# 千代田区分譲マンション実態調査

# 報告書

# ＜概要版＞

令和6年5月

公益財団法人 まちみらい千代田

報告書の本文はウェブサイトで公開しています

https://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 ..... 13
2.　駐車場 ..... 15
3.　管理組合の有無 ..... 17
4.　コロナ禍による理事会・総会の影響 ..... 18
5.　千代田区マンション管理計画認定制度 ..... 19
6.　管理規約の有無と含まれる条項 ..... 20
7.　管理費と修繕積立金 ..... 21
8.　管理業務と管理員 ..... 23
9.　管理の上で困っていること ..... 24
10.　管理全般の相談先 ..... 26
11.　第三者管理方式 ..... 27
12.　長期修繕計画と一時的な修繕積立金の徴収 ..... 28
13.　耐震診断 ..... 29
14.　長寿命化や建替えの再生検討 ..... 30
15.　防災への取り組み ..... 31
16.　管理組合や居住者の組織活動について ..... 36
17.　地域との交流 ..... 38
18.　必要な支援や施策 ..... 40
第３章　マンションを中心にした千代田方式のまちづくり ..... 41
1.　前回の実態調査以降のマンションを巡る状況 ..... 41
2.　国のマンション政策の動き（マンション管理計画認定制度の創設） ..... 42
3.　マンションの２つの老いと課題 ..... 43
4.　これからの千代田区のマンション政策 ..... 44
5.　〈地域社会の再生〉と〈健康長寿の暮らし〉２つの課題の実現を目指す千代田モデルのマンションづくり ..... 47

# 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

令和 5 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、509 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 30 年(令和元年)度調査<br>(前回調査) | 484 | 490 件中減少分 6 件を除く<br>(前回調査対象は平成 30 年竣工 21 棟を除く 463 棟) |
| 新規分譲マンション | 25 | 令和元年以降(前回調査以降)竣工の千代田区内分譲マンション |
| 合計 | 509 | 令和 5 年竣工判明分 2 棟含む |

#### (2)管理組合を対象とするアンケート調査

509 マンションを対象にアンケート調査を実施し、306 マンションから回答を得た。(回収率 60.1%)

#### (3)調査内容

問 0　マンション建物概要
問 1　住戸の利用形態
問 2　ライフライン
問 3　エレベーター
問 4　共用施設・設備
問 5　駐車場・駐輪場・バイク置き場
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　千代田区マンション管理計画認定制度

問 11　管理規約
問 12　管理規約の条項
問 13　管理費・修繕積立金
問 14　管理業務
問 15　委託している管理業務・管理会社
問 16　管理員
問 17　管理の上で困っていること
問 18　管理全般の相談先
問 19　第三者管理方式
問 20　長期修繕計画
問 21　竣工図等保管状況、大規模修繕履歴
問 22　耐震基準
問 23　耐震診断
問 24　耐震改修工事
問 25　長寿命化や建替えの再生検討
問 26　再生への問題点
問 27　防犯への取り組み
問 28　浸水対策
問 29　共用部保険
問 30　防災の取り組み
問 31　災害時の在宅避難・情報入手
問 32　居住者間交流
問 33　地域との交流
問 34　各種助成制度・広報活動の利用
問 35　必要な支援や施策
問 36　独自の取り組みや課題
問 37　回答者

## 2. 参考資料について

※以下 2024 年 4 月 30 日アクセス

マンションに関する統計・データ等（国土交通省）
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000058.html

分譲マンションストック数の推移（2022 年末現在／2023 年 8 月 10 日更新）
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001625310.pdf

マンション建替え等の実施状況（2023 年 4 月 1 日時点／2023 年 8 月 10 日更新）
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001623968.pdf

首都直下地震等による東京の被害想定（令和 4 年 5 月 25 日公表）東京都
https://www.bousai.metro.tokyo.lg.jp/taisaku/torikumi/1000902/1021571.html

マンションの修繕積立金に関するガイドライン　令和5年4月追補版
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001600153.pdf

標準管理規約（単棟型）及び同コメント （PDF）（最終改正　令和 3 年 6 月 22 日 国住マ第 33 号）
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001417732.pdf

中古マンション価格（年間版）（2024 年 1 月 24 日）東京カンテイ
https://www.kantei.ne.jp/report/c2023.pdf

全国新築分譲マンション市場動向 2023 年（2024 年 2 月 28 日）不動産経済研究所
https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/579/zm2023.pdf

住民基本台帳人口　千代田区
https://www.city.chiyoda.lg.jp/koho/kuse/toke/juki-jinko.html

東京都の人口（推計）　東京都
https://www.toukei.metro.tokyo.lg.jp/jsuikei/js-index.htm

人口動態及び世帯数（令和 5 年 1 月 1 日現在）　総務省
https://www.soumu.go.jp/main_content/000892947.pdf

人口推計 2024 年（令和6年）1 月報　令和6年1月 22 日　総務省統計局
https://www.stat.go.jp/data/jinsui/8.html

# 第1章 千代田区のマンションの概況

## 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。

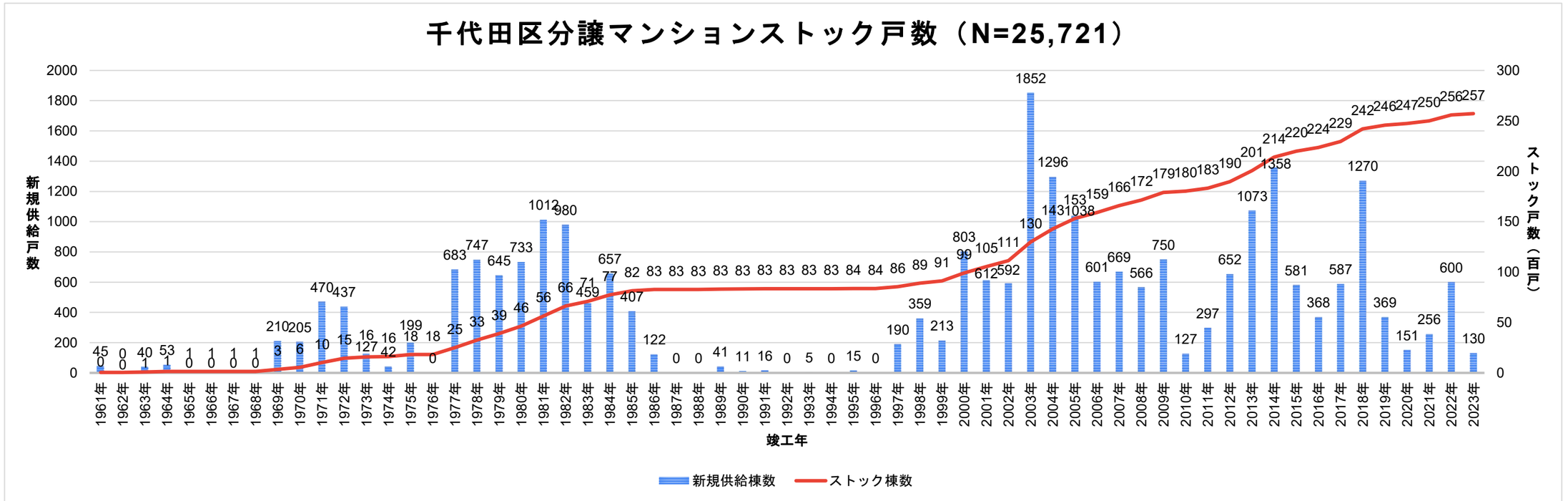
### (1)千代田区内の分譲マンションの住宅ストック

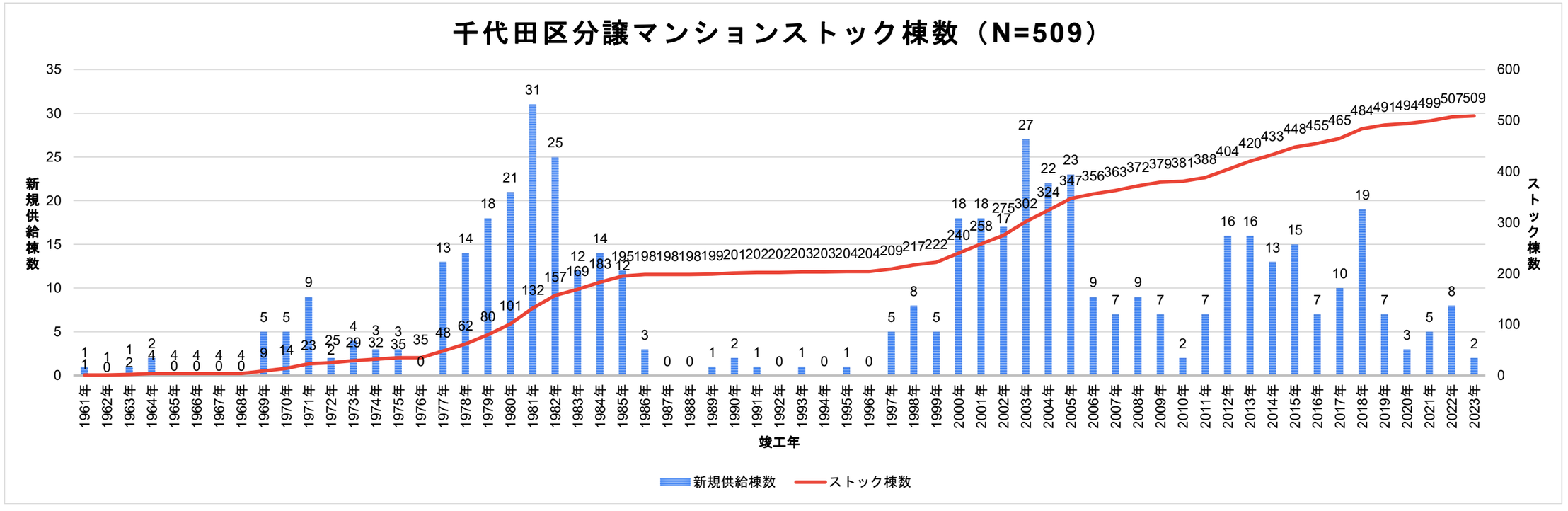
- 区内の分譲マンションのストックはマンション数 509 棟、戸数 25,721 戸であり、平均戸数は 50.53 戸である。
- 1987 年～1996 年まで、新規供給がほとんどなくほぼ横ばい状態である。しかし、これは地価高騰を反映して千代田区のマンション供給が減少したことを反映している。

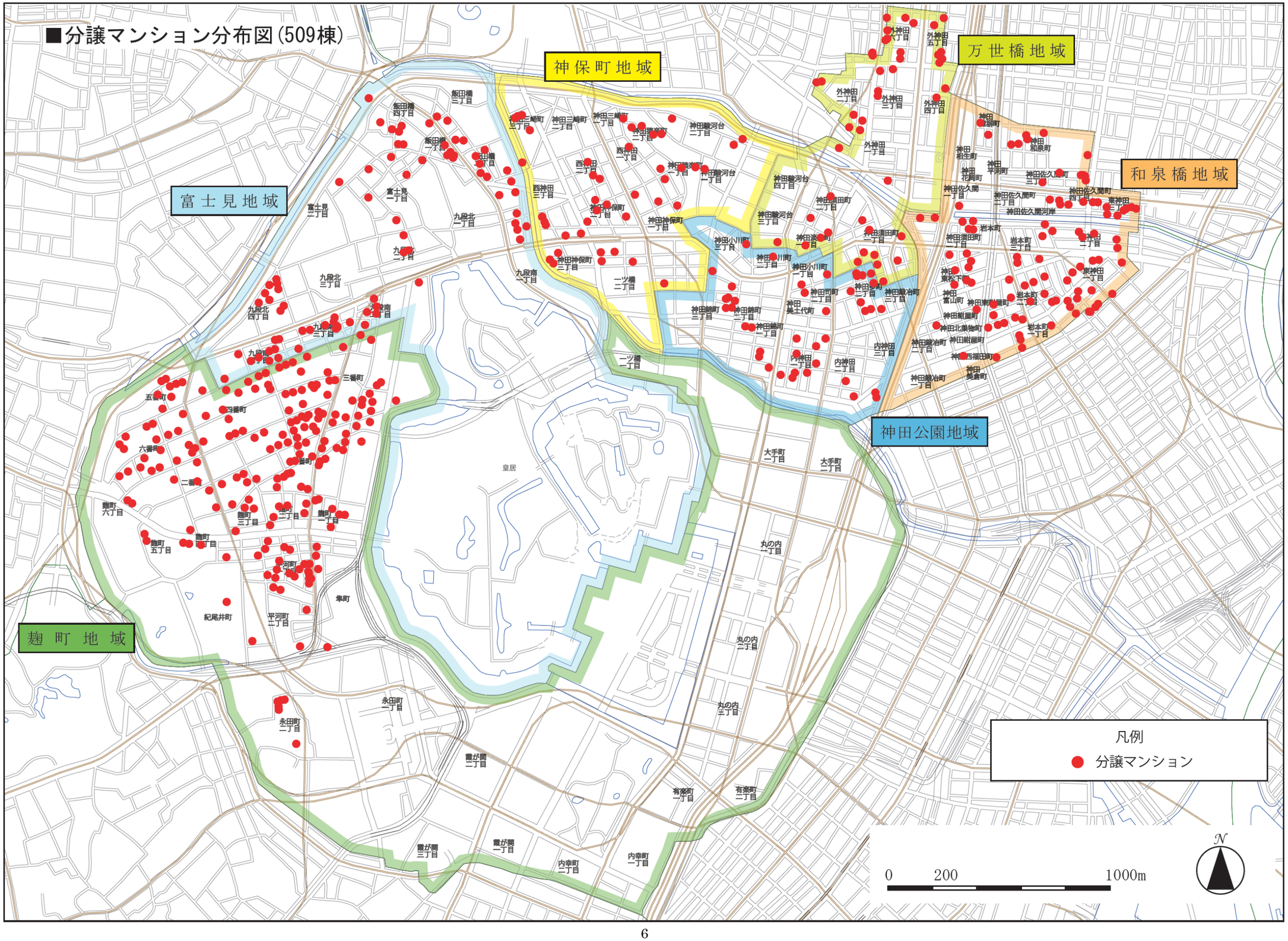
| 竣工年 | 新規供給棟数 | 新規供給戸数 |
|---|---|---|
| 1961 年 | 1 | 45 |
| 1962 年 | 0 | 0 |
| 1963 年 | 1 | 40 |
| 1964 年 | 2 | 53 |
| 1965 年 | 0 | 0 |
| 1966 年 | 0 | 0 |
| 1967 年 | 0 | 0 |
| 1968 年 | 0 | 0 |
| 1969 年 | 5 | 210 |
| 1970 年 | 5 | 205 |
| 1971 年 | 9 | 470 |
| 1972 年 | 2 | 437 |
| 1973 年 | 4 | 127 |
| 1974 年 | 3 | 42 |
| 1975 年 | 3 | 199 |
| 1976 年 | 0 | 0 |
| 1977 年 | 13 | 683 |
| 1978 年 | 14 | 747 |
| 1979 年 | 18 | 645 |
| 1980 年 | 21 | 733 |
| 1981 年 | 31 | 1,012 |
| 1982 年 | 25 | 980 |
| 1983 年 | 12 | 459 |
| 1984 年 | 14 | 657 |
| 1985 年 | 12 | 407 |
| 1986 年 | 3 | 122 |
| 1987 年 | 0 | 0 |
| 1988 年 | 0 | 0 |
| 1989 年 | 1 | 41 |
| 1990 年 | 2 | 11 |
| 1991 年 | 1 | 16 |
| 1992 年 | 0 | 0 |
| 1993 年 | 1 | 5 |
| 1994 年 | 0 | 0 |
| 1995 年 | 1 | 15 |
| 1996 年 | 0 | 0 |
| 1997 年 | 5 | 190 |
| 1998 年 | 8 | 359 |
| 1999 年 | 5 | 213 |
| 2000 年 | 18 | 803 |
| 2001 年 | 18 | 612 |
| 2002 年 | 17 | 592 |
| 2003 年 | 27 | 1,852 |
| 2004 年 | 22 | 1,296 |
| 2005 年 | 23 | 1,038 |
| 2006 年 | 9 | 601 |
| 2007 年 | 7 | 669 |
| 2008 年 | 9 | 566 |
| 2009 年 | 7 | 750 |
| 2010 年 | 2 | 127 |
| 2011 年 | 7 | 297 |
| 2012 年 | 16 | 652 |
| 2013 年 | 16 | 1,073 |
| 2014 年 | 13 | 1,358 |
| 2015 年 | 15 | 581 |
| 2016 年 | 7 | 368 |
| 2017 年 | 10 | 587 |
| 2018 年 | 19 | 1,270 |
| 2019 年 | 7 | 369 |
| 2020 年 | 3 | 151 |
| 2021 年 | 5 | 256 |
| 2022 年 | 8 | 600 |
| 2023 年 | 2 | 130 |
| 合計 | 509 | 25,721 |

- 千代田区で最も住戸数が供給されている年は、2003 年の 1,852 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、31 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 694.3 万戸、マンションの居住人口は国民の約 1 割にあたる、約 1,500 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 22.6 万戸である。（2022 年末時点）*




■分譲マンション分布図(509棟)
神保町地域
万世橋地域
和泉橋地域
富士見地域
神田公園地域
麹町地域
凡例
分譲マンション
0
200
1000m
N

## 2. 千代田区分譲マンションの地域別特徴

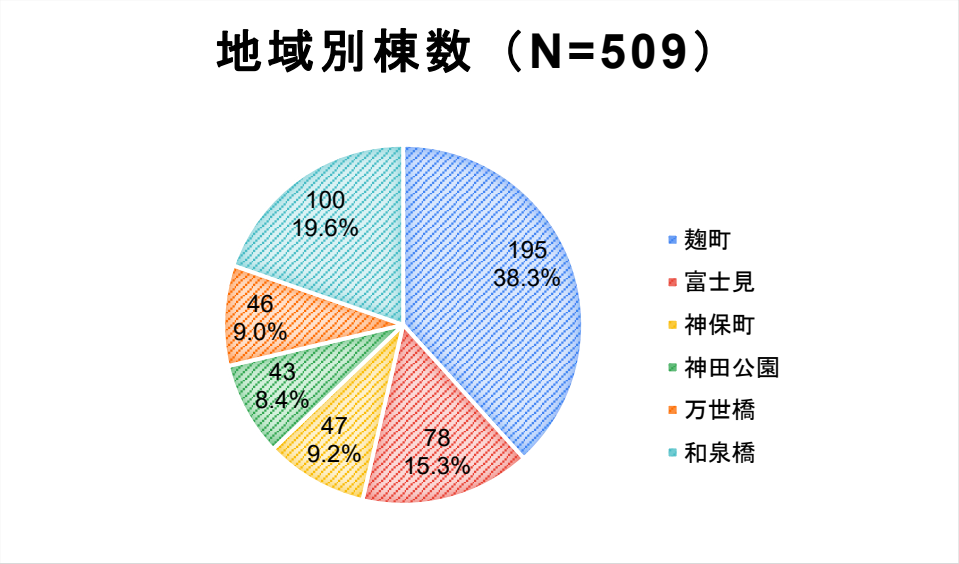
※グラフ中の N は総棟数・総戸数。回答項目は端数処理の都合で 100%にならない場合がある。
また、グラフと文中の%は、必ずしも一致しない場合がある。

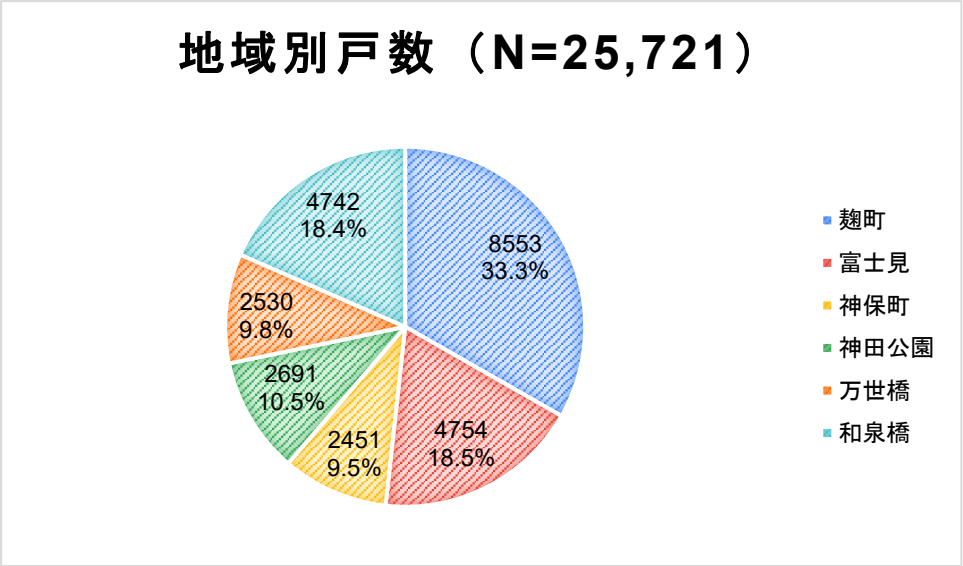
### (1)地域別ストック状況

- 地域別にみると、全体の約 38.3%(195 棟)が麹町地域に所在している。
- 純増で見ると、和泉橋地域で 5 棟、麹町地域及び神保町地域で 4 棟、万世橋地域で 3 棟、富士見地域で 1 棟である。前回調査同様、和泉橋地域の開発が進んでいることがうかがえる。
- 平成 30 年度と比較すると、19 棟(1,112 戸)増加しているが、平均戸数 50.5 戸(0.3 戸増加)とほとんど差がなく、50 戸程度の小規模なマンションが増えたことがうかがえる。

