

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（概要版）

1. 千代田区のマンションの現状

1) 地域特性

- ・将来的に高齢者、高齢者の単独世帯の増加が見込まれる。
- ・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。

○将来推計人口、世帯数

- ・千代田区の高齢者数は、将来的に増加が続くことが見込まれている（図1）。
- ・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顕著（図2）。

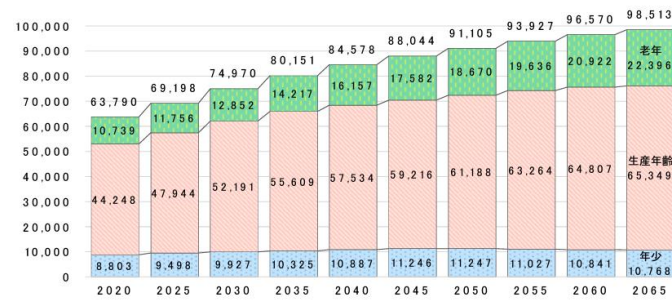


図1 千代田区日本人人口の将来推計（年齢3区分別人口）

※年少：0～14歳、生産年齢：15～64歳、老年：65歳以上

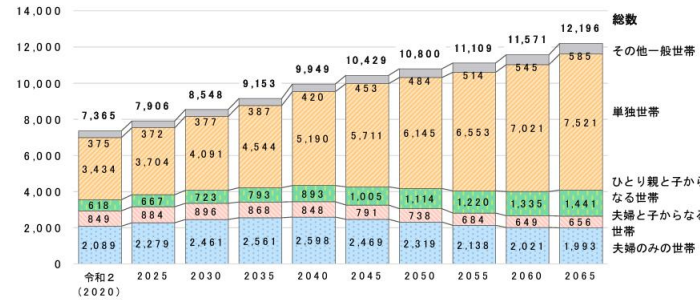


図2 区内世帯数の将来推計（高齢世帯主の世帯）

（図1，2とも）資料：千代田区人口ビジョン（令和3年度）

○避難場所

- ・千代田区内全域が、「地区内残留地区」に指定されている。

2) 区内のマンションの基礎情報

- ・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。

○マンション数

- ・千代田区には、490棟の分譲マンション（以下、マンションと記す）がある。
- ・旧耐震基準マンション（1981年以前に竣工したマンション）の割合は、千代田区全体で28.0%であり、都平均の22.3%を5.7ポイント上回っている（図3）。
- ・麹町地域に190棟と最も多くマンションが立地。旧耐震基準マンションの割合も43.2%と他地域よりも高い。

○区分所有者の住戸比率

- ・住戸のうち、区分所有者が居住している住戸の比率が50%未満のマンションは、旧耐震基準のマンションでは53%、新耐震(1982～1991年以前)では72%、新耐震(1992年以降)では34%。（図4）。
- ・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。

