

千代田区分譲マンション実態調査 報告書

令和6年5月
公益財団法人 まちみらい千代田

はじめに

千代田区は都内で最も早くマンションが普及した地域で、現在80%以上の区民の方がマンションを含む共同住宅にお住まいです。また、本調査により、区内の分譲マンション509棟を把握しましたが、この中には旧耐震基準で建設された建物(正確には昭和56年5月末までに建築確認されたものであるが、本調査では集計の都合上、昭和56年末までに竣工したもの)が132棟、築30年を経過したマンションが203棟存在します。

区内の各マンションが管理不全に陥らないために、マンションの適正な維持管理と、再生を含む長期的な将来像の検討がますます重要になっています。特に旧耐震基準のマンションでは耐震補強が重要な課題となり、新耐震基準のマンションも築年数の経過とともに大規模修繕工事だけでなく改良・改修等が必要になります。

一方、千代田区は大地震発生時の延焼火災の危険性が少ないため、区内全域が「地区内残留地区」に指定され、地震発生の際、すぐに避難するのではなく自宅等にとどまることが求められています。加えて近年は、気候変動による豪雨、台風、猛暑等「複合災害」発生の恐れが高くなっており、自宅であるマンションや周辺地区の防災力・減災力をさらに強化する必要があります。

このような状況を踏まえ、今回の調査では、管理組合を対象とするアンケートを実施し、マンション居住と管理の実態、建物再生や長寿命化の取り組み、防災やコミュニティ形成等の実態を把握して、今後のマンション施策を検討するうえでの貴重なデータとして取りまとめました。

公益財団法人まちみらい千代田では、マンションの維持管理と管理組合の運営支援だけでなく、マンションの再生や防災対策を最重要施策に位置づけ、さまざまな事業を展開するとともに、マンション内におけるコミュニティの形成についても積極的に支援します。

本調査の実施にあたり、このアンケートにご協力いただきました、マンション管理組合をはじめ(一社)マンション管理業協会、管理会社、行政機関のマンション施策担当者各位に御礼を申し上げますとともに、この報告書が、広く活用されることを期待します。

令和6年5月
公益財団法人まちみらい千代田

目次

序章 実態調査の概要.....	1
1. 実態調査の概要	1
(1) 千代田区に所在するマンション全体像の把握	1
(2) 管理組合を対象とするアンケート調査	2
(3) 調査結果のまとめ	4
2. 参考資料について.....	4
第1章 千代田区のマンションの概況.....	5
1. 千代田区内の分譲マンションの特徴	5
(1) 千代田区内の分譲マンションの住宅ストック	5
(2) 竣工年と戸数	9
(3) 敷地面積と竣工年	10
(4) 千代田区の旧耐震基準のマンション	11
2. 千代田区分譲マンションの地域別特徴.....	12
(1) 地域別ストック状況.....	12
(2) 竣工年分類	13
(3) 敷地面積分類	18
(4) 建築面積分類	23
(5) 延床面積分類	25
(6) 構造分類.....	27
(7) 戸数分類.....	29
(8) 階数分類.....	31
第2章 管理組合に対するアンケート調査.....	33
1. 調査の概要	33
(1) アンケート調査の対象	33
(2) アンケート調査の回収率	33
(3) アンケート回答者	33
2. アンケート集計結果.....	34
(1) マンションの概要について.....	34
(2) 管理組合活動について	54
(3) 管理規約、会計等について.....	67
(4) 管理業務について	88
(5) 大規模修繕の取り組みについて	97
(6) 建物再生（建替え・長寿命化等）の取り組みについて.....	111

(7) 防犯・防災への取り組みについて.....	117
(8) コミュニティについて.....	130
(9) 各種助成制度等について.....	136
3. 管理組合に対するアンケート結果まとめ.....	139
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.....	145
1. 前回の実態調査以降のマンションを巡る状況.....	145
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）.....	146
3. マンションの2つの老いと課題.....	147
4. これからの千代田区のマンション政策.....	148
(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	149
(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.....	150
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.....	151
添付資料.....	159

千代田区で活用できるマンション関連支援制度 令和5年8月18日
アンケート調査票

千代田区分譲マンション実態調査報告書

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。

① 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 (前回調査)	484	490 件中減少分 6 件を除く (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 平成 30 年(令和元年)度調査との比較によるマンション数の増減

増加・減少の事由	増減	備考
取り壊し、建替え	▲2	現地調査により判明
用途変更(賃貸マンションなど)	▲4	管理会社及び現地調査により判明
新築物件	25	新規分譲マンション調査により判明
合計(増加－減少)	19	令和 5 年度調査件数(509 件)－平成 30 年(令和元年)度調査件数(490 件)＝19 件

(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%)

【調査内容】

- | | | | |
|------|-------------------|------|------------|
| 問 0 | マンション建物概要 | 問 35 | 必要な支援や施策 |
| 問 1 | 住戸の利用形態 | 問 36 | 独自の取り組みや課題 |
| 問 2 | ライフライン | 問 37 | 回答者 |
| 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 | | |

【調査にご協力いただいた管理会社(五十音順)】

株式会社青山メイン企画	株式会社鉄鋼サービス
朝日管理株式会社	株式会社東急コミュニティー
アズマビルサービス株式会社	株式会社東京建物アメニティサポート
株式会社穴吹ハウジングサービス	南海ビルサービス株式会社
アパコミュニティ株式会社	ニチビル株式会社
アポロビルサービス株式会社	日神管財株式会社
株式会社安藤・間	株式会社日鉄コミュニティー
伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	日本管財住宅管理株式会社
NTT アーバンバリューサポート株式会社	日本住宅管理株式会社
株式会社エフ・ジェー・コミュニティー	日本総合住生活株式会社
株式会社小田急ハウジング	日本ハウズイング株式会社
株式会社快適空間	野村不動産パートナーズ株式会社
葛西ファミリー株式会社	株式会社長谷工コミュニティー
株式会社キノシタコミュニティー	株式会社菱サービルウェア
株式会社クレアスコミュニティー	ファシリティパートナーズ株式会社
株式会社グローバル・ハート	伏見管理サービス株式会社
グローブシップ株式会社	株式会社プレストサービス
株式会社グロリア	株式会社プロスビルメンテ
京阪カインド株式会社	ホームライフ管理株式会社
国際ビルサービス株式会社	株式会社マリモコミュニティ
国土管理株式会社	株式会社美装堂
コムエステート株式会社	三井不動産レジデンシャルサービス株式会社
株式会社サニーライフ	三菱地所コミュニティ株式会社
JR西日本住宅サービス株式会社	メイトーサービス株式会社
株式会社シノケンファシリティーズ	株式会社メイプルリビングサービス
スカイサービス株式会社	明和地所コミュニティ株式会社
住友不動産建物サービス株式会社	安田不動産株式会社
積水ハウス GM パートナーズ株式会社	株式会社ライフポート西洋
双日ライフワン株式会社	
株式会社相鉄リビングサポート	
株式会社大京アステージ	
大成有楽不動産株式会社	
太平洋興発株式会社	
大和ライフネクスト株式会社	
株式会社建物管理サービス	
中央ビルコン株式会社	
株式会社長友	

※回答者記入欄に記載があった管理会社を掲載

(3)調査結果のまとめ

千代田区分譲マンション実態調査結果をもとに、管理組合と居住者の現状と課題を整理し、今後の支援策等について検討した。

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/jsuikai/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。

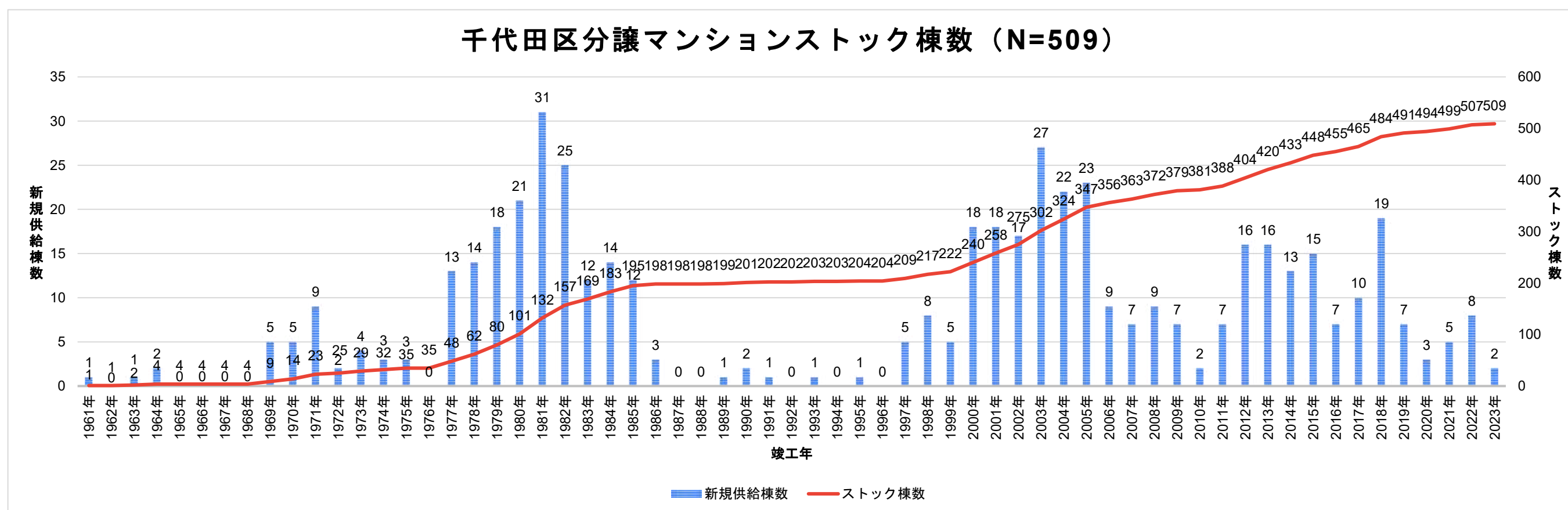
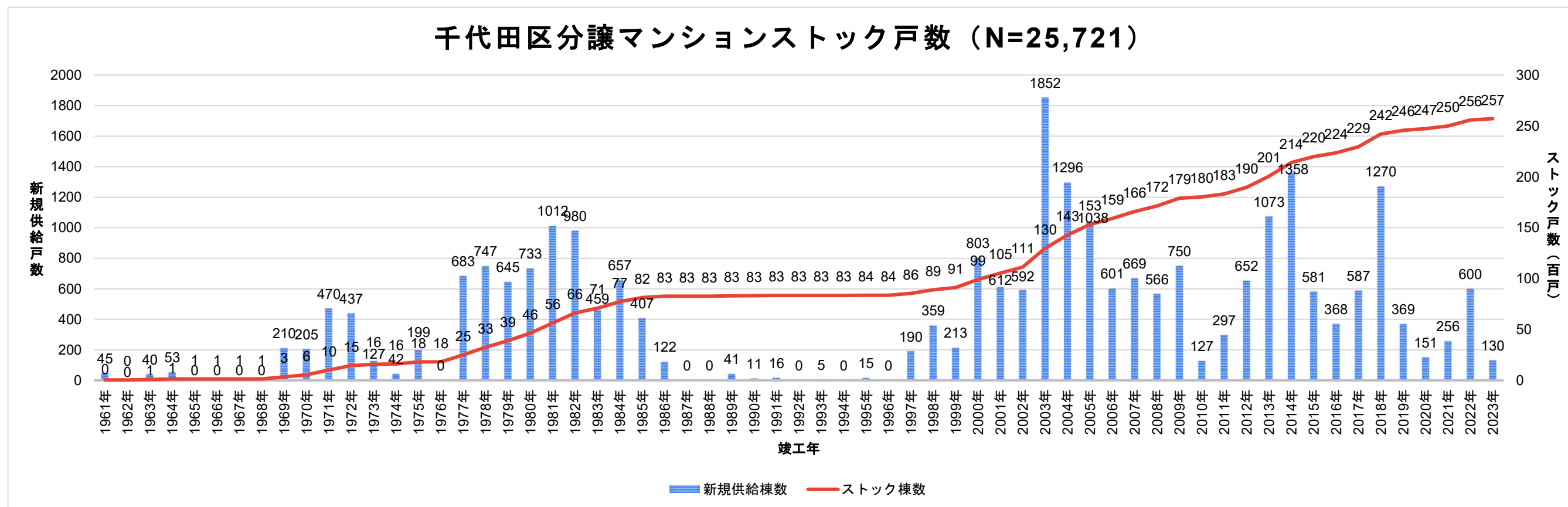
竣工年	新規供給棟数	新規供給戸数
1961 年	1	45
1962 年	0	0
1963 年	1	40
1964 年	2	53
1965 年	0	0
1966 年	0	0
1967 年	0	0
1968 年	0	0
1969 年	5	210
1970 年	5	205
1971 年	9	470
1972 年	2	437
1973 年	4	127
1974 年	3	42
1975 年	3	199
1976 年	0	0
1977 年	13	683
1978 年	14	747
1979 年	18	645
1980 年	21	733
1981 年	31	1,012
1982 年	25	980
1983 年	12	459

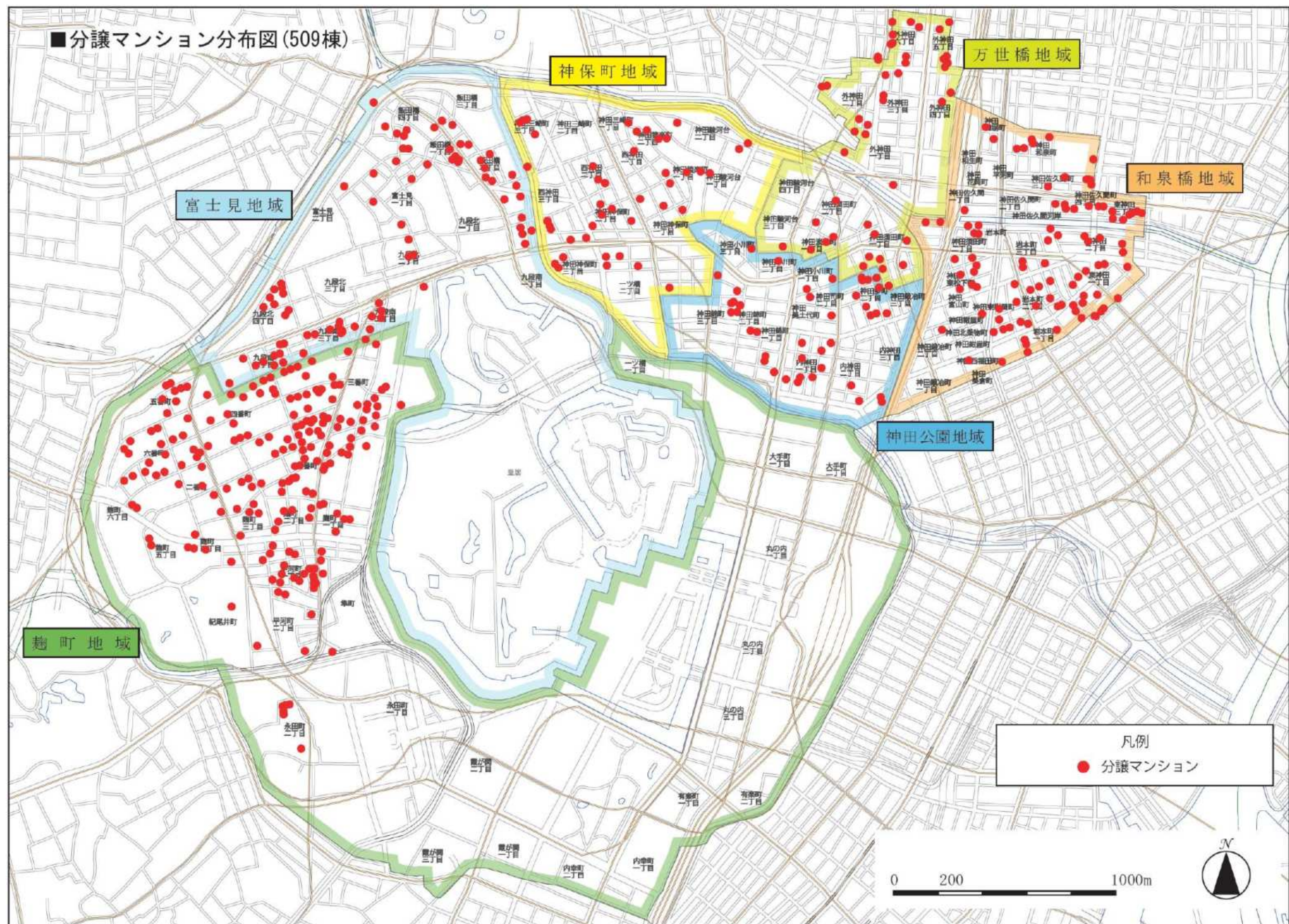
1984 年	14	657
1985 年	12	407
1986 年	3	122
1987 年	0	0
1988 年	0	0
1989 年	1	41
1990 年	2	11
1991 年	1	16
1992 年	0	0
1993 年	1	5
1994 年	0	0
1995 年	1	15
1996 年	0	0
1997 年	5	190
1998 年	8	359
1999 年	5	213
2000 年	18	803
2001 年	18	612
2002 年	17	592
2003 年	27	1,852
2004 年	22	1,296
2005 年	23	1,038
2006 年	9	601
2007 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。

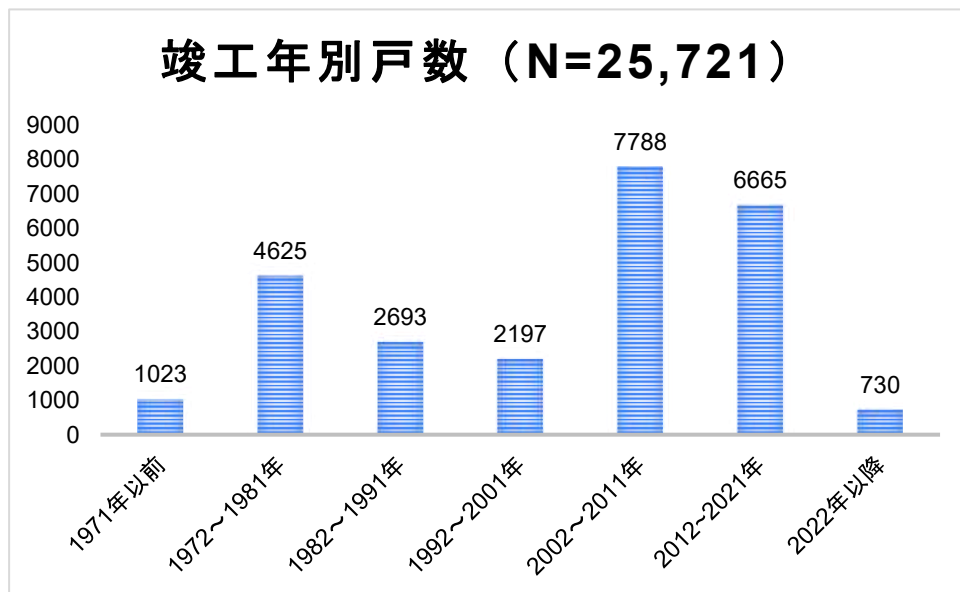
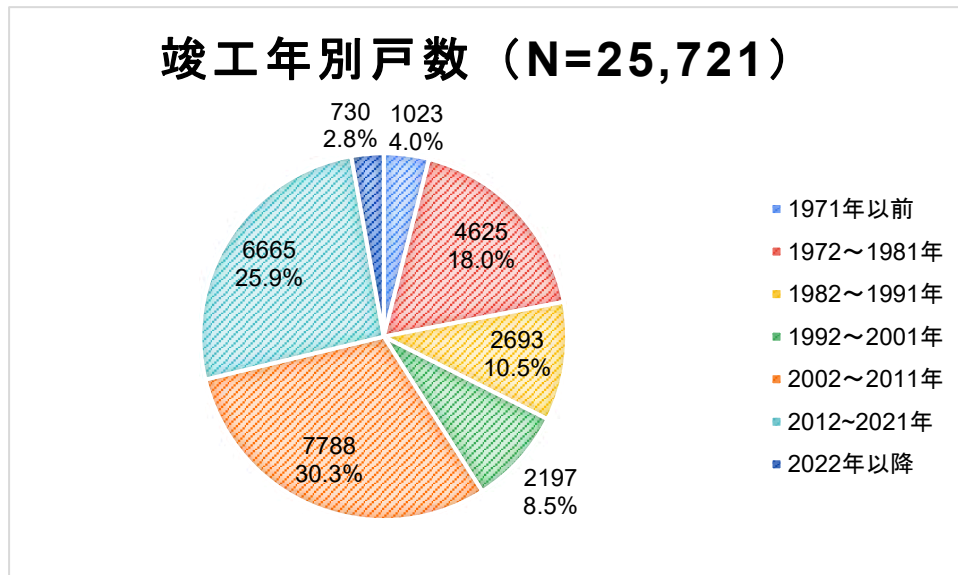
参考)国土交通省によると、全国の方譲マンションストック戸数は約 694.3 万戸、マンションの居住人口は国民の約 1 割にあたる、約 1,500 万人と推計されている。全国で最も供給されている年は 2007 年の 22.6 万戸である。(2022 年末時点)





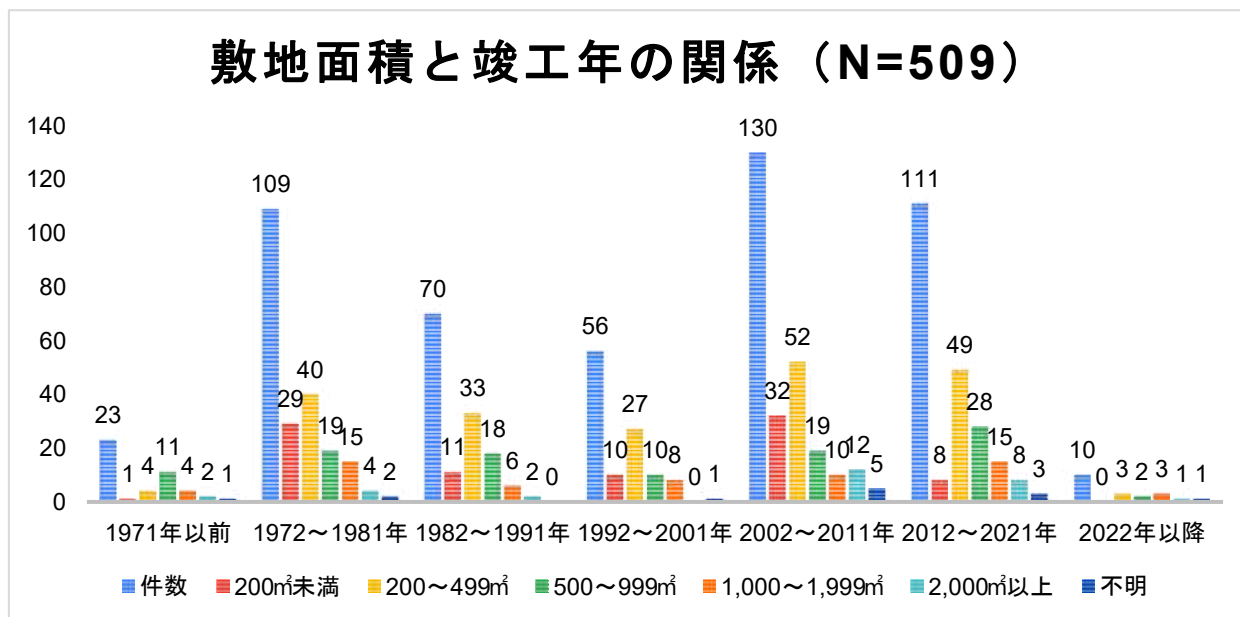
(2)竣工年と戸数

- マンションの竣工年別戸数を見ると、2002～2011年に最も供給されており、30.3%である。



(3)敷地面積と竣工年

- マンションの敷地面積を竣工年別に見ると、200 m²以下の小規模なマンションは、1972～1981 年と 2002～2011 年に多く供給されている。
- 同時期は敷地面積 500 m²未満のマンションが多く供給されており、各住戸の専有面積が狭いワンルームマンション等の供給が多かったことがうかがえる。
- 2,000 m²以上の敷地は 2002 年以降に増えてきており、これは再開発等によるものと思われる。
- 全体的には、200～499 m²の敷地が全体の約 40%(208 棟)を占めている。

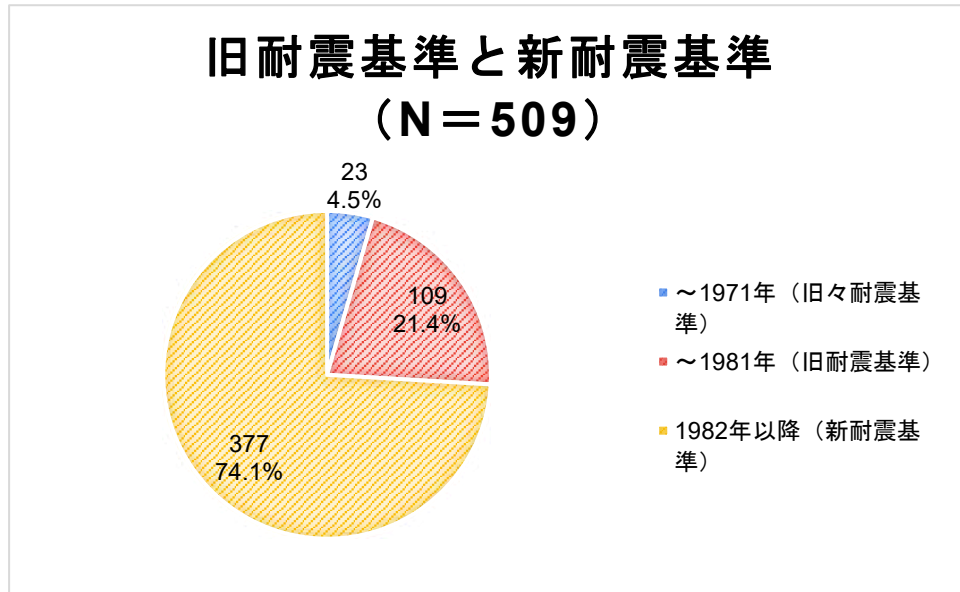


竣工年分類 (N=509)	200 m ² 未満	200～ 499 m ²	500～ 999 m ²	1,000～ 1,999 m ²	2,000 m ² 以上	不明	合計 棟数
1971 年以前	1	4	11	4	2	1	23
1972～1981 年	29	40	19	15	4	2	109
1982～1991 年	11	33	18	6	2	0	70
1992～2001 年	10	27	10	8	0	1	56
2002～2011 年	32	52	19	10	12	5	130
2012～2021 年	8	49	28	15	8	3	111
2022 年以降	0	3	2	3	1	1	10
合計棟数	91	208	107	61	29	13	509

参考)平成 30 年度 マンション総合調査 国土交通省(以降、マンション総合調査)によれば、マンション敷地面積の全体の平均は 6304.1 m²である。形態別では、単棟型の平均は 3968.3 m²、団地型の平均は 17831.8 m²である。

(4)千代田区の旧耐震基準のマンション

- 1971 年以前の旧々耐震基準※のマンションは 4.5%(23 棟)、1981 年以前の旧耐震基準のマンションは 21.4%(109 棟)であり、合わせると 25.9%(132 棟)である。
- 平成 30 年(令和元年)度千代田区分譲マンション実態調査(以降、前回調査)では、1981 年以前の割合は 28.2%(138 棟)で 6 棟減少となり建替えや除却が行われている。
- 千代田区に分譲マンションは全国に比べ、旧耐震基準ストックが多い傾向がある。



築年	令和 5 年度調査		平成 30 年度調査	増減
	棟数	戸数	棟数	
～1971 年(旧々耐震基準)	23	1,023	26	▲3
～1981 年(旧耐震基準)	109	4,625	112	▲3
1982 年以降(新耐震基準)	377	20,073	352	25
合計	509	(25,721)	490	19

※旧々耐震基準:1971 年(昭和 46 年)建築基準法施行令改正前の基準

参考)国土交通省によれば全国に分譲マンションの旧耐震基準ストックは、約 103 万戸(約 15%)である。全国建替えの実施状況は、2023 年 3 月時点で 282 件である。近年はマンション建替円滑化法による建替えを選択するケースが多い。

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。

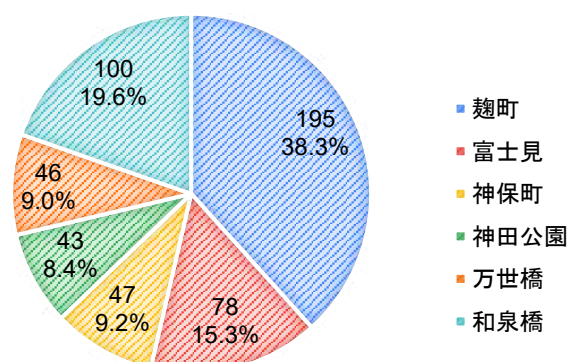
(1)地域別ストック状況

- 地域別にみると、全体の約38.3%(195 棟)が麴町地域に所在している。
- 純増で見ると、和泉橋地域で5 棟、麴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。

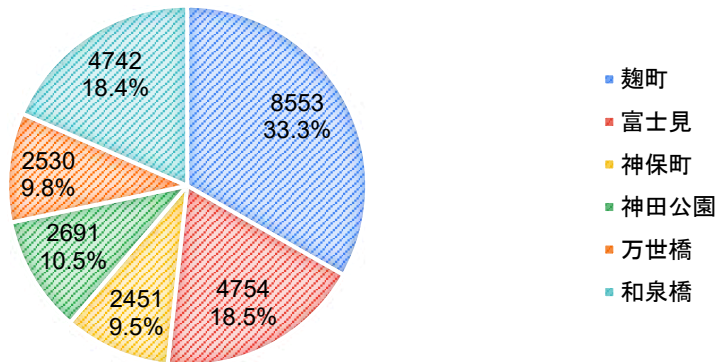
地域別棟数・戸数

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
麴町	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

地域別棟数 (N=509)



地域別戸数（N=25,721）

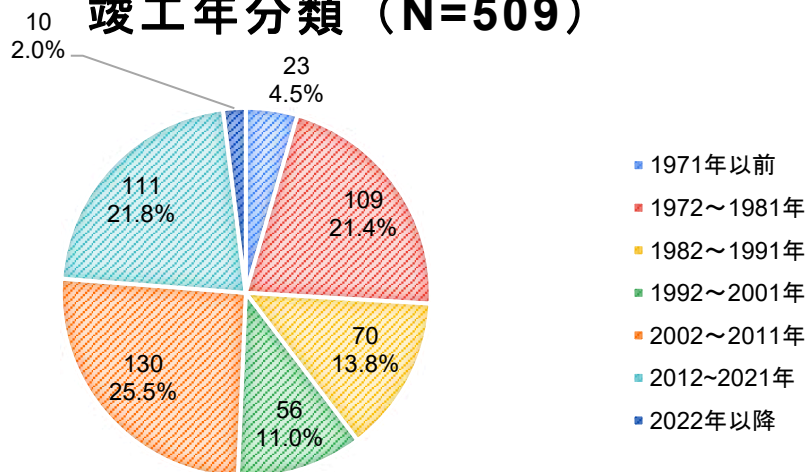


(2)竣工年分類

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）

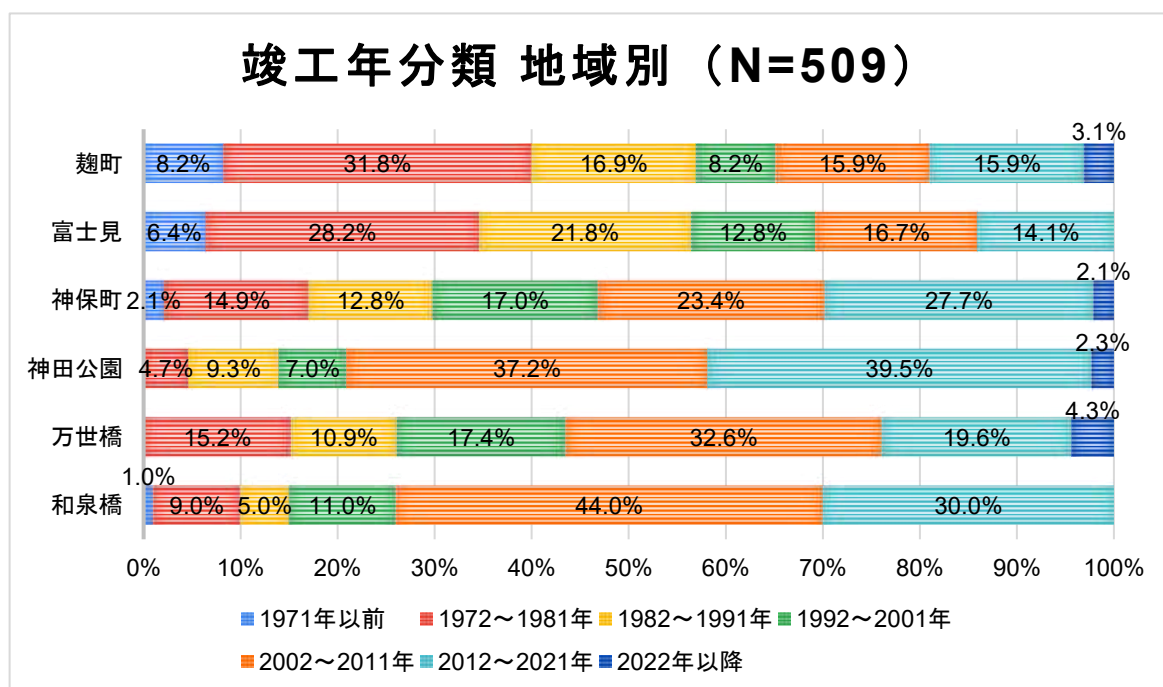


竣工年分類 (N=509)	麴町	富士見	神保町	神田 公園	万世橋	和泉橋	棟数
1971 年以前	16	5	1	0	0	1	23
1972～1981 年	62	22	7	2	7	9	109
1982～1991 年	33	17	6	4	5	5	70
1992～2001 年	16	10	8	3	8	11	56
2002～2011 年	31	13	11	16	15	44	130
2012～2021 年	31	11	13	17	9	30	111
2022 年以降	6	0	1	1	2	0	10
合計	195	78	47	43	46	100	509

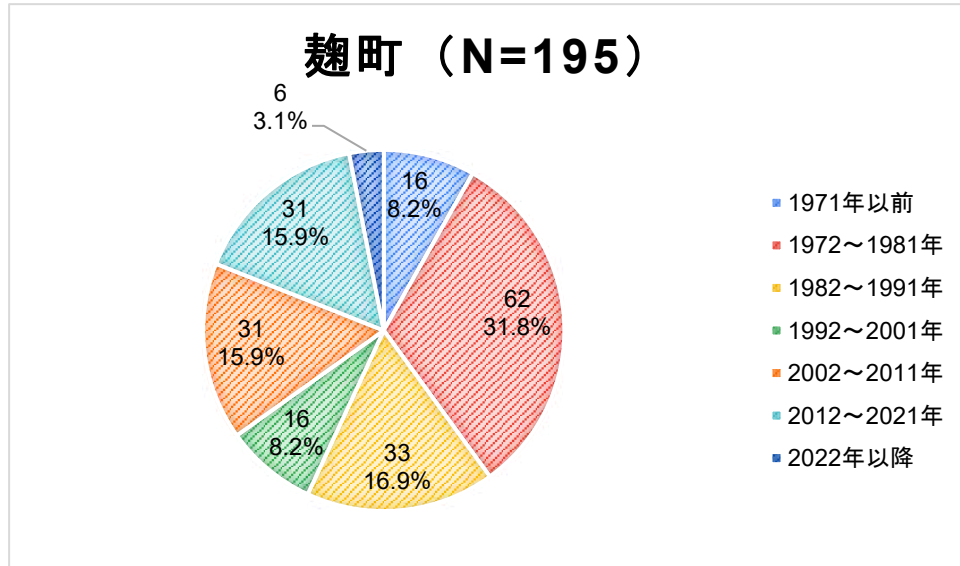
※～81 年旧耐震基準マンション

② 地域別特徴

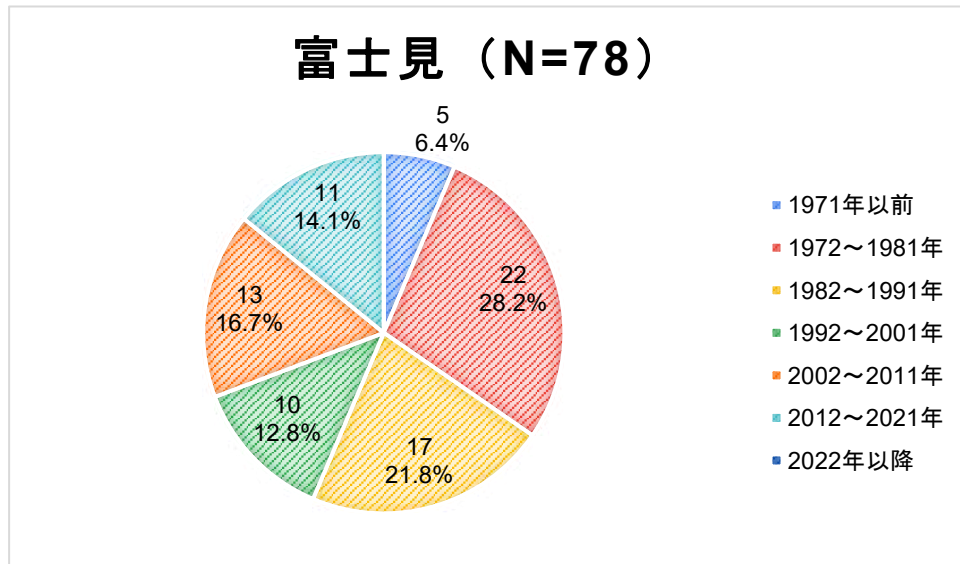
- 麴町地域では、1981 年以前のマンションが全体に占める割合が 40.0%と最も高く、次いで富士見地域で 34.6%である。
- 神田公園地域では 2002 年以降建築されたマンションが 79.0%を占め、和泉橋地域の 74.0%が続いている。



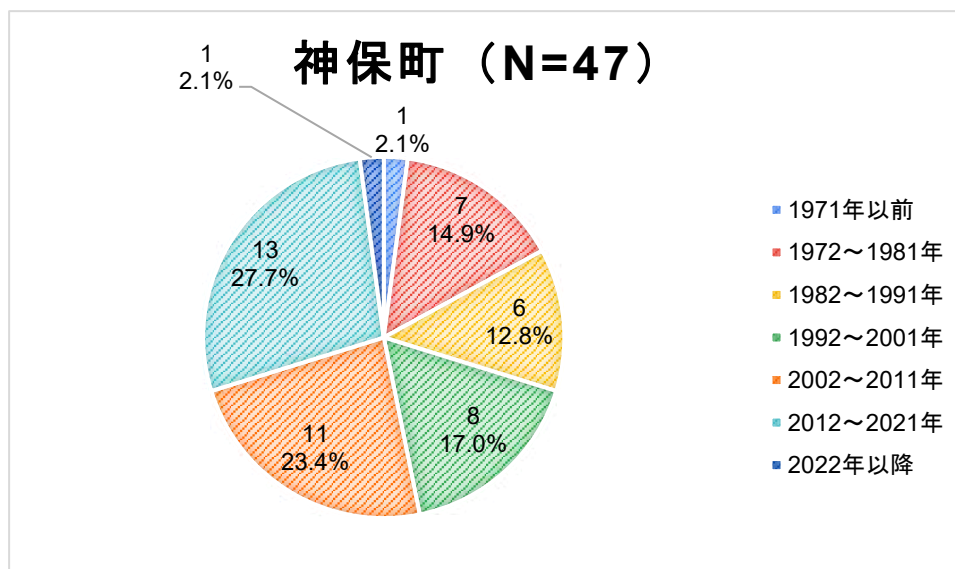
- 麴町地域は、1981 年以前に建築されたマンションが 40.0% (78 棟)、1982 年以降が 60.0% (117 棟)である。1971 年以前のマンションが 8.2% (16 棟)で前回調査から 2 棟の減少である。2012 年以降に建築されたマンションは 10 棟増え 19.0% (37 棟)となった。



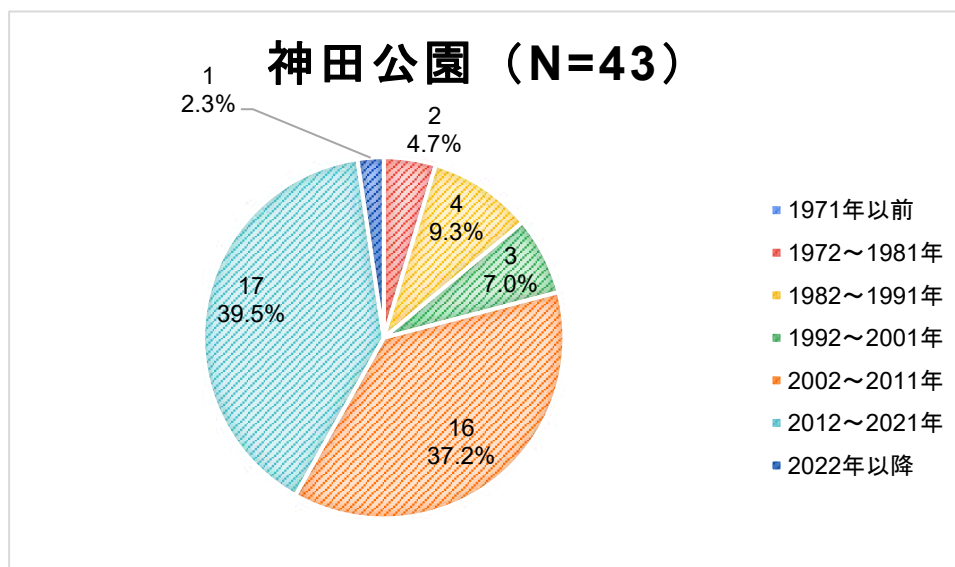
- 富士見地域は、1981 年以前に建築されたマンションが 34.6% (27 棟)、1982 年以降が 65.4% (51 棟)である。1971 年以前のマンションが 6.5% (5 棟)で前回調査からの増減はない。2012 年以降に建築されたマンションは 1 棟増え 14.1% (11 棟)となった。



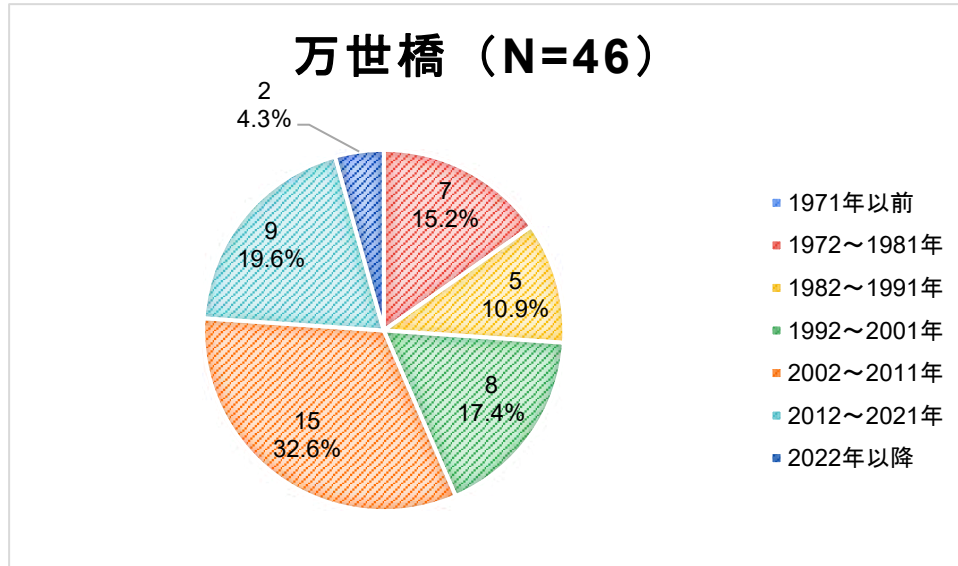
- 神保町地域は、1981年以前に建築されたマンションが17.0%(8棟)、1982年以降が83.0%(39棟)である。1971年以前のマンションが2.1%(1棟)で前回調査から1棟の減少である。2012年以降に建築されたマンションは5棟増え29.8%(14棟)となった。



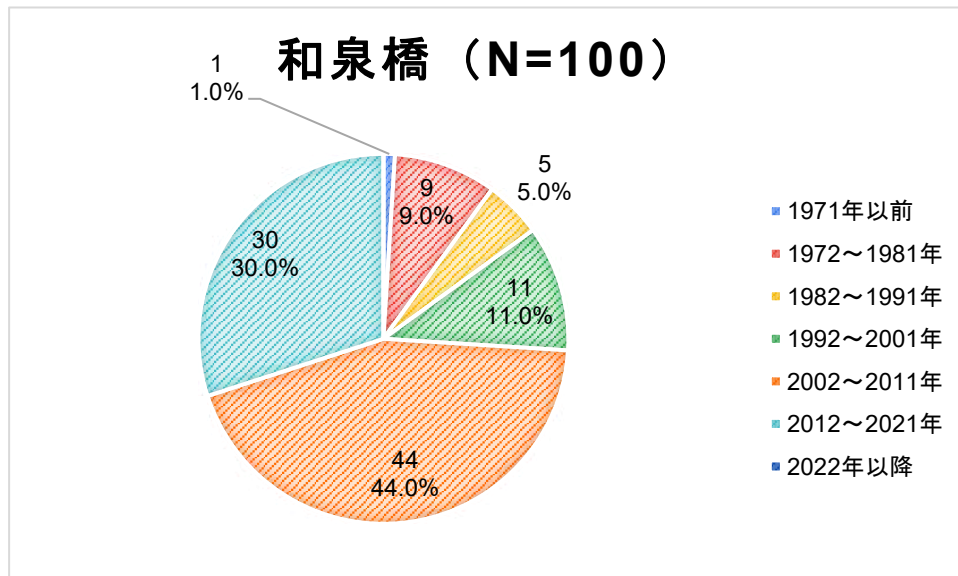
- 神田公園地域は、1981年以前に建築されたマンションが4.7%(2棟)、1982年以降が95.3%(41棟)である。1971年以前のマンションはない。2012年以降に建築されたマンションは3棟増え41.8%(18棟)となった。



- 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。



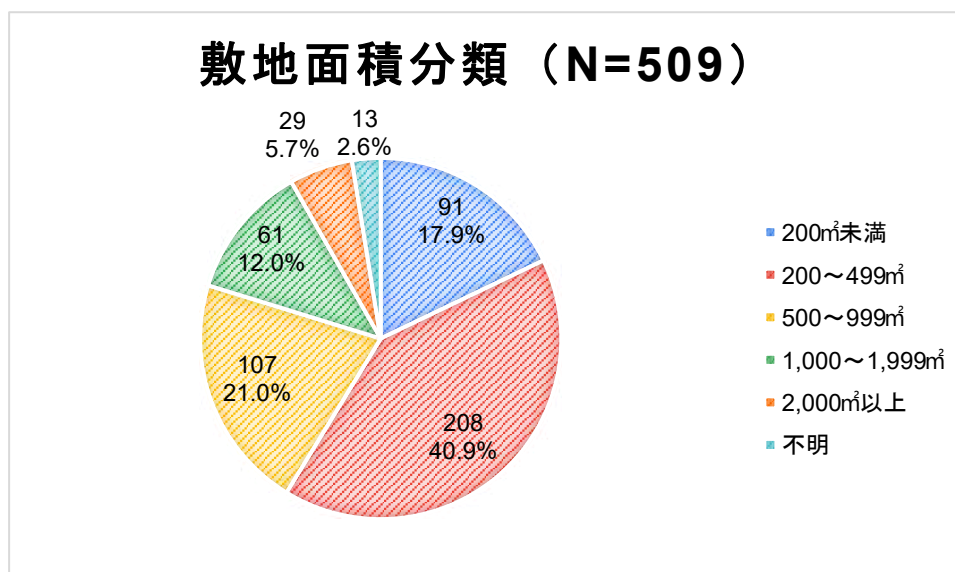
- 和泉橋地域は、1981 年以前に建築されたマンションが10.0%(10 棟)、1982 年以降が90.0%(90 棟)である。1971 年以前のマンション 1.0%(1 棟)で前回調査からの増減はない。2012 年以降に建築されたマンションは 6 棟増え 31.0%(31 棟)となった。



(3)敷地面積分類

① 区全体の傾向

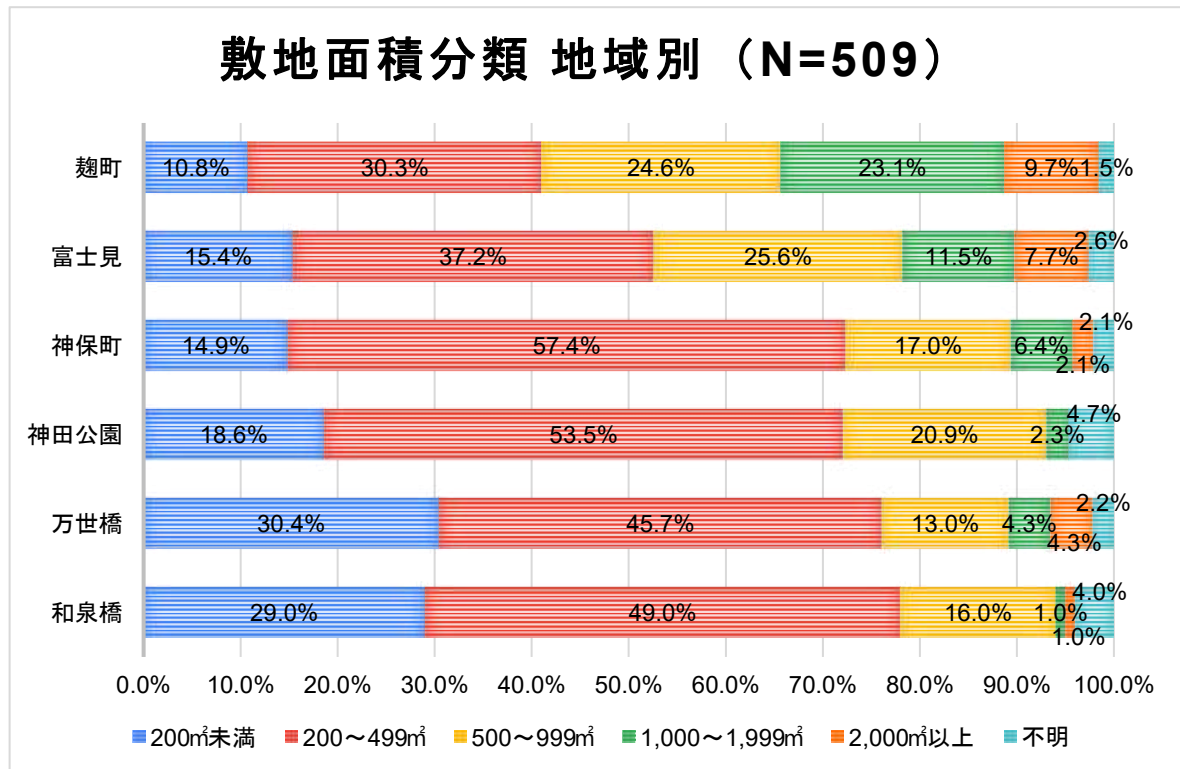
- 全体では、敷地面積 200 ㎡未満が 17.9%(91 棟)、200～499 ㎡が 40.9%(208 棟)であり、前回調査と同様に敷地面積 500 ㎡未満が 60%近くになっている。
- 500～999 ㎡は 21.0%(107 棟)、1,000～1,999 ㎡は 12.0%(61 棟)、2,000 ㎡以上は 5.7%(29 棟)である。



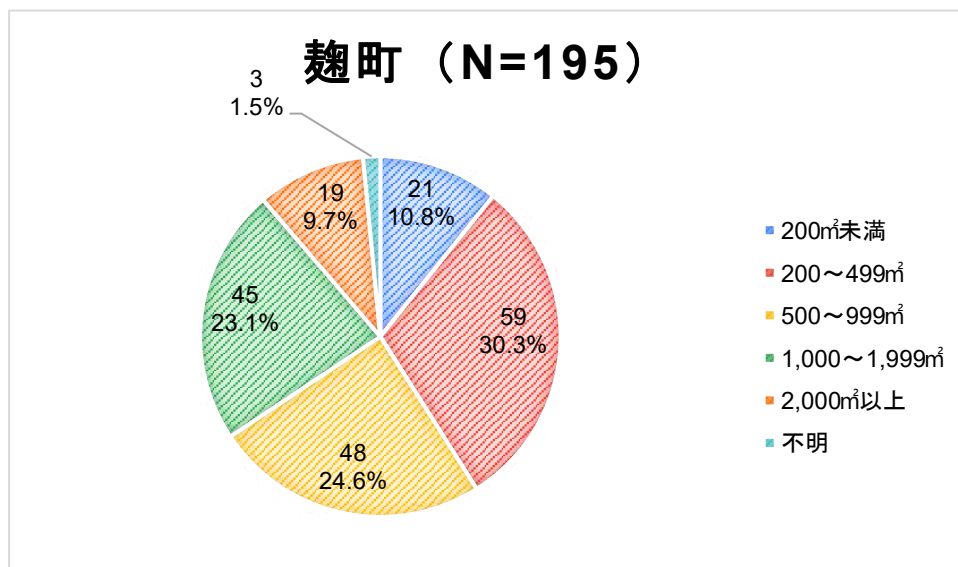
敷地面積分類 (N=509)	麹町	富士見	神保町	神田 公園	万世橋	和泉橋	棟数
200 ㎡未満	21	12	7	8	14	29	91
200～499 ㎡	59	29	27	23	21	49	208
500～999 ㎡	48	20	8	9	6	16	107
1,000～1,999 ㎡	45	9	3	1	2	1	61
2,000 ㎡以上	19	6	1	0	2	1	29
不明	3	2	1	2	1	4	13
合計	195	78	47	43	46	100	509

② 地域別特徴

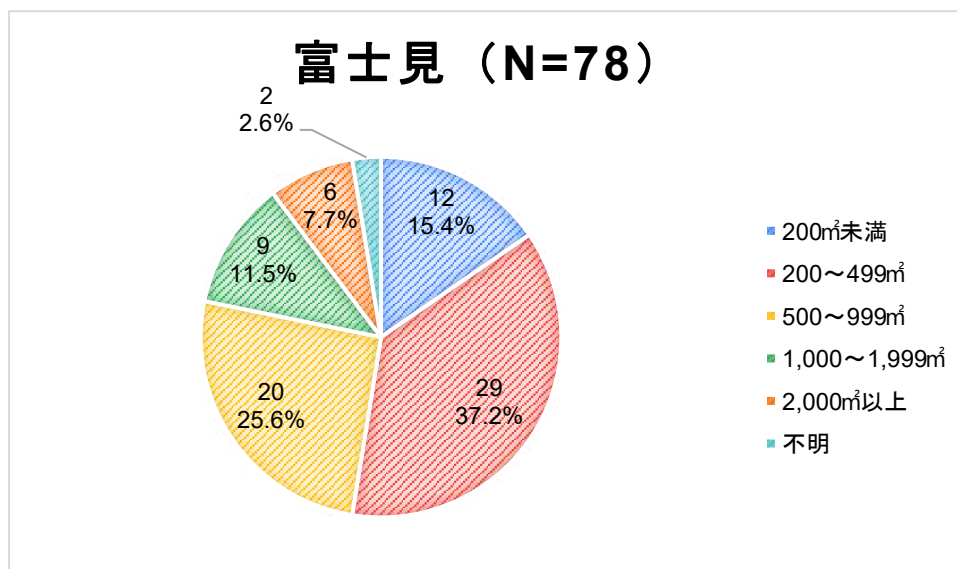
- 敷地面積は地域による違いが大きく 500 m²以上が麹町地域では 57.4%、次いで富士見地域が 44.8%である。
- 神保町地域、神田公園地域、万世橋地域、和泉橋地域では 500 m²未満が 70～80%近くを占めている。



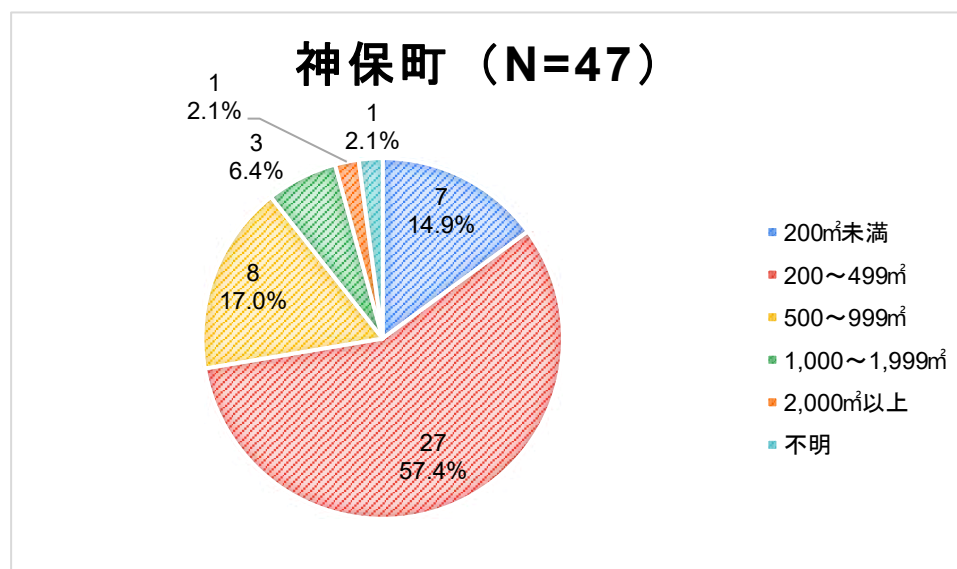
- 麹町地域は、敷地面積 500 m²未満が 41.1%(80棟)、500 m²以上が57.4%(112棟)である。2,000 m²以上の敷地のあるマンションは 9.7%(19棟)であった。



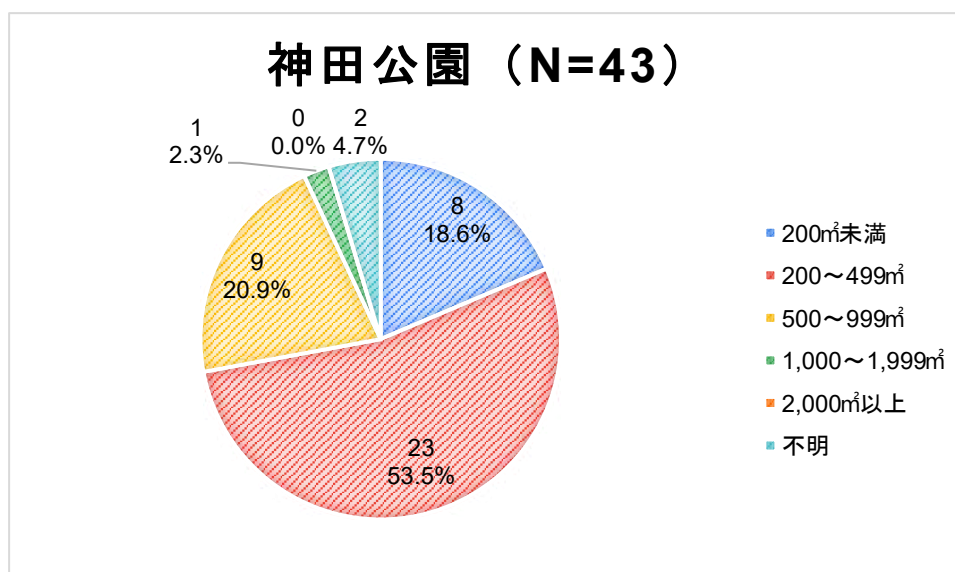
- 富士見地域は、敷地面積 500 m²未満が 52.6%(41 棟)、500 m²以上が 44.8%(35 棟)である。2,000 m²以上の敷地のあるマンションは 7.7%(6 棟)である。



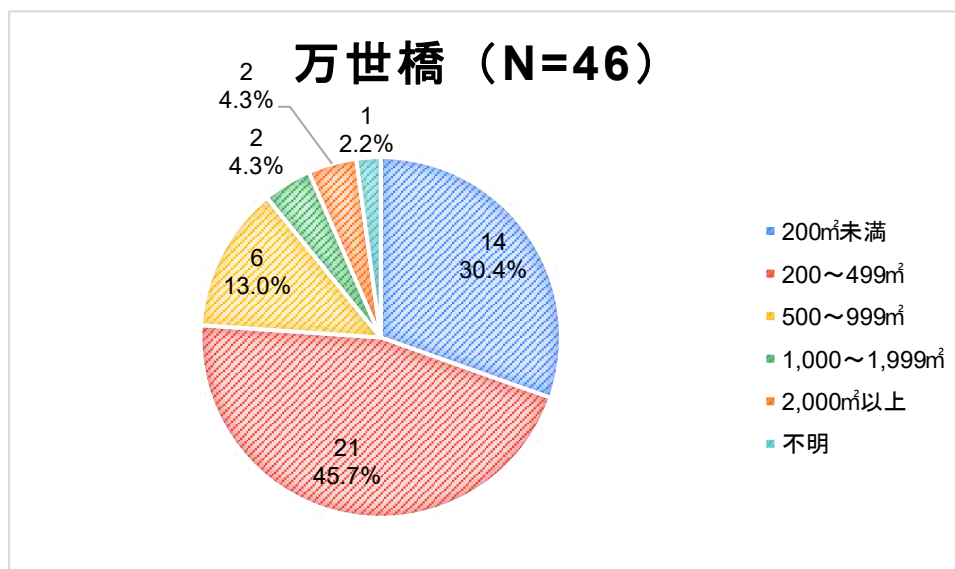
- 神保町地域は、敷地面積 500 m²未満が 72.3%(34 棟)、500 m²以上が 25.5%(12 棟)である。200～499 m²のマンションが 57.4%(27 棟)を占めていることが特徴である。



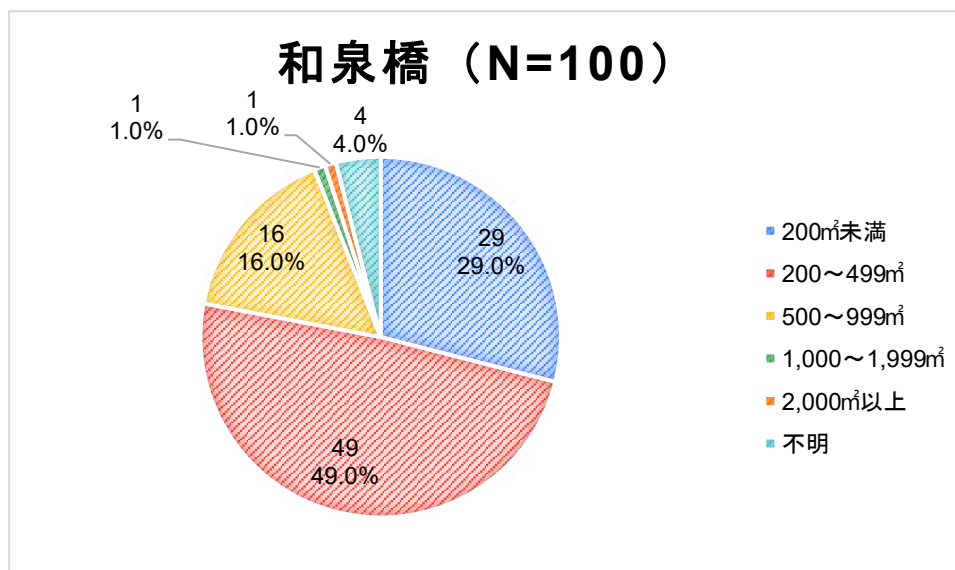
- 神田公園地域は、敷地面積 500 m²未満が 72.1%(31 棟)、500 m²以上が 23.2%(10 棟)である。
敷地面積 2,000 m²以上のマンションはない。



- 万世橋地域は、敷地面積 500 m²未満が 76.1%(35棟)、500 m²以上が 21.6%(10 棟)である。
敷地面積 2000 m²を超えるマンションは 4.3%(2 棟)である。



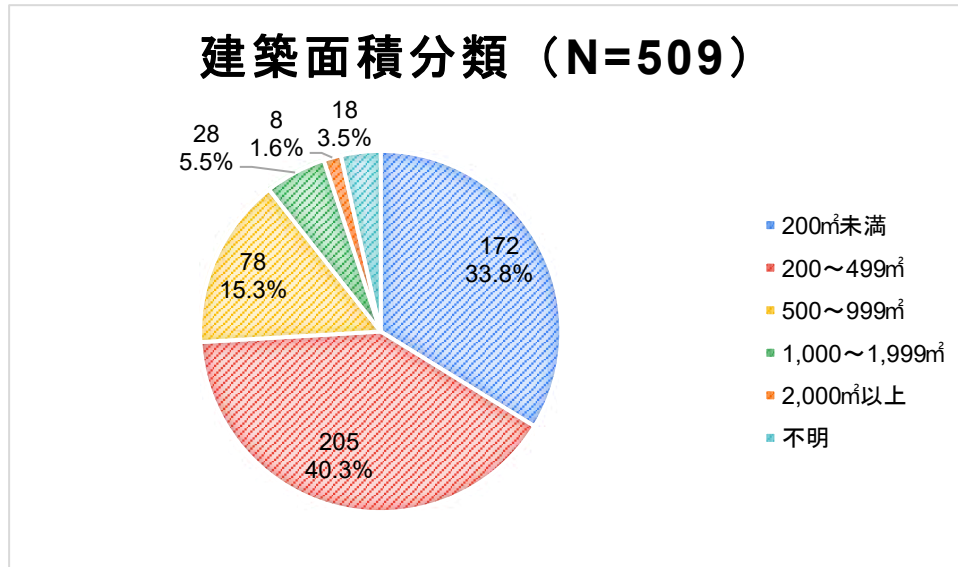
- 和泉橋地域は、敷地面積 500 m²未満が 78.0%(78 棟)、500 m²以上が 18.0%(18 棟)である。
敷地面積 2,000 m²を超えるマンションは 1.0%(1 棟)である。



(4)建築面積分類

① 区全体の傾向

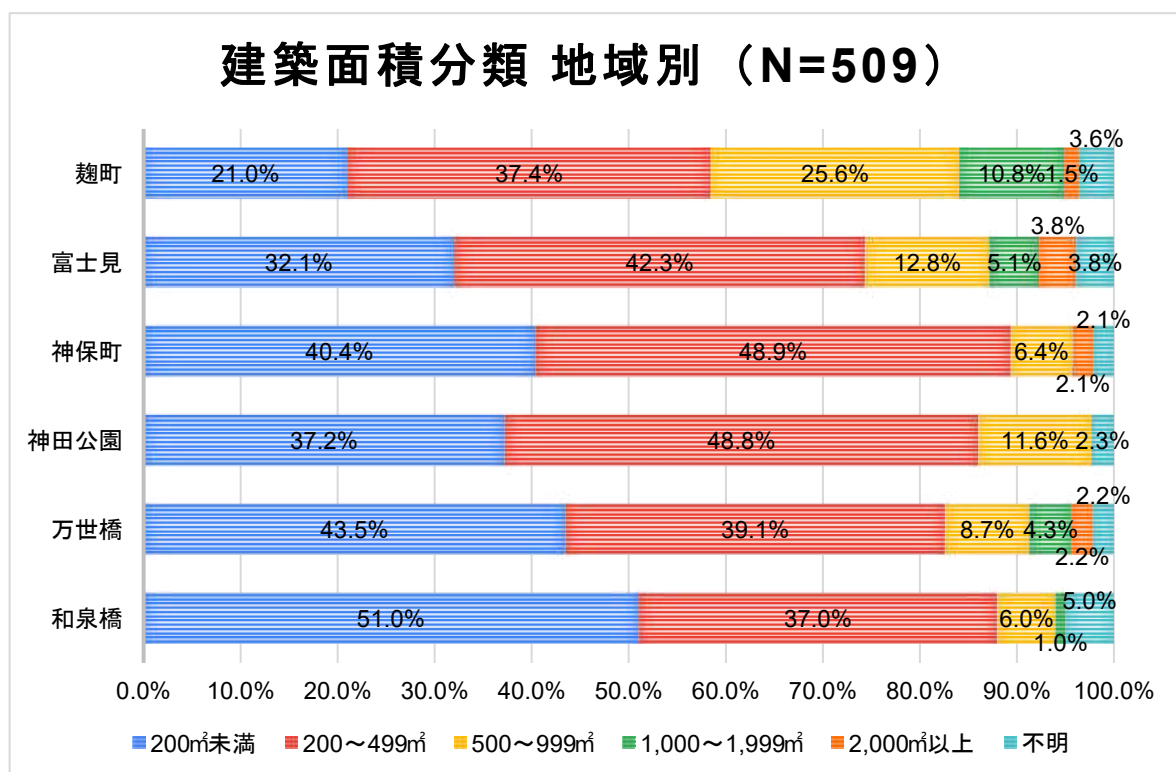
- 建築面積 500 m²未満が 74.1%(377棟)を占め、500 m²～999 m²が 15.3%(78 棟)、1,000 m²以上が 7.1%(36 棟)である。



建築面積分類 (N=509)	麹町	富士見	神保町	神田 公園	万世橋	和泉橋	棟数
200 m ² 未満	41	25	19	16	20	51	172
200～499 m ²	73	33	23	21	18	37	205
500～999 m ²	50	10	3	5	4	6	78
1,000～1,999 m ²	21	4	0	0	2	1	28
2,000 m ² 以上	3	3	1	0	1	0	8
不明	7	3	1	1	1	5	18
合計	195	78	47	43	46	100	509

② 地域別特徴

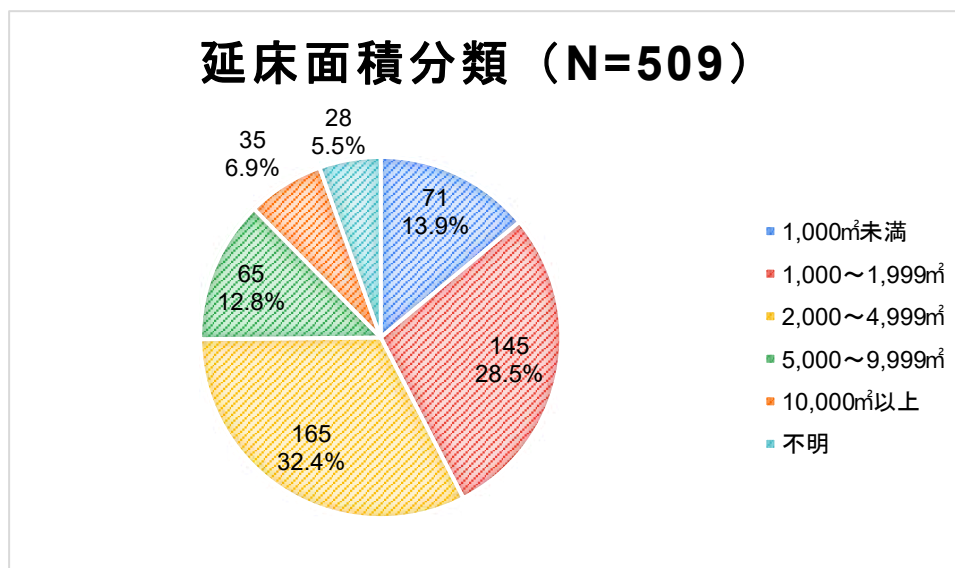
- 建築面積も地域による違いが大きく、麴町地域では500㎡以上が37.9%(74棟)である。次いで富士見地域が21.7%(20棟)である。
- 神保町地域、神田公園地域、万世橋地域、和泉橋地域では500㎡未満が80%以上を占めている。



(5)延床面積分類

① 区全体の傾向

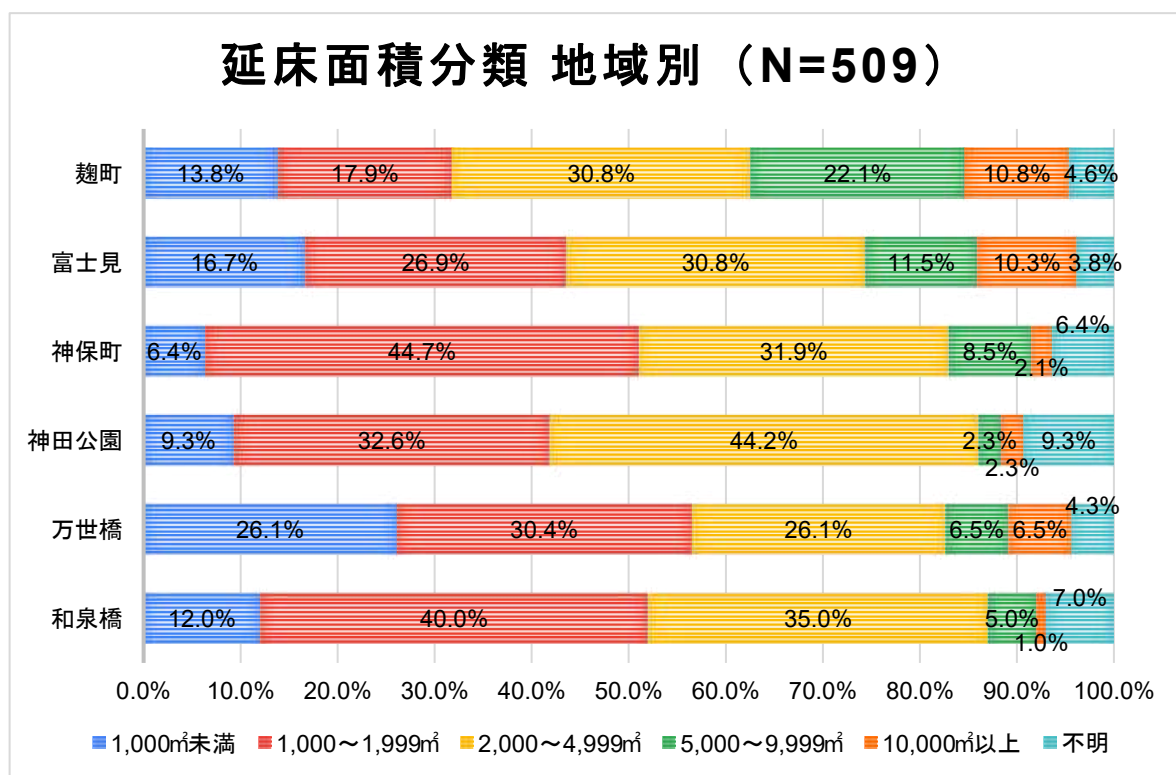
- 延床面積 2,000 m²未満が 42.4%(216 棟)となっており、2,000～5,000 m²未満が 32.4%(165 棟)、5,000 m²以上が19.7%(100 棟)である。



延床面積分類 (N=509)	翹町	富士見	神保町	神田 公園	万世橋	和泉橋	棟数
1,000 m ² 未満	27	13	3	4	12	12	71
1,000～1,999 m ²	35	21	21	14	14	40	145
2,000～4,999 m ²	60	24	15	19	12	35	165
5,000～9,999 m ²	43	9	4	1	3	5	65
10,000 m ² 以上	21	8	1	1	3	1	35
不明	9	3	3	4	2	7	28
合計	195	78	47	43	46	100	509

② 地域別特徴

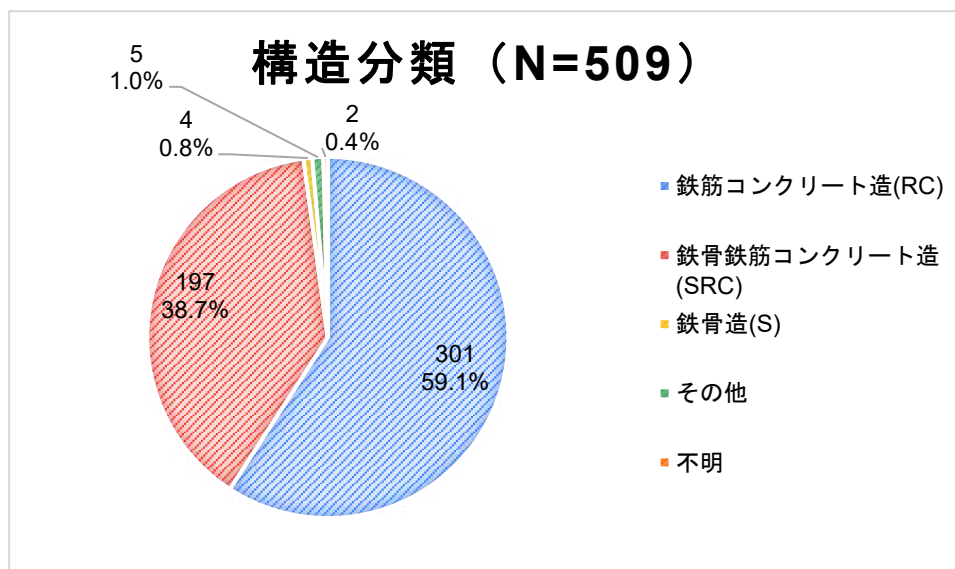
- 万世橋地域では、2,000㎡未満が56.5%(26棟)である。
- 5,000㎡以上は、麴町地域32.9%(64棟)、次いで富士見地域が21.8%(17棟)である。



(6)構造分類

① 区全体の傾向

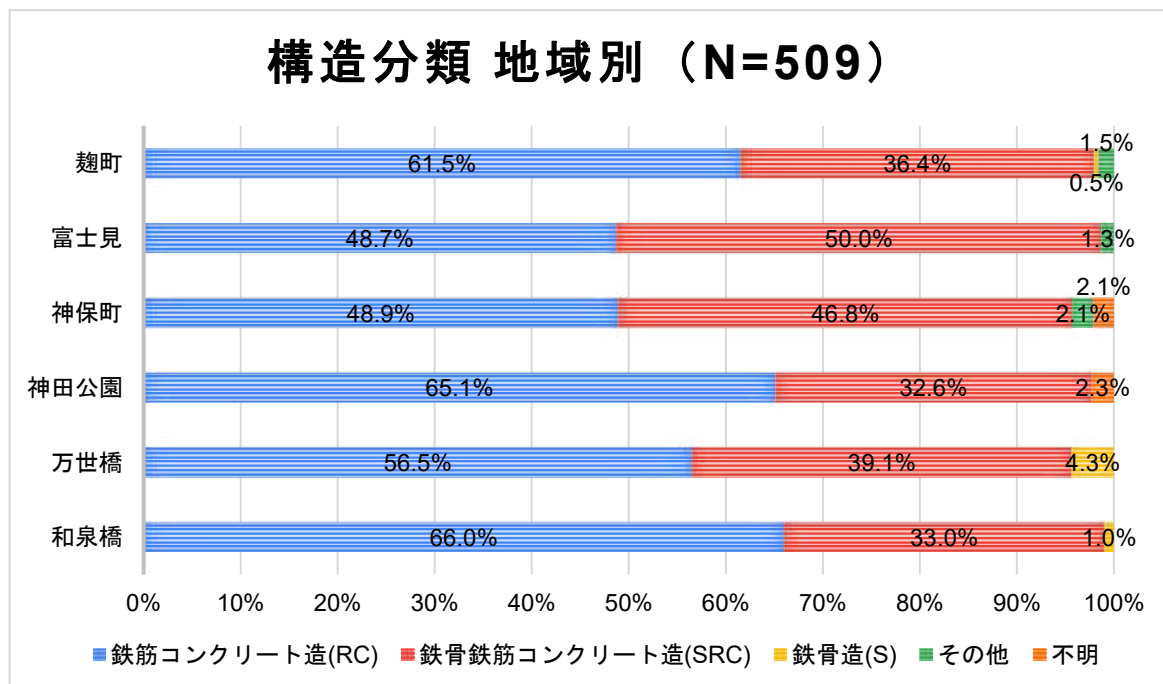
- 鉄筋コンクリート造が 59.1%(301棟)、鉄骨鉄筋コンクリート造が 38.7%(197 棟)である。



