

千代田区分譲マンション実態調査

報告書

<概要版>

平成26年3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 千代田区分譲マンションの概況	3
1. 地域別棟数・戸数	3
2. マンション築年分類	4
第2章 管理組合アンケート結果	7
1. 住戸の利用形態について	7
2. 管理組合の有無について	7
3. 管理規約の有無について	8
4. 年間の修繕積立金について	8
5. 管理業務と管理員について	9
6. 管理組合の問題点について	10
7. 管理の相談について	12
8. 長期修繕計画について	13
9. 耐震診断について	14
10. 建替えの問題点について	15
11. 東日本大震災の被害と状況について	17
12. 防災への取り組みについて	18
13. 管理組合や居住者の組織活動について	20
14. 地域との交流について	22
15. 今後必要な支援や施策の充実について	23
第3章 いつまでも住み続けることができる、 千代田モデルのマンション創出をめざして	24
1. マンションの増加による新たな発展	24
2. 管理組合に対するアンケート調査が示す〈光と影〉	24
3. 管理会社に対するアンケート結果が示す管理の課題	25
4. デベロッパーへのヒアリング結果が示す、まちづくりへの志向	26
5. マンション事業者（デベロッパー・管理会社）と管理組合とのギャップ	26
6. マンションは循環型の社会システム	28
7. マンション先進都市 — 千代田区の固有の課題	29
8. 在宅介護、在宅医療の時代に対応できるマンションにする	30
9. マンションの50年と、千代田モデル	32
10. 千代田モデルのマンション事業の創出	33

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 25 年度千代田区マンション実態調査は、区内分譲マンションの現状を把握し、今後のマンションの管理組合と居住者等の支援策を検討する際に基本となるもので、以下の項目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の全体像の把握

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）を調査し、432 マンションを特定した。特定方法は以下による。

- ・ 社団法人マンション管理業協会の協力を得て、管理会社に管理するマンション名を提出依頼
- ・ 平成 21 年度以降（前回調査以降）の新築分譲マンションリストを入手
- ・ 住宅地図により判明
- ・ 現地調査により判明

(2) 管理組合を対象とするアンケート調査

調査対象：432 棟

アンケート実施：414 棟（平成 25 年度竣工予定のマンション 18 棟を除外）

回答数：250 棟（回収率 60.4%）

(3) 調査内容

- ① マンションの建物概要
- ② 住戸の利用形態
- ③ 居住者の概要（住民登録の割合、高齢者、小学生以下）
- ④ 共用施設、設備
- ⑤ 駐車場・駐輪場・バイク置場の状況
- ⑥ エレベーターの状況
- ⑦ 管理組合・管理規約
- ⑧ 管理業務
- ⑨ 大規模修繕、建物・設備の課題

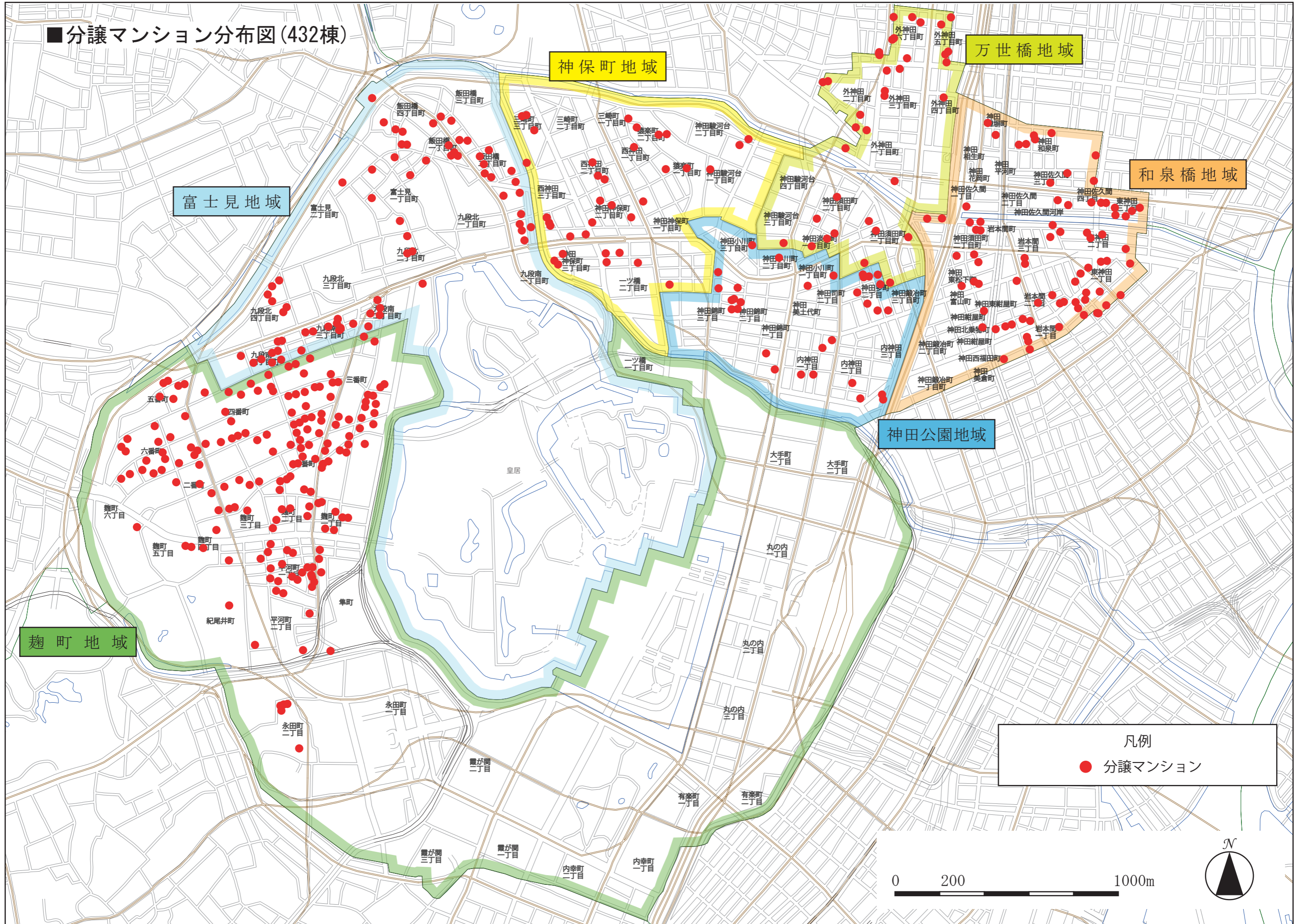
- ⑩耐震化の取り組み
- ⑪建替え等の取り組み
- ⑫防犯・防災の取り組み（3.11 の被害状況）
- ⑬コミュニティ（居住者間、地域との交流）
- ⑭マンション管理に関する施策
- ⑮維持管理や修繕等の支援・施策
- ⑯独自の取り組みや課題

2. 参考資料について

本報告書作成にあたり、以下より参考または引用した。

- 「千代田区住宅白書」平成 25 年 3 月（千代田区）
- 「第 39 回千代田区民世論調査」平成 24 年 10 月（千代田区）
- 「千代田区第 3 次基本構想～千代田区新世紀構想～」平成 13 年 10 月（千代田区）
- 「(改定) 千代田区第 3 次基本計画」平成 22 年 9 月（千代田区）
- 「千代田区第 3 次基本計画改定方針（案）」平成 26 年 2 月（千代田区）
- 「千代田区ホームページ」（千代田区）
- 「国勢調査」平成 22 年（総務省統計局）
- 「東京都マンション実態調査」平成 25 年 3 月（東京都都市整備局）
- 「東日本大震災被災状況調査報告」平成 23 年 4 月（社団法人高層住宅管理業協会
（現一般社団法人マンション管理業協会））
- 「東日本大震災 宮城県マンション被害状況報告」平成 24 年 5 月（東京カンテイ）
- 「浦安市ホームページ掲載資料」（浦安市）

■分譲マンション分布図(432棟)



富士見地域

神保町地域

万世橋地域

和泉橋地域

神田公園地域

麹町地域

凡例
● 分譲マンション

0 200 1000m

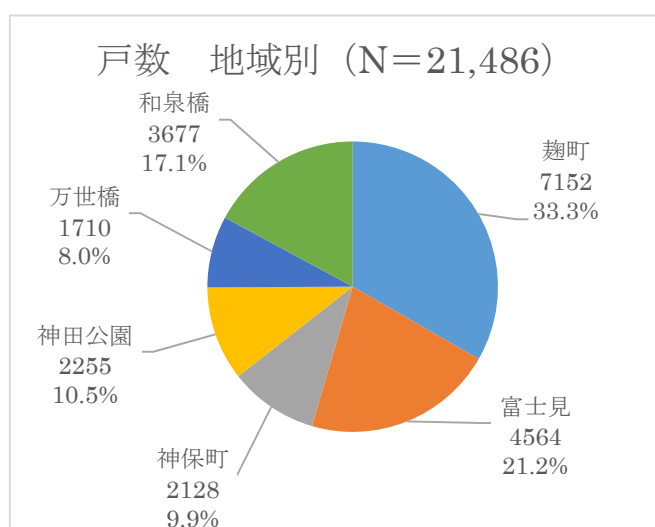
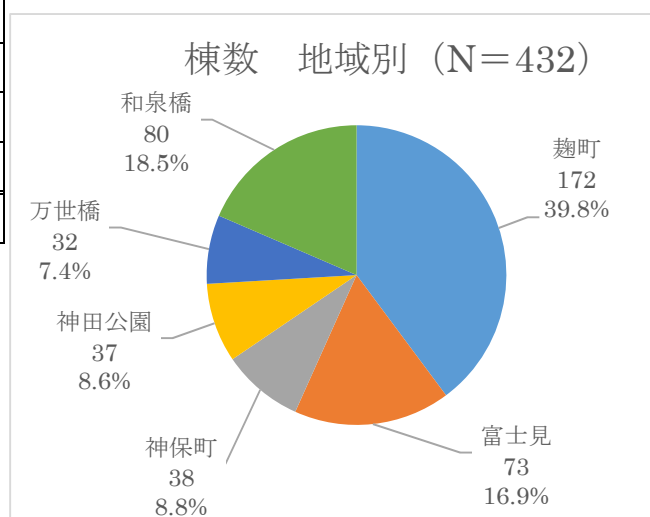


第1章 千代田区分譲マンションの概況

1. 地域別棟数・戸数

- ・区内の分譲マンションのストックは、マンション数 432 件、戸数 21,486 戸である。マンション数、戸数の約 55%が麹町地域と富士見地域に所在している。
- ・1マンションあたりの平均戸数は約 50 戸である。
- ・1マンションあたりの平均戸数は地域により違いがあり、最も多い富士見地域は 62.5 戸、最も少ない麹町地域は 41.6 戸である。

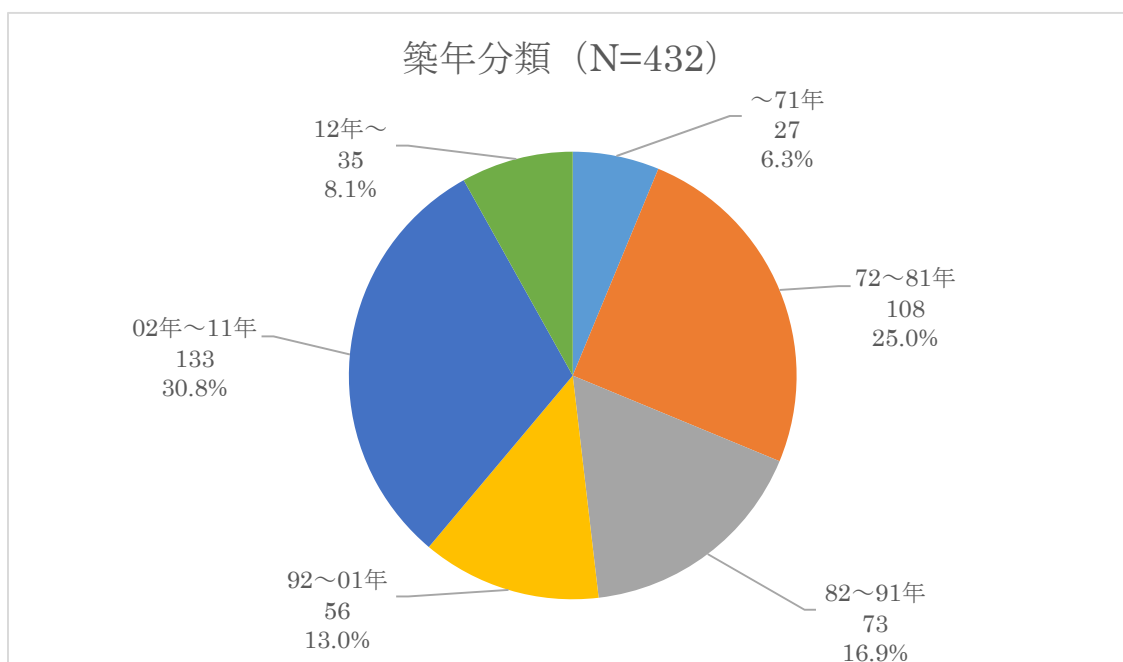
地域分類	棟数	戸数	平均戸数
麹町	172	7,152	41.6
富士見	73	4,564	62.5
神保町	38	2,128	56.0
神田公園	37	2,255	60.9
万世橋	32	1,710	53.4
和泉橋	80	3,677	46.0
合計	432	21,486	49.7



2. マンション築年分類

(1) 区全体の傾向

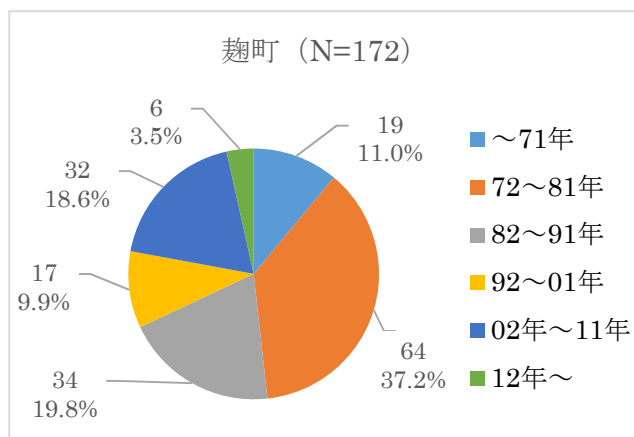
- ・1991 年以前のマンションが 50%近くを占めている。
- ・1992 年から 2001 年の割合が少ないのは、地価高騰を反映して千代田区のマンション供給は減少したことを反映している。
- ・その後、地価水準が安定したことにより再び供給が増加した結果、2002 年以降は 40% 近くを占めている。
- ・昭和 56 年（1981 年）以前の旧耐震マンションは全体の 31.3%（135 棟）である。



