

# マンション再生支援調査概要

平成21年3月

財団法人 まちみらい千代田

## はじめに

千代田区は、早くから都市化が進んだこともあり、約8割の方がマンション等の集合住宅に住んでおります。

財団法人まちみらい千代田では、マンションの良好な維持管理を積極的に支援するとともに、居住者相互の交流・地域の人々との交流を促進しております。

千代田区では、分譲・賃貸を合わせて約700棟のマンションがあります。このうち、築30年を経過した分譲マンションが60棟以上あり、10年後には200棟に達する状況となっており、適切な修繕がなされない場合には加速度的に老朽化が進み、大規模修繕工事や建替え更新が喫緊の課題となっています。このような状況を踏まえ、区内の全マンションを対象に「大規模修繕工事」や「建替え」について、その実施状況、問題点や課題などのアンケート調査を実施し、主に築後30年以上を経過した分譲マンションに対しては、マンションの再生に係る支援制度のあり方を含めて、個別ヒアリング調査を実施いたしました。

本調査の実施にあたり、ご協力をいただきましたマンション管理組合や管理会社の皆さまに御礼申しあげるとともに、この報告書が、皆さまにご活用いただければ幸いです。

平成21年3月

財団法人まちみらい千代田

# 目 次

## 序章 調査の概要

1 分譲・賃貸マンションアンケート調査（実態・再生支援）	1
2 分譲マンションヒアリング調査	3
3 ヒアリング及び実態調査の集計・分析	3
4 マンション実態の基礎資料作成（マンション全棟把握）	4

## 第1章 千代田区のマンション実態

1 棟数及び戸数	5
2 築年数別供給状況	6

## 第2章 再生支援調査

1 分譲・賃貸マンションアンケート調査（実態・再生支援）	9
1) 実態アンケート調査（分譲）	9
2) 再生支援アンケート調査（分譲）	9
3) 実態アンケート調査（賃貸）	12
4) 再生支援アンケート調査（賃貸）	12
2 分譲マンションヒアリング調査	14
1) 大規模修繕工事	14
2) 建替え	18
3) 耐震改修	20
4) 建替え実施事例のポイント	21
5) その他（マンション管理やコミュニティ等）	21
3 マンション再生支援に向けた課題のまとめ	22
1) 大規模修繕工事に関する課題の整理	22
2) 建替えに関する課題の整理	22
3) 耐震改修に関する課題の整理	22
4) その他（マンション管理やコミュニティ等）の課題の整理	22

## 第3章 マンション再生支援制度の方向性

1 プロセス毎の課題やニーズに対応した支援制度	23
1) 大規模修繕工事	23
2) 建替え	25
3) 耐震改修	27

## 序章 調査の概要

マンション再生支援調査では、「分譲・賃貸マンションアンケート調査（実態・再生支援）」、「分譲マンションヒアリング調査」、「ヒアリング及び実態調査の集計・分析」、「マンション実態の基礎資料作成」を実施した。

各調査の概要は、以下のとおりである。

### 1 分譲・賃貸マンションアンケート調査（実態・再生支援）

#### 1) 調査対象

区内に立地する3階建て以上の非木造の分譲マンション及び賃貸マンションを対象とした。

#### 2) 実施方法

分譲マンションの管理組合及び賃貸マンションの所有者に対して、実態アンケート（マンションの基礎データや管理実態に関するもの）と再生支援アンケート（大規模修繕や建替えへの取り組み状況や支援に関する要望などに関するもの）を郵送により配布・回収した。また、未回収となったマンションに対しては、現地調査によって、理事長や管理員からの聞き取り及び現地確認で補足を行った。

#### 3) 実施期間

平成20年9月～平成21年3月

## 4) 調査内容

### (1) 実態アンケート調査

- ① マンション管理に関する基本的な事項
- ② マンション管理に関する課題
- ③ マンション管理に関する支援への要望

### (2) 再生支援アンケート調査

- ① 長期修繕計画の作成、大規模修繕工事の実施状況、予定
- ② 大規模修繕工事に関する課題
- ③ 大規模修繕工事への支援の要望
- ④ 建替えの検討経緯、予定
- ⑤ 建替えに関する課題
- ⑥ 建替えへの支援の要望
- ⑦ 耐震改修の実施状況、予定
- ⑧ 耐震改修への支援の要望

## 5) 調査の実施状況

アンケートの配布・回収状況は以下のとおりである。

### ■ 配布・回収状況

種別		配布数	回収数	回収率	現地調査	実施率
実態	分譲マンション	388 票	121 票	31.2%	267 件	100.0%
	賃貸マンション	168 票	48 票	28.6%	120 件	100.0%
再生支援	分譲マンション	388 票	93 票	24.0%		
	賃貸マンション	168 票	49 票	29.2%		

※アンケートによる回収が得られなかったマンションに対しては、現地確認により、可能な範囲で情報の確認作業を行った。

※分譲マンションについては、今回の調査で把握した全てのマンションを対象にアンケートを送付した。また、賃貸マンションについては、平成 15 年度の実態調査で把握されていたマンションを対象にアンケートを送付し、データの更新を行った。

## 2 分譲マンションヒアリング調査

### 1) 調査対象

区内に立地する3階建て以上の非木造の分譲マンションのうち、主に築後30年以上を経過したものを対象とした。

### 2) 実施方法

調査対象のマンションの管理組合に対して、電話及び個別訪問により面談の予約をとり、個別訪問による聞き取り調査を60棟で実施した。

### 3) 実施期間

平成20年9月～平成21年3月

### 4) 調査内容

#### (1) 大規模修繕工事

- ① 長期修繕計画の作成や大規模修繕工事の実施状況及び予定
- ② 大規模修繕工事に関する課題
- ③ 大規模修繕工事への支援の要望

#### (2) 建替え

- ① 建替えの検討経緯及び予定
- ② 建替えに関する課題
- ③ 建替えへの支援の要望

#### (3) 耐震改修

- ① 耐震改修の実施状況及び予定
- ② 耐震改修への支援の要望

#### (4) マンションの管理・コミュニティ

## 3 ヒアリング及び実態調査の集計・分析

実態アンケート調査及び再生支援アンケート調査の結果をもとに、大規模修繕、建替え、耐震改修、その他（マンションの管理及びコミュニティ等）をテーマに、それぞれの課題を分析した。

## 4 マンション実態の基礎資料作成（マンション全棟把握）

### 1) 実施方法

#### (1) 未把握マンション調査

民間調査会社のマンションデータベースとの照合により整理するとともに、近年建設された物件については分譲情報等から整理し、住宅地図及び現地確認によって所在を確認して、マンションの全棟を把握した。

#### (2) 基礎資料の作成

平成 15 年時点のデータベースを基に、実態アンケート調査及び未把握マンション調査の結果を反映し、データの更新を行った。

### 2) 実施期間

平成 20 年 9 月～平成 21 年 3 月

### 3) 調査結果

平成 15 年度の実態調査で把握されていたマンションの所在確認及び未把握マンションの確認を行った結果、現時点での分譲マンション及び賃貸マンションの件数は以下のとおりである。

#### ■実施状況

種別	平成 15 年度調査	増加数	減少数	合計数
分譲マンション	300 件	99 件	11 件	388 件
賃貸マンション	168 件	124 件	6 件	286 件

※増加数：未把握マンションで新たに確認されたもの（新築含む）。

※減少数：除却・閉鎖等が確認されたもの。

※合計数：平成 21 年 3 月時点でのマンション数。

## 第1章 千代田区のマンション実態

### 1 棟数及び戸数

- ・区内の分譲マンションは、388棟、17,526戸あり、麴町地域、富士見地域に約6割が立地している。
- ・区内の賃貸マンションは、286棟あり、6,280戸（戸数不明46棟）あり、麴町地域、富士見地域に約5割が立地している。

区内の分譲マンションは、388棟あり、住戸数は17,526戸となっている。地域別にみると、住居系の用途地域が多い麴町地域に全棟数の41.8%が立地しており、次いで和泉橋地域の17.5%、富士見地域の17.3%の順で多く立地している。

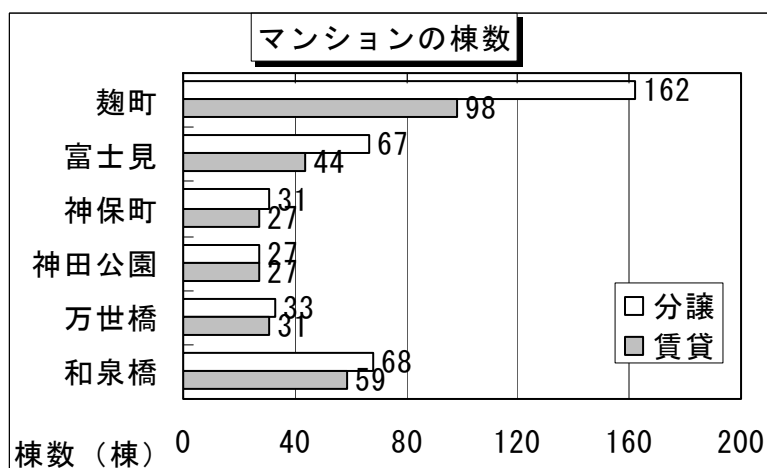
区内の賃貸マンションは、286棟あり、住戸数は6,280戸（戸数不明46棟）となっている。地域別にみると、住居系の用途地域が多い麴町地域に全棟数の34.3%が立地しており、次いで和泉橋地域の20.6%、富士見地域の15.4%の順で多く立地している。

■地域別立地状況（分譲）

	棟数 (割合)	戸数 (割合)
総計	388棟 (100.0%)	17,526戸 (100.0%)
麴町	162棟 (41.8%)	6,182戸 (35.3%)
富士見	67棟 (17.3%)	3,241戸 (18.5%)
神保町	31棟 (8.0%)	1,862戸 (10.6%)
神田公園	27棟 (7.0%)	1,541戸 (8.8%)
万世橋	33棟 (8.5%)	1,454戸 (8.3%)
和泉橋	68棟 (17.5%)	3,246戸 (18.5%)