構造分類 (N=509)	翹町	富士見	神保町	神田 公園	万世橋	和泉橋	棟数
鉄筋コンクリート造(RC)	120	38	23	28	26	66	301
鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC)	71	39	22	14	18	33	197
鉄骨造(S)	1	0	0	0	2	1	4
その他	3	1	1	0	0	0	5
不明	0	0	1	1	0	0	2
合計	195	78	47	43	46	100	509

② 地域別特徴

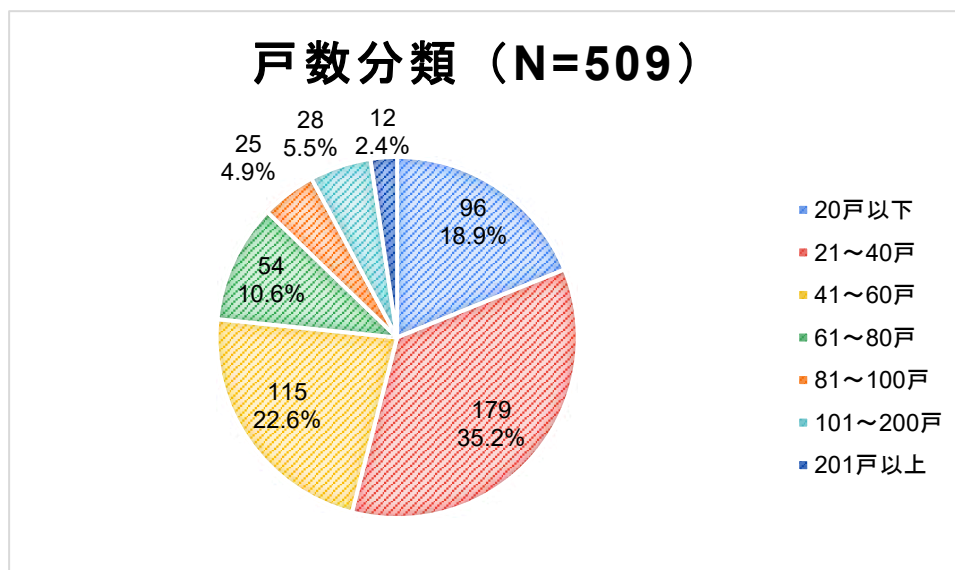
- 麴町地域、神田公園地域、和泉橋地域において鉄筋コンクリート造が60%を超える結果となった。



(7)戸数分類

① 区全体の傾向

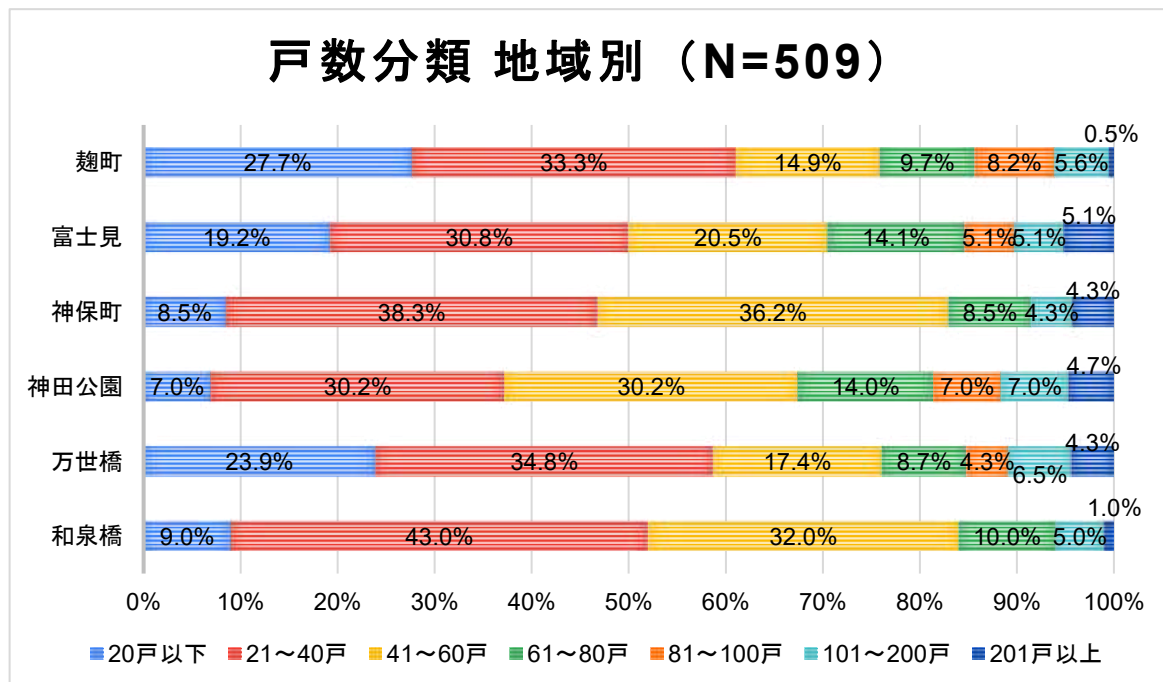
- 40 戸以下が 54.1%(275棟)を占め、61 戸以上は 23.4%(119棟)、41～60 戸は 22.6%(115棟)となった。



戸数分類 (N=509)	麹町	富士見	神保町	神田 公園	万世橋	和泉橋	棟数
20 戸以下	54	15	4	3	11	9	96
21～40 戸	65	24	18	13	16	43	179
41～60 戸	29	16	17	13	8	32	115
61～80 戸	19	11	4	6	4	10	54
81～100 戸	16	4	0	3	2	0	25
101～200 戸	11	4	2	3	3	5	28
201 戸以上	1	4	2	2	2	1	12
合計	195	78	47	43	46	100	509

② 地域別特徴

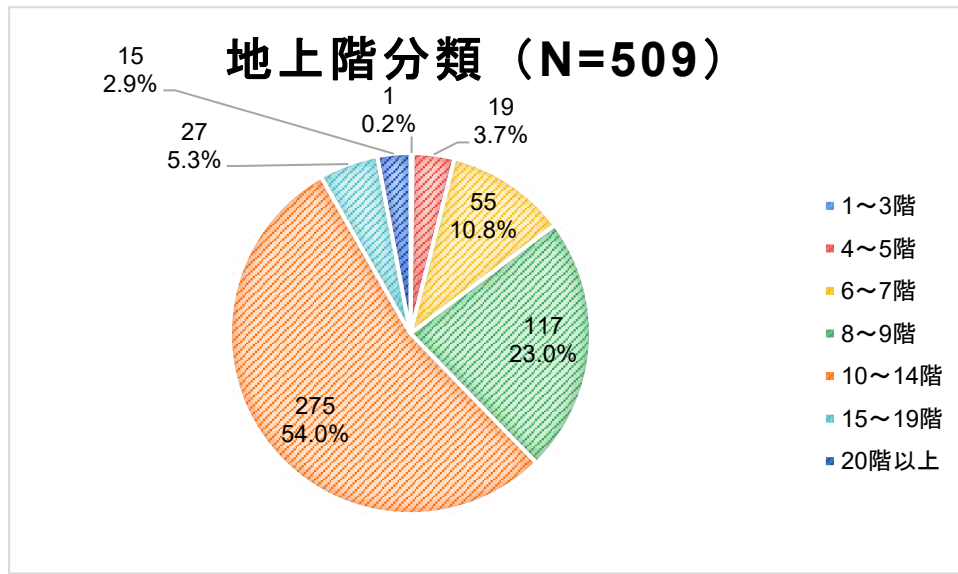
- 前回調査と比較して、麴町地域と神田公園地域は 20 戸以下の割合が若干増加している。神保町地域及び和泉橋地域においては 21～60 戸の割合が 70%以上である。



(8)階数分類

① 区全体の傾向

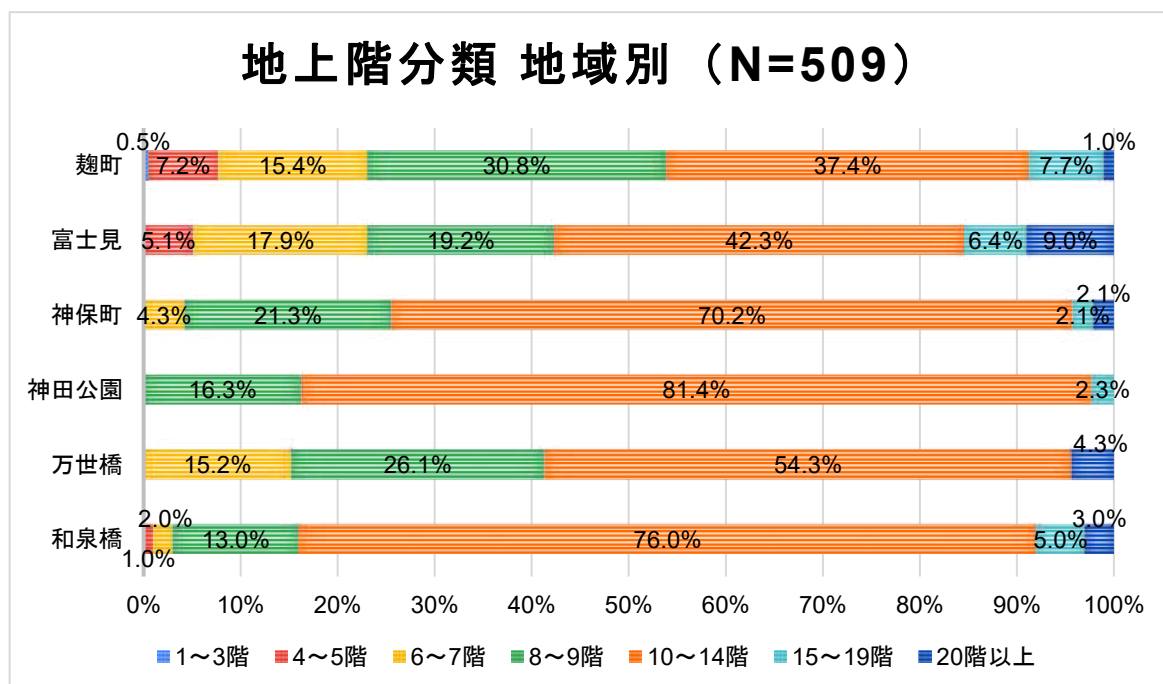
- 10～14 階が 54.0%(275棟)となり、次いで 8～9 階が 23.0%(117 棟)、6～7 階が 10.8%(55 棟)、15～19 階が 5.3%(27 棟)、4～5 階が 3.7%(19 棟)、3 階は前回調査から変わらず 1 棟である。



地上階数分類 (N=509)	麹町	富士見	神保町	神田 公園	万世橋	和泉橋	棟数
3 階	1	0	0	0	0	0	1
4～5 階	14	4	0	0	0	1	19
6～7 階	30	14	2	0	7	2	55
8～9 階	60	15	10	7	12	13	117
10～14 階	73	33	33	35	25	76	275
15～19 階	15	5	1	1	0	5	27
20 階以上	2	7	1	0	2	3	15
合計	195	78	47	43	46	100	509

② 地域別特徴

- 神田公園地域においては 10～14 階が 80%を超えており、神保町地域及び和泉橋地域においても 70%以上を占めている。



第2章 管理組合に対するアンケート調査

1. 調査の概要

(1) アンケート調査の対象

509棟(管理組合)

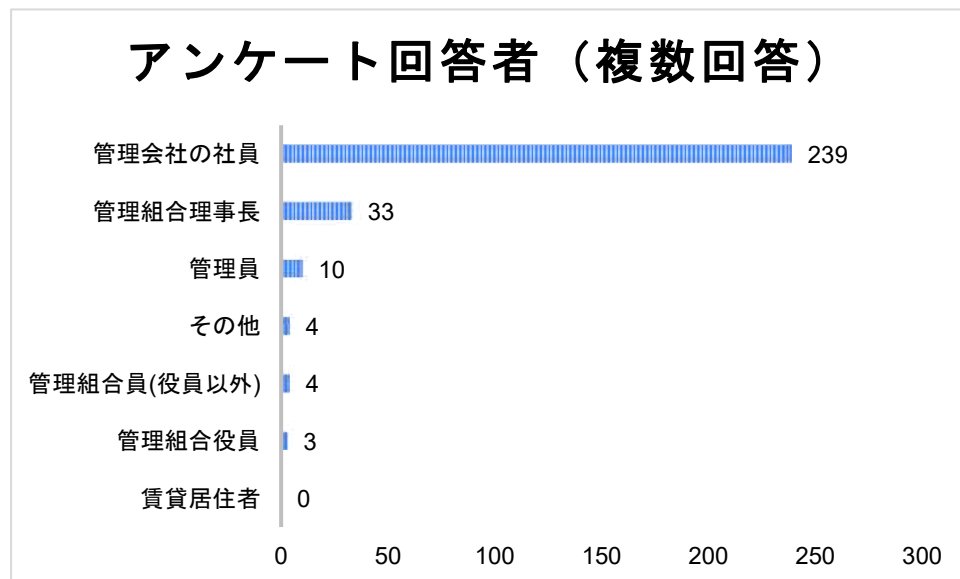
(2) アンケート調査の回収率

今回の調査及び同種調査の調査対象マンション数と回収率は次の通りである。

調査名	実施主体	実施年	対象数	回収数	回収率
千代田区分譲マンション実態調査	まちみらい千代田	令和 5 年	509	306	60.1%
千代田区分譲マンション実態調査	同	平成 30 年	463	302	65.2%
マンション総合調査	国土交通省	平成 30 年	4,200	1,688	40.2%
港区分譲マンション実態調査	港区	令和 3 年	1,591	894	56.1%
新宿区分譲マンション実態調査	新宿区	平成 28 年	2,117	229	10.8%
江東区分譲マンション実態調査	江東区	令和 3 年	1,517	328	23.3%
東京都マンション実態調査	東京都	平成 24 年	53,213	9,076	17.1%

(3) アンケート回答者

アンケート調査を実施するにあたり、509棟(管理組合)へ調査票を送付するとともに、未回答の物件にはマンション管理士による訪問調査を行った。居住者が、自分たちのマンションの建物・設備の状態や管理実務の具体的内容を詳しく把握していないと考えられ、回答者の約80%が管理会社の社員(管理員を含む)となった。



2. アンケート集計結果

※引用資料

千代田区ホームページ

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

標準管理規約(単棟型)及び同コメント(最終改正 令和3年6月22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(令和5年4月追補版)国土交通省

※グラフ中のNは質問項目の有効回答数。回答項目は端数処理の都合で100%にならない場合がある。

※グラフ等については、一部を除きアンケート調査票の回答記載順に並べ表記した。

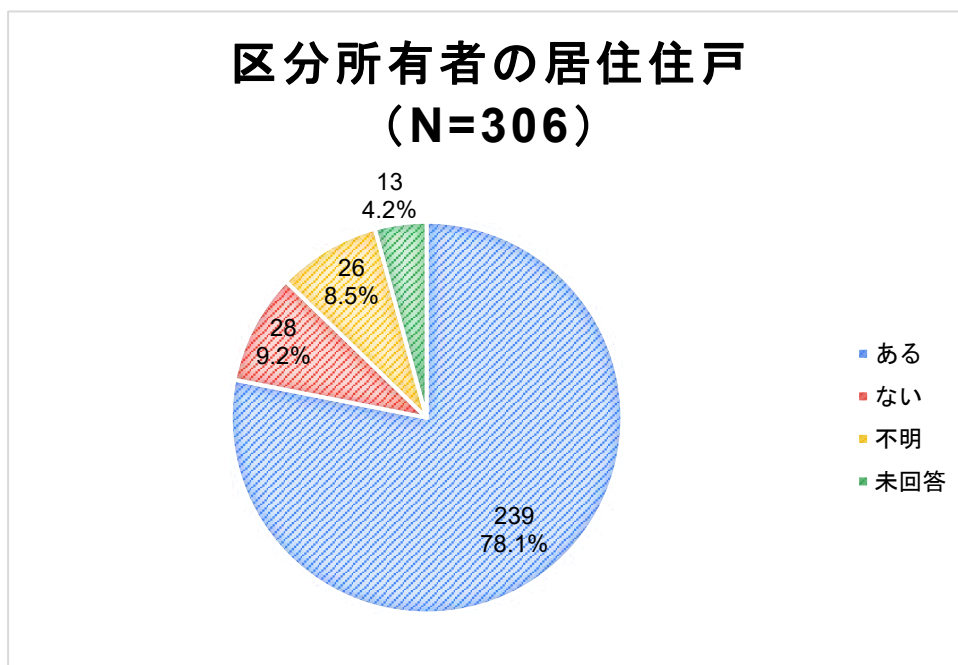
※アンケート調査票は巻末添付資料参照。

(1) マンションの概要について

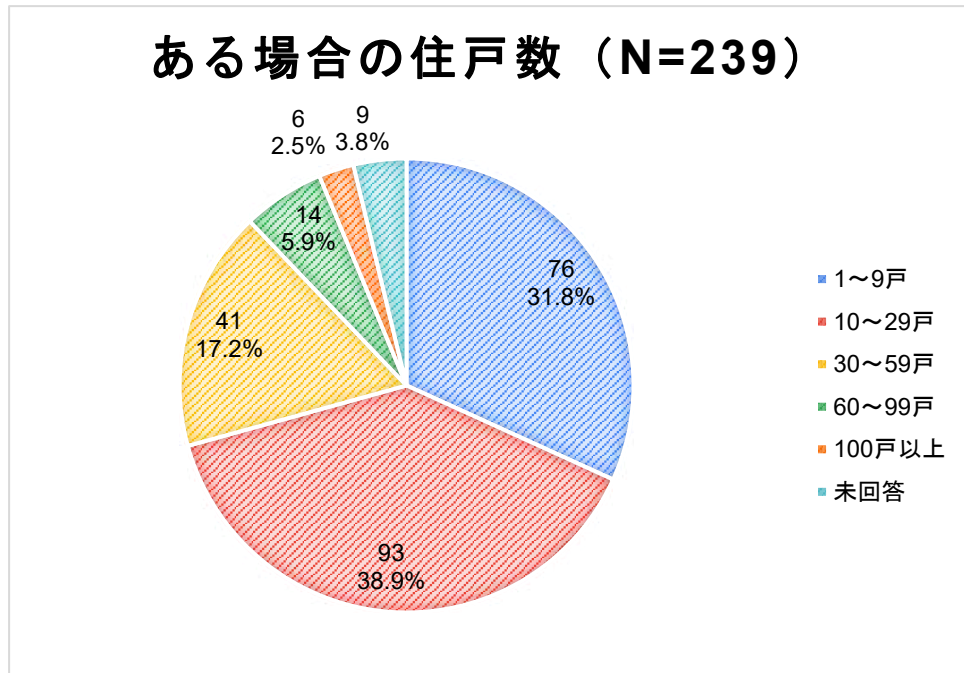
マンション建物概要については「第1章千代田区のマンション概況参照」

問1 住戸の利用形態

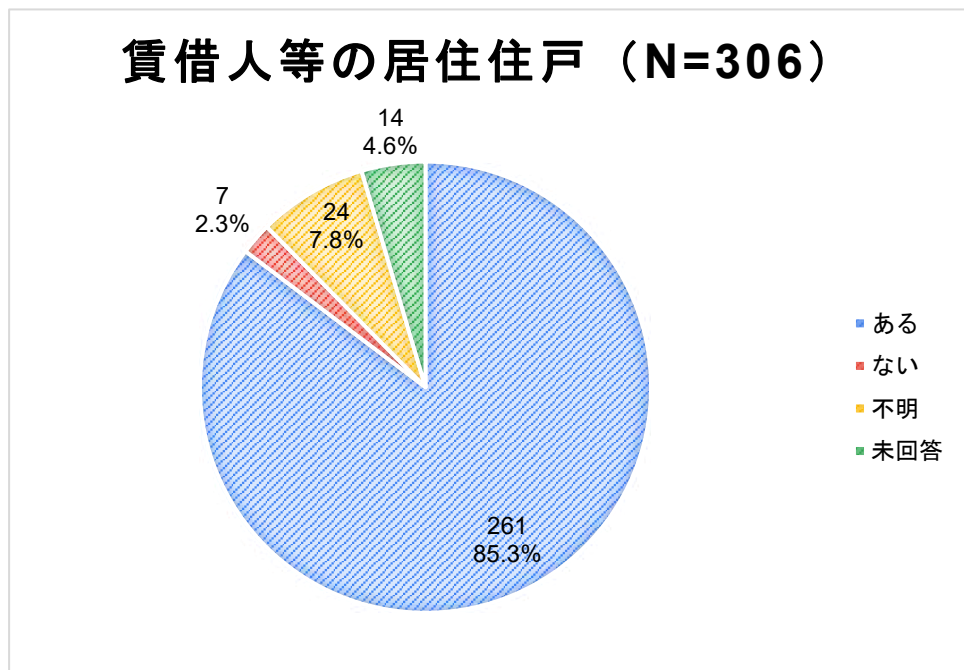
- 全体の78.1%(239棟)のマンションで、区分所有者の居住住戸がある。
- 区分所有者がまったくいないのは9.2%(28棟)である。
- 不明は8.5%(26棟)である。



- 区分所有者の居住住戸がある場合の戸数は、10～29 戸が最も多く 38.9%(93 棟)となっており、次いで1～9 戸が31.8%(76 棟)、30～59 戸が17.2%(41 棟)である。

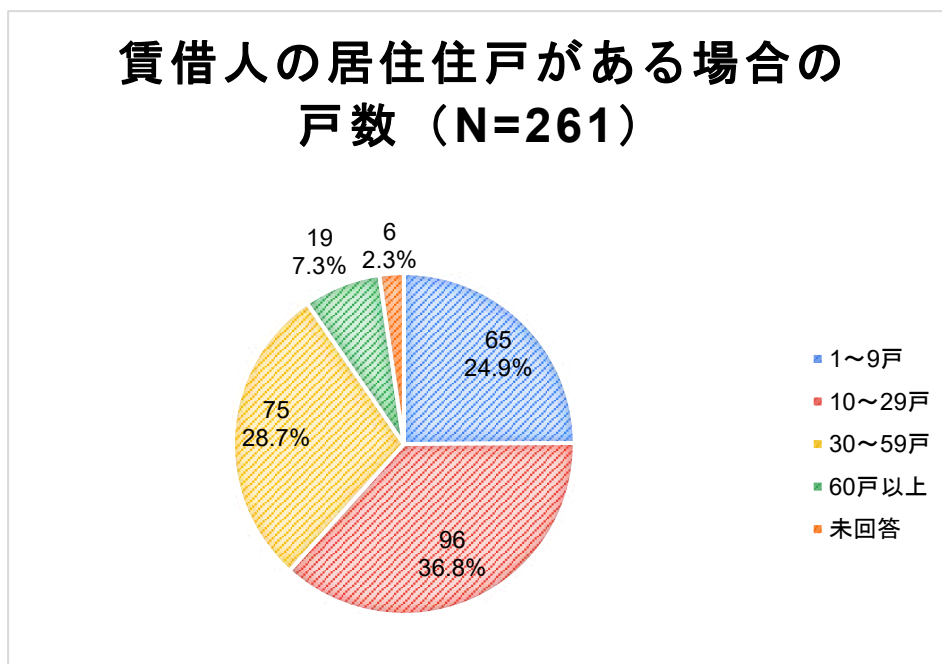


- 全体の85.3%(261 棟)のマンションで、賃借人等の居住住戸がある。
- 賃借人がまったくいないマンションは2.3%(7 棟)である。



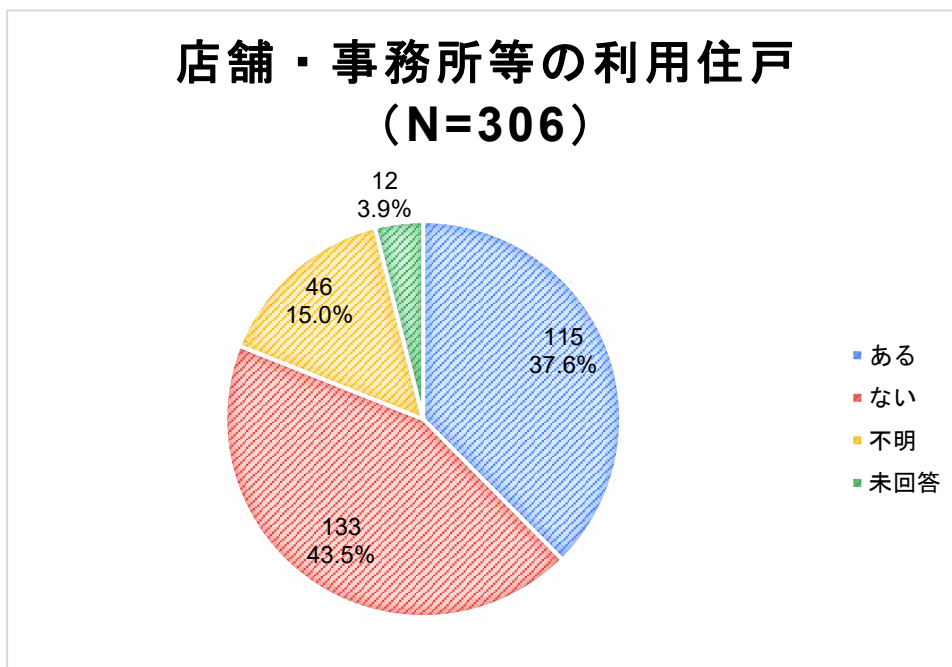
参考) マンション総合調査(国土交通省・全国調査)の賃貸戸数割合を見ると、全体で賃貸住戸がないマンションが11.6%である。

- 賃借人の居住住戸がある場合の戸数は、10～29 戸が 36.8%(96 棟)、30～59 戸が 28.7%(75 棟)、1～9 戸は 24.9%(65 棟)である。
- 60 戸以上あるは 7.3%(19 棟)である。



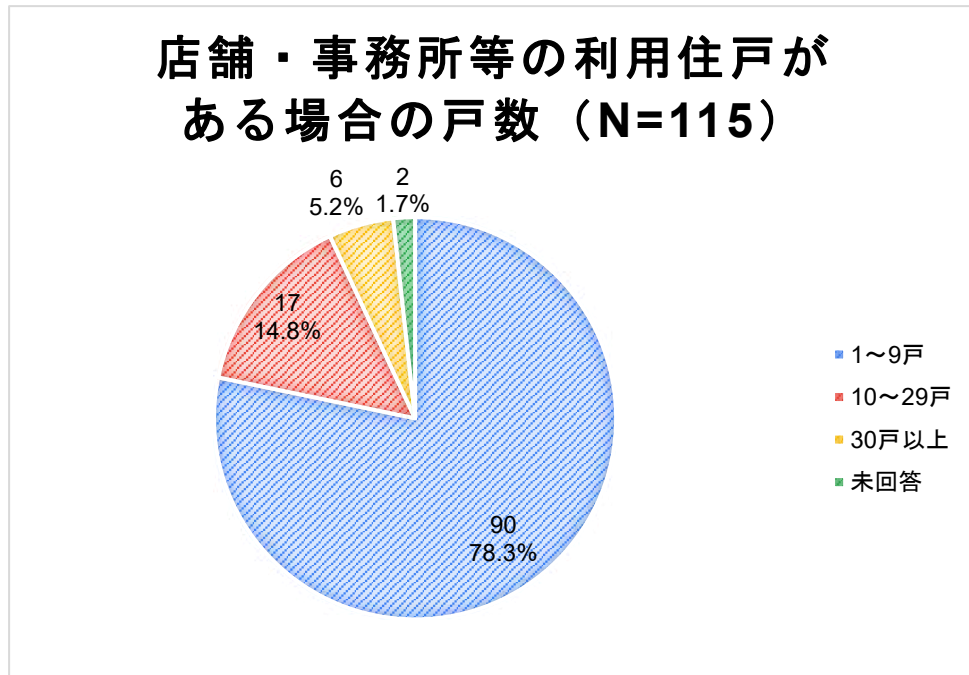
参考) マンション総合調査(国土交通省・全国調査)の賃貸戸数割合を見ると、賃貸戸数割合が 20%を超えるマンションが 17.1%、平均賃貸戸数割合は 13.2%である。

- 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。



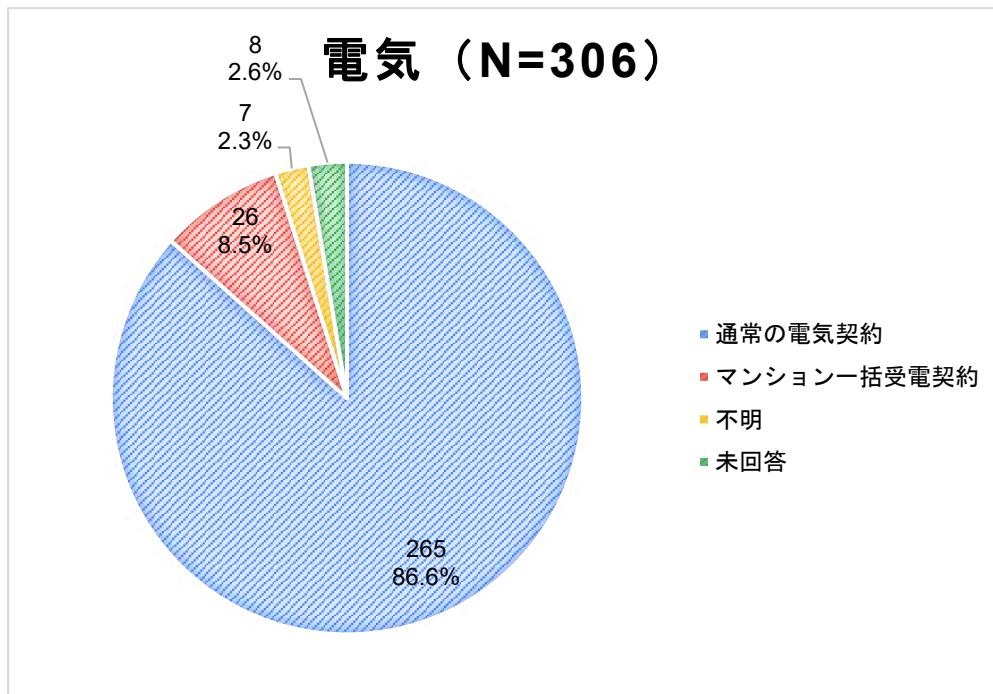
参考) マンション総合調査(国土交通省・全国調査)の店舗その他の区画数の割合を見ると、全体で住居専用マンションが 76.8%、住戸以外の店舗や事務所などが入っている複合用途型のマンションが 21.1%である。

- 店舗・事務所等の利用住戸がある場合の戸数は、1～9 戸が 78.3%(90 棟)、次いで 10～29 戸が 14.8%(17 棟)、30 戸以上が 5.2%(6 棟)である。

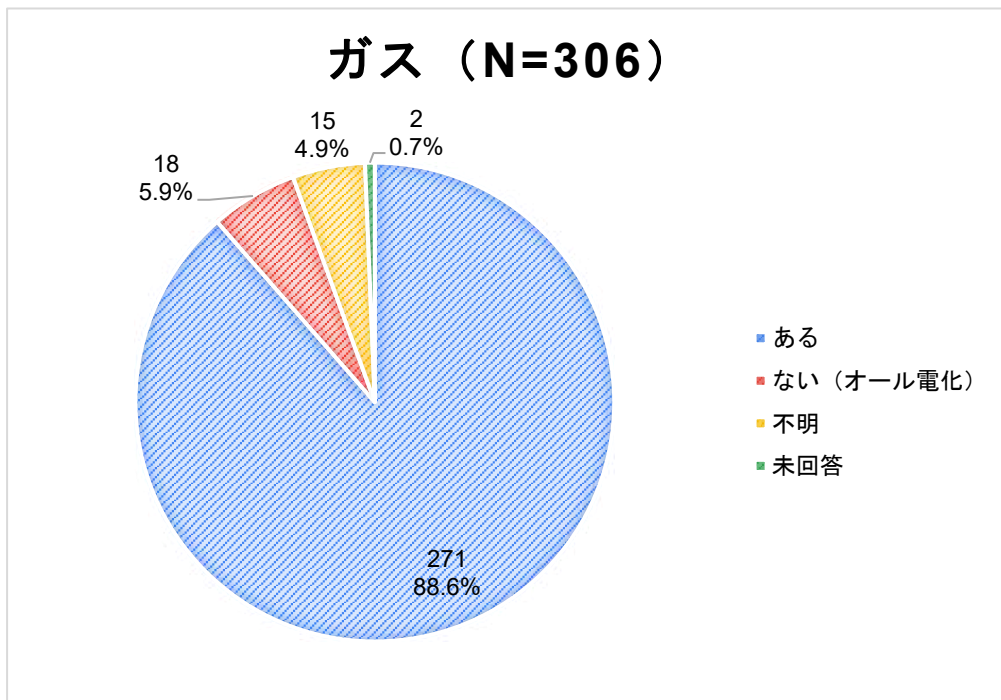


問2 ライフライン

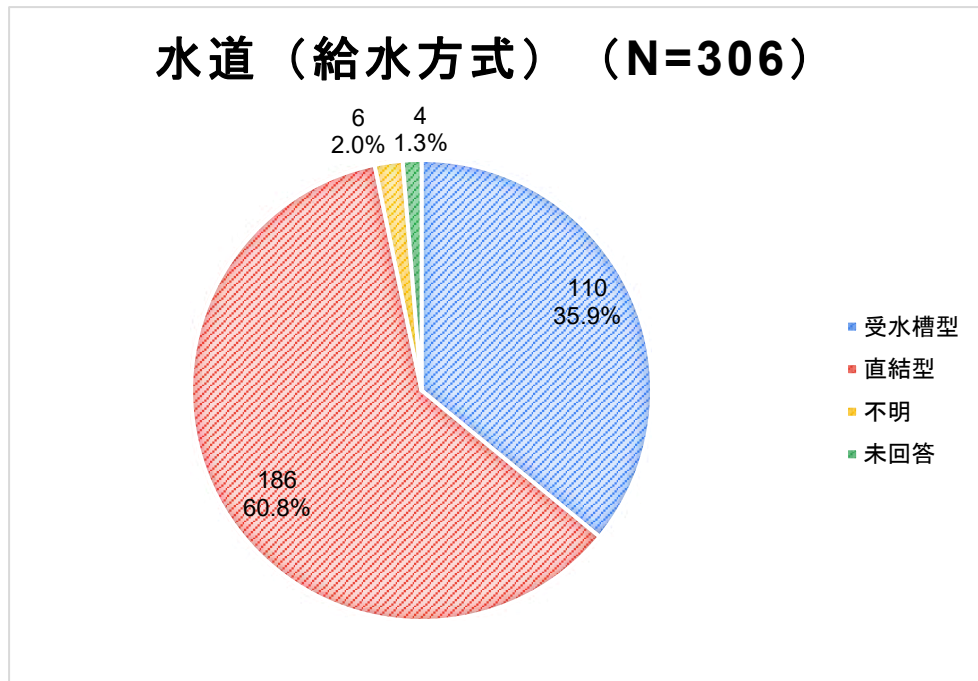
- 電気設備は、通常の電気契約の割合が高く 86.6%(265 棟)である。
- 一括受電契約は 8.5%(26 棟)であった。



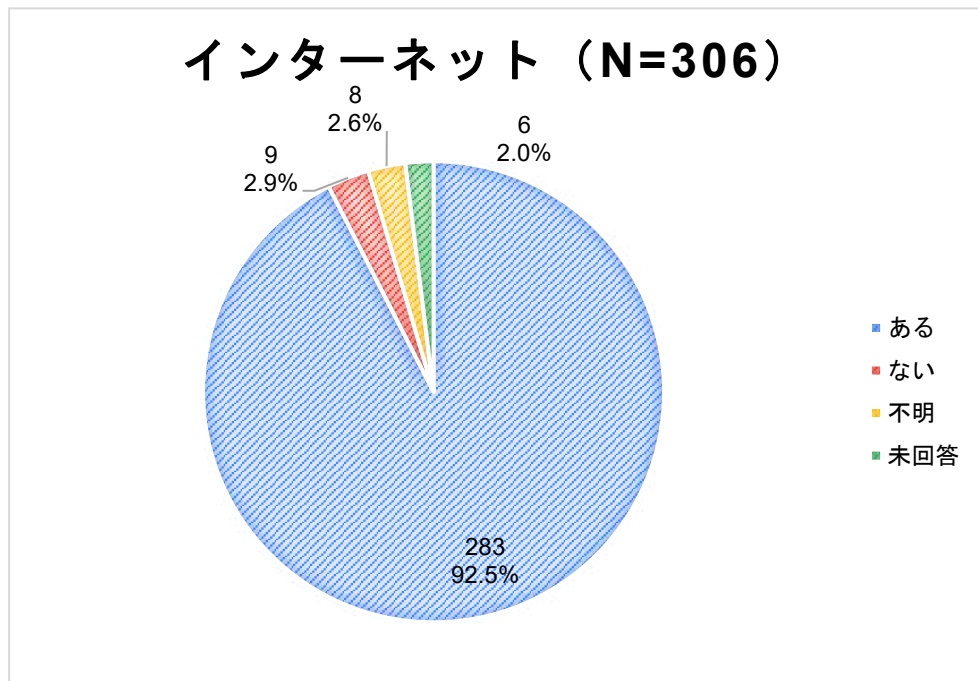
- ガス設備がある割合が高く 88.6%(271 棟)であった。
- オール電化住宅は 5.9%(18 棟)であった。



- 水道の給水方式は、直結型が 60.8% (186 棟)、次いで受水槽型が 35.9% (110 棟)であった。

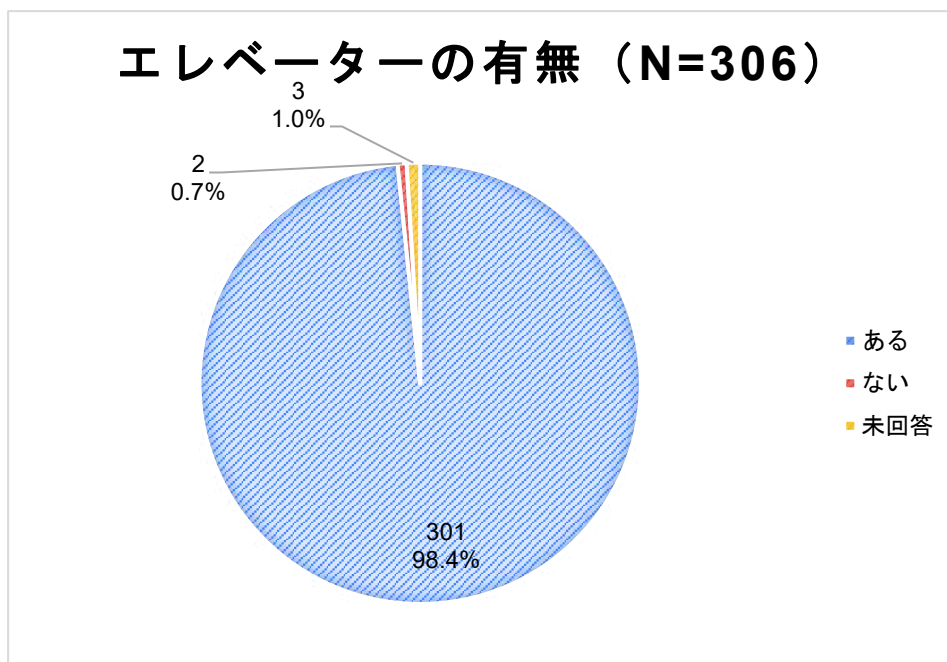


- インターネット設備は、90%以上のマンションで導入されている。

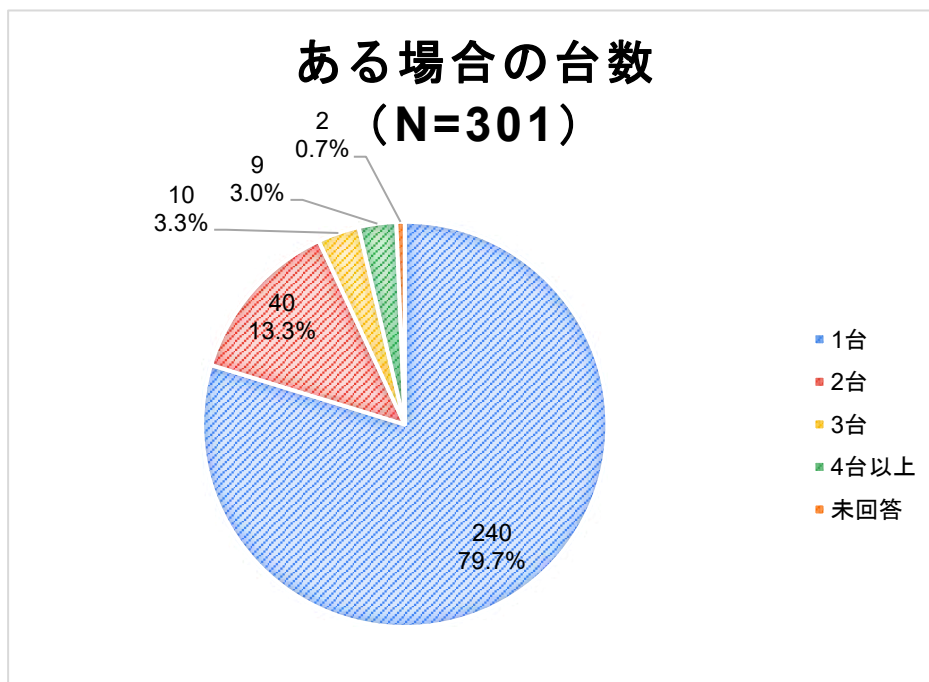


問3 エレベーター

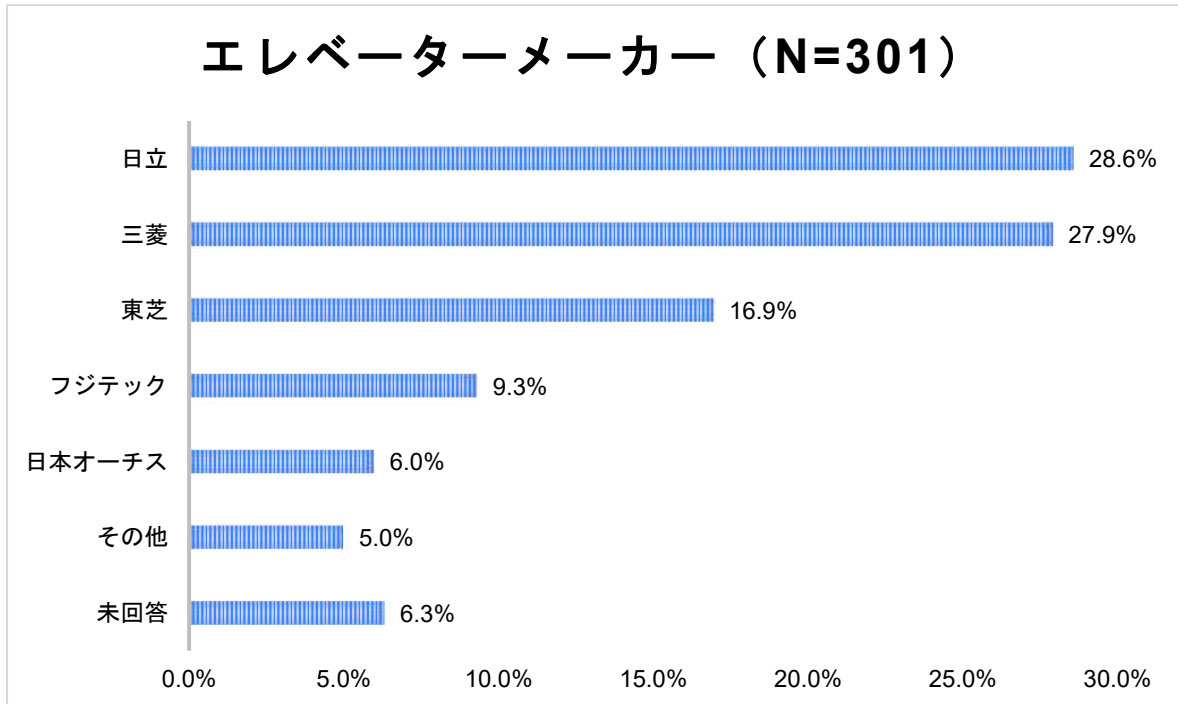
- エレベーターが「ある」は98.4%(301 棟)であり、ほとんどのマンションにある。



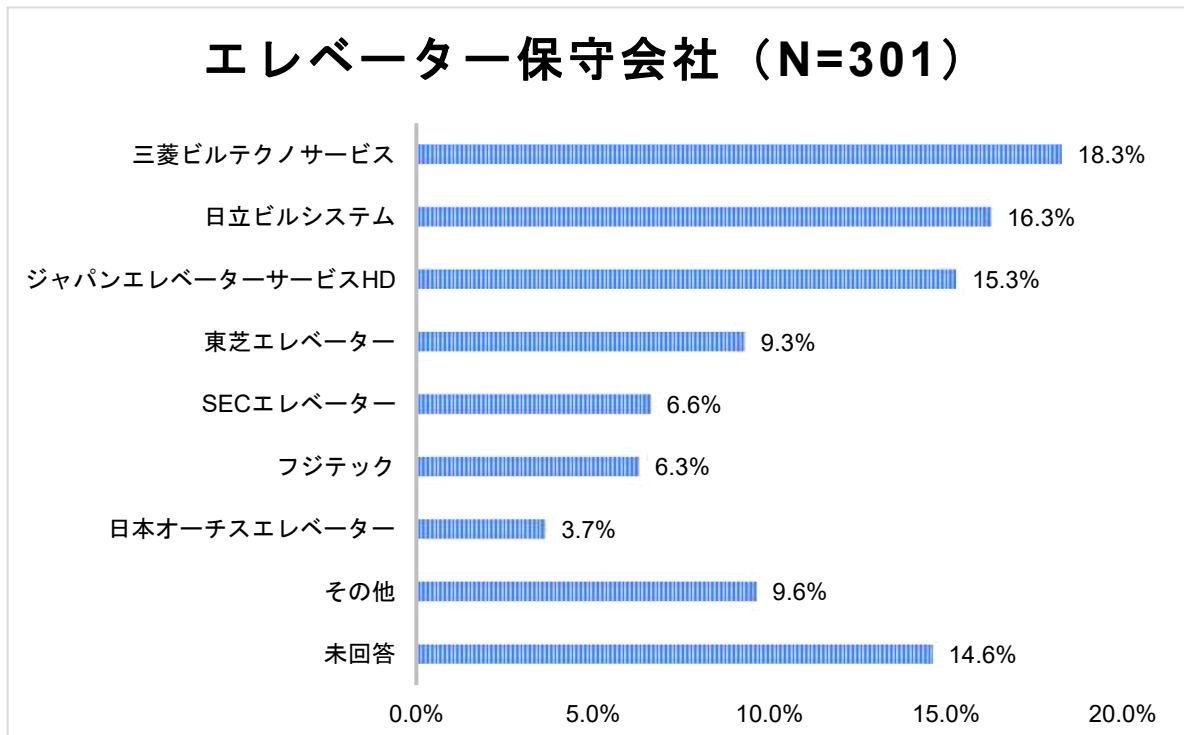
- エレベーターが「ある」場合の台数は、1 台が最も多く 79.7%(232 棟)、2 台が 13.3%(40 棟)、3 台が 3.3%(10 棟)、4 台以上あるは 3.0%(9 棟)である。



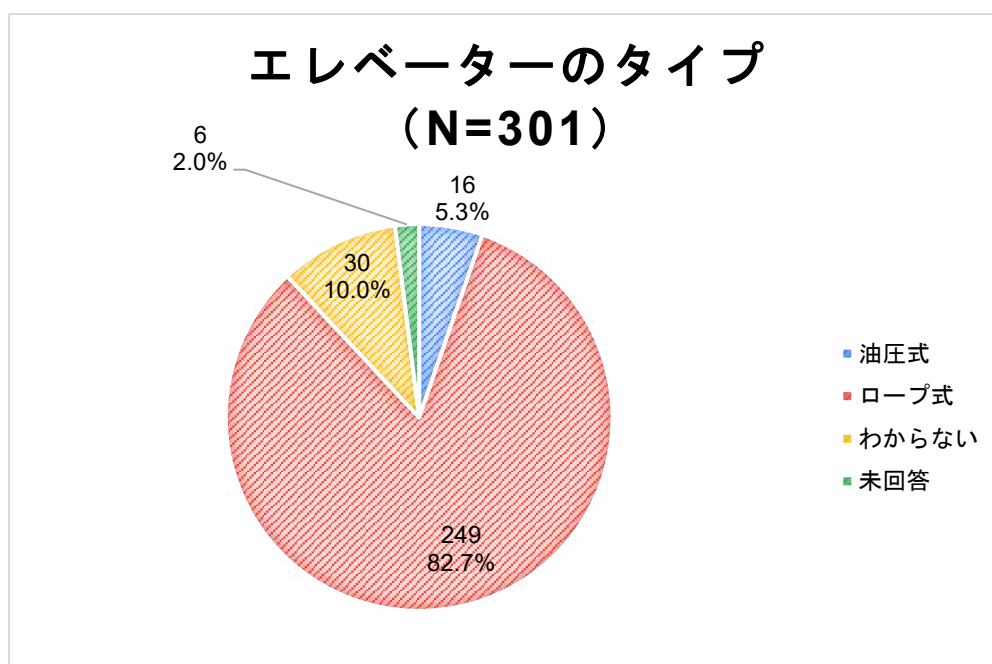
- エレベーターのメーカーは多い順に、日立が 28.6%、三菱が 27.9%、東芝が 16.9%、フジテックが 9.3%、日本オーチスが 6.0%である。



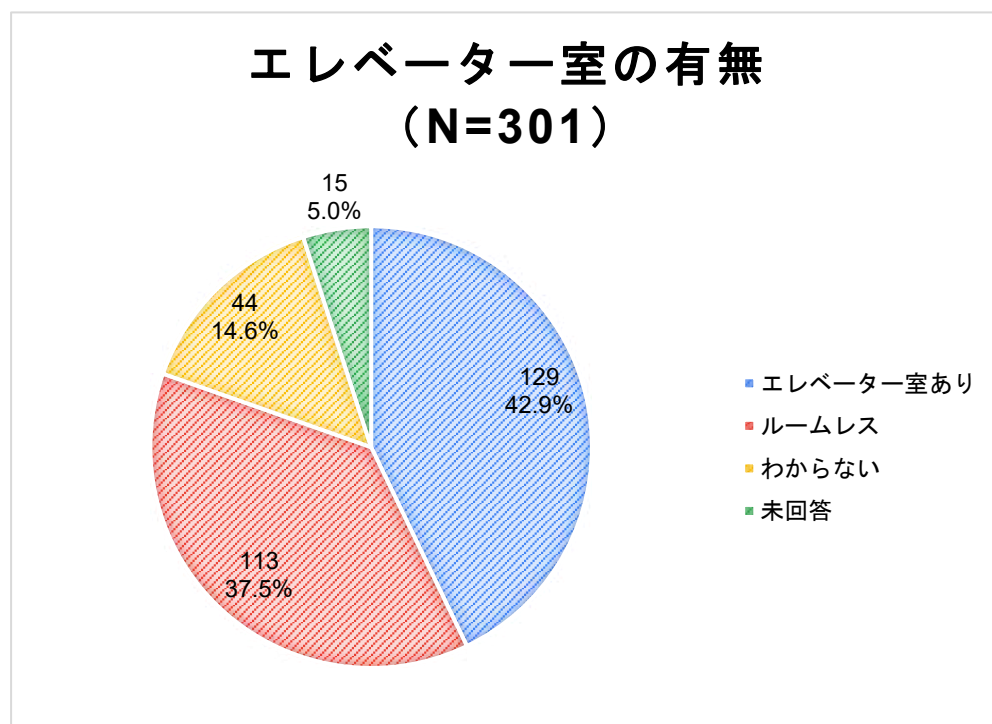
- 保守会社は多い順に、三菱電機ビルテクノサービスが18.3%、日立ビルシステムが16.3%、ジャパンエレベーターサービスHDが15.3%、東芝エレベーターが9.3%である。



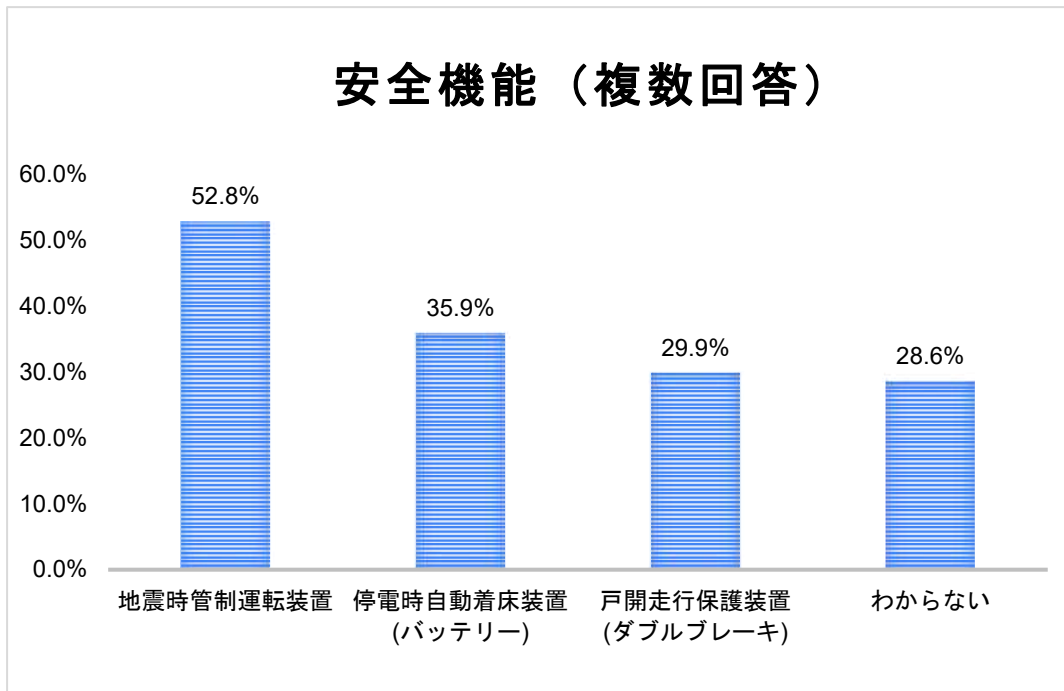
- エレベーターのタイプは、ロープ式が80%を超えている。



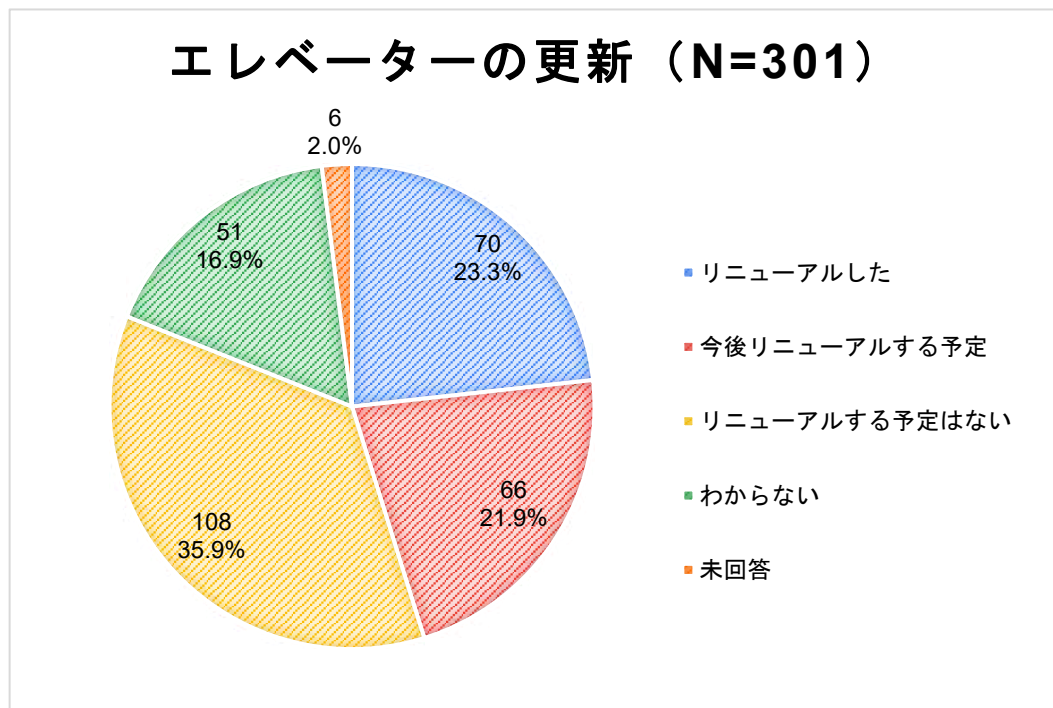
- エレベーター室の有無は、エレベーター室があるのは 42.9%(129 件)、ルームレスは 37.5%(113 件)であった。



- エレベーターの安全装置は設置率順に、地震時管制運転装置が 52.8%、停電時自動着床装置が 35.9%、戸開走行保護装置が 29.9%であるが、わからないが 28.6%ある。

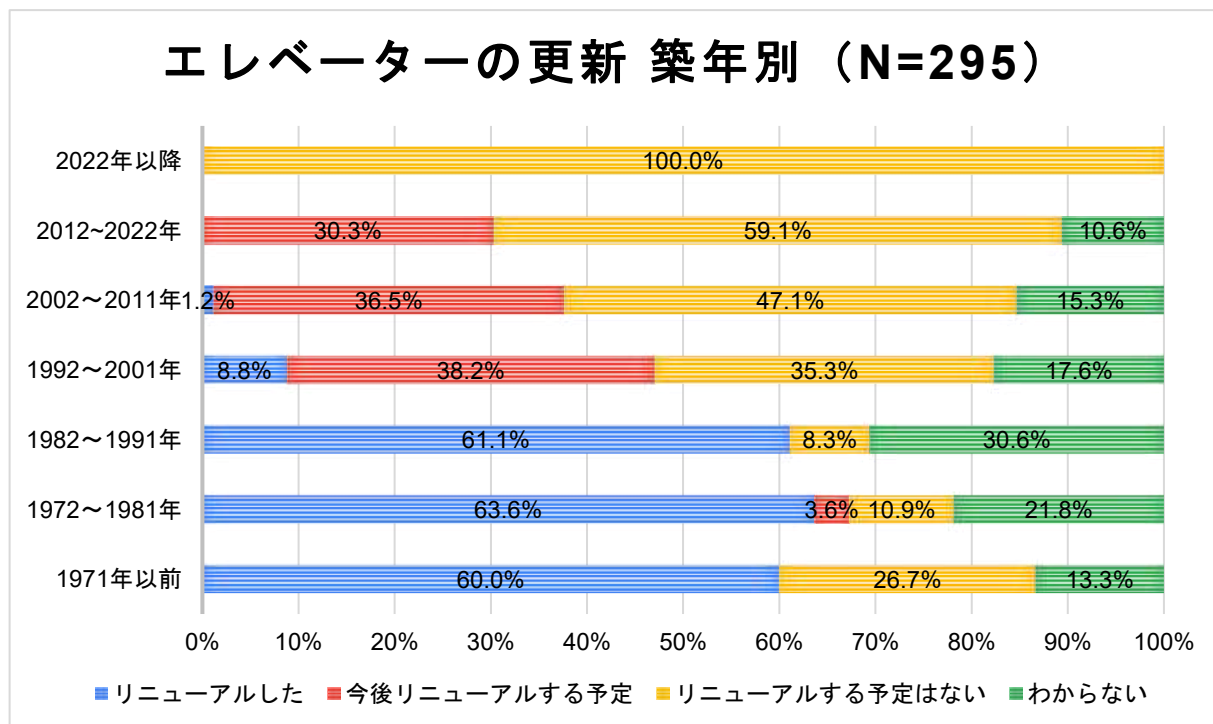


- エレベーターの更新については、リニューアルしたが 23.3% (70 棟)、今後リニューアルする予定が 21.9% (66 棟)、リニューアルする予定はないが 35.9% (108 棟)である。

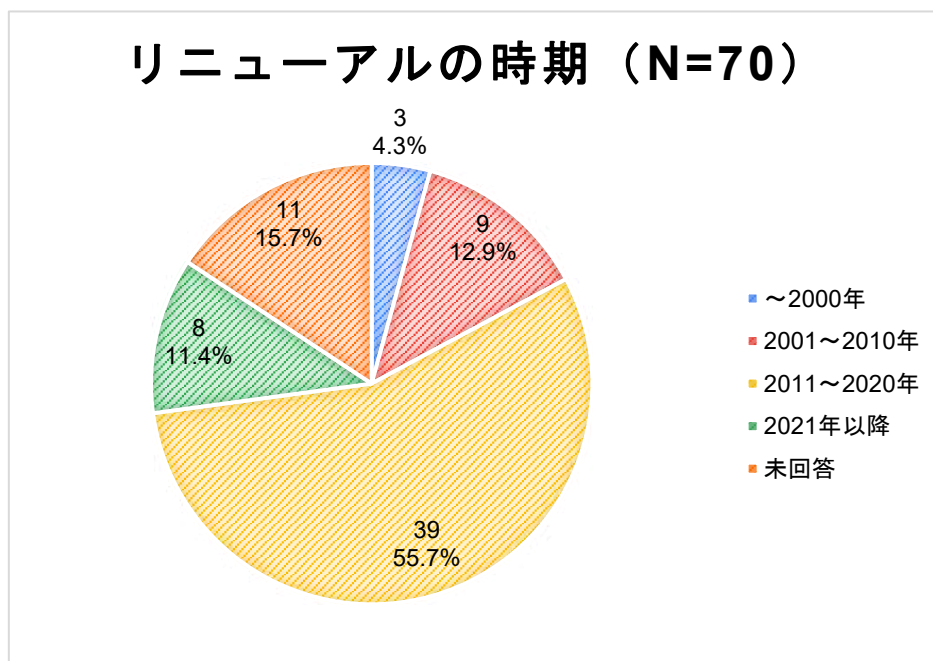


参考)2008 年頃に大手エレベーターメーカー各社が「製造中止から 20～25 年以上経過したエレベーターの機種について、特定部品の供給を停止する」と発表している。

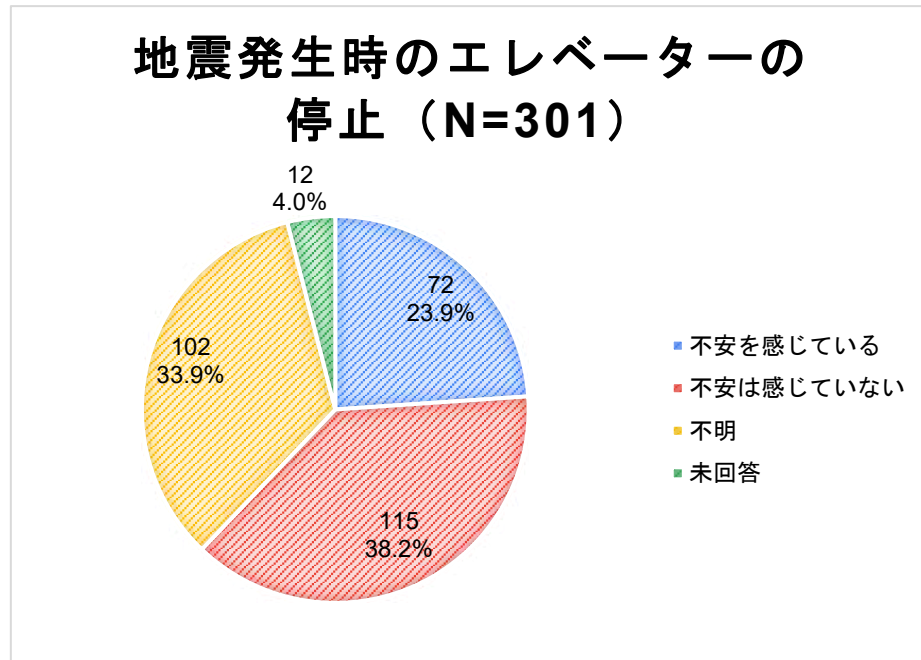
- エレベーターの更新を築年別に見ると、1991 年以前のマンションで 60%以上がリニューアルしている。



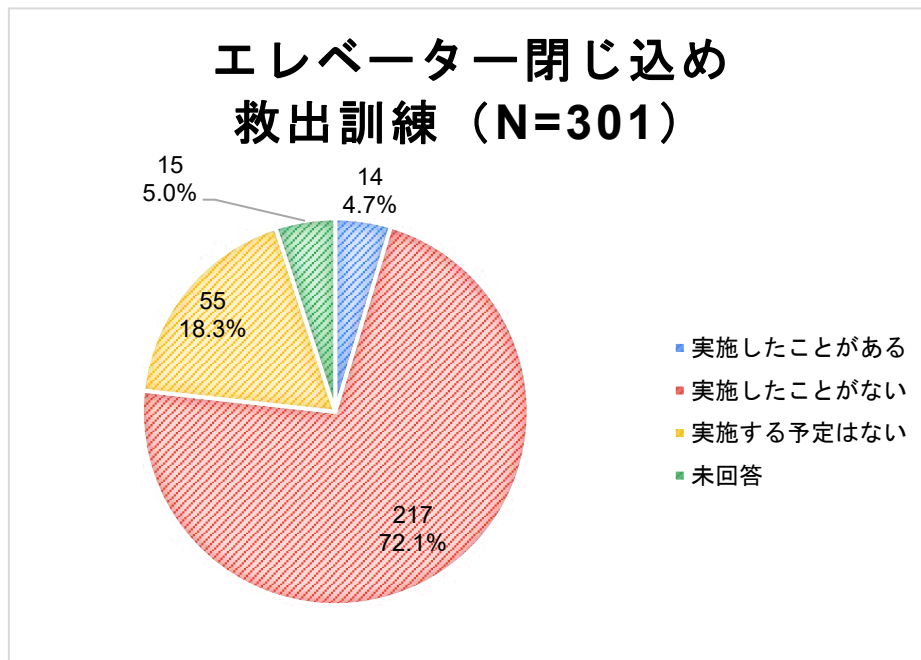
- リニューアル時期は 2011 年以降が 60%以上を占めている。



- 地震発生時のエレベーター停止に不安を感じているのは 23.9%(72 棟)に対し、不安は感じていないのは 38.2%(115 棟)となっている。



- エレベーター閉じ込め救出訓練を実施したことがあるのは 4.7%(14 棟)であった。



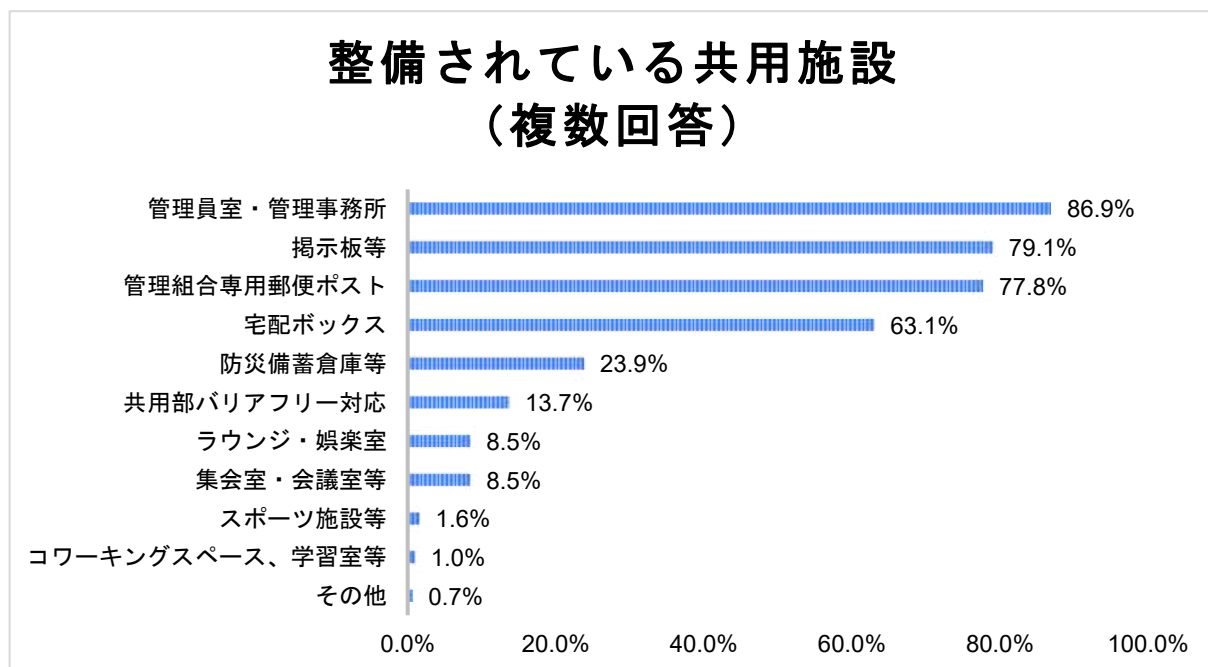
参考)東京都の首都直下地震等による東京の被害想定(令和4年5月25日公表)(以降、東京の被害想定)
によれば、都心南部直下地震(M7.3)発生時、閉じ込めにつながりうるエレベーター台数(台)は最大
22,426台(冬・夕方)となっている。

※まちみらい千代田では、エレベーター閉じ込め体験訓練の実施を支援しています。

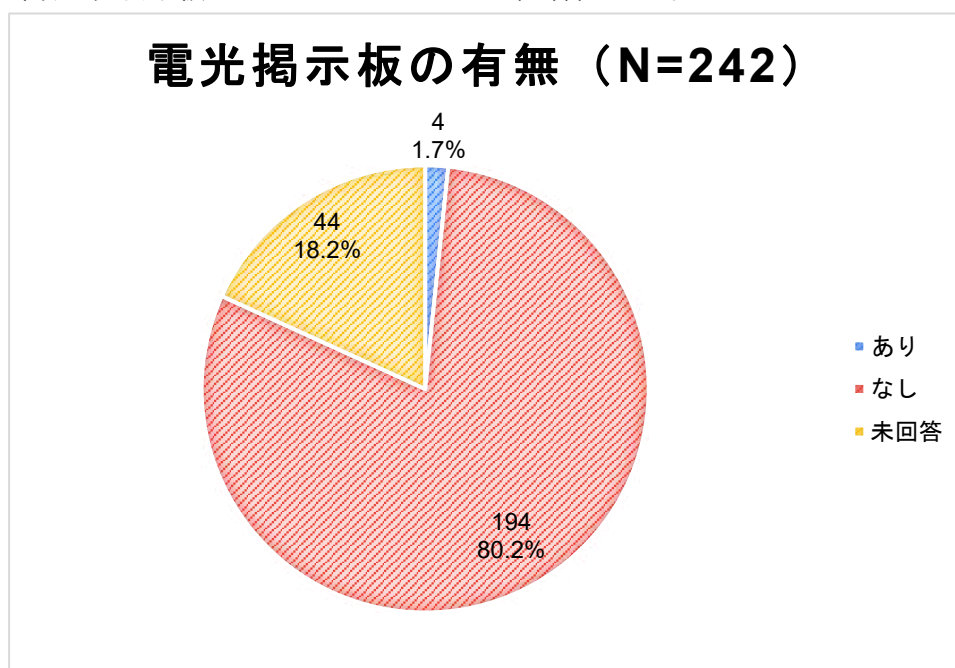
問4 共用施設・設備

① 施設

- 管理室・管理事務室は 86.9%、掲示板は 79.1%、管理組合ポストが 77.8%となり、約80%のマンションで整備されている。
- 宅配ボックスは 63.1%で導入されている。
- 防災備蓄倉庫は 23.9%(前回調査 18.9%)、共用部バリアフリー対応は 13.7%であった。
- ラウンジ・娛樂室及び集会室・会議室は 8.5%となっている。
- その他、スポーツ施設等は 1.6%、コワーキングスペース・学習室等 1.0%という結果となった。

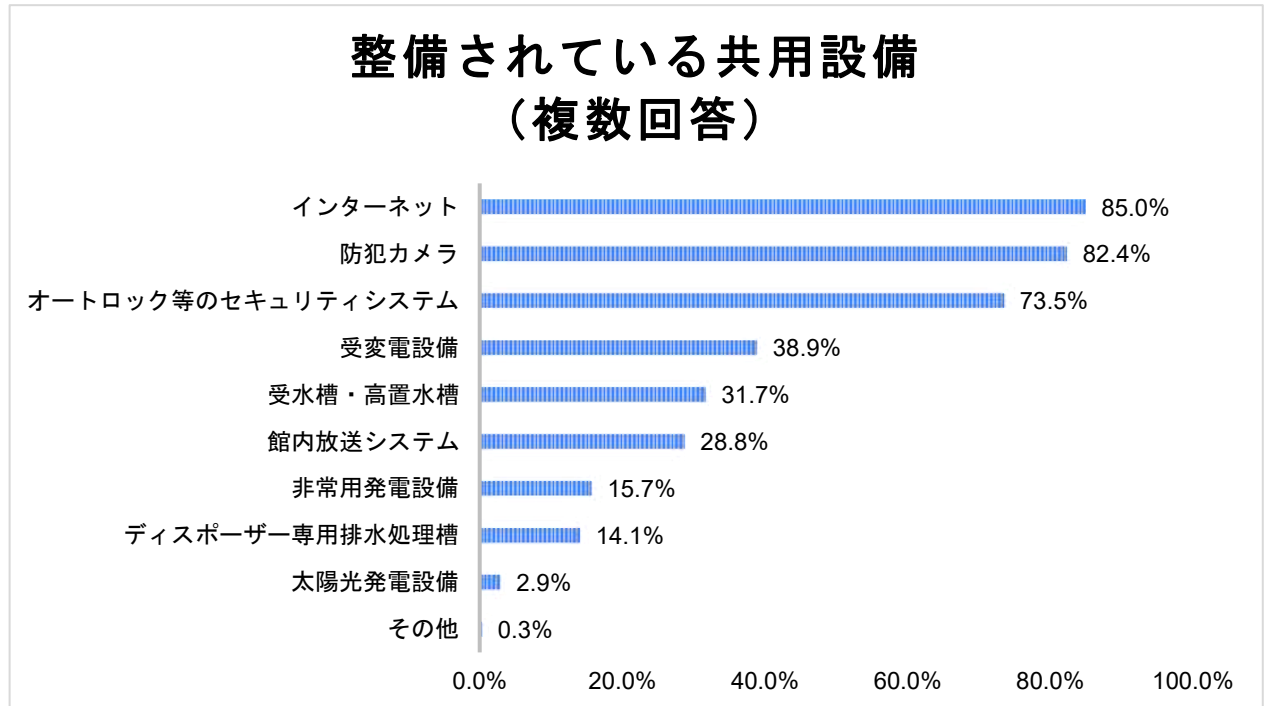


- 掲示板の内、電光掲示板があるマンションは 1.7%(4 棟)である。

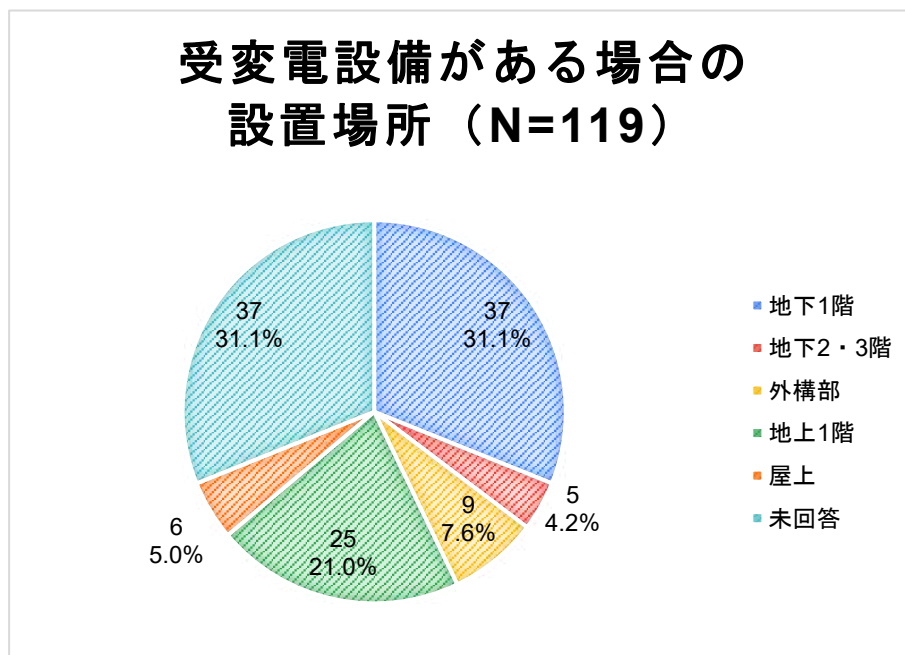


② 設備

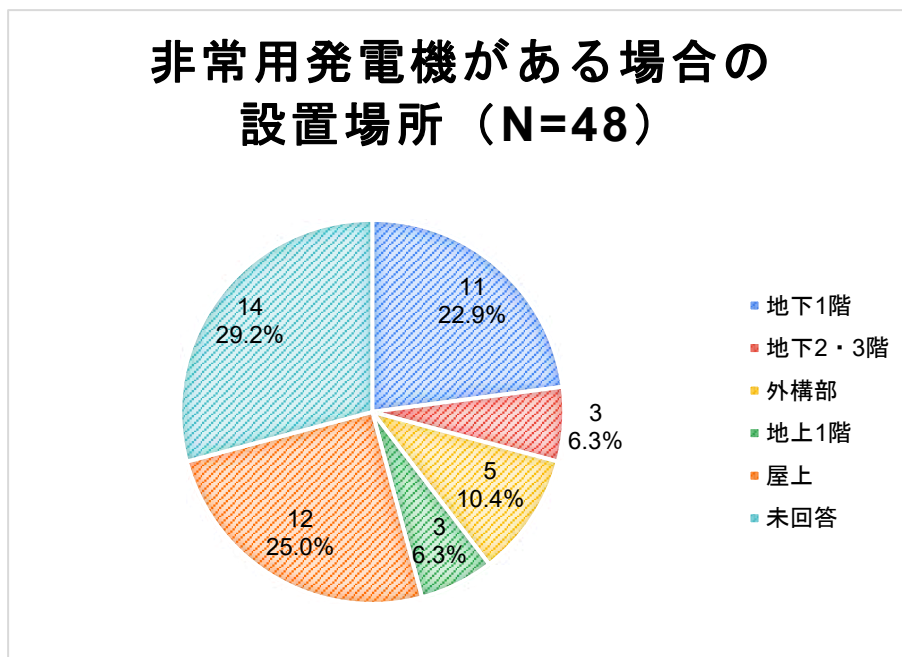
- インターネット及び防犯カメラ設備は80%以上に導入されている。
- オートロック等のセキュリティシステムは73.5%に導入されている
- 受変電設備は38.9%、受水槽・高置水槽は31.7%、館内放送システムが28.8%、非常用発電設備が15.7%、デスポーザー用排水処理槽は14.1%、太陽光発電設備は2.9%という結果となった。



