

新宿区分譲マンション実態調査報告書

概 要 版

平成 21 年（2009 年）3 月



目 次

はじめに

第1章 実態調査の概要	1
1-1 調査の背景と目的	1
1-2 調査の概要	2
1. 調査地域・調査対象	2
2. 調査項目	3
3. 調査方法	3
4. 調査期間	3
5. 回収結果	3
1-3 用語の説明	4
第2章 新宿区の住宅状況	5
2-1 新宿区の住宅概況	5
1. 住宅ストック数	5
2. 建て方別	5
3. 所有関係別	5
4. 構造別	6
5. 住宅のバリアフリー化	7
2-2 分譲マンション分布図	8
第3章 管理状況に関する調査結果	10
3-1 マンションの概要	10
1. マンションの規模	10
2. マンションの利用状況	18
3. 居住者の属性	20
4. マンションの施設・設備	23
5. 10地域の相対的特性	26
3-2 管理組合の活動	28
1. 管理組合の運営	28
2. 管理規約・使用細則	43
3. 管理業務の委託	46
4. 管理組合の会計	49
5. 防災	55
3-3 建物の修繕計画・工事	58
1. 長期修繕計画	58
2. 大規模修繕工事の調査診断・工事実施及び計画等	60
3. 共用部分のバリアフリー工事の実施及び計画	65
4. 特殊建築物定期調査	68
3-4 地域社会とのつながり	69
3-5 新宿区のマンション施策	72
1. 新宿区が実施している支援施策について	72

2. マンション支援施策について新宿区に望むこと	73
3-6 日頃のマンションの管理運営で困っていること等	74
1. 選択項目について	74
2. 自由記載について	75
3-7 事例報告	76
第4章 耐震・建替えに関する調査結果	77
4-1 耐震診断・耐震改修の実施または今後の実施予定	77
1. 耐震について不安に思う要素	77
2. 耐震診断	79
3. 耐震改修	82
4. 新宿区の耐震診断・補強計画作成に関する支援制度を知っていますか	83
4-2 建替え	84
1. 建替えの検討	84
2. 建替えを進める上での問題点	85
第5章 調査結果からみた特性及び課題	87
1. 新宿区内のマンションの特性	87
2. 新宿区のマンションの特性に起因する管理組合運営上の問題点	87
3. 耐震化への対応	88
資料	89
アンケート用紙	90

はじめに

新宿区内の分譲マンションは、昭和50年代に建設されたものが比較的多く、今後、老朽化による建替え又は大規模修繕を必要とするマンションが増加することが見込まれます。マンションの老朽化に加え、居住者の高齢化や住戸の賃貸化が進むと管理組合が十分機能しない恐れもあります。また、管理組合が機能していない小規模なマンションも比較的多く見られるほか、最近では投資用のワンルームマンションが増加しています。適正に維持管理されていないマンションが老朽化するにつれて防犯・防災上の危険性や都市景観の悪化など周辺の住環境に与える影響も大きくなります。こうした事態を未然に防ぐためには、マンションの適正な維持管理や再生への支援をより一層充実していくことが必要になります。

このような状況の中、新宿区は、平成20年3月に、住宅政策の基本的方向を示し、具体的施策を展開していくための計画として「新宿区住宅マスタープラン」を策定しました。

マスタープランでは、「住生活の豊かさを実感できる住まいづくり・まちづくり」を基本目標の一つに掲げ、その中で、分譲マンションの適正な維持管理及び再生への支援をあげています。

これをうけ、本調査は、分譲マンションの管理状況等を把握し、今後の関連施策に反映していくための基礎資料とすることを主な目的として実施しました。

分譲マンションの調査・報告の作成にあたり、ご協力をいただきましたマンション管理組合・管理会社及び関連団体の皆様に心から感謝申し上げますとともに、多くのみなさまに本書をご活用いただければ幸いです。

平成21年3月

新 宿 区

第1章 実態調査の概要

1-1 調査の背景と目的

分譲マンションがわが国に登場してからまだ50年余りであるが、昭和30年以降広く普及されるようになり、最近では大都市を中心に毎年20万戸のペースで供給が続いている。今や全国のストック総数は約528万戸（平成19年末）に上り、分譲マンションは約1,300万人の人が居住する重要な居住形態の一つとなった。国土交通省による平成15年度マンション総合調査では、マンションへの永住意識が48.0%まで高まっており、60歳以上の世帯主の割合も31.7%まで増加している。新宿区においても、ストック総数は7万戸を大きく超え、マンション化率も40%を超えるなどマンションの居住者総数は大きく増加している。

分譲マンションの管理主体は、区分所有者等から構成される管理組合であり、従来この管理組合を中心としたマンションの維持・管理が行なわれてきた。しかし、一つの建物を複数の人が区分所有するため、各区分所有者等の生活に対する意識の違い、区分所有者間の合意形成の困難さ、構造上の技術的判断の難しさ等多くの課題を有している。

また、建築後相当の年数を経過したマンションも増加してきており、2回目、3回目の大規模修繕工事が急務になっているほか、建替えの早急な検討を迫られる分譲マンションが今後大幅に増えていくことは間違いないところである。新宿区内においても、昭和56年以前の耐震基準で建設された高経年マンションが多数存在すると考えられ、新耐震基準に適合する耐震化工事も急を要している。しかしながら、現実には、高経年マンション等の建替えや耐震化工事がなかなか進まない現状であるといえる。一方、築浅のマンションについても適切な修繕がなされないままに放置されると、マンションそのものの資産価値の低下・居住環境の悪化が進み、結果として近隣の環境悪化を引き起こすなど、深刻な問題を引き起こす可能性を孕んでいる。

このような状況を鑑み、国は平成13年8月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（以下、「マンション管理適正化法」という。）を施行、平成14年12月に「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」（以下、「マンション建替え円滑化法」という。）を、平成15年6月には「建物の区分所有等に関する法律」（以下、「区分所有法」という。）を改正・施行するなど、法制化を進めてきた。新宿区においては、安全・安心で快適に住み続けられるまちをめざして、平成20年1月に「新宿区住宅マスタープラン」を策定、基本目標2「住生活の豊かさを実感できる住まいづくり・まちづくり」の中で、分譲マンション等の適正な維持管理及び再生への支援を掲げている。

そこで、これらの指針にもとづき、新宿区内の分譲マンション等の課題等を把握するとともに、分譲マンション管理組合登録制度の創設など、今後の分譲マンション関連施策や昭和56年以前の耐震基準による建築物に対する耐震化等の施策に反映させるための基礎資料とすることを目的とし、本調査を実施する。

1－2 調査の概要

1. 調査地域・調査対象

新宿区内を次の10地域に区分し、現存する「3階建て以上の非木造共同住宅で区分所有された持家（分譲マンション）」を対象として、調査・集計・分析を行った。

* 四谷地域、笹笹地域、榎地域、若松地域、大久保地域、戸塚地域、落合第一地域、落合第二地域、柏木地域、新宿駅周辺地域（町・丁区分については資料参照）



2. 調査項目

「マンションの概要」「管理組合運営」「管理規約と細則」「建物の修繕計画・工事」「防災・耐震診断・改修、建替え」「地域社会とのつながり」など117項目について調査を行った。（調査票については巻末に掲載）。

3. 調査方法

(1) 対象マンションの抽出と調査票の配布

住宅地図より共同住宅等（分譲・賃貸）を抽出リスト化し、調査協力依頼のハガキを送付した。未着信先の共同住宅等及び電話等により賃貸マンションとの申出のあった共同住宅等を除き、対象マンションに対して「アンケート調査票」を送付した。

(2) 調査票の回収

郵送による回収を原則としたが、返送のない対象マンションに対しては、調査員が所在地を確認するとともに、管理組合理事長等または管理員（管理会社）を訪問して調査票への記入を依頼した。また、調査員については、マンション管理士約40名により構成し、訪問の際には、各対象マンションの依頼にもとづいて個別相談を実施した。

4. 調査期間

平成20年9月9日より調査協力依頼のハガキを送付し、10月10日に調査票の配布を開始、平成21年1月23日までに回収できたものを、本報告書の分析対象とした。

5. 回収結果

抽出マンション	4,153棟
調査対象外	2,822棟（賃貸など）
調査対象	1,331棟
有効回収数	562管理組合 単棟型 551管理組合 団地型 11管理組合
回収率	42.2%（有効回収数 562／調査対象数 1,331）

1－3 用語の説明

本報告書の文中で使用した用語の定義は次のとおりである。

今回調査 「平成20年度新宿区分譲マンション実態調査」のことをいう。

前回調査 「平成15年度新宿区分譲マンション実態調査」のことをいう。

平成15年度国交省調査 国土交通省が平成15年6月に行った「平成15年度マンション総合調査」のことをいう。

マンション マンション管理適正化法第2条第1号に定める「マンション」のことをいう。なお、本調査報告書において「マンション」とは特別な表記のないかぎり「分譲マンション」のことをいう。

〈注意事項〉

- ※ 図表に表記する割合（％）は、小数点第2位以下を四捨五入した。そのため、合計が100％にならない場合がある。
- ※ 集計にあたっての母数はことわりがない限り有効回答のあった管理組合数とする（図表において母数は「N＝○」で示す）。

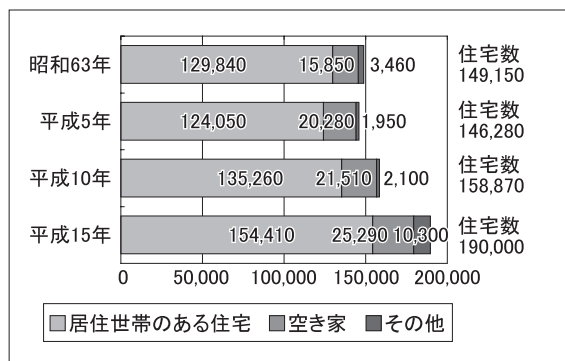
第2章 新宿区の住宅状況

2-1 新宿区の住宅概況

1. 住宅ストック数

新宿区の住宅総数は、平成15年10月時点で190,000戸であり、平成10年より3万戸以上増加（19.6％増）している。空き家の数についても平成10年～平成15年にかけて3,780戸増加（17.6％増）しており、量的には充足していると考えられる（図2-1-1）。

図2-1-1 住宅ストック数の推移



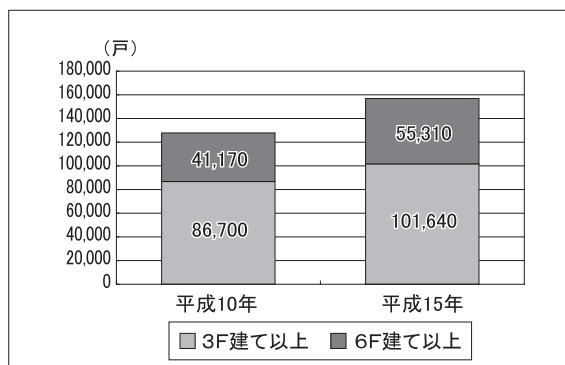
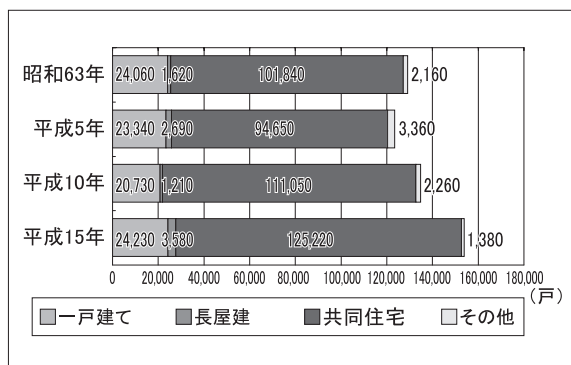
※本章におけるデータは、総務省統計局の「住宅・土地統計調査」による。ここで用いる母数は、特記のない限り居住世帯のある住宅数とする。

2. 建て方別

平成10年～平成15年にかけて、居住世帯のある住宅は、19,150戸増加している。そのうち共同住宅は14,170戸増加しており、平成15年には、共同住宅が住宅総数の81％を占めている（図2-1-2）。また、3階以上の共同住宅に限ってみると、平成10年に比べ、総数で14,940戸増加（17.2％増）、住宅総数の65.8％を占めている。さらに増加した14,940戸のうち6階以上の共同住宅は、14,140戸（34.3％増）であり、高層化が進んでいるといえる（図2-1-3）。

図2-1-3 3階建て以上の共同住宅と6階建て以上の共同住宅の関係

図2-1-2 建て方別住宅数の推移



3. 所有関係別

住宅を所有関係別でみると、平成10年には33.9％であった「持ち家」の割合が、平成15年には40.8％に増加している（図2-1-4）。また、「持ち家」における共同住宅の割合は、平成10年の58.9％から平成15年には64.1％に増加しており、新宿区において共同住宅が重要な居住形態の一つとなっていることを示している（図2-1-5）。なお「持ち家」における共同住宅のうち6階建て以上のものは、50％近くに達している（図2-1-6）。

図 2-1-4 所有関係別割合の推移

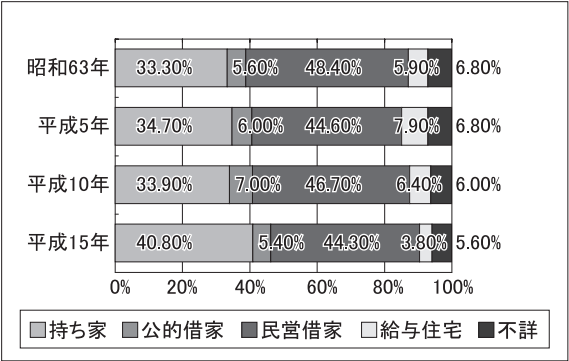


図 2-1-5 持ち家における共同住宅の割合

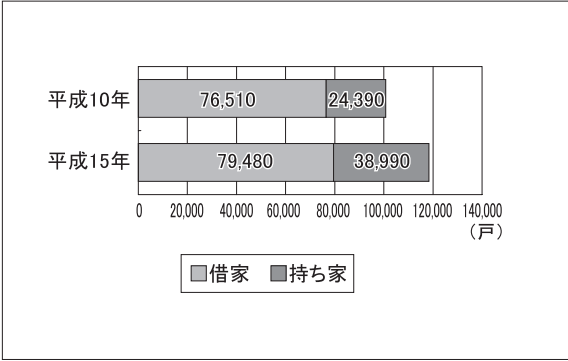
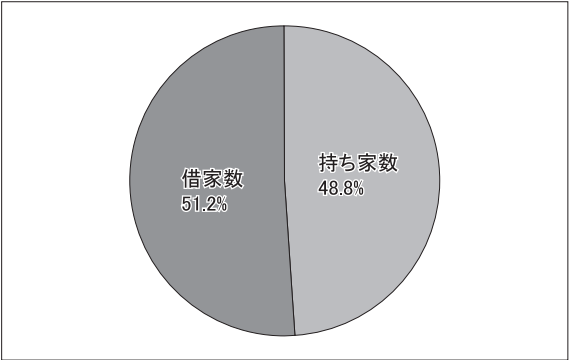


図 2-1-6 6階建て以上の共同住宅における持ち家比率



4. 構造別

住宅を構造別でみると、平成10年～平成15年にかけて木造住宅が4.2%減少しているのに対し、防火木造住宅は11.4%、非木造住宅は17.3%の増加となっている（図 2-1-7）。木造住宅は昭和60年以前に建てられたものが多く、また非木造住宅は昭和46年以降急増している。非木造住宅のうち昭和56年以前の耐震基準で建てられたものが、3万戸以上（非木造住宅全体の約30%以上）あり、今後の耐震補強工事等が急がれるところである（図 2-1-8）。

図 2-1-7 構造別住宅数の推移

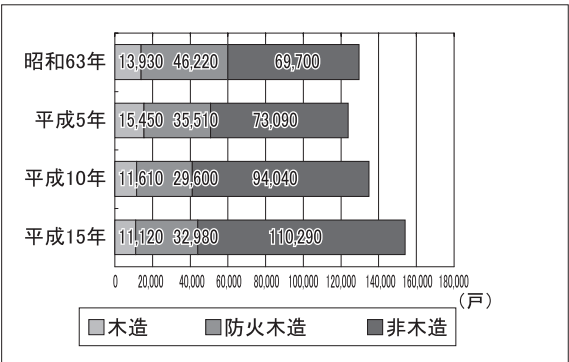
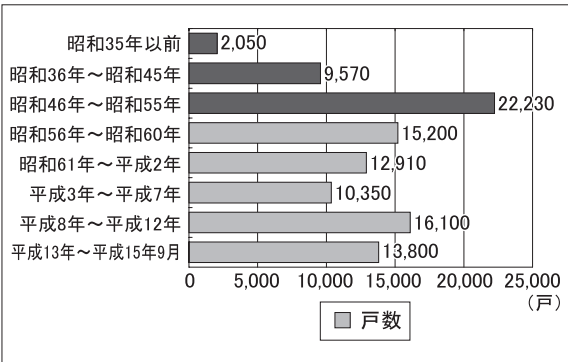


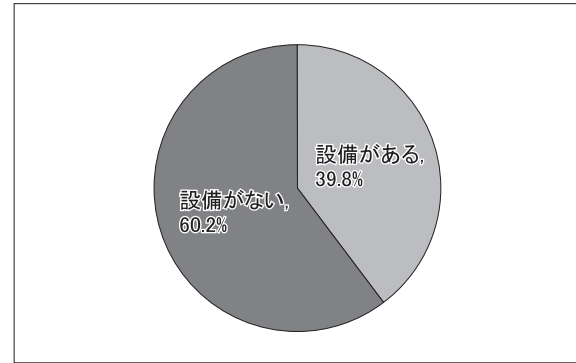
図 2-1-8 非木造住宅の建設時期（年次別）



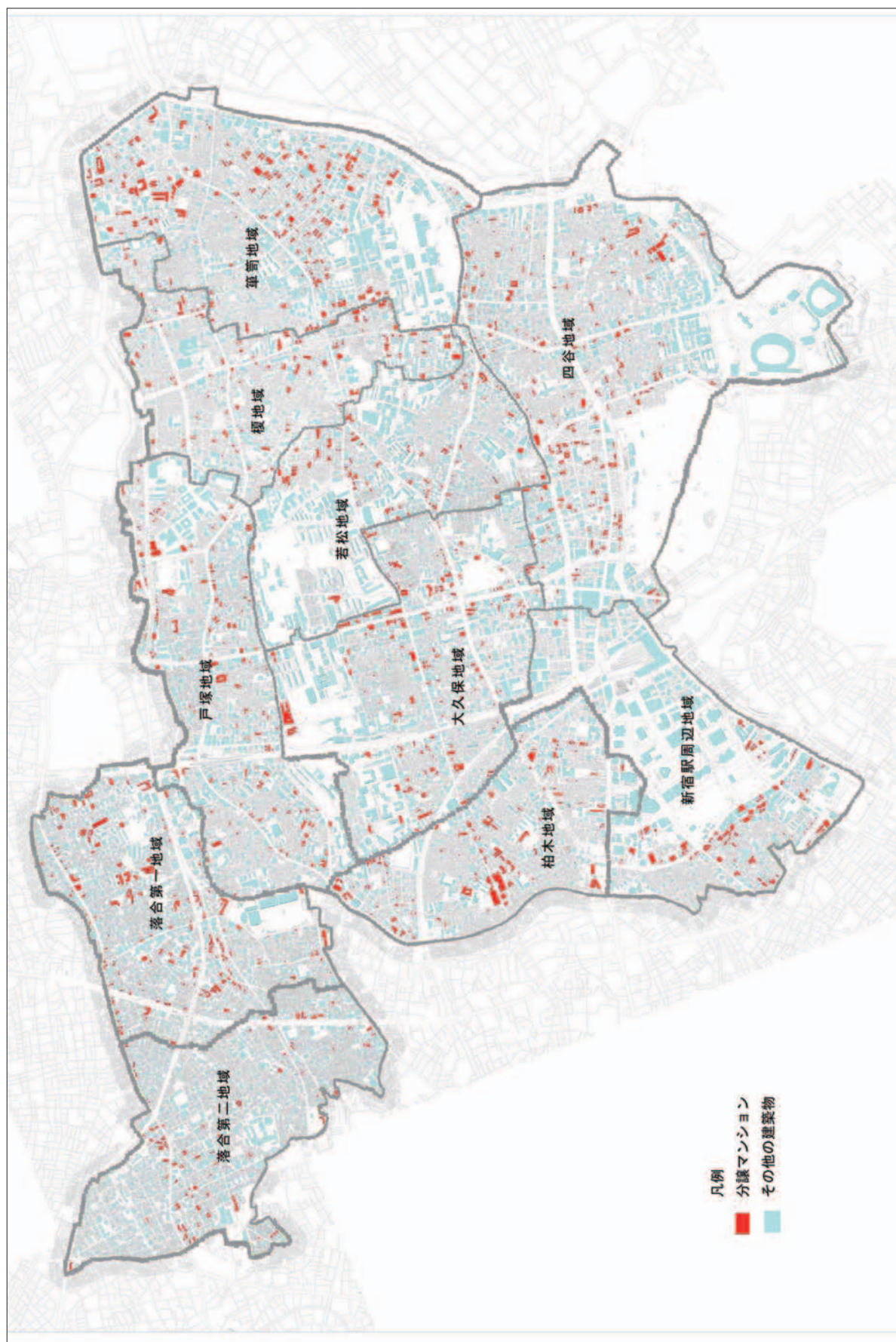
5. 住宅のバリアフリー化

「道路から玄関まで車椅子で通行可能」、「車椅子で通行可能な廊下幅」、「手すりの設置」などの高齢者等のための設備が一つでもある共同住宅のうち、持ち家住宅の割合は、4割にも満たない（図2-1-9）。高齢化が進行する中で、バリアフリー化の検討がまたれる。

図2-1-9 共同住宅のバリアフリー化設備の有無



2-2 分譲マンション分布図





第3章 管理状況に関する調査結果

3-1 マンションの概要

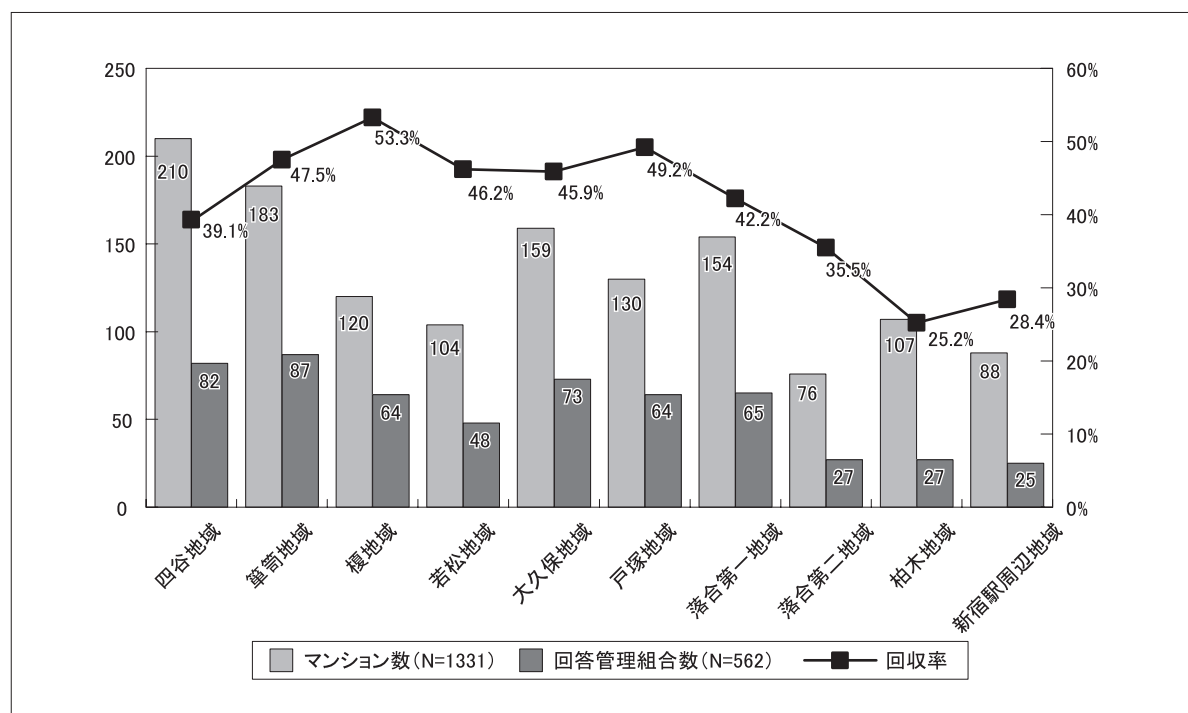
1. マンションの規模

(1) 立地

今回調査により、分譲マンションであることが確認できた建物の総数は1,331あり、四谷地域に最も多く立地し、次いで笹塚地域、大久保地域、落合第一地域と続いている。

調査票の回収数はそれに応じて、笹塚地域が最も多く四谷地域、大久保地域がそれに次いでいる。回収率では、榎地域が53.3%と半数を超えており、戸塚地域がそれに次いで49.2%となっている（図3-1-1）。

図3-1-1 分譲マンション数、回答管理組合数及び回収率（地域別）

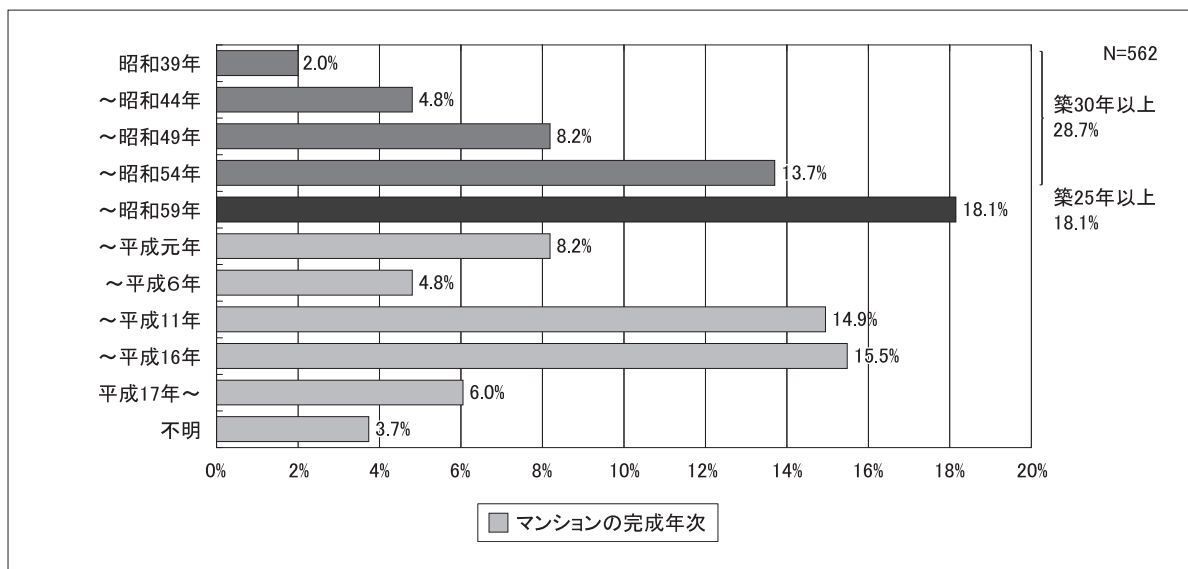


(2) 完成年次

完成年次では、昭和50年～昭和59年に完成したものが全体の31.8%、平成7年～平成16年に完成したものが30.4%と、二つの大きな山をなしており、全体の62.2%を占めている。

また築30年以上（昭和54年以前に完成したもの）のマンションは全体の28.7%、築25年～築29年（昭和55年～昭和59年）のマンションは18.1%で、あわせると半数近くのマンションが築25年以上となり、今後の老朽化が心配される（図3-1-2）。

図3-1-2 マンションの完成年次

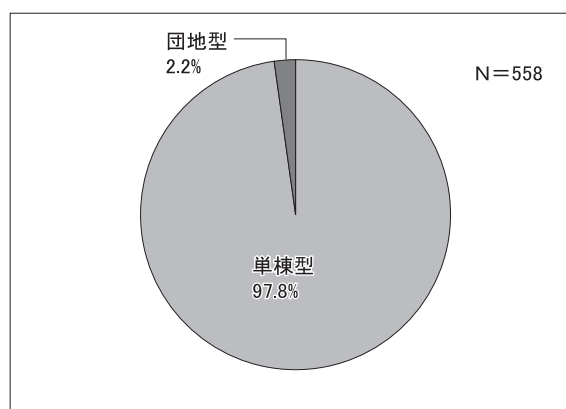


(3) 形態および用途

① マンションの形態

団地型のマンションは少なく全体の2.2%にとどまっております、97.8%が単棟型のマンションである（図3-1-3）。

図3-1-3 マンションの形態



② マンションの用途

住居専用のマンションは55.0%であり、41.3%が事務所もしくは店舗との複合用途である。また戸数が多くなるほど、複合の比率が高いといえよう（図3-1-4、5）。

また地域別では、笹塚地域、落合第一地域、落合第二地域、柏木地域で住居専用のマンションの割合が高く、新宿駅周辺地域、大久保地域、四谷地域で複合用途の割合が高い（図3-1-6）。

図 3-1-4 マンションの用途

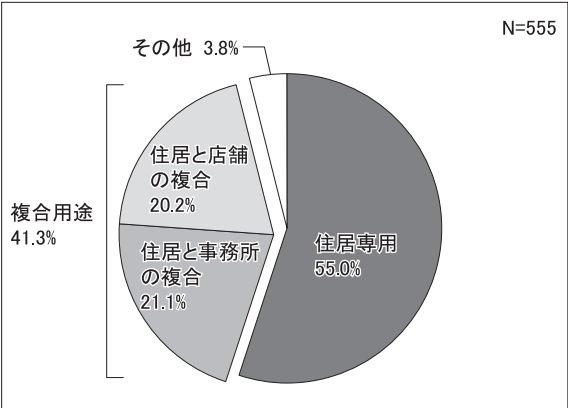


図 3-1-5 マンションの用途 (戸数別)

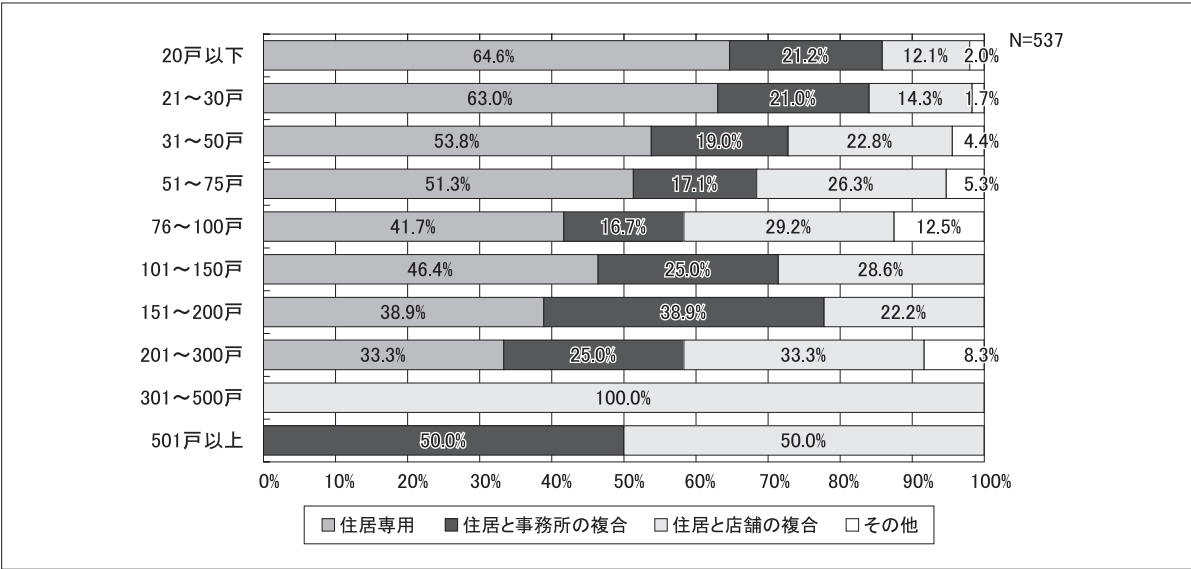
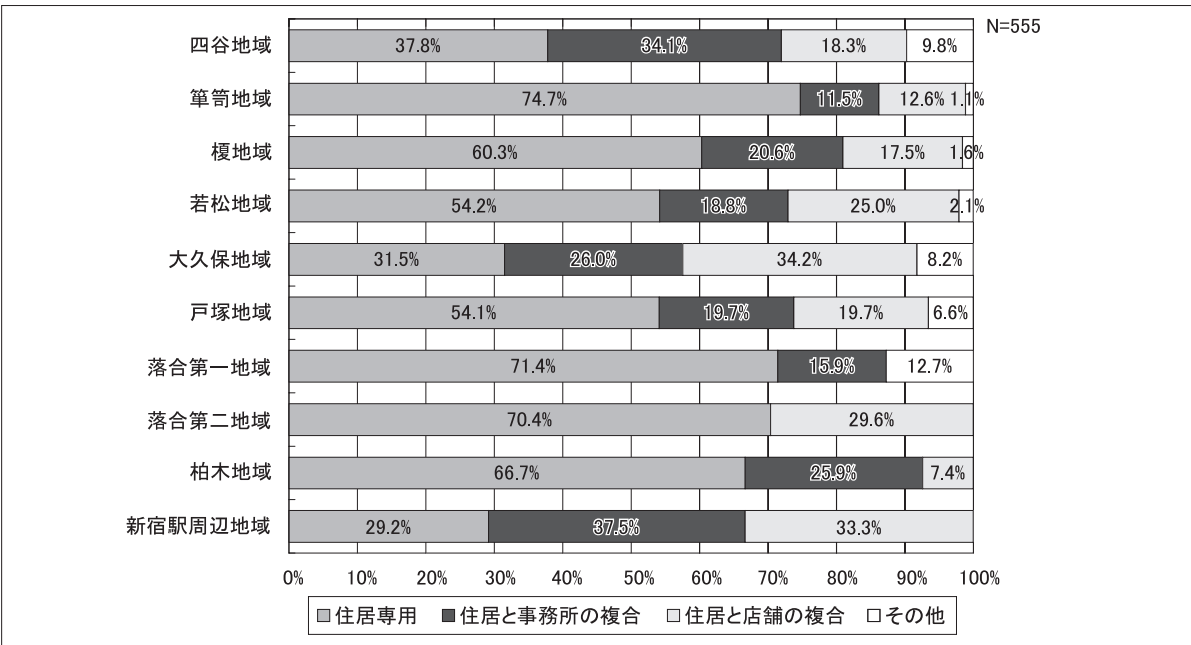


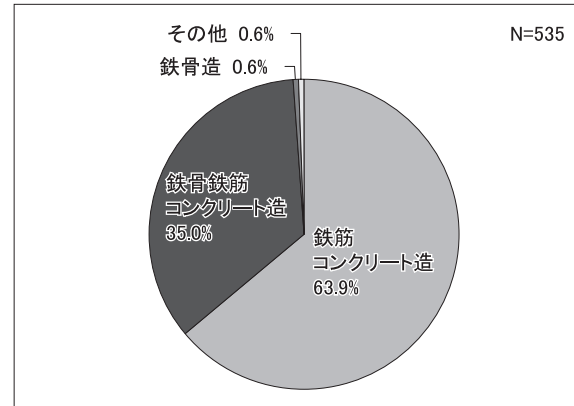
図 3-1-6 マンションの用途 (地域別)



(4) 建築構造

建築構造は、鉄筋コンクリート造（RC造）が最も多く、63.9%を占めている。鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）は35.0%であるが、当然のことながら、戸数が多くなるにしたがって増えている（図3-1-7）。

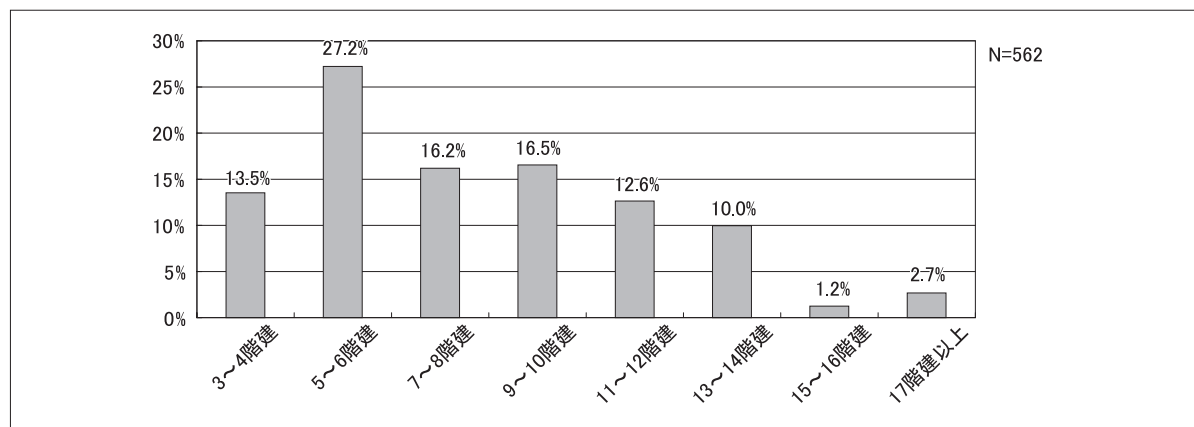
図3-1-7 建築構造



(5) マンションの階数

「5～6階建」が27.2%と最も多く、次に「9～10階建」が16.5%、「7～8階建」が16.2%となっている。平均は8.4階であるが、地域別にみると、新宿駅周辺地域、大久保地域が9.8階、四谷地域が9.6階と高層化が進んでいる（図3-1-8）。

図3-1-8 マンションの階数

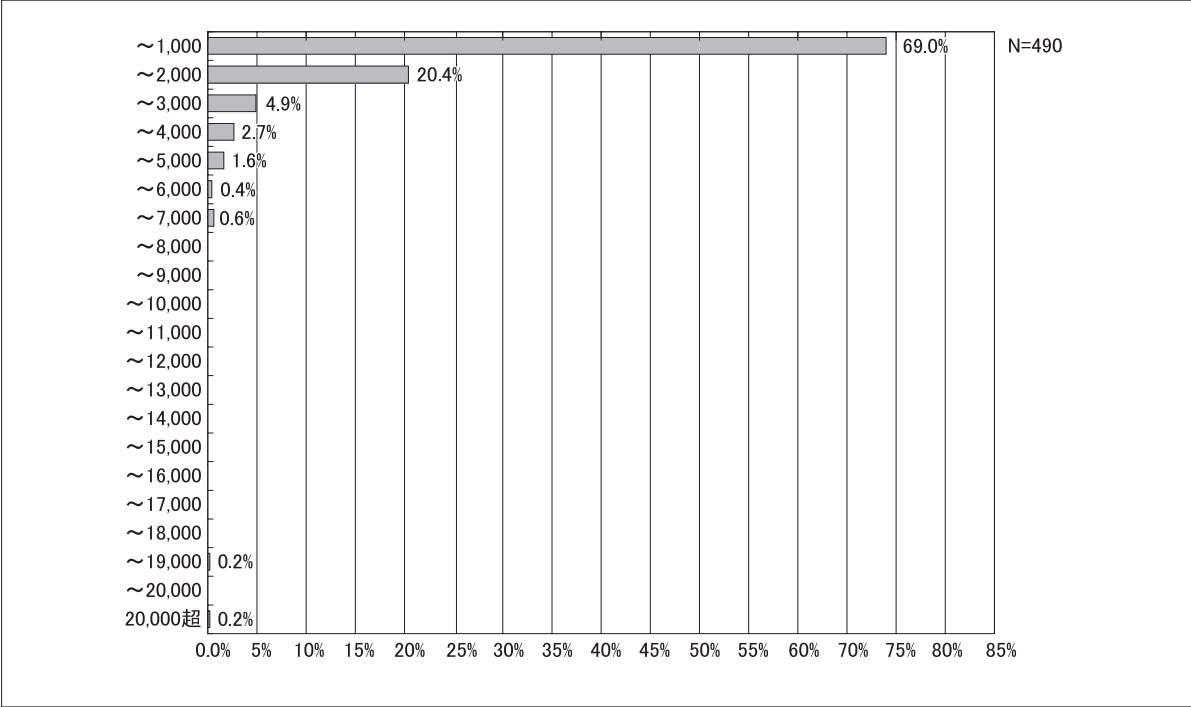


(6) 敷地面積

敷地面積を単純平均すると、 $1,667\text{m}^2$ （約504坪）になる。

また、敷地面積を区分すると、 $1,000\text{m}^2$ （約303坪）以下のマンションが全体の69.0%を占めており、小規模なマンションが多いことがわかる（図3-1-9）。

図 3-1-9 敷地面積



(7) 延床面積

1 棟あたりの延床面積（総床面積）の平均は4,099m²（約1,240坪）となっているが、全体の66.9%が延床面積3,000m²（約907坪）以下のマンションであり、比較的小規模なマンションが多数を占めていることがわかる（図 3-1-10）。

しかし完成年次別にみると、再開発等の影響か、年を追うごとに大型化している傾向がうかがえる（図 3-1-11）。また、平均延床面積を地域別にみると、柏木地域が6,639m²、四谷地域が5,887m²と、ほかの地域に比べてかなり大型化している。

