千代田区における
高経年マンションの現状と対応策についての調査

報告書

令和６年３月

公益社団法人まちみらい千代田

目　次

第１章 業務概要 1-1
　１ 目的 1-1
　２ 概要 1-1
　３ 本報告書における「高経年マンション」の定義について 1-1
　４ 業務項目及びフロー 1-2
　５ 業務内容 1-3

第２章 基礎的なデータの把握 2-1
　第１節 全国のマンションの現状 2-1
　　１ 基礎情報 2-1
　　２ 管理について 2-5
　　３ 修繕について 2-10
　　４ 建替えについて 2-14
　第２節 千代田区のマンションの現状 2-19
　　１ 地域特性 2-19
　　２ 区内のマンションの基礎情報 2-22
　　３ 管理について 2-40
　　４ 修繕・改修について 2-49
　　５ 建替えについて 2-58

第３章 まちみらい千代田によるマンション関連支援制度の概要と実績の整理 3-1
　第１節 総合的な制度 3-1
　　１ マンション総合相談窓口 3-1
　　２ まちづくりアドバイザー派遣制度 3-2
　第２節 管理に関わる制度 3-3
　　１ マンション管理組合顧問派遣 3-3
　　２ マンション管理講座 3-4
　第３節 長期修繕計画に関わる制度 3-5
　　１ マンション劣化診断調査費助成制度 3-5
　第４節 大規模修繕工事・建替えに関わる制度 3-6
　　１ 分譲マンション共用部修繕工事債務保証料助成制度 3-6
　　２ マンション再生方針検討助成 3-7
　　３ マンション再生計画検討助成 3-8
　　４ 再開発・共同建築等推進組織助成制度 3-9
　第５節 防犯・防災対策に関わる制度 3-10
　　１ マンション防災アドバイザー派遣 3-10

２ 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 3-11
３ マンションの災害用資器材等購入費助成 3-12
４ マンションにＡＥＤを設置 3-13
５ マンション安全・安心整備助成 3-14

第４章 マンションの管理、再生に関わる近年の国、東京都の動向の整理 4-1
第１節 マンションの管理、再生に関わる近年の法律、制度等の動向 4-1
１ マンション維持管理、再生に関わる近年の動向（総括） 4-1
２ マンション全般の維持管理、再生に関わる近年の動向 4-5
３ 高経年マンションの維持管理、再生に関わる近年の法律、制度等の動向 4-16
４ 法律、制度等の検討状況 4-29
第２節 東京都の動向 4-32
１ マンションの管理、再生に関わる東京都の条例、計画、指針 4-32
２ マンションの管理、再生に関わる東京都の制度、取組 4-36

第５章 千代田区のマンションの管理、再生に関わる主な課題の検討 5-1
第１節 千代田区のマンションの現状と課題の概要 5-1
第２節 主要な課題の詳細 5-3
１ 管理組合の機能不全 5-3
２ 住人の健康・安全（認知症、孤独死等） 5-5
３ 大規模修繕や建替え費用の負担 5-6
４ 建替えが困難 5-6
５ 地域貢献、地域寄与、地域交流（住人のマンション内・地域での孤立化） 5-6
６ ライフスタイルの多様化、住まいの固定化 5-7

第６章 千代田区のマンションの基本情報及び管理状況による分類、整理 6-1
第１節 マンションの基本情報による分類 6-1
１ 整理の概要 6-1
２ 整理内容及び整理結果 6-1
第２節 マンションの管理状況等による分類 6-7
１ 整理の概要 6-7
２ 整理内容及び整理結果 6-7

第７章 マンションの管理、再生に関する対応策の検討 7-1
第１節 マンション管理、再生の適正化のための施策体系（案） 7-1
第２節 新たに提案する対策案 7-4
１ 対策（案）の概要 7-4
２ 管理組合の機能不全への対策 7-6
３ 住人の健康・安全（認知症、孤独死等）への対策 7-17
４ 大規模修繕や建替え費用の負担への対策 7-19
５ 建替えが困難なことへの対策 7-24

６ 住人のマンション内・地域での孤立化への対策 7-３２
７ ライフスタイルの多様化、住まいの固定化への対策 7-３８
第３節 千代田区のマンションの管理状況による分類別対策案 7-４４

第８章 調査のまとめと今後の課題 8-1
第１節 調査のまとめ 8-1
第２節 今後の方向性 8-4
第３節 マンションの管理・再生に関わる今後の課題 8-5

※本報告書内の図表等は、端数処理の影響により、数値や計算結果が出典資料と一致しない場合や、パーセント等の構成比の合計が 100 にならない場合がある。

第１章 業務概要

1 目的

現在、我が国のマンションは、いわゆる「３つの老い（建物の老朽化、居住者の高齢化、労働力の老い)」が急速に進行している。

近年の地震、台風、豪雨等の災害により、各地で多くの建物が被害を受けている。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っており、新耐震基準のマンションにおいても、今後の適切な維持管理が求められている。

千代田区は、都内においてマンションが早期に普及した地域であり、区内の分譲マンション491 棟のうち、137 棟、約 28%が 1981 年の建築基準法改正以前の旧耐震基準により建設されたマンションである。

また、区民の約９割がマンションを含む共同住宅で暮らしている千代田区では、マンションは区民の暮らし方として定着している。一方、マンションは、維持管理や修繕をめぐって区分所有者間の合意形成を必要とするなど、戸建て住宅にはない共同住宅特有の困難さ、課題がある。

これまで、千代田区及び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や管理組合の運営支援、マンションの再生、防災対策等に関する様々な支援事業を展開しているが、これらのマンションに関わる課題を踏まえ、さらなる支援事業の活用や充実が必要となっている。

本業務では、区内のマンションの現状や、従来の支援制度等を調査し、課題を分析するとともに、今後のマンションの管理不全を防止し、良好な住宅ストックとして維持管理していくため、マンションの管理、再生に関する対応策について検討を行う。

2 概要

（1）業務名：千代田区における高経年マンションの現状と対応策についての調査
（2）履行期間：令和５年６月１日～令和６年３月３１日
（3）発注者：公益財団法人まちみらい千代田
（4）受注者：株式会社サンビーム

3 本報告書における「高経年マンション」の定義について

高経年マンションについて、国土交通省・総務省では、築年数等による明確な定義はなく、「建設後相当の期間が経過したマンションをいう。」と説明している。

本報告書では、1991 年以前に竣工したマンション等を「高経年マンション」と表記する。表記がないものは、国土交通省・総務省の説明の通りとする。

また、本報告書では、特に断りのない限り、いわゆる「分譲マンション」のことを「マンション」と表記する。

4 業務項目及びフロー

業務項目とその流れを以下に示す。

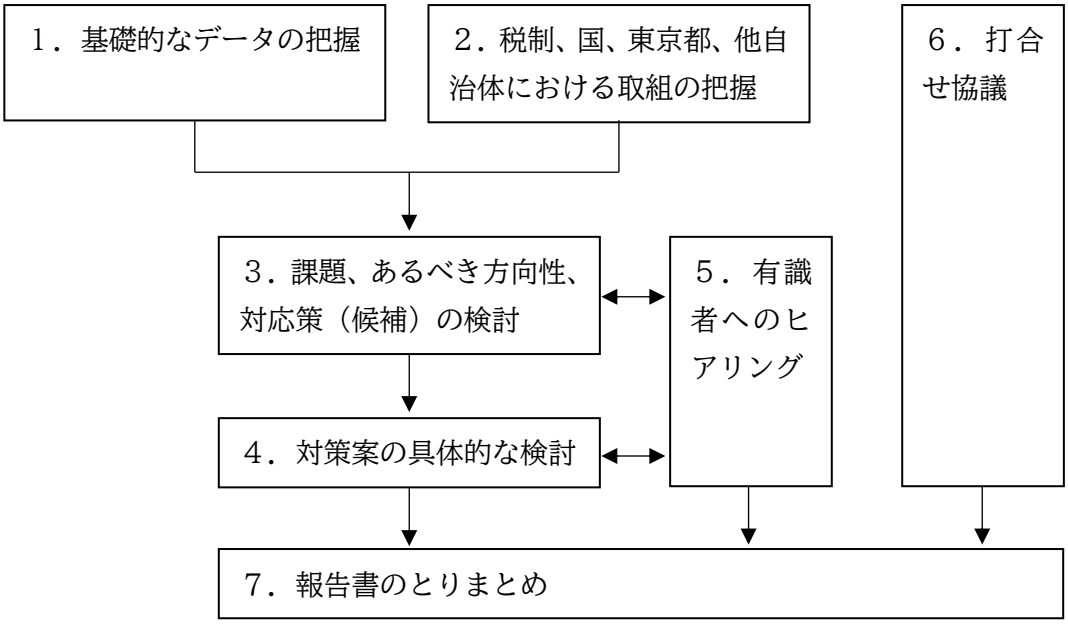


図 1-1　業務フロー（全体）

5 業務内容

1）基礎的なデータの把握

千代田区のマンションの実態について、「千代田区分譲マンション実態調査報告書」等をもとに整理した。

2）まちみらい千代田によるマンション関連支援制度の概要と実績の整理

まちみらい千代田が実施しているマンション関連支援制度（国の助成を含む）の概要とその実績について整理した。

3）マンションの管理、再生に関わる近年の国、東京都の動向の整理

マンションの建て替えや管理の支援について、近年の法律や制度などの国の動向や東京都の動向を整理した。

4）千代田区のマンションの管理、再生に関わる主な課題の検討

以上の調査結果を踏まえ、千代田区のマンションを良好な住宅ストックとして管理、再生していくための課題について検討した。

5）千代田区のマンションの基本情報及び管理状況による分類、整理

千代田区のマンションについて、基本情報（敷地別、戸数別、建築年次別等）、マンションの管理状況等による分類、整理を行った。

6）マンションの管理、再生に関する対応策の検討

千代田区のマンションの管理、再生に関する対応策を検討した。

7）有識者へのヒアリング

対応策の検討にあたり、有識者にヒアリングを行った。

8）打合せ協議

調査を進めるにあたり、月 1 回程度の打合せ協議を行った。

9）報告書のとりまとめ

以上の調査の経緯及び調査結果について、業務報告書をとりまとめた（本報告書）。

第２章 基礎的なデータの把握

第１節 全国のマンションの現状

国土交通省の資料「マンションを取り巻く現状について」（第１回今後のマンション政策のあり方に関する検討会資料、令和４年 10 月）を基に、全国のマンションを取り巻く状況について整理した。

１ 基礎情報

１） 高経年マンションのストック数

全国では、現在のマンションストック総数は 約 685.9 万戸（2021 年末時点）。

そのうち築 40 年以上の高経年マンション（図の青色＋黄色）は 115.6 万戸となっており、マンションストック総数の約 17%を占める。

高経年マンションは、10 年後には 2.2 倍の 249.1 万戸、20 年後には 3.7 倍の 425.4 万戸に急増するとされている。

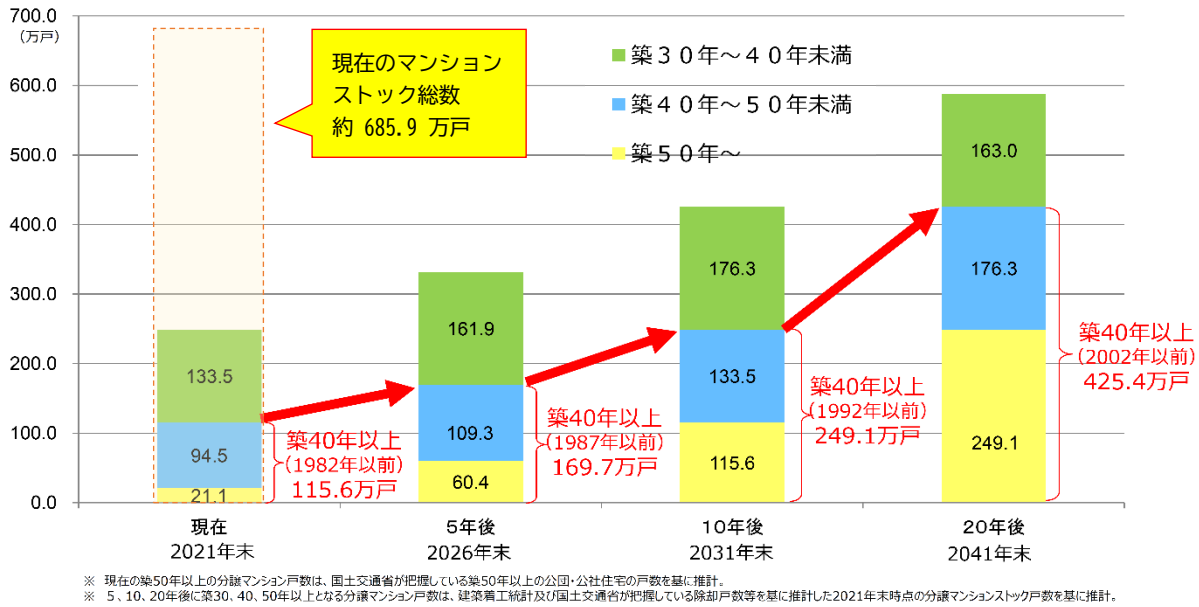


図 2-1　全国の高経年マンションストック数の推移

資料：国土交通省「マンションを取り巻く現状について」に加筆
（第１回今後のマンション政策のあり方に関する検討会資料、令和４年 10 月）

2） 区分所有者の高齢化・非居住化

高経年マンションでは、区分所有者の高齢化・非居住化（賃貸・空き住戸化）が進行している。その結果、管理組合の役員の担い手不足や、総会運営や集会の議決が困難等の課題が発生している。

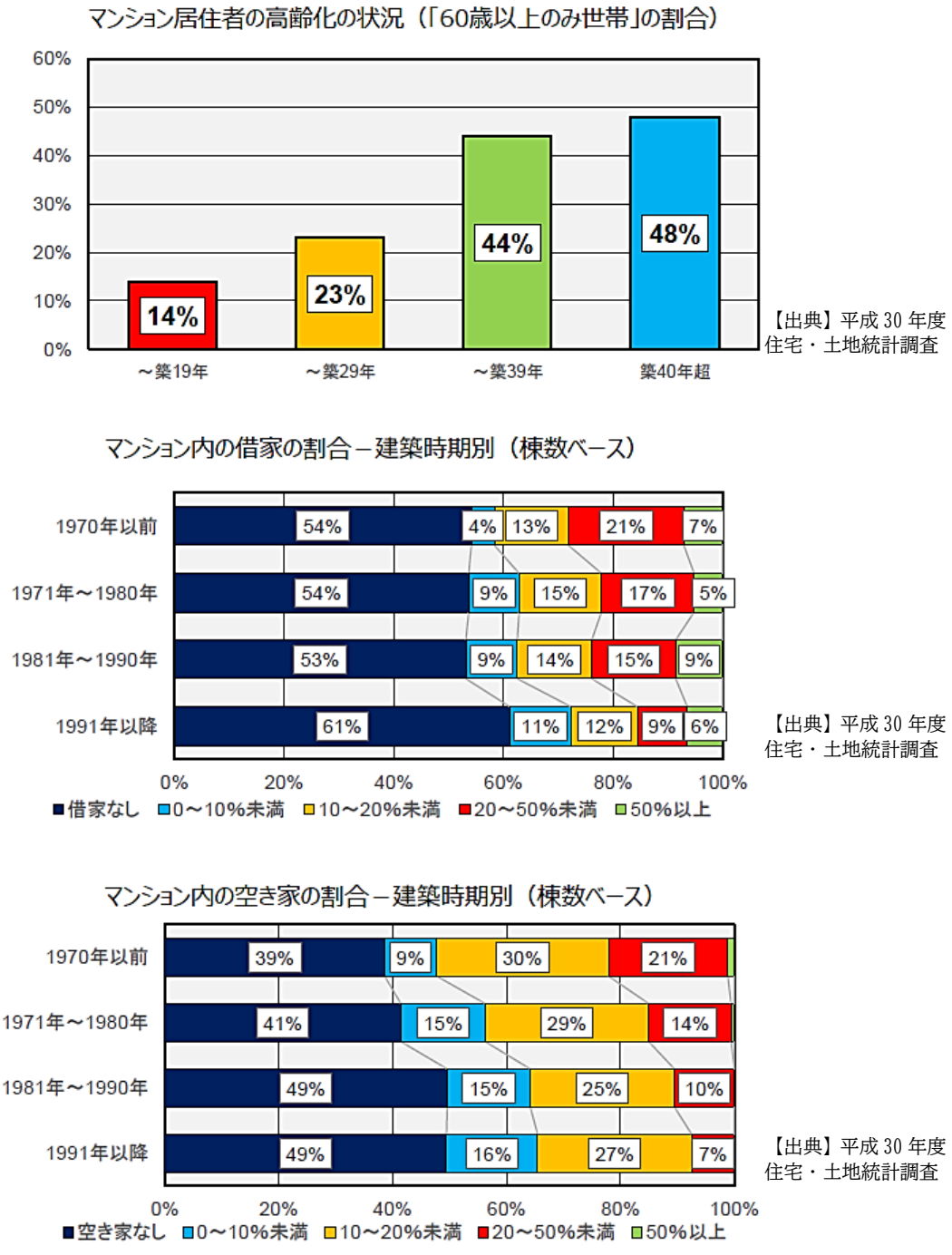
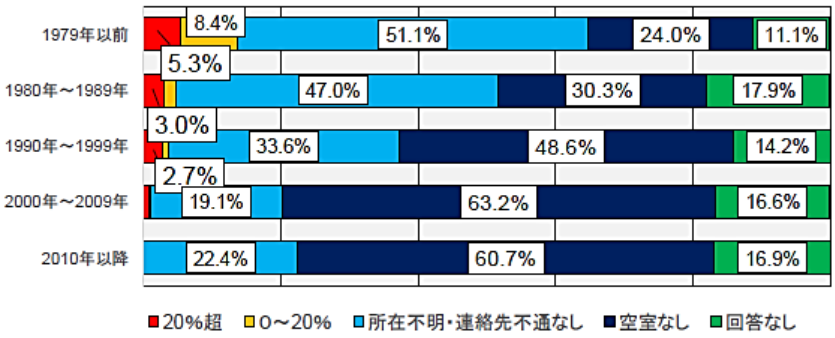


図 2-2　全国におけるマンション区分所有者の高齢化、借家、空き家の状況

資料：国土交通省「マンションを取り巻く現状について」
（第 1 回今後のマンション政策のあり方に関する検討会資料、令和 4 年 10 月）



【出典】平成 30 年度
マンション総合調査

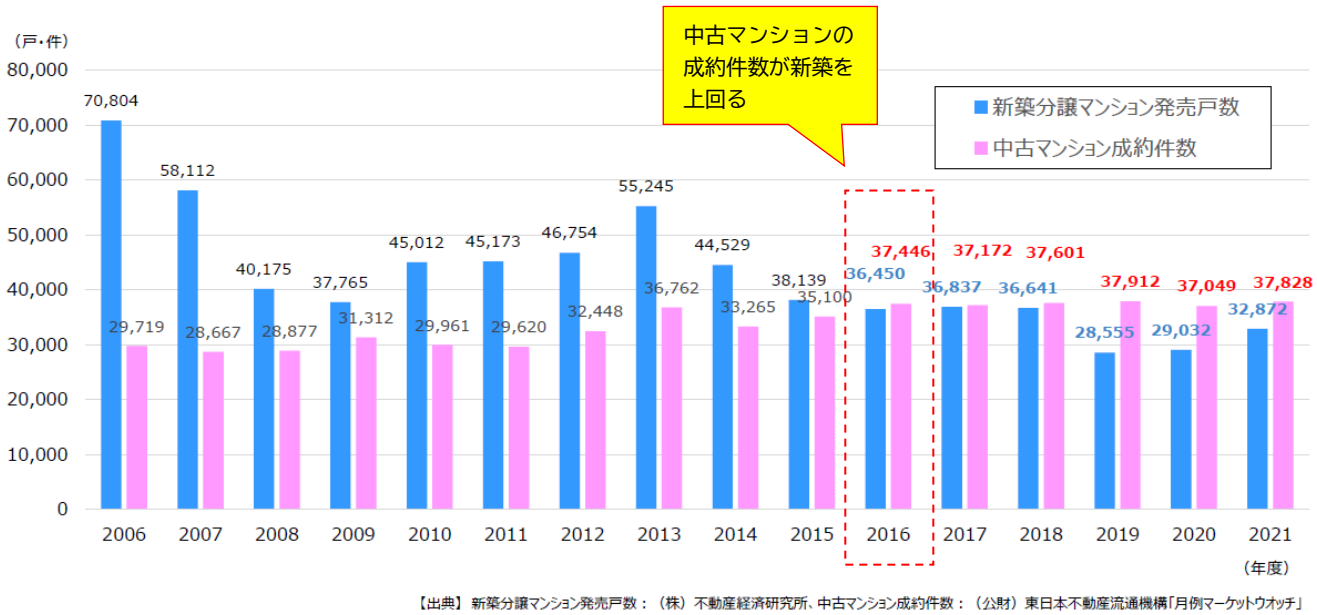
図 2-3　全国におけるマンションの所在不明・連絡先不明の状況

資料：国土交通省「マンションを取り巻く現状について」
（第 1 回今後のマンション政策のあり方に関する検討会資料、令和 4 年 10 月）

3） 首都圏における中古マンションの成約件数

首都圏における中古マンションの成約件数は、2016 年度に新築マンションの発売戸数を逆転し、近年では 6 年連続で中古マンションの成約件数が新築マンションの発売戸数を上回っている。

2021 年度の首都圏における新築マンションの発売戸数は約 3.3 万戸、中古マンションの成約件数は約 3.8 万件となっている。



【出典】新築分譲マンション発売戸数：（株）不動産経済研究所、中古マンション成約件数：（公財）東日本不動産流通機構「月例マーケットウオッチ」

図 2-4　首都圏における中古マンション成約件数と新築マンション新規発売戸数の推移

資料：国土交通省「マンションを取り巻く現状について」に加筆
（第 1 回今後のマンション政策のあり方に関する検討会資料、令和 4 年 10 月）

４） マンション区分所有者の永住意識

近年、マンション居住者の永住意識は高まっており、2018 年度には「永住するつもり」が過去最高の 62.8%となっている。

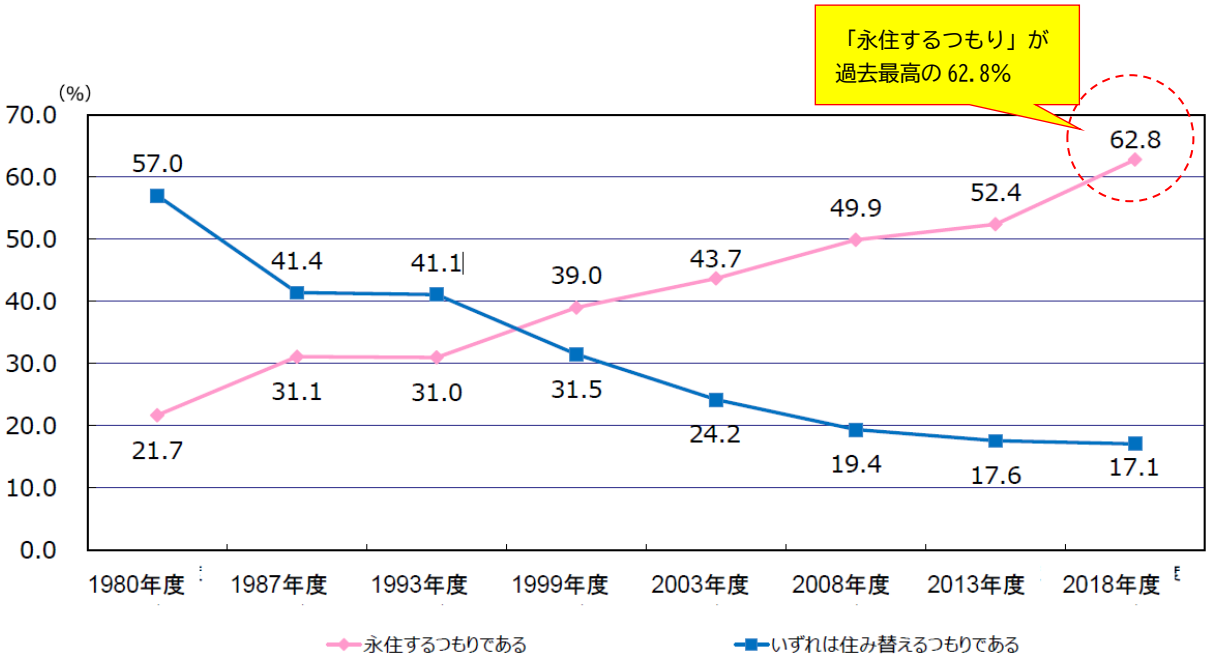


図 2-5　マンション区分所有者の永住意識の変化

資料：国土交通省「マンションを取り巻く現状について」に加筆
（第 1 回今後のマンション政策のあり方に関する検討会資料、令和 4 年 10 月）

2 管理について

1） マンション管理事務の委託状況

マンション全体の委託状況をみると、「マンション管理業者に基幹事務を含め管理事務の全てを委託している」管理組合の割合が 74.1%と最も高い。

「管理組合が全ての管理事務を行っている」管理組合の割合をみると、全体では 6.8%である一方、1979 年以前に完成したマンションにおいては 29.8%となっており、高経年マンションほど割合が高い傾向にある。

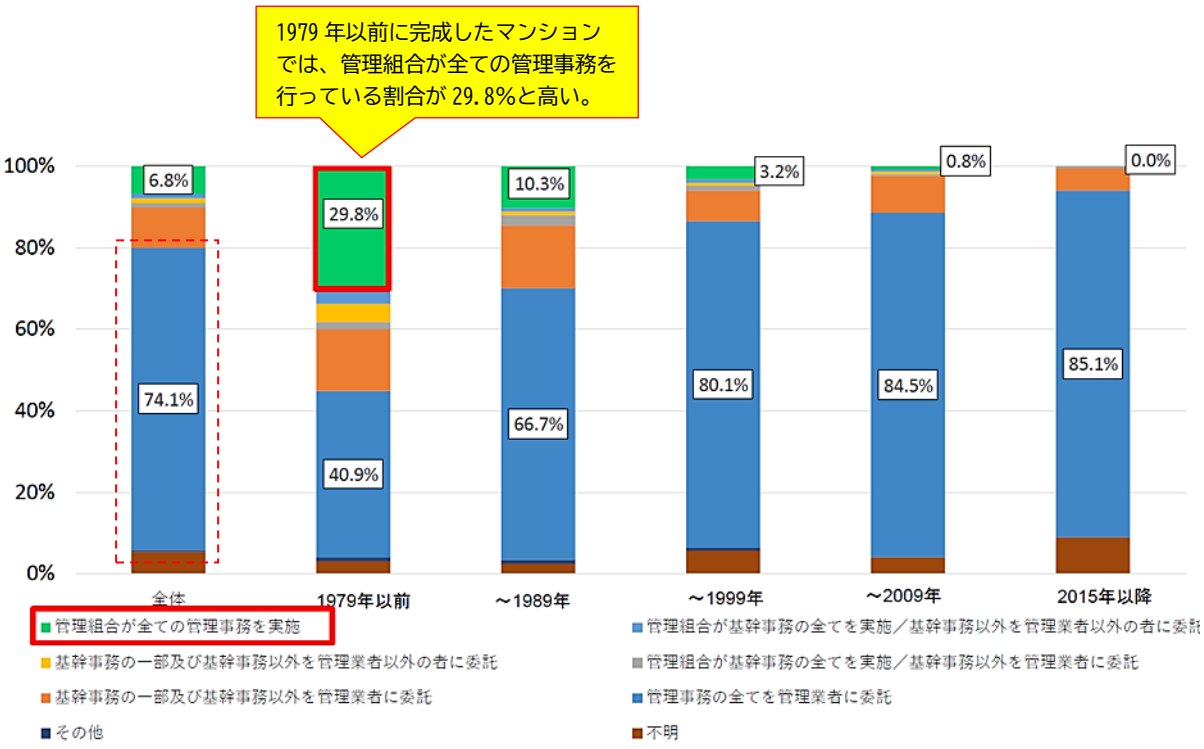


図 2-6 マンション管理事務の委託状況の割合

資料：国土交通省「マンションを取り巻く現状について」に加筆
（第 1 回今後のマンション政策のあり方に関する検討会資料、令和 4 年 10 月）

2） 管理組合の役員の年代

管理組合の役員の年代は、概ね完成年次が古いマンションほど「60 歳代以上」の役員が占める割合が高い傾向にある。

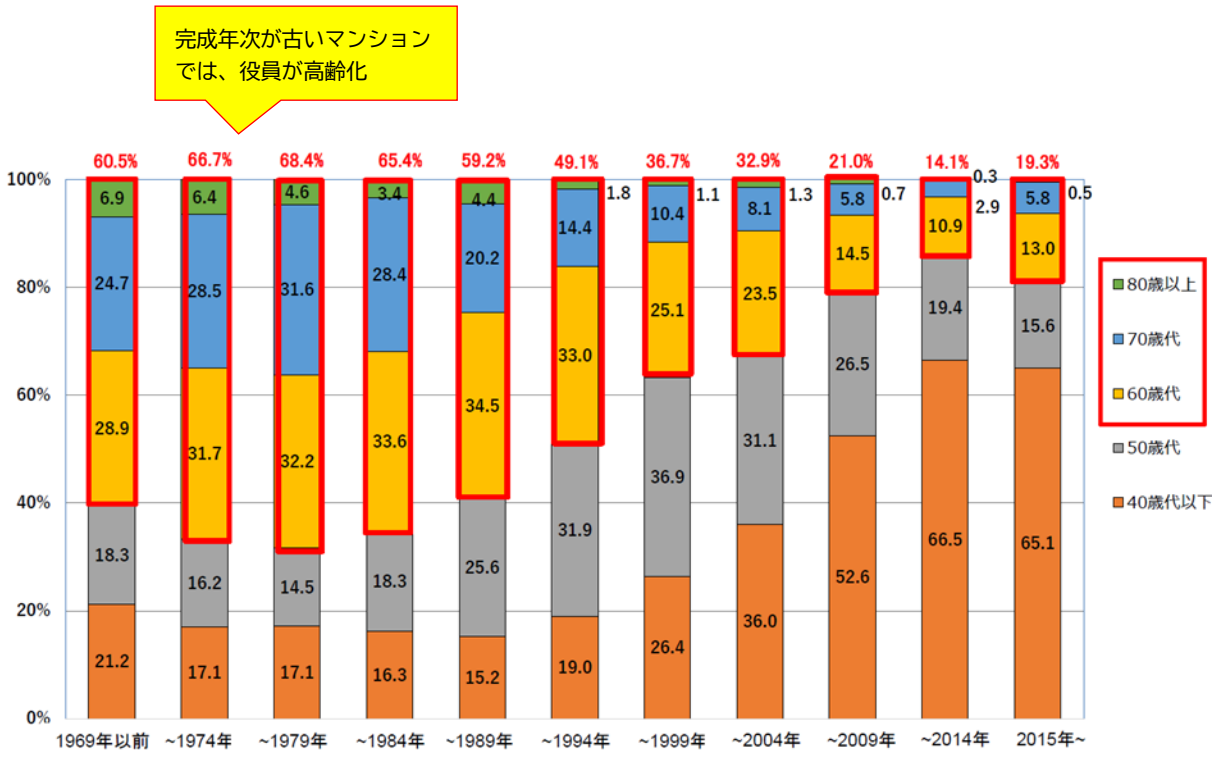


図 2-7　管理組合の役員の年代別構成比（完成年次別）

資料：国土交通省「マンションを取り巻く現状について」に加筆
（第 1 回今後のマンション政策のあり方に関する検討会資料、令和 4 年 10 月）

3） 管理組合の役員就任への対応等

管理組合の役員就任への対応等をみると、「他になり手がいなかったらやむを得ず引き受ける」と「引き受けない」の割合の合計（役員就任に消極的な人）は 19.7%となっている。

管理組合の役員を引き受けない理由は、「高齢のため」の割合が最も高く、30%を超えている。

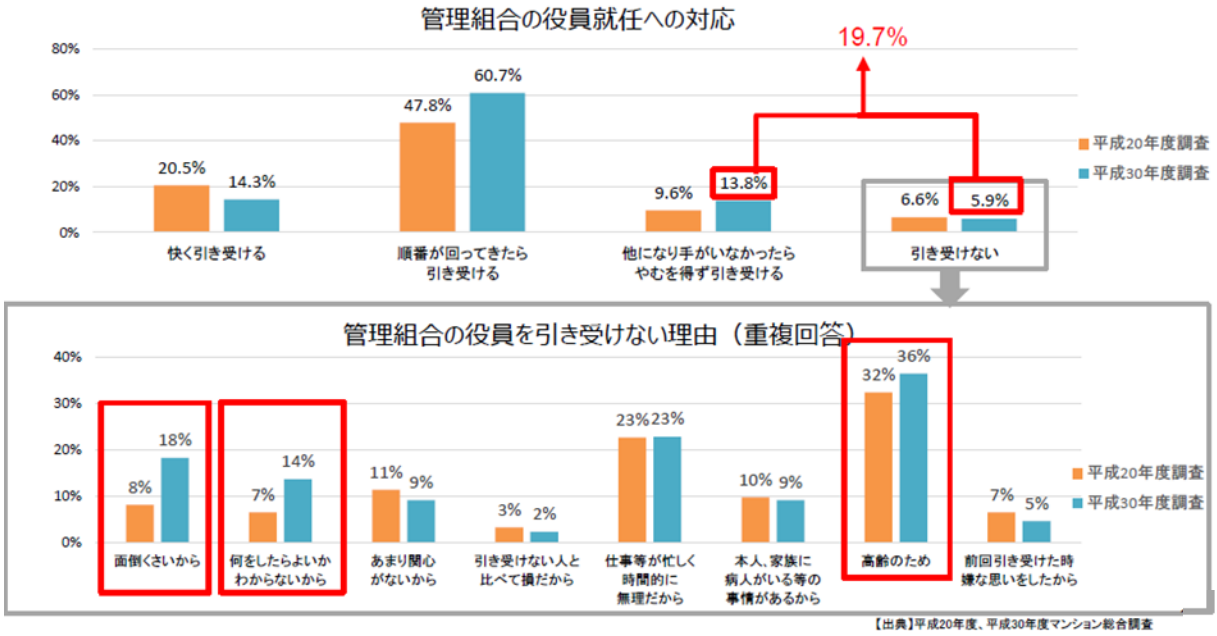


図 2-8　管理組合の役員就任への対応における割合

資料：国土交通省「マンションを取り巻く現状について」
（第 1 回今後のマンション政策のあり方に関する検討会資料、令和 4 年 10 月）

４） 管理組合における管理者の選任状況

管理組合における管理者の選任状況は、管理組合の代表者（理事長）が 87.6%と最も高い。

また、マンション管理業者を管理者としているマンションは 6.0%となっており、築年数別でみると、「築 30 年超」のマンションの割合は 1 割に満たない。

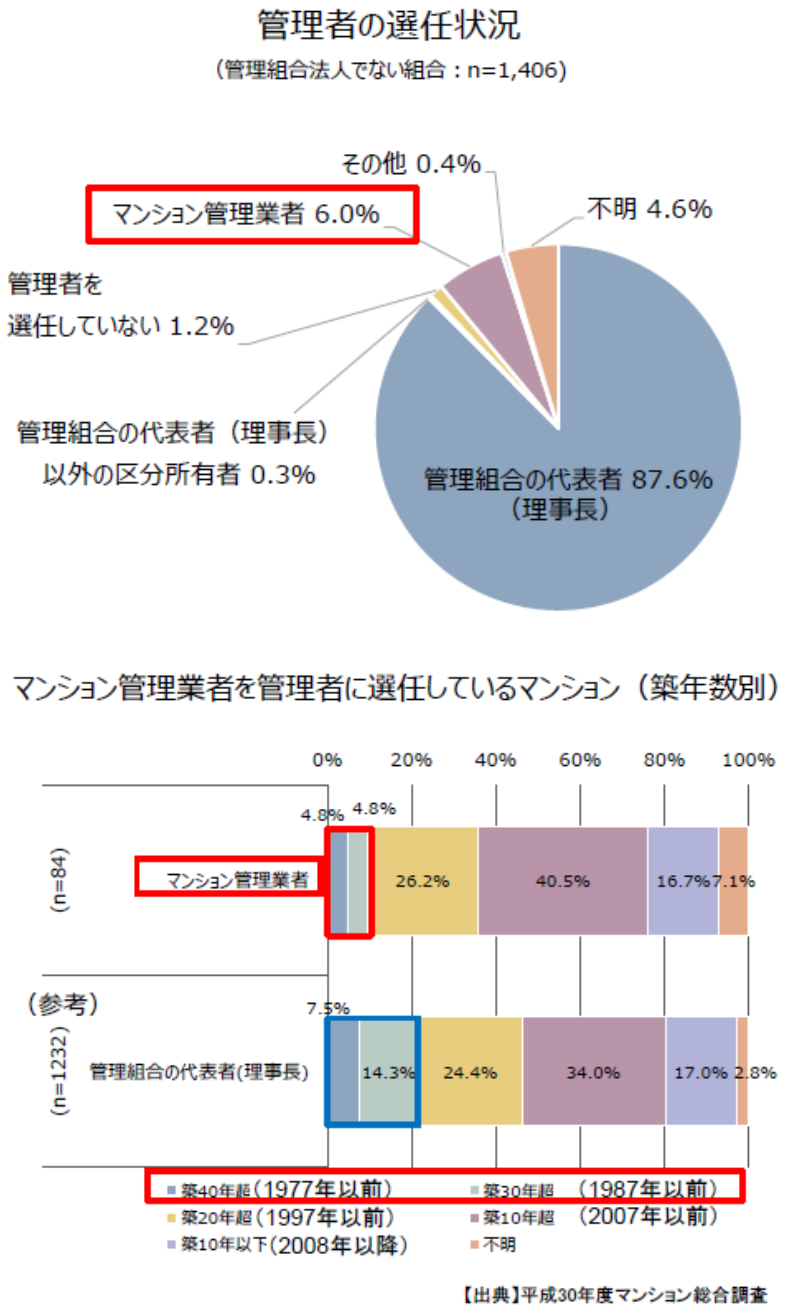


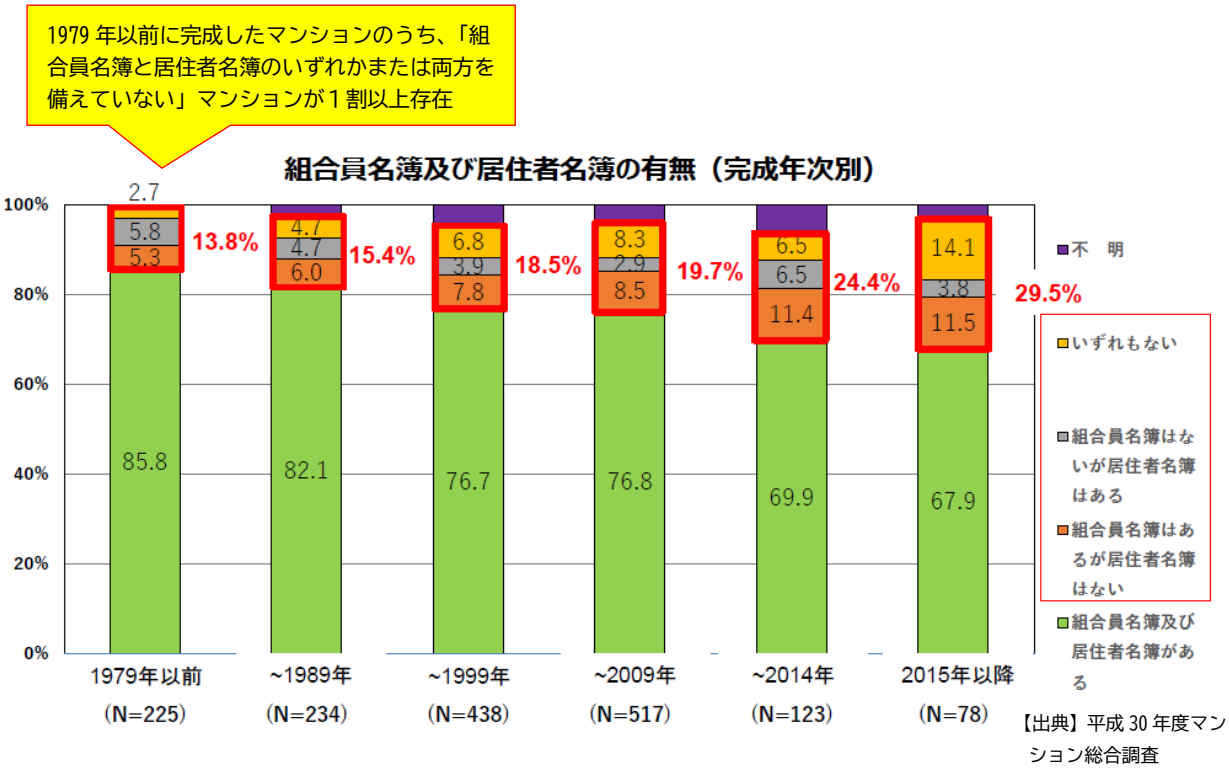
図 2-9　管理組合における管理者の選任状況

資料：国土交通省「マンションを取り巻く現状について」
（第 1 回今後のマンション政策のあり方に関する検討会資料、令和 4 年 10 月）

5） 管理組合員名簿・居住者名簿の作成状況

2015 年以降に完成したマンションのうち約３割の管理組合において、組合員名簿と居住者名簿のいずれかまたは両方の名簿を備えていない。

高経年のマンションほど、「両方の名簿を備えている」割合は高くなるが、1979 年以前に完成したマンションのうち、「組合員名簿と居住者名簿のいずれかまたは両方を備えていない」マンションが１割以上存在する。



【出典】平成 30 年度マンション総合調査

【参考】 マンション標準管理規約（単棟型）（抄）
（帳票類等の作成、保管）［電磁的方法が利用可能ではない場合］
第６４条　理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、 組合員名簿 及びその他の帳票類 を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

図 2-10　マンションにおける組合員名簿・居住者名簿の作成状況（完成年次別）

資料：国土交通省「マンションを取り巻く現状について」に加筆
（第１回今後のマンション政策のあり方に関する検討会資料、令和４年 10 月）

3 修繕について

1） 長期修繕計画・修繕積立金の状況

マンションにおける長期修繕計画の期間をみると、25 年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金の額を設定している分譲マンションの割合は増加傾向にあるものの、平成 30 年度で 53.6%と半数程度にとどまっている。

修繕積立金の積立状況について、修繕積立金の額が計画に比べて不足しているマンションは 34.8%となっている。

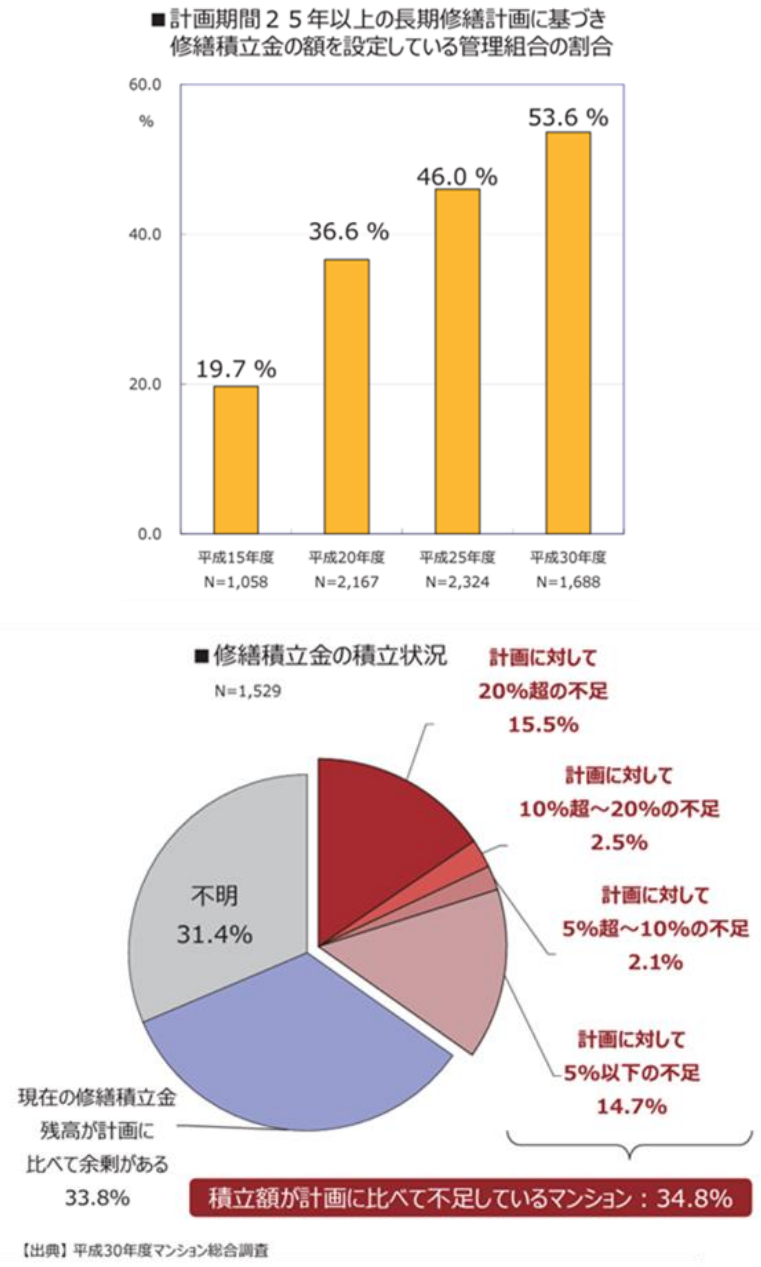


図 2-11　マンションにおける長期修繕計画・修繕積立金の状況

資料：国土交通省「マンションを取り巻く現状について」
（第 1 回今後のマンション政策のあり方に関する検討会資料、令和 4 年 10 月）

２） 修繕積立金の積立方式の設定状況

修繕積立金の積立方式について、マンションの完成年次別にみると、古いマンションほど「段階増額積立方式」を設定する割合は低い傾向にある。

（古いマンションほど、均等積立方式の割合が高い。）

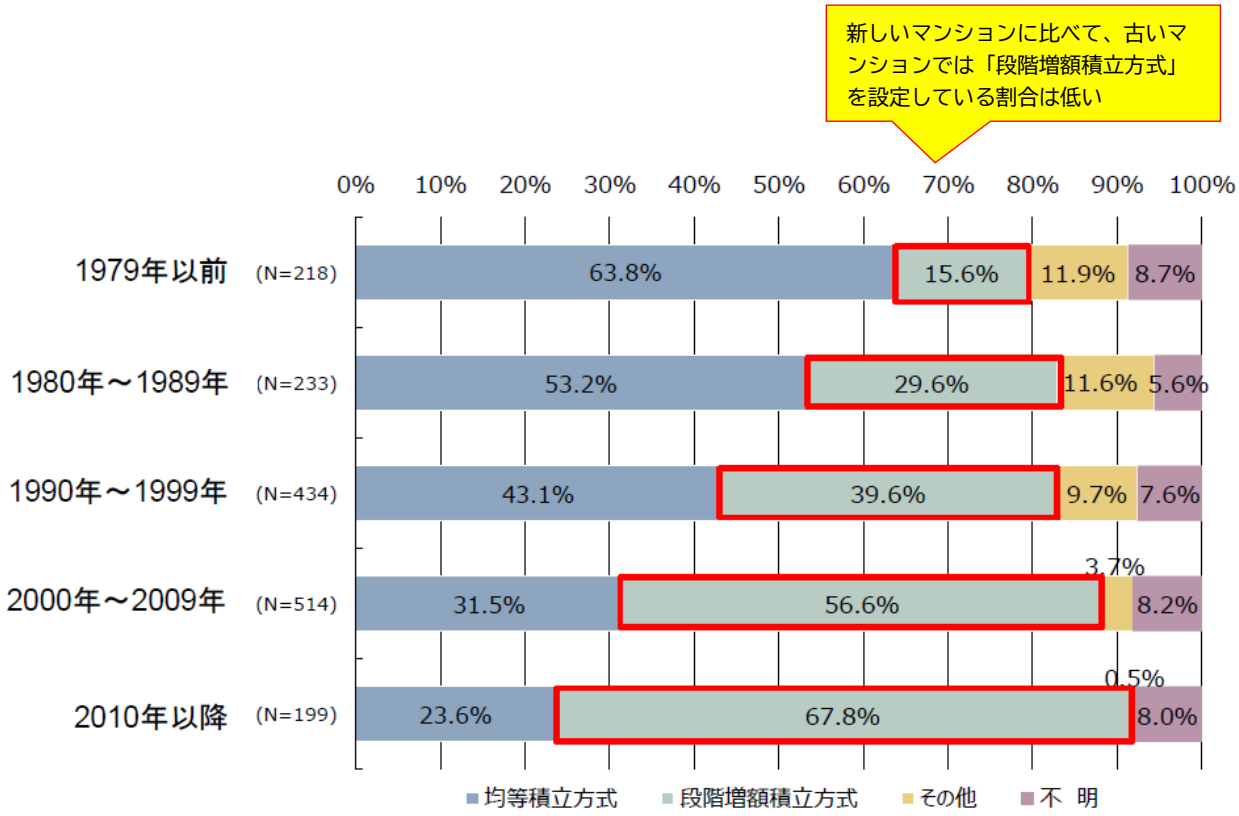


図 2-12　修繕積立金の積立方式（完成年次別）

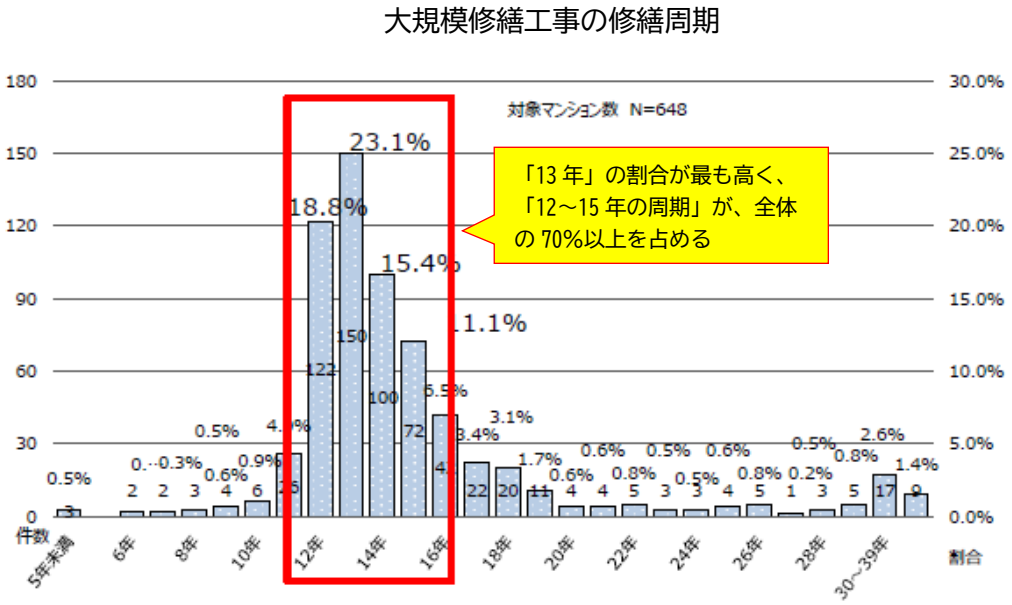
資料：国土交通省「マンションを取り巻く現状について」
（第１回今後のマンション政策のあり方に関する検討会資料、令和４年 10 月）

3） 大規模修繕工事の実施状況

大規模修繕工事の周期については、「13 年」の割合が最も高い。また、「12～15 年の周期」が、全体の 70%以上を占めている。

大規模修繕工事の内容についてみると、建物の性能向上に資する「耐震改修工事」、「省エネ改修工事」、「バリアフリー化工事」の実施率はいずれも低い状況となっている。

大規模修繕工事の戸あたり工事金額についてみると、100 万円以上が 60%を占め、そのうち「100～125 万円」の割合が 27.0%と最も高い。



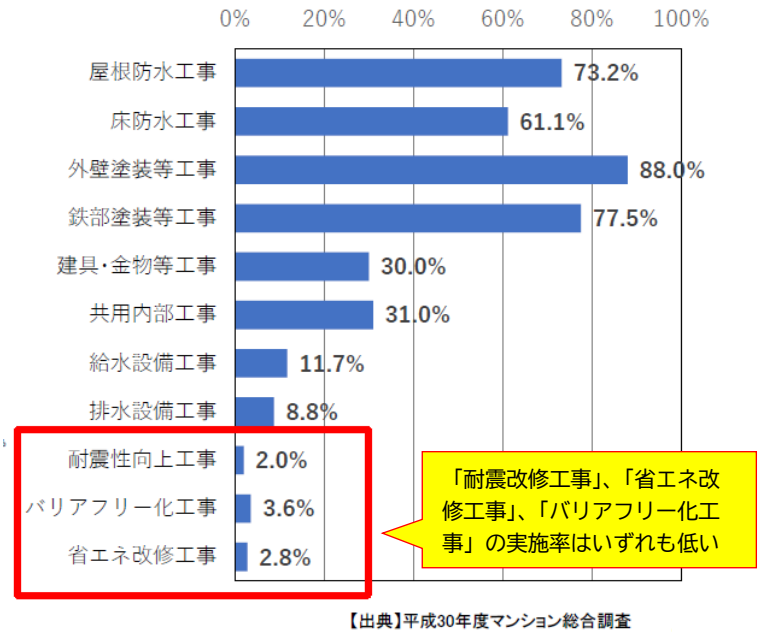


図 2-13　大規模修繕工事の修繕周期、実施した大規模な計画修繕工事の内容

資料：国土交通省「マンションを取り巻く現状について」に加筆
（第 1 回今後のマンション政策のあり方に関する検討会資料、令和 4 年 10 月）

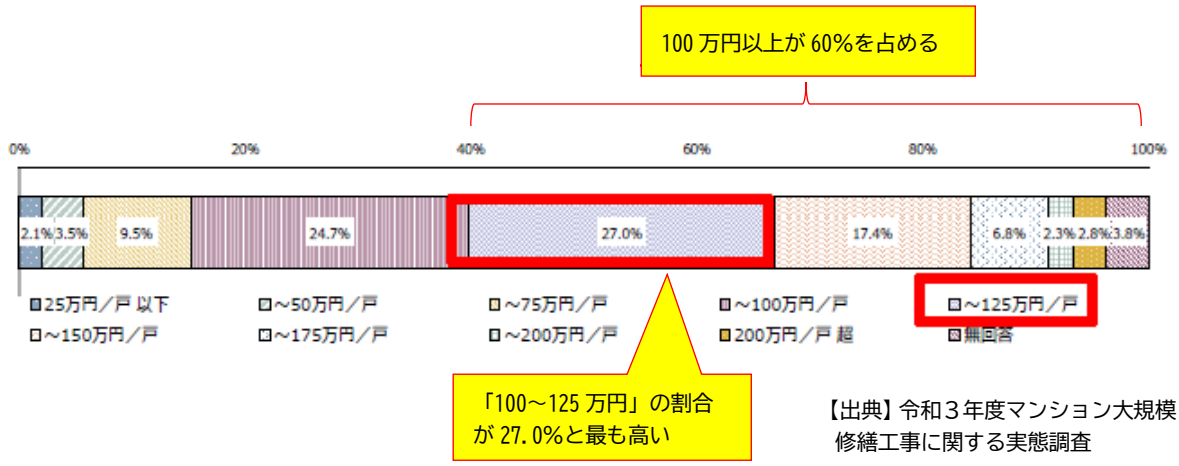


図 2-１４　大規模修繕工事の戸あたり工事金額

資料：国土交通省「マンションを取り巻く現状について」
（第 1 回今後のマンション政策のあり方に関する検討会資料、令和４年 10 月）

４ 建替えについて

１） マンションの建替えの実施状況

2022 年４月時点における、マンションの建替え実績をみると、累計で 270 件（約 22,200 戸）となっている。

近年は、マンション建替え円滑化法による建替事業[1]を選択するケースが増加傾向にある。

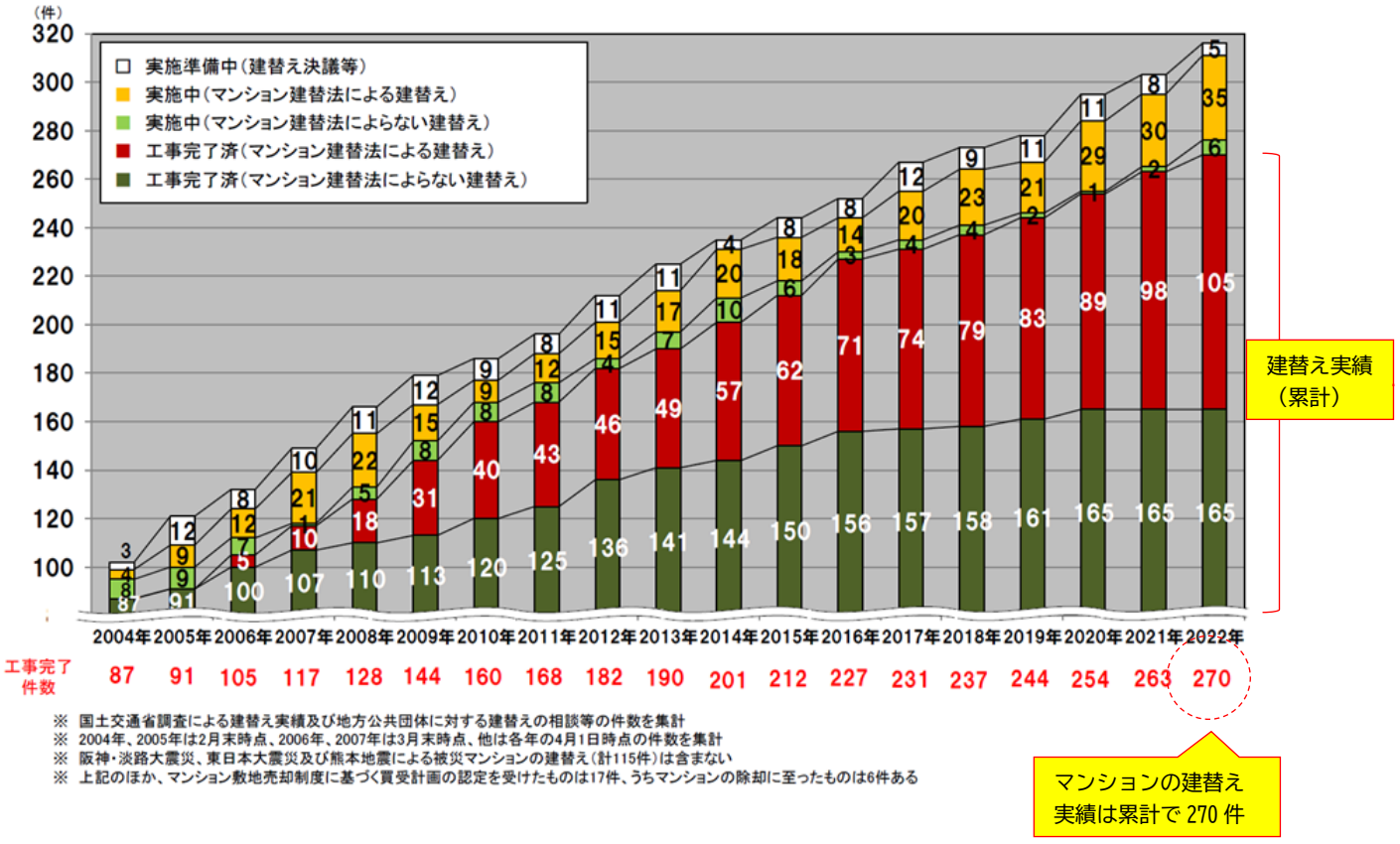


図 2-１５　マンションにおける建替えの実施状況

資料：国土交通省「マンションを取り巻く現状について」に加筆
（第１回今後のマンション政策のあり方に関する検討会資料、令和４年 10 月）

[1] マンション建替え円滑化法（平成十四年法律第七十八号）を選択することで、売買契約をせず、マンションを取り壊しても区分所有権と敷地利用権を消滅させず、新しいマンションに権利を一括して移行させることが可能になる。
また、マンション建替え円滑化法によらない建替えである「等価交換事業」方式では、それぞれの区分所有者と民間の開発事業者が個別に権利関係の手続きをすることとなる。

