

**千代田区分譲マンション実態調査**  
**報告書**  
**<概要版>**

**令和元年 5 月**

**公益財団法人 まちみらい千代田**

報告書の本文はホームページでご覧になれます  
<http://www.mm-chiyoda.or.jp/>



## 目次

序章 実態調査の概要.....	1
1. 実態調査の概要.....	1
2. 参考資料について.....	2
第1章 千代田区の住宅とマンションの概況.....	4
1. 千代田区内の分譲マンションの特徴.....	4
2. 千代田区分譲マンションの地域別特徴.....	7
第2章 管理組合アンケート結果.....	13
1. 住戸の利用形態について.....	13
2. 駐車場について.....	15
3. 管理組合の有無について.....	17
4. 管理規約と民泊禁止規定の有無について.....	18
5. 管理費と修繕積立金について.....	19
6. 管理業務と管理員について.....	21
7. 管理組合の問題点について.....	22
8. 管理全般の相談先について.....	24
9. 長期修繕計画について.....	25
10. 耐震診断について.....	27
11. 建替え等の取り組みについて.....	29
12. 浸水対策について.....	30
13. 防災への取り組みについて.....	31
14. 管理組合や居住者の組織活動について.....	34
15. 地域との交流について.....	36
16. 今後必要な支援や施策の充実について.....	38
第3章 人生100年時代の千代田モデルのマンションづくり.....	39
1. 人生100年時代の到来.....	39
2. 永住の場としてのマンション.....	39
3. 高齢者の増加による人口・世帯構成の変化.....	41
4. 居住者と世帯の変化がマンション生活と管理に与える影響.....	42
5. 地域を単位で考えるマンション施策.....	42
6. 安全・安心なマンションライフの実現と良質なマンションストックの形成促進.....	43



# 千代田区分譲マンション実態調査報告書 概要版

## 序章 実態調査の概要

### 1. 実態調査の概要

平成 30 年度千代田区分譲マンション実態調査は、マンションの現状を把握するとともに、今後のマンション居住支援施策を検討するために、以下の内容について調査を実施した。

#### (1) 千代田区に所在するマンション全体像の把握

千代田区に所在するマンション（当初から区分所有マンションとして供給された 3 階建て以上の非木造の共同住宅）を下記の方法により調査し、490 マンションを特定した。

#### 調査対象物件内訳

物件分類	件数	備考
平成 25 年度調査 (前回調査)	426	432 件中減少分 6 件を除く
新規分譲マンションリスト	47	平成 26 年以降（前回調査以降）竣工の千代田区内分譲マンションの全リスト入手
その他	17	調査等により判明
合計	490	アンケート対象は平成 30 年度竣工予定物件等を除く 463 件

#### (2) 管理組合を対象とするアンケート調査

490 マンションの内、平成 30 年度竣工予定物件等の 27 物件を除く 463 マンションを対象にアンケート調査を実施し、302 マンションから回答を得た。（回収率 65.2%）

#### (3) 調査内容

- 問 1 マンション建物概要
- 問 2 住戸の利用形態
- 問 3 共用施設、設備
- 問 4 駐車場・駐輪場・バイク置き場の状況
- 問 5 エレベーター
- 問 6 管理組合・法人登記
- 問 7 総会・理事会の開催状況
- 問 8 役員の任期

- 問 9 専門委員会の設置状況
- 問 10 管理規約
- 問 11 規約改正、民泊禁止条項
- 問 12 管理費・修繕積立金・滞納住戸
- 問 13 管理業務の方法
- 問 14 委託している管理業務、管理会社
- 問 15 管理員
- 問 16 管理の上で困っていること
- 問 17 管理全般の相談先
- 問 18 長期修繕計画
- 問 19 竣工図等保管状況、大規模修繕履歴
- 問 20 耐震基準
- 問 21 耐震診断
- 問 22 耐震改修工事
- 問 23 建替えの検討状況
- 問 24 建替えの問題点
- 問 25 防犯への取り組み
- 問 26 浸水対策
- 問 27 共用部保険
- 問 28 防災の取組み
- 問 29 居住者間交流
- 問 30 地域との交流
- 問 31 各種助成制度・広報活動の利用
- 問 32 必要な支援や施策
- 問 33 独自の取り組みや課題
- 問 34 回答者

## 2. 参考資料について

ちよだみらいプロジェクトー千代田区第 3 次基本計画 2015ー 平成 27 年 3 月 千代田区  
千代田区まち・ひと・しごと創生総合戦略 平成 28 年 3 月 千代田区  
千代田区第 3 次住宅基本計画 平成 27 年 10 月 千代田区  
平成 30 年度マンション総合調査結果報告書 平成 31 年 4 月 国土交通省住宅局市街地建築課マン  
ション政策室  
港区分譲マンション実態調査報告書 平成 28 年 11 月 港区  
分譲マンションストック戸数（平成 29 年末現在／平成 30 年 5 月 24 日更新） 国土交通省 HP  
築後 30、40、50 年超の分譲マンション数（平成 29 年末現在／平成 30 年 5 月 24 日更新） 国土交  
通省 HP

標準管理規約（単棟型）及び同コメント（最終改正 平成 29 年 8 月 29 日） 国土交通省  
マンションの修繕積立金に関するガイドライン 平成 23 年 4 月 国土交通省  
マンション管理新聞 1068 号～1082 号 マンション管理新聞社

## 第 1 章 千代田区の住宅とマンションの概況

### 1. 千代田区内の分譲マンションの特徴

※グラフ中の N は総棟数・総戸数。回答項目は端数処理の都合で 100%にならない場合がある。

#### (1) 千代田区内の分譲マンションの住宅ストック

- 区内の分譲マンションのストックはマンション数 490 棟、戸数 24,609 戸であり、平均戸数は 53.8 戸である。
- 1987 年～1996 年まで、新規供給がほとんどなくほぼ横ばい状態である。しかし、これは地価高騰を反映して千代田区のマンション供給が減少したことを反映している。

竣工年	新規供給棟数	新規供給戸数
1961 年	1	45
1962 年	0	0
1963 年	1	40
1964 年	2	53
1965 年	0	0
1966 年	0	0
1967 年	0	0
1968 年	0	0
1969 年	6	229
1970 年	7	279
1971 年	9	472
1972 年	2	437
1973 年	3	121
1974 年	4	48
1975 年	2	178
1976 年	1	21
1977 年	14	719
1978 年	15	783
1979 年	19	834
1980 年	22	753
1981 年	30	1015
1982 年	26	997
1983 年	12	472
1984 年	14	680

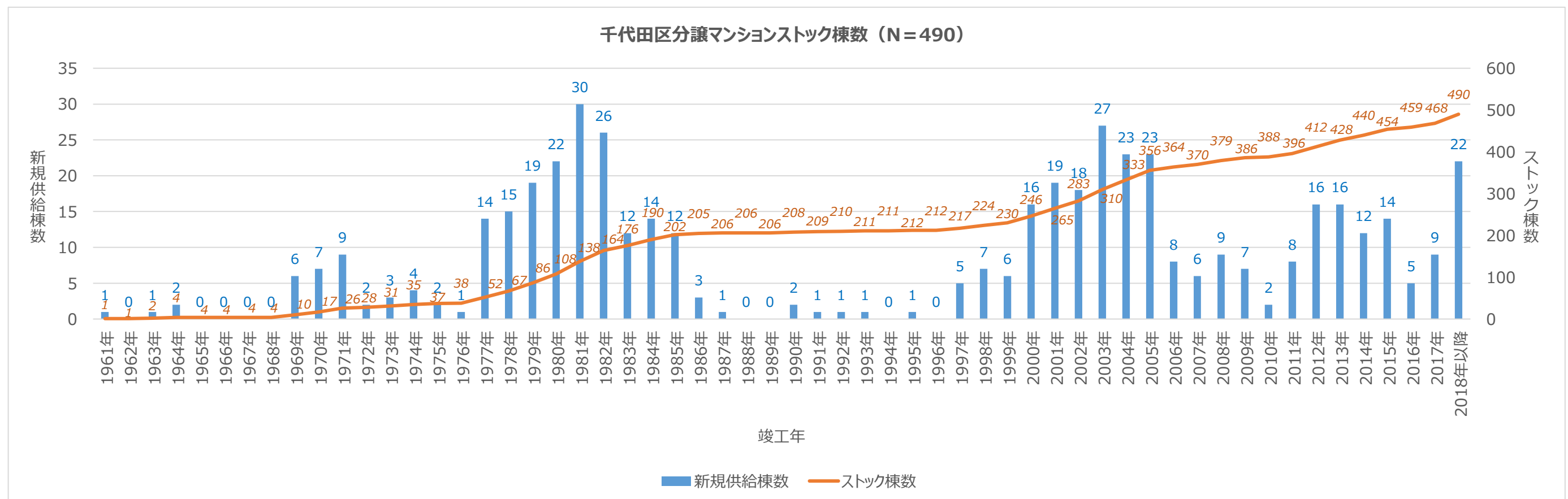
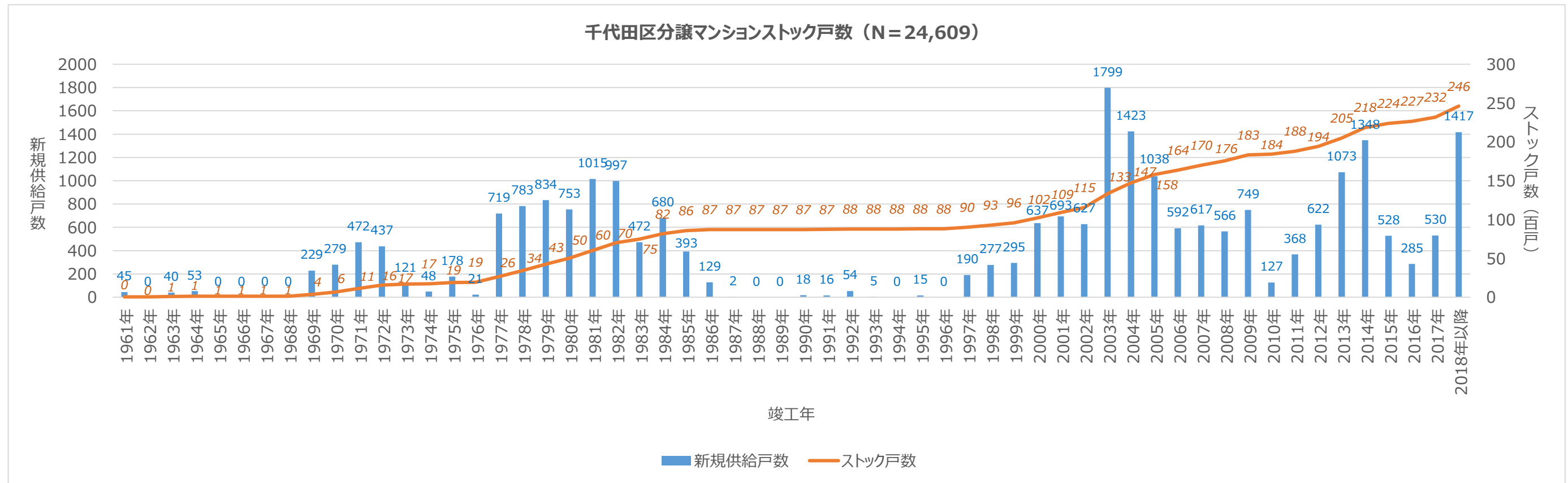
1985 年	12	393
1986 年	3	129
1987 年	1	2
1988 年	0	0
1989 年	0	0
1990 年	2	18
1991 年	1	16
1992 年	1	54
1993 年	1	5
1994 年	0	0
1995 年	1	15
1996 年	0	0
1997 年	5	190
1998 年	7	277
1999 年	6	295
2000 年	16	637
2001 年	19	693
2002 年	18	627
2003 年	27	1799
2004 年	23	1423
2005 年	23	1038
2006 年	8	592
2007 年	6	617
2008 年	9	566
2009 年	7	749
2010 年	2	127

2011 年	8	368
2012 年	16	622
2013 年	16	1073
2014 年	12	1348
2015 年	14	528
2016 年	5	285
2017 年	9	530
2018 年以降	22	1417
合計	490	24,609

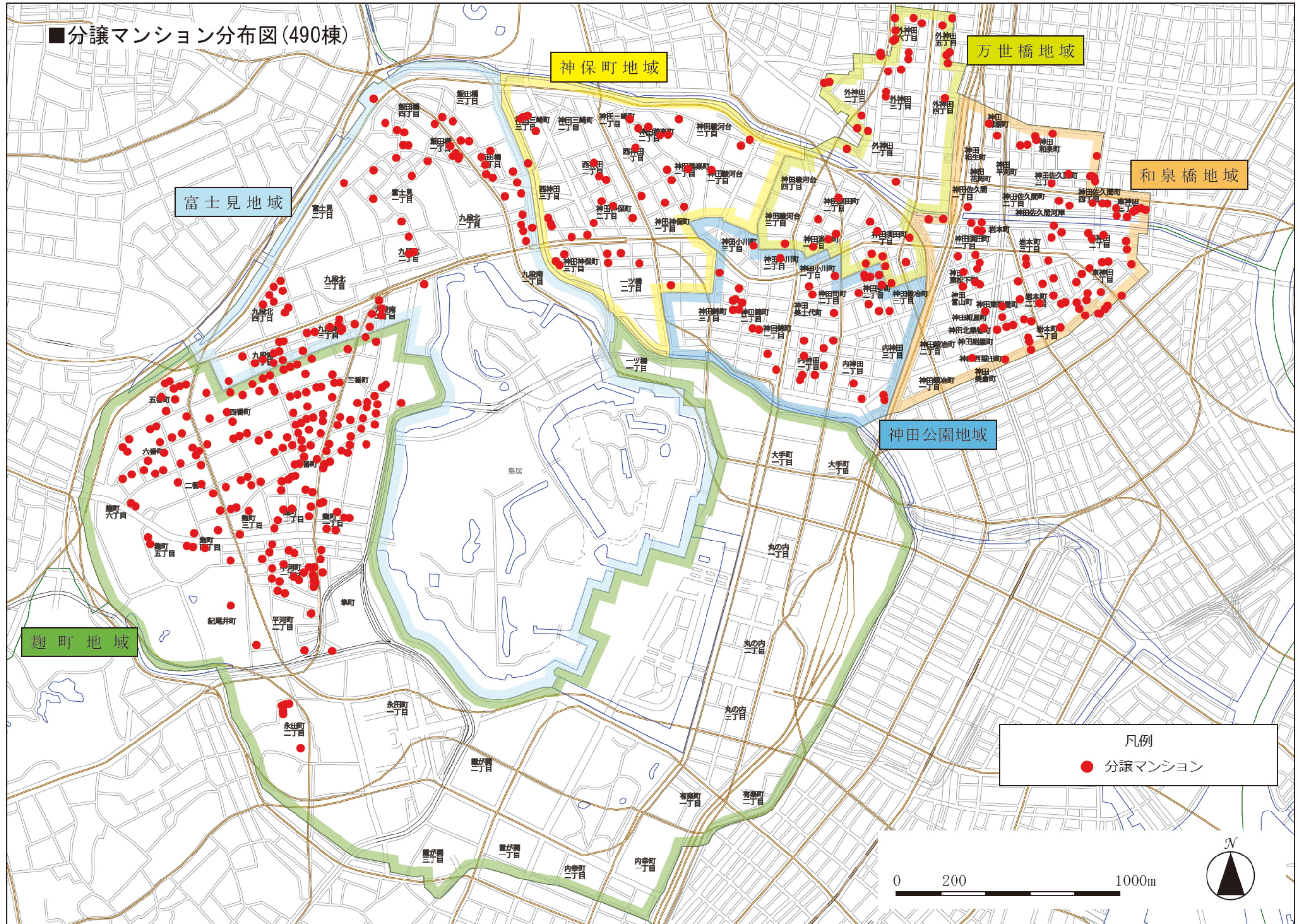


- 千代田区で最も住戸数が供給されている年は、2003年の1799戸である。棟数で見ると、新耐震設計基準が施行された1981年に最も供給されており、30棟である。

参考) 国土交通省によると、全国の分譲マンションストック戸数は約644.1万戸、マンションの居住人口は国民の約1割にあたる、約1,501万人と推計されている。全国で最も供給されている年は2007年の22.7万戸である。(2017年12月時点)









## 2. 千代田区分譲マンションの地域別特徴

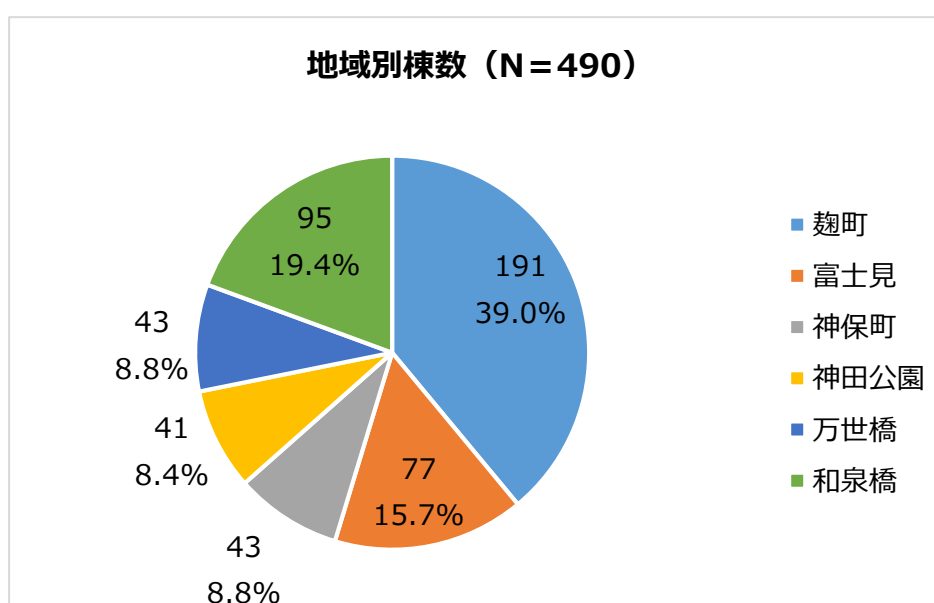
※グラフ中のNは総棟数・総戸数。回答項目は端数処理の都合で100%にならない場合がある。  
また、グラフと文中の%は、必ずしも一致しない場合がある。

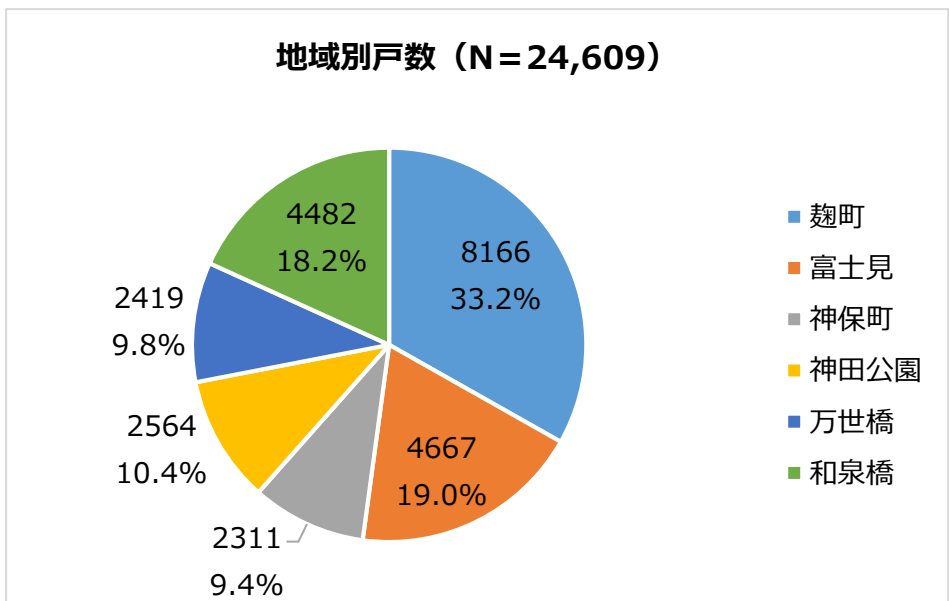
### (1) 地域別棟数・戸数

- 地域別にみると、全体の約39.0%（191棟）が麴町地域に所在している。
- 純増で見ると、麴町地域で19棟、和泉橋地域で15棟、万世橋地域で11棟、神保町地域で5棟、富士見地域および神田公園地域で4棟である。和泉橋地域の開発が進んでいることがうかがえる。
- 平成25年度と比較すると、58棟（3,123戸）増加しており、平均戸数53.8戸（4.1戸増加）である。

