



Think Sense Study Action  
内田直之が、「考えたこと」「感じたこと」「学んだこと」「行動したこと」を皆様にお伝えする紙上ブログです。

ボランティア・学生インターンを募集しています!  
政策に共感して頂けるボランティア・学生インターンを募集しています。ご都合の良いお時間だけで結構です。メールやお電話で、お気軽にお問い合わせ下さい!

uchida  
naoyuki  
.com

## 内田直之が考えたこと



# 千代田区における マンションの実態

### 千代田区のマンションの特徴は?

千代田区が重点目標として掲げて取り組んできた定住人口の回復は6万5000人を超え、順調に推移しています。待機児童対策や教育の充実、高齢者対策など、千代田区の魅力向上を続けてきた行政の努力に加え、ライフスタイルを重視した都心回帰や活発な大規模住宅開発などの相乗効果によるものだと思います。この様な人口回復基調にある中、区民の実に9割の方がマンション等の集合住宅にお住まいです。そこで今回は、千代田区におけるマンションの実態についてご紹介したいと思います。

平成30年度の千代田区内の分譲マンションは、490棟、24,609戸であり、平均戸数は54戸でした。また、築30年以上が206棟、全体の42%を占めています。建替えの目安は築30~40年と言われており、千代田区ではすでに建替え時期を迎えているマンションが数多く存在していることとなります。

地域別棟数では、麴町地域が191棟(39%)、富士見地域が77棟(16%)と続きます。5年前と比較すると和泉橋地域は

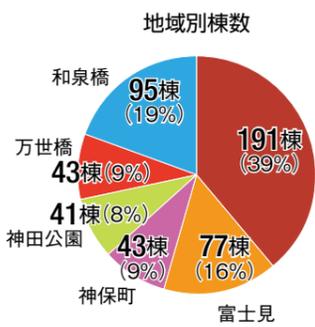
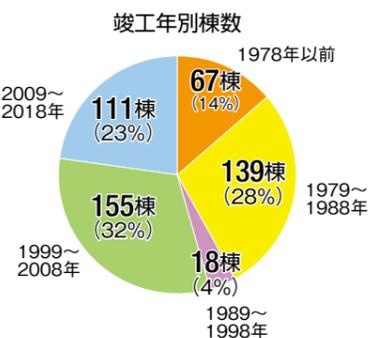
15棟増えており、開発が活発であることが伺えます。次に階高を分類しますと、最も多いのが10~14階で52%、8~9階が24%と続き、20階以上のタワーマンションは14棟でした。

### マンションの維持管理に必要なもの

「マンションは管理を買え」と言われるなど、重要なのが管理組合となります。区分所有法に基づいて区分所有者で構成された団体として、共用部分や敷地の維持管理、清掃、ゴミ処理、長期修繕計画の作成、設計図書管理、保険に関する業務などを行います。

千代田区では管理組合が無いマンションは5%であり、理事会も無く総会も開催されていません。また、管理組合がある場合の法人登記は5%、1年に1回総会を開催している管理組合が9割以上を占めています。役員選任方法で最も多いのは輪番制で37%、任期は1年が44%、2年が22%となっています。97%が管理規約を定めていました。

特に重要となる項目を幾つかご紹介します。まず修繕積立金の充足度では、十分充足、適切な水準にある、を合わせると約60%であり、やや足りない26%、全く足りないが16%でした。次に耐震化では、新耐震基準に適合しているのは67%



## Think

(203棟)であり、不適合、不明、未回答が33%に及んでいました。詳細は区政報告会にてご報告したいと思いますが、費用が高額等の理由により耐震診断を実施していないマンションも多数残っています。また、防災への取り組みでは、消防・防災計画の策定は43%であり、消防・防災訓練の実施は15%に留まり、災害用備品を備蓄していないマンションは60%にも及びました。

### 安心・安全で快適な マンションライフの実現

「限界マンション」が生まれる要因を端的に言えば「管理不全になっているか否か」だと思います。建物の修繕が行われていない、修繕積立金の不足、住民の高齢化による管理組合の機能停止などがスラム化を推し進める要因と言われています。大多数の区民の生活基盤であるマンションが、住民によって適正に管理されていることは、マンションやその周辺の環境を良好に保っていく上で、とても重要な要素となります。

#### ①良質なマンションストックの維持

築年数が経過しているマンションにおいては、特に重要。長期修繕計画の有無や、修繕積立金の充足度が適切か否か、特に新耐震基準に不適合のマンションは、耐震診断を早急に実施することが大切。

#### ②防災力の向上

消防・防災計画の作成や自主防災組織の編成、防災訓練の実施が必要。また、災害時には自立対応できる様、非常用電源や水・食料・トイレ等の備蓄を日頃から準備することも重要。

