

千代田区分譲マンション実態調査 報告書

令和元年 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 8 割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 490 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 138 棟、築 30 年を経過したマンションが 206 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益々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に加え、管理会社へのアンケートや、建替え事業者へのヒアリング等も実施し、マンション居住と管理の実態を把握して、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てまいります。

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いたします。

令和元年 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) 管理会社（フロント）に対するアンケート調査.....	3
(4) 前回調査以降に実施されたマンションに関する主な施策等の把握.....	4
(5) 調査結果のまとめ	4
(6) 平成 30 年度全国助成制度一覧.....	4
2. 参考資料について.....	4
第 1 章 千代田区の住宅とマンションの概況	5
1. 千代田区の状況	5
(1) 千代田区の基本計画.....	5
(2) 千代田区の人口ビジョン	5
(3) 住宅ストック	5
2. 千代田区内の分譲マンションの特徴	6
(1) 千代田区内の分譲マンションの住宅ストック	6
(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
3. 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
4. 千代田区のマンションストックの特徴.....	33
(1) 建築時期.....	33
(2) 戸数	34
(3) 階高	34
(4) まとめ	35

第2章 管理組合に対するアンケート調査	36
1. 調査の概要	36
(1) アンケート調査の対象	36
(2) アンケート調査の回収率	36
(3) アンケート回答者	36
2. アンケート集計結果	37
(1) マンションの概要について	37
(2) 管理組合活動について	57
(3) 管理規約について	57
(4) 管理費・修繕積立金・滞納住戸について	66
(5) 管理業務について	82
(6) 大規模修繕の取り組みについて	89
(7) 耐震化の取り組みについて	100
(8) 建替え等の取り組みについて	105
(9) 防犯・防災への取り組みについて	107
(10) コミュニティについて	115
(11) 各種助成制度等について	121
3. 管理組合に対するアンケート結果まとめ	125
第3章 管理会社に対するアンケート調査	130
1. 調査の概要	130
(1) アンケートの目的・対象	130
(2) アンケート調査の回収率	130
2. アンケート集計結果	130
3. 管理会社に対するアンケート結果のまとめ	133
第4章 前回調査以降に実施されたマンションに関する主な施策等の把握	134
1. 「マンションの管理の適正化に関する指針」及び「マンション標準管理規約」改正（平成28年3月14日）	134
2. 住宅宿泊事業法（新法民泊）に伴うマンション標準管理規約の改正等（平成29年8月29日）	135
3. 外部専門家活用ガイドライン策定（平成29年6月）	136
4. マンション建替え円滑化法改正とマンション敷地売却制度の創設（平成26年12月）	136
5. マンション建替え等の円滑化に関する基本的な方針（平成26年12月10日）	137
6. 住生活基本計画（全国計画）（平成28年3月18日閣議決定）	138
7. 設計コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の発注等の相談窓口の周知について（平成29年1月27日 国土交通省住宅局市街地建築課長 通知）	139

8. マンション大規模修繕工事に関する実態調査（平成 30 年 5 月）	140
9. 住宅リフォーム事業者団体登録制度（平成 26 年 9 月 1 日）	140
10. 既存住宅インスペクション・ガイドライン（平成 25 年 6 月）	141
11. 都市部をはじめとしたコミュニティの発展に向けて取り組むべき事項について（平成 27 年 5 月 12 日 総務省自治行政局住民制度課長 通知）	141
12. 東京都良質なマンションストックの形成促進計画（平成 28 年 3 月）	142
13. マンション管理ガイドライン改定（平成 29 年 3 月）	143
14. 東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例（平成 31 年 4 月 1 日一部施行）	144
15. 墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例（平成 29 年 4 月 1 日施行）	146
16. 板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例（平成 30 年 3 月施行）	146
17. 平成 30 年度マンション総合調査（平成 31 年 4 月）	146
第 5 章 人生 100 年時代の千代田モデルのマンションづくり	148
1. 人生 100 年時代の到来.....	148
2. 永住の場としてのマンション	148
3. 高齢者の増加による人口・世帯構成の変化	150
4. 居住者と世帯の変化がマンション生活と管理に与える影響.....	151
5. 地域を単位で考えるマンション施策	151
6. 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	152
添付資料	165

千代田区で活用できるマンション関連支援制度 平成 30 年 8 月 15 日

2018 年度各自治体マンション管理関係施策一覧（出典：マンション管理新聞）

アンケート調査票（管理組合用）

アンケート調査票（管理会社用）

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

平成 30 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、490 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 25 年度調査 (前回調査)	426	432 件中減少分 6 件を除く
新規分譲マンションリスト	47	平成 26 年以降（前回調査以降）竣工の千代田区内分譲マンションの全リスト入手
その他	17	調査等により判明
合計	490	アンケート対象は平成 30 年度竣工予定物件等を除く 463 件

② 平成 25 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	▲3	現地調査により判明
賃貸化	▲3	管理会社および現地調査により判明
新築物件	47	新規分譲マンションリストにより判明
その他	17	調査等により判明
合計（増加－減少）	58	平成 30 年度調査件数（490 件）－平成 25 年度調査件数（432 件）＝58 件

(2) 管理組合を対象とするアンケート調査

490 マンションの内、平成 30 年度竣工予定物件等の 27 物件を除く 463 マンションを対象にアンケート調査を実施し、302 マンションから回答を得た。(回収率 65.2%)

【調査内容】

- 問 1 マンション建物概要
- 問 2 住戸の利用形態
- 問 3 共用施設、設備
- 問 4 駐車場・駐輪場・バイク置き場の状況
- 問 5 エレベーター
- 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 管理規約
- 問 11 規約改正、民泊禁止条項
- 問 12 管理費・修繕積立金・滞納住戸
- 問 13 管理業務の方法
- 問 14 委託している管理業務、管理会社
- 問 15 管理員
- 問 16 管理の上で困っていること
- 問 17 管理全般の相談先
- 問 18 長期修繕計画
- 問 19 竣工図等保管状況、大規模修繕履歴
- 問 20 耐震基準
- 問 21 耐震診断
- 問 22 耐震改修工事
- 問 23 建替えの検討状況
- 問 24 建替えの問題点
- 問 25 防犯への取り組み
- 問 26 浸水対策
- 問 27 共用部保険
- 問 28 防災の取り組み
- 問 29 居住者間交流
- 問 30 地域との交流
- 問 31 各種助成制度・広報活動の利用
- 問 32 必要な支援や施策
- 問 33 独自の取り組みや課題
- 問 34 回答者

(3) 管理会社（フロント）に対するアンケート調査

管理組合のアンケートに協力していただいた管理会社 55 社にアンケートを送付し、10 通の回答を得た。(回答率 18.2%)

【調査内容】

- 問1 千代田区内のマンションの問題点（他の区、市のマンションとの比較）
 問2 千代田区内のマンションについて管理会社として重要視する事業
 問3 マンションの維持管理や修繕等を良好に行うために必要な施策や支援

【調査にご協力いただいた管理会社（アイウエオ順）】

株式会社青山ハウジングサポート	双日総合管理株式会社
株式会社青山メイン企画	株式会社大京アステージ
旭化成不動産コミュニティ株式会社	大成有楽不動産株式会社
朝日管理株式会社	大和ライフネクスト株式会社
アパコミュニティ株式会社	中央ビルコン株式会社
飯田橋プラーノ株式会社	株式会社長友
株式会社インヴァランス	株式会社東急コミュニティー
NTT 都市開発ビルサービス株式会社	東邸管理株式会社
株式会社エフ・ジェーコミュニティ	株式会社トキワ管理サービス
株式会社キノシタコミュニティ	永谷建物管理株式会社
株式会社クリアエンジニアリング	日神管財株式会社
株式会社クレアスコミュニティー	株式会社日鉄コミュニティ
株式会社グローバルコミュニティ	日本ハウズイング株式会社
株式会社グローバル・ハート	株式会社長谷工コミュニティ
株式会社グローリア	株式会社 BRI コミュニティー
群京商事有限会社	株式会社菱サ・ビルウェア
京阪カインド株式会社	株式会社美装堂宮川
株式会社合人計画研究所	株式会社 Human Care
株式会社コミュニティワン	株式会社ビルテック高信
株式会社サニーライフ	三井不動産レジデンシャルサービス株式会社
サンヨーホームズコミュニティ株式会社	三菱地所コミュニティ株式会社
株式会社シイ・アイ・シー	メイトーサービス株式会社
株式会社シーラ	明和管理株式会社
シティインデックスプロパティーズ	森ビル株式会社
株式会社スカイサービス	有限会社ヤスダ
住商建物株式会社	株式会社ライフポート西洋
住友不動産建物サービス	
積和不動産株式会社	

※回答者記入欄に記載があった管理会社を掲載

(4) 前回調査以降に実施されたマンションに関する主な施策等の把握

平成 25 年度以降に実施された、マンション管理等に関する国及び地方公共団体等の主な施策を把握するために調査を行った。

(5) 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。

(6) 平成 30 年度全国助成制度一覧

全国の助成制度についてとりまとめた。

2. 参考資料について

ちよだみらいプロジェクトー千代田区第 3 次基本計画 2015ー 平成 27 年 3 月 千代田区

千代田区まち・ひと・しごと創生総合戦略 平成 28 年 3 月 千代田区

千代田区第 3 次住宅基本計画 平成 27 年 10 月 千代田区

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 国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室

港区分譲マンション実態調査報告書 平成 28 年 11 月 港区

分譲マンションストック戸数（平成 29 年末現在／平成 30 年 5 月 24 日更新） 国土交通省 HP

築後 30、40、50 年超の分譲マンション数（平成 29 年末現在／平成 30 年 5 月 24 日更新） 国土交通省 HP

標準管理規約（単棟型）及び同コメント（最終改正 平成 29 年 8 月 29 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 平成 23 年 4 月 国土交通省

マンション管理新聞 1068 号～1082 号 マンション管理新聞社

第1章 千代田区の住宅とマンションの概況

1. 千代田区の状況

(1) 千代田区の基本計画

千代田区は、平成 27 (2015) 年 3 月に「ちよだみらいプロジェクトー千代田区第 3 次基本計画 2015ー」を策定した。この計画は、平成 27 (2015) 年度から令和 6 (2024) 年度までを計画期間とし、10 年間に区が取り組むべき施策について、現状と課題や課題解決の方向性をとりまとめ、将来像としてめざすべき 10 年後の姿と、それを実現するための主な取り組みを明らかにしている。

令和 7 (2025) 年には、区の人口が 6 万 5 千人に達するとの人口推計に基づき、このプロジェクトに掲げた 10 年後の将来像の実現に向けて、東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会の開催を契機とした取り組みや、マンションコミュニティの醸成、地方との共生など様々な取り組みを着実に推進していくとしている。

具体的には、施策の目標として「多様な暮らし方に対応した住まい・住環境づくりを進めます」や「マンション内コミュニティの醸成を支援します」等掲げ、「様々な分野・主体との連携による住まい・住環境づくり」「マンション管理の適正化の推進」「既存住宅の更新・再生の推進」「まちづくりと連動した住まい・住環境づくり」「マンション支援のワンストップサービスの実施」「マンションに関する課題を協議する機会・場の創出」「マンション防災対策の実施」等を主な取り組みとしている。

(2) 千代田区の人口ビジョン

千代田区は、平成 28 (2016) 年 3 月に「千代田区まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定した。その際に示された「千代田区人口ビジョン」では、出生数は増加傾向にあること、平成 26 (2014) 年の合計特殊出生率は 1.34 と東京都や特別区平均を上回っていること、平成 12 (2000) 年から転入超過が続いており 20~40 代の転入超過が大きいことを踏まえ、千代田区の人口は増加を続け、令和 37 (2055) 年にピーク (約 8.1 万人) を迎え、その後減少に転じると推計している。

(3) 住宅ストック

千代田区第 3 次住宅基本計画によれば、千代田区の住宅総数は、平成に入ってから増加が続いており、平成 25 (2013) 年には 33,680 戸と平成 5 (1993) 年の 2 倍以上まで増加している。住宅総数の増加とともに空き家率の上昇が続いていたが、平成 25 (2013) 年には 13.3%まで低下し、特別区部や東京都をやや上回る水準である。空き家の内訳を見ると、6 割以上は賃貸用の住宅である。また、共同住宅に居住する世帯の割合の上昇が続いており平成 22 (2010) 年現在で約 85%の世帯が共同住宅に居住しており、これは特別区部や東京都を 1 割以上上回る水準である。

2. 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 490 棟、戸数 24,609 戸であり、平均戸数は 53.8 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。

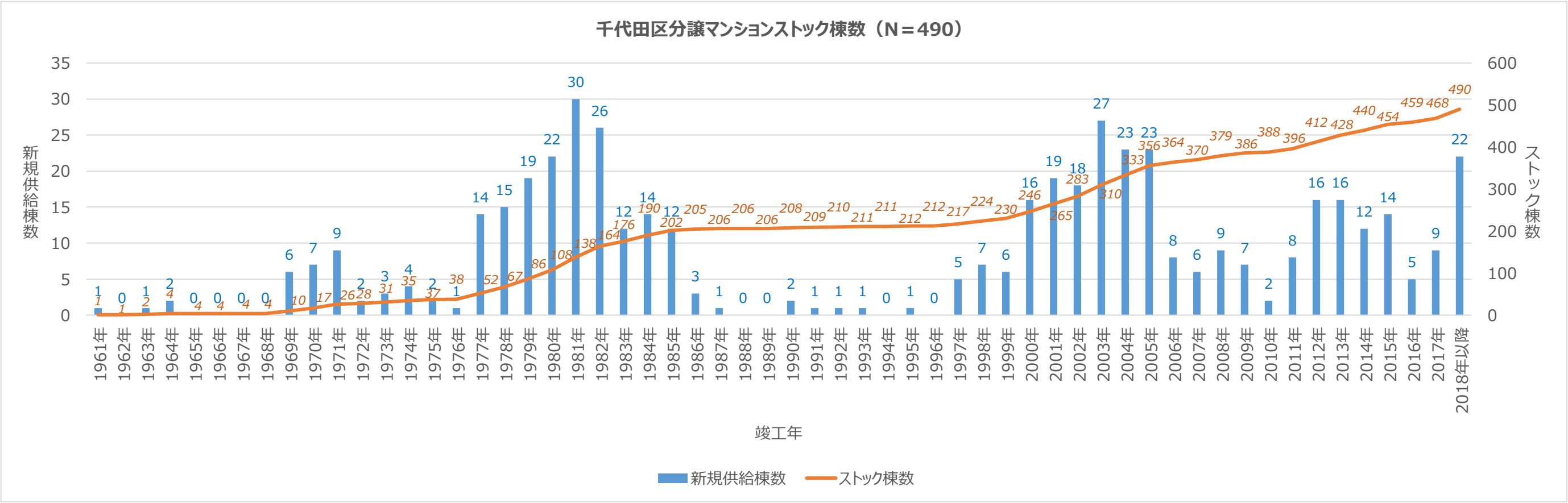
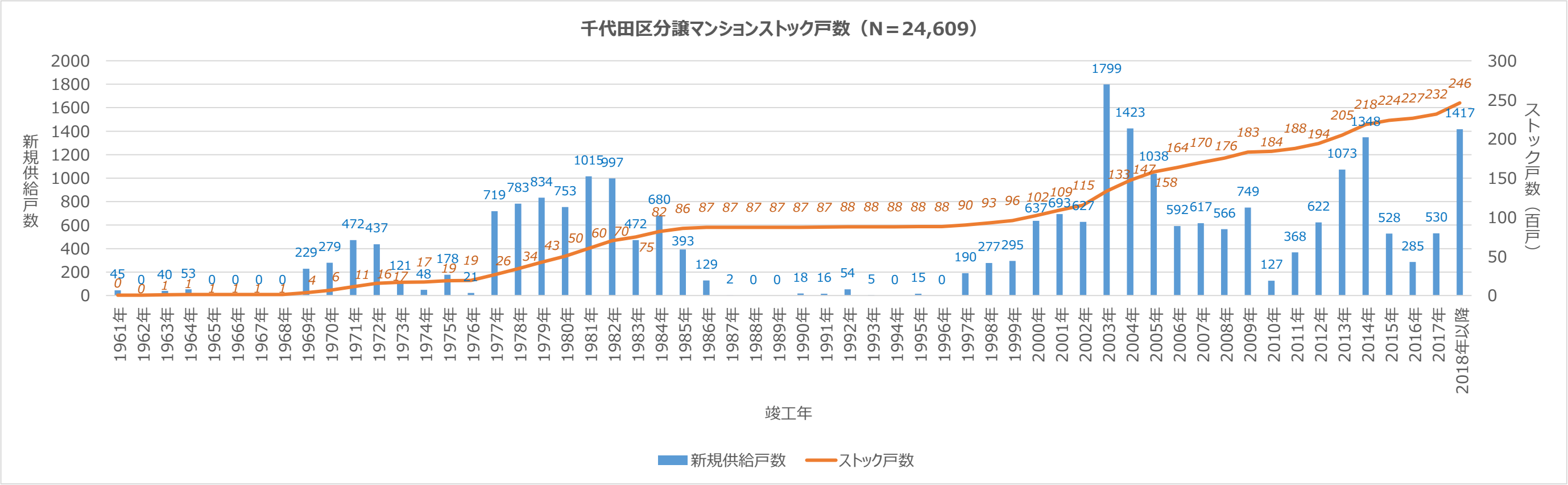
竣工年	新規供給棟数	新規供給戸数
1961 年	1	45
1962 年	0	0
1963 年	1	40
1964 年	2	53
1965 年	0	0
1966 年	0	0
1967 年	0	0
1968 年	0	0
1969 年	6	229
1970 年	7	279
1971 年	9	472
1972 年	2	437
1973 年	3	121
1974 年	4	48
1975 年	2	178
1976 年	1	21
1977 年	14	719
1978 年	15	783
1979 年	19	834
1980 年	22	753
1981 年	30	1015
1982 年	26	997
1983 年	12	472
1984 年	14	680
1985 年	12	393

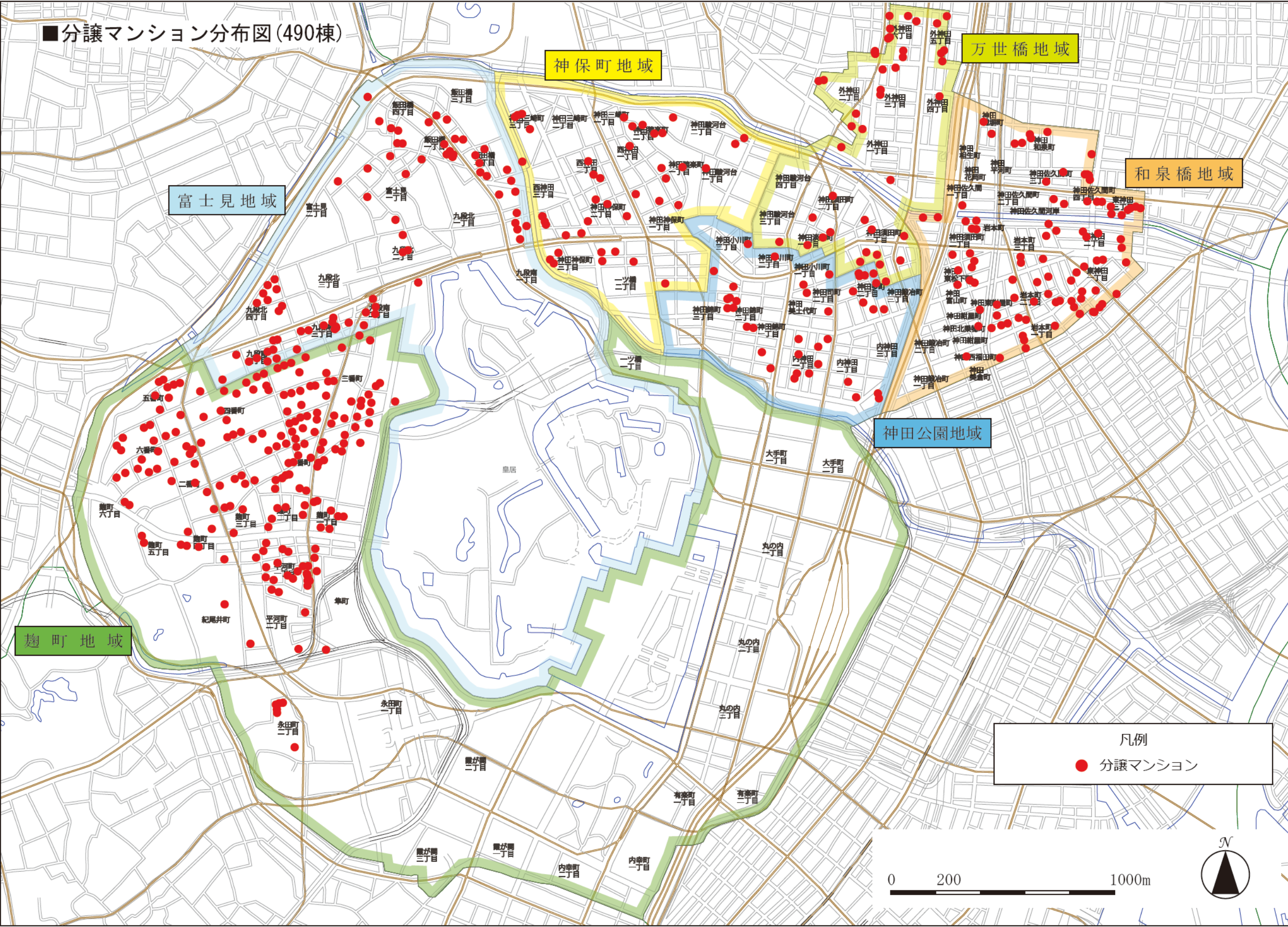
1986 年	3	129
1987 年	1	2
1988 年	0	0
1989 年	0	0
1990 年	2	18
1991 年	1	16
1992 年	1	54
1993 年	1	5
1994 年	0	0
1995 年	1	15
1996 年	0	0
1997 年	5	190
1998 年	7	277
1999 年	6	295
2000 年	16	637
2001 年	19	693
2002 年	18	627
2003 年	27	1799
2004 年	23	1423
2005 年	23	1038
2006 年	8	592
2007 年	6	617
2008 年	9	566
2009 年	7	749
2010 年	2	127
2011 年	8	368
2012 年	16	622

2013 年	16	1073
2014 年	12	1348
2015 年	14	528
2016 年	5	285
2017 年	9	530
2018 年以降	22	1417
合計	490	24,609

- 千代田区で最も住戸数が供給されている年は、2003年の1799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、30棟である。

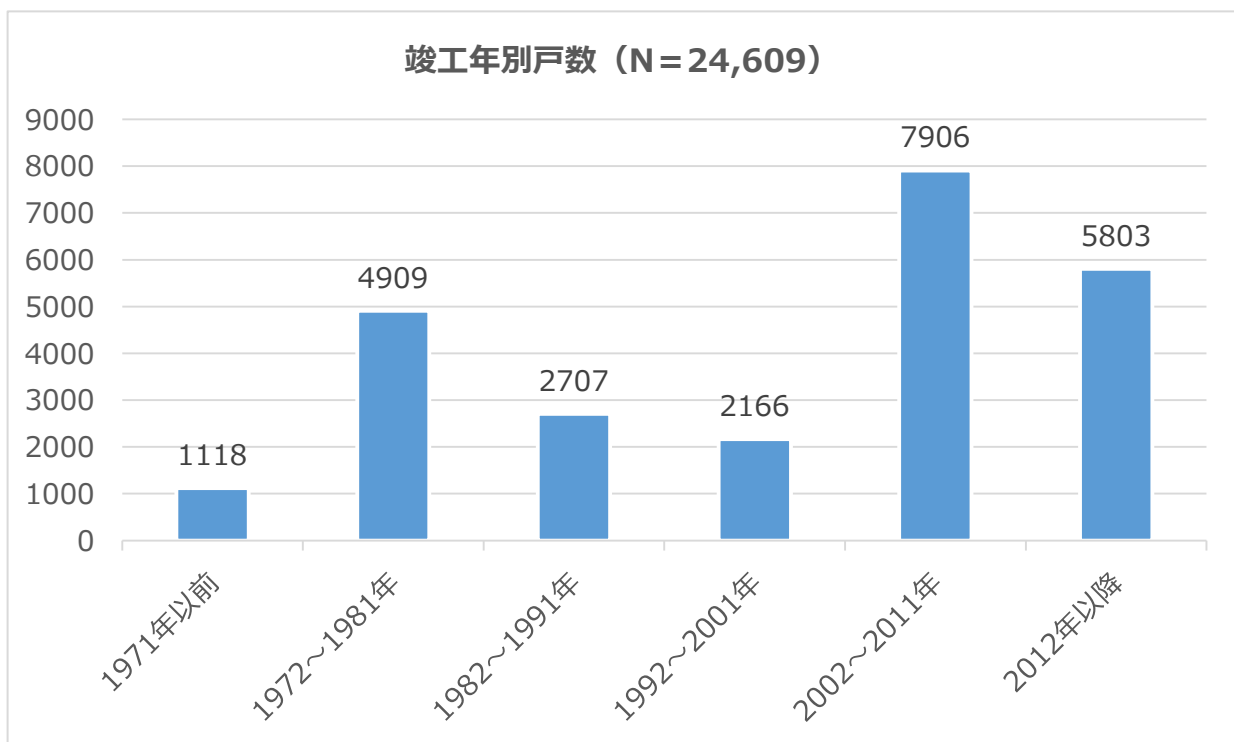
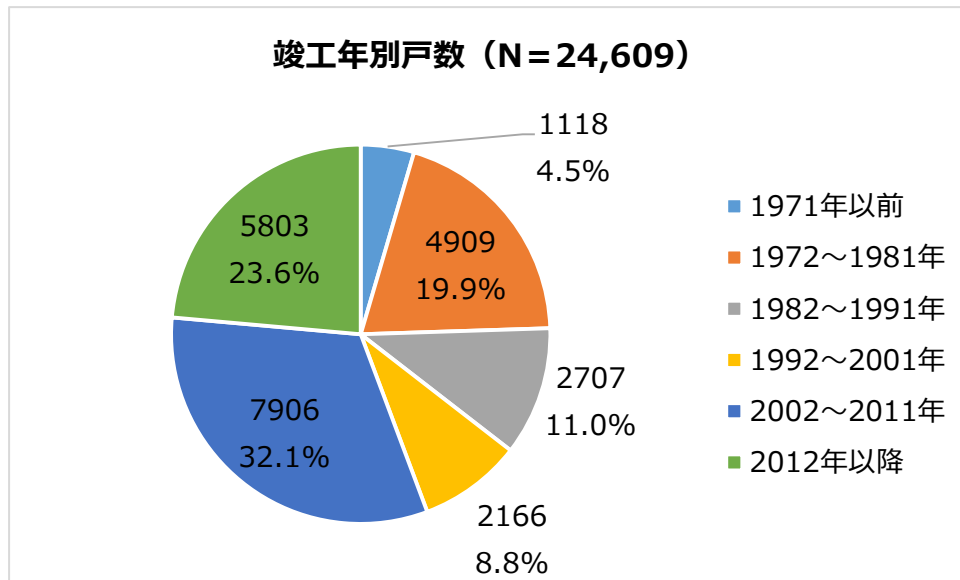
参考) 国土交通省によると、全国の間譲マンションストック戸数は約644.1万戸、マンションの居住人口は国民の約1割にあたる、約1,501万人と推計されている。全国で最も供給されている年は2007年の22.7万戸である。(2017年12月時点)





(2) 竣工年と戸数

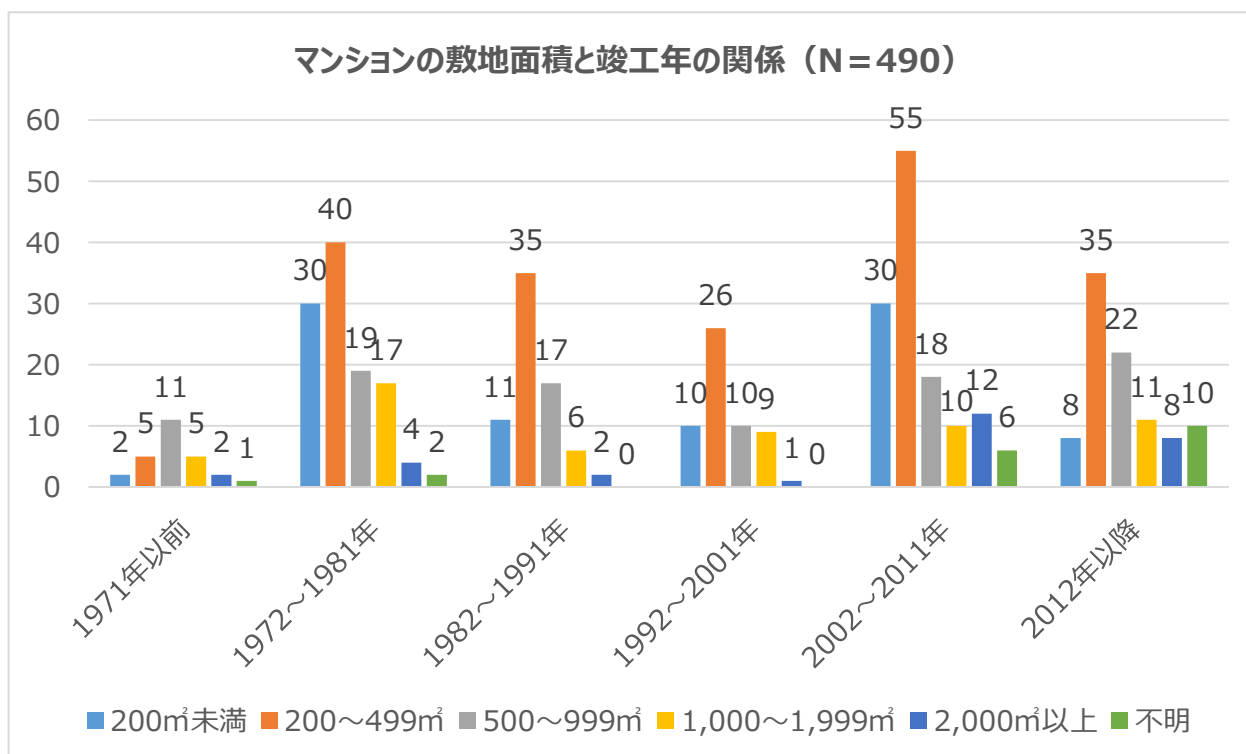
- マンションの竣工年別戸数を見ると、2002～2011年に最も供給されており、32.1%である。



参考) 港区分譲マンション実態調査(以降、港区調査)によれば、建築時期別戸数では2002～2011年が最も多く、全体の32.6%であり、千代田区と同じ傾向が見られる。

(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 40%（196 件）を占めている。

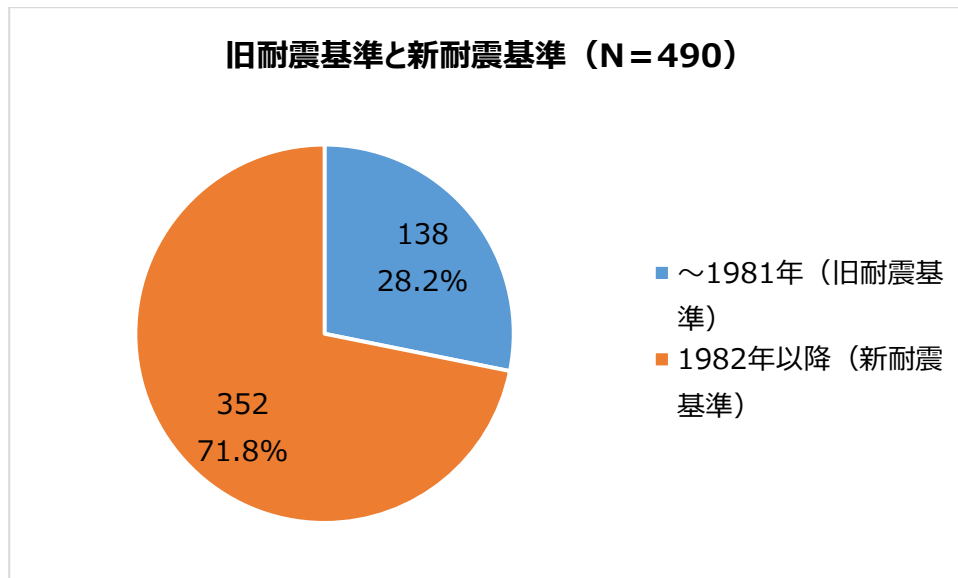


竣工年分類 (N = 490)	200 m ² 未満	200～ 499 m ²	500～ 999 m ²	1,000～ 1,999 m ²	2,000 m ² 以上	不明	合計 棟数
1971 年以前	2	5	11	5	2	1	26
1972～1981 年	30	40	19	17	4	2	112
1982～1991 年	11	35	17	6	2	0	71
1992～2001 年	10	26	10	9	1	0	56
2002～2011 年	30	55	18	10	12	6	131
2012 年以降	8	35	22	11	8	10	94
合計棟数	91	196	97	58	29	19	490

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

- 1981年以前の旧耐震基準のマンションが占める割合は、28.2%（138棟）である。
- 平成25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、全体の31.3%（135棟）であり全体に占める割合は減少したが、5年間で建替え等が行われたのは、わずか3棟であった。
- 千代田区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	平成30年度調査		平成25年度調査	増減
	棟数	戸数	棟数	
～1981年（旧耐震基準）	138	6,027	135	3
1982年以降（新耐震基準）	352	18,582	297	55
合計	490	(24,609)	432	58

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104万戸（約16%）である。全国建替えの実施状況は、平成30年4月1日時点で272件である。（実施中、実施準備中含む）

3. 千代田区分譲マンションの地域別特徴

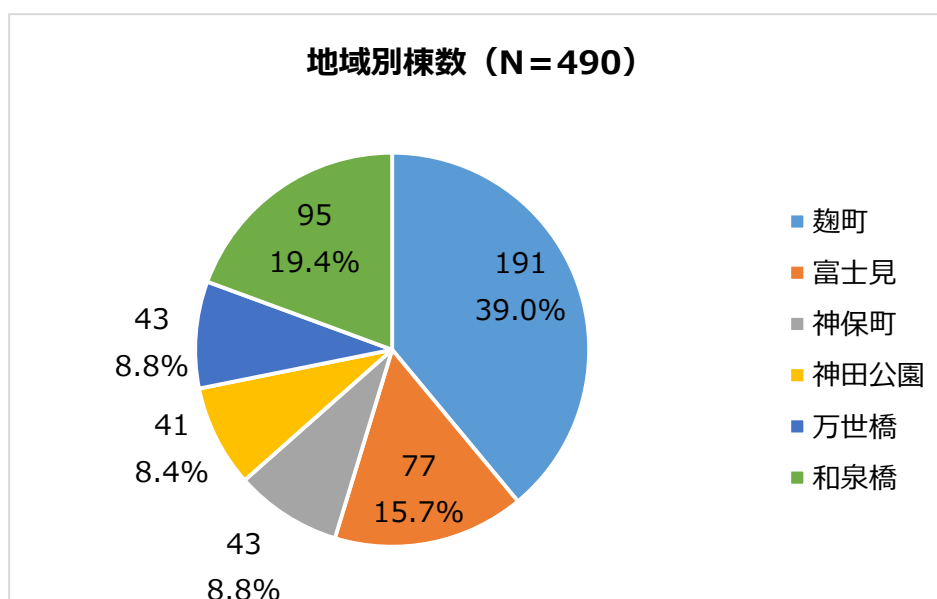
※グラフ中の N は総棟数・総戸数。回答項目は端数処理の都合で 100%にならない場合がある。
また、グラフと文中の%は、必ずしも一致しない場合がある。

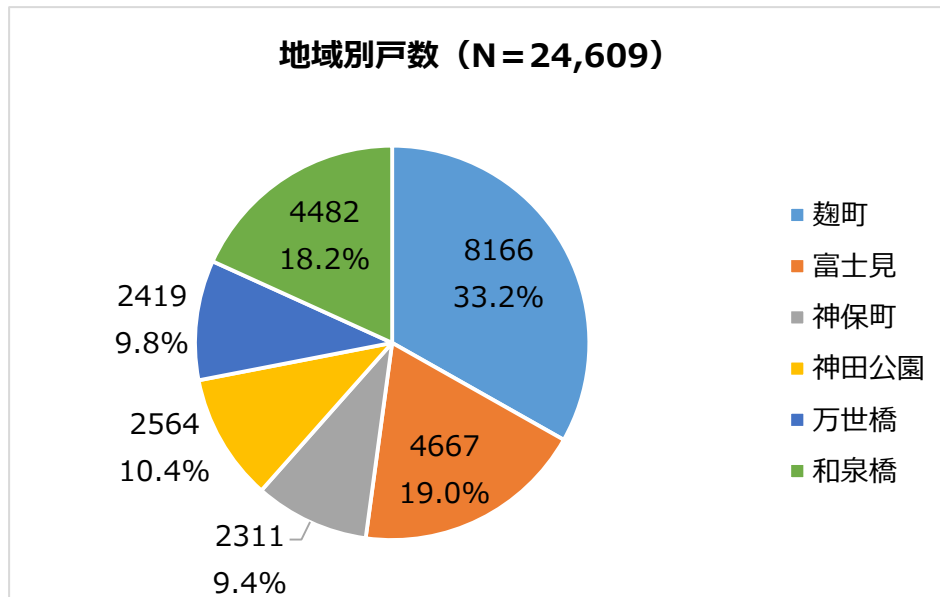
(1) 地域別ストック状況

- 地域別にみると、全体の約 39.0%（191 棟）が麴町地域に所在している。
- 純増で見ると、麴町地域で 19 棟、和泉橋地域で 15 棟、万世橋地域で 11 棟、神保町地域で 5 棟、富士見地域および神田公園地域で 4 棟である。和泉橋地域の開発が進んでいることがうかがえる。
- 平成 25 年度と比較すると、58 棟（3,123 戸）増加しており、平均戸数 53.8 戸（4.1 戸増加）である。

地域別棟数・戸数

地域分類	棟数		戸数		平均戸数	
	30 年度	25 年度	30 年度	25 年度	30 年度	25 年度
麴町	191	172	8,166	7,152	42.8	41.6
富士見	77	73	4,667	4,564	60.6	62.5
神保町	43	38	2,311	2,128	53.7	56.0
神田公園	41	37	2,564	2,255	62.5	60.9
万世橋	43	32	2,419	1,710	56.3	53.4
和泉橋	95	80	4,482	3,677	47.2	46.0
合計	490	432	24,609	21,486	53.8	49.7

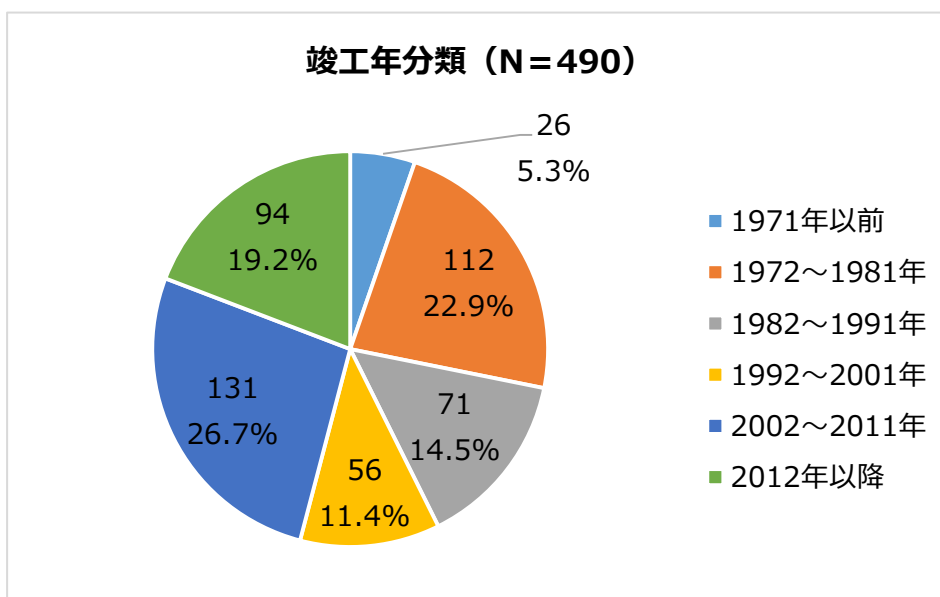




（2）竣工年分類

① 区全体の傾向

- 全体の竣工年で見ると、2002～2011 年が 26.7%（131 棟）と最も多く、1972～1981 年が 22.9%（112 棟）である。
- 1981 年以前の旧耐震基準のマンションは、28.2%（138 棟）である。麹町地域が最も多く 83 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。

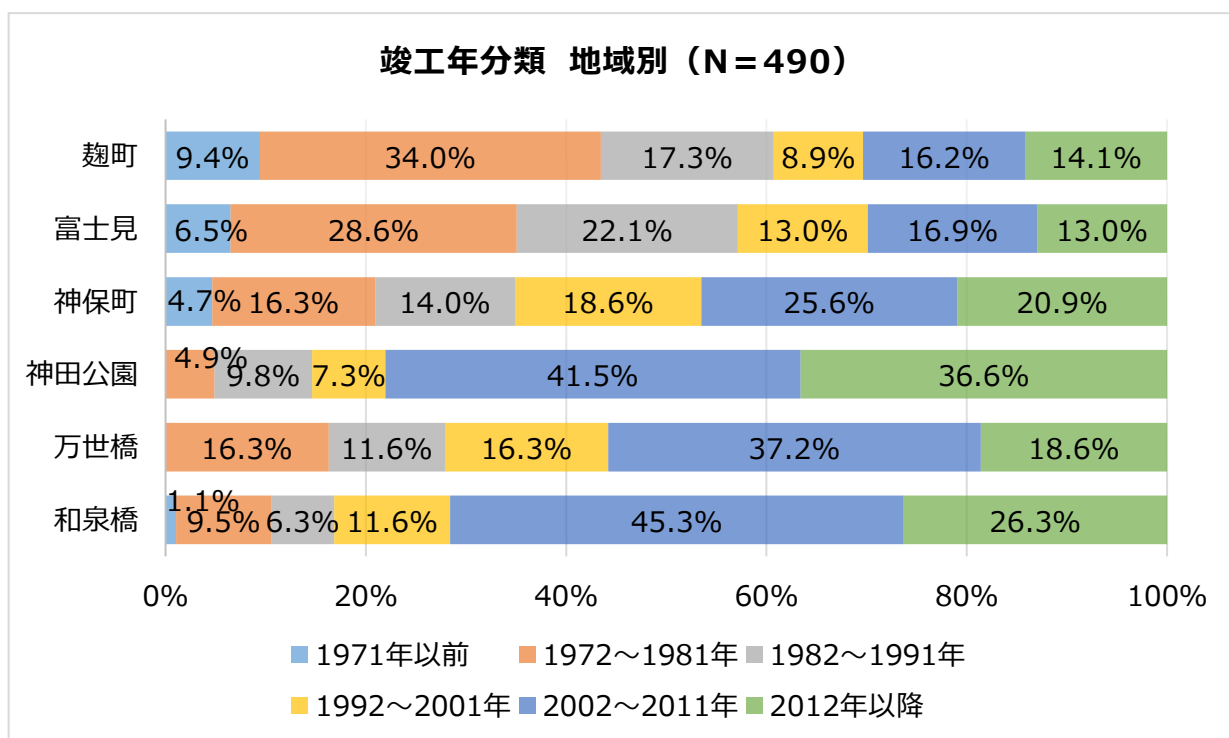


竣工年分類 (N=490)	麴町	富士見	神保町	神田 公園	万世橋	和泉橋	棟数
1971 年以前	18	5	2	0	0	1	26
1972～1981 年	65	22	7	2	7	9	112
1982～1991 年	33	17	6	4	5	6	71
1992～2001 年	17	10	8	3	7	11	56
2002～2011 年	31	13	11	17	16	43	131
2012 年以降	27	10	9	15	8	25	94
合計	191	77	43	41	43	95	490

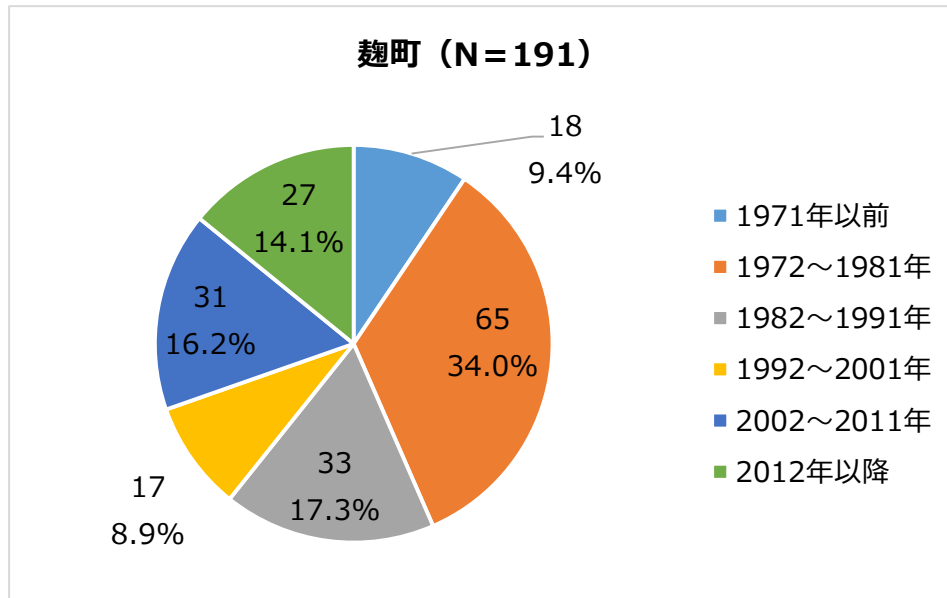
※～81 年旧耐震基準マンション

② 地域別特徴

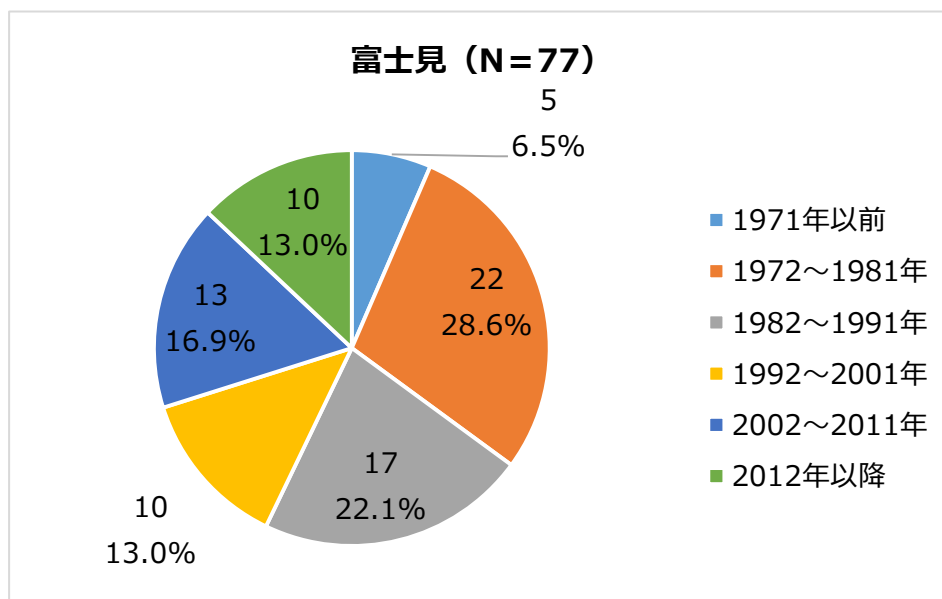
- 麴町地域では、1981 年以前のマンションが全体に占める割合が 43.4%と最も高く、次いで富士見地域で 35.1%である。
- 神田公園地域では 2002 年以降建築されたマンションが 78.1%を占め、和泉橋地域の 71.6%が続いている。



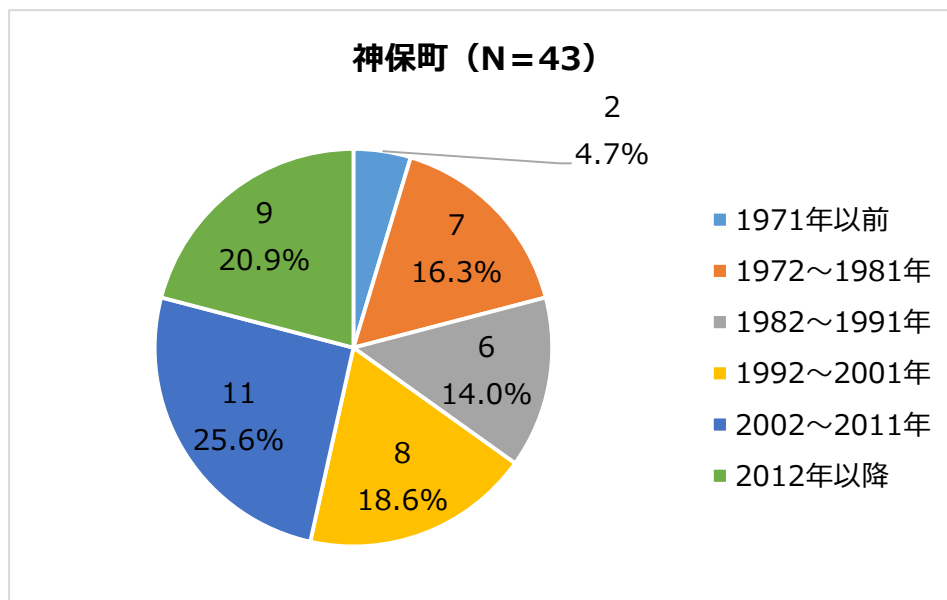
- 麹町地域は、1981年以前に建築されたマンションが43.5%（83棟）、1982年以降が56.5%（108棟）である。1971年以前のマンションが9.4%（18棟）で前回調査から1棟の減少である。2012年以降に建築されたマンションは21棟増え14.1%（27棟）となった。



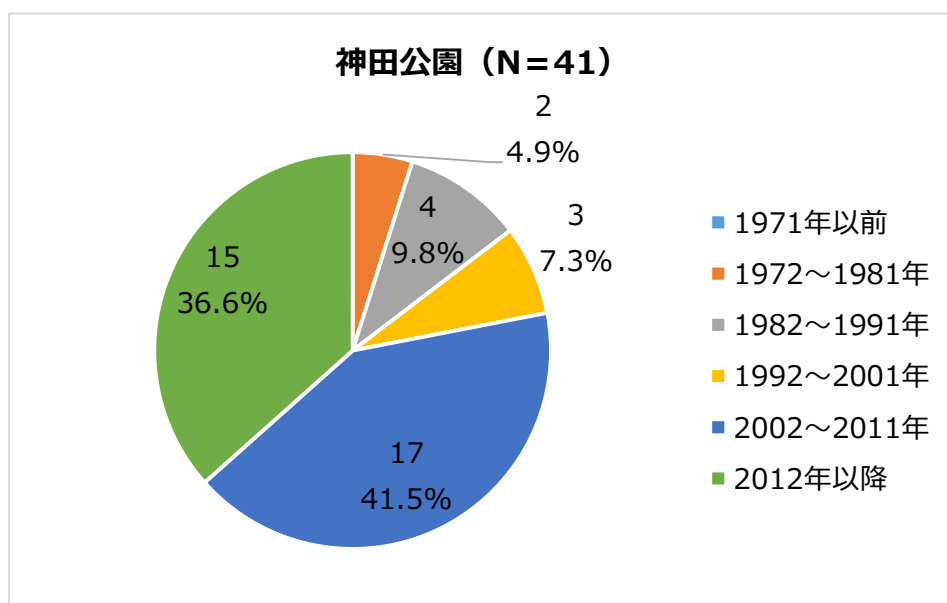
- 富士見地域は、1981年以前に建築されたマンションが35.1%（27棟）、1982年以降が64.9%（50棟）である。1971年以前のマンションが6.5%（5棟）で前回調査からの増減はない。2012年以降に建築されたマンションは3棟増え13.0%（10棟）となった。



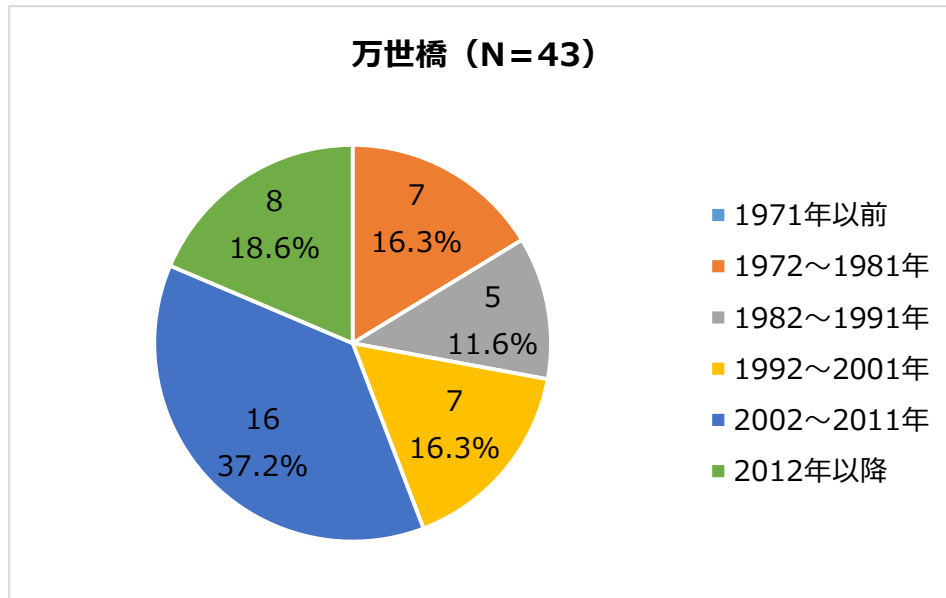
- 神保町地域は、1981 年以前に建築されたマンションが 20.9%（9 棟）、1982 年以降が 79.1%（34 棟）である。1971 年以前のマンションが 4.7%（2 棟）で前回調査からの増減はない。2012 年以降に建築されたマンションは 6 棟増え 20.9%（9 棟）となった。



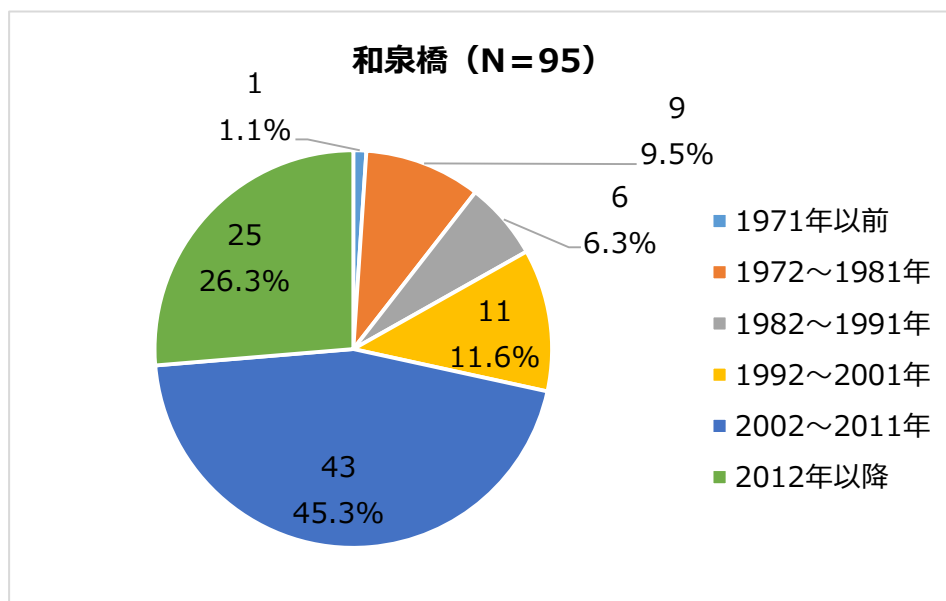
- 神田公園地域は、1981 年以前に建築されたマンションが 4.9%（2 棟）、1982 年以降が 95.1%（39 棟）である。1971 年以前のマンションはない。2012 年以降に建築されたマンションは 10 棟増え 36.6%（15 棟）となった。



- 万世橋地域は、1981 年以前に建築されたマンションが 16.3%（7 棟）、1982 年以降が 83.7%（36 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 6 棟増え 18.6%（8 棟）となった。



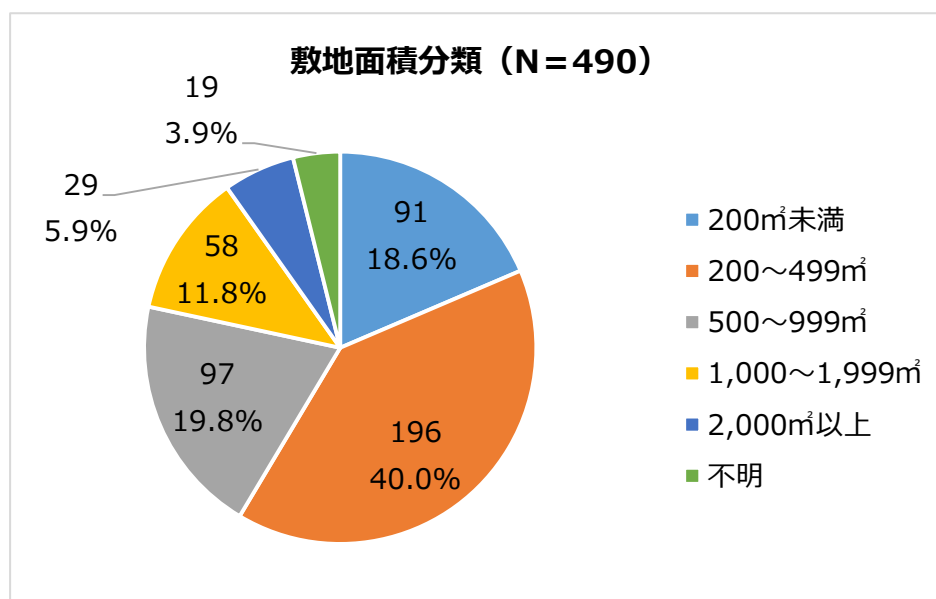
- 和泉橋地域は、1981 年以前に建築されたマンションが 10.5%（10 棟）、1982 年以降が 89.5%（85 棟）である。1971 年以前のマンション 1.1%（1 棟）で前回調査からの増減はない。2012 年以降に建築されたマンションは 13 棟増え 26.3%（25 棟）となった。



(3) 敷地面積分類

①区全体の傾向

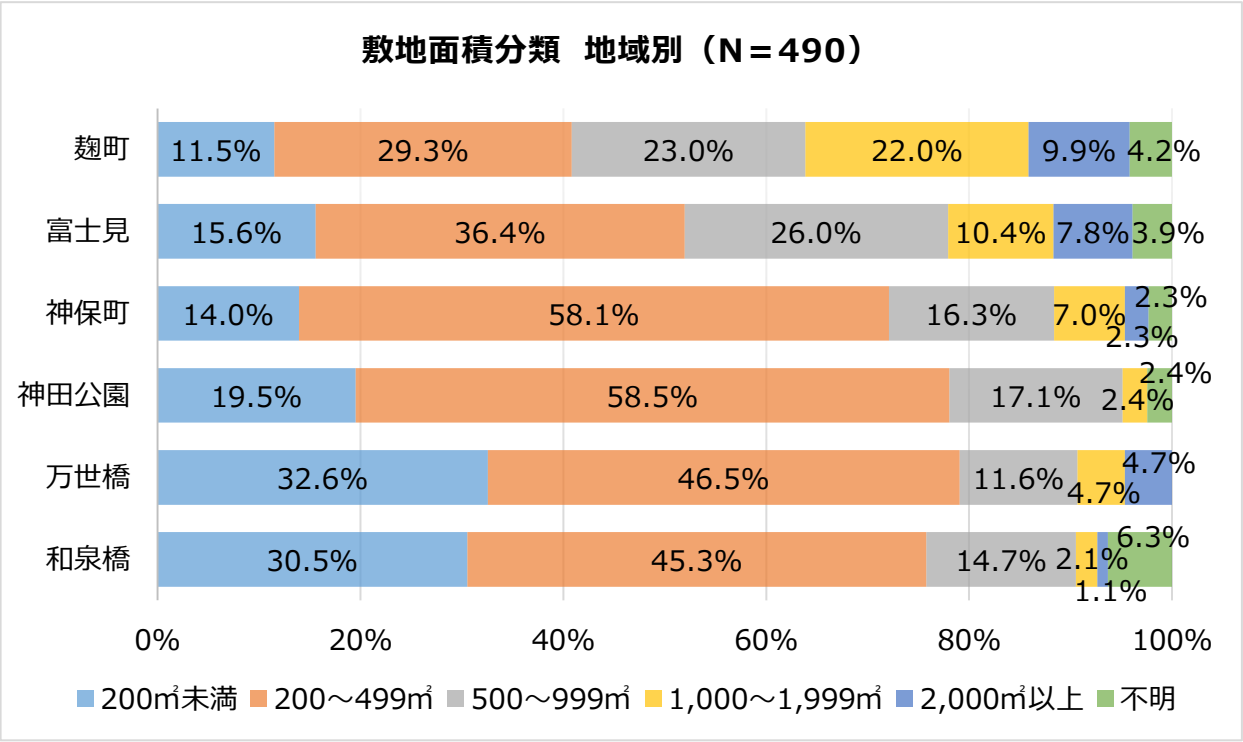
- 全体では、敷地面積 200 m²未満が 18.6% (91 棟)、200～499 m²が 40.0% (196 棟) であり、前回調査と同様に敷地面積 500 m²未満が 60%近くになっている。
- 500～999 m²は 19.8% (97 棟)、1,000～1,999 m²は 11.8% (58 棟)、2,000 m²以上は 5.9% (29 棟) である。



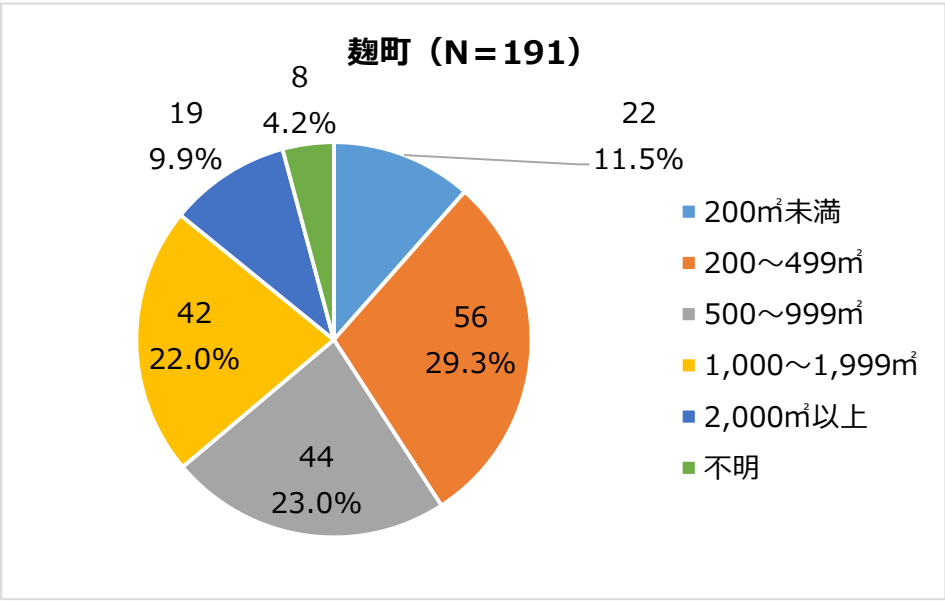
敷地面積分類 (N=490)	麹町	富士見	神保町	神田 公園	万世橋	和泉橋	棟数
200 m ² 未満	22	12	6	8	14	29	91
200～499 m ²	56	28	25	24	20	43	196
500～999 m ²	44	20	7	7	5	14	97
1,000～1,999 m ²	42	8	3	1	2	2	58
2,000 m ² 以上	19	6	1	0	2	1	29
不明	8	3	1	1	0	6	19
合計	191	77	43	41	43	95	490

②地域別特徴

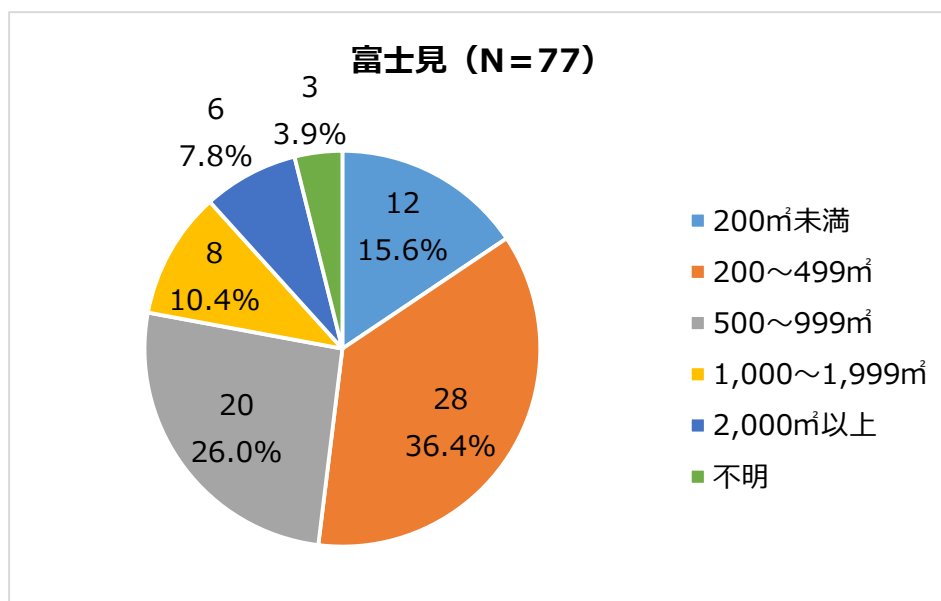
- 敷地面積は地域による違いが大きく 500 m²以上が麹町地域では 55.0%、次いで富士見地域が 44.2%である。
- 神保町地域、神田公園地域、万世橋地域、和泉橋地域では 500 m²未満が 70～80%を占めている。



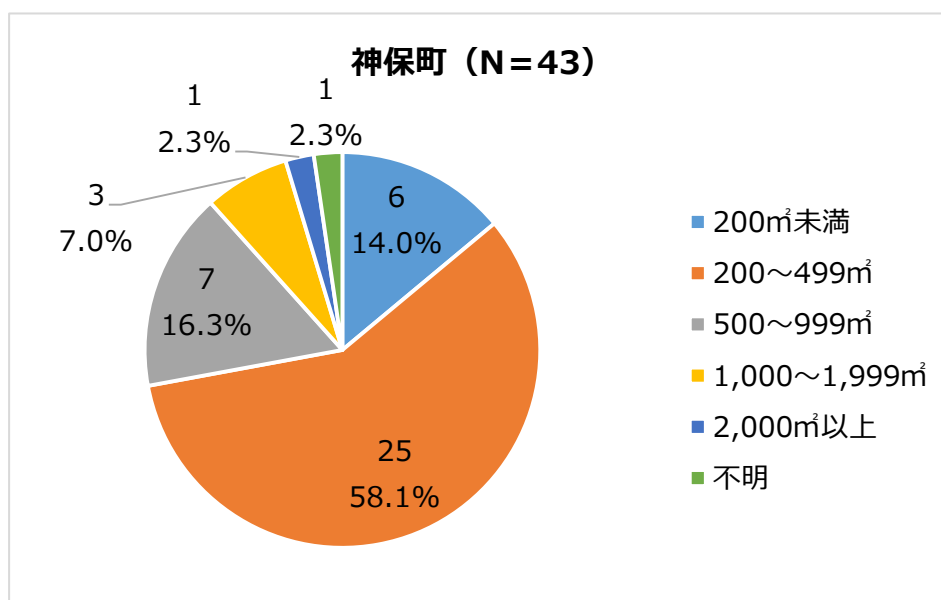
- 麹町地域は、敷地面積 500 m²未満が 40.8% (78 棟)、500 m²以上が 54.9% (105 棟) である。2,000 m²以上の敷地のあるマンションは 9.9% (19 棟) となり、前回調査より 2 棟増加した。



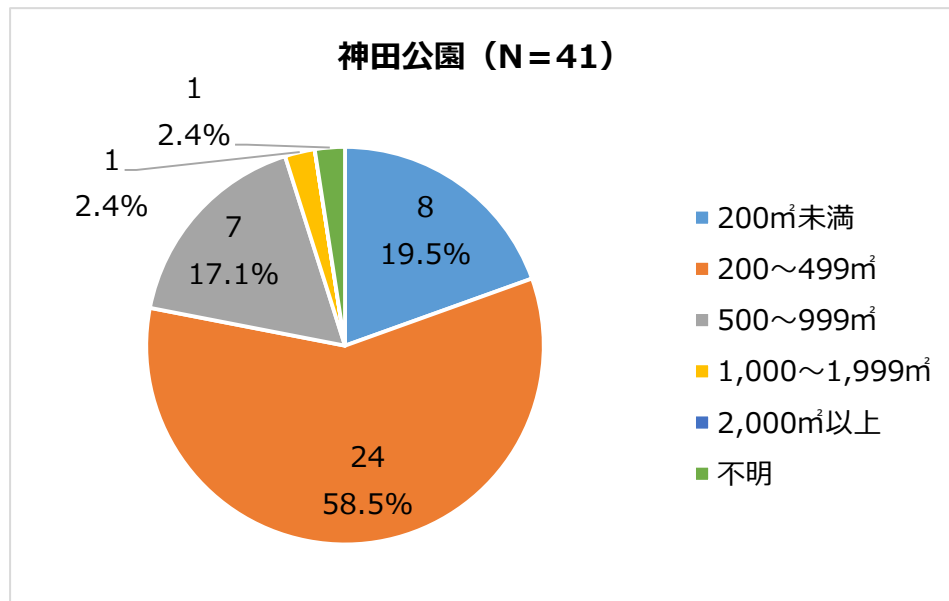
- 富士見地域は、敷地面積 500 m²未満が 51.9%（40 棟）、500 m²以上が 44.2%（34 棟）である。
2,000 m²以上の敷地のあるマンションは 7.8%（6 棟）である。



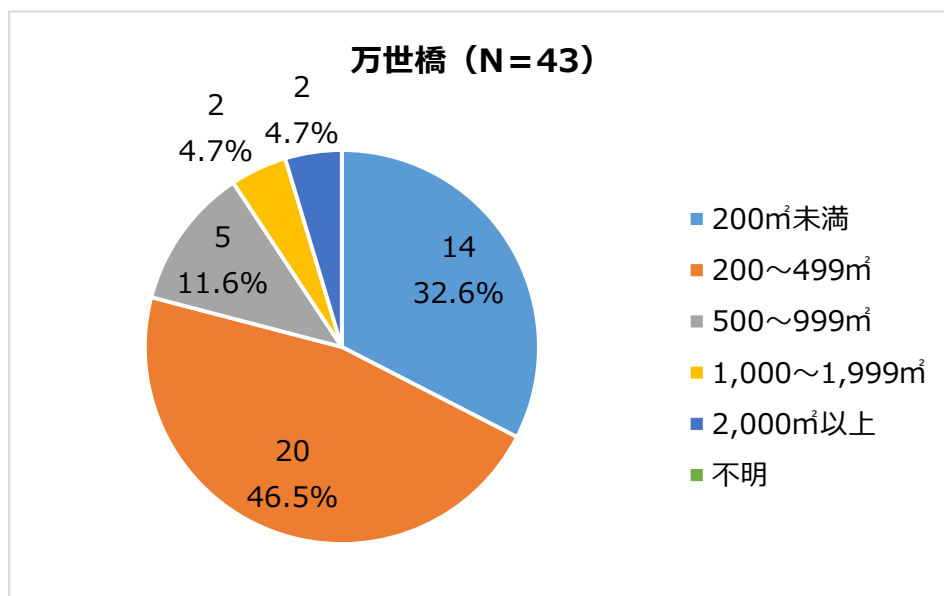
- 神保町地域は、敷地面積 500 m²未満が 72.1%（31 棟）、500 m²以上が 25.6%（11 棟）である。
200~499 m²のマンションが 58.1%（25 棟）を占めていることが特徴である。



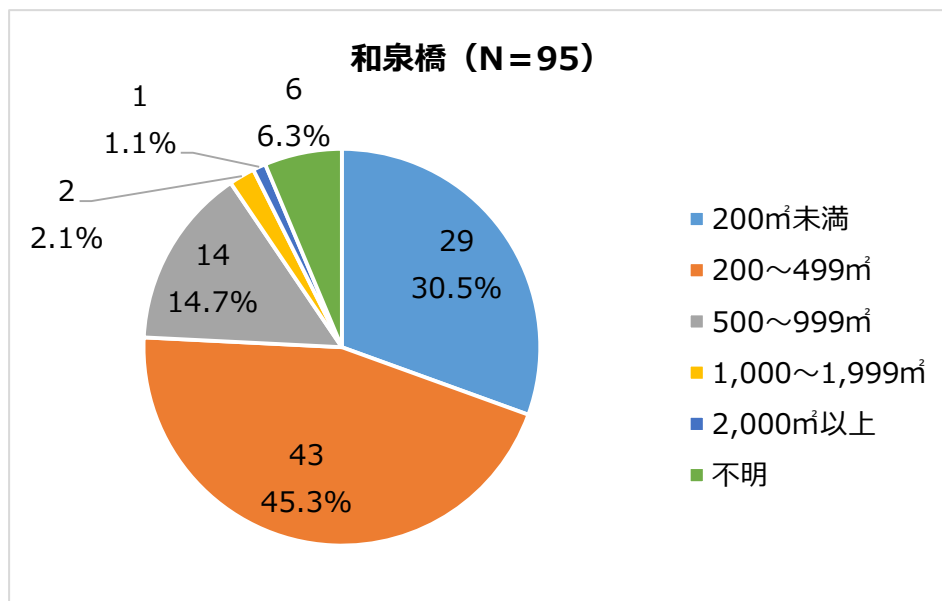
- 神田公園地域は、敷地面積 500 m²未満が 78.0% (32 棟)、500 m²以上が 19.5% (8 棟) である。2,000 m²以上の敷地のあるマンションはない。



- 万世橋地域は、敷地面積 500 m²未満が 79.1% (34 棟)、500 m²以上が 20.9% (9 棟) である。2000 m²を超えるマンションは 4.7% (2 棟) である。



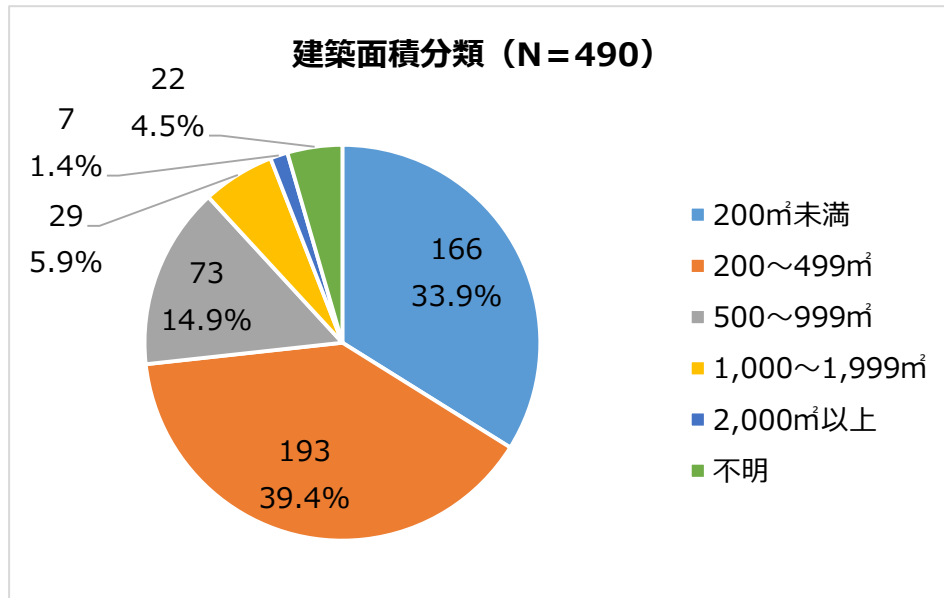
- 和泉橋地域は、敷地面積 500 m²未満が 75.8%（72 棟）、500 m²以上が 17.9%（17 棟）である。前回調査ではなかった 2,000 m²以上の敷地のあるマンションが 1.1%（1 棟）である。



(4) 建築面積分類

①区全体の傾向

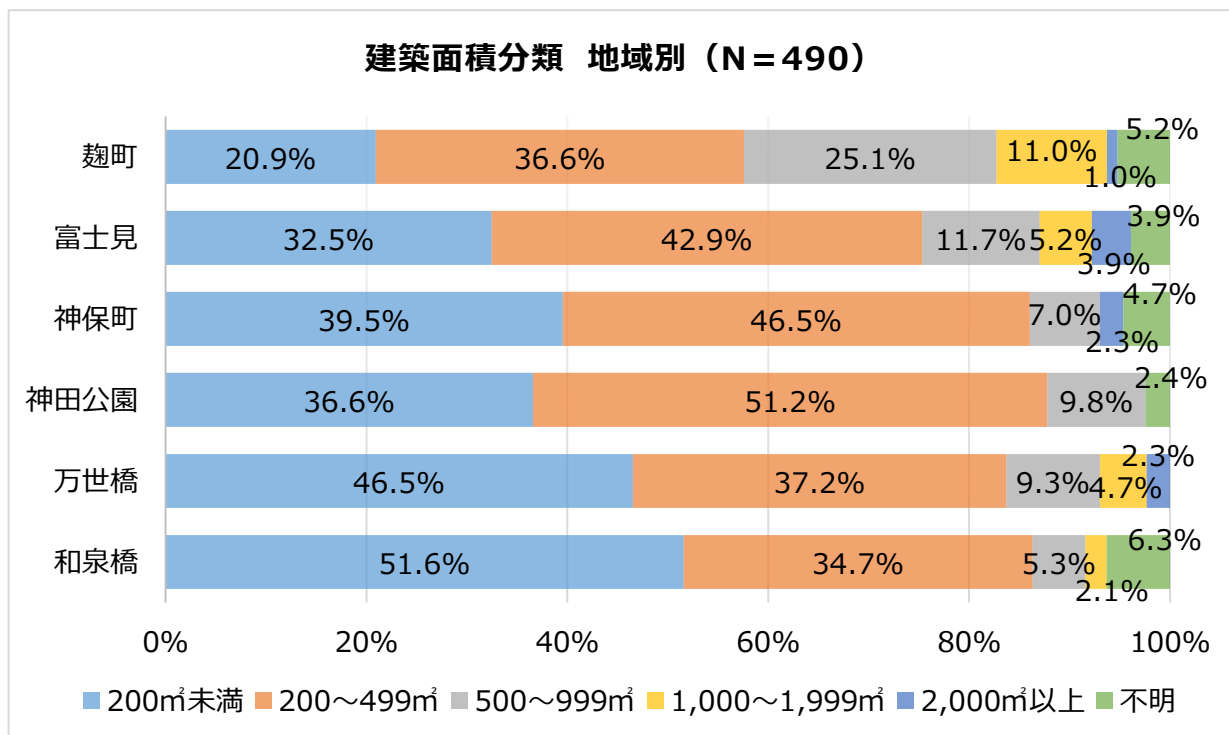
- 建築面積 500 m²未満が 73.3% (359 棟) を占め、500 m²～999 m²が 14.9% (73 棟)、1,000 m²以上が 7.3% (36 棟) である。



建築面積分類 (N = 490)	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	40	25	17	15	20	49	166
200～499 m ²	70	33	20	21	16	33	193
500～999 m ²	48	9	3	4	4	5	73
1,000～1,999 m ²	21	4	0	0	2	2	29
2,000 m ² 以上	2	3	1	0	1	0	7
不明	10	3	2	1	0	6	22
合計	191	77	43	41	43	95	490

②地域別特徴

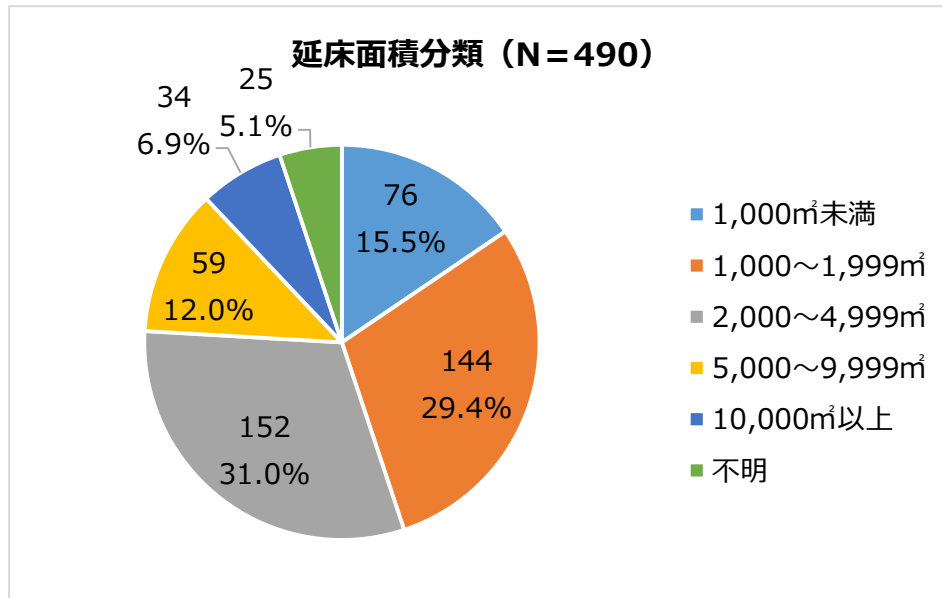
- 建築面積も地域による違いが大きく、麴町地域では 500 m²以上が 37.2%（71 棟）である。次いで富士見地域が 20.8%（16 棟）である。
- 神保町地域、神田公園地域、万世橋地域、和泉橋地域では 500 m²未満が 80%以上を占めている。



(5) 延床面積分類

①区全体の傾向

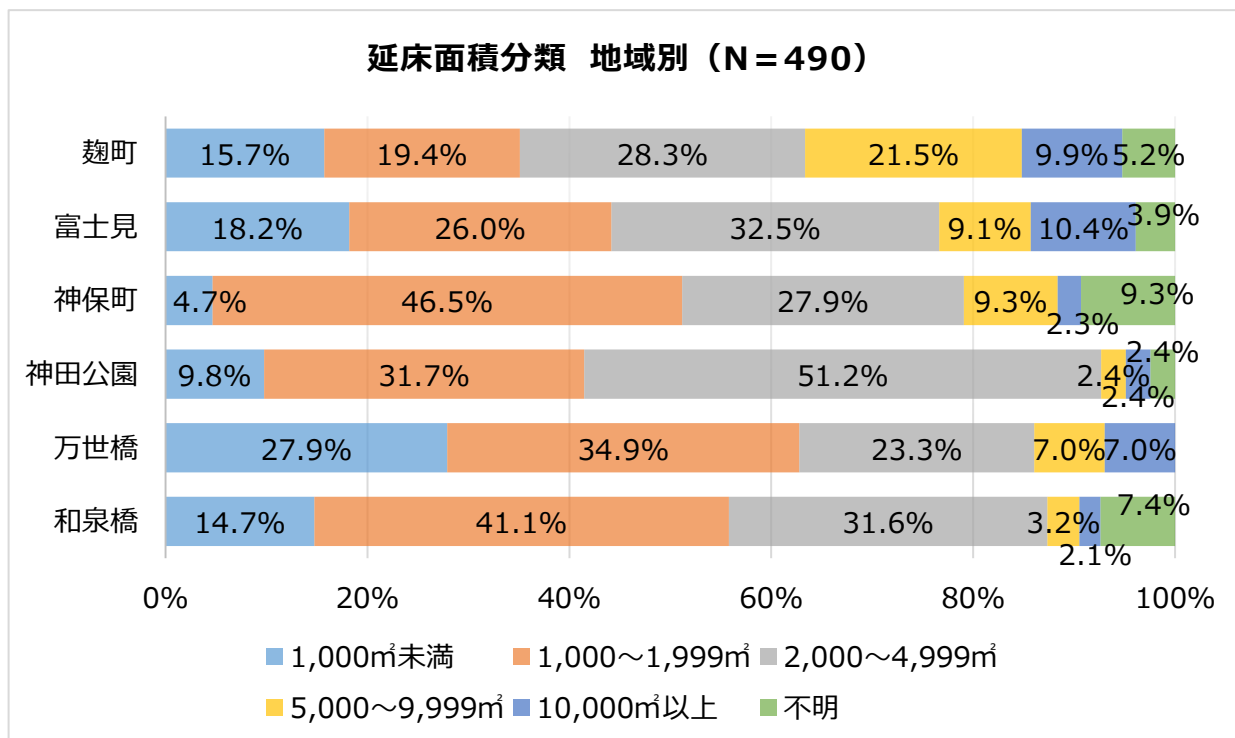
- 延床面積 2,000 m²未満が 44.9% (220 棟) となっており、2,000～5,000 m²未満が 31.0% (152 棟)、5,000 m²以上が 19.0% (93 棟) である。