地域別棟数・戸数

| 地域分類 | 棟数 | | 戸数 | | 平均戸数 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 令和 5 年度 | 平成 30 年度 | 令和 5 年度 | 平成 30 年度 | 令和 5 年度 | 平成 30 年度 |
| 麹町 | 195 | 191 | 8,553 | 8,166 | 43.9 | 42.8 |
| 富士見 | 78 | 77 | 4,754 | 4,667 | 60.9 | 60.6 |
| 神保町 | 47 | 43 | 2,451 | 2,311 | 52.1 | 53.7 |
| 神田公園 | 43 | 41 | 2,691 | 2,564 | 62.6 | 62.5 |
| 万世橋 | 46 | 43 | 2,530 | 2,419 | 55.0 | 56.3 |
| 和泉橋 | 100 | 95 | 4,742 | 4,482 | 47.4 | 47.2 |
| 合計 | 509 | 490 | 25,721 | 24,609 | 50.5 | 50.2 |

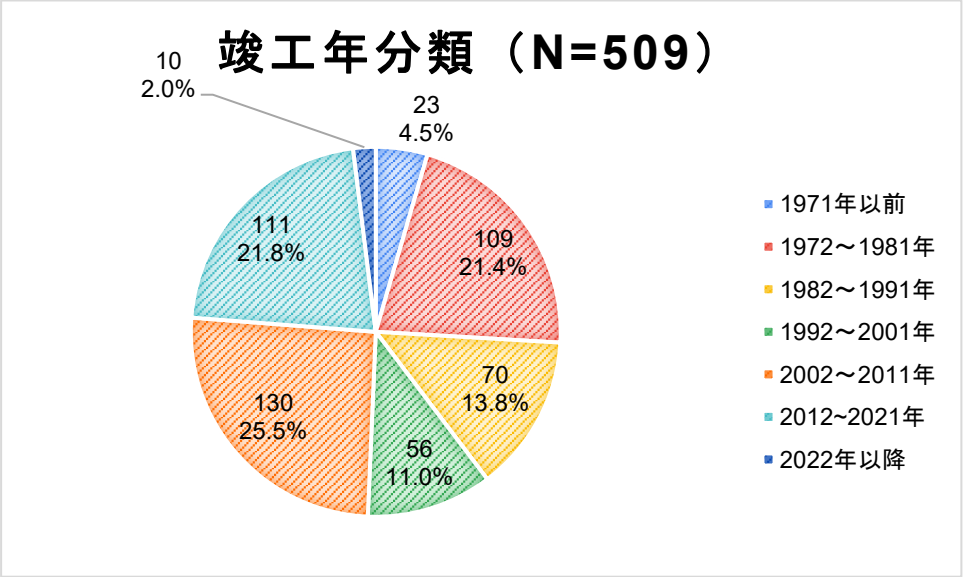





(2)竣工年分類

① 区全体の傾向

- 全体の竣工年で見ると、2002～2011 年が 25.5%(130 棟)と最も多く、2012～2021 年が 21.8%(111 棟)、1972～1981 年が 21.4%(各 109 棟)である。
- 1981 年以前の旧耐震基準のマンションは、26.3%(132 棟)である。麹町地域が最も多く 78 棟、富士見地域が 27 棟である。
- 麹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。

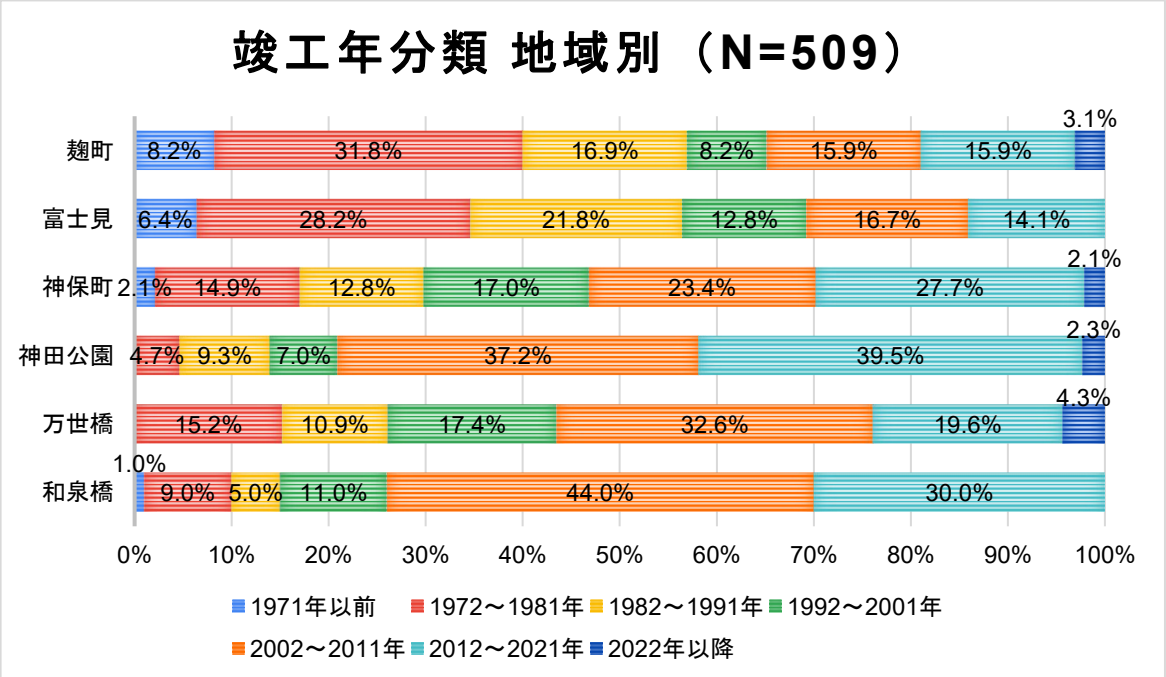


| 竣工年分類（N＝509） | 麹町 | 富士見 | 神保町 | 神田公園 | 万世橋 | 和泉橋 | 棟数 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1971 年以前 | 16 | 5 | 1 | 0 | 0 | 1 | 23 |
| 1972～1981 年 | 62 | 22 | 7 | 2 | 7 | 9 | 109 |
| 1982～1991 年 | 33 | 17 | 6 | 4 | 5 | 5 | 70 |
| 1992～2001 年 | 16 | 10 | 8 | 3 | 8 | 11 | 56 |
| 2002～2011 年 | 31 | 13 | 11 | 16 | 15 | 44 | 130 |
| 2012～2021 年 | 31 | 11 | 13 | 17 | 9 | 30 | 111 |
| 2022 年以降 | 6 | 0 | 1 | 1 | 2 | 0 | 10 |
| 合計 | 195 | 78 | 47 | 43 | 46 | 100 | 509 |

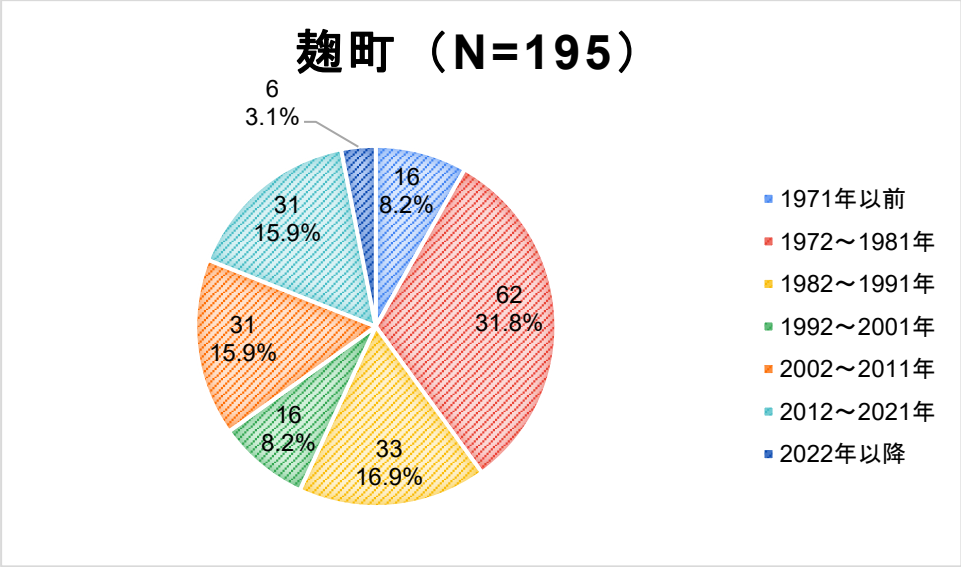
※～81 年旧耐震基準マンション

② 地域別特徴

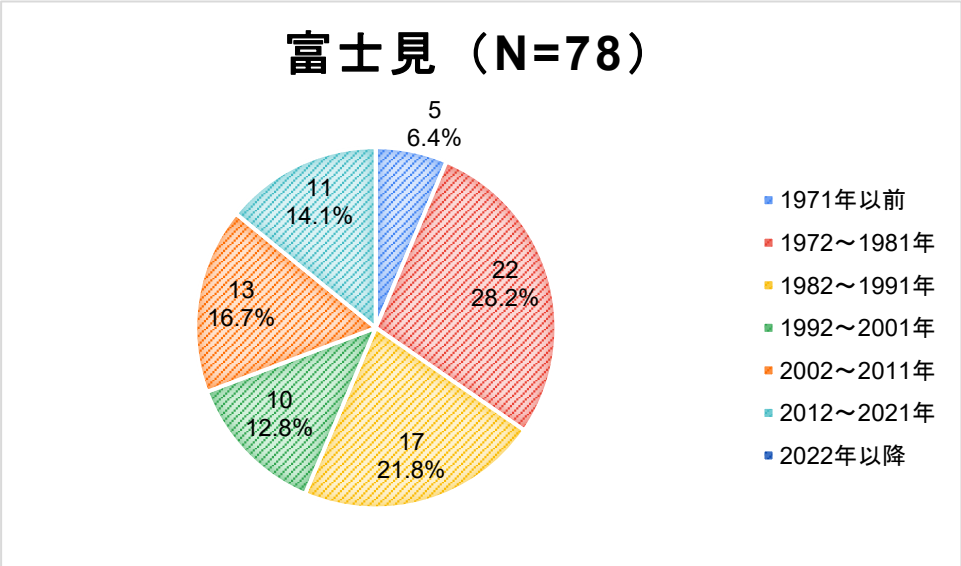
- 麹町地域では、1981 年以前のマンションが全体に占める割合が 40.0%と最も高く、次いで富士見地域で 34.6%である。
- 神田公園地域では 2002 年以降建築されたマンションが 79.0%を占め、和泉橋地域の 74.0%が続いている。



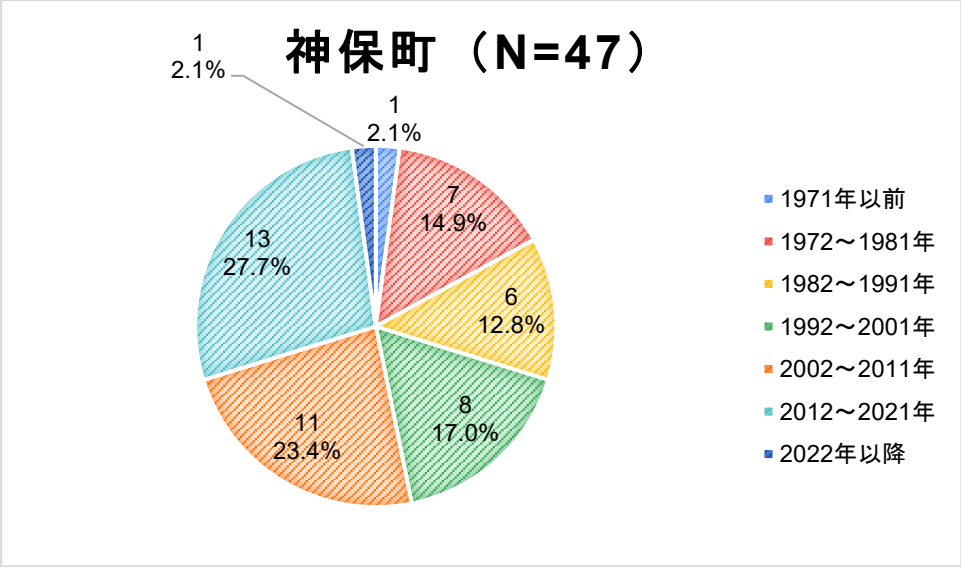
- 麹町地域は、1981 年以前に建築されたマンションが 40.0%（78 棟）、1982 年以降が 60.0%（117 棟）である。1971 年以前のマンションが 8.2%（16 棟）で前回調査から 2 棟の減少である。2012 年以降に建築されたマンションは 10 棟増え 19.0%（37 棟）となった。



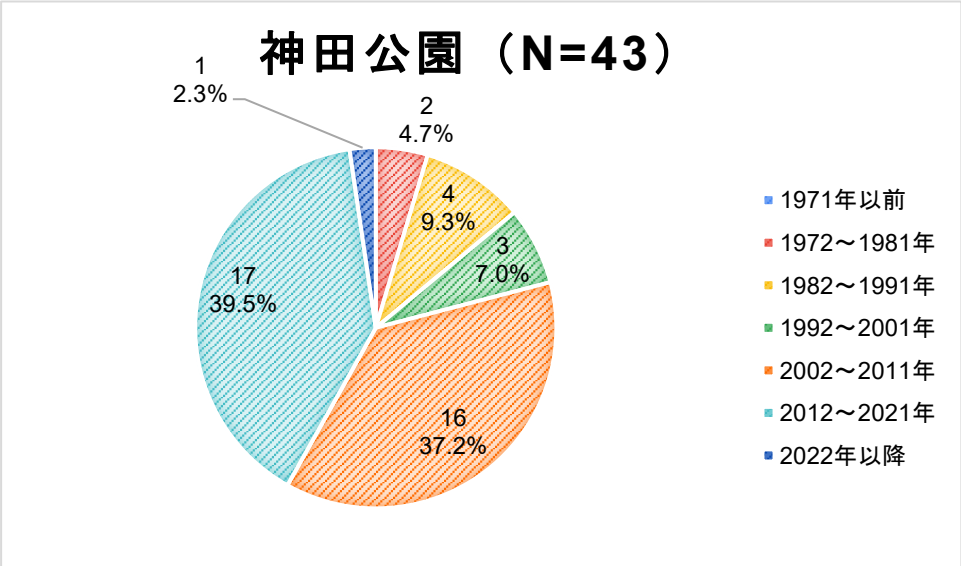

- 富士見地域は、1981 年以前に建築されたマンションが 34.6%（27 棟）、1982 年以降が 65.4%（51 棟）である。1971 年以前のマンションが 6.5%（5 棟）で前回調査からの増減はない。2012 年以降に建築されたマンションは 1 棟増え 14.1%（11 棟）となった。



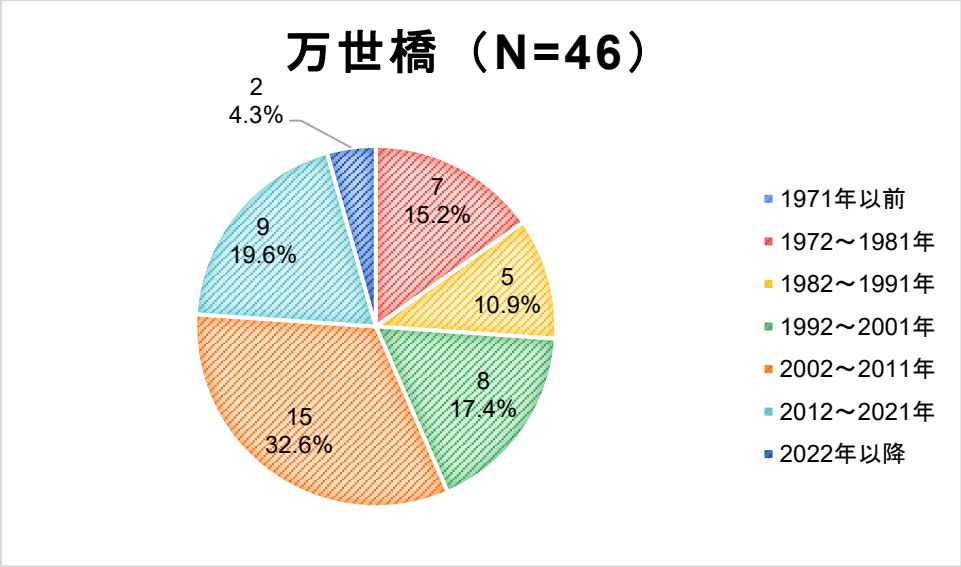
- 神保町地域は、1981 年以前に建築されたマンションが 17.0%（8 棟）、1982 年以降が 83.0%（39 棟）である。1971 年以前のマンションが 2.1%（1 棟）で前回調査から 1 棟の減少である。2012 年以降に建築されたマンションは 5 棟増え 29.8%（14 棟）となった。



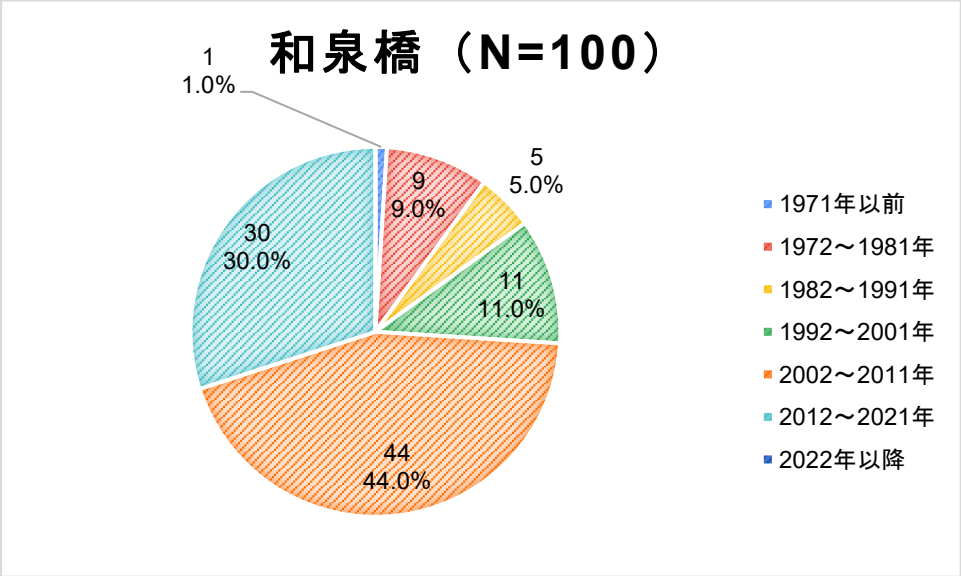

- 神田公園地域は、1981 年以前に建築されたマンションが 4.7%（2 棟）、1982 年以降が 95.3%（41 棟）である。1971 年以前のマンションはない。2012 年以降に建築されたマンションは 3 棟増え 41.8%（18 棟）となった。



- 万世橋地域は、1981 年以前に建築されたマンションが 15.2%（7 棟）、1982 年以降が 84.8%（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3棟増え 23.9%（11棟）となった。



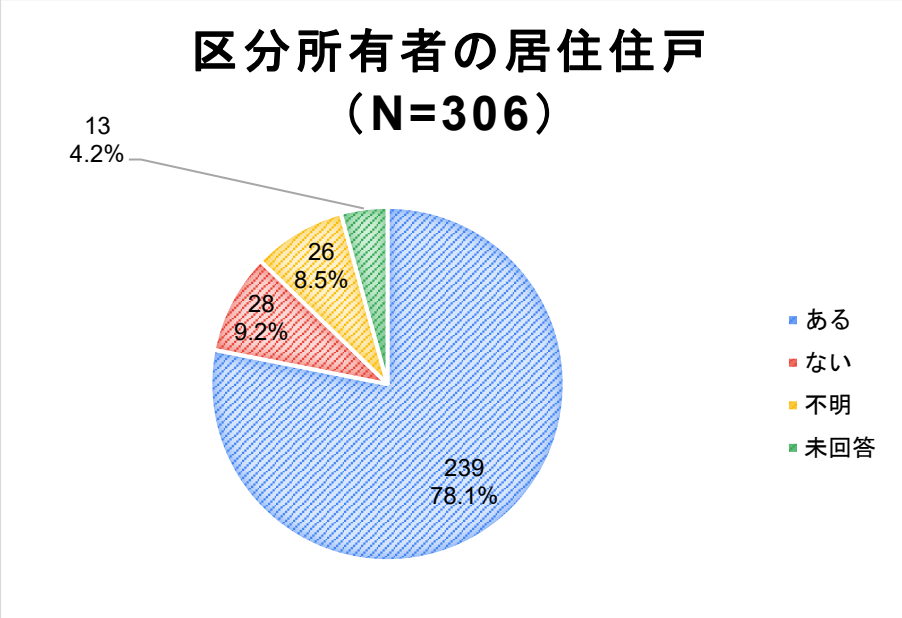

- 和泉橋地域は、1981 年以前に建築されたマンションが 10.0%（10 棟）、1982 年以降が 90.0%（90 棟）である。1971 年以前のマンション 1.0%（1 棟）で前回調査からの増減はない。2012 年以降に建築されたマンションは 6 棟増え 31.0%（31 棟）となった。



