

マンション再生支援調査  
報告書

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、マンション居住者に対する公共サービスの窓口として、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。

その一環として、平成15年度にマンション実態調査を実施しましたが、調査後5年が経過し、建替えや新築された物件も増えてまいりました。この度、改めてアンケート調査を実施し、現状を把握させて頂きました。

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ます。これからのマンションは、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むものと考えられ、大規模修繕工事や建替え更新が喫緊の課題となっております。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。また、本調査に併せて平成15年度に実施したマンション実態調査の更新調査も実施いたしました。更に、他の自治体のマンション関連制度を調査し、マンション関連施策の充実に向けた報告書を取りまとめました。

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、行政関係のマンション施策担当者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

序-1	再生支援調査	1
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
序-2	報告書の構成	5

## 第1章 千代田区の住宅事情等

1	千代田区の住宅事情	7
2	千代田区のマンション実態	12

## 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）	25
1)	実態アンケート調査（分譲）	25
2)	再生支援アンケート調査（分譲）	29
3)	実態アンケート調査（賃貸）	56
4)	再生支援アンケート調査（賃貸）	60
2	分譲マンションヒアリング調査	73
1)	大規模修繕工事	73
2)	建替え	81
3)	耐震改修	87
4)	建替え実施事例のポイント	90
5)	その他（マンション管理やコミュニティ等）	91
3	マンション再生支援に向けた課題のまとめ	93
1)	大規模修繕工事に関する課題の整理	93
2)	建替えに関する課題の整理	95
3)	耐震改修に関する課題の整理	97
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	97

### 第3章 国・都及び千代田区のマンション施策の動向

1 住生活基本計画（全国計画）	99
2 分譲マンションストック500万戸時代に対応したマンション施策のあり方について	100
3 長期優良住宅の普及促進に関する法律	101
4 東京都住宅マスタープラン	103
5 千代田区第二次住宅基本計画	105

### 第4章 他自治体におけるマンション支援制度の実施状況

1 東京都区内のマンション支援制度の実施状況	107
2 千代田区で活用可能なマンション支援制度	111
3 他自治体におけるマンション関連支援制度	125
4 千代田区で活用可能なマンション支援制度の課題と方向性	153

### 第5章 マンション再生支援制度の方向性

1 他自治体のマンション支援制度に対する意見等	161
2 プロセス毎の課題やニーズに対応した支援制度	169
3 マンション再生支援制度の方向性	175

### 参考資料

資料1 ヒアリング調査依頼文	195
資料2 分譲マンション向け再生支援調査アンケート票	196
資料3 賃貸マンション向け再生支援調査アンケート票	200
資料4 アンケート調査依頼文	203
資料5 分譲マンション向け実態調査アンケート票	204
資料6 賃貸マンション向け実態調査アンケート票	205
資料7 東京都区市町村住宅助成制度の概要	206
資料8 東京都区市町村耐震診断助成制度一覧	230
資料9 東京都区市町村耐震改修等助成制度一覧	237