

新宿区タワーマンション 実態調査報告書

概要版

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
III	調査の実施概要	1
IV	調査結果	3
	1. 管理組合向けアンケート調査結果	3
	2. タワーマンション居住者向けアンケート調査結果	16
	3. タワーマンション居住者向けインタビュー調査結果	27
	4. 町会・自治会向けインタビュー調査結果	28
V	今後の取組の方向性	31
	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	31
	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	33
	3. むすび	36

I 調査の目的

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。

※20階建て以上の超高層マンションで他自治体や業界において使用する総称

II 調査の対象

1. 区内のタワーマンション 42 棟の管理組合と居住者
2. タワーマンションが所在する 24 町会・自治会

III 調査の実施概要

1. 管理組合向けアンケート調査 28 管理組合 30 棟※

管理組合向けアンケート調査の了解を得られた 30 棟の管理組合へアンケート調査票への記入と提出を依頼し調査を行った。

- (1) 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
- (2) 調査の概要：維持管理の状況、コミュニティに関する活動意識
- (3) 回収率：100% (42 棟中全ての分譲マンション 30 棟 28 管理組合※)

※3 棟で 1 つの管理組合を組織しているマンションがあったため

2. タワーマンション居住者向けアンケート調査 40 棟※ 9,313 世帯

居住者向けアンケート調査の了解を得られた分譲マンション 30 棟と賃貸マンション 10 棟、合わせて 9,313 世帯へアンケート調査票への記入と提出を依頼し調査を行った。

- (1) 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
- (2) 調査の概要：コミュニティ形成への意識、マンション内の交流、地域活動への参加状況等
- (3) 回収率：アンケート回収数は 2,891 件で、回収率は 31.0%

※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 15棟 53名

了解を得られた居住者に対し、受託者が対面によるインタビューを行った。

- (1) 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
- (2) 調査の概要：居住者向けアンケートの補完
- (3) 実施状況：15棟53名

4. 町会・自治会向けインタビュー調査 23町会

了解を得られた町会の会長に対し、受託者が対面によるインタビューを行った。

- (1) 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
- (2) 調査の概要：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
- (3) 実施状況：23町会の会長

IV 調査結果

※図中の（n）は、設問に対する回答者数である。図中の（MT）は、複数回答の設問に対する回答数の合計である。

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

① 階数

	回答数	～30階	～40階	～50階	51階以上	無回答
全体	28	18	6	2	2	0
	100.0%	64.3%	21.4%	7.1%	7.1%	

② 敷地面積

	回答数	2,500㎡以下	5,000㎡以下	7,500㎡以下	10,000㎡以下	10,000㎡超	無回答
全体	25	10	7	2	3	3	3
	100.0%	40.0%	28.0%	8.0%	12.0%	12.0%	

③ 住戸数

	回答数	100戸以下	101戸～200戸	201戸～300戸	301戸～400戸	401戸以上	無回答
全体	28	2	10	7	3	6	0
	100.0%	7.1%	35.7%	25.0%	10.7%	21.4%	

④ 空き住戸の割合（※概ね1か月以上居住者がいない住戸）

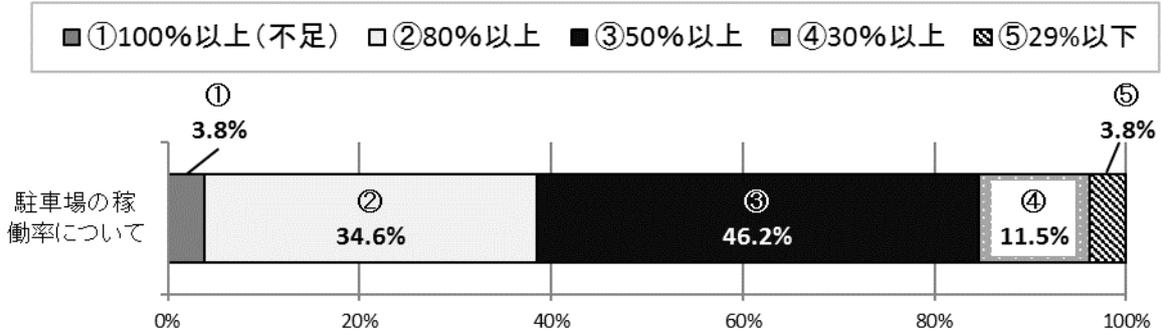
	回答数	なし	～1%	～3%	～5%	5%超	無回答
全体	26	17	1	4	3	1	2
	100.0%	65.4%	3.8%	15.4%	11.5%	3.8%	

⑤ 新築年月日

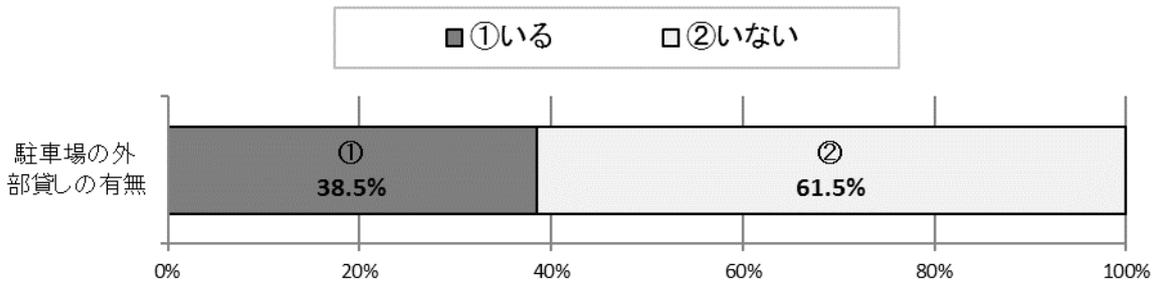
	回答数	平成10年以前	～平成20年	平成21年以降	無回答
全体	27	5	16	6	1
	100.0%	18.5%	59.3%	22.2%	

(2) 駐車場について

① 駐車場の稼働率 (n=26)

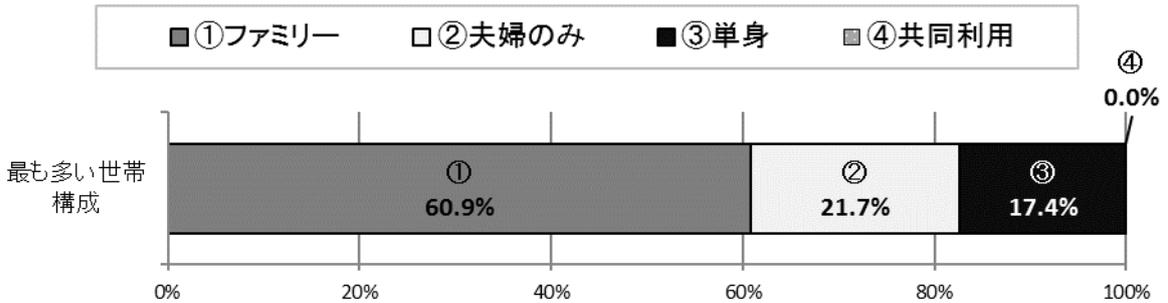


② 駐車場の外部貸しの有無 (n=26)

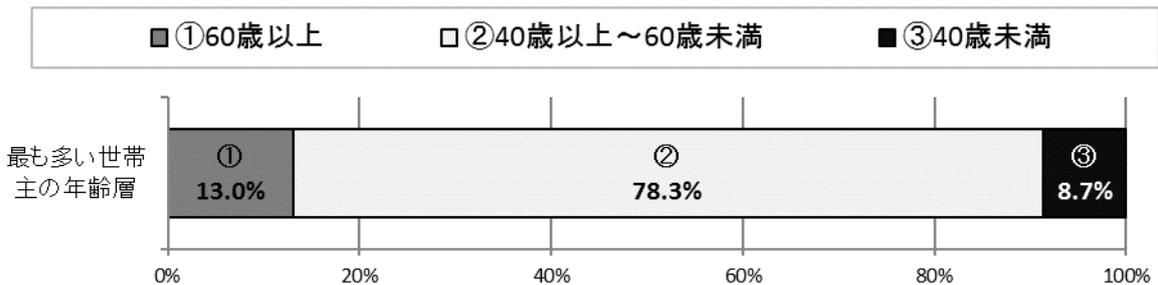


(3) 居住者の属性について

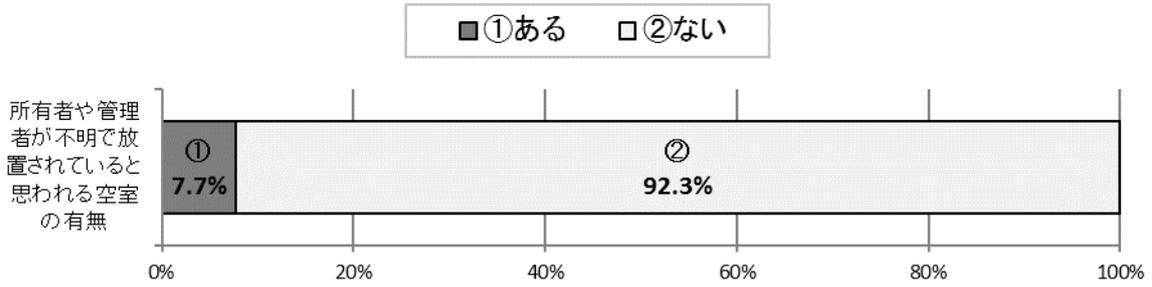
① 最も多い世帯構成 (n=23)



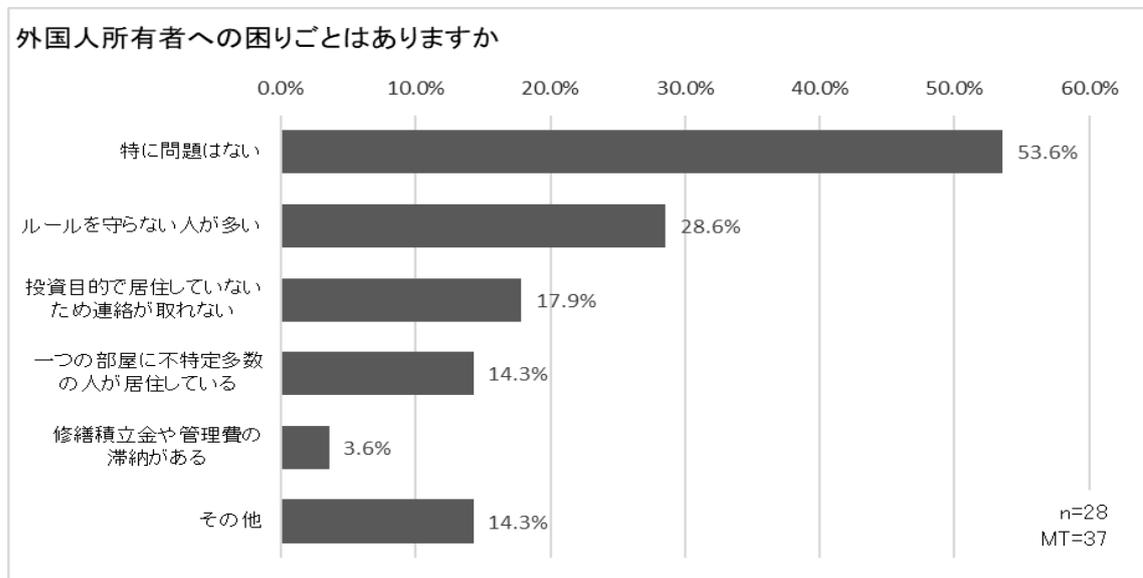
② 最も多い世帯主の年齢層 (n=23)