2） 要除却認定制度・マンション敷地売却事業の実施状況

要除却認定の実績は累計 39 件となっている。このうち、マンション建替え円滑化法に基づく容積率緩和特例の許可を受けたマンションは 12 件となっている。

また、2022 年４月時点における、マンション敷地売却事業の事業完了実績は累計で６件（約 500 戸）となっている。

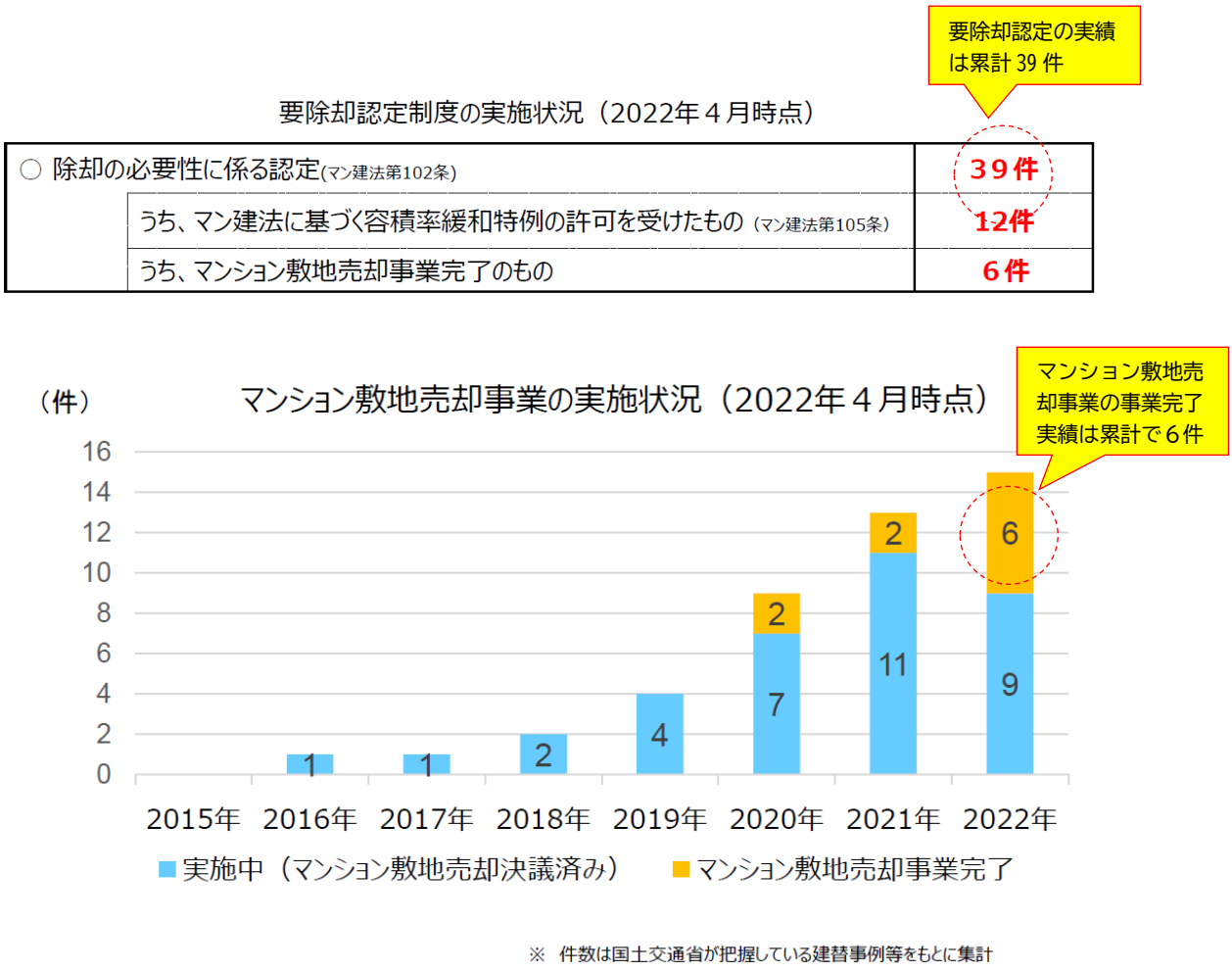


図 2-16 要除却認定制度・敷地売却事業の実施状況

資料：国土交通省「マンションを取り巻く現状について」に加筆
（第１回今後のマンション政策のあり方に関する検討会資料、令和４年 10 月）

3） 建替決議時の平均築年数・建替え前後のマンションの比較

建替決議時の平均築年数は単棟型で 37.7 年、団地型で 43.5 年となっている。

建替え前、建替え後のマンションを比較すると、単棟型、団地型とも平均の住戸数、住宅床面積は増加している。

表 2-1　建替決議時の平均築年数・建替え前後のマンションの比較

＊国土交通省が把握しているマンション建替円滑化法に基づく建替事例等（単棟型59件、団地型42件）をもとに作成。

	単棟型	団地型
建替決議時の平均築年数	37.7年	43.5年

	建替え前		建替え後	建替え前		建替え後
平均住戸数	53戸	1.58倍	84戸	133戸	1.66倍	221戸
平均住宅床面積	67.2㎡	1.10倍	74.1㎡	51.9㎡	1.39倍	72.4㎡
平均地上階数※	7.1階		12.3階	4.6階		9.9階
平均棟数				5.3棟		1.9棟

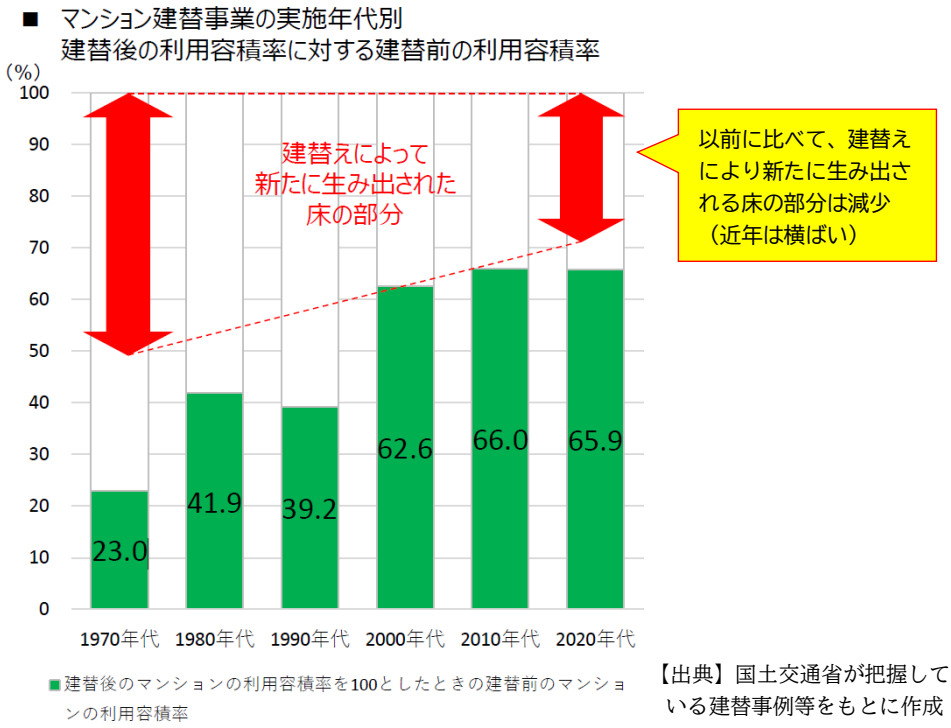
※団地型については、敷地内で最も高い棟の階数を用いて算定。

資料：国土交通省「マンションを取り巻く現状について」
（第 1 回今後のマンション政策のあり方に関する検討会資料、令和 4 年 10 月）

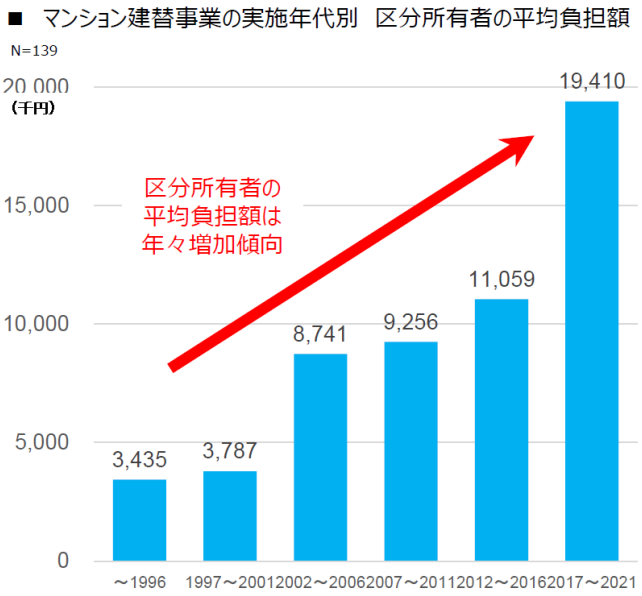
４） 建替えに係る利用容積率・区分所有者の負担額

近年のマンション建替え事業では、新たに利用できる容積率が小さくなっており、建替後において、新たな入居者に販売することができる住戸の面積が減少している。

その影響もあり、マンション建替え事業の実施にあたって、必要となる区分所有者の負担額は近年増加傾向にある。



【出典】国土交通省が把握している建替事例等をもとに作成



【出典】平成 28 年度マンションの再生手法及び合意形成に係る調査（2016 年まで）、国土交通省が把握している建替事例等をもとに作成（2017 年以降）

図 2-17　建替えに係る利用容積率・区分所有者の負担額

資料：国土交通省「マンションを取り巻く現状について」に加筆
（第 1 回今後のマンション政策のあり方に関する検討会資料、令和 4 年 10 月）

5） マンション規模と建替え決議における賛成率の関係

建替えを実施したマンションの住戸規模をみると、50 戸以下のマンションが約半数を占めている。また、今後、建替えの検討時期を迎える築 40 年以上のマンションは、51 戸以上のマンションが全体の約７割を占める。

なお、50 戸以下の小規模なマンションと比較して、51 戸以上のマンションでは、決議の賛成率が低い傾向にあり、区分所有者の数が多くなると合意形成が難しくなることがうかがえる。

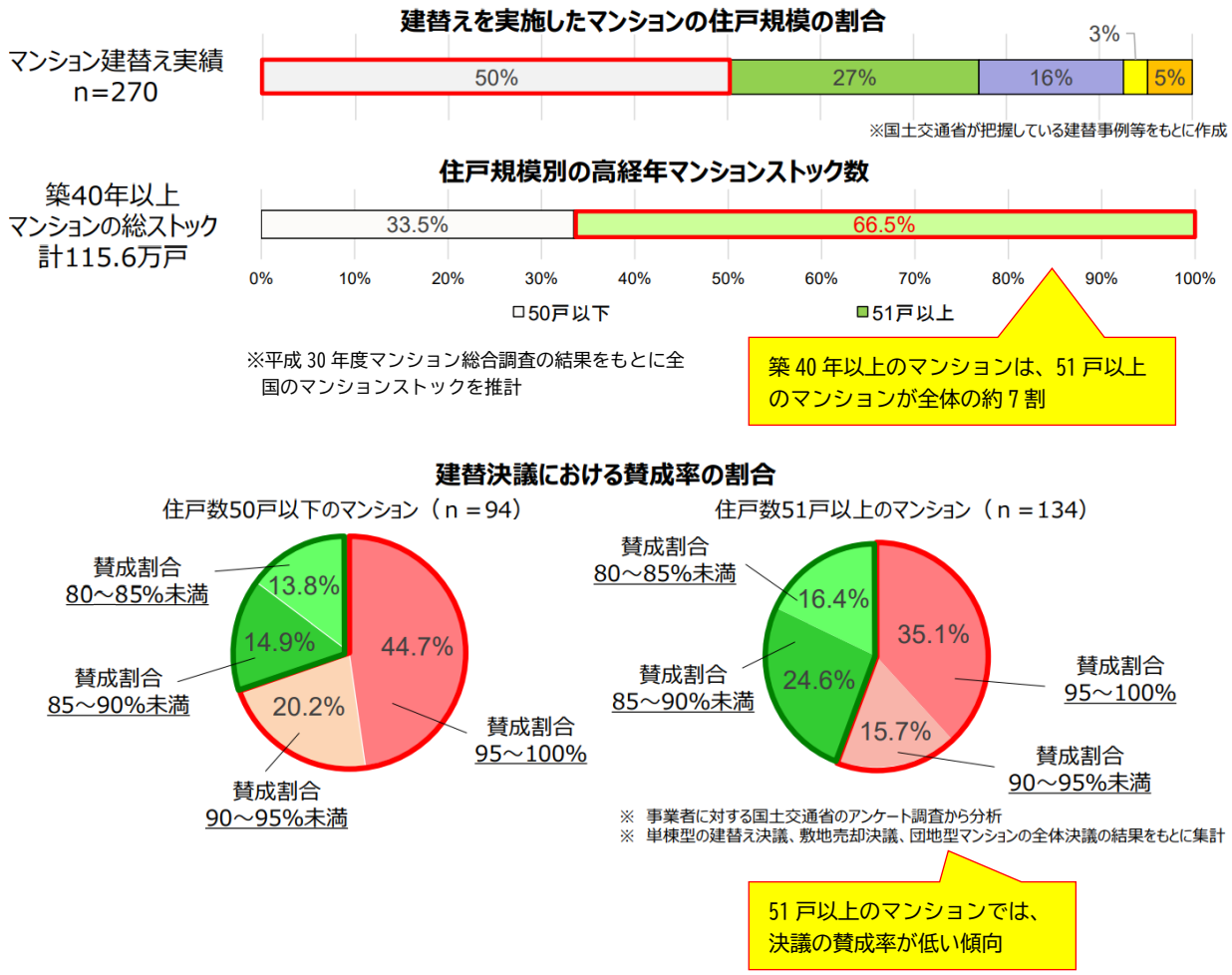


図 2-18　マンション規模と建替え決議における賛成率の関係

資料：国土交通省「マンションを取り巻く現状について」に加筆
（第 1 回今後のマンション政策のあり方に関する検討会資料、令和 4 年 10 月）

第２節 千代田区のマンションの現状

公益財団法人 まちみらい千代田の「千代田区分譲マンション実態調査」の結果（令和元年５月）や公表データを基に、千代田区のマンションを取り巻く状況について整理・分析を行った。

１ 地域特性

１） 人口、世帯数

（１） 人口、世帯数の推移

千代田区の人口、世帯数は増加傾向にあり、令和５年１月１日現在の人口は 67,911 人、世帯数は 38,548 世帯となっている（１世帯当たり 1.76 人）。

高齢化率（65 歳以上）は減少傾向にあり、令和５年１月１日現在の高齢化率は 16.7%であるが、老年人口自体は増加しているため、引き続き高齢者の居住支援が求められる。

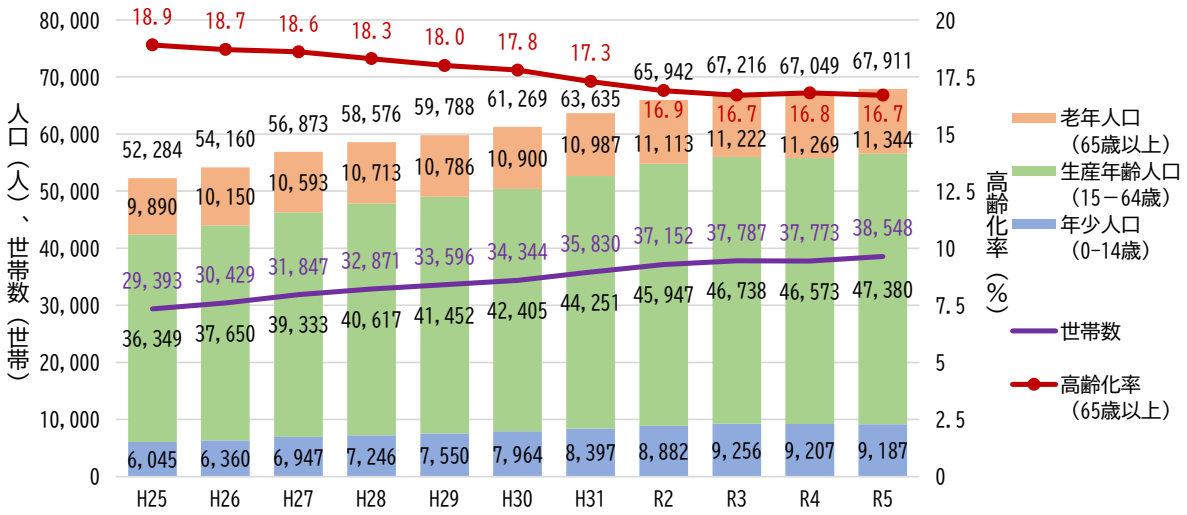


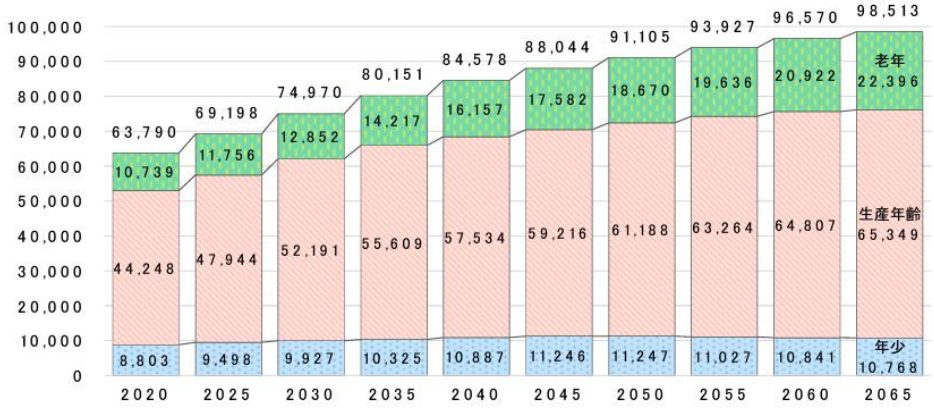
図 2-19 千代田区の年齢階層別人口、世帯数の推移

資料：千代田区住民基本台帳より作成

※各年1月1日の状況。外国人を含む。

（2） 将来推計人口、世帯数

千代田区人口ビジョン（令和３年度）においては、全区日本人人口および世帯数の増加傾向が続くことが見込まれている。特に、老年人口は、絶対数の増加が続くことが見込まれているほか、高齢世帯主（世帯主が 65 歳以上）の世帯のうち、特に単独世帯の増加が著しくなることが見込まれている。



※年少：０～14 歳、生産年齢：15～64 歳、老年：65 歳以上

図 2-２０　全区日本人人口の将来推計（年齢３区分別人口）

資料：千代田区人口ビジョン（令和３年度）

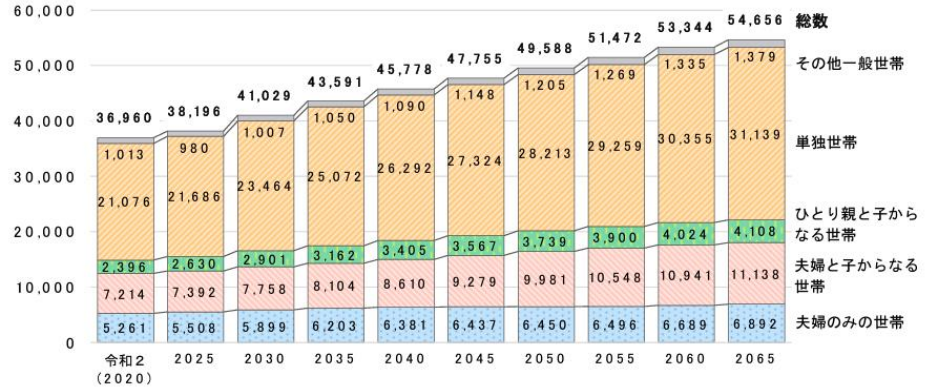


図 2-２１　区内世帯数の将来推計（総数）

資料：千代田区人口ビジョン（令和３年度）

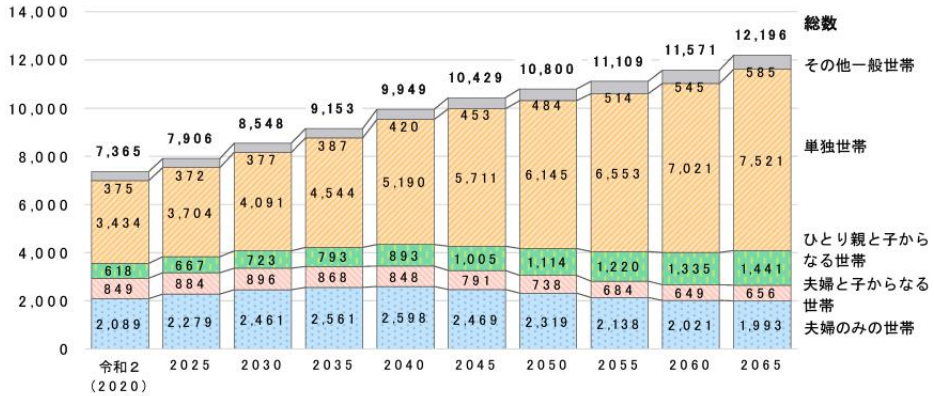


図 2-２２　区内世帯数の将来推計（高齢世帯主の世帯）

資料：千代田区人口ビジョン（令和３年度）

２） 避難場所等

千代田区は、区内全域が「地区内残留地区[2]」に指定されており、避難場所が割り当てられていない地域となっている。

震災時には、建物内での待機が求められるため、マンションを含む建築物のより一層の耐震化の充実が求められる。

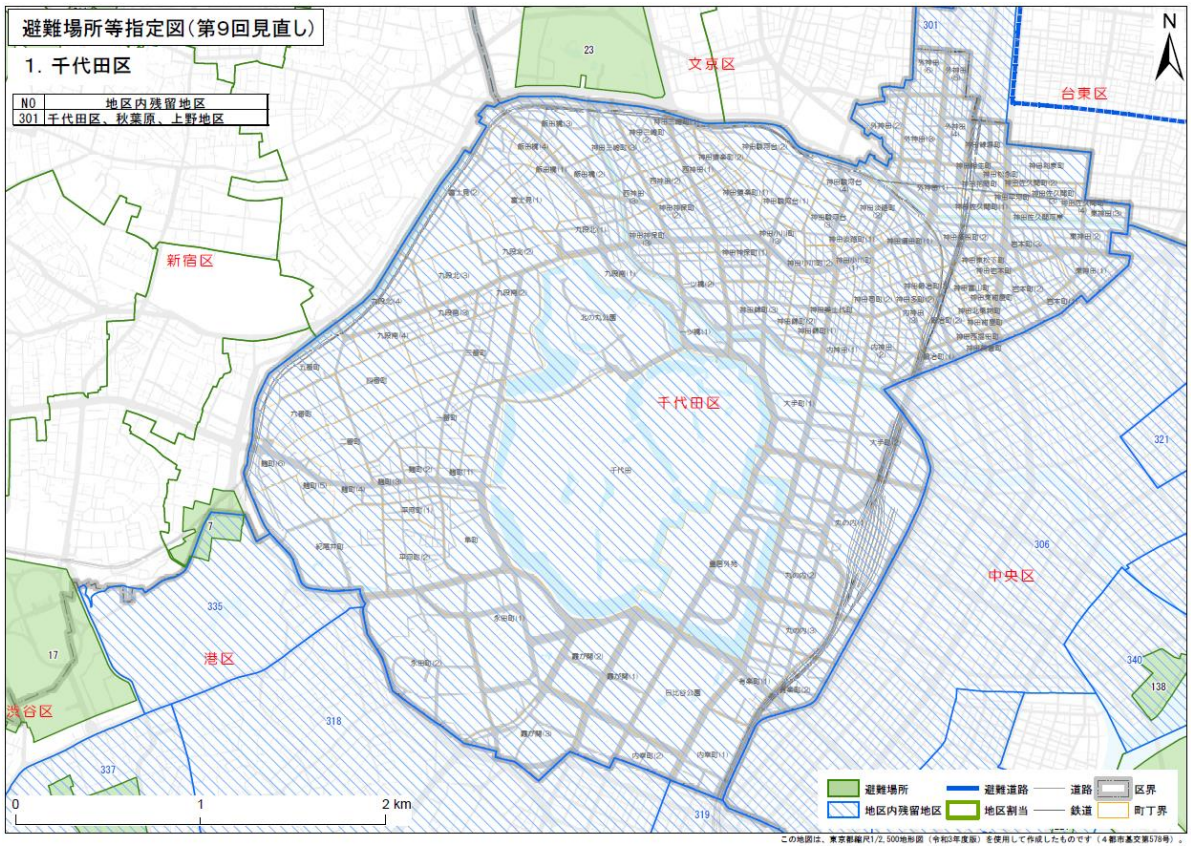


図 2-２３　千代田区における避難場所等の指定状況

資料：東京都資料

[2] 不燃化が進んでおり、万が一火災が発生しても、地区内に大規模な延焼火災のおそれがなく、広域的な避難を要しない地区。本地区は、避難場所が割り当てられていない。

2 区内のマンションの基礎情報

1） マンションの分布状況

区内のマンションは、西部、北部、東部に分布しており、皇居が位置する中央部、丸の内や霞ヶ関などが位置する南部には分布していない。

高経年マンション（1991 年以前に竣工したマンション、図中の赤丸と緑丸）は、主に西部の麹町地域の番町（半蔵門駅周辺、麹町駅周辺）に多く分布しており、新しいマンション（1992 年以降に竣工したマンション）は、主に東部の神田公園地域、和泉橋地域に多く分布している。

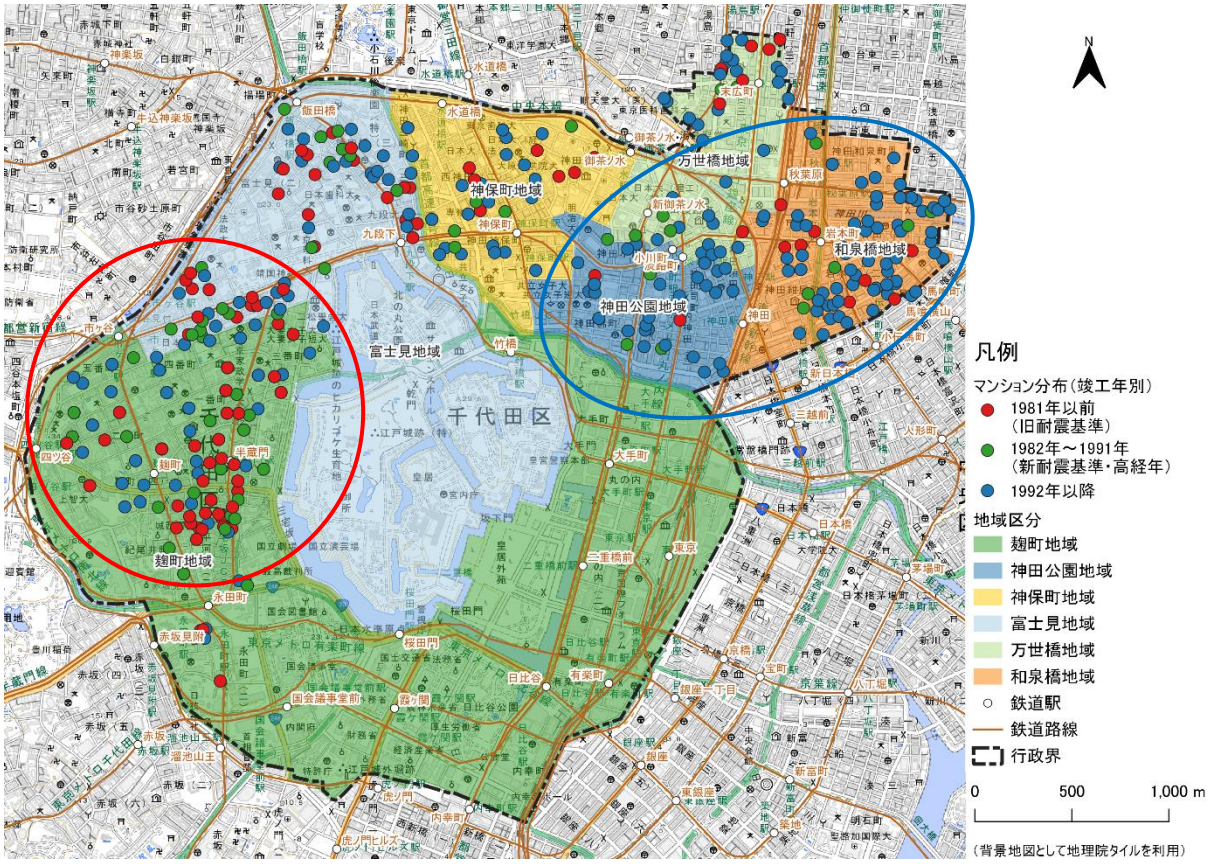


図 2-24　区内のマンションの分布状況

資料：公益財団法人 まちみらい千代田「千代田区分譲マンション実態調査結果」（令和元年５月）より作成

2） マンション数

区内では、麹町地域に 190 棟と最も多くマンションが立地しており、旧耐震基準マンション（1981 年以前に竣工したマンション）の割合も 43.2%と他地域よりも高い。

旧耐震基準マンションの割合については、千代田区全体で 28.0%と都平均の 22.3%を 5.7 ポイント上回っており、千代田区は都内でも旧耐震基準マンションが多いことがうかがえる。

また、高経年マンション（1991 年以前に竣工したマンション）の割合を見ると、麹町地域が 60.5%と最も高いほか、富士見地域も 57.1%と半数以上が高経年マンションとなっている。

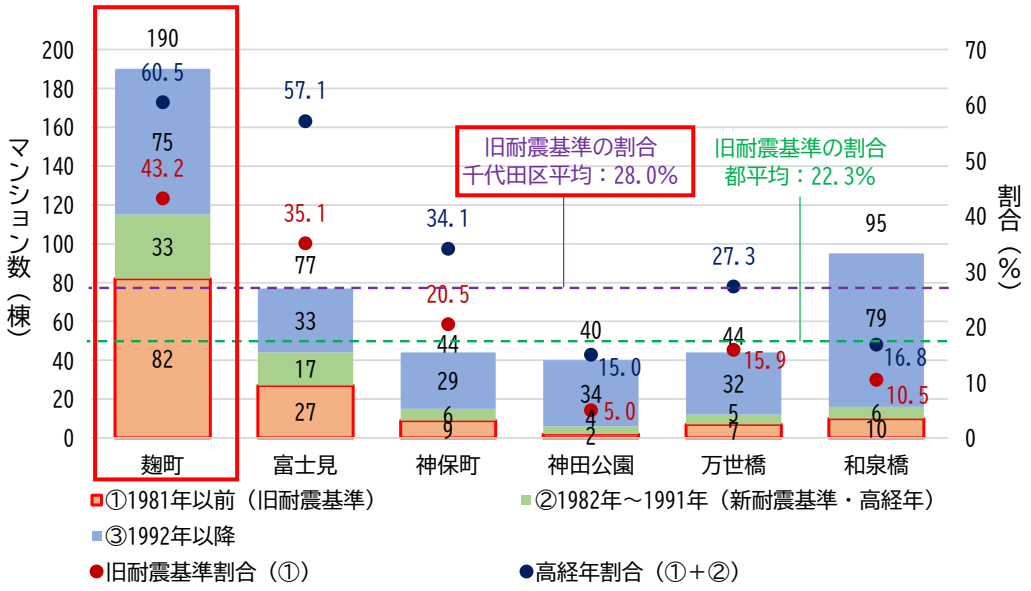


図 2-25　地域別・竣工年別マンション数

資料：公益財団法人 まちみらい千代田「千代田区分譲マンション実態調査結果」（令和元年５月）、
東京都「マンション実態調査結果」（平成 25 年３月）
より作成

3） マンション戸数

（1） マンション戸数

区全体の旧耐震基準マンション戸数の割合は、都平均と同程度となっている。

旧耐震基準マンション戸数の割合が最も高いのは麹町地域（39.2%）、次いで神保町地域（25.9%）となっている。

また、高経年マンション戸数の割合が最も高いのも麹町地域（54.1%）であるが、次いで多いのは富士見地域（40.3%）となっている。

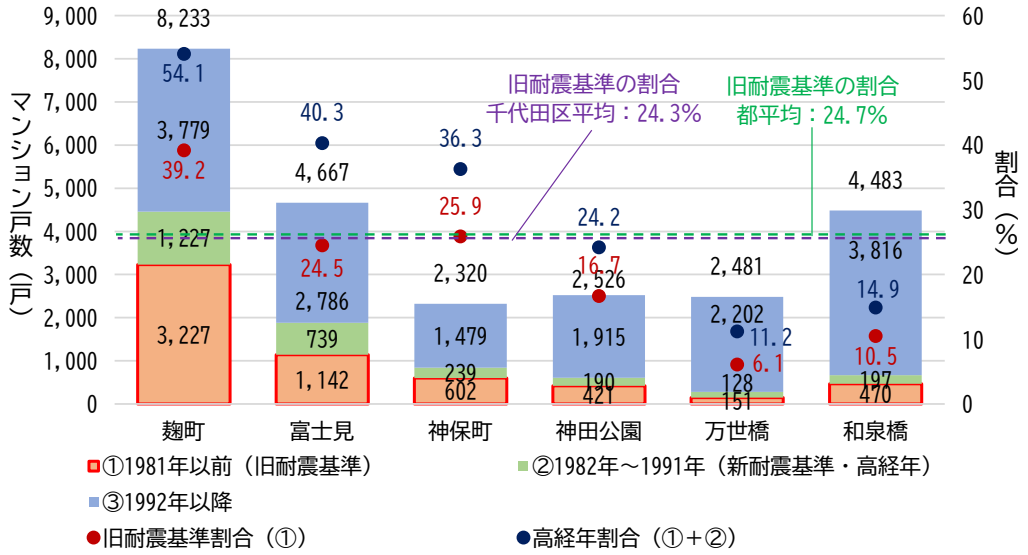


図 2-26 地域別・竣工年別マンション戸数

資料：公益財団法人 まちみらい千代田「千代田区分譲マンション実態調査結果」（令和元年５月）、東京都「マンション実態調査結果」（平成 25 年３月）より作成

（２） マンション１棟当たり戸数

旧耐震基準マンションの１棟当たり戸数は、神田公園地域が 210.5 戸／棟と最も多く（当該地域の旧耐震基準マンションは２棟）、次いで神保町地域が 66.9 戸／棟で多い。

千代田区全体の旧耐震基準マンションの１棟当たり戸数の割合は、43.9 戸／棟と都平均の 36.4 戸／棟を上回っており、都内でも１棟当たりの戸数が多い旧耐震基準マンションが多いことがうかがえる。

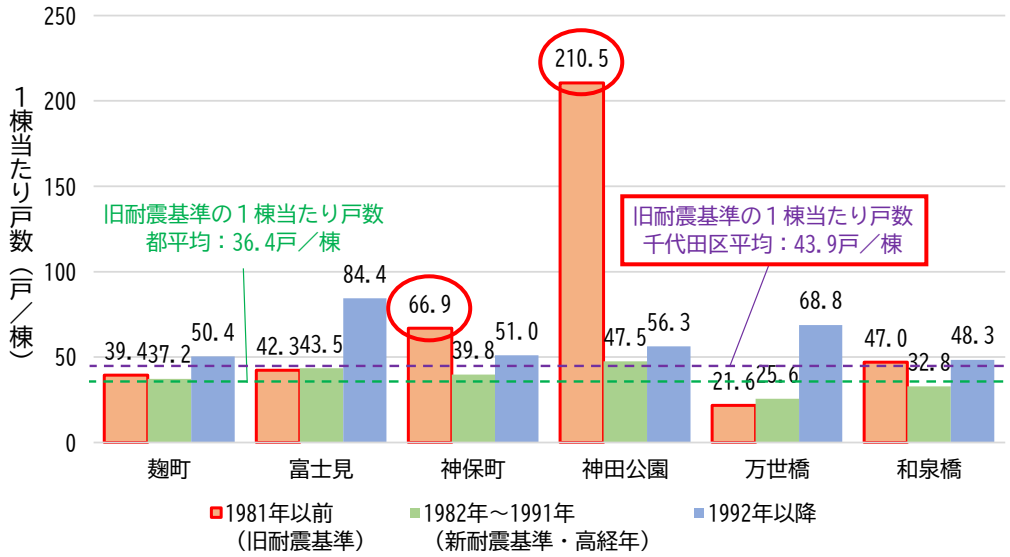


図 ２-２７　地域別・竣工年別マンション１棟当たり戸数

資料：公益財団法人 まちみらい千代田「千代田区分譲マンション実態調査結果」（令和元年５月）、東京都「マンション実態調査結果」（平成 25 年３月）より作成

４） 平均地上階数

都全体では、５階以下のマンションが半数以上を占めるのに対し、千代田区ではいずれの竣工年でも平均８階以上となっており、都内でも高層マンションが多いことがうかがえる。

特に、新しくなるほど高層になっており、富士見地域で 1992 年以降に竣工したマンションは平均 14.8 階と他地域よりも高い。

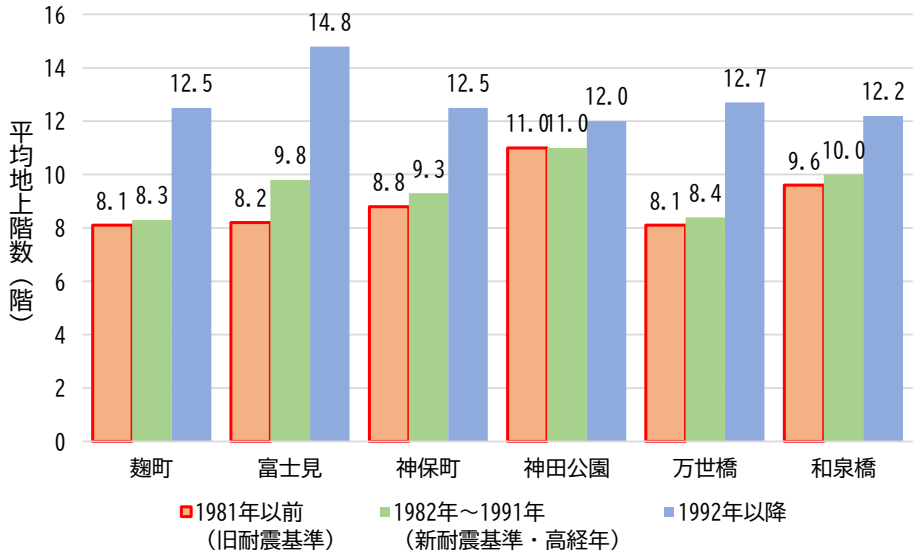


図 2-２８　地域別・竣工年別平均地上階数

資料：公益財団法人 まちみらい千代田「千代田区分譲マンション実態調査結果」（令和元年５月）より作成

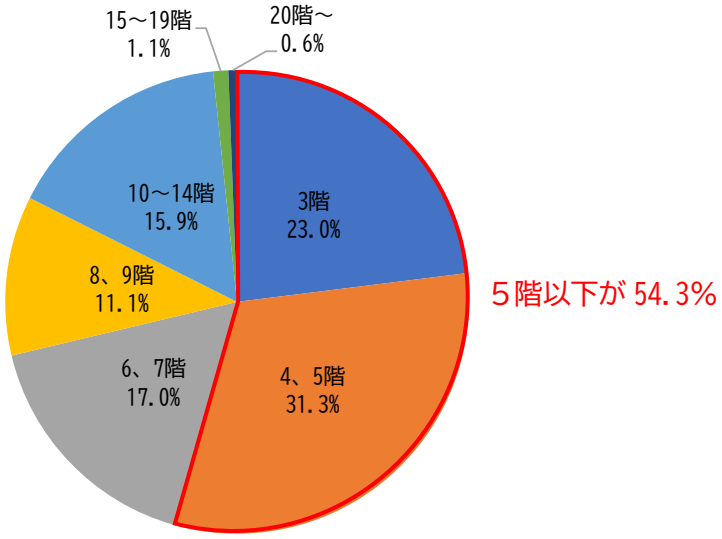


図 2-２９　（参考）都内分譲マンション階数割合

資料：東京都「マンション実態調査結果」（平成 25 年３月）より作成

5） 容積率状況

（1） 使用容積率

旧耐震基準のマンションでは、使用容積率が 400～500%であるマンションが 28%と最も多くなっている。一方、新耐震基準の高経年（1982～1991 年）マンションでは、使用容積率 500～600%(35%)が最も多く、新耐震基準（1992 年以降）のマンションでは、使用容積率 500～600%で 21%、600～700%で 19%、700～800%で 17%といずれも 20%前後である。よって、旧耐震基準のマンションでは、使用容積率が相対的に小さい傾向がうかがえる。

旧耐震基準のマンションについて、容積率区分別での分布状況からは、区内全域的に様々な容積率のマンションが広がっていることがうかがえる。

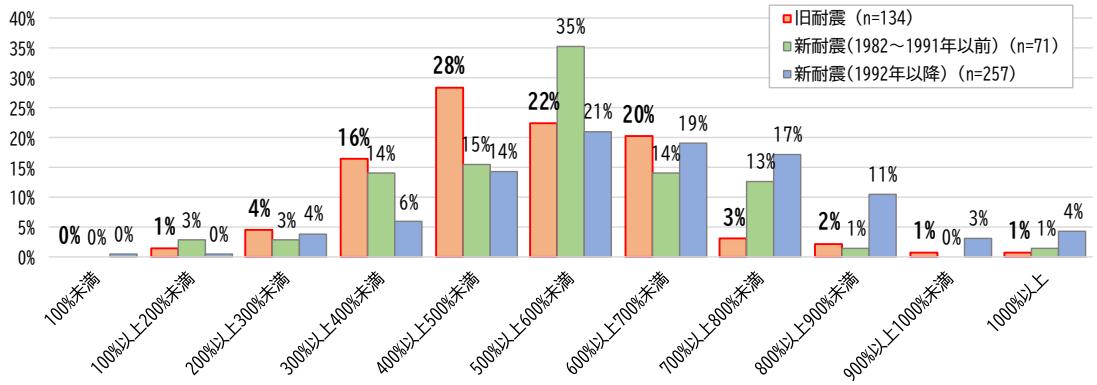


図 2-30 容積率区分別のマンション比率

資料：公益財団法人 まちみらい千代田「千代田区分譲マンション実態調査結果」（令和元年５月）をもとに作成

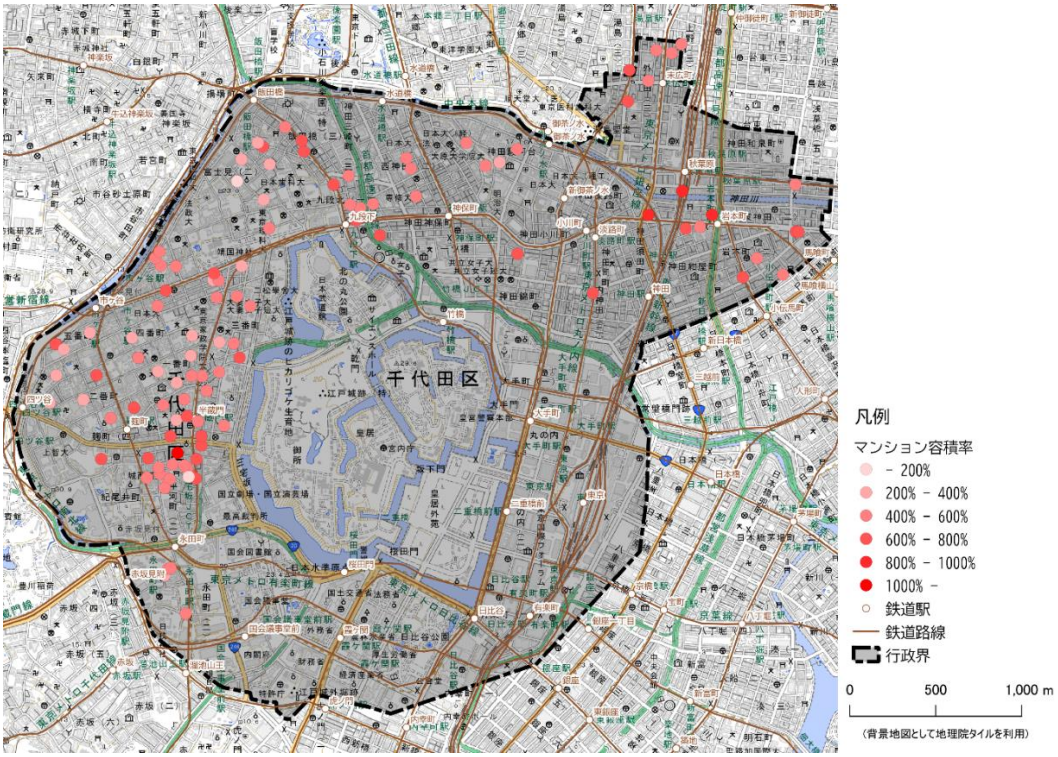


図 2-31 容積率区分別での旧耐震基準マンションの分布

資料：公益財団法人 まちみらい千代田「千代田区分譲マンション実態調査結果」（令和元年５月）をもとに作成

（２） 容積率指定と使用容積率との関係性（容積率の残り状況）

マンション立地場所における容積率指定[3]と使用容積率との関係性について、容積率指定−使用容積率を「容積率の残り」と定義し、各マンションについて算出した。

旧耐震基準のマンションのうち 55%では、容積率の残りが０％を下回っている。

旧耐震基準のマンションのうち、容積率の残りが特に小さなマンションは、麹町地域で特に多くなっているが、容積率の残りが０％未満となっているマンション自体は、区内全域的に分布していることがうかがえる。

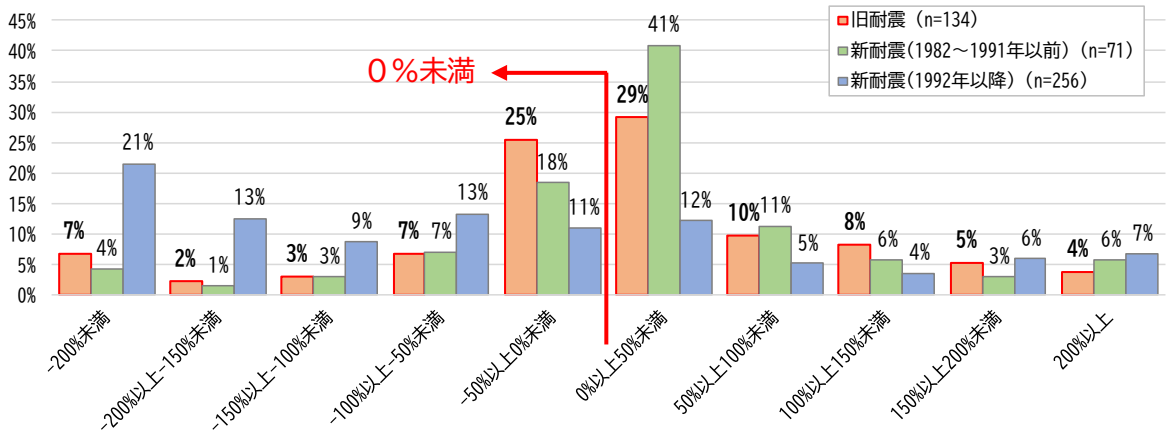


図 2-３２ 容積率の残り状況区分別のマンション比率

資料：公益財団法人 まちみらい千代田「千代田区分譲マンション実態調査結果」（令和元年５月）をもとに作成

[3] 各種制度による容積率緩和については考慮されていない。

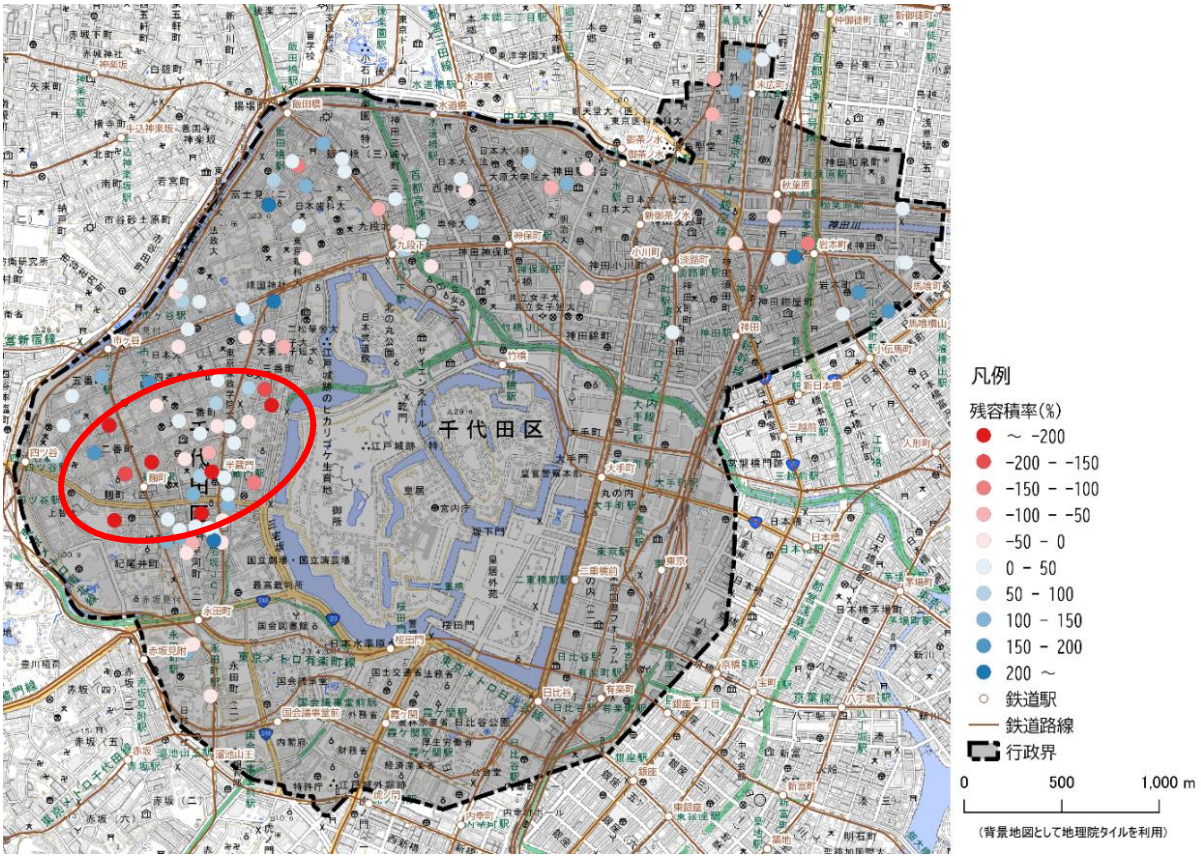


図 2-33　容積率の残り状況区分別での旧耐震基準マンション分布

資料：公益財団法人 まちみらい千代田「千代田区分譲マンション実態調査結果」（令和元年５月）をもとに作成

6） 床面積状況

（1） 延床面積の状況

旧耐震基準のマンションでは、新耐震基準の両区分のマンションと比較して、500㎡以上1,000㎡未満の割合が約10ポイント高くなっている。その一方、1,000㎡以上1,500㎡未満から2,500㎡以上3,000㎡未満の階級にかけては、旧耐震基準の割合が新耐震基準の両区分の割合と比較して、数ポイントから10ポイント程度低くなっている。

このことから、旧耐震基準のマンションは、相対的に延床面積が小さなものが多い傾向にあることがうかがえる。

一方で、5,000㎡を超える旧耐震基準のマンションも22%と多くなっており、延床面積の分布状況にはばらつきがある。

旧耐震基準のマンションについて、延床面積区分別での分布状況からは、区内全域的に様々な延床面積のマンションが広がっていることがうかがえる。

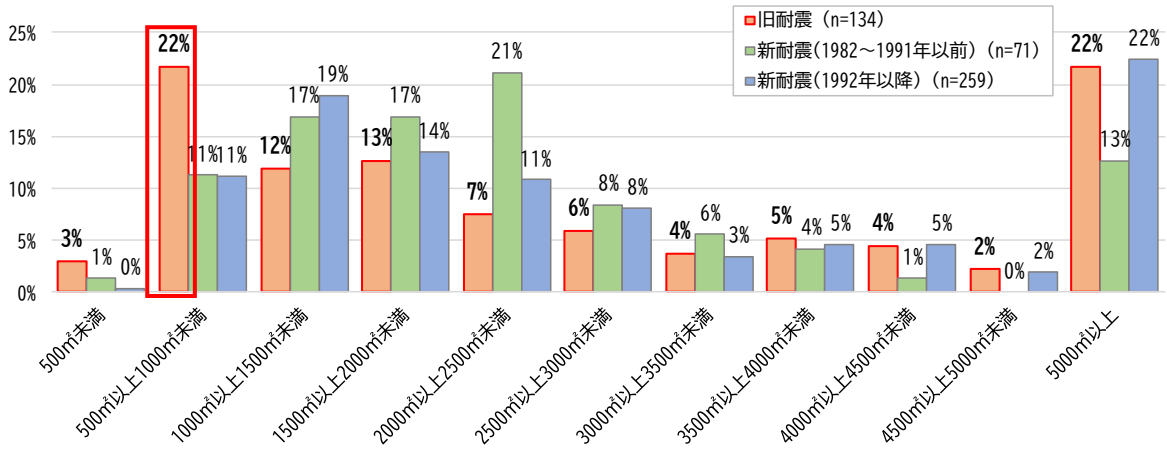


図 2-34 延床面積区分別のマンション比率

資料：公益財団法人 まちみらい千代田「千代田区分譲マンション実態調査結果」（令和元年５月）をもとに作成

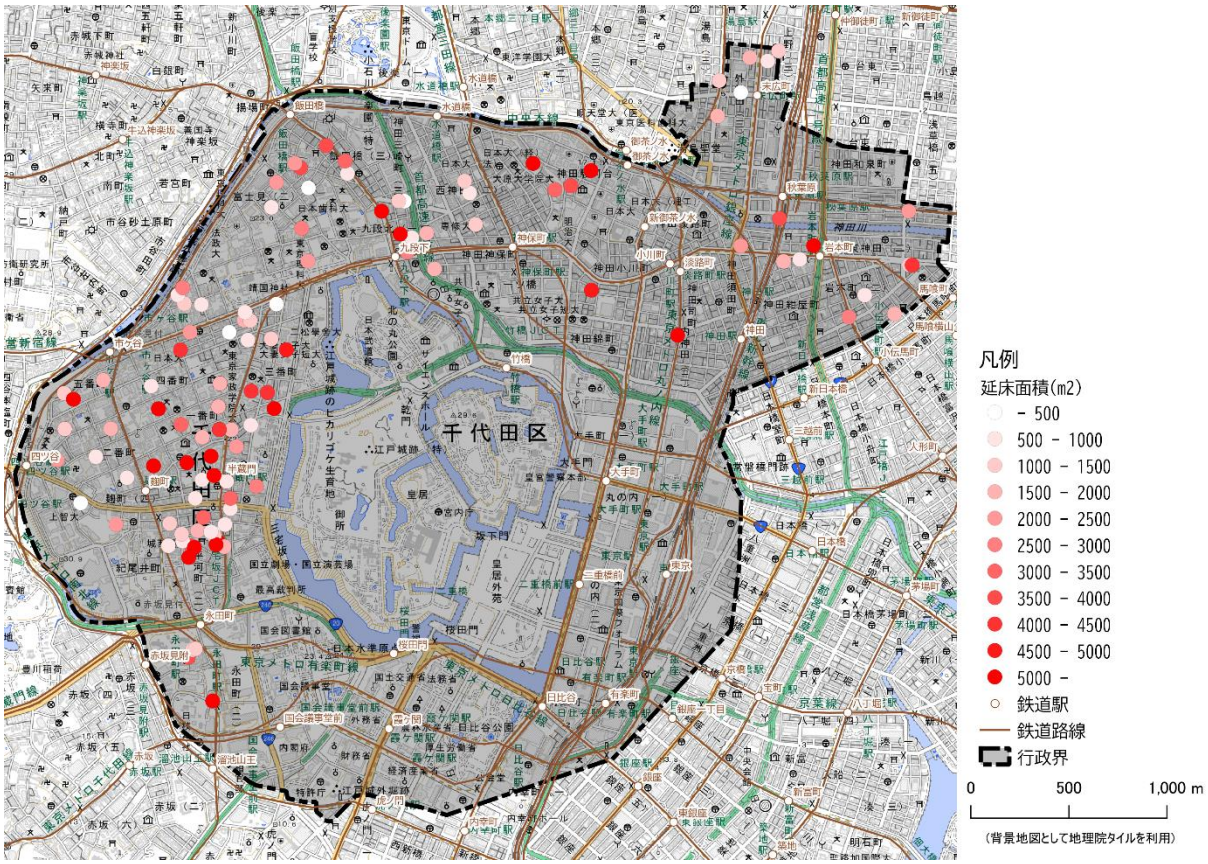


図 2-35　延床面積区分別での旧耐震基準マンション分布

資料：公益財団法人 まちみらい千代田「千代田区分譲マンション実態調査結果」（令和元年５月）をもとに作成

（２） １戸あたり床面積の状況

旧耐震基準のマンションでは、15㎡以上 30㎡未満から 75㎡以上 90㎡未満にかけて、いずれの階級の割合も 10%強になっている。また、新耐震基準の両区分と比較し、比率に顕著なピークが現れていないことから、旧耐震基準のマンションでは、１戸あたりの床面積状況は多様であることがうかがえる。一方、新耐震基準の高経年（1982～1991 年）マンションでは、45㎡以上 60㎡未満が３割近く(28%)を占めており、旧耐震基準との傾向の違いがうかがえる。