築年分類 (N=432)	翹町	富士見	神保町	神田 公園	万世橋	和泉橋	総棟数
～71年	19	5	2	0	0	1	27
72～81年	64	19	7	3	6	9	108
82～91年	34	18	6	4	5	6	73
92～01年	17	10	8	3	7	11	56
02年～11年	32	14	12	22	12	41	133
12年～	6	7	3	5	2	12	35
合計	172	73	38	37	32	80	432

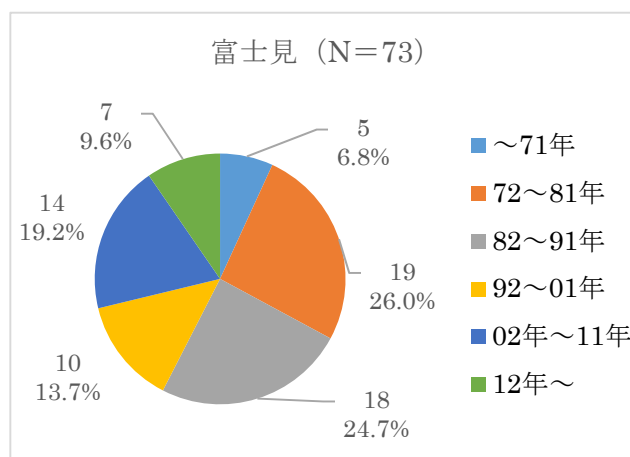
※～81年旧耐震マンション

(2) 地域別特徴

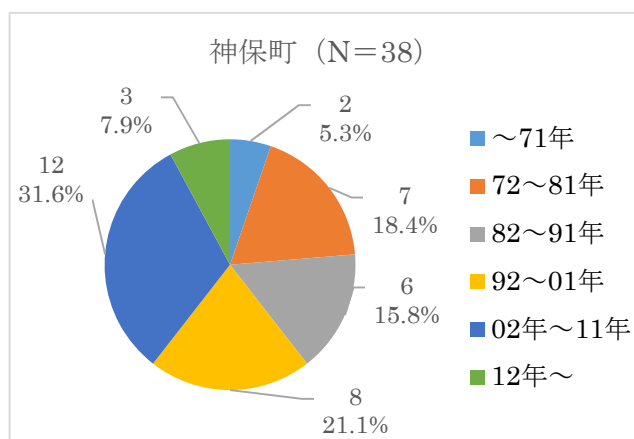


・麴町地域は、1981年以前に建築されたマンションが83棟48.2%、1982年以降が89棟51.8%である。1971年以前のマンションが19棟11%ある反面、2012年以降に建築されたマンションは6棟3.5%とわずかである。

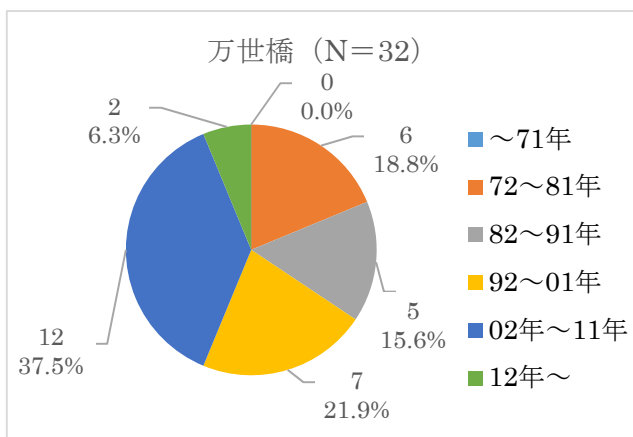
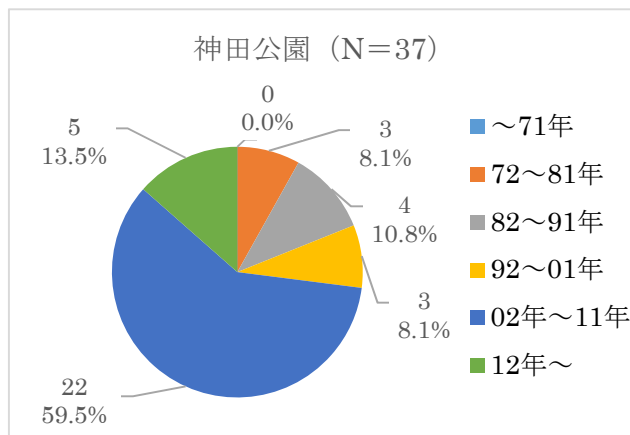
・富士見地域は、1981年以前に建築されたマンションは24棟32.8%、1982年以降が49棟67.2%である。1971年以前のマンションが5棟6.8%ある一方、2012年以降のマンションが7棟9.6%ある。



・神保町地域は、1981年以前に建築されたマンションは9棟23.7%、1982年以降が29棟76.4%である。

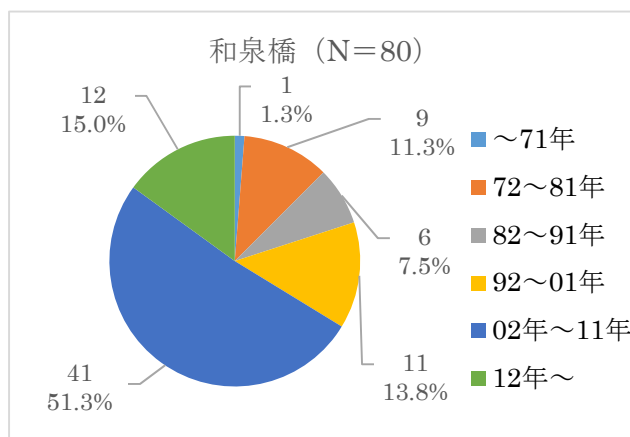


・神田公園地域は、1981 年以前に建築されたマンションは 3 棟 8.1%、1982 年以降が 34 棟 91.9%である。2002 年以降に建築されたマンションが 27 棟 73%あることが特徴である。



・万世橋地域は、1981 年以前に建築されたマンションは 6 棟 18.8%、1982 年以降が 26 棟 81.3%である。2002 年以降に建築されたマンションが 14 棟 43.8%あり、1971 年以前のマンションはない。

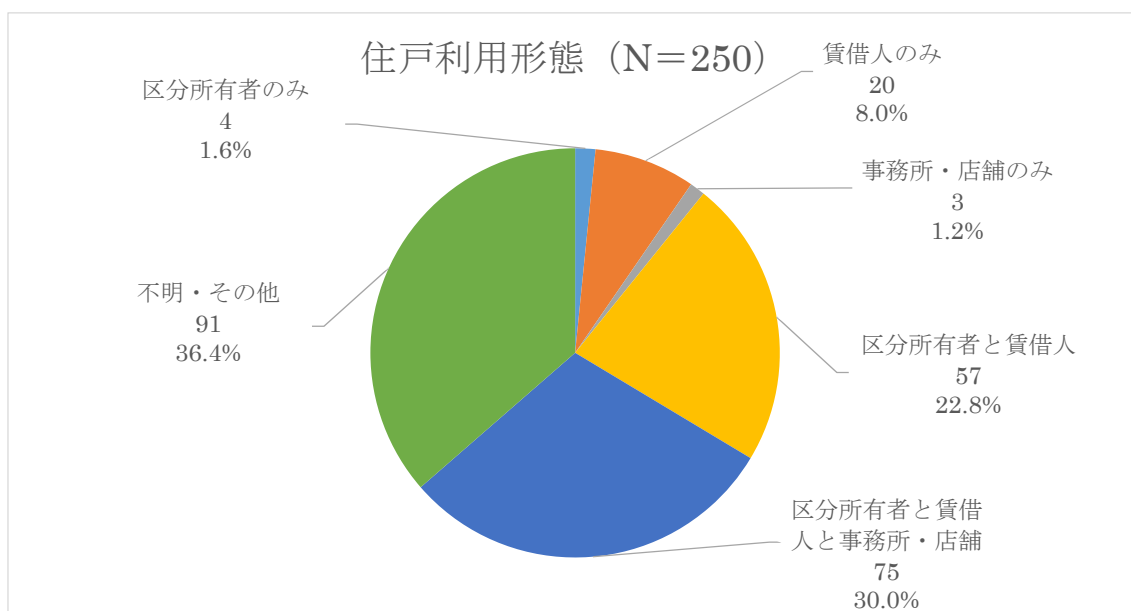
・和泉橋地域は、1981 年以前に建築されたマンションは 10 棟 12.6%、1982 年以降が 70 棟 87.6%である。1981 年以前の旧耐震マンションが地域全体に占める割合が低く、2012 年以降に建築されたマンションが地域全体に占める割合が 15%あることが特徴である。



第2章 管理組合アンケート結果

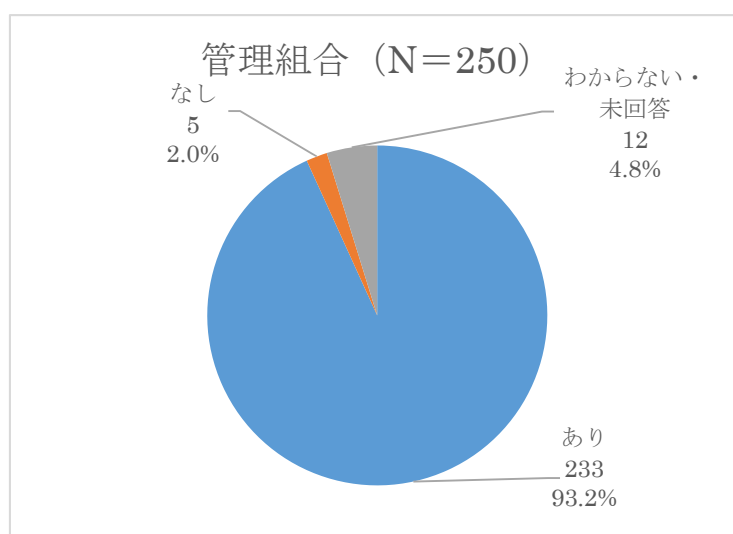
1. 住戸の利用形態について

- ・「賃借人のみ」と「事務所・店舗のみ」があわせて9.2%である。
- ・「区分所有者のみ」は1.6%となっている。
- ・「不明・その他」が36%を占めているが、管理組合・管理会社で住戸の形態を把握できていないことがわかる。
- ・多様な利用がされているマンションが多いことは、管理や施策のありかたにも影響する。建物の形態はマンションで管理組合もあるが、事務所・店舗だけの場合は、住宅政策、居住支援の対象外となる。今後、何らかの対応は必要である。



2. 管理組合の有無について

- ・管理組合が「あり」は93.2%である。「なし」、「分からない」と「未回答」の合計は6.8%である。
- ・「あり」と答えた内、法人登記されている管理組合は4%程度である。