図 3-1-10 延床面積

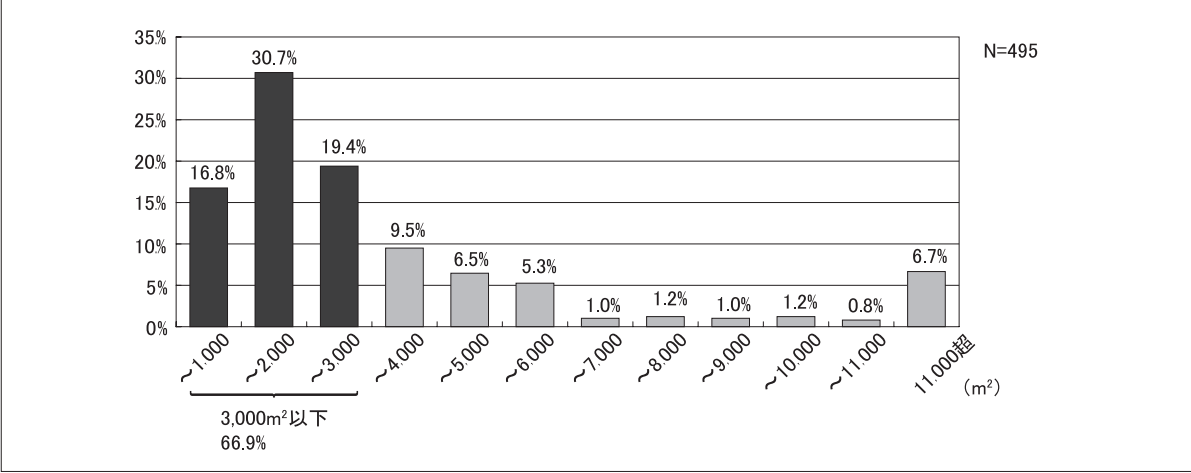
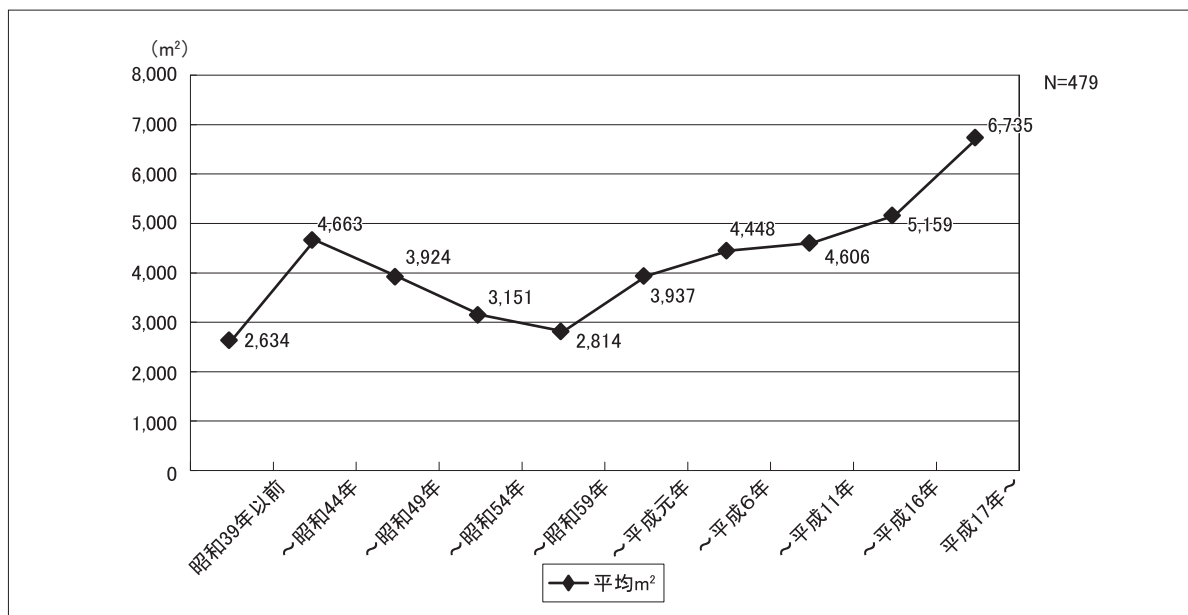


図 3-1-11 平均延べ床面積（完成年次別）



(8) 戸数別の状況

戸数別でみると、30戸以下のマンションは39.4%で、全体の約4割を占め、31戸～50戸以下のマンションと合わせると実に67.7%となり、新宿区には小規模マンションが多いということが確認できる（図3-1-12）。

50戸以下のマンションが占める割合が多い地域は、落合第二地域（84.4%）、落合第一地域（80.9%）、笹笹地域（79.5%）、榎地域（74.8%）となっている（図3-1-13）。

図 3-1-12 戸数別の住戸割合

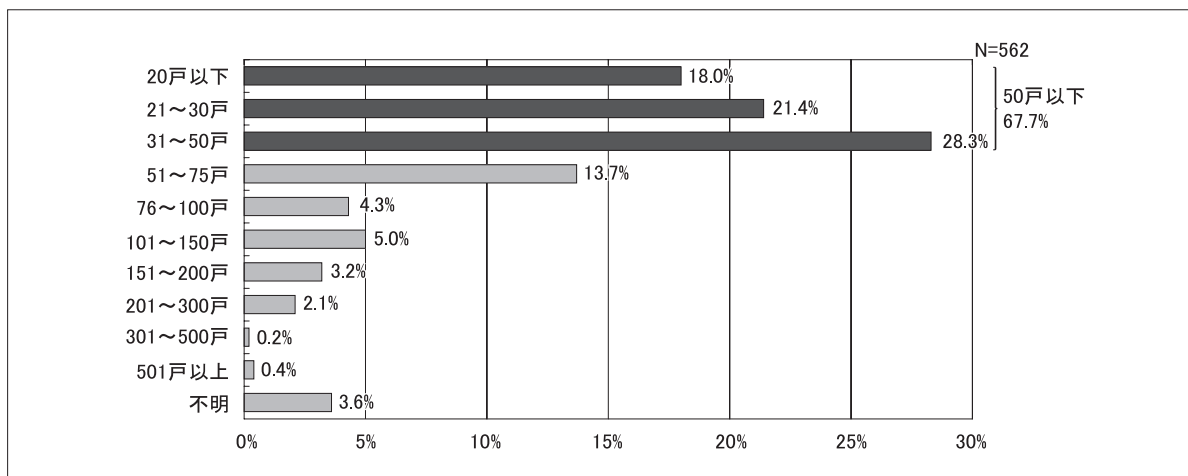
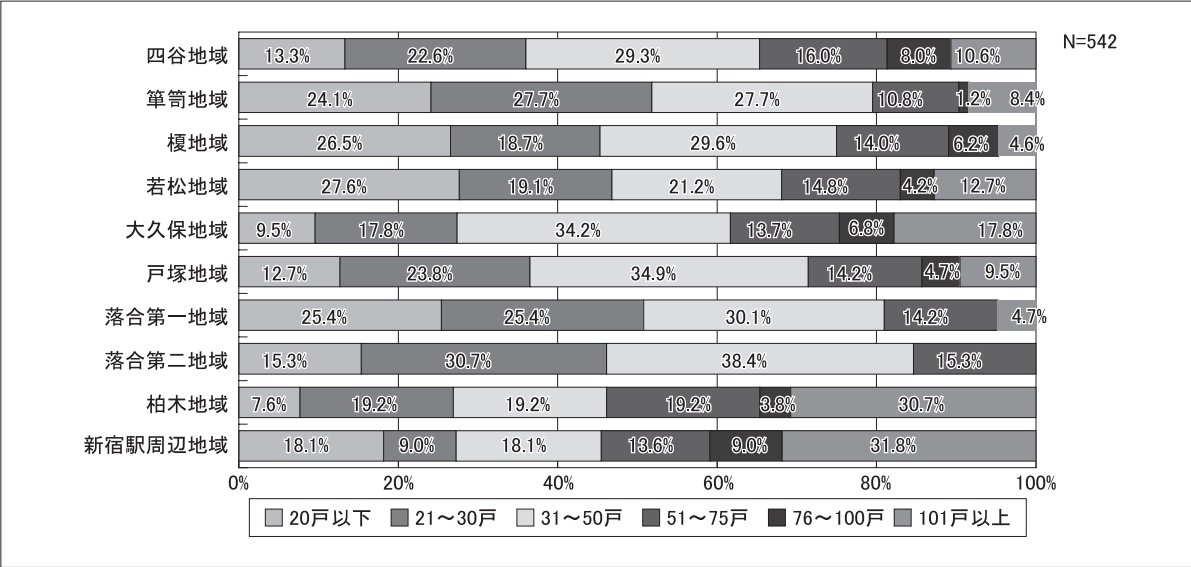


図 3-1-13 地域別・戸数別の住戸割合

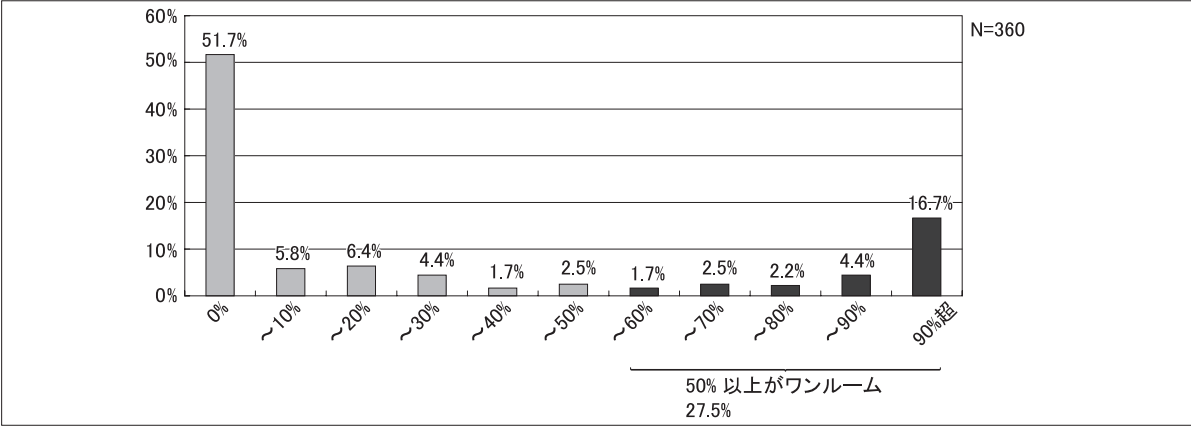


※「101戸以上」は、「101～」「151～」「201～」「301～」「501～」の合計

総戸数に対するワンルーム住戸数の割合をみると、50%以上がワンルーム住戸というマンションは全体の27.5%である。また、ワンルーム住戸の割合が90%を超えるというマンションが16.7%あり、新宿区におけるワンルーム住戸の多さがうかがえる（図3-1-14）。

*本報告書において「ワンルーム」とは、専用面積29m²未満の住戸をいう。調査開始当初、「新宿区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例」において、29m²未満の住戸を「ワンルーム形式の住戸」と定義していたことによる。なお、本条例は平成20年10月に改正しており、現在は専用面積30m²未満の住戸を「ワンルーム形式の住戸」としている。

図 3-1-14 総戸数に対するワンルームの割合



(9) 主要部屋タイプ

主要な部屋タイプが「40～75m²未満」であるマンションが52.4%を占め、次いで「40m²未満」が31.0%となっている（図3-1-15）。

地域別でみると、大久保地域、新宿駅周辺地域では、主要な部屋タイプが「40m²未満」であるマンションが48.5%、45.5%と高くなっており、両地域でのワンルームマンションの多さがうかがえる（図3-1-16）。

図3-1-15 主要部屋タイプ

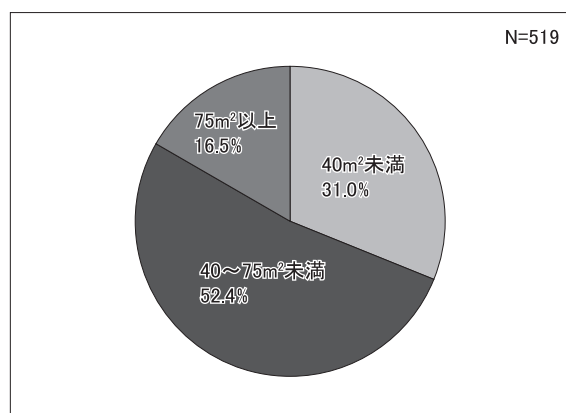
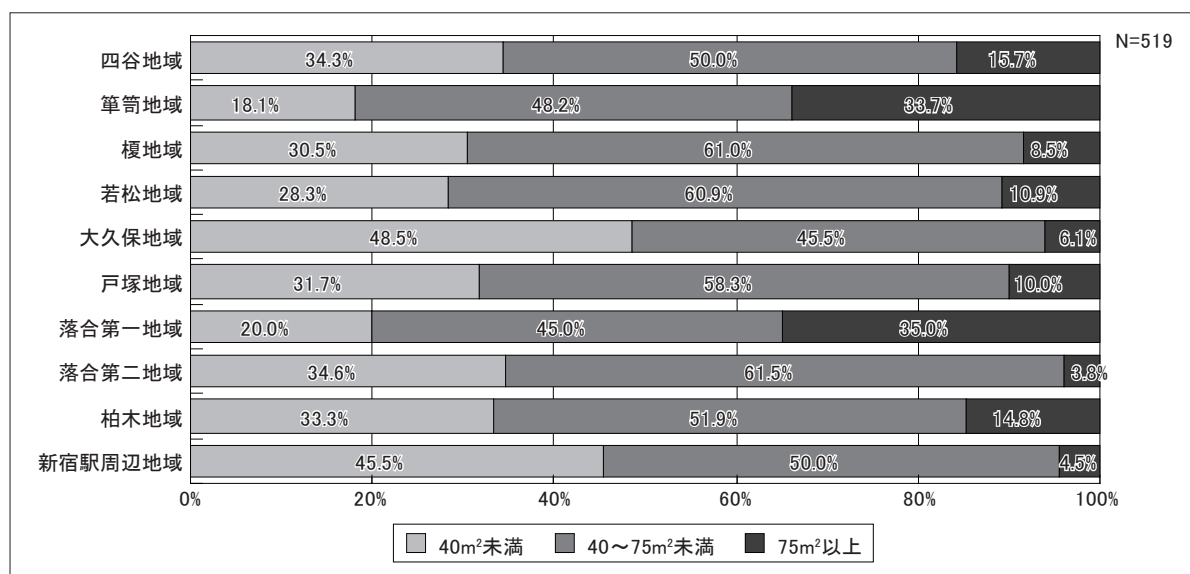


図3-1-16 主要部屋タイプ（地域別）



2. マンションの利用状況

(1) 賃貸されている戸数

賃貸化率が20%超のマンションの割合は70.5%に及び、平成15年度国交省調査の27.8%と比べて2.5倍になっている（図3-1-17）。また平均賃貸化率においても、同国交省調査の13.2%に対して44.9%となっており、新宿区では著しく賃貸化が進んでいることがわかる。

地域別に見ると、新宿駅周辺地域、柏木地域、大久保地域の賃貸化率がそれぞれ63.1%、58.1%、54.1%と高くなっており他地域と比べて賃貸化が進んでいる（図3-1-18）。

図3-1-17 賃貸化率（平成15年度国交省調査との比較）

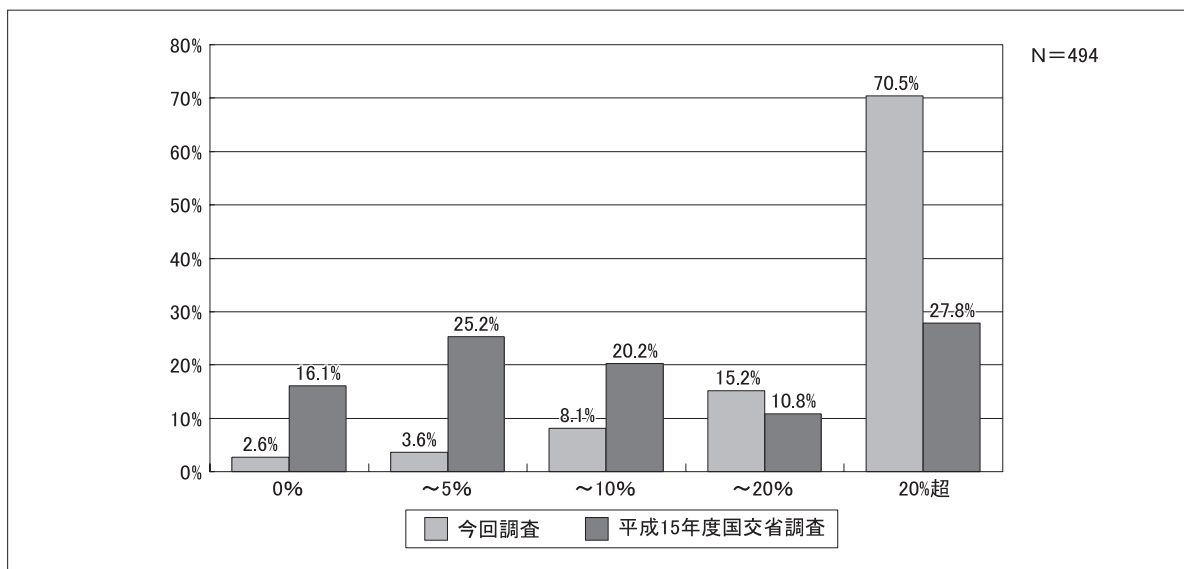
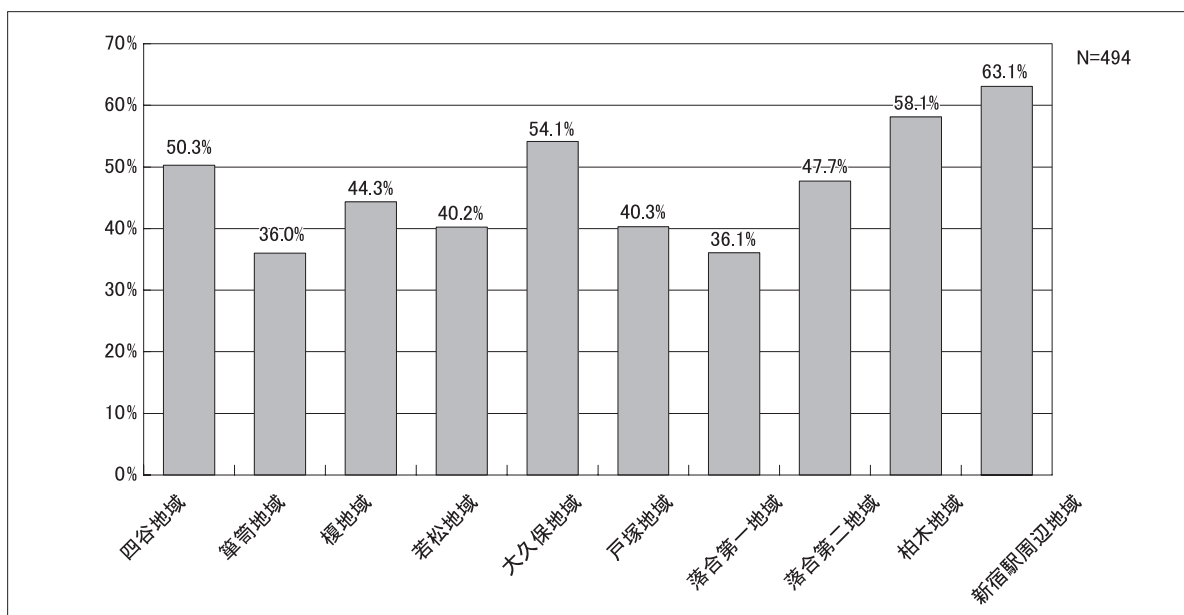


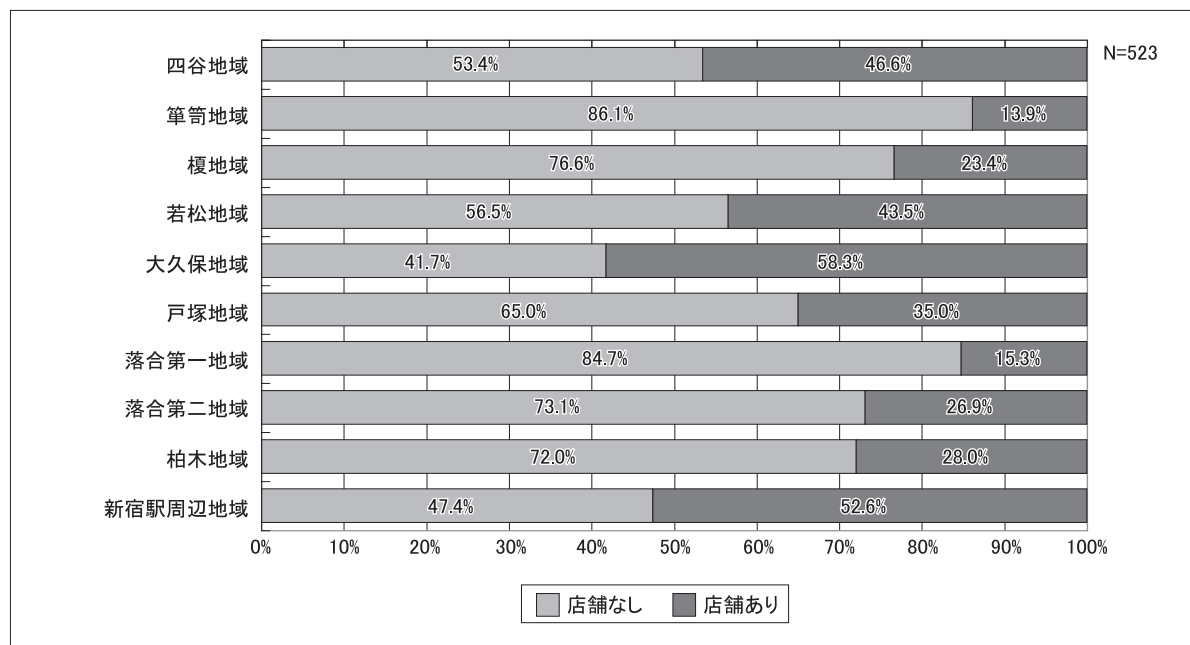
図3-1-18 賃貸化率（地域別）



(2) 店舗の戸数（住戸の店舗使用を含む）と事務所の戸数（住戸の事務所使用を含む）

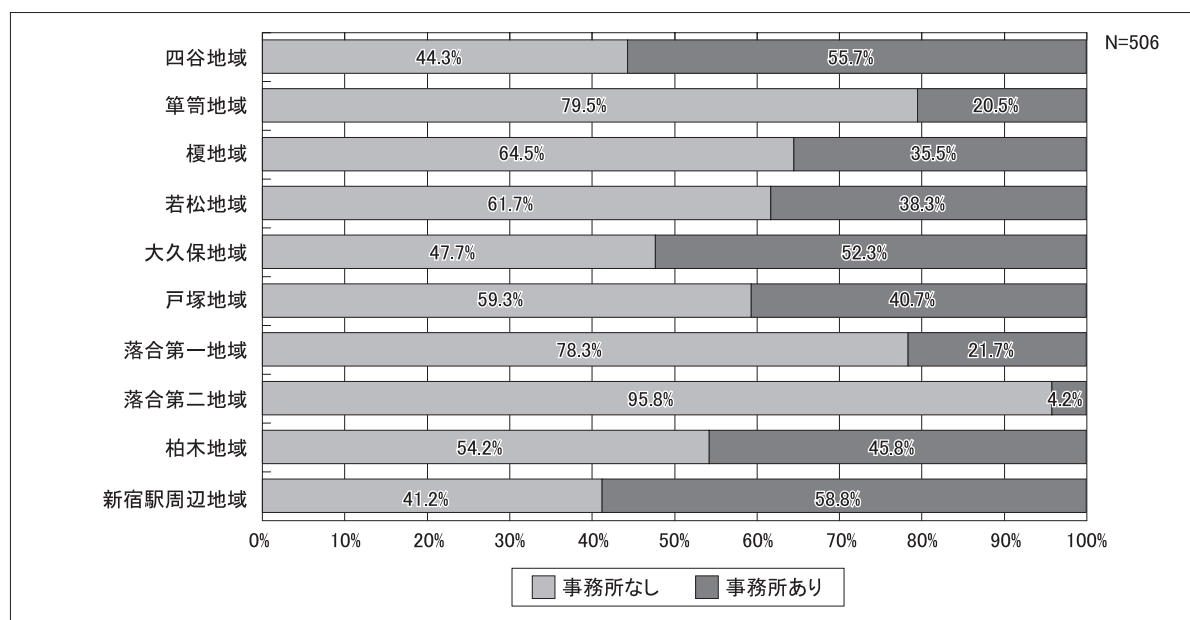
地域別にみると、店舗のあるマンションの比率が高い地域は、大久保地域、新宿駅周辺地域、四谷地域となっている。また、店舗のないマンションの比率が高い地域は、筆筈地域、落合第一地域、榎地域、落合第二地域である（図3-1-19）。

図3-1-19 店舗の有無（地域別）



事務所のあるマンションの比率が高い地域は、新宿駅周辺地域、四谷地域、大久保地域となっている。事務所のないマンションの比率が高い地域は、落合第二地域、筆筈地域、落合第一地域である（図3-1-20）。

図3-1-20 事務所の有無（地域別）



3. 居住者の属性

(1) 最も多い年齢層と最も多い世帯構成

中年層（40歳以上～60歳未満）の居住者の割合が圧倒的に高く、63.7%となっている（図3-1-21）。

特徴的なことは、高齢層（60歳以上）は築年の古いマンションに多く、若年層（40歳未満）は築年の浅いマンションに多いということである（図3-1-23）。

世帯構成では、ファミリー世帯中心のマンションが45.1%と高いが、次いで単身世帯中心のマンションが34.7%である（図3-1-22）。

図3-1-21 年齢層

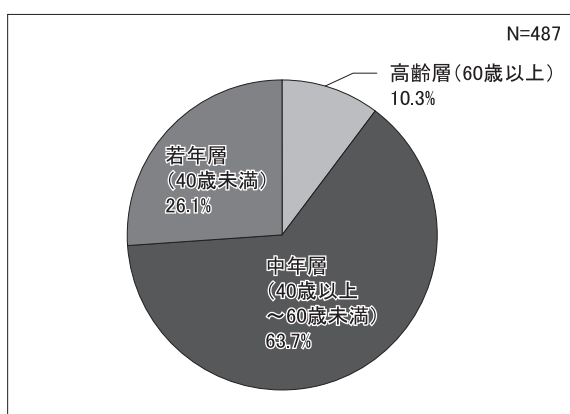


図3-1-22 世帯構成

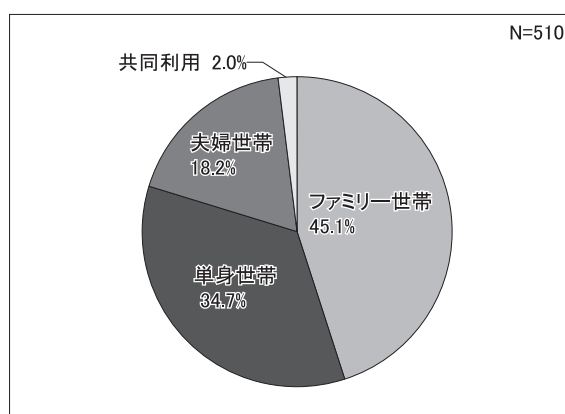
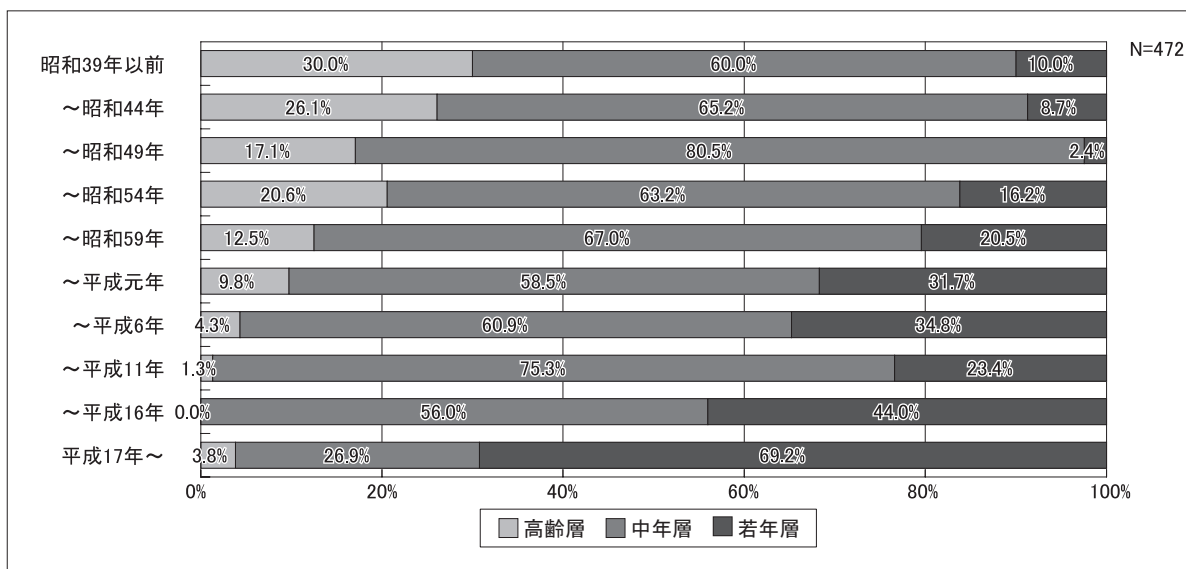


図3-1-23 年齢層構成表（完成年次別）

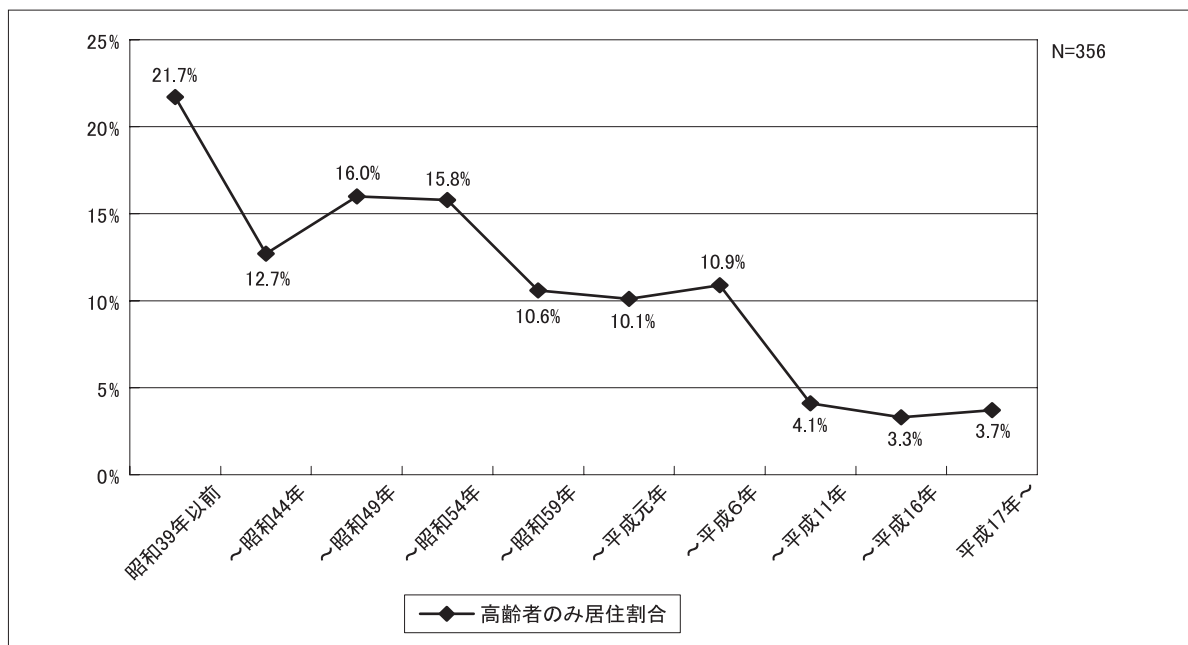


(2) 高齢者（65歳以上）のみが居住している戸数

「高齢者（65歳以上）のみが居住している住戸」がないマンションは全体の24.4%に過ぎず、40.8%のマンションにおいて5～20%の割合で高齢者のみが居住している。

また、古いマンションほど高齢者のみが居住している戸数割合が高いという結果になっている（図3-1-24）。

図 3-1-24 高齢者のみが居住している戸数割合（完成年次別）



(3) 外国人世帯の有無と外国人向けの広報

54.5%のマンションで外国人が居住しており、図 3-1-25 外国人世帯のあるマンションの割合
平均すると1棟あたり5.1%の世帯が外国人世帯という結果になっている（図 3-1-25）。これは新宿区のマンションの大きな特徴といえる。地域別にみると大久保地域が97.1%と外国人世帯のあるマンションが非常に多い。次いで新宿駅周辺地域が70.0%、柏木地域が61.5%となっている（図 3-1-26）。

広報を外国語で掲示しているマンションは9.3%とそう多くはないが、地域別にみると、大久保地域では31.3%、柏木地域では18.5%のマンションで外国語掲示をしており、外国人が多い地域ほど、外国語掲示が必要である状況がうかがえる。

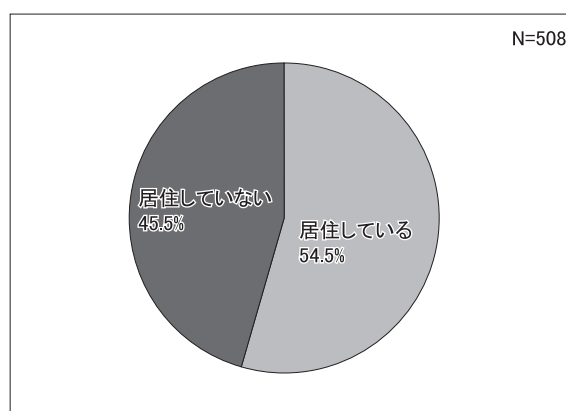
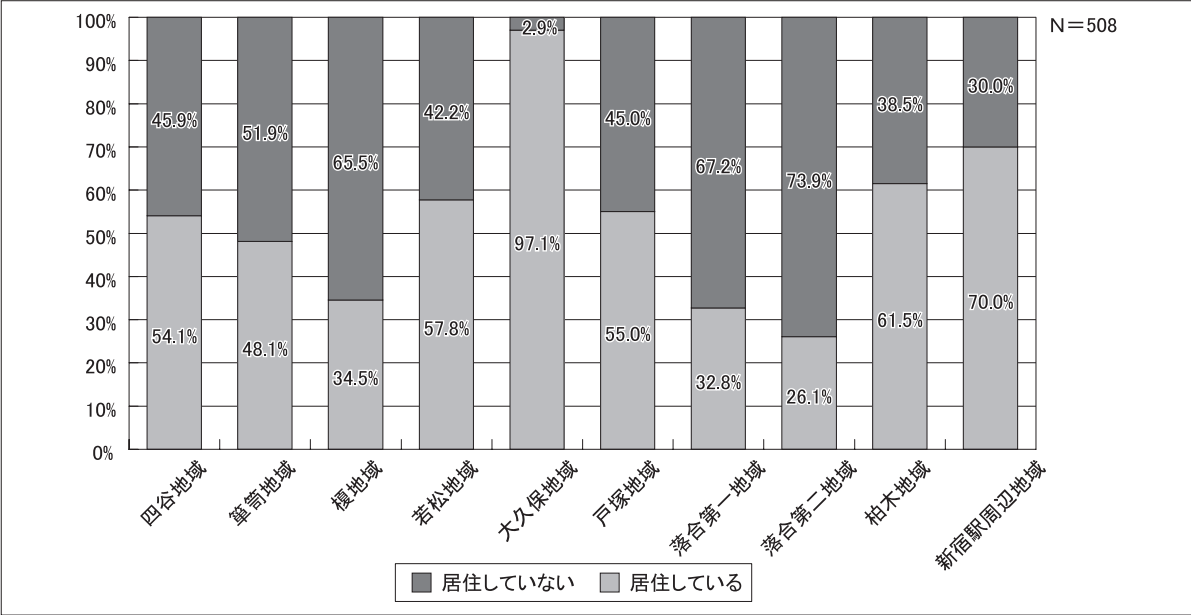


図 3-1-26 外国人世帯居住割合（地域別）



4. マンションの施設・設備

(1) 駐車場

60.5%のマンションに駐車場がある。駐車場が「ない」と回答したマンションの割合は、大久保地域で47.2%、榎地域で46.0%と高くなっている（図3-1-27）。

駐車場があるマンションの平均保有台数は、平置式8.8台、機械式27.9台、平置式と機械式を合計して平均18.7台である。平置式と機械式を合計して1～10台のマンションが全体の62.4%を占めており、小規模の駐車場が多くなっている（図3-1-28）。

1台当たりの月額使用料は平置式・機械式とも差はなく32,000円強であり、戸数規模や完成年次による顕著な傾向はみられない。

図3-1-27 駐車場の有無（地域別）

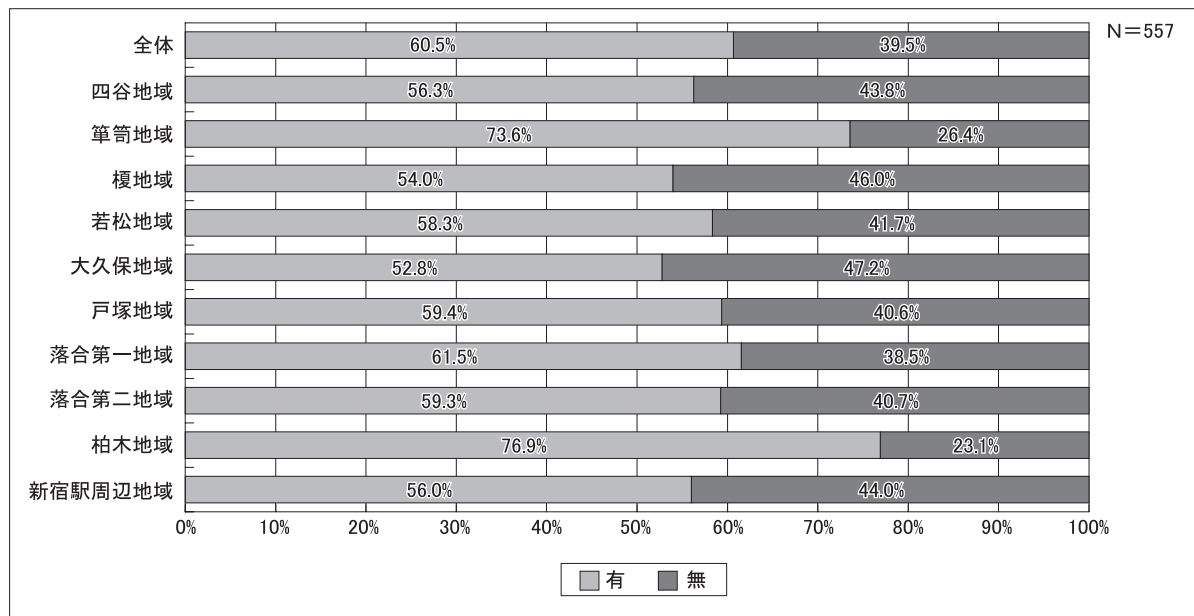
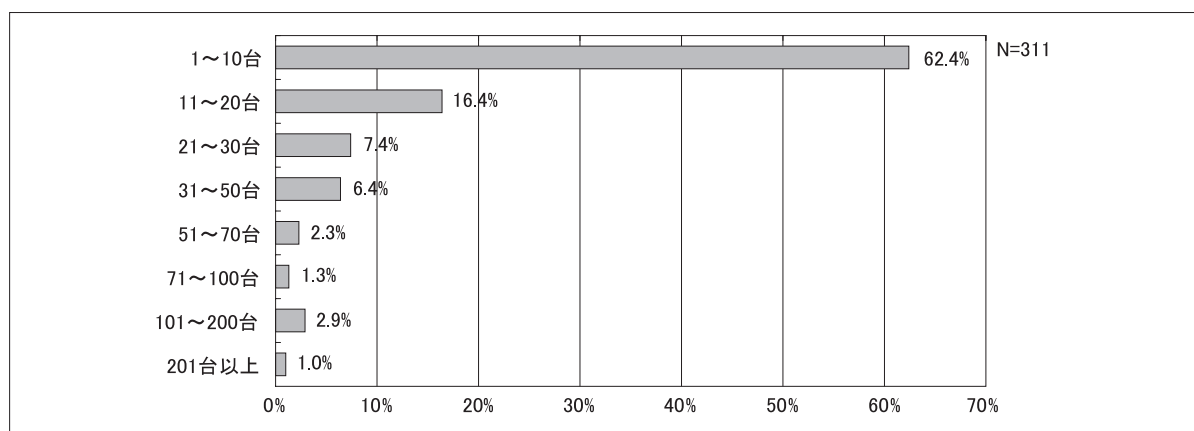


図3-1-28 駐車場収容台数（平置式+機械式）



(2) 駐輪場

79.6%のマンションには駐輪場があるものの、約2割のマンションに駐輪場がない。完成年次別でみると、平成元年以前の古いマンションでは20～30%の高い割合で駐輪場のないマンションがある。

駐輪場の平均台数は47.6台であるが、1～30台というマンションが58.6%を占めており、小規模な駐輪場のマンションが多いことがうかがえる。

駐輪場の使用料については無料としているマンションが30.7%あるが、月額201円～500円としているマンションが43.9%と最も多く、平均では320円となっている。

また、バイク置き場のあるマンションの平均保有台数は5.3台であり、使用料は月額501円～1,000円としているマンションが最も多く29.1%で、平均では1,738円となっている。

(3) エレベーター

89.3%のマンションにエレベーターがあるが、約1割のマンションにはエレベーターがない。エレベーターのないマンションは20戸以下では29.7%、21～30戸では16.7%と高い割合になっている。

完成年次別でみると、昭和59年以前に完成したものに比較的エレベーターなしのマンションが多い。

(4) 防犯カメラ

64.4%のマンションで防犯カメラがあり、平均台数は5.2台となっている。しかし20戸以下のマンションでは35.4%、21～30戸のマンションでは51.3%が防犯カメラを備えている。

完成年次別でみると、年次が古いものほど防犯カメラを備えていないマンションが多くなる状況がうかがえる。

(5) 防災用倉庫及び備蓄品

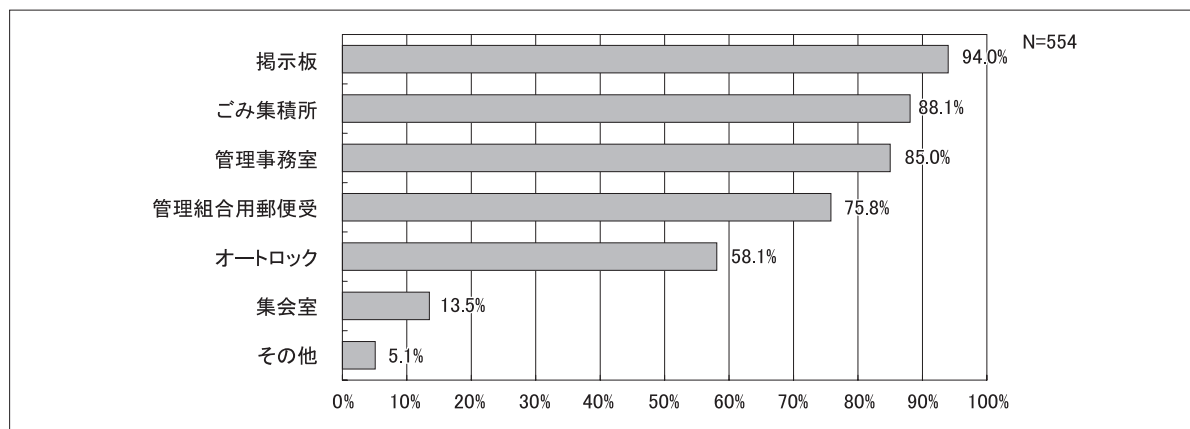
防災用倉庫を備えているマンションは10.5%である。また50戸以下のマンションでは6～7%程度のマンションが防災用倉庫を備えている。

備蓄品は食料（37.5%）、水（50.0%）、簡易トイレ（32.1%）、その他（23.2%）となっている。その他としては救急薬、土のう、車椅子・ストレッチャー、発電機などが備えられている。