延床面積分類 (N = 490)	麹町	富士見	神保町	神田 公園	万世橋	和泉橋	件数
1,000 m ² 未満	30	14	2	4	12	14	76
1,000～1,999 m ²	37	20	20	13	15	39	144
2,000～4,999 m ²	54	25	12	21	10	30	152
5,000～9,999 m ²	41	7	4	1	3	3	59
10,000 m ² 以上	19	8	1	1	3	2	34
不明	10	3	4	1	0	7	25
合計	191	77	43	41	43	95	490

②地域別特徴

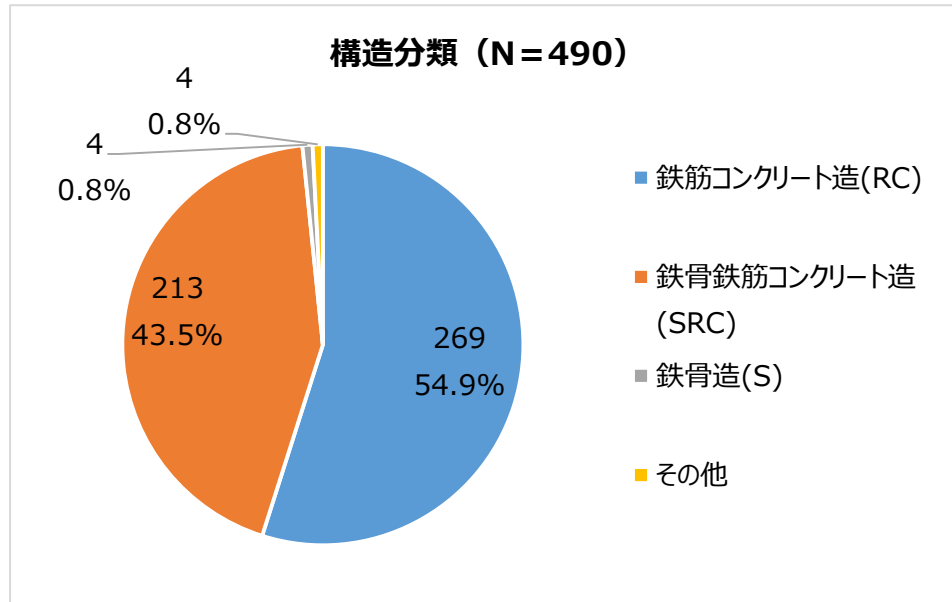
- 万世橋地域では、2,000 m²未満が 62.8%（27 棟）である。
- 5,000 m²以上は、麴町地域 31.4%（60 棟）、次いで富士見地域が 19.5%（15 棟）である。



(6) 構造分類

①区全体の傾向

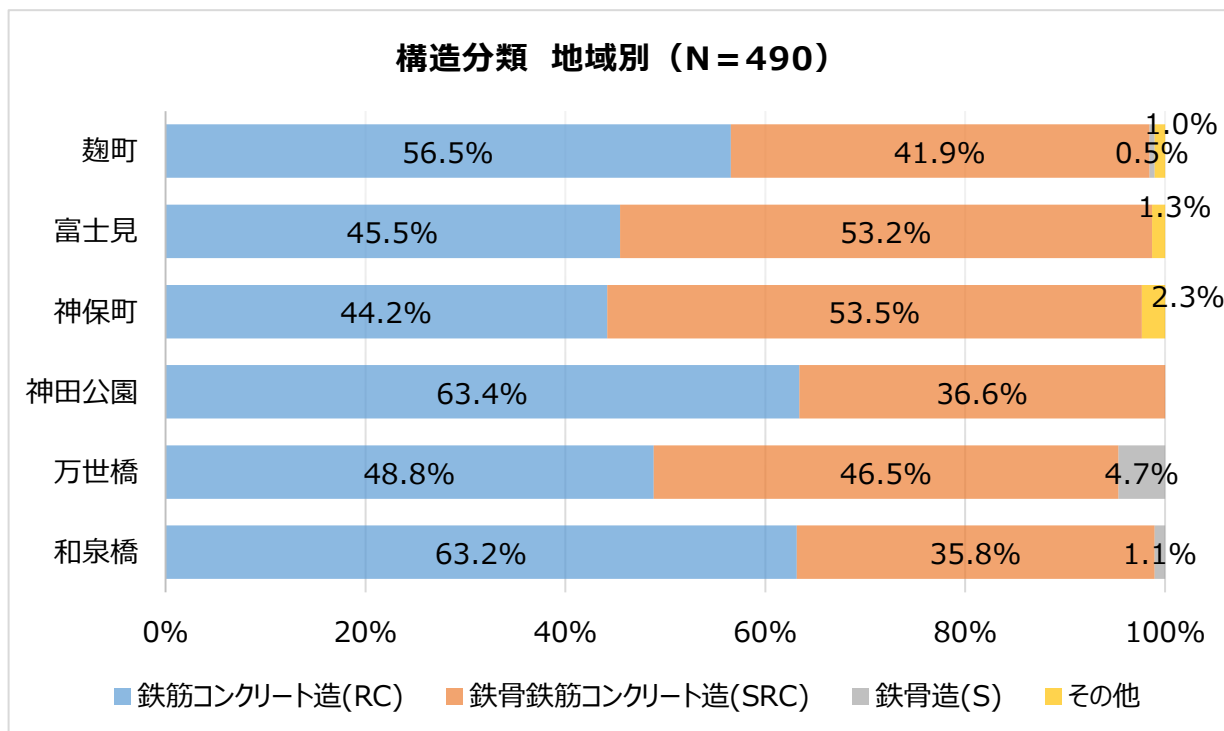
- 鉄筋コンクリート造が 54.9% (269 棟)、鉄骨鉄筋コンクリート造が 43.5% (213 棟) である。
- 前回調査では鉄筋コンクリート造が 45.4% (196 棟)、鉄骨鉄筋コンクリート造が 52.3% (226 棟) であり、今回の調査では入れ替わる結果となった。



構造分類 (N=490)	麹町	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)	108	35	19	26	21	60	269
鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC)	80	41	23	15	20	34	213
鉄骨造(S)	1	0	0	0	2	1	4
その他	2	1	1	0	0	0	4
合計	191	77	43	41	43	95	490

②地域別特徴

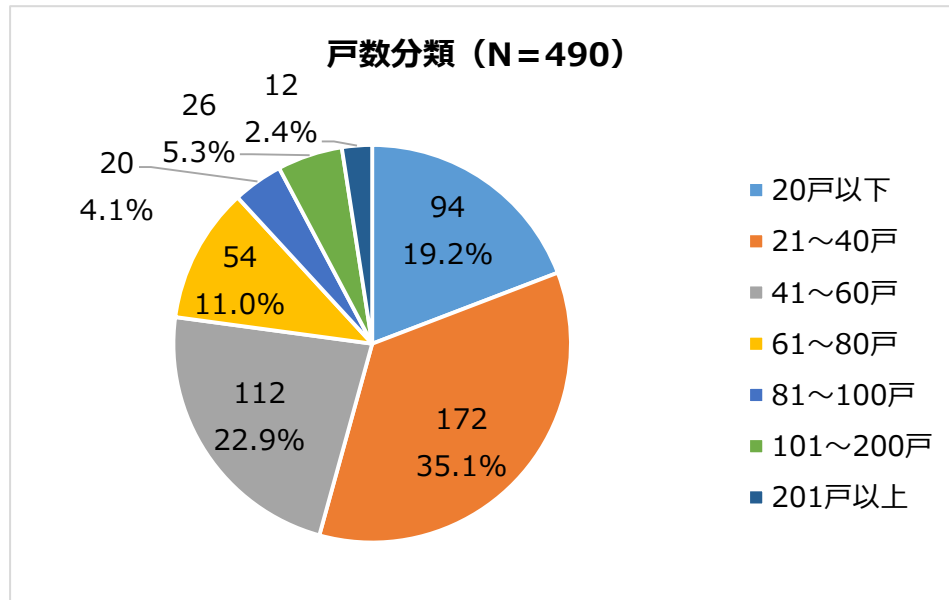
- 神田公園地域、和泉橋地域において鉄筋コンクリート造が 60%を超える結果となった。神保町地域でも、前回調査では 28.9%（11 棟）だった鉄筋コンクリート造が 44.2%（19 棟）に増加した。



(7) 戸数分類

①区全体の傾向

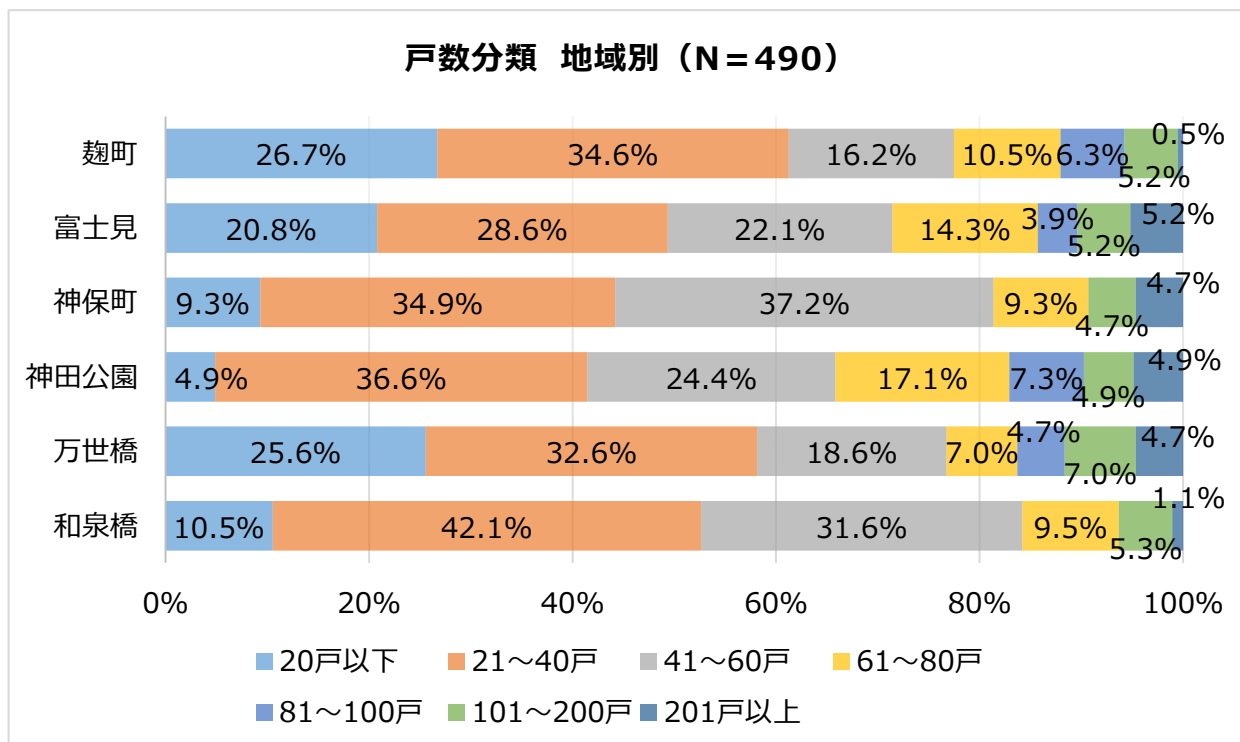
- 21～40 戸が 35.1%（172 棟）を占め、41～60 戸及び 61 戸以上は各 22.9%（112 棟）、次いで 20 戸以下は 19.2%（94 棟）となった。



戸数分類 (N=490)	麹町	富士見	神保町	神田 公園	万世橋	和泉橋	棟数
20 戸以下	51	16	4	2	11	10	94
21～40 戸	66	22	15	15	14	40	172
41～60 戸	31	17	16	10	8	30	112
61～80 戸	20	11	4	7	3	9	54
81～100 戸	12	3	0	3	2	0	20
101～200 戸	10	4	2	2	3	5	26
201 戸以上	1	4	2	2	2	1	12
合計	191	77	43	41	43	95	490

②地域別特徴

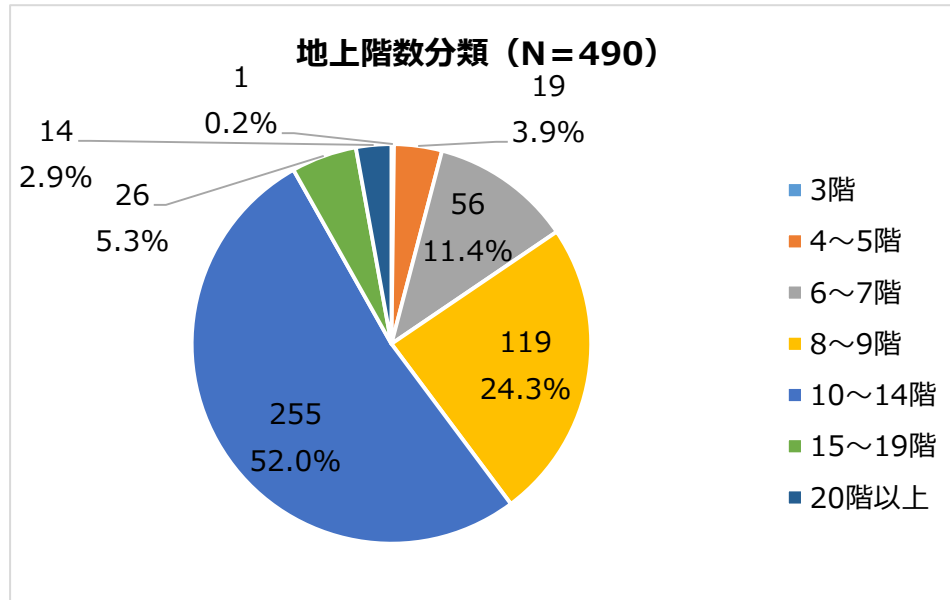
- 全地域において、前回調査と比較して 20 戸以下の割合が減少傾向となり、21～60 戸の割合が増加している。神保町地域及び和泉橋地域においては 21～60 戸の割合が 70%以上である。



(8) 階数分類

①区全体の傾向

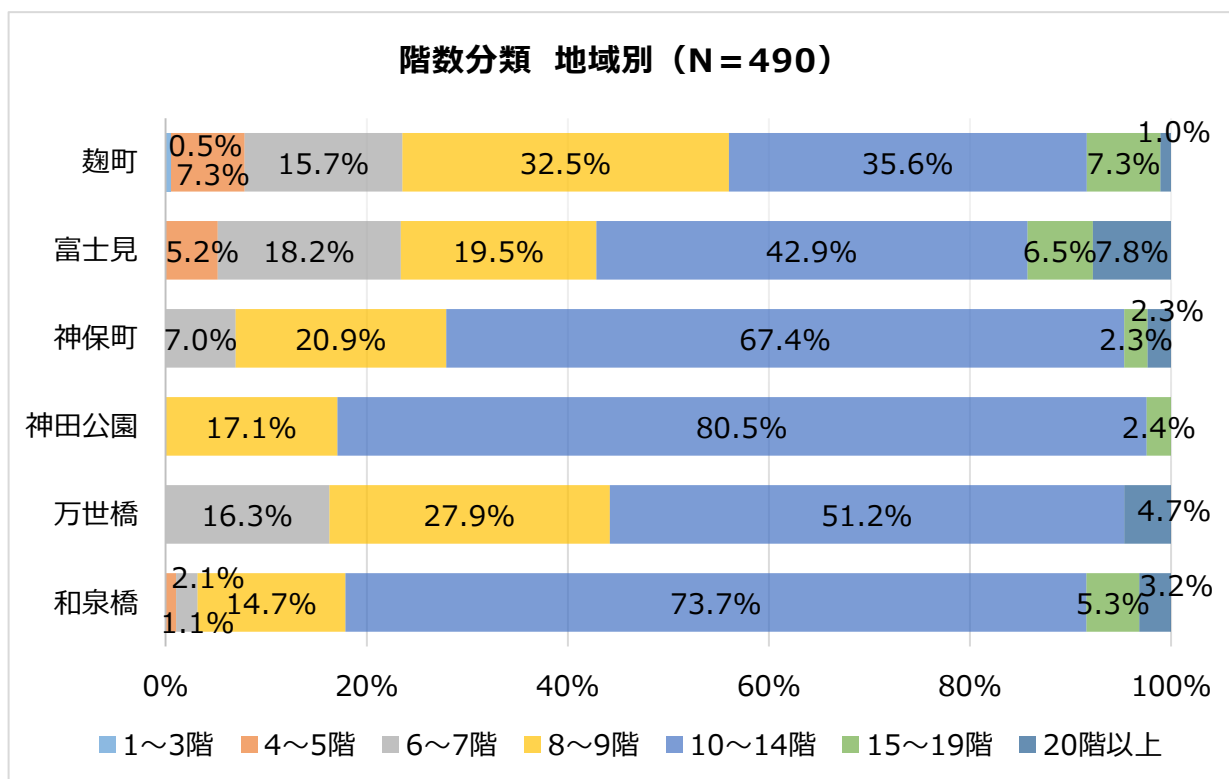
- 10～14 階が 52.0% (255 棟) となり、次いで 8～9 階が 24.3% (119 棟)、6～7 階が 11.4% (56 棟)、15～19 階が 5.3% (26 棟)、4～5 階が 3.9% (19 棟)、3 階は前回調査から変わらず 1 棟である。



地上階数分類 (N=490)	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	3	0	7	2	56
8～9 階	62	15	9	7	12	14	119
10～14 階	68	33	29	33	22	70	255
15～19 階	14	5	1	1	0	5	26
20 階以上	2	6	1	0	2	3	14
合計	191	77	43	41	43	95	490

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、和泉橋地域及び神保町地域においても 70%前後を占めている。



4. 千代田区のマンションストックの特徴

千代田区内のマンションの特徴を把握するため、建築時期、戸数、階高について都心3区の1つである港区※及び東京都※全体のマンションと比較した。

参考：港区分譲マンション実態調査報告書 平成28年11月 港区

マンション実態調査結果 平成25年3月 東京都都市整備局

※戸数等の分類が同じであるため比較対象とした。

(1) 建築時期

- 千代田区では、新耐震基準が施行された1981年（昭和56年）以前に供給されたマンションが約3割あるが、港区では約4割である。東京都全体では約2割となっており、千代田区及び港区の都心部はマンション供給の先進地であると同時に、高経年マンションが多いことを示している。
- 地価高騰が著しかった1982～2001年を見ると、1982～1991年は千代田区と港区ともに供給されたマンションは約1.4割程度だが、1992～2001年になると、千代田区はさらに1割程度まで減少したが、港区においては約2割、東京都においては約3割供給されている。

竣工年分類	千代田区		港区		東京都	
	棟数	%	棟数	%	棟数	%
1971年以前	26	5.3	149	10.4	2,629	4.9
1972～1981年	112	22.9	395	27.7	9,263	17.4
1982～1991年	71	14.5	200	14.0	13,344	25.1
1992～2001年	56	11.4	292	20.4	14,511	27.3
2002～2011年	131	26.7	274	19.2	10,760	20.2
2012年以降	94	19.2	118	8.3	※2011年8月時点迄	
不明	-	-	178	-	2,706	5.1
合計	490	100%	1,606	100%	53,213	100%

(2) 戸数

- 千代田区の 1 マンションあたりの平均戸数は 53.8 戸である。
- 東京都全体では 20 戸以下が最も多く半数近くを占めているが、千代田区、港区においては 21～40 戸が 3 割以上を占めており、41～60 戸では約 2 割を占めている。
- 港区の平均戸数も千代田区に近い 53.5 戸となっており、全体の比率においてもほぼ同じ傾向がみられる。東京都全体では約 35 戸である。

戸数分類	千代田区		港区		東京都	
	棟数	%	棟数	%	棟数	%
20 戸以下	94	19.2	405	27.3	23,068	45.6
21～40 戸	172	35.1	478	32.2	14,532	28.7
41～60 戸	112	22.9	269	18.1	6,619	13.1
61～80 戸	54	11.0	120	8.1	2,681	5.3
81～100 戸	20	4.1	79	5.3	1,313	2.6
101～200 戸	26	5.3	89	6.0	1,791	3.5
201 戸以上	12	2.4	45	3.0	624	1.2
不明	-	-	121	-	2,585	-
合計	490	100%	1,606	100%	50,628	100%
平均戸数	53.8		53.5		34.7	

(3) 階高

- 千代田区では 8 階建て以上が 8 割を超えているが、港区では約 6 割、東京都では 3 割に満たない。
- 千代田区に最も多いのは 10～14 階建てで約 5 割を占めており、港区でも約 3 割を占めている。東京都全体では 5 階建て以下が 5 割以上を占めている。

地上階数分類	千代田区		港区		東京都	
	棟数	%	棟数	%	棟数	%
3 階	1	0.2	77	5.0	12,248	23.0
4～5 階	19	3.9	258	16.9	16,660	31.3
6～7 階	56	11.4	323	21.1	9,021	17.0
8～9 階	119	24.3	273	17.8	5,918	11.1
10～14 階	255	52.0	465	30.4	8,487	15.9
15～19 階	26	5.3	79	5.2	562	1.1
20 階以上	14	2.9	55	3.6	317	0.6
不明			76	-	-	-
合計	490	100	1,606	100	53,213	100

(4) まとめ

千代田区内のマンションストックは、次のような特徴がある

- ① 建築時期：千代田区では、新耐震基準が施行された 1981 年（昭和 56 年）以前に供給されたマンションが約 3 割、港区では約 4 割である。東京都全体では約 2 割である。
- ② 戸数：平均戸数は千代田区及び港区で約 50 戸。東京都全体では約 35 戸である。
- ③ 階高：階高は、千代田区内では 8 階建て以上が 8 割を占めている。東京都全体では 3 割に満たない。

以上、千代田区では、東京都全体に比べ旧耐震基準により供給された高経年マンションが多く、規模（戸数）が大きく、階高も高いものが多いことを示しており、港区でも同じ傾向が見られる。

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

490 棟のうち、平成 30 年度竣工等の 27 物件を除く 463 棟（管理組合）

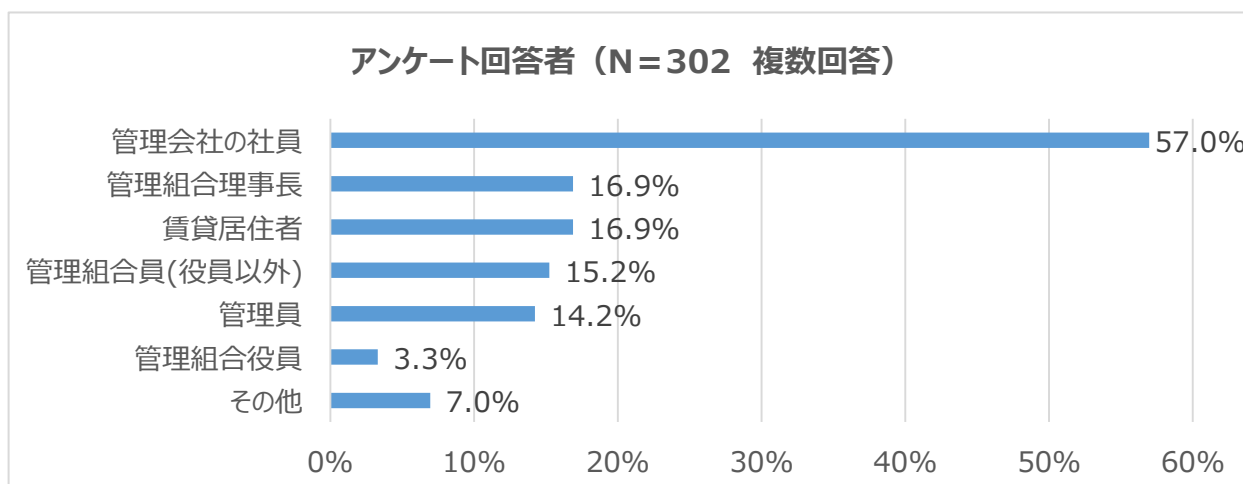
(2) アンケート調査の回収率

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とおりである。

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	平成 30 年	463	302	65.2%
千代田区分譲マンション実態調査	同	平成 25 年	414	250	60.4%
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	平成 28 年	1,606	936	58.3%
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	平成 26 年	1,184	297	25.1%
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、463 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。回答者である居住者が、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ことも多いため、管理会社や管理員にも協力していただき、回答者の約 7 割が管理会社の社員（管理員を含む）となった。その他の回答は、管理組合員の家族、入居企業・店舗の従業員、建替え・賃貸などを担当する不動産会社社員等であった。



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 平成29年8月29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 平成23年4月 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。

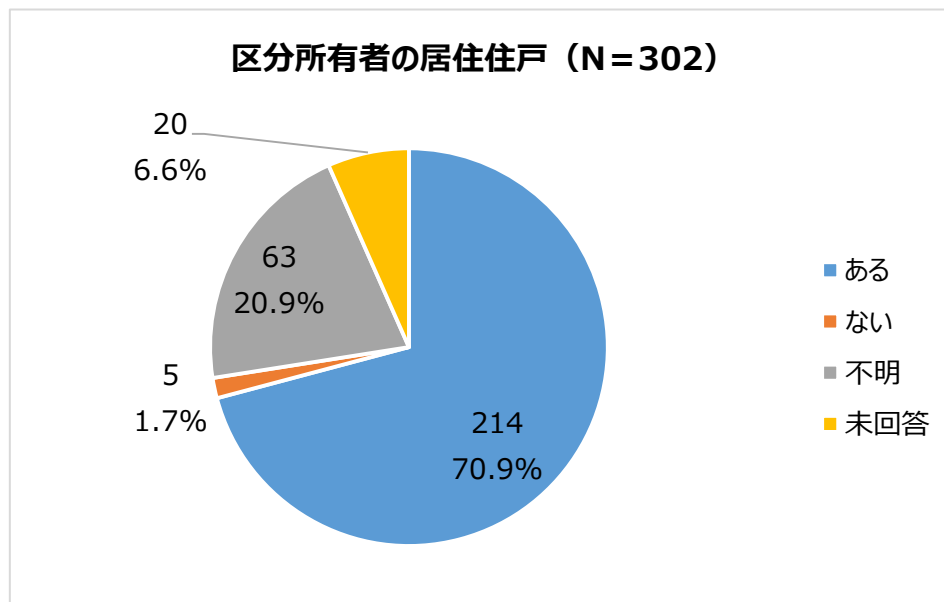
（1）マンションの概要について

問1 マンション建物概要

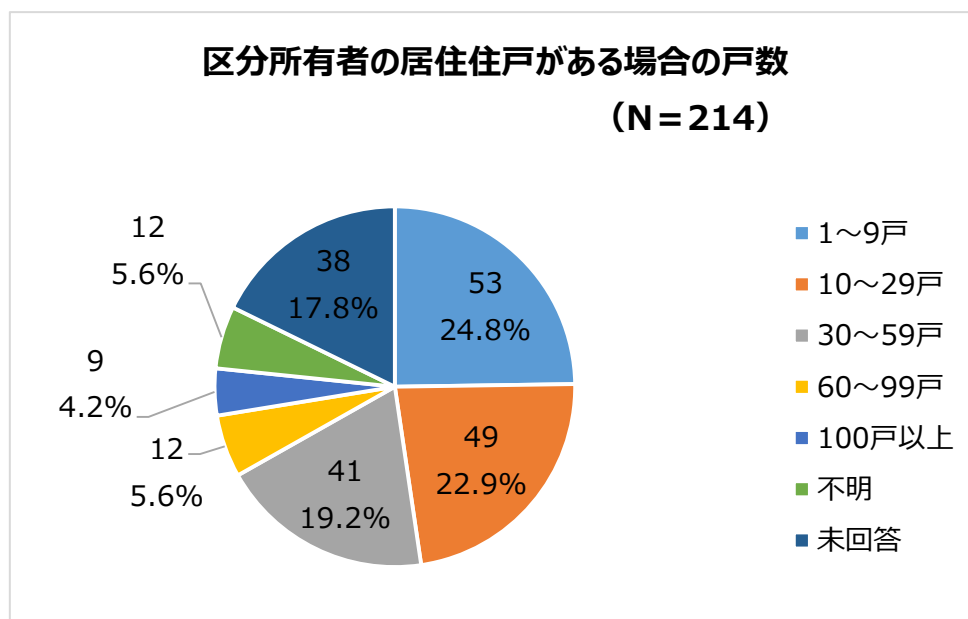
- 第1章千代田区の住宅とマンションの概況参照

問2 住戸の利用形態

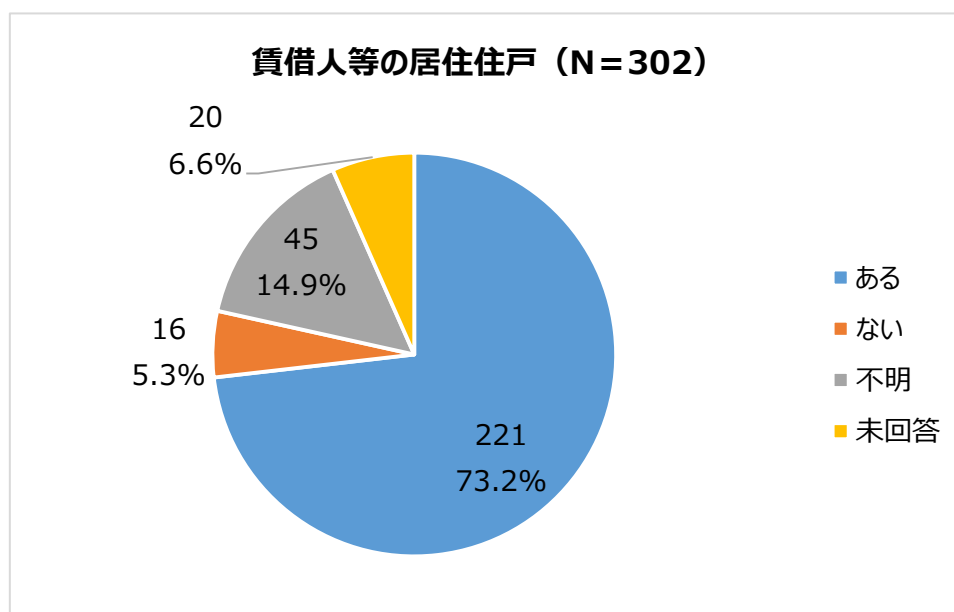
- 全体の70.9%（214棟）のマンションで、区分所有者の居住住戸がある。
- 区分所有者がまったくいないのは1.7%（5棟）である。
- 不明は20.9%（63棟）、未回答は6.6%（20棟）である。



- 区分所有者の居住住戸がある場合の戸数は、1～9 戸が最も多く 24.8%（53 棟）となっており、次いで 10～29 戸が 22.9%（49 棟）、30～59 戸が 19.2%（41 棟）である。

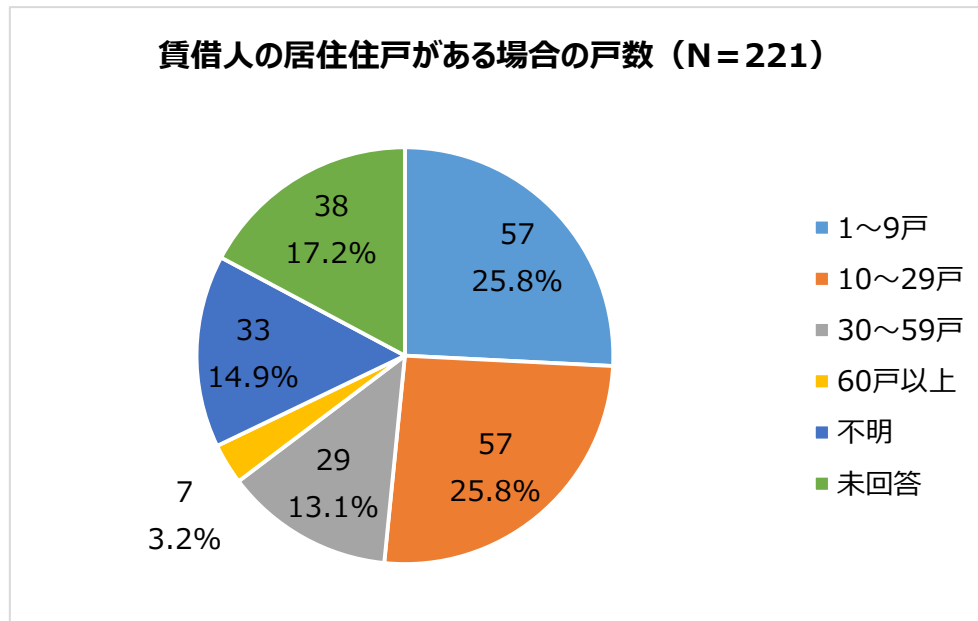


- 全体の 73.2%（221 棟）のマンションで、賃借人等の居住住戸がある。
- 賃借人がまったくいないのは 5.3%（16 棟）である。



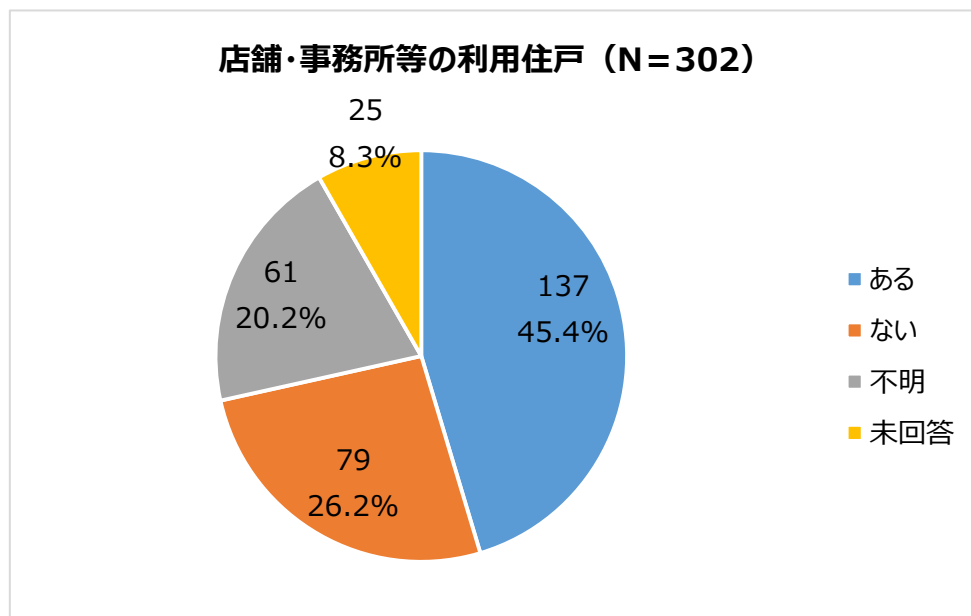
参考) マンション総合調査(国土交通省・全国調査)の賃貸戸数割合を見ると、全体で賃貸住戸がないマンションが 11.6%である。

- 賃借人の居住住戸がある場合の戸数は、1～9戸及び10～29戸は各25.8%（57棟）、次いで30～59戸は13.1%（29棟）である。
- 60戸以上あるは3.2%（7棟）である。



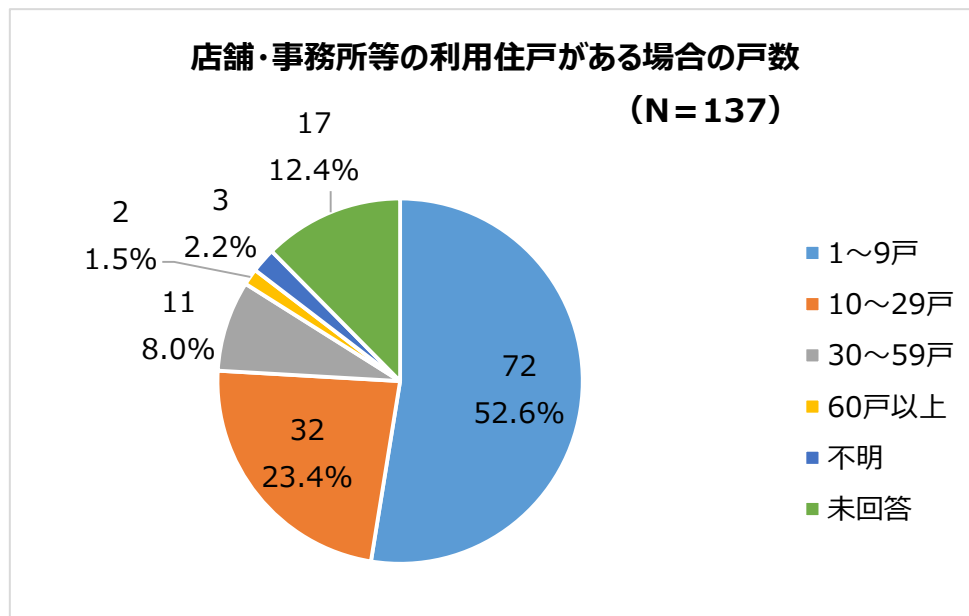
参考）マンション総合調査（国土交通省・全国調査）の賃貸戸数割合を見ると、賃貸戸数割合が20%を超えるマンションが17.1%、平均賃貸戸数割合は13.2%である。

- 店舗・事務所等の利用住戸が「ある」は45.4%（137棟）、「ない」は26.2%（79棟）である。



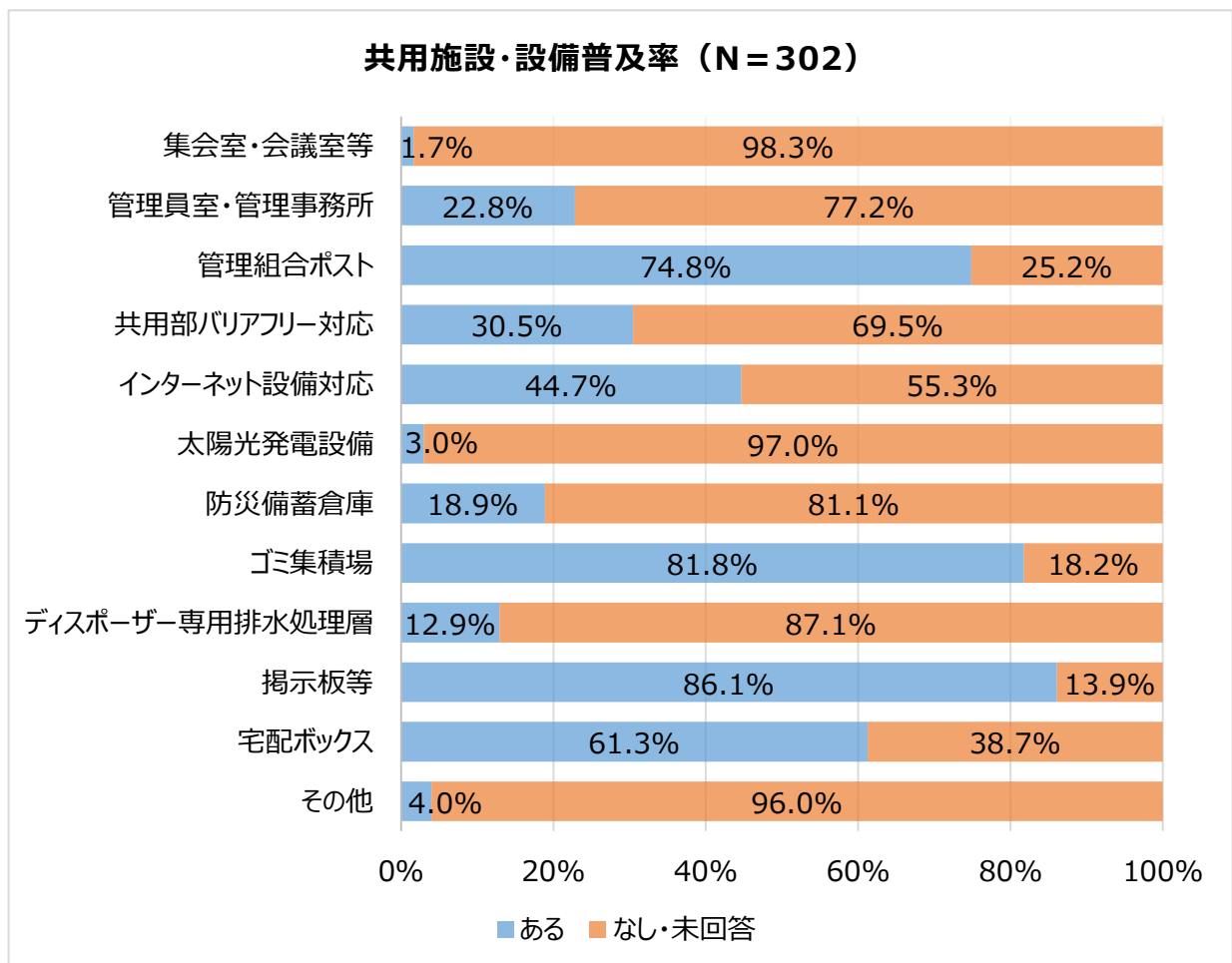
参考）マンション総合調査（国土交通省・全国調査）の店舗その他の区画数の割合を見ると、全体で住居専用マンションが76.8%、住戸以外の店舗や事務所などが入っている複合用途型のマンションが21.1%である。

- 店舗・事務所等の利用住戸がある
- 場合の戸数は、1～9 戸が 52.6%（72 棟）で過半数を占め、次いで 10～29 戸が 23.4%（32 棟）、30～59 戸が 8.0%（11 棟）である。
- 60 戸以上あるは 1.5%（2 棟）である。

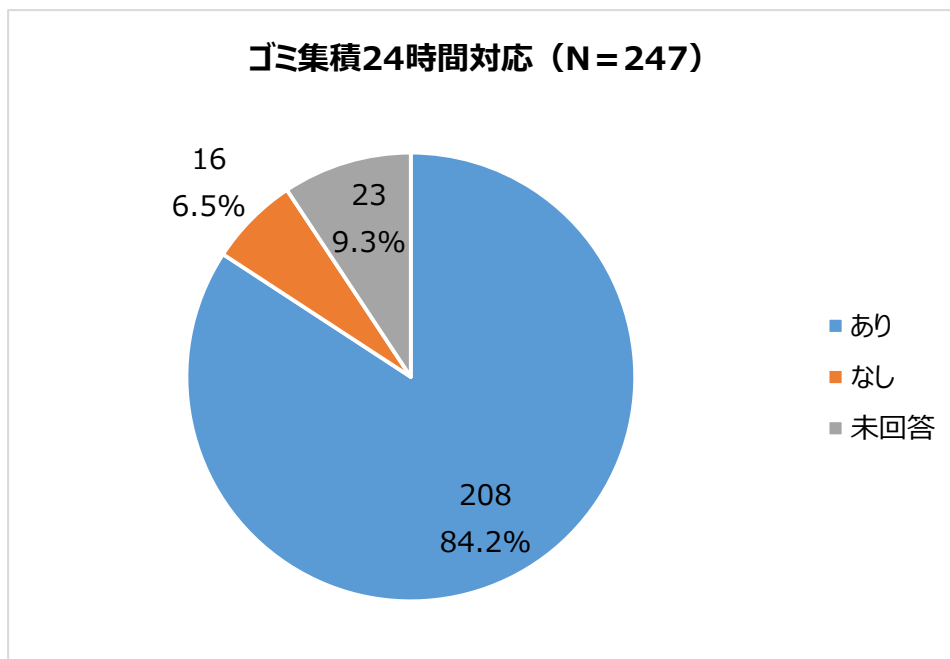


問3 共用施設、設備

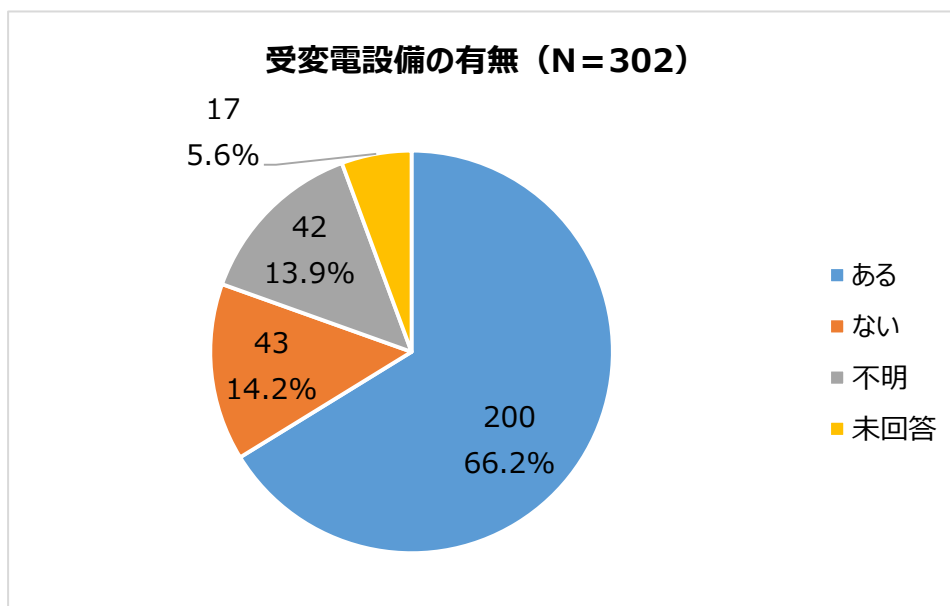
- ゴミ集積場、掲示板等は 80%以上、管理組合ポストは 74.8%に普及している。
- 共用部バリアフリー対応は 30.5%、防災備蓄倉庫は 18.9%、太陽光発電設備は 3.0%となり前回調査から増加傾向にある。(前回調査:共用部バリアフリー対応 25.6%、防災備蓄倉庫 14.4%、太陽光発電設備 0.4%)
- 宅配ボックスは 61.3%に導入されている。
- 集会室・会議室等の共用施設は 1.7%であるが、その他共用施設として、コミュニティルーム、OAフロア、スタディールーム、キッズルーム、ゲストルーム、スカイデッキ、ジム、時間貸し駐車場、共用トイレ、自動販売機、コインランドリー、レンタサイクル、ペット足洗い場等がある。



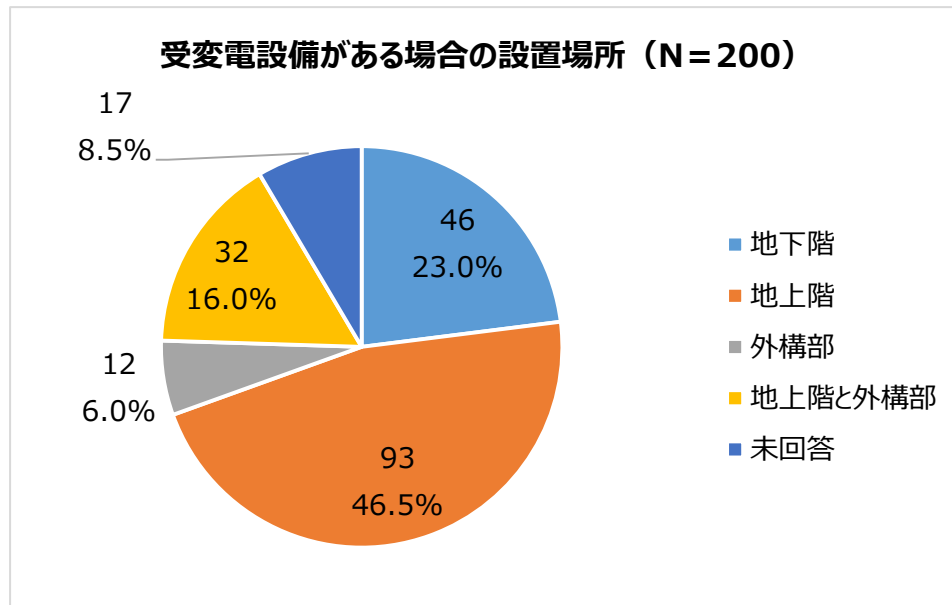
- ゴミ集積場があるマンションの内、24 時間ゴミ捨てが可能なマンションは 84.2%（208 棟）である。



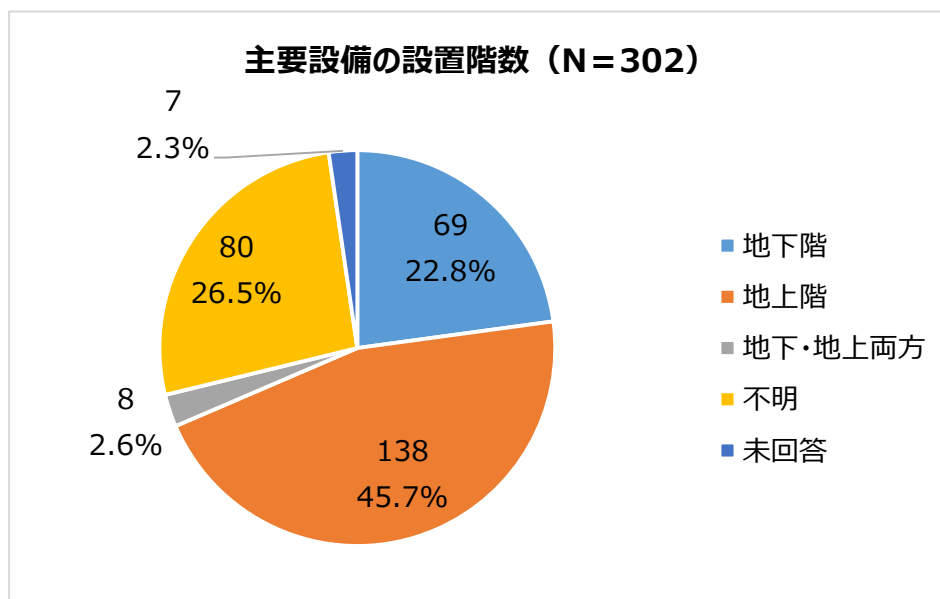
- 受変電設備があるマンションは 66.2%（200 棟）、ないマンションは 14.2%（43 棟）、不明は 13.9%（42 棟）、未回答は 5.6%（17 棟）である。
- 受変電設備がある場合の、電力一括受電の導入マンションは 15 件である。



- 受変電設備がある場合の設置場所は、地上階が 46.5%（93 棟）、地下階が 23.0%（46 棟）、地上階と外構部が 16.0%（32 棟）、外構部が 6.0%（12 棟）である。



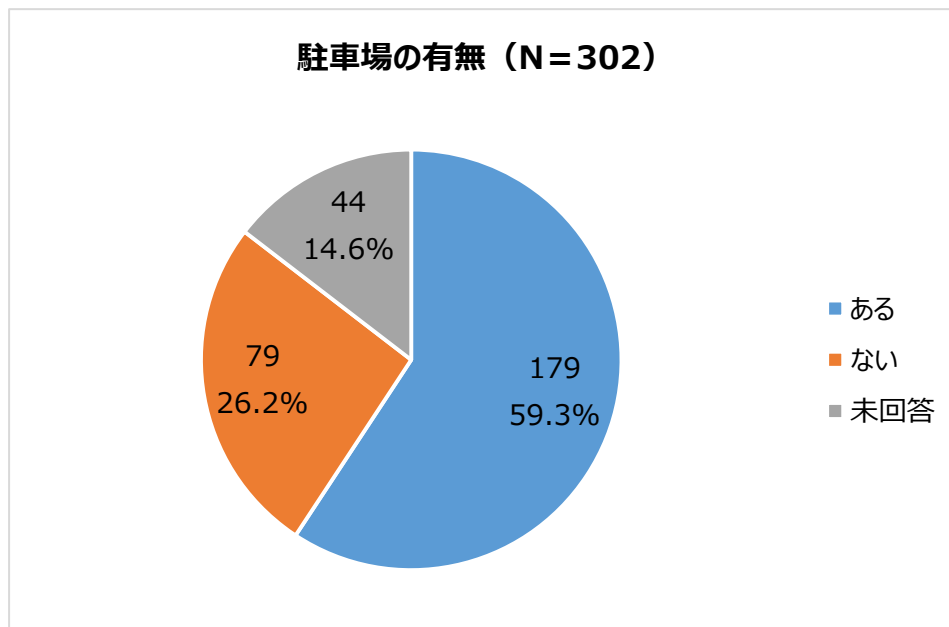
- 主要設備（電気室、通信関連設備など）の設置階数は、地上階が 45.7%（138 棟）、地下階が 22.8%（69 棟）、地上・地下両方が 2.6%（8 棟）である。
- 地上の場合（138 棟）の内訳は、地上 1 階が 102 棟、地上 2 階以上が 19 棟、屋上が 11 棟、地上 1 階と屋上が 2 棟、地上 2 階以上と屋上が 1 棟、未回答が 3 棟であった。
- 地下の場合（69 棟）の内訳は、地下 1 階が 56 棟、地下 2 階が 7 棟、地下 3 階が 2 棟、不明・未回答が 4 棟であった。



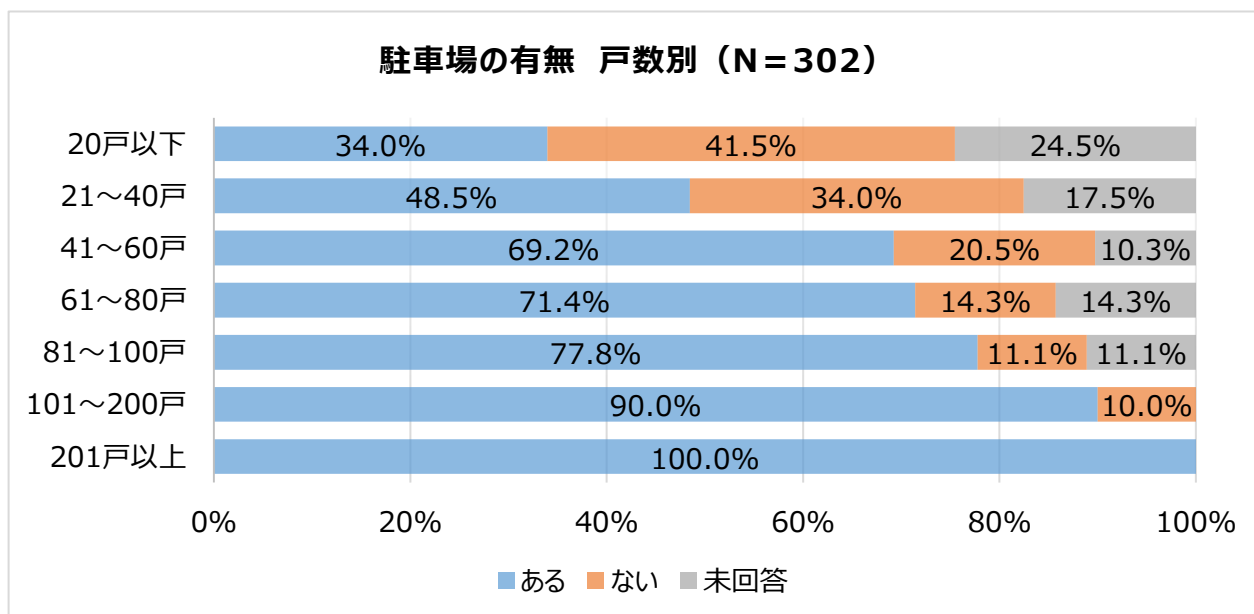
問 4 駐車場・駐輪場・バイク置き場の状況

① 駐車場

- 駐車場が「ある」は 59.3%（179 棟）、「ない」は 26.2%（79 棟）である。

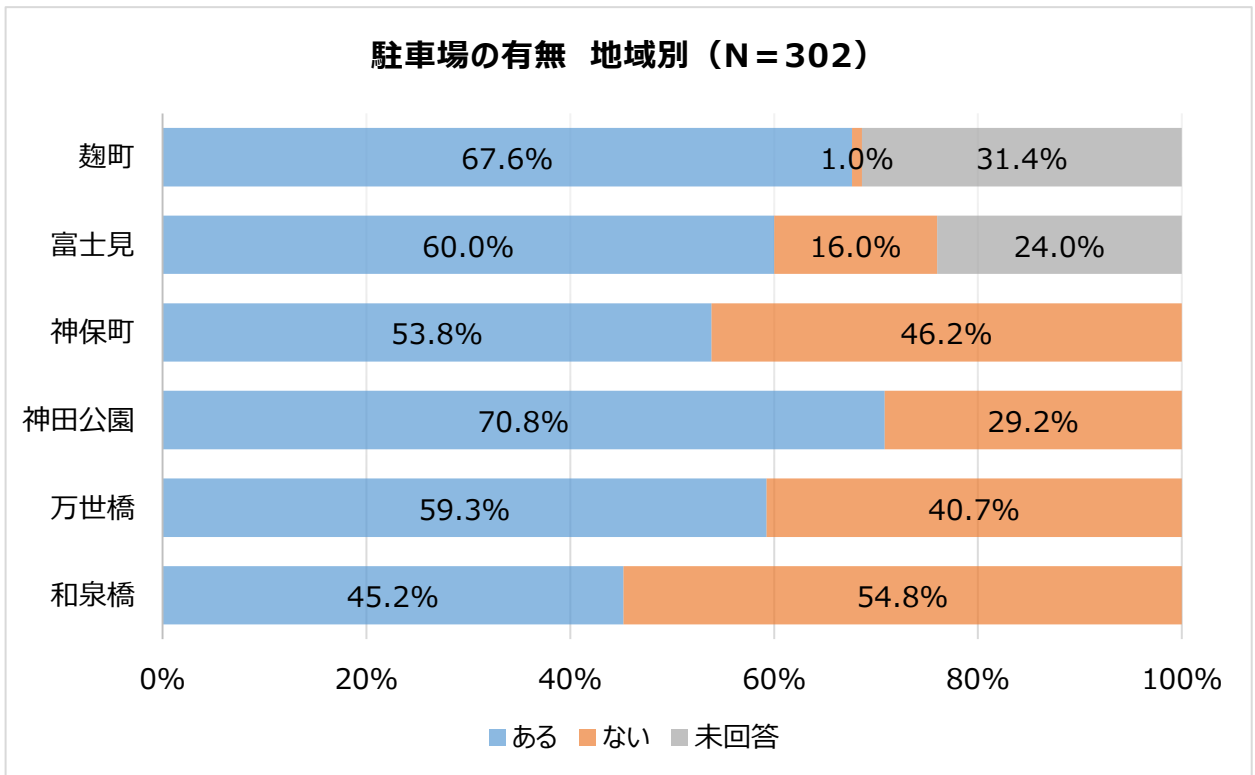


- 駐車場の有無を戸数別に見ると、駐車場があると回答したのが、201 戸以上のマンションでは 100%であり、次いで 101～200 戸で 90.0%、81～100 戸で 77.8%、61～80 戸で 71.4%、41～60 戸で 69.2%、である。

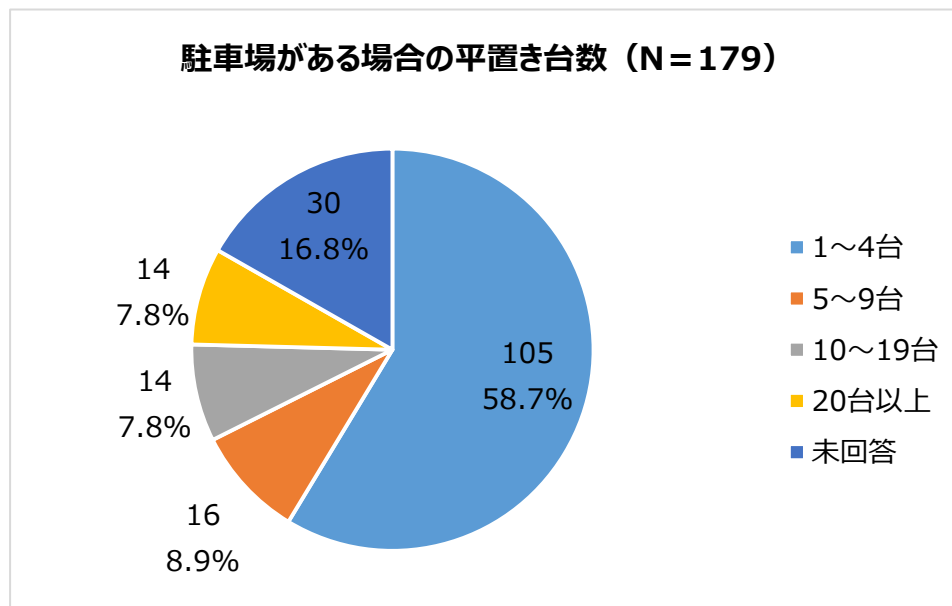


参考）マンション総合調査（国土交通省・全国調査）の「住宅部分の駐車場の有無及び種類別設置状況」を見ると、全体では、駐車場のあるマンションが全体の 88.5%、ないマンションが全体の 6.7%である。駐車場がないマンションの割合は「20 戸以下」が 17.8%と最も多くなっている。

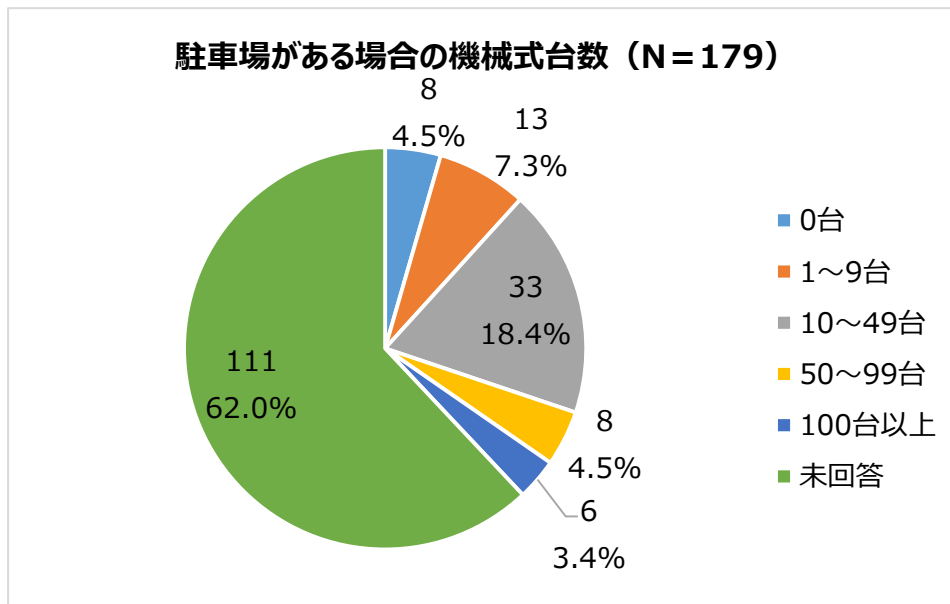
- 駐車場の有無を地域別に見ると、麴町地域及び神田公園地域においては約70%のマンションで駐車場がある。
- その他、和泉橋地域以外では、半数以上で駐車場がある。



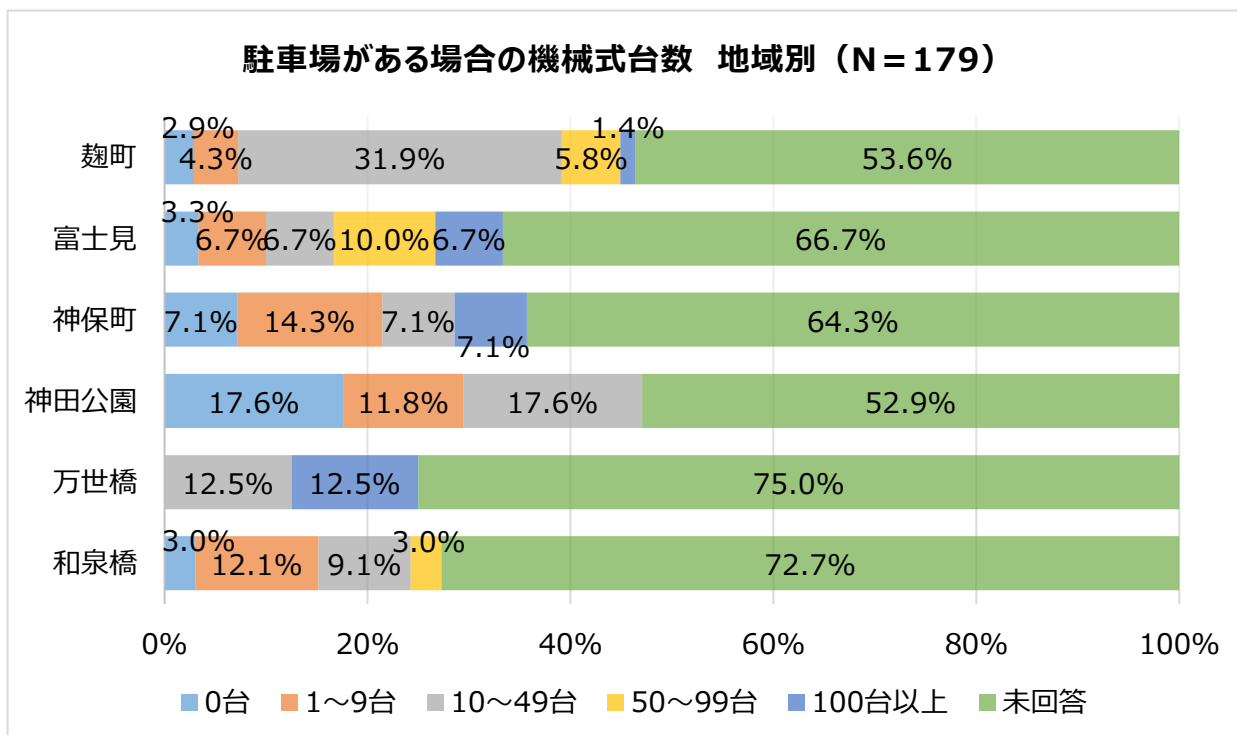
- 駐車場がある場合の平置き台数は、1～4台が半数以上の58.7%（105棟）である。



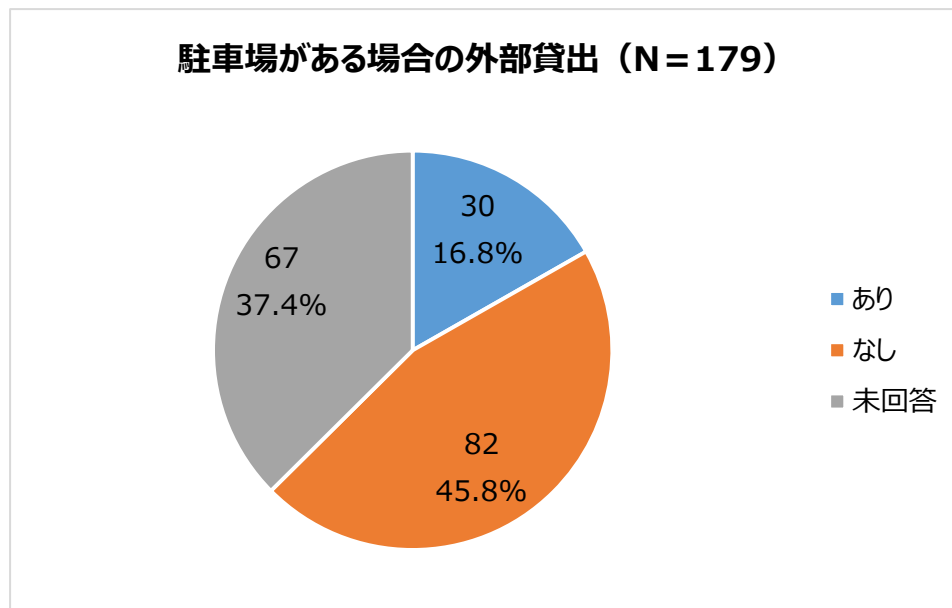
- 駐車場がある場合の機械式の台数は、10～49 台が 18.4%（33 棟）であるが、未回答が 62.0%（111 棟）であるため実態の詳細は不明である。
- 平置きに比べ、機械式駐車場については、台数の把握まではしていない居住者が多いと思われる。



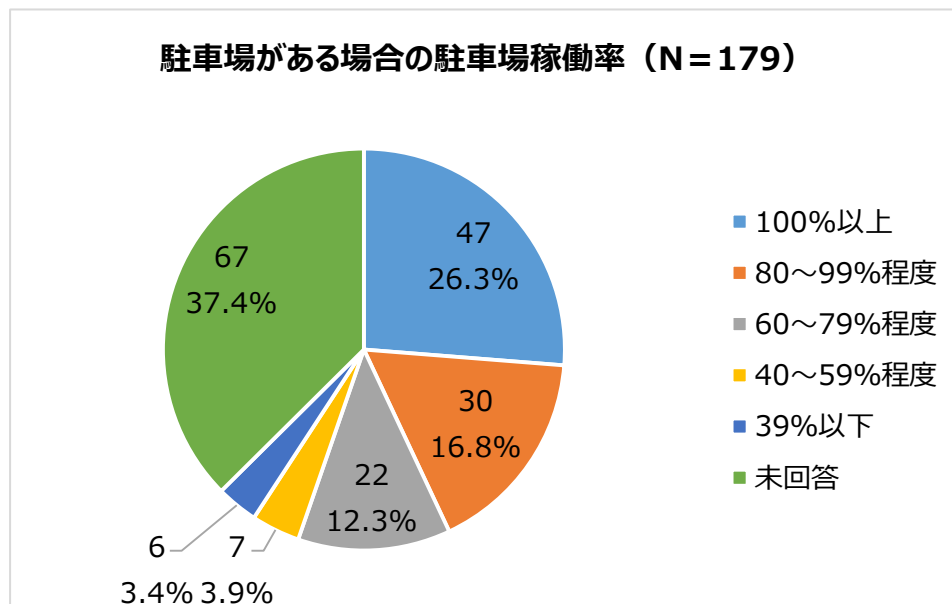
- 機械式の台数を地域別に見ると、10～49 台が麹町地域で 31.9%、神田公園地域で 17.6%である。
- 富士見地域では 50～99 台が 10.0%で最も多い。
- 神田公園地域では機械式駐車場がないマンションが 17.6%である。



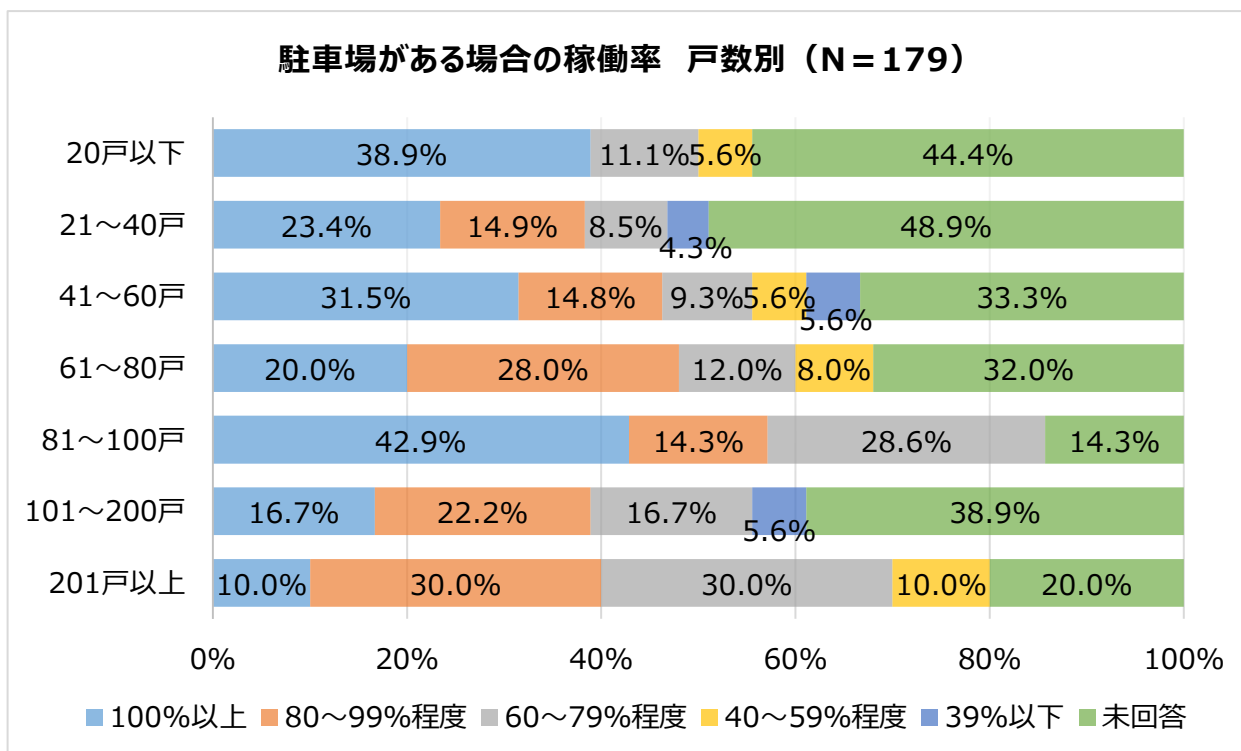
- 駐車場がある場合の外部貸出があるは、16.8%（30 棟）である。



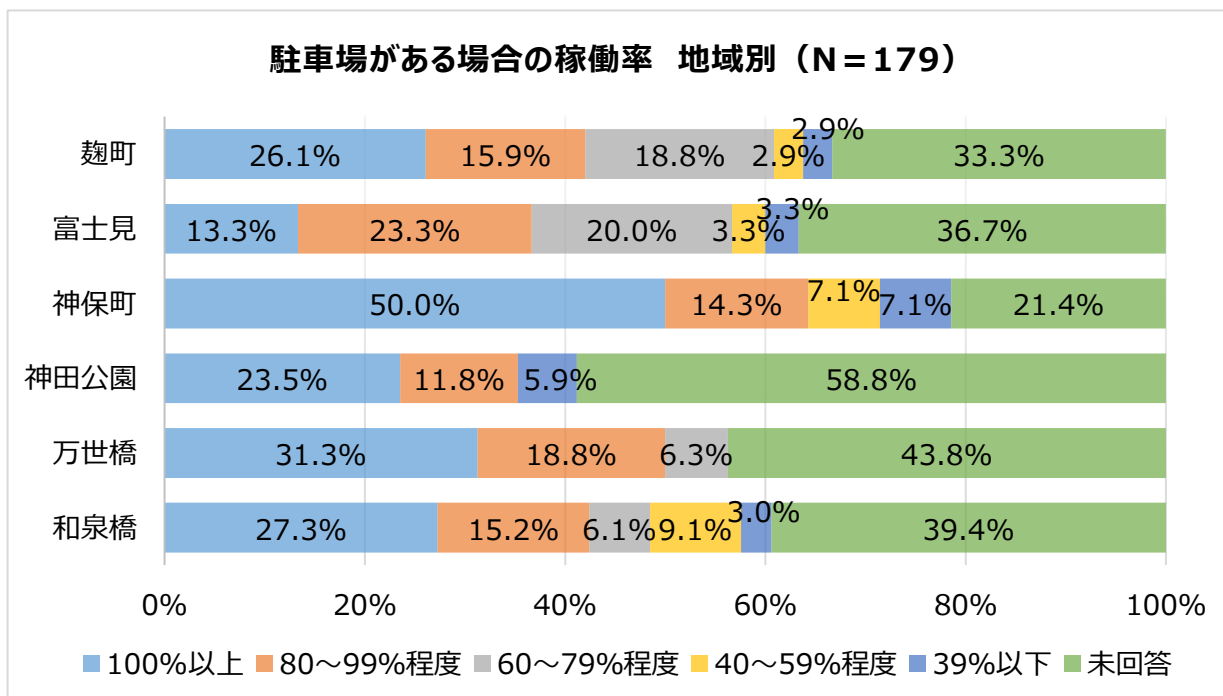
- 駐車場がある場合の駐車場の稼働率は、100%以上は 26.3%（47 棟）、80～99%程度は 16.8%（30 棟）、60～79%程度は 12.3%（22 棟）である。
- 39%以下の稼働率は、3.4%（6 棟）である。
- 交通の利便性の良さやカーシェアリング等の普及により、車を手放す居住者も多いため、今後はさらに稼働率の低下が進むと思われる。



- 駐車場の稼働率を戸数別にみると、比較的高い稼働率であるのは 81～100 戸である。

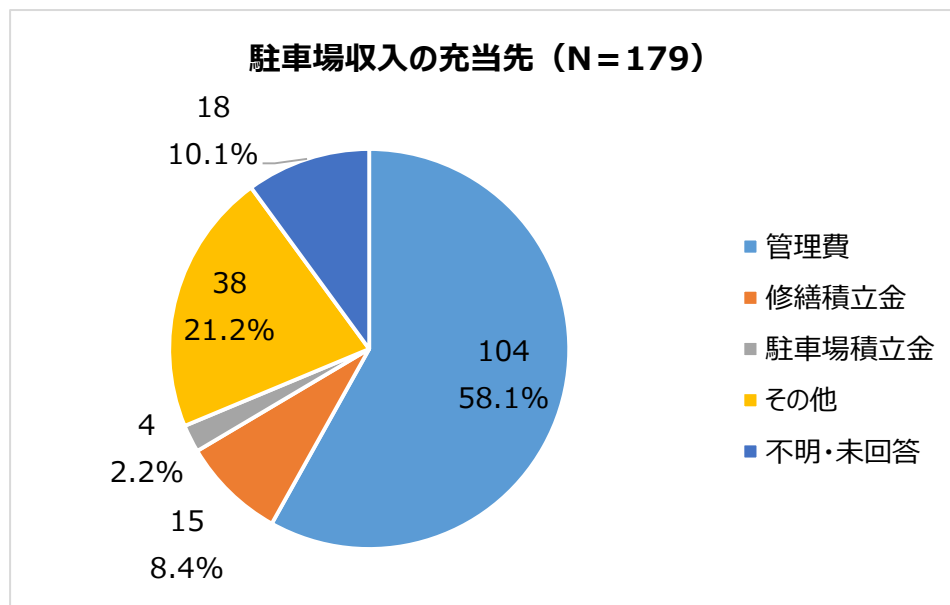


- 駐車場の稼働率を地域別にみると、比較的高い稼働率であるのは神保町地域である。



駐車場の稼働率 地域別 (N=179)	麴町	富士見	神保町	神田 公園	万世橋	和泉橋	棟数
100%以上	18	4	7	4	5	9	47
80～99%程度	11	7	2	2	3	5	30
60～79%程度	13	6	0	0	1	2	22
40～59%程度	2	1	1	0	0	3	7
39%以下	2	1	1	1	0	1	6
未回答	23	11	3	10	7	13	67
合計	69	30	14	17	16	33	179

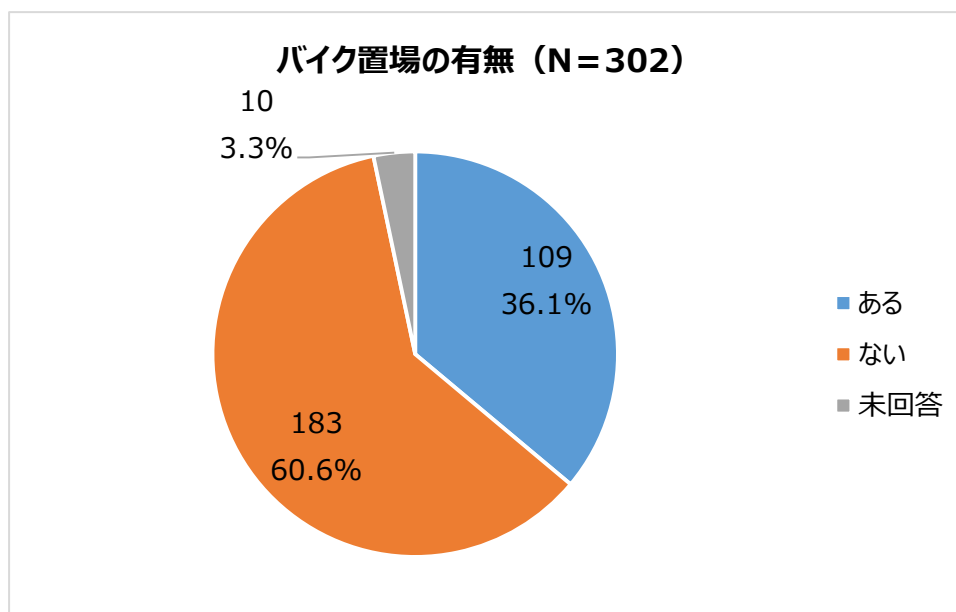
- 駐車場収入の充当先は、管理費が 58.1% (104 棟)、修繕積立金が 8.4% (15 棟)、駐車場積立金が 2.2% (4 棟) である。
- その他の回答は、管理費・修繕積立金両方、駐車場は所有形式 (所有者の収入)、専有部扱い、分譲、地権者、独立等である。



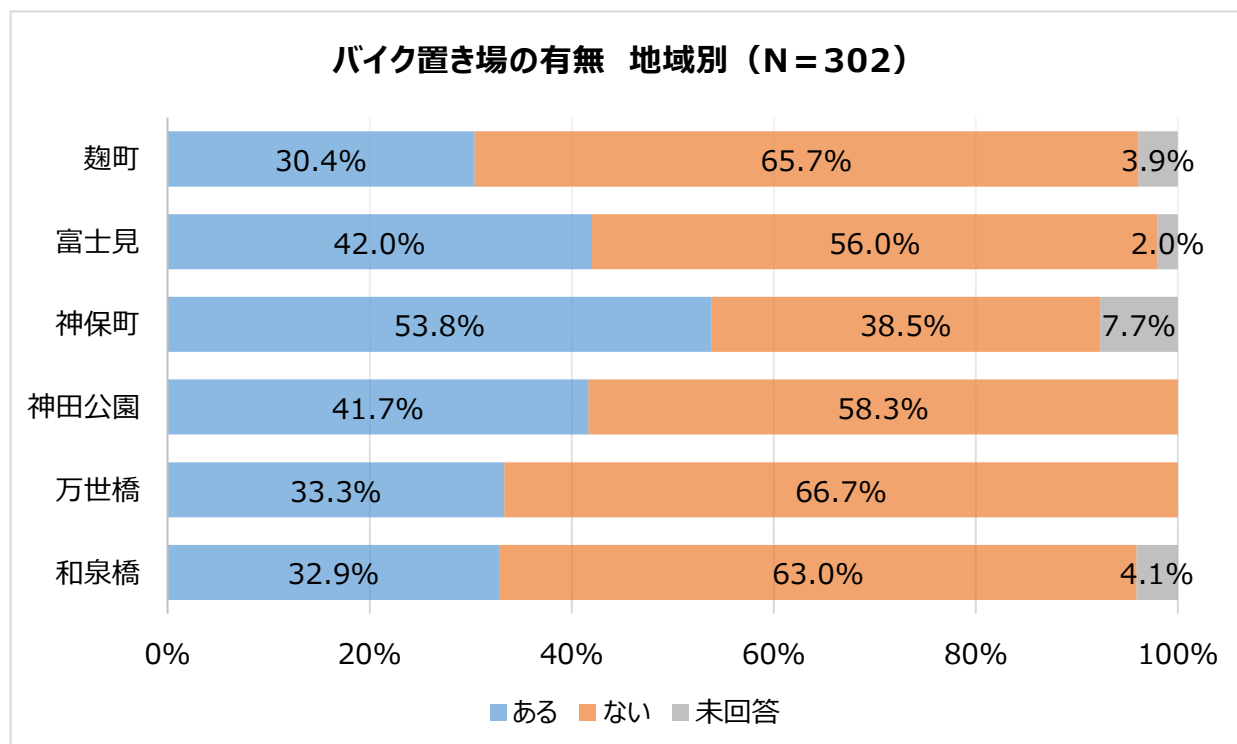
参考) マンション標準管理規約 (国土交通省) では、「駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる (第 29 条)」としている。