旧耐震基準のマンションのうち、1 戸あたり床面積が特に大きなマンションは、麹町地域に集中している。

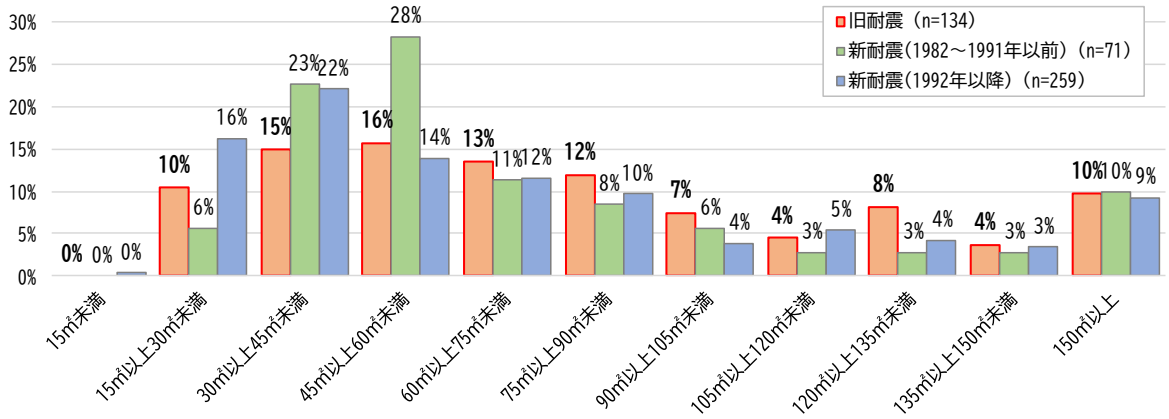


図 2-３６　１戸あたり床面積区分別のマンション比率

資料：公益財団法人 まちみらい千代田「千代田区分譲マンション実態調査結果」（令和元年５月）をもとに作成

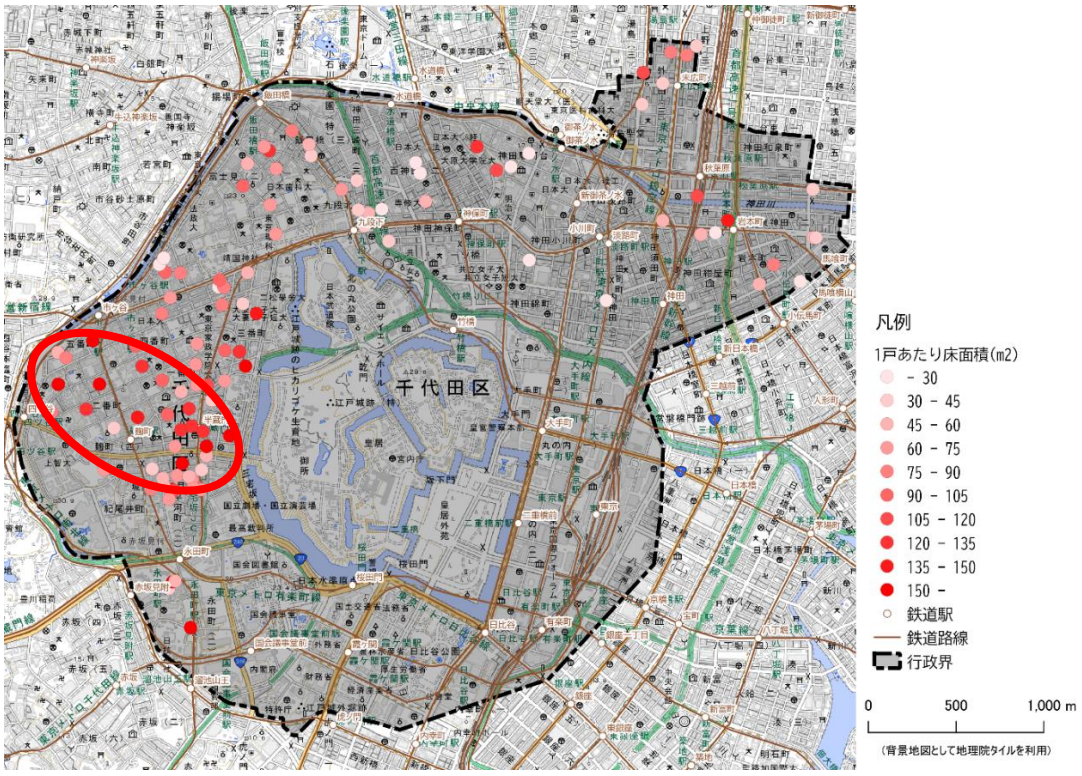


図 2-３７　１戸あたり床面積区分別の旧耐震基準マンション分布

資料：公益財団法人 まちみらい千代田「千代田区分譲マンション実態調査結果」（令和元年５月）をもとに作成

7） 建ぺい率状況

（1） 使用建ぺい率

旧耐震基準のマンションでは、55%以上 60%未満から 85%以上 90%未満にかけて、いずれの階級も 10%強となっており、使用建ぺい率の状況は多様であることがうかがえる。一方、新耐震基準の高経年（1982～1991 年）マンションでは、75%以上 80%未満が 25%と特に多くなっており、1 戸あたり床面積と同様に旧耐震基準との傾向の違いがうかがえる。

一方、旧耐震基準のマンションのうち、使用建ぺい率が相対的に低いマンションは、麹町地域（特に番町周辺）に集中している。

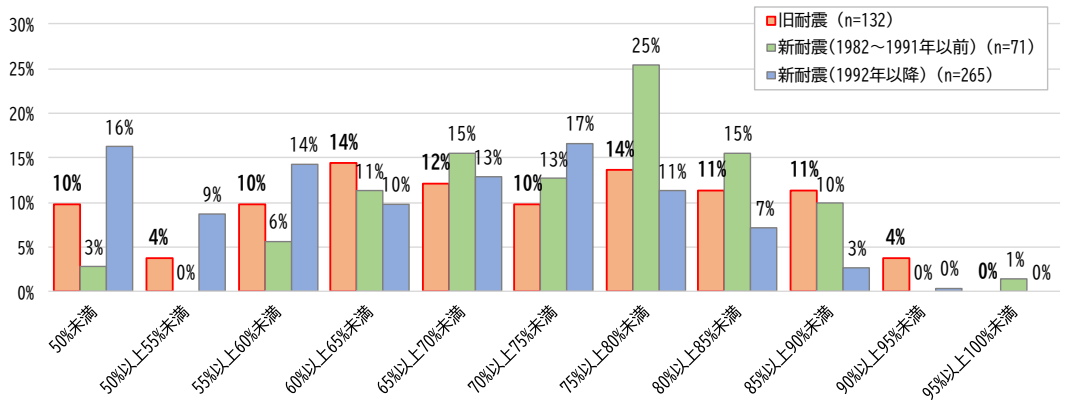


図 2-３８　１戸あたり床面積区分別のマンション比率

資料：公益財団法人 まちみらい千代田「千代田区分譲マンション実態調査結果」（令和元年5月）をもとに作成

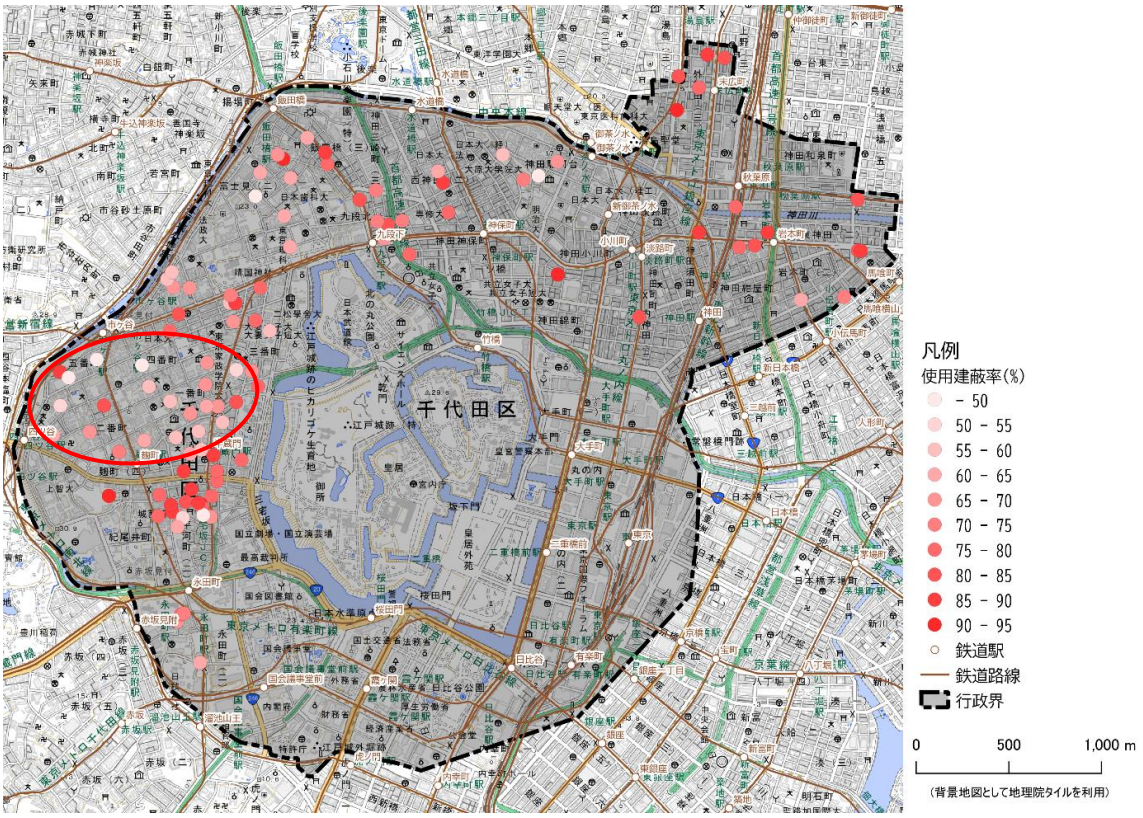


図 2-３９　１戸あたり床面積区分別の旧耐震基準マンション分布

資料：公益財団法人 まちみらい千代田「千代田区分譲マンション実態調査結果」（令和元年5月）をもとに作成

（２） 建ぺい率指定と使用建ぺい率との関係性（建ぺい率の残り状況）

マンション立地場所における建ぺい率指定[4]と使用建ぺい率との関係性について、使用建ぺい率と建ぺい率指定との差を「建ぺい率の残り」と定義し、各マンションについて算出した。

旧耐震基準のマンションのうち 47%では、建ぺい率の残りが０％を下回っている。

旧耐震基準のマンションのうち、建ぺい率の残りの状況については、特定の地域における傾向などはうかがえない。

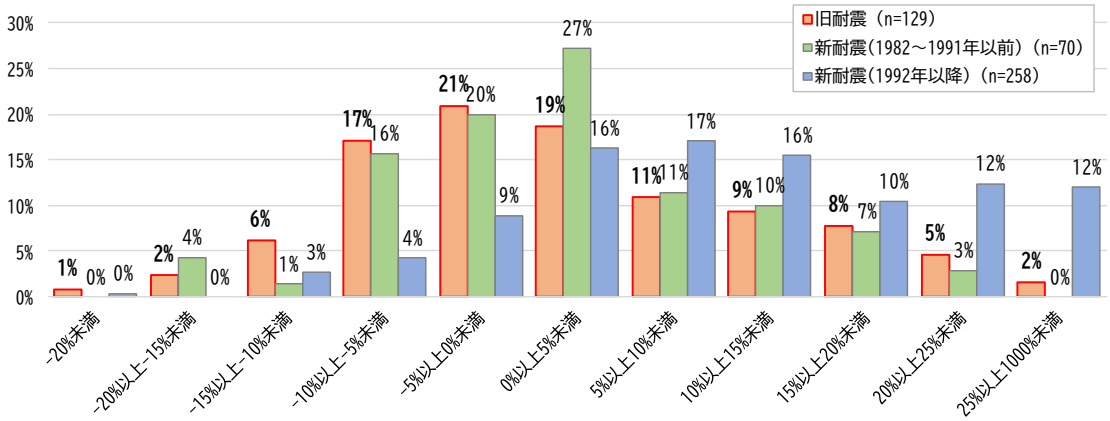


図 2-40　１戸あたり床面積区分別のマンション比率

資料：公益財団法人 まちみらい千代田「千代田区分譲マンション実態調査結果」（令和元年５月）をもとに作成

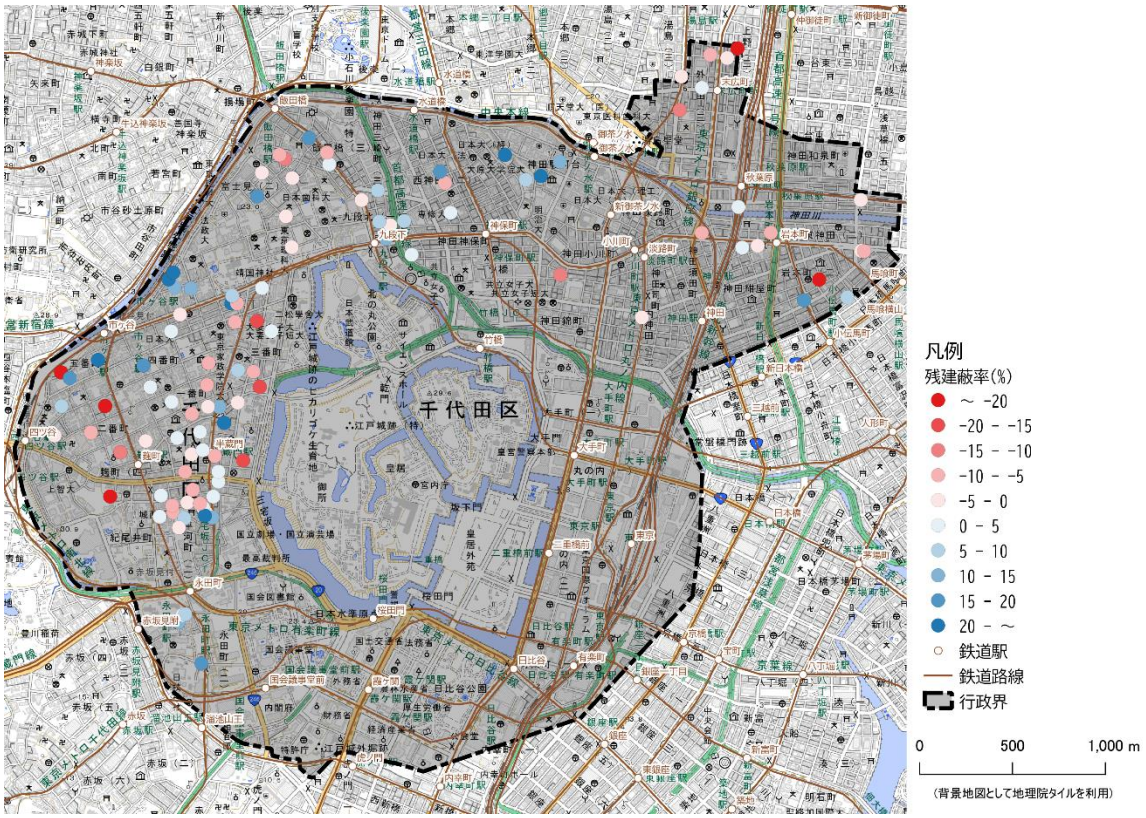


図 2-41　１戸あたり床面積区分別の旧耐震基準マンション分布

資料：公益財団法人 まちみらい千代田「千代田区分譲マンション実態調査結果」（令和元年５月）をもとに作成

4 各種制度による建ぺい率緩和については考慮されていない。

8） 敷地面積状況

（1） 敷地面積の状況

旧耐震基準のマンションでは、100㎡以上200㎡未満(22%)が最も多くなっている一方、新耐震基準の高経年（1982～1991年）マンションでは300㎡以上400㎡未満(23%)、新耐震基準（1992年以降）では200㎡以上300㎡未満(18%)が最も多く、マンション区分によりピークの階級に違いがあることがうかがえる。

旧耐震基準のマンションのうち、敷地面積が相対的に大きなマンションは、麹町地域（麹町周辺）に特に多く分布しているが、その他の地域にも立地している。

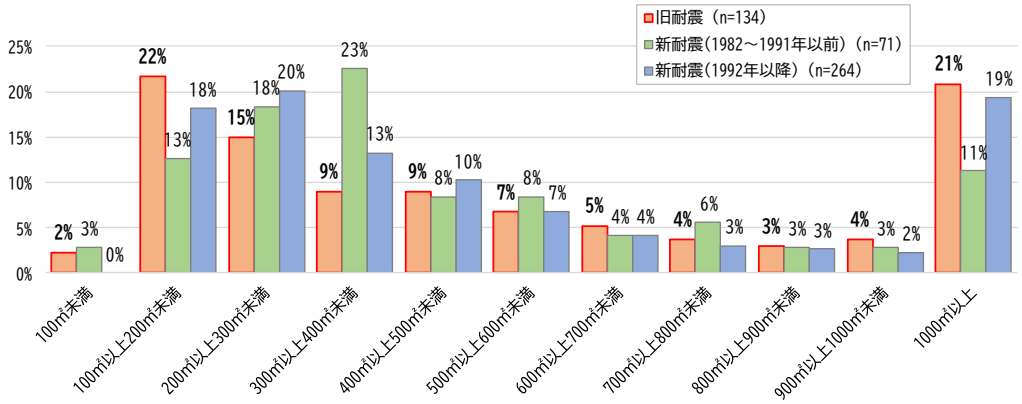


図 2-42 敷地面積区分別のマンション比率

資料：公益財団法人 まちみらい千代田「千代田区分譲マンション実態調査結果」（令和元年５月）をもとに作成

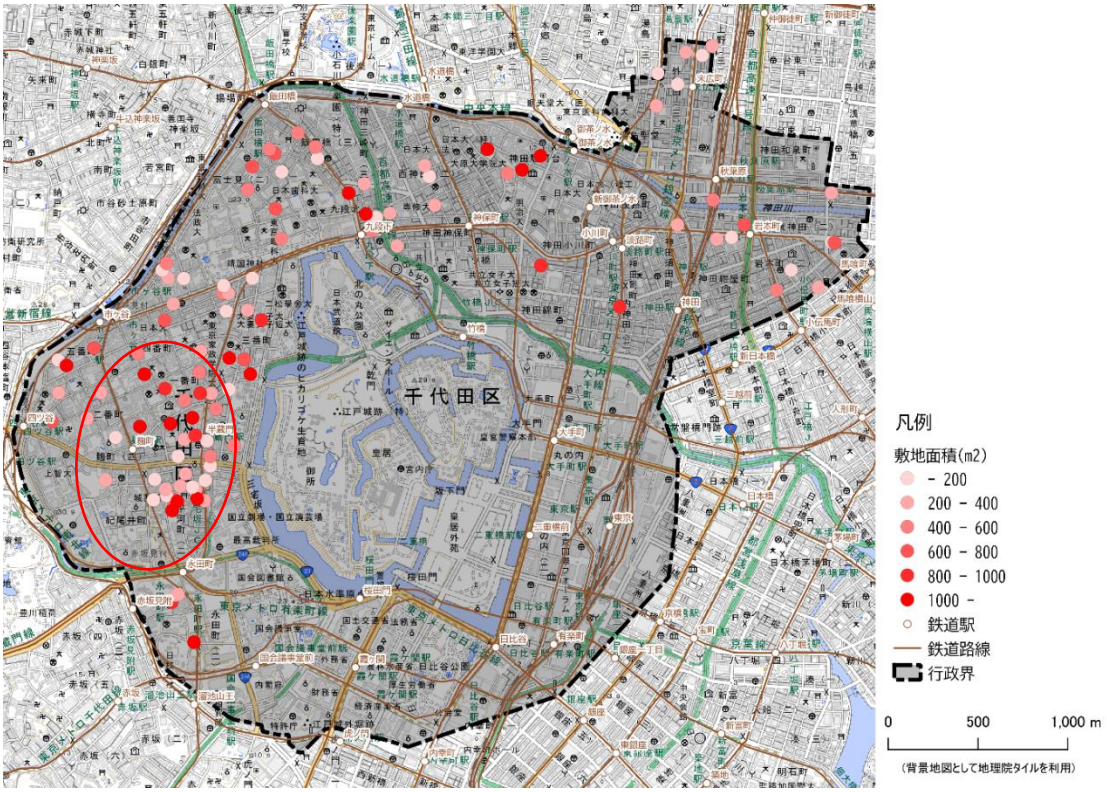


図 2-43 敷地面積区分別の旧耐震基準マンション分布

資料：公益財団法人 まちみらい千代田「千代田区分譲マンション実態調査結果」（令和元年５月）をもとに作成

（２） １戸当たり敷地面積

旧耐震基準のマンションおよび新耐震基準の高経年（1982～1991 年）マンションでは、６㎡以上９㎡未満が最も多く、特に新耐震基準の高経年マンションでは 34%と他の階級と比較して特に高くなっている。一方、新耐震(1992 年以降)のマンションにおいては、３㎡以上６㎡未満(24%)も６㎡以上９㎡未満(23%)と同程度となっており、やや傾向が異なっている。

旧耐震基準のマンションのうち、1 戸あたり敷地面積が相対的に大きなマンションは、麹町地域（麹町周辺や番町周辺）に多く分布している。

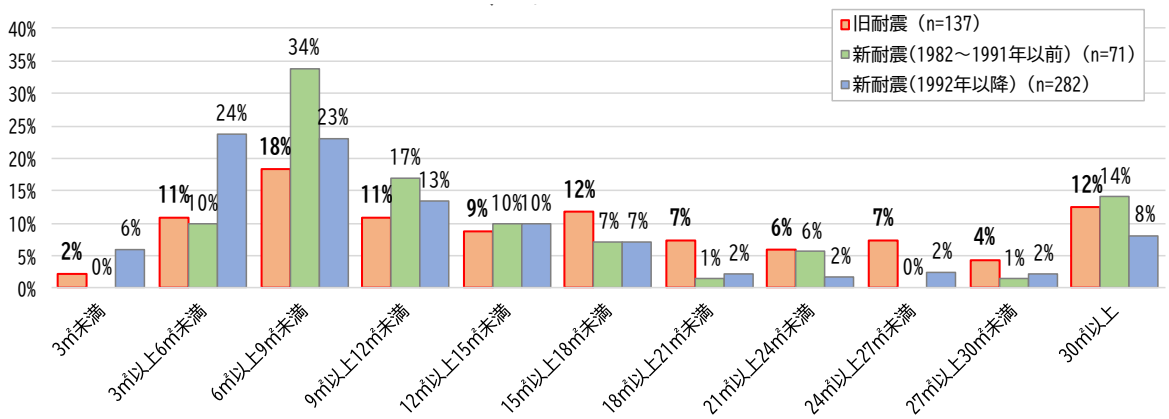


図 2-４４　１戸あたり敷地面積区分別のマンション比率

資料：公益財団法人 まちみらい千代田「千代田区分譲マンション実態調査結果」（令和元年５月）をもとに作成

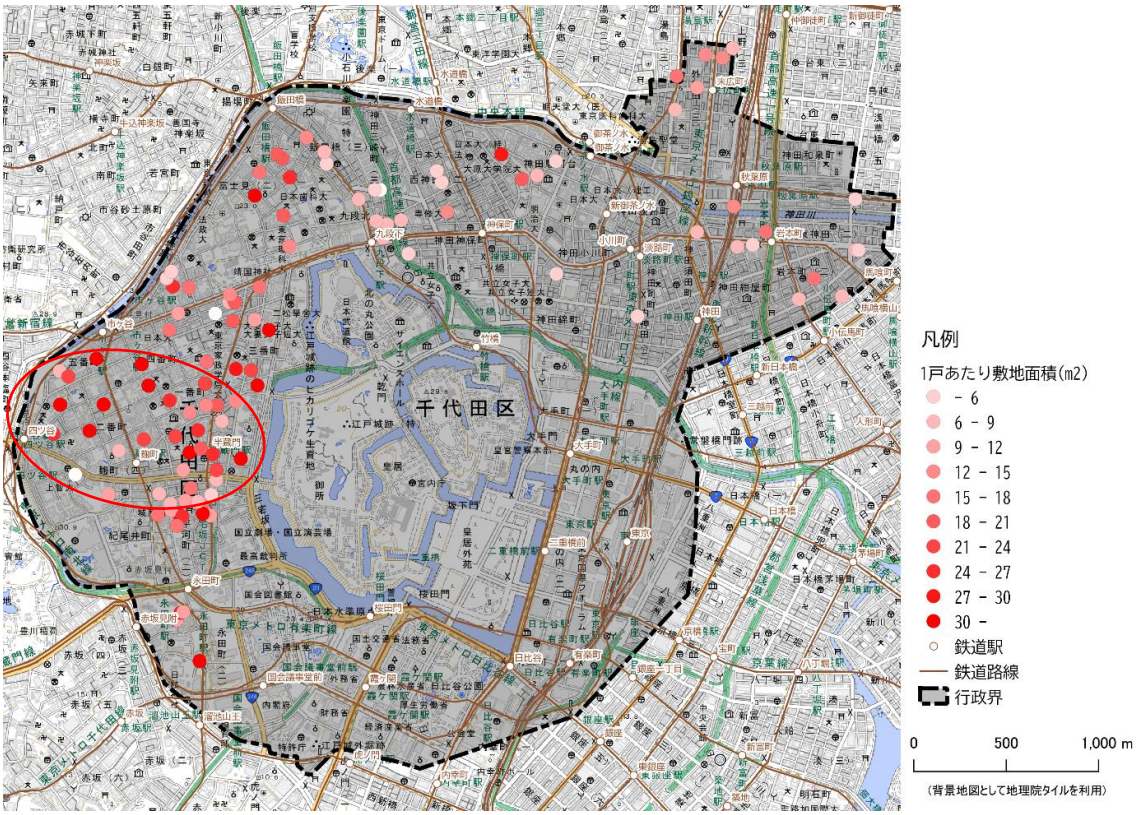


図 2-４５　１戸あたり敷地面積区分別の旧耐震基準マンション分布

資料：公益財団法人 まちみらい千代田「千代田区分譲マンション実態調査結果」（令和元年５月）をもとに作成

９） 区分所有者の住戸比率

旧耐震基準のマンションにおいては、住戸のうちの区分所有者住戸の比率が半数を下回っているものが 53%と半数を上回っている。また、比率が 10%を下回っているマンションも、旧耐震基準のマンション全体の 24%存在している。

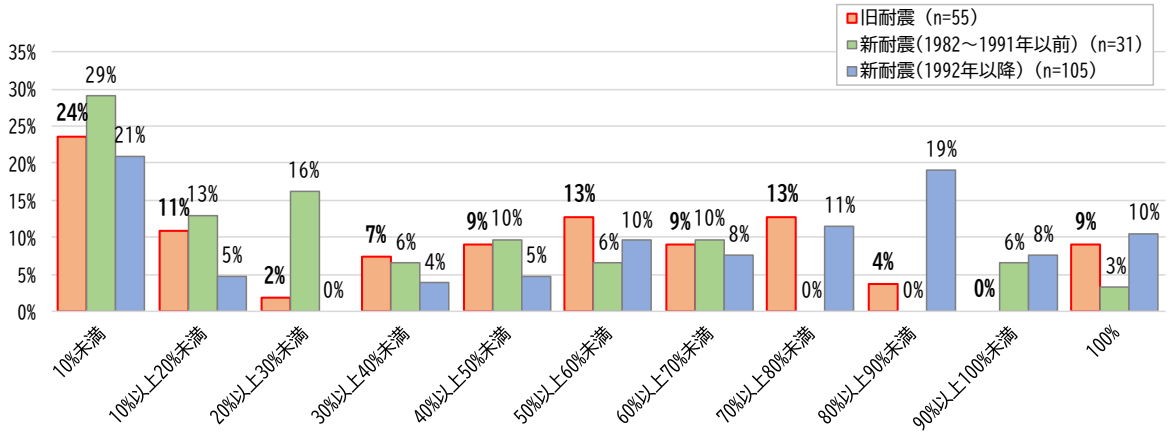


図 2-４６　区分所有者の住戸比率区分別のマンション比率

資料：公益財団法人 まちみらい千代田「千代田区分譲マンション実態調査結果」（令和元年５月）をもとに作成

【参考】表 2-2　区分所有者比率が 50%未満のマンション割合

旧耐震	新耐震(1982～1992 年)	新耐震(1992 年以降)
53%	74%	34%

１０） 立地箇所の地価状況

千代田区およびその周辺の住宅用途※の地価公示点（計 38 点）から、各マンションに最も近い公示点の地価（令和５年１月１日時点）を取得し、各マンションの地価とみなして集計した。

建築年次によらず、150～200 万円/㎡ および 300～350 万円/㎡ の２つのピークが表れている。特に、旧耐震基準のマンションにおいては、300～350 万円/㎡ の割合が 40%を占めており、他の区分と比較して高くなっている。

※複合用途（住宅・店舗の共用 等）を含んでいる。本項では、以下同様の定義のもと「住宅用途」と記述する。

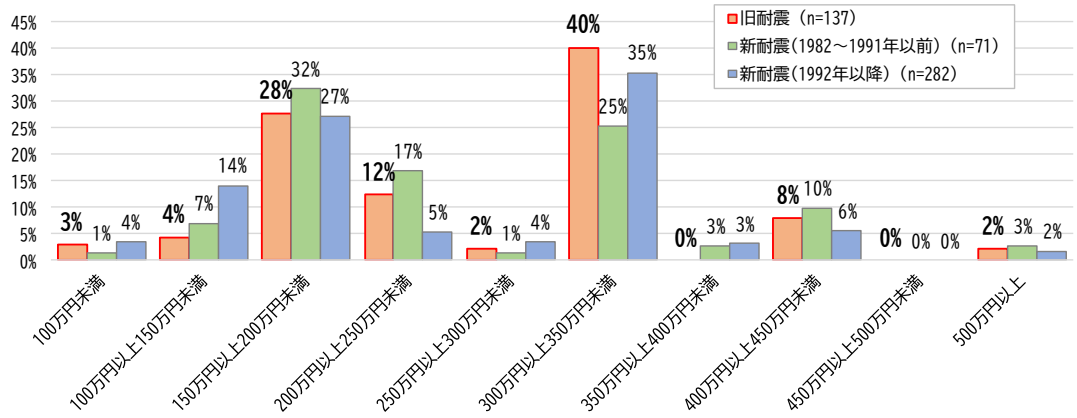


図 2-４７　地価状況別のマンション比率

資料：公益財団法人 まちみらい千代田「千代田区分譲マンション実態調査結果」（令和元年５月）、国土数値情報「地価公示データ（令和５年度）」をもとに作成

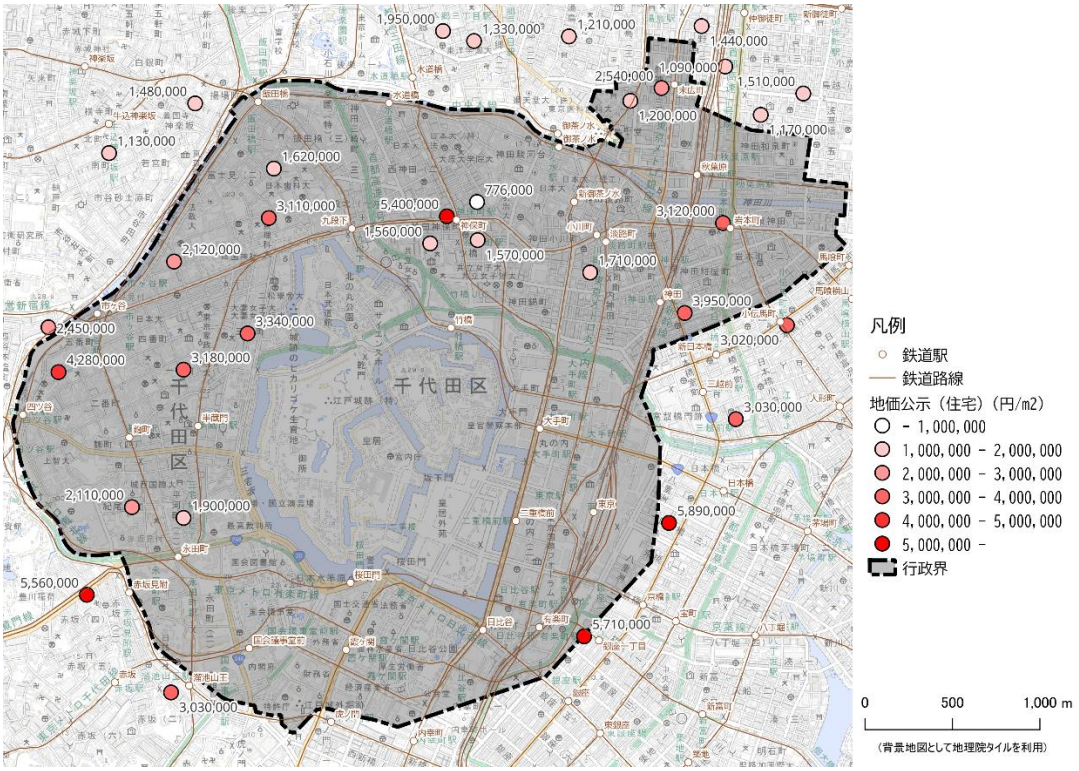


図 2-４８　千代田区周辺の地価公示点（住宅用途）

資料：国土数値情報「地価公示データ（令和５年度）」をもとに作成

都心５区において、住宅用途の地価平均を比較すると、千代田区は 255.8 万円/㎡であり、渋谷区（276.3 万円/㎡）に次いで高くなっている。一方、地価の中央値を比較すると、千代田区は 212 万円/㎡であり、最も高い港区（218 万円/㎡）より僅かに低く、平均値が最も高い渋谷区（145 万円/㎡）と比較して 80 万円/㎡近く高い。

また、都心５区における住宅用途の地価分布を比較すると、150～200 万円/㎡および 300～350 万円/㎡の２つのピークが現れている千代田区の傾向は特徴的である。また、300～350 万円/㎡の割合は、他区と比較しても特に高くなっている。

したがって、とりわけ 300～350 万円/㎡程度の地価水準が高いマンションについては、地価の高さを活用した費用の捻出方策が想定される。

表 2-3　都心５区の地価状況（令和５年１月１日時点）　【単位：円/㎡】

区	地価平均（全用途）	地価平均（住宅用途）	地価中央値（住宅用途※）括弧内：地点数
千代田区	5,925,933	2,558,000	2,120,000　(17)
中央区	8,061,125	2,079,217	1,470,000　(23)
港区	4,115,422	2,464,091	2,180,000　(44)
新宿区	3,414,551	1,159,902	987,000　(51)
渋谷区	4,665,136	2,763,976	1,450,000　(41)
都心５区	5,100,657	2,114,807	1,530,000　(176)
特別区	1,713,655	855,286	620,500　(1,258)

資料：国土数値情報「地価公示データ（令和5年度）」をもとに作成

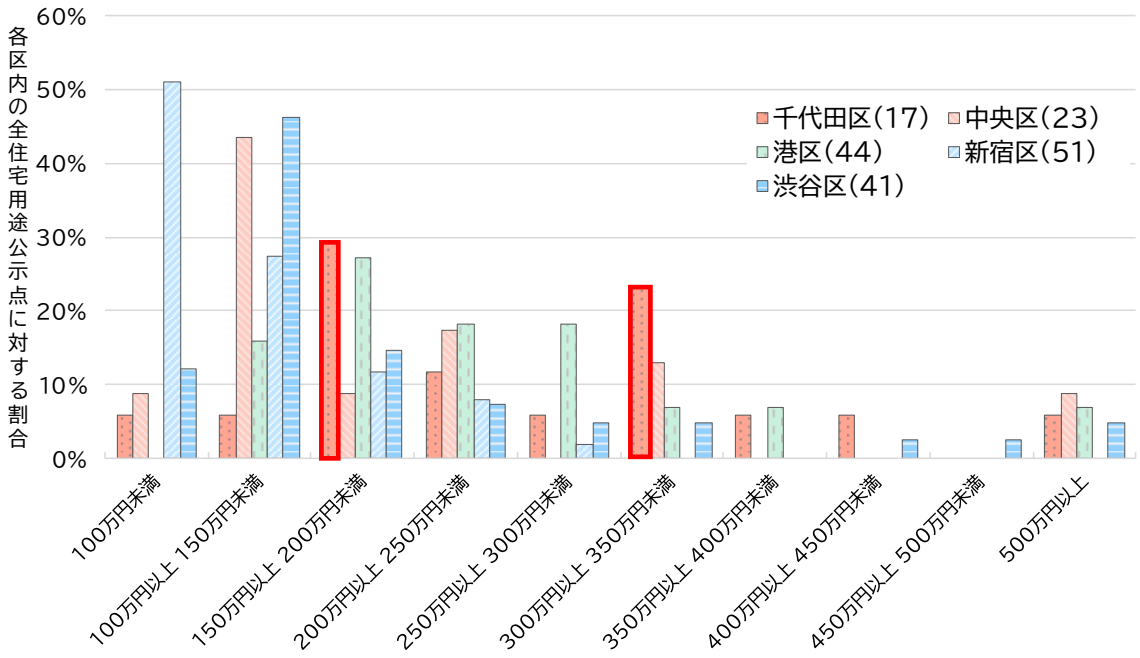


図 2-４９　都心５区における地価分布（住宅用途）

資料：国土数値情報「地価公示データ（令和5年度）」をもとに作成

3 管理について

1） 管理業務方法

管理業務の方法をみると、新しいマンションほど「管理会社にすべて委託」の割合が高く、1992 年以降竣工のマンションでは、90%以上を占めている。

一方、高経年マンションは、1992 年以降竣工のマンションと比べて「管理会社に一部委託」、「一度も委託したことはない」の割合が高く、「以前委託していたが現在は自主管理」と回答したのも旧耐震基準マンションのみであった。

高経年マンションは、1992 年以降竣工のマンションと比べ管理の質にばらつきが生じている可能性がある。

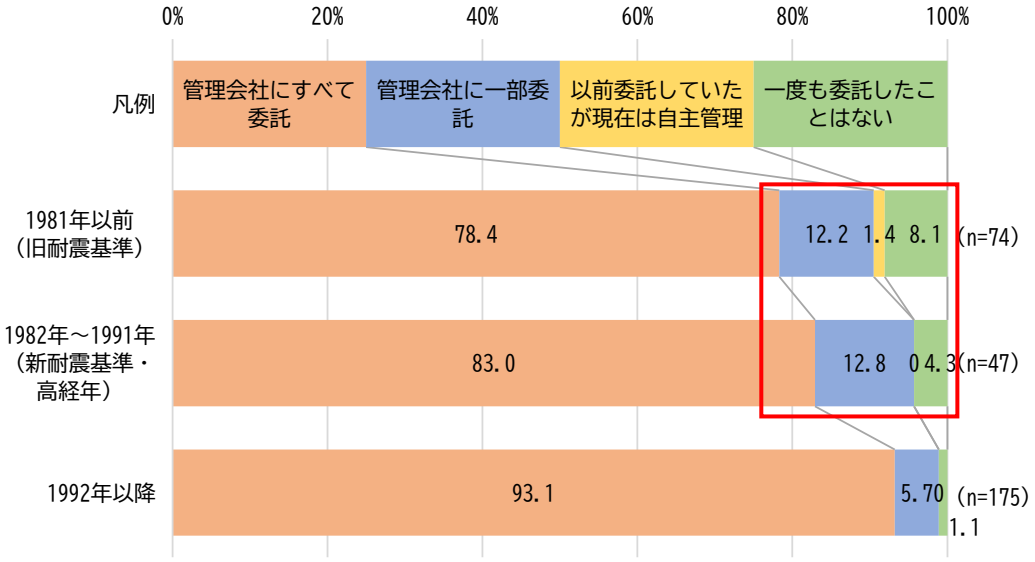


図 2-50　竣工年別管理業務方法

資料：公益財団法人 まちみらい千代田「千代田区分譲マンション実態調査結果」（令和元年５月）より作成
※無回答は除外

2） 管理組合

（1） 管理組合の有無

竣工年に関わらず、ほとんどのマンションに管理組合が存在しているが、管理組合が存在していないマンションも見られる。

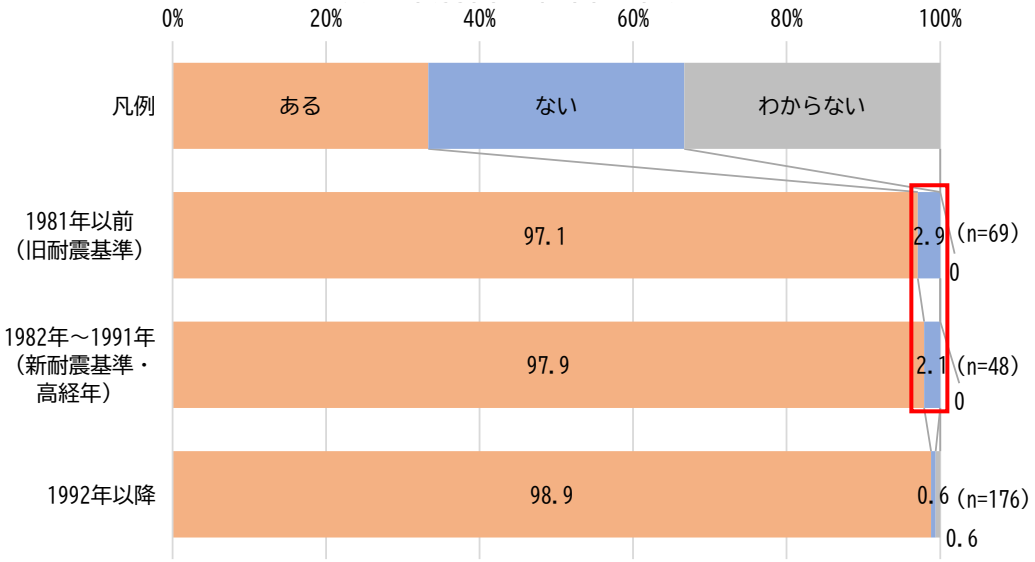


図 2-51 竣工年別管理組合の有無

資料：公益財団法人 まちみらい千代田「千代田区分譲マンション実態調査結果」（令和元年5月）より作成
※無回答は除外

（２） 管理組合の法人登記状況

ほとんどのマンションは管理組合を法人登記していないが、旧耐震基準マンションでは約 15%が法人登記しており、新耐震基準マンションよりも法人登記している割合が高い。

建替え資金の借入等を目的としている可能性が考えられる。

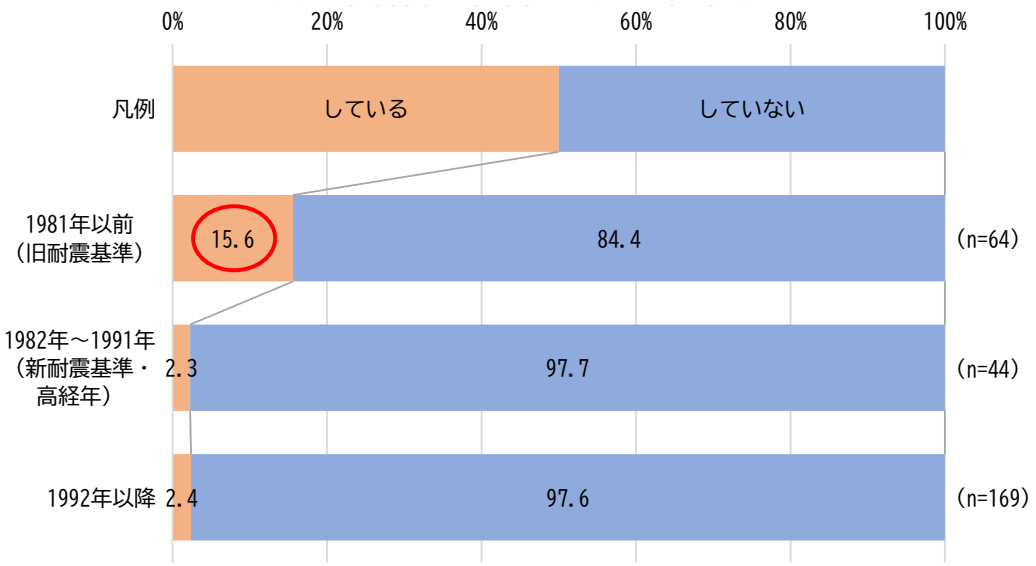


図 2-52 竣工年別管理組合の法人登記状況

資料：公益財団法人 まちみらい千代田「千代田区分譲マンション実態調査結果」（令和元年5月）より作成

※無回答は除外

3） 総会の開催状況

竣工年に関わらず、ほとんどのマンションで 1 年に 1 回総会が開催されているが、 1 年に 1 回未満もしくは全く開催していないマンションも見られる[5]。

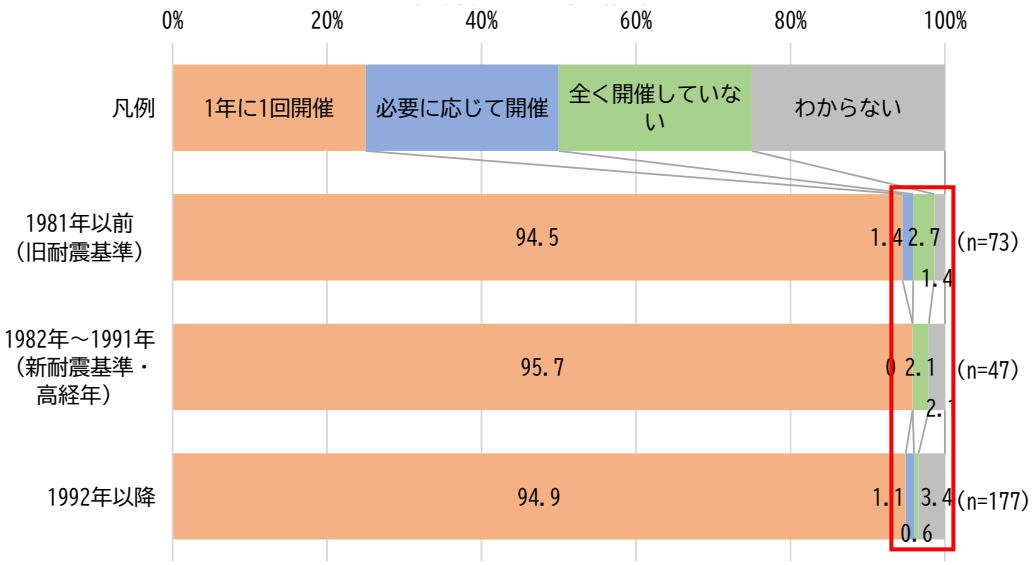


図 2-53　竣工年別総会の開催状況

資料：公益財団法人 まちみらい千代田「千代田区分譲マンション実態調査結果」（令和元年５月）より作成
※無回答は除外

[5] 区分所有法では、 1 年に 1 回総会を開催することを義務付けている。

４） 管理規約の有無

竣工年に関わらず、ほとんどのマンションで管理規約が策定されているが、管理規約が策定されていないマンションも見られる。

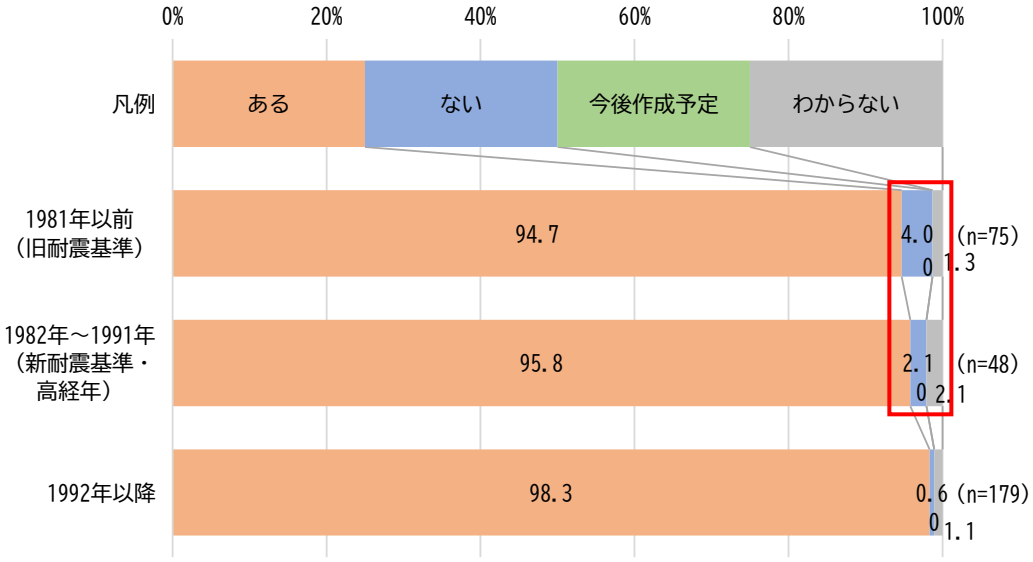


図 2-５４　竣工年別管理規約の有無

資料：公益財団法人 まちみらい千代田「千代田区分譲マンション実態調査結果」（令和元年５月）より作成
※無回答は除外

５） 管理費の月／㎡単価

新耐震基準マンションでは、200 円～399 円の割合が高いが、旧耐震基準マンションでは、400 円以上の割合が高く、半数を占めている。

旧耐震基準マンションでは、毎月の管理費の負担が大きいことがうかがえる。

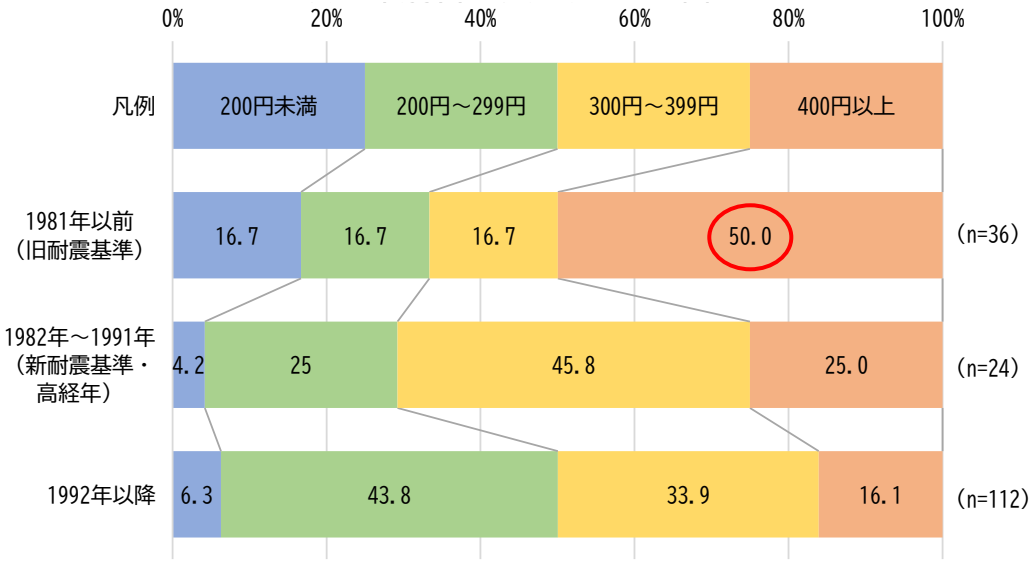


図 2-55　竣工年別管理費の月／㎡単価

資料：公益財団法人 まちみらい千代田「千代田区分譲マンション実態調査結果」（令和元年５月）より作成
※無回答は除外

６） 管理費・修繕積立金の滞納

（１） ３ヶ月以上滞納している住戸の有無

竣工年に関わらず、ほとんどのマンションで管理費・修繕積立金を３ヶ月以上滞納している住戸はないが、概ね古いマンションほど３ヶ月以上滞納している住戸が存在する割合が高くなっている。

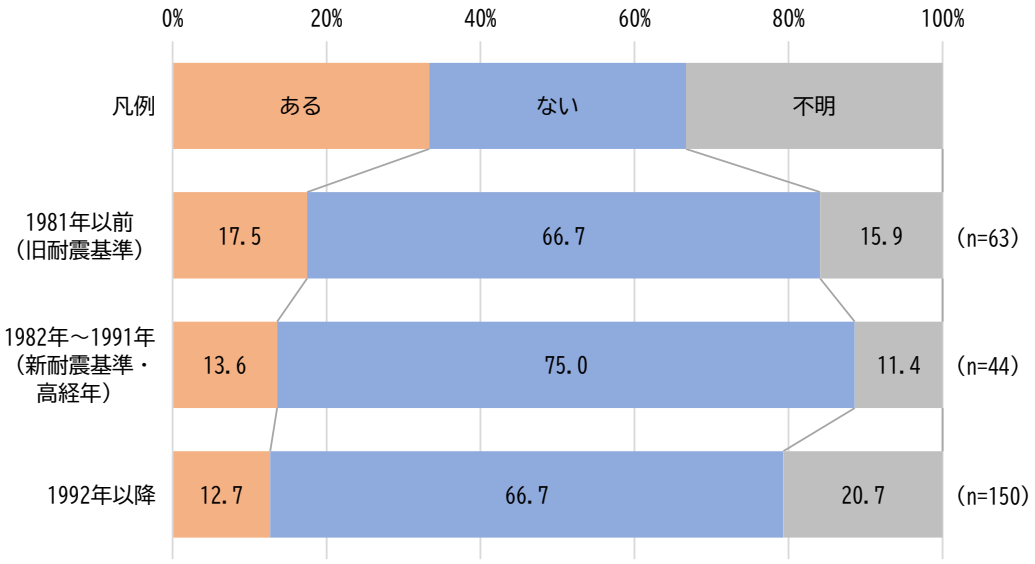


図 2-５６ 竣工年別３ヶ月以上滞納している住戸の有無

資料：公益財団法人 まちみらい千代田「千代田区分譲マンション実態調査結果」（令和元年５月）より作成
※無回答は除外

（２） ３ヶ月以上滞納している戸数

高経年マンションでは、管理費・修繕積立金を３ヶ月以上滞納しているのは１～２戸のみだが、1992 年以降竣工のマンションでは、１～２戸が 63.2%、３～４戸が 26.3%、５戸以上が 5.3%となっており、新しいマンションの方が滞納している戸数が多い。

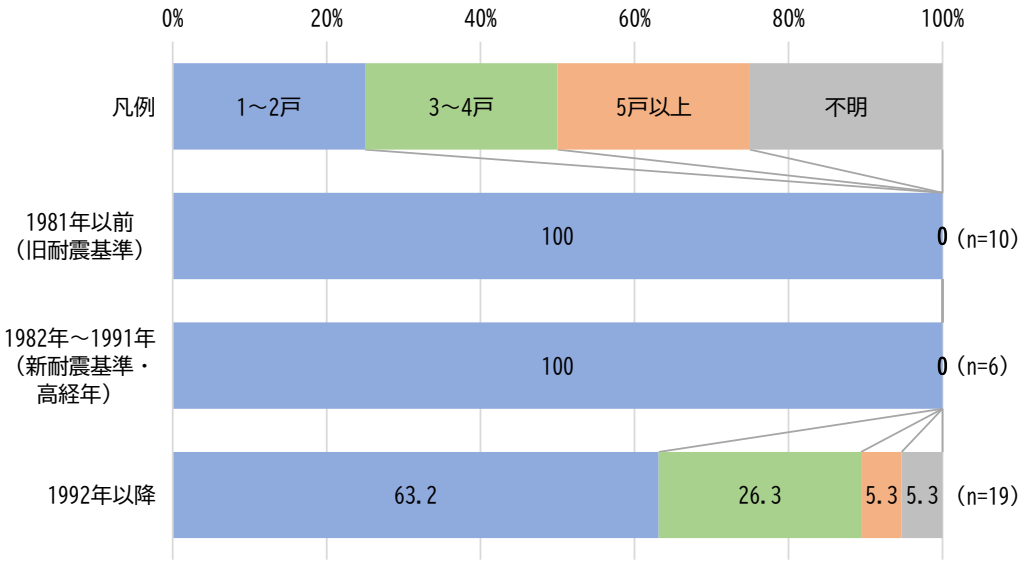


図 2-５７ 竣工年別３ヶ月以上滞納している戸数

資料：公益財団法人 まちみらい千代田「千代田区分譲マンション実態調査結果」（令和元年５月）より作成
※無回答は除外

7） 管理の上で困っていること

全体では、「役員のなり手がいない」の割合が 15.1%で最も高いが、旧耐震基準マンションでは、「管理に無関心な居住者が多い」の割合が 15.3%で最も高く、次いで「役員のなり手がいない」（13.9%）の割合が高い。新耐震基準の高経年マンション（1982 年～1991 年に竣工したマンション）についても、両者の割合が 21.1%と高い。