(6) その他の施設

保有しているその他の施設の内訳は、掲示板（94.0%）、ごみ集積所（88.1%）、管理事務室（85.0%）、管理組合用郵便受け（75.8%）となっている。集会室は13.5%のマンションで保有しているが、50戸以下のマンションにあっては7%以下の保有率である（図3-1-29）。

図 3-1-29 その他の施設の保有状況



5. 10地域の相対的特性

本調査で回答があった調査票より、各地域特性を推定する。

(1) 四谷地域

完成年次別にみると、昭和50年～昭和59年建築のマンションが多いが、平成7年以降建築のマンションも増えてきている。四谷駅周辺ということもあり、住居専用のマンションが他地域に比べて少なく、事務所や店舗との複合用途マンションの比率が高く、住居専用マンションは、37.8%にとどまっている。戸数別では、50戸以下の小規模なマンションが全体の59.8%を占めている。ただし、平均延床面積は5,887m²と他の地域に比べて高い数値を示している。

(2) 笹筈地域

完成年次別にみると、平成7年以降の新しいマンションが多くなってきていて、全体の50%を占めている。住宅地域が多いため、用途も住居専用マンションの比率が高く、74.7%を占めている。戸数別では、50戸以下の小規模なマンションが全体の75.9%を占めている。

(3) 榎地域

完成年次別にみると、昭和59年以前建築のマンションが多く、全体の50.0%を占めている。木造住宅密集地もあり住宅地域が多いため、用途も住居専用マンションの比率が比較的高く、60.3%を占めている。戸数別では、50戸以下の小規模なマンションが多く全体の75.0%を占めている。

(4) 若松地域

他の地域に比べると、完成年次別の特徴は特にならない。用途も住居専用マンションの比率は比較的高いが、54.2%にとどまっており、事務所や店舗との複合用途マンションも多く存在する。戸数別では、50戸以下の小規模なマンションが多く、全体の66.7%を占めている。

(5) 大久保地域

完成年次別でみると、昭和59年以前建築のマンションが65.8%と多いが、平成12年以降の新しいマンションも急激に増えてきている。新宿駅も近く他の地域に比べると、住居専用マンションの比率が低く、31.5%であり、事務所や店舗との複合用途マンションが68.5%を占めている。戸数別では、50戸以下の小規模なマンションが全体の61.6%を占めているが、平均延床面積は4,971m²と他の地域に比べて高く近年高層化が進んできていると思われる。

(6) 戸塚地域

他の地域に比べると、完成年次別の特徴は特にならない。商業地域もあるため、住居専用マンションの比率は54.1%にとどまっており、事務所や店舗との複合用途マンションも多い。戸数別では、50戸以下の小規模なマンションが全体の70.3%を占めている。

(7) 落合第一地域

完成年次別でみると、平成7年以降の新しいマンションが多くなってきていて、全体の

49.2%を占めている。住宅地域が多いため、用途も住居専用マンションの比率が高く、71.4%を占めている。戸数別では、50戸以下の小規模なマンションが全体の78.5%を占めている。

(8) 落合第二地域

他の地域に比べると、完成年次別の特徴は特にならない。住宅地域が多いため、用途も住居専用マンションの比率が高く、70.4%を占めている。戸数別では、50戸以下の小規模なマンションが全体の81.5%を占めており、平均延床面積も $1,875\text{m}^2$ と新宿区内においては一番少ない数値であり、平均階数も他の地域に比べて低い。また、戸数に対するワンルームの割合が90%を超えるマンションが40.0%と、他の地域に比べて高い割合となっている。

(9) 柏木地域

完成年次別でみると、平成12年以降の新しいマンションが48.1%を占めるなど新しいマンションが多い。住宅地域が多いため、用途も住居専用マンションの比率が比較的高く、66.7%を占めている。戸数別では、50戸以下の小規模なマンションは他の地域に比べて全体の44.4%と低く、100戸～200戸のマンションの割合が比較的高い。また、平均階数が9.1階と比較的高いためか、平均延床面積は $6,639\text{m}^2$ と新宿区の地域の中では一番広い状況となっている。

(10) 新宿駅周辺地域

他の地域に比べると、完成年次別の特徴は特にならない。新宿駅周辺のため、用途も住居専用マンションの比率が低く29.2%であり、事務所や店舗との複合用途マンションが全体の70.8%を占めている。戸数別では、50戸以下の小規模なマンションは他の地域に比べて全体の40.0%と低く、100戸～200戸のマンションの割合が比較的高い。また、平均階数は9.8階と新宿区の中では一番高く、平均延床面積も $4,400\text{m}^2$ と広い数値を示している。

3-2 管理組合の活動

1. 管理組合の運営

(1) 管理組合の有無

前回調査では管理組合のないマンションは5.8%（20棟/N=343）であったが、今回調査においても、5.7%（32棟/N=558）のマンションで「管理組合なし」との回答があり、5年間で大きな変化はみられなかった（図3-2-1）。

管理組合のないマンションは、戸数別でみると、50戸以下のマンションに集中しており、また、完成年次別でみると、昭和49年以前のマンションで多くみられた。ただし、平成12年以降の比較的新しいマンションにも管理組合のないマンションが複数あった（図3-2-2、3）。

図3-2-1 管理組合の有無

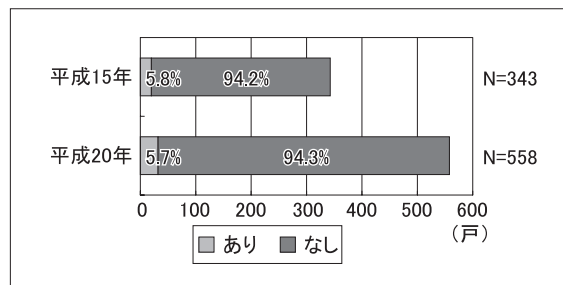


図3-2-2 「管理組合なし」の割合（戸数別）

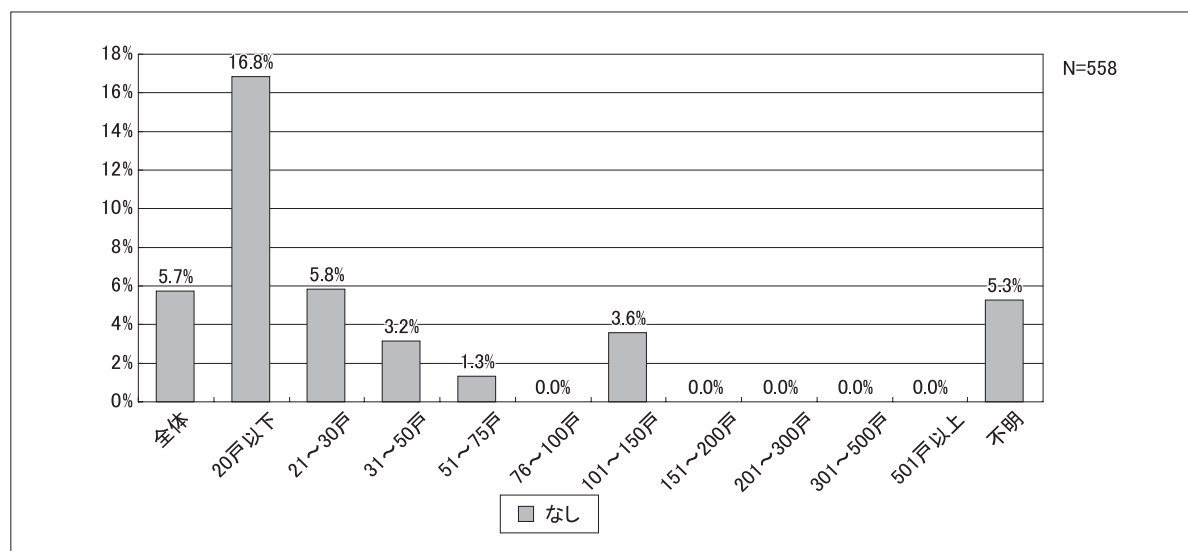
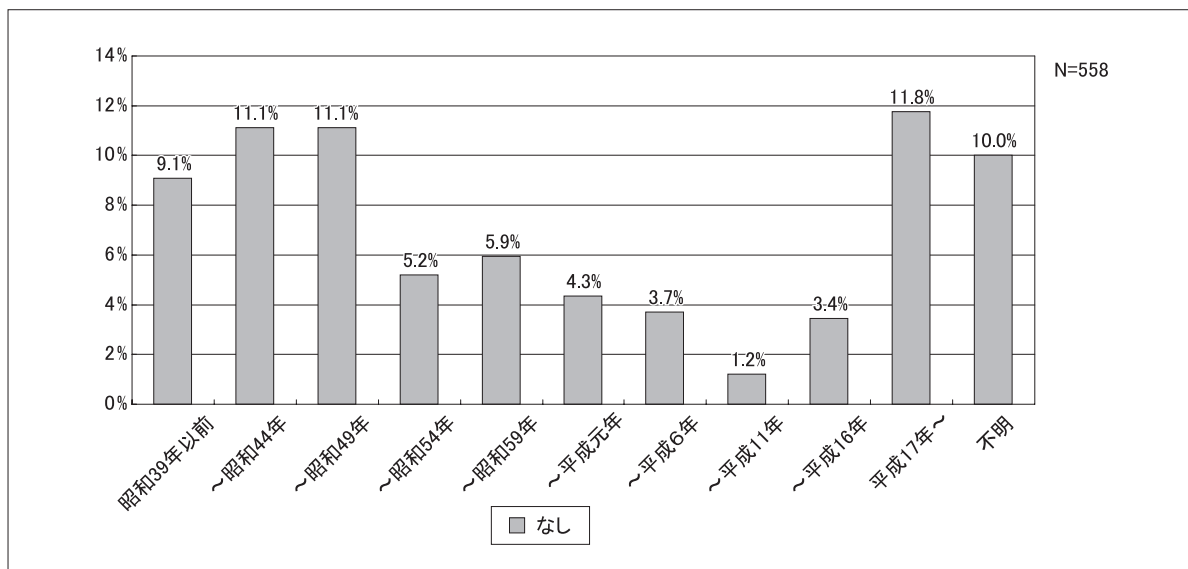


図 3-2-3 「管理組合なし」の割合（完成年次別）



(2) 管理組合の法人登記

前回調査においては、7.9%（27棟/N=343）のマンションで法人登記をしていたが、今回調査でも、7.1%（38棟/N=532）のマンションで法人登記をしているとの回答があり、大きな変化はなかった（図 3-2-4）。戸数別でみると、51～150戸の規模のマンションが比較的高い割合を示している（図 3-2-5）。

図 3-2-4 管理組合の法人登記

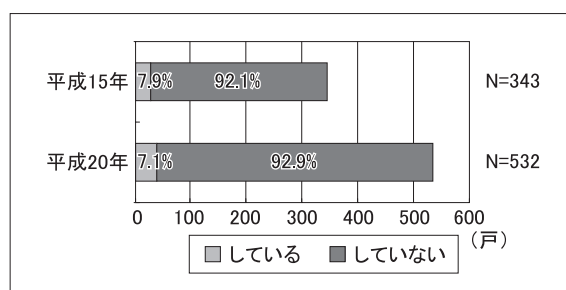
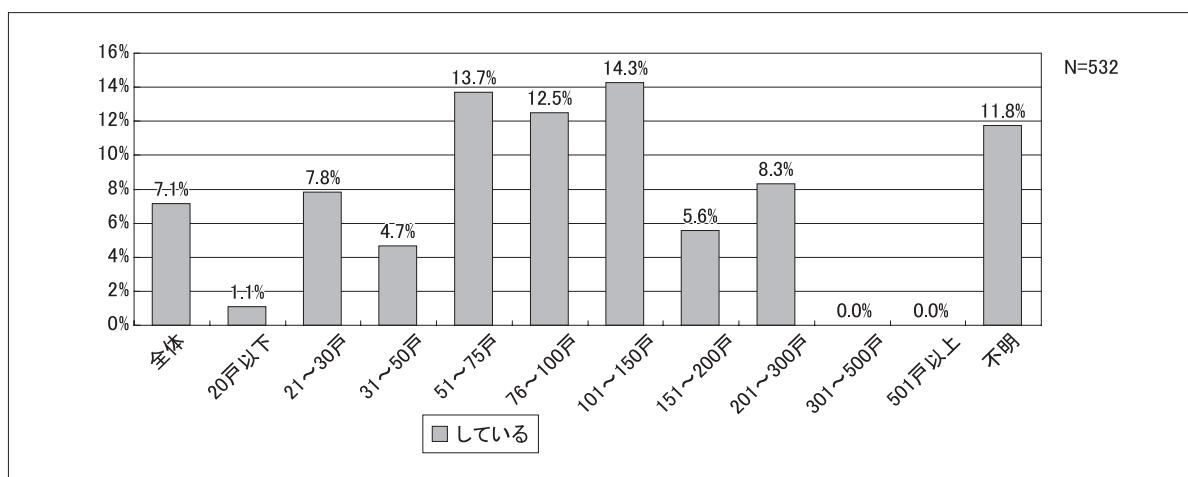


図 3-2-5 法人登記している管理組合の割合（戸数別）

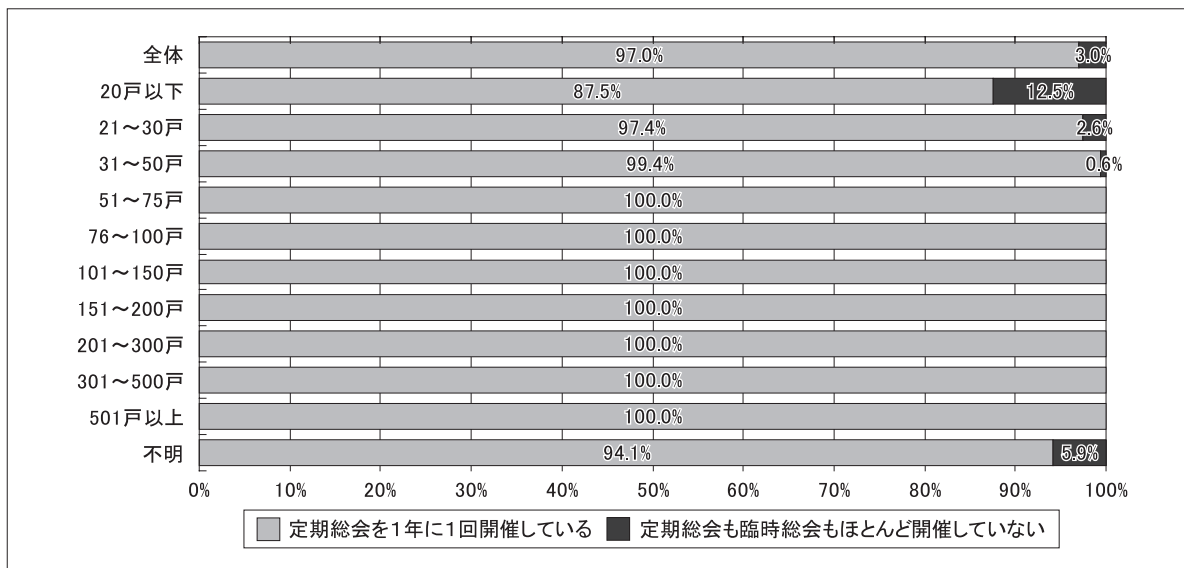


(3) 総会の開催状況

管理組合の総会の開催状況は、「定期総会を年1回開催している」が97.0%であり、「定期総会も臨時総会もほとんど開催していない」は3.0%にとどまり、ほとんどの管理組合が年1回定期総会を開催している（図 3-2-6）。ただし、「定期総会も臨時総会もほとんど開催していない」管理組合は50戸以下のマンションに限られており、20戸以下のマンションでは12.5%の

マンションで総会を開催していない。平成15年度国交省調査においても、規模が小さいほど総会を開催していないマンションが多く、今回調査と同様の結果であった。

図 3-2-6 総会開催状況



(4) 総会の出席状況（委任状を除く）

総会の委任状を除く出席状況については、「50%以上」出席が19.0%、「50～25%」が38.4%、「25%未満」が15.7%、「役員以外ほとんど出席者がいない」が26.9%となっており、80%以上のマンションが半数以下の出席率で総会が開催されている。戸数別でみると、規模が小さなマンションほど出席率が高い傾向にあり、規模が大きくなればなるほど出席率が低くなる傾向にある。

また、出席状況を各戸の賃貸化率との関係でみると、賃貸している戸数が多くなるほど出席率の低下を招いている。特に賃貸化率が「50%～60%」のマンションで36.8%、賃貸化率「60%超」のマンションでは62.2%が「役員以外ほとんど出席者がいない」状況になっており、外部オーナー（当該マンション以外に居住する区分所有者）と言われる区分所有者の管理に対する関心の低さが見受けられる（図3-2-7）。逆に管理委託状況との関係でみると、自主管理のマンションでは「区分所有者の50%以上が出席」が34.8%と、他の管理業務委託と比較して突出して割合が多くなっている。自主管理マンションにおける管理に対する関心の高さがうかがえる（図3-2-8）。

図 3-2-7 賃貸割合別にみる総会出席率

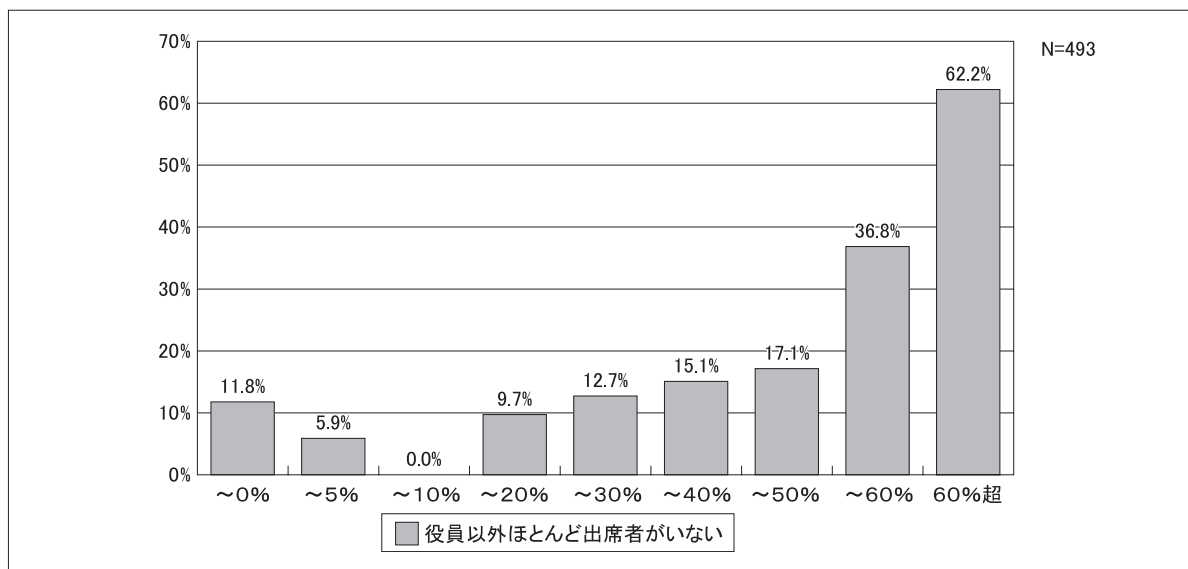
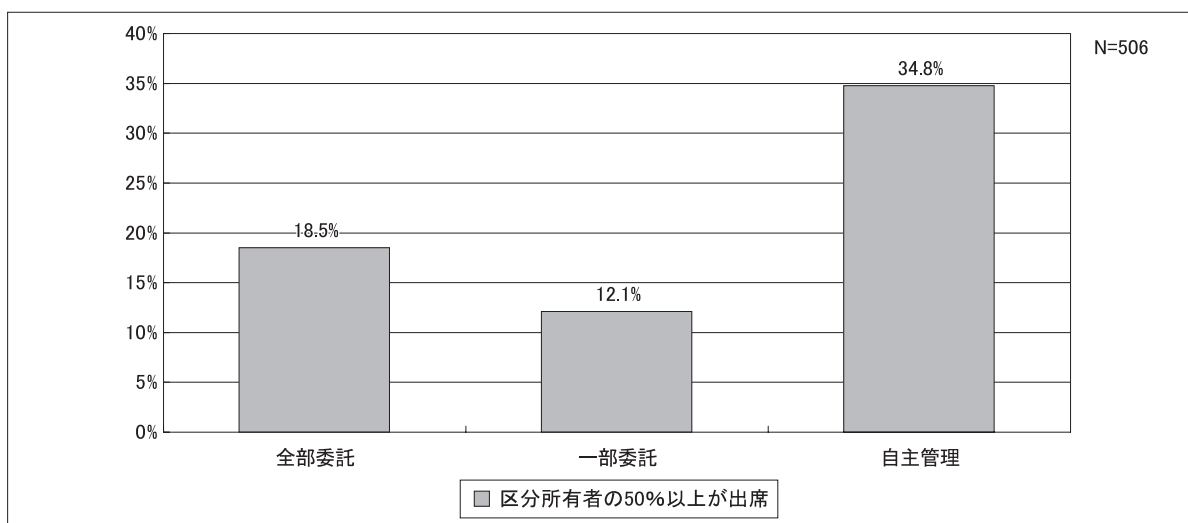


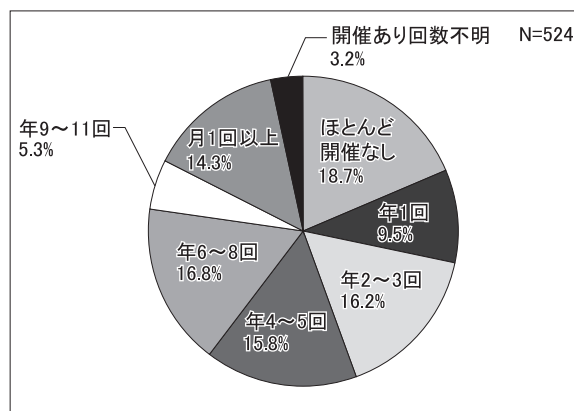
図 3-2-8 業務委託別にみる総会出席率



(5) 理事会の開催状況

理事会の開催状況は、平均年 5 回程度であり、図 3-2-9 理事会開催状況

「年 6～8 回」が 16.8% となっているので、だいたい 2 ヶ月に 1 回開催しているマンションが多いと思われる。また、「年 9～11 回」「月 1 回以上」開催しているマンションは 19.6% を占め、ほぼ毎月理事会を開催しているマンションも多い（図 3-2-9）。しかし、「ほとんど開催なし」のマンションは 18.7% であり、その全てが 100 戸以下のマンションに限られている（図 3-2-10）。また、「ほとんど開催なし」の分布を完成年次別でみると分散しているものの、平成 12 年以降の比較的新しいマンションにも複数み



られる（図3-2-11）。

総会の開催状況と同様、賃貸化率との関係でみると、賃貸化率50%以上のマンションで「ほとんど開催なし」の割合が多く、賃貸化率「60%超」のマンションでは、42.3%のマンションで理事会がほとんど開催されていない（図3-2-12）。

図3-2-10 理事会開催状況（戸数別）

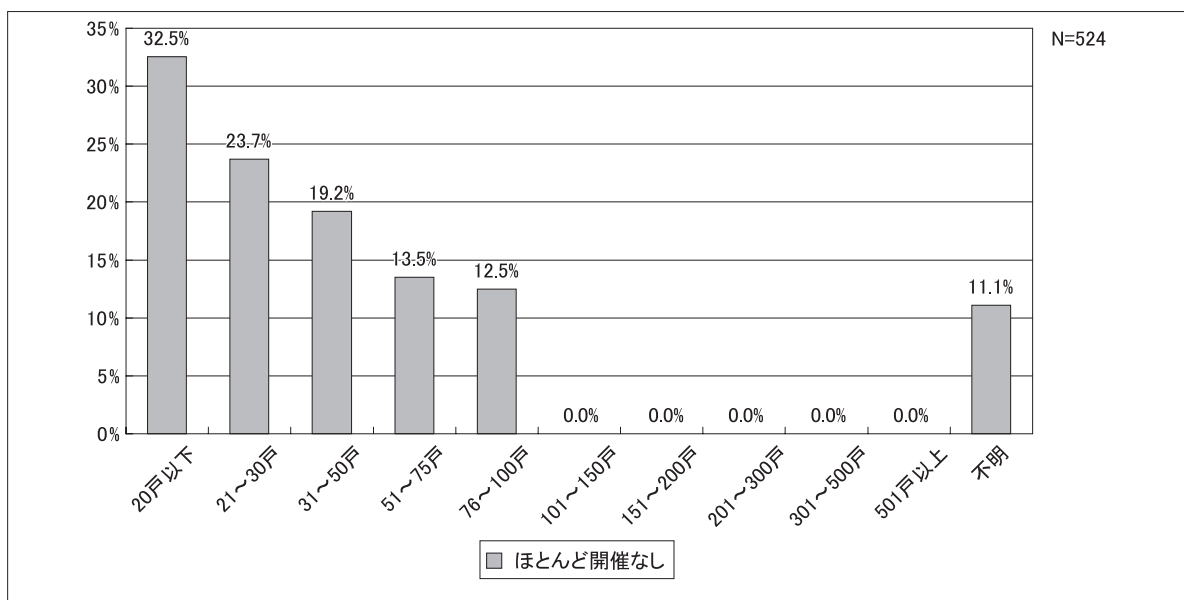


図3-2-11 理事会開催状況（完成年次別）

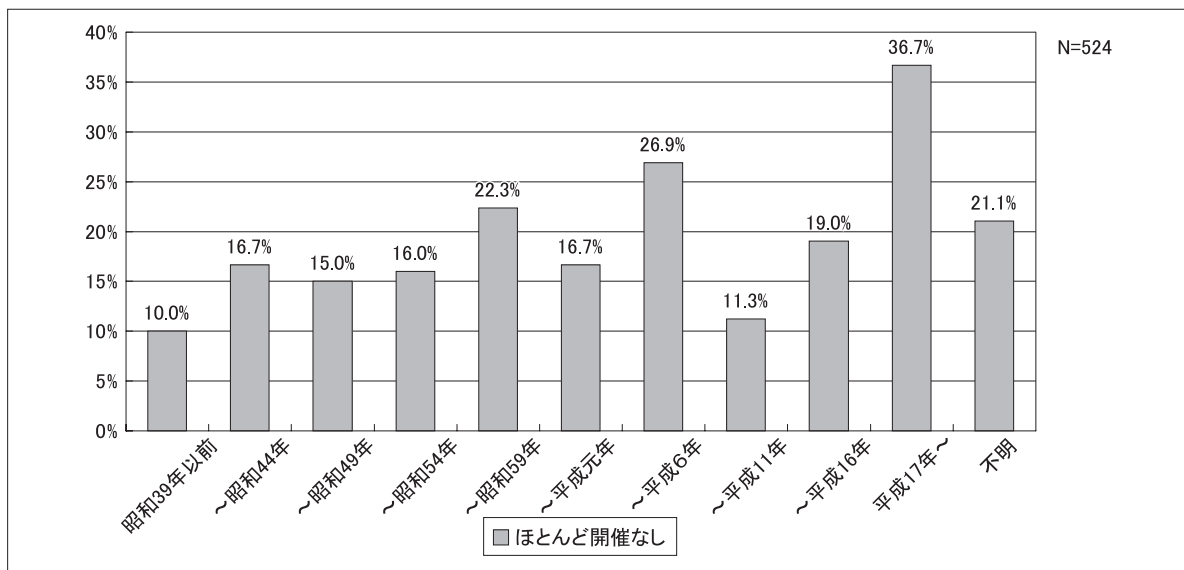
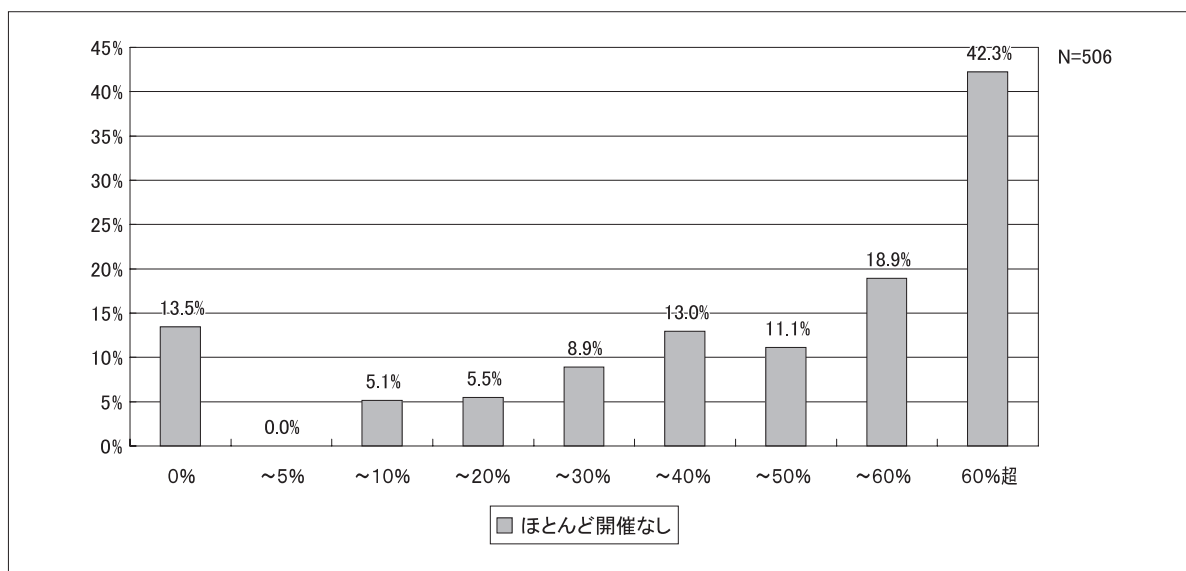


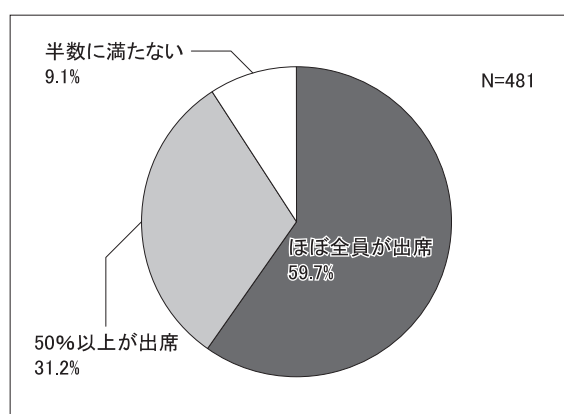
図 3-2-12 賃貸割合からみる理事会開催状況



(6) 理事会（役員）の出席状況率

理事会（役員）の出席率は、「ほぼ全員が出席」が59.7%を占めており、50%以上出席も含めると90.9%に達する。理事会開催時にはほとんどのマンションで理事が出席しているが、出席率が半数に満たないマンションも9.1%ある（図 3-2-13）。

図 3-2-13 理事会の出席状況



(7) 役員の人数と任期

理事の人数は、「2～3人」が34.5%、「4～5人」が30.7%と多数を占めている。20戸以下のマンションでは、理事が「1人」のマンションが25.0%である。

理事の任期については、「1年」が61.6%、「2年」が25.2%をあわせて86.8%に達しており、ほとんどのマンションが2年以下の任期となっている。しかし、「特に定めがない」マンションも9.4%あり、平成15年度国交省調査の2.7%を大きく上回っている（図 3-2-14）。「特に定めがない」マンションは、ほぼ75戸以下のマンションに集中している（図 3-2-15）。

監事の人数は、「1人」のマンションが87.6%と多数を占めている。しかし、監事が「なし」のマンションも2.5%あり、50戸以下のマンションに集中している（図 3-2-16）。

図 3-2-14 役員の任期

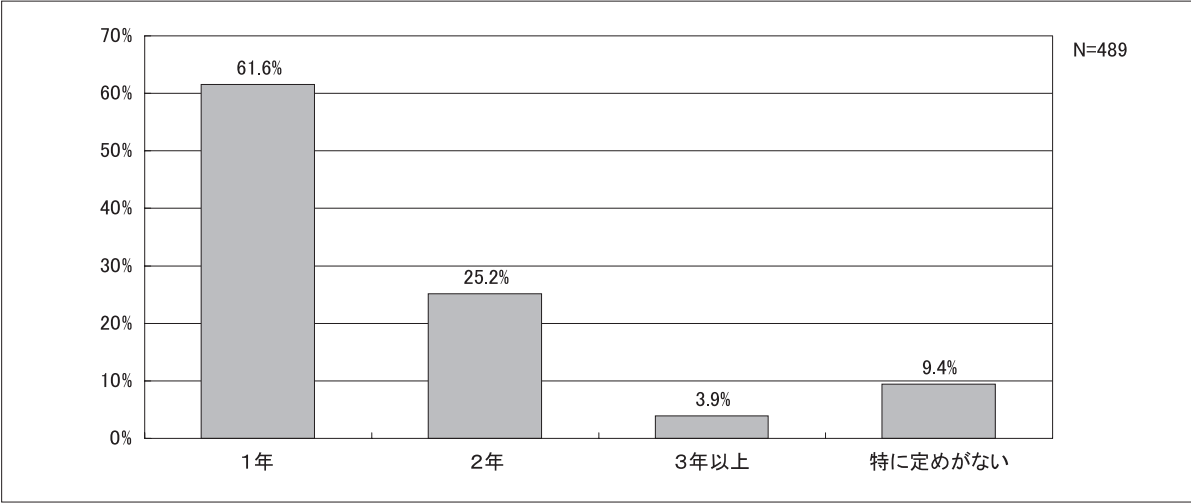


図 3-2-15 役員の任期の定めがない管理組合の割合（戸数別）

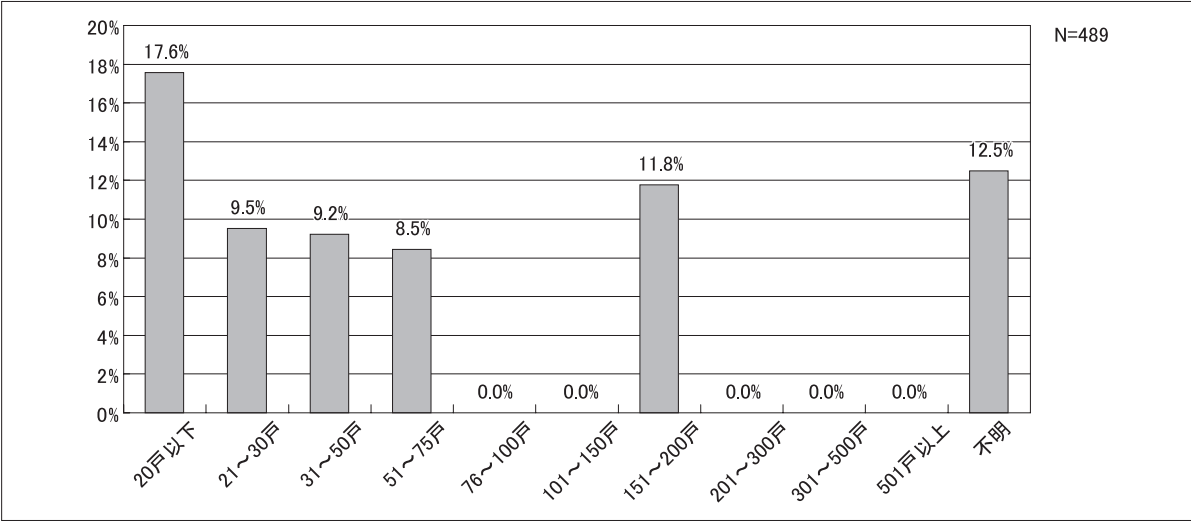
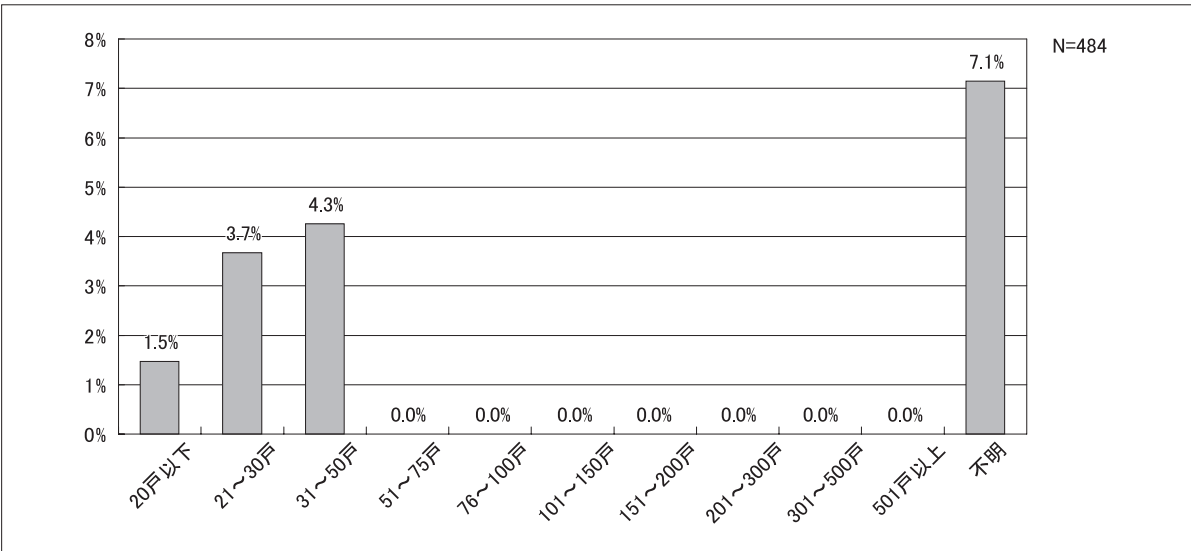


図 3-2-16 監事のいない管理組合の割合（戸数別）



(8) 役員の主な選任方法

役員の主な選任方法は、「輪番制」が39.3%と一番多く、次に「特に定めがない」が35.4%である（図3-2-17）。

また、完成年次別でみると平成7年以降の新しいマンションの「輪番制」採用の比率が高い。一方平成元年以前のマンションは「推薦制」の割合が高い（図3-2-18）。

図3-2-17 役員の選任方法

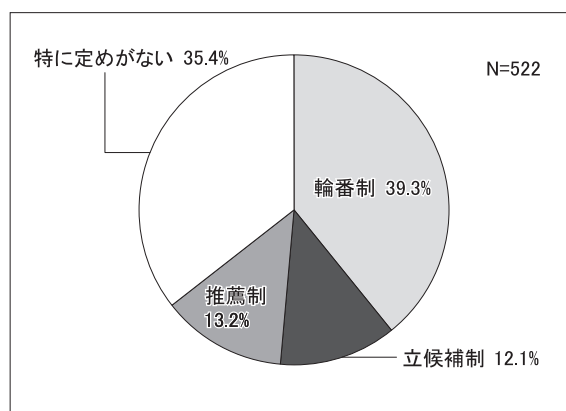
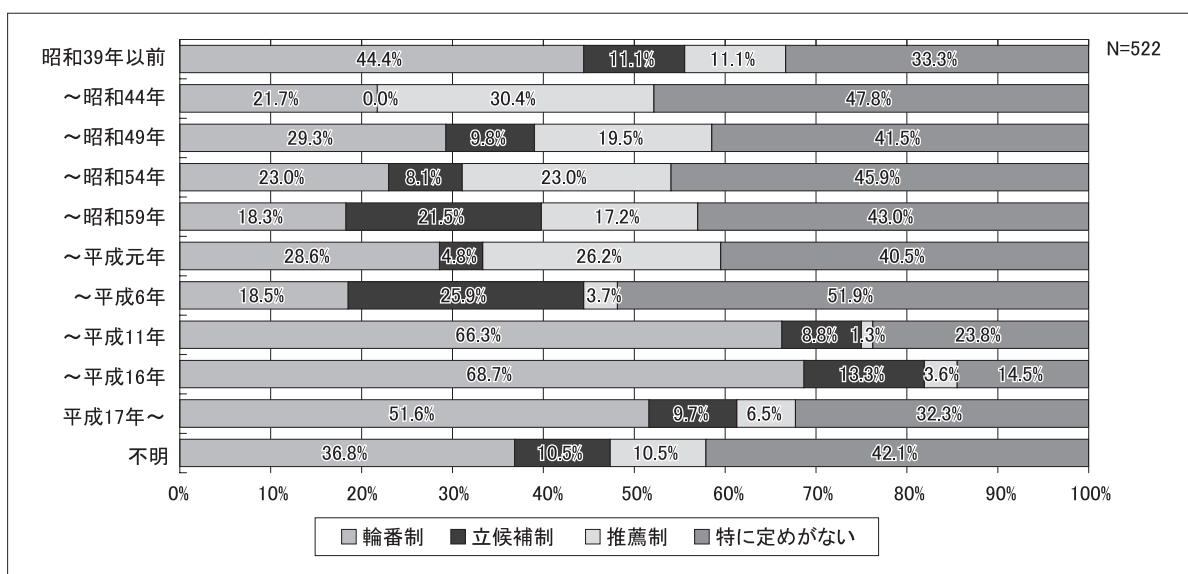