### 地域別棟数・戸数

地域分類	棟数		戸数		平均戸数	
	30年度	25年度	30年度	25年度	30年度	25年度
麴町	191	172	8,166	7,152	42.8	41.6
富士見	77	73	4,667	4,564	60.6	62.5
神保町	43	38	2,311	2,128	53.7	56.0
神田公園	41	37	2,564	2,255	62.5	60.9
万世橋	43	32	2,419	1,710	56.3	53.4
和泉橋	95	80	4,482	3,677	47.2	46.0
合計	490	432	24,609	21,486	53.8	49.7

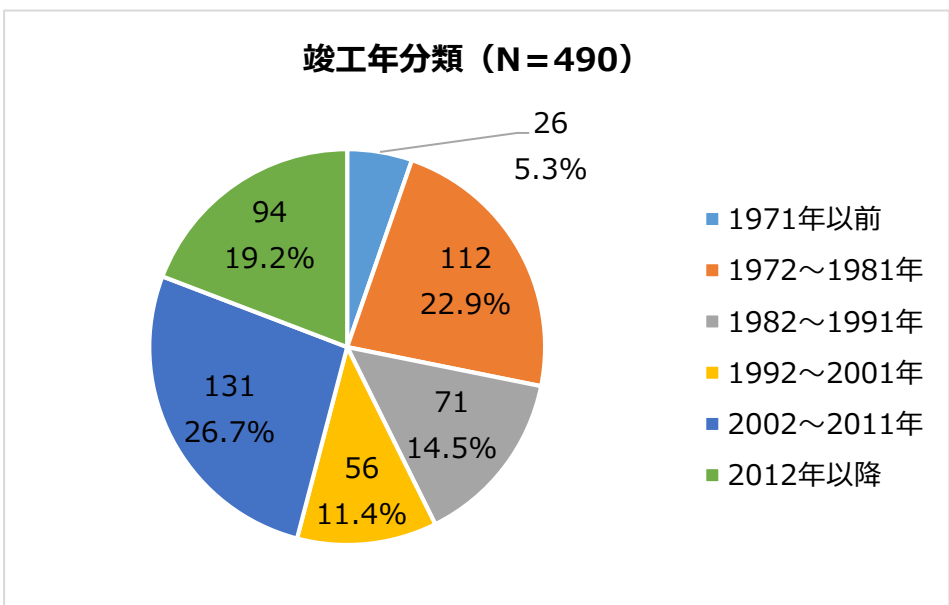




(2) 竣工年分類

① 区全体の傾向

- 全体の竣工年で見ると、2002～2011 年が 26.7% (131 棟) と最も多く、1972～1981 年が 22.9% (112 棟) である。
- 1981 年以前の旧耐震基準のマンションは、28.2% (138 棟) である。麴町地域が最も多く 83 棟、富士見地域が 27 棟である。
- 麴町地域に次いで分譲棟数が多い和泉橋地域の旧耐震基準のマンションは、10 棟であった。

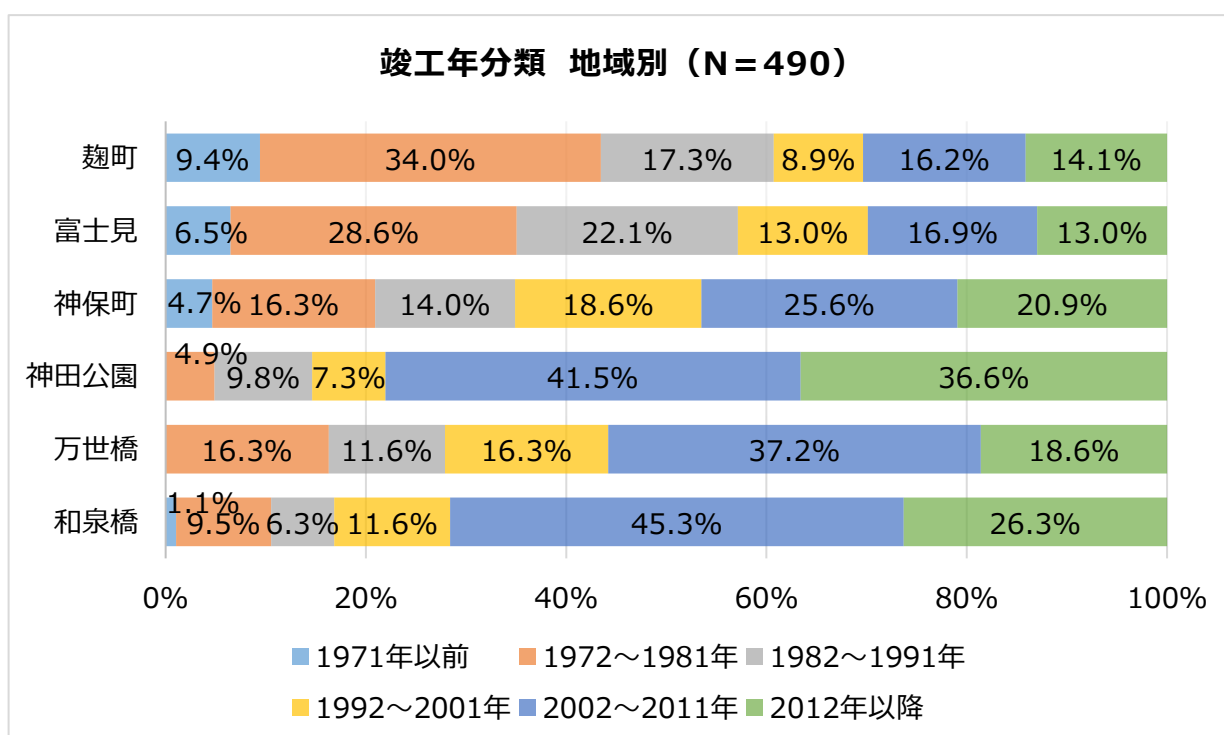


竣工年分類 (N=490)	麴町	富士見	神保町	神田公園	万世橋	和泉橋	棟数
1971年以前	18	5	2	0	0	1	26
1972～1981年	65	22	7	2	7	9	112
1982～1991年	33	17	6	4	5	6	71
1992～2001年	17	10	8	3	7	11	56
2002～2011年	31	13	11	17	16	43	131
2012年以降	27	10	9	15	8	25	94
合計	191	77	43	41	43	95	490

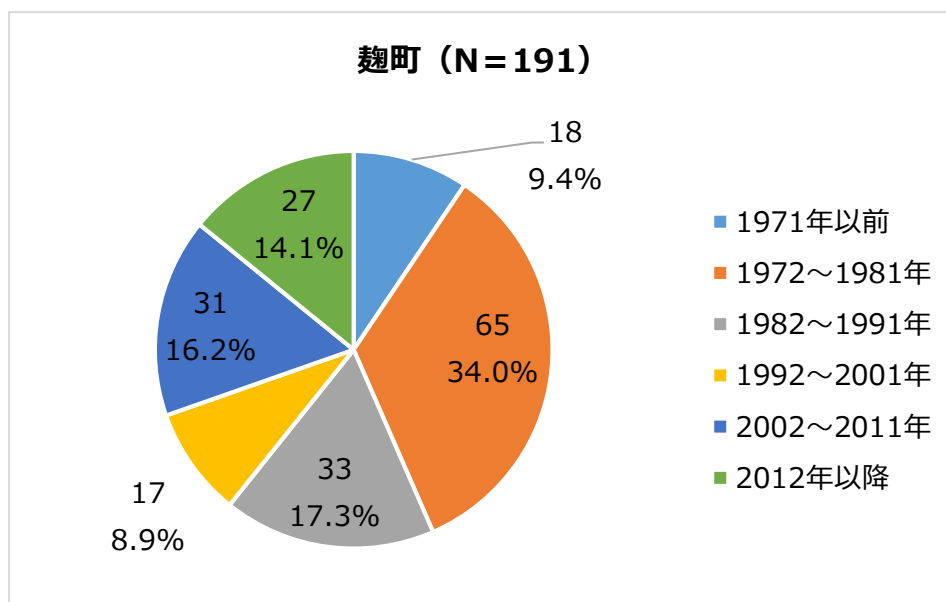
※～81年旧耐震基準マンション

## ② 地域別特徴

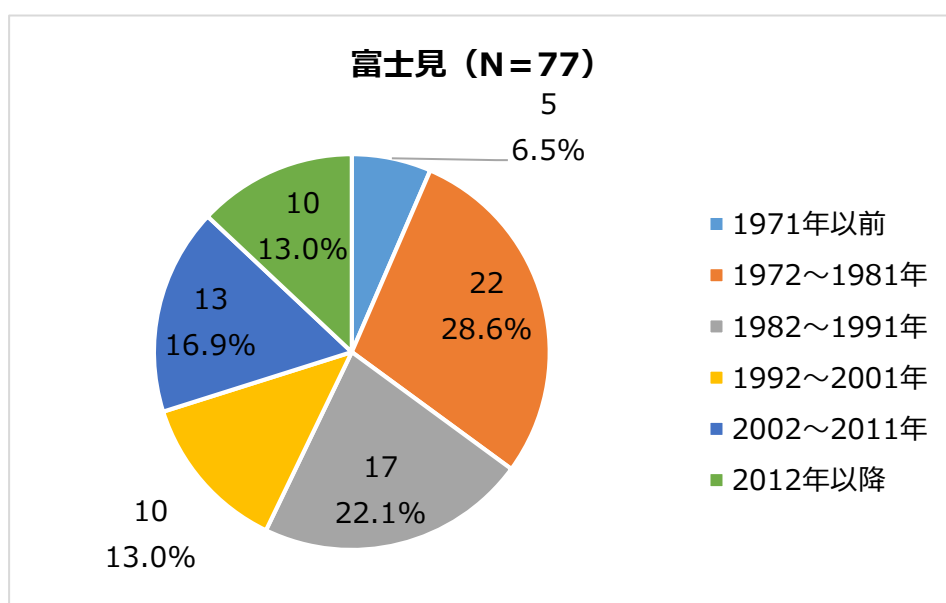
- 麴町地域では、1981年以前のマンションが全体に占める割合が43.4%と最も高く、次いで富士見地域で35.1%である。
- 神田公園地域では2002年以降建築されたマンションが78.1%を占め、和泉橋地域の71.6%が続いている。



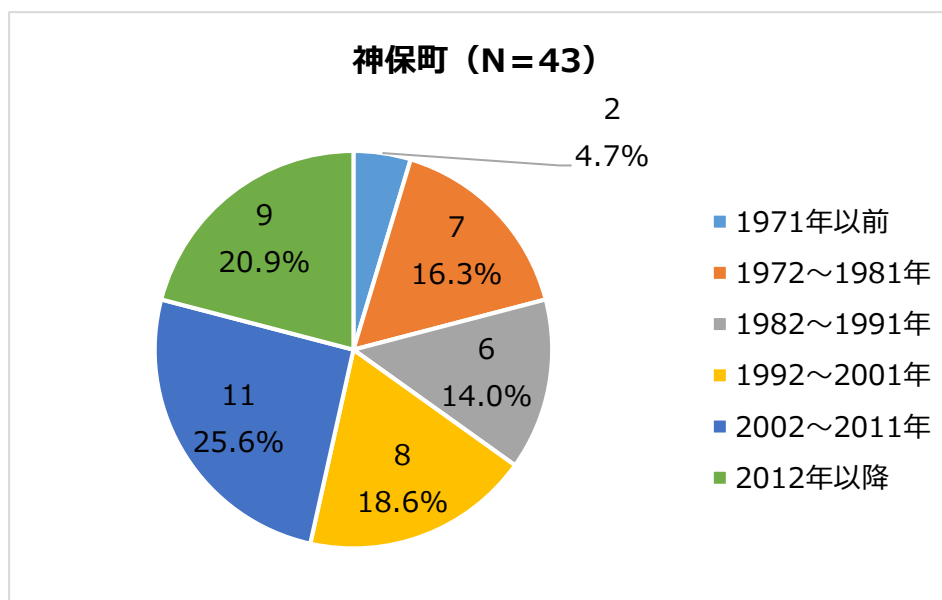
- 麴町地域は、1981 年以前に建築されたマンションが 43.5% (83 棟)、1982 年以降が 56.5% (108 棟) である。1971 年以前のマンションが 9.4% (18 棟) で前回調査から 1 棟の減少である。2012 年以降に建築されたマンションは 21 棟増え 14.1% (27 棟) となった。



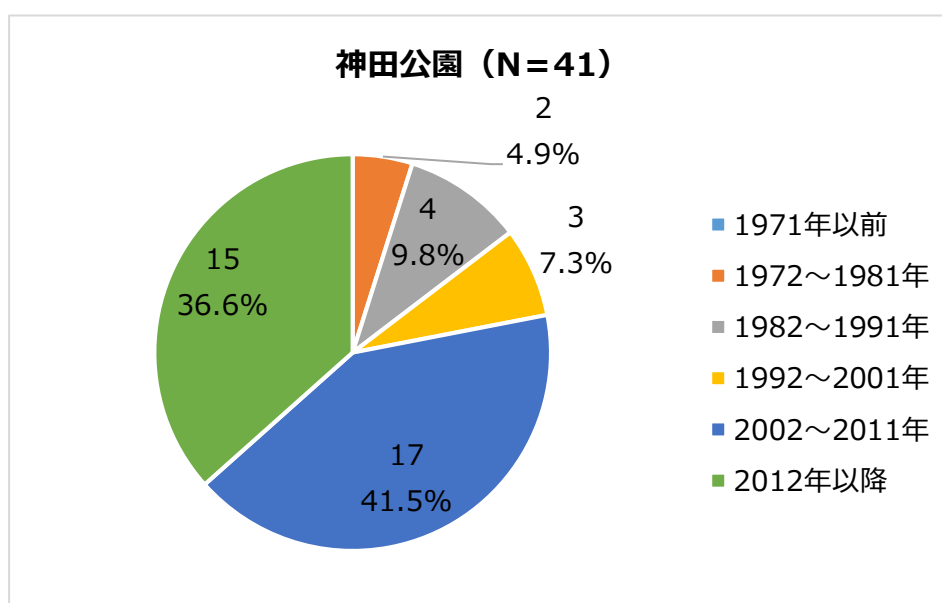
- 富士見地域は、1981 年以前に建築されたマンションが 35.1% (27 棟)、1982 年以降が 64.9% (50 棟) である。1971 年以前のマンションが 6.5% (5 棟) で前回調査からの増減はない。2012 年以降に建築されたマンションは 3 棟増え 13.0% (10 棟) となった。



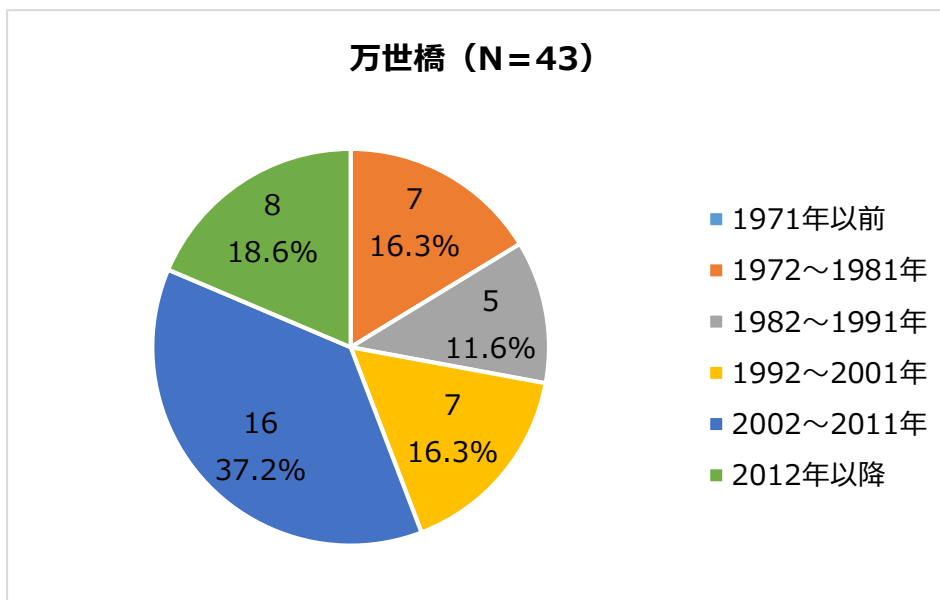
- 神保町地域は、1981年以前に建築されたマンションが20.9%（9棟）、1982年以降が79.1%（34棟）である。1971年以前のマンションが4.7%（2棟）で前回調査からの増減はない。2012年以降に建築されたマンションは6棟増え20.9%（9棟）となった。



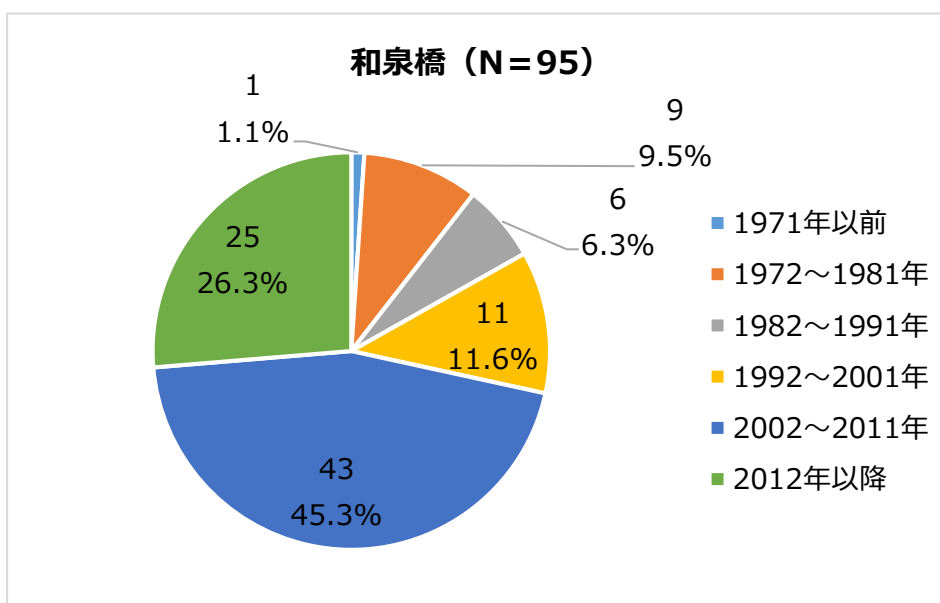
- 神田公園地域は、1981年以前に建築されたマンションが4.9%（2棟）、1982年以降が95.1%（39棟）である。1971年以前のマンションはない。2012年以降に建築されたマンションは10棟増え36.6%（15棟）となった。



- 万世橋地域は、1981 年以前に建築されたマンションが 16.3% (7 棟)、1982 年以降が 83.7% (36 棟) である。1971 年以前のマンションはない。2012 年以降に建築されたマンションは 6 棟増え 18.6% (8 棟) となった。



- 和泉橋地域は、1981 年以前に建築されたマンションが 10.5% (10 棟)、1982 年以降が 89.5% (85 棟) である。1971 年以前のマンション 1.1% (1 棟) で前回調査からの増減はない。2012 年以降に建築されたマンションは 13 棟増え 26.3% (25 棟) となった。