■地域別立地状況（賃貸）

	棟数 (割合)	戸数 (割合)
総計	286棟 (100.0%)	6,280戸 (100.0%)
麴町	98棟 (34.3%)	1,892戸 (30.1%)
富士見	44棟 (15.4%)	828戸 (13.2%)
神保町	27棟 (9.4%)	562戸 (8.9%)
神田公園	27棟 (9.4%)	867戸 (13.8%)
万世橋	31棟 (10.8%)	514戸 (8.2%)
和泉橋	59棟 (20.6%)	1,617戸 (25.7%)



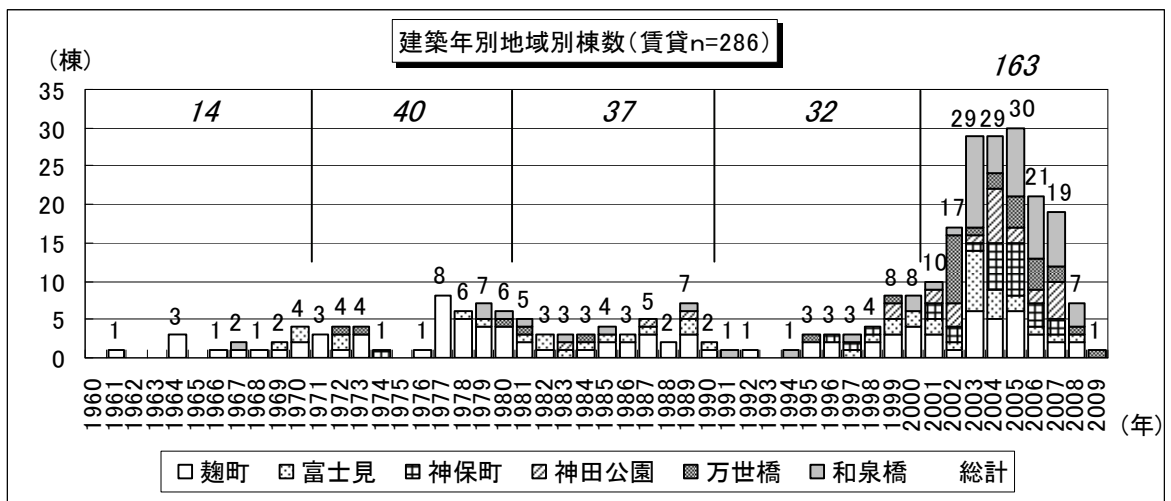
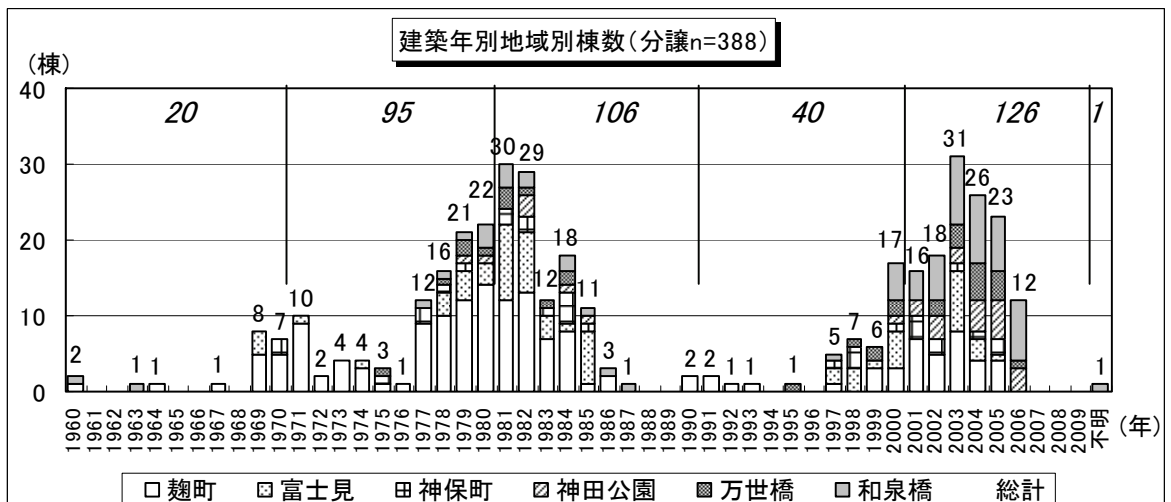


## 2 建築年別供給状況

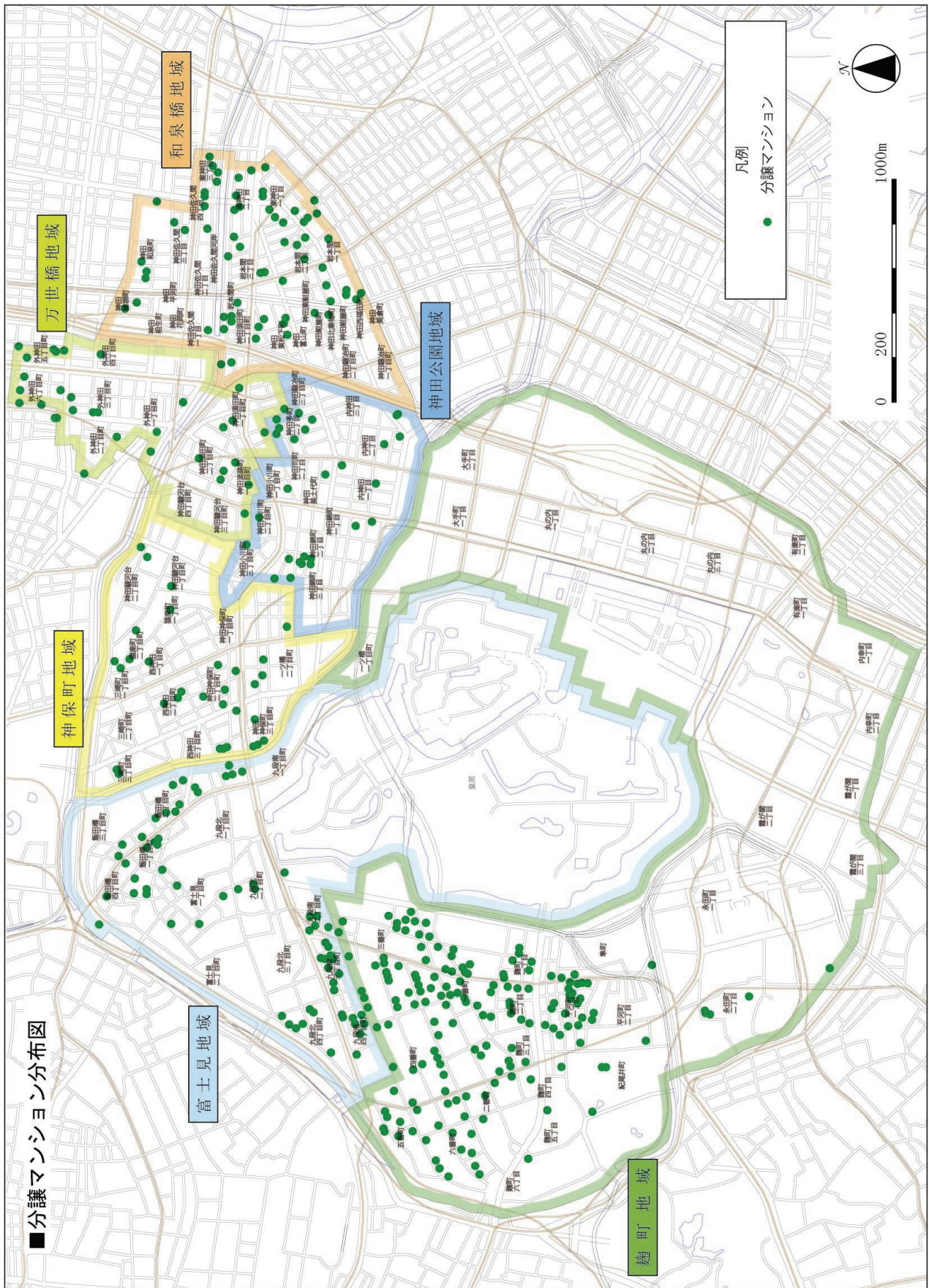
・分譲・賃貸とも、近年、供給が急増しており、地域別では、麴町地域と和泉橋地域が多くなっている。