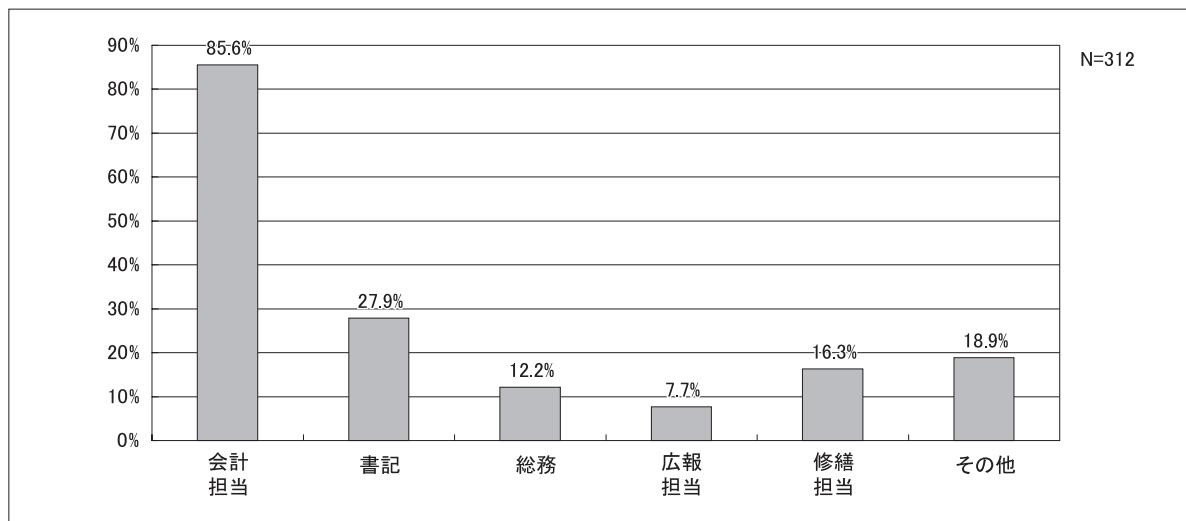
図3-2-18 役員選任方法の構成比（完成年次別）



(9) 役員の担当業務（担当を決めている場合）

役員の担当業務では、「会計担当」が85.6%と非常に多い。次に多いのは「書記担当」27.9%、「修繕担当」16.3%である（図3-2-19）。

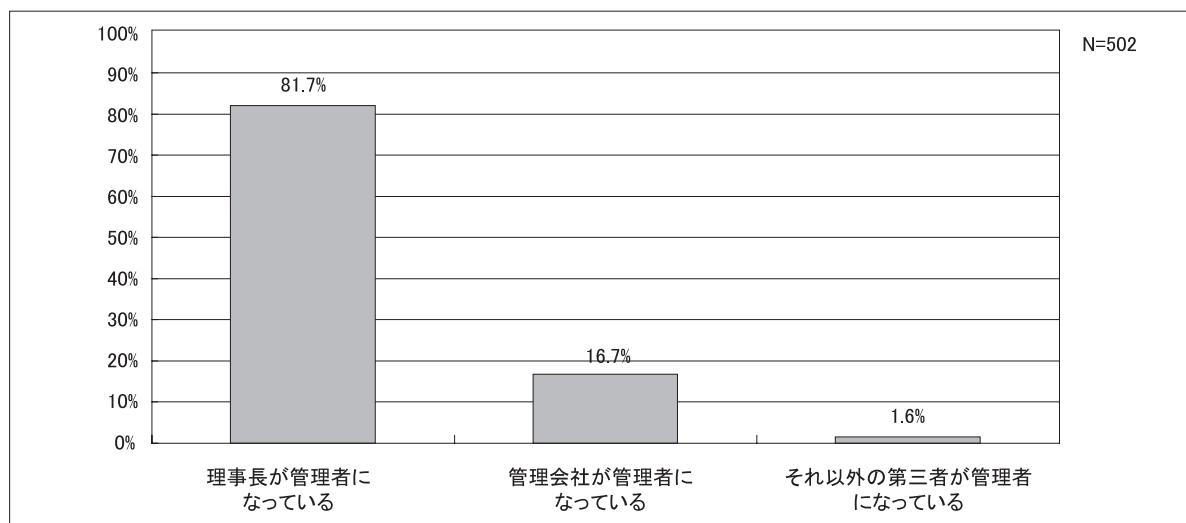
図3-2-19 役員の業務担当



(10) 管理者（区分所有法上の管理者）の選任

管理者の選任では、「理事長が管理者になっている」が81.7%と非常に多い。管理会社が管理者となっているマンションも16.7%と多くあり、特に75戸以下のマンションに集中している（図3-2-20）。

図3-2-20 管理者の選任



(1) 専門委員会の設置

専門委員会の設置では、「設置したことがない」が70.1%と多数を占めている。「設置したことがある」マンションは「検討中」も含め、29.9%にとどまる。これを戸数別でみると、戸数が少ないマンションほど「設置したことがない」マンションが多い（図3-2-21）。完成年次別でみると、平成12年以降の新しいマンションは80%以上が設置したことがなく、高経年のマンションほど専門委員会を設置している。設置したことがある専門委員会では、「修繕工事」の専門委員会が87.0%と圧倒的に多い。その他の専門委員会では、「規約改正」が21.7%であり、「訴訟関係」が6.1%と続く（図3-2-22）。

図3-2-21 専門委員会の設置

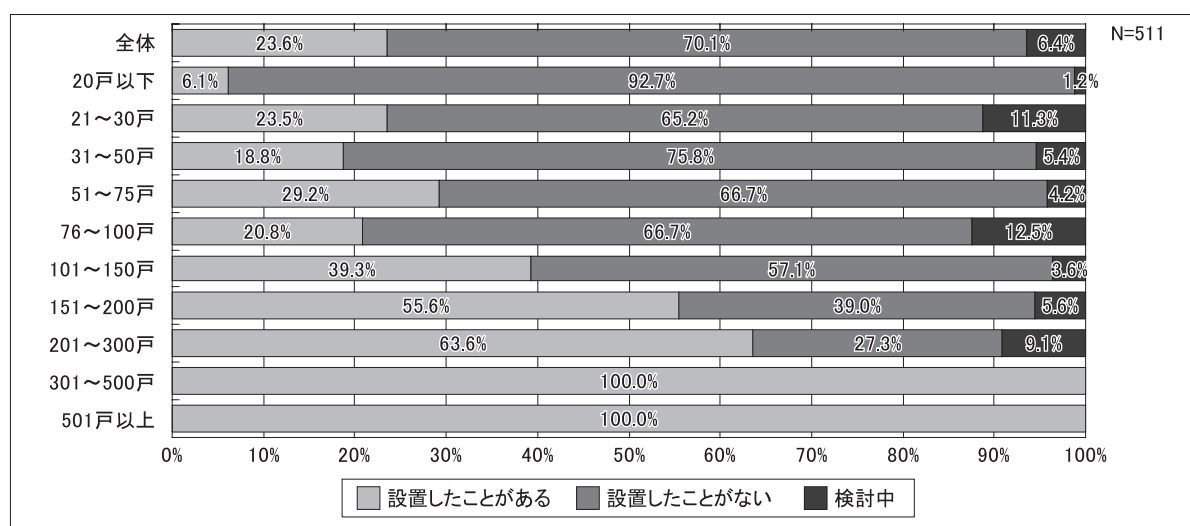
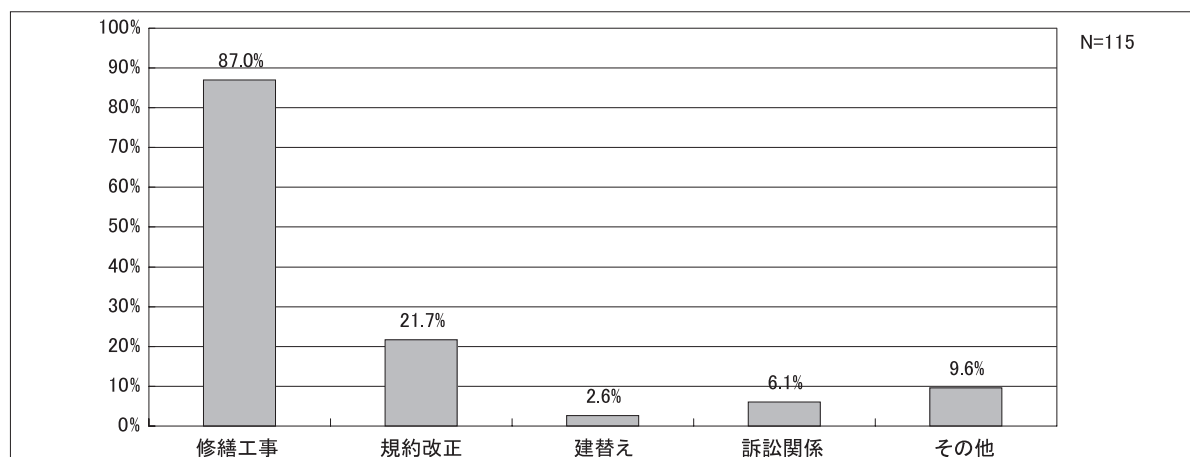


図3-2-22 専門委員会の内容



(12) 総会議事録の作成

総会議事録の作成では、96.8%のマンションで総会議事録を作成している（図3-2-23）。しかし、作成していないマンションも3.2%と少数だが見受けられ、戸数別では50戸以下、完成年次別では平成6年以前のマンションに集中している（図3-2-24、25）。

また、作成した議事録を各戸に配布しているマンションは89.0%にとどまり、配付していないマンションが7.9%であった。配付していないマンションは、75戸以下のマンションに多くみられた。

図3-2-23 総会議事録作成

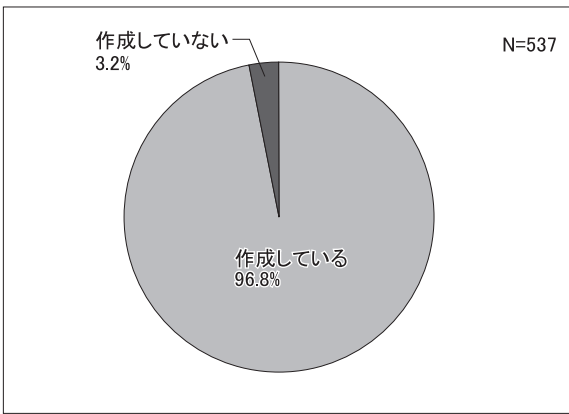


図3-2-24 総会議事録の作成（戸数別）

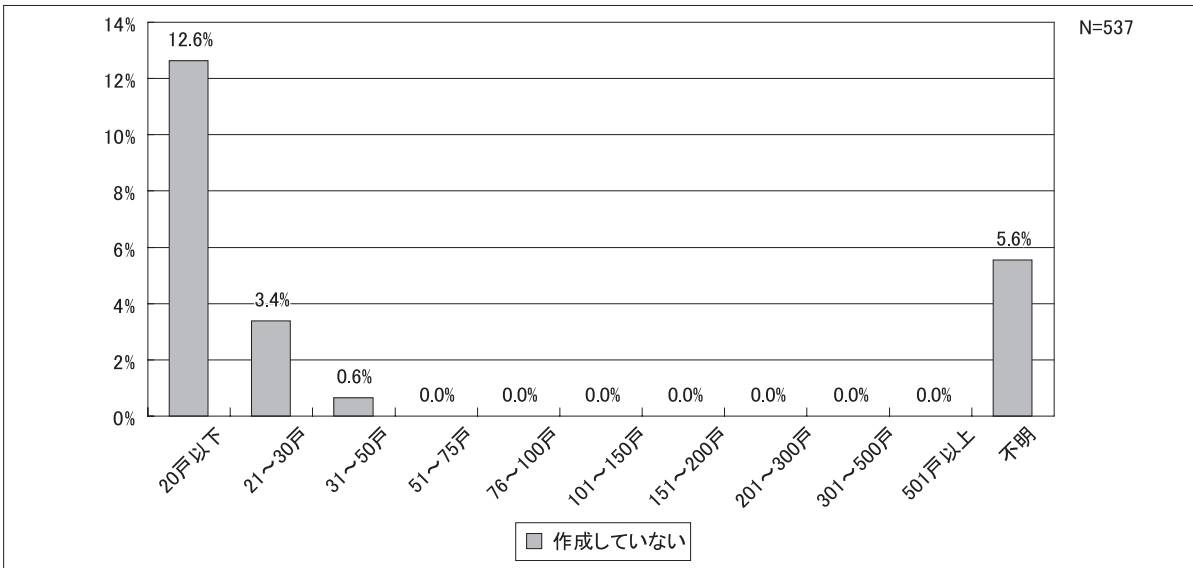
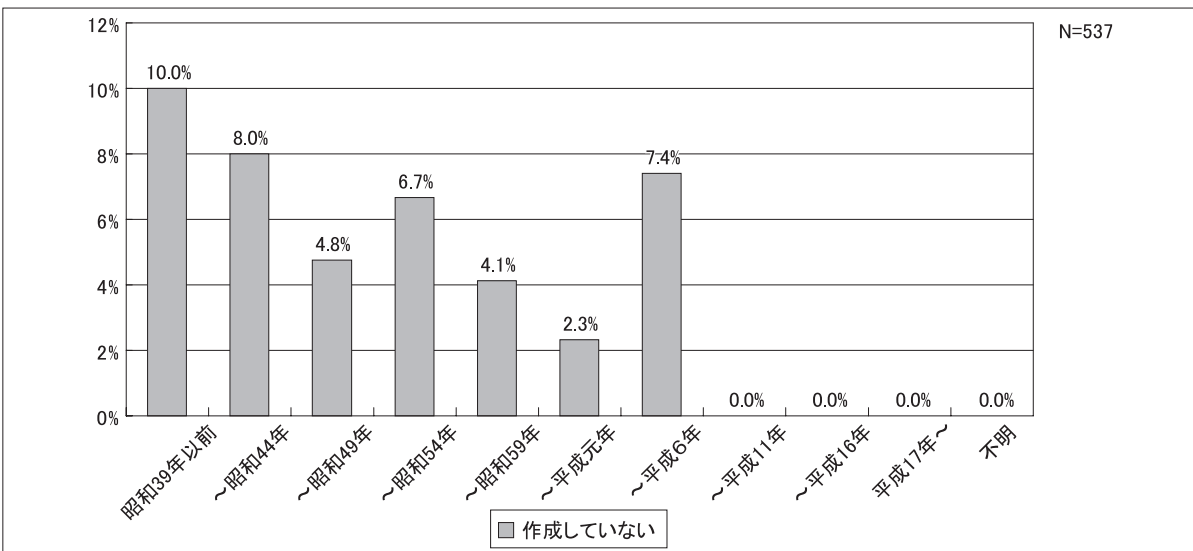


図3-2-25 総会議事録の作成（完成年次別）



(13) 理事会議事録の作成

理事会議事録の作成では、80.6%のマンションで作成している（図3-2-26）。総会議事録にくらべ作成するマンションの割合が低い。作成していないマンションは50戸以下のマンションに多く見られた（図3-2-27）。

また、理事会議事録を各戸に配布しているマンションは44.3%である。配布していないマンションは39.4%であり、総会議事録に比べ配布していないマンションの割合が高い。

図3-2-26 理事会議事録の作成

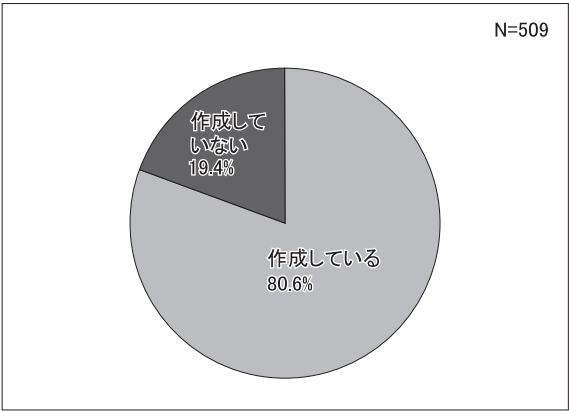
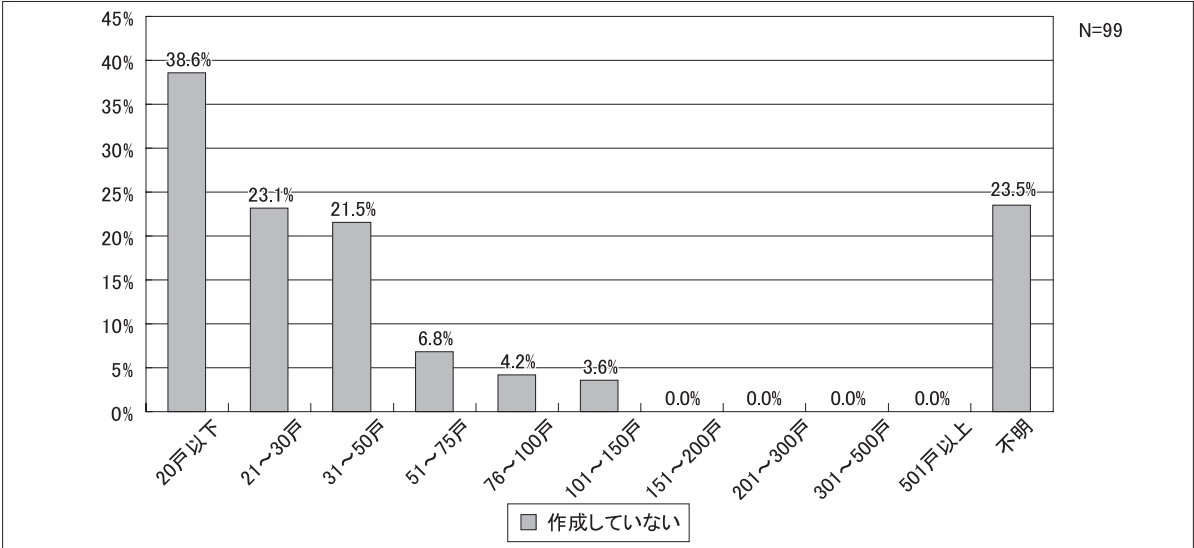


図3-2-27 理事会議事録の作成（戸数別）



(参考資料 理事会議事録の配布)

回答数	各戸に配布	配布していない	その他	回 覧	掲 示
350	155	138	45	1	11
100.0%	44.3%	39.4%	12.9%	0.3%	3.1%

(14) 書類（議事録等）の保管場所

書類（議事録等）の保管場所は、52.9%が集会室・管理事務室、31.4%が管理会社となった（図3-2-28）。

ただし、役員の自宅に保管しているマンションも13.6%にのぼり、戸数別では75戸以下のマンション、完成年次別では昭和54年以前のマンションに集中している（図3-2-29、30）。これは、小規模なマンションでは集会室・管理事務室がないマンションが多いことによるものと思われる。

図3-2-28 書類の保管場所

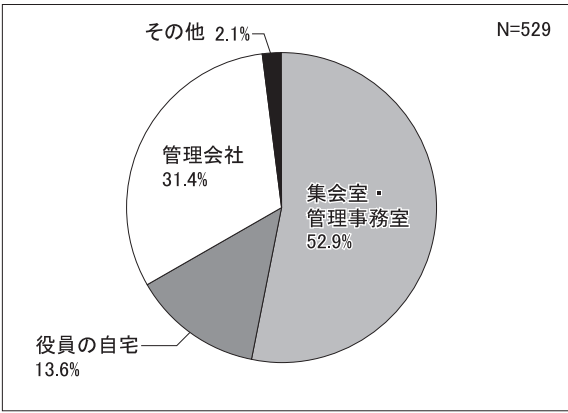


図3-2-29 書類保管場を役員の自宅にしている割合（戸数別）

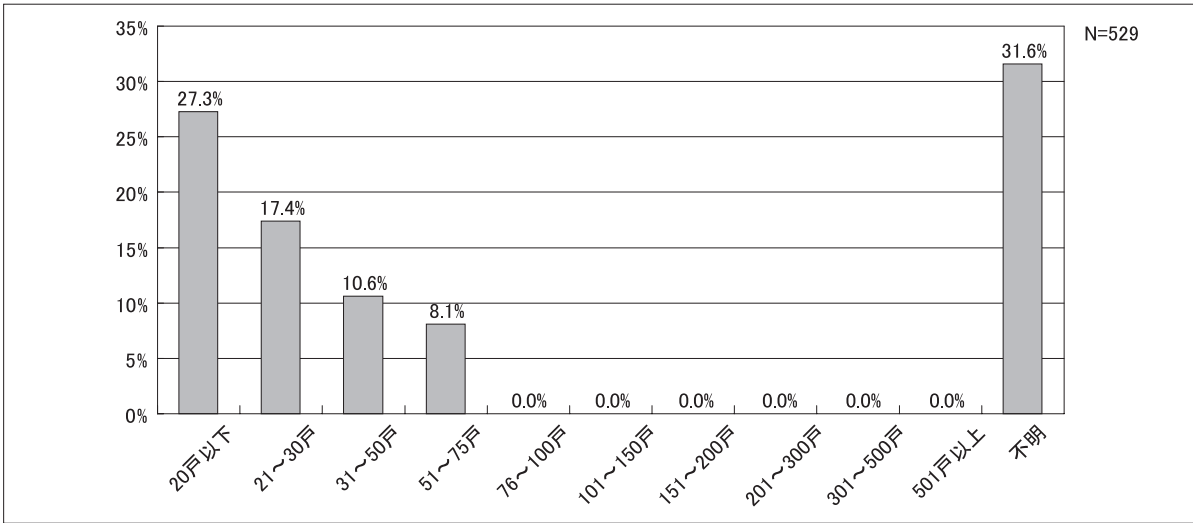
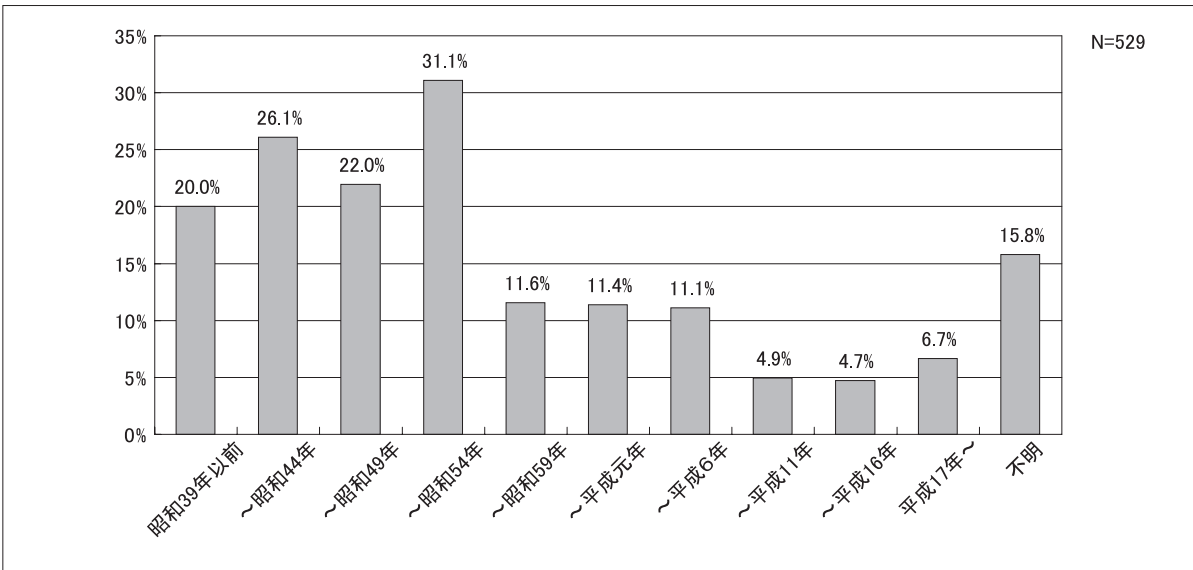


図3-2-30 書類保管場所を役員の自宅にしている場合（完成年次別）



(15) マンション内での自治会組織

85.3%のマンションに自治会組織はない。戸数別や完成年次別の傾向は、特に特徴的な点は見受けられないが（図3-2-31）、地域別にみると、榎地域においては35.1%のマンションで「管理組合とは別の自治会組織」があり、他の地域に比べて割合が高くなっている（図3-2-32）。

図3-3-31 マンション内の自治会組織

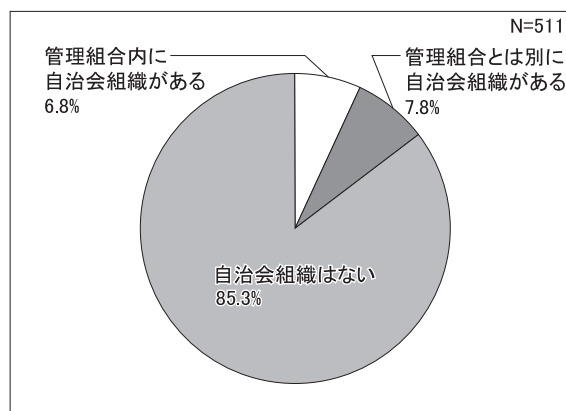
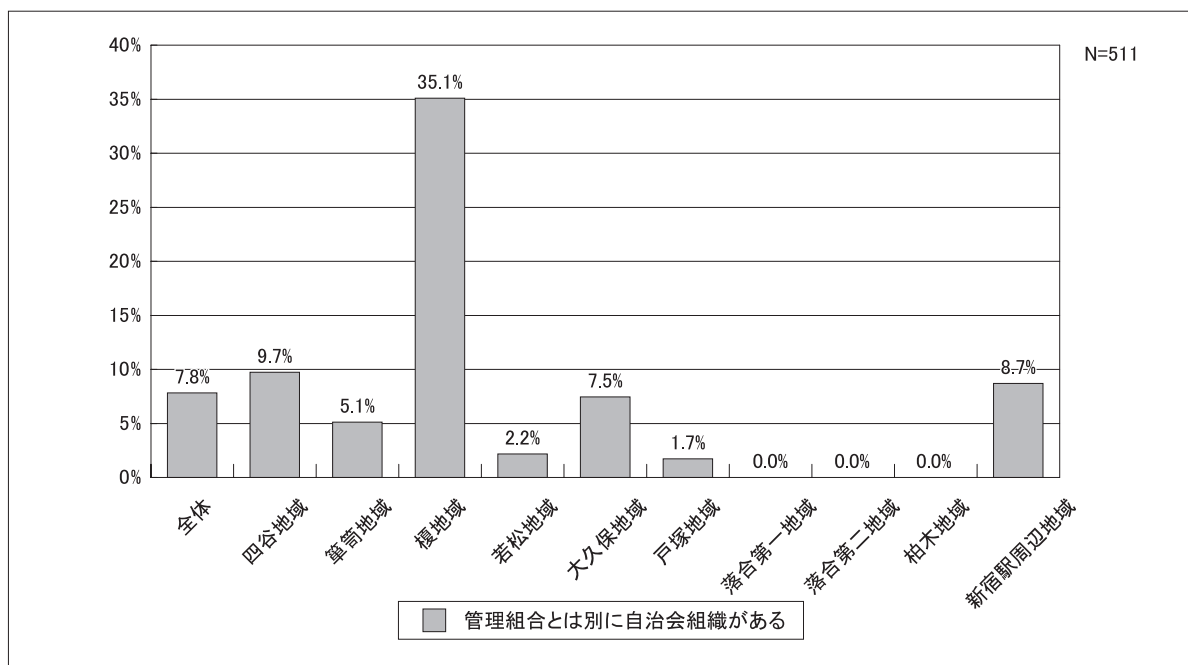


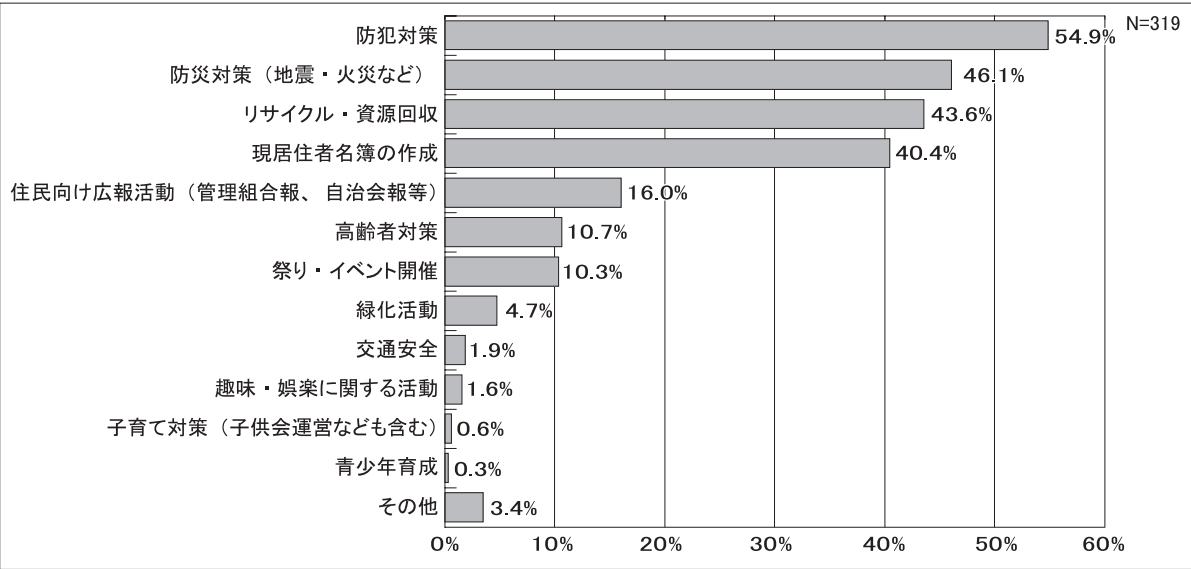
図3-2-32 管理組合とは別に自治会組織のあるマンション割合（地域別）



(16) マンション内コミュニティで取り組んでいるもの

マンション内コミュニティで取り組んでいるものは、「防犯対策」が54.9%と一番多く、次に「防災対策（地震・火災など）」が46.1%、「リサイクル・資源回収」が43.6%、「現居住者名簿の作成」が40.4%と続く（図3-2-33）。

図 3-2-33 管理組合が取り組んでいること



(17) 町会への加入単位

町会への加入単位では、「マンション全体で地元町会に参加している」が59.0%と一番多く、「居住者が個別に参加している」の14.8%とあわせると、全体で73.8%のマンションが地元町会と接点を持っていることになる（図3-2-34）。戸数別にみると、30戸以下のマンションの方で「地元町会に加入していない」割合が高い（図3-2-35）。

図 3-2-34 町会への加入単位

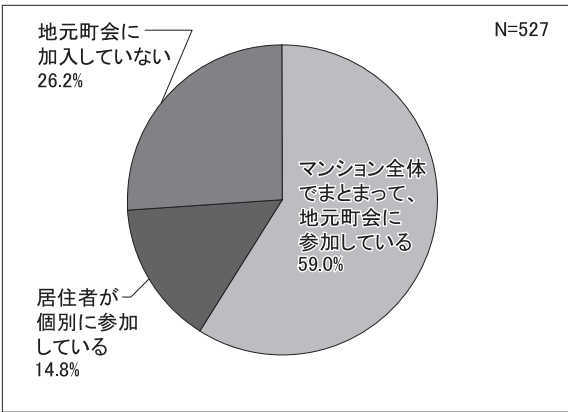
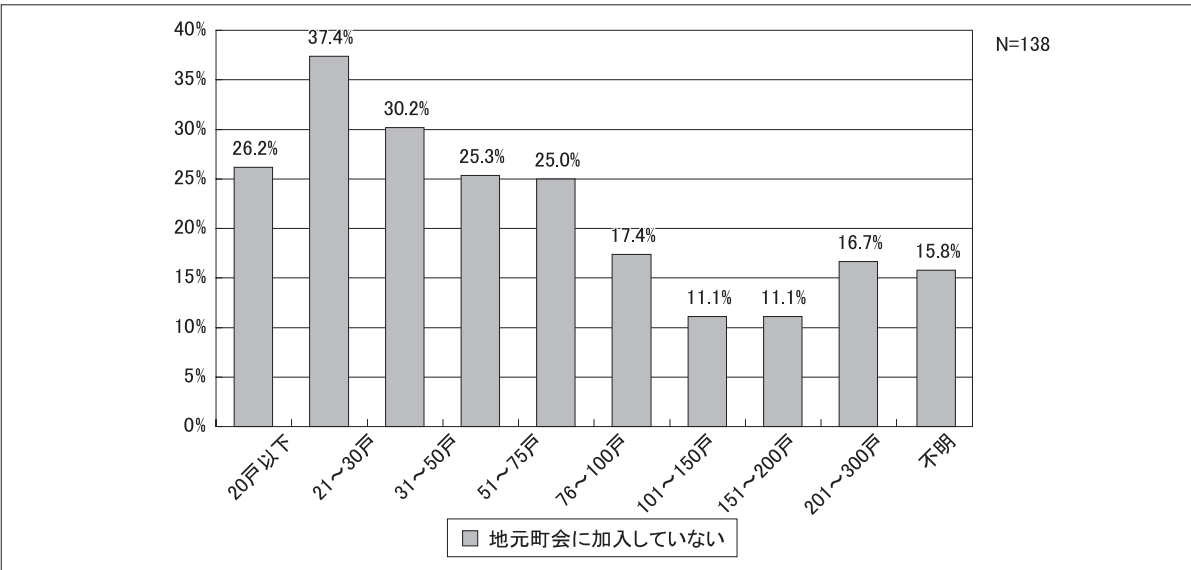


図 3-2-35 町会への未加入割合（戸数別）



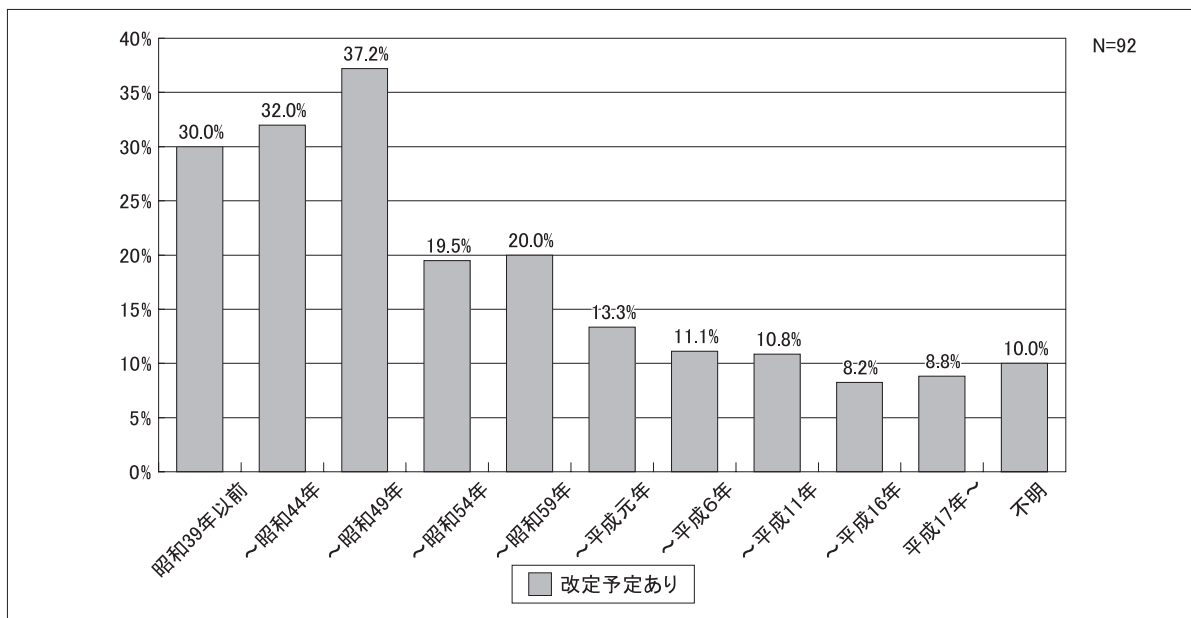
2. 管理規約・使用細則

(1) 管理規約の有無

97.8%が管理規約「あり」と回答している。そのうち、完成年次別でみると、昭和49年以前のマンションにおいては、「改正予定あり」が30%を超えている（図3-2-36）。これは、経年とともに管理規約の見直しが必要なことを裏付けていると考えられる。

また、管理規約「なし」のマンションは、戸数別でみると50戸以下の管理組合のみに集中している。そのうち20戸以下では、「作成予定なし」のマンションが9管理組合中5組合である。

図3-2-36 改定予定ありと完成年次別

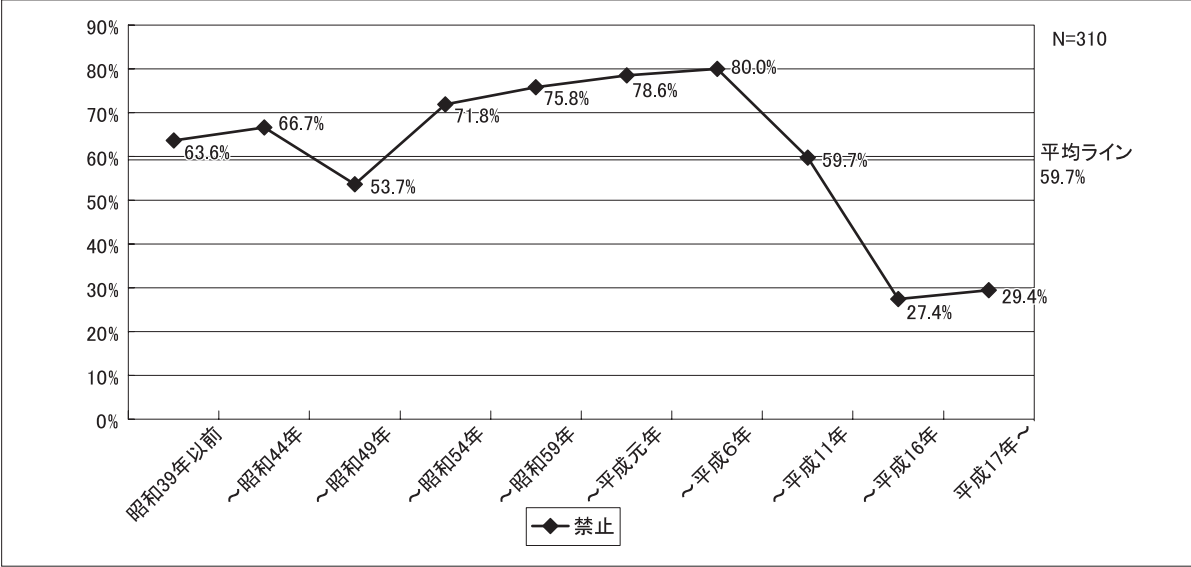


(2) 管理規約上のペット飼育の禁止条項

「ペット禁止」のマンションは、59.7%である。完成年次別でみると、平成12年以降完成のマンションでは30%以下になるという傾向がみられた（図3-2-37）。

「ペット可」の管理組合のうち、「飼育ルール条項がある」管理組合が67.5%である。また、「飼育ルール条項がない」と回答した管理組合は、75戸以下のマンションであった。

図 3-2-37 ペット禁止のマンション（完成年次別）



(3) 管理組合に持込まれる苦情

管理組合に持込まれる苦情は、「騒音（ピアノ・オーディオ・フローリング等）」が56.6%と最も多く、次に「ゴミ問題」で49.5%、「駐車（輪）場」で31.8%、さらに「ペット」が30.3%と続く（図 3-2-38）。

「騒音（ピアノ・オーディオ・フローリング等）」では、戸数規模が多くなるにつれて増加する傾向がある（図 3-2-39）。

「ペット」では、戸数規模が大きくなるにつれて苦情のある割合が高くなる。

図 3-2-38 苦情の全体的な割合

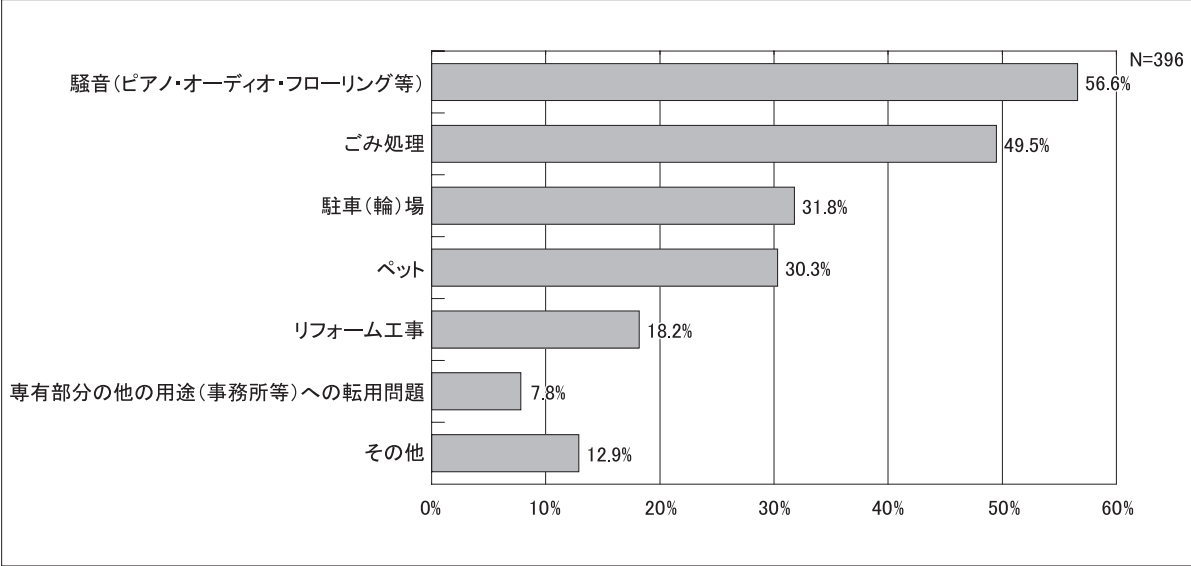
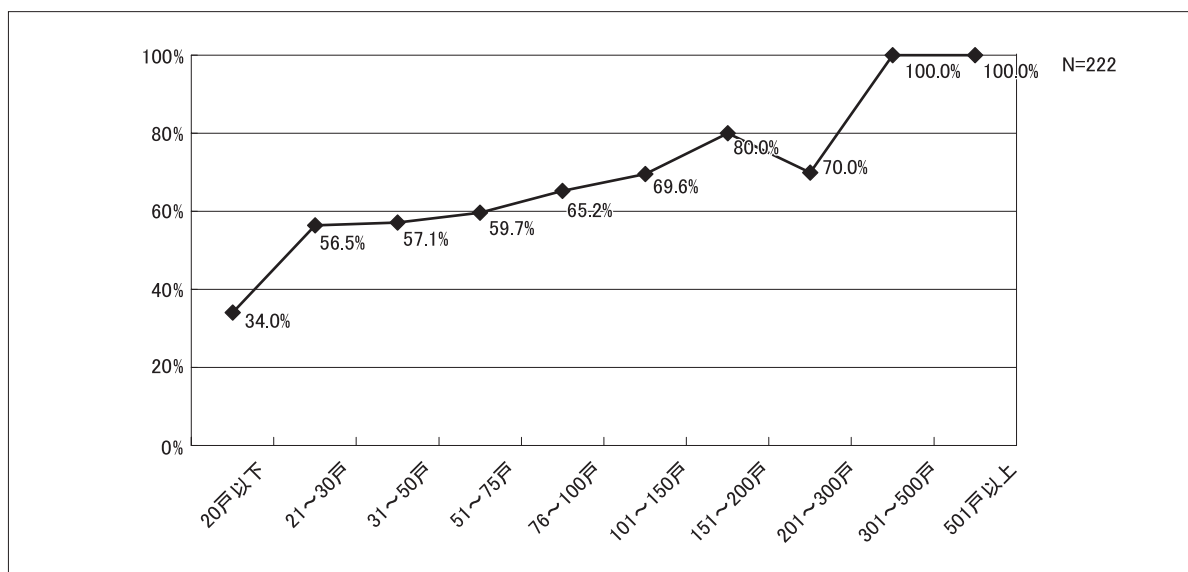


図 3-2-39 騒音問題（戸数別）



3. 管理業務の委託

(1) 管理業務の委託

管理業務の委託状況については、「管理会社に全てを委託している」が75.5%と多数を占め、「管理会社に一部を委託している」が12.9%、「委託していない（自主管理）」は11.6%である（図3-2-40）。

「委託していない（自主管理）」マンションを戸数別でみると、50戸以下のマンションに多く、戸数が少ないほど割合は高い。

(2) 管理員の有無

「管理員がいない」という回答は13.2%であり、ほとんどのマンションで管理員がいる結果となった。

管理員の形態については、「日勤（通勤）の管理員がいる」が53.2%で、「巡回管理員がいる」の16.5%をあわせると69.7%を占めている。一方、「住込み管理員がいる」が10.0%、「居住者の一人が管理員を務めている」が7.1%という様に、常に管理員が常駐しているマンションも17%程度ある（図3-2-41）。ただし、「居住者の一人が管理員を務めている」マンションは、20戸以下のものが半数以上を占めている（図3-2-42）。