- 受変電設備が地下にあるのが35.3%(42棟)、外構部及び1階にあるのが28.6%(34棟)、屋上にあるのは5.0%(6棟)である。



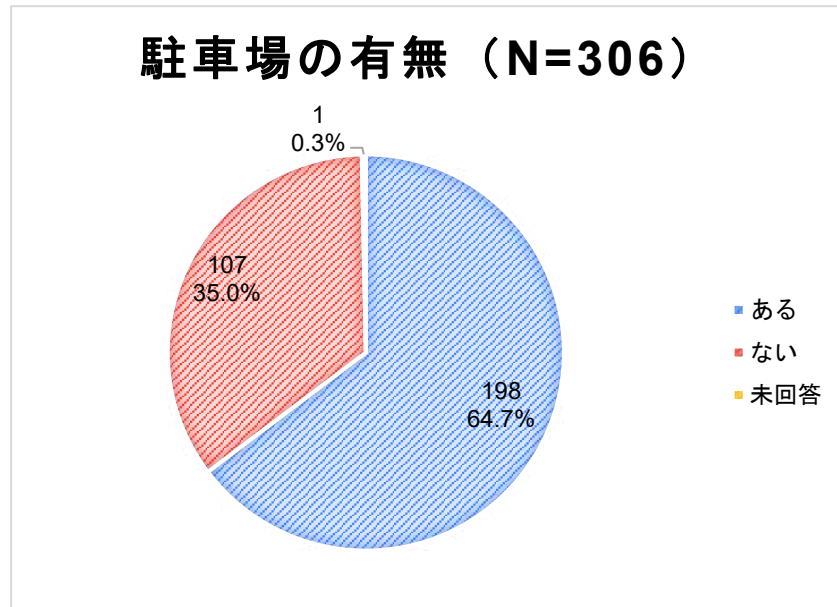
- 非常用発電設備が地下にあるのが 29.2%(14 棟)、外構部及び 1 階にあるのが 16.7%(8 棟)、屋上にあるのが 25.0%(12 棟)である。



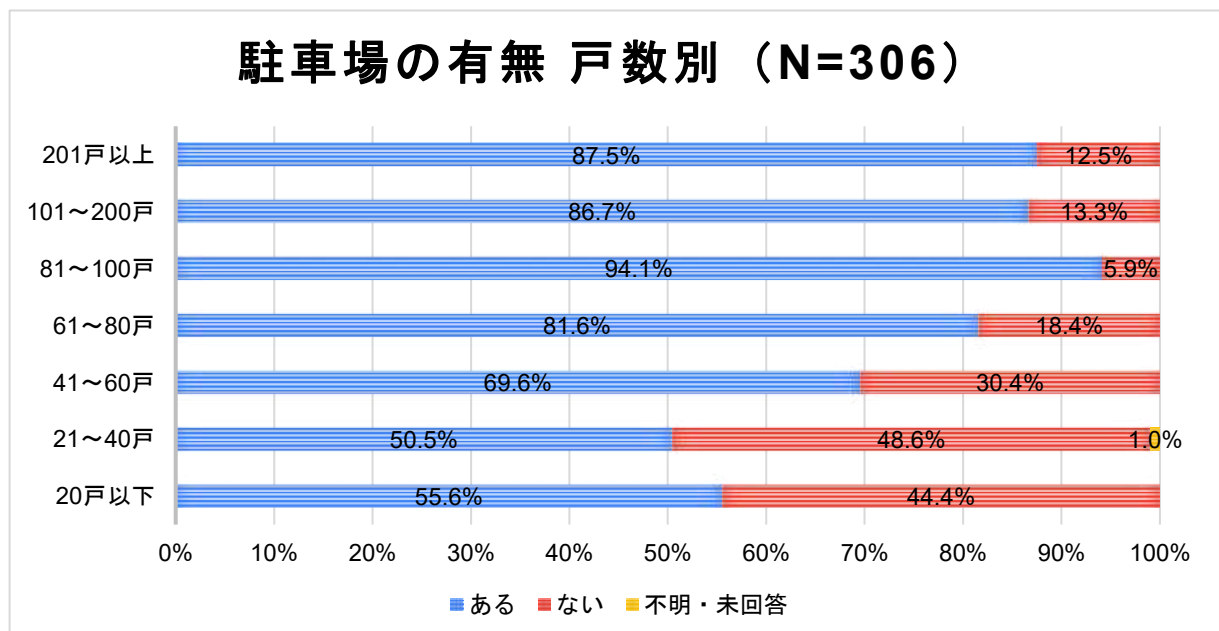
問5 駐車場・駐輪場・バイク置き場

① 駐車場

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

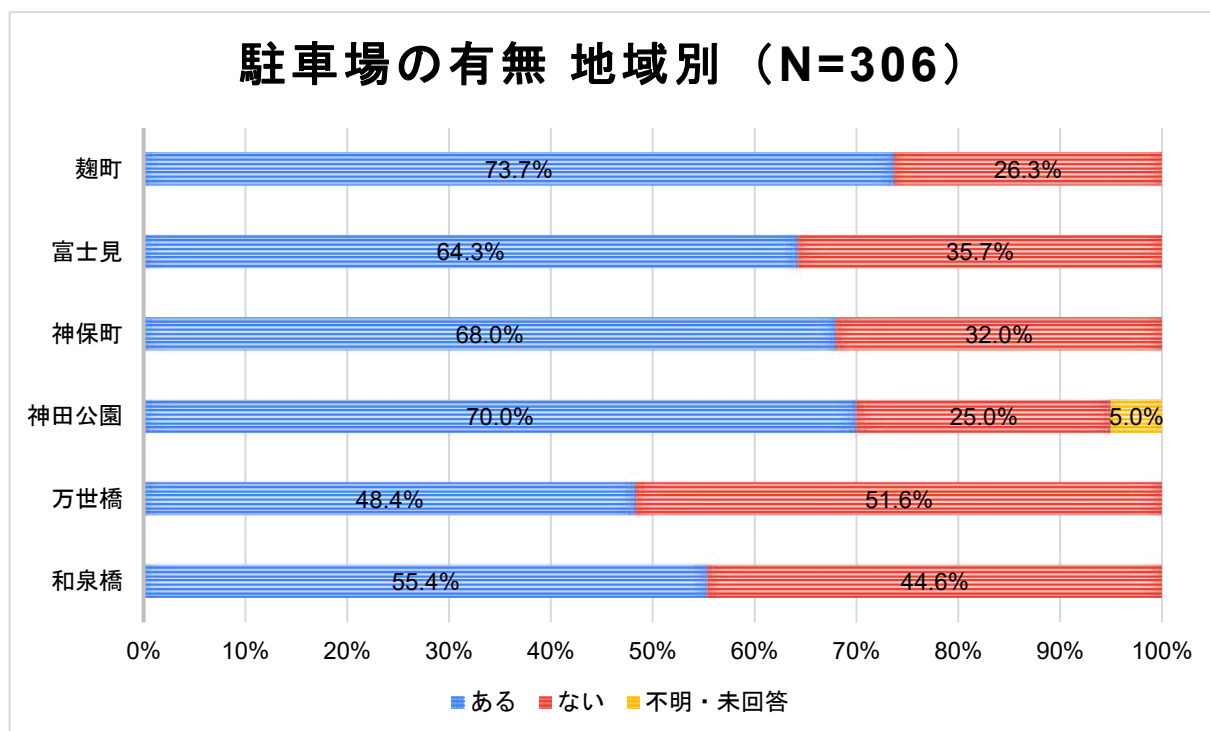


- 駐車場の有無を戸数別に見ると、駐車場があると回答したのが、81～100 戸で 94.1%であり、201 戸以上のマンションでは 87.5%、次いで 101～200 戸で 86.7%、61～80 戸で 81.6%、41～60 戸で 69.6%である。

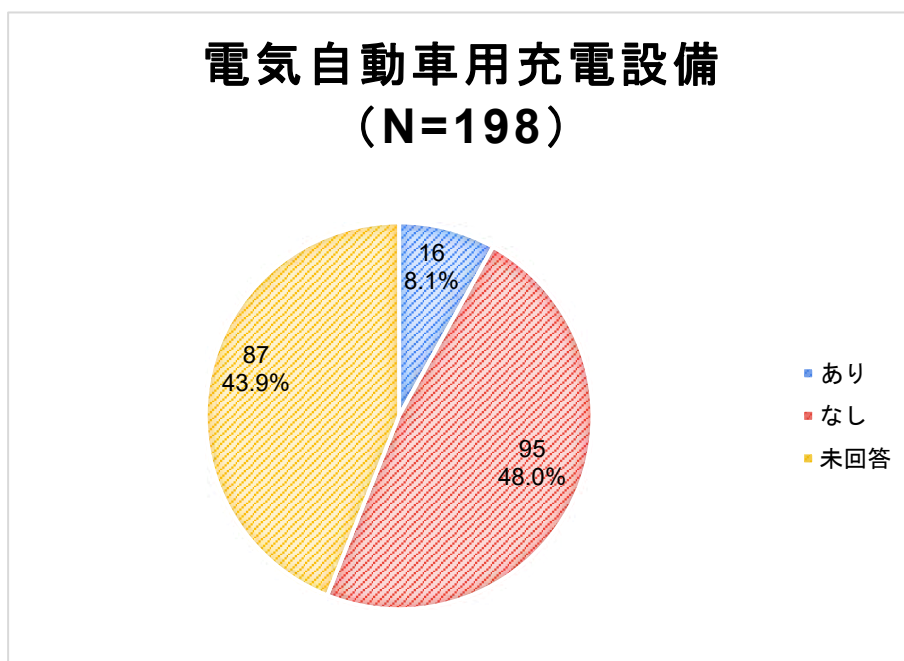


参考) マンション総合調査(国土交通省・全国調査)の「住宅部分の駐車場の有無及び種類別設置状況」を見ると、全体では、駐車場のあるマンションが全体の 88.5%、ないマンションが全体の 6.7%である。駐車場がないマンションの割合は「20 戸以下」が 17.8%と最も多くなっている。

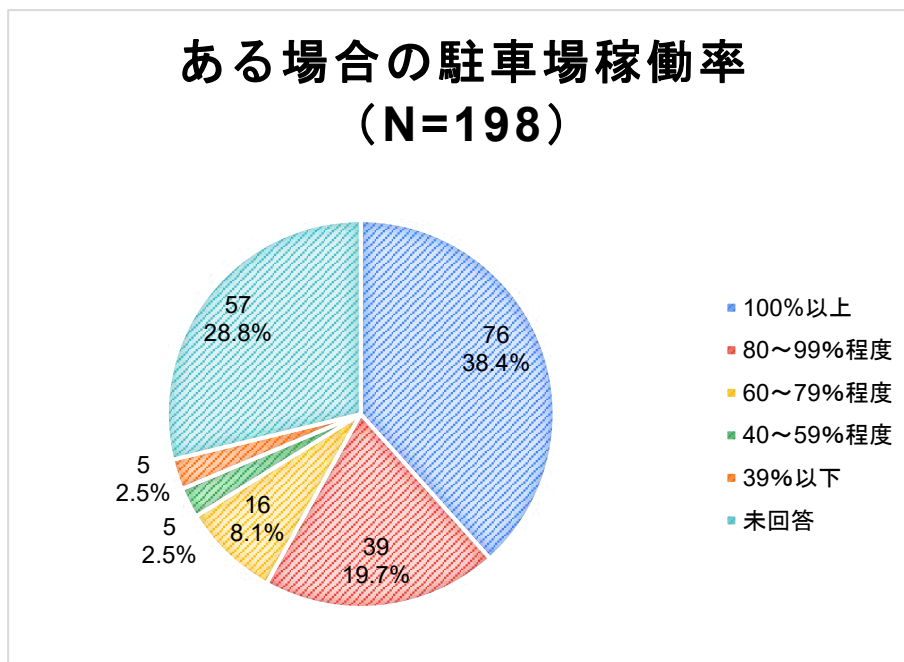
- 駐車場の有無を地域別に見ると、麴町地域及び神田公園地域においては約70%のマンションで駐車場がある。
- その他、万世橋地域以外では、半数以上で駐車場がある。



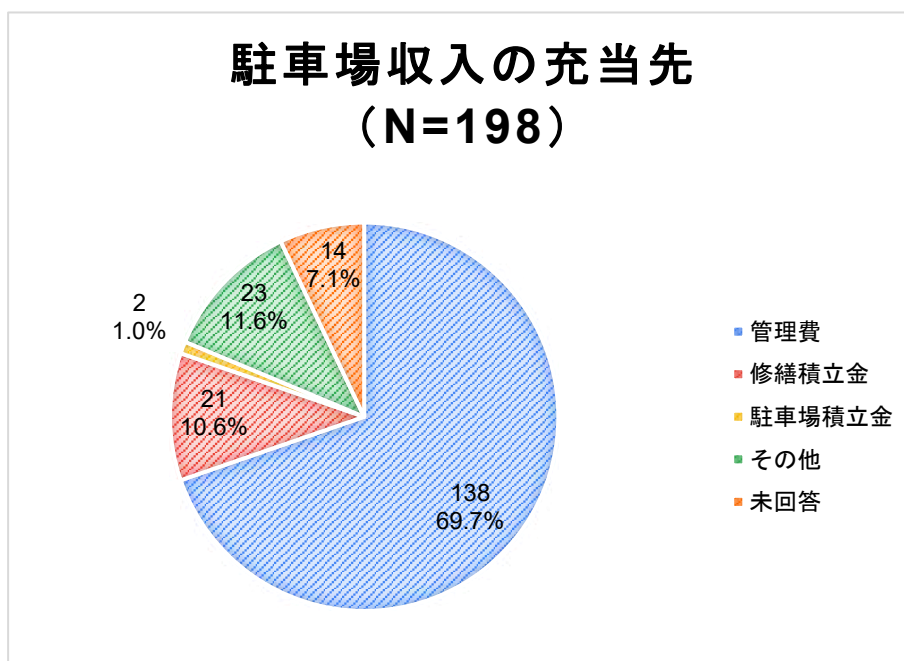
- 駐車場がある場合に、電気自動車用充電設備があるのは8.1%(16棟)である。



- 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。



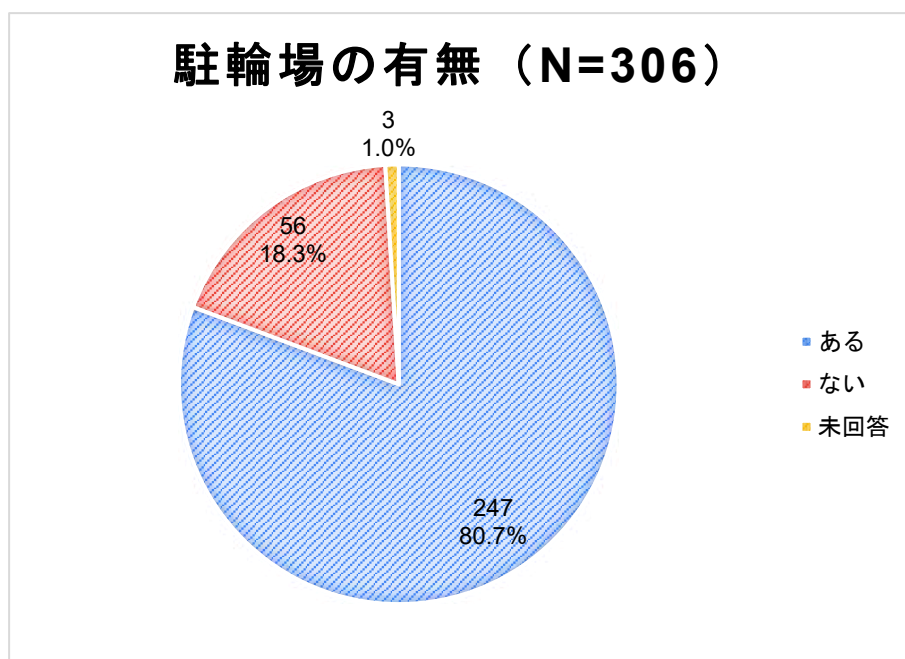
- 駐車場収入の充当先は、管理費が69.7%(138棟)、修繕積立金が10.6%(21棟)、駐車場積立金が1.0%(2棟)である。
- その他の回答は、管理費・修繕積立金それぞれに充当している、駐車場は共有ではなく個人が所有している等である。



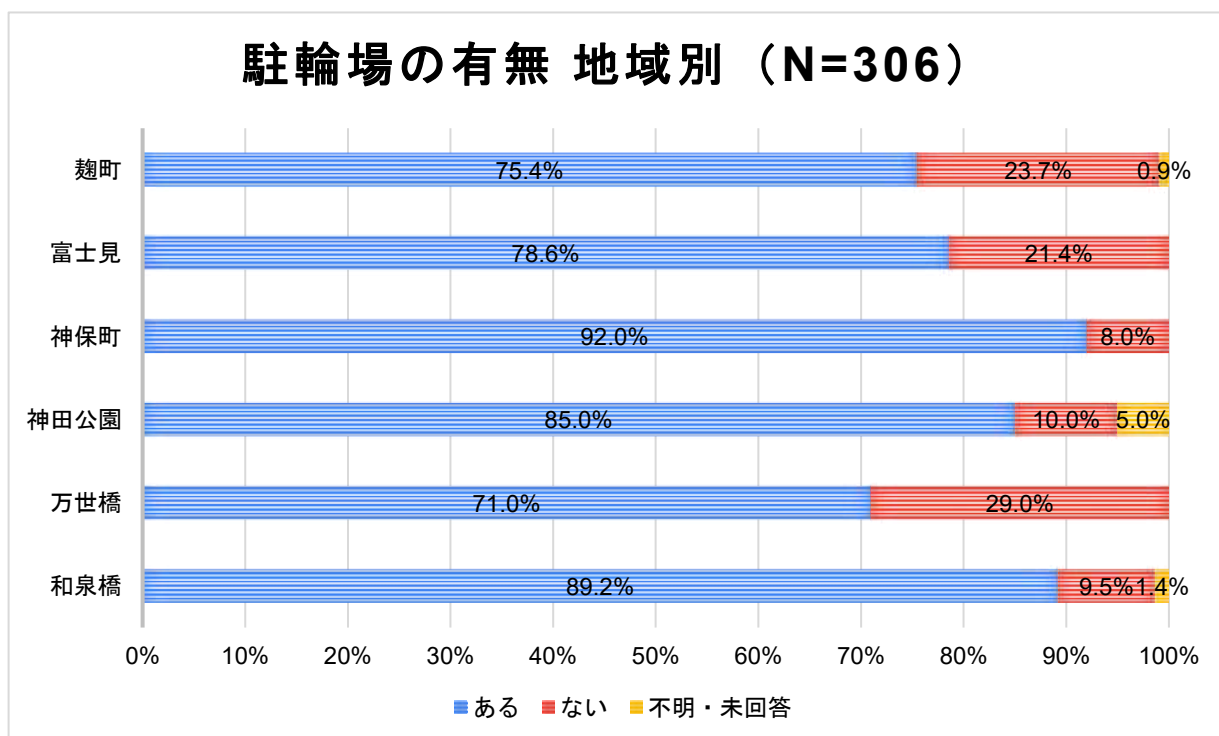
参考) マンション標準管理規約(国土交通省)では、「駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる(第29条)」としている。

② 駐輪場

- 駐輪場が「ある」は80.7%(247棟)、「ない」は18.3%(56棟)である。
- 駐輪場が「ある」場合で、不足していると回答したのは、247棟のうち13.4%(33棟)である。

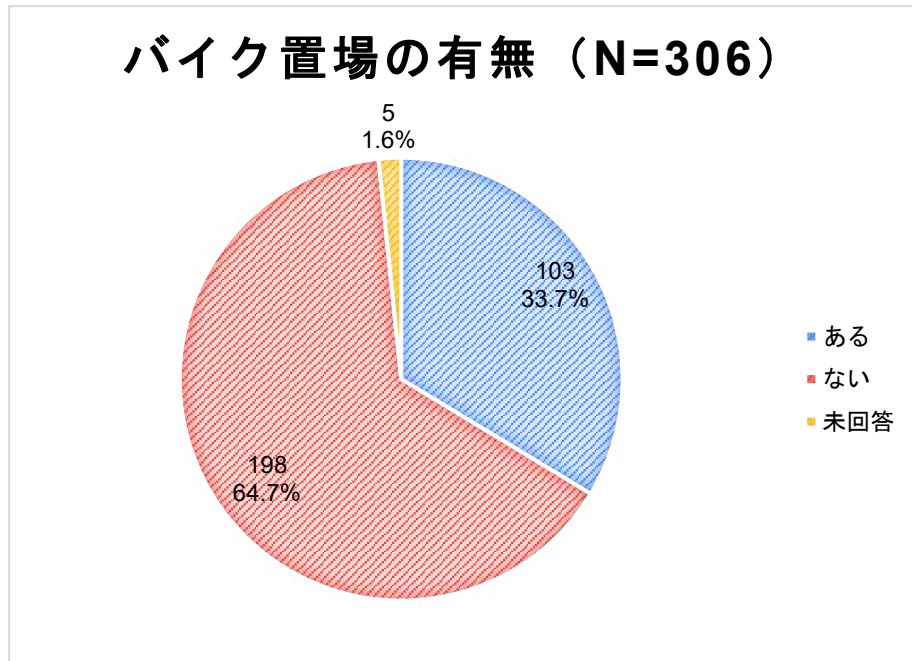


- 地域別にみると神保町地域で92.0%駐輪場があり、神田公園・和泉橋地域でも80%以上、その他の地域でも70%以上である。

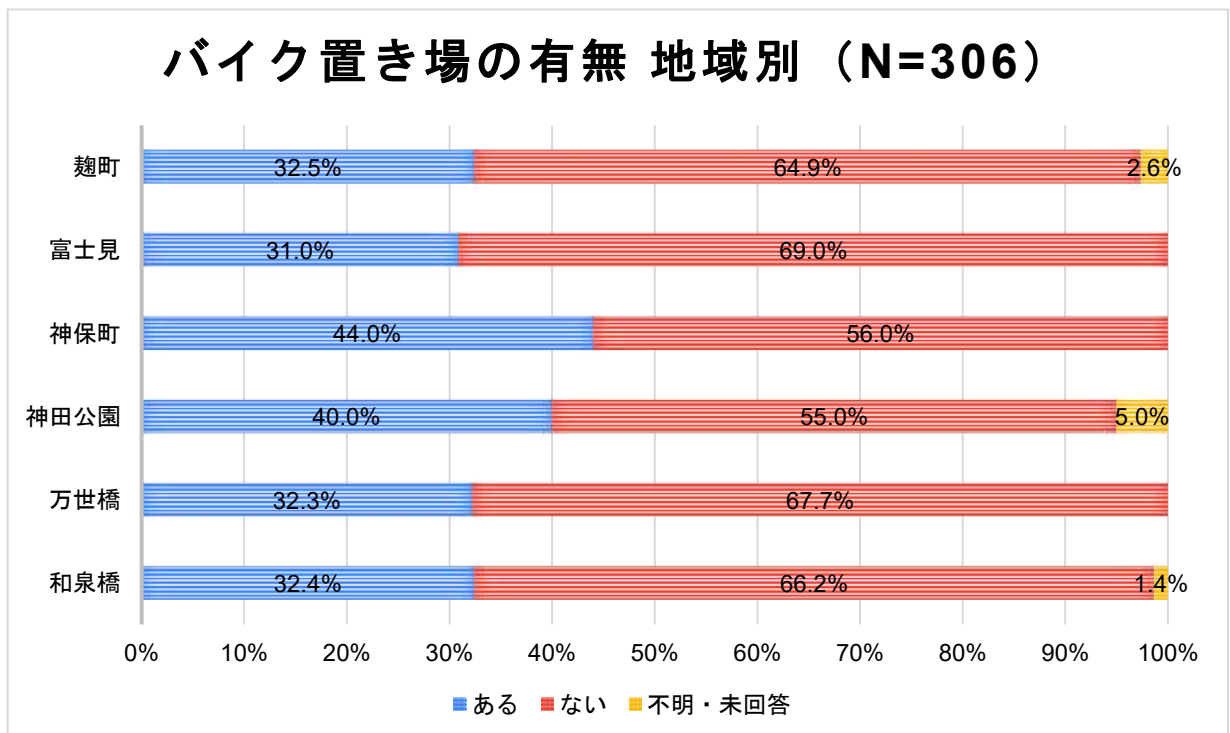


③ バイク置き場

- バイク置き場が「ある」は33.7%(103 棟)、「ない」は64.7%(198 棟)である。
- バイク置き場が「ある」場合で、不足していると回答したのは、103 棟のうち5.8%(6 棟)である。



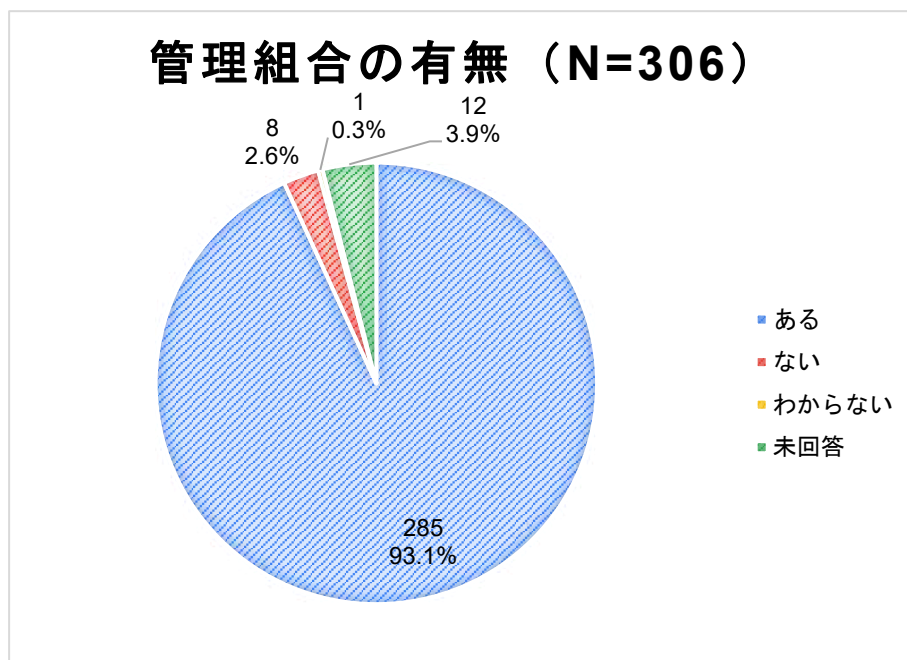
- 地域別にみると、神保町と神田公園地域では40%を超えるマンションでバイク置き場がある。



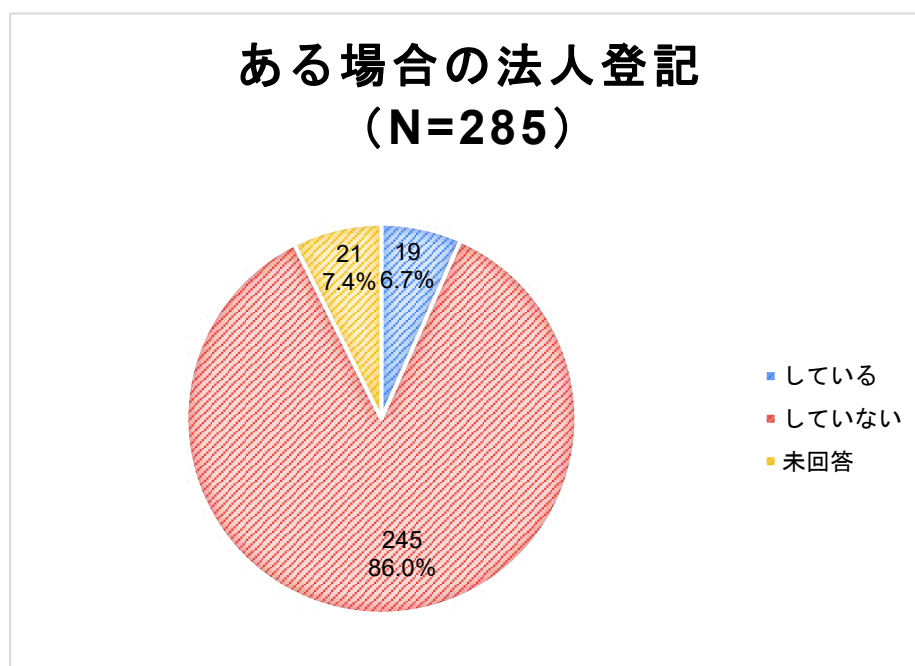
(2)管理組合活動について

問6 管理組合・法人登記

- 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。

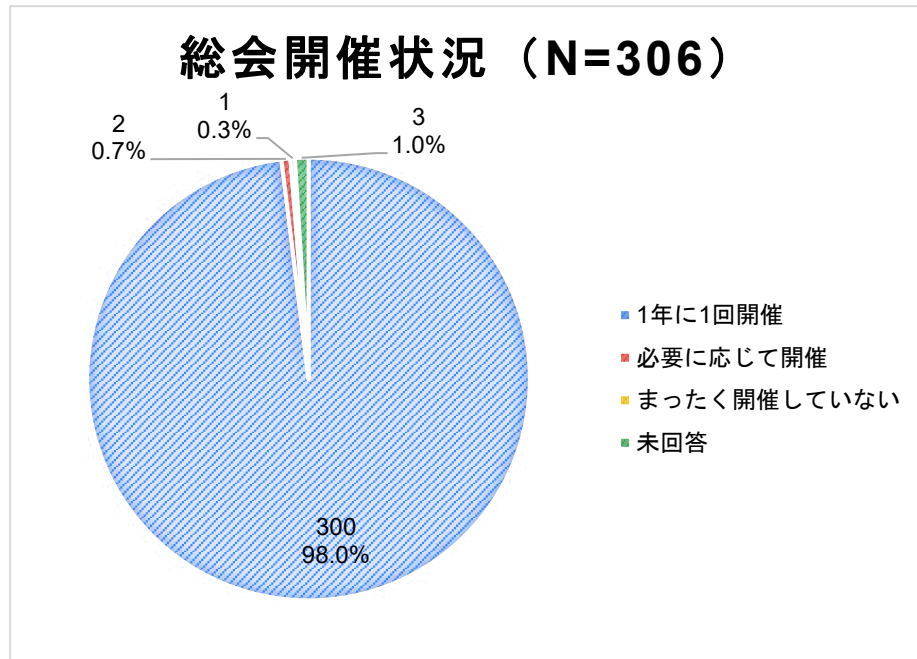


- 管理組合が「ある」場合の法人登記をしているのは 6.7%(19 棟)である(前回調査 15 棟)。
- 管理組合法人化のメリットとしては、資金調達が有利になる、訴訟の際などに理事長個人が矢面に立たされることがなくなる、管理組合理事長個人の負担が減る等が挙げられる。

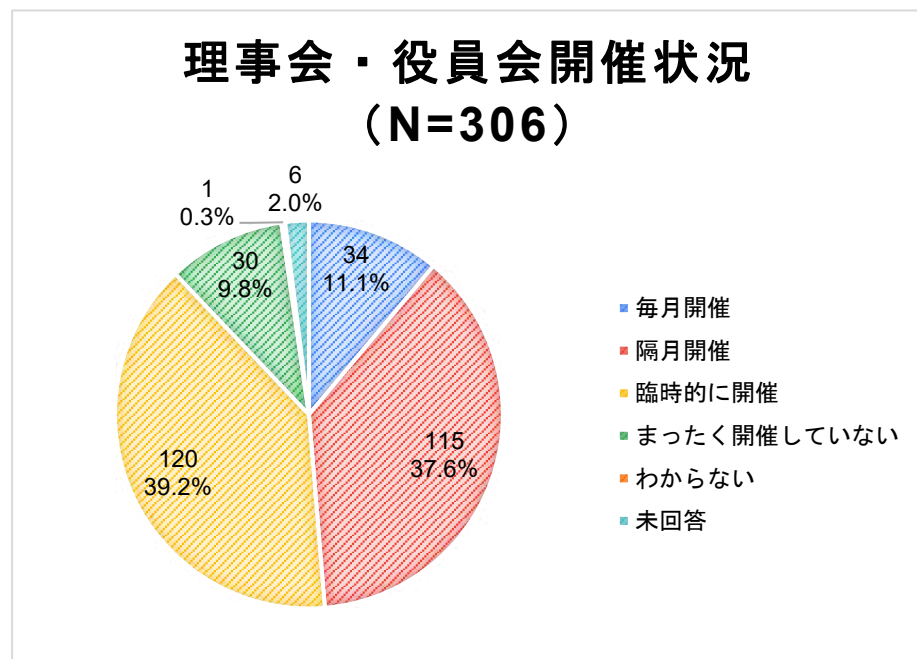


問7 総会・理事会の開催状況

- 管理組合総会の開催状況は、ほとんどのマンションで1年に1回開催している。



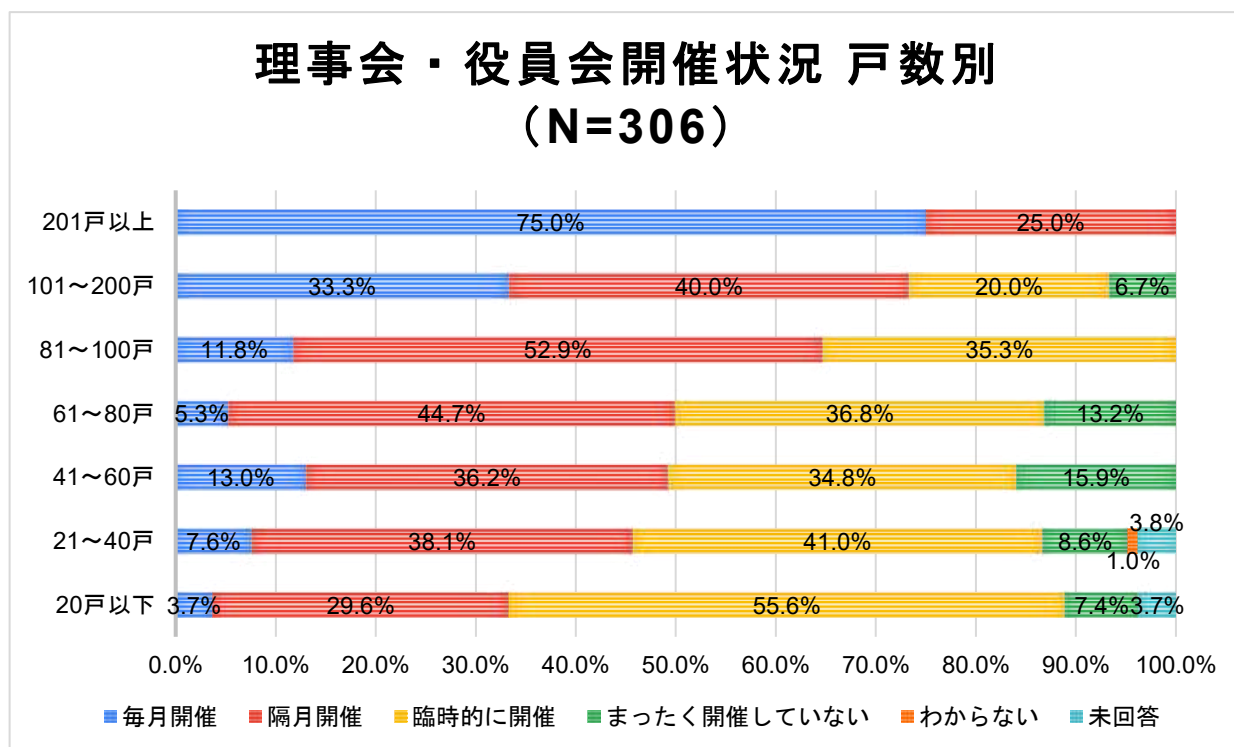
- 理事会・役員会開催状況は、毎月開催が11.1%(34棟)、隔月開催が37.6%(115棟)、臨時的に開催しているが39.2%(120棟)である。
- まったく開催していないは9.8%(30棟)である。



参考) マンション総合調査(国土交通省・全国調査)の「理事会の開催状況」を見ると、全体では、「月に1回程度開催している」が36.5%と最も多く、次いで「2ヶ月に1回程度開催している」が25.4%である。

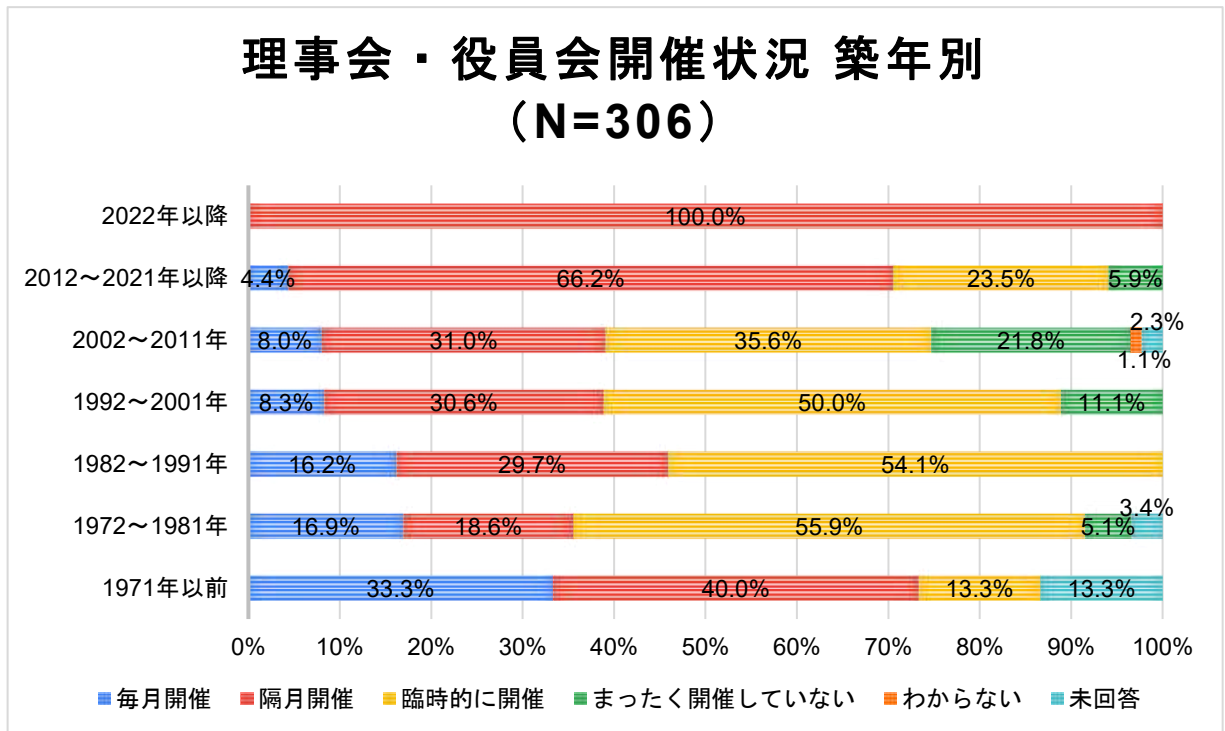
- 理事会・役員会開催状況を戸数別に見ると、201戸以上で毎月開催が75.0%を占めている。

- 20戸以下のマンションで見ると、臨時的に開催しているのが55.6%である。
- 全ての戸数別に見ても、80%以上で開催されている。



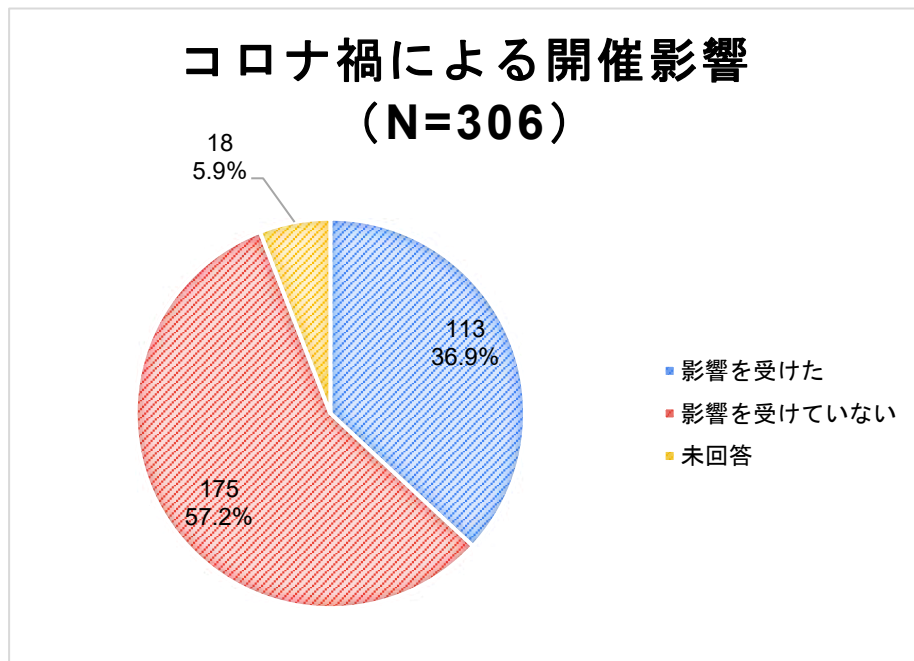
参考) マンション総合調査(国土交通省・全国調査)の「理事会の開催状況」を見ると、総戸数規模別では、総戸数規模が大きくなるほど「月に1回程度開催している」の割合が高くなっている。

- 理事会・役員会開催状況を築年別に見ると、1971 年以前のマンションでは毎月開催が最も多く 33.3%であり、残りの 53.3%も隔月及び臨時いずれかで開催している。
- 2002～2011 年で見ると、21.8%でまったく開催していない。

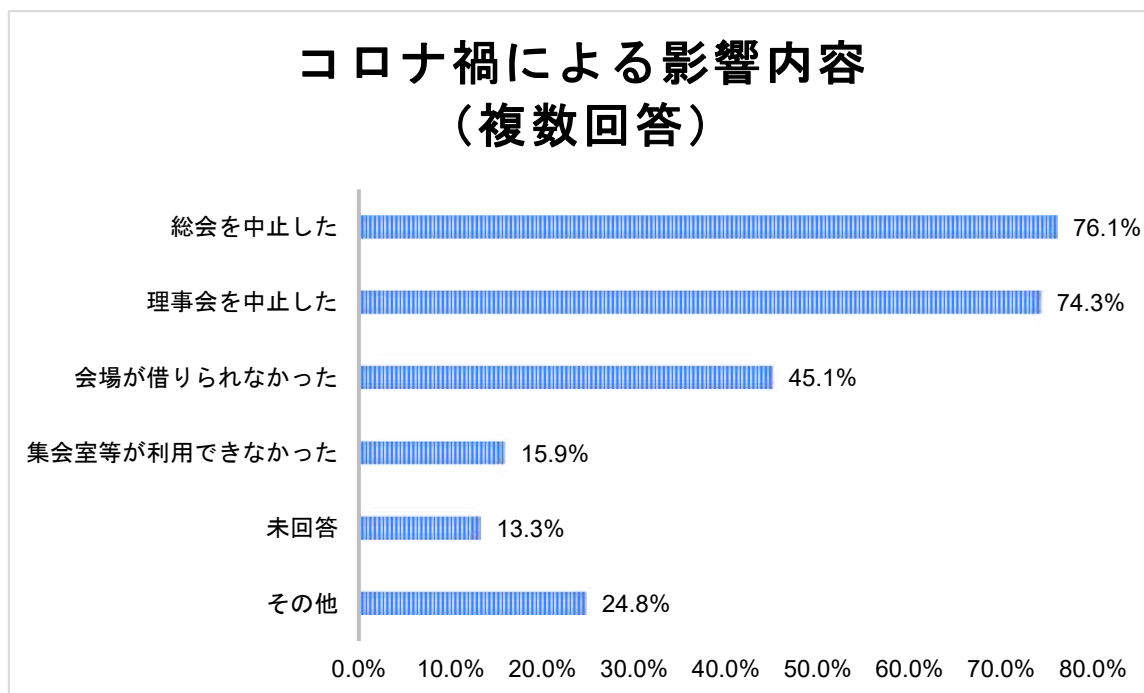


参考) マンション総合調査(国土交通省・全国調査)の「理事会の開催状況」を見ると、完成年次別では、完成年次が古くなるほど「月に1回程度開催している」の割合が高くなる傾向にある。

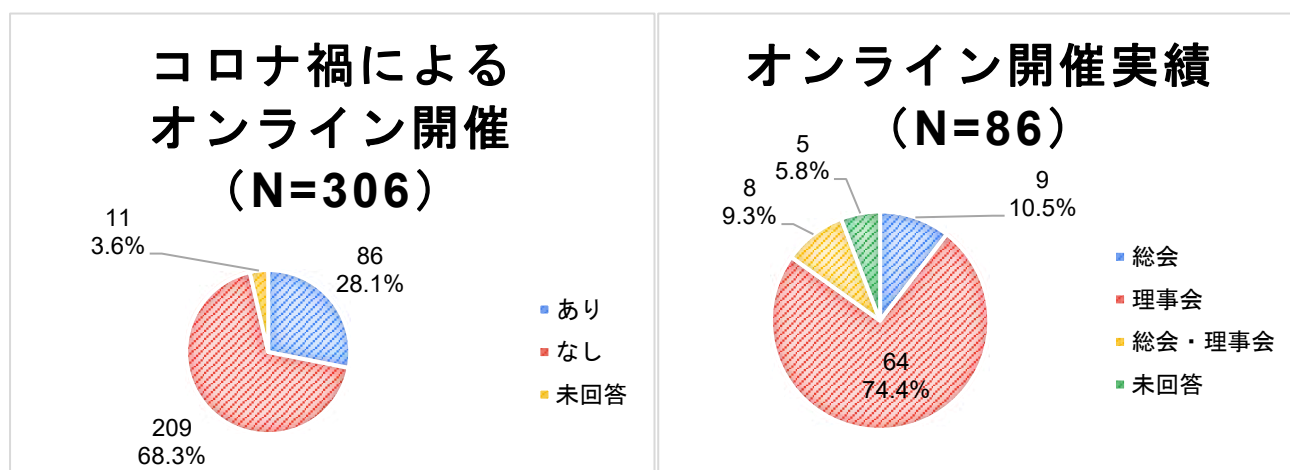
- コロナ禍による開催影響を見ると、影響を受けたが 36.9%(113棟)、影響を受けていないが 57.2%(175棟)である。



- 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。

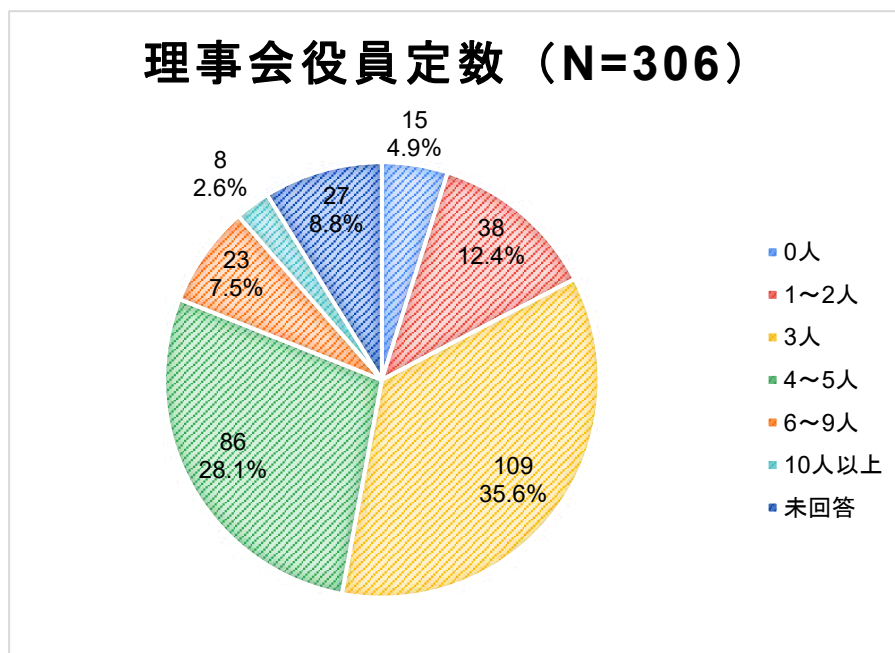


- コロナ禍によるオンライン開催状況は、「あり」が28.1%(86棟)、「なし」が68.3%(209棟)であった。
- 「あり」の内、オンラインでの総会開催10.5%(9棟)、理事会74.4%(64棟)、総会・理事会両方開催9.3%(8棟)である。

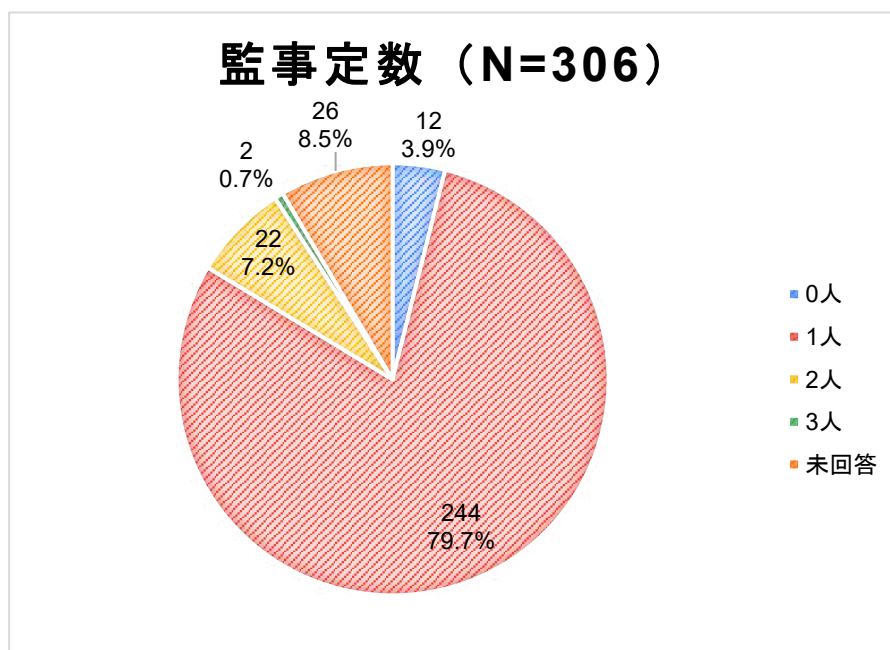


問8 役員の任期

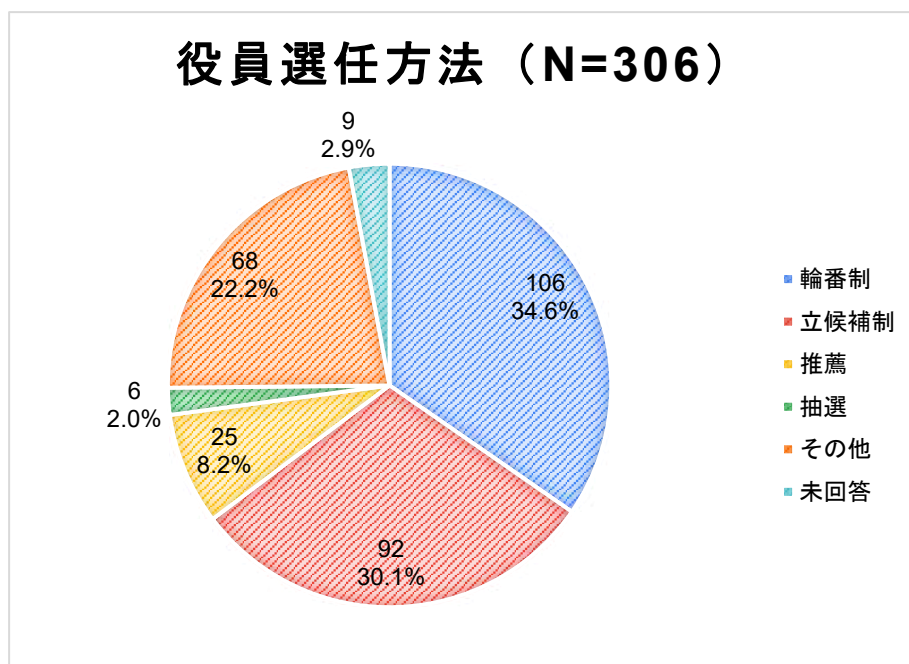
- 理事会役員定数は、3 人が 35.6%(109 棟)と最も多く、次いで 4～5 人 28.1%(86 棟)、1～2 人 12.4%(38 棟)、6～9 人 7.5%(23 棟)、10 人以上 2.6%(8 棟)である。
- 理事会役員を選任していないマンションが 4.9%(15 棟)ある。



- 監事の定数は1 人が80%近くを占める。
- 監事を選任していないマンションは 3.9%(12 棟)である。

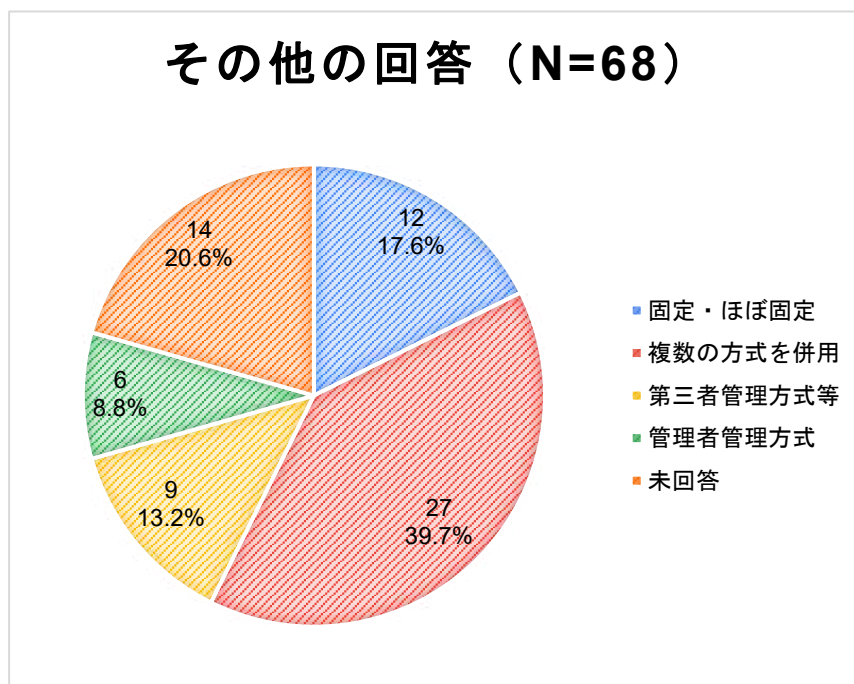


- 役員の選任方法で最も多いのは、輪番制 34.6%(106 棟)である。前回調査にはなかった立候補制が2 番目に多く 30.1%(92 棟)であった。

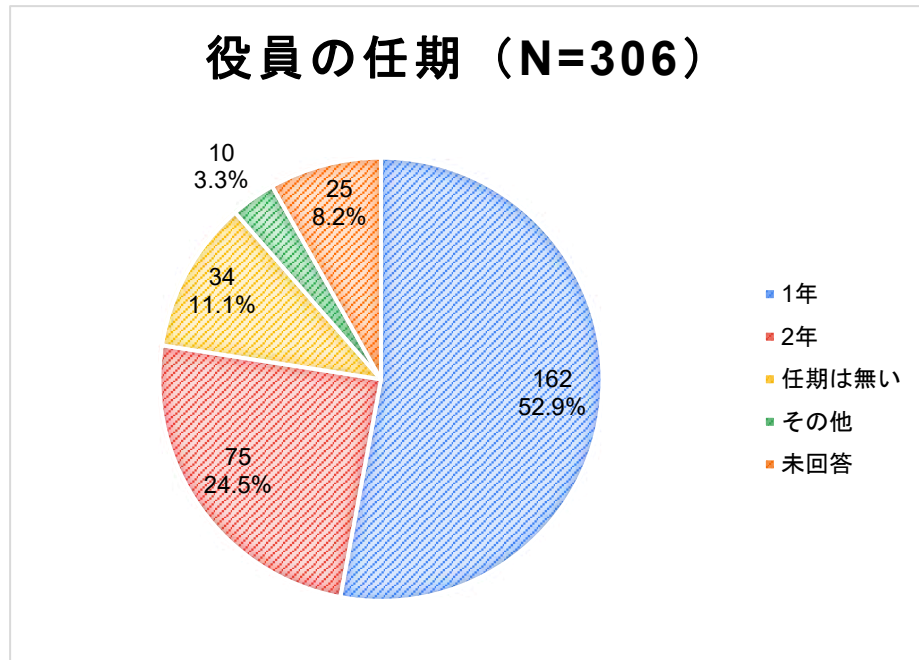


参考) マンション総合調査(国土交通省・全国調査)の「役員の選任方法」を見ると、全体では、「順番」が 75.2%、「立候補」が 32.9%である。

- 役員の選任方法で「その他 22.2%」の回答の内訳は、固定・ほぼ固定が 17.6%(12 棟)、複数の方法を併用が 39.7%(27 棟)、第三者管理方式等が 13.2%(9 棟)(前回調査 9.9%、8 棟)である。

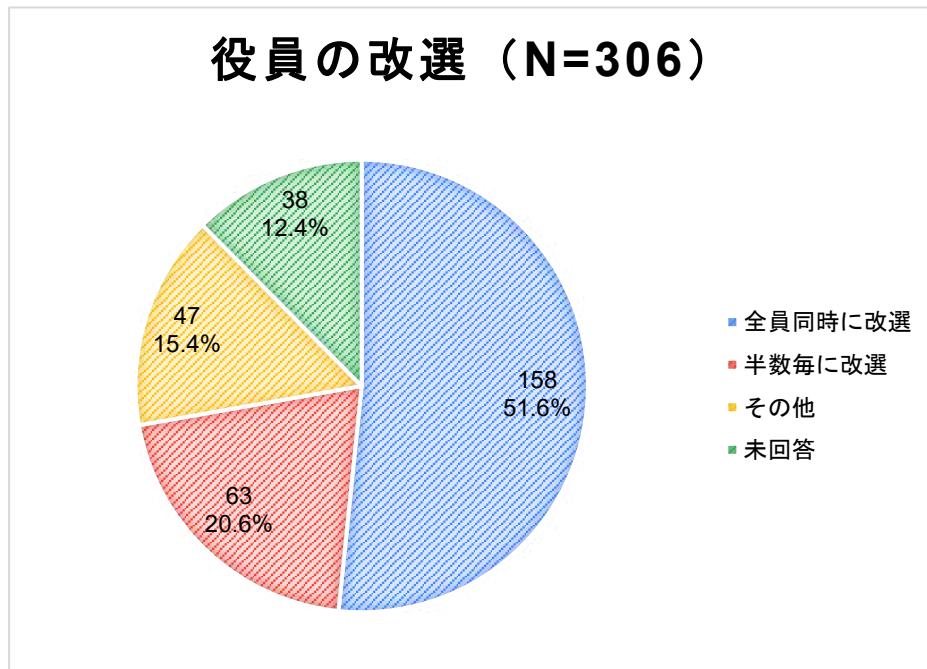


- 役員の任期は多い順に、1年 52.9%(162 棟)、2年 24.5%(75 棟)、任期はない 11.1%(34 棟)である。



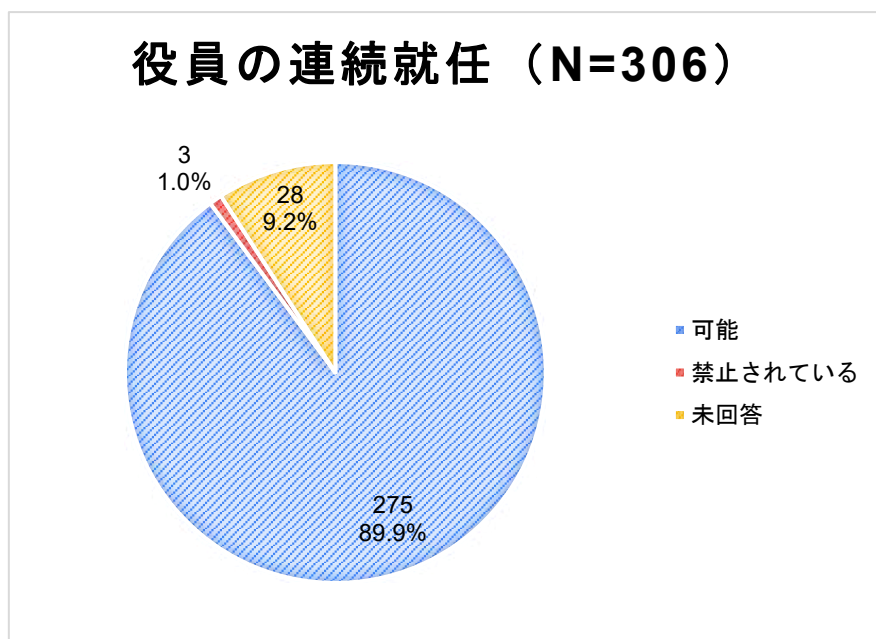
参考) マンション総合調査(国土交通省・全国調査)の「役員の任期」を見ると、全体では、「1年」が 57.0%と最も多く、次いで「2年」が 36.7%である。

- 役員の改選方法は、全員同時に改選が51.6%(158 棟)、半数ごとに改選が20.6%(63 棟)である。その他の回答には、定まっていないが多い。



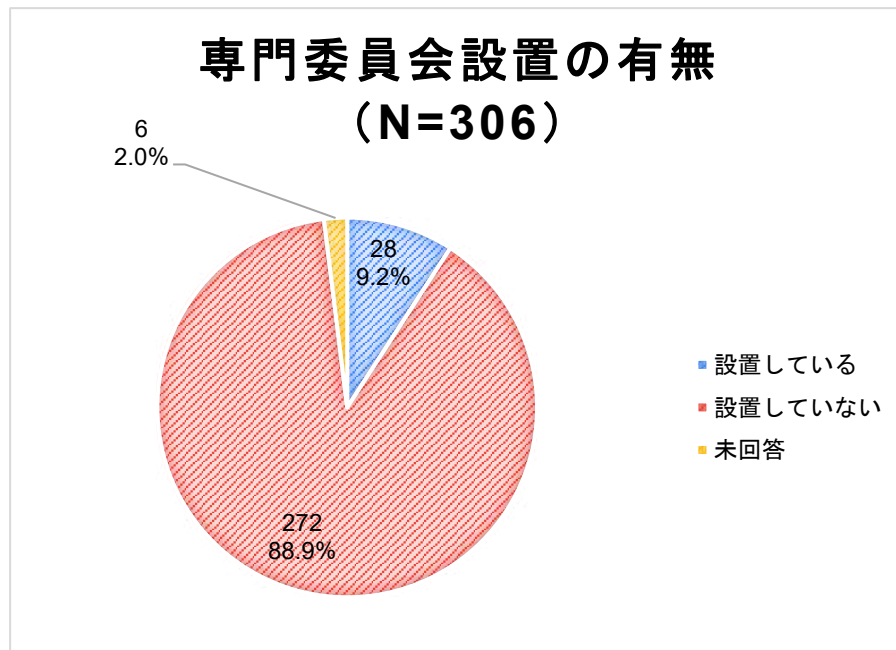
参考) マンション総合調査(国土交通省・全国調査)の「役員の改選人数」を見ると、全体では、「全員同時期に改選」が 62.3%、「半数ごとの改選」が 25.9%である。

- 役員の連続就任の可否は、可能 89.9% (275 棟)、禁止されているは 1.0% (3 棟)である。



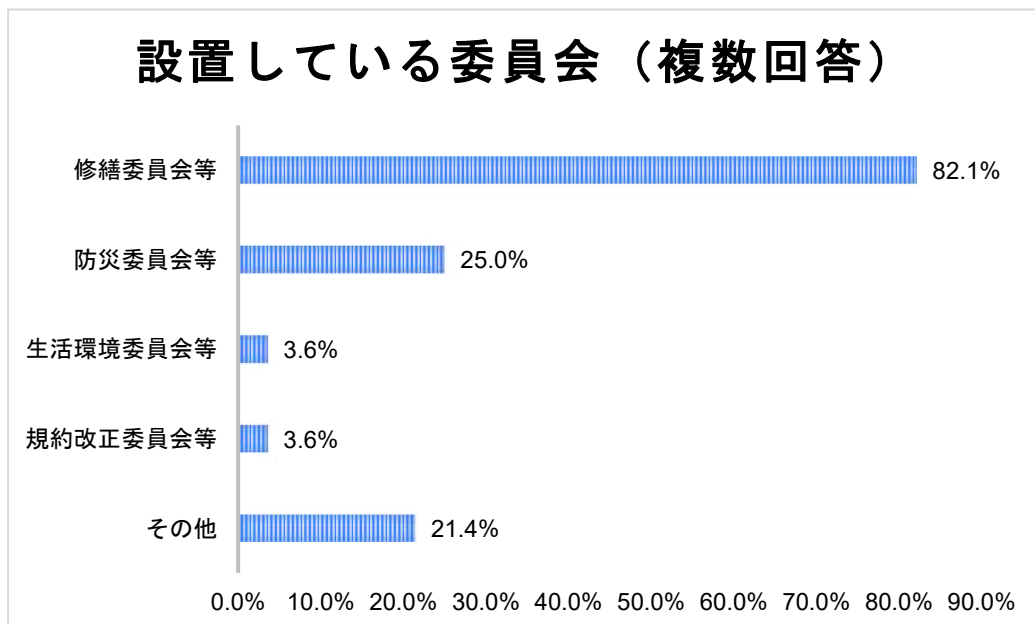
問9 専門委員会の設置状況

- 専門委員会を設置しているは、わずか 9.2%(28 棟)である。

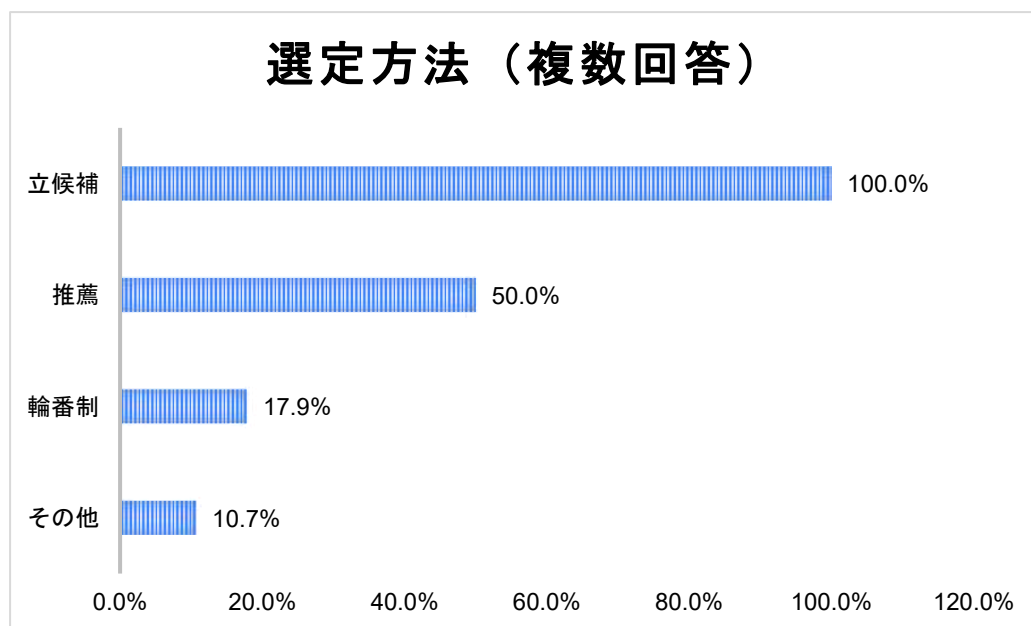


参考) マンション総合調査(国土交通省・全国調査)の「専門委員会設置の有無」を見ると、全体では、「設置している」が 27.3%、「設置していない」が 70.5%である。

- 専門委員会の種別は、修繕委員会等が最も多く次いで、防災委員会等である。
- その他の回答は、植栽委員会、会計サポート委員会、建替え検討委員会、管理費検討、駐車場、来季に修繕委員会の設置を検討、ペット飼い主の会である。

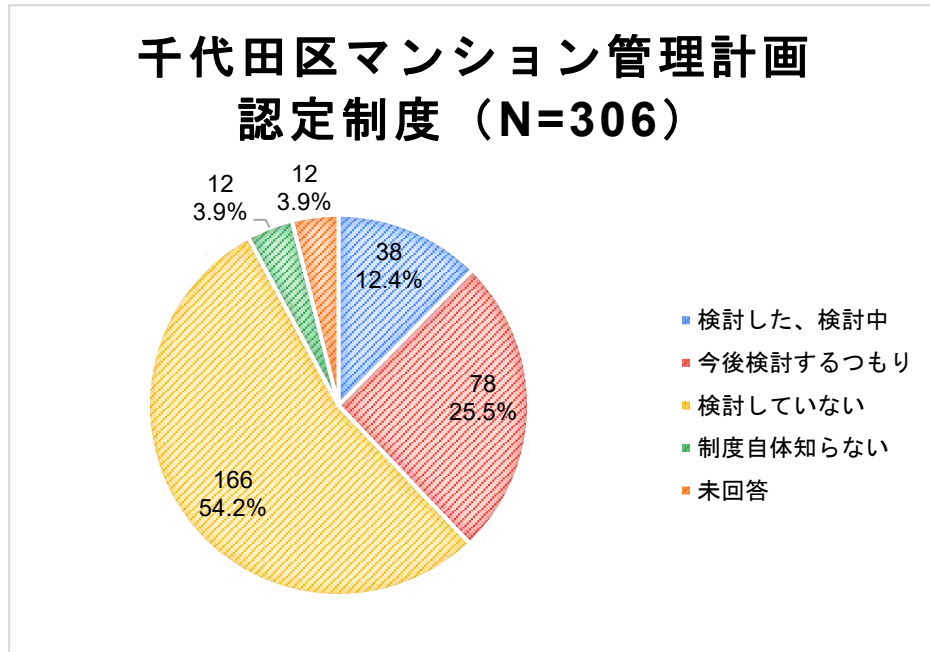


- 委員の選定方法は立候補、推薦、輪番制の順番が多い。

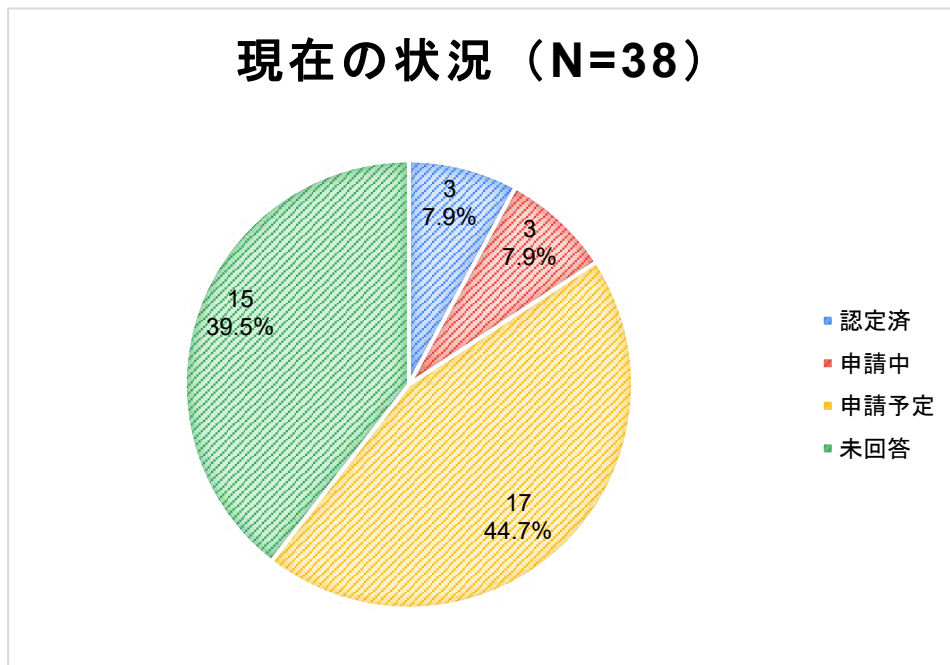


問10 千代田区マンション管理計画認定制度

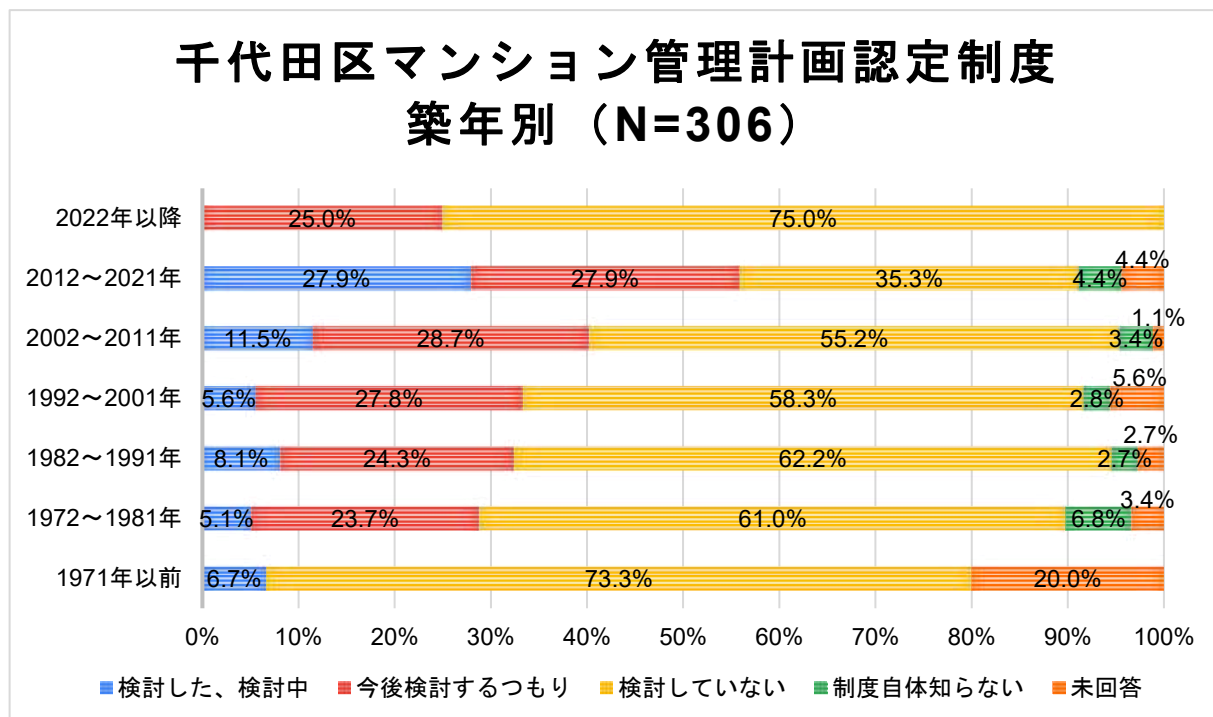
- 令和5年4月1日からまちみらい千代田で、マンション管理計画認定制度の申請受け付けを開始しているが、検討した・検討中が12.4%(38棟)、今後検討するつもりが25.5%(78棟)、検討していないが54.2%(166棟)である。



- 検討した・検討中の38棟の状況は、認定済3棟、申請中3棟、申請予定17棟である。



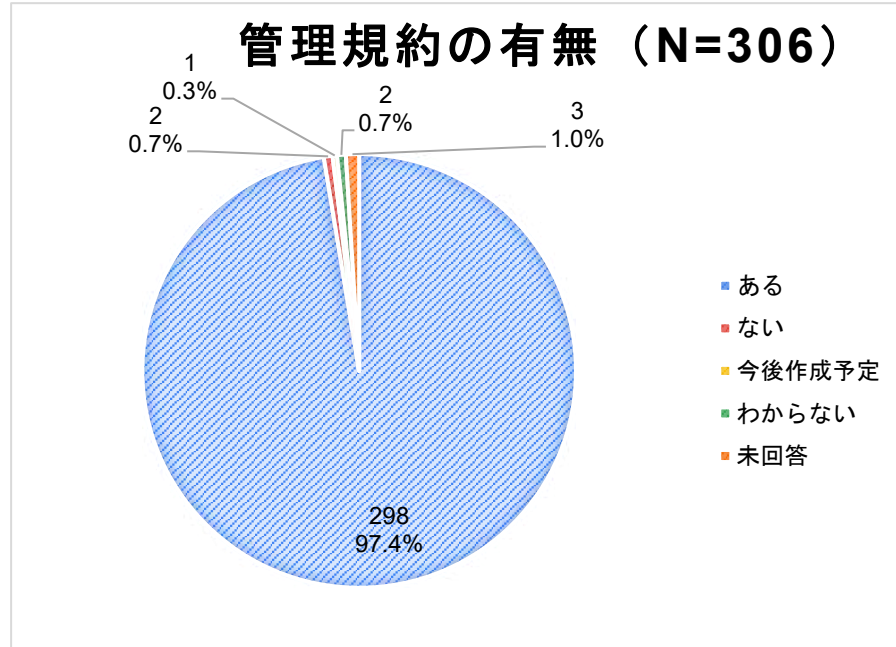
- 検討した・検討中及び今後検討するつもりは、2012～2021 年では50%以上である。1971 年以前では検討していないが70%を超えている。