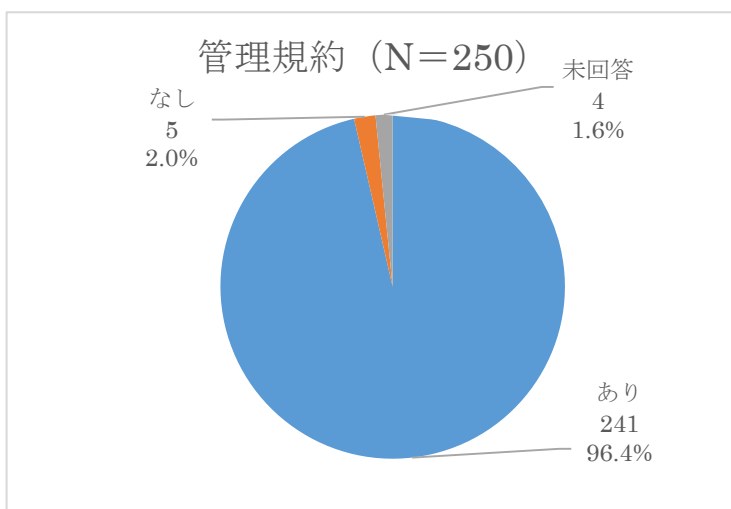


3. 管理規約の有無について

・管理規約が「あり」は 96.4% である。管理規約が「なし」は 2.0% である。

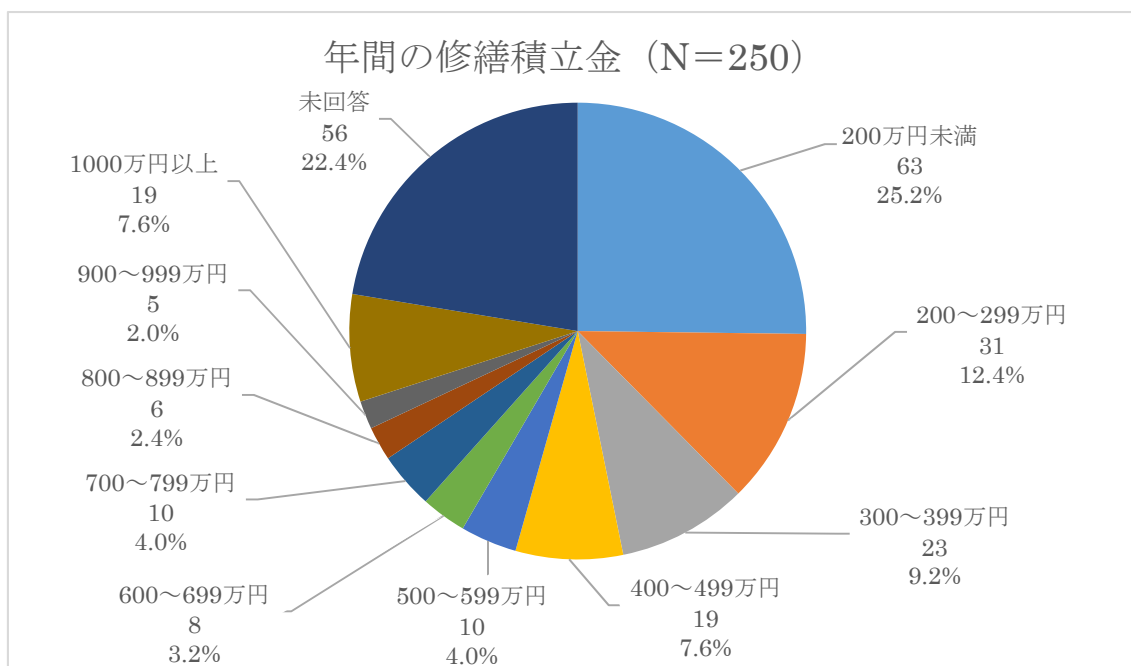
(参考) 東京都マンション実態調査より

○管理規約を作成しているマンションは 94.1% である。



4. 年間の修繕積立金について

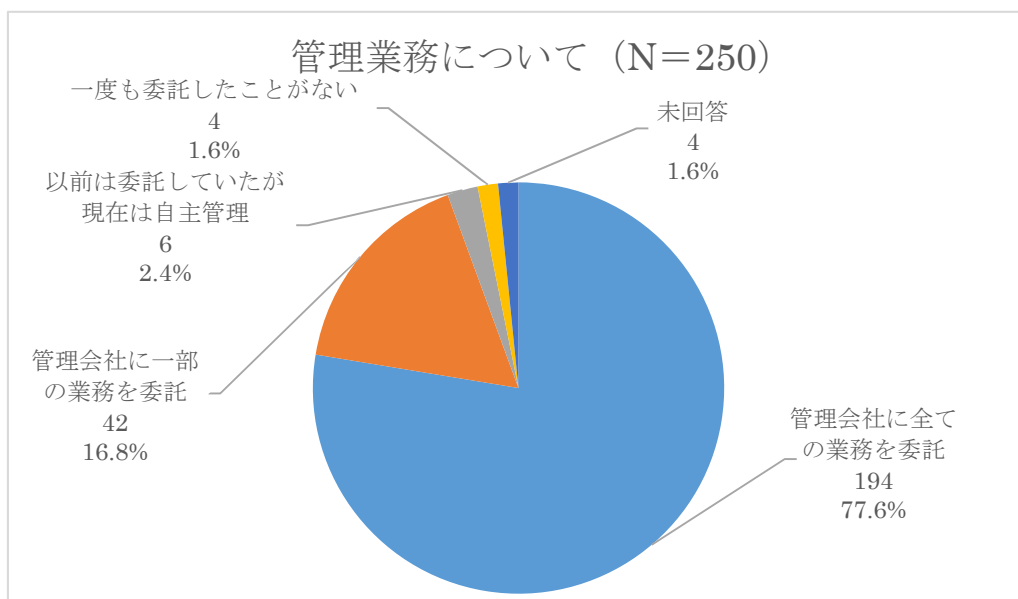
・年間の修繕積立金額は、全体に占める割合が多い順に①「200万円未満」が 25.2%、②「200～299万円」が 12.4%、③「300～399万円」が 9.2% である。



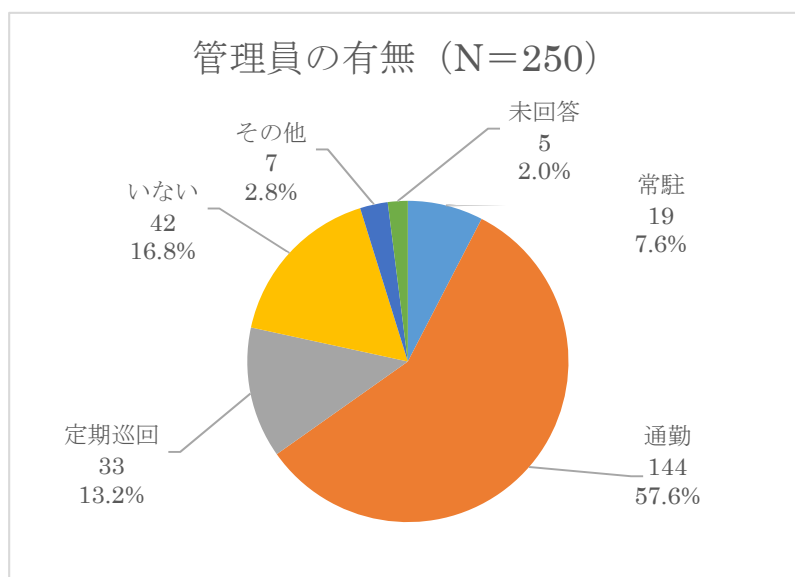
5. 管理業務と管理員について

・「管理会社に全ての管理業務を委託」しているのは 77.6%、「管理会社に一部の業務を委託」しているのは 16.8%である。あわせて 94.4%のマンションが管理会社を利用している。

・「以前は委託していたが現在は自主管理」が 2.4%、「一度も委託したことがない」が 1.6%である。



・管理員の勤務形態は「通勤」が 57.6%、「定期巡回」が 13.2%、「常駐」が 7.6%である。管理員が「いない」は 16.8%である。

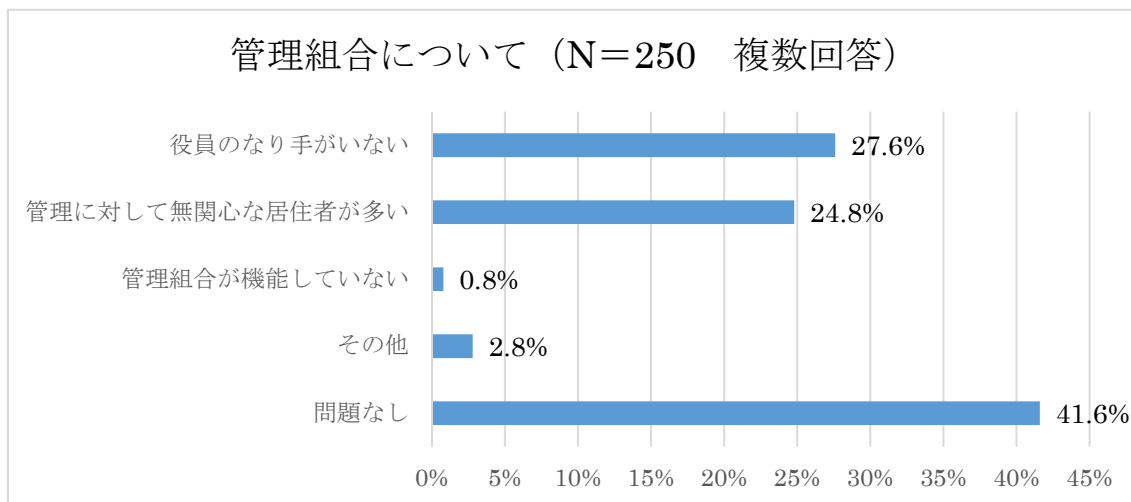


(参考) 東京都マンション実態調査より

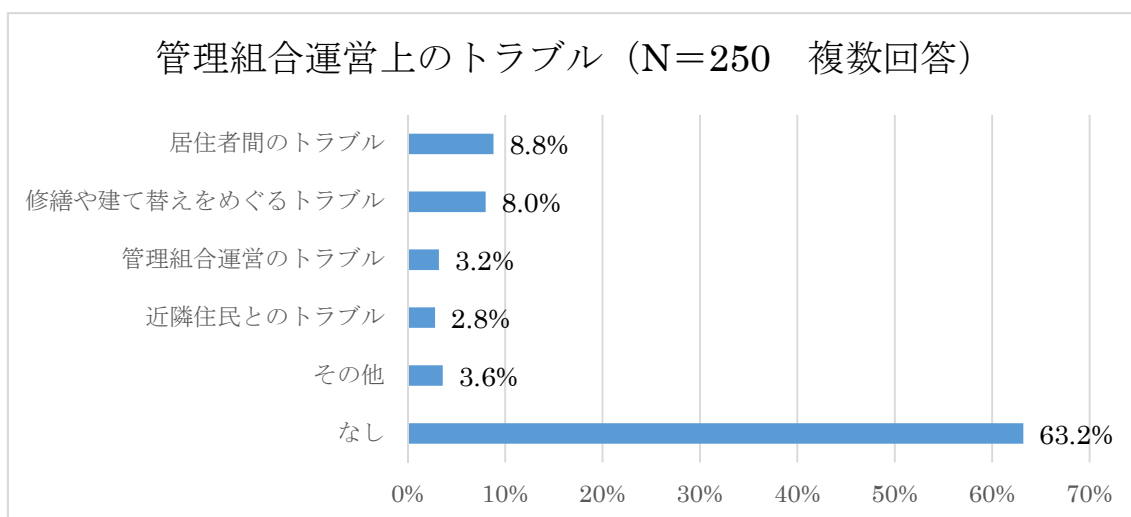
○管理業務を全部又は一部委託しているマンションは 90.2%である。また、自主管理しているマンションは 6.7%である。

6. 管理組合の問題点について

- ・管理組合についての問題点で最も多いのは「役員のなり手がいない」が 27.6%、次いで「管理に対して無関心な居住者が多い」が 24.8%である。
- ・「問題なし」は 41.6%である。

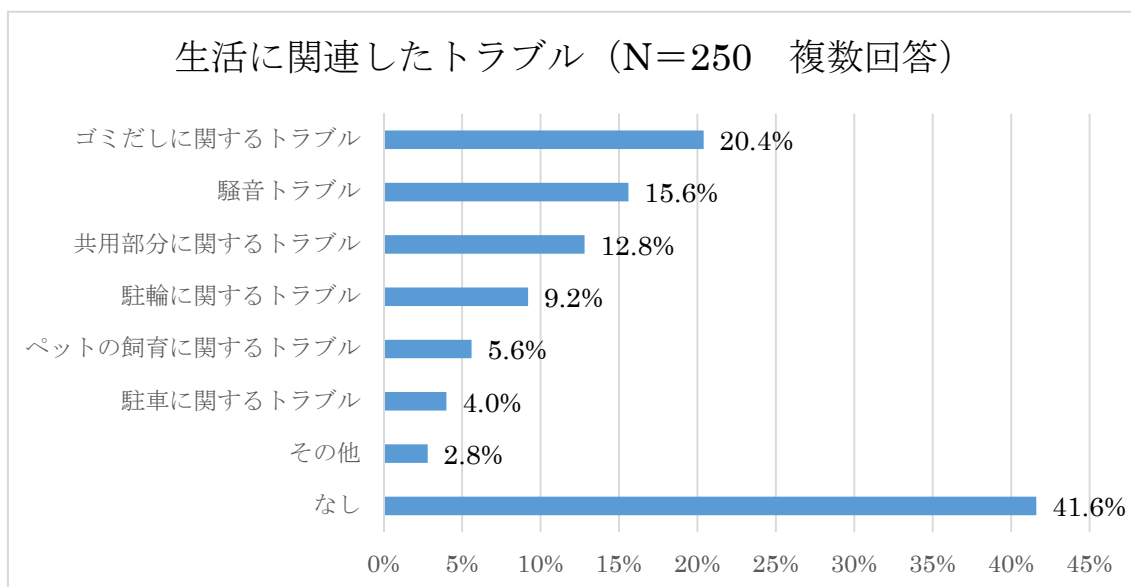


- ・管理組合のトラブルとして最も多いのは「修繕や建替えをめぐるトラブル」が 8%、次いで「居住者間のトラブル」が 8.8%、「管理組合運営上のトラブル」が 3.2%、「近隣住民とのトラブル」が 2.8%である。
- ・「なし」が 63.2%である。



(参考) 東京都マンション実態調査より

- マンション管理に無関心な居住者が多い 43.1%
- 役員のなり手がいない 32.8%

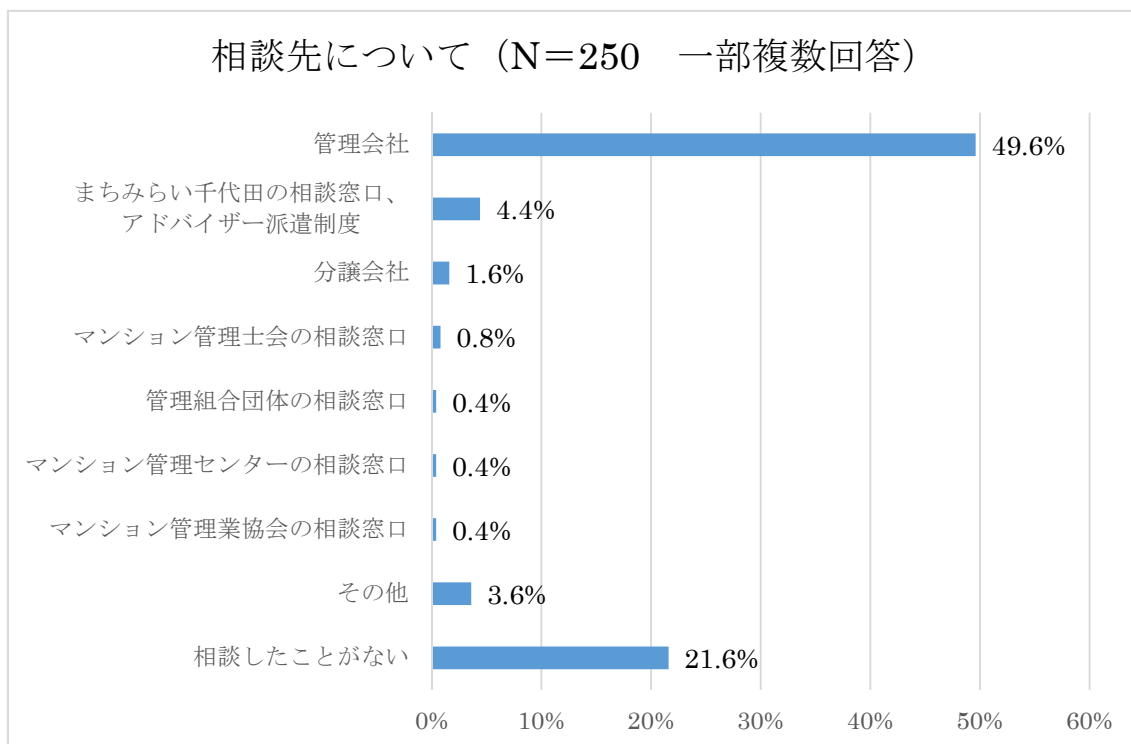


・生活に関連したトラブルは、多い順に①「ゴミ出しに関するトラブル」20.4%、②「騒音トラブル」15.6%、③「共用部分に関するトラブル」12.8%、④「駐輪に関するトラブル」9.2%、⑤「ペット飼育に関するトラブル」5.6%、⑥「駐車に関するトラブル」4.0%である。