③ 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の有無 (n=26)

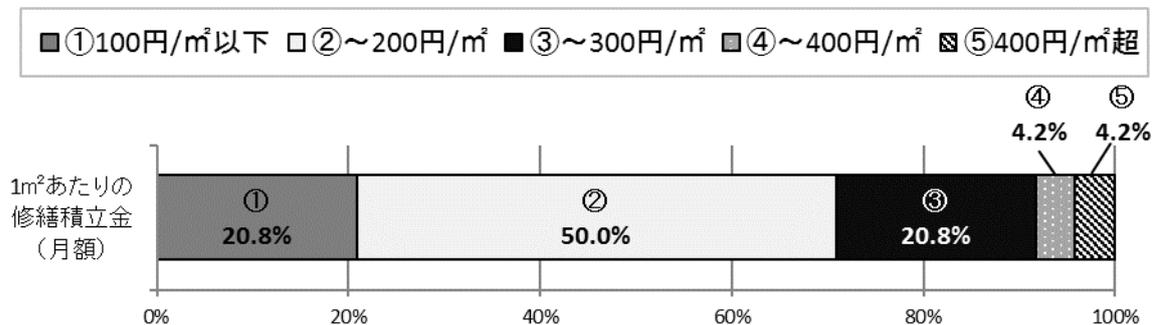


④ 外国人居住者へのお困りごと (n=28)

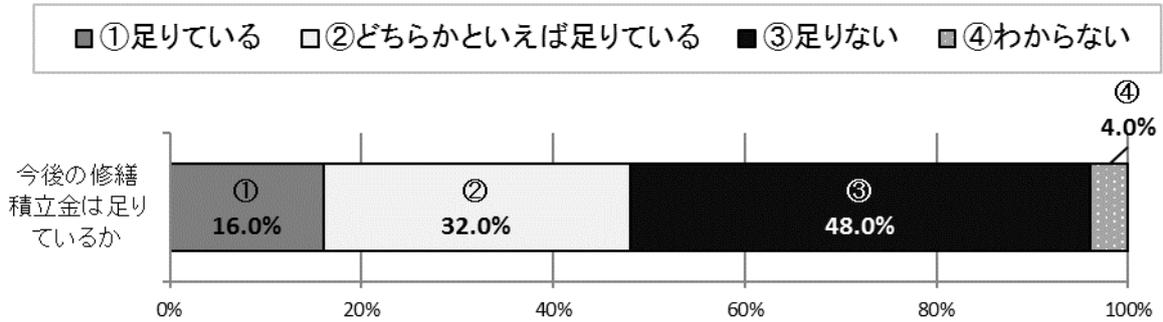


(4) 修繕積立金・管理費について

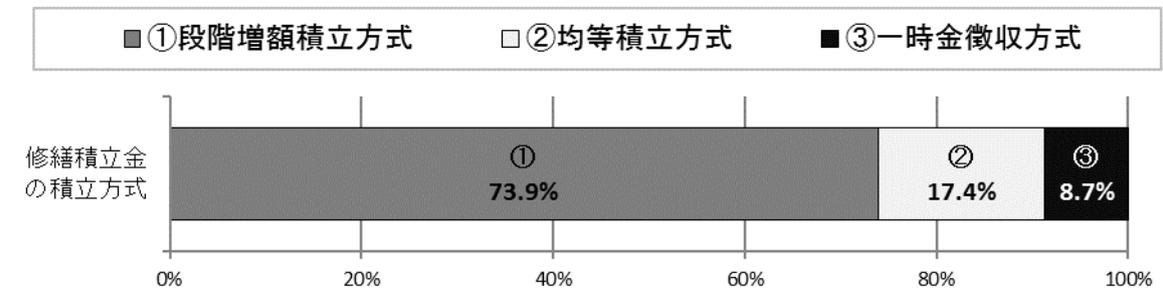
① 1平方メートル当たりの月額修繕積立金 (n=24)



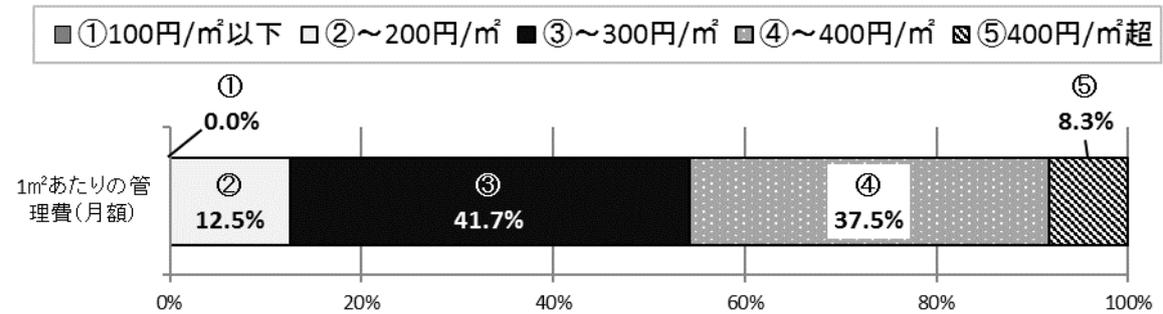
② 今後の修繕積立金の充足度 (n=25)



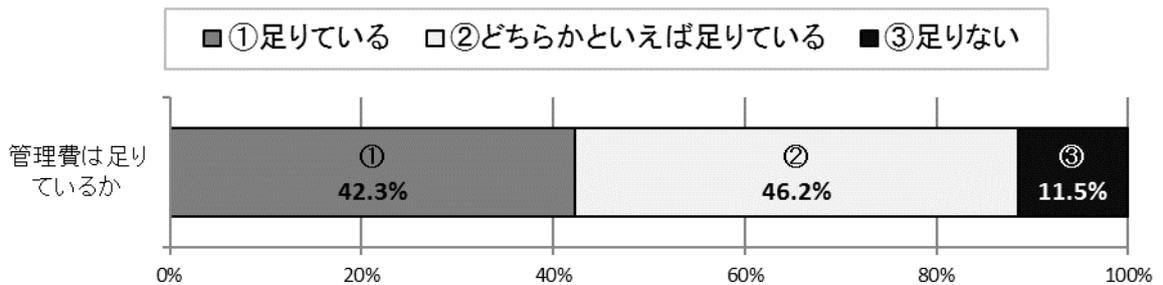
③ 修繕積立金の積立方式 (n=23)



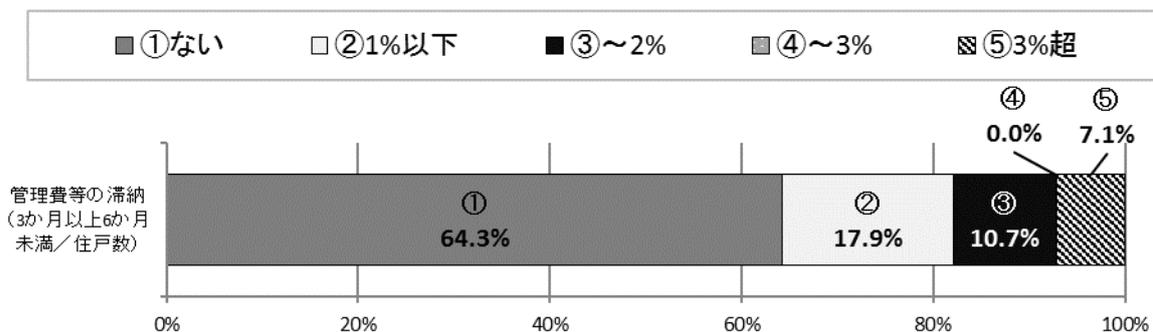
④ 1平方メートル当たりの月額管理費 (n=24)



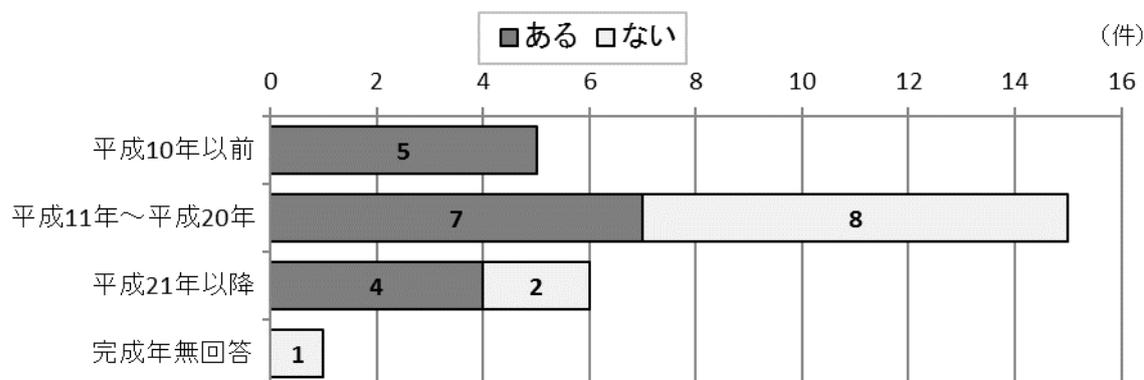
⑤ 管理費の充足度 (n=26)