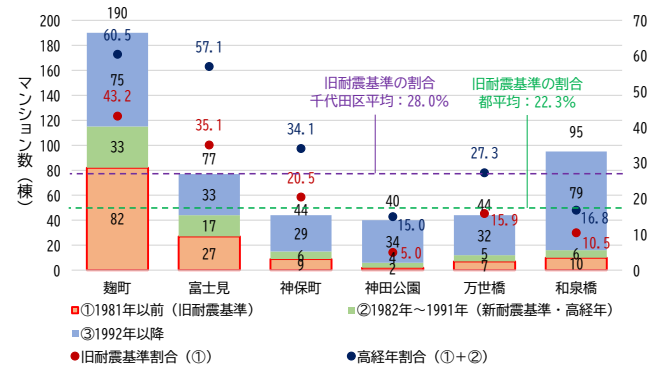


図3 地域別・竣工年別のマンション戸数

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

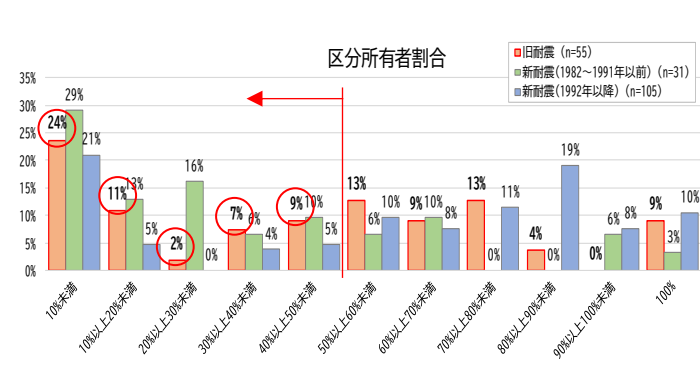


図4 区分所有者の住戸比率区分別のマンション比率

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

3) 管理について

- ・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。

○管理業務方法

- ・旧耐震基準マンションでは、「管理会社にすべて委託」は78.4%。「管理会社に一部委託」は、12.2%（図5）。（計90.6%は、管理会社に一部あるいは全部委託）

○管理組合

- ・旧耐震基準マンションで、管理組合が機能していないと思われるマンションがみられる（図6～8）。（旧耐震基準マンションのうち、管理組合が存在しないというマンションが2.9%、総会が1年に1回開催されていないマンションが5.5%、管理規約が策定されていないマンションが5.3%）※いずれも「わからない」を含む

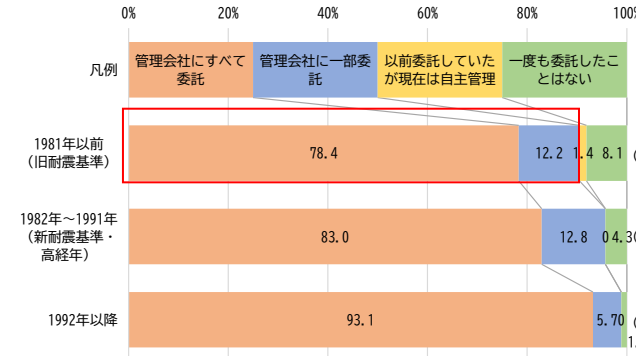


図5 竣工年別の管理業務方法

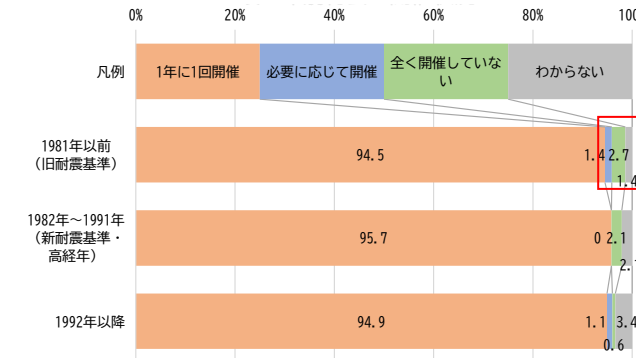


図6 竣工年別の管理組合の有無

（図5～図8）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

○管理の上で困っていること

- ・旧耐震基準マンションで、管理の上で困っていることとしては、「管理に無関心な居住者が多い」が15.3%、「役員のなり手がいない」が13.9%、「管理組合が機能していない」が2.9%（図9）。

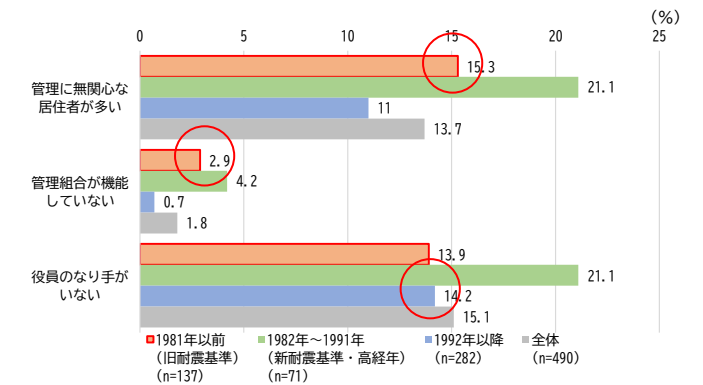


図9 竣工年別の管理の上で困っていること（複数回答）

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、無回答は除いて整理した

4) 修繕・改修について

- ・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。

○長期修繕計画の有無

- ・旧耐震基準マンションのうち、長期修繕計画を作成済みのマンションは50%（図10）。（作成中・作成予定は1.4%、作成していないは35.7%、わからないは12.9%）

