

第65回 千代田区マンション連絡会を開催しました

日時: 令和7年10月25日(土) 14:00~16:05 会場: ちよだプラットフォームスクウェア5階会議室 参加者: マンション連絡会会員26名

[情報提供]

●千代田区建築指導課

・マンションの耐震化促進助成等

●株式会社FEA(まちみらい千代田賛助会員)

・マンション管理組合のための火災保険

●千代田区社会福祉協議会

・かがやき介護スクール「自分と家族にやさしい食生活講座」

●かがやきプラザ相談センター

・高齢者補聴器購入費の助成
・TOKYOゼロエミポイント

●まちみらい千代田

・区分所有法改正に伴うマンションの標準管理規約の改定



[意見交換]

役員報酬

Q 役員の担い手不足の解消のため、役員報酬を設定しているマンションがあれば、その内容を教えてください。

→理事会に1回出席すると、交通費の名目で2,000円~3,000円を支払っている。

→私の住んでいるマンションでは、役員報酬を廃止した。役員を辞退する場合は運営協力金を徴収している。役員報酬を設定しても、理事会に出席しない人が多い。

→理事会に1回出席すると、理事長は5,000円で、その他の役員は3,000円としている。

→私が所有する投資物件では、理事長は年額15,000円、理事は10,000円としている。また、活動状況(庶務作業等)に応じて3,000円を支給している。理事会への出席は、交通費

上限2,000円で、オンラインの場合でも支給している。

→私の住んでいるマンションでは、理事を輪番制にしている。諸事情で辞退する場合は、負担金(特別管理費という名目で5,000円)を徴収している。役員報酬は、理事長が月額20,000円で理事は理事会出席ごとに5,000円としている。

マンションの消火設備

Q 前回のマンション連絡会で地下機械式駐車場の消火設備として泡消火器を勧められた。泡消火器は作動したときに、車へのダメージがあると同っている。泡消火設備のほかに、既存の二酸化炭素消火設備に代わるものがあれば教えてください。

→駐車場の規模等による。

→アドバイザー派遣では業者選定や現地調査は実施できない。こちらで可能な限り調べてみる。

第66回 千代田区マンション連絡会を開催しました

日時: 令和7年12月13日(土) 14:00~15:25 会場: ちよだプラットフォームスクウェア5階会議室 参加者: マンション連絡会会員21名

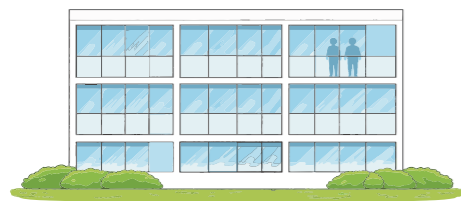
[情報提供]

●株式会社 i-tec24(まちみらい千代田賛助会員)

・マンションのエレベーターリニューアル、保守契約

●千代田区社会福祉協議会

・ふれあい収集(ごみ出し)



[意見交換]

隣地での建設予定マンションの窓の位置(プライバシー保護)

Q 隣地でマンションの建設が予定されており、窓の目隠し設置を求めようと考えている。建築主側からは、曇りガラスにするという提案を受けている。このことについて、アドバイスをお願いしたい。

→曇りガラスの設置は高額になる。住宅地であれば、プライバシー保護を相手方に強く求めた方がよい。

→窓の設置等については、後から建築されたマンションが配慮すべきではないか。

→隣接している学生会館で再開発が進められている。跡地には100メートルを超えるオフィスビルの建設が予定されている。陳情書(曇りガラスの設置等を含む)の提出があったが、その内容は受け入れられなかった。その理由として、オフィスビルの賃料に影響すること、また、入居を避けられるとのことだった。

News

まちづくりアドバイザー派遣を活用して 標準管理規約の改定に向けた準備を!



