

第69回 千代田区マンション連絡会を開催しました

日時 令和8年6月20日(土) 14:00～16:00

会場 ちよだプラットフォームスクウェア5階会議室

参加者 マンション連絡会会員 20名



情報提供

千代田区環境政策課

・千代田区防災アプリ

まちみらい千代田

・今期のマンション支援制度

住宅金融支援機構

・マンション管理組合向けの融資制度と修繕積立金の運用

千代田区社会福祉協議会

・令和7年度コミュニティソーシャルワーカー(CSW)年間報告
・認知症サポーター養成講座

意見交換

マンション大規模修繕工事の談合

Q. メディア等で報じられている「マンション大規模修繕工事の談合」について、会員の皆さんのマンションへの影響や今後の懸念について聞きたい。また、まちみらい千代田から専門的なアドバイスがほしい。

A. 現時点では、公正取引委員会から処分内容等の公表がない。大規模修繕工事の談合は巧妙化しており、専門家であるマンション管理士がコンサルタントとして関与している場合でも、それを見抜くことは困難とされている。そのため、管理組合の有志が強い当事者意識を持ち、主体となって運営に取り組んでいくことが不可欠です。また、管理組合で管理運営に関する勉強会を開催することも有効です。

Q. =質問

A. =回答、意見

理事会議事録の作成・保管・配布など

Q. 理事会の開催内容を区分所有者に共有しているマンションがあれば教えてほしい。

A. 年2回発行している「マンションニュース」の紙面に、理事会や再生委員会の審議内容、駐輪場の運用に関する事項等を掲載し、全区分所有者に配布・掲示している。

A. 管理会社のポータルサイトを活用して総会の議事録等を区分所有者に公開している。理事会の資料などは、閲覧制限をかけて役員のみ閲覧に限定している。

A. 総会などの議事録はすべて閲覧可能となっているが、その管理方法が課題です。管理組合ニュースの発行や掲示も行っている。

A. 各議事録には、決議内容だけでなく、該当する議案書の詳細内容も含めて作成している。

会員募集中

千代田区マンション連絡会

千代田区やその関連団体等からの情報提供や課題解決方法を会員間で情報交換・共有する場として原則、隔月偶数月の土曜日に開催しています。

〈対象〉

- マンション管理組合の理事長
- 理事会等が承認した所有者、居住者

〈申し込み〉

二次元コードから「入会申請書」をダウンロードし、必要事項を記載のうえ、まちみらい千代田へ申請してください。



詳細はこちら

問い合わせ(申請先)

まちみらい千代田 住宅まちづくりグループ

☎ 03-3233-3223

✉ kyojyu@mm-chiyoda.or.jp

News



日枝神社 山王祭が開催されました

歴史と文化が街をつくる

日枝神社の伝統行事「山王祭」が6月12日(金)から14日(日)にわたり、開催されました。

同祭は日本有数の祭りの一つであり、江戸時代に徳川将軍家が江戸城内に神輿を迎え入れた「天下祭」を起源とします。本祭にあたり、12日(金)の神幸祭では王朝装束をまとった壮大な行列が地域を活気づけました。

13日(土)夕刻には、靱町惣町睦会による連合宮入りが執り行われました。番町地区の麴町出張所地区管内の町会と九段三丁目、四丁目町会が各町会の絆纏を着用し、各町会の神輿を担いで渡御しました。



五番町町会の高張堤灯

行列の先頭には、同会会長の横山義文さんが立ち、警護方として小林秀雄さんがいました。小林さんが理事を務めるマンションはまちみらい千代田が主催する「千代田区マンション

連絡会」の会員でもあります。

横山さんは「その土地の歴史と文化が街をつくっていく」と指摘します。近年のマンション開発に伴う住環境の変化の中でも、祭礼等の行事を通じて地域の伝統と格式は継承されます。かつて担ぎ手不足により途絶えていた五番町町会の子ども神輿は、横山さんたちの尽力により復活を遂げ、本年は約20名の子どもが参加するなど、次世代への継承が具現化しました。



五番町町会の絆纏

小林さんもこの方針に賛同し、マンションの理事の立場から、地域社会(町会)の活動へ主体的に参画しています。

今回の宮入りにおいては、番町地区では二番町、三番町、四番町、五番町、六番町の五つの町会が番町連合を結成して参加しました。地域の伝統と紐帯を維持すべく、参加者が一丸となって、日枝神社の男坂を担ぎ上げ、宮入りました。