②バイク置き場

- バイク置き場が「ある」は 36.1%（109 棟）、「ない」は 60.6%（183 棟）である。

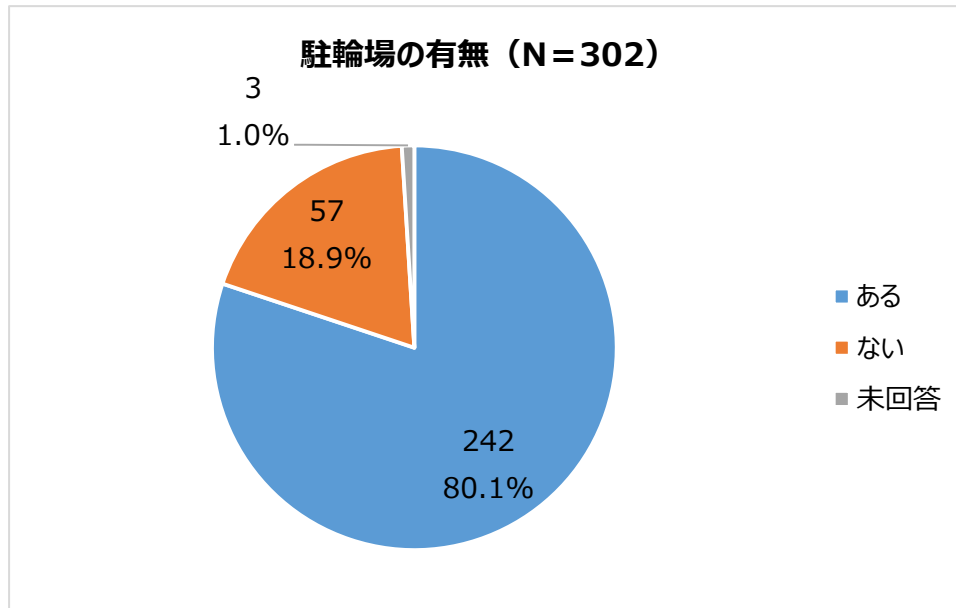


- 地域別にみると、神保町地域のみ 50%を超えるマンションでバイク置き場がある。

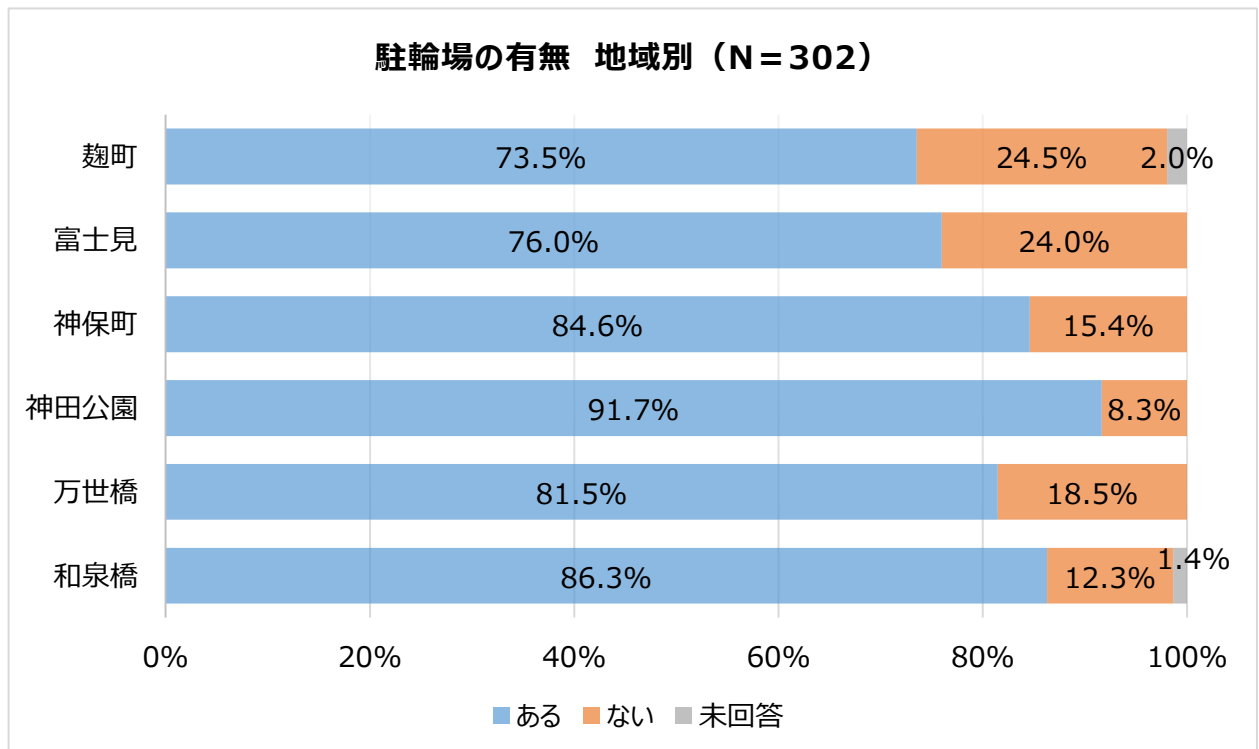


③駐輪場

- 駐輪場が「ある」は80.1%（242棟）、「ない」は18.9%（57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、242棟のうち2割程度である。

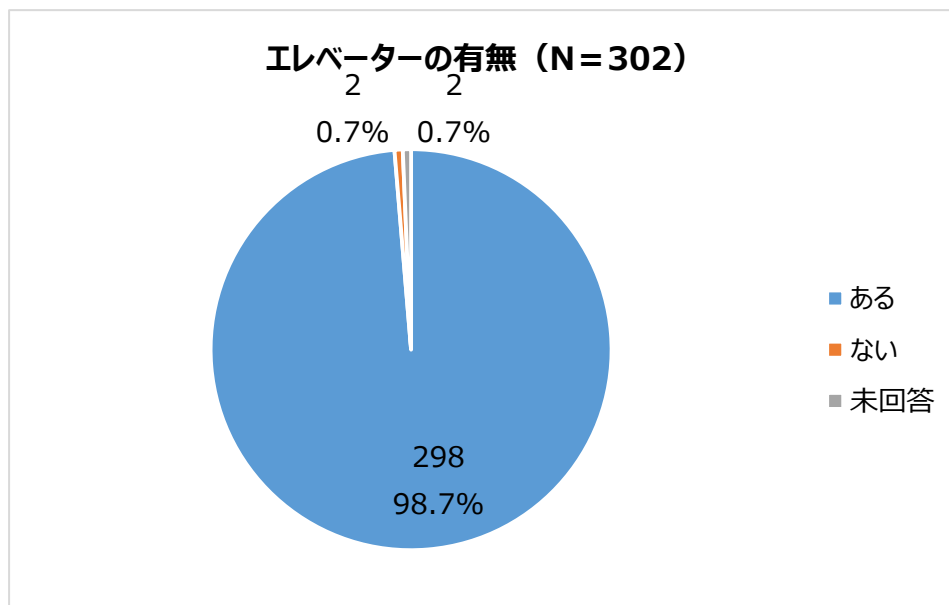


- 地域別にみると神田公園地域で91.7%駐輪場があり、他の地域でも7割以上ある。

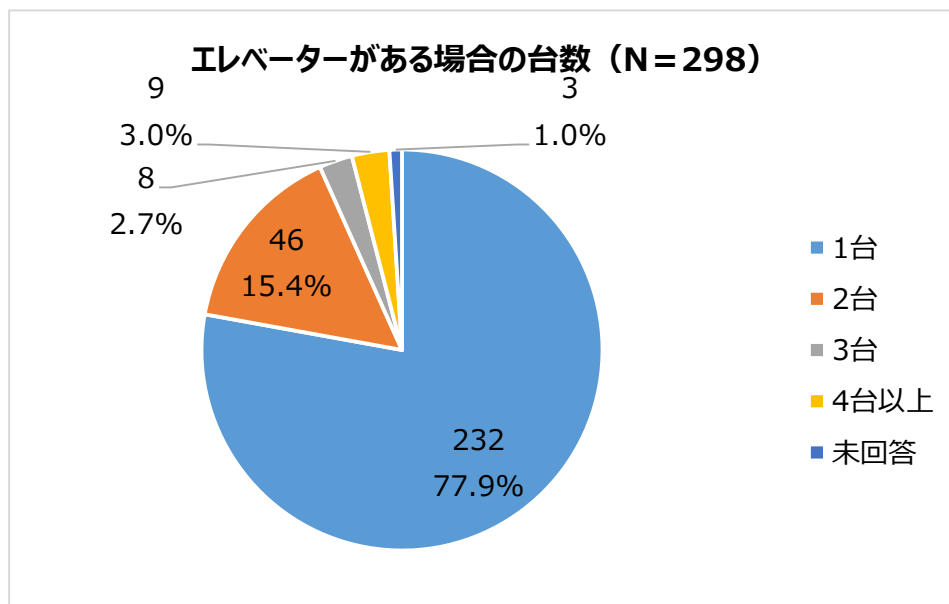


問5 エレベーター

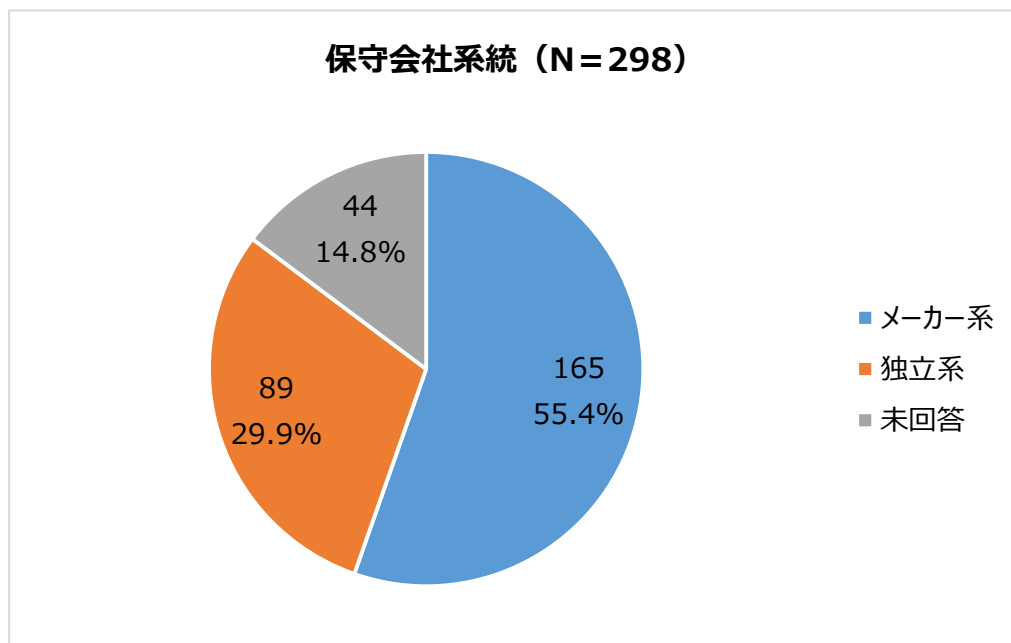
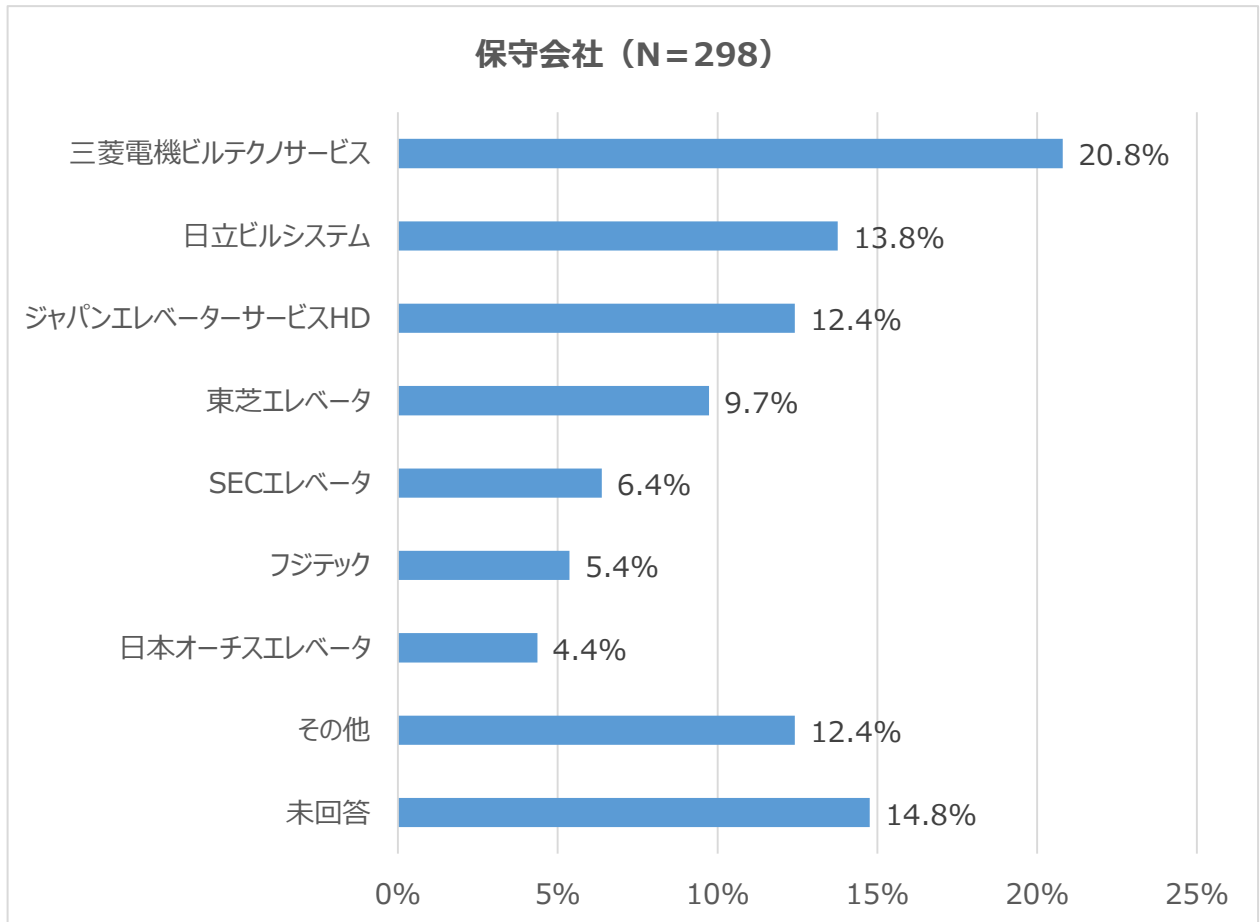
- エレベーターが「ある」は 98.7%（298 棟）であり、ほとんどのマンションにある。



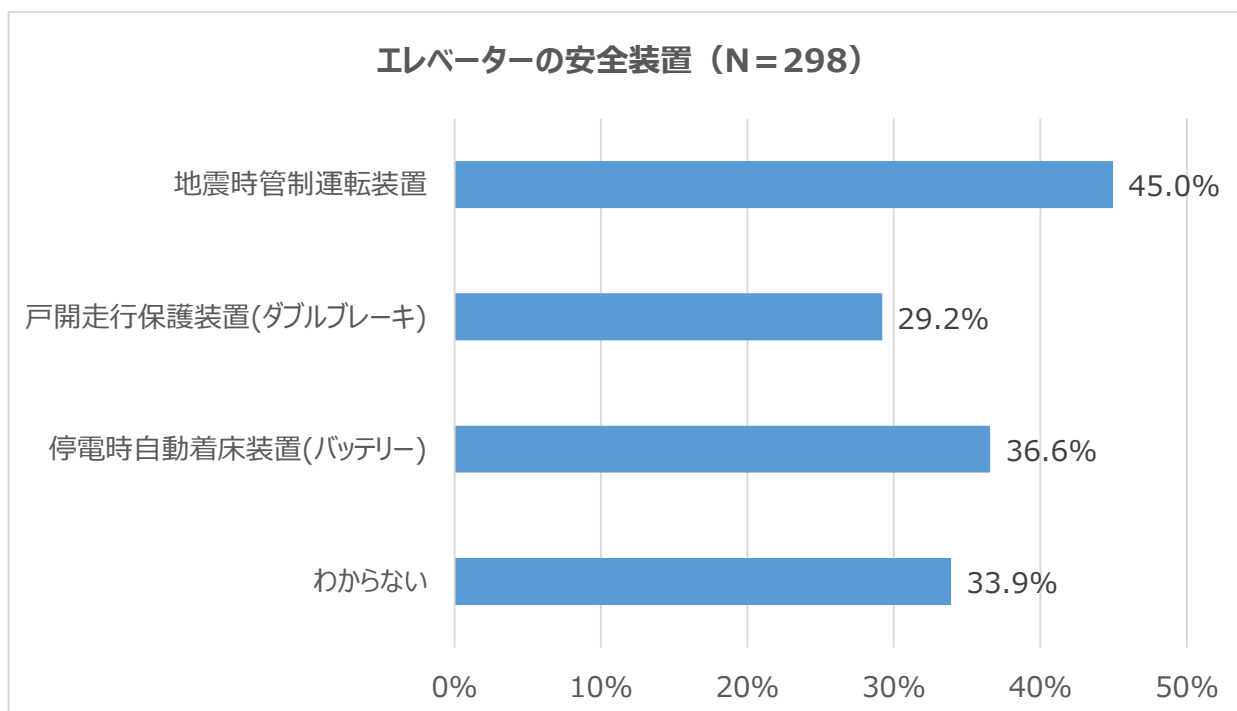
- エレベーターが「ある」場合の台数は、1 台が最も多く 77.9%（232 棟）、2 台が 15.4%（46 棟）、3 台が 2.7%（8 棟）、4 台以上あるは 3.0%（9 棟）である。



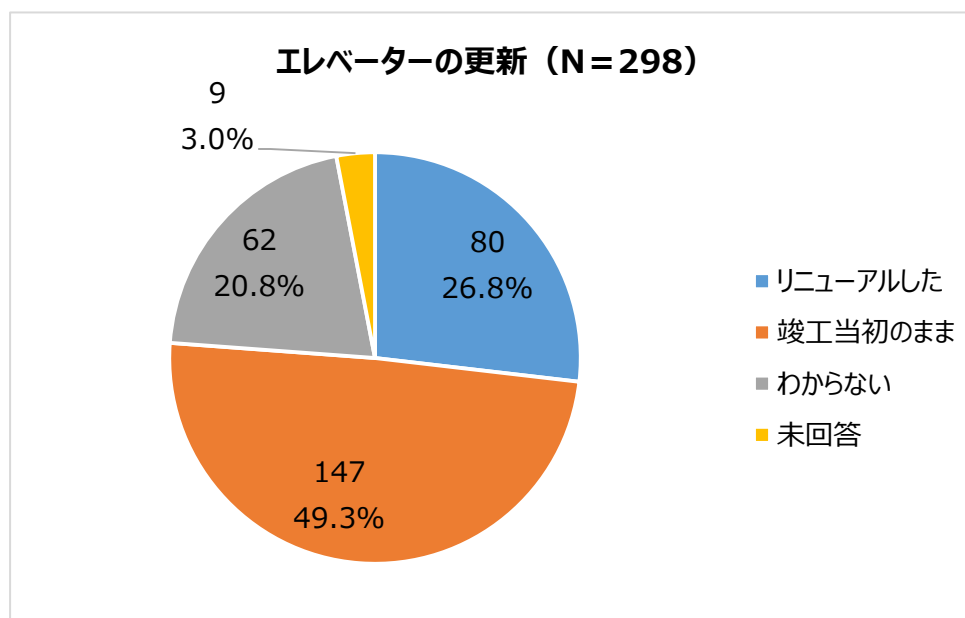
- 保守会社は多い順に、三菱電機ビルテクノサービスが 20.8%、日立ビルシステムが 13.8%、ジャパンエレベーターサービス HD が 12.4%、東芝エレベータが 9.7%である。



- 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 45.0%、停電時自動着床装置が 36.6%、戸開走行保護装置が 29.2%であるが、わからないが 33.9%ある。

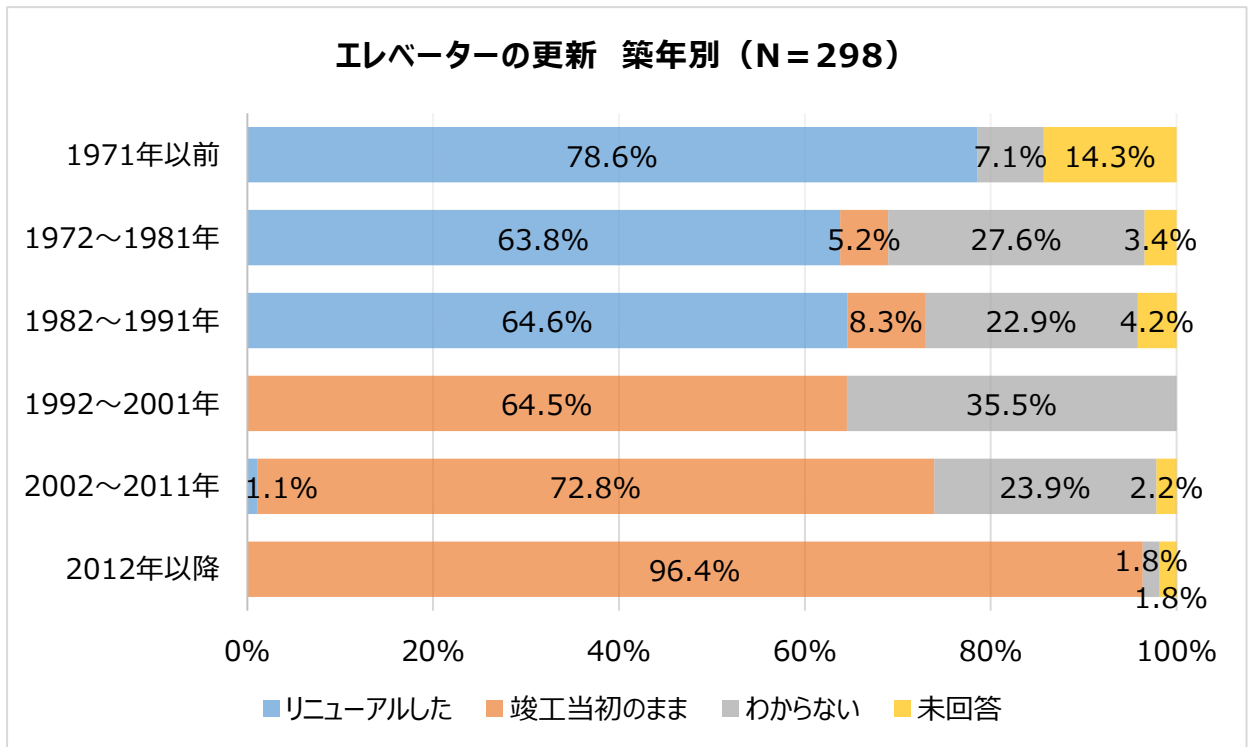


- エレベーターの更新については、リニューアルしたが 26.8% (80 棟)、竣工当時のままが 49.3% (147 棟) である。

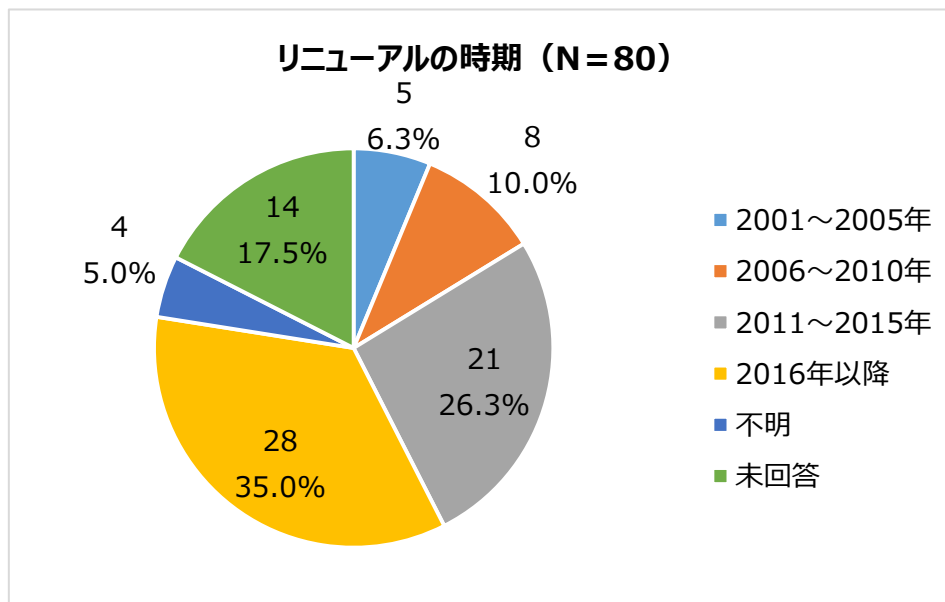


参考) 2008 年頃に大手エレベーターメーカー各社が「製造中止から 20~25 年以上経過したエレベーターの機種について、特定部品の供給を停止する」と発表している。

- 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6割以上がリニューアルしている。

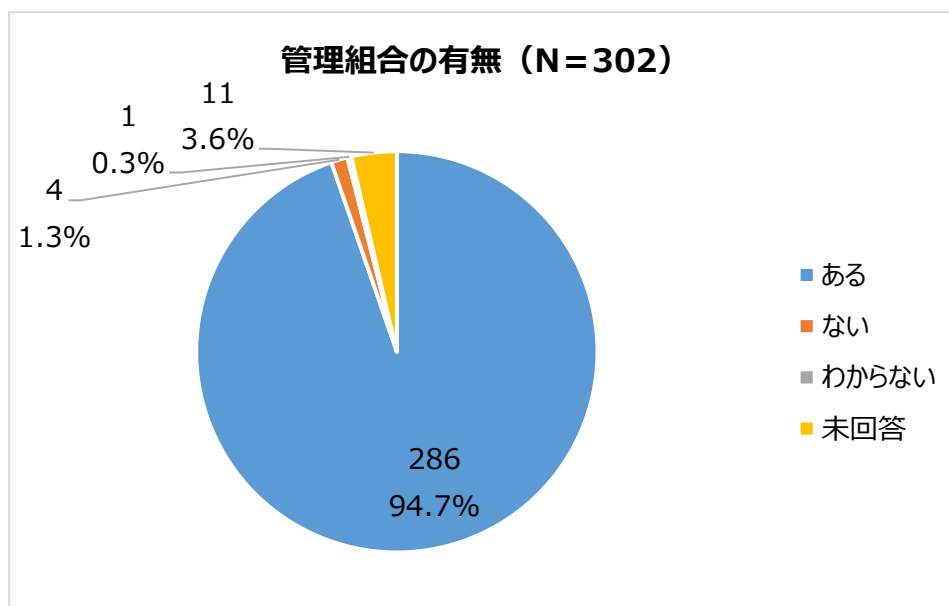


- リニューアル時期は2011年以降が6割以上を占めている。

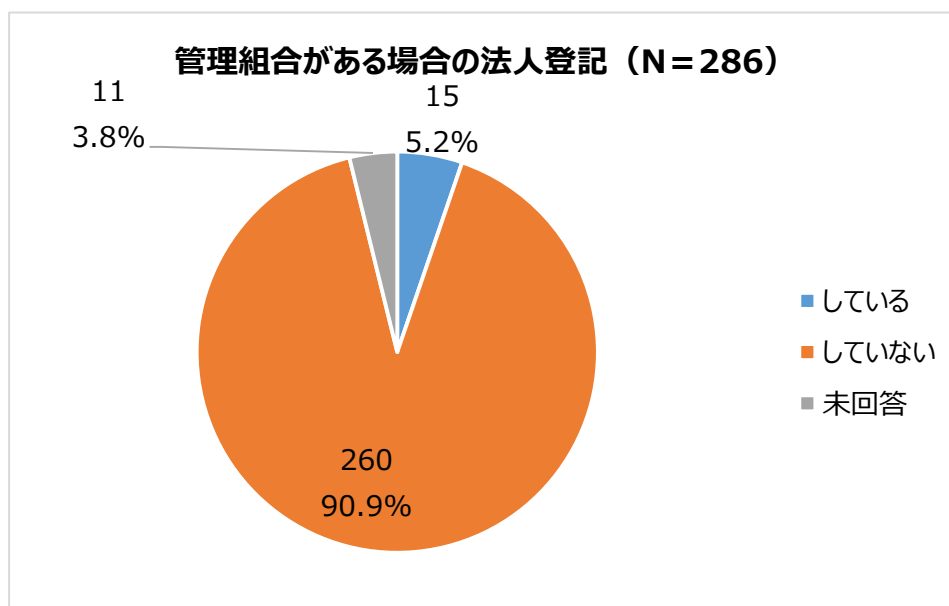


問 6 管理組合・法人登記

- 管理組合が「ある」は 94.7% (286 棟)、「ない」「わからない」「未回答」の合計は 5.3% (16 棟)である。
- 管理組合が「ない」マンションは、区分所有者が少ないため理事会も置かず総会も開催しないというところが多かった。



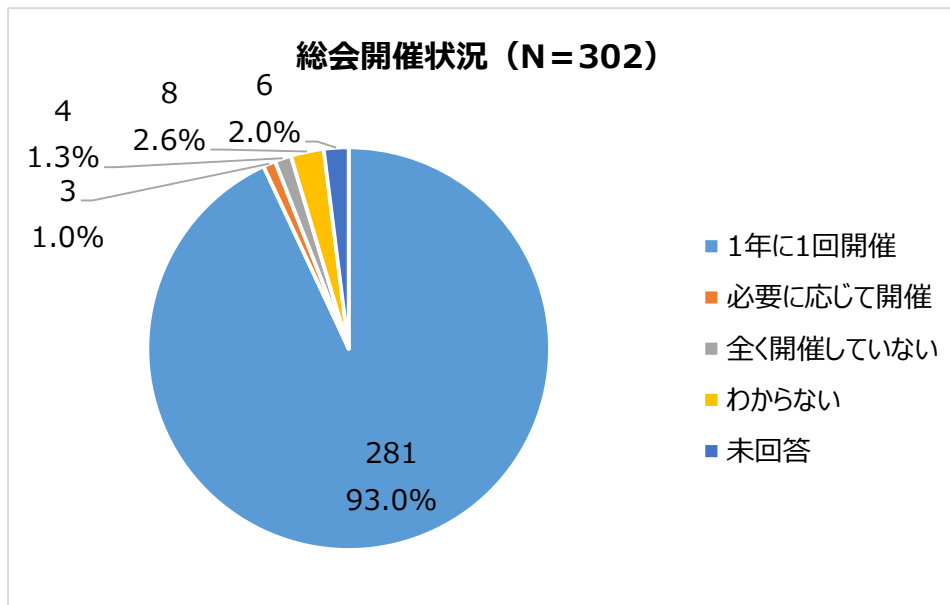
- 管理組合が「ある」場合の法人登記をしているのは 5.2% (15 棟) である。
- 管理組合法人化のメリットとしては、資金調達が有利になる、訴訟の際などに理事長個人が矢面に立たされることがなくなる、管理組合理事長個人の負担が減る等が挙げられる。



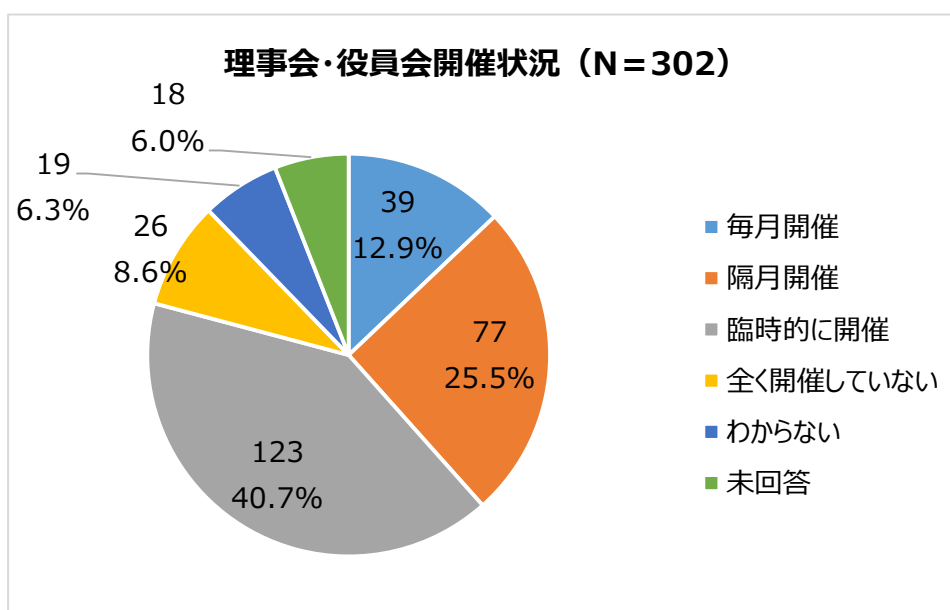
(2) 管理組合活動について

問7 総会・理事会開催状況

- 管理組合総会の開催状況は、1年に1回開催が9割以上を占めている。

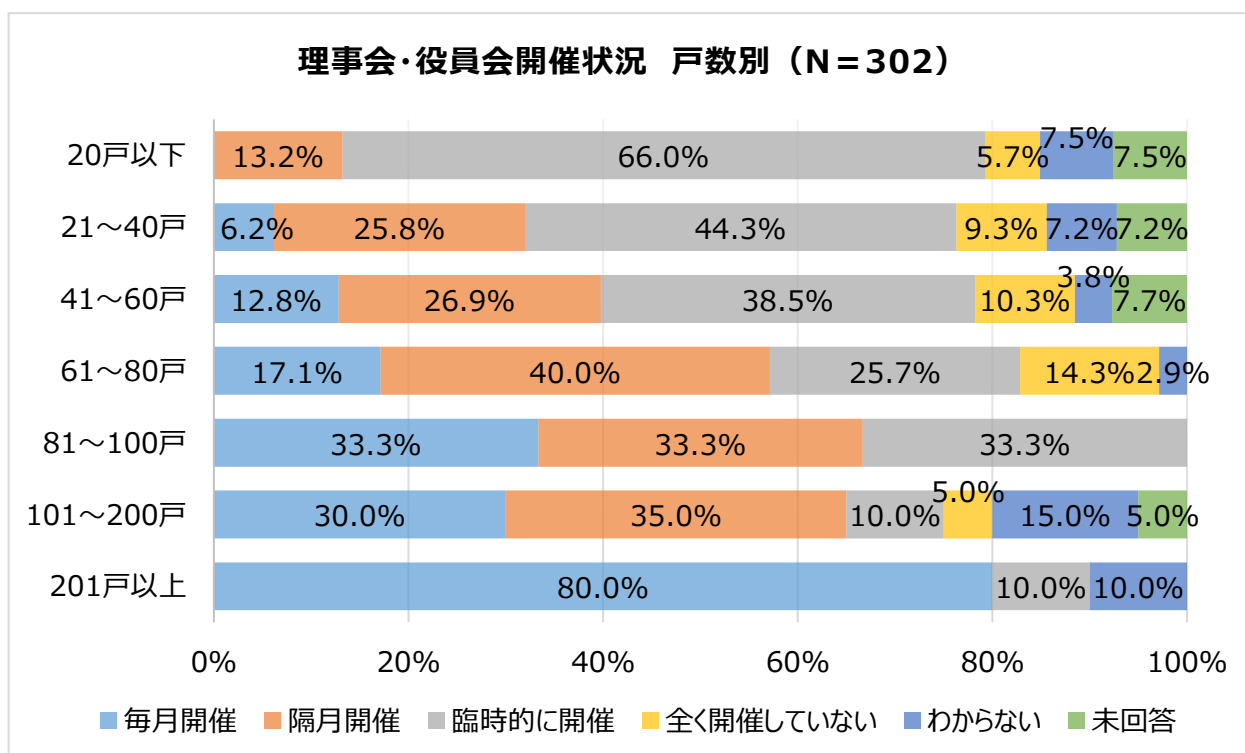


- 理事会・役員会開催状況は、毎月開催が12.9% (39棟)、隔月開催が25.5% (77棟)、臨時的に開催しているが40.7% (123棟)である。
- 全く開催していないは8.6% (26棟)である。



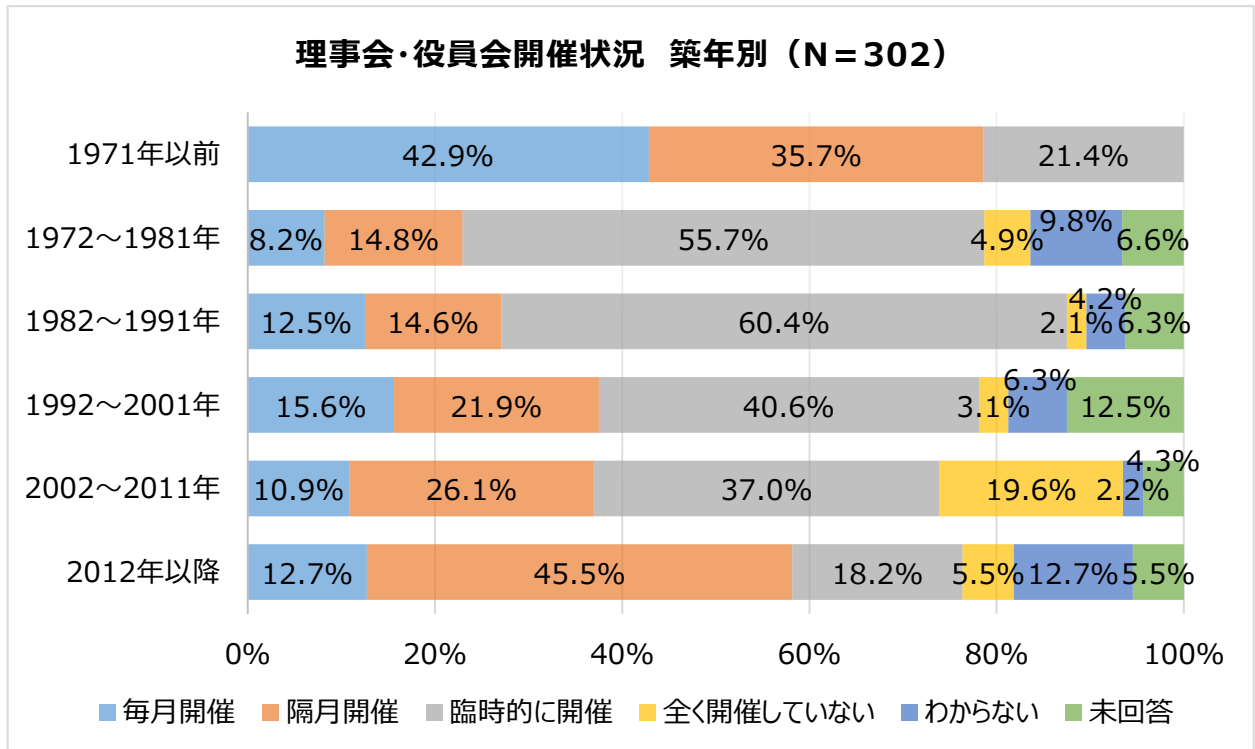
参考) マンション総合調査(国土交通省・全国調査)の「理事会の開催状況」を見ると、全体では、「月に1回程度開催している」が36.5%と最も多く、次いで「2ヶ月に1回程度開催している」が25.4%である。

- 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 80.0%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 66.0%である。
- 全ての戸数別に見ても、7 割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。

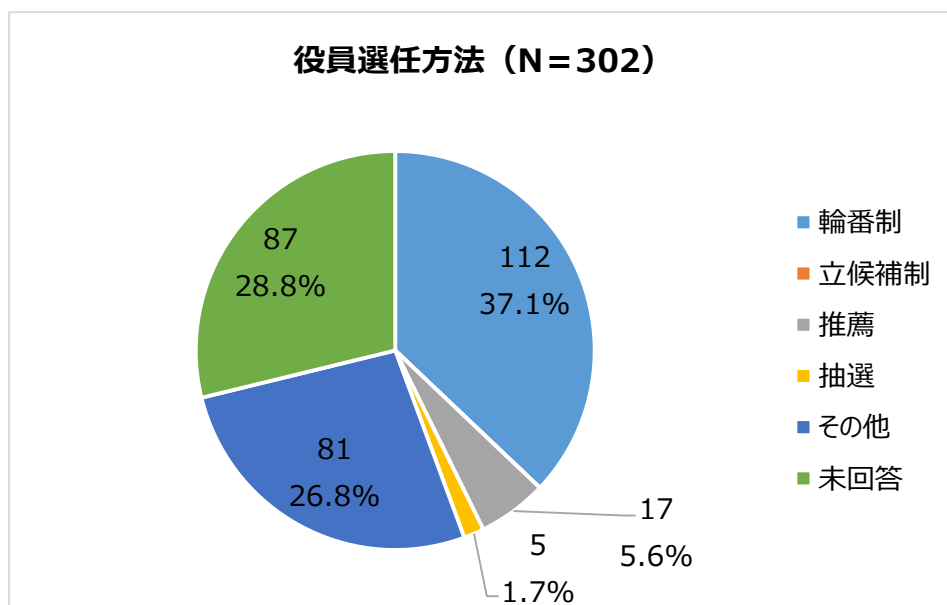
- 理事会・役員会開催状況を築年別に見ると、1971年以前のマンションでは毎月開催が最も多く42.9%であり、残りの57.1%も隔月及び臨時いずれかで開催している。
- 2002～2011年で見ると、19.6%で全く開催していない。



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。

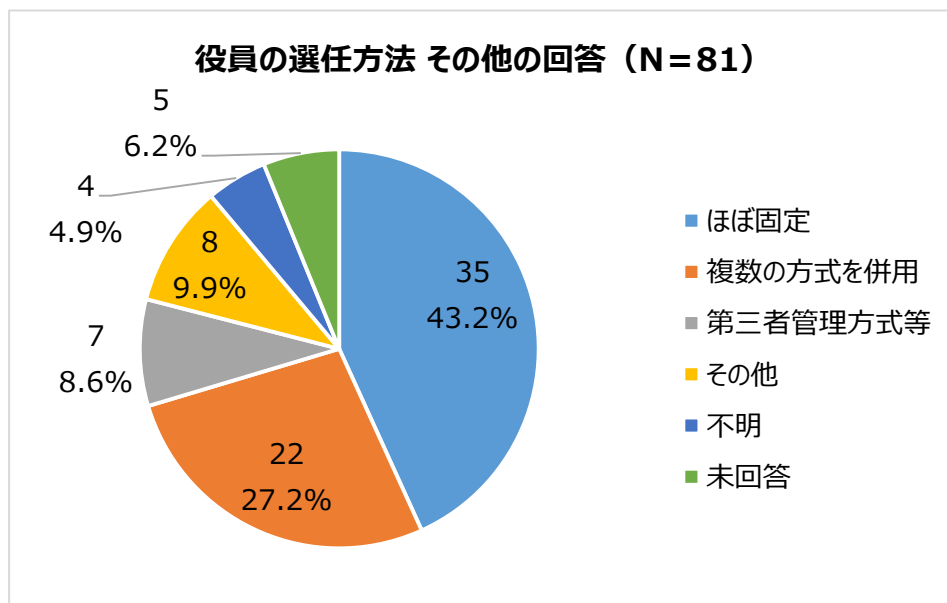
問 8 役員の任期

- 役員の選任方法で最も多いのは、輪番制 37.1%（112 棟）である。

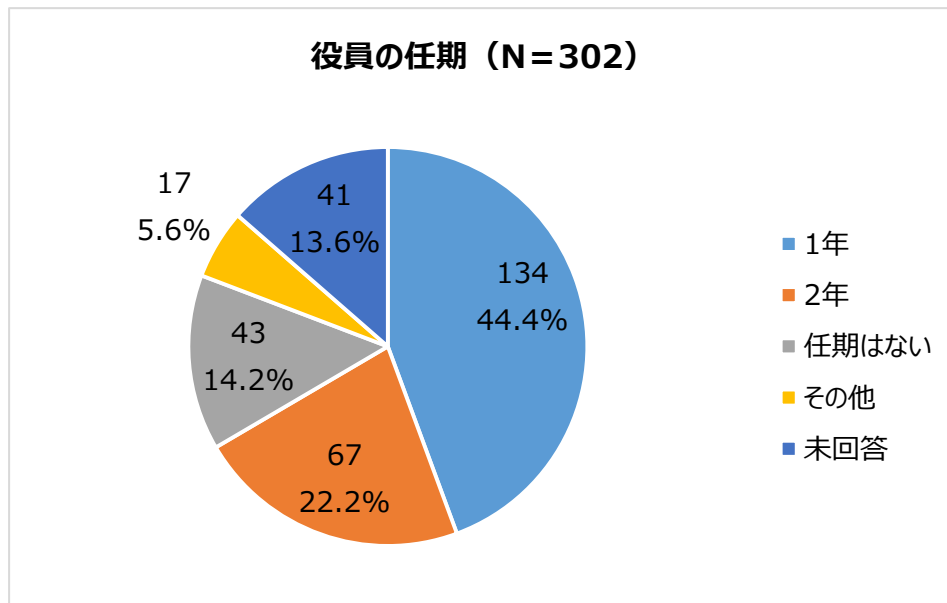


参考）マンション総合調査（国土交通省・全国調査）の「役員の選任方法」を見ると、全体では、「順番」が 75.2%、「立候補」が 32.9%である。

- 役員の選任方法で「その他 26.8%」の回答の内訳は、ほぼ固定が 43.2%（35 棟）、複数の方式を併用が 27.2%（22 棟）、第三者管理方式等が 8.6%（7 棟）である。

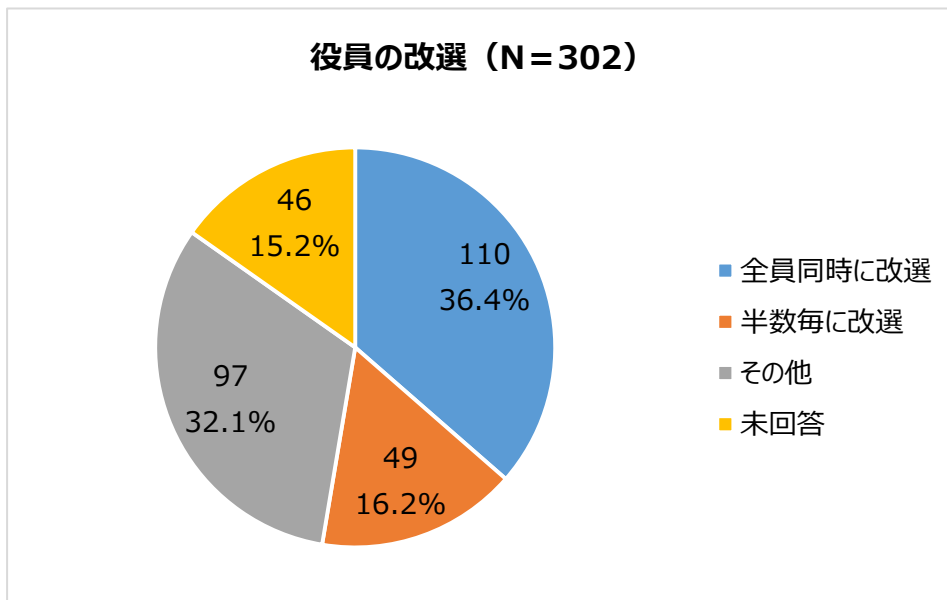


- 役員の任期は多い順に、1年 44.4%（134 棟）、2年 22.2%（67 棟）、任期はない 14.2%（43 棟）である。
- その他の回答には、固定・永年性、第三者管理方式、役員はいない等がある。



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。

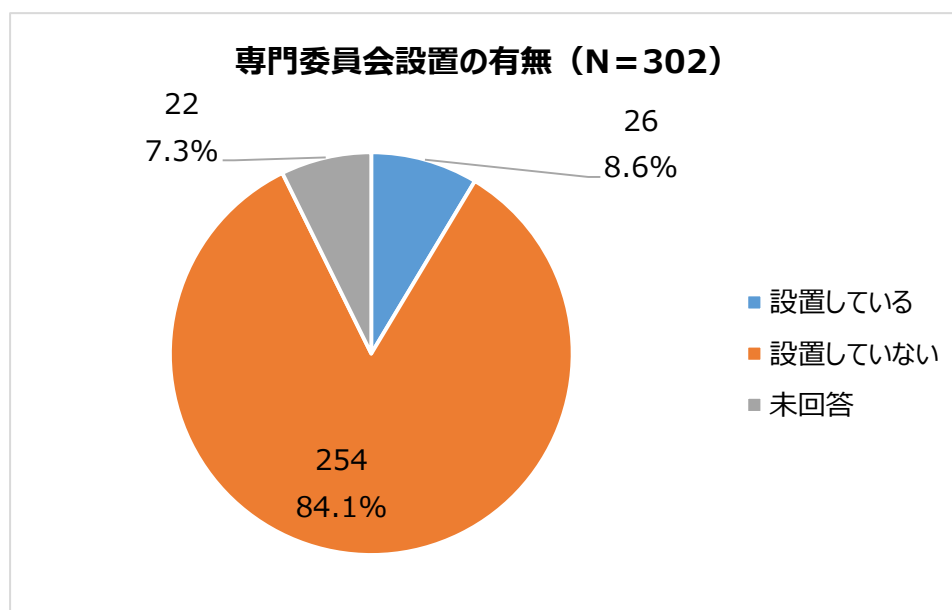
- 役員の改選方法は、全員同時に改選が 36.4%（110 棟）、半数毎に改選が 16.2%（49 棟）である。



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。

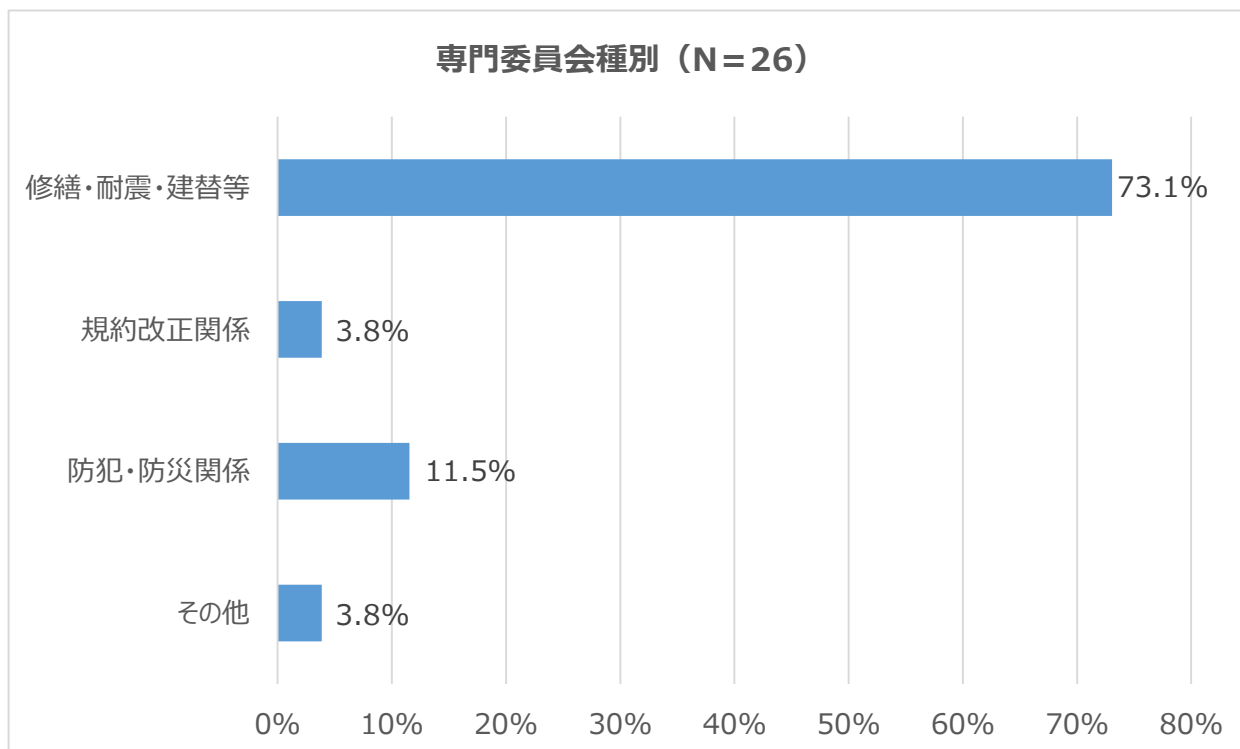
問 9 専門委員会の設置状況

- 専門委員会を設置しているのは 8.6%（26 棟）で、わずかである。



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。

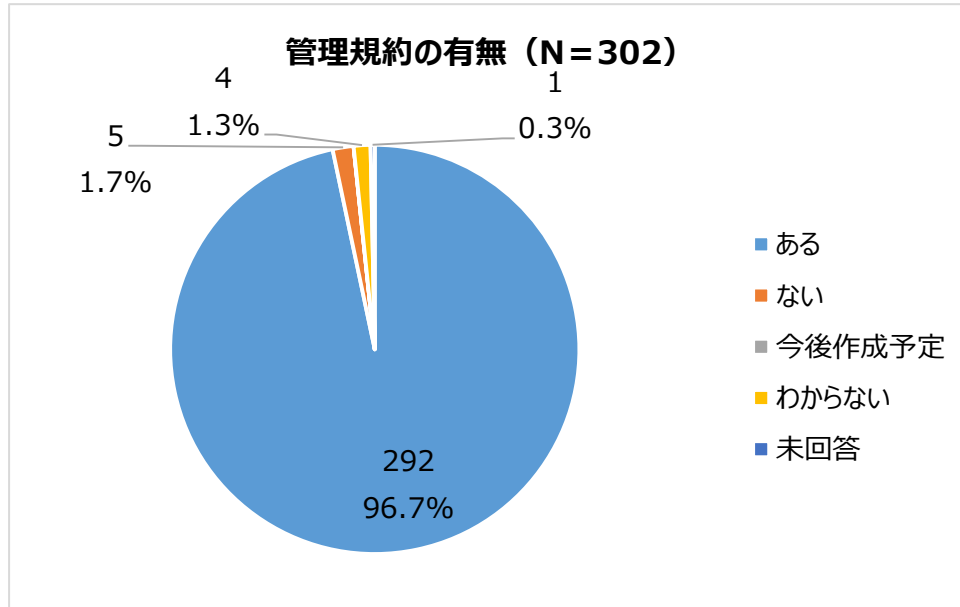
- 専門委員会の種別は、修繕・耐震・建替等が 73.1%で最も多い。
- 防犯・防災関係は 11.5%、規約改正関係は 3.8%である。



(3) 管理規約について

問10 管理規約

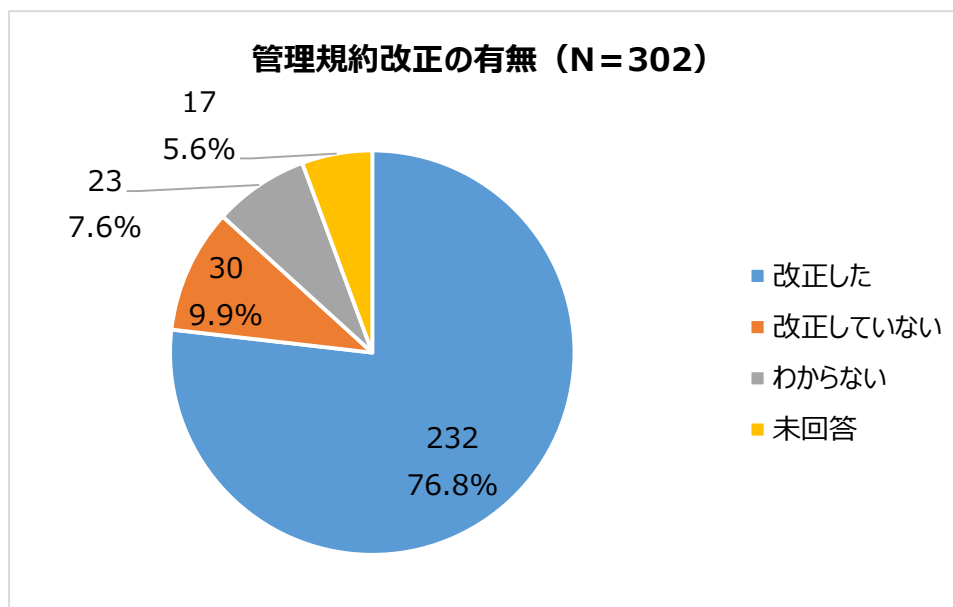
- 管理規約が「ある」は96.7%（292棟）である。



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。

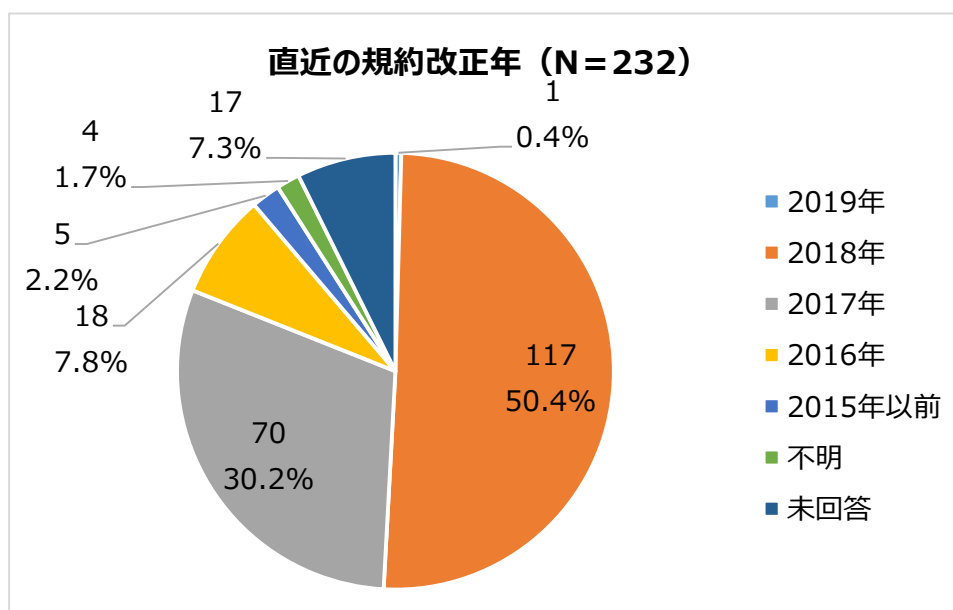
問 11 規約改正、民泊禁止条項

- 管理規約の改正については、改正したが 76.8%（232 棟）、改正していないが 9.9%（30 棟）である。



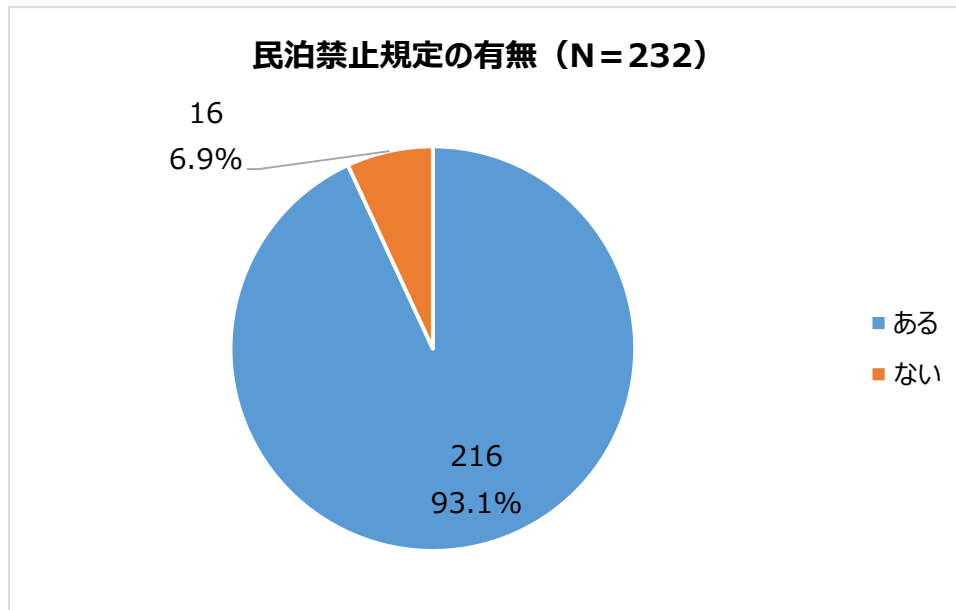
参考）マンション総合調査（国土交通省・全国調査）の「管理規約の改正の有無」を見ると、全体では、改正したことがある管理組合が 88.5% である。

- 直近の規約改正年は、2018 年が最も多く 50.4%（117 棟）、次いで 2017 年の 30.2%（70 棟）であり、民泊禁止規定の影響が大きいと見受けられる。



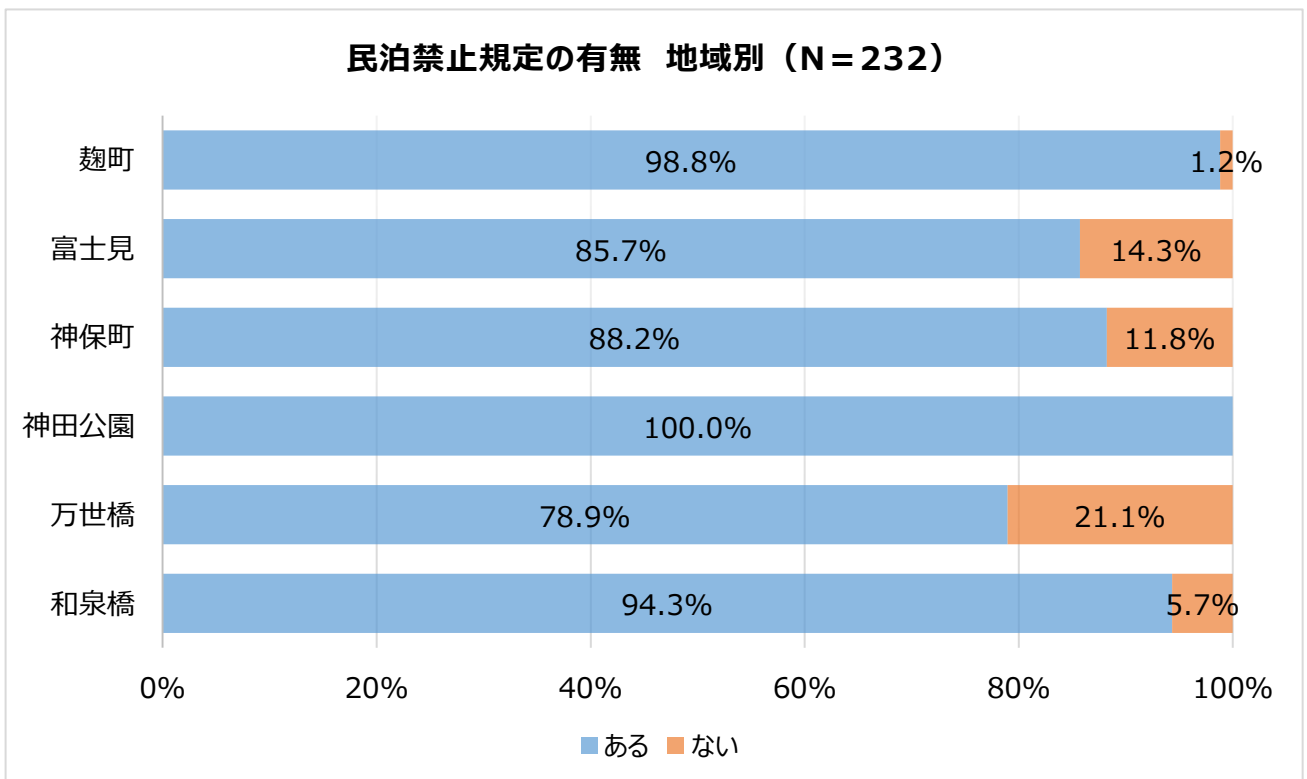
参考）マンション総合調査（国土交通省・全国調査）の「管理規約の最終改正年」を見ると、全体では、平成 27 年（2015 年）以降に改正した管理組合が 84.8% である。

- 民泊禁止規定が「ある」は93.1%（216棟）であり、ほとんどのマンションで禁止としている。



参考）マンション総合調査（国土交通省・全国調査）の「民泊に関するルールの有無」を見ると、全体では、「民泊を全面禁止とした」が95.2%である。

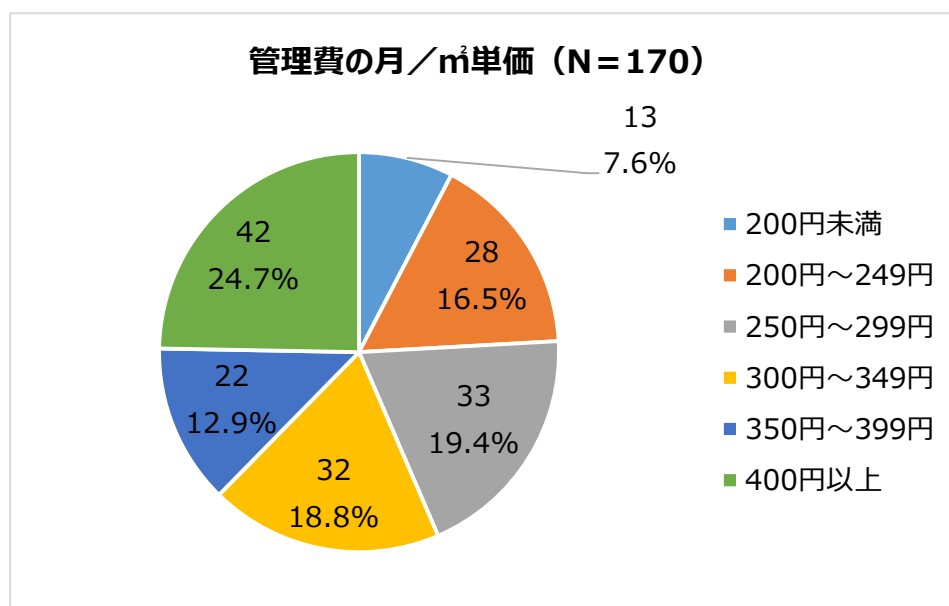
- 地域別にみると万世橋地域では、民泊禁止規定が「ない」は21.1%（4棟）である。



(4) 管理費・修繕積立金・滞納住戸について

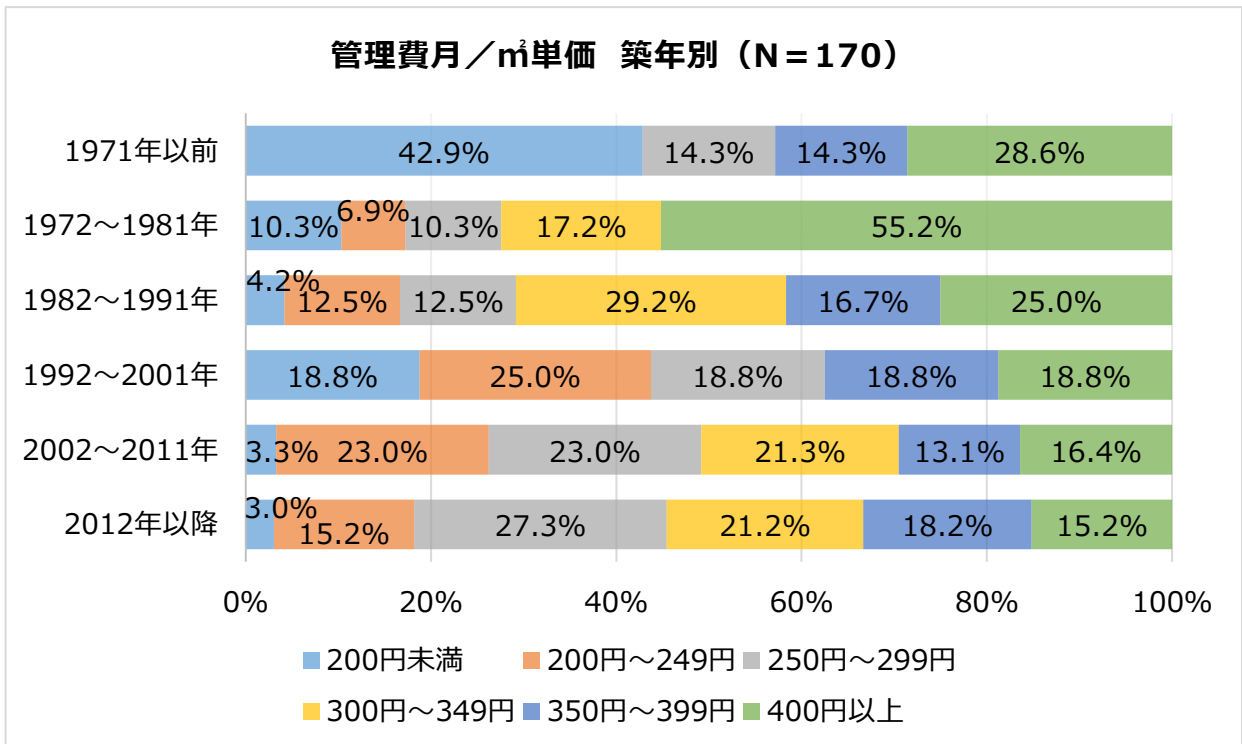
問 12 管理費・修繕積立金・滞納住戸

- 管理費の月／㎡単価は 400 円以上が 24.7%（42 棟）で最も多く、全体の約 6 割が 300 円以上である。
 - 回答マンション 170 棟の月／㎡当たりの管理費の平均は 358 円である。
- ※ 不明・未回答を除く有効回答

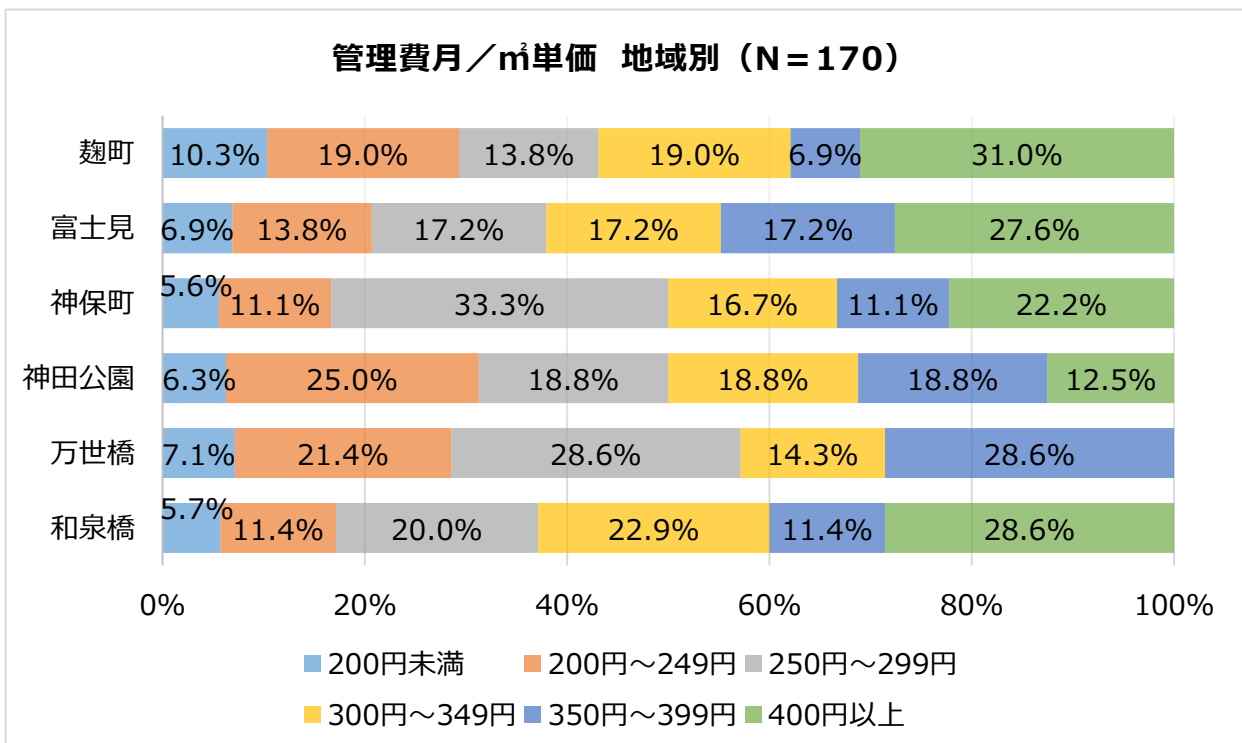


参考）マンション総合調査（国土交通省・全国調査）の「管理費総収入／月／㎡当たり（使用料・専用使用料からの充当額を除く）」を見ると、全体では、「100 円超 150 円以下」が 19.7%と最も多く、次いで「50 円超 100 円以下」が 11.8%である。月／㎡当たりの額の平均は 154 円である。

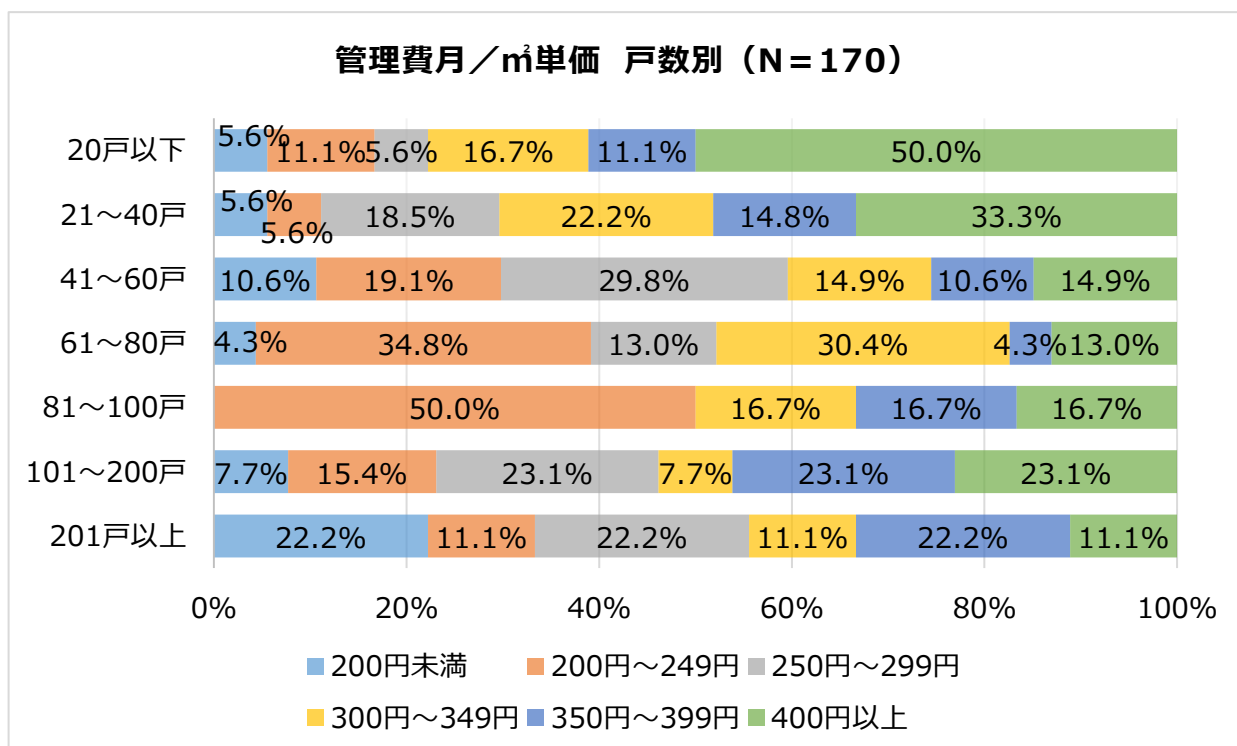
- 管理費の月／㎡単価を築年別に見ると、1972～1991年で300円以上が約70%である。
- 1971年以前でみると200円未満が42.9%である。



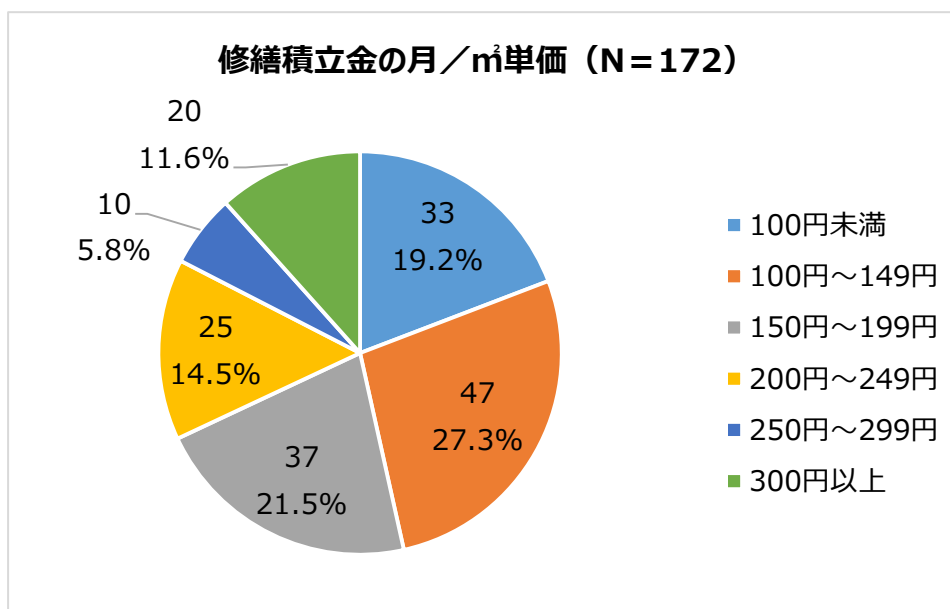
- 管理費の月／㎡単価を地域別に見ると、300円以上が60%を超えるのが富士見地域と和泉橋地域である。
- 万世橋地域は300円未満が約60%であり、400円以上はない。



- 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 8 割となる。
- 81～100 戸では 200 円～249 円が 50.0%を占める。



- 修繕積立金の月／㎡単価は多い順に、100 円～149 円が 27.3% (47 棟)、150 円～199 円が 21.5% (37 棟)、100 円未満が 19.2% (33 棟)、200 円～249 円が 14.5% (25 棟)、300 円以上が 11.6% (20 棟)、250 円～299 円が 5.8% (10 棟) である。
 - 回答マンション 172 棟の月／㎡当たりの修繕積立金の平均は 179 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 平成 23 年 4 月 国土交通省より引用

I 専有床面積当たりの修繕積立金の額 (A)

建物の階数/建築延床面積		平均値	事例の 3 分の 2 が包含される幅
【15 階未満】	5,000 ㎡未満	218 円／㎡・月	165 円～250 円／㎡・月
	5,000～10,000 ㎡	202 円／㎡・月	140 円～265 円／㎡・月
	10,000 ㎡以上	178 円／㎡・月	135 円～220 円／㎡・月
【20 階以上】		206 円／㎡・月	170 円～245 円／㎡・月

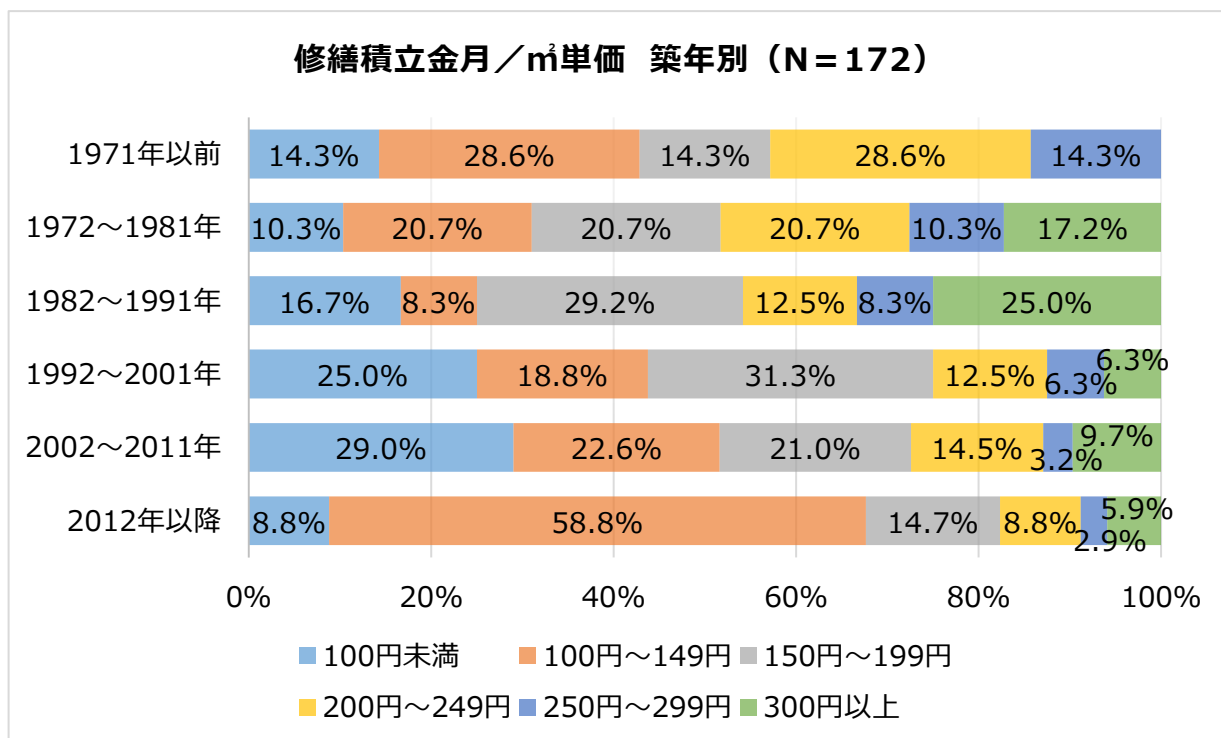
II 機械式駐車場がある場合の加算額 (B)

$B = \text{機械式駐車場の 1 台あたりの修繕工事費 (下表)} \times \text{台数} \times \text{購入を予定する住戸の負担割合}$
 (住戸の負担割合は、専有部分の床面積の割合としている場合が多い。)

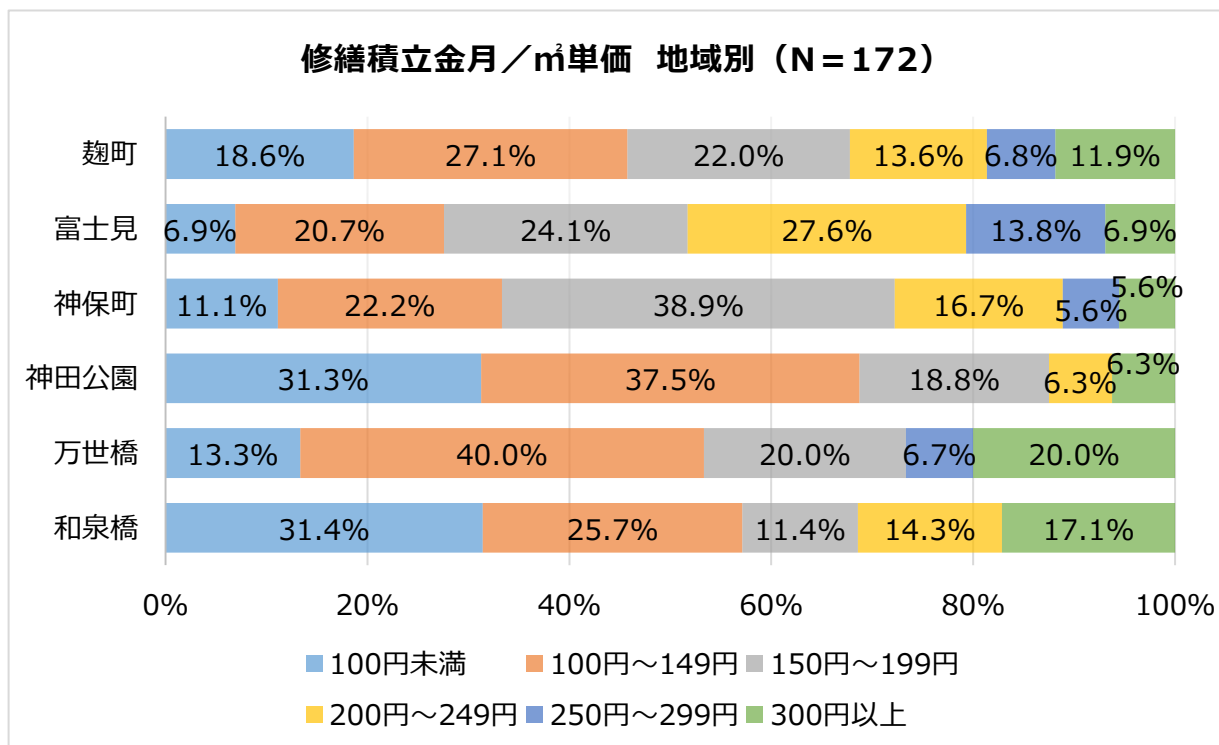
機械式駐車場の 1 台あたりの修繕工事費

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	7,085 円/台・月
3 段 (ピット 2 段) 昇降式	6,040 円/台・月
3 段 (ピット 1 段) 昇降横行式	8,540 円/台・月
4 段 (ピット 2 段) 昇降横行式	14,165 円/台・月