図3-2-40 管理業務の委託状況の割合

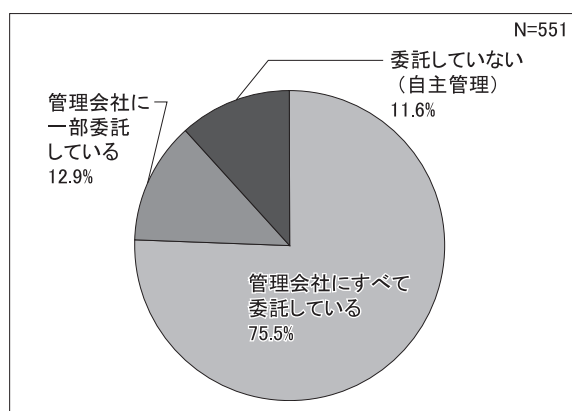


図3-2-41 管理員の有無など

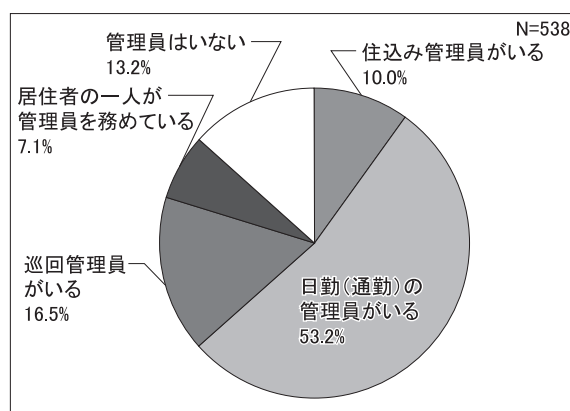
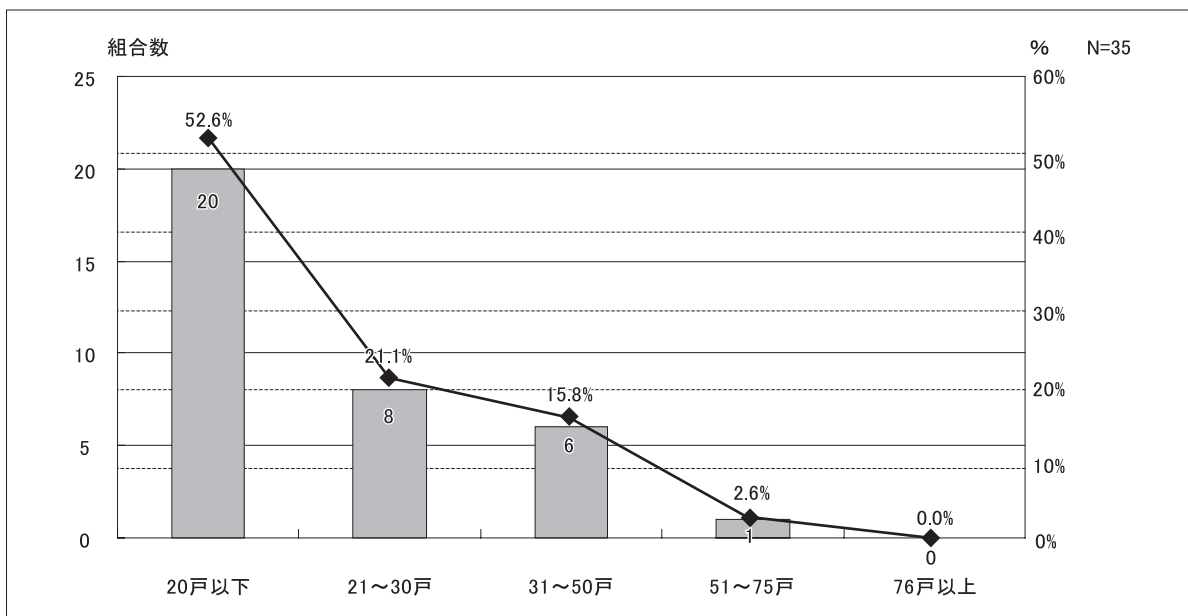


図 3-2-42 「居住者の一人が管理人を務めている」マンションの数（戸数別）



(3) 管理会社の変更

管理会社の変更経験について、「変更したことがある」との回答は28.6%であった（図 3-2-43）。変更実施年については、平成12～平成16年が34.3%、平成17年以降が25.0%と比較的最近になって行われている（図 3-2-44）。

また、管理会社を変更したことがあるマンションを戸数別にみると、75戸以下のマンションが大半を占めている（図 3-2-45）。

図 3-2-43 管理会社の変更

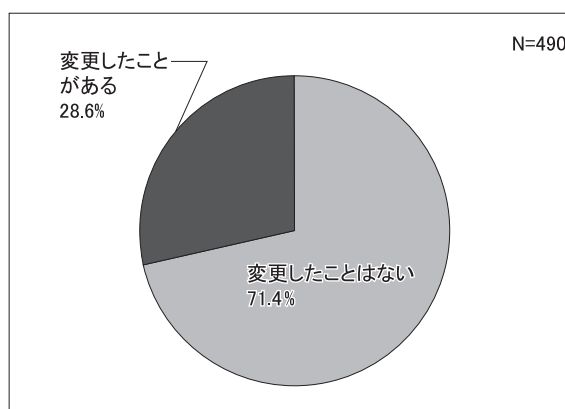


図 3-2-44 管理会社の変更年

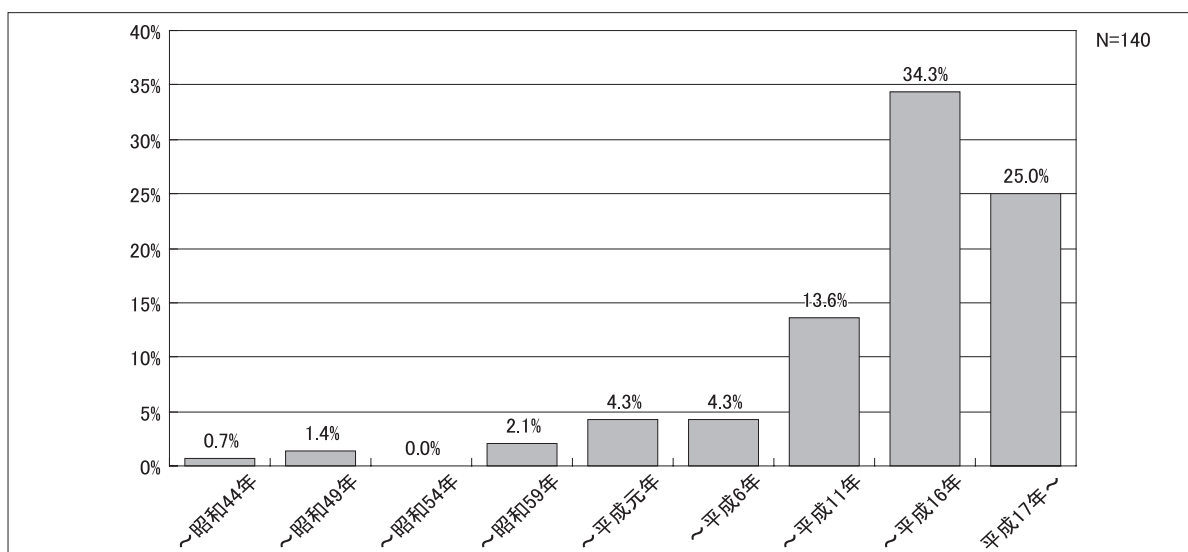
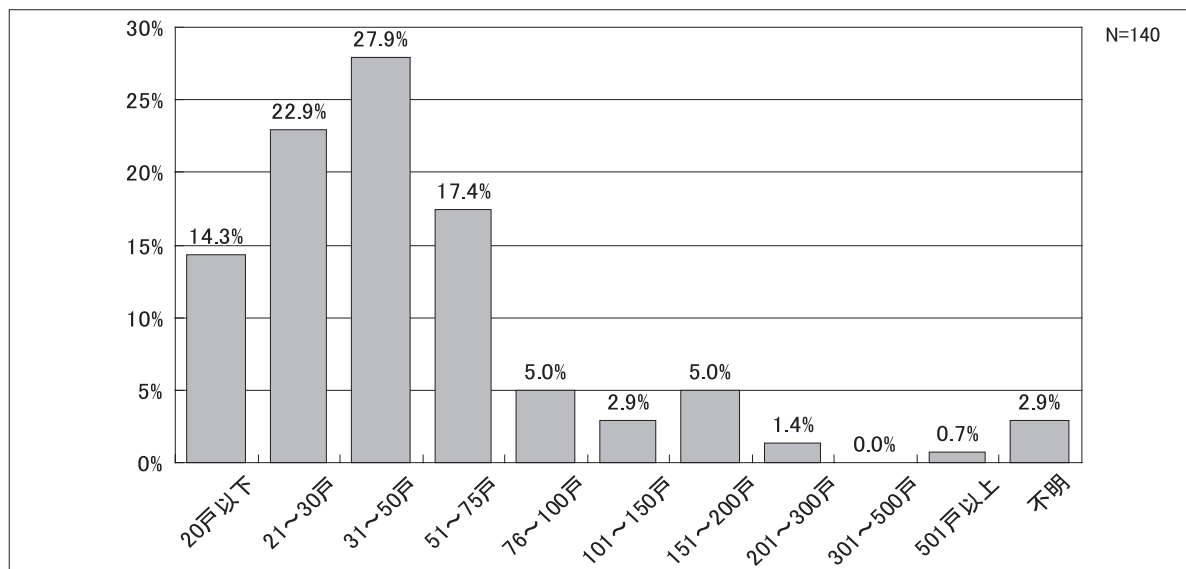


図 3-2-45 管理会社を変更したことがある



(4) 管理会社への不満

自由記載項目の中で、「対応が遅い」「問題解決等に時間がかかり過ぎる」、「担当者交代時の引き継ぎ不足」、「建築技術的なサポートが足りない」といった内容が多くみられた。

4. 管理組合の会計

(1) 修繕積立金の徴収

修繕積立金を「毎月徴収している」管理組合が98.0%とほとんどであり、「徴収していない」マンションは2.0%のみである。

「徴収していない」管理組合は、50戸以下、及び昭和54年以前のマンションに多く見られる。

(2) 修繕積立金の根拠

修繕積立金の根拠としては、「長期修繕計画に基づいている」管理組合が68.2%であり、平成15年度国交省調査の「長期修繕計画の必要額を参考にしている」管理組合（77.1%）と類似している（図3-2-46）。

また、「分譲時の設定金額」としている管理組合を完成年次別にみると、昭和55年～平成元年（築19年～築28年）までと、平成7年～平成20年（築1年～築13年）までのマンションが、比較的割合が高くなっている（図3-2-47）。

図3-2-46 修繕積立金の根拠

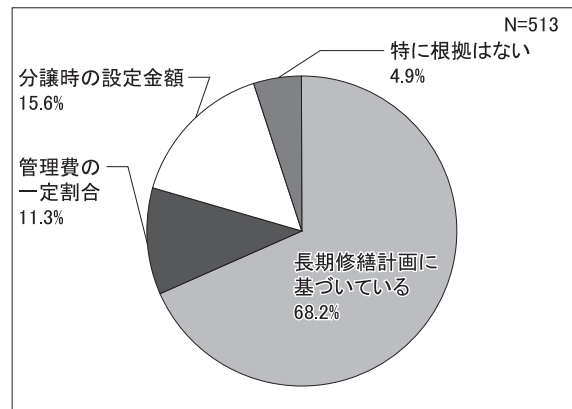
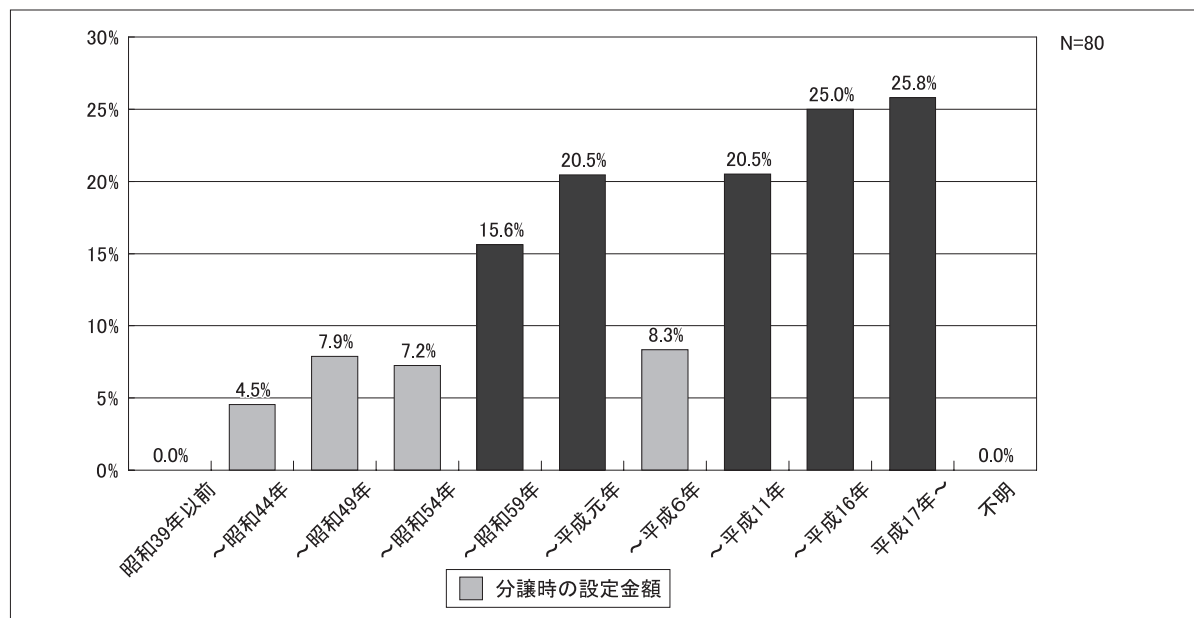


図3-2-47 分譲時の設定金額と回答した管理組合（完成年次別）

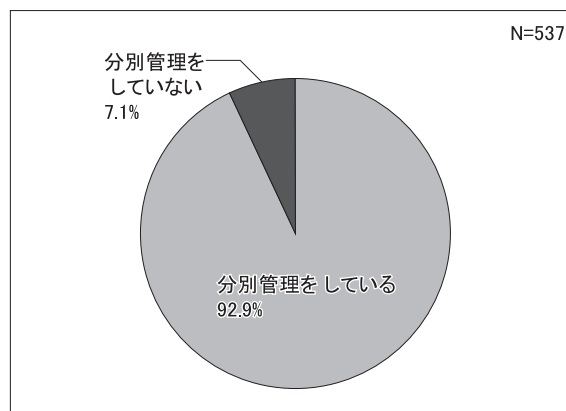


(3) 管理費と修繕積立金の分別管理

「分別管理をしている」管理組合が、92.9%と多く、「分別管理をしていない」管理組合は7.1%にとどまっている（図3-2-48）。

「分別管理をしていない」管理組合は、50戸以下、及び昭和59年以前（築25年以上）のマンションに多い。

図3-2-48 管理費と修繕積立金の分別管理



(4) 管理費の月額（㎡あたり）

㎡あたり月額管理費は、平均で312円であり、200円台が41.6%を占め、300円台が22.7%、100円台が18.5%となっている。また、200円以下は20.2%で、400円超は15.5%となっている。（図3-2-49）

戸数別にみると、101～150戸の平均が443円と最も高く、31～100戸の平均が270～280円前後、151～500戸の平均が250～270円前後となっている。また、20戸以下のマンションの平均は、381円と全体の平均よりやや高めの金額となっている（図3-2-50）。

図3-2-49 管理費の月額（㎡あたり）

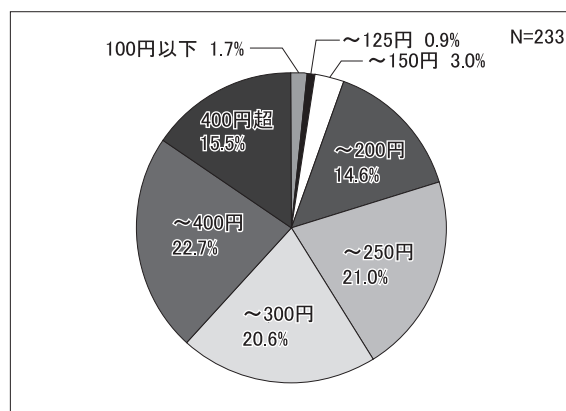
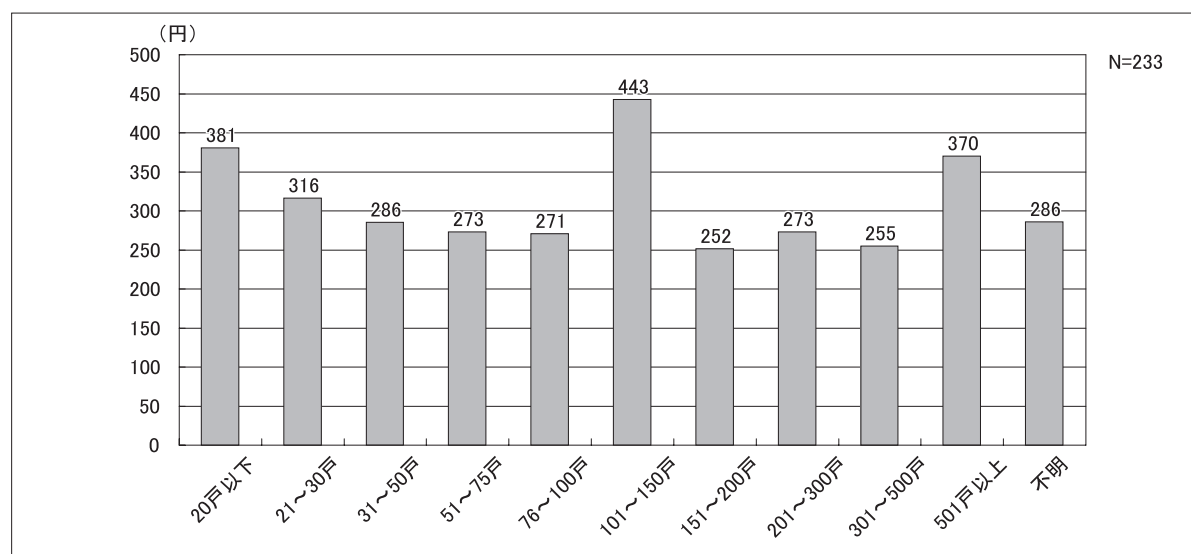


図3-2-50 管理費の月額（㎡あたり・戸数別）



(5) 管理費の月額（戸あたり）

戸あたり月額管理費は、平均で14,215円であり、平成15年度国交省調査での戸当たり平均額8,610円に比べ高めである。

価格帯としては、10,001～15,000円台が33.5%を占め、5,001～10,000円台が31.5%、15,001～20,000円台が17.5%となっている。また、20,000円超が14.0%、5,000円以下が3.5%となっている（図3-2-51）。

戸数別にみると、20戸以下の平均が16,461円と最も高く、151～200戸の平均で10,954円となっており、戸数が少ないほど高い傾向となっている。しかし、200戸を超えると、再び高くなる結果となった（図3-2-52）。

図3-2-51 管理費の月額（戸あたり）

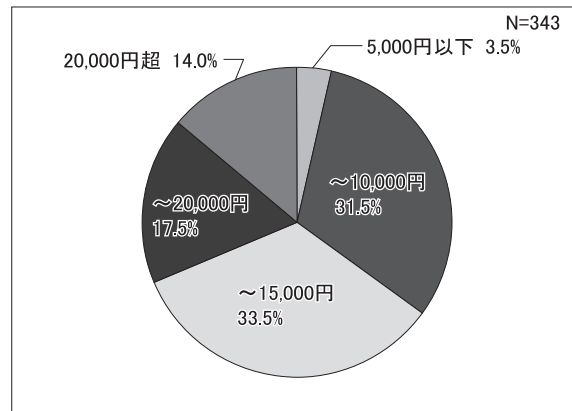
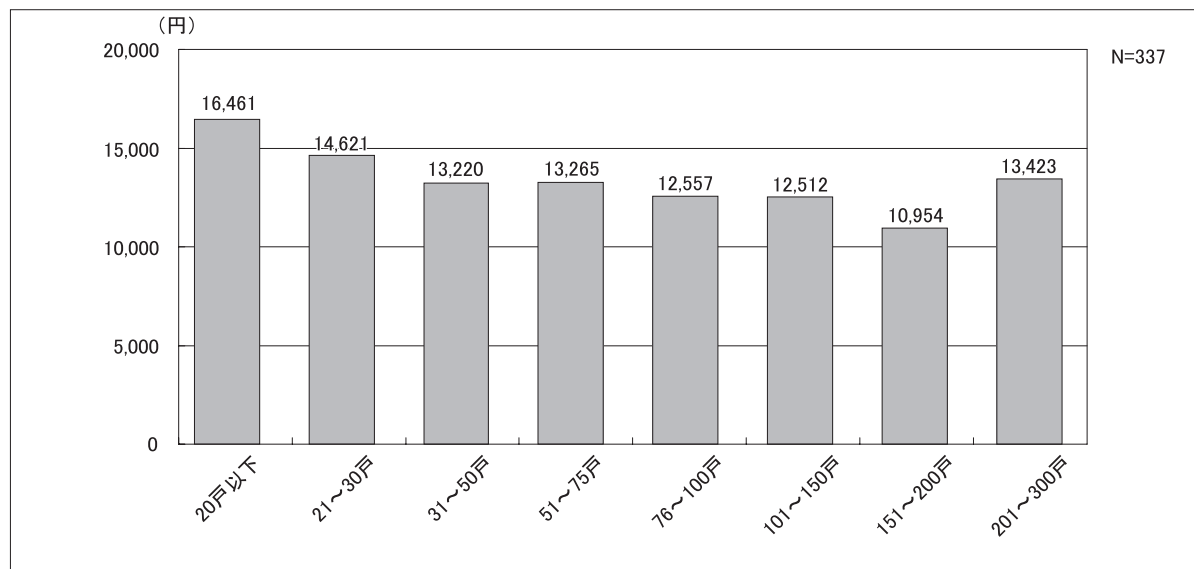


図3-2-52 管理費の月額（戸あたり・戸数別）



(6) 修繕積立金の月額（m²あたり）

m²あたり月額修繕積立金は、平均で168円である。100円台は40.3%となっている（図3-2-53）。

完成年次別にみると、昭和40年～昭和44年（築40～築44年）の平均が233円と最も高く、平成17～平成20年（築1～築4年）の平均が89円と最も安い。昭和40年以降では、築年数が増えるほど修繕積立金が増加する傾向にある（図3-2-54）。

図3-2-53 修繕積立金の月額（m²あたり）

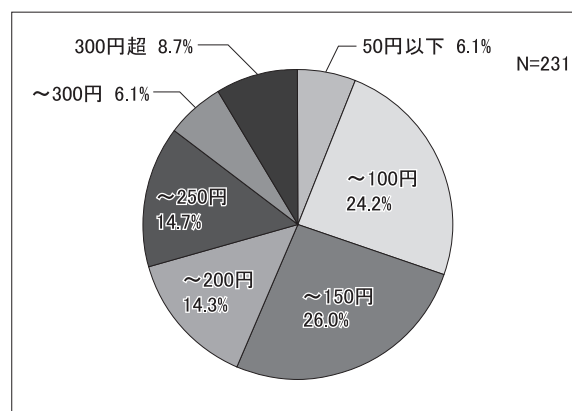
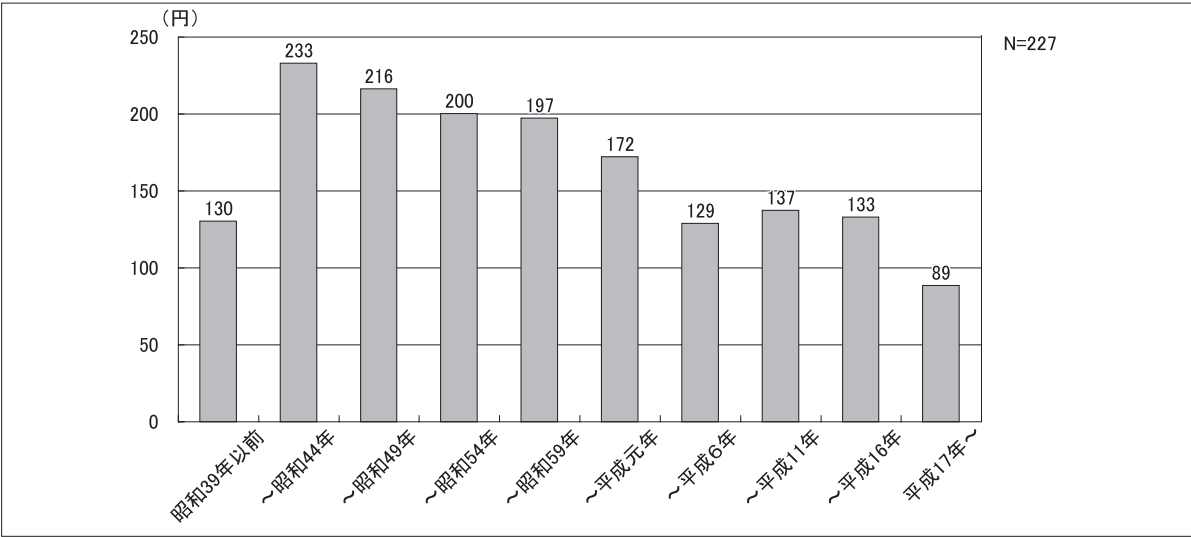


図 3-2-54 修繕積立金の月額 (㎡あたり、完成年次別)



(7) 修繕積立金の月額 (戸あたり)

戸あたり月額修繕積立金は、平均で8,140円であり、平成15年度国土交通省調査での戸当たり平均額9,066円に比べやや低めである。価格帯としては、7,501～10,000円が21.7%と割合が高く、20,000円超が3.4%と割合が低くなっている。(図 3-2-55)

戸数別にみると、20戸以下のマンションの平均が10,724円と最も高い(図 3-2-56)。

完成年次別にみると、平成2～平成6年(築15～築19年)の平均が11,108円と最も高く、昭和45年～昭和49年(築35～築39年)の平均10,491円と二つの山をなしている。一方、新築もない平成17年～平成20年(築1年～築4年)の平均は、5,544円と最も安い(図 3-2-57)。

図 3-2-55 修繕積立金の月額 (戸あたり)

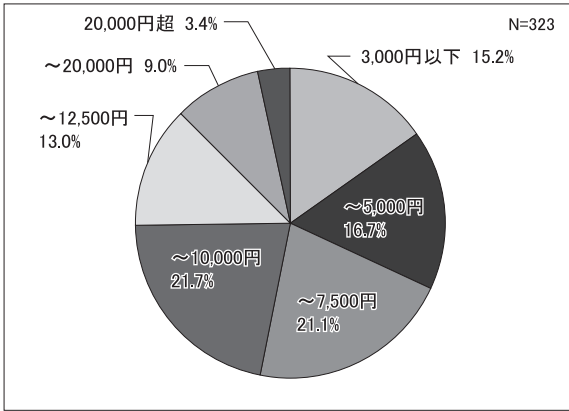


図 3-2-56 修繕積立金の月額 (戸あたり、戸数別)

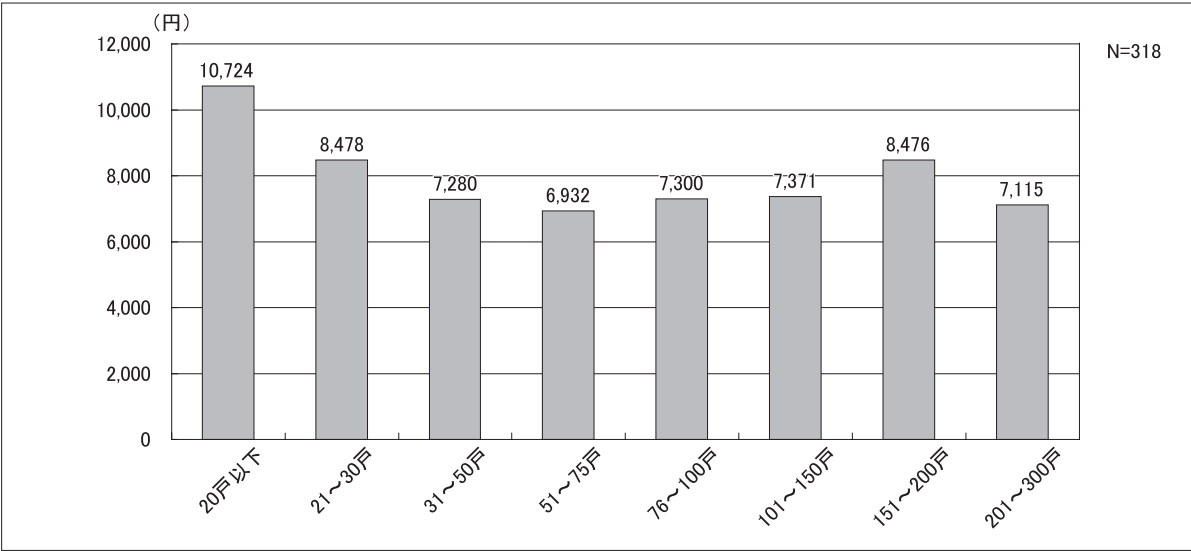
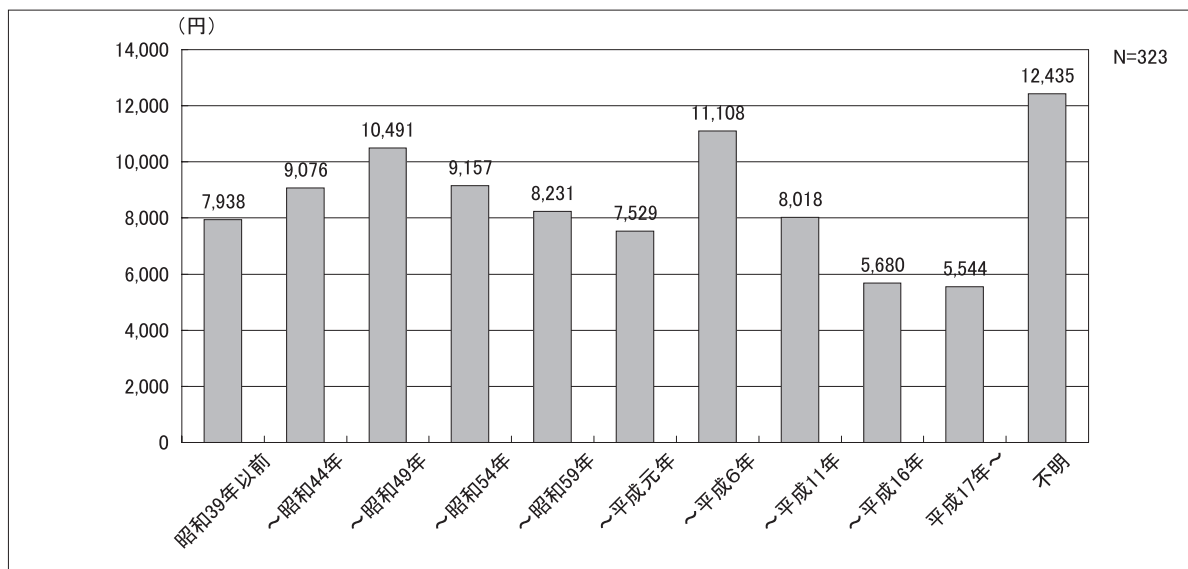


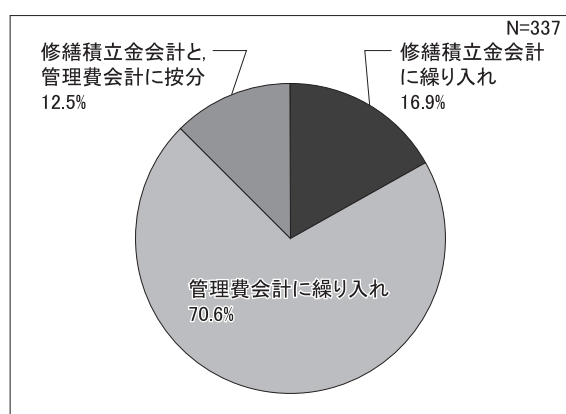
図 3-2-57 修繕積立金の月額（戸あたり、完成年次別）



(8) 駐車（輪）場使用料の経理

駐車（輪）場使用料の収納先については、「管理費会計に繰り入れ」と回答したマンションが70.6%と多数を占め、「修繕積立金会計に繰り入れ」が16.9%、「修繕積立金会計と管理費会計に按分」が12.5%である（図 3-2-58）。

図 3-2-58 駐車（輪）場使用料の経理



(9) 管理費等の滞納

管理費等の滞納については、約半数のマンションで滞納者がいた（図 3-2-59）。

戸数別でみると、30戸以下のマンションで「滞納者がいる」割合は、30%台であるのに対し、151戸以上のマンションでは90%以上となっている（図 3-2-60）。

図 3-2-59 滞納者の有無

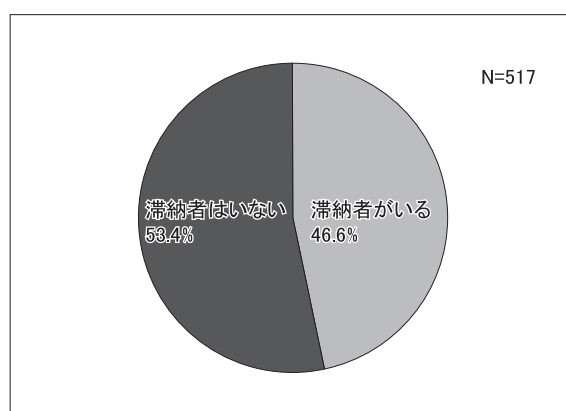
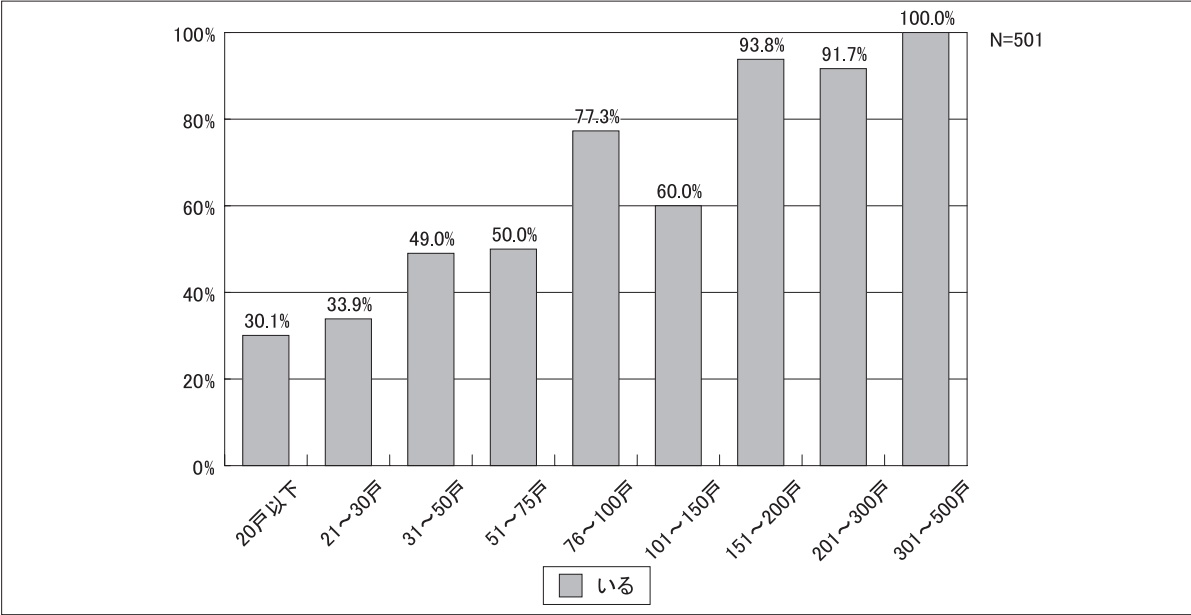


図 3-2-60 管理費などの滞納戸数割合（戸数別）



5. 防災

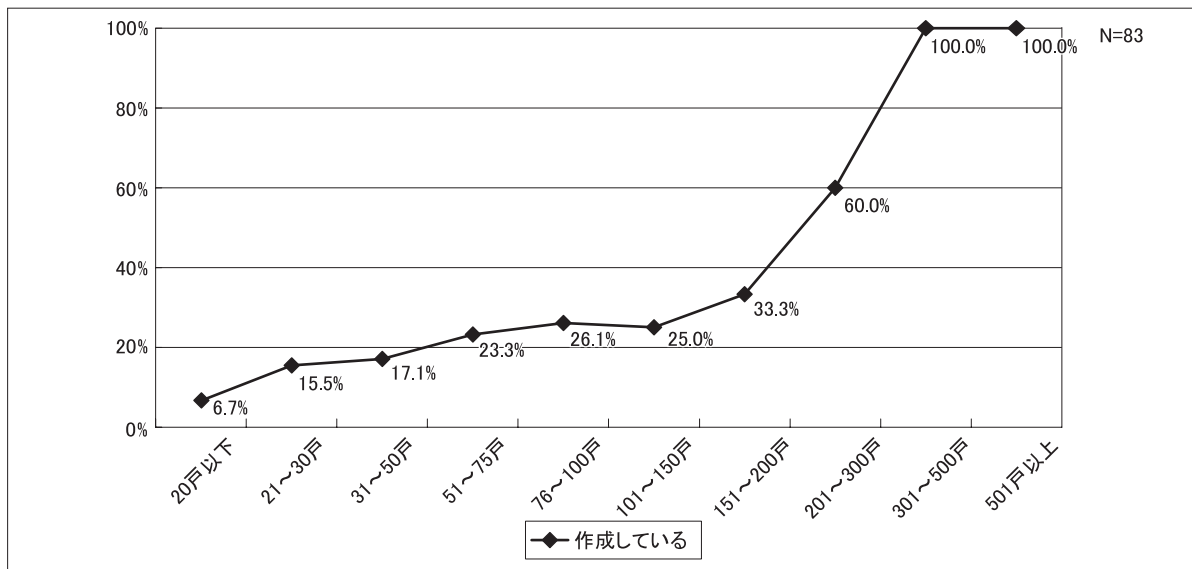
(1) 防災・避難等のマニュアルの作成

作成予定なしのマンションが46.2%とほぼ半数を占めている。すでに作成実施しているマンションは18.7%と低い割合である。

また、戸数別にみると、戸数が多くなるにつれて、作成している割合は高い（図3-2-61）。

地域別では、作成しているマンションは、新宿駅周辺地域で30.0%、次いで四谷地域が26.5%、その次が戸塚地域で25.0%の順となっている。

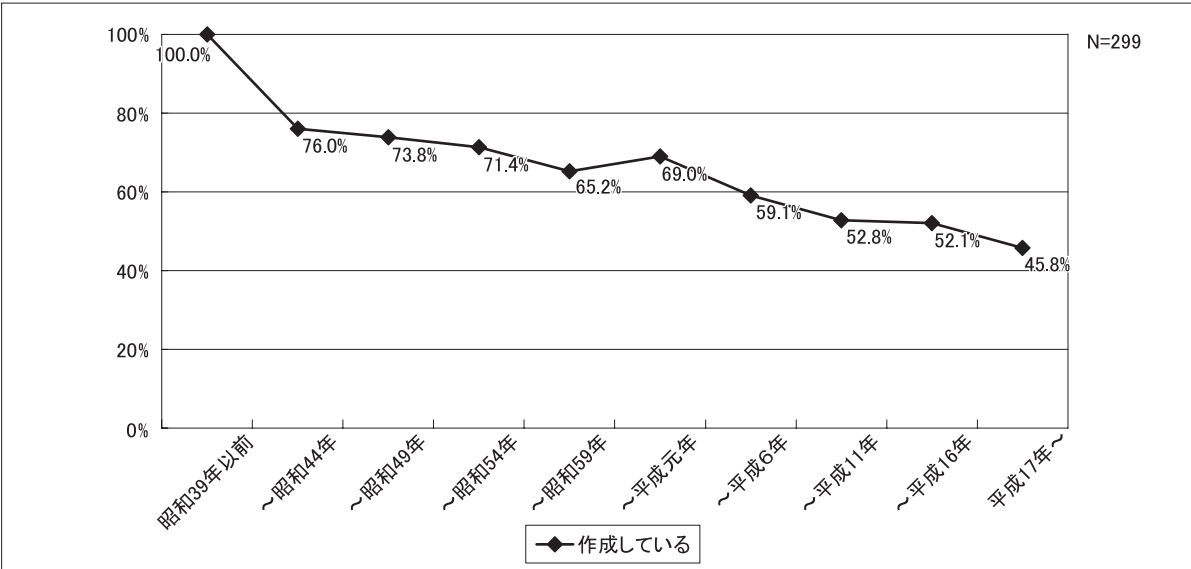
図3-2-61 マニュアルを作成している割合（戸数別）



(2) 居住者名簿の作成

「作成している」マンションは63.1%であり、「今後作成予定あり」のマンションは12.2%で、あわせると75.3%と居住者名簿への関心の高さがうかがえる。完成年次別でみると、完成年次が古いほど、作成している割合が高くなる傾向にある（図3-2-62）。築年数の浅いマンションでは、作成する予定のないの割合が高い。

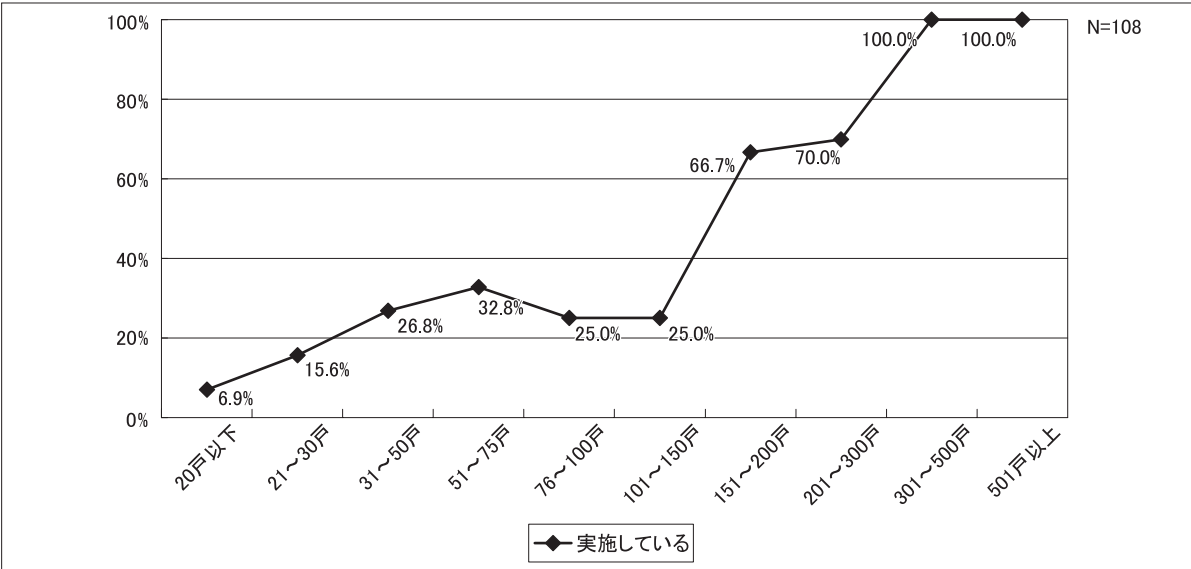
図 3-2-62 居住者名簿を作成している割合（完成年次別）



(3) 定期的な防災訓練の実施

「実施予定なし」のマンションは41.3%、次いで「今後実施予定」のマンションが33.8%で、「実施している」マンションは24.7%にすぎない。これを戸数別にみると、戸数が増えるにつれて「実施している」割合も高くなる傾向にある（図 3-2-63）。