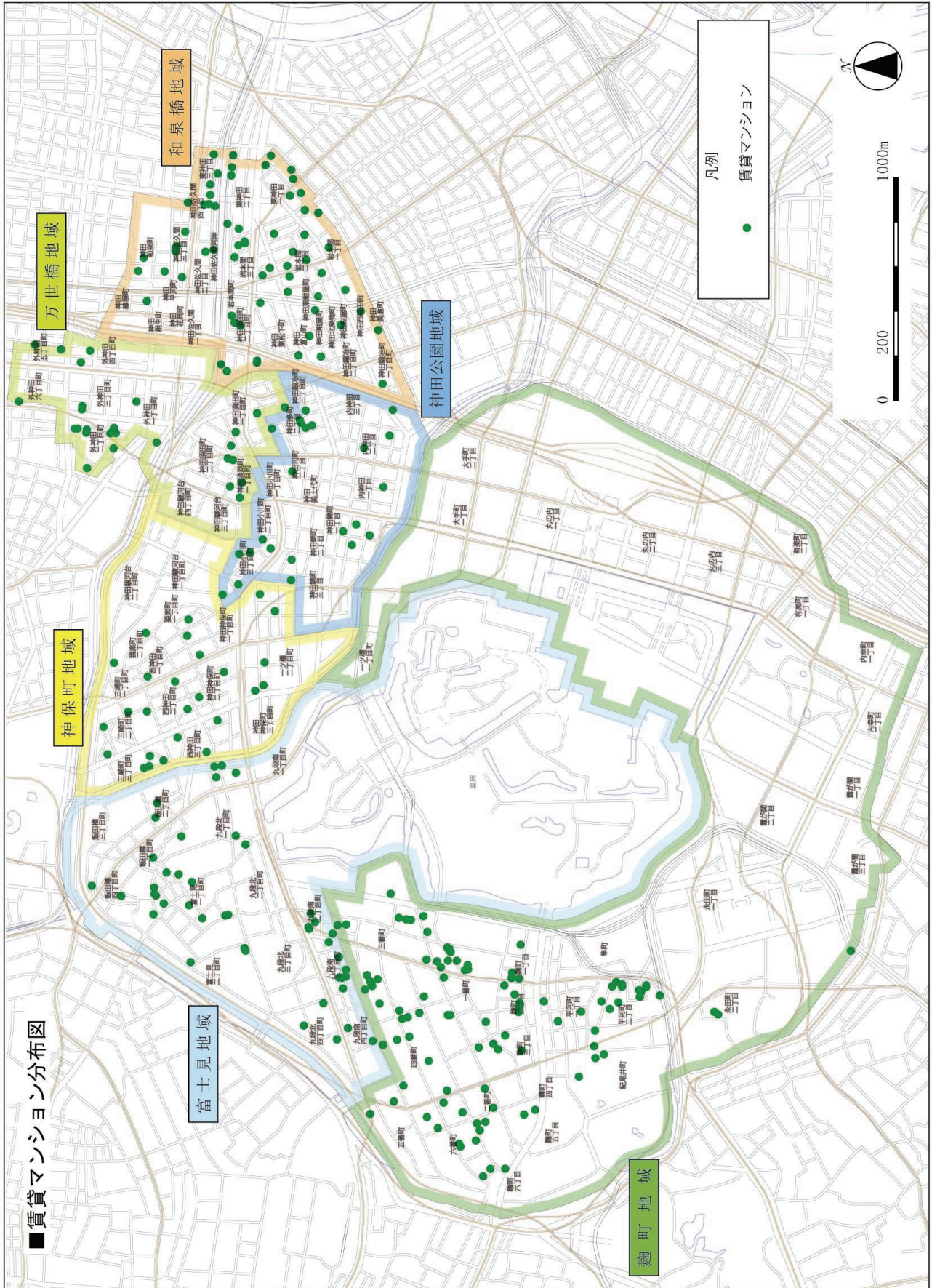
分譲マンションは、1977年以降の第4次マンションブームに伴い大幅に供給数が増加した。その後、バブル期の地価高騰に伴い供給量が大きく減少したが、2000年以降、ふたたび供給が活発化し急激に増加している。近年の供給を地域別に見ると、麴町地域と和泉橋地域において供給が活発となっている。

賃貸マンションは、1977年以降の第4次マンションブームに伴い供給数が増加した。その後、バブル期の地価高騰に伴い供給量は低調となっていたが、2000年以降供給が活発化し急激に増加している。近年の供給を地域別に見ると、麴町地域と和泉橋地域、神保町地域において供給が活発となっている。



※nはマンションの棟数を示している。





## 第2章 再生支援調査

### 1 分譲・賃貸マンションのアンケート調査（実態・再生支援）

#### 1) 実態アンケート調査（分譲）

##### (1) マンション管理の問題

- ・マンション管理の運営面では、「管理組合の役員のなり手がいない」、「管理の重要性を認識していない居住者がいる」といった居住者の管理に対する意識の低さが問題となっている。
- ・マンション施設管理面では、「防災に関する安全対策」が問題となっている。
- ・居住者間のトラブルやルール違反では、「ゴミ出し」など、マナーに関する項目が多く、「住宅以外への転用」や「無断で賃貸」などの問題も見られる。

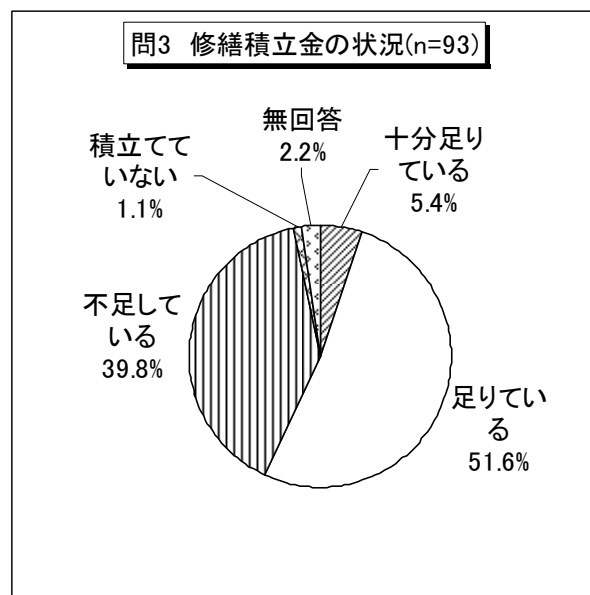
#### 2) 再生支援アンケート調査（分譲）

##### (1) 大規模修繕工事の実施状況

- ・築20年以上のマンションでは、9割以上が実施しているが、築年数の経過に伴う適切な周期での対応はできていない。
- ・箇所別の実施率は、建築に係る箇所が7割以上であるのに対して、設備に係る箇所は3割から4割程度と対応されていない。

##### (2) 修繕積立金の状況

- ・修繕積立金の状況は、「不足している」が4割弱であるが、修繕に直面して必要性等を認識していることから、実際はもっと不足しているマンションが多いと想定される。
- ・設定金額は、修繕の実施に伴い修繕積立金の必要性や妥当性を認識して見直し、増額している。



##### (3) 長期修繕計画の作成・見直し状況

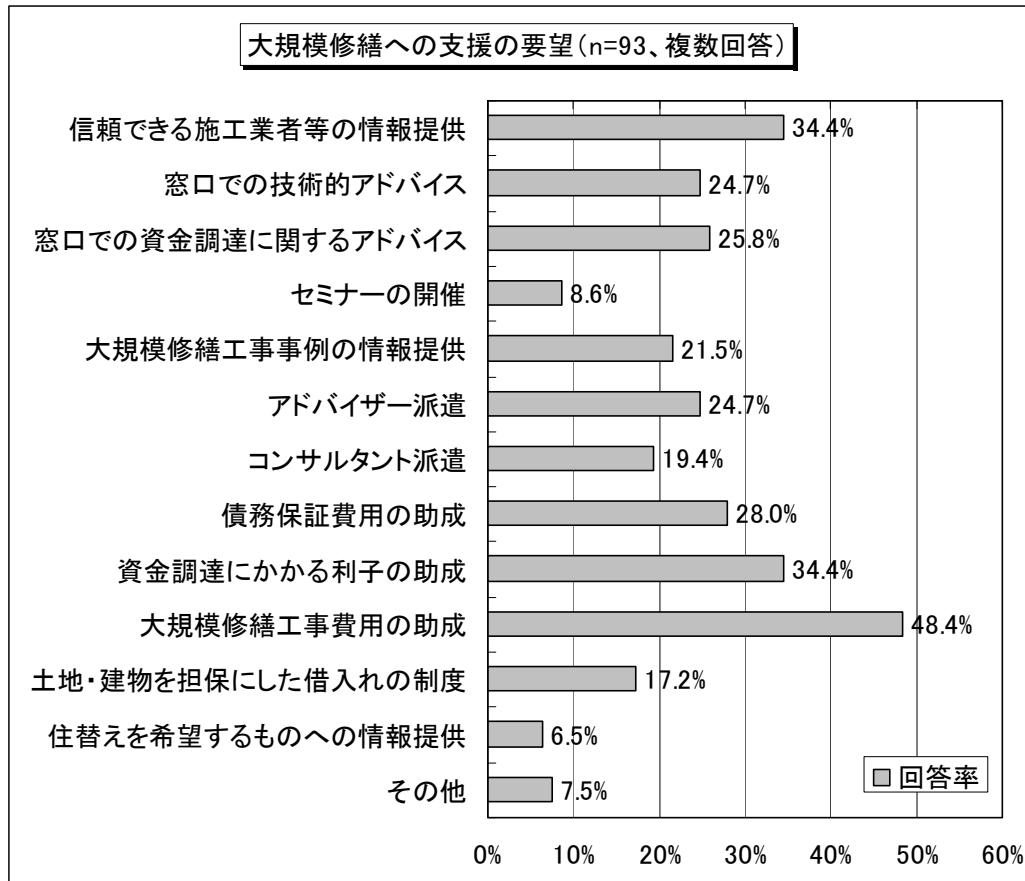
- ・「作成済み」が7割以上と多いが、「作成していない」も1割ある。
- ・「期限を定めず必要に応じて見直している」が4割弱で最も多い。
- ・見直しを行っていない理由は、「どのように進めていいかわからない」など、管理組合に専門的な知識が不足していることが主な要因となっている。

(4) 今後の大規模修繕工事を行う際の問題

- ・「修繕内容の決定・選択」が回答率5割以上で最も多く、その他「資金調達」、「施工業者等の選定」、「区分所有者間の合意形成」が問題となっている。

(5) 大規模修繕工事への支援要望

- ・「大規模修繕工事費用の助成」など、費用の助成に関する要望が多い。その他では「信頼できる施工業者等の情報提供」、「窓口での資金調達に関するアドバイス」といった個別の情報提供に関する支援が望まれている。