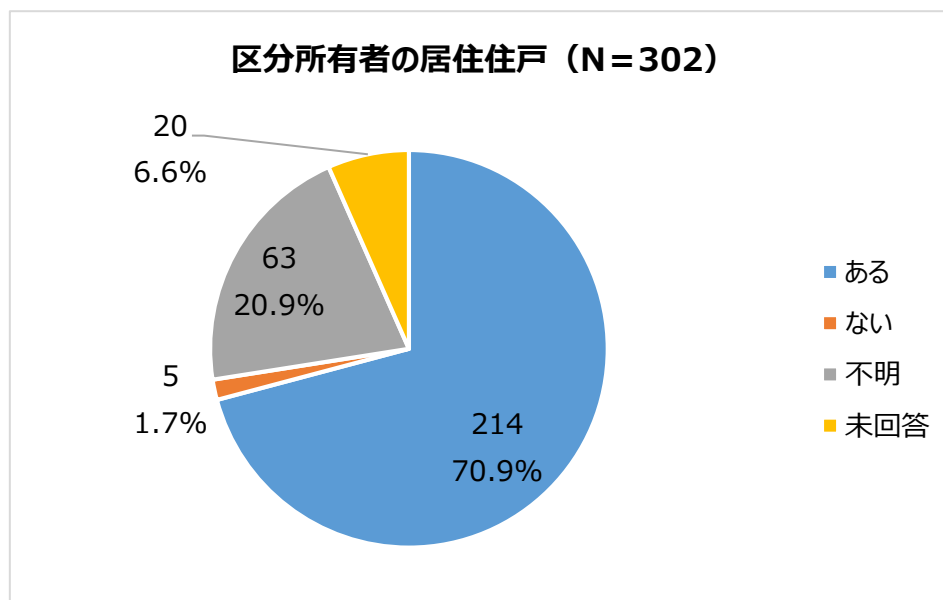




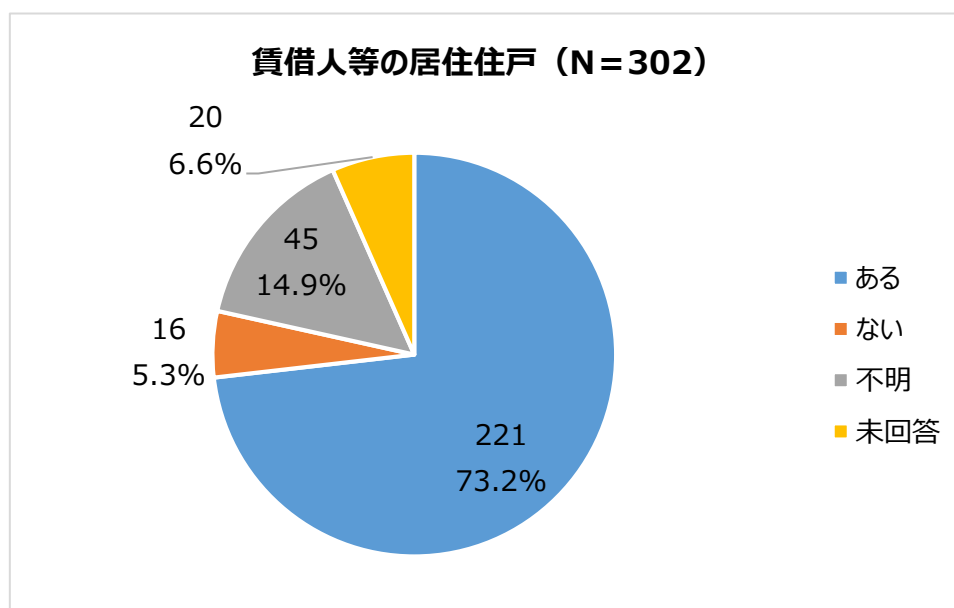
## 第2章 管理組合アンケート結果

## 1. 住戸の利用形態について

- 全体の70.9%（214棟）のマンションで、区分所有者の居住住戸がある。
- 区分所有者がまったくいないのは1.7%（5棟）である。
- 不明は20.9%（63棟）、未回答は6.6%（20棟）である。

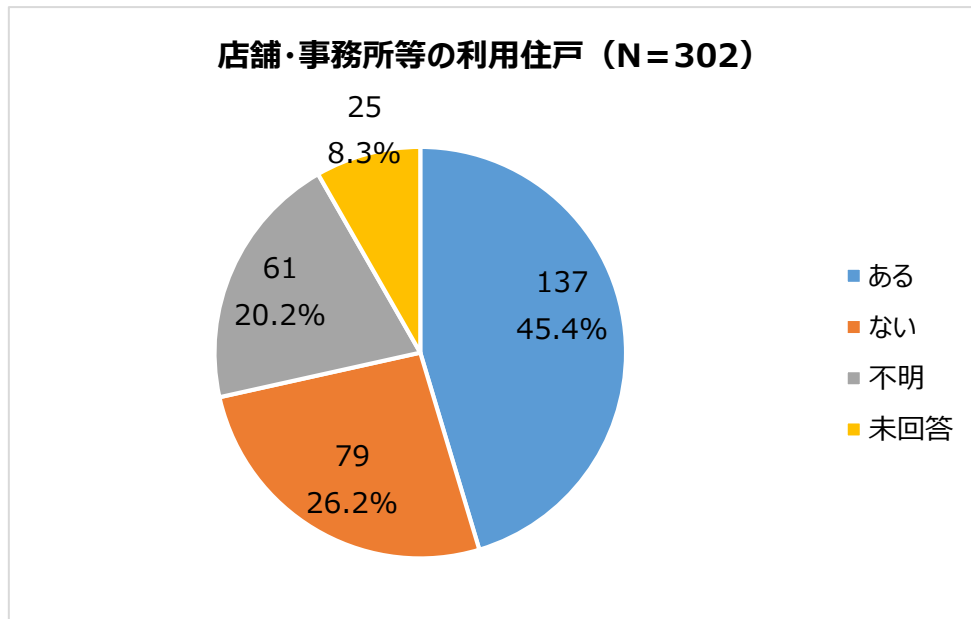


- 全体の73.2%（221棟）のマンションで、賃借人等の居住住戸がある。
- 賃借人がまったくいないのは5.3%（16棟）である。



参考) マンション総合調査(国土交通省・全国調査)の賃貸戸数割合を見ると、全体で賃貸住戸がないマンションが11.6%である。

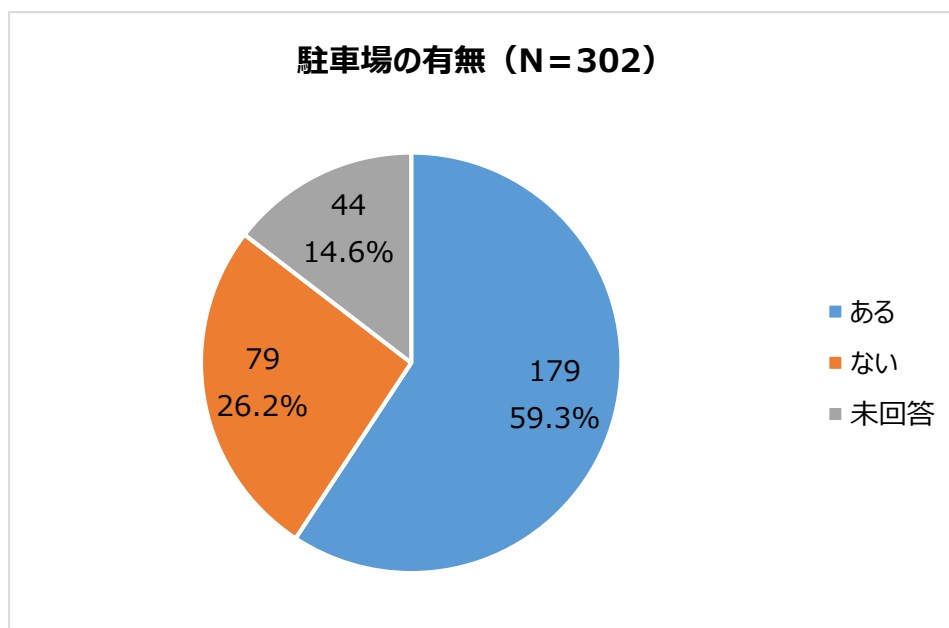
- 店舗・事務所等の利用住戸が「ある」は 45.4%（137 棟）、「ない」は 26.2%（79 棟）である。



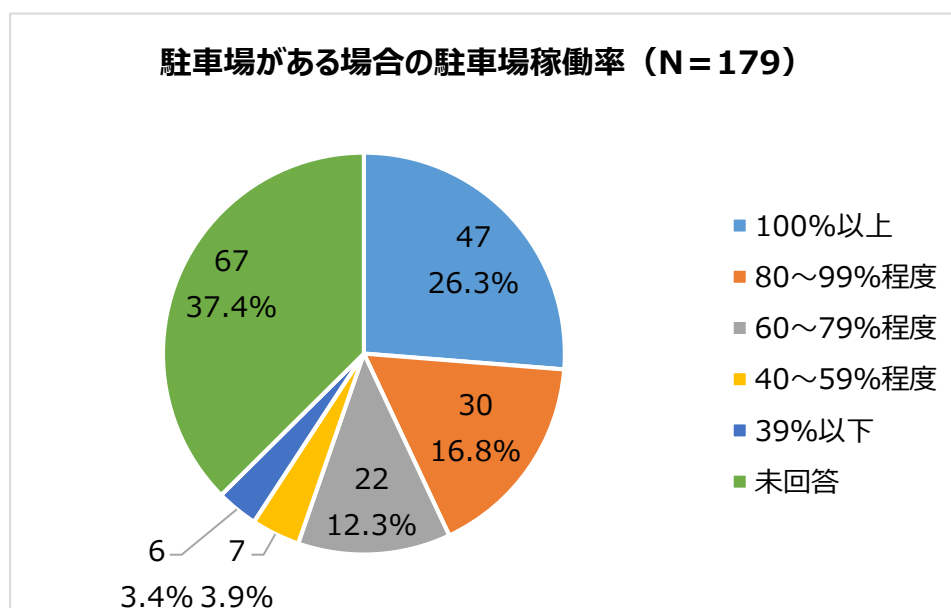
参考) マンション総合調査(国土交通省・全国調査)の店舗その他の区画数の割合を見ると、全体で住居専用マンションが 76.8%、住戸以外の店舗や事務所などが入っている複合用途型のマンションが 21.1%である。

## 2. 駐車場について

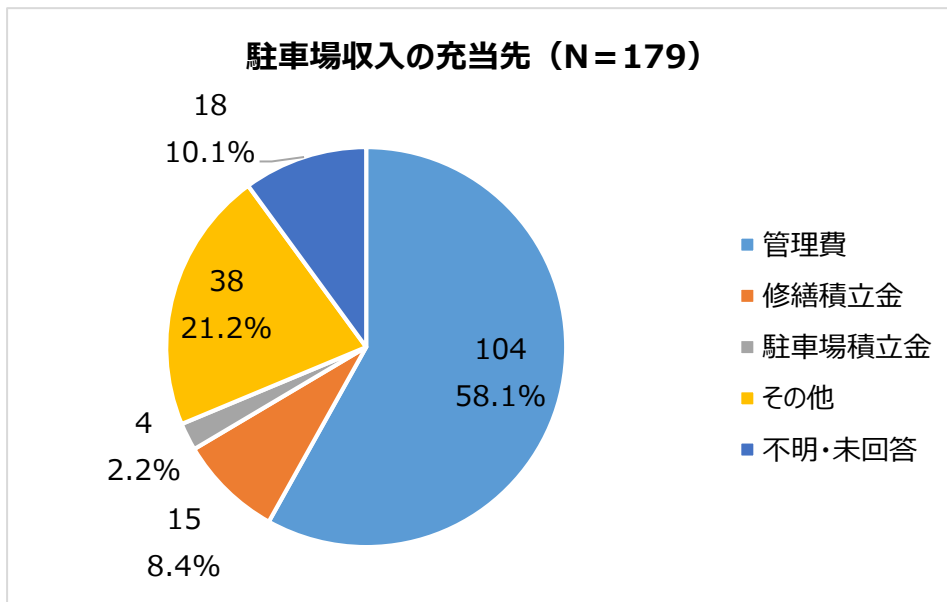
- 駐車場が「ある」は59.3%（179棟）、「ない」は26.2%（79棟）である。



- 駐車場がある場合の駐車場の稼働率は、100%以上は26.3%（47棟）、80～99%程度は16.8%（30棟）、60～79%程度は12.3%（22棟）である。
- 39%以下の稼働率は、3.4%（6棟）である。
- 交通の利便性の良さやカーシェアリング等の普及により、車を手放す居住者も多いため、今後はさらに稼働率の低下が進むと思われる。



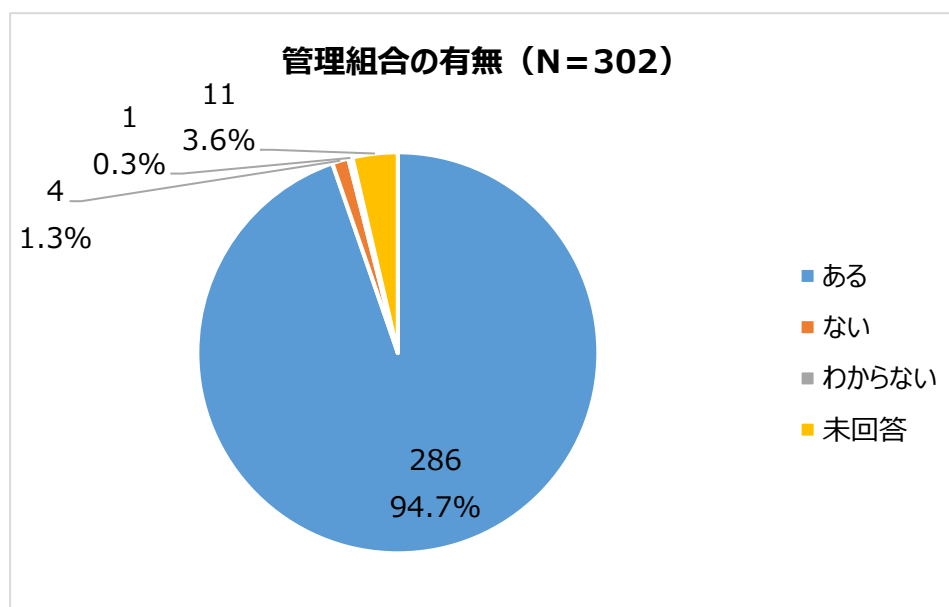
- 駐車場収入の充当先は、管理費が 58.1%（104 棟）、修繕積立金が 8.4%（15 棟）、駐車場積立金が 2.2%（4 棟）である。
- その他の回答は、管理費・修繕積立金両方、駐車場は所有形式（所有者の収入）、専有部扱い、分譲、地権者、独立等である。



参考) マンション標準管理規約 (国土交通省) では、「駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる (第 29 条)」としている。

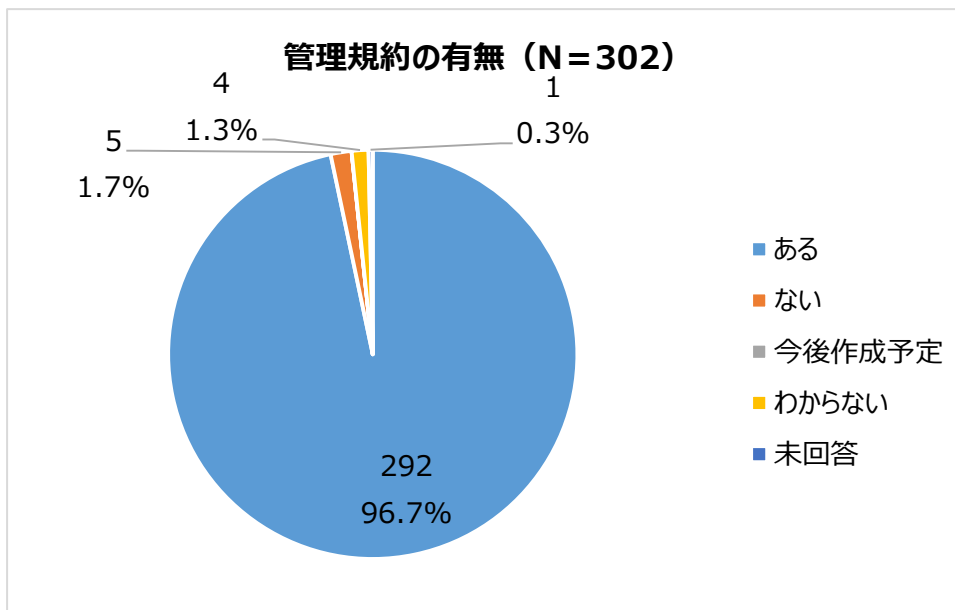
### 3. 管理組合の有無について

- 管理組合が「ある」は94.7% (286棟)、「ない」「わからない」「未回答」の合計は5.3% (16棟)である。
- 管理組合が「ない」マンションは、区分所有者が少ないため理事会も置かず総会も開催しないというところが多かった。



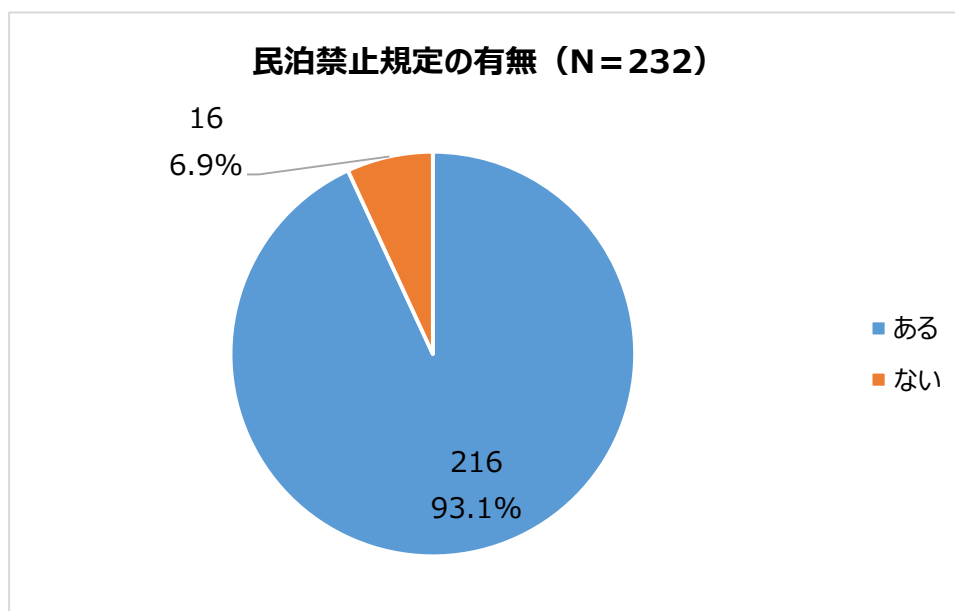
#### 4. 管理規約と民泊禁止規定の有無について

- 管理規約が「ある」は 96.7% (292 棟) である。



参考) マンション総合調査 (国土交通省・全国調査) の「管理規約の有無」を見ると、全体では、管理規約がある管理組合が 98.3% である。

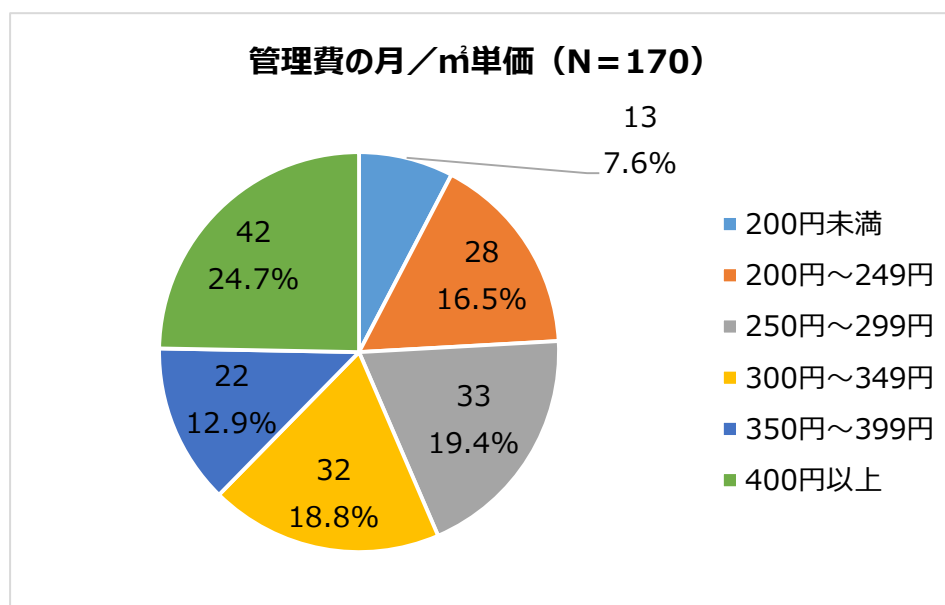
- 民泊禁止規定が「ある」は 93.1% (216 棟) であり、ほとんどのマンションで禁止としている。