#### ③地域コミュニティへの参画

居住者間のコミュニケーションや、町会など地域コミュニティへの積極的な参加が重要。また、近隣マンションの管理組合と連携した地域イベントへの参加や、防災・防犯・美化への取り組みも有効。

マンション管理を自ら行う事は大変困難であり、専門的な業務も多いため、管理会社に委託するケースが殆どだと思います。しかし、管理組合がマンション管理の主体であることに変わりはありません。まずは、マンション管理に興味を持ち、積極的にコミュニティに参加して頂きたいと思えます。だれもが住みたい、住み続けたいと思える千代田を、みんなで創っていきたくらいですね。

(参考文献:まちみらい千代田「千代田区分譲マンション実態調査報告書」令和元年)

## Action

### 内田直之が行動したこと



ラグビーフットボール協会が設立!

ラグビーワールドカップ日本大会の開催に先駆け、千代田区にラグビーフットボール協会が設立されました。ラグビーの普及・発展はもとより、ラグビー競技を通じて、国際性豊かな地域社会の実現や、次の世代を担える心豊かで健全な千代田区の子供たちの育成をめざして活動して参ります。

9月28日には、神田淡路町ワテラスコモンホールにて、日本vsアイルランド戦のパブリックビューイングを開催致します。

## Study

### 内田直之が学んだこと



障害者相談所を視察しました!

「千代田区障害者よろず相談MOFCA」は、千代田区在住の障害のある方、障害者手帳を持たない方、ご家族が相談できる場所として昨年オープン致しました。相談員による無料相談や安心して安らげる場所、関係機関との連携のサポートなどを行っています。障害をお持ちの方々やその家族、ひきこもりや虐待などでお悩みの方々に孤立させないことが重要です。

(詳細は10/24・25・26の区政報告会にて)



学生インターンシップの受け入れ

インターンシップとは、進路選択の指針にする事を目的に、学生が在学中に企業等において自らの専攻や将来のキャリアに関連した就学体験を行う事です。明治大学、早稲田大学、武蔵大学の学生に続き、今回は、専修大学法学部の板垣侑哉君が参加しています。学生のメリットとしては、社会経験を通じた成長や社会に対する問題意識や政治参加の重要性などを得ることが挙げられ、一方、私達としても、議員活動の透明性や若年層との交流、何より若い人たちの人材育成に貢献できると考えています。

## Sense 世界の街歩き

### ローザンヌ(スイス連邦)

人口 13.6万人  
面積 41.4km<sup>2</sup>  
連邦共和国



スイス西部レマン湖の北岸に位置するローザンヌは、ローマ時代から栄えた歴史ある州都です。ジュネーブからスイス国鉄で40分にあり、首都ベルンやチューリッヒにも簡単にアクセスできます。スイスで最も美しいと言われる初期ゴシック様式のノートル・ダム大聖堂が街のシンボルとしてそびえ、レマン湖とその向こうある山々が

美しい静かでエレガントな街です。近郊にはエヴィアン(仏領)などのリゾートも数多くありました。

ローザンヌと言えば国際バレエコンクールが有名ですが、私の目的はレマン湖畔にある、国際オリンピック委員会(IOC)とオリンピック・ミュージアムの見学です。ミュージアムは、オリンピックの理念を広く伝えるという目的で、近代オリンピックの全てを網羅する莫大なコレクションが公開され、見応え充分なミュージアムでした。また、オリンピックシティとも呼ばれる街なかには、東京2020大会までのカウントダウンが設置されていました。千代田区におきましても、東京2020大会を更に

盛り上げるべく、気運醸成策を提案していきたいと改めて思いました。



## 「SDGsへの取り組み」「ヒートアイランド対策」「記録的な猛暑対策」等について、質問を行いました。

## 1. SDGsは持続可能な地域社会の実現に有効

【問題の背景】SDGs(持続可能な開発目標)とは、2015年の国連持続可能な開発サミットにおいて採択された、国際社会共通の目標です。国連加盟193カ国が2030年までに達成すべき17の目標と、それらを達成するための具体的な169のターゲットで構成されています。日本政府がSDGsを国家戦略として位置づけ、積極的に取り組んでいる中、実施指針では、地方自治体の参加が強く要請されています。推進に向けた体制には、広く全国の地方自治体及びその地域で活動するステークホルダーによる、積極的な取り組みを推進することが不可欠であることも明記されています。

## 【質問】

SDGsは、グローバルレベルの国際的な枠組みとして掲げられた持続可能な開発目標です。持続可能な地域社会の実現や、行政におけるパラダイムシフトのツールとしては大変有効であると考えます。

