマンションに合った切り口の支援をタイムリーに提供できるような区に関連する部署の連携や体制づくりを進め、将来にわたるタワーマンションの適切な住環境の確保とコミュニティづくりを推進していくことが重要である。

資料編

1. 管理組合向けアンケート調査票
2. タワーマンション居住者向けアンケート調査票

新宿区タワーマンション実態調査

調査へのご協力をお願い

日頃より、区の住宅行政、地域コミュニティ行政にご理解とご協力をいただきましてありがとうございます。

さて、新宿区の各地では、まちづくりが進められる中、20階建以上の超高層マンションいわゆるタワーマンションが建築され、今後も供給が見込まれる状況です。

一方で、タワーマンションの建設によりまちの姿も大きく様変わりしていることから、マンションでの居住環境等を把握し、マンションの維持管理やマンション内のコミュニティづくり、そして今後の地域コミュニティ施策に反映することを目的に「新宿区タワーマンション実態調査」を実施いたします。

調査結果は、新宿区の住宅施策及びコミュニティ施策等の検討以外では使用することはありません。ご多忙のところ誠に恐縮ですが、調査の趣旨をご理解いただき、ご協力いただけますようお願いいたします。

なお、本調査にあたっては、下記の「一般社団法人 東京都マンション管理士会」に業務を委託しております。

回答に際してのお願い

- ① マンション全体について把握している方がお答えください。項目によっては、管理会社の協力を得てご回答をお願いします。
- ② 記入していただいた調査票は、同封の返信用封筒に入れ、到着後2週間以内を目安にご返送くださいますようお願いいたします。
- ③ 本調査についてご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

お問い合わせ先 (調査業務委託先)	／ 一般社団法人 東京都マンション管理士会 〒101-0032 東京都千代田区岩本町 2-3-8 神田 Nビル5階 電 話 0120-551-536
----------------------	----------------------------------------------------------------------------------

調査実施主体	／ 新宿区都市計画部住宅課居住支援係 〒160-8484 東京都新宿区歌舞伎町 1-4-1 電 話 03-5273-3567 FAX 03-3204-2386
--------	------------------------------------------------------------------------------------------



新宿区タワーマンション実態調査 調査票

1. マンションの概要について

問1 マンションの概要についてお尋ねします。選択肢のあるものは○を、選択肢のないものは内容をご記入ください。

1 マンション名	
2 構造形式	() 造 一部 () 造
3 棟数	() 棟
4 階数	地上 () 階 地下 () 階
5 敷地面積	() m ² ※登記簿上の面積
6 土地の権利	1. 所有権 2. 地上権 3. 借地権 4. 定期借地権
7 建築面積	() m ² ※登記簿上の床面積で最大床面積の階の床面積
8 延床面積	() m ² ※登記簿上の床面積で各階の合計面積
9 住戸数	() 戸 内ワンルーム () 戸※専有面積 30 m ² 未満の住戸
10 区分所有者数	() 人
11 区分所有者の現住住戸数	() 戸
12 賃借人等の現住住戸数	() 戸
13 事務所・店舗戸数	() 戸
14 空き戸数 ※概ね1か月以上居住者がいない住居	() 戸
15 用途	1. 住居専用 2. 住居と事務所の複合 3. 住居と店舗の複合 4. 住居と事務所と店舗の複合 5. その他 ()
16 主要な部屋のタイプ	1. 40 m ² 未満 () 戸 2. 40 m ² ～75 m ² 未満 () 戸 3. 75 m ² 以上 () 戸
17 新築年月日	西暦 () 年 () 月 () 日 ※登記簿に記載された新築年月日(検査済証の日)

問2 タワーマンション特有の付属設備についてお尋ねします。貴マンションにはどのような付属設備がありますか。あてはまるもの全てに○を付けてください。また、各施設の居住者の使用頻度はどのくらいですか。あてはまるもの1つに○を付けてください。

施設名	使用頻度
1. フィットネスジム	1. 頻繁な印象 2. 普通 3. 少ない印象
2. プール	1. 頻繁な印象 2. 普通 3. 少ない印象
3. 温泉	1. 頻繁な印象 2. 普通 3. 少ない印象
4. パーティールーム	1. 頻繁な印象 2. 普通 3. 少ない印象