また、「管理組合が機能していない」についても、高経年マンションは全体と比べて割合が高い。

高経年マンションでは、空室の増加や居住者の高齢化等により、管理組合が形骸化している可能性が考えられる。

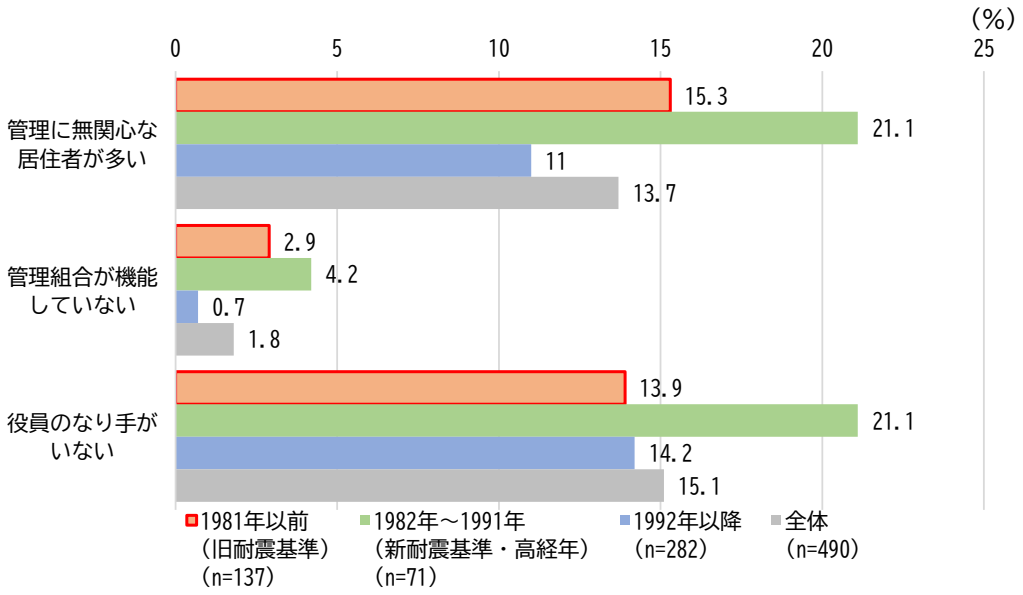


図 2-５８　竣工年別管理の上で困っていること（複数回答）

資料：公益財団法人 まちみらい千代田「千代田区分譲マンション実態調査結果」（令和元年５月）より作成
※「特になし」と「その他」の回答、無回答は除外

４ 修繕・改修について

１） 長期修繕計画

（１） 長期修繕計画の有無

回答のあった旧耐震基準のマンションのうち、長期修繕計画の作成状況が不明瞭なマンションの割合（「作成していない」または「わからない」の合計）は 48.6%と半数近くに上っており、新耐震基準の両区分と比較しても高くなっている。

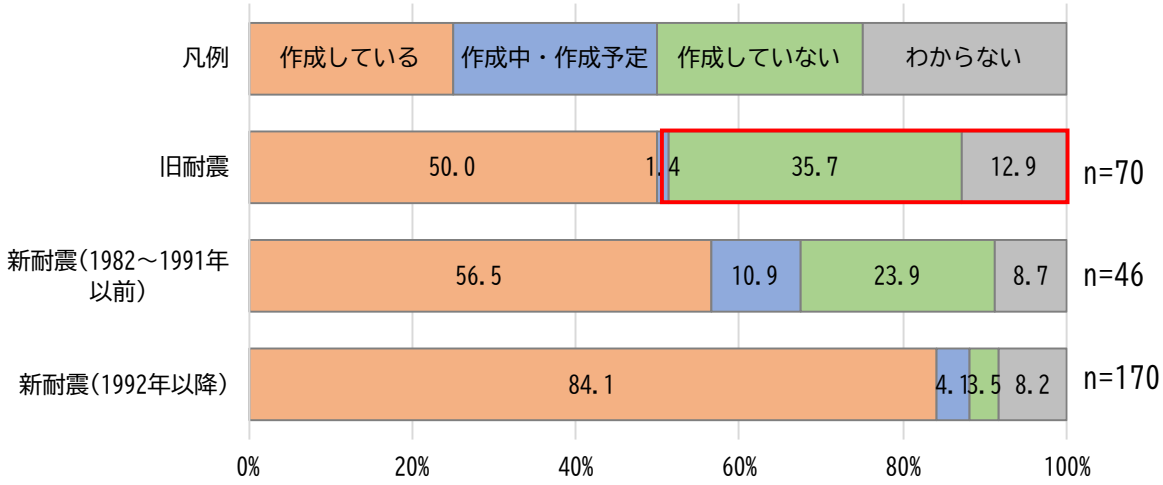


図 2-５９ 長期修繕計画の作成有無

資料：公益財団法人 まちみらい千代田「千代田区分譲マンション実態調査結果」（令和元年５月）をもとに作成

（２） 長期修繕計画未作成の理由

回答のあった旧耐震基準のマンションにおける、長期修繕計画を未作成の理由としては、回答の絶対数は少ないものの「竣工当初より作成されていなかった」「区分所有者の合意形成が図れない」などが挙げられている。その他、「大規模修繕を実施済のため」「必要に応じて区分所有者と協議するため」「管理会社に委託したばかりのため」などが挙げられている。

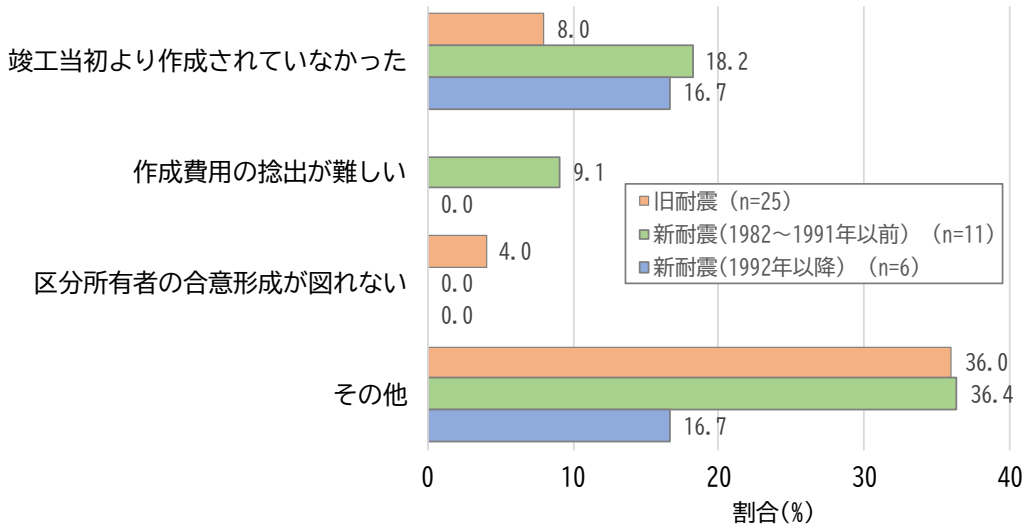


図 2-60 長期修繕計画を未作成の理由

資料：公益財団法人 まちみらい千代田「千代田区分譲マンション実態調査結果」（令和元年５月）をもとに作成

2） 修繕積立金

（1） 修繕積立金の積立方式

調査に回答のあった旧耐震基準のマンションのうち、67.9%が均等積立方式による修繕積立金の積立を行っている。また、新耐震基準の高経年（1982～1991 年）マンションにおいては均等積立方式が 74.4%に上っている。

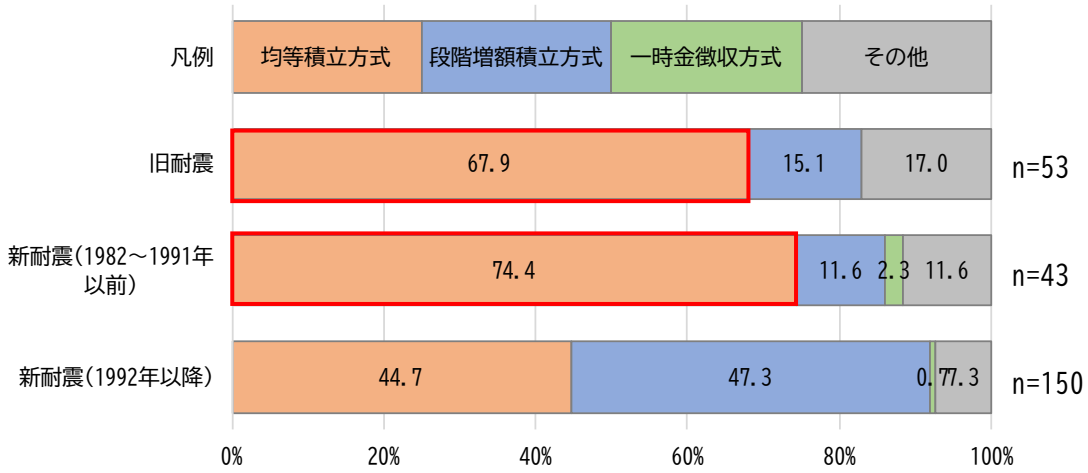


図 2-61 修繕積立金の積立方式

資料：公益財団法人 まちみらい千代田「千代田区分譲マンション実態調査結果」（令和元年５月）をもとに作成

（2） 修繕積立金の平米単価

回答のあった旧耐震基準のマンションでは、100 円/㎡～150 円/㎡から 200 円/㎡～250 円/㎡の３階級の比率がいずれも 20%強となっている。新耐震基準の両区分と比較して、目立ったピークが現れていないことから、旧耐震基準のマンションにおける修繕積立金状況には一定のバラつきがあることがうかがえる。

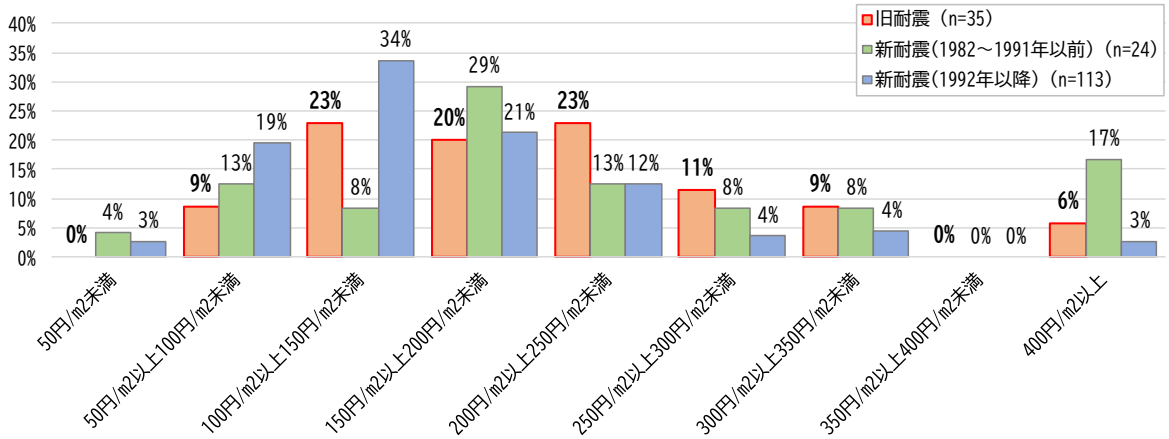


図 2-62 修繕積立金の平米単価区分別のマンション比率

資料：公益財団法人 まちみらい千代田「千代田区分譲マンション実態調査結果」（令和元年５月）をもとに作成

（３） 修繕積立金の充足度

回答のあった旧耐震基準のマンションのうち、修繕積立金が不足しているとしたマンションの割合（「やや足りていない」「全く足りていない」の合計）は 55.1%となっており、新耐震基準の両区分と比較して高くなっている。

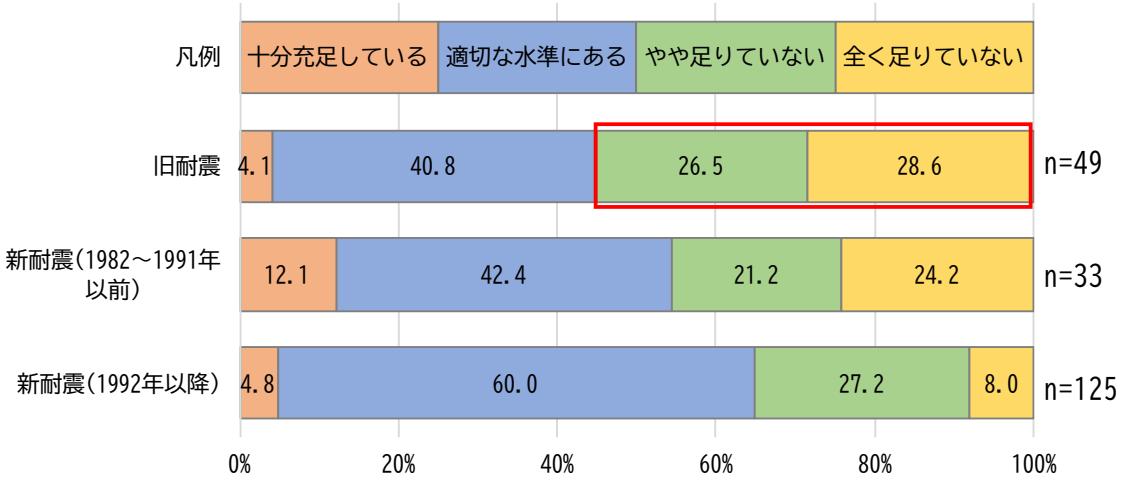


図 2-63 修繕積立金の充足度

資料：公益財団法人 まちみらい千代田「千代田区分譲マンション実態調査結果」（令和元年５月）をもとに作成

（４） 修繕積立金規定の改定状況

回答のあった旧耐震基準のマンションのうち 60%、新耐震基準の高経年（1982～1991 年）マンションのうち 73.5%において、修繕積立金の規定を 1 度以上改定している。

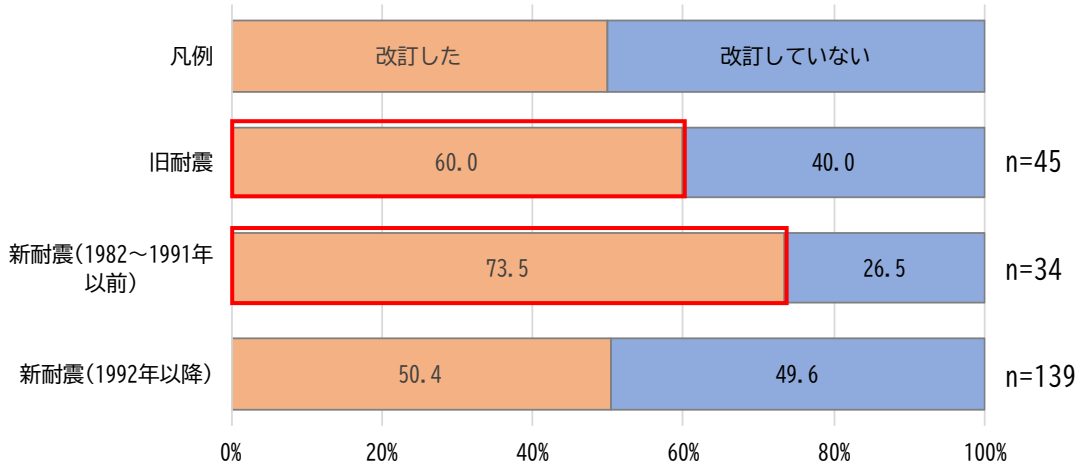


図 2-64 修繕積立金規定の改定状況

資料：公益財団法人 まちみらい千代田「千代田区分譲マンション実態調査結果」（令和元年５月）をもとに作成

（５） 修繕積立金の直近改定年

修繕積立金の直近改定年について、回答のあった旧耐震基準のマンションの 38.1%、新耐震基準の高経年マンションの 43.8%で 2015 年以前と回答している。（※2019 年調査時点）

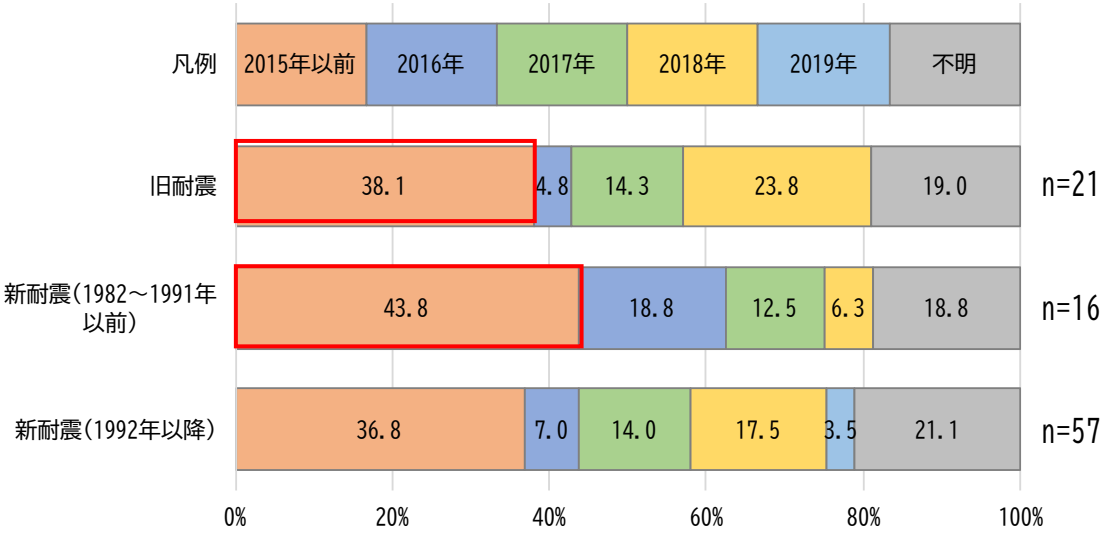


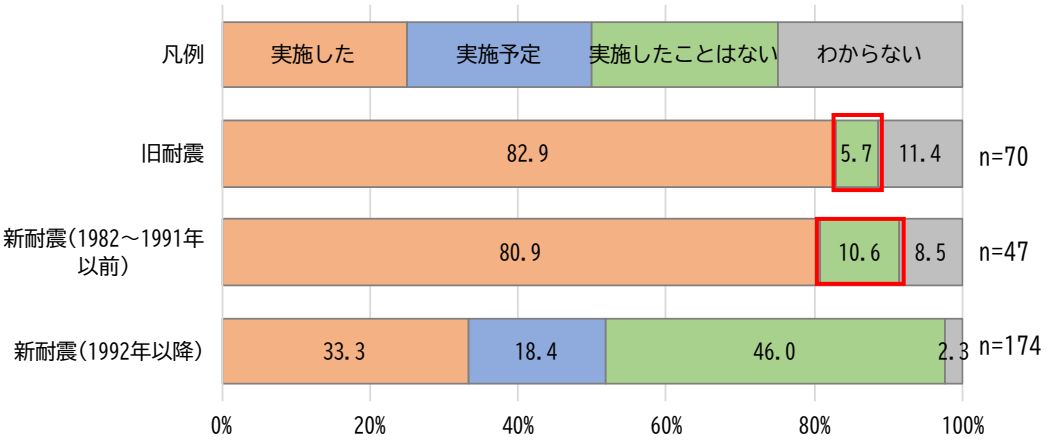
図 2-６５ 修繕積立金の直近改定年

資料：公益財団法人 まちみらい千代田「千代田区分譲マンション実態調査結果」（令和元年５月）をもとに作成

３） 大規模修繕工事の実施状況

回答のあった旧耐震基準のマンションのうち 82.9%、新耐震基準の高経年（1982～1991 年）マンションのうち 80.9%では、大規模修繕工事を 1 度以上実施している。

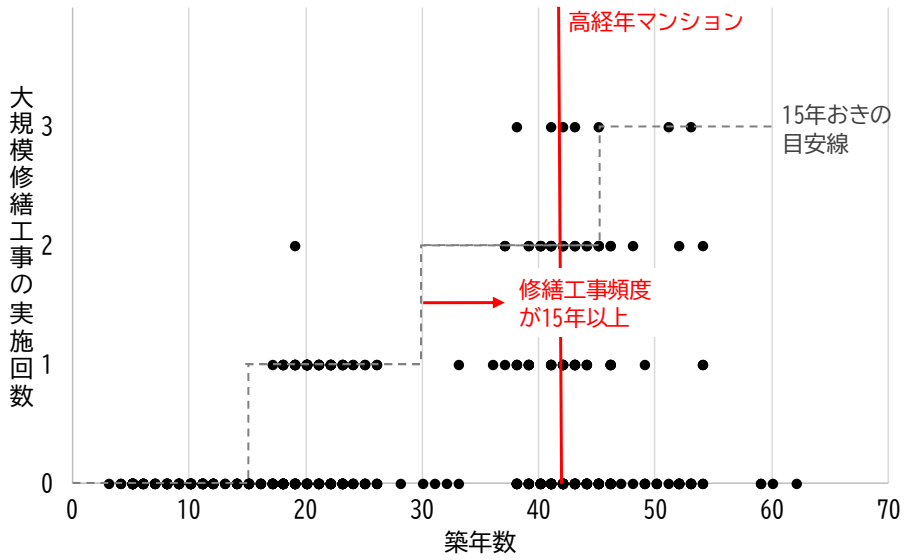
一方、大規模修繕工事を「実施したことはない」と回答した旧耐震基準のマンションが 5.7%、新耐震基準の高経年マンションが 10.6%存在している。



※無回答は除外

図 2-66　大規模修繕工事の実施状況

資料：公益財団法人 まちみらい千代田「千代田区分譲マンション実態調査結果」（令和元年５月）をもとに作成



※原典資料の都合上、実施回数３回は「３回以上」を意味する

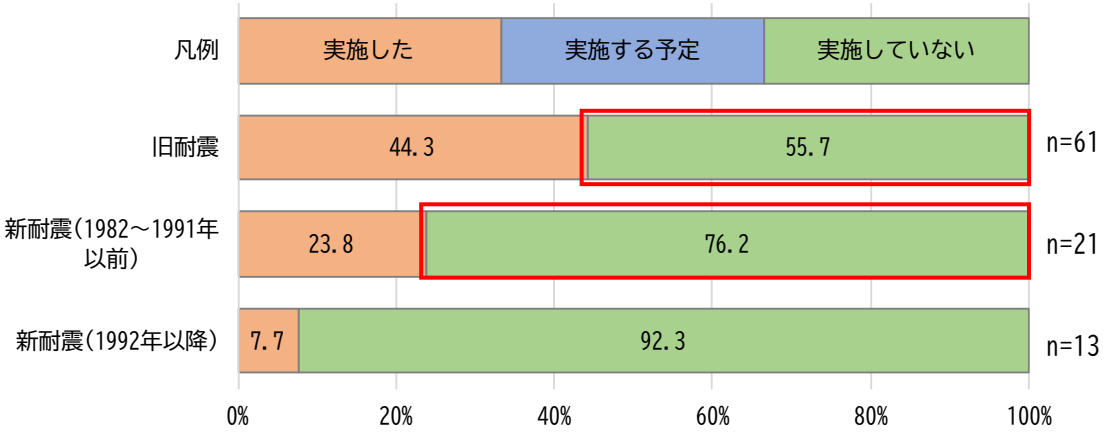
図 2-67　築年数と大規模修繕工事の実施回数の関係

資料：公益財団法人 まちみらい千代田「千代田区分譲マンション実態調査結果」（令和元年５月）をもとに作成

４） 耐震診断

（１） 耐震診断の実施状況

回答のあったマンションのうち、旧耐震基準のマンションの 55.7%、新耐震基準の高経年（1982～1991 年）の 76.2%が耐震診断を行っていない。



※無回答は除外

図 2-６８　耐震診断の実施状況

資料：公益財団法人 まちみらい千代田「千代田区分譲マンション実態調査結果」（令和元年５月）をもとに作成

（２） 耐震診断を未実施の理由

回答のあった旧耐震基準のマンションにおいては、耐震診断未実施の理由として、「区分所有者の合意形成が難しい」（41.2%）、「費用が高額である」（23.5%）の割合が高くなっている。一方、新耐震基準の高経年（1982～1991 年）マンションでは、「診断結果が悪い場合、耐震工事の費用を捻出できない」（37.5%）が、「費用が高額である」（31.3%）と並んで高くなっており、費用面について特に懸念事項となっていることがうかがえる。

また、「区分所有者の合意形成が難しい」については、旧耐震基準のマンションのみで挙げられており、特に留意する必要がある。

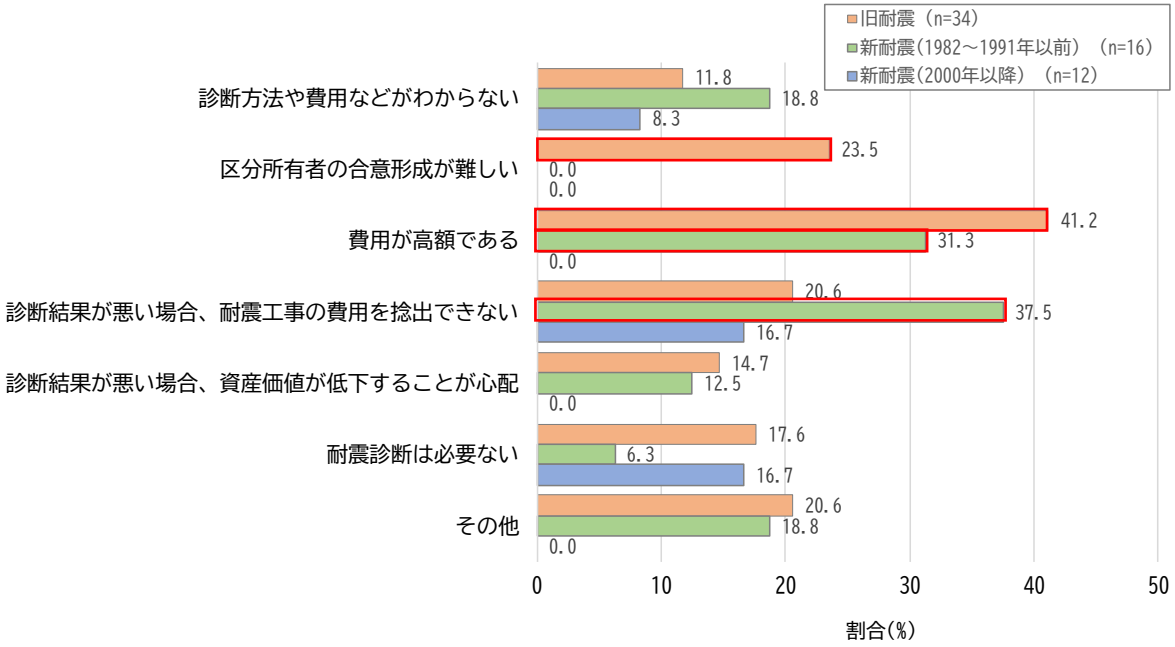


図 2-６９ 耐震診断を未実施の理由

資料：公益財団法人 まちみらい千代田「千代田区分譲マンション実態調査結果」（令和元年５月）をもとに作成

５） 耐震工事の実施状況

回答のあった旧耐震基準のマンションのうち、62.5%が耐震工事を実施していない。

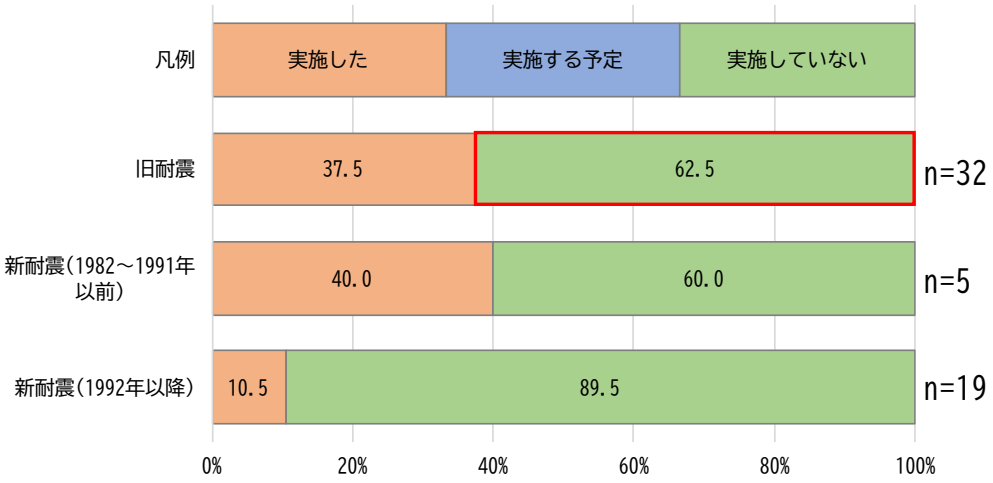


図 2-７０ 旧耐工事の実施状況

資料：公益財団法人 まちみらい千代田「千代田区分譲マンション実態調査結果」（令和元年５月）をもとに作成

5 建替えについて

1） 建替えの検討状況

新耐震基準マンションでは、ほとんどが「当分検討する必要はない」と回答しているが、旧耐震基準マンションでは45.5%にとどまり、「検討する必要はあるが、まだしていない」(19.7%)、「以前検討していたこともあったが、ストップしている」(13.6%)、「現在検討中である」(12.1%)の割合が10%を超えている。

高経年マンションでは建替えの検討が進められている一方、「以前検討していたこともあったが、ストップしている」と回答したマンションもあるように、建替えの実現は難しいことがうかがえる。

一方、新耐震基準の高経年マンションについては、検討の必要性を認識しているのは15.9%、実際に検討しているのは4.5%にとどまっている。

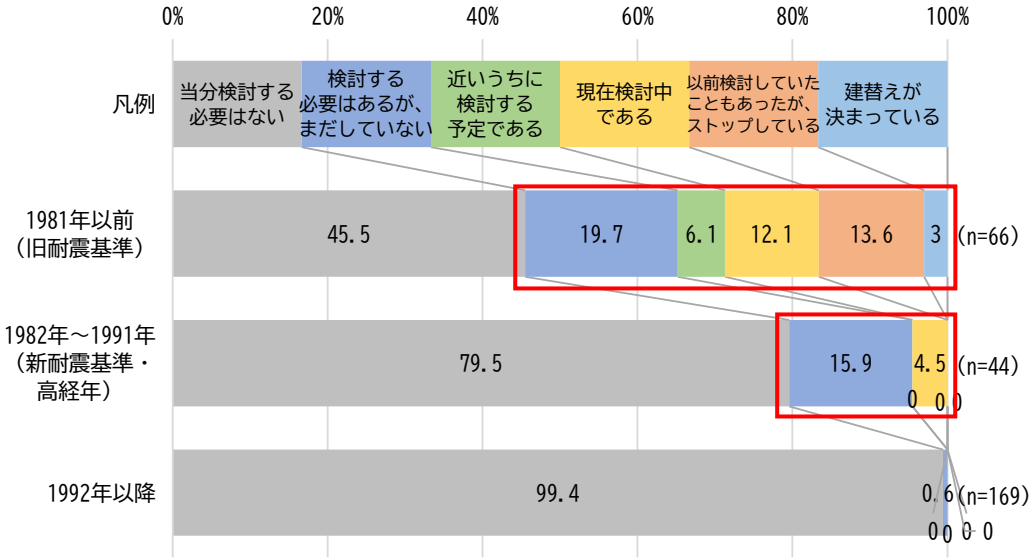


図 2-71　竣工年別建替えの検討状況

資料：公益財団法人 まちみらい千代田「千代田区分譲マンション実態調査結果」（令和元年５月）より作成
※無回答は除外

２） 建替え検討上の問題点

旧耐震基準マンションは、いずれの選択肢においても全体を上回っており、「合意形成が進まない」（21.9%）、「費用負担の問題」（19.0%）が 20%前後と多い。

これらは、前ページの「建替えの検討がストップしている」要因にもなっていることが考えられる。

新耐震基準の高経年マンションについても概ね同様の傾向にあり、ほとんどが全体を上回っているが、「長寿命化を目指しているため」は 1.4%と全体を下回っている。

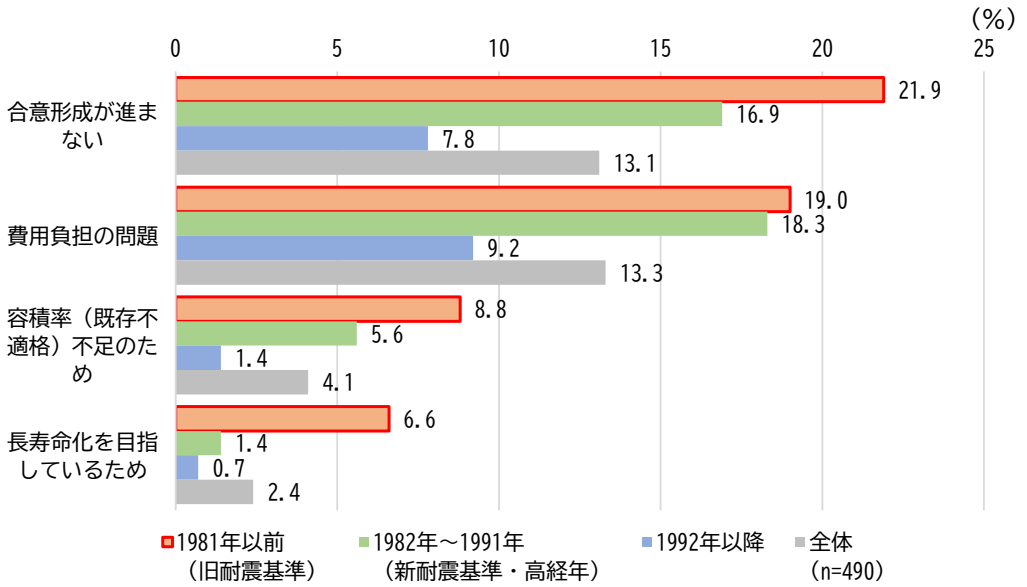


図 2-72　竣工年別建替え検討上の問題点（複数回答）

資料：公益財団法人 まちみらい千代田「千代田区分譲マンション実態調査結果」（令和元年５月）より作成
※「その他」の回答、無回答は除外

第３章 まちみらい千代田によるマンション関連支援制度の概要と実績の整理

公益財団法人 まちみらい千代田が実施している各種マンション関連支援制度の概要及び直近５か年分（2018 年～2022 年）の利用実績について整理した。

第１節 総合的な制度

１ マンション総合相談窓口

１） 概要

・マンションに関するさまざまな相談を、窓口・電話・電子メールなどで受け付け
・相談内容に応じて、まちみらい千代田が実施している助成制度や専門家の派遣などの支援策を活用しながら、課題の解決に向けたサポートを実施
・マンション生活や管理について、専門家であるマンション管理士が窓口に常駐

２） 実績

「マンション総合相談窓口」の利用は概ね減少傾向にあり、10 期（2022 年）の利用件数は 144 件と目標値（300 件）の半数を下回っている。

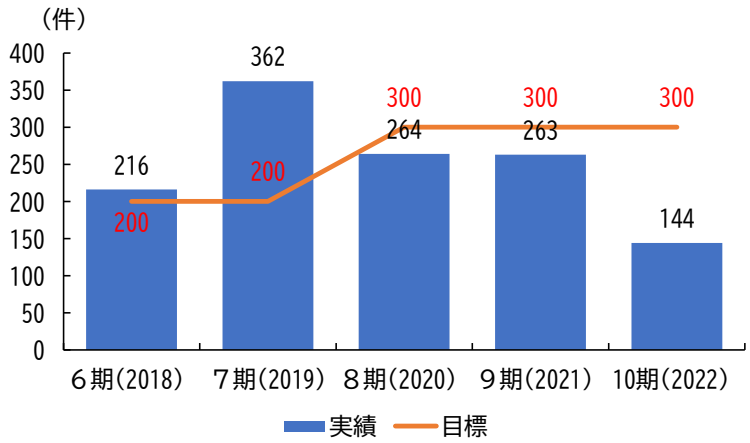


図 3-1 「マンション総合相談窓口」の利用実績と目標値の推移

資料：まちみらい千代田資料より作成

2 まちづくりアドバイザー派遣制度

1） 概要

・無料で法人登録しているアドバイザーの中から、一級建築士、マンション管理士、再開発プランナーなどの資格を持つ適切な人材を派遣
・マンションの維持管理、修繕や建替え、管理組合の運営といったマンションに関する様々な課題の解決、共同建替え、再開発の初動期における活動に対して、専門的、技術的な見地からアドバイス

【対象】
〇区内の再開発・共同建替え・マンションの単独建替え等の活動初期段階での勉強会
〇マンションの大規模修繕工事や適正な維持・管理に関する勉強会

【期間と回数】
１回２時間まで、同一年度内６回まで

【条件】
〇主たる活動範囲が千代田区内であること
〇自主的かつ継続的に活動を行うこと
〇再開発、共同建替え、マンションの建替え、マンションの適正な維持・管理などにより、地域の活性化に貢献するものであること

2） 実績

「まちづくりアドバイザー派遣制度」の利用は概ね減少傾向にあり、10 期（2022 年）の利用回数は６回と目標値（12 回）の半数となっている。

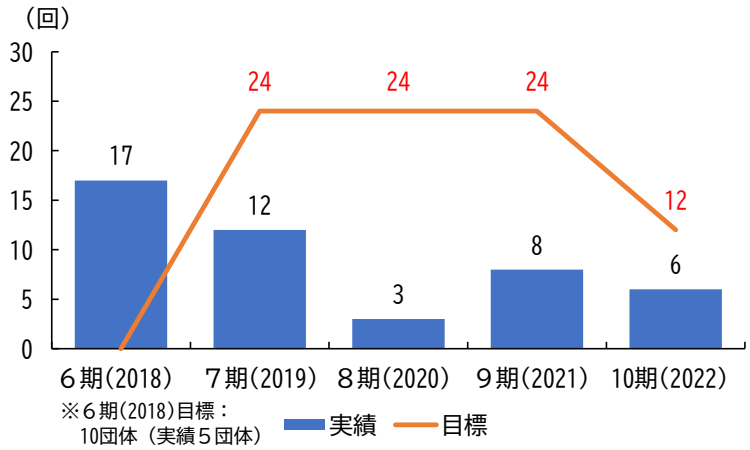


図 3-2 「まちづくりアドバイザー派遣制度」の利用実績と目標値の推移

資料：まちみらい千代田資料より作成

第２節 管理に関わる制度

１ マンション管理組合顧問派遣

１） 概要

・マンション再生や日常の管理問題などに対して、管理組合が十分機能していない場合に「マンション管理士」を派遣し、各管理組合の実態に沿ったコンサルティング・支援を実施
・管理会社へ業務を委託しているマンションでは、管理会社への協力依頼等も行い、管理組合が適切に機能を果たせるよう支援

【対象】
おおむね築後 35 年を経過した分譲マンション管理組合

【期間】
１年間

【費用】
無料

２） 実績

近年では、「マンション管理組合顧問派遣」の利用はない。

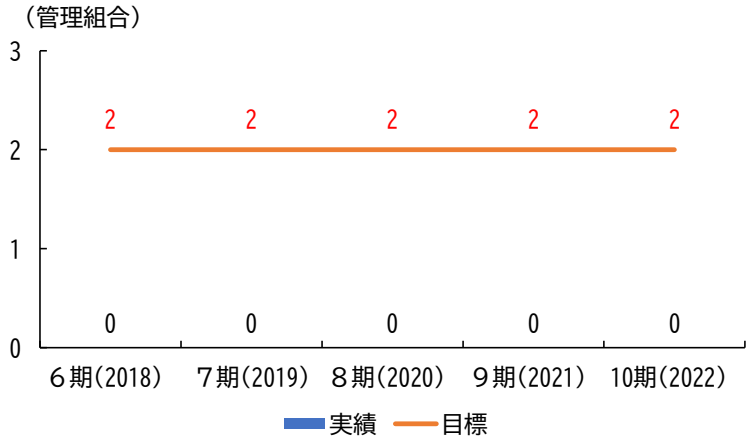


図 3-3 「マンション管理組合顧問派遣」の利用実績と目標値の推移

資料：まちみらい千代田資料より作成

2 マンション管理講座

1） 概要

・千代田区内のマンション居住者や所有者を対象に、マンション管理の基本が学べる「マンション管理講座」を年４回程度開催

（令和５年度　第１回マンション管理講座の内容）
【日時】
令和５年９月 13 日（水）18:30～20:30
※対面とオンライン（Zoom）を併用

【会　場】　ちよだプラットフォームスクウェア４階　401 会議室

【テーマ】　「マンションの水害対策」

【講　師】　飯田　勝啓（一般社団法人東京都マンション管理士会都心区支部）

【対象者】　千代田区内のマンションの居住者、所有者、管理組合役員

【受講料】　無料

2） 実績

「マンション管理講座」の参加者数は、６期（2018 年）は 94 名だったが、それ以降は半数程度まで減少し、40 名～50 名程度で推移している（新型コロナウイルスの影響も考えられる）。

10 期（2022 年）は 31 名と直近５か年では最も少ない。

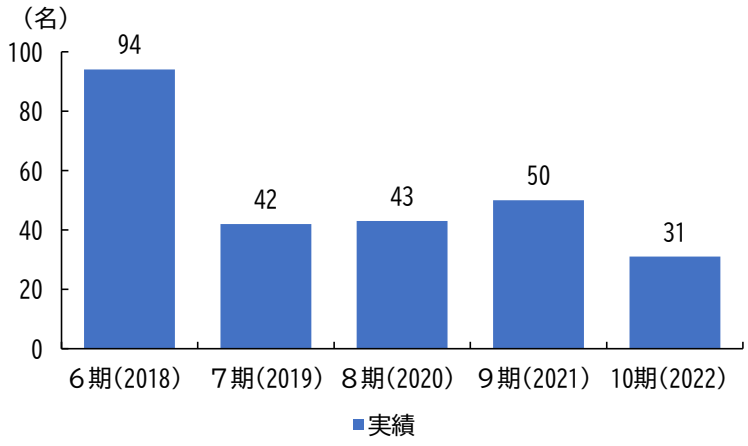


図 3-4　「マンション管理講座」の実績の推移

資料：まちみらい千代田資料より作成

第３節 長期修繕計画に関わる制度

１ マンション劣化診断調査費助成制度

１） 概要

・建物の劣化診断調査費用の一部を助成（対象経費の 2/3、上限 50 万円）
・調査後に国土交通省のガイドラインに基づき長期修繕計画の作成、見直しを行った場合、かかる費用の一部を助成（対象経費の 2/3、上限 80 万円）
・旧耐震基準で建てられたマンションで、耐震診断の事前調査としての簡易診断の実施についても助成（対象経費の 2/3、上限 20 万円）

【助成対象】　○千代田区内の分譲マンションの管理組合等
　　○千代田区内の賃貸マンションの所有者

【助成額】　○調査に要する費用の 2/3 で、かつ上限 50 万円
　　○調査後、国土交通省のガイドラインに基づき、長期修繕計画の作成、見直しを行った場合かかる費用の 2/3 でかつ、上限 80 万円
　　○簡易耐震診断実施にかかる費用の 2/3 で、かつ上限 20 万円

【対象物件】　築８年を経過した千代田区内のマンション（現に住宅として使用されていること）

【対象項目】　○マンション共用部分で、建物の防水・壁面・鉄部の塗装・給排水設備・電気設備などの調査に要する経費
　　○長期修繕計画の作成、見直しにかかる費用
　　○簡易耐震診断実施に要する費用

２） 実績

「マンション劣化診断調査費助成制度」の利用は概ね増加傾向にあり、９期（2021 年）、10 期（2022 年）と２期連続で利用件数が目標値を上回っている。

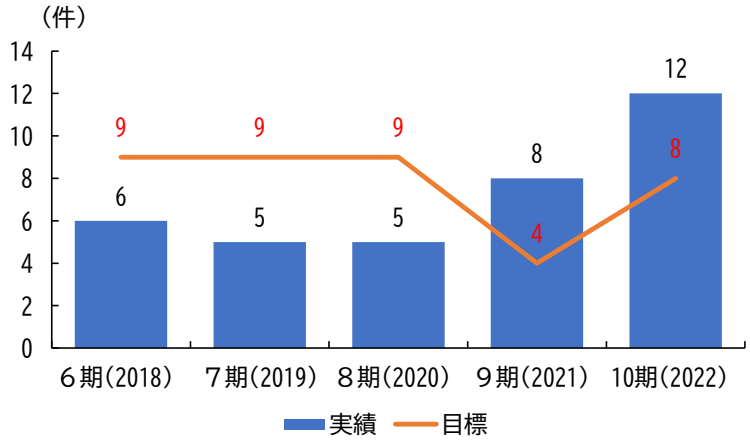


図 3-5　「マンション劣化診断調査費助成制度」の利用実績と目標値の推移

資料：まちみらい千代田資料より作成

第４節 大規模修繕工事・建替えに関わる制度

１ 分譲マンション共用部修繕工事債務保証料助成制度

１） 概要

・住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）の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際にかかる手数料の一部を助成

【助成対象】
千代田区内の分譲マンションの管理組合

【助成額】
債務保証料もしくは、100 万円のどちらか低い額

【対象物件】
千代田区内の分譲マンション

【対象項目】
マンションの共用部分工事に関して、住宅金融支援機構から「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際にかかる手数料の一部

２） 実績

「分譲マンション共用部修繕工事債務保証料助成制度」の利用は、概ね１件で横ばいとなっており、目標値（２件）には届いていない。

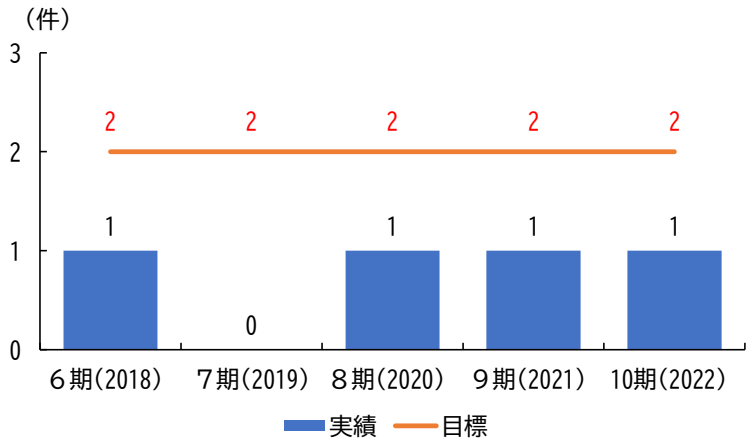


図 3-6 「分譲マンション共用部修繕工事債務保証料助成制度」の利用実績と目標値の推移

資料：まちみらい千代田資料より作成

2 マンション再生方針検討助成

1） 概要

・築後 30 年を経過したマンションの再生を検討する際、調査や合意形成などに必要となる経費の一部を助成
・区分所有者間の合意形成に向けた活動を支持し、再生を促進

【助成対象】
主に築後 30 年を経過した分譲マンションで再生方針を検討する管理組合等

【助成額】
調査に要する費用の 1/3 で、かつ３年間の助成金合計が上限 100 万円まで

【期間】
助成を受けた年度から「再生推進決議」が議決されるまで（ただし上限３年間）

2） 実績

「マンション再生方針検討助成」の利用は、６期（2018 年）は３件あったが、それ以降は０件または１件で推移している。

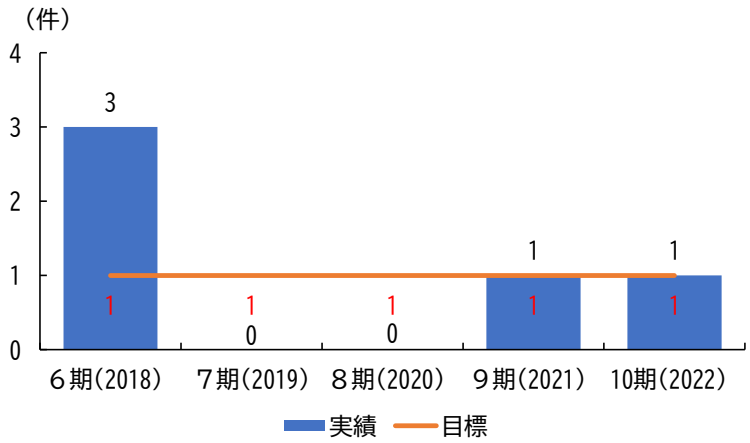


図 3-7 「マンション再生方針検討助成」の利用実績と目標値の推移

資料：まちみらい千代田資料より作成

3 マンション再生計画検討助成

1） 概要

・マンションの再生方針を踏まえ、具体的な再生計画を検討する場合に、必要となる経費の一部を助成
・区分所有者間の合意形成に向けた活動を支援し、再生を促進

【助成対象】
主に築後 35 年を経過した分譲マンションで、「再生推進決議」が議決されている管理組合

【助成額】
対象経費の 1/2 かつ、年間 30 万円まで

【期間】
助成を受けた年度から「再生決議」が議決されるまで（ただし上限３年間）

2） 実績

「マンション再生計画検討助成」の利用は、７期（2019 年）、８期（2020 年）は１件あったが、その他は０件となっている。

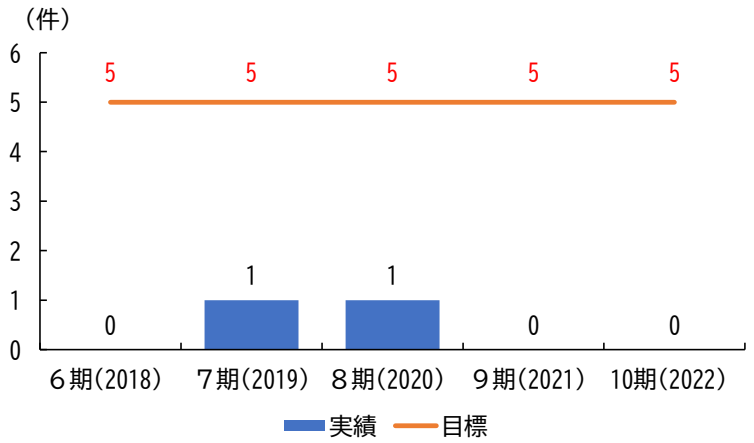


図 3-8 「マンション再生計画検討助成」の利用実績と目標値の推移

資料：まちみらい千代田資料より作成

4 再開発・共同建築等推進組織助成制度

1） 概要

・千代田区内で再開発や共同建替えを検討する団体に対して、その活動費用の一部を助成

【助成対象】
○再開発事業を検討する組織
○共同建替えを検討する組織

【助成額】
上限 50 万円

【対象項目】
調査研究費、広報費、事務費等（助成期間は最長 3 年）

【期間】
最初に助成を受けた年度から上限３年間

2） 実績

「再開発・共同建築等推進組織助成制度」の利用は、６期（2018 年）、７期（2019 年）は１件あったが、それ以降は０件となっている。

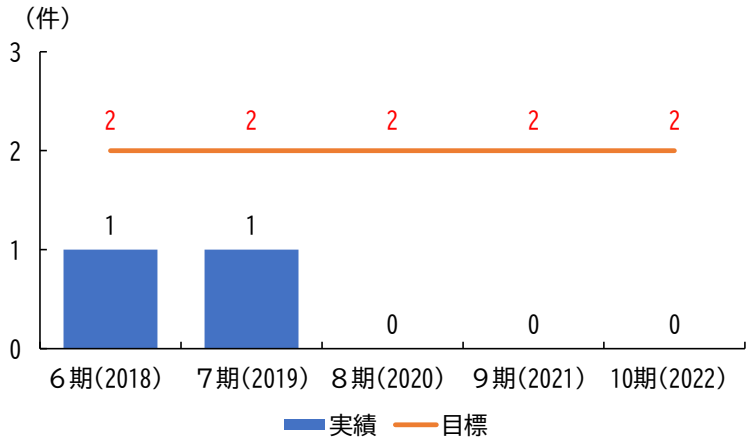


図 3-9 「再開発・共同建築等推進組織助成制度」の利用実績と目標値の推移

資料：まちみらい千代田資料より作成

第５節 防犯・防災対策に関わる制度

１ マンション防災アドバイザー派遣

１） 概要

・マンションの防災計画策定を予定している管理組合に対して、相談の受付や「マンション防災アドバイザー」※の派遣等の支援を実施

・「マンション防災アドバイザー」は無料で派遣しており、防災計画等の策定や防災対策を側面的に支援

※マンション防災アドバイザー：マンション管理士の国家資格を持つ管理組合支援の専門家

２） 実績

「マンション防災アドバイザー派遣」の利用は、６期（2018 年）～９期（2021 年）までは３棟または４棟で推移していたが、10 期（2022 年）は６棟とやや増加している。

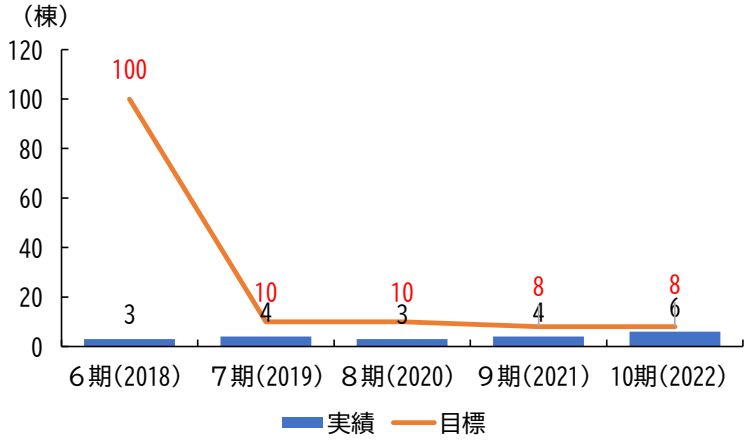


図 3-１０ 「マンション防災アドバイザー派遣」の利用実績と目標値の推移

資料：まちみらい千代田資料より作成

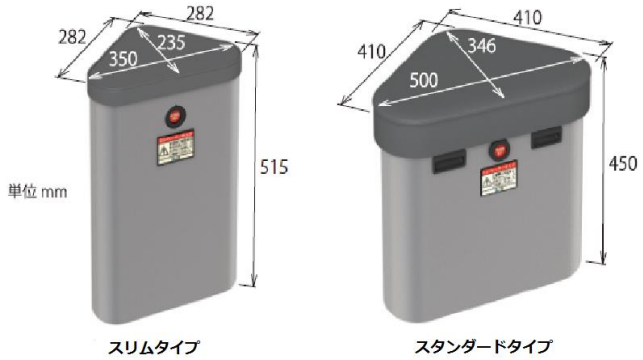
2 マンションエレベーター非常用備蓄キャビネットの配付

1） 概要

・エレベーターでの閉じ込めの際、救助までの間に必要となる物資を入れたキャビネットを配付
・キャビネットは普段腰かけとしても利用可能

【備蓄物資等】
飲料水・携帯トイレ・トイレットペーパー・懐中電灯等

【外観・寸法等】



【対象となるマンション】
〇管理規約が整備されている団体
〇建築基準法その他の関係法令に適合
〇全戸数の半数以上、または 10 戸以上を住宅として使用
〇マンション防災計画を策定している又は防災計画を策定していないが、申請時においてまちみらい千代田で実施している防災アドバイザー制度を活用し、１年以内に策定することを確約
〇これまでにキャビネットの配付を受けていない

2） 実績

「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」は、概ね５台／年となっており、目標値の半数程度となっている。

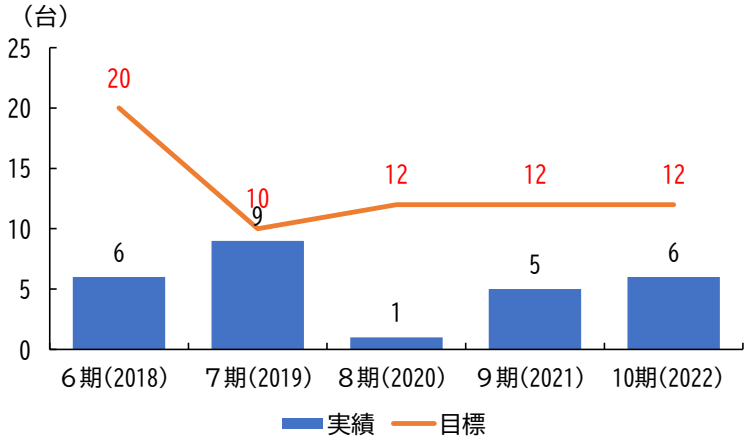


図 3-11 「マンションエレベーター非常用備蓄キャビネットの配付」の実績と目標値の推移
資料：まちみらい千代田資料より作成

3 マンションの災害用資器材等購入費助成

1） 概要

・マンション防災計画を策定した管理組合に対し、防災用の資器材や非常食、携帯トイレなどの購入費用の一部を助成

【対象となるマンション】
（1）分譲マンション
①管理規約が整備されている団体
②建築基準法その他の関係法令に適合
③全戸数の半数以上、または１０戸以上を住宅として使用
④マンション防災計画を策定している又は防災計画を策定していないが、申請時においてまちみらい千代田で実施している防災アドバイザー制度を活用し、１年以内に策定することを確約
⑤本助成制度を初めて利用、又は前回利用年度から３年以上経過
（2）賃貸マンション
①建築基準法その他の関係法令に適合
②全戸数の半数以上、または１０戸以上を住宅として使用
③居住者用震災マニュアルを配布
④本助成制度を初めて利用、又は前回利用年度から３年以上経過
⑤従業員 300 人未満の所有会社、又は個人所有者が賃貸
【助成内容】
（1）分譲マンション【新規】
上限額 20 万円、補助率 2/3　※浸水対策を行う場合、上限額は 40 万円
（2）分譲マンション【更新】
上限額 15 万円、補助率 1/2　※浸水対策を行う場合、上限額は 35 万円
（3）賃貸マンション
上限額 10 万円、補助率 1/2　※浸水対策を行う場合、上限額は 30 万円

2） 実績

「マンションの災害用資器材等購入費助成」は、９期（2021 年）から目標値が引き上げられている一方、実績は８期（2020 年）以降減少傾向にある。

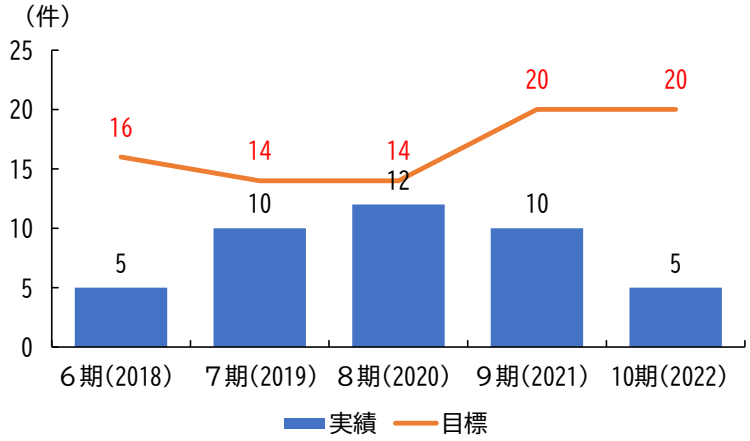


図 3-12　「マンションの災害用資器材等購入費助成」の利用実績と目標値の推移

資料：まちみらい千代田資料より作成

４ マンションにＡＥＤを設置

１） 概要

・マンション内だけではなく近隣地域で利用できる AED をマンションに設置

【外観・寸法等】

（１）AED 本体

寸法：(W)260mm×(L)256mm×(H)69.5mm

重量：2.4 kg（バッテリ含む）

（２）AED 収納箱

寸法：(W)400mm×(D)200mm×(H)1,4000mm

重量：18kg（AED 含まず）

【対象となるマンション】

（１）管理規約が整備されている団体

（２）建築基準法その他の関係法令に適合

（３）全戸数の半数以上、または 10 戸以上を住宅として使用

（４）マンション防災計画を策定している又は防災計画を策定していないが、まちみらい千代田で実施している防災アドバイザー制度を活用し、申請時において 1 年以内に策定することを確約