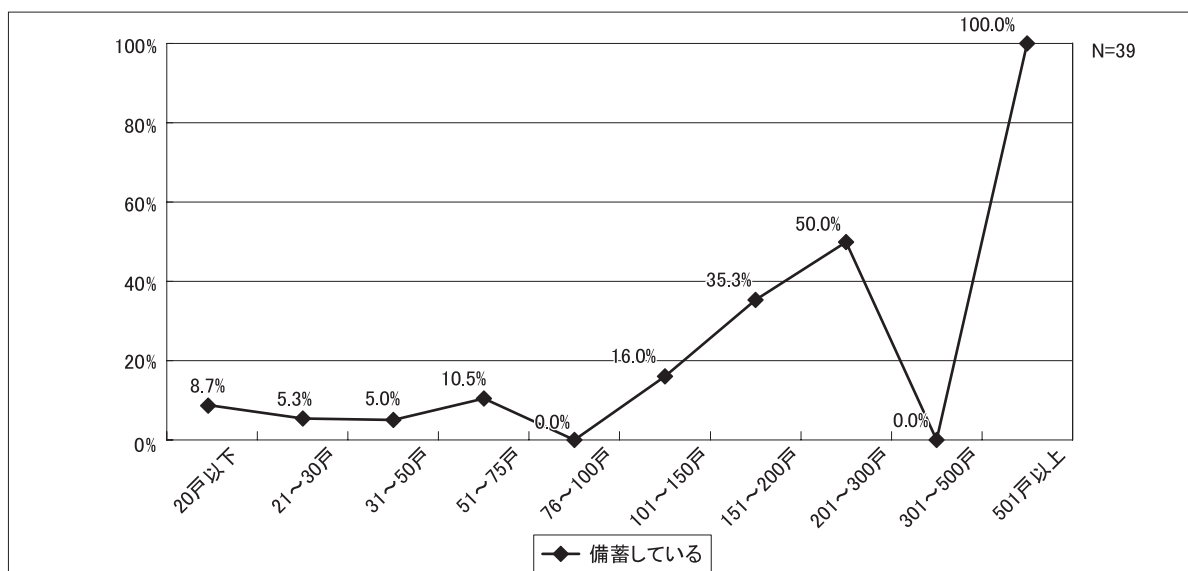
図 3-2-63 定期的防災訓練（戸数別）



(4) 非常食・飲料水等の備蓄

「備蓄予定なし」のマンションが60.1%であり、関心が低いことがわかる。また、「備蓄している」マンションは9.6%である。そのうち、戸数別にみると、151戸以上から備蓄している割合が高くなっていく傾向にある（図 3-2-64）。

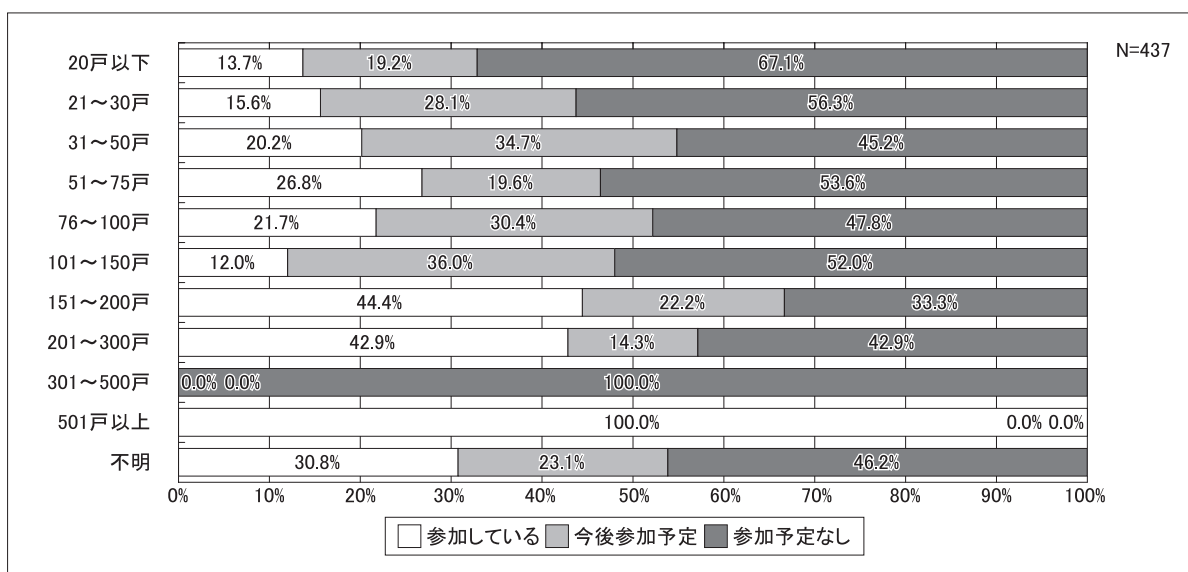
図 3-2-64 非常食・飲料水等の備蓄割合（戸数別）



(5) 町会の防災活動への参加

52.4%の管理組合が「参加予定なし」としており、「参加している」管理組合は20.4%である。ただし、「今後参加予定」もあわせると、約半数近くが町会の防災活動への参加に関心があるといえる。戸数別にみると、参加している割合が40%を超えているのは151戸以上のマンションであった（図 3-2-65）。

図 3-2-65 町会の防災活動参加状況（戸数別）



3-3 建物の修繕計画・工事

1. 長期修繕計画

(1) 長期修繕計画（25年以上）作成の有無

長期修繕計画は「ある」が78.2%で、「作成中」とあわせると全体の82.9%を占める（図3-3-1）。戸数が多く、築年数が浅いマンションほど長期修繕計画が「ある」割合が高い（図3-3-2、3）。また、長期修繕計画が「ある」と回答した中で、「定期的に見直しをしている」管理組合は、57.8%となっている（図3-3-4）。

長期修繕計画が「ない」管理組合の79.3%で、「見直しをしていない」管理組合の84.0%が、50戸以下のマンションとなっている。

完成年次別にみると、長期修繕計画が「ない」管理組合の65.5%、「作成中」の管理組合の75.0%が、昭和59年以前のマンションとなっている。

図3-3-1 長期修繕計画の作成状況

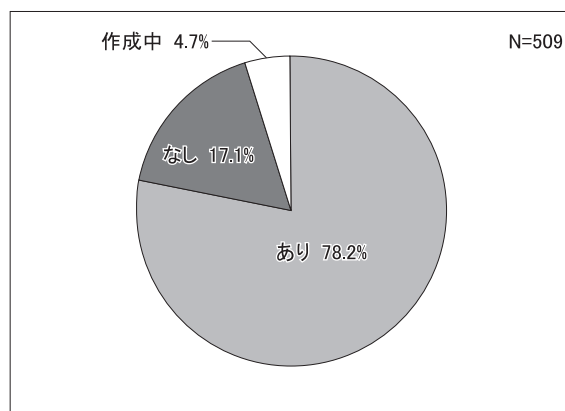


図3-3-2 長期修繕計画戸数別作成状況

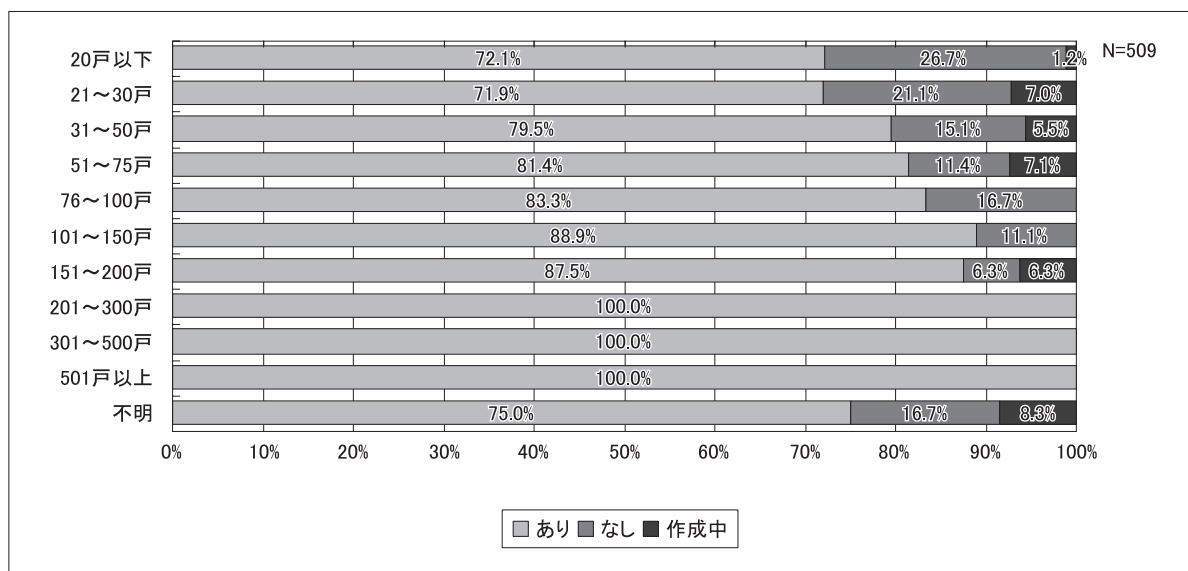


図 3-3-3 長期修繕計画完成年次別作成状況

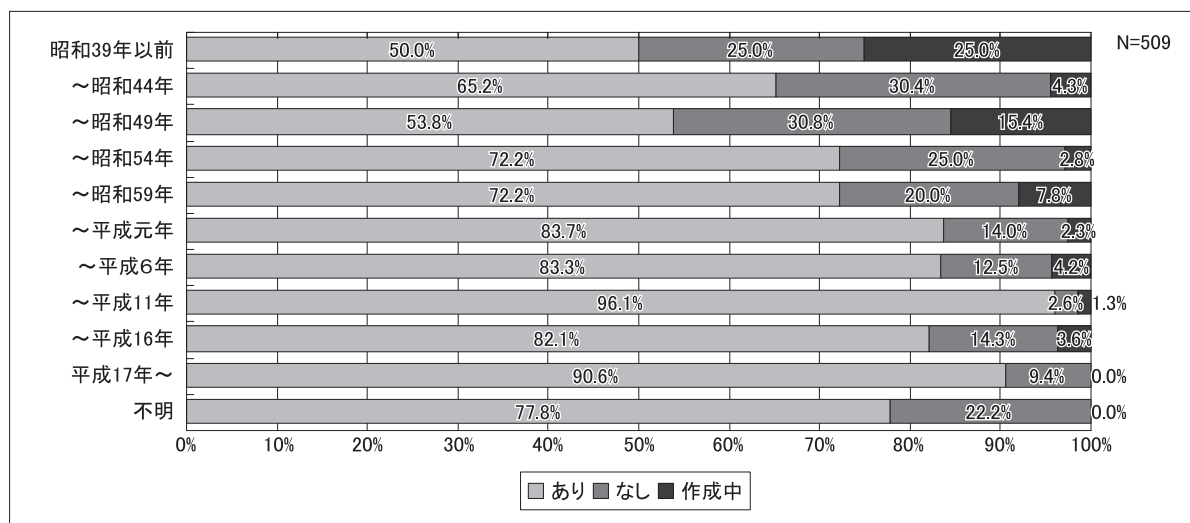
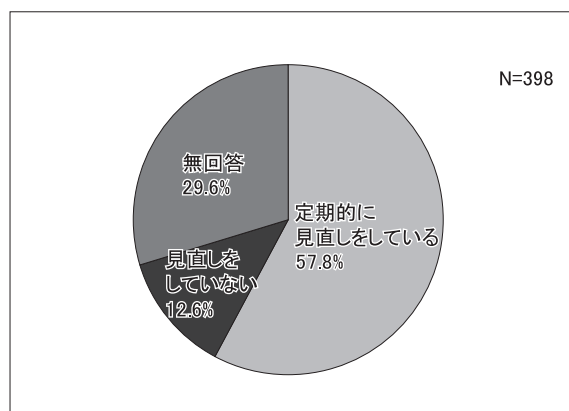


図 3-3-4 長期修繕計画の見直し



2. 大規模修繕工事の調査診断・工事実施及び計画等

(1) 劣化調査診断を実施したことがある

「鉄部の塗装」・「外壁の塗装・補修」・「屋上防水」・「廊下ベランダの防水」について約3割程度の管理組合が劣化調査診断を行っている。

完成年次別にみると、平成7年～平成11年（築10年～築14年）のマンションの約4割超で調査を行っており、築10年前後で第1回目の大規模修繕工事を、検討する管理組合が多いと考えられる。

設備診断に関しては、上位より給水管・排水管・エレベーター・ガス管（屋外）の順となっている。

完成年次別にみると、給水管に関しては、昭和45年～昭和59年（築25年～築39年）、排水管・ガス管の交換に関しては、昭和45年～昭和54年（築30年～築39年）、エレベーターの改修・交換は、昭和45年～昭和49年（築35年～築39年）のマンションで調査の割合が、他の完成年次別マンションよりも高い。一般的に築25年位から設備に関する大規模修繕工事が検討されることを考えると、まず給水管、次に排水管・ガス管そしてエレベーターという流れがうかがえる。

「避難ハッチ等の交換」の調査診断については、昭和50年～平成元年（築20年～34年）のマンションで調査の割合が、他の完成年次別マンションよりも高くなっている（表3-3-1）。

表3-3-1 劣化調査診断をしたことがある

	鉄部の塗装	補外壁の塗装・	屋上防水	廊下ベランダの防水	給水管更生	給水管交換	排水管更生	排水管交換	エレベーターの改修・交換	ガス管交換（屋外）	避難ハッチ等の交換	その他
回答数	491	483	489	473	401	408	391	382	392	376	388	131
全 体	154	152	147	133	93	82	76	63	67	48	63	8
	31.4%	31.5%	30.1%	28.1%	23.2%	20.1%	19.4%	16.5%	17.1%	12.8%	16.2%	6.1%
昭和39年以前	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0
	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	11.1%	12.5%	12.5%	0.0%	
～昭和44年	6	7	5	6	3	3	2	2	2	3	0	0
	28.6%	29.2%	20.8%	27.3%	25.0%	15.8%	15.4%	12.5%	10.0%	16.7%	0.0%	0.0%
～昭和49年	16	17	16	15	13	13	10	10	11	13	3	0
	36.4%	38.6%	35.6%	34.9%	37.1%	29.5%	30.3%	25.6%	27.5%	31.7%	13.6%	0.0%
～昭和54年	24	23	23	23	24	17	20	11	13	15	12	2
	33.8%	31.5%	31.5%	31.5%	36.9%	26.6%	34.5%	20.0%	21.7%	25.9%	20.3%	13.3%
～昭和59年	28	31	27	23	22	22	15	15	14	7	18	1
	30.1%	33.3%	29.0%	25.6%	27.8%	29.7%	20.0%	21.4%	19.7%	10.3%	20.9%	6.3%
～平成元年	11	12	13	13	7	4	7	6	5	1	8	2
	25.0%	27.3%	31.0%	29.5%	18.9%	11.1%	19.4%	18.2%	14.7%	3.7%	21.1%	22.2%
～平成6年	6	7	7	5	4	4	4	3	3	1	3	0
	26.1%	31.8%	31.8%	22.7%	25.0%	25.0%	25.0%	20.0%	18.8%	6.7%	16.7%	0.0%
～平成11年	35	34	35	30	10	8	9	7	7	3	10	0
	44.9%	44.7%	45.5%	40.5%	17.5%	14.0%	15.3%	12.5%	13.0%	5.5%	16.7%	0.0%
～平成16年	19	12	12	10	3	3	3	3	6	2	5	1
	27.5%	20.0%	18.5%	16.9%	5.4%	5.5%	5.4%	5.4%	10.7%	3.7%	8.8%	2.9%
平成17年～	3	3	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
	15.0%	15.8%	15.8%	11.1%	5.9%	6.3%	5.9%	5.9%	5.6%	5.9%	5.9%	9.1%
不 明	5	5	5	5	5	6	4	4	4	1	3	1
	27.8%	27.8%	26.3%	27.8%	29.4%	35.3%	22.2%	25.0%	26.7%	6.7%	18.8%	12.5%

注1) 全体の割合は、回答数に対してのパーセントを表している。

注2) 完成年次別の割合は、同年代の回答に対してのパーセントを表している（表3-3-5参照）。

(2) 工事を実施したことがある

工事の実施率は、「鉄部の塗装」、「屋上防水」、「外壁の塗装・補修」、「廊下ベランダの防水」の順に高くなっている。設備に関しては、給水管・エレベーター・ガス管（屋外）・排水

管の順となっている。排水管の実施率は、他の設備工事と比べて低くなっている。

「避難ハッチ等の交換」の工事については、昭和50年～平成元年（築20年～築34年）のマンションで約60%超と、他の完成年次別マンションよりも高い割合を示している（表3-3-2）。

表3-3-2 工事を実施したことがある

	鉄部の 塗装	補修 外壁の 塗装・	屋上 防水	廊下 ベランダ の防水	給水管 更生	給水管 交換	排水管 更生	排水管 交換	エレベーター の改修・ 交換	ガス管 交換 （屋外）	避難ハッチ 等の 交換	その他
回答数	491	483	489	473	401	408	391	382	392	376	388	131
全 体	349	307	324	284	157	118	85	67	107	89	132	13
	71.1%	63.6%	66.3%	60.0%	39.2%	28.9%	21.7%	17.5%	27.3%	23.7%	34.0%	9.9%
昭和39年 以 前	9	9	8	9	8	8	9	8	8	6	3	0
	90.0%	90.0%	80.0%	90.0%	80.0%	80.0%	90.0%	88.9%	100.0%	75.0%	42.9%	
～昭和44年	21	22	23	21	11	15	6	10	16	13	2	1
	100.0%	91.7%	95.8%	95.5%	91.7%	78.9%	46.2%	62.5%	80.0%	72.2%	25.0%	33.3%
～昭和49年	40	38	41	37	25	32	17	18	25	23	4	0
	90.9%	86.4%	91.1%	86.0%	71.4%	72.7%	51.5%	46.2%	62.5%	56.1%	18.2%	0.0%
～昭和54年	67	67	67	62	44	31	25	20	29	28	39	5
	94.4%	91.8%	91.8%	84.9%	67.7%	48.4%	43.1%	36.4%	48.3%	48.3%	66.1%	33.3%
～昭和59年	79	75	85	73	40	19	14	6	18	12	53	3
	84.9%	80.6%	91.4%	81.1%	50.6%	25.7%	18.7%	8.6%	25.4%	17.6%	61.6%	18.8%
～平成元年	40	37	35	33	18	7	4	2	5	1	24	2
	90.9%	84.1%	83.3%	75.0%	48.6%	19.4%	11.1%	6.1%	14.7%	3.7%	63.2%	22.2%
～平成6年	20	17	17	14	0	0	0	0	0	0	3	0
	87.0%	77.3%	77.3%	63.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	16.7%	0.0%
～平成11年	38	24	24	21	2	2	4	1	2	3	3	1
	48.7%	31.6%	31.2%	28.4%	3.5%	3.5%	6.8%	1.8%	3.7%	5.5%	5.0%	4.3%
～平成16年	18	4	9	4	0	0	0	0	0	0	0	0
	26.1%	6.7%	13.8%	6.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
平成17年～	2	2	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0
	10.0%	10.5%	10.5%	5.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
不 明	15	12	13	9	9	4	6	2	4	3	1	1
	83.3%	66.7%	68.4%	50.0%	52.9%	23.5%	33.3%	12.5%	26.7%	20.0%	6.3%	12.5%

注1）全体の割合は、回答数に対してのパーセントを表している。

注2）完成年次別の割合は、同年代の回答に対してのパーセントを表している（表3-3-5参照）。

(3) 今後 5 年間に工事实施予定

劣化調査診断を実施した傾向と似ているが、排水管更生工事の割合が設備工事の中で高くなっている。

また、完成年次別にみると、平成 7 年～平成 11 年（築 10 年～築 14 年）のマンションの約半数で、一般的な第 1 回大規模修繕工事で行う工事項目（鉄部の塗装・外壁改修・屋上防水・廊下ベランダの防水）を予定している。ただし、「鉄部の塗装」については、修繕サイクルが短いこともあり、実施時期が各年次に分散している。

設備に関しては、給水管関係は昭和 60 年～平成 6 年（築 15 年～築 24 年）のマンションで、排水管関係は昭和 50 年～平成 6 年（築 15 年～築 29 年）、「エレベーターの改修・交換」は、昭和 45 年～昭和 59 年（築 25 年～築 39 年）、「ガスの交換（屋外）」は、昭和 60 年～平成元年（築 15 年～築 20 年）のマンションで割合が高く、一般的な設備改修時期と同様の傾向となっている。

「避難ハッチ等の交換」については、平成 2 年～平成 6 年（築 15 年～築 19 年）のマンションで割合が他の完成年次別マンションよりも高くなっている（表 3-3-3）。

表 3-3-3 今後 5 年間に工事实施予定

	鉄部の 塗装	補修 外壁の 塗装・	屋上 防水	廊下 ベランダ の防水	給水管 更生	給水管 交換	排水管 更生	排水管 交換	エレベーター の改修・ 交換	ガス管交換 （屋外）	避難ハッチ 等の交換	その他
回答数	491	483	489	473	401	408	391	382	392	376	388	131
全 体	143	138	130	135	78	68	84	64	70	35	51	8
	29.1%	28.6%	26.6%	28.5%	19.5%	16.7%	21.5%	16.8%	17.9%	9.3%	13.1%	6.1%
昭和 39 年 以 前	3	2	3	3	1	2	0	1	1	0	0	0
	30.0%	20.0%	30.0%	30.0%	10.0%	20.0%	0.0%	11.1%	12.5%	0.0%	0.0%	
～昭和 44 年	2	3	2	1	1	2	3	3	4	2	0	0
	9.5%	12.5%	8.3%	4.5%	8.3%	10.5%	23.1%	18.8%	20.0%	11.1%	0.0%	0.0%
～昭和 49 年	10	12	11	12	5	7	7	9	10	4	3	2
	22.7%	27.3%	24.4%	27.9%	14.3%	15.9%	21.2%	23.1%	25.0%	9.8%	13.6%	33.3%
～昭和 54 年	20	18	17	16	15	17	17	15	16	8	6	3
	28.2%	24.7%	23.3%	21.9%	23.1%	26.6%	29.3%	27.3%	26.7%	13.8%	10.2%	20.0%
～昭和 59 年	23	27	16	23	20	14	23	12	21	4	13	0
	24.7%	29.0%	17.2%	25.6%	25.3%	18.9%	30.7%	17.1%	29.6%	5.9%	15.1%	0.0%
～平成元年	13	9	11	10	9	12	10	9	7	8	7	0
	29.5%	20.5%	26.2%	22.7%	24.3%	33.3%	27.8%	27.3%	20.6%	29.6%	18.4%	0.0%
～平成 6 年	4	6	6	8	8	4	6	3	2	2	7	0
	17.4%	27.3%	27.3%	36.4%	50.0%	25.0%	37.5%	20.0%	12.5%	13.3%	38.9%	0.0%
～平成 11 年	35	41	41	41	16	9	11	9	6	5	12	2
	44.9%	53.9%	53.2%	55.4%	28.1%	15.8%	18.6%	16.1%	11.1%	9.1%	20.0%	8.7%
～平成 16 年	24	15	18	15	1	1	1	1	1	1	2	1
	34.8%	25.0%	27.7%	25.4%	1.8%	1.8%	1.8%	1.8%	1.8%	1.9%	3.5%	2.9%
平成 17 年～	6	1	1	1	0	0	1	0	1	0	0	0
	30.0%	5.3%	5.3%	5.6%	0.0%	0.0%	5.9%	0.0%	5.6%	0.0%	0.0%	0.0%
不 明	3	4	4	5	2	0	5	2	1	1	1	0
	16.7%	22.2%	21.1%	27.8%	11.8%	0.0%	27.8%	12.5%	6.7%	6.7%	6.3%	0.0%

注 1) 全体の割合は、回答数に対してのパーセントを表している。

注 2) 完成年次別の割合は、同年代の回答に対してのパーセントを表している（表 3-3-5 参照）。

(4) 予定なし

「予定なし」と回答したマンションは、築10年未満の割合が高い。工事項目別でみると、「鉄部の塗装」、「外壁の塗装・補修」、「屋上防水」、「廊下ベランダの防水」は「予定なし」の割合が低い。設備に関しては、給水管更生工事を除いて、半数以上のマンションで、工事を予定していないという回答であった。完成年次別にみると、昭和55年（築29年）以降のマンションで割合が高い。

「避難ハッチ等の交換」については、50.3%が予定していない。完成年次別にみると、昭和50年～平成元年（築20年～34年）のマンションでの割合が、他の完成年次別マンションよりも低くなっている（表3-3-4）。

表3-3-4 予定なし

	鉄部の塗装	補修 外壁の塗装・	屋上防水	廊下ベランダ の防水	給水管更生	給水管交換	排水管更生	排水管交換	エレベーター の改修・交換	ガス管交換 (屋外)	避難ハッチ等 の交換	その他
回答数	491	483	489	473	401	408	391	382	392	376	388	131
全 体	54	78	70	81	156	208	208	235	202	248	195	107
	11.0%	16.1%	14.3%	17.1%	38.9%	51.0%	53.2%	61.5%	51.5%	66.0%	50.3%	81.7%
昭和39年 以 前	0	0	0	0	1	1	1	1	0	2	4	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	10.0%	10.0%	10.0%	11.1%	0.0%	25.0%	57.1%	
～昭和44年	0	0	0	1	1	3	5	5	1	4	6	2
	0.0%	0.0%	0.0%	4.5%	8.3%	15.8%	38.5%	31.3%	5.0%	22.2%	75.0%	66.7%
～昭和49年	3	2	1	2	6	7	9	11	6	12	14	4
	6.8%	4.5%	2.2%	4.7%	17.1%	15.9%	27.3%	28.2%	15.0%	29.3%	63.6%	66.7%
～昭和54年	3	4	5	6	10	17	16	21	17	23	17	8
	4.2%	5.5%	6.8%	8.2%	15.4%	26.6%	27.6%	38.2%	28.3%	39.7%	28.8%	53.3%
～昭和59年	4	4	1	4	16	33	35	45	31	52	22	13
	4.3%	4.3%	1.1%	4.4%	20.3%	44.6%	46.7%	64.3%	43.7%	76.5%	25.6%	81.3%
～平成元年	1	2	2	2	8	17	19	19	20	19	9	6
	2.3%	4.5%	4.8%	4.5%	21.6%	47.2%	52.8%	57.6%	58.8%	70.4%	23.7%	66.7%
～平成6年	1	1	1	1	7	12	10	13	13	13	7	6
	4.3%	4.5%	4.5%	4.5%	43.8%	75.0%	62.5%	86.7%	81.3%	86.7%	38.9%	100.0%
～平成11年	8	11	8	11	35	42	40	42	42	45	38	20
	10.3%	14.5%	10.4%	14.9%	61.4%	73.7%	67.8%	75.0%	77.8%	81.8%	63.3%	87.0%
～平成16年	23	38	36	36	52	51	52	52	49	51	50	32
	33.3%	63.3%	55.4%	61.0%	92.9%	92.7%	92.9%	92.9%	87.5%	94.4%	87.7%	94.1%
平成17年～	10	14	14	15	16	15	15	16	16	16	16	10
	50.0%	73.7%	73.7%	83.3%	94.1%	93.8%	88.2%	94.1%	88.9%	94.1%	94.1%	90.9%
不 明	1	2	2	3	4	10	6	10	7	11	12	6
	5.6%	11.1%	10.5%	16.7%	23.5%	58.8%	33.3%	62.5%	46.7%	73.3%	75.0%	75.0%

注1) 全体の割合は、回答数に対してのパーセントを表している。

注2) 完成年次別の割合は、同年代の回答に対してのパーセントを表している（表3-3-5参照）。

〈参考資料〉

表 3-3-5 項目別回答数内訳

	鉄部の塗装	補修 外壁の塗装・	屋上防水	廊下ベランダ の防水	給水管更生	給水管交換	排水管更生	排水管交換	エレベーター の改修・交換	ガス管交換 (屋外)	避難ハッチ等 の交換	その他
回答数	491	483	489	473	401	408	391	382	392	376	388	131
昭和39年以前	10	10	10	10	10	10	10	9	8	8	7	0
～昭和44年	21	24	24	22	12	19	13	16	20	18	8	3
～昭和49年	44	44	45	43	35	44	33	39	40	41	22	6
～昭和54年	71	73	73	73	65	64	58	55	60	58	59	15
～昭和59年	93	93	93	90	79	74	75	70	71	68	86	16
～平成元年	44	44	42	44	37	36	36	33	34	27	38	9
～平成6年	23	22	22	22	16	16	16	15	16	15	18	6
～平成11年	78	76	77	74	57	57	59	56	54	55	60	23
～平成16年	69	60	65	59	56	55	56	56	56	54	57	34
平成17年～	20	19	19	18	17	16	17	17	18	17	17	11
不 明	18	18	19	18	17	17	18	16	15	15	16	8

3. 共用部分のバリアフリー工事の実施及び計画

(1) バリアフリー化済み

バリアフリー化の実施状況としては、「車椅子が通れる幅の確保」・「玄関自動ドアの設置」・「共用階段・廊下等の手摺りの設置」・「玄関・共用廊下等の段差解消」・「エレベーター内手摺りの設置」の順で行われている。

完成年次別にみると、築年数の浅いマンションほどバリアフリー化の割合が高い。また、「共用階段・廊下等の手摺りの設置」・「車椅子が通れる幅の確保」に関しては、昭和39年以前のマンションで割合が高い。これは、高経年マンションにおける改修によるものと考えられる（表3-3-6）。

表3-3-6 バリアフリー化済み

	玄関・共用廊下等の 段差の解消	共用階段・廊下等の 手摺りの設置	車椅子が通れる幅の 確保	玄関自動ドアの設置	エレベーターかご内に 手摺りの設置
回答数	445	449	433	443	412
全 体	128 28.8%	133 29.6%	157 36.3%	147 33.2%	56 13.6%
昭和39年 以 前	1 16.7%	3 50.0%	3 42.9%	0 0.0%	0 0.0%
～昭和44年	6 31.6%	11 50.0%	5 29.4%	5 27.8%	2 11.8%
～昭和49年	11 31.4%	10 27.0%	13 40.6%	6 18.8%	5 14.7%
～昭和54年	14 23.3%	25 37.9%	18 30.5%	8 12.3%	6 10.7%
～昭和59年	17 18.7%	21 23.6%	19 22.4%	14 16.1%	5 6.2%
～平成元年	7 18.9%	7 18.9%	12 33.3%	12 33.3%	1 3.0%
～平成6年	5 23.8%	4 20.0%	4 19.0%	7 35.0%	2 10.0%
～平成11年	17 25.4%	11 17.5%	27 40.3%	34 49.3%	7 11.3%
～平成16年	33 46.5%	28 40.0%	36 51.4%	39 54.9%	18 26.5%
平成17年～	11 47.8%	11 50.0%	15 62.5%	17 70.8%	10 43.5%
不 明	6 40.0%	2 11.8%	5 33.3%	5 33.3%	0 0.0%

注1）全体の割合は、回答数に対してのパーセントを表している。

注2）完成年次別の割合は、同年代の回答に対してのパーセントを表している（表3-3-9参照）。

(2) 今後5年間に予定

今後5年間にバリアフリー化工事を予定している割合は全体的に低い、「共用階段・廊下等の手摺りの設置」・「エレベーターかご内に手摺りの設置」・「玄関・共用廊下等の段差解消」の順となっている。回答数の実数でみると、昭和55年～昭和59年（築25年～築29年）のマンションで多い（表3-3-7）。

表3-3-7 今後5年間に予定

	玄関・共用廊下等の 段差の解消	共用階段・廊下等の 手摺りの設置	車椅子が通れる幅の 確保	玄関自動ドアの設置	エレベーターかご内に 手摺りの設置
回答数	445	449	433	443	412
全 体	19	24	11	10	18
	4.3%	5.3%	2.5%	2.3%	4.4%
昭和39年 以 前	1	1	0	0	0
	16.7%	16.7%	0.0%	0.0%	0.0%
～昭和44年	2	0	1	1	1
	10.5%	0.0%	5.9%	5.6%	5.9%
～昭和49年	1	3	0	1	2
	2.9%	8.1%	0.0%	3.1%	5.9%
～昭和54年	4	3	3	4	5
	6.7%	4.5%	5.1%	6.2%	8.9%
～昭和59年	8	10	6	3	4
	8.8%	11.2%	7.1%	3.4%	4.9%
～平成元年	0	1	1	0	2
	0.0%	2.7%	2.8%	0.0%	6.1%
～平成6年	1	1	0	0	1
	4.8%	5.0%	0.0%	0.0%	5.0%
～平成11年	2	2	0	1	1
	3.0%	3.2%	0.0%	1.4%	1.6%
～平成16年	0	1	0	0	1
	0.0%	1.4%	0.0%	0%	1.5%
平成17年～	0	0	0	0	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0%	0.0%
不 明	0	2	0	0	1
	0.0%	11.8%	0.0%	0%	7.1%

注1) 全体の割合は、回答数に対してのパーセントを表している。

注2) 完成年次別の割合は、同年代の回答に対してのパーセントを表している（表3-3-9参照）。

(3) 予定なし

「エレベーターかご内に手摺りの設置」を予定しないと回答する割合が他の工事と比べて高い。

完成年次別にみると、「共用階段・廊下等の手摺りの設置」に関しては、昭和44年（築40年）以前のマンションの「予定なし」の割合が低い。さらに、「玄関自動ドアの設置」に関しては、昭和59年（築25年）以前のマンションで「予定なし」の割合が高い（表3-3-8）。

表3-3-8 予定なし

	玄関・共用廊下等の 段差の解消	共用階段・廊下等の 手摺りの設置	車椅子が通れる幅の 確保	玄関自動ドアの設置	エレベーターかご内に 手摺りの設置
回答数	445	449	433	443	412
全 体	298 67.0%	292 65.0%	265 61.2%	286 64.6%	338 82.0%
昭和39年 以 前	4 66.7%	2 33.3%	4 57.1%	6 100.0%	4 100.0%
～昭和44年	11 57.9%	11 50.0%	11 64.7%	12 66.7%	14 82.4%
～昭和49年	23 65.7%	24 64.9%	19 59.4%	25 78.1%	27 79.4%
～昭和54年	42 70.0%	38 57.6%	38 64.4%	53 81.5%	45 80.4%
～昭和59年	66 72.5%	58 65.2%	60 70.6%	70 80.5%	72 88.9%
～平成元年	30 81.1%	29 78.4%	23 63.9%	24 66.7%	30 90.9%
～平成6年	15 71.4%	15 75.0%	17 81.0%	13 65.0%	17 85.0%
～平成11年	48 71.6%	50 79.4%	40 59.7%	34 49.3%	54 87.1%
～平成16年	38 53.5%	41 58.6%	34 48.6%	32 45.1%	49 72.1%
平成17年～	12 52.2%	11 50.0%	9 37.5%	7 29.2%	13 56.5%
不 明	9 60.0%	13 76.5%	10 66.7%	10 66.7%	13 92.9%

注1）全体の割合は、回答数に対してのパーセントを表している。

注2）完成年次別の割合は、同年代の回答に対してのパーセントを表している（表3-3-9参照）。

〈参考資料〉

表3-3-9 回答数内訳

	玄関・共用廊下等の 段差の解消	共用階段・廊下等の 手摺りの設置	車椅子が通れる幅の 確保	玄関自動ドアの設置	エレベーターかご内に 手摺りの設置
回答数	445	449	433	443	412
昭和39年以前	6	6	7	6	4
～昭和44年	19	22	17	18	17
～昭和49年	35	37	32	32	34
～昭和54年	60	66	59	65	56
～昭和59年	91	89	85	87	81
～平成元年	37	37	36	36	33
～平成6年	21	20	21	20	20
～平成11年	67	63	67	69	62
～平成16年	71	70	70	71	68
平成17年～	23	22	24	24	23
不 明	15	17	15	15	14

4. 特殊建築物定期調査

特殊建築物定期調査の対象となっているにもかかわらず、「していない」マンションが16.5%、「わからない」マンションが6.9%という結果であった（図3-3-5）。

戸数別でみると、「定期調査をしていない」・「わからない」と回答したマンションの多くが、50戸以下のマンションとなっている（図3-3-6）。

図3-3-5 定期調査対象マンションの実施状況

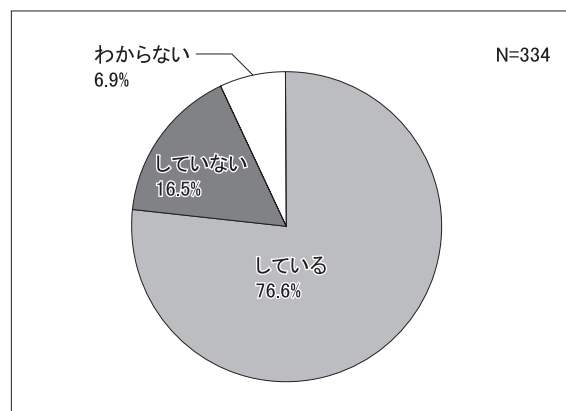
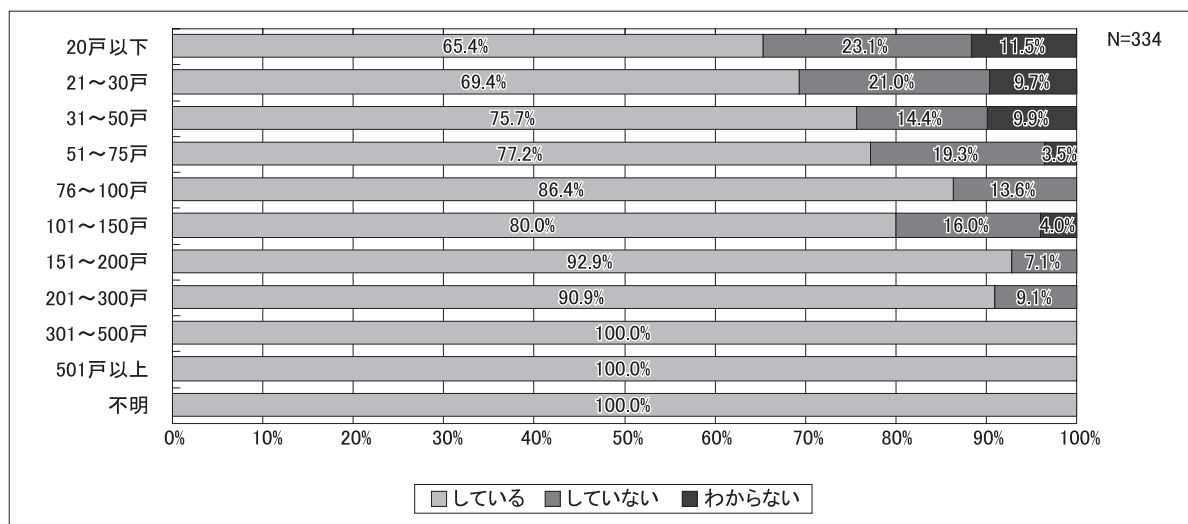


図3-3-6 定期調査対象マンションの実施状況（戸数別）



3-4 地域社会とのつながり

(1) マンション管理組合または自治会が、地域住民と共に取り組んでいる活動

「リサイクル・資源回収」が51.9%で、次いで「防犯対策」が42.5%、「防災対策（地震・火災など）」が41.0%という結果であった。

「リサイクル・資源回収」について戸数別でみると、戸数が増えるにつれて割合が、低くなる傾向にあった（図3-4-1）。

なお、「祭り・イベント開催」は33.1%で、戸数別では戸数が増えるにつれて開催の割合が高くなる傾向にある。また、完成年次別では、「平成17年～」で最も高い63.6%である。

図3-4-1 リサイクル・資源回収（戸数別）

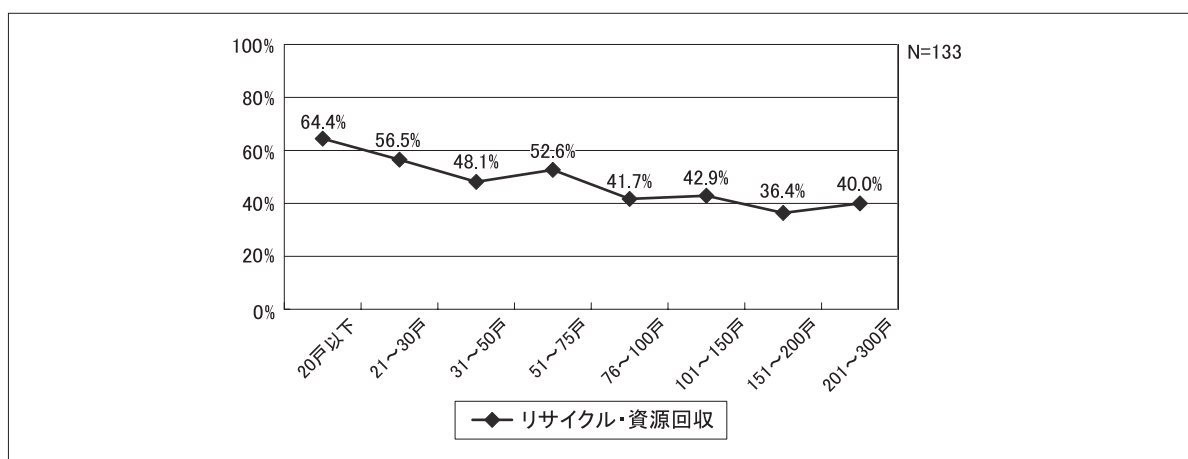
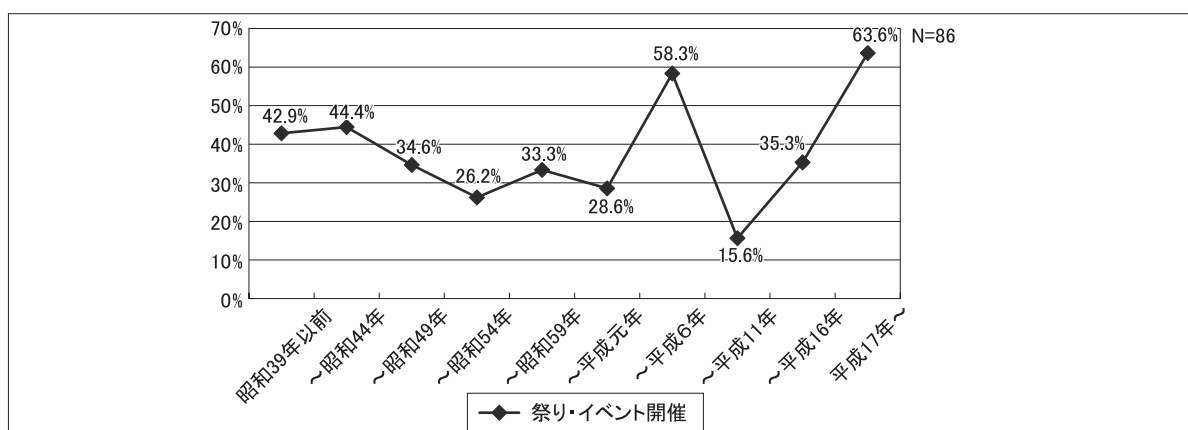