(3)管理規約、会計等について

問 11 管理規約

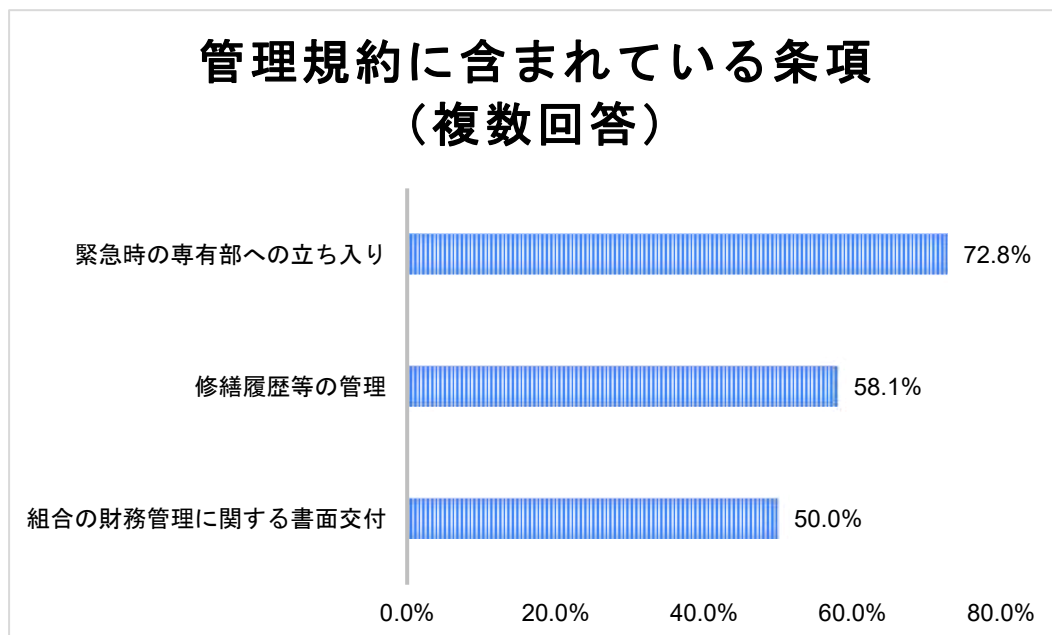
- 管理規約が「ある」は 97.4%(298 棟)である。



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。

問 12 管理規約の条項

- 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。

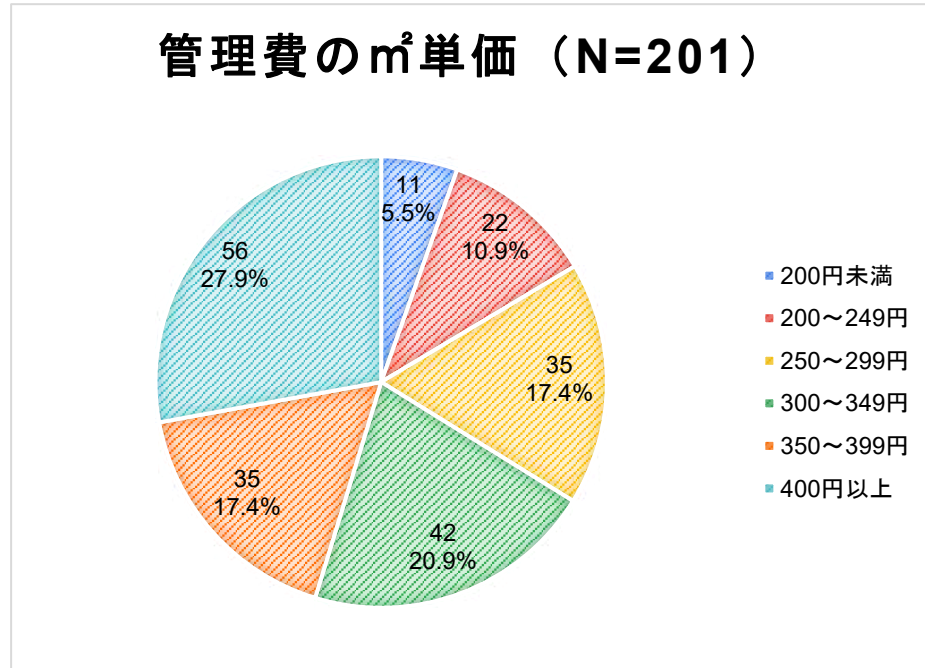


参考)緊急時の専有部分への立入り(標準管理規約 23 条)、修繕履歴等の管理(標準管理規約 32 条)、管理状況に係る情報取得の円滑化のため、組合の財務・管理に関する情報の書面の交付(又は電磁的方法による提供)について(標準管理規約 63 条)

問13 管理費・修繕積立金

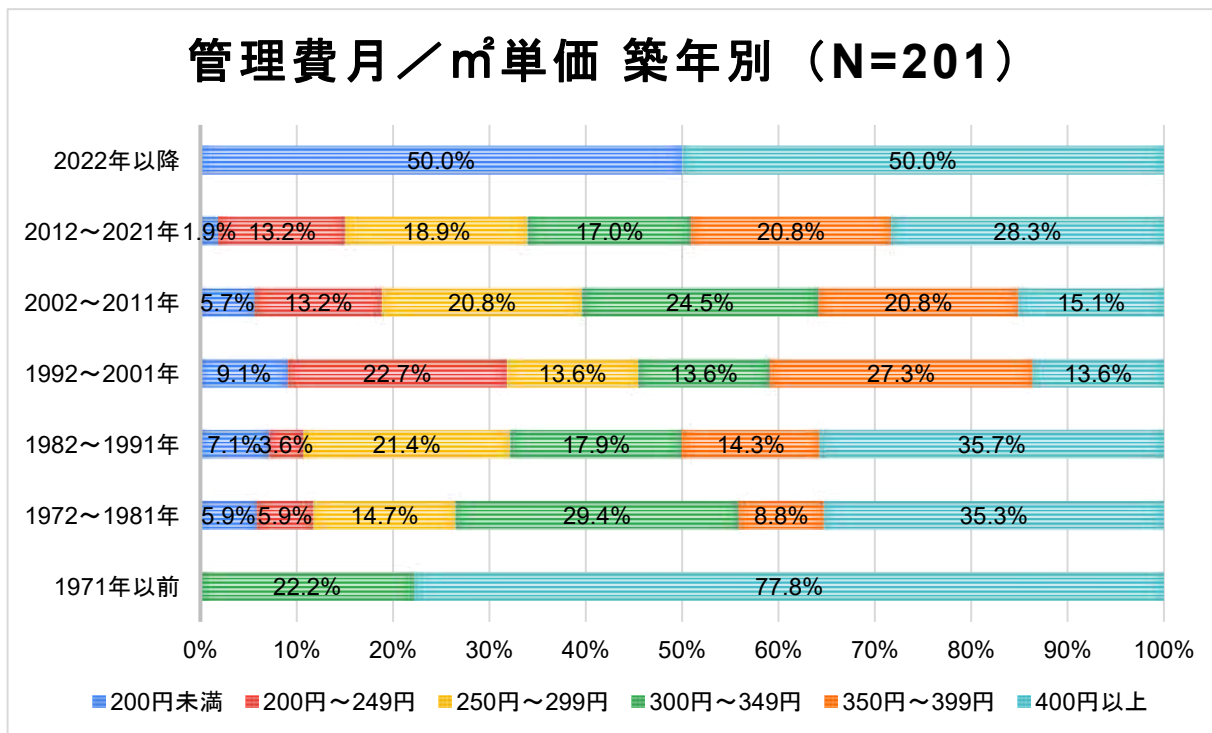
- 管理費の月／㎡単価は 400 円以上が 27.9%(56 棟)で最も多く、全体の60%以上が 300 円以上である。

※ 不明・未回答を除く有効回答

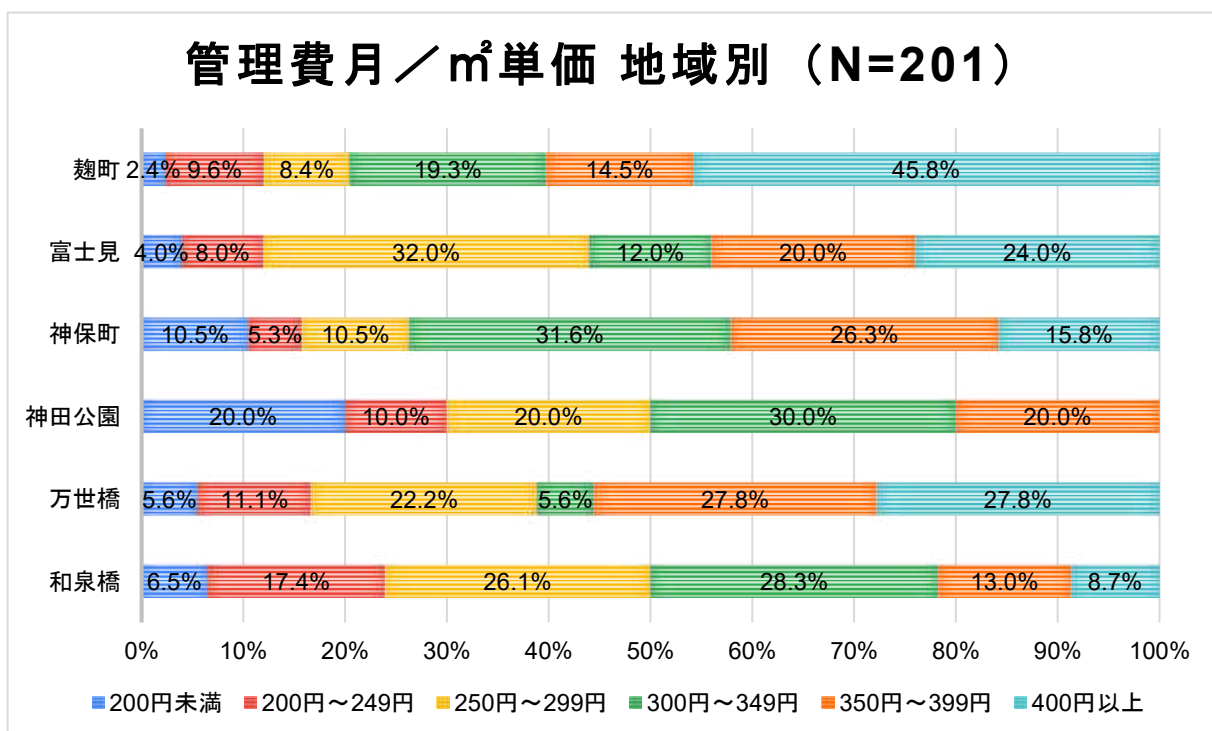


参考) マンション総合調査(国土交通省・全国調査)の「管理費総収入／月／㎡当たり(使用料・専用使用料からの充当額を除く)」を見ると、全体では、「100 円超 150 円以下」が 19.7%と最も多く、次いで「50 円超 100 円以下」が 11.8%である。月／㎡当たりの額の平均は 154 円である。

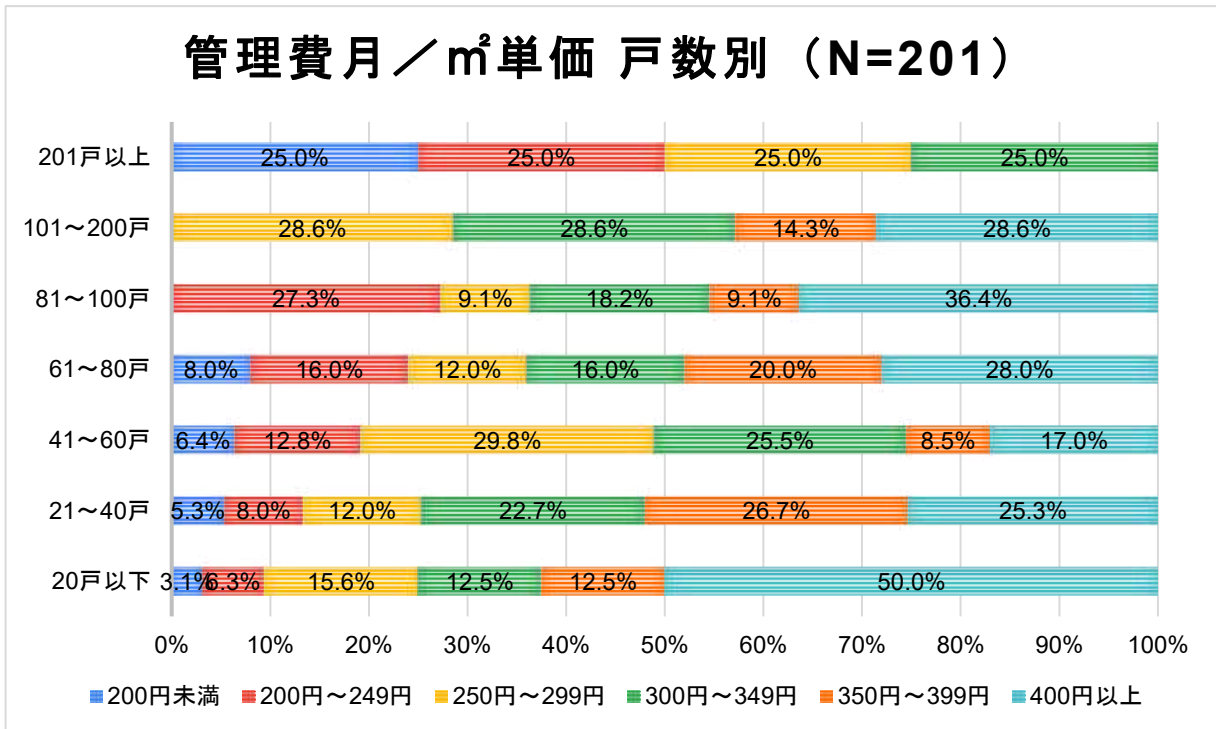
- 管理費の月／㎡単価を築年別に見ると、300 円以上の割合が70%を超えるのが1972～1981 年、60%を超えるのが1982～1991 年、2002～2011年、2012～2021 年である。
- 2022 年以降の有効回答数は 2 棟、1971 年以前の有効回答数は 9 棟のため、あくまで参考値となる。



- 管理費の月／㎡単価を地域別に見ると、300 円以上が70%を超えるのが麴町地域と神保町地域である。

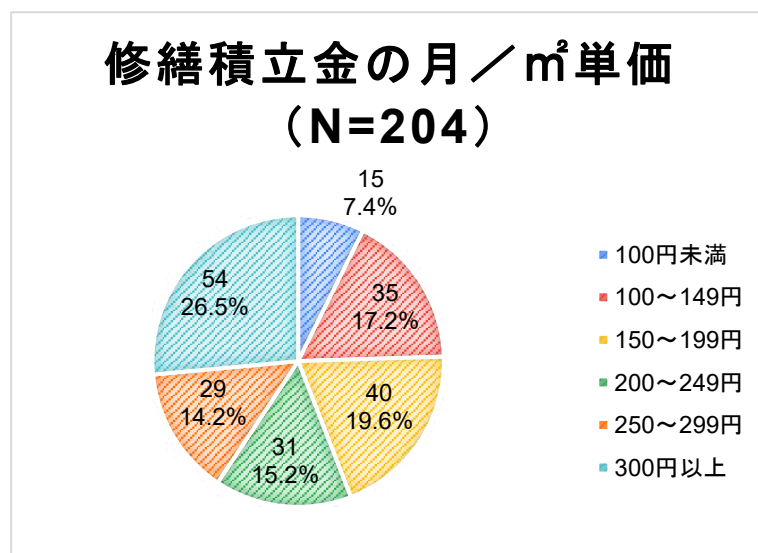


- 管理費の月／㎡単価を戸数別にみると、20戸以下で400円以上は50.0%を占め、300円以上では約70%となる。



- 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		月額の特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

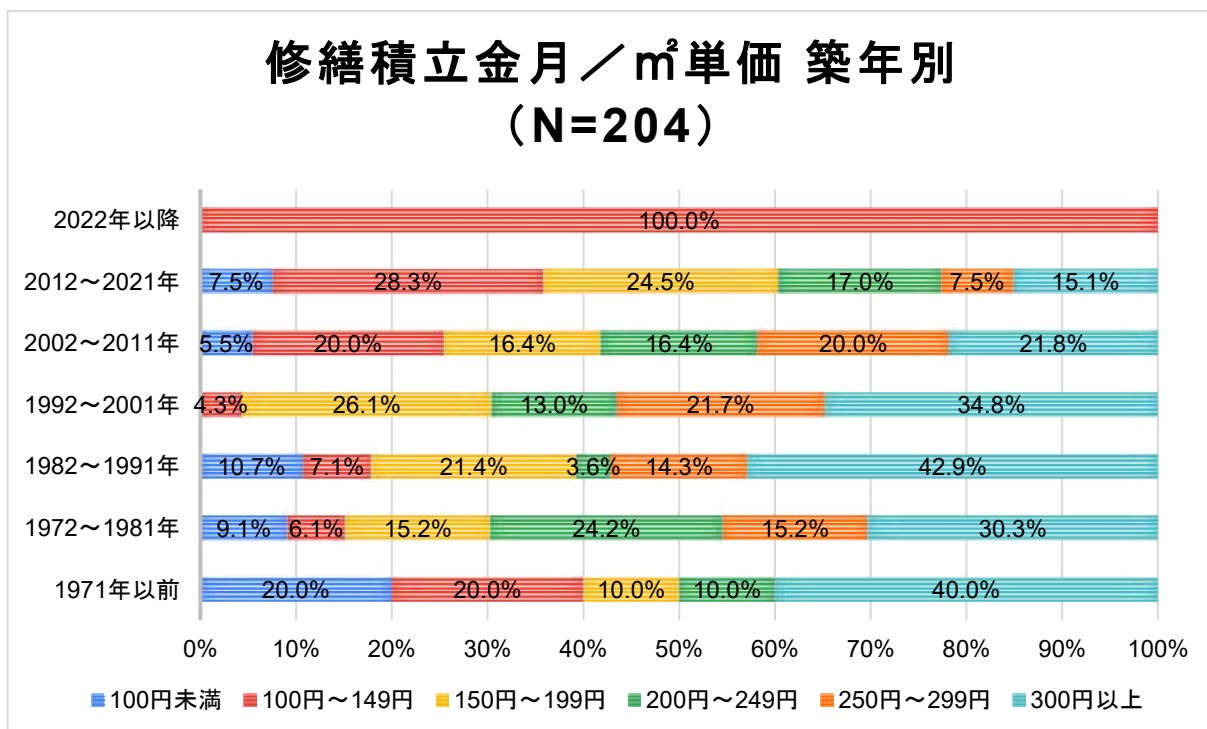
●機械式駐車場がある場合の加算額

= 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(㎡)

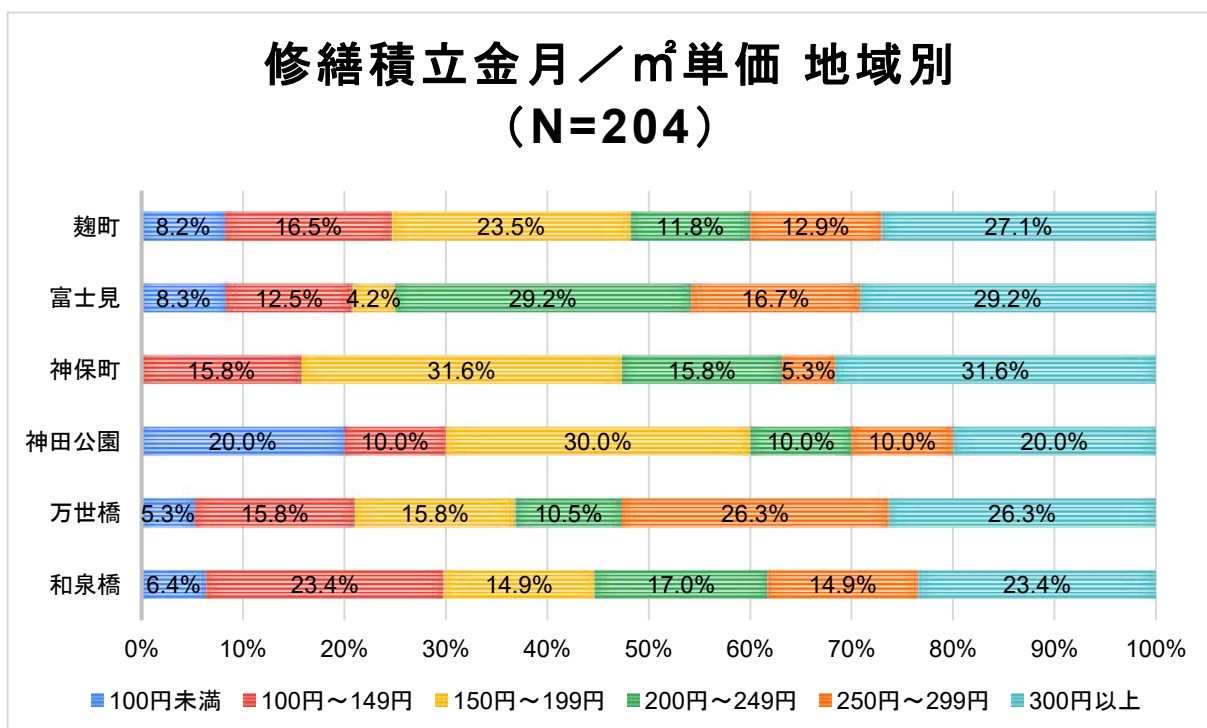
※駐車場の維持管理・修繕工事費や駐車場使用料について、管理費や修繕積立金と区分して経理している場合など、機械式駐車場の修繕工事費を駐車場使用料収入で賄うこととする場合には、「機械式駐車場がある場合の加算額」を加算する必要はありません。

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

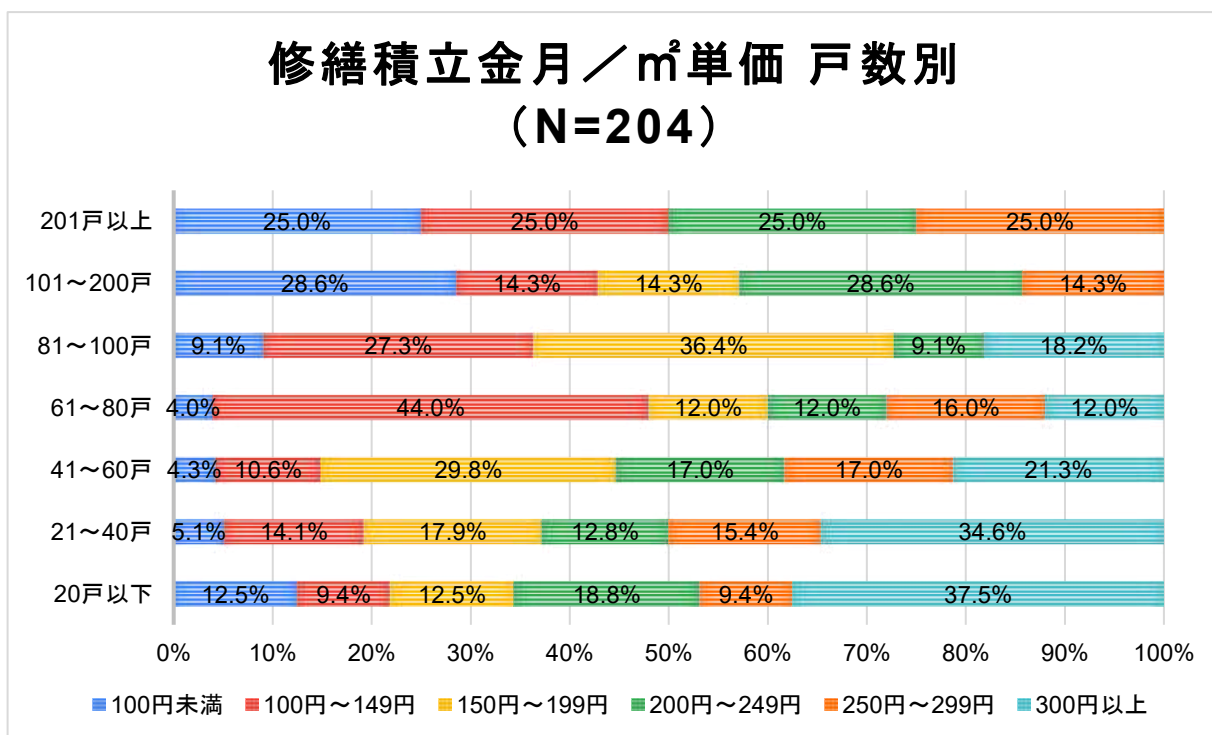
- 修繕積立金の月／㎡単価を築年別に見ると、2012 年以降で 200 円未満が約 60％である。
- 築年が経過したマンションは高めで、比較的新しいほど安く抑えられている傾向がうかがえる。



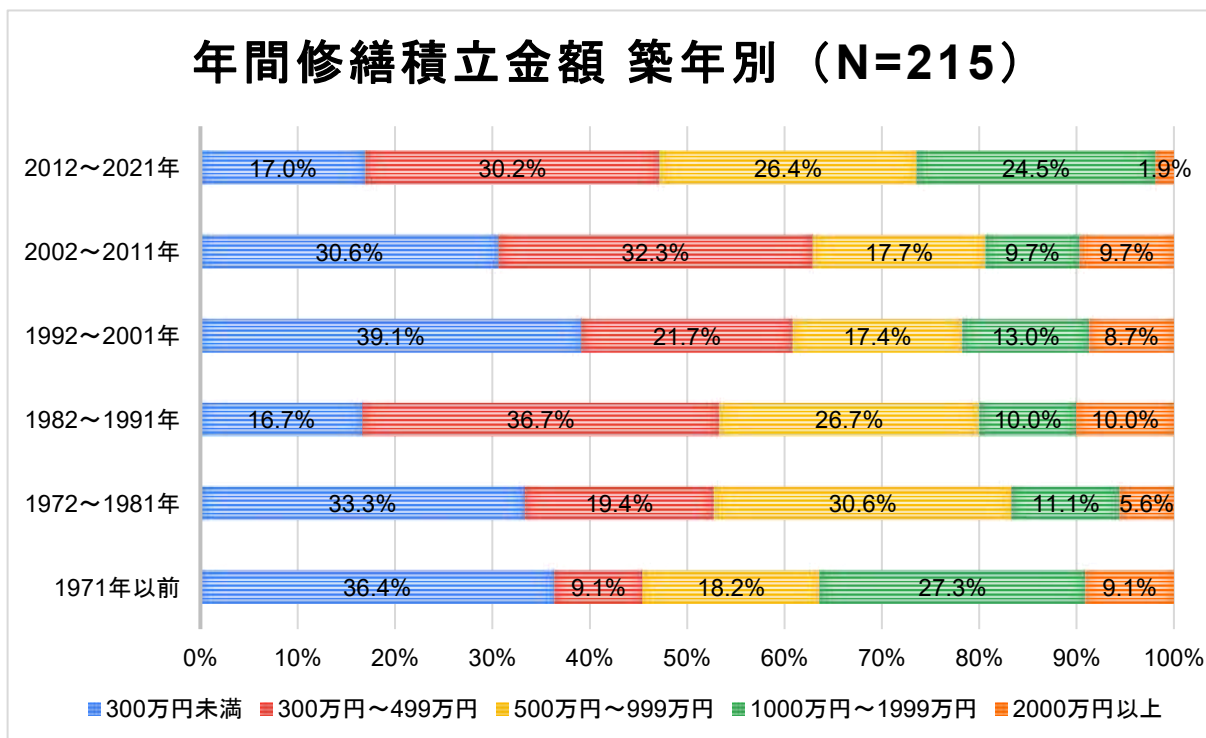
- 修繕積立金月／㎡単価を地域別にみると、神田公園地域は 200 円未満が約 60％である。
- 200 円以上で見ると、富士見地域が約 75％であり、他地域と比べて単価が高いことがわかる。



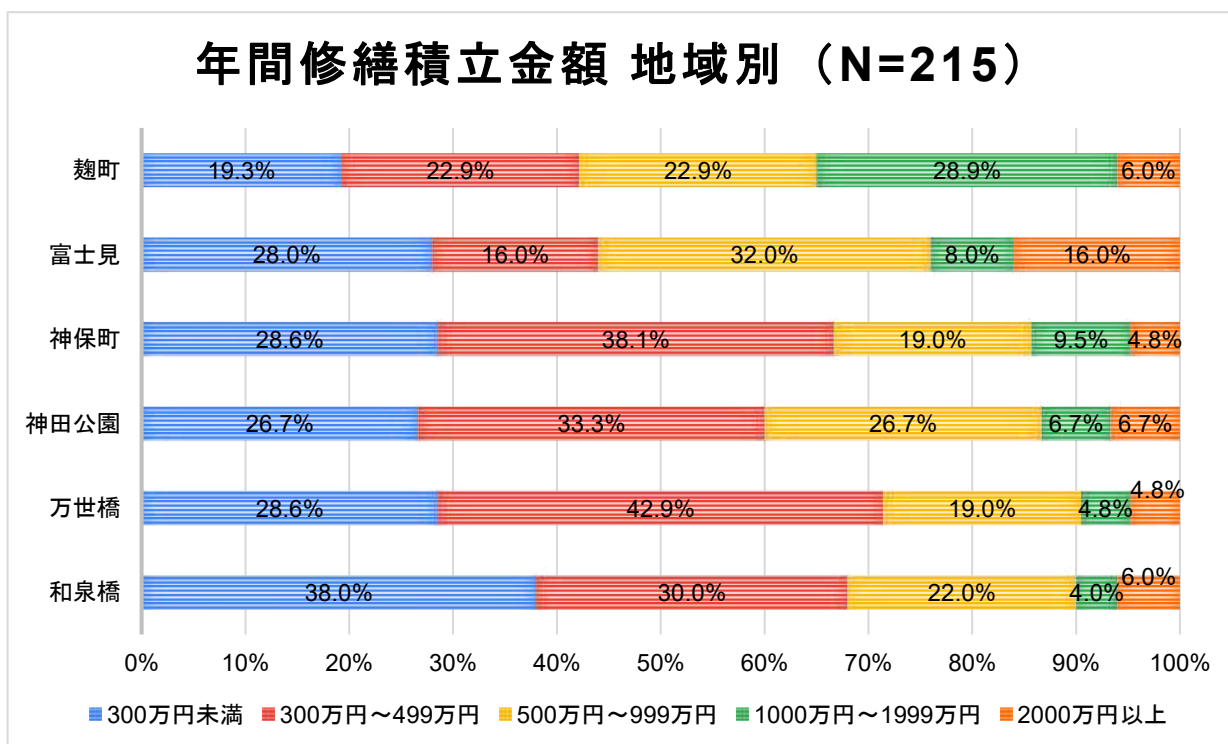
- 修繕積立金月／㎡単価を戸数別に見ると、200 円以上は 20 戸以下が 65.7%で最も多い。



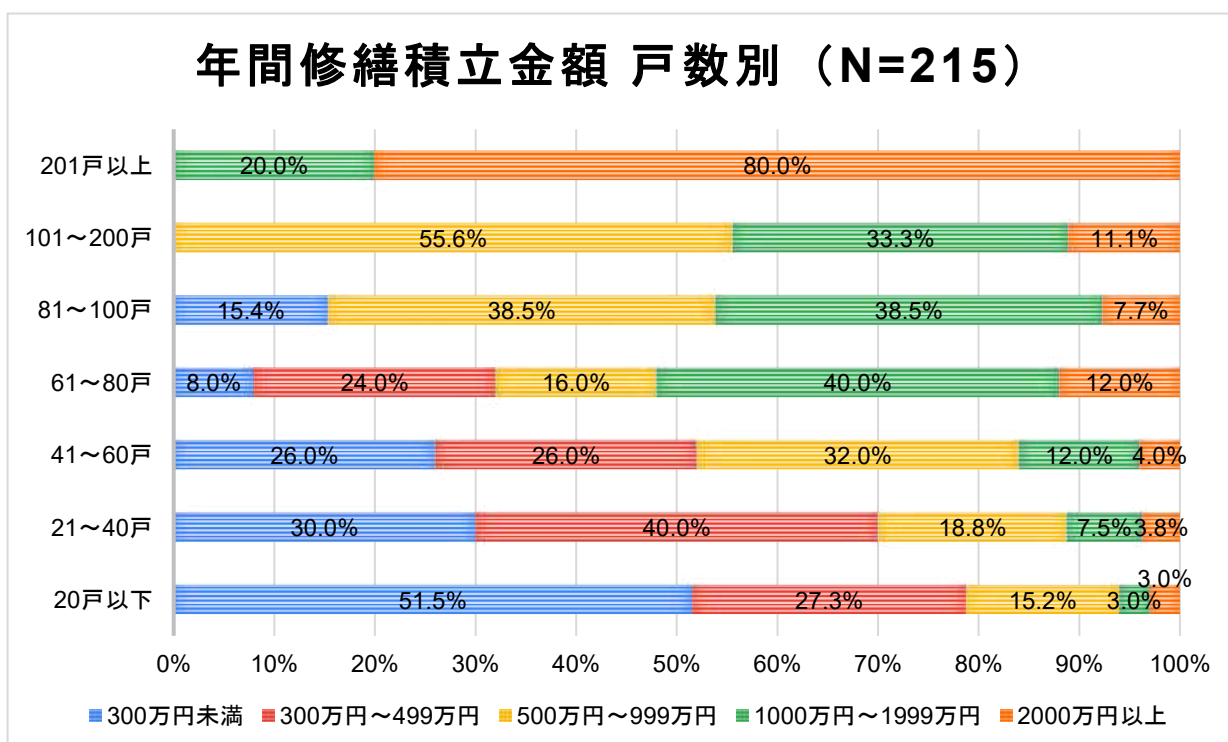
- 年間修繕積立金額を築年別に見ると、1971 年以前では 1000 万円以上が 36.4%である。



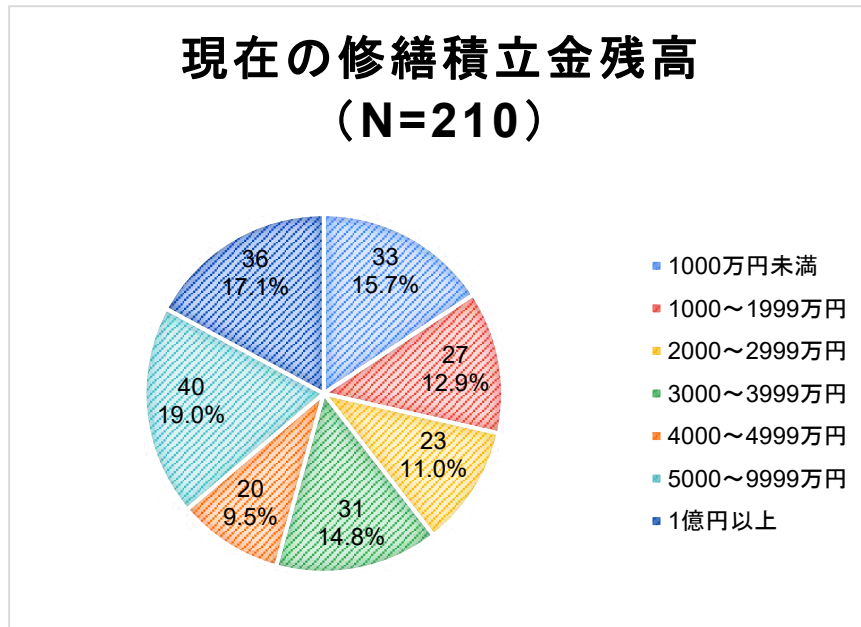
- 年間修繕積立金額を地域別にみると、神保町地域・万世橋地域・和泉橋地域の約70%で、500万円未満である。
- 麴町地域では1000万円以上が34.9%である。



- 年間修繕積立金額を戸数別に見ると、20戸以下で300万円未満が51.5%である。
- 201戸以上では、2000万円以上が80.0%である。
- 60戸以下は1000万円未満が多く、61戸以上は1000万円以上が多い傾向にある。

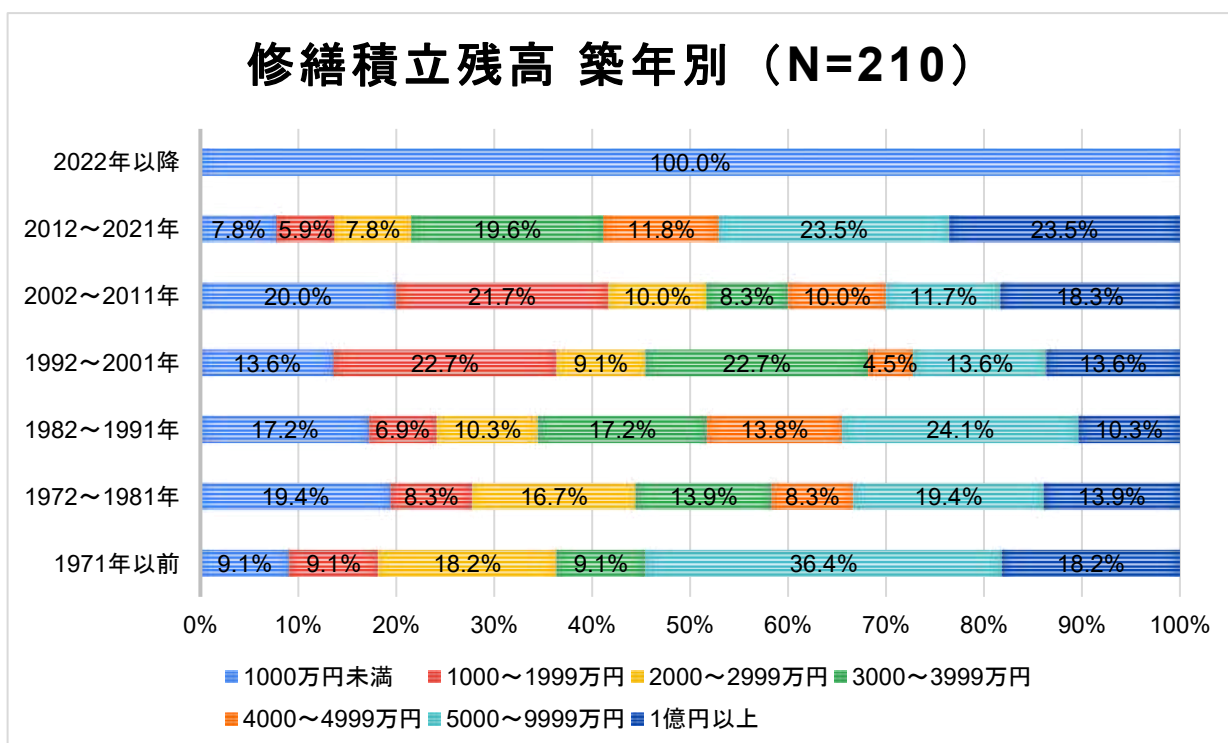


- 現在の修繕積立金残高は多い順に、5000 万円～9999 万円が 19.0%(40 棟)、1 億円以上が 17.1%(36 棟)、1000 万円未満が 15.7%(33 棟)、3000 万円～4999 万円が 14.8%(31 棟)、1000 万円～1999 万円が 12.9%(27 棟)、2000 万円～2999 万円が 11.0%(23 棟)、4000 万円～4999 万円が 9.5%(20 棟)である。
 - 回答マンション 210 棟の現在の修繕積立金残高の平均は 6106 万円である。
- ※不明・未回答を除く有効回答

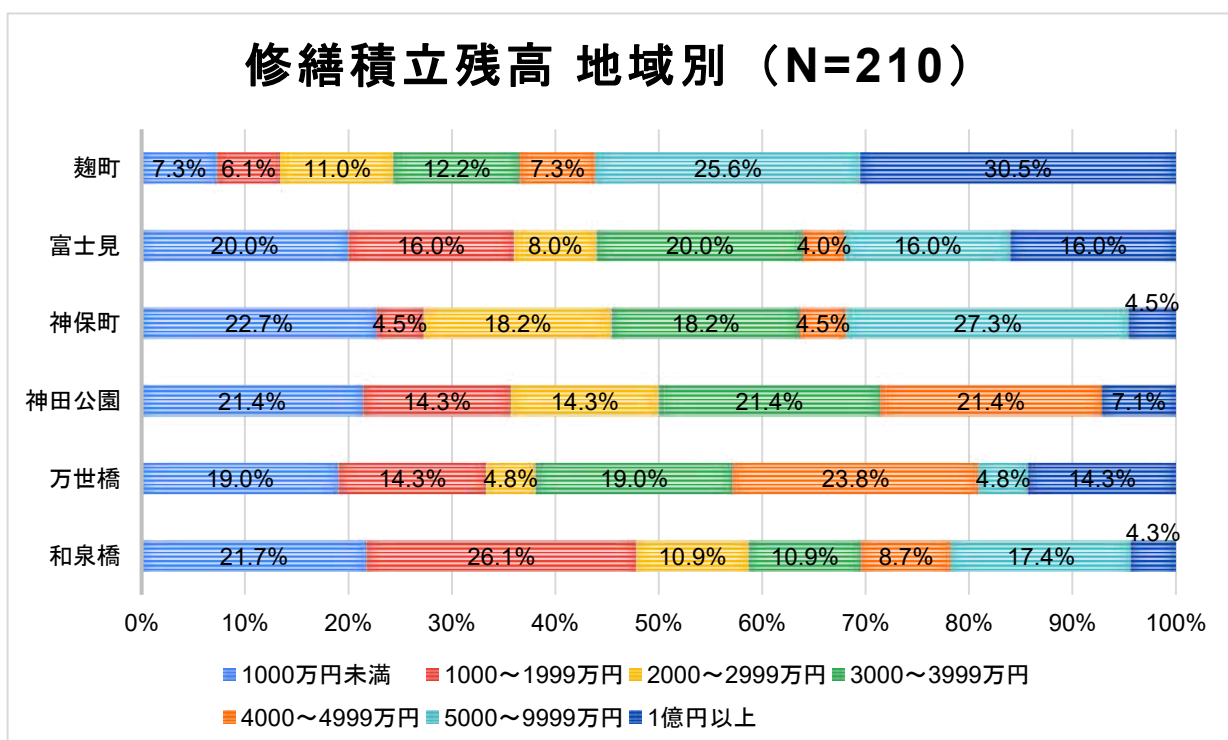


参考) マンション総合調査(国土交通省・全国調査)の「現在の修繕積立金の残額」を見ると、全体では、「2000 万円以上 5000 万円以下」が 27.2%、次いで「5000 万円以上 1 億円以下」が 19.3%、「1000 万円以上 2000 万円以下」が 10.4%である。現在の修繕積立金残額の平均は 1 億 650 万円である。

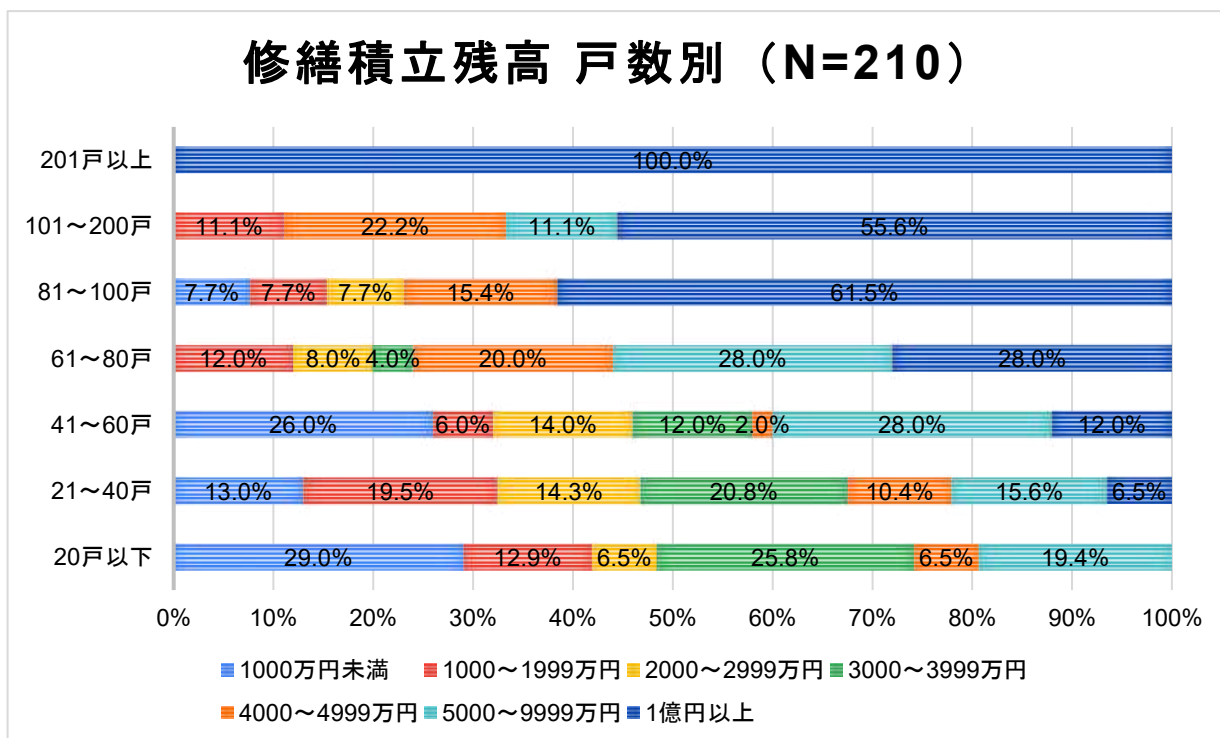
- 修繕積立金残高を築年別に見ると、1971年以前は5000万円以上が54.6%である。



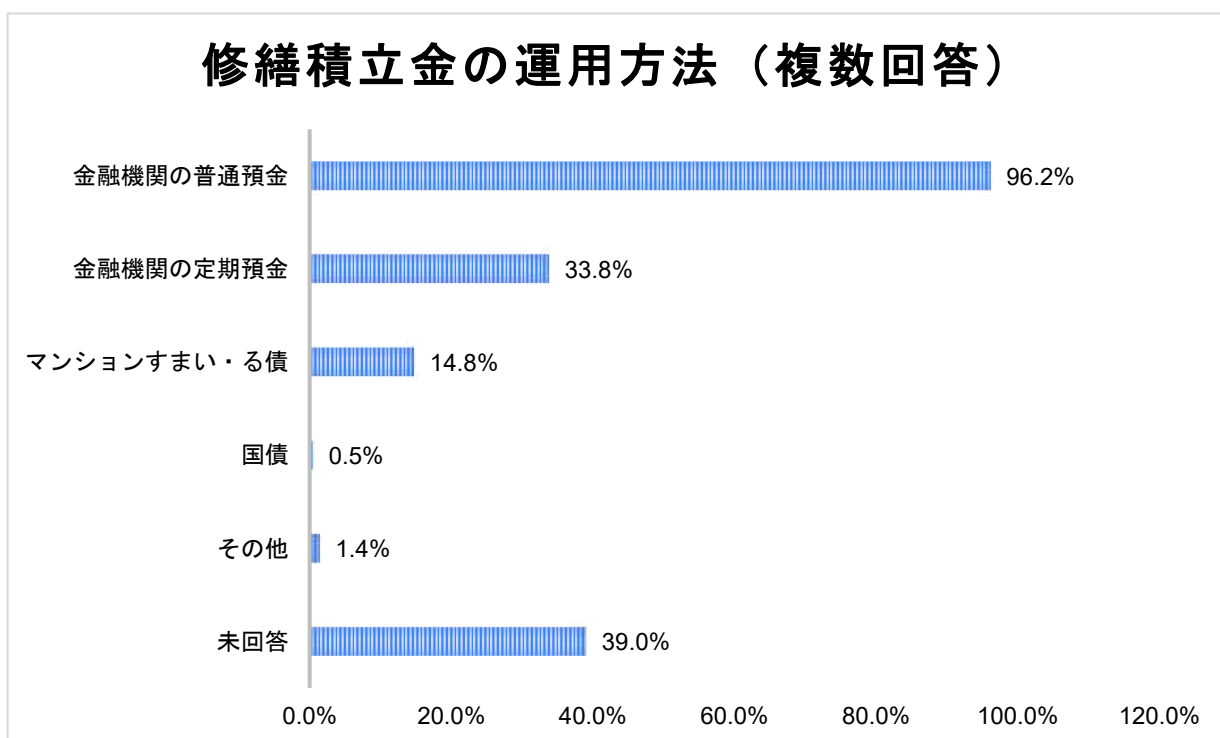
- 修繕積立金残高を地域別に見ると、3000万円以上が70%を超えるのが麴町地域、60%を超えるのが万世橋地域である。
- 3000万円未満は、和泉橋地域で約60%を占める。



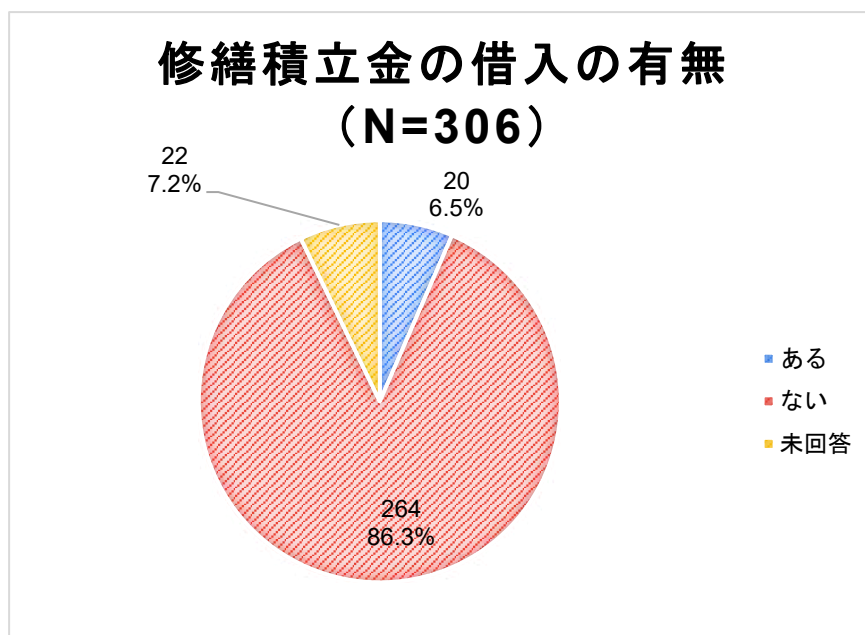
- 修繕積立金残高を戸数別にみると、1億円以上が201戸以上では100%、81～100戸で61.5%、101～200戸で55.6%である。当然ながら、戸数が多いほど残高は増える傾向にある。



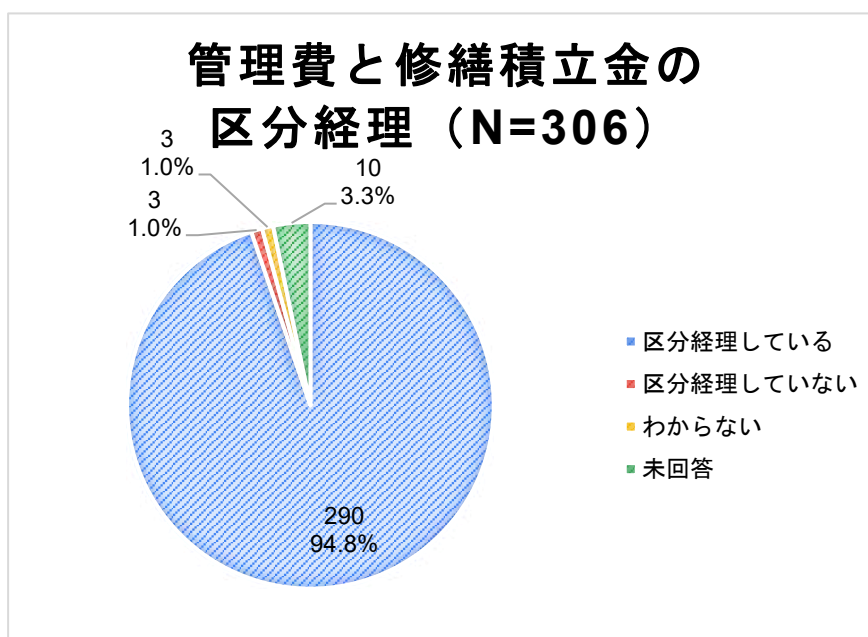
- 修繕積立金の運用方法は、金融機関の普通預金が最も多く 96.2%、次いで金融機関の定期預金 33.8%、マンションすまいの債 14.8%である。



- 修繕積立金の借入の有無は、「ある」が6.5%(20 棟)、「ない」が86.3%(264 棟)である。

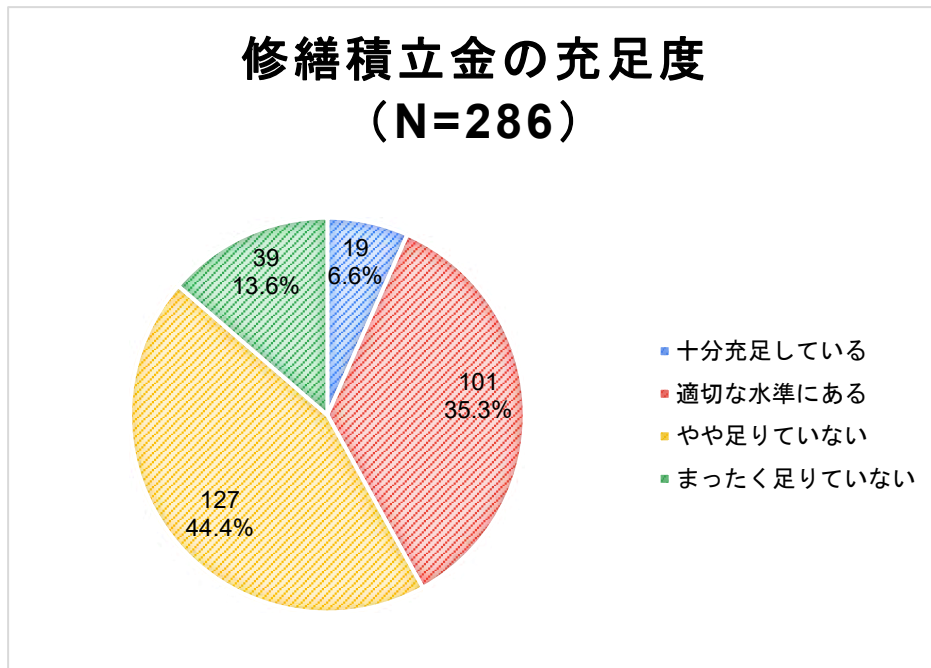


- 管理費と修繕積立金の区分経理をしているが 94.8%(290 棟)となり、ほとんどのマンションで区分経理がなされている。

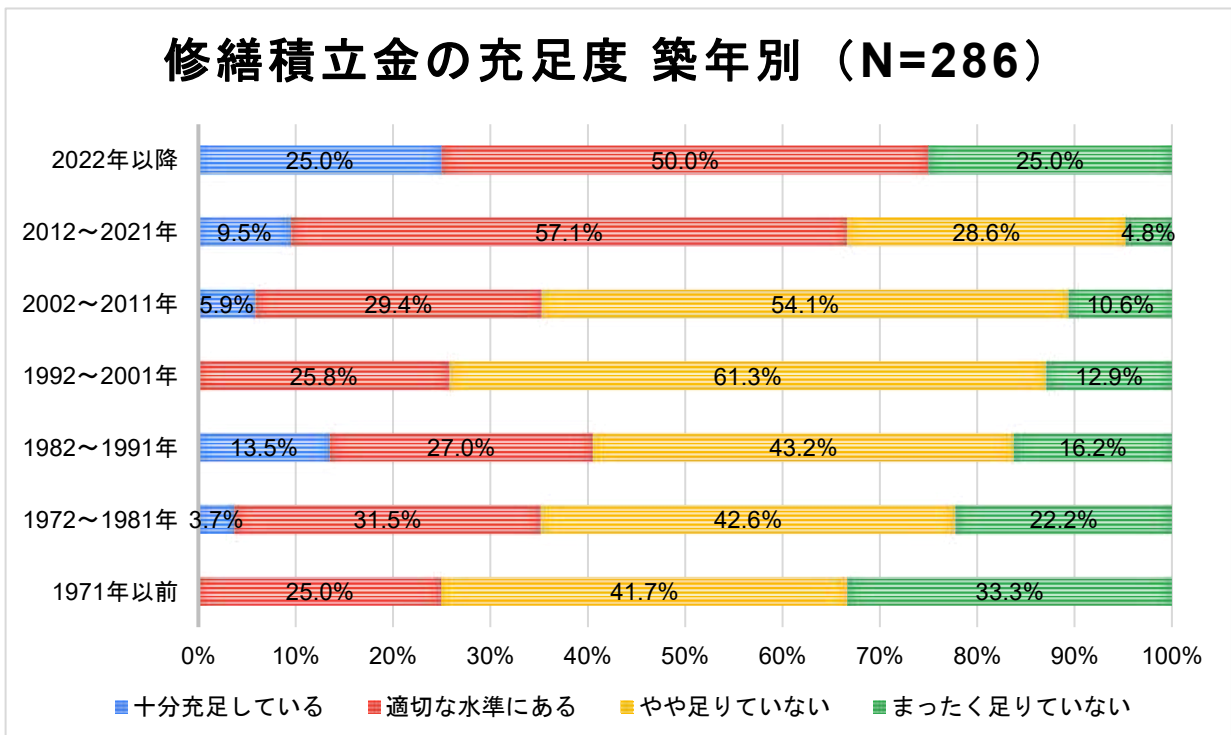


- 修繕積立金の充足度は、十分充足していると、適切な水準にあるのを合わせて、約40%である。
- やや足りていないは44.4%(127棟)、まったく足りていないは13.6%(39棟)である。

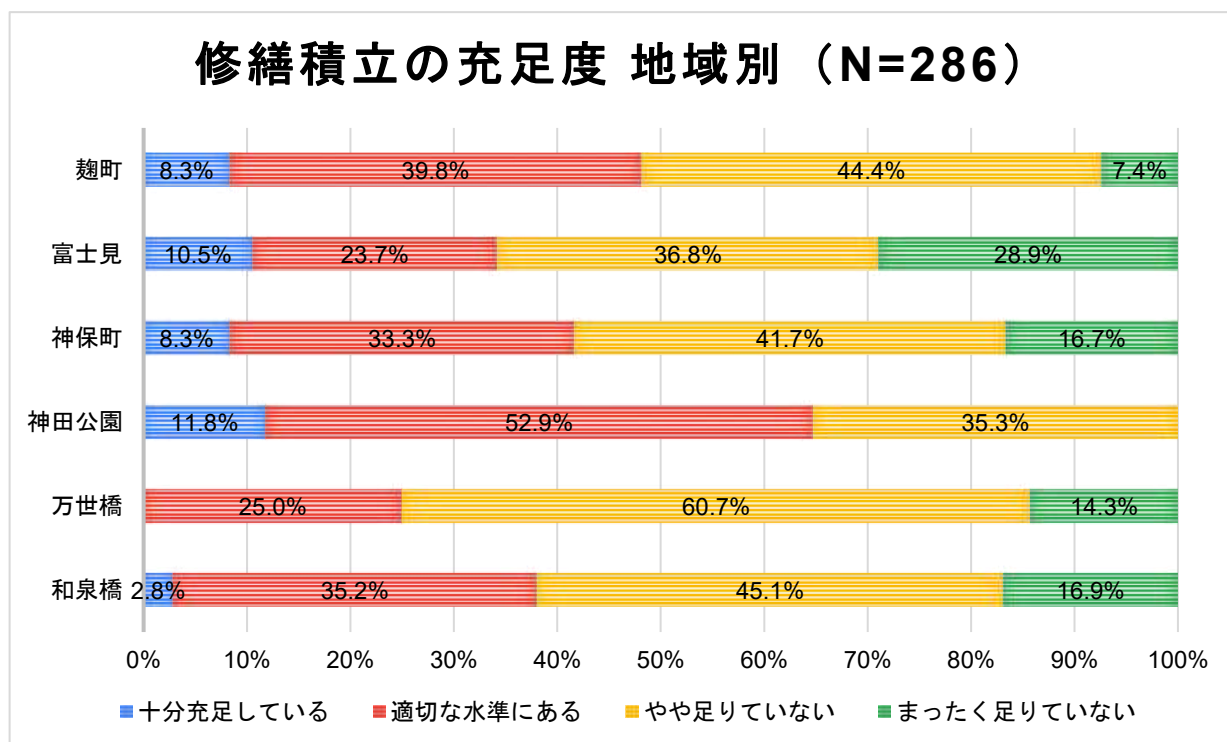
※ 不明・未回答を除く有効回答



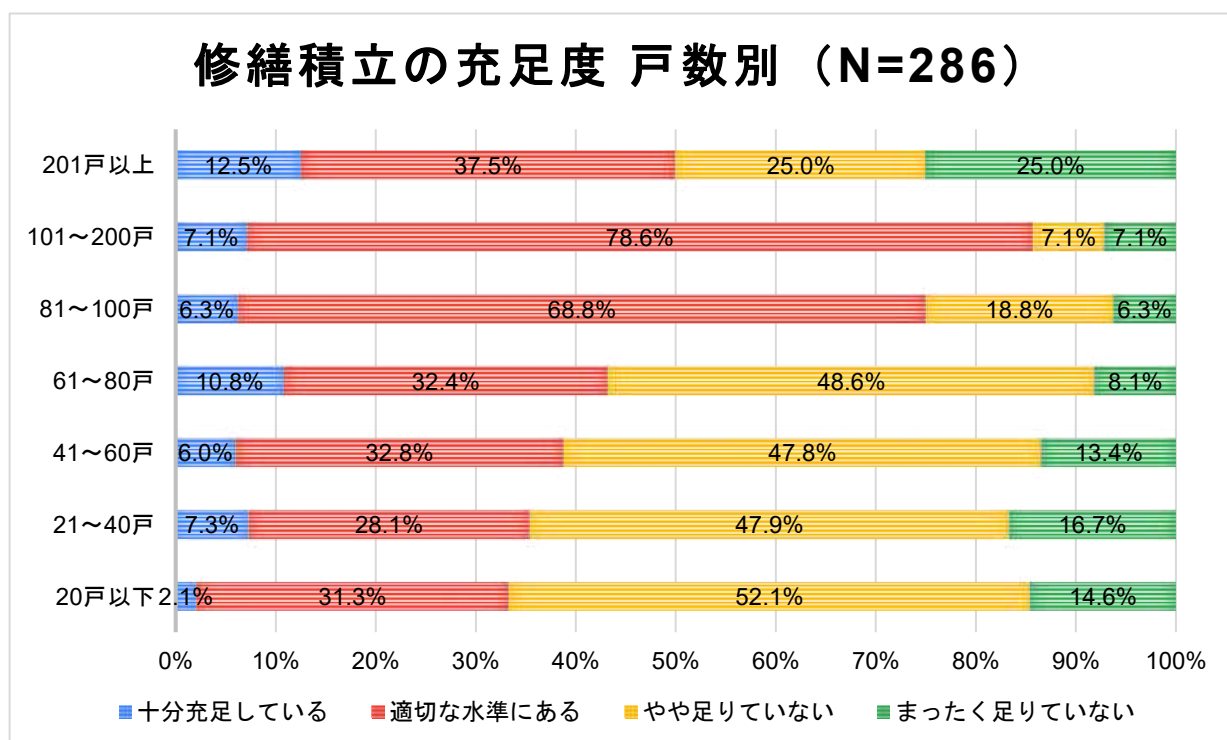
- 修繕積立金の充足度を築年別に見ると、足りていないと認識しているのは、2011年以前で高く、2012年以降は適切な水準にある傾向である。



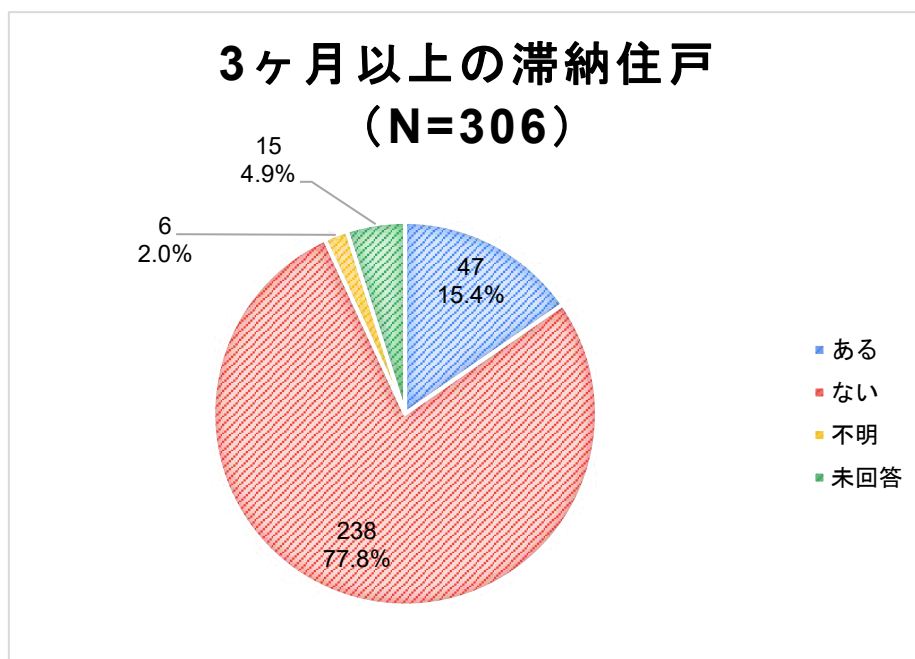
- 修繕積立金の充足度を地域別に見ると、適切な水準以上と60%以上認識している地域が、神田公園地域である。
- 万世橋地域では、70%以上が足りていないと認識している。



- 修繕積立金の充足度を戸数別に見ると、81～200 戸で 70～80%が適切な水準以上であると認識している。
- 80 戸以下では、60%前後で足りていないと認識している。

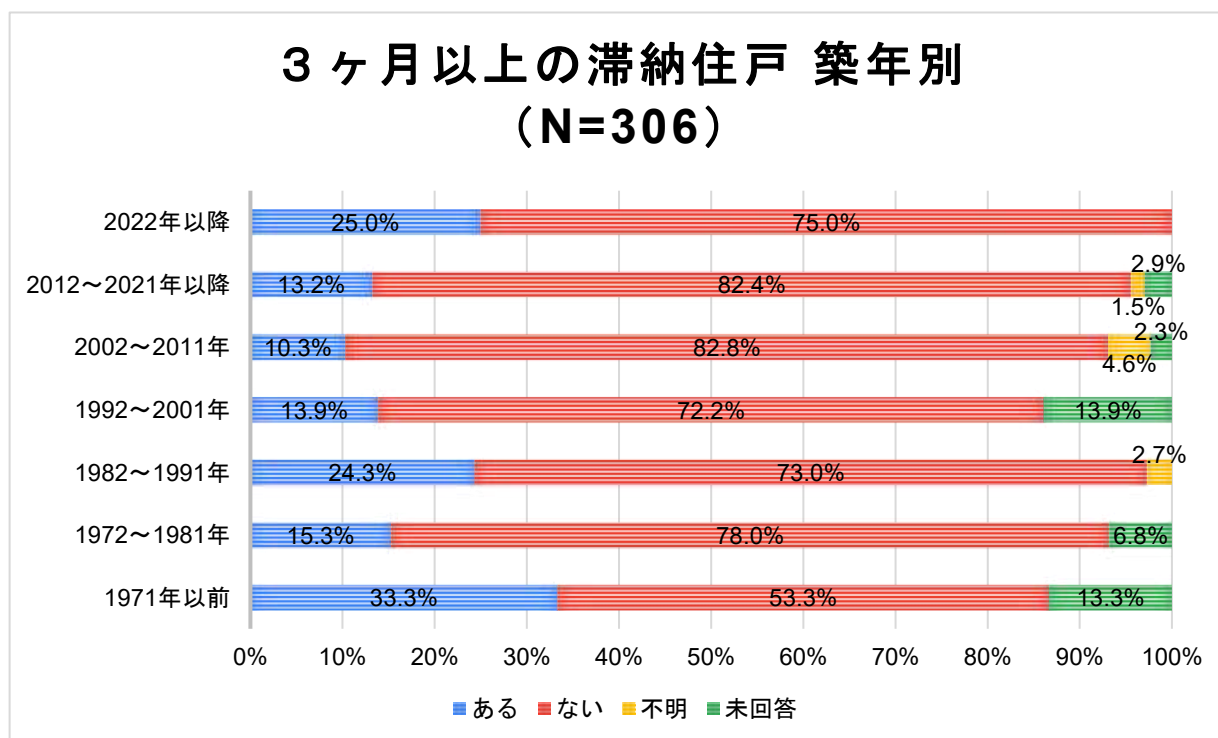


- 管理費や修繕積立金を3か月以上滞納している住戸は、「ある」が15.4%（47棟）、「ない」が77.8%（238棟）である。

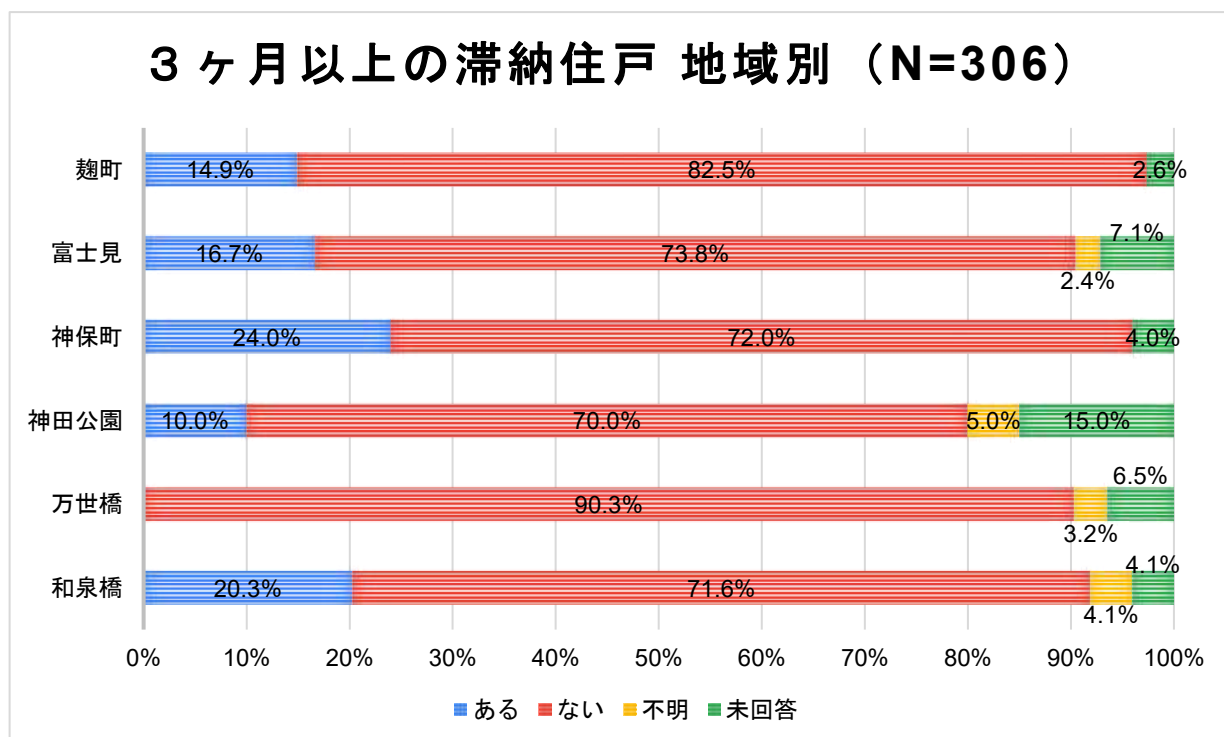


参考) マンション総合調査(国土交通省・全国調査)の「管理費・修繕積立金の滞納(3ヶ月以上)の有無と滞納住戸割合」を見ると、全体では、滞納(3ヶ月以上)住戸がある管理組合は24.8%である。完成年次別では、完成年次が古くなるほど滞納(3ヶ月以上)住戸がある管理組合の割合が高くなる傾向にある。

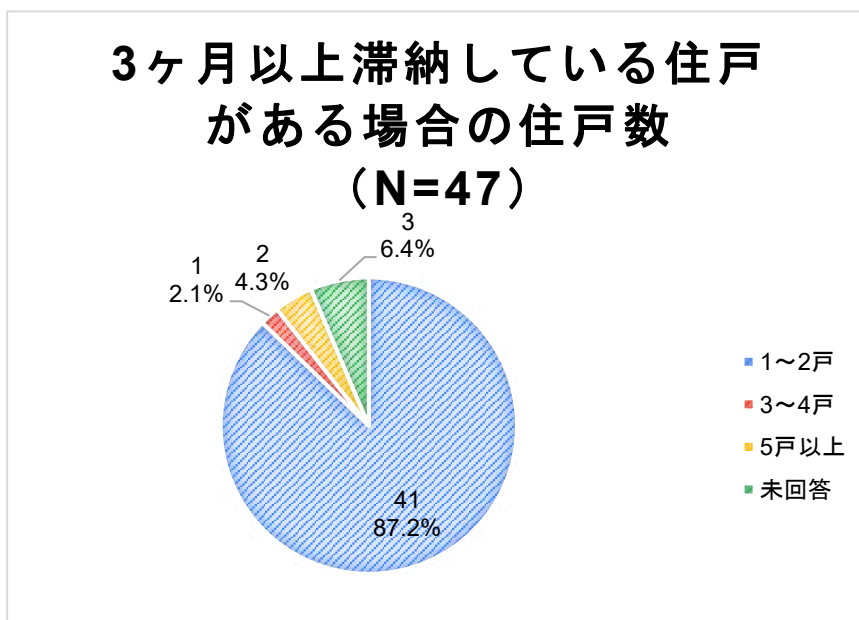
- 管理費や修繕積立金を3か月以上滞納している住戸の築年別は、以下の通りである。



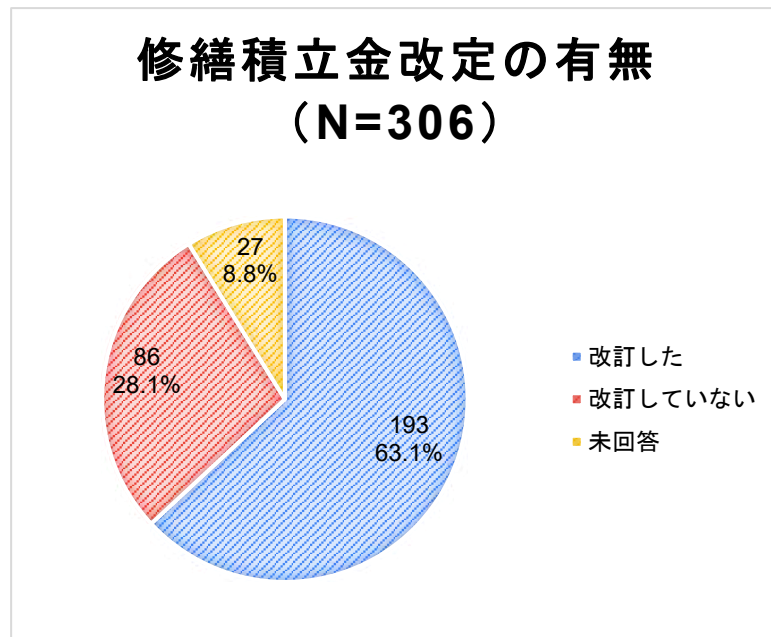
- 管理費や修繕積立金を3か月以上滞納している住戸の地域別は、以下の通りである。



- 管理費や修繕積立金を3か月以上滞納している住戸が「ある」場合の滞納住戸数は、1～2戸が最も多く87.2%である。

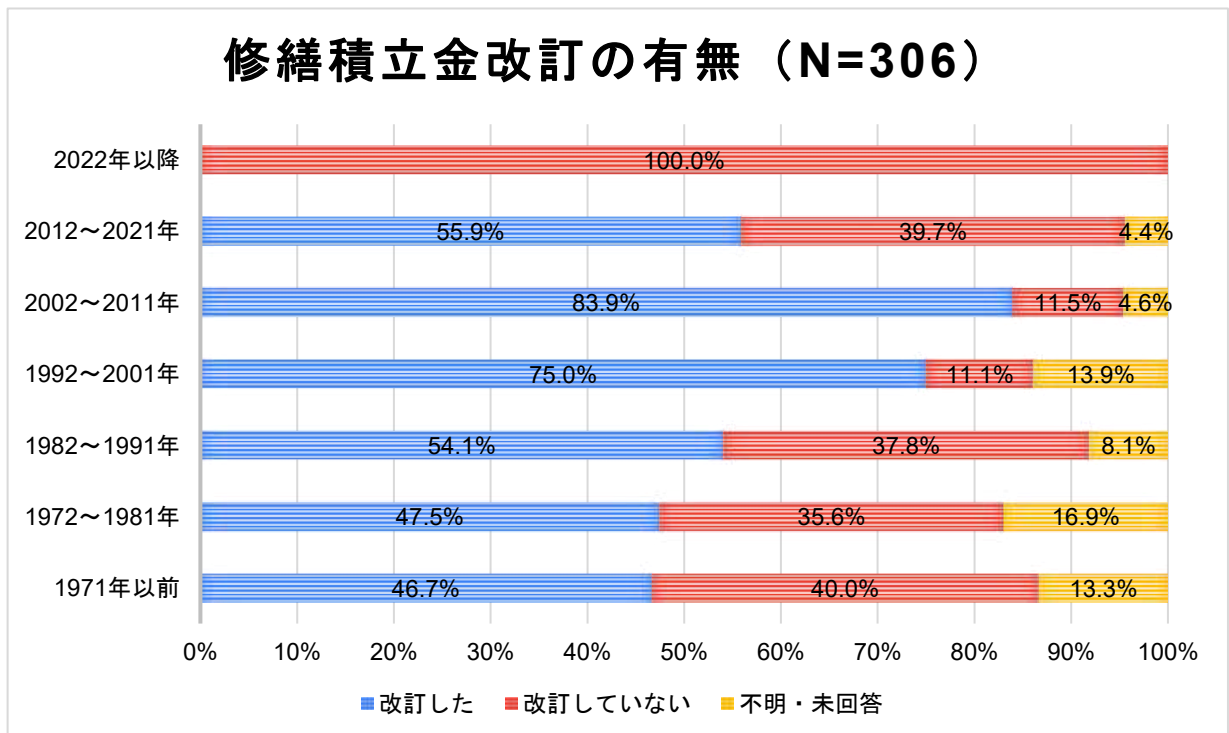


- 修繕積立金の改定は、改定したが63.1%(193棟)、改定していないが28.1%(86棟)である。

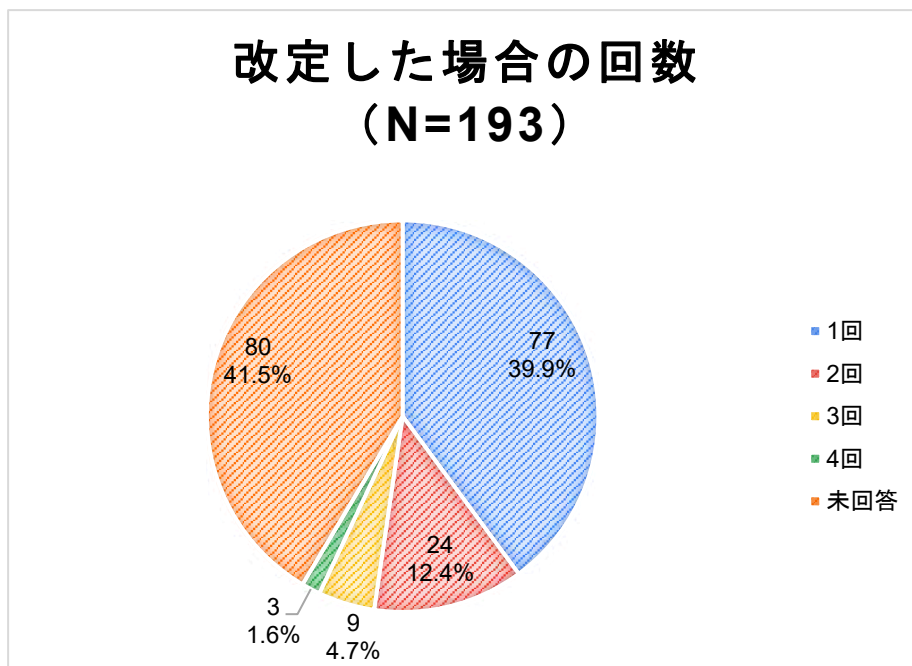


参考) マンション総合調査(国土交通省・全国調査)の「修繕積立金の増額有無」を見ると、全体では、「増額したことがある」が81.7%、「増額をしたことはない」が16.4%である。