・「なし」が41.6%である。

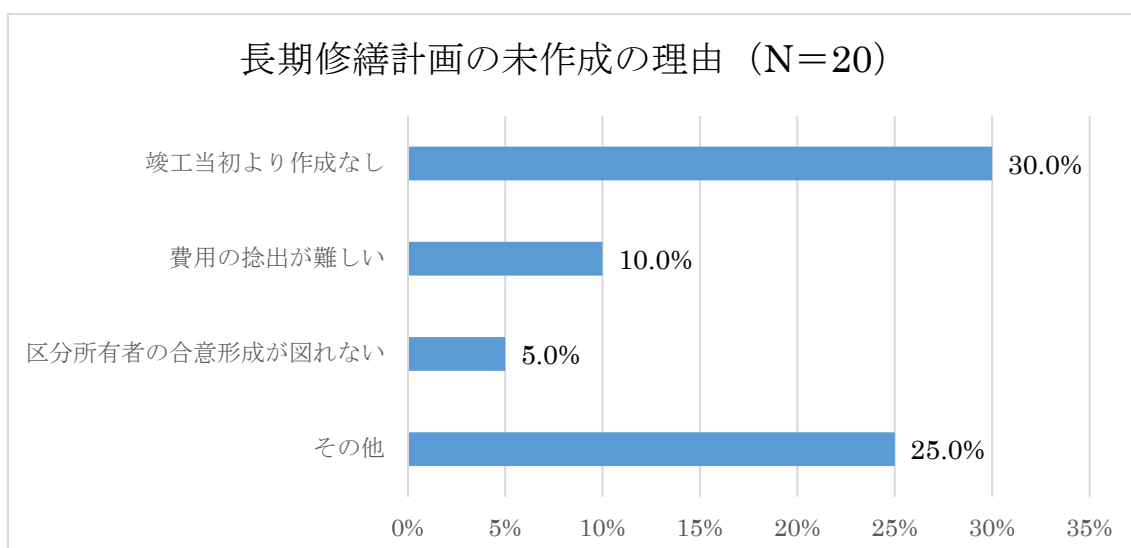
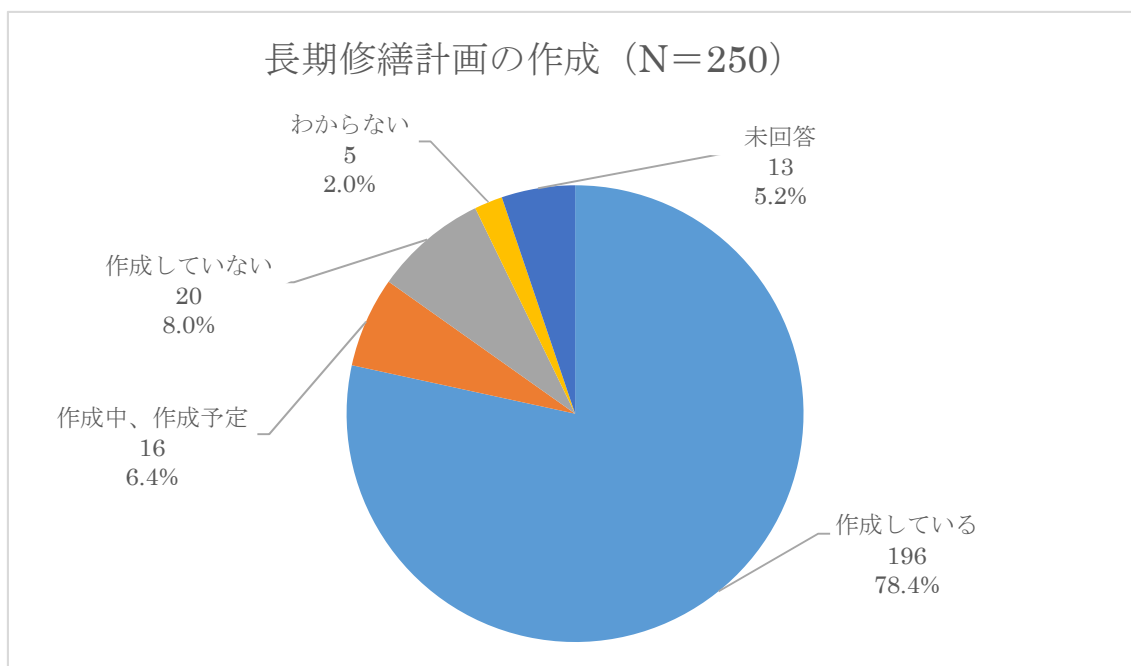
7. 管理の相談について

- ・管理についての相談先として最も多いのは「管理会社」で 49.6%である。「まちみらい千代田の相談窓口・アドバイザー派遣」が 4.4%、「マンション管理士会の相談窓口」や「マンション管理業協会の相談窓口」はあまり利用されていない。
- ・「相談したことがない」は 21.6%である。



8. 長期修繕計画について

- ・長期修繕計画を「作成している」が78.4%である。「作成中・作成予定」も6.4%ある。
- ・長期修繕計画を「作成していない」も8.0%ある。作成していない理由は「竣工当初から作成なし」が30%、「費用の捻出が難しい」が10%である。

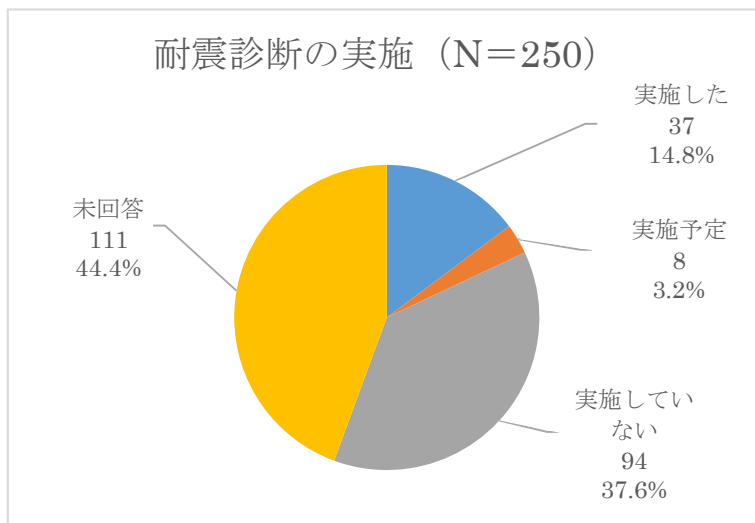


(参考) 東京都マンション実態調査より

○ 長期修繕計画は85.9%のマンションで作成済又は作成予定である。

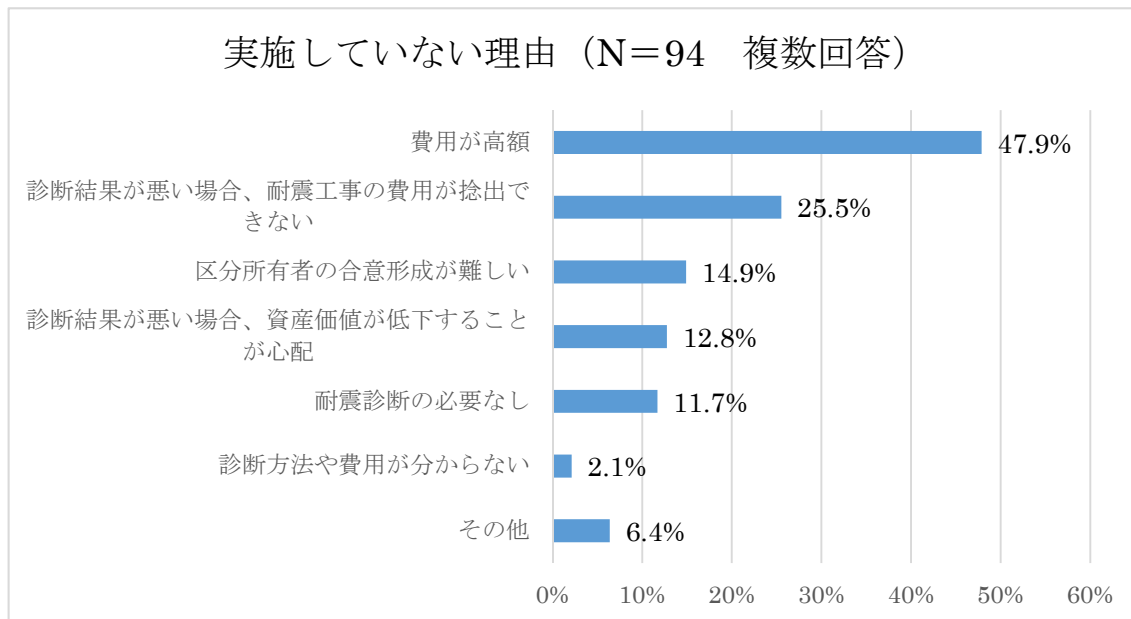
9. 耐震診断について

- ・耐震診断を「実施した」のは 14.8%、「実施予定」は 3.2%である。
- ・「実施していない」は 37.6%、「未回答」は 44.4%である。



- ・実施していないマンションの、実施しない理由は①「費用が高い」47.9%、②「診断結果が悪い場合、耐震工事費が捻出できない」25.5%、③「区分所有者の合意形成が難しい」14.9%、④「診断結果が悪いと資産価値が低下する」12.8%、⑤「診断方法や費用が分からない」2.1%である。

※耐震改修促進法が改正されたこと、助成内容が充実していることを周知する必要がある。



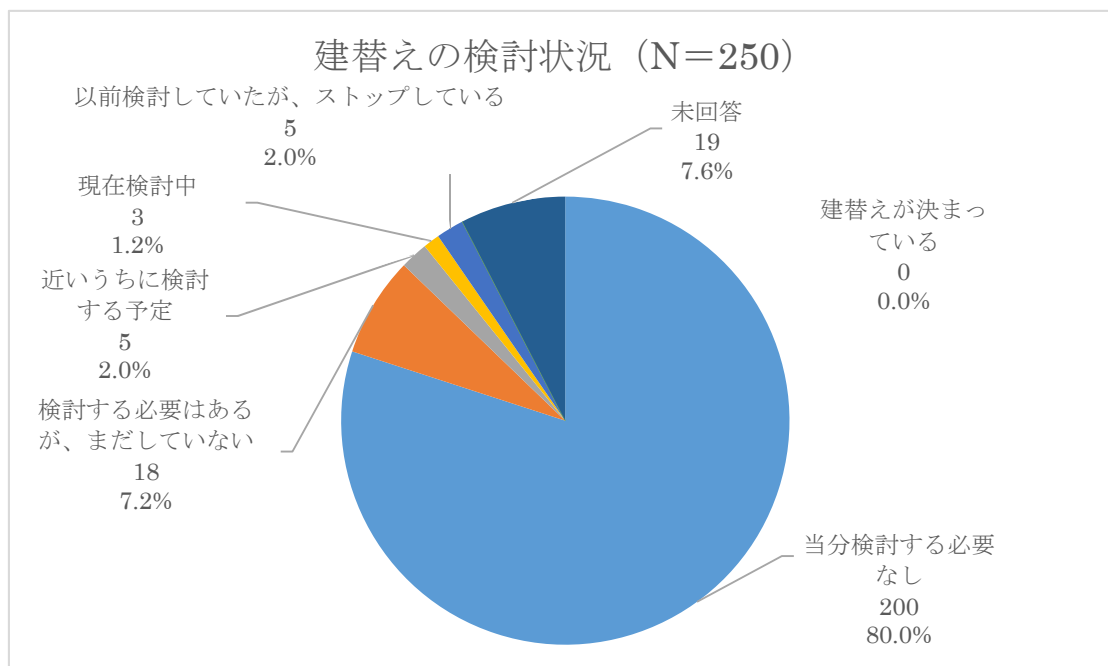
(参考) 東京都マンション実態調査より

○耐震診断を検討していないマンションにおける実施しない理由

改修工事の費用がないため 50.1%、診断費用がないため 32.5%、診断に対する関心等が低いため 31.0%、高齢化のため関心等が低いため 21.1%、賃貸化のため関心等が低いため 15.2%、実施方法が分からないため 11.5%、取りまとめる人がいないため 11.4%、合意形成が難しいため 9.3%、相談等できる専門家不足 8.7%。

10. 建替えの問題点について

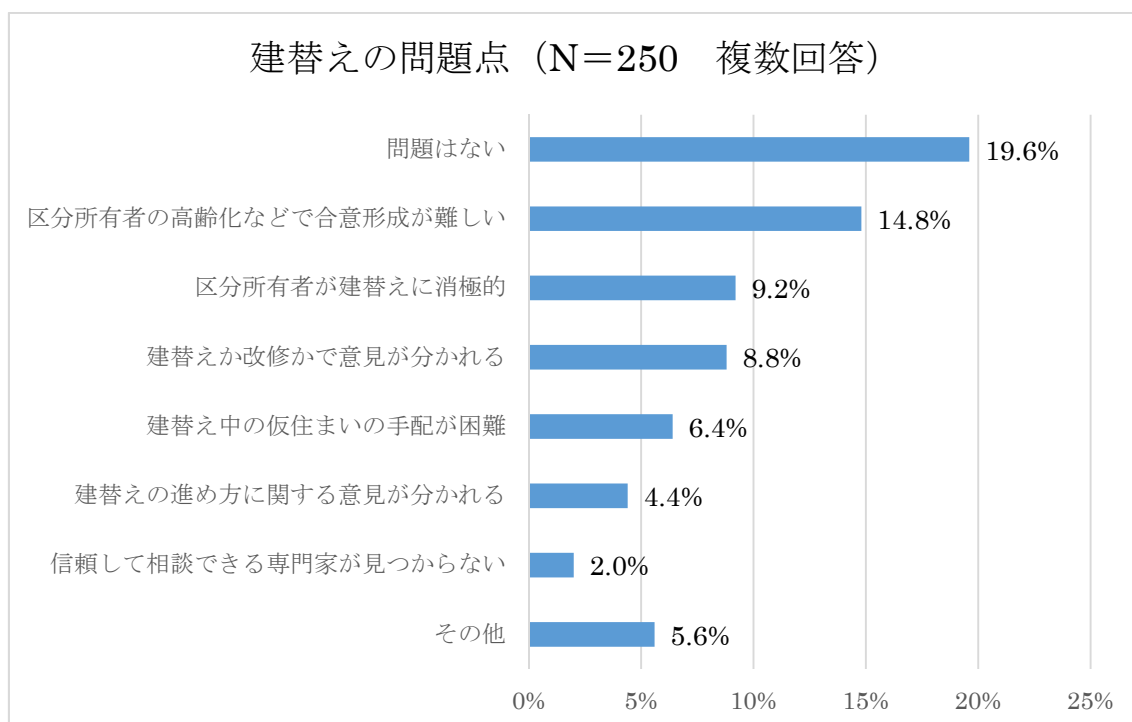
- ・建替えの検討は、「当分検討する必要はない」が80%を占めている。
- ・「当分検討する必要はない」と「未回答」を除く、建替えの検討が必要と推測されるのは12.4%（26棟）である。