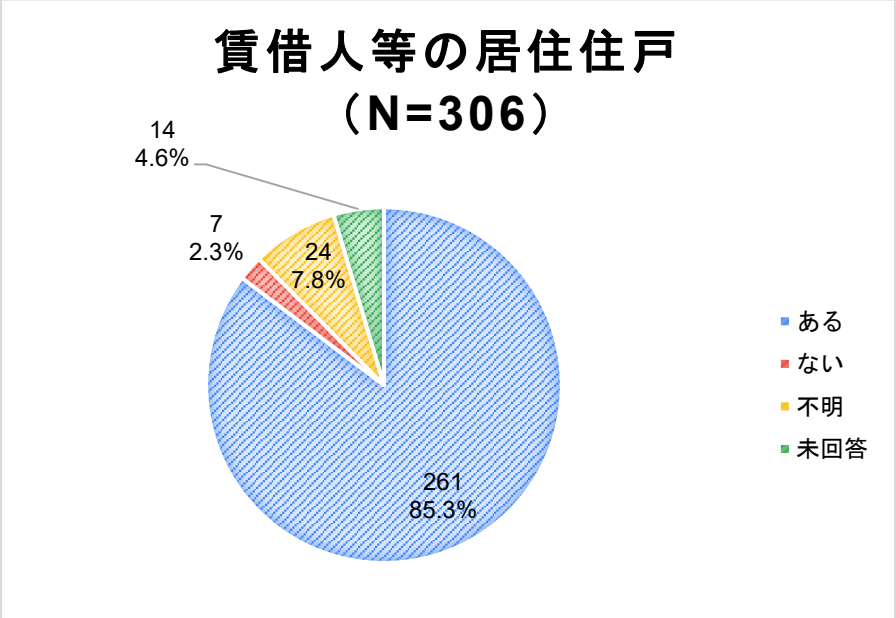
# 第2章　管理組合アンケート結果

## 1. 住戸の利用形態

- 全体の 78.1%（239 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 9.2%（28 棟）である。
- 不明は 8.5%（26 棟）である。

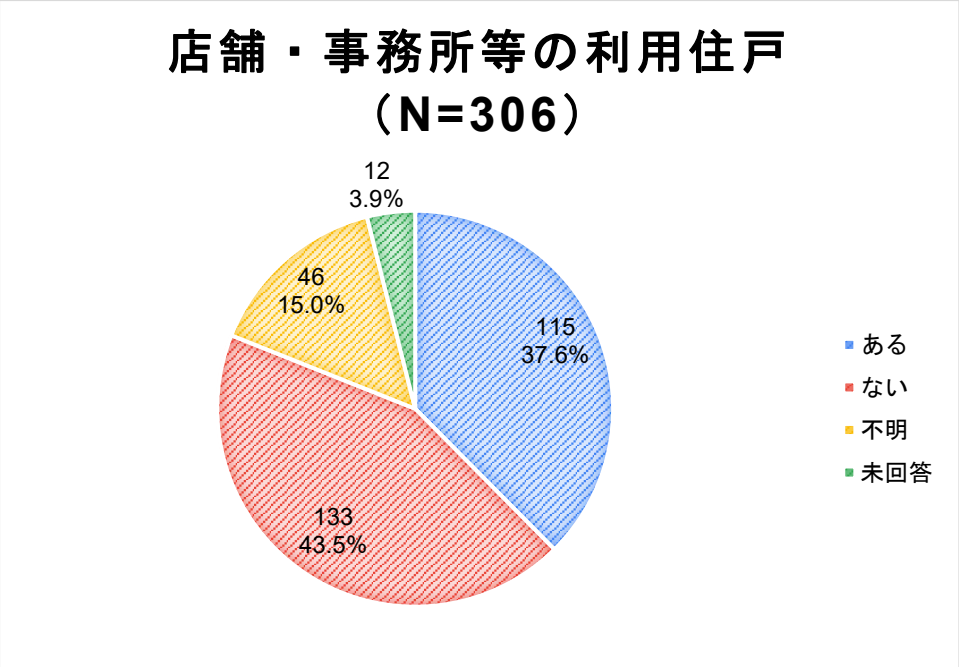



- 全体の 85.3%（261 棟）のマンションで、賃借人等の居住住戸がある。
- 賃借人がまったくいないマンションは 2.3%（7 棟）である。




*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。*

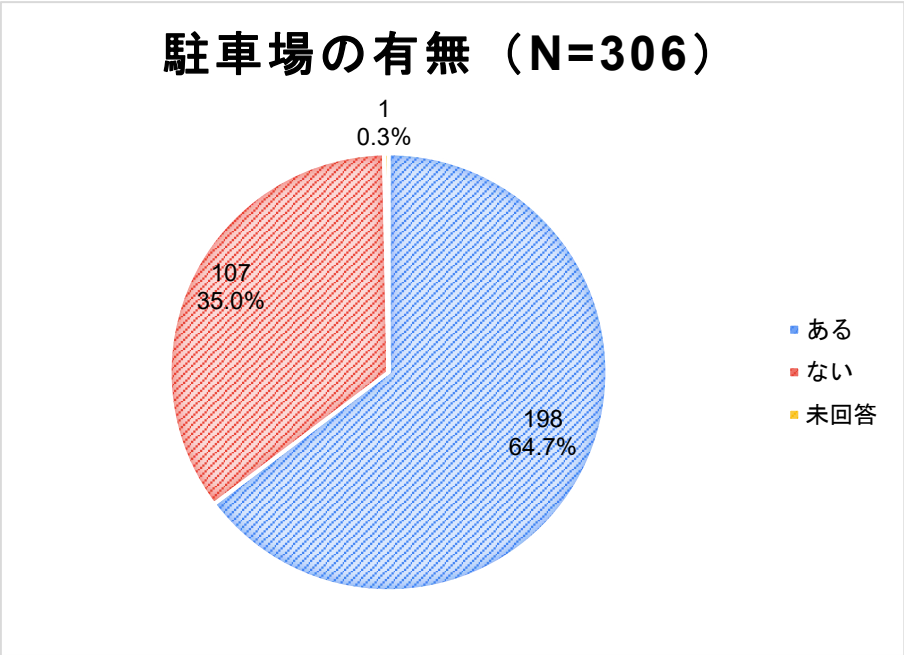
- 店舗･事務所等の利用住戸が「ある」は 37.6%（115 棟）、「ない」は 43.5%（133 棟）である。



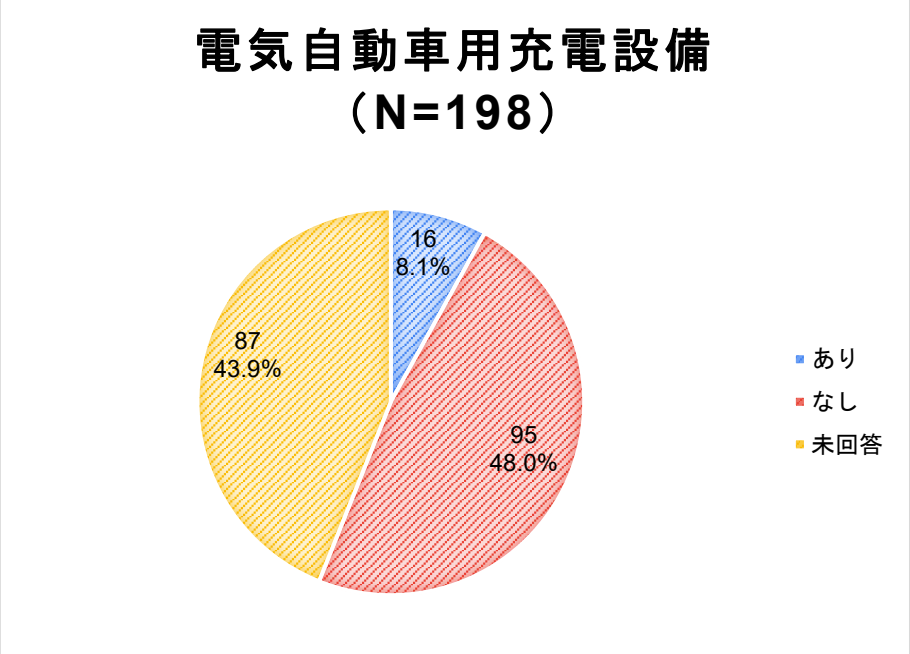

*参考）マンション総合調査（国土交通省･全国調査）の店舗その他の区画数の割合を見ると、全体で住居専用マンションが 76.8%、住戸以外の店舗や事務所などが入っている複合用途型のマンションが 21.1%である。*

## 2. 駐車場

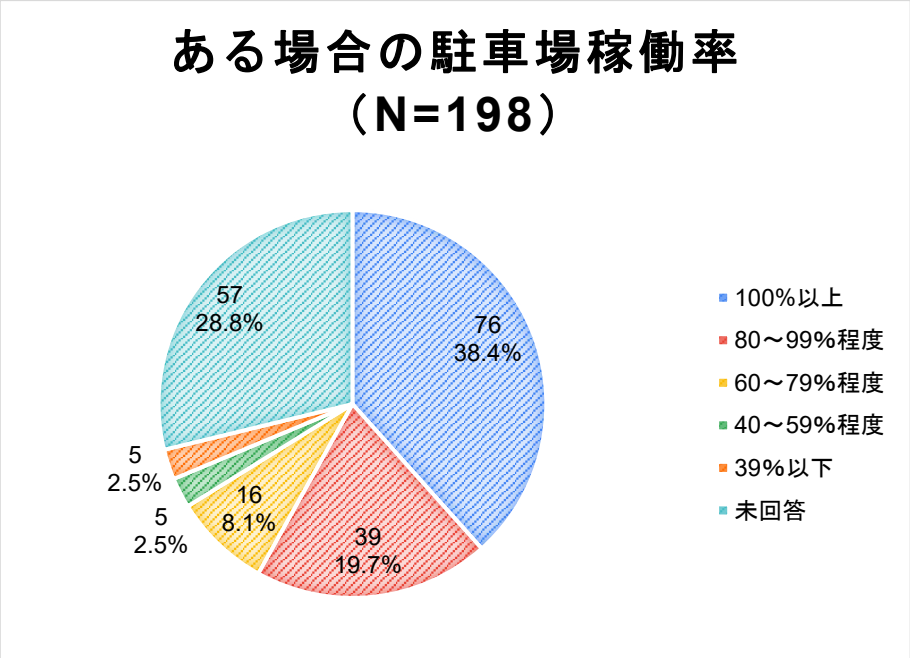
- 駐車場が「ある」は 64.7%（198 棟）、「ない」は 35.0%（107 棟）である。



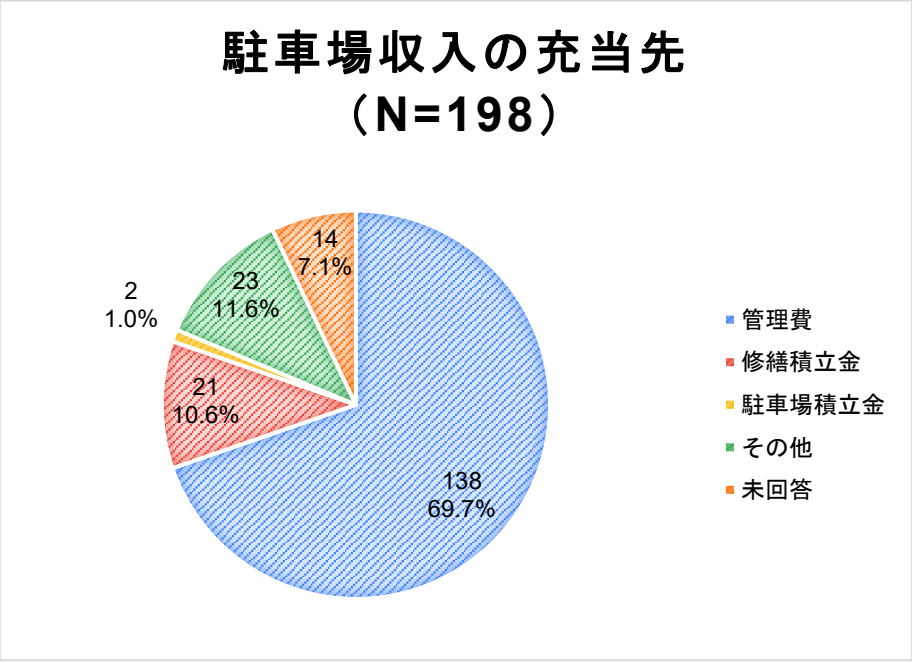

- 駐車場がある場合に、電気自動車用充電設備があるのは8.1%（16棟）である。



- 駐車場がある場合の稼働率は、100%以上が 38.4%（76 棟）、80～99%程度が 19.7%（39 棟）、79%程度以下は 13.1%（26 棟）である。



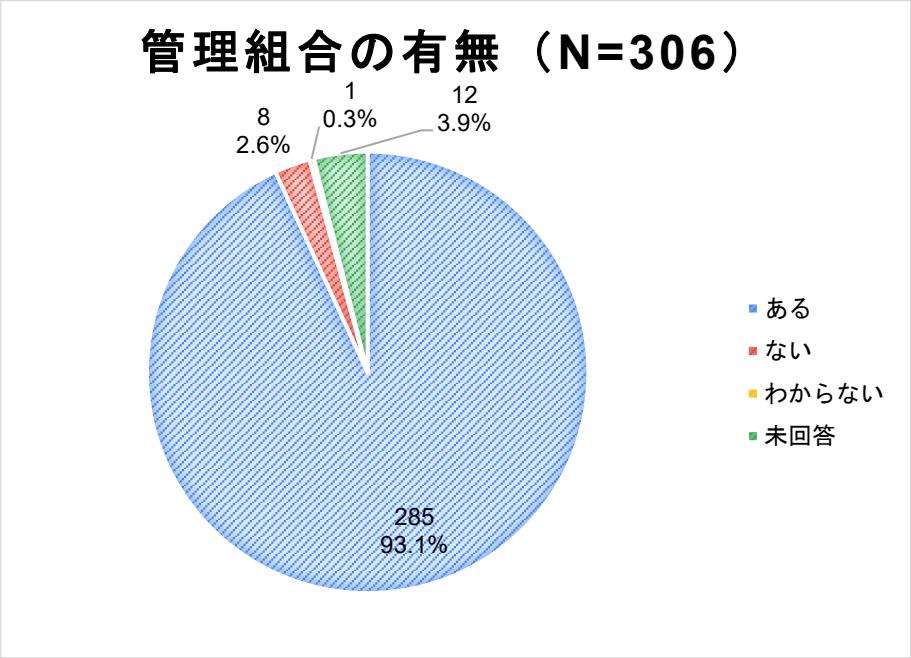

- 駐車場収入の充当先は、管理費が 69.7%（138 棟）、修繕積立金が 10.6%（21 棟）、駐車場積立金が 1.0%（2 棟）である。
- その他の回答は、管理費・修繕積立金それぞれに充当している、駐車場は共有ではなく個人が所有している等である。




*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。*

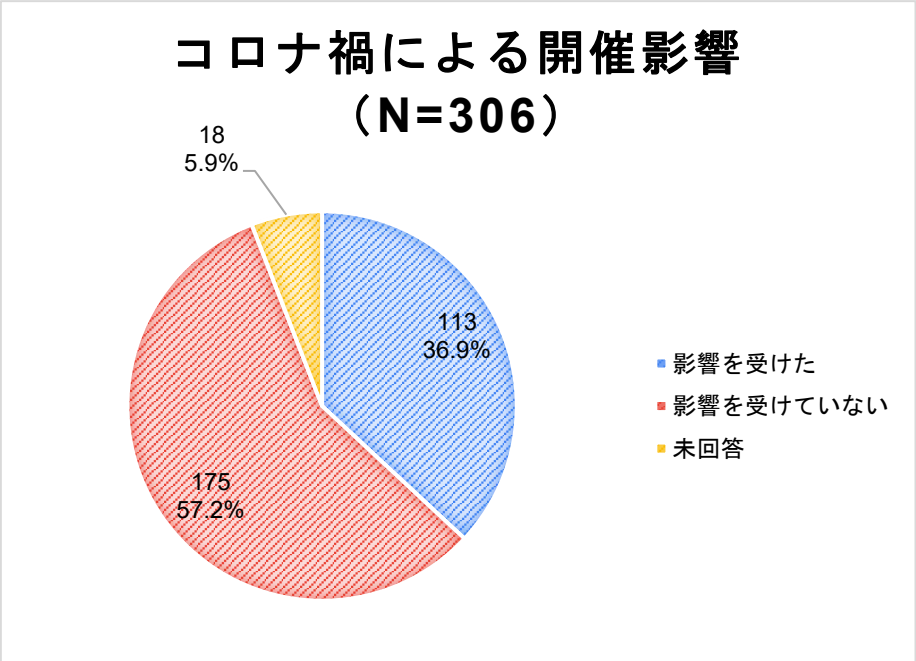
## 3. 管理組合の有無

- 管理組合が「ある」は 93.1%（285 棟）、「ない」「わからない」「未回答」の合計は 6.8%（21 棟）である。

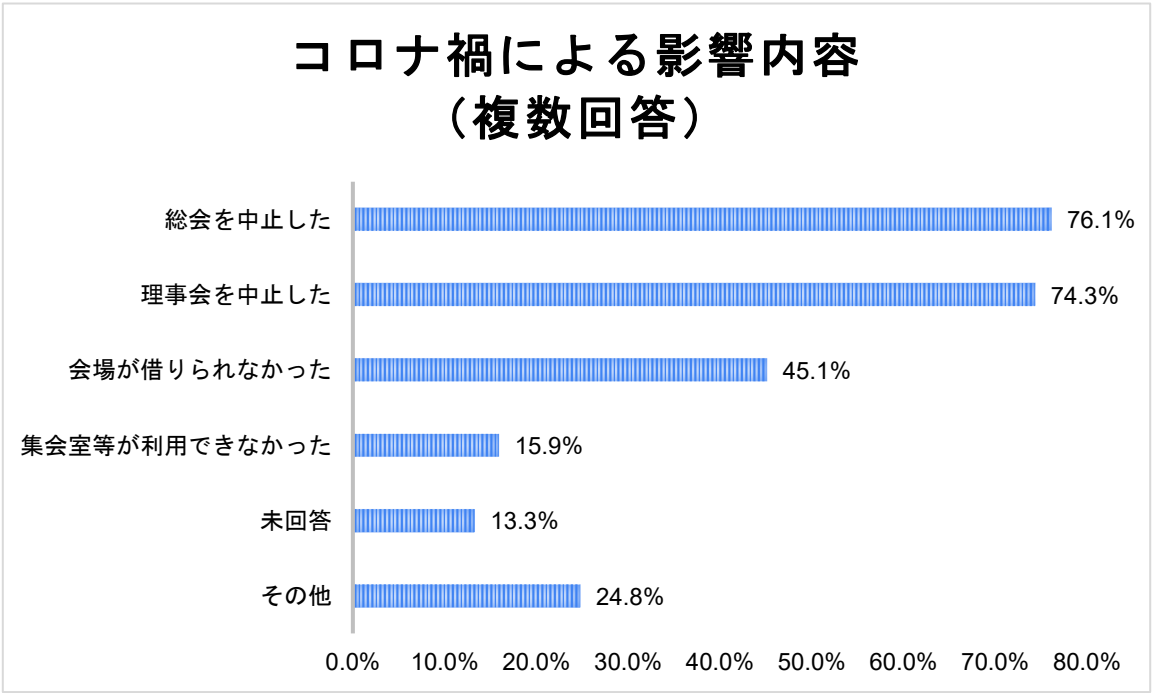


## 4. コロナ禍による理事会･総会の影響

- コロナ禍による開催影響を見ると、影響を受けたが 36.9%(113棟)、影響を受けていないが57.2%(175 棟)である。

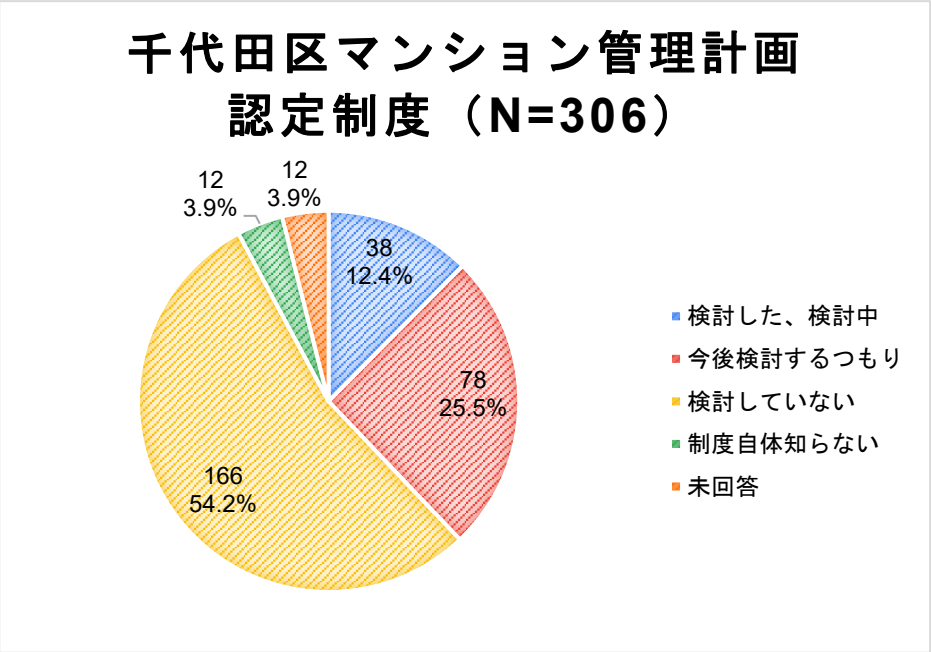



- コロナ禍による影響内容を見ると総会や理事会を中止したのが70%を超えている。次いで、会場が借りられないが 45.1%、集会室が利用できなかったが 15.9%である。
- その他の回答は、総会を書面で実施した、出席票での参加を推奨した(総会)、オンライン開催できるように規約を変えた、総会出席者を限定、出席者数の制限、理事だけで開催、理事会を延期した、等があった。