## 【区(執行機関)の答弁】

SDGsは、本区が目指す共生社会の実現と同じ方向性であると認識をしている。一方では、この持続可能性のあるSDGsそのものを大きな方針として本区の基本構想や基本計画をつくり直すということは、現段階では考えていない。本区の基本計画が示す方向性はSDGsと軌を一にしており、ここに挙げた施策を推進していくことが、結果的にこの国際的な目標につながっている。

## 2. SDGsと基本計画や都市計画マスタープランとの関連



【問題の背景】2019年1月発行の日経グローバルに、全国815市区を対象に、SDGs先進度の取り組みランキングが掲載されています。持続可能性の視点から、環境、社会、経済の3つの側面について評価されています。1位は京都市、2位が北九州市であり、我が千代田区は87位という結果でした。千代田区は、環境価値、社会的価値、経済的価値の3つの価値を創出する、日本モデルの先導的な役割を果たさなくてはなりません。SDGsは2030年までに達成すべき目標であり、スピード感も重要です。

## 【質問】

行政運営のトップランナーであるべき千代田区が、SDGsへの取り組みランキングでは87位と評価されました。見解をお聞かせください。また、現在検討されている都市計画マスタープランや今後改定を迎える千代田区基本計画はSDGsと関連した計画となっていますか。

## 【区(執行機関)の答弁】

千代田区の順位について、この調査は全国一律の指標により算出し、取り組みの深さまでは必ずしも捉えきれないとの事である。本件調査の順位に拘わらず、持続可能な都市を目指し様々な取り組みを行っていく。

また、SDGsは本区においても共感できるものである。今後基本計画や都市計画マスタープランの見直し作業を進めていく中で、SDGsと既存計画との整合や既存政策との関連について再点検を行っていく。

## 3. 東京都と連携した長期的・広域的な対策が必要

【問題の背景】ヒートアイランド現象とは、都市化による地表面被覆の人工化や、エネルギー消費に伴う人工排熱の増加により、地表面の熱収支が変化して引き起こされる熱大気汚染であり、都心部の気温が郊外に比べて高くなる現象を言います。この現象はかなり昔から知られており、19世紀にはロンドン・パリなど欧州の多くの都市で市内の高温な現象が報告されています。東京では周辺地域と比較して、過去100年で平均気温が3度も上昇しています。都市機能を集積し、高層化を図るアップゾーニングと、それにより生まれた空間に自然を回復するダウンゾーニングは、都心にしかできない手法であると考えます。近い将来、緑やビオトープが広がるオープンスペース、親水性を取り戻した神田川や日本橋川の実現を期待しています。

## 【質問】

ヒートアイランド現象は、ここ千代田区の環境問題の中で最も顕在化している課題であり、東京都と連携した長期的・広域的な対策が必要です。

## 【区(執行機関)の答弁】

ヒートアイランド現象は、長年にわたる都市形成の結果として生じてきた環境問題であり、区全域がヒートアイランド化している本区の最重要課題の一つである。対策に取り組むに当たり、議員ご指摘のとおり、長期的な視点を持ち、まちづくり全体に視野を広げた総合的な対策を講じていかなければならない。この為、区の取り組みを継続・強化するとともに、東京都とも足並みを揃えて対策を講じていく。

## 4. 記録的猛暑を災害と位置付けるべき

【問題の背景】昨年の夏、日本列島が記録的な暑さに見舞われました。熊谷市では7月23日に最高気温41.1度を記録し、全国歴代1位となっています。このような異常な暑さは、人の健康や生命にも重大なリスクを及ぼしました。気象庁はこの暑さに対し、「命の危険のある暑さ、一つの災害と認識している。」とコメントしています。近年指摘されている夜間熱中症を念頭に、気象庁のデータより千代田区における熱帯夜の日数推移を調べてみました。今から100年前の1919年の5年間の移動平均は1日、50年前の1969年は13日、直近の2018年では25日と大幅に増加しています。昨年単年では42日も及んでいます。

## 千代田コラム

## 法務省旧本館

旧司法省庁舎として明治28年(1895年)に竣工したネオ・バロック様式の歴史主義建築です。設計はドイツ人建築家のエンデとベックマンで、元々は明治時代の首都計画の為に来日しました。彼らにより、西欧建築による議事堂や官庁などを霞が関に集中させた「官庁集中計画」が構想されましたが、経済的、政治的状況から計画は実現されず、実際に建設されたのが、旧大審院(最高裁判所)庁舎とこの旧司法省庁舎でした。東京駅と同じ赤レンガの外観と白い窓が印象的で、直線と豪華な装飾が威厳を感じさせます。関東大震災ではほぼ無傷でしたが、昭和20年の大空襲では屋や床などを焼失してしまいました。昭和25年に復旧工事をし、平成6年には当時の姿に復元され、同年、重要文化財(内装除く)に指定されました。まるで欧州にいるかのような建物が近くにあるなんて素敵ですね。誰が命名したのか?「霞が関の女王」と呼ばれているそうです。