（参考）東京都マンション実態調査より

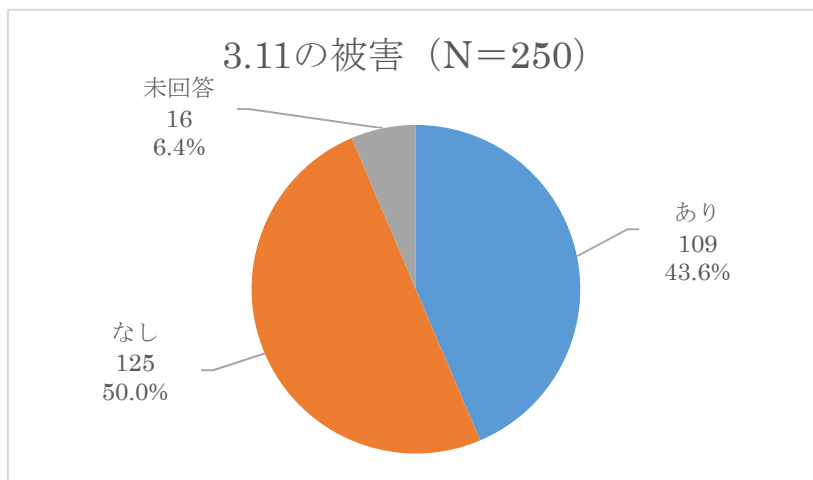
旧耐震基準の分譲マンションにおける建替えの検討状況を見ると、検討する必要がないと考えている、又は改修工事に対応できると考えているマンションが84.7%である。建替え決議成立済0.1%、過去に検討した5.0%、現在検討中3.4%、今後検討予定6.8%、当面は改修工事57.4%、検討の必要性なし27.3%。

・建替えの問題点が多い順に、①「問題はない」19.6%、②「区分所有者の高齢化などで合意形成が難しい」14.8%、③「区分所有者が建替えに消極的」9.2%、④「建替えか改修かで意見が分かれる」8.8%、⑤「建替え中の仮住まいの手配が困難」6.4%、⑥「建替えの進め方に関する意見が分かれる」4.4%、⑦「信頼して相談できる専門家が見つからない」2.0%である。

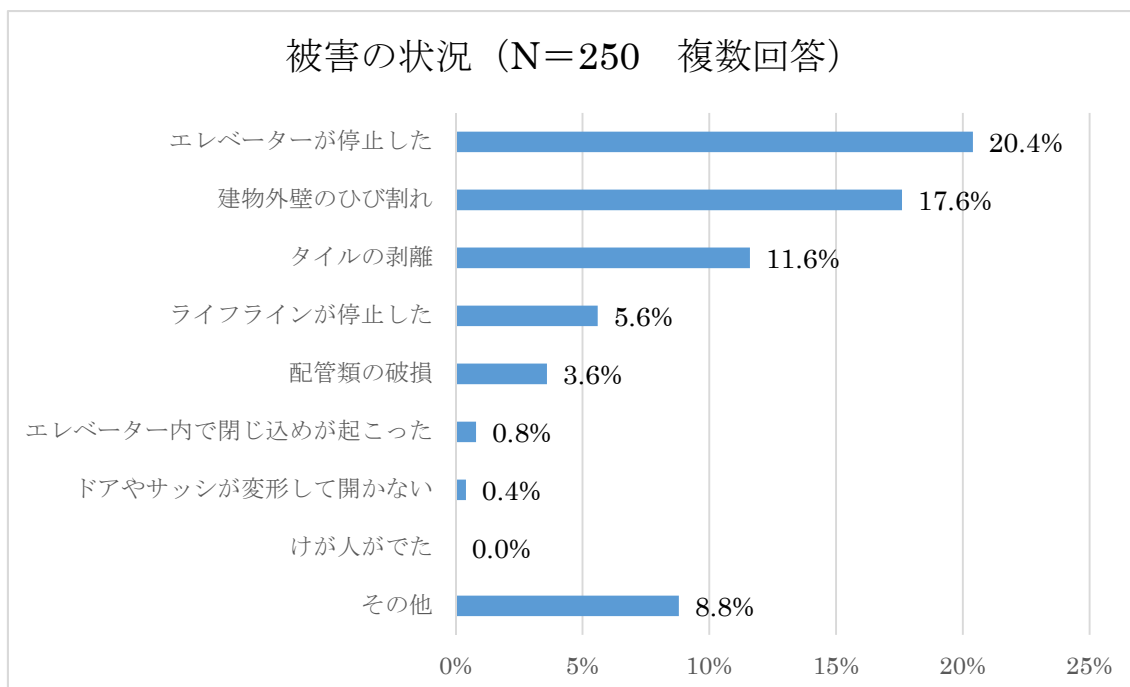


11. 東日本大震災の被害と状況について

- ・東日本大震災で被害を受けたのは 43.6%である。

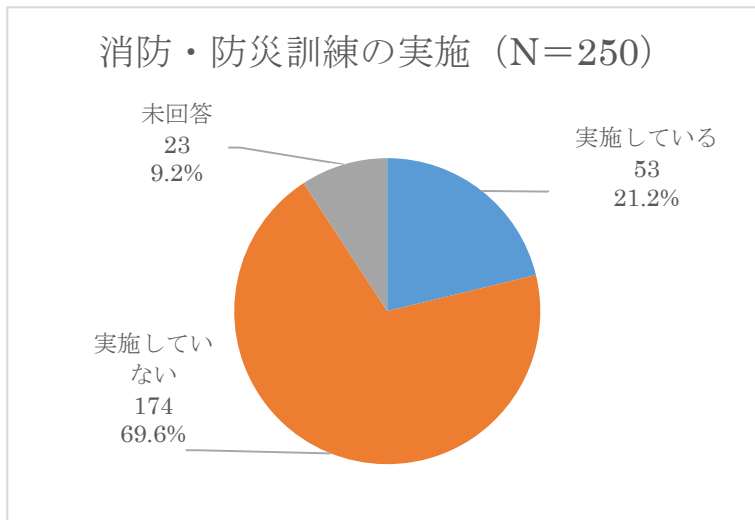


- ・被害の内訳は、多い順に①「エレベーターが停止した」20.4%、②「建物外壁のひび割れ」17.6%、③「タイル剥離」11.6%、④「ライフラインが停止した」5.6%、⑤「配管類の破損」3.6%、⑥「エレベーター内で閉じ込めが起こった」0.8%、⑦「ドアやサッシが変形して開かない」0.4%である。

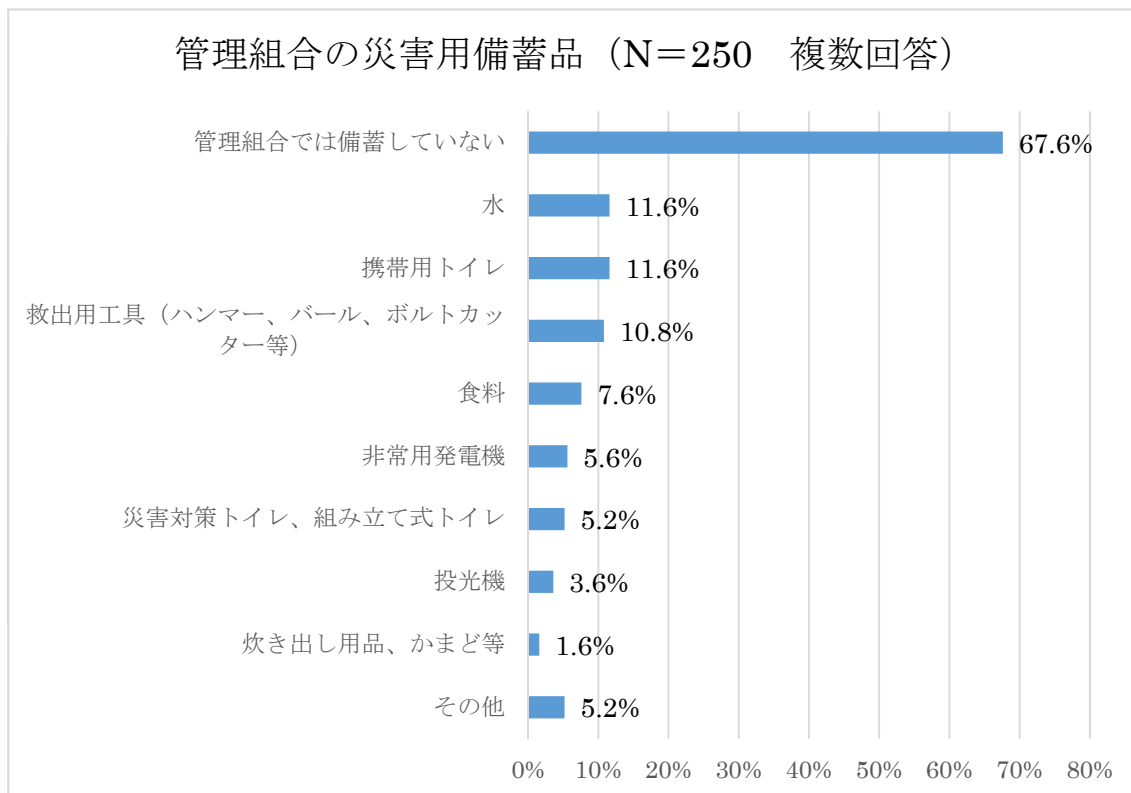


12. 防災への取り組みについて

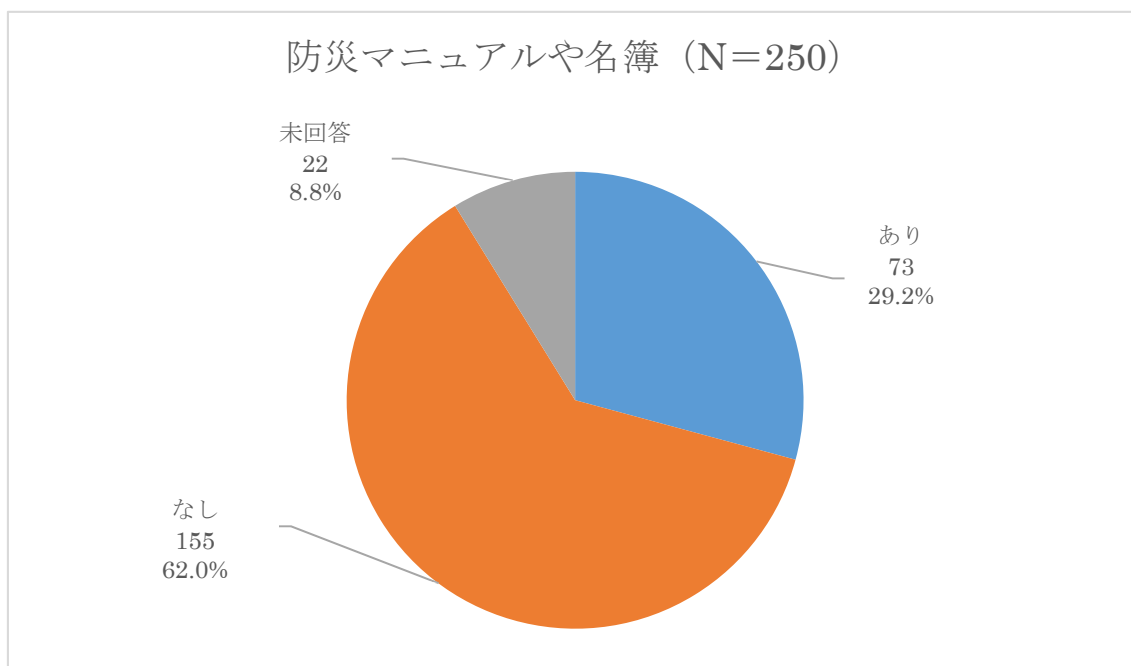
・防災訓練の実施は、「実施している」が 21.2%、「実施していない」が 69.6%である。



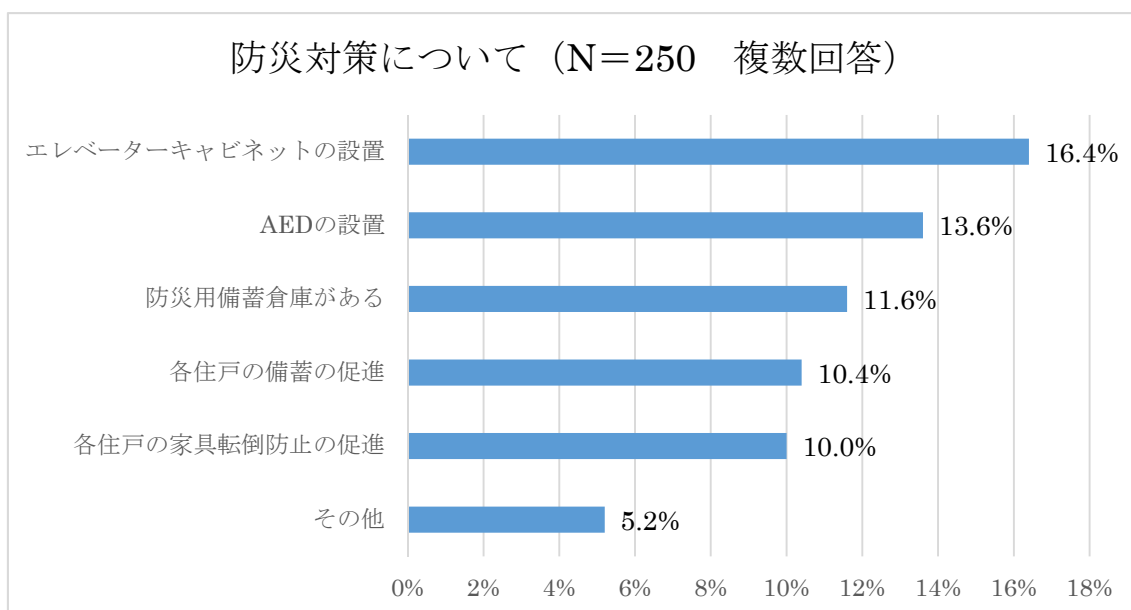
- ・管理組合で「災害用備蓄をしている」は 32.4%、「備蓄をしていない」は 67.6%である。
- ・備蓄品は多い順に①「水」「携帯用トイレ」 11.6%、②「救出用工具」 10.8%、③「食料」 7.6%、④「非常用発電機」 5.6%、⑤「災害対策トイレ・組み立て式トイレ」 5.2%、⑥「投光機」 3.6%、⑦「炊き出し用品・かまど等」 1.6%である。
- ・備蓄をしている 46 管理組合は、平均 3 種類を備蓄している。
- ・防災訓練を実施していない、管理組合で備蓄をしていないマンションが極めて多い。何らかの改善策が求められる。