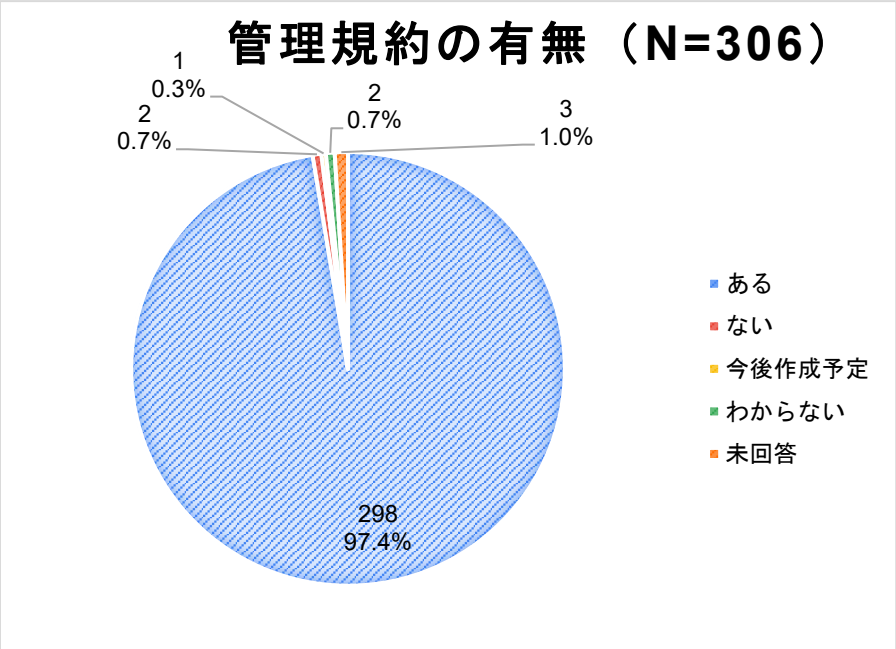
## 5. 千代田区マンション管理計画認定制度

- 令和 5 年 4 月 1 日からまちみらい千代田で、マンション管理計画認定制度の申請受け付けを開始しているが、検討した・検討中が 12.4%（38 棟）、今後検討するつもりが 25.5%（78 棟）、検討していないが 54.2%（166 棟）である。



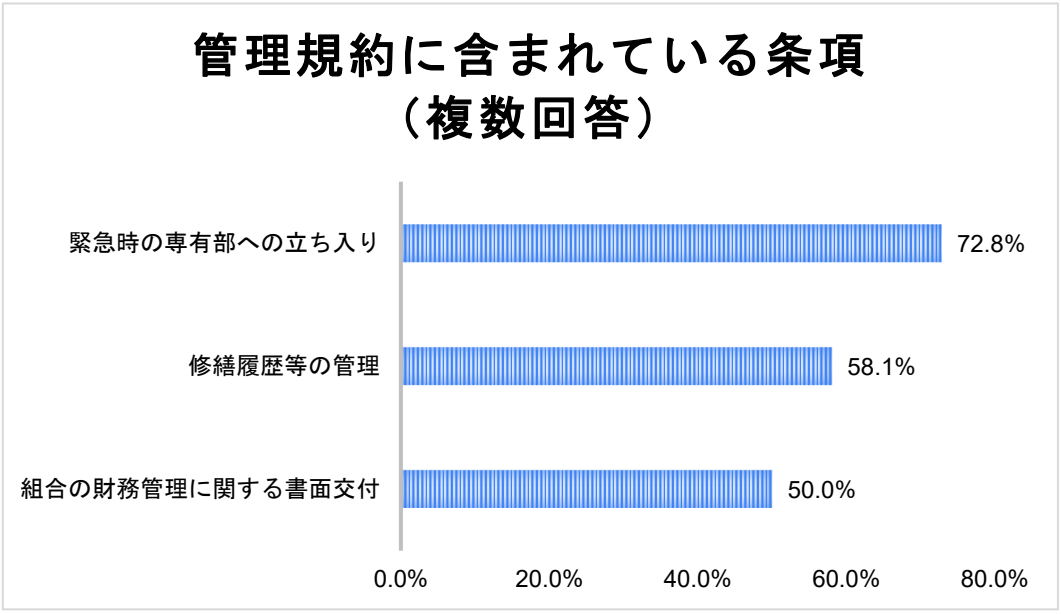
## 6. 管理規約の有無と含まれる条項

- 管理規約が「ある」は 97.4%（298 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。*

- 管理規約を定めている 298 棟において管理規約に含まれている条項については、緊急時の専有部の立ち入りが70%以上、修繕履歴等の管理及び組合の財務管理に関する書面交付も50%以上で定められている。

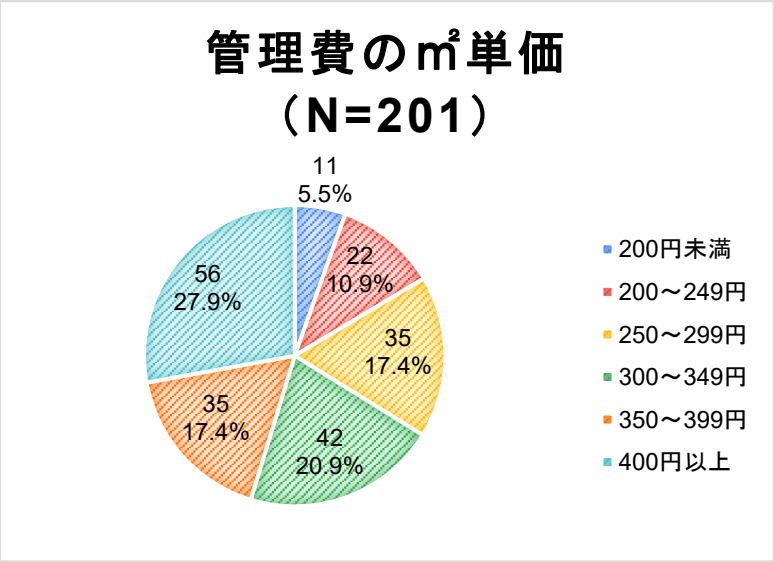



*参考）緊急時の専有部分への立入り（標準管理規約 23 条）、修繕履歴等の管理（標準管理規約 32 条）、管理状況に係る情報取得の円滑化のため、組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）について（標準管理規約 63 条）*

## 7. 管理費と修繕積立金

- 管理費の月／㎡単価は 400 円以上が 27.9%（56 棟）で最も多く、全体の60%以上が 300 円以上である。

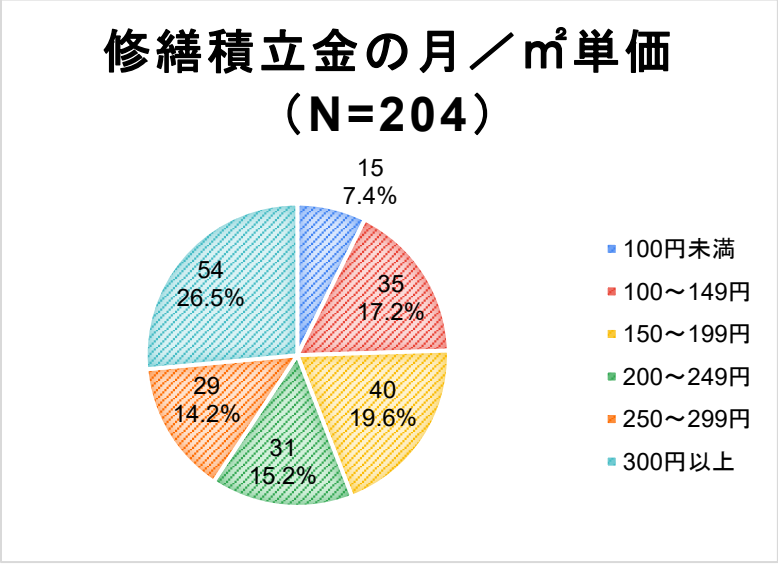
  ※ 不明・未回答を除く有効回答




*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、300 円以上が 26.5%（54 棟）、150 円～199 円が 19.6%（40 棟）、100 円～149 円が 17.2%（35 棟）、200 円～249 円が 15.2%（31 棟）、250 円～299 円が 14.2%（29 棟）、100 円未満が 7.4%（15 棟）である。
- 前回調査では 150 円未満が 46.5%であったが、今回調査では 150 円未満は 24.6%となり、150 円以上の割合が 70%以上となった。

※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 令和５年４月追補版 国土交通省より引用*

*●計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場を除く）*

| 地上階数/建築延床面積 | | 月額の専有面積当たりの修繕積立金額 | |
|---|---|---|---|
| | | 事例の３分の２が包含される幅 | 平均値 |
| 【20 階未満】 | 5,000 ㎡未満 | 235 円～430 円／㎡・月 | 335 円／㎡・月 |
| | 5,000 ㎡以上～10,000 ㎡未満 | 170 円～320 円／㎡・月 | 252 円／㎡・月 |
| | 10,000 ㎡以上～20,000 ㎡未満 | 200 円～330 円／㎡・月 | 271 円／㎡・月 |
| | 20,000 ㎡以上 | 190 円～325 円／㎡・月 | 255 円／㎡・月 |
| 【20 階以上】 | | 240 円～410 円／㎡・月 | 338 円／㎡・月 |

*●機械式駐車場がある場合の加算額*

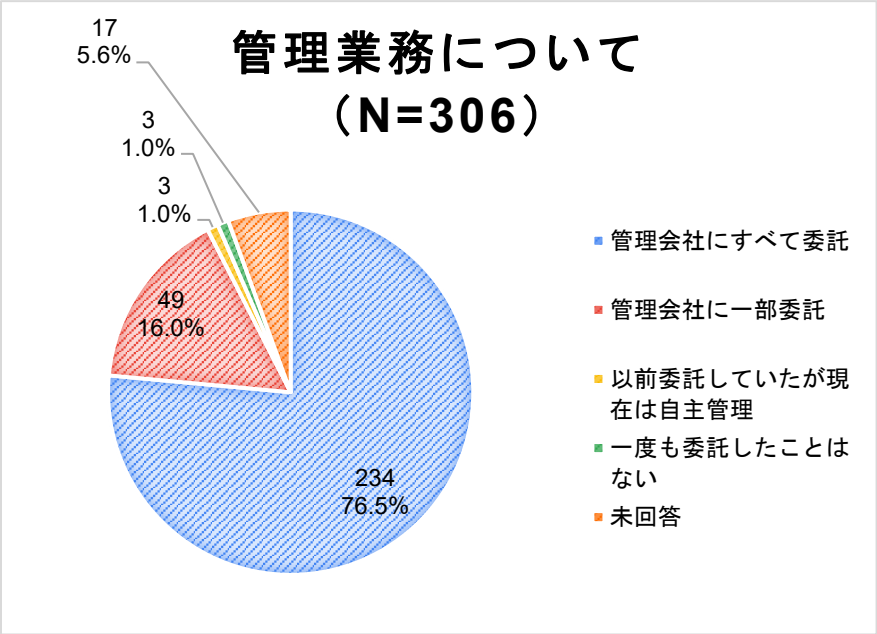
*＝機械式駐車場の1台あたりの修繕工事費（下表）×台数÷マンションの総専有床面積（㎡）*

*※駐車場の維持管理・修繕工事費や駐車場使用料について、管理費や修繕積立金と区分して経理している場合など、機械式駐車場の修繕工事費を駐車場使用料収入で賄うこととする場合には、「機械式駐車場がある場合の加算額」を加算する必要はありません。*

| 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 | 6,450 円/台・月 |
| 3段（ピット2段）昇降式 | 5,840 円/台・月 |
| 3段（ピット1段）昇降横行式 | 7,210 円/台・月 |
| 4段（ピット2段）昇降横行式 | 6,235 円/台・月 |
| エレベーター方式（垂直循環方式） | 4,645 円/台・月 |
| その他 | 5,235 円/台・月 |

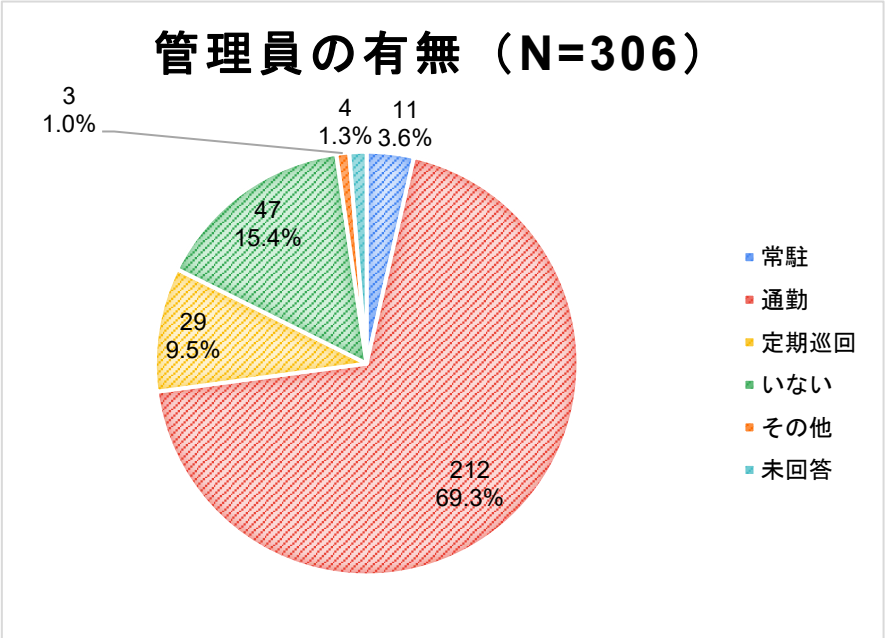
## 8. 管理業務と管理員

- 管理業務の委託は、76.5%（234 棟）で管理会社にすべてを委託している。
- 管理会社へ一部委託が 16.0%（49 棟）となり、前回調査（25 棟）より増加傾向となる。



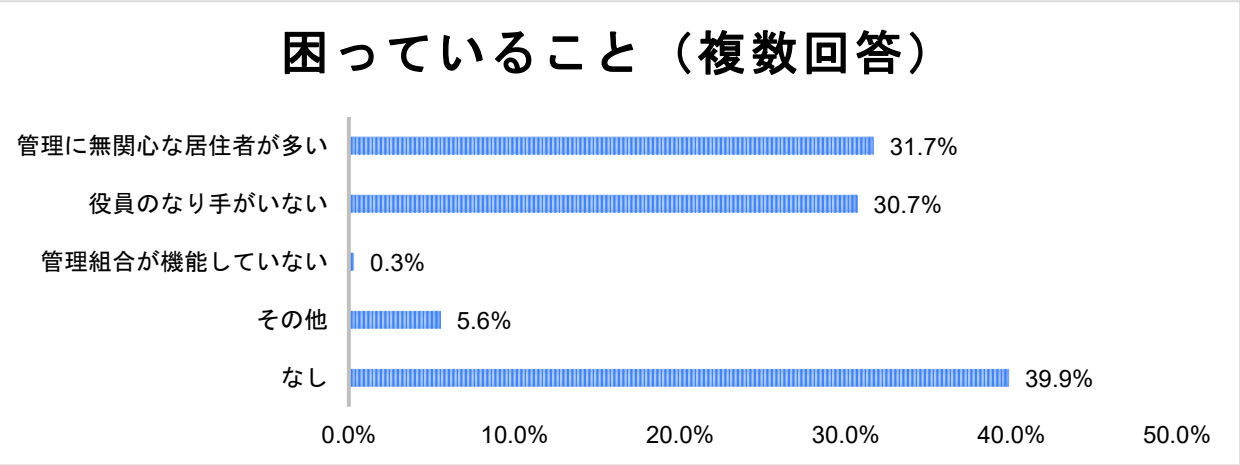

*参考）マンション総合調査（国土交通省・全国調査）の「管理事務の実施状況」を見ると、全体では、「基幹事務を含め管理事務の全てをマンション管理業者に委託」が 74.1%、「管理組合が全ての管理事務を行っている」が 6.8%である。*

- 管理員の有無は、通勤が 69.3%（212棟）となり、常駐（住込み）・通勤・定期巡回あわせて 82.4%（252 棟）である。
- 管理員がいないのは 15.4%（47 棟）である。

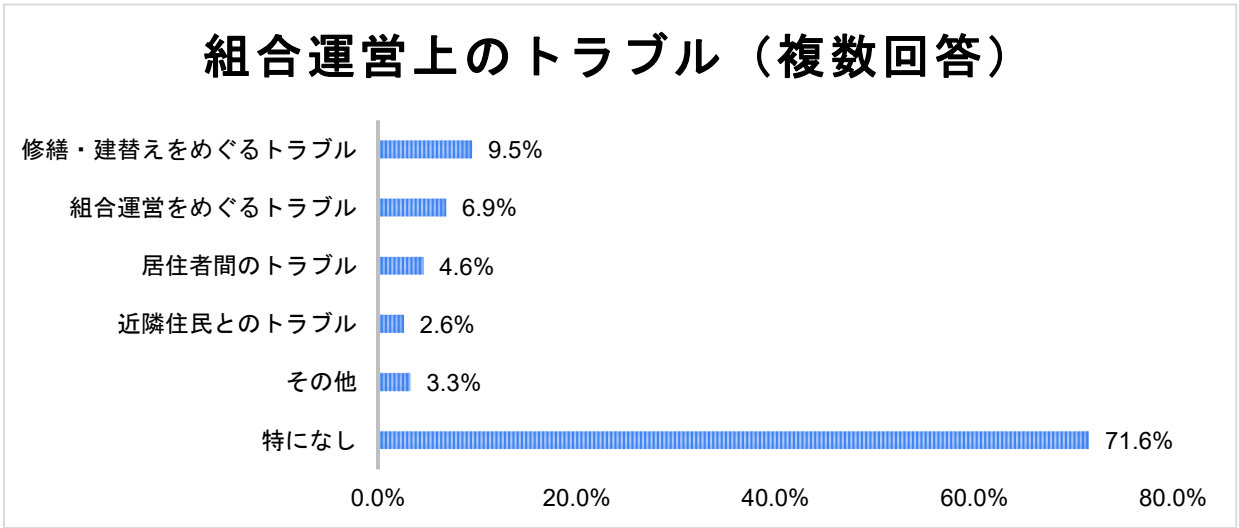


## 9. 管理の上で困っていること

- 管理の上で困っていることは、管理に無関心な居住者が多いが 31.7%、役員のなり手がいないが 30.7%である。
- 特になしは、39.9%である。
- その他の回答は、修繕、管理費が少ない、輪番制に従わない組合員がいる、駐輪機に入らない自転車が数台ある、慢性的な資金不足、慢性的な人員不足（管理員）、ゴミ出しのルールを守らない人がいる、高齢な所有者が死亡し空室増等である。