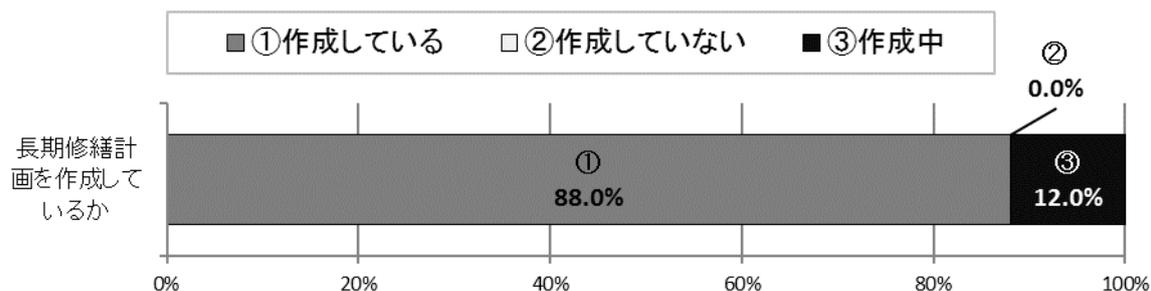
⑥ 管理費等の滞納状況（3か月以上6か月未満）（n=28）



（5）マンションの設備・建物の不具合について（完成年別）（n=27）

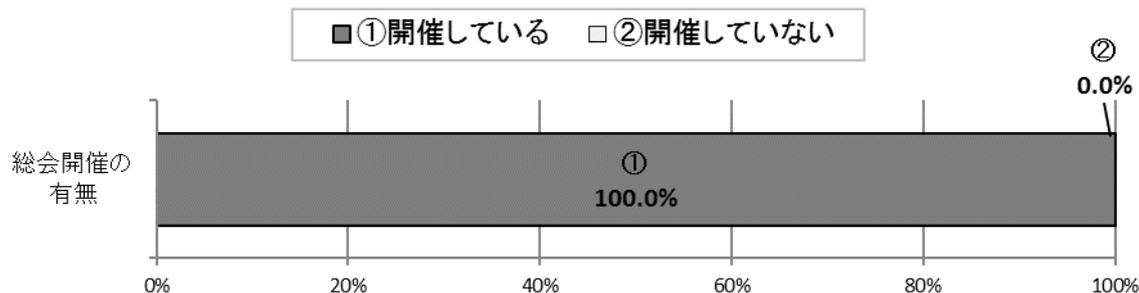


（6）長期修繕・大規模修繕計画について（n=25）

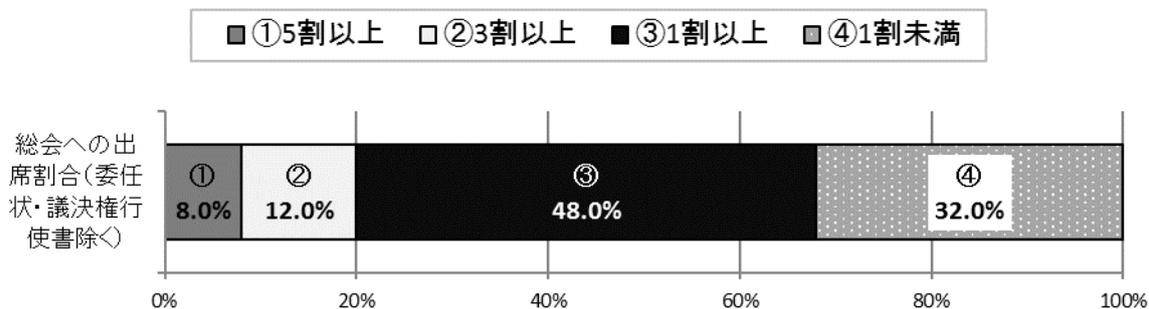


（7）管理組合運営について

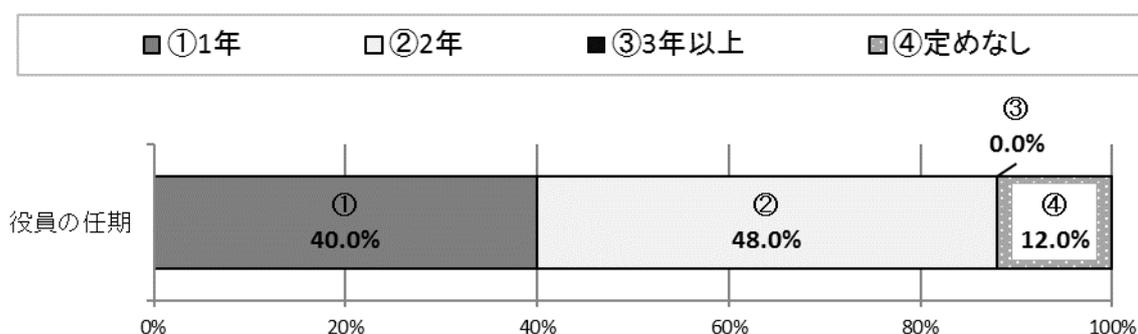
① 総会の開催の有無（n=26）



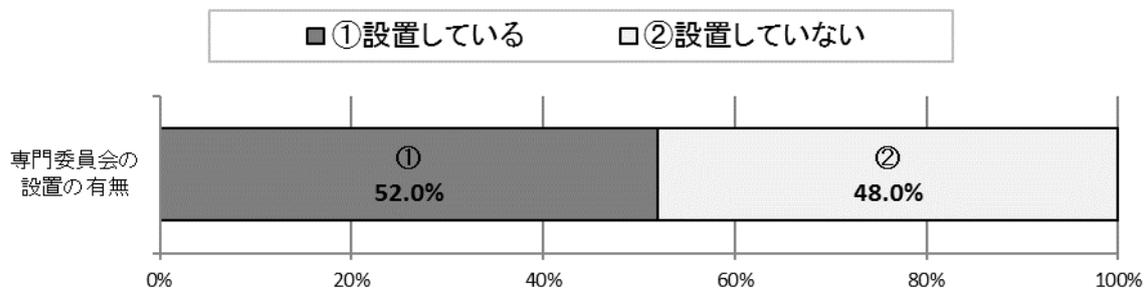
② 総会の出席割合 (n=25)



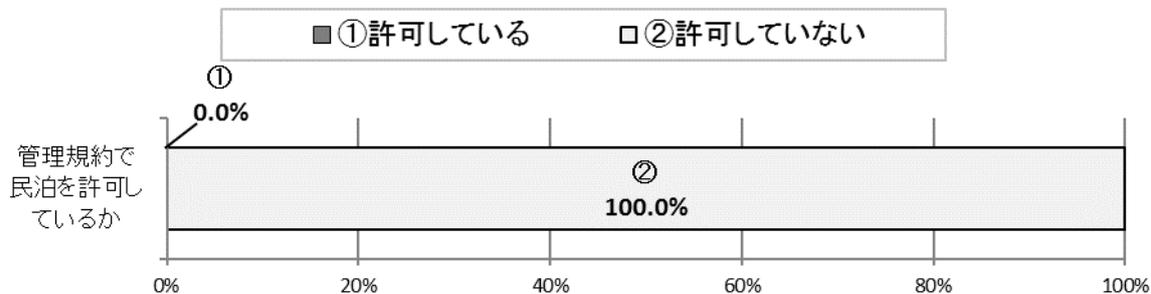
③ 役員任期 (n=25)



④ 専門委員会の設置の有無 (n=25)

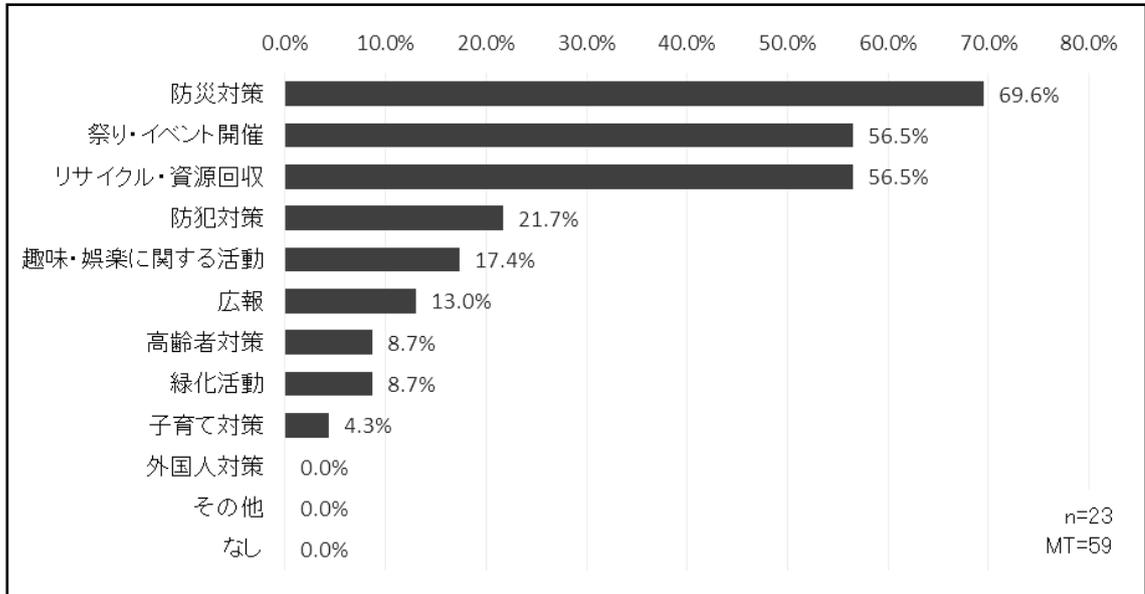


(8) 民泊許可の有無について (n=28)

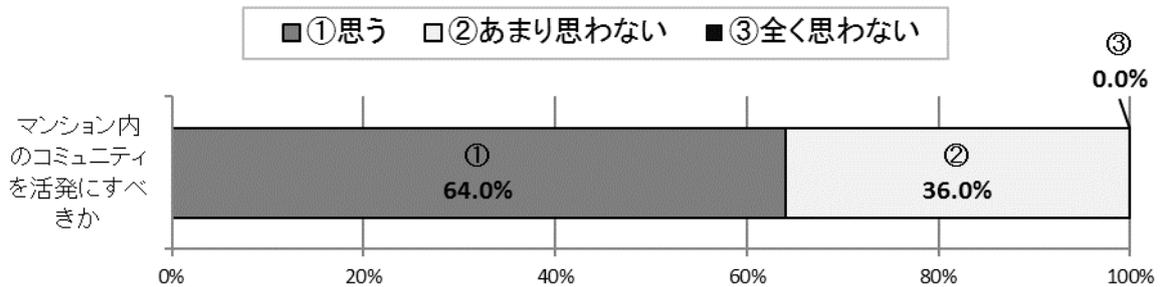


(9) マンション内コミュニティについて

① マンション内コミュニティで取り組んでいること (n=23)



② マンション内コミュニティに対する考え方 (活発にすべきか) (n=25)

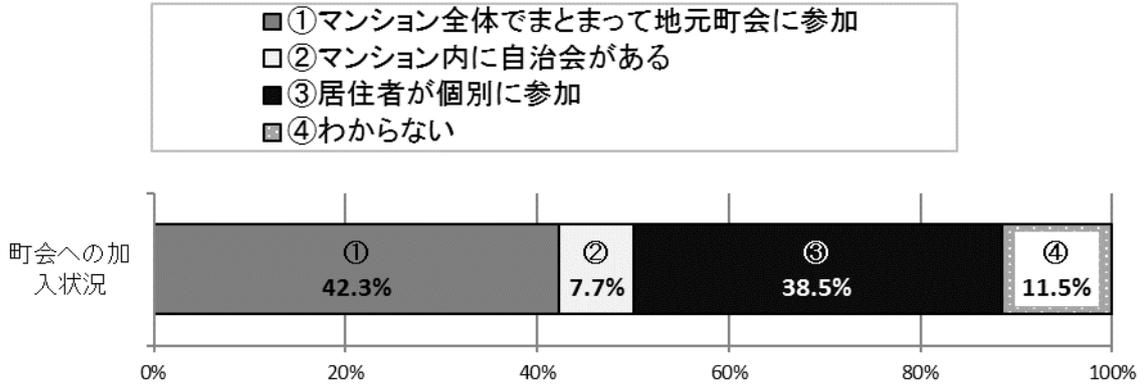


③ 上記設問②のマンションの完成年別の集計状況 (n=25)