○修繕積立金の充足度

- ・旧耐震基準マンションのうち、修繕積立金が不足しているのは55.1%（図11）。（「やや足りていない」26.5%、「全く足りていない」28.6%）

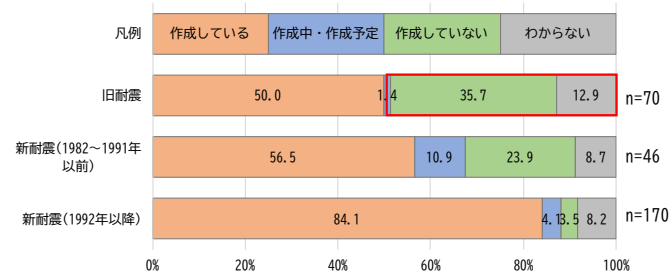


図10 長期修繕計画の作成の有無

（図10、11とも）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

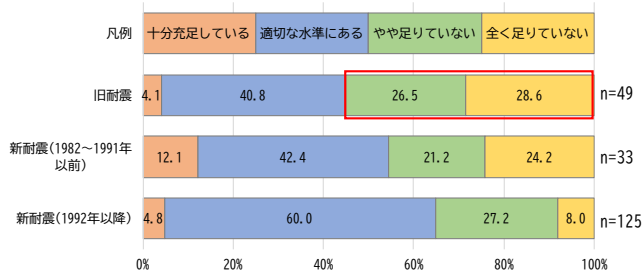


図11 修繕積立金の充足度

○修繕積立金規定の改訂状況

- ・旧耐震基準のマンションのうち、修繕積立金の規定を1度も改訂していないのは40.0%（図12）。

○大規模修繕工事の実施状況

- ・旧耐震基準のマンションのうち、大規模修繕工事を1度も実施したことが無いのは5.7%（図13）。
- ・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（図14）。

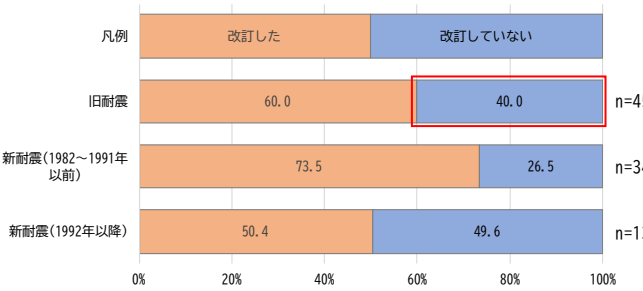


図12 修繕積立金規定の改定状況

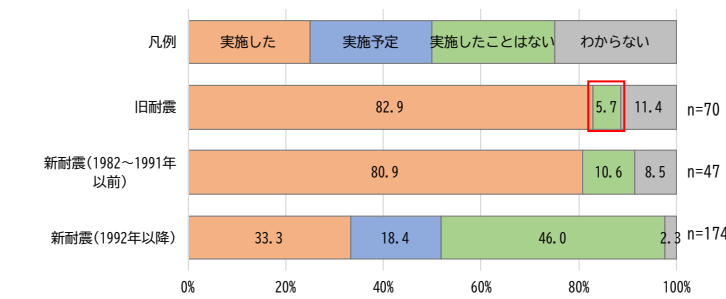


図13 大規模修繕工事の実施状況

（図12～図14）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14の実施回数3回は、原典資料の都合上「3回以上」を意味する