Sense



千代田区では、災害対策基本条例を担保し、災害対策事業計画が策定されていることは承知しています。平成30年度には、風水害対策と火山対策に関する施策目標が新たに加わりました。ぜひ、次回改定時には、最も人的被害が予想される熱中症対策も入れて頂きたい。

## 【質問】

暑熱対策や熱中症対策は、区民の生命と生活を守る喫緊の課題であり、千代田区政における最重要課題の一つと言えます。昨今の記録的猛暑を災害と位置づけ、災害対策と施策目標を設定すべきと考えます。

## 【区(執行機関)の答弁】

基本的に猛暑における対策は、不要不急の外出を控え、室内でのエアコン等の有効な活用や水分補給など区民それぞれが取り組むべきものと考えており、正しい対処方法の普及啓発が何よりも大切である。災害対策事業計画の次回改定時に猛暑を盛り込むことについては、東京都を初め、他の自治体の例も参考にしつつ検討していく。当然ながら気象庁での見解もあり、区としても、猛暑については災害と同じ考え方を持つ。

## 5. 東京オリパラを見据えた暑熱対策・熱中症対策

【問題の背景】私はこれまで暑熱対策や熱中症対策の重要性を述べてきた中で、ドライミストの有効性についても触れてきました。ミスト装置は、霧状の水を噴霧し、気化熱を利用して周囲の気温を2~3℃低くさせるもので、比較的少ないエネルギーで冷却効果が得られます。靖国通りの商店街の一部では、東京2020大会に向けて、区の補助制度を活用して、ミストを設置すると聞いています。設置後には、電気代や水道代などの、ランニングコストの課題も発

生すると思われ、千代田区には地域の想いを受けとめ、十分な支援をして頂くとともに、積極的な暑熱対策と熱中症対策を求めたいと思います。

## 【質問】

東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会を見据え、千代田区はどのような暑熱対策や熱中症対策を行っていくのでしょうか。また、即効性が期待できるドライミストの更なる設置など、現実的な対応も提案します。

## 【区(執行機関)の答弁】

東京2020大会を見据えた暑熱対策・熱中症対策については、これまで新築建築物への緑化指導や、遮熱性・保水性舗装などのヒートアイランド対策に積極的に取り組んできました。これらを継続するとともに、競技会場周辺の暑熱対策の強化に向けて東京都など関係機関とも十分な連携を図っていく。

ドライ型ミストについては、これまでの議員からのご提案を踏まえ、昨年度から区が公園等に設置するとともに、事業者がドライ型ミストを設置する費用への助成を拡充し、平成30年度からの2カ年度で10カ所以上の設置を目指している。東京2020大会とその後も見据え、今後も積極的な暑熱対策を図っていく。

## 街づくりへ、プロの視点。

## 内田直之(うちだ なおゆき)

1964年、熊本市生まれ B型。  
国立有明高専建築学科を卒業後、トステム株式会社(現LIXIL)入社。総合企画室主任、海外赴任を経て商品企画室長となり、主力商品の経営戦略・商品戦略、多くの開発プロジェクトに携わる。働きながら明治大学公共政策大学院を修了。2011年より千代田区議会議員。一級建築士。

## ●学歴

国立有明高専建築学科 卒業  
明治大学公共政策大学院 修了

## ●職歴

トステム株式会社(現LIXIL) 25年間勤務

## ●所属団体

千代田区サッカー協会 会長  
千代田区ラグビーフットボール協会 副会長  
千代田区軟式野球連盟 顧問  
千代田区相撲連盟 顧問  
千代田区ゲートボール協会 顧問  
明治大学 校友会千代田区地域支部 副支部長  
明治大学 都市政策・危機管理研究所 客員研究員  
社会保険労務士会 千代田統括支部 顧問  
公益財団法人 京葉鈴木記念財団 顧問  
社団法人 東京建築士会  
NPO法人 電線のない街づくり支援ネットワーク

## ●内田直之事務所

〒101-0041 千代田区神田須田町1-30-1-103  
Tel/Fax 03-3252-8832  
Web www.uchidanaoyuki.com  
e-mail uchida@tcn-catv.ne.jp

## 活動フォトギャラリー



▲神田祭



▲町会子どもプール祭



▼キッズサッカー教室



▼畑山隆則元WBA世界王者



▲コルビュゼ視察

Action