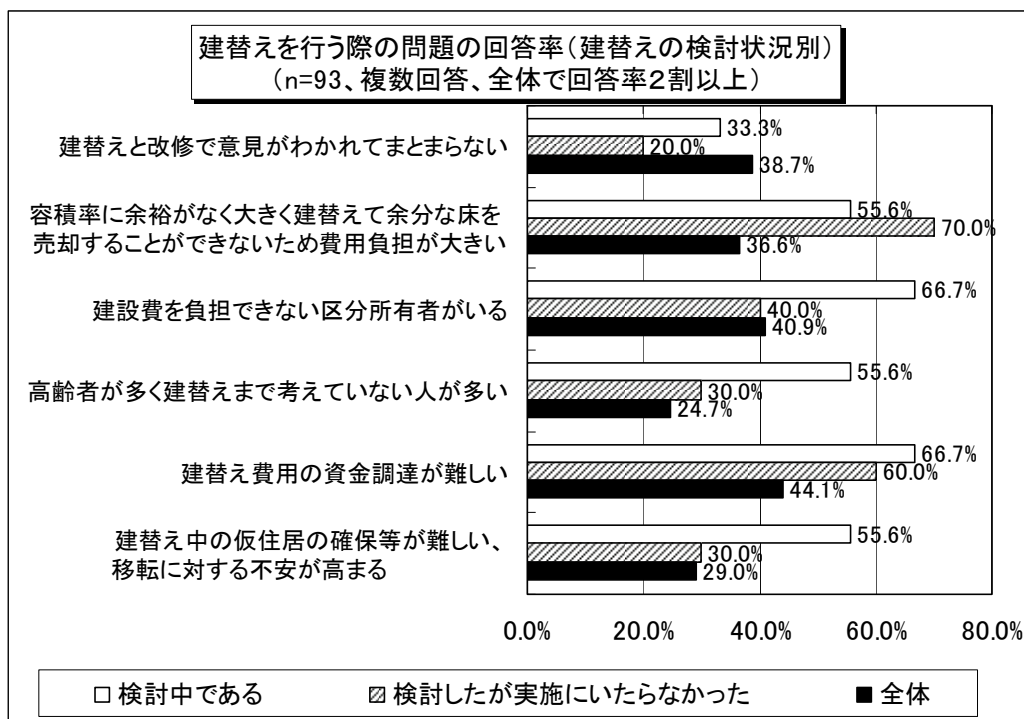


(6) 建替えの検討状況

- ・築年数が20年を経過した辺りから話が持ち上がり、40年を経過した辺りで検討が本格化している。
- ・建替えの検討は、「検討中」が1割であるが、「検討したが実施に至らなかった」も1割あり、実現が難しいことが伺える。
- ・建替えを検討したきっかけは、「建物の古さ」が主な要因となっている。

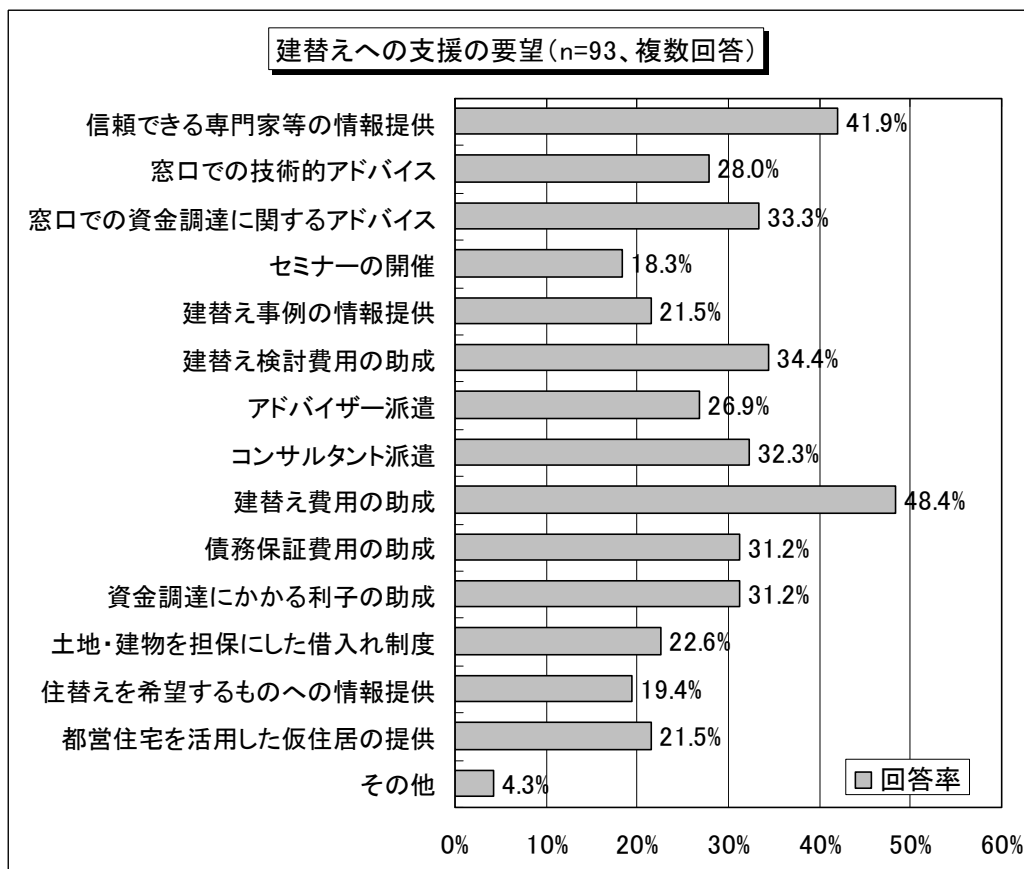
(7) 建替えを行う際の問題

- ・建替えの検討状況とのクロス集計から、「建替え費用の資金調達が難しい」など費用負担が最終的に問題となっていることが伺える。



(8) 建替えへの支援要望

- ・建替え費用の助成に関する要望が全般的に多く、その他では、専門家の支援や相談窓口でのアドバイス等の個別支援に関する要望が多い。

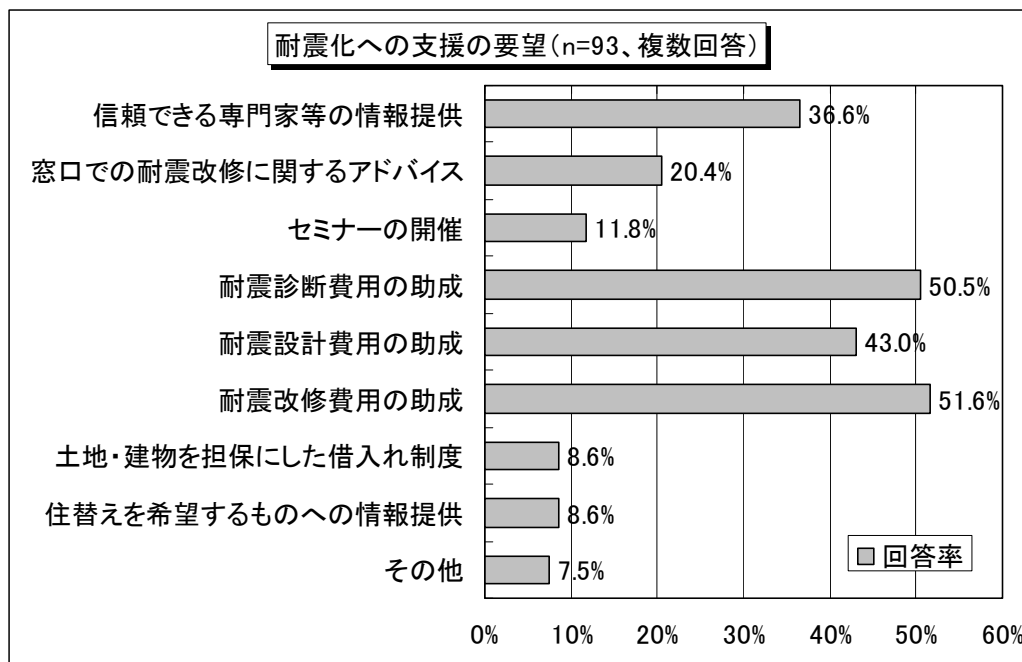


(9) 耐震診断の実施状況

- ・新耐震基準に適用していない建物で、耐震診断の実施に前向きでないことが多い。

(10) 耐震改修への支援要望

- ・費用の助成に関する要望が全般的に多く、その他では専門家等によるアドバイスへの要望が多い。



3) 実態アンケート調査 (賃貸)

(1) マンション管理

- ・管理の方法は、入居者募集については半数以上が委託であるが、管理については全部委託から自主管理まで多様な方法で行われている。
- ・居住者間のトラブルやルール違反などの回答率は低いが、分譲マンションとの違いから、実際は、状況が把握されていないものと想定される。

4) 再生支援アンケート調査 (賃貸)

(1) 大規模修繕工事の実施状況

- ・実施状況は、「ある」が5割弱であり、今後の対応が求められる。
- ・箇所別の実施率は、建築に係る箇所が3割程度であるのに対して、設備に係る箇所は1割から2割程度と対応されていない。

(2) 修繕積立金の状況

- ・修繕積立金は、「積立っていない」が5割以上となっている。

(3) 長期修繕計画の作成・見直し状況

- ・「作成していない」が5割以上で、「作成済み」はわずか1割強と少ない。

- ・見直しているのは4割弱と少ない。
- ・作成していない理由は、費用不足が主な要因となっている。

### (4) 大規模修繕工事を行う際の問題

- ・「資金調達」が回答率5割弱で最も多い。

### (5) 大規模修繕工事への支援要望

- ・「土地・建物を担保にした借入れ制度」への要望が最も多く、その他では事例の情報提供に関する要望が多い。

### (6) 建替えの検討状況

- ・築30年以上のマンションでは検討中が多く、分譲マンションに比べて築年数の若いマンションでも建替えに対する関心が高い。

### (7) 建替えを行う際の問題

- ・建物費用に関する項目が上位となっている。

### (8) 建替えへの支援要望

- ・「建替え検討費用の助成」や「建替え費用の助成」など費用の助成に関する要望が多く、その他では専門家による個別支援への要望が多い。

### (9) 耐震診断の実施状況

- ・新耐震基準に適合していない場合において、耐震診断の実施に前向きでないケースがある。

### (10) 耐震改修への支援要望

- ・費用の助成に関する要望が多く、その他では専門家等によるアドバイスへの要望が多い。



## 2 分譲マンションヒアリング調査

ヒアリング調査によって把握したマンションの大規模修繕工事、建替え、耐震改修、その他（マンションの管理やコミュニティ等）に関する現状や関係者の抱える課題、支援制度への要望等について、以下に整理する。