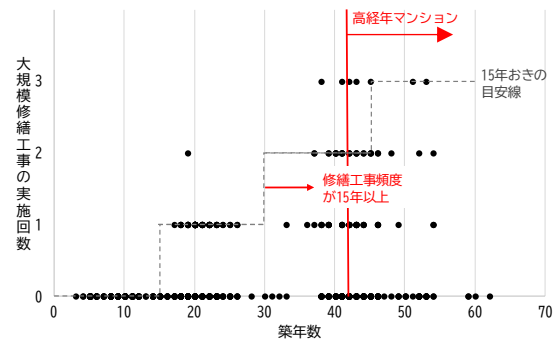


図14 築年数と大規模修繕工事の実施回数の関係

○耐震診断の実施状況

- ・旧耐震基準のマンションのうち、55.7%が耐震診断を行っていない（図15）。
- ・耐震診断未実施の理由は、「費用が高額である」（41.2%）、「区分所有者の合意形成が難しい」（23.5%）、「診断結果が悪い場合、耐震工事の費用を捻出できない」（20.6%）、「診断結果が悪い場合、資産価値が低下することが心配」（14.7%）の順で多い。

○耐震工事の実施状況

- ・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16）。

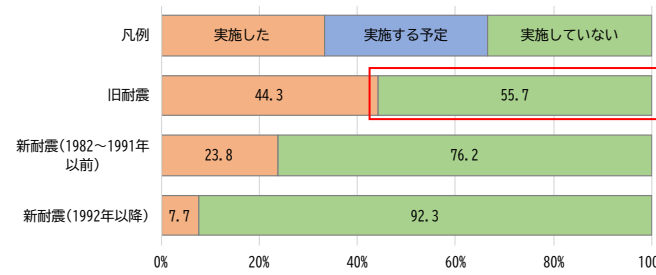


図15 旧耐診断の実施状況

（図15、図16とも）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

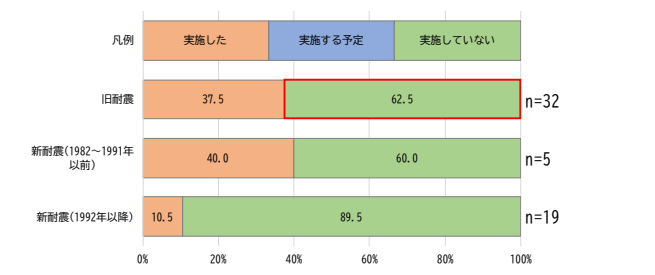


図16 旧耐工事の実施状況

5) 建替えについて

- ・旧耐震基準マンションの2割は、建替えについて「検討する必要があるが、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。

○建替えの検討状況

- ・旧耐震基準マンションでは、建替えについて「検討する必要があるが、まだしていない」は19.7%、「近いうちに検討する予定である」は6.1%、「現在検討中である」は12.1%、「以前検討していたこともあったが、ストップしている」は13.6%（図17）。
- ・「建替えが決まっている」も3%（2棟）ある。

○建替え検討上の問題点

- ・旧耐震基準マンションは、建替え検討上の問題点として「合意形成が進まない」(21.9%)、「費用負担の問題」(19.0%)、「容積率（既存不適格）不足のため」(8.8%)、「長寿命化を目指しているため」(6.6%)の順で多い（図18）。