5. 音楽設備	1. 頻繁な印象	2. 普通	3. 少ない印象
6. シアタールーム	1. 頻繁な印象	2. 普通	3. 少ない印象
7. キッズルーム	1. 頻繁な印象	2. 普通	3. 少ない印象
8. バーラウンジ	1. 頻繁な印象	2. 普通	3. 少ない印象
9. トリミングルーム	1. 頻繁な印象	2. 普通	3. 少ない印象
10. リラクゼーションルーム	1. 頻繁な印象	2. 普通	3. 少ない印象
11. カラオケルーム	1. 頻繁な印象	2. 普通	3. 少ない印象
12. ゲストルーム	1. 頻繁な印象	2. 普通	3. 少ない印象
13. その他（ ）	1. 頻繁な印象	2. 普通	3. 少ない印象

問3 駐車場・駐輪場についてお尋ねします。あてはまるもの1つに○を付けてください。「1. 有」の場合は、台数、月額使用料もご記入ください。

		有無	台数	月額使用料
駐車場の有無、台数	機械式	1. 有 2. 無	台	円 ~ 円
	自走式	1. 有 2. 無	台	円 ~ 円
駐輪場の有無、台数	自転車	1. 有 2. 無	台	円 ~ 円
	バイク	1. 有 2. 無	台	円 ~ 円

問4 問3で駐車場の有無について「1. 有」と回答されたマンションについてお尋ねします。駐車場の稼働率はどの程度ですか。あてはまるもの1つに○を付けてください。

1. 100%以上（不足している）	2. 80%以上	3. 50%以上
4. 30%以上	5. 29%以下	

問5 駐車場の外部貸しは行っていますか。あてはまるもの1つに○を付けてください。

1. 行っている	2. 行っていない
----------	-----------

問6 駐車場収入の充当先はどこですか。あてはまるもの1つに○を付けてください。

※「管理費等」とは、管理費と修繕積立金を合わせたものです。

1. 管理費に組み入れている	2. 修繕積立金に組み入れている
3. 管理費と修繕積立金に一定割合ずつ組み入れている	
4. 駐車場会計として管理費等とは別会計としている	
5. その他（ ）	

2. 居住者の属性等の状況

問7 居住世帯の属性について、項目ごとにあてはまるもの1つに○を付けてください。

①最も多い世帯主の年齢層	1. 60歳以上	2. 40歳以上～60歳未満	3. 40歳未満
②最も多い世帯構成	1. ファミリー	2. 夫婦のみ	3. 単身 4. 共同利用
③世帯主の年齢層が65歳以上の割合（概ね）	1. 5割以上	2. 3割程度	3. 3割以下
④入退去の頻度	1. 頻繁な印象	2. 普通	3. 少ない印象

問8 所有者や管理者が不明で、放置されていると思われる空室はありますか。あてはまるもの1つに○を付けてください。「1. ある」の場合は、()内もご記入ください。

1. ある () 戸 2. ない

問9 外国人所有者への困りごとはありますか。あてはまるもの全てに○を付けてください。

1. ルールを守らない人が多い 2. 一つの部屋に不特定多数の人が居住している 3. 投資目的で居住していないため連絡が取れない 4. 修繕積立金や管理費の滞納がある 5. 特に問題ない 6. その他 ()

問10 問9で○を付けたものについて、なにか対応をしていますか。あてはまるもの1つに○を付けてください。「1. 対応している」の場合は対応策をご記入ください。

1. 対応している →対応策 () 2. 対応していない

3. 修繕積立金・管理費について

問11 修繕積立金についてお尋ねします。1㎡あたりの月額修繕積立金をご記入ください。

月額 () 円/㎡

問12 今後の修繕積立金は、足りていますか。あてはまるもの1つに○を付けてください。

1. 足りている 2. どちらかといえば足りている 3. 足りない 4. わからない

問13 修繕積立金の額はどのように定めていますか。あてはまるもの1つに○を付けてください。

1. 長期修繕計画に基づき設定 2. 管理費の一定割合 3. 分譲時の設定金額 4. 特に根拠なし

問14 修繕積立金の積立方式と値上げについてお尋ねします。あてはまるもの1つに○を付けてください。

※「段階増額積立方式」とは、長期修繕計画において段階的な値上げを予定している場合を言います。

積立方式	1. 段階増額積立方式 2. 均等積立方式 3. 一時金徴収方式
値上げ	1. 値上げした →値上げ回数【 】回 直近の値上げ実施年(西暦)【 】年 増額割合【 】% 2. 行ったことはない