参考) マンション総合調査 (国土交通省・全国調査) の「民泊に関するルールの有無」を見ると、全体では、「民泊を全面禁止とした」が 95.2% である。

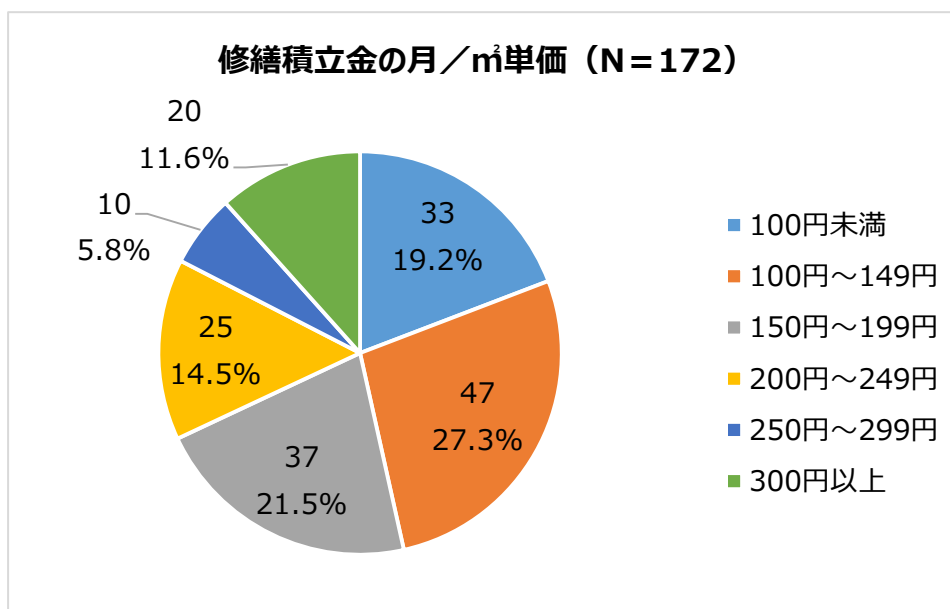
## 5. 管理費と修繕積立金について

- 管理費の月／㎡単価は 400 円以上が 24.7%（42 棟）で最も多く、全体の約 6 割が 300 円以上である。
  - 回答マンション 170 棟の月／㎡当たりの管理費の平均は 358 円である。
- ※ 不明・未回答を除く有効回答



参考) マンション総合調査(国土交通省・全国調査)の「管理費総収入／月／㎡当たり(使用料・専用使用料からの充当額を除く)」を見ると、全体では、「100円超 150円以下」が 19.7%と最も多く、次いで「50円超 100円以下」が 11.8%である。月／㎡当たりの額の平均は 154 円である。

- 修繕積立金の月／㎡単価は多い順に、100 円～149 円が 27.3% (47 棟)、150 円～199 円が 21.5% (37 棟)、100 円未満が 19.2% (33 棟)、200 円～249 円が 14.5% (25 棟)、300 円以上が 11.6% (20 棟)、250 円～299 円が 5.8% (10 棟) である。
- 回答マンション 172 棟の月／㎡当たりの修繕積立金の平均は 179 円である。  
※不明・未回答を除く有効回答



参考) マンション総合調査 (国土交通省・全国調査) の「現在の修繕積立金総収入／月／㎡当たり (使用料・専用使用料からの充当額を除く)」を見ると、全体では、「100 円超 150 円以下」が 20.4% と最も多く、次いで「50 円超 100 円以下」が 14.1% である。月／㎡当たりの額の平均は 164 円である。

参考) マンションの修繕積立金に関するガイドライン 平成 23 年 4 月 国土交通省より引用

#### I 専有床面積当たりの修繕積立金の額 (A)

建物の階数/建築延床面積	平均値	事例の 3 分の 2 が包含される幅	
【15 階未満】	5,000 ㎡未満	218 円／㎡・月	165 円～250 円／㎡・月
	5,000～10,000 ㎡	202 円／㎡・月	140 円～265 円／㎡・月
	10,000 ㎡以上	178 円／㎡・月	135 円～220 円／㎡・月
【20 階以上】	206 円／㎡・月	170 円～245 円／㎡・月	

#### II 機械式駐車場がある場合の加算額 (B)

B = 機械式駐車場の 1 台あたりの修繕工事費 (下表) × 台数 × 購入を予定する住戸の負担割合  
(住戸の負担割合は、専有部分の床面積の割合としている場合が多い。)

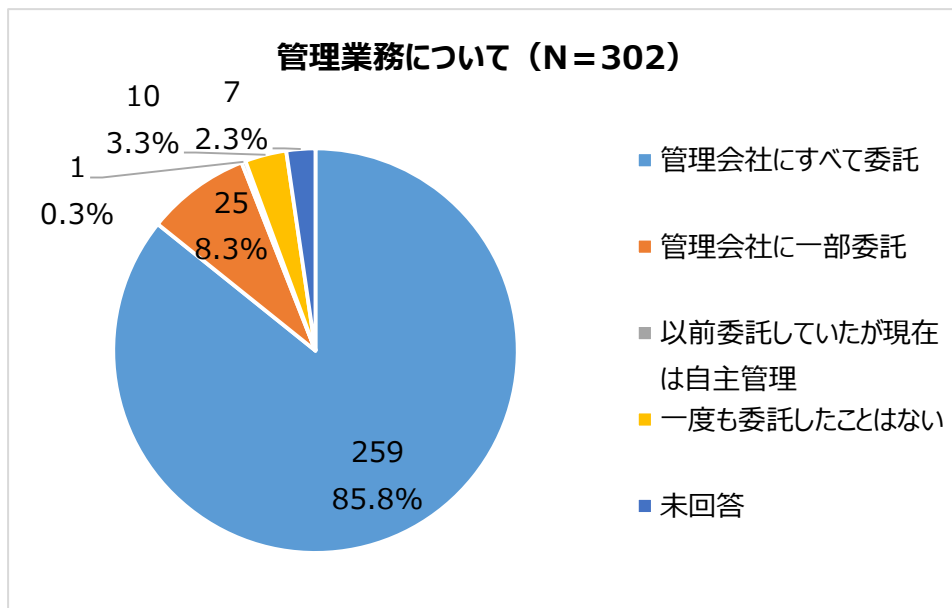
##### 機械式駐車場の 1 台あたりの修繕工事費

機械式駐車場の機種	機械式駐車場の修繕工事費の目安 (1 台当たり月額)
2 段 (ピット 1 段) 昇降式	7,085 円/台・月
3 段 (ピット 2 段) 昇降式	6,040 円/台・月
3 段 (ピット 1 段) 昇降横行式	8,540 円/台・月
4 段 (ピット 2 段) 昇降横行式	14,165 円/台・月



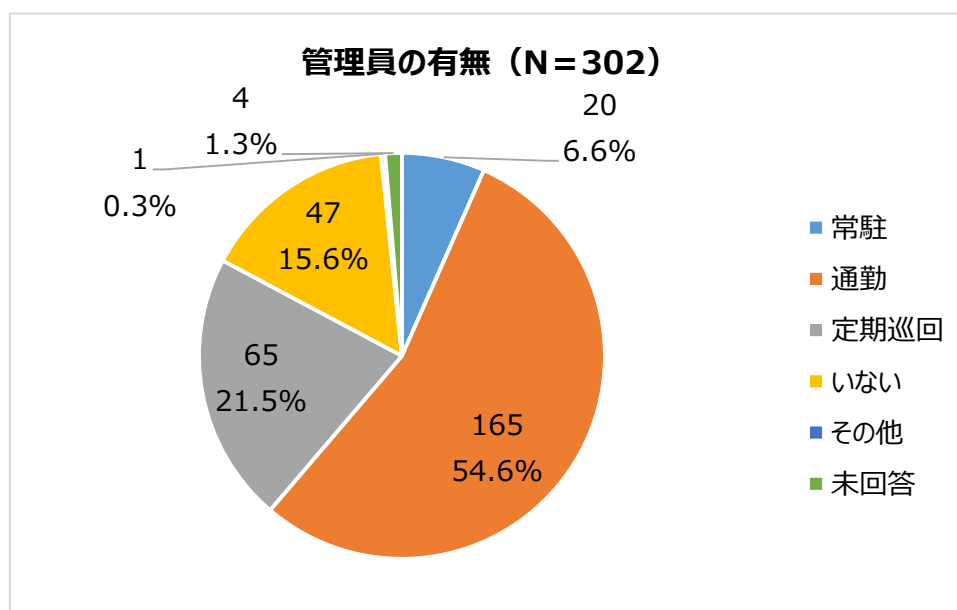
## 6. 管理業務と管理員について

- 管理業務の委託は、85.8%（259 棟）で管理会社にすべてを委託している。



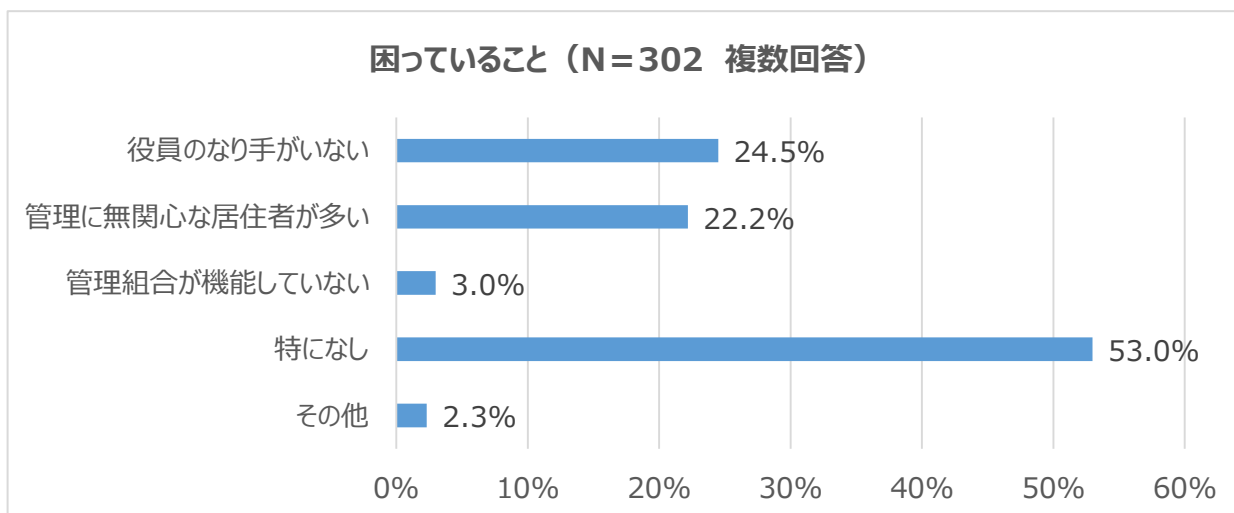
参考) マンション総合調査(国土交通省・全国調査)の「管理事務の実施状況」を見ると、全体では、「基幹事務を含め管理事務の全てをマンション管理業者に委託」が74.1%、「管理組合が全ての管理事務を行っている」が6.8%である。

- 管理員の有無は、通勤が5割以上を占め、常勤・通勤・定期巡回あわせて82.7%（250 棟）である。
- 管理員がいないのは15.6%（47 棟）である。

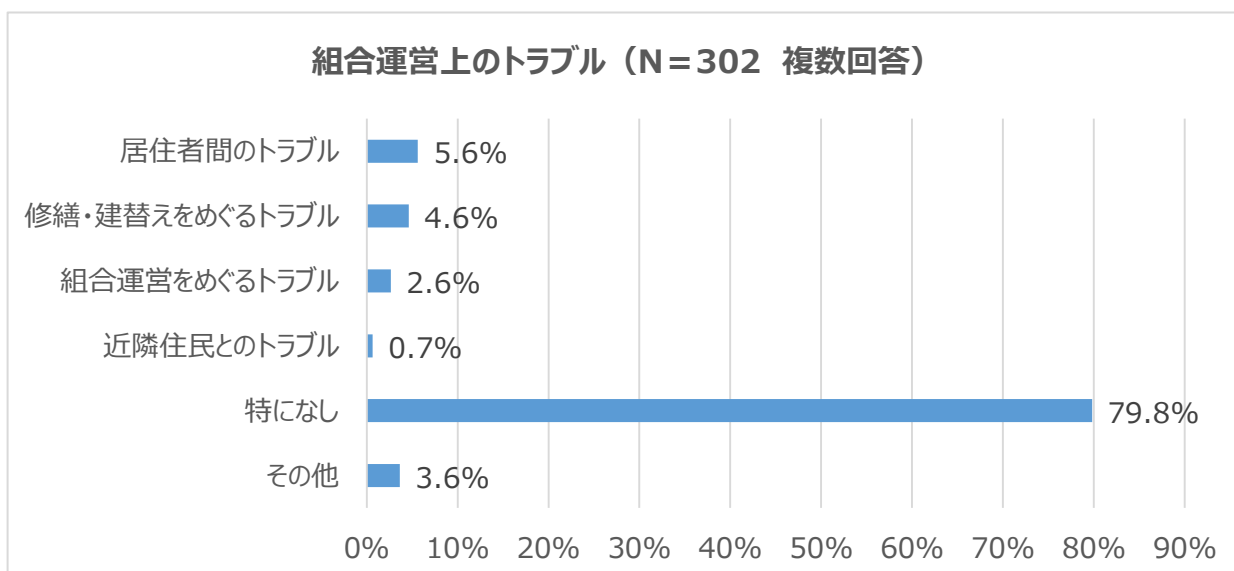


## 7. 管理組合の問題点について

- 管理の上で困っていることは、役員のなり手がいないが 24.5%、管理に無関心な居住者が多いが 22.2%である。
- 特になしは、53.0%である。
- その他の回答は、入居店舗とのトラブル、賃貸住戸が多い、専門知識が乏しい等である。

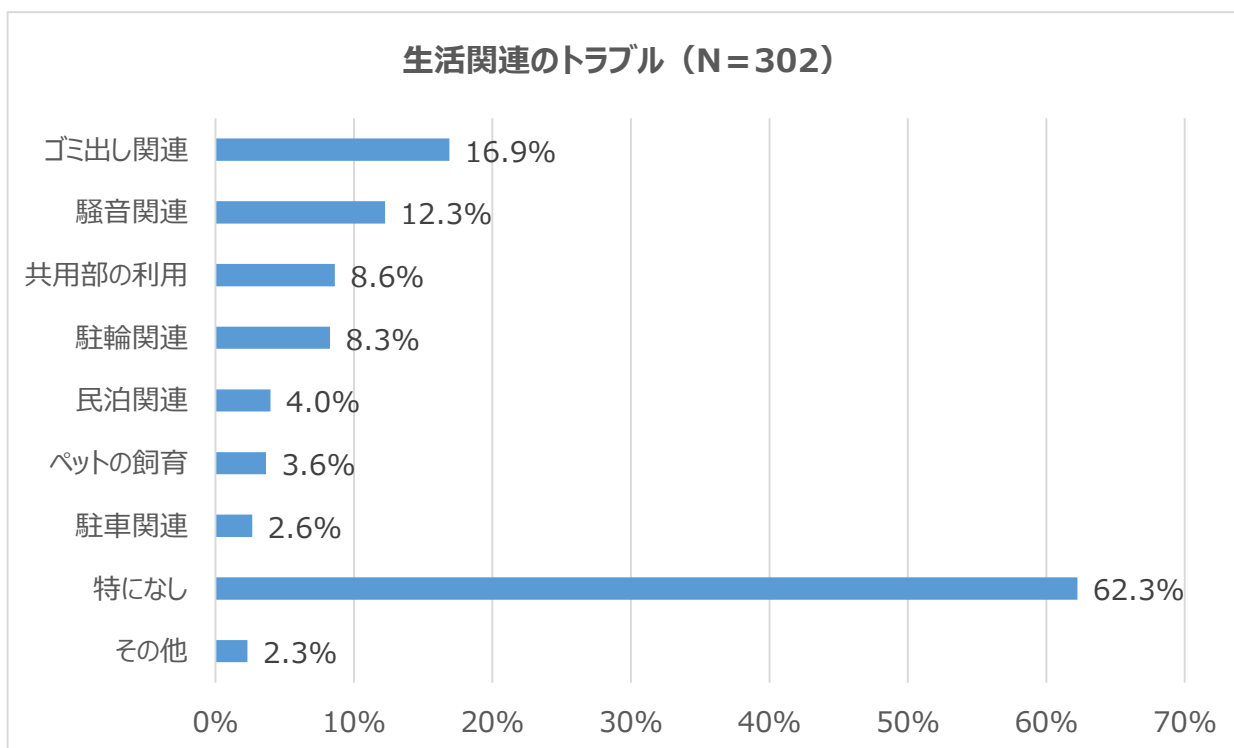


- 組合運営上のトラブルは、居住者間のトラブルが 5.6%、修繕・建替えをめぐるトラブルが 4.6%、組合運営をめぐるトラブルが 2.6%、近隣住民とのトラブルが 0.7%である。
- 特になしは、79.8%である。
- その他の回答は、民泊関連、管理会社、理事の高齢化、規約違反等である。



参考) マンション総合調査 (国土交通省・全国調査) の「トラブルの発生状況 (項目) (重複回答)」を見ると、全体では「居住者間の行為、マナーをめぐるもの」が 55.9%と最も多く、次いで「建物の不具合に係るもの」が 31.1%、「費用負担に係るもの」が 25.5%である。「特にトラブルは発生していない」が 23.2%である。

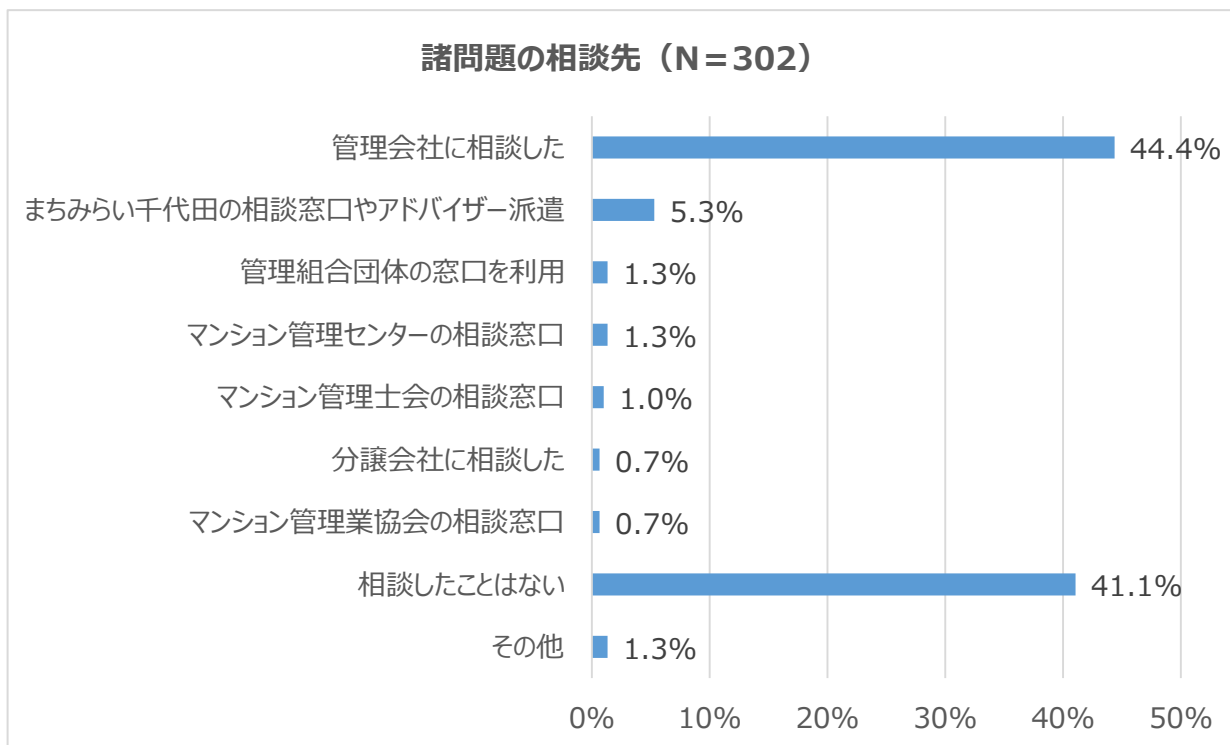
- 生活関連のトラブルは、ゴミ出し関連が 16.9%、騒音関連が 12.3%、共用部の利用が 8.6%、駐輪関連が 8.3%、民泊関連が 4.0%、ペットの飼育が 3.6%、駐車関連が 2.6%である。
- 特になしは、62.3%である。
- その他の回答は、喫煙に関すること、鳥のフン、宅配ボックス等である。