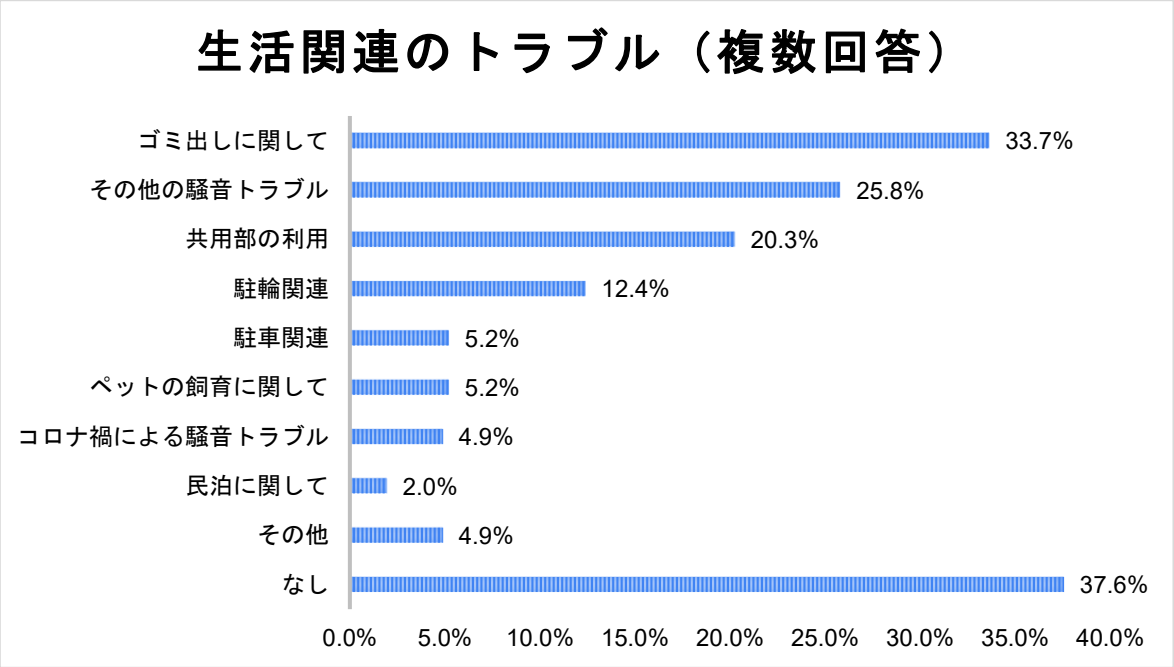



- 組合運営上のトラブルは、修繕・建替えをめぐるトラブルが 9.5%、組合運営をめぐるトラブルが 6.9%、居住者間のトラブルが 4.6%、近隣住民とのトラブルが 2.6%である。
- 特になしは、71.6%である。
- その他の回答は、セキュリティ向上の検討、設備が古くなっているのが不安、自転車置場干渉問題、駐輪場不足、駐車場使用料やバイク置き場で意見の違い等である。




*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。*

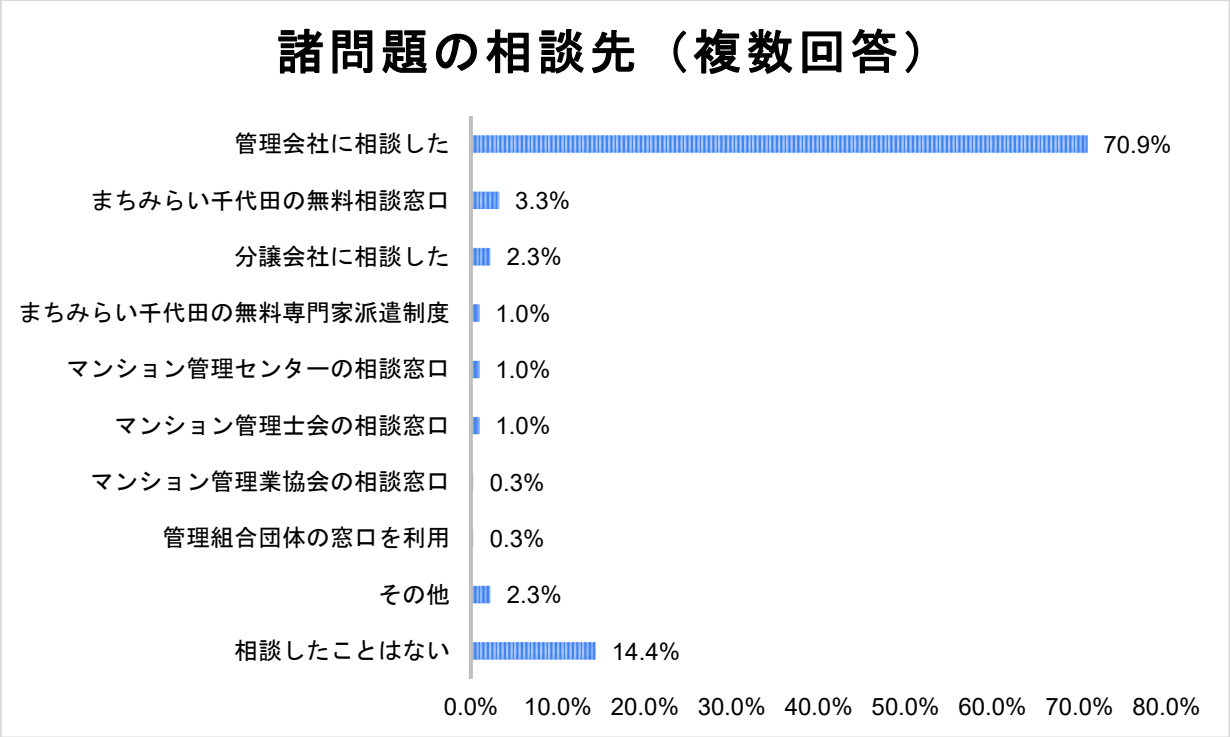
- 生活関連のトラブルは、ゴミ出し関連が 33.7%、騒音関連が 25.8%、共用部の利用が 20.3%、駐輪関連が 12.4%、駐車及びペットの飼育関連が各 5.2%、民泊関連が 2.0%である。
- 特になしは、37.6%である。
- その他の回答は、飲食店が多く、外部からのクレームが多々ある、空き家が半分以上ある、設備が古くなっていることへの不安、防災訓練、漏水事故が多い、居住者増に対してゴミ置場が不足、悪臭、敷地近くでの路上喫煙、ゴミ屋敷、貸会議室、理事長が未然防止に注力している、マンション周辺の自転車の違法駐輪、はと被害、マンション敷地への外部者の立ち入り等である。




*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。*

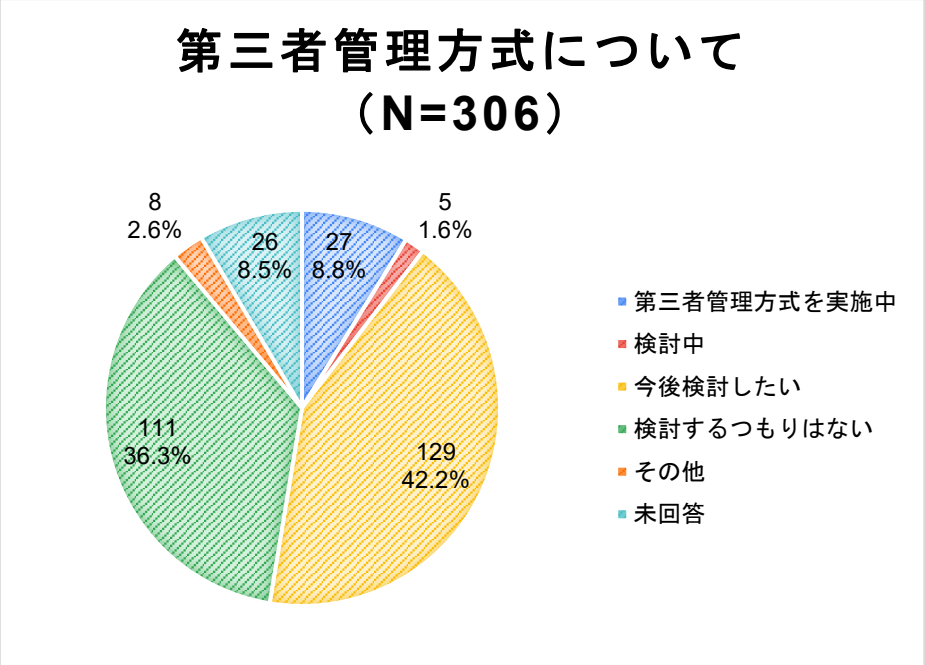
## 10. 管理全般の相談先

- 管理についての相談先で最も多いのは、管理会社の 70.9%である。
- まちみらい千代田の相談窓口を利用したのは 3.3%、同無料専門家派遣制度を利用したのは 1.0%である。



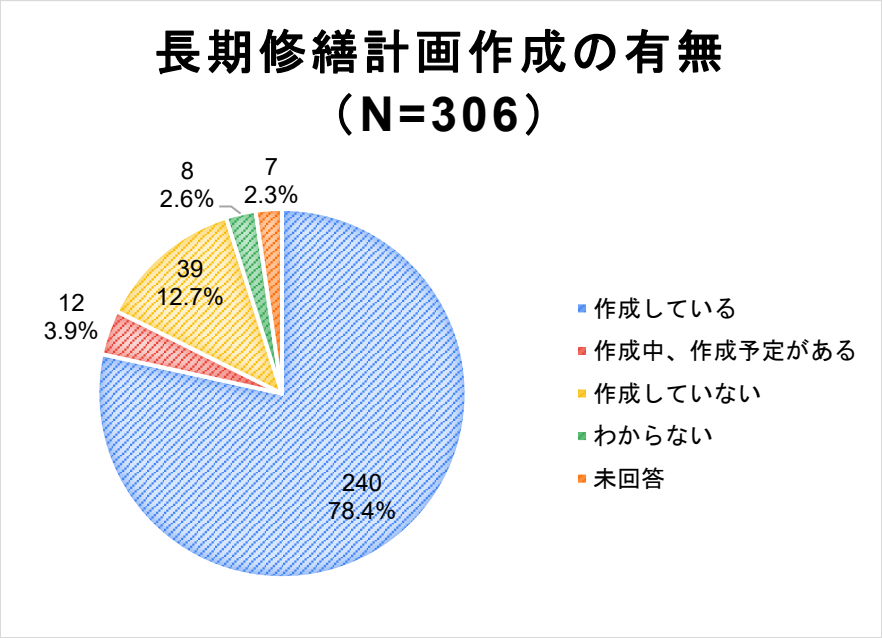
## 11. 第三者管理方式

- 第三者管理方式を実施中は 8.8%（27 棟）、検討中及び今後検討したいは 43.8%（134 棟）、検討するつもりはないは 36.3%（111 棟）である。



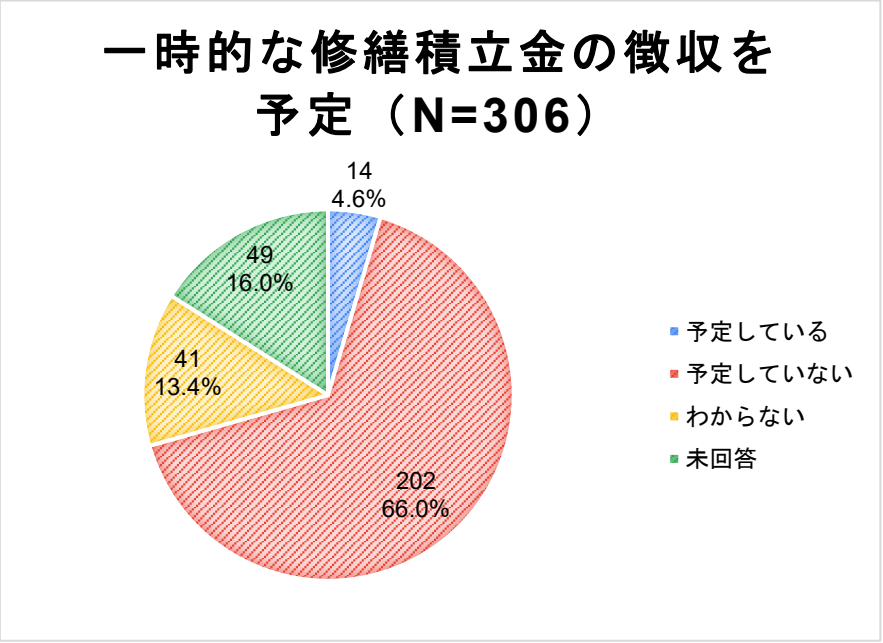
## 12. 長期修繕計画と一時的な修繕積立金の徴収

- 長期修繕計画を作成しているは78.4%（240棟）である。作成中・作成予定があるは、3.9%（12棟）である。
- 作成していないは、12.7%（39 棟）である。



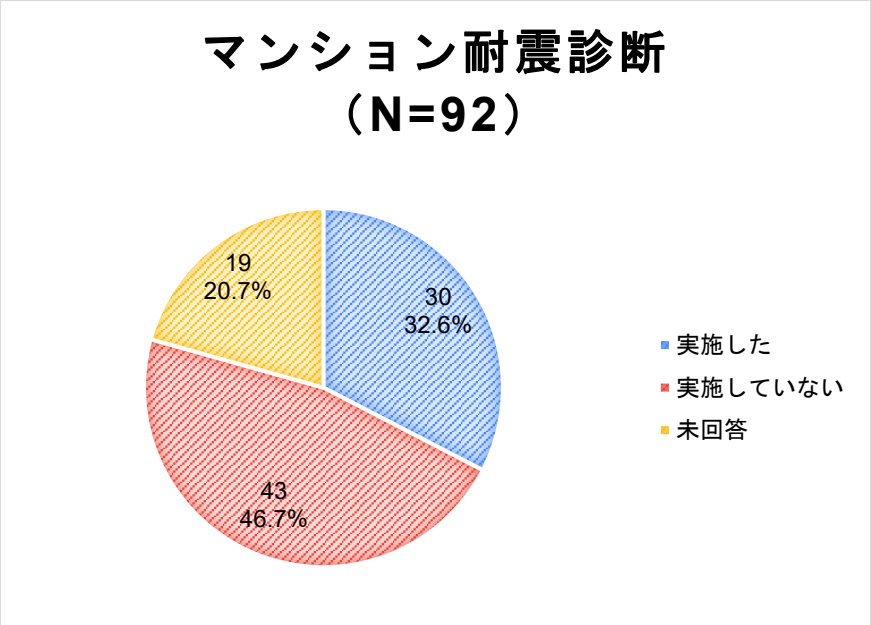

*参考）マンション総合調査（国土交通省・全国調査）の「長期修繕計画の作成状況」を見ると、全体では、長期修繕計画を作成している割合が 90.9%である。*

- 一時的な修繕積立金の徴収を予定しているのは 4.6%（14 棟）であり、66.0%（202 棟）では一時徴収の予定はない。



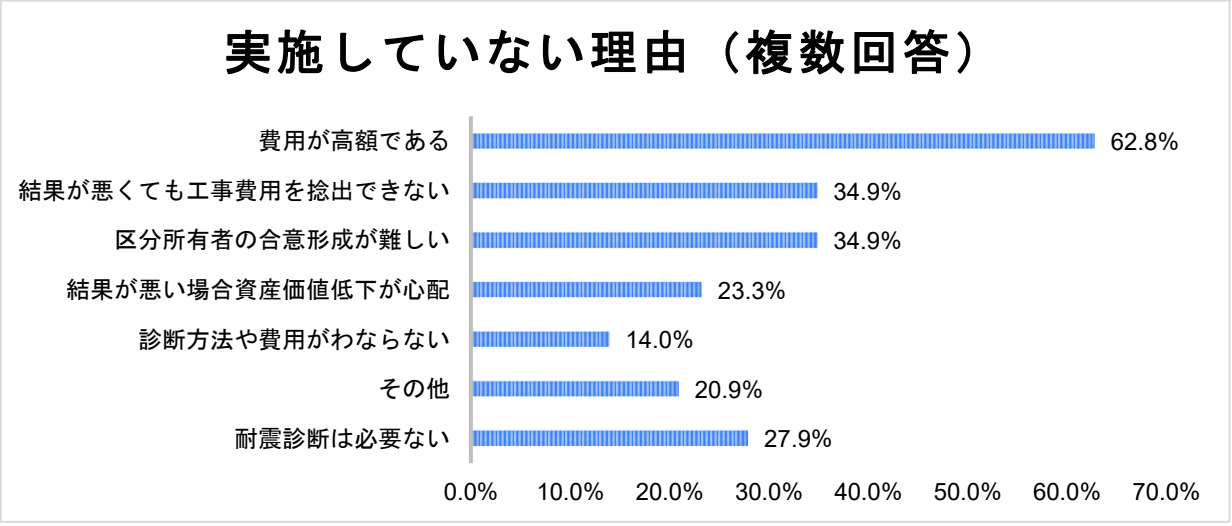
## 13. 耐震診断

- 耐震診断を実施したは 32.6%（30 棟）、実施していないは 46.7%（43 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。*

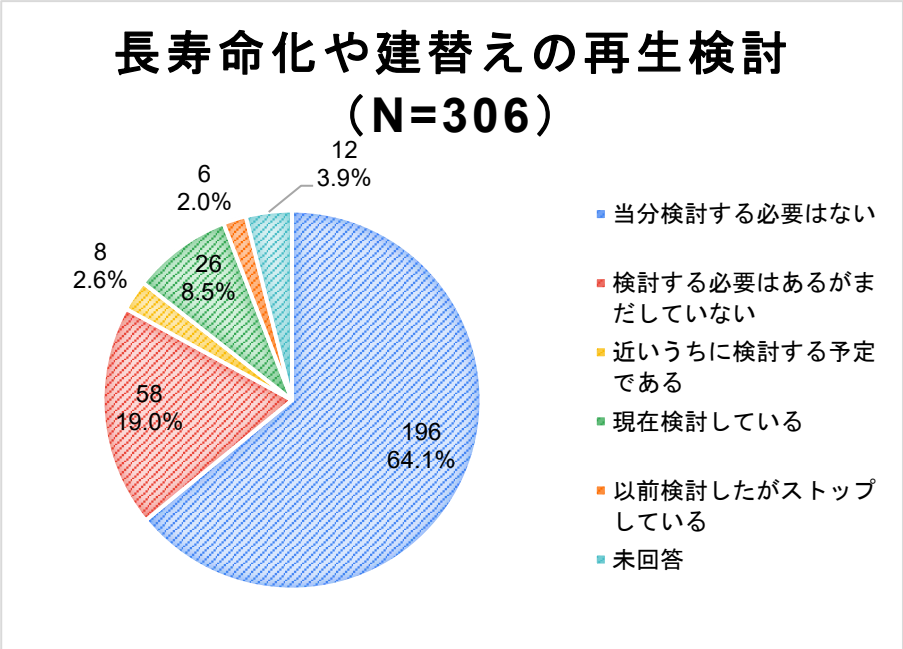
- 耐震診断を実施していない理由は、費用が高額であるが 62.8%、結果が悪くても工事費用を捻出できない・区分所有者の合意形成が難しいがともに 34.9%、結果が悪い場合資産価値低下が心配が 23.3%、診断方法や費用がわからないが 14.0%である。



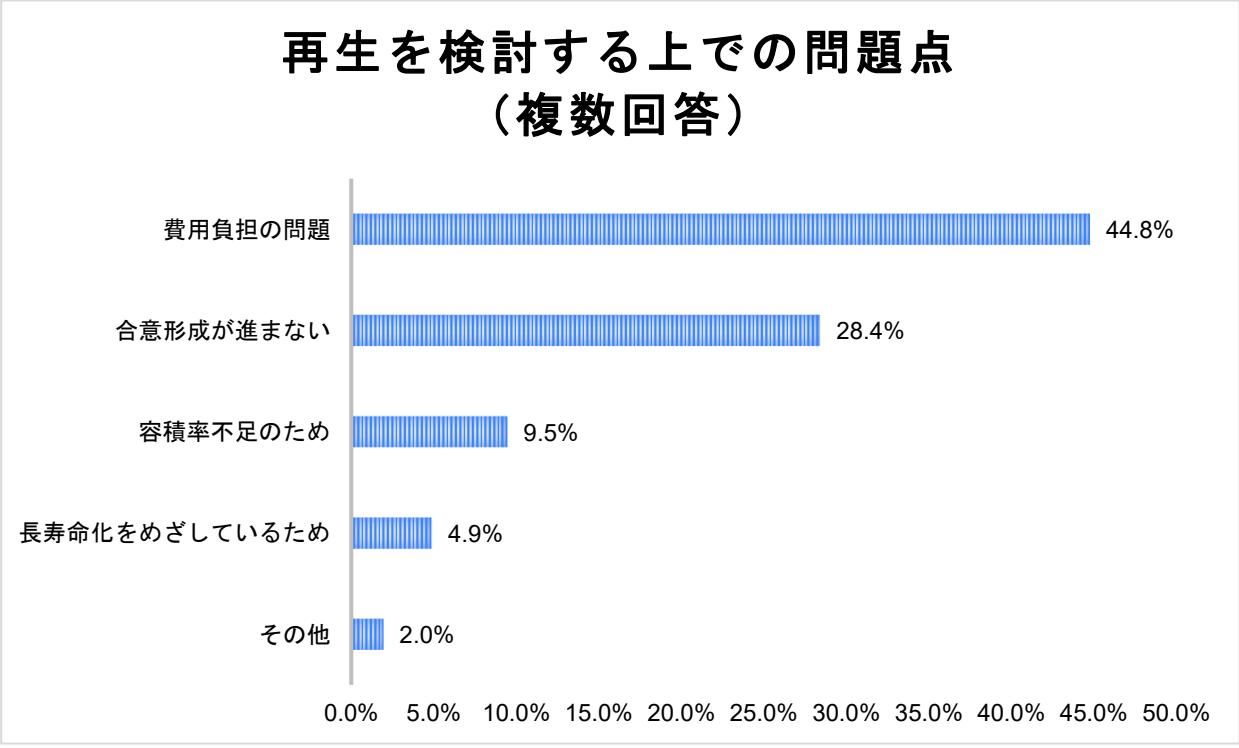

*参考）マンション総合調査（国土交通省・全国調査）の「耐震診断を行っていない理由（重複回答）」を見ると、全体では、「予算がないため耐震診断を行っていない」が 43.5%と最も多く、次いで「現在検討中または今後行う予定である」が 27.5%、「これまで考えたことがなかった」が 21.2%である。*