問15 管理費についてお尋ねします。1㎡あたりの月額管理費をご記入ください。

月額 () 円/㎡

問 23 大規模修繕の実施の有無と直近の実施年についてお尋ねします。あてはまるもの1つに○を付けてください。また、実施している場合は、回数・直近の実施年を【 】にご記入ください。

1. 実施している ⇒ 実施回数【 】回 直近の実施年（西暦）【 】年
2. 実施していない

問 24 問 23 で「1. 実施している」と答えた方にお尋ねします。実施した際の仮設足場の方式について、あてはまるもの1つに○を付けてください。併用の場合は、あてはまるもの全てに○を付けてください。

1. ゴンドラ式 2. リフトクライマー 3. 組立式足場

問 25 大規模修繕工事及び共用部の工事の実施についてお尋ねします。以下の修繕について、工事実施の有無、計画の有無について、あてはまるもの1つに○を付けてください。

修繕部位		A	B	C	D
		劣化調査診断を実施した	工事を実施した	今後5年間に工事実施予定	予定なし
1	鉄部の塗装				
2	外装の塗装・補修				
3	屋上防水				
4	廊下・ベランダの防水				
5	給水管の更生(延命措置)				
6	給水管の交換				
7	排水管の更生(延命措置)				
8	排水管の交換				
9	エレベーターの改修・交換				
10	エレベーターの新設				
11	ガス管の交換(屋外)				
12	避難ハッチ等の交換				
13	その他()				
工事部位			A	B	C
			バリアフリー済み	今後5年間に実施予定	予定なし
1	玄関・共用廊下等の段差の解消				
2	共用廊下・廊下等の手すりの設置				
3	車いすが通れる幅の確保				
4	玄関自動ドアの設置				
5	エレベーターかご内に手すりの設置				

6. 管理組合運営について

問 26 管理組合の運営状況についてお尋ねします。あてはまるもの1つに○を付けてください。また①と③が「1. 開催している」の場合は、() 内に回数もご記入ください。

①総会（集会）の開催頻度	1. 開催している（1年に 回） 2. 開催していない
②総会の出席割合（直近5年間） ※委任状・議決権行使による出席を除く（実出席者数）	1. 5割以上 2. 3割以上 3. 1割以上 4. 1割未満
③理事会の開催頻度	1. 開催している（1年に 回） 2. 開催していない
④理事会の役員出席状況	1. ほぼ全員が出席 2. 5割以上 3. 半数に満たない
⑤役員の任期	1. 1年 2. 2年 3. 3年以上 4. 定めなし
⑥役員の改選方法	1. 半数改選 2. 全員同時改選 3. 定めなし
⑦役員の選出	1. 輪番制 2. 立候補制 3. 推薦制 4. その他（ ）

問 27 問 26①で「2. 開催していない」と答えた方にお尋ねします。その理由はどのようなものですか。あてはまるもの全てに○を付けてください。

1. 開催しなくても問題ない 2. 開催しても誰も参加しない 3. わからない 4. その他（ ）

問 28 専門委員会を設置していますか。あてはまるもの1つに○を付けてください。

1. 設置している →どのような専門委員会を設置していますか。（あてはまるもの全てに○） ①修繕工事、耐震診断・改修工事、建替え関係 ②規約改正関係 ③防犯・防災関係 ④その他（ ）
2. 設置していない

問 29 日頃のマンション管理運営で困っていることについて、あてはまるもの全てに○を付けてください。

1. 賃貸住戸の増加 2. 居住者の高齢化 3. 住戸の事務所等への転用 4. 大規模修繕工事の実施（資金の調達・合意形成） 5. 建替えへの取組 6. 大規模地震に対する建物の耐震性 7. マンション内における犯罪の発生 8. 管理費等の滞納の発生 9. 修繕積立金の保管・運用 10. 役員等のなり手不足 11. 管理組合活動に無関心な居住者の増加