図3-4-2 祭り・イベント開催（完成年次別）

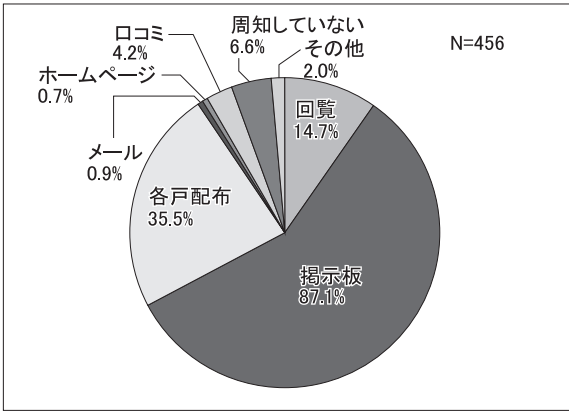


(2) 地域活動に関する情報をマンション居住者に周知する方法

「掲示板」の割合が87.1%と最も高く、次いで「各戸配布」が35.5%、その次が「回覧」の14.7%であった。

特徴的なものとしては、「口コミ」が4.2%あり、それを完成年次でみると「昭和60年～平成元年」が10.8%、「昭和45年～昭和49年」と「昭和39年以前」が10.0%前後であった。

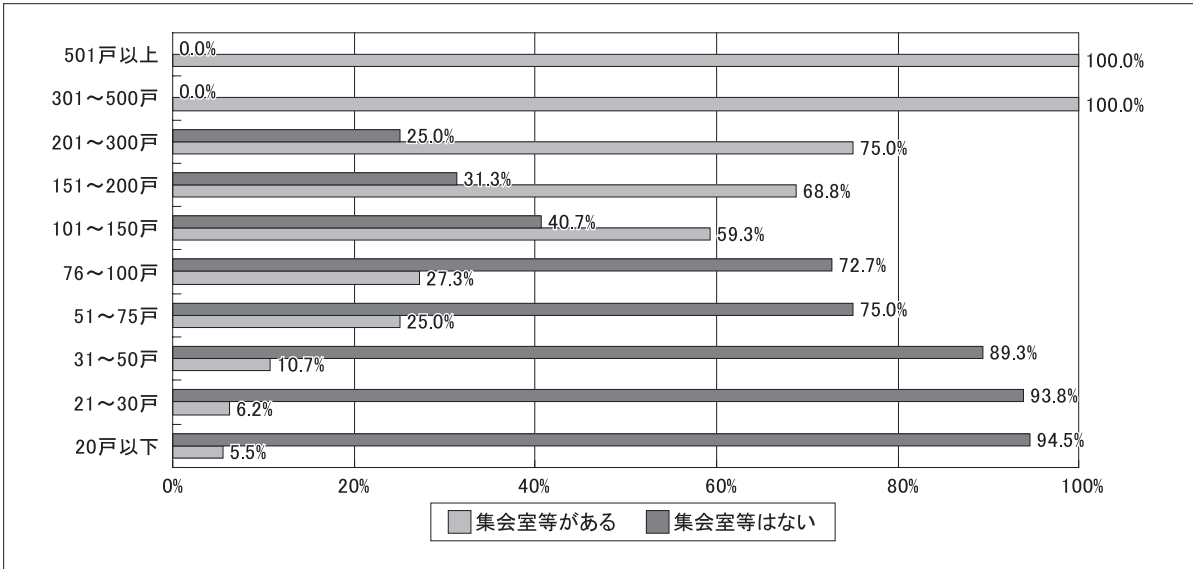
図 3-4-3 周知方法の割合



(3) マンション内に居住者が集まれる集会室等の有無等

「集会室等がない」マンションの割合が82.1%と高い。戸数別でみると、戸数が101戸以上になると「集会室等がある」割合が50%を超える。

図 3-4-4 集会室等の有無（戸数別）



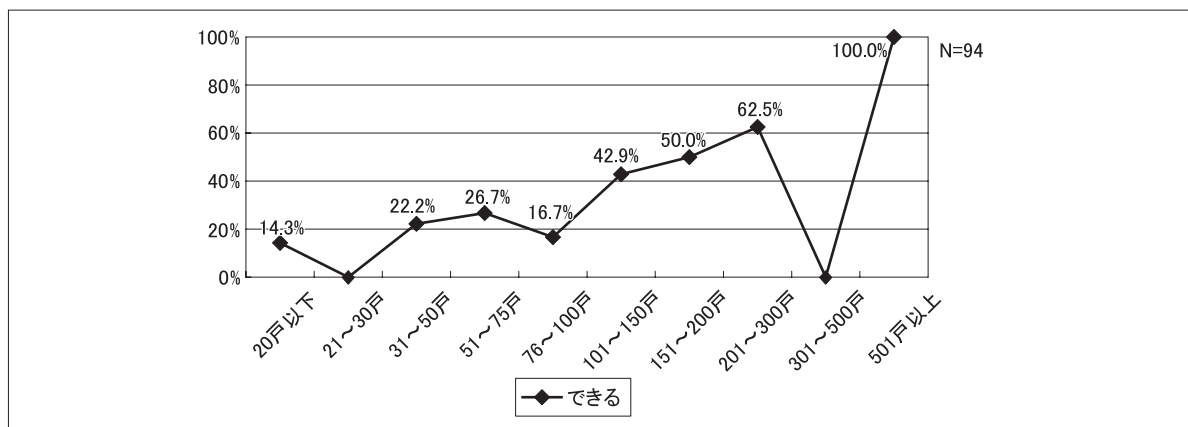
① 集会室等がある場合

a 集会室等を周辺地域との交流やイベント開催を目的とする利用はできるか

「できる」と回答したマンションは29.8%であった。戸数別でみた特徴としては、平均値を上回る30%以上の割合となるのは、戸数が101戸以上のマンションであった。

なお、地域別では、「できる」と回答した割合が50%以上であるのは、柏木地域であった。

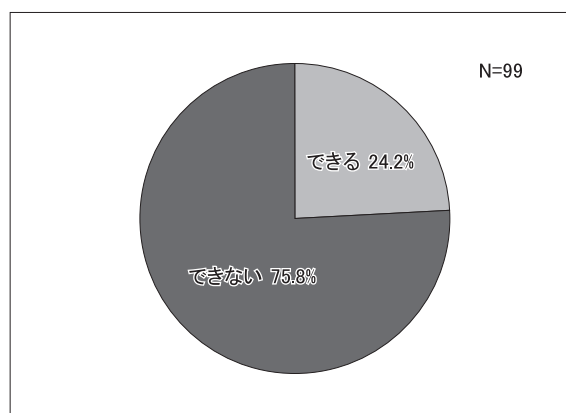
図 3-4-5 利用できる（戸数別）



b 助成があれば、集会室等の地域への開放や運営の改善を検討するか

およそ半数以上のマンションが「できない」と回答している（図 3-4-6）。その理由として、自由記載欄をみると大きく二つに分かれ、物理的な理由「集会所が狭い」と防犯上の理由「不特定・多数人の使用は不安」に分類される。それ以外には、「集会室ではなく、地域内の公共の施設を利用している」「そもそも管理組合の問題とは違うのではないか」などの意見があった。

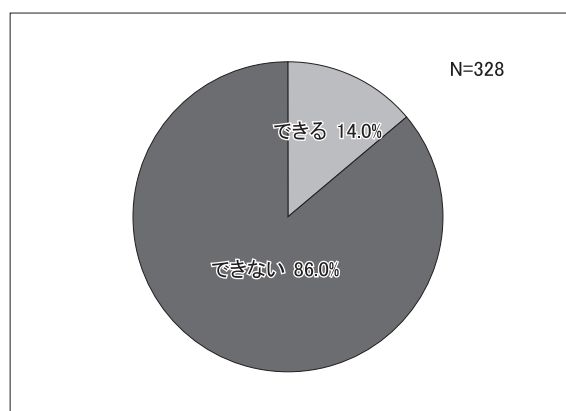
図 3-4-6 集会室等がある場合—助成があれば、集会室等の地域への開放や運営の改善を検討しますか



② 集会室等がない場合—助成があれば、地域への開放や運営の改善を検討するか

「集会室などがある」場合と同様に、半数以上のマンションが「できない」と回答している（図 3-4-7）。その理由も同様である。それ以外では、「地域への開放や運営の改善と集会所の必要性とは無関係である」「地域への開放の必要性を感じない」「地域の活動に関して関心がない」などの意見があった。

図 3-4-7 集会室等がない場合—助成があれば、地域に開放される集会室等の新設を検討しますか



3-5 新宿区のマンション施策

1. 新宿区が実施している支援施策について

それぞれの支援制度に関して、「知っている」管理組合の割合は、マンション管理相談については52.5%、マンション管理セミナーについては52.0%、マンション管理組合交流会については29.8%、マンションアドバイザー制度利用助成については31.1%となっており、マンション管理相談とマンション管理セミナーについては半数以上で周知されているが、マンション管理組合交流会とマンションアドバイザー制度利用助成については約3割程度の周知となっている（図3-5-1）。

それぞれの支援制度に関して、「活用・参加している」「活用・参加の検討をしている」をあわせた割合は、マンション管理相談については35.2%、マンション管理セミナーについては34.9%、マンション管理組合交流会については26.3%、マンションアドバイザー制度利用助成については22.4%となっている。（図3-5-2～5）

図3-5-1 各支援制度の周知の割合

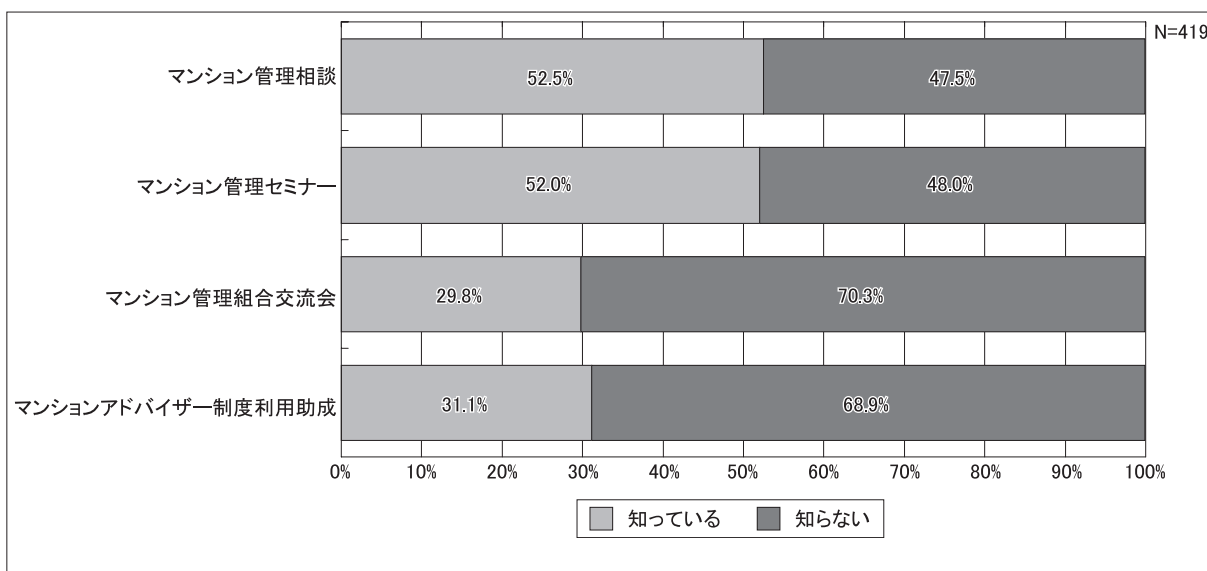


図3-5-2 マンション管理相談の活用状況の割合

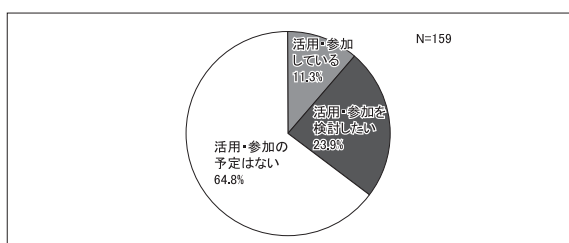


図3-5-3 マンション管理セミナーの活用状況の割合

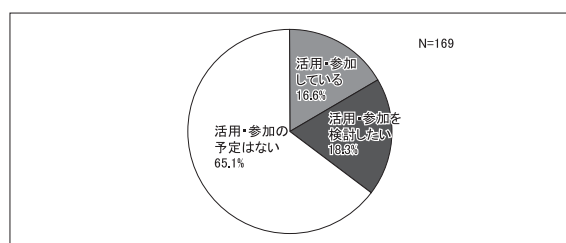


図3-5-4 マンション管理組合交流会の活用状況の割合

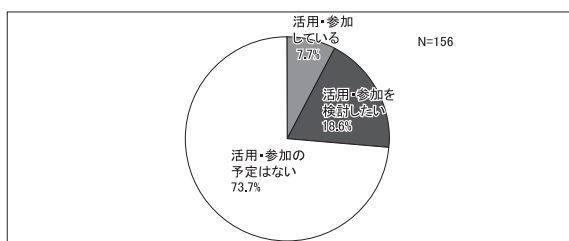
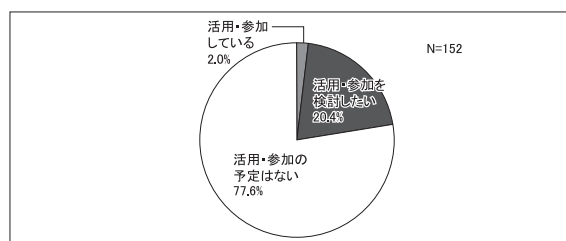


図3-5-5 マンションアドバイザー制度利用助成の活用状況の割合



2. マンション支援施策について新宿区に望むこと

※自由記載を項目別に整理したものであり、主な内容は以下のとおりである。

(1) 耐震関連

- ・耐震診断について区の資料が欲しい
- ・擁壁についての調査、耐震等の積極的な支援
- ・耐震改修費用の助成増額
- ・耐震診断を実施したいが経費削減を考慮して欲しい
- ・耐震対策についてわかり易く教えて欲しい
- ・旧耐震であるため日々不安、補強は不可能なので協力して欲しい
- ・耐震診断を利用しやすい制度にして欲しい

(2) 修繕、建替え等の関連

- ・大規模修繕の財政支援
- ・建替えを希望。建設コストの面から区の高さ制限の特例
- ・建替えを積極的に取り組んで欲しい
- ・建物バリアフリー化対策
- ・共用部分のバリアフリー助成金
- ・修繕建替え委員会発足のサポート、面積確保
- ・排水管更新時などの借入金・補助

(3) 地域とのつながり関連

- ・ゴミ収集が改正され混乱している
- ・ゴミ問題や無断駐輪等について支援して欲しい
- ・ゴミを減らすため（リサイクル・生ゴミ処理機等）の策が欲しい
- ・ゴミ収集のルールの外語での周知
- ・駐輪駐車等や集会場を増やして欲しい
- ・防犯対策・防災対策財政的支援
- ・防災訓練は地域で行われる際に一緒にできるか？
- ・自治会や地域との交流をしたいので協力して欲しい

(4) その他

- ・ペット飼育に関する規定
- ・理事長や委託会社（管理会社）による不正行為の対策
- ・マンション管理士・一級建築士の派遣

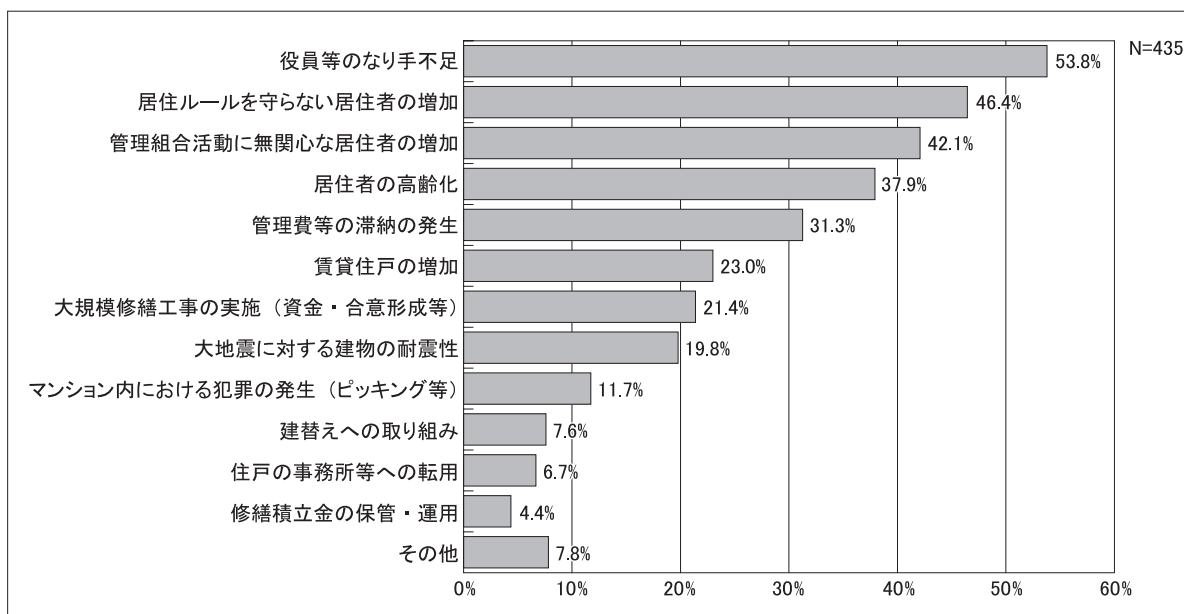
3-6 日頃、マンションの管理運営で困っている事（複数回答）

1. 選択項目について

日頃、マンションの管理運営で困っていることは、53.8%が「役員等のなり手不足」をあげており、戸数別、築年数別にかかわらず高い割合となっている。次に、「居住ルールを守らない居住者の増加」が46.4%、「管理組合活動に無関心な居住者の増加」が42.1%と続く（図3-6-1）。これらは、賃貸化率の高いマンションや若年層が主な世帯主として構成されているマンションにおいて、より高い割合を示す傾向にある。

また、「居住者の高齢化」は37.9%であるが、完成年次が古いマンションほど高い割合を示す。「管理費等の滞納の発生」は、31.3%であるが、若年層が主な世帯主として構成されているマンションにおいてより高い割合を示す傾向にある。

図3-6-1 管理運営上で困っている事



2. 自由記載について

* 自由記載を項目別に整理したものであり、主な内容は以下のとおりである。

(1) 管理組合運営

- ・組合として機能していないので困っている。代表になり手がなく、内部交渉もなし。対人関係も良くない。
- ・日時の決まった点検等への不参加者がいる
- ・適正に管理してくれるパートナーに出会えない
- ・外部からのゴミ出し
- ・駐車場使用者の減少による組合会計の収入減少
- ・住人のパーソナリティに関する問題
- ・理事会・理事に対する嫌がらせ
- ・元地主の無理解、組合を認めない、管理費滞納、専用屋上につき防水工事拒否
- ・賃貸居住者の無関心さ、フローリング騒音
- ・防火管理者の選任
- ・外国人居住者への対応
- ・チラシ投函
- ・高さ制限
- ・空駐車場の増加
- ・違法駐車
- ・ウィークリーマンション化

(2) 維持・管理

- ・屋上の緑が枯れてしまった
- ・マンションの擁壁の管理
- ・グレードアップ
- ・駐輪場・ゴミ置場がない
- ・増築
- ・将来エレベーターを導入したいが半地下のため厳しい
- ・駐輪場改修スペース不足
- ・施工不良
- ・漏水事故
- ・自転車置場
- ・駐車場が全て分譲会社の所有の是非

3－7 事例報告

今回調査は、郵送による回収を原則としたが、返送のない対象マンションに対しては、調査員が所在地を確認するとともに、管理組合理事長等または管理員（管理会社）を訪問して調査票への記入を依頼した。また、訪問の際には、各対象マンションの依頼にもとづいて個別相談を実施した。事例報告につながる相談は少なかったが、毎月定例的に区においてマンション管理相談を実施していることがその要因のひとつと考えられる。

具体的な相談事例として、以下の相談をあげる。

[相談内容]

当マンションは築6年の新しいマンションだが、原始的瑕疵があり1年目から雨漏りが発生した。その際当面の処置として修繕をし、問題は解決した。

しかし、6年経過して1年目と同じ箇所で雨漏りが発生し、外壁にクラック（ヒビ）が多数発生してきた。耐震上不安があるので耐震診断を検討している。耐震補強工事は耐震診断の結果次第で考えることにしている。

そこで、築年数の浅いマンションでも耐震診断や補強工事の助成をしてほしい。

その他にも行政等に相談に行きたいこともあるが、相談会などに参加する機会がないので、何か良い方法はないか。

[回答内容]

新宿区では、築年数の浅い、いわゆる新耐震マンションであっても助成が受けられる「建築物等耐震支援事業」を実施している。この事業は要件がいくつかあるものの耐震診断または補強計画作成に要した費用の2/3または200万円限度に助成するものであり、助成を受けるかどうか検討してほしい。

新宿区のマンション管理相談は、毎月第2・4金曜日の予約制の相談のほか、毎月第1・3水曜日にはマンション管理士のボランティアによる相談会を実施している。

また、東京都の専門家を派遣する分譲マンションアドバイザー制度もあり、新宿区では派遣料の助成をしているので活用してほしい。

第4章 耐震・建替えに関する調査結果

4-1 耐震診断・耐震改修の実施または今後の実施予定

1. 耐震について不安に思う要素

耐震について、不安に思う要素が「ある」と回答したのは、41.3%で、「ない」が58.7%であった（図4-1-1）。また、完成年次別にみると（図4-1-2）、築年数が浅いほど「ない」の割合が高くなっている。そして昭和49年を境として「ある」の割合が8割以上となっている。「ある」と回答したその要素としては、「築年数がたっている」30.9%、「ピロティがある」6.7%、「建物のバランスが悪い」3.7%の順となっており、圧倒的に築年数が経っていることでの不安要素が大きいことがわかる（図4-1-3）。

新耐震基準で建てられたマンションでも「構造について不安」「修繕工事を行っておらず、劣化が進んでいるので不安」など回答している管理組合もある。

図4-1-1 耐震について不安に思う要素の有無

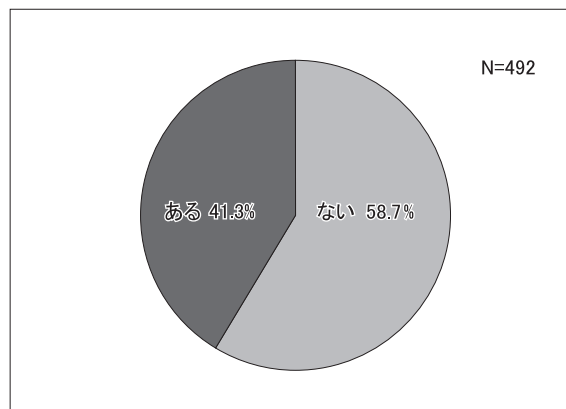


図4-1-2 完成年次別不安要素の有無

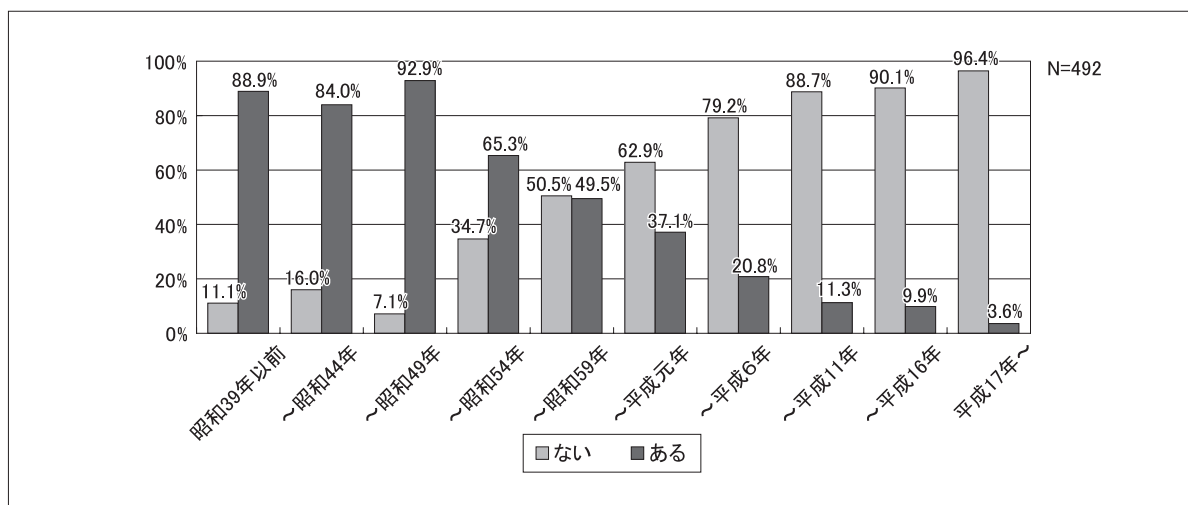
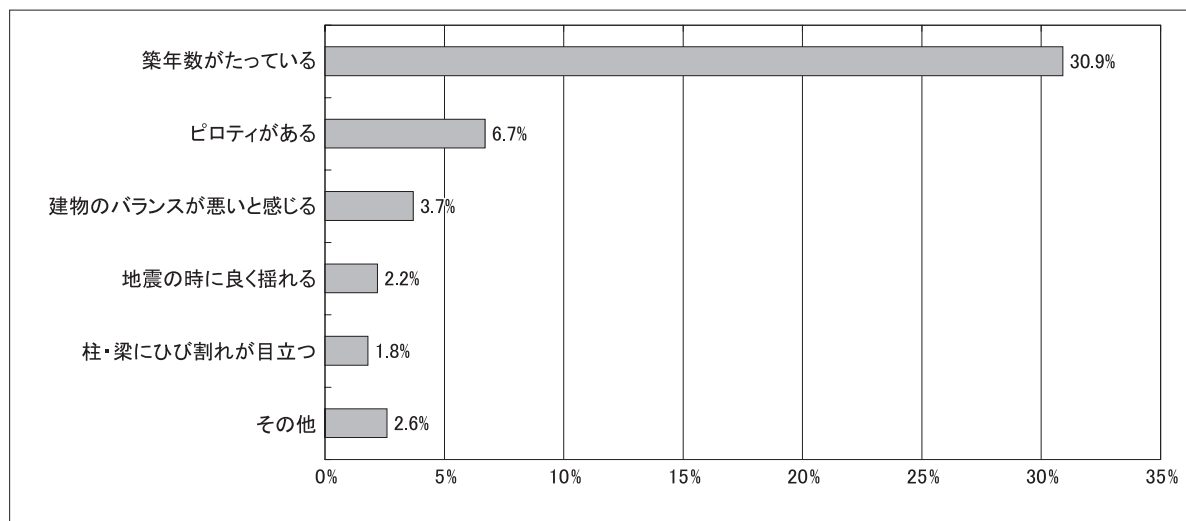


図 4-1-3 耐震について不安に思う要素



2. 耐震診断

(1) 耐震診断の有無

耐震診断を「受けたことがある」が7.9%、「検討している」が21.4%、あわせて29.3%となっている（図4-1-4）。

また、完成年次別にみると、主に昭和49年以前に建てられたマンションで耐震診断を検討している割合が高い。新耐震基準で建てられたマンションでも耐震診断を受けている。また、平成2年以降のマンションでは、「受ける予定はない」が約9割となっている（図4-1-5）。

図4-1-4 耐震診断の有無

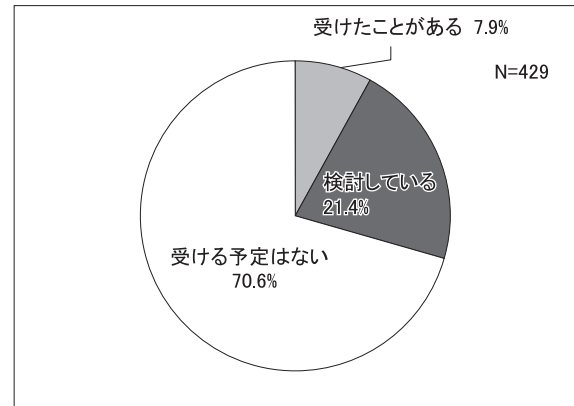
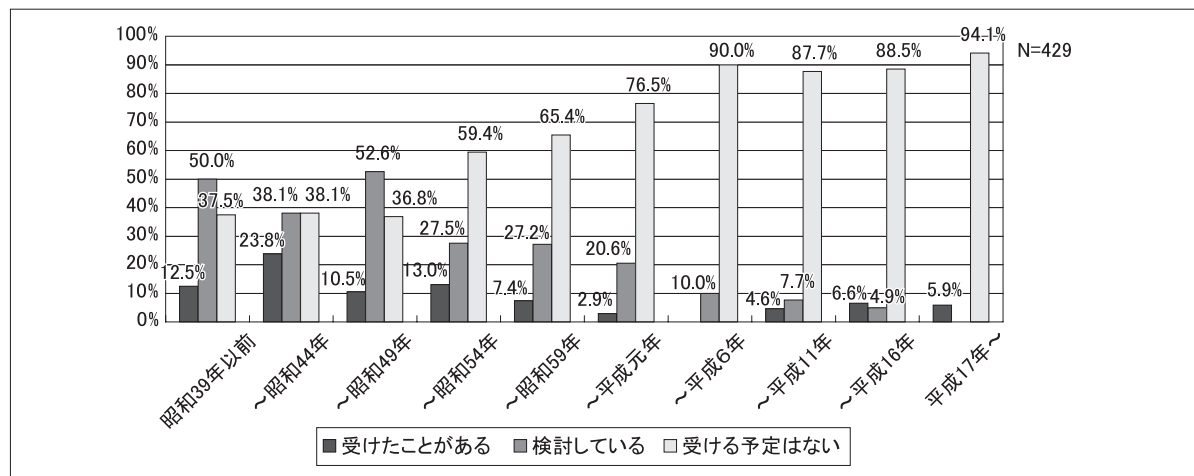


図4-1-5 完成年次別耐震診断の有無



(2) 耐震診断の実施年

耐震診断の実施数は、耐震偽装事件のあった平成17年から急激に伸びている（図4-1-6）。完成年次別にみても、築年数にかかわらず平成17年以降に耐震診断を実施している件数が多い（図4-1-7）。

図 4-1-6 耐震診断の実施年

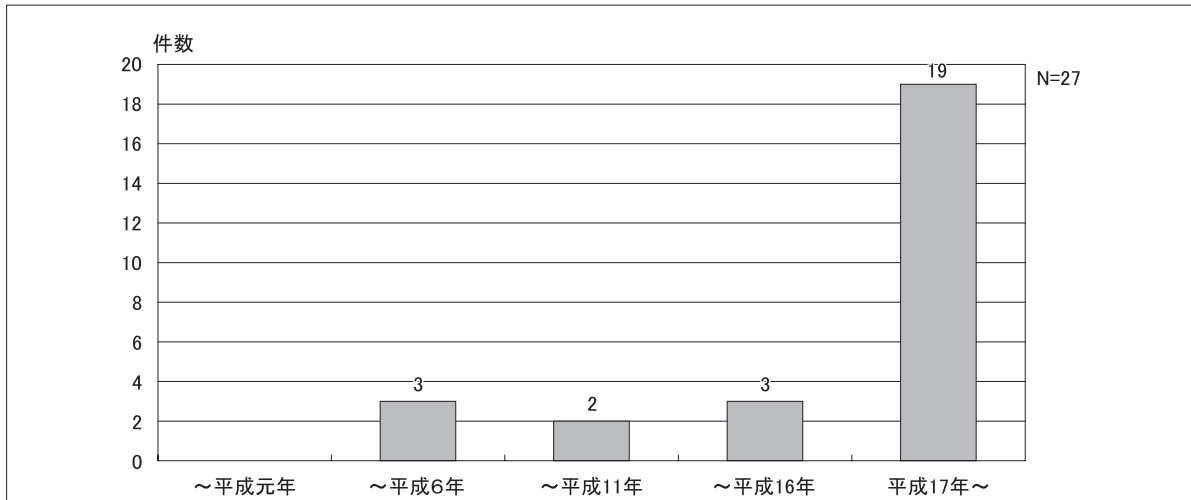
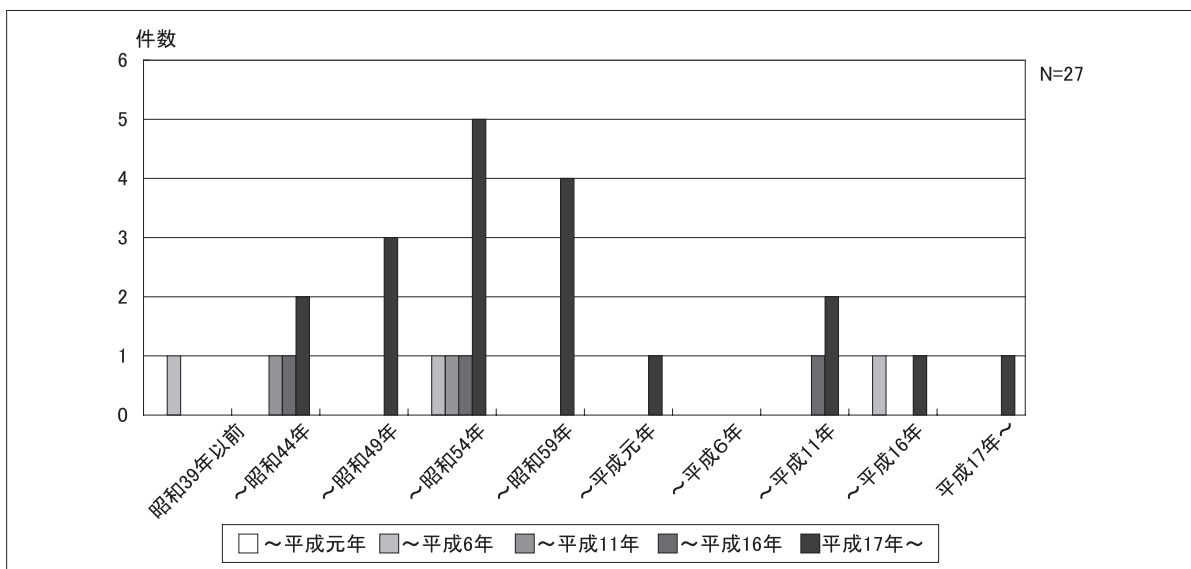


図 4-1-7 完成年次別耐震診断の実施年



(3) 耐震について不安でも耐震診断を行わない理由

「資金的に難しい」と「診断後の対応が分からない」がそれぞれ56.4%を占め、次いで、「耐震工事までできないと思う」が45.5%となっており、「任期内では時間的・人的に難しい」13.6%、「診断結果によっては資産価値低下」11.8%、「建替えを検討している」4.1%の順となっている（図 4-1-8）。

また、完成年次別にみても、同じような傾向にある。ただし、昭和39年以前のマンションでは、「建替えの検討」の割合が高くなっている（図 4-1-9）。また、平成2年～平成6年（築15年～築19年）のマンションでは、「診断結果によっては資産価値低下」と「任期内では時間的・人的に難しい」の割合が高い。

また、新耐震基準で建てられたマンションの中には、「新耐震基準なので必要なし」、「分譲会社から確認を取っているので、必要がない」等の理由で、耐震診断を行わないと回答している一方、「補助金があれば実施したい」と回答する管理組合もあった。なかには、「結果によっては外観や居住環境等の悪化を懸念する」という回答もあった。

図 4-1-8 耐震診断を行わない理由

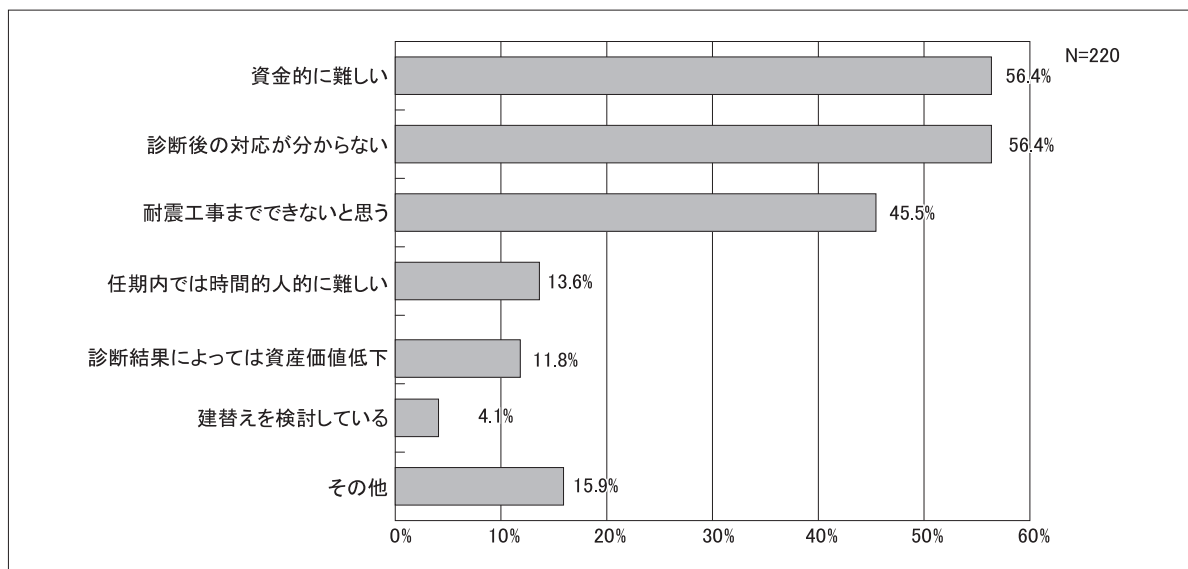
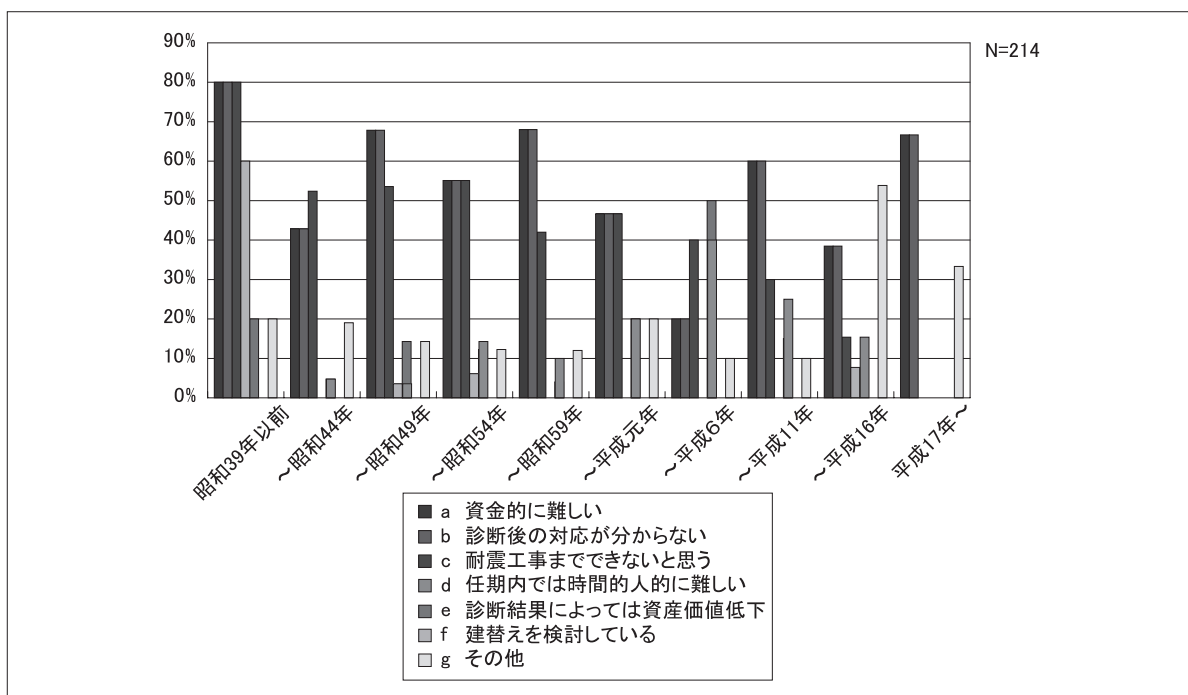


図 4-1-9 完成年次別耐震診断を行わない理由



3. 耐震改修

(1) 耐震改修工事の実施

「実施した」1.2%と「検討している」12.4%をあわせても13.6%であった（図4-1-10）。

完成年次別にみると、実施した5件は、すべて新耐震基準以前のマンションと考えられる（資料68参照）。また、耐震改修工事を実施した年は、時期不明を除いて、すべて平成17年以降となっている（表4-1-1）。