マンション管理関係の法制度と 標準管理規約の大幅改正



日時 令和8年5月20日（水）18:30～20:30

会場 ちよだプラットフォームスクウェア4階会議室（オンライン併用）

講師 飯田 太郎 氏 マンション管理士／株式会社TALO都市企画代表／公益財団法人 まちみらい千代田顧問

改正区分所有法（令和8年4月施行）と標準管理規約（令和7年10月改正）は、マンション生活や管理組合運営にさまざまな影響を与えます。社会情勢の変化も見据えた管理組合の対応策について、講師から解説がありました。

標準管理規約はどのように改正されたか

改正内容は「区分所有者の責務」の新設や、総会運営を円滑にする「多数決要件の見直し」、「所在不明区分所有者の除外手続き」、さらに「専有部分の保存行為実施の請求」「防災関係業務」の明記など、全15項目にわたります。

【ポイント】

今回の改正により、区分所有者としての責務を果たさない人よりも、マンション管理に協力的な人の意思がより反映されやすくなりました。

法改正の歴史的意味を考える

マンションが都市の地域基盤となる中、今回の法・規約改正は“管理不全の防止”を重要視しています。

背景には、少子高齢化や人口減少、自然災害の増加があり、社会情勢の変化に伴い、法制度等が複雑化しています。

【ポイント】

管理組合員の負担を軽減する鍵は「全員参加」です。一部の負担に頼るのではなく、多くの区分所有者やその家族が自然に運営に関わっていけるような新しい工夫やアイデアが必要とされています。

法改正を区分所有者と管理組合の主体性・主導権回復の視点で考える

今回の改正で「管理業者管理者方式」のルールが整備されました。管理業者に頼る「お任せ管理」は負担軽減につながる反面、区分所有者の意見反映や、防災運営に課題が残ります。

今後は建物・設備（ハード面）の維持だけでなく、生命と財産を守る運営（ソフト面）への転換が必要です。

【ポイント】

今後は防災管理を中核に据え、区分所有者と管理組合が主体性を持って運営を担う「総合管理」へのシフトが求められます。

法改正を生かして「2つの老い」の克服と「2つの長寿命化」の実現を考える

今回の法改正における中核的なテーマは「建物の長期にわたる健全な維持」です。鉄筋コンクリート造のマンション等は、適切なメンテナンスを継続することで、100年程度の耐用年数を確保できる強度を備えています。

【ポイント】

マンション購入の初期段階から将来を見据え、全員参加型の管理運営を実践することが重要です。特に災害対策には若い世代の参画が欠かせません。今回の改正標準管理規約で「理事の代理出席」が明記されたことを好機と捉え、区分所有者の一親等の親族をはじめとする次世代の担い手が、マンションの維持管理に関心を持てるような体制づくりが求められます。

マンションと町会の垣根を越えて

—五番町町会に見る、都市型の地域コミュニティの未来



山王祭で市ヶ谷駅へ繰込みする番町連合の神輿

現在、全国のマンションストック数は約779万戸に達し、都市部を中心に増加傾向にあります。特に、交通の利便性の高い東京都心では、マンション供給が活発に進んでいます。

都市化が進む地域では、「住民同士の関わり」の希薄化に伴う「コミュニティの分断」が課題となっています。しかし、千代田区麴町エリアの「五番町」では、その垣根を越えた「顔の見える交流」が育まれています。この五番町の先進的な事例から、これからの都市における住まいと地域社会の理想的な関係性を探ります。

① マンションと地域 互いに支え合って活性化する関係へ

千代田区をはじめとする都心部では、全世帯の約8割がマンションに居住しています。これは地域社会にとって、マンション住民の積極的な参加や協力がなければ、町会や消防団といった自治組織が本来の役割を果たすことが難しいという現実を意味しています。

一方で、マンション側も建物というハード面だけでは、災害時の救助や見守りといったソフト面の対応に限界があります。マンションが都市の主要な社

会基盤となる現在、安心・安全な暮らしを守るためには、マンションと地域が互いに補完し合い、活性化していく関係性の構築が不可欠です。

② 独自に発足した 「五番町地区マンション連絡会」

五番町では、町内の分譲マンションの理事と町会長が集う「五番町地区マンション連絡会」（以下「連絡会」という。）が開催されています。連絡会では、それぞれのマンションが抱える困りごと、管理組合の運営における成功事例、役職経験者にしかわからない苦労や悩みなどが率直に共有されています。

連絡会の発案者は、山王祭の記事で取り上げた五番町町会副会長の小林秀雄さんです。約10年前、町内のマンションの理事長から「地域交流の場がほしい」という要望をきっかけに、まちみらい千代田で行っている千代田区マンション連絡会の枠組みを参考に、五番町独自の連絡会を企画しました。当初の懇親会から始まった活動は、マンションと町会をプラットフォームにつなぐ場として定着しています。

