

## News

## 千代田区マンション管理計画認定制度

認定第1号は、  
パークコート千代田富士見ザタワー

4月にスタートした千代田区マンション管理計画認定制度の、認定第1号が決定しました。パークコート千代田富士見ザタワー（地上40階建て、505戸）です。平成26（2014）年竣工の同マンションは、東京警察病院の移転に伴い施行された飯田橋西口地区第一種市街地再開発事業「飯田橋サカラパーク」の住宅棟。事業地には同マンションの他に、オフィス・商業棟「飯田橋グラン・ブルーム」と日本基督教団富士見町教会があります。

近くの外濠に架かる牛込橋の橋詰には、江戸時代の牛込御門の大きな石垣が残り、ここを通る早稲田通りは太田道灌の時代には、江戸と上州（群馬県）方面を結ぶ重要な交通路でした。マンションの中層階以上からは、町名（富士見）の由来どおり、富士山の眺望を楽しむことができます。

歴史と伝統と最先端の文化・経済・政治が一体となった千代田区の中でも、指折りの由緒と伝統を受け継ぐ場所に立地するパークコート千代田富士見ザタワーが、これからのマンション管理の発展方向を示す、千代田区マンション管理計画認定制度の認定第1号となったのは意義深いことです。日頃から管理組合活動に積極的に取り組み、時代環境の変化にも敏感に対応している同マンションの皆さんは、管理会社（三井不動産レジデンシャルサービス株式会社）の熱意と協力もあり、今年2月に（一社）マンション管理業協会が実施している「マンション管理適正評価制度」で5つ星（特に優れている）を獲得しました。

管理組合副理事長の大崎さんは、管理計画認定制度の認定申請をした経緯について次のように話しています。「管理組合の理事に選任された時からマンション管理に関心を持ち、いろいろ情報収集に努めてきました。そこでマンション管理適正評価制度と千代田区マンション管理計画認定制度が実施されることを知りました。昔から「マンションは管理を買え！」と言われていることを思い出し、我がマンションの価値向上のためと思い管理会社と相談し、2つの制度の評価・認定を目指すことにしました。評価・認定取得には管理組合総会での承認が必要なことから、総会での説明を行いました。理事会のメンバーが変わると評価・認定のことが忘れられることも危惧されたため、理事長と私のほか何人かの理事に重任をお願いしました。評価・認知を得るた

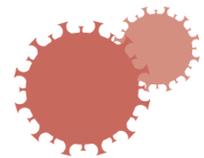


め管理会社の2人の担当者に大変な努力をしていただきました。管理会社の皆さんに感謝しています。」

マンション管理計画認定制度は「マンション管理の適正化の推進に関する法律」改正により、令和4（2022）年に創設されました。ストック総数が700万戸近くになり、都市生活を支える重要な社会基盤であるマンションを、長い間、良好な状態に維持管理するための仕組みです。認定を申請することは、自分たちのマンションの現在と将来について、客観的な評価を受けることになります。実施方法は自治体によって違い、千代田区の場合は（公財）まちみらい千代田が、管理組合に対する基本的な説明から書類チェックまで一貫して行う、シンプルで分かり易い仕組みになっています。それでも認定を受けるためには、書類の準備や総会決議、区での最終的な審査等々に時間がかかりますので、申請を考えている管理組合は早めに（公財）まちみらい千代田にご相談ください。



千代田区管理計画認定制度の認定後、武蔵理事長と大崎副理事長が管理会社の担当者とともに樋口区長を訪問。認定証を手に入れた区長と理事長、右隣は大崎副理事長。隣は管理会社の担当者。

5類移行後のコロナ  
感染は終息したわけではありません。  
「新しい生活様式」を忘れず、自己管理に努めましょう。

今年（令和5年）5月8日に、新型コロナウイルス感染症の感染症法上の位置づけが、2類から5類に移行してから5ヶ月以上が経過しました。神田祭が4年ぶりに開催されたのをはじめ、生活のさまざまな場面でコロナ禍前の日常が戻ってきています。それでも新型コロナウイルス感染症が根絶されたわけではなく、5類移行後も徐々に感染者が増えています。表は5月8日以降に定点医療機関から千代田区に報告された感染動向の推移です。