1月18日(日)10時から、区内の分譲マンション「シティタワー・ルフォン九段の杜」で、区分所有者を対象に勉強会(テーマ:区分所有法改正に伴う標準管理規約の改定)が開催されました。

これは、まちみらい千代田の支援制度「まちづくりアドバイザー派遣」を活用したもので、講師は飯田太郎氏(まちみらい千代田顧問、マンション管理士)が務めました。今回の勉強会には11名の区分所有者が参加し、テーマに対する関心の高さが伺えました。

なお、講義の内容は下記のとおりです。

- ①今回改正された区分所有法の主な改正点とマンション標準管理規約との関係
- ②マンション標準管理規約改正(令和7年10月)の概要
- ③同マンションの通常総会の運営に関して、理事会および管理組合が具体的に取り組むべき事項等
- ④社会情勢等の変化を踏まえた上記の改正内容

これらに加えて、飯田講師から同マンションの状況を踏まえた「改訂のポイント」のアドバイスがありました。

改正法は本年4月に施行され、変更・追加された内容に合わせて、管理規約の改定が求められます。お住まいのマンションでも、改正法の施行に向けた準備を進めるときに、この支援制度を活用してみてはいかがでしょうか。

令和7年度

第1回マンション管理講座

区分所有法の改正点と管理・運営の現場への影響

日時 令和7年11月12日(水) 18:30~20:45

会場 ちよだプラットフォームスクウェア4階会議室(オンライン併用)

講師 親泊 哲氏 一般社団法人 東京都マンション管理士会



区分所有法が改正され、令和8年4月1日の施行が迫っています。

今回の改正は、建物の老朽化と居住者の高齢化による諸問題に対処するためのもので、マンションの「維持・管理」や「再生」を円滑化するため、多くの条文が追加・変更されています。その改正法のポイントについて講師から解説がありました。

講義内容

[主な改正点]

●「管理」の円滑化

- ・集会の決議要件が緩和されます。
- ・マンションに特化した管理制度が追加さ

れます。

- ・区分所有者同士の協力義務が明記されます。
- ・共用部分の管理のため専有部分に対する行為として、「使用」に加え「保存」も可能になります。
- ・海外にいる区分所有者は、専有部分等の管理のために国内代理人を選任できるようになります。
- ・旧区分所有者の共用部分の請求権について、管理者は代理権行使が可能になります。
- ・電子メール等を使用した管理事務の合理化が明記されます。

●「再生」の円滑化

- ・客観的な事由がある場合の建替え決議の要件が緩和されます。
- ・区分所有関係解消の仕組みとして、建物敷地売却、建物取壊し敷地売却等についても決議が可能になります。
- ・建物の一棟リノベーション(更新)についての決議が可能になります。

第1回 管理講座配付資料

https://www.mm-chiyoda.or.jp/wp-content/uploads/2025/10/071112_apartment_management-course_materials.pdf



令和7年度

第2回マンション管理講座

区分所有法改正を受けて管理規約はどうする？

日時 令和8年2月4日(水) 18:30~20:45 会場 ちよだプラットフォームスクウェア4階会議室(オンライン併用)

講師 飯田 勝啓氏 一般社団法人 東京都マンション管理士会 都心区支部

区分所有法の改正に伴い、マンション標準管理規約も改正されました。各マンションでも、新しい標準管理規約に合わせて管理規約を改定する必要があります。その法律改正の背景やポイント、規約改定のツボ、管理組合の今後の対応について講師から解説がありました。

