

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

### 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

# 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

## 序章 調査の概要

## 序章 調査の概要

### 序－1 再生支援調査

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（大規模修繕工事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) その他（マンションの管理・コミュニティ等）

## 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、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て、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。

## 序-2 報告書の構成

## 第1章 千代田区の住宅事情等

## 1 千代田区の住宅事情

- 国勢調査や住宅・土地統計調査等の基礎資料を活用して、千代田区の人口・世帯の状況、共同住宅を中心とした住宅事情等を整理した。

## 2 千代田区のマンション実態

- マンション実態調査の結果より、千代田区に分譲・賃貸マンションの実態として、立地状況、構造・規模・階数等を把握した。

## 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）

- アンケート調査によって、「大規模修繕工事」、「建替え」、「耐震改修」、「マンション管理」への取り組み状況と実施における課題を把握した。
- 各種マンション関連支援制度の認知度や改善への要望を把握するとともに、「大規模修繕工事」、「建替え」、「耐震改修」への支援の要望を把握した。

## 2 分譲マンションヒアリング調査

- 主に築後30年以上経過した分譲マンションに対するヒアリング調査によって、「大規模修繕工事」、「建替え」、「耐震改修」の実施に係る課題とその要因を把握し、その解決策や行政に期待する支援の要望等を把握した。

## 3 マンション再生支援に向けた課題のまとめ

- アンケート調査及びヒアリング調査の結果から、「大規模修繕工事」、「建替え」、「耐震改修」の実施に係る課題とその要因を総括した。

## 第3章 国・都及び千代田区のマンション施策の動向

- 上位・関連計画等から、国及び東京都、千代田区のマンション関連施策の動向を整理した。

## 第4章 他の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

- 東京都及び特別区におけるマンション支援制度の実施状況を整理し、「大規模修繕工事」、「建替え」、「耐震改修」、「その他」に分類して、それぞれ取り組みの傾向を分析した。

## 2 千代田区で活用可能なマンション支援制度

- 千代田区で活用可能なマンション支援制度の概要を整理した。

## 3 他自治体におけるマンション関連支援制度

- 千代田区と条件が類似している都心区、都市化の時期が早い政令指定都市を対象に、マンション支援制度の実施状況を整理した。

## 4 千代田区内で活用可能なマンション支援制度の課題と方向性

- 他自治体のマンション支援施策の実施状況を踏まえ、千代田区のマンション支援施策の検討を行った。

## 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

- 千代田区と条件が類似している都心区、都市化の時期が早い政令指定都市のマンション支援施策に対する意見を整理した。

## 2 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、未対応となっている部分への対応を含めて支援制度の方向性を検討する。

## 3 マンション再生支援制度の方向性の検討

- 「大規模修繕工事」、「建替え」の実施に係る課題とその要因に対して、現状の対応状況を踏まえて、今後のマンション再生支援制度の方向性を検討する。

## 第 1 章 千代田区の住宅事情等

## 第1章 千代田区の住宅事情等

### 1 千代田区の住宅事情

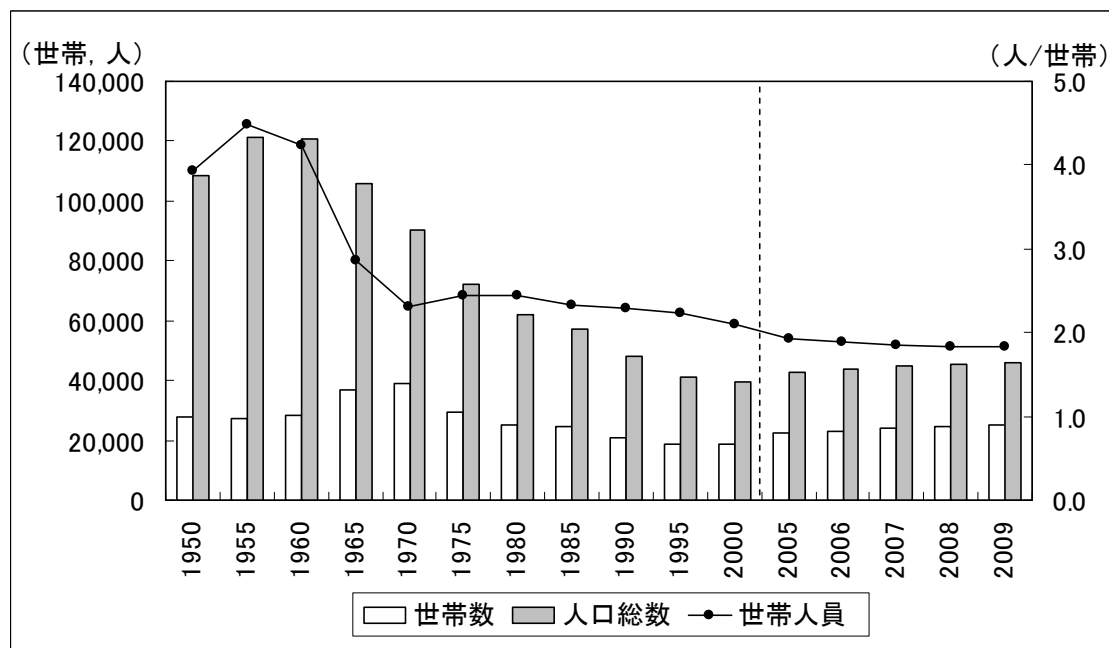
#### 1) 人口と世帯

・人口・世帯は増加傾向で、人口は4万5千人を突破した。

千代田区の人口は、1955年の12万人をピークに減少を続けてきたが、2000年には、実に45年ぶりに増加に転じ、世帯数も人口と同様に増加した。

近年のいわゆる都心回帰現象による都心居住の機運が高まるとともに、再開発等もすすみ、2005年1月には4万人を超え、2009年1月時点では、人口46,060人、世帯数25,270世帯となっている。

世帯人員については、若干減少の傾向にあり、2009年1月時点では1.83人となっている。



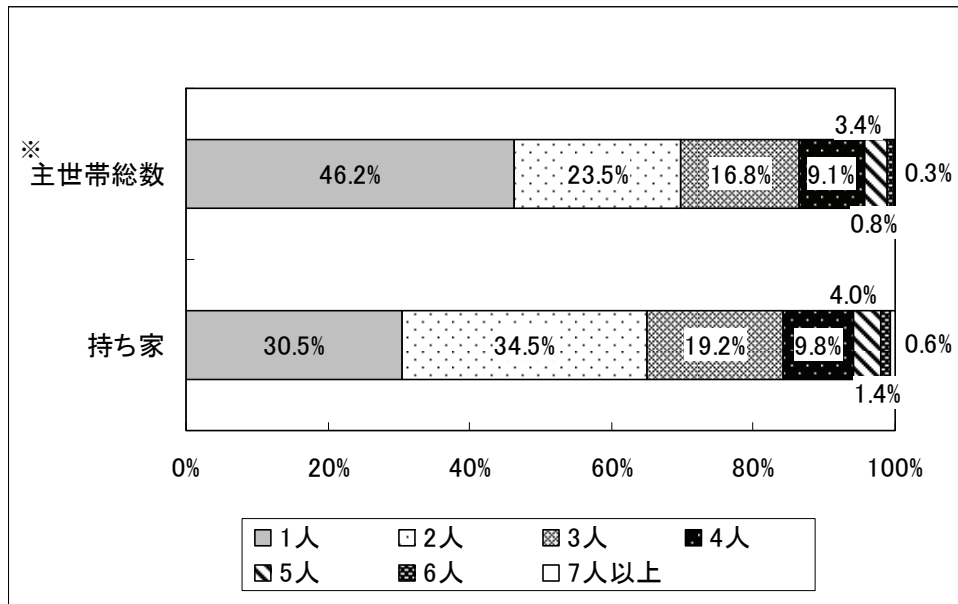
資料：千代田区住民基本台帳

2) 世帯人員

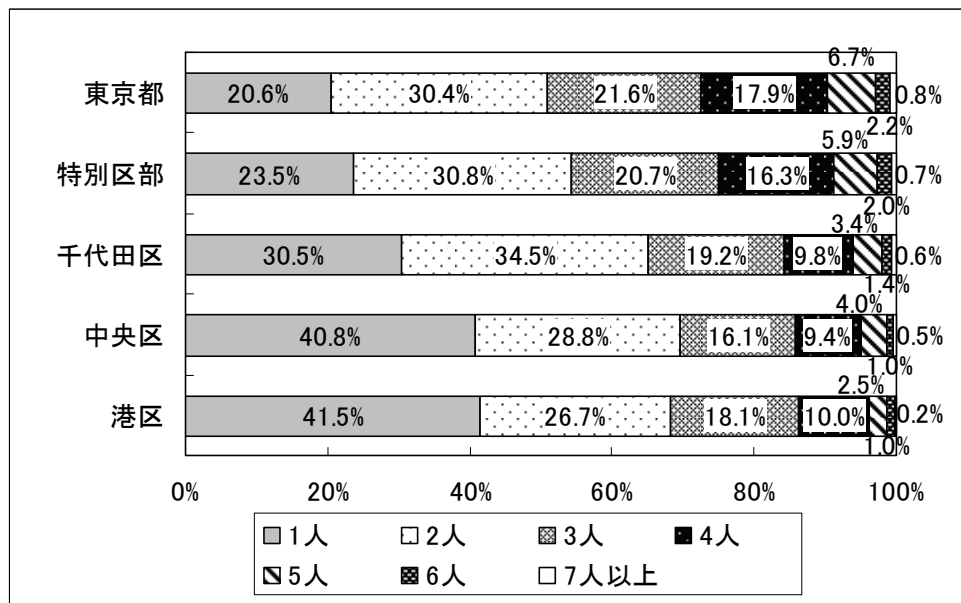
・持ち家に居住する1人世帯の多いことが特徴となっている。

千代田区の持ち家に居住する世帯では、1人世帯、2人世帯が合せて65.0%となっており、小規模な世帯が主流となっている。

また、東京都平均、特別区部平均と比較して、千代田区は、持ち家に居住する1人世帯の割合が高くなっている。



資料：平成15年住宅・土地統計調査



資料：平成15年住宅・土地統計調査

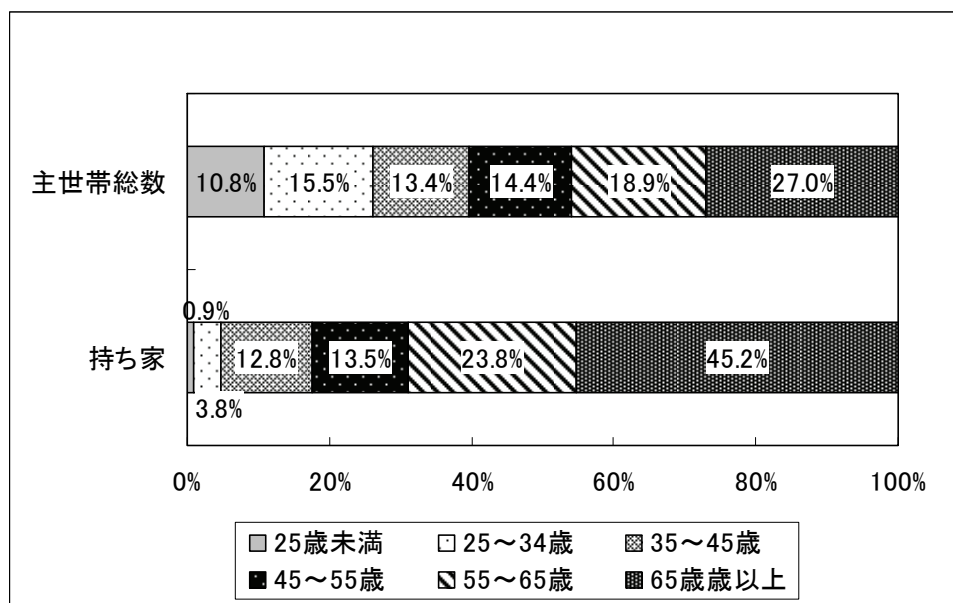
※主世帯：1住宅に1世帯が住んでいる世帯及び1住宅に2世帯以上住んでいる場合の主な世帯（家の持ち主や借り主の世帯など）。

3) 家計を主に支える者の年齢

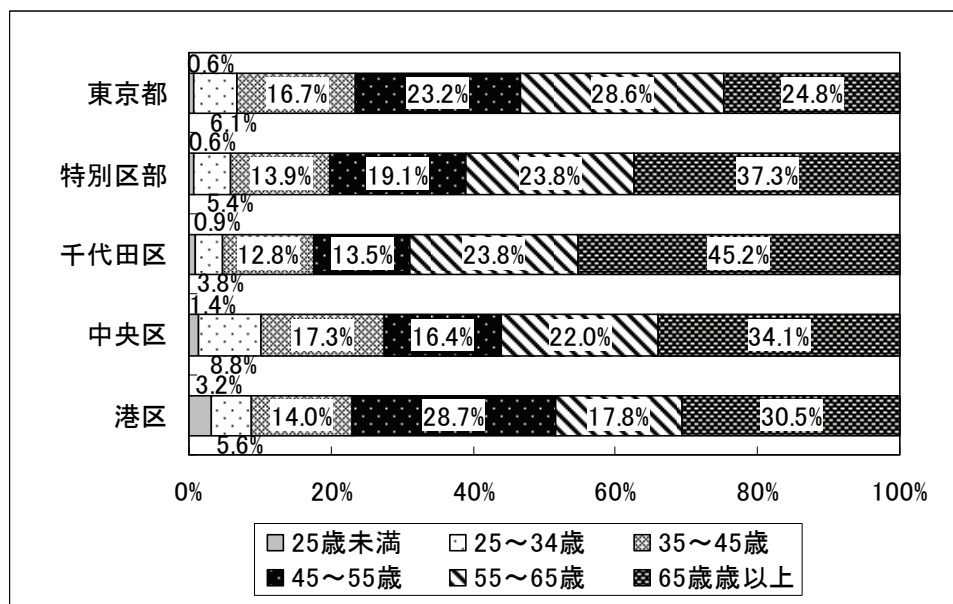
・持ち家に居住する世帯の家計を主に支える者の年齢が高い。

千代田区の高齢化率が特別区部でも高いことを反映して、家計を主に支える者の年齢は、65歳以上の世帯が27.0%と高くなっており、持ち家に居住する世帯では、45.2%となっている。

また、持ち家に居住する世帯で、家計を主に支える者の年齢が65歳以上の割合は、東京都平均、特別区部平均と比べて高くなっている。



資料：平成15年住宅・土地統計調査

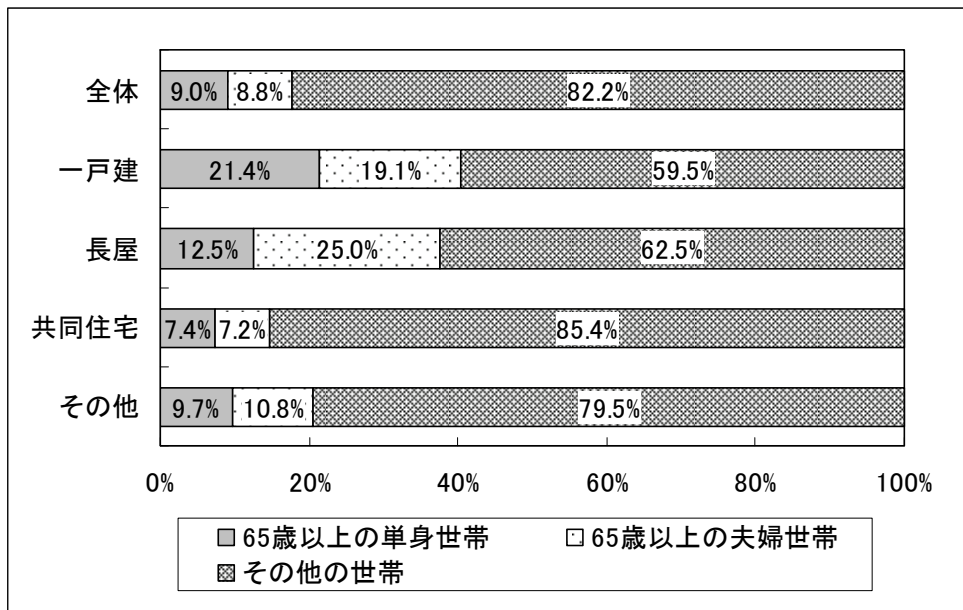


資料：平成15年住宅・土地統計調査

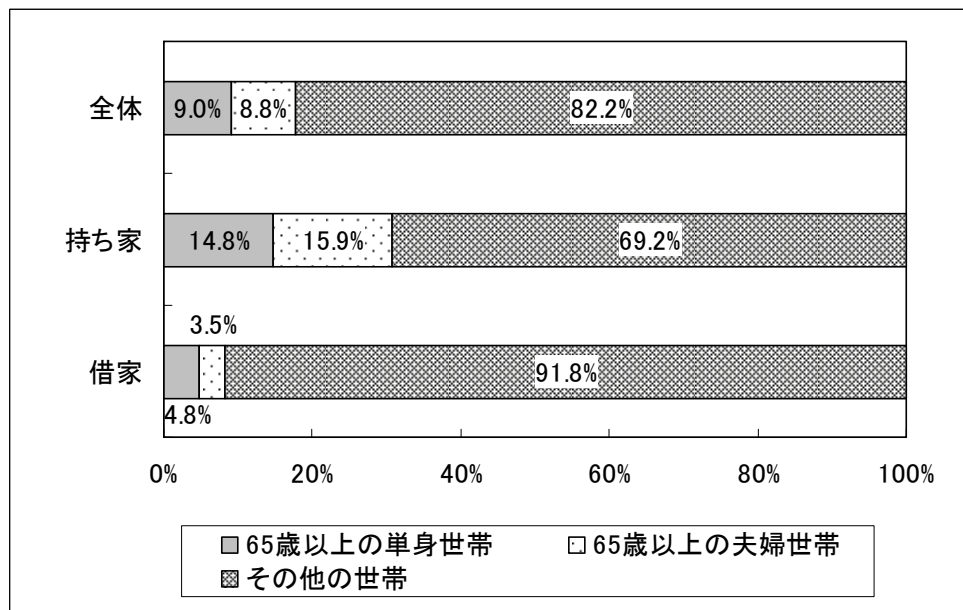
4) 高齢者世帯

・持ち家に居住する世帯は高齢者世帯の割合が高い。

千代田区の住宅に住む主世帯の中で、65歳以上単身世帯、65歳以上夫婦世帯は、合せて17.8%存在している。建て方別では、一戸建て、長屋\*の割合が高い。所有関係別では、持ち家において65歳以上単身世帯、65歳以上夫婦世帯の割合が高くなっており、合計で30.7%となっている。



資料：平成15年住宅・土地統計調査



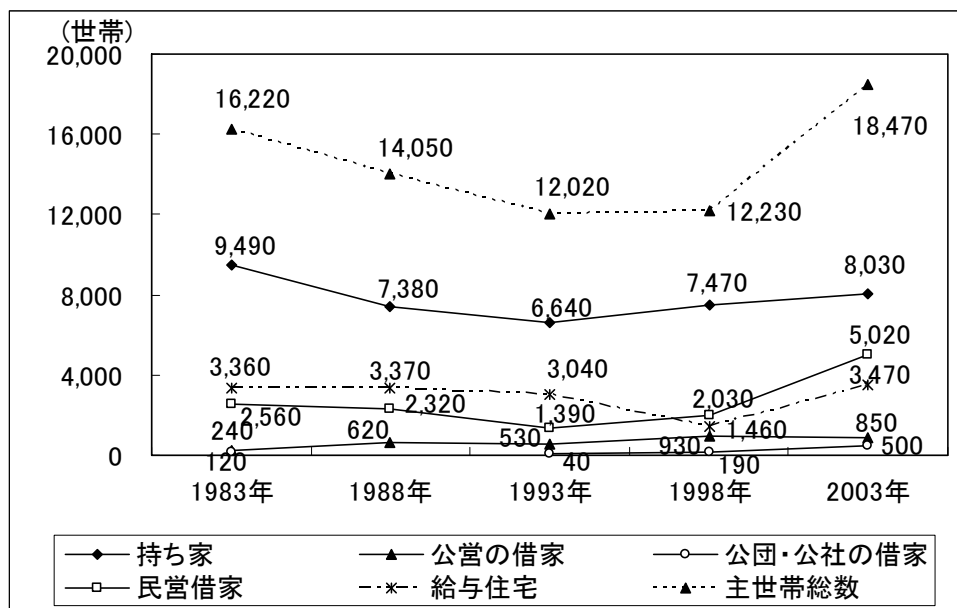
資料：平成15年住宅・土地統計調査

\*長屋：2つ以上の住宅を1棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口をもっているもの。いわゆる「テラスハウス」と呼ばれる住宅もここに含まれる。

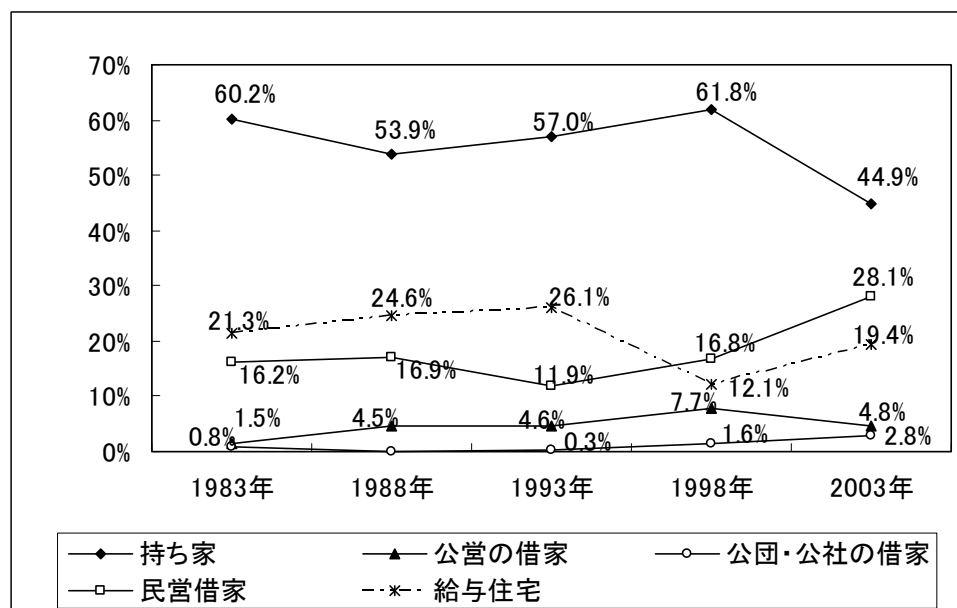
5) 所有関係別世帯数

・主世帯数は、1998年以降急激に増加しており、特に民間借家及び給与住宅\*の増加が顕著である。

住宅に居住する主世帯数は、都心回帰の傾向を反映して、1993年以降増加に転じ、1998年以降急激に増加しており、2003年時点で18,470世帯となっている。この内訳を所有関係別に見ると、民間借家及び給与住宅の増加が顕著であり、主世帯総数に占める割合も1998年以降急激に高くなり、持ち家率が下がっている。



資料：平成15年住宅・土地統計調査



資料：平成15年住宅・土地統計調査

\*給与住宅：社宅、公務員住宅など、会社、官公庁などが所有又は管理して、職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅。



## 2 千代田区のマンション実態

### 1) 立地状況

#### (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。

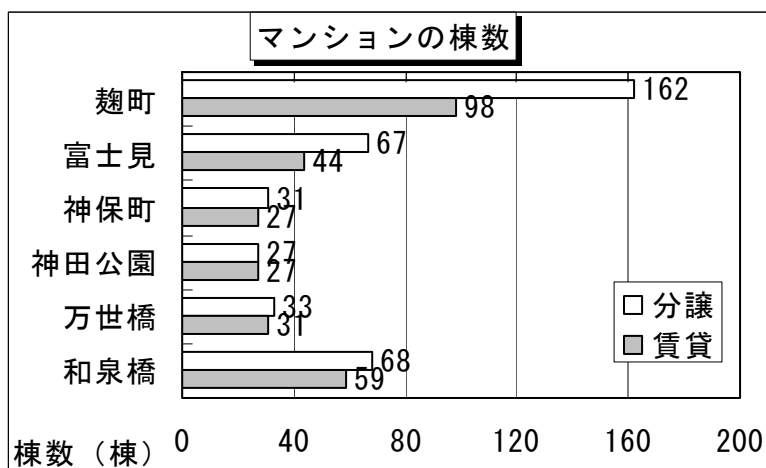
区内の賃貸マンションは、286棟あり、住戸数は6,280戸（戸数不明46棟）となっている。地域別にみると、住居系の用途地域が多い麴町地域に全棟数の34.3%が立地しており、次いで和泉橋地域の20.6%、富士見地域の15.4%の順で多く立地している。

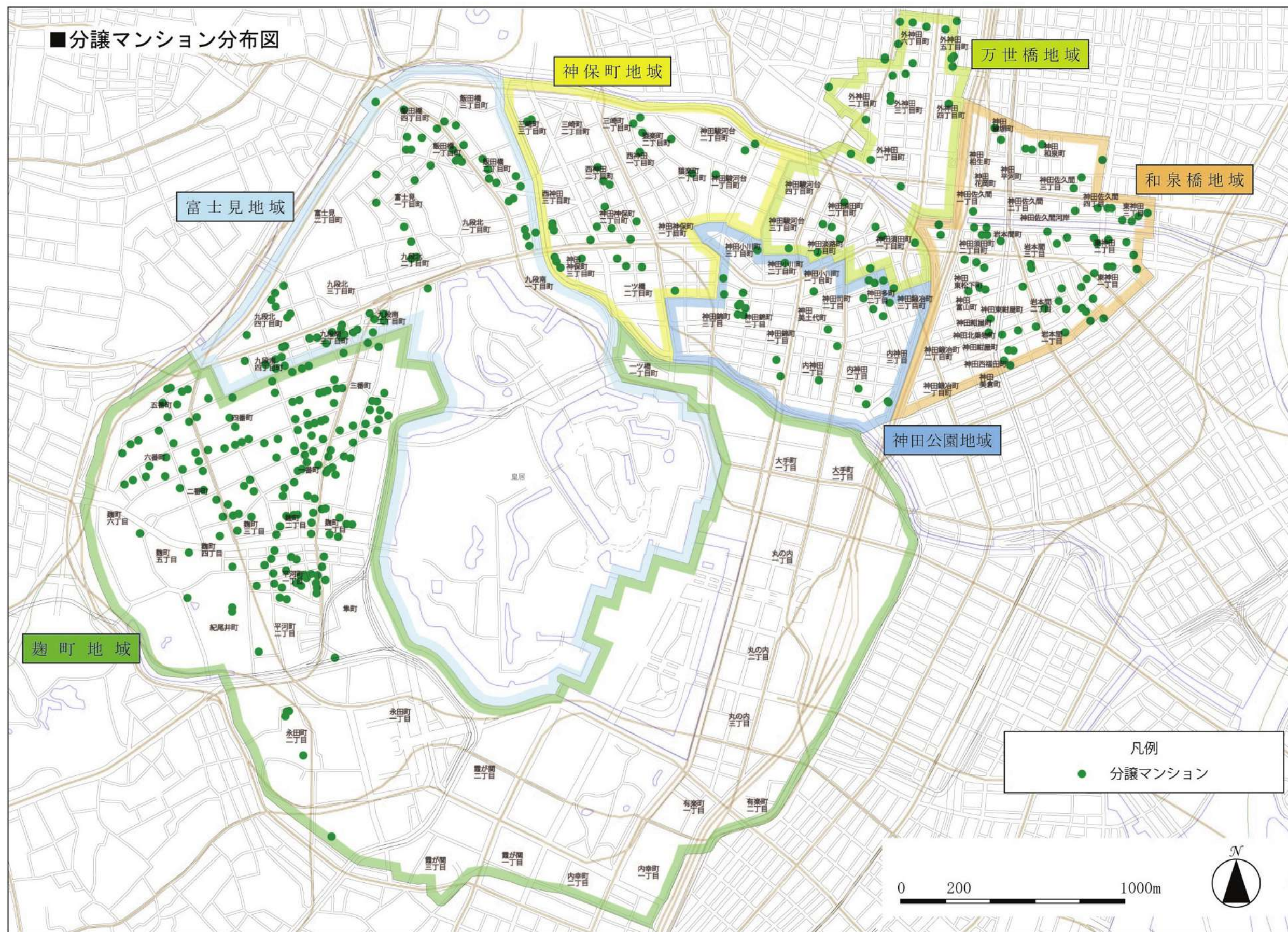
■地域別立地状況（分譲）

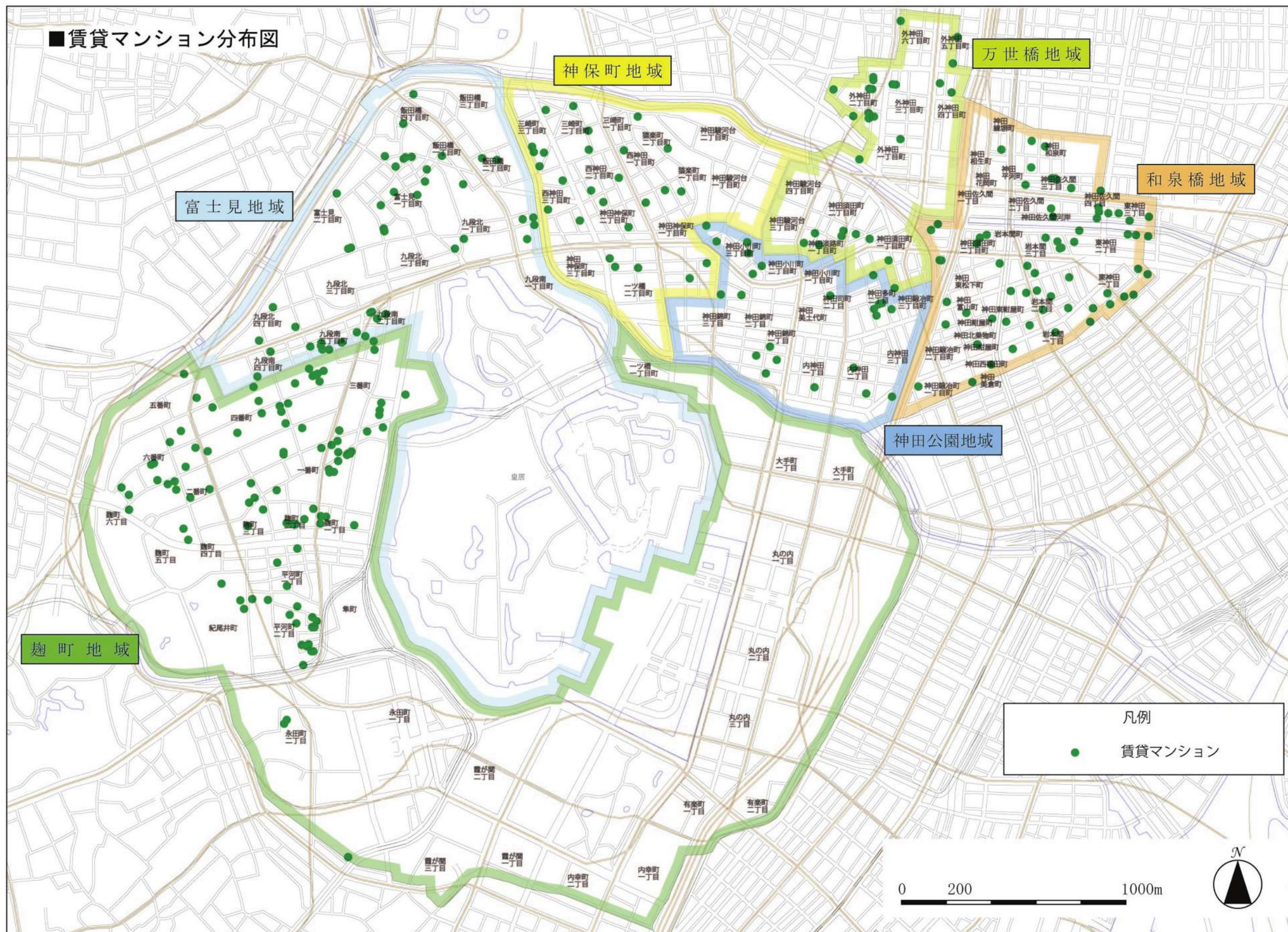
	棟数 (割合)	戸数 (割合)
総計	388棟 (100.0%)	17,526戸 (100.0%)
麴町	162棟 (41.8%)	6,182戸 (35.3%)
富士見	67棟 (17.3%)	3,241戸 (18.5%)
神保町	31棟 (8.0%)	1,862戸 (10.6%)
神田公園	27棟 (7.0%)	1,541戸 (8.8%)
万世橋	33棟 (8.5%)	1,454戸 (8.3%)
和泉橋	68棟 (17.5%)	3,246戸 (18.5%)

■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%)



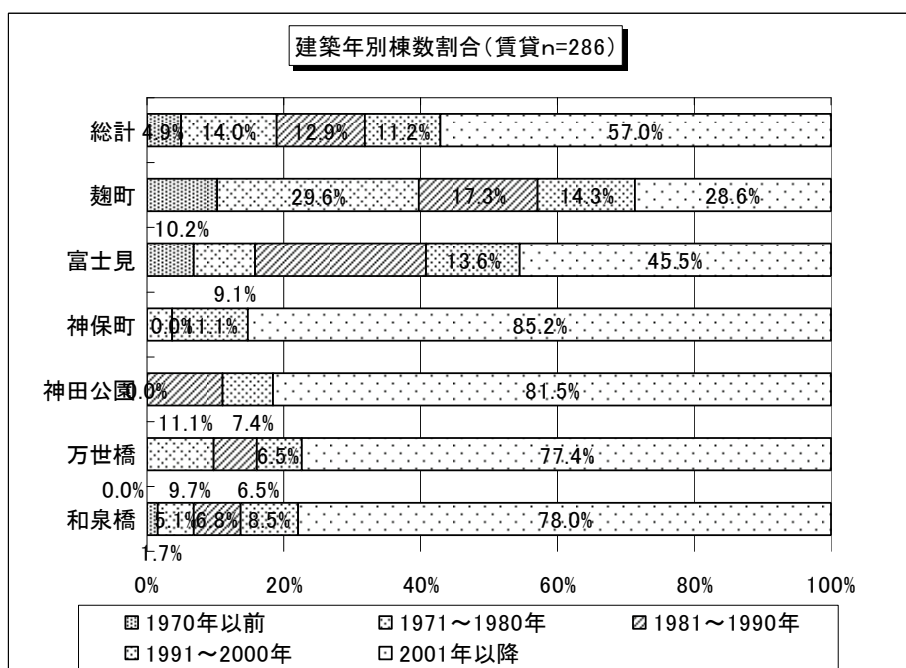
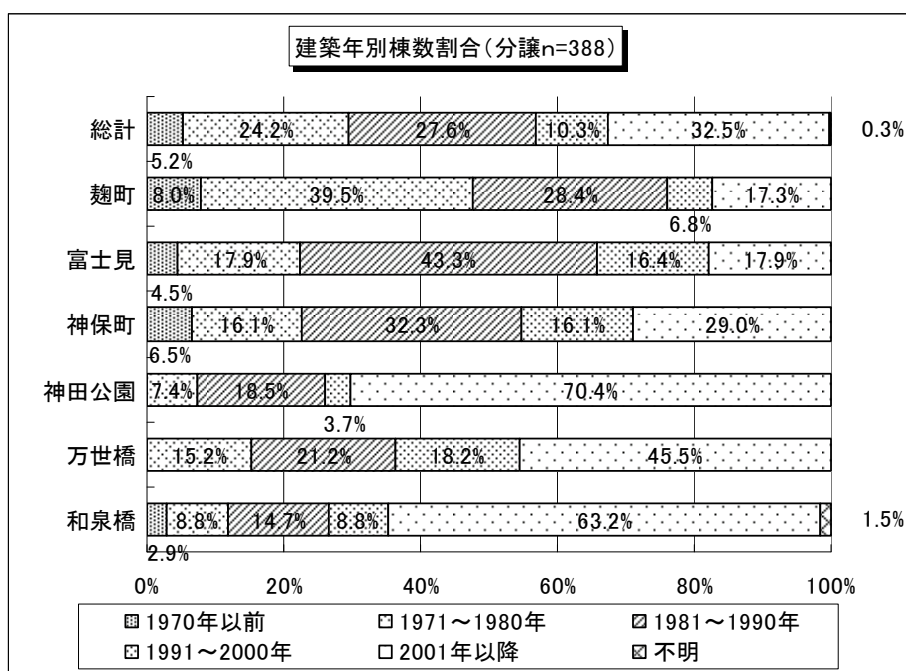




(2) 建築年別供給状況

・分譲・賃貸とも、2000年以降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。

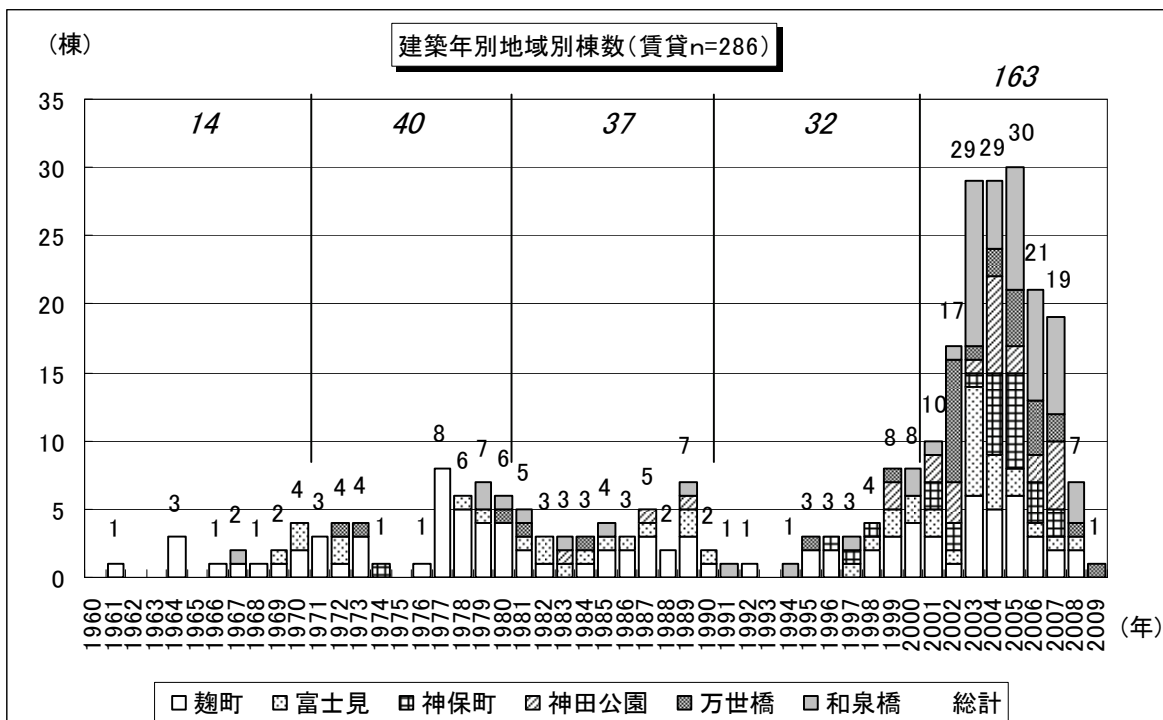
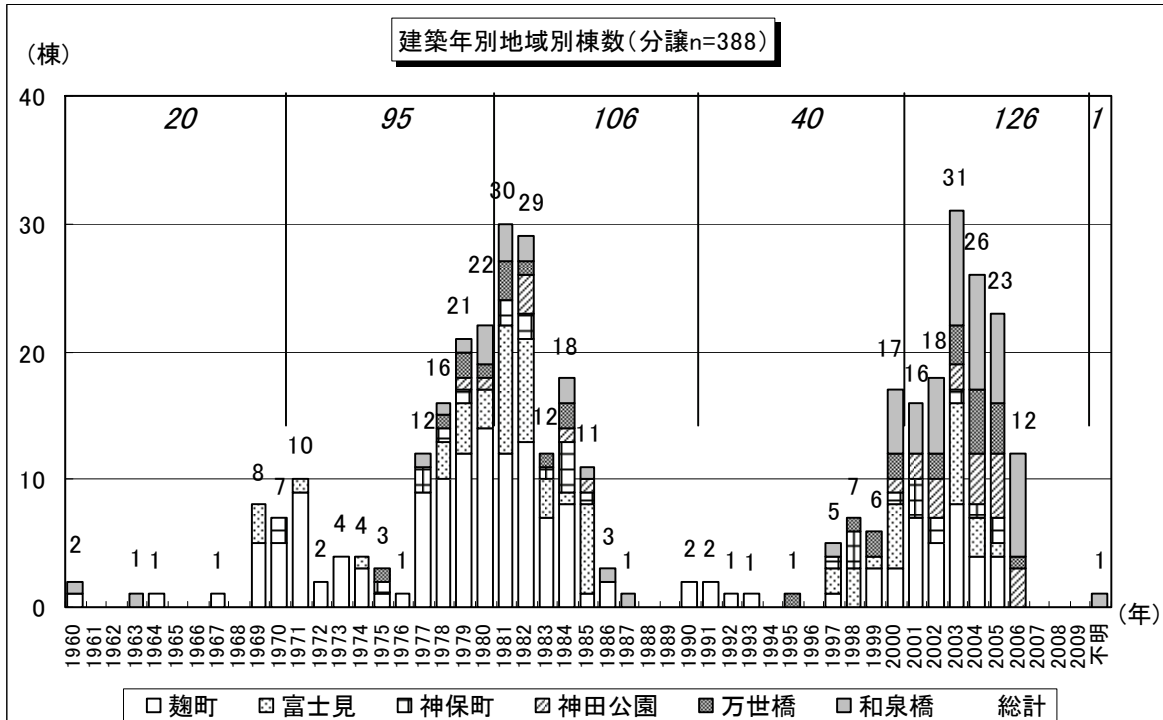
分譲マンションは、1990年以前に麴町地域、富士見地域、神保町地域で供給されたものが多く、2000年以降、神田公園地域、万世橋地域、和泉橋地域において供給されている。賃貸マンションは、麴町地域を除く全ての地域で2000年以降の供給が最も多くなっている。



※nはマンションの棟数を示している。

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おける大幅な供給の後、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、分譲に比べて供給が低調であったが、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。

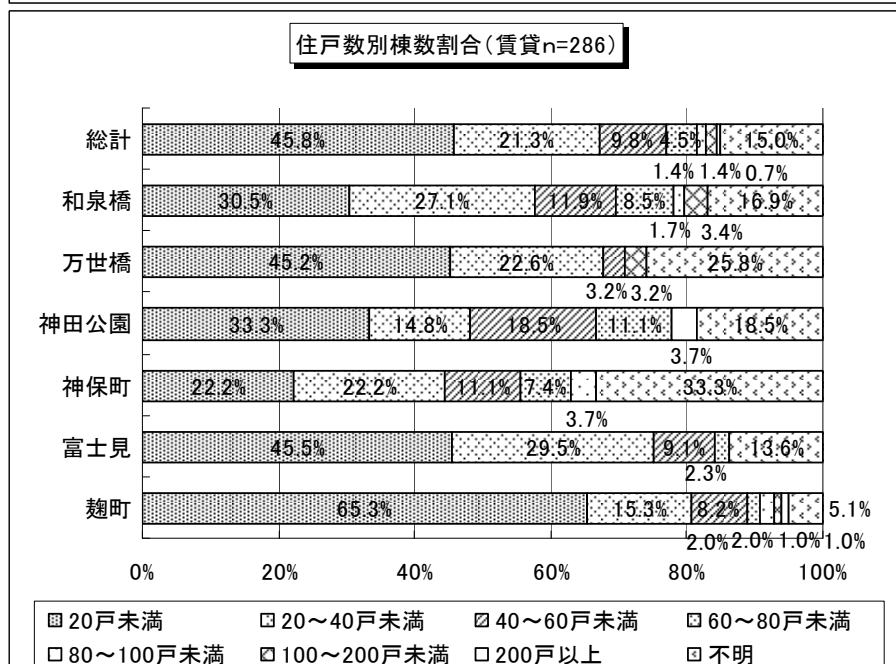
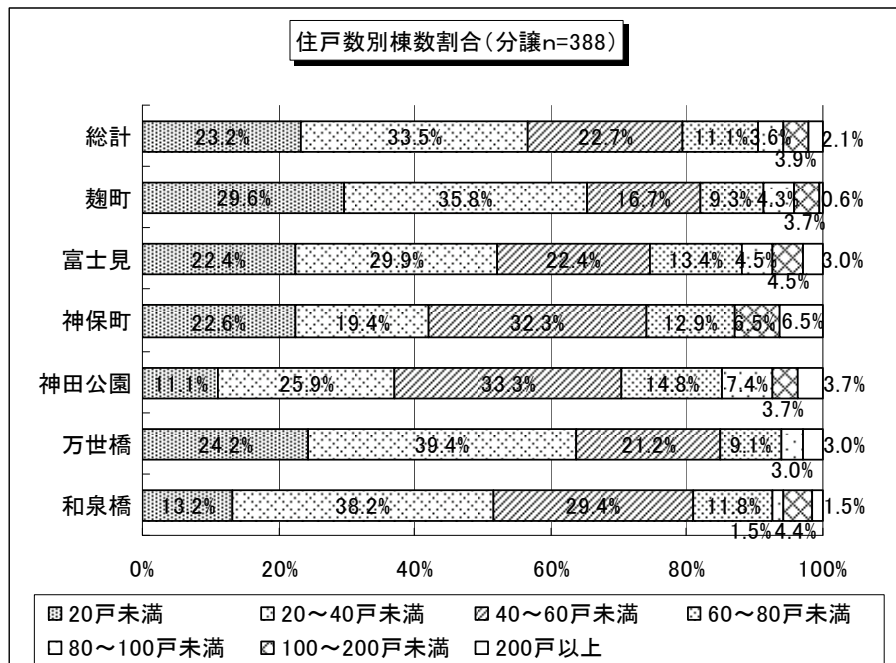


## 2) 規模

### (1) 住戸数

・分譲は、「20～40戸未満」の比較的小規模なマンションが多く、賃貸は、「20戸未満」が主流で、分譲と比べて更に小規模なマンションが多い。

千代田区では、小規模な敷地における供給が多いこともあり、分譲マンションは、「20～40戸未満」が33.5%で最も多くなっている。また、賃貸マンションは、神田公園地域や和泉橋地域等において小規模な敷地に立地するペンシルビルが多いことから、「20戸未満」が45.8%で最も多く、分譲と比べて更に小規模なマンションが多くなっている。

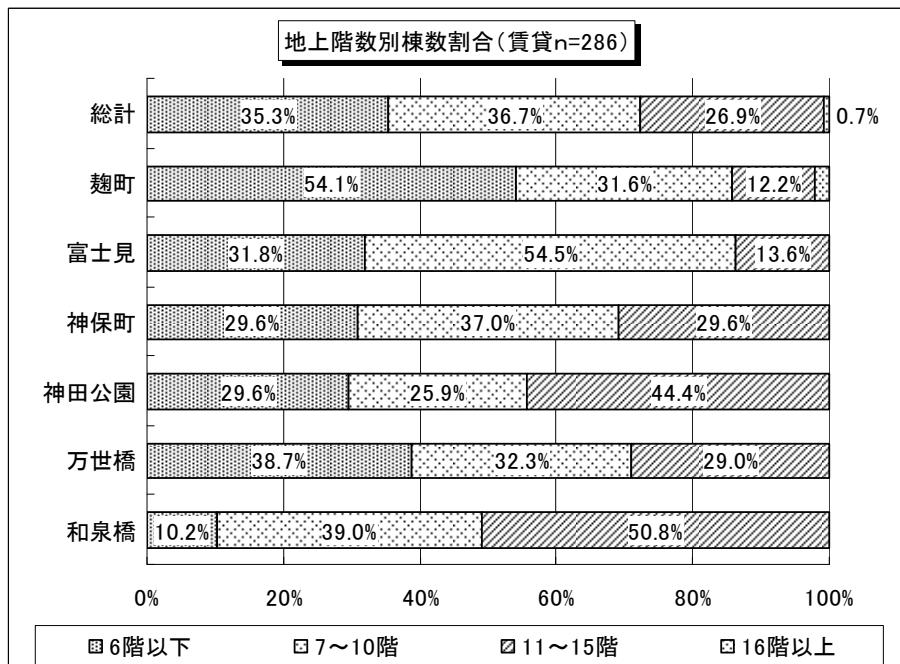
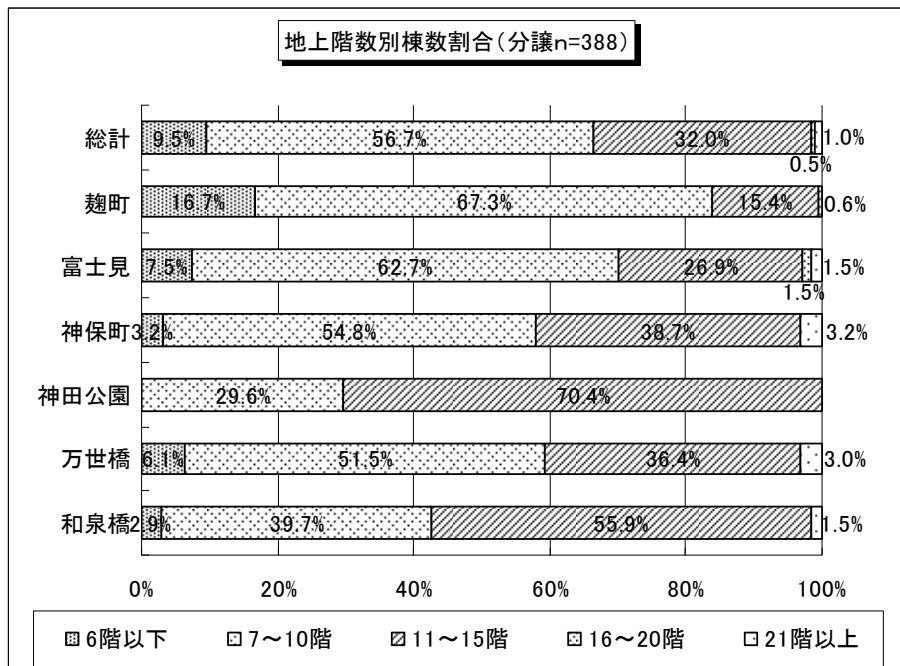


(2) 階数

・分譲・賃貸とも、10階以下が7割程度を占めている。

分譲マンションは、「7～10階」が56.7%で最も多く、次いで「11～15階」の32.0%、「6階以下」の9.5%の順となっており、10階以下が7割近くある。賃貸マンションは、「7～10階」が36.7%で最も多く、次いで「6階以下」の35.3%で、10階以下が7割以上となっている。

地域別では、神田公園地域、和泉橋地域は「11～15階」が最も多くなっており、他の地域に比べて高層の建物が多い。

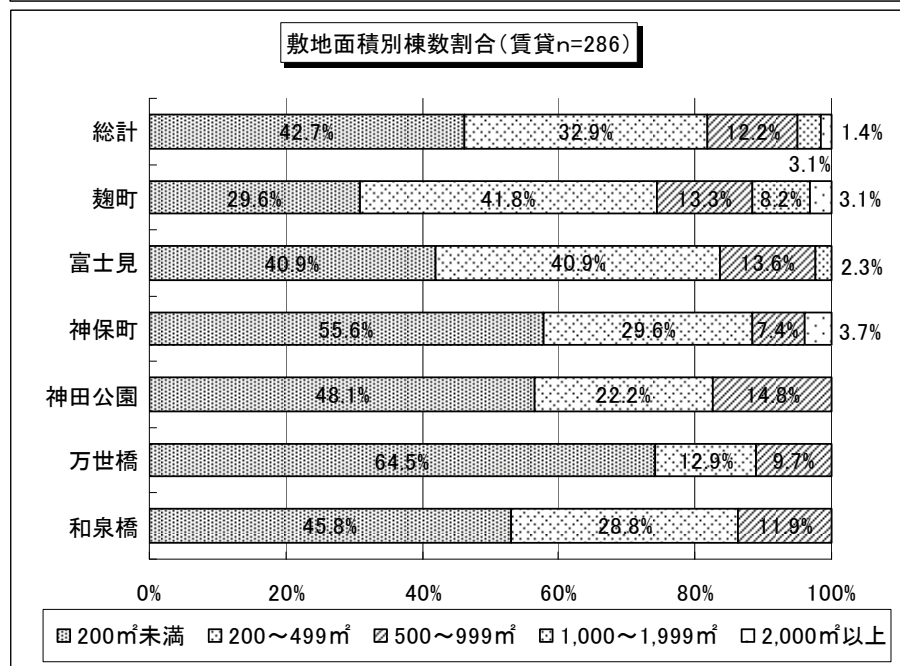
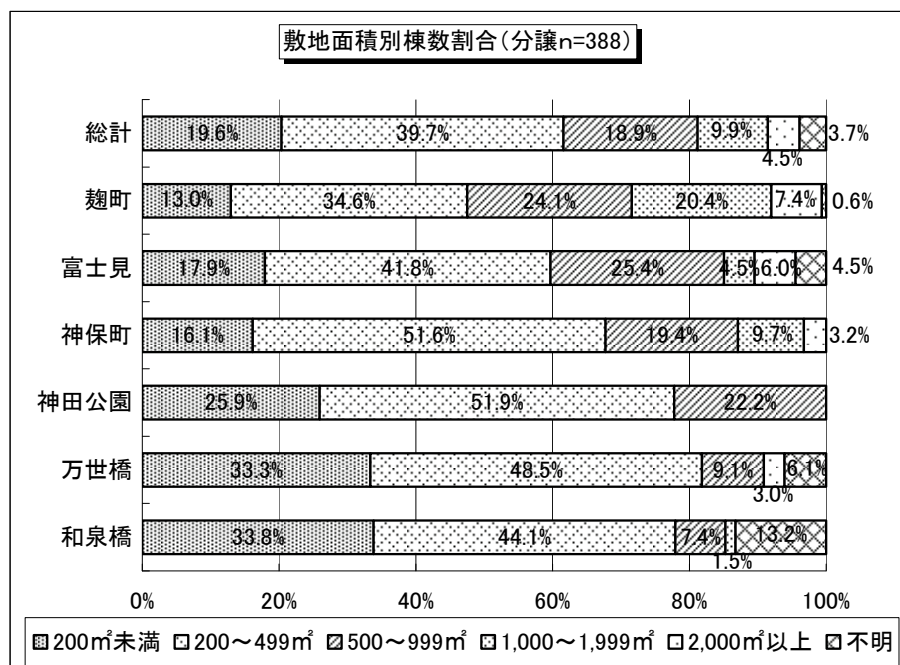


(3) 敷地規模

・分譲よりも賃貸の方が小規模な敷地が多く、賃貸は、200㎡に満たない小規模な敷地が4割以上となっている。

分譲マンションは、「200～499㎡」が39.7%で最も多く、次いで「200㎡未満」の19.6%の順で、500㎡に満たない中小規模の敷地に立地するマンションが6割以上となっている。賃貸マンションは、「200㎡未満」が42.7%で最も多く、小規模の敷地に立地するマンションが4割以上となっている。