※新型コロナウイルスの感染症法上の位置づけが5類に移行したことに伴い、感染動向の把握が全数把握から「定点観測」に切りかわりました。千代田区は定点医療機関の報告により感染動向を把握し、週1回公表しています。  
※定点医療機関とは、患者数が多数で全数把握する必要がない疾患（5類感染症の一部と厚生労働省令で定める疑似症）の発生動向について収集するため、一定の基準に従い選定された医療機関です。

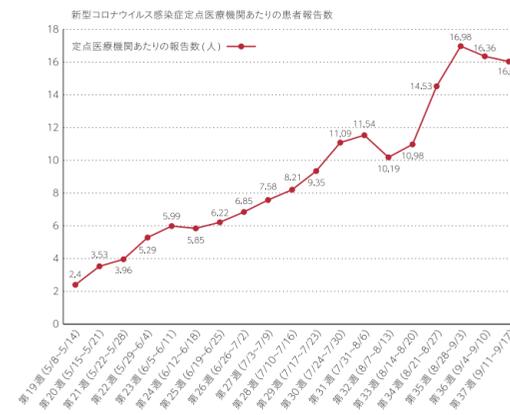


図1 5月8日以降の千代田区の「定点観測」による感染動向

## ● 忘れたくない「新しい生活様式」

もし感染が判明した場合は、周囲に広げないように注意する必要があります。コロナ感染症法で2類相当だったとき、「新しい生活様式」が強調されましたが、その内容の多くは2類から5類に移行した現在も有効です。（公財）まちみらい千代田が、区内の分譲マンション管理組合が「新型コロナウイルス感染症対策マニュアル」を策定する際の参考となるように作成した「ひな型」の一部を転載します。

## 「新しい生活様式」の実践例（抜粋）

(1) 一人ひとりの基本的な感染対策

感染予防の3つの基本: ①身体的距離の確保 ②マスクの着用 ③手洗い

□人との間隔は、できるだけ2m(最低1m)空ける。 □会話をする際は、可能な限り真正面を避ける。 □外出時や屋内でも会話をするとき、人との間隔が十分とれない場合は、症状がなくてもマスクを着用する。ただし、夏場は、熱中症に十分注意する。 □家に帰ったらまず手や顔を洗う。 □人混みの多い場所に行った後は、できるだけすぐに着替える、シャワーを浴びる。 □手洗いは30秒程度かけて水と石けんで丁寧に洗う（手指消毒薬の使用も可）。

※高齢者や持病のあるような重症化リスクの高い人と会う際には、体調管理をより厳重にする。

(2) 日常生活を営む上での基本的な生活様式

□まめに手洗い・手指消毒 □咳エチケットの徹底 □こまめに換気（エアコン併用で室温を28℃以下に） □身体的距離の確保 □「3密」の回避（密集、密接、密閉） □一人ひとりの健康状態に応じた運動や食事、禁煙等、適切な生活習慣の理解・実行 □毎朝の体温測定、健康チェック。発熱又は風邪の症状がある場合は無理せず自宅療養

## マンションサポートちよだ第52号 特集ページの訂正について

マンションサポートちよだ第52号（令和5年5月31日発行）の特集ページ「マンション防災の基本 防火管理・消防計画・消防訓練 あなたのマンションは大丈夫ですか?」について、神田消防署と麹町消防署から、貴重なご指摘とご指導をいただきました。その内容をお伝えして、訂正させていただきます。

## 原 文

## 1. 防火管理者の選任

消防法は居住者50人以上（店舗等がある場合は居住者30人以上）の共同住宅は、管理権原者が防火管理者を選任しなければならないと定めています。分譲マンションの場合は、区分所有者の代表である管理組合理事長が管理権原者です。

管理組合理事長はマンションの管理全般において責任を負っています。居住者の生命、身体、財産に直接関わる防災についても最終責任者ですが、多忙なこともあり、実務は防火について基礎知識を学んだ防火管理者に委ねることになっています。