- ・防災マニュアルや名簿が「あり」は29.2%、「なし」は62.0%である。

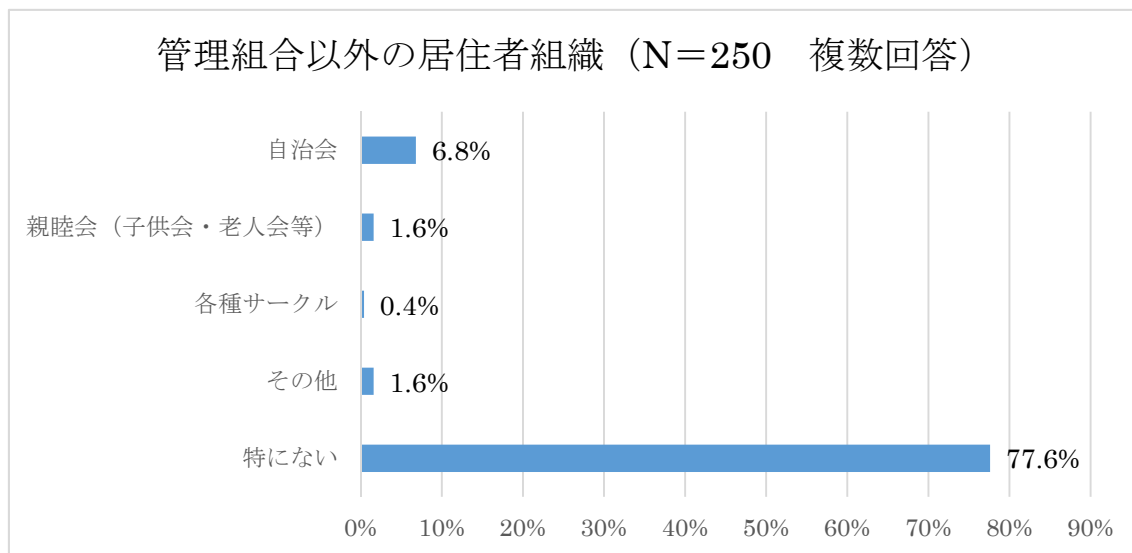


- ・何らかの防災対策を実施しているのは40%（100組合）である。
- ・実施している内容は、多い順に①「エレベーターキャビネットの設置」16.4%、②「AEDの設置」13.6%、③「防災用備蓄倉庫」11.6%、④「各住戸の備蓄の促進」10.4%、⑤「各住戸の家具転倒防止の促進」10.0%である。

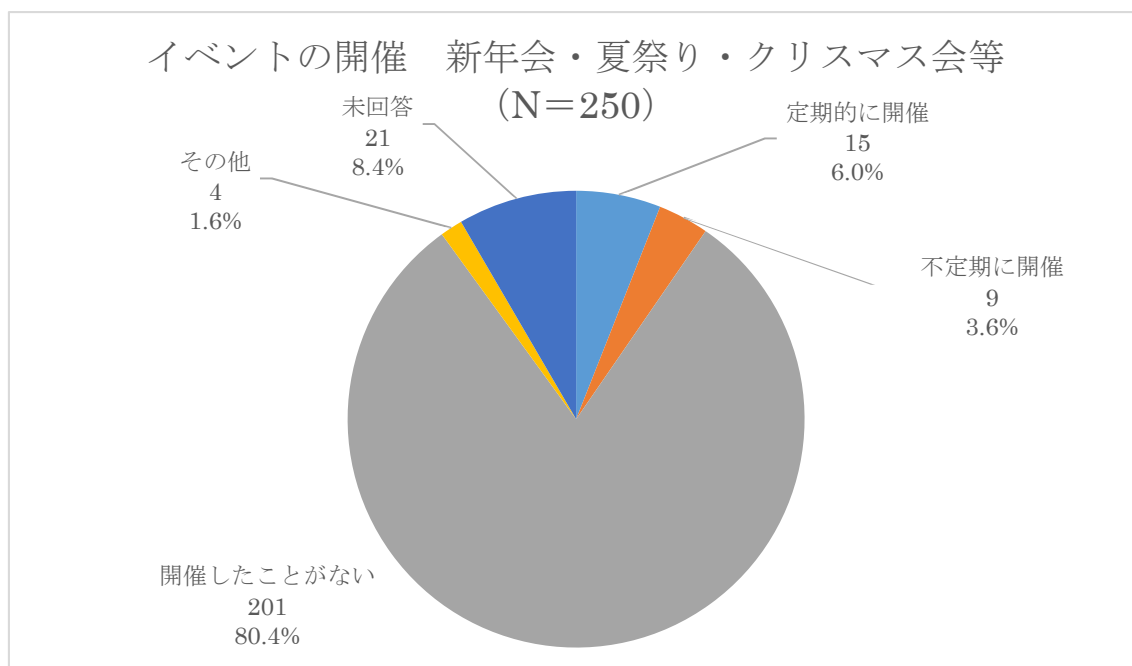


13. 管理組合や居住者の組織活動について

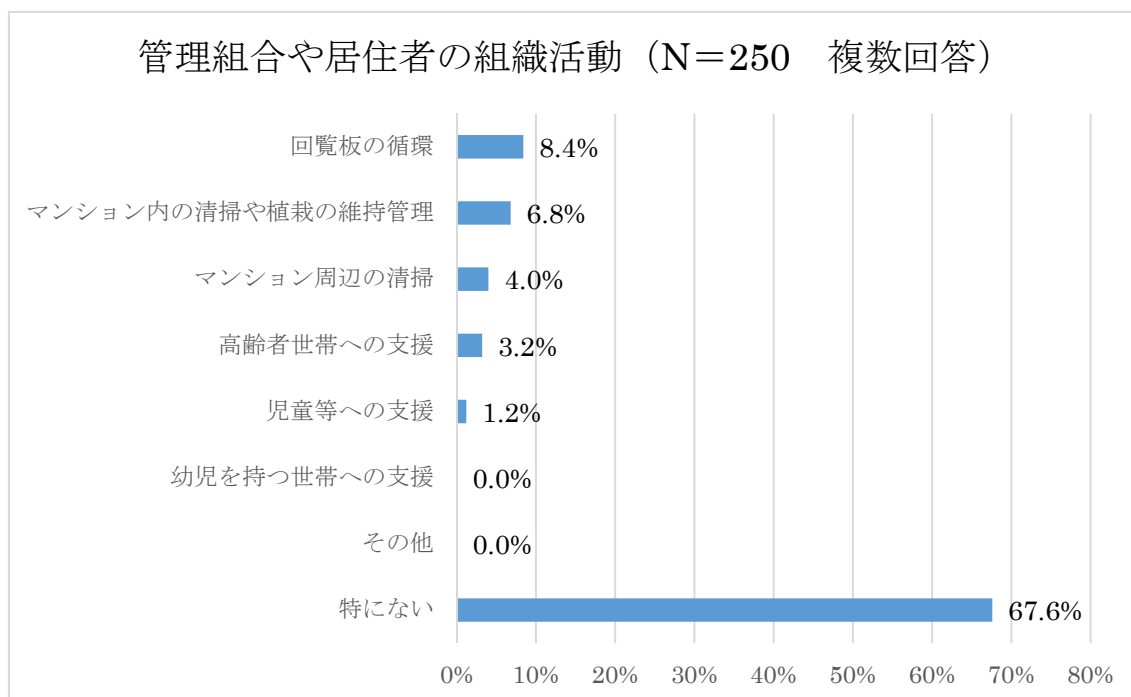
- ・管理組合以外に何らかの居住者組織があるのは約 8% である。「特にない」は 77.6% である。
- ・居住者組織は、「自治会」が 6.8%、「親睦会（子供会、老人会等）」が 1.6% である。



- ・イベント（新年会、夏祭り、クリスマス会等）を「定期的開催」6.0%、「不定期開催」は 3.6% である。「開催したことがない」が 80.4% である。



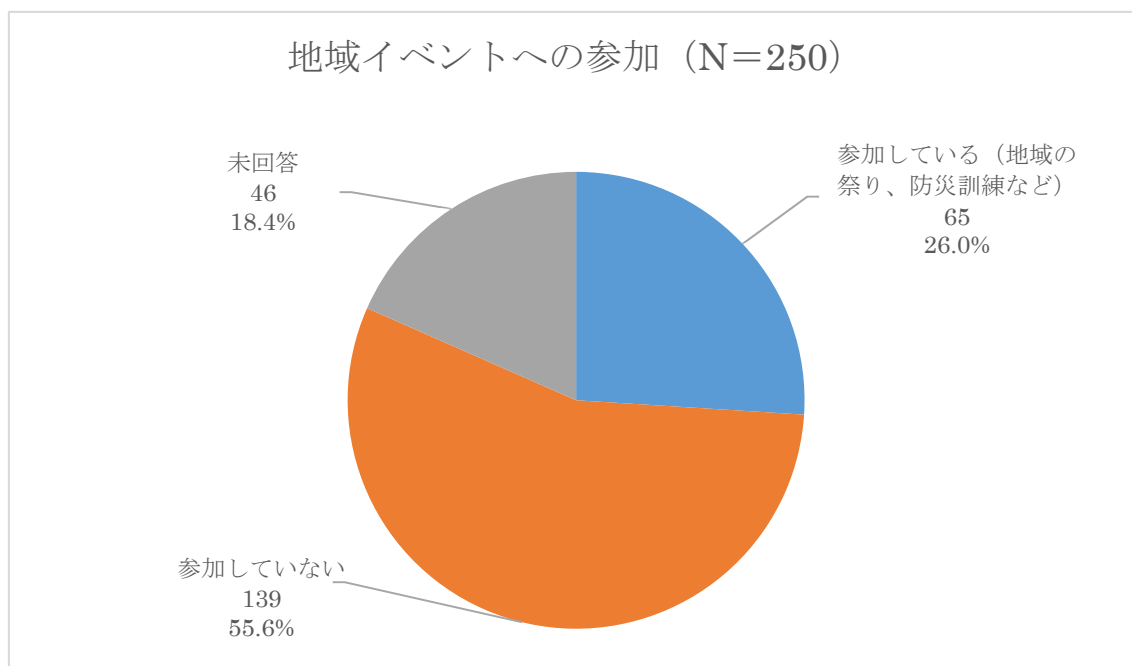
- ・管理組合や居住者の組織活動は、多い順に①「回覧板の循環」8.4%、②「マンション内の清掃や植栽の維持管理」6.8%、③「マンション周辺の清掃」4.0%、④「高齢者世帯への支援」3.2%、⑤「児童等への支援」1.2%である。
- ・「特にない」は67.6%である。



14. 地域との交流について

・地域イベントへの参加は、「地域のお祭り、町会の防災訓練等に参加している」は 26% で、町会への加入率に比べてかなり少ない。

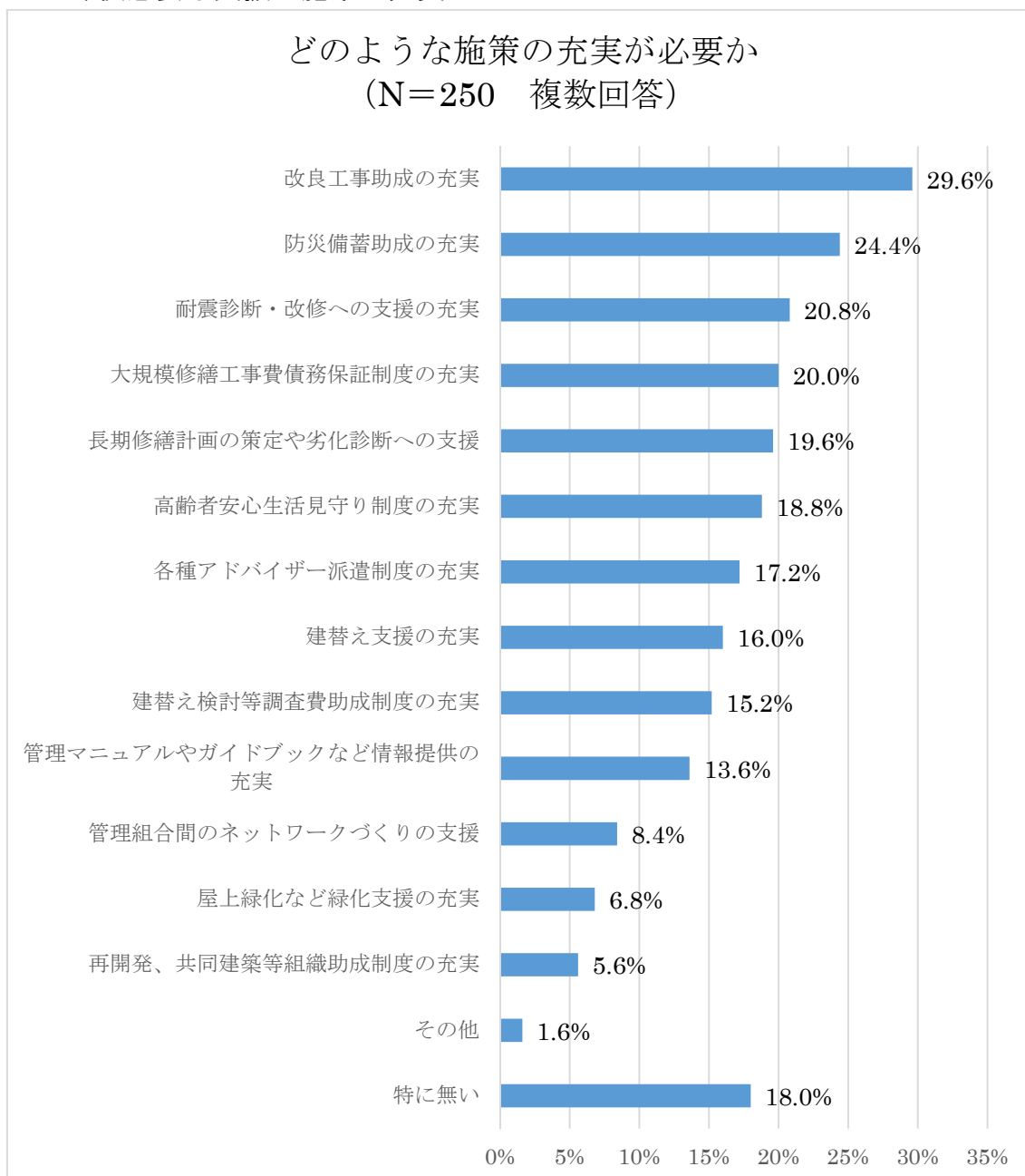
・地域イベントに「参加していない」は 55.6% である。不参加の理由としては、「そもそも地域との交流が希薄」 27.3%、「町会に加入していない」 12.9% である。