一般的に賃貸マンションの方が小規模な敷地が多く、神保町地域、万世橋地域、神田公園地域、和泉橋地域において小規模な敷地が多い。



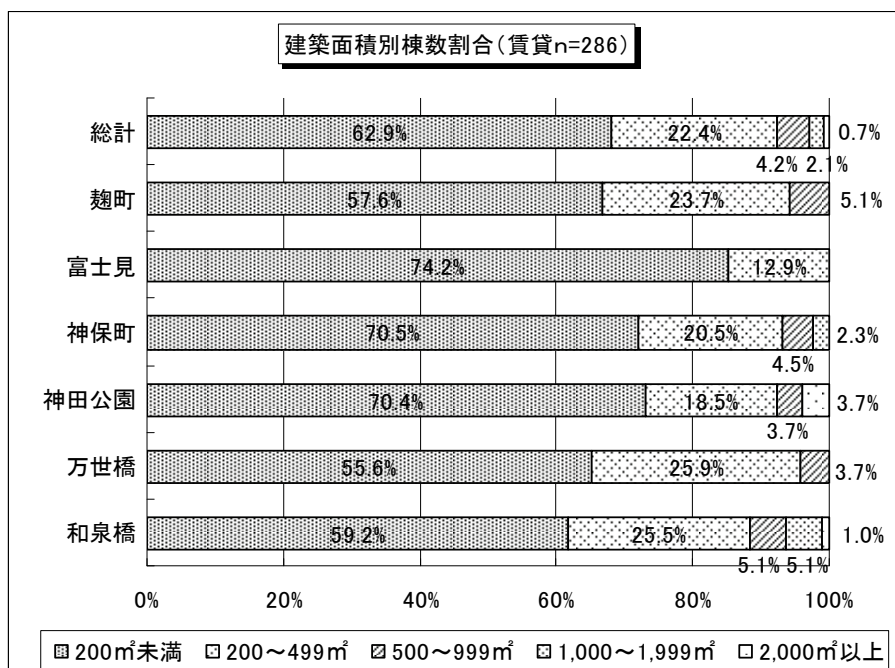
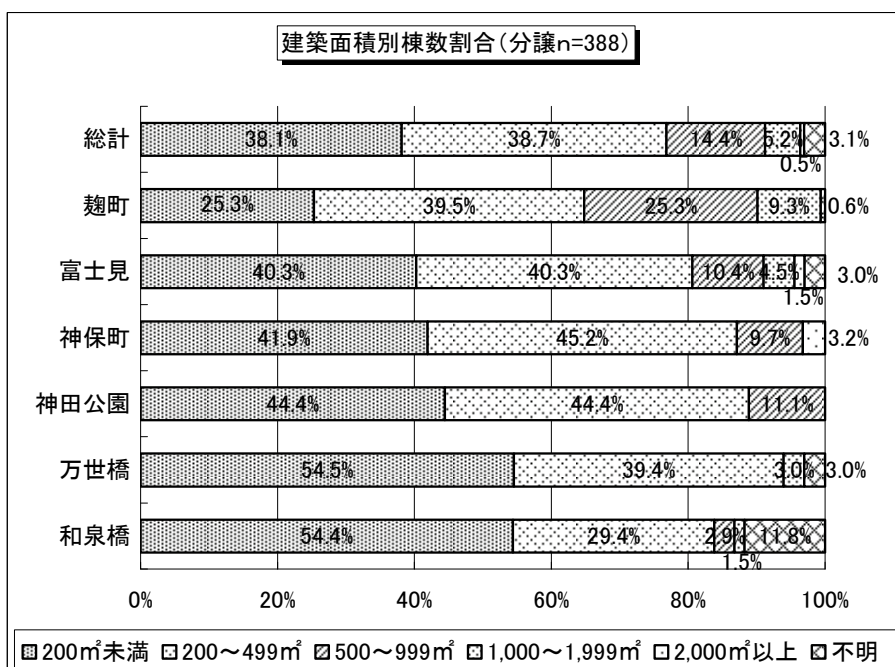


(4) 建築面積

・分譲よりも賃貸の方が小規模な建築面積のものが多く、賃貸は、500㎡未満の小規模なものが9割以上を占めている。

分譲マンションは、「200～499㎡」が39.7%で最も多く、次いで「200㎡未満」の38.1%で500㎡未満が7割以上となっている。賃貸マンションは、「200㎡未満」が62.9%と多く、次いで、「200～499㎡」の22.4%で500㎡未満が9割以上を占めており、分譲に比べて小規模なものが多くなっている。

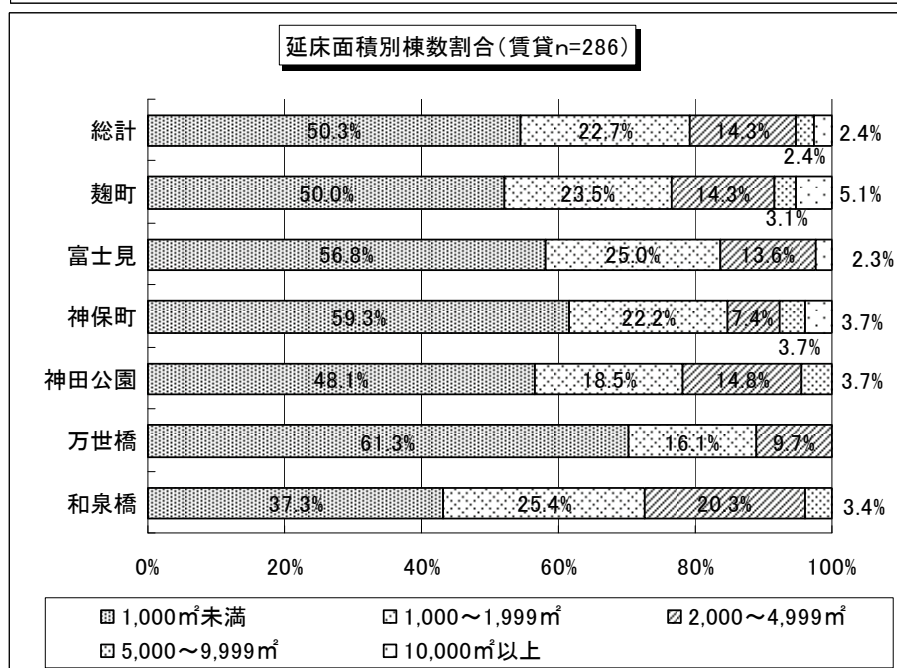
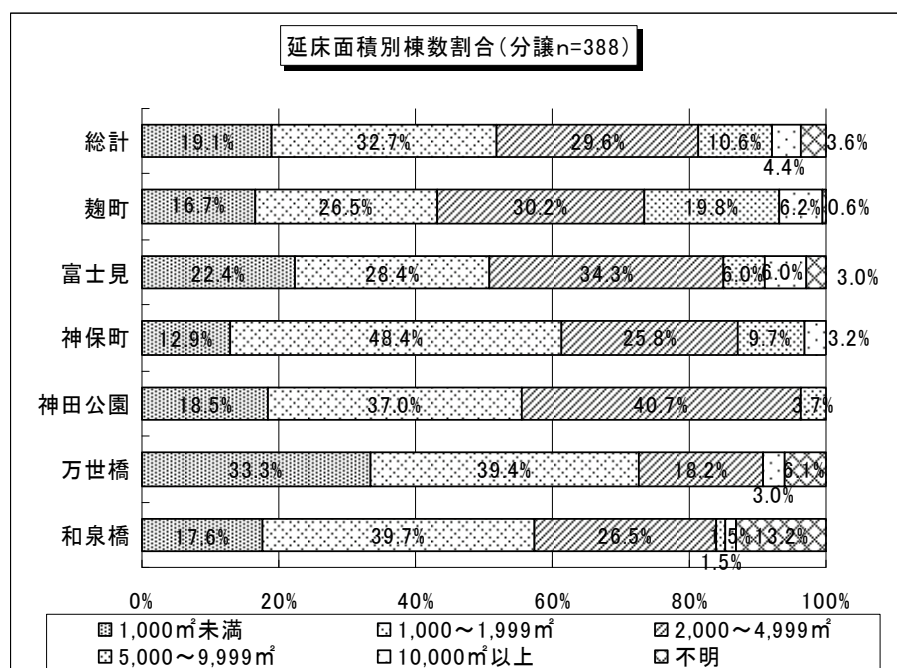
地域別では、分譲マンションの麴町地域で比較的大きなものが多くなっている。



(5) 延床面積

・賃貸は分譲よりも小規模な延床面積のものが多く、1,000㎡に満たない小規模なものが5割以上となっている。

分譲マンションは、「1,000㎡～1,999㎡」が32.7%で最も多く、次いで「2,000㎡～4,999㎡未満」の29.6%の順となっている。賃貸マンションは、「1,000㎡未満」が50.3%と多く、分譲に比べて小規模なものが圧倒的に多くなっている。



## (6) 既存不適格

### ■ 既存不適格建築物

建築当時は建築基準法などの法令に適合していたが、その後の法改正や条例改正などによって違法状態になってしまった建物のことを既存不適格建築物という。

違反建築物とは区別され、そのまま使用する分には問題はないが、一定規模以上の増築や改築・大規模修繕等をする場合には、現行の法令に基づいた建物にしなければならない。

建ぺい率や容積率、高さの制限を超えたもの、用途の制限に合わないもの、新耐震基準が施行される以前の建築物、耐火構造に問題があるもの等、様々なケースがある。

### ■ 既存不適格の問題

マンションが老朽化して建替えが必要となった時、容積率に余裕があれば余分な床を売却して費用負担を軽減することが可能となる。これまで建替えを実現したマンションは、そのほとんどが容積率に余裕があるケースであり、そのことから、容積率を消化しているマンションでは、区分所有者に対する費用負担が大きいため、合意を得ることが困難となっていることが伺える。

建ぺい率や容積率の制限を超えた既存不適格の場合、建替えにおいて既存の面積を確保することができないため、それぞれの面積を狭くする、建替えに参加せず住替えを希望するものの権利を買取る等の対応が必要となるため、費用負担や合意形成にかかる条件は更に厳しくなる。

### ■ 既存不適格の問題への対応について

新耐震基準が施行される前（1980年より前～正確には1981年以前）の建築物だけでも、分譲マンションで約3割、賃貸マンションで約1割あり、その多くは既存不適格である可能性がある。それ以外の建ぺい率や容積率の制限を超えたもの等、千代田区においても多く既存不適格建築物が存在していると思われることから、その実態を把握することが必要である。

将来的にマンションの建替えが本格化してくると、この問題は確実に顕在化してくると思われる、既存不適格となっているマンションの建替えにおける一定の緩和措置（周辺環境への配慮を条件とした容積率や斜線等の制限の緩和等）を検討することが必要となってくる。また、一定の緩和措置があっても区分所有関係だけでは解消が難しいことも想定されることから、第三者への一括売却など、建替えを円滑に進めるための手法について検討を進めることも必要である。

## 第2章 再生支援調査

## 第2章 再生支援調査

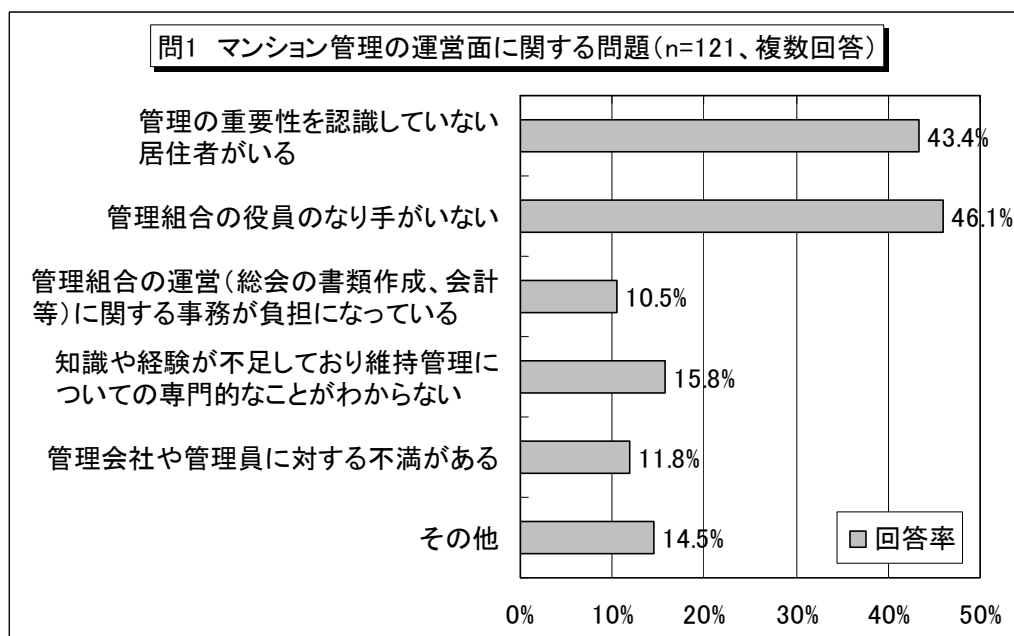
### 1 分譲・賃貸マンションアンケート調査（実態・再生支援）

#### 1) 実態アンケート調査（分譲）

##### (1) マンション管理の運営面に関する問題（分譲・実態：問1）

・居住者の管理に対する意識の低さが主な問題となっている。

マンション管理の運営面に関する問題については、「管理組合の役員のなり手がいない」の46.1%と「管理の重要性を認識していない居住者がいる」の43.4%が多く、居住者の管理に対する意識の低さが主な問題となっている。



#### ■自由意見

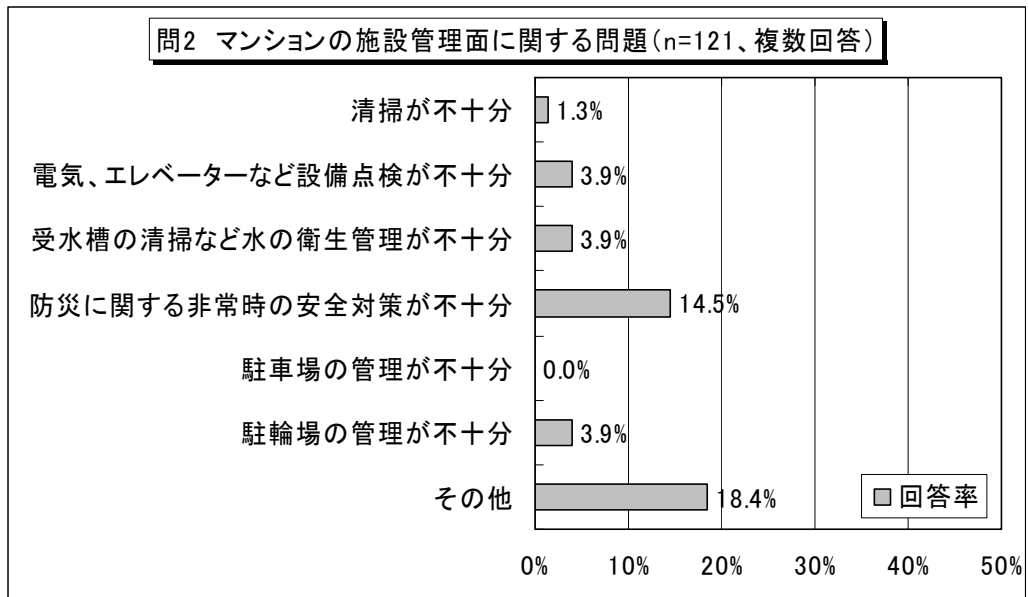
- ・理事長のなり手がいない。
- ・分からないことが多く、試行錯誤しながら、できることから少しずつ実施している。
- ・管理組合の役員は、住居者が1年ずつ持ち廻りであるが、賃貸の居室が多く役員の順番が早い。
- ・建物に構造上の問題がある（廊下に雨水が入る等）。

(2) マンション施設管理面に関する問題（分譲・実態：問2）

・防災に関する非常時の安全対策が最も多い。

マンションの施設管理面に関する問題については、「防災に関する非常時の安全対策が不十分」が14.5%で最も多くなっているが、一般的に回答率が低いことから、あまり問題として認識されていないことが伺える。

その他の意見としては、以下のような意見があげられた。



■自由意見

- ・自転車置場がない。
- ・デベロッパーとの意見の食い違い（補修費用の負担など）がある。
- ・受水槽のオーバーホールを予定している。
- ・廊下に雨水が入る。
- ・どのように管理していくかが問題である。

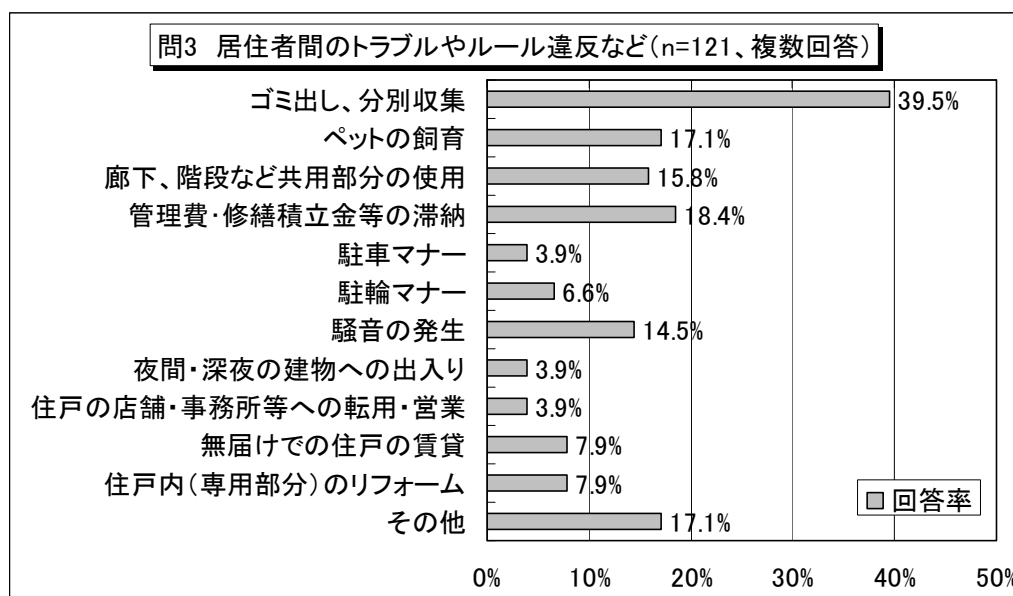
(3) 居住者間のトラブルやルール違反など（分譲・実態：問3）

・居住者のマナーに関する項目が多く、住宅以外への転用や無断での賃貸の問題も見られる。

居住者間のトラブルやルール違反としては、「ゴミ出し、分別収集」が39.5%で最も多く、次いで「管理費・修繕積立金等の滞納」の18.4%、「ペットの飼育」、「その他」の17.1%、「廊下、階段など共用部分の使用」の15.8%が上位となっており、居住者のマナーに関する項目が多くなっている。

また、「住戸の店舗・事務所等への転用・営業」や「無届けでの住戸の賃貸」等の問題も存在している。

その他の意見としては、以下のような意見があげられた。



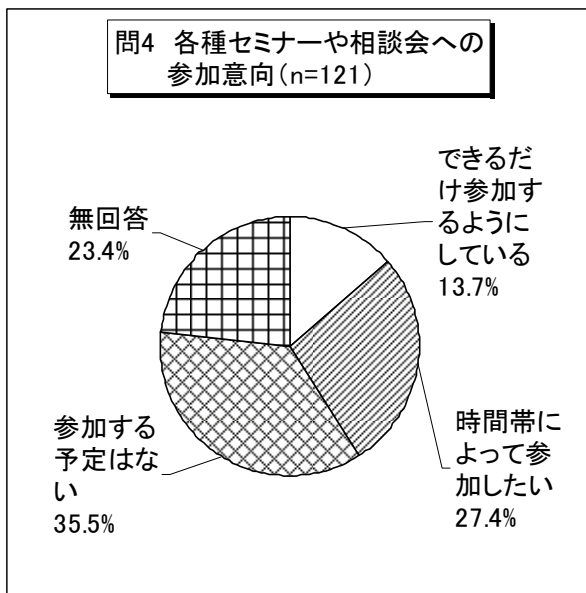
■自由意見

- ・外国人の居住者との生活習慣の違いによる様々な問題がある。
- ・ゴミ出しはいくら注意しても良くなるらない。
- ・鉄扉の開閉の音がうるさい。

(4) 各種セミナーや相談会への参加意向（分譲・実態：問4）

・前向きなものが約4割であるが、時間があえばという条件付きのことが多い。

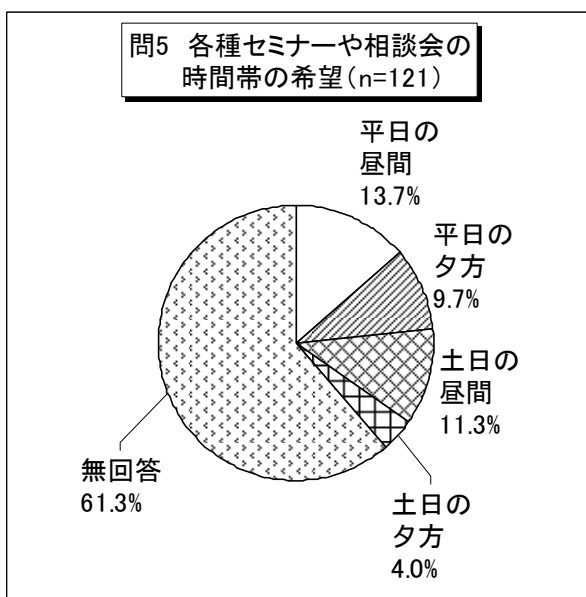
各種セミナーや相談会への参加意向は、「参加する予定はない」の35.5%で最も多く、次いで、「時間帯によって参加したい」が27.4%、「できるだけ参加するようにしている」の13.7%となっており、参加に対して前向きな回答が約4割となっているが、「時間帯によって参加したい」という条件付きのことが多い。



(5) 各種セミナーや相談会の時間帯の希望（分譲・実態：問5）

・開催日時を工夫するなど、柔軟な対応が求められている。

各種セミナーや相談会の時間帯の希望は、「平日の昼間」が13.7%で最も多く、次いで「土日の昼間」の11.3%、「平日の夕方」の9.7%となっており、これらの時間帯は拮抗していることから、でやすい時間帯を選んで参加できるように開催日時を工夫するなど、柔軟な対応が求められている。





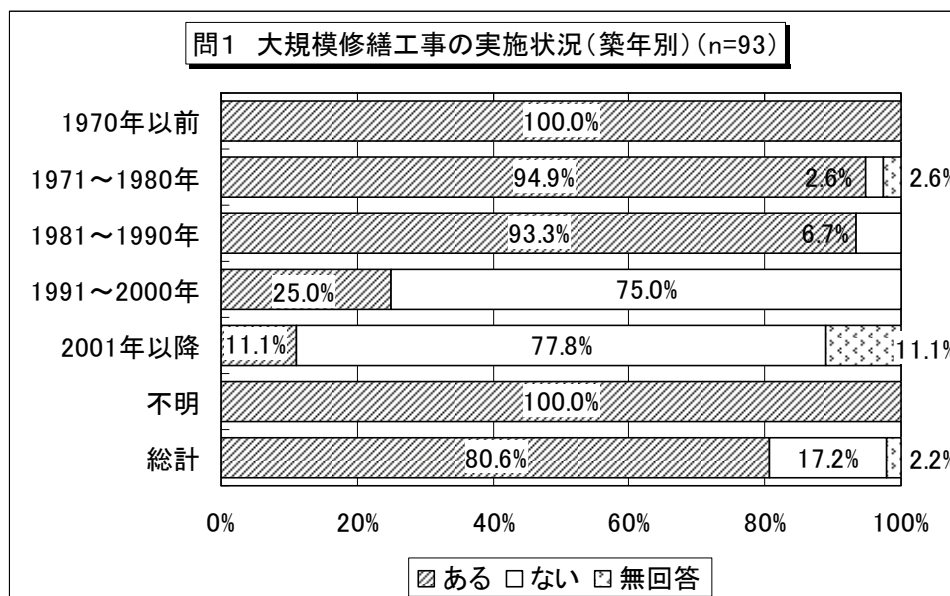
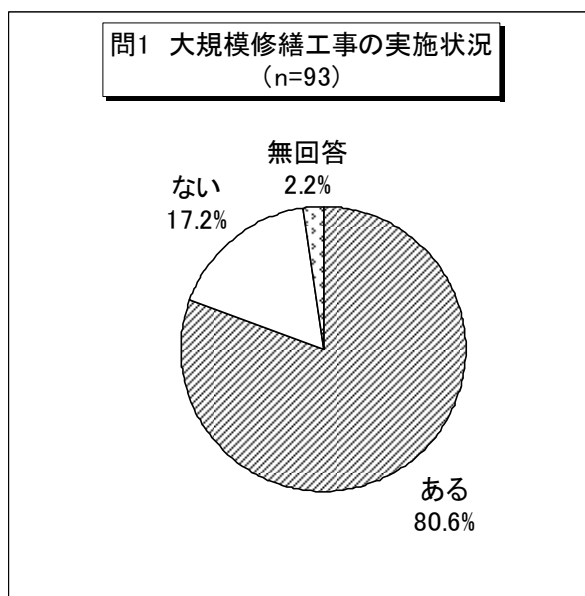
## 2) 再生支援アンケート調査 (分譲)

### (1) 大規模修繕工事の実施状況 (分譲・再生：問1)

・築20年以上のマンションでは、8割以上で実施している。

大規模修繕工事の実施状況は、「ある」が80.6%、「ない」は17.2%となっている。

築年別では、「1970年以前」、「1971～1980年」ではほぼ実施されているが、「1981～1990年」では8割程度の実施状況となっており、1割弱ではあるが「ない」が存在している。



(2) 大規模修繕工事の実施回数と実施箇所（分譲・再生：問2）

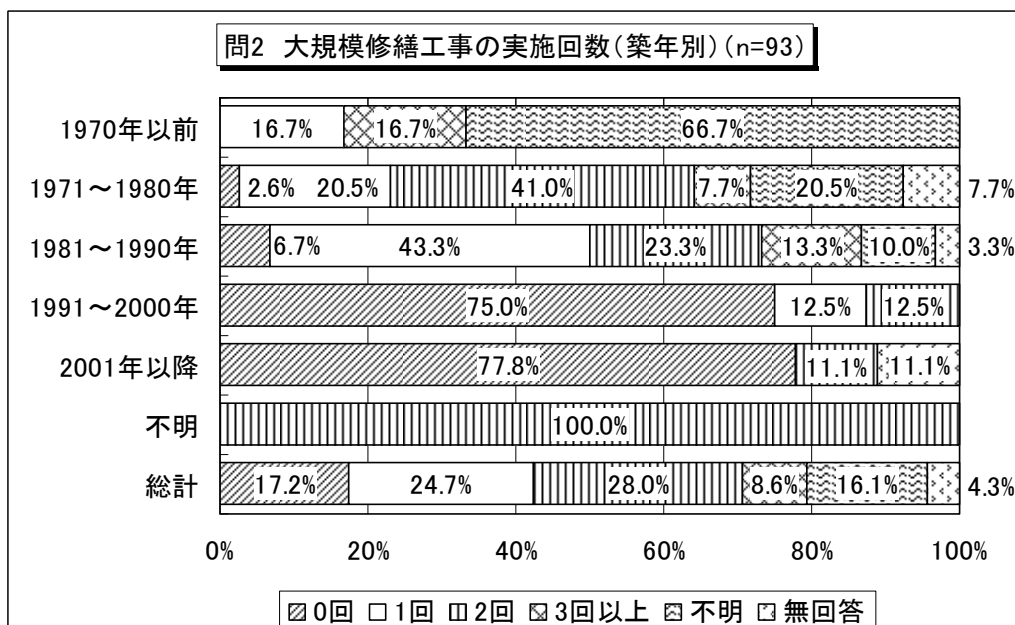
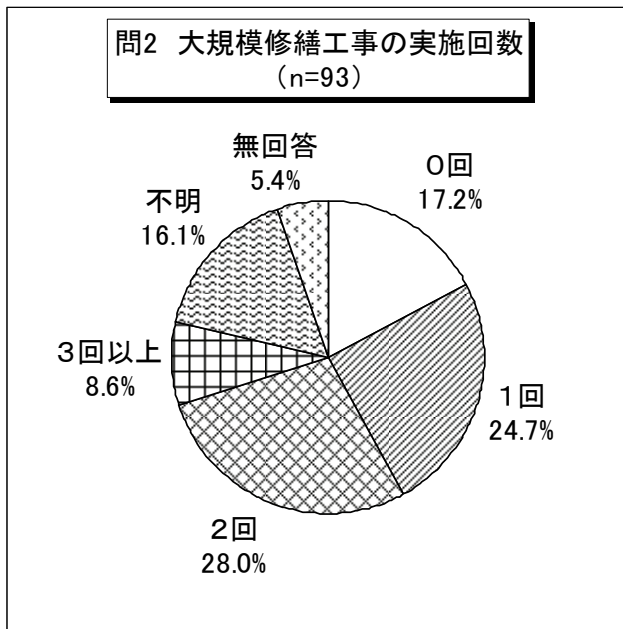
①大規模修繕工事の実施回数

・築年数の経過に伴う適切な周期での対応ができていない。

大規模修繕工事の実施回数は、「2回」が28.0%で最も多く、次いで「1回」の24.7%、「0回」の17.2%となっている。

築年別にみると、築30～40年程度を経過する「1970年以前」や「1971～1980年」において「1回」のケースもあり、実施はされているものの、概ね10～12年と言われている適切な周期では実施されていない。

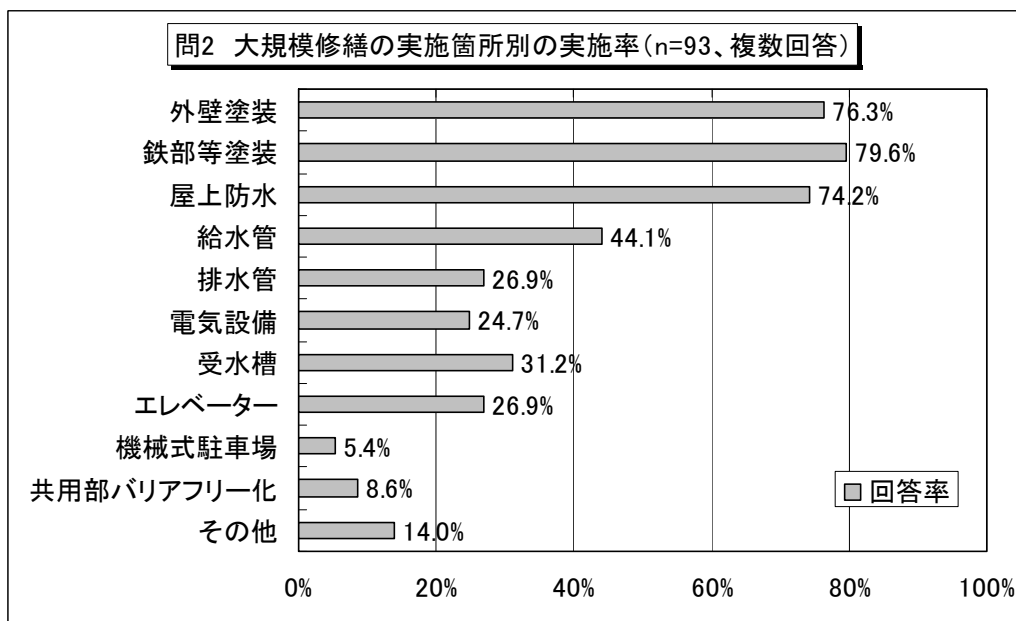
また、築年数が古いマンションでは、「不明」の回答が多く、過去の履歴が把握されていない。



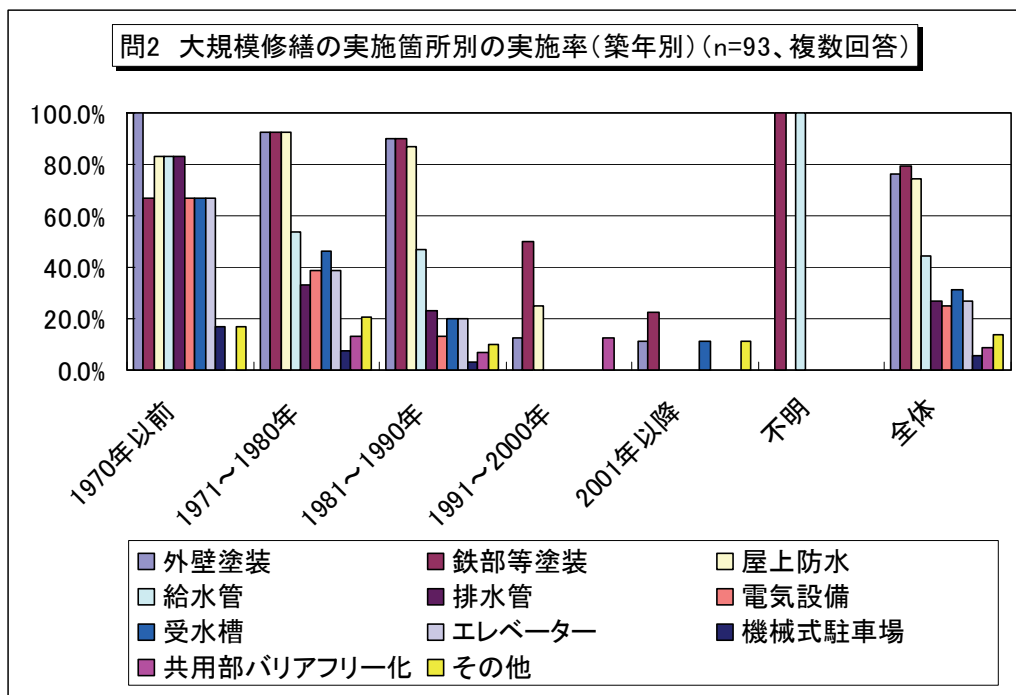
②大規模修繕工事の実施箇所

・建築に係る箇所は7割以上の実施率であるが、設備に係る箇所は3割から4割程度の実施率で対応されていない。

大規模修繕工事における実施箇所別の実施率は、「外壁塗装」、「鉄部塗装」、「屋上防水」といった建築に係る箇所では7割以上となっているが、「給水管」、「排水管」、「電気設備」、「受水槽」、「エレベーター」等の設備に係る箇所は、3割から4割程度となっている。また、「共用部のバリアフリー化」については、8.6%とほとんど対応されていない。



築年別にみると、設備に係る箇所は、築30年以上の物件で実施されており、必要に迫られて実施している状況が伺える。



分譲マンションの修繕周期

修繕の周期は、部分ごとに異なり、使用されている材料や施工方法、周辺の環境等によっても異なるが、平均的には築後12年程度とされている。

部	修 繕 項 目	修 繕 区 分	築 後 年 数										考 考 備 (修繕周期)											
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
建 築	屋 根	露出アスファルト防水																					外断熱工法 20年	
		アスファルト防水																						かぶせ工法 (改修) 12年 かぶせ工法 (新工法) 30年
		瓦葺き屋根(石綿セメント瓦葺)	補 修																					
	外 壁	PC 屋根綿防水	補 修																					
		モルタル塗り	補 修・ 塗 装																					
		タイル張り	補 修																					
		コンクリート打放し	補 修・ 塗 装																					
	天 井	PC・HPC目地防水	取 替																					
		モルタル塗	塗 装																					
	床	打放しコンクリート	塗 装																					
		モルタル塗	塗 装																					
畳 床		取 替																						
タイル張り		取 替																						
防 水		改 善																						
外 部 建 具	鉄 製	塗 装																						
	鉄 製	塗 装																						
電 気	電 気 設 備	引込開閉器	取 替																					
		主 開 閉 器	取 替																					
		共 用 分 電 盤	補 修																					
		照 明 器 具 (屋外共用灯)	取 替																					
		照 明 器 具 (室内共用灯)	取 替																					
		制 御 盤	補 修																					
		共 電 設 備 (アンテナ)	取 替																					
		ブ ー ス タ ー	取 替																					
		共 聴 機 器	取 替																					
		同 軸 ケ ー ブ ル	取 替																					

資料：マンションの修繕積立金算出マニュアル（平成9年改訂版）、財団法人マンション管理センター

棟	部位	繕	項目	修繕区分	築後年数																			備考 (修繕周期)
					(年)																			
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
給排水設備	給水設備	コンクリート水槽	替																					
			替																					
	排水設備	FRP水槽	取																				25年	
		給水ポンプ	補修・取替							オーバーホール														
	汚水設備	各戸量水器	取																					
		屋外給水管	取																				塩化ビニルパイプニング製造20年	
		屋内給水管	取																				"	
		雑排共用堅管	取																				"	
		雑排専用管	取																				浴室排水共用 25年	
		屋内汚水管	取																					"
ガス設備	屋内ガス管	取																				30年		
	屋外ガス管	取																						
消火設備	E V 設備	取																				30年		
	消火ポンプ	補修・取替																		取替				
		屋内消火栓配管	取																				30年	
土木・造園	警報設備	取																		オーバーホール		24年		
	遊戯施設	補修																						
	道路街渠	補修																						
	屋外汚水管	取																				24年		
その他	屋外雨水管	取																				30年		
	集合郵便受箱	取																						

資料：マンションの修繕積立金算出マニュアル（平成9年改訂版）、財団法人マンション管理センター

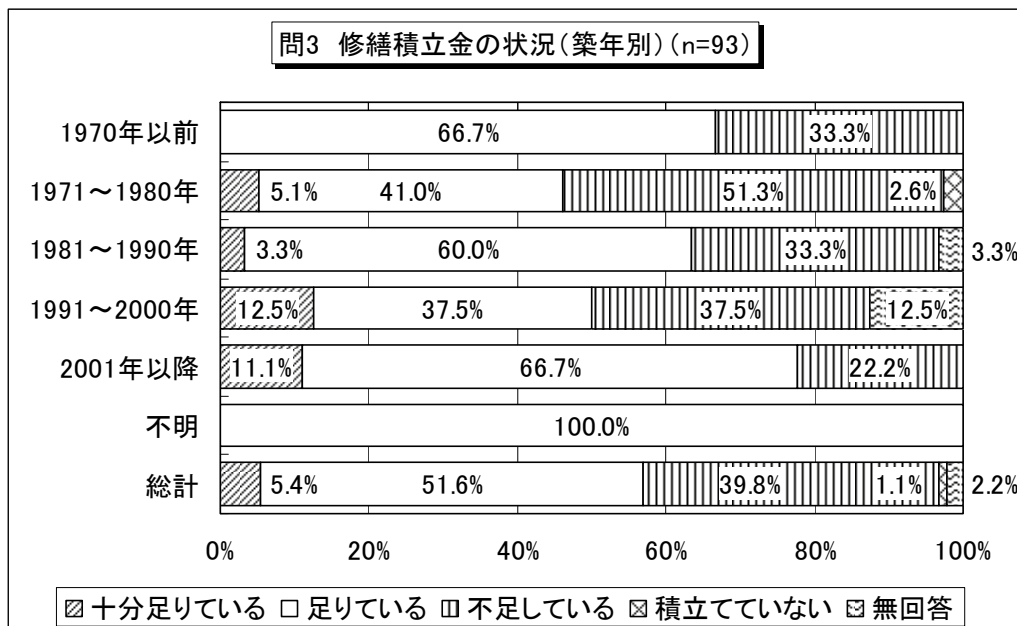
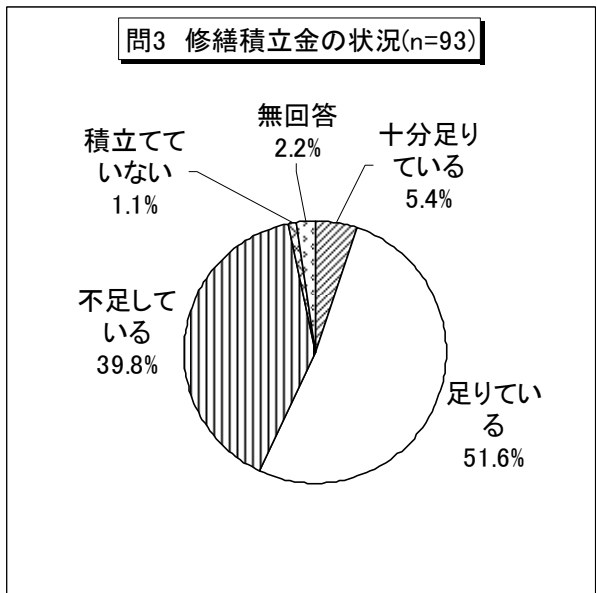
(3) 修繕積立金の状況（分譲・再生：問3）

・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、実際は不足しているマンションがもっと多いと想定される。

修繕積立金の状況は、「足りている」が51.6%で最も多く、次いで「不足している」の39.8%、「十分足りている」の5.4%となっており、「積立っていない」は1.1%と少なくなっている。

築年別にみると、築20年程度経過した大規模修繕工事の問題に直面しているものでは、「不足している」が3～4割と高くなっており、

「1991～2000年」では、「無回答」が12.5%、「2001年以降」では「不足している」が22.2%と低いことから、修繕の実施に伴い、修繕積立金の必要性と積立金額の妥当性を認識していることが伺える。そのことを踏まえると、新しいマンションでも実際には不足しているマンションが多いものと思われる。



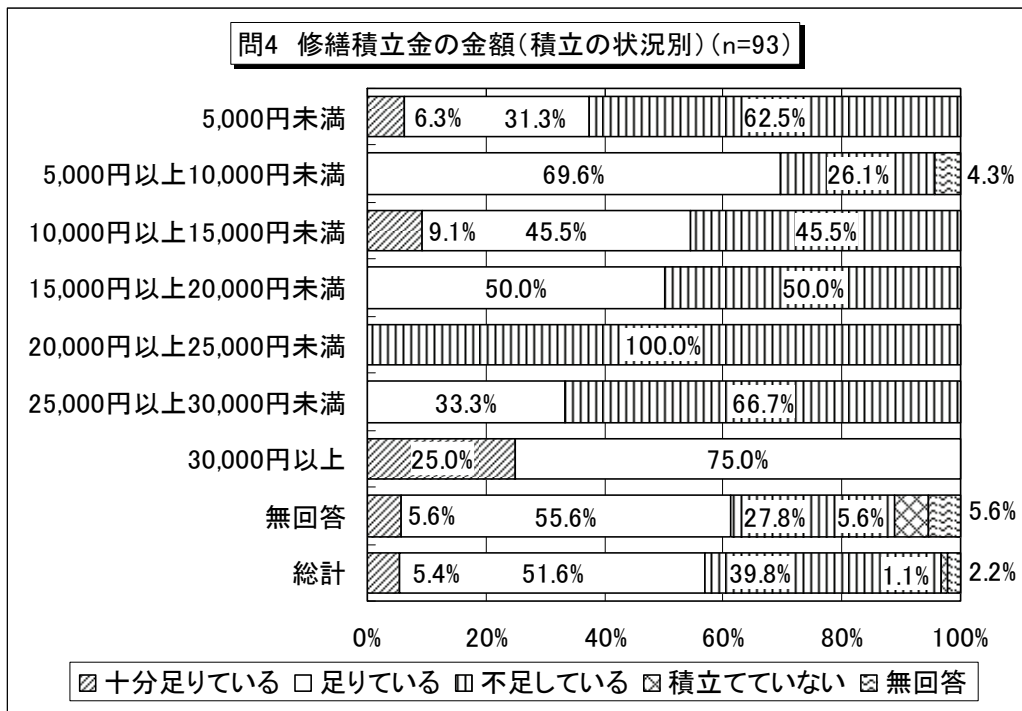
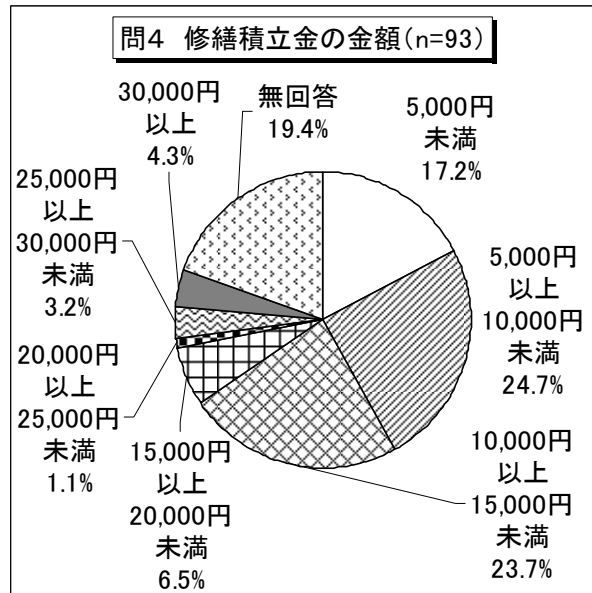
(4) 修繕積立金の金額（分譲・再生：問4）

・修繕の実施に伴い、修繕積立金の必要性と積立金額の妥当性を認識していることが伺える。

修繕積立金の金額は、「5,000円以上10,000円未満」が24.7%で最も多く、次いで「10,000円以上15,000円未満」の23.7%、「5,000円未満」の17.2%となっている。

積立の状況別にみると、「20,000円以上25,000円未満」、「25,000円以上30,000円未満」のもので、「不足している」の割合が高く、金額の大小と不足の認識が逆転している。

このことから、修繕の実施に伴い、修繕積立金の必要性と積立金額の妥当性を認識していることが伺える。



(5) 修繕積立金の決定方法（分譲・再生：問5）

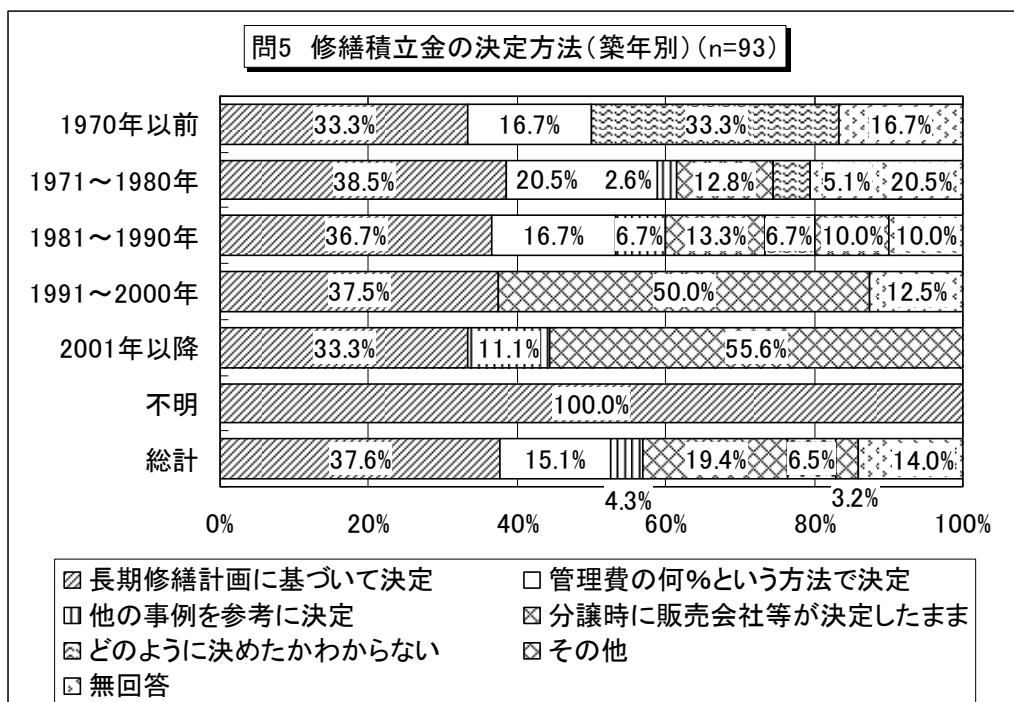
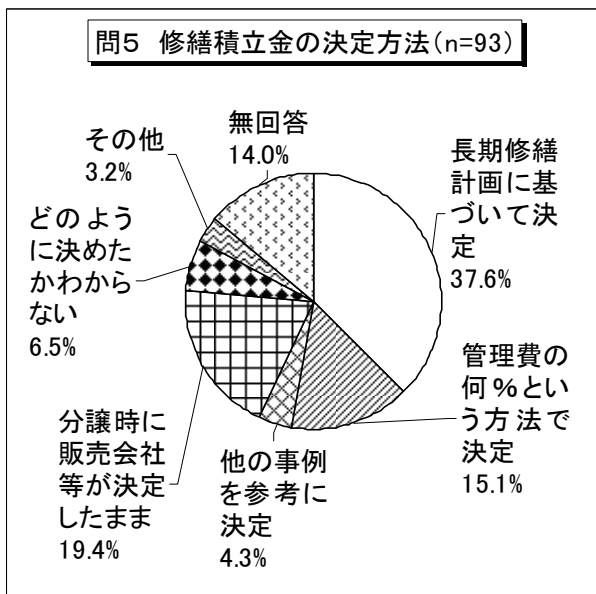
・築年数が新しいものでは、「分譲時の設定」のままが多く、修繕の必要性に迫られて見直しを行っている。

修繕積立金の決定方法は、「長期修繕計画に基づいて決定」が37.6%で最も多く、次いで「分譲時に販売会社等が決定したまま」の19.4%、「管理費の何%という方法で決定」の15.1%となっている。

築年別にみると、「1991～2000年」、「2001年以降」では「分譲時に販売会社等が決定したまま」が5割以上であり、築年数の古いもの

では「長期修繕計画に基づいて決定」や「管理費の何%という方法で決定」が比較的多くなっている。

また、「1970年以前」では「どのように決めたかわからない」が33.3%と多くなっており、管理に対する認識が低いことが伺える。





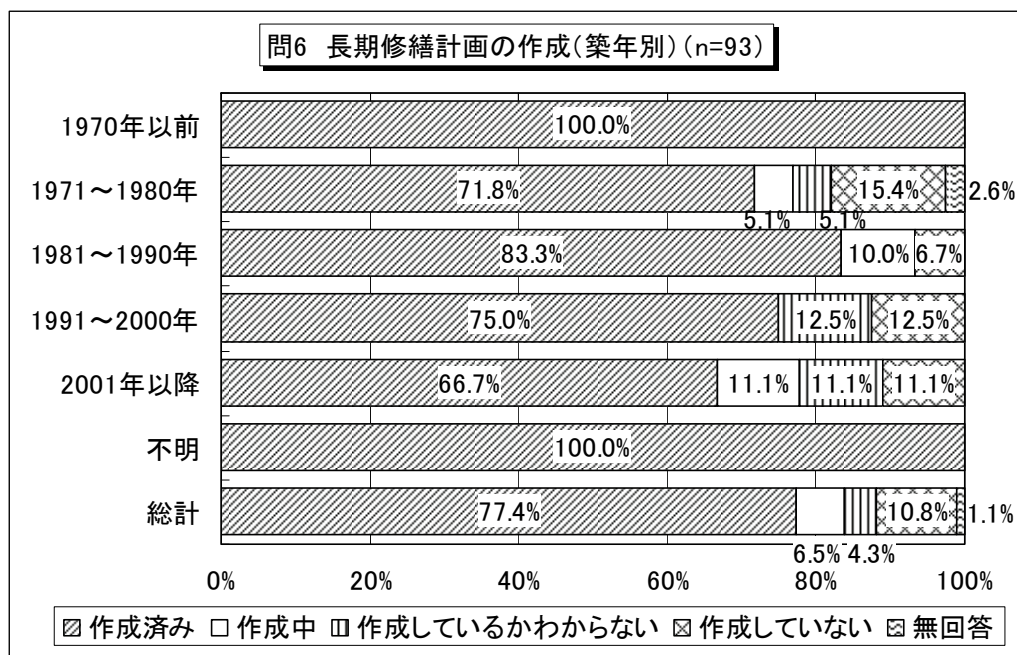
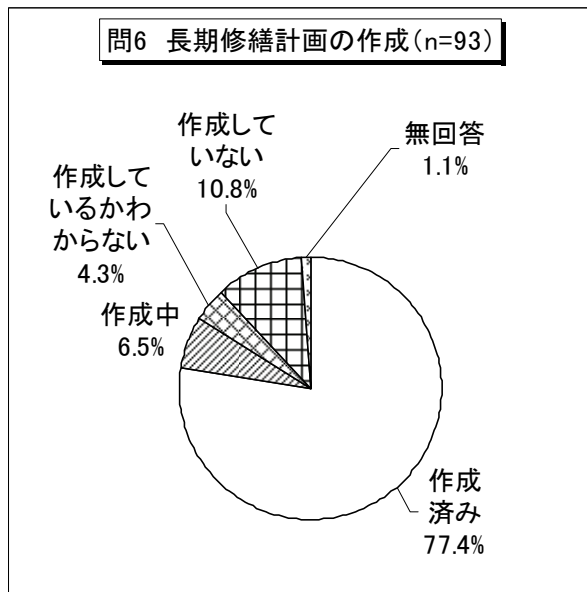
(6) 長期修繕計画の作成状況（分譲・再生：問6）

・「作成済み」が8割弱以上と多いが、「作成していない」も1割程度ある。

長期修繕計画の作成状況は、「作成済み」が77.4%で最も多く、次いで「作成していない」の10.8%、「作成しているかわからない」の4.3%、「作成中」の6.5%となっている。

築年別にみると、「1991～2000年」、「2001年以降」では「作成しているかわからない」、「作成していない」が、「1981～1990年」では「作成中」が比較的多くなっており、修繕の必要性に迫られて長期修繕計画を作成していることが伺える。

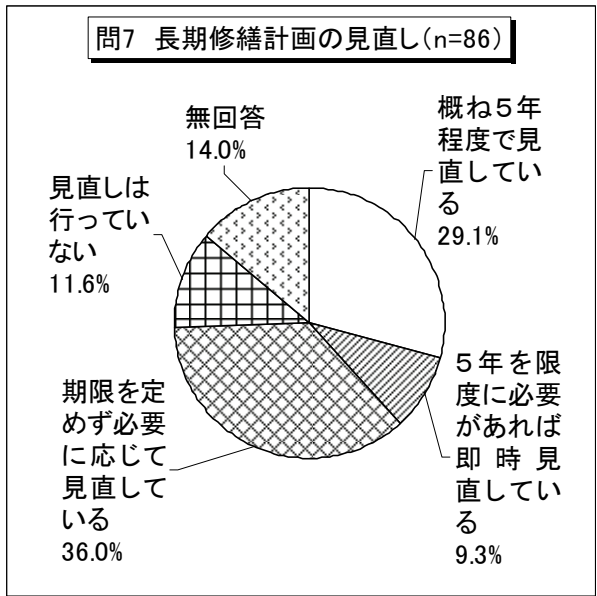
また、「1971～1980年」でも「作成していない」が15.4%あり、適切な管理が行われてマンションが相当数存在している。



(7) 長期修繕計画の見直し（分譲・再生：問7）

・「期限を定めず必要に応じて見直している」が3割強で最も多い。

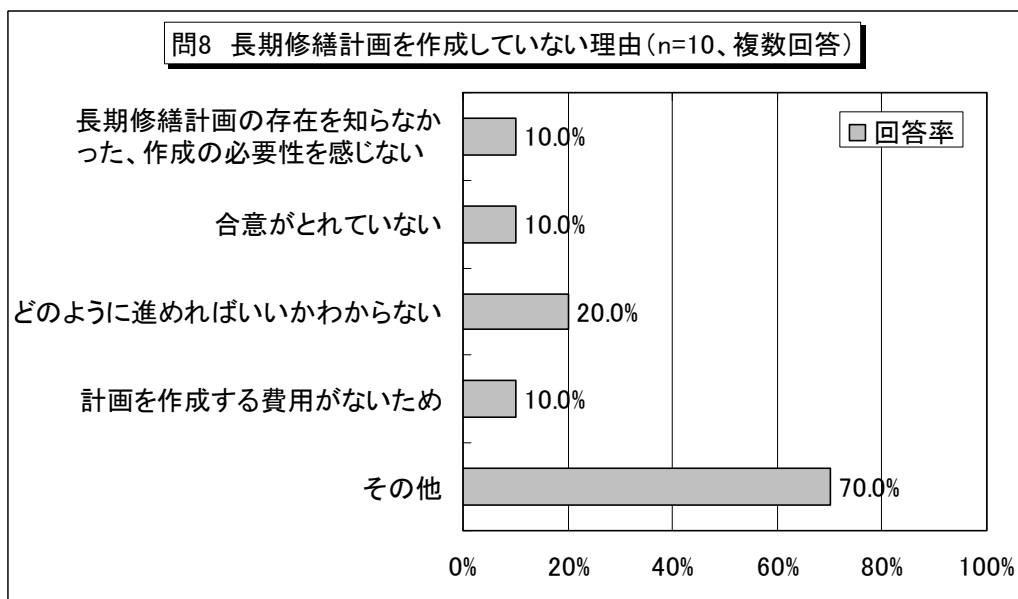
長期修繕計画の見直しの状況は、「期限を定めず必要に応じて見直している」が36.0%で最も多く、次いで「概ね5年程度で見直している」の29.1%、「見直しは行っていない」が11.6%、「無回答」が14.0%となっている。