（５）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

２） 実績

「マンションに AED を設置」は、７期（2019 年）は８台だったが、その他は３台～５台となっており、目標値の半数以下となっている。

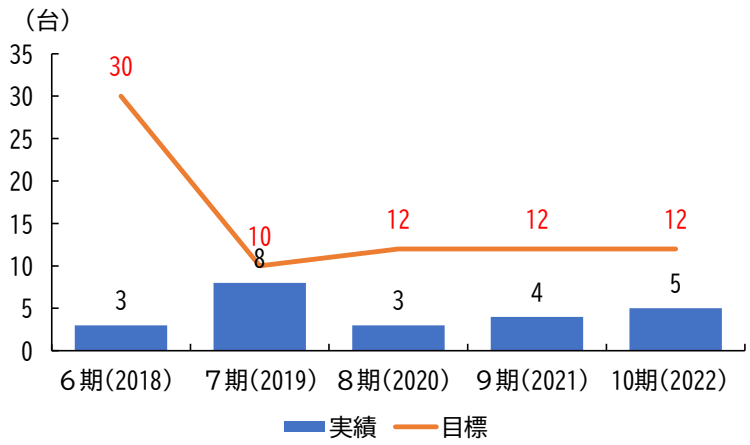


図 3-１３ 「マンションに AED を設置」の実績と目標値の推移

資料：まちみらい千代田資料より作成

5 マンション安全・安心整備助成

1） 概要

・共用部分の「手すり設置」や「段差解消」等の安全・安心に資する工事、エレベーターの「地震時管制運転装置」・「戸開走行保護装置」の設置、「停電時自動着床装置」の設置を含むリニューアルにかかる費用の一部を助成

・さらに、共用部分に防犯カメラ等を設置・更新する場合に、その費用の一部を助成

【助成対象】

千代田区内の分譲マンション管理組合

【助成額】

○「手すり等の設置工事」等　上限 100 万円

○「地震時管制装置」・「戸開走行保護装置」の設置　それぞれ上限 30 万円

○「停電時自動着床装置」の設置を含むエレベーターのリニューアル　上限 100 万円

○防犯カメラ等防犯装置の設置（新設）　上限 30 万円

○防犯カメラ等防犯装置の増設・取替え　上限 20 万円

2） 実績

「マンション安全・安心整備助成」は、８期（2020 年）から目標値が引き上げられているが、実績は５件～７件と概ね横ばいで推移している。

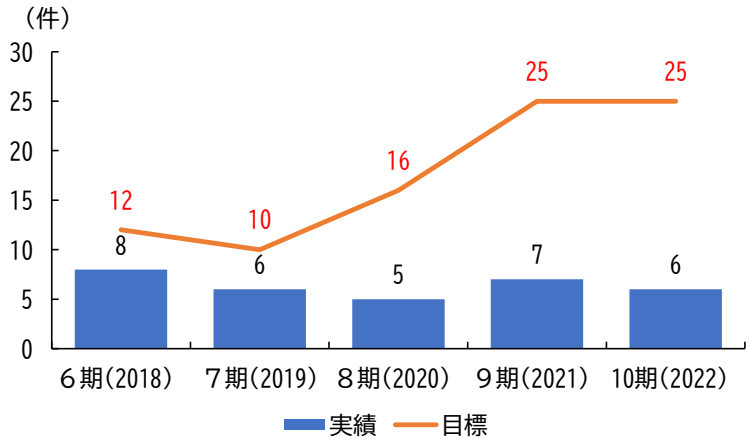


図 3-14　「マンション安全・安心整備助成」の利用実績と目標値の推移

資料：まちみらい千代田資料より作成

第４章 マンションの管理、再生に関わる近年の国、東京都の動向の整理

第１節 マンションの管理、再生に関わる近年の法律、制度等の動向

１ マンション維持管理、再生に関わる近年の動向（総括）

１） マンション全般に関わる動向

・マンション全般に関わる主な動向は、①マンションの管理の適正化、②マンションの管理組合の運営の適正化、③マンションの修繕の適正化に分けて捉えることができる。

①マンションの管理の適正化に関する動向
・マンション管理適正化法の改正（国土交通省、2020.6）とこれによる管理計画認定制度の実施（地方自治体、2022.4）、マンション管理適正評価制度の実施（マンション管理業協会、2022.4）、マンション標準管理規約の改正（国土交通省、2021.6）が挙げられる。
・これらの管理に関する法改正やガイドラインの改訂が相次いでいるのは、社会がマンションの長寿命化への対応に迫られていることの表れとみることができる。

②マンションの管理組合の運営の適正化に関する動向
・マンション標準管理規約の改正（国土交通省、2016.3）が挙げられる。
（賃貸や空室が多い、あるいは高齢者比率が高いマンションでは、理事のなり手が不足しているため、マンション管理を、委託管理方式から第三者管理者方式の活用へという動きがみられる。）

③マンションの修繕の適正化に関する動向
・長期修繕計画標準様式・ガイドラインの改訂（国土交通省、2021.9）、修繕積立金に関するガイドラインの改訂（国土交通省、2021.9）が挙げられる。
・適切な長期修繕計画を検討・策定し、修繕積立金額を適切に設定することで、適切な修繕を行い、経年マンションの寿命を延ばすことが求められている。

※詳しくは、４-５ページ以降の「２マンション全般の維持管理、再生に関わる近年の動向」に整理する。

表 4-1　マンション全般の維持管理、再生に関わる近年の動向（総括）

項目	国、その他組織の動き	視点
マンションの管理の適正化に関わる動向	○マンション管理適正化法の改正（国土交通省、2020.6） ・管理計画認定制度の創設 ・自治体による管理適正化のための指導・助言などの実施	・既存のマンションの価値は、「立地」で決まっているが、今後は「適正な管理」が「立地」と並んで既存マンションの価値を決める方向に。 ・管理に関する法改正やガイドラインの改訂が相次いでいるのは、社会がマンションの長寿命化への対応に迫られていることの表れ。
	○管理計画認定制度の実施（地方自治体、2022.4） ・管理組合に対し、組合運営、管理費と修繕積立金、長期修繕計画など17項目で「適正な管理計画」の認定可否を判定。5年間有効 ↓ ※住宅金融支援機構は、管理計画の認定を受けた管理組合に「マンション共用部分リフォーム融資」の金利引き下げ。	
	○マンション管理適正評価制度の実施（マンション管理業協会、2022.4） ・管理組合の組織体制、管理費・修繕積立金収支、長期修繕計画など30項目を点数化し6段階の「星の数」で評価。1年更新	
	○マンション標準管理規約の改正（国土交通省、2021.6） ・総会・理事会でのIT活用 ・置き配実施の留意事項 ・共用部分配管と同時に修繕する専有部分配管の修繕積立金からの工事費拠出	
マンションの管理組合の運営の適正化に関わる動向	○マンション標準管理規約の改正（国土交通省、2016.3） ・第三者管理者方式の活用	・賃貸や空室が住居の半分近い、あるいは高齢者比率が高いマンションでは、理事のなり手が不足⇒マンション管理を、委託管理方式から、第三者管理者方式の活用へ
マンションの修繕の適正化に関わる動向	○長期修繕計画標準様式・ガイドラインの改訂（国土交通省、2021.9） ・既存マンションの長期修繕計画期間を、25年以上から2回の大規模修繕工事を含む30年以上に変更 ※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ことを、長期修繕計画作成の前提条件としている。	適切な長期修繕計画を検討・策定し、修繕積立金額を適切に設定することで、適切な修繕を行い、経年マンションの寿命を延ばす。 ※長期修繕計画と修繕積立金は、管理計画認定制度や、管理適正評価制度での重要な判定基準とされ、経年マンションの寿命を大きく左右する要因。 ※分譲当初は、改良工事は想定されていないのが一般的。長期修繕計画の見直しで、新たに組み入れることが望ましい。
	○修繕積立金に関するガイドラインの改訂（国土交通省、2021.9） ・修繕積立金額の目安の見直し ・既存マンションも対象とする修繕積立金の目安の計算式見直し ※国土交通省は、段階増額積立方式ではなく、均等積立方式を推奨	

２） 高経年マンションに関わる動向

・高経年マンション（築 40 年以上）に関わる主な動向は、①第 3 回（あるいは第 4 回）の大規模修繕工事に関わる動向、②耐震改修に関わる動向、③建替えに関わる動向に分けて捉えることができる。

①第３回（あるいは第４回）の大規模修繕工事に関する動向

・長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン等の改訂（国土交通省、2021.9）が挙げられる。

・３回目以降の大規模改修では、当初の長期修繕計画（通常は 30 年間を想定）に入っていない工事も必要になることが多い。そのため、長期修繕計画で、計画的に修繕の実施、修繕積立金の設定をすることが求められている。

②耐震改修に関する動向

・耐震改修促進法の改正（国土交通省、2013 年施行）により決議要件の緩和が行われている。

・東京都では、東京都耐震改修促進計画（東京都、2023.3 改定）により、耐震改修が進められている。

③建替えに関する動向

・マンション建替え円滑化法の改正（国土交通省、2020.6）が挙げられる。

・マンションが築年数が経ち、建物が老朽化してくることに加えて、耐震性能についても不安が大きくなるなど、物理的な劣化が進む。さらに、変化した生活スタイルに設備や間取りが合わなくなる社会的な劣化も加わり、資産価値が低下する。そのため、修繕や改修で対応しきれなくなった時には、建替えも視野に入る。

・このマンション建替え円滑化法の改正は、建替えの課題である、区分所有者の合意形成、経済的負担に対して、マンション敷地売却制度の対象拡大、容積率の緩和特例の適用対象の拡大、団地の敷地分割制度創設等を規定することで、建替えを促進するものである。

※詳しくは、4-１６ページ以降の「３高経年マンションの維持管理、再生に関わる近年の法律、制度等の動向」に整理する。

表 4-2　高経年マンションの維持管理、再生に関わる近年の法律、制度等の動向

項目	国、その他組織の動き	視点
第3回（あるいは第4回）の大規模修繕工事に関わる動向	○長期修繕計画標準様式・ガイドラインの改訂（国土交通省、2021.9） ・既存マンションの長期修繕計画期間を、25年以上から2回の大規模修繕工事を含む30年以上に変更 （再掲）	○3回目の大規模改修では、当初の長期修繕計画（通常は30年間を想定）に入っていない工事も必要になることが多い。 ・玄関ドアや窓枠・サッシの取り換え ・バルコニーや共用廊下の手すりの取り換え、 ・給排水管やガス管の取り換え、 ・電気設備の取り換え、 ・エレベーターの取り換え、 ・機械式駐車装置の取り換え等 ※いずれも多額の費用が掛かる。 ⇒長期修繕計画で、計画的に修繕の実施、修繕積立金の設定。 ↓ 必要に応じて、建て替えも視野に入れた検討を実施。 （建て替えの事例はいまのところ多くはなく、多くのマンションでは、基本的にはまず修繕・改修を検討するのが現実的）
耐震改修に関わる動向	○耐震改修促進法 の改正（2013年施行） ・決議要件の緩和	・決議要件の緩和 耐震診断を受け、都道府県知事や市区町村長に耐震改修の必要性を認定されたマンションは、大規模な耐震改修を行う場合の決議要件が、区分所有者と議決権の各４分の３から各２分の１に緩和された。
	○東京都耐震改修促進計画（東京都、2023.3改定）	○築40年を超える旧耐震基準によるマンションには、耐震性能が不足している例もみられる。 ↓ ・耐震診断や耐震改修を行う際には、区分所有者の合意形成が課題 （耐震不足と診断された場合の資産価値の下落の懸念、耐震診断や改修工事の費用負担等） ・大規模改修の修繕積立金のほかに、耐震改修費用がかかる。
建替えに関わる動向	○マンション建替え円滑化法の改正（国土交通省、2020.6） ・マンション敷地売却制度の対象拡大 ・容積率の緩和特例の適用対象の拡大 ・団地の敷地分割制度創設など	マンションは築年数が経つと、建物が老朽化してくることに加えて、耐震性能についても不安が大きくなるなど、物理的な劣化が進む。さらに、変化した生活スタイルに設備や間取りが合わなくなる社会的な劣化も加わり、資産価値が低下する。 そのため、修繕や改修で対応しきれなくなった時には、建て替えも視野に入る。 建替えの主な手法としては、以下の3つがある。 ①任意建替え ②法定建替え（マンション建替え円滑化法によるもの） ③マンション敷地売却制度による建替え ※建替えの課題 ①区分所有者の合意形成が進まない ②区分所有者の経済的負担が増加 （敷地や容積率に余裕があるマンションが減り、建て替え事業の採算性が低下しているため） ※建替えの自己負担金と2度の引っ越し費用、仮住まい費用の負担が必要

2 マンション全般の維持管理、再生に関わる近年の動向

1） マンション管理の適正化に関わる動向

（1） マンション管理適正化法の改正（国土交通省、R2.6.24 公布、R4.4.1 施行）

・老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化のため、国による基本方針の策定が定められるとともに、地方公共団体によりマンション管理適正化を推進する制度が定められた。

（マンションは私有財産であることから、これまでは管理組合の自主的な管理に委ねられている状況だったが、管理の適正化に関する取り組みを計画的に進めていくため、地方公共団体が積極的に関与できる制度が創設された。）

①国による基本方針の策定　⇒詳しくは4-7ページ参照

国土交通大臣は、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定。

②地方公共団体によるマンション管理適正化の推進　⇒詳しくは4-8ページ参照

地方公共団体※による以下の措置を講じる。

※事務主体は市・区（市・区以外は都道府県）

○マンション管理適正化推進計画制度

基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を作成（任意）

○管理計画認定制度

マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は適切な管理計画を有するマンションを認定

○管理適正化のための指導・助言等

管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等

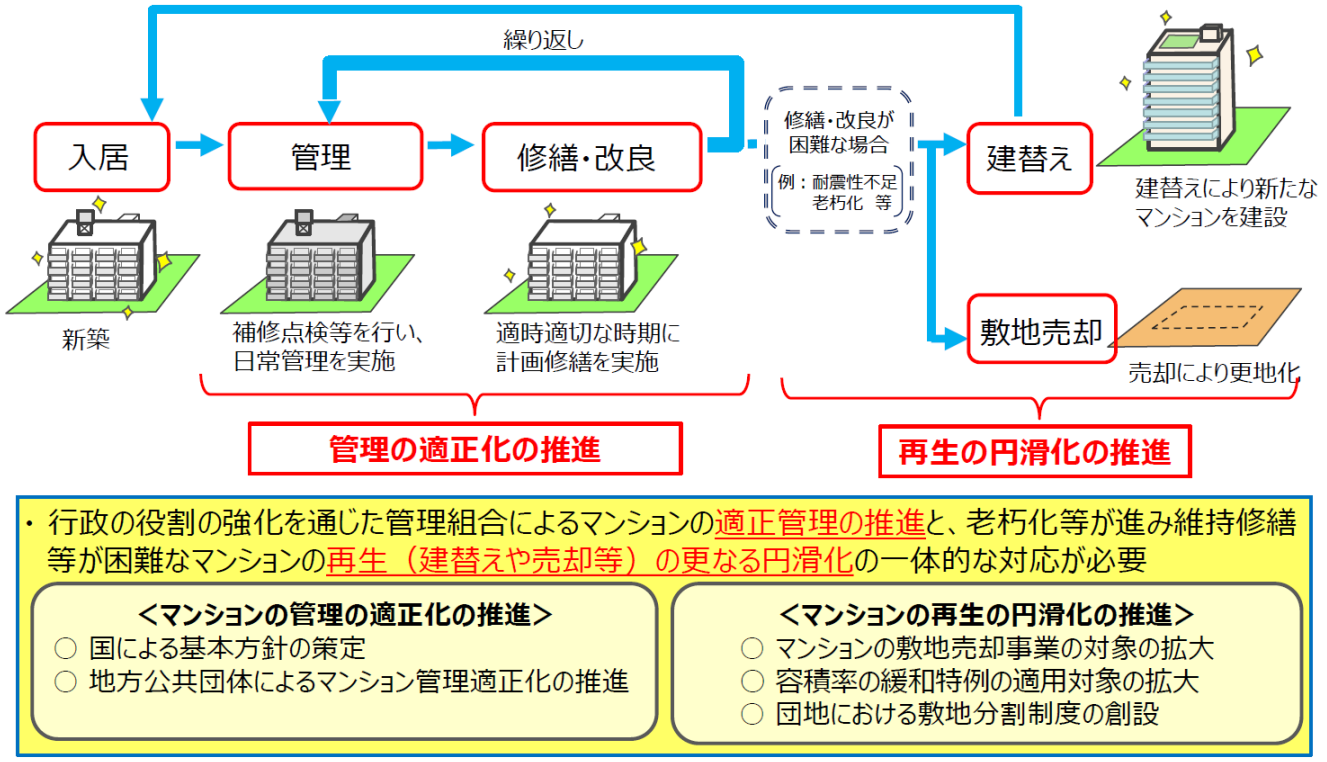


図　4-1　マンション の適正な管理と再生フロー（イメージ）

資料：改正マンション管理適正化法・マンション建替え円滑化法について（国土交通省）

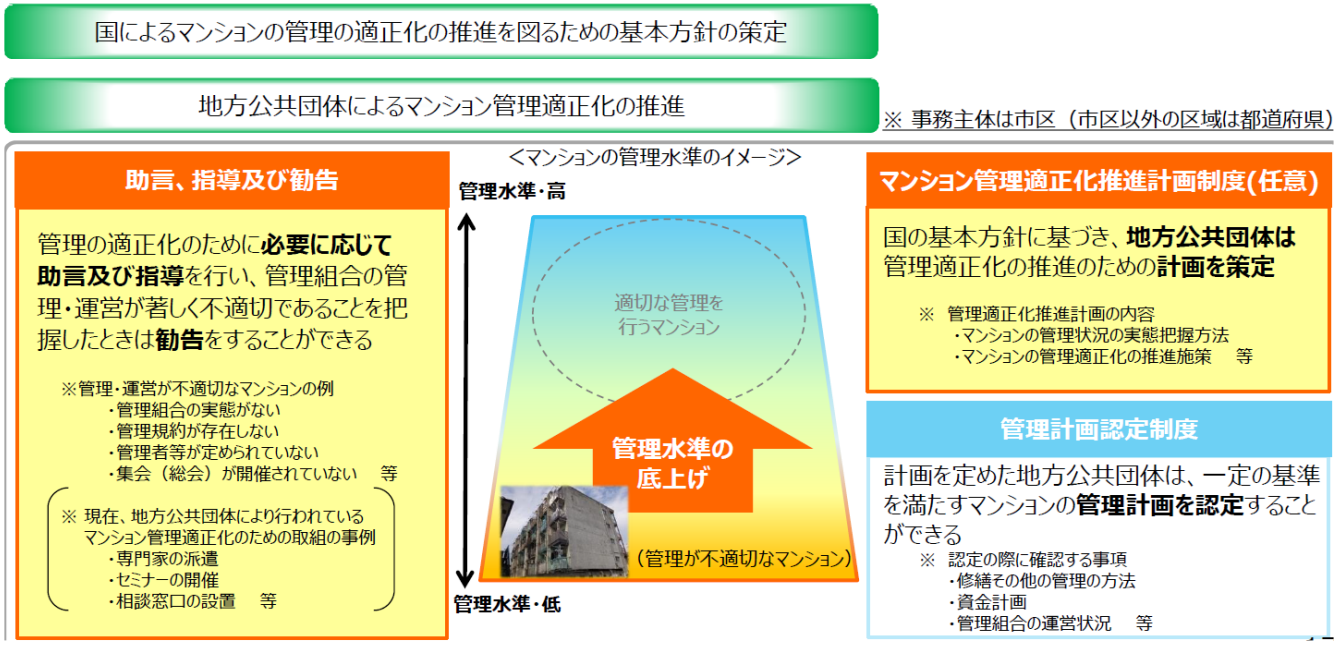


図　4-2　マンション管理適正化法の改正の概要

資料：改正マンション管理適正化法・マンション建替え円滑化法について（国土交通省）

＜詳細説明＞

①国による基本方針の策定

「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」の概要は、以下の通り。

前文

マンションは都市部を中心に重要な居住形態となっている一方、その維持管理には多くの課題があることを踏まえ、管理組合がマンションを適正に管理するとともに、行政がマンションの管理状況等を踏まえて、管理適正化の推進のための施策を講じることが必要であることを記載。

一 マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項

管理組合、国、地方公共団体、マンション管理士、マンション管理業者等の関係者について、それぞれの役割を記載するとともに、相互に連携してマンションの管理適正化の推進に取り組む必要があることを記載。

二 マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項

地方公共団体は、国の目標を参考にしつつ、区域内のマンションの状況を把握し、実情に応じた適切な目標を設定することが望ましいことを記載。

三 管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針（マンション管理適正化指針）に関する事項

マンションの管理の適正化のために管理組合及び区分所有者等が留意すべき事項等を記載するとともに、地方公共団体が助言、指導等を行う場合の判断基準の目安及び管理計画の認定基準を記載。

四 マンションがその建設後相当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項

建設後相当の期間が経過したマンションについて、修繕等のほか、要除却認定に係る容積率特例等を活用した建替等を含め、どのような措置をとるべきかを区分所有者と調整して合意形成を図ることが重要であることを記載。

五 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する基本的な事項

国、地方公共団体、マンション管理適正化推進センター、マンション管理士等は、相互に連携し、ネットワークを整備するとともに、管理組合等に対する必要な情報提供及び相談体制の構築等を行う必要があることを記載。

六 マンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項

地方公共団体においては、地域の実情を踏まえた上で関係団体等と連携しつつマンション管理適正化推進計画を策定することが望ましいことを記載し、同計画策定にあたって留意すべき事項を記載。

七 その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項

その他、マンション管理士制度の一層の普及促進や管理計画認定制度の適切な運用等のマンションの管理の適正化の推進に関する重要事項を記載。

資料：「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」の策定について（国土交通省　報道発表資料）

②地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

老朽化が進み維持修繕が困難なマンションの再生の円滑化のため、除却の必要性に係る認定対象を拡充し、マンション敷地売却事業の対象及び容積率の緩和特例の適用対象を拡大。

A.マンション政策における地方公共団体の権限強化

・今後、築 40 年を超えるマンションの急増が見込まれるが、管理不全マンションの対応には、多大な時間的・金銭的コストを要するおそれがある。

・令和 2 年公布のマンション管理適正化法の改正は、地方公共団体の権限強化がポイントの 1 つ。

表 4-3　地方公共団体の権限強化

強化内容	備考
①管理不全マンションに対し、法律に基づく助言や指導等が可能に	
②マンションの管理適正化を推進するための計画（推進計画）が作成可能に	※計画の作成主体は、原則、市区の区域については市区、町村の区域については都道府県。
③個々のマンションの管理計画を認定する制度の創設（認定制度）	※認定を行うためには、推進計画を作成していることが必要。

資料：改正マンション管理適正化法・マンション建替え円滑化法について（国土交通省）をもとに整理

写真4-1　管理不全マンションへの対応事例

■1972 年竣工 鉄骨造／地上３階・９戸
2010 年 建築基準法に基づく勧告
2013 年 所有者に改善指導書送付
2018 年 空き家対策特別措置法の特定空き家に指定
2019 年 所有者に対して解体命令
2020 年 行政代執行（解体工事費 1.18 億円）

資料：改正マンション管理適正化法・マンション建替え円滑化法について（国土交通省）

B. マンションの管理計画認定制度の概要

・マンションの管理組合は、自らのマンションにおける管理計画を地方公共団体※に提出し、一定の基準を満たす場合、地方公共団体の長による認定を受けることが可能。

※認定には、マンションが所在する地方公共団体がマンション管理適正化推進計画を作成していることが必要。

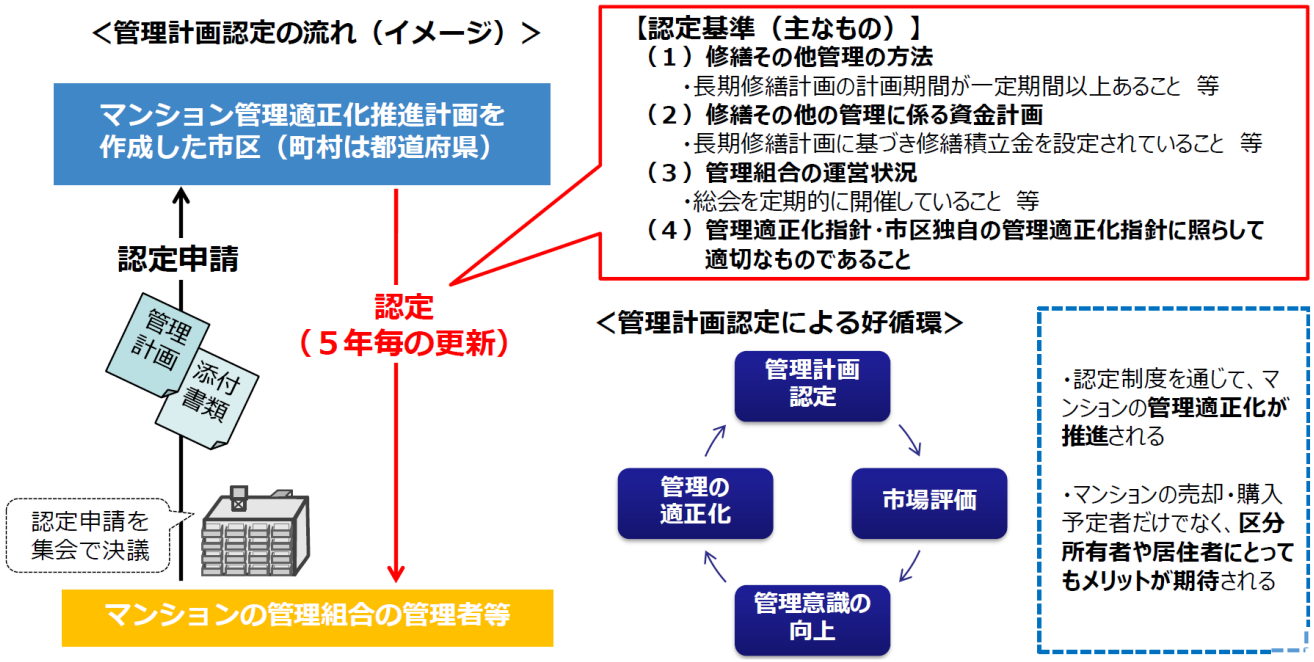


図 4-3　管理計画認定の流れと認定による好循環のイメージ

資料：改正マンション管理適正化法・マンション建替え円滑化法について（国土交通省）

C. 助言・指導・勧告基準と管理計画認定基準

・助言・指導・勧告基準と管理計画認定基準について、国の基本方針から抜粋して次ページの表 4-4 に整理する。

（参考）千代田区マンション管理適正化推進計画

・上記の法律改正により、千代田区も「千代田区マンション管理適正化推進計画」を令和 4 年 12 月に策定済み。（計画期間は、令和 5 年度から令和 6 年度まで）

・令和 5 年 4 月 1 日から管理計画認定申請の受付を開始する。

参考：千代田区ホームページ

表 4-4　助言・指導・勧告基準と管理計画認定基準

	助言・指導・勧告を行う 判断基準の目安	管理計画認定の基準
管理組合の運営	○管理者等が定められていない ○集会（総会）が開催されていない	○管理者等及び監事が定められている ○集会（総会）が定期的に開催されている
管理規約	○管理規約が存在しない	○管理規約が作成されている ○管理規約で下記について定めている ・緊急時等における専有部分の立入り ・修繕等の履歴情報の保管 ・管理組合の財務・管理に関する情報の提供
管理組合の経理	○管理費と修繕積立金の区分経理がされていない	○管理費と修繕積立金の区分経理がされている ○修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない ○修繕積立金の滞納に適切に対処されている
長期修繕計画の作成及び見直し等	○修繕積立金が積み立てられていない	○長期修繕計画（標準様式準拠）の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会（総会）で決議されている ○長期修繕計画が７年以内に作成又は見直しがされている ○長期修繕計画の計画期間が 30 年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が２回以上含まれている ○長期修繕計画において将来の一時金の徴収を予定していない ○長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない ○計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている
その他	－	○組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている ○都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものである

資料：改正マンション管理適正化法・マンション建替え円滑化法について（国土交通省）

（２） マンション管理適正評価制度の実施（マンション管理業協会、2022.4）

・管理組合の組織体制、管理費・修繕積立金収支、長期修繕計画など 30 項目を点数化し６段階の「星の数」で評価。１年更新

（３） マンション標準管理規約の改正（国土交通省、2021.6）

・総会・理事会での IT 活用

・置き配実施の留意事項

・共用部分配管と同時に修繕する専有部分配管の修繕積立金からの工事費拠出

２） マンションの管理組合の運営の適正化に関わる動向

（１） マンション標準管理規約の改正（国土交通省、2016.3）

・第三者管理者方式の活用

・賃貸や空室が住居の半分近い、あるいは高齢者比率が高いマンションでは、理事のなり手が不足

⇒マンション管理を、委託管理方式から、第三者管理者方式の活用へ

3） マンション修繕の適正化に関わる動向

（1） 長期修繕計画作成ガイドライン等の改訂（国土交通省、平成 20 年６月作成、令和 3 年 9 月最新改訂）

■ガイドラインの概要

・長期修繕計画の作成または見直しにあたっての指針を示すもの（主に管理組合向け）

・長期修繕計画に必要な要素（※１）を示したうえで、修繕工事項目（※2）等について様式を設けることで、適切な大規模修繕工事が行われる長期修繕計画の策定を促すもの。

※1 ①建物・設備の概要、②調査診断の概要、③長期修繕計画の内容（計画期間、修繕項目・周期・工事費、収支計画等） ④修繕積立金の額など

※2 修繕工事項目として、屋根防水、床防水、外壁塗装等、給排水設備、立体駐車場設備など 19 項目を列挙

■主な見直しの内容

①望ましい長期修繕の計画期間として、これまでのガイドラインでは 25 年以上としていた既存マンションの長期修繕計画期間を、新築マンションと同様、大規模修繕工事２回を含む 30 年以上とする。

②大規模修繕工事の修繕周期の目安について、工事事例等を踏まえ一定の幅を持たせた記載とする。

※ 現行のガイドラインの参考例：外壁の塗装塗替え：12 年→ 12～15 年、空調・換気設備の取換：15 年→ 13～17 年など

③社会的な要請を踏まえて、修繕工事を行うにあたっての有効性などを追記。

・ マンションの省エネ性能を向上させる改修工事（壁や屋上の外断熱改修工事や窓の断熱改修工事等）の有効性。

・ エレベーターの点検にあたり、国土交通省が H28 年２月に策定した「昇降機の適切な維持管理に関する指針」に沿って定期的に点検を行うことの重要性。

（改訂前）
計画期間は、新築マンションの場合は、30 年以上とし、既存マンションの場合は、25 年以上とします。
※大規模修繕工事が２回含まれる期間以上とする旨は同コメントに記載

（改訂後）
計画期間は、30 年以上で、かつ大規模修繕工事が２回含まれる期間以上とします。

図 4-4 長期修繕計画の計画期間

資料：改正マンション管理適正化法・マンション建替え円滑化法について（国土交通省）をもとに整理

（２） マンションの修繕積立金に関するガイドラインの改訂（国土交通省、平成 23 年 4 月策定、令和 3 年 9 月改訂、令和 5 年 4 月追補）

■ガイドラインの概要

・修繕積立金額の目安を㎡単価で示すとともに、積立方法（均等積立方式と段階増額積立方式）について解説することで、適切な修繕積立金額の設定や理解を促すもの（主に新築マンションの購入予定者向け）

・事例に基づいて修繕積立金の額の目安を示すとともに、修繕積立金の積立方法について解説を行っているもの。

■主な見直しの内容

①適切な長期修繕計画に基づく修繕積立金の事例を踏まえ、目安とする修繕積立金の㎡単価を更新

②ガイドラインのターゲットとして、既存マンションも対象に追加し、修繕積立金額の目安に係る計算式を見直し。

※ 計算式の変更点：既存マンションにおける長期修繕計画の見直し等に用いられることを想定し、すでに積み立てられた修繕積立金の残高をもとに修繕積立金の目安額を算出する計算式に変更

表 4-5　専有面積当たりの修繕積立金額の目安

●計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場を除く）			
地上階/建築延床面積		月額の専有面積当たりの修繕積立金額	
		事例の 3 分の 2 が包含される幅	平均値
【20 階未満】	5,000 ㎡未満	**235 円~430 円／㎡・月**	335 円／㎡・月
	5,000 ㎡以上～10,000 ㎡未満	**170 円~320 円／㎡・月**	252 円／㎡・月
	10,000 ㎡以上～20,000 ㎡未満	**200 円~330 円／㎡・月**	271 円／㎡・月
	20,000 ㎡以上	**190 円~325 円／㎡・月**	255 円／㎡・月
【20 階以上】		**240 円~410 円／㎡・月**	338 円／㎡・月

資料：改正マンション管理適正化法・マンション建替え円滑化法について（国土交通省）をもとに整理

※同ガイドラインの令和５年４月追補版では、マンション長寿命化促進税制について追記された。マンション長寿命化促進税制について、次ページに概要を示す。

（参考）マンション長寿命化促進税制について

■マンション長寿命化促進税制の背景

・多くの高経年マンションにおいては、高齢化や工事費の急激な上昇により、長寿命化工事に必要な積立金が不足している。長寿命化工事が適切に行われないと、外壁剥落・廃墟化を招き、周囲への大きな悪影響や除却の行政代執行に伴う多額の行政負担が生じることとなる。

・このため、必要な積立金の確保や適切な長寿命化工事の実施に向けた管理組合の合意形成を後押しすることを目的として、令和５年度税制改正の大綱に「長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する特例措置」（マンション長寿命化促進税制）の創設が盛り込まれた。

■マンション長寿命化促進税制の概要

・管理計画の認定を受けたマンション等において、長寿命化工事が実施された場合に、その翌年度に課される建物部分の固定資産税額が減額される。

・減額割合は、1/6～1/2 の範囲内（参酌基準：1/3）で市町村の条例で定めることとなる。

【対象マンション】

○　築後 20 年以上が経過している 10 戸以上のマンションであること

○　長寿命化工事を過去に 1 回以上適切に実施していること

○　長寿命化工事の実施に必要な積立金を確保していること

【対象工事】

○　令和５年４月１日から令和７年３月 31 日までの間に完了した長寿命化工事

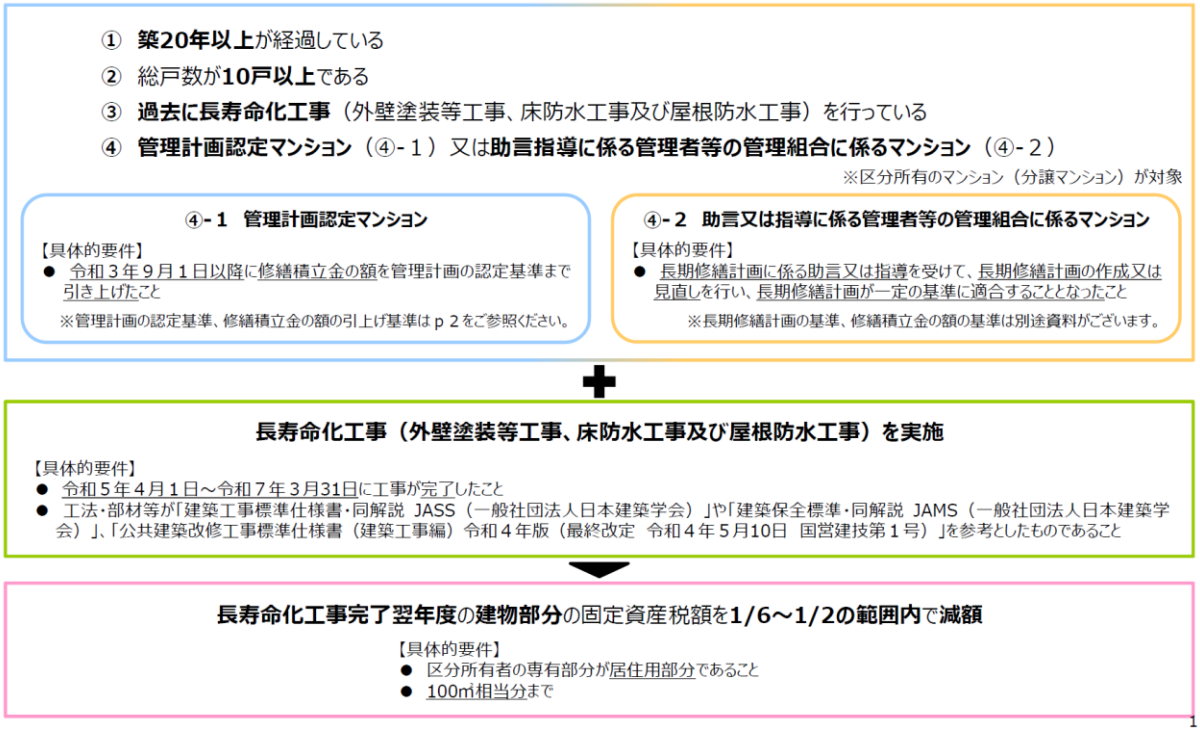


図 4-5　マンション長寿命化促進税制の要件

資料：マンション長寿命化促進税制について（国土交通省）

3 高経年マンションの維持管理、再生に関わる近年の法律、制度等の動向

１） 第３回以降の大規模修繕に関わる動向

（１） 長期修繕計画作成ガイドライン等の改訂（国土交通省、平成 20 年６月作成、令和３年９月最新改訂）

・既存マンションの長期修繕計画期間を、25 年以上から２回の大規模修繕工事を含む 30 年以上に変更（再掲）

（補足）

・３回目の大規模改修では、当初の長期修繕計画（通常は 30 年間を想定）に入っていない工事も必要になることが多い。いずれも多額の費用が掛かる。

・玄関ドアや窓枠・サッシの取り換え
・バルコニーや共用廊下の手すりの取り換え、
・給排水管やガス管の取り換え、
・電気設備の取り換え、
・エレベーターの取り換え、
・機械式駐車装置の取り換え等

・そのため、長期修繕計画で計画的に修繕の実施、修繕積立金の設定が必要。
↓
※必要に応じて、建て替えも視野に入れた検討を実施。
（建て替えの事例はいまのところ多くはなく、多くのマンションでは、基本的にはまず修繕・改修を検討するのが現実的）

2） 耐震改修に関わる動向

（1） 建築物の耐震改修の促進に関する法律の改正（2013 年施行）

改正の概要は、以下の通り。

○不特定かつ多数の者が利用する大規模な建築物等に対する耐震診断の義務付け

不特定かつ多数の者が利用する大規模な建築物、大規模な地震が発生した場合においてその利用を確保することが公益上必要な建築物等の所有者は、耐震診断を行い、その結果を一定の期限までに所管行政庁に報告しなければならないこととする。

○耐震診断及び耐震改修の努力義務の対象となる建築物の範囲の拡大

耐震診断及び耐震改修を行う努力義務が課せられる建築物の範囲を拡大し、現行の建築基準法の耐震関係規定に適合しない全ての建築物を対象とすることとする。

○耐震改修計画の認定基準の緩和による増築及び改築の範囲の拡大並びに認定に係る建築物の容積率及び建ぺい率の特例措置の創設

所管行政庁が建築物の耐震改修の計画を認定することができる増築及び改築の範囲を拡大するとともに、増築に係る容積率及び建ぺい率の特例を講じることとする。

○建築物の地震に対する安全性に係る認定制度の創設

建築物の地震に対する安全性に係る認定制度を創設し、当該認定を受けた建築物の所有者は、当該建築物等にその旨の表示を付することができることとする。

○区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定制度の創設

区分所有建築物（マンション等）の耐震改修の必要性に係る認定制度を創設し、当該認定を受けた区分所有建築物については、区分所有者の集会の決議（過半数）により 耐震改修を行うことができることとする。（区分所有法の特例：3/4→1/2）

資料：建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律案について（国土交通省報道発表資料）

（２） 東京都耐震改修促進計画(東京都、2023.3 改定)

■ 経緯・背景

・東京都は、建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づき、建築物の耐震化を計画的かつ総合的に促進することを目的に、東京都耐震改修促進計画（計画期間は平成 28 年度から令和７年度まで）を策定している。計画の位置づけは図４-６の通り。

・令和４年度に公表された、新たな被害想定や TOKYO 強靭化プロジェクトを踏まえ、新耐震基準の木造住宅や緊急輸送道路沿道建築物などの耐震化施策のバージョンアップを図るため、計画を改定している。

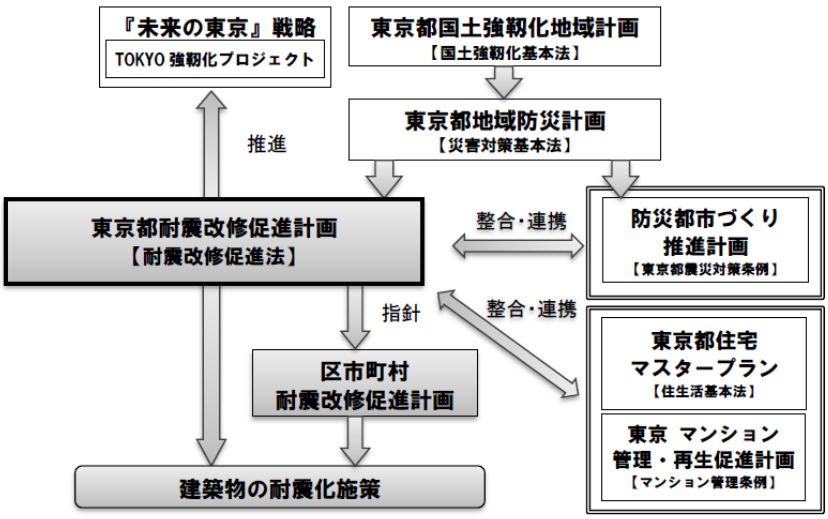


図４-６　東京都耐震改修促進計画の位置づけ

資料：東京都耐震改修促進計画ホームページ（東京都耐震ポータルサイト）

■ 改定の概要

・この計画の中で、「マンションを含め、令和７年度末までに耐震性が不十分な旧耐震基準の住宅をおおむね解消することを目指す。」としている（次ページの表４-６参照）。

・その他、改正の概要は以下の通り。

（住宅）

【新たな目標の設定】

・耐震性が不十分なすべての住宅を 2035 年度末までにおおむね解消

・このうち、新耐震基準（1981 年）の耐震性が不十分な木造住宅（約 20 万戸）を 2030 年度末までに半減

【取組の方向性】

・2000 年以前に建築された新耐震基準の木造住宅についても耐震化の支援を開始するとともに、災害時でも居住が継続できる災害に強い住宅への取組を推進

（緊急輸送道路沿道建築物）

【取組の方向性】

・緊急輸送道路全体の通行機能を早期に確保するため、アドバイザー制度の拡充により合意形成等の課題解決をサポートするとともに、一般沿道建築物の耐震診断を促進

資料：東京都耐震改修促進計画ホームページ（東京都耐震ポータルサイト）

表４－６　耐震化率の現状と目標一覧

建築物の種類	現　状		目　標	
特定緊急輸送道路沿道建築物	令和４年 12 月	92.6%（総合到達率）	令和７年度末	総合到達率 99%、かつ、区間到達率 95%未満の解消
一般緊急輸送道路沿道建築物	令和４年６月	84.3%	令和７年度末	耐震化率 90%
住宅	令和２年３月	92.0%	令和７年度末	旧耐震基準の耐震性が不十分な住宅をおおむね解消
	令和２年３月	89.1%（2000 年基準）	令和 17 年度末	耐震性が不十分な全ての住宅をおおむね解消
マンション	令和２年３月	94.4%	令和７年度末	耐震性が不十分なマンションをおおむね解消
主な公共住宅	令和２年３月	91.9%	令和７年度末	耐震性が不十分な住宅をおおむね解消
都営住宅	令和２年３月	95.9%	令和７年度末	耐震化率 100%
都住宅供給公社住宅	令和２年３月	99.5%	令和２年度末に耐震化率 100%を達成	
特定建築物	令和２年３月	88.4%	令和７年度末	耐震化率 95%
要緊急安全確認大規模建築物	令和２年３月	94.0%	令和７年度末	耐震性が不十分な建築物をおおむね解消
防災上重要な公共建築物	令和２年３月	98.5%	できるだけ早期に耐震化率 100%達成	
都有建築物	令和２年３月	99.9%	令和４年度末	耐震化率 100%
災害拠点病院	令和元年９月	96.3%	令和７年度末	耐震化率 100%
民間社会福祉施設等	平成 31 年３月	91.3%	令和 12 年度末	耐震性が不十分な建築物をおおむね解消（うち自己所有の建築物については耐震化率 100%）
保育所	平成 31 年３月	98.7%		
私立学校	令和２年４月	95.8%	できるだけ早期に耐震化率 100%達成	
組積造の塀（通行障害建築物となる組積造の塀）			令和７年度末	耐震性が不十分なものをおおむね解消

※　特定緊急輸送道路沿道建築物については、令和 17 年度までに総合到達率 100%を目標とする。
※　一般緊急輸送道路沿道建築物については、次回の計画改定までに緊急輸送道路全体での総合到達率等を指標とした目標年度や目標値を定めることを検討する。
※　住宅については、上記に加え、令和 12 年度末までに新耐震基準の耐震性が不十分な木造住宅を半減することを中間の目標とする。
※　特定建築物における令和７年度末以降の目標については、次回以降の計画改定時に定める。
※　民間社会福祉施設等の目標における自己所有とは、施設運営者が建築物を所有することをいう。

資料：東京都耐震改修促進計画ホームページ（東京都耐震ポータルサイト）をもとに赤枠を追加

（参考）東京都のマンションに関わる耐震診断・耐震改修助成制度

○耐震診断

・東京都マンション耐震化促進事業（担当：東京都住宅政策本部 民間住宅部マンション課）
対象：昭和 56 年５月 31 日以前に建築された耐火又は準耐火建築物、かつ、地階を除く階数が３階以上の分譲マンション（国の「社会資本整備総合交付金」を活用し、耐震化助成事業を行う区市町に対して助成）。ただし、東京都緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業の対象となるものは除く。

○耐震改修

・東京都マンション耐震化促進事業（担当：東京都住宅政策本部 民間住宅部マンション課）
対象：昭和 56 年５月 31 日以前に建築され、耐震診断の結果、倒壊の危険性があると判断された耐火又は準耐火建築物、かつ、地階を除く階数が３階以上の分譲マンション（国の「社会資本整備総合交付金」を活用し、耐震化助成事業を行う区市町に対して助成）。ただし、東京都緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業の対象となるものは除く。

※耐震改修費の助成については、分譲マンションについて、延べ面積１万㎡以下の部分に加え、令和４年度から、延べ面積１万㎡超の部分を助成対象に追加している。

資料：東京都耐震改修促進計画ホームページ（東京都耐震ポータルサイト）

※旧耐震基準は、昭和 56 年(1981 年)５月 31 日までの建築確認において適用されていた耐震基準

3） 建替えに関わる動向

（1） マンション建替え円滑化法の改正（国土交通省、H26.6.25 公布、H26.12.24 施行）

・地震に対する安全性が確保されていないマンションの建替え等の円滑化を図るため、マンション及びその敷地の売却を多数決により行うことを可能とする制度を創設する等の所要の措置を講ずる。

①マンション敷地売却制度の創設

⇒4/5 以上の賛成

②容積率の緩和特例

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、特定行政庁の許可により容積率制限を緩和。

表 4-7 マンション建替え円滑化法（平成 26 年改正）の内容

	一般のマンション	耐震性不足のマンション
改修	・区分所有法による回収 ⇒3/4 以上の賛成	H25 改正で措置 ・耐震改修促進法による改修 ⇒過半数の賛成、容積率等の緩和特例
建替え	・区分所有法による建替え（個別売却） ・マンション建替法による建替え（権利変換） ⇒4/5 以上の賛成	H26 改正で措置 ・マンション敷地売却制度の創設 ⇒4/5 以上の賛成 ・容積率の緩和特例
取壊して住替え	民法原則に基づき全員同意が必要	

資料：マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案（国土交通省）を修正

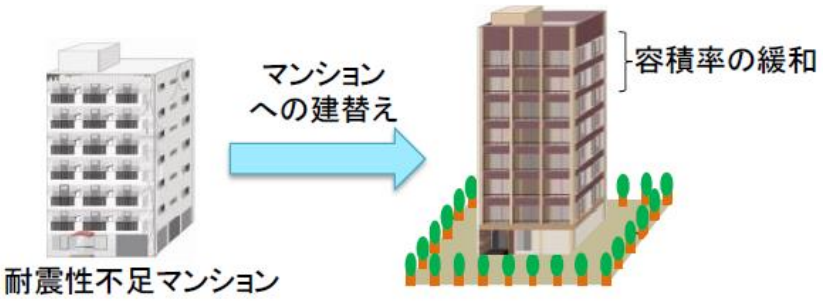


図 4-7 容積率の緩和特例のイメージ

資料：マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案（国土交通省）

（２） マンション建替え円滑化法の改正（国土交通省、R2.6.24 公布、①R3.12.20 施行、②R4.4.1 施行）

・老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化のため、除却の必要性に係る認定対象の拡充、団地における敷地分割制度の創設が行われた。

①除却の必要性に係る認定対象の拡充

除却の必要性に係る認定対象に、それまでの「耐震性不足のもの」に加え以下を追加。

１）外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等

A. 4/5 以上の同意によりマンション敷地売却を可能に

B. 建替時の容積率特例

２）バリアフリー性能が確保されていないマンション等

・建替時の容積率特例

②団地における敷地分割制度の創設

上記の要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の4/5 以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設。

＜詳細説明＞

①除却の必要性に係る認定対象の拡充

老朽化が進み維持修繕が困難なマンションの再生の円滑化のため、除却の必要性に係る認定対象を拡充し、マンション敷地売却事業の対象及び容積率の緩和特例の適用対象を拡大。

A. 4/5 以上の同意によりマンション敷地売却を可能に（マンション敷地売却事業の対象の拡大）【法 108 条】

耐震性が不足するものに加え、外壁等の剥落により危害が生ずるおそれがあるマンション等について、多数決により実施できるマンション敷地売却事業の対象とする。

表 4-8　マンション敷地売却事業の適用対象

耐震性あり	耐震性なし
適用なし（全員合意【民法】） ↓ 対象の拡大 外壁等の剥落により危害が生ずるおそれのあるマンション等を適用対象とする。 （合意要件を 4/5 に緩和）	適用あり 【マンション建替え円滑化法】 （4/5 の合意）

※建替えは耐震性の有無にかかわらず 4／5 の合意で実施可能

資料：改正マンション管理適正化法・マンション建替え円滑化法について（国土交通省）

２階の廊下部分が崩落した事例　　外壁が崩壊等した事例

写真４-２　外壁等の剥落により危害が生ずるおそれがあるマンションの例

資料：改正マンション管理適正化法・マンション建替え円滑化法について（国土交通省）

B. 建替時の容積率特例（容積率の緩和特例の適用対象の拡大）【法 10 条】

耐震性が不足するものに加え、外壁等の剥落により危害が生ずるおそれがあるマンションやバリアフリー性能が確保されていないマンション等を容積率緩和特例の対象とする。

表 ４-９　容積率緩和特例の適用対象

耐震性あり	耐震性なし
適用なし ⇩ 対象の拡大 外壁等の剥落により危害が生ずるおそれのあるマンション、バリアフリー性能が確保されていないマンションなどを容積率緩和特例の適用対象とする。	適用あり 【マンション建替え円滑化法】

資料：改正マンション管理適正化法・マンション建替え円滑化法について（国土交通省）

（参考）追加される要除却認定の基準イメージ

■ マンション敷地売却制度及び容積率緩和特例の対象とするマンション

【追加①】 【法 102 条２項３号】

外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剥離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める基準に該当すると認められるマンション

写真４-３（例）外壁のひび割れ、鉄筋腐食等が広範囲に生じ、
外壁等の落下のおそれがあるマンション

【追加②】 【法 10 条２項２号】

火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるマンション

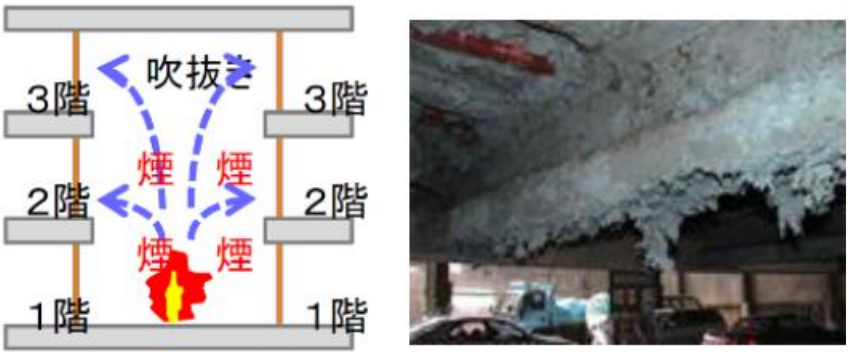


写真 ４-４ （例）竪穴区画等の不適格であるマンション

資料：改正マンション管理適正化法・マンション建替え円滑化法について（国土交通省）

■ 容積率緩和特例の対象とするマンション

【追加③】 【法 102 条２項４号】

給水、排水その他の配管設備の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める基準に該当すると認められるマンション

写真４-５（例）改修が困難なスラブ下配管において、配管が腐食し漏水等が生じているマンション

【追加④】 【法 102 条２項５号】

高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるマンション

写真４-６（例）エレベーターが未設置で住戸までの経路がバリアフリー化されていないマンション

資料：改正マンション管理適正化法・マンション建替え円滑化法について（国土交通省）

②団地における敷地分割制度の創設

団地型マンションの再生に係る合意形成を図りやすくするため、団地における敷地分割制度を創設。（特定要除却認定を受けたマンションを含む場合に限る）

・棟や区画ごとのニーズに応じ、一部棟を存置しながらその他の棟の建替え・敷地売却を行うため、耐震性不足や外壁の剥落等により危害が生ずるおそれのあるマンション等で除却の必要性に係る認定を受けたマンションを含む団地において、全員合意によらず、多数決により敷地の分割を可能とする。

表 4-10　団地型マンションにおける敷地分割の決議要件

全員同意【民法】 ↓ 要件の緩和 団地型マンションにおいて、一部棟が耐震性不足や外壁等の剥落により危害が生ずるおそれのあるマンションなどの場合、4/5 の合意による敷地分割を可能に。

資料：改正マンション管理適正化法・マンション建替え円滑化法について（国土交通省）

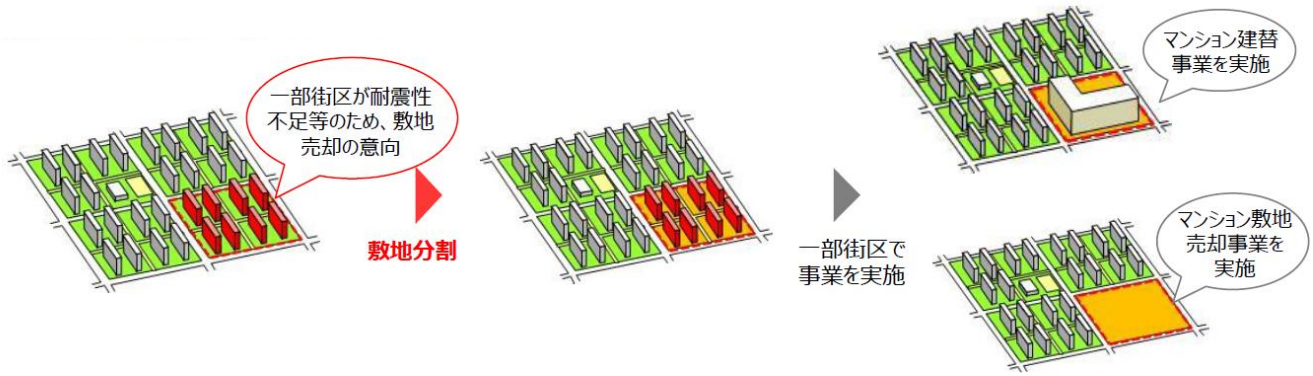


図 4-8　敷地分割制度を活用した事業のイメージ

資料：改正マンション管理適正化法・マンション建替え円滑化法について（国土交通省）

表 4-11　要除却認定の種類と適用される制度の関係

除却の必要性に係る認定【法102条】	容積率緩和の特例【法105条】	マンション敷地売却事業【法108条～】	団地における敷地分割事業【法115条の４～】
耐震性の不足【法102条２項１号】	○	○	○
火災に対する安全性の不足【法102条２項２号】	○	○	○
外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれ【法102条２項３号】	○	○	○
給排水管の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ【法102条２項４号】	○	―	―
バリアフリー基準への不適合【法102条２項５号】	○	―	―

※赤字が拡充・新設

資料：改正マンション管理適正化法・マンション建替え円滑化法について（国土交通省）

表 4-12　マンション再生手法の決議要件

態様	単棟マンション	団地型マンション	
事業の対象	－	全棟	一部棟
改修	対象棟の ３／４【区分所有法】 ただし、形状又は効用の著しい変更を伴わない場合【区分所有法】又は 耐震改修の必要性の認定を受けた耐震改修工事の場合【耐震改修促進法】 過半数		
建替え	４／５ 【区分所有法】	全体の ４／５ かつ各棟の ２／３ 【区分所有法】	対象棟の ４／５ かつ全体の ３／４ 【区分所有法】
マンション敷地売却	全員同意【民法】 ただし、特定要除却認定を受けた場合 ４／５【マン建法】	全員同意【民法】 ただし、全棟が特定要除却認定を受けた場合 各棟の ４／５【マン建法】	－
団地における敷地分割	－	全員同意【民法】 ただし、特定要除却認定を受けた棟の除却のための場合 全体の ４／５【マン建法】	－

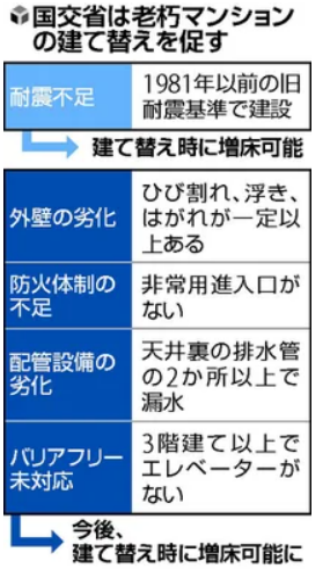
※特定要除却認定：耐震性不足、火災安全性不足、外壁等剥落による除却の必要性の認定