講義内容

●昨年5月の改正区分所有法の交付から現在までの説明会等の開催状況

●昭和37(1962)年の区分所有法施行から現在までの変遷

●改正の背景とねらい ~マンションにおける「管理の円滑化」と「建物の再生」

「管理の円滑化」のポイントは3つ

- ①決議の円滑化
- ②マンションでの財産管理制度
- ③標準管理規約改正

▶③については、講師が考える「管理規約を

改定する際に盛り込んだほうが良いいくつかのポイント」が示されました。

- ▶標準管理規約に準拠した改定が行われていないと区分所有法に違反する項目などもあるため注意してください。

「建物の再生」のポイントは2つ

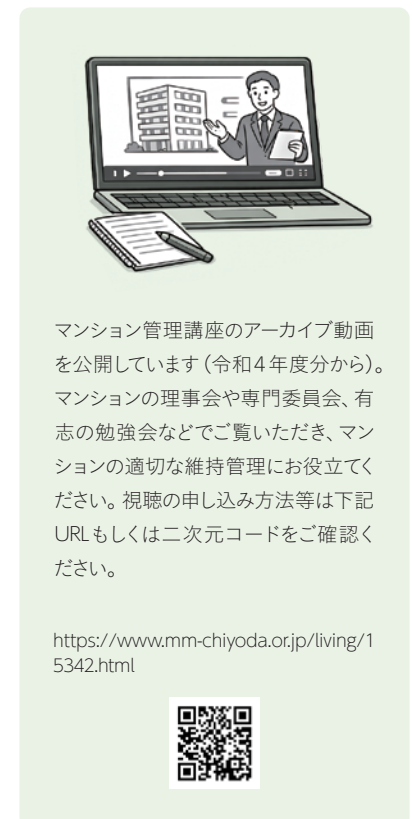
- ①再生決議の緩和
- ②マンション再生メニューの拡充

- ▶決議要件が緩和されたことで、マンション再生の手立てとして「更新(一棟リノベーション)」「敷地売却」「取壊し」といった方法も現実的な選択肢になります。

- ▶さらに詳しいことは今後公表されるガイドラインをチェックしてください。

第2回 管理講座配付資料

<https://www.mm-chiyoda.or.jp/wp-content/uploads/2025/10/2nd-Apartment-Management-Seminar-Materials-for-fy2025-1.pdf>



マンション管理講座のアーカイブ動画を公開しています(令和4年度分から)。マンションの理事会や専門委員会、有志の勉強会などでご覧いただき、マンションの適切な維持管理にお役立てください。視聴の申し込み方法等は下記URLもしくはは二次元コードをご確認ください。

<https://www.mm-chiyoda.or.jp/living/15342.html>



「超高齢社会」に負けない 全世代参加のマンションづくり

超高齢社会という、昔話に出てくる「お爺さん・お婆さん」を連想しがちですが、現在は女性・男性ともに健康寿命が70歳を超え、人生100年時代とも言われています。
仕事をリタイアした後も、マンションや地域社会ではまだまだ現役として活躍する人が多くいます。
こうした背景を踏まえ、世代を超えた取り組みについて考えます。

①「超高齢社会」の一員として

日本が直面する最大の問題は、少子高齢・人口減少が進むことです。毎年政府が国会に提出している高齢社会白書(令和7年度版)によると、令和6(2024)年10月1日現在、65歳以上の人々が総人口に占める割合(高齢化率)は29.3%、75歳以上の人々は16.8%でした。2040年には、それぞれ34.8%と25.1%になると予想されています。これは、この先数十年変わらないトレンドです。「困ったことだ」と嘆いても解決することではありません。

2024年に改正された政府の高齢社会政策大綱では「全ての世代の人々が『超高齢社会』を構成する一員として、今何をすべきかを考え、互いに支え合いながら冷静かつ真摯に取り組む、希望が持てる未来を切り拓いていく必要がある」としています。このことは、これからのマンションの管理組合や居住者組織の運営にも通じることです。