## 14. 長寿命化や建替えの再生検討

- 長寿命化や建替えの再生検討は、当分検討する必要はないが 64.1%（196棟）である。

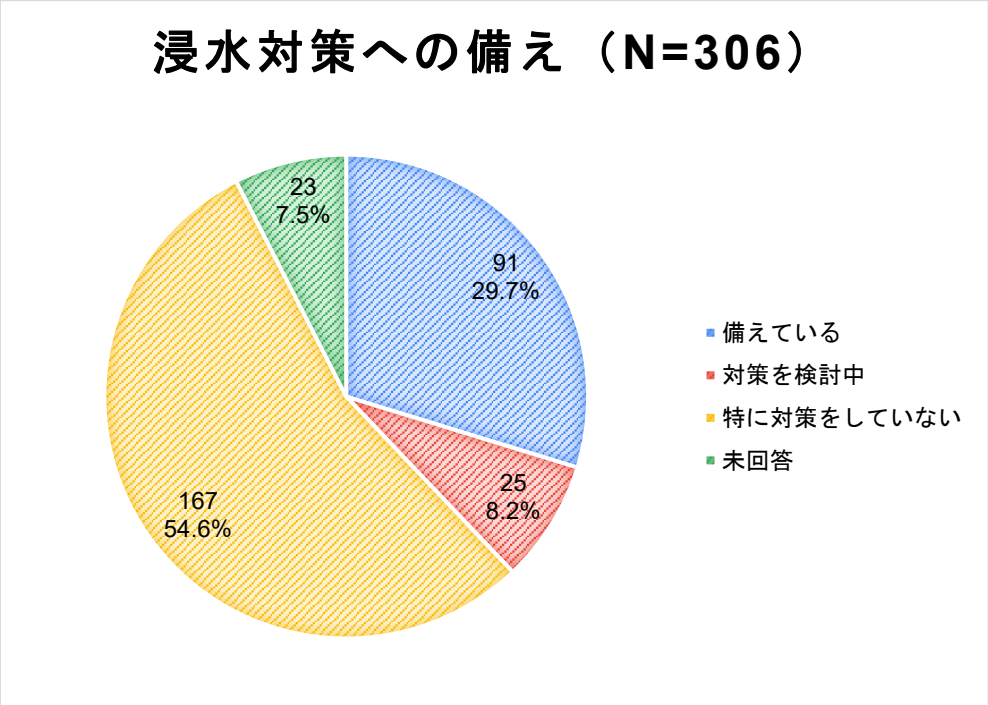



- 再生をする上での問題点は、費用負担の問題が 44.8%、合意形成が進まないが 28.4%、容積率不足のためが 9.5%、長寿命化をめざしているためが 4.9%である。
- その他の回答は、建替えを検討していないのでわからない等である。

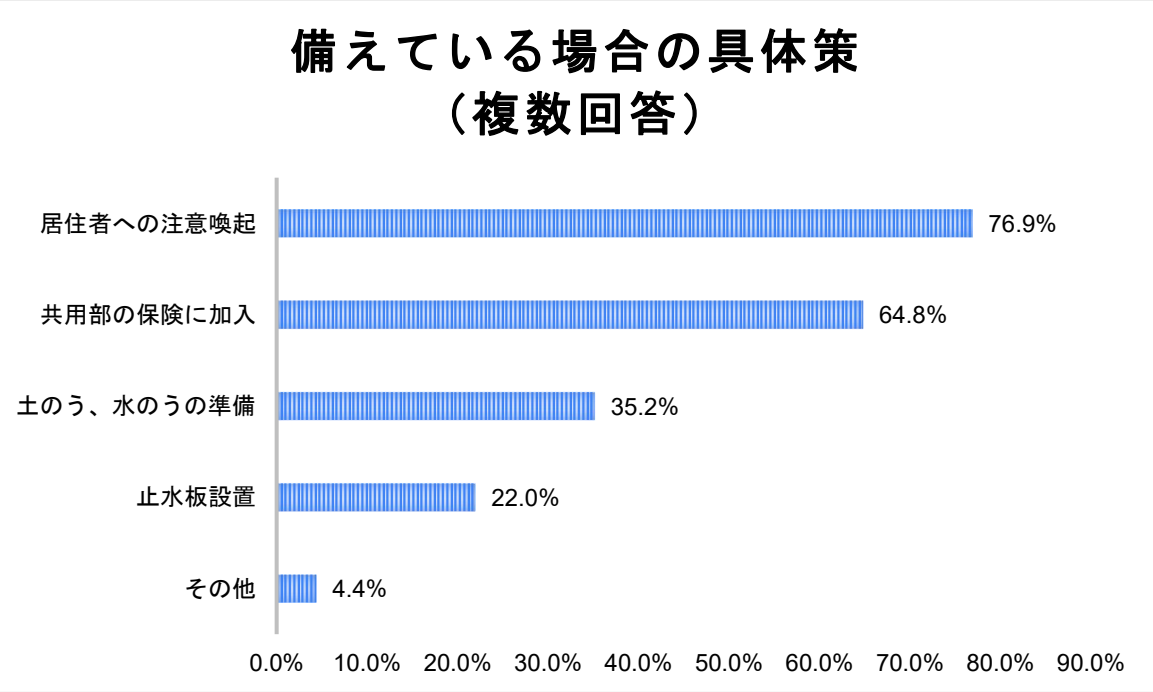


## 15. 防災への取り組み

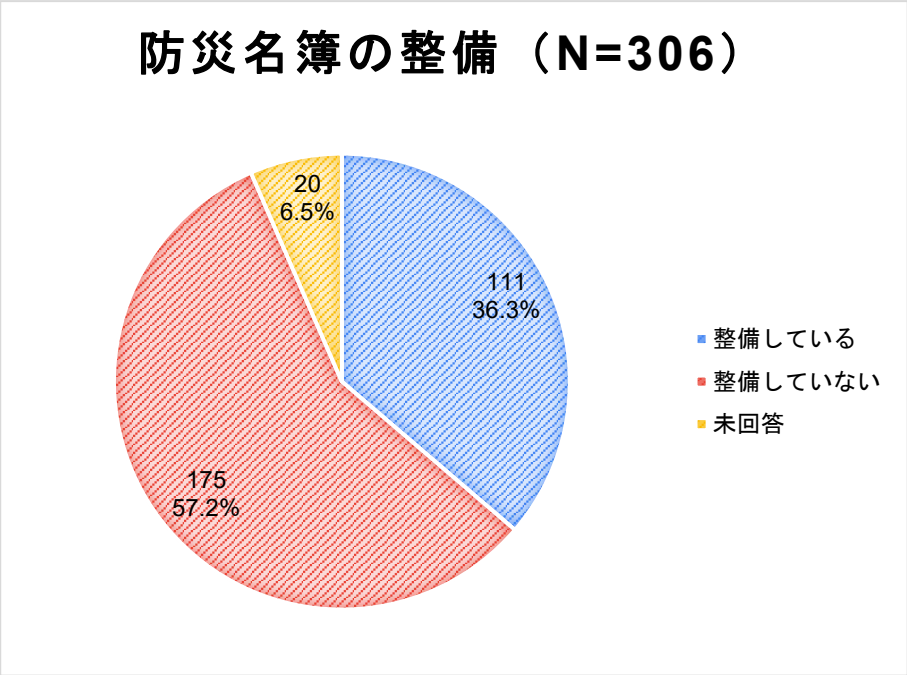
- 浸水対策の備えは、備えているは 29.7%（91 棟）、対策を検討中は 8.2%（25 棟）、特に対策をしていないは 54.6%（167 棟）である。



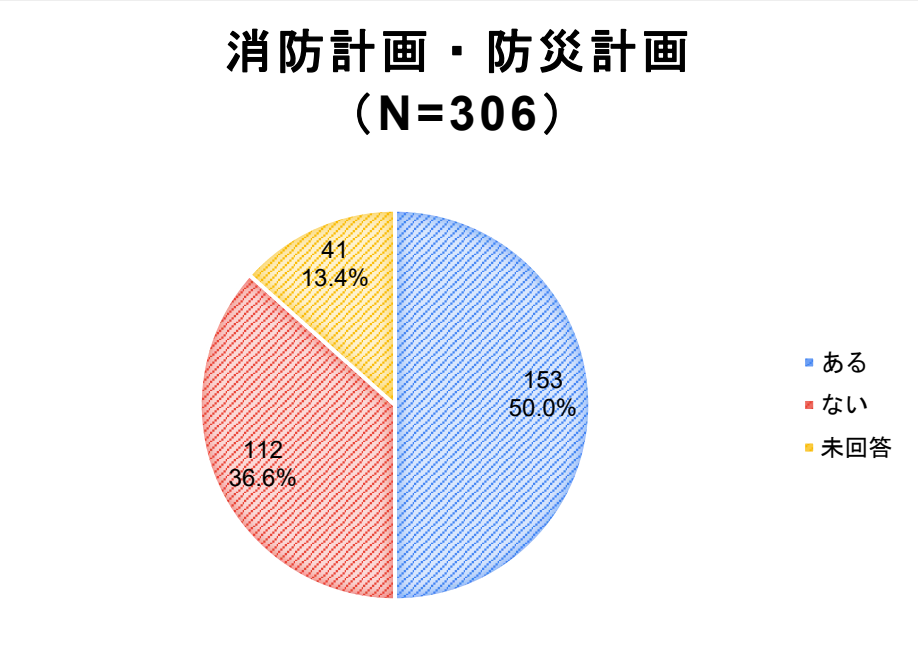

- 浸水に備えている場合の具体策は、居住者への注意喚起が 76.9%、共用部の保険に加入が 64.8%、土のう・水のうの準備が 35.2%、止水板設置が 22.0%である。



- 災害に備えた防災名簿を整備しているが 36.3%（111 棟）、整備していないが 57.2%（175 棟）である。

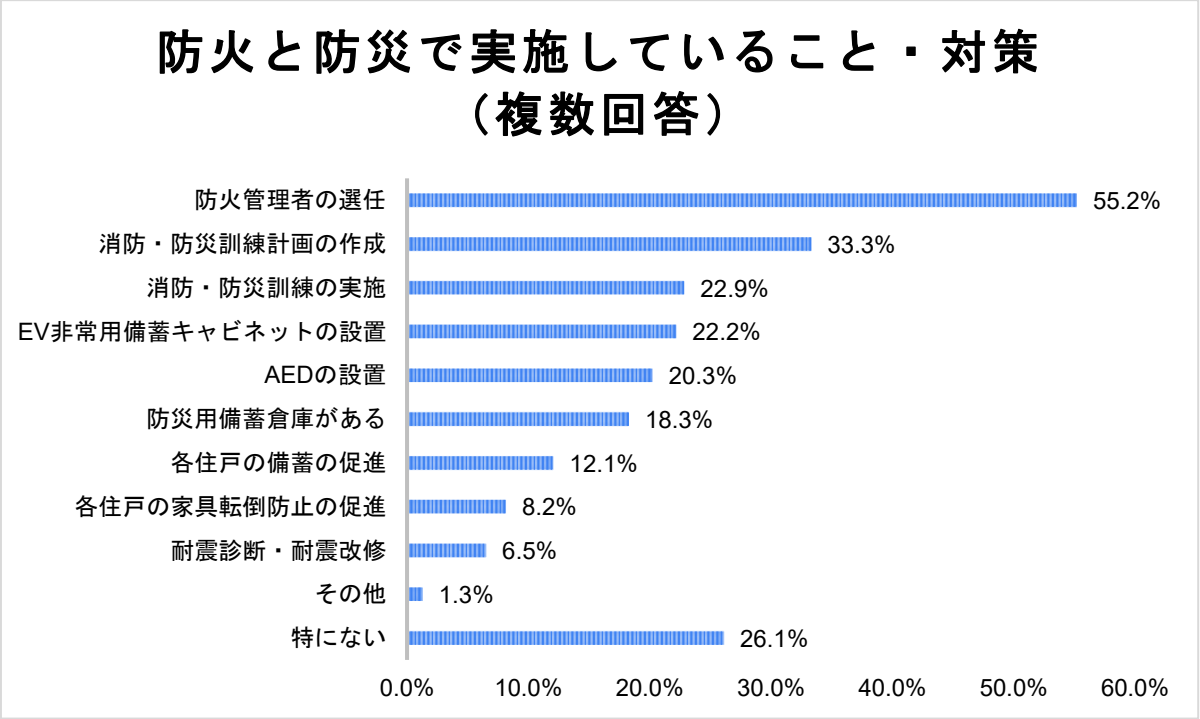



- 消防・防災計画は、「ある」が 50.0%（153 棟）、「ない」が 36.6%（112 棟）である。

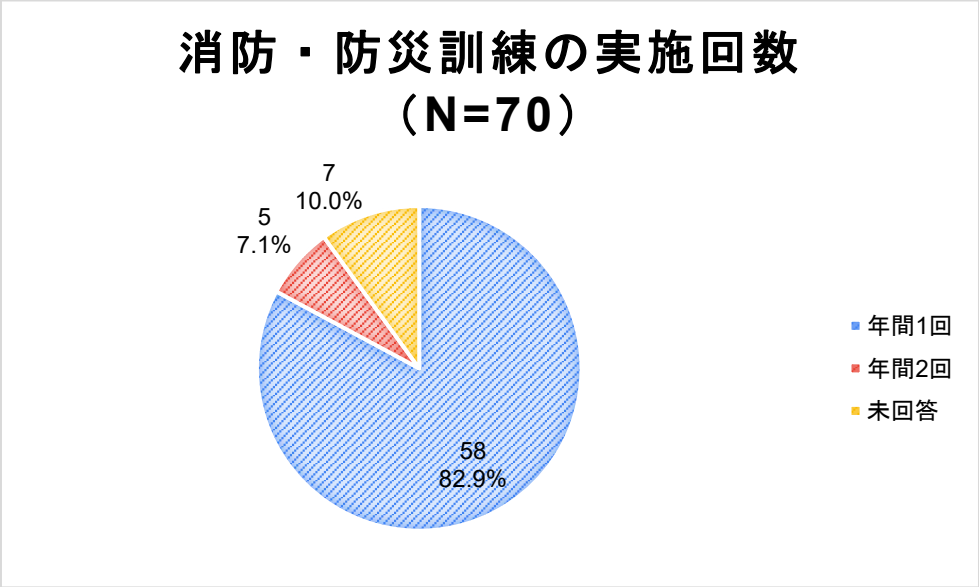



*参考）マンション総合調査（国土交通省・全国調査）の「大規模災害への対応状況（重複回答）」を見ると、全体では、「定期的に防災訓練を実施している」が 44.1%最も多く、次に「災害時の避難場所を周知している」が 30.3%である。「災害時の対応マニュアルを作成している」は 19.2%、「防災用名簿を作成している」が 8.8%であった。*

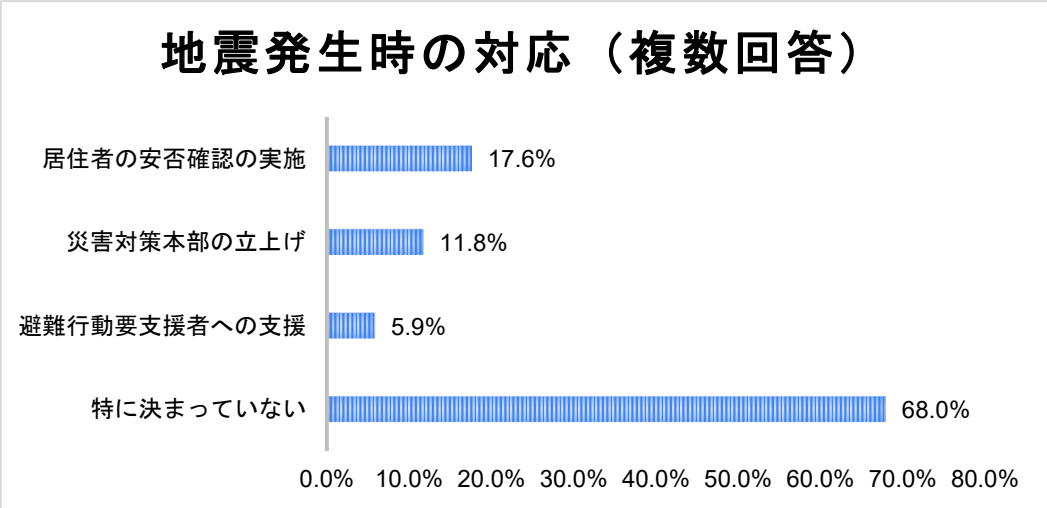
- 防火と防災で実施していることは、防火管理者の選任が 55.2%、消防・防災訓練計画の作成が 33.3%、消防・防災訓練の実施は 22.9%、エレベーター非常用備蓄キャビネットの設置が 22.2%、AED の設置が 20.3%、防災備蓄倉庫があるは 18.3%である。
- 特にないは 26.1%である。



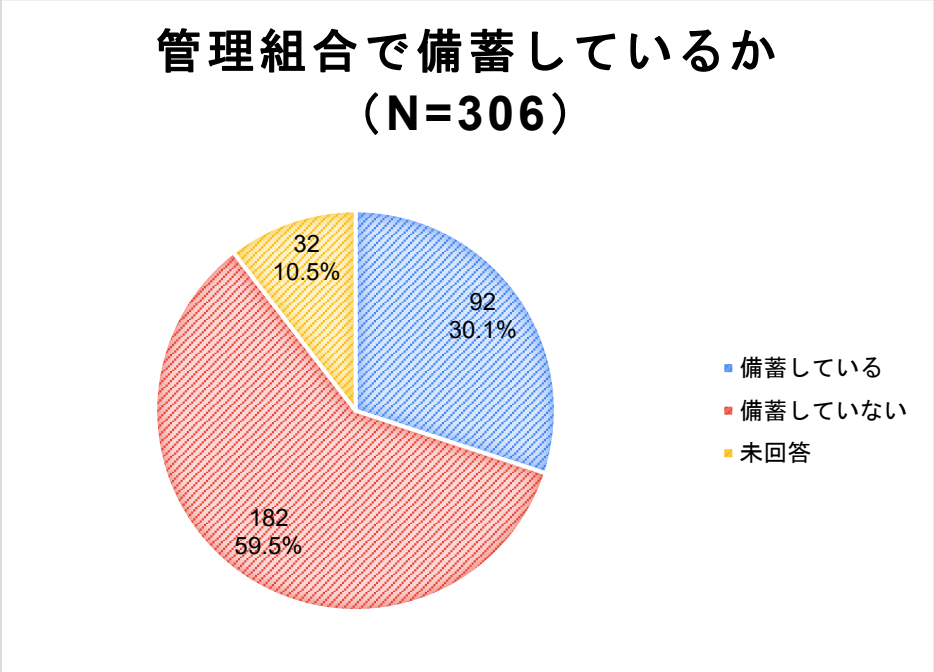

- 消防・防災訓練を実施している 70 棟の内、年間に 1 回開催しているのは 82.9%（58 棟）、2 回開催しているのは 7.1%（5 棟）である。



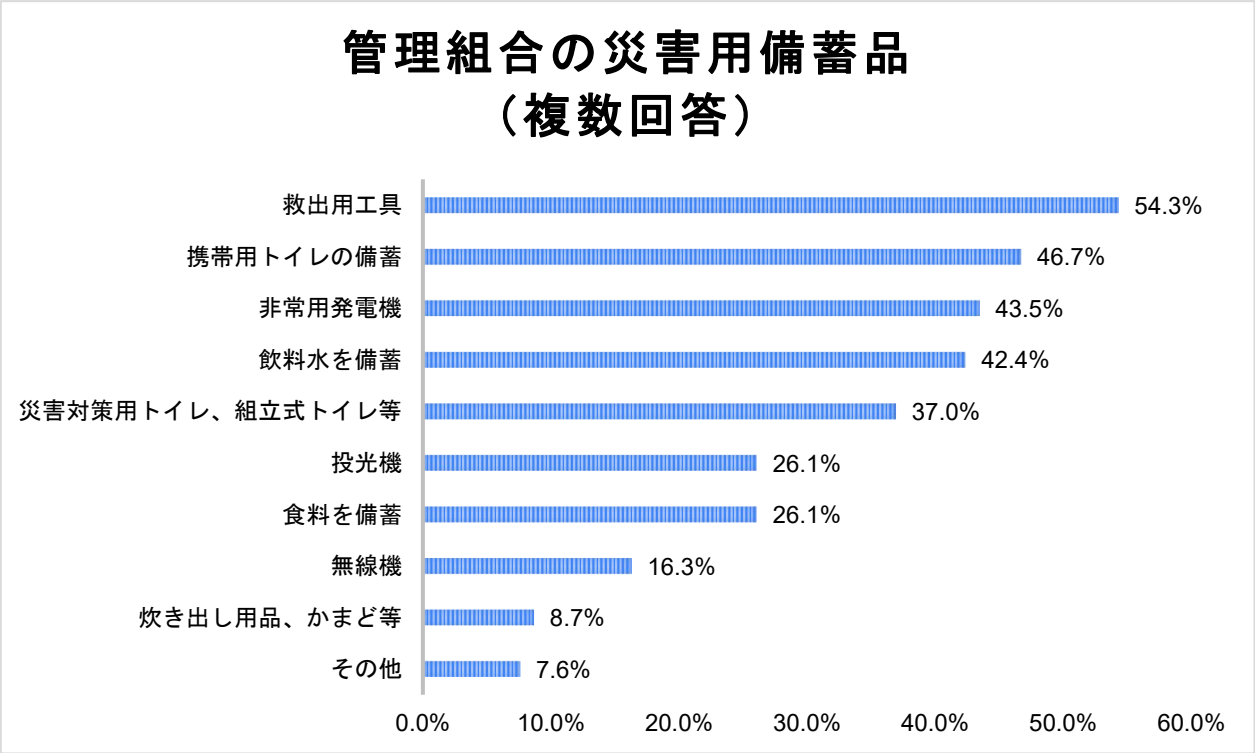
- 地震発生時の対応は、居住者の安否確認の実施が 17.6%、災害対策本部の立上げが 11.8%、避難行動要支援者への支援が 5.9%である。
- 特に決まっていないが 68.0%である。