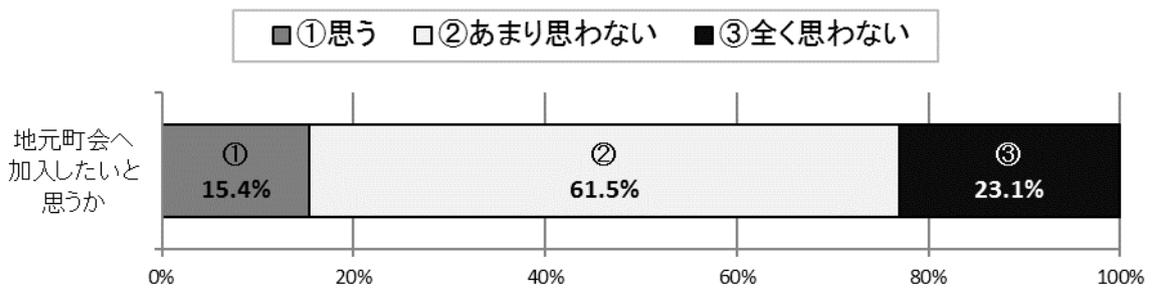


(10) 地域との交流について

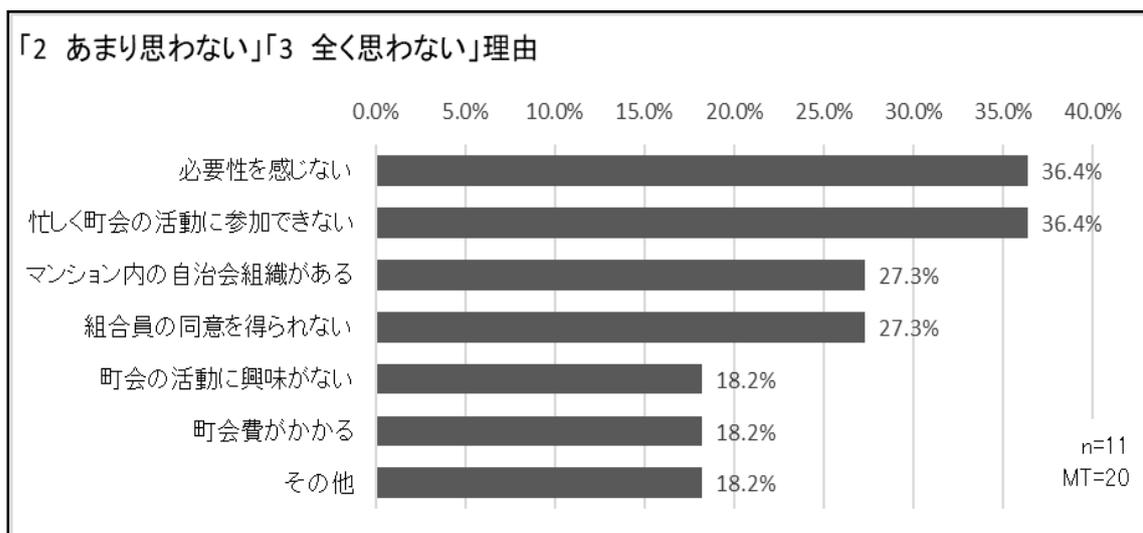
① 町会への加入状況 (n=26)



② マンション全体でまとまっての地元町会への加入意向 (n=13)

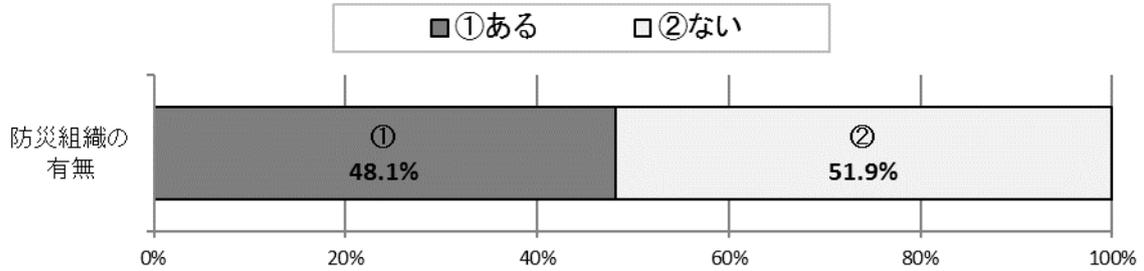


③ 上記設問②の回答のうち「あまり思わない」「全く思わない」の理由 (n=11)

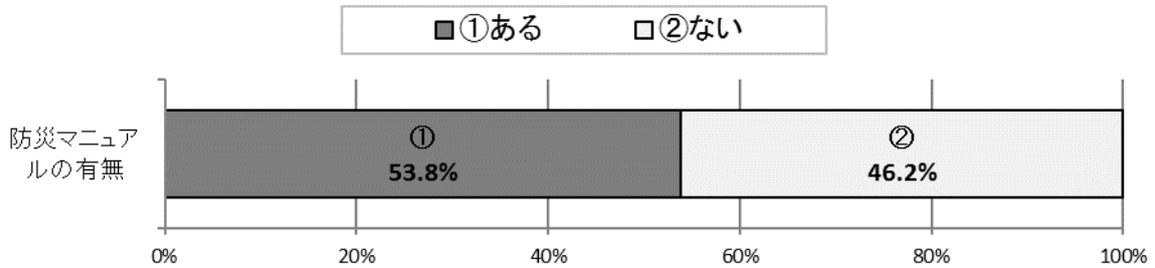


(11) 防災について

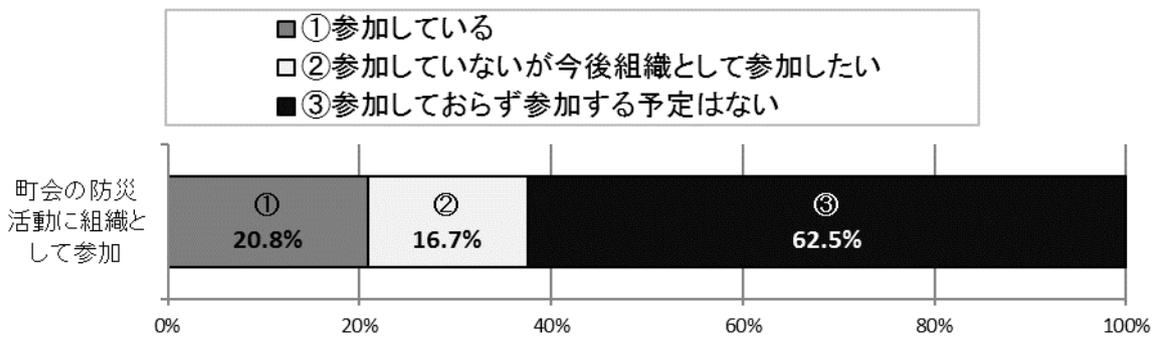
① マンション内の防災組織の有無 (n=27)



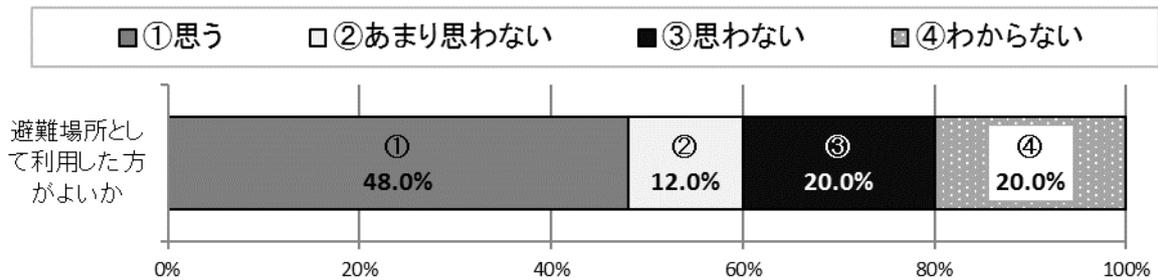
② マンション内の防災マニュアルの有無 (n=26)



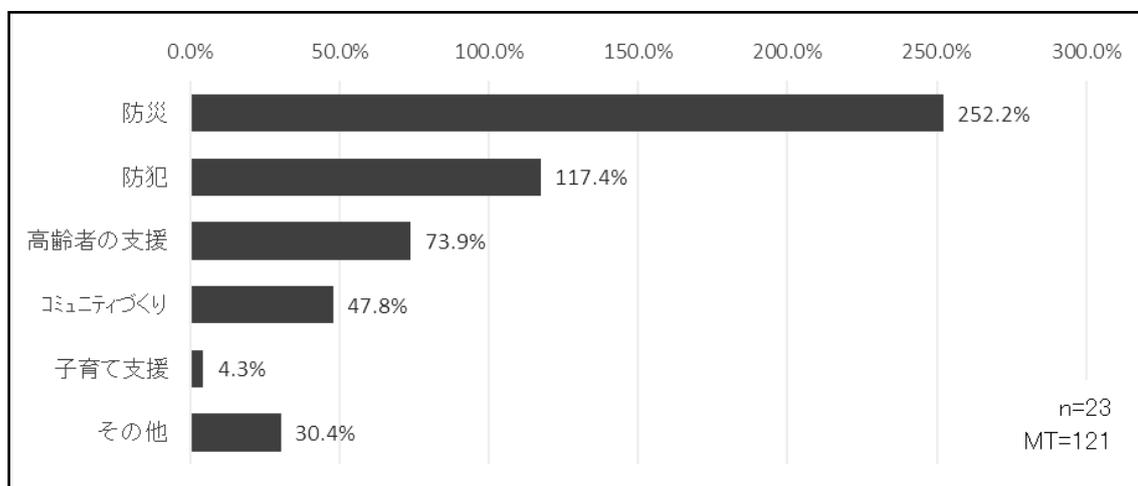
③ 町会主催の防災訓練への参加状況 (n=24)



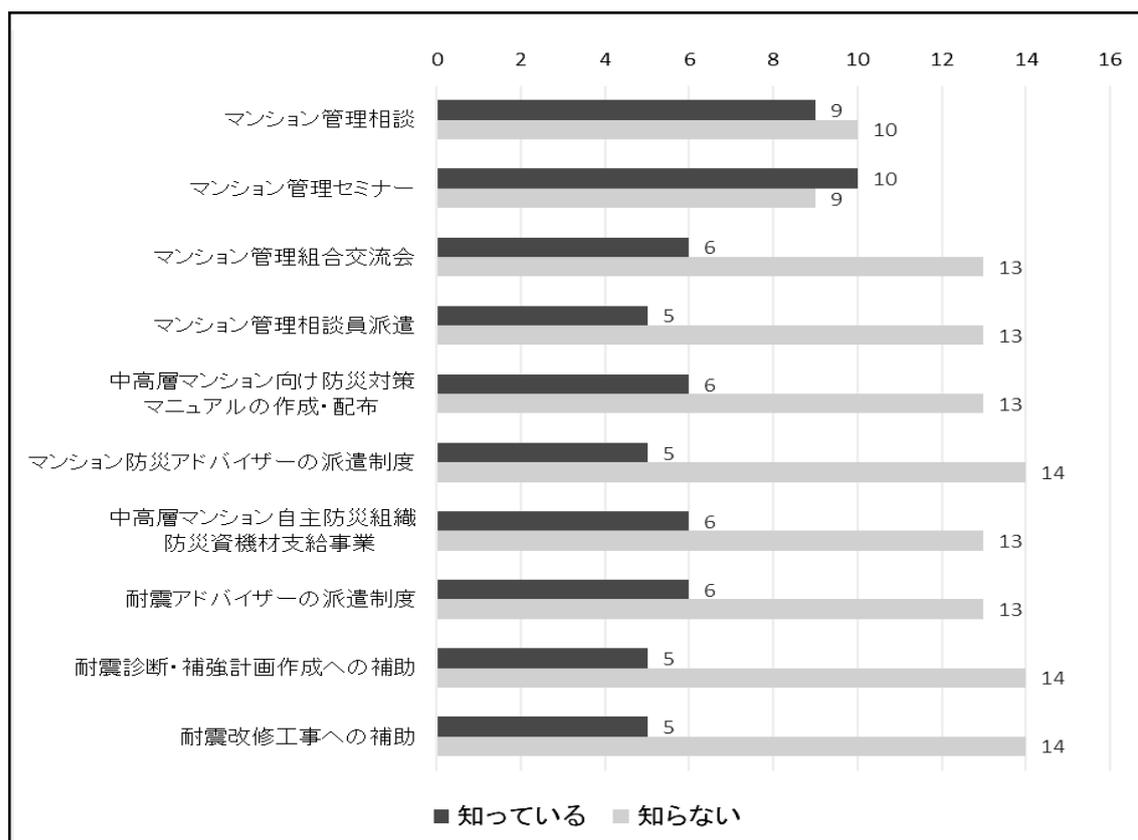
(12) 避難場所として公開空地を活用する意向について (n=25)



(13) マンションで現在取り組んでいること今後取り組みたいことについて
(n=23)