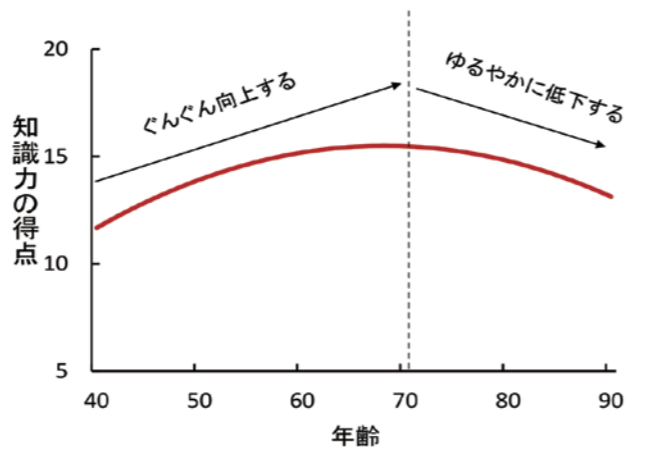
②「加齢」と「老化」は異なるもの

「超高齢社会」が長く続くことを前提とした管理組合や居住者組織の活動を考えるうえで重要なことは、同世代の人が平等に経験する加齢であっても、心身の老化には個人差が大きいということです。

日本は世界有数の長寿国で、平均寿命は女性87.13歳、男性81.09歳です。しかし、重要なことは「健康寿命」(健康上の問題で日常生活が制限されることなく生活できる期

間)は女性75.45歳、男性72.57歳と延伸していることです。これまでの「老人」のイメージを変える元気な高齢者が増えています。

「加齢」つまり年齢を重ねることと「老化」は同じではないことを、国立長寿医療研究センターは具体的に説明しています。「加齢にともなって成熟していく、知的な能力とは?」という一般向けの解説によれば、人の知的な能力にはいくつかの種類があるとしています。例えば、外から与えられた情報を処理する「情報処理のスピード」は、50歳中ごろまでは少し上昇しますが、その後、急速に低下します。しかし、知識を蓄えることができる「知識力」は、40歳から70歳を過ぎるころまで向上し、その後緩やかに低下しますが、90歳目前になっても40歳より優れていることが分かったそうです。昔話等で、白髪・白髭の経験豊かな長老が、重要な役割を果たすのには根拠があるわけです。



③それでも管理は住む人の手で

昨年5月に区分所有法等のマンション管理関係の法律が一括改正され、10月には標準管理規約も改正されました。改正の背景について、国土交通省は報道発表資料(令和7(2025)年10月17日)で「マンションを巡っては、建物の高経年化と居住者の高齢化の『2つの老い』が進行し、これに伴い様々な課題が顕在化しつつあります」としています。

その中でも深刻なのは、管理組合役員の担い手不足で、解決策として管理業者に理事長の役割を委託する「管理業者管理方式」を選択肢として示しています。千代田区内には、以前から外部のマンション管理士等を理事長に選任する「第三者管理方式」を採用している管理組合もありますが、「管理業者管理方式」とは基本的な仕組みが違います。「管理業者管理方式」を採用すると、原則として理事会や理事長が廃止されます。