参考) マンション総合調査(国土交通省・全国調査)の「トラブルの発生状況(内訳)(重複回答)」を見ると、「居住者間の行為、マナー」では、「生活音」が 38.0%と最も多く、次いで、「違法駐車」が 19.0%、「ペット飼育」が 18.1%である。

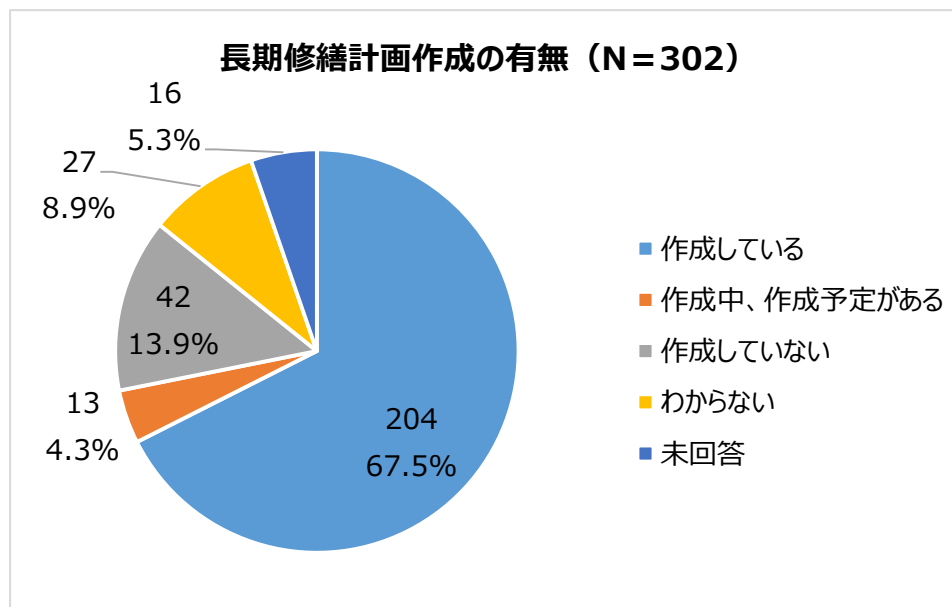
## 8. 管理全般の相談先について

- 管理についての相談先で最も多いのは、管理会社の 44.4%である。
- まちみらい千代田の相談窓口やアドバイザー派遣を利用したのは、5.3%である。



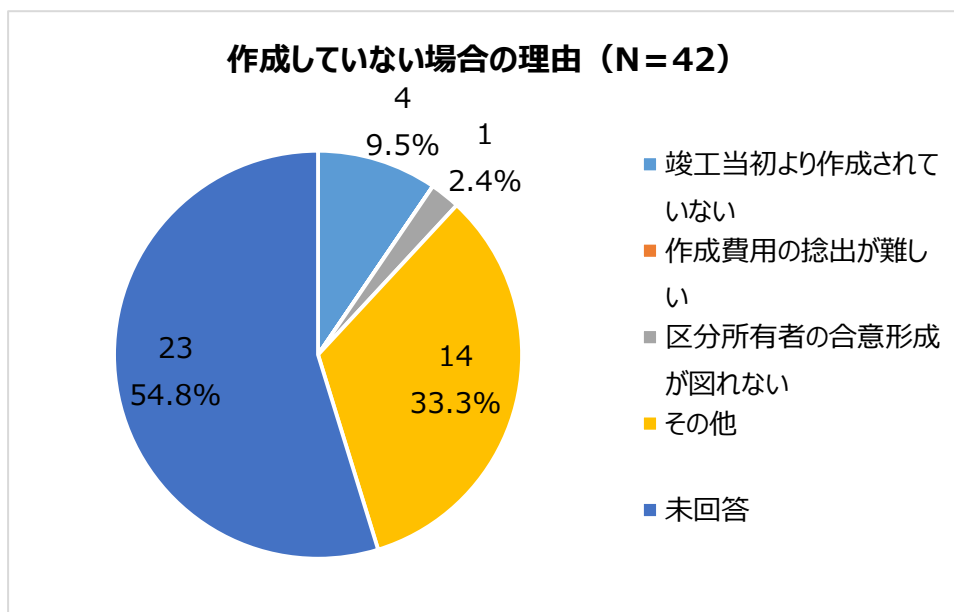
## 9. 長期修繕計画について

- 長期修繕計画を作成しているのは 67.5% (204 棟) である。作成中・作成予定は、4.3% (13 棟) である。
- 作成していないは、13.9% (42 棟) である。



参考) マンション総合調査 (国土交通省・全国調査) の「長期修繕計画の作成状況」を見ると、全体では、長期修繕計画を作成している割合が 90.9% である。

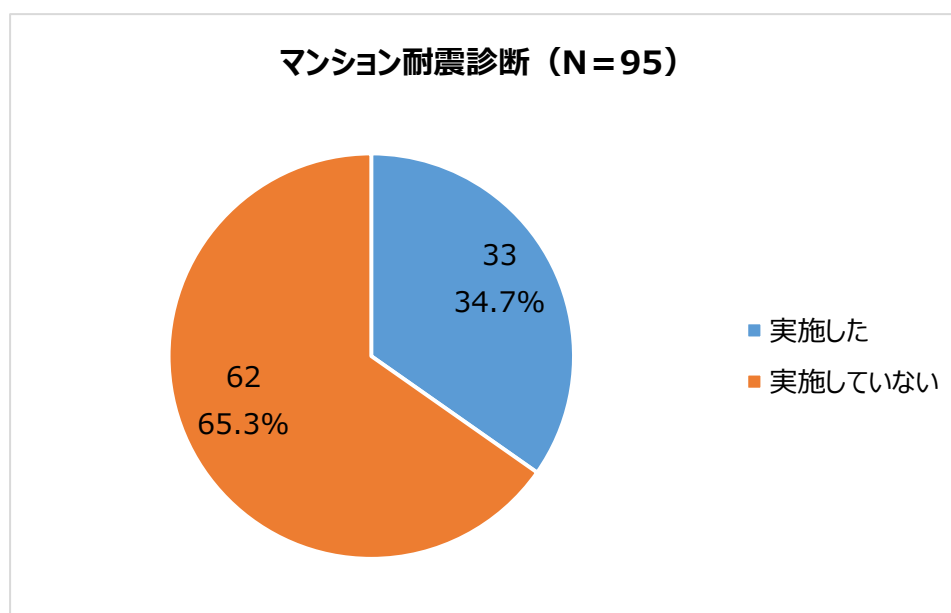
- 長期修繕計画を作成していない場合の理由は、竣工当初より作成されていないが 9.5% (4 棟)、区分所有者の合意形成が図れないが 2.4% (1 棟) である。
- その他の回答は、現在大規模修繕工事中、区分所有者が少ないので必要に応じ相談して意見をまとめる、4 年前に実施済みだから、建替えとからめて検討中、区分所有者のコミュニケーションが密で都度協議し合意を図れる、今年から管理会社に委託したばかりなので、特に理由はない、不明等である。



参考) マンション総合調査 (国土交通省・全国調査) の「長期修繕計画がない理由 (重複回答)」を見ると、全体では、「分譲当初からなかったから」が 31.9% と最も多く、次いで「必要だが作成方法が分からない」が 18.5% である。

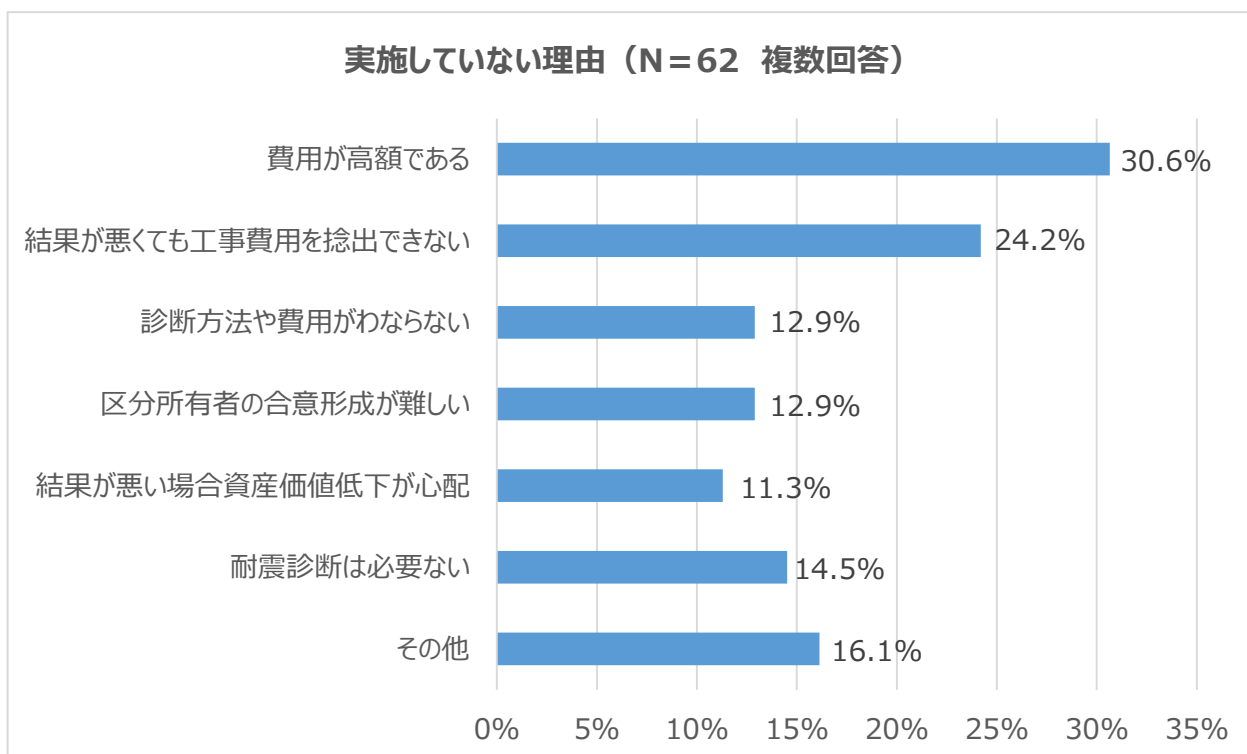
## 10. 耐震診断について

- 耐震診断は、実施したは 34.7% (33 棟)、実施していないは 65.3% (62 棟) である。



参考) マンション総合調査 (国土交通省・全国調査) の「耐震診断実施の有無及びその結果」を見ると、全体では、旧耐震基準に基づき建設されたマンションの組合のうち、「耐震診断をしていない」が 63.7%、「耐震診断をして、耐震性があると判断された」が 13.9%、「耐震診断をして、耐震性がないと判断された」が 13.9% である。

- 耐震診断を実施していない理由は、費用が高額であるが 30.6%、結果が悪くても工事費用を捻出できないが 24.2%、診断方法や費用がわからない・区分所有者の合意形成が難しいがともに 12.9%、結果が悪い場合資産価値低下が心配が 11.3%である。
- 耐震診断は必要ないが 14.5%で、その理由は、特に必要を感じない、新耐震基準で建てた、管理会社から不要と言われた等である。

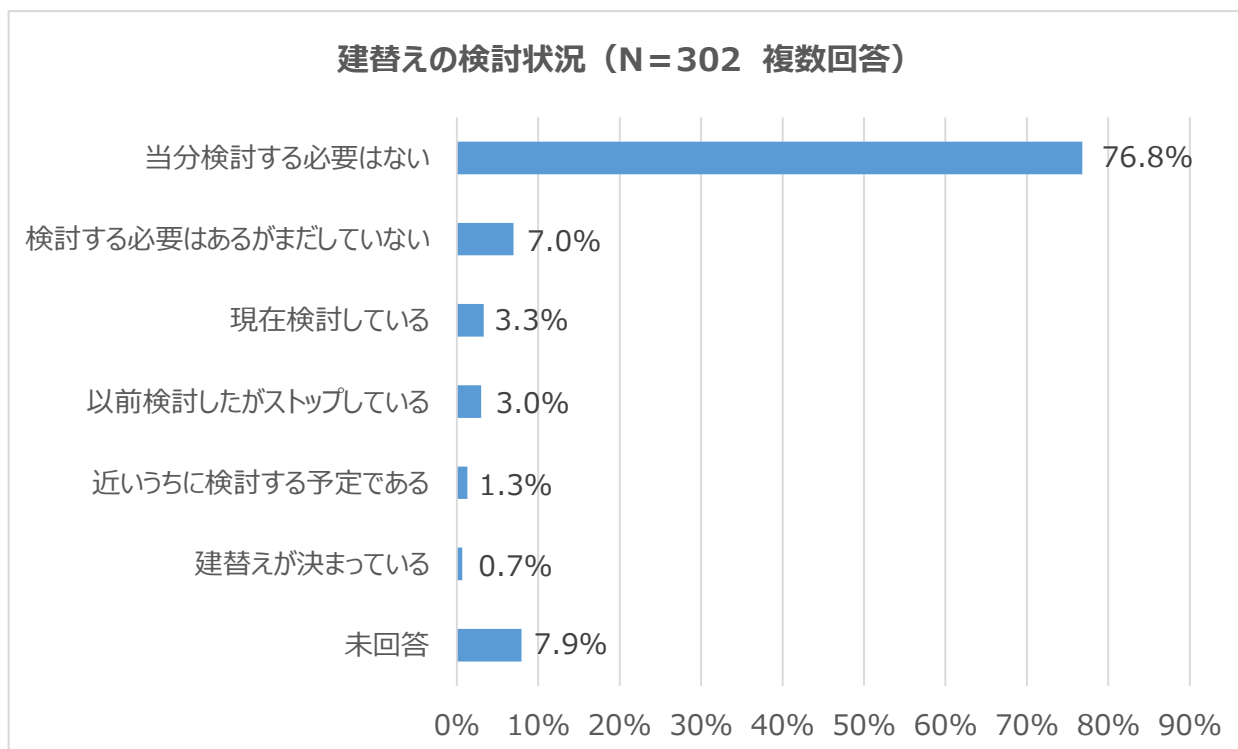


参考) マンション総合調査(国土交通省・全国調査)の「耐震診断を行っていない理由(重複回答)」を見ると、全体では、「予算がないため耐震診断を行っていない」が43.5%と最も多く、次いで「現在検討中または今後行う予定である」が27.5%、「これまで考えたことがなかった」が21.2%である。

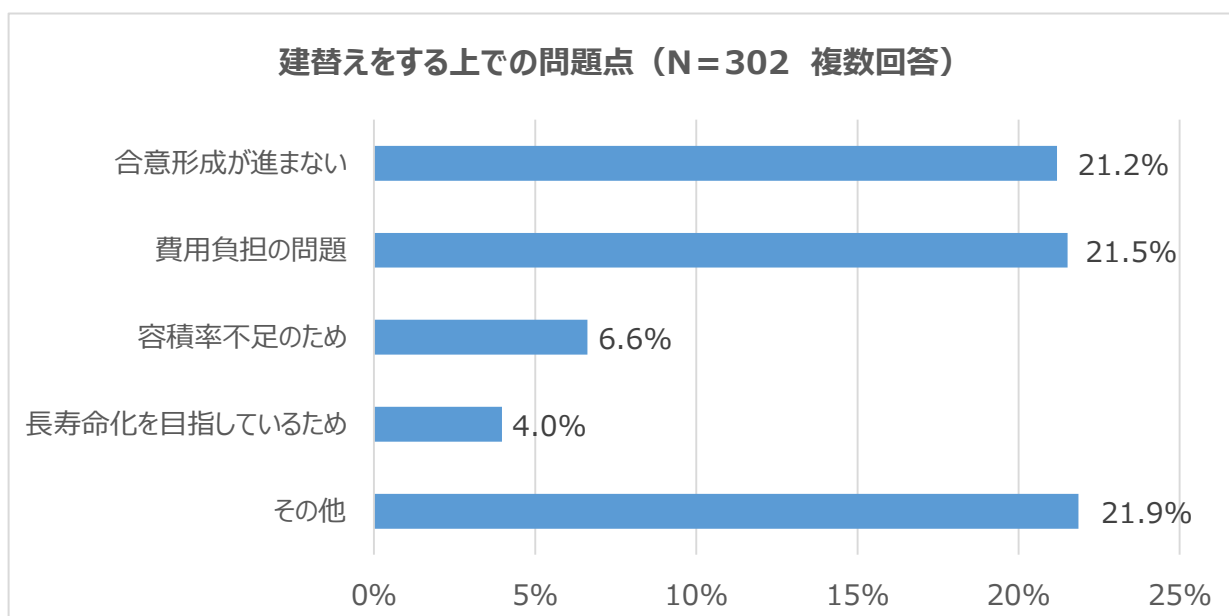


## 11. 建替え等の取り組みについて

- 建替えの検討状況は、当分検討する必要はないが76.8%である。

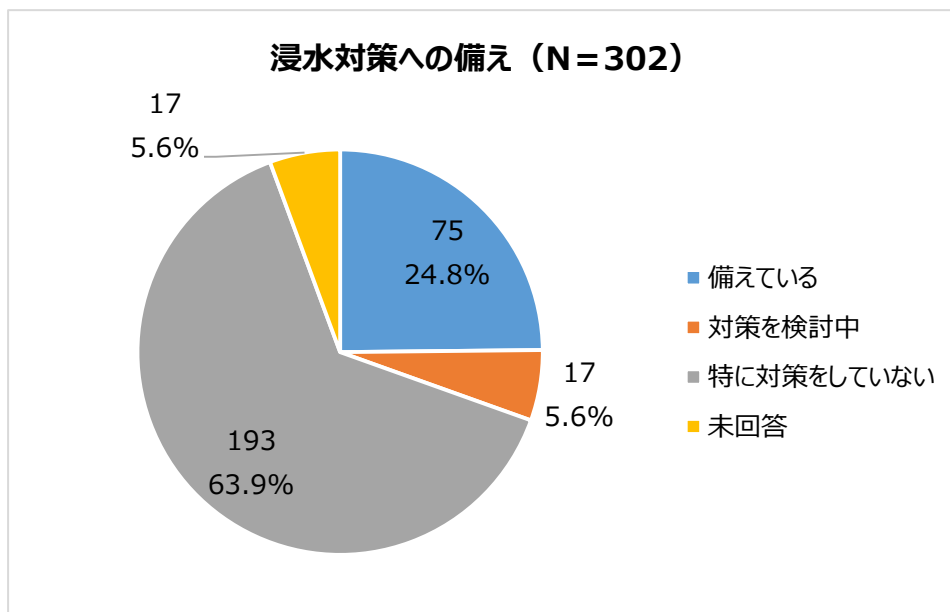


- 建替えをする上での問題点は、合意形成が進まないが21.2%、費用負担の問題が21.5%、容積率不足のためが6.6%である。
- その他の回答は、建替えを検討していないのでわからない等である。