### 1) 大規模修繕工事

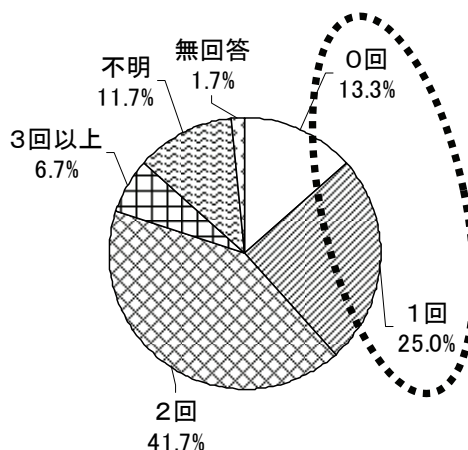
#### (1) 長期修繕計画の策定、大規模修繕工事の実施状況・予定

- ・設備関連の修繕は問題が起こってから対応となっているケースが多い。
- ・エレベーターの交換を今後の課題にあげているケースが多い。
- ・修繕積立金は当初設定が低く、ほとんどのマンションで改修工事の計画に合わせて見直しを行っている。

#### ■ヒアリングを行ったマンションの傾向

- ・8割以上が実施。
- ・大規模修繕工事の一般的な周期 12~13年で考えると4割弱が適正な時期に対応できていない。
- ・回数を把握できていない割合が高い。

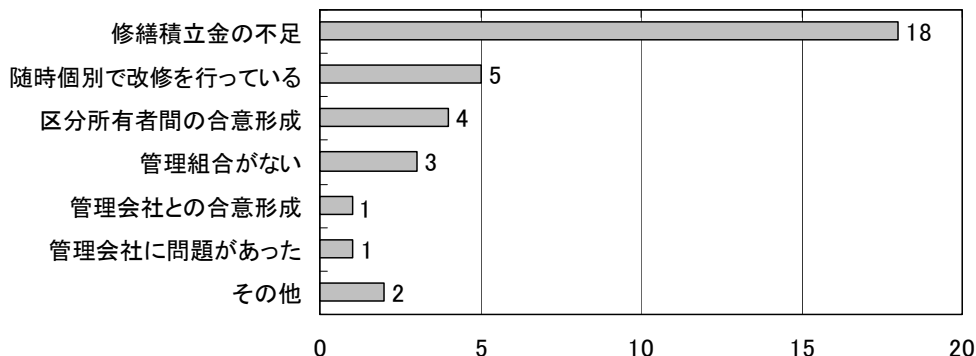
大規模修繕工事の実施回数(n=60)



#### ■さらに踏み込んで

- 適正に修繕されていないのはなぜか。
- 修繕積立金の不足が最大の理由であるが、これらは修繕積立金の当初設定が低いこと、長期修繕計画の見直しにより積立金額の変更が行われていないこと等が要因となっている。

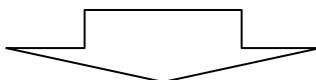
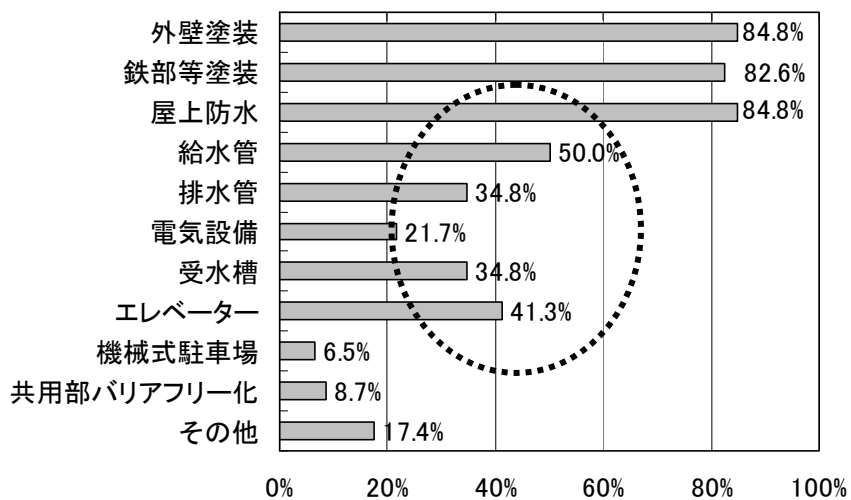
大規模修繕が適正に実施されていない理由(複数回答)



■ヒアリングを行ったマンションの傾向

- ・設備面の改修が適正に行われていない。

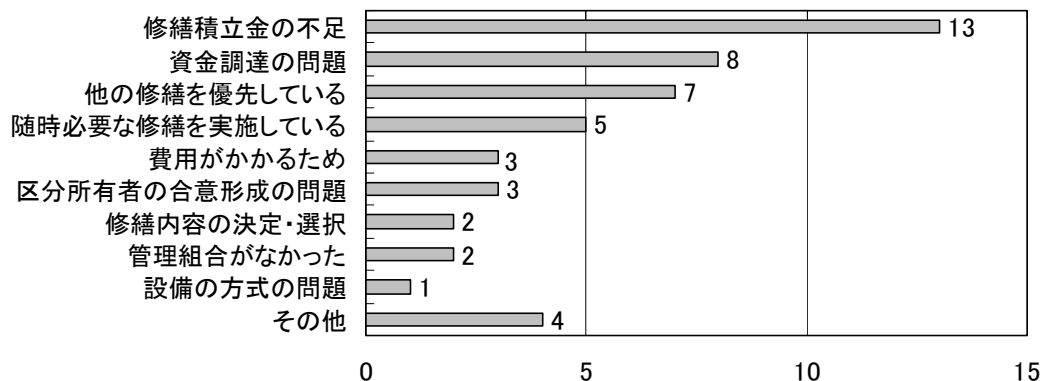
大規模修繕工事の実施箇所別の実施率 (n=60、複数回答)



■さらに踏み込んで

- 設備面の改修が適正に進まないのはなぜか。
- 修繕積立金が不足していることが主な理由であるが、その他、修繕を優先している、随時必要な修繕を実施しているといった回答があった。現にある修繕積立金の範囲内での対応となっている。

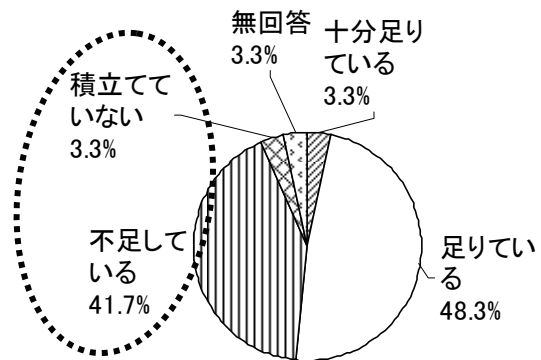
設備改修が適正に進まない理由 (複数回答)



■ヒアリングを行ったマンションの傾向

- ・修繕積立金が「不足している」が4割を超えている。

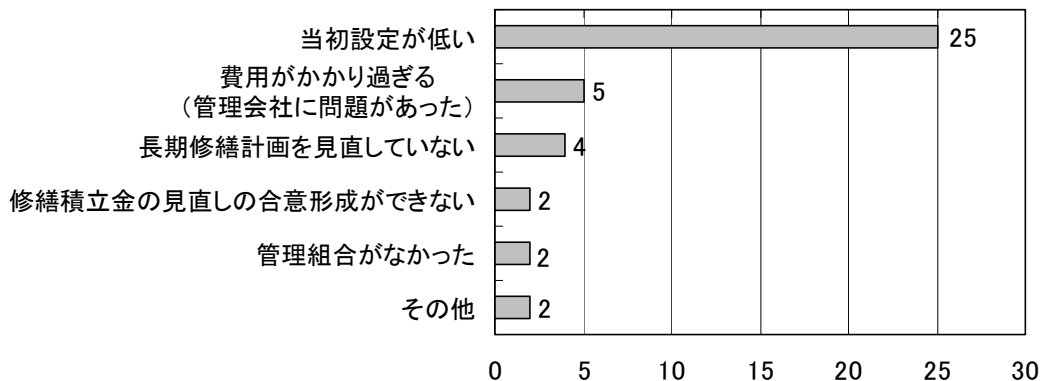
修繕積立金の状況(n=60)



■さらに踏み込んで

- 修繕積立金が不足しているのはなぜか。
- 修繕積立金の当初設定が低いためが多く、その後も長期修繕計画を見直していない、合意形成ができないといった理由で不足したままとなっている。その他には、管理会社任せになっていたため今までの修繕工事に費用がかかり過ぎていたといった回答もあった。

修繕積立金が不足している理由(複数回答)



(2) 大規模修繕工事にあたっての問題やトラブル等

- ・管理組合が主体的に取り組んでいるケースでは問題が少ない。
- ・管理会社任せの物件では、しばしば費用面でのトラブルが発生している。
- ・管理組合内の合意形成ができず修繕が滞っているケースがある。
- ・手抜き工事や施工不良によるトラブルが発生しているケースがある。
- ・管理組合なし、修繕積立金なしの最悪の状態から、所有者等の協力により短時間で大規模修繕工事を実施できたケースがあった(リーダーの重要性)。
- ・業者選定に関するトラブルが多い。
- ・不審な業者からの売込みによるトラブルが見られる。