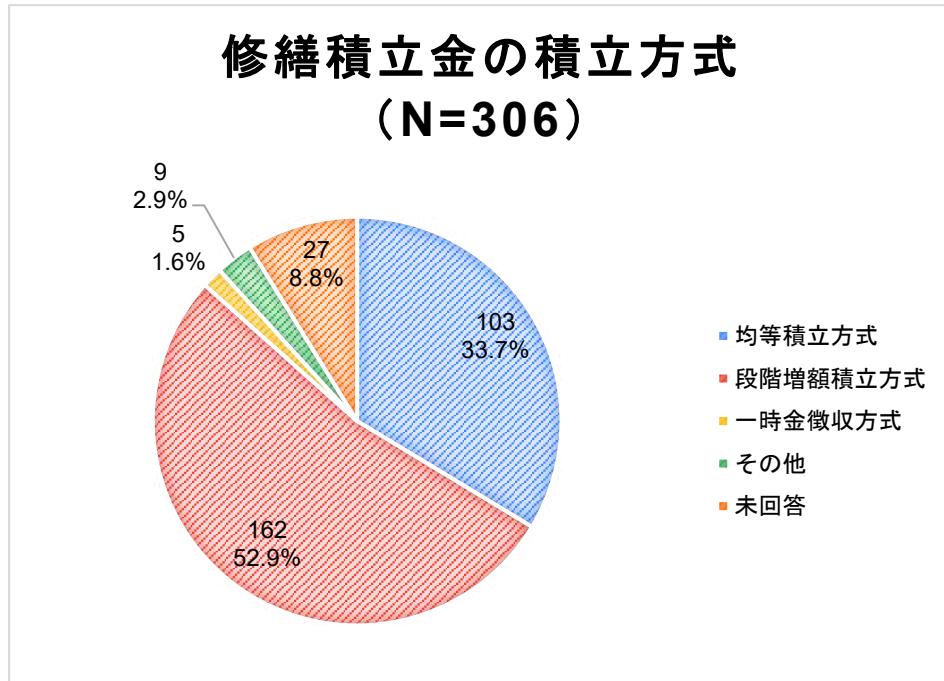
- 修繕積立金の改定を築年別に見ると、1992～2011年のマンションでは、約75～80%で改定している。



- 修繕積立金を改定した場合の回数は、1 回が 39.9% (77 棟)、2 回が 12.4% (24 棟)、3 回以上が 4.7% (9 棟)である。



- 修繕積立金の積立方式は、段階増額積立方式が 52.9%(162 棟)、均等積立方式が 33.7%(103 棟)となり、前回調査と相反する結果となった。
- その他の回答は、必要に応じ改訂、国土交通省に拠る㎡単価に準拠、計画によって随時、積立金残高に応じて、必要に応じて総会議案、承認された積み立て方式が無い等である。



参考) マンション総合調査(国土交通省・全国調査)の「現在の修繕積立金の積立方式」を見ると、全体では、「均等積立方式」が 41.4%、「段階増額積立方式」が 43.4%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

修繕積立金の積立方法:

修繕積立金の積立方法には、長期修繕計画で計画された修繕工事費の累計額を、計画期間中均等に積み立てる方式(均等積立方式)の他、当初の積立額を抑え段階的に積立額を値上げする方式(段階増額積立方式)があります。また、購入時にまとまった額の基金(「修繕積立基金」と呼ばれます。)を徴収することや、修繕時に一時金を徴収する又は金融機関から借入れたりすることを前提とした積立方式を採用している場合もあります。

段階増額積立方式や修繕時に一時金を徴収する方式など、将来の負担増を前提とする積立方式は、増額しようとする際に区分所有者間の合意形成ができず修繕積立金が不足する事例も生じていることに留意が必要です。

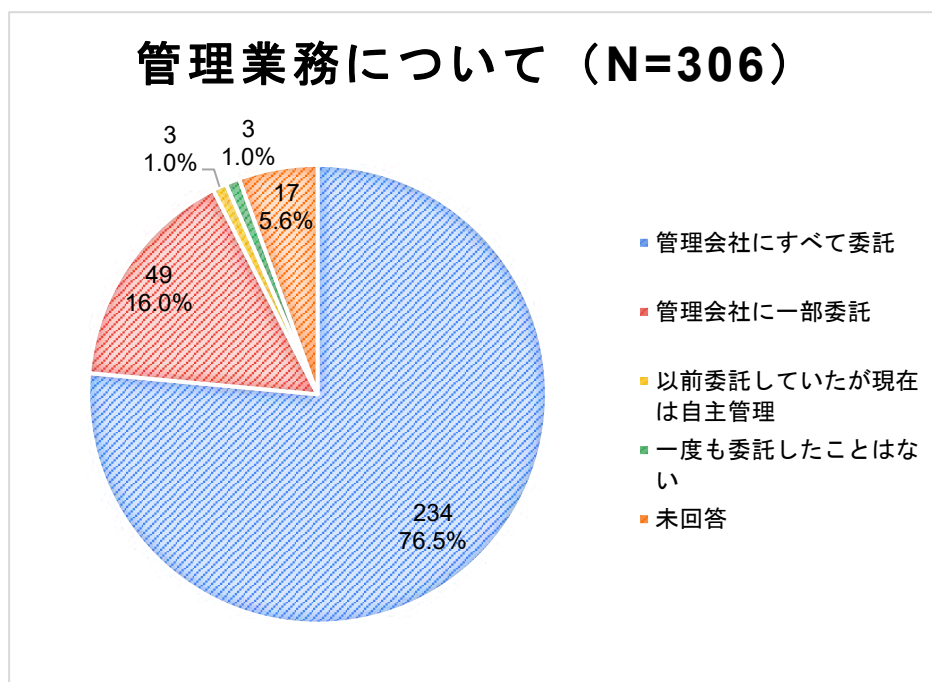
将来にわたって安定的な修繕積立金の積立てを確保する観点からは、均等積立方式が望ましい方式といえます。

新築マンションの場合は、段階増額積立方式を採用している場合がほとんどで、あわせて、分譲時に修繕積立基金を徴収している場合も多くなっています。このような方式は、購入者の当初の月額負担を軽減できるため、広く採用されていると言われています。

(4)管理業務について

問 14 管理業務

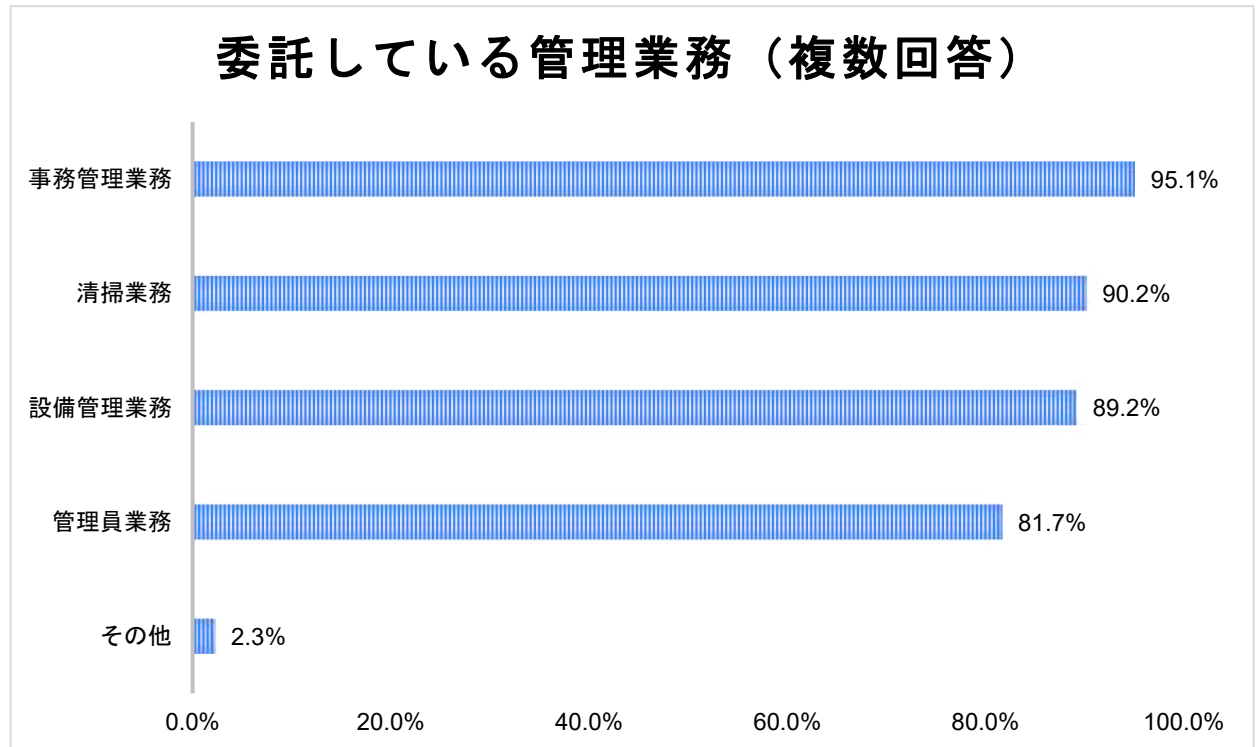
- 管理業務の委託は、76.5%(234 棟)で管理会社にすべてを委託している。
- 管理会社へ一部委託が 16.0%(49 棟)となり、前回調査(25 棟)より増加傾向となる。



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。

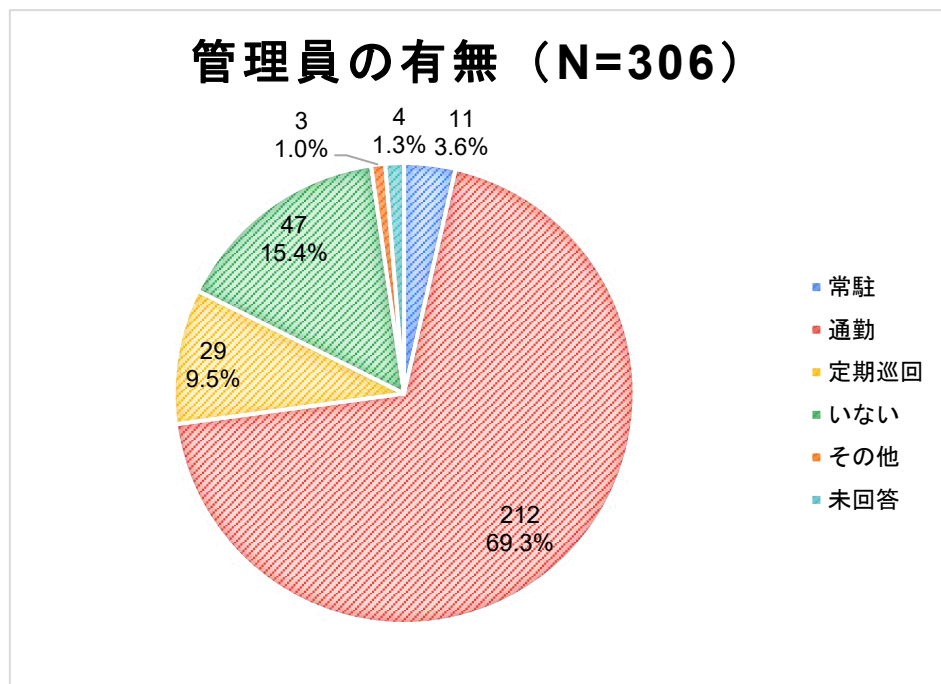
問15 委託している管理業務・管理会社

- 委託している管理業務は、事務管理業務が最も多く 95.1%、次いで清掃業務が 90.2%、設備管理業務が 89.2%、管理員業務が 81.7%である。

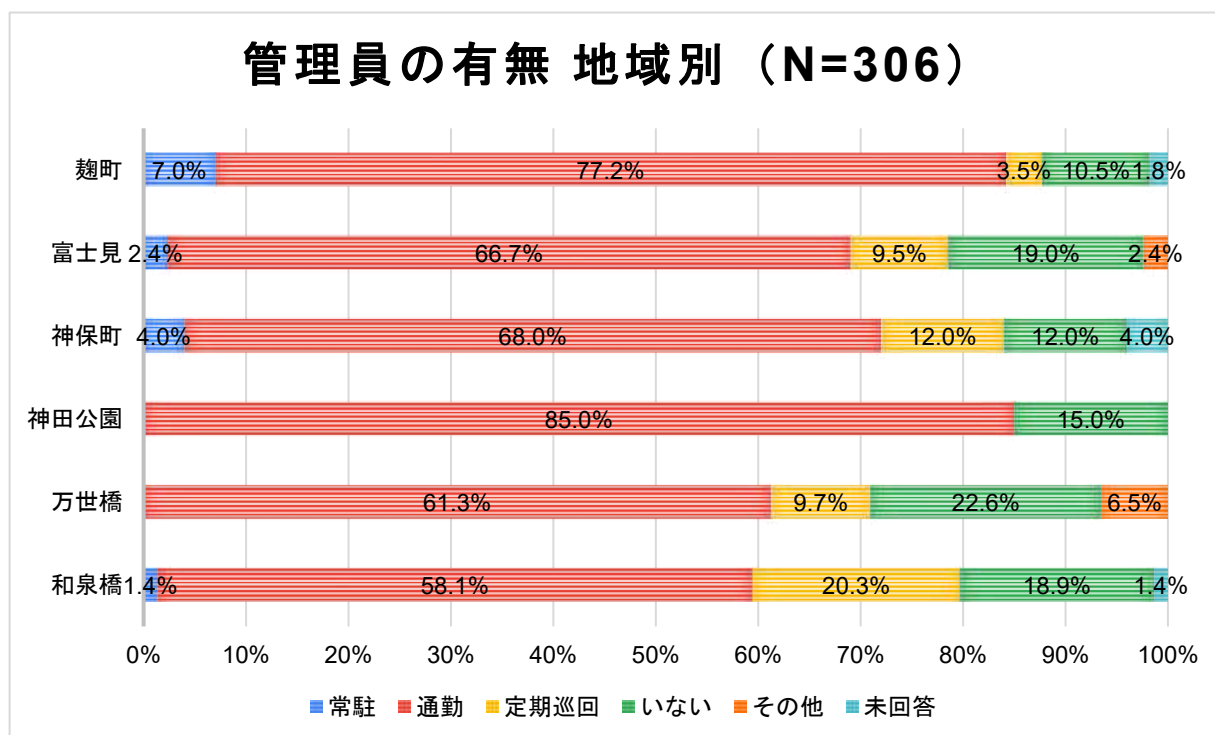


問 16 管理員

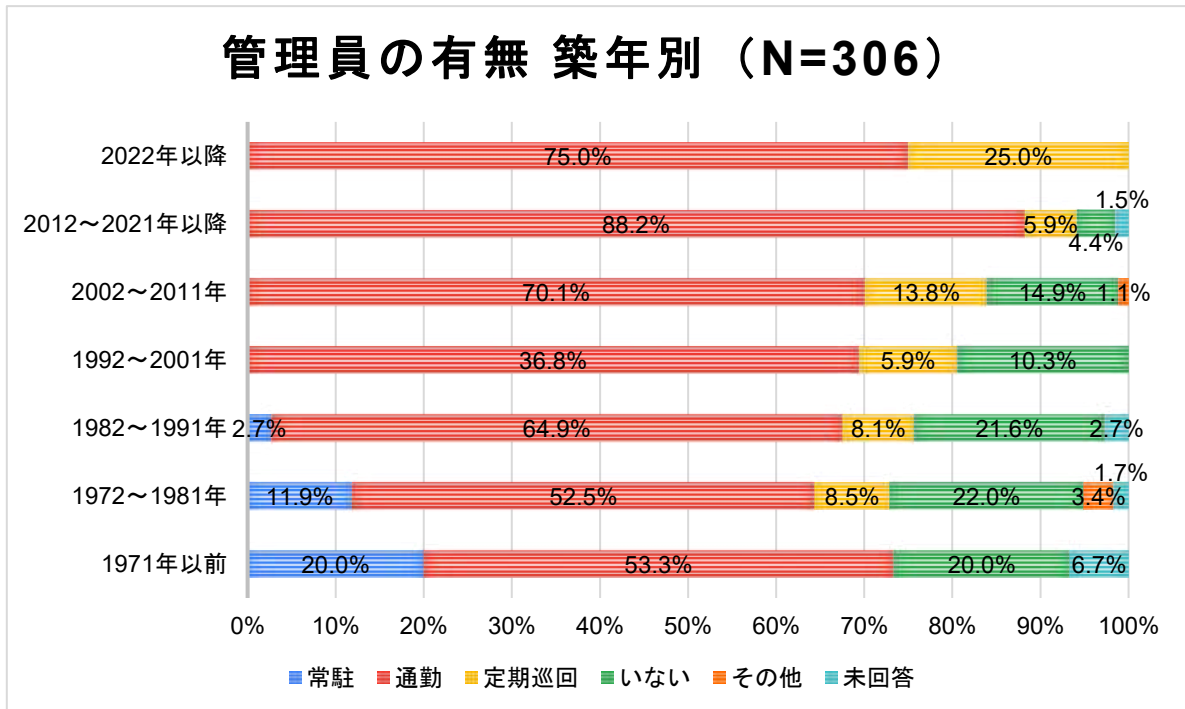
- 管理員の有無は、通勤が 69.3% (212棟)となり、常駐(住込み)・通勤・定期巡回あわせて 82.4% (252 棟)である。
- 管理員がいないのは 15.4% (47 棟)である。



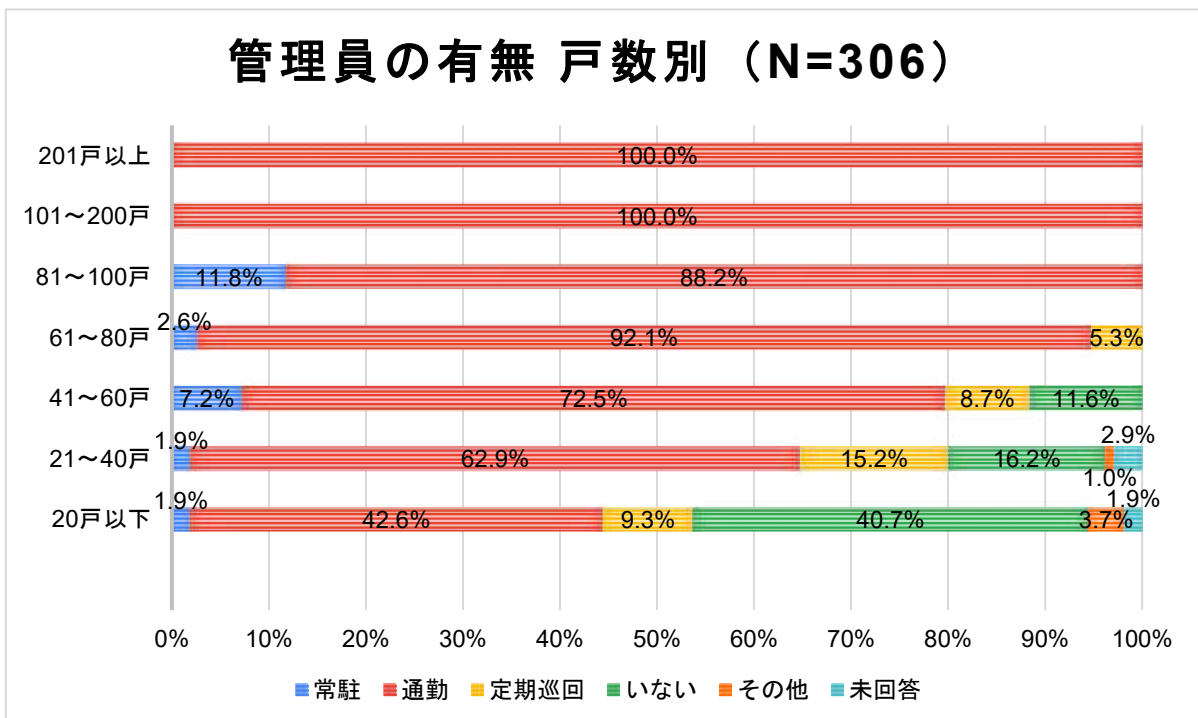
- 管理員を地域別に見ると、常駐(住込み)が最も多いのは麴町地域で 7.0%である。
- 管理員がいないのは、万世橋地域の 22.6%が最も多い。



- 管理員を築年別に見ると、常駐(住込み)が最も多いのは1971年以前で20.0%である。
- 通勤は2012～2012年以降の88.2%が最も多い。

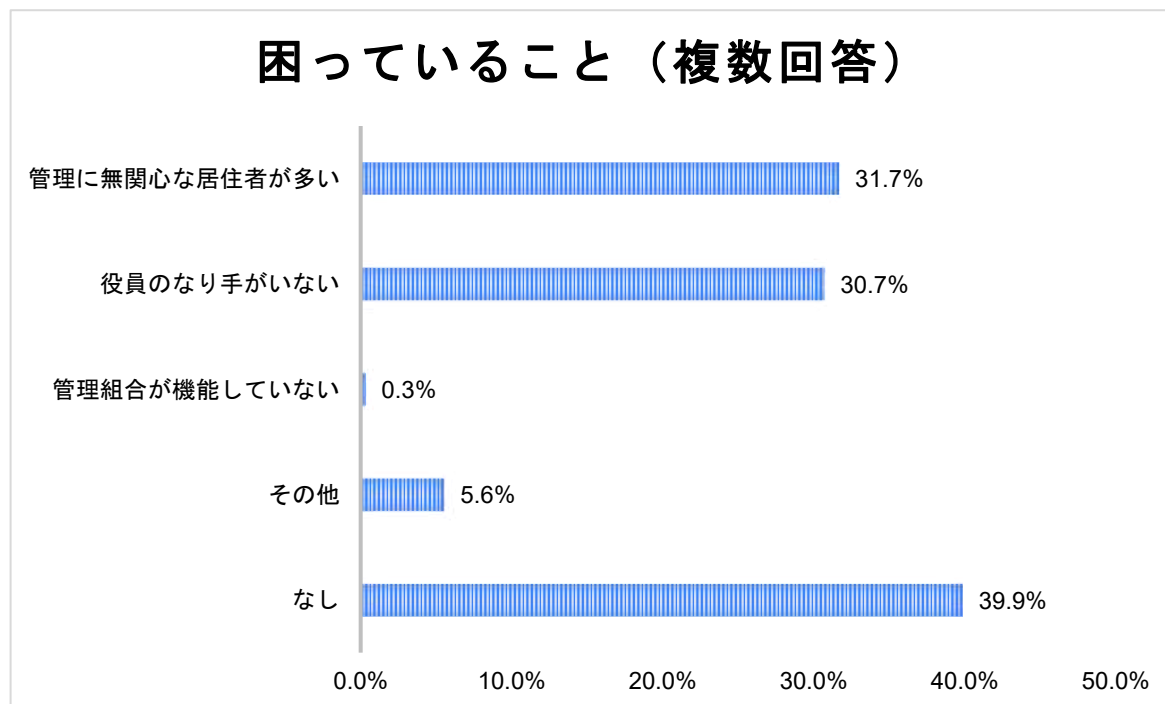


- 管理員を戸数別に見ると、「いない」が最も多いのは20戸以下の40.7%である。
- 101戸以上では「通勤」が100%である。

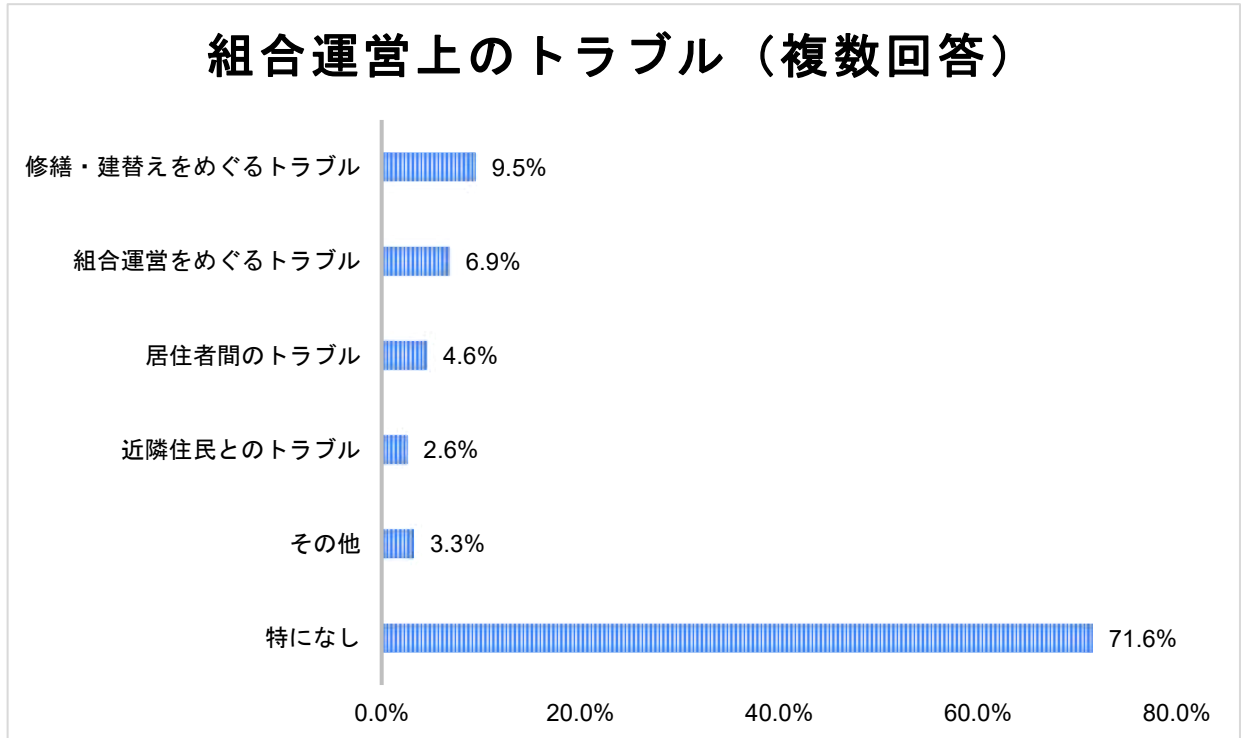


問 17 管理の上で困っていること

- 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。

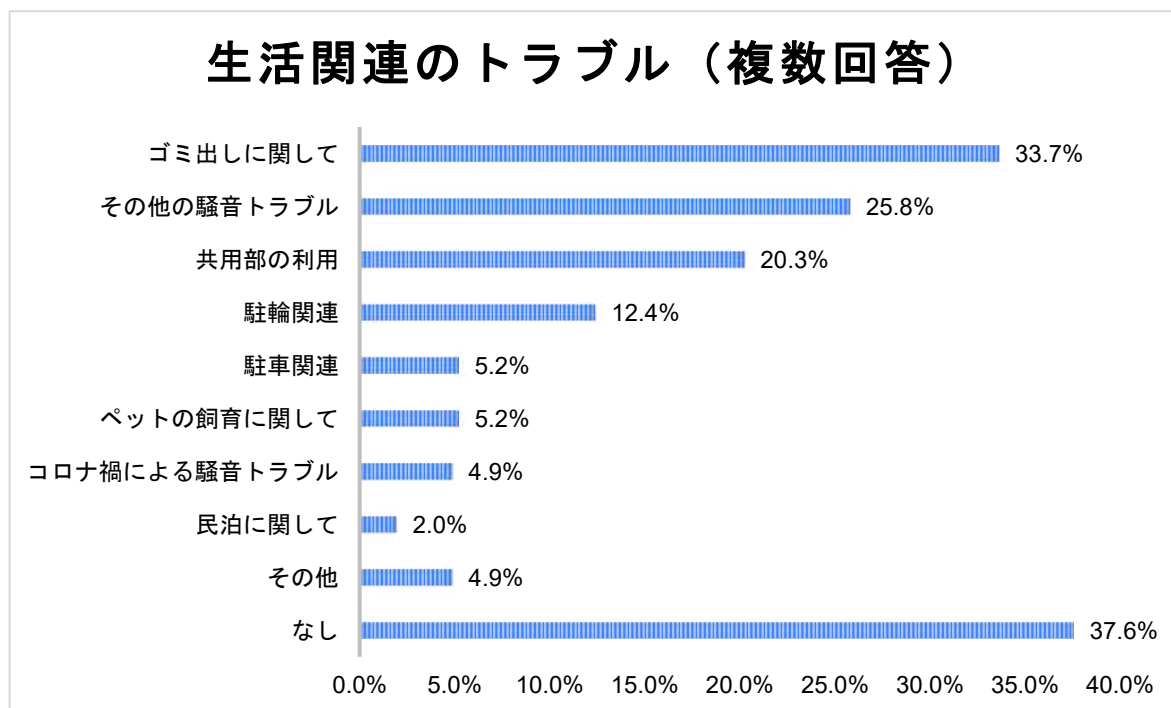


- 組合運営上のトラブルは、修繕・建替えをめぐるトラブルが 9.5%、組合運営をめぐるトラブルが 6.9%、居住者間のトラブルが 4.6%、近隣住民とのトラブルが 2.6%である。
- 特になしは、71.6%である。
- その他の回答は、セキュリティ向上の検討、設備が古くなっているのが不安、自転車置場干渉問題、駐輪場不足、駐車場使用料やバイク置き場で意見の違い等である。



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。

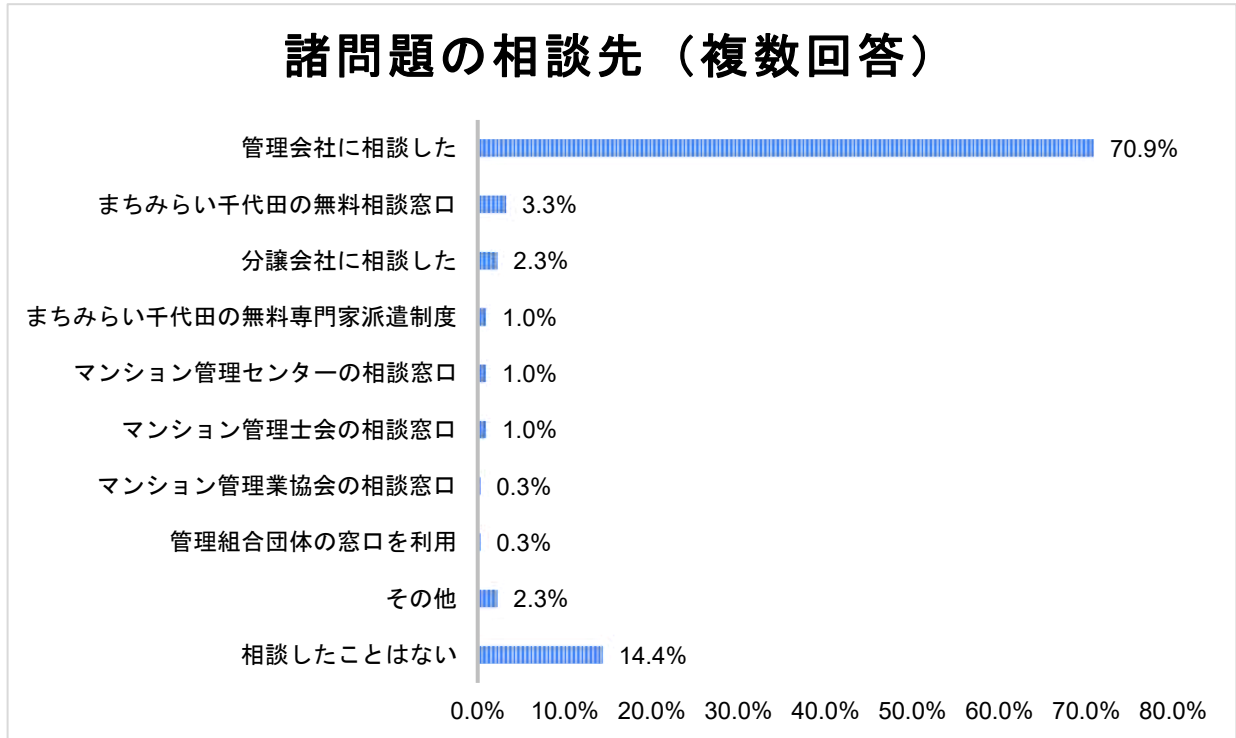
- 生活関連のトラブルは、ゴミ出し関連が 33.7%、騒音関連が 25.8%、共用部の利用が 20.3%、駐輪関連が 12.4%、駐車及びペットの飼育関連が各 5.2%、民泊関連が 2.0%である。
- 特になしは、37.6%である。
- その他の回答は、飲食店が多く、外部からのクレームが多々ある、空き家が半分以上ある、設備が古くなっていることへの不安、防災訓練、漏水事故が多い、居住者増に対してゴミ置場が不足、悪臭、敷地近くでの路上喫煙、ゴミ屋敷、貸会議室、理事長が未然防止に注力している、マンション周辺の自転車の違法駐輪、はと被害、マンション敷地への外部者の立ち入り等である。



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。

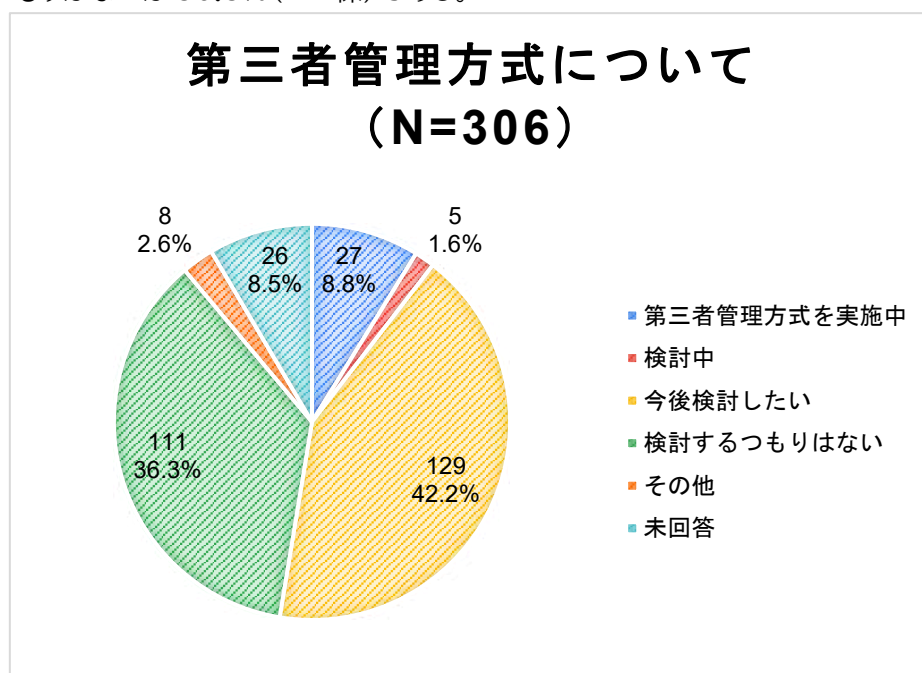
問 18 管理全般の相談先

- 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。

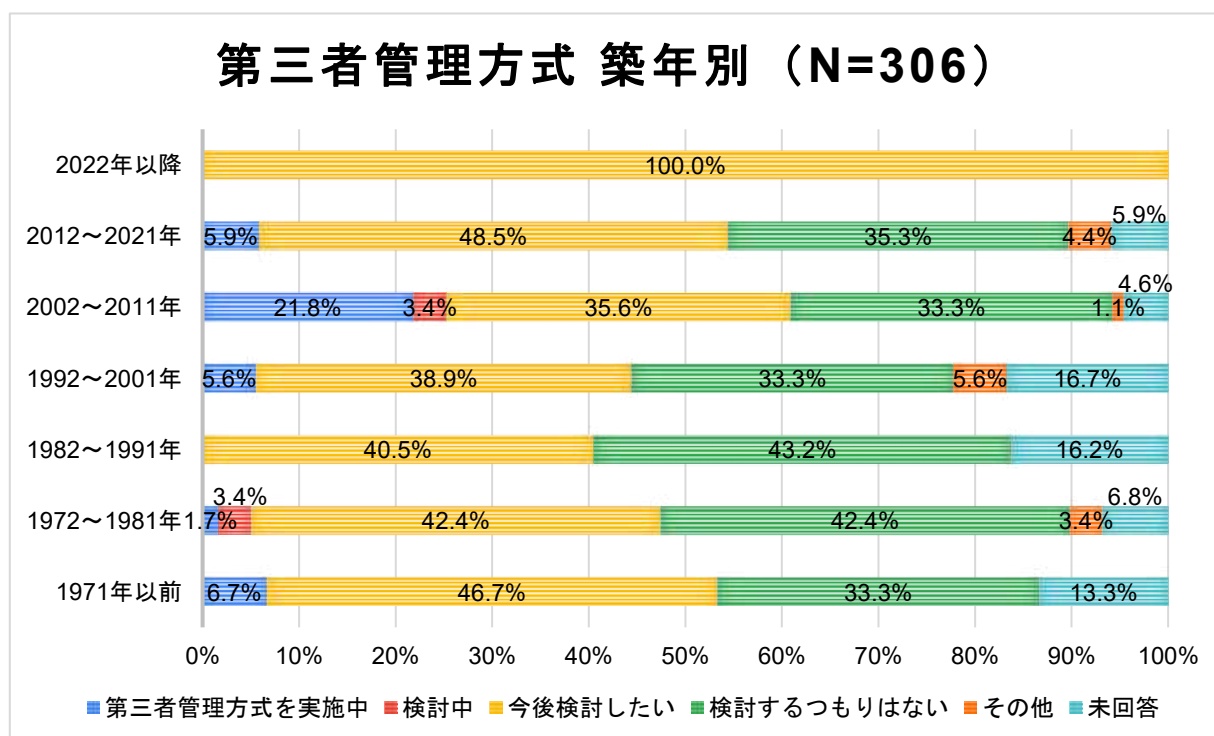


問 19 第三者管理方式

- 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。



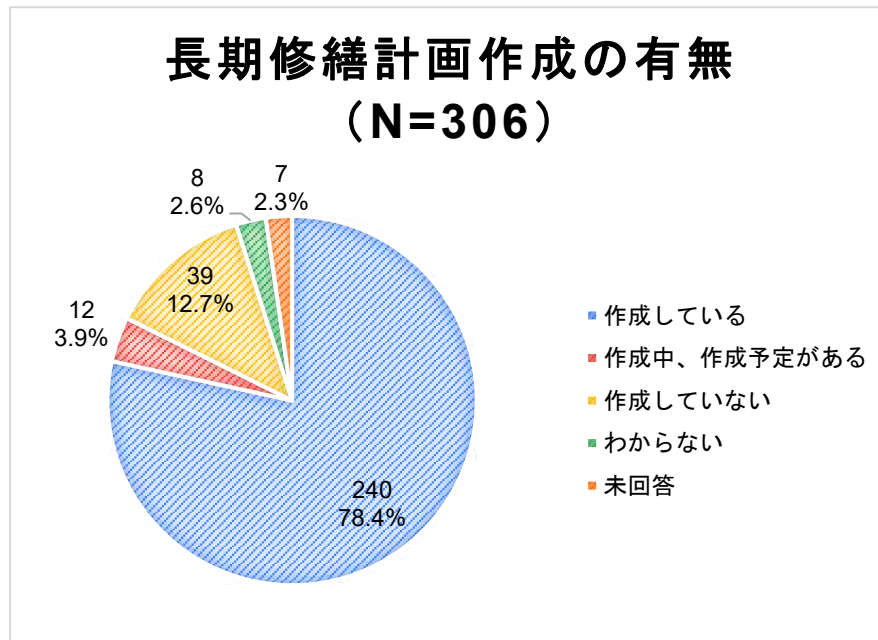
- 第三者管理方式を築年別に見ると、2002～2011 年で実施中が最も多く 21.8%である
- 2022 年以降のマンションでは今後検討したいとするのが 100%(4 棟)である。



(5)大規模修繕の取り組みについて

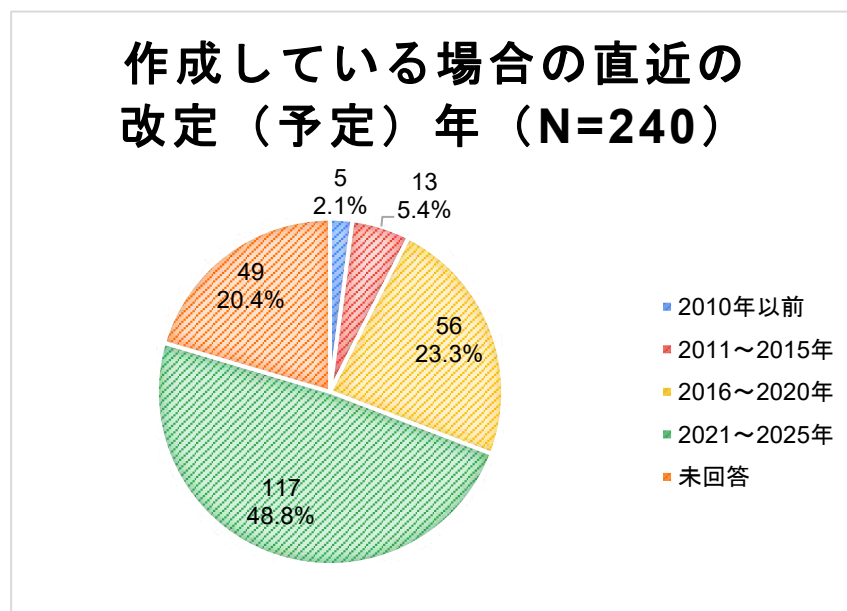
問 20 長期修繕計画

- 長期修繕計画を作成しているのは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。

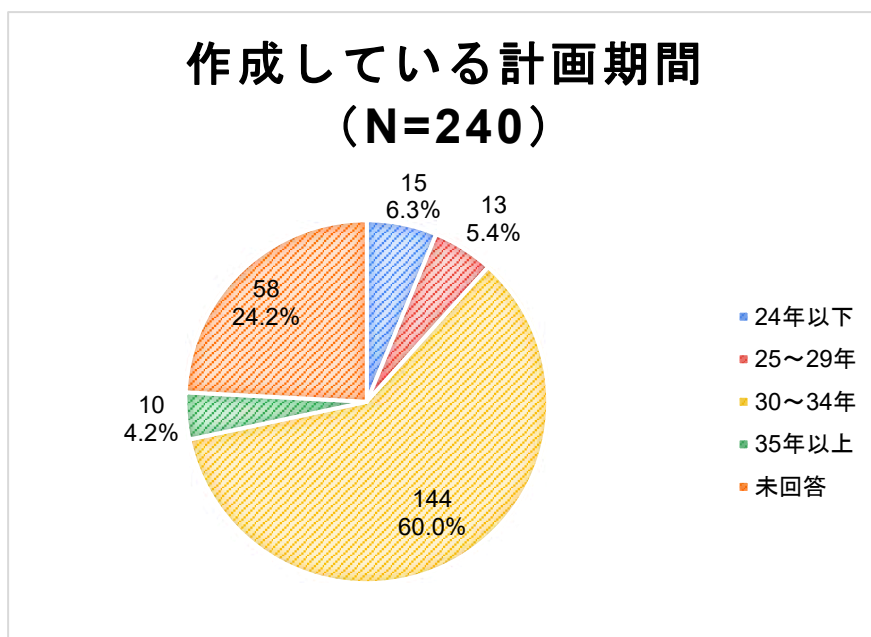


参考)マンション総合調査(国土交通省・全国調査)の「長期修繕計画の作成状況」を見ると、全体では、長期修繕計画を作成している割合が90.9%である。

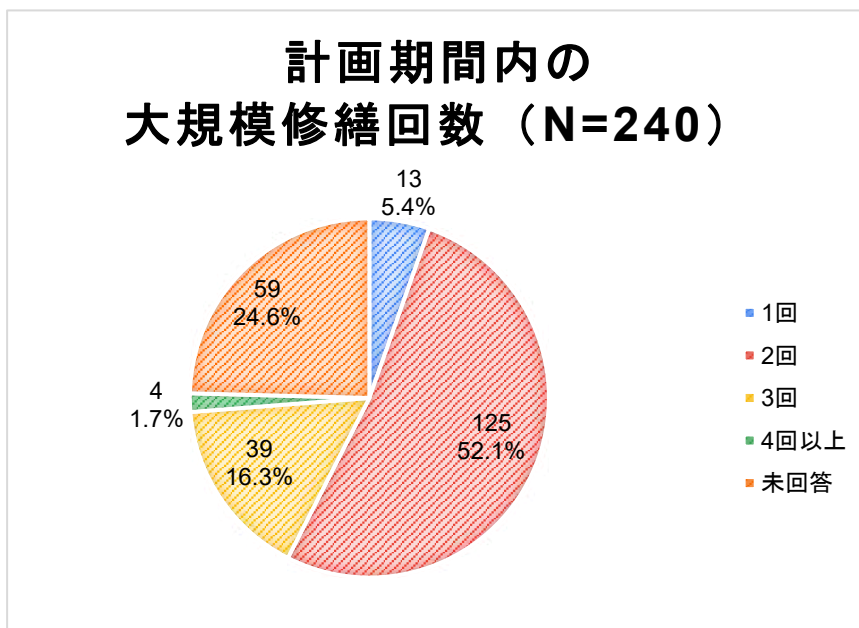
- 長期修繕計画を作成している場合の直近の改訂年(予定含む)は、2021～2025年が48.8%(117棟)で最も多い。



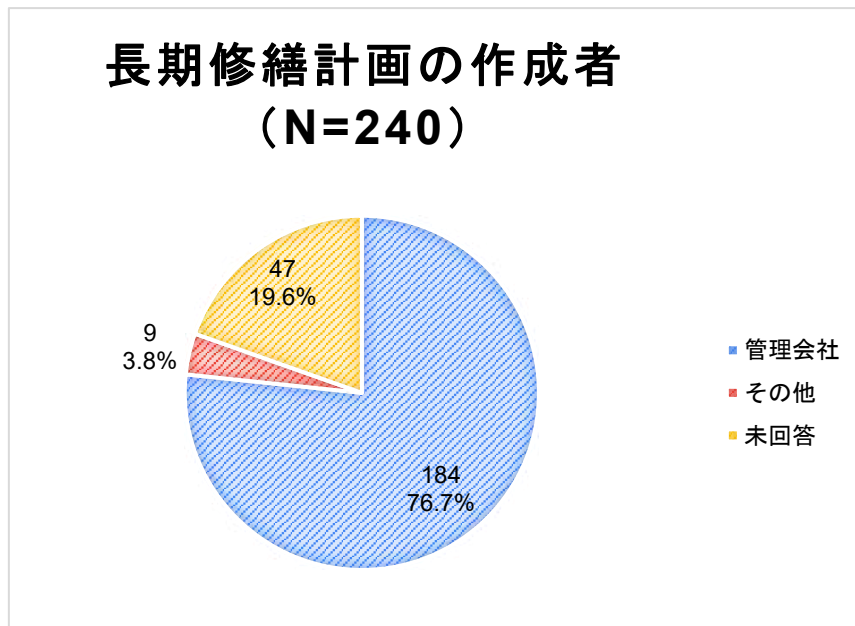
- 長期修繕計画を作成している場合の計画期間は、30～34 年が最も多く 60.0%(144 棟)である。



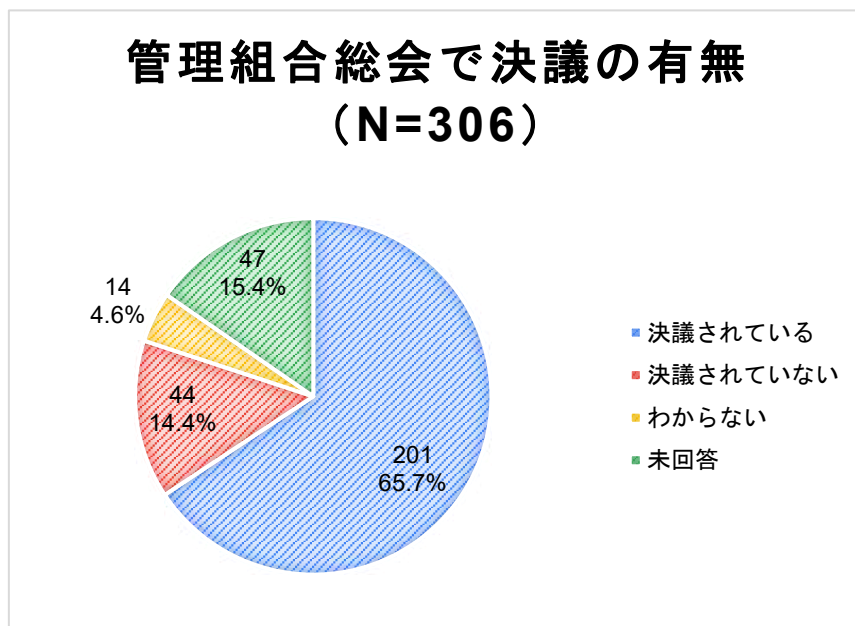
- 長期修繕計画を作成している場合の計画期間内の大規模修繕回数は、2 回が最も多く 52.1%(125 棟)である。



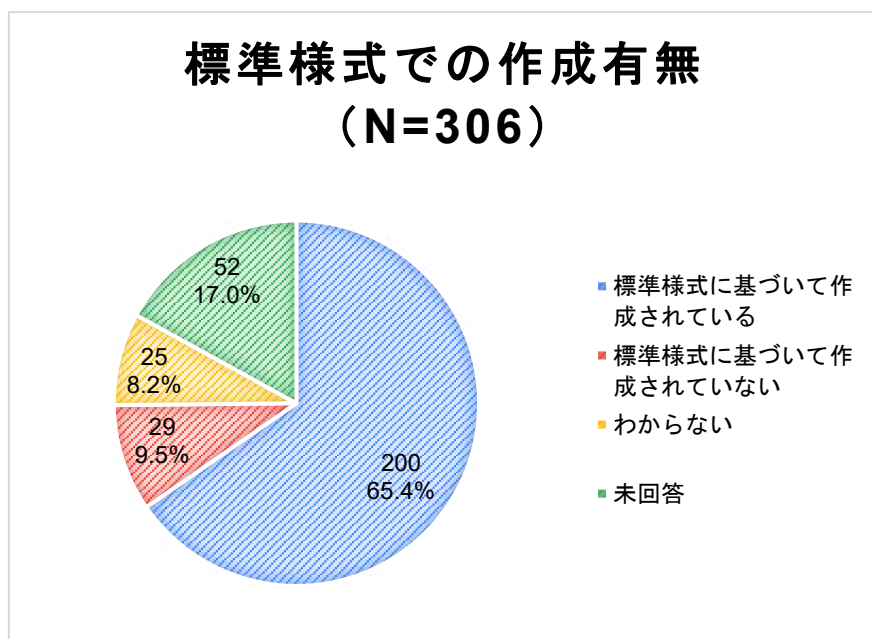
- 長期修繕計画の作成者は管理会社が最も多く76.7%(184棟)である。



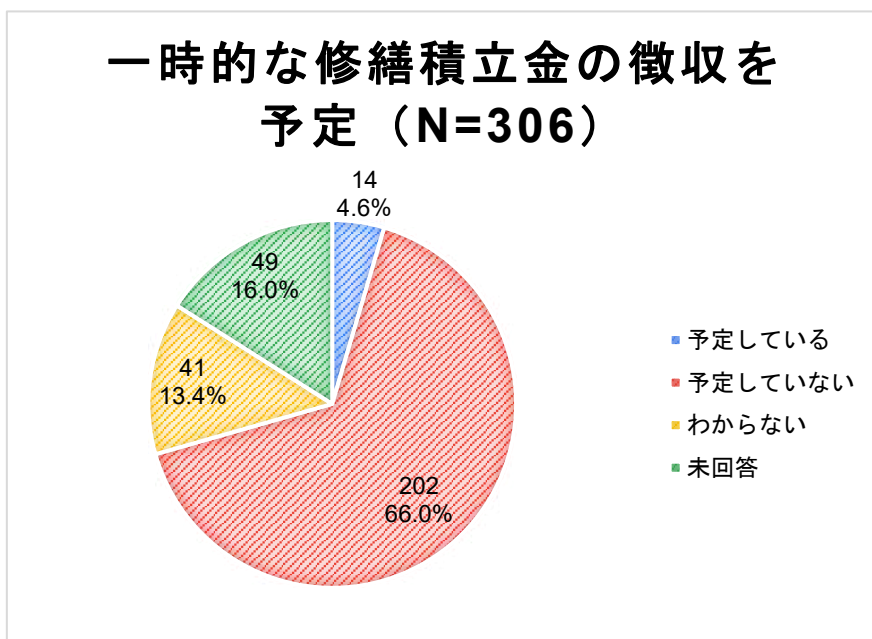
- 長期修繕計画が管理組合総会で決議されているのは65.7%(201棟)、決議されていないが14.4%(44棟)である。



- 長期修繕計画が標準様式に基づいて作成されているのは65.4%(200棟)である。

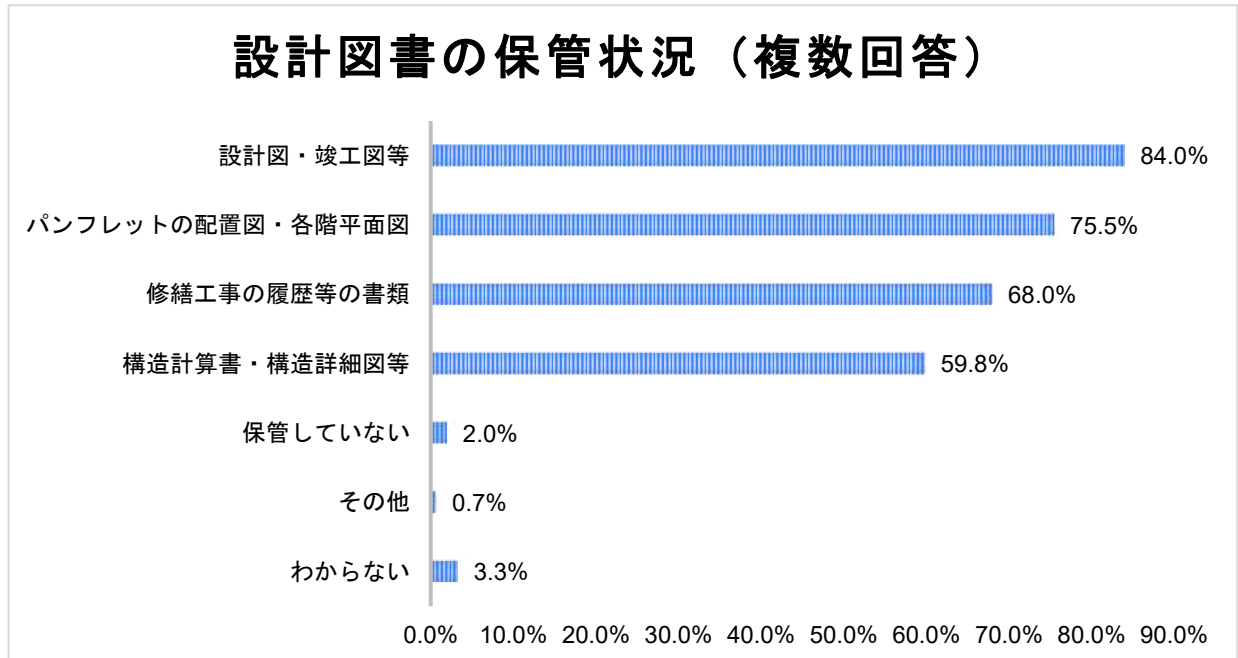


- 一時的な修繕積立金の徴収を予定しているのは4.6%(14棟)であり、66.0%(202棟)では一時徴収の予定はない。

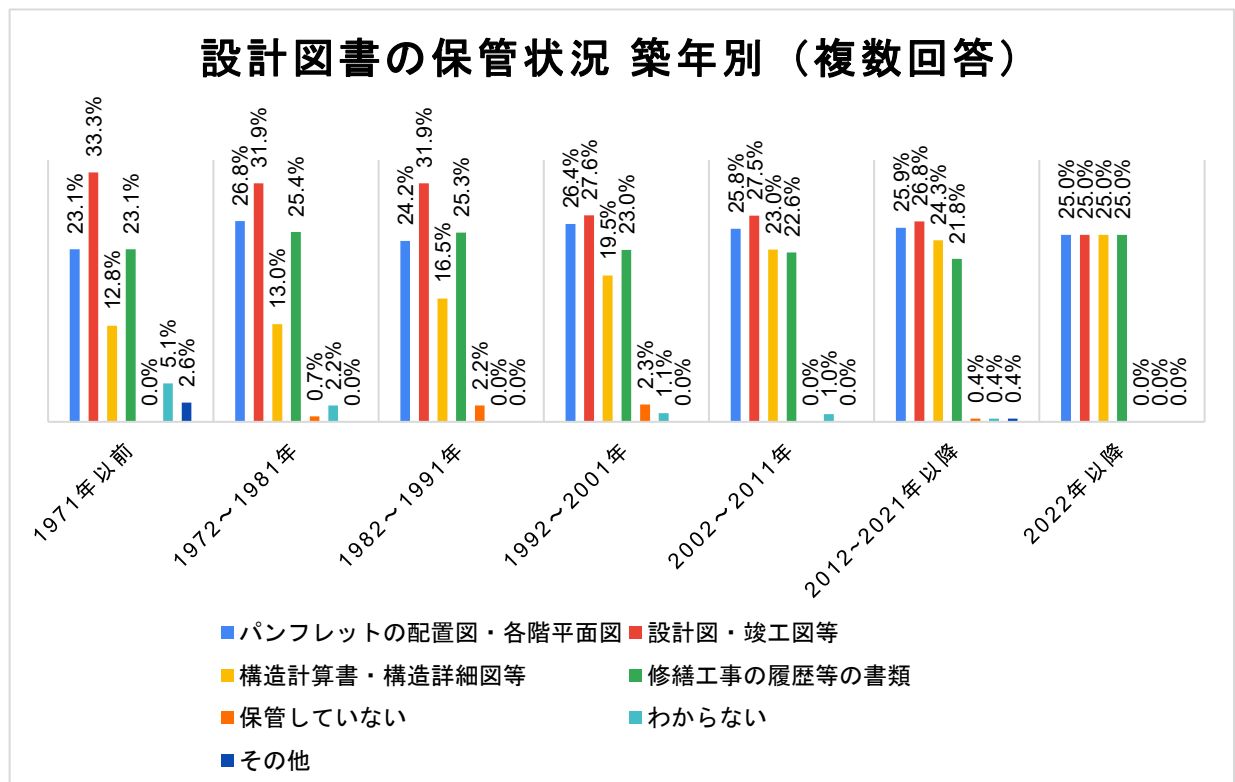


問 21 竣工図等保管状況、大規模修繕履歴

- 設計図書等の保管状況は多い順に、設計図・竣工図等が84.0%、パンフレットの配置図・各階平面図が75.5%、修繕工事の履歴等の書類が68.0%、構造計算書・構造詳細図等が59.8%である。
- 保管していないは2.0%である。

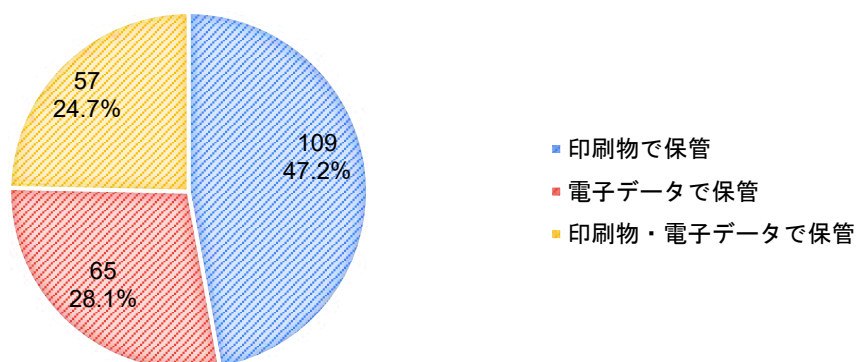


- 設計図書等の保管状況を築年別に見ると、1981 年以前は構造計算書・構造詳細図等の保管割合が他の年代と比較し低い傾向がある。



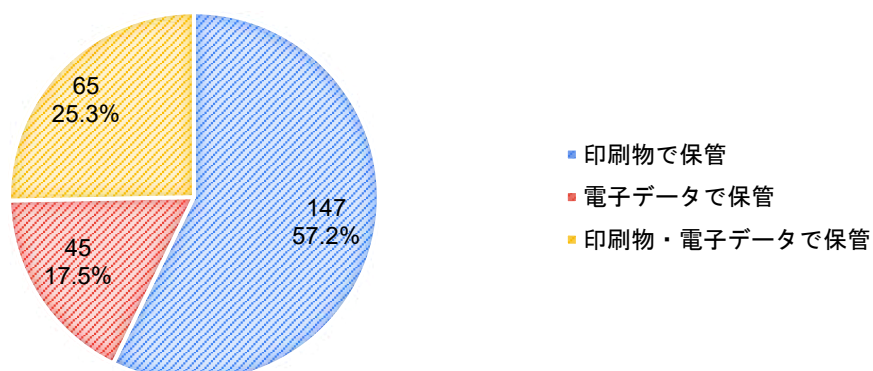
- パンフレット配置図・各階平面図の保管形態は、印刷物での保管 47.2%(109 棟)、電子データで保管 28.1%(65 棟)である。
- 印刷物と電子データ両方を保管しているのは 24.7%(57 棟)である。

パンフレットの配置図・ 各階平面図の保管形態 (N=231)

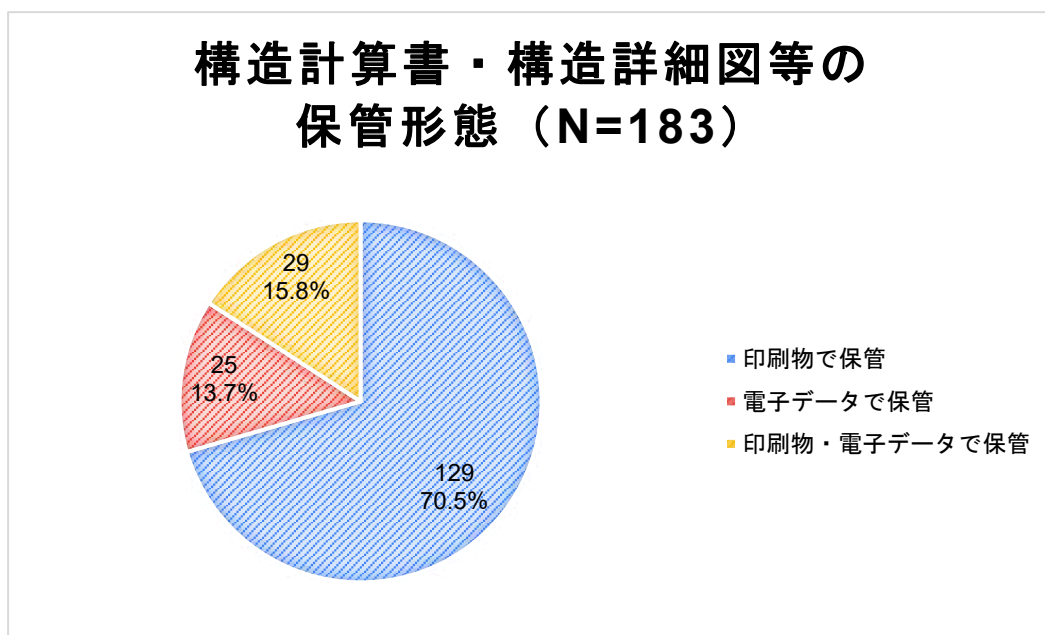


- 設計図・竣工図等の保管形態は、印刷物での保管 57.2%(147 棟)、電子データで保管 17.5%(45 棟)である。
- 印刷物と電子データ両方を保管しているのは 25.3%(65 棟)である。

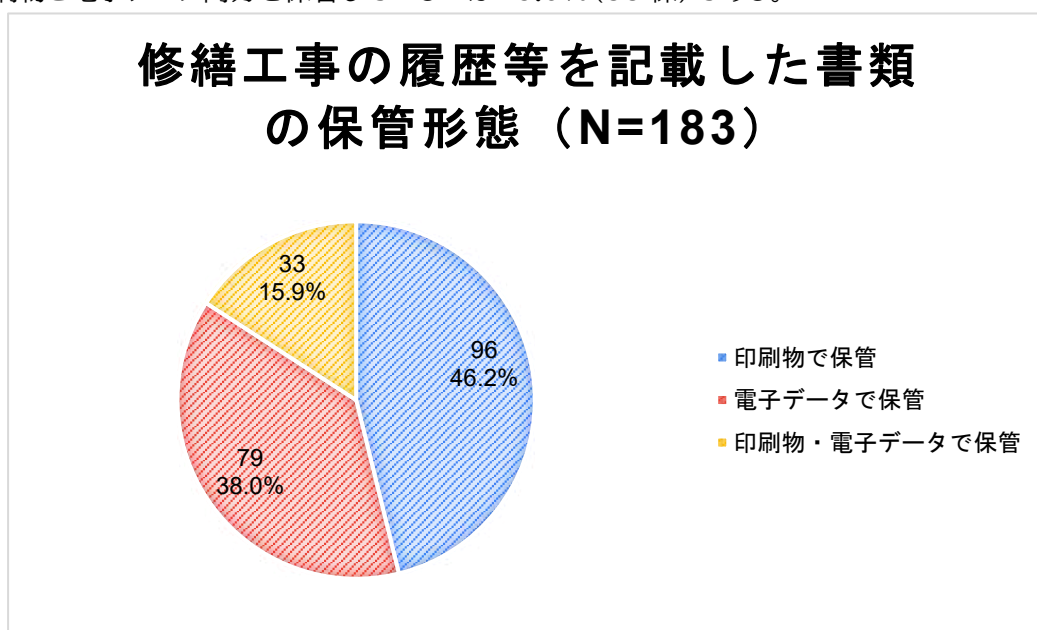
設計図・竣工図等の保管形態 (N=257)



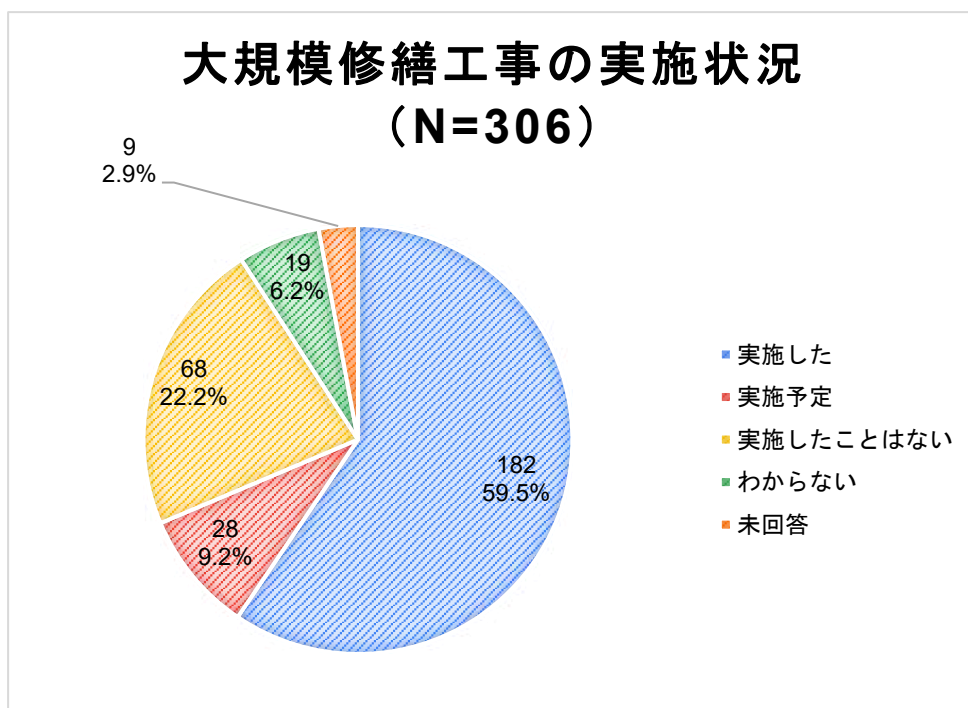
- 構造計算書・構造詳細図等の保管形態は、印刷物での保管 70.5%(129 棟)、電子データで保管 13.7%(25 棟)である。
- 印刷物と電子データ両方を保管しているのは 15.8%(29 棟)である。



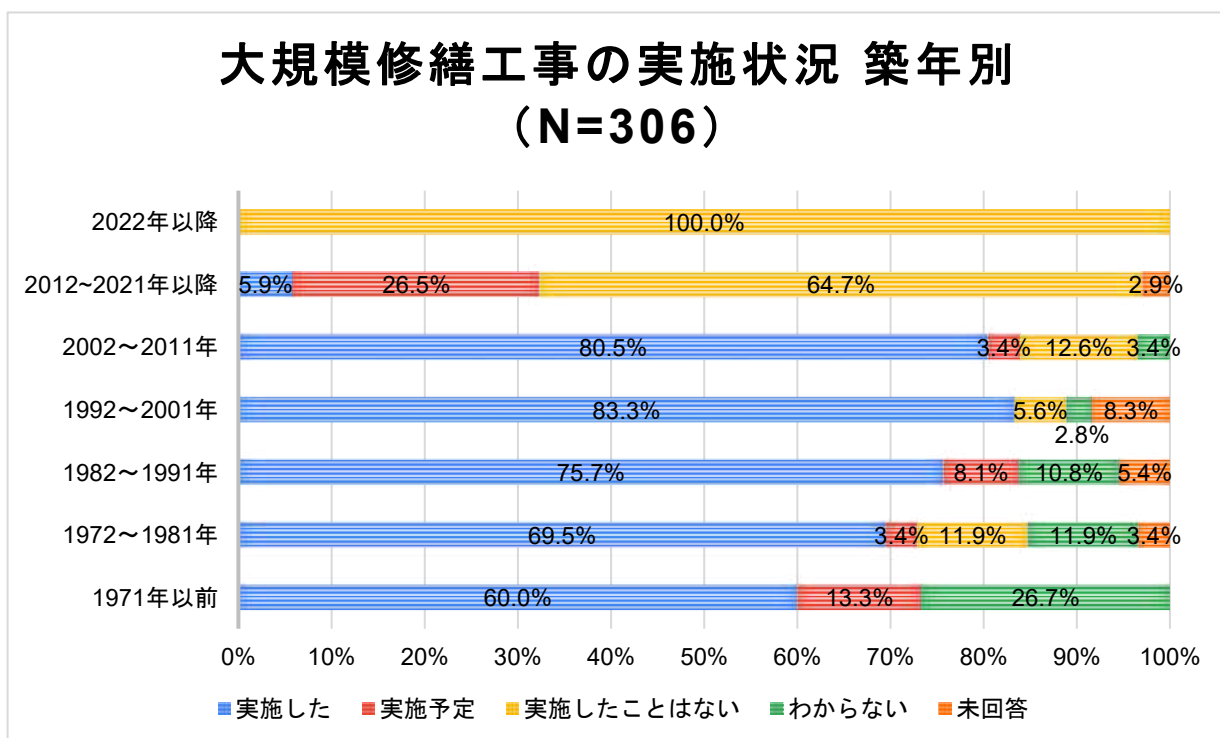
- 修繕工事の履歴等を記載した書類の保管形態は、印刷物での保管 46.2%(96 棟)、電子データで保管 38.0%(79 棟)である。
- 印刷物と電子データ両方を保管しているのは 15.9%(33 棟)である。



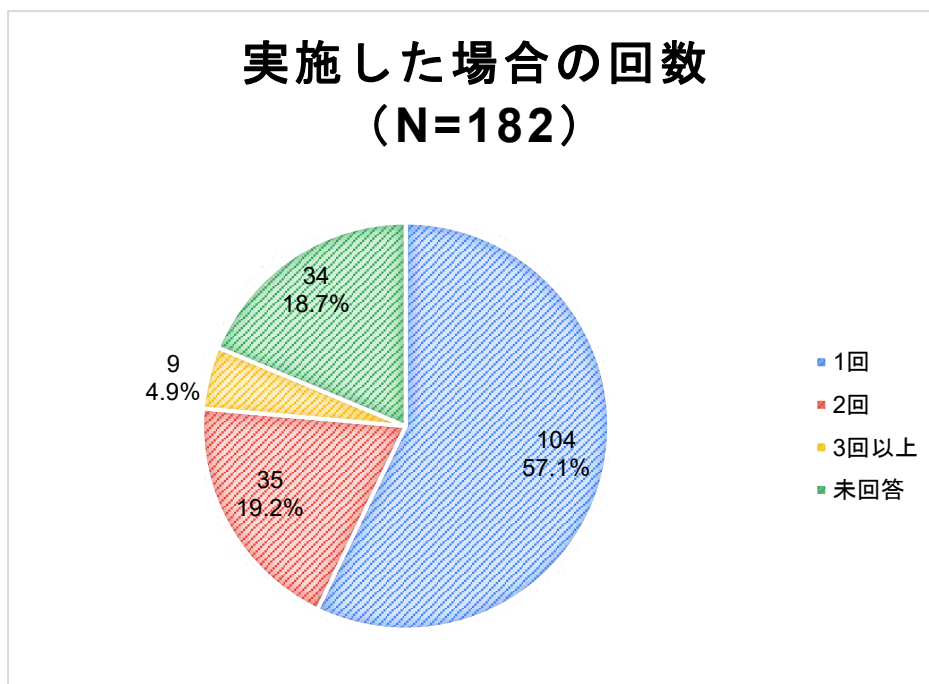
- 大規模修繕工事の実施状況は、実施したが59.5%(182棟)、実施したことはないが22.2%(68棟)である。



- 大規模修繕工事の実施状況を築年別に見ると、2011年以前では約60～80%で実施している。
- 2012～2021年で実施したのは5.9%である。

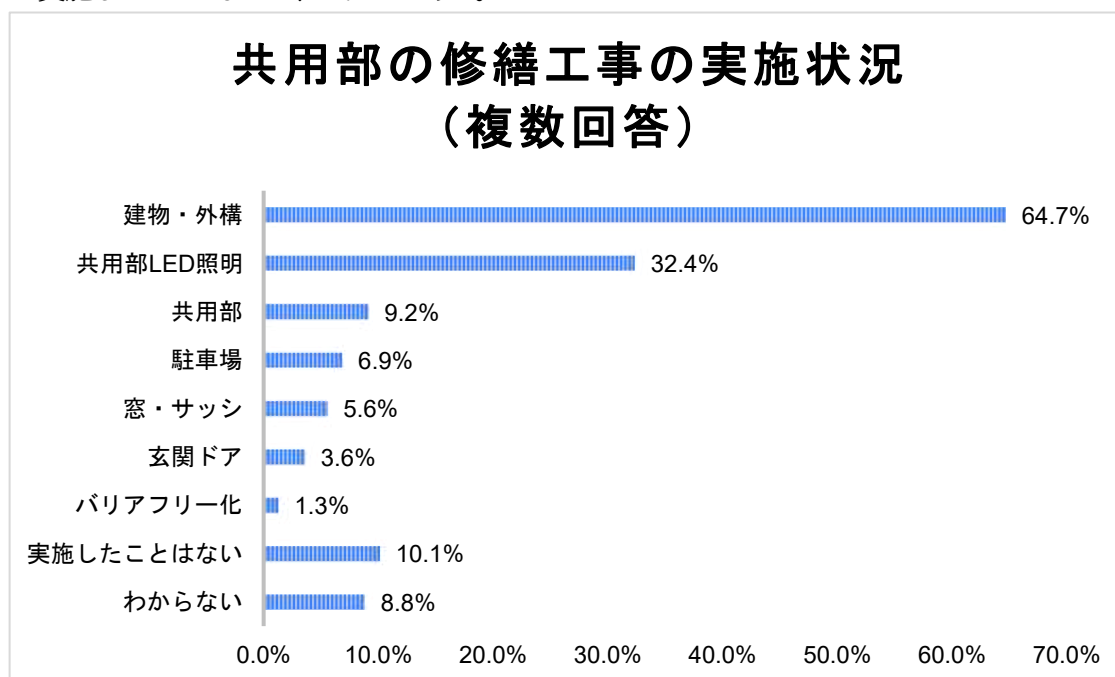


- 大規模修繕工事を実施した場合の回数は、1回が57.1%(104棟)、2回が19.2%(35棟)、3回以上が4.9%(9棟)である。

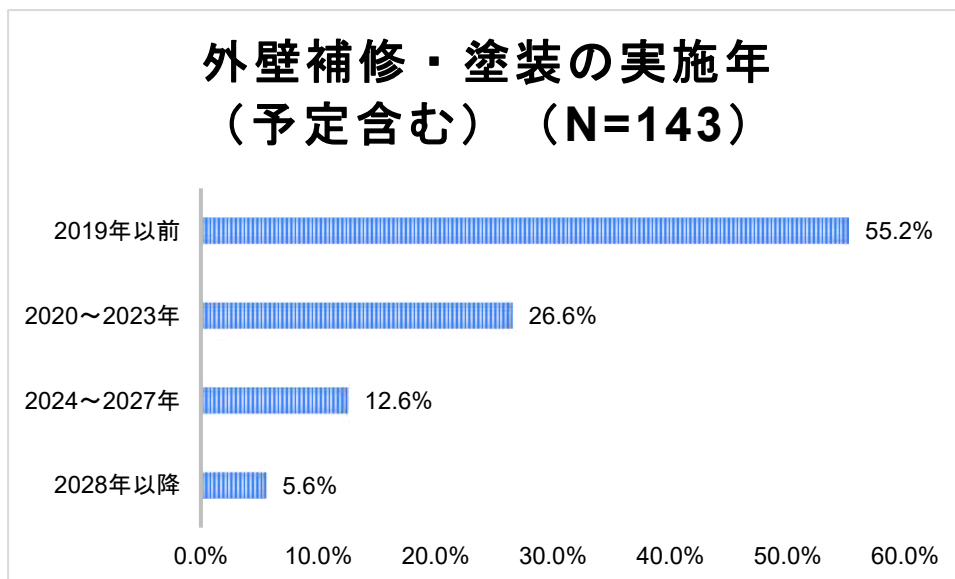


参考) マンション総合調査(国土交通省・全国調査)の「大規模な計画修繕工事の実施回数」を見ると、全体では、「1回」が40.9%、「0回」が26.8%、「2回」が15.8%である。平均は1.2回である。

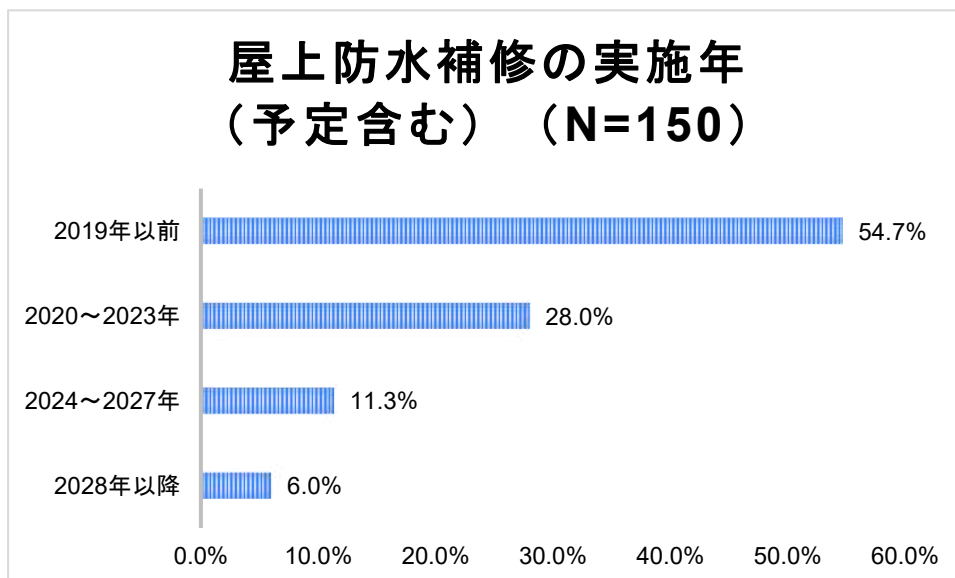
- 共用部修繕工事の実施状況は、建物・外構が64.7%、共用部LED照明が32.4%、共用部が9.2%、駐車場が6.9%、窓・サッシが5.6%、玄関ドアが3.6%、バリアフリー化が1.3%である。
- 実施したことはないは、10.1%である。