新宿区タワーマンション実態調査

調査へのご協力をお願い

日頃より、区の住宅行政、地域コミュニティ行政にご理解とご協力をいただきましてありがとうございます。

さて、新宿区の各地では、まちづくりが進められる中、20階建以上の超高層マンションいわゆるタワーマンションが40棟以上建築され、今後も供給が見込まれています。

タワーマンションの建設によりまちの姿も大きく様変わりし、約1万世帯の方々がそこで生活しています。そうした中、コミュニティの形成の難しさや近年の自然災害における対策などが大きな課題として各メディアでも取り上げられています。

そのため、タワーマンションにお住まいの皆さまのお考えや、マンション内交流、地域活動への参加などの状況等について、調査させていただきたいと存じます。

調査結果は、新宿区の住宅施策及びコミュニティ施策等の検討以外では使用することはありません。ご多忙のところ誠に恐縮ですが、調査の趣旨をご理解いただき、ご協力いただけますようお願いいたします。

なお、本調査にあたっては、下記の「一般社団法人 東京都マンション管理士会」に業務を委託しております。

回答に際してのお願い

- ① 記入していただいた調査票は、同封の返信用封筒に入れ、到着後2週間以内を目安にご返送ください。よろしくお願いいたします。
- ② 本調査についてご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

お問い合わせ先 (調査業務委託先)	／ 一般社団法人 東京都マンション管理士会 〒101-0032 東京都千代田区岩本町 2-3-8 神田Nビル5階 電話 0120-551-536
----------------------	--------------------------------------------------------------------------------

調査実施主体	／ 新宿区地域振興部地域コミュニティ課コミュニティ係 〒160-8484 東京都新宿区歌舞伎町 1-4-1 電話 03-5273-4127 FAX 03-3209-7455
--------	----------------------------------------------------------------------------------------------

この調査票は WEB にてご回答することもできます。

- URL を入力してご回答される方は下記の URL を入力してください。

URL : [https://docs.google.com/forms/d/e/](https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSeof8WvpwxK5xvwEEIBvpPB283U5cbo1BfWcia4f3WLPh4Msg/viewform)

[1FAIpQLSeof8WvpwxK5xvwEEIBvpPB283U5cbo1BfWcia4f3WLPh4Msg/viewform](https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSeof8WvpwxK5xvwEEIBvpPB283U5cbo1BfWcia4f3WLPh4Msg/viewform)

- QR コードを読み取りご回答される方は、右図の QR コードをご利用ください。



なお、WEB 上でご回答いただいた方はこの調査票の返信は不要です。



新宿区タワーマンション実態調査 調査票

1. お住まいのマンションについて

問1 お住まいのマンションについてお尋ねします。

問1-1 マンションの所有状況について、あてはまるもの1つに○を付けてください。

1. 持ち家 2. 賃貸 3. 社宅 4. その他()

問1-2 マンションの利用形態について、あてはまるもの1つに○を付けてください。

1. 主たる住居 2. セカンドハウス 3. オフィス 4. その他()

問1-3 お住まいの階数について、あてはまるもの1つに○を付けてください。

1. 1～5階 2. 6～10階 3. 11～15階 4. 16～20階
5. 21～25階 6. 26～30階 7. 31～35階 8. 36～40階
9. 41階以上

問2 タワーマンションを選んだ動機についてお尋ねします。あてはまるもの全てに○を付けてください。

1. 眺望が良い 2. 防犯面で安心 3. プライバシー性 4. 耐震性
5. パブリックスペースの充実度 6. 交通の利便性 7. ステータス性が強い
8. コンシェルジュ等サービスの充実度 9. 間取りが良い 10. 虫が少ない
11. 地権者である 12. 特に理由はない 13. その他()

問3 タワーマンションに住んでみて良かったと思いますか。あてはまるもの1つに○を付けてください。

1. 良かった 2. 良かったと思わない 3. その他()

問4 タワーマンションに住み続けたいと思いますか。あてはまるもの1つに○を付けてください。

1. このマンションに住み続けたい
2. このマンションではない他のタワーマンションに住みたい
3. タワーマンションには住み続けたくない
4. わからない
5. その他()

問4-1 問4で、そのように思った理由をご記入ください。

2. マンション内居住者とのお付き合いについて

問5 マンションの同じフロア（階）の居住者とのお付き合いはありますか。あてはまるもの1つに○を付けてください。

1. ほぼ全ての居住者と何らかの付き合いがある
2. 一部の居住者と付き合いがある
3. 付き合いはないが、あいさつ程度は行っている
4. 付き合いはほとんどない