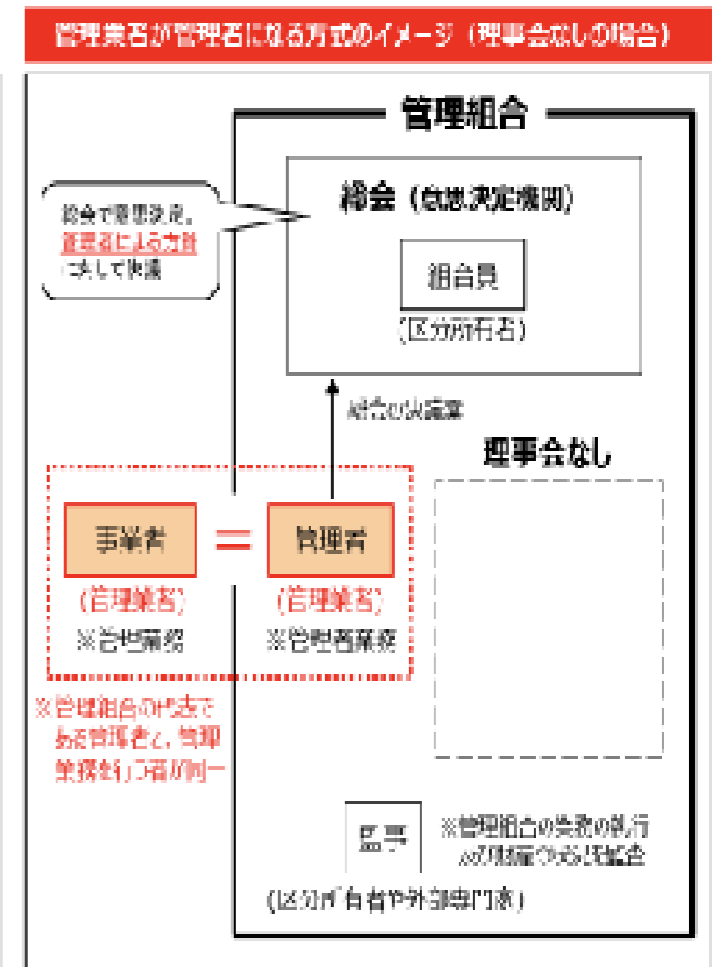
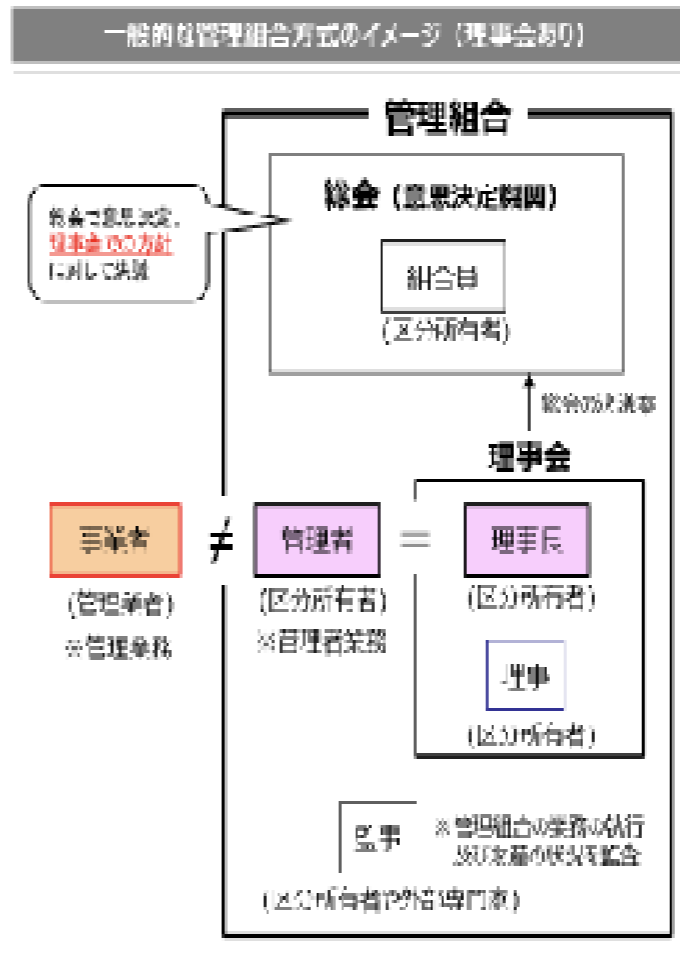
管理組合としての意思決定のほとんどは管理会社が指

定した管理者が行い、区分所有者が意思を示す機会は、原則として1年に1回開催される総会だけになります。(図版参照)

国土交通省は、管理者になった管理業者が独断的な行動を出来ない仕組みを用意しているため、管理業者が「悪事」を働く可能性は少ないはずですが、しかし、区分所有者が管理組合の主体として、自分たちでマンションの運営を担うことはなくなります。