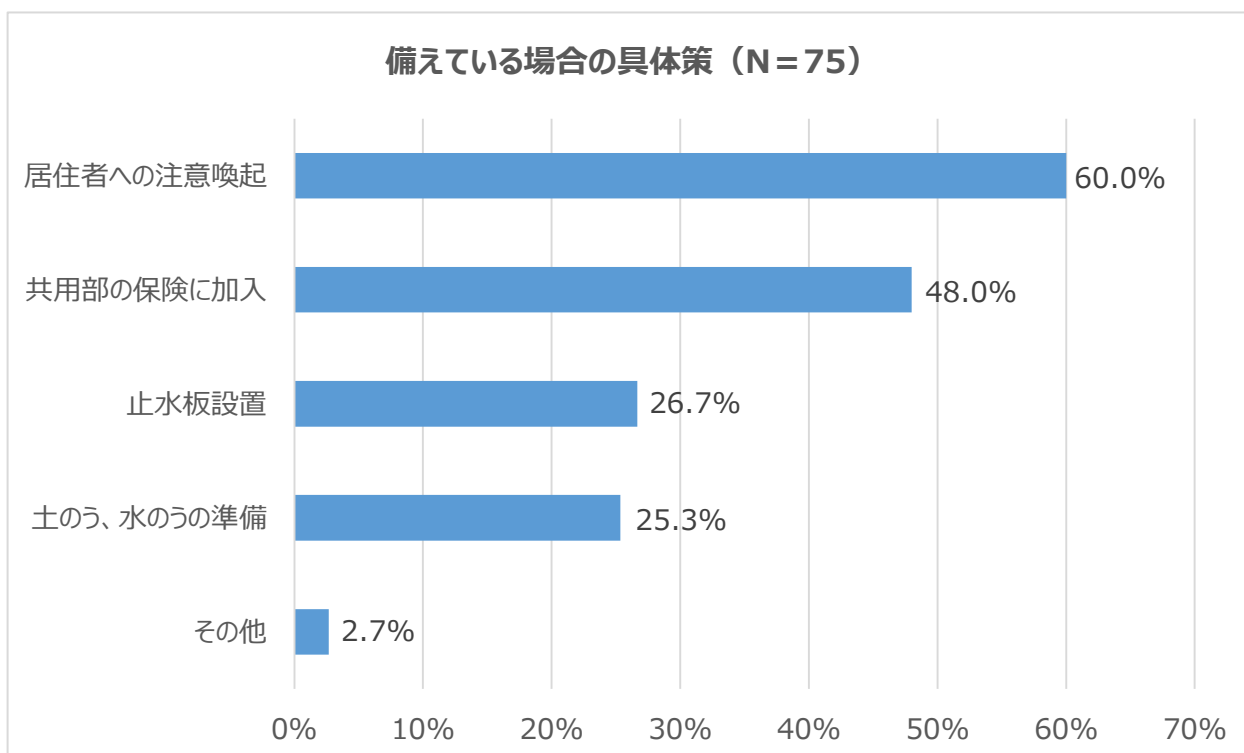


## 12. 浸水対策について

- 浸水対策の備えは、備えているは 24.8% (75 棟)、特に対策をしていないは 63.9% (193 棟) である。

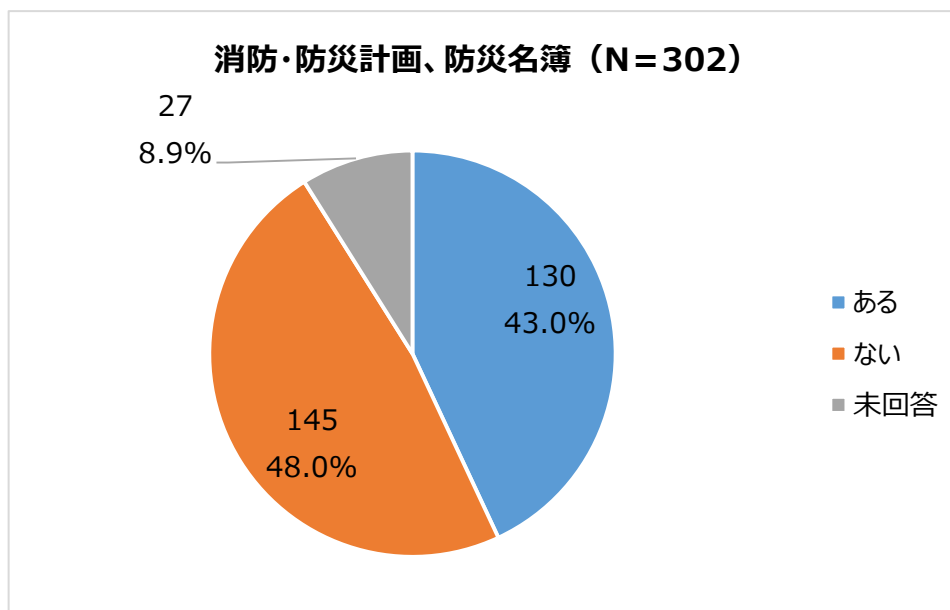


- 浸水に備えている場合の具体策は、居住者への注意喚起が 60.0%、共用部の保険に加入が 48.0%、止水板の設置が 26.7%、土のう・水のうの準備が 25.3% である。



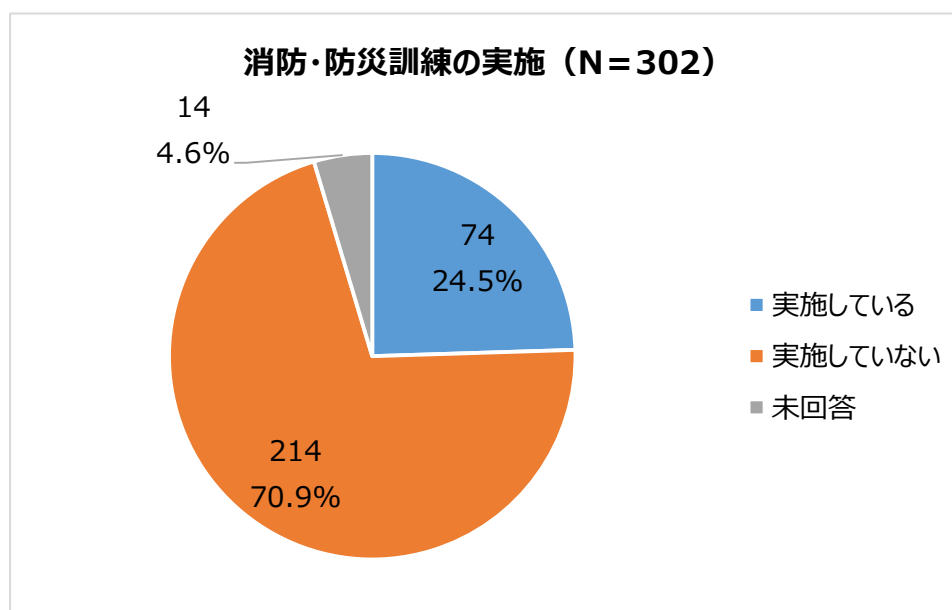
## 13. 防災への取り組みについて

- 消防・防災計画、防災名簿は、「ある」が43.0%（130棟）、「ない」が48.0%（145棟）である。

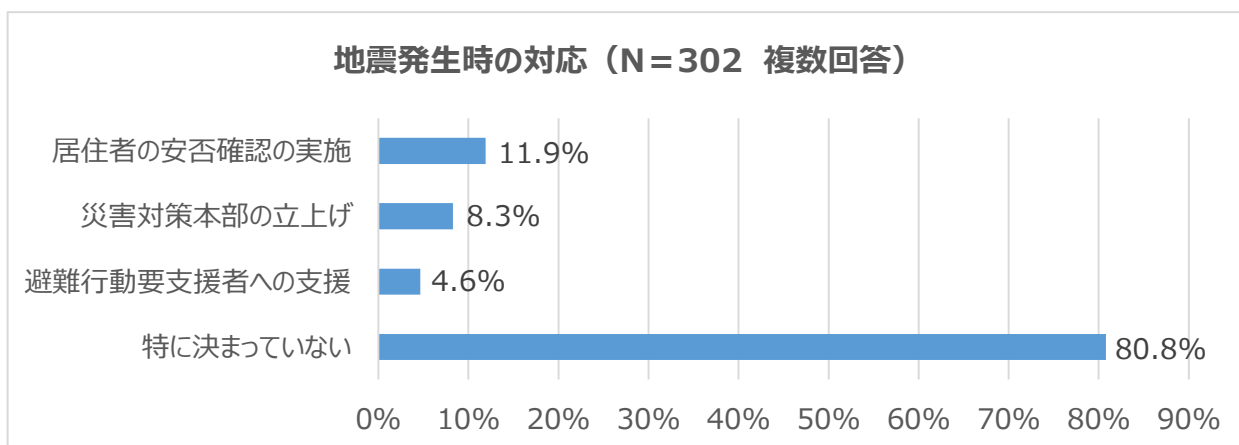


参考) マンション総合調査(国土交通省・全国調査)の「大規模災害への対応状況(重複回答)」を見ると、全体では、「定期的に防災訓練を実施している」が44.1%最も多く、次に「災害時の避難場所を周知している」が30.3%である。「災害時の対応マニュアルを作成している」は19.2%、「防災用名簿を作成している」が8.8%であった。

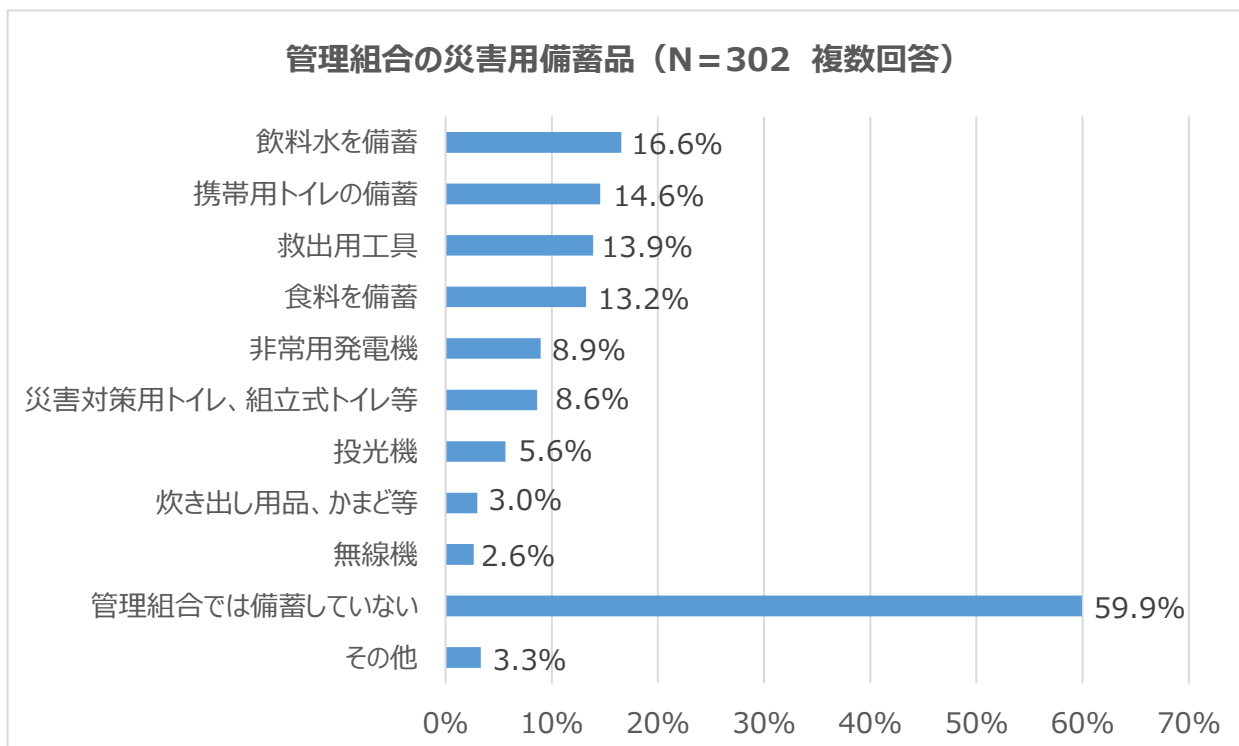
- 消防・防災訓練の実施は、実施しているが24.5%（74棟）、実施していないが70.9%（214棟）である。



- 地震発生時の対応は、居住者の安否確認の実施が 11.9%、災害対策本部の立上げが 8.3%、避難行動要支援者への支援が 4.6%である。
- 特に決まっていないが 80.8%である。

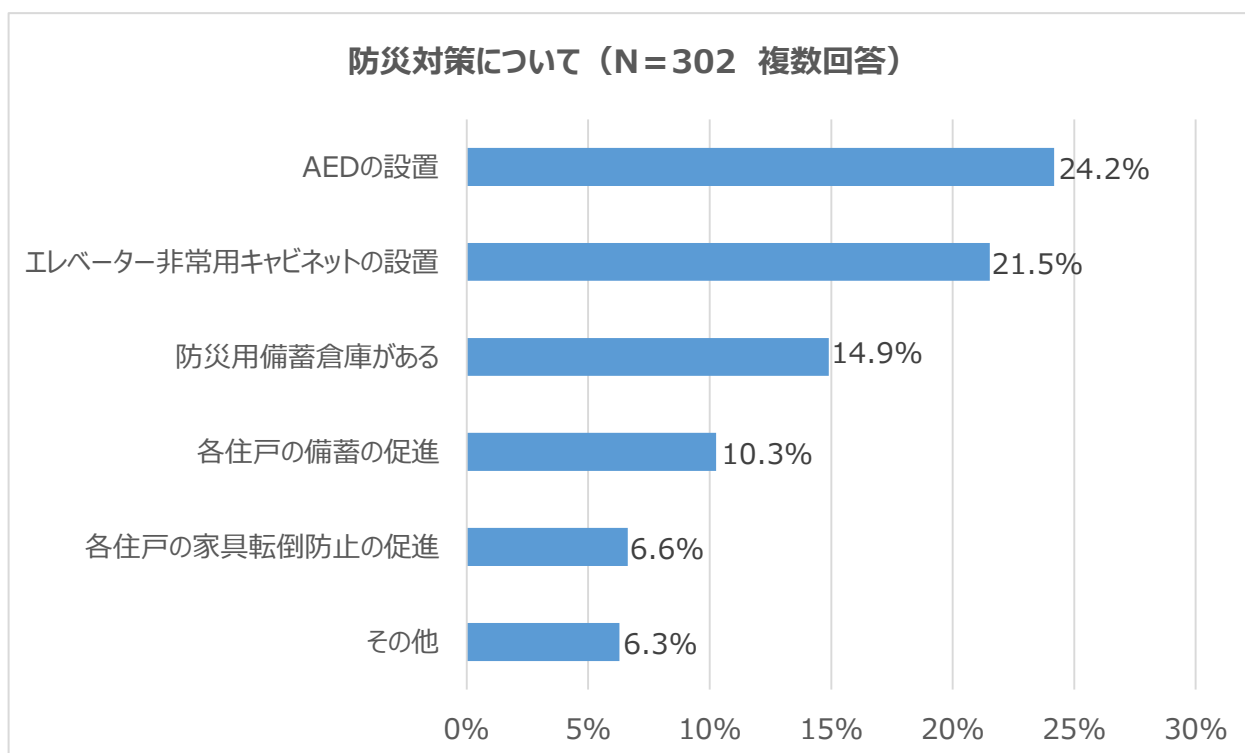


- 管理組合で備蓄しているのは、飲料水が 16.6%、携帯用トイレが 14.6%、救出用工具が 13.9%、食料が 13.2%、非常用発電機が 8.9%、災害対策用トイレ等が 8.6%、投光器が 5.6%、炊き出し用品等が 3.0%である。
- その他の回答は、防災用ラジオ、懐中電灯、エレベーターキャビネット等である。
- 管理組合では備蓄していないが 59.9%である。



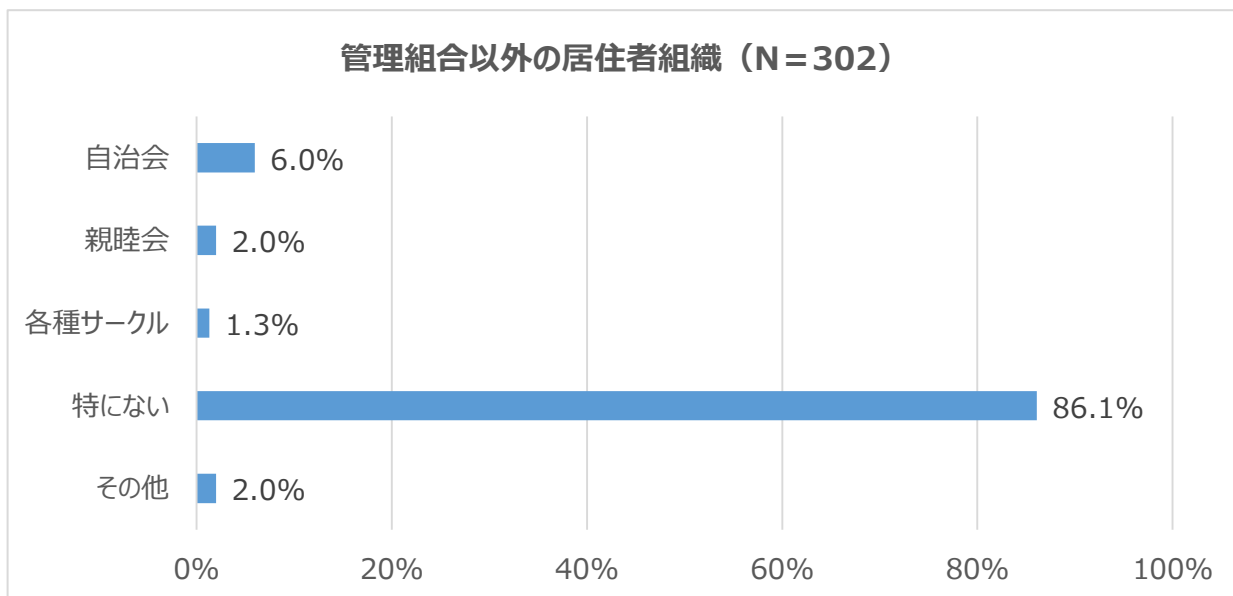
※ (公財) まちみらい千代田では、管理組合と個人で、備蓄すべきものを分けることを推奨しています。

- 防災対策は、AED の設置が 24.2%、エレベーター非常用キャビネットの設置が 21.5%、防災用備蓄倉庫があるが 14.9%、各住戸の備蓄の促進が 10.3%、各住戸の家具転倒防止の促進が 6.6% である。