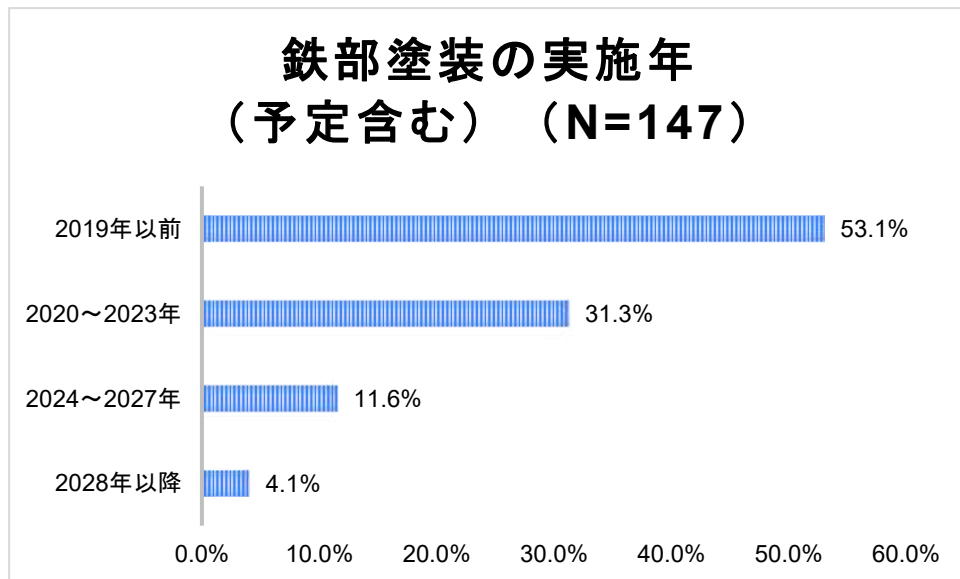
- 外壁補修・塗装の実施(予定)年は以下の通りである。



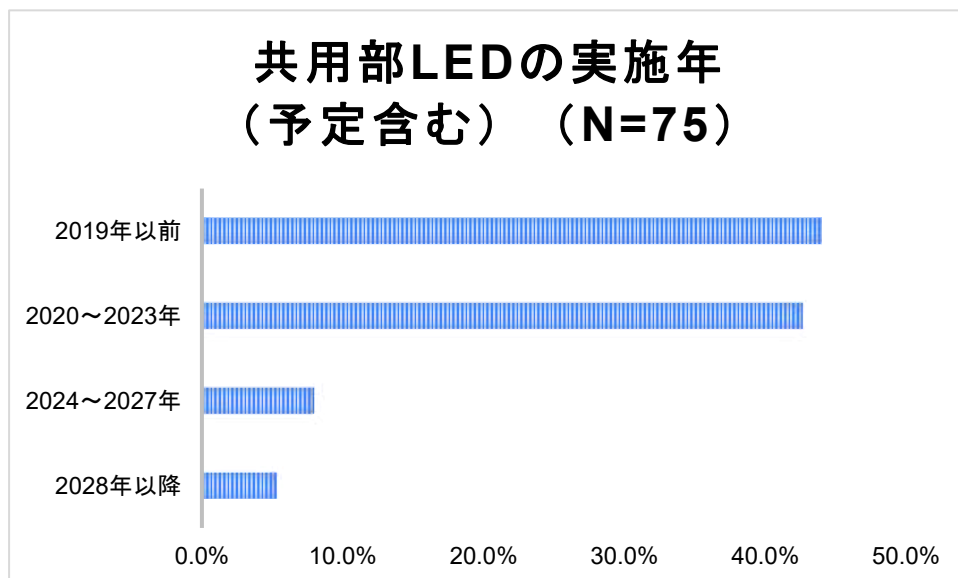
- 屋上防水工事の実施(予定)年は以下の通りである。



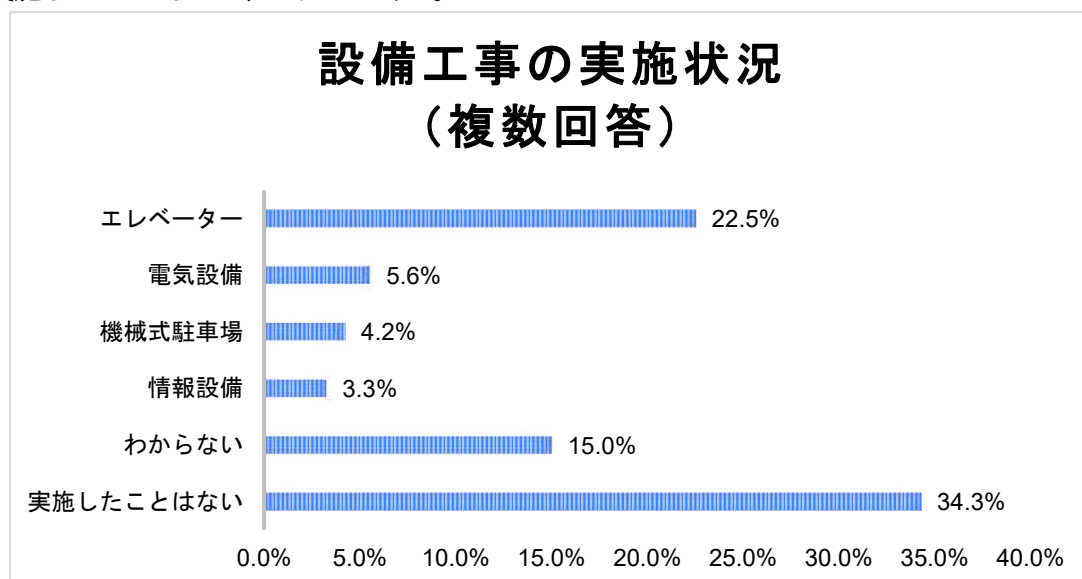
- 鉄部塗装の実施(予定)年は以下の通りである。



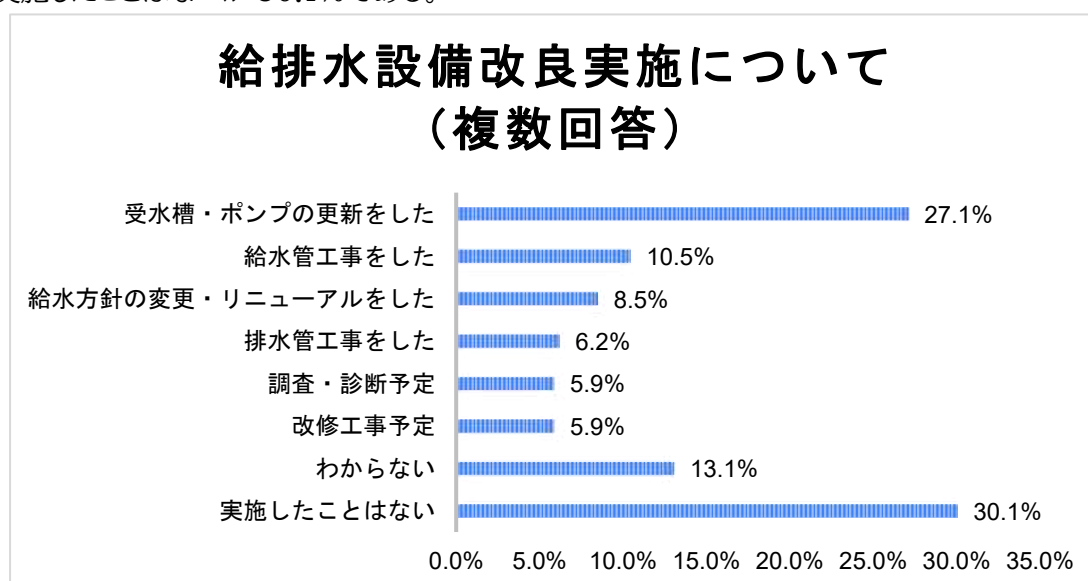
- 共用部 LED の実施(予定)年は以下の通りである。



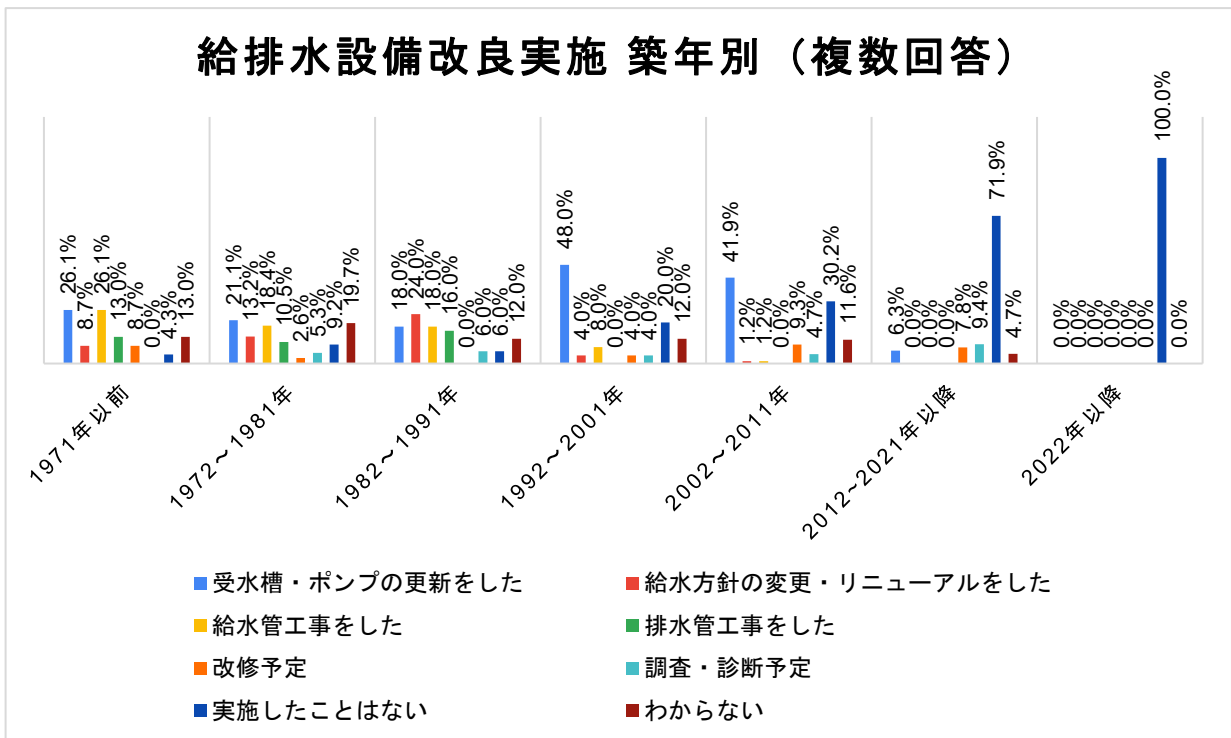
- 設備工事の実施状況は、エレベーターが 22.5%、電気設備が 5.6%、機械式駐車場が 4.2%、情報設備が 3.3%である。
- 実施したことはないは、34.3%である。



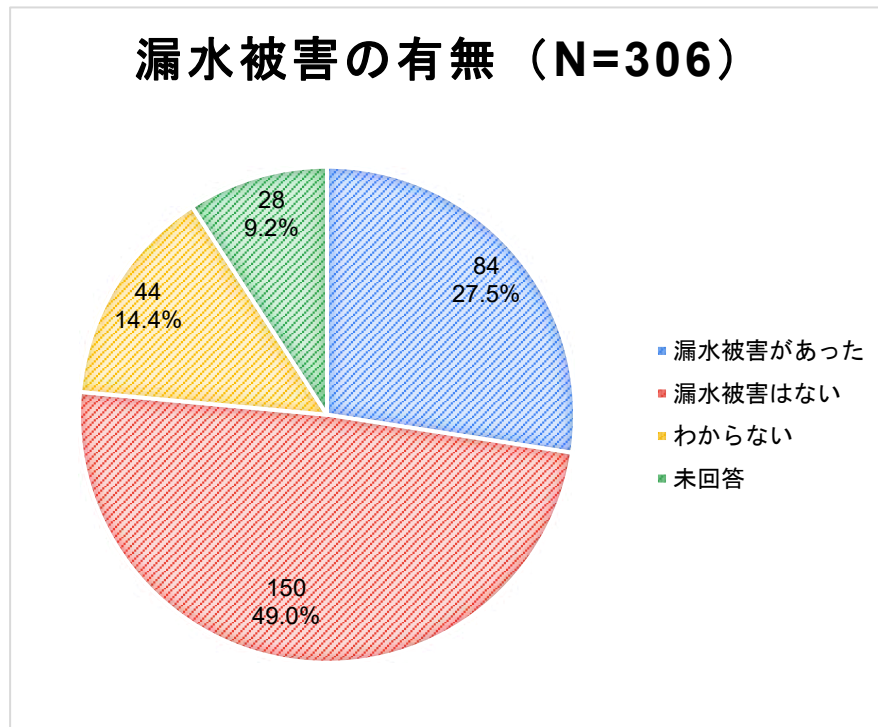
- 給排水設備の改良工事の実施は、受水槽・ポンプの更新は 27.1%、給水管工事は 10.5%、給水方式の変更・リニューアルは 8.5%、排水管工事は 6.2%である。
- 実施したことはないが 30.1%である。



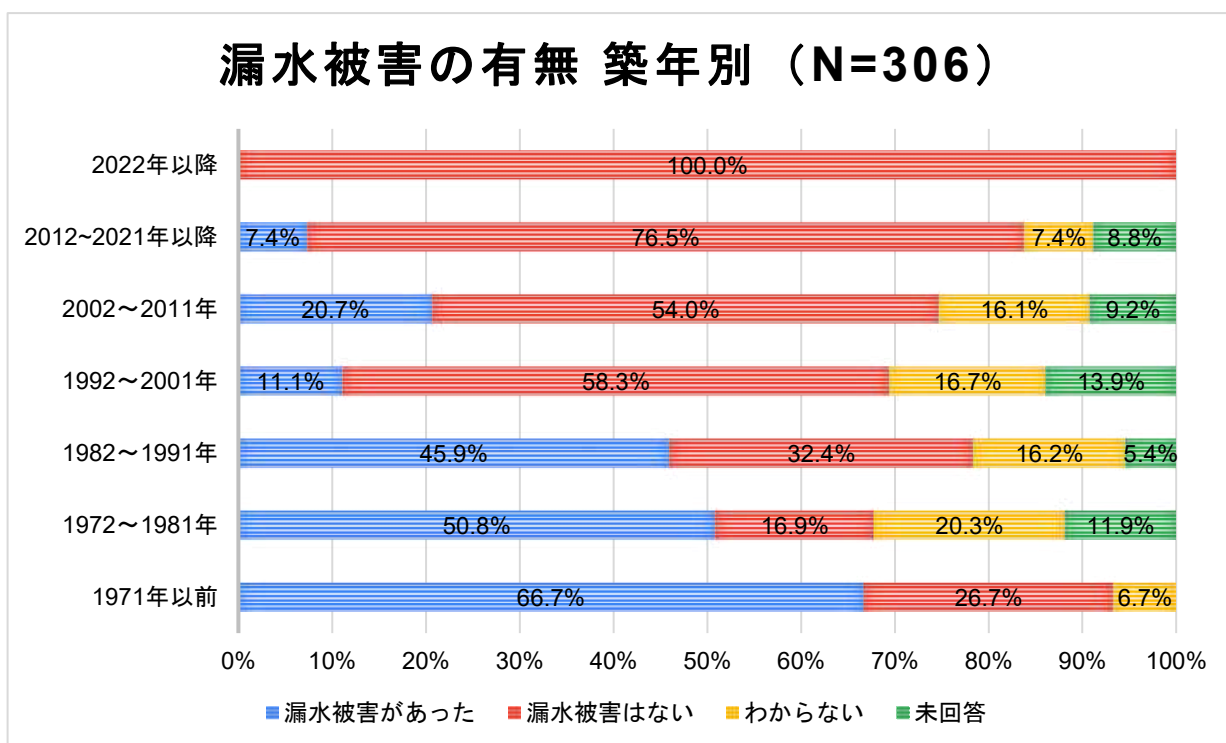
- 給排水設備改修の実施状況を築年別で見ると、1992～2011年で受水槽・ポンプの更新割合が高い。



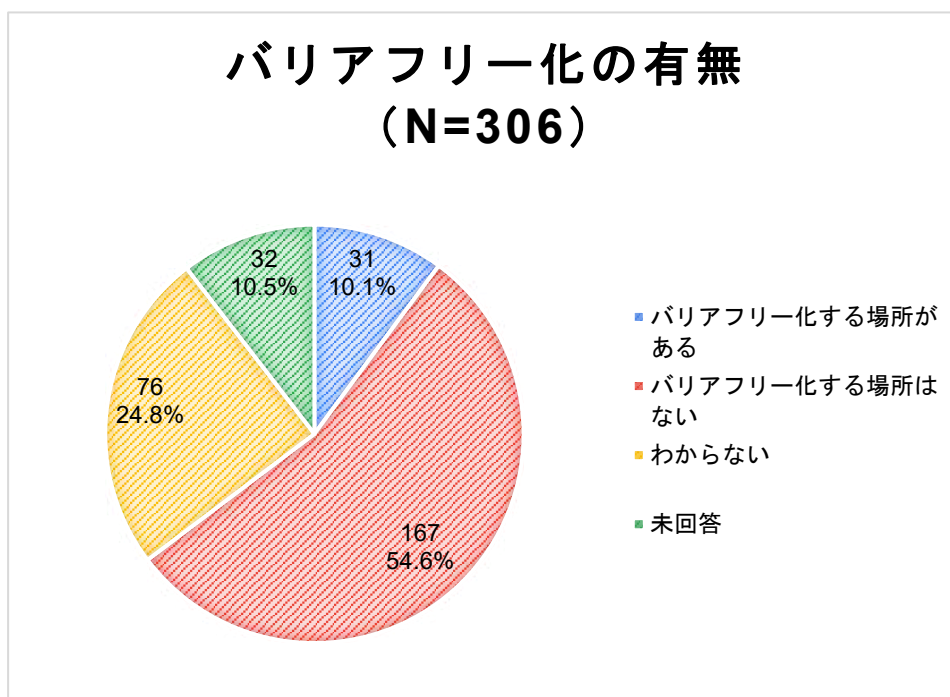
- 漏水被害の有無は、被害があったが27.5%(84棟)、被害はないが49.0%(150棟)である。



- 漏水被害の有無を築年別に見ると、高経年のマンションほど漏水被害が多い傾向にある。



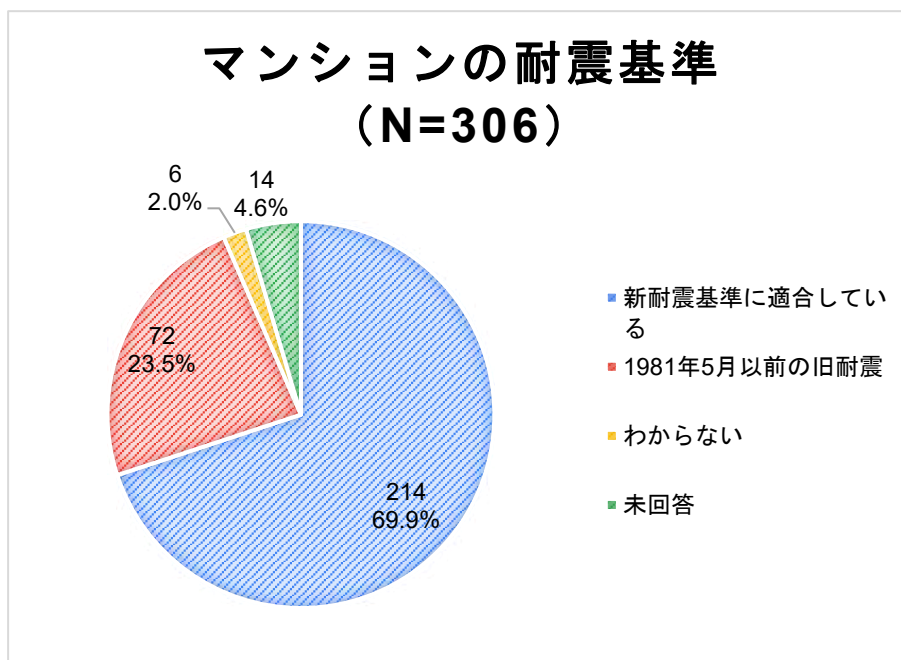
- バリアフリー化する場所が「ある」のは 10.1%(31 棟)、「ない」のは 54.6%(167 棟)である。



(6)建物再生(建替え・長寿命化等)の取り組みについて

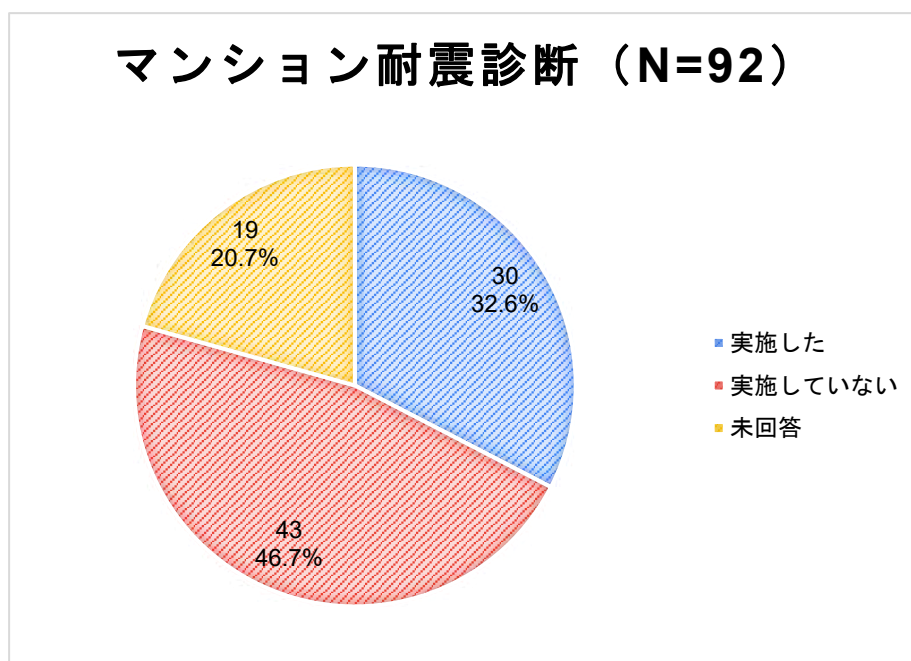
問 22 耐震基準

- 新耐震基準に適合しているものが 69.9%(214 棟)、1981 年 5 月以前に建築確認された旧耐震基準によるものは 23.5%(72 棟)である。



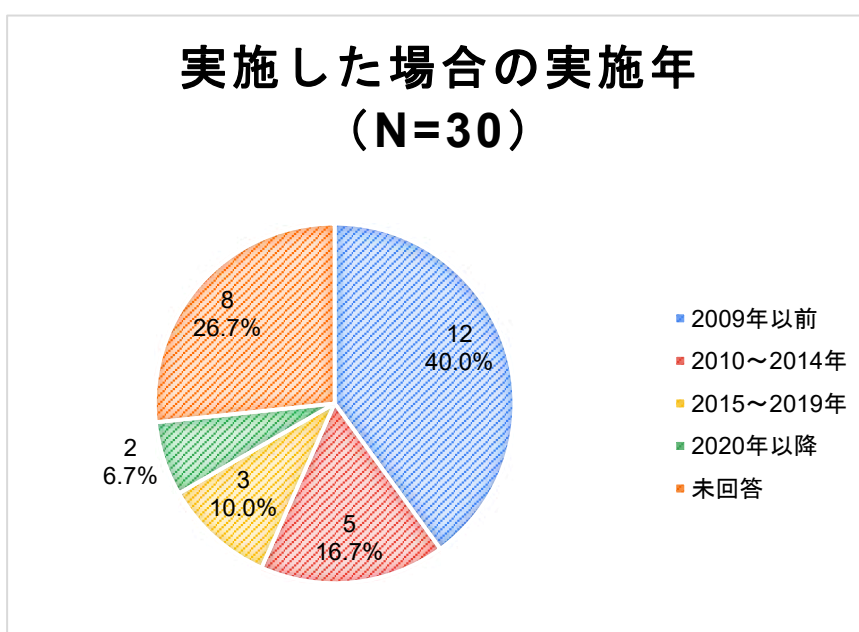
問 23 耐震診断

- 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。

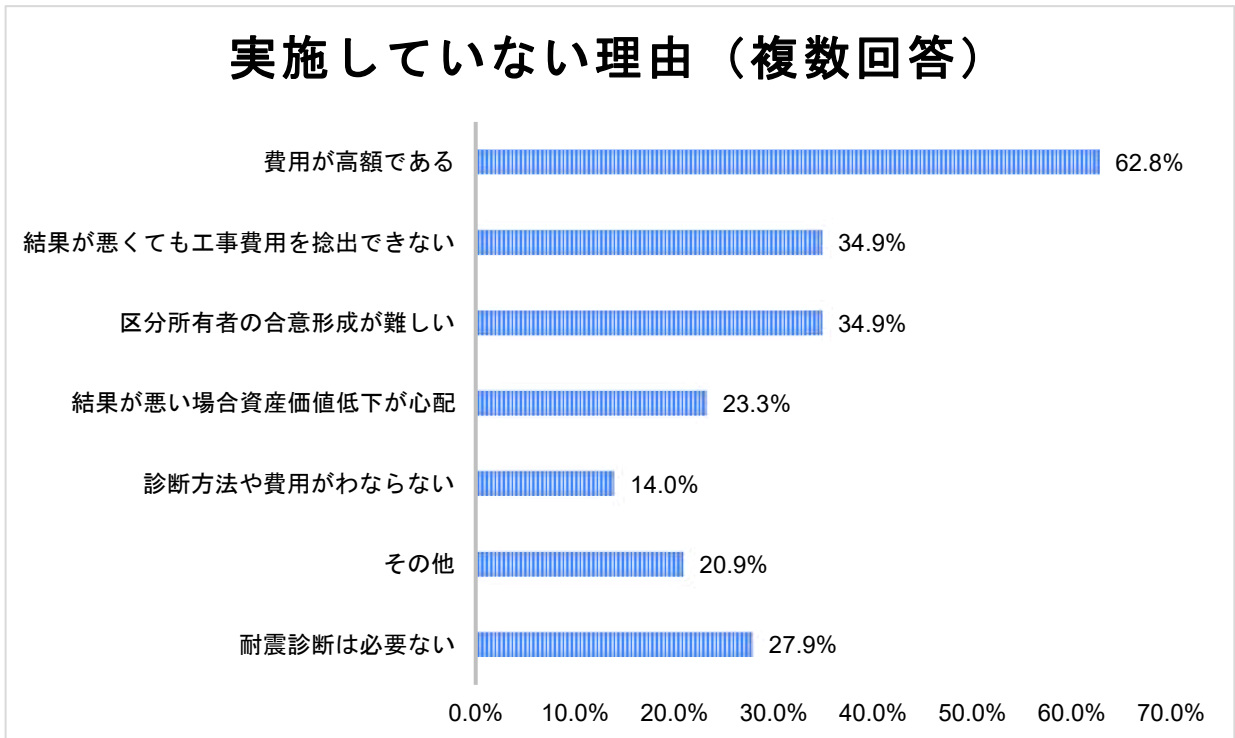


参考) マンション総合調査(国土交通省・全国調査)の「耐震診断実施の有無及びその結果」を見ると、全体では、旧耐震基準に基づき建設されたマンションの組合のうち、「耐震診断をしていない」が 63.7%、「耐震診断をして、耐震性があると判断された」が 13.9%、「耐震診断をして、耐震性がないと判断された」が 13.9%である。

- 耐震診断を実施した場合の実施年は、2009 年以前が 40.0%(12 棟)、2010～2014 年が 16.7%(5 棟)、2015～2019 年が 10.0%(3 棟)、2020 年以降が 6.7%(2 棟)である。



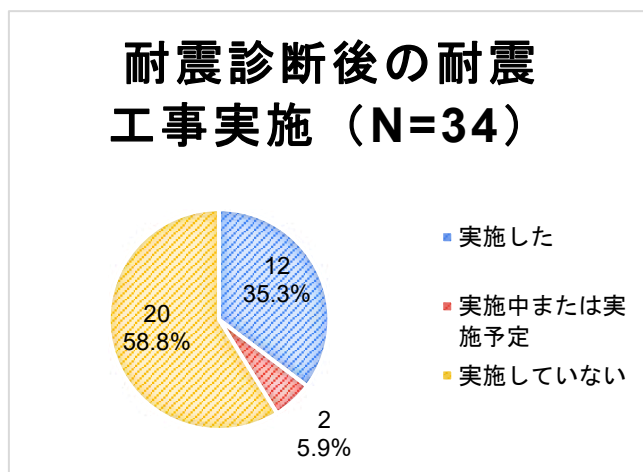
- 耐震診断を実施していない理由は、費用が高額であるが62.8%、結果が悪くても工事費用を捻出できない・区分所有者の合意形成が難しいがともに34.9%、結果が悪い場合資産価値低下が心配が23.3%、診断方法や費用がわからないが14.0%である。



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。

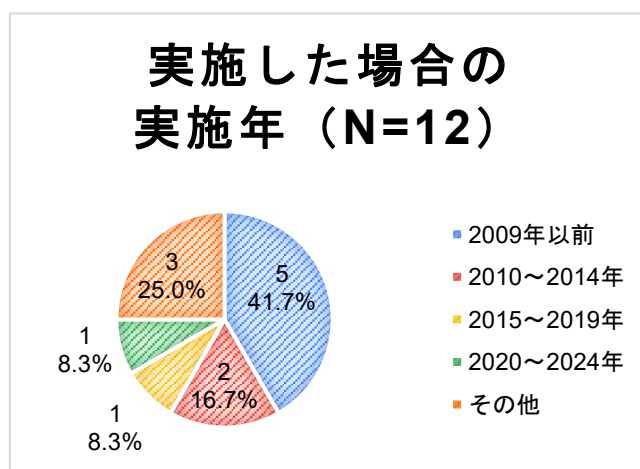
問 24 耐震改修工事

- 耐震診断後の耐震工事実施は、実施したが 35.3% (12 棟)、実施中または実施予定が 5.9% (2 棟)、実施していないが 58.8% (20 棟)である。

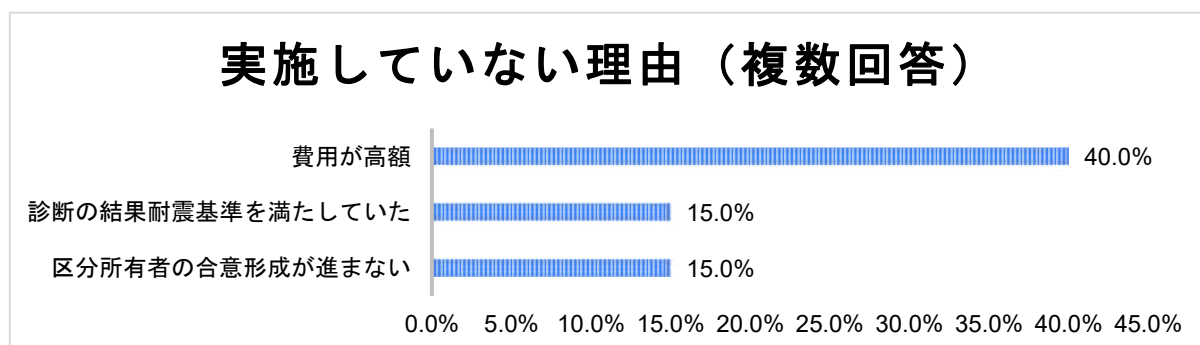


参考) マンション総合調査(国土交通省・全国調査)の「耐震性がないと判定されたマンションの耐震改修の実施の有無」を見ると、「実施した」と「実施する予定はない」が 38.1%と同じ割合であり、「まだ実施していないが今後実施する予定」が 21.4%である。

- 耐震工事を実施した場合の実施年は以下の通りである。

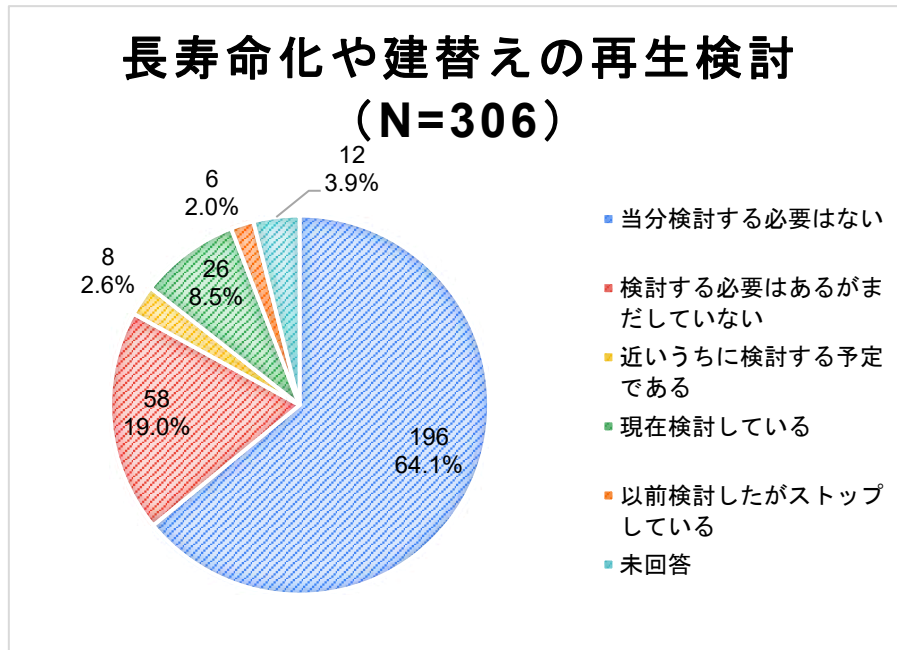


- 耐震工事を実施していない理由は以下の通りである。



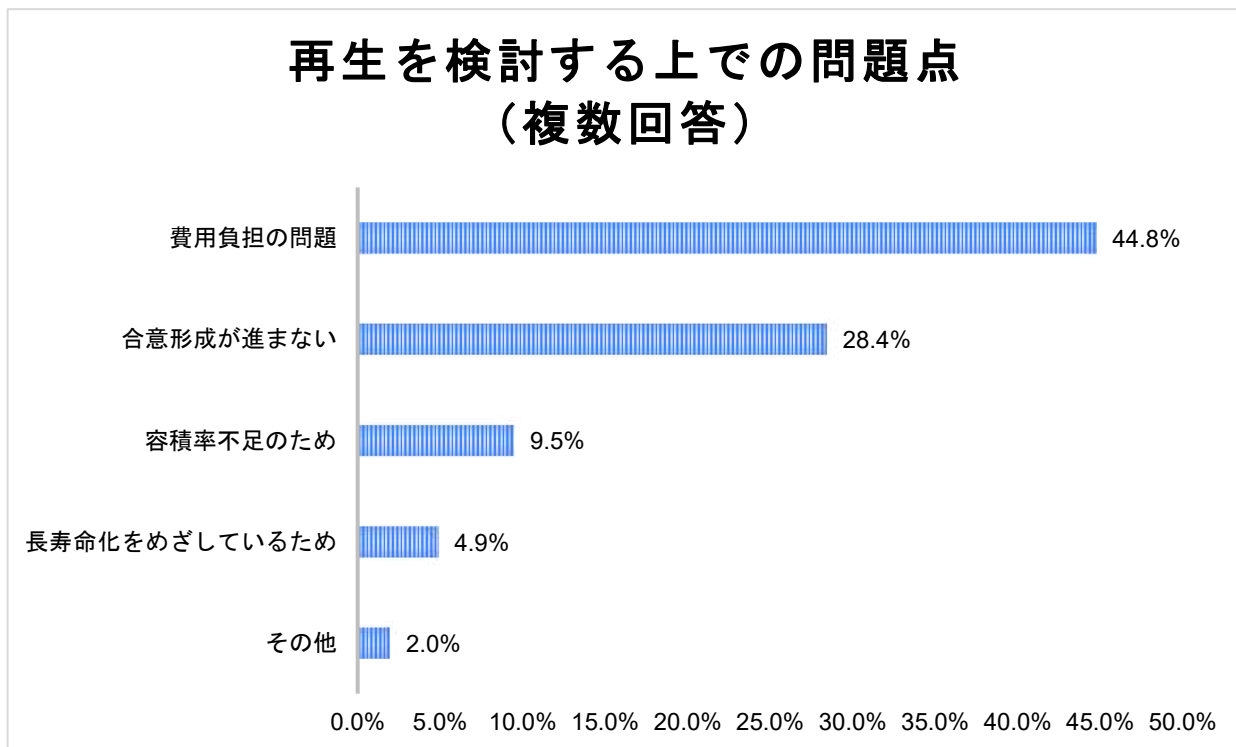
問 25 長寿命化や建替えの再生検討

- 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。



問 26 再生への問題点

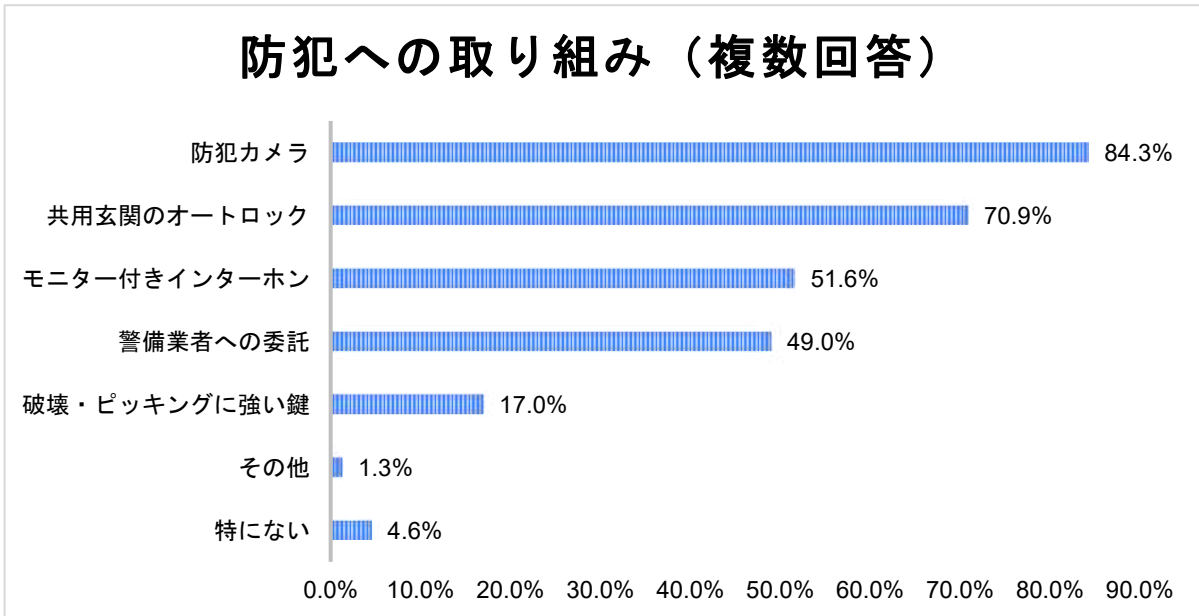
- 再生をする上での問題点は、費用負担の問題が 44.8%、合意形成が進まないが 28.4%、容積率不足のためが 9.5%、長寿命化をめざしているためが 4.9%である。
- その他の回答は、建替えを検討していないのでわからない等である。



(7)防犯・防災への取り組みについて

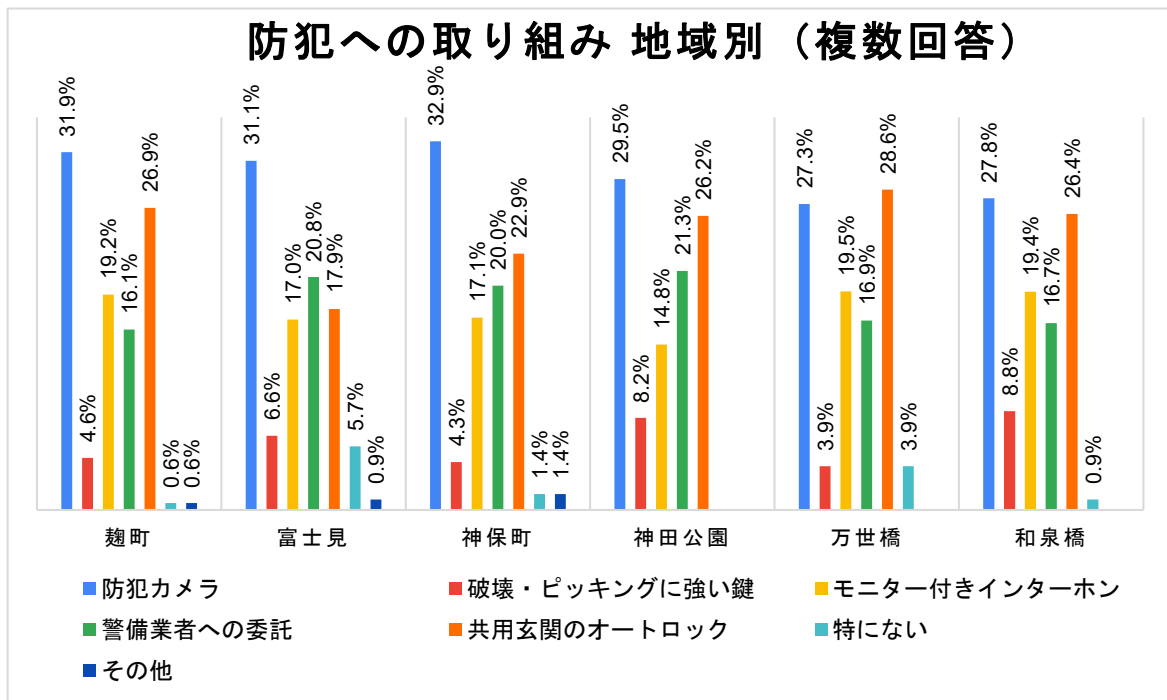
問 27 防犯への取り組み

- 防犯への取り組みは、防犯カメラが 84.3%、共用玄関のオートロックが 70.9%、モニター付きインターホンが 51.6%、警備業者への委託が 49.0%、破壊・ピッキングに強い鍵が 17.0%である。



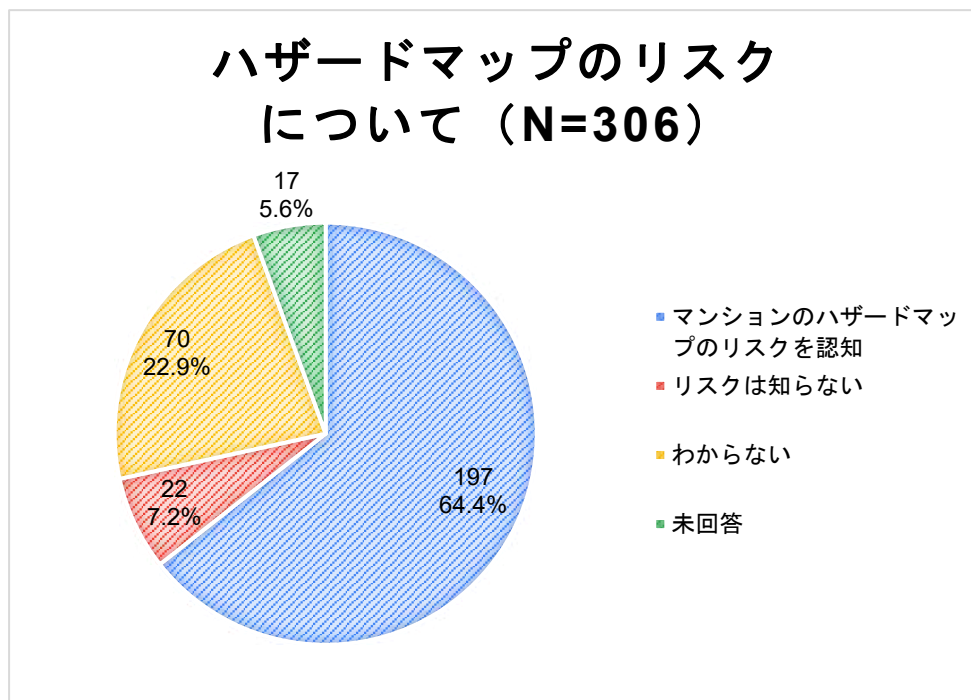
参考) マンション総合調査(国土交通省・全国調査)の「防犯対策の実施状況(重複回答)」を見ると、全体では、「防犯カメラを新たに追加で設置した」が 55.7%と最も多く、次いで「特に何もしていない」20.5%、「遠隔監視システムの導入」が 19.0%である。

- 防犯への取り組みを地域別に見ると、以下の通りである。

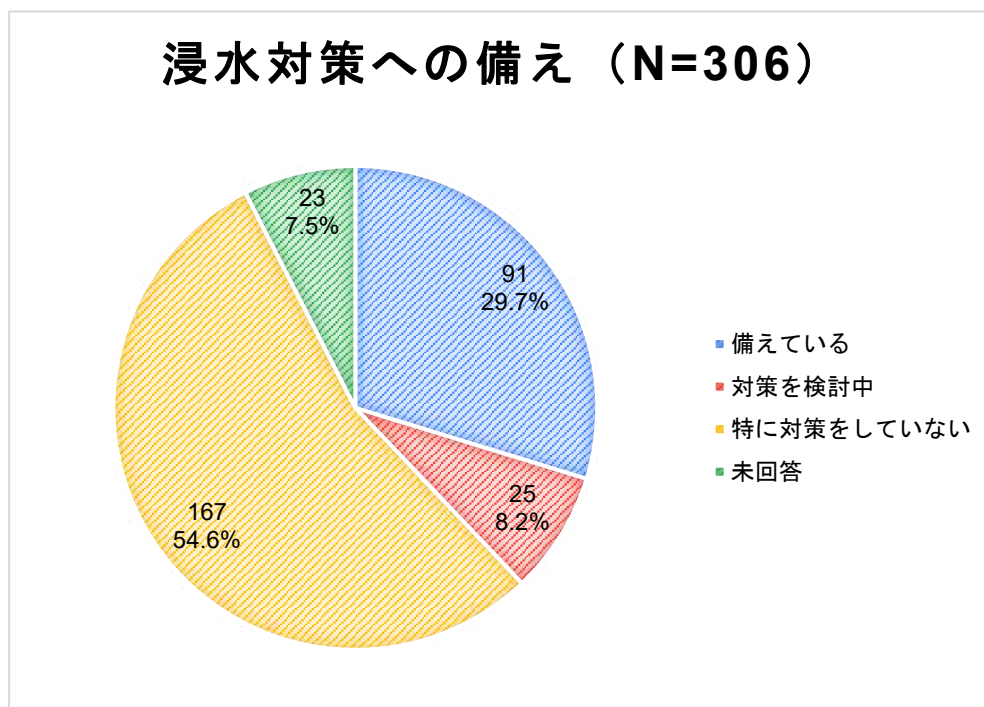


問 28 浸水対策

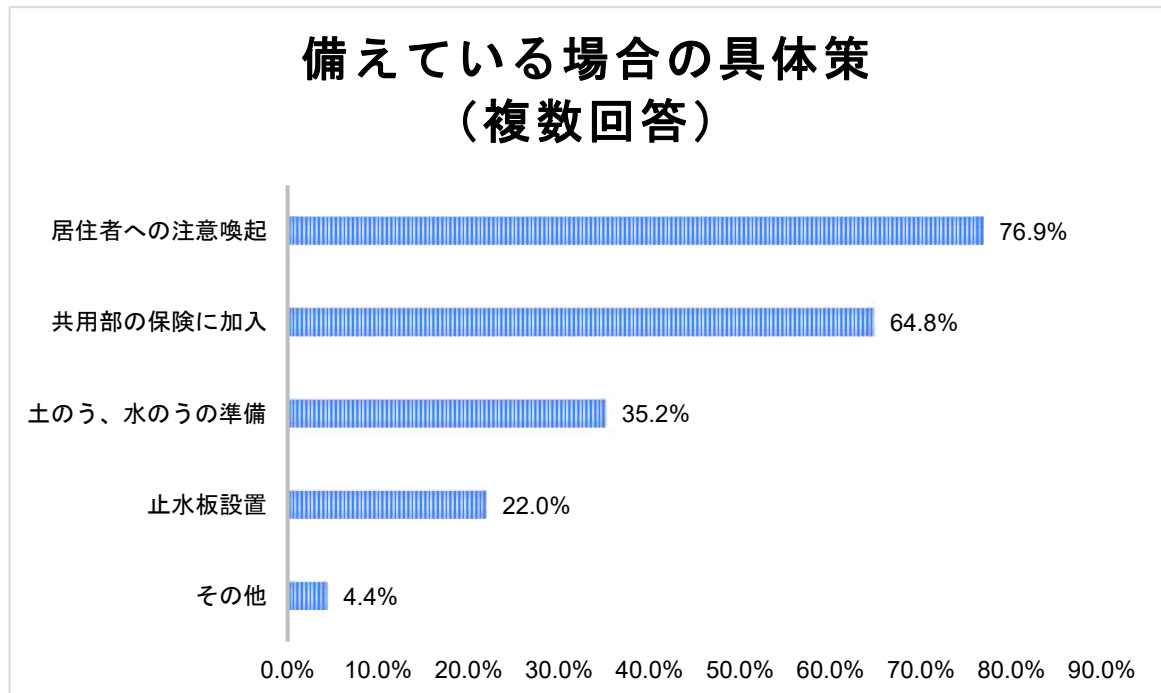
- マンションのハザードマップのリスクを認知しているのは 64.4%(197 棟)、リスクは知らない・わからない・未回答を合わせると 35.7%(109 棟)である。



- 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。

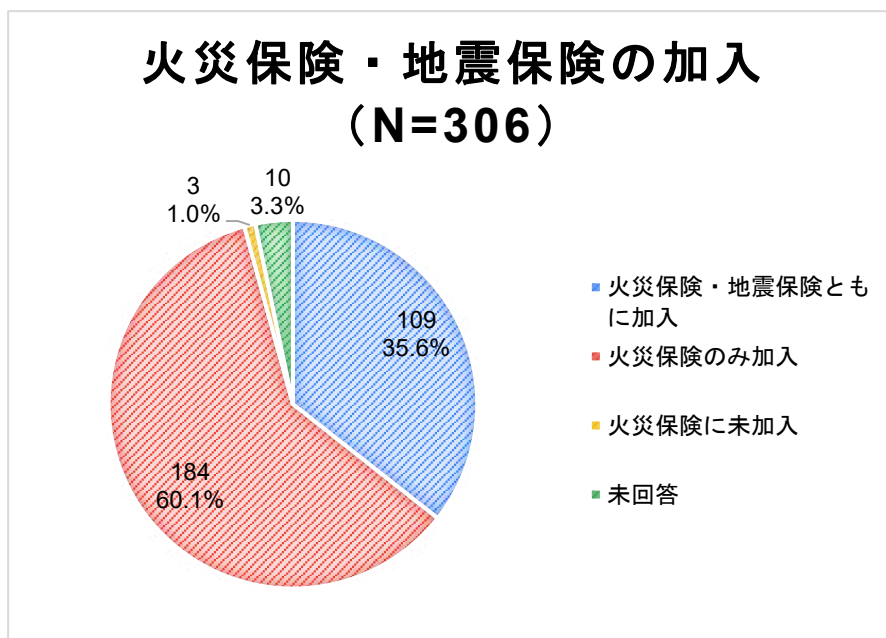


- 浸水に備えている場合の具体策は、居住者への注意喚起が 76.9%、共用部の保険に加入が 64.8%、土のう・水のうの準備が 35.2%、止水板設置が 22.0%である。



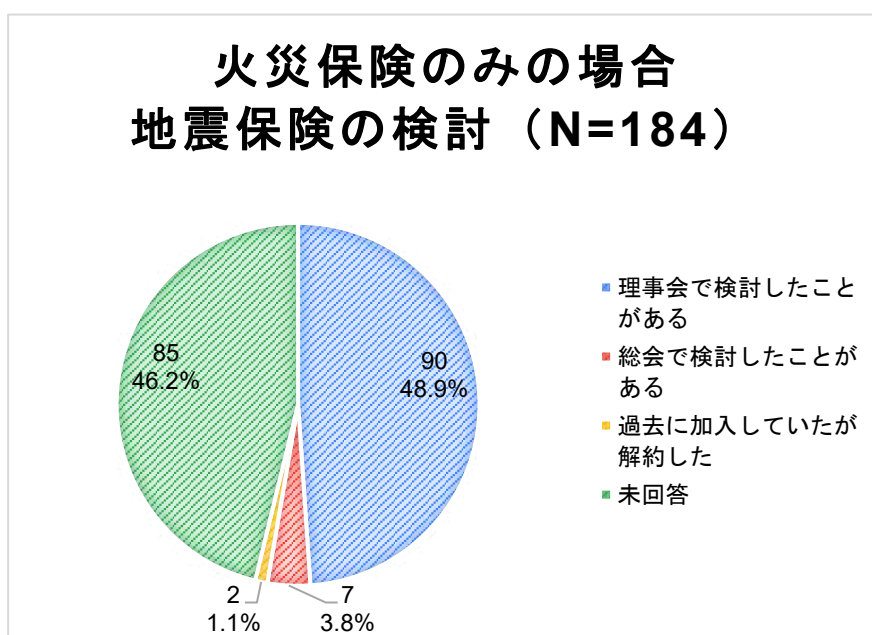
問 29 共用部保険

- 共用部保険の加入は、火災保険・地震保険ともに加入は 35.6%(109 棟)、火災保険のみ加入は 60.1%(184 棟)である。
- 未加入は 1.0%(3 棟)である。



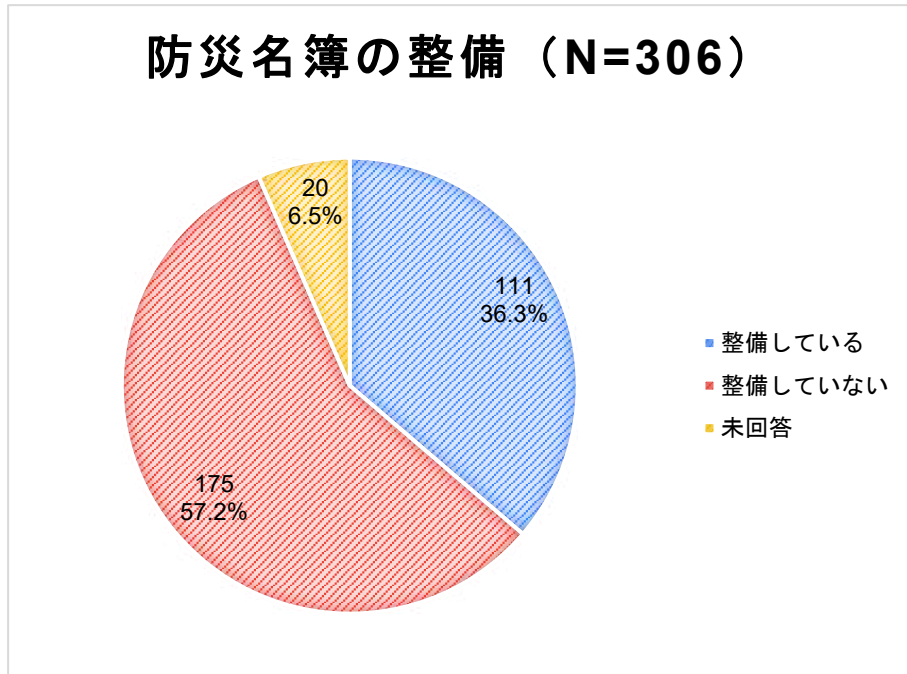
参考) マンション総合調査(国土交通省・全国調査)の「締結している損害保険契約(重複回答)」を見ると、全体では、「掛け捨て型火災保険」が 69.1%、「積み立て型火災保険」が 22.2%で、合計 91.2%が火災保険契約を締結している。「地震保険」は 48.1%が締結している。

- 火災保険のみ加入していると回答したもののうち、地震保険については、理事会で検討したことがあるが 48.9%(90 棟)である。

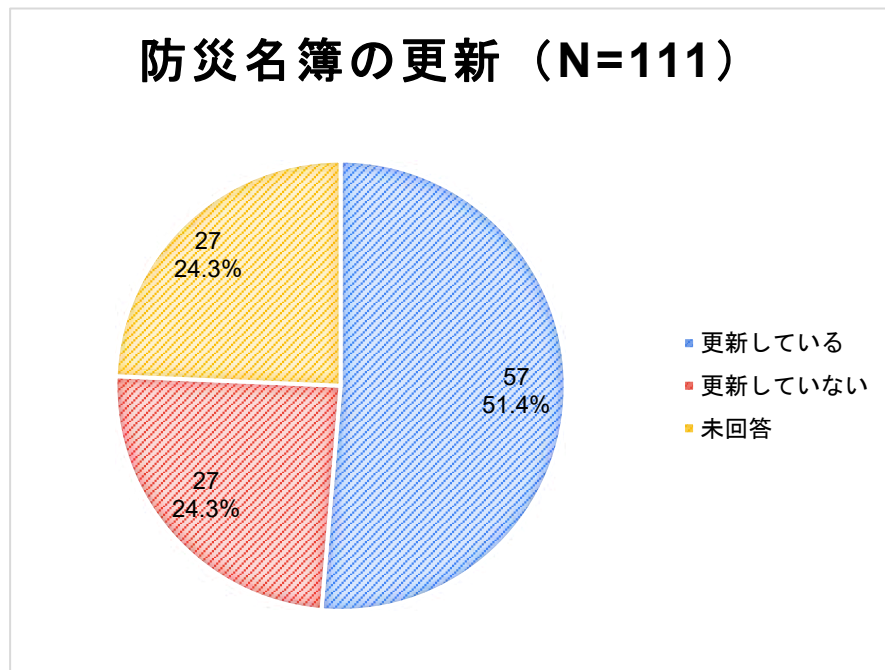


問30 防災の取り組み

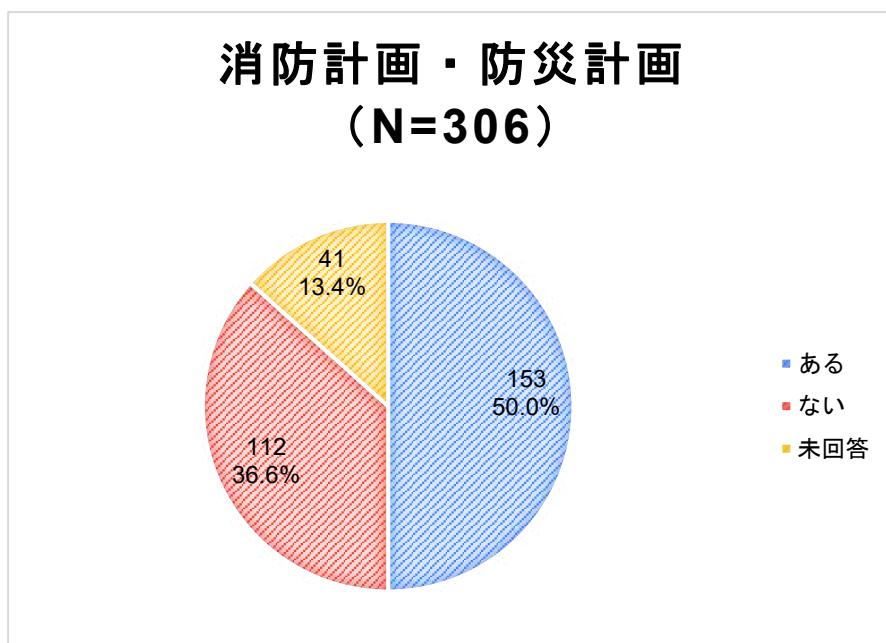
- 災害に備えた防災名簿を整備しているが36.3%(111棟)、整備していないが57.2%(175棟)である。



- 災害に備えた防災名簿を整備している36.3%(111棟)うち、名簿の更新をしているのは51.4%(57棟)である。
- 名簿の更新をしていると回答した51.4%(57棟)のうち、名簿の更新時期は1年が24棟、2～5年が6棟、都度が5棟、未回答が22棟である。

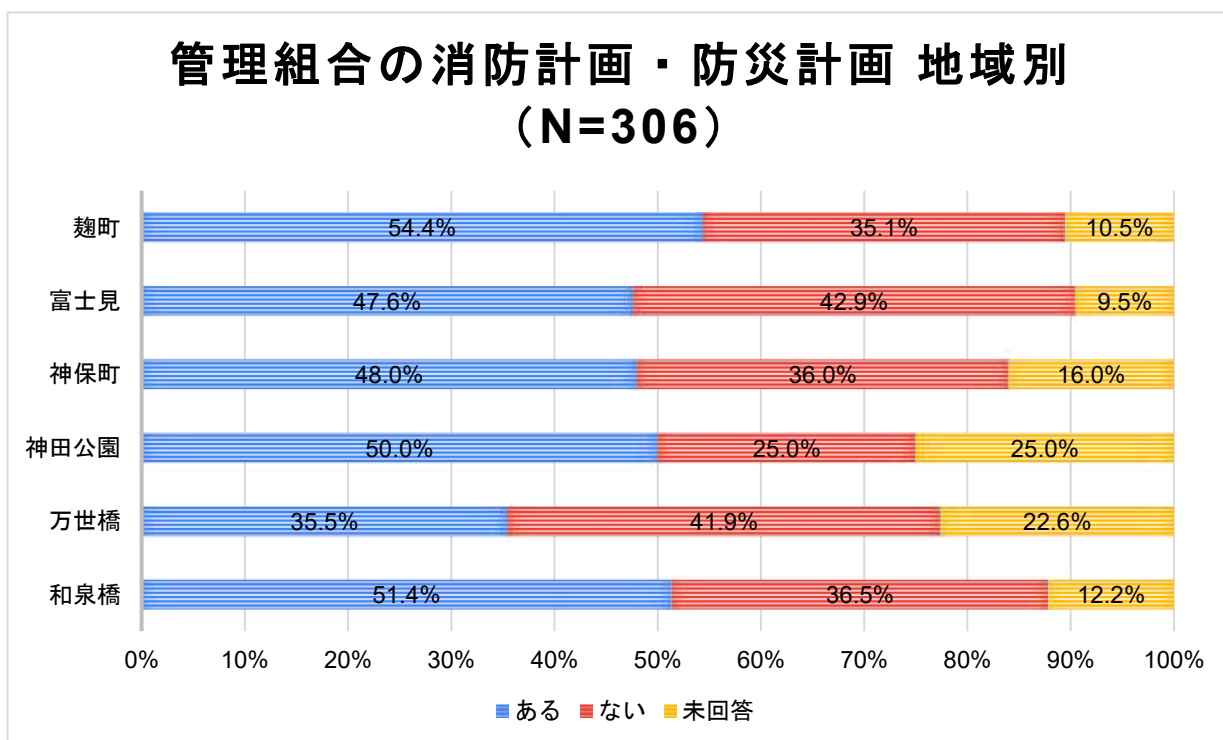


- 消防・防災計画は、「ある」が50.0%(153棟)、「ない」が36.6%(112棟)である。

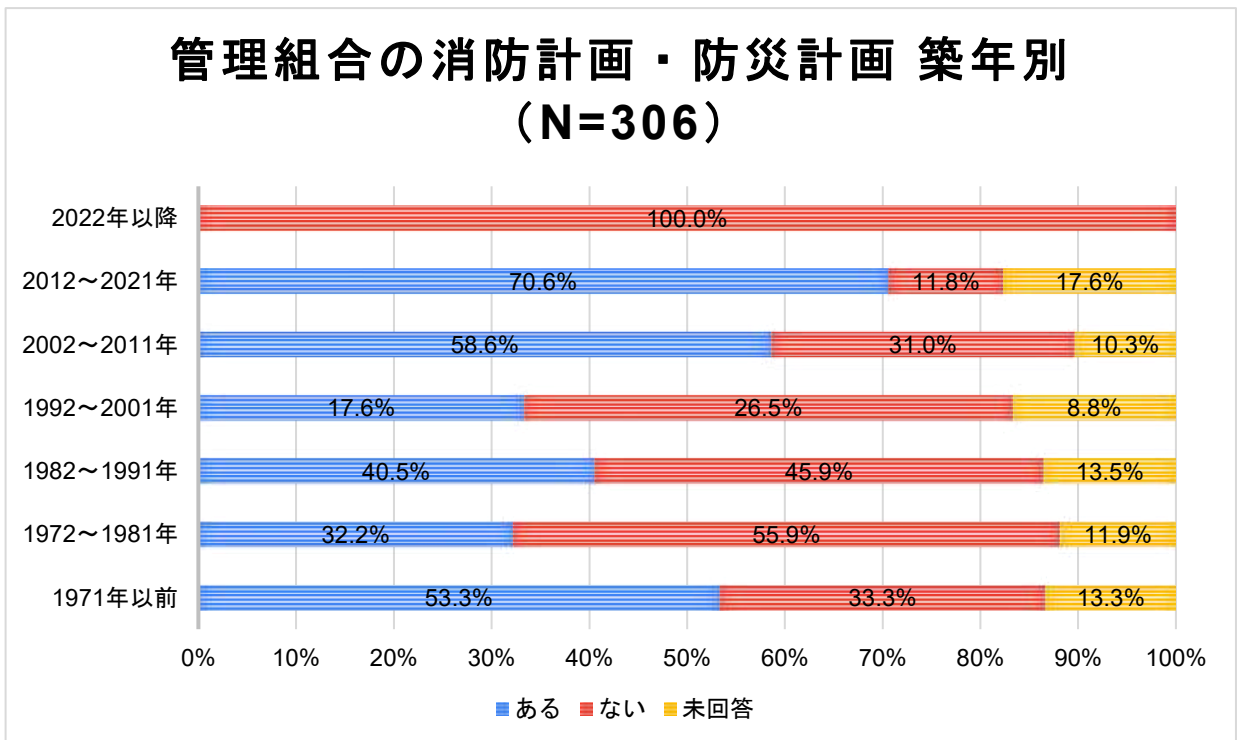


参考) マンション総合調査(国土交通省・全国調査)の「大規模災害への対応状況(重複回答)」を見ると、全体では、「定期的に防災訓練を実施している」が44.1%最も多く、次に「災害時の避難場所を周知している」が30.3%である。「災害時の対応マニュアルを作成している」は19.2%、「防災用名簿を作成している」が8.8%であった。

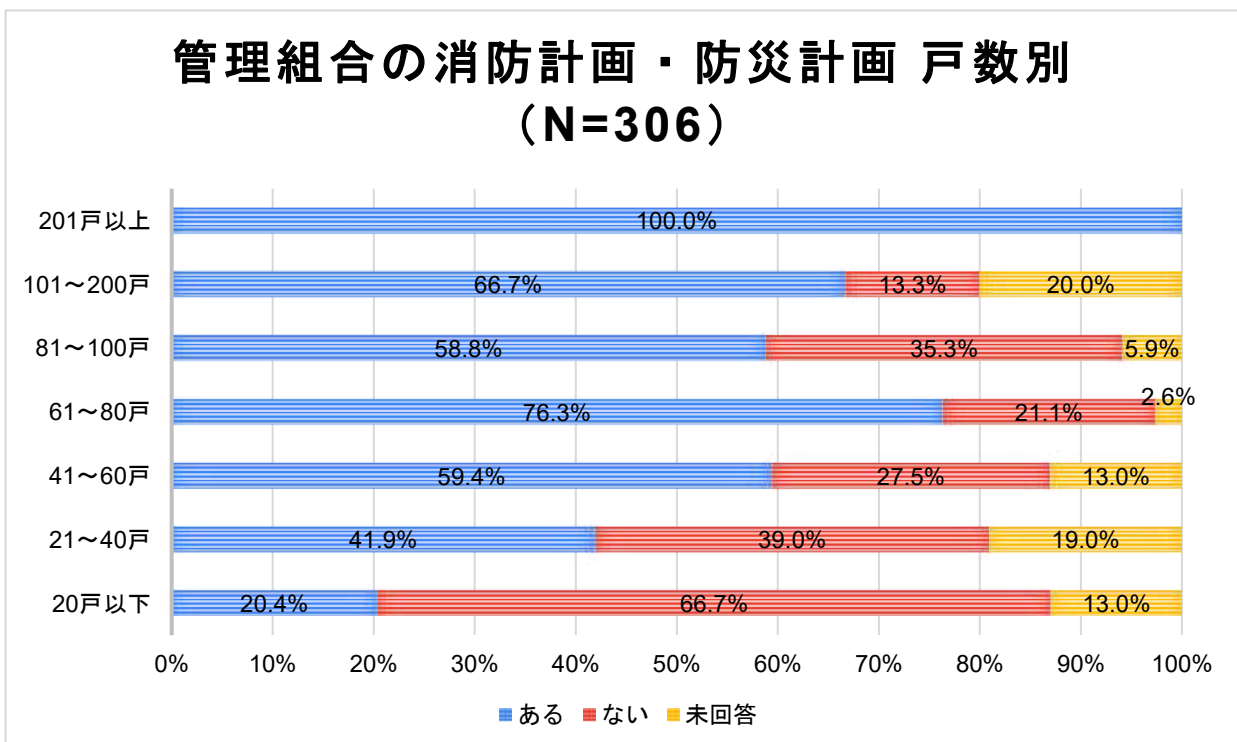
- 消防・防災計画の有無を地域別に見ると、富士見地域では「ない」が42.9%、万世橋地域では41.9%とやや高くなっている。



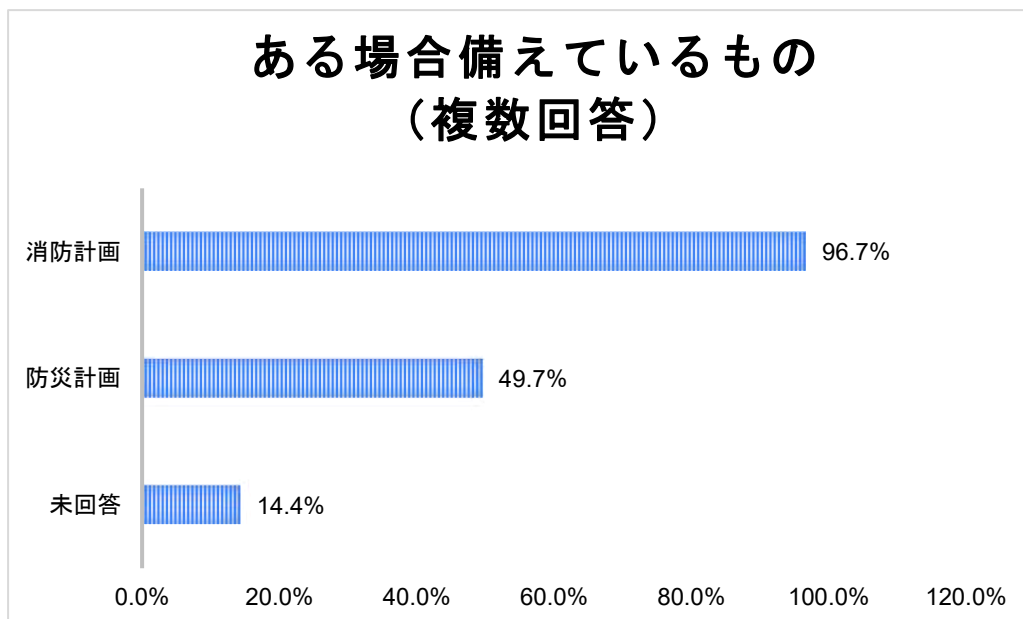
- 消防・防災計画の有無を築年別で見ると、2012～2021年では「ある」が最も多く70.6%である。



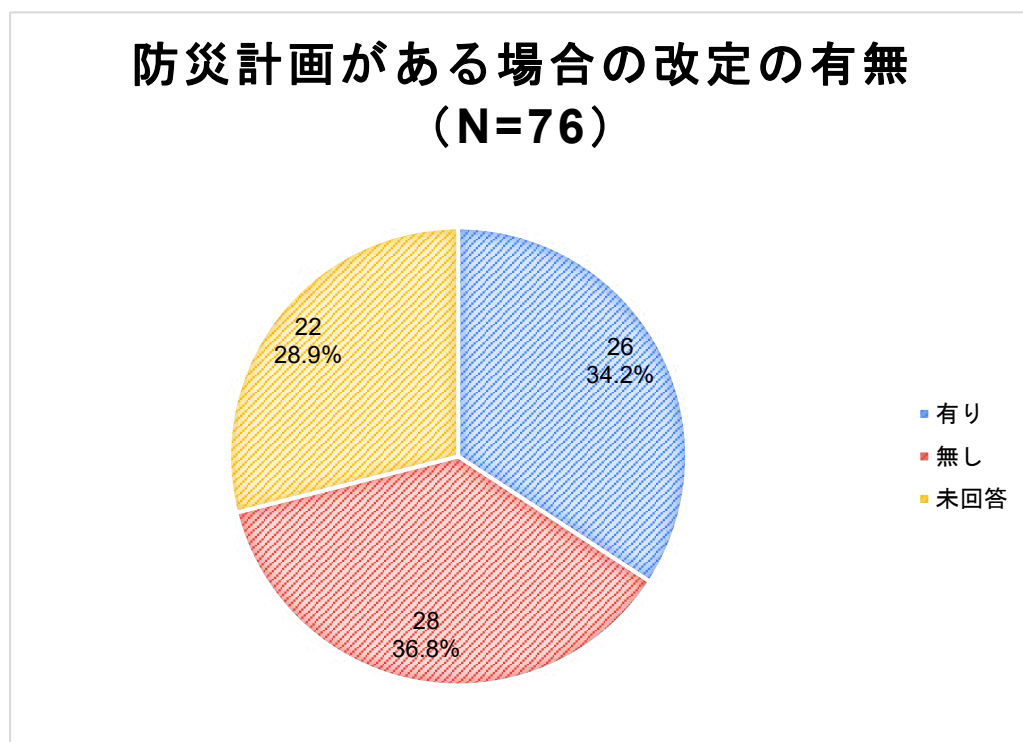
- 消防・防災計画の有無を戸数別で見ると、20戸以下では「ない」が66.7%である。



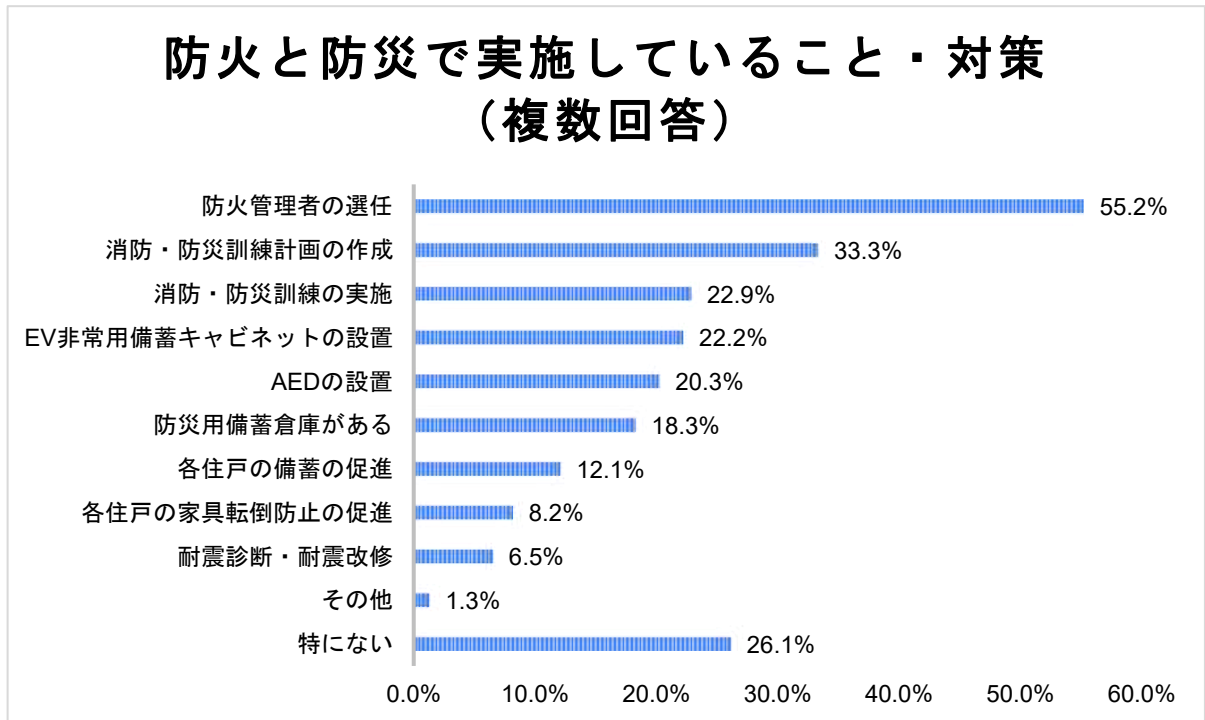
- 消防・防災計画がある 153 棟で備えているものは、消防計画が 96.7%(148 棟)、防災計画が 49.7%(76 棟)である。



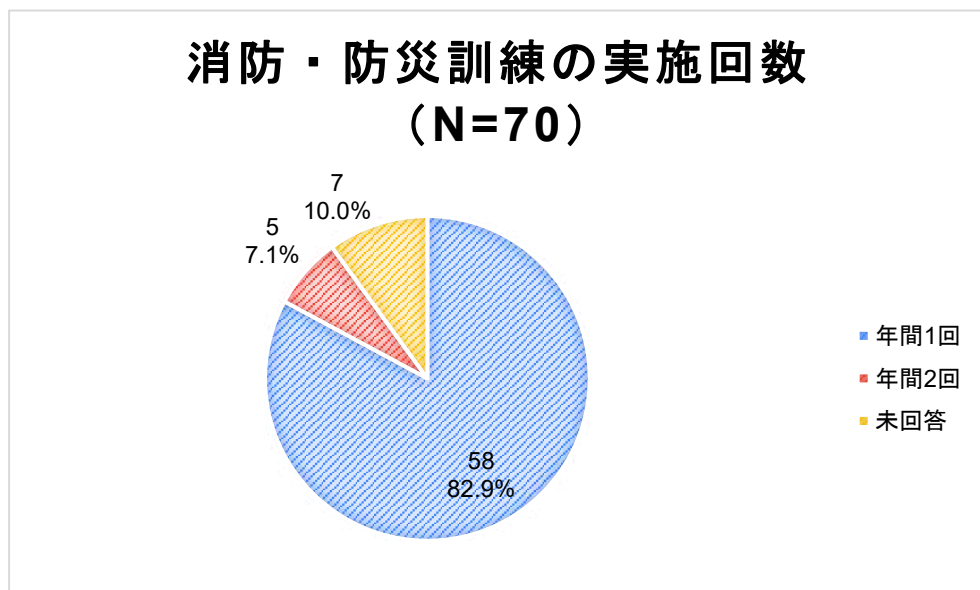
- 防災計画がある場合の改定の有無は、「あり」が 34.2%(26 棟)、「なし」が 36.8%(28 棟)である。