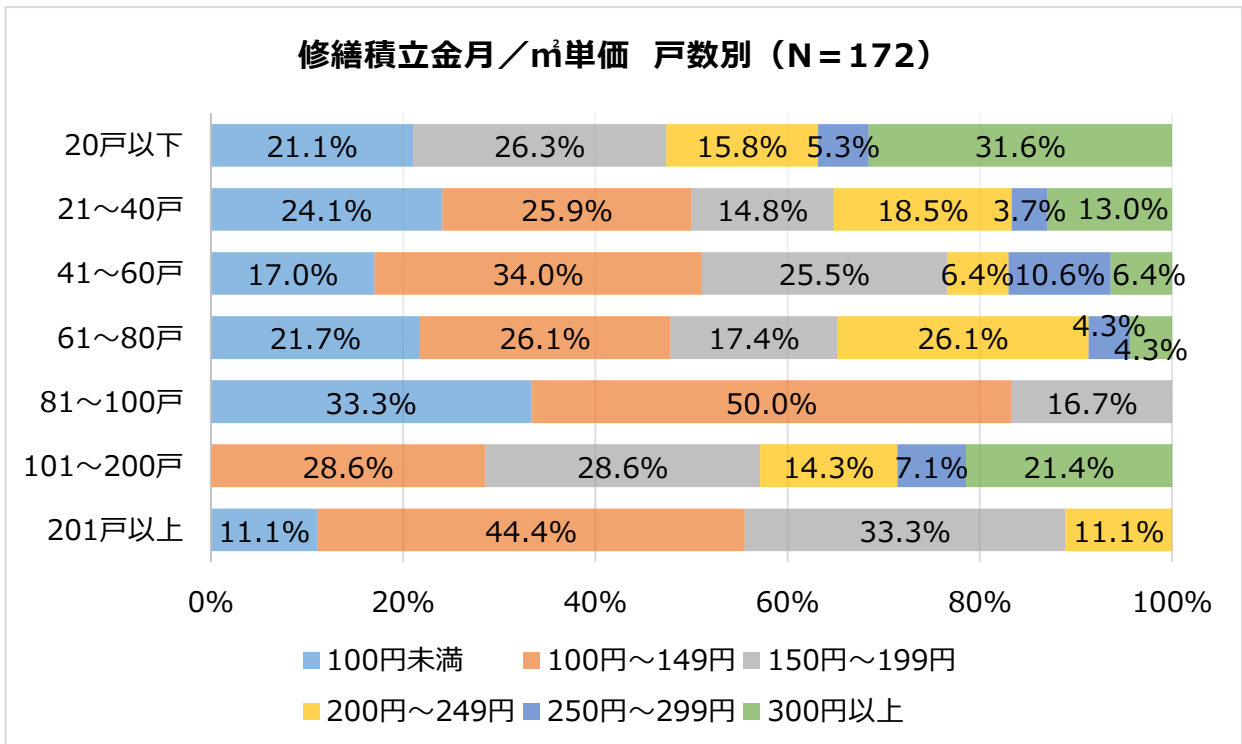
- 修繕積立金の月／㎡単価を築年別に見ると、2012 年以降で 150 円未満が約 70%である。
- 築年が経過したマンションは高めで、比較的新しいほど安く抑えられている傾向がうかがえる。



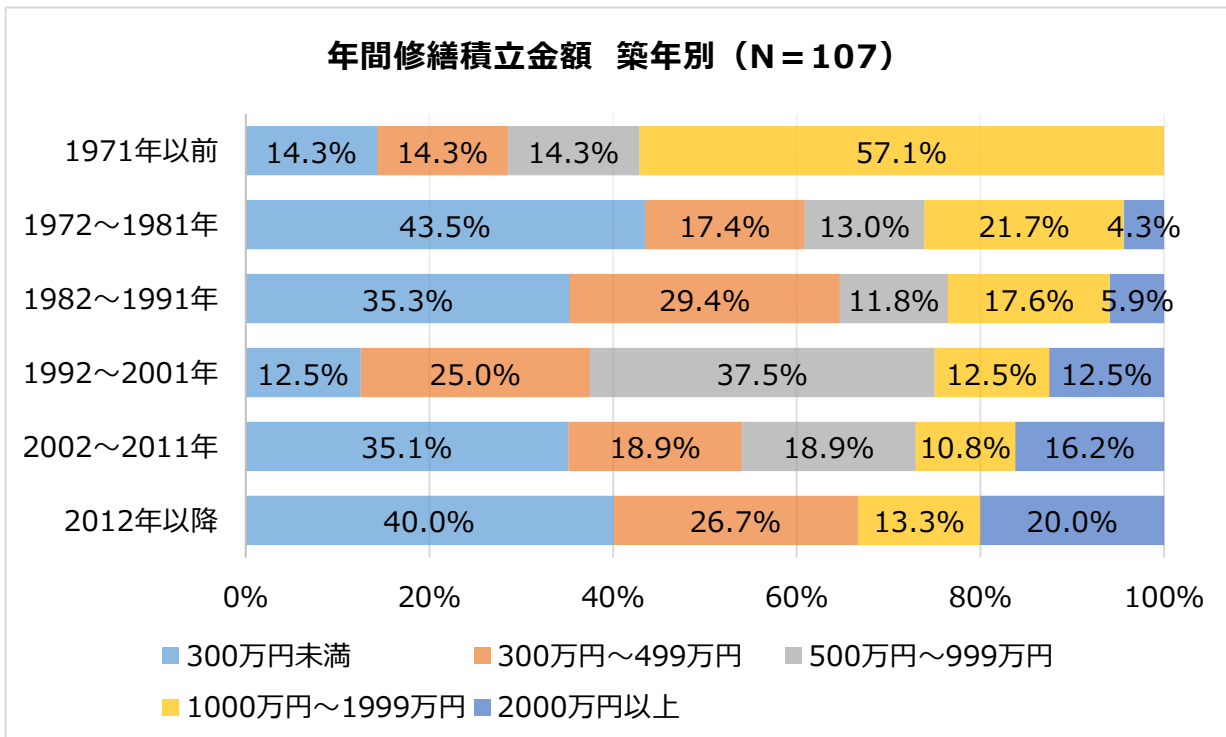
- 修繕積立金月／㎡単価を地域別にみると、神田公園地域は 150 円未満が約 70%である。
- 200 円以上で見ると、富士見地域が約 50%であり、他地域と比べて単価が高いことがわかる。



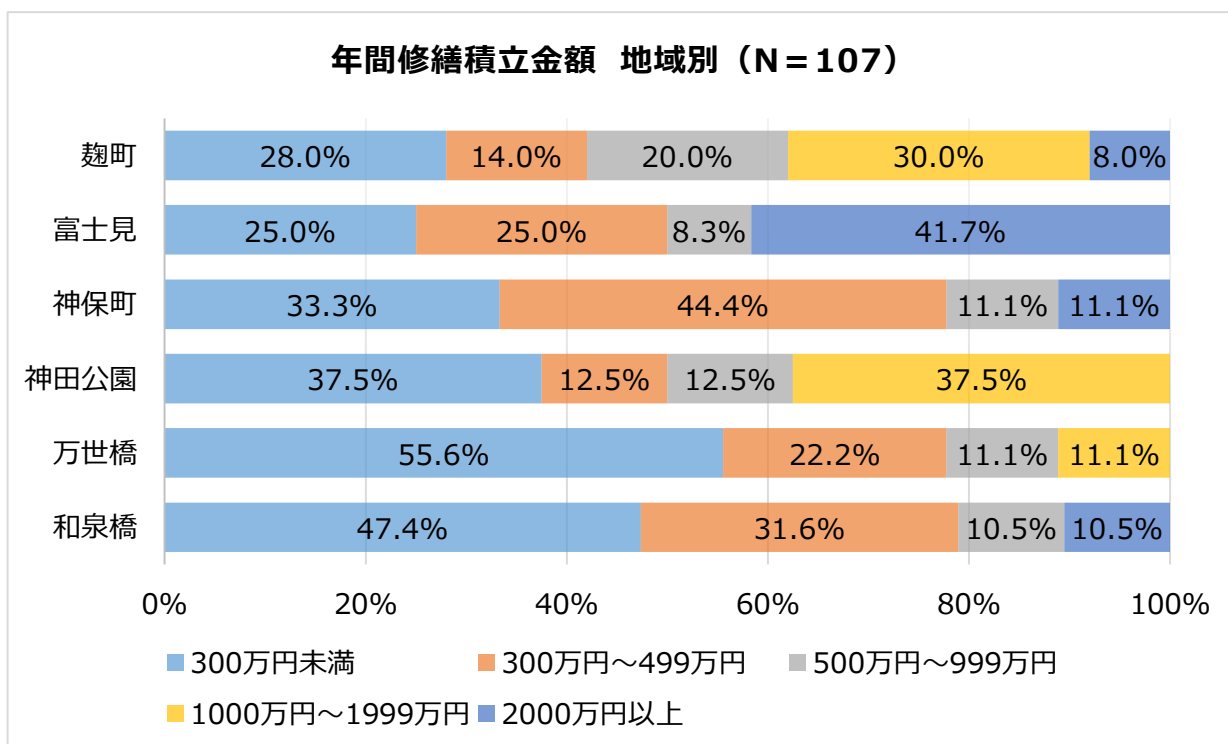
- 修繕積立金月／㎡単価を戸数別に見ると、200 円以上は 20 戸以下が 52.7%で最も多い。
- 150 円未満では、81～100 戸が 83.3%である。



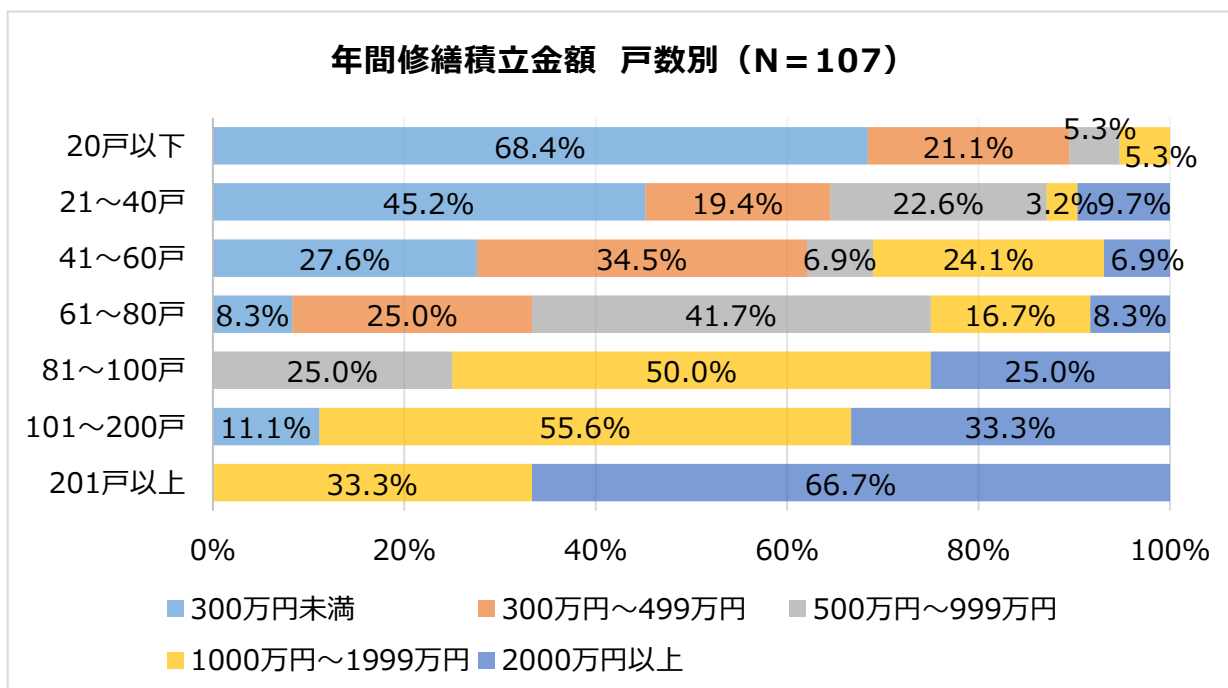
- 年間修繕積立金額を築年別に見ると、1971 年以前では 1000 万円以上が 57.1%で半分以上を占めている。



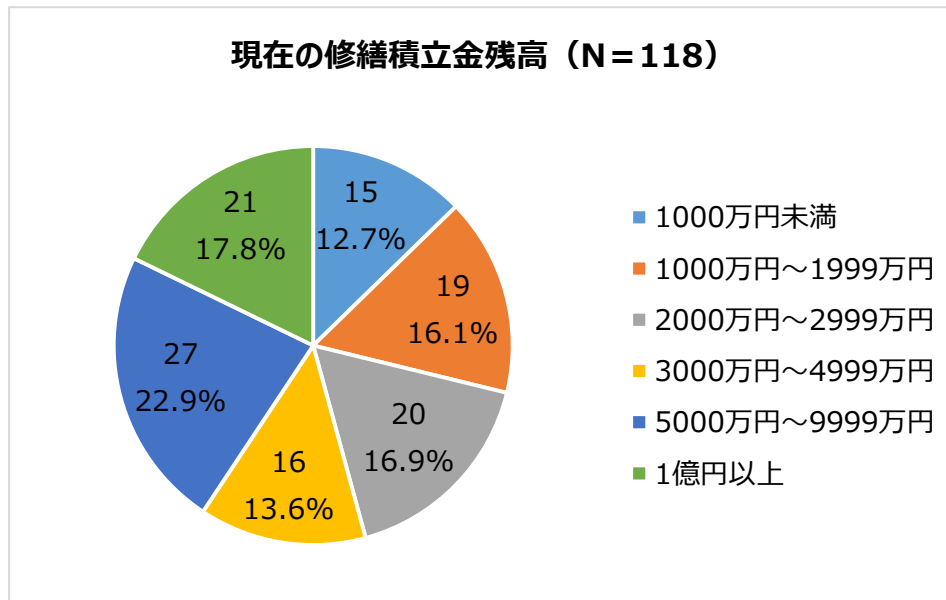
- 年間修繕積立金額を地域別にみると、神保町地域・万世橋地域・和泉橋地域の約 80%で、500 万円未満である。
- 富士見地域では 2000 万円以上が 41.7%である。



- 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 68.4%である。
- 201 戸以上では、2000 万円以上が 66.7%である。
- 80 戸以下は 1000 万円未満が多く、81 戸以上は 1000 万円以上が多い傾向にある。

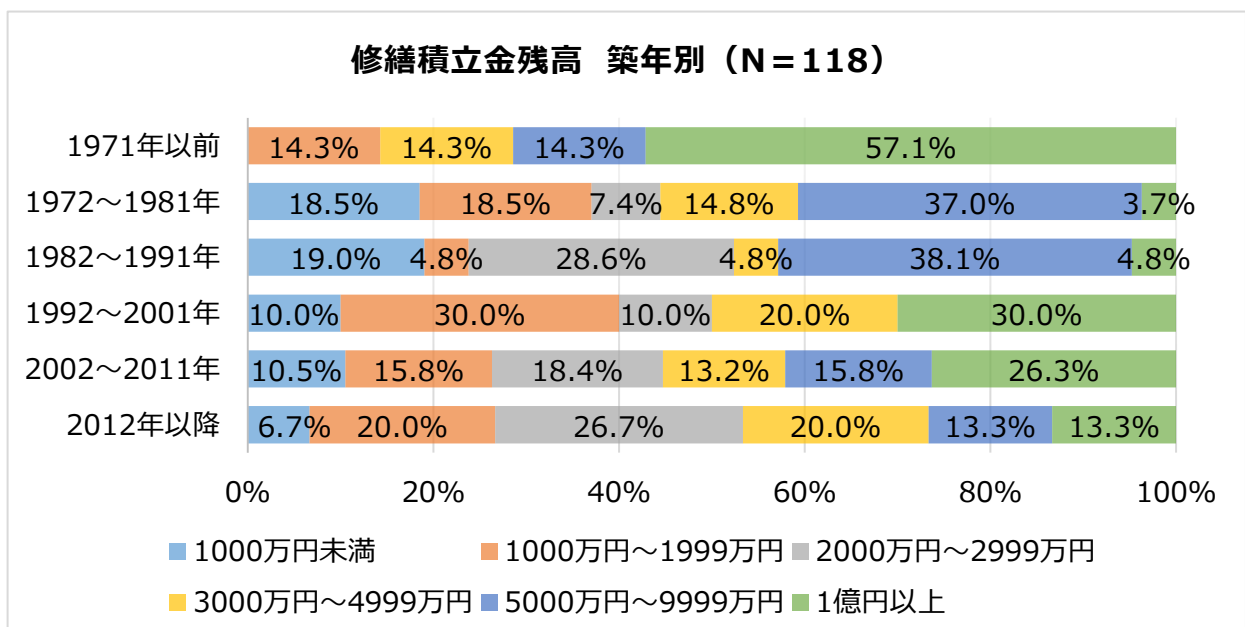


- 現在の修繕積立金残高は多い順に、5000万円～9999万円が22.9%（27棟）、1億円以上が17.8%（21棟）、2000万円～2999万円が16.9%（20棟）、1000万円～1999万円が16.1%（19棟）、3000万円～4999万円が13.6%（16棟）、1000万円未満が12.7%（15棟）である。
- 回答マンション118棟の現在の修繕積立金残高の平均は6,642万円である。
※不明・未回答を除く有効回答

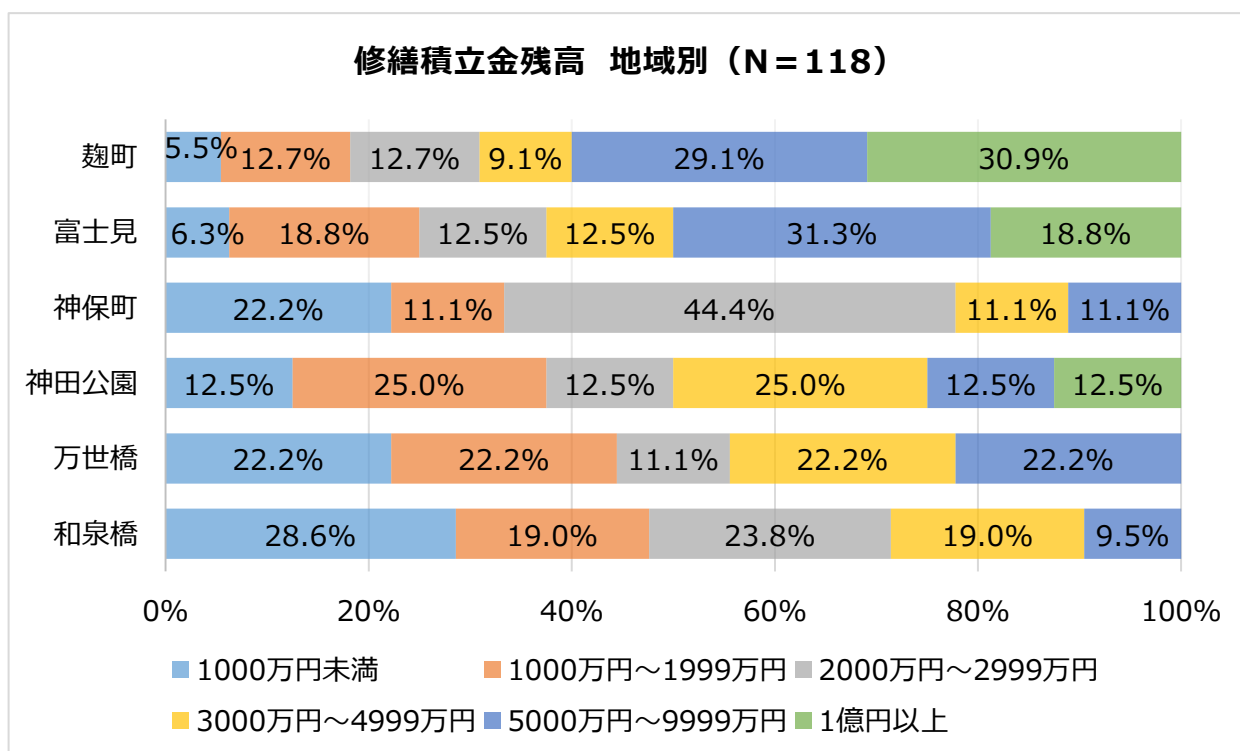


参考）マンション総合調査（国土交通省・全国調査）の「現在の修繕積立金の残額」を見ると、全体では、「2000万円以上5000万円以下」が27.2%、次いで「5000万円以上1億円以下」が19.3%、「1000万円以上2000万円以下」が10.4%である。現在の修繕積立金残額の平均は1億650万円である。

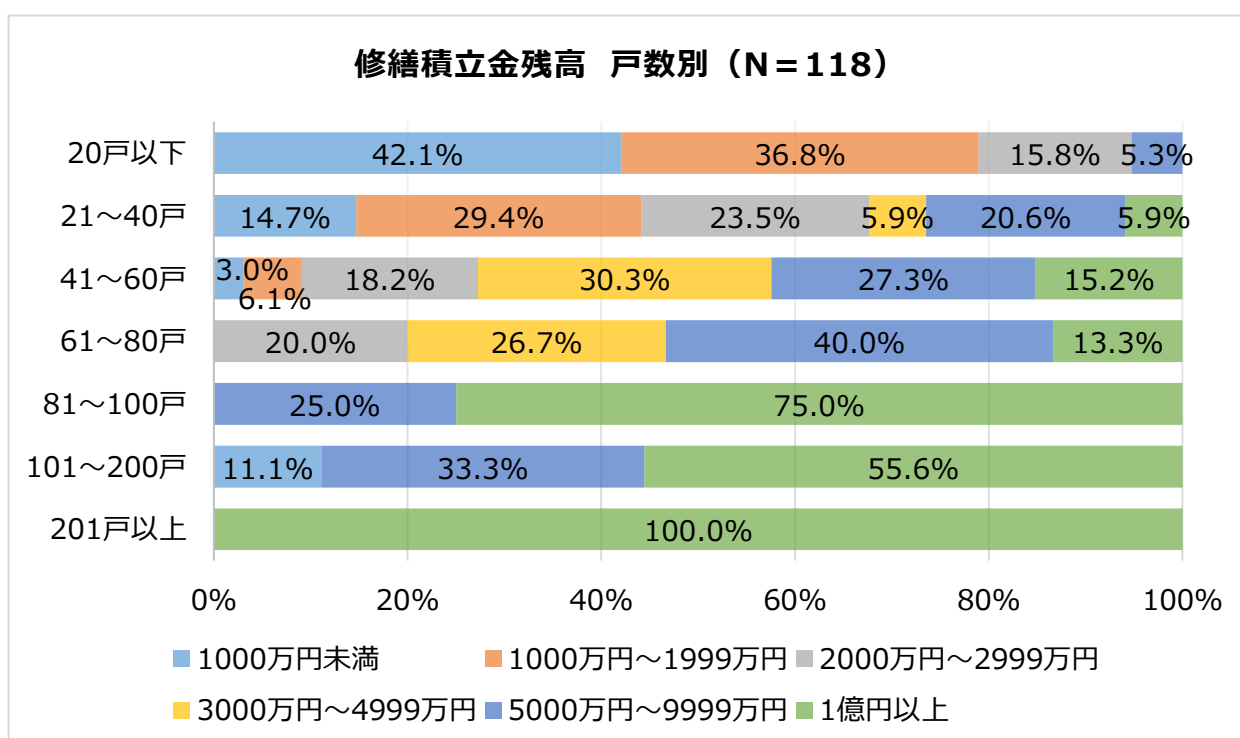
- 修繕積立金残高を築年別に見ると、1971年以前は1億円以上が57.1%である。



- 修繕積立金残高を地域別に見ると、3000 万円以上が 6 割を超えるのが、麴町地域と富士見地域である。
- 3000 万円以下は、神保町地域と和泉橋地域で 7 割程度を占める。

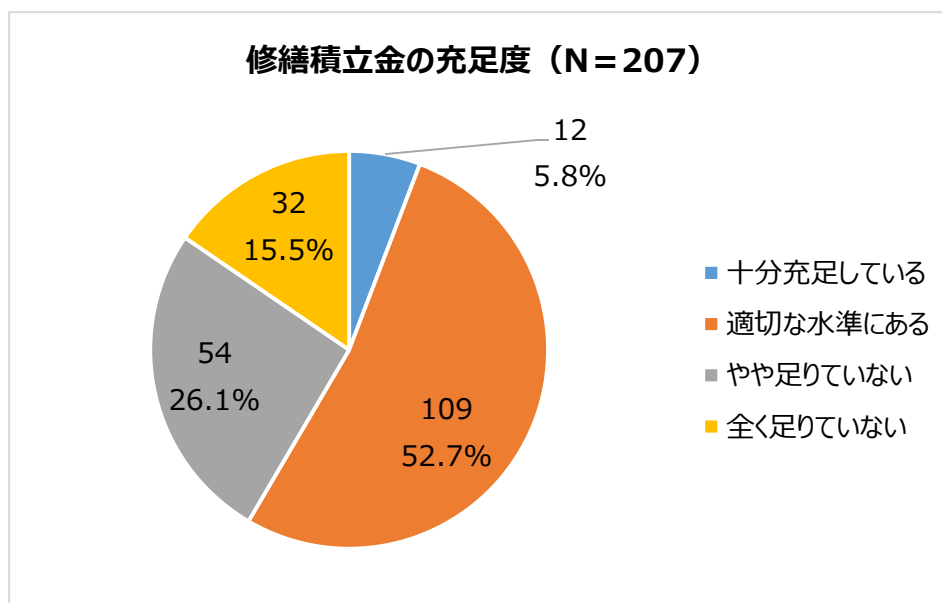


- 修繕積立金残高を戸数別にみると、1 億円以上が 201 戸以上では 100%、81～100 戸で 75.0%、101～200 戸で 55.6%である。当然ながら、戸数が多いほど残高は増える傾向にある。

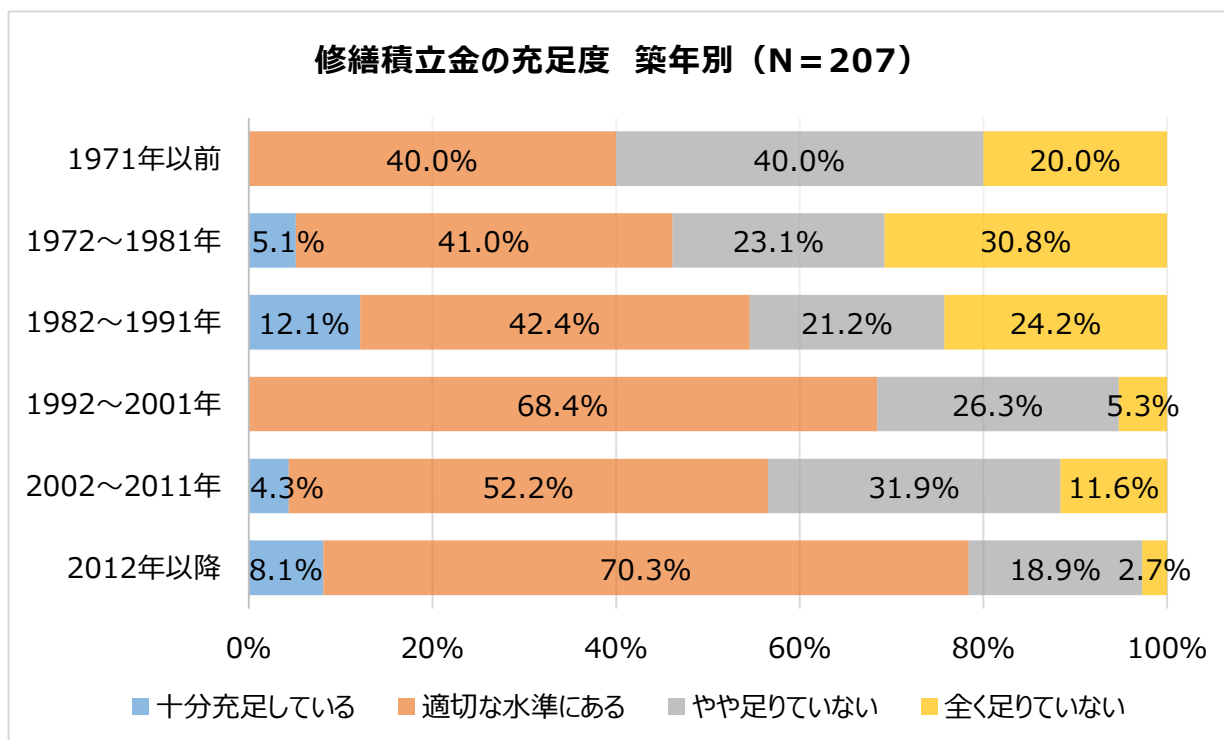


- 修繕積立金の充足度は、十分充足していると、適切な水準にあるのを合わせて、約6割である。
- やや足りていないは26.1%（54棟）、全く足りていないは15.5%（32棟）である。

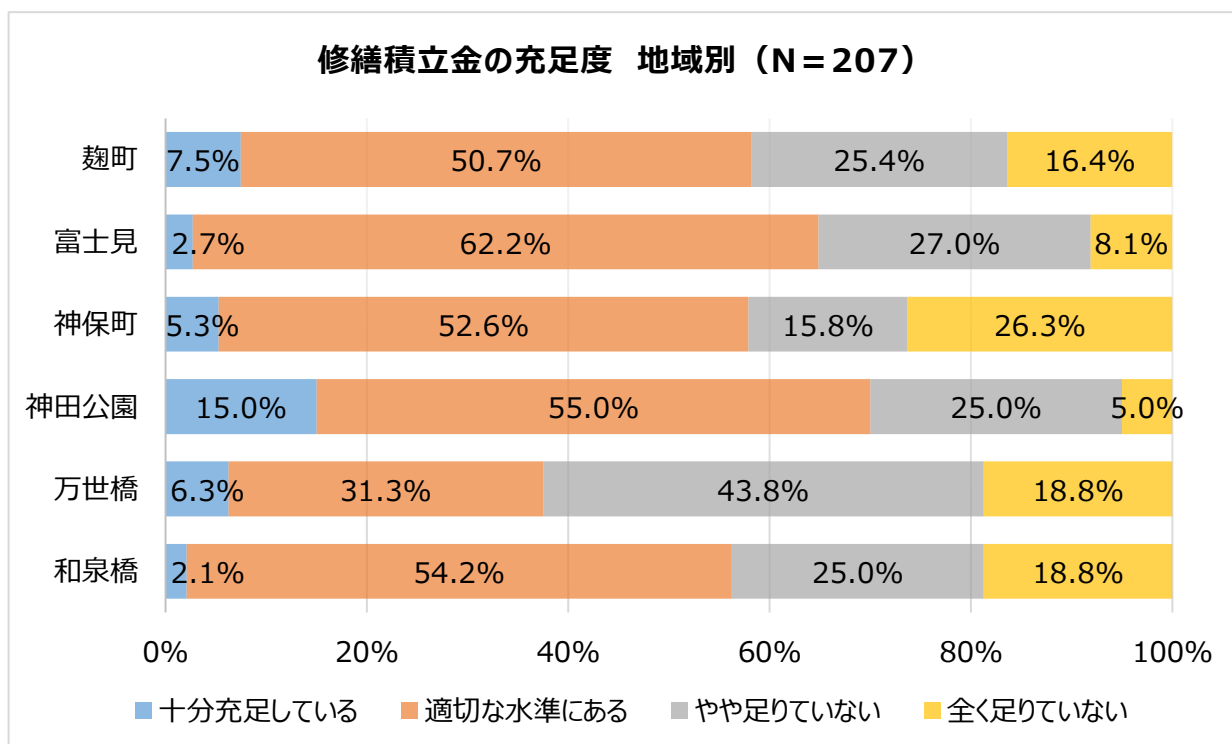
※ 不明・未回答を除く有効回答



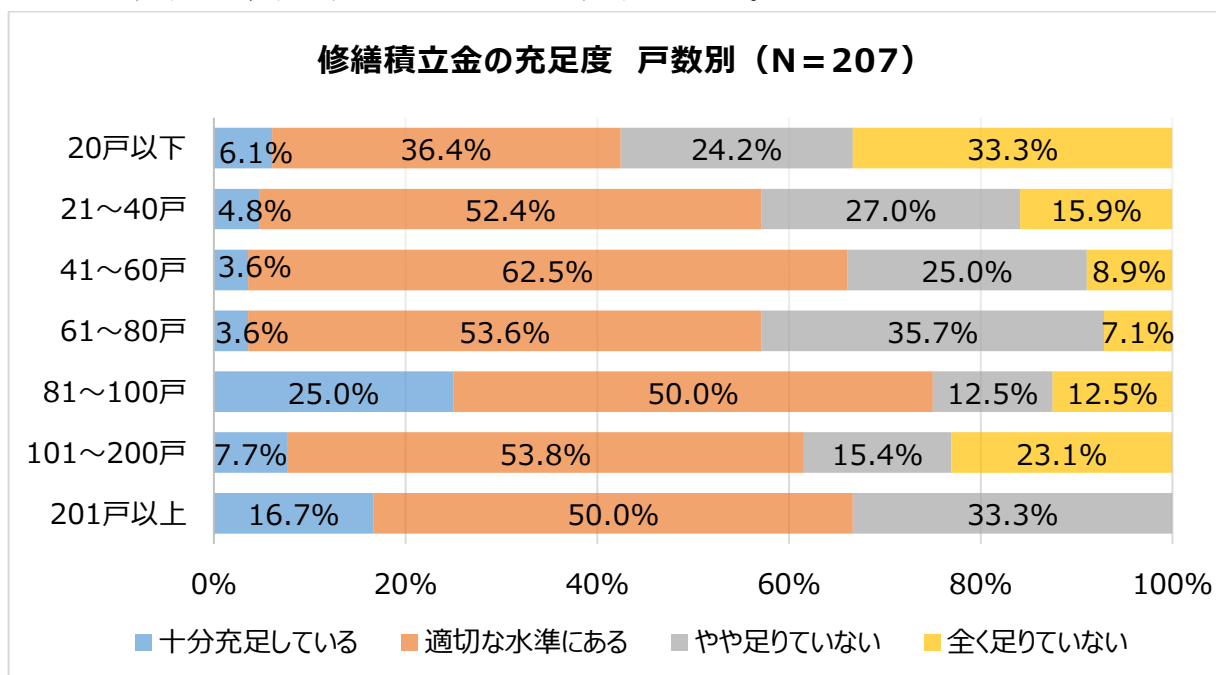
- 修繕積立金の充足度を築年別に見ると、足りていないと認識しているのは、1971年以前で60%、1972～1981年で53.9%、1982～1991年で45.4%、2002～2011年で43.5%、1992～2001年で31.6%、2012年以降で21.6%である。



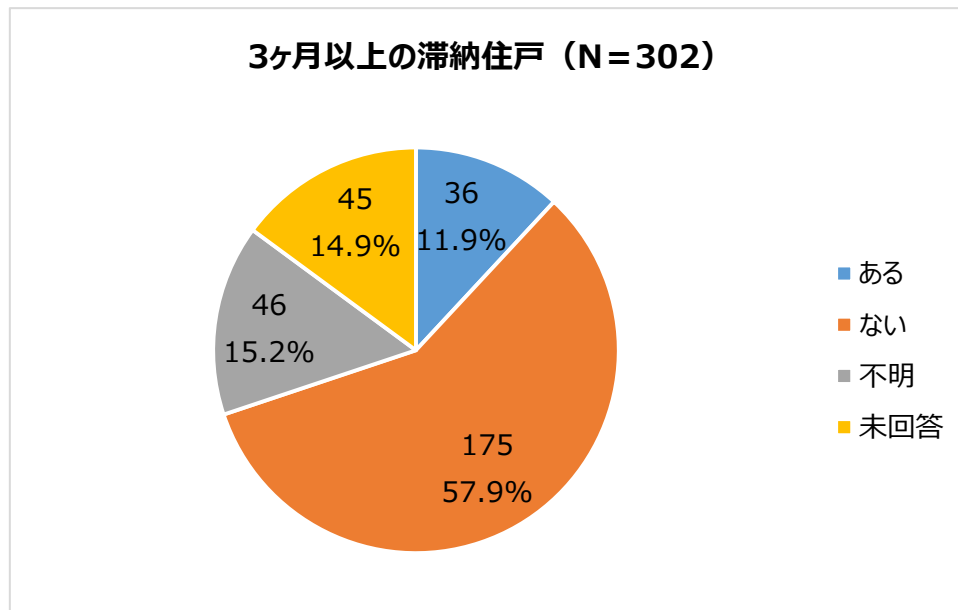
- 修繕積立金の充足度を地域別に見ると、適切な水準以上と 60～70%認識している地域が、富士見地域と神田公園地域である。
- 万世橋地域では、6 割以上が足りていないと認識している。



- 修繕積立金の充足度を戸数別に見ると、81～100 戸で 75.0%が適切な水準以上であると認識している。
- 20 戸以下では、約 6 割で足りていないと認識している。

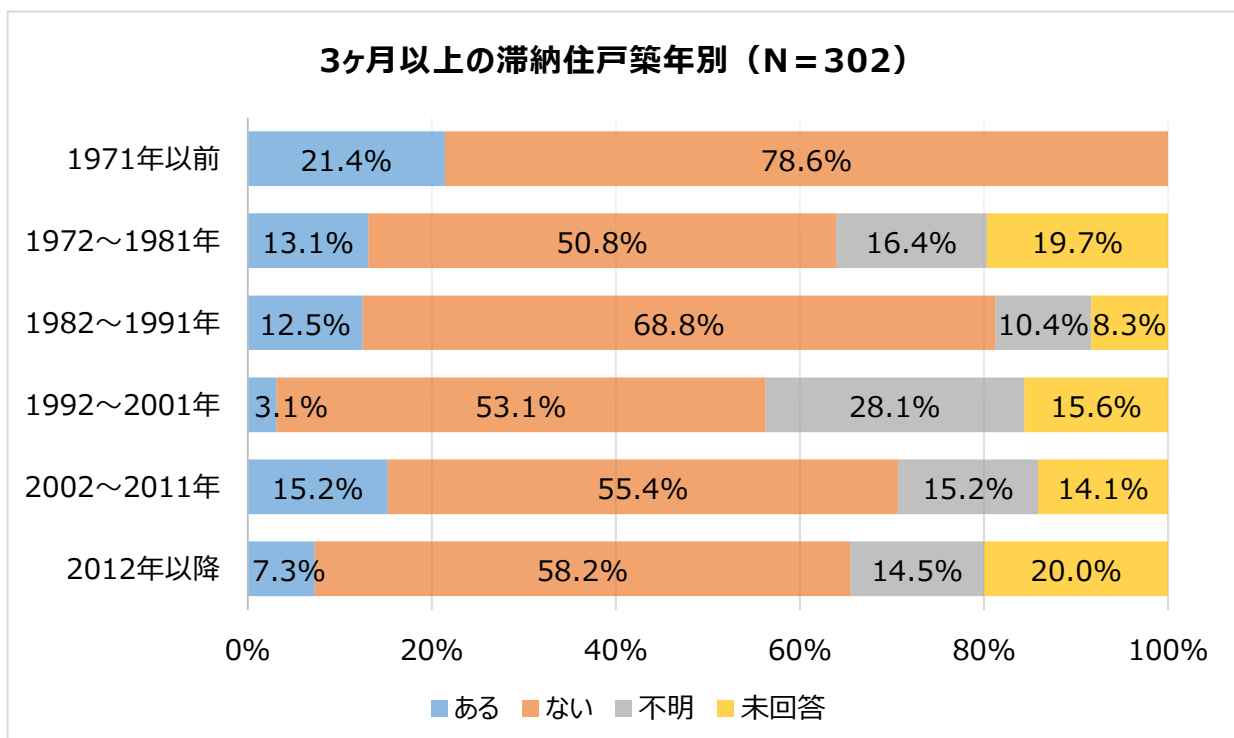


- 管理費や修繕積立金を3か月以上滞納している住戸は、「ある」が11.9%（36棟）、「ない」が57.9%（175棟）である。

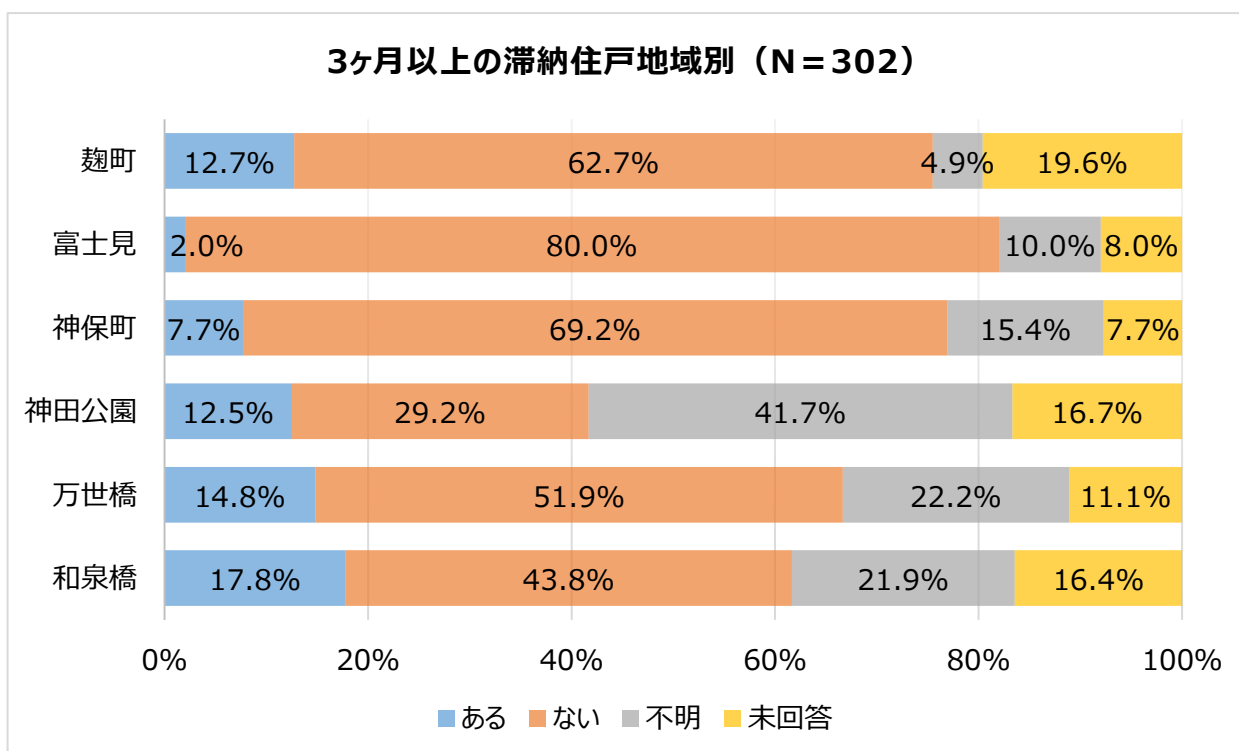


参考）マンション総合調査（国土交通省・全国調査）の「管理費・修繕積立金の滞納（3ヶ月以上）の有無と滞納住戸割合」を見ると、全体では、滞納（3ヶ月以上）住戸がある管理組合は24.8%である。完成年次別では、完成年次が古くなるほど滞納（3ヶ月以上）住戸がある管理組合の割合が高くなる傾向にある。

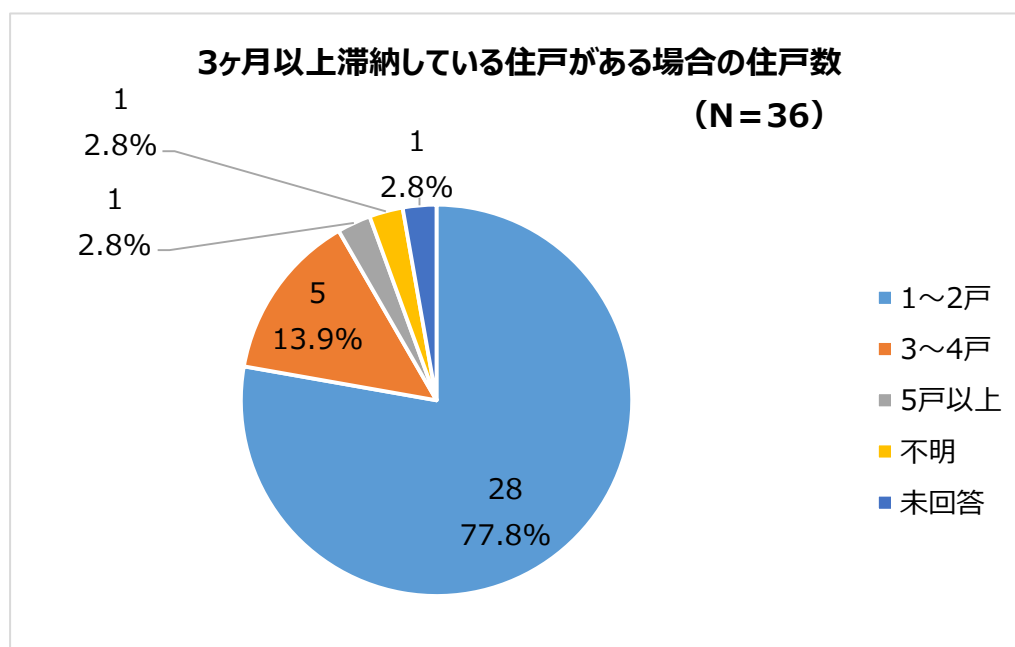
- 管理費や修繕積立金を3か月以上滞納している住戸の築年別は、以下の通りである。



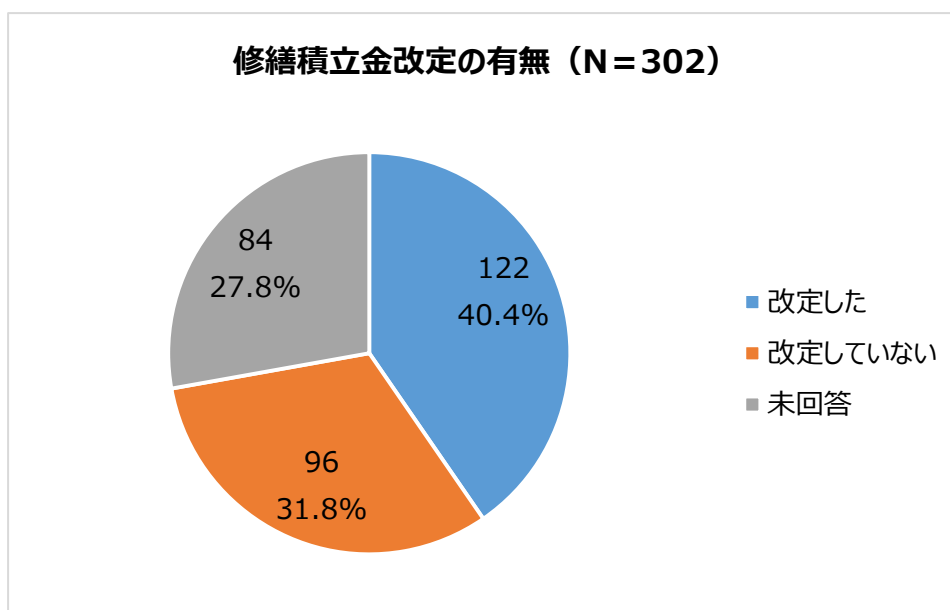
- 管理費や修繕積立金を 3 か月以上滞納している住戸の地域別は、以下の通りである。



- 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 77.8%である。

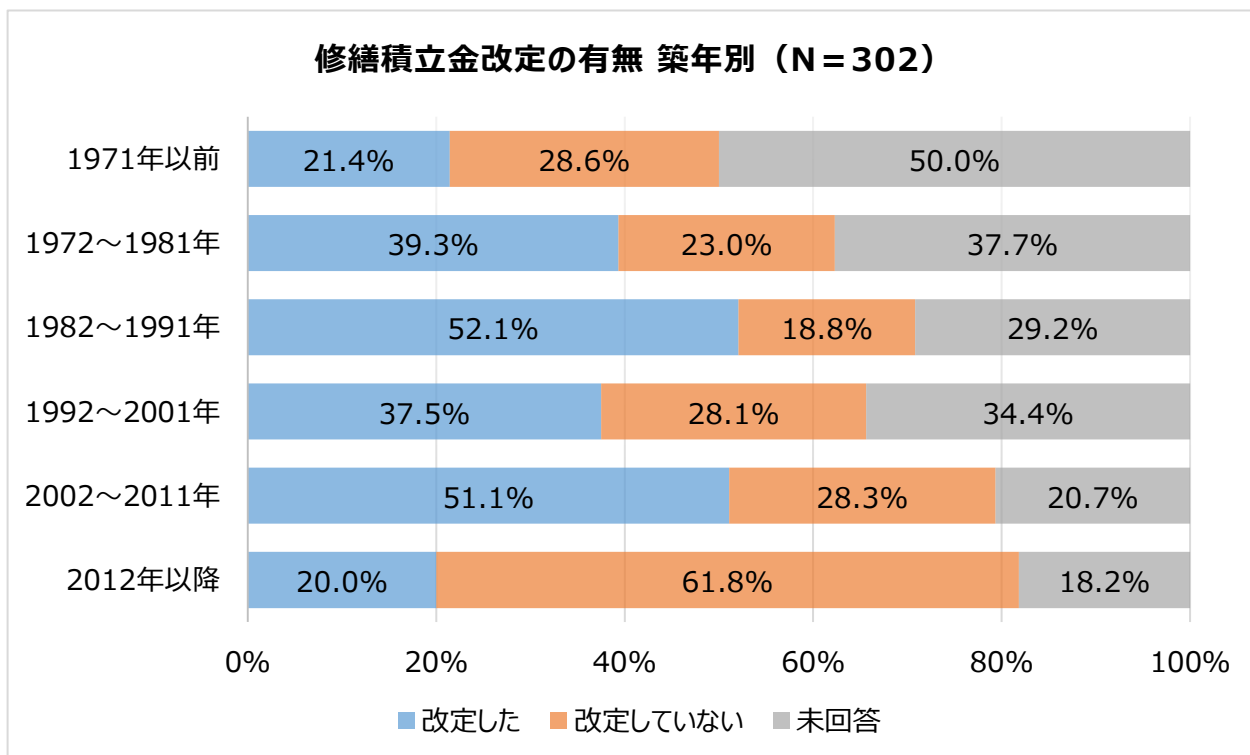


- 修繕積立金の改定は、改定したが 40.4%（122 棟）、改定していないが 31.8%（96 棟）である。

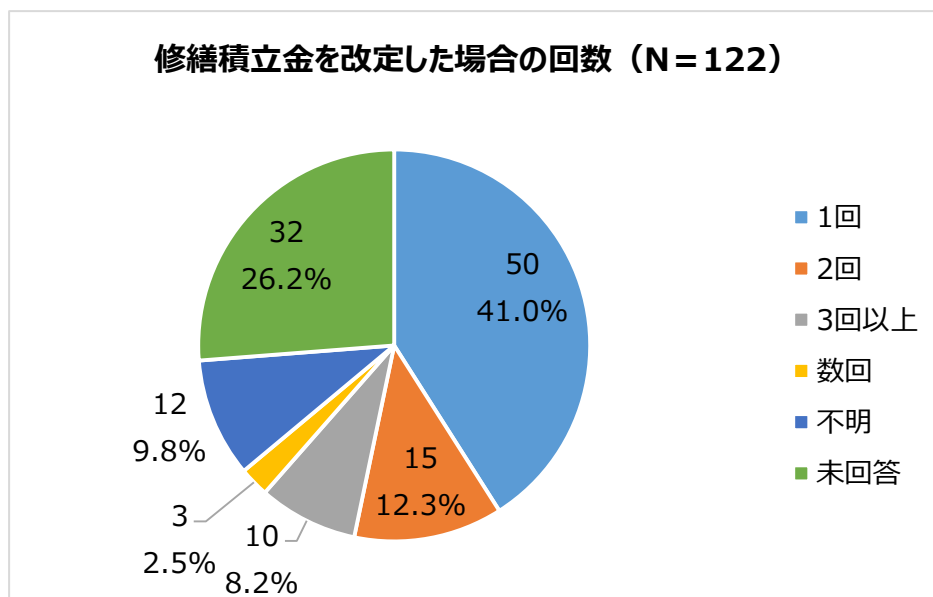


参考）マンション総合調査（国土交通省・全国調査）の「修繕積立金の増額有無」を見ると、全体では、「増額したことがある」が 81.7%、「増額をしたことはない」が 16.4%である。

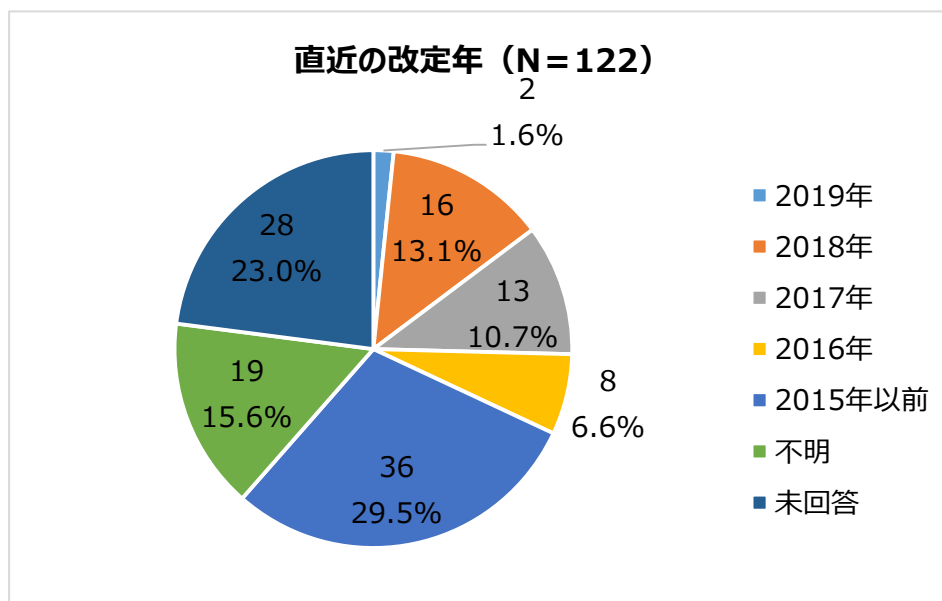
- 修繕積立金の改定を築年別に見ると、2012 年以降の築年が浅いマンションでは、61.8%が改定していない。
- 新築時は修繕積立金が低く抑えられている場合が多い。築年が経過し、大規模修繕工事費用の不足等のため、修繕積立金の改定をするマンションが多い傾向にあると考えられる。



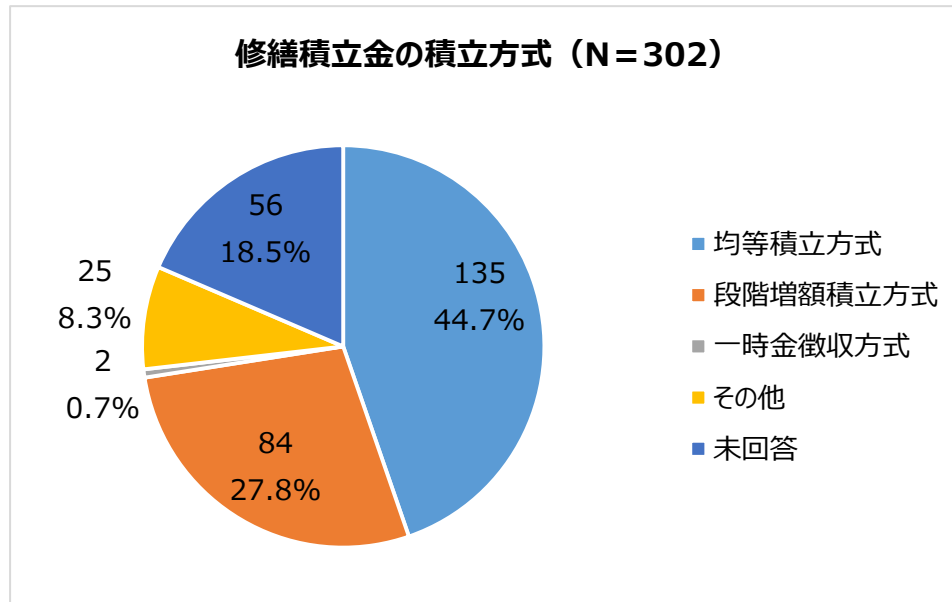
- 修繕積立金を改定した場合の回数は、1 回が 41.0%（50 棟）、2 回が 12.3%（15 棟）、3 回以上が 8.2%（10 棟）である。



- 直近の改定年は、2015 年以前が 29.5%（36 棟）で最も多い。



- 修繕積立金の積立方式は、均等積立方式が 44.7%（135 棟）、段階増額積立方式が 27.8%（84 棟）である。
- その他の回答は、改定検討中、徴収していない、管理費との比率改定、特に方式はない、段階増額積立方式と一時金徴収方式の併用等である。



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 平成 23 年 4 月 国土交通省より引用

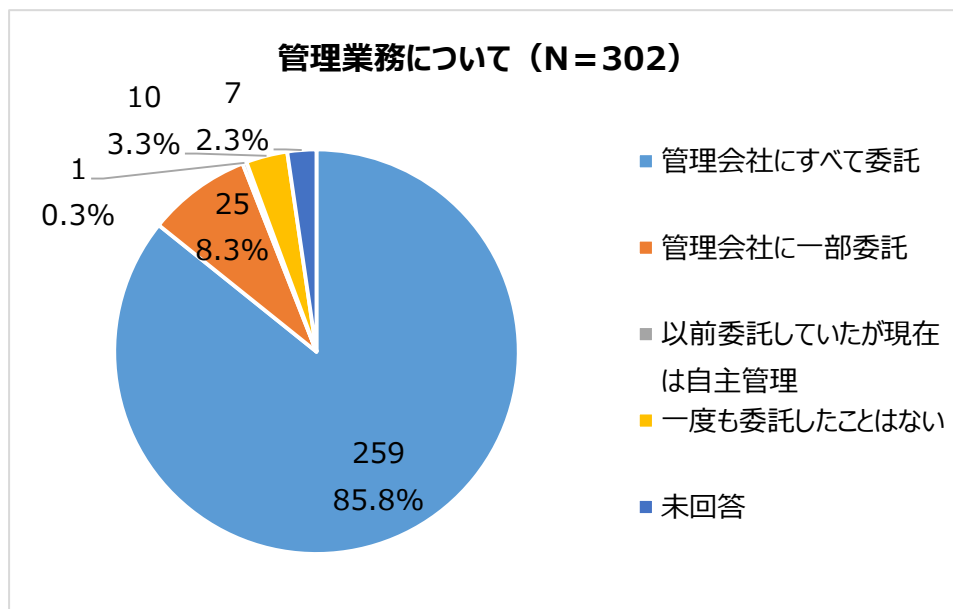
修繕積立金の積立方法：

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り入れたり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。

(5) 管理業務について

問 13 管理業務の方法

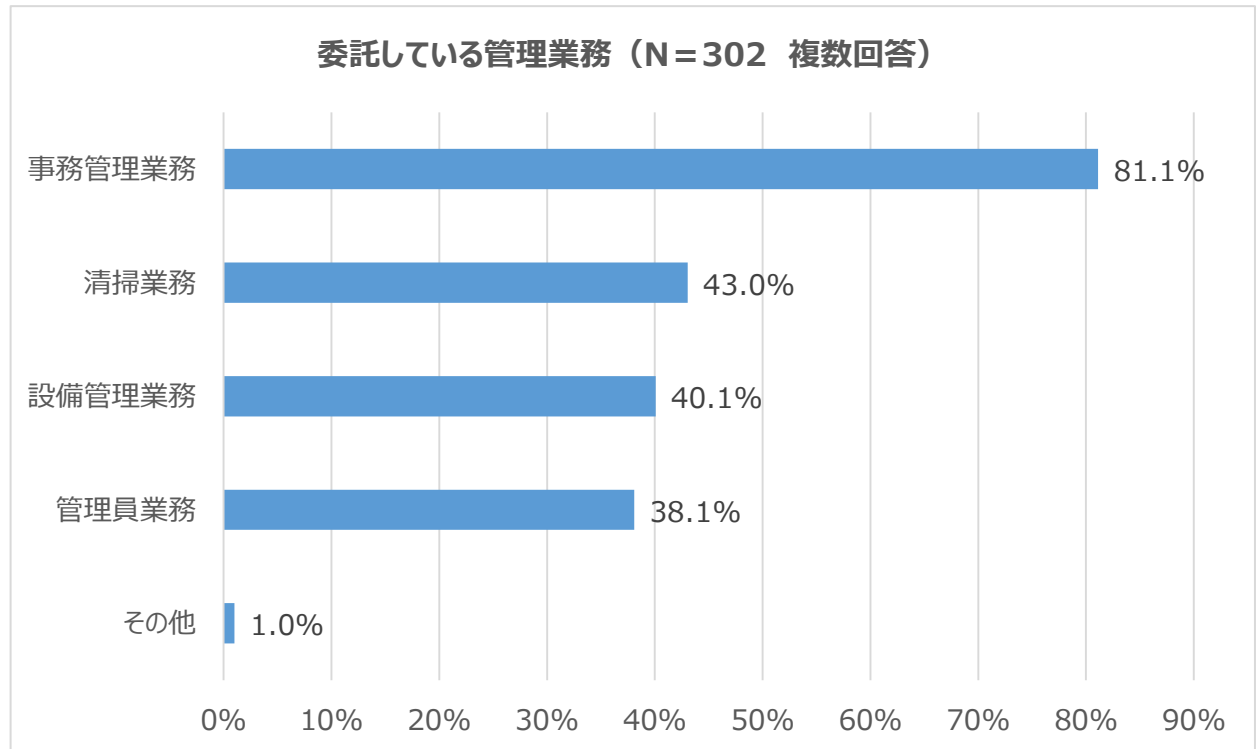
- 管理業務の委託は、85.8%（259 棟）で管理会社にすべてを委託している。



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。

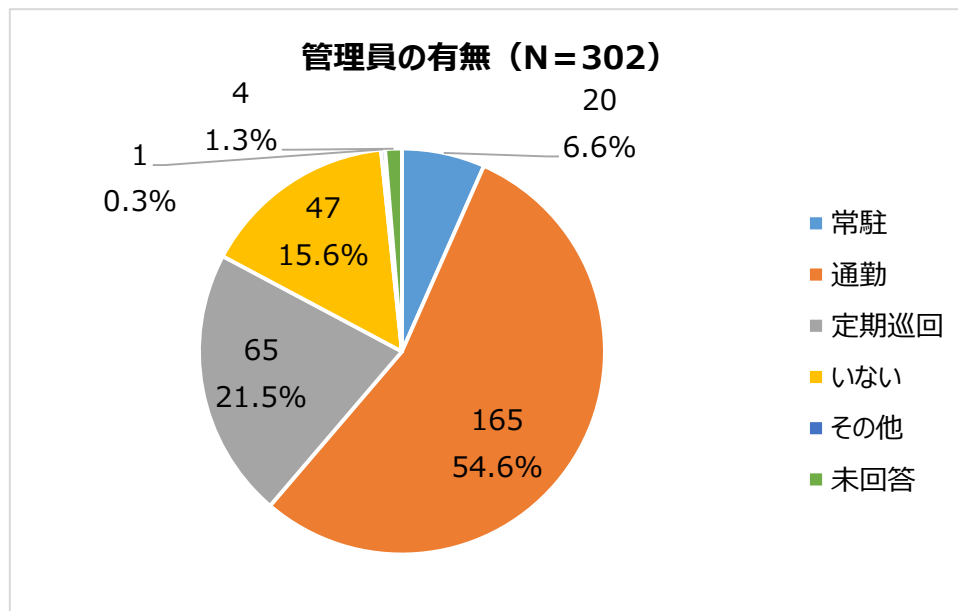
問 14 委託している管理業務

- 委託している管理業務は、事務管理業務が最も多く 81.1%、次いで清掃業務が 43.0%、設備管理業務が 40.1%、管理員業務が 38.1%である。

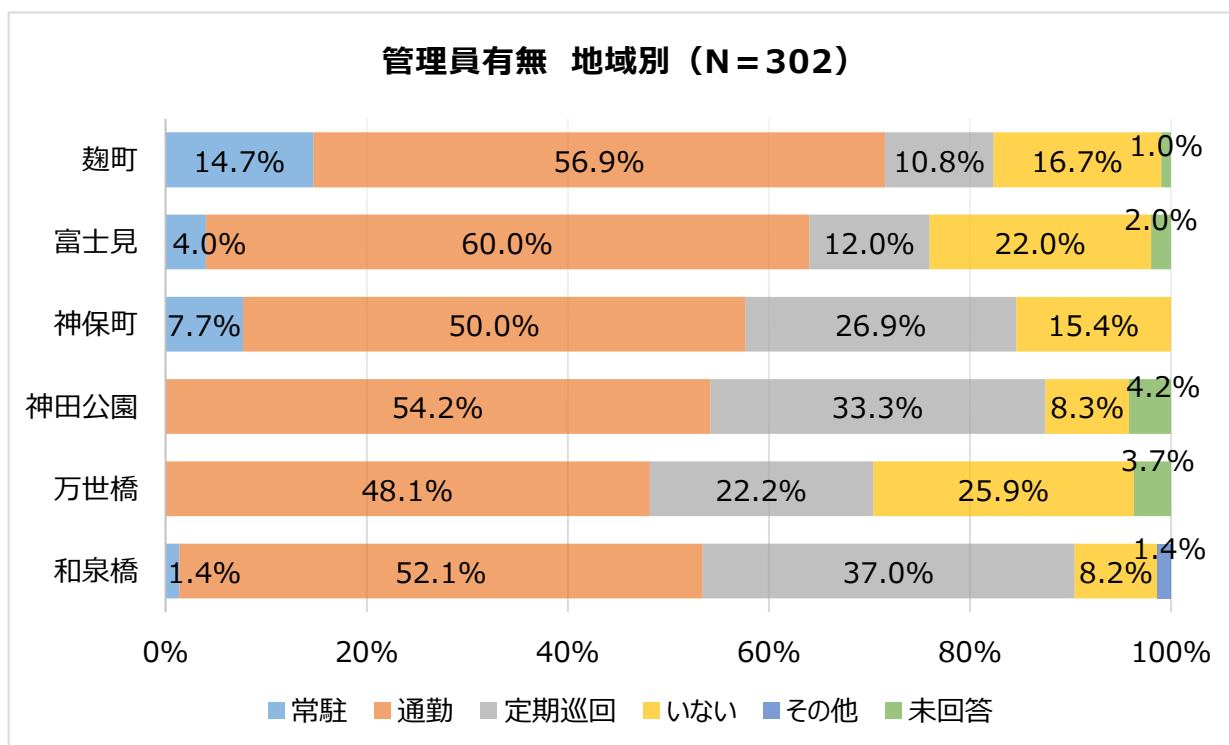


問 15 管理員

- 管理員の有無は、通勤が 5 割以上を占め、常勤・通勤・定期巡回あわせて 82.7%（250 棟）である。
- 管理員がいないのは 15.6%（47 棟）である。

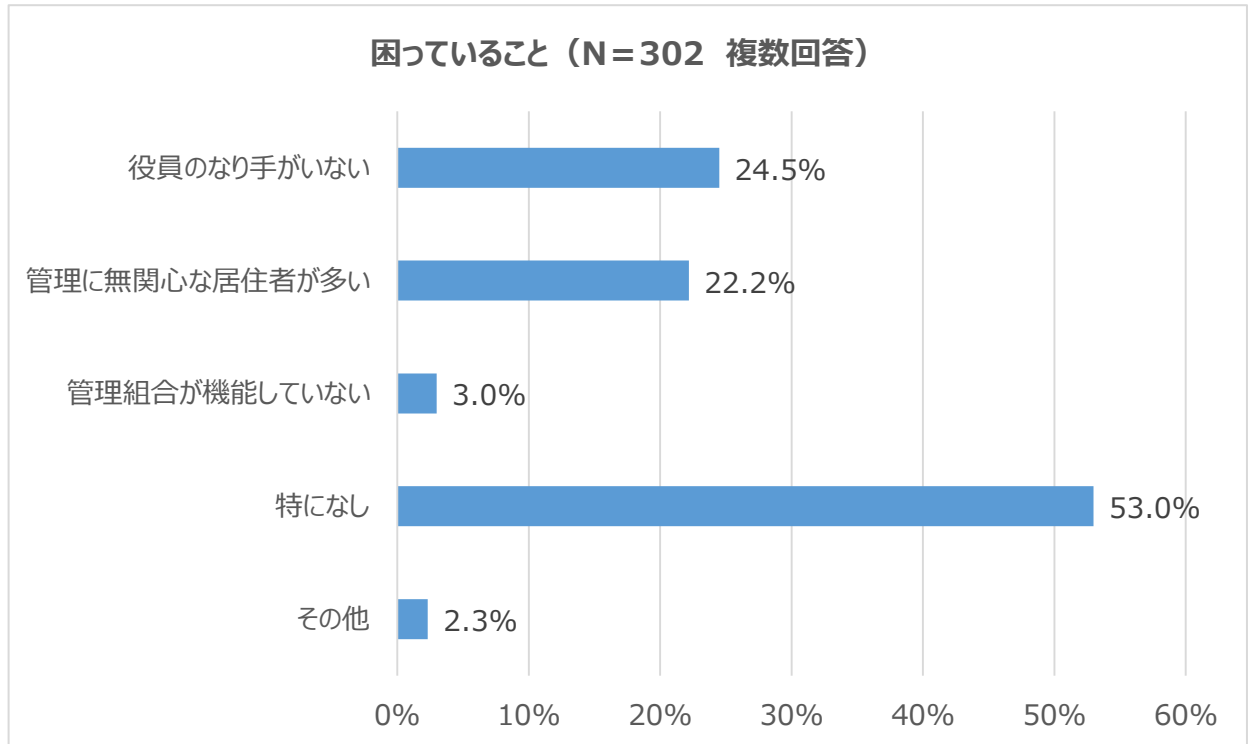


- 管理員を地域別に見ると、常勤が最も多いのは麴町地域で 14.7%である。
- 管理員がいないのは、万世橋地域の 25.9%が最も多い。

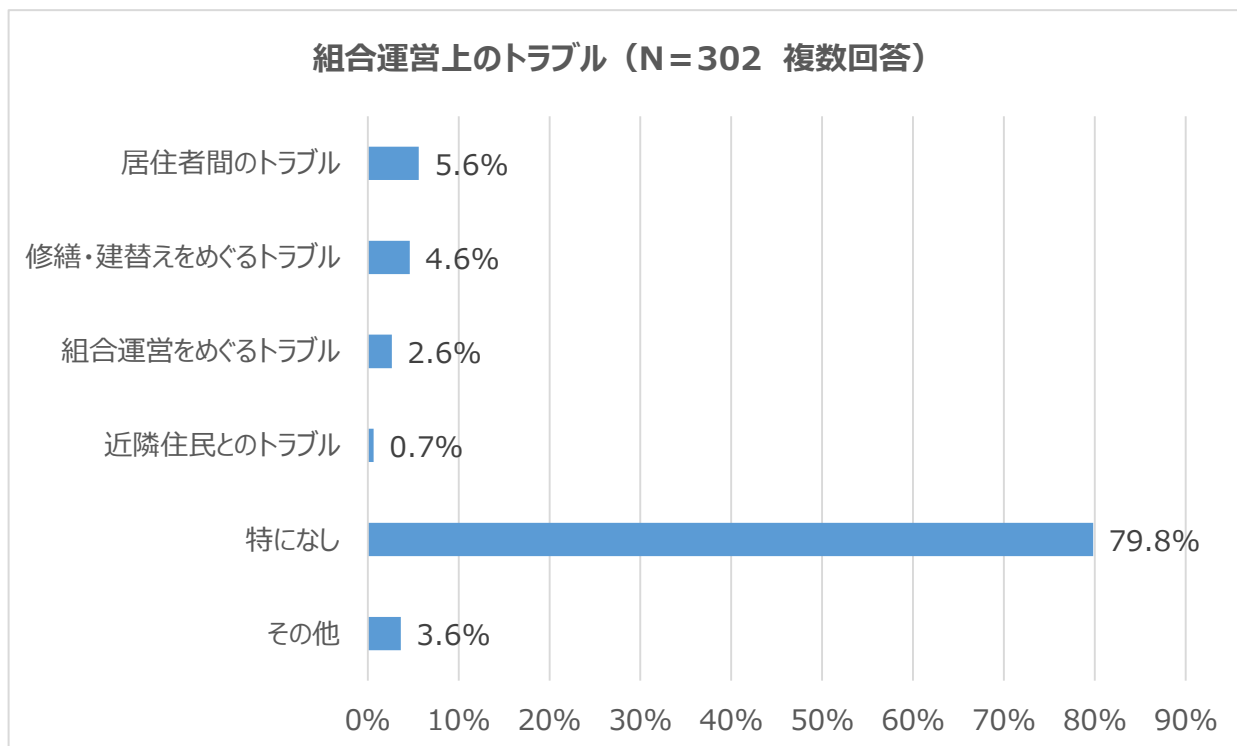


問 16 管理の上で困っていること

- 管理の上で困っていることは、役員のなり手がいないが 24.5%、管理に無関心な居住者が多いが 22.2%である。
- 特になしは、53.0%である。
- その他の回答は、入居店舗とのトラブル、賃貸住戸が多い、専門知識が乏しい等である。

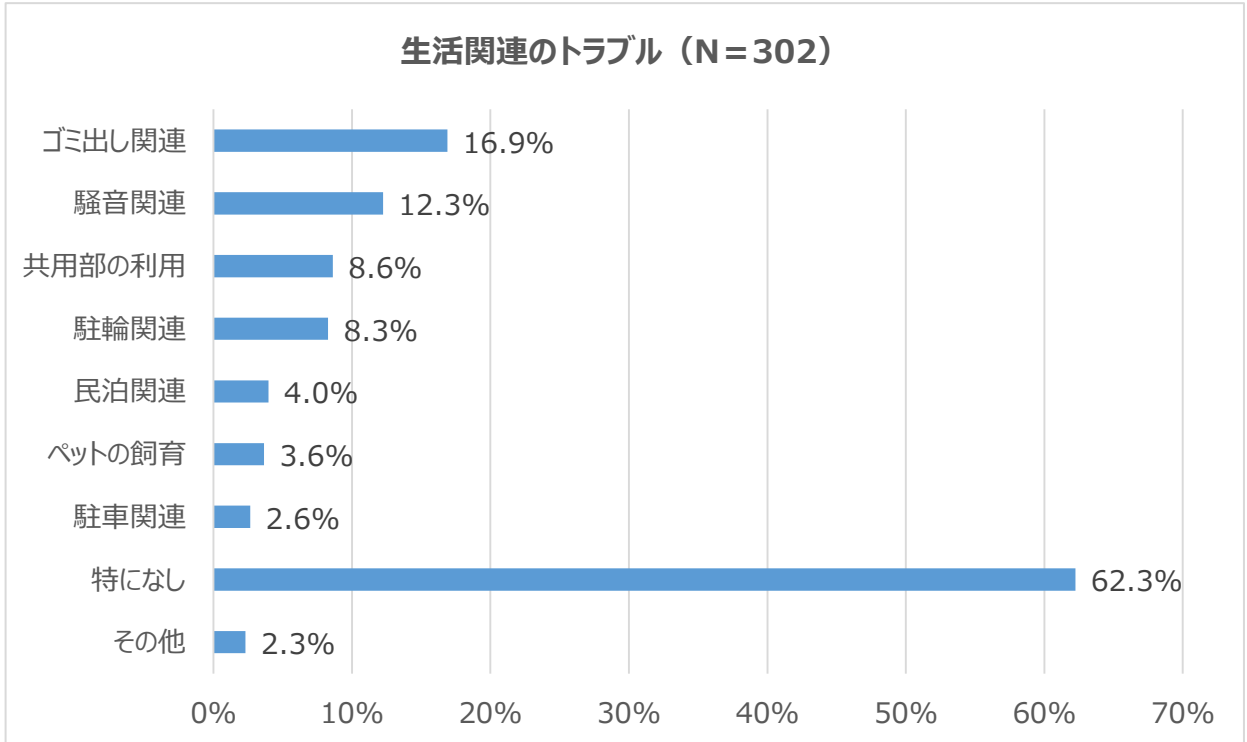


- 組合運営上のトラブルは、居住者間のトラブルが 5.6%、修繕・建替えをめぐるトラブルが 4.6%、組合運営をめぐるトラブルが 2.6%、近隣住民とのトラブルが 0.7%である。
- 特になしは、79.8%である。
- その他の回答は、民泊関連、管理会社、理事の高齢化、規約違反等である。



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。

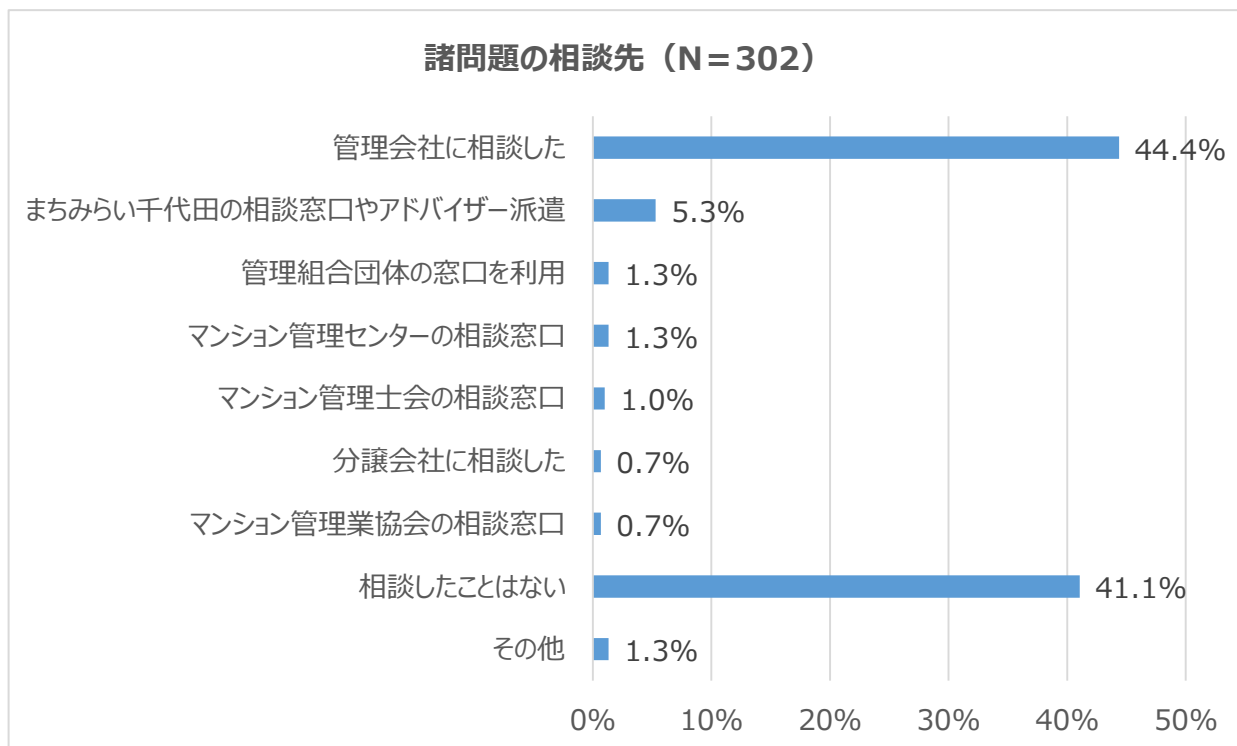
- 生活関連のトラブルは、ゴミ出し関連が 16.9%、騒音関連が 12.3%、共用部の利用が 8.6%、駐輪関連が 8.3%、民泊関連が 4.0%、ペットの飼育が 3.6%、駐車関連が 2.6%である。
- 特になしは、62.3%である。
- その他の回答は、喫煙に関すること、鳥のフン、宅配ボックス等である。



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 17 管理全般の相談先

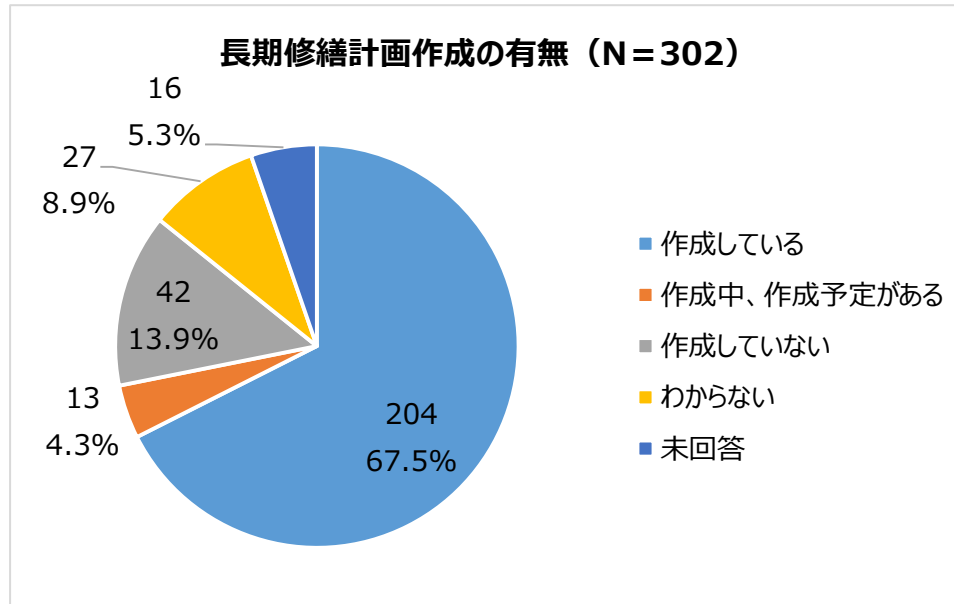
- 管理についての相談先で最も多いのは、管理会社の 44.4%である。
- まちみらい千代田の相談窓口やアドバイザー派遣を利用したのは、5.3%である。



(6) 大規模修繕の取り組みについて

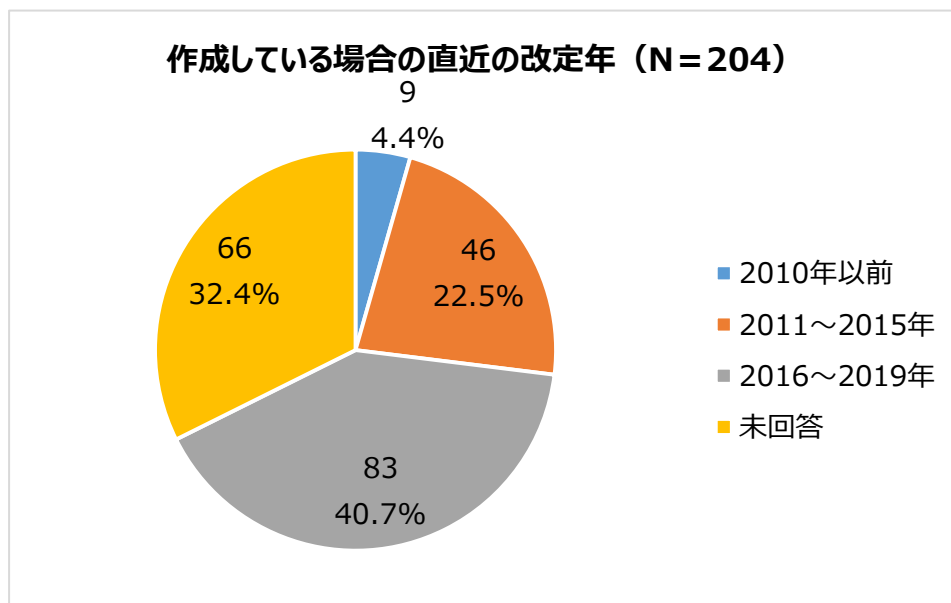
問 18 長期修繕計画

- 長期修繕計画を作成しているのは 67.5% (204 棟) である。作成中・作成予定は、4.3% (13 棟) である。
- 作成していないは、13.9% (42 棟) である。