(14) 区が行っている事業の認知度について



(15) 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/m²超から200円/m²」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/m²超から300円/m²」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がであった。

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まって地元町会に参加」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。

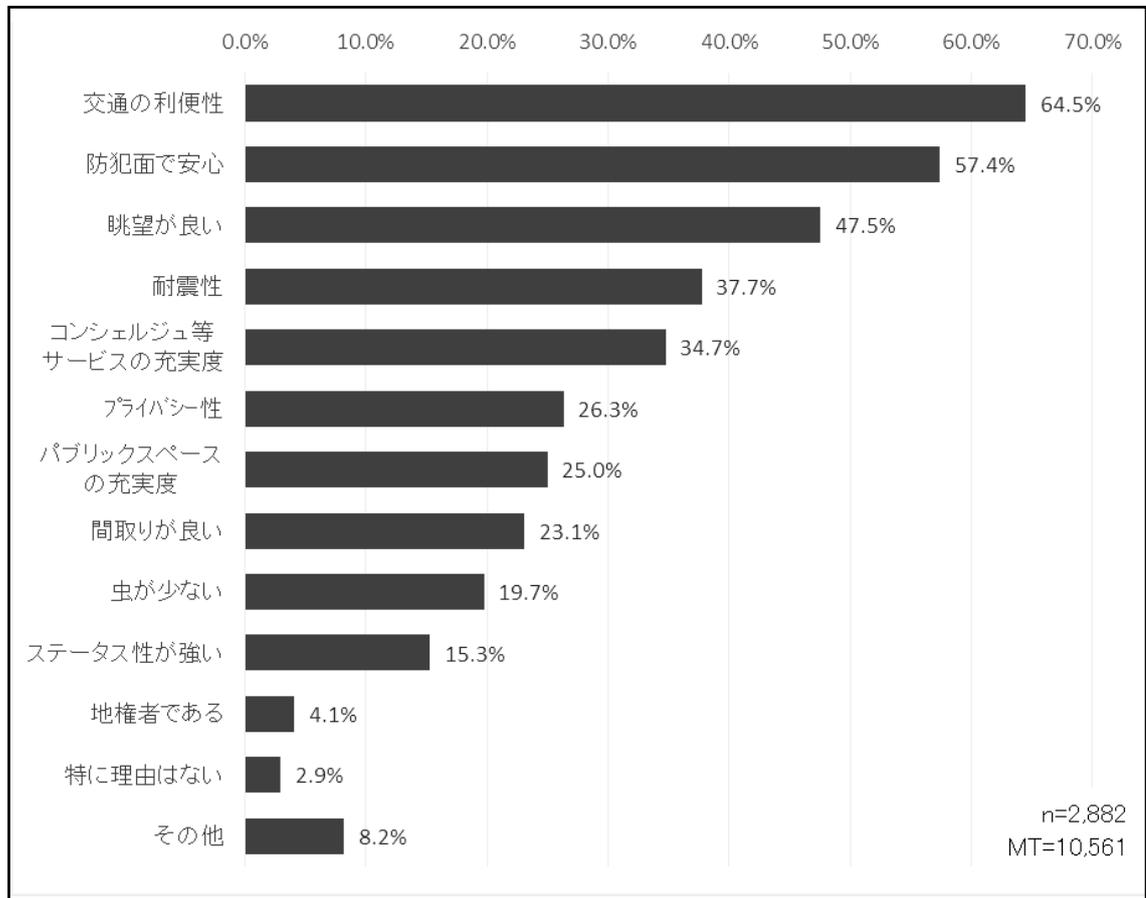
⑫ 行政への要望

- ・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。

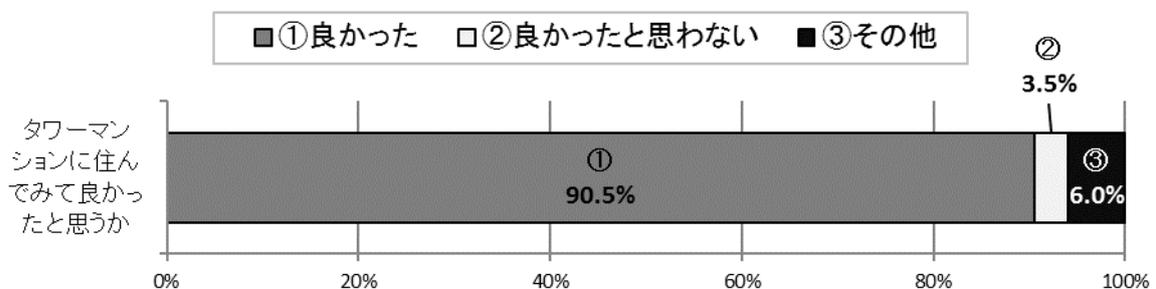
2. タワーマンション居住者向けアンケート調査結果

(1) お住まいのマンションについて

① タワーマンションを選んだ動機 (n=2,882)

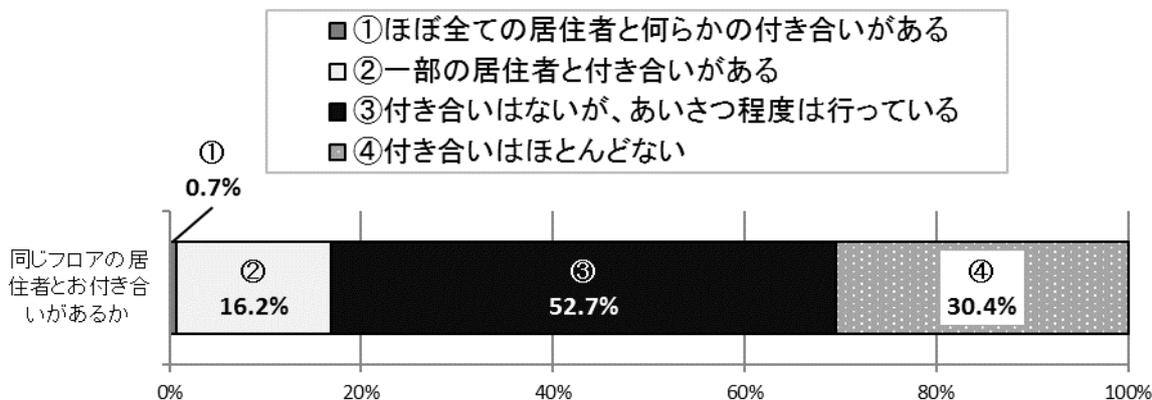


② タワーマンションに住んだ感想 (n=2,845)

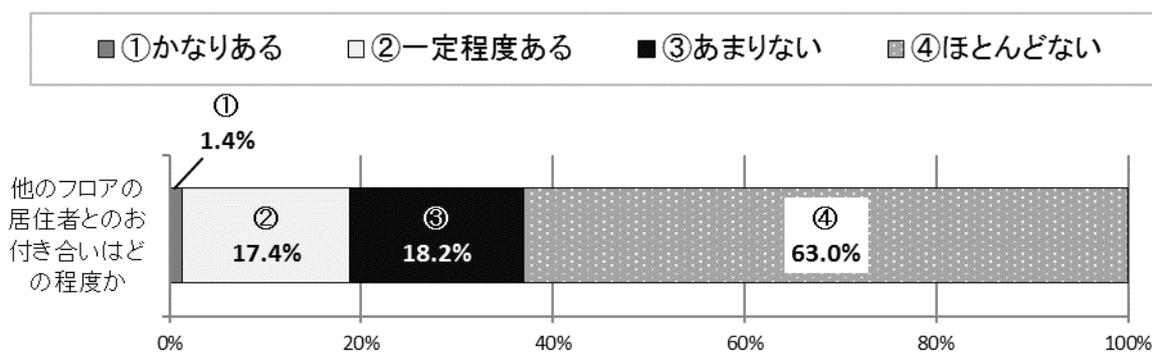


(2) マンション内居住者とのお付き合いについて

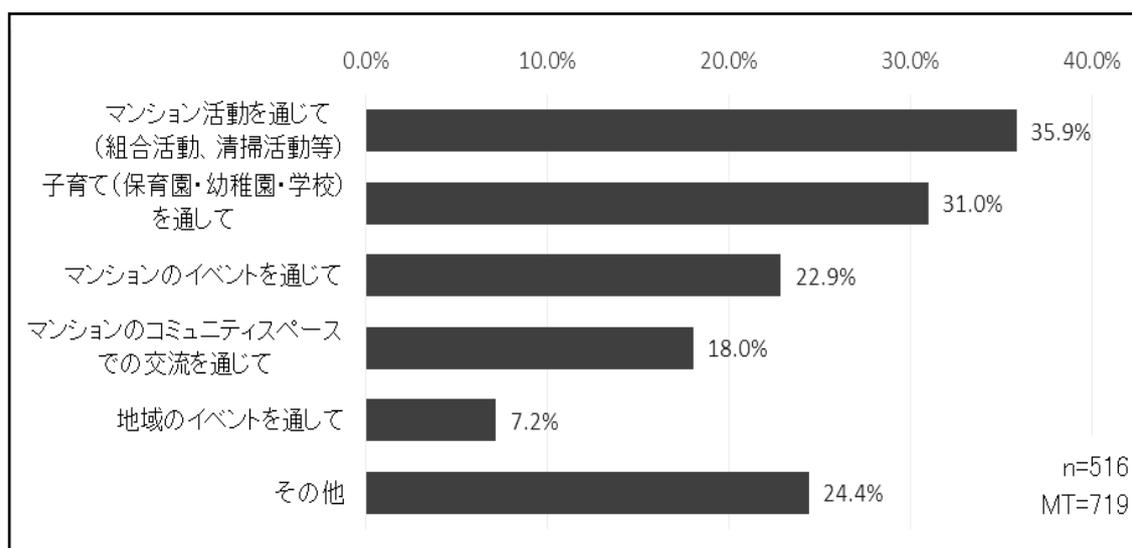
① 同じフロア（階）の居住者とのお付き合い (n=2,827)



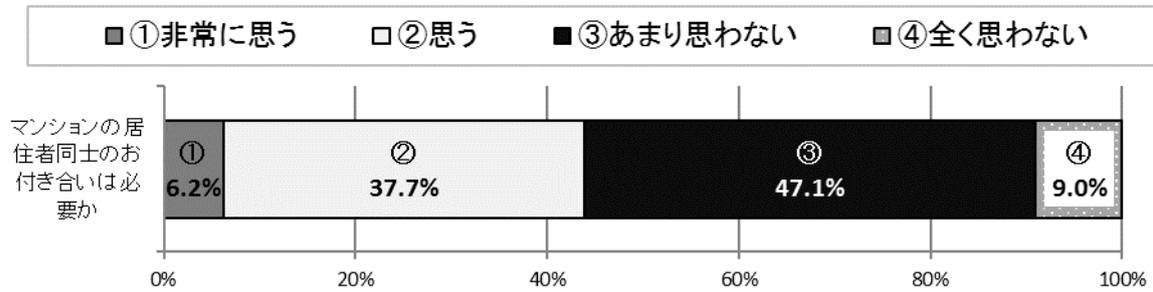
② 他のフロア（階）の居住者とのお付き合い (n=2,824)