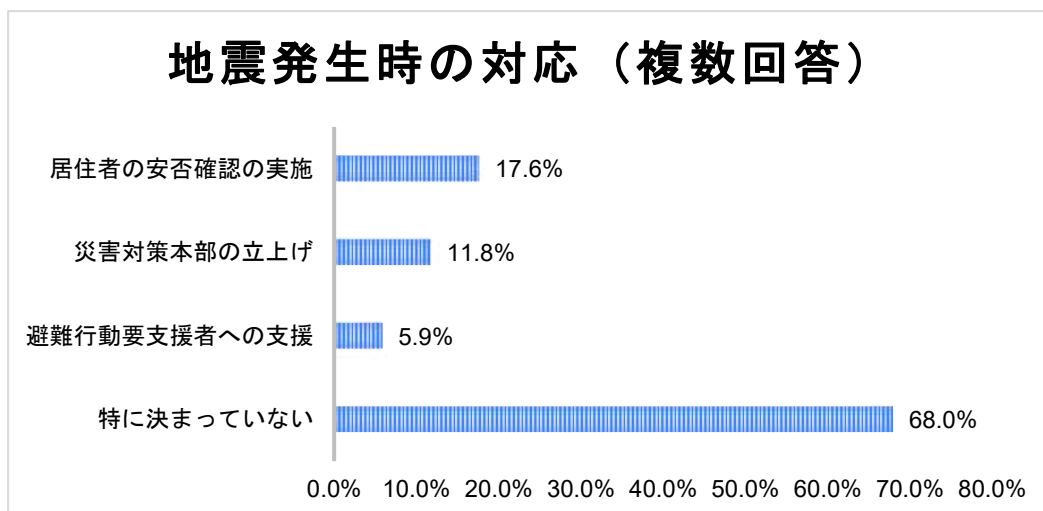
- 防火と防災で実施していることは、防火管理者の選任が 55.2%、消防・防災訓練計画の作成が 33.3%、消防・防災訓練の実施は 22.9%、エレベーター非常用備蓄キャビネットの設置が 22.2%、AED の設置が 20.3%、防災備蓄倉庫があるは 18.3%である。
- 特にないは 26.1%である。



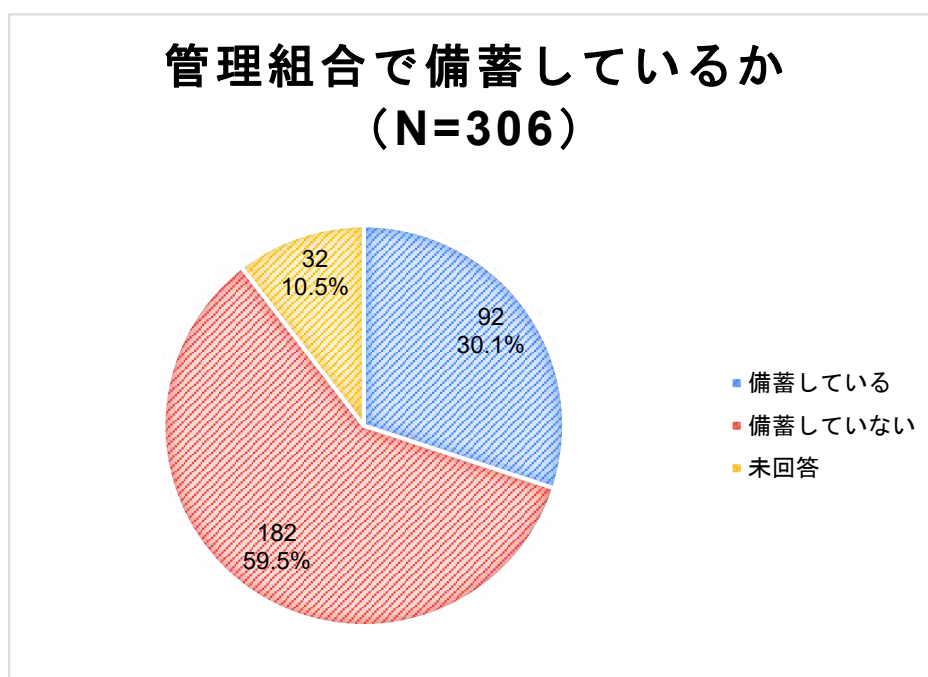
- 消防・防災訓練を実施している 70 棟の内、年間に 1 回開催しているのは 82.9%(58 棟)、2 回開催しているのは 7.1%(5 棟)である。



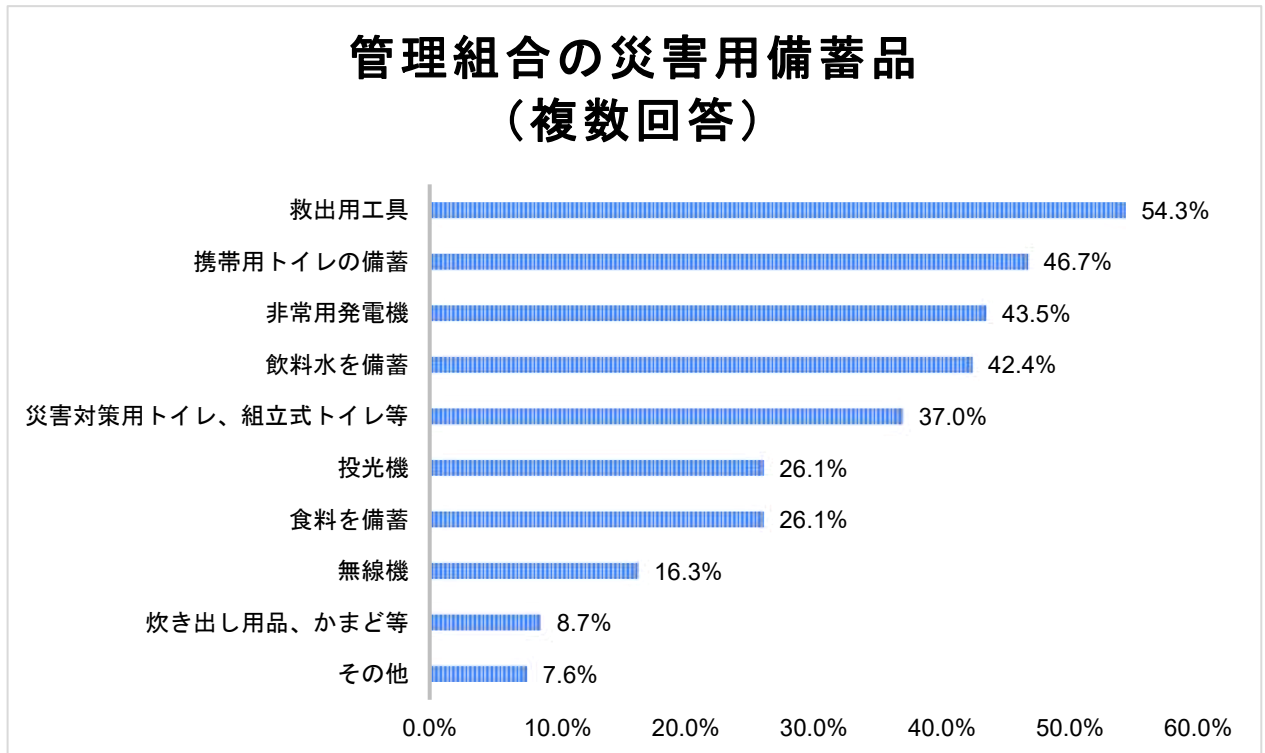
- 地震発生時の対応は、居住者の安否確認の実施が17.6%、災害対策本部の立上げが11.8%、避難行動要支援者への支援が5.9%である。
- 特に決まっていないが68.0%である。



- 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。



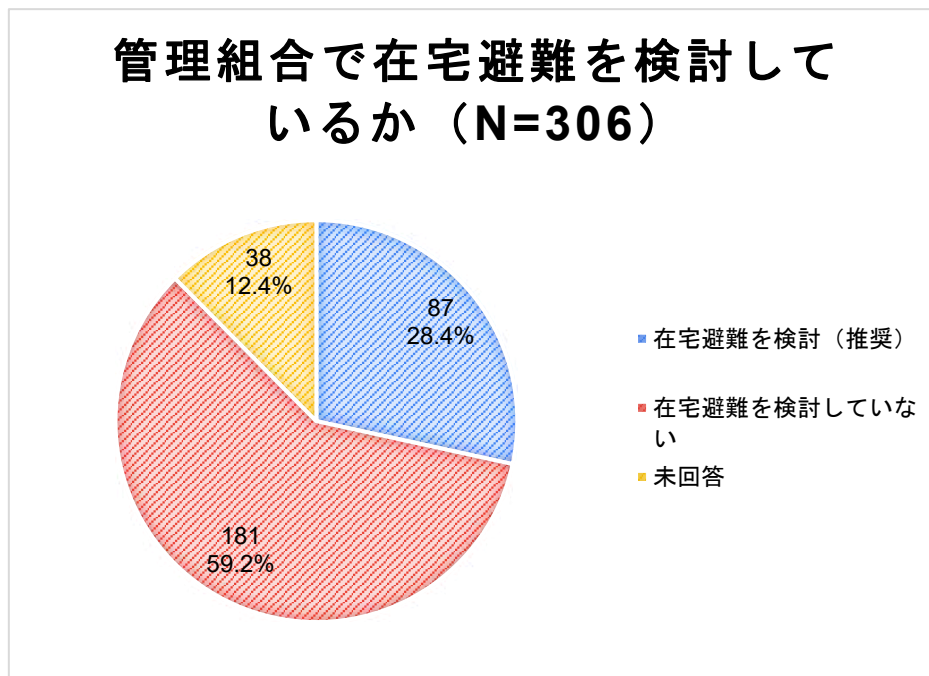
- 管理組合で備蓄している 96 棟の内容は、救出用工具が 54.3%、携帯用トイレの備蓄が 46.7%、非常用発電機が 43.5%、飲料水が 42.4%、災害用トイレ・組立式トイレ等が 37.0%、投光器及び食料を備蓄が 26.1%、無線機が 16.3%、炊き出し用品・かまど等が 8.7%である。



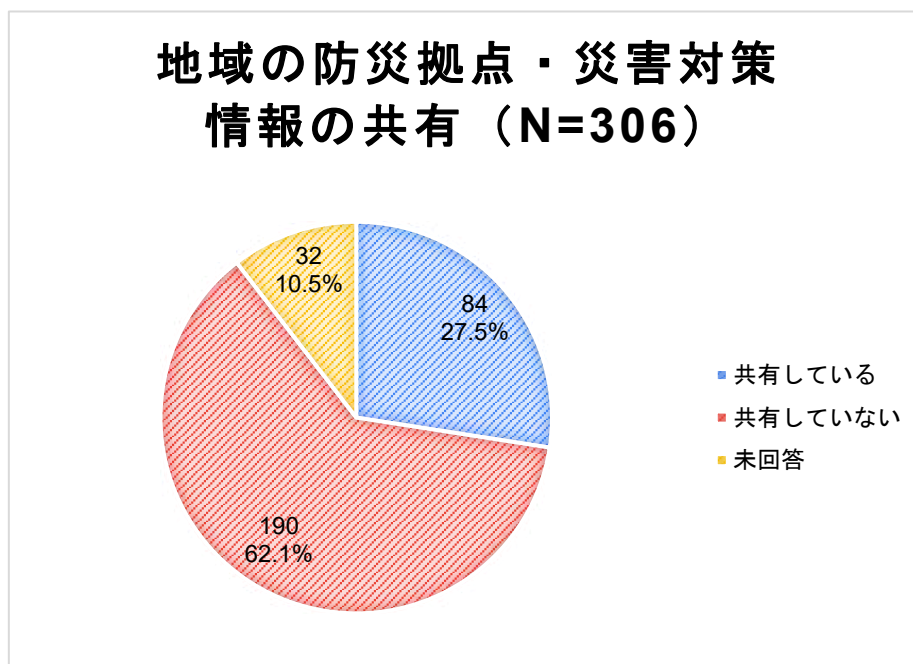
※(公財)まちみらい千代田では、管理組合と個人で、備蓄すべきものを分けることを推奨しています。

問 31 災害時の在宅避難・情報入手

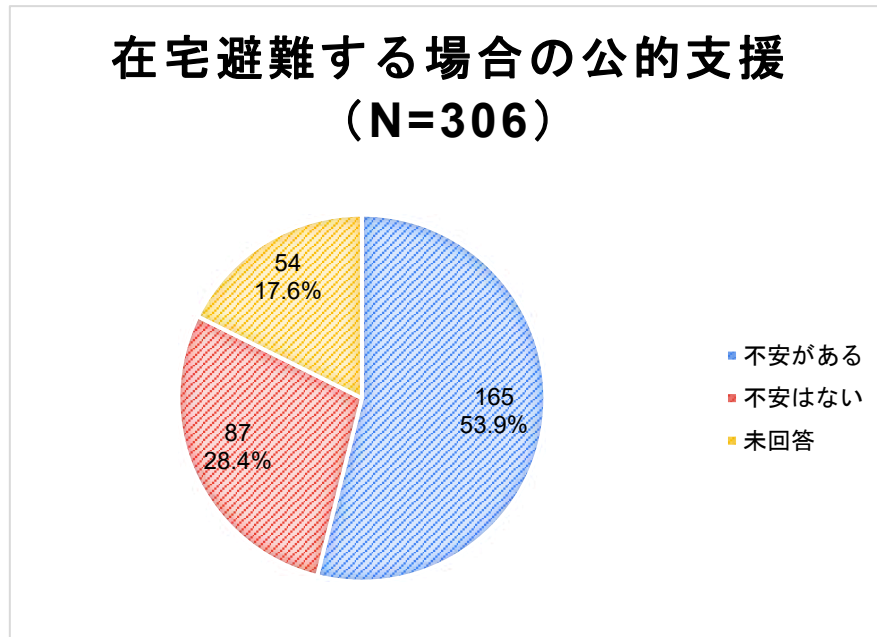
- 管理組合として在宅避難を検討(推奨)しているのは 28.4%(87 棟)、在宅避難を検討していないは 59.2%(181 棟)である。



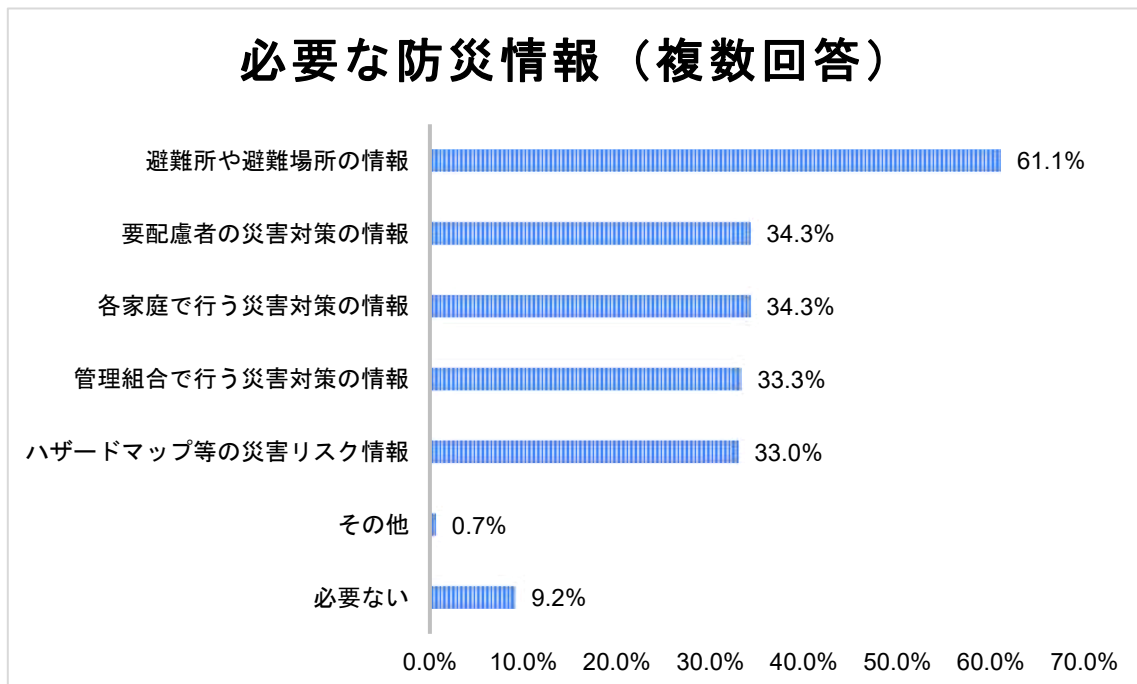
- 平時から地域の防災拠点・災害対策情報の共有をしているのは 27.5%(84 棟)、共有していないは 62.1%(190 棟)である。



- 在宅避難する場合、公的支援に不安があると回答したのは 53.9% (165 棟)、不安はないは 28.4% (87 棟)である。



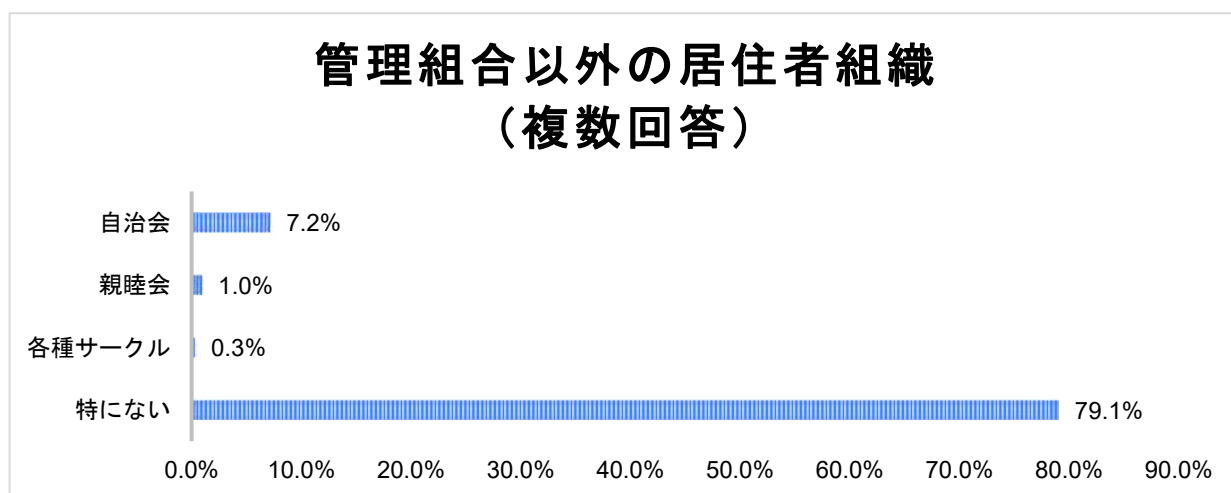
- 災害時にかかわらず、どのような防災情報が必要かでは、避難所や避難場所の情報が 61.1%、要配慮者の災害対策の情報及び各家庭で行う災害対策の情報が 34.3%、管理組合で行う災害対策の情報が 33.3%、ハザードマップ等の災害リスク情報が 33.0%である。
- 必要ないは 9.2%である。



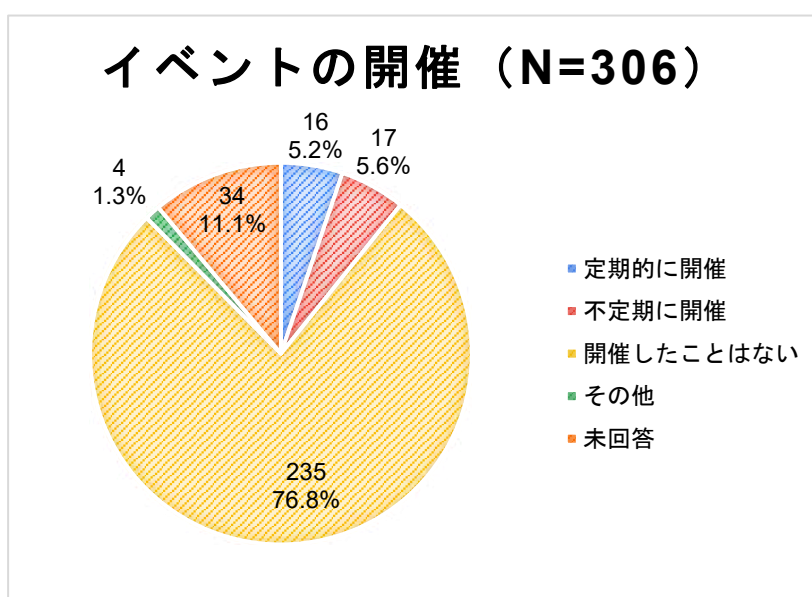
(8)コミュニティについて

問 32 居住者間交流

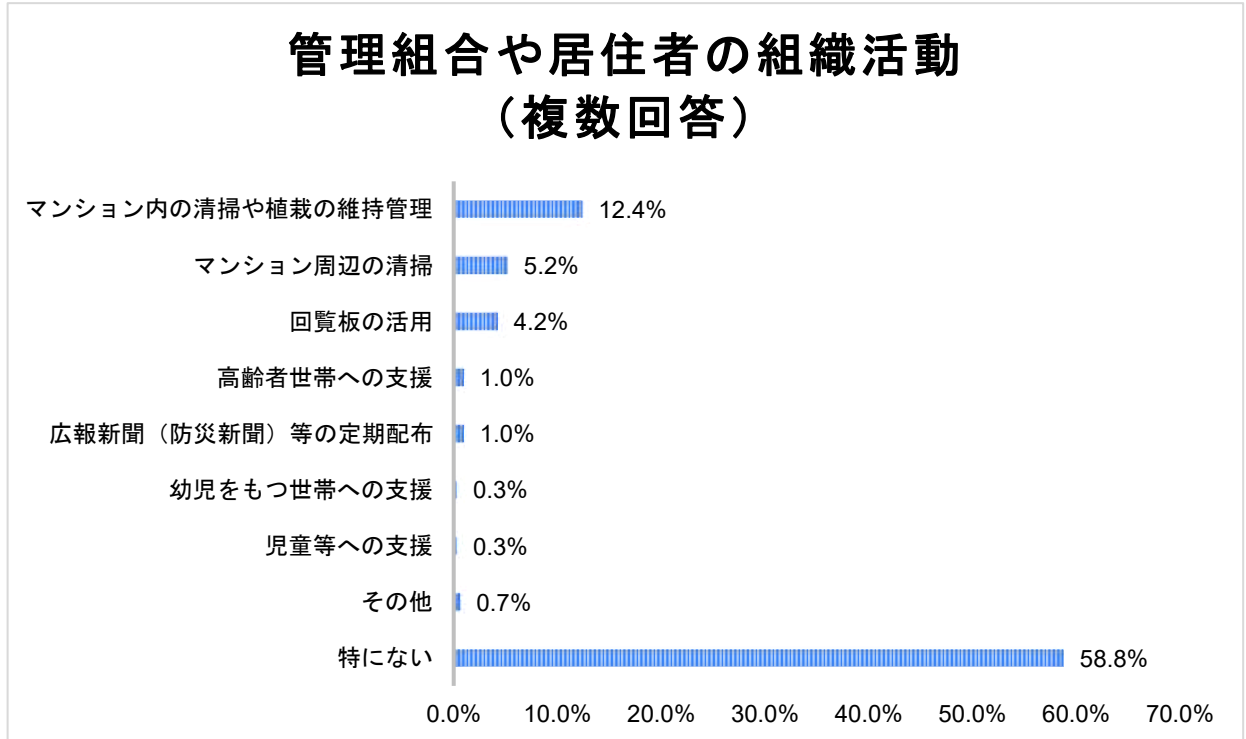
- 管理組合以外の居住者組織は、自治会が7.2%、親睦会が1.0%、各種サークルが0.3%である。
- 特にないが79.1%である。
- 自治会の活動内容は、町内会、防災訓練・消防訓練、お祭り等である。
- 親睦会の活動内容は、こども会・クリスマス会など季節のイベント、近隣飲食店の割引キャンペーン等、街歩き、囲碁など趣味に関するイベント等である。
- 各種サークルの活動内容は、高齢者体操会等である。



- イベントの開催頻度は、定期的開催は5.2%(16棟)、不定期開催は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。

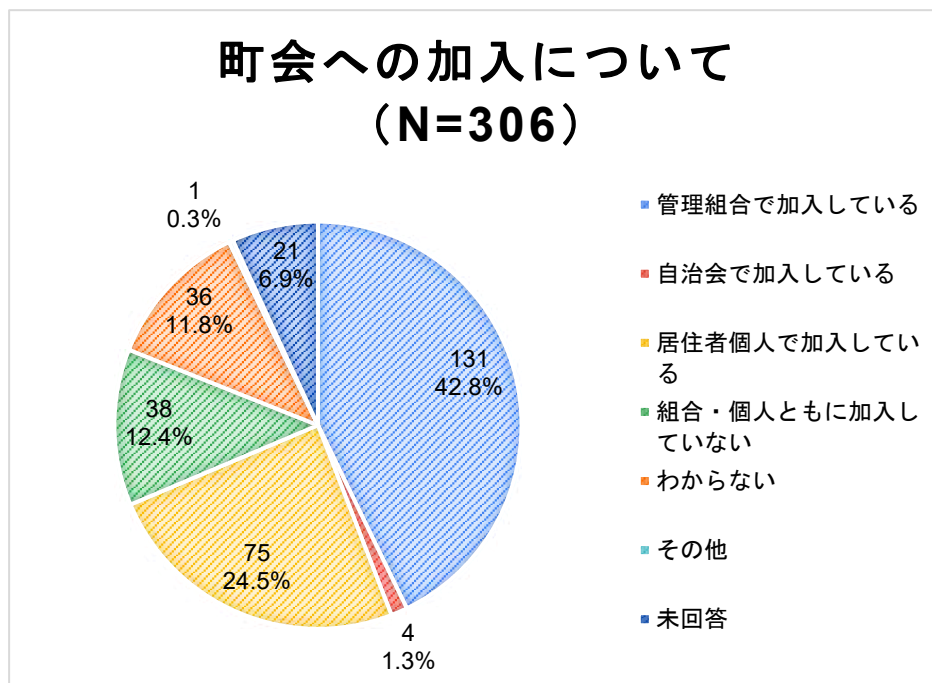


- 管理組合や居住者の組織活動は、マンション内の清掃や植栽の維持管理が 12.4%、マンション周辺の清掃が 5.2%、回覧板の活用が 4.2%、高齢者世帯への支援及び広報新聞(防災新聞)等の定期配付が 1.0%、幼児を持つ世帯への支援及び児童等への支援が 0.3%である。
- 特にないが 58.8%である。

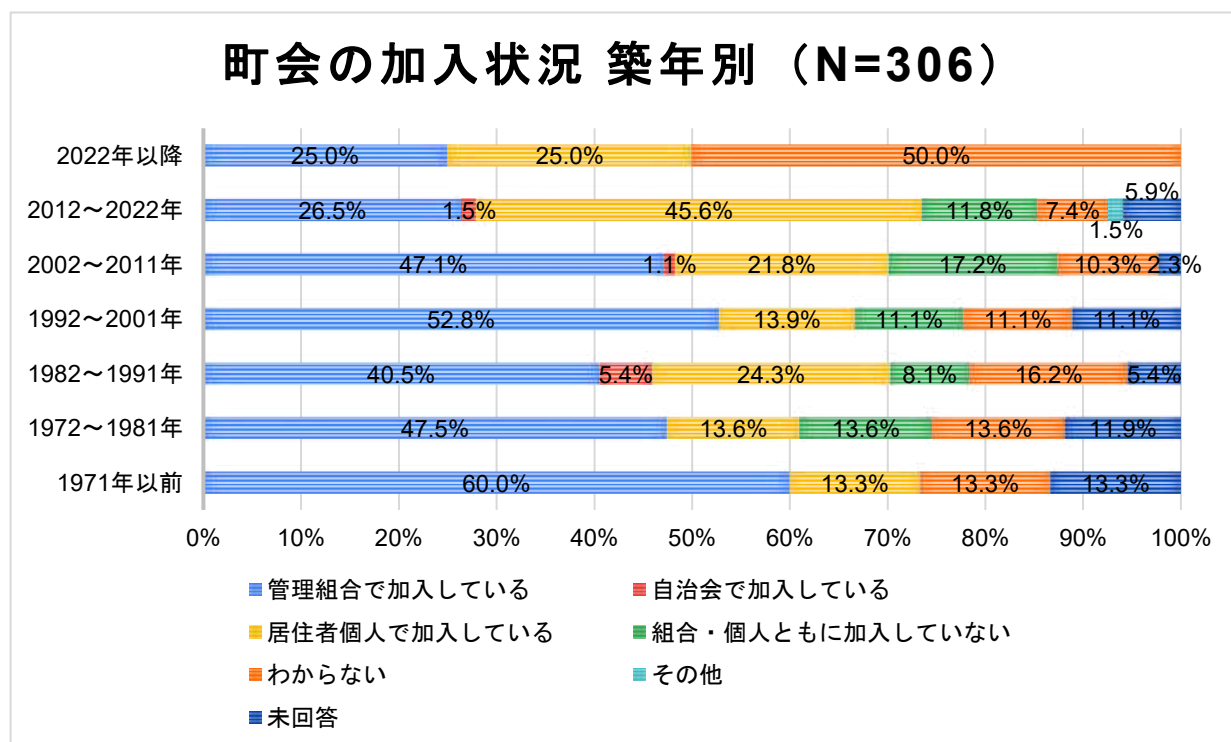


問 33 地域との交流

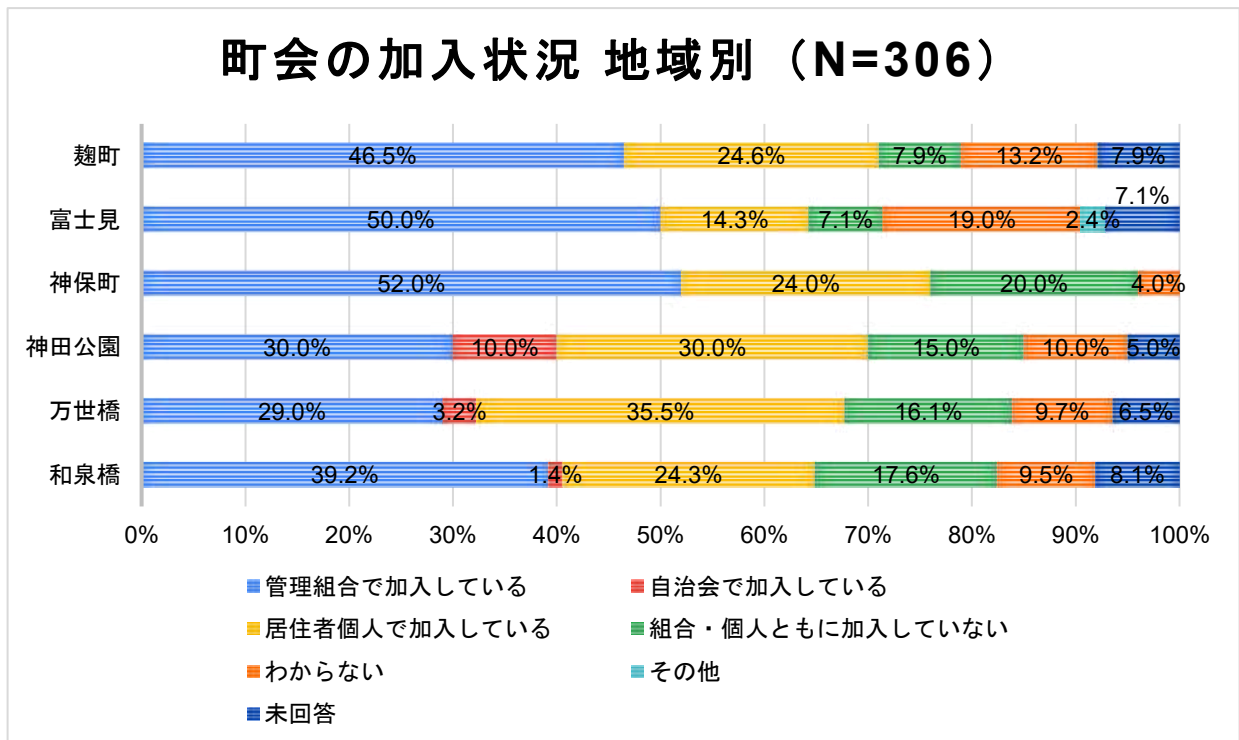
- 町会への加入は、管理組合で加入しているが 42.8%(131 棟)、居住者個人で加入しているが 24.5%(75 棟)である。
- 組合・個人ともに加入していないが 12.4%(38 棟)である。



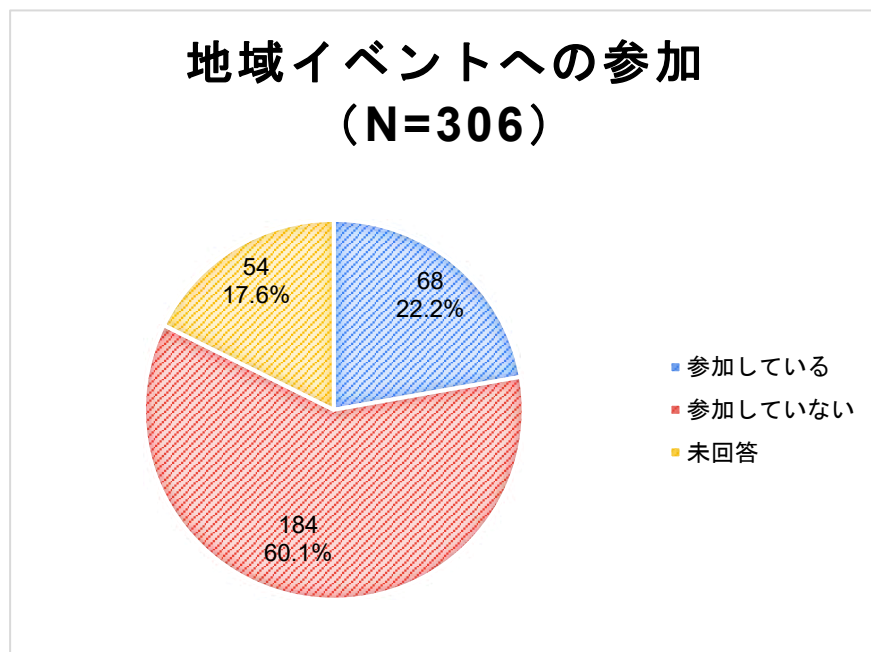
- 町会への加入を築年別に見ると、1971 年以前では 60.0%が管理組合で加入している。



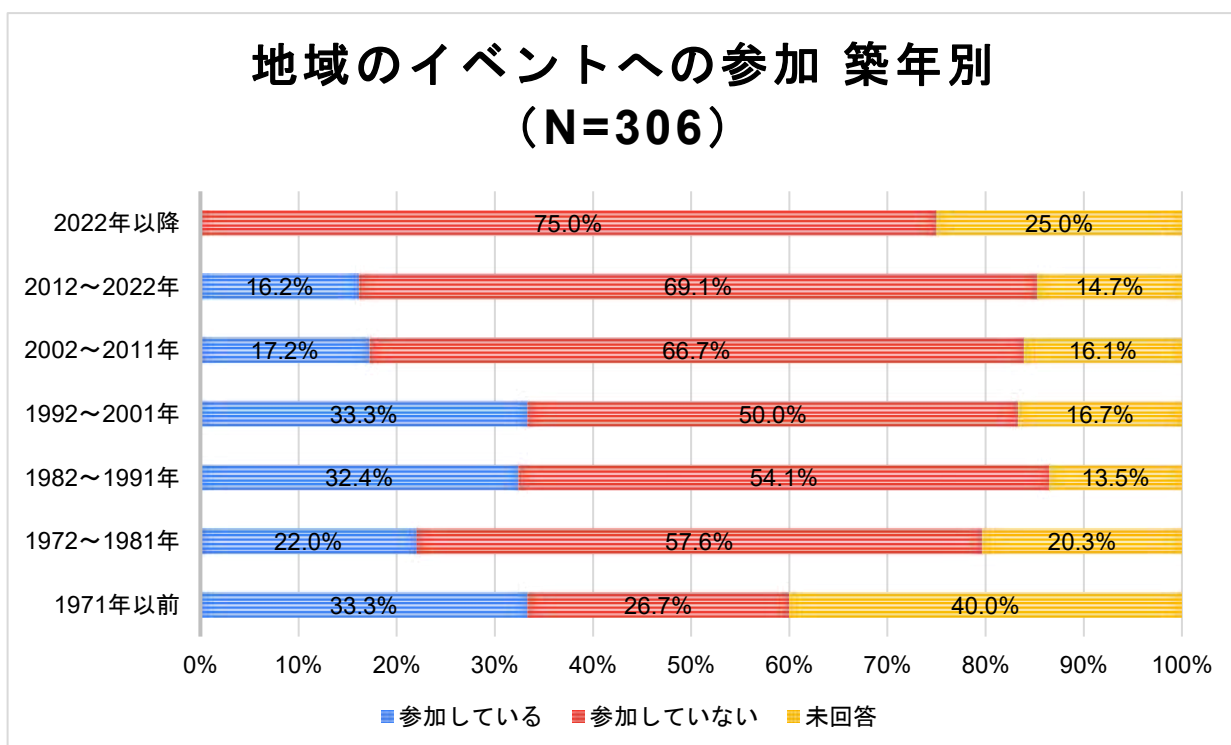
- 町会への加入を地域別で見ると、以下の通りである。



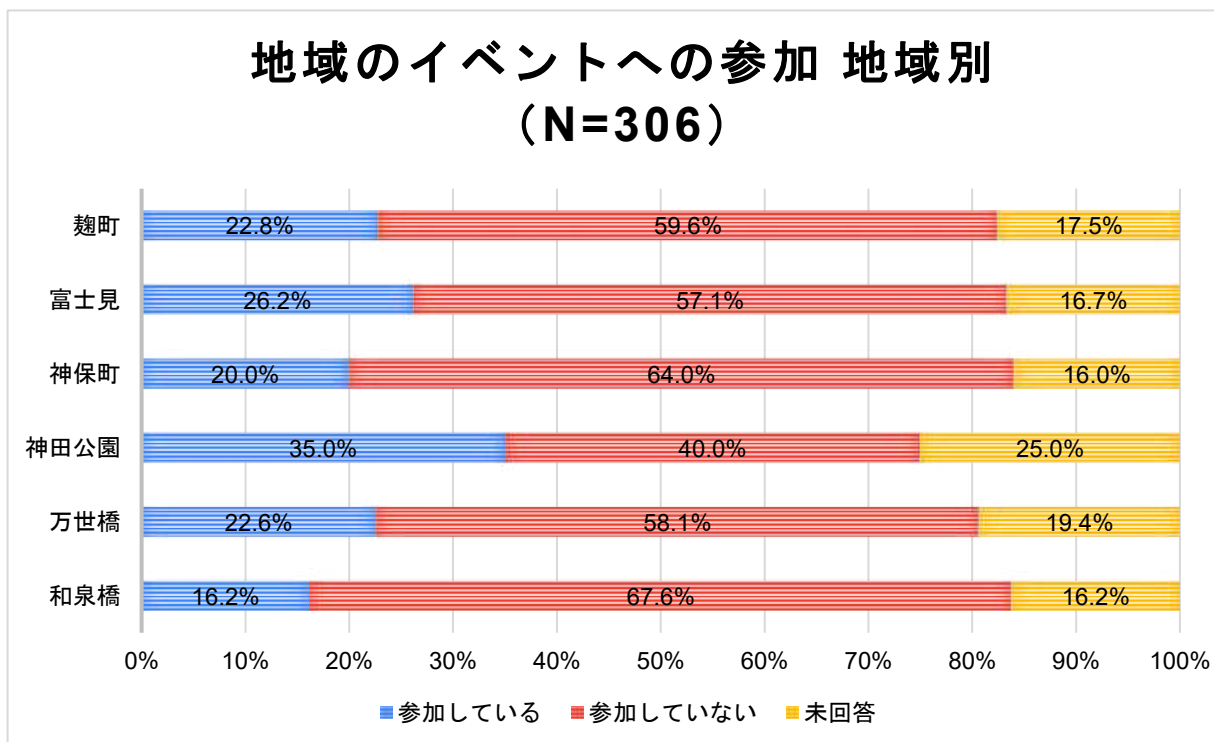
- 地域イベントの参加は、参加しているが22.2%(68棟)、参加していないが60.1%(184棟)である。



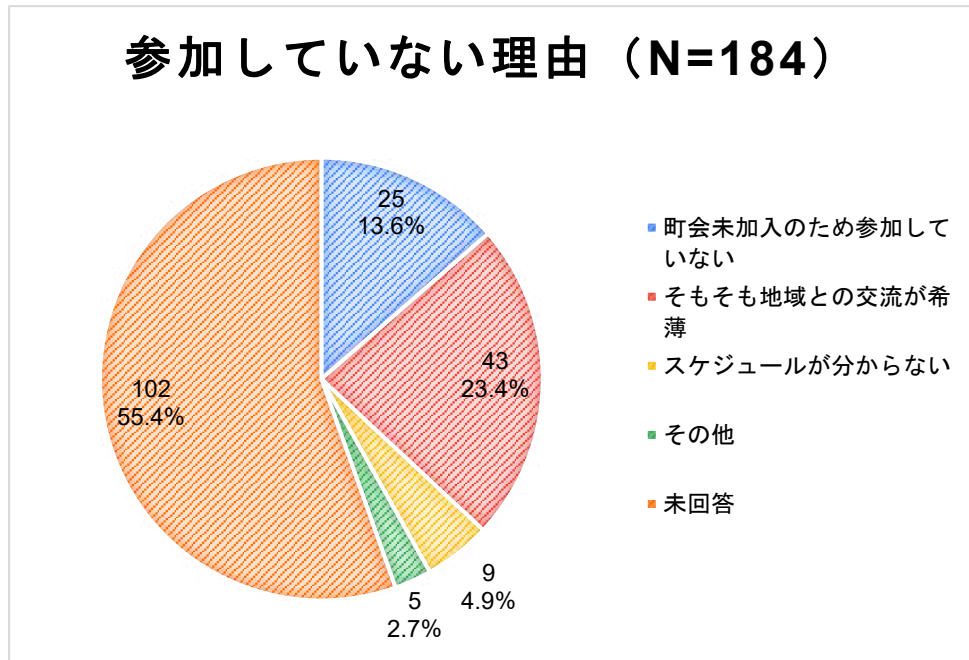
- 地域イベントの参加を築年別に見ると、以下の通りである。



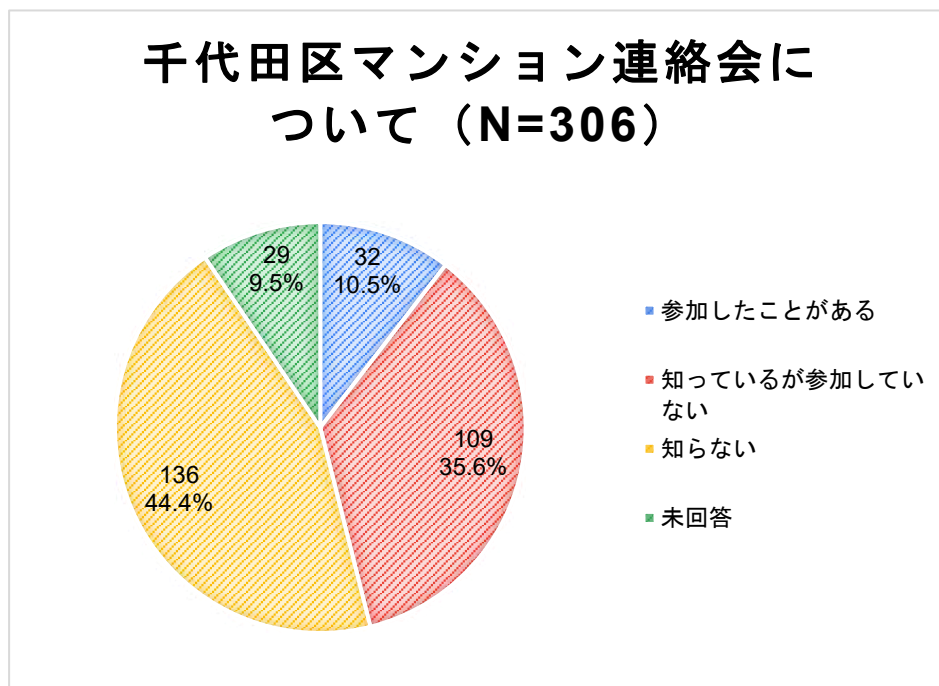
- 地域イベントの参加を地域別に見ると、以下の通りである。



- 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。



- 千代田区マンション連絡会は、参加したことがあるが 10.5%(32 棟)、知っているが参加していないが 35.6%(109 棟)である。
- 知らないが 44.4%(136 棟)である。



(9)各種助成制度等について

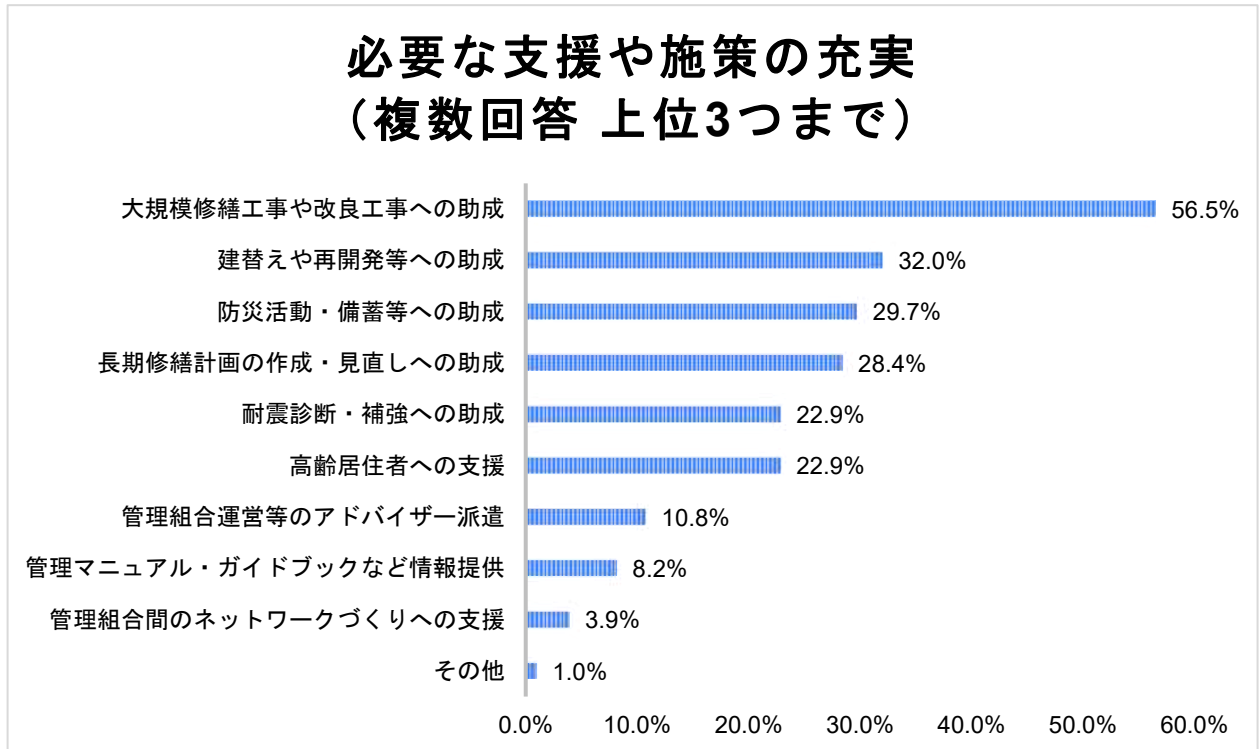
問 34 各種助成制度・広報活動の利用

- 各種助成制度等の利用率と認知度は以下の通りである。

制度等	利用率		認知率	
	順位	%	順位	%
エレベーター非常用備蓄キャビネット配布	1	13.0	15	44.5
AED 設置	2	11.1	13	45.8
災害用資器材等購入費助成	3	5.9	9	48.7
各種アドバイザー派遣	4	5.6	3	51.3
マンション劣化診断調査費助成	5	4.6	6	50.0
マンション管理講座	6	3.9	2	52.0
マンションの総会会場費助成	7	3.6	11	46.7
マンション安全・安心整備助成	7	3.6	14	45.4
マンション総合相談窓口(管理士常駐)	9	2.9	1	54.6
マンションセミナー	10	2.6	3	51.3
マンション再生方針検討助成	11	1.6	8	49.3
分譲マンション共用部修繕工事債務保証料助成	12	1.0	10	47.1
マンション再生計画検討助成	12	1.0	6	50.0
マンションのコミュニティ活性化事業助成	12	1.0	11	46.7
ニュースまちみらい			16	37.3
マンションサポートちよだ			5	50.5

問 35 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。



問 36 独自の取り組みや課題(一部編集)

- 民間(千代田区住民)でもあり、マンション管理組合の役員に対し同アンケートやマンション連絡会等の情報共有情報提供がたくさん送られてきます。マンション側は日常の維持管理や管理会社との連絡に毎日のように追われています。まずは防災(防犯)等に対する備えについて地震等の災害発生時の避難場所や町会や地域でどのような対策が行われるかの情報が欲しいです。
- 耐震改修が終わり、次は排水管の更新が課題。東京都でも建物だけでなく、給排水管の耐震化についても言及し始めていたので、千代田区でも助成について考えてほしい。
- 色々模索しながら管理組合に提案しております。
- 全て管理会社に任せているので、わからない箇所がいくつかありそこは回答していません。
- 3人で共同で建てたマンションであるため何事も3人で会議して決めている。修繕はある程度お金がたまったら実施、緊急時は持ち分に応じて資金を集めて対応している。
- 神田祭りには協力する。
- 積立金不足による管理費からの余剰金繰り入れ等を実施している。
- かご付き自転車・電動自転車の普及により、駐輪機と規格が合わず駐輪できない。
- 館外居住者(区分所有者)が多いため、組合役員の選任が難しい。幅広く役員を求めるため、館外と館内双方から役員をえらべるようにしている。このため館外役員からは幅広い視点の提言を館内役員からはマンション内の諸問題をそれぞれ提言できるため、理事会運営がスムーズにできている。
- 都心の小規模マンションの為、法人保有住戸が多く、管理組合運営が円滑に進まなくなる可能性が高まりつつある。また外国籍居住者も増え始め文化や考え方の相違により住環境も変化しつつあるように感じる。管理組合運営の課題が山積みする中、例えばごみの分別説明書の外国語作成など行政にも積極的な対応をお願い出来たら幸いである。
- 管理会社に一任している為、行政のサポートは組合に対してではなく、管理会社と連携して頂くとスムーズだと思います。例えば AED 設置等のサポートがあるのは初めて知りました。
- 総合設計制度を単独では摘要できないこと。
- 管理組合がない。
- 街路樹の手入れ希望。
- 現在は無い。
- 工事などは積立金がある程度たまってきたら優先順位が高いものから実施している。耐震工事の時は足りなかったので各戸に一時金をだしてもらい実施した
- 駐輪場のラックを撤去し、バイク置き場を増設した。
- 居住者での懇親を図っている。住民同士が顔見知りとなることで防犯対策になると考えている。AED 設置し使用訓練を行った。今後、災害時の連絡方法や救助訓練について検討している。
- 民泊利用者の問題。

※問 37については P33参照

3. 管理組合に対するアンケート結果まとめ

① 住戸の利用形態(N=306)

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

② ライフライン(N=306)

- マンション一括受電契約は 8.5%(26 棟)で採用されている。
- オール電化住宅は 5.9%(18 棟)である。
- 水道の給水方式は、受水槽型が 35.9%(110 棟)、直結型が 60.8%(186 棟)である。
- インターネット設備は 92.5%(283 棟)で導入されている。

③ エレベーター(N=306)

- エレベーターが「ある」は 98.4%(301 棟)であり、ほとんどのマンションにある。
- エレベーターがある 98.4%(301 棟)のうちエレベーターの安全装置は、設置率順に、地震時管制運転装置が 52.8%(159 棟)、停電時自動着床装置が 35.9%(108 棟)、戸開走行保護装置が 29.9%(90 棟)であるが、わからないが 28.6%(86 棟)ある。
- エレベーターの更新を築年別に見ると、1991 年以前のマンションで 60%以上がリニューアルしている。

④ 共用施設・設備(N=306)

- 共用施設では、管理員室・管理事務所は 86.9%(266 棟)、掲示板等は 79.1%(242 棟)、管理組合専用郵便ポストは 77.8%(238 棟)で整備されている。
- 宅配ボックスは 63.1%(193 棟)、防災備蓄倉庫は 23.9%(73 棟)に導入されている。
- 共用設備では、インターネット設備及び防犯カメラは 80%以上、オートロック等のセキュリティシステムは 70%以上で整備されている。その他、受変電設備は 38.9%、受水槽・高置水槽 31.7%、館内放送システム 28.8%、非常用発電設備 15.7%である。

⑤ 駐車場・駐輪場・バイク置き場(N=306)

- 駐車場が「ある」は 64.7%(198 棟)、「ない」は 35.0%(107 棟)である。
- 駐車場がある場合の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駐車場の稼働率は、100%以上は 38.4%(76 棟)、80~99%程度は 19.7%(39 棟)、60~79%程度は 8.1%(16 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)である。
- 駐輪場があるのは 80.7%(247 棟)である。
- バイク置き場があるのは 33.7%(103 棟)である。

⑥ 管理組合・法人登記(N=306)

- 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。管理組合が「ある」場合で法人登記をしているのは 6.7%(19 棟)である。
- 管理組合総会の開催状況は、1 年に 1 回開催が 98.0%である。
- 理事会・役員会開催状況は、毎月開催が 11.1%(34 棟)、隔月開催が 37.6%(115 棟)、臨時的に開催しているが 39.2%(120 棟)である。まったく開催していないのは 9.8%(30 棟)である。
- コロナ禍による影響では、影響を受けたが 36.9%(113 棟)、影響を受けてないが 57.2%(175 棟)であり、影響内容は総会や理事会を中止したが 70%以上、会場が借りられなかったが 45.1%であった。
- コロナ禍により、理事会等のオンライン開催が「あり」は 28.1%(86 棟)、「なし」が 68.3%(209 棟)であった。オンラインでの総会開催は 10.5%、理事会開催は 74.4%、総会・理事会開催は 9.3%(8 棟)であった。
- 役員の選任方法で最も多いのは、輪番制 34.6%(106 棟)である。「その他 22.2%」の回答の内訳は、固定・ほぼ固定が 17.6%(12 棟)、複数の方式を併用が 39.7%(27 棟)、第三者管理方式等が 13.2%(9 棟)である。
- 役員の任期は多い順に、1 年 52.9%(162 棟)、2 年 24.5%(75 棟)、任期はない 11.1%(34 棟)である。
- 専門委員会を設置しているのはわずか 9.2%(28 棟)である。

⑦ 千代田区マンション管理計画認定制度(N=306)

- 管理計画認定制度を検討した・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。
- 検討した・検討中のうち認定済みは 3 棟である。

⑧ 管理規約・条項(N=306)

- 管理規約が「ある」のは 97.4%(298 棟)である。
- 緊急時の専有部への立ち入り条項があるのは 72.8%、修繕履歴等の管理条項は 58.1%、組合の財務管理に関する書面交付条項は 50.0%である。

⑨ 管理費(N=201)・修繕積立金(N=204)

- 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。
- 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。
- 現在の修繕積立金残高は多い順に、5000万円～9999万円が 19.0%(40 棟)、1 億円以上が 17.1%(36 棟)、1000万円未満が 15.7%(33 棟)、3000万円～4999万円が 14.8%(31 棟)、1000万円～1999万円が 12.9%(27 棟)、2000万円～2999万円が 11.0%(23 棟)、4000万円

～4999万円が9.5%(20棟)である。

- 修繕積立金の充足度は、十分充足していると、適切な水準にあるのを合わせて、約40%である。
- 管理費や修繕積立金を3か月以上滞納している住戸は、「ある」が15.4%(47棟)、「ない」が77.8%(238棟)である。
- 修繕積立金の積立方式は、均等積立方式が33.7%(103棟)、段階増額積立方式が52.9%(162棟)で、前回調査と相反する結果となった。(前回調査時は、均等積立方式が44.7%、段階増額積立方式が27.8%)

⑩ 管理業務・困っていること(N=306)

- 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。
- 委託している管理業務は、事務管理業務が最も多く95.1%、次いで清掃業務が90.2%、設備管理業務が89.2%、管理員業務が81.7%である。
- 管理員の有無は、通勤が69.3%(212棟)、常勤・通勤・定期巡回あわせて82.4%(252棟)である。
- 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。
- 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である。
- 生活関連のトラブルは、ゴミ出し関連が33.7%、その他の騒音トラブルが25.8%、共用部の利用が20.3%、駐輪関連が12.4%、駐車関係及びペットの飼育に関してが5.2%、コロナ禍による騒音トラブルが4.9%、民泊に関してが2.0%である。なしは、37.6%である。その他の回答は、迷惑電波受信に関するご相談、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、居住者増に比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。
- 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%、無料専門家派遣を利用したのは1.0%である。

⑪ 第三者管理方式(N=306)

- 第三者管理方式を実施中は8.8%(27棟)、検討中は1.6%(5棟)、今後検討したいは42.2%(129棟)である。

⑫ 大規模修繕の取り組み(N=306)

- 長期修繕計画を作成しているのは78.4%(240棟)である。作成中・作成予定は、3.9%(12棟)である。作成していないは、12.7%(39棟)である。
- 大規模修繕計画の作成者は管理会社が76.7%(184棟)である。
- 設計図書等の保管状況は多い順に、設計図・竣工図等が84.0%、パンフレットの配置図・各階平面図

が75.5%、修繕工事の履歴等の書類が68.0%、構造計算書・構造詳細図等が59.8%である。

- 大規模修繕工事の実施状況は、実施したが59.5%(182棟)、実施したことはないが22.2%(68棟)である。
- 共用部修繕工事の実施状況は、建物・外構が64.7%、共用部LED照明が32.4%、共用部が9.2%、駐車場が6.9%、窓・サッシが5.6%、玄関ドアが3.6%である。
- 給排水設備の改良工事の実施は、受水槽・ポンプの更新は27.1%、給水管工事は10.5%、給水方式の変更・リニューアルは8.5%、排水管工事は6.2%である。
- 漏水被害の有無は、被害があったが27.5%(84棟)、被害はないが49.0%(150棟)である。

⑬ 耐震化の取り組み(N=306)

- 新耐震基準に適合しているものが69.9%(214棟)、1981年5月以前に建築確認された旧耐震基準によるものは23.5%(72棟)である。
- 耐震診断は、実施したが32.6%(30棟)、実施していないが46.7%(43棟)である。
- 耐震診断後の耐震工事実施は、実施した・実施中または実施予定合わせて41.2%(14棟)、実施していないは58.8%(20棟)である。

⑭ 長寿命化や建替えの再生検討(N=306)

- 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。
- 長寿命化や建替えの再生検討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 防犯への取り組み(N=306)

- 防犯への取り組みは、防犯カメラが84.3%、共用玄関のオートロックが70.9%、モニター付きインターホンが51.6%、警備業者への委託が49.0%、破壊・ピッキングに強い鍵が17.0%である。

⑯ 防災への取り組み(N=306)

- ハザードマップのリスクは、リスクを認知しているが64.4%(197棟)、リスクは知らない・わからないを合わせて30.1%(92棟)である。
- 浸水対策の備えは、備えているが29.7%(91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%、止水板の設置が22.0%である。
- 共用部保険の加入は、火災保険・地震保険ともに加入は35.6%(109棟)、火災保険のみ加入が60.1%(184棟)である。
- 防災名簿を整備しているは36.3%(111棟)、整備していないが57.2%(175棟)である。整備している内、更新しているのは51.4%(57棟)である。
- 消防計画・防災計画は、「ある」が50.0%(153棟)、「ない」が36.6%(112棟)である。

- 消防計画・防災計画がある場合備えているものは、消防計画が96.7%、防災計画が49.7%である。
- 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・防災訓練の実施が 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%、防災用備蓄倉庫があるが 18.3%である。
- 消防・防災訓練の実施回数は、年間 1 回が 82.9%(58 棟)、年間 2 回が 7.1%(5 棟)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。備蓄しているものは、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%、災害対策用トイレ・組立式トイレ等が 37.0%、投光器及び食料が 26.1%、無線機が 16.3%、炊き出し用品・かまど等が 8.7%である。
- 管理組合で在宅避難を検討(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。在宅避難する場合、公的支援に不安があるのは 53.9%(165 棟)、不安はないのは 28.4%(87 棟)である。
- 災害時にかかわらず必要な防災情報については、避難所や避難場所の情報が 61.1%、要配慮者の災害対策の情報・各家庭で行う災害対策の情報が 34.3%、ハザードマップ等の災害リスク情報が 33.0%である。

⑰ コミュニティ(N=306)

- 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。活動内容は、町内会、防災訓練・消防訓練、お祭り、子ども会・クリスマス会等の季節のイベント、近隣飲食店の割引キャンペーン、街歩き、囲碁など趣味に関するイベント、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・広報新聞(防災新聞)等の定期配付が 1.0%、児童等への支援・幼児を持つ世帯への支援が 0.3%である。特にないが 58.8%である。
- 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。
- 千代田区マンション連絡会は、参加したことがあるが 10.5%(32 棟)、知っているが参加していないが 35.6%(109 棟)である。知らないが 44.4%(136 棟)である。

⑱ マンション施策(N=306)

- 認知度が高いのは「マンション総合相談窓口(管理士常駐)」「マンション管理講座」で50%である。
- 各種の助成制度のなかで最も知られているのは「マンション劣化診断調査費助成」と「マンション再生計画検討助成」で50%である。
- 利用率が高いのは「エレベーター非常用備蓄キャビネットの配布」と「AED 設置」である。

- 「マンションサポートちよだ」の認知率は50%超である。
- 今後、充実してほしい施策で多いのは、「大規模修繕工事や改良工事への助成」「建て替えや再開発等への助成」「防災活動・備蓄等への助成」「長期修繕計画の作成・見直しへの助成」等である。

参考：地域別のアンケート回収率

地域分類	棟数	アンケート回答数	回収率
麴町	195	114	58.5%
富士見	78	42	53.8%
神保町	47	25	53.2%
神田公園	43	20	46.5%
万世橋	46	31	67.4%
和泉橋	100	74	74.0%
合計	509	306	60.1%

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 m²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ン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に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ところから、国

はマンション管理に係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とができない、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。

- s 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、エリアマネジメントの仕組みができて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。

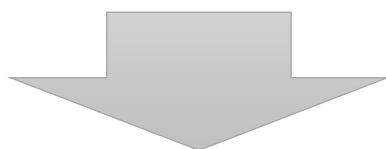
公益財団法人まちみらい千代田が目指す
マンションへの総合支援の基本理念

首都直下地震等の災害
に備え、防災力・減災力
の向上による強靱なまち
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

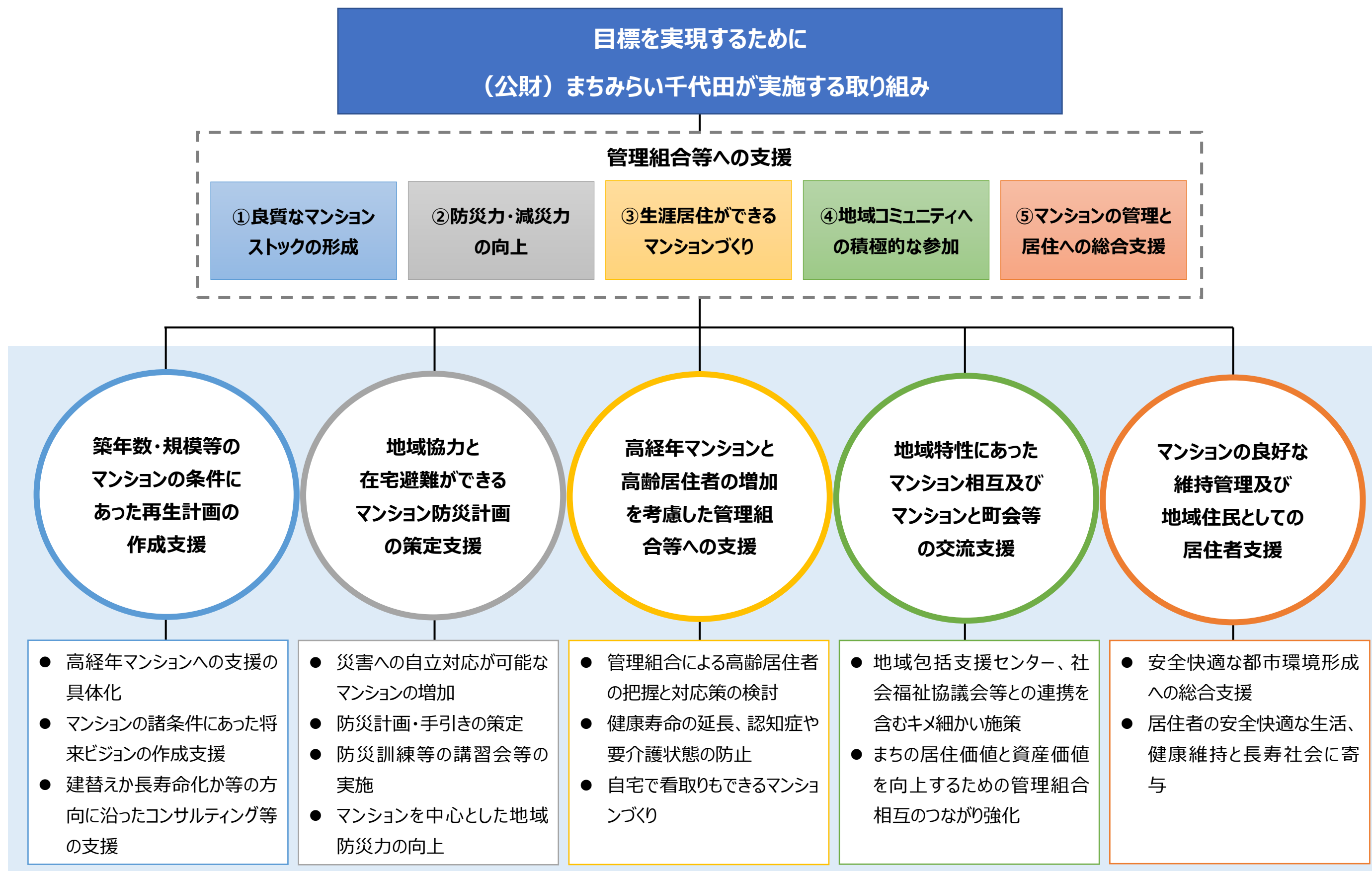
良好な維持管理の徹底
による良好なマンション
ストック形成と適切な手
法による再生

- 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

(目標) 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



①良質なマンションストックの形成に向けた取り組み

- 建物・設備の経年劣化と社会・経済的な陳腐化 及び 高齢区分所有者等の増加を前提に対応
- マンションの諸条件（特に築年数）にあわせ、それぞれの特性を考慮し、良好なストックに誘導
- 将来ビジョンを含む長期修繕計画を作成、将来ビジョンの実現を担保する資金計画・修繕積立金を設定
- 個別の工事等だけでなく、長期的なビジョン等の作成と、その実現を支援できるコンサルタントの育成

区内のマンションを築年数をもとに3タイプに類型化 ⇒ ストック形成の方向を示す

Aグループ

- 区内の全マンションストックの約 30%
- 昭和 56（1981）年以前に建設
- ほとんどのマンションが耐震性不足
- 再生が必要な段階にあるが、管理組合での検討が行われているのは少数
- 管理組合は概ね機能しているため、日常的な管理業務は概ね適正に行われている
- 中・長期的な視野に立った取り組みは行われていない
- 区分所有者等の高齢化も進んでいるため、生涯居住への展望を示しつつ再生方針の検討を支援する

Bグループ

- 区内のマンションストックの約 25%
- 昭和 57（1982）年から平成 13（2001）年頃までに建設された築 18 年を超え築 37 年未満
- 現行の耐震基準は満たしている
- 1 回目の大規模修繕工事を経験し、2 回目あるいは 3 回目の工事に取り組む段階
- 管理組合運営や課題解決についての蓄積もあり将来についての問題意識をもつ可能性がある
- 大規模修繕工事等の経験交流等を通じ将来ビジョンづくり等を支援する

Cグループ

- 区内マンションストックの約 45%を占める
- 平成 14（2002）年以降に建設され築 18 年未満で大規模修繕工事を経験していないものも多い
- 長期修繕計画・修繕積立金・大規模修繕工事等が国土交通省ガイドライン等に即して実施されるかどうか、将来の管理運営に大きな影響を与える
- 大規模修繕工事の実施等を軸に良好なストック形成に向けた土壌づくりが重要
- 高齢社会等のなかで、今後マンションが直面する可能性がある課題等への問題意識の醸成

事業手法

大規模修繕工事の
計画的実施

改修・長寿命化
(リノベーション)

耐震改修

単独建て替え

共同建替え・再開発

区分所有関係解消
・土地売却

支援メニュー

まちづくりアドバイザー派遣／マンション再生方針検討助成／マンション再生計画検討助成／再開発・共同建築等推進組織に対する助成／
都心共同住宅供給事業／建築物共同化住宅整備促進事業／優良建築物等整備事業／耐震性不足マンション等建替促進助成事業／
マンションアドバイザー派遣／マンション耐震診断助成／マンション補強設計助成／マンション耐震改修等助成／
特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化助成など

② 防災力・減災力の向上への取り組み

取り組みの基本的方向

- 区内全域が「地区内残留地区」、大量の帰宅困難者の存在を前提にしたマンション防災
- マンション居住者への自助・共助（協助※）を中心とした、自立対応できるマンション防災
- 家具転倒防止等の安全対策の徹底による負傷リスクの軽減
- 高齢居住者の増加を考慮した、要支援者対応の充実
- エレベーターの安全対策の充実
- 自宅での生活継続を可能にする非常用電源の準備、水・食料・トイレ等の備蓄
- 町会、周辺のマンション等との連携による避難所開設への参加・協力

町会、周辺マンションとの共同行動もできる
自主防災組織の編成

災害への自立対応と在宅避難ができる
マンション防災計画の作成

被災した場合に迅速な復旧復興ができる
管理規約の整備等の体制

地区防災計画の策定
訓練等の定期的実施

災害発生時の自助・共助（協助※）・公助
の仕組みと実際の可能性についての
認識の共有

マンション内外の危険箇所等の点検
修繕工事等の実施

高齢者等の災害弱者への配慮と
支援名簿作成等

※千代田区では「協助」という考え方も加えています

③ 生涯居住できるマンションづくりへの取り組み

行政の住宅部門・福祉部門と連携した地域包括支援システムを構築し
ハード・ソフトの両面から居住者の多様なニーズに対応
在宅介護・在宅医療等ができるマンション

- 建物のバリアフリー改修等による生涯居住ができるマンションづくり
- IT等の活用による避難行動要支援者の支援

- マンション適正管理と居住環境維持の視点からの認知症予防と対応
- 単身高齢者への見守り等による孤独死等の防止

- 高齢居住者の健康づくりへの支援
- 健康寿命の維持・促進

- 子育てをしやすい
- 子どもが元気に育つマンションづくり

多世代交流によるマンションコミュニティ形成に向けたイベント等の開催
伝統行事等への参加を通じた、地域コミュニティとの交流

在宅医療・在宅介護の時代に対応した最新技術も活用する
生涯居住システムの積極的導入

④ 地域コミュニティへの積極的な参加への取り組み

- 区民の大多数がマンション居住者であることに対応した新たなタイプの地域コミュニティづくり
- マンション（集合住宅）ならではのメリットを生かす地域のつながりの検討
- マンションのもつ閉鎖性、居住者の孤立等を解消する仕組みの検討
- 千代田区の歴史と文化、伝統を担う町会等との連携の強化

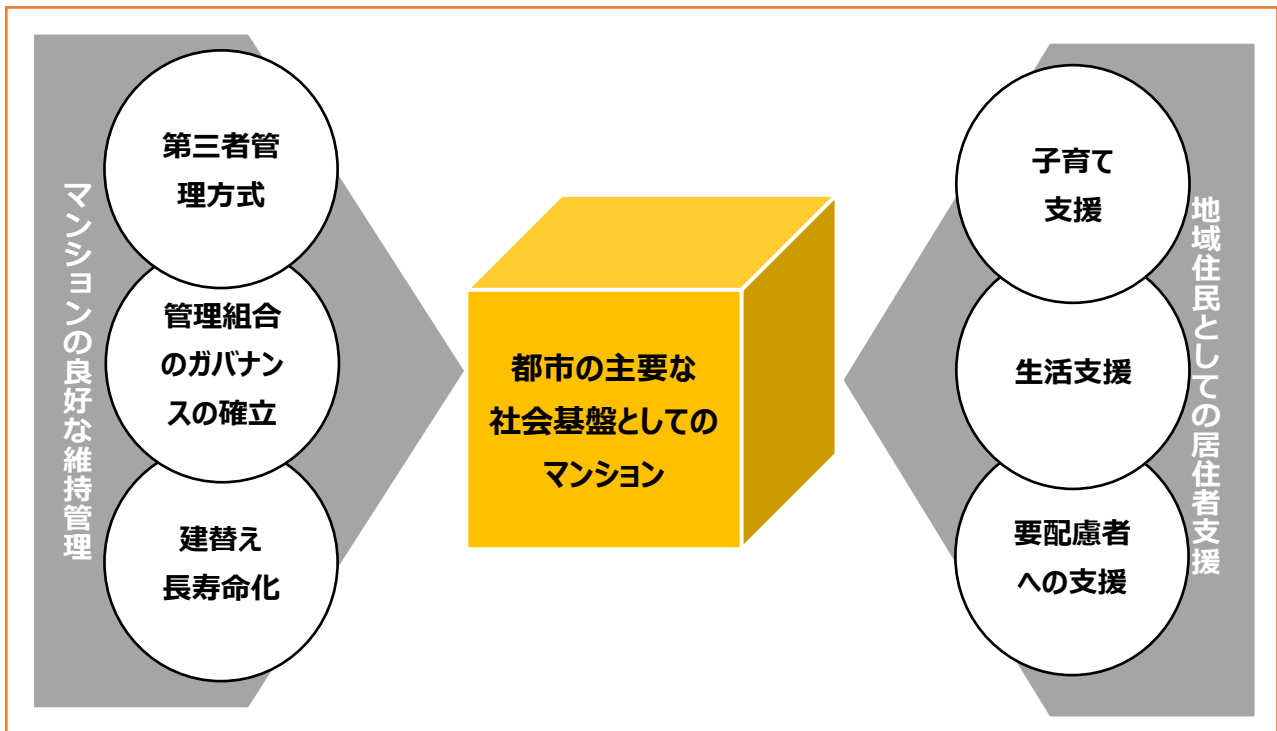
エリアマネジメント等による
マンションを中心とした地域づくり

マンション居住者のニーズに対応する
マルシェ等の開催

誰でも参加できる
交流サイト等の開発

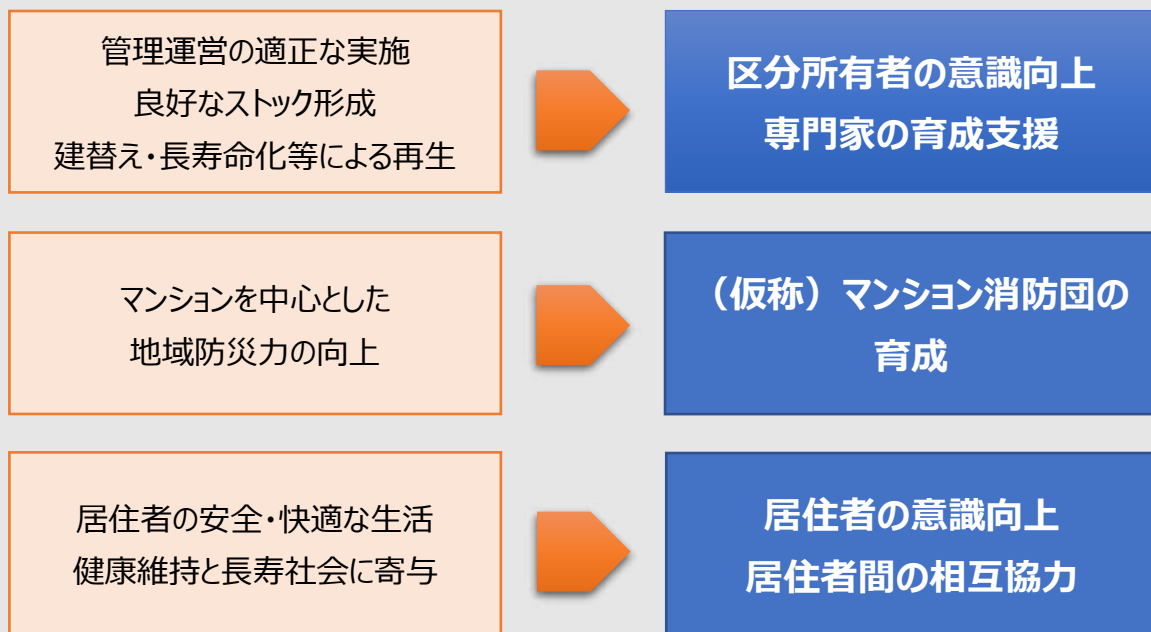
千代田区ならではの
伝統行事等の紹介と参加促進

⑤ マンションの管理と居住への総合支援



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

<安全快適な都市環境形成への総合支援>



(参考)

地域の社会基盤であるマンションを中心とする
エリアマネジメント組織のイメージ



- 区民の大多数がマンション生活者であるにもかかわらず、地域の仕組みは戸建て住宅等が中心だった時代とあまり変わりが無い。法律で規制することではないから、住民主体の創意が必要
- マンション管理の仕組みも、建物の維持管理が中心。居住や生活の視点はほとんどない。地域の実情に合わせて、建物等の維持管理と居住・生活を複眼的に取り組むことが必要
- さまざまな人や組織が生活・活動している地域の新しい取り組みには、国土交通省が平成20（2008）年に提起した「エリアマネジメント」の考え方が参考になる
- マンション中心のエリアマネジメント組織としては、武蔵小杉駅周辺のタワーマンション十数棟を中心に活動している「小杉駅周辺エリアマネジメント」がある

- 個々のマンションのガバナンス（管理組合運営等）に係る課題は、原則として当該マンションで解決。ただし、マンション相互の協力、専門家等の支援もある
- 居住者の生活上の課題等は、マンションの枠を超えた問題として、エリアマネジメント組織で公・民が協働、地域で取り組む

添付資料

千代田区で活用できるマンション関連支援制度 令和5年8月18日
アンケート調査票(管理組合用)