(8) 長期修繕計画を作成していない理由（分譲・再生：問8）

・「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。

長期修繕計画を作成していない理由は、「その他」が70.0%で最も多く、次いで「どのように進めればいいのかわからないため」が20.0%となっており、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。



■自由意見

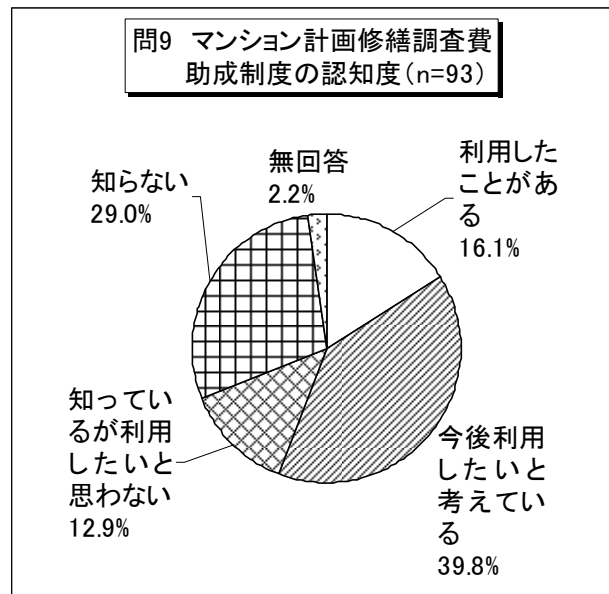
- ・設計図がないため作成できない。
- ・当初作成したものは期間が過ぎたため改めて建物診断から実施している。
- ・管理会社の提案に期待している。

(9) マンション計画修繕調査費助成制度の認知度（分譲・再生：問9）

・知らないが3割弱と認知度が低いが、今後の利用意向は4割弱と高い。

マンション計画修繕調査費助成制度の認知度は、「今後利用したいと考えている」が39.8%で最も高く、次いで「知らない」の29.0%となっており、制度自体を知らないが、今後利用したいというものが多くなっている。

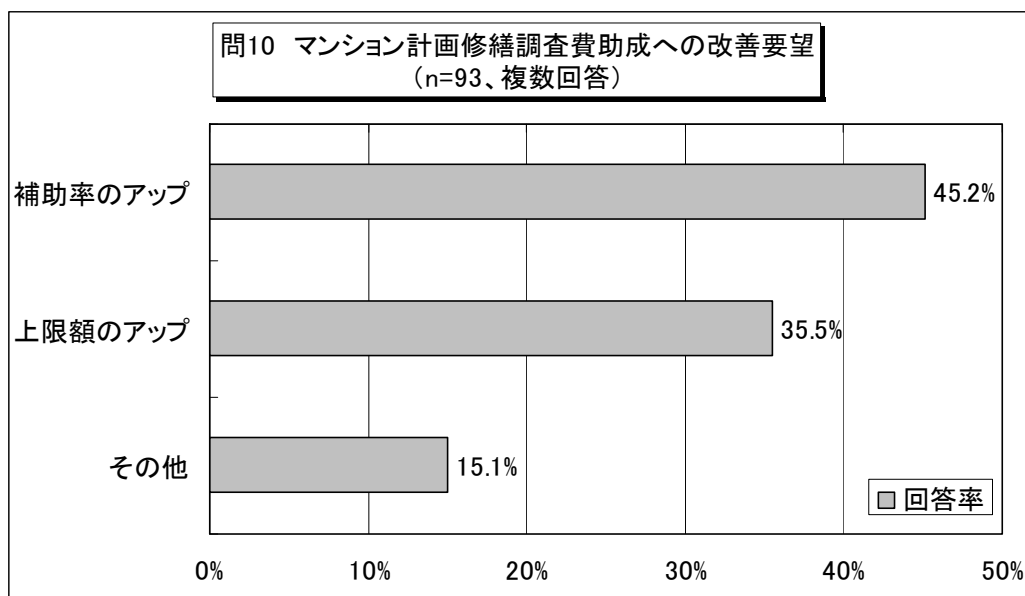
また、「利用したことがある」が16.1%あるが、利用実績から、東京都の他助成制度等と混同しているものと思われる。



(10) マンション計画修繕調査費助成制度への改善要望（分譲・再生：問10）

・助成額に関する要望の他、補助要件の緩和の要望が多い。

マンション計画修繕調査費助成制度への改善要望は、「補助率のアップ」が45.2%で最も多く、その他「上限額のアップ」が35.5%で上位となっている。また、自由意見としては、補助要件の緩和に関する意見が多くあげられた。



■自由意見

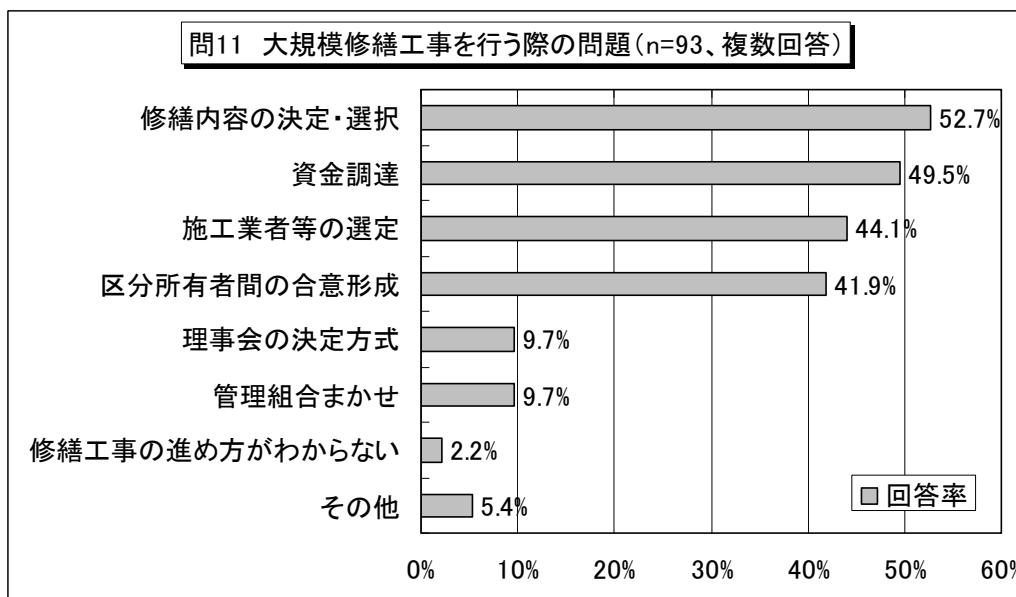
- ・借金をするよりも必要な時点で所有者に追加金を納付してもらっている。
- ・助成の対象を拡大して欲しい。
- ・住民登録率の要件が高すぎる。
- ・可能な限り助成してもらえると幸いである。
- ・限度額が10戸と100戸のマンションで同額なのはおかしい。
- ・マンション以外の用途が多く利用できないため、要件の緩和を希望したい。

(11) 今後の大規模修繕工事を行う際の問題（分譲・再生：問11）

・「修繕内容の決定・選択」が5割以上の回答率で最も多い。

大規模修繕工事を行う際の問題は、「修繕内容の決定・選択」が52.7%で最も多く、その他「資金調達」の49.5%、「施工業者等の選定」の44.1%、「区分所有者間の合意形成」の41.9%が上位となっている。

また、自由意見としては、次頁のような意見があげられた。



■自由意見

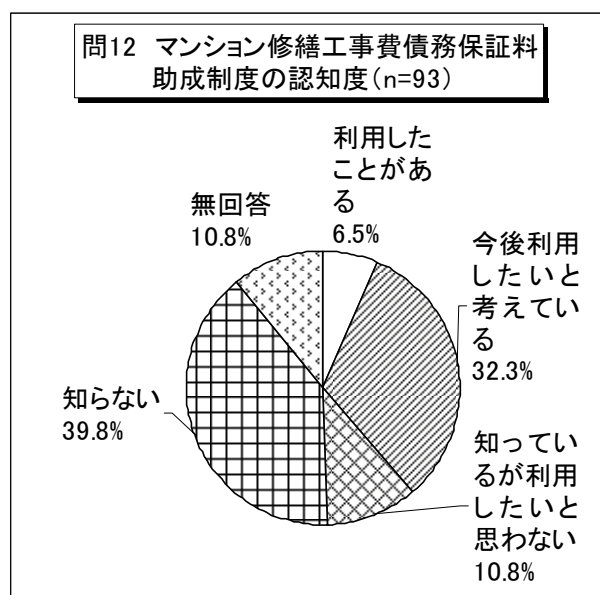
- ・工事のアフターケアに問題があった。
- ・工事中の移転先を探すのが難しい。
- ・専有部分が狭くなること。
- ・共用部の荷物を移動させるのに協力が得られなかった。

(12) マンション修繕工事費債務保証料助成制度の認知度（分譲・再生：問12）

・知らないが4割弱と認知度が低いが、今後の利用意向は3割以上と高く、制度の周知が必要である。

マンション修繕工事費債務保証料助成制度の認知度は、「知らない」が39.8%で最も高く、次いで「今後利用したいと考えている」の32.3%となっており、制度自体を知らないものが多いが、知っているものは今後利用したいと考えているものが多く、制度の周知が必要である。

また、「利用したことがある」が6.5%あるが、制度の利用実績はないため、東京都の他助成制度等と混同しているものと思われる。

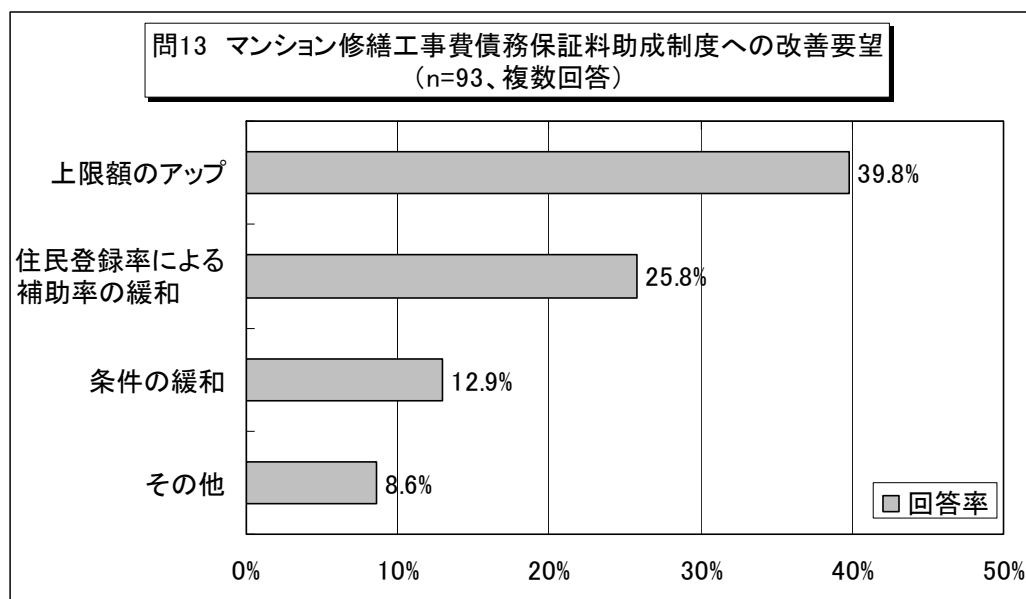


(13) マンション修繕工事費債務保証料制度への改善要望（分譲・再生：問13）

・「上限額のアップ」への要望が最も多く、その他「住民登録率による補助率の緩和」への要望が多い。

マンション修繕工事費債務保証料助成制度への改善要望は、「上限額のアップ」が39.8%で最も多く、その他「住民登録率による補助率の緩和」が25.8%で上位となっている。

また、自由意見としては、以下のような意見があげられた。



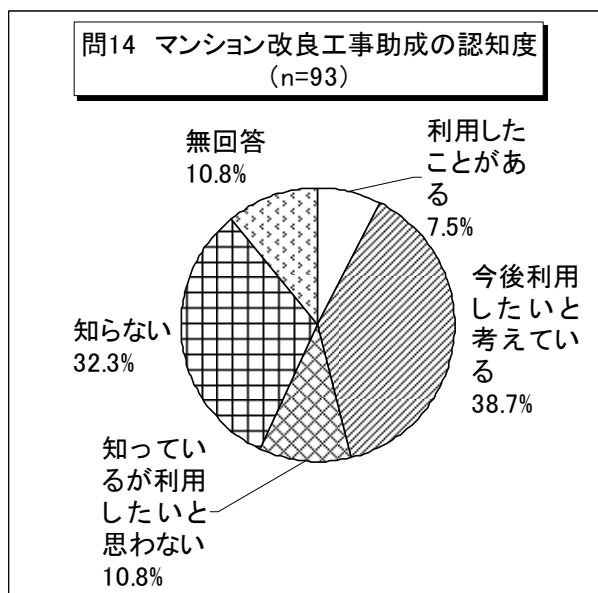
■自由意見

- ・地域の特性を考えて補助率を決めて欲しい。
- ・借入れはしないので、債務保証料助成は必要ない。

(14) マンション改良工事助成制度の認知度（分譲・再生：問14）

・知らないが3割強と認知度が低いが、今後の利用意向が4割弱と高く、制度の周知が必要である。

マンション改良工事助成の認知度は、「今後利用したいと考えている」が38.7%で最も高く、次いで「知らない」の32.3%となっており、制度自体を知らないが、今後利用したいと考えているものが多く、制度の周知が必要である。

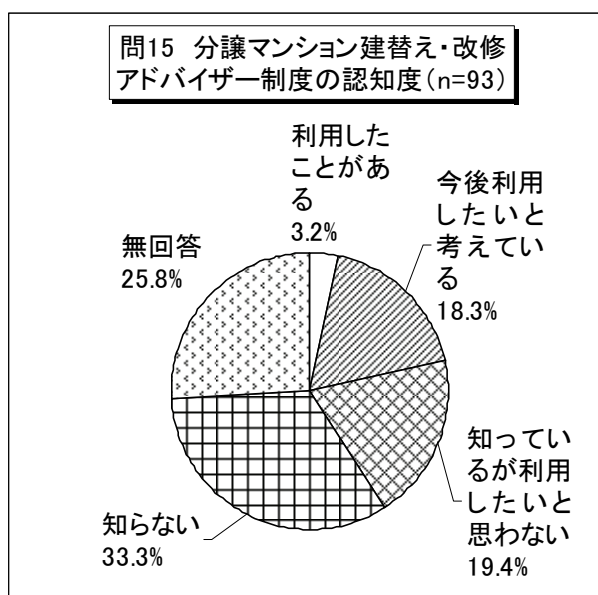


(15) 分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度の認知度（分譲・再生：問15）

・知らないと無回答で6割弱となっており、制度の内容やメリット等が理解されていないと想定される。

マンション改良工事助成の認知度は、「知らない」が33.3%で最も高く、次いで「無回答」の25.8%となっている。

制度自体を知らないものが多いことに加え、無回答も多いことから、制度の内容やメリット等が理解されていないことが伺える。

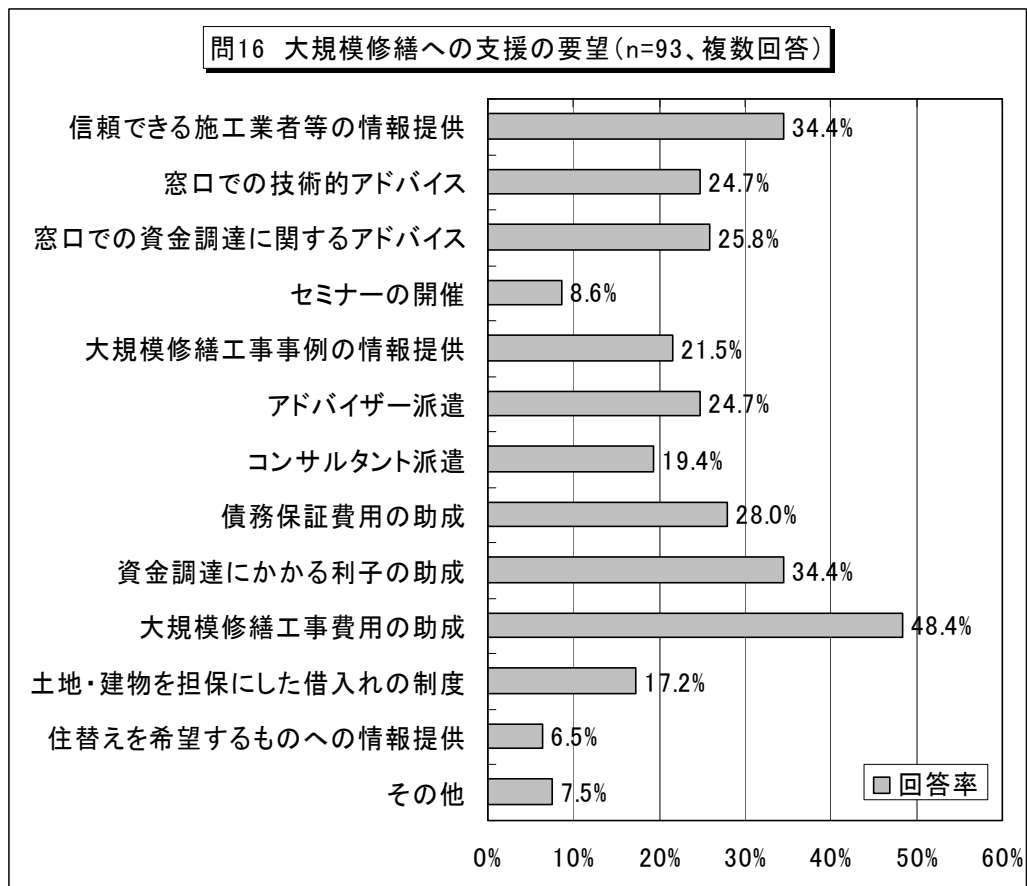


(16) 大規模修繕工事への支援の要望（分譲・再生：問16）

・費用の助成に関する要望が多く、その他では施工業者等の情報提供や窓口でのアドバイスなど、個別支援の要望が多い。

大規模修繕工事への支援の要望は、「大規模修繕工事費用の助成」が48.4%で最も多く、その他「資金調達にかかる利子の助成」の34.4%、「債務保証費用の助成」といった費用の助成に関する項目と「信頼できる施工業者等の情報提供」の34.4%、「窓口での資金調達に関するアドバイス」の25.8%といった個別の情報提供に関する項目が上位となっている。

また、自由意見としては、以下のような意見があげられた。



■自由意見

- ・修繕ではなく建替えを希望する。
- ・公正な工事のチェック機構が必要である。
- ・自治体側からの強い誘導、指導(共同化など)をお願いしたい。
- ・建ペイ率を緩和して欲しい。
- ・借入れの保証人を紹介して欲しい。



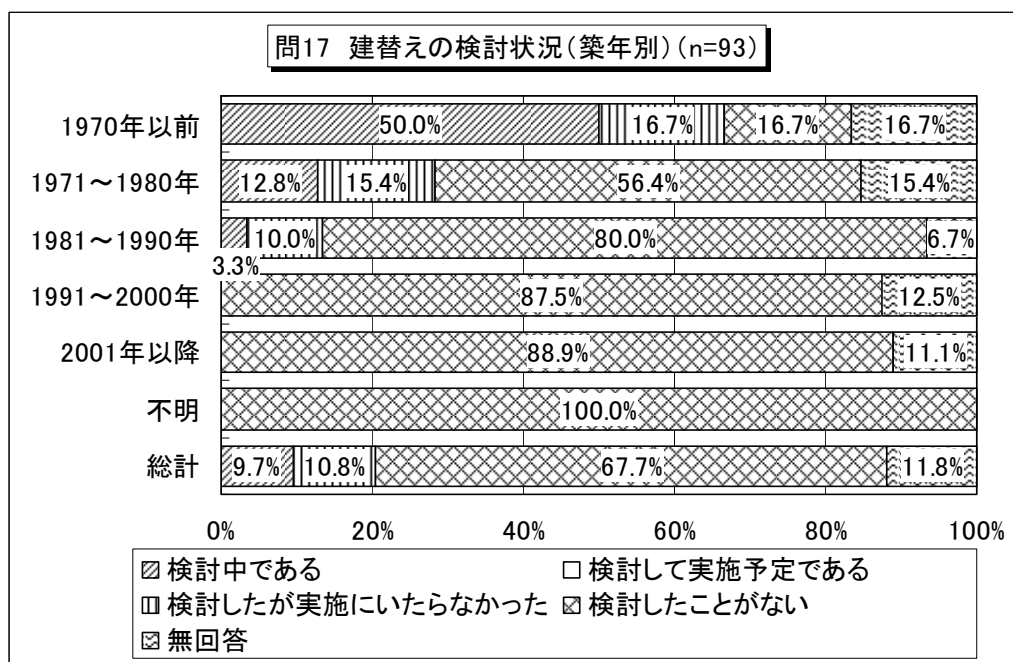
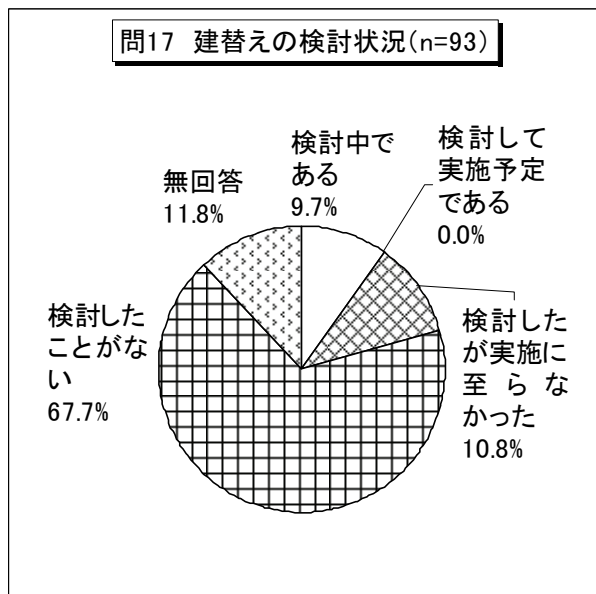
(17) 建替えの検討状況（分譲・再生：問17）

・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、「検討したことがない」が67.7%で最も多く、次いで「検討したが実施に至らなかった」の10.8%、「検討中である」の9.7%となっている。

築年別にみると、築20年程度までの「1991～2000年」、「2001年以降」では「検討したことがない」がほとんどであり、20年を経過した辺りから、建替えの話題が持ちあがっていることが伺える。

また、築後30から40年程度の「1971～1980年」では、「検討中である」、「検討して実施予定である」、「検討したが実施に至らなかった」の合計が3割程度しかないのに比べて、築後40年程度以上の「1970年以前」では、「検討中である」、「検討して実施予定である」、「検討したが実施に至らなかった」の合計が7割を超えており、「検討中である」が50.0%と極端に多くなっていることから、築後40年を経過した辺りから、建替えが現実の問題として認識され、検討が本格化していることが伺える。

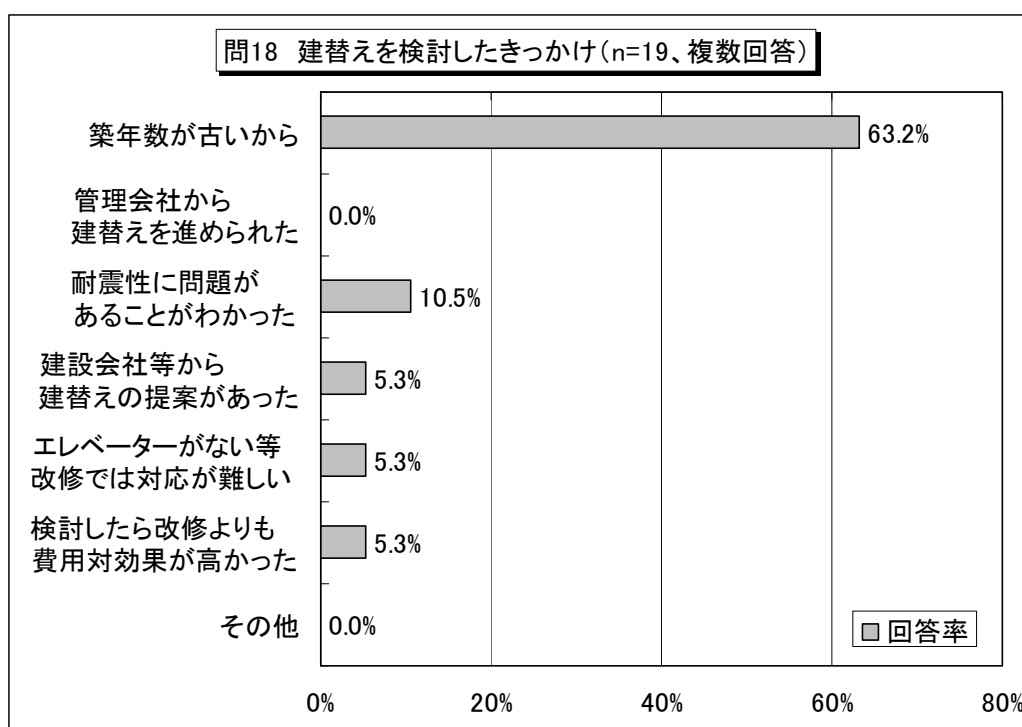


(18) 建替えを検討したきっかけ（分譲・再生：問18）

・建物の古さが主な要因となっている。

建替えを検討したきっかけは、「築年数が古いから」が40.0%で最も多く、その他「耐震性に問題があることがわかった」の6.7%、「建設会社等から建替えの提案があった」、「エレベーターがない等改修では対応が難しい」、「検討したら改修よりも費用対効果が高かった」の3.3%があげられた。

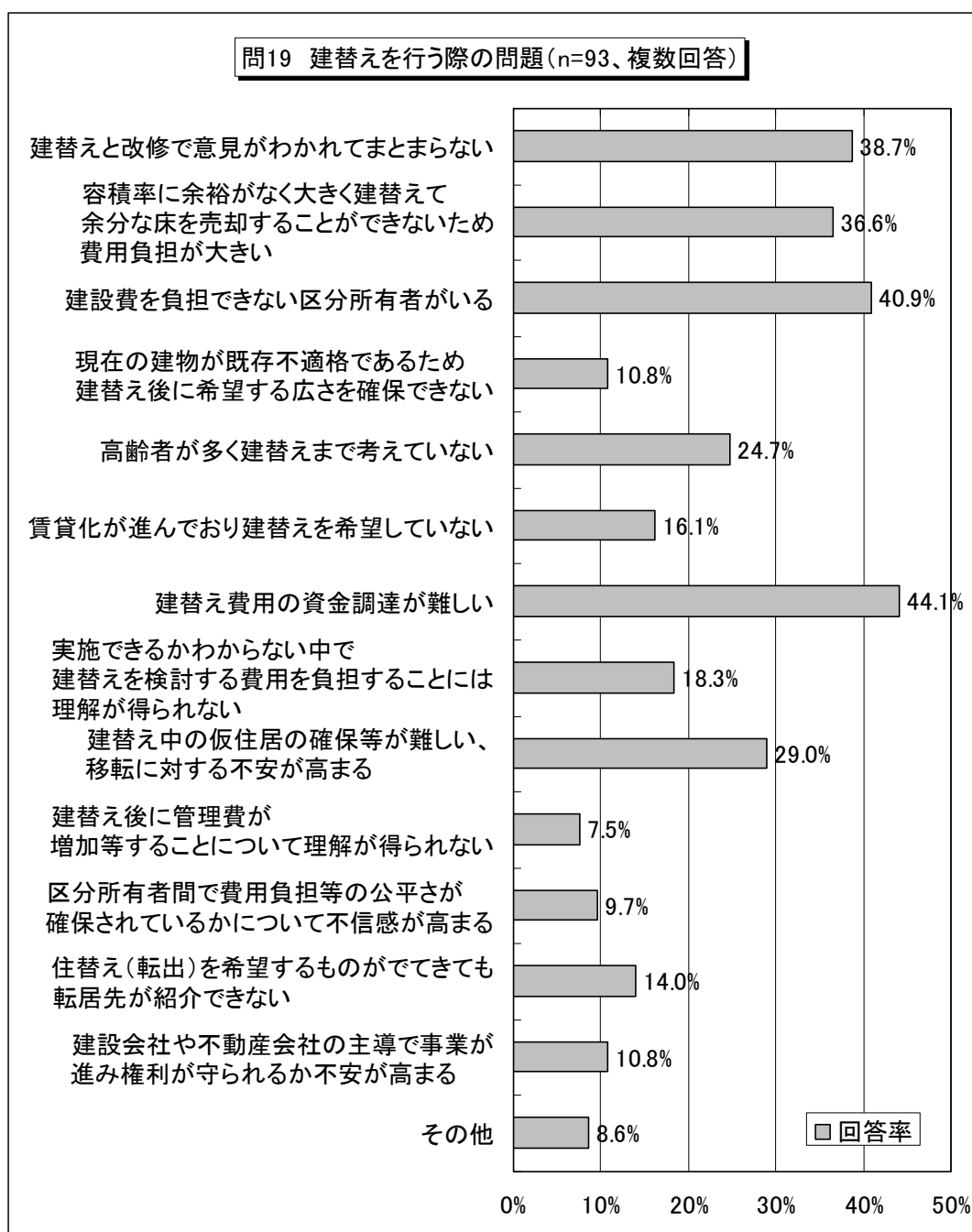
全体として回答率が低いことから、管理組合からの発議ではなく、区分所有者等の個人からの発議によるものであるものと想定される。



(19) 建替えを行う際の問題（分譲・再生：問19）

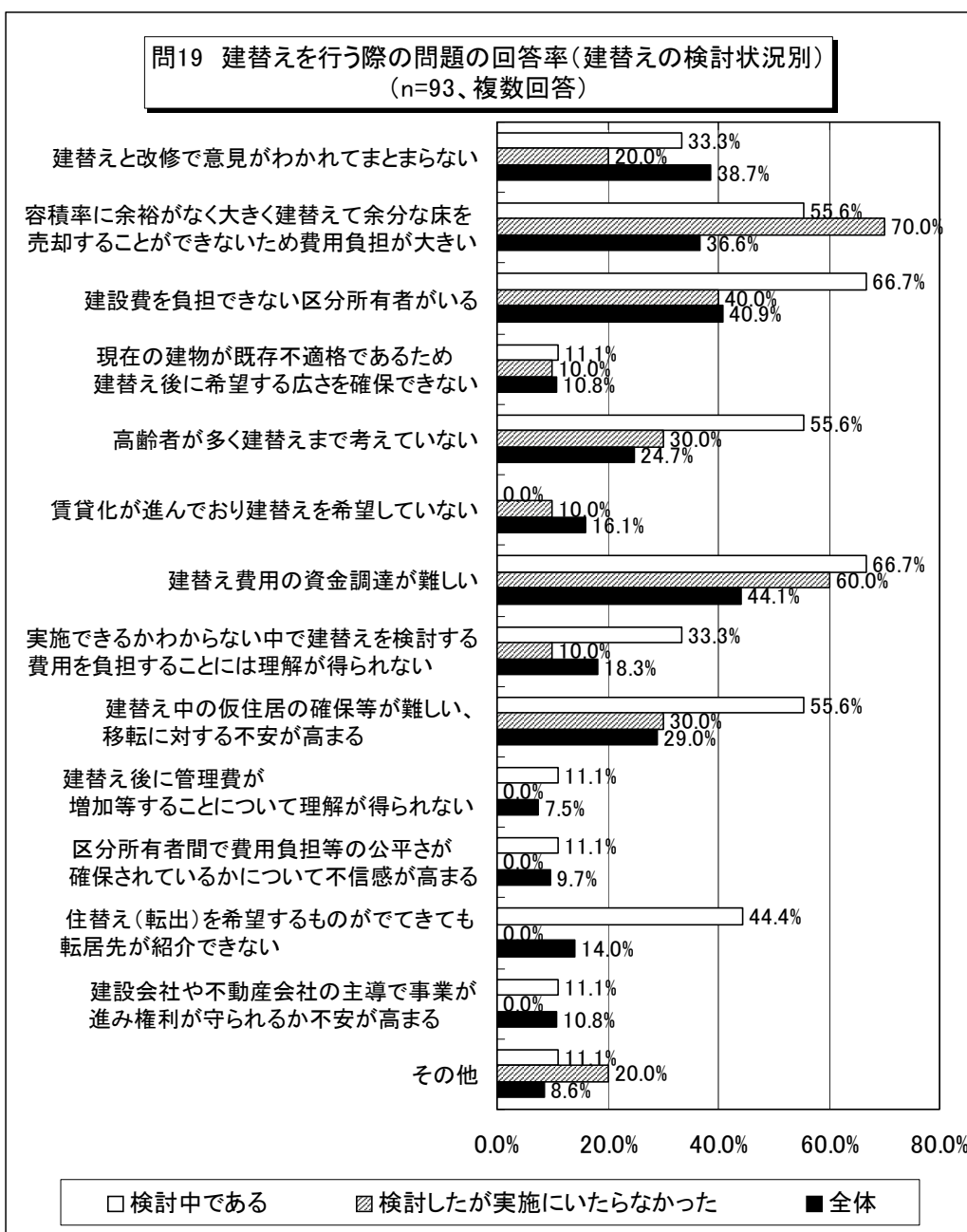
・資金調達や費用負担など建物費用に関する項目が上位となっている。

建替えを行う際の問題については、「建替え費用の資金調達が難しい」が44.1%で最も多く、その他「建設費を負担できない区分所有者がいる」の40.9%、「建替えと改修で意見がわかれてまとまらない」の38.7%、「容積率に余裕がなく大きく建替えて余分な床を売却することができないため費用負担が大きい」の36.6%が上位となっている。



建替えの検討状況別にみて、「検討中である」と「検討をしたが実施にいたらなかった」において回答率が高い項目は、検討する経緯において、障害となった現実的な問題であると想定される。

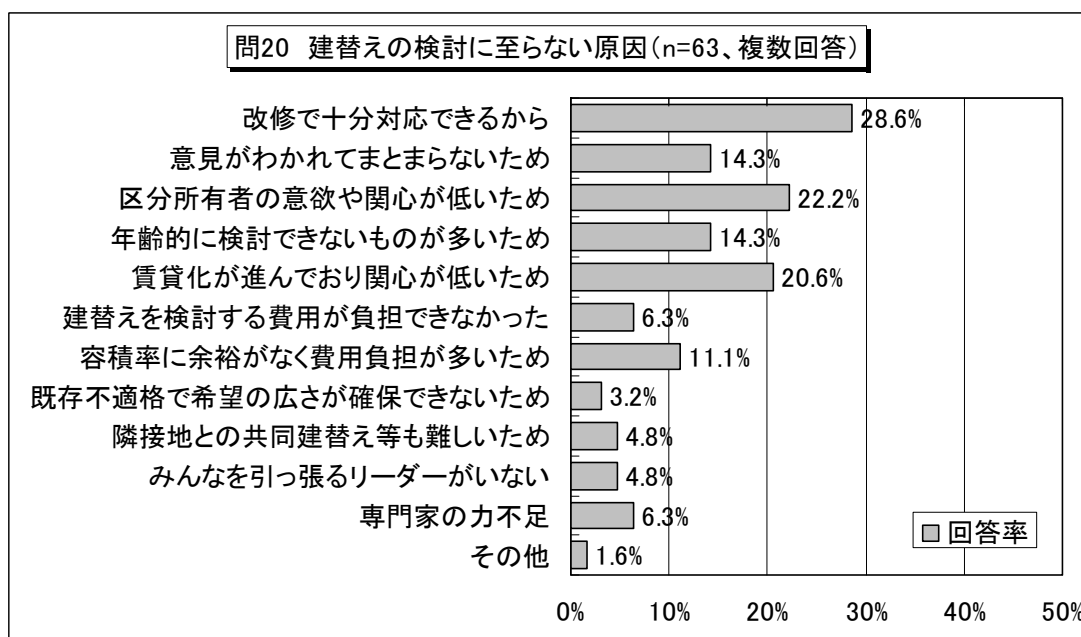
特に「検討をしたが実施にいたらなかった」において回答率が高い問題は、検討した結果、最終的にクリアできなかった問題であり、「容積率に余裕がなく大きく建替えて余分な床を売却することができないため費用負担が大きい」、「建替え費用の資金調達が難しい」、「建設費を負担できない区分所有者がいる」といった建替え費用に関する項目が最大の理由で、その他に「高齢者が多く建替えまで考えていない」、「建替え中の仮住居の確保等が難しい、移転に対する不安が高まる」も大きな理由であることが伺える。



(20) 建替えを検討するにいたらない原因（分譲・再生：問20）

・「改修で対応できること」と「区分所有者の関心の低いため」が多い。

建替えを検討したことがないマンションでは、建替えを検討するにいたらない原因として、「改修で十分対応できるから」が28.6%で最も多く、その他「区分所有者の意欲や関心が低いため」の22.2%、「賃貸化が進んでおり関心が低いため」の20.6%、「意見がわかれてまとまらないため」、「年齢的に検討できないものが多いため」の14.3%が上位となっている。

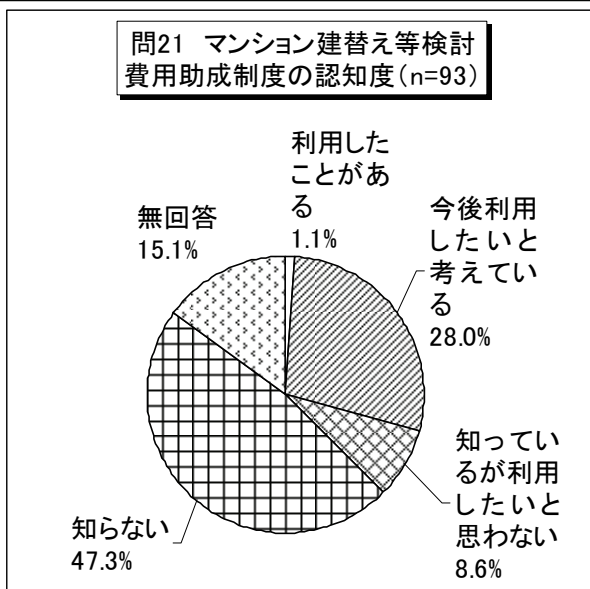


(21) マンション建替え等検討調査費助成制度の認知度（分譲・再生：問21）

・知らないが3割弱と認知度が低いが、今後の利用意向は3割弱と高く、制度の周知が必要である。

マンション建替え等検討調査費助成制度の認知度は、「知らない」が47.3%で最も高く、次いで「今後利用したいと考えている」の28.0%となっている。

建替えを検討しているものの割合が低いことを考えれば、利用意向の3割は高いといえ、制度の周知が必要である。

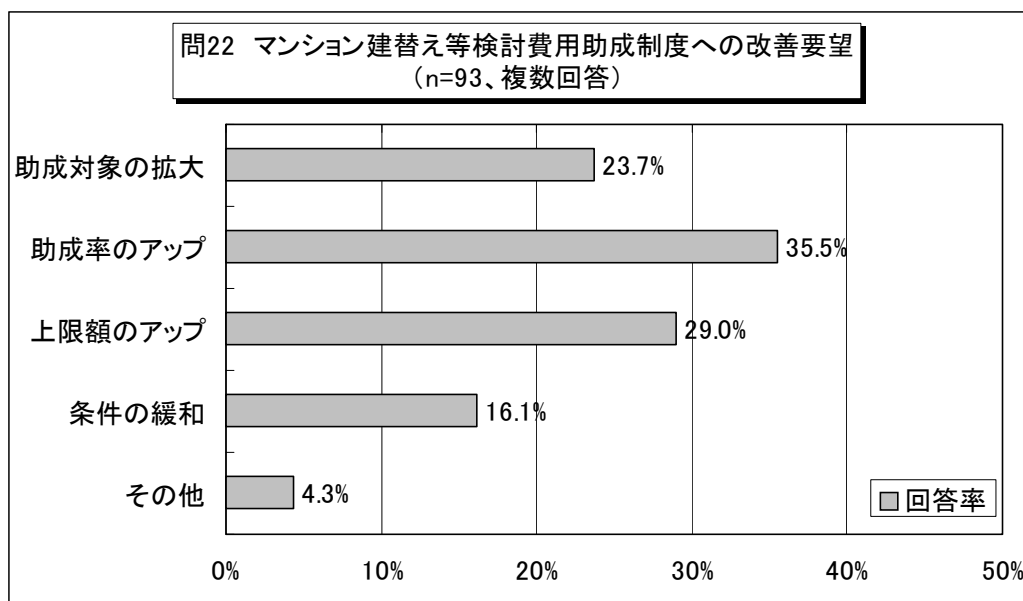


(22) マンション建替え等検討費助成制度への改善要望（分譲・再生：問22）

・助成額に関する項目や助成対象の拡大の要望が多い。

マンション建替え等検討費助成制度への改善要望は、「助成率のアップ」の35.5%、「上限額のアップ」の29.0%といった助成額に関する項目が上位となっている。その他「助成対象の拡大」も23.7%と高くなっている。

自由意見としては、以下のようなものがあげられている。



■自由意見

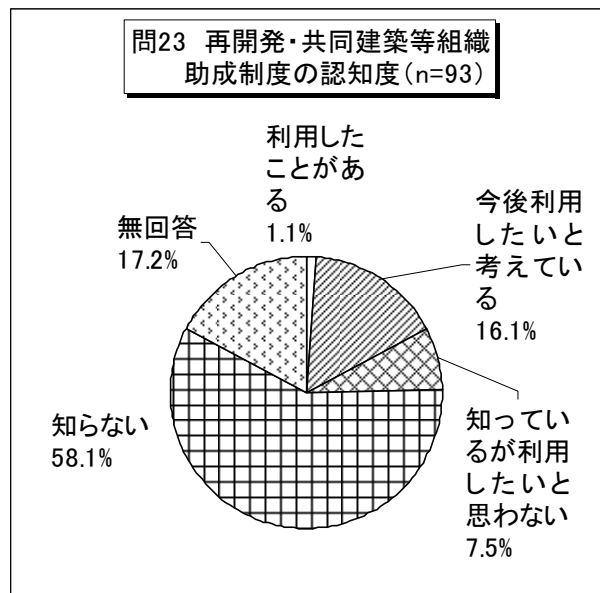
- ・補助要件を緩和して欲しい。
- ・助成対象の枠を広げて欲しい。
- ・制度がよくわからない。

(23) 再開発・共同建築等組織助成制度の認知度（分譲・再生：問23）

・知らないが6割弱と認知度が低く、制度の内容やメリット等が理解されていないと想定される。

再開発・共同建築等組織助成制度の認知度は、「知らない」が8.1%で最も高く、次いで「今後利用したいと考えている」の16.1%となっている。

制度自体を知らないものが多く、無回答も多いことから、制度の内容やメリット等が理解されていないことが伺える。

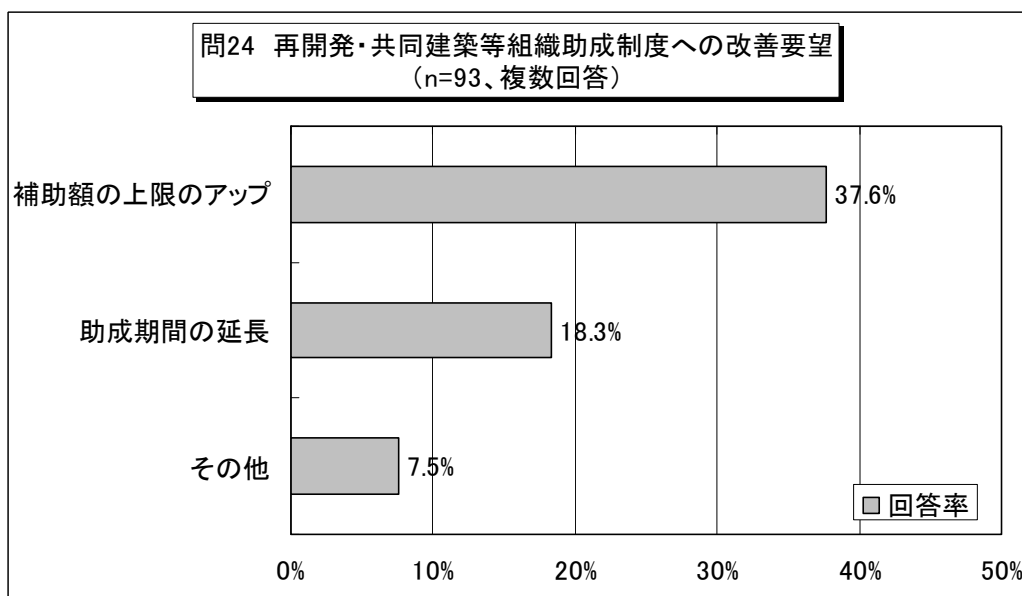


(24) 再開発・共同建築等組織助成制度への改善要望（分譲：問24）

・補助額の上限のアップが4割弱と要望が多い。

再開発・共同建築等組織助成制度への改善要望は、「補助額の上限のアップ」が37.6%で最も多く、次いで「助成期間の延長」の18.3%となっている。

自由意見としては、次頁のようなものがあげられている。



■自由意見

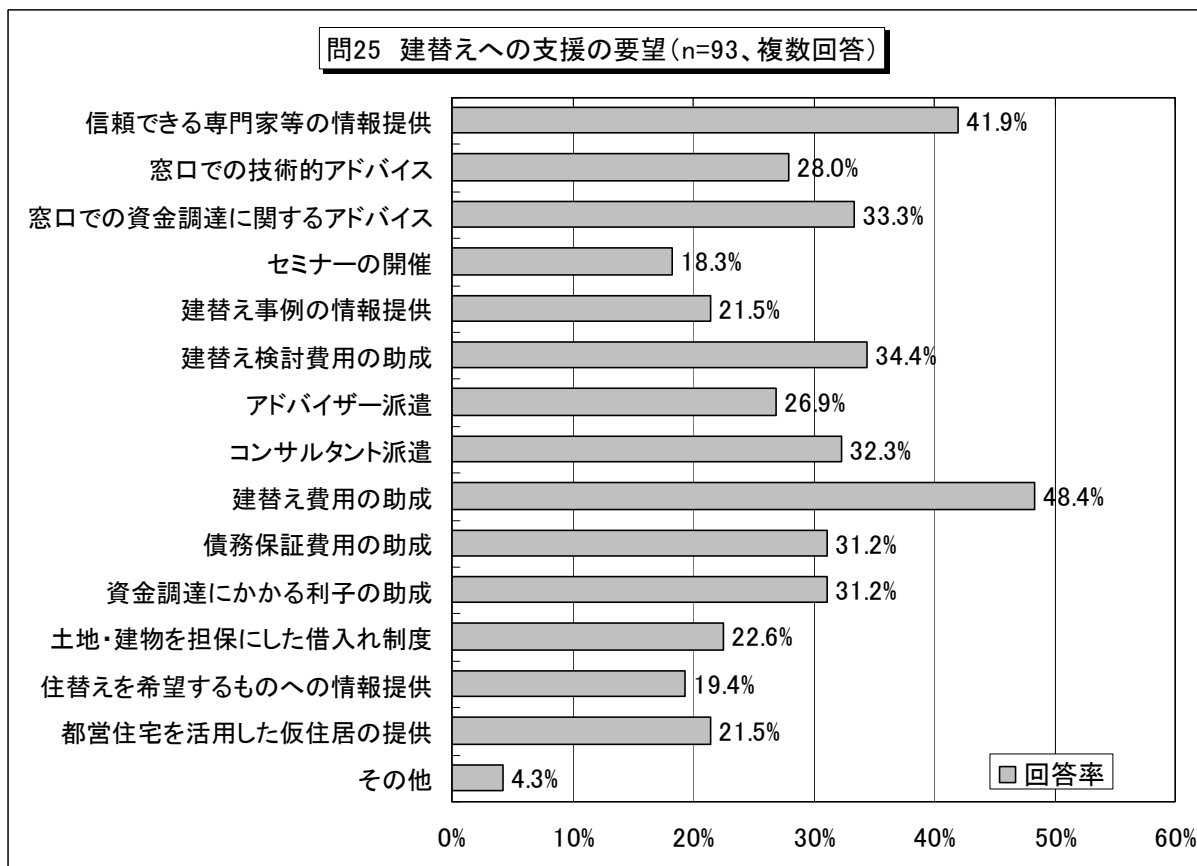
- ・PRが全般的に不足している。
- ・使いやすい制度にして欲しい。
- ・自治体側の強い誘導、指導をお願いしたい。
- ・補助要件を緩和して欲しい。

(25) 建替えへの支援の要望（分譲・再生：問25）

・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。

建替えへの支援の要望は、「建替え費用の助成」が48.4%で最も多く、その他「信頼できる専門家等の情報提供」の41.9%、「建替え検討費用の助成」の34.4%「窓口での資金調達に関するアドバイス」の33.3%、「債務保証費用の助成」の31.2%が上位で、建替えにかかる費用の助成に関する項目は全般的に要望が多くなっている。その他には、専門家の支援に関する項目や相談窓口でのアドバイス等の個別の支援に関する要望が多くなっている。

自由意見としては、次頁のような要望があげられた。





■自由意見

- ・建替え協議を終えアドバイザーを選定中である。
- ・建ペイ率を緩和して欲しい。

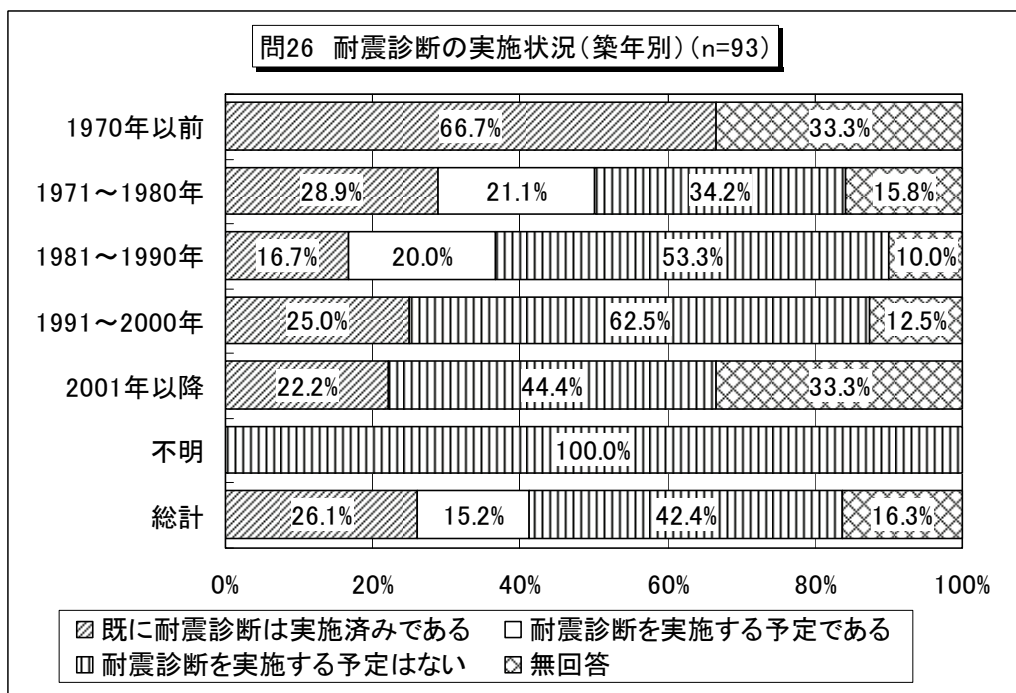
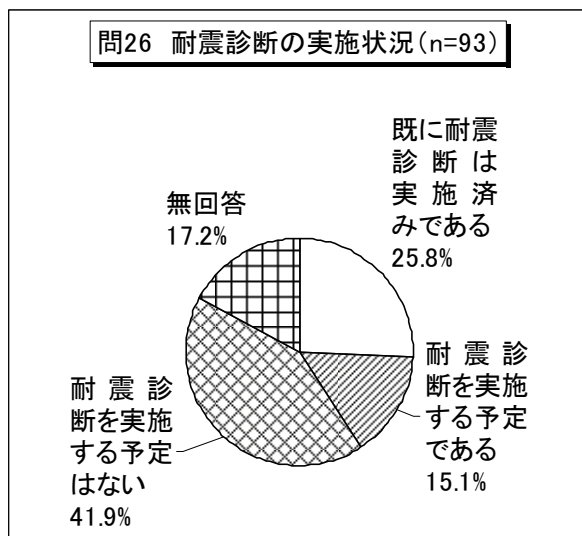
(26) 耐震診断の実施状況（分譲・再生：問26）

・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。

耐震診断の実施状況は、「耐震診断を実施する予定はない」が42.4%で最も多く、次いで「既に耐震診断を実施済みである」の26.1%、「無回答」の16.3%となっている。

築年別にみると、新耐震基準が制定された1981年以降のものについては、現在の耐震基準を満たしていることから、「耐震診断を実施する予定はない」が多くなっている。

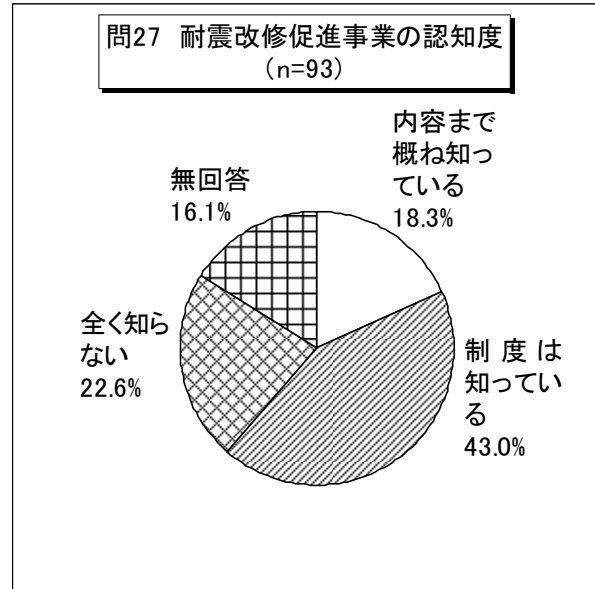
一方、現在の耐震基準を満たしていない「1971～1980年」において、「耐震診断を実施する予定はない」が34.2%あり、「1970年以前」においては「無回答」が33.3%あり、耐震診断実施に向けた対応が必要となっている。



(27) 千代田区マンション耐震改修促進事業の認知度（分譲・再生：問27）

・知っているものが6割以上と認知度が高い。

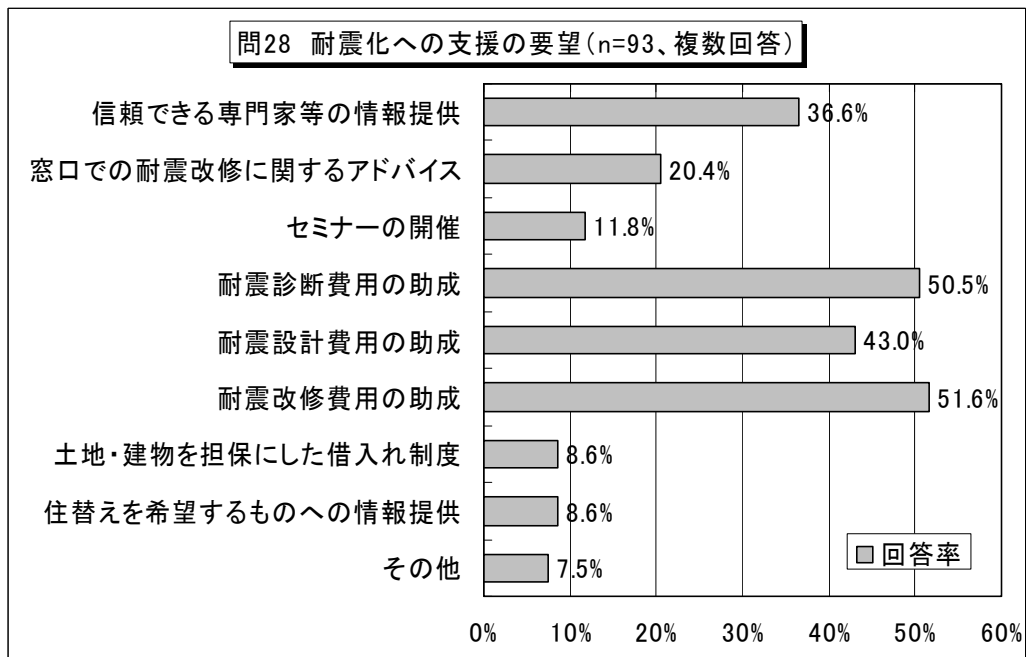
千代田区マンション耐震改修促進事業の認知度は、「制度は知っている」が43.0%で最も高く、次いで「全く知らない」の22.6%、「内容まで概ね知っている」の18.3%となっている。制度自体の認知度は比較的高くなっている。