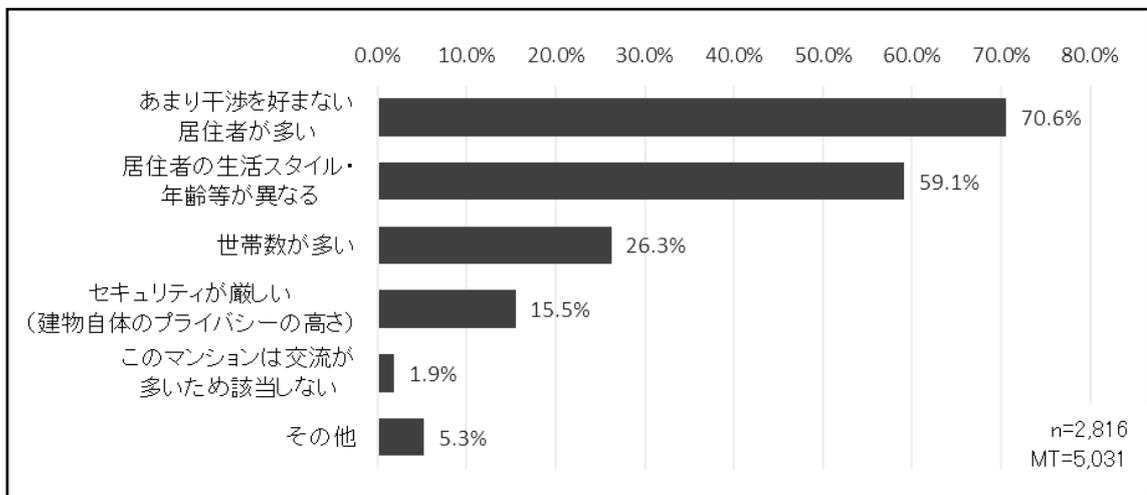
③ お付き合いのきっかけ (n=516)



④ 居住者同士のお付き合いの必要性 (n=2,804)

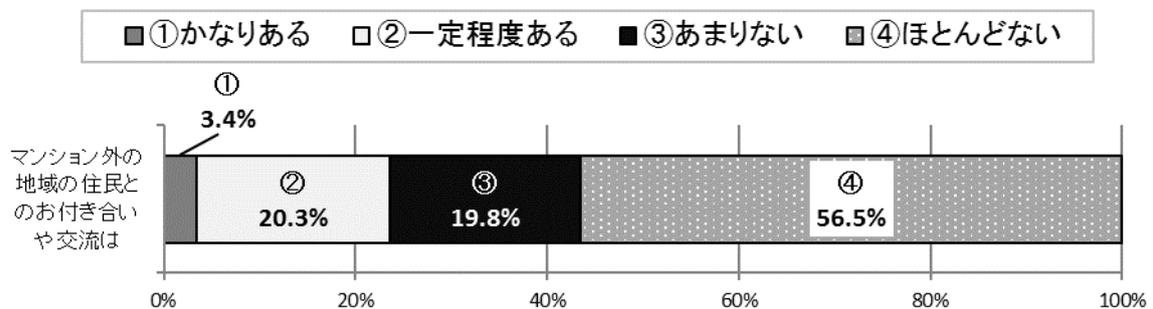


⑤ 居住者同士の交流が少ない原因 (n=2,816)

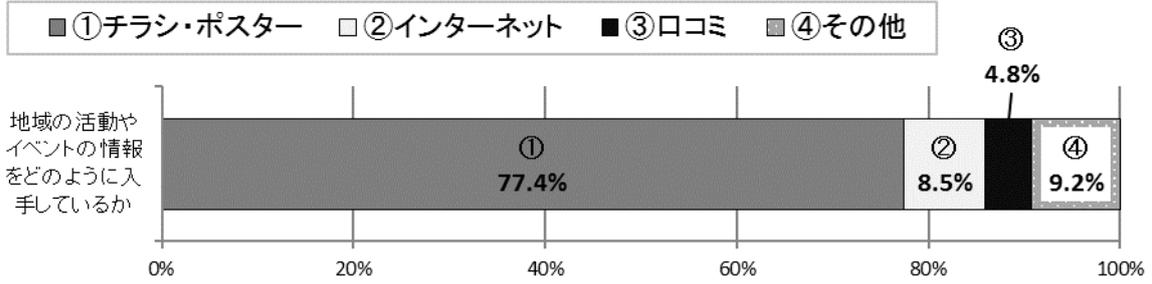


(3) 地域の住民とのお付き合いや交流について

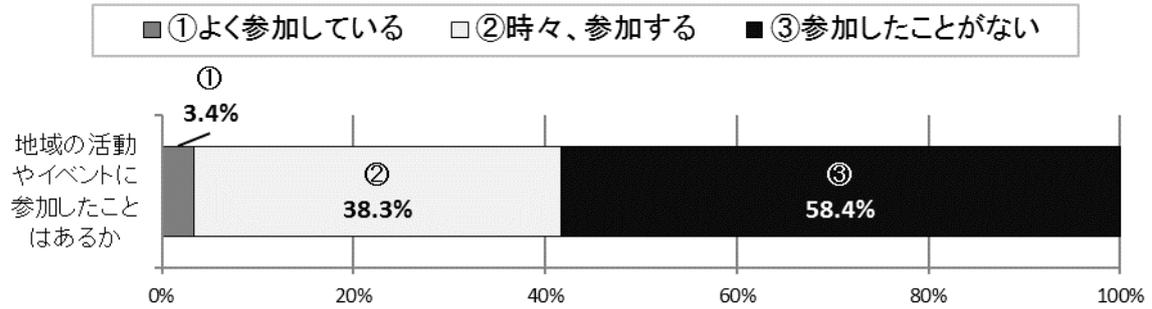
① マンション外の地域の住民とのお付き合いや交流 (n=2,864)



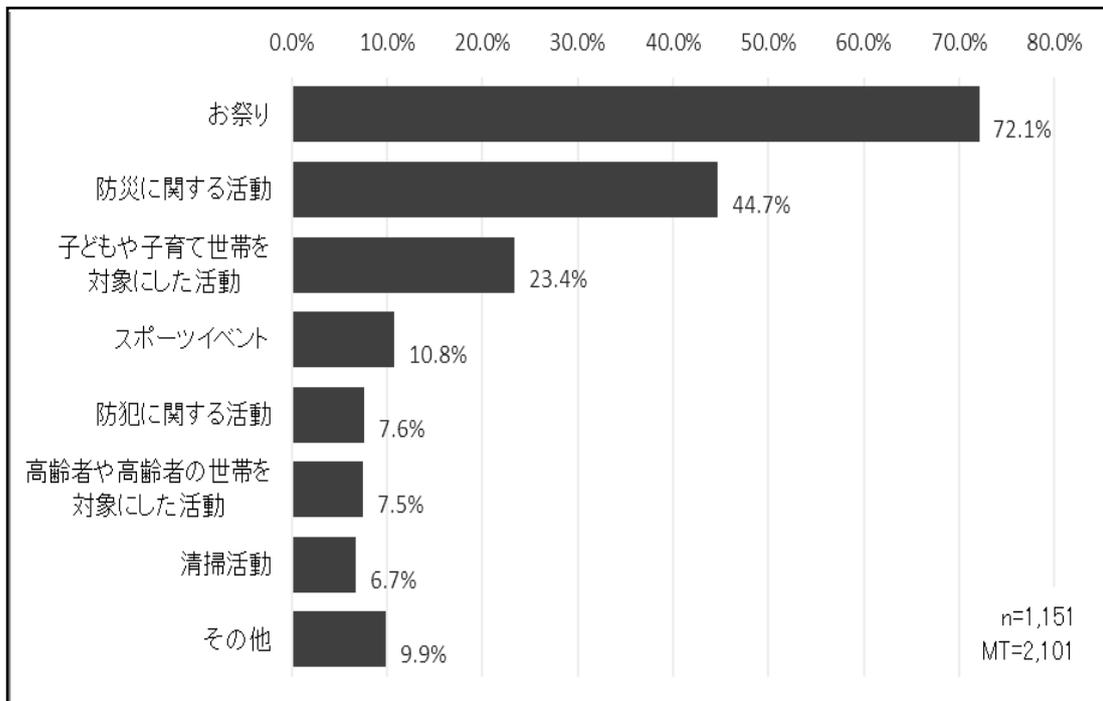
② 地域の活動やイベントの情報の入手方法 (n=2,745)



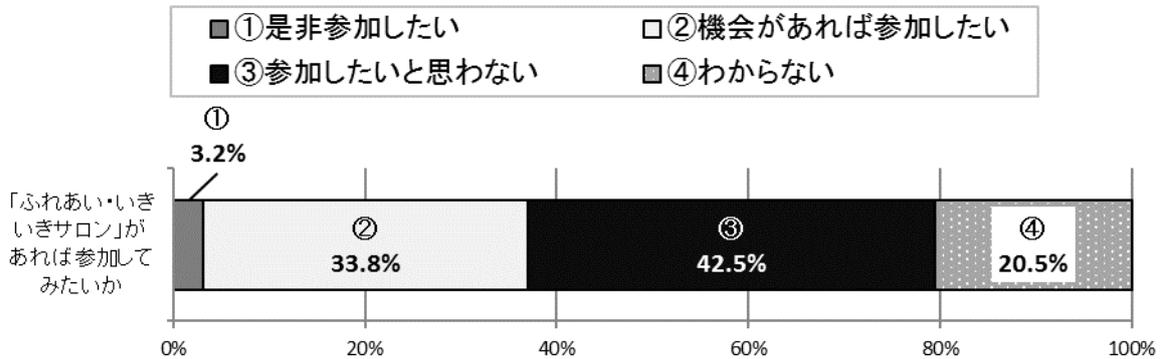
③ 地域の活動やイベントへの参加状況 (n=2,829)



④ 参加したことがある行事や活動 (n=1,151)

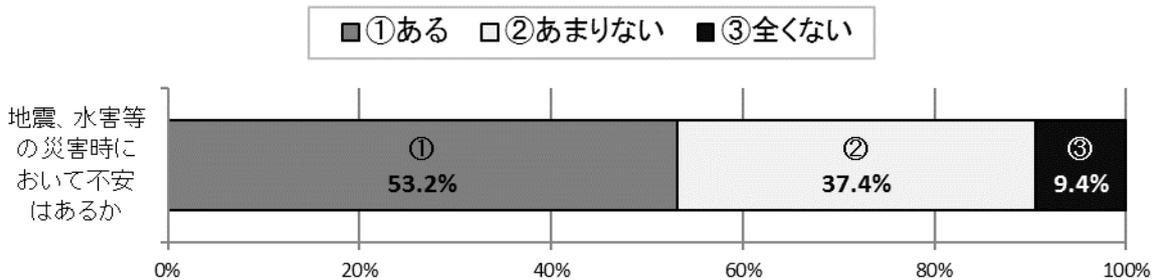


⑤ タワーマンション内で、マンション居住者以外の地域の人でも参加できる「ふれあい・いきいきサロン」があった場合の参加意向 (n=2,816)