問6 マンションの他のフロア（階）の居住者とのお付き合いは、どの程度ありますか。あてはまるもの1つに○を付けてください。

1. かなりある
2. 一定程度ある
3. あまりない
4. ほとんどない

問6-1 問6で「1. かなりある」「2. 一定程度ある」と回答された方にお尋ねします。

どのようなことがきっかけで、お付き合いが始まることが多いですか。あてはまるもの全てに○を付けてください。

1. マンション活動を通じて（組合活動、清掃活動等）
2. マンションのイベントを通じて
3. マンションのコミュニティスペースでの交流を通じて
4. 子育て（保育園・幼稚園・学校）を通して
5. 地域のイベントを通して
6. その他（)

問7 マンションの居住者同士のお付き合いは必要だと思いますか。あてはまるもの1つに○を付けてください。

1. 非常に思う
2. 思う
3. あまり思わない
4. 全く思わない

問8 一般にタワーマンションでは居住者同士の交流が少ないといわれていますが、どのようなことが原因だと思いますか。あてはまるもの全てに○を付けてください。

1. セキュリティが厳しい（建物自体のプライバシーの高さ）
2. あまり干渉を好まない居住者が多い
3. 居住者の生活スタイル・年齢等が異なる
4. 世帯数が多い
5. このマンションは交流が多いため該当しない
6. その他（)

問9 マンション内で困ったことがあった場合、相談相手はどのような方ですか。あてはまるもの1つに○を付けてください。

1. マンションの管理会社
2. マンションの管理組合（役員等）
3. マンション内の知人・友人
4. 相談できる相手はいない
5. その他（)

問13 あなたのお住まいのタワーマンション内で、マンション居住者以外の地域の人でも参加できる「ふれあい・いきいきサロン（お茶を飲みながら高齢者、障害者、子育て中の方などが交流する場）」があれば参加してみたいと思いますか。あてはまるもの1つに○を付けてください。

- | | |
|---------------|----------------|
| 1. 是非参加したい | 2. 機会があれば参加したい |
| 3. 参加したいと思わない | 4. わからない |

近年、相次いで発生している災害において、改めてマンションにおけるコミュニティの重要性が見直されています。区では、マンションにお住まいの方へ地域の防災の取組や町会・自治会の活動を紹介する『地縁いきいき』を発行しています。区役所本庁舎（1階）地域コミュニティ課のほか、特別出張所でも配布しています。ぜひ、ご一読ください。



4. 防災について

問14 地震、水害等の災害時において、タワーマンションならではの不安はありますか。あてはまるもの1つに○を付けてください。

- | | | |
|----------------------------------------|----------|---------|
| 1. ある | 2. あまりない | 3. 全くない |
| 【あると思う内容】もしくは【ないと思う内容】をご記入ください。
() | | |

問15 あなたの世帯は防災に関して、どのような独自の備えや取組をしていますか。あてはまるもの全てに○を付けてください。

- | | |
|--------------------|------------|
| 1. 食料、水、簡易トイレなどの備え | 2. 家具の固定 |
| 3. 必要だと思うができていない | |
| 4. 備えや取組はしていない | 5. その他 () |

問16 あなたのお住まいのタワーマンションでの防災に関する組織・体制を知っていますか。あてはまるもの1つに○を付けてください。

- | | | |
|------------|---------------|---------|
| 1. よく知っている | 2. なんとなく知っている | 3. 知らない |
| 4. その他 () | | |

問17 タワーマンションでの防災に関する取組（防災訓練や講習会等）に、積極的に参加したいと思いますか。あてはまるもの1つに○を付けてください。

1. 積極的に参加したい 2. 機会があれば参加したい
3. 参加するつもりはない

問18 地震等大規模災害時に備え、地域において主に町会・自治会が行う防災訓練や避難所（小・中学校）での防災訓練に積極的に参加しようと思いませんか。あてはまるもの1つに○を付けてください。

1. 思う 2. 思わない 3. わからない 4. その他（ ）

区では、マンションの防災対策マニュアルとして、『マンション防災はじめての一步』を発行しています。この冊子は、マンションにお住まいの一人ひとりが取り組む事前の備えと防災コミュニティづくりについて、わかりやすく説明しています。区役所本庁舎（4階）危機管理課のほか、特別出張所でも配布しています。ぜひ、ご活用ください。