③ リアルな情報交換で、 安心して長く暮らせるマンションに

町会役員が連絡会に参加するメリットは非常に大きいと言えます。マンション内の問題を町会全体にも共有することで、管理組合だけでは解決が難しかった事案に対しても、自治体のレベルでの対応が可能になるからです。

現在、五番町内には11棟のマンションがあり、そのうち常時4～5棟が連絡会に参加しています。「近隣のトラブルは自らのマンションでも起こりうる」という当事者意識のもと、全員で解決策を考える姿勢が定着しました。過去には、敷地内での喫煙トラブルや違法民泊といった問題が共有され、規約改正などの具体的な対応によって解決へと導いてきました。

近年では、「大規模修繕」や「建替え」が連絡会の大きなテーマとなっています。参加しているマンションの約半数が築40～50年を迎え、残りの半数も築10年以上が経過しているためです。建物の価値を保ち、安心して長く住み続けるためには、長期修繕計画の妥当性や施工業者の選定について、情報交換を行うことが欠かせません。こうしたほかでは手に入りにくいリアルな情報を共有できる場として、連絡会は非常に重要な役割を果たしています。

④ 災害時に背中を預けられる関係を 日常から紡ぐ

小林さんは「普段から交流しておくことで、大規模災害発生時にも安心して背中を預けられるような関係づくりをしたい」と話します。

近年、首都直下型地震や南海トラフ地震、富士山噴火など、大規模災害発生リスクが高まっています。発災時には自治体の手を待つことなく、要援護者の支援や避難所運営など、地域住民がその場で瞬時に連携して動かなければなりません。極限状態でも、普段から連絡会などを通じてお互いに顔や名前を知っていれば、混乱を最小限に抑え、具体的な被害状況や対応策をスムーズに話し合うことができます。

そのため五番町では、防災の「実技」にも力を入れています。3年に1回のペースで救命救急講習を実施し、まちみらい千代田から貸与されているAEDの操作方法を習得しています。講習にかかる教材費用などは町会が負担するため、町会員であれば無償で受講が可能です。

また、五番町が所属する「麴町出張所地区連合町会」では、毎年12月上旬に防災訓練を実施しています。この訓練には、マンションの管理組合員や防火管理者が多数参加しており、参加することで消防法で定められているマンションの「自衛消防訓練」の実施に準ずるものとして扱われます。

5 多様なイベントで育む地域の結束

連絡会等を開催していても、居住者一人一人と関係を築くのは容易ではありません。そこで大きな役割を果たすのが、お祭りなどの伝統行事です。五番町町会長の横山義文さんは「お祭りのようなイベントが地域の輪を広げるきっかけになる」と強調します。

夏には日本テレビ通り振興会主催の「日テレ盆踊り」に五番町町会として出店し、番町連合主催の「番町こども会」、1月には「餅つき」や「獅子舞」といった伝統行事が毎年開催されています。ここでは、新旧のマンション居住者の垣根を越えて交流を深めています。

こうした番町連合主催のイベントの費用はすべて町会費で賄われているため、参加費は一切かかりません。町会への入会は任意ですが「子どもたちが楽しめるイベントが定期的にあるから」という理由で、子育て世代の入会が相次いでいます。



正月の餅つきで豚汁を振る舞う五番町町会の皆さん
お祭り以外の催事でも、町会の結束の証である絆を身につけます

五番町エリアでは、このように手厚いサポートや魅力的なイベントを継続して提供することで、会費で地域を支えてくれている人たちに還元する仕組みを生み出しています。

先日執り行われた日枝神社の山王祭では、五番町町会も一丸となって祭礼を盛り上げました。地域住民が世代を超えて手を取り合い、神酒所の設置・運営を行いました。五番町の強い結束が目に見える形となって街にあふれました。



町内渡御で練り歩く子ども神輿

このほかにも、定時総会や懇親会、同世代が集う飲み会、山王祭がない年に実施する日帰り旅行など、いつでも誰かとつながれる場を企画し続けています。同時に、防災資機材の購入や防犯カメラの設置、備蓄食料の案内など、地域の人たちが安心して暮らすための実用的な備えも万全に整えています。

6 まとめ

マンションに象徴される現代的なライフスタイルと、町会が紡いできた伝統的な地域コミュニティは、プライバシーの保護と共同体の維持という、一見して対立しうる価値観を持っています。しかし五番町町会では、連絡会や祭事といった活動を通じ、両者が高度に調和しています。こうした取り組みは、伝統の継承と現代的な居住環境を両立させ、持続可能な街を次世代へとつなぐ先駆的なモデルケースとなるでしょう。



神酒所の前で笑顔で話している五番町町会の皆さん