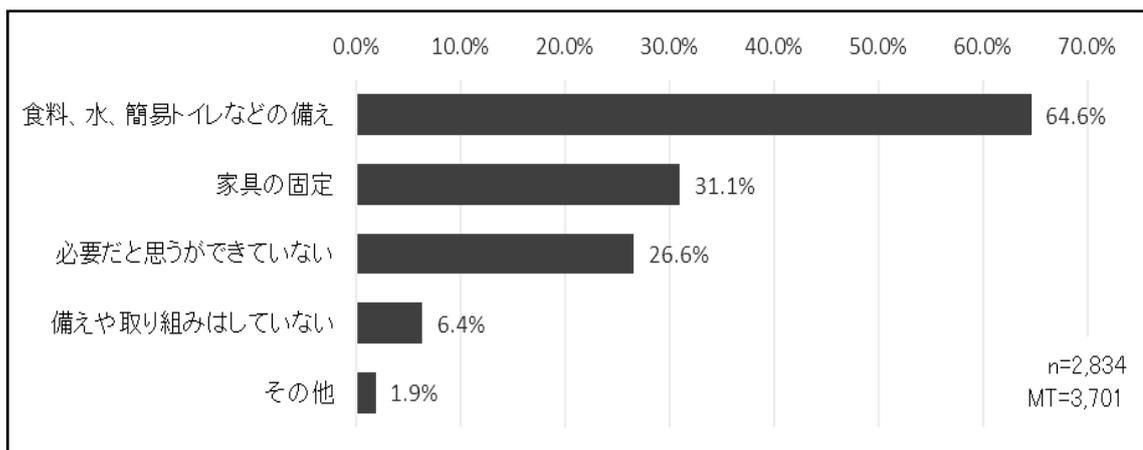


(4) 防災について

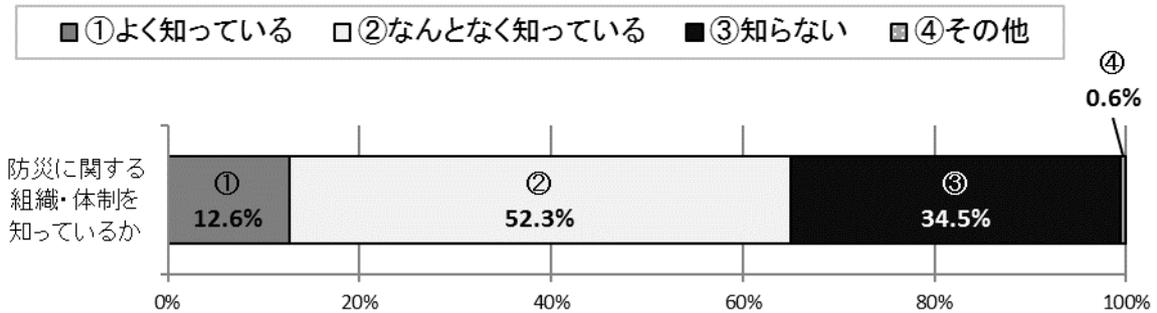
① 地震、水害等の災害時での不安 (n=2,816)



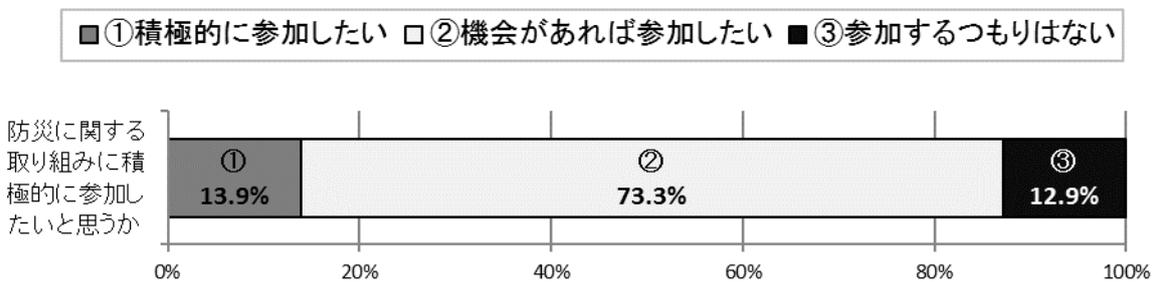
② 世帯における防災に関する独自の備えや取組 (n=2,834)



③ タワーマンション内での防災に関する組織・体制の認知度 (n=2,839)

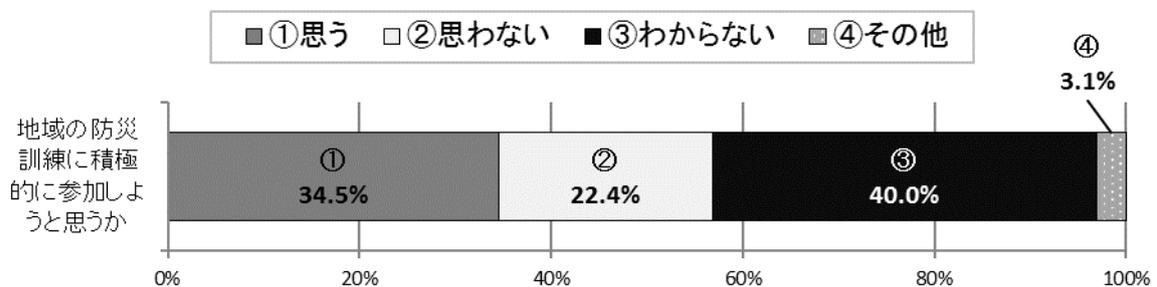


④ タワーマンションでの防災訓練や講習会等への参加意向 (n=2,847)

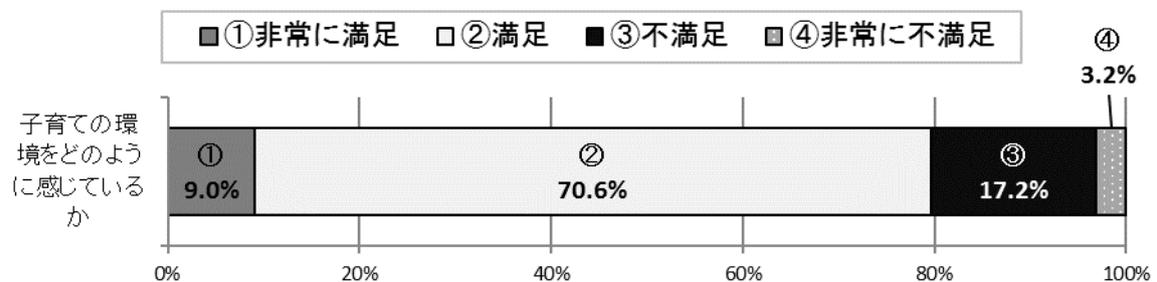


⑤ 町会・自治会が行う防災訓練や避難所での防災訓練への参加意向

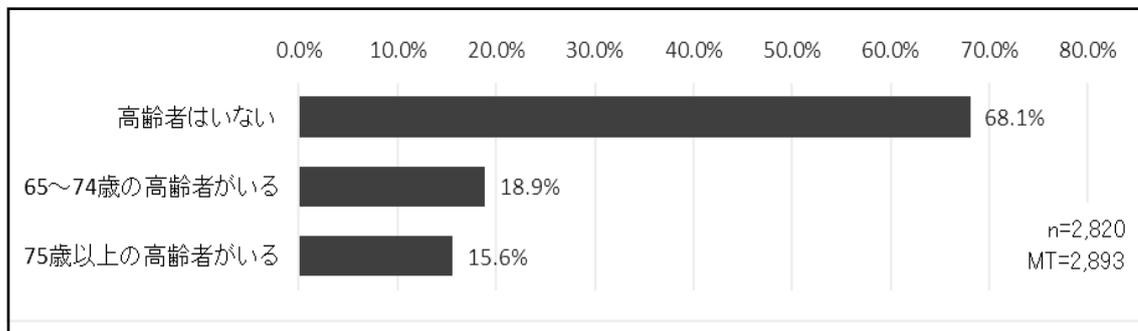
(n=2,843)



(5) 子育て環境の満足度について (n=1,648)

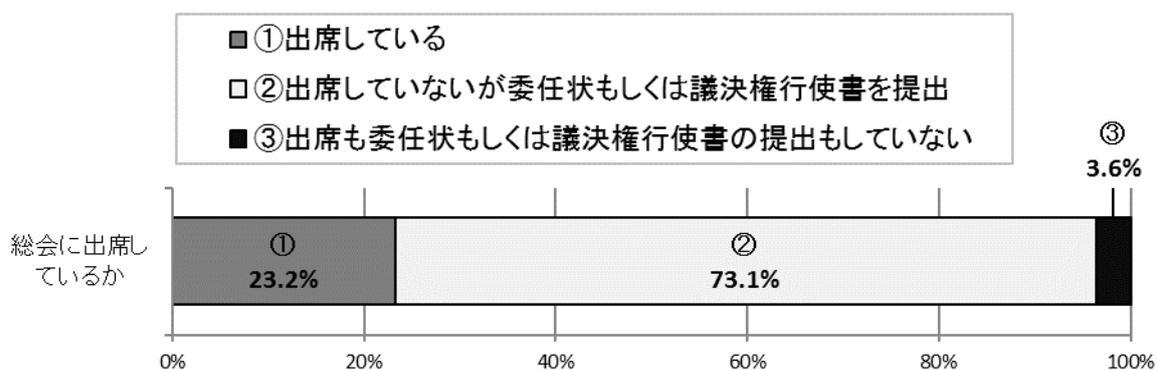


(6) 高齢者（65歳以上）の居住者について (n=2,820)

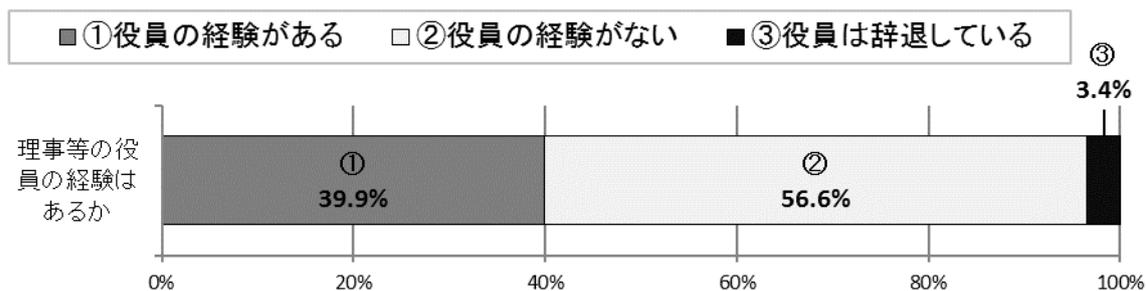


(7) 管理組合の活動について

⑦ 総会への出席状況 (n=2,052)

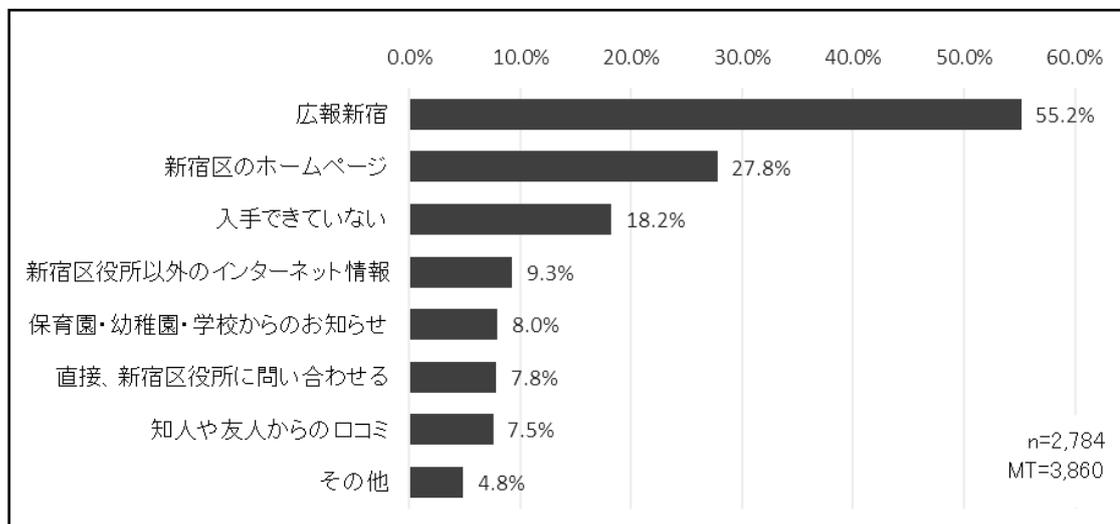


② 理事等の役員経験状況 (n=2,011)