資料：改正マンション管理適正化法・マンション建替え円滑化法について（国土交通省）

【独自】老朽マンションの建て替え促進策導入へ…階数増やせる特例で「新陳代謝」進める

2021/07/14 08:20

国土交通省は、古くなったマンションの建て替え促進策を導入する。建物の階数を増やせる特例を受けやすくし、管理組合が増床分を販売できるようにすることで、住民の合意を促したい考えだ。老朽マンションの増加に歯止めをかける狙いがあり、関係する省令・告示を年内に改正する。



マンションの建て替えに際し、階数を増やせるのは、１９８１年以前の旧耐震基準で建設された「耐震不足」の物件に限られている。国交省は省令・告示の改正により、「外壁の劣化」「防火体制の不足」「配管設備の劣化」「バリアフリー未対応」の４要件を新たに加え、いずれか一つに該当すれば容積率を緩和する特例を受けられるようにする。

各要件のうち、「外壁の劣化」は、ひび割れやはがれが一定以上あることを、「防火体制の不足」は、非常用進入口の未設置などを指す。

「配管設備の劣化」は天井裏の排水管で２か所以上の漏水、「バリアフリー未対応」は３階建て以上の物件でエレベーターがないほか、各戸玄関の幅が７５センチ未満などが該当する。

これらはいずれも、建物の規模に応じ、１級建築士などの有資格者が調査、判断する。

特例が適用されるメリットは大きい。どれだけ増床できるかはマンションの立地によるが、国交省によると、過去の実績ベースでは２～３割程度が認められてきた。１０階建ての老朽マンションを、１２、１３階建てに建て替えることができるイメージだ。

増えた分は、マンションの管理組合が不動産会社などに売却し、建て替え資金に充てることが想定されている。国交省は、手元資金が十分ではない管理組合でも、建て替えを決断しやすくなると見込む。住民は引き続き、建て替え後のマンションに住んだり、他人に貸したりできる。

マンションの建て替えには、所有者の８割の合意が必要になる。費用負担がネックとなって合意に達することができず、老朽化が進むケースは全国で後を絶たない。放置されたままでは、壁面の崩落や廃虚化に伴う事故、治安悪化を招くといった事態が懸念される。国交省は新たな施策により「マンションの新陳代謝」（幹部）を進めたい考えだ。

出典：読売新聞オンライン

4 法律、制度等の検討状況

1） 今後のマンション政策のあり方に関する検討会（国土交通省）

国土交通省では、我が国で進行する高経年マンションの増加や居住者の高齢化に加え、近年みられるマンションの大規模化等のマンションを取り巻く現状を踏まえて課題を整理するとともに、区分所有法制の見直しの動向も踏まえたうえで、管理・修繕の適正化や再生の円滑化の観点から今後進めるべきマンション政策について、幅広く検討することを目的とし、有識者等による検討会を設置している。

令和５年９月には、とりまとめ（案）について協議された。

表4-１３　今後のスケジュール

	日時	場所	主な議事（予定）
第１回	令和4年10月31日（月） 10:00～12:00	オンライン開催	• マンションを取り巻く現状と課題 • 区分所有法制の見直しの検討状況 • 地方公共団体からの報告
第２回	令和4年11月21日（月） 10:00～12:00	オンライン開催	• 関係団体等からの報告 • マンション管理・修繕に関するテーマについて①
第３回	令和4年12月23日（金） 10:00～12:00	オンライン開催	• 関係団体等からの報告 • マンションの建替え等に関するテーマについて① • その他に関するテーマについて①
第４回	令和5年2月20日（月） 14:00～16:00	オンライン開催	• 関係団体からの報告 • マンションの管理・修繕に関するテーマについて②
第５回	令和5年3月20日（月） 13:00～15:00	オンライン開催	• 関係団体からの報告 • マンションの管理・修繕に関するテーマについて③ • マンションの建替え等に関するテーマについて②
第６回	令和５年４月24日（月） 13:00～15:00	オンライン開催	• マンションの管理・修繕に関するテーマについて④
第７回	令和５年５月22日（月） 13:00～15:00	オンライン開催	• マンション建替え等に関するテーマ③ • とりまとめ骨子（案）について
第８回	令和５年６月19日（月） 13:00～15:00	対面・オンライン開催	• とりまとめ（案）について
第９回	令和５年７月24日（月） 13:00～15:00	対面・オンライン開催	• とりまとめ（案）について

※ 第10回以降は、ワーキングにおける議論の進捗等を踏まえ、適宜開催を予定。（時期未定）

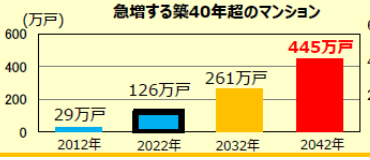
資料：今後のマンション政策のあり方に関する検討会　第９回（開催：令和５年７月 24 日）資料

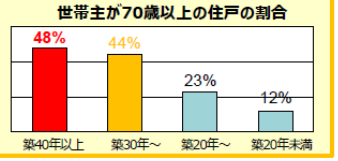
今後のマンション政策のあり方に関する検討会　とりまとめの概要

検討会の趣旨

○ 我が国で進行するマンションと居住者の両方における高齢化に対応するため、マンションを巡る現状を把握し、課題を幅広く整理した上で、区分所有法制の見直しの動向も踏まえながら、法制審議会と「車の両輪」として、マンションの管理・修繕、再生のための施策について、総合的に検討を行う。

○ マンションを巡る課題を洗い出した上で、現時点で考えられる政策の方向性をとりまとめ、マンション政策全般に係る大綱として位置づける。

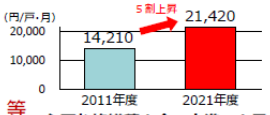




管理・修繕に関する現状・課題、施策の方向性

① マンションの長寿命化の推進

○ 建替えの困難性を踏まえると、全てのマンションで建替えを行うことは非現実的。マンションの寿命を意識した上で、長寿命化を進める観点からの意思決定を行う環境の整備が必要。
⇒「マンション長寿命化促進税制」の周知を通じ、意識啓発を図る。
⇒ マンションの寿命を見据えた超長期の修繕計画について検討を行う。 等



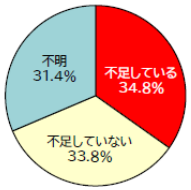
必要な修繕積立金の水準の上昇

② 適切な修繕工事等の実施

○「段階増額積立方式」で大幅な積立金の引上げが必要な場合、予定通り引上げできないおそれ。
⇒ 適切な修繕積立金の引上げ幅等について検討を行う。 等

○ 管理組合がよりよい設計コンサルタントを選択することが困難となっている。
⇒ 適切な設計コンサルタントを判別しやすくする仕組みについて検討を行う。等

○ マンションはいずれは寿命が到来し、周辺への悪影響を防止する観点から、区分所有者の責任と負担によって除却が必要となる場合があるが、管理組合において、解体費用等の確保に係る議論が行われていない。
⇒ 解体費用の相場の把握とともに、管理組合による解体費用の確保のあり方について検討を行う。等



修繕積立金の積立状況

③ 管理不全マンションへの対応

○ 区分所有者等の所在が十分に把握できず、総会開催や管理費等の徴収に支障が発生。
⇒ 区分所有者名簿等の更新の仕組みについて検討を行う。 等

○ 管理不全マンションに対して助言・指導・勧告を行っても、合意形成ができず是正に至らないおそれ。
⇒ 地方公共団体の権限の強化について検討を行う。 等

④ 管理組合役員の担い手不足への対応

○ 管理会社が管理者となる形式の外部専門家の活用が増加しつつあるが、留意事項等が不明確。
⇒ 実態把握を進め、留意事項等をまとめたガイドラインの整備等を行う。 等

⑤ 定期借地権マンションの今日的評価

○ 定期借地契約の終了後に、継続して建物を使用したい場合等の具体的な対応が不明確。
⇒ 契約期間終了後の具体的な対応等について、実務上必要とされるノウハウの整理を行う。 等

⑥ 大規模マンション特有の課題への対応

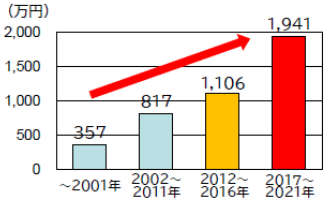
○ 大規模マンションでは取扱う金額（管理費、修繕積立金）に見合った監査体制となっていない。
⇒ 大規模マンションにおける監査のあり方について、専門家の活用を念頭に検討を行う。 等

建替え等に関する現状・課題、施策の方向性

① 円滑な建替え事業等に向けた環境整備

○ 建替え後のマンションの住戸面積基準（原則、50 ㎡以上など）が、区分所有者の費用負担の増加につながるなど、建替えの推進にあたっての隘路となっている場合がある。
⇒ 世帯人数の変化や地方公共団体の意見等も踏まえ、面積基準の引下げや必要性等について検討を行う。等

○ 既存不適格の場合、形態規制（容積率や日影規制など）が制約となって、事業性や合意形成の確保が困難となっている場合がある。
⇒ 地方公共団体が行う独自の緩和事例等を収集、横展開を図る。 等



建替えにおける区分所有者の平均負担額

○ 団地型マンションの再生に向けてこれまで講じてきた施策の活用状況等について検証が必要。
⇒ これまでの施策の活用状況、現行の規制や各種ガイドライン・マニュアルの内容を踏まえた行政の運用実態、事業者の建替えニーズ等の把握を進める。等

② 多様なニーズに対応した事業手法

○ 余剰容積率の減少や仮移転に伴う引越し負担の重さから、非現地での住み替えを行うニーズが増えるとの指摘あり。
⇒ 非現地に住み替えを行う区分所有者の負担軽減に向けた検討を行う。 等

○ 隣接地や底地の権利者が事業に協力が得られない場合、建替え事業が進捗しない場合がある。
⇒ 隣接地や底地の権利者が建替え事業に参加しやすい方策について検討を行う。 等

○ 法制審議会で検討している区分所有建物の再生、区分所有関係の解消に関する新たな仕組みに対応した事業手続きがなく、安定的な事業遂行の支障となるおそれ。
⇒ 必要な事業手続きの整備に向けた検討を行う。 等

③ 自主建替えの円滑化

○ デベロッパー等が参加しない建替えの実施にあたり、管理組合や区分所有者が主体性をもって事業を実施するためのノウハウが未整理。
⇒ 自主建替えにおける実態把握や金融支援、専門家活用のあり方に関する検討を踏まえ、マニュアルの整備等を進める。 等

今後の対応

○ 検討方針が明らかになった事項については、今後、標準管理規約や管理計画認定基準、ガイドラインの見直しなど、施策の具体化に向けた検討を開始。

○ とりまとめについて、関係者（マンション居住者、管理業者、修繕工事会社及び設計コンサルタントの従業員、マンション管理士などの専門家、地方公共団体の職員等）の関心を呼び起こす視点から、国土交通省HPで公開した上で、広く意見募集を行う。

資料：今後のマンション政策のあり方に関する検討会　とりまとめ（概要）（令和５年８月１０日）

２） 区分所有法の改正（令和６年改正予定）について

マンションに関わる修繕、建替え、管理規約の変更等に関する協議の際に、物件の管理に無関心な住人や別の場所に住んでいて連絡がつかない人などにより欠席者が多く、必要な協議ができないケースがある。そのため、これらの決議に必要な要件を緩和するため、政府は令和６年度に区分所有法の改正をすることを検討している。

新聞の記事をもとに、表４－１４に区分所有法の令和６年度改正予定の概要を示す。

表４－１４　区分所有法の令和６年度改正予定の概要

	現行	令和６年度改正予定の主な内容（検討中）
共用部分の修繕	・区分所有者及び議決権の各 3/4 以上	・出席者の過半数
建替え	・区分所有者及び議決権の各 4/5 以上	・所有者不明を決議の参加対象から除外 ・区分所有者の 3/4 以下
大規模改修	・区分所有者及び議決権の各 3/4 以上	・出席者の 3/4 以上
海外に住むマンションの所有者向けの代理人による管理制度	・所有者が個別に委託契約を結び代理人を置くことは可能	・海外に住むマンションの所有者向けの代理人による管理制度の創設

資料：マンション修繕の住人決議、出席者の過半数で可能に－政府、24 年度にも法改正検討　築 30 年物件が 20 年で 2.4 倍に（2023/4/30 18:00　日経速報ニュース）、マンション管理に代理人制度　修繕手続きしやすく　政府、来年にも法改正　海外所有者に対応（2023/5/28 日本経済新聞　朝刊）をもとに整理

第２節 東京都の動向

１ マンションの管理、再生に関わる東京都の条例、計画、指針

１） 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、管理状況届出制度

（１） 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

・東京都は、分譲マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進するため、「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」を平成 31（2019）年３月に制定した。

・本条例では、①責務の明確化、②管理状況の届出の必要性、③助言・支援等の実施について定めている。

・①の「責務」とは、都や管理組合、事業者等の責務であり、そのうち「管理組合の責務」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」と明記されている。

・また、管理組合が留意する事項として、管理規約の設定や総会の開催等、基本的な管理組合の役割などが明記されている。

・②③については、次項の「管理状況届出制度」にて詳細を示す。

（２） 管理状況届出制度

・東京都は、前項「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」に基づき、マンションの管理組合からの管理状況に関する事項の届出、届け出た管理状況に応じた助言や専門家の派遣などの支援からなる「管理状況届出制度」を令和２年４月から行っている。

・届出が求められるのは、要届出マンション[6]及び都が管理不全の兆候があると判断した場合であるが、それ以外のマンションの管理組合も任意で届出が可能。要届出マンションの管理組合は５年ごとに届出が必要となり、届け出られた情報は都と区市町村で共有され、建替えや耐震化の施策等へと活用する。

・届出内容に基づき、マンションの管理組合に対し必要な助言や支援を行う。

・管理組合や管理規約がない、年一回以上総会を開催していない等、管理不全の兆候があるマンションに対し、個別訪問（調査）を行うとともに、管理状況に応じた支援を実施する。なお、正当な理由なく届出を行わない、事実と異なる届出があった場合等は、必要な措置を講ずるよう指導・勧告することがある。

・届出を行った管理組合は、管理状況に応じて、管理や建替え・改修について、マンション管理士等の専門家派遣を無料（回数制限あり）で受けることができる。

---

[6] 要届出マンション：昭和 58（1983）年 12 月 31 日以前に新築されたマンションのうち、６戸以上のもの。令和３年６月末時点で、対象マンション 12,158 棟のうち届出数は約 8,871 件、届出率は約 73%となっている。

・今後は、管理組合の求めに応じた管理状況の公開や、昭和 59(1984)年以降に新築されたマンション（都内の超高層マンションのほとんどが昭和 59 年以降の建築であり、現状の管理状況届出制度は対象外となる）も届出対象に順次拡大することも検討していく必要があるとしている。

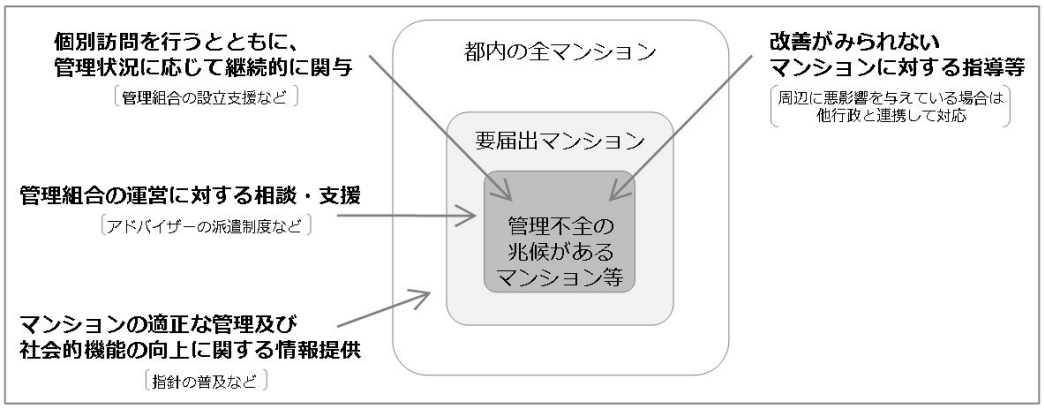


図 4-9　支援のイメージ

資料：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（東京都マンションポータルサイト）

2） 東京 マンション管理・再生促進計画（東京都、令和 4 年 3 月改定）

・「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」の目的の実現と、老朽マンション等の円滑な再生の促進に向けて、施策を具体化し、総合的かつ計画的に推進するため、令和２年３月に本計画が策定された。その後、マンション管理適正化法の改正や、新たな住宅マスタープランの策定に伴い、令和４年３月に一部改定が行われた。

・本計画では、「マンションの適正な管理の推進」及び「老朽マンション等の再生の促進」の２点を施策の柱として、それぞれ目標を設定し、実現に向けた具体的な施策展開について述べている。計画期間は令和３年度から令和 12 年度までの 10 年間としている。

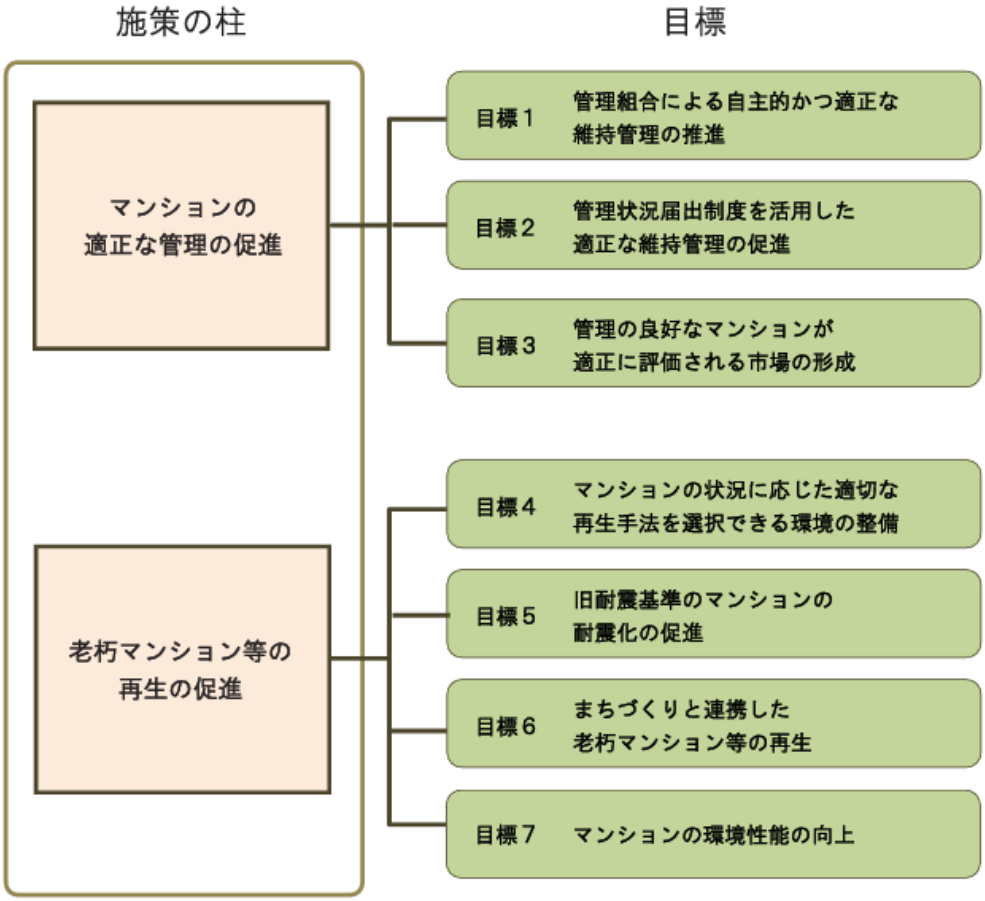


図 4-10　マンション施策の柱とそれぞれの目標

資料：東京マンション管理・再生促進計画（東京都マンションポータルサイト）

・今後の検討課題として、高経年マンションにおいて、区分所有者の高齢化によって総会の決議をはじめ、管理に支障をきたす場合を想定し、福祉分野とも連携することが明記されている。

・各目標の達成のため、4-３６ページ以降「２マンションの管理、再生に関わる東京都の制度、取組」に挙げられる具体的な施策を実施している。目標と施策の対応については、4-３６ページ以降の表内に示す。

３） 東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針

・「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」の規定に基づき、令和元年(2019 年)に策定された当指針は、管理組合による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り組みを示すものである。全５章、25 項目。
・具体的なマンション管理のポイントとして、管理者の選任、長期修繕計画の作成、耐震化対策、地域コミュニティの連携等について明記しており、適正なマンション管理・運営の方法が整理されている。
・この指針の解説とともに、管理組合及び区分所有者等が管理を行うにあたり、取り組むべき事項を記載した「マンション管理ガイドブック」が公開されている。ここでは、関連する他制度の紹介や、建替えか修繕かの判断の基本フロー等といった参考事項も多く取り上げられている。

2 マンションの管理、再生に関わる東京都の制度、取組

1） マンション管理

・東京都では、マンション管理について、大きく「助成制度」、「支援制度」、「認定制度」に分類される各制度を実施している。価値向上のために有効な制度が主要施策となっており、そのほか維持管理のための必要な知識やアドバイスを得られる制度等を実施している。

表 4-15　マンション管理に関する東京都の制度、取組　－助成制度－

No.	制度の分類・名称	摘要	東京マンション管理・再生促進計画の目標との対応
1	分譲マンションの修繕への助成（マンション改良工事助成制度）	分譲マンションの適正な維持管理の促進を目的として、建物の共用部分の外壁塗装や屋上防水、バリアフリー化など、計画的に改良・修繕する管理組合に対し、(独)住宅金融支援機構と連携した助成（利子補給）を実施。	目標 1、4
2	東京と既存住宅省エネ改修促進事業	既存住宅の省エネ化を促進し、温室効果ガス排出量を削減することを目的に、管理組合や区分所有者が主体となって住宅の省エネ診断や設計、改修を行う際、経費を補助する。	
3	災害にも強く健康にも資する断熱・太陽光住宅普及拡大事業（東京都環境局）	省エネ性に優れ、災害にも強く、健康にも資する断熱・太陽光住宅の普及拡大を促進するため、高断熱窓・ドアへの改修や、蓄電池、太陽光発電設備等の設置などに対して補助を行う。	
4	充電設備等導入促進事業（東京都環境局）	V2H（Vehicle to Home）充放電設備と太陽光発電システム及び蓄電池の設置で、経費の一部を助成。導入に関してアドバイザーが必要な場合には無料で派遣を行う。（ただし、太陽光パネルで得られた電気の公平な利用や、V2H 機能の活用方法などのルール策定が必要。）	目標 4
5	ZEV（EV・PHV・FCV）・外部給電器等の導入補助金（東京都環境局）	電気自動車等の普及促進を目的として、電気自動車等の購入助成、また外部給電器を購入する際の一部費用を助成。	目標 7

※資料：「マンションの管理、再生に関わる東京都の制度、取組」については、東京都マンションポータルサイトをもとに整理した。

表 4-１６　マンション管理に関する東京都の制度、取組　－支援制度－

（マンションに関する問題に関して、専門家への相談や、セミナーで学ぶことができる制度等）

No.	制度の分類・名称	摘要	東京マンション管理・再生促進計画の目標との対応
6	マンション管理アドバイザー制度	マンションの維持管理について、管理組合等又は区分所有者に専門家がアドバイスを行うことで、マンションの良好な維持管理を支援する。管理組合の運営や修繕計画の立て方、財務等の相談や支援等、マンション管理に関するアドバイスを幅広く受けられる。有料だが、一部区市では費用の助成を実施している（千代田区では費用の助成は未実施）。	目標 1
7	専門相談	区市にある分譲マンション相談窓口での相談の際、専門家対応が必要と判断された場合に弁護士や一級建築士が対応する制度。（無料、完全予約制）	
8	分譲マンション維持管理促進キャンペーン	東京都では、マンションの適切な維持管理の促進に向けた機運を高めるため、住生活月間行事の一環として、10 月を当期間と定めている。期間中、区市や関係団体と連携し、マンション管理に関するセミナー・相談会等のイベントを開催。マンション管理や耐震関係など、幅広い内容を扱う。令和４年度は、11 区５市９団体にてセミナーや相談会を実施。	
9	東京都マンション管理・再生セミナー	No.8 のキャンペーンの一環として、専門家による講演や、無料相談等を実施。マンションの建替えや改修等に向けた管理組合等の機運醸成を目的とする。	目標 1、4、7
10	直結給水方式切替え時の給水管増径工事（東京都水道局）	貯水槽水道方式を採用するマンションが、直結水道方式へ切り替えをする際、水道管メータまでの給水管を増径しなければならない場合に、水道局がそれを施工する制度。蛇口から直接給水できるメリットのほか、コストカットが期待される。貯水槽水道方式の撤去・切替工事に関しては補助がない。増径工事に伴いメータ口径が大きくなった場合、水道料金が増額となる可能性があり、注意が必要。	

表 4-１７　マンション管理に関する東京都の制度、取組　－認定制度－

No.	制度の分類・名称	摘要	東京マンション管理・再生促進計画の目標との対応
11	マンション管理計画認定制度	マンションの管理に関する計画を各自治体が認定する制度。管理適正化に向けた自主的な取組の推進や、認定マンションの市場評価の向上などが期待されている。対象は町村に建てられたマンションであり、千代田区は対象外。（千代田区のマンションの場合、区が管理計画認定を実施）	目標 1、3
12	東京都優良マンション登録表示制度（(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター）	建物（共用部分）の性能と管理の両面において、一定水準に達することを示す制度。認定マンションはホームページで公表され、資産価値の向上に役立つほか、No.1 の制度利用時の一部書類の省略や、認定機関が実施する他事業の手数料割引を受けることができる。	目標 3
13	東京とどまるマンション（旧 東京都 LCP 住宅）情報登録・閲覧制度	地震災害時、在宅避難がしやすいマンションを登録・公開する制度。ハード対策である非常用電源等や、ソフト対策である防災用品備蓄等に関して基準が定められている。耐震性を有することを前提に、ハード対策のみ、ソフト対策のみでの登録も可能。	
14	マンション環境性能表示（東京都環境局）	新築・増築マンションの環境配慮への取り組みを公表する制度。「建物の断熱性」「設備の省エネ性」「太陽光発電・太陽熱」「建物の長寿命化」「みどり」の５項目について評価を行う。	
15	東京防犯優良マンション・駐車場認定制度（（公財）東京防犯協会連合会）	防犯性能に優れたマンション・駐車場を認定する制度。「住宅における犯罪の防止に関する指針」に基づき、防犯性能設計に配慮したマンション及び駐車場の推奨・普及を促進し、犯罪に強いまちづくりを目指すことを目的とする。建物の構造や防犯カメラ等、幅広い認定基準が設けられている。	
16	定期調査・検査報告制度	建築基準法の定めにより、一定の要件を満たす特定建築物について、定期的な昇降機の検査等を義務化する制度。	

2） マンション耐震化

・東京都では、令和７年度末までに耐震性が不十分なマンションをほぼ解消するという目標を掲げている。達成に向け、以下のような制度を実施している。

表 4-18　マンション耐震化に関する東京都の制度、取組

No.	制度の分類・名称	摘要	東京マンション管理・再生促進計画の目標との対応
17	マンション耐震化促進事業（助成制度等）	旧耐震基準で建設されたマンションの耐震化を促進し、震災に強い都市づくりを進めるため、マンションの耐震診断および耐震改修等に関する助成事業を行う都内の区市町村に対し補助を実施している。 具体的には、１．耐震アドバイザーの派遣、２．耐震診断助成、３．耐震改修助成、４．建替え助成、５．除却助成、の５事業についてそれぞれ補助の内容が定められている。	目標 4、5
18	マンション耐震セミナー	マンション耐震化に向けた管理組合等の機運の醸成を図るため、2008 年度から毎年開催される耐震キャンペーンに合わせ、耐震化に向けた情報提供を行っているセミナー。 令和４年度は、10 月に「耐震改修成功事例見学会」「旧耐震基準分譲マンション耐震化に関する個別相談会」が実施された。	目標 5

3） 建替え・改修・敷地売却

・一般に建替え・改修・敷地売却に対するハードルは高いため、東京都ではそれらを円滑に進めるための助成や支援を行っている。一部、区の協力が必要な制度も存在し、区と各地域やマンションとの連携が必要である。

表 4-19　建替え・改修・敷地売却に関する東京都の制度、取組　－助成制度－

No.	制度の分類・名称	摘要	東京マンション管理・再生促進計画の目標との対応
19	マンション建替えに伴う助成制度（都市居住再生促進事業）	各区市の行う建替えの助成に対して、費用の一部を補助する制度。この制度を用いて古くなったマンションを建て替える場合は、都の策定した「東京都住宅マスタープラン」で定めた「重点供給地域」内である必要がある。 他方、既存ストックの再生として、マンション共用部分の改修で機能向上や長寿命化を図る場合も、この施策の対象となるが、その際は「重点供給地域」の要件はない。 重点供給地域には、23 区全域（住宅の供給の促進にそぐわない地域を除く）を一体として指定しており、千代田区においてもおよそ半分の地域が指定されている。	目標 4、7
20	マンション改良工事助成制度	No.1 に同じ。	目標 7
21	防音工事助成（東京都建設局）	沿道整備道路[7]として指定された道路の沿道のうち、防音構造に関する条例が特別区により定められた区域内で住宅の防音工事を実施する際、東京都から助成が受けられる制度。 （千代田区において条件を満たす地域は存在しない。）	

[7] 自動車がもたらす騒音障害の防止と、沿道の適切かつ合理的な土地利用を図るため制定された「幹線道路の沿道の整備に関する法律」に基づき指定された道路。このうち、特別区により防音構造に関する条例の定められた区域がある都道は、環状七号線・環状八号線・中原街道・笹目通りの４路線である。

表 4-２０　建替え・改修・敷地売却に関する東京都の制度、取組　－支援制度－

No.	制度の分類・名称	摘要	東京マンション管理・再生促進計画の目標との対応
22	マンション再生まちづくり制度	マンションの再生を図る必要性が特に高い地区として東京都が指定した場合、地区内の建て替えを検討する管理組合の合意形成費用や事業費、また建て替え時の容積率の上限緩和などが受けられる制度。 指定の要件としては、①住宅マスタープランにおける重点供給地域などに指定され、②旧耐震マンションがあり、③生活拠点の形成等に取り組む、などのほかにマンション再生まちづくり計画が作成されていることが挙げられる。	目標 6
23	マンション建替えに伴う仮住まい等の支援（住宅の概要や入居資格など）	建て替えへの合意形成を図るうえで、適切な仮住まいを自力で探すことが困難な高齢居住者の増加や、仮住まいへのニーズの多様化等を背景に、都営住宅の提供や公的住宅[8]の空室情報提供、高齢者向けの住宅ローン「まちづくり融資」等の支援をする制度。	目標 4
24	マンション建替え・改修アドバイザー制度	知識・経験のあるマンション建替え・改修アドバイザーが情報提供およびアドバイスを行い、建替え・改修に向けた支援を行う制度。具体的には、建替えの費用対効果や合意形成の進め方、検討書作成方法等の説明を受けられる。 No.6 と類似制度だが、検討書作成支援は担当者派遣を伴うため比較的高額である。一部区市ではその額の助成も行っているが、千代田区では行われていない。	目標 4
25	東京都マンション管理・再生セミナー	No.9 に同じ。	

[8] 公的住宅には、都民住宅、都営住宅などの東京都の運営する住宅に加え、都市再生機構（UR 都市機構）や東京都住宅供給公社（JKK 東京）の運営する住宅も含まれる。

表 4-２１　建替え・改修・敷地売却に関する東京都の制度、取組　－許認可制度－

No.	制度の分類・名称	摘要	東京マンション管理・再生促進計画の目標との対応
26	マンション建替え法による要除却認定	耐震性の不足したマンションなど、除却の必要性にかかる認定を行う制度。これに認定されると、マンション建替え法に基づく容積率の特例許可やマンション敷地売却事業の認可等を申請できるほか、区市から除却に向けた指導・助言を受ける対象になる。	目標 4、6
27	マンション建替え法による容積率の特例許可（東京都都市整備局）	No.26 に伴う制度。	目標 4、6

第５章 千代田区のマンションの管理、再生に関わる主な課題の検討

第１節 千代田区のマンションの現状と課題の概要

これまでの調査結果を用いて、千代田区のマンションの管理、再生に関わる現状と課題について整理した結果の概要を、次ページに示す。

表 5-1　千代田区のマンションの管理・再生の適正化に関わる課題（概要）

■ 千代田区のマンションの現状

分類	項目	現状
地域特性	将来推計人口、世帯数	・将来的に高齢者、高齢者の単独世帯の増加が見込まれる。
	避難場所等	・区内全域が「地区内残留地区」に指定されているため、旧耐震基準のマンションでも耐震化が必要。
区内のマンションの基礎情報	マンション数	・千代田区には、490棟の分譲マンションがあり、そのうちの28%が旧耐震基準マンション。 ・区分所有者が実際には半分も住んでいないマンションは、旧耐震基準のマンションの53%を占める。
	区分所有者の住戸比率	
管理について	管理業務方法	・旧耐震基準マンションの９割が、管理会社にすべて委託、あるいは一部委託している。 ・管理組合が機能していないと思われる、旧耐震基準マンションがみられる。
	管理組合	
	管理の上で困っていること	
修繕・改修について	長期修繕計画の有無	・旧耐震基準マンションの半数は、長期修繕計画を作成済み。一方、半数強は修繕積立金が不足している。 ・旧耐震基準マンションの４割は、修繕積立金の規定を１度も改訂していない。 ・旧耐震基準のマンションの5.7%は、大規模修繕工事を１度も実施したことが無い。また、１度実施していても、必要な頻度で大規模修繕工事を行っていないマンションもみられる。
	修繕積立金の充足度	
	修繕積立金規定の改訂状況	
	大規模修繕工事の実施状況	
	耐震診断の実施状況	
	耐震工事の実施状況	
建替えについて	建替えの検討状況	・旧耐震基準マンションの２割は、建替えについて「検討する必要はあるが、まだしていない」と回答。 ・建替え検討上の問題点として「合意形成が進まない」、「費用負担の問題」などが多く回答されている。
	建替え検討上の問題点	

■ まちみらい千代田の取組の現状

・まちみらい千代田では、マンションの管理・再生に関わる様々な取組を行っているが、利用が停滞している状況。　⇒管理組合へのプッシュ型の働きかけが必要（これにより従来の取組の活用も想定される）

■ 国などのマンションの管理・再生に関わる近年の動向

管理について	・マンション管理適正化法の改正（国土交通省、2020.6）とこれによる管理計画認定制度の創設・実施（地方自治体、2022.4） ・マンション管理適正評価制度の実施（マンション管理業協会、2022.4） ・マンション標準管理規約の改正（国土交通省、2021.6） ・今後のマンション政策のあり方に関する検討会（国土交通省、2022.10～）　等
修繕・改修について	・長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン等の改訂（国土交通省、2021.9） ・修繕積立金に関するガイドラインの改訂（国土交通省、2021.9） ・東京都耐震改修促進計画（東京都、2023.3改定） ・区分所有法の改正（令和6年改正予定）　等
建替えについて	・マンション建替え円滑化法の改正（国土交通省、2020.6） ・区分所有法の改正（令和6年改正予定）（再掲）　等

主要な課題

管理組合の機能不全

・マンションの管理・再生は、管理組合の役員にとって負担が大きく、適切な取組を進められない一因となっている。
・マンションの管理組合の状況は、マンションによって異なる。そのため、管理組合の力を最大限発揮してもらえるように、それぞれのマンションに必要な支援をすることが求められる。

住人の健康・安全（認知症、孤独死等）

・居住者の高齢化の進展、認知症の増加などにより、マンションの自室での孤独死やゴミ屋敷化などの増加が懸念される。
・福祉分野とも連携を図りつつ、マンションにおける高齢者の認知症、孤独死等の問題に対する支援を行うことで、本人やマンションのほかの住民が安心して住み続けることができる環境をつくることが求められる。

大規模修繕や建替え費用の負担

・長期修繕計画の作成や見直しが行われないマンションがある一方、人件費・資材費用の高騰などにより、修繕積立金の積み立て不足が懸念される。
・修繕費や建替え費用の負担が困難なことが、大規模修繕や建替えが進まない要因の一つとなるため、必要な場合には区分所有者のこれらの費用負担を支援する仕組みが求められる。

建替えが困難

・マンションの建替えが難しい理由として、建替えの合意形成が困難、建替え費用の負担が重い、法律上建替えられないなどが挙げられる。
・国では建替えを促進するための制度を用意している。そのため、建替えが必要なマンションについては、管理組合で建替えに向けた検討を進め、これらの制度につなげられるような支援を行うことが求められる。

地域貢献、地域寄与、地域交流（住人のマンション内・地域での孤立化）

・マンション居住者の高齢化の進展が予想される。しかし、マンションの活性化のためには、多世代の交流とともに、地域との交流を持つことが望ましい。
・そのため、マンション内に福祉の向上に資する施設、地域活動の拠点となる施設、防災に関わる施設等の確保・充実が求められる。

ライフスタイルの多様化、住まいの固定化

・ライフスタイルの多様化を踏まえ、健康で元気な高齢者によるアクティブな住み替え、子どもとの同居、サービス付き高齢者向け住宅等の高齢者向けの住まいへの転居など、マンションの「次の住まい」への住み替えも念頭においた、住まいへのニーズへの対応が求められる。

※現状と主要な課題をつなぐ線は、主要な課題ごとに、線の区別をつけやすくするために色、種類を変えている。

第２節 主要な課題の詳細

１ 管理組合の機能不全

１） 管理組合、区分所有者の問題

・マンションの居住者の高齢化、住戸の賃貸化、マンション管理への無関心などにより、管理組合の役員への担い手不足が問題になっている。
・さらに、今後、区分所有者の高齢化の進展や認知症の方の増加が懸念されるため、これまで以上に管理組合の自主的な管理だけに期待することは困難な状況になることが想定される。

２） マンションの管理方式の問題

・マンションの管理は、従来、区分所有者の自治を重視して区分所有者で構成される理事会が組合運営にあたる「理事会運営方式」が主流だった。しかし、従来の方法では運営が困難となるケースが増加している。
・一方、マンションの管理組合の運営を、第三者である専門家に一部または全部を委託する「第三者管理方式」を導入するマンションも増えている。
・「第三者管理方式」には、「理事会の業務軽減、心理的負担の軽減」、「専門知識をもとにした適切な対応」、「意思決定の迅速化」等のメリットがあるが、デメリットとして、「利益相反」、「専門家への報酬支払による管理費の増加」、「住民のマンション運営に対する関心が薄れる」などの問題がある。
・以上のことから、「第三者管理方式」が有効なマンションもあると思われるが、「第三者管理方式」にすればマンションの管理に関わる問題が解決するということではない。

３） マンション支援制度の問題

・マンションの再生に関わり、これまでも千代田区、まちみらい千代田、東京都等で様々な支援制度を用意している。しかし、各支援制度はあまり活用されていない状況である。
・いずれの支援制度も、管理組合からの問合せが必要になっている。そのため、適切に管理組合が機能している場合は問題がないが、管理機能が不全になっているような組合では、「何が問題かわからない」、「何をする必要があるのかわからない」ため、従来の支援制度につながらないと考えられる。

４） 住民の人間関係の問題

・マンション内の固定化された人間関係の中で管理組合を運営する必要がある。このことが、適切な運営ができない一因となっている場合がある。

5）まとめ

・マンションの再生に関わる知識や取組は、素人である管理組合の役員にとっては負担が大きく、適切な取組を進められない一因となっている。
・マンションの管理組合の状況は、適切に機能しているか管理不全かの○か×かではなく、マンションによって異なる（グラデーションになっている）と考えられる。そのため、それぞれのマンションの状況に応じて、管理組合の力を最大限発揮してもらえるように、適切な支援をすることが求められる。

2 住人の健康・安全（認知症、孤独死等）

1） 問題点

・居住者の高齢化の進展、認知症の増加による影響として、マンションの自室での孤独死、ゴミ屋敷化などの問題が懸念される。
このような問題は、住民の生活の質を低下させるとともに、マンションの価値を低下させることにつながる。

2） 区、民間の対応

・千代田区でも、高齢者見守り相談窓口事業、見守りネットワークの構築等が行われている。
（出典：千代田区高齢者福祉計画・第８期千代田区介護保険事業計画）
・民間企業の見守りサービスも普及しつつある。

3） まとめ

・千代田区の福祉分野における取組等とも連携を図りつつ、マンションにおける高齢者の認知症、孤独死等の問題に対する支援を行うことで、マンションにおける高齢者の安心を確保するとともに、マンションの価値の向上を図ることが求められる。

3 大規模修繕や建替え費用の負担

・マンションで定期的に長期修繕計画の見直しがされていないこと、近年の人件費・資材の高騰などにより、修繕積立金の積み立て不足の問題がある。
・一方、高齢化が進み、多くの住人にとって修繕積立金の値上げは大きな負担になる。修繕積立金の値上げで対応できない場合、区分所有者から一時的に修繕費を集めなければいけなくなることも想定される。
・さらに、今後、大規模修繕を行うか建替えを行うかという選択が必要になった際に、費用面での問題が大きな問題となる。

4 建替えが困難

・マンションの建替えが難しい理由として、主に以下の３点があげられる。
①建て替え費用の住民負担が重い
②建替えの合意形成が困難
③法律上、建替えられないマンションが多い
（現行の法律に適合していない「既存不適格建築物」となっている）

・特に、「①建て替え費用の住民負担が重い」については、住民の高齢化、近年の人件費・資材の高騰などにより、合意形成とともに、費用の問題が、建替えが進まない大きな要因となっている。
・そのため、建替えに関わる費用の負担を軽減することが求められる。
・なお、「②建替えの合意形成が困難」については、決議要件を緩和するため、令和６（2024）年の通常国会に区分所有法の改正案が提出される予定である。

5 地域貢献、地域寄与、地域交流（住人のマンション内・地域での孤立化）

・分譲マンションでは同じ年齢層の方が居住していることが多く、今後、マンション居住者の高齢化がさらに進むことが予想される。
・これに対して、高齢者が安心して住み慣れた地域で住み続けられるように、生活の基盤となる住まいの必要な要素として、高齢者、障害者等の福祉の向上に資する施設、地域活動の拠点となる集会室等のコミュニティ活動施設、防災に関わる施設等の確保・充実が求められる。
・また、経済力も含めてマンション管理組合自体の活性化のためには、高齢者だけではなく、子育て世代など様々な世代が住むことが望ましい。
・さらに、仲間や居場所ができること、高齢者自らも担い手となり役割があることによる充実感、相互に支え、支えられる安心感等を得るため、前掲の多世代の交流とともに、地域との交流を持つことも求められる。

6 ライフスタイルの多様化、住まいの固定化

・従来のいわゆる「住宅すごろく」のように、最終的には一戸建てに住むという考え方ではなく、マンションを終の棲家と考える人が増えている。
・一方、マンションの建物や住人の老いが大きな問題になり、マンションを終の棲家とするには、物理的な問題（マンションの建物の老朽化の問題）、経済的な問題（大規模修繕や建替え費用の問題）、管理面の問題（住民の高齢化、管理組合の不全等。前掲参照）などがある。
・また、ライフスタイルの多様化を踏まえ、健康で元気な高齢者によるアクティブな住み替え、子どもとの同居、サービス付き高齢者向け住宅等の高齢者向けの住まいへの転居など、マンションの「次の住まい」への住み替えも念頭においた、住まいへのニーズへの対応が求められる。
・なお、マンションの建替え決議に反対する方への対応として、当該マンションに住み続ける選択肢のほかに、魅力的な住まいに住み替える（住み替えられる）選択肢を提示することも望まれる。

第６章 千代田区のマンションの基本情報及び管理状況による分類、整理

第１節 マンションの基本情報による分類

千代田区のマンションについて、（管理組合の機能不全等により）千代田区及びまちみらい千代田の助けが必要なマンションの洗い出しと、当該マンションに対する支援制度等について明らかにすることを目的に、「千代田区分譲マンション実態調査結果」（令和元年５月）の 490 棟分のエクセルデータについて分析、整理した。

１ 整理の概要

・「千代田区分譲マンション実態調査結果」（令和元年５月）の 490 棟分のデータについて、敷地面積別、戸数別、建築年次別に分類するとともに、これらの分類項目を組合せた整理を行った。

２ 整理内容及び整理結果

１） マンションデータの確認

（１） ４月受領と９月受領のマンションデータの比較・確認

・490 件（４月受領）と 491 件（９月受領）のマンションデータについて、件数が異なるため、データの違いについて確認を行った。

・その結果、491 件データのうち、１行はデータが空白行（データがない）になっていた。２つのデータについてマンション名を比較したところ、同じであった。

・以上のことから、マンションのデータ件数は 490 件であり、ファイルが新しい９月受領のデータを基に、以下の作業を行った。

（２） マンション連絡会のデータの確認

・９月受領のマンションデータに含まれていた「マンション連絡会加入マンション」（データ件数 112 件）について、９月受領のマンションデータ 490 件との対応を確認した。

・その結果、112 件のうち 109 件が有効データであった。
（２件は千代田区外のマンション、１件は重複データであった。）

・この 109 件をマンション連絡会加入マンションとして、以下の整理に使用した。

2） 敷地面積、戸数、建築年次によるマンションの分類・整理

・前掲のように確認したマンションデータ（490 件）について、以下の図 6－1 ～図 6－3 に、敷地面積、戸数、建築年次についてそれぞれの項目のランク別にマンション数を分類・整理した結果を示す。

・高経年マンションを含む千代田区の全マンションについてみると、敷地面積は、500㎡未満が約６割、1,000㎡未満が約８割を占めている。

	数量	割合
200㎡未満	91	18.6%
200～499㎡	193	39.4%
500～999㎡	97	19.8%
1,000～1,999㎡	59	12.0%
2,000㎡以上	29	5.9%
不明	21	4.3%
総計	490	100.0%

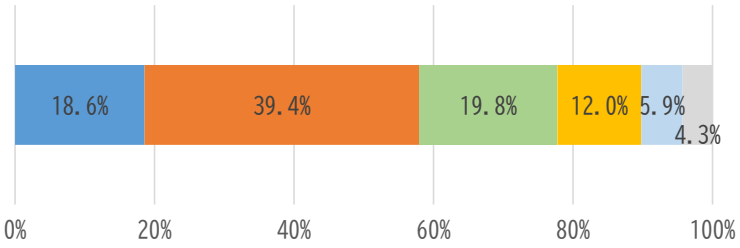


図 6－1 （基礎的な集計）敷地面積によるマンションの分類

・戸数は、40 戸以下が半数以上、60 戸以下が約 8 割、100 戸以下が約 9 割を占める。

	数量	割合
20戸以下	95	19.4%
21～40戸	168	34.3%
41～60戸	112	22.9%
61～80戸	54	11.0%
81～100戸	20	4.1%
101～200戸	27	5.5%
201戸以上	12	2.4%
不明	2	0.4%
総計	490	100.0%

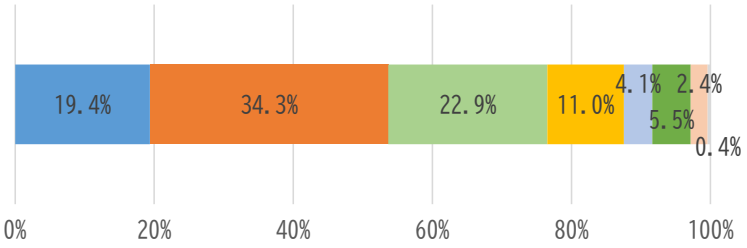


図 6－2 （基礎的な集計）戸数によるマンションの分類

・建築年次は、1981 年以前に建築された高経年マンションが約 3 割、1982～1991 年の建築されたマンションを加えると約 4 割を占める。

	数量	割合
1971年以前	25	5.1%
1972～1981年	112	22.9%
1982～1991年	71	14.5%
1992～2001年	56	11.4%
2002～2011年	130	26.5%
2012年以降	96	19.6%
総計	490	100.0%

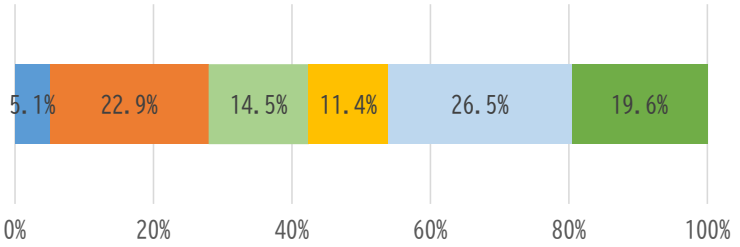


図 6－3 （基礎的な集計）建築年次によるマンションの分類

3） 敷地面積、戸数、建築年次を組合せたマンションの分類・整理

・建築年次の３分類（①1981 年以前に建築された高経年マンション、②1982～1991 年に建築されたマンション、③1992 年以降に建築されたマンション）に着目し、それぞれの敷地面積と戸数の組合せを分類・整理した。

（なお、表の欄外にある割合は、敷地面積の分類、戸数の分類のそれぞれの割合を示している。表 6-1 に示した全データに対する割合は、図 6-1 及び図 6-2 に示した値と一致する。）

（1） すべてのマンションデータ（490 件）の敷地面積と戸数

・すべてのマンションデータ（490 件）について、敷地面積と戸数の組合せを分類・整理した結果、敷地面積 200～499 ㎡で戸数 21～40 戸のマンションが 81 棟で最も多い。これはマンション全データ合計 490 件の 16.5%を占める。

・次いで、敷地面積 200～499 ㎡で 41～60 戸のマンションが 56 棟、敷地面積 200 ㎡未満で 20 戸以下のマンションが 41 棟、敷地面積 200 ㎡未満で 21～40 戸のマンションが 40 棟の順で多い。

・マンションの全データ合計 490 件に対する割合が 5.0%以上あるのは、敷地面積 200 ㎡未満の 40 戸以下、敷地面積 200～499 ㎡の 60 戸以下、敷地面積 500～999 ㎡で 21～40 戸のマンションであり、これらの割合の合計は、全体の 57.3%を占めている。

表 6-1　敷地面積×戸数（全データ）

		戸数分類									
		20戸以下	21～40戸	41～60戸	61～80戸	81～100戸	101～200戸	201戸以上	不明	総計	（割合）
敷地面積分類	200㎡未満	41	40	10	0	0	0	0	0	91	18.6%
	200～499㎡	38	81	56	15	3	0	0	0	193	39.4%
	500～999㎡	10	25	23	24	5	8	1	1	97	19.8%
	1,000～1,999㎡	1	12	19	9	7	8	3	0	59	12.0%
	2,000㎡以上	0	0	2	6	3	10	8	0	29	5.9%
	不明	5	10	2	0	2	1	0	1	21	4.3%
	総計	95	168	112	54	20	27	12	2	490	100.0%
	（割合）	19.4%	34.3%	22.9%	11.0%	4.1%	5.5%	2.4%	0.4%	100.0%	

表 6-2　敷地面積×戸数（全データ）の割合

		戸数分類								
		20戸以下	21～40戸	41～60戸	61～80戸	81～100戸	101～200戸	201戸以上	不明	総計
敷地面積分類	200㎡未満	8.4%	8.2%	2.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	18.6%
	200～499㎡	7.8%	16.5%	11.4%	3.1%	0.6%	0.0%	0.0%	0.0%	39.4%
	500～999㎡	2.0%	5.1%	4.7%	4.9%	1.0%	1.6%	0.2%	0.2%	19.8%
	1,000～1,999㎡	0.2%	2.4%	3.9%	1.8%	1.4%	1.6%	0.6%	0.0%	12.0%
	2,000㎡以上	0.0%	0.0%	0.4%	1.2%	0.6%	2.0%	1.6%	0.0%	5.9%
	不明	1.0%	2.0%	0.4%	0.0%	0.4%	0.2%	0.0%	0.2%	4.3%
	総計	19.4%	34.3%	22.9%	11.0%	4.1%	5.5%	2.4%	0.4%	100.0%

※表中の割合は、マンションの全データ合計 490 件に対する割合

※5.0%以上のセルを暖色系で着色

（２） 高経年マンションのデータ（137 件）の敷地面積と戸数

・1981 年以前に建築された高経年マンションのデータ（137 件）について、敷地面積と戸数の組合せを分類・整理した結果、敷地面積 200 ㎡未満で 20 戸以下のマンションが 27 棟で最も多い。これは、高経年マンションのデータ（137 件）の 19.7%を占める。

・次いで、敷地面積 200～499 ㎡で 21～40 戸のマンションが 20 棟、敷地面積 200～499 ㎡で 20 戸以下のマンションが 16 棟、敷地面積 500～999 ㎡で 21～40 戸のマンションが 13 棟の順で多い。

・高経年マンションのデータ（137 件）に対する割合が 5.0%以上あるのは、敷地面積 200 ㎡未満の 20 戸以下、敷地面積 200～499 ㎡の 60 戸以下、敷地面積 500～999 ㎡の 21～40 戸、敷地面積 1,000～1,999 ㎡の 41～60 戸のマンションであり、これらの割合の合計は、全体の 69.3%を占めている。

・なお、敷地面積 200 ㎡未満で 20 戸以下の組合せが最も多いことは、高経年マンションのデータの特徴である。（以降の年次では、敷地面積 200～499 ㎡で 21～40 戸の組合せが最も多くなっている。）また、敷地面積 500～999 ㎡で 21～40 戸が 5.0%を超えていること、敷地面積 1,000～1,999 ㎡で 5.0%を超える組合せがみられること、61 戸以上で 5.0%を超える組合せが見られないことも、高経年マンションのデータの特徴である。

表 6-3　敷地面積×戸数（1981 年以前（高経年マンション））

		戸数分類									
		20戸以下	21～40戸	41～60戸	61～80戸	81～100戸	101～200戸	201戸以上	不明	総計	（割合）
敷地面積分類	200㎡未満	27	5	0	0	0	0	0	0	32	23.4%
	200～499㎡	16	20	7	1	0	0	0	0	44	32.1%
	500～999㎡	3	13	5	4	2	2	1	0	30	21.9%
	1,000～1,999㎡	0	2	12	2	1	3	2	0	22	16.1%
	2,000㎡以上	0	0	0	1	1	3	1	0	6	4.4%
	不明	1	2	0	0	0	0	0	0	3	2.2%
	総計	47	42	24	8	4	8	4	0	137	100.0%
（割合）		34.3%	30.7%	17.5%	5.8%	2.9%	5.8%	2.9%	0.0%	100.0%	

表 6-4　敷地面積×戸数（1981 年以前（高経年マンション））の割合

		戸数分類								
		20戸以下	21～40戸	41～60戸	61～80戸	81～100戸	101～200戸	201戸以上	不明	総計
敷地面積分類	200㎡未満	19.7%	3.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	23.4%
	200～499㎡	11.7%	14.6%	5.1%	0.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	32.1%
	500～999㎡	2.2%	9.5%	3.6%	2.9%	1.5%	1.5%	0.7%	0.0%	21.9%
	1,000～1,999㎡	0.0%	1.5%	8.8%	1.5%	0.7%	2.2%	1.5%	0.0%	16.1%
	2,000㎡以上	0.0%	0.0%	0.0%	0.7%	0.7%	2.2%	0.7%	0.0%	4.4%
	不明	0.7%	1.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.2%
	総計	34.3%	30.7%	17.5%	5.8%	2.9%	5.8%	2.9%	0.0%	100.0%

※表中の割合は、高経年マンションの合計 137 件に対する割合

※5.0%以上のセルを暖色系で着色

（３） 1982 年～1991 年に建築されたマンションのデータ（71 件）の敷地面積と戸数

・1982 年～1991 年に建築されたマンションのデータ（71 件）について、敷地面積と戸数の組合せを分類・整理した結果、敷地面積 200～499 ㎡で 21～40 戸のマンションが 14 棟で最も多い。これは、1982 年～1991 年に建築されたマンションのデータ（71 件）の 19.7%を占める。

・次いで、敷地面積 200～499 ㎡で 41～60 戸のマンションが 10 棟、敷地面積 200 ㎡未満の 20 戸以下と敷地面積 200～499 ㎡の 20 戸以下がそれぞれ 9 棟の順で多い。

・1982 年～1991 年に建築されたマンションのデータ（71 件）に対する割合が 5.0%以上あるのは、敷地面積 200 ㎡未満の 20 戸以下、敷地面積 200～499 ㎡の 60 戸以下、敷地面積 500～999 ㎡の 20 戸以下、61～80 戸のマンションであり、これらの割合の合計は、全体の 73.2%を占めている。

・なお、敷地面積 200～499 ㎡で 21～40 戸の組合せが最も多いことは、1982 年～1991 年に建築されたマンションのデータの特徴である。また、高経年マンションのデータに比べて、敷地面積 500～999 ㎡で 20 戸以下、敷地面積 500～999 ㎡で 61～80 戸が、それぞれ 5.0 を超えていることが、1982 年～1991 年に建築されたマンションのデータの特徴である。

表 6-5　敷地面積×戸数（1982 年～1991 年に建築されたマンション）

		戸数分類									
		20戸以下	21～40戸	41～60戸	61～80戸	81～100戸	101～200戸	201戸以上	不明	総計	（割合）
敷地面積分類	200㎡未満	9	1	1	0	0	0	0	0	11	15.5%
	200～499㎡	9	14	10	2	0	0	0	0	35	49.3%
	500～999㎡	6	3	1	4	1	2	0	0	17	23.9%
	1,000～1,999㎡	0	2	2	0	1	1	0	0	6	8.5%
	2,000㎡以上	0	0	1	0	0	1	0	0	2	2.8%
	不明	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
	総計	24	20	15	6	2	4	0	0	71	100.0%
	（割合）	33.8%	28.2%	21.1%	8.5%	2.8%	5.6%	0.0%	0.0%	100.0%	

表 6-6　敷地面積×戸数（1982 年～1991 年に建築されたマンション）の割合

		戸数分類								
		20戸以下	21～40戸	41～60戸	61～80戸	81～100戸	101～200戸	201戸以上	不明	総計
敷地面積分類	200㎡未満	12.7%	1.4%	1.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	15.5%
	200～499㎡	12.7%	19.7%	14.1%	2.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	49.3%
	500～999㎡	8.5%	4.2%	1.4%	5.6%	1.4%	2.8%	0.0%	0.0%	23.9%
	1,000～1,999㎡	0.0%	2.8%	2.8%	0.0%	1.4%	1.4%	0.0%	0.0%	8.5%
	2,000㎡以上	0.0%	0.0%	1.4%	0.0%	0.0%	1.4%	0.0%	0.0%	2.8%
	不明	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	総計	33.8%	28.2%	21.1%	8.5%	2.8%	5.6%	0.0%	0.0%	100.0%