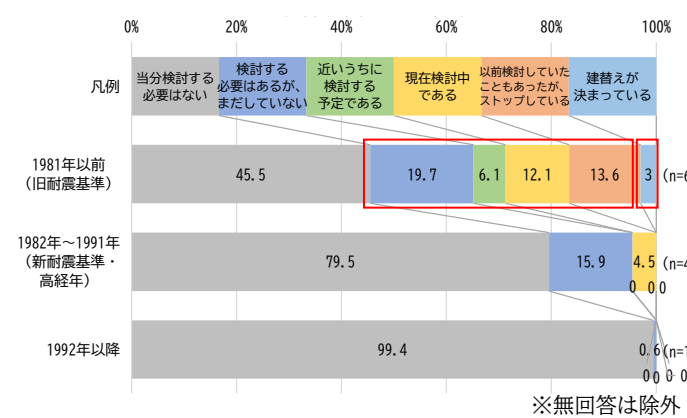


図17 竣工年別の建替えの検討状況

（図17～図18）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

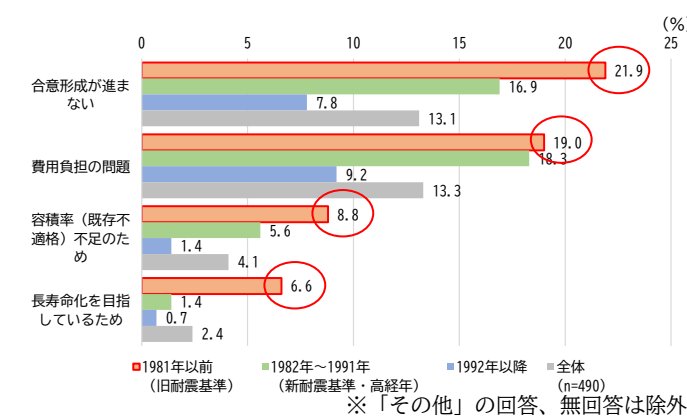


図18 竣工年別の建替え検討上の問題点（複数回答）

2. 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。

表1 まちみらい千代田の取組の概要と実績 1/2

分類	取組名	概要	実績																		
総合的な制度	1. マンション総合相談窓口	・マンションに関するさまざまな相談を、<u>窓口・電話・電子メールなどで受け付け</u> ・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、<u>課題の解決に向けたサポート</u>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	マンション総合相談窓口 <table><thead><tr><th>期</th><th>6期(2018)</th><th>7期(2019)</th><th>8期(2020)</th><th>9期(2021)</th><th>10期(2022)</th></tr></thead><tbody><tr><td>実績</td><td>216</td><td>362</td><td>264</td><td>263</td><td>144</td></tr><tr><td>目標</td><td>200</td><td>200</td><td>300</td><td>300</td><td>300</td></tr></tbody></table>	期	6期(2018)	7期(2019)	8期(2020)	9期(2021)	10期(2022)	実績	216	362	264	263	144	目標	200	200	300	300	300
	期	6期(2018)	7期(2019)	8期(2020)	9期(2021)	10期(2022)															
実績	216	362	264	263	144																
目標	200	200	300	300	300																
2. まちづくりアドバイザー派遣制度	・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<u>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</u>に対して、専門的、技術的な見地からアドバイス	まちづくりアドバイザー派遣制度 <table><thead><tr><th>期</th><th>6期(2018)</th><th>7期(2019)</th><th>8期(2020)</th><th>9期(2021)</th><th>10期(2022)</th></tr></thead><tbody><tr><td>実績</td><td>17</td><td>12</td><td>3</td><td>8</td><td>6</td></tr><tr><td>目標</td><td>0</td><td>24</td><td>24</td><td>24</td><td>12</td></tr></tbody></table> ※6期(2018)目標：10団体(実績5団体)	期	6期(2018)	7期(2019)	8期(2020)	9期(2021)	10期(2022)	実績	17	12	3	8	6	目標	0	24	24	24	12	
期	6期(2018)	7期(2019)	8期(2020)	9期(2021)	10期(2022)																
実績	17	12	3	8	6																
目標	0	24	24	24	12																