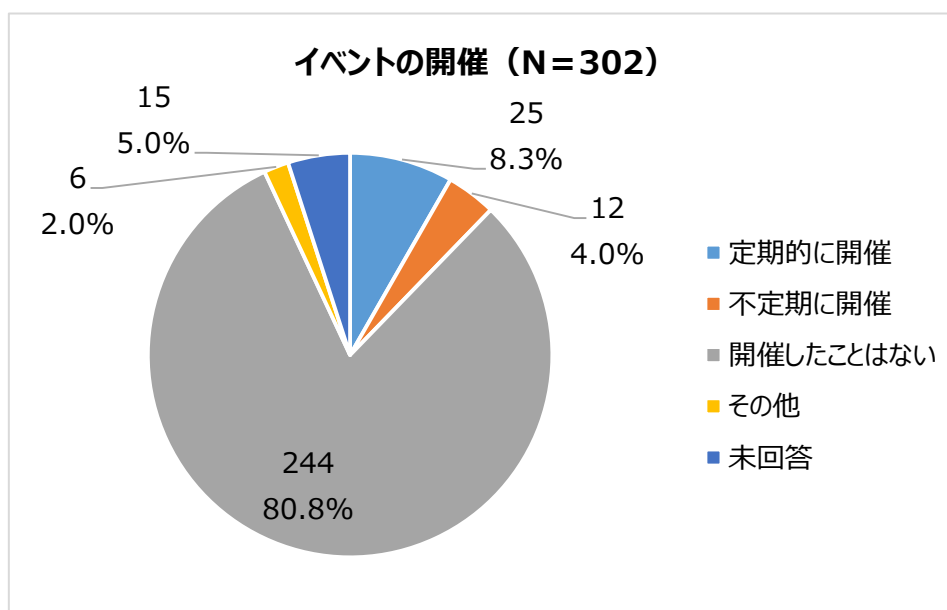


### 14. 管理組合や居住者の組織活動について

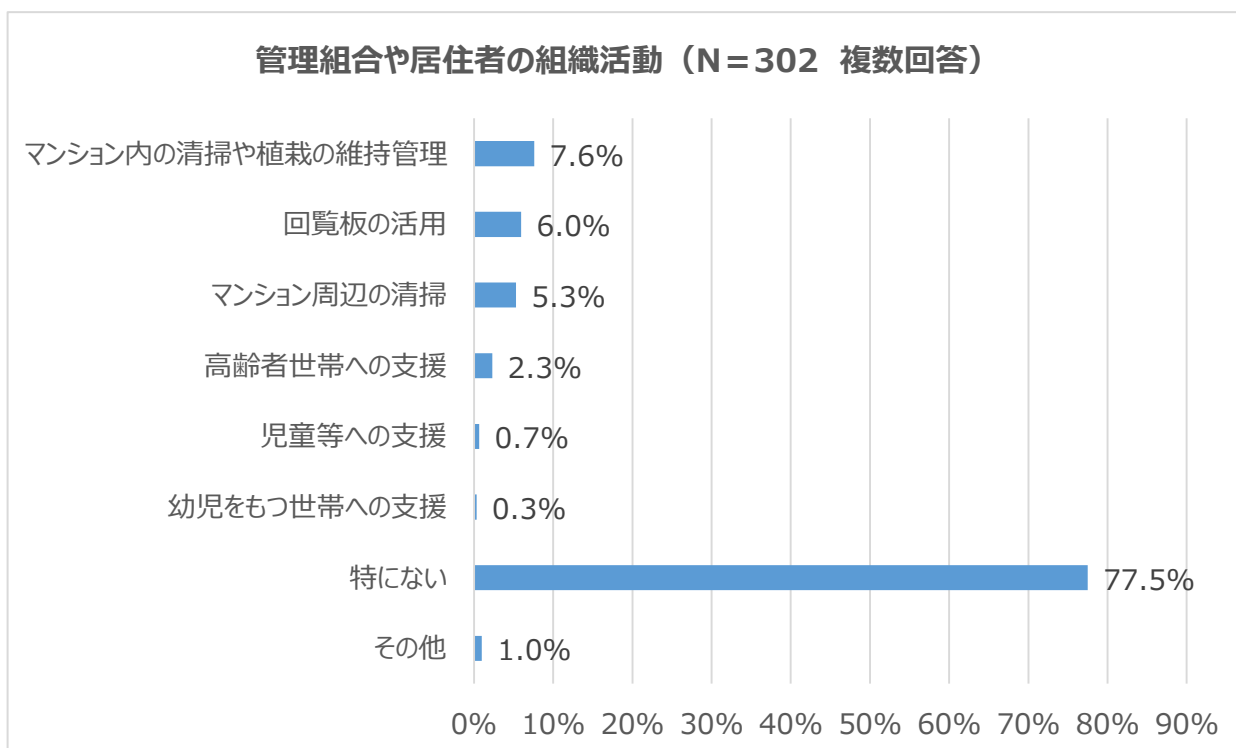
- 管理組合以外の居住者組織は、自治会が 6.0%、親睦会が 2.0%、各種サークルが 1.3%である。
- 特にないが 86.1%である。
- 活動内容は、忘新年会などの懇親会、お花見・クリスマス会など季節のイベント、お祭り等、街歩き、囲碁など趣味に関するイベント等である。



- イベントの開催頻度は、定期的開催は 8.3% (25 棟)、不定期開催は 4.0% (12 棟) である。定期・不定期ともに年 1~2 回が大半であり、最多で 6 回開催である。
- 開催したことはないは 80.8% (244 棟) である。

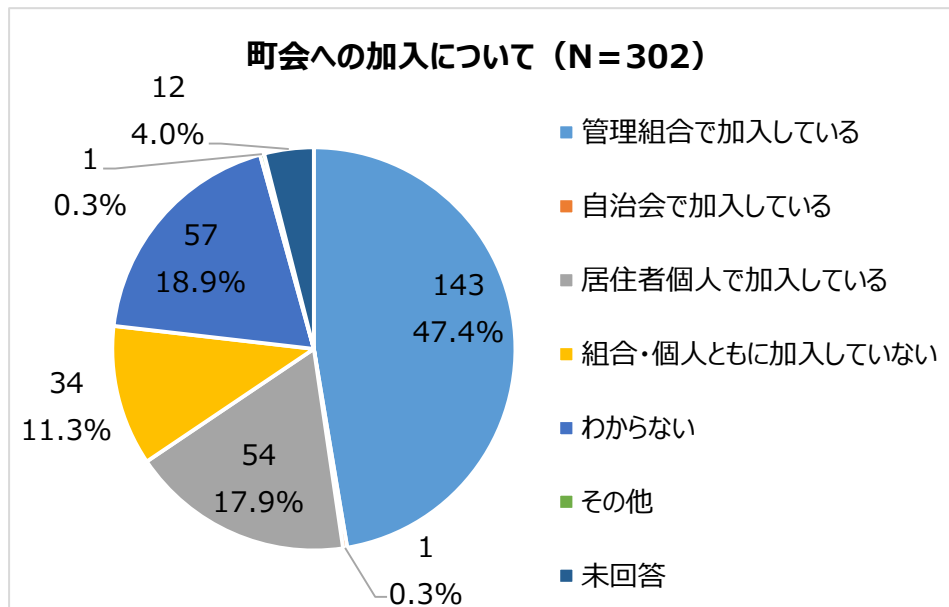


- 管理組合や居住者の組織活動は、マンション内の清掃や植栽の維持管理が 7.6%、回覧板の活用が 6.0%、マンション周辺の清掃が 5.3%、高齢者世帯への支援が 2.3%、児童等への支援が 0.7%、幼児を持つ世帯への支援が 0.3%である。
- 特にないが 77.5%である。

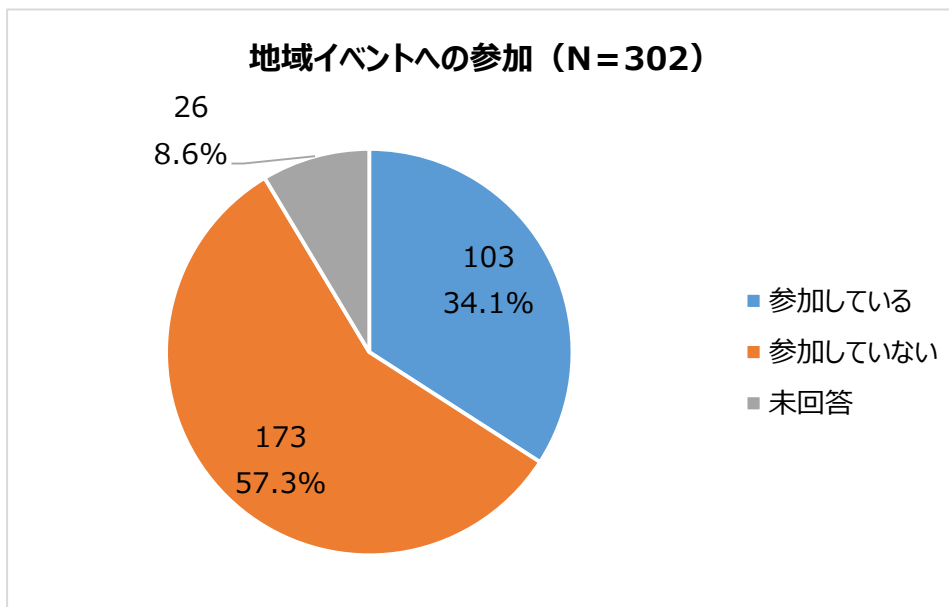


### 15. 地域との交流について

- 町会への加入は、管理組合で加入しているは 47.4%（143 棟）、居住者個人で加入しているが 17.9%（54 棟）である。
- 組合・個人ともに加入していないが 11.3%（34 棟）である。

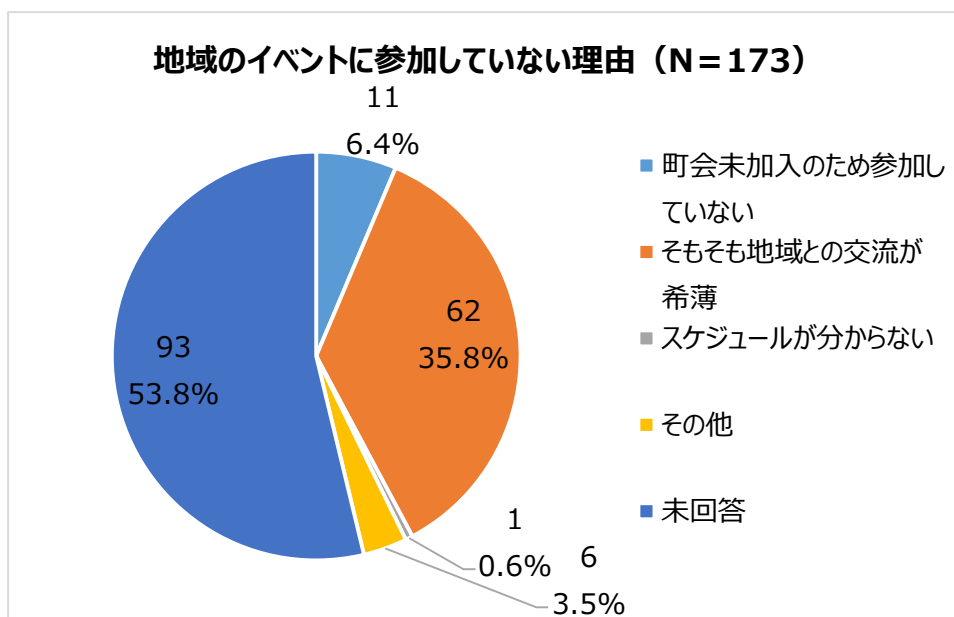


- 地域イベントの参加は、参加しているが 34.1%（103 棟）、参加していないが 57.3%（173 棟）である。



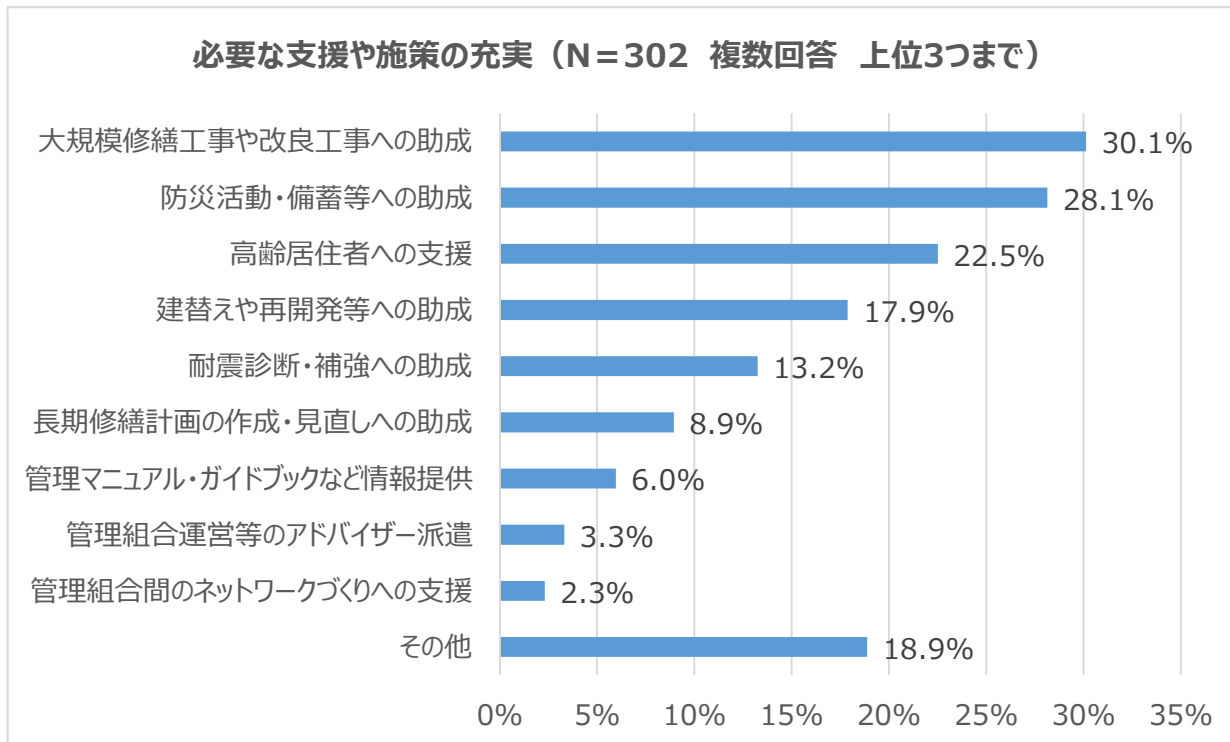


- 地域イベントの参加していない理由は、町会未加入のためが 6.4%（11 棟）、地域との交流が希薄が 35.8%（62 棟）である。



## 16. 今後必要な支援や施策の充実について

- 今後必要な支援や施策は、以下の通りである。
- その他の回答は、特になし・考えたことがない（47件）、不明、理事会の充実、意識改革等である。



## 第3章 人生100年時代の千代田モデルのマンションづくり

### 1. 人生100年時代の到来

日本は超高齢社会を迎えつつある。近い将来では令和7(2025)年に団塊の世代全員が後期高齢者になる。それだけでなく、令和22(2040)年頃には全人口の35%超が65歳以上の高齢者に、4人に1人は75歳以上の後期高齢者になる。高齢者が増える主な要因は平均寿命が伸びていることである。日本人の平均寿命は昭和45(1970)年から平成29(2017)年の間に、男性は69.31歳から81.09歳に、女性は74.66歳から87.26歳になった。現在でも日本は女性が世界2位、男性が3位の長寿国だが、医学の進歩等によりこれからも長生きをする人が増えると予想されている。

政府は平成29(2017)年9月に安倍首相を座長とする「人生100年構想会議」を立ち上げたが、その問題意識は「平成19(2007)年に日本で生まれた子どもは、107歳まで生きる確率が50%」との海外の研究結果も視野に入れて、超長寿社会の新しいロールモデルを構築することにある。マンションのあり方についても、高齢社会の進行を前提に考える必要がある。

高齢者の増加は少子化・人口減少とセットで語られることが多いためマイナスイメージで捉えられやすい。マンション生活や管理との関係でも「居住者と建物の2つの老い」といった言われ方をしてきた。

高経年化に伴う建物・設備の老朽化や修繕コストの増加を、マイナスイメージでとらえるのは当然だとしても、居住者が長生きをするという本来であれば喜ばしいことも、面倒なこと、負担が増えるといった視点でとらえられることが多い。

その要因として考えられるのは、マンションを生涯居住するという意味での永住の場としてとらえることができず、いわば無意識のうちに仮住まいとして考えることから脱していないことである。今回のアンケート調査の結果を見ても、維持管理の重要性は認識しているものの、マンションを永住の場として考え、積極的に機能改善等をする意識はまだ形成されているとは言えない。

調査結果を踏まえ、これからのマンション生活と管理、さらにはマンション居住者が区民の大多数を占める千代田区のまちづくりのあり方を考えるにあたり、永住の場としてのマンションについて考えてみたい。

### 2. 永住の場としてのマンション

マンションの歴史は浅い。日本で初めてマンション(区分所有共同住宅)が普及し始めたのは昭和39(1964)年に開催された東京オリンピックの頃だから、まだ60年足らずの歴史である。その頃のマンションは、庭付き一戸建て住宅を「上がり」とする住宅双六の一つの過程として考えられていた。便利で機能的だが、落ち着いたゆとりある暮らしを楽しむ永住の場というとらえ方はほとんどされていなかった。マンションについての経験や知識が蓄積されていないこともあり、建物や設備といったハード面についても、維持管理や生活マナー等のソフト面についても手探りの状態だった。デベロッパー等の供給側も、増大するニーズへの対応に追われ、永住の場としてのマンションをつ

くる前提条件や余裕がなかったとも言える。

マンションについての意識が変わりはじめたのは、高度経済成長期の地価高騰により、サラリーマンが都心部への通勤圏で良好な住環境を備えた庭付き一戸建て住宅を取得することが困難になったことによる。必ずしも積極的にマンションを選択したわけではないとしても、永住の場と考える、あるいは考えざるを得なくなった人が多くなった。

このことは 5 年ごとに行われているマンション総合調査の結果にも示されている。「永住するつもり」という回答は、昭和 55（1980）年度は 21.7%だったが平成 25（2013）年度は 52.4%に増加している。そして「いずれは住み替えるつもり」は 57.0%から 17.6%に減少している。

永住派と住替派が逆転したのは平成 11（1999）年調査で、永住派が多数になってから、まだ 20 年が経過したに過ぎない。マンションのストック約 644 万戸のうち平成 11（1999）年までに供給されたものは 351 万戸である。ストックの半分以上は、まだ永住意識をもつ区分所有者が少数だった時代に供給されたことになる。施策の面でもマンション管理適正化法が制定されたのは平成 12（2000）年である。

建替え検討が必要な時期が来たことを示す「老朽化」という言葉を、築 30 年程度のマンションについても使うことが現在でも散見されるように、建物を長く使い続けるという意識もまだ浸透しているとは言えない。

人生 100 年時代でマンションでの永住を考えるためには、築後 70 年程度は建物の躯体（基本構造）を維持する必要がある。コンクリート造の建物が登場してから 150 年程度が経過しているが、適切にメンテナンスされれば躯体自体は 100 年程度維持できることは経験的にわかっている。設備と間取りについても、あらかじめ間取りの変更や設備の交換を想定しておけば、それほど技術的には難しいことではない。

しかし、永住の場として考えられてこなかったマンションの多くは、100 年を視野に入れて建物を維持するという考え方では作られていない。例えば、現在では常識とされている長期修繕計画についても、昭和 58（1983）年に作成された最初の標準管理規約では触れられていない。長期修繕計画が管理組合の業務として位置づけられたのは平成 9（1997）年に行われた標準管理規約の改正による。しかし、この時点では長期修繕計画の計画期間についての考え方も明確ではなく、20 年程度の計画とすることも多かった。

国土交通省が長期修繕計画作成ガイドラインを作成し、計画期間を 30 年とすることや、修繕積立金を「均等積立方式」で算出することなどを示したのは、平成 20（2008）年である。

長期修繕計画ガイドラインは、計画内容について以下を示している。

- ① 推定修繕工事は、建物及び設備の性能・機能を新築時と同水準に維持、回復させる修繕工事を基本とする。
- ② 区分所有者の要望など必要に応じて、建物及び設備の性能を向上させる改修工事を設定する。また、修繕積立金の額の設定については、計画期間に積み立てる修繕積立金の額を均等にする積立方式（均等積立方式）を基本とし、5 年程度ごとに見直すこととした。

現在では多くの管理組合が、マンションを適切に管理し、新築に近い状態に維持するために必要な外壁補修や屋上防水、設備機器の交換等を行うようになっているが、長期修繕計画に改良や改修

を含めることは少ない。修繕積立金についても、「段階増額積立方式」を採用している管理組合が多いため、築後 36 年頃を想定している 3 回目の大規模修繕や、その後に必要になることが多い改良や改修に対応できるか懸念されている。