- 管理組合で備蓄しているのは 30.1%（92 棟）、備蓄していないは 59.5%（182 棟）である。

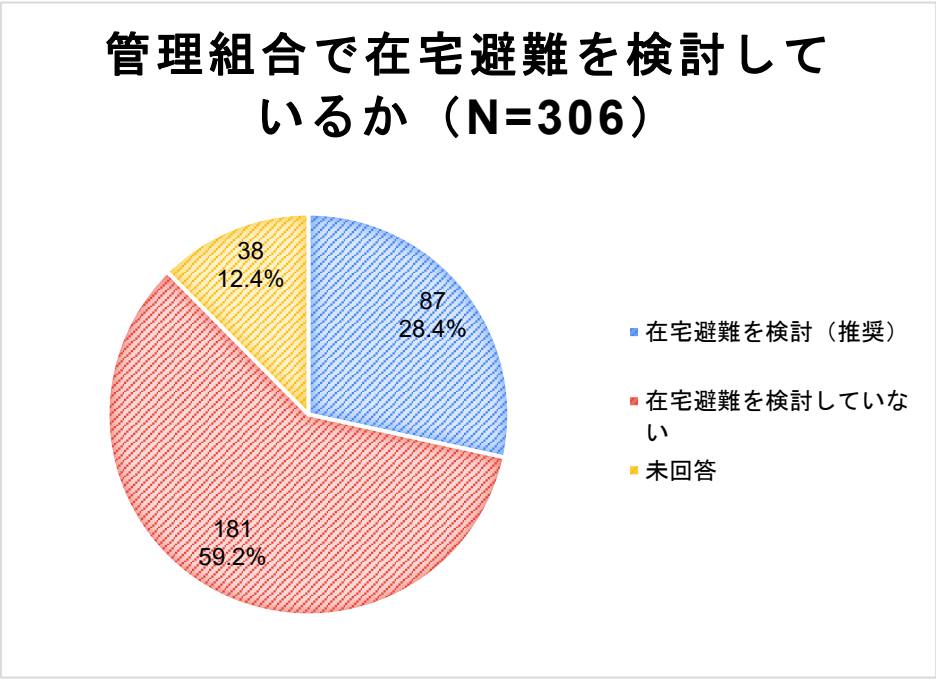


- 管理組合で備蓄している 96 棟の内容は、救出用工具が 54.3%、携帯用トイレの備蓄が 46.7%、非常用発電機が 43.5%、飲料水が 42.4%、災害用トイレ・組立式トイレ等が 37.0%、投光器及び食料を備蓄が 26.1%、無線機が 16.3%、炊き出し用品・かまど等が 8.7%である。



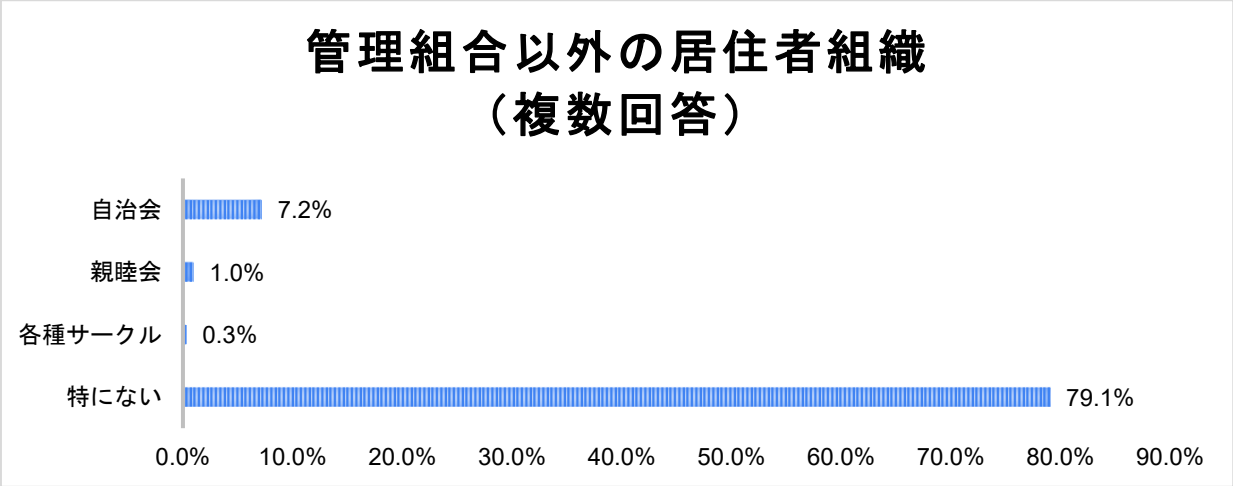

※（公財）まちみらい千代田では、管理組合と個人で、備蓄すべきものを分けることを推奨しています。

- 管理組合として在宅避難を検討（推奨）しているは 28.4%（87 棟）、在宅避難を検討していないは 59.2%（181 棟）である。

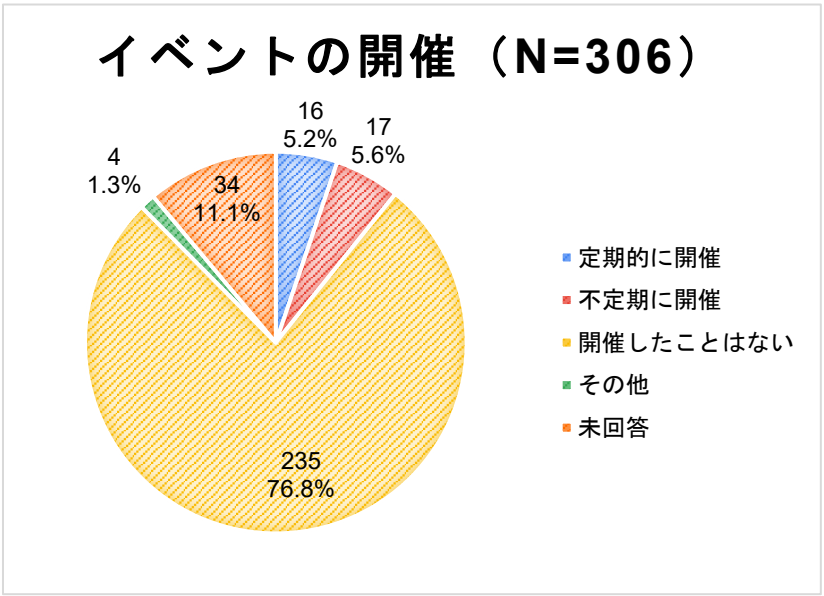


## 16. 管理組合や居住者の組織活動について

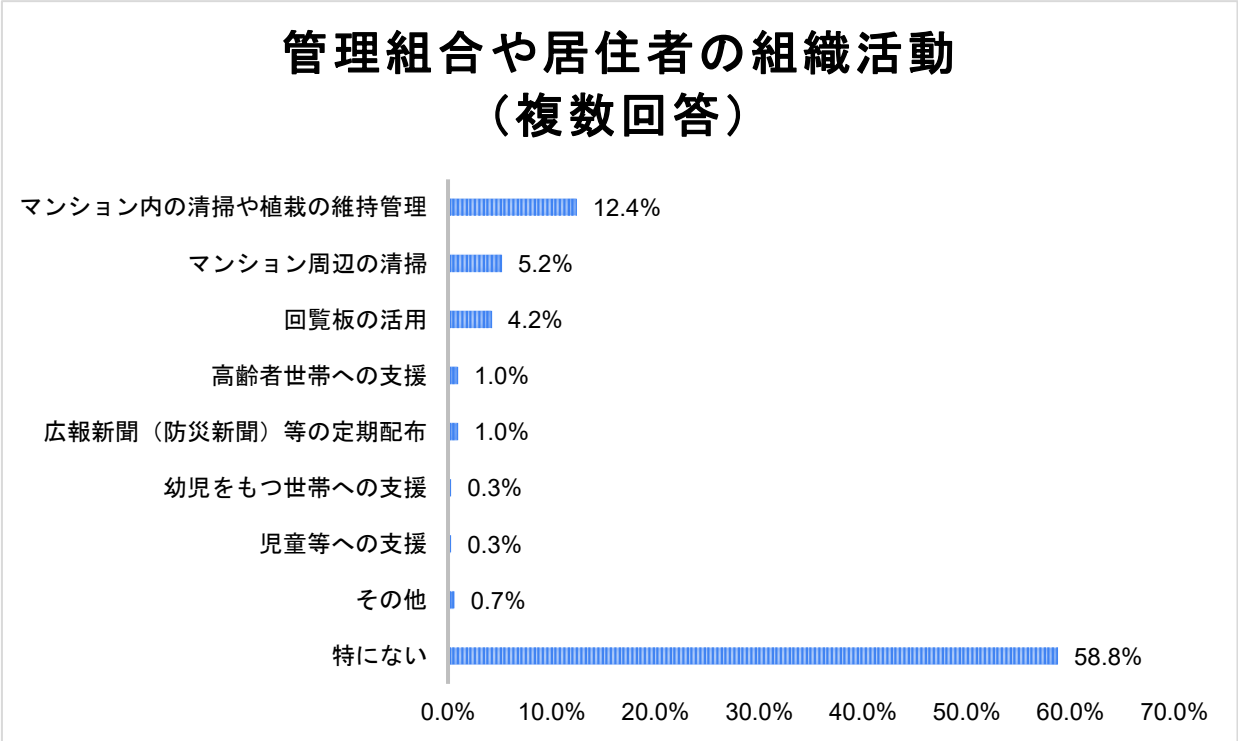
- 管理組合以外の居住者組織は、自治会が 7.2%、親睦会が 1.0%、各種サークルが 0.3%である。
- 特にないが 79.1%である。
- 自治会の活動内容は、町内会、防災訓練・消防訓練、お祭り等である。
- 親睦会の活動内容は、こども会・クリスマス会など季節のイベント、近隣飲食店の割引キャンペーン等、街歩き、囲碁など趣味に関するイベント等である。
- 各種サークルの活動内容は、高齢者体操会等である。




- イベントの開催頻度は、定期的に開催は 5.2%（16 棟）、不定期に開催は 5.6%（17 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 4 回開催である。
- 開催したことはないは 76.8%（235 棟）である。

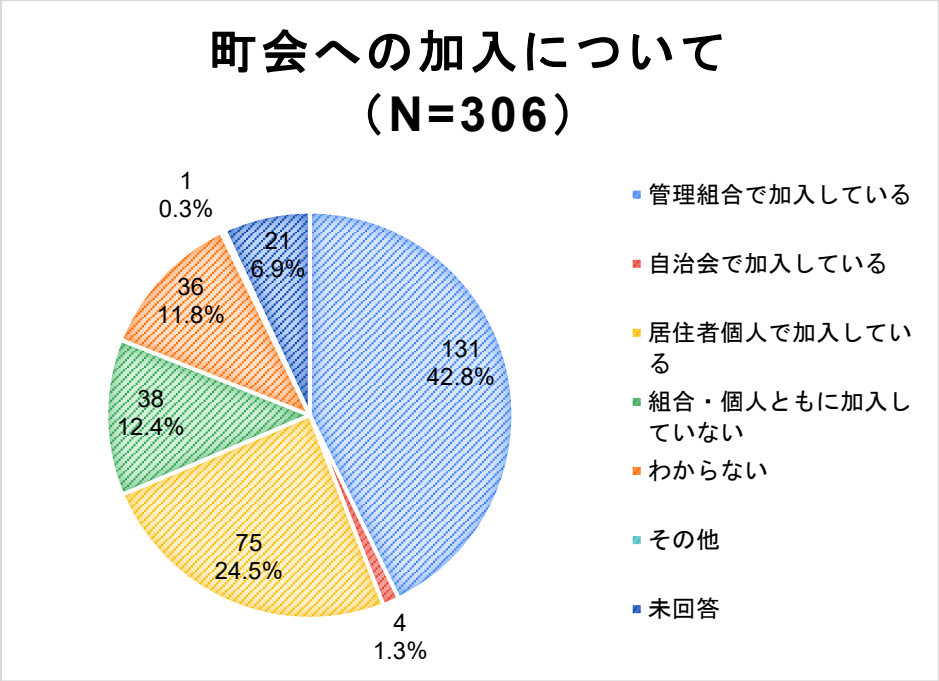


- 管理組合や居住者の組織活動は、マンション内の清掃や植栽の維持管理が 12.4%、マンション周辺の清掃が 5.2%、回覧板の活用が 4.2%、高齢者世帯への支援及び広報新聞(防災新聞)等の定期配付が 1.0%、幼児を持つ世帯への支援及び児童等への支援が 0.3%である。
- 特にないが 58.8%である。

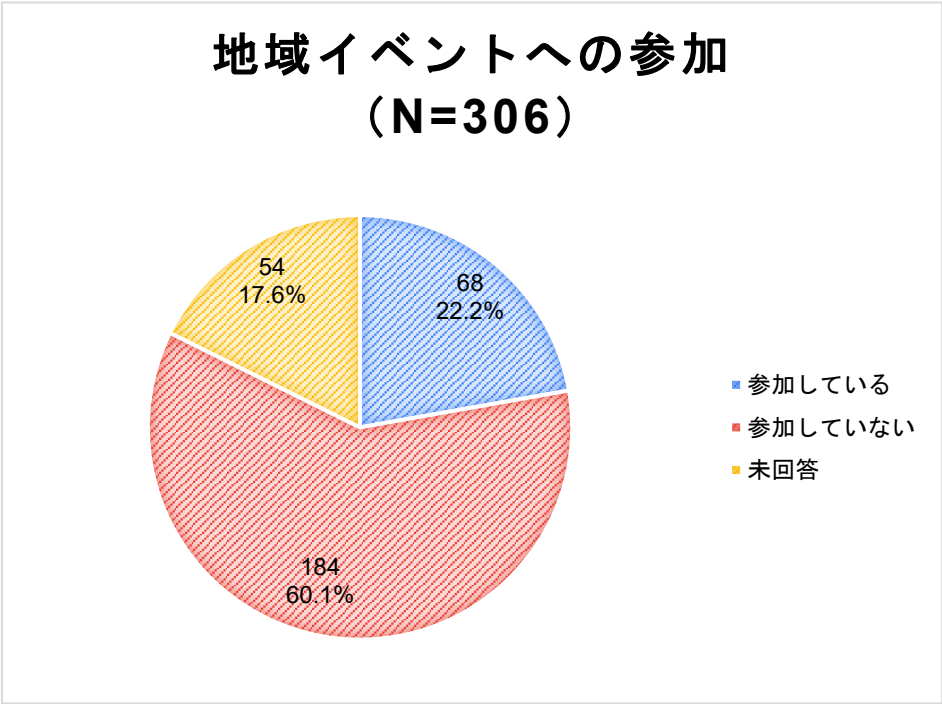


## 17. 地域との交流

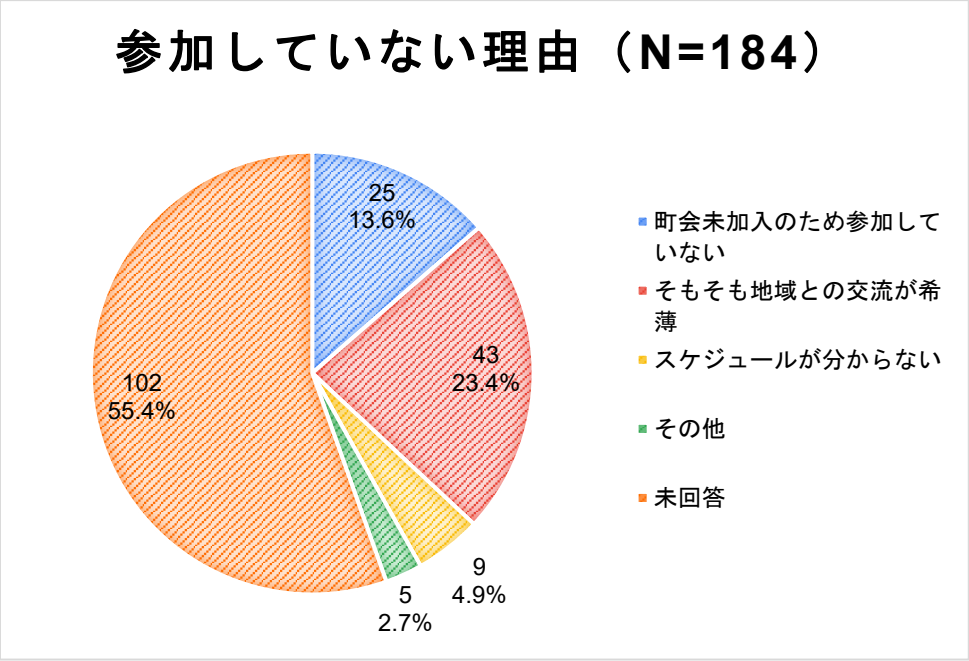
- 町会への加入は、管理組合で加入しているは 42.8%（131 棟）、居住者個人で加入しているが 24.5%（75 棟）である。
- 組合・個人ともに加入していないが 12.4%（38 棟）である。




- 地域イベントの参加は、参加しているが 22.2%（68 棟）、参加していないが 60.1%（184 棟）である。

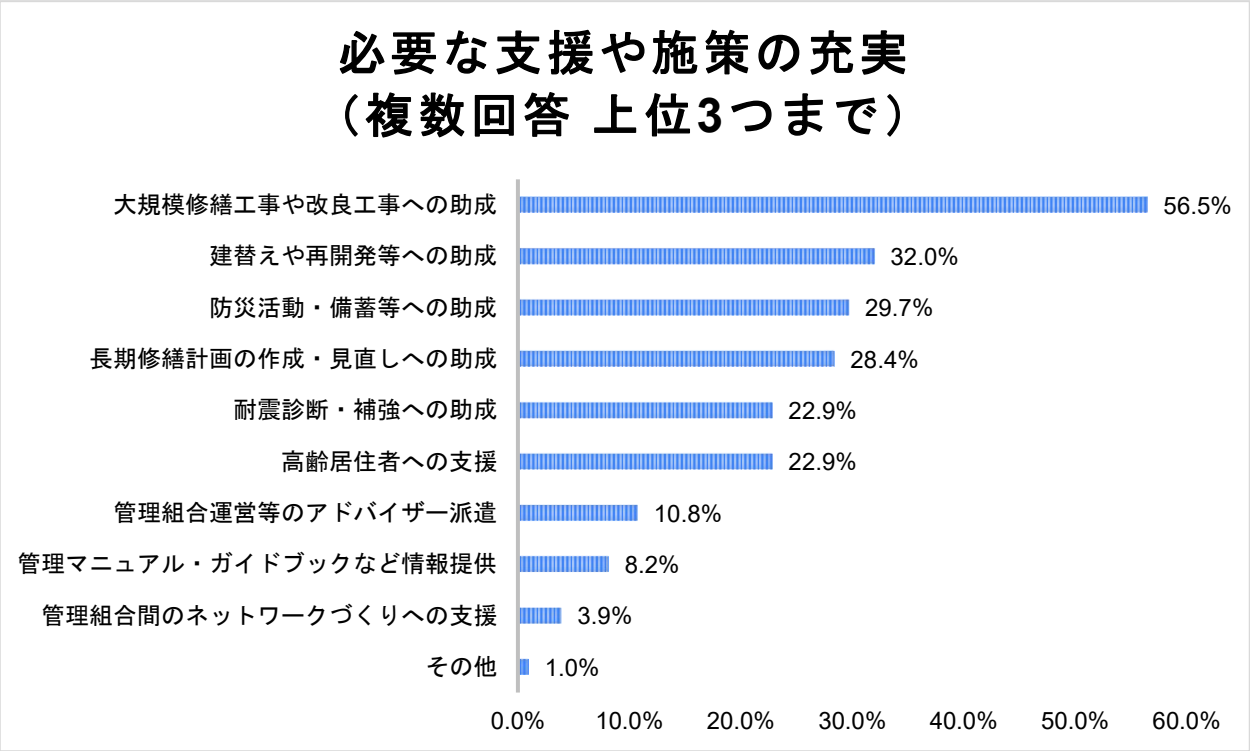


- 地域イベントの参加していない理由は、町会未加入のためが 13.6%（25 棟）、地域との交流が希薄が 23.4%（43 棟）である。



## 18. 必要な支援や施策

- 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、給排水管の更新・耐震化の助成金の創設、マニュアル・ガイドブックの他言語版（英語、中国語）等。



# 第3章　マンションを中心にした千代田方式のまちづくり

## 1. 前回の実態調査以降のマンションを巡る状況

前回の平成 30 年度千代田区マンション実態調査から 5 年が経過した。この 5 年間のうち 3 年以上（2019 年初頭～2022 年前半）はコロナ禍により、マンション生活・管理だけでなく社会経済活動全体が大きな制約を受けた。相次いで発出された緊急事態宣言等により外出や会合が制限され、さまざまな分野で事業や活動が停滞し後退することを余儀なくされた。