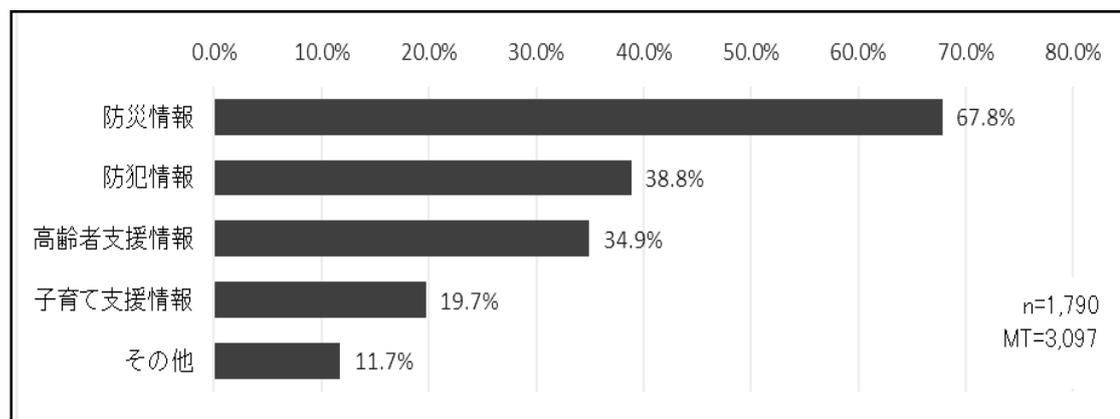


(8) 行政情報に関すること

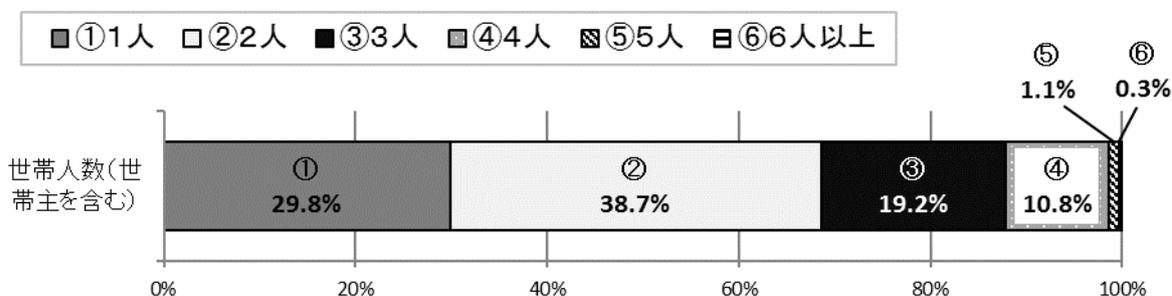
① 入手方法 (n=2,784)



② 行政から欲しい情報 (n=1,790)

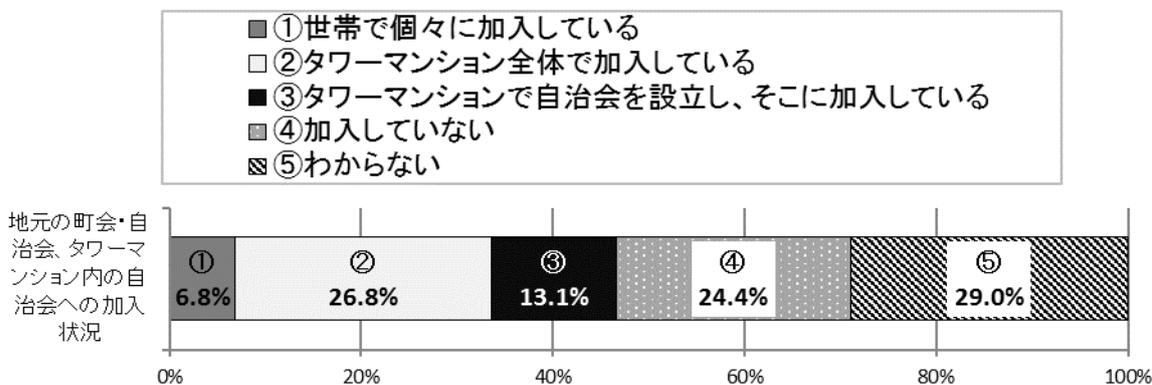


(9) 世帯構成について (n=2,827)

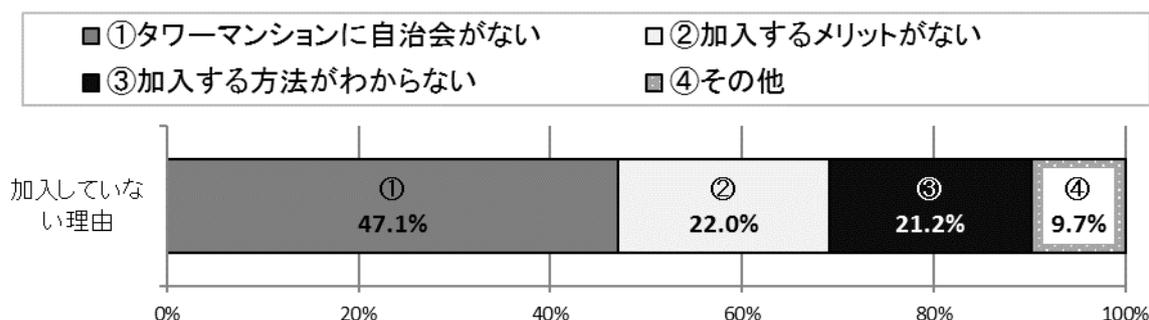


(10) 居住者の地元の町会・自治会、タワーマンション内の自治会への加入状況について

① 加入状況 (n=2,732)



② 上記設問①で加入していない理由 (n=463)



(12) 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。
- ・所有者の年代構成については、50代が最も多かった。
- ・所有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、必要ないとの回答が多かった。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」との回答が多かった。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、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結果

今回の居住者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。

(1) マンション内での交流に関して

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。

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。

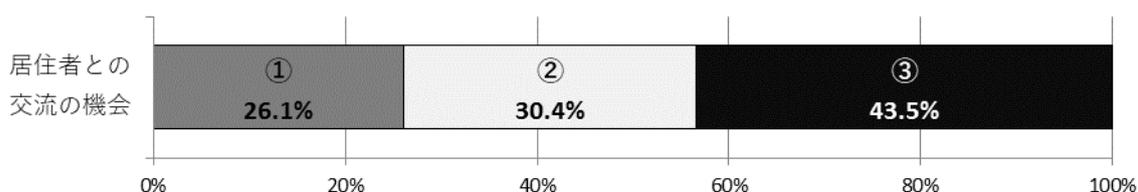
その他、「近隣マンション管理組合理事会と情報を共有したいので、行政に交通整理を望む」等の話もあった。

4. 町会・自治会向けインタビュー調査結果

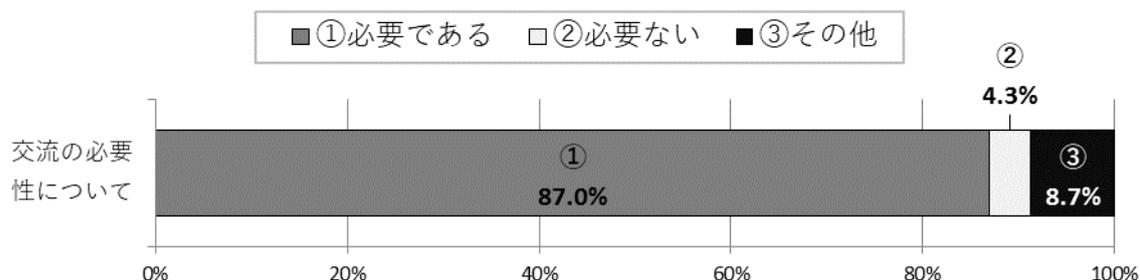
(1) タワーマンション居住者との交流について

① 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 (n=23)

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



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 (n=23)



(2) タワーマンション居住者の加入状況

	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%

※町会内に複数の対象マンションがある場合に、それぞれ加入、未加入があるので、合計が100%にならない。

(3) 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。

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。

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 票が基本となっている。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」、「祭礼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、タワーマンション住民との交流を進めている」と回答した町会もあった。

V 今後の取組の方向性

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

本調査では、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、以下の取組を重点的に進めていく。

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、「役員のみ手不足」が 54.5%と最も多かった。平成 28 年度に区が実施したマンション実態調査では 34.1%となっており、「役員のみ手不足」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の活用や、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ト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、25 組合のうち、「思う」が 12 件あった。

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った。

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修繕積立金は足りているかとの質問には、半分の12 組合が足りないと回答し、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により、計画的な修繕計画と積み立てが構築されるよう支援する。

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駐車場の稼働率では、稼働率 50%以上 80%未満が 12 組合となっている。稼働率が低いと駐車場の一部停止や廃止が現実的な課題となる一方で、駐車場の外部貸しは 10 組合で実施されているが、税務上の問題などクリアすべき課題が挙げられる。また、駐車場収入の充当先は、21 組合で管理費に組み入れていることから、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。

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

本調査で明らかになった管理組合、居住者、町会・自治会のコミュニティづくりに関する意識・意向の違いや棟内自治組織の有無を踏まえ、それを類型化しそれぞれのアプローチ手法を検討した上で、以下の取組を重点的に進めていく。

(1) アプローチの手法

①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。)

②タワーマンションと町会との交流に向けた関係づくり

居住者の 関心	町会の 関心	アプローチ
関心が やすい	関心が やすい	<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」</p> <p>⇒「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 やすい	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</p> <p>⇒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 やすい	<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</p> <p>⇒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</p> <p>⇒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>

(2) 今後の取組

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。

こうした管理組合からの回答も踏まえ、コミュニティ事業のコンサルタントの派遣、先行するタワーマンションの取組の好事例を紹介するなど、タワーマンション居住者への意識啓発の強化を促進していく。

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い。

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入会を歓迎する町会が、22 町会とほとんどで、うち 9 町会が、マンション全体での加入を希望している。また、11 町会が、タワーマンション居住者個人での町会参加を希望している。

一方、管理組合向けアンケートでも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、理由について、4組合が「必要性を感じない」、4組合が「忙しい」と回答している。

管理組合の意識がうすい場合は、防災に関する情報交換を通じた交流の促進から始めるなど、個々のマンションや町会のそれぞれの意向を踏まえた関係づくりをコーディネートしていく。

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では、27組合のうち14組合で自主防災組織がないと回答し、「町会の防災活動に組織として参加」については、「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。一方、居住者向けアンケートにおいては、「町会・自治会が行う防災訓練に積極的に参加しようと思うか」との問いに、3分の1以上が参加したいと考えている。

こうしたことから、自主防災組織の立ち上げのサポート等防災をきっかけとした棟内交流の活性化支援を行うとともに、地域との連携を強化するため、地域コミュニティ事業助成等各種助成金の活用の働きかけや、公開空地等マンション施設を活用した交流事業の支援など、タワーマンションと地域団体との交流・連携の機会を創出する取組を進めていく。

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の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。

新宿区タワーマンション実態調査報告書 概要版

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
2019-6-4014

この印刷物は、業者委託により2,000部印刷製本しています。その経費として、1部当たり612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。