5. 子育て環境について

問19 あなたの世帯に、中学生以下のお子さまはいらっしゃいますか。あてはまるもの全てに○を付けてください。

1. 幼児 2. 幼稚園・保育園児 3. 小学生 4. 中学生 5. いない

問20 あなたのお住まいのタワーマンションにおける子育ての環境をどのように感じていますか。あてはまるもの1つに○を付けてください。

1. 非常に満足 2. 満足 3. 不満足 4. 非常に不満足

問20-1 問20で、そのように思った理由をご記入ください。

問21 あなたのお住まいのタワーマンション内で子育てに関する交流はありますか。あてはまるもの1つに○を付けてください。

1. 結構ある 2. 一定程度ある 3. ほとんどない 4. 全くない

問 22 子育て支援等に関する行政制度の情報をどのように入手していますか。あてはまるもの全てに○を付けてください。

- | | |
|----------------|----------------------|
| 1. 広報新宿 | 2. 直接、新宿区役所に問い合わせる |
| 3. 知人や友人からの口コミ | 4. 保育園・幼稚園・学校からのお知らせ |
| 5. 新宿区のホームページ | 6. 新宿区役所以外のインターネット情報 |
| 7. その他（ | ） |

6. 高齢者の環境について

問23 あなたの世帯に、高齢者（65歳以上）はいらっしゃいますか（あなた自身を含む）。あてはまるもの全てに○を付けてください。

- | | |
|------------------|-----------------|
| 1. 65～74歳の高齢者がいる | 2. 75歳以上の高齢者がいる |
| 3. 高齢者はいない | |

問24 あなたのお住まいのタワーマンションの高齢者（あなた自身が高齢者の場合も含む）に関して、現在および今後に関して何か心配はありますか。あてはまるもの1つに○を付けてください。

- | | | |
|------------|-------------|--------------------|
| 1. 特に心配はない | 2. 現在、心配がある | 3. 現在は無いが将来的に心配がある |
|------------|-------------|--------------------|

問24-1 問24で「2. 現在、心配がある」「3. 現在は無いが将来的に心配がある」と回答された方にお尋ねします。あなたのお住まいのタワーマンションの高齢者に関して、どのような点に心配を感じますか。あてはまるもの全てに○を付けてください。

- | | |
|-----------------------------|---------------|
| 1. 独居・昼間独居の心配 | |
| 2. 身近に日ごろの会話や相談のできる人の少なさの心配 | |
| 3. 日々の安否や買い物等 | 4. 災害時の避難等の対策 |
| 5. その他（ | ） |

7. 管理組合の活動について

問25 総会には、出席していますか。あてはまるもの1つに○を付けてください。

- | | |
|------------------------------|-----------------------------|
| 1. 出席している | 2. 出席していないが委任状もしくは議決権行使書を提出 |
| 3. 出席も委任状もしくは議決権行使書の提出もしていない | |
| （理由： | ） |

問26 理事等の役員の経験についてお尋ねします。あてはまるもの1つに○を付けてください。

- | | |
|------------------|-------------|
| 1. 役員の経験がある | 2. 役員の経験がない |
| 3. 役員は辞退している（理由： | ） |

8. 行政情報に関すること

問27 行政からのお知らせはどのように入手されていますか。あてはまるもの全てに○を付けてください。

- | | | |
|----------------------|--------------------|----------------|
| 1. 広報新宿 | 2. 直接、新宿区役所に問い合わせる | 3. 知人や友人からの口コミ |
| 4. 保育園・幼稚園・学校からのお知らせ | 5. 新宿区のホームページ | |
| 6. 新宿区役所以外のインターネット情報 | 7. 入手できていない | |
| 8. その他（ | | ） |

新宿区タワーマンション実態調査報告書

令和2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)5272-3567(直通)

新宿区地域振興部地域コミュニティ課

東京都新宿区歌舞伎町1-4-1

電話(03)5273-4127(直通)

印刷物作成番号

2019-5-4014

この印刷物は、業者委託により1,000部印刷製本しています。その経費として、1部当たり2,807円(税込み)がかかっています。ただし、編集時の職員人件費や配送経費などは含んでいません。



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。