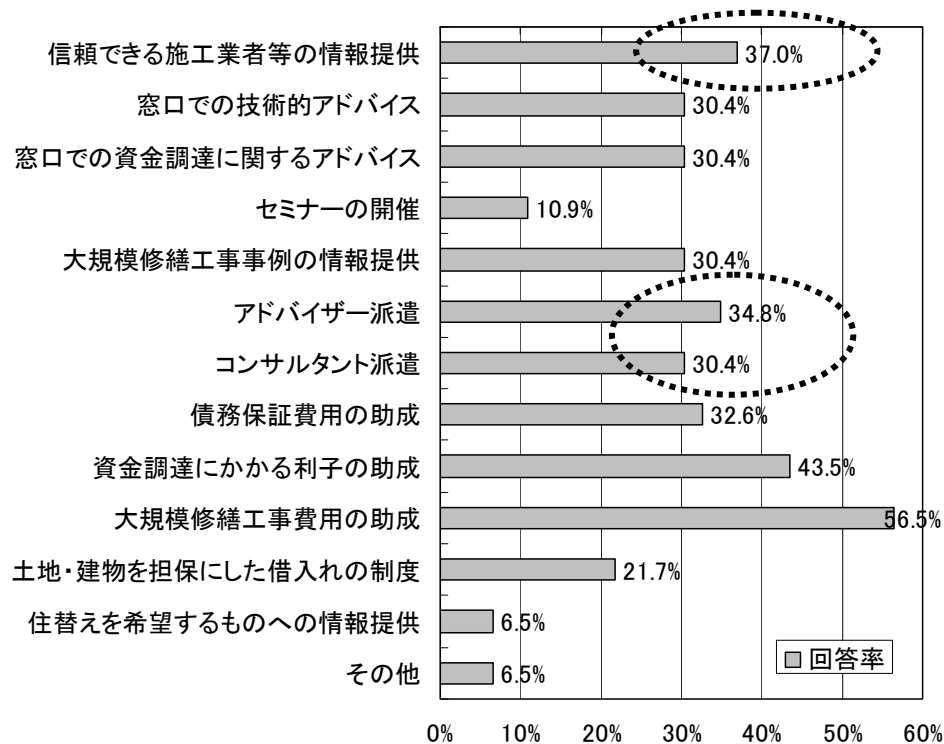
(3) 大規模修繕工事に関する支援要望

- ・ 工事費の助成が求められている。
- ・ 現行の支援制度の見直しと周知が必要である。
- ・ アドバイザー派遣等への要望が多い。
- ・ 信頼できる専門家や業者の紹介への要望が多い。

■ヒアリングを行ったマンションの傾向

- ・ 費用・資金調達への支援の要望が多い。それ以外では、「信頼できる施工業者等の情報提供」、「アドバイザー派遣」等が上位となっている。

大規模修繕への支援の要望 (n=60、複数回答)

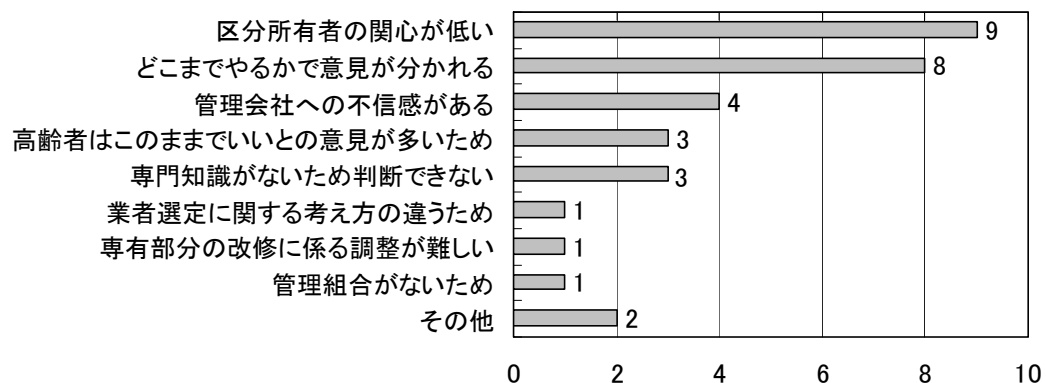


■さらに踏み込んで

- 修繕内容の決定・選択や合意形成が問題となる要因は何か。

→ 区分所有者の関心の低さや専門知識がないため判断できないことが主な理由で、管理会社への不信感が高い。その他、様々な理由があげられており、問題も様々である。

合意形成が難しい理由 (複数回答)



## 2) 建替え

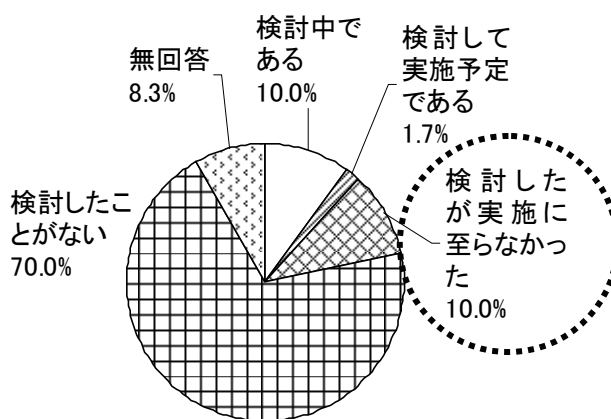
### (1) 建替えの検討と予定

- ・適正な管理によって環境が維持されており、建替えを意識していないケースが多い。
- ・建て増しによる費用負担の軽減等、費用負担の見通しが立たないことから、建替えをあきらめているケースが多い。
- ・隣接地等との共同化を期待しているが具体化のきっかけがない。

#### ■ヒアリングを行ったマンションの傾向

建替えの検討状況 (n=60)

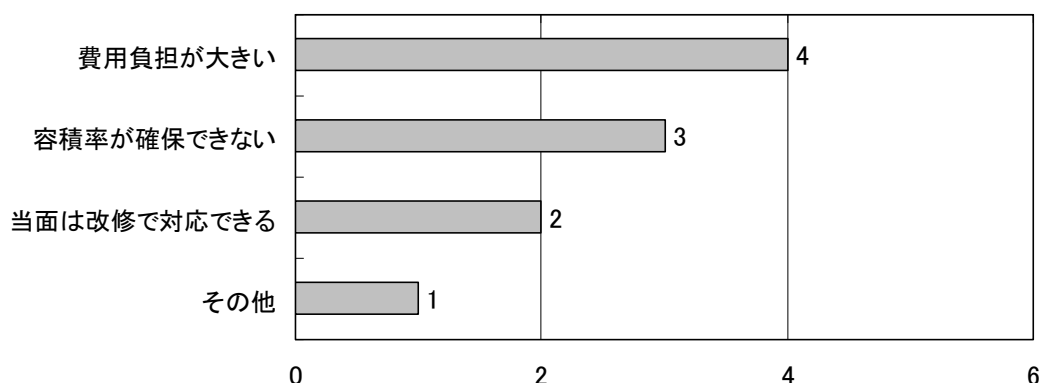
- ・「検討中である」は約1割。
- ・「検討したが実施に至らなかった」が約1割あり、建替えを実施している例が少ないことを踏まえると、建替えの実施が困難であることが推察される。



#### ■さらに踏み込んで

- 建替えを検討したが実施に至らなかった理由は何か。
- 費用負担が大きいことが最大の理由であるが、容積率を消化していることや既存不適格であることなどにより容積率が確保できないことも費用負担が大きくなる要因であり、費用面が最大のネックとなっている。また、当面は修繕で対応できるとの判断から建替えしないことを決定しているケースもあった。

建替えを検討したが実施しなかった理由(複数回答)



(2) 建替えに関する課題

- ・費用負担が必要になれば合意形成は難しい。
- ・居住者に高齢者が多く建替えを望んでいない。
- ・建替えを希望するものと改修を希望するものがあるため合意が難しい。

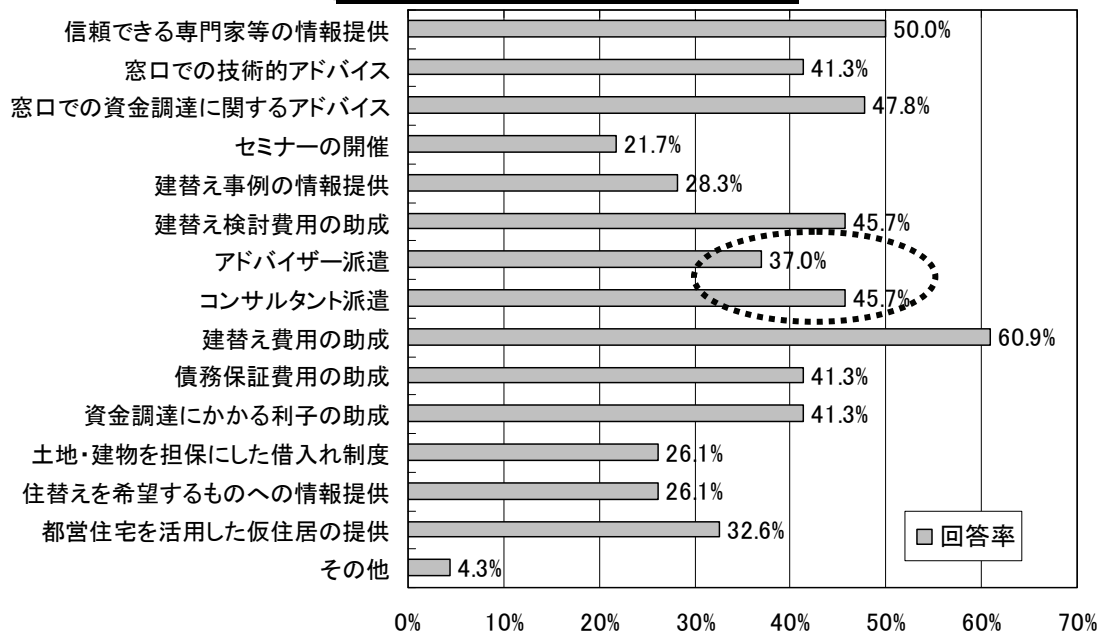
(3) 建替えへの支援要望

- ・コンサルタントの派遣等による具体的な支援が求められている。
- ・事業性が見込めないマンションには自治体の支援が必要と思われる。
- ・信頼できる専門家や業者の紹介要望が多い。
- ・マンション建替えに対応した新たな制度の確立が求められている。

■ヒアリングを行ったマンションの傾向

・費用に対する支援の要望が多い。それ以外では「信頼できる専門家等の情報提供」、「窓口での資金調達に関するアドバイス」、「コンサルタント派遣」が上位となっている。

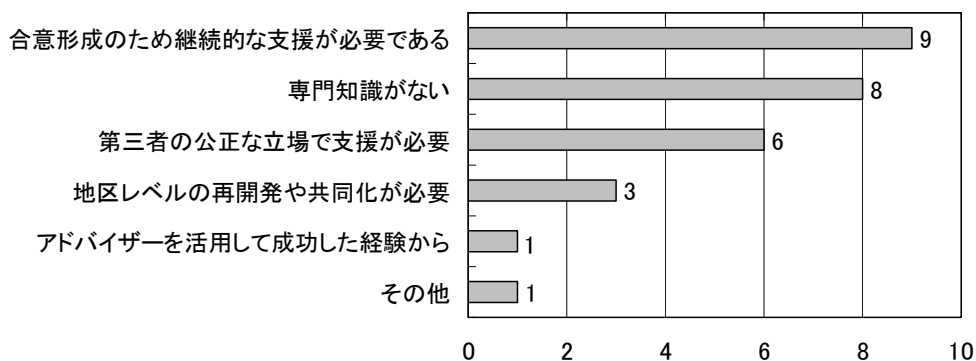
建替えへの支援の要望 (n=60、複数回答)