管理に関わる制度	3. マンション管理組合顧問派遣	・マンション再生や日常の管理問題などに対して、<u>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</u>、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	マンション管理組合顧問派遣 <table><thead><tr><th>期</th><th>6期(2018)</th><th>7期(2019)</th><th>8期(2020)</th><th>9期(2021)</th><th>10期(2022)</th></tr></thead><tbody><tr><td>実績</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>目標</td><td>2</td><td>2</td><td>2</td><td>2</td><td>2</td></tr></tbody></table>	期	6期(2018)	7期(2019)	8期(2020)	9期(2021)	10期(2022)	実績	0	0	0	0	0	目標	2	2	2	2	2
	期	6期(2018)	7期(2019)	8期(2020)	9期(2021)	10期(2022)															
実績	0	0	0	0	0																
目標	2	2	2	2	2																
4. マンション管理講座	・千代田区内の<u>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」</u>を年4回程度開催	マンション管理講座 <table><thead><tr><th>期</th><th>6期(2018)</th><th>7期(2019)</th><th>8期(2020)</th><th>9期(2021)</th><th>10期(2022)</th></tr></thead><tbody><tr><td>実績</td><td>94</td><td>42</td><td>43</td><td>50</td><td>31</td></tr></tbody></table>	期	6期(2018)	7期(2019)	8期(2020)	9期(2021)	10期(2022)	実績	94	42	43	50	31							
期	6期(2018)	7期(2019)	8期(2020)	9期(2021)	10期(2022)																
実績	94	42	43	50	31																
長期修繕計画に関わる制度	5. マンション劣化診断調査費助成制度	・<u>建物の劣化診断調査費用の一部を助成</u>(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<u>長期修繕計画の作成、見直し</u>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) ・<u>旧耐震基準</u>で建てられたマンションで、<u>耐震診断の事前調査としての簡易診断の実施</u>についても助成(対象経費の2/3、上限20万円)	マンション劣化診断調査費助成制度 <table><thead><tr><th>期</th><th>6期(2018)</th><th>7期(2019)</th><th>8期(2020)</th><th>9期(2021)</th><th>10期(2022)</th></tr></thead><tbody><tr><td>実績</td><td>6</td><td>5</td><td>5</td><td>8</td><td>12</td></tr><tr><td>目標</td><td>9</td><td>9</td><td>9</td><td>4</td><td>8</td></tr></tbody></table>	期	6期(2018)	7期(2019)	8期(2020)	9期(2021)	10期(2022)	実績	6	5	5	8	12	目標	9	9	9	4	8
期	6期(2018)	7期(2019)	8期(2020)	9期(2021)	10期(2022)																
実績	6	5	5	8	12																
目標	9	9	9	4	8																