※表中の割合は、1982 年～1991 年に建築されたマンションの合計 71 件に対する割合

※5.0%以上のセルを暖色系で着色

（4） 1992 年以降に建築されたマンションのデータ（282 件）の敷地面積と戸数

・1992 年以降に建築されたマンションのデータ（282 件）について、敷地面積と戸数の組合せを分類･整理した結果、敷地面積 200～499 ㎡で 21～40 戸のマンションが 47 棟で最も多い。これは、1992 年以降に建築されたマンションのデータ（282 件）の 16.7%を占める。

・次いで、敷地面積 200～499 ㎡で 41～60 戸のマンションが 39 棟、敷地面積 200 ㎡未満の 21～40 戸が 34 棟の順で多い。

・1992 年以降に建築されたマンションのデータ（282 件）に対する割合が 5.0%以上あるのは、敷地面積 200 ㎡未満の 21～40 戸、敷地面積 200～499 ㎡の 21～60 戸、敷地面積 500～999 ㎡の 41～80 戸のマンションであり、これらの割合の合計は、全体の 54.3%を占めている。

・なお、20 戸以下では 5.0%を超える組合せはみられないこと、敷地面積 500～999 ㎡の 41～60 戸で 5.0%を超えていることは、1992 年以降に建築されたマンションのデータの特徴である。

表 6-7 敷地面積×戸数（1992 年以降に建築されたマンション）

		戸数分類									
		20戸以下	21～40戸	41～60戸	61～80戸	81～100戸	101～200戸	201戸以上	不明	総計	（割合）
敷地面積分類	200㎡未満	5	34	9	0	0	0	0	0	48	17.0%
	200～499㎡	13	47	39	12	3	0	0	0	114	40.4%
	500～999㎡	1	9	17	16	2	4	0	1	50	17.7%
	1,000～1,999㎡	1	8	5	7	5	4	1	0	31	11.0%
	2,000㎡以上	0	0	1	5	2	6	7	0	21	7.4%
	不明	4	8	2	0	2	1	0	1	18	6.4%
	総計	24	106	73	40	14	15	8	2	282	100.0%
（割合）		8.5%	37.6%	25.9%	14.2%	5.0%	5.3%	2.8%	0.7%	100.0%	

表 6-8 敷地面積×戸数（1992 年以降に建築されたマンション）の割合

		戸数分類								
		20戸以下	21～40戸	41～60戸	61～80戸	81～100戸	101～200戸	201戸以上	不明	総計
敷地面積分類	200㎡未満	1.8%	12.1%	3.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	17.0%
	200～499㎡	4.6%	16.7%	13.8%	4.3%	1.1%	0.0%	0.0%	0.0%	40.4%
	500～999㎡	0.4%	3.2%	6.0%	5.7%	0.7%	1.4%	0.0%	0.4%	17.7%
	1,000～1,999㎡	0.4%	2.8%	1.8%	2.5%	1.8%	1.4%	0.4%	0.0%	11.0%
	2,000㎡以上	0.0%	0.0%	0.4%	1.8%	0.7%	2.1%	2.5%	0.0%	7.4%
	不明	1.4%	2.8%	0.7%	0.0%	0.7%	0.4%	0.0%	0.4%	6.4%
	総計	8.5%	37.6%	25.9%	14.2%	5.0%	5.3%	2.8%	0.7%	100.0%

※表中の割合は、1992 年以降に建築されたマンションの合計 282 件に対する割合

※5.0%以上のセルを暖色系で着色

第２節 マンションの管理状況等による分類

１ 整理の概要

・前節で、敷地面積、戸数、建築年次で分類整理したデータについて、さらに管理状況による分類を行うことにより、まちみらい千代田による支援が必要となるマンションの洗い出しを行う。

２ 整理内容及び整理結果

１） 管理状況による分類の設定

・マンションの支援の必要性と管理状況等を考慮し、マンションの管理状況による分類を、表６-９に示すように設定した。

・「①　マンション連絡会に参加している」、「②　築浅、管理組合機能が整っている」、「③　千代田区の助成制度対象外」は、行政による支援は不要（あるいは敷地面積や戸数が不足するため支援対象外）なため、検討対象外となるマンションである。
・「④　第三者管理方式」は、支援を受けながら自立するマンション、「⑤　管理組合が機能不全」は、主に行政による支援が必要なマンションと設定した。

表 6-9　管理状況による分類

	管理状況等	支援の必要性	備考
①	マンション連絡会に参加している	検討対象外のマンション	完全自立マンション（行政による支援は不要）
②	築浅、管理組合機能が整っている		
③	千代田区の助成制度対象外		敷地または各戸専有面積不足（行政による支援対象外）
④	第三者管理方式	支援を受けながら自立するマンション（第三者管理方式）	支援を受けながら自立するマンション
⑤	管理組合が機能不全	主に行政による支援が必要なマンション	自立が困難なマンション（行政による支援が必要）

⇒④、⑤が行政による支援が必要なマンション

2） 管理状況によるマンションの該当状況

・前項に示した、「管理状況による分類」について、区内のマンション（490 棟）の該当状況を表 6－１０に整理した。

・なお、複数の項目にそれぞれ該当する場合は、それぞれの項目で集計している。

表 6-10　管理状況によるマンションの該当状況

	分類	支援の必要性	要件	マンション数			
				1981年以前（高経年）	1982年～1991年	1992年以降	計
①	マンション連絡会に参加している	検討対象外のマンション （完全自立マンション。行政による支援は不要）	マンション連絡会に参加している109棟のマンション	38	12	59	109
②	築浅、管理組合機能が整っている		1992年以降竣工のマンション	–	–	282	282
			以下の7項目に、すべて該当するマンション。	10	6	10	26
			・「管理組合がある」と回答したマンション（問6の1）	67	47	174	288
			・１年に１回通常総会を開催しているマンション（問7①の1）	69	45	168	282
			・理事会・役員会を開催（毎月または隔月）しているマンション（問7②の1, と2）	25	13	78	116
			・管理規約があるマンション（問10の1）	71	46	176	293
			・今後の修繕資金が充足している（問12の1と2）	22	18	81	121
			・長期修繕計画を作成している、または作成予定（問18の1と2）	36	31	150	217
			・大規模修繕工事を実施したことがある（問19②の1）	58	38	58	154
③	千代田区の助成制度対象外	検討対象外のマンション （敷地または各戸専有面積不足。行政による支援対象外）	以下の4項目に、1つでも該当するマンション。	18	5	19	42
			・敷地面積が150m2未満	17	5	14	36
			・建築物の階数が２以下	0	0	0	0
			・各戸の専用面積が25m2未満	1	0	9	10
			・住戸戸数が４以下	0	0	0	0
④	第三者管理方式	支援を受けながら自立するマンション（第三者管理方式）	第三者管理方式を採用していると回答したマンション（問8の①-5. その他の記載）	1	0	17	18
⑤	管理組合が機能不全	主に行政による支援が必要なマンション （自立が困難なマンション。行政による支援が必要）	以下の4項目に、1つでも該当するマンション。	35	20	24	79
			・「管理組合が存在しない」と回答したマンション（問6の2と3）	2	1	2	5
			・総会が1年に1回開催されていないマンション（問7①の2～4）	4	2	9	15
			・長期修繕計画を作成していない（問18の3と4）	34	15	20	69
			・大規模修繕工事を１度も実施したことが無い（問19②の3と4） ※1992年以降竣工のマンションは除く	12	9	–	21
			母数	137	71	282	490

※（ ）内の問い番号は、「千代田区分譲マンション実態調査結果」（令和元年 5 月）の問い番号

（参考）千代田区の助成制度対象外の要件の設定

・千代田区の助成制度対象外の要件については、表 6-11 に示す千代田区のマンション等の助成制度について対象外となる要件をもとに設定した。

表 6-11　千代田区の助成制度対象外の要件の整理と、助成対象外としての設定

	千代田区耐震性不足マンション等建替促進助成制度	千代田区住宅資金融資あっせん制度	千代田区都心共同住宅供給事業	優良建築物等整備事業	助成対象外としての設定要件
敷地面積	150㎡未満	-	300㎡未満	500㎡未満 （300㎡未満）※1	150㎡未満
建築物の階数	2以下	-	2以下 （地階を除く）	2以下 （地階を除く）	2以下
各戸の専用面積	50㎡未満 （25㎡未満）※2	40㎡未満、 もしくは280㎡超	50㎡未満 （30㎡未満）※3	50㎡未満 （25㎡未満）※2	25㎡未満
住戸戸数	4戸以下	-	-	-	4戸以下

※1：敷地面積が 500 平方メートル未満（マンション建替え円滑化法に基づく建替え事業では 300 平方メートル未満）

※2：各居住用部分の面積は、50 平方メートル未満（ただし、単身世帯者向けは 25 平方メートル未満）

※3：当該住宅の各戸の専用面積が、50 平方メートル未満（ただし、単身者向け住宅については 30 平方メートル未満）

3） 管理状況によるマンションの分類整理結果

（1） 概要

・前項では、複数の項目にそれぞれ該当する場合は、それぞれの項目で集計しているため、1つのマンションが複数の項目に重複して集計されている。

・そのため、管理状況によりマンションを分類し、490 件のマンションがいずれかの分類に整理されるように（重複して集計しないように）、集計方法を調整した。

（2） 集計方法

・490 件のマンションがいずれかの分類に整理されるように、分類項目は、表 6-10に示した①～⑤の 5 分類に加えて、「⑥ ①～⑤以外（管理組合が機能はしているが、支援が必要なマンション）」を追加した。

・集計は、検討対象外のマンションを先に除外し、その後、支援が特に必要なものから抽出するため、図 6-4 に示す流れにしたがい集計した。

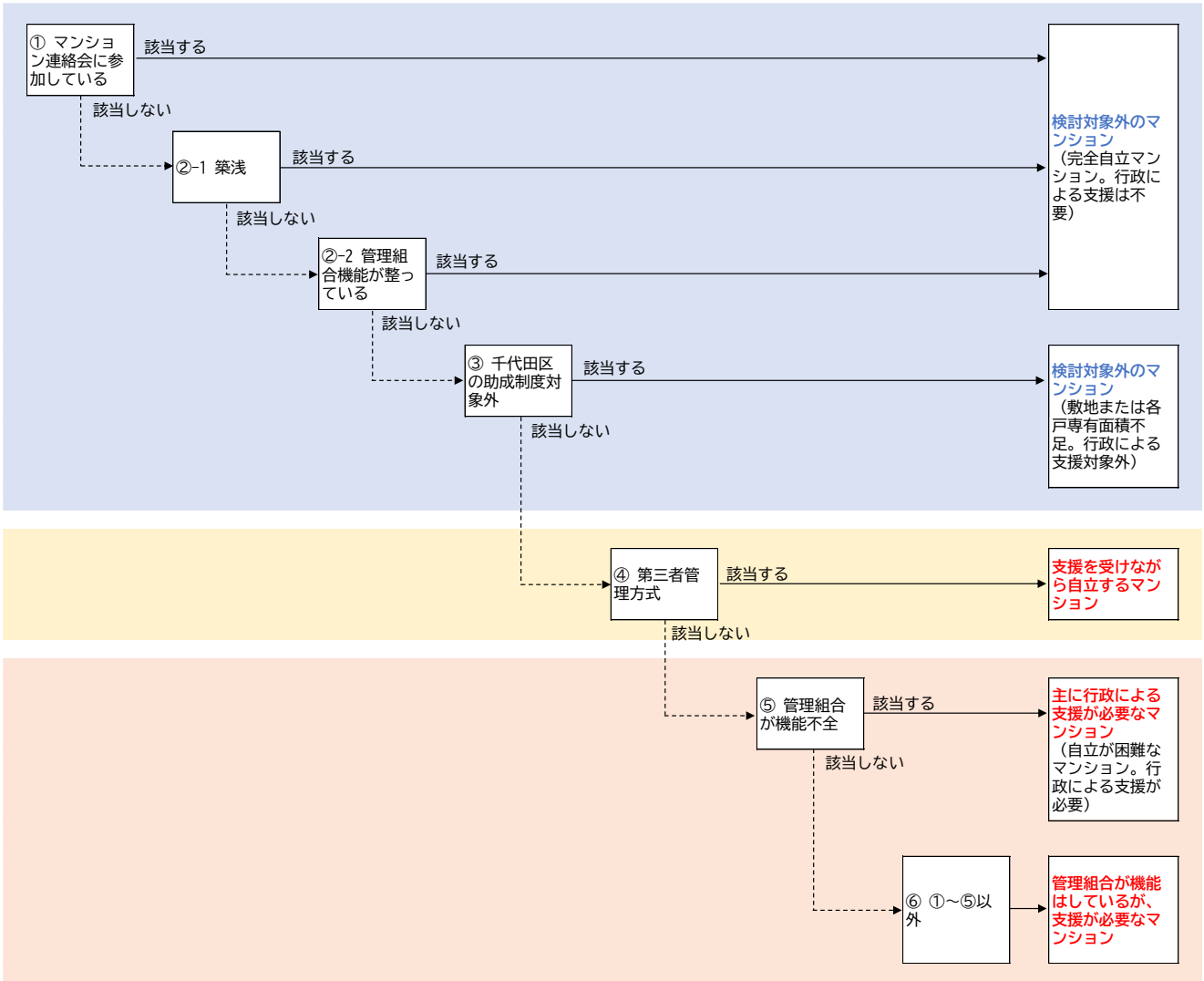


図 6-4 管理状況によるマンションの分類整理の流れ

（3） 分類整理結果

・前項に示した「管理状況によるマンションの分類整理の流れ」に従い分類整理した結果を、表 6-12に示す。その結果、高経年マンション（1981 年以前竣工）の 80 棟、1982 年～1991 年竣工のマンションの 51 棟が、行政による支援が必要なマンションと整理された。

表 6-12　管理状況によるマンションの分類整理結果

	分類	支援の必要性	要件	マンション数				管理状況による支援の必要性のまとめ
				1981年以前（高経年）	1982年～1991年	1992年以降	計	
①	マンション連絡会に参加している	検討対象外のマンション （完全自立マンション。行政による支援は不要）	マンション連絡会に参加している109棟のマンション	38	12	59	109	検討対象外のマンション（①+②+③） 計359棟 ・1981年以前：57棟 ・1982年～1991年：20棟 ・1992年以降：282棟
②	②-1　築浅 ②-2　管理組合機能が整っている		1992年以降竣工のマンション	-	-	223	223	
			以下の7項目に、すべて該当するマンション。 ・「管理組合がある」と回答したマンション（問6の1） ・１年に１回通常総会を開催しているマンション（問7①の1） ・理事会・役員会を開催（毎月または隔月）しているマンション（問7②の1, と2） ・管理規約があるマンション（問10の1） ・今後の修繕資金が充足している（問12の1と2） ・長期修繕計画を作成している、または作成予定（問18の1と2） ・大規模修繕工事を実施したことがある（問19②の1）	5	3	0	8	
③	千代田区の助成制度対象外	検討対象外のマンション （敷地または各戸専有面積不足。行政による支援対象外）	以下の4項目に、1つでも該当するマンション。 ・敷地面積が150m2未満 ・建築物の階数が２以下 ・各戸の専用面積が25m2未満 ・住戸戸数が４以下	14	5	0	19	
④	第三者管理方式	支援を受けながら自立するマンション（第三者管理方式） ※④第三者管理方式18棟の内訳 ・①マンション連絡会に参加：1棟 ・②-1. 築浅（1992年以降竣工）：17棟	第三者管理方式を採用していると回答したマンション（問8の①-5. その他の記載）	0	0	0	0	支援を受けながら自立するマンション（第三者管理方式）（④） 0棟
⑤	管理組合が機能不全	主に行政による支援が必要なマンション （自立が困難なマンション。行政による支援が必要）	以下の4項目に、1つでも該当するマンション。 ・「管理組合が存在しない」と回答したマンション（問6の2と3） ・総会が1年に1回開催されていないマンション（問7①の2～4） ・長期修繕計画を作成していない（問18の3と4） ・大規模修繕工事を１度も実施したことが無い（問19②の3と4） ※1992年以降竣工のマンションは除く	21	15	0 -	36	行政による支援が必要なマンション（⑤+⑥） 計131棟 ・1981年以前：80棟 ・1982年～1991年：51棟 ・1992年以降：0棟
⑥	①～⑤以外 （管理組合が機能はしているが、支援が必要なマンション）			59	36	0	95	
			母数	137	71	282	490	-

第７章 マンションの管理、再生に関する対応策の検討

第１節 マンション管理、再生の適正化のための施策体系（案）

以上の検討結果を踏まえ、まちみらい千代田、千代田区の取組をもとに、新たに提案する対策案を加えた、「マンション管理、再生の適正化のための施策体系」の案を次ページに示す。

表 7-1　マンション管理、再生の適正化のための施策体系（案）　1/2

施策体系			補足情報						
基本施策	施策	具体的な取組	千代田区で活用できるマンション関連支援制度(R5.8.18)での番号等	備考	実施主体（新規取組は空欄）				
					千代田区			東京都	その他
					保健福祉部	環境まちづくり部	まちみらい千代田		
基本施策１　管理組合の運営の適正化（運営管理：マネジメント）	管理組合の運営に関わる総合的な相談、支援	要支援マンションへのおしかけ型支援（プッシュ型）	新規	・管理組合運営の適正化に向けた支援を行うため、おしかけ型（プッシュ型）で専門家を派遣する。 ＜事例＞ ・（京都市）高経年マンション専門家派遣事業 ・（横浜市）管理組合活動活性化支援 ・（所沢市）専門家団体による重点支援事業					
		管理状況の届出の義務化	新規	・管理状況の届出書を提出してもらう。（その結果をもとに、おしかけ型支援を実施する。） ＜事例＞ ・（豊島区）豊島区マンション管理推進条例					
		マンション総合相談窓口	1				○		
	管理運営に関わる情報提供、技術的支援	マンション管理アドバイザー制度	3						○
		マンション建替え・改修アドバイザー制度	6						○
		まちづくりアドバイザー派遣	7				○		
		マンション防災計画等の策定支援（マンション防災アドバイザー派遣）	21				○		
		マンション管理組合顧問派遣	26				○		
基本施策２　マンションの維持修繕の促進（維持管理：メンテナンス）	マンション再生の方針、計画の検討支援	マンション再生方針検討助成	8				○		
		マンション再生計画検討助成	9				○		
	修繕・改良の支援	マンション劣化診断調査費補助	2				○		
		マンション改良工事助成	5					○	
		マンション共用部分リフォーム融資（管理組合向け）	37						○
		分譲マンション共用部修繕工事債務保証料助成	4	・住宅金融支援機構からマンション共用部分リフォーム融資を受け、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に債務保証料を助成			○		
		マンション共用部分リフォーム融資（区分所有者向け）・高齢者向け返済特例	（住宅金融支援機構）	・高齢者向け返済特例は、広い意味でのリバースモーゲージにあたる。					○
		高齢者向け返済特例制度助成事業	（千代田区）	・住宅金融支援機構の高齢者向け返済特例制度を利用する場合に、区が費用（簡易不動産鑑定料及び債務保証料）の一部を助成。		○			
		（参考）リ・バース60	（民間金融機関、住宅金融支援機構）	・住宅金融支援機構と提携している民間金融機関が提供するリバースモーゲージ。					○
	建替えの支援	再開発・共同建築等推進組織に対する助成	10				○		
		マンション建替えに伴う都営住宅（仮住居）の提供	11					○	
		都心共同住宅供給事業	12			○			
		建築物共同化住宅整備促進事業	13			○			
		優良建築物等整備事業	14			○			
		耐震性不足マンション等建替促進助成事業	15			○			
		まちづくり融資（短期事業資金）（建替え）	36-1						○
		まちづくり融資（高齢者向け返済特例）（建替え）	36-2	・高齢者向け返済特例は、広い意味でのリバースモーゲージにあたる。					○
		高齢者向け返済特例制度助成事業（再掲）	（千代田区）	・住宅金融支援機構の高齢者向け返済特例制度を利用する場合に、区が費用（簡易不動産鑑定料及び債務保証料）の一部を助成。		○			
		（参考）リ・バース60（再掲）	（民間金融機関、住宅金融支援機構）	・住宅金融支援機構と提携している民間金融機関が提供するリバースモーゲージ。					○
		建替え費用の補助	新規	・防災性の向上及び居住環境の改善を図るため、高経年マンションの建替を行う場合、費用の一部を補助する。 ＜事例＞ ・（大阪市）大阪市民間老朽住宅建替支援事業建替建設費補助制度					
		総合設計制度による容積率の割増（千代田区総合設計許可制度）	（千代田区）	・要除却認定マンションに係る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に総合設計制度を活用した場合、公益施設等の整備によりさらに容積率緩が緩和される。		○			

表 7-2　マンション管理、再生の適正化のための施策体系（案）　2/2

施策体系				補足情報						
基本施策	施策		具体的な取組	千代田区で活用できるマンション関連支援制度(R5.8.18)での番号等	備考	実施主体（新規取組は空欄）				
						千代田区		まちみらい千代田	東京都	その他
						保健福祉部	環境まちづくり部			
基本施策３　住生活を支える良質な住環境の確保（生活管理：コミュニティ形成等）	地域貢献、コミュニティ形成、孤独、孤立対策の支援	地域貢献、地域交流の促進	開発事業に係る住環境整備推進制度	（千代田区）	・開発事業者は、開発事業とあわせて、地域貢献住環境整備を実施する。		○			
			多世代・地域交流型（地域貢献型）マンションづくり	新規	・マンションの建替え、修繕の際に、地域に貢献する施設の整備を促進する。 ＜事例＞ ・（横浜市）よこはま多世代・地域交流型住宅 ・ルミエール西京極					
		コミュニティの活性化促進	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				○		
			近隣マンションとの交流の機会づくり	新規	・近隣のマンションの管理組合と定期的に交流する機会を設け、維持管理やコミュニティづくりについての意見交換・交流の場づくりを支援する。 ＜事例＞ ・（札幌市　ラポール南山鼻）近隣マンションとの交流のための「近隣マンション交流会」の開催					
		孤独、孤立対策の支援	高齢者見守り相談窓口	（千代田区）	出典：千代田区高齢者福祉計画・第8期千代田区介護保険事業計画	○				
			見守りネットワークの構築	（千代田区）		○				
			マンション内での見守り体制づくりの支援	新規	・マンション内で、費用や手間をかけずにできる見守りの仕組み・体制をつくることについて、情報提供などを行う。 ＜事例＞ ・（札幌市　ラポール南山鼻）インターフォンを利用した「おはよう元気コール」の実施					
		ライフスタイルの多様化への対応	高齢者、子育て世帯の住み替え支援	新規	・高齢者世帯の多様なニーズに対応した住む替え支援と、子育て世帯の住み替えを促進。 ・何らかの理由でマンションからの住み替えを希望する高齢者世帯と、中古マンションへの住み替えを希望する子育て世帯が、住宅に関する相談を行える仕組み。 ・サ高住への住み替え等も含め、福祉分野（地域包括支援センター）との連携も想定する。 ＜事例＞ ・（流山市）高齢者住み替え支援制度 ・（参考）（移住・住みかえ支援機構）マイホーム借り上げ制度					
			（参考）次世代育成住宅助成	（千代田区）	・親元近居助成、区内転居助成		○			
	防災、防犯の促進（耐震改修、防犯対策の支援）	防災の促進	マンションアドバイザー派遣（再掲）	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	20			○			
			耐震性不足マンション等建替促進助成事業（再掲）	15			○			
			マンション防災計画等の策定支援（マンション防災アドバイザー派遣）（再掲）	21				○		
			エレベーター非常用備蓄キャビネット配布	22				○		
			マンションの災害用資器材購入費助成	23				○		
		安全安心、防犯の促進	マンションAED設置	24				○		
			マンション安全・安心整備助成	25				○		
			高齢者福祉住環境整備	29		○				
	環境対策の促進	都市の熱環境対策、エネルギー対策の促進	ヒートアイランド対策助成	30			○			
			省エネルギー改修等助成	31			○			
			クリーンエネルギー自動車充電設備等導入費助成	32			○			
			充電設備導入促進事業	33						○
		アスベスト対策	アスベスト含有調査助成	34			○			
			アスベスト除去工事等の助成	35			○			

第２節 新たに提案する対策案

１ 対策（案）の概要

前節で示した施策体系のうち、新たに提案する対策（案）について整理した。

なお、ここで示す対策（案）は、新たに提案する対策を主に整理したもの（一部従来の制度を含む）であり、全ての対策を網羅したものではないことに注意が必要である。

表 7-3　対策（案）の概要　1/2

課題	対策（案）	概要
管理組合の機能不全	おせっかい型（プッシュ型）支援	マンション管理組合の運営の適正化に向けて、おせっかい型（プッシュ型）で専門家を派遣する。
	管理状況の届出の義務化	区分所有者にマンション管理に対して当事者意識を持ってもらうため、管理状況の届出書を提出してもらう。 届出書を提出しないマンションには、実際に訪問して生の声を伺い、マンション管理の課題を解決する手助けを行う。
	近隣マンションとの交流の機会づくり	近隣マンションの管理組合と定期的に交流する機会を設け、維持管理やコミュニティづくりについての意見交換・交流を行う。
住人の健康・安全（認知症、孤独死等）	マンション内での見守り体制づくりの支援	マンション内で、認知症、急病、孤独死等の問題に対応するため、費用や手間をかけずにできる見守りの仕組み・体制づくりについて情報提供等を行う。
大規模修繕や建替え費用の負担	管理組合向け融資	管理組合が実施する共用部分のリフォーム工事や耐震改修工事などの工事費用が対象となる、住宅金融支援機構の融資。
	リバース・モーゲージの活用支援	不動産を担保に融資を受け、毎月利息のみ返済。自宅に住み続けられ、死亡時等契約終了後の売却で清算する方式。 住宅金融支援機構の「高齢者向け返済特例」、民間金融機関の「リ・バース 60」を必要な方が活用しやすくなるように、情報提供等の支援を行う。
	リース・バック	自宅不動産を売却し、その自宅を借りることで賃貸料を払いながら住み続ける方法。ただし、トラブル発生の懸念があるため、積極的な活用促進は行わない。

表 7-4　対策（案）の概要　2/2

課題	対策（案）	概要
建替えが困難	建替え費用の補助	防災性の向上及び居住環境の改善を図るため、高経年マンションの建替えに要する費用の一部を補助する。
	総合設計制度等による容積率の割増	マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づく総合設計制度等による容積率の割増。 千代田区総合設計許可要綱により規定している。
	地域のまちづくりと一体となった再開発	まちづくりと連携した建替え等の再生促進のため、東京都が「マンション再生まちづくり制度」を実施している。
地域貢献、地域寄与、地域交流（住人のマンション内・地域での孤立化）	多世代・地域交流型（地域貢献型）マンションの整備	多様な都市機能と住機能とが調和し、居住の場としても魅力的なまちを形成していくために、マンションの建替え（あるいはリフォーム）の際に、地域に貢献する施設の整備を推進する。
ライフスタイルの多様化、住まいの固定化	高齢者、子育て世帯の住み替え支援	高齢者世帯の住み替え支援と、子育て世帯の住み替え・移住を促進するため、これらの住宅に関する相談を行える区独自の仕組みを設ける（あるいは移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借上げ制度」の活用を支援する）。

※対策（案）の赤色文字：新規提案、黒色文字：従来の制度のうち特に重要なものを記載

2 管理組合の機能不全への対策

1） おせっかい型（プッシュ型）支援

（1） 概要

・それぞれのマンションの管理組合の状況に応じて、管理組合運営の適正化に向けた支援を行うため、おせっかい型（プッシュ型）で専門家を派遣する。
・管理組合の運営の適正化に向けて、各管理組合の実情を踏まえつつ、管理組合の自主性を活かすように支援する。あわせて、区分所有者の管理に対する関心を高めることにも努める。

※イメージ

・マンションを類型化し、特に支援が必要なマンションから、予備的な支援を行うマンションまで、関わり方を（関わる程度）を変えて、管理組合の運営の適正化に向けた支援を行う。
・おせっかい型（プッシュ型）で派遣した専門家は、マンション再生に関わるほかの支援が必要なマンションを、必要な制度につなげる役割も担う。

・役員の負担を減らすため、必要な場合には管理会社の力も借りることも想定する。
（自主管理だけに限定するものではない）
・必要な場合には、管理組合と管理会社の間での調整の役割も担う。

（2） 関連する既存の支援制度

○まちみらい千代田
・まちづくりアドバイザー派遣
・マンション管理組合顧問派遣

○千代田区
・マンションアドバイザー派遣
（耐震改修が対象）

（3） 参考事例

事例１：（京都市）高経年マンション専門家派遣事業（おせっかい型支援）

①経緯・目的

・京都市では、高経年マンションにおいて、居住者の高齢化や居室の賃貸化が進み、管理不全に陥る可能性が高いことを懸念。
・管理組合への支援の必要性を判定するための分類として、４分類を設定し、要支援マンション、要支援予備マンションを整理。平成 22 年度開始。

（次頁に続く）

②対象

・高経年マンション（築 30 年以上の分譲マンション）のうち、要支援マンションや要支援予備マンションとしたもの。

※平成 23（2011）年度「高経年マンション実態調査」にて管理組合への支援の必要性を判定し、対象マンションを抽出。

③概要

＜現状把握＞

・要支援・要支援予備マンションすべてを対象に、専門家※1により各マンションの現状を把握し、課題を抽出・明確化する。

＜専門家派遣＞

・要支援マンションの中でも特に問題を抱える管理組合を対象に専門家※1を派遣し、管理組合運営の適正化に向けた支援を実施。

＜外部理事派遣＞

・要支援マンションの中でも特に問題を抱える管理組合を対象に、外部役員※2として専門家を派遣し、管理組合の運営に関する実務を担いながら、区分所有者を対象とした勉強会を開催するなど、最長２箇年以内に、区分所有者が主体的に判断し、管理組合を運営できるよう誘導。

※1　専門家：マンション管理士、建築士、司法書士等
※2　外部役員は、総会における議決権及びその代理権を有しない。

④成果・課題等

・本事業を通じて、管理組合の設立や大規模修繕工事の実施、管理費・修繕積立金の適切な徴収等に繋がったマンションが存在する。

・一方で、法の根拠がないことを理由に行政の関与を拒む管理組合が存在する。

・管理不全に陥ったマンションは、長期にわたる行政支援が必要になる。

・区分所有者の管理への無関心といった、管理組合運営以外の課題についても対応が必要。

＜要支援マンションの推移＞

	平成 23 年度	令和 2 年度
要支援マンション　類型 1 建物に深刻な劣化症状が多数あり，修繕だけでなく建替えや処分も視野に入れた検討が必要なマンション	13	5
要支援マンション　類型 2 ①管理規約がない　②総会又は理事会が開かれていない　③修繕のための積立金等を徴収していない　④大規模修繕工事を実施していない）のいずれかに該当，又は建物に深刻な劣化症状が複数箇所に認められるマンション	34	19
要支援予備マンション 建物に深刻な劣化症状は認められないが，標準的な管理組合運営が行われていない部分が認められ，今後要支援マンションになる可能性があるマンション	17	11
合　計	64	35

資料：

・京都市のマンション管理支援の取組（国土交通省マンション政策研究会資料、京都市都市計画局住宅室住宅政策課、令和４年 10 月 31 日）

・高経年マンション専門家派遣事業について（国土交通省第 1 回マンション政策小委員会資料、京都市都市計画局住宅室住宅政策課、令和元年 10 月 18 日）

・京都市住宅マスタープラン（令和３年度～令和 12 年度）

＜事例からの考察＞
・ある程度、長期にわたる支援を想定することも必要ではないか。
・おせっかい型支援で管理組合の運営の適正化とともに、区分所有者の管理に対する関心を高めることも非常に重要ではないか。

事例２：（横浜市）管理組合活動活性化支援（働きかけによる専門家派遣）

①経緯・目的

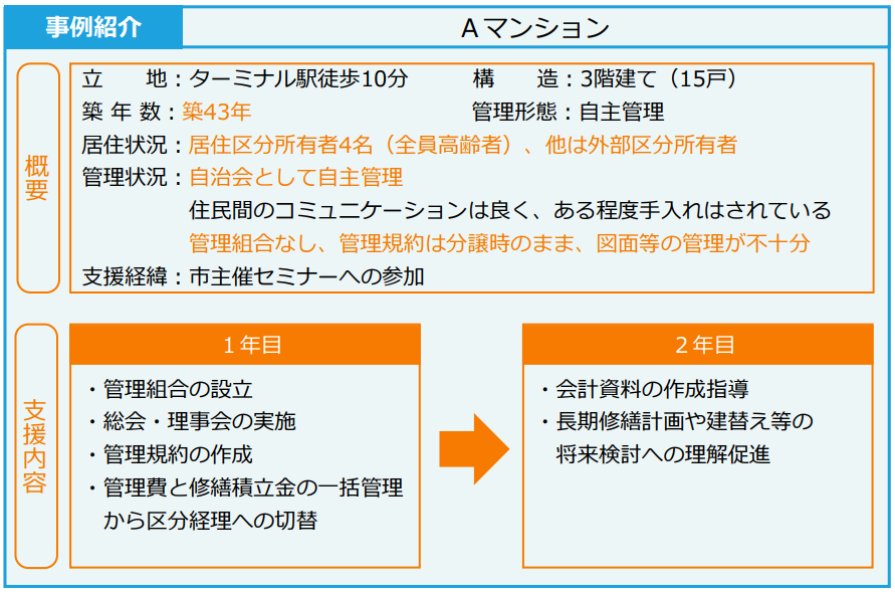
・横浜市では、管理組合からの申し出に応じて専門家を派遣、助言を行う申告制のマンション・アドバイザー派遣事業を平成 15 年度より実施している。
・本制度を利用する組合はある程度体制が整っており、課題が明確なマンションであることが多い。より深刻なケースである組合の活動停滞の兆候が見られるマンションに対しては、市から積極的な働きかけを行い、専門家を派遣し適正な維持管理が務まるよう支援していく制度を平成 30 年度より開始した。

②対象

・実態調査により要支援マンションとして選定された横浜市内のマンション

③概要

・管理組合や管理規約がない等の活動停滞の兆候が見られるマンションに対して、基本的な活動が進むよう、市からの働きかけによりマンション管理士、一級建築士等の専門家を派遣し、管理組合の組織化、総会・理事会の開催支援、管理規約の策定・見直し等の支援を行う制度。支援期間は原則として最大２か年。



（次頁に続く）

④成果・課題等

・管理組合運営については、「点」での活動に限られており、管理組合活動全般に対しての理解を深めることが必要。

・居住者が高齢者のため PC が使えないといった事務的作業の課題に対しては、PC 操作のサポートや様式等の提供が必要。

・支援期間で管理運営の組織体制は確立できたが、長期修繕計画の策定までには至らない場合等は、２か年の支援期間終了後の継続した支援（マンション・アドバイザー派遣等）を検討する必要がある。

資料：

・働きかけによる専門家派遣（管理組合活動活性化支援）（第７次横浜市住宅政策審議会 第１専門部会資料、令和３年８月４日）

・横浜市 管理組合の支援強化へ マンションに専門家派遣（タウンニュース神奈川区版 ホームページ、平成 30 年５月 31 日）

＜事例からの考察＞

・働きかけによる専門家派遣をベースとして、さらに、その他の必要な支援制度につなげることが必要ではないか。

事例３：（所沢市）専門家団体による重点支援事業（働き掛け型）

①経緯・目的

・管理組合では、専門的知識の不足や担い手不足などによって、長期修繕計画の策定や修繕積立金の額の確保、大規模修繕の実施などが適切になされていない場合があり、所沢市においても、令和３年度の実態調査の結果などから、管理に不安のあるマンションが見受けられる。

・これまでも埼玉県マンション管理士会等と連携を図り、定期的にマンション管理士による相談会を実施してきたが、より一層、専門家を活用しやすい環境を整備。

・特に運営が停滞している管理組合では、管理への意識が低下し、アドバイザー派遣制度（申請制）等の支援策の活用など、運営の活性化に向けた能動的な動きが見込めない可能性が高いと考えられることから、市から働き掛ける形で専門家による重点的な支援を令和４年度より実施。管理組合が自律的に適正管理に取り組むことができる状態への改善を図る。

②対象

・令和３年度の実態調査によって把握した管理不全の兆候が見られる要支援マンションのうち、特に改善が必要と思われるものが対象。

③概要

・運営が停滞している管理組合に対して働き掛け型で専門家団体による重点支援を実施。これにより一定の管理水準への引き上げを図る。

④成果・課題等

・令和４年度はモデル的・試験的な取組として、２管理組合を対象として本事業を実施。

・今後、所沢市マンション管理適正化推進条例（令和４年４月施行）に基づく届出制度によって把握した情報などを踏まえ、さらに要支援マンションの抽出を進める。

資料：

・所沢市のマンション管理適正化施策について（今後のマンション政策のあり方に関する検討会 第１回資料、所沢市街づくり計画部、令和４年 10 月 31 日）

・所沢市マンション管理適正化推進計画（令和４年度～令和 13 年度）

２） 管理状況の届出の義務化

（１） 概要

・区分所有者にマンション管理に対して当事者意識を持ってもらうため、管理状況の届出書を提出してもらう。
・届出書を提出しないマンションには、実際に訪問して生の声を伺い、マンション管理の課題を解決する手助けを行う。

※上記の「おせっかい型（プッシュ型）支援」を実施するためのバリエーションととらえることもできる。

（２） 関連する既存の支援制度

○東京都
・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

（３） 参考事例

事例１：（豊島区）豊島区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

①経緯・目的

・住民の７割がマンションに住む東京都豊島区では、平成 10 年度以降のマンション実態調査結果を基にセミナーや耐震診断助成制度を開始。
・その後マンション管理に関する相談の増加を受け、平成 22 年度、全国に先駆けて分譲マンション対策専門の「マンション担当課」を設置し、区内全マンションを対象に実態調査を実施した。
・平成 23 年度には区内マンションの現状の検証、マンションの適正な管理の推進に関する条例の制定について検討するため、「豊島区マンション適正管理推進会議」を設置。平成 24 年 12 月に「豊島区マンション管理推進条例」を制定、平成 25 年７月に施行した。
・平成 26 年度には区職員と専門家でマンションを訪問し、その場で管理組合の疑問に回答することや、実態調査、管理状況届出書の督促等を目的とした「マンション管理支援チーム派遣事業」を開始した。

②対象

＜豊島区マンション管理推進条例＞
・区内所在マンション（除外：1 棟オーナーの賃貸マンション）
※ただし、「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」の届出対象マンションは除く。

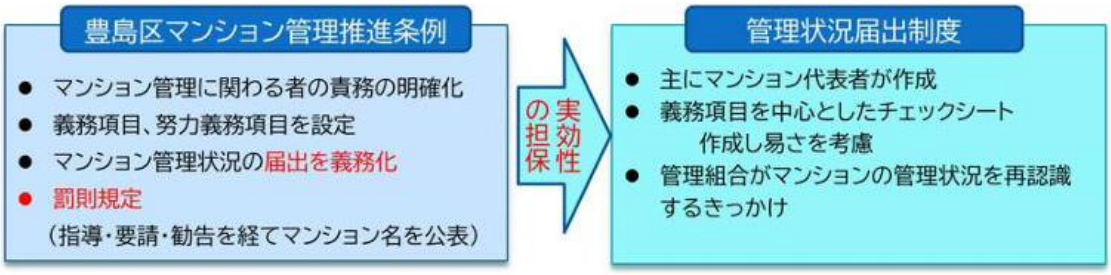
＜マンション管理支援チーム派遣事業＞
・マンション管理組合が機能不全（もしくは存在しない）分譲マンション

（次頁に続く）

③概要

＜豊島区マンション管理推進条例＞

・マンション管理に関わる者の責務を明確にし、マンションを適正に管理するために必要なことを義務項目や努力義務項目に位置付けた。また、マンション代表者等による適正管理を担保する仕組みとして管理状況届出書の届出を義務化とした。



＜マンション管理支援チーム派遣事業＞

・区職員と専門家（マンション管理士、一級建築士又は建築設備士、税理士）でチーム構成し、マンションの外観調査（マンションの壁面や配管等設備の補修実施状況や管理組合ポストの有無、緊急連絡先の表示等の確認）、管理組合役員へのマンション管理状況の聞き取り、管理状況届出書の提出催促等を実施。

④成果・課題等

・管理状況届出書の未届けや管理不全の場合は、区が指導や勧告を行い、マンション名を公表するという罰則管理条例を作ったが、令和４年 10 月時点でおよそ２割のマンションが届け出ていない。

・管理がおろそかなマンションでは、住民が誰も状況を把握しておらず、そもそも誰が管理をしているか分からないような状況。

・豊島区都市整備部・マンション担当課長は、「高齢化が進み、マンションの管理自体に興味がなかったり、自分事として捉えていなかったりされる方も多い。当事者意識をいかに持ってもらうかが大事で、そのために実際にマンションを訪問して生の声を伺い、マンション管理の課題を解決する手助けを行っています。また、管理状況の届出書も区に提出してもらい、当事者意識を持ってもらうきっかけにしています」とのこと。

資料：

・豊島区マンション管理適正化推進計画（令和５年３月）

・どう立ち向かえばいい？　マンション“２つの老い”（NHK みんなでプラス ホームページ、令和４年 10 月 18 日）

＜事例からの考察＞

・管理状況の届出の義務化を行い、これと関連付けて、実際にマンションを訪問して生の声を聞き、マンション管理の課題を解決する手助けを行うなどの関与を行うという方法は参考になる。

事例２：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

①経緯・目的

・東京都はこれまで、管理組合の自主的な取組を後押しする支援を実施してきたが、管理組合が機能していないようなマンションには、これらの施策が届いていないという課題が生じていた。

・管理組合の機能強化を図る施策の実効性を確保するため、「都や管理組合、事業者等マンションに関わる者の責務の明確化」、「管理組合による管理状況の届出」、「管理状況に応じた助言・支援等の実施」について規定する「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」を、平成 31 年３月に制定した。

・本条例は、マンションに関わる者の協力の下、管理主体である管理組合に対し、行政が積極的に関わり、マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進するとともに、その社会的機能を向上させることにより、良質なマンションストックの形成等を図り、もって都民生活の安定向上及び市街地環境の向上に寄与することを目的としている。

②対象

＜管理組合による管理状況の届出が必要な要届出マンション＞

・昭和 58 年 12 月 31 日以前に新築されたマンションのうち、人の居住の用に供する独立部分の数が６以上であるもの。

※要届出マンション以外のマンションであっても、都が、管理不全の兆候があると思われると判断した場合には、その管理組合は、管理状況を届け出なければならない。

※要届出マンション以外のマンションであっても、任意に届出を行うことができる。

③概要

＜管理組合による管理状況の届出（管理状況届出制度）＞

・要届出マンションの管理組合は、管理状況の届出が必要。

○ 届出事項

管理組合は、管理組合の運営体制の整備、管理規約の設定、総会の開催、管理費及び修繕積立金の額の設定、修繕の計画的な実施など管理状況に関する事項を届け出る。

＜管理状況に応じた助言・支援等の実施＞

・都は、区市町村や関係事業者等と連携して、届出によって把握した管理状況に応じ、管理組合等に対する助言・支援、指導等を行う。

○ 調査

この条例の施行に必要な限度において、届出を行ったマンションや正当な理由なく届出を行わないマンション等に対し、その管理組合又は区分所有者等の協力を得て、個別訪問を行い、マンションへの立ち入り、書類や建物の調査を行うことがある。

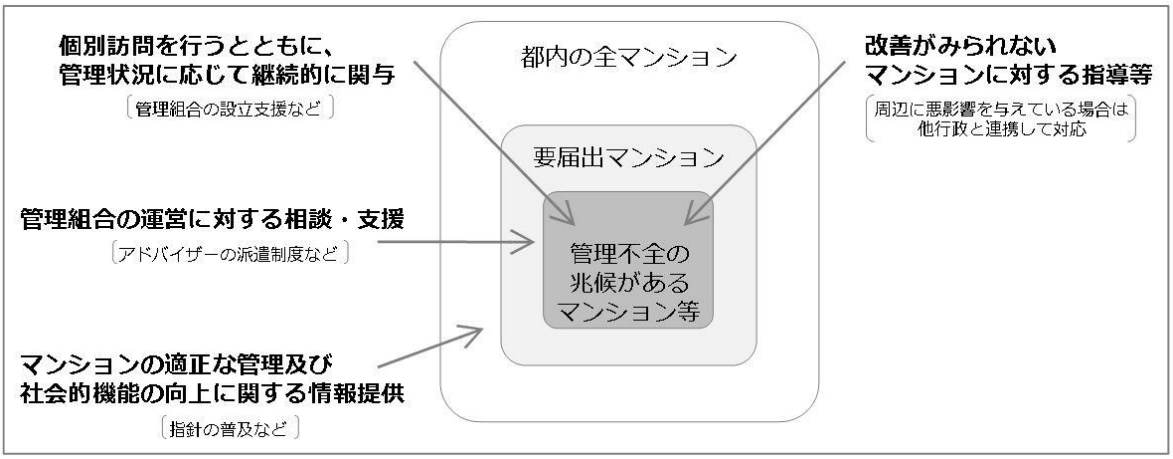
○ 助言・支援

届出を行ったマンションの管理組合に対し、届け出られた管理状況について、必要な助言を行う。

（次頁に続く）

管理組合や管理規約がない、管理者がいない、年１回以上総会を開催していない、管理費や修繕積立金を積み立てていない又は計画的に修繕工事を行っていないことが、届出によって分かったマンション（管理不全の兆候があるマンション）等に対して、個別訪問（調査）を行うとともに、管理組合の設立支援など管理状況に応じた支援を行う。

＜支援のイメージ＞



④成果・課題等

・令和３年 12 月末時点では、要届出マンションの約 80%から届出がなされており、このうち約 16%において管理不全の兆候がみられた。さらに、その約 44%で、複数の管理不全の兆候が見られた。

・管理不全の兆候の原因で最も多いのは「大規模な修繕工事の実施がない」であり、管理不全の兆候のあるマンションの約 64%が「実施がない」となっている。

資料：
・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（東京都ホームページ）
・東京 マンション管理・再生促進計画（東京都ホームページ）
・マンション管理の適正化に向けた都の取組（令和元年度不動産再生研究会 講演資料、東京都住宅政策本部、令和２年１月 27 日）

3） 近隣マンションとの交流の機会づくり

（1） 概要

・近隣のマンションの管理組合と定期的に交流する機会を設け、ほかのマンションの管理がどうなっているか、住民間のコミュニケーションはどうなっているか、何が課題となっているかなど、維持管理やコミュニティづくりについての意見交換・交流を行う。

・この機会づくりやコミュニティづくりの支援には、前掲の「おせっかい型（プッシュ型）支援」により派遣する専門家が、コーディネーターとしての役割を担うことも効果的と考えられる。

（2） 関連する既存の支援制度

○まちみらい千代田

・マンションのコミュニティ活性化事業助成

（3） 参考事例

事例：（札幌市　ラポール南山鼻）近隣マンションとの交流のための「近隣マンション交流会」の開催

①経緯・目的

・札幌市の分譲マンションである「ラポール南山鼻」（建築（分譲）年：昭和 63 年）の理事長（当時）は、台風被害の事後処理を管理組合として行うなかで理事長としての責任の重さを感じ、問題を個人で抱えないようにするためにも、住民コミュニケーションの場が重要であると考えたことがきっかけとなり、月に一度の「私たちのマンション交流会」を平成 16 年に開始した。

・翌平成 17 年には、同マンションの理事長の発案により、「近隣マンション交流会」が立ち上げられた。

②対象

・当該地区のマンションの理事長が参加

③概要

・近隣マンション交流会では、マンションが多い当該地区の各マンションの理事長が年２～３回集まり、除雪費用や管理費等の情報交換と、役員間のコミュニケーション促進、コミュニティ形成に取り組んでいる。

・当マンションを含む４つのマンションでスタートしたものが、現在（管理組合インタビュー当時）は７つの近隣マンションが参加するようになった。

（次頁に続く）

・最初のうちは 500 円程度の会費を徴収して軽食を食べながらの談話による交流を行っていたが、のちにテーマを設けず、各マンションの直近の理事会だよりを持ち寄って報告を行うようにして情報交換を行っている。

④成果・課題等

＜事例のポイント＞

・ラポール南山鼻では、管理組合の理事の責任や負担の軽減や管理組合活動の広報を意図して、定期的に住民と気軽に交流できる機会を設けており、なるべく管理組合の活動への関心と理解を得ようと努力している。

・また、マンションが多い南山鼻の地域単位としても、他のマンション管理がどうなっているか、住民間のコミュニケーションはどうなっているか、何が課題となっているかなど、近隣マンションとの定期的なコミュニケーションによって維持管理やコミュニティづくりについての意見交換・交流が行われている。

※補足：札幌市は令和５年５月より「マンション管理計画認定制度」の運用を開始し、「ラポール南山鼻」は、令和５年８月９日「管理計画認定マンション」に認定されている。

資料：国土交通政策研究第 91 号「マンションの適正な維持管理に向けたコミュニティ形成に関する研究」（平成 22 年５月）

＜まちみらい千代田の取組：マンションのコミュニティ活性化事業助成＞

・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。

・周辺の住民も参加可能できるイベントの場合には限度額は 1 万円増額となる。

資料：マンションのコミュニティ活性化事業助成（まちみらい千代田ホームページ）

3 住人の健康・安全（認知症、孤独死等）への対策

1） マンション内での見守り体制づくりの支援

（1） 概要

・マンション内で、認知症、急病、孤独死等の問題に対応するため、費用や手間をかけずにできる見守りの仕組み・体制をつくることについて、情報提供などの支援を行う。

※千代田区の福祉分野における取組等とも連携を図る。

（2） 関連する既存の支援制度

○千代田区

・高齢者見守り相談窓口事業

・見守りネットワークの構築

（出典：千代田区高齢者福祉計画・第 8 期千代田区介護保険事業計画）

（3） 参考事例

事例：（札幌市　ラポール南山鼻）インターフォンを利用した「おはよう元気コール」の実施

①経緯・目的

・札幌市にあるマンション「ラポール南山鼻」は、入居者の高齢化が進み、65 歳以上の高齢夫婦世帯が 40%近くを占めることから、住民の安心・安全に向けた取り組みが必要になった。こうした状況を踏まえ、築 25 年を目前にした平成 23（2011）年４月、マンションの理事会内規として「独居のみなさんの見守り規定」を制定した。

・75 歳以上の独居の方に「むつみ会」の会員になることを前提に、緊急連絡先及び医療情報を整備（理事会への提出と自宅内部への掲示）、インターフォンを利用した「おはよう元気コール」の実施、管理人等による新聞ポストの点検の３つの取り組みを進めた。

②対象

・当マンションの居住者で 75 歳以上の独居の方

③概要

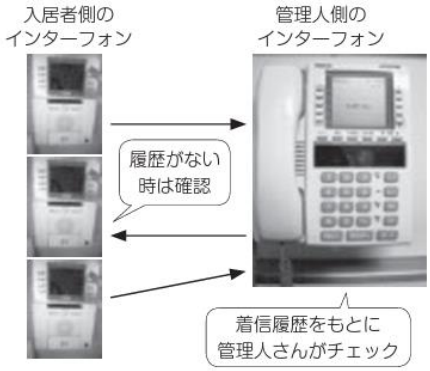
・元気コールは、むつみ会の会員が自宅のインターフォンにある管理人室宛のボタンを押すことを日課とするもの。管理人室の親機で着信の有無を確認し、記録が無ければ管理人側から確認を取るというシンプルなものである。

④成果・課題等

・既設のインターフォン（平成 18（2006）年に全戸でモニター付きインターフォンに交換）の機能を活用したため、管理組合が新しい設備を購入したわけではない。

（次頁に続く）

・実際にこの取り組みを通じて、人命救助に繋がった事例もある。
・見守りは受け身とならず、対象となる高齢者が自ら行動を起こし安全を作っていく視点、つまり自主性による安否確認が必要。



おはよう元気コールのイメージ

おはよう元気コールの通信簿

氏名	1	2	3	4	5	28	29	30
○○○○	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
△△△△	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
□□□□	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
◇◇◇◇	△	▲	入院確認					

✓点は記録有、△記録無、△に✓点は確認済、
▲は確認取れず

資料：福まち活動者向け地域の福祉活動事例集（社会福祉法人 札幌市社会福祉協議会・札幌市、平成 25 年 3 月）

＜事例からの考察＞
・区として福祉分野での見守りと並行して、マンションごとに、どのような形でもよいがこのような取組ができると、認知症、孤独死等への対策とともに、コミュニケーションの促進の意味からも効果的ではないか。

4 大規模修繕や建替え費用の負担への対策

1） 管理組合向け融資

（1） 概要

・管理組合が実施する共用部分のリフォーム工事や耐震改修工事などの工事費用が対象となる、住宅金融支援機構の融資。

・借入申込時点で返済額が確定するため返済計画が立てやすく、管理組合の合意形成がしやすい。

（2） 関連する既存の支援制度

〇住宅金融支援機構

・マンション共用部分リフォーム融資（管理組合向け）

〇まちみらい千代田

・分譲マンション共用部修繕工事債務保証料助成

（3） 参考事例

事例：（住宅金融支援機構）マンション共用部分リフォーム融資（管理組合向け）

・マンションの共用部分の大規模修繕のための借入では、マンション共有部分リフォーム融資（管理組合向け）がスタンダードである。

・マンション共有部分リフォーム融資（管理組合向け）の融資件数は、全国で年間 400 件ぐらい。

資料：住宅金融支援機構へのヒアリング結果、住宅金融支援機構ホームページ

＜まちみらい千代田の取組：分譲マンション共用部修繕工事債務保証料助成＞

・住宅金融支援機構のマンション共有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際にかかる手数料の一部を、まちみらい千代田が助成している。

資料：分譲マンション共用部修繕工事債務保証料助成（まちみらい千代田ホームページ）

2） リバース・モーゲージの活用支援

（1） 概要

・不動産を担保に借入限度額の範囲で融資を受け、毎月利息のみ返済。自宅はそのまま住み続けることができ、最終的には契約終了後（契約者の死亡など）に売却して借り入れを清算する方式。

・マンションの共有部分のリフォームや建替えに使える広い意味でのリバース・モーゲージとして、住宅金融支援機構の「高齢者向け返済特例」、民間金融機関の「リ・バース 60」がある。

・これらの融資を必要な方が活用しやすくなるように、情報提供等の支援を行う。

（2） 関連する既存の支援制度

〇住宅金融支援機構

・マンション共用部分リフォーム融資（区分所有者向け）・高齢者向け返済特例

・まちづくり融資（高齢者向け返済特例）

〇民間金融機関、住宅金融支援機構

・リ・バース 60

〇千代田区

・高齢者向け返済特例制度助成事業

（3） 参考事例

事例１：（住宅金融支援機構）マンション共用部分リフォーム融資（区分所有者向け）・高齢者向け返済特例

・修繕を実施するときに個々の区分所有者の方から一時金を徴収する際の融資制度として、マンション共用部分リフォーム融資（区分所有者向け）がある。

・マンション共用部分リフォーム融資（区分所有者向け）には、「高齢者向け返済特例」という制度があり、マンションを担保にしてお金を借りて、亡くなった時に担保マンションを売却して返済する広い意味でのリバース・モーゲージにあたる。

・マンション共用部分リフォーム融資（区分所有者向け）・高齢者向け返済特例は、制度は存在しているが、活用された実績はない。

資料：住宅金融支援機構へのヒアリング結果、住宅金融支援機構ホームページ

事例２：（住宅金融支援機構）まちづくり融資（高齢者向け返済特例）

・マンションの建替えの際に利用できる「まちづくり融資」には「高齢者向け返済特例」があり、広い意味でのリバース・モーゲージにあたる。
・現行のマンションに住んでいて、建替後、戻ってきて住み続ける場合には、60 歳以上の場合は「まちづくり融資（高齢者向け返済特例）」が適している。また、転出して別の場所に住む場合は、「リ・バース 60」の方が適している。
・なお、「まちづくり融資（高齢者向け返済特例）」は、申込要件をクリアした年間の申込数は、全国で平均で年間約 20 件ある。

資料：住宅金融支援機構へのヒアリング結果、住宅金融支援機構ホームページ

＜千代田区の取組：高齢者向け返済特例制度助成事業＞

・高齢者が、現に居住している住宅を近隣との共同建替えやマンションの建替え後も引き続き居住するために必要な建設などに要する資金、または自ら居住するために行うバリアフリー改修工事や耐震改修工事に必要な資金を調達するため、住宅金融支援機構の「高齢者向け返済特例制度」を利用する場合に、区が費用（簡易不動産鑑定料及び債務保証料）の一部を助成する。

資料：高齢者向け返済特例制度助成事業（住宅施策に関するその他のご案内、千代田区ホームページ）

事例３：（民間金融機関、住宅金融支援機構）リ・バース 60

・リ・バース 60 は、住宅金融支援機構と提携している民間金融機関が提供する 60 歳以上の方向けの住宅ローン（つまり、民間の銀行の商品。生活資金の貸し付けはできない）。リバース・モーゲージとして使える。
・建替組合を作った後の最終の権利変換の段階で、借り入れができる。建替えのときに必ず発生する取り壊し費用などについては利用できない。そのため、まず管理組合で資金を調達（管理組合が銀行からつなぎ資金として借入れ）し、最後の権利変換のときにリ・バース 60 を使って借り入れを行う形になる。
※なお、リ・バース 60 は、マンション専有部分のリフォーム（設備の入れ替えやバリアフリー化等）、高齢者向け住宅の入居一時金、子世帯の住宅購入支援等にも利用可能。

資料：住宅金融支援機構、みずほ銀行へのヒアリング結果
リ・バース 60　お申込み事例集（2023 年度版）（住宅金融支援機構）

3）リース・バック

（1）概要

・自宅不動産を売却して現金化、売却した自宅に賃貸料を支払って住み続けることができる方法。

・リース・バックは、もともとは、家を存続させるつもりのない高齢者が、売却代金を生活費等に使うことを想定した、リバース・モーゲージの代替的仕組みとして登場した。
・リバース・モーゲージのように死亡時の処分代金で返済する形では、非常に保守的な担保評価になる。これに対して、リース・バックは資金が売却時に確定するため、リバース・モーゲージに比べて評価額が高くなる傾向にある。
・リース・バックは、成人なら年齢を問わずに利用でき、使途に制限がなく、自由に資金を使用できる。
・一方、リース・バックのデメリットとしては、所有権を失うことで起こるトラブル（リース・バックで売却した物件が転売されてしまう、次のオーナーから退去を求められる、家賃を引き上げられる、自由にリフォームすることができないなど）があるため、積極的な活用促進は行わない。