■さらに踏み込んで

●アドバイザー派遣やコンサルタント派遣を要望する理由は何か。  
⇒専門知識がないことのほか、単独での建替えが難しく地区レベルの再開発や共同化が必要との認識から、専門家による支援が求められている。

専門家等による支援求められている理由 (複数回答)



### 3) 耐震改修

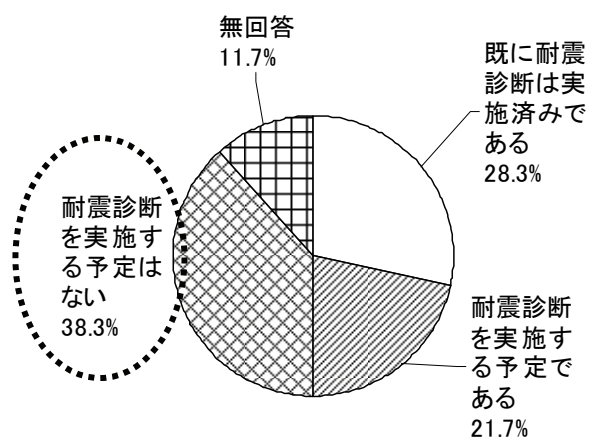
#### (1) 耐震診断の実施状況と予定

- ・耐震性は問題ないという想定から、耐震改修を考えていないケースが多い。
- ・耐震基準や耐震改修に関する制度等に疑問を抱えているケースがある。
- ・耐震診断の業者選定に関して、区分所有者間でもめているケースがあった。
- ・耐震改修の実施に係る様々な障害から、実施を考えていないケースが多い。
- ・耐震改修の実施が難しいため、耐震診断も実施しないケースが多い。
- ・耐震改修の実施に向けて前向きに取り組んでいるケースがある。

#### ■ヒアリングを行ったマンションの傾向

- ・調査対象は全て旧耐震基準の建物であるが、「既に耐震診断は実施済みである」は約3割弱しかなく、逆に「耐震診断を実施する予定はない」が約4割もある。

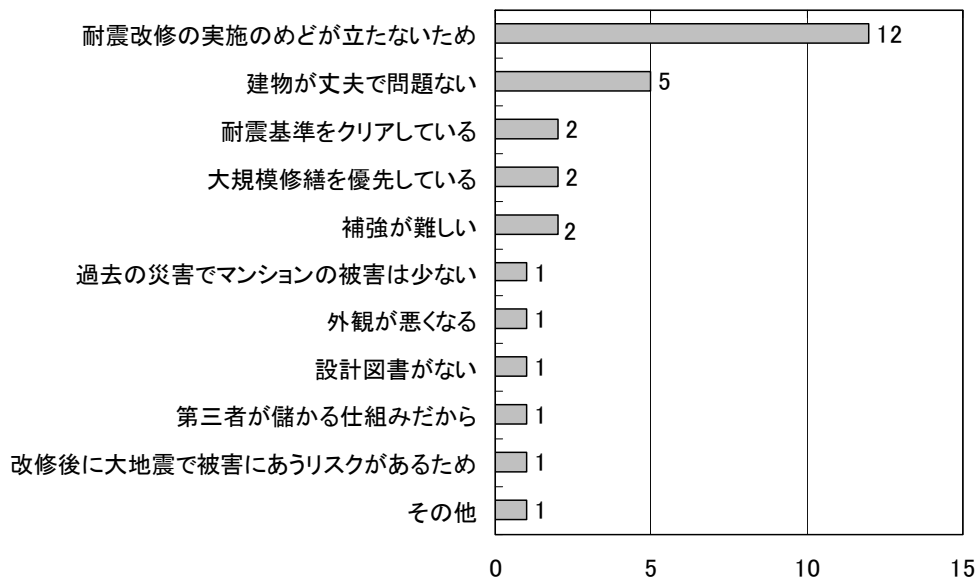
耐震診断の実施状況(n=60)



#### ■さらに踏み込んで

- 耐震診断を実施する予定がない理由は何か。
- 費用や合意形成等の問題から耐震診断の実施のめどが立たないため、耐震診断を実施する予定がないという回答が主で、建物が丈夫で問題ないという判断や補強が難しいといった個別の意見も多くなっている。

耐震診断を実施する予定がない理由(複数回答)



(2) 耐震改修への支援要望

- ・費用の目安や成功事例等、耐震改修事例の情報提供への要望が多かった。
- ・専門家や相談窓口による個別の専門的なアドバイスが求められている。
- ・助成制度に関する手続きの簡素化や制度の運用における柔軟な対応が求められている。

4) 建替え実施事例のポイント

- ・建替えを見越して、賃貸物件との契約について、更新の機会を通じて順次、定期借家契約に変更していき、建替えに備えた。
- ・工事着手に当たって、近隣との調整でトラブルが発生し、工事の着工が遅れた。

5) その他（マンション管理やコミュニティ等）

(1) マンション管理やコミュニティに関する課題

- ・区分所有者とのトラブルから、訴訟等に発展し苦労しているケースが多い。
- ・管理会社とのトラブルから、管理形態の見直しを行い、自主管理に移行したケースもあった。

(2) 支援制度に関する共通の要望等

- ・助成制度に関する事務手続きの簡略化が求められている。
- ・相談窓口の総合化が求められている。
- ・助成制度に関する情報の総合化等によるわかりやすい情報が求められている。
- ・助成要件の緩和への要望が多い。
- ・管理組合への情報提供の方法について工夫が必要と思われる。



### 3 マンション再生支援に向けた課題のまとめ

実態アンケート調査及び再生支援アンケート調査の結果をもとに、大規模修繕工事、建替え、耐震改修、その他（マンションの管理及びコミュニティ等）をテーマに、以下にそれぞれの課題を分析・整理する。

#### 1) 大規模修繕工事に関する課題の整理

- ・長期修繕計画に基づく適正な修繕積立金の設定が望まれる。
- ・適切な大規模修繕工事の実施に係る支援が必要となっている。
- ・管理組合や区分所有者等の維持管理に対する意識向上と管理会社との関係の正常化が課題となっている。
- ・大規模修繕工事の実施に向けた情報提供等の個別対応の支援が求められている。
- ・公的な機関による信頼できる施工業者等の情報提供が求められている。
- ・現行の支援制度の見直しと充実が求められている。

#### 2) 建替えに関する課題の整理

- ・費用負担の軽減や資金調達の支援への要望が多い。
- ・周辺を含めた共同化に向けて自治体の指導・誘導が期待されている。
- ・個人の将来設計に対応した支援が必要と思われる。
- ・コンサルタントの派遣等による支援への要望が多い。

#### 3) 耐震改修に関する課題の整理

- ・耐震改修に関する専門家の派遣による支援への要望が多い。
- ・耐震改修に関する情報提供が求められている。
- ・助成申請手続きの簡素化について検討が必要である。

#### 4) その他（マンション管理やコミュニティ等）の課題の整理

##### (1) マンション管理やコミュニティに関する課題認識

- ・区分所有者とのトラブルから、訴訟等に発展し苦勞しているケースが多い。

##### (2) 支援制度に関する共通の要望等

- ・助成申請手続きの簡素化について検討が必要である。
- ・情報ソースや相談窓口の総合化による支援制度の周知とサービス向上。
- ・情報提供方法の改善が必要である。