図4-1-10 耐震改修工事実施の有無

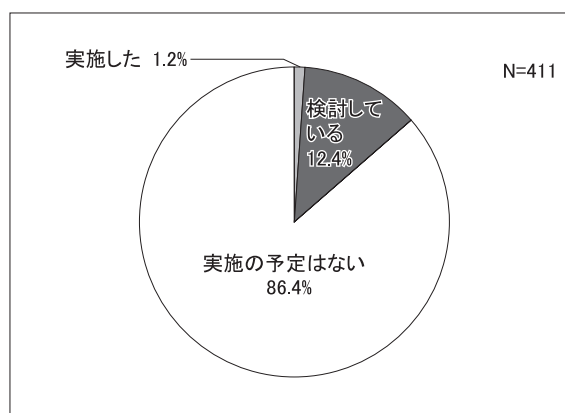


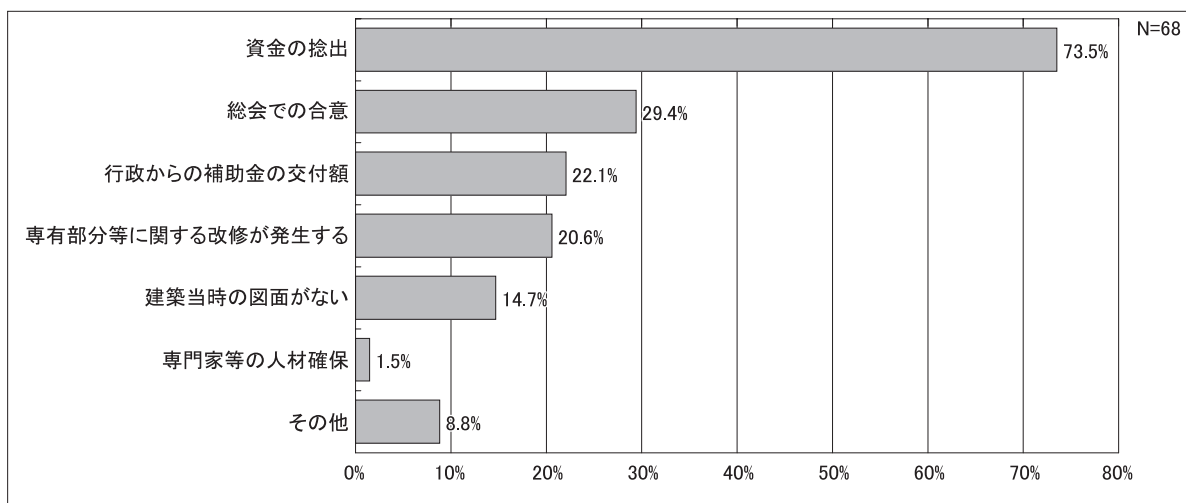
表4-1-1 耐震改修工事の実施年

	回答数	～平成元年	～平成6年	～平成11年	～平成16年	平成17年～
全体	5					4
20戸以下						
21～30戸						
31～50戸	2					1
51～75戸	2					2
76～100戸						
101～150戸	1					1
151～200戸						
201～300戸						
301～500戸						
501戸以上						
不明						

(2) 耐震改修工事の実施または検討段階における障害について

「資金の捻出」が73.5%と高い割合となっており、次いで「総会での合意」29.4%、「行政からの補助金の交付額」22.1%、「専有部分等に関する改修が発生する」20.6%、「建築当時の図面がない」14.7%、「専門家等の人材確保」1.5%の順となっている（図4-1-11）。資金源の確保が一番の問題となっている。

図4-1-11 耐震改修工事における障害



4. 新宿区の耐震診断・補強計画作成に関する支援制度を知っていますか

支援制度を「知らない」が58.8%で「知っている」の41.2%を上回っている。また、「知らない」と回答した内、約半数の49.6%の管理組合で、「今後知りたい」と回答している（図4-1-12）。

また、完成年次別にみると、築年数の経過しているマンションと、築年数が浅いマンションで、支援制度を「知らない」割合が、他の経過年数のマンションに比べて高い（図4-1-13）。ただ、築年数の経過しているマンションでは、「今後知りたい」という割合が、高くなっている。調査票の中に「耐震診断について区の資料が欲しい」といった意見もあった。

図4-1-12 新宿区の支援制度について

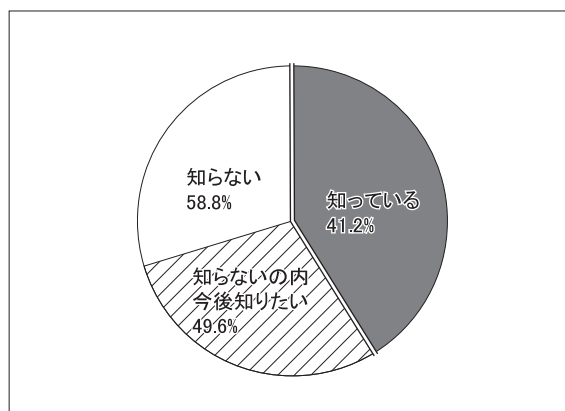
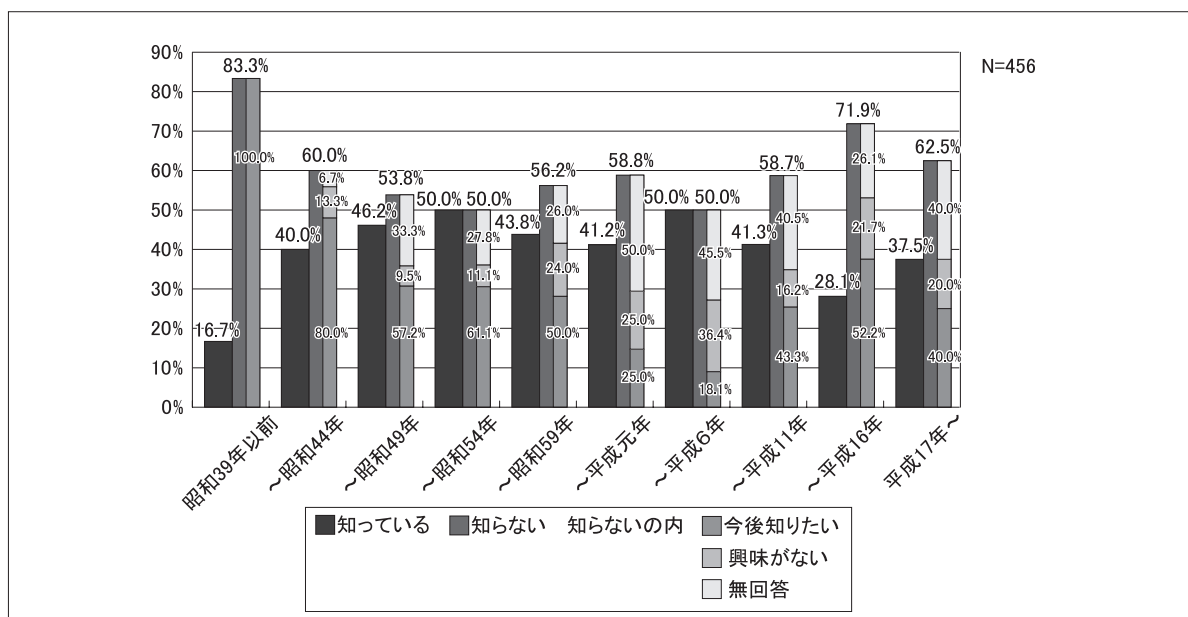


図4-1-13 完成年次別新宿区の支援制度について



4-2 建替え

1. 建替えの検討

「建替えは検討していない」が、70.3%と高い割合を占めており、次いで「建替えよりも当面は改修工事に対応していく」25.1%、「建替えについて検討しているが、問題があるため進んでいない」4.0%、「具体的に検討している」0.6%の順となっている。（図4-2-1）。

また、完成年次別にみると、昭和39年以前（築45年）のマンションでは「建替えについて検討しているが、問題があるため進んでいない」が、高い割合となっている。昭和40年～昭和49年（築35年～44年）のマンションでは、「建替えよりも当面は改修工事に対応していく」の割合が高い。築年数が浅いマンションほど「建替えは検討していない」の割合が高くなっており、次いで「建替えよりも当面は改修工事に対応していく」という回答が、多くなっている（図4-2-2）。

図4-2-1 建て替えの検討

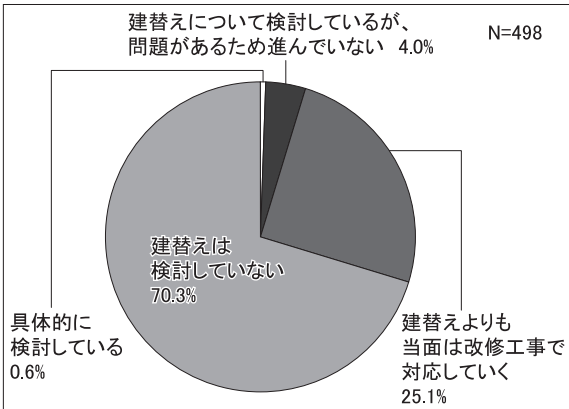
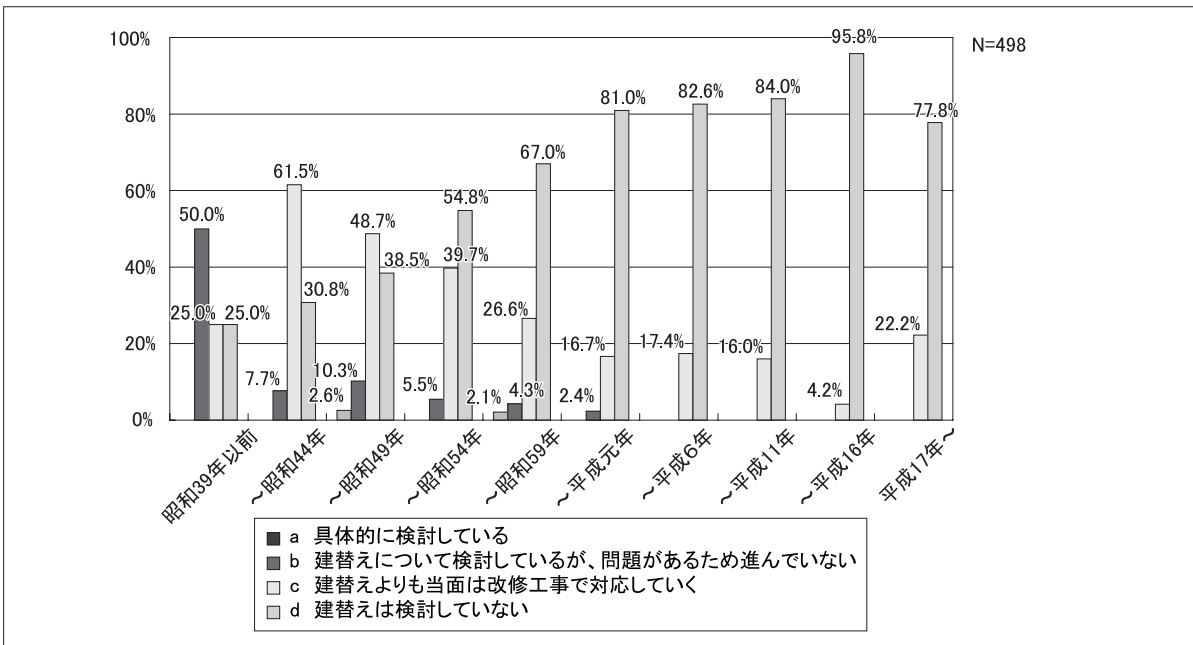


図4-2-2 完成年次別建替えの検討



2. 建替えを進める上での問題点

「資金負担が困難な区分所有者がいる」が過半の54.2%の高い割合で、次いで、「高齢者の肉体的・精神的負担が大きい」45.2%、「建替えると現在と同規模の住居が得られない」32.5%、「建替えに反対する区分所有者がいる」、「仮住まいの確保が困難な区分所有者がいる」、「建替え後の管理費が高額になる」、「専門的な知識を有する者がいない」の順となっている（図4-2-3）。

戸数別にみると、次のような傾向がみられる（図4-2-4）。

- ① 50戸以下の場合、図4-2-3と同じような傾向であるが、「専門的な知識を有する者がいない」の割合については高くなっている。
- ② 51戸～100戸の規模の場合、「仮住まいの確保が困難な区分所有者がいる」が48.3%と高く、次いで「資金負担が困難な区分所有者がいる」と「建替えると現在と同規模の住居が得られない」、「高齢者の肉体的・精神的負担が大きい」の順となっている。
- ③ 101戸以上の規模の場合、「資金負担が困難な区分所有者がいる」が58.9%で、次いで「高齢者の肉体的・精神的負担が大きい」、「建替えに反対する区分所有者がいる」の順となっている。

また自由記述の中には、「検討したい」、「今後の検討課題」という意見もあったが、「建替えの必要性を感じない」、「まだ建替えは早いと思う」、「考えていない」、「まだ50年はもつとのこと」等の意見が多かった。

一方、「具体的に検討している」マンションでは、事業をスムーズに進めていくために「行政の協力が欲しい」といった意見などもあった。

図4-2-3 建替えの問題点

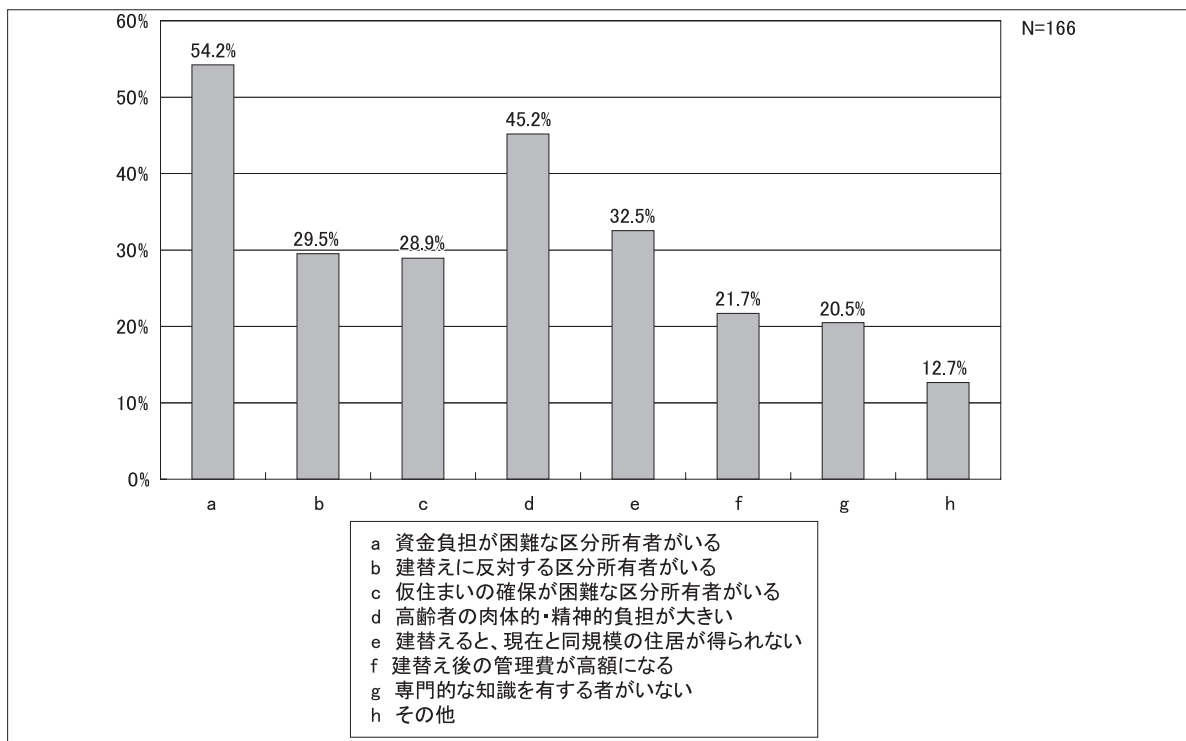
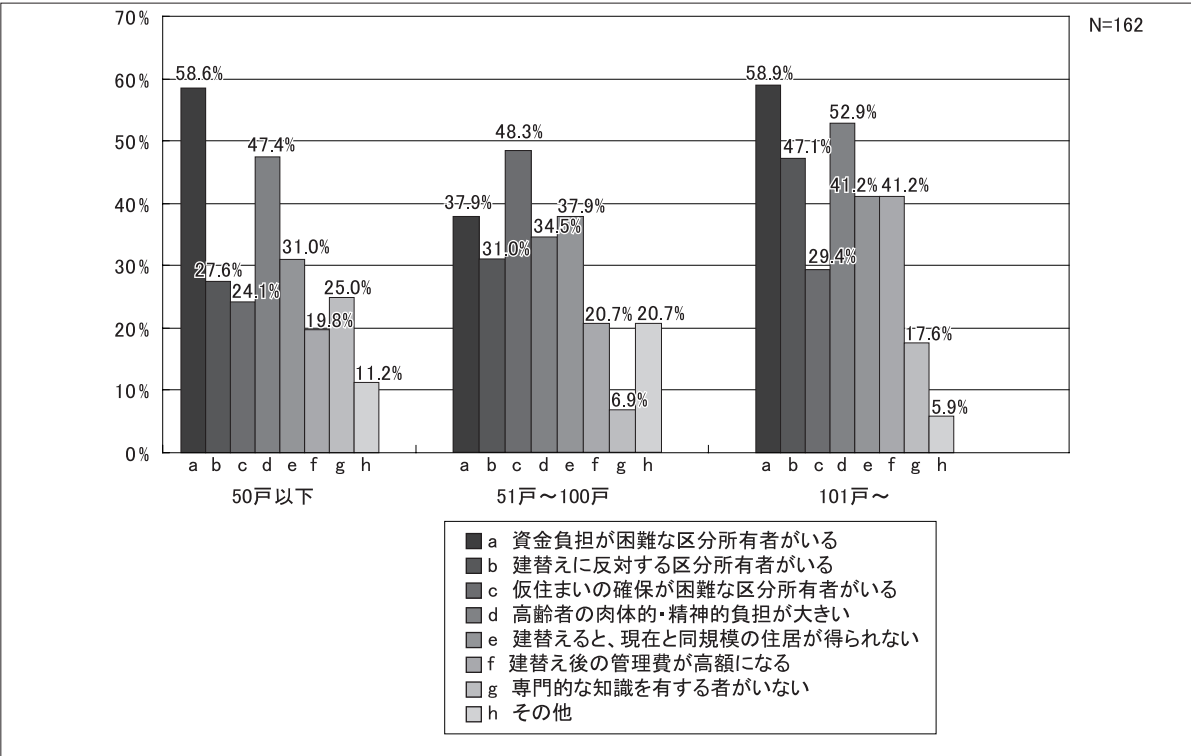


図 4-2-4 建替えの問題点（戸数別）



第5章 調査結果からみた特性及び課題

1. 新宿区内のマンションの特性

(1) 規模の小さいマンションが多い

新宿区内のマンションの一大特徴は規模の小さいマンションが多いということであろう。

これは「全体に占める30戸以下のマンションの比率」(39.4%、平成15年度国土交通省調査では19.4%)、「敷地面積」(1,000m²以下のものが69.0%、平成15年度国土交通省調査では21.6%)、「延床面積」(3,000m²以下のものが66.9%、平成15年度国土交通省調査では26.2%)などによく現れている。

(2) 賃貸化率が高い

新宿区内のマンションのもう一つの大きな特徴は、賃貸の比率が高いということである。

賃貸されている割合は44.9%となっており、これは平成15年度国土交通省調査13.2%の3倍以上の比率となっている。

2. 新宿区のマンションの特性に起因する管理組合運営上の課題

新宿区の「規模の小さいマンションが多い」「賃貸比率が高い」という特徴は次のような困難をもたらしている。

① 共用施設が充実しておらず、管理組合運営に支障が生じやすい。

イ) 集会室は全体でも13.5%のマンションしか保有していないが、50戸以下のマンションにおいては7%以下の保有率である。

ロ) 防災用倉庫は、50戸以下のマンションでは6～7%程度の設置割合である。

ハ) 駐輪場のないマンションが、平成元年以前の古いマンションでは、20～30%の高い割合に上っている。

② 「管理組合なし」のマンションは、戸数別でみると、50戸以下のマンションに集中しており、また、完成年次別でみると、昭和49年以前のマンションで多く見られた。

③ 「定期総会も臨時総会もほとんど開催していない」管理組合は50戸以下のマンションに限られており、20戸以下のマンションでは12.5%のマンションで総会を開催していないという回答があった。

④ 総会への出席状況を各戸の賃貸化率との関係でみると、賃貸している戸数が多くなるほど出席率の低下を招いている。特に賃貸化率が「50%～60%」のマンションで36.8%、賃貸化率「60%超」のマンションでは62.2%が「役員以外ほとんど出席者がいない」状況になっており、当該マンションに居住しない区分所有者の管理に対する関心の低さが見受けられる。

さらに理事会の開催状況を賃貸化率との関係でみると、賃貸化率50%以上のマンションで理事会が「ほとんど開催なし」の割合が多く、賃貸化率「60%超」のマンションでは、42.3%のマンションで理事会がほとんど開催されていない。

⑤ 理事の人数に関しては、20戸以下のマンションでは、理事が「1人」のマンションが25.0%に達している。

- ⑥ 管理者に関してみれば、管理会社が管理者となっているマンションも16.7%あり、特に75戸以下のマンションに集中している。
- ⑦ 戸数別にみると、30戸以下のマンションの方が「地元町会に加入していない」割合が高い。

3. 耐震化への対応

耐震について不安であるが、耐震診断の内容や診断後の手順などがよく分からないため、実施できないでいる状態が多い。

また、耐震改修工事については、資金面での障害が多い。それと同時に具体的に工事を進めていこうとすると、「総会での合意」、「建築当時の図面がない」、「専有部分等に関する改修が発生する」等といった問題解決も必要となってくる。

今回調査の中でも、「耐震対策についてわかりやすく教えて欲しい」、「マンション管理士、一級建築士を理事会に無料で派遣して欲しい」、「耐震本診断から耐震改修工事完了までのマンションの実例の情報が欲しい」、「耐震診断費用を援助して欲しい」、「耐震改修工事に対する支援の拡大」等の意見が多く寄せられた。

今後、区の耐震化支援事業の周知を積極的に進め、マンションの耐震診断・耐震改修を促進する必要がある。

資料 新宿区一町・丁区分

区分	町・丁区分	組合数
四谷地域	四谷1～4丁目、本塩町、三栄町、坂町、若葉1～3丁目、須賀町、左門町、信濃町、南元町、荒木町、舟町、愛住町、大京町、霞ヶ丘町、内藤町、片町、新宿1～2丁目、新宿3丁目1番～14番・15番（1～5・14～21号）・16番・17番（1～5・19～26号）・30番・31番（1・2・15～17号）・32番、新宿4丁目、新宿5丁目1番～12番・13番（1～5号）・14番（1～4・13号）・15番～17番・18番（1～5・18～22号）、歌舞伎町1丁目1番（2～19号）、住吉町2番（6～10号）・8番（1～6号）	210
箆筒地域	市谷田町1～3丁目、市谷本村町、市谷砂土原町1～3丁目、市谷左内町、市谷加賀町1～2丁目、市谷甲良町、市谷船河原町、市谷長延寺町、市谷鷹匠町、市谷山伏町、市谷八幡町、神楽坂1～6丁目、細工町、二十騎町、揚場町、津久戸町、東五軒町、西五軒町1番（2～14号）・2番～13番、赤城元町、南榎町、袋町、弘方町、南町、北町、納戸町、南山伏町、北山伏町、白銀町、下宮比町、矢来町、若宮町、岩戸町、中町、箆筒町、横寺町、筑土八幡町、新小川町、神楽河岸	183
榎地域	市谷薬王寺町、市谷柳町、市谷仲之町、赤城下町、天神町、榎町、東榎町、早稲田町、早稲田南町、馬場下町、原町1～3丁目、喜久井町、築地町、弁天町、中里町、山吹町、改代町、水道町、早稲田鶴巻町、西五軒町1番（1号）、河田町2番（一部）、若松町5番（3～7号）・6番（11～20号）、西早稲田2丁目1番（1～24号）、	120
若松地域	住吉町1番・2番（1～6・10～19号）・3番～7番・8番（6～28号）・9番～15番、市谷台町、河田町2番（一部）を除く全域、若松町1番～4番・5番（1・2号）・6番（1～11・16号）・7番～38番、余丁町1番～7番・8番（1～3号・7～30号）・9番～14番、戸山1～2丁目、戸山3丁目1番～17番・19番・20番、富久町、西早稲田2丁目2番	104
大久保地域	新宿5丁目13番（1・5～14号）・14番（4～12号）・18番（6～20号）、新宿6～7丁目、歌舞伎町2丁目、百人町1～2丁目、百人町3丁目1番～28番・29番（1・4・5号）・30番～32番、大久保1～3丁目、余丁町8番（4～6号）、戸山3丁目18番、西新宿7丁目2番（8～15号）・3～6番	159
戸塚地域	百人町3丁目29番（6号～）、百人町4丁目、戸塚町1丁目、西早稲田1丁目、西早稲田2丁目1番（24～28号）・3番～21番、西早稲田3丁目、高田馬場1～2丁目、高田馬場3丁目1番～7番・8番（1～31号）・9番～15番・16番（1～6・22～28号）・18番（10～26号）・19番～46番、高田馬場4丁目、戸山3丁目21番、下落合1丁目1番（1～7号）・3番（20～23号）・7番（13～19号）・12番・13番・16番（13～15号）・17番	130
落合第一地域	下落合1丁目1番（8～10号）・2番・3番（1～20号）・4番～6番・7番（1～11号）・8番～11番・14番・15番・16番（1～12・15号）下落合2丁目～4丁目、中落合1丁目1番～15番・17番（1～3・7号～）・20番・21番、中落合2丁目、中落合3丁目1番～13番・14番（1～7・15号～）15番・18番（1号）・19番（1・9～22号）、中落合4丁目1番（1～5・12～21号）、上落合1丁目、上落合2丁目1番～3番（1～8号）・4番～14番・16番（1～4号・21～25号）、高田馬場3丁目8番（31～33号）・16番（7～21号）・17番・18番（1～9号）、中井2丁目1番～3番	154
落合第二地域	中落合1丁目16番・17番（4～6号）・18番・19番、中落合3丁目14番（8～14号）・16番～17番・18番（2～23号）・19番（1・2～9号）・20番～29番、中落合4丁目1番（5～12号）・2番～32番、上落合2丁目3番（9～13号）・15番・16番（5～20・23号）・17番～29番、上落合3丁目、西落合1～4丁目、中井1丁目、中井2丁目4番～30番	76
柏木地域	北新宿1～4丁目、西新宿6丁目2番～4番・5番（1～2号）・6番（2～3号）・7番～9番・10番（1～13・22～32号）、西新宿7丁目1番・2番（1～7・15号）・7番～23番、西新宿8丁目	107
新宿駅周辺地域	新宿3丁目15番（5～13号）・17番（5～18号）・18番～29番・31番（2～15号）・33番～38番、歌舞伎町1丁目1番（1号）・2番～30番、西新宿1～5丁目、西新宿6丁目1番・5番（3号）・6番（1号）・10番（14～21号）・11番～26番	88

新宿区分譲マンションアンケート調査票

Ⅰ マンションの概要についてお尋ねします。

マンション番号

調査担当者氏名

Ⅰ-1 マンションの規模

① マンションの名称			
② 所在地	東京都新宿区		
③ 竣工年	西暦	年	
④ 形態	a 単棟型 b 団地型 (棟)		
⑤ 用途	a 住居専用 b 住居と事務所の複合 c 住居と店舗の複合 d その他		
⑥ 構造	a 鉄筋コンクリート造 (RC 造) b 鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC 造) c 鉄骨造 (S 造) d その他 ()		
⑦ 階数	地上 () 階	地下 () 階	
⑧ 敷地面積 / 建築面積	敷地面積	m ²	建築面積 m ²
⑨ 延床面積 / 総戸数	延床面積	m ²	総戸数 戸 (うちワンルーム 戸) ※ワンルームとは専用面積 29 m ² 未満の住戸をいいます。
⑩ 主要部屋タイプ	a 40 m ² 未満 b 40 m ² ～75 m ² 未満 c 75 m ² 以上		

Ⅰ-2 マンションの利用状況

住戸	① 区分所有者が自ら居住している戸数	() 戸
	② 賃貸されている戸数	() 戸
	③ 高齢者 (65 歳以上) のみが居住している戸数	() 戸
店舗等	④ 店舗の戸数 (住戸の店舗使用を含む)	() 戸
	⑤ 事務所の戸数 (住戸の事務所使用を含む)	() 戸

Ⅰ-3 居住者の属性

① 最も多い年齢層	a 高齢層 (60 才以上) b 中年層 (40 才以上～60 才未満) c 若年層 (40 才未満)		
② 最も多い世帯構成	a ファミリー世帯 b 単身世帯 c 夫婦世帯 d 共同利用		
③ 入退去の頻度	a 頻繁な印象 b 普通である c 少ない印象		
④ 外国人世帯の有無	a 居住している () 戸位 b 居住していない		
⑤ 外国人向け広報	a 外国語で掲示している b 外国語で掲示していない		

1-4 マンションの施設・設備

[illegible]

II 管理組合の運営についてお尋ねします。

① 管理組合の有無 （「あり」の場合、以下の②～⑬ の問いにお答え下さい）	a なし b あり（理事長、副理事長、監事等の役員が選任され 定期的に総会を開催している）
② 管理組合の法人登記	a 法人登記している b 法人登記していない
③ 総会の開催状況	a 定期総会は1年に1回（ ）月に開催している b 定期総会も臨時総会もほとんど開催していない
④ 総会の出席状況（委任状を除く）	a 区分所有者の50%以上が出席 b 20～50%未満が出席 c 20%に満たない d 役員以外ほとんど出席者がいない
⑤ 理事会の開催状況	a 1年間に（ ）回開催している b ほとんど開催していない
⑥ 理事会（役員）の出席率	a ほぼ全員出席 b 50%以上 c 半数に満たない
⑦ 役員の人数と任期	理事は（ ）名で、任期は（a 1年 b 2年 c 3年以上 d 定めがない） 監事は（ ）名で、任期は（a 1年 b 2年 c 3年以上 d 定めがない）
⑧ 役員の主な選任方法	a 輪番制 b 立候補制 c 推薦制 d 特に定めがない
⑨ 役員の業務担当（担当を決めて いる場合、複数○可）	a 会計担当 b 書記担当 c 総務担当 d 広報担当 e 修繕担当 f その他（ ）
⑩ 管理者（区分所有法上の管理者） の選任	a 理事長が管理者になっている b 管理会社が管理者になって いる c それ以外の第三者が管理者になっている
⑪ 監事の選任	a 区分所有者の中から選任している b 外部の第三者を選任している c その他（ ）
⑫ 専門委員会の設置 （修繕委員会・規約改正委員会等）	a 設置したことがある（1 修繕工事 2 規約改正 3 建替え 4 訴訟関係 5 その他（ ）） b 設置したことがない c 検討中

⑬ 総会の議事録	a 作成している（1 各戸に配布している 2 配布していない 3 その他（ ）） b 作成していない
⑭ 理事会の議事録	a 作成している（1 各戸に配布している 2 配布していない 3 その他（ ）） b 作成していない
⑮ 書類（議事録等）の保管場所	a 集会室・管理事務室 b 役員の自宅 c 管理会社 d その他
⑯ マンション内の自治会組織	a 管理組合内に自治会組織がある b 管理組合とは別に自治会組織がある c 自治会組織はない
⑰ マンション内コミュニティ 右の項目で管理組合または自治会が取り組んでいるものを選択してください。（複数○可）	a 高齢者対策 b 防災対策（地震・火災など） c 防犯対策 d 子育て対策（子供会運営なども含む） e 祭り・イベント開催 f 趣味・娯楽に関する活動 g 現居住者名簿の作成 h 住民向け広報活動（管理組合報、自治会報等） i 青少年育成 j 交通安全 k リサイクル・資源回収 l 緑化活動 m その他（ ）
⑱ 町会への加入単位	a マンション全体でまとめて、地元町会に参加している b 居住者が個別に参加している c 地元町会に加入していない

Ⅲ 管理規約・使用細則についてお尋ねします。

① 管理規約の有無	a あり（1 改定予定あり 2 改定予定なし） b なし（1 作成予定あり 2 作成予定なし）
② 管理規約の内容	a 標準管理規約を参考にしている b 参考にしていない
③ ペットの飼育（管理規約上）	a ペット禁止 b ペット可（1 飼育ルール条項がある 2 飼育ルール条項がない）
④ 管理組合に持ち込まれる苦情（該当するものはすべて）	a ペット b 騒音（ピアノ・オーディオ・フローリング等） c 専有部分の他への用途（事務所等）への転用問題 d リフォーム工事 e 駐車（輪）場 f ごみ処理 g その他（ ）

Ⅳ 管理業務の委託についてお尋ねします。

① 管理業務の委託	a 管理会社にすべて委託している b 管理会社に一部委託している c 委託していない（自主管理）
② 業務委託の内容（複数○可）	a 事務管理業務（管理費等の出納、予算、決算案の作成等） b 管理員業務（受付・報告業務、日常点検、緊急時の対応等） c 清掃業務（日常清掃、定期清掃、ごみ処理等） d 設備管理業務（エレベーター、給排水衛生設備、消防設備の点検等） e その他（ ）
③ 管理員の有無	a 住込み管理員がいる b 日勤（通勤）の管理員がいる c 巡回管理員がいる d 居住者の一人が管理員を務めている e 管理員がいない

④ 管理会社の変更

a 変更したことがある (年ころ)
b 変更したことはない (1 変更を検討している 2 変更の予定はない)

⑤ 管理会社への不満

① 修繕積立金の徴収

a 毎月修繕積立金を徴収している
b 修繕積立金を徴収していない

② 修繕積立金の根拠

a 長期修繕計画に基づいている b 管理費の一定割合
c 分譲時の設定金額 d 特に根拠はない

③ 管理費と修繕積立金の分別管理

a 分別管理をしている b 分別管理をしていない

④ 管理費・修繕積立金の月額

a	管理費の月額	約	円/m ² (	円/戸)
b	修繕積立金の月額	約	円/m ² (	円/戸)

⑤ 駐車（輪）場使用料の経理

a 修繕積立金会計に繰り入れ b 管理費会計に繰り入れ
c 修繕積立金会計と管理費会計に按分

⑥ 管理費等の滞納

a 滞納者はいない b 2～3ヶ月の滞納者がいる (戸)
c 6ヶ月以上の滞納者がいる (戸)

VI-1 長期修繕計画

長期修繕計画（25年以上）作成の有無

a あり (1 定期的に見直しをしている 2 見直しをしていない)
b なし c 作成中

修繕部位

1 劣化調査診断を
実施したことがある

2 工事を実施
したことがあ

3 今後5年間に
工事実施予定

4 予定なし

① 鉄部の塗装

② 外壁の塗装・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

Ⅶ-2 耐震診断・耐震改修の実施又は今後の実施予定

耐震診断とは昭和56年(1981年)5月以前に、旧基準で建てられた建築物について耐震性を調べるもの

①耐震について不安に思う要素（複数○可）		a ない b ある(1 築年数がたっている 2 ピロティがある 3 建物のバランスが悪いと感じる 4 柱・梁にひび割れが目立つ 5 地震の時に揺れる 6 その他 ())
耐震診断	②耐震診断実施の有無	a 受けたことがある (年頃) b 検討している c 受ける予定はない
	③耐震について不安でも耐震診断を行わない理由（複数○可）	a 資金的に難しい b 耐震工事までできないと思う c 診断後の対応が分からない d 診断の結果によっては資産価値が下がるかもしれない e 自分たちの任期では時間的・人的に難しいと感じている f 建替えを検討している g その他 ()
耐震改修	④耐震改修工事の実施	a 実施した (年頃) b 検討している c 実施の予定はない
	⑤実施済み又は検討している場合、何が障害になりました(ます)か。(複数○可)	a 資金の捻出 b 総会での合意 c 建築当時の図面がない d 専有部分等に関する改修が発生する e 行政からの補助金の交付額 f 専門家等の人材確保 g その他 ()
⑥新宿区の耐震診断・補強計画作成に関する支援制度を知っていますか。		a 知っている b 知らない (1 今後知りたい 2 興味がない)

Ⅶ-3 建替え

①建替えの検討	a 具体的に検討している b 建替えについて検討しているが、問題があるため進んでいない c 建替えよりも当面は改修工事に対応していく d 建替えは検討していない
②建替えを進める上での問題点（複数○可）	a 資金負担が困難な区分所有者がいる b 建替えに反対する区分所有者がいる c 仮住まいの確保が困難な区分所有者がいる d 高齢者の肉体的・精神的負担が大きい e 建替えと、現在と同規模の住居が得られない f 建替え後の管理費が高額になる g 専門的な知識を有する者がいない h その他 ()

Ⅷ 地域社会とのつながりについてお尋ねします。(該当する欄に○)

①マンション管理組合または自治会が、地域住民と共に取り組んでいる活動を選択してください。(複数○可)	a 高齢者対策 b 防災対策(地震・火災など) c 防犯対策 d 子育て対策 e 祭り・イベント開催 f 趣味・娯楽に関連する活動 g 青少年育成 h 交通安全 i リサイクル・資源回収 j 緑化活動 k その他 ()
②地域活動に関する情報をマンション居住者に周知する方法を選択してください。(複数○可)	a 回覧 b 掲示板 c 各戸配布 d メール e ホームページ f 口コミ g 周知していない h その他 ()

③ マンション内に居住者が集まれる集会室等がありますか？	a 集会室等がある	〔周辺地域との交流やイベント開催を目的とする利用はできますか？〕 1 できる 2 できない 〔助成があれば、集会室等の地域への開放や運営の改善を検討しますか？〕 1 する 2 しない（理由： ）
	b 集会室等がない	〔助成があれば、地域に開放される集会室等の新設を検討しますか？〕 1 する 2 しない（理由： ）

Ⅸ 新宿区が実施しているマンション管理に関する支援施策についてお尋ねします。
（該当する欄に○）

施 策 名	1 知っている	2 知らない	3 活用・参加している	4 活用・参加を検討したい	5 活用・参加の予定はない
① マンション管理相談					
② マンション管理セミナー					
③ マンション管理組合交流会					
④ マンションアドバイザー制度利用助成					

Ⅹ 日頃、マンションの管理運営の上で困っていること等を下記から選んでください。
（該当する項目に○）

① 賃貸住戸の増加		⑧ 管理費等の滞納の発生	
② 居住者の高齢化		⑨ 修繕積立金の保管・運用	
③ 住戸の事務所等への転用		⑩ 役員等のなり手不足	
④ 大規模修繕工事の実施（資金・合意形成等）		⑪ 管理組合活動に関心ない居住者の増加	
⑤ 建替えへの取り組み		⑫ 居住ルールを守らない居住者の増加	
⑥ 大規模地震に対する建物の耐震性		⑬ その他 （ ）	
⑦ マンション内における犯罪の発生（ピッキング等）			

X I 分譲マンション支援施策について新宿区に望むことがありましたらご自由にお書き下さい。(箇条書き)

X II 今後のマンション管理等に関する情報提供について

新宿区では、区内のマンション管理組合との協力関係を積極的に構築し、マンションの適正な維持・管理を支援していきたいと考えております。

今回のアンケート調査にご協力いただいた管理組合の皆様に、セミナー・相談会・交流会など新宿区のマンション管理支援策について情報提供等を行ってまいりますので、管理組合の代表者（理事長）様、管理会社の担当者等の連絡先をご記入くださいますよう、また、変更が生じた際には、下記問い合わせ先にご連絡くださいますようお願いいたします。

管理組合	代表者（理事長）名			
	連絡先電話番号			
管理会社	管理会社名			
	担当者名		連絡先電話番号	

X III 最後に、この調査に回答していただいた方はどなたですか。(複数○可)

- 1. 管理組合理事長
- 2. 管理組合役員
- 3. 管理会社の担当者
- 4. その他（ ）

～ご回答にご協力いただき、誠にありがとうございました。～

〔お問い合わせ先〕	
〔調査主体〕	〔調査実施機関〕
新宿区 都市計画部 住宅課居住支援係	(株)マンションリサーチ研究所
担当：小島、岩見、佐藤	担当：佐藤、新目
住所：新宿区歌舞伎町1-4-1	住所：新宿区新宿4-3-1 5レイフラット新宿ビル11F
電話：03-5273-3567（直通）	電話：03-5363-6760

新宿区分譲マンション実態調査報告書 概要版

印刷物作成番号
2008-9-4014

発 行 年 平成21（2009）年 3 月発行

編集・発行 新宿区都市計画部住宅課 電話03-5273-3567（直通）
新宿区歌舞伎町 1 - 4 - 1

調査・報告 株式会社 マンションリサーチ研究所



古紙配合率100%再生紙を使用しています。

新宿区分譲マンション実態調査報告書 概要版 正誤表

ページ	誤	正
目次	「日頃のマンションの管理運営で困っていること等」	「日頃、マンションの管理運営で困っている事（複数回答）」
第2章		
5	2. 2行目 「住宅総数の81%を」	「住宅総数の81.1%を」
5	2. 4行目 「住宅総数の65.8%を」	「住宅総数の64.8%を」
5	3. 2行目 「平成10年の58.9%から」	「平成10年の59.0%から」
5	3. 4行目 「持ち家」	「6階建て以上の共同住宅」
5	3. 4行目 「共同住宅のうち6階建て以上のもの」	「持ち家」の割合
6	図2-1-5	差し替え（下記掲載）
7	5. 1行目 「「道路から…」」	「持ち家の共同住宅のうち、「道路から…」」
7	5. 3行目 「共同住宅のうち、持ち家住宅の割合は」	「住宅の割合は」
第3章		
16	1行目 「50%以上」	「50%超」
16	図3-1-14 「50%以上がワンルーム」	「50%超がワンルーム」
23	図3-1-28 駐車場収容台数（平面式+機械式）	駐車場収容台数（平置き+機械式）
28	図3-2-1	差し替え（下記掲載）
36	図3-2-19 役員の業務担当	役員の担当業務
46	(1)1行目 「管理会社に全てを委託している」	「管理会社にすべてを委託している」
56	(3)1行目 「41.3%」	「41.6%」
58	(1)9行目 「79.3%で、」	「79.3%および」
第4章		
83	図4-1-12	差し替え（下記掲載）
85	2行目 「建替えると現在と」	「建替えると、現在と」
第5章		
87	1. (1)2行目 「39.5%」	「39.4%」
87	1. (1)3行目 「69.1%」	「69.0%」
87	1. (1)4行目 「67.1%」	「66.9%」
87	2. 1行目 「賃貸比率が高い」	「賃貸化率が高い」
87	2. ①イ) 1行目 「13.4%」	「13.5%」

差し替え図

図2-1-5 持ち家における共同住宅の割合

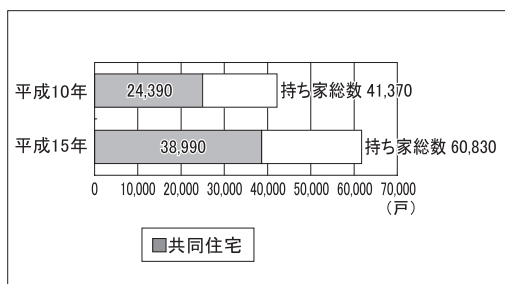


図3-2-1 管理組合の有無

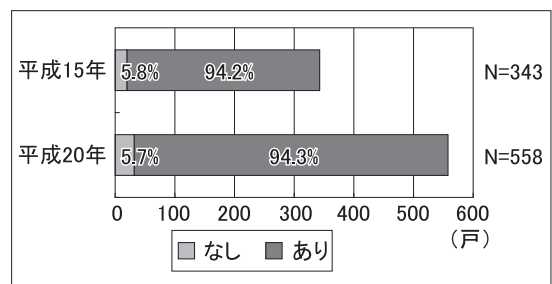


図4-1-12 新宿区の支援制度について