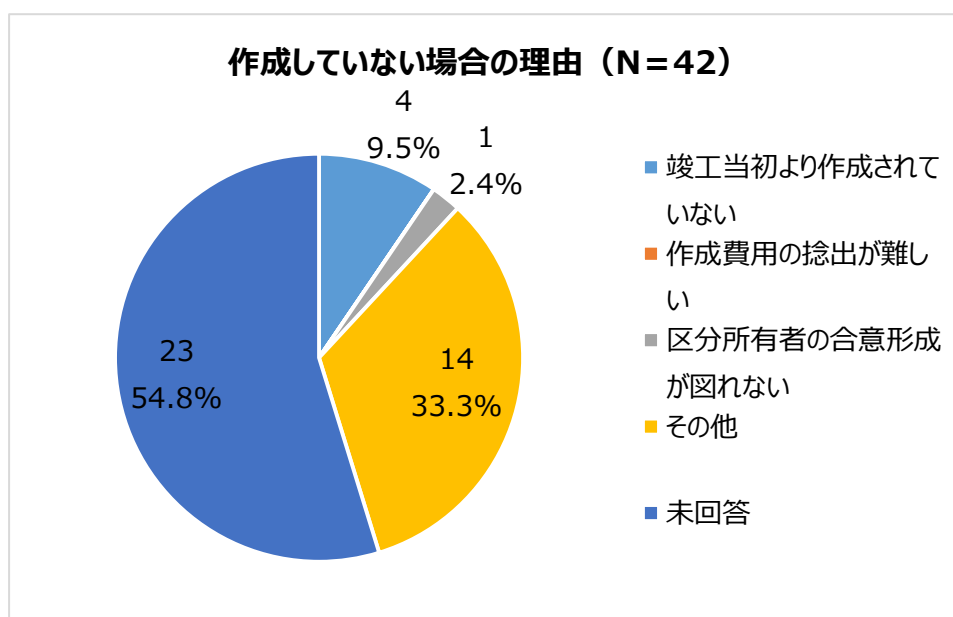


参考) マンション総合調査(国土交通省・全国調査)の「長期修繕計画の作成状況」を見ると、全体では、長期修繕計画を作成している割合が 90.9% である。

- 長期修繕計画を作成している場合の直近の改訂年は、2016～2019 年が 40.7% (83 棟) で最も多い。



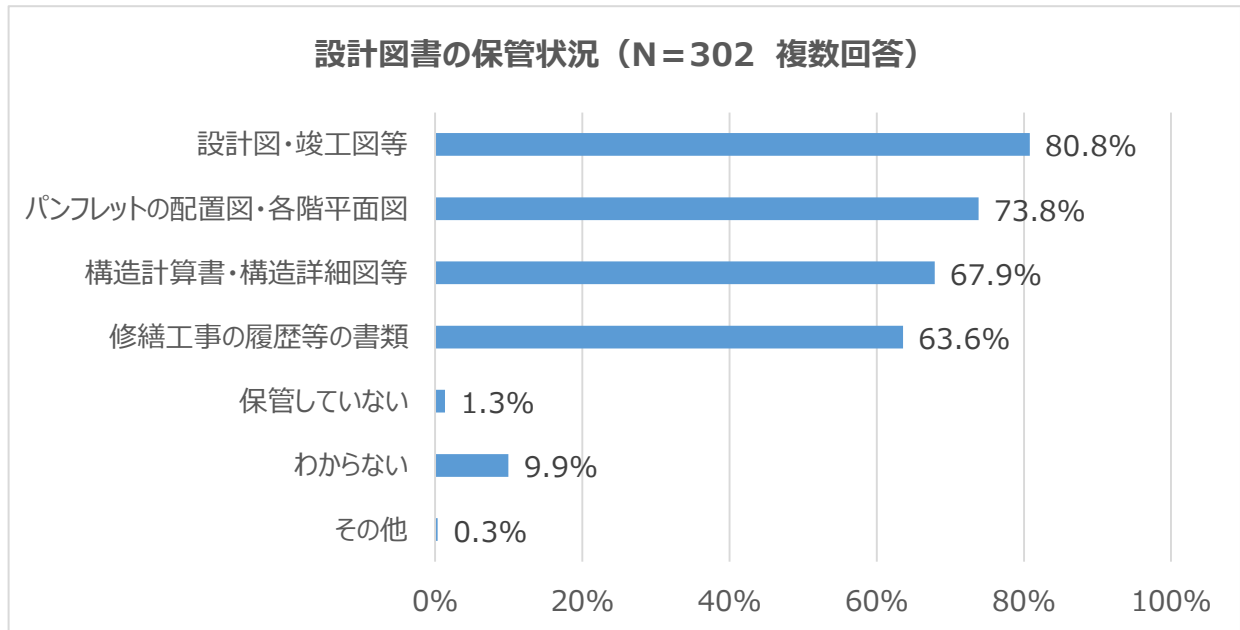
- 長期修繕計画を作成していない場合の理由は、竣工当初より作成されていないが 9.5%（4 棟）、区分所有者の合意形成が図れないが 2.4%（1 棟）である。
- その他の回答は、現在大規模修繕工事中、区分所有者が少ないので必要に応じ相談して意見をまとめる、4 年前に実施済みだから、建替えとからめて検討中、区分所有者のコミュニケーションが密で都度協議し合意を図れる、今年から管理会社に委託したばかりなので、特に理由はない、不明等である。



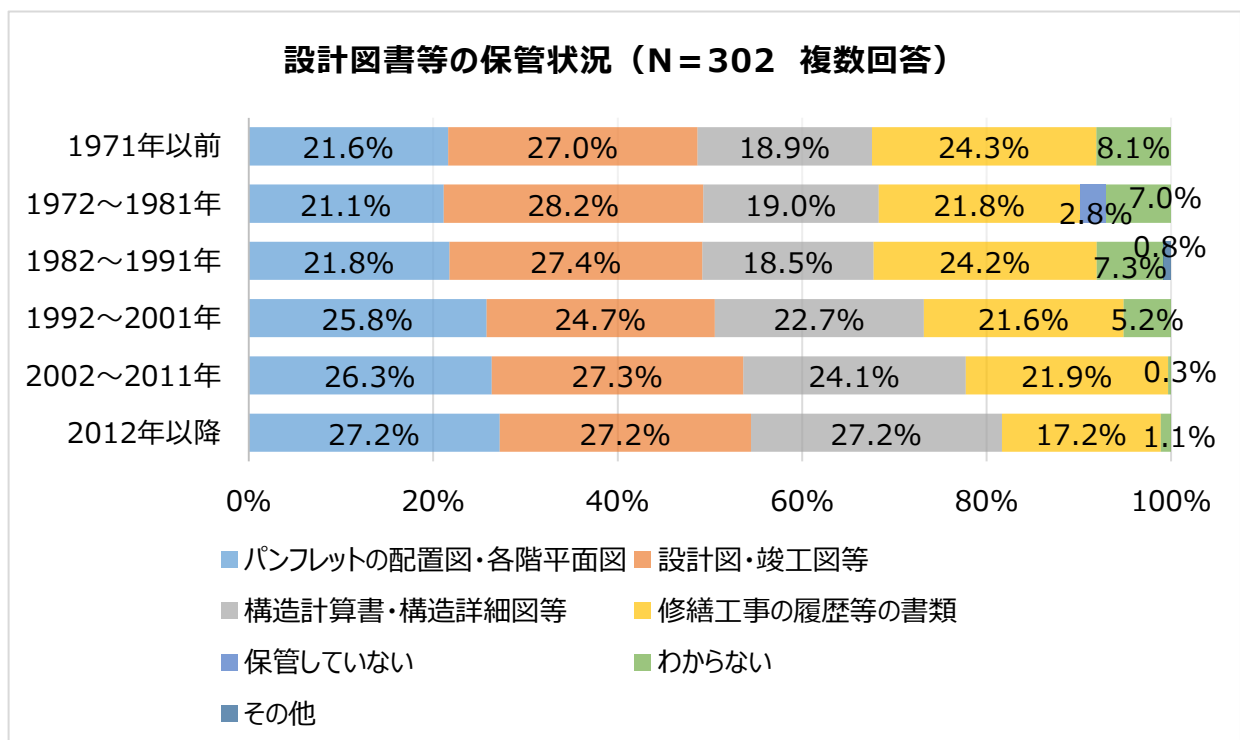
参考）マンション総合調査（国土交通省・全国調査）の「長期修繕計画がない理由（重複回答）」を見ると、全体では、「分譲当初からなかったから」が 31.9%と最も多く、次いで「必要だが作成方法が分からない」が 18.5%である。

問19 竣工図等保管状況、大規模修繕履歴

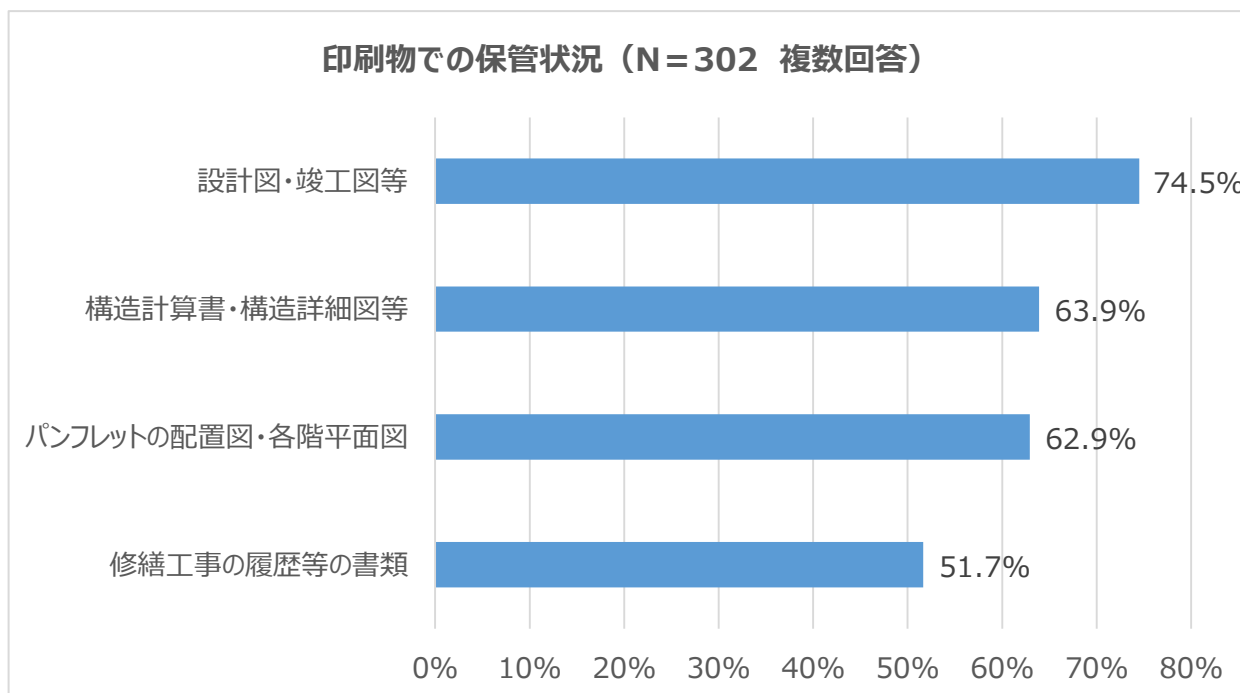
- 設計図書等の保管状況は多い順に、設計図・竣工図等が 80.8%、パンフレットの配置図・各階平面図が 73.8%、構造計算書・構造詳細図等が 67.9%、修繕工事の履歴等の書類が 63.6%である。
- 保管していないは 1.3%である。



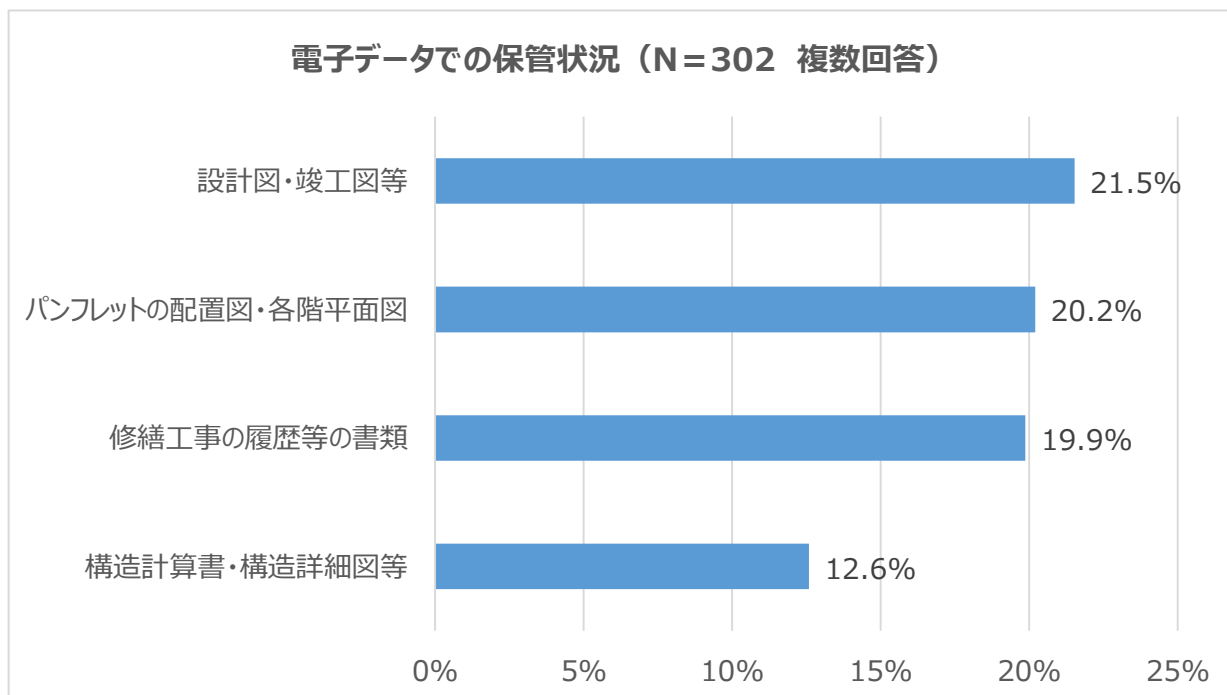
- 設計図書等の保管状況を築年別に見ると、すべての年代の多くのマンションで保管されている。



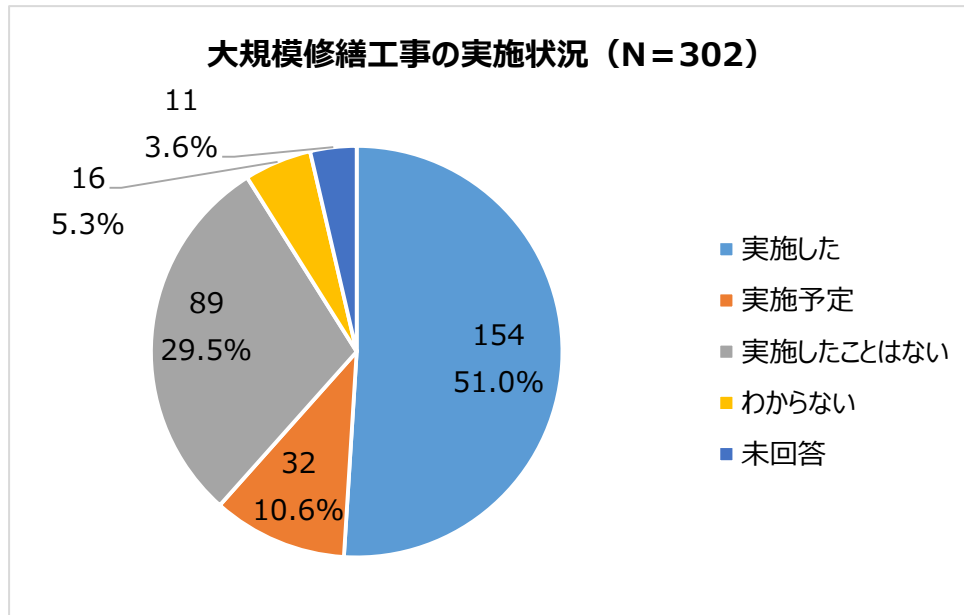
- 印刷物での保管状況は、設計図・竣工図等が 74.5%、構造計算書・構造詳細図等が 63.9%、パンフレットの配置図・各階平面図は 62.9%、修繕工事の履歴等の書類は 51.7%である。



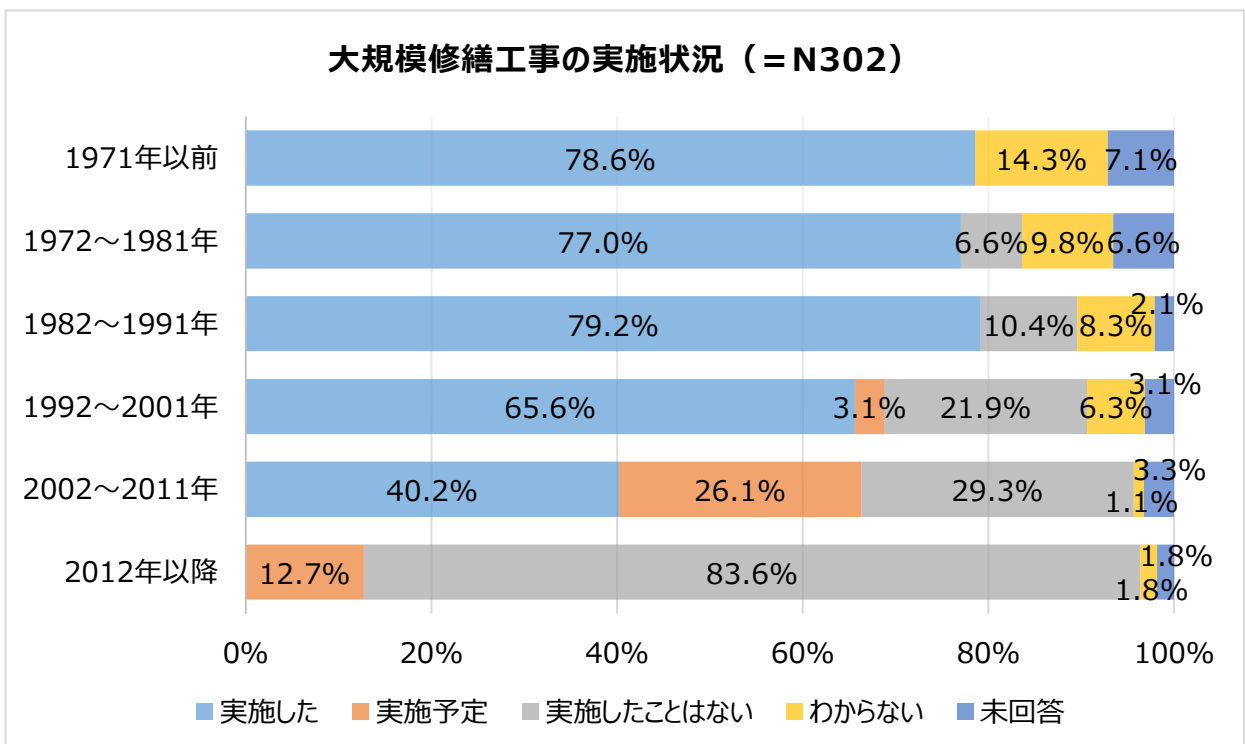
- 電子データでの保管状況は、設計図・竣工図等が 21.5%、パンフレットの配置図・各階平面図が 20.2%、修繕工事の履歴等の書類が 19.9%、構造計算書・構造詳細図等が 12.6%である。
- 電子データの保管割合は、印刷物よりも低い。



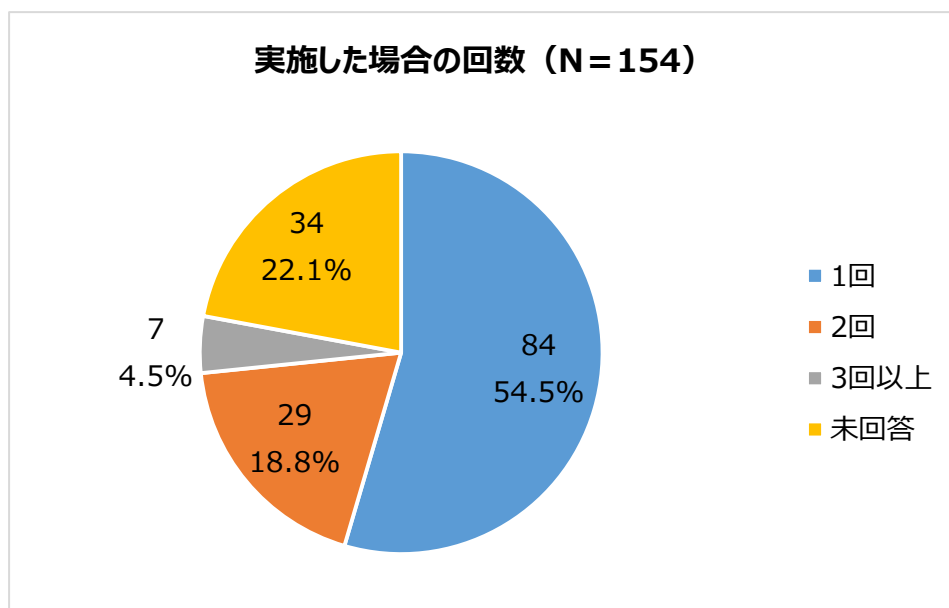
- 大規模修繕工事の実施状況は、実施したが 51.0%（154 棟）、実施したことはないが 29.5%（89 棟）である。



- 大規模修繕工事の実施状況を築年別に見ると、1991 年以前では 8 割近くが実施している。
- 2002～2011 年では、実施した・実施予定合わせて 66.3%である。

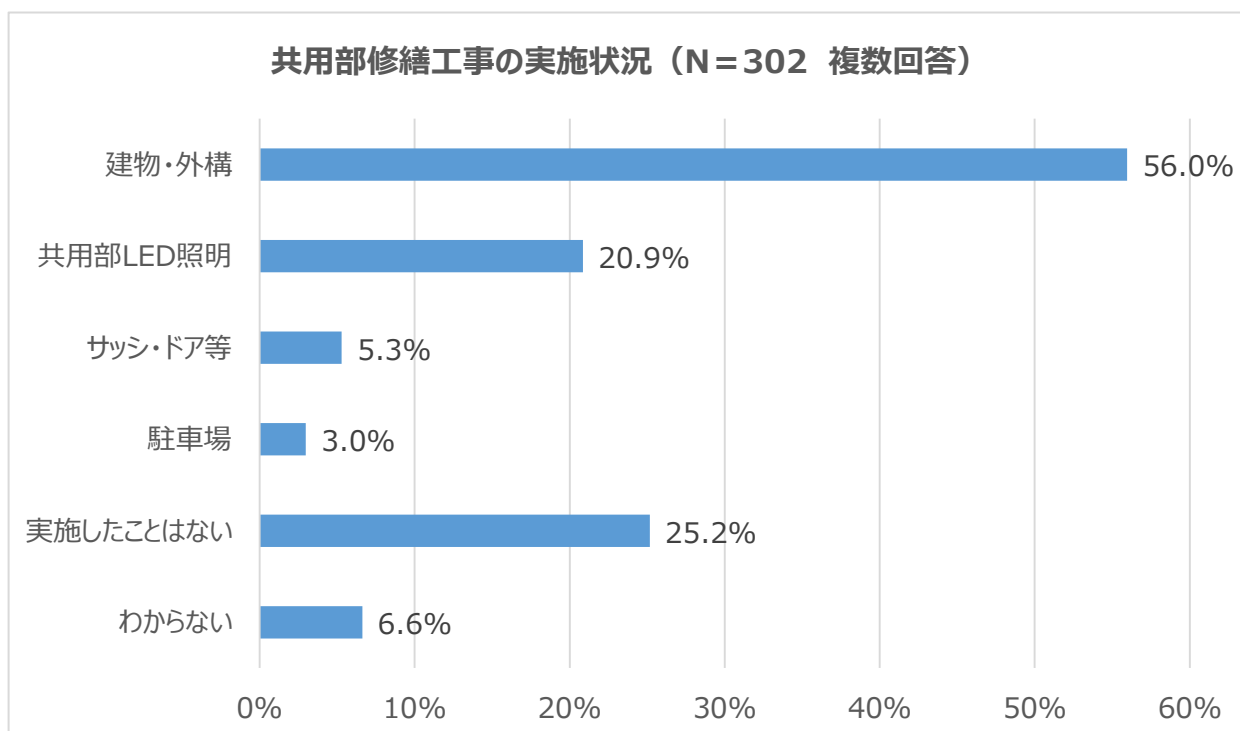


- 大規模修繕工事を実施した場合の回数は、1 回が 54.5%（84 棟）、2 回が 18.8%（29 棟）、3 回以上が 4.5%（7 棟）である。

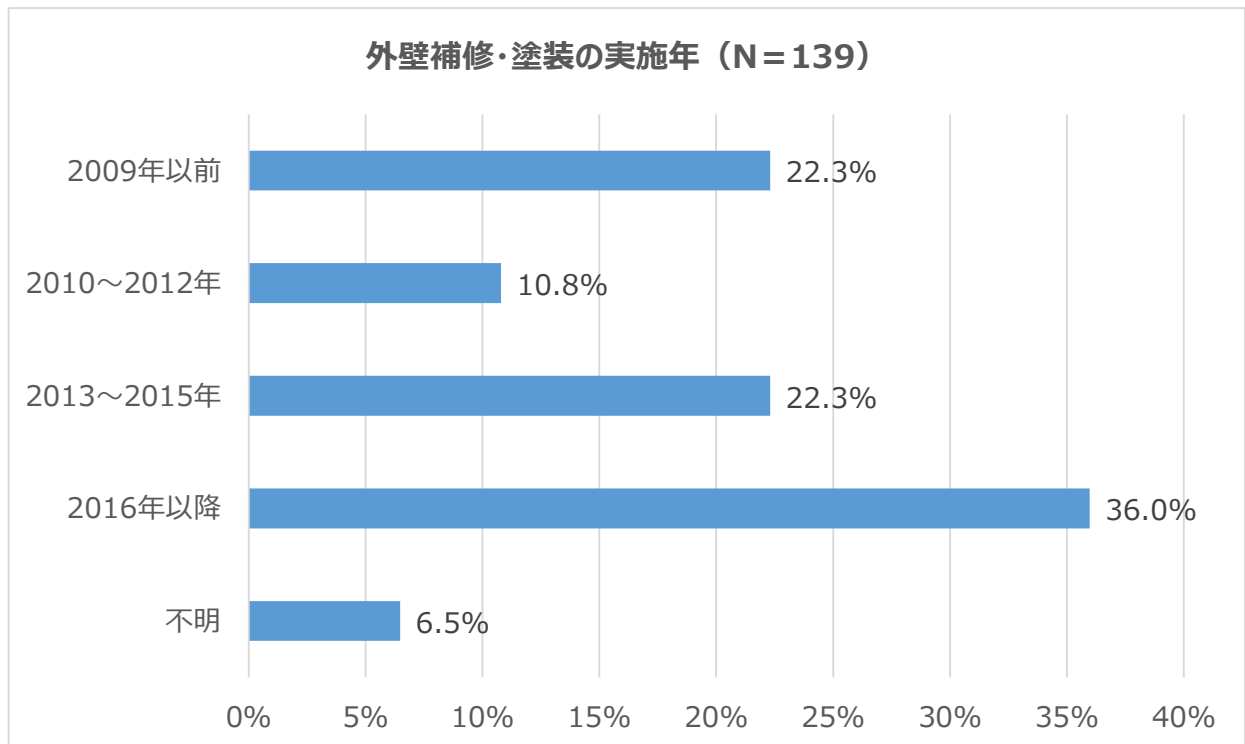


参考）マンション総合調査（国土交通省・全国調査）の「大規模な計画修繕工事の実施回数」を見ると、全体では、「1 回」が 40.9%、「0 回」が 26.8%、「2 回」が 15.8%である。平均は 1.2 回である。

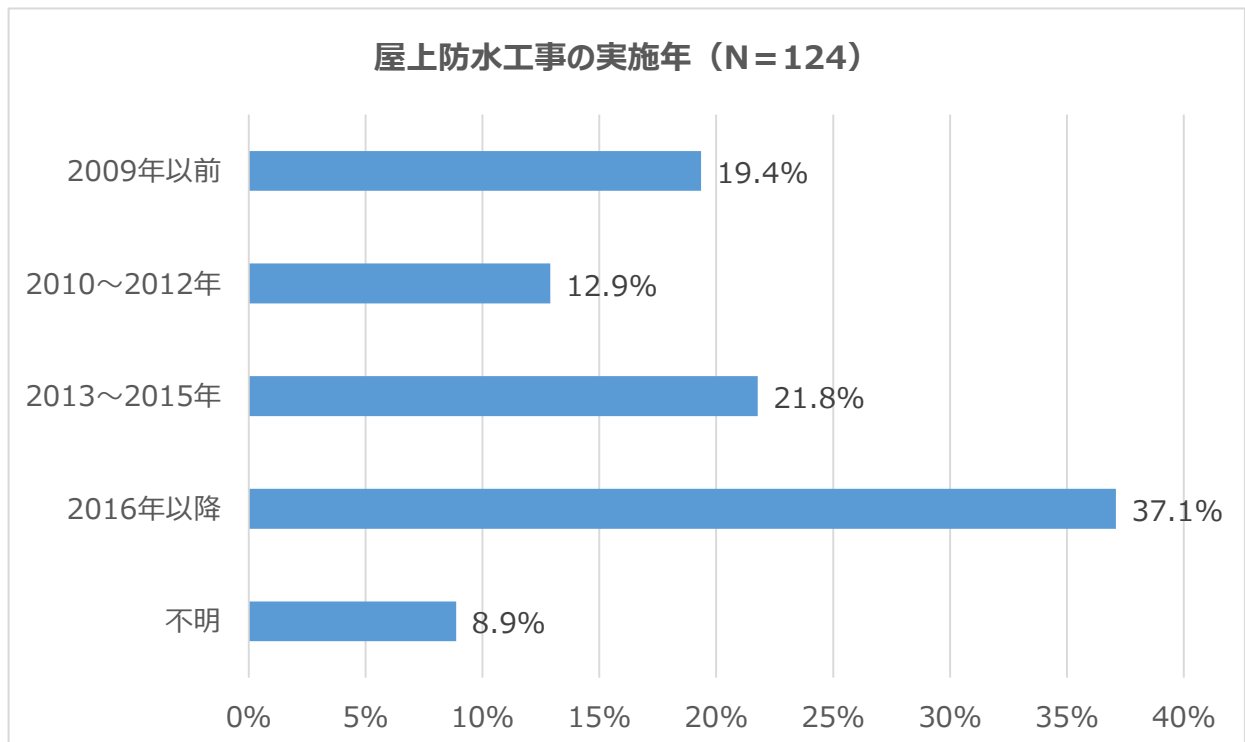
- 共用部修繕工事の実施状況は、建物・外構が 56.0%、共用部 LED 照明が 20.9%、サッシ・ドア等が 5.3%、駐車場は 3.0%である。
- 実施したことはないは、25.2%である。



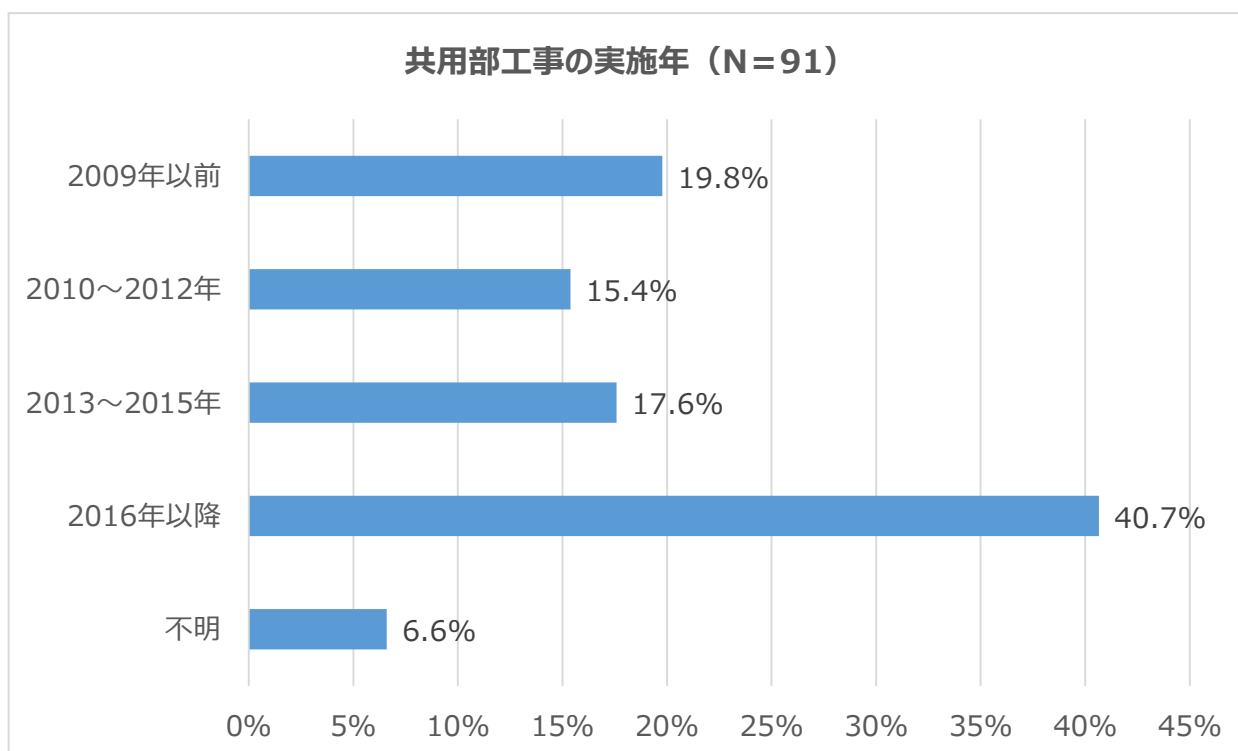
- 外壁補修・塗装の実施年は以下のとおりである。



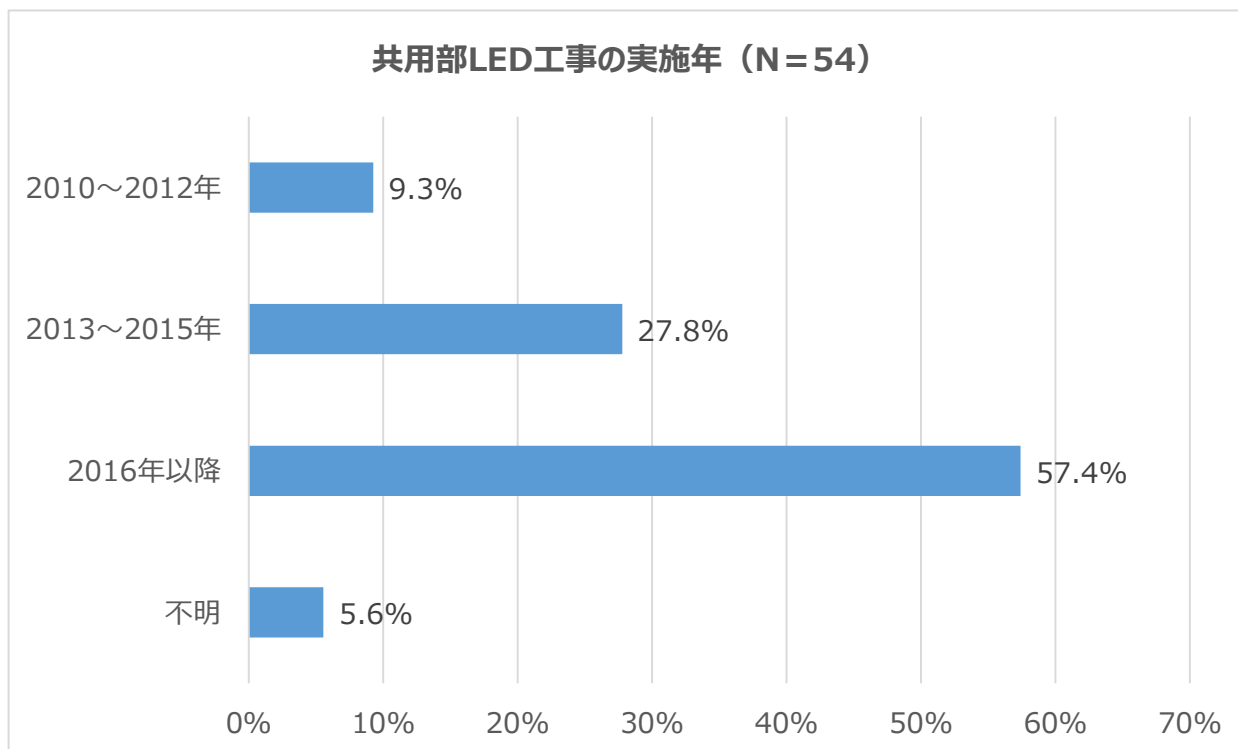
- 屋上防水工事の実施年は以下のとおりである。



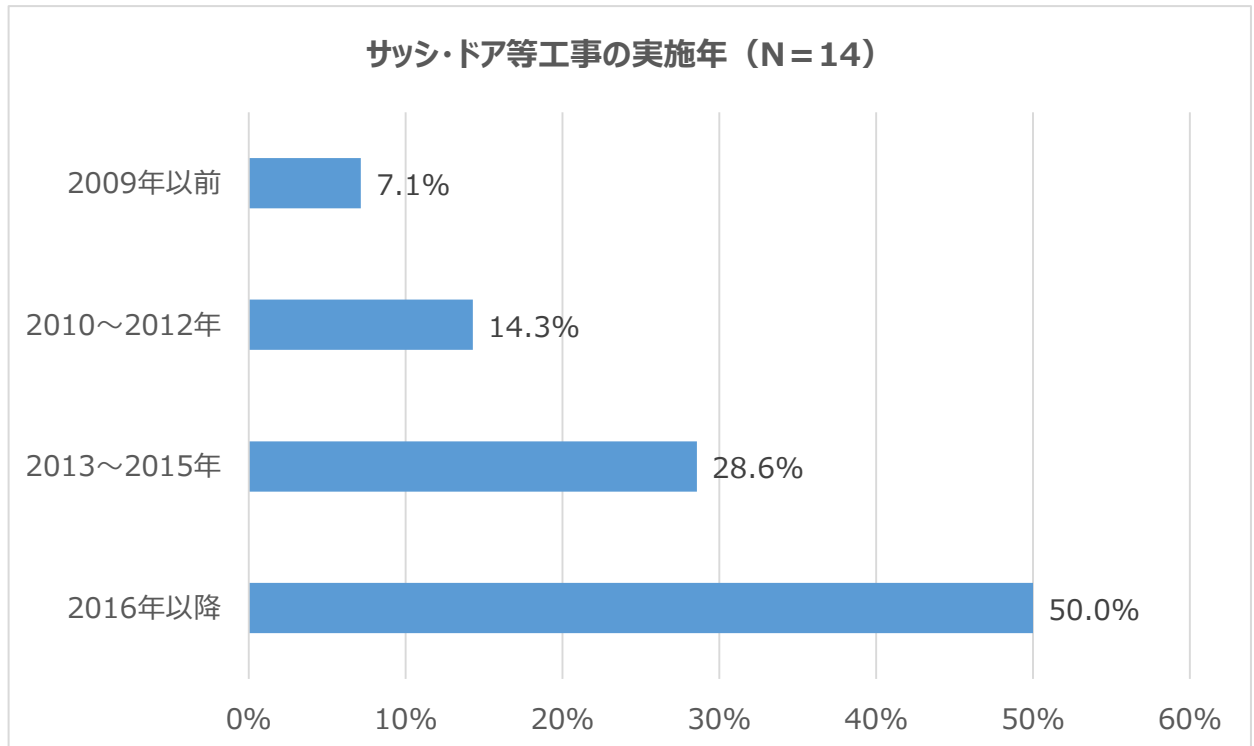
- 共用部工事の実施年は以下のとおりである。



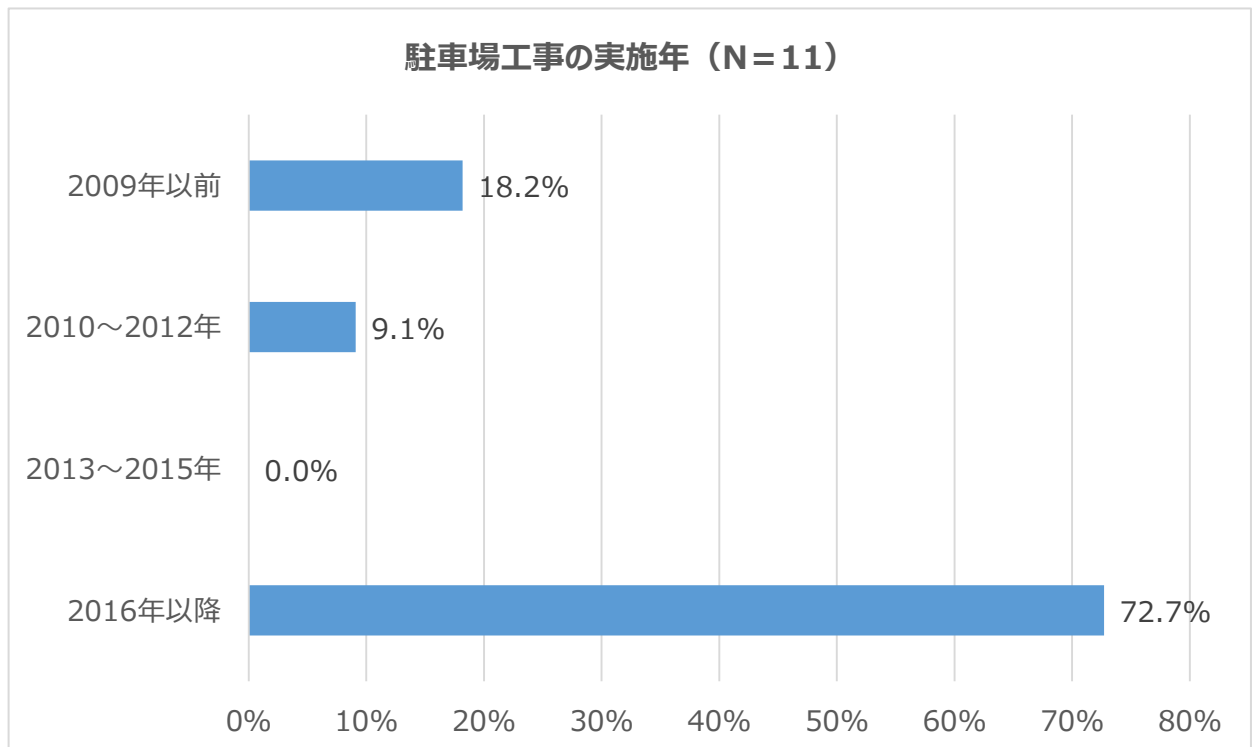
- 共用部 LED 工事の実施年は以下のとおりである。



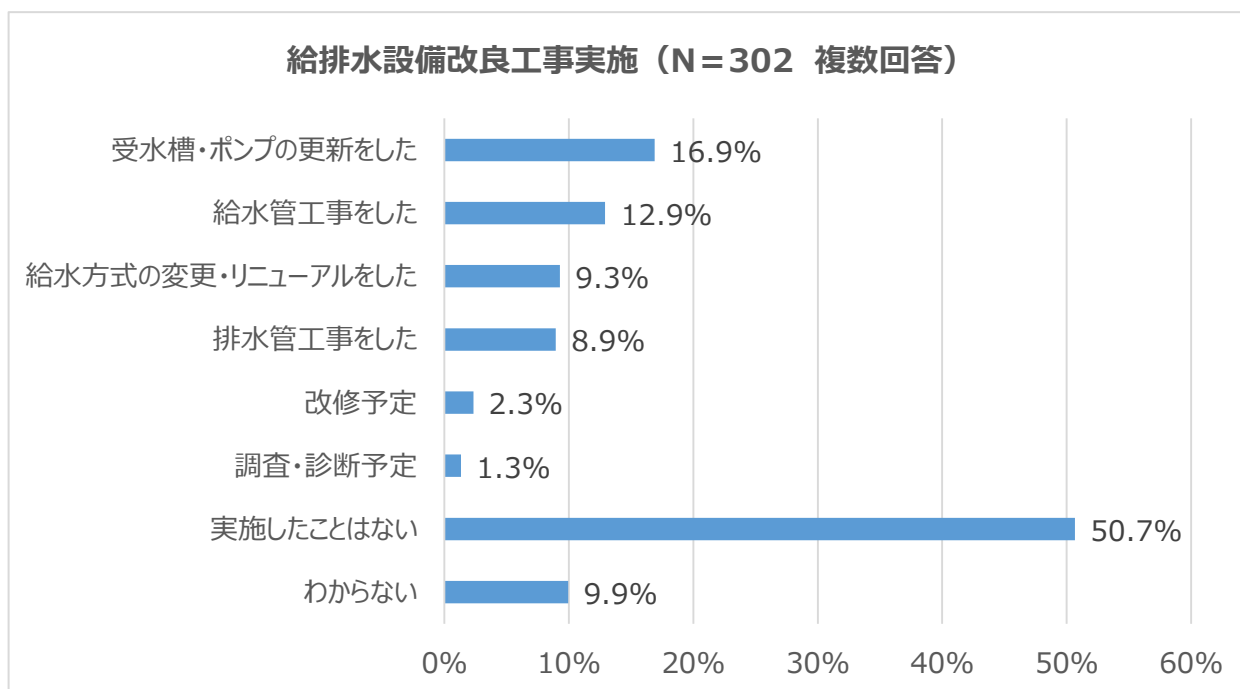
- サッシ・ドア等工事の実施年は以下のとおりである。



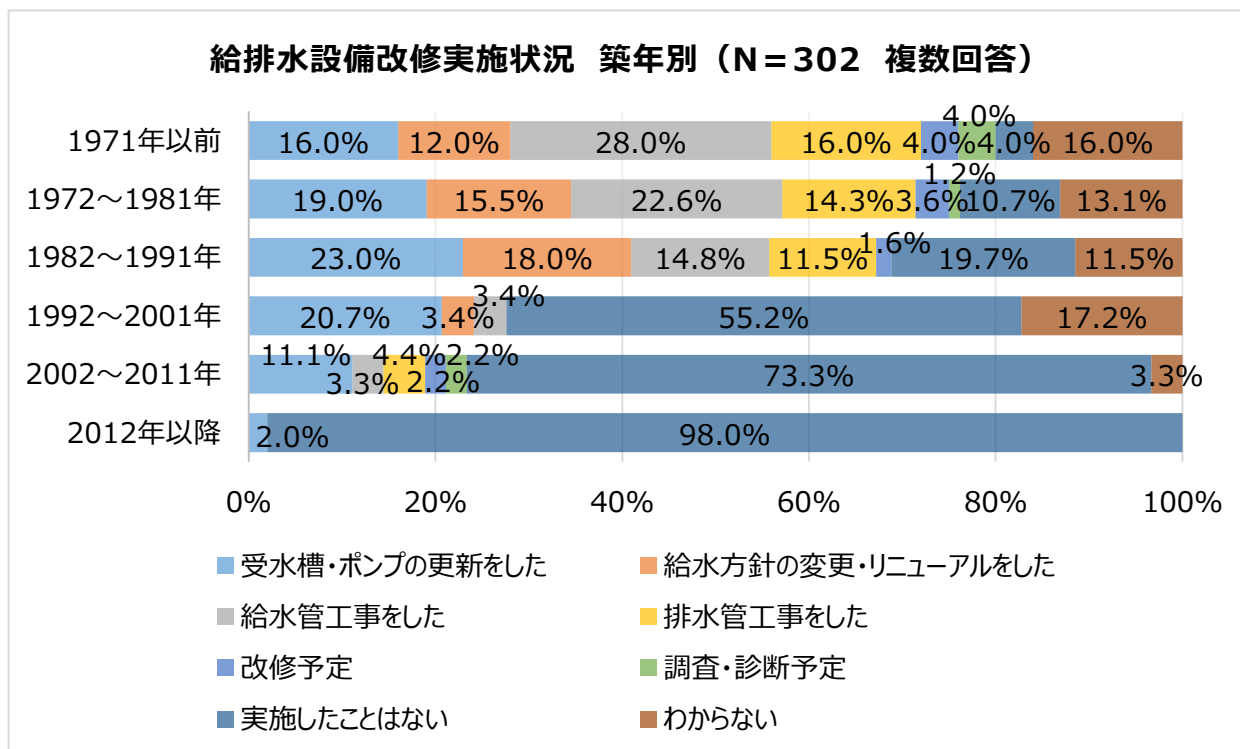
- 駐車場工事の実施年は以下のとおりである。



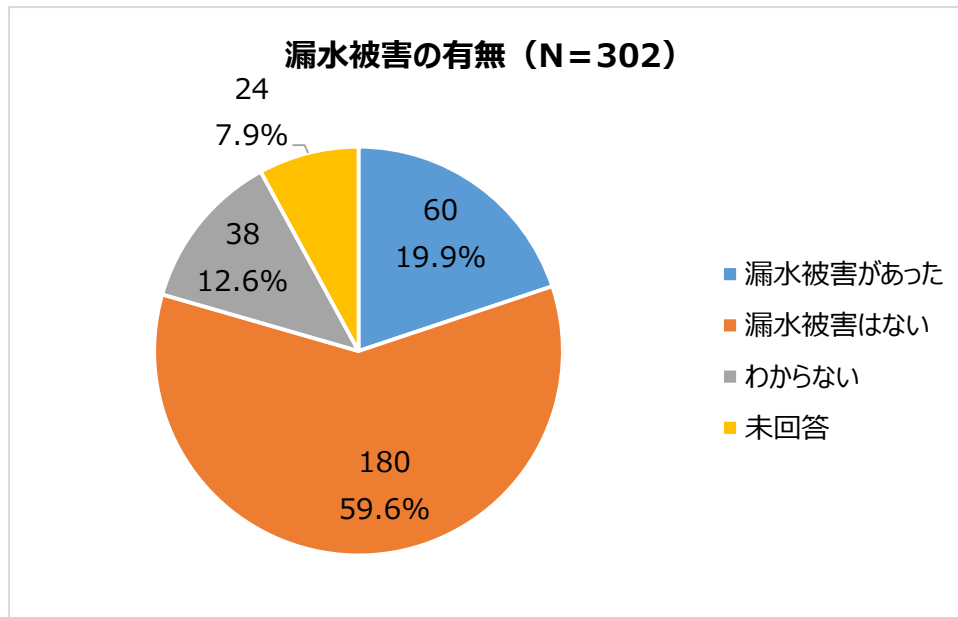
- 給排水設備の改良工事の実施は、受水槽・ポンプの更新は 16.9%、給水管工事は 12.9%、給水方式の変更・リニューアルは 9.3%、排水管工事は 8.9%である。
- 実施したことはないが 50.7%である。



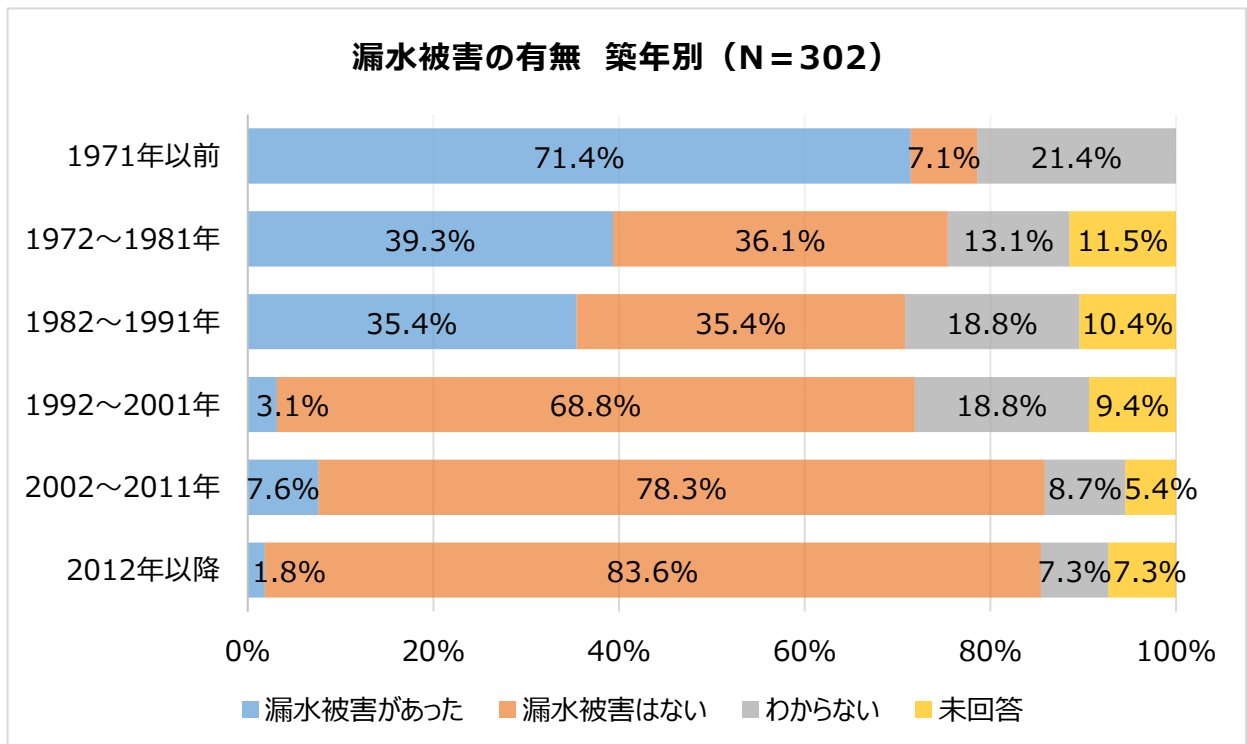
- 給排水設備改修の実施状況を築年別で見ると、1991 年以前の 7 割前後のマンションで何らかの改修を実施している。



- 漏水被害の有無は、被害があったが 19.9%（60 棟）、被害はないが 59.6%（180 棟）である。



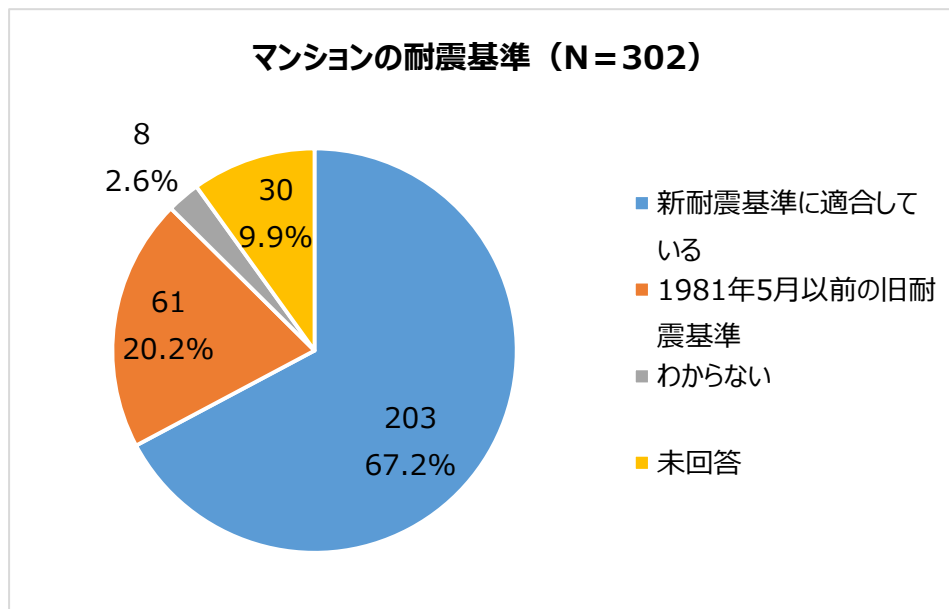
- 漏水被害の有無を築年別に見ると、高経年のマンションほど漏水被害が多い傾向にある。



(7) 耐震化の取り組みについて

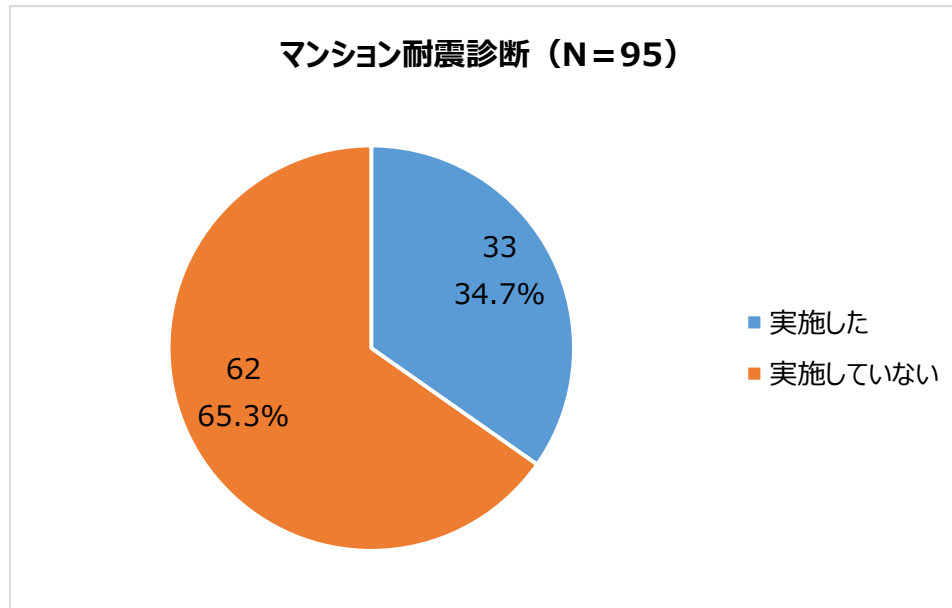
問 20 耐震基準

- 新耐震基準に適合しているものが 67.2% (203 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 20.2% (61 棟) である。



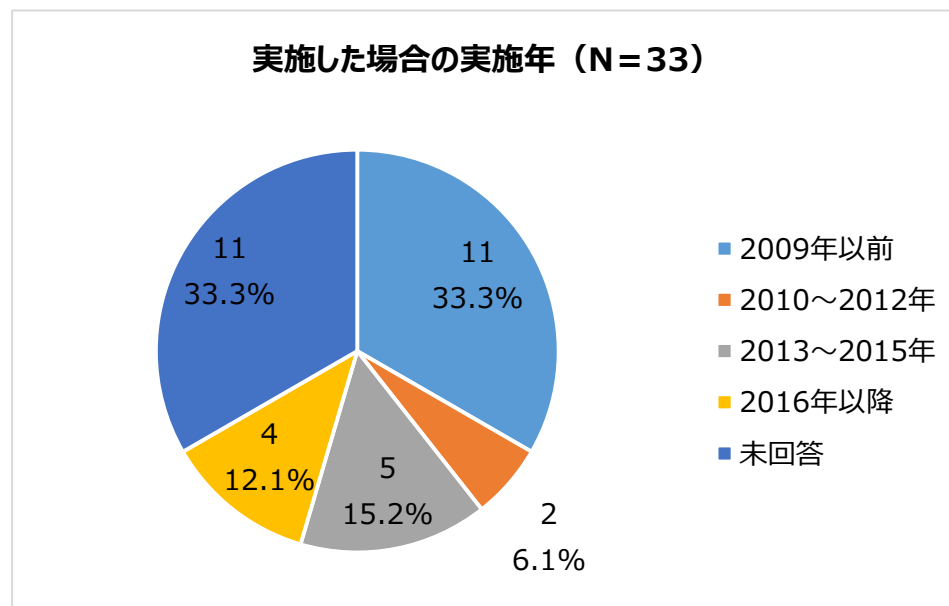
問 21 耐震診断

- 耐震診断は、実施したは 34.7%（33 棟）、実施していないは 65.3%（62 棟）である。

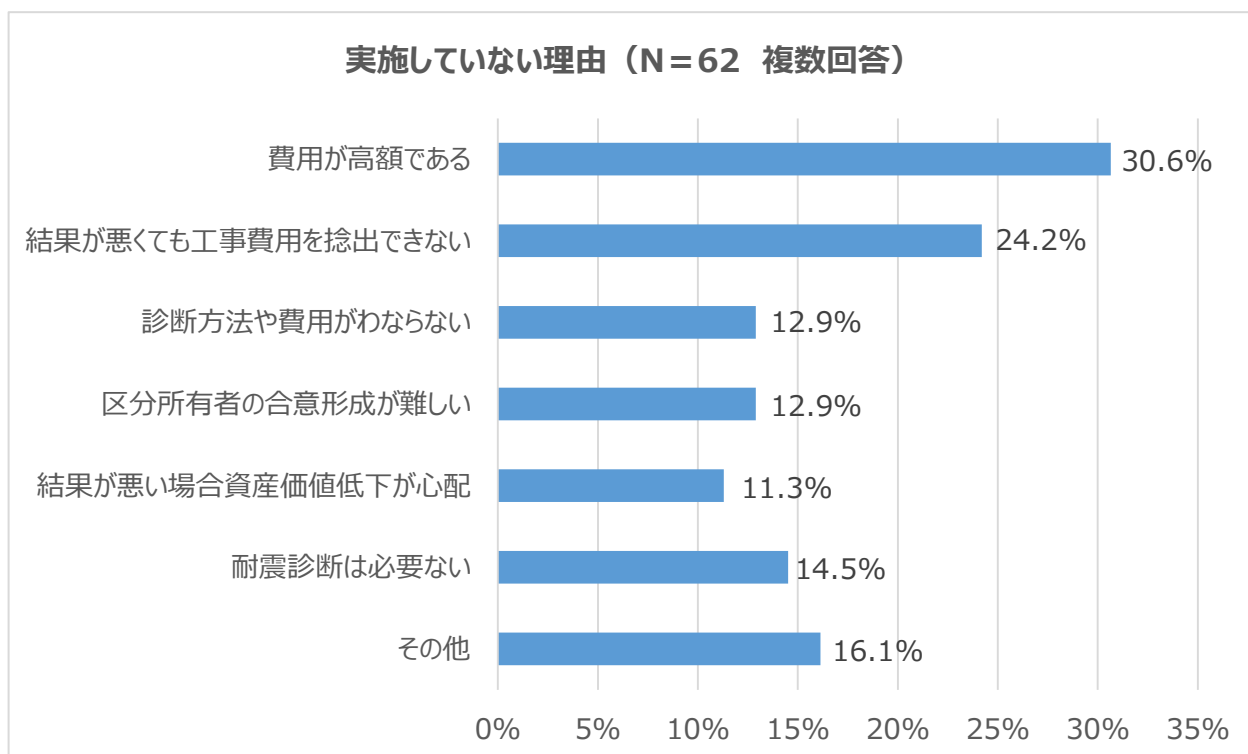


参考）マンション総合調査（国土交通省・全国調査）の「耐震診断実施の有無及びその結果」を見ると、全体では、旧耐震基準に基づき建設されたマンションの組合のうち、「耐震診断をしていない」が 63.7%、「耐震診断をして、耐震性があると判断された」が 13.9%、「耐震診断をして、耐震性がないと判断された」が 13.9%である。

- 耐震診断を実施した場合の実施年は、2009 年以前が 33.3%（11 棟）、2013～2015 年が 15.2%（5 棟）、2016 年以降が 12.1%（4 棟）、2010～2012 年が 6.1%（2 棟）である。



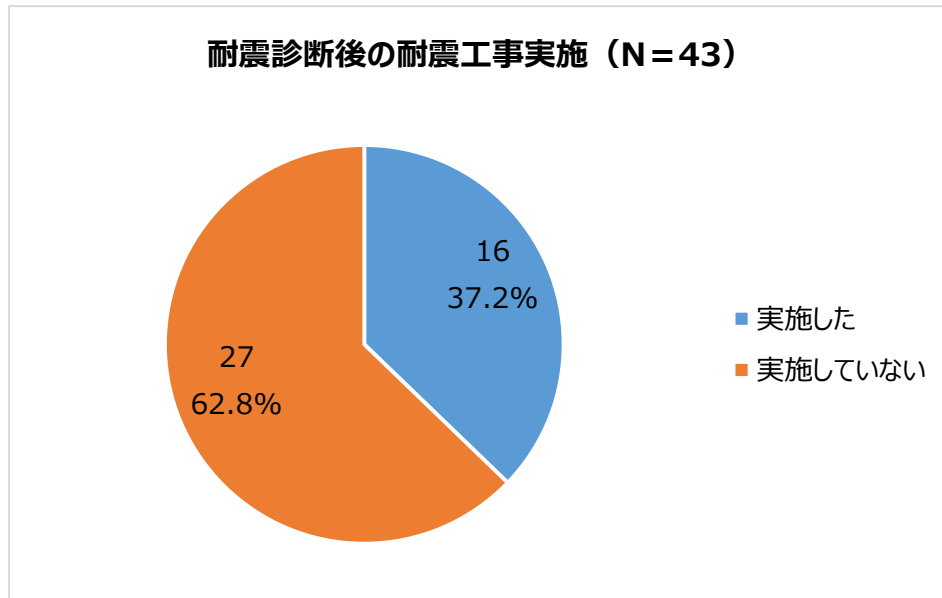
- 耐震診断を実施していない理由は、費用が高額であるが 30.6%、結果が悪くても工事費用を捻出できないが 24.2%、診断方法や費用がわからない・区分所有者の合意形成が難しいがともに 12.9%、結果が悪い場合資産価値低下が心配が 11.3%である。
- 耐震診断は必要ないが 14.5%で、その理由は、特に必要を感じない、新耐震基準で建てた、管理会社から不要と言われた等である。



参考）マンション総合調査（国土交通省・全国調査）の「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。

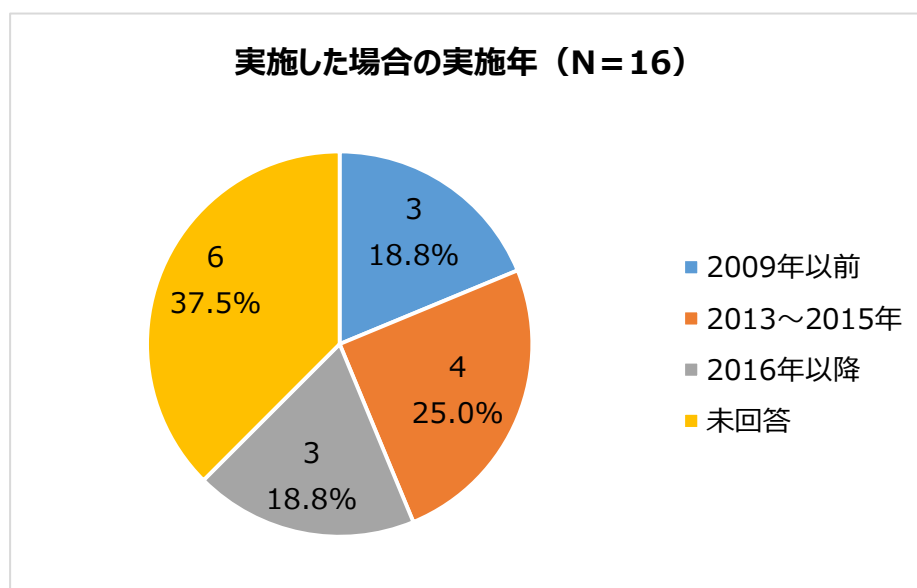
問 22 耐震改修工事

- 耐震診断後の耐震工事実施は、実施したが 37.2%（16 棟）、実施していないが 62.8%（27 棟）である。

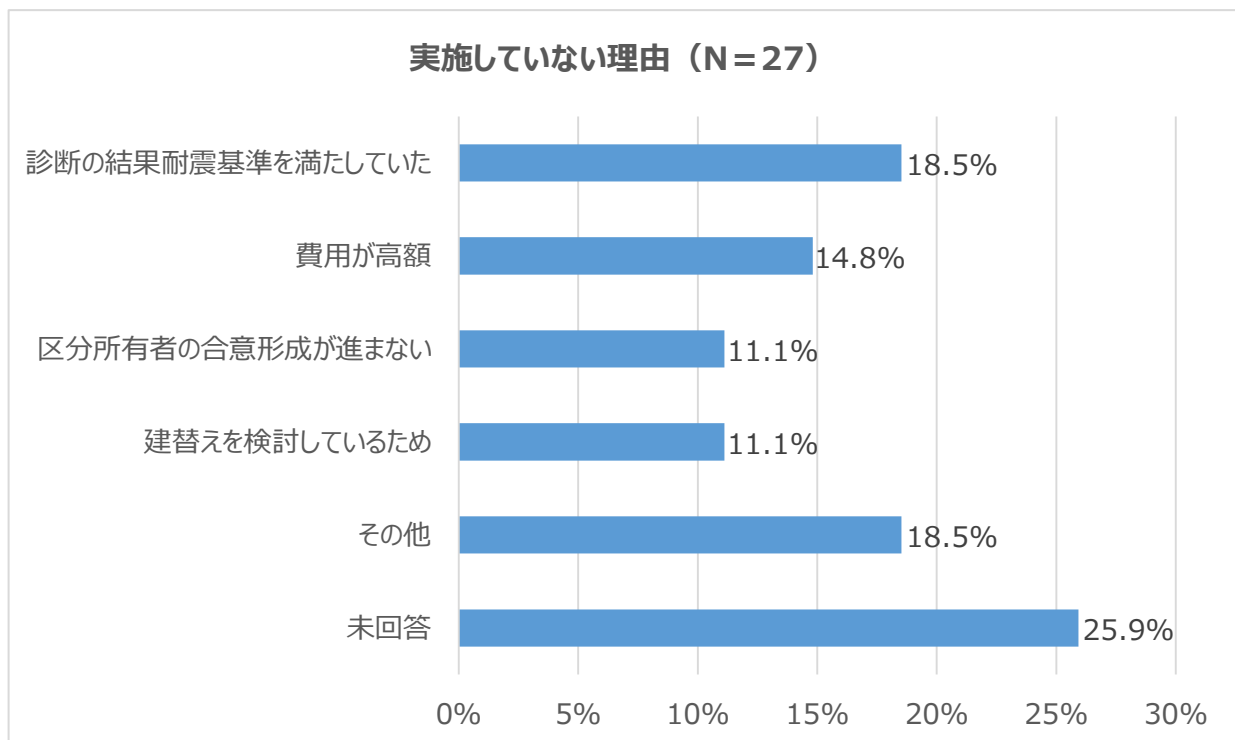


参考）マンション総合調査（国土交通省・全国調査）の「耐震性がないと判定されたマンションの耐震改修の実施の有無」を見ると、「実施した」と「実施する予定はない」が 38.1%と同じ割合であり、「まだ実施していないが今後実施する予定」が 21.4%である。

- 耐震工事を実施した場合の実施年は以下の通りである。



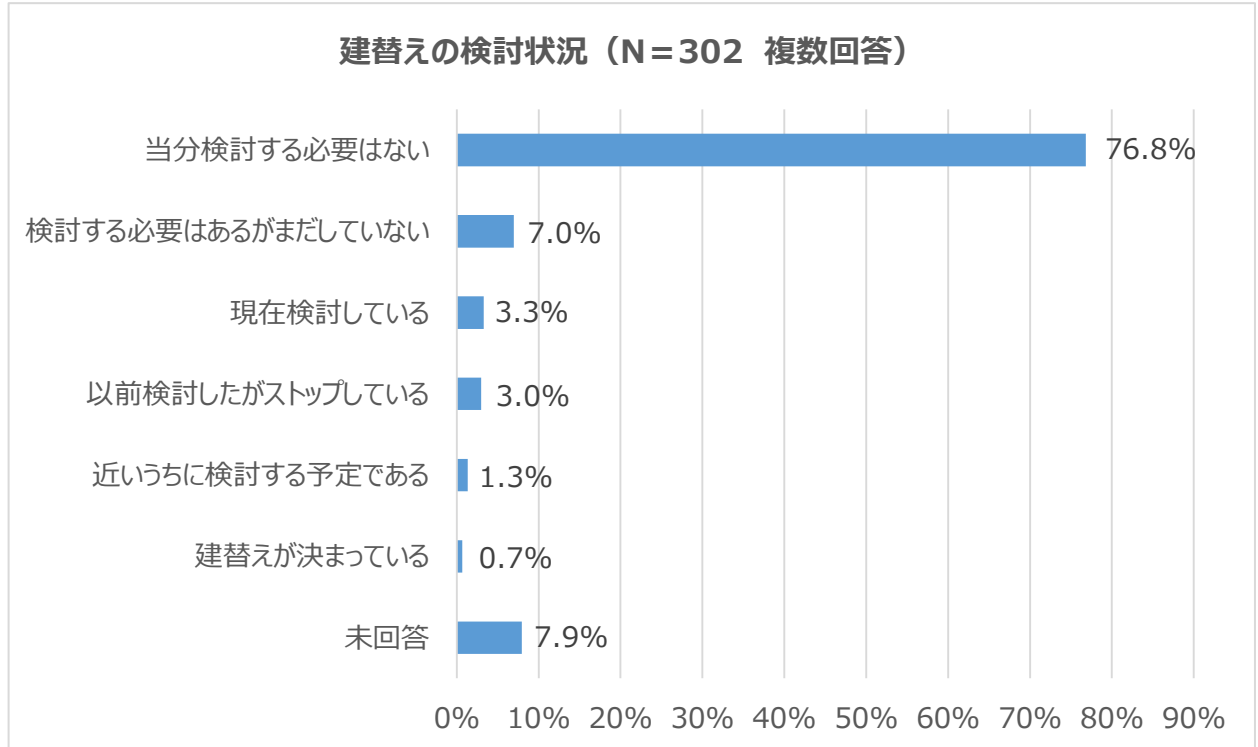
- 耐震工事を実施していない理由は、耐震基準を満たしていたが 18.5%、費用が高額が 14.8%、区分所有者の合意形成が進まない・建替えを検討しているがともに 11.1%である。
- その他の回答は、再生委員会立ち上げ検討中、新耐震基準で不安がない等である。



(8) 建替え等の取り組みについて

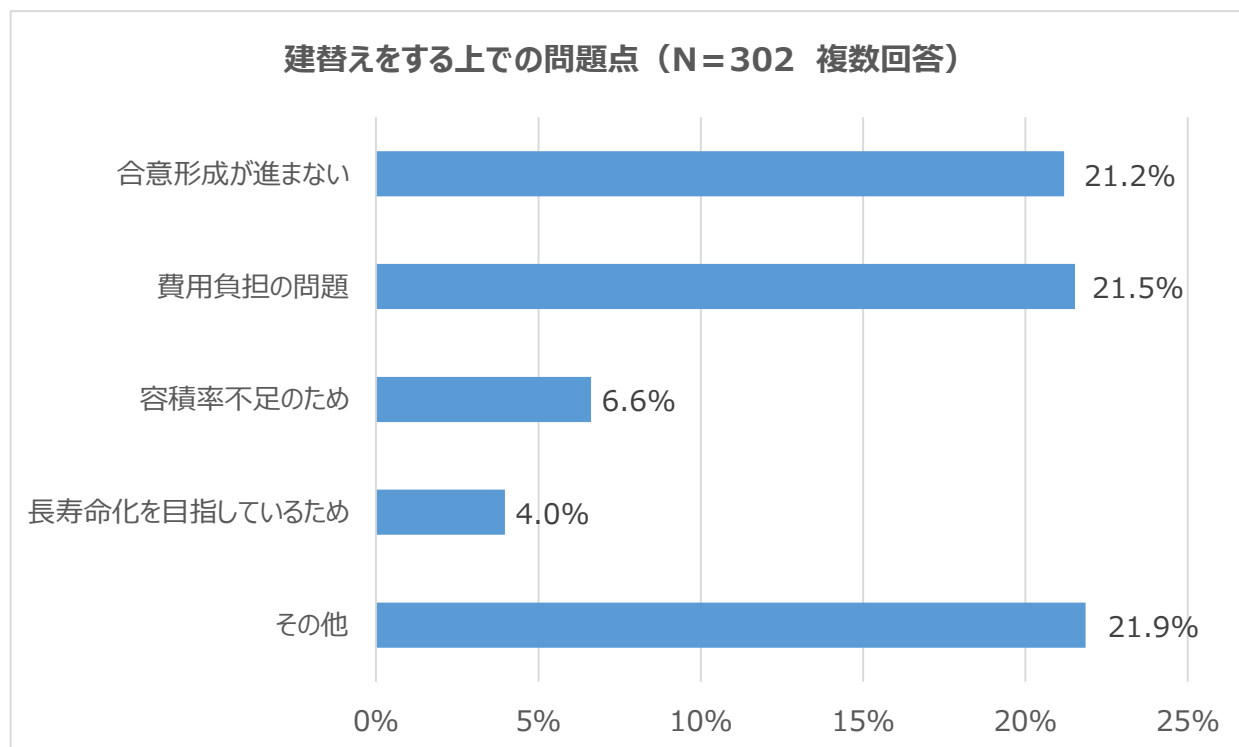
問 23 建替えの検討状況

- 建替えの検討状況は、当分検討する必要はないが 76.8%である。



問 24 建替えの問題点

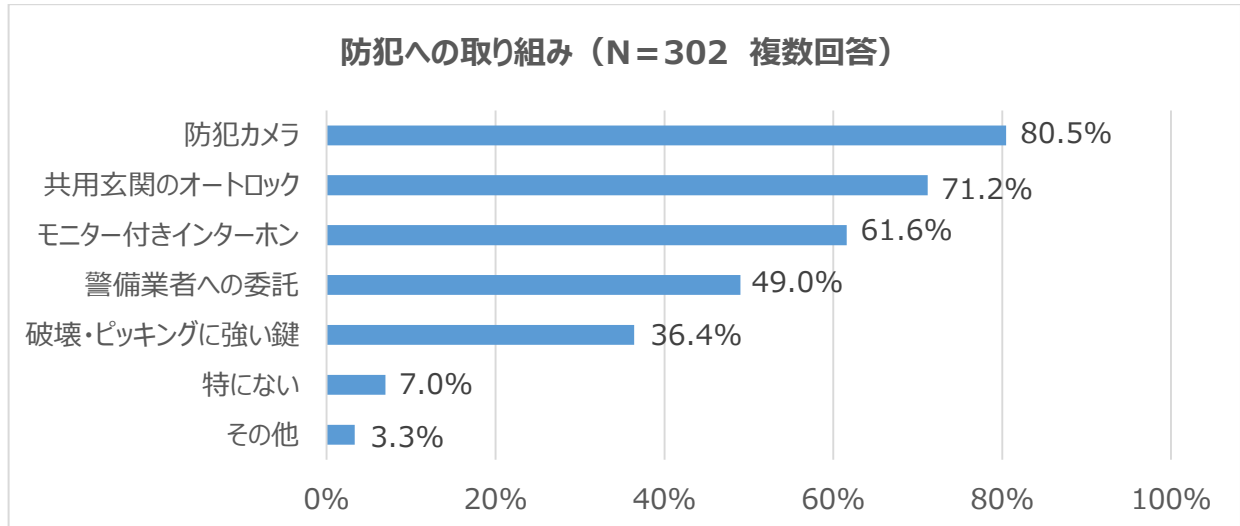
- 建替えをする上での問題点は、合意形成が進まないが 21.2%、費用負担の問題が 21.5%、容積率不足のためが 6.6%である。
- その他の回答は、建替えを検討していないのでわからない等である。



(9) 防犯・防災への取り組みについて

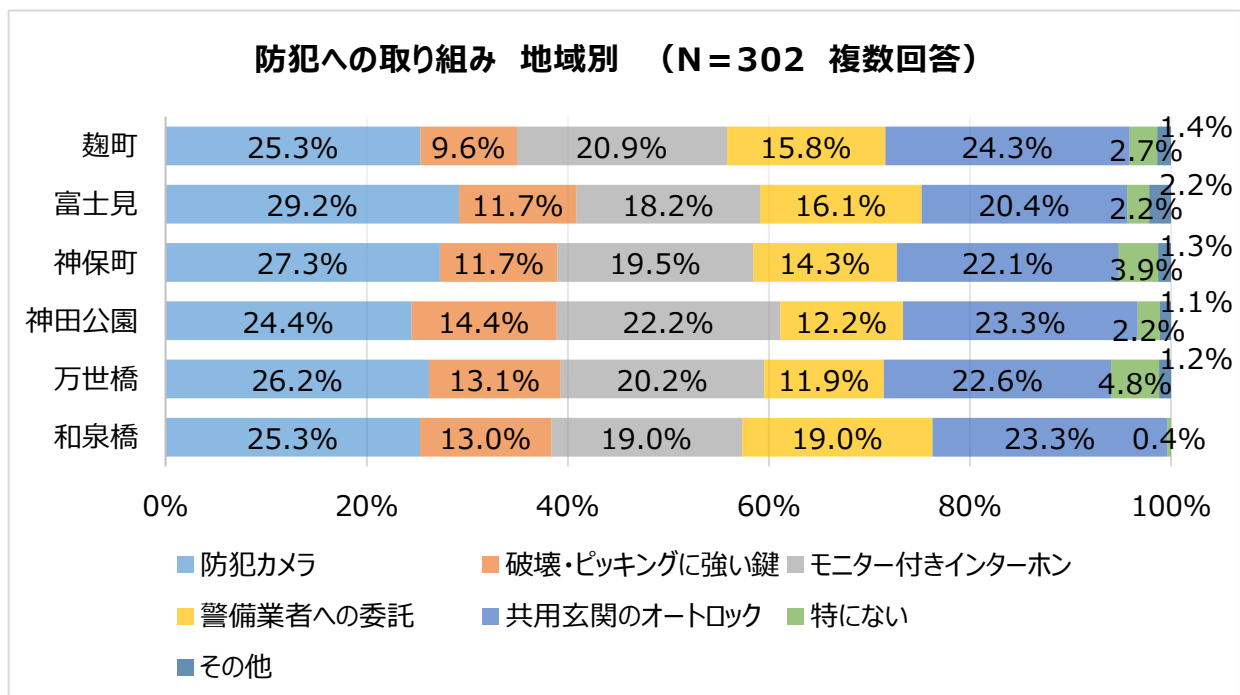
問 25 防犯への取り組み

- 防犯への取り組みは、防犯カメラが 80.5%、共用玄関のオートロックが 71.2%、モニター付きインターホンが 61.6%、警備業者への委託が 49.0%、破壊・ピッキングに強い鍵が 36.4%である。



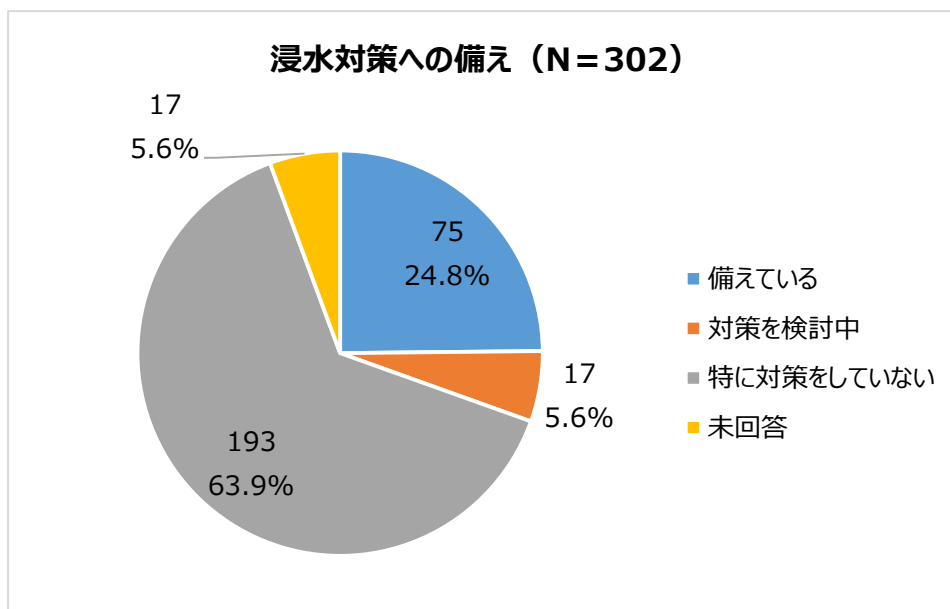
参考) マンション総合調査(国土交通省・全国調査)の「防犯対策の実施状況(重複回答)」を見ると、全体では、「防犯カメラを新たに追加で設置した」が55.7%と最も多く、次いで「特に何もしていない」20.5%、「遠隔監視システムの導入」が19.0%である。