(参考) 千代田区民世論調査より

○区民の町会加入率は 6 割弱。年代別に見ると、年代が高まるのに従って町会加入率が高くなっており、60 歳以上の世代では 7 割を超えている一方、20~30 代は 3~4 割程度にとどまっている。また、居住年数別についても、居住期間が長くなるほど町会加入率が高く、居住形態別では、一戸建ての持ち家やビル内の自宅で町会加入率が約 9 割と非常に高くなっているほか、分譲マンションでも 6 割を上回っている。一方、「20~30 代」や「居住年数 5 年未満」の居住者の比率が高い賃貸マンションでは、町会加入率は約 2 割にとどまっている。

15. 今後必要な支援や施策の充実について



・必要な施策で最も多いのは「改良工事助成の充実」(29.6%)で、次いで「防災備蓄助成の充実」(24.4%)である。耐震診断・改修への支援の充実、「長期修繕計画の策定や劣化診断への支援」、「大規模修繕工事費債務保証制度の充実」に対する希望も多い。全体として助成等の費用も大きく分かりやすい制度の充実を希望していることがわかる。

ソフト系の制度充実への希望は少ないが、ハード関係の助成制度を的確に利活用するためには、各種アドバイザー派遣制度を利用することにより管理組合内の合意を進める必要がある。取り組み全体に対する理解が十分に浸透していないことも推測される。

第 3 章 いつまでも住み続けることができる、 千代田モデルのマンション創出をめざして

今回のマンション実態調査で実施した、マンションに関係する 3 つの事業主体（管理組合・管理会社・デベロッパー）を対象とするアンケート又はヒアリングの結果をもとに、マンション施策の戦略的な展開方向を検討する。

1. マンションの増加による新たな発展

千代田区では既に区民の 8 割以上がマンションで生活をしているが、今後も再開発等により、さらに多くのマンションが供給されることが予想され、マンションの供給増により人口も増加し、特にファミリー層が新たに区民となることが期待される。

また全国的にみれば、高齢化と人口減少が急速に進むなかで、千代田区は 21 世紀型の職住の近接した新たな居住の場として再び発展していくことも期待される。

同時に江戸幕府の開府当初から市街地として発展し、独自の伝統文化を築いてきた千代田区で、最先端の居住形態であるマンションが普及し、他に先駆けて「マンション社会」ともいえる状況を呈していることにより、他の自治体にはない新しい課題も生まれている。

2. 管理組合に対するアンケート調査が示す〈光と影〉

管理組合に対するアンケート結果は、日常的な管理実務が適切に行われている半面、区分所有者の組合活動への参加意識が低く、居住実態等がほとんど把握されていないことを示している。

(1) 概ね良好な管理状況

- ①ほとんどのマンションに管理組合があり、管理規約もある。
- ②9 割以上の管理組合が業務を管理会社に委託していることもあり、日常業務は概ね順調に行われている。
- ③建物・設備の日常的な維持管理や、長期修繕計画にもとづく大規模修繕工事も概ね順調に行われている。
- ④管理費等の滞納が深刻な問題になっているマンションはない。
- ⑤管理状況は全般的に良好であり、管理不全やスラム化といった問題は生じていない。

(2) 管理組合が内包する問題

- ①上記の通り管理状況は良好だが、これは主に管理会社が管理委託契約に基づき受託している業務を適正に行っている結果であり、区分所有者による主体的な努力の成果によるものとはいい難い。また、今回の調査に反映されなかったマンションについての管理状況は不明で、その中に管理不全マンション等がある可能性は考えられる。

- ②管理組合の意思決定機関である総会や日常の業務執行機関である理事会が形式化しているマンションが多く、役員のみになり手が少ないことが大きな問題となっている。
- ③管理会社の定型的な業務を超えたテーマであり、管理組合や区分所有者の主体的な取り組みが必要とされる防災や高経年マンションの再生といった課題への取り組みができていない。
- ④高齢者や子どもがいる世帯等の居住実態や、空住戸の状況は、管理組合も管理会社もほとんど把握していない。
- ⑤マンション内外で人の交流が少なくコミュニティ活動も低調で、町会に加入していても活動に参加しないことが多い。
- ⑥ほとんどのマンションで防災訓練等も行われていないため、大地震が発生した場合、大きな混乱が起きることが懸念される。
- ⑦管理組合が建物・設備の老朽化と区分所有者・居住者の高齢化という「2つの老い」に対応できていないため、表面的には良好な管理状況に見えるなかで、中長期的に見れば深刻な事態が潜在的に進行している。

3. 管理会社に対するアンケート結果が示す管理の課題

(1) 管理組合の現状への懸念

- ①管理会社が、他の区・市のマンションと比べて千代田区内のマンションの問題点として特に感じていることは、役員のみになり手が少ないこと、区分所有者同士のコミュニケーション不足である。
- ②管理会社が、千代田区内のマンションについて重要視する事業としては、防災、耐震、高齢者への支援、建替えが多い。いずれも管理組合の取り組みが遅れている分野であり、管理会社としても積極的な取り組みが必要と考えているからである。
- ③管理会社は、今後マンションの維持管理や修繕等を行うために、千代田区で充実する必要があると考える施策として、防災備蓄助成、耐震診断・改修への支援、大規模修繕工事費債務保証制度の充実、高齢者安心生活見守り制度の充実、グレードアップ等の改良工事助成の充実、建替え等検討調査費助成制度の充実等をあげている。

(2) 管理会社の事業姿勢

- ①マンション管理は「建物の区分所有等に関する法律」（区分所有法）を基本としているため、管理会社の業務も建物・設備の維持管理を中心に考えられている。しかし、居住の場であるマンションは倉庫等とは違い、区分所有され、建物管理と区分所有者や居住者の生活にまつわる諸問題が密接に関係している。特に、区分所有者・居住者の高齢化と、建物・設備の老朽化が進行するなかでは「2つの老い」に対する取り組みが管理組合や管理会社の課題として浮上してくる。

- ②「2つの古い」に対する取り組みは、日常の維持管理業務のような定型的な業務とは違い、管理組合や区分所有者による主体的、積極的な参加がなければ進まない。管理会社には、前記のような千代田区の施策や制度の積極的な活用を管理組合に提案することで、良好なストック形成を進めるとともに、合意形成の過程を通じて管理組合の活性化やコミュニティ形成を図りたいという意向があると考えられる。
- ③耐震診断や耐震改修、高経年マンションの再生、高齢者への支援といった業務への取り組みが管理会社の業務の拡大になることはもちろんだが、同時に、これらの業務を推進しない限り、マンション管理業の発展もないと考えられる。

4. デベロッパーへのヒアリング結果が示す、まちづくりへの志向

(1) 建替え・再開発への期待

- ①デベロッパーに対するヒアリングでは、既存マンションの管理に直接言及していないが、千代田区には、高経年マンションやビルが多く、今後これらの建替えや再開発がマンションの事業用地として市場に出てくると考え、これに積極的に対応しようとしている。
- ②デベロッパーは、千代田区には区の施策も含め、事業の障害となるような大きな問題はないと考えている。

(2) 公共性の重視

- ①建替えや再開発についてデベロッパーの多くは、公共公益施設の整備をともなう広域的な面開発・面整備を求める傾向がある。このなかには個別の単体開発についての規制を煩わしく感じ、それを回避したいという意識もあるが、それよりも千代田区が今後、新しいタイプの都心の住宅市街地として発展し、多くの需要が見込めるという判断がある。
- ②老朽化したマンションやビルを含めた再開発等による面整備において、行政が関与することにより、近隣とのトラブルを回避して、良質な居住環境の形成とマンション供給が可能になると考えている。

5. マンション事業者（デベロッパー・管理会社）と管理組合とのギャップ

これからの千代田区のまちづくりについて、マンション事業者（デベロッパー・管理会社）と区分所有者・管理組合との間には、大きなギャップがある。マンション居住者が圧倒的多数を占める千代田区で、「住民の、住民による、住民のためのまちづくり」を進めるためには、このギャップを埋めることが必要である。

(1) 戦略的なまちづくりを志向する事業者の姿勢

- ①千代田区で事業をするデベロッパーや管理会社には、まちづくりに戦略的に取り組む

ことが得策だという意識がある。一般にデベロッパーや管理会社については、とかく短絡的な儲け主義に走ると見られがちであり、実際的外れとは言えないことも多い。しかし、千代田区のような都心の一等地でこうした一過性の儲け主義で事業をすることは、社会的な批判をあびやすく企業としてのリスクが大きい。特に大手企業の場合は公共性、公益性を前面に出すことで、事業を成功に導くことができると判断している。

- ②デベロッパーや管理会社は、ビジネスとして市場のなかでマンション事業に取り組んでいるだけに、社会経済の変化に敏感に対応し行動する。マンションが都市の主要な居住形態になり、単なる個人住宅の域を超えた「一つのまち」としての公共的な機能と役割を持ちはじめていることも理解している。

言い換えれば、管理会社やデベロッパーは事業者としての戦略的な視点により、行政との協働で新たなまちづくりを進めるための長期的、計画的な取り組みを重視するようになっている。

(2) 「個人住宅の集合」から脱却できない管理組合の姿勢

- ①これに対して、マンション居住と管理の主体である区分所有者や管理組合の多くは、現在のところ戦略的な視点や長期的、計画的な取り組みができる状態になっていない。

区分所有者は共用部分を維持管理する管理組合の一員として、高額な管理費や修繕積立金を負担しているにもかかわらず、マンションを個人住宅としての視点だけで見る傾向があり、地域やまちの一員としての意識が乏しい。

当面の維持管理状態が一応満足のいくものであれば、防災、耐震、再生といった自分たちが直接汗をかく必要がある面倒な課題に、できるだけ触れずに検討を先送りしたいという気持ちが強い。

- ②もちろん個々の区分所有者やその家族は、社会経済の動向に敏感であり、それぞれが自分たちの暮らしとマンションの将来について思いを馳せているはずである。しかし、個々の区分所有者が抱える課題や事情が違うだけに、管理組合の総会や理事会等の共通のテーブルで話し合おうとすることは稀である。

マンションにおけるコミュニティ活動は、他地区と同様千代田区でも低調であり、区分所有者が交流する機会が少ないことは事実だが、これは必ずしも無関心な人が多いということではなく、むしろ交流を避けている可能性が高い。

このことは管理組合の基本的な機能や性格とも関係している。町内会を含め一般のコミュニティ組織は活動内容が限定的で、資産や家族全体の生活にまで係ることは稀である。これに対して、管理組合はしばしば「運命共同体」とまで言われるような「重い課題」を扱わざるを得ないこともあり、夏祭りのようなイベントや日常的な交流も避けたいという、「触らぬ神に祟りなし」といった気持ちになりやすくなる。

- ③これは区分所有された共同住宅としてのマンションが内包する基本的な課題であり、制度と意識や心理の両面から解決策を考える必要がある。

6. マンションは循環型の社会システム

(1) 事業者としての管理組合

①マンションを社会システムとして考えれば、

- 1) デベロッパーがマンションを供給する
- 2) マンションの購入者が区分所有者として管理組合を構成し管理事業を行う
- 3) 管理会社は管理組合から実務を受託して実施する
- 4) 老朽化したマンションを区分所有者がデベロッパーや管理会社の協力を得て、再生に取り組み建替え等の事業を行う

という一連の循環的な事業プロセスとして捉えることができる。

②また、多くの人々が居住するマンションは、周辺環境に大きな影響を与えることが多い。

このため、建設・分譲段階で周辺住民等から反対を受けることもある。この場合デベロッパーが地域と結んだ協定等による事項を、管理組合は事業者として承継する義務を負う。

さらに、築年数が経過したマンションを再生させるために建替えや再開発を行う場合には、事業主として保留床を販売することもある。

社会システムとしてのマンションは、一連の過程のなかで、管理組合が管理会社やデベロッパーとともにマンション事業の一員として意思決定をし、事業に係わることになる。

管理規約等に「事業」や「業務」といった文言が頻繁に使われ、総会の議決方法等を細かく定めているのも、管理組合が事業組織であることを示している。

(2) 区分所有者にも求められる事業者としての意識

①千代田区のように、圧倒的多数の区民がマンションの区分所有者・居住者である自治体では、マンションの管理組合の動向がまちづくりに大きな影響を与える。自分たちのマンションが抱える課題を解決するだけでなく、地域の諸課題を解決するためには、管理組合が事業者としての自覚をもって行動することが求められている。区分所有者も、消費者や生活者という立場だけでなく管理組合という事業組織の一員として、〈事業〉という視点に立つことが求められる。

②管理組合がマンションを適正に維持管理するとともに、地域の持続的なまちづくりの担い手になることで、自分たちのマンションを良好な状態に維持向上するとともに、地域全体の居住環境と資産価値を高めることができる。