実際に、区分所有者の要望やライフスタイルや社会・経済的な環境の変化にあわせて、建物・設備の性能を向上する等の改修工事を行うことは、高経年マンションでもあまり行われていないし、そのために必要な資金を準備している管理組合は多くない。

つまり、区分所有者が自分たちの居住の場であり資産でもあるマンションを、永住の場と漠然と考えていても、それを建物や設備面で具体化するための長寿命化のための改修工事等の検討は未だあまり行われていないということになる。

長寿化のための改修工事を実施するためには、共用部分の変更を伴うことが多い。ほとんどの場合、管理組合の議決権数と区分所有者数の各 4 分の 3 以上の賛成が必要になる。建替え決議の各 5 分の 4 以上の賛成に比べればハードルは低いですが、大多数の区分所有者の合意ができなければ実現しない。

建替えの場合は、従前の区分所有関係をいったん解消することにもなるから、反対者は区分所有権を売り渡すことで問題を解決することができる。これに対して改修の場合は、賛成者と反対者の間での売り渡し請求・買い取り請求等の仕組みが整っていないこともあり、事実上居住（所有）の継続を前提に検討することになる。改修のための費用が修繕積立金でまかなうことができなければ、各区分所有者が多額な一時金を負担することになるが、高齢の区分所有者は負担力がないこともある。現行制度のもとでは長寿命化のための改修工事は建替えよりも合意形成が難しいこともある。

千代田区の高経年マンションは小規模のものが多いため、単体での建替えを検討しても保留床を売却することで事業費を生み出すことが難しいものが多い。事業費の全額を自己負担して建て替えができて、専有部分の面積が従前よりも狭いケースもあるはずである。

千代田区の旧耐震基準のマンションの大半を占める 60 戸以下のマンションの多くは、現行制度のもとでは、建替えは困難であり、改修により生涯居住可能な永住の場として再生するためにも、管理組合に対する支援をさらに強化する必要がある。

物理的な老朽化や社会的な陳腐化が進んだマンションを再生するためには、周辺の建物との共同建替えや再開発事業に参加することも重要な選択肢である。この場合、マンション単体の建替えとは異なり、まちづくりの一環としての事業になる。地域社会との関係についても管理組合は新しい発想が求められるので、これに対する支援も必要である。

### 3. 高齢者の増加による人口・世帯構成の変化

千代田区は、平成 28 (2016) 年 3 月に「千代田区まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定した。その際に示された「千代田区人口ビジョン」では、千代田区の人口は増加を続け、令和 37 (2055) 年にピーク (約 8.1 万人) を迎え、その後減少に転じると推計している。なお、年少人口は令和 12

(2030) 年、生産年齢人口は令和 17 (2035) 年にピークを迎えその後減少に転じ、老年人口は推計期間中、増え続けるとしている。

65 歳以上の老年人口は増加を続け、令和 42 (2060) 年には 29,971 人に達し、老年人口に占める 75 歳以上人口の割合は、令和 2 (2020) 年に過半数を超え、令和 42 (2060) 年には 61.9%に達するとしている。この結果、令和 42 (2060) 年に老年人口の比率が 36.9% (65 歳～74 歳 14.0%、75 歳以上 22.9%) に達するとしている。

さらに、総世帯数も増加傾向が続き、令和 42 (2060) 年には 47,085 世帯になるとしている。単独世帯の増加が最も大きく、平成 22 (2010) 年の 12,645 世帯から、令和 42 (2060) 年には 23,070 世帯と約 1 万世帯の増加を見込んでいる。世帯主が 65 歳以上の老年世帯も一貫して増加するとし、平成 22 (2010) 年の 6,360 世帯から、令和 42 (2060) 年には 22,421 世帯と、3 倍以上の増加を見込んでいる。

#### 4. 居住者と世帯の変化がマンション生活と管理に与える影響

高齢者、高齢世帯の増加はマンション生活と管理に次のような影響を与えることになる。

##### (1) 肯定的な面としては――

- ①職場をリタイアした区分所有者の増加は、管理組合の担い手の増加につながる可能性がある。様々な分野の経験を蓄積した区分所有者が、管理組合役員や専門委員等に就任することで、管理組合が素人集団から脱却する機会にもなる。
- ②健康等を重視する区分所有者、居住者が増えることで、管理組合活動の領域が広がる可能性がある。
- ③マンションを終の棲家と考える区分所有者、居住者が増えることで、マンションの再生への関心が高くなる。

##### (2) 否定的な面としては――

- ①認知症の高齢居住者による問題行動が増加し、孤独死のリスクも高くなる。
- ②判断力の低下した区分所有者の管理組合員としての権利を守るための配慮が必要になる。
- ③災害時に支援が必要な居住者が増える。
- ④維持管理コストの増加に同意できない区分所有者が増える。

上記のようにマンションで高齢の区分所有者や居住者が増えることは、否定的な面だけではない。むしろこれまで、現役世代を中心に運営してきた管理組合が、新しい課題に挑戦する好機でもある。

高齢の区分所有者、居住者の増加を管理組合、マンション全体の課題としてとらえ、新たなステージの取り組みを支援することも、千代田区や（公財）まちみらい千代田の役割である。

#### 5. 地域を単位で考えるマンション施策

高齢者支援等を行う上で考慮すべきことは、個々のマンションだけでは解決が難しい問題も多く、

地域としての取り組みも必要なことである。

現在のところ千代田区内の地域特性を考慮したマンション施策は行われていないが、高齢者対応等について、各地域別のきめの細かい施策の実施も必要になる可能性が高い。

また、今後増加する管理費負担を軽減するため、現在は管理会社に委託している業務の一部を管理組合が自ら実施する可能性もある。例えば現在は各マンションごとに管理会社が個別に行っている朝のゴミ出しなどは、近接するマンションを一つの単位として実施すれば、管理組合、管理会社だけでなく行政にとっても負担軽減になると考えられる。

また、隣接するマンションの管理業務を、管理組合と管理会社が協議することで共同化することも考えられる。地域とマンションの実情に応じた柔軟かつ機動的な管理業務を実施することも検討課題となる。

## 6. 安全・安心なマンションライフの実現と良質なマンションストックの形成促進

平成 25 (2013) 年度の千代田区分譲マンション実態調査は、(公財) まちみらい千代田が目指すマンションへの総合支援の目標として「安全・安心なマンションライフの実現と良質なマンションストックの形成促進」を掲げ、具体的なには次の 5 つの課題をあげている。

- ① 良質なマンションストックの形成
- ② 防災力・減災力の向上
- ③ 生涯居住できるマンションづくり
- ④ 地域コミュニティへの積極的参加
- ⑤ 関係主体間の交流と連携

これらは現在でも重要な課題であり、引き続き取り組む必要がある。以下、その展開について考察する。

### (1) 良質なマンションストックの形成

良質なマンションストック形成を進めるためには、築年数を大まかに分け、それぞれに応じた取り組みが必要になる。

千代田区内の分譲マンションストックを築年別に大まかに 3 分類すると、Aグループ：昭和 56 (1981) 年以前に建設された築 38 年を超えたもので約 30%、Bグループ：昭和 57 (1982) 年から平成 13 (2001) 年に建設された築 18 年を超えたもので約 25%、Cグループ：平成 14 (2002) 年以降の建設されたもので約 45%となる。

以下、各グループ別の取り組みを考える。

#### ①比較的築浅なCグループ

全ストックの半数近くを占めるCについては、マンションについての制度インフラがほぼ整ってから供給されたこともあり、比較的築浅であることも含め、管理会社が実務に関与している限り、管理不全等ストックとして大きな問題を抱えている可能性は少ない。この段階のマンションでは、大規模修繕工事への取り組みが将来の管理組合運営にも大きな影響を与えることになる。

Cグループには、築 12 年程度未満でまだ 1 回目の大規模修繕工事を経験していないマンションと、築 20 年近くになり 2 回目の大規模修繕工事を準備する時期のマンションがある。

これらのマンションを対象とするセミナー等を企画することで、長期修繕計画、修繕積立金、大規模修繕工事等についての基礎的な理解を深めることが考えられる。この場合、既に大規模修繕工事を経験しているマンションの管理組合と、これから大規模修繕工事に取り組むマンションの管理組合のメンバーが、意見交換する機会を設けることで、それぞれの認識を深めることも考えられる。

なお、大規模修繕工事が実施されているかどうかは、管理状態を判断するうえで有力な基準となる。築 15 年程度を超えた段階でも大規模修繕工事が実施されていないマンションについては注意を払う必要がある。

### ②経験を積んできたBグループについて

築 18 年超から 37 年程度が経過しているBグループの管理組合は、組合運営や課題解決についても一定の蓄積があり、マンションによって問題意識の差はあるとしても、現状をどのようにとらえるのか、あるいは将来をどう展望するのかを、検討する機運が生まれている可能性がある。特に築 30 年を超えたマンションは、入居当初に設定した長期修繕計画の見直しが必要になり、実際に設備機器等が交換時期を迎えることになる。これまでの管理を漠然と続けて行くわけにはという思いが、区分所有者のなかに生まれている可能性が大きい。

築 20 年前後のマンションでも、2 回目の大規模修繕工事を迎えるにあたり、従来の延長ではないマンションのあり方を考える機会としてとらえ、建物・設備の修繕というハード面だけでなく、ソフト面でも管理のあり方を考えるような機運を醸成することが可能である。

これまで長期修繕計画は主に外壁、屋上防水等を新築時に近い状態に原状回復することだと考えられてきた。しかし良質なマンションストックを形成するためには、技術水準やライフスタイルの変化にあわせて設備を更新することや、居住者の加齢にあわせて建物を改修することも必要になる。

原状回復型の修繕を超えた改良や改修を行うためには、長期修繕計画の大幅な見直しや修繕積立金の引き上げ等が必要になる。これは管理組合での十分な検討を経た合意形成が前提となる。この時期にどのような取り組みができるかは、今後の良好なマンションストック形成に大きな影響を与えることになる。

### ③将来計画に直面するAグループ

ほとんどが耐震性の不足する可能性がある高経年マンションである。昭和 46 (1971) 年の建築基準法施行令改正前に建設された旧旧耐震基準のマンションもあり、「老朽化マンション」として扱われることも多く、良好なマンションストックとするための再生計画の作成と実現が喫緊の課題になっている。

しかし、建て替えを検討している管理組合は極めて少なく、合意形成が進まない、費用負担の問題がある等の理由で、検討が事実上棚上げ状態になっていることも多いと推測される。それぞれのマンションが直面している可能性がある問題を整理し、専門家の協力を得て、再生計画の作成を個別に支援することも検討する必要がある。

例えば、(1) 再生の検討をしたことがなく、管理組合で話し合いのテーマにすることが難しい (2) 再生の検討をしたが都市計画規制による容積率不足等の問題がある (3) 現在と同規模の建物再建はできるが資金のめどがつかない 等々の整理をする。



良好なマンションストック形成との関係で、管理組合が事実上機能していない管理不全が大きな課題になっているが、千代田区のマンションの場合、管理組合の業務が適正に行われていないという意味での管理不全はそれほど多くないと考えられる。管理組合の日常業務は概ね適正に行われていても、建物・設備の経年劣化や区分所有者等の高齢化という「2つの古い」を解決する展望を欠いたマンションが多い可能性がある。

マンションの先進地として、この問題に適切に対応するために、築年数、規模等のマンションの条件にあった再生計画の作成とその実現を支援することが、良質なマンションストック形成の課題であろう。

## (2) 防災力・減災力の向上

東京都の調査で千代田区は、全域が震災時に大規模な延焼火災の危険性が比較的少ないと認められている。このため区内全域が広域的な避難を要しない「地区内残留地区」に指定されている。広域避難場所の指定を解除するとともに、広域避難場所に避難するために集まる一時集合場所についての指定もすべて解除されている。

このため千代田区では、地震発生の際にすぐに避難を開始するのではなく、自宅であるマンション等に留まり、被災状況を把握し、万一、危険を感じた場合は「避難所」に避難することになっている。

マンションは堅固な不燃構造の建物であるため、阪神・淡路大震災、東日本大震災、熊本地震等の経験からも、住戸内の家具転倒防止をはじめ安全確保のための対策を講じておけば、地震の揺れから命を守るシェルターとしての役割を果たすことが分かっている。

しかし、千代田区は通勤・通学者等も多いためマンション外で死傷者等が多数発生することも考えられる。マンション居住者が負傷した場合でも、救急車等による公助の手が回らない可能性もある。マンションの防災を考えるうえで重要なことは、命を守ることはもちろんだが負傷をしないことである。そのためにはマンション内外の危険を除去し、地震発生時に安全を確保するための取り組みが特に重要になる。

また、建物が大きく損傷していない場合は、できるだけ自宅で生活継続が可能なように備蓄をはじめ日頃から準備することも重要である。

管理組合と居住者の自主防災組織等が連携し、地域の公助の拠点であり救援物資等も集積される避難所の開設や運営に協力することはもちろん必要だが、災害時に自立対応できるマンションにすることは、迅速な復旧復興にもつながることになる。

マンションが損傷した場合、その復旧は管理組合が行うことになり、管理組合総会の開催が必要になることも多い。被災箇所の点検・確認、建設会社等の手配を迅速に行うことができるかどうかは復旧スピードにも影響する。

災害発生時の対応だけでなく、その後の生活維持、復旧等を円滑に行うためには、事前準備から復旧復興までの諸課題に対応するための防災計画が必要になる。

## (3) 生涯居住ができるマンションづくり

高齢者の増加に伴い、可能な限り、住み慣れた地域で必要な医療・介護サービスを受けつつ、安心

して自分らしい生活を実現できる社会を目指すことが重要な課題となっている。このため住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される地域包括ケアシステムを構築し、重度な要介護状態となっても、住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続ける仕組みをつくるのが、福祉の分野だけでなく住宅政策でも求められている。

地域包括ケアシステムを構築するためには、行政や福祉関係者だけではなく地域の人たちの協力も必要であり、地域コミュニティの必要性・重要性の現実的な根拠となっている。

しかしマンションは各住戸の独立性が高く、居住者相互の近所づきあいも少ないうえに、居住者名簿等も整備されていないことが多い。民生委員もマンション内の状況を把握できていないことが多いといわれている。

高齢者の増加がマンション管理の視点からさしあたって問題になるのは、認知症の居住者による迷惑行動と、孤独死である。

認知症を発症した居住者が共同生活の秩序を妨げるような問題行動をした場合、管理組合がどのように対応するのかは定説や判例もない。高齢者がさらに増加するなかで、管理組合運営の重要課題として浮上する可能性が高い。

孤独死についても同様である。東京都監察医務院のデータによると、平成 29 (2017) 年に東京 23 区内だけで 3,319 人が孤独死をしている。今後、単身高齢者世帯が増えるとともに、孤独死をする人はさらに増えることになる。孤独死は当事者にとって悲惨であるだけでなく、管理組合の財産管理上も大きな問題になる。

地域包括支援センターや社会福祉協議会等の専門組織と連携して、高齢居住者の健康維持を促進する取り組みや、独居の高齢者を見守る仕組み等についても、管理組合の検討テーマになる時代が訪れようとしている。

#### (4) 地域コミュニティへの積極的参加

マンションの管理組合と地域コミュニティの関係は、標準管理規約改正にあたり重要な課題として検討された。特に区分所有者が強制的に徴収される管理費を、任意加入である町会等に支出することの是非を巡り議論された。

その改正された標準管理規約は、従来の「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」を削除し、「マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務」を新設し、防災、防犯だけでなくマンション及び周辺を含めた居住環境の維持・向上に資する美化・清掃、景観形成、生活ルールの調整等の業務に要する費用は管理費から支出できることを明確にした。

また、標準管理規約の上位にあたる大臣告示であるマンション管理適正化指針において、今回初めてコミュニティ形成の重要性が記載された。

地域社会との関係について、標準管理規約等のマンション管理についての基本的な考え方は上記のように整理されたが、マンションが多く存在する都市部で住みよい地域をつくるためには、依然として課題が多い。

増加する行政サービスを実施するうえからも地域住民同士のつながりや助け合いが不可欠であり、実際に防災や防犯、環境美化等は住民自身の力によるところが大きい。千代田区では、これまでこう

した活動は主に町会が担ってきたが、マンション居住者の増加により、これらの活動が低調になるなどの影響を受けている。加えて高齢者の増加も町会等の活動にも影響を及ぼすことになる。地域活性化と居住環境維持・向上のためには、区民の大多数を占めるマンションの居住者が地域の活動に参加することが不可欠な状況が生まれることも予想される。その一方で、管理組合としての町会加入については、標準管理規約が否定的にとらえていることもあり、マンション居住者が地域活動に参加するための新たな仕組みを検討する必要がある。

また、従来の町会を中心とする地域活動の他に、管理組合が相互に連携することで地域の防災・防犯・美化等に取り組むことも考えられる。

#### (5) 関係主体間の交流と連携

マンション管理には様々な主体が関係する。東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例は、マンション管理に係る主体として都や区市町村の行政の他、管理組合、区分所有者、マンション管理士、マンション管理業者、マンション分譲業者をあげて、それぞれの責務を示している。

関係主体の範囲をマンション管理から居住にまで広げれば、日常生活に係る様々な関係者も主体に含まれることになる。

行政等だけをみても住宅や都市計画等の部門だけでなく、福祉、環境、消防、警察等も主要な関係主体としてマンションに関わることになる。

人口構成の高齢化や単身高齢者世帯の増加は、よりきめ細かな行政サービスが求められることになるが、地域としての日頃のつながりが希薄なマンションに行政サービスを浸透させることは容易なことではない。

マンション管理に直接関係する主体に加えて、マンション居住に関係する各主体の交流と連携を深めることで行政サービスを実施するための下地をつくることが重要な課題になる。そのためには、マンション管理と居住についての基礎的知識や情報を共有することが前提となる。管理組合、マンション管理士、管理会社、分譲事業者等の管理に直接関係する主体の間では、一定の共通認識や理解がある問題でも、日頃マンションへの係わりが少ない主体にとっては未知の問題も多い。マンション管理や居住に係るさまざまな主体間の相互理解の促進等、連携のコーディネーターも（公財）まちみらい千代田の重要な役割になると考えられる。

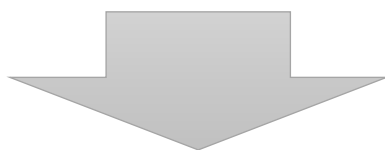
**公益財団法人まちみらい千代田が目指す  
マンションへの総合支援の基本理念**

首都直下地震等の災害に  
備え、防災力・減災力の向  
上による強靱なまちと暮らし  
の形成

本格的な少子・人口減  
少・高齢化への積極的な  
対応による生涯居住の場  
の形成

良好な維持管理の徹底に  
よる良好なマンションストック  
形成と適切な手法による  
再生

- 区内全域が「地区内残留地区」であることを前提に、災害への自立対応を目標にする防災計画等の作成と訓練等の積み重ねによる安全安心なマンションづくり
- 在宅医療・在宅介護の時代への対応と、子育てのしやすい環境づくりによる、全ての世代の居住の場としてのマンションづくり
- 様々な主体の協力による適正な管理の実施、将来ビジョンと長期修繕計画と大規模修繕工事等による良好なストック形成
- 区分所有者等と建物の諸条件に対応するキメ細かい支援による高経年マンションの再生



**伝統と文化を継承し  
マンション等の集合住宅を中心とする  
生涯住み続けることができるまち  
「千代田モデルのマンション」の創出**



## 千代田区分譲マンション実態調査報告書

### <概要版>

発行年月 令和元年 5月

発 行 公益財団法人まちみらい千代田

〒101-0054 東京都千代田区神田錦町 3-21

ちよだプラットフォームスクウェア 4 階

TEL : 03-3233-7555 (代表)

FAX : 03-3233-7557

調査協力 一般社団法人マンションライフ継続支援協会

〒101-0054 東京都千代田区神田錦町 3-21

ちよだプラットフォームスクウェア 1253

TEL : 03-5259-8625

FAX : 03-4496-6028