- 防犯への取り組みを地域別に見ると、以下のとおりである。

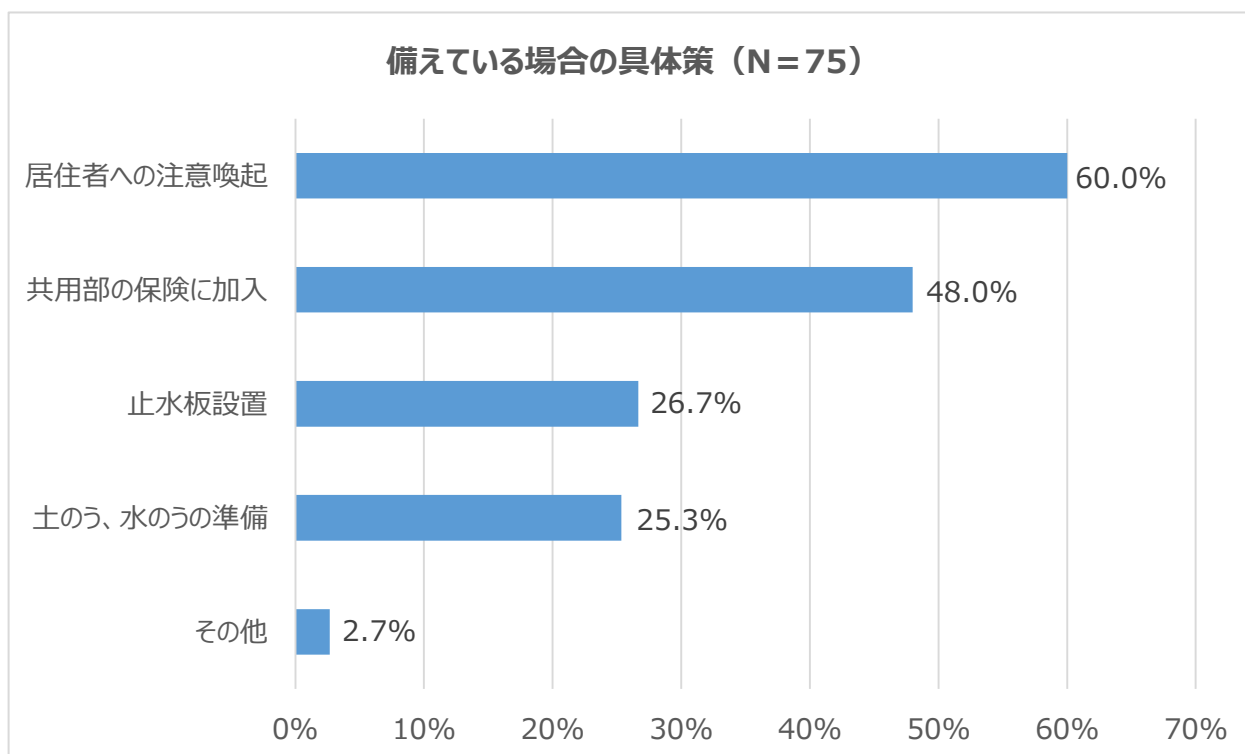


問 26 浸水対策

- 浸水対策の備えは、備えているは 24.8%（75 棟）、特に対策をしていないは 63.9%（193 棟）である。

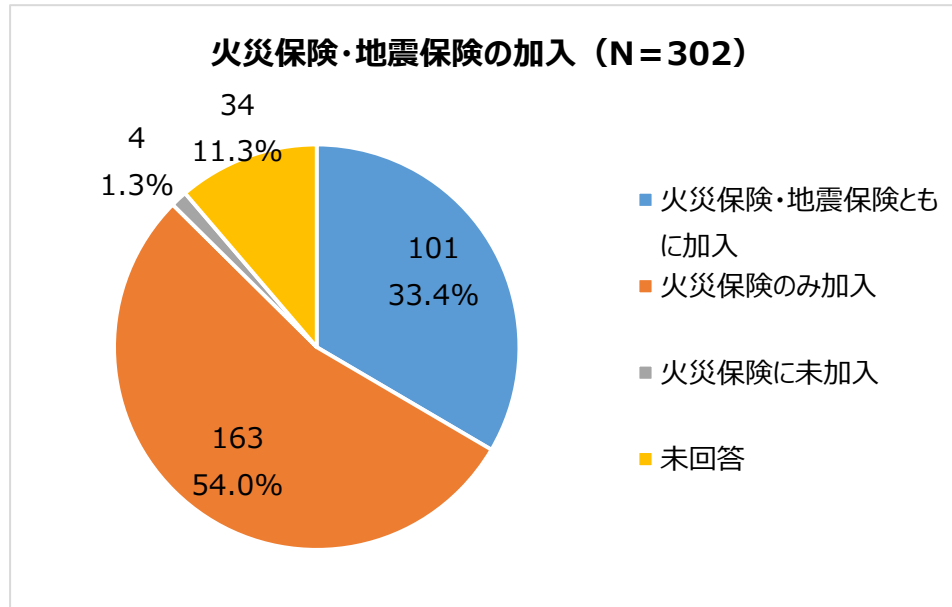


- 浸水に備えている場合の具体策は、居住者への注意喚起が 60.0%、共用部の保険に加入が 48.0%、止水板の設置が 26.7%、土のう・水のうの準備が 25.3%である。



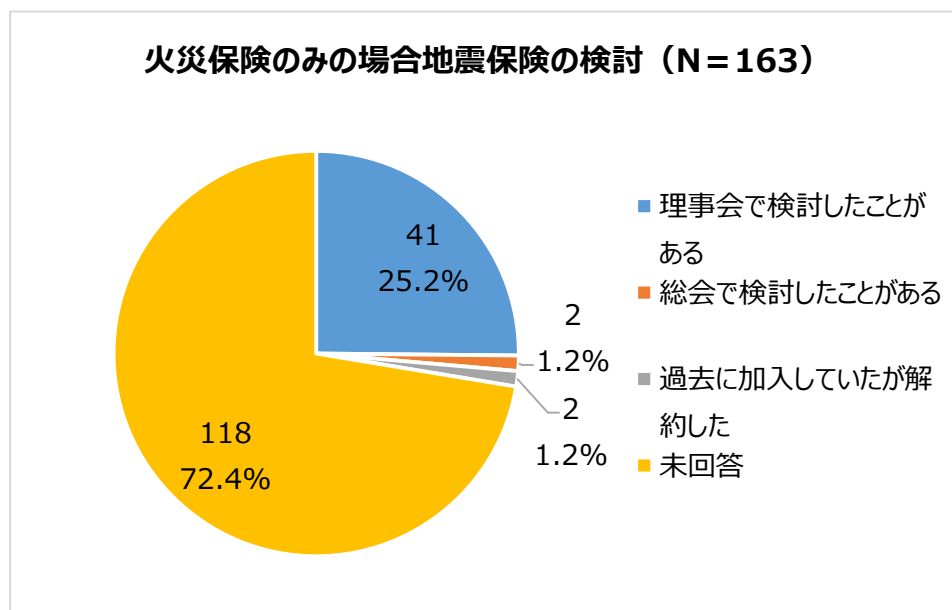
問27 共用部火災保険・地震保険

- 共用部保険の加入は、火災保険・地震保険ともに加入は33.4%（101棟）、火災保険のみ加入は54.0%（163棟）である。
- 未加入は1.3%（4棟）である。



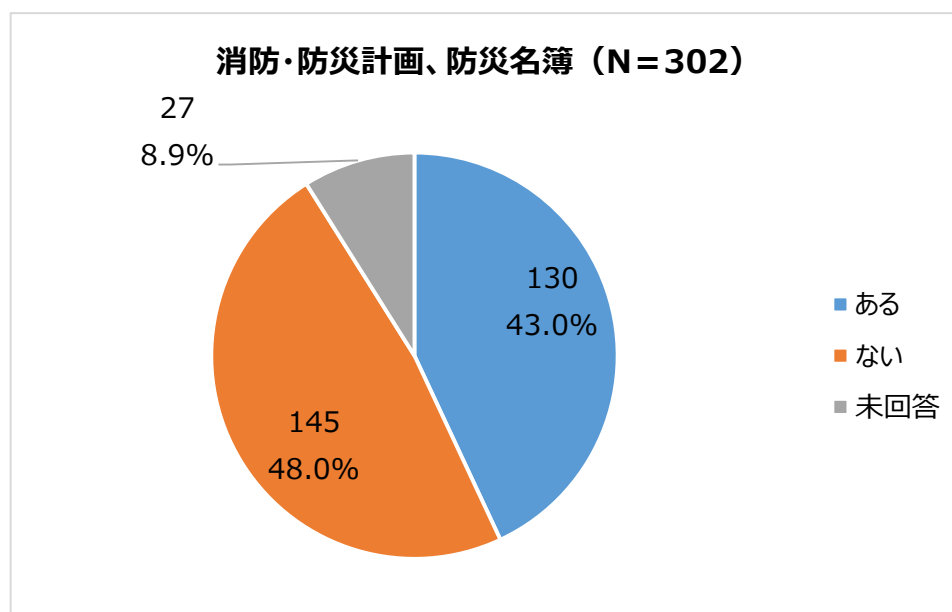
参考）マンション総合調査（国土交通省・全国調査）の「締結している損害保険契約（重複回答）」を見ると、全体では、「掛け捨て型火災保険」が69.1%、「積み立て型火災保険」が22.2%で、合計91.2%が火災保険契約を締結している。「地震保険」は48.1%が締結している。

- 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25.2%（41棟）である。



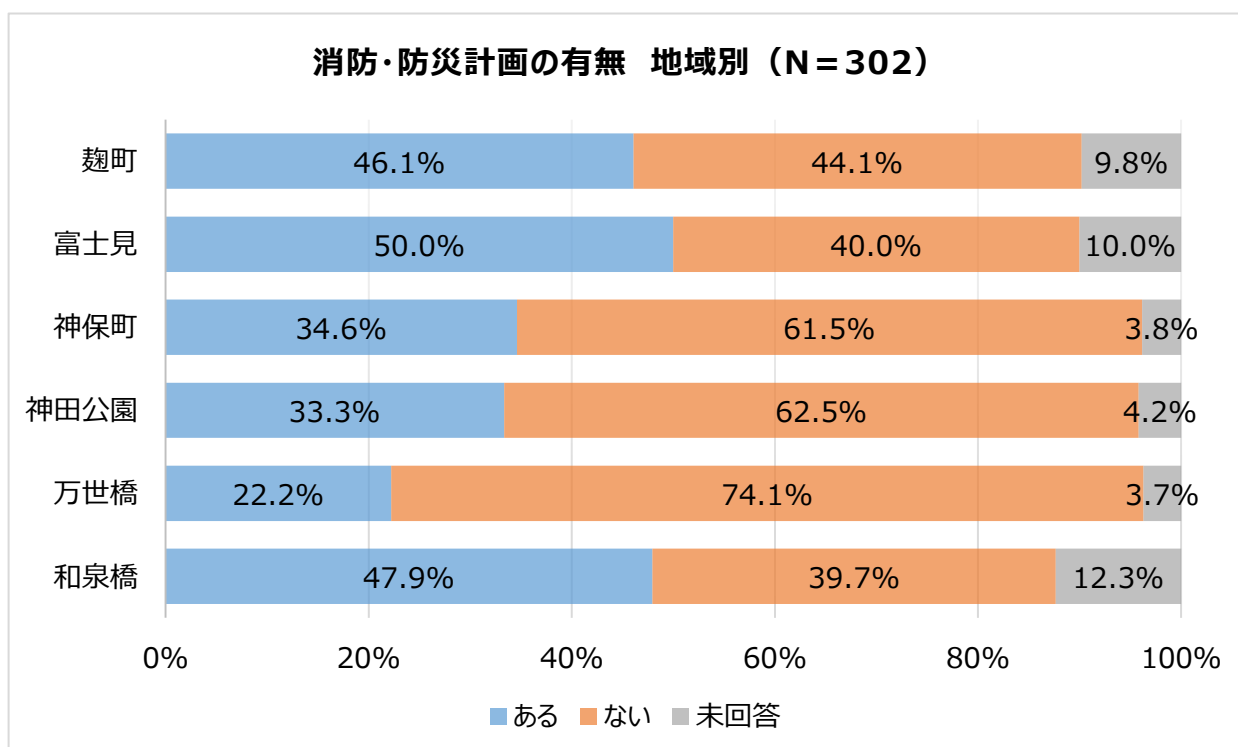
問 28 防災への取り組み、備え

- 消防・防災計画、防災名簿は、「ある」が 43.0%（130 棟）、「ない」が 48.0%（145 棟）である。

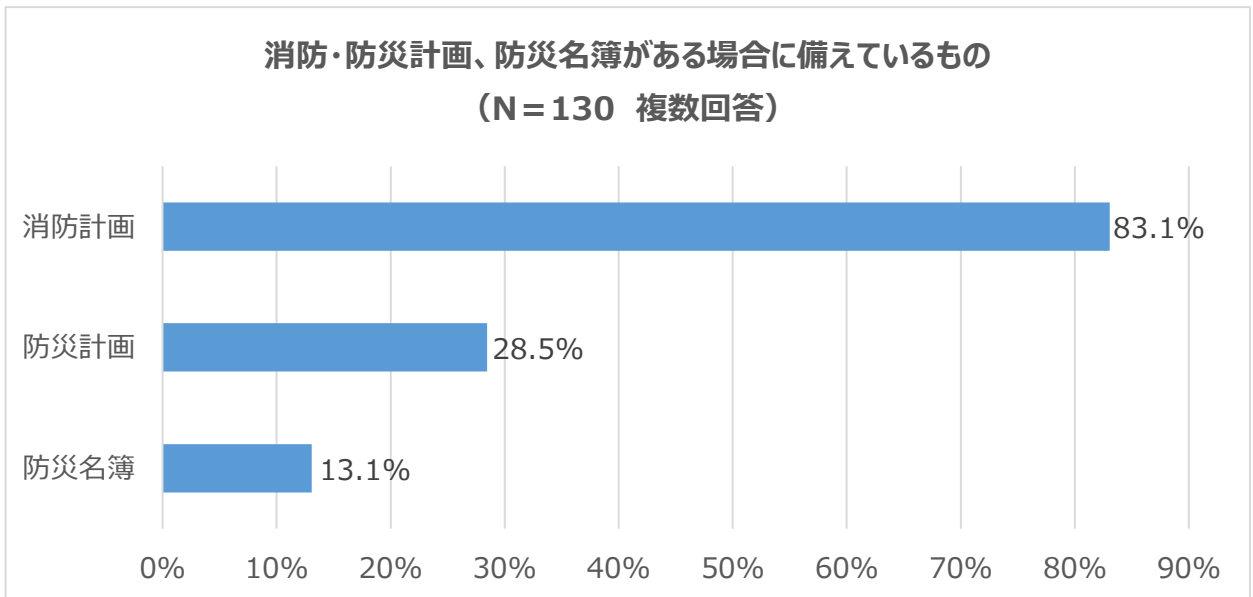


参考）マンション総合調査（国土交通省・全国調査）の「大規模災害への対応状況（重複回答）」を見ると、全体では、「定期的に防災訓練を実施している」が 44.1%最も多く、次に「災害時の避難場所を周知している」が 30.3%である。「災害時の対応マニュアルを作成している」は 19.2%、「防災用名簿を作成している」が 8.8%であった。

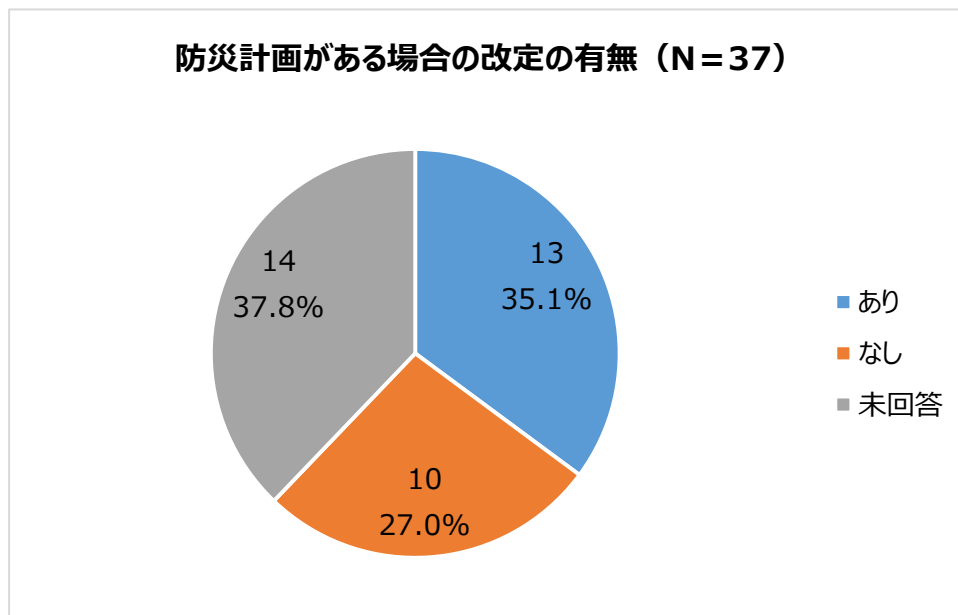
- 消防・防災計画、防災名簿の有無を地域別に見ると、万世橋地域では「ない」が 74.1%である。



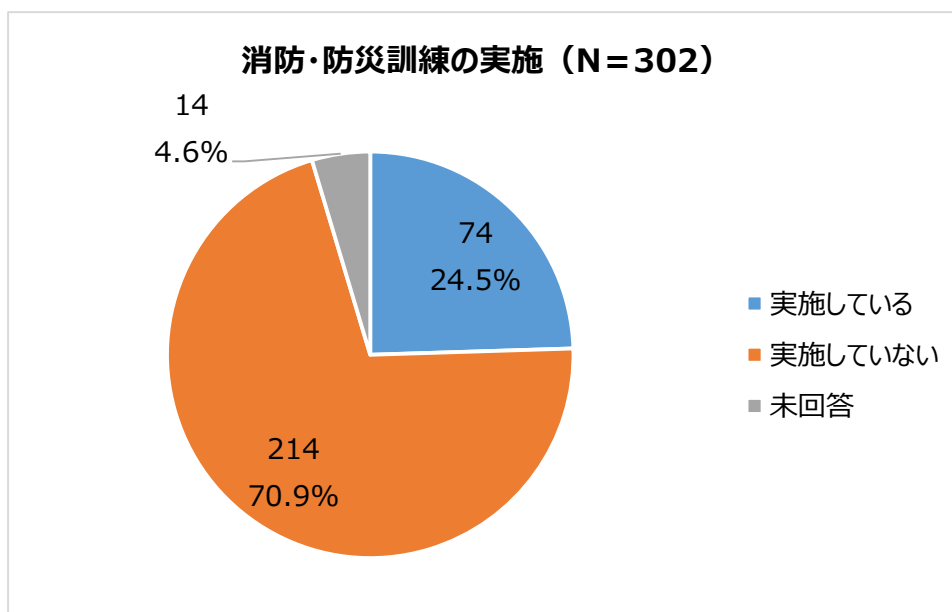
- 消防・防災計画、防災名簿がある場合に備えているものは、消防計画が 83.1%、防災計画が 28.5%、防災名簿が 13.1%である。



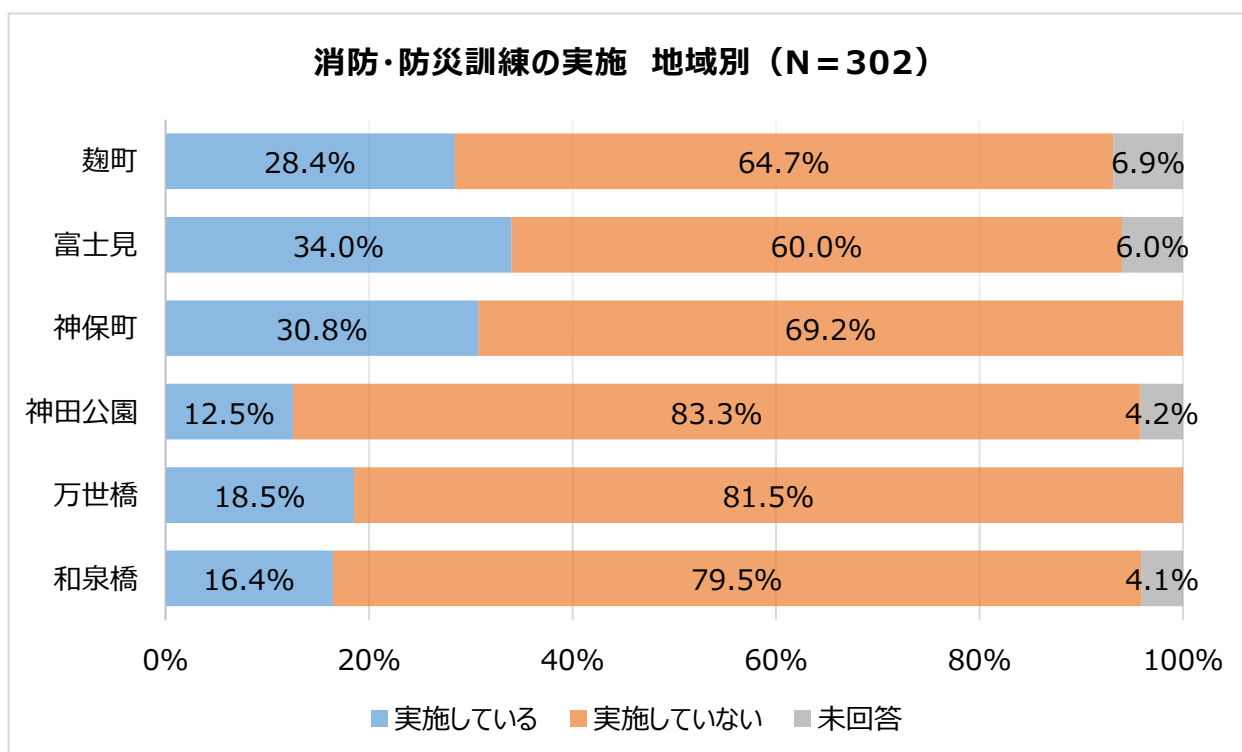
- 防災計画がある場合の改定の有無は、「あり」が 35.1% (13 棟)、「なし」が 27.0% (10 棟)である。



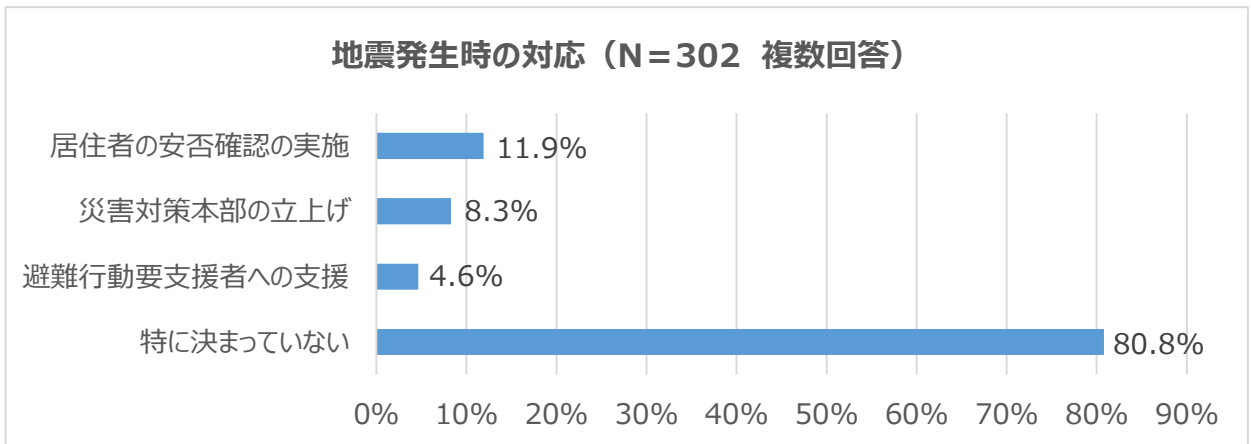
- 消防・防災訓練の実施は、実施しているが 24.5%（74 棟）、実施していないが 70.9%（214 棟）である。



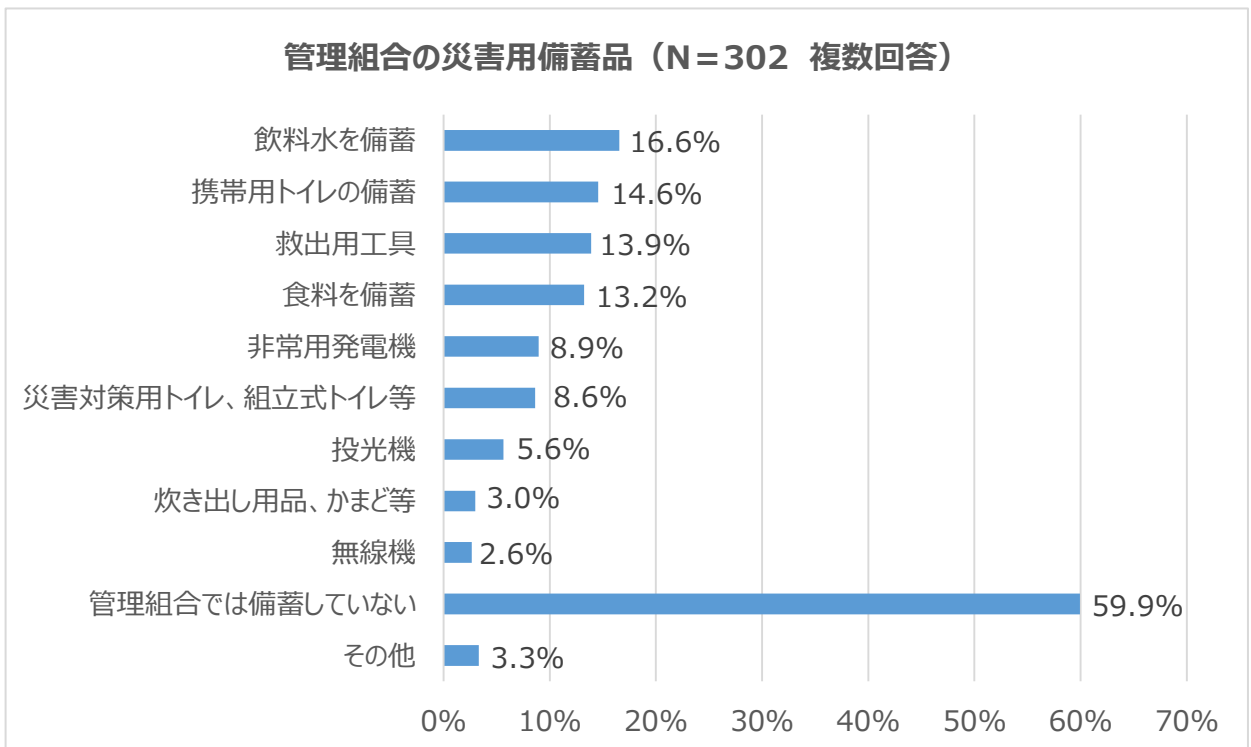
- 消防・防災訓練の実施を地域別に見ると、神田公園地域・万世橋地域・和泉橋地域では 8 割前後実施していない。



- 地震発生時の対応は、居住者の安否確認の実施が 11.9%、災害対策本部の立上げが 8.3%、避難行動要支援者への支援が 4.6%である。
- 特に決まっていないが 80.8%である。

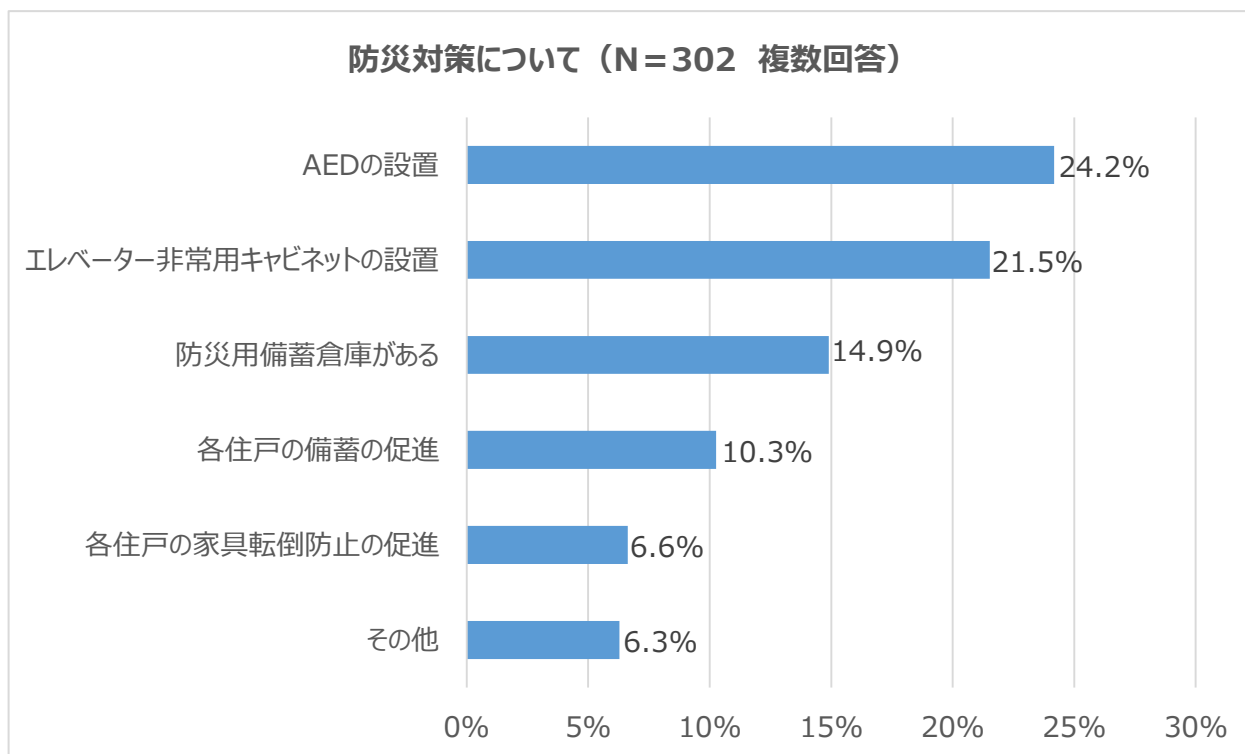


- 管理組合で備蓄しているのは、飲料水が 16.6%、携帯用トイレが 14.6%、救出用工具が 13.9%、食料が 13.2%、非常用発電機が 8.9%、災害対策用トイレ等が 8.6%、投光器が 5.6%、炊き出し用品等が 3.0%である。
- その他の回答は、防災用ラジオ、懐中電灯、エレベーターキャビネット等である。
- 管理組合では備蓄していないが 59.9%である。



※（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。

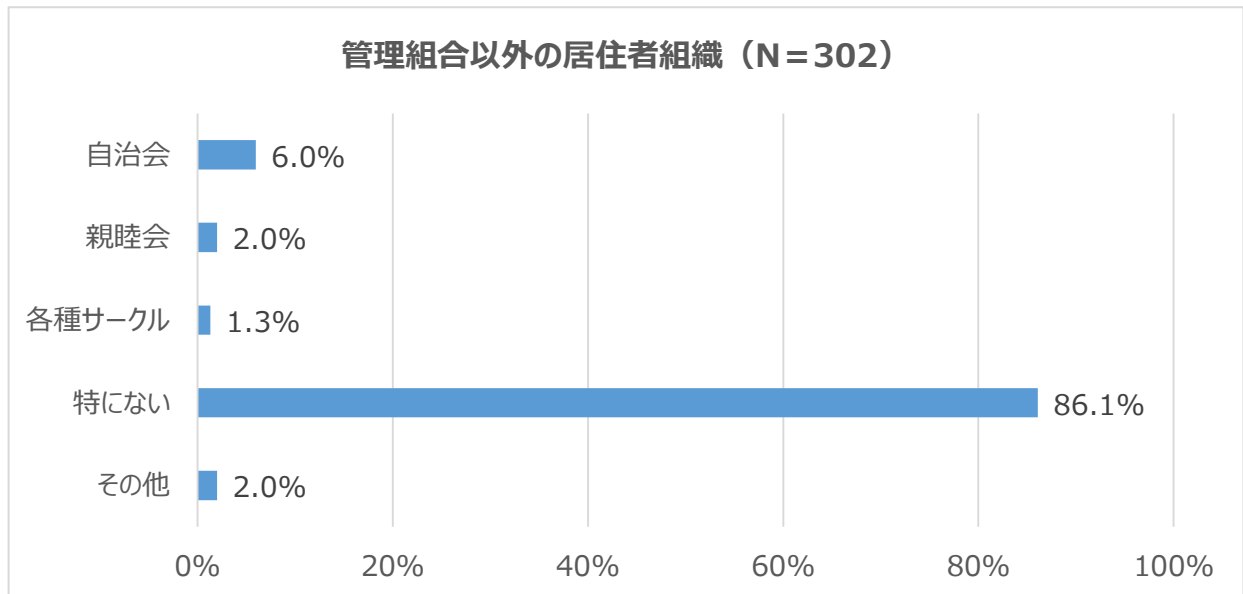
- 防災対策は、AED の設置が 24.2%、エレベーター非常用キャビネットの設置が 21.5%、防災用備蓄倉庫があるが 14.9%、各住戸の備蓄の促進が 10.3%、各住戸の家具転倒防止の促進が 6.6% である。



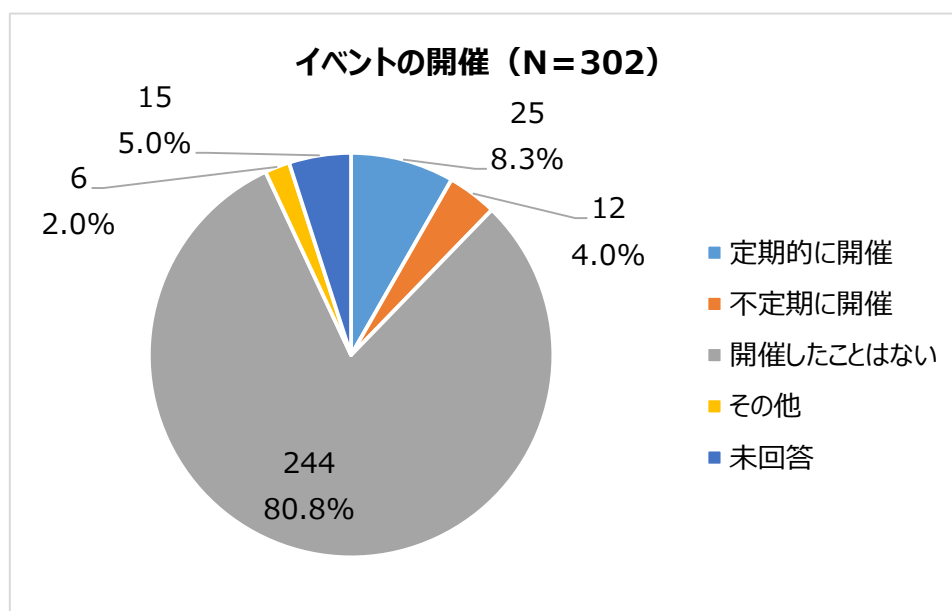
(10) コミュニティについて

問 29 居住者間交流

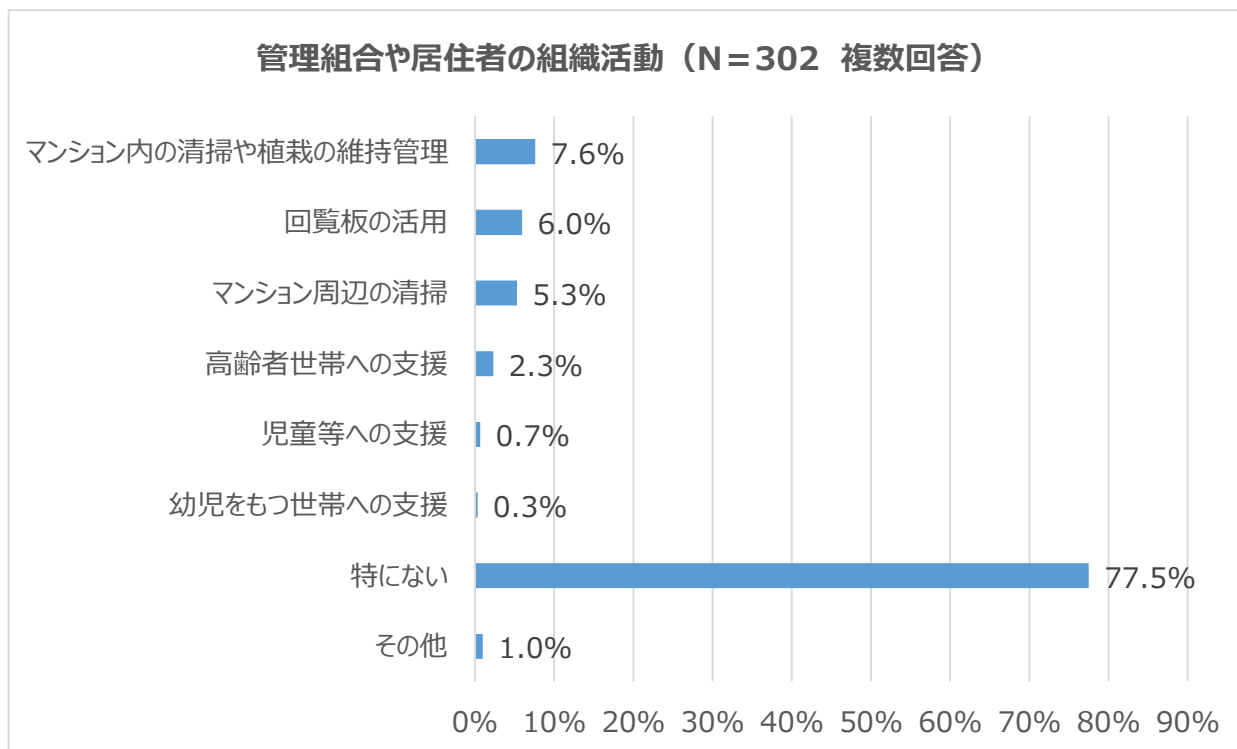
- 管理組合以外の居住者組織は、自治会が 6.0%、親睦会が 2.0%、各種サークルが 1.3%である。
- 特にないが 86.1%である。
- 活動内容は、忘新年会などの懇親会、お花見・クリスマス会など季節のイベント、お祭り等、街歩き、囲碁など趣味に関するイベント等である。



- イベントの開催頻度は、定期的開催は 8.3% (25 棟)、不定期開催は 4.0% (12 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 6 回開催である。
- 開催したことはないは 80.8% (244 棟) である。

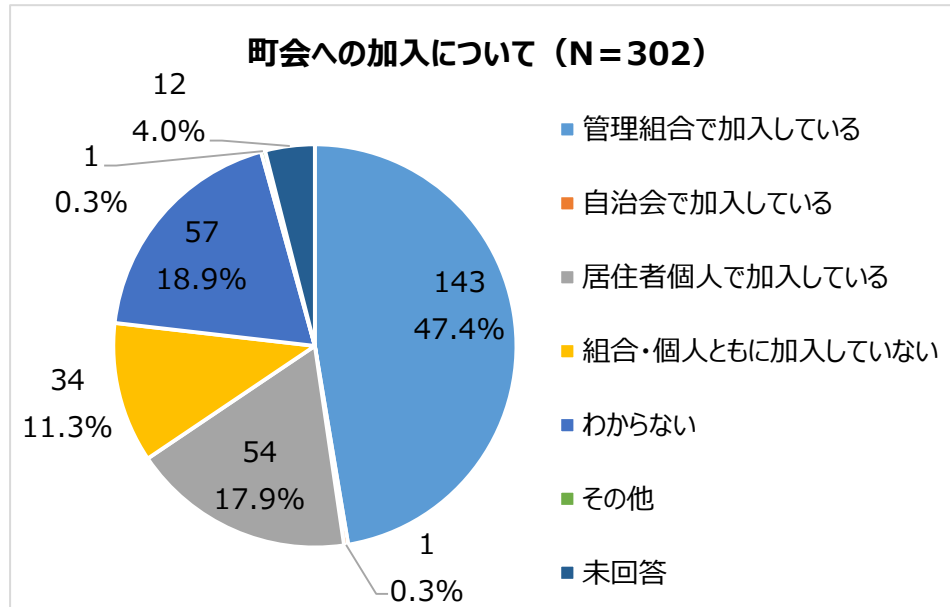


- 管理組合や居住者の組織活動は、マンション内の清掃や植栽の維持管理が 7.6%、回覧板の活用が 6.0%、マンション周辺の清掃が 5.3%、高齢者世帯への支援が 2.3%、児童等への支援が 0.7%、幼児を持つ世帯への支援が 0.3%である。
- 特にないが 77.5%である。

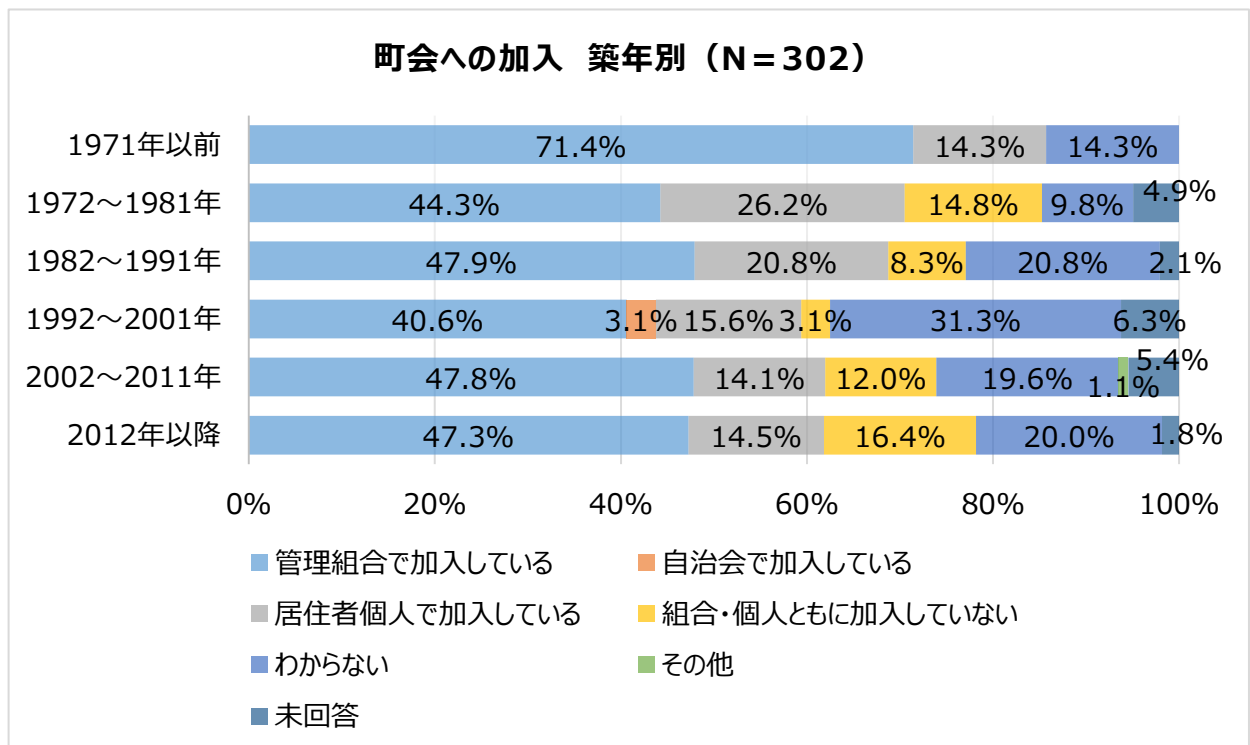


問30 地域との交流

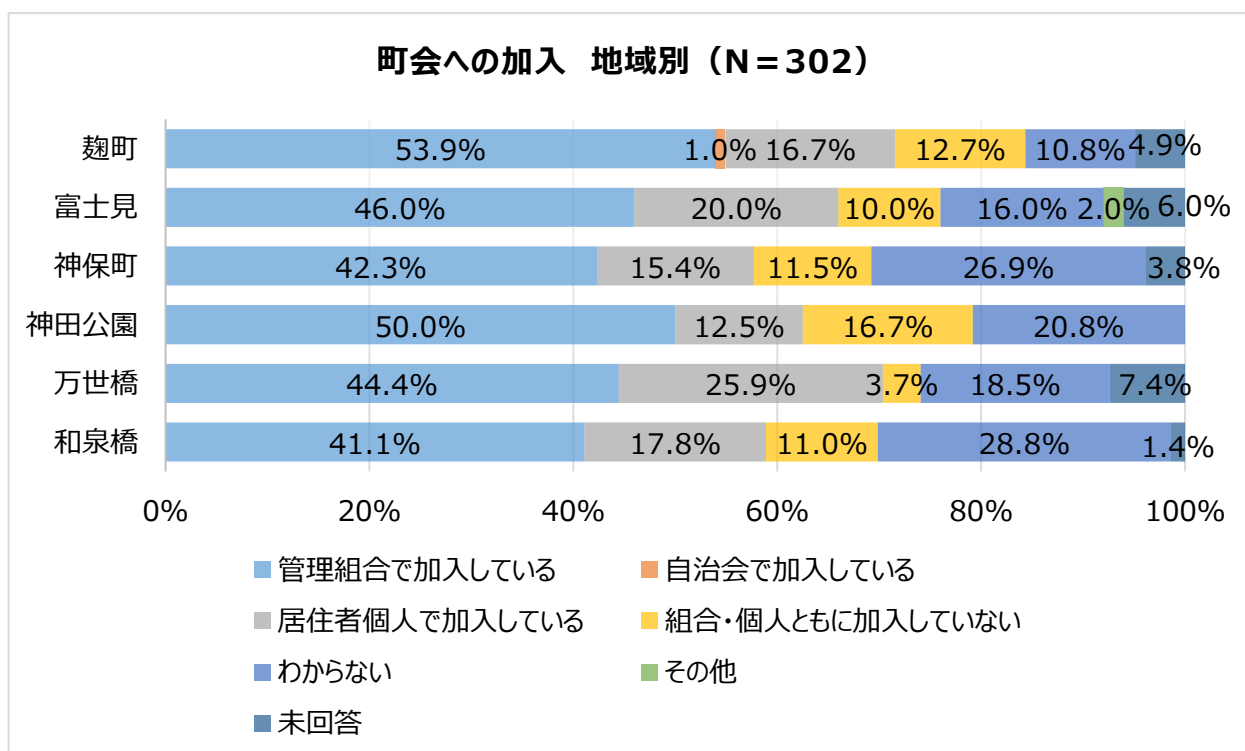
- 町会への加入は、管理組合で加入しているは 47.4%（143 棟）、居住者個人で加入しているが 17.9%（54 棟）である。
- 組合・個人ともに加入していないが 11.3%（34 棟）である。



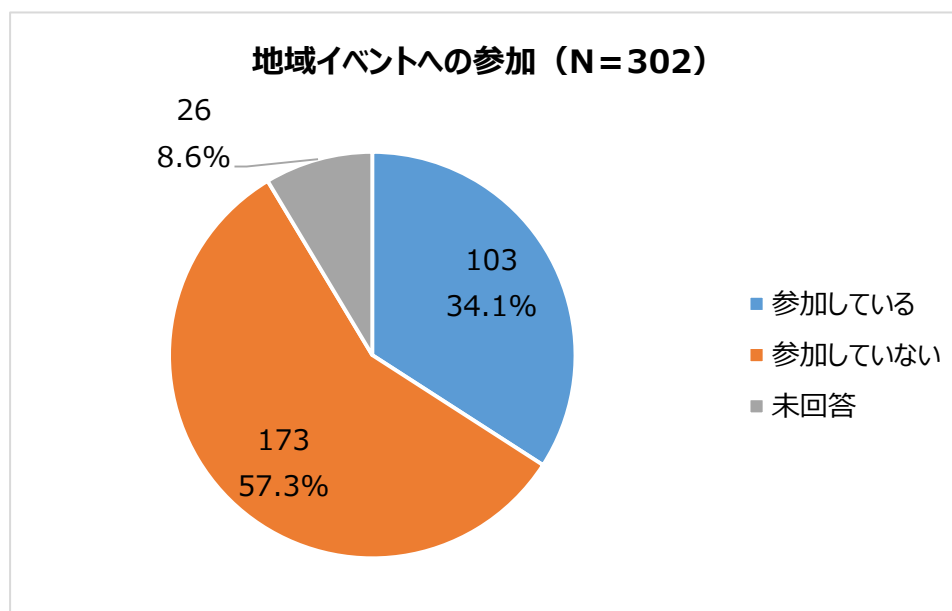
- 町会への加入を築年別に見ると、1971 年以前では 71.4%が管理組合で加入している。



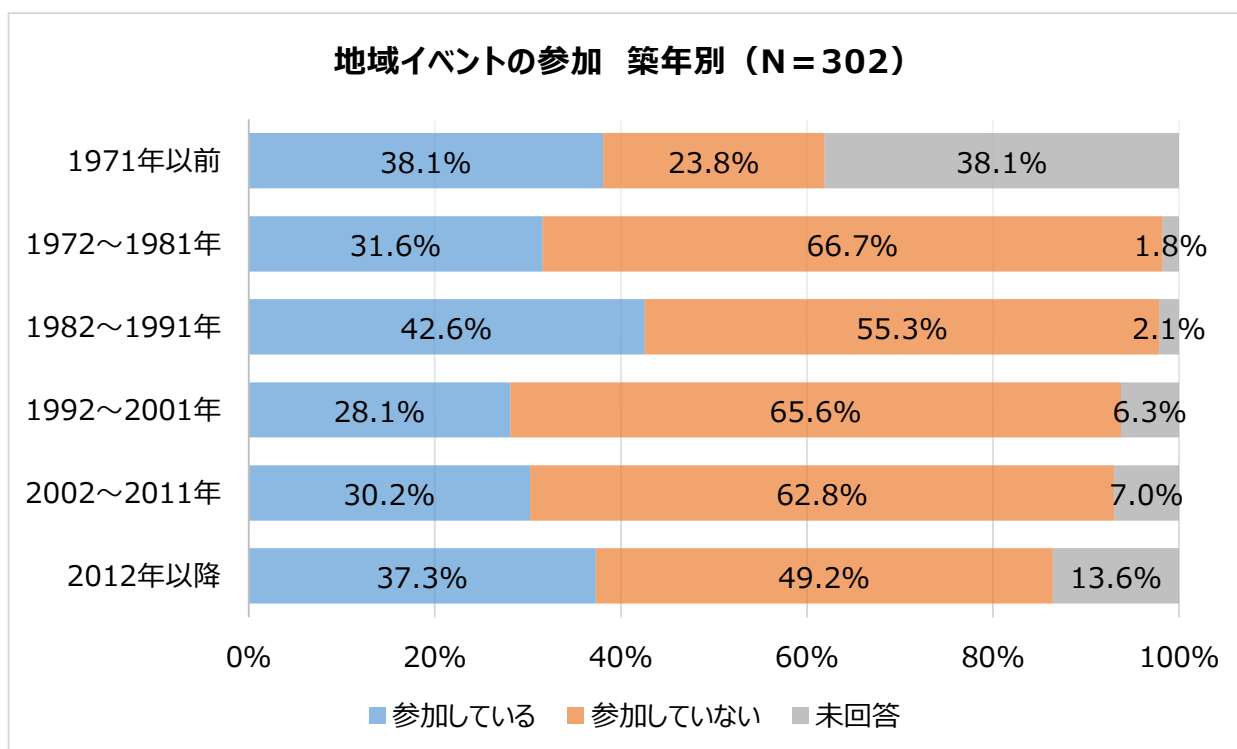
- 町会への加入を地域別で見ると、以下の通りである。



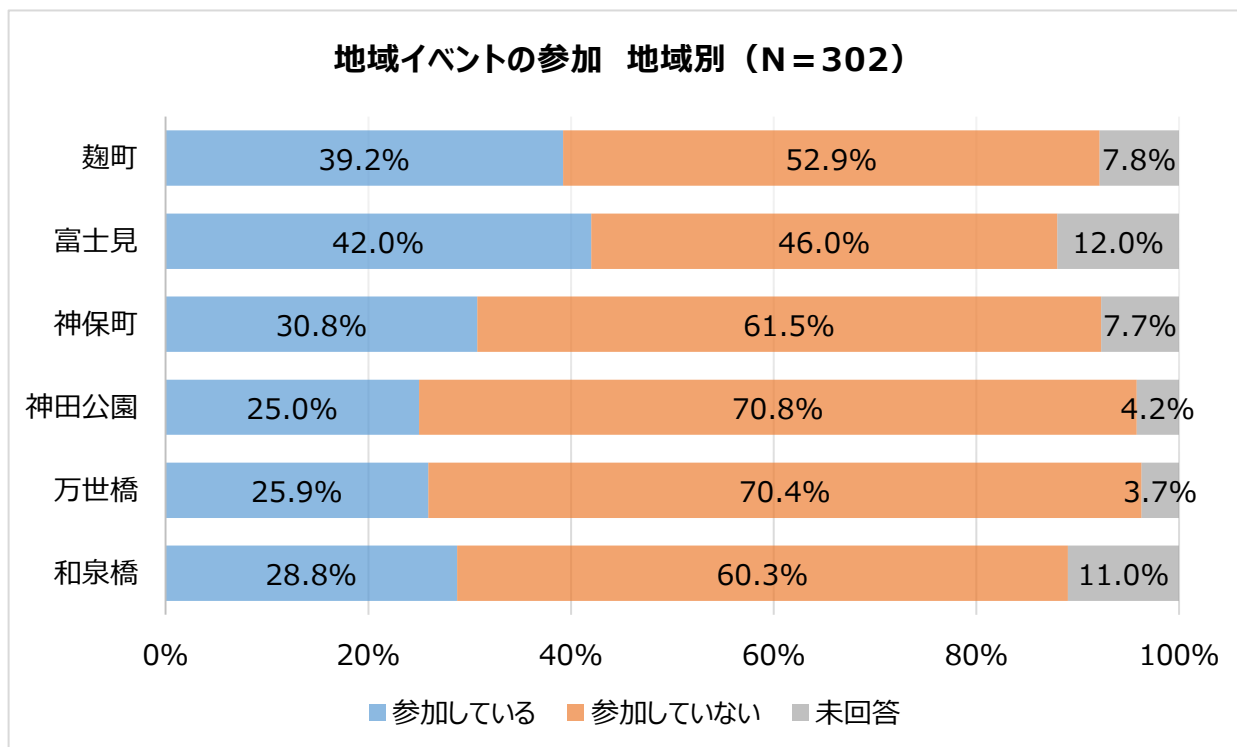
- 地域イベントの参加は、参加しているが 34.1% (103 棟)、参加していないが 57.3% (173 棟) である。



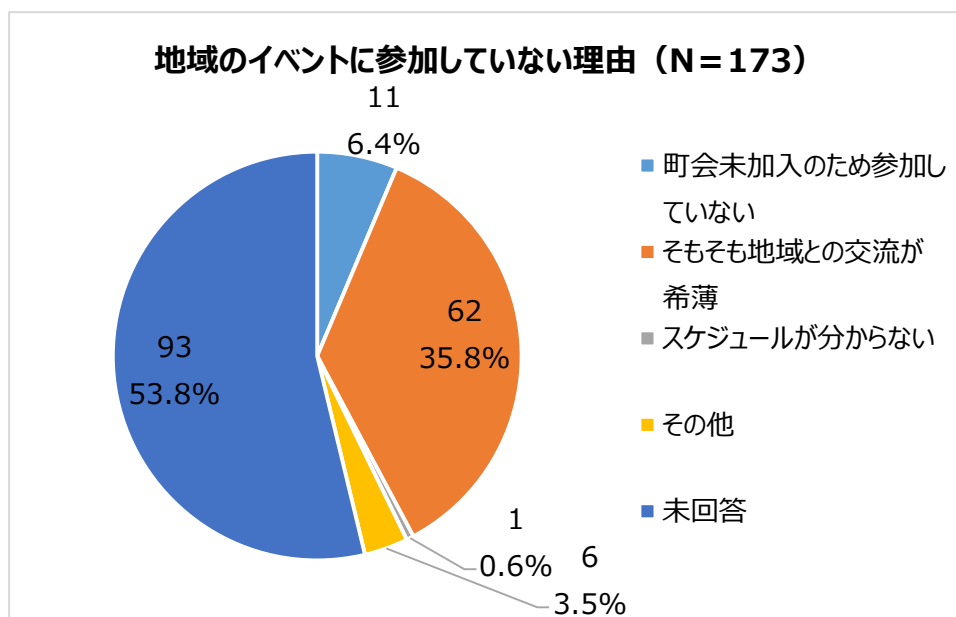
- 地域イベントの参加を築年別に見ると、以下の通りである。



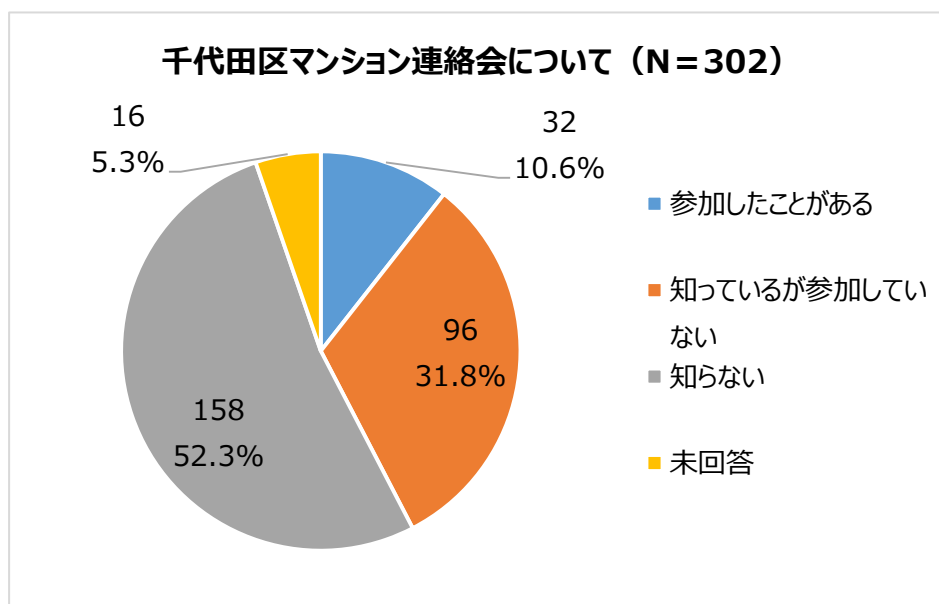
- 地域イベントの参加を地域別に見ると、以下の通りである。



- 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 6.4%（11 棟）、地域との交流が希薄が 35.8%（62 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 10.6%（32 棟）、知っているが参加していないが 31.8%（96 棟）である。
- 知らないが 52.3%（158 棟）である。



(11) 各種助成制度等について

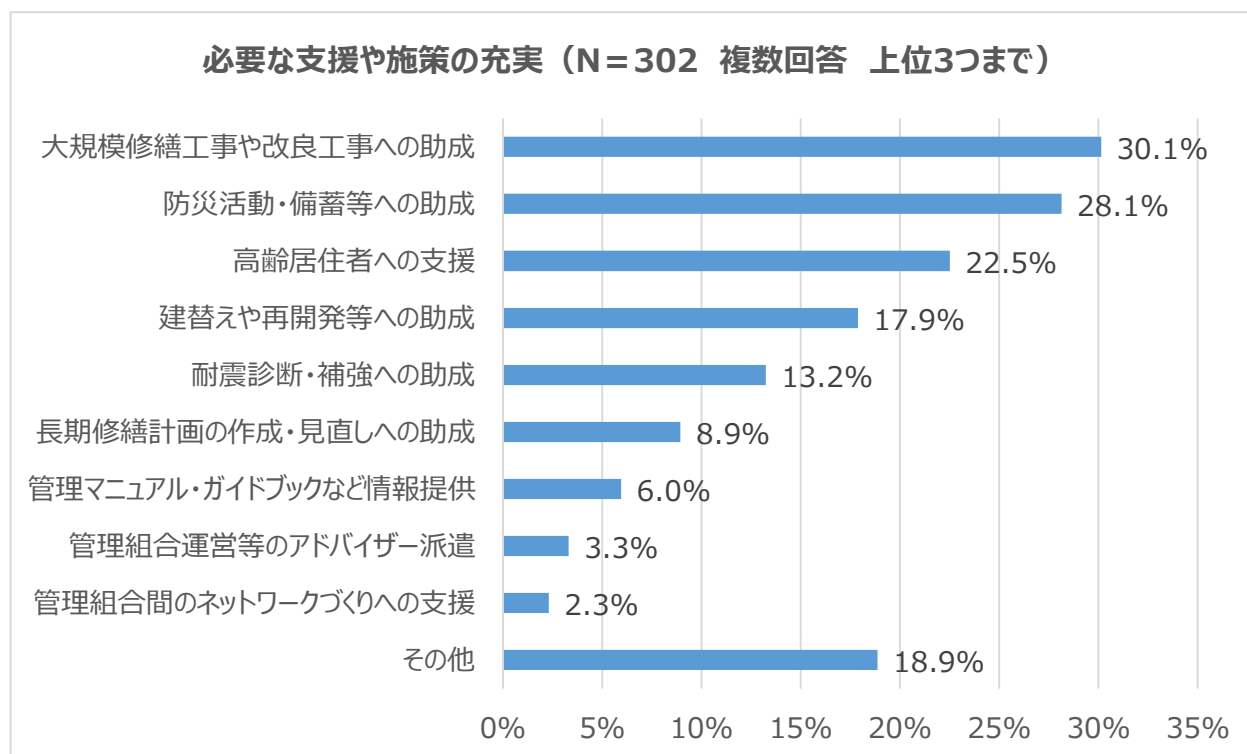
問 31 各種助成制度・広報活動の利用

- 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	9.9	5	36.1
AED 設置	1	9.9	3	38.0
マンションセミナー	3	8.9	1	41.7
マンション総合相談窓口（管理士常駐）	4	6.6	9	33.4
マンション管理講座	5	5.6	2	39.0
災害用資器材等購入費助成	6	4.0	8	33.8
各種アドバイザー派遣	7	3.3	4	37.4
マンション劣化診断調査費助成	7	3.3	6	34.4
マンションの総会会場費助成	7	3.3	11	32.8
マンション安全・安心整備助成	10	3.0	10	33.1
分譲マンション共用部修繕工事債務保証料助成	11	2.3	6	34.4
マンション再生方針検討助成	12	1.0	11	32.8
マンションのコミュニティ活性化事業助成	13	0.7	13	31.8
まちみらいニュース（新聞折り込み）			14	28.1
マンションサポートちよだ			14	28.1

問 32 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、特になし・考えたことがない（47 件）、不明、理事会の充実、意識改革等である。



問 33 取り組みや課題、現地調査時の特記事項等（一部編集）

- 理事長のなり手がいない、管理に無関心、大規模修繕に無関心・資金不足、ほとんどが賃借人。
- 理事長（管理員）は日ごろより全ての居住者に挨拶等声掛けするよう心掛けており、災害等いざという時には連絡がとれるようにしている。
- 要除却認定マンションなので現在ビルの外壁が落ちて通行人が怪我をせぬよう外壁の一部に網がかけられている。管理組合（区分所有者）としては、総会で建替え推進の方向に動いており、なるだけ早期に建替えをしたい気運だが、まだ決を取るには至っていない。
- マンション、住民の高齢化。この問題に取り組んでいるが、12年後に築50年となる。先が全く想像できない。密なる相談ができる方を是非紹介してほしい。
- ほぼ全戸がオフィスとして使用中。
- 避難設備の点検・漏水箇所の調査など所有者専用部分に入るのを極度に嫌がる占有者が一部いるので対応に苦慮している。
- 当マンションは部屋にトイレと流しはあるが浴室設備はない。全戸事務所として使用している。
- マンションは居住者が数名いるものの管理の形跡が認められない。
- 投資用マンションで居住者が管理組合員ではないためトラブル有り、オーナーとの連携が急務。
- 賃借人が過半数以上を占めているため中長期的な物事、計画、対応等に賛同を集めるのが困難な場合がある。
- 駐車場空区画の対応に苦慮している。
- 築年数から今後の建替えに向けた検討とあわせた修繕の方向性。
- 耐震診断の結果を受け1Fピロティ部の補強を実施したが、5～8Fの補強が専有部への影響が大きく困難な状況。
- 大規模修繕工事後の事後対応。
- 総会への出席者が役員以外に1名程度なのでもう少し人数の出席があればよいと思う。
- 全10戸の小さなマンションだが、所有者の意識、考え方はバラツキがある（極論すれば利己主義者とそうでない無関心者）。
- まとめるのが大変。近い将来の問題は大規模修繕工事。
- 小規模マンションにつき大規模と同等の活動はできない、行政の対応を期待。
- 住民は組合員以外が大多数となり役員のなり手がいない。古い建物の修繕方法が多様でわからない。
- 住民の中にマンション管理士がおり各種対応している。
- 収支は良好である。
- サークル・同好会活動（6サークル、100名）、防災計画作成・訓練実施を検討中。
- 子どものいる若い世帯が多いのでライフスタイルの変化に対応することが課題。
- 区分所有者の高齢化に伴う管理組合役員不足、資金面での不安。
- 区分所有者のうち1件が実質的に管理も行っている。町内会の役員も兼ねており積極的にコミュニティ活動に参加。区分所有者も古くからの居住者なので高齢者への声かけ等日常的に実施している。

- 区からの情報が少ない。町会のチラシ少ない。一切わからない。
- 規約で SOHO を認めているので、実際には居住せず、事務所としてのみ使用している人がかなりいるが、その線引きが難しく、理事会の大きな課題になっている。
- 課題は役員のなり手がいないこと。
- 各種助成金の資料が欲しい。
- 快適空間の実現。
- 以前エレベーターリニューアル工事の際助成金の相談にいったが対象外であった。今後助成対象になることがあるのか知りたい。
- 2019 年 1 月建物診断実施、長期修繕計画見直し予定。
- （要望）管理会社と管理組合との良い取り組みのアドバイス、区内の新旧住民の融和策。

※問 34 については P36 参照

3. 管理組合に対するアンケート結果まとめ

① 住戸の使用状況と居住者の構成

- 全体の 70.9% (214 棟) のマンションで、区分所有者の居住住戸がある。
- 全体の 73.2% (221 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 45.4% (137 棟)、「ない」のは 26.2% (79 棟) である。

② 共用施設と設備

- ゴミ集積場、掲示板等は 80%以上、管理組合ポストは 74.8%に普及している。
- ゴミ集積場があるマンションの内、24 時間ゴミ捨てが可能なマンションは 84.2% (208 棟) である。
- 共用部バリアフリー対応は 30.5%、防災備蓄倉庫は 18.9%、太陽光発電設備は 3.0%となり前回調査から増加傾向にある。(前回調査:共用部バリアフリー対応 25.6%、防災備蓄倉庫 14.4%、太陽光発電設備 0.4%)
- 宅配ボックスは 61.3%に導入されている。
- 集会室・会議室等の共用施設が 1.7%であるが、その他共用施設として、コミュニティルーム、OA フロア、スタディールーム、キッズルーム、ゲストルーム、スカイデッキ、ジム、時間貸し駐車場、共用トイレ、自動販売機、コインランドリー、レンタサイクル、ペット足洗い場等がある。

③ 駐車場

- 駐車場が「ある」は 59.3% (179 棟)、「ない」は 26.2% (79 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 26.3% (47 棟)、80~99%程度は 16.8% (30 棟)、60~79%程度は 12.3% (22 棟) である。

④ エレベーターの安全対策

- エレベーターが「ある」は 98.7% (298 棟) であり、ほとんどのマンションにある。
- 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 45.0%、停電時自動着床装置が 36.6%、戸開走行保護装置が 29.2%であるが、わからないが 33.9%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 6 割以上がリニューアルしている。

⑤ 管理組合の活動状況

- 管理組合が「ある」は 94.7% (286 棟)、「ない」「わからない」「未回答」の合計は 5.3% (16 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 5.2% (15 棟) である。
- 管理組合総会の開催状況は、1 年に 1 回開催が 9 割以上を占めている。
- 理事会・役員会開催状況は、毎月開催が 12.9% (39 棟)、隔月開催が 25.5% (77 棟)、臨時的に開催しているが 40.7% (123 棟) である。全く開催していないのは 8.6% (26 棟) である。
- 役員の選任方法で最も多いのは、輪番制 37.1% (112 棟) である。「その他 26.8%」の回答の内

訳は、ほぼ固定が 43.2% (35 棟)、複数の方式を併用が 27.2% (22 棟)、第三者管理方式等が 8.6% (7 棟) である。

- 役員の任期は多い順に、1 年 44.4% (134 棟)、2 年 22.2% (67 棟)、任期はない 14.2% (43 棟) である。
- 専門委員会を設置しているのは 8.6% (26 棟) で、わずかである。

⑥ 管理規約について

- 管理規約が「ある」のは 96.7% (292 棟) である。
- 管理規約の改正については、改正したが 76.8% (232 棟)、改正していないが 9.9% (30 棟) である。
- 民泊禁止規定が「ある」のは 93.1% (216 棟) であり、ほとんどのマンションで禁止としている。

⑦ 管理費・修繕積立金について

- 管理費の月／㎡単価は 400 円以上が 24.7% (42 棟) で最も多く、全体の約 6 割が 300 円以上である。回答マンション 170 棟の、月／㎡当たりの管理費の平均は 358 円である。
- 修繕積立金の月／㎡単価は多い順に、100 円～149 円が 27.3% (47 棟)、150 円～199 円が 21.5% (37 棟)、100 円未満が 19.2% (33 棟)、200 円～249 円が 14.5% (25 棟)、300 円以上が 11.6% (20 棟)、250 円～299 円が 5.8% (10 棟) である。回答マンション 172 棟の、月／㎡当たりの修繕積立金の平均は 179 円である。
- 現在の修繕積立金残高は多い順に、5000 万円～9999 万円が 22.9% (27 棟)、1 億円以上が 17.8% (21 棟)、2000 万円～2999 万円が 16.9% (20 棟)、1000 万円～1999 万円が 16.1% (19 棟)、3000 万円～4999 万円が 13.6% (16 棟)、1000 万円未満が 12.7% (15 棟) である。回答マンション 118 棟の、現在の修繕積立金残額の平均は 6,642 万円である。
- 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 6 割である。
- 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 11.9% (36 棟)、「ない」が 57.9% (175 棟) である。
- 修繕積立金の積立方式は、均等積立方式が 44.7% (135 棟)、段階増額積立方式が 27.8% (84 棟) である。

⑧ 管理業務について

- 管理業務の委託は、85.8% (259 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 81.1%、次いで清掃業務が 43.0%、設備管理業務が 40.1% である。
- 管理員の有無は、通勤が 5 割以上を占め、常勤・通勤・定期巡回あわせて 82.7% (250 棟) である。
- 管理の上で困っていることは、役員のなり手がいないが 24.5%、管理に無関心な居住者が多いが 22.2% である。特になしは、53.0% である。

- 組合運営上のトラブルは、居住者間のトラブルが 5.6%、修繕・建替えをめぐるトラブルが 4.6%、組合運営をめぐるトラブルが 2.6%、近隣住民とのトラブルが 0.7%である。特になしは、79.8%である。その他の回答は、民泊関連、管理会社、理事の高齢化、規約違反等である。
- 生活関連のトラブルは、ゴミ出し関連が 16.9%、騒音関連が 12.3%、共用部の利用が 8.6%、駐輪関連が 8.3%、民泊関連が 4.0%、ペットの飼育が 3.6%、駐車関連が 2.6%である。特になしは、62.3%である。その他の回答は、喫煙に関すること、鳥のフン、宅配ボックス等である。
- 管理についての相談先で最も多いのは、管理会社の 44.4%である。
- まちみらい千代田の相談窓口やアドバイザー派遣を利用したのは、5.3%である。

⑨ 大規模修繕の取り組みについて

- 長期修繕計画を作成しているのは 67.5% (204 棟) である。作成中・作成予定は、4.3% (13 棟) である。作成していないは、13.9% (42 棟) である。
- 長期修繕計画を作成していない場合の理由は、竣工当初より作成されていないが 9.5% (4 棟)、区分所有者の合意形成が図れないが 2.4% (1 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 80.8%、パンフレットの配置図・各階平面図が 73.8%、構造計算書・構造詳細図等が 67.9%、修繕工事の履歴等の書類が 63.6%である。
- 大規模修繕工事の実施状況は、実施したが 51.0% (154 棟)、実施したことはないが 29.5% (89 棟) である。
- 共用部修繕工事の実施状況は、建物・外構が 56.0%、共用部 LED 照明が 20.9%、サッシ・ドア等が 5.3%、駐車場は 3.0%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 16.9%、給水管工事は 12.9%、給水方式の変更・リニューアルは 9.3%、排水管工事は 8.9%である。
- 給排水設備改修の実施状況を築年別で見ると、1991 年以前の 7 割前後のマンションで何らかの改修を実施している。
- 漏水被害の有無は、被害があったが 19.9% (60 棟)、被害はないが 59.6% (180 棟) である。

⑩ 耐震化の取り組みについて

- 新耐震基準に適合しているものが 67.2% (203 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 20.2% (61 棟) である。
- 耐震診断は、実施したは 34.7% (33 棟)、実施していないは 65.3% (62 棟) である。
- 耐震診断後の耐震工事实施は、実施したが 37.2% (16 棟)、実施していないが 62.8% (27 棟) である。
- 耐震工事を実施していない理由は、耐震基準を満たしていたが 18.5%、費用が高額が 14.8%、区分所有者の合意形成が進まない・建替えを検討しているがともに 11.1%である。

⑪ 建替え等の取り組みについて

- 建替えの検討状況は、当分検討する必要はないが 76.8%である。

- 建替えをする上での問題点は、合意形成が進まないが 21.2%、費用負担の問題が 21.5%、容積率不足のためが 6.6%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。

⑫ 防犯への取り組みについて

- 防犯への取り組みは、防犯カメラが 80.5%、共用玄関のオートロックが 71.2%、モニター付きインターホンが 61.6%、警備業者への委託が 49.0%、破壊・ピッキングに強い鍵が 36.4%である。

⑬ 防災への取り組みについて

- 浸水対策の備えは、備えているが 24.8%（75 棟）、特に対策をしていないは 63.9%（193 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 60.0%、共用部の保険に加入が 48.0%、止水板の設置が 26.7%、土のう・水のうの準備が 25.3%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 33.4%（101 棟）、火災保険のみ加入が 54.0%（163 棟）である。
- 消防・防災計画、防災名簿は、「ある」が 43.0%（130 棟）、「ない」が 48.0%（145 棟）である。
- 消防・防災計画、防災名簿がある場合備えているものは、消防計画が 83.1%、防災計画が 28.5%、防災名簿が 13.1%である。
- 消防・防災訓練の実施は、実施しているが 24.5%（74 棟）、実施していないが 70.9%（214 棟）である。
- 管理組合で備蓄しているのは、飲料水が 16.6%、携帯用トイレが 14.6%、救出用工具が 13.9%、食料が 13.2%、非常用発電機が 8.9%、災害対策用トイレ等が 8.6%、投光器が 5.6%、炊き出し用品等が 3.0%である。その他の回答は、防災用ラジオ、懐中電灯、エレベーターキャビネット等である。
- 管理組合では備蓄していないが 59.9%である。
- 防災対策は、AED の設置が 24.2%、エレベーター非常用キャビネットの設置が 21.5%、防災用備蓄倉庫があるが 14.9%、各住戸の備蓄の促進が 10.3%、各住戸の家具転倒防止の促進が 6.6%である。

⑭ コミュニティについて

- 管理組合以外の居住者組織は、自治会が 6.0%、親睦会が 2.0%、各種サークルが 1.3%である。特にないが 86.1%である。活動内容は、忘新年会などの懇親会、お花見・クリスマス会など季節のイベント、お祭り等、街歩き、囲碁など趣味に関するイベント等である。
- イベントの開催頻度は、定期的で開催は 8.3%（25 棟）、不定期に開催は 4.0%（12 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 6 回開催である。開催したことはないは 80.8%（244 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 7.6%、回覧板の活用

が6.0%、マンション周辺の清掃が5.3%、高齢者世帯への支援が2.3%、児童等への支援が0.7%、幼児を持つ世帯への支援が0.3%である。特にないが77.5%である。

- 町会への加入は、管理組合で加入しているが47.4%（143棟）、居住者個人で加入しているが17.9%（54棟）である。組合・個人ともに加入していないが11.3%（34棟）である。
- 地域イベントの参加は、参加しているが34.1%（103棟）、参加していないが57.3%（173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10.6%（32棟）、知っているが参加していないが31.8%（96棟）である。知らないが52.3%（158棟）である。

⑮ マンション施策について

- 認知度が高いのは「マンションセミナー」「マンション管理講座」で約4割である。
- 各種の助成制度のなかで最も知られているのは「AED設置」と「各種アドバイザー派遣」で4割弱である。
- 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。
- 「まちみらいニュース」と「マンションサポートちよだ」の認知率は3割弱である。
- 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」「防災活動・備蓄等への助成」「高齢居住者への支援」等である。

第 3 章 管理会社に対するアンケート調査

1. 調査の概要

(1) アンケートの目的・対象

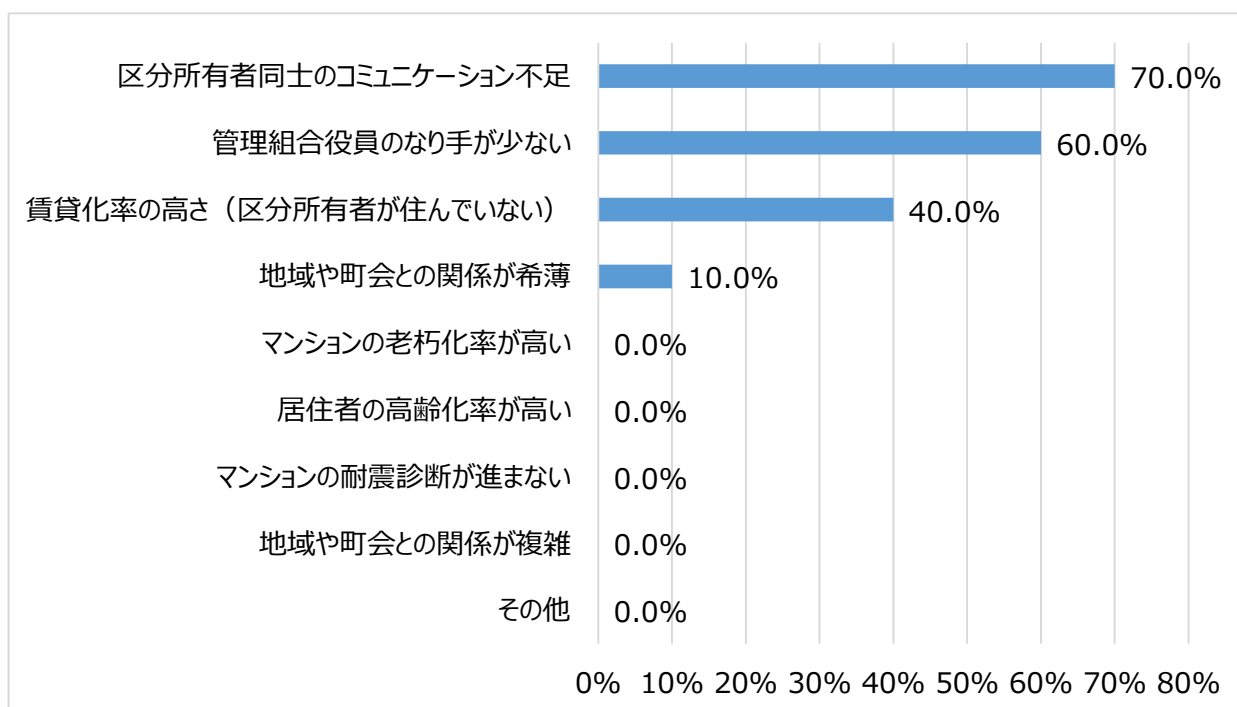
千代田区内のマンション管理組合から管理業務を受託している管理会社を対象に、千代田区特有のマンション管理の課題等を把握するために、アンケート調査を実施した。

(2) アンケート調査の回収率

55 社に送付し 10 社から回答を得た。(回収率 18.2%)

2. アンケート集計結果

問 1 千代田区内のマンションについて、他の区・市のマンションと比べて、以下のような問題点があるか？（複数回答）

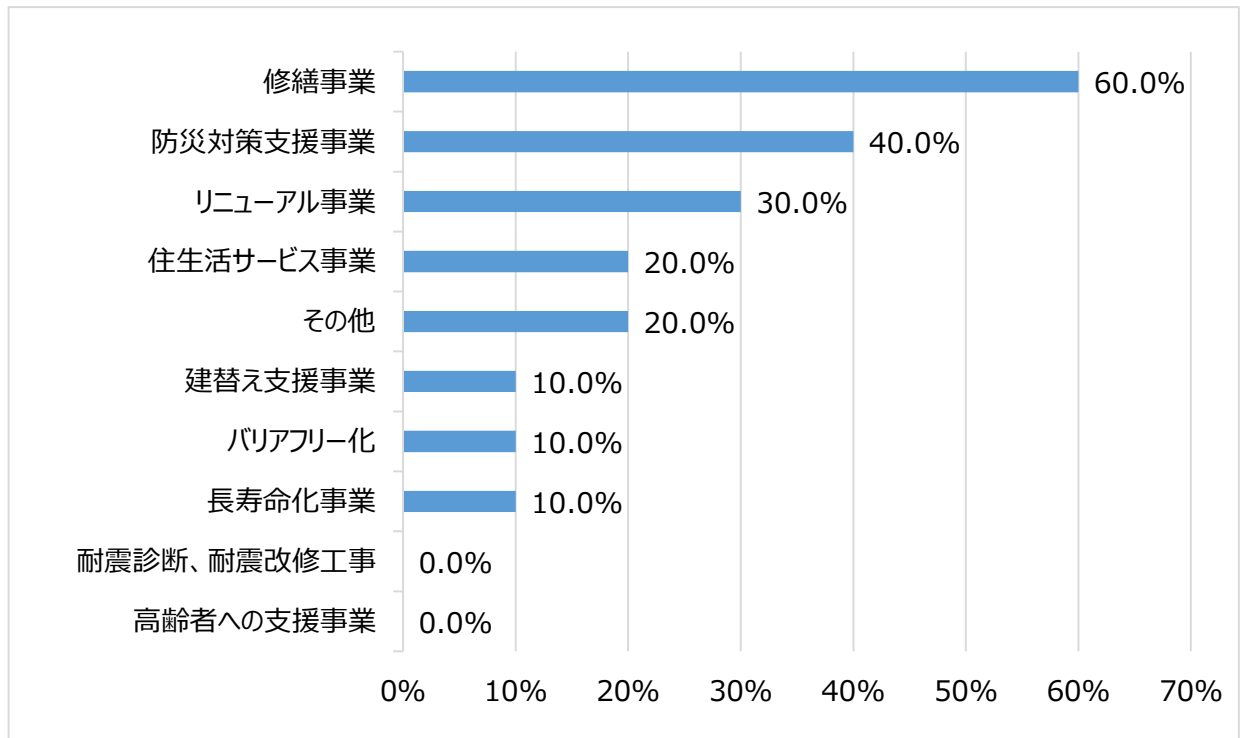


■他の区・市に比べて「居住者同士のコミュニケーション不足」

千代田区内のマンションについて、他の区・市と比べたときの問題点として最も多いのは「居住者同士のコミュニケーション不足」(70.0%)である。これは千代田区内のマンションに限らない共通の問題であるが、他の区・市に比べて多いことは、「管理組合役員のなり手が少ない」(60.0%)や「賃貸化率の高さ」(40.0%)とも関係しており、前回調査の上位とほぼ同じである。管理組合に対するアンケート結果にも表れているように、マンション内外のコミュニティ形成が遅れていることが、管理会社から見ても問題と考えていることがわかる。

問2 今後、千代田区内のマンションについて管理会社として重要視する事業は何か？

(複数回答※3つまで)

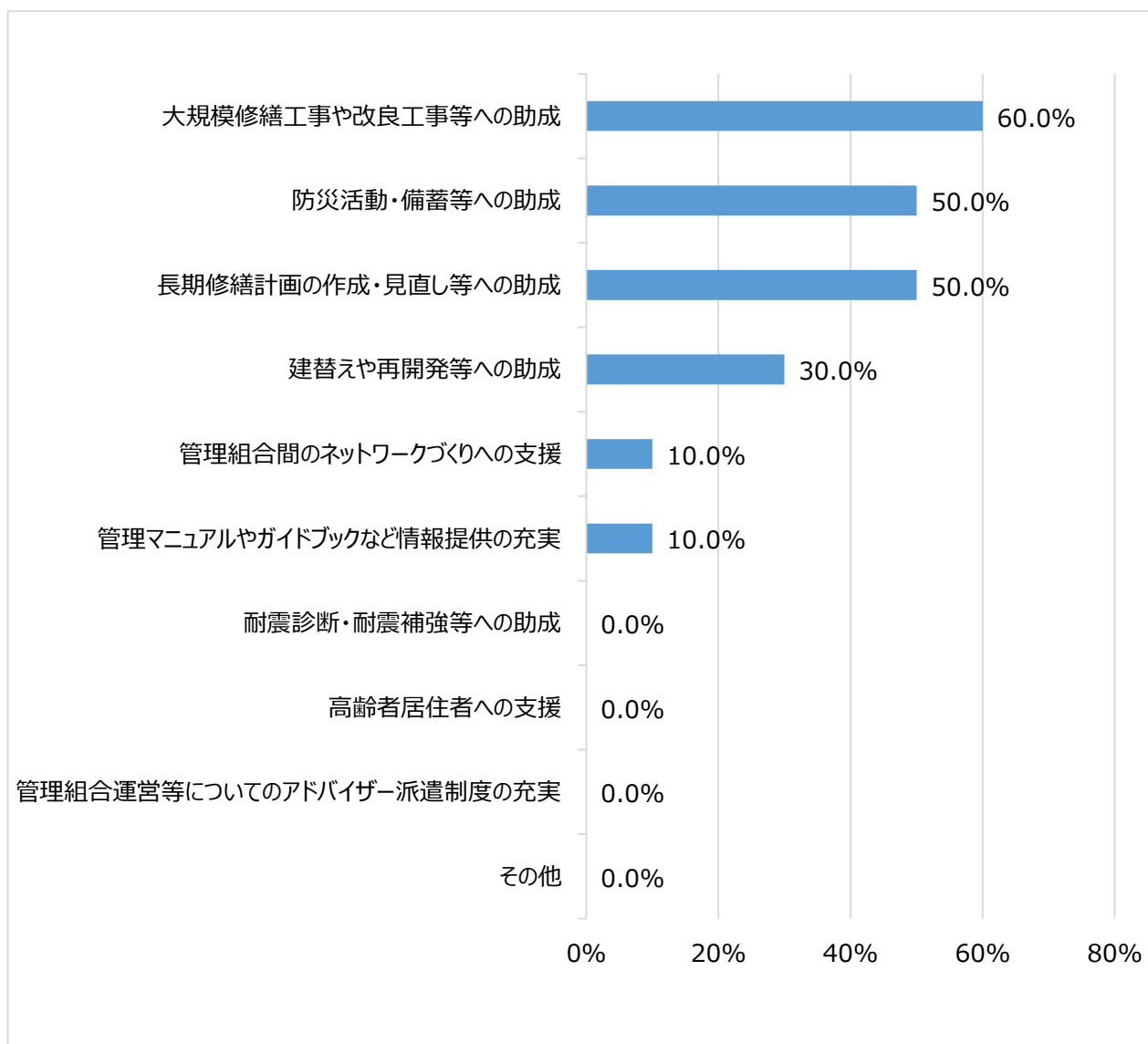


■今後、管理会社が重視する事業は「修繕事業」

千代田区内のマンションについて管理会社として重要視する事業として、最も多いのは「修繕事業」(60.0%)、次に「防災対策支援事業」(40.0%)、「リニューアル事業」(30.0%)の順となっている。これらの事業は、マンションの高経年化等に伴い管理組合の取り組みが遅れている分野であり、管理会社が積極的に対応する必要性があることを示している。