7. マンション先進都市 — 千代田区の固有の課題

(1) まだ全国区の課題になっていないマンション

- ①現在、全国のマンションのストックは600万戸に達し、居住者は約1,500万人で全人口の約15%である。急速に普及したといっても、全国的にみればマンションの区分所有者や居住者は少数であり、東京区部でも30%未満である。
このため、現在のところマンション居住や管理に関する問題は、国や自治体のなかで大きな課題となることは少ない。
- ②今後、高齢化と人口減少が急速に進むとともに、利便性の高い都市の中心部への人口移動が顕著になり、マンション居住を選択する人が増加することは間違いない。現在、千代田区で見られることは、やがて多くの都市で起きることだと考えられる。
- ③しかし、現在の段階では、千代田区のマンションが直面する課題の多くは、他の区市では顕著に表れていないため、千代田区とまちみらい千代田がまちづくりを進めるなかで独自に解決をしなければならないことになる。
このなかには、高齢者への対応など従来のマンション管理の枠組みの中だけでは回答が見出せないこともある。

(2) 良好な管理状態の陰で進む問題

- ①現在、千代田区内のマンションの多くは管理状態が良好であり、管理不全や都市ならではのスラム化といった問題が生ずる懸念は少ない。しかし、区分所有者や居住者が、当面の管理状態が良好であることに満足し、建物・設備の老朽化と区分所有者・居住者の高齢化という2つの老いへの対応を先送りしていれば、遠からず区分所有者や居住者の生活や資産だけでなく、地域的生活環境にも様々な悪影響を及ぼすことが考えられる。
- ②例えば、首都直下地震の発生が懸念されるなかで、マンションの防災力・減災力の向上が喫緊の課題であることは、ほとんどの区分所有者や居住者は理解しているはずである。理解しているだけでなく、むしろ何らかの心配をしている人が多いと思われる。だが、これらの課題は日常的な管理業務とは違い、管理会社に丸投げをすることでは解決できず、区分所有者や居住者の主体的、自覚的な取り組みがなければ実効性のある対策をとることができない。
- ③特に、建物・設備が古く使いにくい高経年マンションの場合は、居住者の高齢化がこれ以上進まないうちに耐震性の向上、防災・減災に取り組み、再生手法についても検討することが必要になる。これらは、長期修繕計画にもとづく計画修繕（大規模修繕）工事を、いわば既定のルールの上を走るように実施するのとは違う通常の管理の範囲を超えた課題であり、管理組合が事業として取り組み、区分所有者の真剣な話し合いと合意形成が不可欠になる。
- ④耐震性向上、防災・減災、高齢者対策といった重い問題を、区分所有者や居住者が理

解しやすく、受け入れられやすい形で管理組合等のテーマにできるかどうか、これからのマンション施策を進めるうえで大きな課題となる。

8. 在宅介護、在宅医療の時代に対応できるマンションにする

(1) 区分所有者や家族の理解を得やすい在宅介護、在宅医療

①高齢の区分所有者やその家族に比較的容易に理解されやすく受け入れられやすいテーマは介護や医療である。これらは通常管理業務に含まれないが、高齢の区分所有者や家族にとっては重要で深刻な問題である。

国は高齢者の増加により施設が大幅に不足するため、施設への入所や病院への入院中心の方式から在宅介護、在宅医療を中心とする方式にシフトしようとしている。これは在宅介護や在宅医療に対応する仕組みや設備が整っていないマンションにとっては大きな問題である。特に高経年マンションの場合は、高齢社会の到来を想定していない時代に供給されただけに、在宅介護や在宅医療に対応できないことも多いはずである。

②最近、団塊の世代が全て後期高齢者になる 2025 年問題が社会的な話題になっているが、これは多くの高齢者やその家族にとって身近なテーマである。

例えば、狭いユニットバスでは入浴サービスを提供する方も、サービスを受ける方も大変である。共用部分のバリアフリー化だけでなく、在宅医療・在宅介護を受けることができるインフラ整備のための改修工事や建替えが必要になることもある。

現在のマンションや地域に住み続けるためには、安心して介護サービスや医療サービスを受けやすい住まいにするための努力が必要になる。

③介護、医療はマンション管理に直接関係する問題ではないが、マンション施策の視点からも何らかの対応が必要な課題である。特に「2つの古い」が進む高経年マンションの区分所有者や家族にとっては、自分たちの暮らしとマンションの将来を考える大きなきっかけになる。

④現在のところ高経年マンションの建替えや長寿命化のための再生は遅々として進んでいない。建替え等の促進策について様々な方策が提起されているが、事業化されるのは僅かである。その大きな原因の一つは、建替えや再生が区分所有者や居住者の切実な生活の要求に結びついていないことにある。これまでマンション再生や建替えは、ともすれば再開発や土地の有効利用の視点からだけ語られることが多く、区分所有者や家族の生活ニーズとは縁遠いところから提起されるきらいがあった。

⑤しかし、本当に生活に必要な切実な課題であれば、管理組合として真剣に取り組み実現させることも可能になる。

建物・設備の老朽化と区分所有者・居住者の高齢化という「2つの古い」が進むと、在宅医療・在宅介護に対応できなくなることを理解すれば、従来は難しいと思われてきた改修や建替えについての合意形成も容易になる。

(2) 災害時の在宅避難も大きな課題

「在宅」には、もう一つ重要な意味がある。地震発生時の在宅避難である。首都直下地震が発生したとき、マンション生活者はできるだけ避難所等に行かず、マンション内に留まることが求められている。30年以内に70%の確率で発生するという大地震に備えて在宅避難ができるマンションにすることは、平時に在宅医療や在宅介護を受けやすいマンションにすることでもある。

(3) 子育て支援による交流

- ①マンションの供給が進むことで、子育て期のファミリー層の入居が増えることになる。現在、多くのマンションでは居住者同士の交流が少ないが、子どもを中心としたクリスマス等の集まりなどを、少人数からでも開催することでコミュニティづくりの第一歩となったという事例もある。
- ②マンションでの子育てには、他の居住者に気遣うことも多く、母親が育児ノイローゼにおちいることもある。子育て期の親を対象とするマンションの枠を超えた勉強会を開催することなどにより、これまでにないマンションの居住者間の交流を創り出すことができるかもしれない。

(4) デベロッパー等のノウハウの活用

既に述べたように管理会社やデベロッパーは、マンションの社会的機能に着目した取り組みを行い、施策の実施も希望している。少なくとも現在の段階では、管理組合や居住者に比べて明確な問題意識をもっている。

最近の傾向として、新規にマンションを供給する場合、デベロッパーがコミュニティ形成のためのイベント等を入居時に行うこともある。現在遅れている、居住者の交流やコミュニティ形成といった課題に対し、管理組合や区分所有者の取り組み促すために、コミュニティ形成等のノウハウをもつデベロッパーや管理会社と協働することで新たな展開が進む可能性もある。

また、これからのマンションのあり方を考えるという戦略的な視点をもって、在宅介護・在宅医療、子育てといった身近なテーマのセミナーや勉強会を開催することも考えられる。

9. マンションの 50 年と、千代田モデル

(1) これまでのマンションとその問題点

2100 年、日本の人口はピーク時（2004 年（平成 16 年））の半分以下になると予測されている。10 年後の 2025 年でも 2010 年（平成 22 年）に比べて 1,000 万人が減少する。こうしたなかで、社会・経済が劇的に変化した高度経済成長の幕開けとともに普及し、日本人の暮らしを大きく変えてきたマンション事業も、新たなステージをむかえることになる。

マンション施策を考えるにあたり、これまでのマンションとこれからのマンションについて考察する。

- ①マンションは高度経済成長とともに普及したが、当初は需要側も供給側も庭付き一戸建住宅を取得するまでの〈仮住まい〉と考えることが多かった。永住の場としてよりも経済成長と地価上昇による資産価値の増加と住み替えを前提に、建物価値の維持や管理を軽視する傾向があった。
需要側も供給側も、購入時のイメージは重視しても、長期的な品質・性能は軽視しがちで、事業者とユーザーとの持続的なコミュニケーションが形成されない「売りっぱなし、買いっぱなし」になりやすかった。
- ②同じように高度経済成長期に普及し、日本人のライフスタイルを大きく変えた自動車や家電製品は、商品・サービスを媒介にした、需要側と供給側の〈共進関係〉が成立し、生活基幹産業として発展することができた。一方、マンションの場合は、自動車や家電のような関係を需要側と供給側の間に築くことができなかった。
- ③マンションは自動車・家電と共に日本人のライフスタイルを変えてきたが、マンション事業は生活基幹産業として発展することができず、「システム産業」としての社会的な共通認識も形成されないまま、旧来の「不動産屋」のイメージから脱却できなかった。加えて、低層建物中心の地域に中高層マンションが建つことへの反発が多く、居住者も地域社会への関心が希薄なことが多いため、行政の施策対象になりにくく、極端な場合は「迷惑施設」のような扱いを受けることもあった。
- ④こうした経緯はあったが、マンションは新しいライフスタイルを志向する団塊の世代等の支持を受けて都市住宅として急速に普及した。
マンションの普及により土地の高度利用が進み、堅牢・不燃構造のマンションが普及し、都市の安全性は飛躍的に向上した半面、次のような課題も生まれている。
 - 1) 居住者相互の交流が難しく、外部に対しても閉鎖的な建物の構造が、人間関係の希薄化と地域社会の空洞化の一つの要因になっている。
 - 2) ハード（建物・設備）としてのマンションの急速な発展・普及に比べ、ソフト（制度・仕組み）やハート（心・意識）が追いついていない。

- 3) 人口減少と高齢化が急速に進み、新たな地域社会像が見出だせないなかで、住宅政策にとどまらない幅広い視野でマンション政策を考える必要がある。

10. 千代田モデルのマンション事業の創出

(1) マンションの歴史を体現する千代田区

千代田区は最も早くマンションが普及した自治体であり、区内には現在も草創期のマンションが多数ある。その一方で大規模な再開発等が進み、時代の最先端を行くマンションも数多く供給されている。いわば日本のマンションの歴史と課題を縮図のように体現している都市である。

マンションが区民の大部分の居住の場である千代田区では、マンションの課題は狭義の管理の枠に留まらない広範な分野に及んでいる。また、今後の社会経済の変化が進むなかで、行政の枠組みも大きく変わる可能性もある。千代田区第3次長期構想も視野に入れて、10年後の地域、10年後のマンションを考える戦略的な取り組みが必要である。

(2) マンションの課題解決の方向

- ①新しいステージをむかえるマンション事業を発展させるためには、国レベルでの基本政策の確立を期待するとともに、それぞれの都市の実情に応じ、マンションと地域を総合的にマネジメントし、様々な課題に対処する仕組みをつくる必要がある。
- ②マンション生活者が圧倒的多数を占める千代田区を、安全・安心、そして生涯住み続けることができるまち、子育てのしやすいまちとし、さらに発展させるためには、千代田区役所やまちみらい千代田を中心に、マンションの区分所有者や居住者、管理組合や自治会、マンション管理士、デベロッパーや管理会社等の様々なマンション関係者の協働による、次のような施策を総合的に推進する戦略的な取り組みが求められている。

1) 良質なストック形成

適正な管理運営の推進による良好なストック形成と、高経年マンション再生の促進を支援する。

2) 防災・減災力の向上

首都直下地震等の災害に自立して対応できる防災・減災力の向上を支援する。

3) 生涯居住の推進

高齢者、子育て世代等が安心して生活をするのできる居住環境を整備する。

4) 地域コミュニティの形成

町会等の地域団体との協力による安全で快適な地域コミュニティの形成を支援する。

5) 関係主体間交流と連携

マンションに関係する様々な主体*と交流による相互理解と協働を推進する。

*主体とは、管理組合、管理会社、マンション管理士会、その他自治会、防災会等のマンションの居住者団体、マンションを含む地域の町内会等、その他マンションに関連する様々な団体等を指す。

(3) 戦略的課題実現のためのワンストップサービスの実現

①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を促進するために、マンションに関連する区民の要望に応える総合的な窓口としての公益財団法人へ。

②ワンストップサービスの実施を通じて、公益財団法人まちみらい千代田を基軸とする公・民が連携するマンション施策についての次のような分野横断型のプラットフォームをつくることも必要である。

- ・都市政策の分野：安全・安心な地域づくり地域コミュニティの再生
- ・住宅政策の分野：適正な管理、良好なストック形成、高経年マンションの再生
- ・福祉政策の分野：出産と育児への支援。在宅介護・医療への支援

③マンション施策の中心となる「マンション条例」については、すでに中央区、豊島区で制定されているが、こうした狭義の管理だけでなく、地域とマンションを包括する「まちづくり条例」としての内容を含む新しいタイプの条例も検討する必要がある。

条例には、適正な管理を実現するための内容に加えて、以下のような事項も取り入れる必要がある。

1) マンション事業の3つの主体である管理組合、管理会社、デベロッパーを中心に地域の住民組織、各種企業・団体、行政・公的機関等が協働するマンションと地域を総合マネジメントする仕組みをつくり、様々な課題に対処する。

2) 地域とマンションの居住環境と資産価値の持続的な維持向上のため、次の課題に取り組む。

- ・マンションの協力も視野に入れた地域防災
- ・マンションと地域による子育てと高齢者を支援
- ・町会と管理組合の協力によるまちづくり推進
- ・最新技術を取り入れた地域のスマート化
- ・居住者の助け合いによる安全・安心なマンション生活
- ・「2つの老い」に対応する建物と設備の改善、再生

④マンションに関係する各主体のパートナーシップによる新たな生活基幹事業として千代田モデルのマンションを創出する。

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

誰もが住みたいと思える、新たな「都心の魅力」を創出する住民自治の確立

少子・高齢・人口減少時代への積極的対応による人口の持続的増加

○世代間のバランスがとれた地域社会の回復をめざし、多様な人びとが住み続けられ、新たに住むことができるまちづくりを推進。

○建物の建替えや改修をまちづくり施策と連携して円滑に進め、都心にふさわしい良質な住宅の確保と住み良い住環境の向上に努める。

○ライフステージに応じた住み替えができ、子育て世帯や高齢者、障害者などが安心して暮らせる住宅・住環境の整備を図る。

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>

※ 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/>

発行年月 平成 26 年 3 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
事務局

〒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