※なお、リース・バックに関わるトラブルについて、行政が注意喚起している例もある。

＜行政による注意喚起例：福岡県糸島市＞

■事例

所有しているマンションを売って、そのまま賃貸で住み続けられるリースバック契約をした。売却額は 1 千万円で、家賃 9 万 5 千円を毎月払っている。当初は夫の年金もあったので支払えていたが、夫が亡くなって年金が減り、家賃の支払いが遅れるようになった。すると「家賃が払えないなら出て行ってもらう」と言われた。

■解説＆アドバイス

自宅を不動産業者に売却して代金を受け取り、同時に賃貸借契約を結んで、その後は家賃を払いながら同じ家に住み続ける「リースバック」という不動産取引があります。賃貸借契約においては、期間が定められている場合や、家賃が相場より高額に設定されていたり、契約更新時に家賃が値上げされたりして支払いが困難になる場合などがあり、ずっと住み続けられる保証はありません。

1．自宅の売却はクーリングオフ（無条件解約）の対象外です。メリットだけでなく、デメリットや仕組みもよく理解して契約しましょう。

2．不動産取引は複雑です。一人で決めず、契約する前に家族など信頼できる人に相談しましょう。

資料：リース・バック契約は慎重に！（広報いとしま 2023 年 9 月号掲載分）（福岡県糸島市消費生活センター）

（2） 関連する既存の支援制度

なし

（3） 参考事例

事例1：(スター・マイカ（株)）マンションリースバック

・スター・マイカは、過去 10 年以上にわたるリース・バックの取引実績がある。マンションのリース・バック累計契約は 2022 年で 300 件。
・スター・マイカは、対象物件をマンションに特化しており、賃貸借期間を柔軟に設定できるという点が特徴である。

資料：マンション専門リースバック（スター・マイカ（株）ホームページ）

事例2：(セゾンファンデックス）セゾンのリースバック

・セゾンファンデックスは、様々な不動産会社との間で、リースバックサービスの提携をしながら運営している。
・他社のリース・バックでは、実際にはセゾンファンデックスがリース・バックを行っているという会社もある。

資料：
セゾンのリースバック（セゾンファンデックスホームページ）
リースバック会社は大手ならどの業者がおすすめ？不動産買取業者の比較ポイント

5 建替えが困難なことへの対策

1） 建替え費用の補助

（1） 概要

・防災性の向上及び居住環境の改善を図るため、高経年マンションの建替を行う場合、それらに要する費用の一部を補助する。

（2） 関連する既存の支援制度

○千代田区

・住宅付建築物の耐震化促進助成制度

（3） 参考事例

事例：（大阪市）補助金を活用した「大宮第一コーポ」の建替え

①経緯・目的

・大阪市の大宮第一コーポでは、建築後 47 年を経過し、建物・設備共に経年劣化が進み、また、住戸内部もバリアフリー対応になっておらず、様々な不満があった。

・平成 19（2007）年（第３回目）の大規模修繕の際、次回は費用面や機能回復にも限界との意見があり、建替え実施にむけた検討が開始。

・建替えを進めるなかで、大阪市の補助金を活用。新たなマンション名を「ブランシエラ千林大宮」として、平成 27 年（2015 年）に竣工。

②対象

・大阪市民間老朽住宅建替支援事業建替建設費補助制度：対象エリア内の昭和 56 年５月 31 日以前に建てられた住宅（ほか諸要件有）

③概要

・既存不適格（容積率オーバー）で、床面積が減少するマンションの建替え。

・大阪市「大阪市民間老朽住宅建替支援事業建替建設費補助制度」※1 による補助金導入。

※1 建物の老朽化や建て詰まりに加えて、狭あいな道路が多い等、防災面や住環境面で様々な課題を抱えた密集市街地において、防災性の向上及び居住環境の改善を図るため、老朽建築物の建替を行う場合、実施設計費、工事監理費、解体費、共同施設整備費の一部を補助する。

④成果・課題等

・共同住宅建替えでは大阪市初の事例。

・平成 22 年度決算補助金等支出一覧（大阪市）によると、「大宮第一コーポ管理組合」は、建替え検討費用の一部として 100 万円の補助を受けている（補助対象の 1/3、１件当たり 150 万円を上限）。

（次頁に続く）

・大阪市では、補助の対象となる老朽建築物の土地・建物所有者等の高齢化に伴い、高齢の所有者等に代わりその親族（配偶者や子）が補助事業を実施することができるよう、補助事業者の範囲の見直しを令和５（2023）年４月に実施した。

＜参考：「大宮第一コーポ」建替え事業の概要＞

	大宮第一コーポ（建替え前）	ブランシエラ千林大宮（建替え後）
供給元	大阪市住宅供給公社	(株)長谷工コーポレーション
建物建築時期	昭和 41 年９月竣工	平成 27 年３月竣工
敷地面積	2,965.86m^2（登記面積）	2,969.00m^2（実測面積）
延床面積	7,012.91m^2	6,231.65m^2
階数・棟数	地上７階建　１棟	地上８階建　１棟
構造	鉄骨造・一部鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
総戸数	98 戸	82 戸
間取り	３ＤＫ	２ＤＫ～４ＬＤＫ
各戸専有面積	51.03m^2	50.00m^2～90.39m^2

建替え前の建物外観

建替え後の建物外観

＜参考：補助対象項目及び補助率＞

補助対象項目及び補助率（○：補助対象、×：補助対象外）

建替種別			隣地取得型戸建住宅建替	単独建替	共同建替
敷地面積			80 ㎡以上 150 ㎡未満	100 ㎡以上	200 ㎡以上
補助対象項目	（1）除却等		○	○	○
	（2）調査設計計画（実施設計・工事監理）		○	○	○
	（3）共同施設整備	空地等整備費	×	○	○
		その他の施設整備費 住宅用駐車施設整備費・昇降機設置工事費　※	×	○	○
		その他の施設整備費 上記以外	×	×	○
		供給処理施設整備費	×	×	○
	（4）災害時避難通路整備		○	×	×
対象地区			対策地区	重点対策地区	
補助率			1/2 以内	2/3 以内	

※ 別表４のｃア及びカ（昇降機設置工事費のみ）のみ

資料：
特徴別建替え事例の分類（マンション再生協議会ホームページ）
大阪市民間老朽住宅建替支援事業建替建設費補助制度補助金交付要綱

＜千代田区の取組：住宅付建築物の耐震化促進助成制度＞

・千代田区内に存する住宅付建築物の耐震改修や建替えに要する費用を助成することにより、地震時における建築物の安全性の向上を図り、安心して生活できる災害に強いまちづくりを目指す。
・耐震改修または建替えに要する費用のうち、住宅部分にかかる費用に対して、道路の種類に応じて、下表の助成率・助成限度額の範囲で助成。

緊急輸送道路沿道		一般道路沿道	
助成率	助成限度額	助成率	助成限度額
2/3	430 万円	23%	150 万円

資料：住宅付建築物の耐震化促進助成（千代田区ホームページ）

２） 総合設計制度等による容積率の割増

（１） 概要

・平成 26 年 12 月にマンションの建替え等の円滑化に関する法律が改正施行され、同法第 105 条第 1 項に基づく総合設計制度（容積率許可）が創設された。このため、マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づく総合設計の内容を取り込んだ形で、千代田区総合設計許可要綱を改正し、平成 27 年９月 30 日から施行している。

・建築基準法第 59 条の２に基づく総合設計に加えて、マンションの建替え等の円滑化に関する法律第 105 条第 1 項に基づく総合設計について、容積率の割増の対象とする。

・なお、要除却認定マンションに係る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に総合設計制度を活用した場合、公益施設等の整備により容積率が緩和される。

（２） 関連する既存の支援制度

○千代田区

・総合設計制度

（3） 参考事例

＜千代田区の取組：千代田区 総合設計制度＞

・平成 26 年 12 月にマンションの建替え等の円滑化に関する法律が改正施行され、同法第 105 条第 1 項に基づく総合設計制度（容積率許可）が創設された。このため、マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づく総合設計の内容を取り込んだ形で、千代田区総合設計許可要綱を改正し、平成 27 年 9 月 30 日から施行している。

千代田区総合設計制度のポイント

○ 建築基準法第 59 条の２に基づく総合設計に加えて、マンションの建替え等の円滑化に関する法律第 105 条第 1 項に基づく総合設計※も許可の対象とする。

※マンション建替法第 105 条第 1 項に基づく総合設計
要除却認定マンションの建替えの計画で、商業地域における敷地面積 300 ㎡以上 500 ㎡未満のものに適用する。

○ 要除却認定マンション建替型総合設計及びマンション建替法第 105 条型総合設計については、隣地の取り込みについても要除却認定マンションの敷地面積未満であれば許可の対象とする。

○ なお、要除却認定マンションに係る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に総合設計制度を活用した場合、以下に示すような公益施設等※の整備による容積率が緩和される。・・・公開空地以外の容積割増評価対象

※緩和対象となる公益施設等
次のアからキまでに掲げる施設又はその建設予定地で、千代田区等の要請等に基づき、当該要請等に基づく規模等のものを計画建築物の敷地内又は境域内に設ける場合
ア 子育て支援施設
イ 地域用の防災倉庫等の地域の防災性の向上に資する施設
ウ 保安、公害防止等に寄与する施設
エ 地域社会の文化、教育等の向上に貢献する施設
オ 福祉の向上に貢献する施設 （アに該当するものを除く。）
カ 一般交通の機能の向上に資する施設
キ 供給処理施設等の負荷軽減に寄与する施設

資料：千代田区総合設計許可制度（千代田区ホームページ）

3） 地域のまちづくりと一体となった再開発

（1） 概要

・都内には、老朽化などにより、建替え等を検討すべき時期を迎えているにもかかわらず、敷地条件や建築規制等により、建替えが困難なマンションが相当数存在している。
・こうしたマンションについて、東京都は、周辺との共同化などまちづくりと連携して建替え等の再生を促進するため、「マンション再生まちづくり制度」を実施している。

・支援内容は以下の 2 点。
① マンション再生まちづくり計画の検討・策定に取り組む区市に対する補助
② 指定を受けた地区内においてマンションの建替え等の再生を検討する管理組合等に対する区市を通じた合意形成費用の補助

（2） 関連する既存の支援制度

○東京都
・東京都マンション再生まちづくり制度

（3） 参考事例

事例１：（東京都）東京都マンション再生まちづくり制度

①経緯・目的
・都内には、老朽化などにより、建替え等を検討すべき時期を迎えているにもかかわらず、敷地条件や建築規制等により、建替えが困難なマンションが相当数存在している。こうしたマンションについて、周辺との共同化など、まちづくりと連携して建替え等の再生を促進するため、「東京都マンション再生まちづくり制度」を平成 29 年に創設。

②対象
＜マンション再生まちづくり推進地区の指定要件＞
・以下の①～④の要件を満たす地区であること。
① 市街地の更新を促進する地域として位置付けられた地区
② 区域内に旧耐震マンションがある
③ 要綱に定める事項を含むまちづくりに取り組む地区
④ 都が定める事項を記載した計画が作成されている（マンション再生まちづくり計画）

③概要
・区市の策定する「マンション再生まちづくり計画」を受けて、都が推進地区を指定し、まちの安全性や魅力の向上に寄与する地区内の旧耐震基準の分譲マンションの再生を支援。

（次頁に続く）

＜支援の内容＞
・マンション再生まちづくり計画の検討・策定に取り組む区市に対する補助
・指定を受けた地区内においてマンションの建替え等の再生を検討する管理組合等に対する区市を通じた合意形成費用の補助
＜推進地区の一覧　※（）内は指定年月＞
・品川区　大崎西口駅前地区（平成 30 年４月）
・多摩市　諏訪・永山地区（平成 30 年４月）
・品川区　東五反田二丁目第４地区（令和２年９月）
・中野区　中野四丁目地区（令和２年 12 月）

④成果・課題等
・平成 30 年度には、都市開発諸制度活用方針に基づき、推進地区では「高経年マンション建替型」を活用し容積率の割増が可能となった。
・本制度は普及途上であり、制度による支援内容や、都市開発諸制度と連動する活用のメリット等について、区市町村や管理組合等に対して、より一層の周知が必要である。

資料：
・マンション再生まちづくり制度（東京都ホームページ）
・東京 マンション管理・再生促進計画（東京都ホームページ）

事例２：（江戸川区）JR 小岩駅周辺地区まちづくり（地域のまちづくりと一体となった再開発）

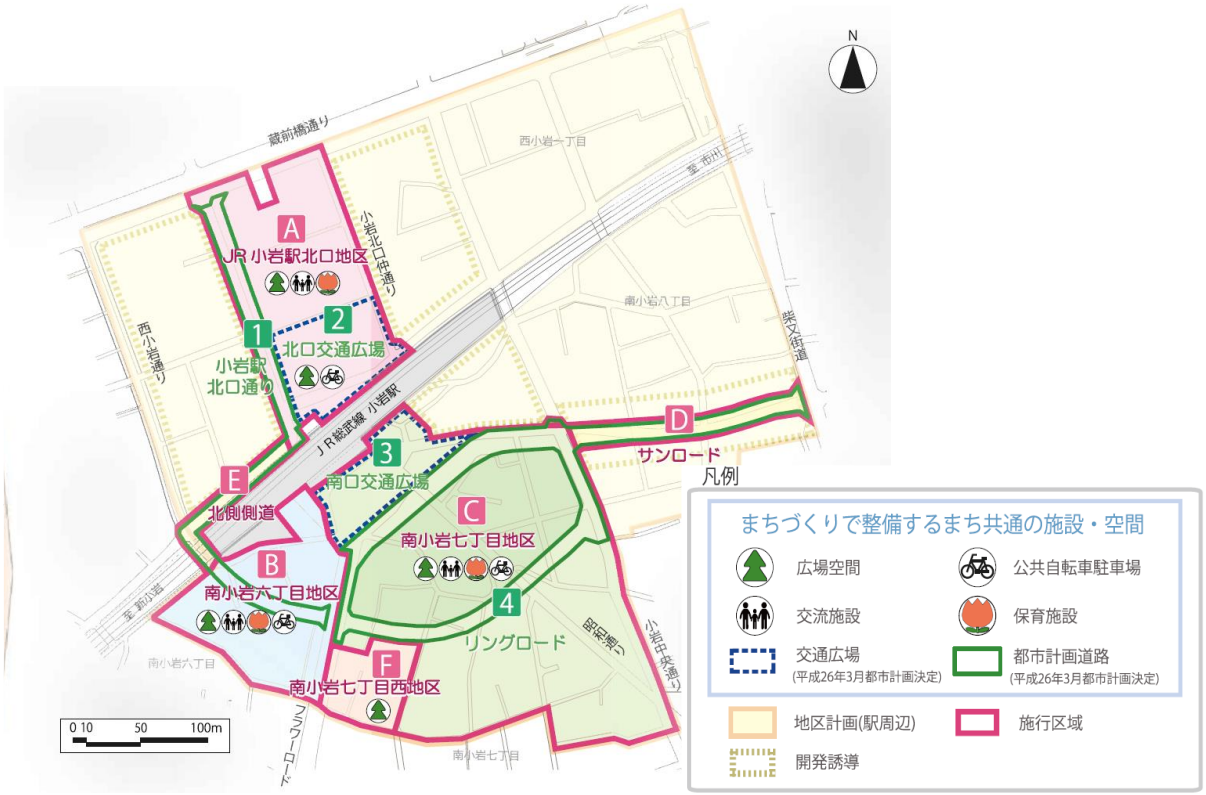
①経緯・目的
・JR 小岩駅北口の交通導線が一方通行の小岩駅北口通りしかなく、交通基盤が脆弱だったことがきっかけとなり、江戸川区、地域住民が街づくりに関する勉強会をスタート。
・北口駅前は道が狭く、テナントが入居するビル等の建物も老朽化していた。地域の人達には、再開発によって改めて商業面でも活性化させたという思いがあった。
・増加する老朽化マンションの再整備に再開発事業を活用することで、地域のまちづくりと一体になって整備を進めている。

②対象
・JR 小岩駅周辺地区

③概要
・JR 小岩駅周辺地区では、平成 19 年から地域住民と江戸川区でまちの構想を立て、平成 22 年からは「町会・自治会、商店会、事業地区からなる JR 小岩駅周辺まちづくり協議会」、「組合・事業者」、「江戸川区」が連携しながらまちづくりの計画について検討を進めている。

（次頁に続く）

＜対象地区と整備予定施設等＞



④成果・課題

・最も苦心したのは、地権者の合意形成。「新しい街づくりをしたい」という声もあれば、「再開発なんか必要ない」という批判の声も出るなど、地元でも温度差があった。奇策はなく、事業協力者が何度も、膝詰めで話をしながら少しずつ再開発への理解を広げていった。

資料：
・JR 小岩駅周辺地区のまちづくり
・なぜ今、江戸川区小岩なのか？ 三井不動産の「小岩駅北口」再開発が注目される理由（2021 年８月 31 日 財界オンライン）

6 住人のマンション内・地域での孤立化への対策

1） 多世代・地域交流型（地域貢献型）マンションの整備

（1） 概要

・多様な都市機能と住機能とが調和し、居住の場としても魅力的なまちを形成していくために、マンションの建替え（あるいはリフォーム）の際に、当該区域において地域に貢献する施設の整備を推進する。

・地域に貢献する施設としては、以下のような施設を想定する。

① 子育て支援施設
② 高齢者、障害者等の福祉の向上に資する施設
③ 地域活動の拠点となる集会室等のコミュニティ活動施設
④ 防災に関わる施設
⑤ 病院、診療所等の医療施設
⑥ 生鮮三品を含む食料品その他の生活必需品等を取り扱う店舗（コンビニエンスストアを除く。）等

・延床面積が 3,000㎡を超えるマンションの建替え等については、「千代田区 開発事業に係る住環境整備推進制度」により、整備を進める。

・延床面積が 3,000㎡未満の建替え、あるいはリフォームの際については、容積率の割り増し、その他の方法によるインセンティブが必要。

（2） 関連する既存の支援制度

○千代田区

・開発事業に係る住環境整備推進制度

（3） 参考事例

事例１：（横浜市）よこはま多世代・地域交流型住宅

①経緯・目的

・横浜市の「よこはま多世代・地域交流型住宅」は、平成 23 年度より市（公）有地を活用して整備を進めてきた。

・平成 28 年度からは、民有地を活用し民間事業者が整備・運営する住宅のうち、一定の基準を満たしたものを横浜市が認定する「よこはま多世代・地域交流型住宅認定制度」が創設された。

②対象

＜対象となる住宅＞

・以下の要件を満たした住宅を「よこはま多世代・地域交流型住宅」に認定する。

（次頁に続く）

①高齢者や子育て世代など多世代が安心して入居できるよう、入居者の特性に配慮した住まいが整備されていること。
②入居者同士や周辺地域住民との交流に配慮した機能・設備が備わっていること。
③介護・医療施設、食料品・日用品の商店や日常生活を支えるサービスなど、高齢者等が住みやすい環境が整っていること。

③概要

・高齢者が、要介護になっても安心して住み慣れた地域で住み続けられるよう、生活の基盤となる住まいの必要な要素として、上述の３点を兼ね備えた住まいで、横浜市が民間事業者による整備を促進している。
・民有地を活用し民間事業者が整備・運営する住宅のうち、一定の基準を満たしたものについて、事業者等からの申請により「よこはま多世代・地域交流型住宅」と認定する。
・民間事業者の参入を促し、民有地活用による「よこはま多世代・地域交流型住宅」の整備を促進するため、柔軟な手続きなどについて取り組む。
①柔軟な手続き ： 整備計画に対応した認定手続により対象事業者を拡大
②インセンティブ：
・本市ホームページ等による認定した住宅の周知。
・高い評価を受けた住宅は、優良事業として市街地環境設計制度による容積率の割増等の対象になる。

④成果・課題等

＜市有地活用型の事例＞
・ココファン横浜鶴見（平成 27 年 4 月 1 日開設）
・持続可能な住宅地推進プロジェクト（緑区十日市場町周辺地域）

＜民有地活用型の事例＞
・南万騎が原駅周辺リノベーションプロジェクト
・横浜 MID ベース
・日吉箕輪町計画

資料：よこはま多世代・地域交流型住宅（横浜市ホームページ）

事例２：ルミエール西京極

①経緯・目的

・ルミエール西京極は、2023 年で築 40 年を迎える 183 戸のマンション。

・築 30 年を前にした 2011 年、２回目の大規模修繕をきっかけに、マンションを自主管理に切り替えた。管理会社との契約を解除し、自主管理にすることで経費削減を図り、さらに本当に必要な改修が何かを住民たち自身で考えることで、一人一人が自分のマンションだという意識を高めてもらいたいという狙いもあった。

・築 30 年目に行った大規模修繕の際に交流室と会議室をガラス張りに改装し、中庭へ通り抜ける開放的なスペースを設けてカフェを開いたり住民主催のイベントを行うなどつながり作りの拠点にした。交流室を利用して行う移動販売は近所の住民も利用できるようにし、地域との関係づくりも始めた。災害時にはこの建物に避難できるという協定を結び、防災拠点としても存在感を示している。

②対象

・ルミエール西京極の住民、近隣地域の住民

③概要

＜住民同士の交流＞

・高齢化への対策として、マンション住民同士のコミュニティづくりが欠かせないと考え、マンション一階の店舗だったスペースを管理組合が買い取り、ガラス張りにして住民たちの交流の拠点（交流室）とした。

・コロナ禍前は月 1 回、手作りのお菓子が出る「カフェ」を開き、子どもからお年寄りまで集まり、住民同士のつながり作りのきっかけになっていた。

・コロナ禍でも定期的に行われていた「折り紙教室」は、参加者の半数以上が一人暮らしの高齢者であり、毎月顔を合わせて話すことでお互いの悩みを相談しあえたり、体調の異変に周囲が気づく場にもなった。

〈マンション1階の交流室　住民自ら主催する折り紙教室〉

（次頁に続く）

＜地域との交流、買物の場の確保＞

・交流室には週に 2 回、地元のスーパーから移動販売を呼んでいる。外出が困難な高齢者もマンション内で買物ができ、他の住民と顔を合わせる交流の機会にもなっている。

・マンションの住民同士のつながりに加えて、地域ともつながることが重要との考えのもと、この移動販売は、マンション住民だけでなく近隣の地域の人も利用できるようになっている。

〈毎週月曜と木曜に行われる地元のスーパーによる移動販売〉

＜災害時の地域の避難施設としての役割＞

・ルミエール西京極から 100 メートル先に桂川があるため、万が一の時には近隣に住む住民がこのマンションに避難できるという取り決めも行っている。

・移動販売などで日頃から地域の住民と交流がありお互いに顔を知っている関係があれば、いざというときの高齢者の避難などもスムーズに行えるのではという期待もある。

④成果・課題等

＜若い世代との共存・交流＞

・管理組合理事長は、以下のように述べている。

「高齢化の問題というのはどんなマンションでも避けて通れません。周りの先輩マンションを見ていて、高齢化がやってくる 40 年超の時代にどう生きるか、どう運営していくのかというのを、築 30 年くらいを境に住民同士で考えないと絶対に手遅れになると感じていました」

「高齢化問題というのは偏った世代が住むマンションになるのを避けるということが実は大きなポイントだと感じています。いろんな世代がピラミッドを形成するように若い人が住んでいるということになれば、経済力も含めてマンション管理組合自体の力がつきます。必要なのは何も高齢者対応だけではありません。バランスよく子育て世代、さらに子ども達が喜んで住んでくれるマンションであり続ければいろんな手が打てる。若い世代にも魅力を感じてもらえるマンションづくりを同時に進めることが、結果的に高齢者にとってもプラスになると考えています」

資料：どう立ち向かえばいい？　マンション“2 つの老い”（NHK みんなでプラス ホームページ、2022 年 10 月 18 日）

＜千代田区の取組：開発事業に係る住環境整備推進制度＞

①概要

・多様な都市機能と住機能とが調和し、居住の場としても魅力的なまちを形成していくために、区内で開発を行う事業者の皆様と区が事前に協議を行い、開発事業にあわせた良質な住宅の供給および良好な住環境の整備の推進を図るもの。

②対象

・次の大規模建築物の建築を行う開発事業が対象。

①敷地面積が 500㎡ 以上の建築物

②または、延べ面積が 3,000㎡ 以上の建築物

③地域貢献整備施設

・開発事業者は、開発事業にあわせて、当該開発区域において地域貢献住環境整備を実施する。

①子育て支援施設
②高齢者、障害者等の福祉の向上に資する施設
③病院、診療所等の医療施設
④生鮮三品を含む食料品その他の生活必需品等を取り扱う店舗（コンビニエンスストアを除く。）
⑤地域活動の拠点となる集会室等のコミュニティ活動施設　等

※なお、当該開発事業によって建築される大規模建築物の主たる用途が住宅（延べ面積の 80%以上を住宅の用途に供する建築物）である場合の地域貢献整備施設の用途に供するべき面積は、延べ面積の 3,000㎡ を超える部分の５％以上。

出典：千代田区 開発事業に係る住環境整備推進制度

＜事例からの考察＞

・千代田区のマンション 490 棟のうち、延床面積 3000㎡ を超えるマンションは 162 棟。そのうち 1981 年以前竣工は 50 棟。

・建替えの際、延床面積 3,000㎡ を超える場合は、地域貢献整備施設の整備に配慮が必要。一方、3,000㎡ 未満の建替え、あるいはリフォームの場合について検討が必要。

（参考）マンションと地域の連携・共助による地域防災力の強化に関する研究

（国土交通省 国土交通政策研究所　研究官 田中 文夫、平成 26 年５月）

＜研究の目的＞

・集約的都市居住が行われている地域において、災害時におけるマンションと地域の連携、共助のあり方とそれが機能するための課題を明らかにし、特にハード面での具体的な連携、共助の方策について検討を行うことを目的として実施した。

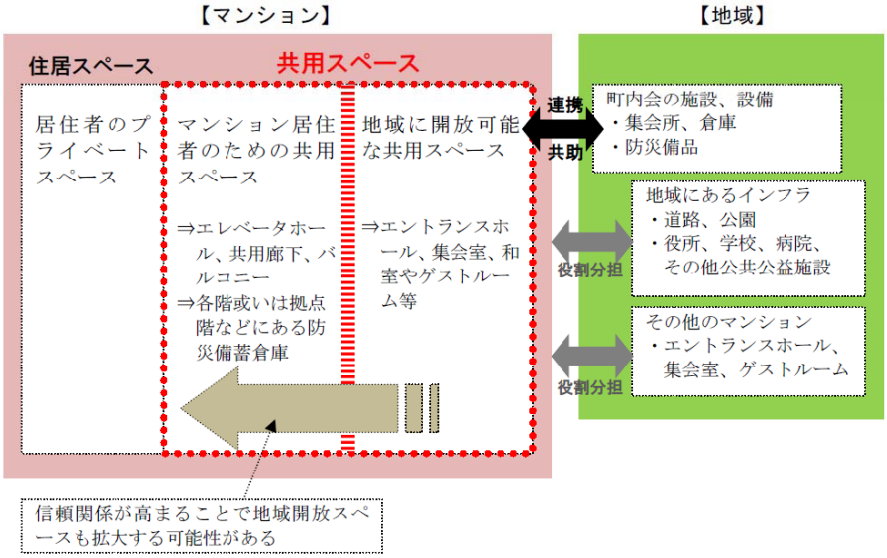
＜検討の結果＞

・検討の結果として、建物施設・設備に関する整備の方向として以下のことが示されている。

①地域における役割を踏まえた共用スペース、設備の整備

②既存建物の状態に応じた共用スペースの整備

③平常時のマンション内外のコミュニティ形成につながる共用スペース、設備の整備　等



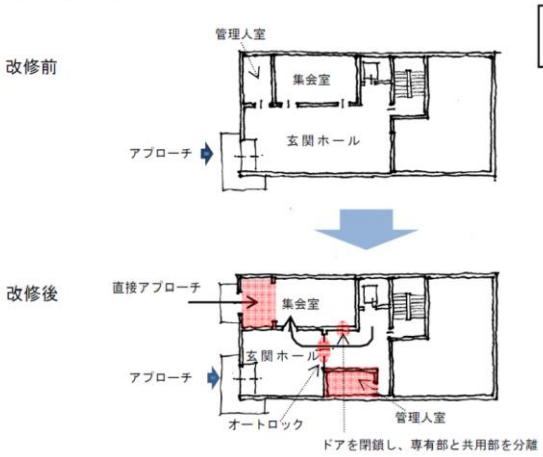
専有部との分離が可能な共用スペースのイメージ

⑥既設のマンションにおける整備の考え方

既設のマンションは、防災について考慮されておらず、共用部分が狭い、もしくは無い場合が多く、必要な防災施設や設備が確保しにくいことが想定される。

既設の共用スペースがあるマンションでは、リフォームにより屋外から直接アプローチできる通路を設けたり、独立したキッチンやトイレ等を設置する等、地域防災施設としての機能を整備する。

既設の共用スペースがあるマンションの例



資料：マンションと地域の連携・共助による地域防災力の強化に関する研究（国土交通省 国土交通政策研究所　研究官 田中 文夫、平成 26 年５月）

7 ライフスタイルの多様化、住まいの固定化への対策

1） 高齢者、子育て世帯の住み替え支援

（1） 概要

・高齢者世帯の住み替え支援と、子育て世帯の住み替え・移住を促進することを目的とする。
・何らかの理由でマンションからの住み替えを考える高齢者世帯と、中古マンションへの住み替えを希望する子育て世帯が、住宅に関する相談を行える仕組み。

・仕組みとしては、区独自の制度を設ける方法（事例１、流山市の事例参照）と、一般社団法人 移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借上げ制度」を活用する方法（事例２参照）が考えられる。

（2） 関連する既存の支援制度

〇千代田区
・住宅資産と活用した住み替え支援
（出典：千代田区第 3 次住宅基本計画（平成 27 年 10 月））
・次世代育成住宅助成

〇一般社団法人 移住・住みかえ支援機構
・マイホーム借上げ制度
（出典：一般社団法人 移住・住みかえ支援機構ホームページ）

（３） 参考事例

事例１：行政の独自の制度・・・（千葉県流山市）高齢者住み替え支援制度

①経緯・目的

・流山市では、シニア世帯の住み替え支援と、子育て世帯の市内への移住を促進することを目的に、「流山市高齢者住み替え支援要綱」を策定し、平成 26 年 12 月 1 日に施行した。
・広い家を持て余すシニア世帯が増えている一方で、子どもの成長に伴い、安くて広い中古住宅に住み替えを希望する子育て世帯も増えている。
・自宅の売却を考えるシニア世帯には「知らない不動産屋に相談しにくい」「建物に欠陥があったら訴えられるのでは」などの不安があり、購入を希望する子育て世帯には「欠陥が見つかったとき、中古住宅に保証はあるのか」「リフォームの費用はどのくらい必要か」などの不安がある。
・このような不安を解消するため、安心して、スムーズに住宅に関する相談が行える仕組みを策定した。

②対象

・自宅の売却を考えるシニア世帯と、中古住宅の購入を希望する子育て世帯

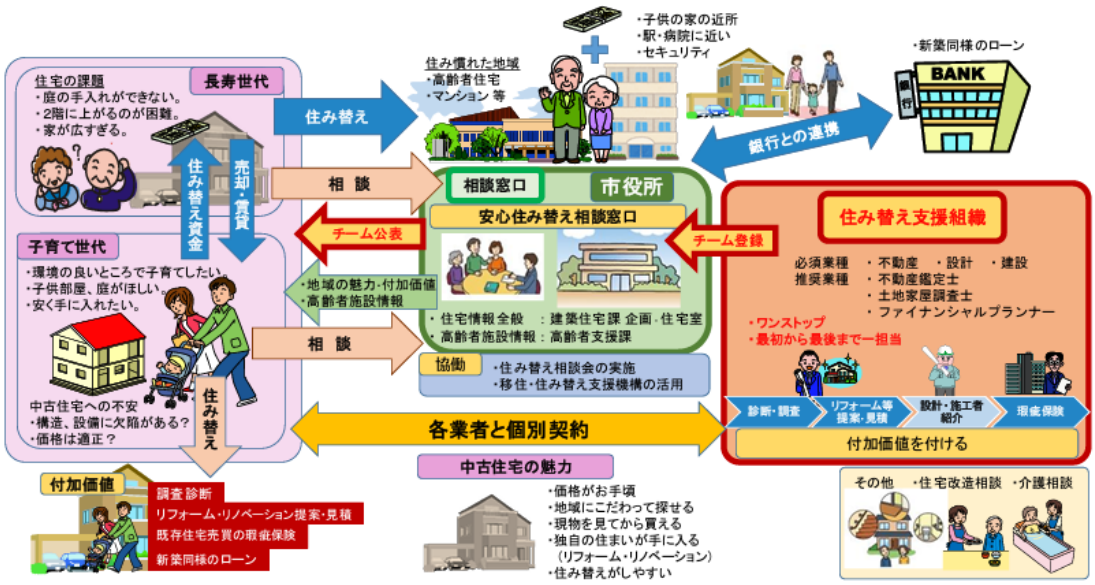
③概要

・シニア世帯の住み替え支援と、子育て世帯の市内への移住を促進することを目的とした制度。市の「安心住み替え相談窓口」に、自宅の売却を考えるシニア世帯と、中古住宅の購入を希望する子育て世帯が、住宅に関する相談を行える仕組み。
・市内の不動産業者及び建設業者、市内及び近隣市の設計業者が一つの住み替え支援組織をつくり、市に登録し公表される。
・支援組織は、住宅、マンションの情報、リフォームの提案、リフォーム工事の見積もり等を提供するとともに、既存住宅売買 瑕疵保険、リフォーム工事等の業務を請け負うことが可能。各種相談を一か所で行うことができる。

④成果・課題等

＜第８期流山市高齢者支援計画 P45「第７期計画の取組状況の評価」より＞

・高齢者の住み替え支援として、住み替え相談会や講演会を開催した際、ケアハウスをはじめとした市内高齢者向け施設の情報提供を行い、高齢者が安心して本市に住み続けられるよう支援を実施。
・併せて、施設整備に当たってはサービス付き高齢者向け住宅及び有料老人ホーム整備の際の事前協議等において、市の意見・要望を事業者に伝えるとともに、施設に係る問題や苦情が生じた場合には関係部署及び県と連携しながら対応に努めた。



資料：

・平成 27 年度第４回東京都住宅政策審議会企画部会(平成 27 年 10 月 27 日)　資料４－２住宅市場に関するこれまでの主な取組

・流山市住み替え支援制度

・流山市高齢者支援計画－第８期・令和３年度～令和５年度－

事例２：一般社団法人 移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借上げ制度」の活用

①経緯・目的

・一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）は、住まなくなった家を借り上げ、若い世代を中心に転貸することで、家を売ることなく安定的な収入に変えることができる、「マイホーム借上げ制度」を運用する非営利機関として 2006 年に設立。

②対象

＜申し込み条件＞

・日本に居住する 50 歳以上の方（原則として国籍は問わない）、または海外に居住する 50 歳以上の日本人。及び両者の共同生活者（１名まで）。

・50 歳未満であっても、諸条件を満たせば利用できる場合あり。

＜家の条件＞

・オーナーが単独所有、または共同所有する、日本国内にある住宅（一戸建て、共同建て（タウンハウスなど）、マンション等）

・築後 25 年経過の場合、建物診断（耐震・劣化診断）が実施されている住宅（築 25 年以内の場合、簡易の外観調査を実施）

・建物診断の結果、必要な場合は補強・改修工事が行われている住宅

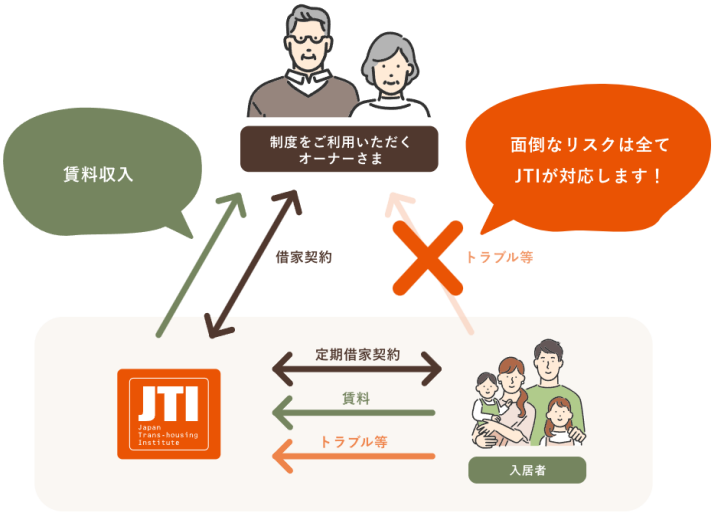
・居住用の住宅

③概要

・「マイホーム借上げ制度」は、空き家になっているマイホーム（マンションを含む）を借上げ、住宅が賃貸可能な状態である限りは終身にわたってマイホームを預かる。

・定期借家契約を利用しているため、入居者の居座りや、立ち退き料の請求はない。定期借家契約が終了したあとは、マイホームに戻ることが可能。

・JTI の事業は、協賛企業等からの基金や転貸賃料と支払賃料との差額から生まれる収益により独立採算で運営するが、万が一の場合に備え、国の予算において、（一財）高齢者住宅財団に債務保証基金が設定されており、JTI は基金の登録事業者になっている。



④成果・課題等

・発足以降、今では毎年 10 億円規模の家賃を利用者へ支払いする組織となり、2008 年からは、優良な住宅について利用年齢の撤廃や、将来借り上げたときの最低家賃の金額を保証する、「かせるストック証明書制度」を開始。証明書を発行した住宅の棟数は 12 万戸を超える。

資料：マイホーム借上げ制度 ご利用ガイド（一般社団法人 移住・住みかえ支援機構ホームページ）

＜地方公共団体との連携＞

・JTI では地方公共団体と連携し、役所に相談窓口を設置するなど、住み替えの促進や空き家の活用に取り組んでいる。そのうち、都内の自治体で掲載されているのは、以下の自治体である（JTI の一覧での掲載順）。なお、千代田区は含まれていない。

府中市、武蔵野市、三鷹市、福生市、立川市、台東区、墨田区、小平市、国分寺市、小金井市、大田区、足立区、昭島市

資料：JTI 協賛事業者/協働している自治体一覧（東京都）（一般社団法人 移住・住みかえ支援機構ホームページ）

＜千代田区の取組＞

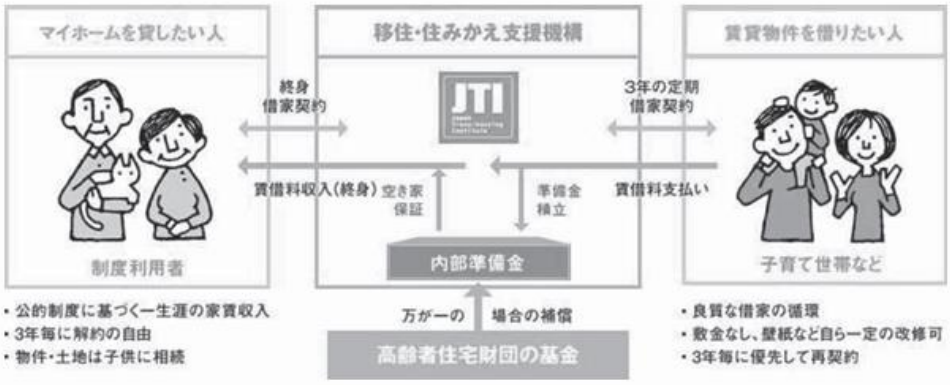
①住宅資産と活用した住み替え支援

・千代田区第 3 次住宅基本計画（平成 27 年度から令和 6 年度まで）では、「住宅資産と活用した住み替え支援」として、以下のように記されている。

・高齢者世帯が居住し、世帯状況と住宅の広さ・間取り等との間にミスマッチが生じているマイホームのように、有効活用の余地が大きい住宅資産を、円滑な住み替えのために活用できるよう支援します。
・居住支援団体による独自の取組み※との連携やモデル事業の実施について検討し、千代田区の地域特性に即した施策展開に向けて取り組みます。

※JTI のマイホーム借上げ制度のこと

■マイホーム借上げ制度（一般社団法人 移住・住みかえ支援機構）



出典：一般社団法人 移住・住みかえ支援機構ホームページ

○ 一般社団法人移住・住みかえ支援機構（ＪＴＩ）の「マイホーム借上げ制度」は、50 歳以上のシニア世代のマイホームをＪＴＩが最長で終身に渡って借り上げて転貸し、安定した賃料収入を保証するものです。
○ この制度により、シニア世代は、自宅を売却することなく住み替えや老後の資金として活用することができます。
○ 区は、このような独自の取り組みとの連携やモデル事業の実施など、千代田区の地域特性に即した施策展開に向けて取り組みます。

資料：千代田区第 3 次住宅基本計画（平成 27 年 10 月）58 ページ

②次世代育成住宅助成

・千代田区内の民間賃貸住宅またはマイホーム※への住み替えを予定している方で、次の【１】または【２】に該当する世帯

※マイホーム：申請者が所有者となる住宅。新築、中古、分譲、マンション、戸建ていずれも可。

【１】親元近居助成（次のいずれにも該当する世帯）
- 区内に引き続き５年以上居住する親がいる、新婚世帯または子育て世帯である
- 区外から区内への転入、または区内での転居をする

【２】区内転居助成（次のいずれにも該当する世帯）
- 区内に引き続き１年以上居住する子育て世帯である
- 区内での転居をする

・助成期間：助成開始から最長 8 年間か、または末子が 18 歳に達する年度末までの、いずれか短い期間。

資料：次世代育成住宅助成（千代田区ホームページ）

第３節 千代田区のマンションの管理状況による分類別対策案

前節に示した対策（案）について、千代田区のマンションの管理状況による分類（第６章 ６－１１ページ 表 ６－１２）との対応を示す。

＜対策（案）とマンションの管理状況との対応の考え方＞

・「おせっかい型（プッシュ型）支援」とこれによる、「近隣マンションとの交流の機会づくり」は、「行政による支援が必要なマンション（⑤＋⑥）」（1981 年以前：80 棟、1982 年～1991 年：51 棟）が、対象と想定される。
なお、この想定されるマンションのうち、優先的に対応するマンションをさらに選定することが必要になると考えられる。

・「マンション内での見守り体制づくりの支援」は、前掲の「行政による支援が必要なマンション（⑤＋⑥）」に加えて、「①マンション連絡会に参加している」のうち、1981 年以前（高経年）：38 棟、1982 年～1991 年：12 棟が、対象と想定される。

・「管理状況の届出の義務化」は、全マンションが対象と想定する。

・その他の対策は、必要なマンション（応募してもらう）を対象とする。
なお、「おせっかい型（プッシュ型）支援」で派遣される専門家、あるいは既存の「まちづくりアドバイザー派遣」、「マンション管理組合顧問派遣」、その他の制度により、必要な管理組合が、必要な支援を受けられるように、これらの制度につなげるように努める。

表 7-5　マンションの管理状況による分類別対策（案）

	分類	支援の必要性	要件	マンション数 1981年以前（高経年）	1982年～1991年	1992年以降	計	管理状況による支援の必要性のまとめ	マンション再生のための対策（素案）　（○：該当する、－：該当しない） 管理組合の機能不全への対策 おせっかい型（プッシュ型）支援	管理状況の届出の義務化	近隣マンションとの交流の機会づくり	住人の健康・安全（認知症、孤独死等）の対策 マンション内での見守り体制づくりの支援	大規模修繕や建替え費用の負担の対策 （管理組合向け融資）	リバース・モーゲージの活用支援	（リース・バック）	建替え困難の対策 建替え費用の補助	（総合設計制度等による容積率の割増）	（地域のまちづくりと一体となった再開発）	住人のマンション内・地域での孤立化の対策 多世代・地域交流型（地域貢献型）マンションの整備	ライフスタイルの多様化、住まいの固定化の対策 高齢者、子育て世帯の住み替え支援
①	マンション連絡会に参加している	検討対象外のマンション （完全自立マンション。行政による支援は不要）	マンション連絡会に参加している109棟のマンション	38	12	59	109	検討対象外のマンション（①＋②＋③） 計359棟 ・1981年以前：57棟 ・1982年～1991年：20棟 ・1992年以降：282棟	－	○	－	○	（住宅金融支援機構の融資の応募者）	○	（情報提供程度。積極的な活用の促進はしない）	（建替えマンションのうち条件設定必要。築浅は除く）	（総合設計制度による建替えを行うマンション）	（地域のまちづくりと一体となった再開発を行うマンション）	○	○
②	②-1　築浅 ②-2　管理組合機能が整っている		1992年以降竣工のマンション	－	－	223	223		－	○	－	－		○					○	○
			以下の7項目に、すべて該当するマンション。 ・「管理組合がある」と回答したマンション（問6の1） ・１年に１回通常総会を開催しているマンション（問7①の1） ・理事会・役員会を開催（毎月または隔月）しているマンション（問7②の1, と2） ・管理規約があるマンション（問10の1） ・今後の修繕資金が充足している（問12の1と2） ・長期修繕計画を作成している、または作成予定（問18の1と2） ・大規模修繕工事を実施したことがある（問19②の1）	5	3	0	8													
③	千代田区の助成制度対象外	検討対象外のマンション （敷地または各戸専有面積不足。行政による支援対象外）	以下の4項目に、1つでも該当するマンション。 ・敷地面積が150m2未満 ・建築物の階数が２以下 ・各戸の専用面積が25m2未満 ・住戸戸数が４以下	14	5	0	19		－	○	－	－		－				－	○
④	管理方式	支援を受けながら自立するマンション（第三者管理方式） ※④第三者管理方式18棟の内訳 ・①マンション連絡会に参加：1棟 ・②-1.築浅（1992年以降竣工）：17棟	第三者管理方式を採用していると回答したマンション （問8の①-5.その他の記載）	0	0	0	0	支援を受けながら自立するマンション（第三者管理方式）（④） 0棟	－	○	－	－		○				○	○
⑤	管理組合が機能不全	主に行政による支援が必要なマンション （自立が困難なマンション。行政による支援が必要）	以下の4項目に、1つでも該当するマンション。 ・「管理組合が存在しない」と回答したマンション（問6の2と3） ・総会が1年に1回開催されていないマンション（問7①の2～4） ・長期修繕計画を作成していない（問18の3と4） ・大規模修繕工事を１度も実施したことが無い（問19②の3と4） ※1992年以降竣工のマンションは除く	21	15	0	36	行政による支援が必要なマンション（⑤＋⑥） 計131棟 ・1981年以前：80棟 ・1982年～1991年：51棟 ・1992年以降：0棟	○	○	○	○		○				○	○
⑥	①～⑤以外 （管理組合が機能はしているが、支援が必要なマンション）			59	36	0	95		○	○	○	○		○				○	○
			母数	137	71	282	490	－											

第８章 調査のまとめと今後の課題

第１節 調査のまとめ

この調査では、区内のマンションの現状や、従来の支援制度等を調査して課題を分析するとともに、今後のマンションの管理不全を防止し、良好な住宅ストックとして維持管理していくため、マンションの管理、再生に関する対応策について検討を行った。

具体的には、第２章では、「基礎的なデータの把握」として、全国および千代田区のマンションの現状（マンションや区分所有者の基礎情報、マンションの管理や管理組合の状況、修繕や建替えの状況等）について整理し、千代田区のマンションを取り巻く現状について整理した。

その結果、千代田区は、旧耐震基準マンションの割合が千代田区全体で 28.0%であり（都平均の 22.3%を 5.7 ポイント上回る）、都内でも旧耐震基準マンションが多いものの、旧耐震基準のマンションで住戸のうちの区分所有者住戸の比率が半数を下回っているものが 53%と半数を上回る、長期修繕計画の作成状況が不明瞭なマンションの割合が半数近くに上るなど、管理組合の運営の困難さと、管理の不備がうかがえた。

第３章では、「まちみらい千代田によるマンション関連支援制度の概要と実績の整理」として、まちみらい千代田が実施している各種マンション関連支援制度の概要および直近５か年分の利用実績について整理した。

その結果、まちみらい千代田は、様々な観点からマンション関連支援制度を設けているが、支援制度の充実状況に反しておおむね各制度とも利用が低調であった。これにより、第２章で整理したように、千代田区のマンションの管理組合は管理に対する支援が必要な状況であるのに、まちみらい千代田の用意しているマンション関連支援制度を活用できていない（制度にたどり着けていない）状況がうかがえた。

第４章では、「マンションの管理、再生に関わる近年の国、東京都の動向の整理」として、今後の千代田区におけるマンションの管理、再生に関する対応策について検討するうえでの前提となる、国のマンションの管理の適正化に関する動向（マンション管理適正化法の改正等）、マンションの管理組合の運営の適正化に関する動向（マンション標準管理規約の改正等）、マンションの修繕の適正化に関する動向（長期修繕計画標準様式・ガイドラインの改訂等）について整理するとともに、高経年マンションの維持管理、再生に関わる近年の法律、制度等の動向について把握した。

さらに、東京都の動向として、マンションの適正な管理の促進に関する条例、マンション管理・再生促進計画、マンションの管理の適正化に関する指針等について整理するとともに、マンションの管理、再生に関わる東京都の制度、取組について整理した。

その結果、千代田区だけではなく、全国でマンションの長寿命化への対応に迫られていること、

管理組合の運営の適正化が求められていること、適切な長期修繕や建替えを計画的に行う必要があることが把握できた。さらに、これらに対して、東京都も様々な支援のための制度を用意していることが把握できた。

第５章では、「千代田区のマンションの管理、再生に関わる主な課題の検討」として、第４章までの調査結果をとりまとめるとともに、これを踏まえて、千代田区のマンションの管理、再生に関わる課題を整理した。

その結果、千代田区のマンションの管理、再生に関わる主な課題として、「管理組合の機能不全」、「住人の健康・安全（認知症、孤独死等）」、「大規模修繕や建替え費用の負担」、「建替えが困難」、「地域貢献、地域寄与、地域交流（住人のマンション内・地域での孤立化）」、「ライフスタイルの多様化、住まいの固定化」という６項目の課題を抽出、整理した。

第６章では、「千代田区のマンションの基本情報及び管理状況による分類、整理」として、千代田区のマンションについて、千代田区およびまちみらい千代田の助けが必要なマンションの洗い出しと、当該マンションに対する支援制度等について明らかにすることを目的に、「千代田区分譲マンション実態調査結果」（令和元年５月）の 490 棟分のエクセルデータについて分析、整理した。さらに管理状況により分類を行うことにより、まちみらい千代田により支援が必要となるマンションの洗い出しを行った。

管理状況によりマンションを分類し、490 件のマンションがいずれかの分類に整理されるように（重複して集計しないように）集計した結果、高経年マンション（1981 年以前竣工）の 80 棟、1982 年～1991 年竣工のマンションの 51 棟が、行政による支援が必要なマンションと整理された。

第７章では、「マンションの管理、再生に関する対応策の検討」として、第６章までの調査結果を踏まえ、まちみらい千代田と千代田区の取組をもとに、新たに提案する対策案を加えた、「マンション管理、再生の適正化のための施策体系」検討、整理した。

さらに、新たに提案する対策案（おせっかい型（プッシュ型）支援、管理状況の届出の義務化、近隣マンションとの交流の機会づくり、マンション内での見守り体制づくりの支援、リバース・モーゲージの活用支援、建替え費用の補助、多世代・地域交流型（地域貢献型）マンションの整備、高齢者、子育て世帯の住み替え支援）等の概要について、関連する既存の支援制度、参考事例も交えながら整理した。

さらに、この対策案と、第６章で整理した、千代田区のマンションの管理状況による分類との対応を整理することで、各対策案とマンションの管理状況との対応の考え方を整理した。

その結果、「おせっかい型（プッシュ型）支援」とこれによる「近隣マンションとの交流の機会づくり」は、「行政による支援が必要なマンション（⑤＋⑥）」（1981 年以前：80 棟、1982 年～1991 年：51 棟）が対象と想定され、実施の際には、このうち優先的に対応するマンションをさらに選定することが必要になることなど、各対策案について、対象と想定される「マンションの管理状況による分類」を整理した。

第２章　基礎的なデータの把握

・全国および千代田区のマンションの現状について整理し、千代田区のマンションを取り巻く現状について整理した。

・千代田区は、旧耐震基準マンションの割合が都内でも多いが、旧耐震基準のマンションで区分所有者住戸の比率が半数を下回っているものが 53%と半数を上回る、長期修繕計画の作成状況が不明瞭なマンションの割合が半数近くに上るなど、管理組合の運営の困難さと、管理の不備がうかがえた。

第３章　まちみらい千代田によるマンション関連支援制度の概要と実績の整理

・まちみらい千代田が実施している各種マンション関連支援制度の概要および直近５か年分の利用実績について整理した。

・まちみらい千代田は、様々な観点からマンション関連支援制度を設けているが、各制度とも利用が低調であった。
・千代田区のマンションの管理組合は管理に対する支援が必要な状況であるのに、まちみらい千代田の用意しているマンション関連支援制度を活用できていない状況がうかがえた。

第４章　マンションの管理、再生に関わる近年の国、東京都の動向の整理

・国のマンションの管理、再生に関する動向について整理。
・東京都のマンションの管理、再生に関わる条例、計画、指針、制度等を整理した。

・全国でマンションの長寿命化への対応に迫られていること、管理組合の運営の適正化が求められていること、適切な長期修繕や建替えを計画的に行う必要があることが把握できた。
・さらに、これらに対して、東京都も様々な支援のための制度を用意していることが把握できた。

第５章　千代田区のマンションの管理、再生に関わる主な課題の検討

・第４章までの調査結果をとりまとめるとともに、これを踏まえて、千代田区のマンションの管理、再生に関わる課題を整理した。

・主な課題として、「管理組合の機能不全」、「住人の健康・安全（認知症、孤独死等）」、「大規模修繕や建替え費用の負担」、「建替えが困難」、「地域貢献、地域寄与、地域交流（住人のマンション内・地域での孤立化）」、「ライフスタイルの多様化、住まいの固定化」という６つの課題が抽出された。

第６章　千代田区のマンションの基本情報及び管理状況による分類、整理

・千代田のマンションデータについて分析、整理し、管理状況により分類を行うことで、支援が必要となるマンションの洗い出しを行った。

・管理状況によりマンションを分類し、490 件のマンションがいずれかの分類に整理されるように(重複して集計しないように）集計した結果、高経年マンション（1981 年以前竣工）の 80 棟、1982 年～1991 年竣工のマンションの 51 棟が、行政による支援が必要なマンションと整理された。

第７章　マンションの管理、再生に関する対応策の検討

・新たな対策案を提案し、関連する既存の支援制度、参考事例も交えながら概要を整理。
・対策案とマンションの管理状況との対応を整理した。

・各対策案について、対象と想定される「マンションの管理状況による分類」を整理した。
（例）「おせっかい型支援」と「近隣マンションとの交流の機会づくり」は、「行政による支援が必要なマンション」（1981 年以前：80 棟、1982 年～1991 年：51 棟）を対象と想定。

図 8-1　調査のまとめ

第２節 今後の方向性

・「おせっかい型（プッシュ型）支援」等の取組により、支援が必要なマンションの管理組合が、必要なタイミングで、既に用意されている必要な支援制度を活用できるようにすることが必要である。
・今後、マンションに関わる取組は、住宅分野だけではなく、高齢者施策や子育て支援などの福祉分野、防災分野、まちづくりやコミュニティの形成などの分野など、分野横断的な取組を行うことが必要になる。
・これらのことを踏まえ、関連部署との連携を図り、今後のマンションに関わる施策を計画、実施していくことが必要である。

前節で整理したように、まちみらい千代田では、これまでも様々な観点からマンション関連支援制度を設けていた。しかし、支援が必要なマンションの管理組合が、これらの支援制度を活用できていない状況がうかがえる。

そのため、今後は「おせっかい型（プッシュ型）支援」、「管理状況の届出の義務化」等の対策を行うことにより、支援が必要なマンションの管理組合が、必要なタイミングで、既に用意されている必要な支援制度を活用できるようにすることが必要である。

さらに、今後、マンションに関わる取組は、高齢社会のさらなる進展や高齢者の孤立化等を踏まえ、住宅分野だけではなく、高齢者施策や子育て支援などの福祉分野、防災分野、まちづくりやコミュニティの形成などの分野など、分野横断的な取組を行うことが必要になる。

そのため、調査で提案した、近隣マンションとの交流の機会づくり、マンション内での見守り体制づくりの支援、多世代・地域交流型（地域貢献型）マンションの整備、高齢者、子育て世帯の住み替え支援について、その実現性も含め、関係部署と連携して、実現に向けてさらに検討することが必要である。

これらのことを踏まえ、関連部署との連携を図り、今後のマンションに関わる施策を計画、実施していくことが必要である。

第３節 マンションの管理・再生に関わる今後の課題

以上を踏まえ、千代田区における今後のマンションの管理・再生に関わる課題について、特に重要なものとして、以下の 3 点が挙げられる。

○実現に向けた取組の検討、関連部署等との調整、連携体制の構築

・提案した新たな対策案について、技術面、財務面、市場面(社会面)、運用面等の観点から、実現に向けてさらに検討する必要がある。

・その際、区の保健福祉、地域振興、環境まちづくり等の関連部署、社会福祉協議会等と十分な調整を図るとともに、実施に向けた連携体制の構築が必要である。

○新たな対策案をはじめとする支援制度の十分な周知

・提案した新たな対策案の実施にあたり、マンションの管理組合や住民の方に、マンション関連支援制度全体について、プッシュ型により十分な周知を図ることが必要である。

○マンション関連支援制度の評価、見直し

・将来的に、マンション関連支援制度の利用状況、管理組合の活動状況、住民の意識等を踏まえるとともに、今後の社会情勢の変化、マンションの管理・再生や情報通信技術等に関わる技術の動向、国や都の動向などを踏まえ、マンション関連支援制度を評価し、必要に応じてマンション関連支援制度を見直すことが必要である。

そのほかの課題として、以下のような課題も挙げられる。

・財政負担：新たな対策案の支援対象の具体的な選定と、新たな対策案に必要な財源の確保。

・制度の複雑化：既存の制度との整合性の整理。制度に関する住民および区民への分かりやすい情報発信。

・住民の意識改革：支援に対する受動的な住民の積極的な参加を促す。マンション住民のマンションの管理や地域コミュニティへの関心を高める。

・人材不足：マンションの管理組合の運営を担う人材の育成。地域コミュニティ活動を支える人材の確保。