ソフト事業としては、「住生活サービス事業」(20.0%)が上位にあり、「その他」の回答では、「円滑な管理組合運営」「民泊違反への罰則強化」等があげられた。

問 3 今後、マンションの維持管理や修繕等を良好に行うために、千代田区にはどのような支援や施策の充実が必要だと考えるか。(複数回答)



■千代田区への要望は、「大規模修繕工事や改良工事等への助成」

今後、マンションの維持管理や修繕等を行うために、千代田区で充実する必要があると考える施策として、最も多いのは「大規模修繕工事や改良工事等への助成」(60.0%)、次に「防災活動・備蓄等への助成」と「長期修繕計画の作成・見直し等への助成」(いずれも 50.0%)、「建替えや再開発等への助成」(30.0%)、「管理組合間のネットワークづくりへの支援」「管理マニュアルやガイドブックなど情報提供の充実」(いずれも 10.0%) の順となっている。

管理会社としては、これらの制度の積極的な活用を管理組合に提案することで、公民の連携による良好なストック形成につながると考えている。

問4 今後、千代田区とまちみらい千代田に期待することや意見・要望。

- 防災・備蓄機能が充実した地域への取組みの中で、分譲マンションが果たすべき役割に対する支援策をぜひ検討していただきたい。
- 修繕積立金が不足しているマンションの低利息での融資。
- 防災に関する助成（EV キャビネット、AED、備蓄購入等）については、活用している。
- 長期修繕計画作成に関する助成については、単独での助成事業があれば活用できるようになると思う。
- 管理組合への助成を充実させてほしい。

3. 管理会社に対するアンケート結果のまとめ

前回調査では、耐震化や防災に対する回答（要望）が多く見られたが、今回は、修繕や長期修繕計画等のマンションの長寿命化に関する回答が多く見られた。管理会社へのアンケート結果で注目されることは、現在の管理組合の事業のなかで不十分な課題、遅れていることに対する懸念や問題意識を持っていることであるため、高経年マンションに対する適正な維持管理への支援が必要なことがうかがえる。

第2章の管理組合に対するアンケートが示しているのは、日常的な管理については概ね良好に行われ、管理不全やスラム化といった他の区・市で生じている問題は千代田区内のマンションではほとんど見られないということである。その半面、管理組合運営については概して低調で参加意識も低いため、前回調査から変わらず、コミュニティ活動もほとんど行われていないことが浮き彫りになっている。管理組合での災害対策、防災への取組みが遅れていることも憂慮される。

高経年マンションが他の区・市に比べて多いにもかかわらず、再生への取組みもほとんど見られないということである。

こうした課題は、管理会社が受託し実施する日常の管理業務とは違い、管理組合や区分所有者の主体的な取り組みがなければ進まないことである。

別の角度からみれば、現在のところ管理会社が実施している日常業務により管理状態が概ね良好に見えるなかで、管理組合の空洞化や形骸化が進んでいることを管理会社は把握し、将来大きな問題になることを懸念していることをアンケート結果から読み取ることができる。

第 4 章 前回調査以降に実施されたマンションに関する主な施策等の把握

(平成 25 年度～平成 30 年度)

直近の 5 年間にマンション管理等に関係する法律は制定されていないが、東京都及び墨田区、板橋区でマンション管理の適正化等についての条例が制定されている。

政策全体としては、マンションの建物・設備と居住者の「2 つの老い」が進む中で、今後増えると予想される管理不全マンションへの対応と再生の促進が、これまで以上に重視されてきた。

また、区分所有者による管理組合の活動と、賃借人等も含む居住者によるコミュニティ活動の関係についての整理も行われた。

1. 「マンションの管理の適正化に関する指針」及び「マンション標準管理規約」改正（平成 28 年 3 月 14 日）

マンションの管理ルールについて、高齢化等を背景とした管理組合の担い手不足、管理費滞納等による管理不全、暴力団排除の必要性、災害時における意思決定ルールの明確化など、様々な課題が指摘され、これら課題に対応した新たなルールの整備が求められていた。

このため国土交通省は、平成 24 (2012) 年 1 月「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」を設置した。平成 27 (2015) 年 3 月に同検討会報告書がまとまり、マンション管理適正化指針及びマンション標準管理規約の改正案についてのパブリックコメントを経て、それぞれ改正された。

(1) マンションの管理の適正化に関する指針の改正

①コミュニティ形成の積極的な取り組みを新たに明記

前文及び「管理組合が留意すべき基本的事項」に、新たに、コミュニティ形成について位置付け、コミュニティ形成の積極的な取り組みを明記した。

②外部専門家を活用する場合の留意事項を明記

「基本的方向」「管理組合が留意すべき基本的事項」に、外部専門家の活用及びその場合の留意事項を記載。外部専門家を活用する場合の留意事項を明記した。

(2) マンション標準管理規約等の改正

区分所有者間で定めるマンションの管理ルールの標準モデルである「マンション標準管理規約」及びこれの解説である「マンション標準管理規約コメント」を改正し、自治体・関係団体に通知した。

(主な改正点)

①選択肢を広げるもの

● 外部の専門家の活用

理事長を含む理事及び監事について、これまで区分所有者に限定していたものを、選択肢として外部の専門家も就任可とするとともに、利益相反取引の防止、監事の権限の明確化等の規定を設けた。(第 35 条)

● 議決権割合

新築物件における選択肢として、総会の議決権（及び譲渡契約時の敷地の持ち分割合）について、住戸の価値割合に連動した設定も考えられる旨の解説を追加。(第 46 条)

②適正な管理のための規定の明確化

● コミュニティ条項等の再整理

従前の標準管理規約では、管理組合の業務の一つとして、「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」という条項があったが、これを削除したうえで「防災・防犯、美化・清掃などのコミュニティ活動が可能であることを明確にし、判例も踏まえた条項として業務内容を再整理した。（第32条、第27条）

● 管理費等の滞納に対する措置管理組合が滞納者に対してとり得る各種の措置について段階的にまとめたフローチャート等を提示。（第60条）

※コミュニティ条項の再整理について

- コミュニティ活動については、その重要性が指摘される一方で、強制徴収の管理費から任意負担の自治会費へ支出したことをめぐる訴訟や、飲食等への支出に関するトラブルもあった。これを踏まえ、マンション管理適正化指針において、今回初めてコミュニティ形成について記載するとともに、標準管理規約において、従来のコミュニティ条項など、関係規定の再整理を行い、マンション及び周辺を含めた居住環境の維持・向上に資するコミュニティ活動は可能であるとした。
- 従来のマンション標準管理規約のコミュニティ条項（第15号）については、強制徴収である管理費から自治会費等へ支出した例において管理組合側が敗訴したこと、飲食等の不適切な支出をめぐるトラブルが起きていること等を踏まえ削除した。その一方で、コミュニティ活動のうち、防災・防犯、美化・清掃など、マンションの管理に資するものは可能であることを明確にするため、管理組合の業務のうち、周辺地域と一体となって行われる各業務を再整理した。防災・防犯以外（美化・清掃、景観形成、生活ルールの調整等）の業務は「居住環境の維持及び向上」として整理。あわせて、上記業務に要する費用は、管理費から支出できる旨、規定を明確化した。（27条十一号）。

（注）マンション標準管理規約改正の経緯

- 昭和57（1982）年「中高層共同住宅標準管理規約」を業界団体に通達
- 昭和62（1987）年「中高層共同住宅標準管理規約」を改正し業界団体に通達
- 平成16（2004）年「マンション標準管理規約」として名称、位置づけを変えて公表
- 平成23（2011）年「マンション標準管理規約」を改正
- 平成26（2014）年「マンション標準管理規約」を改正

2. 住宅宿泊事業法（新法民泊）に伴うマンション標準管理規約の改正等（平成29年8月29日）

住宅宿泊事業法が成立し、分譲マンションにおいても住宅宿泊事業（いわゆる民泊）が実施され得ることとなった。分譲マンションにおける住宅宿泊事業をめぐるトラブルを防止するためには、住宅宿泊事業を許容するか否かについて、あらかじめマンション管理組合において、区分所有者間でよく議論し、その結果を踏まえて、住宅宿泊事業を許容するか否かを管理規約上明確化しておくことが望ましい。

このため、国土交通省は、「マンション標準管理規約」を改正し、住宅宿泊事業を可能とする場合

と禁止する場合の双方の規定例を示した。

(改正の概要)

①住宅宿泊事業の実施を可能とする場合と禁止する場合の条文を提示

→専有部分の用途を定める第 12 条を改正し、住宅宿泊事業法に基づく住宅宿泊事業を可能とする場合と禁止する場合の双方の規定例を示した。

②関連の留意事項を提示

→「マンション標準管理規約コメント」(解説)において、住宅宿泊事業のうち、住宅宿泊事業者が同じマンション内に居住している等のいわゆる家主居住型のみ可能とする場合等の規定例を示すなど関連の留意事項も示した。

3. 外部専門家活用ガイドライン策定(平成 29 年 6 月)

マンション管理適正化指針及びマンション標準管理規約が改正され外部専門家を管理組合役員として活用可能とされたことから、国土交通省は外部専門家である役員の適正な業務運営を担保するための措置の具体例を示すガイドラインを作成した。

このガイドラインは、主として住宅政策上の重要な課題となる管理不全マンションになることが懸念される既存のマンションを念頭に置き構成されている。具体的には、月例の理事会出席が主な業務となる一般理事の担い手は存在するが、日常的に区分所有者や管理会社等との連絡調整等の業務がある理事長の担い手確保に苦慮している、あるいは修繕積立金の値上げ・滞納回収が必要といった課題を抱えるようなマンションである。

国土交通省は、このガイドラインは、投資型マンションや新築分譲マンション等を念頭に作成されているものではないという点に、十分留意することを求めている。

4. マンション建替え円滑化法改正とマンション敷地売却制度の創設(平成 26 年 12 月)

「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」(平成 14(2002)年制定)が、東日本大震災後の平成 26 年に「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」と改正され、耐震性不足の認定を受けたマンションの建替えが円滑に行えるようにマンション敷地売却制度、容積率の緩和特例の制度が創設された。

(マンション敷地売却制度の概要)

①耐震性不足の認定を受けたマンションについて、区分所有者等の 5 分の 4 以上の賛成で、マンション及びその敷地の売却を行う旨を決議できる。

②「マンション敷地売却制度」や要除却認定を受けたマンションで周辺地域に貢献すると認められた建替えに対して、特定行政庁が許可した場合には容積率が緩和される「容積率の緩和特例」が創設された。

③決議に係るマンションを買い受けようとする者は、決議前に、当該マンションに係る買受計画を作成し、知事等の認定を受けることができることとし、決議で定める買受人は、当該認定を受けた

者でなければならない。

- ④決議合意者は、決議合意者等の4分の3以上の同意で、知事等の認可を受けてマンション及びその敷地の売却を行う組合を設立できる。
- ⑤組合は、決議に反対した区分所有者に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すことを請求できる。
- ⑥知事等の認可を受けた分配金取得計画で定める権利消滅期日に、マンション及びその敷地利用権は組合に帰属し、当該マンション及びその敷地利用権に係る借家権及び担保権は消滅する。
組合は、権利消滅期日までに、決議に合意した区分所有者に分配金を支払うとともに、借家権者に対して補償金を支払う。
- ⑦耐震性不足の認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについては、特定行政庁の許可により容積率制限を緩和される。

5. マンション建替え等の円滑化に関する基本的な方針（平成26年12月10日）

マンション建替え円滑化法改正に伴い本方針が告示された。

（概要）

①マンション建替えの円滑化等を図るため講ずべき施策の基本的な方向

- 区分所有者の自助努力に対する適切な支援としての施策の実施
- 管理の適正化への要請と整合をもった施策の実施

②マンションの建替えに向けた区分所有者等の合意形成の促進に関する事項

＜管理組合等が取り組むべき事項＞

- 適切な情報提供の徹底、透明性の確保及び区分所有者の意向把握等に努める

＜国及び地方公共団体が取り組むべき事項＞

- 国による区分所有者等の合意形成の進め方に関する指針の作成
- 国による建替えと修繕その他の対応との適切な比較検討のための指針の作成
- 地方公共団体による相談・情報提供体制の整備
- 建替え検討費用に対する助成

③マンション建替事業その他のマンションの建替えに関する事業の円滑な実施に関する事項

＜施行者等が取り組むべき事項＞

- 先行事例を参考とした区分所有権及び敷地利用権の時価の評価

＜国及び地方公共団体が取り組むべき事項＞

- 優良建築物等整備事業等の補助、公庫融資、公的債務保証等による資金面での支援及び技術的支援
- 工事期間中の仮住居としての公共賃貸住宅の活用
- 総合設計制度等の建築規制の特例制度の活用

④再建マンションにおける良好な居住環境の確保に関する事項

＜施行者等が取り組むべき事項＞

- 耐久性、耐震性、バリアフリー対応等の良好な居住性能の確保の推進
- 市街地の環境の向上に寄与する空地等の確保の推進
- 福祉施設、子育て支援施設等の併設、空地整備の推進

＜国及び地方公共団体が取り組むべき事項＞

- 優良なマンション建替えに対して優良建築物等整備事業等の活用による必要な支援の実施

⑤マンションの建替えが行われる場合における従前マンションに居住していた賃借人及び転出区分所有者の居住の安定の確保に関する事項

＜施行者等が取り組むべき事項＞

- 施行者による住宅のあっせん

＜国及び地方公共団体が取り組むべき事項＞

- 移転料の支払いへの支援
- 公共賃貸住宅への優先入居
- 都市再生住宅制度の活用等による従前居住者用賃貸住宅の供給の促進及び家賃対策補助の実施

⑥危険又は有害なマンションの建替えの促進に関する事項

＜国及び地方公共団体の取り組むべき事項＞

- 市町村におけるマンションストックのデータベースの整備による危険又は有害な状況にあるマンションの把握

⑦その他マンションの建替えの円滑化等に関する重要事項

＜施行者等の取り組むべき事項＞

- 建替え決議から着工までの間の適正な管理
- 再建マンションの適正な管理規約の作成
- マンションの建替えに伴って発生する廃棄物の分別、再資源化等の適正な処理

6. 住生活基本計画（全国計画）（平成 28 年 3 月 18 日閣議決定）

住生活基本計画（全国計画）は、「住生活基本法」（平成 18（2006）年 6 月制定）に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として策定される。計画は、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標や基本的な施策などを定め、目標を達成するために必要な措置を講ずるよう努めることとされている。

（平成 28（2016）年 3 月 18 日閣議決定された住生活基本計画のマンション関係のポイント）

①少子高齢化・人口減少社会を正面から受け止めた、新たな住宅政策の方向性を提示

若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現

- 「若年・子育て世帯」と「高齢者」の住生活に関する目標を初めて設定。
- ひとり親・多子世帯等の子育て世帯や高齢者等を対象に民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット機能の強化策を検討。

②既存住宅の流通と空き家の利活用を促進、住宅ストック活用型市場への転換を加速

- マンションの建替え等の件数として、昭和 50（1975）年からの累計を約 500 件とする成果指標を設定。（過去の 4 倍のペースとなる数値）

- 「空き家」に関する目標を初めて設定。「その他空き家」数を400万戸程度に抑制。（新たな施策を講じない場合と比べて約100万戸抑制する数値）
- ③住生活を支え、強い経済を実現する担い手としての住生活産業を活性化
 - 「産業」に関する目標を初めて設定。住宅ストックビジネスを活性化し、既存住宅流通・リフォームの市場規模を倍増し、20兆円市場にすることを目指す。
- ④マンション関係の基本的な施策として建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新
 - 敷地売却制度等を活用したマンションの円滑な建替え・改修や再開発事業を活用した住宅団地再生
 - 空き家が多いマンションでの合意形成・団地型マンションの建替えに関する新たな仕組みの構築
 - 管理組合の担い手不足への対応、管理費等の確実な徴収や長期修繕計画及び修繕積立金の設定25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している分譲マンション管理組合の割合【46%（平成25（2013）年）→70%（令和7（2025）年）】

7. 設計コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の発注等の相談窓口の周知について（平成29年1月27日 国土交通省住宅局市街地建築課長 通知）

（趣旨）

マンションの管理の適正化に関する指針の改正で「工事の発注等については、利益相反等に注意して、適正に行われる必要がある」とされた。マンションの大規模修繕工事等において、診断、設計、工事監理等を担う設計コンサルタントが技術資料を作成し、管理組合の意思決定をサポートする、いわゆる「設計監理方式」は、適切な情報を基に透明な形で施工会社の選定を進めていくためにも有効であるとされている。

しかし、発注者たる管理組合の利益と相反する立場に立つ設計コンサルタントの存在が指摘されているため、国土交通省はマンション関係団体に対し標記の通知をし、発注等の適正化に向けて、マンションの大規模修繕工事の発注等に関する相談窓口の活用を促進することが有効である旨の考えを示した。

（通知で示した「指摘されている事例」）

- 最も安価な見積金額を提示したコンサルタントに業務を依頼したが、実際に調査診断・設計等を行っていたのは同コンサルタントの職員ではなく、施工会社の社員であったことが発覚した。コンサルタント（実際には施工会社の社員）の施工会社選定支援により同施工会社が内定していたが、発覚が契約前だったため、契約は見送られた。なお、同コンサルタントのパンフレットには技術者が多数所属していると書かれていたが、実質的には技術者でない社長と事務員一人だけの会社であった。
- 設計会社が、施工会社の候補5社のうち特定の1社の見積金額が低くなるよう、同社にだけ少ない数量の工事内容を伝え、当該1社が施工会社として内定したが、契約前に当該事実が発覚したため、管理組合が同設計会社に説明を求めると、当該設計会社は業務の辞退を申し出た。こ

のため、別の設計事務所と契約し直したところ、辞退した設計会社の作成していた工事項目や仕様書に多数の問題点が発覚し、全ての書類を作り直すこととなった。

- 一部のコンサルタントが、自社にバックマージンを支払う施工会社が受注できるよう不適切な工作を行い、割高な工事費や、過剰な工事項目・仕様の設定等に基づく発注等を誘導するため、格安のコンサルタント料金で受託し、結果として、管理組合に経済的な損失を及ぼす事態が発生している。

8. マンション大規模修繕工事に関する実態調査（平成 30 年 5 月）

国土交通省は平成 29（2017）年 1 月に大規模修繕工事の発注等についての通知で、注意喚起を図るとともに相談窓口を周知した。これに続き、管理組合等の大規模修繕工事の発注等の適正な実施の参考となるよう、本調査を実施し、その結果を公表した。

調査は、大規模修繕工事の金額、工事内訳及びその設計コンサルタント業務の実施内容に関するもので、マンション大規模修繕工事の発注等において、施工会社の選定に際して、発注者たる管理組合の利益と相反する立場に立つ設計コンサルタントの存在が指摘されていることによる。

調査は、直近 3 年間に行われた大規模修繕工事 944 事例について、初めて調査を行い、大規模修繕工事の「工事内訳」「工事金額」、設計コンサルタント業務の「業務内訳」「業務量」の分布を統計的に整理した。

大規模修繕工事を実施しようとする管理組合等が、設計コンサルタントや施工会社から提出される見積り内容と本調査結果とを比較して事前に検討することにより、適正な工事発注等に活用されることが期待される。

（事前に検討した方がよい主なポイント）

- 工事内訳に過剰な工事項目・仕様の設定等がないか。
- 戸あたり、床面積あたりの工事金額が割高となっていないか。
- 設計コンサルタントの業務量（人・時間）が著しく低く抑えられていないか。特に業務量のウェートの多くを占める工事監理の業務量が低すぎないか。

9. 住宅リフォーム事業者団体登録制度（平成 26 年 9 月 1 日）

住宅リフォーム事業の健全な発達及び消費者が安心してリフォームを行うことができる環境の整備を図るために、国土交通省は住宅リフォーム事業者団体登録制度を創設、告示した（告示公布・施行 平成 26（2014）年 9 月 1 日）。

住宅リフォーム事業者団体の登録に関し必要な事項を定め、要件を満たす住宅リフォーム事業者団体を国が登録・公表することにより、団体を通じた住宅リフォーム事業者の業務の適正な運営を確保するとともに、消費者への情報提供等を行い、消費者が住宅リフォーム事業者の選択の際の判断材料とできるなど、安心してリフォームを行うことができる市場環境の整備を図る。

10. 既存住宅インスペクション・ガイドライン（平成25年6月）

改正宅地建物取引業法が平成30年4月1日に施行され、仲介会社が売主から売却の依頼を受けたときなどに「インスペクション業者のあつせんの可否を示し、依頼者の意向に応じてあつせんすること」および「インスペクションを実施した場合に、その結果を重要事項として買主へ説明すること」が義務付けられた。

これに先立ち国土交通省は平成25(2013)年6月に「既存住宅インスペクション・ガイドライン」を作成した。

中古住宅は、新築時の品質や性能の違いに加えて、その後の維持管理や経年劣化の状況により物件ごとの品質等に差があることから、消費者は、その品質や性能に不安を感じている。このような中、中古住宅の売買時点の物件の状態を把握できるインスペクションサービスへのニーズが高まっている。

一方で、現在民間事業者により実施されている「インスペクション」といわれるサービスは、中古住宅の売買時検査のみならず、新築入居時の検査やリフォーム実施時に行うものなど様々である。また、目視等を中心として住宅の現況を把握するために行われる現況検査は、最も基礎的なインスペクションであるが、現場で検査等を行う者の技術力や検査基準等は事業者ごとに様々な状況にある。

このため、本ガイドラインにおいては、中古住宅売買時の利用を前提とした目視等を中心とする基礎的なインスペクションである既存住宅の現況検査について、検査方法やサービス提供に際しての留意事項等について指針を示すこととする。これにより、事業者による適正な業務実施を通じて、既存住宅インスペクションに対する消費者等の信頼の確保と円滑な普及を図ることを目的とする。

11. 都市部をはじめとしたコミュニティの発展に向けて取り組むべき事項について（平成27年5月12日 総務省自治行政局住民制度課長 通知）

総務省は、平成26(2014)年度に「都市部におけるコミュニティの発展方策に関する研究会」を開催し、マンション住民の地域とのつながりや、災害弱者等の名簿保有の問題を中心とした防災面におけるコミュニティの役割といった都市部のコミュニティが抱える課題について検討し、報告書を取りまとめた。また、報告書の趣旨を踏まえ、都市部をはじめとしたコミュニティの発展に向けて各地方公共団体で取り組むべき事項について、各都道府県総務担当部局長あてに通知した。

研究会報告書は「住みよい地域づくりに対する自治会・町内会の役割の重要性」を強調した上で「都市部における管理組合をはじめ多様な主体が担う地域自治の重要性」「行政による部局横断的な取組の重要性」を指摘。マンションの管理組合を行政における地域課題解決に向けたパートナーとして捉え、マンションコミュニティに対する支援として、建築部局等の緊密な連携が必要としている。

総務省通知は、研究会報告に基づき、第一に「マンション住民と地域住民との関係について」マンション管理組合を自治会等の地縁団体と同様の扱いをすること、第二に「災害弱者等の名簿保有の問題を中心とした防災面におけるコミュニティの役割について」避難行動要支援者名簿の提供ルー

ルの体系化等を述べるとともに、部局間の取組体制の構築を求めている。

12. 東京都良質なマンションストックの形成促進計画（平成 28 年 3 月）

平成 27（2015）年 9 月の東京都住宅政策審議会答申「東京におけるマンション施策の新たな展開について」を踏まえ、国や区市町村、関係団体などの多様な主体や、まちづくり、防災、福祉など関連する政策分野との連携を図りながら、総合的・計画的に施策を推進するための基本計画となる「良質なマンションストックの形成促進計画」を策定した。

（概要）

安全で良質なマンションストックの形成を目指して、施策を総合的かつ計画的に推進するための計画で、令和 22（2040 年）年代を見据えた、目指すべきマンション居住の将来像を描き、その実現に向けた今後 10 年間（平成 28（2016）年度～令和 7（2025）年度）の目標と施策展開を示す。

（1）今後 10 年間の目標と具体的な施策展開

①マンションの適正な管理の促進

目標 1 管理組合による自主的かつ適正な維持管理の促進

- マンション管理ガイドラインや管理アドバイザー制度を充実・普及
- 情報ポータルサイトを開設し、マンションの管理等に役立つ情報を発信

《政策指標》

25 年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定しているマンションの割合 32%（平成 23 年） → 70%（令和 7（2025）年）

目標 2 管理状況の実態把握と管理不全の予防・改善

- 区市と連携して、マンションの基本情報や管理状況を把握できる仕組みを構築
- 管理不全の兆候のあるマンション等を把握し、必要な支援・指導等を実施

《政策指標》

基本情報登録を行っているマンションの割合 … 80%（令和 7（2025）年）

管理状況報告を行ったマンションの割合… 報告対象マンションの 80%（令和 7（2025）年）

目標 3 管理の良好なマンションが適正に評価される市場の形成

- データベースの充実・公開等により、マンション管理情報の「見える化」を促進
- 優良マンション登録表示制度の普及に向け、優遇策や広告表示のルール化等を検討

《政策指標》

東京都優良マンション登録表示制度の認定を受けているマンションの数 88 件（平成 26（2014）年） → 2,500 件（令和 7（2025）年）

管理情報を自主的に公開しているマンションの数 82 件（平成 26（2014）年） → 1,000 件（令和 7（2025）年）

②老朽マンション等の再生の促進

目標 4 マンションの状況に応じた適切な再生手法を選択できる環境の整備

- 高齢者など住宅の確保に特に配慮を要する居住者への支援を充実
- 改修によるマンション再生や敷地売却制度の活用に対する支援策を検討

《政策指標》

マンションの建替え等の件数(累計) … 約 120 件(平成 26 年) → 約 240 件(平成 37 年)

目標 5 旧耐震基準のマンションの耐震化の促進

- 「マンション啓発隊」について、1 度目の成果を踏まえ再訪問を実施
- 耐震診断に必要な設計図書の復元費用についても助成を実施

《政策指標》

耐震性を有しないマンションストックの比率 12% (平成 26 (2014) 年) → おおむね解消 (令和 7 (2025) 年)

目標 6 まちづくりと連携した老朽マンション等の再生

- 隣接地との共同建替えや住宅団地の再生に取り組む管理組合を支援
- 先行モデル事業の成果を踏まえ、「(仮称) マンション再生まちづくり制度」を創設

《政策指標》

マンション再生まちづくり制度の適用地区数 3 地区 (先行モデル地区) → 30 地区 (令和 7 (2025) 年)

(2) 計画の推進に向けて

- 新たに構築するマンション再生まちづくり制度や、管理状況把握のための仕組みについて、試行の成果等を踏まえ、条例化も視野に検討
- 更なる法整備や税制優遇措置等について、国への継続的な働きかけを実施
- 臨海部等で増加している超高層マンションへの対応など、近年顕在化している課題について今後実態を調査し、対応策を検討

13. マンション管理ガイドライン改定 (平成 29 年 3 月)

東京都は平成 28 (2016) 年 3 月に策定した「良質なマンションストックの形成促進計画」に基づきマンションの老朽化や居住者の高齢化の進行、防災対策への関心の高まりなど管理をめぐる状況の変化を踏まえて、平成 17 (2005) 年に作成した「マンション管理ガイドライン」を改定した。

(1) ガイドラインの目的

管理組合や分譲事業者、マンション管理業者、マンション管理士それぞれが業務を行うに当たり、実施することが望ましい事項を示し、管理組合等による適正な管理や再生を促進する。

(2) ガイドライン改定の背景

- 建物の老朽化や居住者の高齢化等に伴い、管理組合の機能が低下し、管理不全の懸念
- 管理業者に委託する管理組合が約 9 割となるとともに、マンション管理士に対する認知度の高まり
- 国によるマンション管理適正化法施行規則や標準管理規約などの改正

(3) ガイドラインの目的

管理組合や分譲事業者、マンション管理業者、マンション管理士がそれぞれの業務の遂行にあたり、実施することが望ましい事項を示す。

- マンションの適正な管理の促進

管理組合による自主的かつ適正な管理の促進

管理不全化の予防

既存マンションの流通活性化へ寄与

- 老朽マンションの再生の促進

建替えや改修等マンションの状況に応じた再生手法が選択できるよう、管理組合の取組を後押し

(4) 主な改定内容

- 防災対策、災害発生時のルール等の策定

自主防災組織の設置、災害時に援助が必要となる居住者を把握するための名簿の作成や、総会等が開催できない場合の意思決定のルールを整備しておくことの必要性を記載

- マンションの再生

早い段階から将来の再生について意識を持ち、検討することの重要性を記載

- マンション取引時の管理組合の運営情報の開示

既存マンションの流通活性化のため、マンションの売買時に、管理組合の財務・管理に関する情報を積極的に開示することの重要性に加え、開示情報の範囲や方法についてルールを定めておくことの必要性を記載

- 長期に不在となる場合の届出の提出の周知

居住者が長期にわたって不在とする場合の届出のルールを定め、周知しておくことの重要性を記載

- マンション管理業者編とマンション管理士編の新設

管理業者とマンション管理士の役割や、業務を行う上での留意事項（管理業者の定期的な業務報告、引継ぎ）等を記載

- 外部専門家の組合運営への活用

マンション管理には専門的な知識も必要となることから、マンションの状況に応じて、マンション管理士等の専門家の活用についても検討することを記載

- コミュニティ活動に関する留意事項

地域と連携したコミュニティ活動のうち、管理費からの支出が可能な、マンションの資産価値の向上がもたらされる活動（美化や清掃、防災・防犯活動など）の範囲を記載

14. 東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例（平成 31 年 4 月 1 日一部施行）

建物の老朽化と居住者の高齢化という「2 つの老い」に直面しようとしている分譲マンションの状況を踏まえ、マンション関係者の責務などについて定めた条例を制定した。

（条例の概要）

①各主体の責務の明確化

マンションに関わる各主体の主な責務

- 都

マンションの適正な管理の促進を図るために必要な措置を講ずる

施策の実施に当たって、区市町村と緊密に連携し、情報の共有を図るとともに、区市町村が行う施策に対し必要な支援を行う

目的の実現に向けた基本的施策を具体化し、推進するための総合的な計画を定める

管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針を定める

- 管理組合

マンションの管理の主体として、法令等の定めるところにより、マンションを適正に管理するとともに、マンションの社会的機能の向上に向けて取り組むよう努める

- 区分所有者等

法令等の定めるところにより、区分所有者等としての権限及び責任に基づき、管理組合の運営に参加するよう努める

- マンション管理士

法令等の定めるところにより、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、専門的知識をもって、管理組合、管理者等、区分所有者等の相談に応じ、助言その他の援助を適切に行うよう努める

都又は区市町村が行うマンションの適正な管理を促進する施策の実施において、都又は当該区市町村と連携するよう努める。

- マンション管理業者

法令等の定めるところにより、管理組合の運営その他マンションの管理について受託業務を適切に行うとともに、受託業務を行うに際して、当該管理組合に対し、専門的見地から提案又は助言を行うよう努める

管理組合が、都又は区市町村の行うマンションの適正な管理を促進する施策に対応し、又は協力する必要があるときは、当該管理組合に対し、必要な支援を行うよう努める

- マンション分譲事業者

法令等の定めるところにより、管理組合の設立及び円滑な運営に配慮したマンションの供給に努める

②適正な管理を推進するために管理組合が留意する事項

- 管理組合の運営体制の整備

マンションの管理の主体として、その団体又は法人の運営体制を整備する

管理組合の運営のために、管理者を置く

- 管理規約の設定

マンションの管理の実態に応じ、管理規約を定める

- 総会の開催等

少なくとも毎年一回総会を開催する

総会が開催されたときは、速やかに議事録を作成する

- 管理費及び修繕積立金の額の設定等

マンションの管理及び維持保全の実態に応じ、管理費及び修繕積立金の額及びその徴収方法を定める

- 修繕の計画的な実施
マンションの維持保全の状況に応じ、一定の年数が経過するごとに修繕を計画的に実施する
- 適正な管理の推進等
上記のほか、マンションの適正な管理の推進及び社会的機能の向上に資する取組を実施するよう努める

③管理状況届出制度の創設（令和 2（2020）年 4 月届出開始）

昭和 58 年 12 月 31 日以前に新築された 6 戸以上のマンション（要届出マンション）の管理組合は、運営などの管理状況を届け出る。

④管理状況に応じた助言・支援の実施

区市町村と連携し、関係事業者等の協力のもと、届け出によって把握した管理状況に応じて管理組合等に対する助言・支援などを行う。

15. 墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例（平成 29 年 4 月 1 日施行）

分譲マンションの良好な管理を推進するために、区、区分所有者、居住者・使用者、管理業者等がそれぞれ取り組むべき事項について定め、平成 29（2017）年 4 月 1 日から施行された。

①適正な管理運営のための義務規定

管理規約等の作成と保管／総会等の議事録の作成と保管／長期修繕計画の作成／区分所有者・居住者等の名簿の作成と保管／設計図書等の保管／法定点検・設備点検・清掃の実施／管理状況を記入した届出書を区に提出

②適正な管理運営のための努力義務規定

人命等の保護を目的とした関係機関への名簿の提供／管理用施設・管理員の管理体制の維持／長期修繕計画の見直し／修繕等積立金の実施／適切な修繕の実施／災害への対応／耐震性能の確認と対応検討／地域コミュニティ形成への協力

16. 板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例（平成 30 年 3 月施行）

良質なマンション管理を行っていただくために、管理組合・区分所有者・区・販売事業者が各々、努めていく役割を条例により明文化した。

管理状況についての届出を義務化するとともに、マンション内のコミュニティの形成及び町会への加入呼びかけ、地震などの自然災害に対して、災害対策マニュアルの整備等、危機管理体制の整備等についても明示した。

17. 平成 30 年度マンション総合調査（平成 31 年 4 月）

平成 30（2018）年度マンション総合調査が平成 30（2018）年 11 月～12 月に実施された。

管理組合調査は 4,200 組合を対象に行われ、有効回収数は 1,688 件で回収率は 40.2%である。区

分所有者調査は8,400人を対象に行われ、有効回収数は3,211で回収率は38.2%である。

（調査結果の主な内容）

マンション居住の状況

①世帯主の年齢

「60歳代」が27.0%と最も多く、次いで「50歳代」が24.3%、「70歳代」が19.3%、「40歳代」が18.9%となっている。前回調査と比較すると、30歳代以下は7.8%から7.1%へと減少する一方で、70歳代以上は18.9%から22.2%へと増加している。

②賃貸戸数割合

賃貸住戸がないものが11.6%、賃貸戸数割合が20%を超えるものが17.1%となっている。前回調査と比較すると、賃貸戸数割合が20%を超えるものの割合は、18.2%から17.1%へと減少している。

③空室戸数割合

空室（3ヶ月以上）がないものが47.9%、空室戸数割合が0%超～20%のものが36.1%、空室戸数割合が20%を超えるものが1.2%となっている。前回調査と比較すると、空室がないものが45.7%から47.9%へと増加している。

④所在不明・連絡先不通の戸数割合（新規調査項目）

総戸数に対する所在不明・連絡先不通の住戸の割合が20%超のマンションは2.2%、0%超～20%のマンションは1.7%、所在不明・連絡先不通の住戸がないマンションは31.4%となっている。

⑤永住意識

「永住するつもりである」が62.8%となっている。年齢別では、年齢が高くなるほど永住意識が高くなる傾向にある。前回調査と比較すると、「永住するつもりである」は52.4%から62.8%へと増加し、「いずれは住み替えるつもりである」は17.6%から17.1%と減少している。

第 5 章 人生 100 年時代の千代田モデルのマンションづくり

1. 人生 100 年時代の到来

日本は超高齢社会を迎えつつある。近い将来では令和 7 (2025) 年に団塊の世代全員が後期高齢者になる。それだけでなく、令和 22 (2040) 年頃には全人口の 35%超が 65 歳以上の高齢者に、4 人に 1 人は 75 歳以上の後期高齢者になる。高齢者が増える主な要因は平均寿命が伸びていることである。日本人の平均寿命は昭和 45 (1970) 年から平成 29 (2017) 年の間に、男性は 69.31 歳から 81.09 歳に、女性は 74.66 歳から 87.26 歳になった。現在でも日本は女性が世界 2 位、男性が 3 位の長寿国だが、医学の進歩等によりこれからも長生きをする人が増えると予想されている。

政府は平成 29 (2017) 年 9 月に安倍首相を座長とする「人生 100 年構想会議」を立ち上げたが、その問題意識は「平成 19 (2007) 年に日本で生まれた子どもは、107 歳まで生きる確率が 50%」との海外の研究結果も視野に入れて、超長寿社会の新しいロールモデルを構築することにある。マンションのあり方についても、高齢社会の進行を前提に考える必要がある。

高齢者の増加は少子化・人口減少とセットで語られることが多いためマイナスイメージで捉えられやすい。マンション生活や管理との関係でも「居住者と建物の 2 つの老い」といった言われ方をしてきた。

高齢に伴う建物・設備の老朽化や修繕コストの増加を、マイナスイメージでとらえるのは当然だとしても、居住者が長生きをするという本来であれば喜ばしいことも、面倒なこと、負担が増えるといった視点でとらえられることが多い。

その要因として考えられるのは、マンションを生涯居住するという意味での永住の場としてとらえることができず、いわば無意識のうちに仮住まいとして考えることから脱していないことである。今回のアンケート調査の結果を見ても、維持管理の重要性は認識しているものの、マンションを永住の場として考え、積極的に機能改善等をする意識はまだ形成されているとは言えない。

調査結果を踏まえ、これからのマンション生活と管理、さらにはマンション居住者が区民の大多数を占める千代田区のまちづくりのあり方を考えるにあたり、永住の場としてのマンションについて考えてみたい。

2. 永住の場としてのマンション

マンションの歴史は浅い。日本で初めてマンション（区分所有共同住宅）が普及し始めたのは昭和 39 (1964) 年に開催された東京オリンピックの頃だから、まだ 60 年足らずの歴史である。その頃のマンションは、庭付き一戸建て住宅を「上がり」とする住宅双六の一つの過程として考えられていた。便利で機能的だが、落ち着いたゆとりある暮らしを楽しむ永住の場というとらえ方はほとんどされていなかった。マンションについての経験や知識が蓄積されていないこともあり、建物や設備といったハード面についても、維持管理や生活マナー等のソフト面についても手探りの状態だった。デベロッパー等の供給側も、増大するニーズへの対応に追われ、永住の場としてのマンションをつ

くる前提条件や余裕がなかったとも言える。

マンションについての意識が変わりはじめたのは、高度経済成長期の地価高騰により、サラリーマンが都心部への通勤圏で良好な住環境を備えた庭付き一戸建て住宅を取得することが困難になったことによる。必ずしも積極的にマンションを選択したわけではないとしても、永住の場と考える、あるいは考えざるを得なくなった人が多くなった。

このことは5年ごとに行われているマンション総合調査の結果にも示されている。「永住するつもり」という回答は、昭和55（1980）年度は21.7%だったが平成25（2013）年度は52.4%に増加している。そして「いずれは住み替えるつもり」は57.0%から17.6%に減少している。

永住派と住替派が逆転したのは平成11（1999）年調査で、永住派が多数になってから、まだ20年が経過したに過ぎない。マンションのストック約644万戸のうち平成11（1999）年までに供給されたものは351万戸である。ストックの半分以上は、まだ永住意識をもつ区分所有者が少数だった時代に供給されたことになる。施策の面でもマンション管理適正化法が制定されたのは平成12（2000）年である。

建替え検討が必要な時期が来たことを示す「老朽化」という言葉を、築30年程度のマンションについても使うことが現在でも散見されるように、建物を長く使い続けるという意識もまだ浸透していないとは言えない。

人生100年時代でマンションでの永住を考えるためには、築後70年程度は建物の躯体（基本構造）を維持する必要がある。コンクリート造の建物が登場してから150年程度が経過しているが、適切にメンテナンスされれば躯体自体は100年程度維持できることは経験的にわかっている。設備と間取りについても、あらかじめ間取りの変更や設備の交換を想定しておけば、それほど技術的には難しいことではない。

しかし、永住の場として考えられてこなかったマンションの多くは、100年を視野に入れて建物を維持するという考え方では作られていない。例えば、現在では常識とされている長期修繕計画についても、昭和58（1983）年に作成された最初の標準管理規約では触れられていない。長期修繕計画が管理組合の業務として位置づけられたのは平成9（1997）年に行われた標準管理規約の改正による。しかし、この時点では長期修繕計画の計画期間についての考え方も明確ではなく、20年程度の計画とすることも多かった。

国土交通省が長期修繕計画作成ガイドラインを作成し、計画期間を30年とすることや、修繕積立金を「均等積立方式」で算出することなどを示したのは、平成20（2008）年である。

長期修繕計画ガイドラインは、計画内容について以下を示している。

- ① 推定修繕工事は、建物及び設備の性能・機能を新築時と同水準に維持、回復させる修繕工事を基本とする。
- ② 区分所有者の要望など必要に応じて、建物及び設備の性能を向上させる改修工事を設定する。また、修繕積立金の額の設定については、計画期間に積み立てる修繕積立金の額を均等にする積立方式（均等積立方式）を基本とし、5年程度ごとに見直すこととした。

現在では多くの管理組合が、マンションを適切に管理し、新築に近い状態に維持するために必要な外壁補修や屋上防水、設備機器の交換等を行うようになっているが、長期修繕計画に改良や改修

を含めることは少ない。修繕積立金についても、「段階増額積立方式」を採用している管理組合が多いため、築後 36 年頃を想定している 3 回目の大規模修繕や、その後に必要になることが多い改良や改修に対応できるか懸念されている。

実際に、区分所有者の要望やライフスタイルや社会・経済的な環境の変化にあわせて、建物・設備の性能を向上する等の改修工事を行うことは、高経年マンションでもあまり行われていないし、そのために必要な資金を準備している管理組合は多くない。

つまり、区分所有者が自分たちの居住の場であり資産でもあるマンションを、永住の場と漠然と考えていても、それを建物や設備面で具体化するための長寿命化のための改修工事等の検討は未だあまり行われていないということになる。

長寿化のための改修工事を実施するためには、共用部分の変更を伴うことが多い。ほとんどの場合、管理組合の議決権数と区分所有者数の各 4 分の 3 以上の賛成が必要になる。建替え決議の各 5 分の 4 以上の賛成に比べればハードルは低いが、大多数の区分所有者の合意ができなければ実現しない。

建替えの場合は、従前の区分所有関係をいったん解消することにもなるから、反対者は区分所有権を売り渡すことで問題を解決することができる。これに対して改修の場合は、賛成者と反対者の間での売り渡し請求・買い取り請求等の仕組みが整っていないこともあり、事実上居住（所有）の継続を前提に検討することになる。改修のための費用が修繕積立金でまかなうことができなければ、各区分所有者が多額な一時金を負担することになるが、高齢の区分所有者は負担力がないこともある。現行制度のもとでは長寿命化のための改修工事は建替えよりも合意形成が難しいこともある。

千代田区の高経年マンションは小規模のものが多いため、単体での建替えを検討しても保留床を売却することで事業費を生み出すことが難しいものが多い。事業費の全額を自己負担して建て替えても、専有部分の面積が従前よりも狭いケースもあるはずである。

千代田区の旧耐震基準のマンションの大半を占める 60 戸以下のマンションの多くは、現行制度のもとでは、建替えは困難であり、改修により生涯居住可能な永住の場として再生するためにも、管理組合に対する支援をさらに強化する必要がある。

物理的な老朽化や社会的な陳腐化が進んだマンションを再生するためには、周辺の建物との共同建替えや再開発事業に参加することも重要な選択肢である。この場合、マンション単体の建替えとは異なり、まちづくりの一環としての事業になる。地域社会との関係についても管理組合は新しい発想が求められるので、これに対する支援も必要である。

3. 高齢者の増加による人口・世帯構成の変化

千代田区は、平成 28 (2016) 年 3 月に「千代田区まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定した。その際に示された「千代田区人口ビジョン」では、千代田区の人口は増加を続け、令和 37 (2055) 年にピーク（約 8.1 万人）を迎え、その後減少に転じると推計している。なお、年少人口は令和 12

(2030)年、生産年齢人口は令和17(2035)年にピークを迎えその後減少に転じ、老年人口は推計期間中、増え続けるとしている。

65歳以上の老年人口は増加を続け、令和42(2060)年には29,971人に達し、老年人口に占める75歳以上人口の割合は、令和2(2020)年に過半数を超え、令和42(2060)年には61.9%に達するとしている。この結果、令和42(2060)年に老年人口の比率が36.9%(65歳～74歳14.0%、75歳以上22.9%)に達するとしている。

さらに、総世帯数も増加傾向が続き、令和42(2060)年には47,085世帯になるとしている。単独世帯の増加が最も大きく、平成22(2010)年の12,645世帯から、令和42(2060)年には23,070世帯と約1万世帯の増加を見込んでいる。世帯主が65歳以上の老年世帯も一貫して増加するとし、平成22(2010)年の6,360世帯から、令和42(2060)年には22,421世帯と、3倍以上の増加を見込んでいる。

4. 居住者と世帯の変化がマンション生活と管理に与える影響

高齢者、高齢世帯の増加はマンション生活と管理に次のような影響を与えることになる。

(1) 肯定的な面としては――

- ①職場をリタイアした区分所有者の増加は、管理組合の担い手の増加につながる可能性がある。様々な分野の経験を蓄積した区分所有者が、管理組合役員や専門委員等に就任することで、管理組合が素人集団から脱却する機会にもなる。
- ②健康等を重視する区分所有者、居住者が増えることで、管理組合活動の領域が広がる可能性がある。
- ③マンションを終の棲家と考える区分所有者、居住者が増えることで、マンションの再生への関心が高くなる。

(2) 否定的な面としては――

- ①認知症の高齢居住者による問題行動が増加し、孤独死のリスクも高くなる。
- ②判断力の低下した区分所有者の管理組合員としての権利を守るための配慮が必要になる。
- ③災害時に支援が必要な居住者が増える。
- ④維持管理コストの増加に同意できない区分所有者が増える。

上記のようにマンションで高齢の区分所有者や居住者が増えることは、否定的な面だけではない。むしろこれまで、現役世代を中心に運営してきた管理組合が、新しい課題に挑戦する好機でもある。

高齢の区分所有者、居住者の増加を管理組合、マンション全体の課題としてとらえ、新たなステージの取り組みを支援することも、千代田区や(公財)まちみらい千代田の役割である。

5. 地域を単位で考えるマンション施策

高齢者支援等を行う上で考慮すべきことは、個々のマンションだけでは解決が難しい問題も多く、

地域としての取り組みも必要なことである。

現在のところ千代田区内の地域特性を考慮したマンション施策は行われていないが、高齢者対応等について、各地域別のきめの細かい施策の実施も必要になる可能性が高い。

また、今後増加する管理費負担を軽減するため、現在は管理会社に委託している業務の一部を管理組合が自ら実施する可能性もある。例えば現在は各マンションごとに管理会社が個別に行っている朝のゴミ出しなどは、近接するマンションを一つの単位として実施すれば、管理組合、管理会社だけでなく行政にとっても負担軽減になると考えられる。

また、隣接するマンションの管理業務を、管理組合と管理会社が協議することで共同化することとも考えられる。地域とマンションの実情に応じた柔軟かつ機動的な管理業務を実施することも検討課題となる。

6. 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

平成 25（2013）年度の千代田区分譲マンション実態調査は、（公財）まちみらい千代田が目指すマンションへの総合支援の目標として「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」を掲げ、具体的なには次の 5 つの課題をあげている。

- ① 良質なマンションストックの形成
- ② 防災力・減災力の向上
- ③ 生涯居住できるマンションづくり
- ④ 地域コミュニティへの積極的参加
- ⑤ 関係主体間の交流と連携

これらは現在でも重要な課題であり、引き続き取り組む必要がある。以下、その展開について考察する。

(1) 良質なマンションストックの形成

良質なマンションストック形成を進めるためには、築年数を大まかに分け、それぞれに応じた取り組みが必要になる。

千代田区内の分譲マンションストックを築年別に大まかに 3 分類すると、Aグループ：昭和 56（1981）年以前に建設された築 38 年を超えたもので約 30%、Bグループ：昭和 57（1982）年から平成 13（2001）年に建設された築 18 年を超えたもので約 25%、Cグループ：平成 14（2002）年以降の建設されたもので約 45%となる。

以下、各グループ別の取り組みを考える。

①比較的築浅なCグループ

全ストックの半数近くを占めるCについては、マンションについての制度インフラがほぼ整ってから供給されたこともあり、比較的築浅であることも含め、管理会社が実務に関与している限り、管理不全等ストックとして大きな問題を抱えている可能性は少ない。この段階のマンションでは、大規模修繕工事への取り組みが将来の管理組合運営にも大きな影響を与えることになる。

Cグループには、築12年程度未満でまだ1回目の大規模修繕工事を経験していないマンションと、築20年近くになり2回目の大規模修繕工事を準備する時期のマンションがある。

これらのマンションを対象とするセミナー等を企画することで、長期修繕計画、修繕積立金、大規模修繕工事等についての基礎的な理解を深めることが考えられる。この場合、既に大規模修繕工事を経験しているマンションの管理組合と、これから大規模修繕工事に取り組むマンションの管理組合のメンバーが、意見交換する機会を設けることで、それぞれの認識を深めることも考えられる。

なお、大規模修繕工事が実施されているかどうかは、管理状態を判断するうえで有力な基準となる。築15年程度を超えた段階でも大規模修繕工事が実施されていないマンションについては注意を払う必要がある。

②経験を積んできたBグループについて

築18年超から37年程度が経過しているBグループの管理組合は、組合運営や課題解決についても一定の蓄積があり、マンションによって問題意識の差はあるとしても、現状をどのようにとらえるのか、あるいは将来をどう展望するのかを、検討する機運が生まれている可能性がある。特に築30年を超えたマンションは、入居当初に設定した長期修繕計画の見直しが必要になり、実際に設備機器等が交換時期を迎えることになる。これまでの管理を漠然と続けて行くわけにはという思いが、区分所有者のなかに生まれている可能性が大きい。

築20年前後のマンションでも、2回目の大規模修繕工事を迎えるにあたり、従来の延長ではないマンションのあり方を考える機会としてとらえ、建物・設備の修繕というハード面だけでなく、ソフト面でも管理のあり方を考えるような機運を醸成することが可能である。

これまで長期修繕計画は主に外壁、屋上防水等を新築時に近い状態に原状回復することだと考えられてきた。しかし良質なマンションストックを形成するためには、技術水準やライフスタイルの変化にあわせて設備を更新することや、居住者の加齢にあわせて建物を改修することも必要になる。

原状回復型の修繕を超えた改良や改修を行うためには、長期修繕計画の大幅な見直しや修繕積立金の引き上げ等が必要になる。これは管理組合での十分な検討を経た合意形成が前提となる。この時期にどのような取り組みができるかは、今後の良好なマンションストック形成に大きな影響を与えることになる。

③将来計画に直面するAグループ

ほとんどが耐震性の不足する可能性がある高経年マンションである。昭和46(1971)年の建築基準法施行令改正前に建設された旧耐震基準のマンションもあり、「老朽化マンション」として扱われることも多く、良好なマンションストックとするための再生計画の作成と実現が喫緊の課題になっている。

しかし、建て替えを検討している管理組合は極めて少なく、合意形成が進まない、費用負担の問題がある等の理由で、検討が事実上棚上げ状態になっていることも多いと推測される。それぞれのマンションが直面している可能性がある問題を整理し、専門家の協力を得て、再生計画の作成を個別に支援することも検討する必要がある。

例えば、(1)再生の検討をしたことがなく、管理組合で話し合いのテーマにすることが難しい (2)再生の検討をしたが都市計画規制による容積率不足等の問題がある (3)現在と同規模の建物再建はできるが資金のめどがつかない 等々の整理をする。

良好なマンションストック形成との関係で、管理組合が事実上機能していない管理不全が大きな課題になっているが、千代田区のマンションの場合、管理組合の業務が適正に行われていないという意味での管理不全はそれほど多くないと考えられる。管理組合の日常業務は概ね適正に行われていても、建物・設備の経年劣化や区分所有者等の高齢化という「2つの老い」を解決する展望を欠いたマンションが多い可能性がある。

マンションの先進地として、この問題に適切に対応するために、築年数、規模等のマンションの条件にあった再生計画の作成とその実現を支援することが、良質なマンションストック形成の課題であろう。

(2) 防災力・減災力の向上

東京都の調査で千代田区は、全域が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ている。このため区内全域が広域的な避難を要しない「地区内残留地区」に指定されている。広域避難場所の指定を解除するとともに、広域避難場所に避難するために集まる一時集合場所についての指定もすべて解除されている。

このため千代田区では、地震発生の際にすぐに避難を開始するのではなく、自宅であるマンション等に留まり、被災状況を把握し、万一、危険を感じた場合は「避難所」に避難することになっている。

マンションは堅固な不燃構造の建物であるため、阪神・淡路大震災、東日本大震災、熊本地震等の経験からも、住戸内の家具転倒防止をはじめ安全確保のための対策を講じておけば、地震の揺れから命を守るシェルターとしての役割を果たすことが分かっている。

しかし、千代田区は通勤・通学者等も多いためマンション外で死傷者等が多数発生することもある。マンション居住者が負傷をした場合でも、救急車等による公助の手が回らない可能性もある。マンションの防災を考えるうえで重要なことは、命を守ることはもちろんだが負傷をしないことである。そのためにはマンション内外の危険を除去し、地震発生時に安全を確保するための取り組みが特に重要になる。

また、建物が大きく損傷していない場合は、できるだけ自宅で生活継続が可能なように備蓄をはじめ日頃から準備することも重要である。

管理組合と居住者の自主防災組織等が連携し、地域の公助の拠点であり救援物資等も集積される避難所の開設や運営に協力することはもちろん必要だが、災害時に自立対応できるマンションにすることは、迅速な復旧復興にもつながることになる。

マンションが損傷した場合、その復旧は管理組合が行うことになり、管理組合総会の開催が必要になることも多い。被災箇所の点検・確認、建設会社等の手配を迅速に行うことができるかどうかは復旧スピードにも影響する。

災害発生時の対応だけでなく、その後の生活維持、復旧等を円滑に行うためには、事前準備から復旧復興までの諸課題に対応するための防災計画が必要になる。

(3) 生涯居住ができるマンションづくり

高齢者の増加に伴い、可能な限り、住み慣れた地域で必要な医療・介護サービスを受けつつ、安心

して自分らしい生活を実現できる社会を目指すことが重要な課題となっている。このため住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される地域包括ケアシステムを構築し、重度な要介護状態となっても、住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続ける仕組みをつくることが、福祉の分野だけでなく住宅政策でも求められている。

地域包括ケアシステムを構築するためには、行政や福祉関係者だけではなく地域の人たちの協力も必要であり、地域コミュニティの必要性・重要性の現実的な根拠となっている。

しかしマンションは各住戸の独立性が高く、居住者相互の近所づきあいも少ないうえに、居住者名簿等も整備されていないことが多い。民生委員もマンション内の状況を把握できていないことが多いといわれている。

高齢者の増加がマンション管理の視点からさしあたって問題になるのは、認知症の居住者による迷惑行動と、孤独死である。

認知症を発症した居住者が共同生活の秩序を妨げるような問題行動をした場合、管理組合がどのように対応するのかは定説や判例もない。高齢者がさらに増加するなかで、管理組合運営の重要課題として浮上する可能性が高い。

孤独死についても同様である。東京都監察医務院のデータによると、平成29(2017)年に東京23区内だけで3,319人が孤独死をしている。今後、単身高齢者世帯が増えたとともに、孤独死をする人はさらに増えることになる。孤独死は当事者にとって悲惨であるだけでなく、管理組合の財産管理上も大きな問題になる。

地域包括支援センターや社会福祉協議会等の専門組織と連携して、高齢居住者の健康維持を促進する取り組みや、独居の高齢者を見守る仕組み等についても、管理組合の検討テーマになる時代が訪れようとしている。

(4) 地域コミュニティへの積極的参加

マンションの管理組合と地域コミュニティの関係は、標準管理規約改正にあたり重要な課題として検討された。特に区分所有者が強制的に徴収される管理費を、任意加入である町会等に支出することの是非を巡り議論された。

その改正された標準管理規約は、従来の「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」を削除し、「マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務」を新設し、防災、防犯だけでなくマンション及び周辺を含めた居住環境の維持・向上に資する美化・清掃、景観形成、生活ルールの調整等の業務に要する費用は管理費から支出できることを明確にした。

また、標準管理規約の上位にあたる大臣告示であるマンション管理適正化指針において、今回初めてコミュニティ形成の重要性が記載された。

地域社会との関係について、標準管理規約等のマンション管理についての基本的な考え方は上記のように整理されたが、マンションが多く存在する都市部で住みよい地域をつくるためには、依然として課題が多い。

増加する行政サービスを実施するうえからも地域住民同士のつながりや助け合いが不可欠であり、実際に防災や防犯、環境美化等は住民自身の力によるところが大きい。千代田区では、これまでこう

した活動は主に町会が担ってきたが、マンション居住者の増加により、これらの活動が低調になるなどの影響を受けている。加えて高齢者の増加も町会等の活動にも影響を及ぼすことになる。地域活性化と居住環境維持・向上のためには、区民の大多数を占めるマンションの居住者が地域の活動に参加することが不可欠な状況が生まれることも予想される。その一方で、管理組合としての町会加入については、標準管理規約が否定的にとらえていることもあり、マンション居住者が地域活動に参加するための新たな仕組みを検討する必要がある。

また、従来の町会を中心とする地域活動の他に、管理組合が相互に連携することで地域の防災・防犯・美化等に取り組むことも考えられる。

(5) 関係主体間の交流と連携

マンション管理には様々な主体が関係する。東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例は、マンション管理に係る主体として都や区市町村の行政の他、管理組合、区分所有者、マンション管理士、マンション管理業者、マンション分譲業者をあげて、それぞれの責務を示している。

関係主体の範囲をマンション管理から居住にまで広げれば、日常生活に係る様々な関係者も主体に含まれることになる。

行政等だけをみても住宅や都市計画等の部門だけでなく、福祉、環境、消防、警察等も主要な関係主体としてマンションに関わることになる。

人口構成の高齢化や単身高齢者世帯の増加は、よりきめ細かな行政サービスが求められることになるが、地域としての日頃のつながりが希薄なマンションに行政サービスを浸透させることは容易なことではない。

マンション管理に直接関係する主体に加えて、マンション居住に関係する各主体の交流と連携を深めることで行政サービスを実施するための下地をつくることが重要な課題になる。そのためには、マンション管理と居住についての基礎的知識や情報を共有することが前提となる。管理組合、マンション管理士、管理会社、分譲事業者等の管理に直接関係する主体の間では、一定の共通認識や理解がある問題でも、日頃マンションへの係わりが少ない主体にとっては未知の問題も多い。マンション管理や居住に係るさまざまな主体間の相互理解の促進等、連携のコーディネートも（公財）まちみらい千代田の重要な役割になると考えられる。

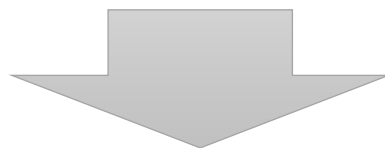
**公益財団法人まちみらい千代田が目指す
マンションへの総合支援の基本理念**

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

本格的な少子・人口減
少・高齢化への積極的な
対応による生涯居住の場
の形成

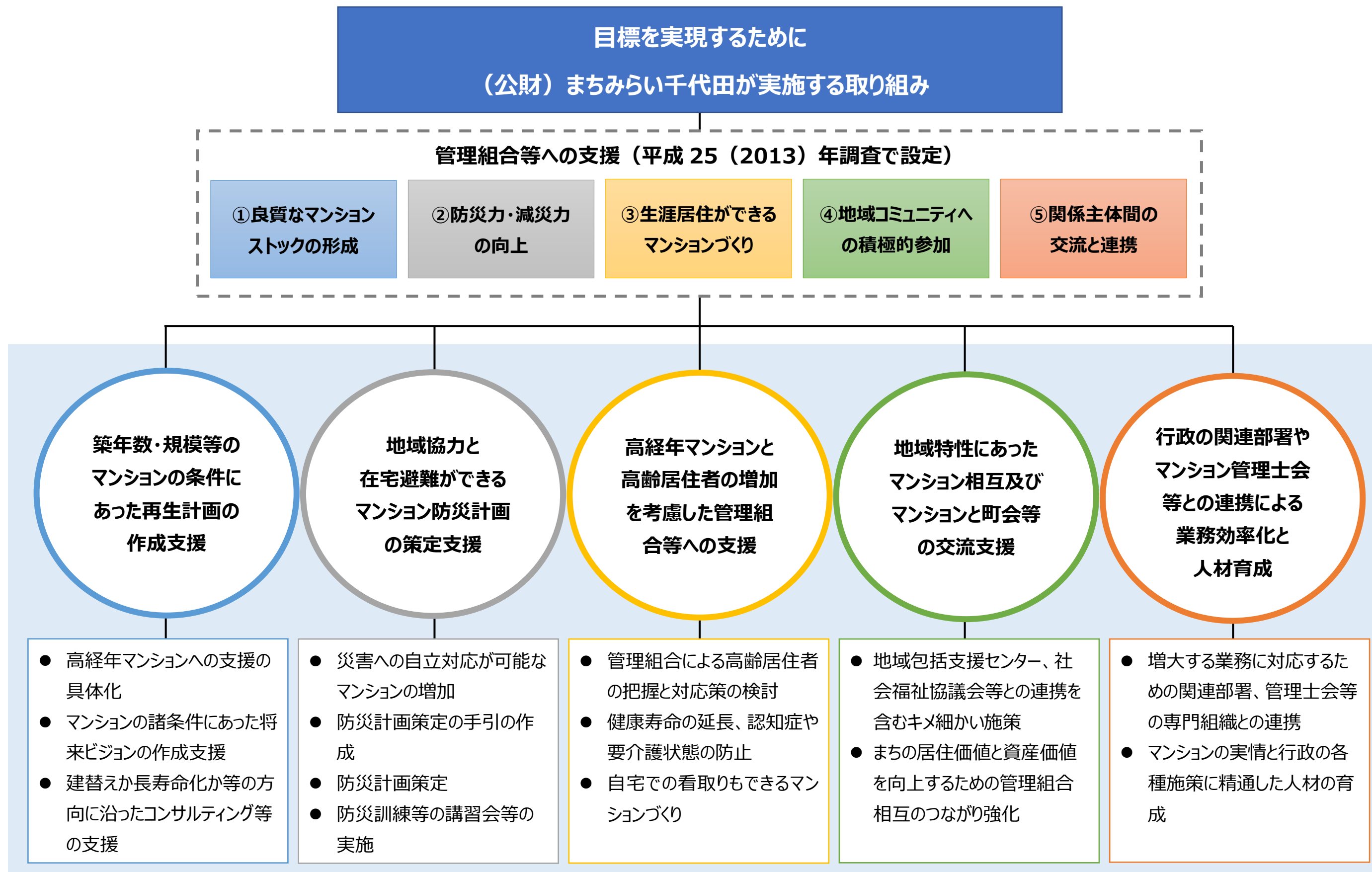
良好な維持管理の徹底に
よる良好なマンションストック
形成と適切な手法による
再生

- 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、全ての世代の居住の場としてのマンションづくり
- 様々な主体の協力による適正な管理の実施、将来ビジョンと長期修繕計画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



**伝統と文化を継承し
マンション等の集合住宅を中心とする
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課題等への問題意識を涵養

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

マンションアドバイザー派遣／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（ミニ優良）／
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助成

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」、大量の昼間区民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公助不足の可能性も考慮した、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・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

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
- I T 等の活用による要支援居住者の支援

- 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

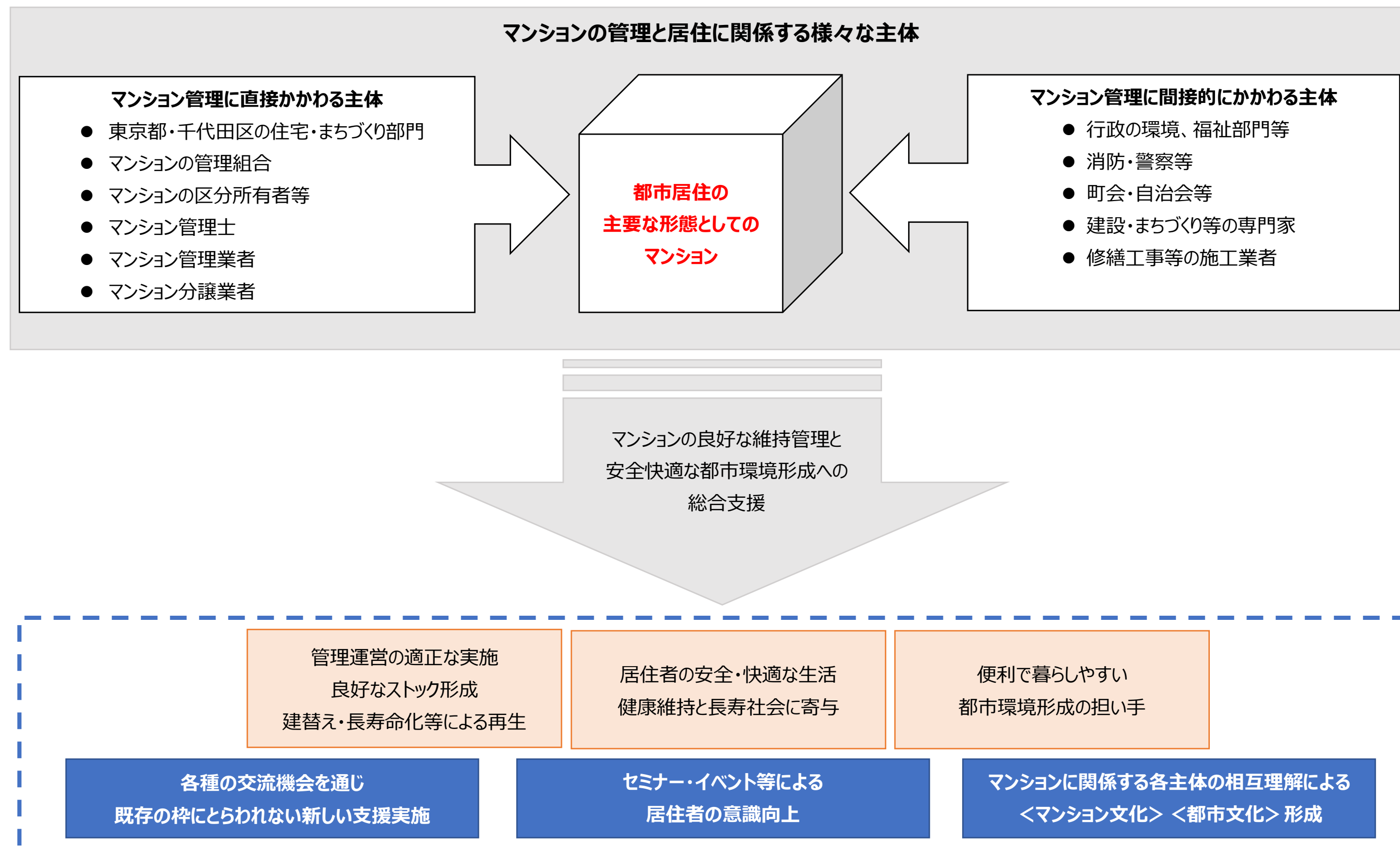
エリアマネジメント等による
マンションを中心とした地域づくり

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 関係主体間の交流と連携の取り組み



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 平成 30 年 8 月 15 日

2018 年度各自治体マンション管理関係施策一覧 (出典：マンション管理新聞社)

アンケート調査票 (管理組合用)

アンケート調査票 (管理会社用)

千代田区で活用できるマンション関連支援制度

平成30年8月15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	・・・・・・・・	4～19
■マンション関連支援制度の活用例	・・・・・・・・	20～23



まちみらい
千代田
CHIYODA
CITY
MANAGEMENT
FOUNDATION

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制度	○				○		
(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制度	○		○		○		
(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制度（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助成制度			○		○		
(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) 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制度（再掲）	○	○			○		
(7) まちづくりアドバイザー派遣制度（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）	○				○		
(15) マンションアドバイザー派遣	○	○		○			
(16) マンション耐震診断助成	○	○		○			
(17) マンション補強設計助成	○	○		○			
(18) マンション耐震改修等助成	○	○		○			
(19) 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）	○	○	○		○		
(20) マンション防災アドバイザー派遣	○	○			○		
(21) マンションエレベーター非常用備蓄キャビネットの配付	○				○		
(22) マンションの災害用資器材等購入費助成	○	○	○		○		
(23) マンションにAEDを設置	○				○		
(24) 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							
(25) マンション管理組合顧問派遣	○		○		○		
(26) マンションのコミュニティ活性化事業助成	○						
(27) マンションの総会会場費助成	○						
(28) 高齢者福祉住環境整備			○	○			
(29) 事務所等の住宅転用助成			○	○			
(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) アスベスト調査員派遣	○	○	○	○			
(33) アスベスト含有調査助成	○	○	○	○			
(34) アスベスト除去工事の助成	○	○	○	○			
(35) まちづくり融資(短期事業・高齢者向け) (建替え)			○				○ ※2
(36) マンション共用部分リフォーム融資 (大規模修繕)	○						○ ※2

※1 公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター

※2 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	・ マンション防災計画や各種助成制度について ・ 管理組合運営等、マンションに関する各種相談
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制度（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1/2、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対象経費（消費税を除く）の1/2、上限80万円（10年に1回） ・ 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1/2、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）：14,040円、Bコース（相談編）：21,600円
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	・ まちづくり推進部 まちづくり推進課 電話 03-5466-2103

(4)分譲マンション共用部修繕工事債務保証料助成制度（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 50 万円のどちらか低い額
対 象 物 件	・ 概ね築 8 年を経過しているマンション ・ 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（工事費の 80%、工事費一補助金、又は 1 戸当たり 150 万円（耐震改修工事を伴う場合は 500 万円）のいずれか低い額） ・ 利子補給期間は、最長 10 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（平成 31 年 2 月 28 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）都市整備局 住宅政策推進部 マンション課 電話 03-5320-5004 ・ （融資）（独）住宅金融支援機構 まちづくり業務部 まちづくり再生支援室 マンション再生・再開発支援グループ 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:14,040 円、Bコース:87,480 円～527,040 円（内容による）
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：建替えやマンション敷地売却などの法制度や都のマンション関連支援制度 （入門編） 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：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	・ まちづくり推進部 まちづくり推進課 電話 03-5466-2103

(7) <無料>まちづくりアドバイザー派遣制度（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
派遣回数	・ 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 1/3、3 年間で助成総額 100 万円（同一年度内、1 回払い） ※申請後、助成対象と認められたら先に助成金を先渡しし、年度終了後清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で、30万円を限度額とする。 （同一年度内、1回払い） ※申請後、助成対象と認められたら先に助成金を先渡しし、年度終了後清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助成制度（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でかつ、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）

助 成 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	・ 東京都都市整備局住宅政策推進部マンション課マンション建替え支援担当 電話 03-5320-5007

(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) 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
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) マンションアドバイザー派遣（千代田区）

助 成 対 象	・ 分譲マンションの管理組合、賃貸マンション所有者
助 成 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
ア ド バ イ ザー 内 容 及 び 助 成 額	・ 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

(16) 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	・ 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 ・ 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

(17) 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	・ 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 ・ 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

(18) 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5千㎡を超え1万㎡以下の部分は1/3） 限度額：2億4,650万円 (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の23%、 限度額：1億1,339万円 (3) 耐震改修促進法の認定がとれないマンション（一定の耐震補強は必要） 助成額：耐震改修工事に要した費用の23%×2/3 限度額：7,559万3000円 ※いずれの場合も耐震改修工事に要した費用は、49,300円/㎡が限度
対 象 物 件	・ 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 ・ 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 ・ 耐震改修にあっては、原則として耐震改修促進法第17条第3項の認定を受けていること
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) 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 以上のもの ・ 原則として建築基準法に適合していること ※耐震診断は、平成 29 年度以降、新たに対象となることが発覚した建築物に限る。
対 象 項 目	・ 耐震診断、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	・ 耐震診断：延べ床面積が 3,000 ㎡以上の場合 5/6 延べ床面積が 3,000 ㎡未満の場合 10/10 ・ 補強設計：5/6 ・ 耐震改修：5/6（床面積が 5,000 ㎡を超える部分は 1/2）
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) <無料>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）

助 成 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アドバイス ・マンションの防災対策に関する相談 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、1マンション原則として2年間で10回まで
連 絡 先	・住宅まちづくりグループ 電話 03-3233-3223

(21) マンションエレベーター非常用備蓄キャビネットの配付（公益財団法人まちみらい千代田）

<無料>

助 成 対 象	・分譲マンションの管理組合
助 成 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 ・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を確約できること ・これまでにキャビネットの配付を受けていないこと
提 出 書 類	・申請書、管理組合等規約の写し、マンション防災計画
連 絡 先	・住宅まちづくりグループ 電話 03-3233-3223

(22) 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
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 ・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、又は1年以内に策定することを確約できること
提 出 書 類	・申請書、資器材等購入計画書、管理組合等規約の写し（分譲）、マンション防災計画（分譲）、居住者用震災マニュアル（賃貸）、納税証明書等（賃貸）
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）、使い捨てカイロなど
連 絡 先	・住宅まちづくりグループ 電話 03-3233-3223

(23) <無料>マンションへのAEDの設置（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
助 成 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を確約できること ・ 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
提 出 書 類	・ 申請書、管理組合等規約の写し、マンション防災計画
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

(24) 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1年以内に策定することを確約できること ・ 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 ※いずれも専門業者による工事に限る
添 付 書 類	・ 管理規約の写し、理事会等での議案書、議事録、設置場所図、業者見積書等
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、その結果、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

(26) 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。 ・マンション防災計画を策定していること。						
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。 <table border="0"> <tr> <td>①周辺地域の住民も参加できる事業</td><td>3 万円</td></tr> <tr> <td>②当該マンションの住民のみを対象とした事業</td><td>2 万円</td></tr> <tr> <td>③住戸数が概ね 100 戸以上のマンションで実施する事業</td><td>4 万 5 千円</td></tr> </table> ※要件によっては対象とならない事業もあります。	①周辺地域の住民も参加できる事業	3 万円	②当該マンションの住民のみを対象とした事業	2 万円	③住戸数が概ね 100 戸以上のマンションで実施する事業	4 万 5 千円
①周辺地域の住民も参加できる事業	3 万円						
②当該マンションの住民のみを対象とした事業	2 万円						
③住戸数が概ね 100 戸以上のマンションで実施する事業	4 万 5 千円						
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、建築基準法その他の関係法令に適合し、管理規約が整備されていること。 ・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	・マンションのお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みません。				
助成限度額	<table border="0"> <tr> <td>・マンション防災計画を策定しているマンション</td><td>6 千円</td></tr> <tr> <td>・マンション防災計画を策定していないマンション</td><td>3 千円</td></tr> </table>	・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
・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				

(28) 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 ク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、介護保険料区分によって 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、更にその差額+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 クッキングヒーターの購入）
連 絡 先	・ 保健福祉部 高齢介護課 介護予防係 電話 03-5211-4223

(29) 住宅転用助成制度（千代田区）

助 成 対 象	・ 事務所等を住宅に転用しようとする個人又は、中小企業法人の建物所有者（住民税を滞納していないこと）
助 成 額	・ 自己用住宅に転用：工事費の 15%以内で上限 150 万円（耐震補強工事を併せて行う場合 225 万円） ・ 賃貸住宅に転用：工事費の 10%以内で 1 戸の場合 100 万円（耐震補強工事を併せて行う場合 150 万円） 2 戸の場合 200 万円（耐震補強工事を併せて行う場合 250 万円）
対 象 物 件	・ 転用後の住宅専用面積が 50 m²/戸以上 ・ 3 室以上の居住室、玄関、台所、浴室、洗面所、便所を設置 ・ 転用前後共に、建築基準法等関係法令を満たすこと ※住宅転用後、入居者全員の住民登録が必要
申 請	・ 平成 30 年 4 月 2 日から平成 30 年 12 月 28 日
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

(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、日射調整フィルム、コーティング材、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%（上限額有）
対 象 項 目	・住宅（マンション専有部）：エネルギー管理システム、太陽光発電システム、畜電システム、燃料電池システム、高効率ガス給湯器、LED照明改修工事、窓断熱対策 ・マンションの共用部：LED照明、空調
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) <無料>アスベスト調査員派遣（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	・区で委託した専門家の調査員を無料で派遣します。
申 請	・平成 30 年 12 月 14 日まで
備 考	・吹付け材の有無を調査し、吹付け材が確認された場合、吹付け材にアスベストが使われているか調査します。 ・床面積が 1 万㎡を超える建物や調査に足場を設置する必要がある場合は、アスベスト含有調査助成を利用していただくことになります。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 構造審査係 電話 03-5211-4310

(33) 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	・平成 30 年 12 月 14 日まで
備 考	・アスベスト調査員派遣で対応できない場合、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 構造審査係 電話 03-5211-4310

(34) 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	・ 平成30年9月28日まで 注）工事は平成30年12月28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 構造審査係 電話 03-5211-4310

(35)-1 まちづくり融資～短期事業資金

(独) 住宅金融支援機構

(建替え)

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。 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 ③ 賃貸建築物建替え事業 ④ 総合的デザイン協調建替え事業 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 ② 耐火構造、準耐火構造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 ④ 1 戸あたりの住宅部分の床面積が 30 m²以上 280 m²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. 5 9 % (平成 3 0 年 7 月 2 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	・ 建物竣工後 2 年以内
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 まちづくり業務部 マンション再生・再開発支援グループ 電話 03-5800-8104

(35)-2 まちづくり融資～高齢者向け返済特例融資

(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 ①1,000万円 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0.95%（全期間固定金利） ※金利は年利率で毎月見直し - 上記金利は、平成30年7月2日現在	・年2.71%（全期間固定金利） ※金利は年利率で3カ月ごとに見直し - 上記金利は、平成30年7月2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、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	・金銭消費貸借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 まちづくり業務部 マンション再生・再開発支援グループ	
	電話 03-5800-8104	

(36) 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 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修繕積立金を増額する場合は、その旨と増額後の額 ⑥返済金に充当するために返済期間中一定額を徴収する場合は、その旨と徴収額 ⑦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 ⑧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 ・ 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または総会の決議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10%以内であること ・ 管理組合の管理者（または管理組合法人の代表理事）が、リフォームする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
融 資 額	・ 対象工事費の8割以内で、（公財）マンション管理センターの保証限度額（150万円（耐震改修工事を伴う場合は500万円）×住宅戸数）が限度
融 資 金 利	・ 耐震改修工事以外のリフォーム（返済10年以内）0.56% (平成30年7月2日現在) ・ 耐震改修工事を伴うリフォーム（返済10年以内）0.30% (平成30年7月2日現在) ・ マンションすまい・る債を積立てている場合は上記金利より年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）
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ありません。
連 絡 先	・ （独）住宅金融支援機構 まちづくり業務部 マンション再生・再開発支援グループ 電話 03-5800-9366

※上記は、（公財）マンション管理センターへ保証委託する場合

■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	5階建、50戸、69㎡／戸程度、延床面積約4,300㎡、敷地面積1,100㎡のマンションで、築30年目に大規模修繕工事を実施。 管理組合の修繕積立金が3,000万円あり、残りは住宅金融支援機構より融資を受けて実施する場合（償還期間を7年、当初の金利を2.06%で計算した場合）			
	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8.5万円		(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制度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、債務保証に対してマンション修繕工事債務保証料助成制度を活用	約153万円	50万円	(公財)まちみらい千代田
合 計		費用合計 約1億936万円	助成合計 約357万円	負担合計 約1億579万円

※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（全15回）	約35万円		（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制度を活用して、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	30万円/年 （3年を限度）	（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 8,150万円	助成合計 7,530万円	負担合計 約9億620万円

※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	無料		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	450万円	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	無料		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2億420万円	約4,700万円	千代田区
合 計		費用合計 約2億1,300万円	助成合計 約5,350万円	負担合計 約1億5,950万円

※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。

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の配布、AED の貸与を受け、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 の配付	マンション・エレベーター非常用備蓄キャビネットの配付を受け、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
マンションへ AED 設置	マンションへの 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	30 万円	10 万円 15 万円 20 万円	（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 15 万円	負担合計 15 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4F
TEL 03-3233-3223
Mail kyojyu@mm-chiyoda.or.jp

自治体名	マンション 化率	2018年度新規事業	継続事業(従来の施策)
東京都	31.37%	マンション管理状況報告 制度の創設／マンション 基本情報登録制度の創 設／集合住宅における 電気自動充電設備導入 促進事業／集合住宅共 用部における照明LED 化促進事業／都市居住 再生促進事業の拡充。 新たに「既存ストック再 生タイプ」を加える	マンション管理アドバイザー制度 マンション建替え・改修アドバイザー制度 マンション耐震アドバイザー派遣(自治体向け) マンション耐震診断助成(自治体向け) マンション耐震改修および耐震改修費用相当分の建替え助成(自治体向け) マンション改良工事助成 専門家相談(弁護士・建築士) セミナー 都市居住再生促進事業 東京都優良マンション登録表示制度 マンション啓発隊フォローアップ マンションポータルサイトの運営 『マンション管理ガイドライン』 マンション再生まちづくり制度 東京都LCP住宅登録・閲覧制度 緊急輸送道路沿道建築物(特定含む) 耐震診断助成(自治体向け) 耐震設計助成(自治体向け) 耐震改修助成(自治体向け) 耐震改修等支援融資制度 耐震化総合相談窓口 東京都耐震マーク表示制度 『ビル・マンションの耐震化読本』 耐震ポータルサイトの運営 マンション建替えに伴う仮住まいなどの支援 『東京のマンション2009』 『マンション耐震化のすすめ』 マンション環境性能表示制度 直結切り替え見積もりサービス申込受付件数 直結給水方式切り替え時の給水管増径工事施工件数 スマートマンション導入促進事業 家庭におけるエネルギー利用の高度化促進事業 既存住宅における高断熱導入促進事業 子育て支援住宅認定制度 『子育てに配慮した住宅のガイドライン』 集合住宅共用部LED照明設備に関する実態調査 マンションの適正管理促進に関する検討会 『マンション再生ガイドブック』 『団地活性化事業例集-戸建住宅地と集合住宅団地の活性化-』 江戸みどり登録緑地
			マンション耐震化促進事業 マンションアドバイザー派遣(耐震関連利用のみ) 耐震診断助成(一般) 耐震診断助成(緊急輸送道路沿道) マンション耐震設計助成(一般) マンション耐震設計助成(緊急輸送道路沿道) マンション耐震改修または建替え助成(一般) マンション耐震改修または建替え助成(緊急輸送道路沿道) 耐震改修促進法の認定が取れないマンションの改修
			特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業 耐震診断助成 ※2018年で終了 耐震設計助成 耐震改修助成 建替え助成 除却助成
			都市居住再生促進事業 マンション等建替え事業
			アスベスト対策助成等 アスベスト調査員派遣 アスベスト含有調査助成 アスベスト除去工事助成
			既存建物への省エネルギー改修等助成事業 広報誌のスタンド貸し出し
			情報収集・発信 総合相談窓口の設置 マンション管理図書の貸し出し 『上下二軒両隣～共同生活知恵袋～』 『マンションサポートちよだ』発行 財団・区からのマンションへの情報発信 管理会社との意見交換会
			管理コミュニティ支援 管理組合運営支援 マンション・コミュニティ構築支援 まちづくりアドバイザー派遣 マンション管理セミナー マンション管理講座 千代田区マンション連絡会 ちよだマンション・カフェ 2017年で終了 マンション管理組合派遣 職員派遣
			建物維持・整備支援(劣化診断調査費助成) マンション劣化診断調査費助成 簡易耐震診断助成
			建物維持・整備支援 マンション再生方針検討助成 マンション修繕工事債務保証料助成 再開発・共同建築物等組織助成
			マンションの安全・安心整備事業 エレベーター地震時管制運転装置助成 エレベーター戸開走行保護装置助成 エレベーターリニューアル助成 階段手すり等設置助成(安全安心整備) 防犯カメラ設置助成
			防災対策促進支援 マンション向けAED設置 マンション災害用資器材等購入費助成 マンション向けエレベーター非常用備蓄キャビネットの配布 マンション防災計画策定支援(マンション防災アドバイザー派遣) エレベーター閉じ込め救出訓練(試行実施) ※2018年度実施は未定
			マンション管理組合顧問派遣のパンフレット作成 マンション再生計画検討助成
千代田区	83.00%	マンション管理条例の制 定／マンション管理の適 正化の推進／マンション 耐震診断助成の拡充／ (仮称)分譲マンション実 態調査(公益財団法人 まちみらい千代田)	