千代田区のマンションでも、調査に回答をした組合のうち管理組合総会や理事会等が開催できない等の状態に置かれた管理組合が36.9%となり、調査に未回答の管理組合を含めれば、半数以上が影響を受けたと考えられる。

コロナ禍発生後、1年半近くが経過してオンラインによる総会、理事会等の開催を支援する技術的条件が整い始め、管理規約等の制度についても、実施に必要な手順が示された。それでも実際にオンラインによる総会や理事会等を開催した管理組合は、それほど多いとはいえない。全国平均に比べ管理状態が良いと考えられる千代田区のマンションでも、オンラインによる総会・理事会を開催した管理組合は30%弱程度である。

管理組合活動以外のマンション居住者による自主的活動や、地域社会との協働等のコミュニティ活動も大幅に制限され、実施されなかったことも多いと考えられる。地震等の自然災害に備える防災活動も全般的に低下したと考えられる。

国は、コロナ禍の 3 年間に、管理状況が悪く建物・設備の老朽化や、管理組合が機能しない状態になる「管理不全」に陥るおそれがあるマンションが、全国的に増えたことを懸念している。

その一方で、この 5 年間のマンション市場はコロナ禍にも関わらず価格上昇が目立った。民間の調査会社である東京カンテイによると、首都圏の中古マンション価格は、70 ㎡換算で 2019 年の平均 3,709 万円から 2023 年の平均 4,802 万円に上昇した。新築マンション価格についても不動産経済研究所の調べによると、東京都区部の一戸の平均価格が 2019 年度の 7,400 万円から 2023 年度には 1 億 464 万円になった。

マンション価格上昇の背景には、総人口の減少が進むなかで、東京圏とりわけ 23 区等への人口流入が続いていることがある。新築のタワーマンション等については、海外の主要都市に比べ東京のマンション価格が割安だと評価され、投資目的の購入が増えていることも価格上昇に影響している。

タワーマンションに限らず、マンションを投資目的で購入する者が増えることは、マンションに居住しない区分所有者が増加していることを示している。

※千代田区の人口は順調に増加している。マンション居住者が増加していることは確かだが、マンション購入によるものと、賃借によるものとが、それぞれどの程度の割合かは、現在のところ不明である。

表－1 マンション価格の推移

| 分類 | 令和元年（2019） | 令和2年（2020） | 令和3年（2021） | 令和4年（2022） | 令和5年（2023） |
|---|---|---|---|---|---|
| 中古マンション | 3,709 万円 | 3,734 万円 | 4,166 万円 | 4,716 万円 | 4,802 万円 |
| 新築マンション | 7,286 万円 | 7,712 万円 | 8,293万円 | 8,236 万円 | 11,483 万円 |

データ出所：東京カンテイ（中古マンション・首都圏）／不動産経済研究所（新築マンション・東京 23 区）

表－2 全国・東京都・千代田区の人口推移 （各年1月1日）

| 年 | 国 | 東京都 | 千代田区 |
|---|---|---|---|
| 令和元(2019)年 | 12,744 万人 | 13,906千人 | 63,635 人 |
| 令和2(2020)年 | 12,713 万人 | 14,047千人 | 65,942 人 |
| 令和3(2021)年 | 12,665 万人 | 14,036 千人 | 67,216 人 |
| 令和4(2022)年 | 12,592 万人 | 13,988 千人 | 67,049 人 |
| 令和5(2023)年 | 12,541 万人 | 14,034 千人 | 67,911 人 |
| 令和6(2024)年 | 12,409万人 | 14,105 千人 | 68,755 人 |

データ出所： 総務省、東京都、千代田区HP

## 2. 国のマンション政策の動き（マンション管理計画認定制度の創設）

コロナ禍で管理組合の理事や修繕委員等の担い手が減少し、長期修繕計画に定められた通りに大規模修繕工事等が実施されない、あるいは修繕積立金が不足し予定していた工事ができない、などの原因で生ずる「管理不全」マンションが増えている。「管理不全」自体は個々のマンションの問題で、直接影響を受けるのは自分たちの資産の評価が低下する区分所有者、居住性が低下する居住者と、外壁等が崩落したような時に被害を受けやすい、マンションに近接する周辺住民である。

しかし、「管理不全」のマンションが増えることは、都市部の重要な社会基盤網が劣化し、都市が「機能不全」に陥る可能性が高いことも意味している。とりわけ、バブル崩壊以降の「失われた 30 年」といわれる経済の停滞が続く中で、「管理不全」マンションが増えることが、社会全体に与える影響は、個々のマンションの区分所有者の想像を超えるものがある。マンションの「管理不全」を防ぐことは、私有財産であるマンショの資産価値や居住性を守ることだけでなく、社会システム全体を守ることでもある。

国のマンション政策が、社会基盤であるマンションを健全な状態で維持することも含め、大きく動き始めたことは、ここ数年の特徴である。

国のマンション政策についての制度は、大別して法務省が所管する区分所有法等の系統と、国土交通省が所管するマンション管理適正化法やマンション建替え円滑化法等の管理や再生ついての基本的な考え方を定めた法律や制度がある。

法務省が所管する区分所有法等は、区分所有建物における区分所有者間の権利義務関係と管理・再生についての基本原則を定めている。国土交通省が所管するマンション管理の実施方法等を定めた制度には、前記の法律のほかに、マンション管理適正化指針、マンション標準管理規約、長期修繕計画ガイドライン等、マンションの管理を円滑に実施するためのルールがある。

前回調査以降、今回の調査実施中までの 5 年間、とくにコロナ禍が収束に向かいはじめたころから、国

はマンション管理に関係する法制度等についての見直しや充実について相次いで取り組んでいる。

具体的には、社会資本整備審議会住宅部会マンション政策小委員会（国土交通省所管）が平成 31（2019）年 10 月から令和2（2020）年 2 月にかけて開催された。この社会資本整備審議会（小委員会）の検討結果を受けて、マンション管理適正化法とマンション管理適正化指針が改正され、令和 4（2022）年 4 月に施行された。これに基づく新たな施策としてマンション管理計画認定制度が創設され、準備が整った自治体から順次実施されている。マンション管理計画認定制度は、法律に基づいて自治体がマンション管理に直接関与する初めての制度である。主に区市等の基礎自治体がマンション管理適正化推進計画を策定し、管理状態が一定の水準に達しているマンションを認定する。その一方で、一定水準に達していないマンションについては、その状態により自治体が助言、指導、勧告をすることができる。

千代田区では令和 4 年度に千代田区マンション管理適正化推進計画を策定、令和 5（2023）年度から（公財）まちみらい千代田を指定認定事務支援法人として、申請受付と認定の事前チェックを開始している。

マンション管理適正化法等の改正や管理計画認定制度の実施後も、国のレベルでマンション政策についてさまざまな検討が行われている。法務省所管の法制審議会区分所有部会が、令和 4（2022）年 10 月から審議をはじめ、所在不明区分所有者や非居住区分所有者の増加への対応、区分所有建物の再生の円滑化等、幅広い課題について検討を行い、令和 6 年（2024）1月に法改正の基になる「区分所有法制の見直しに関する要綱」をまとめた。

国土交通省は令和４（2022）年10月に「今後のマンション政策に関する検討会」を設置、令和５（2023）年８月に「とりまとめ」を公表した後、同年10月に「外部専門家の活用に関するワーキンググループ（WG）」と「標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関する WG」を設置、検討を進めている。

法施審議会で検討されている所在不明区分所有者を、管理組合総会の成立要件や議案採決の際の母数から除外すること、国外に所在する区分所有者の国内代理人を設けること、外部専門家の活用に関する WG 等で検討されている管理業者が管理者に就任することが、一般化すると、その影響は大きい。管理実務に精通しスタッフも多い管理業者が、これまでは管理組合理事長が就任してきた管理者としての職務も行うことで、マンションが「管理不全」に陥る可能性は少なくなるだろう。しかし、その一方で居住の場としてのマンションにとっては、看過できない問題が残る可能性がある。

## 3. マンションの2つの老いと課題

マンションが直面している困難を一般に分かりやすく示す言葉は「建物と住民や部屋の所有者の2つの老い」である。この住民や部屋の所有者を「居住者」と考えるのか、あるいは「区分所有者」と考えるのか、どちらを取るのかによってマンション政策についての考え方は違うことになる。

マンション法制度から見れば住民や部屋の所有者は区分所有者である。マンション管理の主体は区分所有者であり、区分所有者全員で構成する団体（管理組合）が、多数決で決めることがマンションの意思となる。区分所有者が老いることで管理組合の役員を務めるこができない、適切な判断を下すことができない、といった状態になることは、管理組合の業務を遅滞させることになる。その結果、長期修繕計画の作成、修繕積立金の引き上げ、大規模修繕工事等が実施されない、といったことで建物・設備の老朽化が進み、「管理不全」状態に陥ることになる。

「管理不全」は外形的には建物の老朽化が著しくなることとして現れるが、本質的には区分所有者の管理組合のガバナンスが崩壊することである。その意味で「建物と区分所有者の 2 つの老い」は、マンション

管理の大きな問題である。あえて言えば、管理組合のガバナンスに責任を負わない居住者の老いは関係ないといえる。

しかし、マンションを居住の場として見たとき、あるいは日常生活で問題になることが多いのは、「建物と居住者の ２ つの老い」である。老朽化しバリアフリー化もされていない建物の中で、高齢の居住者が不自由な生活をしている状態だけでなく、建物の維持管理は適切に行われているが、高齢の居住者が住戸内に引きこもったり、認知症の居住者がマンションの内外を徘徊するといったことも起きる。良好な管理状態のマンションでも居住者は必ずしも幸福な状況にあるとは言えない。

居住の場としてのマンションには、高齢者だけでなく、子どもや妊婦、さまざまな障害を持つ人等の弱者も生活をしている。管理会社等の外部の第三者がマンションの管理者に就任し「管理不全」に陥ることが回避されても、マンションで生活する高齢者等の抱える問題が解消されるとは限らない。むしろ管理者がマンション内か近隣に在住していないだけに、高齢者等への目配りができないことも考えられる。

区分所有者と居住者の間にある問題は、区分所有建物としてのマンションがもともと内包している問題である。区分所有建物には、区分所有できるさまざまな用途の建物が含まれている。例えば事務所、自動車車庫や倉庫等といった人が居住しない建物もある。こうした居住者の存在を想定しない区分所有建物と、人の居住を前提とする区分所有建物であるマンションを、同じ法律で扱うことに無理があるのかもしれない。居住用区分所有建物であるマンションに関係する法体系を一本化すれば、問題の解決は容易だろう。

しかし、これまでの経緯もあり、現在のところ国にこうした居住用区分所有建物の法制度の一本化を求めることは現実的でない、基礎自治体のマンション政策としては、管理組合のガバナンスの確立・強化については、国が実施あるいは検討をしている現行の仕組みを基に取り組むことが現実的である。その一方で、マンション居住者の生活に関わる問題は、基礎自治体が地域の条件、実情に合わせて発展させてきた制度や仕組みを、マンションに適合するように改正や運用することで対応することが現実的だろう。

基礎自治体には、地域社会に密着して形成されてきた、福祉や教育等を中心とする豊富な知識と経験に裏付けられた制度がある。ただこれらの中には、従来型の木造低層の戸建て住宅等を中心とする地域社会の中で形成・発展してきたものが多い。コンクリート造の中高層建物の中で多くの人が生活するマンションには、なじみにくいものもある。

従来型の地域の仕組みとマンションの仕組みを、新しいタイプの地域社会として融合し、一体的に取り組むことも、簡単にできることではない。

それでもマンションの居住者が抱えるさまざまな問題を解決するためには、地域の既存の資源を生かすことが早道だろう。

## 4. これからの千代田区のマンション政策

以上概観したように、今回の千代田区マンション実態調査は、国のマンション政策が大きく動きだした中で実施された。重複になるが、国のマンション政策が動きだした背景にあるものを要約すると次のようになる。

- マンションのストックが 700 万戸近くに達し、都市の社会基盤としてますます大きな役割を担うことが期待されていること。

- 建物の老朽化と区分所有者の高齢化が同時に進むことで、「管理不全」なマンションが増え、区分所有者の資産が毀損されるだけでなく、社会基盤としての機能も果たせなくなる危険性が大きいこと。
- これを防ぐために、これまでマンションの管理組合のガバナンスの中心を担ってきた区分所有者による自治が難しい場合は、管理会社を含む外部の専門家を管理者とする方式も積極的に採用すること。

以上のような国の取り組みの方向を踏まえて、これからの千代田区のマンション政策について考える。この際、特に留意したいことは、マンション居住者が区民の80％を超える千代田区では、マンションの管理組合が機能しなくなり「機能不全」に陥ることは、そのマンションだけでなく、地域社会に深刻な影響を与えることである。したがってマンションのガバナンスを確立・維持するとともに、地域社会とマンションの関係を再構築することが重要な課題になる。

### (1)(公財)まちみらい千代田が展開する、これからのマンション施策のイメージ

区民の80％以上がマンション居住者という千代田区の特性を踏まえ、これからのマンション施策とまちづくりを考えるうえで重要なことは、マンションを中心にした総合的な地域づくりの枠組みを考え、実現に向けて努力することである。総合的な取り組みには、以下 2 つの重要なポイントがある。

- 国が進める新たなマンション管理についての制度を踏まえて、少なくともマンションが「管理不全」に陥らないようにすること。
- 管理方式あるいは管理状況に関わらず、高齢居住者等への支援が継続的に実施される仕組みを構築すること。

上記の2つについて、それぞれ留意することは以下のとおりである。

① 管理不全の防止について
- 管理会社等が、管理者に就任したマンションについて、監事等と継続的に接触できる仕組みをつくり、不安を感じたり、疑問をもった区分所有者等からの相談を受けることができるようにする。
- 管理業務の中で、特に専門性が高く区分所有者に判断がつきにくい長期修繕計画について、第三者の立場からアドバイスができる仕組みを作る。

② 高齢者等への支援について
- 区民を支援する既存の仕組みや諸制度を活用することで、マンション居住者とそれ以外の地域の居住者との相互理解と協力関係を深めること。

建物の老朽化への対策は、管理計画認定制度や管理業者管理者制度等によりある程度解決する。また区分所有者の高齢化等により、管理組合の運営に支障がでる問題も、管理業者等の専門家が管理者になることで、解決の道が開ける。

しかし、居住者の高齢化等により生ずる諸問題は、マンション管理の枠に納まらないことも多い。コンクリート造の壁に囲まれ、オートロックのエントランスで保護されたマンション居住は、運用次第で「閉ざされた地域」になる。このため、戸建て住宅等で構成されてきた在来型の地域で生活をしている人が、当然享受できる行政サービス等を、マンション居住者が受けられないことも起こりうる。

こうしたことを避けるために、マンションをグループ化しやすい地域ごとに、例えば民生委員・児童委員、地域包括支援センター、社会福祉協議会、医師会、消防、警察にも協力を求めて、マンション居住者を支援するネットワークを作る。管理会社等が管理者に就任しているマンションの管理者にも、このネットワークへの参加を求める。

高齢者だけでなく妊娠中や子育て中の居住者、子ども等を、マンションと周辺の地域社会の中で孤立させず、問題を解決する仕組みを創出することが望ましい。

消防・防災も重要な課題である。千代田区内全域が「地区内残留地区」であることを前提に、各マンションが、それぞれ在宅避難ができる準備をする必要がある。しかし、第三者管理者方式を選択したマンションでは、自主防災組織等を編成することが難しいことも考えられる。この懸念を解決するためには、近隣のマンションが相互に連携をする仕組みを考えることも重要である。

全国の消防団の中には、機能別消防団を編成し、特定の目的のために活動をしている例がある。消防署と協議し、マンションに固有な消防・防災上の課題を中心に取り組む、「マンション消防団」を設置することも考えられる。

### (2)エリアマネジメントによるマンションを含む地域づくり

マンションが登場し、関係する法制度等が整備されはじめて 60 年を超えた。同時に 700 万戸のストックは都市部に偏在しているとはいえ、重要な社会基盤になっている。私有財産でありながら社会資本としての役割も担うようになっている。マンションの維持管理の主体である管理組合が安定的に運営され、メンテナンス等が適切に行われるためには、管理計画認定制度等による行政の関与や、第三者管理者制度のような外部専門家による支援の重要性は今後さらに大きくなる。

また、多様な世代、価値観、利害関係をもつ居住者の間の問題は、建物・設備を維持管理をする以上に複雑で、マンション内部だけでは解決することが難しいことも多い。単に管理会社等の専門家が管理者になることで解決することでもない。マンションの居住者はもちろん、外部専門家の管理者が地域社会の一員となり、地域の中で問題を解決する仕組みが形成されることが望ましい。

地域の中に点在するマンションのハードとソフト、つまり建物のメンテナンスや再生等と管理組合運営(ガバナンス)を支援する仕組みと、各マンション内で生活する居住者(特に高齢者等)を包括的に支援する仕組みを合わせて、支援する仕組みとして、考えられるのがエリアマネジメントである。

エリアマネジメントは、国土交通省が平成 20(2008)年に公表した「エリアマネジメント推進マニュアル」を公表して以来、地域づくりの手法として活用されている方式で、マンション関係では、武蔵小杉の「小杉駅周辺エリアマネジメント」が知られている。

千代田区でも令和 5(2023)年に「千代田区エリアマネジメント活動推進ガイドライン」が策定されている。これは主に「ウォーカブルなまちづくり」を基本コンセプトとするもので、マンションやマンション居住者の目線に立っているものではない。しかし、千代田区公式のまちづくりの仕組みとして、エリマネジメントの仕組みができていることの意味は大きい。このガイドラインも参考に、可能なエリアでマンションを中心とする新しいタイプの地域社会として、マンションと地域の諸団体等が参加する、〈マンション居住の長寿命化を目指す〉エリアマネジメントの試行が考えられる。

## 5. 〈地域社会の再生〉と〈健康長寿の暮らし〉2つの課題の実現を目指す千代田モデルのマンションづくり

マンションが登場してからの 60 年間を振り返ると、国のマンション政策が理想とした区分所有者を主体とするガバナンスの確立が容易なことではないことが分かる。引き渡し・入居開始から 10 年程度の間は、区分所有法やマンション管理適正化法の定めに従ってデベロッパーや管理会社が提供する管理の仕組みに乗ることで、区分所有者は大禍なく管理組合運営をすることができる。

しかし、築 10 年経過した頃から始まる建物・設備の経年劣化等に直面すると、マンションの現在及び将来について、区分所有者間の考え方の違いが顕在化するようになる。管理費や修繕積立金の負担についての意見がまとまらないまま、年月が経過し「管理不全」への道を歩みはじめるマンションも現れる。

築後 20 年を過ぎると区分所有者間でマンションの将来についての考え方の違いが大きくなる。リーダーシップを発揮する区分所有者がいないと、再生等の重要な問題について管理組合内で話し合うこともできないまま時間だけが経過する。築後 30 年程度になると、ガバナンスを欠いたまま、「管理不全」といわれる状態に陥ることになる。

以上、管理組合のガバナンスが崩壊し、「管理不全」状態になる過程を模式的に示したが、マンションはハード（技術）とソフト（法律）の複合体で、しかも区分所有者と居住者の立場の違いもある複雑なシステムである。築浅な時期はともかく、築 10 年を過ぎた頃から、区分所有者から選出された理事長や理事が、無報酬に近いボランティアで運営するのは容易ではない。建物・設備の修繕等だけでなく、管理組合の運営自体に人件費1人分程度のコストがかかることが分かってきたのが現在の状況である。

勤務先等をリタイアして、ある程度時間的余裕ができた区分所有者でも、無報酬に近い状態では、管理組合役員を引き受けることをためらうのは当然だと言える。管理組合の担い手が少ないのは、高齢区分所有者が増えたことだけでなく、管理組合運営の難しさ自体も要因である。

全国で 10 万を超えるマンションの中には、少数だが優れたリーダーが存在しているマンションで管理組合経営と言える活動をしているところもある。しかし普遍的に可能なこととは思えない。

区分所有者を主体とする管理組合のガバナンスを安定的に確立するためには、組合役員等を継続的に支援する仕組みを整える必要がある。現在のままでは、多くのマンションは区分所有者によるガバナンスを確立できないまま、理想と現実の狭間の中で管理会社による管理者方式等を選択せざるを得ないことになる。

区分所有者を中心とする管理組合のガバナンスを成立させる方法の一つとして考えられるのが、前記の公・民の連携によるエリアマネジメントである。これまで（公財）まちみらい千代田が区内のマンション、マンション管理士会、各管理会社、関連団体等と築いてきた実績や信頼関係を、新たな視点で発展させることで、〈地域社会の再生〉と〈健康長寿の暮らし〉をめざすエリアマネジメントを実現できるはずである。

## 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靭なまちと暮らしの形成

本格的な人口減少・少子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、すべての世代の居住の場としてのマンションづくり
- さまざまな主体の協力による適正な管理の実施、将来ビジョンや長期修繕計画作成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

**エリアマネジメントによるマンションを含む地域づくり**
**〈地域社会の再生〉と〈健康長寿の暮らし〉**
**を実現し、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 6 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防災協会
〒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