千代田区で活用できるマンション関連支援制度

令和5年8月18日

■マンション関連支援制度の一覧	．．．．．	1 ～ 3
■マンション関連支援制度の概要	．．．．．	4 ～ 20
■マンション関連支援制度の活用例	．．．．．	21 ～ 25



公益財団法人まちみらい千代田

URL : www.mm-chiyoda.or.jp

■マンション関連支援制度の一覧	対象			実施主体			
	分譲マンション の管理組合	賃貸マンション の所有者等	その他	千代田区	まちみらい 千代田	東京都	その他
長期修繕計画							
(1)マンション総合相談窓口	○	○	○		○		
(2)マンション劣化診断調査費助成制度	○	○			○		
(3)マンション管理アドバイザー制度	○		○				○ ※1
大規模修繕工事							
(1)マンション総合相談窓口（再掲）	○	○	○		○		
(3)マンション管理アドバイザー制度（再掲）	○	○	○				○ ※1
(4)分譲マンション共用部修繕工事債務保証料助成	○				○		
(5)マンション改良工事助成	○					○	
(6)マンション建替え・改修アドバイザー制度	○	○	○				○ ※1
(7)まちづくりアドバイザー派遣	○		○		○		
(8)マンション再生方針検討助成	○				○		
(9)マンション再生計画検討助成	○				○		
建替え							
(1)マンション総合相談窓口（再掲）	○	○	○		○		
(6)マンション建替え・改修アドバイザー制度(再掲)	○	○	○				○ ※1
(7)まちづくりアドバイザー派遣（再掲）	○		○		○		
(8)マンション再生方針検討助成（再掲）	○				○		
(9)マンション再生計画検討助成（再掲）	○				○		
(10)再開発・共同建築等推進組織に対する助成			○		○		
(11)マンション建替えに伴う都営住宅（仮住居）の提供			○			○	
(12)都心共同住宅供給事業			○	○			
(13)建築物共同化住宅整備促進事業			○	○			
(14)優良建築物等整備事業	○		○	○			
(15)耐震性不足マンション等建替促進助成事業	○	○	○	○			

■マンション関連支援制度の一覧	対象			実施主体			
	分譲マンション の管理組合	賃貸マンション の所有者等	その他	千代田区	まちみらい 千代田	東京都	その他
耐震改修							
(1)マンション総合相談窓口（再掲）	○	○	○		○		
(2)マンション劣化診断調査費助成（再掲）	○	○			○		
(7)まちづくりアドバイザー派遣（再掲）	○		○		○		
(8)マンション再生方針検討助成（再掲）	○				○		
(9)マンション再生計画検討助成（再掲）	○				○		
(16)マンションアドバイザー派遣	○	○		○			
(17)マンション耐震診断助成	○	○		○			
(18)マンション補強設計助成	○	○		○			
(19)マンション耐震改修等助成	○	○		○			
(20)特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化助成	○	○		○			
防犯・防災対策							
(1)マンション総合相談窓口（再掲）	○	○	○		○		
(21)マンション防災計画等の策定支援 【マンション防災アドバイザー派遣】	○	○			○		
(22)エレベーター非常用備蓄キャビネット配付	○				○		
(23)マンションの災害用資器材等購入費助成	○	○	○		○		
(24)マンションAED設置	○				○		
(25)マンション安全・安心整備助成	○				○		

■マンション関連支援制度の一覧	対象			実施主体			
	分譲マンション の管理組合	賃貸マンション の所有者等	その他	千代田区	まちみらい 千代田	東京都	その他
その他の制度							
(26)マンション管理組合顧問派遣	○		○		○		
(27)マンションのコミュニティ活性化事業助成	○				○		
(28)マンションの総会会場費助成	○				○		
(29)高齢者福祉住環境整備			○	○			
(30)ヒートアイランド対策助成	○	○	○	○			
(31)省エネルギー改修等助成	○	○	○	○			
(32)クリーンエネルギー自動車充電設備等導入費助成	○		○	○			
(33)充電設備導入促進事業	○	○	○				○ ※2
(34)アスベスト含有調査助成	○	○	○	○			
(35)アスベスト除去工事の助成	○	○	○	○			
(36)まちづくり融資(短期事業・高齢者向け)(建替え)			○				○ ※3
(37)マンション共用部分リフォーム融資(大規模修繕)	○						○ ※3

※1 公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター

※2 公益財団法人 東京都環境公社

※3 独立行政法人 住宅金融支援機構

【注意】

例外はありますが、一般的な千代田区の助成制度は、助成申請後、内定通知を受け取ってからの業者契約でないと助成対象となりません。申請前には必ず、担当課もしくはまちみらい千代田までご連絡ください。

■マンション関連支援制度の概要

(1) <無料>マンション総合相談窓口（公益財団法人まちみらい千代田）

対 象	・マンション関係者
内 容	・管理組合運営等、マンションに関する各種相談 ・マンション防災計画や各種助成制度について
連 絡 先	・住宅まちづくりグループ 電話 03-3233-3223

(2) マンション劣化診断調査費助成（公益財団法人まちみらい千代田）

助 成 対 象	・分譲マンションの管理組合、賃貸マンションの所有者
助 成 額	・調査に要する費用（消費税を除く）の2/3、上限50万円（10年に1回） ・調査を行い国土交通省の長期修繕計画ガイドライン・長期修繕計画標準様式に基づき長期修繕計画を作成した場合は上限を80万円に引き上げ ・建物の簡易耐震診断調査を行う際には、対象費用（消費税を除く）の2/3、上限20万円（1管理組合1回のみ）
対 象 物 件	・建築基準法その他関係法令に適合していること ・現に住宅として使用されていること ・建築後8年以上経過していること ・簡易耐震診断については、分譲マンションのみが対象
対 象 項 目	・建物の防水、壁面、鉄部、電気設備、給排水設備等に関する調査委託経費及び長期修繕計画作成経費、簡易耐震診断に係る費用
連 絡 先	・住宅まちづくりグループ 電話 03-3233-3223

(3) <有料>マンション管理アドバイザー制度（（公財）東京都防災・建築まちづくりセンター）

派 遣 対 象	・分譲マンションの管理組合、区分所有者の任意団体、区分所有者、賃貸マンション所有者
派 遣 料	Aコース(講座編):16,500円（相談編）:25,300円 ※消費税込み
対 象 物 件	・東京都内の分譲マンション、賃貸マンション
対 象 項 目	・専門家を派遣し、以下の説明を行う。 ・Aコース：テキスト(別途有料)に基づき基本的なことのアドバイスを行なう（マンションの管理、長期修繕計画、管理委託、計画修繕工事、滞納管理費・修繕積立金督促、管理組合の設立等） ・Bコース：個別具体的な相談内容について、事前に資料等の提供をうけた上で適切なアドバイスを行なう（管理組合の設立・運営、管理組合の財務、管理委託、修繕計画作成や修繕積立金等の設定、建物・設備等の劣化診断等及び修繕工事の相談、維持管理等）
連 絡 先	・まちづくり推進課 電話 03-5989-1453

(4)分譲マンション共用部修繕工事債務保証料助成（公益財団法人まちみらい千代田）

助 成 対 象	・分譲マンションの管理組合
助 成 額	・債務保証料もしくは 100 万円のどちらか低い額
対 象 物 件	・住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」を受け （公財）マンション管理センターに債務保証を委託した管理組合
対 象 項 目	・マンションの共用部分工事
連 絡 先	・住宅まちづくりグループ 電話 03-3233-3223

(5)マンション改良工事助成（東京都）

助 成 対 象	・分譲マンションの管理組合
助 成 額	・利子補給額は、（独）住宅金融支援機構の金利が 1 %（1 %未満の場合は、当該金利）低利になるように都が利子補給 ・対象額は、（独）住宅金融支援機構から融資を受けている額（融資対象工事費、工事費－補助金） ・利子補給期間は、最長 20 年間
対 象 物 件	・都内に所在する、耐火構造の分譲マンション ・（独）住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」を受け、 （公財）マンション管理センターに債務保証を委託した管理組合 ・旧耐震基準マンションについては、耐震診断又は簡易な耐震診断を実施していることなど
募 集 戸 数	・5,000 戸（令和 6 年 2 月 22 日まで受付、但し募集戸数に達した時点で締切）
対 象 項 目	・マンションの耐震補強、バリアフリー化、外壁等共用部分の修繕 （マンションの共用部分の計画的な改良修繕）
連 絡 先	・（受付）東京都住宅政策本部民間住宅部 マンション課 電話 03-5320-7532 ・（融資）（独）住宅金融支援機構 マンション・まちづくり支援部 マンション・まちづくり融資グループ 電話 03-5800-9366 ・（債務保証）（公財）マンション管理センター 電話 03-3222-1518

(6) マンション建替え・改修アドバイザー制度（（公財）東京都防災・建築まちづくりセンター）

<有料>

派遣対象	・分譲マンションの管理組合、区分所有者の任意の団体、区分所有者（Aコースのみ）、賃貸マンション所有者
派遣料	・Aコース:16,500円、Bコース:25,300円～588,500円（内容による） ※消費税込み
対象物件	・東京都内の分譲マンション、賃貸マンション
対象項目	・専門家を派遣し、以下の説明を行う。 ・Aコース（入門編） 建替えやマンション敷地売却など法制度や都のマンション関連支援制度、建替えや修繕の検討に係るマニュアル、建替えに向けた合意形成の進め方などの説明を行う ・Bコース（検討書作成） マンション建替え・改修検討書を作成し、説明を行う
連絡先	・まちづくり推進課 電話 03-5989-1453

(7) <無料> まちづくりアドバイザー派遣（公益財団法人まちみらい千代田）

派遣対象	・既設建物等の保全や活用、共同建築、再開発、マンションの建替え・維持管理等を通して地域の活性化に貢献するまちづくり事業を行うもの
内容	・まちづくりに関する相談、情報提供、制度の紹介及び活動に関する助言や支援
派遣料	・無料
派遣回数	・1回2時間以内、年度内6回まで
対象項目	・千代田区内における自主的かつ継続的なまちづくり活動（既設建物の保全・活用、共同建替え、再開発、マンションの建替え・維持管理等）に対して、専門家を派遣しアドバイスを行う
連絡先	・住宅まちづくりグループ 電話 03-3233-3223

(8) マンション再生方針検討助成（公益財団法人まちみらい千代田）

助成対象	・概ね築30年を経過した分譲マンションの管理組合等
助成額	・調査に要する費用（消費税を除く）の1/2、3年間で助成総額100万円（同一年内、1回払い） ※申請後、助成対象と認定された場合、助成金を前金払いし、事業終了後精算する助成制度です。
助成期間	・再生推進決議が議決されるまで。もしくは助成申請から3年間を限度とする。
対象項目	・方針検討費用（再生方針の検討プランの作成費、再生の方針を決める上でのコンサルタント等の費用も含む） ・勉強会等開催経費（消耗品費、印刷費、通信費、会場費、勉強会講師費用等。ただし、飲食経費は除く）
連絡先	・住宅まちづくりグループ 電話 03-3233-3223

(9)マンション再生計画検討助成（公益財団法人まちみらい千代田）

助 成 対 象	・ 概ね築 35 年を経過した分譲マンションで、再生推進決議が議決されているマンションの管理組合
助 成 額	・ 調査に要する費用（消費税を除く）の 1 / 2、3 年間で助成総額 100 万円（同一年度内、1 回払い） ※申請後、助成対象と認定された場合、助成金を前金払いし、事業終了後精算する助成制度です。
助 成 期 間	・ 再生決議が議決されるまで。もしくは助成申請から 3 年間を限度とする。
対 象 項 目	・ 計画検討費用（マンション再生を推進するためのコンサルタント委託費用等） ・ 事務費（消耗品費、印刷費、通信費、会場費、講師料等） ・ 広報費
連 絡 先	・ 住宅まちづくりグループ 電話 03-3233-3223

(10)再開発・共同建築等推進組織に対する助成（公益財団法人まちみらい千代田）

助 成 対 象	・ 再開発や共同建築を検討する組織等 ・ 活動又は調査研究の予算を有し、3 か月以上継続して活動をしていること ・ 活動又は調査研究の定款や規約を定め、地権者等が 2 以上含まれていること
助 成 額	・ 助成対象経費の合計額の 1 / 2、上限 50 万円 （3 年間を限度）
対 象 項 目	・ 組織の運営に関して必要な調査研究費、事務費（消耗品費、印刷費、通信費、会場費等）、街づくり事業費、広報費、その他
連 絡 先	・ 住宅まちづくりグループ 電話 03-3233-3223

(11)マンション建替えに伴う都営住宅（仮住居）の提供（東京都）

対 象	・ 「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」（建替え円滑化法）による建替えや敷地売却事業を予定しているマンションの居住者で、都営住宅の入居要件（収入等）を満たすもの ・ 「利用意向調査票」を提出したもの
対 象 項 目	・ 仮住居として都営住宅を提供する
連 絡 先	・ 東京都住宅政策本部民間住宅部 マンション課マンション建替え支援担当 電話 03-5320-4941

(12)都心共同住宅供給事業（千代田区）

助 成 対 象	・ 区長の事業計画承認及び都知事の認定を受けているもの
助 成 額	・ 助成対象経費の3分の2以内
対 象 物 件	・ 住宅要件 (1)専用面積 50 ㎡以上で2以上の居住室を有する（単身者は 30 ㎡以上として住戸数の1/3以内） (2)各住戸が台所、水洗便所、洗面設備、浴室等を備えていること (3)家賃・分譲価格が中堅労働者を対象としていること (4)賃貸住宅の場合は、適正な管理が10年以上行われること (5)分譲住宅の場合は、住宅が住宅以外の用途に供されないための担保措置を講じること。 (6)賃貸・譲受人を公募・抽選等の公正な方法で選定すること (7)共同化建築物は「住宅の品質確保の推進等に関する法律」に定める日本住宅性能表示基準・等級以上であること 他 ・ 敷地要件 (1)計画的な街づくりを推進している区域 (2)敷地面積 300 ㎡以上、地区面積 500 ㎡以上 (3)敷地内に基準値以上の空地を確保すること (4)幅員6メートル以上の道路に4メートル以上接すること (5)地階を除く階数が3以上の耐火建築物 (6)2以上の地権者による共同建替え(共同化タイプ)であること ※これ以外にも細かい認定基準が定められている
対 象 項 目	・ 共同施設整備費（共用部、空地等整備費）
連 絡 先	・ 環境まちづくり部 住宅課 住環境整備係 電話 03-5211-4312

(13)建築物共同化住宅整備促進事業（千代田区）

助 成 対 象	・ 事業の要件を満たし区長の事業認可を受けているもの
助 成 額	・ 認定住宅1戸当り 300 万円（ただし単身向け住宅は1戸当り 150 万円）で算出された額を総補助金額とする
対 象 物 件	・ 地権者の異なる2敷地以上の共同化またはコーポラティブ方式による共同建替 ・ 敷地面積が概ね 150 ㎡以上 ・ 一定規模以上の空地率（建築基準法施行令第136条第1項に規定する数値）及び接道部緑化率 20%以上 ・ 認定住戸（住戸面積 55 ㎡以上、2以上の居住室等を備えるもの）の戸数が従前戸数プラス2戸以上 （単身者向けは 37 ㎡以上で全戸数の1/3以下、ワンルームは不可） ※上記以外にも細かい認定基準が定められている
対 象 項 目	・ 共同施設整備費（共用部、空地等整備費）
連 絡 先	・ 環境まちづくり部 住宅課 住環境整備係 電話 03-5211-4312

(14)優良建築物等整備事業（千代田区）

助 成 対 象	・ 事業の要件を満たし区長の事業認定を受けているもの
助 成 額	・ 予算範囲内で、1戸あたり 150 万円
対 象 物 件	・ 従前マンションの耐震性能が新耐震基準に合致していない（耐震不足である）こと ・ 敷地面積：500 ㎡以上（隣接地を含むことができる） ・ 敷地内に一定規模以上の空地及び公開空地を有すること ・ 階数が3以上で、かつ、耐火建築物であること ・ 建替え後のマンションの延べ床面積の3分の2以上を住宅の用に供すること ・ 各住戸の床面積は 50 ㎡以上。ただし単身向け住戸は 25 ㎡以上とし、総住戸数の3分の1の戸数を上回らないこと ・ 寝室、居間等の居住室が2以上であること ・ 台所、水洗便所、浴室、収納設備を備えていること ・ 建築後、計画期間を 30 年以上に設定した長期修繕計画を作成すること ※上記以外にも細かい認定基準が定められている。
対 象 項 目	・ 共同施設整備費（共用部、空地等整備費）
連 絡 先	・ 環境まちづくり部 住宅課 住環境整備係 電話 03-5211-4312

(15)耐震性不足マンション等建替促進助成事業（千代田区）

助 成 対 象	・ 事業の要件を満たし区長の事業認定を受けているもの
助 成 額	・ 予算範囲内で、1戸あたり 150 万円
対 象 物 件	・ 従前マンションの耐震性能が新耐震基準に合致していない（耐震不足である）こと ・ 敷地面積：150 ㎡以上（隣接地を含むことができる） ・ 敷地内に一定規模以上の空地及び公開空地を有すること ・ 階数が3以上で、かつ、住居戸数が5戸以上 ・ 建替え後のマンション等の居住用部分の延べ床面積が2分の1以上 ・ 各住戸の床面積は 50 ㎡以上。ただし単身向け住戸は 25 ㎡以上とし、総住戸数の3分の1の戸数を上回らないこと ・ 寝室、居間等の居住室が2以上であること ・ 台所、水洗便所、浴室、収納設備を備えていること ※上記以外にも細かい認定基準が定められている。
対 象 項 目	・ 共同施設整備費（共用部、空地等整備費）
連 絡 先	・ 環境まちづくり部 住宅課 住環境整備係 電話 03-5211-4312

(16)マンションアドバイザー派遣（千代田区）

派遣対象	・分譲マンションの管理組合、賃貸マンション所有者
派遣内容	・耐震診断の必要性及び耐震改修工事が必要になった場合の工事全般に係る助言を行う専門家の派遣
対象項目	・耐震診断の必要性の判断：（3回まで） ・耐震改修工事が必要になった場合の改修工事全般：（1回まで）
連絡先	・環境まちづくり部 建築指導課 構造審査係 電話 03-5211-4310

(17)マンション耐震診断助成（千代田区）

助成対象	・分譲マンションの管理組合、賃貸マンションの所有者
助成額	- 分譲マンション - 緊急輸送道路沿道 耐震診断費用の100%、限度額700万円 - 一般道路沿道 耐震診断費用の100%、限度額600万円 - 賃貸マンション - 緊急輸送道路沿道 耐震診断費用の80%、限度額560万円 - 一般道路沿道 耐震診断費用の75%、限度額450万円
対象物件	- 木造以外の建築物 - 共同住宅の用に供する部分が延べ床面積の1/2を超えるもの - 昭和56年5月31日以前に建築確認を得た建築物（旧耐震建築物） - 原則として建築基準法に適合していること
対象項目	・設計図書等による耐震診断やコンクリートのコア抜き、配筋状態の調査等に要する費用の全部または一部
連絡先	・環境まちづくり部 建築指導課 構造審査係 電話 03-5211-4310

(18)マンション補強設計助成（千代田区）

助成対象	・分譲マンションの管理組合、賃貸マンションの所有者
助成額	- 緊急輸送道路沿道 補強設計費用の100%、限度額750万円 - 一般道路沿道 補強設計費用の2/3、限度額500万円 ※いずれの場合も補強設計費用は、2,000円/㎡を限度
対象物件	- 木造以外の建築物 - 共同住宅の用に供する部分が延べ床面積の1/2を超えるもの - 昭和56年5月31日以前に建築確認を得た建築物（旧耐震建築物） - 原則として建築基準法に適合していること
対象項目	・耐震診断の結果、耐震改修工事が必要な場合に補強設計に係る費用の一部助成
連絡先	・環境まちづくり部 建築指導課 構造審査係 電話 03-5211-4310

(19)マンション耐震改修等助成（千代田区）

助 成 対 象	・分譲マンションの管理組合、賃貸マンションの所有者
助 成 額	(1) 緊急輸送道路沿道のマンション 助成額：耐震改修工事に要した費用×2/3（床面積が5,000㎡を超え10,000㎡以下の部分は1/3） 限度額：2億5,099万円 (2) 一般道路沿道のマンション 助成額：耐震改修工事に要した費用×1/3、 限度額：1億6,733万円 ※いずれの場合も耐震改修工事に要した費用は、50,200円/㎡が限度
対 象 物 件	・木造以外の建築物 ・共同住宅の用に供する部分が延べ床面積の1/2を超えるもの ・昭和56年5月31日以前に建築確認を得た建築物（旧耐震建築物） ・原則として建築基準法に適合していること
対 象 項 目	・耐震診断の結果、耐震改修工事が必要となった場合に耐震改修等に係る費用の一部を助成
連 絡 先	・環境まちづくり部 建築指導課 構造審査係 電話 03-5211-4310

(20)特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化助成（千代田区）

助 成 対 象	・分譲マンションの管理組合、賃貸マンションの所有者
対 象 物 件	・特定緊急輸送道路に接していること ・建物の高さが概ね特定緊急輸送道路の幅員の1/2を超えるもの ・昭和56年5月31日以前に建築確認を得た建築物（旧耐震建築物） ・原則として建築基準法に適合していること
対 象 項 目	・補強設計、耐震改修等に要した費用の一部を助成
助 成 率 等	・補強設計：10/10 ・耐震改修：9/10（床面積が5,000㎡を超える部分は17/30） ※いずれの場合も床面積に基づく限度額あり
連 絡 先	・環境まちづくり部 建築指導課 構造審査係 電話 03-5211-4310

(21)＜無料＞マンション防災計画等の策定支援【マンション防災アドバイザー派遣】

（公益財団法人まちみらい千代田）

派 遣 対 象	・分譲マンションの管理組合、賃貸マンション所有者
派 遣 料	無料
派 遣 内 容	・マンション防災計画及び震災マニュアル作成に関すること ・マンションの防災対策に関すること について、専門家を派遣しアドバイスを行う。
派 遣 回 数	・1回2時間以内、年度内6回まで
連 絡 先	・住宅まちづくりグループ 電話 03-3233-3223

(22) <無料>エレベーター非常用備蓄キャビネット配付（公益財団法人まちみらい千代田）

助 成 対 象	・分譲マンションの管理組合
内 容	・エレベーター非常用備蓄キャビネットを配付（飲料水、ラジオ付きライト、簡易トイレなどを収納）
対 象 物 件	・管理規約が整備された団体で建築基準法その他の関連法令に適合していること ・全戸数の半数以上、又は10戸以上が住宅として使用していること ・防災計画を策定していること、又は防災計画を策定していないが、申請時において、1年以内に策定することが確約できること ・これまでにキャビネットの配付を受けていないこと
連 絡 先	・住宅まちづくりグループ 電話 03-3233-3223

(23)マンションの災害用資器材等購入費助成（公益財団法人まちみらい千代田）

助 成 対 象	・分譲マンションの管理組合 ・賃貸マンションの所有者（個人・従業員300人未満の所有会社）
助 成 額	・分譲マンション（新規） 対象経費の2/3 限度額20万円（※） - 分譲マンション（更新） 対象経費の1/2 限度額15万円（※） ・賃貸マンション 対象経費の1/2 限度額10万円（※） ※浸水対策を行う場合は20万円増額
対 象 物 件	・管理規約が整備された団体で建築基準法その他の関連法令に適合していること ・全戸数の半数以上、又は10戸以上が住宅として使用していること ・防災計画等を策定していること、又は防災計画を策定していないが、申請時において1年以内に策定することが確約できること
資 器 材 等 購 入 例	・水（保存できるもの）、食料（保存できるもの）、携帯トイレ、携帯ラジオ（情報収集用）、懐中電灯、発電機、ポリバケツ（タンク）、毛布（ブランケット）、使い捨てカイロ、安否確認シート、救助資器材（バール等）、止水板、水のうなど
連 絡 先	・住宅まちづくりグループ 電話 03-3233-3223

(24) <無料>マンションAED設置（公益財団法人まちみらい千代田）

助 成 対 象	・分譲マンションの管理組合
内 容	・AED(自動体外式除細動器)の設置
対 象 物 件	・管理規約が整備されている団体であること ・建築基準法その他の関連法令に適合していること ・半数以上、又は10戸以上が住宅として使用していること ・防災計画を策定していること、又は防災計画を策定していないが、申請時において1年以内に策定することが確約できること ・マンション居住者以外も使用できる場所にAEDが設置可能なこと
設 置 後 の 対 応	・「AEDの設置マンション」のポスター、ステッカー等による表示 ・マンション内で、AED設置場所、使用方法の周知 ・設置期間は3年とし、延長の場合は再申請
連 絡 先	・住宅まちづくりグループ 電話 03-3233-3223

(25)マンション安全・安心整備助成（公益財団法人まちみらい千代田）

助 成 対 象 者	・分譲マンションの管理組合
対 象 要 件	・管理規約が整備され、総会・理事会等でマンション安全・安心整備について実施することを議決していて、費用についても予算措置をしていること ・防災計画等を策定している、又は防災計画を策定していないが、申請時において1年以内に策定することが確約できること ・建築基準法その他関係法令に適合していること ・全戸数の半数又は10戸以上を住宅として使用していること
助 成 額	・階段手すり設置その他安全に資する改修工事：工事費の1/3かつ上限100万円 ・エレベーターの地震時管制運転装置・戸開走行保護装置設置：設置費用の1/3かつ上限30万円 ・エレベーターの地震時管制運転装置、戸開走行保護装置を設置したうえで、停電時自動着床装置を含むエレベーターのリニューアル工事を行う際：設置費用の1/3かつ上限100万円 ・マンションの共用部分に防犯機器（防犯カメラ・記録装置・人感センサー付きライト等）を設置する際には、機器代及び設置費用の1/2かつ上限30万円（防犯機器の更新・増設の場合には費用の1/2かつ上限20万円） ※いずれも専門業者による工事に限る
連 絡 先	・住宅まちづくりグループ 電話 03-3233-3223

(26) マンション管理組合顧問派遣（公益財団法人まちみらい千代田）

派遣対象	・千代田区内に建設された、概ね築 35 年を経過した分譲マンションの管理組合等 ・まちみらい千代田で相談後、マンションの建物及び管理組合の運営状況等について詳細なヒアリングを行い、顧問派遣を行うかを判断する
内 容	・派遣された管理組合の管理者、その他関係者に対し、マンション管理の適正化に向け指導、助言、その他必要な作業を行う ・派遣される顧問は、マンション管理の国家資格を有する、経験豊富な「マンション管理士」（まちみらい千代田の職員も同行する場合があります）
派遣期間	・初めての派遣から 1 年間を限度とする
ヒアリングの内容	・建物躯体について ・管理組合の管理状況等について ・管理組合員について ※ヒアリングは職員とマンション管理士が行う
連絡先	・住宅まちづくりグループ 電話 03-3233-3223

(27) マンションのコミュニティ活性化事業助成（公益財団法人まちみらい千代田）

対象団体	・管理組合又はマンション内自治会であること ・マンション連絡会の会員であること
内 容	・マンションと地域のコミュニティ活性化のため、管理組合等でコミュニティ活動（イベント等）を行う際、その経費の一部を助成
対象事業	・自主的に企画し実施する事業であること ・マンションと地域のコミュニティ活性化を図る事業であること
助成限度額	対象経費の総額の 2 分の 1 で、下記の額が限度 ① 当該マンションの住民のみを対象とした事業 3 万円（※1） ② 住戸数が概ね 100 戸以上のマンションが実施する事業 5 万円（※1） ③ 住戸数が 200 戸以上のマンションが実施する事業 7 万円（※1） ※1 周辺地域の住民も参加できるイベントの場合は上限額を 1 万円増額（要件によっては対象とならない事業もあります）
連絡先	・住宅まちづくりグループ 電話 03-3233-3223

(28) マンションの総会会場費助成（公益財団法人まちみらい千代田）

助成対象	・千代田区内の分譲マンションで、管理規約が整備され建築基準法その他の関係法令に適合していること ・全戸数の半数以上、又は 10 戸以上が住宅として使用されていること ・千代田区マンション連絡会の会員であること
内 容	・マンションの適正な管理運営を支援するため、管理組合総会（臨時総会を含む）で開場を借りた際にかかる会場費用を助成 ※助成は会場費用のみで、飲食やマイク等の付帯設備の使用料は含まない
助成限度額	・マンション防災計画を策定しているマンション 6 千円 ・マンション防災計画を策定していないマンション 3 千円
連絡先	・住宅まちづくりグループ 電話 03-3233-3223

(29)高齢者福祉住環境整備（千代田区）

助 成 対 象	・千代田区内に住所を有する 65 歳以上の方で、日常生活の動作等に困難があり、区が調査を行なった結果、介護予防・自立支援の観点から居住している区内住宅の改修等が必要と認められた方 ・自立支援設備改修等給付については、要支援・要介護認定を受けていること
助 成 額	・介護予防住宅改修等給付の給付額は同一住宅で給付限度額 20 万円の範囲 ・介護予防住宅改修等給付の利用者負担率は 10% ・自立支援設備改修等給付は同一住宅で各 1 回限りの利用で、給付限度額は改修内容に応じて決まる ・浴槽の取替え 379,000 円 ・流し・洗面台の取替え 156,000 円 ・便器の洋式化 106,000 円 ・階段昇降機の設置 1,000,000 円 ・ホームエレベーター設置 700,000 円 ・卓上用 IH キッキングヒーターの購入 20,000 円 ・自立支援設備改修等給付の利用者負担率は、介護保険料段階に応じて 10～60% ・利用者負担額は、(給付限度額)×(利用者負担率) (+給付限度額を超えた場合はその差額+改修給付対象外工事費) ・生活保護受給の場合は、利用者負担額は免除
対 象 項 目	・介護予防住宅改修等給付（手すりの取付け、床段差の解消、滑り防止や移動の円滑化を目的とした床材の変更、引き戸等への扉の取替え、便器の洋式化等） ・自立支援設備改修等給付（浴槽の取替え、流し・洗面台の取替え、便器の洋式化、階段昇降機設置、ホームエレベーター設置、卓上用 IH キッキングヒーターの購入）
連 絡 先	・保健福祉部 高齢介護課 介護事業指定係 電話 03-5211-4336

(30) ヒートアイランド対策助成（千代田区）

助 成 対 象	・分譲マンションの管理組合及び居住者、賃貸マンションの所有者及び居住者（所有者の承諾が必要）
助 成 額	・導入した対策による（上限額有）
対 象 項 目	・屋上緑化、壁面緑化、敷地内緑化、高反射率塗料・熱交換塗料（屋上・壁面）、日射調整フィルム、窓用コーティング材、遮熱性塗料・熱交換塗料（舗装面）、ドライ型ミスト発生装置
備 考	・助成の対象・条件等の詳細については千代田区総合ホームページに記載
連 絡 先	・環境まちづくり部 環境政策課 電話 03-5211-4256

(31) 省エネルギー改修等助成（千代田区）

助 成 対 象	・分譲マンションの管理組合及び居住者、賃貸マンションの所有者及び居住者（所有者の承諾が必要）
助 成 額	・省エネルギー機器の改修等にかかる対象経費の 20%（LED 照明は 50%、上限額有） ・高効率ガス給湯器は 3 万円/台
対 象 項 目	・住宅（マンション専有部）：太陽光発電システム、蓄電システム、燃料電池システム、高効率ガス給湯器、窓断熱対策、LED照明（施工業者が行うもの） ・マンションの共用部：LED照明、空調、太陽光発電システム、蓄電システム
備 考	・助成の対象・条件等の詳細については千代田区総合ホームページに記載
連 絡 先	・環境まちづくり部 環境政策課 電話 03-5211-4256

(32) クリーンエネルギー自動車充電設備等導入費助成（千代田区）

助成対象	・住宅：区内の新築又は既存の住宅の所有者又は居住者（所有者の承諾を得ている者） ・マンション共用部：区内の新築又は既存マンションの管理者又は管理組合等
助成額	・急速充電設備 50 万円 ・普通充電設備、充電コンセント、充電コンセントスタンド 最大 30 万円 ・V2H 最大 50 万円
備考	・助成の対象・条件等の詳細については千代田区総合ホームページに記載 ・その他の助成制度については千代田区総合ホームページを参照
連絡先	・環境まちづくり部 環境政策課 電話 03-5211-4256

(33) 充電設備導入促進事業（（公財）東京都環境公社）

助 成 対 象	・ 東京都内の集合住宅に設置する充電設備の所有者 (法人・個人・法人格のないマンション管理組合及びリース事業者)
内 容	・ 東京都内の集合住宅において、電気自動車・プラグインハイブリッド自動車の充電設備を設置する方に対して、経費の一部を助成します。
助 成 額	・ 超急速充電設備 設備購入費：全額（機種に応じた上限あり）※ 設備工事費：上限 1,600 万円※ ・ 急速充電設備 設備購入費：全額（機種に応じた上限あり）※ 設備工事費：上限 309 万円※ 受変電設備設置・改修費（部材費及び労務費）：上限 435 万円※ ・ 普通充電設備、V2H等 設備購入費：半額（税抜、機種に応じた上限あり）※ 設備工事費：1 基目 上限 81 万円、2 基目以降 基数×上限 40 万円※ 機械式駐車場の場合 1 基目 上限 171 万円、2 基目以降 基数×上限 86 万円※ ※国の補助金を併用する場合は、国補助金を差し引いた額
備 考	・ 助成の条件等の詳細についてはクール・ネット東京ホームページに記載
連 絡 先	・ 東京都地球温暖化防止活動促進センター クール・ネット東京 都市エネ促進チーム 電話 03-5990-5159

(34) アスベスト含有調査助成（千代田区）

助 成 対 象	・ 分譲マンションの管理組合、賃貸マンションの所有者
助 成 額	・ 調査費用を 1 棟につき 25 万円を限度に助成
申 請	・ 令和 5 年 12 月 8 日まで
備 考	・ 調査に要した費用を助成します。詳しくは下記連絡先までご連絡ください。
連 絡 先	・ 環境まちづくり部 建築指導課 安全対策担当 電話 03-5211-4315

(35) アスベスト除去工事等の助成（千代田区）

助 成 対 象	・ 分譲マンションの管理組合、賃貸マンションの所有者
助 成 額	・ 工事費用（消費税を除く）の 2/3 ※ただし、1 棟 100 万円を限度とし、1,000 円未満は切り捨て。
対 象	・ マンションの共用部分（廊下・機械室・受水槽室・駐車場等）に使用されているアスベスト含有の吹付け材
申 請	・ 令和 5 年 9 月 25 日まで 注) 工事は令和 5 年 12 月 22 日までに完了が必須
備 考	・ 除去工事業者の選定方法など、いくつか制約があります。詳しくは下記連絡先までご連絡ください。
連 絡 先	・ 環境まちづくり部 建築指導課 安全対策担当 電話 03-5211-4315

融資対象者	・個人、中小事業者である法人又は建替え事業を行う組合
対象物件 ※その他詳細な要件あり	●次の全ての地域要件を満たしていただきます。 ※マンション建替え事業の場合は、地域条件はありません。 ①用途地域が住居系地域、商業系地域、準工業地域等であること ②防火地域又は準防火地域等であること ●次のいずれかに該当する事業要件を満たしていただきます。 ①マンション建替え事業 ②共同建替え事業（敷地を共同化して建替えを行う事業） ③賃貸建築物建替え事業 ④総合的設計協調建替え事業 ⑤地区計画等適合建替え事業 ●次の全ての建築物要件を新たに建設される建築物が融資対象になります。 ①住宅部分の延べ面積の割合が、建築物全体の延べ面積の1/2超 （マンション建替えに係る建築物の場合は、建築物全体の延べ面積の1/4以上） ②耐火構造、準耐火構造（省令準耐火構造を含む。）又はまちづくり省令準耐火構造 ③法定容積率の1/2以上を利用 （マンション建替えに係る建築物の場合は、法定容積率の1/3以上を利用） ④1戸あたりの住宅部分の床面積が30㎡以上280㎡以下 ⑤機構の定める技術要件に適合
融資額	・対象事業費の100%
融資対象事業費	・調査設計計画費、土地・借地権等の取得費、建築工事費、補償費、参加組合員負担金等
融資金利	・年0.60%（令和5年7月1日現在） 金利は毎月見直し ・資金交付時の金利が適用され、翌年度4月に見直し
返済方法	・保留床等の譲渡状況等に応じて、機構が指定する日に元金及び利息を返済
返済期限	・建物の検査済証交付日の2年後の応当日以内の日で、個々の事業に応じて機構が設定した返済期日
融資の形態	・約束手形に基づく融資
担保・保証	・原則として、土地・建物に根抵当権、事業者が有する債権に対する質権、譲渡担保権等を機構のために第一順位で設定していただきます。 ・融資審査の結果、十分な保証能力のある保証人が必要となる場合があります。
技術基準	・機構が定める技術要件を満たしていただきます。
火災保険	・機構が必要と認める場合は、建物へ機構が定める要件を満たす火災保険を付けていただきます。
手数料	・一部繰上返済手数料及び返済条件変更手数料は必要ありません。
連絡先	・（独）住宅金融支援機構 マンション・まちづくり支援部 マンション・まちづくり融資グループ 電話 03-5800-8104

(36)-2 まちづくり融資～高齢者向け返済特例（独）住宅金融支援機構（建替え）

保証の有無	保証ありコース	保証なしコース
融資対象者	・ 次の全てを満たす方 ①融資申込時に満 60 歳以上の方（連帯債務者となる方がいる場合は、その方も満 60 歳以上である必要があります。） ②ご自身が居住する住宅を建設又は、購入する方 ③日本国籍の方または永住許可などを受けている外国人の方 ④年収に占めるすべての借入れの年間合計返済額の割合が年収 400 万円未満で 30%以下、年収 400 万円以上で 35%以下の方	
対象物件 ※その他要件あり	・ 住宅金融支援機構の「まちづくり融資」の対象となる事業（マンション建替事業等）により供給される住宅	
融資限度額	・ 次の①又は②のうち、いずれか低い額 ①2,000 万円 ②一般財団法人高齢者住宅財団が設定する保証限度額	・ 次の①又は②のうち、いずれか低い額 ①5,000 万円 ②機構による担保評価額（建物及び土地の評価額の合計額×60%）
融資対象	・ 建設または購入に当たり負担する額	
融資金利	・ 年 1.58%（全期間固定金利） ※金利は年利率で毎月見直し - 上記金利は、令和 5 年 7 月 1 日現在	・ 年 3.38%（全期間固定金利） ※金利は年利率で毎月見直し - 上記金利は、令和 5 年 7 月 1 日現在
返済方法	・ 毎月のご返済は利息のみ ・ 借入金の元本は、申込人全員が亡くなったときに、相続人の方からの手元金による支払い、融資住宅及び敷地の売却等の方法により一括返済 ※融資住宅及び敷地の売却等によりご返済いただいても融資金の全額が返済できない場合、残債務は相続人の方に返済していただきます。	・ 毎月の返済は利息のみ ・ 借入金の元本は、申込人全員が亡くなったときに、融資住宅及び敷地の売却等の方法により一括返済 ※融資住宅及び敷地の売却等によりご返済いただいた場合で、残債務のあるときは、残債務について相続人の方に請求しません。
融資の形態	・ 金銭消費貸貸契約に基づく融資です。	
担保	・ 融資住宅及び土地に機構のために第一順位の抵当権を設定していただきます。 ※担保設定に要する費用（登録免許税、司法書士報酬等）はお客様負担です。	
保証	機構が承認している保証機関を利用。	保証は必要ありません。
技術基準	・ 建築物について、機構が定める技術要件を満たしていただきます。	
火災保険	・ 返済終了までの間、融資の対象となる建物に火災保険（損害保険会社の火災保険又は法律の規定による火災共済）を付けていただきます。建物の火災による損害を補償対象としていただきます。保険金額は、融資額以上とします。 ※融資額が損害保険会社の定める評価基準により算出した金額（評価額）を超える場合は、評価額とします。※火災保険料はお客さまのご負担となります。	
手数料	・ 一部繰上返済手数料及び返済条件変更手数料は必要ありません。	
連絡先	・ （独）住宅金融支援機構 マンション・まちづくり支援部 マンション・まちづくり融資グループ 電話 03-5800-8104	

(37) マンション共用部分リフォーム融資（独）住宅金融支援機構（大規模修繕）

融 資 対 象 者	・分譲マンションの管理組合
利用可能な管理組合の条件	・次の項目が管理規約又は総会の決議で定められていること ①マンションの共用部分をリフォームすること ※耐震診断、長期修繕計画作成等のみを実施する場合も融資の対象となります。 ②住宅金融支援機構から資金を借入れること（借入金額、借入期間、借入予定利率等） ③今回の借入れの返済には修繕積立金を充当すること ④手持金に充当するために臨時徴収金を徴収する場合は、その旨と徴収額 ⑤修繕積立金を増額（又は返済金に充当するために一定の額を徴収）する場合は、その旨と増額後の額 ⑥管理組合の組合員、業務、役員、総会、理事会及び会計に関する定め ⑦管理組合が（公財）マンション管理センターに保証委託をすること ・決議を行う総会において、本パンフレット、「商品概要説明書」又は「マンション共用部分リフォーム融資のご案内【詳細版】」を議案書に添付して配布し、説明したこと。また、当該総会の議事録にその旨を記載すること。 ・管理費または組合費により充当すべき経費に修繕積立金を充当できることが管理規約で決められていないこと ・毎月の返済額（すでに他に借入れがある場合は、当該借入れにかかる返済額を含む）が毎月徴収する修繕積立金の額（返済額に充当するために返済期間中一定額を徴収する場合には、その徴収額を加えた額）の80%以内となること - 修繕積立金の滞納割合が10%超20%以内である管理組合がお借入れいただくためには、一定の条件を満たしたうえで、60%以内とする必要があります（詳細は下記連絡先までお問合せください） ・修繕積立金が、一年以上定期的に積み立てられており、管理費や組合費と区分して経理されていること - また、修繕積立金が適正に保管されており、滞納割合が原則として10%以内であること ・管理者（代表者）及び借入申込書に記載のその他理事等（会計担当理事等）が、改良工事を行うマンションの区分所有者（自然人）の中から選任されていること。 ・反社会的勢力と関係がないこと
融 資 対 象 工 事 費	・マンションの共用部分のリフォーム工事費用 ※専門家による調査設計、耐震診断、長期修繕計画作成等のみを実施する場合も融資の対象となります。
融 資 額	・融資対象工事費以内（10万円単位。最低額は100万円（10万円未満切捨て）） ※補助金等の交付がある場合は、上記の額又は融資対象工事費から補助金等を差し引いた額のいずれか低い額となります。

融 資 金 利	・耐震改修工事、浸水対策工事又は省エネルギー対策工事以外のリフォーム（返済10年以内）0.94% （令和5年7月1日現在） ・耐震改修工事、浸水対策工事又は省エネルギー対策工事を伴うリフォーム（返済10年以内）0.74% （令和5年7月1日現在） ・マンションすまい・る債を積立てている場合又はマンション管理計画認定を取得している場合はそれぞれ上記金利より年0.2%引き下げ ※申込時の金利が適用される固定金利（金利は毎月見直し）
返 済 期 間	・1～10年（年単位） ただし、次の①～⑧までのいずれかの工事を行う場合は1～20年 ①耐震改修工事、②浸水対策工事、③省エネルギー対策工事、④給排水管取替工事、⑤玄関又はサッシ取替工事、⑥エレベーター取替又は新設工事、⑦アスベスト対策工事、⑧機械式駐車場解体工事
担 保 ・ 保 証	・（公財）マンション管理センターが保証人となり、担保が不要。
手 数 料	・一部繰上返済手数料及び返済条件変更手数料は必要ありません。
連 絡 先	・（独）住宅金融支援機構 マンション・まちづくり支援部 マンション・まちづくり融資グループ 電話 03-5800-9366

■マンション関連支援制度の活用例

大規模修繕工事の事例				
設定条件	管理組合の修繕積立金が 3,000 万円あり、住宅金融支援機構より 7,000 万円の融資を受けて実施する場合（償還期間 7 年の場合）			
	内容	費用	助成	申請先
勉強会	分譲マンション管理アドバイザー制度を活用して勉強会を開催	約 1.4 万円 (1 コース)		(公財)東京都 防災・建築 まちづくり センター
修繕計画案の 作成・検討	分譲マンション建替え・改修 アドバイザー制度を活用して 修繕計画案を作成	約 9.8 万円		(公財)東京都 防災・建築 まちづくり センター
大規模修繕に 係る調査	マンション劣化診断調査費助 成を活用して本格的な調査を 実施	約 250 万円	50 万円	(公財) まちみらい千代田
工事費	修繕積立金に合わせて住宅金 融支援機構からの融資を受け て大規模修繕工事を実施	約 1 億円		
(融資金利)	住宅金融支援機構から融資を 受けて資金調達、融資金利に 対してマンション改良工事助 成を活用 ※7 年間の合計	約 523 万円	約 257 万円	東京都
(債務保証)	住宅金融支援機構の融資を受 けるため、マンション管理セ ンターの債務保証を受け、債 務保証に対して分譲マンショ ン共用部修繕工事債務保証料 助成を活用	約 137.4 万円	100 万円	(公財) まちみらい千代田
合 計		費用合計 約 1 億 922 万円	助成合計 約 407 万円	負担合計 約 1 億 515 万円

※本例は、想定した試算例です。金利変動や助成申請先には予算等の制約もありますので詳しくは担当部署にお問い合わせ下さい。

建替えの事例				
設定条件	5階建、50戸、69㎡／戸程度、延床面積約4,300㎡、敷地面積1,100㎡のマンションにおいて、建替えと大規模な改修を比較検討して建替えで合意し、同じ規模・戸数で建替えを実施した場合			
	内容	費用	助成	申請先
勉強会	マンション建替え・改修アドバイザー制度を活用して勉強会（4回）を開催	約6万円		(公財)東京都 防災・建築 まちづくり センター
建替え計画案の作成・検討	マンション建替え・改修アドバイザー制度を活用して建替え計画案、修繕計画案を作成し、建替え、改修のメリット・デメリットを理解したうえで、建替えの方向で具体的な検討を進めるための検討組織を設置することを決定	約36万円		(公財)東京都 防災・建築 まちづくり センター
建替えの実現に向けた調査	マンション再生計画検討助成を活用して、建替えに向けた本格的な事業計画を作成し、検討を進めて建替えを決議	約1,000万円	100万円/ 3年	(公財) まちみらい千代田
既存解体費 土地整備費	優良建築物等整備事業を活用して、建替えの ①新築工事 ②外構工事を実施	約5,710万	7,500万円	千代田区
新築工事費		①9億300万円 ②約1,100万円		
合 計		費用合計 約9億 8,152万円	助成合計 7,600万円	負担合計 約9億552万円

※本例は、想定した試算例です。助成申請先には予算等の制約もありますので詳しくは担当部署にお問い合わせ下さい。

※申請先の千代田区については、住宅課と協議して下さい。

耐震改修の事例				
設定条件	5階建、SRC造、50戸、69㎡/戸程度、延床面積約4,300㎡、敷地面積1,100㎡、緊急輸送道路沿道に立地していない分譲マンションにおいて、耐震診断を実施した場合			
	内容	費用	助成	申請先
勉強会	マンションアドバイザー派遣を活用して耐震診断の必要性についての勉強会を開催し、耐震診断の実施を決定	4.6万円	4.6万円	千代田区
耐震診断の実施	マンション耐震診断助成を活用して耐震診断を実施	約430万円	430万円	千代田区
耐震改修の実施に向けた勉強会	マンションアドバイザー派遣を活用して耐震工事や資金調達の方法等についての勉強会を開催し、耐震改修の実施を決定	4.6万円	4.6万円	千代田区
耐震設計	マンション補強設計助成を活用して耐震改修のための設計を実施	約450万円	約300万円	千代田区
耐震改修	マンション耐震改修等助成を活用して耐震改修を実施	約2億1,000万円	約7,000万円	千代田区
合 計		費用合計 約2億1,890万円	助成合計 約7,740万円	負担合計 約1億4,150万円

※本例は、想定した試算例です。助成申請先には予算等の制約もありますので詳しくは担当部署にお問い合わせ下さい。

※申請先の千代田区については、建築指導課と協議して下さい。

※いずれの費用も消費税を除きます（消費税分は別途自己負担いただきます）。

マンション防災計画策定事例				
設定条件	区内の分譲マンションで、マンション防災計画を策定し、エレベーター非常用備蓄キャビネット配付、AED 設置を行い、管理組合で 30 万円分の備蓄物資を購入した場合			
	内容	費用	助成	申請先
マンション 防災計画 の検討	マンション防災計画等の策定支援【マンション防災アドバイザー派遣】を活用して、マンション防災計画の作成等について勉強会を開催（全 10 回）	無料		（公財） まちみらい千代田
エレベーター 非常用備蓄 キャビネット 配付	エレベーター非常用備蓄キャビネット配付を受け、マンションのエレベーター内の閉じ込め対策として、非常用の備蓄キャビネットを設置	無料		（公財） まちみらい千代田
マンション AED 設置	マンション AED 設置を受け、マンションの共用部分でかつオートロックの外側に AED を設置	無料		（公財） まちみらい千代田
マンション 災害用資器材 等の購入	マンションの災害用資器材等購入費用助成を活用して、マンションの備蓄物資を購入（浸水対策未実施）	30 万円	20 万円 ※新規申請	（公財） まちみらい千代田
マンション 防災訓練 の実施	マンション防災アドバイザー派遣を活用して、マンション内の防災訓練を実施（全 10 回）	無料		（公財） まちみらい千代田
合 計		費用合計 30 万円	助成合計 20 万円	負担合計 10 万円

※本例は、想定した試算例です。助成申請先には予算等の制約もありますので、詳しくはまちみらい千代田までお問い合わせ下さい。

発行：公益財団法人まちみらい千代田
住宅まちづくりグループ
〒101-0054 千代田区神田錦町3-21
千代田プラットフォームスクウェア4階
TEL 03-3233-3223
Mail kyojyu@mm-chiyoda.or.jp

千代田区分譲マンション実態調査

調査へのご協力をお願い

日頃より、千代田区の住宅施策にご理解とご協力をいただき、誠にありがとうございます。

さて、この度「公益財団法人 まちみらい千代田」では、5年に一度の「千代田区分譲マンション実態調査」を実施いたします。まちみらい千代田は、区内のまちづくり施策、住宅施策の業務を担っており、とりわけ千代田区にお住いの8割以上の方が居住するマンションについては、区とともに支援施策の充実に力を入れております。

今回実施する調査は、千代田区内の全マンション（区分所有住宅）の管理状況等を把握し、千代田区のマンション支援検討の基礎データとして活用していきます。

調査結果は、まちみらい千代田及び千代田区役所の住宅施策の検討、法政大学大学院政策創造研究科上山研究室での調査結果を踏まえた研究目的以外では使用することはありません。

ご多用のところ誠に恐縮ですが、調査の趣旨をご理解いただき、ご協力いただけますようお願いいたします。なお本調査については、下記の「一般社団法人 マンション防災協会」に委託して行っています。

2023年10月
公益財団法人 まちみらい千代田

回答に際してのお願い

- ① マンション全体について把握している方がお答えください。
- ② ご記入していただいた調査票は、同封の返信用封筒に入れ（到着後2週間以内）ご返送くださいますようお願いいたします。
- ③ 本調査についてご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

※ インターネット上での回答（Googleform）も可能です。
回答 URL→ <https://forms.gle/jQeLCkW3Mg961Djd9>



お問い合わせ先

公益財団法人 まちみらい千代田 住宅まちづくりグループ（担当：堀切・中澤・村松）
TEL 03-3233-3223

調査業務委託先

マ ル カ
一般社団法人 マンション防災協会（MALCA）
MALCA事務局（担当：濱口）
TEL 03-5259-8625
FAX 03-4496-6028
メール info@malca.or.jp

※調査に係るお問い合わせはこちらまでお願いいたします。

1. マンション基本情報、建物、設備概要

マンション敷地と建物等の概要について、わかる範囲でご記入ください。

（あらかじめ記載してある項目につきましては、内容が違っておりましたら㊦欄に、正しい内容をご記入願います）

項目	記入欄	
① マンション名	㊦	
② マンション所在地	千代田区 ㊦	
③ 敷地面積	m ²	㊦ m ²
④ 建築面積	m ²	㊦ m ²
⑤ 延床面積	m ²	㊦ m ²
⑥ 専有部分延床面積	m ²	㊦ m ²
⑦ 使用建ぺい率	%	㊦ %
⑧ 使用容積率	%	㊦ %
⑨ 竣工年	西暦 年 月 日 ㊦ 西暦 年 月 日	
⑩ 構造	1. 鉄筋コンクリート造(RC造) 2. 鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC造) 3. 鉄骨造(S造) 4. その他【 】	
⑪ 階数	地上【 】階 地下【 】階 ㊦ 地上【 】階 地下【 】階	
⑫ 棟数	棟	㊦ 棟
⑬ 住戸数	戸	㊦ 戸
⑭ 住戸以外の 店舗・事務所数	戸・区画	㊦ 戸・区画

問 1. 専有部分の用途と使用状況についてうかがいます。(戸数はおおむねで結構です)

① 区分所有者の居住住戸（親族の居住を含む） （ <u>1</u> つに○、数値を記入）	1. ある【約_____戸】 2. ない 3. 不明
② 賃借人等の居住住戸 （ <u>1</u> つに○、数値を記入）	1. ある【約_____戸】 2. ない 3. 不明
③ 事務所・店舗等として利用している住戸 （ <u>1</u> つに○、数値を記入）	1. ある【約_____戸】 2. ない 3. 不明

問 2. ライフラインについてうかがいます。(エレベーターを除く)

① 電気 （ <u>1</u> つに○）	1. 通常の電力契約（低圧：東京電力等） 2. マンション一括受電契約（高圧：中央電力等） 3. 不明
② ガス（ <u>1</u> つに○）	1. ある 2. ない（オール電化住宅） 3. 不明
③ 水道（給水方式） （ <u>1</u> つに○）	1. 受水槽型 2. 直結型 3. 不明
④ インターネット（通信） （ <u>1</u> つに○）	1. ある 2. ない 3. 不明

問 3. エレベーターについてうかがいます。

① 設置台数 (1つに○、数値を記入)	1. ある【 _____ 台】		2. ない→ 問4へ
② メーカー	1. 日立 2. 三菱 3. 東芝 4. 日本オーチス 5. フジテック 6. その他【 _____ 】		
③ エレベーター保守会社 (メンテナンス会社)	会社名		
	担当者名		
	連絡先		
④ エレベーターのタイプ (1つに○)	1. 油圧式 2. ロープ式 3. わからない		
⑤ エレベーター室の有無 (1つに○)	1. エレベーター室あり 2. ルームレス 3. わからない		
⑥ 安全機能設備 (あてはまるもの <u>すべて</u> に○)	1. 地震時管制運転装置 2. 戸開走行保護装置(ダブルブレーキ) 3. 停電時自動着床装置(バッテリー) 4. わからない		
⑦ エレベーターの更新 (リニューアル) 状況 (1つに○、数値を記入)	1. リニューアルをした 【西暦 _____ 年頃】 2. 今後リニューアルする予定【西暦 _____ 年頃】 3. リニューアルする予定はない 4. わからない		

問5. 駐車場・駐輪場・バイク置き場等についてうかがいます。

① 駐車場有無・種類・稼働率など (1つに○、数値を記入)	1. ある →【平置き_____台】 【2段(ピット1段)昇降式_____台】 【3段(ピット2段)昇降式_____台】 【3段(ピット1段)昇降横行式_____台】 【4段(ピット2段)昇降横行式_____台】 【エレベーター方式(垂直循環方式)_____台】 【その他_____台】 → 電気自動車(EV)用充電設備【有・無】 → 駐車場の稼働率はいかがですか(1つに○) ① 100%以上(不足している) ② 80~99%程度 ③ 60~79%程度 ④ 40~59%程度 ⑤ 39%以下 2. ない → ③へ
② 駐車場収入の充当先はどこですか？(1つに○)	1. 管理費に組み入れている 2. 修繕積立金に組み入れている 3. 駐車場積立金として積み立てている 4. その他【_____】
③ バイク置場(1つに○)	1. ある【_____台】 →現在不足していますか ①不足している【約_____%程度】 ②不足していない 2. ない
④ 駐輪場(1つに○)	1. ある【_____台】 →現在不足していますか ①不足している【約_____%程度】 ②不足していない 2. ない

2. マンションの管理組合活動についてうかがいます

問6. 管理組合についてうかがいます。(1つに○)

1. 管理組合がある → 法人登記の有無 (① している ② していない) 2. 管理組合がない → 問10へ 3. わからない → 問10へ
--

問7. 総会、理事会の開催状況についてうかがいます。

① 総会開催状況 （ <u>１つ</u> に○）	1. １年に１回通常総会開催 → 【 <u> </u> 月開催】 2. 必要に応じて開催（１年に１回は開催していない） 3. 全く開催していない 4. わからない
② 理事会・役員会開催状況 （ <u>１つ</u> に○）	1. 毎月開催 2. 隔月開催 3. 臨時的に開催 4. 全く開催していない 5. わからない
③ コロナ禍による開催影響	1. 影響を受けた → どのような影響ですか(あてはまるもの全てに○) ① 総会を中止した ② 理事会を中止した ③ 会場が借りられなかった ④ 集会室等が利用できないことがあった ⑤ その他【 】 2. 影響を受けてない
④ オンライン開催（対面との併用開催含む）の有無	1. あり → オンライン開催の実績(あてはまるものに○) ①総会 ②理事会 2. なし

問 8. 役員についてうかがいます。

① 役員定数 (数値を記入)	理事【定数_____名】 監事【定数_____名】
② 役員選任方法 (<u>1</u> つに○)	1. 持ち回り(輪番制) 2. 立候補 3. 推薦 4. 抽選 5. その他【 _____ 】
③ 役員の任期 (<u>1</u> つに○)	1. 1年 2. 2年 3. 特に任期は無い 4. その他【 _____ 】
④ 役員の改選 (<u>1</u> つに○)	1. 全員同時に改選 2. 半数ごとに改選 3. その他【 _____ 】
⑤ 役員に連続して 就任すること	1. 可能 2. 禁止されている

問 9. 専門委員会や部会についてうかがいます。

① 専門委員会等の設置	1. 設置している 2. 設置していない
-------------	---------------------------

④ 修繕積立金の運用方法と構成比（あてはまるもの<u>全て</u>に○、数値を記入）	1. 金融機関の定期預金 【全体の_____割】 2. 金融機関の普通預金 【全体の_____割】 3. 国債 【全体の_____割】 4. マンションすまいる債 【全体の_____割】 5. その他 【全体の_____割】
⑤ 修繕積立金の借入の有無	1. ある → 前期借入額残高【_____円】 2. ない
⑥ 管理費と修繕積立金の区分経理	1. 区分経理している 2. 区分経理していない （修繕積立金会計からほかの会計へ充当している等） 3. わからない
⑦ 今後の修繕資金の充足度（<u>1つ</u>に○）	1. 十分充足している 2. 適切な水準にある 3. やや足りていない 4. 全く足りていない
⑧ 3ヶ月以上滞納している戸数（<u>1つ</u>に○、数値を記入）	1. ある【_____戸】 → 前期滞納額の合計は全体の1割超ですか（1つに○） ①はい ②いいえ ③わからない 2. ない 3. 不明
⑨ 修繕積立金の改訂の有無（<u>1つ</u>に○、数値を記入）	1. 改訂した → 改定回数 【_____回】 → 直近の実施年【西暦_____年】 → 総会決議有無【あり・なし】 2. 改訂していない
⑩ 修繕積立金の積立方式（<u>1つ</u>に○）	1. 均等積立方式 ※計画期間中必要とされる修繕費用の総額を、計画期間の月数で割った方式 2. 段階増額積立方式 ※数年ごとに段階的に値上げする方式 3. 一時金徴収方式 ※大規模修繕工事など多額の費用を要する時期に、各戸から一時金を徴収することを前提とした方式 4. その他【_____】

4. マンションの管理業務についてうかがいます

問 14. 管理業務についてどのように行われていますか。(1つに○)

1. 管理会社にすべての業務を委託している
2. 管理会社に一部の業務を委託している
3. 以前は委託していたが、現在は自主管理 → [問 16 へ](#)
4. 一度も管理会社に委託したことはない → [問 16 へ](#)

問 15. 委託している管理業務、管理会社についてうかがいます。

①委託している管理業務 （あてはまるもの <u>全て</u> に○）	1. 事務管理業務(管理費等の管理出納、予算決済、運営業務) 2. 管理員業務(受付、点検、立会い等) 3. 清掃業務(建物共用部分の清掃業務) 4. 設備管理業務(エレベーター、電気、給排水衛生設備等の点検業務) 5. その他【 】
②管理会社の名称	
③管理会社の連絡先	TEL: () 担当者: 様

問 16. マンションに管理員はいますか。(1 つに○)

1. 常駐（マンション内に管理員が住み込みで業務を行う）
 2. 通勤（管理員がマンションへ通勤して一日勤務する形や、週に３～４回など）
 3. 定期巡回（一人の管理員が複数のマンションを定期的に巡回、週２～３回午前など）
 4. いない
 5. その他【 】

問 17. マンション管理を良好に行ううえで、現在困っていることはありますか。

① 管理組合について （あてはまるもの <u>全て</u>に○）	1. 管理に無関心な居住者が多い 2. 管理組合が機能していない 3. 役員のなり手がいない 4. なし 5. その他【 】
② 管理組合運営上の トラブル （あてはまるもの <u>全て</u>に○）	1. 管理組合の人事や運営方針等をめぐる意見の違い 2. マンションの将来についての意見の違い 3. 修繕や建替えをめぐる意見の違い 4. その他の意見の違いやトラブル 5. トラブルはない 6. その他【 】
③ 生活に関連した トラブル （ルール違反等） （あてはまるもの <u>全て</u>に○）	1. コロナ禍に関する騒音トラブル（在宅勤務などによる） 2. その他騒音トラブル 3. ゴミだし（分別等）に関するトラブル 4. ペットの飼育に関すること 5. 駐車に関すること 6. 駐輪に関すること 7. 共用部分（バルコニー・廊下等）の利用に関すること 8. 民泊に関すること 9. なし 10. その他【 】

問 18. 問 17 の諸問題や、その他管理全般について相談したことがありますか。
(あてはまるものすべてに○)

1. 管理会社に相談した
2. 分譲会社に相談した
3. 管理組合団体の相談窓口を利用した
4. マンション管理士会の相談窓口を利用した（管理士を紹介してもらった）
5. マンション管理センターの相談窓口を利用した
6. マンション管理業協会の相談窓口を利用した
7. まちみらい千代田の無料相談窓口を利用した※
8. まちみらい千代田の無料専門家派遣制度（アドバイザー派遣制度）を利用した
9. 相談したことはない
10. その他【

※まちみらい千代田では平日 10:00～16:00 まで、マンション管理士が常駐し無料で相談を受け付けています。

問 19. 管理組合の運営を第三者に委ね、専門家を理事長にする等の方式（第三者管理方式）について、検討したことがありますか。（あてはまるもの1つに○）

1. 第三者管理方式を実施中	2. 検討中	3. 今後検討をしたい
3. 検討するつもりはない	4. その他【	】

5. 大規模修繕の取り組みについてうかがいます

問 20. 修繕工事を実施する目安となる、「長期修繕計画」についてうかがいます

① 長期修繕計画の策定状況 (1つに○、数値を記入)	1. 作成している → 直近の改定年【西暦_____年】 → 計画期間【_____年】 → 計画期間内の大規模修繕回数【_____回】 → 作成者はどなたですか ①管理会社 ②その他(_____)
② 長期修繕計画は管理組合総会で決議しているか(1つに○)	2. 作成中、作成予定がある → 【西暦_____年】作成予定 3. 作成していない → 問 21 へ 4. わからない → 問 21 へ
③ 長期修繕計画は長期修繕計画標準様式に基づいて作成されているか(1つに○)	1. 決議されている 2. 決議されていない 3. わからない 1. 標準様式に基づいて作成されている 2. 標準様式に基づいて作成されていない 3. わからない
④ 将来、一時的な修繕積立金の徴収を予定しているか(1つに○)	1. 予定している 2. 予定していない 3. わからない

問 21. マンションの竣工図や、修繕工事の記録はありますか。また、これまでに実施した大規模修繕工事の内容をうかがいます。

① マンションの設計図書等 (あてはまるものすべてに○、保管形態に☑)	保管形態	
	印刷物	電子データ
1. 販売パンフレットの配置図・各階平面図等	☐	☐
2. 設計図・竣工図等	☐	☐
3. 構造計算書、構造詳細図等	☐	☐
4. 修繕工事の履歴等を記載した書類	☐	☐
5. 保管していない		
6. わからない		
7. その他【		】

② 大規模修繕工事の実施状況* (1つに○、数値を記入)	1. 実施した 【実施回数_____回】 2. 実施予定 【西暦_____年】 3. 実施したことはない 4. わからない
③ 共用部分の修繕工事の実施・予定状況(あてはまるもの<u>すべて</u>に○、複数回の場合直近年、予定の場合は実施予定年を記入)	1. 建物・外構 → あてはまるもの<u>すべて</u>に○ ① 外壁補修・塗装 【西暦_____年】 ② 屋上防水補修 【西暦_____年】 ③ 鉄部塗装 【西暦_____年】 2. バリアフリー化 【西暦_____年】 3. 共用部 【西暦_____年】 →コワーキングスペース改修等の用途変更 ①あり ②なし 4. 共用部 LED 照明 【西暦_____年】 5. 窓・サッシ 【西暦_____年】 6. 玄関ドア 【西暦_____年】 7. 駐車場 【西暦_____年】 8. 実施したことはない 9. わからない
④ 設備工事等の実施状況について (あてはまるもの<u>すべて</u>に○) ※ 給排水設備は次項	1. エレベーター 【西暦_____年】 2. 電気設備 【西暦_____年】 3. 情報設備 【西暦_____年】 4. 機械式駐車場 【西暦_____年】 5. 実施したことはない 6. わからない
⑤ 給排水設備改修実施について (あてはまるもの<u>すべて</u>に○、数値を記入)	1. 受水槽、ポンプの更新をした 【西暦_____年】 2. 給水方式の変更・リニューアルをした 【西暦_____年】 3. 給水管工事をした 【西暦_____年】 4. 排水管工事をした 【西暦_____年】 5. 改修工事予定 【西暦_____年頃】 6. 調査・診断予定 【西暦_____年頃】 7. 実施したことはない 8. わからない
⑥ 給排水管からの漏水被害の有無 (1つに○)	1. 漏水被害があった 【西暦_____年頃】 2. 漏水被害はない 3. わからない
⑦ 段差の解消等、バリアフリー化をする必要がある場所があるか (1つに○)	1. バリアフリー化する必要がある場所がある 2. ない 3. わからない

6. 建物再生（建替え・長寿命化等）の取り組みについてうかがいます

問 22. お住まいのマンションの耐震基準（1981 年（昭和 56 年）5 月改正）についてうかがいます。（1 つに○）

1. 新耐震基準に適合している → 問 25 へ
2. 1981 年（昭和 56 年）5 月以前に着工した旧耐震マンション
3. わからない

問 23. マンションの耐震診断を実施しましたか。（1 つに○、数値を記入）

1. 実施した → 【西暦_____年／診断会社_____】 → 問 24 へ
※ 簡易耐震診断（図面上の診断）は除く
2. 実施する予定 → 【西暦_____年】 → 問 25 へ
3. 実施していない
→ 実施していない理由を教えてください。（あてはまるすべてに○） → 回答後 問 25 へ
 - ① 診断方法や費用などがわからない
 - ② 区分所有者の合意形成が難しい
 - ③ 費用が高額である
 - ④ 診断結果が悪い場合、耐震工事の費用を捻出できない
 - ⑤ 診断結果が悪い場合、資産価値が低下することが心配
 - ⑥ 耐震診断は必要ない【理由 _____】
 - ⑦ その他【 _____】

問 24. 耐震診断を実施したマンションについてうかがいます。耐震診断後に、耐震改修工事を実施しましたか。（1 つに○、数値を記入）

1. 実施した → 【西暦_____年】
2. 実施中または、実施する予定である → 【西暦_____年】
3. 実施していない
→ 理由を教えてください。（あてはまるものすべてに○）
 - ① 耐震診断の結果、基準を満たしていた
 - ② 建替えを検討しているため
 - ③ 区分所有者の合意形成が難しい
→ どのような意見がありますか。（あてはまるもの全てに☑）
☐ 費用が高額 ☐ 専有部分が狭くなる可能性がある
☐ 住環境が悪くなる可能性がある
☐ 資産価値に影響がある
 - ④ その他【 _____】

問 25. 長寿命化や建替え等、マンションの再生検討についてうかがいます。(あてはまるものすべてに○、数値を記入)

1. 当分検討する必要はない
2. 検討する必要はあるが、まだしていない
3. 近いうちに検討する予定である
4. 現在検討中である
5. 以前検討していたこともあったが、ストップしている
6. 建替えが決まっている →【西暦_____年】実施予定

問 26. 再生を検討するうえで、問題点はなんですか。(あてはまるものすべてに○)

1. 合意形成が進まない
2. 費用負担の問題
3. 容積率不足（既存不適格）のため
4. 地区計画等による規制のため
5. その他【 _____ 】

8. 防犯・防災への取り組みについてうかがいます

問 27. 防犯への取り組みについて、どのような取り組みをしていますか。
(あてはまるものすべてに○)

- | | |
|--------------------|--------------------|
| 1. 防犯カメラの設置 | 2. 破壊・ピッキングに強い錠の設置 |
| 3. モニター付インターフォンの設置 | 4. 警備業者への委託 |
| 5. 共用玄関のオートロック | 6. 特にない |
| 7. その他【 _____ 】 | |

問 28. 集中豪雨・ゲリラ豪雨等の備えについてうかがいます。

① ハザードマップ上のリスクについて (1つに○)	1. マンションのハザードマップ上のリスクを知っている 2. リスクは知らない(ハザードマップを見たことがない) 3. わからない
② 浸水対策の備え (1つに○)	1. 備えている → (あてはまるものすべてに○) ①止水板設置(設備) ②土のう、水のうの準備 ③居住者への注意喚起(バルコニーの清掃・物を置かない等) ④共用部の保険に加入している(水災補償がついている) ⑤その他【 _____ 】 2. 対策を検討中である 3. 特に対策をしていない

問 29. 管理組合で、共用部の火災保険・地震保険に加入していますか。(1つに○)

1. 火災保険・地震保険ともに加入している
2. 火災保険のみ、加入している
→ 地震保険の検討をしたことはありますか？
 - ① 理事会で検討したことがある
 - ② 総会で検討したことがある
 - ③ 過去に加入していたが解約した
3. 火災保険に加入していない

問 30. 管理組合での防災への取組みや備えについてうかがいます。

① 災害に備えた名簿の整備 (1つに○)	1. 整備している → 内容の更新はしていますか(1つに○) ①更新している(年毎) ②更新していない 2. 整備していない
② 管理組合の消防計画・防災計画 (1つに○)	1. ある → あてはまるもの<u>すべて</u>に○ ① 消防計画(防火管理者が作成し、消防署長に提出) ② 防災計画【改訂の有無: <u>有</u>・<u>無</u>】 ※防災計画とは、消防計画とは別に、地震・水害時の対策をまとめた計画・マニュアルのこと 2. ない
③防火と防災で実施していること、対策など (あてはまるもの<u>全て</u>に○)	1. 防火管理者の選任 2. 消防・防災訓練計画の作成 3. 消防・防災訓練の実施 →【年_____回程度】 4. 各住戸の家具転倒防止の促進 5. 各住戸の備蓄の促進 6. A E Dの設置 7. エレベーター非常用備蓄キャビネットの設置 8. 防災用備蓄倉庫がある 9. 耐震診断・耐震改修 10. 特にない 11. その他【 _____ 】
④ 地震発生時の対応について(あてはまるもの<u>すべて</u>に○)	1. 災害対策本部の立上げ 2. 居住者の安否確認の実施 3. 要配慮者(高齢者等)への支援 4. 特に決まっていない
⑤ 管理組合で備蓄しているか(1つに○)	1. 備蓄している 2. 備蓄していない → 問 31 へ

⑥ 管理組合の災害用備蓄品 (あてはまるもの <u>すべて</u> に○、数値を記入)	1. 食料を備蓄している →【約_____日分】 2. 飲料水を備蓄している →【約_____日分】 3. 携帯用トイレの備蓄をしている→【約_____日分】 4. 災害対策用トイレ、組み立て式トイレ等 5. 炊き出し用品、かまど等 6. 救出用工具（ハンマー、バール、ボルトカッター等） 7. 投光器 8. 非常用発電機、蓄電池 9. 無線機（トランシーバー） 10. その他【 _____】
---	--

問 31. 千代田区全域は「地区内残留地区※」となっています。災害発生時、建物自体に大きな被害がない場合の在宅避難の検討や、情報入手等についてうかがいます。

① 管理組合として災害時の在宅避難を検討（推奨）していますか（1つに○）	1. 在宅避難を検討（推奨）している 2. 在宅避難を検討していない
② 平時から地域の防災拠点やマンションの災害対策の情報共有をしていますか（1つに○）	1. 共有している 2. 共有していない
③ 在宅避難する場合、公的支援等の情報入手に不安がありますか（1つに○）	1. 不安がある 2. 不安はない
④ 災害時にかかわらず、どのような防災情報が必要だと思いますか（あてはまるもの <u>すべて</u> に○）	1. 避難所や避難場所（防災拠点）の情報 2. ハザードマップ等の災害リスクの情報 3. 各家庭で行う災害対策の情報 4. 管理組合で行う災害対策の情報 5. 要配慮者（高齢者等）の災害対策の情報 6. 必要ない 7. その他【 _____】

※千代田区は、東京都の調査により、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ました。そのため、区内全域を広域的な避難を要しない「地区内残留地区」に指定されています。

9. コミュニティについてうかがいます

問 32. 居住者間の交流についてうかがいます。

① 管理組合以外の居住者組織 (あてはまるもの <u>すべて</u> に○)	1. 自治会 →【活動内容_____】 2. 親睦会（子ども会、老人会等） →【活動内容_____】 3. 各種サークル（スポーツ、植栽等） →【活動内容_____】 4. 特にない 5. その他【 _____】
---	---

② イベントの開催（新年会、夏祭り、クリスマス会等） （1つに○、数値を記入）	1. 定期的に開催 →【年_____回程度】 2. 不定期に開催 →【年_____回程度】 3. 開催したことはない 4. その他【_____】
③ 管理組合や居住者の組織活動 （あてはまるものすべてに○）	1. 回覧板の活用 2. 広報新聞（防災新聞）等の定期配付 3. マンション内の清掃や植栽の維持管理 4. 高齢者世帯への支援（声かけ、安否確認など） 5. 児童等への支援（通園通学時の見守りなど） 6. 幼児をもつ世帯への支援（こども一時預かりなど） 7. マンション周辺の清掃 8. 特にない 9. その他【_____】

問 33. 地域との交流についてうかがいます。

① 町会への加入について （1つに○）	1. 管理組合で加入している 2. 自治会で加入している 3. 居住者個人で加入している → 何割くらい加入していますか。おおよそで結構です。 ① 5割以上 ② 5割未満 ③ わからない 4. 組合・個人ともに加入していない 5. わからない 6. その他【_____】
② 地域イベントへの参加 （1つに○）	1. 参加している（地域のお祭り、町会の防災訓練等） 2. 参加していない（以前は参加していた） → 理由がありましたら教えてください（あてはまるすべてに○） ① 町会に加入していないので参加していない ② 地域との交流が希薄である ③ スケジュールがわからない ④ その他【_____】
③ 『千代田区マンション連絡会』※をご存知ですか？ （1つに○）	1. 参加したことがある 2. 知っているが参加していない 3. 知らない

※『千代田区マンション連絡会』について

マンション管理組合のみなさまによる情報交換や、行政等からの情報提供のため、マンション管理組合の理事長を会員として「千代田区マンション連絡会」を開催しています。連絡会には、理事長だけでなく、理事会でマンションの代表者と認められた方もご出席いただけます。

「千代田区マンション連絡会」の登録をご希望の理事長様には、詳しいご案内をお送りいたします。ご連絡先を最後にお聞きしておりますのでご記入ください。

問 34. まちみらい千代田では、マンションの維持管理向上のために、以下のようなセミナー・相談会・連絡会の運営や、各種助成、広報活動を行っています。このような事業をご存知ですか。また利用したことはありますか。

セミナー・相談会（あてはまるところに☑）		知っている		知らない
		参加した	参加は無い	
① マンションセミナー（現在休止中）		☐	☐	☐
② マンション管理講座		☐	☐	☐
③ マンション窓口相談（マンション管理士常駐）		☐	☐	☐
各種助成制度（あてはまるところに☑）※詳細は、別紙の「千代田区マンション支援制度一覧」をご確認ください		知っている		知らない
		利用した	利用は無い	
④ 各種アドバイザー派遣		☐	☐	☐
⑤ マンション再生方針検討助成		☐	☐	☐
⑥ マンション再生計画検討助成		☐	☐	☐
⑦ マンション劣化診断助成		☐	☐	☐
⑧ 管理組合総会会場費助成		☐	☐	☐
⑨ コミュニティ活性化助成		☐	☐	☐
⑩ 災害用資器材等購入費助成		☐	☐	☐
⑪ エレベーター非常用備蓄キャビネット配付		☐	☐	☐
⑫ AED 設置		☐	☐	☐
⑬ マンション安全・安心整備助成		☐	☐	☐
⑭ 分譲マンション共用部修繕工事債務保証料助成		☐	☐	☐
広報活動（あてはまるところに☑）	読んだことがある	受け取っている		知らない
⑮ ニュースまちみらい	☐	☐ 全戸分 ☐ 理事長のみ ☐ 受取っていない		☐
⑯ マンションサポートちよだ※	☐			☐

※千代田区マンション情報誌「マンションサポートちよだ」は、ご希望のマンションに全戸数分お送りしております。今後希望される管理組合様は、次のページでチェックをお願いいたします

問 35. 今後のマンションの維持管理や修繕等を良好に行うために、どのような支援や施策の充実が必要だと考えますか。(上位3つまで○)

1. 管理組合運営等についてのアドバイザー派遣制度の充実
2. 高齢居住者への支援
3. 長期修繕計画の作成・見直し等への助成金
4. 大規模修繕工事や改良工事等への助成金
5. 建替えや再開発等への助成金
6. 耐震診断・耐震補強等への助成金
7. 防災活動・備蓄等への助成金
8. 管理マニュアルやガイドブックなど情報提供の充実
9. 管理組合間のネットワークづくりへの支援
10. その他【

問 36. 貴マンションの独自の取り組みや課題などご自由にご記入ください

--

問 37. ご回答されたご本人についてうかがいます。

1. 管理組合理事長 2. 管理組合の役員 3. 管理組合員（役員以外の区分所有者） 4. 賃貸居住者 5. 管理会社の社員 6. 管理員 7. その他【	】
---	---

◎ご回答いただいた方のご連絡先をご記入ください。

記入者氏名		ご連絡先 電話番号	
ご連絡先住所			
※ 下記ご希望の管理組合様は、チェックをお願いします			
☐ 千代田区マンション連絡会 案内希望	☐ マンションサポートちよだ 全戸数分配送希望 → 【_____部、 ☐ 管理員様宛 ☐ 理事長様宛】		

以上、アンケートにご協力いただきまして大変ありがとうございました。



千代田区分譲マンション実態調査報告書

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