(28) 耐震改修への支援の要望（分譲・再生：問28）

・費用の助成に関する要望と専門家等によるアドバイスへの要望が多い。

耐震改修への支援の要望は、「耐震改修費用の助成」が51.6%で最も多く、次いで「耐震診断費用の助成」の50.5%、「耐震設計費用の助成」の43.0%が上位で、費用に関する項目が上位を占めている。その他には、専門家によるアドバイスや情報提供等の要望が多くなっている。



### ■自由意見

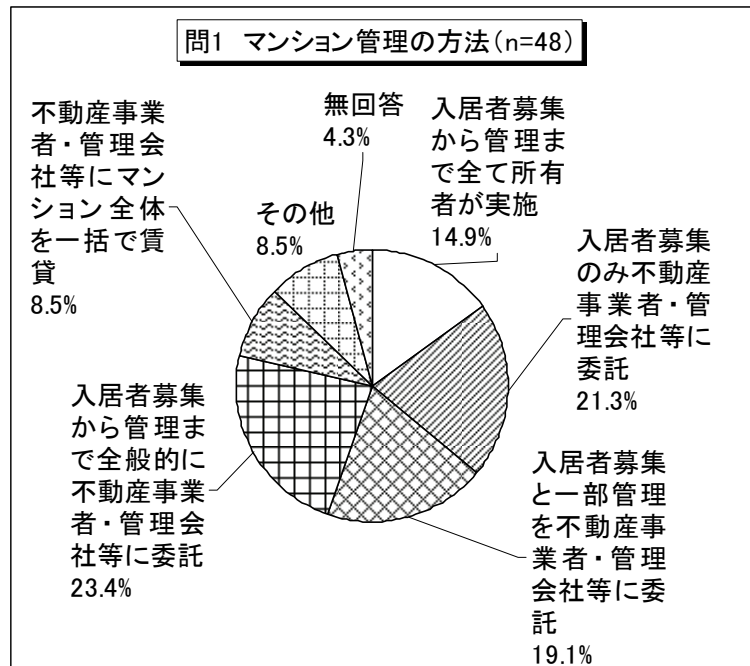
- 借家人への対応が課題である。
- 耐震の数字に振り回されないように助言が必要である。
- 既存不適格の現状は行政に責任がある。地震発生の度に数字を上のせしてきた。

### 3) 実態アンケート調査（賃貸）

#### (1) マンション管理の方法（賃貸・実態：問1）

・入居者募集は半数以上が委託であるが、管理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。

マンション運営の方法は、「入居者募集から管理まで全般的に不動産事業者や管理会社に委託」が23.4%で最も多く、次いで「入居者募集のみ不動産事業者・管理会社等に委託」の21.3%「入居者募集と一部管理を不動産事業者・管理会社等に委託」の19.1%、となっている。



#### ■自由意見

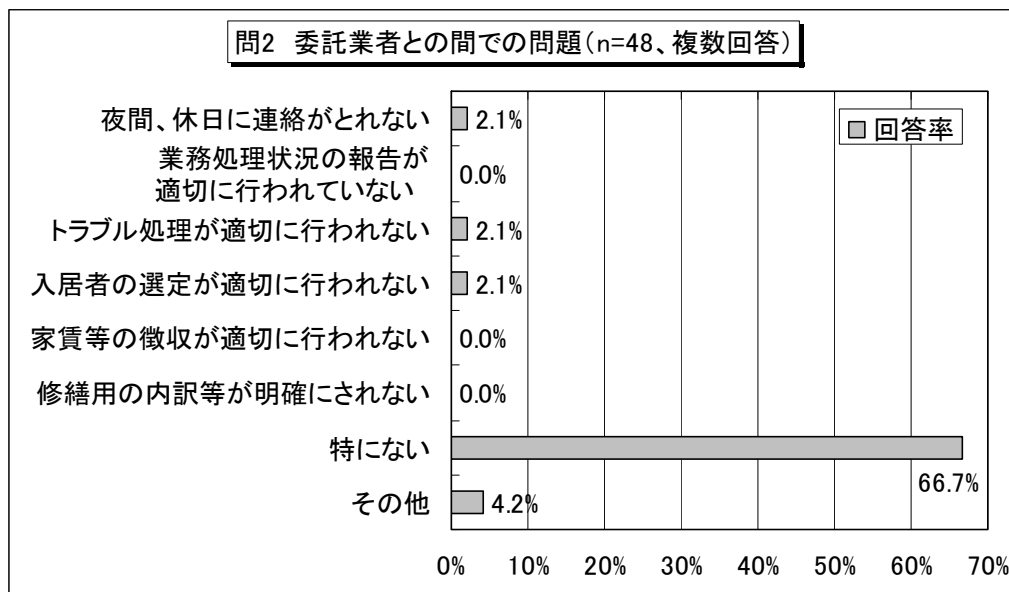
- ・会社で管理している。
- ・リフォーム、清掃などオーナーより業者に依頼している。
- ・入居者募集から管理まで全て所有者が実施の他に一部入居者募集を不動産業者に委託している。
- ・ビル全体は不動産業者にお願いしている。

(2) 委託業者との間での問題（賃貸・実態：問2）

・委託業者との問題はあまり認識されていない。

委託業者との間での問題については、「その他」が66.7%で最も多く、全般的に回答率が低いことから、問題はあまり認識されていない。

その他の意見としては、以下のような意見があげられた。



■自由意見

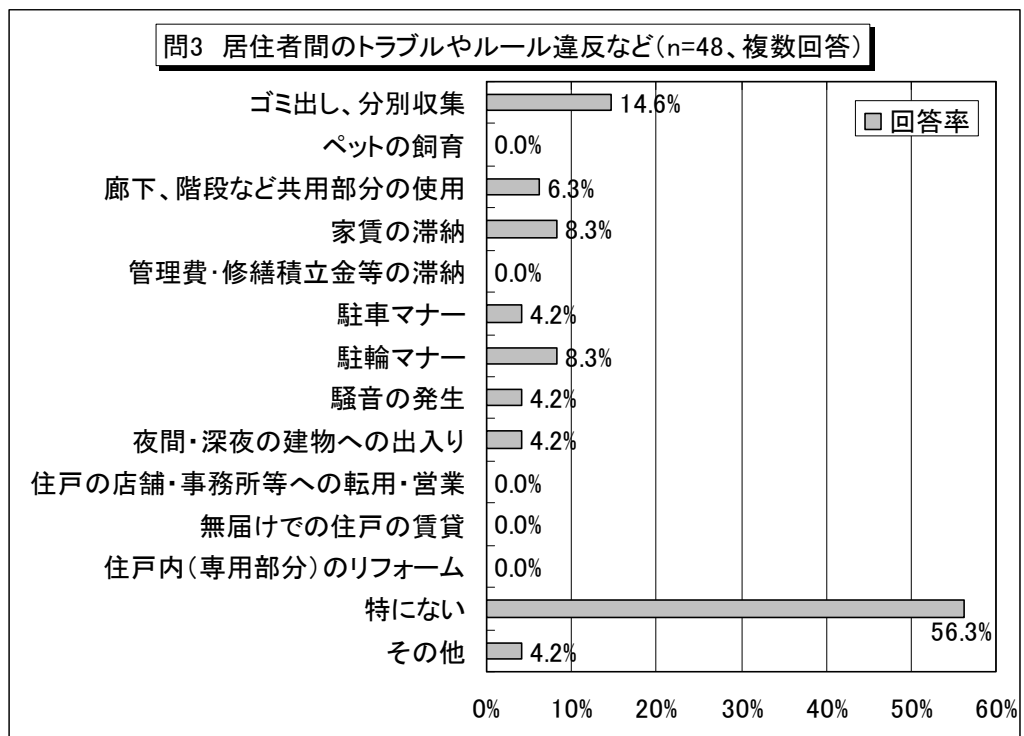
- ・過去3年間入居者斡旋ゼロ。入居希望紹介ゼロ（老朽化故）。
- ・管理費用がもう少し安いと有難い。

(3) 居住者間のトラブルやルール違反など（賃貸・実態：問3）

・分譲マンションとの違いから、状況が把握されていないと想定される。

居住者間のトラブルやルール違反としては、「特にない」が56.3%で最も多く、次いで「ゴミ出し、分別収集」の14.6%、「家賃の滞納」、「駐輪マナー」の8.3%、「廊下、階段など共用部分の使用」の6.3%が上位となっており、居住者のマナーに関する項目が問題となっている。

また、その他の意見としては、以下のような意見があげられた。



■自由意見

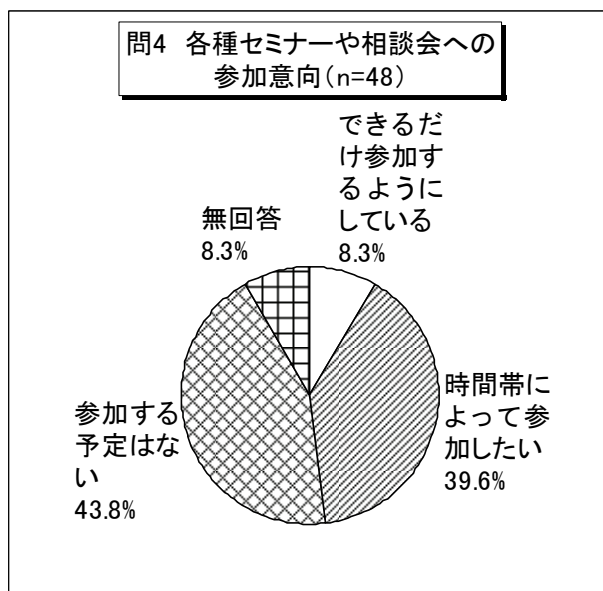
- ・認知症などによってトラブルが起きる。
- ・居住者ではなく近隣の人が、ビルの脇道路上にバイクをとめたり、収集日以外の日にごみを捨てたりする。

(4) 各種セミナーや相談会への参加意向（賃貸・実態：問4）

・前向きな意見が5割弱であるが、時間があえばという条件付きのものが多い。

各種セミナーや相談会への参加意向は、「参加する予定はない」が43.8%で最も多く、次いで、「時間帯によって参加したい」39.6%となっている。

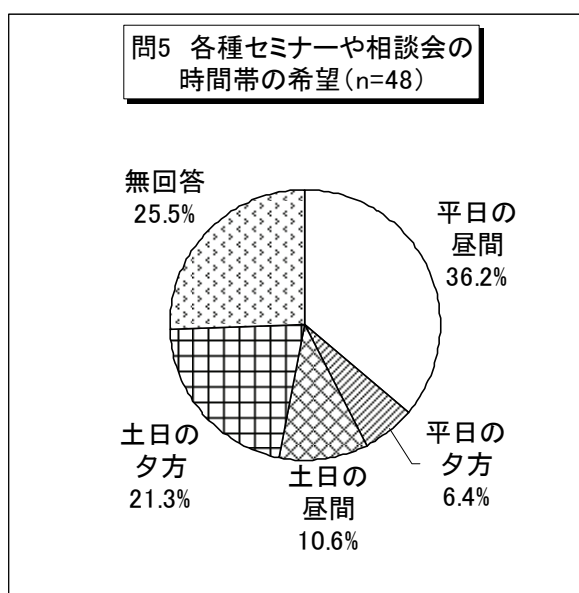
参加に対して前向きな回答は半数近いが、「できるだけ参加するようにしている」は8.3%にとどまっており、「時間帯によって参加したい」という条件付きのものが多い。



(5) 各種セミナーや相談会の時間帯の希望（賃貸・実態：問5）

・「平日の昼間」と「土日の夕方」の希望が多い。

各種セミナーや相談会の時間帯の希望は、「平日の昼間」が36.2%で最も多く、次いで「土日の夕方」の21.3%となっている。



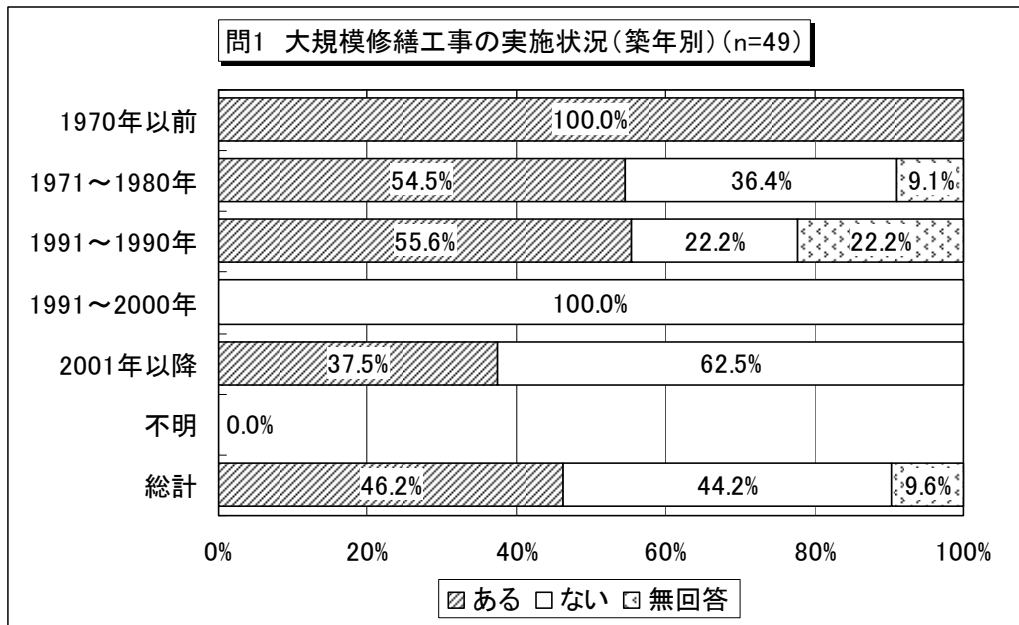
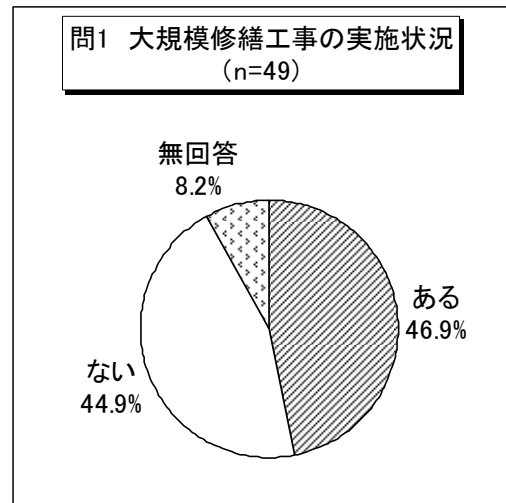
#### 4) 再生支援アンケート調査（賃貸）

##### (1) 大規模修繕工事の実施状況（賃貸・再生：問1）

・実施率が5割弱と低く、今後の対応が求められる。

大規模修繕工事の実施状況は、「ある」が46.9%、「ない」は44.9%となっており、分譲マンションとは異なり実施されていないものの割合が多くなっている。

築年別では、「1970年以前」が100%実施されているものの、それ以降のマンションでは5割程度となっており、「1991年～2000年」においては実施しているマンションがない状況になっており、今後の対応が求められる。

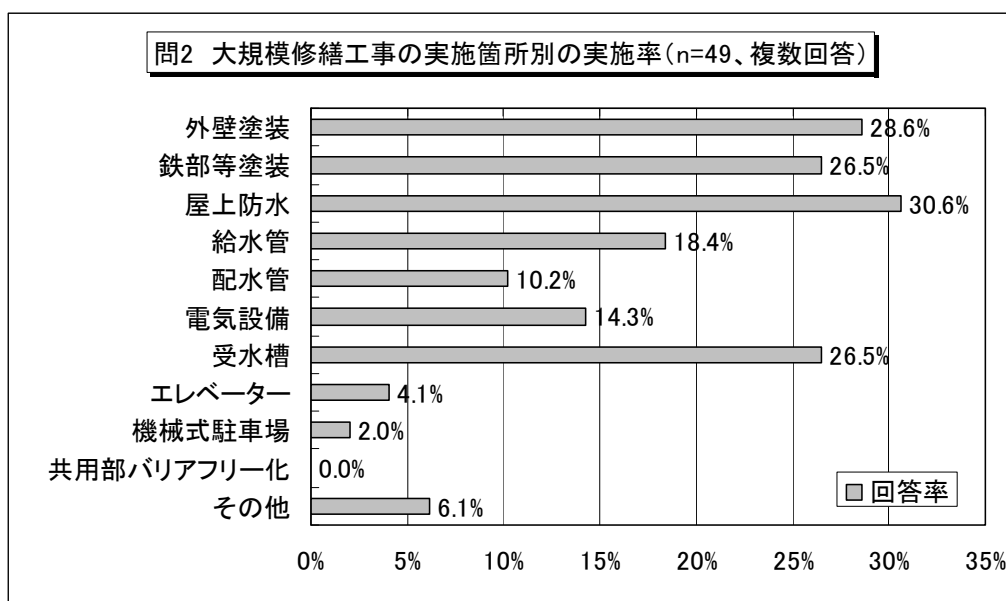




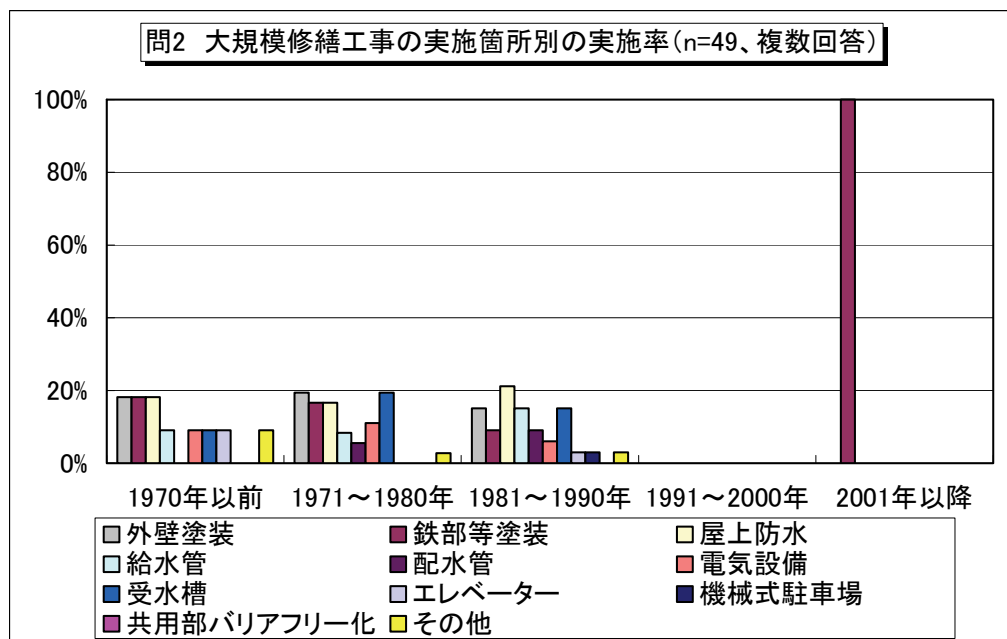
(2) 大規模修繕工事の実施箇所（賃貸・再生：問2）

・分譲に比べて全般的に実施率が低い。特に設備に係る箇所の実施率が低くなっている。

大規模修繕工事における修繕の実施率は、分譲と同様に「外壁塗装」、「鉄部塗装」、「屋上防水」といった建築に係る箇所及び「受水槽」の実施率が高くなっている。「給水管」、「排水管」、「電気設備」、「エレベーター」等の設備に関する箇所の実施率が低くなっていることも分譲と同様である。また、「共用部のバリアフリー化」については全く行われていない。



築年別にみると、設備に係る箇所は、築30年以上の物件で実施が本格化しており、必要に迫られて実施している状況が伺える。



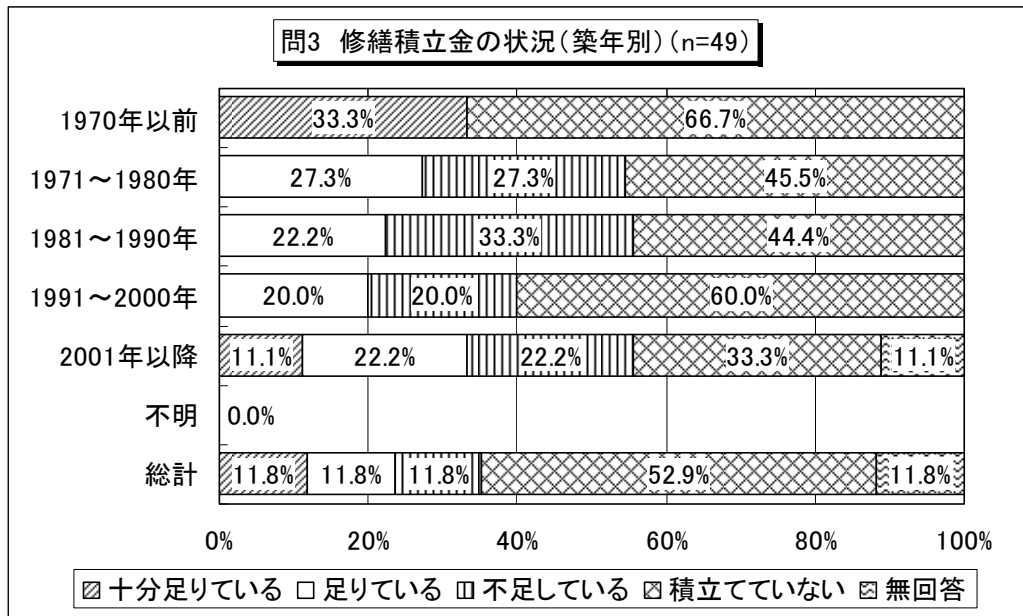
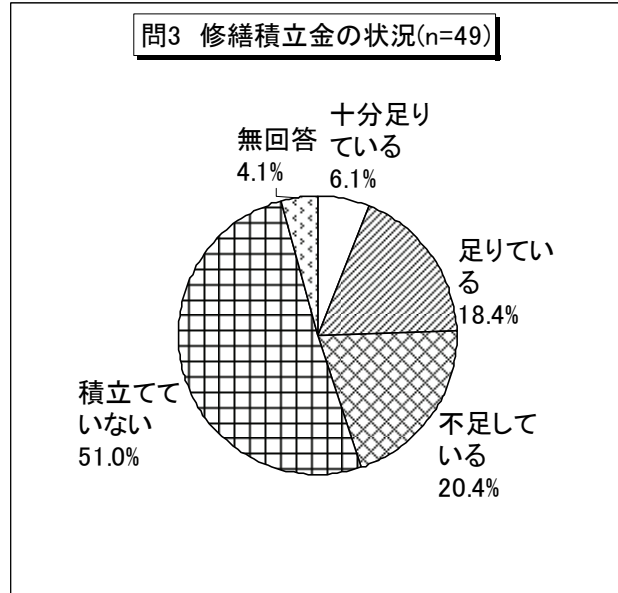
(3) 修繕積立金の状況（賃貸・再生：問3）

・修繕積立金を「積立っていない」が5割以上。

修繕積立金を「積立っていない」が5割以上にのぼっており、「不足している」を加えて7割強となっており、積立金が不足している。

築年別にみると、「1970年以前」は「修繕積立金が十分足りている」が3割と他に比べて最も多い一方で「積立っていない」も7割以上であり、2極化している。

全体的にどの年代においても「不足している」または「積立っていない」の回答が多くなっている。



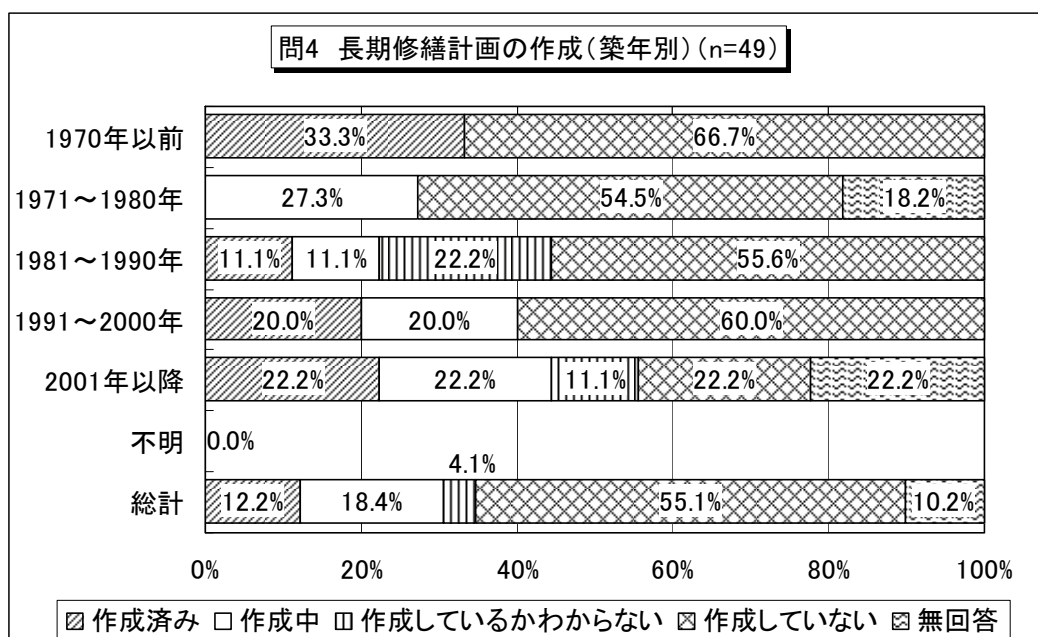
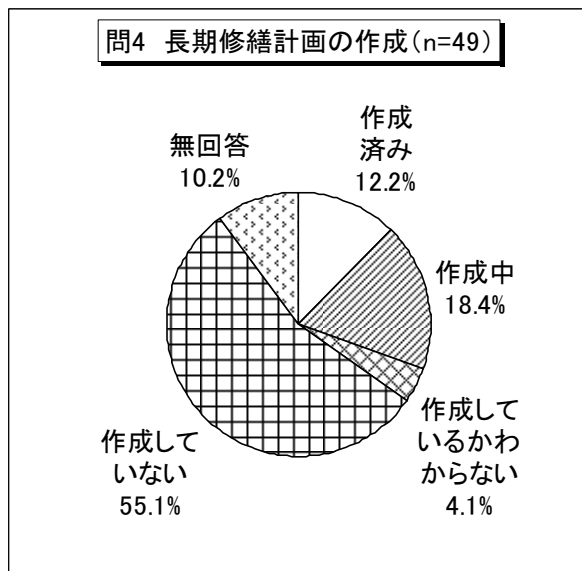
(4) 長期修繕計画の作成状況（賃貸・再生：問4）

・「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。

長期修繕計画を「作成していない」が過半数（55.1%）を占めており、また「作成しているかわからない」の4.1%を加えると全体の6割が長期修繕計画の作成についての積極的でないことが伺える。

築年別に見ると、「作成していない」は「1970年以前」が最も多く66.7%となっており、次いで「1991～2000年」が60.0%となっている。

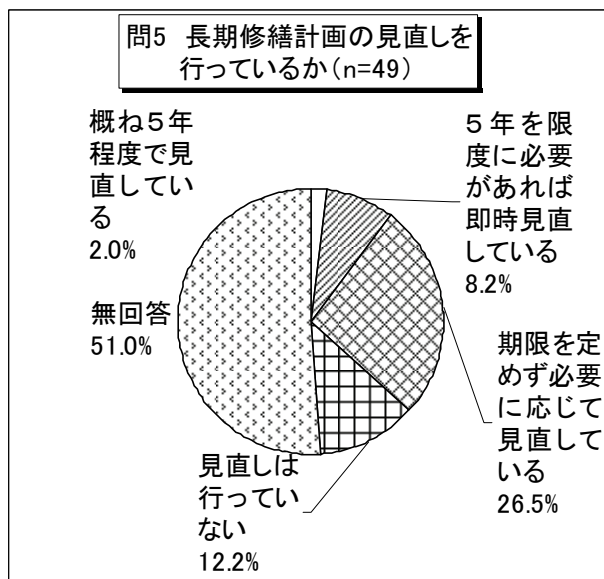
概ね、築年数が若いほど長期修繕計画が作成されている傾向にあるといえる。



(5) 長期修繕計画の見直し（賃貸・再生：問5）

・見直しているのは4割弱と少ない。

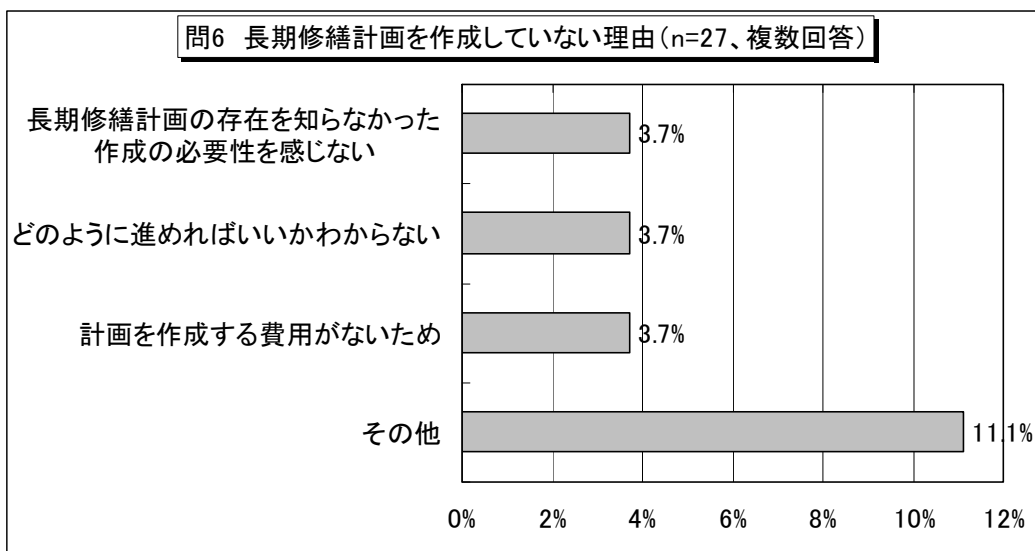
長期修繕計画の見直しの状況については、「無回答」が過半数を占めているため詳細が不明であるものの、定期または不定期で見直しを行っているのは36.7%、「見直しは行っていない」が12.2%に上っている。



(6) 長期修繕計画を作成していない理由（賃貸・再生：問6）

・費用が不足していることが主な要因となっている。

長期修繕計画を作成していない理由は、いくつか個別の理由があげられているが、ほとんどのマンションは無回答となっている。



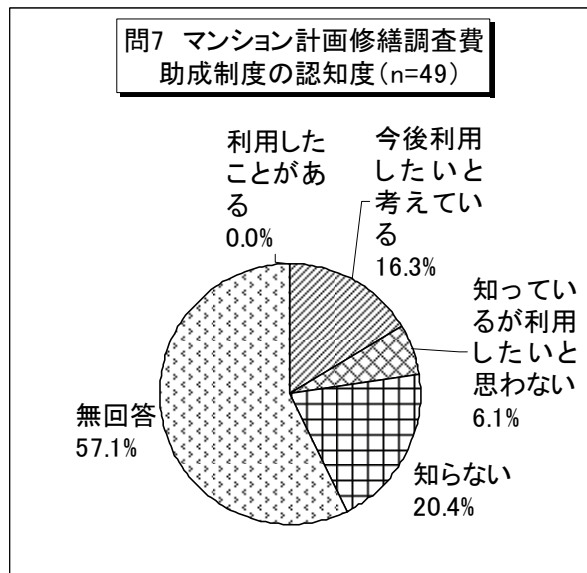
■自由意見

- ・状況に応じて実施する予定である。
- ・必要を感じた時すぐに実行している。
- ・修繕か建替え等を考えている。

(7) マンション計画修繕調査費助成制度の認知度（賃貸・再生：問7）

・無回答と知らないで8割弱となっており、制度の周知が必要である。

マンション計画修繕調査費助成制度の認知度については、「無回答」が6割弱（57.1%）を占めているため詳細が不明であるものの、利用またはその意向の有無を問わず「知っている」と回答しているのは22.4%、「知らない」が20.4%となっており、今後、制度の周知が必要である。

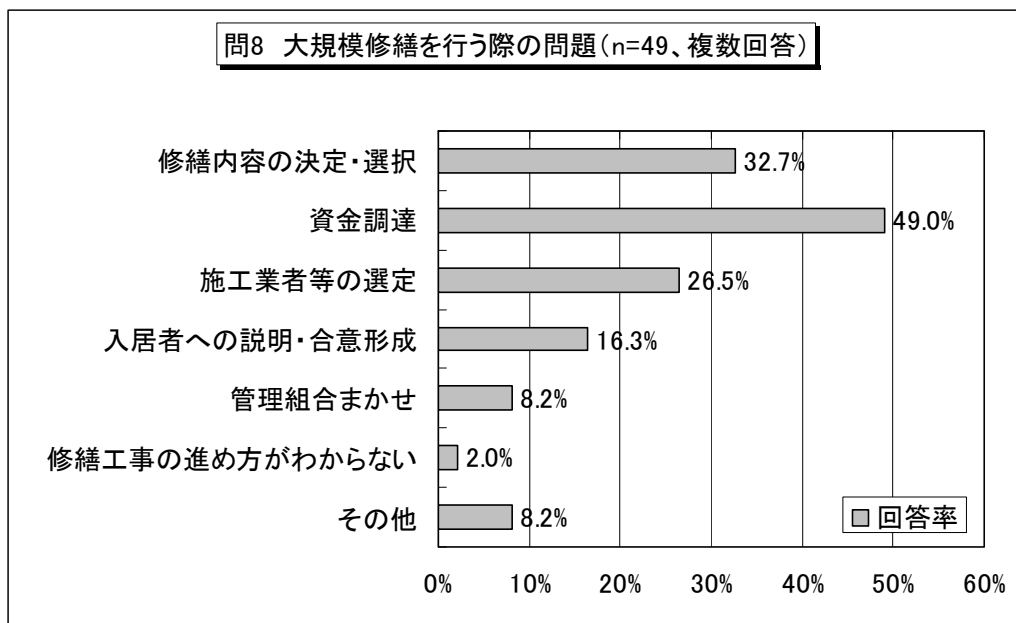


(8) 今後の大規模修繕工事を行う際に問題となること（賃貸・再生：問8）

・費用に関する問題が5割近い回答率で最も多い。

大規模修繕工事を行う際に問題となることは、「資金調達」の49.0%が最も多く、長期修繕計画と同様、費用に関する面が大きな問題となっていることが伺える。その他、「修繕内容の決定・選択」が32.7%、「施工業者等の選定」が26.5%と続いている。

また、自由意見としては、以下のような意見があげられた。



■自由意見

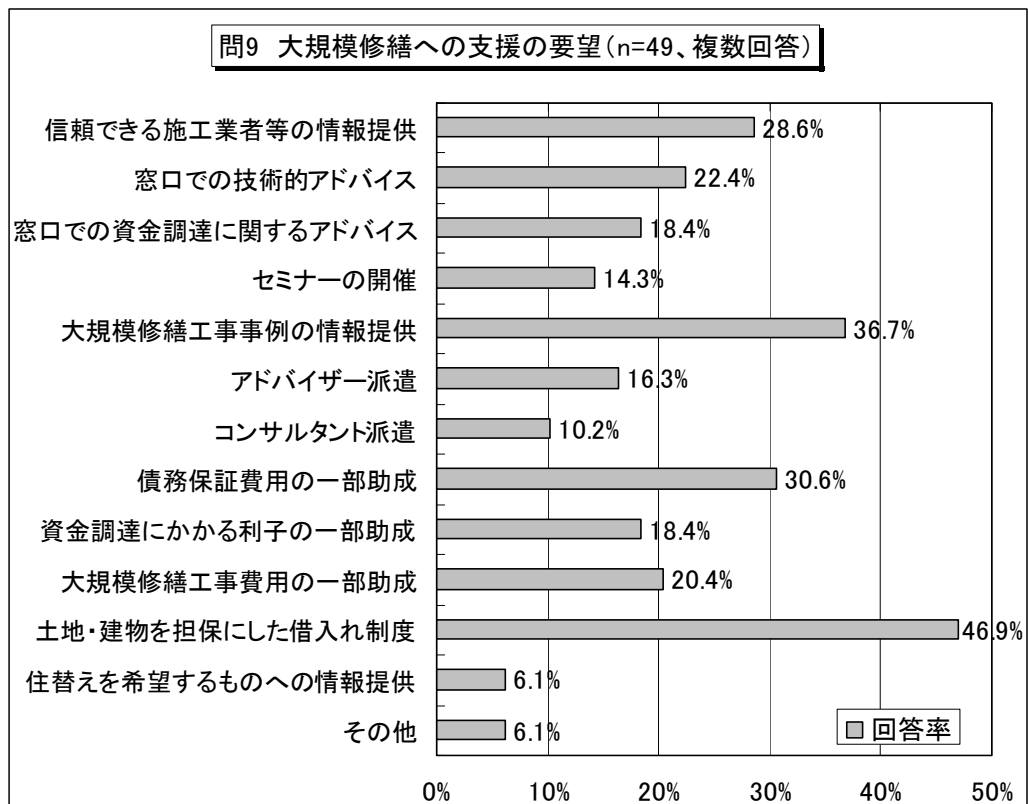
- ・相続により検討中である。
- ・建替えしたいが費用がない。

(9) 大規模修繕工事への支援の要望（賃貸・再生：問9）

・費用の助成に関する要望が多く、その他では施工業者や工事事例等の情報提供に関する要望が多い。

大規模修繕工事への支援の要望は、「土地・建物を担保にした借入れ制度」が46.9%で最も多く、その他「大規模修繕工事事例の情報提供」の36.7%、「信頼できる施工業者等の情報提供」の28.6%、「窓口での資金調達に関するアドバイス」の22.4%といった情報提供に関する項目が上位となっている。

また、自由意見としては、以下のような意見があげられた。



■自由意見

- ・建替えを希望する。
- ・公正な工事のチェック機構が必要である。
- ・公共側からの強い誘導、指導(共同化など)をお願いしたい。
- ・建ペイ率を緩和して欲しい。
- ・借入れの保証人。

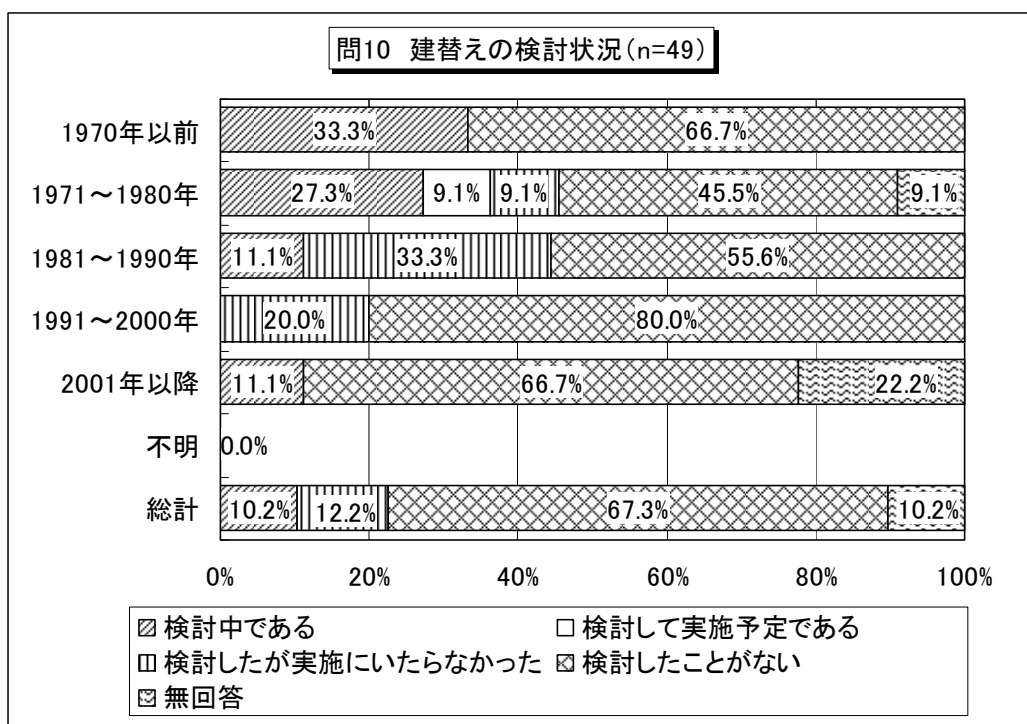
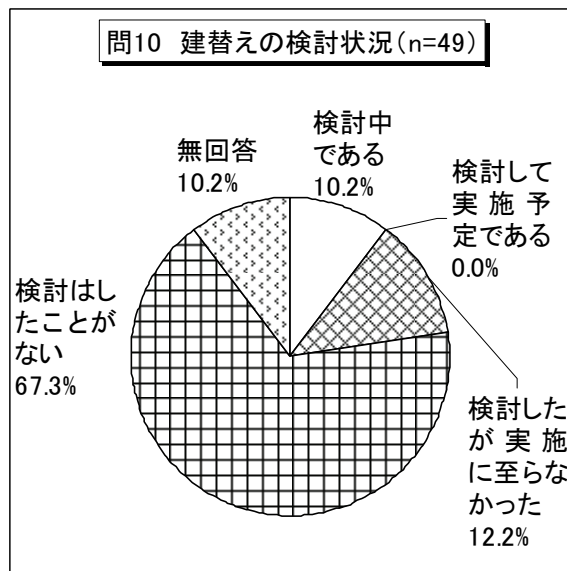
(10) 建替えの検討状況（賃貸・再生：問10）

・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。

建替えの検討状況は、「検討したことがない」が6割強を占めており、賃貸においては建替えが積極的に検討されていないことが伺える。

築年別にみると、「検討中である」と回答しているのは「1970年以前」が33.3%で最も多く、次いで「1971～1980年」27.3%となっている。

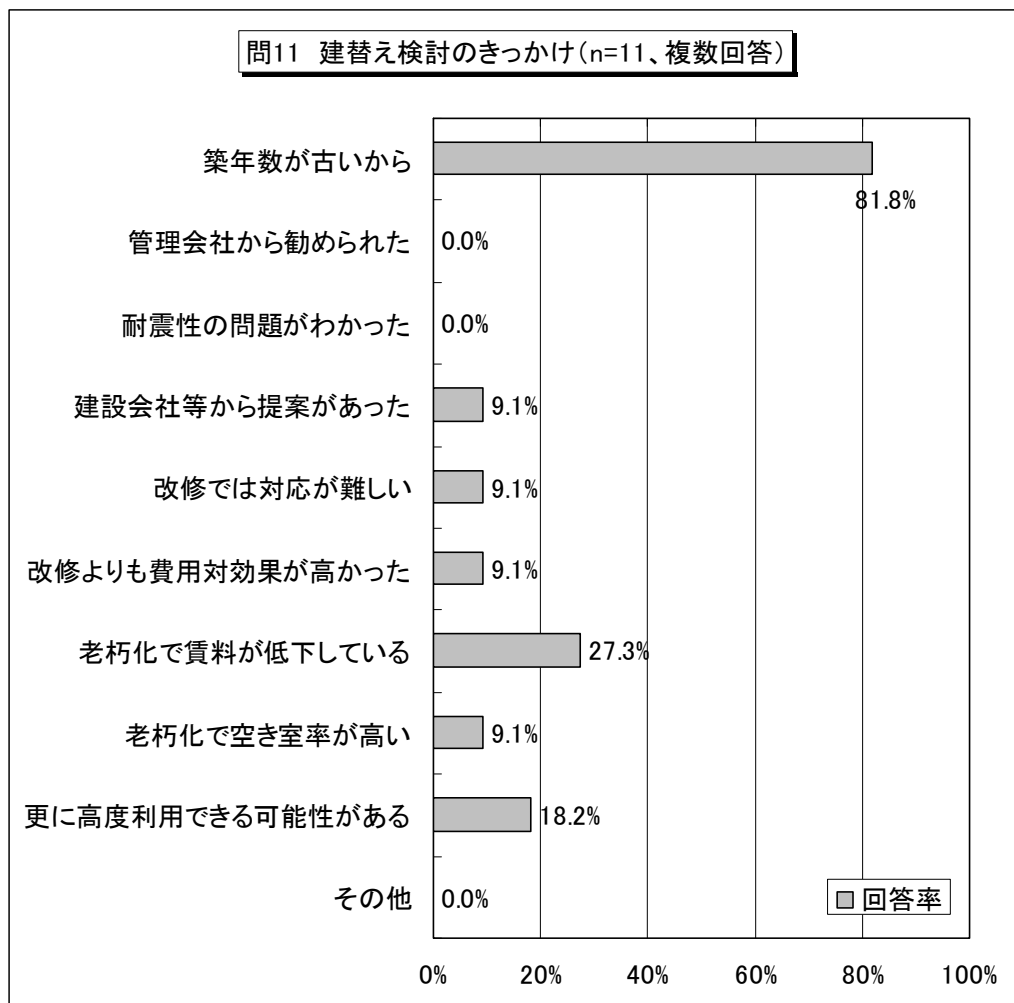
「2001年以降」については、まだ建物が若いにもかかわらず「検討中である」が22.2%、「検討して実施予定である」11.1%となっており、分譲マンションに比べて建替えに対する関心の高くなっている。



(11) 建替えを検討したきっかけ（賃貸・再生：問11）

・築年数が古いからが主な理由で、その他に老朽化で賃料が低下しているがある。

建替えを検討したきっかけは、「築年数が古いから」が81.8%で最も多く、その他「老朽化で賃料が低下している」27.3%等があげられた。

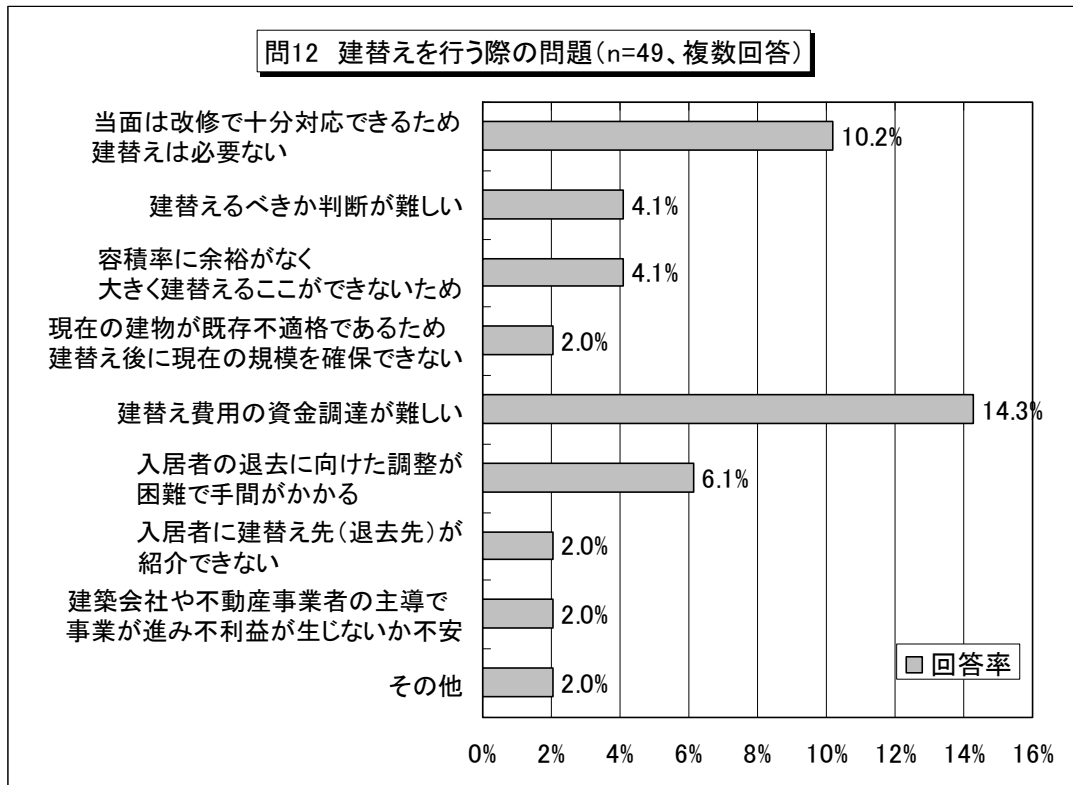




(12) 建替えを行う際の問題（賃貸・再生：問12）

・建物費用に関する項目が上位となっている。

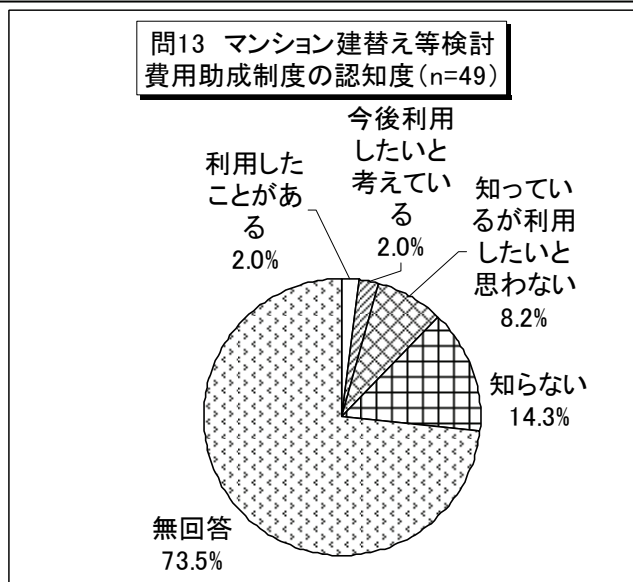
建替えを行う際の問題は、「建替え費用の資金調達が難しい」が14.3%で最も多くなっており、その他「当面は改修で十分対応できるため建替えは必要ない」、「入居者の退去に向けた調整が困難で手間がかかる」が上位となっている。



(13) マンション建替え等検討調査費助成制度の認知度（賃貸・再生：問13）

・知っているのは1割強しかなく、認知度が低いため周知が必要である。

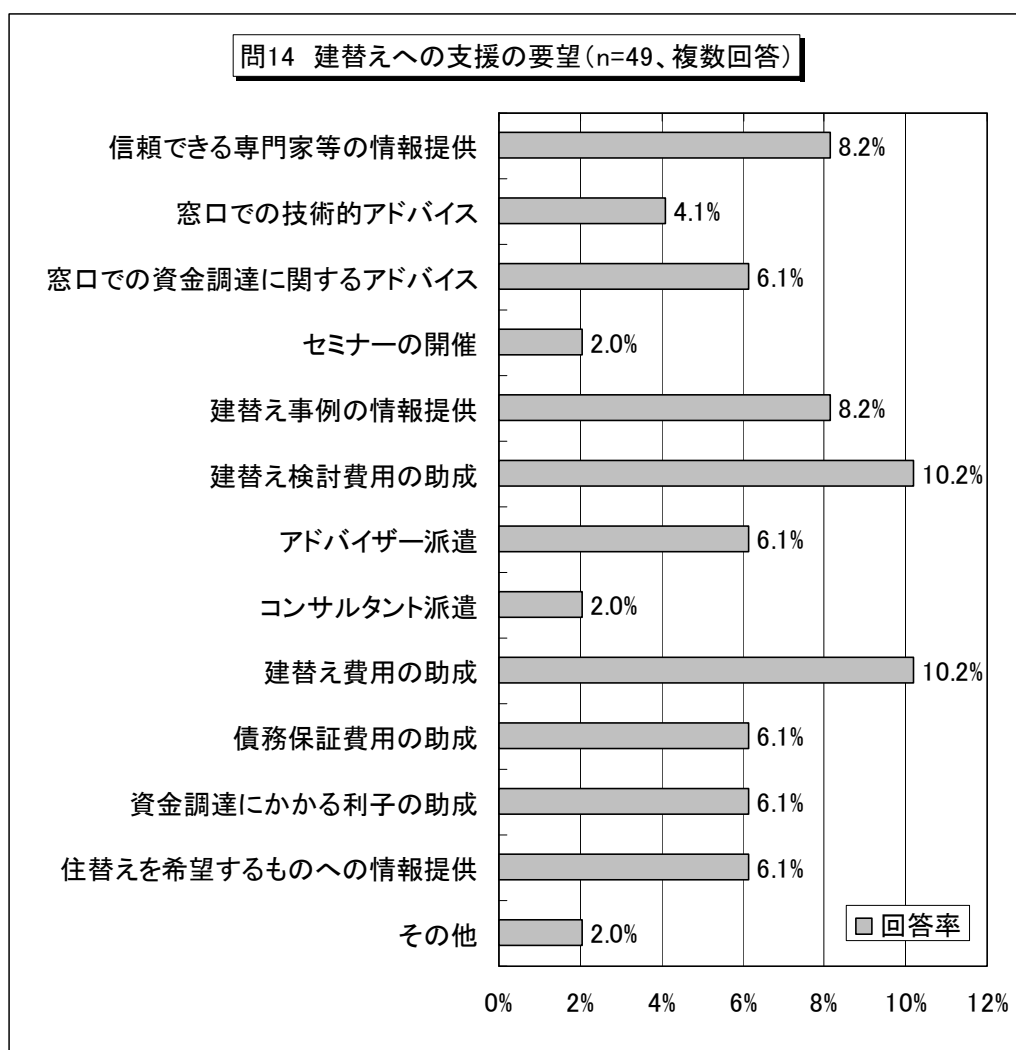
マンション建替え等検討調査費助成制度の認知度は、「無回答」が7割以上で、「知らない」を含めて9割弱となっており、利用またはその意向の有無を問わず「知っている」ものは12.2%にとどまっております、制度の周知が必要である。



(14) 建替えへの支援の要望（賃貸・再生：問14）

・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。

建替えへの支援の要望は、「建替え検討費用の助成」及び「建替え費用の助成」が10.2%で最も多くなっており、費用の助成に関する要望が多い。その他では、「信頼できる専門家等の情報提供」、「建替え事例の情報提供」といった専門家による個別支援の要望が多くなっている。