防火管理者の資格には甲種と乙種があり、居住者が300人以上のマンションは甲種防火管理者の資格が必要です。居住者が300人未満の場合は、乙種防火管理者でも就任できます。

（中略）

防火管理者の資格は、東京消防庁等が実施する防火管理者講習を受けることで取得できます。講習時間は甲種2日間（おおむね10時間）、乙種1日（おおむね5時間）で、テキスト代等も含め1万円程度の費用がかかります。

防火管理者資格は、全国どこ消防機関で取得したのもでも通用します。ただし、5年以上前に資格取得した人が、マンションの防火管理者となるためには、再講習を受ける必要があります。

防火管理者について消防法は「防火管理業務を適切に遂行することができる「管理的、監督的地位にあるもの）」としています。

## 2. 消防計画の作成

作成例等もとに防火管理者を中心に、管理組合役員や居住者の皆さんが話し合い、地震災害への備えも含め、消防・防災についてマンションの総合的な計画を作成することもできます。作成した消防計画は所管の消防署に提出するとともに、全居住者に配付し、説明会を開くなどして、区分所有者・賃貸居住者を問わずマンション内で共通認識を持ちましょう。（中略）

## 5. 防火管理者の外部委託

防火管理者を外部に委託した場合でも、管理組合理事長が管理権原者として最終責任者であることに変わりませんし、高齢者等の避難の手助け等、居住者が共助で行うこともいろいろあります。

## 訂 正

## 1. 防火管理者の選任

消防法では居住者50人以上（又は店舗等がある場合は、建物全体の収容人員が30人以上）の共同住宅は、管理権原者が防火管理者を選任しなければならないと定められています。分譲マンションの場合は、区分所有者と居住者全員が管理権原者です。

管理組合理事長はマンションの管理全般において責任を負っていますが、多忙なこともあり、実務は防火管理について基礎知識を学んだ有資格者の居住者等を防火管理者に選任することもできます。管理組合理事長自身を、防火管理者に選任することもできます。

防火管理者の資格には甲種と乙種があり、居住者が50人以上、延床面積500㎡以上のマンションは甲種防火管理者の資格が必要です。居住者が50人以上、延床面積500㎡未満のマンションは乙種防火管理者の資格でも選任できます。居住者が50人未満のマンションは防火管理者の選任は不要です。ただし、店舗等が建物内にあり全体の収容人員が30人以上の場合は、マンションの居住者が50人未満でも防火管理者の選任が必要です。この場合は乙種防火管理者でも選任できます。

（中略）

防火管理者の資格は、東京消防庁等が実施する防火管理者講習を受けることで取得できます。講習時間は東京消防庁の講習を受講する場合、甲種2日間、乙種1日で、講習費用は無料ですが、別途教材費がかかります。

防火管理者資格は、全国どこ消防機関で取得したのもでも通用します。（以下削除）

防火管理者について消防法は「防火管理上必要な業務を適切に遂行することができる「管理的又は監督的な地位にあるもの）」としています。

## 2. 消防計画の作成

作成例等もとに防火管理者を中心に、管理組合役員や居住者の皆さんが話し合い、地震災害への備えも含め、防火・防災についてマンションの総合的な計画を作成することもできます。作成した消防計画は所管の消防署に提出するとともに、全居住者にガイドライン等を配付し、説明会を開くなどして、区分所有者・賃貸居住者を問わずマンション内で共通認識を持ちましょう。（中略）

## 5. 防火管理者の外部委託

防火管理者を外部に委託した場合でも、区分所有者と居住者が最終責任者であることに変わりません。高齢者等の避難の手助け等、居住者が共助で行うこともいろいろあります。

# 高経年マンションだけの問題ではありません 築浅マンションも、今から考えたい〈長寿命化〉

超高齢社会が進むなかで、マンションを永住の場と考える人が増えています。生涯にわたってマンションで安全・安心、そして快適に生活するためには、どうしたら良いのか考えます。