自治体名	マンション 化率	2018年度新規事業	継続事業(従来の施策)	
中央区	81.02%	なし	木造以外の建築物	耐震診断助成(一般)
				耐震診断助成(緊急輸送道路沿道)
				耐震設計助成(一般)
				耐震設計助成(緊急輸送道路沿道)
				耐震改修助成(一般)
				耐震改修助成(緊急輸送道路沿道)
			特定緊急輸送道路沿道建築物	耐震設計助成
				耐震改修助成
				建替え助成
				除却助成
			中央区耐震促進協議会 耐震化セミナー	
			中央区耐震促進協議会 耐震化相談	
			分譲マンション管理組合交流会支援	
			分譲マンション管理相談	
			分譲マンション管理セミナー	
			マンション管理士派遣	
			情報誌『素敵にマンションライフ』発行	
			組合運営サイト「すまいるコミュニティ」	
			分譲マンション共用部分改修助成	
			分譲マンション建替え・アドバイザー制度利用助成、管理アドバイザー制度利用助成	
			分譲マンション計画修繕調査費助成	
			分譲マンション共用部分リフォームローン保証料助成	
			防災対策推進マンションの登録	
			防災講演会開催	
			防災訓練コミュニティづくり支援	
			防犯設備整備費助成	
			共同住宅生活安全(防犯)アドバイザーの派遣	
			防災マニュアルの作成支援	
			地域防災情報の提供	
			高層住宅防災対策「備えて安心!マンション防災」(DVD・パンフレット)	
			マンション向け防災体験プログラム「楽しみながらしっかり学べる防災プログラム イザ!カエルキャラバン」の実施	
			『震災活動マニュアル策定の手引き』	
			『中央区高層住宅防災対策検討委員会報告書』	
			防災対策優良マンション認定制度	
			自然エネルギーおよび省エネルギー機器等導入助成費	太陽光発電システム導入費助成
				高反射率塗料等導入費助成
			高齢者地域見守り活動支援	LEDランプ導入費助成
			屋上・壁面緑化助成	
			「住宅宿泊事業に伴うマンション標準管理規約改正のお知らせ」送付	
港区	75.44%	集合住宅共用部LED照明助成	非木造建築物	耐震診断助成(一般)
				耐震診断助成(緊急輸送道路沿道)
				耐震設計助成(一般)
				耐震設計助成(緊急輸送道路沿道)
				耐震改修助成(一般)
				耐震改修助成(緊急輸送道路沿道)
			特定緊急輸送道路沿道建築物	建替え助成(緊急輸送道路沿道)
				除却助成(緊急輸送道路沿道)
				耐震診断助成 ※2017年度で終了
				耐震設計助成
				耐震改修助成
				建替え助成
				除却助成
			分譲マンション建替え助成	
			分譲マンション建替え・改修計画案等作成費助成	
			分譲マンション耐震アドバイザー助成	
			劣化診断助成	
			分譲マンション共用部分リフォーム融資の債務保証料助成	
			建替え・改修支援コンサルタント派遣	
			分譲マンション管理アドバイザー派遣	
			分譲マンションセミナー	
			マンション管理組合運営相談(マンション管理士)	
			マンション管理の法律相談(弁護士)	
			すまいるの建築相談(建築士)	
			太陽光発電システム導入助成	
			電気自動車等充電設備導入費助成	
			太陽熱利用システム導入助成 ※2017年度で終了	
			人感センサー付き照明助成	
			日射調整フィルム設置費助成	
			高断熱サッシ設置費助成	
			高反射率塗料等材料費助成	
			省エネコンサルタント派遣	
			『港区マンション省エネガイドブック』	
			省エネセミナー ※2017年度で終了	
			共同住宅バリアフリー化支援	
			マンションエレベーター安全装置等設置助成	
			アスベスト対策費助成	
			がけ・擁壁回収工事支援助成	
			屋上等緑化の助成	
			生垣造成の助成 ※2017年度で終了	
			高層住宅防災資器材助成	
			防災啓発DVD『高層住宅の防災対策 必ず来る大地震 今!備えること!』	
			防災アドバイザー派遣制度	
			共同住宅防犯対策助成 ※2017年で終了	
			『マンション防災ハンドブック』	
			『防災カルテ』の作成	
			高層住宅管理者への直接訪問	
			マンション防災ハンドブック改訂内容説明会	

自治体名	マンション 化率	2018年度新規事業	継続事業(従来の施策)				
新宿区	51.30%	新エネルギーおよび省 エネルギー機器等導入 補助金制度 集合住宅 共用部LED照明設置／ マンション管理セミナー の拡充／マンション管理 相談員派遣の拡充	非木造	アドバイザー派遣(緊急輸送道路沿道建築物含む)			
				簡易耐震診断(緊急輸送道路沿道建築物含む)			
				耐震診断助成			
				耐震診断助成(緊急輸送道路沿道)			
				耐震設計助成			
				耐震設計助成(緊急輸送道路沿道)			
				耐震改修助成			
				耐震改修助成(緊急輸送道路沿道)			
				耐震診断助成			
				耐震設計助成			
			非木造・新耐震	耐震診断助成			
				耐震設計助成			
			特定緊急輸送道路沿道建築物	耐震診断助成			
				耐震設計助成			
				耐震改修助成			
				建替え助成			
						除却助成	
			マンション管理相談				
			マンション管理相談員派遣				
			マンション管理セミナー				
			マンション管理組合交流会				
			マンション防災アドバイザー派遣				
			防災対策マニュアル『マンション防災 はじめの一步』				
			防災DVDの貸し出し				
			起震車派遣				
			長周期地震動シミュレーター訓練				
			自主防災訓練補助(アルファ化米の提供や消火器の詰め替え等)				
			防災区分組織活動助成金支給				
			吹き付けアスベスト含有調査費助成				
			吹き付けアスベスト除去等工事助成				
			集合住宅用太陽光発電システム導入助成				
			擁壁およびがけ改修等支援事業		安全化指導および啓発 ※2017年度で終了		
					コンサルタント派遣		
		改修等工事費助成					
エレベーター防災対策改修支援事業							
屋上緑化・壁面緑化助成制度							
接道部緑化助成							
保護生垣助成							
マンション防災対策ガイドラインの策定							
マンション防災対策マニュアル『はじめの一步』改訂							
アスベスト調査員派遣制度							
渋谷区	50.84%	なし	分譲マンション	耐震診断助成(一般)			
				耐震診断助成(緊急輸送道路沿道)			
				耐震設計助成(一般)			
				耐震設計助成(緊急輸送道路沿道)			
				耐震改修助成(一般)			
				耐震改修助成(緊急輸送道路沿道)			
			特定緊急輸送道路沿道建築物	事務所、店舗、マンションなど	耐震診断助成		
					耐震設計助成		
				自己居住用	耐震改修助成		
					建替え助成		
					除却助成		
					耐震設計助成		
					耐震改修助成		
アスベスト無料相談・調査 ※2017年度で終了							
耐震相談会							
特定緊急輸送道路沿道 自己居住用 耐震診断助成							
文京区	48.97%	管理組合設立支援／長期修繕計画作成費助成 ／劣化診断調査費助成 ／共用部分改修費用助成	耐震改修促進事業	耐震診断助成(一般)			
				耐震診断助成(緊急輸送道路沿道)			
				耐震設計助成(一般)			
				耐震設計助成(緊急輸送道路沿道)			
				耐震改修助成(一般)			
				耐震改修助成(緊急輸送道路沿道)			
			特定緊急輸送道路沿道建築物	耐震診断助成 ※2017年度で終了			
				耐震設計助成			
					耐震改修助成		
			マンション管理セミナー				
			分譲マンション耐震化アドバイザー派遣				
			マンションアドバイザー制度利用助成				
			分譲マンション管理個別相談				
			マンション管理士派遣				
			区分防災組織等活動助成金(備蓄品購入費助成)				
			中高層共同住宅等防災対策費助成				
			中高層共同住宅等エレベーター閉じ込め対策費助成				
			家庭用蓄電システム設置費助成				
			太陽光発電システム設置費助成				
			屋上緑化助成				
			生垣造成補助金				

自治体名	マンション 化率	2018年度新規事業	継続事業（従来の施策）
墨田区	37.52%	なし	耐震化アドバイザー派遣
			耐震診断助成（一般）
			耐震診断助成（緊急輸送道路沿道）
			耐震設計助成（一般）
			耐震設計助成（緊急輸送道路沿道）
			耐震改修助成（一般）
			耐震改修助成（緊急輸送道路沿道）
			特定緊急輸送道路沿道建築物
			耐震診断助成
			耐震設計助成
			耐震改修助成
			建替え助成
			除却助成
			セミナー・交流会（すみだマンション管理組合ネットワークが開催を後援）
			すみだマンション管理組合ネットワーク支援
			専門家相談（マンション管理士）
			分譲マンション計画修繕調査支援制度
			「分譲マンションアドバイザー制度」利用助成
			共用部分リフォーム融資の利子補給
			「分譲マンション適正管理に関する条例」
			すみだ良質な集合住宅認定制度
			建築物耐熱リフォーム助成
			直管型LED照明器具助成
			太陽光発電システム助成
			遮熱断熱・熱交換塗装助成
			家庭用蓄電システムの設置募集
			屋上・壁面緑化助成
			屋上緑化維持管理支援
			緑のへい助成制度（沿道緑化）
			雨水タンク助成
豊島区	35.38%	なし	アスベスト調査費助成
			耐震診断助成（分譲マンション）
			耐震診断助成（緊急輸送道路沿道）
			耐震設計助成（分譲マンション）
			耐震設計助成（緊急輸送道路沿道）
			耐震改修助成（分譲マンション）
			耐震改修助成（緊急輸送道路沿道）
			特定緊急輸送道路沿道建築物
			耐震設計助成
			耐震改修助成
			建替え助成
			除却助成
			「分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度」利用助成
			分譲マンション管理セミナー
			マンション専門家派遣事業
			分譲マンション計画修繕調査費助成
			マンション管理相談（職員）
			中高層建物の紛争相談
			防犯設備設置事業助成 マンション等共同住宅への防犯カメラ設置助成
			『マンション省エネガイドブック』
			エコ住宅普及促進費用助成
			LED照明器具（共用部分）
			太陽光発電システム機器（共用部分）
			アスベスト分析調査費用助成 ※2017年度で終了
			「マンション管理推進条例」
			マンション管理支援チーム派遣事業
			「危険ドラッグその他の危険薬物撲滅条例」
			都心共同住宅供給事業
			優良建築物等整備事業
			接道緑化助成
			保護生垣・樹木・樹林せん定助成
			屋上緑化等助成
			界わい緑化助成
荒川区	31.00%	なし	
			非木造建築物耐震化推進事業
			耐震アドバイザー派遣
			耐震診断助成（一般）
			耐震診断助成（緊急輸送道路沿道）
			耐震設計助成（一般）
			耐震設計助成（緊急輸送道路沿道）
			耐震改修助成（一般）
			耐震改修助成（緊急輸送道路沿道）
			建替え助成（緊急輸送道路沿道）
			特定緊急輸送道路沿道建築物
			耐震診断助成 ※2017年度で終了
			耐震設計助成
			耐震改修助成
			建替え助成
			除却助成
			セミナー
			「住まいの専門相談」（税理士）
			荒川区コンサルタント派遣制度
			災害時地域貢献建築物認定
			上記認定建築物の防災資器材購入費助成
			地球温暖化防止およびヒートアイランド対策事業
			屋上・壁面緑化
			太陽光発電システム機器
			家庭用燃料電池
			太陽熱ソーラーシステム
			雨水貯留槽
			太陽熱温水器設置
			生垣造成助成
			集合住宅の省エネ取り組み支援事業『マンション省エネガイドブック』作成・印刷
			地球温暖化防止およびヒートアイランド対策事業 高断熱窓への改修
			地球温暖化防止およびヒートアイランド対策事業 家庭用蓄電システム

自治体名	マンション 化率	2018年度新規事業	継続事業(従来の施策)
板橋区	29.85%	「良質なマンションの管理等の推進に関する条例」施行に伴う管理組合の登録制度／マンション実態調査／(仮称)マンションアドバイザー派遣	耐震アドバイザー派遣
			耐震診断助成(一般)
			耐震診断助成(緊急輸送道路沿道)
			耐震設計助成(一般)
			耐震設計助成(緊急輸送道路沿道)
			耐震改修助成(一般)
			耐震改修助成(緊急輸送道路沿道)
			建替え助成
			耐震設計助成
			耐震改修助成
			建替え助成
			除却助成
			特定緊急輸送道路沿道建築物
			セミナー、居住者交流会
			マンション管理基礎勉強会 ※2018年度の実施は未定
			無料相談会
			大規模修繕アドバイザー派遣 ※2017年度で終了
			雨水タンク助成
			止水板助成
			アスベスト調査費助成
			太陽光発電システム
			太陽熱温水器 ※2017年度で終了
			エネファーム
			共用部LED化助成
			新エネ・省エネ機器等補助
			『マンションの防災対策マニュアル』
			『マンション防災マニュアル作成の手引き』
目黒区	28.91%	なし	事業所・マンションに対する防災資器材購入費用補助金 ※2017年度で終了
			がけ・擁壁安全対策工事助成
			屋上・壁面緑化助成壁面緑化助成
			接道部緑化助成
			耐震アドバイザー派遣
			耐震診断助成(一般)
			耐震診断助成(緊急輸送道路沿道)
			耐震設計助成(一般)
			耐震設計助成(緊急輸送道路沿道)
			耐震改修助成(一般)
			耐震改修助成(緊急輸送道路沿道)
			耐震設計助成
			耐震改修助成
			建替え助成
			除却助成
			屋上・壁面緑化助成
			(接道部)道路沿い緑化助成
			太陽光発電システム
			家庭用燃料電池システム
			CO2冷媒ヒートポンプ給湯器
			家庭用蓄電システム
			マンション共用部LED照明
			アスベスト調査助成
			『マンション防災マニュアル』
			『マンション防災マニュアルの手引き』
大田区	27.51%	なし	分譲マンション耐震アドバイザー派遣
			耐震コンサルタント派遣
			耐震診断助成(一部)
			耐震診断助成(緊急輸送道路沿道)
			耐震設計助成(一般)
			耐震設計助成(緊急輸送道路沿道)
			耐震改修助成(一部)
			耐震改修助成(緊急輸送道路沿道)
			耐震設計助成
			耐震改修助成
			建替え助成
			除却助成
			特定緊急輸送道路沿道建築物
			耐震設計助成
			耐震改修助成
			建替え助成
			除却助成
			沿道耐震化道路沿いの建築物
			耐震診断助成
			耐震設計助成
			耐震改修助成
			段階的改修工事助成
			分譲マンションセミナー
			分譲マンション個別相談会
			防災講習会
			屋上・壁面緑化助成
			雨水タンク助成
			住宅リフォーム助成
			太陽光発電システム
			太陽熱温水器
			太陽熱ソーラーシステム
			住宅用太陽エネルギー利用機器設置補助金
			吹き付けアスベスト分析調査費助成
			マンション向け防災パンフレット『マンションの防災対策』

自治体名	マンション 化率	2018年度新規事業	継続事業(従来の施策)	
世田谷区	23.28%	なし	分譲マンション	耐震改修アドバイザー派遣
				耐震診断助成
				耐震診断助成(沿道耐震化道路)
				耐震診断助成(緊急輸送道路沿道)
				耐震設計助成
				耐震設計助成(沿道耐震化道路)
				耐震設計助成(緊急輸送道路沿道)
				耐震改修助成
				耐震改修助成(沿道耐震化道路)
				耐震改修助成(緊急輸送道路沿道)
			特定緊急輸送道路沿道建築物	耐震診断助成 ※2017年度で終了
				耐震設計助成
				耐震改修助成
				建替え助成
				除却助成
			子育て支援マンション認証制度	
			キッズルーム工事費用助成	
			世田谷区マンション交流会	
			マンションセミナー、講座	
			マンション相談	
			住まいの法律相談(弁護士)	
			集合住宅共用部への区広報誌提供サービス	
			民間建築物アスベスト含有調査助成	
			生垣助成	
			花壇助成	
			シンボルツリー助成	
			屋上・壁面緑化助成	
			特定沿道建築物アドバイザー派遣	
			環境配慮型住宅リノベーション助成	
			防災区民組織活動奨励金	
			防災区民組織資器材助成	
			防災教室	
			震災対策用井戸	
			震災対策用井戸の修理等に対する補助金	
北区	22.44%	なし	特定緊急輸送道路沿道建築物	マンション劣化診断調査費助成
				マンション管理セミナー
				マンション管理無料相談
				マンション管理相談員派遣
				耐震アドバイザー助成
				耐震診断助成(分譲マンション)
				耐震診断助成(緊急輸送道路沿道)
				耐震設計助成(分譲マンション)
				耐震設計助成(緊急輸送道路沿道)
				耐震改修助成(分譲マンション)
				耐震改修助成(緊急輸送道路沿道)
				建替え助成(緊急輸送道路沿道)
			特定緊急輸送道路沿道建築物	耐震診断助成
				耐震設計助成
				耐震改修助成
				建替え助成
				除却助成
			新エネルギーおよび省エネルギー機器導入等 導入助成(管理組合等用)	太陽光発電システム
				太陽光温水器
				CO2冷媒ヒートポンプ給湯器
				家庭用燃料電池装置
				高反射率塗装
				蓄電池
				窓の断熱改修
			マンション省エネ対策セミナー 集合住宅省エネコンサルタント派遣 共同住宅防犯設備整備費助成 屋上緑化助成 壁面緑化助成 生垣助成 保護生垣の指定および維持管理助成	LED調査器具・LED誘導灯器具
				省エネルギー診断結果に基づく設備改修
				耐震診断助成(非木造共同住宅)
				耐震診断助成(緊急輸送道路等沿道)
				耐震設計助成(緊急輸送道路等沿道)
				耐震改修助成(緊急輸送道路等沿道)
中野区	21.80%	特定緊急輸送道路沿道 耐震設計助成・耐震改 修助成の拡充	特定緊急輸送道路沿道建築物	耐震設計助成
				耐震改修助成
				建替え助成
				除却助成
			分譲マンション管理セミナー(後援)	
			『すまいのしおり、分譲マンション編』	
			マンションと良好な地域コミュニティの形成支援	
			生垣助成	
			植樹帯の助成制度	
			民泊実施に関する管理規約の見直しを促す通知の発送	

自治体名	マンション 化率	2018年度新規事業	継続事業(従来の施策)
葛飾区	20.56%	なし	耐震アドバイザー派遣
			耐震診断助成(マンション)
			耐震設計助成(マンション)
			耐震改修助成(マンション)
			耐震診断助成(緊急輸送道路沿道)
			耐震設計助成(緊急輸送道路沿道)
			耐震改修助成(緊急輸送道路沿道)
			特定緊急輸送道路沿道建築物
			耐震診断助成 ※2017年度で終了
			耐震設計助成
			耐震改修助成
			建替え助成
			除却助成
			耐震に関する地区別相談会
			分譲マンション維持管理セミナー
			分譲マンション維持管理講演会
			分譲マンションアドバイザー制度利用助成
			アスベスト調査・工事助成
			太陽光発電システム設置費助成(集合住宅用)
			太陽熱温水器設置費助成(集合住宅用)
			ソーラーシステム設置費助成(集合住宅用)
			遮熱塗装等断熱改修費助成(集合住宅用)
			集合住宅用高効率省エネLED照明器具等設置費等助成
			集合住宅用蓄電池購入費用助成
			雨水タンク助成
			屋上・壁面緑化助成
			生垣助成
			起震車体験
			共同住宅貯水槽接続配管への非常用給水栓設置補助金交付事業
			水害時における一時避難協定締結マンションへの簡易トイレ、アルミブランケットの配布
足立区	20.22%	なし	耐震診断助成(マンション)
			耐震診断助成(緊急輸送道路沿道)
			耐震設計助成(マンション)
			耐震設計助成(緊急輸送道路沿道)
			耐震改修助成(マンション)
			耐震改修助成(緊急輸送道路沿道)
			特定緊急輸送道路沿道建築物
			耐震診断助成
			耐震設計助成
			耐震改修助成
			建替え助成
			除却助成
			マンション管理士派遣
			セミナー・交流会
			バリアフリー化(住まいの改良)助成
			専門家相談(マンション管理士)
			屋上・壁面緑化助成
			接道部緑化工事助成
			太陽光発電システム設置費補助金
			太陽熱利用システム設置費補助金
			集合住宅・事業所等LED照明設置費補助
			アスベスト調査費助成
			アスベスト除去工事費助成
			地震体験訓練および煙体験訓練
			自主防災組織への活動助成金
			『住まいるインフォメーション』
			分譲マンション実態調査
杉並区	19.99%	なし	マンションなど木造以外の建物
			アドバイザー派遣制度
			簡易診断助成
			精密診断助成
			耐震設計助成
			耐震改修助成
			特定緊急輸送道路沿道建築物
			耐震診断助成
			耐震設計助成
			耐震改修助成
			建替え助成
			除却助成
			マンション管理相談
			マンション管理セミナー
			屋上・壁面緑化助成
			接道部緑化助成
			低炭素化推進機器等導入助成(エコ住宅促進助成)
			太陽光発電システム
			強制循環式ソーラーシステム
			自然循環式太陽熱温水器
			自然冷媒ヒートポンプ給湯器
			家庭用燃料電池
			定置用リチウムイオン蓄電池
			高日射反射率塗装
			窓断熱改修
			水質検査
			簡易専用水道
			小規模給水設備
			各種防災ビデオ・DVDの貸し出し ※マンション管理は耐震診断の解説(104番)、マンションの防災対策(117番)
			電気自動車用充電設備導入助成
			普通充電設備 ※2018年度から管理組合は対象外
			急速充電設備 ※2018年度から管理組合は対象外

自治体名	マンション 化率	2018年度新規事業	継続事業(従来の施策)
練馬区	19.07%	なし	耐震アドバイザー派遣(分譲マンション)
			耐震診断助成(分譲マンション) ※簡易診断含む
			耐震診断助成(緊急輸送道路沿道)
			耐震設計助成(分譲マンション)
			耐震設計助成(緊急輸送道路沿道)
			耐震改修助成(分譲マンション)
			耐震改修助成(緊急輸送道路沿道)
			特定緊急輸送道路沿道建築物
			耐震診断助成
			耐震設計助成
			耐震改修助成
			建替え助成
			除却助成
			耐震セミナー(管理組合向け)
			セミナー(ねりまマンション「未来塾」)
			専門家相談(マンション管理士)
			分譲マンションアドバイザー制度利用助成
			福祉のまちづくり整備助成
			再生可能エネルギー・省エネルギー設備設置助成
			太陽光発電設備
江戸川区	16.80%	集合住宅助け合い活動 相談支援事業	強制循環式太陽熱利用システム
			直管形LED照明
			蓄電システム
			ピーク・トゥ・ホームシステム
			緑の街並みづくり助成金
			屋上緑化助成
			壁面緑化助成
			生垣助成
			沿道緑化助成
			みどりの協定
			アスベスト調査工事助成
			耐震アドバイザー派遣
			耐震診断助成(分譲マンション)
			耐震診断助成(緊急輸送道路沿道)
			耐震設計助成(分譲マンション)
			耐震設計助成(緊急輸送道路沿道)
			耐震改修助成(分譲マンション)
			耐震化緊急促進アクションプログラムに基づく耐震改修費の加算補助制度 ※2017年度で終了
			耐震改修助成(緊急輸送道路沿道)
			特定緊急輸送道路沿道建築物
多摩市	35.69%	マンション建替え・改修 アドバイザー制度利用 助成を拡充	耐震診断助成
			耐震設計助成
			耐震改修助成
			建替え助成
			除却助成
			耐震アドバイザー派遣
			特定緊急輸送道路沿道建築物
			耐震診断助成(非木造)
			耐震設計助成(非木造)
			耐震改修助成(非木造)
			住宅アドバイザー派遣制度(マンション管理士等)
			マンション建替え・改修アドバイザー制度利用助成(A)
			マンション管理セミナー
			住宅用創エネルギー・省エネルギー機器導入補助金
			太陽熱ソーラーシステム
			太陽熱温水器
			電気自動車充電設備(普通充電設備)
			電気自動車充電設備(急速充電設備)
			直管形LED照明器具
稲城市	27.36%	なし	太陽光発電システム(余剰売電)
			地域合同訓練助成
			新規結成3年間助成
			新規自主防災組織物品支給
			自主防災組織支援事業(バス借り上げ)
			生垣助成
			沿道斜面地みどりの保全および育成に関する補助事業
			自主防災組織への防災資器材給付および貸与
			住宅用創エネルギー機器等導入促進事業補助金
武蔵野市	23.84%	なし	民間住宅アドバイザー相談・見積もり
			民間住宅簡易診断
			民間住宅耐震診断助成
			民間住宅耐震改修助成
			民間住宅補強設計+耐震改修助成
			特定緊急輸送道路沿道建築物
			耐震設計助成
			耐震改修助成
			分譲マンション再生支援事業助成
			マンション管理セミナー
			マンション管理無料相談会
			分譲マンション管理アドバイザー派遣事業
武蔵野市			雨水タンク助成
			武蔵野市雨水浸透施設助成金交付事業

自治体名	マンション 化率	2018年度新規事業	継続事業(従来の施策)	
府中市	22.76%	なし	特定緊急輸送道路沿道建築物	耐震設計助成 耐震改修助成 建替え助成 除却助成
調布市	22.21%	なし	耐震診断助成(分譲マンション) 耐震設計助成(分譲マンション) 耐震改修助成(分譲マンション) 特定緊急輸送道路沿道建築物	耐震診断助成 ※2017年度で終了 耐震設計助成 耐震改修助成 建替え助成 除却助成
			耐震啓発個別訪問事業 ※2017年度は未実施 分譲マンション耐震アドバイザー派遣 分譲マンション管理アドバイザー派遣 『住まいのサポートガイドブック』 避難行動要支援者名簿 避難行動要支援者避難支援プラン推進補助金 分譲マンション管理組合を対象とした勉強会	
立川市	18.85%	なし	緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業	耐震診断助成(緊急輸送道路沿道) 耐震設計助成(緊急輸送道路沿道) 耐震改修助成(緊急輸送道路沿道) 建替え助成(緊急輸送道路沿道) 除却助成(緊急輸送道路沿道) 耐震診断助成(特定緊急輸送道路沿道) ※2017年度で終了 耐震設計助成(特定緊急輸送道路沿道) 耐震改修助成(特定緊急輸送道路沿道) 建替え助成(特定緊急輸送道路沿道) 除却助成(特定緊急輸送道路沿道)
			マンション管理セミナー ※2018年度は実施しない 空家実態調査事業	
西東京市	18.30%	なし	分譲マンション耐震アドバイザー派遣 分譲マンション耐震化無料相談 耐震診断助成(分譲マンション) 耐震設計助成(分譲マンション) 耐震改修助成(分譲マンション) 特定緊急輸送道路沿道建築物	耐震診断助成 耐震設計助成 耐震改修助成 建替え助成 除却助成
			耐震化緊急促進アクションプランに基づく耐震改修費の加算補助制度 生垣造成補助金 自治会・町内会等活性化補助金 集合住宅ごみ集積所優良認定制度	
国立市	18.26%	なし	耐震診断助成(分譲マンション) 特定緊急輸送道路沿道建築物	耐震設計助成 耐震改修助成 建替え助成 ※2017年度で終了 除却助成 ※2017年度で終了
			自主防災組織備品貸与事業 生垣助成	
八王子市	17.80%	なし	耐震化促進アドバイザー派遣(分譲マンション) 耐震化促進アドバイザー派遣(緊急輸送道路沿道) 耐震診断助成(分譲マンション) 耐震改修助成(分譲マンション) 一般緊急輸送道路沿道建築物	耐震診断助成 耐震設計助成 耐震改修助成 建替え助成 除却助成
			特定緊急輸送道路沿道建築物	耐震診断助成 耐震設計助成 耐震改修助成 建替え助成 除却助成
			分譲マンション管理セミナー 個別相談会	
			再生可能エネルギー機器設置補助	太陽光発電システム 太陽熱利用システム 木質ペレットストーブ
			集合住宅ごみ等優良排出管理認定 雨水タンク助成 雨水浸透施設設置補助事業	
狛江市	17.66%	なし	耐震診断助成(分譲マンション) マンションセミナー 特定緊急輸送道路沿道建築物	耐震設計助成 耐震改修助成 建替え助成 除却助成
			分譲マンション耐震化促進アドバイザー派遣事業 『中高層マンション防災ガイド』	
三鷹市	17.34%	マンションアドバイザー 制度利用助成	特定緊急輸送道路沿道建築物	耐震診断助成 耐震設計助成 耐震改修助成 建替え助成 除却助成
			分譲マンション維持管理セミナー(講演会および相談会) 新エネルギー・省エネルギー設備設置助成(太陽光発電) 建築物アスベスト調査経費助成 避難行動要支援者名簿 町会等地域自治組織活性化事業 町会等自治会組織助成金	

自治体名	マンション 化率	2018年度新規事業	継続事業(従来の施策)	
東村山市	16.96%	なし	特定緊急輸送道路沿道建築物	耐震診断助成 ※2017年度で終了 耐震設計助成 耐震改修助成 建替え助成 除却助成
昭島市	15.82%	なし	自主防災組織に専門家を派遣し震災時活動マニュアル策定の支援を行う 特定緊急輸送道路沿道建築物	耐震設計助成 耐震改修助成 建替え助成 除却助成
国分寺市	15.46%	なし	特定緊急輸送道路沿道建築物 マンション管理相談 ブロック塀等撤去工事助成	耐震設計助成 耐震改修等助成(建替え、除却含む)
小金井市	15.39%	なし	特定緊急輸送道路沿道建築物	耐震設計助成 耐震改修助成 建替え助成 除却助成
青梅市	14.90%	なし	特定緊急輸送道路沿道建築物 住宅なんでも相談会 定例住宅相談会 分譲マンション管理セミナー・相談会 ※2018年度も実施しない 住宅耐震相談会	耐震設計助成 耐震改修助成 建替え助成 除却助成
東久留米市	14.34%	なし	特定緊急輸送道路沿道建築物	耐震設計助成 耐震改修助成 建替え助成 除却助成
日野市	14.22%	なし	特定緊急輸送道路沿道建築物 分譲マンション耐震化促進事業補助金	耐震設計助成 耐震改修助成 建替え助成 除却助成 耐震アドバイザー派遣助成 耐震診断助成 耐震設計助成 耐震改修助成 建替え助成 除却助成
福生市	12.89%	なし		
清瀬市	12.88%	なし	特定緊急輸送道路沿道建築物 生垣助成	耐震設計助成 耐震改修助成 建替え助成 除却助成
町田市	12.87%	なし	耐震アドバイザー派遣(分譲マンション) 耐震診断助成(分譲マンション) 耐震改修助成(分譲マンション) 耐震診断助成(緊急輸送道路沿道) 耐震設計助成(緊急輸送道路沿道) 耐震改修助成(緊急輸送道路沿道) 建替え助成 特定緊急輸送道路沿道建築物 セミナー・個別相談会	耐震設計助成 耐震改修助成 建替え助成 除却助成
小平市	12.87%	なし	特定緊急輸送道路沿道建築物 避難行動要支援者名簿の取扱いに関する協定	耐震設計助成 耐震改修助成 建替え助成 除却助成
羽村市	12.45%	なし	特定緊急輸送道路沿道建築物 耐震設計助成 創エネルギー化助成制度 新たなみどりの創出助成制度	
武蔵村山市	1.96%	なし		
あきるの市	—	なし		

自治体名	マンション 化率	2018年度新規事業	継続事業(従来の施策)	
埼玉県	14.19%	なし	緊急輸送道路沿道閉塞建築物耐震化事業	耐震診断助成 耐震設計助成 耐震改修助成
			分譲マンション耐震優良ストック形成事業 ※2017年度で終了	
			分譲マンション管理適正化支援事業	
			マンション管理相談	
			マンション管理セミナー	
			マンション購入セミナー	
			子育て応援マンション認定制度	
			アスベスト対策促進費(分析調査)	
			分譲マンション環境性能表示制度(さいたま市、川越市は除く)	
			分譲マンションアドバイザー登録制度	
			埼玉県分譲マンション行政連絡会議	
			『マンション震災時活動マニュアル作成の手引き』	
			分譲マンション管理適正化啓発リーフレット	
			耐震アドバイザー派遣	
さいたま市	19.02%	マンション管理組合向けガイドブック(仮称)の作成及び印刷	簡易診断助成	
			耐震診断助成	
			耐震設計助成	
			耐震改修助成	
			建替え助成	
			緊急輸送道路閉塞建築物	耐震改修助成 建替え助成
			セミナー(埼玉県等と共催)	
			マンション防災セミナー	
			マンション管理相談	
			アスベスト調査助成	
			アスベスト工事助成	
			みどりの街並みづくり助成制度(屋上・壁面・沿道緑化助成)	
			高遮熱塗装助成	
			『高層マンション防災ガイドブック』	
			民泊関連の周知文書発送	
浦和区	28.82%	なし		
中央区	28.18%	なし		
南区	26.78%	なし		
大宮区	22.44%	なし		
北区	20.49%	なし		
桜区	18.26%	なし		
緑区	12.34%	なし		
見沼区	10.53%	なし		
西区	8.44%	なし		
若槻区	5.40%	なし		
志木市	28.97%	なし	耐震診断助成(共同住宅)	
			耐震設計助成(共同住宅)	
			耐震改修助成(共同住宅)	
			マンション管理相談	
戸田市	27.01%	なし	自主防災組織設立事業	
			自主防災組織活動事業	
			マンション管理セミナー(県、埼玉県居住支援ネットワーク、川口市、蕨市と共催)	
			マンション管理ネット登録制度	
			マンションおよび事業所防災資器材整備補助金	
			戸田市ハザードブック	
			雨水タンク助成	
			屋上・壁面緑化助成	
			生垣助成	
				太陽光発電システム 蓄電池 太陽熱温水器 LED照明設備 遮熱性塗装 高効率給湯機 地中熱利用設備
			環境配慮型システム設置費補助金	
和光市	26.53%	なし	耐震診断助成(分譲マンション)	
			耐震改修助成(分譲マンション)	
			マンション管理問題無料個別相談会	
			貯水貯留槽設置費補助制度	
朝霞市	23.65%	なし	分譲マンションの管理問題に係る意見交換会(市民団体主催)	
			耐震化促進事業	耐震診断助成 耐震改修助成
			マンション管理セミナー	
			マンション管理士による無料相談	
			止水板設置費用助成	
			雨水貯留槽設置費補助	
			住宅用太陽光発電システム設置費補助	
			生垣助成	
			分譲マンション耐震診断費補助	
			分譲マンション管理セミナー	
			無料相談会	
			生垣助成	
			マンション管理相談	
			マンション管理セミナー	
			マンションコミュニティ連絡協議会	
川口市	21.47%	分譲マンション実態調査	マンションコミュニティ連絡協議会広報誌発行事業	
			マンション管理組合役員のための基礎講座	
			マンションフォーラム	
			ベランダ菜園セミナー	
			マンション管理セミナー(埼玉県、埼玉県マンション居住支援ネットワーク、戸田市、蕨市と共催)	
			耐震診断助成	
			耐震改修助成	
			アスベスト調査助成	
			アスベスト工事助成	
			生垣設置および屋上緑化等奨励補助金	屋上・壁面緑化助成 生垣・フェンス緑化助成
蕨市	21.40%	なし	耐震診断補助制度	
			マンション管理セミナー(埼玉県、埼玉県マンション居住支援ネットワーク、川口市、戸田市と共催)	
			マンション管理相談	

自治体名	マンション 化率	2018年度新規事業	継続事業(従来の施策)
千葉県	15.91%	緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断事業(自治体向け)	既存建築物耐震診断助成(自治体向け) マンション管理基礎講座 液状化対策講習会
千葉市	25.16%	なし	耐震診断助成(分譲マンション) 耐震設計助成(分譲マンション) 耐震改修助成(分譲マンション) 耐震診断助成(緊急輸送道路沿道) 耐震改修等助成(緊急輸送道路沿道) マンション耐震診断士名簿 分譲マンション再生合意形成支援 専門家相談会(マンション管理士等) 分譲マンションアドバイザー派遣 マンションセミナー 防災アドバイザー派遣 アスベスト調査費助成 アスベスト工事助成 防水板設置工事助成 高齢者地域見守り活動支援助成 地域支え合い型訪問支援・通所支援事業 建替組合等へのUR都市機構の空き情報提供 地域再生支援事業(マンション建替え支援) 地域活動を行う管理組合を町会自治会と同様の位置付けに 避難行動要支援者名簿 高齢者こみ出し支援事業 花いっぱい市民活動助成 防鳥ネット等貸付事業
美浜区	61.74%	なし	
稲毛区	29.62%	なし	
中央区	21.00%	なし	
花見川区	20.52%	なし	
緑区	11.31%	なし	
若葉区	9.09%	なし	
印西市	32.26%	なし	耐震診断助成 耐震設計助成 耐震改修助成 耐震診断助成(緊急輸送道路沿道) 耐震設計助成(緊急輸送道路沿道) 耐震改修助成(緊急輸送道路沿道) 耐震無料相談会 マンション管理士派遣 セミナー・個別相談会 管理組合名簿登録 住宅用省エネルギー設置等助成 太陽光発電システム(共同住宅)
浦安市	31.34%	なし	予備診断助成(分譲マンション) 予備診断助成(低層分譲マンション) 予備診断助成(緊急輸送道路沿道) 耐震診断助成(分譲マンション) 耐震診断助成(低層分譲マンション) 耐震診断助成(緊急輸送道路沿道) 耐震設計助成(分譲マンション) 耐震設計助成(低層分譲マンション) 耐震設計助成(緊急輸送道路沿道) 耐震改修・工事監理助成(分譲マンション) 耐震改修・工事監理助成(低層分譲マンション) 耐震改修・工事監理助成(緊急輸送道路沿道) マンションライフセミナー マンションシンポジウム 分譲集合住宅管理アドバイザー派遣 マンションみらいネット更新費助成 分譲集合住宅共用部分リフォーム利子補給制度 分譲集合住宅街灯補助制度 分譲集合住宅エレベーター防災対策整備費補助金 高齢者あんしんマンションライフ支援事業 受水槽緊急遮断装置設置助成 うらやす市民大学(『うらやすのマンションの今後を考える』)
白井市	29.42%	なし	耐震診断助成(マンション等) 分譲マンションアドバイザー派遣 アスベスト分析調査助成 アスベスト除去工事助成 集合住宅放射性物質除染事業
習志野市	26.47%	分譲マンション実態調査	セミナー、個別相談会 マンション管理士派遣事業
船橋市	23.45%	分譲マンション実態調査	耐震予備診断助成(分譲マンション) 耐震本診断助成(分譲マンション) 耐震予備診断助成(緊急輸送道路沿道) 耐震本診断助成(緊急輸送道路沿道) 専門家派遣(マンション管理士) マンションセミナー マンション管理出前セミナー マンション管理士等派遣事業 マンション管理組合交流会 分譲マンション共用部分バリアフリー化助成制度 アスベスト工事助成 ひとり暮らし高齢者等地域見守り活動支援 津波時における一時避難施設の協定 自主防災組織補助事業 『ふなばし防災ナビ(自主防災組織活動の手引き)』※『マンション版防災マニュアル作成の手引き』も添付している 船橋市分譲マンション台帳

自治体名	マンション 化率	2018年度新規事業	継続事業(従来の施策)
神奈川県	22.68%	なし	マンション管理セミナー マンション再生セミナー ※2018年度はマンション管理セミナーと一本化し、「マンション管理・再生セミナー」として実施予定 マンションアドバイザー派遣事業 マンション管理動画配信・DVD貸し出し かながわマンション支援団体登録制度 自主防犯活動団体事故給付金制度 かながわソーラーバンクシステム 太陽光発電設備設置の相談員派遣事業 ※2017年度で終了 マンション政策行政実務者会議
横浜市	28.20%	管理組合活動活性化支援事業	耐震診断支援事業(分譲マンション) マンション耐震改修促進事業 耐震設計助成(分譲マンション) 耐震改修助成(分譲マンション) 耐震トータルサポート事業 マンション耐震改修促進事業 ※2018年度からマンション耐震改修促進事業に一本化 耐震改修済証交付制度 マンションアドバイザー派遣事業 マンション管理相談 ※2017年度で終了 マンション管理組合サポートセンター事業 マンション登録制度 地域子育て応援マンション認定制度 マンション再生支援事業 マンション・団地再生コーディネート支援事業 マンション建替促進事業 マンション・バリアフリー化等支援事業 アスベスト含有調査者派遣 アスベスト工事助成 『マンション管理・再生の手引き』 よこはまエコリノベーション・アカデミー ※2018年度から「よこはま省エネルギー住宅アカデミー」に名称変更 津波避難施設協定 雨水タンク助成 民有地緑化助成事業 マンションの実態把握調査
西区	52.67%	なし	
中区	45.92%	なし	自治会未加入の管理組合、または管理会社に参加や設立を働きかけ
磯子区	33.96%	なし	自治会町内会紹介動画 (マンション管理組合と自治会が共に取り組む防災対策も紹介している)
南区	31.63%	なし	
鶴見区	31.04%	なし	
神奈川区	30.59%	なし	
都筑区	29.88%	なし	自治会未加入の管理組合、または管理会社に参加や設立を働きかけ 自治会町内会加入促進に関する覚書を締結
戸塚区	29.77%	なし	
港北区	29.31%	なし	
金沢区	28.99%	なし	
港南区	27.52%	なし	
緑区	26.07%	なし	
青葉区	25.03%	なし	
保土ヶ谷区	24.63%	なし	
栄区	20.54%	なし	
旭区	18.88%	なし	
泉区	12.13%	なし	
瀬谷区	7.50%	なし	

自治体名	マンション 化率	2018年度新規事業	継続事業(従来の施策)
川崎市	27.59%	分譲マンション実態調査 ／スマートハウス補助金 ピークル・トゥ・ホームシ ステム ※2018年度から 「住宅用創エネ・省エネ・ 蓄エネ機器導入補助金」 は「スマートハウス補助 金」に名称変更	無料耐震予備診断(分譲マンション) 耐震診断助成(分譲マンション) 耐震設計助成(分譲マンション) 耐震改修助成(分譲マンション) 耐震診断助成(緊急輸送道路沿道) 耐震設計助成(緊急輸送道路沿道) 耐震改修助成(緊急輸送道路沿道) 分譲マンション段差解消工事等費用助成 分譲マンション管理組合登録制度 アドバイザー派遣(管理士・建築士) マンション管理相談 マンション基礎セミナー アスベスト調査費助成 アスベスト工事助成 屋上・壁面緑化助成 住宅用創エネ・省エネ・蓄エネ機器導入補助金 太陽光発電システム(共同住宅) 家庭用燃料電池システム 定置用リチウムイオン蓄電システム 出前講座(マンション管理・耐震対策等) 防犯診断 子育てあんしんマンション認定制度 マンション適正管理事例集
宮前区	32.26%	なし	
幸区	31.04%	なし	
川崎区	30.76%	なし	
中原区	28.48%	なし	
高津区	27.78%	なし	マンションにおけるつながりづくり支援事業
麻生区	22.64%	なし	
多摩区	19.26%	なし	
相模原市	18.01%	なし	既存マンション耐震巡回相談 耐震診断助成(分譲マンション) 耐震設計助成(分譲マンション) 耐震改修助成(分譲マンション) 要安全確認計画記載建築物 耐震診断助成 耐震設計助成 耐震改修助成 分譲マンション無料相談(マンション管理士等) 分譲マンションアドバイザー派遣制度 マンション管理セミナー 屋上・壁面緑化助成 生垣助成 空間放射線測定器の貸し出し 自主防災組織結成時の活動機材支給 吹き付けアスベスト対策費補助 アスベスト含有調査助成 アスベスト除去工事助成 駐車場緑化助成
南区	20.62%	なし	
中央区	18.53%	なし	
緑区	12.72%	なし	
座間市	23.05%	なし	専門家相談(マンション管理士)
海老名市	21.98%	なし	分譲マンション無料相談会 マンション耐震診断費補助金 予備診断 本診断
逗子市	20.16%	なし	専門家相談(マンション管理士) 耐震診断助成(緊急輸送道路沿道) ※2017年度で終了 壁面緑化助成 ※2018年度から休止 大型生ごみ処理機購入等助成 津波避難ビル協定締結 津波避難ビル敷地内に災害時防災備蓄倉庫の設置
大和市	19.94%	なし	マンション耐震診断費助成 予備診断 本診断 マンション管理相談 ※2017年度で終了 空間放射線量の訪問測定 ※2017年度で終了

自治体名	マンション 化率	2018年度新規事業	継続事業(従来の施策)	
大阪府	19.12%	分譲マンション耐震化促進事業 ※市町村向け補助／分譲マンション耐震化サポート事業者情報提供制度	分譲マンション管理・建替えサポートシステム	分譲マンション管理・建替え相談
				相談アドバイザー派遣
				実務アドバイザー派遣
				分譲マンションセミナー
				大阪府分譲マンション管理適正化推進制度
大阪府	19.12%	分譲マンション管理組合のアンケート調査 大阪府防災力強化マンション認定制度 みどりづくり推進事業(活動助成)※地域による植樹等の緑化活動に適用 緑化樹配布事業	広域緊急交通路沿道建築物	耐震診断助成
				耐震設計助成
				耐震改修助成
大阪市	27.49%	なし		住まいの一般相談(電話・窓口相談)
				専門家との面接相談(管理士)
				専門家との面接相談(弁護士)
				分譲マンションアドバイザー派遣(大規模修繕建替え・省エネ改修)
				分譲マンション再生検討費助成
				分譲マンション長期修繕計画作成費助成
				マンション管理基礎セミナー
				マンション管理基礎講座・相談会
				工事見学会
				マンション管理組合交流会・相談会
				管理組合登録制度
				広報誌『マンションらいふあつぷ』発行
				『マンション管理サポートブック』発行
				DVD『マンション管理基礎セミナー』配布
				マンション管理フェスタ2017 ※隔年開催
				エコ住宅普及促進事業
				エコ住宅の認定を受けた住宅への利子補給
				耐震診断助成
				耐震設計助成
				耐震改修助成
				防災力強化マンション認定
				アスベスト調査助成
				アスベスト工事助成
				住まいの省エネ・省CO2化のためのガイドブック(新築マンション編、マンションリフォーム編)
				子育て安心マンション認定制度
				ハウジングデザイン賞表彰制度
				『民泊に関する重要なお知らせ』の送付
中央区	70.89%	なし		出前講座(防災等16講座)
北区	58.62%	『マンションコミュニティ支援事業』		防災訓練(黄色いハンカチ活動、頭上訓練含む)
				出前講座(防災等29講座)
西区	56.52%	なし		津波避難ビル協定
				『北軟葉街環境浄化推進協議会ビル自主規制部会勉強会』での防災公演
				マンションコミュニティづくりプロジェクト
				出前講座(防災等19講座)
天王寺区	47.41%	なし		津波避難ビル協定
				マンション管理組合合同意見交換会
				出前講座(要望に応じてメニューを設定)
				マンション防災勉強会
福島区	41.26%	なし		マンション防災出前講座
				『高層マンション防災ハンドブック』作成
都島区	38.46%	なし		出前講座(防災等32講座)
淀川区	38.05%	なし		出前講座(防災等21講座)
				津波避難ビル協定
浪速区	31.30%	なし		出前講座(防災等20講座)
				落書き消去活動助成
城東区	30.32%	なし		津波避難ビル協定
西淀川区	28.78%	なし		出前講座(防災等32講座)
				津波避難ビル協定
阿倍野区	27.36%	なし		出前講座(防災等7講座)
住之江区	26.36%	なし		出前講座(要望に応じてメニューを設定)
				住之江区見守りあったかネット事業(見守りあったかネットサポーター養成講座)
港区	24.46%	なし		出前講座(防災等42講座)
				津波避難ビル協定
鶴見区	21.43%	なし		出前講座(防災等15講座)
				津波避難ビル協定
				マンション住民に、地域活動への参加の働き掛けを推進
此花区	20.70%	なし		出前講座(防災講座)
東成区	19.73%	なし		津波避難ビル協定
				出前講座(防災等18講座)
東淀川区	16.43%	なし		出前講座(防災等23講座)
旭区	15.95%	なし		出前講座(防災等13講座)
大正区	13.62%	なし		出前講座(防災等16講座)
住吉区	12.37%	マンション防災講座		出前講座(防災等31講座)
平野区	11.42%	なし		出前講座(防災等9講座)
東住吉区	9.89%	なし		出前講座(防災等12講座)
池野区	6.63%	なし		出前講座(防災等44講座)
西成区	4.79%	なし		出前講座(防災等3講座)
				落書き消去活動助成

自治体名	マンション 化率	2018年度新規事業	継続事業(従来の施策)
堺市	14.56%	分譲マンションの耐震診断の補助制度の拡充	分譲マンション建替え支援制度(アドバイザー契約料助成) 住宅専門家相談(弁護士・管理士・司法書士、宅地建物取引士) 耐震診断助成 耐震設計助成 耐震改修助成 耐震診断助成(広域・地域緊急交通路) 耐震設計助成(広域・地域緊急交通路) 耐震改修助成(広域・地域緊急交通路) 既存住宅省エネ改修助成(戸建て含む) アスベスト調査助成 アスベスト工事助成 集合住宅に係るスマート化支援事業 屋上・壁面・生け垣緑化助成 出前講座(防災等97講座) 津波避難ビル協定の働き掛け
北区	20.15%	なし	
南区	20.08%	なし	
堺区	18.72%	なし	
西区	12.11%	なし	
東区	9.00%	なし	
中区	5.81%	なし	
美原区	0.36%	なし	
吹田市	33.01%	なし	耐震診断助成(非木造) マンション管理基礎セミナー 分譲マンション管理相談(管理士・1級建築士) 市マンション管理組合ネットワーク支援(意見交換会等) 同管理組合ネットワーク登録 アスベスト調査助成 出前講座(防災等68講座) みどりの協定と助成 生垣等緑化推進助成
豊中市	25.35%	なし	「マンション管理士相談」※2017年度に「マンション問題相談会」から名称変更したが、同年度で事業は終了 分譲マンション基礎セミナー アスベスト調査助成 アスベスト工事助成 耐震診断助成(既存民間建築物) 再生可能エネルギーシステム設置補助金(住宅用) 出前講座(防災等144講座) 雨水タンク助成 緑化樹配布
茨木市	23.15%	なし	耐震診断助成(特定建築物および分譲マンション) 分譲マンションセミナー 耐震診断・耐震改修等の建築相談会 いばらきマンション管理組合ネット「I'mネット」 雨水タンク助成 出前講座(防災等115講座)
大阪狭山市	22.71%	なし	耐震診断助成(特定既存耐震不適格建築物および非木造住宅) 防災講座(防災等78講座) 街頭防犯カメラ設置事業補助 自主防災組織等防災資器材整備・活動支援事業補助金 自主防災組織資器材貸与事業
箕面市	19.69%	なし	耐震診断助成 行政からの情報提供(市のお知らせパンフレットやチラシの回覧依頼)

自治体名	マンション 化率	2018年度新規事業	継続事業(従来の施策)
兵庫県	18.58%	なし	簡易耐震診断 耐震設計補助 耐震改修助成 耐震改修工事費の補助を受けた工事をホームページで公開 耐震診断助成(緊急輸送道路沿道) 耐震設計助成(緊急輸送道路沿道) 耐震改修助成(緊急輸送道路沿道) 住宅耐震改修工事利子補給制度 バリアフリー化助成(共同住宅(分譲)共用型) 敷地・屋上・壁面緑化助成 マンション管理基礎セミナー等後援 住まいの一般相談 専門相談 マンションアドバイザー派遣 安心・安全リフォームアドバイザー派遣 フェニックス共済制度(マンション共用部分) フェニックス共済制度(共用部分の一部損壊特約) 防犯カメラ設置助成 ひょうご安全の日推進事業助成 ※防災訓練、学習会、交流会など防災・減災活動に対する助成 ひょうご安全の日推進事業助成 ※自主防災組織等(マンション管理組合を含む)が実施する防災・減災の取り組みを対象とする「実践活動事業」 ひょうご安全の日推進事業助成 ※避難行動要支援者の個別計画等の策定支援や専門家派遣で構成する「個別計画等策定事業」 ひょうご安全の日推進事業助成 ※「感震ブレーカー設置・家具固定推進事業」 無料防災アドバイザー ※ひょうご防災特別推進員派遣 明舞団地再生事業 防犯優良マンション認定制度 ひょうご住まいづくり協議会マンション管理適正化委員会の設立 ※兵庫県地域住宅政策協議会(マンション問題連絡会議)を組織変更
神戸市	28.89%	分譲マンションの実態調査	簡易耐震診断(無料) 耐震精密診断助成(無料) 耐震アドバイザー派遣 耐震改修助成 マンション管理セミナー 東灘区との連携セミナー マンション管理アドバイザー派遣 バリアフリーアドバイザー派遣 共同住宅バリアフリー改修補助事業 管理組合の交流支援 一般相談(建築士・FP・消費生活相談員) 専門家相談(弁護士、建築士、管理士) 管理組合向け出前講座・相談会 相談員による市内建築設計事務所・建設業者の選定支援(すまいるパートナー) 家具固定専門員派遣事業(団体用) 情報誌『すまいるネット通信』発行 『マンション管理ガイドブック』『マンション管理 私の知恵 みんなの知恵』の配布 アスベスト調査助成 アスベスト工事助成 出前講座(大項目3つ) 津波避難ビル協定の働き掛け ※2018年度は実施しない 街灯助成制度 エレベーター防災対策改修補助事業 中央区内の大規模集合住宅を対象とした「防災・コミュニティ助成」 「地域コミュニティセミナー」(「集合住宅ひとり暮らし高齢者等支援事業」と合同開催)
中央区	55.76%	なし	セミナー マンション住民同士の交流支援「オトナリ・コミュニティ事業」
東灘区	42.81%	なし	
灘区	31.68%	なし	
須磨区	31.07%	なし	
兵庫区	29.33%	なし	
垂水区	23.66%	なし	
長田区	18.71%	なし	
西区	18.20%	なし	
北区	13.36%	なし	

自治体名	マンション 化率	2018年度新規事業	継続事業(従来の施策)
芦屋市	43.82%	なし	簡易耐震診断 耐震診断助成 耐震診断助成(緊急輸送道路沿道) アスベスト調査助成 分譲共同住宅共用部分バリアフリー改修助成 マンション管理基礎セミナー 住まいの相談(マンション管理士) 芦屋市マンション管理組合ネットワーク構築の検討 緑化助成事業 雨水タンク助成 屋外広告物改修等補助金交付事業 ※2021年6月30日までの時限措置 屋外広告物改修等補助金交付事業の補助上限を増額 ※2019年6月30日までに補助事業を完了させる場合
宝塚市	27.91%	なし	簡易耐震診断 耐震改修助成 マンション管理アドバイザー派遣 マンション管理セミナー 住まいの安全安心セミナー マンション管理学習会 住宅改造資金助成制度(共同部分) 防災出前講座 既存分譲マンションの再生可能エネルギー設備設置導入支援事業 防災アドバイザー派遣事業
西宮市	26.89%	なし	簡易耐震診断 耐震改修助成 セミナー(マンション管理組合向け) 西宮市住宅リフォームセミナー(講演会&パネルディスカッション) ※戸建てでも対象 マンション管理アドバイザー派遣 市民住まい相談(マンション管理、建築・リフォーム、不動産相談) 分譲マンション共用部分のバリアフリー化助成 アスベスト調査助成 アスベスト工事助成 生きものと共生した住まいの緑化助成制度 雨水タンク助成 大規模修繕工事をテーマにした講座 津波避難ビル協定働き掛け 宮っ子のいえアドバイザー派遣制度 みやっこ防災マンション認定講座 省エネ・総エネ設備導入促進補助事業 ※2018年度は補助金名称含めて詳細未定 「集合建築物における機械式駐車場の撤去に関する要綱」の施行 止水板設置助成
明石市	23.19%	なし	簡易耐震診断員派遣 マンション管理セミナー・個別相談会 ※2018年度は実施しない(16年度から未実施) 出前講座(防災等105講座)
三田市	19.53%	なし	簡易耐震診断員派遣 耐震改修助成 出前講座(防災等55講座)

自治体名	マンション 化率	2018年度新規事業	継続事業(従来の施策)
京都府	11.86%	緊急輸送道路沿道の耐震改修等補助制度	分譲マンション耐震診断助成(自治体向け) 耐震診断助成(緊急輸送道路沿道) 耐震設計助成(緊急輸送道路沿道)
京都市	16.13%	指定道路沿道の耐震診断義務化建築物の耐震設計・耐震改修助成／分譲マンション関するパンフレット『マンションを購入する前に知っておきたい8つのポイント』『マンションで暮らしていくためのポイント』を作成・公開／市民協働発電制度地域コミュニティ版のコーディネーター派遣と再生可能エネルギー発電導入可能性調査費助成を統合し再生可能エネルギー導入支援事業に名称変更	耐震診断助成(分譲マンション) 耐震設計助成(分譲マンション) 耐震改修助成(分譲マンション) 耐震診断助成(特定既存耐震不適格建築物) 耐震設計助成(特定既存耐震不適格建築物) 耐震改修助成(特定既存耐震不適格建築物) 耐震診断助成(指定道路の耐震診断義務化建築物) 分譲マンション共用部分バリアフリー改修助成 分譲マンション建替え・大規模修繕アドバイザー派遣 あんぜん住宅改善資金融資制度(マンション建替え融資) ※2018年度から新規受付休止 マンション管理セミナー すまいに関する総合的な相談 すまいスクール 高齢年マンション専門家派遣(※2016年度に要支援マンション再生支援を一本化)
			太陽光発電システム 蓄電システム 太陽熱利用システム 家庭用燃料電池システム HEMS
			吹付けアスベスト含有調査助成 吹付けアスベスト除去等工事助成 防犯カメラ設置促進補助事業(事業者向け) ※2017年度で終了 雨水タンク助成 雨水浸透ます助成 民有地緑化支援事業 (2017年度に京のまちなか緑化助成から名称変更。屋上・壁面を補助対象外にするなど内容も変更) 高齢者の居場所づくりに対する助成 出前トーク(防災等270講座) 地域コミュニティ活性化に向けた地域活動支援制度 市民協働発電制度地域コミュニティ版 コーディネーター派遣 再生可能エネルギー発電導入可能性調査費助成
			既存住宅省エネリフォーム支援事業
下京区	34.28%	なし	下京区区民が主役のまちづくりサポート事業
中京区	33.68%	なし	中京区民まちづくり支援事業
上京区	21.65%	なし	上京区民まちづくり活動支援事業
南区	19.87%	なし	みなみ力で頑張る！区民応援事業
東山区	14.71%	なし	東山区まちづくり支援事業
右京区	14.57%	なし	右京区まちづくり支援制度
伏見区	14.23%	なし	伏見区区民活動支援事業
山科区	12.55%	なし	山科“きずな”支援事業
左京区	11.79%	なし	左京区まちづくり活動支援交付金
北区	6.55%	なし	北区民まちづくり提案支援事業
西京区	5.99%	なし	西京区地域力サポート事業補助金
奈良県	9.44%	なし	セミナー 管理相談(管理士) 耐震診断助成(自治体向け) 耐震技術者を勉強会・講演会等に講師派遣
			住まいの相談(建築士) 耐震診断助成(共同住宅) アスベスト調査助成 ※2018年度は実施していない
			奈良市まちかどトーク(防災等76テーマ)
滋賀県	7.40%	避難路沿道建築物の補強設計・耐震改修助成	マンション管理基礎セミナー 耐震診断助成(自治体向け) 耐震診断助成(避難路沿道建築物) マンション実態調査 地域安全カメラ貸与と設置支援事業 ※2017年度で終了 地域見守りカメラ設置促進事業 ※2018年度は実施していない 出前講座(防災等50講座) 分譲マンション実態調査
			セミナー・相談会 アスベスト調査助成 防災出前講座
草津市	15.66%	なし	セミナー・相談会 アスベスト調査助成 防災出前講座

自治体名	マンション 化率	2018年度新規事業	継続事業(従来の施策)	
愛知県	11.57%	なし	耐震診断助成(木造住宅以外)	
			耐震改修助成(木造住宅以外)	
			耐震診断助成(通行障害既存耐震不適格建築物)	
			耐震改修助成(通行障害既存耐震不適格建築物)	
			段階的耐震改修助成	
			マンション管理セミナー	
			マンション管理基礎講座・管理組合交流会	
			マンション管理地域別初級ミニ講座	
			マンション管理士派遣事業	
			マンション管理相談「住まいの窓口」(マンション管理士)	
			管理予約相談(弁護士・建築士)	
			「あいちスマイルフェア」参加	
			『マンション管理ミニガイド改訂版』	
			アスベスト工事助成	
			屋上・壁面緑化助成(小規模) ※2017年度で終了	
			屋上・壁面・空地・駐車場緑化助成(100平方メートル)	
			※あいち森と緑づくり都市推進事業の中の街並み推進事業	
名古屋市	19.82%	蓄電システム設置費助成	耐震診断助成(非木造)	
			耐震設計助成(非木造)	
			耐震改修助成(非木造)	
			耐震診断助成(要安全確認計画記載建築物) ※2017年度で終了	
			耐震設計助成(要安全確認計画記載建築物)	
			段階的耐震改修助成	
			耐震相談員派遣制度	
			耐震に関するパンフレット『取り組もう！今すぐ耐震対策ー建築物の耐震化のあらましー』	
			名古屋分譲マンション専門家派遣事業	
			名古屋分譲マンション管理組合登録制度	
			マンション改善事例集	
			マンション管理推進協議会の運営	
			アスベスト調査助成	
			アスベスト工事助成	
			住宅用太陽光発電設備設置費補助	
			住宅用太陽熱利用設備設置費補助 ※2017年度で終了	
			家庭用燃料電池システム設置費補助	
			名古屋緑化基金建築物等緑化助成制度	
			小規模貯水水槽水道の直結化推進事業(道路部分引き込み管の口径変更拡大工事助成)	
			防犯市民講座	
			出前講座(防災等241講座)	
			民泊に関する管理規約改正の周知文送付	
中区	49.06%	なし		
東区	37.08%	なし		
千種区	29.83%	なし		
昭和区	25.13%	なし		
熱田区	24.94%	なし		
天白区	23.20%	なし		
名東区	21.19%	なし		
瑞穂区	20.22%	なし		
西区	17.56%	なし		
港区	16.57%	なし		
緑区	15.45%	なし		
守山区	14.61%	なし		
南区	14.02%	なし		
北区	13.81%	なし		
中村区	11.28%	なし		
中川区	9.78%	なし		
長久手市	21.05%	なし	非木造共同住宅耐震改修促進事業	耐震診断助成
				耐震設計助成
				耐震改修助成
			屋上・壁面緑化助成	
			生垣設置補助金	
			雨水貯留槽設置費補助金	

自治体名	マンション 化率	2018年度新規事業	継続事業(従来の施策)
静岡県	5.99%	なし	建築物耐震診断助成
			耐震設計助成(非木造住宅)
			耐震化助成(非木造住宅、改修・建替え)
			耐震化助成(緊急輸送道路沿道等非木造住宅、改修・建替え)
			優良建築物等整備事業(マンション建替えタイプ)
			地震に対する安全性の認定
			分譲マンション管理セミナー・相談会
			アスベスト対策助成 ※2017年度で終了
			強制循環型太陽熱利用設備導入支援事業費助成(住宅)
			県政出前講座(防災等124講座)
静岡市	6.49%	なし	耐震診断助成(非木造)
			耐震設計助成(非木造)
			耐震改修助成(非木造)
			マンション管理セミナー(静岡県と共催)
			アスベスト工事助成
			津波避難ビル協定の働き掛け
駿河区	8.06%	なし	津波避難ビル整備事業費助成
葵区	7.65%	なし	マンション管理相談
清水区	3.77%	なし	
浜松市	6.47%	分譲マンション実態調査 アンケート	耐震診断助成(非木造)
			耐震設計助成(非木造)
			建築物耐震診断助成
			建築物耐震設計助成
			建築物耐震改修助成
			マンション管理セミナー(静岡県等と共催)
			アスベスト飛散防止工事助成
			津波避難ビルの指定
			津波避難施設整備費補助
			出前講座(防災等153講座)
			受水槽方式からの増圧・直圧直結方式への給水システム変更時の新規加入金免除 ※小規模貯水槽(10平方メートル以下)のみ
			アスベスト分析調査補助
中区	13.29%	なし	
北区	5.08%	なし	
東区	4.47%	なし	
西区	4.27%	なし	
南区	1.81%	なし	
浜北区	0.67%	なし	
天竜区	0.00%	なし	

自治体名	マンション 化率	2018年度新規事業	継続事業(従来の施策)
北海道	7.59%	なし	マンション管理講習会 公益社団法人北海道マンション管理組合連合会による相談業務 『北海道マンション管理ガイドブック』 『ちょっと教えてマンション管理！100のQ&A』 『マンション管理トラブル・修繕事例集』
札幌市	17.42%	なし	特定建築物・分譲共同住宅 耐震専門家無料相談 耐震予備調査助成 耐震診断助成 耐震設計助成 耐震改修助成 分譲マンション管理相談 市役所内での相談(予約制) 公益社団法人北海道マンション管理組合連合会での相談 分譲マンション管理セミナー 新規集合住宅におけるコミュニティ設立に関しての専門家の試行派遣 アスベスト分析調査助成 アスベスト除去等工事助成 『みんなで育てる マンションの防災力』 福祉のまちづくり施設整備資金融資制度(スロープ設置工事等のバリアフリー整備) ゴミステーション管理器材購入費助成 箱型ゴミステーション敷地内設置助成 中小企業者等向けエネルギーeco資金補助 (対象は太陽光発電、太陽熱利用、LED照明器具等16機器) 出前講座(防災等208講座)
中央区	38.45%	なし	
豊平区	20.95%	なし	
西区	19.42%	なし	
厚別区	18.10%	なし	
南区	14.33%	なし	
白石区	14.31%	なし	
北区	12.10%	なし	
東区	10.18%	なし	
清田区	7.52%	なし	
手稲区	7.47%	なし	
宮城県	9.28%	なし	耐震診断・改修無料相談 マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ支援 耐震化相談員派遣(分譲マンション) 耐震予備診断支援(分譲マンション) 耐震精密診断助成(分譲マンション) 耐震改修助成(分譲マンション) 耐震診断助成(緊急輸送道路沿道) 杜の都防災力向上マンション認定制度 マンション防災マニュアル作成支援専門家派遣事業 マンション管理士による管理相談(月1回) 弁護士による管理相談(予約制) 分譲マンションの管理に関する相談員派遣 マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ運営 セミナー・公開相談会 マンションにおけるコミュニティ形成支援事業 吹付けアスベスト除去等補助事業 アスベスト調査助成 アスベスト工事助成 雨水タンク助成 止水板等設置工事費補助制度 屋上・壁面・外周部緑化助成 ※2017年度で終了 熱エネルギー有効活用支援補助金 窓断熱改修 太陽熱利用システム 地中熱利用システム 下水熱利用システム エネファーム エコウィル ※2017年度で終了 事業用コージェネレーションシステム 出前講座(防災等135講座)
青葉区	24.15%	なし	
太白区	15.39%	なし	
宮城野区	15.23%	なし	
若林区	14.85%	なし	
泉区	9.15%	なし	
新潟県	5.47%	なし	
新潟市	6.96%	なし	分譲マンション耐震改修補助制度 予備診断助成 本診断助成 耐震設計助成 耐震改修助成 耐震診断助成(緊急輸送道路沿道) 耐震設計助成(緊急輸送道路沿道) マンション管理基礎セミナー マンション共同部分バリアフリー化支援事業 ※2017年度で終了 アスベスト含有調査事業 アスベスト除去促進活動助成 まちづくり推進助成事業 雨水浸透ます・貯留タンク設置の助成金制度 防水版助成 こみ集積場設置等補助金 ガラス対策用特殊ネット貸与 津波避難ビルの指定
中央区	22.23%	なし	
西区	3.43%	なし	
東区	2.41%	なし	
秋葉区	0.94%	なし	
江南区	0.75%	なし	
北区	0.00%	なし	
南区	0.00%	なし	
西蒲区	0.00%	なし	

自治体名	マンション 化率	2018年度新規事業	継続事業(従来の施策)
岡山県	3.79%	耐震補強設計・耐震改修／除却助成(要安全確認計画記載建築物)	マンション管理セミナー(岡山市、倉敷市と共催) 耐震診断・計画助成(自治体向け) 耐震診断助成(緊急輸送道路沿道)(自治体向け)
岡山市	7.71%	耐震補強設計・耐震改修／除却助成(要安全確認計画記載建築物)	耐震診断助成 耐震診断助成(要安全確認計画記載建築物) マンション管理セミナー(岡山県、倉敷市等との共催) ごみ収集ステーション施設整備費助成 ごみ収集ステーション等管理資材費助成 資源化物コンテナ収集物置設置費助成 カラス対策用ネット無料貸与 住宅用スマートエネルギー導入促進補助事業(住宅用太陽光発電システム)
北区	12.55%	なし	
中区	6.09%	なし	
南区	4.00%	なし	
東区	0.40%	なし	
広島県	9.84%	なし	耐震診断助成(広域緊急輸送道路沿道) マンション管理セミナー(広島市と共催) マンションの耐震性等に関する相談窓口 子育てスマイルマンション認定制度
広島市	16.71%	なし	分譲マンション耐震診断助成 民間避難路等沿道建築物耐震診断補助 マンション管理セミナー 分譲マンション管理運営講座 一般社団法人広島県マンション管理士会の相談会支援 住宅専門家相談(弁護士) 住宅専門家相談(建築士) 住宅・建築物土砂災害対策改修補助事業 アスベスト調査助成 集合住宅共用部のLED照明器具交換補助金 市制出前講座(防災等158講座) 浸水時緊急退避施設の指定
中区	31.42%	なし	
南区	22.34%	なし	
西区	21.15%	なし	
東区	19.31%	なし	
佐伯区	11.74%	なし	
安佐南区	10.76%	なし	
安芸区	8.49%	なし	
安佐北区	4.18%	なし	
福岡県	15.51%	なし	マンション管理基礎セミナー(福岡市と共催) 住宅相談 安全・安心まちづくりアドバイザー派遣 安全・安心まちづくり団体補助金(自主防災活動費助成) 出前講座(防災等183講座) 『マンション管理の手引き』発行補助 『マンション管理の手引き Q&A集』発行補助
福岡市	29.62%	出前講座(マンションにおける防災・減災)	共同住宅の耐震診断費補助事業 事前相談 予備診断 耐震精密診断 住宅の耐震改修工事助成 アスベスト分析調査助成 アスベスト除去工事助成 公益財団法人福岡市緑のまちづくり協会の緑化助成 住宅用エネルギーシステム導入促進事業 充電設備設置補助 雨水貯留タンク助成 『大地震に備えよう！マンション防災・減災マニュアル』 ※2017年度作成 マンション管理相談(マンション管理士) マンション管理士派遣 マンション管理基礎セミナー(福岡県との共催) マンション管理規約適正性診断 『マンション管理の手引き』発行 『マンション管理の手引き Q&A集』発行 出前講座(防災等192講座)
中央区	53.50%	なし	
博多区	35.91%	なし	
南区	25.01%	なし	
東区	24.31%	なし	
早良区	23.84%	なし	
西区	20.17%	なし	
城南区	19.98%	なし	

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、定期的に行っている「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以外では使用することはありません。

ご多用な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 マンションライフ継続支援協会」に委託して行っています。

平成 30 年 9 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。

※ ご回答いただいた方に、後日、粗品（図書カードを予定）をお送りさせていただきます。

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）
TEL 03-3233-3223

調 査 業 務 委 託 先

マ ル カ

一般社団法人 マンションライフ継続支援協会（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. マンションの概要についてうかがいます

問1. マンション建物の概要について、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 使用建ぺい率	%	㊦ %
⑦ 使用容積率	%	㊦ %
⑧ 竣工年	西暦 年 月 日 ㊦ 西暦 年 月 日	
⑨ 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【 】	
⑩ 階数	地上【 】階 地下【 】階 ㊦ 地上【 】階 地下【 】階	
⑪ 棟数	棟	㊦ 棟
⑫ 住戸数	戸	㊦ 戸
⑬ 住戸以外の 店舗・事務所数	戸・区画	㊦ 戸・区画

問2. 現在の住戸の利用形態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つ</u> 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つ</u> 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つ</u> に○、数値を記入)	1. ある【約_____戸】 2. ない 3. 不明

問 3. 共用施設、設備についてうかがいます。

① 整備されている共用施設 (あてはまるもの<u>すべて</u>に○)	1. 集会室・会議室等 2. 管理員室・管理事務所 3. 管理組合ポスト 4. 共用部バリアフリー対応 5. インターネット設備対応（マンション一括） 6. 太陽光発電設備 7. 防災備蓄倉庫 8. ゴミ集積場【24 時間対応： 有 ・ 無 】 9. ディスポーザー専用排水処理槽 10. 掲示板等 11. 宅配ボックス 12. その他【 】
② 受変電設備 (借室電気室・キュービクルなど) (<u>1 つ</u>に○、数値を記入)	1. ある【 _____ 階 ・ 外構部 】 → 「マンション一括受電サービス」の契約 ① ある ② ない 2. ない 3. 不明
③ 主要設備の設置階数 (電気室、通信関連設備など) (<u>1 つ</u>に○、数値を記入)	1. 地下階【 _____ 階 】 2. 地上階【 _____ 階 ・ 屋上 】 3. 不明

問4. 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・稼働率 (<u>1</u> つに○、数値を記入)	1. ある【平置き_____台 ・ 機械式_____台】 → 駐車場の外部貸し【 あり ・ なし 】 → 駐車場の稼働率はいかがですか(<u>1</u> 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
② 駐車場収入の充当先はどこですか？ (<u>1</u> 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 (<u>1</u> つに○)	1. ある 2. ない
④ 駐輪場 (<u>1</u> つに○)	1. ある → 現在不足していますか ① 不足している ② 不足していない 2. ない

問5. エレベーターについてうかがいます。

① 設置台数 (<u>1つ</u> に○、数値を記入)	1. ある【_____台】 2. ない
② エレベーター保守会社	
③ 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
④ エレベーターの更新 (リニューアル) 状況 (<u>1つ</u> に○、数値を記入)	1. リニューアルをした【西暦_____年頃】 2. 竣工当初から、リニューアルしていない 3. わからない

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. 管理組合はありますか。また法人登記していますか。(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</u> つに○)	1. 1年に1回通常総会開催 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</u> つに○)	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

問 8. 役員の任期についてうかがいます。

① 役員選任方法 (<u>1</u> つに○)	1. 持ち回り(輪番制) 5. その他【	2. 立候補	3. 推薦	4. 抽選 】
② 役員の任期 (<u>1</u> つに○)	1. 1年 4. その他【	2. 2年	3. 特に任期は無い 】	
③ 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【			

問9. 専門委員会を設置していますか。(1つに○)

1. 設置している
→ どのような専門委員会を設置していますか(あてはまるものすべてに○)

① 修繕工事、耐震診断・改修工事、建替え関係
② 規約改正関係
③ 防犯・防災関係
④ その他 【

2. 設置していない

3. マンションの管理規約についてうかがいます

問 10. 管理規約はありますか。(1 つに○)

1. ある

2. ない → 問 12 へ

3. 今後作成予定 → 問 12 へ

4. わからない → 問 12 へ

問 11. 管理規約を改正したことはありますか。(1つに○、数値を記入)

1. ある → 直近の改正年	【 西暦 _____ 年】
→ 民泊禁止の条項記載有無	【 ① あり ② なし 】
2. ない	
3. わからない	

問 12. マンションの年間の管理費、修繕積立金についてうかがいます。また3ヶ月以上滞納している住戸はありますか。(ある場合、戸数はおおむねで結構です)

① 管理費および修繕積立金の 平米単価 (数値を記入)	管理費 【平米単価 _____ 円／㎡・月】
	修繕積立金 【平米単価 _____ 円／㎡・月】
② 前期修繕積立金額 (年間) * (数値を記入)	修繕積立金 【年間 _____ 円】
③ 現在の修繕積立金残高* (数値を記入)	残高 【 _____ 円】
④ 今後の修繕資金の充足度* (1つに○)	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
⑤ 3ヶ月以上滞納している戸 数 (1つに○、数値を記入)	1. ある【 _____ 戸】 2. ない 3. 不明
⑥ 修繕積立金の改訂の有無* (1つに○、数値を記入)	1. 改訂した → 改定回数 【 _____ 回】 → 直近の実施年【西暦 _____ 年】 2. 改訂していない
⑦ 修繕積立金の積立方式* (1つに○)	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 13. 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 15 へ
4. 一度も管理会社に委託したことはない → 問 15 へ

問 14. 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 (1つに○)	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 15. 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 16. 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>すべてに○</u>）	1. 管理に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>すべてに○</u>）	1. 居住者間のトラブル 2. 近隣住民とのトラブル 3. 管理組合の運営をめぐるトラブル 4. 修繕や建替えをめぐるトラブル 5. なし 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>すべてに○</u>）	1. 騒音トラブル 2. ゴミだし（分別等）に関するトラブル 3. ペットの飼育に関すること 4. 駐車に関すること 5. 駐輪に関すること 6. 共用部分（バルコニー・廊下等）の利用に関すること 7. 民泊に関すること 8. なし 9. その他【 】

問 17. 問 16 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相談窓口や、アドバイザー派遣制度を利用した
8. 相談したことはない
9. 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 18. 修繕工事を実施する目安となる、「長期修繕計画」を作成していますか。
また作成する予定がありますか。(1つに○、数値を記入)**

1. 作成している → 直近の改定年【西暦_____年】
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 → 作成していない理由は何ですか。(あてはまるもの <u>すべて</u> に○)
① 竣工当初より作成されていなかった
② 作成費用の捻出が難しい
③ 区分所有者の合意形成が図れない
④ その他【_____】
4. わからない

問 19. 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 <u>すべて</u> 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 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状況 (あてはまるもの <u>すべて</u> に○、 複数回の場合直近を記入) ※ 給排水設備は次項	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 屋上防水工事【西暦_____年】 ③ 共用内部工事【西暦_____年】 2. 共用部 LED 照明【西暦_____年】 3. サッシ、ドア等【西暦_____年】 4. 駐車場【西暦_____年】 5. 実施したことはない 6. わからない	

④ 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 2. 給水方式の変更・リニューアルをした 3. 給水管工事をした 4. 排水管工事をした 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
⑤ 給排水管からの漏水被害の有無 (<u>1つ</u> に○)	1. 漏水被害があった 2. 漏水被害はない 3. わからない

6. 耐震化の取り組みについてうかがいます

問 20. 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 23 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 21. 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】
※ 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 23 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 23 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 22. 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 区分所有者の合意形成が進まない
 - ③ 費用が高額(金融機関等への借入が困難)
 - ④ 建替えを検討しているため
 - ⑤ その他【_____】

7. 建替え等の取り組みについてうかがいます

問 23. 建替えの検討状況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 24. 建替えを検討するうえで、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(既存不適格)不足のため
4. 長寿命化を目指しているため
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 25. 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 26. 集中豪雨・ゲリラ豪雨等の被害が増えていますが、浸水対策の備えをしていますか。(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 27. 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 28. 北海道胆振東部地震や大阪府北部地震など、地震が頻発しておりますが、管理組合での防災への取り組みや備えについてうかがいます。

① 管理組合の消防計画 ・防災計画・防災名簿等 (<u>1つ</u>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>】 ③ 防災名簿 2. ない
② 消防・防災訓練の実施 (<u>1つ</u>に○)	1. 実施している → あてはまるもの<u>すべて</u>に○ ① 消防訓練（消火器、AED、煙体験等） ② 防災訓練（安否確認、備蓄品使用、炊き出し等） 2. 実施していない

③ 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. 避難行動要支援者（災害時要援護者）への支援 4. 特に決まっていない
④ 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. 投光機 8. 非常用発電機 9. 無線機（トランシーバー） 10. 管理組合では備蓄していない 11. その他【_____】
⑤ 防災対策について（あてはまるもの <u>すべて</u> に○）	1. 各住戸の家具転倒防止の促進 2. 各住戸の備蓄の促進 3. A E D の設置 4. エレベーター非常用備蓄キャビネットの設置 5. 防災用備蓄倉庫がある 6. その他【_____】

9. コミュニティーについてうかがいます

問 29. 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）（ <u>1つ</u> 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. マンション内の清掃や植栽の維持管理 3. 高齢者世帯への支援(声かけ、安否確認など) 4. 児童等への支援(通園通学時の見守りなど) 5. 幼児をもつ世帯への支援(こども一時預かりなど) 6. マンション周辺の清掃 7. 特になし 8. その他【	】
-----------------------------------	---	---

問 30. 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 そもそも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 31. 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		☐	☐	☐
② マンション管理講座		☐	☐	☐
③ マンション窓口相談（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 マンション劣化診断助成		☐	☐	☐
⑦ 管理組合総会会場費助成		☐	☐	☐
⑧ コミュニティー活性化助成		☐	☐	☐
⑨ 災害用資器材等購入費助成		☐	☐	☐
⑩ エレベーター非常用備蓄キャビネット配布		☐	☐	☐
⑪ AED 設置		☐	☐	☐
⑫ 安心安全整備助成		☐	☐	☐
⑬ 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
⑭ まちみらいニュース（新聞折り込み）	☐			☐
⑮ マンションサポートちよだ※	☐	☐ 全戸分 ☐ 理事長のみ ☐ 受取っていない		☐

※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 32. 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. 高齢者居住者への支援
3. 長期修繕計画の作成・見直し等への助成
4. 大規模修繕工事や改良工事等への助成
5. 建替えや再開発等への助成
6. 耐震診断・耐震補強等への助成
7. 防災活動・備蓄等への助成
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 33. 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 34. 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。

後日、粗品（図書カードを予定）をお送りさせていただきます。（2019 年 6 月頃を予定）

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。



平成 31 年 4 月吉日

分譲マンション管理会社

担当者各位

公益財団法人 まちみらい千代田

理事長 立川 資久

(公印省略)

平成 30 年度千代田区分譲マンション実態調査の実施について御礼と
アンケートの依頼について

拝啓

時下、ますますご清祥のこととお喜び申し上げます。

平素は、千代田区の住宅施策にご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

「公益財団法人 まちみらい千代田」では、定期的に「千代田区分譲マンション実態調査」を実施しており、この度は調査にご協力いただき誠にありがとうございました。おかげ様で区内全マンションを対象に行ったアンケート調査は、65%近い回収率となりました。報告書は6月以降にホームページ等へ掲載する予定です。なお、ご協力頂きました管理会社様には、概要版を郵送させていただく予定です。

度々のご願いとなり大変恐縮ですが、千代田区内のマンション管理の現状及び千代田区のマンション施策について、管理会社（フロント様）の立場で日頃のお考え等、率直なご意見を今後のマンション施策の参考にしていきたいと存じます。

つきましては、ご多用なところ恐れ入りますが、別紙のアンケートにご回答頂きたいようお願い申し上げます。なお、本調査については、「（一社）マンションライフ継続支援協会」に委託して行っております。

敬具

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）

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ライフ継続支援協会（MALCA）

MALCA事務局（担当：浜口）

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します。

【返信メールアドレス : info@malca.or.jp】

[illegible]

御社名	
御住所	
T E L	
担当部署・氏名	

※ご協力ありがとうございました。恐れ入りますが、FAX、メール添付等でご返送ください。

千代田区分譲マンション実態調査報告書

発行年月 令和元年 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ライフ継続支援協会

〒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