(15) 耐震診断の実施状況（賃貸・再生：問15）

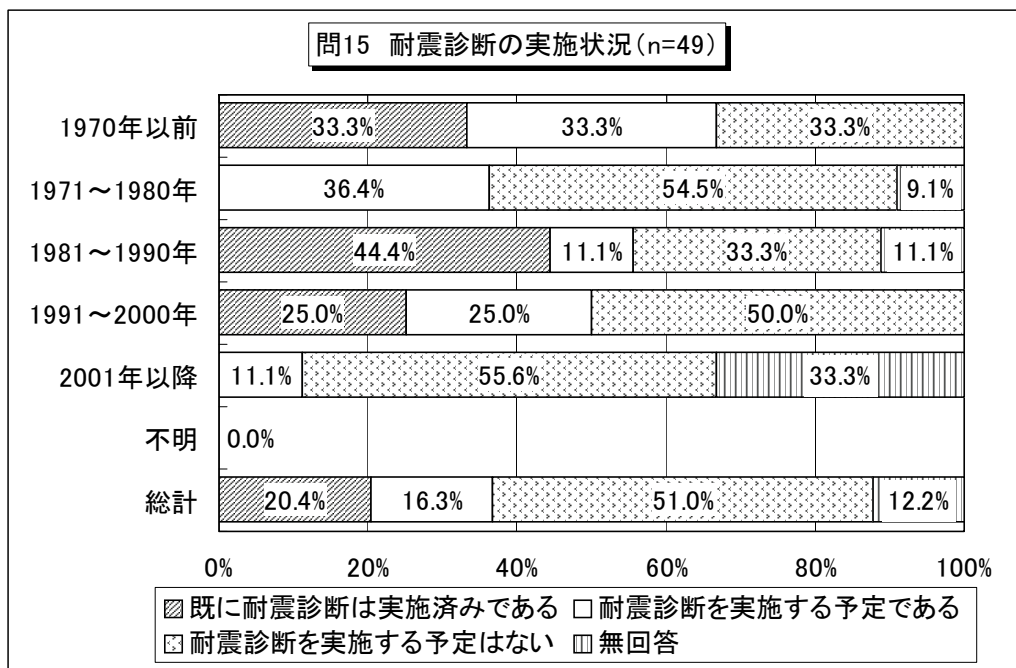
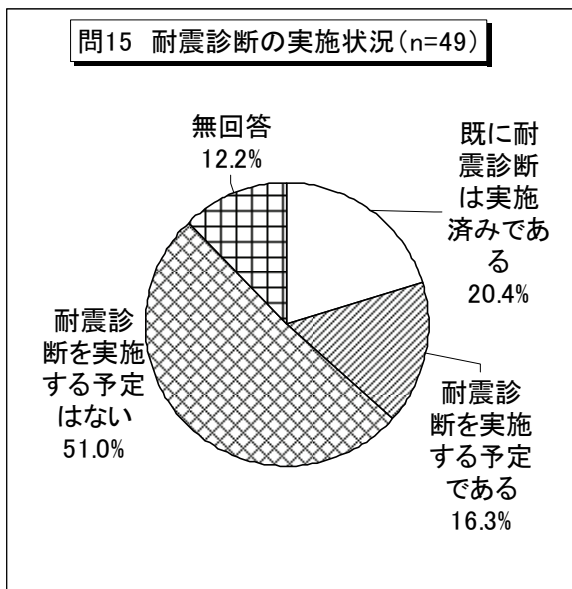
・新耐震基準に適合していない場合において、耐震診断の実施に前向きでないケースがある。

耐震診断の実施状況は、「耐震診断を実施する予定はない」が51.0%で最も多く、次いで「既に耐震診断を実施済みである」の20.4%、「耐震診断を実施する予定である」の16.3%となっている。

築年別にみると、新耐震基準が制定された1981年以降のものについては、現在の耐震基準を満たしていることから、「耐震診断を実施する予定はない」が多くなっている。

一方、現在の耐震基準を満たしていない1980年以前のもので、「1971～1980年」において「耐震診断を実施する予定はない」が54.5%あり、「1970年以前」において33.3%となっており、耐震診断実施に向けた対応が必要となっている。

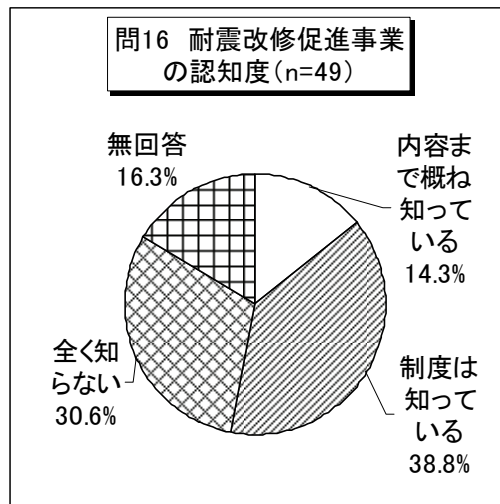
なお、新耐震基準が制定された1981年以降でも「既に耐震診断は実施済みである」があるが、これらは「新耐震基準であるため必要ない」といった選択肢がないため、新耐震基準に適合している意味で選択されたものと想定される。



(16) 千代田区マンション耐震改修促進事業の認知度（賃貸・再生：問16）

・知っているものが5割強となっている。

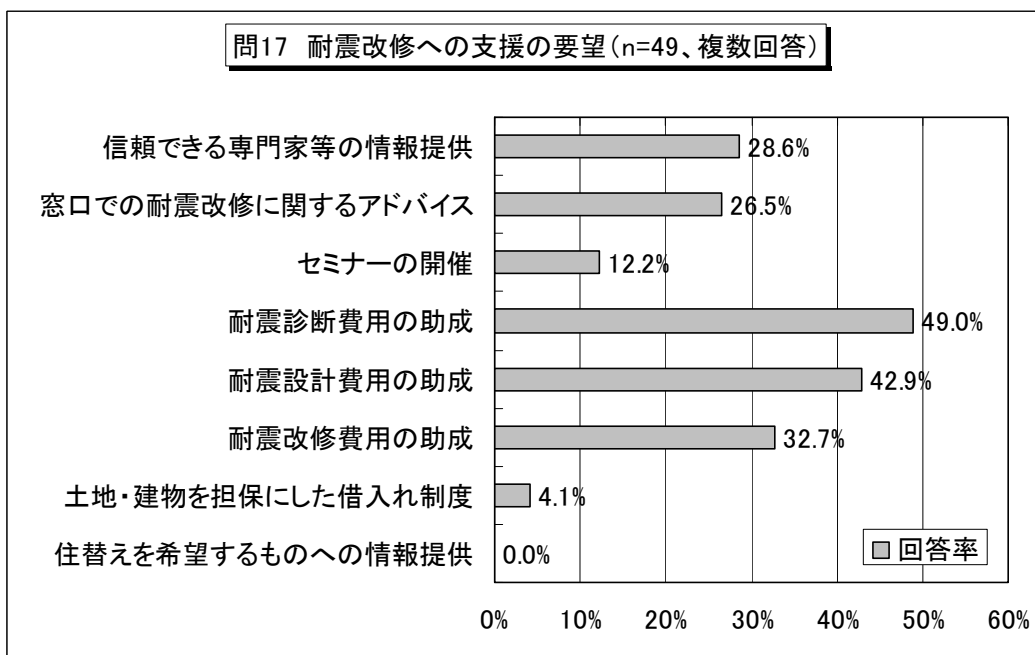
千代田区マンション耐震改修促進事業の認知度は、「制度は知っている」が38.8%で最も多く、次いで「全く知らない」の30.6%、「内容まで概ね知っている」の14.3%となっている。



(17) 耐震改修への支援の要望（賃貸・再生：問17）

・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。

耐震改修への支援の要望は、「耐震診断費用の助成」が49.0%で最も多く、次いで「耐震設計費用の助成」が42.9%、「耐震改修費用の助成」の32.7%の順で、費用の助成に関する項目が上位を占めている。その他には、「信頼できる専門家等の情報提供」の28.6%、「相談窓口での耐震改修に関するアドバイス」の26.5%が多く、専門家等による個別の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

主に築後 30 年以上経過した分譲マンション 60 棟に対してヒアリング調査を行い、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。

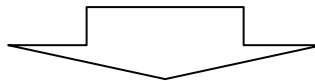
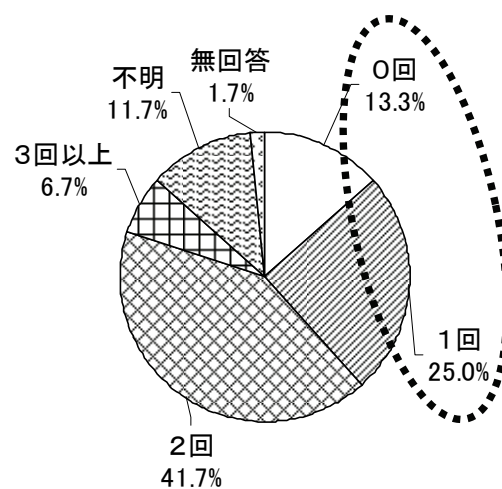
### 1) 大規模修繕工事

#### (1) 長期修繕計画の策定、大規模修繕工事の実施状況・予定

##### ■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 年で考えると約 3割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。

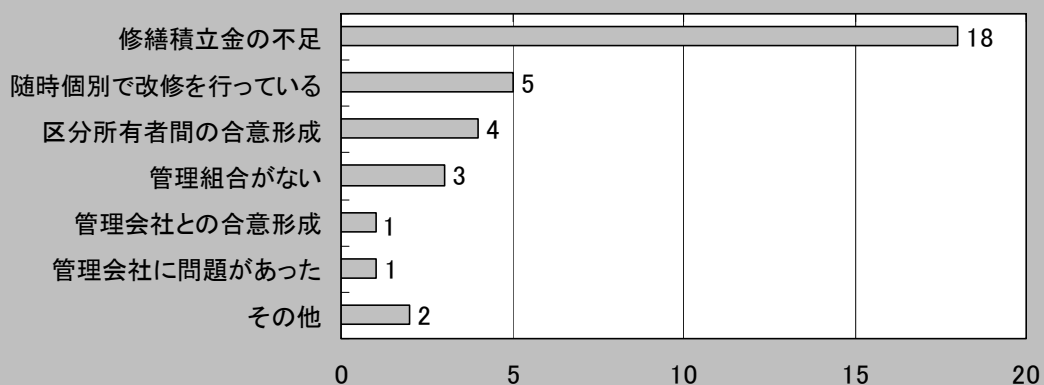
大規模修繕工事の実施回数 (n=60)



##### ■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の理由によるものとなっている。

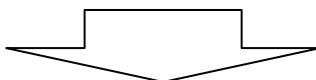
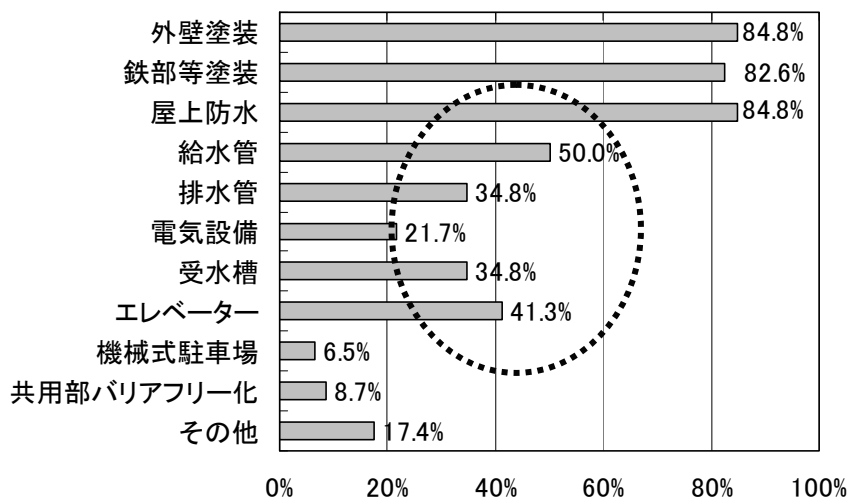
大規模修繕が適正に実施されていない理由 (複数回答)



■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)

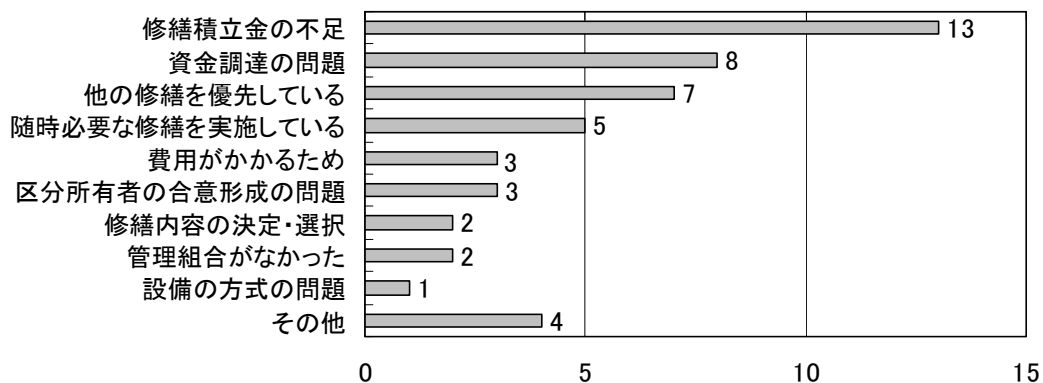


■さらに踏み込んで

●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、費用がかかること、他の修繕を優先しているといった回答があることを踏まえると、修繕積立金に対してできる範囲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)



・設備関連の改修は問題が起こってから対応となっているケースが多い。

給排水管や電気設備等の設備関係の改修は、給水関係のメーター接続部の交換等の部分的な改修としているケースが多く、漏水の事故や設備機器の故障等が発生し、対応に迫られてから改修を実施しているケースが多い。

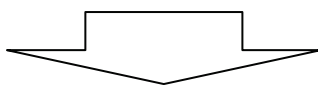
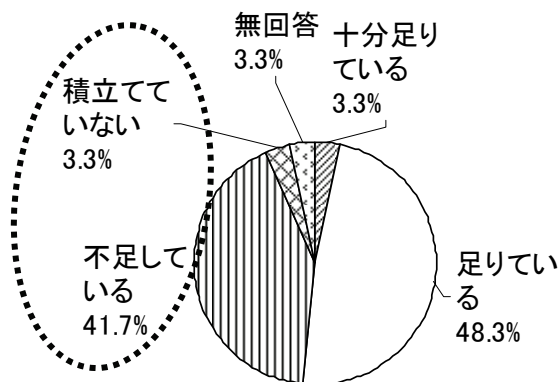
・エレベーターの交換を今後の課題にあげているケースが多い。

定期的な点検は行っているが、他の項目に比べて優先度が低く捉えられており、改修が行われていないものが多く、老朽化が進んでいるため交換を検討しているケースが多い。

■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割を越えている。

修繕積立金の状況(n=60)

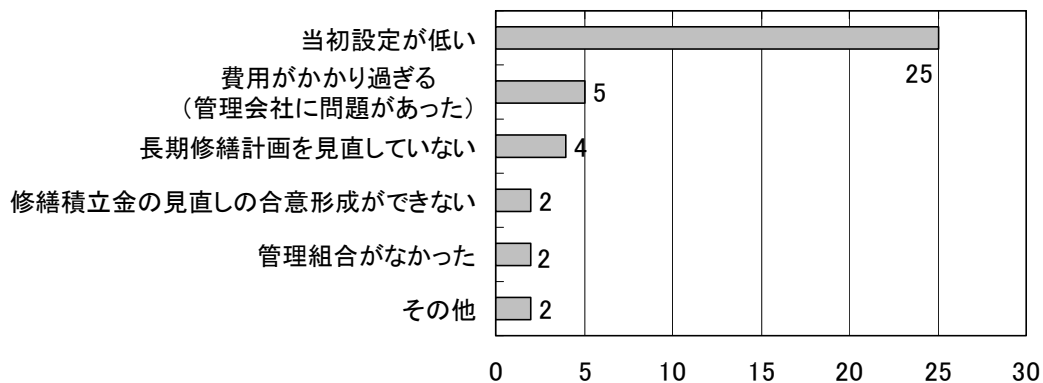


■さらに踏み込んで

●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最も多く、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)



- ・修繕積立金は、当初設定が低く、ほとんどのケースで改修工事の計画に合わせて見直しを行っている。

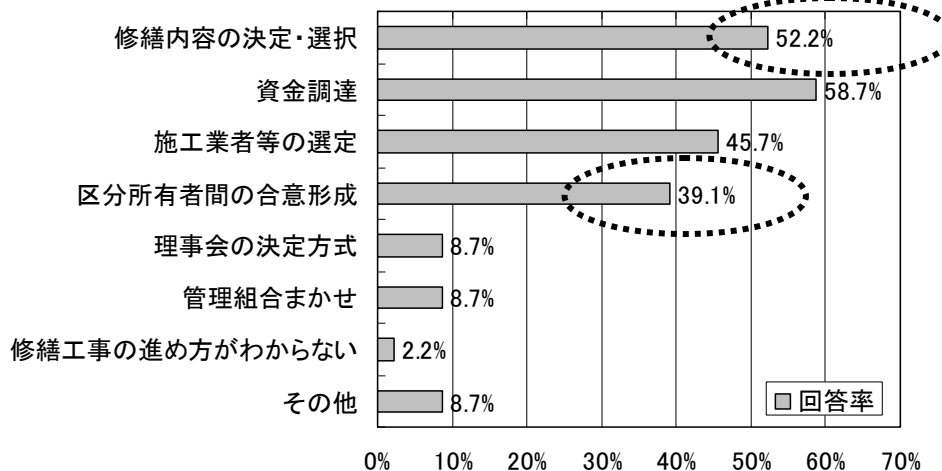
修繕積立金を複数回に分けて見直しているケースも多く、見直しに関する合意形成に抵抗がない範囲で積立金額を段階的に上げている。また、必要な工事に対応した費用を徴収するというケースより、修繕積立金の中でできる範囲の修繕を実施しているケースが多い。

## (2) 大規模修繕工事にあたっての問題やトラブル等

### ■ヒアリングを行ったマンションの傾向

- ・「資金調達」、「修繕内容の決定・選択」、「区分所有者間の合意形成」、「施工業者等の選定」が上位となっている。

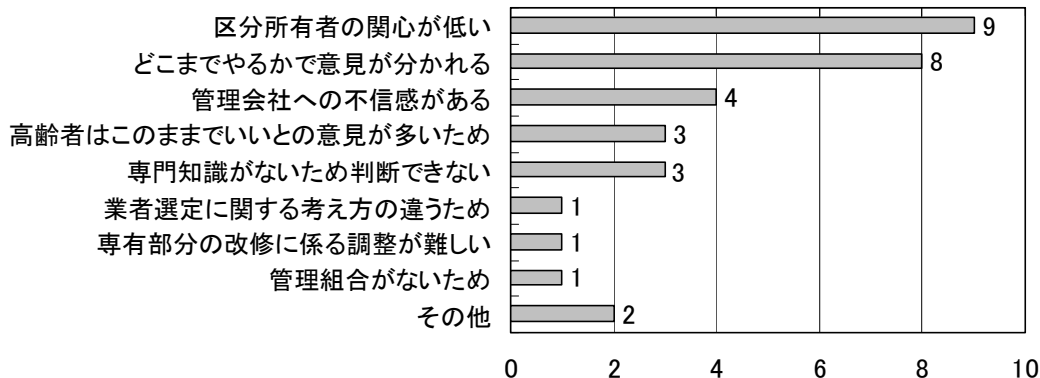
大規模修繕工事を行う際の問題(n=60、複数回答)



### ■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なにか。  
→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も多い。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)





### ・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。

管理会社に任せっぱなしのマンションでは、修繕積立金の限度まで使い切るようなケースや、予定のない追加工事等の要求により費用負担が増大するケースが見られる。その結果、管理会社への委託内容の見直しや管理会社自体の変更、自主管理への移行といった対応が図られている。また、これらの改善を図った管理組合の中には、大幅なコスト縮減を達成したケースもあった。

現在、管理会社に任せている管理組合でも、費用の妥当性についての不安を抱えるケース、修繕内容と費用の妥当性に関する疑問を抱えるケースが少なからずある。

### ・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。

修繕積立金の不足には、その多くが積立金額の増額で対応しているが、中には増額をめぐって意見がまとめられず修繕が滞っているケースもある。

また、修繕内容や修繕費用、業者の選定等において、管理組合内で合意形成できないケースがある。

### ・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。

管理組合が管理できないことや技術的な知識がないことにつけ込んだ手抜き工事や工事費用の水増し請求（材料費の過剰請求など）が行われているケースがあった。また、施工不良によって施工後まもなく不具合が生じ組合員から不満があがったケースもあった。

### ・業者選定に関するトラブルが多い。

管理組合内での不信感、建設関係の居住者からの発注要望、業者選定に対する認識の違い（これまでの付き合いの中での信頼関係を重視、費用重視）等、理由は様々であるが、業者選定に関するトラブルが多数発生している。

### ・不審な業者からの売込みによるトラブルが見られる。

管理組合向けのダイレクトメールや無料で修繕を請け負うといった不審な業者からの売込み等が多く、業者の選定や修繕をめぐって、管理組合での意見の相違やトラブルに結びついているケースがある。

### ※大規模修繕工事をうまく進めた例

- ・管理組合が主体的に取り組んでいるケースでは問題も少ない。

マンション内の専門家の協力などにより自主管理で管理組合が自ら選定しているマンションや、設計監理方式で民間の設計事務所などの第三者機関を導入して進めているマンションがあり、そういったケースでは費用の軽減等の成功談が多い。

- ・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期間で大規模修繕工事を実施できたケースもあった（リーダーの重要性）。

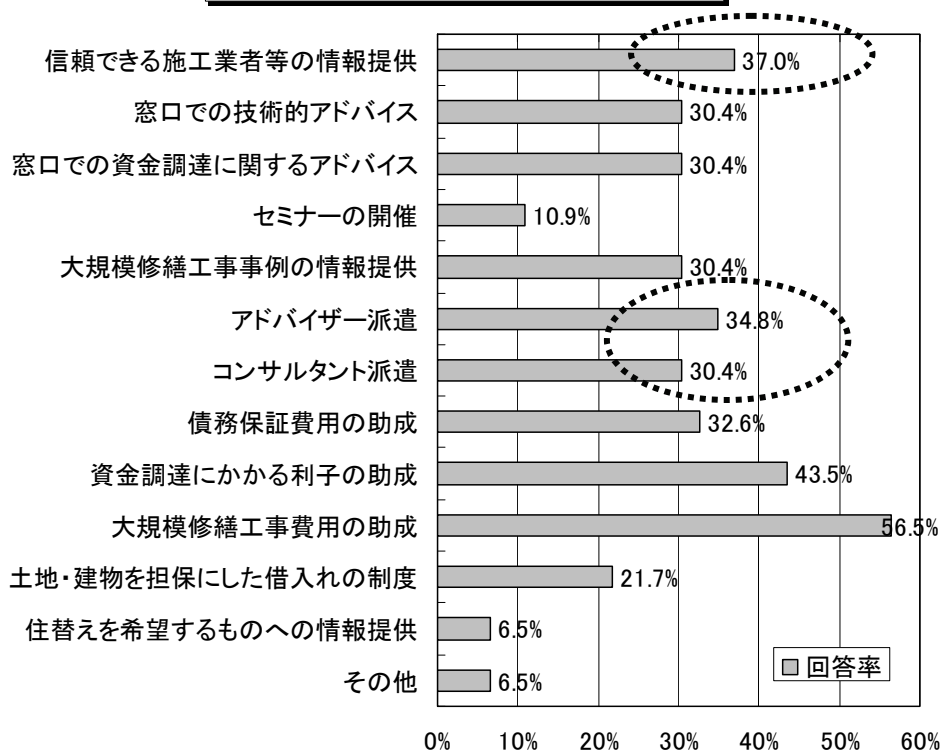
管理組合がなく、修繕積立金もないという最悪の状態でも、優秀なリーダーの活躍と住民の協力によって、管理組合の設立、資金調達という関門をクリアし、自治体等の支援制度を活用して、短期間で大規模修繕工事を実現できたケースがあった。その後も組合員の意識が高く維持され、マンション管理やコミュニティ形成にも協力して積極的に取り組んでいる。

(3) 大規模修繕工事に関する支援の要望

■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高い。
- ・それ以外では、「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」、「大規模修繕事例の情報提供」が上位となっている。

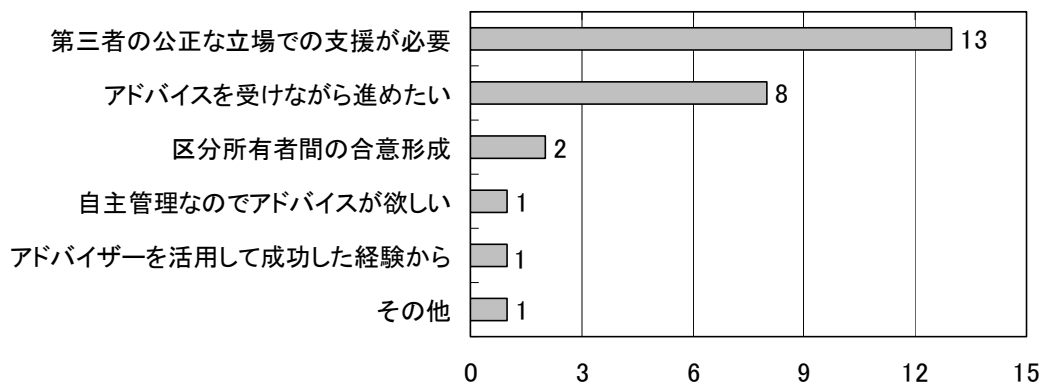
大規模修繕への支援の要望 (n=60、複数回答)



■さらに踏み込んで

- アドバイザー派遣等の専門家による個別の支援を要望している理由はなにか。
- 管理会社との関係や区分所有者間での意見の相違などに対応するため、第三者の公正な立場での支援を求めている。

専門家等による支援求められている理由 (複数回答)



### ・大規模修繕工事にかかる費用の助成への要望があげられた。

大規模修繕工事の課題として、修繕積立金の不足等、資金調達に関する問題が多くあげられ、費用の助成が最も有効、今後助成制度を活用して行きたい、助成率や上限額のアップをお願いしたいといった意見があった。

### ・現行の支援制度の見直しと周知が必要である。

大規模修繕工事の課題として、修繕積立金の不足等、資金調達に関する問題が多くあげられたが、それらに関する助成制度自体を知らなかったものが多く、十分に周知がされていない。

また、制度の複雑さや手続きの煩雑さが原因で使いづらいという指摘も多く、窓口を統一して欲しい、手続きを簡素化して欲しいといった要望もあげられた。

特に資金調達に関する支援制度に関しては、住宅金融支援機構、マンション管理センター、東京都、財団法人まちみらい千代田がそれぞれ制度をもっているが、管理組合が独自で使えるものになっておらず、管理会社が代行する場合でも事務手続きの煩雑さから、民間金融機関で一本化した方がいいという判断になるといった意見もあった。

### ・アドバイザー派遣等への要望が多い。

管理組合には専門的知識が不足していること、業者選定や施工内容の選択や費用の妥当性といった面で、第三者の専門家によるアドバイスを受けたいという要望が多い。

アドバイザー派遣は、管理組合が主体的な立場で修繕工事をリードすることにも役立っている。支援制度に頼らず民間の設計事務所等を導入しているマンションからも、今後活用したいとの要望があった。

また、自治体による確認や検査を実施して欲しいという意見もあった。

### ・信頼できる専門家や業者の紹介への要望が多い。

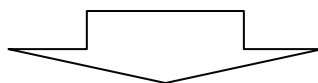
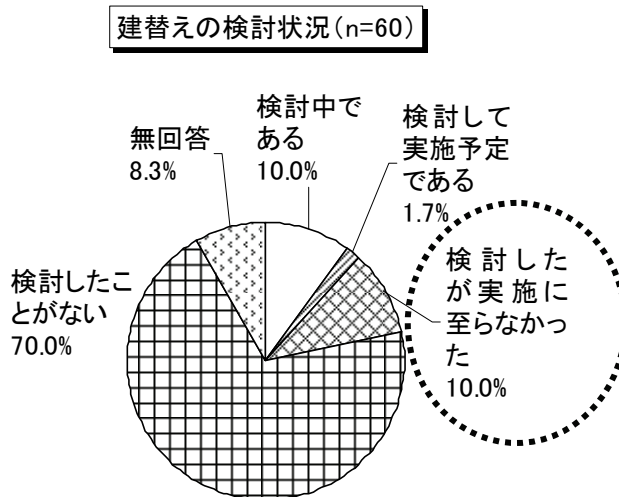
業者選定に関するトラブルやその可能性に不安を抱えるものが多く、信頼できる業者を自治体など公正な立場から紹介して欲しいといった要望が多かった。

## 2) 建替え

### (1) 建替えの検討と予定

#### ■ヒアリングを行ったマンションの傾向

- ・「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。

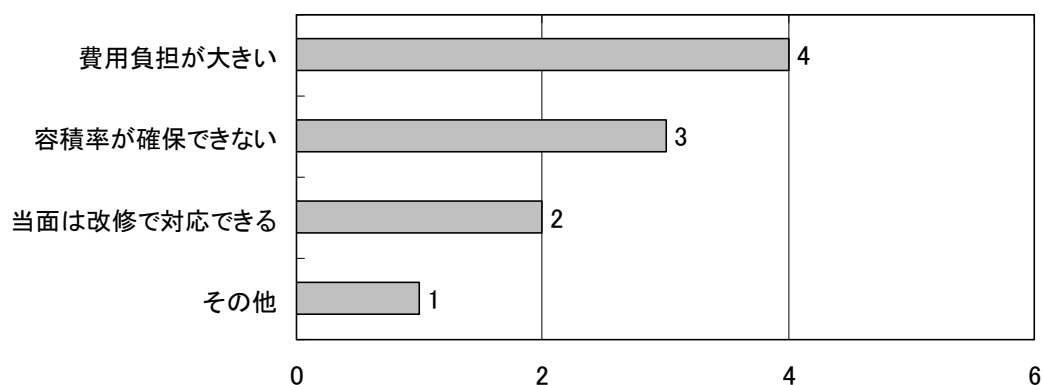


#### ■さらに踏み込んで

- 建替えを検討したが実施に至らなかった理由は。

→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)



- ・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。

築後30年程度のマンションでも、定期的な修繕など適切な管理が行われている物件では、居住環境が十分に維持されており、当面は修繕で対応可能との考えが多い。

- ・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。

現時点で容積率いっぱいまで消化しているマンションが多く、建替えの話題になっても、余剰床を確保できないため資金調達の目処がたたず、費用負担も難しいとの判断から、具体的に検討しようというところまで至っていない。

- ・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。

法規制や敷地条件等から、単独での建替えが難しいため、周辺との共同化がでないかと考えても、どのようなタイミングで、どのように声をかければよいかわからないため、具体的な動きにはつながっていない。

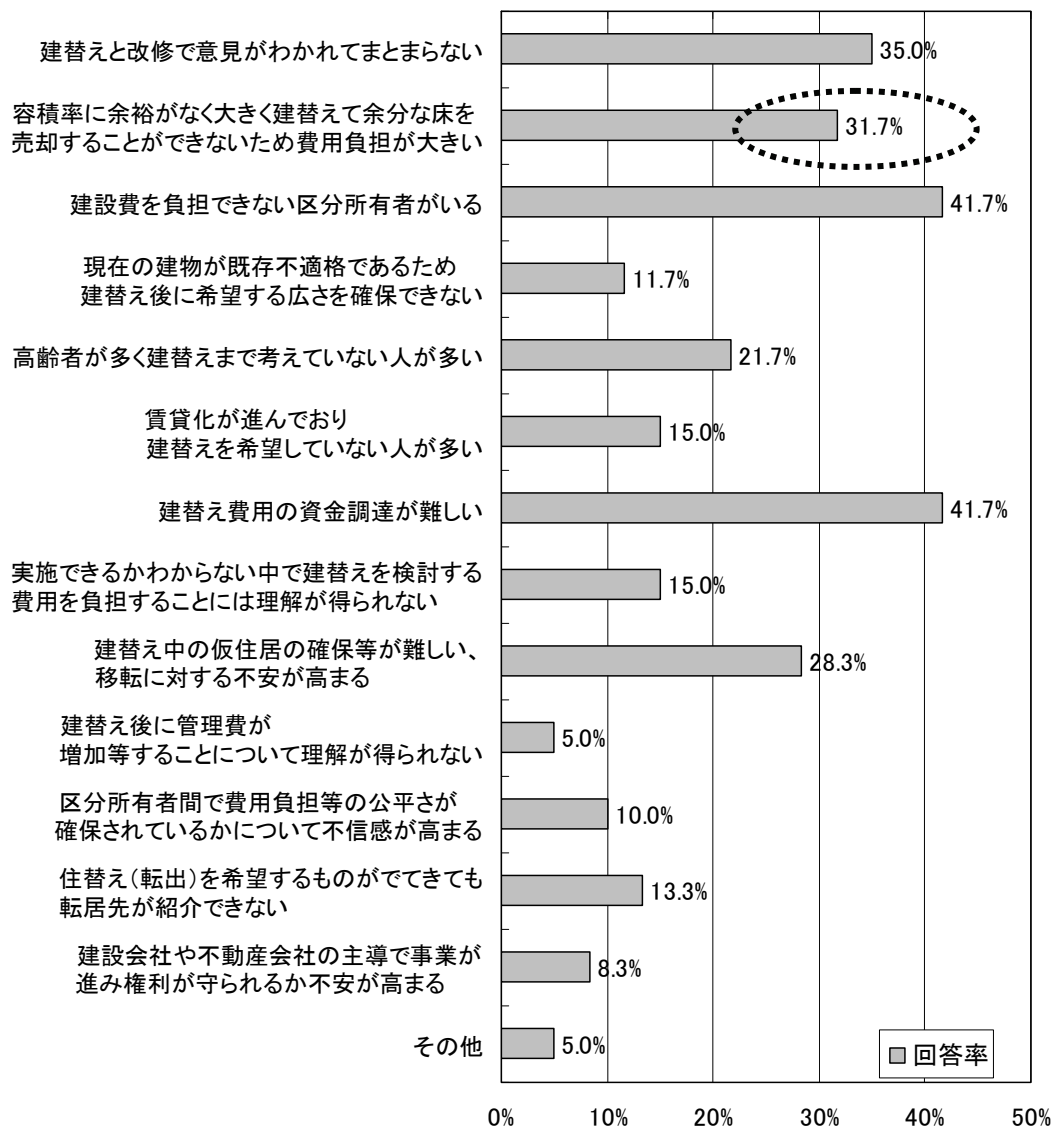
管理組合内で建替えを検討し、隣接地に共同化を申し込んだが協力を得られず進めなかったケースもあった。

(2) 建替えに関する課題

■ヒアリングを行ったマンションの傾向

・「建替え費用の資金調達が難しい」、「建設費を負担できない区分所有者がいる」、「容積率に余裕がなく大きく建替え余剰床を売却することができないため費用負担が大きい」等、費用負担に関する問題が多い。

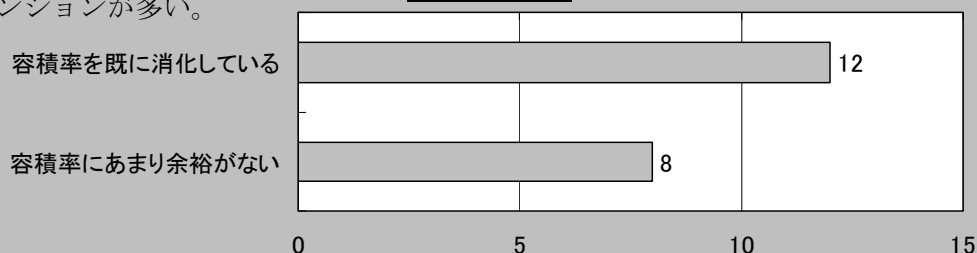
建替えを行う際の問題(n=60、複数回答)



■実際には

→容積率をすでに消化したマンションが多い。

容積率の状況



**・費用負担が必要になれば合意形成は難しい。**

容積率等の条件から建て増しができない場合、個人の費用負担が大きくなるため、所得の少ない区分所有者は参加が難しく、合意形成が困難であるとの意見が多い。

**・居住者に高齢者が多く建替えを望んでいない。**

居住者の高齢化が進んでいる中で、所得が少なく費用負担が困難であるものや、このまま暮らしたいといった感情や住替えに対する不安等の理由から、高齢者の合意が難しいとの意見が多かった。

**・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は難しい。**

建替えを希望するものがあるとしても、改修で十分対応できるという居住者が多いため、合意は難しいという意見が多かった。もう住めないという状況にならないと難しいという意見もあった。

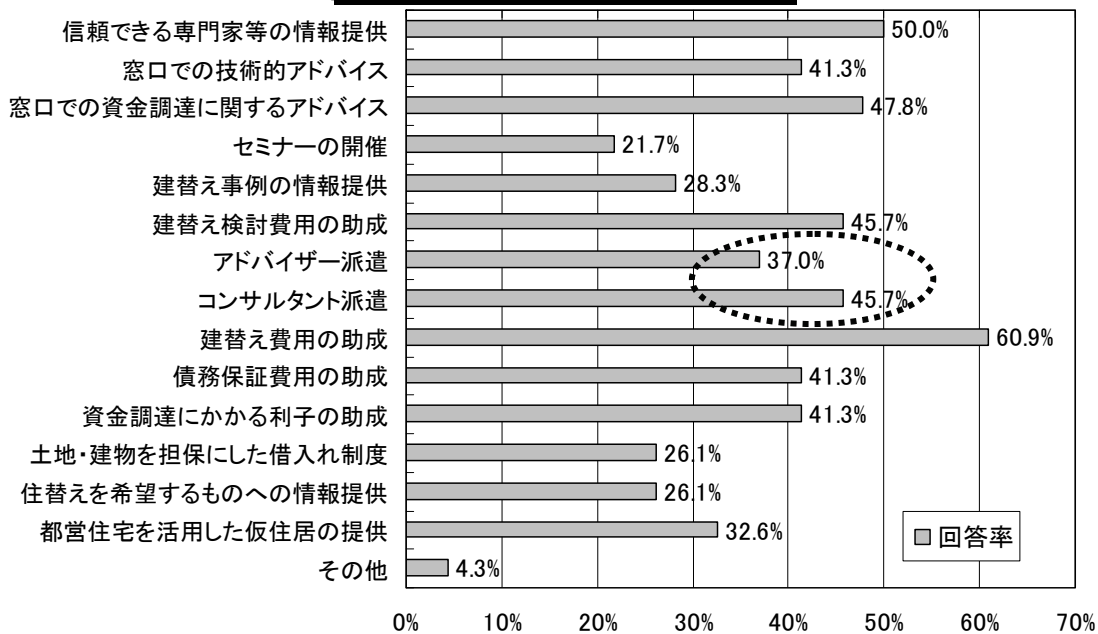


(3) 建替えへの支援の要望

■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。

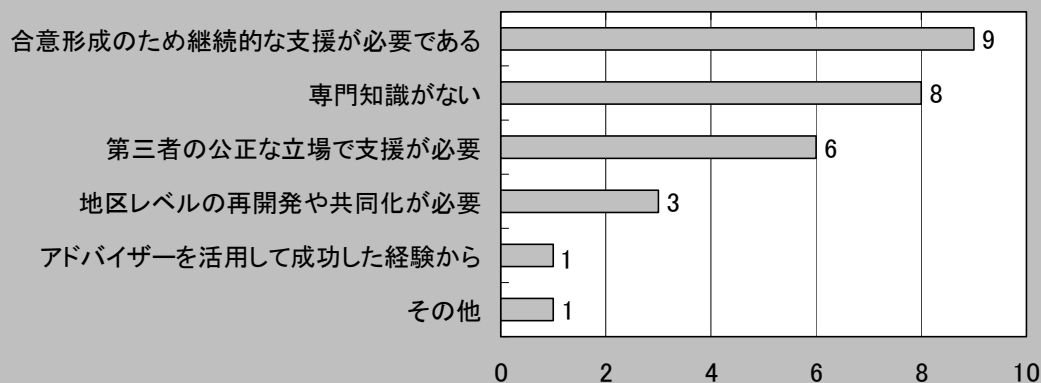
建替えへの支援の要望 (n=60、複数回答)



■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。  
⇒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)



**・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。**

アドバイザーの派遣を活用したが、あらゆる条件で計画を検討して条件をつめる必要があり、現在の法規制に対する計画案だけではあまり役に立たなかった、アドバイザー派遣による提案だけでは具体的に話を進めていくことは難しいといった意見があった。

**・事業性が見込めない厳しい条件のマンションへの自治体の支援が必要と思われる。**

建替え検討中で容積率を消化し総合設計の適用も難しいといった不利な条件を抱える物件において、条件がいい物件ではデベロッパー等の協力も期待できるが、そうでない物件では外部の協力を受けることができないため、自治体の支援が必要であるとの意見があった。

**・信頼できる専門家や業者の紹介への要望が多い。**

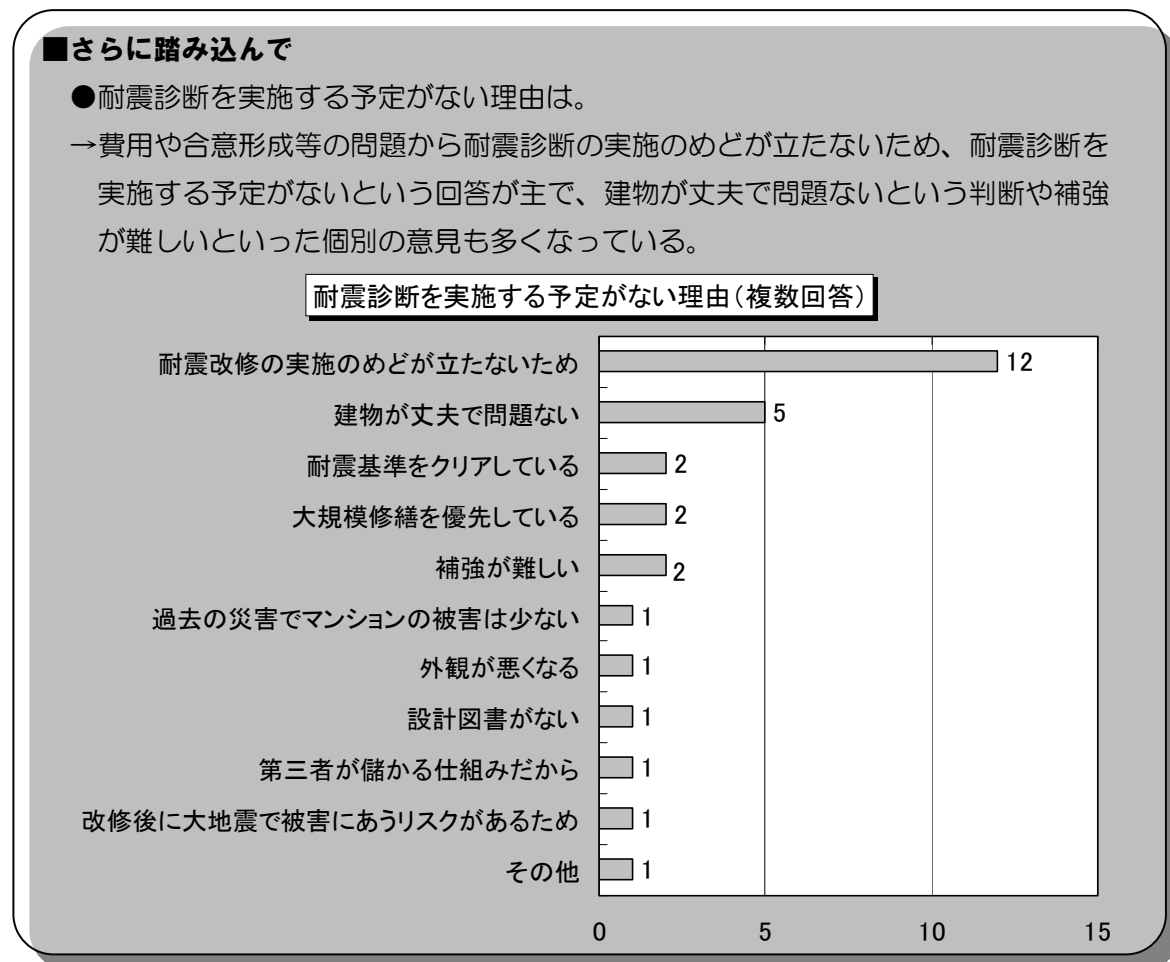
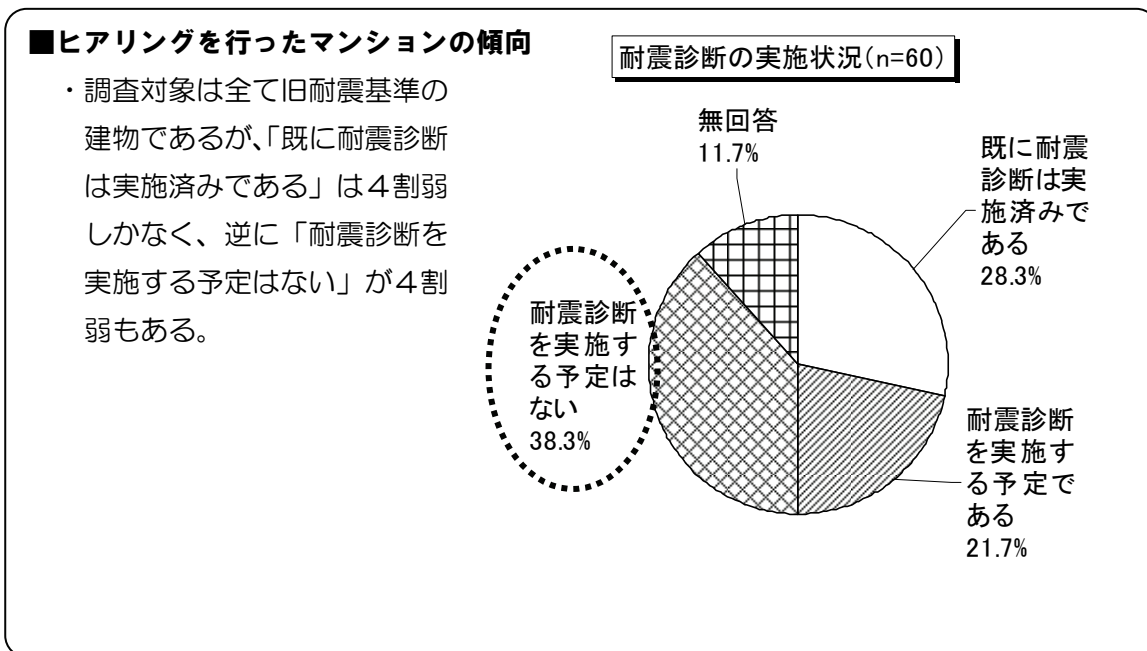
業者選定においては、個人の紹介では業者とのつながり疑われること、どのような業者があるかわからないといった問題があるため、アドバイザー派遣を通じて、自治体の公正な立場から信頼できる専門家を紹介して欲しいといった要望が多い。

**・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。**

現行制度下において建替えが難しい物件が多く、共同化も合意形成が難しいことから、マンション建替えに対応した総合設計制度等の充実による（マンション建替えタイプはあるが、適用条件の緩和等を希望している）、容積率の緩和等を要望しているケースがあった。

### 3) 耐震改修

#### (1) 耐震診断の実施状況と予定



**・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。**

耐震性に問題がある可能性が高いことを認識していても、耐震改修の実施が困難であるため、耐震診断を行っても、居住者が不安になるだけ、資産価値が下がる可能性があるといった不安要素から、耐震診断も実施しないというケースが多い。

**・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。**

地盤条件がよい、建設時に建設会社から丈夫な建物であるとの説明を受けた、建物の構造が強固といった理由から、おそらく耐震性は問題ないと想定し、耐震改修の実施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。**

阪神淡路大震災でもマンションの被害は少なかった、耐震基準を一般の区分所有者に理解してもらうのは難しいといった理由で耐震基準に対して疑問を抱えているケースや、第三者が儲かる仕組みといった耐震改修の制度に対して疑問を抱えているケースがあった。

**・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。**

区分所有者の中にマンション内に設計事務所をかまえるものがあるケースにおいて、外部の業者への発注に反対して（関係者に発注すべきとの主張）、もめているケースがあった。

逆に、マンション内の専門家の協力により、安価で耐震改修を実施しているケースもあった。

**・耐震改修の実施に係る様々な障害から、実施を本気で考えていないケースが多い。**

耐震改修にかかる費用負担が困難（莫大な費用がかかる、一時金の徴収が困難等）、共用部の補強だけでは十分な耐震性を得ることが難しい、補強工事による居住性や景観が悪くなるといった、様々な不安要素や想定から、耐震補強は困難であると考え、実施を本気で考えていないケースが多い。

・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。

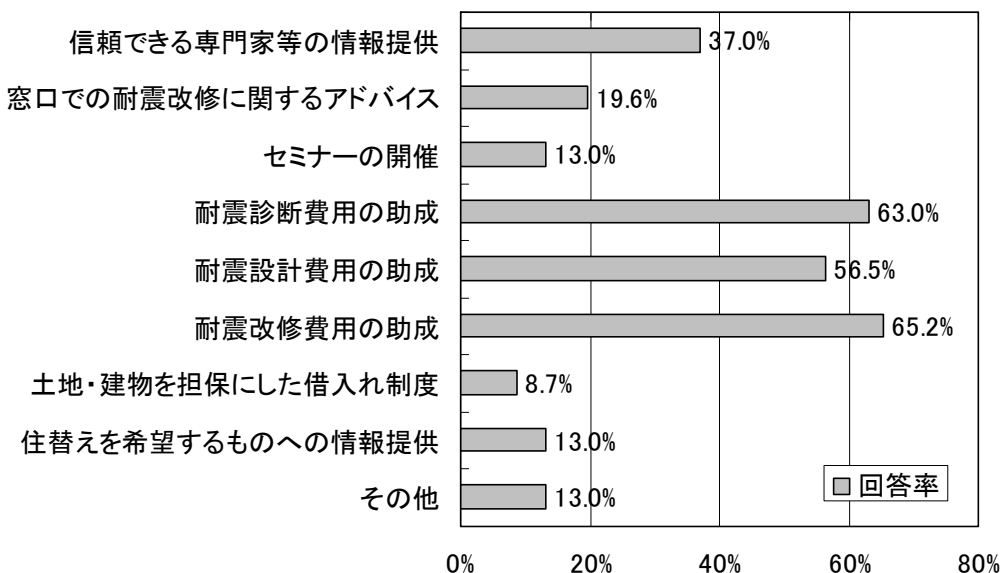
現在の建物を長期間活用したいといった考えから、耐震診断の実施や耐震改修のための費用の積み立て、耐震改修の実施に向けた情報収集等、耐震改修の実施に向けて前向きに取り組んでいるケースがあった。

(2) 耐震改修への支援の要望

■ヒアリングを行ったマンションの傾向

・費用に関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」、の要望が多くなっている。

耐震化への支援の要望(n=60、複数回答)



・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あった。

費用がどの程度かかるかわからないと考えられないといった理由から、耐震改修にかかる費用や改修の成功事例等の情報提供に関する要望が多かった。

自治体のホームページにおいて、建物の構造や規模、形状等の簡単な情報だけで耐震改修の概算費用がわかるような情報提供をしてもらいたいという意見もあった。

- ・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。

信頼できる専門家の派遣や相談窓口における技術的な指導、資金調達等、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。

助成制度を利用するために何度も調整が必要だった、資料の作成に手間がかかりすぎるといった意見があった。

また、年度の後半で助成申請をして、年度内の報告を求められて苦労したことから、年度またぎの実施等、柔軟な対応を望む意見もあった。

#### 4) 建替え実施事例のポイント

千代田区内で現在建替えを進めているマンションへのヒアリング結果について、以下にポイントを整理する。

- ・建替えを見越して、賃貸事務所との契約について、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。

耐震性の不安から、建替えを進めることとなった。

賃貸による事務所が多くあったが、建替えを見越して、定期借家契約に順次変更を行った。そのため、建替えが決定した際に、スムーズに入居者の合意を得ることができ、退去に係るトラブルや補償の要求等も発生しなかった。

- ・工事に当たって近隣とのトラブルが発生した経験から、近隣との調整に係る支援の要望があげられた。

工事に当たって、工事に必要なスペースを確保するため、隣接地権利者と調整を図ったが、調整が難航して工事の着工が遅れた。その経験から、近隣との調整に係る支援への要望があげられた。

## 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。

管理規約を守らない居住者への対応、ことある毎に管理組合に対して難癖をつけて訴えるものへの対応等、区分所有者とのトラブルを抱えているケースが少なくなく、ひどいケースでは、裁判費用等を含めて多額の出費となっているケースもあった。

・管理会社とのトラブルから、管理形態の見直しを行ったケースが多く、自主管理に移行したケースもあった。

過大な費用請求、修繕における度重なる追加工事、別目的の使い込み等の管理や修繕に関することや、何もやらない、担当によって動きが悪い等の管理会社の仕事ぶりに関するもの等、管理会社に対する不満等が多数あげられた。

管理会社とのトラブルから、管理費用を縮減するために管理員の常駐をやめたり、全部委託から一部委託に変更したりしているケースがあった。また、管理会社との契約を解除して、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。

助成制度について、手続きが複雑、協議がわずらわしい、助成を受けるのに何回も協議や手続きに訪問する必要があった、何回も同じような書類をそれぞれの様式に書かされることが煩わしい、申請内容が難しく素人では対応できない、助成制度を活用したくても管理組合だけでは対応が難しい、といった多くの指摘があった。実際に活用した例においても、管理組合の要求によって管理会社が手続きを代行しているケースが多くなっており、対応した管理会社からも事務手続きの簡略化が必要との意見があった。

その関連で、事務手続きに対して申請資料作成や協議代行等の支援をしてもらえないかとの要望もあった。

### ・相談窓口の総合化が求められている。

修繕に関する技術的な相談や資金調達に関する相談など、マンションに関する相談は多岐にわたっており、専門性も高いことから、専門家による相談の必要性和充実を求める意見が多い。

また、国・都・区等の行政組織が様々な助成制度をもっているが、どこにどのような助成制度があるかわからない、それぞれで手続きすることは面倒であり窓口をまとめて欲しいといった窓口の総合化への要望が多い。

### ・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。

どのような助成制度があるのかを把握することが難しく、多くの場合、助成制度があること自体が知られていない。

とにかく色々なところから通知がいつぱいきてよくわからない、情報をまとめて欲しいといった意見があった。

今回の調査を通じて千代田区で活用できるマンション関連の制度の紹介した冊子を配布したが、この冊子に対してこういう情報があればわかりやすい、総合パンフレットみたいなものがあればいいといった意見が多くあった。

### ・助成要件の緩和への要望が多い。

住民登録率による補助率の割り増し等をおこなっている制度が多いが、賃貸化、事務所化が進んでいるマンションが多く、使いづらいつの指摘が多く、千代田区民の所有する権利の割合、居住者の割合等で評価して欲しいとの要望があった。

### ・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。

管理組合には、自治体や民間事業者等から、膨大な情報が送られてきており、区からの通知だけでもいろいろな部署からいろいろな通知がくるので整理できないかといった意見や、ダイレクトメールを含めて通知が多すぎて重要な情報が分からないし埋没している可能性があるといった意見があった。

そのような状況に対して、情報提供の方法としては、区広報誌による通知の他、電子メールによる直接の情報提供を希望するといった意見もあった。



### 3 マンション再生支援に向けた課題のまとめ

分譲・賃貸マンションアンケート調査（実態・再生支援）及び分譲マンションヒアリング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。**

長期修繕計画の目的は、長期的な修繕の時期や内容（いつ、どのような修繕を行う必要があるのか）を想定し、修繕にかかる費用を把握することにある。

理想的には、できるだけ早い時期に長期修繕計画を作成し、長期修繕計画に基づき、適正な修繕積立金が設定されるべきである。

しかし、実際には、分譲時に販売会社等が設定した金額が低すぎるため、修繕の必要性に迫られてから、長期修繕計画の作成や見直しを行い、修繕積立金を積み増して、修繕を実施しているケースが多いのが現実である。

そのため、大規模修繕工事が、修繕積立金の増額に対して理解が得られる範囲での最低限の内容となったり、漏水や壁の剥落等のトラブルの発生によって修繕の必要性に迫られてからの対応となったりしている。

これらの要因は、販売会社等の都合（販売のしやすさ）による修繕積立金の設定や、消費者（マンション購入者及び居住者）の修繕積立金に対する認識の低さによるものであり、適正な修繕積立金の設定に向けて、民間事業者への指導と消費者への情報提供が必要と思われる。

**・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。**

建物を長期にわたって安全で快適な住まいとして利用し、資産価値を維持していくためには、長期修繕計画を目安として修繕費用を積み立て、建物・設備の各部分の劣化の状況に応じて適切な時期に必要な修繕を行なうことが必要である。