## 1

### マンションの寿命は何年？

「マンションの寿命は47年」ということを聞いたことはありませんか？ 確かにマンション等の鉄筋コンクリート造の建物の「法定耐用年数」は、47年と定められています。これは所得税法と法人税法に基づく「固定資産の耐用年数等に関する財務省令」によるもので、減価償却期間\*1のことです。この法定耐用年数は時々の経済環境等によって変わります。現在の「法定耐用年数47年」が定められたのは平成10(1998)年です。それまでは昭和41(1966)年に定められた60年でした。さらにその前は昭和26(1951)年に定められた75年でした。

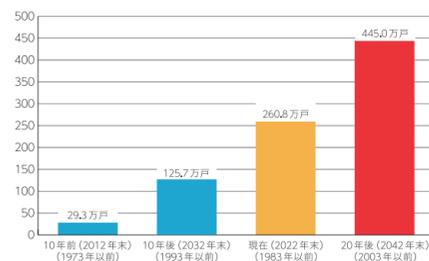
建物の品質や性能が向上しているにもかかわらず、法定耐用年数が短くなったのは、減価償却期間を短くすることで、建物等の新陳代謝を促し経済の活性化を図る目的があったと考えられます。

\*1 企業等がボールペンのような消耗品を購入すると、費用はその年度の経費として処理されます。しかし、パソコン等の高額な機器やマンション等の固定資産を購入すると、物品ごとに定められた「法定耐用年数」に基づいて計算される減価償却費を、各年度の経費として処理します。例えば、パソコンの法定耐用年数は4年です。

したがってマンションの「法定耐用年数」は、実際に建物が使用できなくなる「寿命」とは別のものです。マンションの実際の寿命は、安全・安心・快適に生活することができる期間と考えることができます。つまり、管理組合や区分所有者の皆さんの努力次第で、長くも短くもなるものです。国土交通省の調べによると、2022年末の時点で築40年超のマンションは全国で125.7万戸あります。10年後には約2.1倍の260.8万戸、20年後には約3.5倍の445.0万戸となる見込みです。

#### 築40年以上のマンションストック数の推移

2022年末で、築40年以上のマンションは約125.7万戸存在する。今後、10年後には約2.1倍、20年後には約3.5倍に増加する見込み。



※0 括弧内は築40年以上となるマンションの築年数を示す。  
※建築着工統計等を基に推計した分譲マンションストック数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計。  
出典:国土交通省ウェブサイト  
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001623967.pdf>

この中には建替えられたり取り壊されるマンションもあるでしょうが、かなりの戸数は住居として使用され続けると考えられています。このため、マンションを長く快適な状態に保つ長寿命化が重視されるようになり、国土交通省は令和2(2020)年度に「マンションストック長寿命化等モデル事業」を創設しました。

(公財)まちなみ千代田は外神田フジハイツ(1981年竣工/22戸)を対象に、この事業に取り組むことになり、令和2(2020)年10月から令和

5(2023)年3月まで、同マンションの管理組合とともにマンションの将来について検討しました。この中で、外神田フジハイツは築後40年以上経過していますが、鉄筋コンクリート造の躯体は今後100年以上使用できると判定されました\*2。

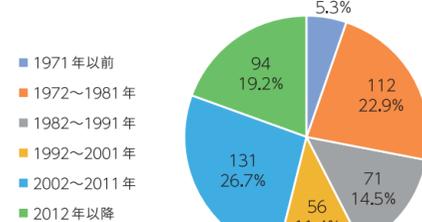
\*2 100年以上使用できるのは躯体で、建物の内外装や設備は、修繕や交換等が必要です。また建物の耐震性についての診断は行われていません。

## 2

### 築後100年でも快適に生活するために

千代田区マンション実態調査(令和元年/2019年)によれば、千代田区には490棟のマンションがあります。このうち昭和56(1981)年までに竣工したものが138棟、築30年を超えるものが209棟です。これらの築年数が経過したマンションの多くも、躯体を調査すれば外神田フジハイツと同じような結果が出ると考えられます。

#### 竣工年別戸数 (N=490)



出典:公益財団法人まちなみ千代田(2019)、千代田区分譲マンション実態調査 報告書

しかし、これはあくまでも鉄筋コンクリート造の建物の躯体についてです。マンションの建物には、躯体の他に外壁、屋上等の外装や各種内装、給排水、電気、エレベーター設備等があります。長期修繕計画等に基づき、計画的に修繕をしなければ、100年以上どころか、20年、30年でも快適な居住の場として使用することはできません。