理事長等の役員の担い手がいないなどの事情で「管理業者管理方式」を採用する可能性もあると思われます。しかし、やむをえない場合のセーフティネットと考え、基本的には自分たちのマンションは自分たちで管理運営ができることが望ましいです。

そのためには、築年数の経過等で、いつかは「2つの老い」に直面することを想定し、居住者・区分所有者が世代を超えて協力する仕組みを作り、経年劣化から建物・設備を守り、快適で安全なマンションを育てる努力が必要です。



4 全世代が協力して適切な管理・運営を

定年等で仕事をリタイアした人は、体力面では現役世代に勝つことが困難です。しかし、長年の経験で積み重ねた知恵を管理組合で活用することはできます。理事や専門委員に就任しなくても、相談役や顧問といった形で管理組合運営に参加できるはずです。

マンションの将来のことを考えると、シニアだけでなく、若年層の区分所有者等にも管理組合の運営に協力してもらうことも考えられます。

特に防災面では、中高生や大学生が、発災時に最も頼りになる働き手になる可能性があります。無理のない範囲で日頃から活動に参加してもらう方法を検討してください。

5 日頃のコミュニケーションが大切

マンションは竣工後、年月の経過とともに、ソフト面でもハード面でもさまざまな問題が生じてきます。今回の標準管理規約改正では、自宅の住戸を「ゴミ屋敷」にする居住者や住戸内の給排水設備から漏水が発生しても自分で修理を依頼できない居住者に対応する条項が新設されました。

このような問題が発生し、管理組合で解決が困難でも、(公財)まちみらい千代田のアドバイザー派遣制度等を活用することで課題解決につながる場合があります。

マンションの区分所有者や居住者の中には、仕事等を通じて、さまざまな課題の解決に必要な知識・経験を持つ人がいるはずですが、このような知識・経験を管理組合が享受するためには、区分所有者や居住者同士の良好なコミュニケーションの構築が重要です。そのためにも、総会や理事会といった場だけでなく、区分所有者や居住者の皆さんが、気軽に交流できる場を増やすことも大切です。

6 メンテナンスや調査も欠かさずに

千代田区の場合は、全国や東京都より65歳以上の人の割合は少なく、50%以上のマンションが築30年未満です。今のうちに「2つの古い」が到来する将来を想定した対応を進めることも必要です。

例えば、管理組合が精度の高い長期修繕計画を作成しても、必要な調査やメンテナンスを怠ることで劣化が急速に進行します。特に工事関係費が高騰している現代で「まだ大丈夫だろう」といった気持ちで先延ばしにすると、かえって多額の出費を伴うことになりかねません。修繕積立金が不足する可能性がある場合には、管理組合総会等で早急に報告し、対策を話し合うことが必要です。

区分所有者や居住者も加齢が確実に進みます。可能であれば、居住者の年齢構成等について調査を行い、世代参加型のマンションづくりを進めていくことが望まれます。

千代田区の分譲マンション(509棟)の竣工年と棟数

竣工年	築後年数	棟数	構成比(%)
1971年以前	55年超	23	4.5
1972～1981年	54～45年	109	21.4
1982～1991年	44～35年	70	13.8
1992～2001年	34～25年	56	11.0
2002～2011年	24～15年	130	25.6
2012～2021年	14～5年	111	21.8
2022年以降	4年未満	10	1.9

千代田区分譲マンション実態調査(令和6年5月)

千代田区の年齢階層別人口構成

年齢区分	構成比(%)	総数	男性	女性
0～14歳	12.0	8,604	4,348	4,256
15～64歳	62.8	44,844	23,022	21,822
65歳以上	15.9	11,347	4,875	6,472
75歳以上	9.3	6,638	2,548	4,090
合計	100	71,433	34,793	36,640

(日本人/令和8年1月1日現在) 出典(住民登録台帳)75歳以上人口は65歳以上人口の内数