しかし、実際には、適正な周期で大規模修繕工事を実施していなかったり、修繕積立金で対応可能な範囲の修繕内容として設備の改修等を先延ばしにしたりしている。

これらの要因は、長期修繕計画に基づく適正な修繕積立金が準備できていないことや見直しがされていないこと、管理組合や区分所有者の大規模修繕工事

に対する認識の低さによるものであり、適正な大規模修繕工事の実施に向けて、管理組合等への情報提供や支援が必要と思われる。

また、現状において、修繕積立金の不足等の理由から、設備に係る箇所の改修や共用部のバリアフリー化が進んでいないケースが多いことから、これらの実施に係る支援が必要と思われる。

**・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。**

区分所有者の維持管理に対する意識が低く、賃貸化・事務所化が進んでいるマンションも多く、管理組合による管理が形骸化しているケースが多くなっている。

そのような状況の中で、管理全般を管理会社に任せっぱなしにしているケースが見られるが、そのようなケースでは、管理組合のチェック機能が働かないために、管理費用が縮減化されず割高になったり、委託費の割にサービスが悪いといった不満につながったりと、結果的に管理会社との信頼関係の低下に結びついている。

逆に、管理組合がしっかりしており、管理会社に対してははっきりと意見や要望を伝えて管理を進めているケースでは、トラブルも少なく、管理会社との間に信頼関係が構築されている。

そのため、管理組合や区分所有者が、維持管理に対する意識向上を図るとともに、管理に関する基礎的な知識を身につけて、管理組合と管理会社の役割を正しく認識して、管理会社に任せっぱなしにするのではなく、管理会社に対して、はっきり意見や要望を伝えられるようにし、関係を正常化することが必要である。

**・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。**

管理組合は、技術的な知識がないことに不安を抱えているところが多く、大規模修繕工事を行う際の問題点として、修繕内容の決定・選択、区分所有者間の合意形成等をあげる割合が多くなっている。

このような問題点への対応として、相談窓口におけるアドバイスやアドバイザー派遣の要望が多くなっており、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。**

管理組合内での不信感、建設関係の居住者からの発注要望、業者選定に関する認識の違い（信頼重視、費用重視）等の理由から業者選定に関するトラブルが多く、大規模修繕工事を行う際の問題点として、施工業者の選定をあげる割合が多くなっている。

このような問題点の対応として、公的機関による公正な立場からの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。**

大規模修繕工事の実施が最も難しいケースは、修繕積立金の不足により資金調達の問題を抱えているケースであり、その意味で、現在ある資金調達に関する助成は必要であると思われる。しかし、制度が複雑かつ煩雑であり（公的融資、債務保証、利子補給、債務保証の助成等）、窓口もバラバラであるため、使う側からすると使いづらくなっている。また、現在の制度にない改修費用の助成を求める要望も多く、制度の見直しと充実が課題となっている。

また、制度の周知が行き届いていないことも問題であり、窓口の総合化や制度の周知に係る情報発信等も検討課題である。

## 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。**

建替えを検討したが実施に至らなかったマンションにおける建替えを行う際の問題点は、「容積率に余裕がなく大きく建替えて余分な床を売却することができないため費用負担が大きい」、「建替え費用の資金調達が難しい」、「建設費を負担できない区分所有者がいる」という建替え費用に関する項目が上位となっており、マンション建替えに対応した総合設計制度の充実等、費用負担の軽減に結びつく新たな制度の導入や資金調達への支援が求められている。

**・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。**

容積率を消化している、既存不適格である等の理由から単独での建替えが難しいマンションでは、周辺との共同化を期待する意見も多く、自治体の指導・誘導が求められている。

容積率を消化した物件が多いことは、千代田区の特徴でもあり、今後、建替えを検討するマンションが増えてくれば、同様の要望が増えることが想定されることから、周辺を含めた共同化への支援が必要と思われる。

### ・個人の将来設計に対応した支援が必要である。

建替えを検討したが実施に至らなかったマンションの建替えを行う際の問題点は（p48参照）、費用に関する項目以外に、「高齢者が多く建替えまで考えていない人が多い」、「建替え中の仮住居の確保等が難しい」、「移転に対する不安が高まる」が上位となっている。そのことを踏まえると、建替えの同意を得るためには、それぞれの将来設計や事情に合わせた対応として、高齢者の資金調達や住み替え、建替えを希望しないものの転出等への支援が必要であると思われる。

### ・コンサルタントの派遣等による支援への要望が多い。

指定容積率を消化している条件下では、総合設計の適用や隣接地との共同化といった多様な手法の検討が必要である。

また、建替えと改修で意見がわかれて合意形成が難しいという意見が多いことから、建替えと修繕の比較検討が必要になるケースが多くなると考えられる。

上記のようなケースを含めて、建替えの決議にいたるためには、あらゆる条件や権利者の参画条件等を反映した検討等によって条件をつめる必要があり、検討期間も長期間に及ぶ可能性があると思定され、現行のアドバイザー派遣制度では十分な対応が難しいと思われる。

また、再開発の活動助成制度は、費用負担が必要となるが、建替えを行えるか分からない状況の中で、管理組合で費用負担することについて合意を得ることが難しいと思定される。

この点について、条件がいい物件では、デベロッパー等の協力も期待できるが、そういった物件が少ない状況にあり、初動期に自治体からの支援が必要と考えられ、管理組合の立場で対外的な調整や具体的な計画検討、権利者対応等を行える専門家の長期的な派遣を検討する必要がある。

### 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。

「耐震改修は費用負担が大きく困難」、「共用部の補強だけでは十分な耐震性を得ることが難しい」、「補強工事による居住性や景観が悪くなる」といった様々な不安要素から、実施を本気で考えていないケースが多い。そのため、専門家の派遣による耐震改修に関するアドバイス等を行ない、実施に向けた検討が出来るようにする必要がある。

・耐震改修に関する情報提供が求められている。

耐震改修の実施に向けた支援として、相談窓口における耐震改修にかかる費用や改修の成功事例等の情報提供の要望が多いことから、自治体のホームページやパンフレット等により、情報提供を行う必要がある。

・助成申請手続きの簡素化について検討が必要である。

「耐震診断の助成申請の手続きが面倒」、「助成を受けるために何度も調整が必要だった」、「資料作成に手間がかかりすぎる」といった意見が多いことから、手続きの簡素化等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

・区分所有者間のトラブル等への対応について検討が必要である。

管理規約を守らないものへの対応、区分所有者との訴訟等、区分所有者とのトラブルを抱えているケースが少なくなく、自治体への支援を求める声もある。しかし、この種の問題は、自治体が直接関与することが難しい問題であることから、弁護士やマンション管理士等と連携した支援や裁判外紛争解決手続制度（ADR）の活用等について検討することが必要である。

### (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。**

助成制度について、手続きが複雑、協議がわずらわしい、申請内容が難しく素人では対応できない等の指摘が多く、また、賃貸化、事務所化が進んでいるマンションが多いため、住民登録率等に関する補助要件の緩和を求める要望が多く、助成申請手続きの簡素化、補助要件の見直し等により、利用しやすい制度にすることが望まれている。

**・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が求められている。**

自治体等が様々な助成制度をもっており、それぞれがホームページやパンフレット等で制度の紹介を行っているが、利用者側からすると、情報がバラバラでわかりづらく、どのような助成制度があるかを把握することが難しい状況となっている。そのため、助成制度を扱う各機関が相互に情報交換を行ない、パンフレットやホームページによる情報発信や相談窓口の総合化により、支援制度の周知とサービスの向上を図ることが必要である。

**・情報提供方法の改善が必要である。**

管理組合には、自治体や民間事業者等から、膨大な情報が送られてくることから、本当に必要な情報や伝えたい情報が埋没して伝わらない状況にある。また、マンションによっては、管理組合（管理員）ポストを置いていないところもあり、連絡不能となっているところもある。

そのような現状を踏まえ、情報提供の方法を改善することが必要である。

### 第3章 国・都及び千代田区のマンション施策の動向

## 第3章 国・都及び千代田区のマンション施策の動向

※抜粋

### 1 住生活基本計画（全国計画）（平成18年9月）

目標	指標	基本的な施策
<p><b>1 良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継</b></p> <p><b>①住宅の品質又は性能の維持及び向上</b></p> <p>住宅の安全性、耐久性、快適性、エネルギーの使用の効率性その他の住宅の品質又は性能に関し、住宅性能水準に基づき、その維持及び向上を図り、現在及び将来の国民の住生活の基盤となる良質な住宅ストックの形成を目指す。</p>	<p><b>【基礎的な安全性の確保】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有する住宅ストックの比率 <b>【75%（平15）→90%（平27）】</b></li> </ul> <p><b>【ユニバーサルデザイン化の推進】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率 <b>【10%（平15）→25%（平27）】</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○耐震性、防火性及び採光性の確保、化学物質等による室内汚染の防止等、住宅の基本的な品質又は性能を確保するため、建築規制を的確に運用する。</li> <li>○大規模な地震や犯罪の危険性に備え、国民の安全・安心を実現するため、耐震診断・耐震を促進するとともに、住宅の防犯性向上のための情報提供等を行う。</li> <li>○住宅ストックが長期にわたり有効に活用されるよう、耐久性に優れ、維持管理がしやすく、ライフスタイルやライフステージの変化等に応じたりフォームにも柔軟に対応できる住宅の普及を図る。</li> <li>○高齢者、障害者をはじめとする多様な者が安全で快適な住生活を営めるよう、住宅のユニバーサルデザイン化を促進する。</li> </ul>
<p><b>②住宅の合理的で適正な管理等</b></p> <p>住宅の合理的で適正な管理等を通じ、良質な住宅ストックを将来世代へ承継することを目指す。</p>	<p><b>【住宅を長く大切に使う社会の実現】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 <b>【2.4%（平11～15平均）→5%（平27）】</b></li> <li>・25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合 <b>【20%（平15）→50%（平27）】</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅ストックが、居住者等の安全・安心を確保しつつ、長期にわたって有効に活用されるよう、居住者による管理体制の充実などソフト面での対応も含めた適切な維持管理やリフォームを促進する。</li> <li>○共同での管理が必要な分譲マンションについて、適切な維持管理及び計画的な修繕を促進するため、マンション履歴システムの普及を図るとともに、増築、改修や建替えにより、老朽化した分譲マンションの再生を促進する。</li> </ul>



## 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政策のあり方について（答申案）（平成21年3月）

### (1) 今後のマンション政策における基本的な考え方

#### ①住宅ストックとしてのマンションの重要性

- ・国民の約1割が居住する重要な住宅ストック
- ・まちづくりやコミュニティ活動の拠点ともなる重要な社会基盤

#### ②マンションの管理等に行政が政策的に関与することの意義

- ・区分所有者等が自ら最終的に意思決定するべきだが、以下の点で行政の関与が必要
  - a 不適切な管理等は周辺環境に悪影響を及ぼしうること
  - b 区分所有形態に起因する取引費用の軽減
  - c 区分所有者等は基本的に管理等の専門家ではない
- ・国は全国適用の制度創設等、地方自治体は地域実態把握・相談体制充実等

#### ③マンションの管理等についての専門家による支援の重要性

- ・専門家による区分所有者等への積極的な支援が一層重要
- ・管理組合方式を原則としつつ、区分所有者以外の専門家等の関与による管理も選択肢として可能とする新たな仕組みや運用の整備も必要

#### ④老朽化したマンションの再生の重要性

- ・今後老朽化したマンションの増加が見込まれ、耐震化やバリアフリー化が必要
- ・資金面・知識面で課題のある区分所有者等に対する支援の必要性
- ・管理組合や有識者等が指摘する手続き上の問題、法制度上の課題の存在

### (2) 今後のマンション政策としての具体的施策

#### ①管理組合による計画的な管理等の推進

- ・長期修繕計画の適切な策定・見直し等を促すための普及啓発活動
- ・専門家の能力向上、シミュレーションシステムの充実
- ・滞納者への督促手続きの提示等による実効性の確保

#### ②管理状況の適正な評価等

- ・管理状況が情報開示され、市場で適切に評価されることによる適切な管理へのインセンティブ付与
- ・マンション履歴システムの充実、普及の推進
- ・既存住宅の流通促進策との連携

#### ③マンション管理士等専門家の活用

- ・相談体制・支援体制の充実
- ・マンション管理士等の専門家の能力向上

#### ④第三者管理者の活用による管理の適正化促進

- ・関係者の有益な選択肢となり、適切に活用されるための環境整備
- ・実態把握やノウハウ蓄積、マンション管理業者等の第三者管理者の業務に対する監査等のチェック、管理コストの低減、財産分別管理のあり方等の実務面での課題抽出・対応策の実施

#### ⑤管理組合が機能していないマンションへの対応

- ・実態把握
- ・行政の関与のあり方の検討

#### ⑥老朽化したマンションの再生の促進

- ・資金面の支援、情報の提供、専門家の派遣等
- ・法制度上隘路となっている問題の解消
- ・取引費用の軽減等を考慮し、仕組みや運用の議論

#### ⑦マンションの管理等をめぐる紛争処理への対応

- ・専門家等の指導・助言による支援体制の整備
- ・参考となる管理規約規定事例集等の作成、普及啓発
- ・ADR制度の活用（※ADR：裁判外紛争解決手続）等

#### ⑧多様なマンション形態に対応した施策

- ・団地型：管理ガイドライン作成、再生に関する課題解決のための検討
- ・超高層：管理の実態把握、課題抽出の実施

### 3 長期優良住宅の普及促進に関する法律（平成21年施行予定）

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」は平成20年12月5日に公布され、施行は春先に予定されている。

#### (1) 法律の目的

長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅の普及を促進するため、国土交通大臣が策定する基本方針について定めるとともに、所管行政庁による長期優良住宅建築等計画（仮称）の認定制度及び当該認定に係る住宅の性能の表示によりその流通を促進する制度の創設等の措置を講ずることにより、豊かな国民生活の実現と我が国の経済の持続的かつ健全な発展に寄与することを目的としている。

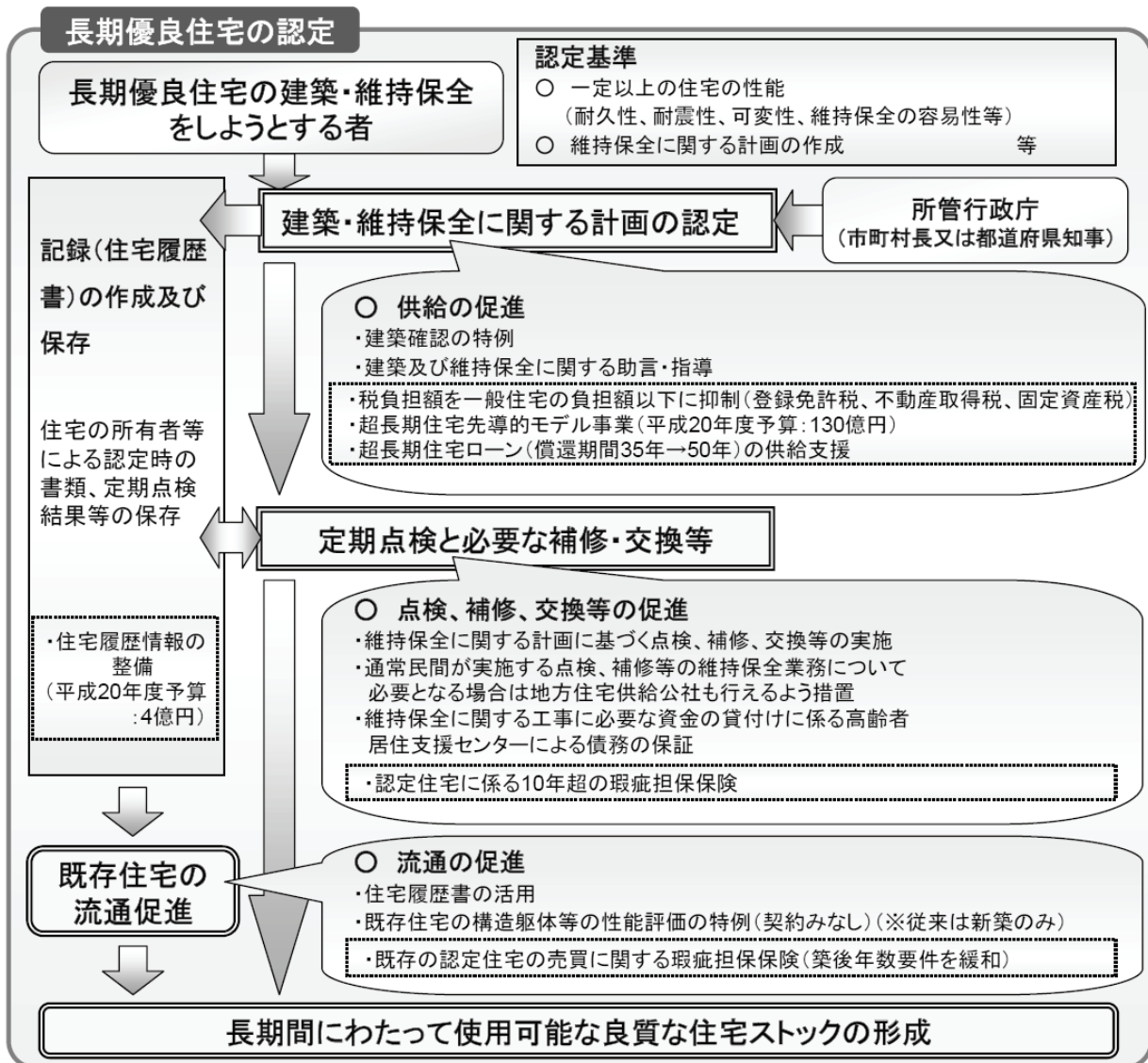
#### (2) 長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針

- ・長期優良住宅の普及の促進の意義
- ・施策の基本的事項
- ・その他重要事項

(3) 国、地方公共団体、事業者の努力義務

- ・長期優良住宅の普及を促進するために必要な財政上及び金融上の措置
- ・国民の理解と協力を得るため、長期優良住宅の建築及び維持保全に関する知識の普及及び情報の提供
- ・長期使用構造等に係る技術に関する研究開発の推進及びその成果の普及
- ・長期優良住宅の建築又は購入をしようとする（した）者に対し、当該長期優良住宅の品質又は性能に関する情報の提供

(4) 長期優良住宅の認定



## 4 東京都住宅マスタープラン（平成19年3月）

### (1) 今後のマンション政策における基本的な考え方

- マンションの適正な管理や修繕・改修の促進など、長寿命化に取り組みます。
- 老朽化し、修繕・改修による対応が困難な場合には、遅滞なく建替え等が行われるよう、建替えの円滑化に取り組みます。

#### ①マンションの長寿命化

##### ●管理の適正化に向けた取組

###### 【相談支援体制の充実】

- ・専門家による対応が必要とされる案件については、都において建築士や弁護士等による専門相談を実施。
- ・区市町村と連携し、都内のマンションの管理状況等の的確な把握や、管理組合に対する情報提供・相談等の支援の充実について検討。
- ・管理組合の運営などマンションの管理について、「分譲マンション管理アドバイザー制度」の実施により、管理組合等の自主的な取組を支援。

###### 【ガイドライン等による普及啓発】

- ・マンションの適正な管理を行っていく上で望ましい事項等を示した「マンション管理ガイドライン」を、関係団体との連携のもと普及促進。
- ・ワンルームマンションや超高層マンション等の実態把握や課題分析を行い、これらに対応した管理ガイドラインを整備。
- ・中古マンションを購入する新たな入居者に対し、適切な情報を提供することにより、適正な管理が承継されるよう、売主・買主・管理組合それぞれの留意事項等を示したガイドブックを作成し普及啓発。

###### 【マンション管理の新たな制度の構築】

- ・マンションの適切な維持管理を促進するための制度のあり方について検討。
- ・居住者の高齢化の進行、区分所有者が居住していないマンションの増加状況等を踏まえつつ、管理組合における業務の負担を軽減する仕組みや支援などの検討。

##### ●長寿命化のための修繕・改修の促進

###### 【修繕・改修に関する普及啓発】

- ・長期修繕計画と、これに基づく資金計画の策定、管理組合における合意形成の進め方等を示した新たなガイドブックを策定。
- ・このガイドブックに基づく長期修繕計画の策定をマンション改良工事助成の要件とするなど、助成事業等との連携により普及啓発。
- ・アドバイザーの派遣やマンション管理士等との連携により、管理組合等の自主的な取組を支援。
- ・東京都分譲マンション管理・建替え協議会を活用し、耐震診断、耐震改修工

事の実施についての都民向けの相談体制の整備等を検討。

### 【助成による改修工事等への支援】

- ・共用部分の計画修繕工事や耐震改修工事を行う管理組合に対し、マンション改良工事助成制度による支援を実施。
- ・区市町村と連携し、耐震診断助成制度の活用などにより、耐震診断の普及、促進。

### 【円滑な改修に向けた法整備等】

- ・既存ストックの有効活用に向けた改良工事や修繕の円滑化に資するような支援のあり方について検討。
- ・適正かつ円滑な改修が可能となるよう、改修・改築に伴い現行では全区分所有者の合意が必要とされると考えられる事項について、特別多数決で実施できる制度の導入などを引き続き国へ要求。

## ②老朽化したマンションの建替え等の円滑化

### ●建替え円滑化のための施策の推進

#### 【建替えに関する普及啓発等】

- ・「マンション建替えガイドブック」による建替えに関する普及啓発。
- ・「分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度」の実施等により、建替えに取り組む管理組合等を支援。

#### 【マンション建替えに関する諸制度の活用】

- ・「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」に基づき、建替え事業の円滑な実施を支援。
- ・区市町と連携して、都市居住再生促進事業による助成などを活用し、バリアフリーや防犯性能など一定の要件を満たすマンション建替え事業を支援。
- ・円滑な建替えに資するよう、共同住宅建替誘導型総合設計制度の適切に運用。
- ・建替え時における一定期間の仮住居として、都営住宅や都民住宅、公社住宅の空き家を活用。
- ・資金的なゆとりのない高齢者の合意形成が円滑に行われるよう、住宅金融支援機構の「高齢者向け返済特例制度」の活用などを促進。

### ●建替えが困難なマンションへの対応

#### 【既存不適格マンションの建替え円滑化のためのモデル検討・法整備等】

- ・既存不適格マンションについて、実態把握などを実施し、区分所有関係の解消による第三者への一括売却や、非現地での建替えなど、建替え円滑化モデルを検討。
- ・区分所有関係の解消を特別多数決で実施できるようにするなど、必要な法制度の整備を国に要求。

#### 【大規模な団地型マンションの建替え円滑化のための法整備等】（省略）

## 5 千代田区第二次住宅基本計画（平成17年3月）

### (1) マンション等を良質な住宅ストックにする

#### ① 施策目標別の将来像

- ・安心して維持管理や性能の良いマンション等に住め、老朽化した場合も不安なく、建替え等が円滑にできています。

#### ② 施策展開の基本的考え方

#### ● マンションの適切な維持管理の推進と居住用途の維持・転用防止を図る

##### 【マンション計画修繕調査費助成等による計画修繕の促進】

- ・マンションを良好に維持管理していくため、マンションの管理組合等が大規模修繕計画を作成する場合、調査費の一部を助成します。
- ・東京都のマンション改良工事助成制度と住宅金融公庫マンション共用部分リフォームローンの活用を促進します。

##### 【マンションの居住用途の維持・転用防止と適切な管理の推進】

- ・マンションの居住用途を維持し、良好な管理を図るため、建築計画、管理規約および長期修繕計画等について、事業者への指導を的確に行います。
- ・ワンルームマンションについて、建築主及び所有者等には、住宅の業務転用防止やファミリー向け住宅の付置などを義務づけ、また、入居者に対しては、住民登録や町会への加入などの責務を課すことにより、良好な住環境の形成に努めます。
- ・既存のマンションについても、管理組合への啓発などにより、マンションの居住用途の維持・転用防止と適切な管理の推進を図ります。
- ・マンションなどの居住者と町会等との双方向コミュニケーションの橋渡しのしくみを、まちづくりや福祉など諸施策の連携をもって構築することにより、地域コミュニティの強化を図ります。

##### 【管理の良好なマンションの普及・促進】

- ・東京都などのマンション登録制度と連携して、管理の良好なマンションの普及・促進を図ります。
- ・都心共同住宅供給事業等の補助事業の要綱に、住民登録や町会加入について重要事項説明や管理規約の要件を定めることにより、マンションの良好な維持・管理や入居者の良好な共同居住の推進を図ります。
- ・マンション管理適正化法の施行、マンション標準管理規約の改正、マンション標準管理委託契約書の改訂などを踏まえ、管理組合と管理会社の関係におけるよりよい委託管理のあり方などについて検討し、適正なマンション管理の促進を図ります。

### 【中古市場の活性化の促進】

- ・国等の動向を踏まえ、個別マンションのデータベース化や住宅のリフォームの促進、住宅の性能表示制度、既存住宅保証制度の普及啓発など、中古マンション等を安心して取り引きできるような施策を検討します。

### ●情報提供等によりマンションの管理組合の取り組み・活動を支援する

#### 【マンション管理組合の活動支援】

- ・マンションの管理組合の登録を推進しマンション交流会や各種セミナーの実施など、管理組合活動を支援します。これにより、良好なストックの維持管理に資するようにします。
- ・東京都や関係機関との連携により、ホームページ等も活用し、維持管理や建替え等のマンションに関する知識や情報の提供の充実を図ります。

#### 【マンション相談機能の充実】

- ・東京都の分譲マンション管理アドバイザー制度の活用やマンション管理士等の活用、専門機関との連携により、マンション問題にきめ細かく対応できるよう、相談機能を充実します。

### ●老朽化したマンションの建替えを支援・誘導する

#### 【マンションの建替え等検討調査費・都心共同住宅供給事業等による円滑な建替えの支援】

- ・老朽化したマンションの建替えが円滑に行われるよう、街づくり推進アドバイザー派遣や、建替え調査費の助成などにより支援を行います。
- ・都心共同住宅供給事業等により、マンションの建替えを支援します。
- ・マンションの建替えに関する法律が制定され、これによりマンション建替えの手続きが明確化されましたが、既存不適格建築物の問題などの課題もあるため、マンションの建替え促進方策について検討します。

#### 【高齢者のマンション等共同建替えの支援】

- ・高齢者が行うバリアフリー改修やマンション等の共同建替えに際して、住宅金融公庫の元金の死亡時一括返済制度（リバースモーゲージ）による融資を受ける場合に、その保証料等を助成します。
- ・建替え時の仮住居の確保が困難な高齢者等に対し、仮住宅の活用なども含めた支援策の検討を進めていきます。

## 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



## 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

東京都及び特別区のマンション支援制度の取り組み状況（平成21年度見込みを含む）を、施策の類型別に整理し、その実施状況について以下に整理した。

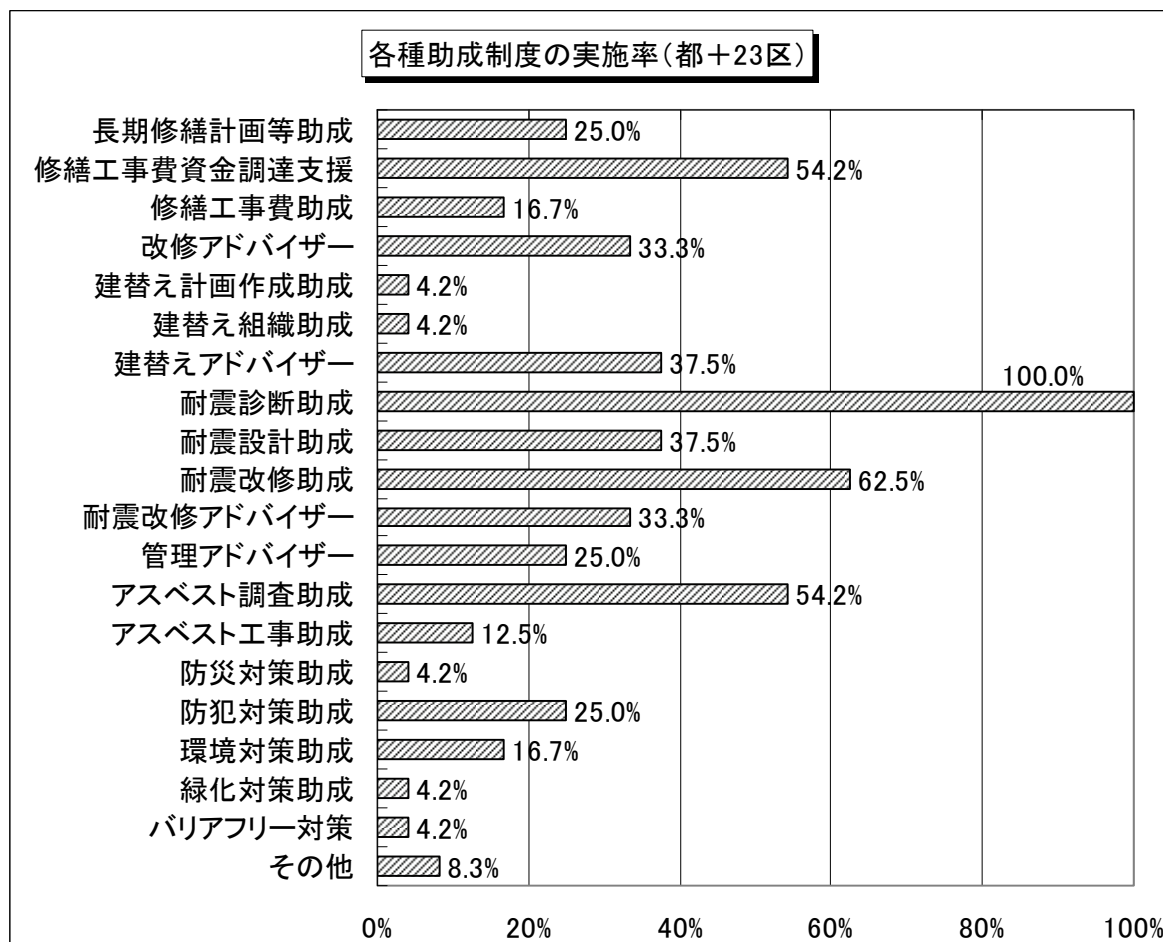
#### 1) マンション支援制度の実施の傾向

実施率は、「耐震診断助成」が100%で最も高く、次いで「耐震改修助成」の62.5%、「修繕工事費資金調達支援」、「アスベスト調査助成」の54.2%、「耐震設計助成」の37.5%の順となっており、耐震関連の支援制度の実施率が高くなっている。

耐震関連については、法制度や補助事業の整備が進んでおり、国の方針に基づき平成23年度までに耐震化の目標を達成することを求められているといった背景もあるため、他の分野にくらべて実施率が高くなっているものと思われる。

大規模修繕工事関連の「修繕工事費資金調達支援」については、各区においてマンション実態調査を実施し、大規模修繕工事が実施できない主要因である修繕積立金の不足に対応する支援として実施しているものと思われる。

アスベスト調査助成については、アスベストを要因とする健康被害の問題が社会問題化し、発散防止の規制強化等が行われたことに対応したものと思われる。



## マンション再生支援調査

マンション化率との関係では、マンション化率が60%以上の「千代田区」、「中央区」、「港区」において、ほとんどの項目で実施率が高くなっている。

	30%未満	30%以上 60%未満	60%以上	都+23区
長期修繕計画等助成	6.7%	33.3%	100.0%	25.0%
修繕工事費資金調達支援	40.0%	83.3%	66.7%	54.2%
修繕工事費助成	20.0%	0.0%	33.3%	16.7%
改修アドバイザー	20.0%	66.7%	33.3%	33.3%
建替え計画作成助成	0.0%	0.0%	33.3%	4.2%
建替え組織助成	0.0%	0.0%	33.3%	4.2%
建替えアドバイザー	20.0%	66.7%	66.7%	37.5%
耐震診断助成	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
耐震設計助成	40.0%	16.7%	66.7%	37.5%
耐震改修助成	60.0%	50.0%	100.0%	62.5%
耐震改修アドバイザー	33.3%	33.3%	33.3%	33.3%
管理アドバイザー	6.7%	66.7%	33.3%	25.0%
アスベスト調査助成	60.0%	50.0%	33.3%	54.2%
アスベスト工事助成	13.3%	16.7%	0.0%	12.5%
防災対策助成	0.0%	0.0%	33.3%	4.2%
防犯対策助成	20.0%	0.0%	100.0%	25.0%
環境対策助成	26.7%	0.0%	0.0%	16.7%
緑化対策助成	0.0%	0.0%	33.3%	4.2%
バリアフリー対策	0.0%	0.0%	33.3%	4.2%
その他	6.7%	0.0%	33.3%	8.3%
自治体数	15	6	3	24

## 2) 分野別の傾向

分野	傾向
大規模修繕工事	<ul style="list-style-type: none"> <li>○大規模修繕工事に関する支援制度としては、「改修工事費資金調達支援」の実施率が高くなっている。手法としては、資金調達にかかる費用の一部助成と融資のあっ旋がある。</li> <li>○「改修アドバイザー」の実施率が高く、これらは財団法人防災建築まちづくりセンターの「改修・建替えアドバイザー制度」の利用料に対する助成となっている。</li> <li>○「長期修繕計画等助成」については、マンション化率が高い自治体において実施率が高くなっている。</li> </ul>
建替え	<ul style="list-style-type: none"> <li>○建替えに関連する支援制度としては、「建替えアドバイザー」の実施率が高く、これらは財団法人防災建築まちづくりセンターの「改修・建替えアドバイザー制度」の利用料に対する助成が多くなっている。</li> <li>○「建替え計画作成助成」や「建替え組織助成」については、築年数が経過したマンションを多く抱える都心区において実施されているが、他の区では実施されていない。</li> </ul>

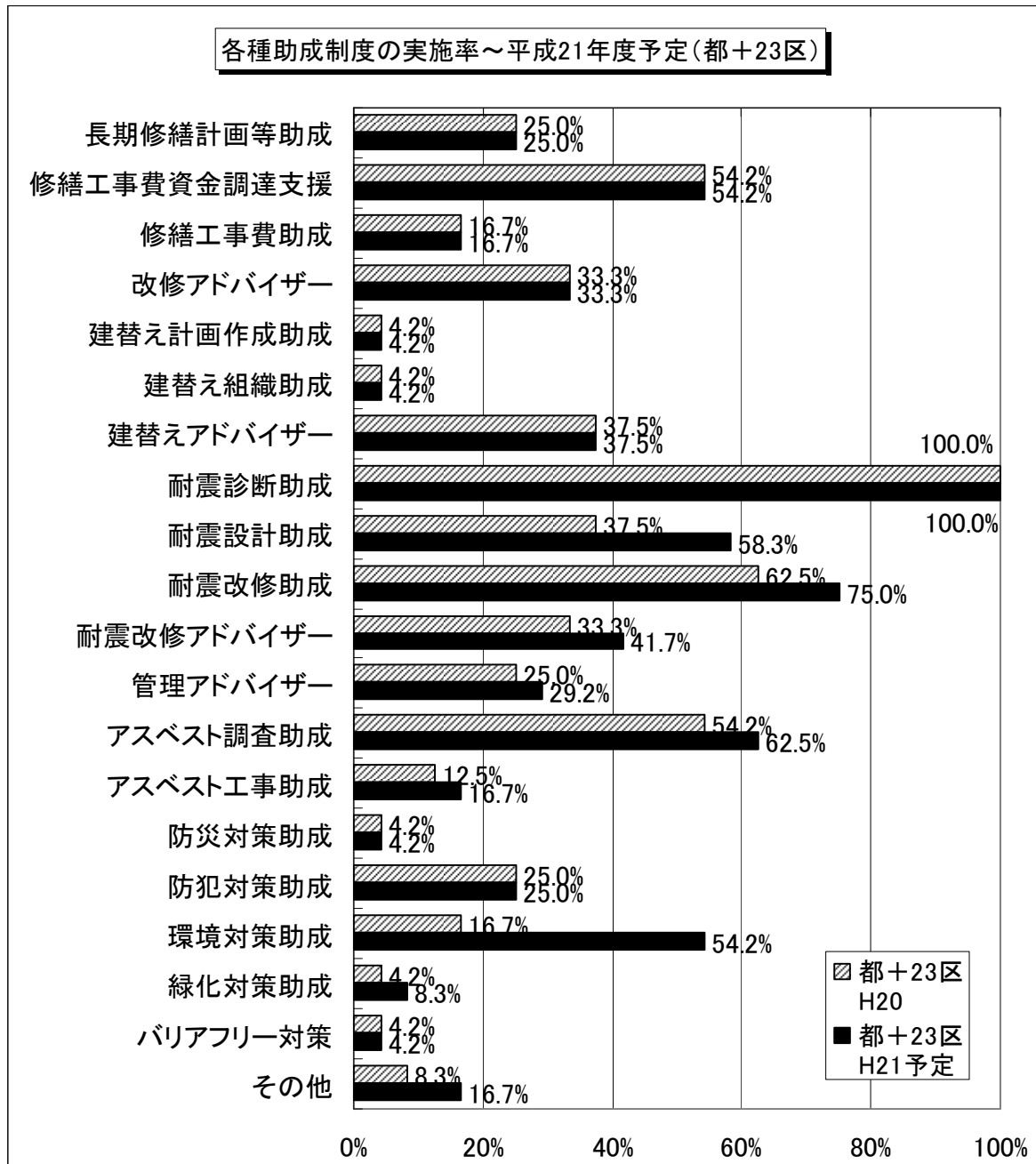
耐震	<p>○「耐震改修」については、全ての自治体に取り組んでいる。また、自治体によっては、簡易診断を支援項目にしているところもあるが、耐震診断を受けてもらうきっかけとして、活用しているものと想定される。</p> <p>○耐震関連の支援制度は補助事業の整備が進んでいることもあり、実施率が高くなっているが、都の助成制度がない耐震設計については実施率が低くなっている。</p>
その他	<p>○「アスベスト調査助成」の実施率が高くなっているが、「アスベスト工事助成」については、ほとんど取り組みがない。</p>

### 3) 来年度における新規支援制度及び拡充の傾向

平成 21 年度における新規のマンション支援制度としては、「環境対策助成」が最も多く、住宅用太陽光発電システム設置に関する国の助成制度が復活したことを受けての対応となっている。

また、耐震関連の支援制度については、「耐震改修助成」の拡充や「耐震設計助成」、「耐震改修助成」の拡充または新規導入を予定している自治体が多くなっている。

その他、新宿区においては、住民や管理会社と連携して孤立死防止・見守り等についてモデル事業として取り組む予定となっている。



## 2 千代田区で活用可能なマンション支援制度

### 1) マンション関連支援制度の一覧

■マンション関連支援制度の一覧

(H21.3.1 現在)

支援制度	対象			実施主体			
	分譲マンションの管理組合		その他	千代田区	まちみらい千代田		その他
<b>(1) 長期修繕計画に対する支援制度</b>							
1 マンション計画修繕調査費助成制度	○	○			○		
2 マンション管理アドバイザー制度	○		○				○
<b>(2) 大規模修繕工事に対する支援制度</b>							
1 マンション修繕工事債務保証料助成制度	○				○		
2 マンション改良工事助成	○					○	
3 マンション管理アドバイザー制度（再掲）	○		○				○
4 マンション建替え・改修アドバイザー制度	○		○				○
5 マンション共用部分リフォーム融資	○						○
<b>(3) 建替えに対する支援制度</b>							
1 マンション建替え・改修アドバイザー制度(再掲)	○		○				○
2 まちづくりアドバイザー派遣制度			○		○		
3 マンション建替え等検討調査費助成制度	○		○		○		
4 再開発・共同建築等組織助成制度			○		○		
5 マンション建替えに伴う都営住宅（仮住居）の提供			○			○	
6 都心共同住宅供給事業			○	○			
7 建築物共同化住宅整備促進事業～ミニ優良			○		○		
8 まちづくり融資			○				○

※1：区分所有者、区分所有者による任意団体、まちづくり事業を行うもの、事業認可を受けているもの等

※2：財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター、独立行政法人住宅金融支援機構等

■マンション関連支援制度の一覧

(H21. 3. 1 現在)

支援制度	対象			実施主体			
	分譲マンションの管理組合	賃貸マンションの所有者等	その他	千代田区	まちみらい千代田	東京都	その他
<b>(4) 耐震改修に対する支援制度</b>							
1 マンション管理アドバイザー派遣	○	○		○			
2 マンション耐震診断助成	○	○		○			
3 マンション補強設計助成	○	○		○			
4 マンション耐震改修等助成	○	○		○			
5 マンション共用部分リフォーム融資	○						○
<b>(5) その他の支援制度</b>							
1 マンション管理組合登録	○				○		
2 マンション相談	○	○	○		○		
3 マンション管理セミナー	○	○	○		○		
4 マンション防犯機器設置費助成制度	○		○		○		
5 マンション安全・安心整備助成事業	○	○		○			
6 マンション交流活動助成金交付制度	○		○		○		
7 マンション・エレベーター非常用備蓄キャビネットの配布	○			○			
8 マンションにAEDを設置	○			○			
9 家具転倒防止器具取り付け事業			○	○			
10 高齢者福祉住環境整備			○	○			
11 事務所等の住宅転用助成			○	○			

## 2) マンション関連支援制度の概要

### (1) 長期修繕計画に対する支援制度

#### 1 マンション計画修繕調査費助成制度（財団法人まちみらい千代田）

助成対象	・分譲マンションの管理組合、賃貸マンションの所有者
助成額	・調査に要する費用の1/2かつ上限50万円（10年に1回）
対象物件	・建築基準法その他関係法令に適合していること ・現に住宅として使用されていること ・建築後8年以上経過していること
対象項目	・建物の防水、壁面、鉄部、電気設備、給排水設備等に関する調査委託経費

#### 2 マンション管理アドバイザー制度（財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター）

派遣対象	・分譲マンションの管理組合、区分所有者の任意団体、区分所有者
派遣料	・Aコース（講座編）：13,650円、Bコース（相談編）：21,000円 <有料>
対象物件	・東京都内の分譲マンション
対象項目	・専門家を派遣し、以下の説明を行う。 ・Aコース：テキスト（別途有料）に基づく、基本的なアドバイス（維持・管理、長期修繕計画、管理委託、計画修繕工事、管理組合の設立等） ・Bコース：個別具体的な相談内容について、事前に資料等の提供をうけた上での適切なアドバイス（管理組合の設立・運営、管理組合の財務、管理委託、修繕計画作成や修繕積立金等の設定、建物・設備等の劣化診断等及び修繕工事の相談、維持管理等）

### (2) 大規模修繕工事に対する支援制度

#### 1 マンション修繕工事費債務保証料助成制度（財団法人まちみらい千代田）

助成対象	・分譲マンションの管理組合
助成額	・債務保証料の50%～100%（住民登録率による）かつ上限50万円（10年以内1回）
対象物件	・概ね築8年を経過しているマンション ・住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」を受け（財）マンション管理センターに債務保証を委託した管理組合
対象項目	・マンションの共用部分工事

2 マンション改良工事助成（東京都）

助成対象	・分譲マンション管理組合
助成額	・利子補給額は、住宅金融支援機構の金利が1%低利になるように都が利子補給 ・対象額は、住宅金融支援機構から融資を受けている額（戸当たり150万円） ・利子補給期間は、最長7年間
対象物件	・耐火構造の分譲マンション ・住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォームローン」の融資を受け、（財）マンション管理センターに債務保証を委託した管理組合 ・管理規約に基づく長期修繕計画を定め計画に基づいて工事を実施していること
募集戸数	・5,000戸（受付期間があり、募集戸数に達した時点で締切）
対象項目	・マンションの耐震補強、バリアフリー化、外壁等共用部分の修繕 （マンションの共用部分の計画的な改良修繕）

3 マンション管理アドバイザー制度（財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター）（再掲）

4 マンション建替え・改修アドバイザー制度（財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター）

派遣対象	・分譲マンションの管理組合（A・Bコース）もしくは区分所有者（Aコース）の任意団体
派遣料	・Aコース:13,650円、Bコース:85,050円～379,050円（内容による）＜有料＞
対象物件	・東京都内の分譲マンション
対象項目	・専門家を派遣し、以下の説明を行う。 ・Aコース：法制度や都のマンション関連支援制度（入門編）建替えや修繕の検討に係るマニュアル 建替えに向けた合意形成の進め方などの説明を行う ・Bコース：分譲マンション建替え・改修検討書を作成し、説明を行う

5 まちづくりアドバイザー派遣制度（財団法人まちみらい千代田）

派遣対象	・既設建物等の保全や活用、共同建築、再開発、マンションの建替え等を通して地域の活性化に貢献するまちづくり事業を行うもの
アドバイザー内容	・まちづくりに関する相談、情報提供、制度の紹介 ・まちづくり活動に関する助言や支援
派遣回数	・年度内6回、1回につき3人を限度
対象項目	・千代田区内における自主的かつ継続的なまちづくり活動（既設建物の保全・活用、共同建替え、再開発、マンションの建替え等）に対して、専門家を派遣しアドバイスを行う（派遣期間は1事業3年を限度）



6 マンション共用部分リフォーム融資（独立行政法人住宅金融支援機構）

融資対象者	・分譲マンション管理組合
利用可能な管理組合の条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・以下の事項が管理規約または総会の決議で定められていること</li> <li>①マンションの共用部分をリフォームすること</li> <li>②管理組合が住宅金融支援機構から資金を借入れること</li> <li>③修繕積立金を返済に充当できること及び今回の借入れの返済には修繕積立金を充当すること</li> <li>④手持金に充当するために臨時徴収金を徴収する場合は、その旨と徴収額</li> <li>⑤修繕積立金を増額する場合は、その旨と増額後の額</li> <li>⑥返済に充当するために返済期間中一定額を徴収する場合は、その旨と徴収額</li> <li>⑦管理組合の組合員、業務、役員、総会、理事会及び会計に関する定め</li> <li>⑧管理組合が（財）マンション管理センターに保証委託をすること</li> <li>・管理費または組合費により充当すべき経費に修繕積立金を充当できることが管理規約または総会の決議で決められていないこと</li> <li>・毎月の返済額（すべに他に借入れがある場合は、当該借入れにかかる返済額を含む）が毎月徴収する修繕積立金の額（返済額に充当するために返済期間中一定額を徴収する場合には、その徴収額を加えた額）の80%以内となること</li> <li>・修繕積立金が、一年以上定期的に積み立てられており、管理費や組合費と区分して管理されていること。また、修繕積立金が適正に保管されており、原則として滞納割合が10%以内であること</li> <li>・管理組合の管理者（または管理組合法人の代表理事）が、原則としてリフォームするマンションにお住いになっている区分所有者の中から選任されていること</li> </ul>
融資対象工事費	・マンションの共用部分のリフォーム工事費
融資額	・対象工事費の8割以内で、（財）マンション管理センターの保証限度額（150万円×住宅戸数）が限度
融資金利	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修工事以外のリフォーム 1.64%（返済10年以内）</li> <li>・耐震改修工事を伴うリフォーム 1.44%（返済10年以内）</li> <li>・申込時の金利が適用される（金利は毎月見直し、H21年2月4日現在）</li> </ul>
返済期間	・1～10年（年単位）
担保・保証	・（財）マンション管理センターが保証人となり、担保が不要。
手数料	・一部繰上返済・返済条件変更手数料 3,150円又は5,250円

(3) 建替えに対する支援制度

1 マンション建替え・改善アドバイザー制度（財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター）（再掲）

2 まちづくりアドバイザー派遣制度（財団法人まちみらい千代田）（再掲）

3 マンション建替え等検討調査費助成制度（財団法人まちみらい千代田）

助 成 対 象	区分所有者の1/2以上の者により組織する団体
助 成 額	調査に要する費用の1/3かつ上限100万円（年度内1回、3年間の限度）
対 象 物 件	・延べ床面積の1/2以上が住宅であること ・概ね建築後30年を経過していること
対 象 項 目	・マンション建替え等検討調査委託経費、 勉強会等開催経費（消耗品費、印刷費、通信費、会場使用料等）他

4 再開発・共同建築等組織助成制度（財団法人まちみらい千代田）

助 成 対 象	・再開発等を行う組織、共同建築を行う組織等 ・活動又は調査研究の予算を有し、3か月以上継続して活動をしていること ・活動又は調査研究の定款や規約を定め、地権者等が2名以上含まれていること
助 成 額	・運営関連経費の年度内支出の1/2と助成対象経費の合計額とのいずれか低い額 かつ 再開発組織⇒上限100万円（3年間の限度） 共同建築を行う組織⇒上限50万円（3年間の限度）
対 象 項 目	・組織の運営に関して必要な調査研究費、事務費（消耗品費、印刷費、通信費、会場費等）、街づくり事業費、広報費、その他

5 マンション建替えに伴う都営住宅（仮住居）の提供（東京都）

助 成 対 象	・建替えを予定しているマンションの居住者で建替え後のマンションに入居することが確実なものうち都営住宅の入居要件（収入等）を満たすもの ・「利用意向調査票」を提出したもの
対 象 項 目	・仮住居として都営住宅を提供する

6 都心共同住宅供給事業（千代田区）

助 成 対 象	・ 区長の事業計画承認及び都知事の認定を受けているもの
助 成 額	・ 助成対象経費の2/3以内
対 象 物 件 ※右記以外 にも細かい認定基 準あり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住宅要件                             <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 専用面積 50 m<sup>2</sup>以上で2以上の居住室を有する (単身者は 30 m<sup>2</sup>以上として住戸数の 1/3 以内)</li> <li>(2) 各住戸が台所、水洗便所、洗面設備、浴室等を備えていること</li> <li>(3) 家賃・分譲価格が中堅労働者を対象としていること</li> <li>(4) 賃貸住宅の場合は、適正な管理が10年以上行われること</li> <li>(5) 分譲住宅の場合は、住宅が住宅以外の用途に供されないための担保借地を講じること。</li> <li>(6) 賃貸・譲受入を公募・抽選等の公正な方法で選定すること</li> <li>(7) 共同化建築物は「住宅の品質確保の推進等に関する法律」に定める日本住宅性能標示基準・等級以上であること 他</li> </ul> </li> <li>・ 敷地要件                             <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 画的な街づくりを推進している区域</li> <li>(2) 敷地面積 300 m<sup>2</sup>以上、地区面積 500 m<sup>2</sup>以上、</li> <li>(3) 敷地内に 10%以上の空地を確保すること</li> <li>(4) 幅員 6メートル以上の道路に 4メートル以上接すること</li> <li>(5) 地階を除く階数が 3以上の耐火建築物</li> <li>(6) 2以上の地権者による共同立替（共同化タイプ）であること</li> </ul> </li> </ul>
対 象 項 目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設計・工事監理や資金計画の作成に要する費用</li> <li>・ 既存建物の除却や土地整備に要する費用</li> <li>・ 空地や廊下・階段等の共同施設の整備に要する費用</li> </ul>

7 建築物共同化住宅整備促進事業～ミニ優良（財団法人まちみらい千代田）

助 成 対 象	・ 事業の要件を満たし区長の事業認可を受けているもの
助 成 額	・ 認定住宅1戸当り 300万円（ただし単身向け住宅は1戸当り 150万円）で算出された額を総補助金額とする
対 象 物 件 ※右記以外 にも細かい認定基 準あり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地権者と異なる2敷地以上の共同化またはコーポラティブ方式による共同建替</li> <li>・ 敷地面積が概ね 150 m<sup>2</sup>以上かつ地区面積が 500 m<sup>2</sup>未満であること</li> <li>・ 一定規模以上の空地率（120%－建ぺい率）及び接道部緑化率 20%以上</li> <li>・ 認定住戸（住戸面積 55 m<sup>2</sup>以上、2以上の居住室等を備えるもの）の戸数が従前戸数プラス2戸以上（単身者向けは 37 m<sup>2</sup>以上で全戸数の 1/3 以下、ワンルームは不可）</li> </ul>
対 象 項 目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設計・工事監理に要する費用</li> <li>・ 既存建物の除却や土地整備に要する費用</li> <li>・ 建築工事の共用部分に要する費用</li> </ul>

8 まちづくり融資～短期事業資金（独立行政法人住宅金融支援機構）

融資対象者	・個人、法人、マンション建替組合、分譲住宅建設事業者
対象物件 ※その他詳細な要件あり	<p>地域要件</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅系・商業系の用途地域で</li> <li>①防火・準防火地域内</li> <li>②政令指定都市等の都市計画区域内 など</li> </ul> <p>事業要件</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・共同建替え事業、有効空地確保事業、マンション建替え事業、総合的設計協調事業、地区計画等適合事業 等</li> </ul> <p>建築物要件</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・構造 耐火又は準耐火構造</li> <li>・規模 1戸当りの住宅部分の専用面積原則 30～280 m<sup>2</sup></li> <li>・住宅部分の割合 建物全体の延床面積の1/2超</li> </ul>
融資額	・対象事業費の10割
融資対象事業費	・調査設計計画費、土地・借地等の取得費、建築工事費、補償費、参加組合員負担金等
融資金利	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1.26%（金利は毎月見直し、H21年1月9日現在）</li> <li>・資金交付時の金利が適用される</li> </ul>
返済方法	・保留床等の譲渡状況等に応じて、機構が指定する日に元金及び利息を返済
返済期限	・原則、建物竣工後2年
貸付の形態	・約束手形に基づく貸付
担保・保証	<ul style="list-style-type: none"> <li>・原則として、土地・建物に根抵当権設定、事業者が有する債権に対する質権、譲渡担保権等を機構の第一順位として設定</li> <li>・原則として、保証能力のある者の保証が必要（機関保証も可）</li> </ul>
技術基準	・建築物について、機構が定める基礎基準を満たす
火災保険	・機構が必要と認める場合は建物へ火災保険を付保する
手数料	・一部繰上返済手数料 5,250円

9 まちづくり融資～高齢者向け返済特例融資（独立行政法人住宅金融支援機構）

融資対象者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・個人</li> </ul> <p>対象者要件（以下の全てを満たす）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①融資申込時満60歳以上の方（連帯債務者となる方がいる場合は、その方も満60歳以上である必要があります）</li> <li>②マンション建替事業等により建設された住宅に自ら居住する方</li> <li>③日本国籍のものまたは永住許可を受けている外国人</li> <li>④年収に占めるすべての借入の年間合計返済額の割合が年収400万円未満で30%以下、年収400万円以上で35%以下</li> </ul>
対象物件 ※その他詳細な要件あり	<p>地域要件</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅系・商業系の用途地域で</li> <li>①防火・準防火地域内</li> <li>②政令指定都市等の都市計画区域内 など</li> </ul> <p>事業要件</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・共同建替え事業、有効空地確保事業、マンション建替え事業、総合的設計協調事業、地区計画等適合事業 等</li> </ul> <p>建築物要件</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・構造 耐火又は準耐火構造</li> <li>・規模 1戸当りの住宅部分の専用面積原則30～280㎡</li> <li>・住宅部分の割合 建物全体の延床面積の1/2超</li> </ul>
融資額	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1000万円以下、高齢者居住支援センターが保証する額が上限</li> </ul>
融資対象	<ul style="list-style-type: none"> <li>・購入費</li> </ul>
融資金利	<ul style="list-style-type: none"> <li>・固定金利3.27%（金利は毎月見直し、H21年2月4日現在）</li> </ul>
返済方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利息のみ毎月返済</li> <li>・元金は債務者であるものが亡くなった時に一括返済</li> <li>・毎月の返済額 融資金額×融資金利÷12</li> </ul>
返済期限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・債務者であるものが亡くなった時</li> </ul>
貸付の形態	<ul style="list-style-type: none"> <li>・金銭消費貸借契約に基づく貸付</li> </ul>
担保・保証	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地・建物に抵当権設定、機構を第一順位として設定</li> <li>・高齢者居住支援センター（（財）高齢者住宅財団）の保証を利用</li> </ul>
技術基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物について、機構が定める基礎基準を満たす</li> </ul>
火災保険	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物へ火災保険を付保する</li> </ul>
手数料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一部繰上返済手数料 5,250円</li> <li>・返済条件変更手数料 5,250円</li> </ul>