表2 まちみらい千代田の取組の概要と実績 2/2

分類	取組名	概要	実績																		
大規模修繕工事・建替えに関わる制度	6. 分譲マンション共用部修繕工事債務保証料助成制度	・ <u>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</u>	(件) 分譲マンション共用部修繕工事債務保証料助成制度 <table border="1"><thead><tr><th>期</th><th>6期(2018)</th><th>7期(2019)</th><th>8期(2020)</th><th>9期(2021)</th><th>10期(2022)</th></tr></thead><tbody><tr><td>実績</td><td>1</td><td>0</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td></tr><tr><td>目標</td><td>2</td><td>2</td><td>2</td><td>2</td><td>2</td></tr></tbody></table>	期	6期(2018)	7期(2019)	8期(2020)	9期(2021)	10期(2022)	実績	1	0	1	1	1	目標	2	2	2	2	2
	期	6期(2018)	7期(2019)	8期(2020)	9期(2021)	10期(2022)															
	実績	1	0	1	1	1															
	目標	2	2	2	2	2															
7. マンション再生方針検討助成	・ <u>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</u> ・ 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	(件) マンション再生方針検討助成 <table border="1"><thead><tr><th>期</th><th>6期(2018)</th><th>7期(2019)</th><th>8期(2020)</th><th>9期(2021)</th><th>10期(2022)</th></tr></thead><tbody><tr><td>実績</td><td>3</td><td>0</td><td>0</td><td>1</td><td>1</td></tr><tr><td>目標</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td></tr></tbody></table>	期	6期(2018)	7期(2019)	8期(2020)	9期(2021)	10期(2022)	実績	3	0	0	1	1	目標	1	1	1	1	1	
期	6期(2018)	7期(2019)	8期(2020)	9期(2021)	10期(2022)																
実績	3	0	0	1	1																
目標	1	1	1	1	1																
8. マンション再生計画検討助成	・ マンションの再生方針を踏まえ、 <u>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</u> ・ 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	(件) マンション再生計画検討助成 <table border="1"><thead><tr><th>期</th><th>6期(2018)</th><th>7期(2019)</th><th>8期(2020)</th><th>9期(2021)</th><th>10期(2022)</th></tr></thead><tbody><tr><td>実績</td><td>0</td><td>1</td><td>1</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>目標</td><td>5</td><td>5</td><td>5</td><td>5</td><td>5</td></tr></tbody></table>	期	6期(2018)	7期(2019)	8期(2020)	9期(2021)	10期(2022)	実績	0	1	1	0	0	目標	5	5	5	5	5	
期	6期(2018)	7期(2019)	8期(2020)	9期(2021)	10期(2022)																
実績	0	1	1	0	0																
目標	5	5	5	5	5																
9. 再開発・共同建築等推進組織助成制度	・ 千代田区内で <u>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</u>	(件) 再開発・共同建築等推進組織助成制度 <table border="1"><thead><tr><th>期</th><th>6期(2018)</th><th>7期(2019)</th><th>8期(2020)</th><th>9期(2021)</th><th>10期(2022)</th></tr></thead><tbody><tr><td>実績</td><td>1</td><td>1</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>目標</td><td>2</td><td>2</td><td>2</td><td>2</td><td>2</td></tr></tbody></table>	期	6期(2018)	7期(2019)	8期(2020)	9期(2021)	10期(2022)	実績	1	1	0	0	0	目標	2	2	2	2	2	
期	6期(2018)	7期(2019)	8期(2020)	9期(2021)	10期(2022)																
実績	1	1	0	0	0																
目標	2	2	2	2	2																

※防犯・防災対策に関わる制度については省略
(マンション防災アドバイザー派遣、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、マンションの災害用資器材等購入費助成、マンションにAEDを設置、マンション安全・安心整備助成)

3. 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

表3 千代田区のマンションの管理・再生の適正化に関わる現状と課題

■ 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。
	区分所有者の住戸比率	・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。
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「検討する必要があるが、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。

4. マンション管理、再生の適正化のための施策体系(案)

・まちみらい千代田、千代田区の現在の取組をもとに、新たに提案する対策案を加えた施策体系案を示す。

表4 千代田区のマンション管理、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		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5 千代田区のマンション管理、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		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	づ環境まち			
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			○		

5. 新たに提案する対策案の概要

- ・施策体系(案)のうち、新たに提案する対策(案)の概要を示す。
- ・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、すべての対策を網羅したものではない。

表6 新たに提案する対策(案)の概要

課題	対策(案)	概要	事例
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。	・（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） ・（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） ・（所沢市）専門家団体による重点支援事業（働き掛け型）
	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。	・（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 ・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
	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。	・（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
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。	・（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
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。	・（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）
	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。	・（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 ・（住宅金融支援機構）まちづくり融資（高齢者向け返済特例） ・（民間金融機関、住宅金融支援機構）リ・バース 60
	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。	・（スター・マイカ（株））マンションリースバック ・（セゾンファンデックス）セゾンのリースバック
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。	・（大阪市）補助金を活用した「大宮第一コーポ」の建替え
	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。	・（千代田区）総合設計制度
	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。	・（東京都）東京都マンション再生まちづくり制度 ・（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）
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。	・（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
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）。	・（流山市）高齢者住み替え支援制度 ・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

※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

6. 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。

7. マンションの管理・再生に関わる今後の課題

- ・千代田区における今後のマンションの管理・再生に関わる特に重要な課題として、以下の3点が挙げられる。
 - 1) 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。
 - 2) 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。
 - 3) 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。