## 第3章 マンション支援施策の方向性

### 1 プロセス毎の課題やニーズに対応した支援制度

大規模修繕工事、建替え、耐震改修におけるプロセス毎の課題やニーズへの対応状況を整理するとともに、支援制度の方向性を検討する。

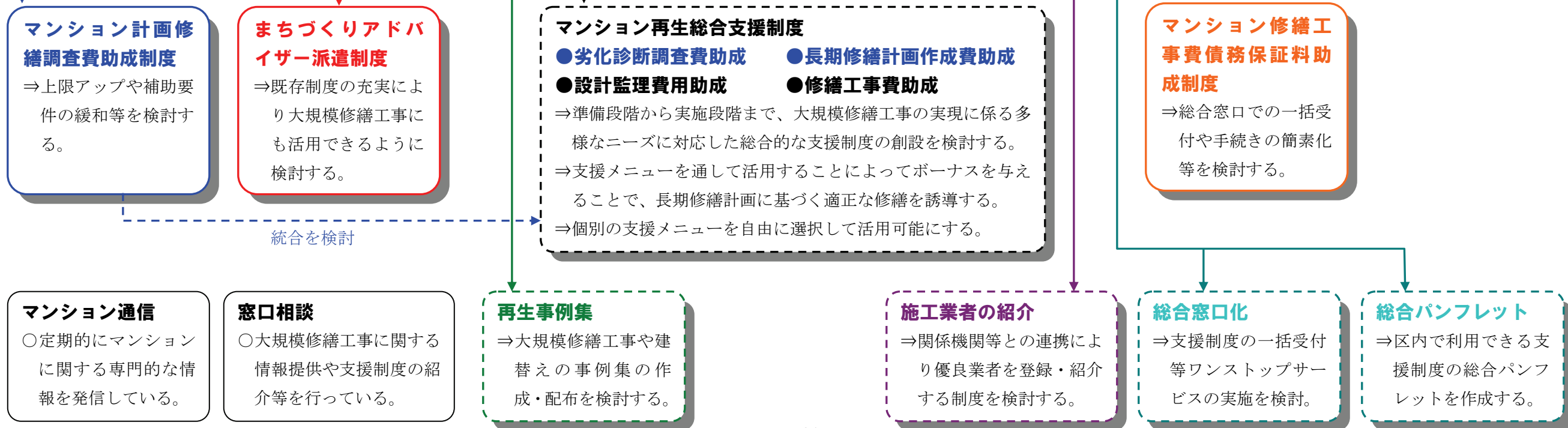
凡 例

既存・充実

新規検討

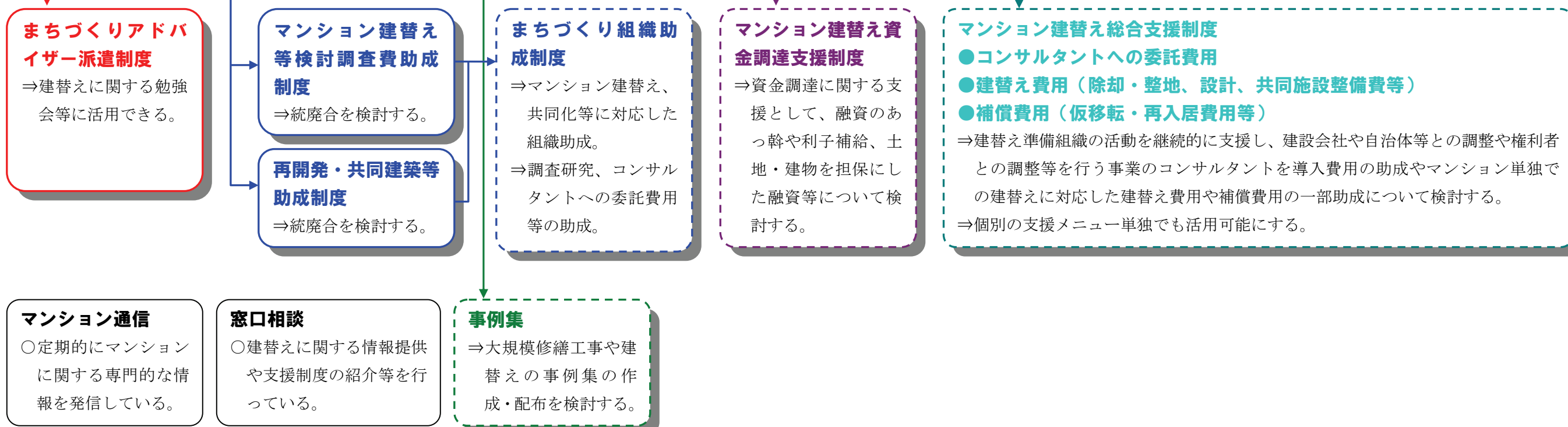
#### 1) 大規模修繕工事

	準備段階	計画段階	実施段階
取組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>○組織づくり</li> <li>○情報収集・研究等</li> <li>○修繕計画案の作成</li> <li>○劣化診断</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○資金計画の作成</li> <li>○委託・契約方式の決定</li> <li>○修繕実施計画の策定</li> <li>○区分所有者の合意形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○施工会社の選定</li> <li>○工事の実施</li> </ul>
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>●専門知識と情報が不足している。</li> <li>●高齢化や賃貸化等に伴い管理に対して無関心な区分所有者が多い。</li> <li>●修繕積立金が不足しているケースが多く、適正な計画ではなく、可能な範囲での計画となっている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●専門知識と情報が不足している。</li> <li>●管理会社から提案を受けても、管理組合では必要性や妥当性を判断できない。</li> <li>●修繕内容や費用等について意見がわかれて合意が難しい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●区分権利者から業者選定に関して不正を疑われ、トラブルとなるケースがある。</li> <li>●手抜き工事や施工不良等によるトラブルが発生している。</li> <li>●管理組合側では、専門知識がないため監理できない。</li> <li>●資金調達に関して様々な支援制度があるが、わかりにくく、手続きが煩雑で負担（労力）がかかる。</li> </ul>
管理組合のニーズ	<ul style="list-style-type: none"> <li>○調査費用に対する助成が欲しい。</li> <li>○大規模修繕工事の内容や進め方等について第三者のアドバイスが欲しい。</li> <li>○成功事例等の情報提供が欲しい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○設計監理方式により実施したい。</li> <li>○大規模修繕工事の内容や資金調達等について第三者のアドバイスが欲しい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○第三者から（できれば自治体の公正な立場から）施工業者の紹介を受けたい。</li> <li>○設計監理方式で実施したい。</li> <li>○大規模修繕工事費用に対する支援が欲しい。</li> <li>○支援制度の手続きを簡素化して欲しい。</li> <li>○窓口を統一して欲しい。</li> </ul>



2) 建替え

	準備段階	計画段階	実施段階
取組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>○検討組織の設立</li> <li>○情報収集・研究等</li> <li>○建替え計画案の作成</li> <li>○建替え推進決議</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○建替え準備組織の設立</li> <li>○事業計画の作成</li> <li>○権利変換計画の作成</li> <li>○建替え決議</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○施工会社の選定</li> <li>○工事の実施</li> <li>○住替え</li> </ul>
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>●専門知識と情報が不足している。</li> <li>●高齢化や賃貸化等に伴い管理に対して無関心な区分所有者が多い。</li> <li>●建替えと大規模修繕工事と意見が分かれて合意形成が難しい。</li> <li>●区分所有者の意見を反映しながら、様々なケースを検討するには専門家による継続的な支援が必要である。</li> <li>●条件が悪いケースでは民間事業者からの協力は期待できない。</li> <li>●費用負担が大きいと合意は難しい。</li> <li>●高齢者は、そのまま暮らしたいといった感情を抱えるものが多く合意が難しい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●設計や事業計画の作成、それに伴う測量や建物調査、地盤調査等も必要となるため、建替組合として資金調達が必要になる。</li> <li>●区分所有者の合意形成を図るため、個別に調整を行う必要がある。</li> <li>●事業実施に向けて、建設会社やデベロッパー、自治体等との調整を図る必要がある。</li> <li>●既存不適格やワンルームマンションの場合、個人の費用負担が大きくなり建替えが困難になる可能性が高い。</li> <li>●単独での建替えが困難なケースでは、隣接地との共同化等を検討する必要がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●実施に関して、建設会社やデベロッパー、自体体等との調整を図る必要がある。</li> <li>●建替えに参加しないものに対する補償金が発生する。</li> <li>●高齢者などは、仮住まいや移転に対する不安や抵抗がある。</li> </ul>
管理組合のニーズ	<ul style="list-style-type: none"> <li>○まずは改修を含めた勉強会からスタートしたい。</li> <li>○専門家に進め方等のアドバイスを受けながら進めたい。</li> <li>○建替えと耐震改修を含めた大規模修繕工事を比較して検討したい。</li> <li>○条件が不利なケースこそ自治体の支援が必要である。</li> <li>○成功事例等の情報提供が欲しい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○専門家による継続的な活動支援が必要である。</li> <li>○合意形成の支援も必要である。</li> <li>○資金調達に関する支援が必要である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○専門家による継続的な活動支援が必要である。</li> <li>○建替え費用に対する助成の要望が多い。</li> <li>○高齢者の住替え等に対しても支援が必要である。</li> </ul>



3) 耐震改修

	準備段階	計画段階	実施段階
取組み	○検討組織の設立 ○耐震診断の実施	○設計事務所の選定 ○耐震設計 ○耐震改修実施の決議	○施工会社の選定 ○耐震改修工事の実施 ○耐震改修に伴う減税・控除の申告
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>●専門知識と情報が不足している。</li> <li>●高齢化や賃貸化等に伴い管理に対して無関心な区分所有者が多い。</li> <li>●建替えと耐震改修と意見が分かれて合意形成が難しい。</li> <li>●費用負担が大きいと合意は難しい。</li> <li>●共用部の補強だけでは十分な耐震性を得ることは難しい、居住性や景観が悪くなるといった様々な不安から、実施に踏み出せない。</li> <li>●耐震強度や法制度に対する疑問を抱えるものがある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●耐震設計やそれに伴うコンクリートのコア抜き、配筋状態の調査等が必要となるため、建替組合として資金調達が必要になる。</li> <li>●業者選定においてトラブルが発生することがある。</li> <li>●共用部の補強で耐震性を確保できない場合、専有部分の補強について合意形成を図る必要がある。</li> <li>●補強方法において、部分的な補強等に伴い不公平感があり、合意形成が難しい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●費用負担が大きいため、合意形成や資金調達が難しい。</li> <li>●区分権利者から業者選定に関して不正を疑われ、トラブルとなるケースがある。</li> </ul>
管理組合のニーズ	<ul style="list-style-type: none"> <li>○費用に対する助成の要望が多い。</li> <li>○まずは勉強会からスタートしたい。</li> <li>○専門家に進め方等のアドバイスを受けながら進めたい。</li> <li>○建替えと耐震改修を含めた大規模修繕工事を比較して検討したい。</li> <li>○成功事例や改修費用等の情報提供が欲しい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○費用に対する助成の要望が多い。</li> <li>○合意形成の支援も必要である。</li> <li>○建替えが必要と評価された場合の支援が必要である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○費用に対する助成の要望が多い。</li> <li>○第三者からの公正な立場から施工業者の紹介を受けたい。</li> </ul>

**マンション耐震診断助成**  
⇒耐震診断にかかる費用を助成している。

**マンション管理アドバイザー派遣**  
⇒専門家から耐震改修に関する助言を受けることができる。

**マンション補強設計助成**  
⇒耐震設計にかかる費用を助成している。

**マンション建替えとの一体的運用**  
⇒建替えが必要と評価された場合、耐震への不安を抱えながらも費用の問題から放置される可能性が高いため、耐震改修にかかる補助を建替えにも活用できるように運用することで、事業を加速させることができると考えられる。

**マンション耐震改修等助成**  
⇒耐震改修にかかる費用を助成している。

**施工業者の紹介**  
⇒関係機関等との連携により優良業者を登録・紹介する制度を検討する。

**マンション通信**  
○定期的にマンションに関する専門的な情報を発信している。

**窓口相談**  
○耐震改修に関する情報提供や支援制度の紹介等を行っている。

**事例集**  
⇒耐震改修の事例集の作成・配布を検討する。