(4) 耐震改修に対する支援制度

1 マンション管理アドバイザー派遣（千代田区）

助成対象	・分譲マンションの管理組合、賃貸マンション所有者
助成内容	・耐震診断の必要性及び耐震改修工事が必要になった場合の工事全般に係る助言を行う専門家の派遣に要する費用を助成
アドバイザー内容及び助成額	・耐震診断の必要性の判断：13,650円／回 ・耐震改修工事が必要になった場合の改修工事全般：21,000円／回（5回を限度）

2 マンション耐震診断助成（千代田区）

助成対象	・分譲マンションの管理組合、賃貸マンションの所有者
助成額	・耐震診断費用の50～100%、上限125～350万円 （分譲マンションは上限125～350万円、賃貸マンションは125～200万円） ※緊急輸送道路沿道の建物、住民登録率が高い建物は補助率が高い ※町会の推薦がある場合、補助率は直近上位の数値に読み替える
対象物件	・共同住宅の用に供する部分が延べ床面積の1/2を超えるもの ・原則として建築基準法に適合していること
対象項目	・耐震改修に関する設計図書等による耐震診断やコンクリートのコア抜き、配筋状態の調査等に要する費用の全部または一部

3 マンション補強設計助成（千代田区）

助成対象	・分譲マンションの管理組合、賃貸マンションの所有者
助成額	・延べ床面積×1,000円の2/3、限度額666万円
対象物件	・共同住宅の用に供する部分が延べ床面積の1/2を超えるもの ・原則として建築基準法に適合していること ・緊急輸送道路沿道のマンション
対象項目	・耐震診断の結果、耐震改修工事が必要な場合に補強設計に係る費用の一部を助成 ・耐震改修促進法第8条第1項の認定をうけていること

4 マンション耐震改修等助成（千代田区）

助成対象	・分譲マンションの管理組合、賃貸マンションの所有者
助成額	(1) 緊急輸送道路沿道のマンション 助成額：延べ面積×47,300円×2/3 （床面積が5千㎡を超える部分は1/3） 限度額：2億3,650万円 (2) 緊急輸送道路沿道以外のマンション 助成額：延べ面積×47,300円の23%、 限度額：限度額1億879万円 (3) 耐震改修促進法の認定がとれないマンション（一定の耐震補強は必要） 助成額：延べ面積×47,300円の23%×2/3 限度額：限度額7,252万円
対象物件	・共同住宅の用に供する部分が延べ床面積の1/2を超えるもの ・原則として建築基準法に適合していること
対象項目	・耐震診断の結果、耐震改修工事が必要となった場合に耐震改修等に係る費用の一部を助成 ・耐震改修促進法第8条第1項の認定をうけていること

5 マンション共用部分リフォーム融資（独立行政法人住宅金融支援機構）（再掲）

(5) その他の支援制度

1 マンション管理組合登録（財団法人まちみらい千代田）

対 象	・分譲マンションの管理組合
支 援	・財団の各種助成制度の適用 ・マンションに関する情報を提供

2 マンション相談（財団法人まちみらい千代田）

対 象	・分譲マンション管理組合、賃貸マンション所有者、区分所有者 等
費 用	・無料
日 程・場 所	・日常の様々な問題や建物の維持管理に関する相談は、随時、財団窓口で受付 ・毎月1回、マンション管理士や建築士などの専門家による無料相談会を開催 【日時】毎月第3水曜日の午後3～5時、【場所】まちみらい千代田会議室
相 談 員	・マンション管理士等
内 容 等	・マンションの管理や建物の修繕計画等

3 マンション管理セミナー（財団法人まちみらい千代田）

対 象	・分譲マンション管理組合、賃貸マンション所有者、区分所有者 等
費 用	・無料
日程・場所	・年2回、まちみらい千代田会議室
内 容 等	・マンションの管理や建物の修繕計画等幅広い内容

4 マンション防犯機器設置費助成制度（財団法人まちみらい千代田）

助 成 対 象	・分譲マンションの管理組合、区分所有者の1/2以上の団体
助 成 額	・防犯機器設置費用の1/2かつ上限30万円
対 象 物 件	・分譲マンション
対 象 項 目	・防犯カメラシステム及びセンサー付きライト（共用部分に設置） ・新規の買い取りが原則（リース契約は設置にかかる費用のみ対象）

5 マンション安全・安心整備助成事業（千代田区）

助 成 対 象	・分譲マンションの管理組合、賃貸マンションの所有者
助 成 対 象 者	・管理組合等：管理規約が整備され、総会・理事会等でマンション安全・安心整備について議決し、費用について予算措置をしていること ※財団法人まちみらい千代田へのマンション管理組合登録 ・賃貸の所有者：住民税を滞納しないこと
助 成 額	・階段手すり設置：費用の1/3かつ上限100万円 ・エレベーターの地震時管制運転装置設置：費用の1/3かつ上限30万円 ※いずれも専門業者による工事に限る
対 象 物 件	・建築基準法その他関係法令に適合していること ・全戸数の半数以上を住宅として使用していること
助 成 申 請	・分譲：管理規約の写し、理事会等での議決議事録、設置場所図、業者見積書 ・賃貸：住民税納税証明書、建物の登記簿謄本、設置場所図、業者見積書

6 マンション交流活動助成金交付制度（財団法人まちみらい千代田）

助 成 対 象	・マンション管理組合及び区分所有者を会員とする自主的運営組織（10名以上の組合員）が交流会やセミナーなどマンション生活の向上を図る活動を行うこと ・組織および活動を裏付ける定款又は会則を有していること ・活動の計画・予算を有しており、継続した実績を有していること
助 成 額	・交流活動に要した経費の2/3かつ上限20万円（年度内1回）
対 象 物 件	・区内で行うマンション交流活動（相談会、セミナー、防災訓練など）
対 象 項 目	・事務費（消耗品、印刷費、通信等）、交流会費（会議・セミナー・イベント等経費）、講師および専門家への講師料 など



7 マンション・エレベーター非常用備蓄キャビネットの配布（千代田区）

助成対象	・マンションの管理組合
助成額	・非常用備蓄キャビネットを配布 （非常用の食料、飲料水、懐中電灯、簡易トイレなど）
対象物件	・建築基準法その他の関連法令に適合していること ・全戸数の半数以上が住宅として使用していること ・管理規約が整備されている団体に加入し、町会の推薦があること
提出書類	・申請書、管理組合等規約の写し

8 マンションへのAEDの設置（千代田区）

助成対象	・マンションの管理組合
助成額	・AED（自動体外式除細動器）の貸与
対象物件	・建築基準法その他の関連法令に適合していること ・半数以上が住宅として使用していること ・管理規約が整備されている団体に加入し、町会の推薦があること ・マンション居住者以外も使用できる場所にAEDが設置可能なこと ・マンション居住者のうち3名以上が普通救命講習を受講していること
提出書類	・申請書、管理組合等規約の写し、救命技能認定証
対象項目	・「AEDの設置マンション」のポスター、ステッカー等による表示 ・マンション内で、AED設置場所、使用方法の周知 ・設置期間は3年とし、延長の場合は再申請

9 家具転倒防止器具取り付け事業（千代田区）

助成対象	・65歳以上のひとり暮らし世帯または高齢者のみ世帯 ・要介護度3以上と認定された65歳以上の方を介護している世帯
助成額	・家具転倒防止器具の取り付け ・3組（1組2個）までの取り付けは無料（3組を超える分は自己負担）

10 高齢者福祉住環境整備（千代田区）

助成対象	<ul style="list-style-type: none"> <li>・千代田区に住民票があり、現に居住している65歳以上の方で日常生活の動作等に困難があり、区が調査を行なった結果、介護予防・自立支援の観点から改修が必要と認めた方</li> <li>・設備給付については、要介護認定を受けていること</li> </ul>
助成額	<ul style="list-style-type: none"> <li>・予防給付は、同一住宅で、対象者一人につき給付限度額20万円の範囲</li> <li>・設備給付は、1世帯1回限りの利用で、給付限度額は改修内容による</li> <li>・利用者負担額は、(給付限度額×利用者負担率)+給付限度額を超える差額+改修給付対象外工事費</li> <li>・利用者負担率は、介護保険料区分・工事内容によって10~60%</li> <li>・生活保護受給の場合は、利用者負担額は免除</li> </ul>
対象項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・予防給付（手すりの取り付け、床段差の解消、滑りの防止や移動の円滑化を目的とした床材の変更、引き戸等への扉の取り替え、便器の洋式化等）</li> <li>・設備給付（浴槽の取り替え、流し・洗面台の取り替え、便器の様式化、IHクッキングヒーター、階段昇降機設置、ホームエレベーター設置）</li> </ul>

11 住宅転用助成制度（千代田区）

助成対象	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事務所等を住宅に転用しようとする個人又は、中小企業法人の建物所有者（住民税を滞納していないこと）</li> </ul>
助成額	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自己用住宅に転用：工事費の15%以内で上限150万円（耐震補強工事を併せて行う場合225万円）</li> <li>・賃貸住宅に転用：工事費の10%以内で 1戸の場合100万円（耐震補強工事を併せて行う場合150万円） 2戸の場合200万円（耐震補強工事を併せて行う場合250万円）</li> </ul>
対象物件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・転用後の住宅専用面積が50㎡/戸以上</li> <li>・3室以上の居室、玄関、台所、浴室、洗面所、便所を設置</li> <li>・転用前後共に、建築基準法等関係法令を満たすこと</li> </ul> <p>※住宅転用後、入居者全員の住民登録が必要</p>
募集戸数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2戸程度（先着順）※申込期間あり</li> </ul>

### 3 他自治体におけるマンション関連支援制度

千代田区と条件が類似していると想定される都心5区※1、都市化の時期が早い政令指定都市を対象に、マンション関連施策の実施状況を整理した。

#### 1) マンション関連支援制度の一覧

##### ■マンション関連支援制度の事例一覧

(H21. 2. 19 現在)

支援制度	対象			実施主体
	分譲マンションの管理組合		その他	
<b>(1) 長期修繕計画に対する支援制度</b>				
マンション計画修繕調査費助成制度	●	●		まちみらい千代田
1 分譲マンション計画修繕調査費助成	○			中央区都市整備公社
2 マンション計画修繕調査費助成事業制度	○	○		港区住宅公社
3 マンション管理士等無料派遣&「みらいネット初年度登録料無料」	○			(財)マンション管理センター (札幌市・名古屋市・北九州市)
マンション管理アドバイザー制度	●		●	東京都防災建築まちづくりセンター
4 分譲マンションアドバイザー制度利用助成	○		○	中央区都市整備公社
5 分譲マンションアドバイザー派遣（建替え・改修編）	○			渋谷区
6 分譲マンションアドバイザー制度利用助成	○		○	新宿区
7 マンションアドバイザー派遣	○			横浜市
<b>(2) 大規模修繕工事に対する支援制度</b>				
マンション修繕工事債務保証料助成制度	●			まちみらい千代田
マンション改良工事助成	●			東京都
1 分譲マンション共用部分リフォーム融資の債務保証料助成事業制度	○			港区住宅公社
2 分譲マンション修繕工事助成	○			中央区都市整備公社
3 分譲マンション共用部分改修費用助成	○			中央区都市整備公社
4 住宅建設資金融資あっ旋事業	○		○	新宿区
5 マンション再生支援事業	○			横浜市
マンション管理アドバイザー制度（再掲）	●		●	東京都防災建築まちづくりセンター
マンション建替え・改修アドバイザー制度	●		●	東京都防災建築まちづくりセンター
1 分譲マンションアドバイザー制度利用助成（再掲）	○		○	中央区都市整備公社
2 分譲マンションアドバイザー派遣（建替え・改修編）（再掲）	○			渋谷区
3 分譲マンションアドバイザー制度利用助成（再掲）	○		○	新宿区
4 分譲マンションアドバイザー派遣制度	○			大阪市住まい情報センター

※3

※1：ここでいう都心5区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区。

※2：区分所有者、区分所有者による任意団体、まちづくり事業を行うもの、事業認可を受けているもの等。

※3：●・明朝体は、千代田区内で活用可能な支援制度。

■マンション関連支援制度の事例一覧

(H21.2.19 現在)

支援制度	対象			実施主体
	分譲マンションの管理組合	賃貸マンションの所有者等	その他	
<b>(3) 建替えに対する支援制度</b>				
マンション建替え・改修アドバイザー制度(再掲)	●		●	東京都防災建築まちづくりセンター
まちづくりアドバイザー派遣制度			●	まちみらい千代田
5 分譲マンションアドバイザー制度利用助成(再掲)	○		○	中央区都市整備公社
6 分譲マンションアドバイザー派遣(建替え・改修編)(再掲)	○			渋谷区
7 分譲マンションアドバイザー制度利用助成	○		○	新宿区
8 分譲マンションアドバイザー派遣制度(再掲)				大阪市住まい情報センター
マンション建替え等検討調査費助成制度			●	まちみらい千代田
再開発・共同建築等組織助成制度			●	まちみらい千代田
マンション建替えに伴う都営住宅(仮住居)の提供			●	東京都
都心共同住宅供給事業			●	千代田区
建築物共同化住宅整備促進事業～ミニ優良			●	まちみらい千代田
9 住宅等優良建築物環境整備助成事業	○		○	港区住宅公社
10 川崎市優良建築物等整備事業	○		○	川崎市
11 マンション再生支援事業(再掲)	○			横浜市
12 大阪市分譲マンション建替検討費助成制度	○			大阪市
13 大阪市民間老朽住宅建替支援事業	○			大阪市住まい公社

※●・明朝体は、千代田区内で活用可能な支援制度。

## 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

### ■ マンション関連支援制度の事例一覧

(H21. 2. 19 現在)

支援制度	対象			実施主体
	マンションの管理組合	分譲マンションの所有者等	賃貸マンションその他	
<b>(4) 耐震改修に対する支援制度</b>				
マンション管理アドバイザー派遣	●	●		千代田区
マンション耐震診断助成	●	●		千代田区
1 分譲マンション耐震予備診断支援事業	○			仙台市
2 分譲マンション耐震精密診断補助金交付事業制度	○			仙台市
3 分譲マンション耐震化相談員派遣事業	○			仙台市
4 建築物耐震補強等に対する助成	○	○		中央区都市整備部
5 大規模共同住宅の耐震診断助成			○	港区
6 共同住宅等の耐震確認調査に対する助成				港区
7 建築物耐震診断助成			○	渋谷区
8 建築物等耐震化支援事業（非木造建築物への技術者の派遣）	○		○	新宿区
9 建築物等耐震化支援事業（非木造建築物への助成）	○		○	新宿区
10 マンション耐震診断事業費用助成制度	○			川崎市
11 マンション耐震診断支援事業	○	○		横浜市
12 耐震診断費補助			○	大阪市住まい公社
マンション補強設計助成	●	●		千代田区
マンション耐震改修等助成	●	●		千代田区
13 マンション耐震改修促進事業	○			横浜市
14 耐震改修費補助				大阪市住まい公社
15 耐震改修工事費助成制度	○			福岡市

■マンション関連支援制度の事例一覧

(H21. 2. 19 現在)

支援制度	対象			実施主体
	分譲マンションの管理組合	賃貸マンションの所有者等	その他	
<b>(5) その他の支援制度（マンション管理）</b>				
マンション管理組合登録	●			まちみらい千代田
1 川崎市マンション管理組合登録制度	○			川崎市
2 横浜市マンション登録制度	○			横浜市
マンション相談	●	●	●	まちみらい千代田
3 すまいの専門相談	○	○	○	港区住宅公社
4 分譲マンション管理相談	○		○	中央区都市整備公社
5 マンション管理相談	○	○	○	新宿区
6 分譲マンション管理に関わる専門相談窓口				札幌市
7 分譲マンション管理相談				仙台市
8 住宅・マンション管理相談窓口	○		○	川崎市まちづくり公社
9 すまいよろず相談			○	京都市
10 分譲マンション専門家相談			○	大阪市マンション管理支援機構
11 マンション管理相談				福岡市
12 マンション管理相談会	○		○	北九州市
マンション管理セミナー	●	●	●	まちみらい千代田
13 分譲マンション管理セミナー	○		○	中央区都市整備公社
14 マンション管理基礎セミナー	○		○	北九州市
15 マンション管理基礎セミナー	○		○	福岡市
16 マンション管理士派遣	○			中央区都市整備公社
17 分譲マンションアドバイザー派遣（維持管理編）	○		○	渋谷区
18 マンションアドバイザー派遣（再掲）	○			横浜市
19 マンション管理士派遣事業	○			福岡市
20 マンション管理士等無料派遣			○	(財)マンション管理センター (札幌市・名古屋市・北九州市)
マンション防犯機器設置費助成制度	●		●	まちみらい千代田
21 港区共同住宅防犯対策助成事業	○	○	○	港区
22 共同住宅生活安全（防犯）アドバイザー派遣	○		○	中央区都市整備公社
23 防犯設備整備費助成	○		○	中央区危機管理室

## 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

マンション安全・安心整備助成事業	●	●		千代田区
マンション交流活動助成金交付制度	●		●	まちみらい千代田
24 分譲マンション管理組合交流会支援	○		○	中央区都市整備公社
25 分譲マンション管理組合交流会	○		○	中央区分譲マンション管理組合交流会
26 マンション管理組合サポートセンター事業	○		○	横浜市
マンション・エレベーター非常用備蓄キャビネットの配布	●			千代田区
マンションにAEDを設置	●			千代田区
家具転倒防止器具取り付け事業			●	千代田区
高齢者福祉住環境整備			●	千代田区
事務所等の住宅転用助成			●	千代田区
27A マンション段差解消工事等費用助成制度	○			川崎市
28 マンション・バリアフリー化支援事業	○			横浜市

### 2) マンション関連支援制度の概要

#### (1) 長期修繕計画に対する支援制度

##### 1 分譲マンション計画修繕調査費助成（財団法人中央区都市整備公社）

助 成 対 象	・ 中央区内の分譲マンションの管理組合
助 成 額	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 調査費の1/3、または、助成限度額のいずれか少ない額</li> <li>【助成限度額】</li> <li>・ 建物の防水・壁面・鉄部等の調査については、住宅として使用している戸数が、 <ul style="list-style-type: none"> <li>1. 60戸以下の場合                      250,000円</li> <li>2. 61戸以上120戸以下の場合        360,000円</li> <li>3. 121戸以上の場合                    470,000円</li> </ul> </li> <li>・ 給排水管の調査については、建物の規模に関わりなく、160,000円</li> </ul>
対 象 物 件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築基準法その他関係法令に適合していること</li> <li>・ 現に住宅として使用していること</li> <li>・ 建築後8年以上経過していること</li> </ul>
対 象 項 目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物の防水・壁面・鉄部等の調査</li> <li>・ 給排水管の調査</li> </ul> <p>(同一の調査項目についての助成は、10年に一度)</p>

2 マンション計画修繕調査費助成事業制度（財団法人港区住宅公社）

助成対象	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区内分譲マンションの管理組合</li> <li>・区内賃貸マンションの経営者（個人または法人）</li> </ul>
助成額	<ul style="list-style-type: none"> <li>・調査費総額の1/3</li> <li>・上限額は、調査項目1：50万円まで、調査項目2：30万円まで</li> <li>・支給回数は、年度内1回限り</li> </ul>
対象物件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・港区内の分譲マンションおよび賃貸マンション（原則として、社宅・社員寮は対象外）</li> <li>・建築基準法その他関係法令に適合していること</li> <li>・耐火構造であること</li> <li>・現に住宅として使用されていること</li> <li>・建築後5年以上経過していること</li> </ul>
対象項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区内にあるマンションの大規模修繕を計画的に進めるために、建築物・設備についての調査を実施した場合、調査に要した費用の一部を助成する。</li> </ul>

3 マンション管理士等無料派遣&「みらいネット初年度登録料無料」（財団法人マンション管理センター）

助成対象	<ul style="list-style-type: none"> <li>・札幌市、名古屋市、北九州市他30自治体内の分譲マンションの管理組合</li> </ul>
派遣料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・無料（申込の翌年度からマンションみらいネットの更新料発生）</li> </ul>
対象物件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・札幌市、名古屋市、北九州市他30自治体内の分譲マンション</li> </ul>
対象項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理組合運営・管理規約・会計方法・修繕履歴の整備・長期修繕計画等の整備・情報共有化の整備・組合運営状況の診断・居住者間コミュニティ形成・その他</li> </ul>



4 分譲マンションアドバイザー制度利用助成（財団法人中央区都市整備公社）

助成対象	<ul style="list-style-type: none"> <li>・(財)東京都防災・建築まちづくりセンターが実施する「分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度」のAコースおよび「分譲マンション管理アドバイザー制度」利用の場合 ～ 中央区内の分譲マンションの管理組合</li> <li>・(財)東京都防災・建築まちづくりセンターが実施する「分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度」のBコース利用の場合 ～ 概ね築30年以上経過している中央区内の分譲マンションの管理組合</li> </ul>
助成額	<ul style="list-style-type: none"> <li>・(財)東京都防災・建築まちづくりセンターの「分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度」と「分譲マンション管理アドバイザー制度」の利用料金を全額助成（ただし、テキスト代は助成対象外）、管理組合につき各1回</li> </ul>
助成回数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度」 Aコース、Bコースとも、一管理組合につき各1回</li> <li>・「分譲マンション管理アドバイザー制度」 Aコース、Bコースとも、一管理組合につき同一年度内に各1回</li> </ul>

5 分譲マンションアドバイザー派遣（建替え・改修編）（渋谷区）

派遣対象	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分譲マンションの管理組合</li> </ul>
派遣料	無料
対象物件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区内の分譲マンション</li> </ul>
対象項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・専門家を派遣し、以下の説明を行う。</li> <li>・Aコース：マンション建替え円滑化法、建替えか改修かを検討していくために必要な事項の説明を行う（建替え入門、建替えか修繕かの判断、建替えに向けた合意形成、改修による再生手法）</li> <li>・Bコース：建替えまたは改修について、どのような検討事項があり、どの程度の予算でどの程度の規模のものができるかを勉強するための建替え、または改修の検討書を提示し、解説する（既存不適格の判断・建替計画案の提示、総合設計制度を活用した建替計画案の提示、改修計画案の提示）</li> <li>・Cコース：Bコースの検討後、管理組合が今後、勉強などを進めていくうえで、必要な事項を専門家がアドバイスする（準備会などの組織化や今後の方向性などを助言、指導）</li> </ul>

6 分譲マンションアドバイザー制度利用助成（新宿区）

助成対象	・区内の分譲マンションの管理組合又は区分所有者
助成額	・1つのマンションで年度内に講座編、相談編の各コース1回ずつの全額又は一部を助成 ・1回10万円を上限とする、
対象物件	・区内の分譲マンション ・分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度（Bコース）は、概ね築30年以上の分譲マンションの管理組合
対象項目	・東京都防災建築まちづくりセンターの分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度、分譲マンション管理アドバイザー制度にかかる費用

7 マンションアドバイザー派遣（横浜市）

助成対象	・分譲マンションの管理組合又は管理組合の承認を得た委員会（大規模修繕工事委員会等）
派遣料	・1万円 ・ただし初回および2回目は無料
対象物件	・分譲マンション
対象項目	・分譲マンションの適正な維持管理や改修・建替えの支援

(2) 大規模修繕工事に対する支援制度

1 分譲マンション共用部分リフォーム融資の債務保証料助成事業制度（財団法人港区住宅公社）

助成対象	・区内分譲マンションの管理組合
助成額	・債務保証料額以内かつ限度額150万円
対象物件	・建築基準法その他関係法令に適合していること ・定期報告書を区等に提出していること（対象物件のみ） ・住宅部分が1/2以上を占めていること
対象項目	・財団法人マンション管理センターに支払った債務保証料

2 分譲マンション修繕工事助成（財団法人中央区都市整備公社）

助成対象	・中央区内の分譲マンションの管理組合
助成額	次のうちで一番低い額 ・(財)マンション管理センターの債務保証に要する保証料の額 ・当該建物の住宅戸数に10,500円を乗じた額 ・助成限度額(70万円)
対象物件	・建築基準法その他関係法令に適合していること ・現に住宅として使用されていること
対象項目	・独立行政法人住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォームローン」を利用して行う、共用部分の修繕工事

3 分譲マンション共用部分改修費用助成（財団法人中央区都市整備公社）

助成対象	・中央区内の分譲マンションの管理組合
助成額	・設計費用（設計事務所が行ったものに限る）：助成対象部分にかかる設計費（住宅部分に限る）×2/3 助成限度額100万円 ・工事費用：助成対象工事費（住宅部分に限る）×10%×2/3 助成限度額1,000万円 （10年に1回）
対象物件	・建築時において、建築基準法その他関係法令に適合していること ・現に住宅として使用していること ・建築後20年以上経過していること
対象項目	以下の共用部分の改修工事に関する設計費及び工事費（住宅部分に限る） ・修繕工事（壁面の改修、鉄部の改修、屋上等の防水、給排水管の改修） ・防災対策工事（受水槽・高架水槽の耐震型への取替え、受水槽・高架水槽への感震器連動型止水弁の設置、エレベーターへの地震時管制運転装置の設置、耐震クラスに適合したエレベーターへの取替え・改修、防災備蓄倉庫の設置、防火水槽の設置） （防災対策工事の一部については、建築物耐震補強等助成の対象となる場合、分譲マンション共用部分改修費用助成の対象とならない。）

4 住宅建設資金融資あっ旋事業（新宿区）

助成対象	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新宿区内にマンション（住宅）を購入される方</li> <li>・新宿区内で「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」による建替えをするマンションの区分所有者の方（建替えにより発生した個人負担額が対象）</li> </ul>
助成額 （料金）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・あっ旋利率（本年度は3.6%）のうち1%相当分を利子補給</li> <li>・利子補給対象限度額は1,500万円</li> <li>・利子補給期間は返済当初から10年間</li> </ul>
対象物件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・次のいずれかであること</li> <li>① 敷地面積が100㎡未満である。</li> <li>② 住宅部分の延床面積が40㎡以上50㎡未満である。</li> <li>③ 住宅部分の延べ面積が一棟で1,000㎡未満である。</li> <li>④ 地上階数が5階未満である。</li> <li>・区が規定するバリアフリー住宅である。</li> </ul> <p style="text-align: right;">ほか</p>

5 マンション再生支援事業（横浜市）

助成対象	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション再生活動を行おうとする横浜市内に存するマンション管理組合等</li> </ul>
助成額	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション再生活動に対し、当該年度におけるマンション管理組合が行う検討活動費用の1/2以内かつ30万円（複数のマンション管理組合が行う活動は60万円）を限度として補助を行う。</li> </ul>
対象物件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・以下の条件に適合した市内の分譲マンション</li> <li>・マンション再生活動を行うこと及びその経費についてマンション管理組合総会で議決していること</li> <li>・横浜市マンション登録制度への登録</li> </ul>
対象項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンションの大規模改修に関する検討（耐震改修・大規模改修の費用対効果・大規模改修の基本構想・事業計画の作成に関する検討）</li> <li>・マンションの建替に関する検討（老朽度の判定に関する検討・建替の費用対効果に関する検討・建替構想・事業計画の作成に関する検討）</li> <li>・その他の活動で市長が認めるもの</li> </ul>

6 分譲マンションアドバイザー制度利用助成（財団法人中央区都市整備公社）（再掲）

7 分譲マンションアドバイザー派遣〈建替え・改修編〉（渋谷区）（再掲）

8 分譲マンションアドバイザー制度利用助成（新宿区）（再掲）

9 大阪市分譲マンションアドバイザー派遣制度（大阪市立住まい情報センター）

対 象	・市内の分譲マンション管理組合
派 遣 料	・無料
対 象 物 件	・住まい情報センターで一般相談を受け、現地での専門家による対応が必要と判断された市内の分譲マンション
対 象 項 目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンションの建替えに関するアドバイス （建替えか修繕かの判断について検討を行っているマンションを対象に、建替え・修繕に関するポイントや基礎知識についてアドバイスを行う。）</li> <li>・計画的なマンションの修繕に関するアドバイス （長期修繕計画がない、あるいは、初めて大規模修繕工事を実施するが進め方がよく分からないといったマンションを対象に、計画の内容・作成方法や建物診断の方法、工事の進め方など、修繕に関する基礎的な知識についてのアドバイスを行う。</li> </ul>

(3) 建替えに対する支援制度

- 1 分譲マンションアドバイザー制度利用助成（財団法人中央区都市整備公社）（再掲）
- 2 分譲マンションアドバイザー派遣〈建替え・改修編〉（渋谷区）（再掲）
- 3 分譲マンションアドバイザー制度利用助成（新宿区）（再掲）
- 4 分譲マンションアドバイザー派遣制度（大阪市マンション管理支援機構）（再掲）
- 5 住宅等優良建築物環境整備助成事業（港区住宅公社）

助 成 対 象	・2以上の敷地に共同で建設する2人以上の所有者
助 成 額	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計等に要する費用、空地整備に要する費用の2/3以内</li> <li>・工事期間中の仮住居の家賃相当額</li> </ul>
対 象 物 件	・地 300 平方メートル未満、3階建て以上の耐火建築物で、一定基準の住宅が設置され、公開空地が整備されている共同化事業
対 象 項 目	・設計費や空地の整備費、仮住居費の一部を助成します。

6 川崎市優良建築物等整備事業（川崎市）

助成対象	<ul style="list-style-type: none"> <li>・再開発組合、マンション建替組合等、複数の地権者（区分所有者を含む。）による定款等を持つ団体又は区分所有者の同意を得たもの</li> </ul>
助成額	<ul style="list-style-type: none"> <li>・補助対象となる事業費のうち1/3かつ予算の範囲内</li> </ul>
対象物件	<p>下記の全てに該当すること</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・耐用年数が2/3以上経過している区分所有者10人以上のマンション</li> <li>・周辺市街地整備に寄与する事業であること</li> <li>・建替えについて4/5以上の同意があること</li> <li>・建替え後の建築物の延べ面積の1/2以上を住宅の用に供すること</li> <li>・供給される住宅が優良建築物等整備事業制度要綱（平成6年建設省住街発第63号。以下「国要綱」という。）第2三ハ（5）に掲げるマンション建替えタイプの供給される住宅の基準に適合したものであること</li> <li>・施行地区面積は概ね1,000㎡以上であること。ただし、2号再開発促進地区又は緊急改善密集区域である場合は、概ね500㎡以上であること。</li> <li>・国要綱第4六に定める割合により算出された空地面積の2割以上を周辺市街地に開放された空間とすること。</li> </ul>
対象項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業化推進調査費</li> <li>・調査設計計画費</li> <li>・共同施設整備費（施行地区面積500㎡以上であり、2号再開発促進地区又は緊急改善密集区域である場合）</li> </ul>

7 マンション再生支援事業（再掲）

8 大阪市分譲マンション建替検討費助成制度（大阪市）

助成対象	・市内の分譲マンション管理組合
助成額	・補助対象となる経費の1/3の額 ・補助限度額 1件当たり150万円
対象物件	・大阪市内にある分譲マンション ・耐用年数の1/2以上を経過していること（参考：RC造の場合の耐用年数 47年） ・10人以上の区分所有者が存在すること ・延床面積の1/2以上が住宅用途であること ・建替検討費助成制度を活用して建替えを検討することに、過半数の賛成を得ていること ・管理組合において、建替えを検討するための専門委員会を設けていること ・区分所有法に規定する建替え決議もしくは区分所有者全員の総意による建替え決議又はこれに準ずる措置がなされていないこと
対象項目	・建替え検討組織の運営支援に要する経費 ・マンションの現状調査に要する経費 ・区分所有者等の意向調査・意向確認に要する経費 ・建替え基本構想の作成に要する経費 ・事業協力者の導入の可能性の検討に要する経費 ・行政対応に要する経費

9 大阪市民間老朽住宅建替支援事業（大阪市住まい公社）

助成対象	・土地所有者等（土地に所有権を有する方または、建物の所有を目的とする地上権、賃借権もしくは使用貸借による権利を有する方）
助成額	①建替相談：無料 ②専門家派遣による建替支援：無料 ③建替建設費補助：対象費用の1/2以内、もしくは2/3以内（対象項目、建替えの形態により異なる） ④建設資金の融資あっせん（利率等は年度ごとに異なる）： 利率（密集地区または共同建替の場合）：期間1～10年 2.25%、期間11～15年 2.75%、期間16～25年 3.25%、 （一般）：期間1～25年 3.25% 償還方法：元利均等月賦償還（密集地区または共同建替の場合は元金を1年間据置くことができる） 償還期間：最長25年間 融資限度：①標準建設費＝融資単価×融資対象面積、②賃貸住宅部分建設費＝全体建設費×融資対象面積／全体面積、のどちらか低い方の額（融資単価：中層耐火構造5階建以下158,700円/m <sup>2</sup> ）

	<p>高層耐火構造 6 階以上 159,900 円/㎡)</p> <p>⑤従前居住者の家賃補助：家賃の差額の 1/2 以内、月額上限 25,000 円（高齢者世帯等は 2/3 以内、月額上限 35,000 円）</p>
<p>対 象 物 件</p>	<p>(集合住宅への建替えについては以下のとおり)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地面積 200 ㎡以上（アクションエリア・優先地区内の単独建替については 100 ㎡以上）</li> <li>・築 35 年以上（優先地区は 32 年以上）の鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造、築 20 年以上（優先地区は 23 年以上）の鉄骨造、築 20 年以上（優先地区は 15 年以上）の木造の老朽建築物等から集合住宅（優先地区においては原則 3 階建て以上）への建替え</li> <li>・単独建替については建替え後が 2 戸以上の賃貸住宅であること（アクションエリア・優先地区内の建替については、単独建替であっても従前が集合住宅の場合、分譲とすることができる。）</li> <li>・建替後の住宅規模が 50 ㎡以上（アクションエリア・優先地区内については 35 ㎡以上）120 ㎡以下。小規模住宅を設置する場合は 25 ㎡以上とし、戸数は全住戸の 30%以下（アクションエリア・優先地区内については 50%以下とし、従前住戸数が全住戸数の 50%を超える場合は従前住戸数を限度とする）。</li> <li>・接道部周辺に敷地面積の 3%以上緑地を設けること。ただし、アクションエリア・優先地区においては 5%以上の空地（3%以上の緑地を含む）を設けること等</li> </ul>
<p>対 象 項 目</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①建替相談             <ul style="list-style-type: none"> <li>・日常相談：建物の計画、助成制度、融資制度の紹介等</li> <li>・専門家相談：弁護士～賃貸契約、相続問題、法律相談等、建築士～建物の計画や設計等、それぞれ月 1 回の午後</li> </ul> </li> <li>②専門家派遣による建替支援             <ul style="list-style-type: none"> <li>・共同・協調建替：派遣回数 6 回、基本構想の作成まで</li> <li>・単独建替（アクションエリア・優先地区内）：派遣回数 2 回まで</li> </ul> </li> <li>③建替建設費助成（建替えの形態によって補助内容は異なる）             <ul style="list-style-type: none"> <li>・設計費、解体費等、共同施設整備費（空地整備費、供給処理施設整備費、駐車施設整備費、機械式駐車場整備費、共用通行部分整備費、その他）</li> </ul> </li> <li>④建設資金の融資あっせん             <ul style="list-style-type: none"> <li>・建替建設費補助を受けて賃貸共同住宅を建設する場合、一定条件を満足すれば低利な建設資金の融資あっせんをおこなう</li> </ul> </li> <li>⑤従前居住者の家賃補助             <ul style="list-style-type: none"> <li>・建替建設費補助の対象になった建替え前の住宅に登録申請時点で引き続き 2 年以上入居していた方で一定の補助要件（収入基準、公的制度の家賃補助を受けていない等）を満たす場合、従前家賃と仮移転・再入居家賃との差額、もしくは従前家賃と転出先家賃との差額の一部について一定期間補助</li> </ul> </li> </ul>



(4) 耐震改修に対する支援制度

1 分譲マンション耐震予備診断支援事業（仙台市）

助 成 対 象	・分譲マンションの管理組合
助 成 額 ( 料 金 )	・1棟あたり231,000円のうち9割を助成 ・同一敷地内にある2棟目以降は、1棟あたり168,000円のうち9割を助成
対 象 物 件	・昭和56年5月31日以前に建築確認を受けて着工されたもの ・延べ床面積の1/2以上が居住の用に供されているもの ・区分所有者の1/2以上が居住していること
対 象 項 目	・耐震予備診断

2 分譲マンション耐震精密診断補助金交付事業制度（仙台市）

助 成 対 象	・分譲マンションの管理組合
助 成 額 ( 料 金 )	・耐震診断に要する経費の1/2以内かつ限度額100万円
対 象 物 件	・昭和56年5月31日以前に建築確認を受けて着工されたもの ・延べ床面積の1/2以上が居住の用に供されているもの ・区分所有者の1/2以上が居住していること ・延べ床面積が1,000㎡以上、地上階数が3以上
対 象 項 目	・耐震精密診断

3 分譲マンション耐震化相談員派遣事業（仙台市）

助 成 対 象	・分譲マンションの管理組合
助 成 額 ( 料 金 )	・無料（通算3回まで）
対 象 物 件	・昭和56年5月31日以前に建築確認を受けて着工されたもの ・延べ床面積の1/2以上が居住の用に供されているもの ・区分所有者の1/2以上が居住していること ・延べ床面積が1,000㎡以上、地上階数が3以上
対 象 項 目	・分譲マンションの耐震化に関する相談

4 建築物耐震補強等に対する助成（中央区都市整備部建築課）

助成対象	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中央区内の分譲マンションの管理組合</li> <li>・ 中央区内の賃貸マンションの所有者（耐震診断のみ）</li> </ul>
助成額	<p>【耐震診断】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 診断費用の2/3（上限100万円）（賃貸マンションで所有者が法人の場合は中小企業、分譲マンションは管理組合が申請者であることなど）</li> </ul> <p>【分譲マンション補強設計】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設計費用の2/3（上限200万円）（分譲マンションは管理組合が申請者であることなど）</li> </ul> <p>【分譲マンション耐震補強工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 工事費用の1/2（上限2,000万円）（分譲マンションは管理組合が申請者であることなど）</li> </ul>
対象物件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 原則として昭和56年以前に建築された建築物。そのほか手続きなどに一定の要件があり。</li> </ul>
対象項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 耐震診断、補強設計、耐震補強工事に要する費用</li> </ul>

※緊急輸送道路沿道等建築物については、別途定める予定。

5 大規模共同住宅の耐震診断助成（港区）

助成対象	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築物の所有者</li> </ul>
助成額	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 診断費用の6.5/10かつ限度額200万円まで（5000㎡以上かつ住戸数60戸以上の共同住宅は、6.5/10で、住戸数によって上限が210～250万円）</li> </ul>
対象物件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 昭和56年5月31日以前に建築確認を受けて建築した区内の建築物</li> <li>・ 住宅・共同住宅・下宿・店舗（非木造の大規模小売店舗は除く）・食堂・喫茶室・美容院・理髪店・幼稚園・診療所・病院・公衆浴場・児童福祉施設等</li> </ul>
対象項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 耐震診断に要する費用</li> </ul>

6 共同住宅等の耐震確認調査に対する助成（港区）

助成対象	—
助成額	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 構造安全調査に要した費用の6.5/10かつ限度額50万円まで</li> </ul>
対象物件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 昭和56年5月31日以降に建築確認を受けて建築した非木造の共同住宅・個人住宅</li> </ul>
対象項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 耐震診断に要する費用</li> </ul>

7 建築物耐震診断助成（渋谷区）

助成対象	・共有建築物にあつては「共有者によって合意された代表者」
助成額	・耐震診断費用の50%、上限100万円
対象物件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・以下のすべてを満たす、鉄骨造または鉄筋コンクリート造または鉄筋鉄骨コンクリート造の共同住宅（建物全体の所有者の半数以上が個人であるもの）等</li> <li>&gt;昭和56年5月31日以前に建築工事に着手</li> <li>&gt;建築基準法等法令に適合</li> <li>&gt;既にこの助成の対象となっていない</li> <li>&gt;その他区長が必要と認める建築物</li> </ul>
対象項目	・耐震診断に要する費用

8 建築物等耐震化支援事業（非木造建築物への技術者派遣）（新宿区）

派遣対象	・非木造住宅等を所持する所有者等
派遣内容	・専門の技術者（建築士）が、耐震診断や耐震補強の方法、倒壊しやすい建築物の見分け方など、技術的な相談に応じる。

9 建築物等耐震化支援事業（非木造建築物への助成）（新宿区）

助成対象	<ul style="list-style-type: none"> <li>・非木造住宅等を所持する所有者又は同所有者の承諾を得た者</li> <li>・建物の区分所有に関する法律に基づく区分所有の建築物の場合には当該建築物の管理組合の総会決議を得た代表者、又は、共有持分の過半の承諾を得た代表者</li> </ul>
助成額 （料金）	・耐震診断、耐震補強計画作成のために要した費用の2/3に相当する金額か、1㎡当たり1,000円で算出した金額のどちらか低い額。ただし、助成金の上限は、1建築物について200万円。
対象物件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・昭和56年以前の旧耐震設計基準で建てられたもの</li> <li>・構造が鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造</li> <li>・延べ面積の1/2以上を住宅または共同住宅として使用している建築物であること（ワンルームマンションを除く）</li> <li>・分譲マンションの場合は、管理組合の総会決議を得るか、共有持分の過半の承諾を得ていること</li> <li>・建築基準法及び関係法令に適合した建築物であること</li> </ul>
対象項目	・耐震診断、耐震補強計画作成

10 マンション耐震診断事業費用助成制度（川崎市）

助成対象	・分譲マンションの管理組合
助成額	・建築計画設計：費用の2/3以下 ・耐震改修工事：費用の15.2%以下、かつ、1住戸当たり30万円を限度
対象物件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・昭和56年5月31日以前に建築確認通知書等の交付を受けていること</li> <li>・地階を除く3階以上、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造</li> <li>・住宅部分の床面積が全体の2/3以上</li> <li>・異なる区分所有者の住宅の戸数が6以上</li> <li>・延べ床面積が1,000㎡以上、かつ、敷地面積が500㎡以上</li> <li>・DID地区等で、倒壊した場合に周辺の市街地に及ぼす影響が大きいものであること。</li> <li>・原則として川崎市マンション管理組合登録制度に登録している管理組合</li> <li>・実施することが総会で決議されている管理組合</li> <li>・建築計画設計は、適切な診断方法による耐震診断を実施した結果、地震に対して安全でないと判断されていること。</li> <li>・耐震改修工事は、耐震改修促進法第8条3項の規定に基づく認定を受けた計画に基づく耐震化工事であること。</li> </ul>
対象項目	・耐震診断に要する費用

11 マンション耐震診断支援事業（横浜市）

助成対象	・市内の分譲マンションの管理組合、所有者
助成額	<ul style="list-style-type: none"> <li>・予備診断は市が全額負担</li> <li>・本診断は市が一部を負担（所有者自身が居住している住戸のみを対象として、診断費用の1/2を負担、ただし一住戸あたり限度額3万円）</li> </ul>
対象物件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区分所有法が適用される市内の分譲マンション</li> <li>・昭和56年5月末日以前に建築確認を得て着工したもの</li> <li>・本診断については、予備診断の結果、本診断が必要であると判断されたマンション</li> </ul>
対象項目	・耐震診断に要する費用

12 耐震診断費補助（大阪市住まい公社）

派遣対象	・マンションの所有者等
派遣内容	・マンションについては、耐震診断に要する費用の50%、1戸当り上限25,000円かつ1棟当り100万円（延床面積に対して詳細の基準あり）
対象物件	・市内にあるマンション ・昭和56年5月31日以前に建てられたもの ・検査済証の交付を受けたもの ・延床面積1,000㎡以上かつ地階を除く階数が3以上のもの 等
対象項目	・耐震診断に要する費用

13 マンション耐震改修促進事業（横浜市）

助成対象	・分譲マンションの管理組合
助成額	・建築設計費の2/3以内 ・防災性能強化工事費の1/3以内、80,000円/㎡（免震工法100,000円/㎡）
対象物件	・昭和56年5月末日以前に建設された区分所有法が適用される分譲マンション ・本市制度の精密診断で耐震改修が必要と判断されたもの ・建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づく認定又は建築基準法に基づく認定を受けて耐震化を行うもの ・地区面積概ね500㎡以上 ・地上3階以上、耐火建築物又は準耐火建築物 ・延床面積1,000㎡以上㎡で倒壊した場合周辺市街地に及ぼす影響が大きいもの ・横浜市マンション登録制度への登録 等
対象項目	・建築設計費 ・防災性能強化工事費

14 耐震改修費補助（大阪市住まい公社）

助成対象	・マンションの所有者等
助成額	・マンションについては、耐震改修設計に要する費用の2/3、耐震改修工事に要する費用の15.2~23%（延床面積に対して詳細の基準あり）
対象物件	・市内にあるマンション ・昭和56年5月31日以前に建てられたもの ・検査済証の交付を受けたもの ・延床面積1,000㎡以上かつ地階を除く階数が3以上のもの 等
対象項目	・耐震改修設計、耐震改修工事に要する費用

15 耐震改修工事費助成制度（福岡市）

助 成 対 象	・ 共同住宅の所有者
助 成 額	・ 耐震改修工事に要する額の 15.2%と延べ面積（住宅部分）に 47,300 円を乗じた額の 15.2%のどちらか低い額 ・ 1戸当り上限 300,000 円、で、1,000 未満の端数を切り捨てた額。
対 象 物 件	・ 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築確認を得て着工した以下の条件を満たす住宅 ・ 3 階建て以上かつ延べ面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上のもの ・ 現行の耐震基準に適合する耐震改修工事を行うもの ・ 耐震改修促進法の認定等を受けたもの
対 象 項 目	・ 耐震改修工事に要する費用

(5) その他に対する支援制度

1 川崎市マンション管理組合登録制度（川崎市）

対 象	・ 分譲マンションの管理組合
支 援	・ 耐震診断などの助成制度の適用 ・ マンションに関する情報を提供（法改正や講習会などの情報など）

2 横浜市マンション登録制度（横浜市）

対 象	・ 分譲マンションの管理組合
費 用	・ 無料
支 援	・ 各種支援策の適用 ・ マンションに関する情報を提供（法改正や講習会などの情報など）

3 すまいの専門相談（財団法人港区住宅公社）

助 成 対 象	—
参 加 費	・ 無料
日 程 ・ 場 所	・ マンション管理相談（毎月第 2・第 4 火曜日）、マンション建替え相談（毎月第 3 火曜日）、マンション修繕相談（毎月第 1・第 3 火曜日）、すまいの建築相談（毎月第 1・第 3 火曜日）すまいの税務相談及びすまいの不動産相談（毎週水曜日）、13:00~16:00（1人1時間） ・ 区役所 区民相談室
相 談 員	・ テーマ毎に、弁護士、建築士、税理士、宅建主任者
内 容 等	・ すまいに関する税務・不動産・建築・マンション管理などの幅広い相談

## 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

### 4 分譲マンション管理相談（財団法人中央区都市整備公社）

対 象	・ 中央区内の分譲マンション管理組合の役員、区分所有者
費 用	・ 無料
日 程 ・ 場 所	・ 毎月第4月曜日、午後1時から4時（予約制） ・ 相談場所：京橋プラザ区民館（中央区銀座1-25-3）
相 談 員	・ （社）東京都建築士事務所協会中央支部の相談員、有限責任中間法人首都圏マンション管理士会都心区支部の相談員、（財）中央区都市整備公社職員
内 容 等	・ 建物の修繕計画や管理に関する相談等

### 5 マンション管理相談（新宿区）

助 成 対 象	・ 分譲マンション管理組合の役員・管理人・賃借人
参 加 費	・ 無料（相談内容によって他の期間等を紹介するような場合は、その機関で有料となる場合がある）
日 程 ・ 場 所	・ 毎月第2・第4金曜日（祝日除く）、13:00~14:20、14:30~15:50 ・ 区役所 区民相談室
相 談 員	・ マンション管理士や一級建築士等の資格を持つ専門の相談員
内 容 等	・ マンションの維持・管理や管理組合の運営など

### 6 分譲マンション管理に関わる専門相談窓口（札幌市）

助 成 対 象	—
参 加 費	・ 無料
日 程 ・ 場 所	・ 毎月第2水曜日（祝日は要問合せ）、要予約、市役所
相 談 員	・ 社団法人北海道マンション管理組合連合会派遣の専門家
内 容 等	・ マンションの維持・管理や管理組合の運営など

7 分譲マンション管理相談（仙台市）

助 成 対 象	—
参 加 費	・ 無料
日 程 ・ 場 所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一般相談：月から金曜日（祝日除く）、午前8：30から午後5：00、市役所</li> <li>・ マンション管理士と建築士による専門相談：毎月第3土曜日、午後1：00から午後4：00、行政困りごと相談所</li> <li>・ 弁護士による専門相談：月から金曜日（祝日除く）、午前10：00から午後5：00、弁護士の指定場所</li> </ul>
相 談 員	・ 一般相談：市職員、専門相談：マンション管理士、建築士、弁護士
内 容 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一般相談：分譲マンションの維持・管理等に関する一般的なこと</li> <li>・ マンション管理士と建築士による専門相談：分譲マンションに関する管理及び建築分野の相談全般</li> <li>・ 弁護士による専門相談：分譲マンションの管理に関する法律分野の相談全般</li> </ul>

8 住宅・マンション管理相談窓口（財団法人川崎市まちづくり公社）

対 象 者	・ 分譲マンションにお住まいの方々や管理組合の役員等
参 加 費	・ 無料
日 程 ・ 場 所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 予約受付：月～金曜日、午前9：00～午後4：00</li> <li>・ 住宅相談：火曜日、午後1：00～午後4：00（1回3時間まで）</li> <li>・ 分譲マンション管理相談：木曜日、午前10：00～午後4：00（1回3時間まで）</li> </ul>
相 談 員	・ 公社職員
内 容 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理組合の運営、管理規約、長期修繕計画、修繕積立金等</li> <li>・ 分譲マンション（専有部分）のリフォーム相談</li> <li>・ 住宅関係の公的な融資制度の総合案内窓口として、各種の融資制度の紹介</li> <li>・ 住宅関係やマンション管理関係の図書や資料等が自由に閲覧できる資料コーナーを設置</li> </ul>

9 すまいよろず相談（京都市）

※マンション関連を含む日曜相談について整理

助 成 対 象	・ 京都市に在住又は在学・在職しているもの
参 加 費	・ 無料
日 程 ・ 場 所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 日程：法律相談：毎週日曜日、建築相談：毎週日曜日、分譲マンション管理相談：第1・第3日曜日、税務相談：第2日曜日、不動産相談：毎週日曜日、時間はそれぞれ午後1：00から午後4：00、場所：京都市すまい体験館</li> </ul>
相 談 員	・ 法律、建築、分譲マンション管理、税務、不動産のそれぞれの分野の専門家
内 容 等	・ 法律相談、建築相談、分譲マンション管理相談、税務相談、不動産相談



## 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

### 10 分譲マンション専門家相談（大阪市立住まい情報センター）

対 象	・市内に在住又は在勤しているもの
費 用	・無料
日程・場所	・概ね月1回日曜日、大阪市立住まい情報センター ・相談日の1ヶ月前から前日まで先着順で受付
相 談 員	・弁護士
内 容 等	・管理組合運営、管理規約など分譲マンションに関する相談

### 11 マンション管理相談（福岡市）

助 成 対 象	—
参 加 費	・無料
日程・場所	・毎月第1・3金曜日（祝日を除く）、午後1:00～4:00、市役所住宅相談コーナー、1日3件（1人50分間以内）
相 談 員	・福岡県マンション管理士会、九州マンション管理士等協会から派遣されたマンション管理士
内 容 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理規約の改正、大規模修繕、管理費や修繕積立金の滞納への対応等</li> <li>※その他に特別相談（面談）あり（要予約）</li> <li>・資金計画相談 毎月第1火曜日、午後1:00～4:00</li> <li>・法律相談：毎週水曜日、午後1:00～4:00</li> <li>・不動産相談：毎週木曜日、午後1:00～4:00</li> <li>・住宅設計相談：毎月第2火曜日、午後1:00～4:00</li> <li>・住宅構造相談：毎月第4火曜日、午後1:00～4:00</li> </ul>

### 12 マンション管理相談会（北九州市）

対 象	・分譲マンションの管理組合や区分所有者、マンション購入予定者など
参 加 費	・無料
日程・場所	・毎月第1・3水曜日、13:30～15:30、小倉北区役所住宅相談コーナー ・毎月第2火曜日、18:30～20:30、各区生涯学習センター（順次開催）
相 談 員	・マンション管理士
内 容 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分譲マンションの管理運営、大規模修繕などが相談に応じます。</li> <li>・相談形式：マンション管理士が個別に相談対応</li> </ul>

## マンション再生支援調査

### 13 分譲マンション管理セミナー（財団法人中央区都市整備公社）

助成対象	・中央区内の分譲マンションの区分所有者、管理組合の役員
参加費	・無料
定員	・各回 100 名（ただし会場によっては増減する場合があります。）
日程	・年 4 回
内容等	・管理組合の役割、トラブル対策や大規模修繕などマンション管理に役立つ基礎的なセミナー

### 14 マンション管理基礎セミナー（北九州市）

対象	・市民（区分所有者、マンション購入予定者、マンション管理業者、不動産業者等）
参加費	・無料
定員	・100 名
日程	・10 月 18 日及び 12 月 6 日
内容等	・マンション居住者の人間関係・コミュニティにスポットを当てた具体的な事例や体験談の紹介等

### 15 マンション管理基礎セミナー（福岡市）

助成対象	・市民（区分所有者・管理組合役員等）、マンション管理業者、マンション管理士等
参加費	・無料
定員	・300 名
日程	・平成 20 年度：8 月 30 日、13：00～15：50、21 年 2 月 27 日 13：00～16：30
内容等	・トラブルの防止・解決、管理意識の向上など、管理組合の支援を目的に、分譲マンションの適切な管理運営などについて、必要な知識や情報を提供

### 16 マンション管理士派遣（財団法人中央区都市整備公社）

派遣対象	・中央区内の分譲マンションの管理組合
派遣料	・無料
派遣回数	・一管理組合につき同一年度内に 10 回まで
内容等	(1) マンション管理士を総会、理事会、勉強会等に派遣する。 (2) マンション管理士は、管理組合の運営、マンションの維持管理、大規模修繕などについて、助言・提案等を行う。 (3) 1 回 2 時間程度

17 分譲マンションアドバイザー派遣〈維持管理編〉（渋谷区）

派遣対象	・分譲マンションの管理組合、区分所有者の任意団体
派遣料	無料
対象物件	・区内の分譲マンション
対象項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 専門家を派遣し、以下の説明を行う。</li> <li>・ Aコース：分譲マンションの維持管理に関する基本的なことを、テキストに基づきアドバイスを行う（維持・管理、長期修繕計画、管理委託、計画修繕工事、滞納管理費・修繕積立金督促、管理組合の設立）</li> <li>・ Bコース：個別具体的な相談内容について、事前に資料等の提供をうけた上で適切なアドバイスを行なう（管理組合の設立・運営、管理組合の財務、管理委託、修繕計画作成や修繕積立金等の設定、建物・設備等の劣化診断等及び修繕工事の相談、維持管理等）</li> </ul>

18 マンション・アドバイザー派遣（横浜市）（再掲）

19 マンション管理士派遣事業（福岡市）

派遣対象	・分譲マンション管理組合の役員
派遣料	無料
派遣先	・マンション管理組合
派遣概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理組合の自立した運営を支援するためマンション管理士を派遣</li> <li>・ 管理運営、管理規約、使用規則、管理委託契約、長期修繕計画、大規模修繕、総会・理事会議事録等に関すること（原則1管理組合年度内1回限り）</li> </ul>

20 マンション管理士等無料派遣（財団法人マンション管理センター）

対象	・札幌市、名古屋市、北九州市他 30 自治体内の分譲マンションの管理組合
派遣料	・無料（申込の翌年度から更新料発生）
対象物件	・札幌市、名古屋市、北九州市他 30 自治体内の分譲マンション
対象項目	・管理組合運営・管理規約・会計方法・修繕履歴の整備・長期修繕計画等の整備・情報共有化の整備・組合運営状況の診断・居住者間コミュニティ形成・その他