長期修繕計画はマンションの建物・設備等のハードを、良好な状態で維持するための計画です。国土交通省は、建物・設備の年月の経過に伴う劣化に加えて、社会の変化や技術の進歩も考慮して、5年ごとに計画を見直し、30年先までの計画を作ることを求めています。築後20年経過したマンションの場合、長期修繕計画を見直し、築後50年までの計画とすることになります。

築後20年というと、35歳で新築時のマンションを購入した人は55歳です。さらに30年先といえば85歳です。マンションを良好な状態に保つためには、建物・設備等のハードだけでなく、区分所有者の高齢化が進んでも、安全・安心・快適に生活できるサポートや、管理組合をスムーズに運営するソフト面も充実していることが必要です。

マンションの中には築年数にかかわらず、役員を引き受ける人がいない、総会の参加者が少ないといった、管理組合運営についての悩みを抱えているところが少なくありません。ハード面の長期修繕計画だけでは、マンションを居住の場として良好な状態に維持することが、次第に難しくなる傾向があります。

## 3

### 長期マネジメント計画をつくる

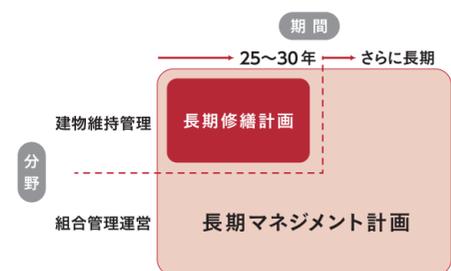
これからの時代、ほとんどのマンションは築後50年以上、場合によると築後100年以上使い続けることになると考えられます。建物・設備を新築時に近い状態に戻す大規模修繕工事を行うだけでなく、社会・経済の変化に合わせた改修や改良も必要になります。区分所有者や居住者の高齢化や世代交代も考慮した管理組合運営や、居住者間の助け合いも求められます。

今、日本はマンションが普及し始めた高度経済成長の頃には考えられなかった大きな変化が起きています。人口減少や高齢化が進行するなかで、マンションの管理運営にも新しい発想による取り組みが必要です。マンションの長寿命化というと、築年数が経過した高経年マンションの問題だと思われかもしれませんが、築年数に関わりなくすべてのマンションが、早い段階から考えることが望ましいテーマです。

長寿命化に取り組むうえで参考になるのが、長期マネジメント計画です。国土交通省の外郭団体でマンション管理の推進役である(公財)マンション管理センターが提唱している、マンション管理の新しい仕組みで、ハードとソフトの両面から、区分所有者の皆さんがマンションの将来について一緒に考える仕組みです。

長期マネジメント計画について、(公財)マンション管理センターは令和2(2020)年8月に「マンションの長期マネジメント計画策定の手引き

(案)」を公表しました。この中で、長期修繕計画と長期マネジメント計画の関係を図のように示しています。



長期修繕計画作成ガイドライン(平成20年国土交通省公表)では、長期修繕計画の作成にあたり、マンションビジョンの検討を行うことを推奨しています。この長期マネジメント計画は、そのビジョンの役割を果たすものと考えています。

出典:公益財団法人マンション管理センター(2020)、  
マンションの長期マネジメント計画策定の手引き

長期マネジメント計画という考え方は、公表されてからまだ3年程度しか経っていません。長期修繕計画よりも幅広い内容で、計画期間も長いことが基本ですが、定型的な形は決まっていません。マンションの実情に合わせてオリジナリティに富んだ計画をつくることができます。(公財)まちなみ千代田にご相談をいただければ、アドバイザー派遣制度等を活用して、管理組合の皆さまがマンションの長期マネジメント計画の作成するお手伝いをいたします。

(公財)まちなみ千代田住宅まちづくりグループにご相談ください。

TEL / 03-3233-3223

E-mail / kyoju@mm-chiyoda.or.jp