21 港区共同住宅防犯対策助成事業（港区）

助成対象	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区内の分譲マンションの管理組合等（管理組合が存在しない場合は、区分所有者の1/2以上の者で構成する団体で区長が特に認める団体も含む）</li> <li>・区内の賃貸マンションの所有者（個人または法人）</li> </ul>
助成額	<ul style="list-style-type: none"> <li>・助成対象機器の設置にかかる費用総額の1/2かつ上限50万円まで</li> <li>・リースの場合は、設置初年度分のリースに係る経費のみ</li> </ul>
対象物件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築基準法その他関係法令に適合していること</li> <li>・現に住宅として使用されていること</li> <li>・1棟の戸数が7戸以上</li> </ul>
対象項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区負担による防犯診断を実施のうえ、以下の助成対象機器を設置する場合</li> <li>・防犯カメラシステム（システム一式を対象）、センサー付きライト・センサー付きアラーム、オートロックシステム、その他、区長が必要と認めたもの</li> </ul>

22 共同住宅生活安全（防犯）アドバイザー派遣（財団法人中央区都市整備公社）

派遣対象	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中央区内の分譲マンションの管理組合</li> <li>・中央区内の共同賃貸住宅居住者の集会等</li> </ul>
派遣料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・無料</li> </ul>
内容等	<p>(1) 専門家が現地に赴いて、次の業務を提供する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・近隣の住宅関係犯罪発生状況の事前調査</li> <li>・訪問時における現状と問題点の聴取</li> <li>・居住者及び地域間の協力や防犯対策に関する助言</li> <li>・その他、防犯対策における派遣申込者からの求めに応じた業務等</li> </ul> <p>(2) 近隣調査含め、1回2時間程度（通常二人一組）</p>

23 防犯設備整備費助成（中央区危機管理室）

助成対象	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中央区内の分譲マンションの管理組合、商店会、町会、自治会等</li> </ul>
助成額	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象経費の1/2</li> <li>・助成限度額500,000円</li> </ul>
対象設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・犯罪の防止を目的として固定して設置する防犯カメラ、センサー付きライト等（共用部分に限る）</li> </ul>
対象経費	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新規の購入及び取付けに要する経費（リース・レンタルの場合は初年度の3月末までに支払った経費）</li> </ul>

## 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

### 24 分譲マンション管理組合交流会支援（財団法人中央区都市整備公社）

助成対象	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区内の分譲マンションの管理組合代表者</li> <li>・区内の分譲マンションの区分所有者</li> </ul>
会費	<ul style="list-style-type: none"> <li>・団体会員及び個人会員年間 3000 円</li> <li>・賛助会員年間 10000 円</li> </ul>
日程・場所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・総会年間 3 回、役員回月 1 回、</li> </ul>
内容等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分譲マンションの管理組合の運営に係る知識や情報を交換する会を開催（情報交換会、相談会、セミナー、見学会、その他、目的を達成するために必要な事業）</li> </ul>

### 25 分譲マンション管理組合交流会（中央区分譲マンション管理組合交流会）

参加資格	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中央区内の分譲マンションの管理組合代表者（団体会員）</li> <li>・中央区内の分譲マンションの区分所有者（個人会員）</li> <li>・交流会の目的に賛同し、この会の活動を支援する中央区内に住所又は所在地を有する個人又は団体（賛助会員）</li> </ul>
会費	<ul style="list-style-type: none"> <li>・団体会員及び個人会員 年間 3,000 円</li> <li>・賛助会員 年間 10,000 円</li> </ul>
日程	<ul style="list-style-type: none"> <li>・総会 年 1 回、交流会 年 3 回、役員会 月 1 回、</li> </ul>
内容等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分譲マンションの管理組合の運営に係る知識や情報を交換するなどの交流活動</li> </ul>

### 26 マンション管理組合サポートセンター事業（横浜市）

対象	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分譲マンションの管理組合</li> </ul>
会費	<ul style="list-style-type: none"> <li>・原則として徴収しない（資料等を頒布する場合は実費程度を徴収する場合あり）</li> </ul>
日程・場所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・原則として毎月第 1 日曜日、午前 9：30～11：30、各区の地区センター等</li> </ul>
内容等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション管理組合が抱えている課題の解決を図るため、NPO等のマンション関係団体と横浜市が協働して、マンション管理士等の専門家とマンション管理組合との交流会を毎月各区で開催</li> </ul>

27 マンション段差解消工事等費用助成制度（川崎市）

助成対象	・分譲マンション管理組合
助成額	・対象費用の1/3以内、1戸当たり10,000円を乗じて得た額及び予算の範囲内を限度
対象物件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造のもの</li> <li>・異なる区分所有者の住宅の戸数が、原則として6以上のもの</li> <li>・建築基準法に基づく確認済証の交付を受けかつ検査済証を受けていること</li> <li>・管理組合の総会で、段差解消工事等を実施することの決議がされていること</li> <li>・過去に当助成制度に基づく助成を受けていないこと</li> <li>・原則として川崎市マンション管理組合登録制度に登録していること</li> </ul>
対象項目	・敷地内通路、外部出入口、廊下、階段における傾斜路、手すり等の段差解消工事等に要する費用

28 横浜市マンション・バリアフリー化支援事業（横浜市）

助成対象	・分譲マンション管理組合
助成額	・バリアフリー化等工事に要する費用の1/3（1棟当たり100万円を限度）
対象物件	<p>以下の条件に適合した市内の分譲マンション</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション共用部分のバリアフリー化等工事を行うこと及びその経費についてマンション管理組合総会で議決していること</li> <li>・傾斜路、手すり、エレベーターを新たに設置する工事で要綱・要領で定めた基準を満たすもの</li> </ul>
対象項目	・廊下や階段など共用部分の段差解消等のバリアフリー整備費用の一部を補助

## 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

他自治体の支援制度との比較、支援制度に関するアンケート結果を参考に、現在の支援制度の課題と方向性について整理・検討する。

### 1) 大規模修繕工事に関する支援制度の課題と方向性

#### (1) マンション計画修繕調査費助成

	千代田区	他自治体の例
対応自治体	千代田区（まちみらい千代田）	中央区、港区
内容	調査費の一部を助成	調査費の一部を助成
補助率	1 / 2	1 / 3
補助限度	50 万円	50 万円（中央区は戸数により設定）
対象物件	築 8 年以上	築 5 年以上（港区）
補助対象	建物の防水、壁面、鉄部、電気設備、給排水設備等に関する調査委託経費	建物の防水・壁面・鉄部等の調査 給排水管の調査
他自治体との比較	・補助額、補助対象ともほぼ同程度の設定となっている。	
支援制度に対する意見	<p>【認知度】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・利用したことがある : 分譲 17.1%、賃貸 0.0%</li> <li>・今後利用したい : 分譲 42.1%、賃貸 16.3%</li> <li>・知らない : 分譲 25.0%、賃貸 20.4%</li> </ul> <p style="text-align: right;">（※ただし、賃貸は無回答 57.1%）</p> <p>【要 望】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・補助率アップ : 分譲 46.1%</li> <li>・上限アップ : 分譲 40.8%</li> </ul> <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・手続きが面倒</li> <li>・住民登録率等の要件の緩和</li> </ul>	
支援制度の課題と方向性	<p>【課 題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・認知度の向上。</li> <li>・手続きの簡素化。</li> </ul> <p>【改善等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・利用意向が高く充実が求められる。</li> <li>・補助率等は他自治体より高条件であるが充実を求められており、補助要件の緩和・手続きの簡素化を含めた検討が必要。</li> </ul>	

(2) マンション管理アドバイザー制度

	千代田区	他自治体の例
対応自治体	(独自の支援制度なし)	中央区、渋谷区、新宿区、横浜市
内容	(東京都防災建築まちづくりセンターの制度を活用可能)	中央区、渋谷区、新宿区は東京都防災建築まちづくりセンターの制度の利用料に対する助成、横浜市は独自の制度
利用料	—	無料(中央区、渋谷区)
他自治体との比較	・中央区、渋谷区、新宿区は、東京都防災建築まちづくりセンターの制度の利用料に対する助成を行っている。	
支援制度に対する意見	【その他】 ・専門家のアドバイスを受けながら進めたいという要望が多い。	
支援制度の課題と方向性	【課題】 ・大規模修繕工事に対するアドバイザー制度の充実。 【改善等】 ・アドバイザー派遣に対する要望が多く対応が求められる。 ・対応の方向性としては、既存制度の充実または、他区と同様の都制度の活用に対する支援制度の新設が考えられる。	

(3) マンション修繕工事費債務保証料助成制度

	千代田区	他自治体の例
対応自治体	千代田区(まちみらい千代田)	中央区、港区
内容	債務保証料の一部を助成	債務保証料の一部を助成
補助率	債務保証料の50%~100% (住民登録率による)	債務保証料以内
補助限度	50万円	150万円(中央区)
他自治体との比較	・補助額は、各自治体によって異なっている。	
支援制度に対する意見	【認知度】 ・利用したことがある : 分譲 6.5% ・今後利用したい : 分譲 32.3% 【要望】 ・上限額アップ : 分譲 39.8% ・住民登録率による補助率の緩和 : 分譲 25.8% 【その他】 ・住民登録率の要件に対する意見(賃貸化・事務所化しているマンションが多いという実態に合わない、手続きに手間と費用がかかる、所有率等で評価して欲しい等)。 ・窓口が分かれていて手続きが面倒、わかりにくい。	



## 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

支援制度の課題と方向性	<p><b>【課題】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・認知度の向上。</li> <li>・資金調達に関する支援制度が多岐に分かれており、利用者にとってわかりにくく、使いづらいものとなっている。</li> </ul> <p><b>【改善等】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・上限額は他自治体の方が高条件の例があり、要望も多いことから充実の余地がある。</li> <li>・補助要件については、住民登録率による補助率設定に対する改善要望が多く検討の余地がある。</li> <li>・他の資金調達に関する支援制度との関係において、他の自治体等との調整の中で制度の総合化や手続きの簡素化の可能性について検討が必要と思われる。</li> </ul>
-------------	---

### (4) マンション改良工事助成制度

	千代田区	他自治体の例
対応自治体	(独自の支援制度なし)	同左
内容	(東京都の制度を活用可能)	同左
助成額	—	同左
他自治体との比較	・都内は、同様に都制度を利用している。	
支援制度に対する意見	<p><b>【認知度】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・利用したことがある : 分譲 7.5%</li> <li>・今後利用したい : 分譲 38.7%</li> <li>・知らない : 分譲 32.3%</li> </ul> <p><b>【その他】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・窓口が分かれていて手続きが面倒、わかりにくい</li> </ul>	
支援制度の課題と方向性	<p><b>【課題】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・認知度の向上。</li> <li>・資金調達に関する支援制度が多岐に分かれており、利用者にとってわかりにくく、使いづらいものとなっている。</li> </ul> <p><b>【改善等】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・他の資金調達に関する支援制度との関係において、他の自治体等との調整の中で制度の総合化や手続きの簡素化の可能性について検討が必要と思われる。</li> </ul>	

(5) 分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度

	千代田区	他自治体の例
対応自治体	(独自の支援制度なし)	中央区、渋谷区、新宿区、横浜市
内容	(東京都防災建築まちづくりセンターの制度を活用可能)	中央区、渋谷区、新宿区は東京都防災建築まちづくりセンターの制度の利用料に対する助成、横浜市は独自の制度
利用料	—	無料(中央区、渋谷区)
他自治体との比較	・中央区、渋谷区、新宿区は、東京都防災建築まちづくりセンターの制度の利用料に対する助成を行っている。	
支援制度に対する意見	<b>【認知度】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・利用したことがある : 分譲 3.2%</li> <li>・今後利用したい : 分譲 18.3%</li> <li>・知らない : 分譲 33.3%</li> </ul> <b>【その他】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・専門家のアドバイスを受けながら進めたいという要望が多い。</li> </ul>	
支援制度の課題と方向性	<b>【課題】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・認知度の向上。</li> <li>・利用者に気軽に使ってもらうための支援。</li> </ul> <b>【改善等】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・アドバイザー派遣に対する要望が多く対応が求められる。</li> <li>・対応の方向性としては、既存制度の充実または、他区と同様の都制度の活用に対する支援制度の新設が考えられる。</li> </ul>	

2) 建替えに関する支援制度の課題と方向性

(1) まちづくりアドバイザー派遣制度

	千代田区	他自治体の例
対応自治体	千代田区(まちみらい千代田)	中央区、渋谷区、新宿区、大阪市
内容	まちづくりに関する相談、情報提供、制度の紹介、まちづくり活動に関する助言や支援を行うアドバイザーを派遣	中央区、渋谷区、新宿区は東京都防災建築まちづくりセンターの制度の利用料に対する助成、大阪市は独自の制度
利用料	無料	無料(中央区、渋谷区)
他自治体との比較	<ul style="list-style-type: none"> <li>・千代田区では、マンション建替えに限らず、地域の活性化に貢献する多様なまちづくり事業を行うものに対する支援を実施している。</li> <li>・上記以外にも、マンションに関する支援として、東京都防災建築まちづくりセンターの制度を有料で利用可能であるが、同制度については、中央区、渋谷区、新宿区は、東京都防災建築まちづくりセンターの制度の利用料に対する助成を行っており無料で活用可能な自治体もある。</li> </ul>	

## 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

支援制度に対する意見	<p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 専門家のアドバイスを受けながら進めたいという要望が多い。</li> <li>・ 合意形成を図るには、あらゆる条件で計画を検討して条件をつめる必要があるため、活動の支援を含めた長期的な支援が必要。</li> </ul>
支援制度の課題と方向性	<p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 初動期の検討や活動を全面的に支援する新たな制度導入。</li> </ul> <p>【改善等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 既存制度の充実として、続きの簡素化に考慮した費用の補助について検討する余地がある（補助を受けるに際、2箇所に申請しなくて済むように）。</li> </ul> <p>※ただし、現在のアドバイザー制度は、検討のきっかけとしては有効であるが、建替えの実現化に対する支援としては不十分であると思われる。</p>

### (2) マンション建替え等検討調査費助成制度

	千代田区	他自治体の例
対応自治体	千代田区（まちみらい千代田）	大阪府
内容	マンション建替え等検討調査委託経費、勉強会等開催経費の一部を助成	組織運営経費、現状調査、意向調査、建替え基本構想の作成、事業協力者の導入の可能性検討、行政対応に要する経費の一部を助成
補助率	1 / 3	1 / 3
補助限度	100 万円	150 万円
他自治体との比較	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都心区で独自の制度は千代田区のみ、他区は東京都防災建築まちづくりセンターの制度の活用による対応している。</li> <li>・ その他、千代田区では、再開発・共同化を行う組織の助成も行っている。</li> </ul>	
支援制度に対する意見	<p>【認知度】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利用したことがある : 分譲 1.1%、賃貸 2.0%</li> <li>・ 今後利用したい : 分譲 28.0%、賃貸 2.0%、</li> <li>・ 知らない : 分譲 47.3%、賃貸 14.3%</li> </ul> <p style="text-align: center;">（ただし、賃貸は無回答 73.5%）</p> <p>【要望】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 補助率アップ : 分譲 35.5%</li> <li>・ 上限額アップ : 分譲 29.0%</li> <li>・ 助成対象の拡大 : 分譲 23.7%</li> </ul> <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 合意形成を図るには、あらゆる条件で計画を検討して条件をつめる必要があるため、活動の支援を含めた長期的な支援が必要。</li> <li>・ 条件が悪い物件には民間事業者の支援が得られないため、自治体の支援が必要。</li> </ul>	

支援制度の課題と方向性	<p>【課題】 ・ 初動期の検討や活動を全面的に支援する新たな制度導入。</p> <p>【改善等】 ・ 利用意向が高く充実が求められるが、建替えが決議を行う前の任意組織が資金調達を行うことは難しい(実現化の目途が立たない中で個人がリスクを負うことは難しい、異なる意見のものがあり、実現の見通しも立っていない段階で管理組合が費用を負担することも難しい、任意組織では銀行等から融資を受けることも困難等) ため、補助率の向上が必要と思われる。</p> <p>・ 建替え計画の具体化には、あらゆる条件で計画を検討して条件をつめる必要があるため、上限額のアップも必要と思われる。</p> <p>・ 上記の充実を含めて、計画の具体化、関係者の合意形成等を図り、建替えの実現化を支援するためには、多様な条件による施設計画案及び資金計画の検討、勉強会等の支援、区分所有者の合意形成、関係機関との調整、資金調達に関するアドバイス等、建替え検討組織の活動を継続的かつ全面的に支援するコンサルタントの派遣について検討する必要があると思われる。</p>
-------------	--

(3) 建替えの実施に関する助成等

	千代田区	他自治体の例
対応自治体	千代田区 (まちみらい千代田)	都区内
内容	都心共同住宅供給事業、建築物共同化住宅整備促進事業～ミニ優良により、設計・工事監理や資金計画の作成、建物除却や土地整備、空地や廊下・階段等の共同施設の整備に要する費用の一部を助成	都心共同住宅供給事業により設計・工事監理や資金計画の作成、建物除却や土地整備、空地や廊下・階段等の共同施設の整備に要する費用の一部を助成、港区は、住宅等優良建築物環境整備助成事業により仮移転の費用の一部を助成
補助率	2 / 3 (都心共同)	2 / 3 (都心共同)
補助限度	戸当たり 300 万円 (ミニ優良)	—
他自治体との比較	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都心共同住宅供給事業は、都区内共通。</li> <li>・ 港区は、他事業によって仮移転の費用の一部を助成している。</li> </ul>	
支援制度に対する意見	<p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 費用負担が大きければ合意形成は難しいという意見が多い。</li> <li>・ 現行制度において建替えが難しい条件物件が多く、隣地との共同化が実現化の条件と考えている者が多く、その他、マンション建替えに対応した総合設計制度等による容積緩和の要望があった。</li> <li>・ 高齢者が多い場合、費用負担が困難なもの、住み替えに不安を抱えるものため、合意形成が難しいとの意見がある。</li> </ul>	
支援制度の	<p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 費用負担の軽減。</li> </ul>	

課題と方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・千代田区の特長として容積率を消化しているマンションが多い。</li> <li>・建替えに参加しない者への補償による合意促進。</li> <li>【改善等】</li> <li>・住み替えに対する費用の助成等、現行制度がカバーしていない部分について、独自の支援を検討する余地がある。</li> <li>・費用負担に関する問題が大きいため、関係機関との連携による融資、個人の土地・建物を担保にした融資制度等の導入についても検討する余地がある。</li> <li>・千代田区においては、容積率を消化している物件が多いことから、マンション建替えに対応した総合設計制度の導入や隣接地を含めた再開発の指導・誘導及び検討に対する支援等について検討の余地がある。</li> <li>・合意形成を進めるためには、高齢者や建替えに参加しないものへの配慮が必要と思われ、補償費用も負担となることから、仮住居費用や住み替え費用の一部助成等について検討の余地がある。</li> </ul>
--------	--

### 3) 耐震改修に関する支援制度の課題と方向性

#### (1) 耐震診断費用の助成

	千代田区	他自治体の例
対応自治体	千代田区	中央区、港区、渋谷区 等
内容	耐震診断費用の全部又は一部を助成	耐震診断費用の一部を助成
補助率	耐震診断費用の50～100% ※緊急輸送道路沿道の建物、住民登録率、町会の推薦により補助率が異なる	2/3 (中央区) 6.5/10 (港区) 1/2 (渋谷区)
補助限度	分譲マンション 125～350万円 (賃貸マンションは125～200万円)	100万円 (中央区・渋谷区) 250万円 (港区)
他自治体との比較	・補助額は、各自治体によって異なっている。	
支援制度に対する意見	<p>【認知度】 ※千代田区マンション耐震改修促進事業全体の認知</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・内容まで概ね知っている：分譲 18.3%、賃貸 14.3%</li> <li>・制度は知っている：分譲 43.0%、賃貸 38.8%</li> <li>・全く知らない：分譲 22.6%、賃貸 30.6%</li> </ul> <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事例等の情報提供への要望が多い。</li> <li>・手続きが面倒、資料作成に手間がかかりすぎる、年度をまたいだ実施等の柔軟な対応をお願いしたいといった意見があった。</li> <li>・費用全般の助成への要望が多い。</li> </ul>	

(2) 耐震設計費用の助成

	千代田区	他自治体の例
対応自治体	千代田区	中央区
内容	耐震補強設計費用の一部を助成	耐震診断費用の一部を助成
補助率	延床面積×1,000円の2/3	2/3（中央区）
補助限度	限度額 666万円	200万円（中央区）
他自治体との比較	<ul style="list-style-type: none"> <li>・補助額は、各自治体によって異なっている。</li> <li>・千代田区は賃貸住宅にも対応している。</li> </ul>	
支援制度に対する意見	<p>【認知度】 ※千代田区マンション耐震改修促進事業全体の認知（前頁参照）</p> <p>【その他】 ・費用全般の助成への要望が多い。</p>	

(3) 耐震改修費用の助成

	千代田区	他自治体の例
対応自治体	千代田区	中央区
内容	耐震改修工事費用の一部を助成	耐震改修工事費用の一部を助成
補助率 補助限度	<p>(1) 緊急輸送道路沿道 助成額：延べ面積×47,300円×2/3 （床面積が5千㎡を超える部分は1/3） 限度額：2億3,650万円</p> <p>(2) 緊急輸送道路沿道以外 助成額：延べ面積×47,300円の23%、 限度額：限度額1億879万円</p> <p>(3) 耐震改修促進法の認定がとれない 助成額：延べ面積×47,300円の23%× 2/3 限度額：限度額7,252万円</p>	1/2、2000万円（中央区）
他自治体との比較	<ul style="list-style-type: none"> <li>・補助額は、各自治体によって異なっている。</li> <li>・千代田区は賃貸住宅にも対応している。</li> </ul>	
支援制度に対する意見	<p>【認知度】 ※千代田区マンション耐震改修促進事業全体の認知（前頁参照）</p> <p>【その他】 ・費用全般の助成への要望が多い。</p>	

## 第5章 マンション再生支援制度の方向性

## 第5章 マンション支援施策の方向性

### 1 他自治体のマンション支援制度に対する意見等

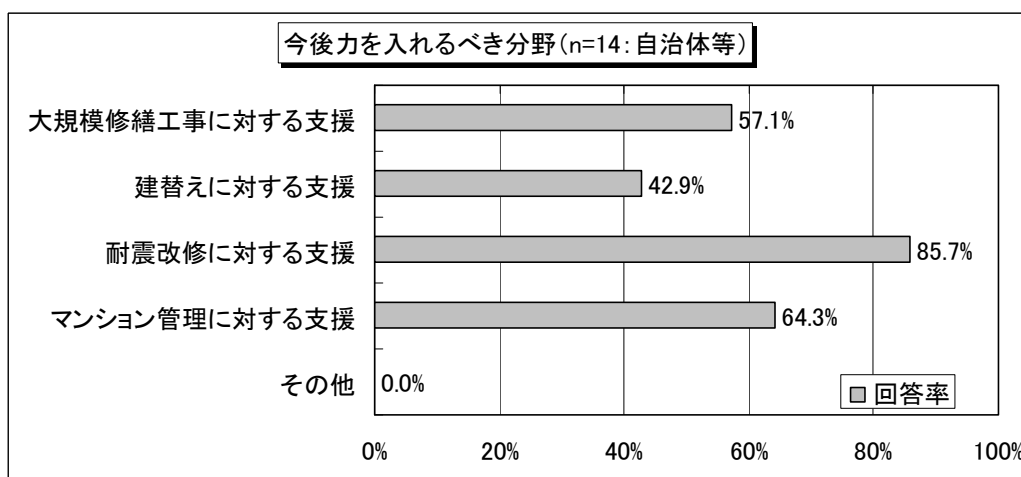
千代田区と条件が類似している都心区（3区）、都市化の時期が早い政令指定都市（11市）のマンション支援施策に対する意見を以下に整理する。

#### 1) マンション関連施策として今後力を入れるべき分野

・既存建物の活用を重視している自治体が多く、耐震改修の実施に対する支援が回答率8割以上でトップとなっている。

今後力を入れるべき分野は、「耐震改修に対する支援」が85.7%で最も高く、次いで「マンション管理に対する支援」の64.3%、「大規模修繕工事に対する支援」の57.1%の順となっており、「建替えに対する支援」は42.9%と他の分野に比べて低くなっている。

耐震改修に対する支援は、国の方針において平成22年度までに耐震化率の目標達成を求められており、各自治体とも耐震改修促進計画に基づいて取り組んでいるため、回答率が高いものと考えられる。全体を通して、既存建物の活用を重視している自治体が多くなっている。



#### 【今後力を入れるべき分野に関する各自治体の意見】

- 管理組合の運営において専門家のアドバイスを受けられるように、相談窓口設置の他、マンション管理士派遣制度などを実施している。
- 高齢者、障害者、子育て世帯等が使いやすい良質なマンションストックの形成を誘導している。良好な住環境の改善の推進を図るため、マンション段差解消工事費用助成制度を行っている。
- マンション管理基礎セミナーやマンション管理の手引き等を通じて、マンション管理全般についての啓発に努めている。



## 2) 大規模修繕工事に対する支援

- ・費用全般に対する支援が期待されている。
- ・情報提供に関しては、一般的な情報提供より、個別の対応が求められている。

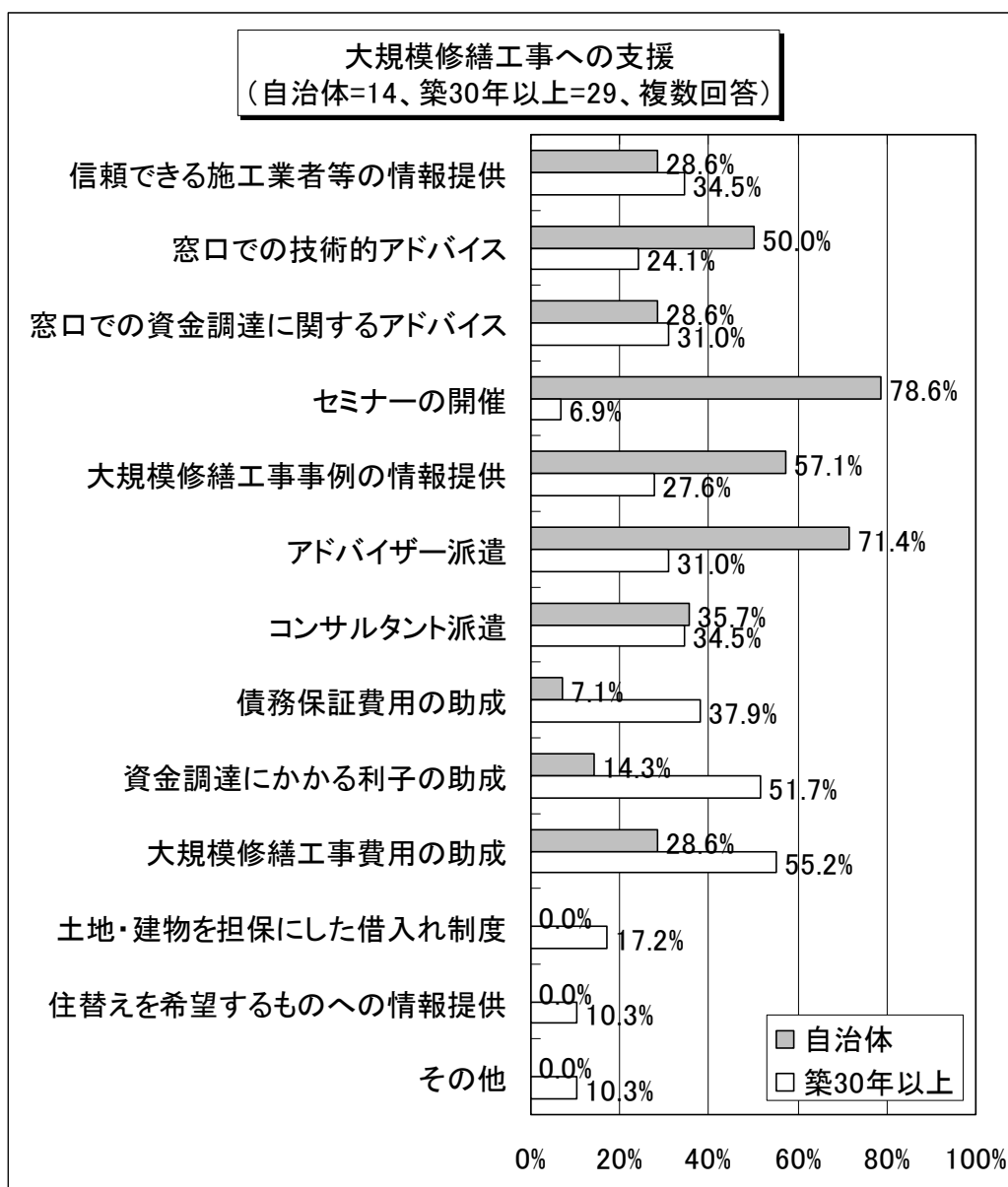
自治体は、「セミナーの開催」が78.6%で最も高く、次いで「アドバイザー派遣」の71.4%、「大規模修繕工事事例の情報提供」の57.1%、「窓口での技術的アドバイス」の50.0%が上位で、一般的に情報提供が有効と考えている。費用の支援については、「大規模修繕工事費用の助成」が上位となっており、ニーズは把握しているが、財源確保の難しさ等から対応できていないことが伺える。

築年数を経過したマンションにおいては、「大規模修繕工事費用の助成」等、費用全般に対する支援のニーズが高くなっている。

また、情報提供に関しても、セミナー等の一般的な内容ではなく「窓口での技術的アドバイス」等、個別の対応が求められている。

### 【大規模修繕工事への支援に関する各自治体の意見】

- 合意形成への支援が必要と考える。
- 財団法人で管理相談セミナー（年2回開催）、専門家による大規模修繕工事などの講演を行っている。
- 財政的な支援措置については、管理組合からの要望が多いと思われるが、現状では財政確保は厳しいため、今後の課題となっている。



※各自治体の回答と千代田区内の分譲マンション管理組合のうち築30年以上経過したマンションの回答を比較し、ニーズへの対応について考察する。

### 3) 建替えに対する支援

- ・費用全般への支援、特に建替え費用への支援が求められている。
- ・ソフト面の支援に関しては、一般的な情報提供より、専門家の派遣による直接的な活動支援が求められている。

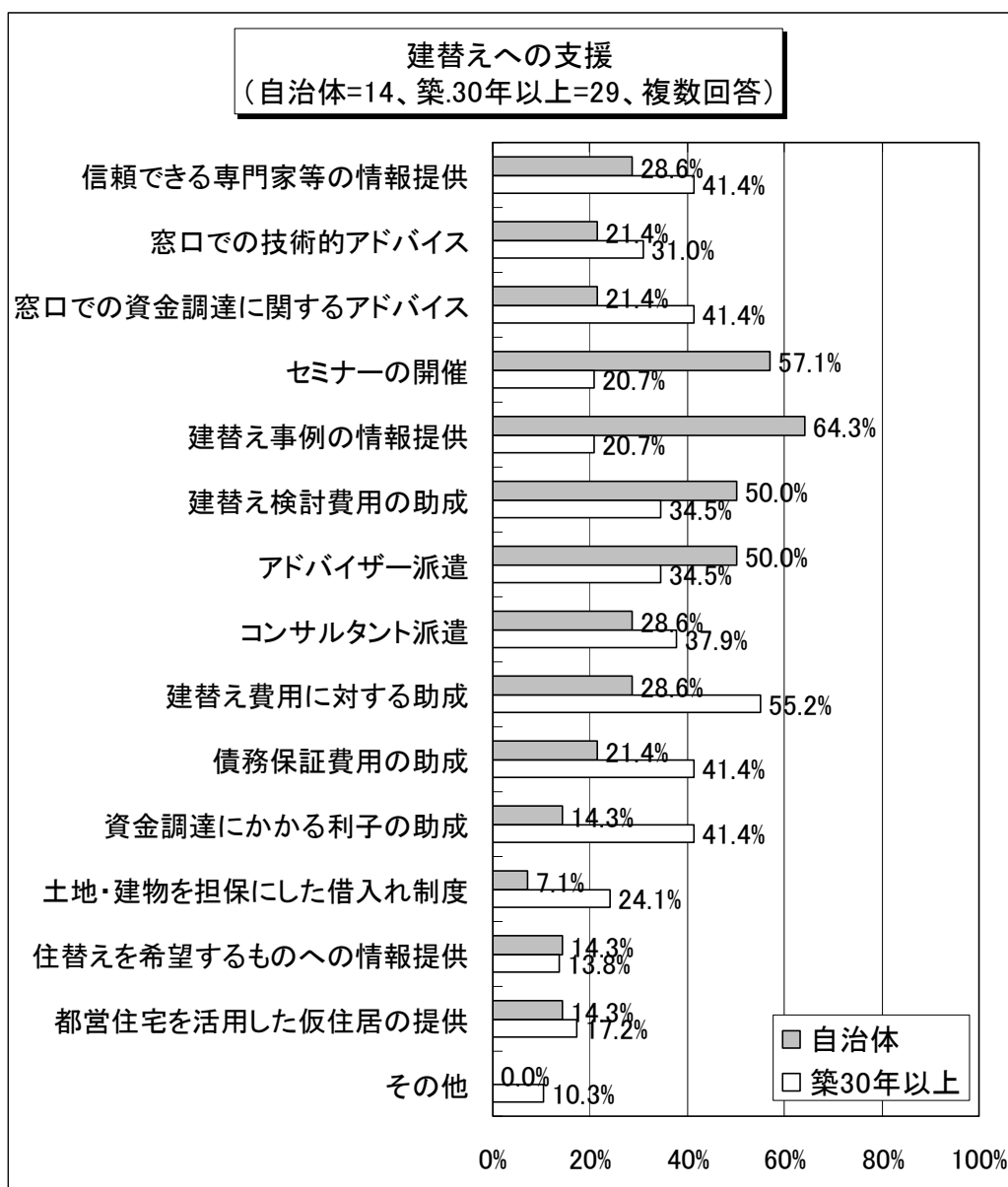
自治体は、「建替え事例の情報提供」が64.3%で最も高く、次いで「セミナーの開催」の57.1%、「建替え検討費用の助成」と「アドバイザー派遣」の50.0%が上位となっており、全般的に初動期の活動支援を重視していることが伺える。

一方、築年数を経過したマンションは、費用全般への支援を期待しており、特に「建替え費用の助成」への要望が多くなっている。費用面の支援以外では、「信頼できる専門家等の情報提供」や「窓口での資金調達に関するアドバイス」、「コンサルタントの派遣」等の専門家の派遣による直接的な活動支援が求められている。

下記の意見から、自治体関係者も管理組合が希望している費用面の支援の必要性を認識しているが、対応はこれからという状況にあることが伺える。

#### 【建替えへの支援に関する各自治体の意見】

- 建替えの合意形成を進めるには、専門家のアドバイスによる建替えの検討、建替え資金などについての相談窓口が必要である。
- 財政的な支援措置については、管理組合からの要望が多いと思われるが、現状では財政確保は厳しいため、今後の課題となっている。
- 老朽化により多くのマンションが今後建替え時期を迎えることから、他都市の先進事例等を参考にしながら効果的な施策を検討していきたい。
- 分譲マンションには、「投資型マンションが多い」、「分譲マンションの賃貸化が進んでいる」などの特色があり、建替えが事業化しにくい環境であることから、建替えに対する支援の検討が課題となっている。



※各自治体の回答と千代田区内の分譲マンション管理組合のうち築30年以上経過したマンションの回答を比較し、ニーズへの対応について考察する。

#### 4) 耐震改修に対する支援制度

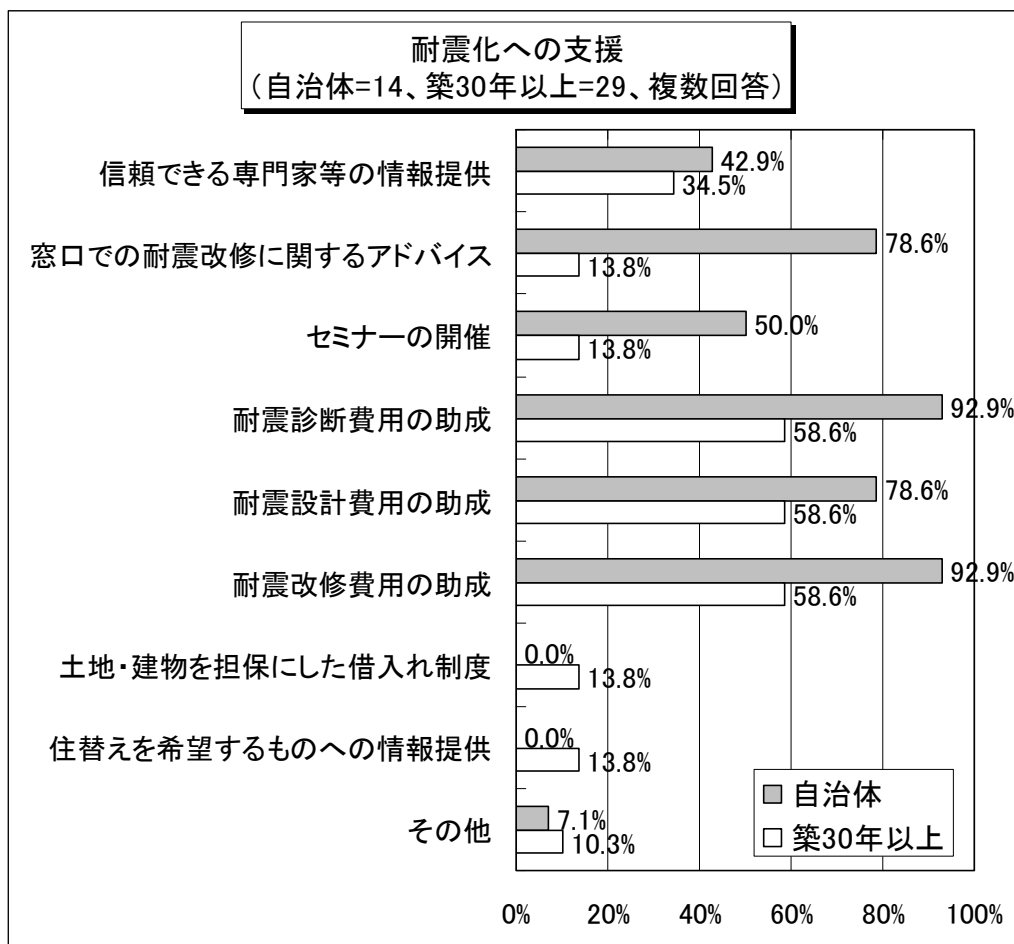
- ・費用全般への支援が求められており、各自治体とも必要性を認識して対応を図っている。
- ・ソフト面の支援に関しては、一般的な情報提供より、専門家の派遣による直接的な活動支援が求められている。

自治体は、「耐震診断費用の助成」と「耐震改修費用の助成」が92.9%で最も高く、次いで「耐震設計費用の助成」と「窓口での耐震改修に関するアドバイス」の78.6%が上位となっており、下記の意見からも、費用全般への支援の必要性が認識して対応を図っていることが伺える。また、ソフト面の支援については、窓口での対応を重視している。

一方、築年数を経過したマンションは、費用全般への支援を重視している。ソフト面の支援については、「窓口での耐震改修に関するアドバイス」よりも「信頼できる専門家等の情報提供」を求めており、専門家による直接的な活動支援が求められている。

##### 【耐震改修への支援に関する各自治体の意見】

- 耐震改修の促進を図るには、国費の補助率を引き上げることが必要である。財源が確保されることにより、助成額の引き上げが可能となるため、耐震対策の効果がでると思われる（複数の意見）。
- 平成21年度よりマンション耐震診断費等補助を実施予定。



※各自治体の回答と千代田区内の分譲マンション管理組合のうち築30年以上経過したマンションの回答を比較し、ニーズへの対応について考察する。



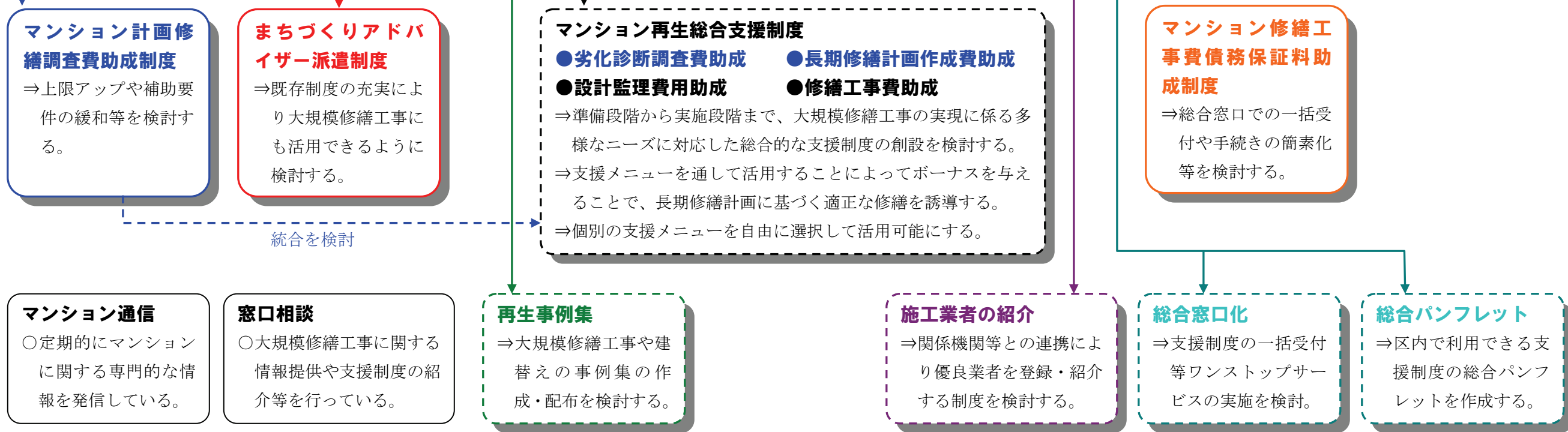
## 2 プロセス毎の課題やニーズに対応した支援制度

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、未対応となっている部分への対応を含めて支援制度の方向性を検討する。



### 1) 大規模修繕工事

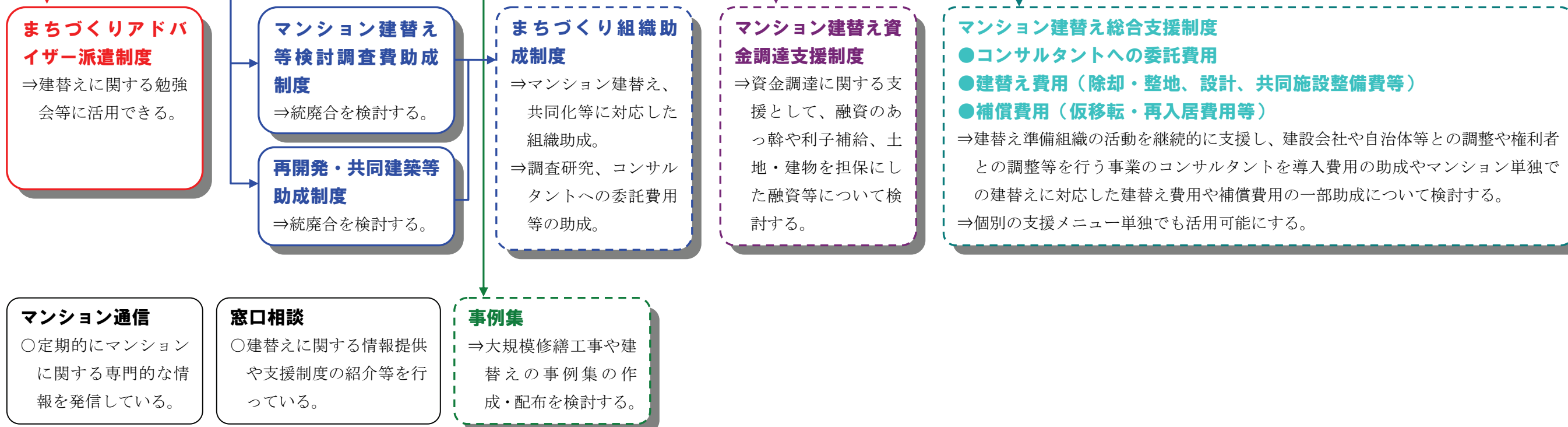
	準備段階	計画段階	実施段階
取組み	○組織づくり ○情報収集・研究等 ○修繕計画案の作成 ○劣化診断	○資金計画の作成 ○委託・契約方式の決定 ○修繕実施計画の策定 ○区分所有者の合意形成	○施工会社の選定 ○工事の実施
課題	●専門知識と情報が不足している。 ●高齢化や賃貸化等に伴い管理に対して無関心な区分所有者が多い。 ●修繕積立金が不足しているケースが多く、適正な計画ではなく、可能な範囲での計画となっている。	●専門知識と情報が不足している。 ●管理会社から提案を受けても、管理組合では必要性や妥当性を判断できない。 ●修繕内容や費用等について意見がわかれて合意が難しい。	●区分権利者か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。 ●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。 ●管理組合側では、専門知識がないため監理できない。 ●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。
管理組合のニーズ	○調査費用に対する助成が欲しい。 ○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。 ○成功事例等の情報提供が欲しい。	○設計監理方式により実施したい。 ○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。	○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。 ○設計監理方式で実施したい。 ○大規模修繕工事費用に対する支援が欲しい。 ○支援制度の手続きを簡素化して欲しい。 ○窓口を統一して欲しい。





2) 建替え

	準備段階	計画段階	実施段階
取組み	○検討組織の設立 ○建替え計画案の作成	○建替え準備組織の設立 ○権利変換計画の作成	○施工会社の選定 ○住替え
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 ○情報収集・研究等 ○耐震診断の実施	○設計事務所の選定 ○耐震改修の方法検討 ○耐震設計 ○構造計算による効果の検討 ○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。

### 3 マンション再生支援制度の方向性

マンション再生支援制度に関するアンケート調査及びヒアリング調査の結果から、大規模修繕工事及び建替えの実現や既往の支援制度に関する問題点・課題を整理するとともにその要因を考察し、今後のマンション再生支援制度の方向性について提案する。

#### 1) 大規模修繕工事

##### (1) 修繕積立金の不足に対応した資金調達に係る支援①

###### 【問題点・課題】

○資金調達に関する費用負担の軽減を図る目的で住宅金融支援機構、マンション管理センター、都、まちみらい千代田がそれぞれに支援を行っていることで、支援内容は充実しているが、利用者側にとっては、わかりにくく、手続きが煩雑で、事務手続きにかかる負担（労力）も大きくなっている。

###### 【要因】

- 手続きが煩雑で、事務手続きの負担（労力）も大きいため、専門知識に乏しく日中に仕事を抱えているものが多い管理組合では、これらに対応することは難しい。そのため、自主管理のマンションにおいては、利用が困難な状態となっていると思われる。
- 管理会社が申請手続きを代行することが一般的であるが、管理会社側としては、手間が増えるだけでメリットがないことから、管理会社側から大規模修繕工事に対する理解を得るために提案することはあるが、管理組合から依頼を受けない限り積極的に活用を働きかけることはしない。

###### 【対策・支援策】

- 区内のマンションが活用可能な支援制度を包括的に整理した総合パンフレットの作成、インターネットによる総合的な情報の発信または相互リンクによる情報の充実など、実施主体の垣根を越えた総合的な情報発信を行うことが考えられる。
- 関係機関が協調して窓口を総合化し、支援制度の紹介や申請書類の配布・受付等を行うことが考えられる。
- 申請書式の共有化等によって事務手続きを簡素化することが考えられる。
- 助成申請等への対応が難しい自主管理の管理組合を支援するため、まちづくりアドバイザー派遣制度の拡充（適用範囲の見直し）によって、助成制度等の申請手続きの代行を行うことが考えられる。
- 平日・日中の相談が困難な管理組合（役員等）へ対応するため、相談窓口の休日対応について検討することが考えられる。

### (2) 修繕積立金の不足に対応した資金調達に係る支援②

#### 【問題点・課題】

- マンション修繕工事債務保証料助成制度については、住民登録率により補助率が異なるため申請手続きに手間がかかるとの指摘がある。
- 住民登録率に関する要件について、不公平感を持っているものが多い。

#### 【要因】

- 証明書類の取得に費用と手間がかかるとの意見があったが、現在は、受付後に区役所で住民基本台帳の照会により住民登録率を確認しているため問題はない。手続きが改善されていることが理解されていない。
- 住民登録率が低いマンションでは、住民登録率によって補助率が異なるのは、千代田区の実態に合っていないとの思いがある。

#### 【対策・支援策】

- マンション修繕工事費債務保証料助成制度について、住民登録率に関する補助要件の廃止及び住民登録率の違いによる補助率の見直しについて検討する余地がある。

### (3) 個別的な相談対応に関するニーズへの対応

#### 【問題点・課題】

- 管理組合では、工事の内容や費用が適正かどうか判断できないため、専門家のアドバイスを受けながら進めたいといったニーズが高い。
- マンションの性格上、区分所有者の中には、管理組合や管理会社の提案に対して不信感を持つものもでてくる。

#### 【要因】

- 当事者である管理組合や管理会社の立場では、円滑に合意形成を進めたい、後ろ指を指されることがないように公正公明に進めたいといった理由から、第三者的な専門家からアドバイスを受けながら進めることや、公的機関から優良な事業者の紹介してもらうことが有効であると考えている。

#### 【対策・支援策】

- まちづくりアドバイザー派遣制度の拡充（適用範囲の見直し）によって、大規模修繕工事に関するアドバイス等に対応できるようにすることが考えられる。
- ※東京都防災建築まちづくりセンターの制度の利用料に対する助成も考えられるが、区民の立場で考えれば、調査・検討から実施にかけて一連で支援することが望ましい、制度が煩雑となることも避けられることから、既存制度の拡充によって対応する方が望ましい。

### (4) 大規模修繕工事にかかる費用に対する助成

#### 【問題点・課題】

- 修繕積立金の不足等の問題から、できる範囲での修繕となっており、設備面の改修が進んでいないマンションが多い。
- 築30年程度経過したマンションでは、エレベーターの改修を検討しているケースが多く、補助の要望が多い。
- 給排水管の改修については、問題が起こってから改修となっているケースが多い。

#### 【要因】

- 修繕積立金は、当初低く設定されており、修繕の必要性に迫られて見直しを行っているケースが多いが、合意形成の問題から、適正な水準まで一度に変更することも難しいため、適正な修繕に対応した修繕積立金を確保することが難しく、できる範囲での修繕となるケースが多いものと想定される。
- 当初設定で修繕積立金が低いことが一般化している要因としては、消費者側が修繕積立金の必要性や適正な水準を理解していないため費用負担が低いことを優先するものが多いこと、事業者側として修繕積立金が低い方が販売しやすいこと等が考えられ、この関係が変わらない限り、今後も同じような負の連鎖が続くと想定される。
- エレベーターについては、定期点検が義務となっているため、日常的にトラブルが少ないことから、一般の区分所有者には改修の必要性が理解し難い面があり、改修に必要な金額も大きいこと、合意が難しいものと想定される。
- 給排水管の改修については、区分所有者には目に付きづらい部分であり、問題が顕在化するまで放置される（後回し）ものと思われる。また、改修にあたって専有部分が絡む場合が多いため、合意形成や実施が難しいケースもある。

#### 【対策・支援策】

- パンフレットやホームページによって、消費者に対して、修繕積立金の適正な水準や修繕積立金の必要性等のマンション管理に関する基礎知識を発信することが考えられる。
- エレベーター、給排水管の改修等など、築年数が経過したマンションにおいて改修が遅れている設備面の修繕積立金に対する助成制度の創設を検討することが考えられる。
- 長期修繕計画に基づく適正な修繕に対して有利な助成を行うことによって、適正な修繕を誘導することが考えられる。
- マンション管理に関する条例やガイドライン等の整備によって、初期設定において適正な修繕積立金が設定されるように誘導することが考えられる。

### (5) 優良事業者の紹介に関するニーズへの対応

#### 【問題点・課題】

- 管理組合は、区分所有者から施工業者との癒着など、不正の疑いをかけられることが多く、そのことが合意形成の障害になることもある。
- 管理会社からは、複数の見積りを取り競争させても、理解が得られないことがあり、公的な第三者からの紹介があれば利用したいとの意見がある。

#### 【要因】

- 手抜き工事や追加工事等による請求等のトラブルがあり、工事の実施や業者に対する不安や不信を抱いているものがある。
- 区分所有者に工事の必要性や妥当性を評価できる知識と経験がなく、施工業者の選定や工事の監理についても対応できないため、わからないことや監理できないことが不安の一因となっているものと思われる。

#### 【対策・支援策】

- まちづくりアドバイザー派遣制度の拡充（適用範囲の見直し）等によって、大規模修繕工事に関するアドバイスに対応できるようにすることが考えられる。
- マンション計画修繕調査費助成の拡充等によって、設計監理方式による大規模修繕工事の実施を支援することが考えられる。
- ホームページやパンフレット（事例集）によって、工事内容や工事費用、実施方式など、大規模修繕工事の事例情報を発信することが考えられる。
- 財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターの行うリフォネットの普及・促進に努め、相談者に対して制度の紹介を行うことが考えられる。
- 関係機関との連携によって優良事業者の登録や紹介を行う仕組みを構築することも考えられる。

## 2) 建替え

### (1) 事業性の確保が困難なマンションへの対応

#### 【問題点・課題】

○現時点で容積率を消化しているマンションが多く、それらのマンションは規模を拡大し余剰床を売却することによって個人の費用負担を軽減することができないため、建替えの話題がでて、資金調達の目処がたたず、建替えをあきらめているケースが多い。

#### 【要因】

- 規模拡大等による費用負担の軽減が難しいことから、個人の費用負担が前提となり、資金調達が難しいものも出てくるため、合意形成が難しくなる。
- 資産活用目的の区分所有者等は、そもそも投下資金の回収が目的であり、建替えによる新たな投資に対して抵抗がある場合がある。千代田区においては賃貸化が進んでいることから、費用負担が大きいことによって合意が難しくなる場合が多いと想定され、費用負担の軽減が重要な条件となっている。
- 築年数が相当程度経過したマンションには高齢者が多く、年金生活者等は建替え資金の負担が難しい。また、高齢者は民間金融機関からの資金調達も難しいため、高齢者が多いことも、費用負担が大きいことによって合意が難しくなる要因となっていると想定される。
- 立地条件から総合設計を活用できないケースも存在している。そのため容積率を消化したマンションでは費用負担の軽減が図れない場合が多く、個人の費用負担が障害となって進められないことが想定される。

#### 【対策・支援策】

- 管理組合としての資金調達を支援するため、建替え費用に関する融資制度の導入について検討することが考えられる。
- 高齢者の資金調達に関する支援として、窓口相談において住宅金融支援機構の高齢者対応の融資制度を紹介することが考えられる。
- 周辺環境への配慮等の一定基準を満たすことを条件に、容積率のアップによって費用負担の軽減を図れるような制度の導入について検討することが考えられる。
- 高齢者の資金調達に関する支援として、土地・建物（建替え後の建物）を担保とした融資制度の創設について検討することが考えられる。

### (2) 法的な要件により建替えが困難なマンションへの対応

#### 【問題点・課題】

- 建築時期の古いマンションが多いため既存不適格のマンションが多くなっている。これらのマンションは、建替えに際して指定容積率に準拠する必要があるため、現在と同じ規模を確保できない場合があり、区分所有者の合意が難しい。
- 投資向けのワンルームマンションは、ワンルームマンション規制の基準より小さな間取りのものや容積率を消化しているものが多い。これらのマンションは、建替えに際してワンルームマンションの規制に準拠する必要があるため、現在と同じ戸数を確保できないため、合意が難しい。

#### 【要因】

- 現状と同じ規模、同じ戸数を確保できないことから、一部の区分所有者が地区外へ転出することが前提となり、提出分については、事業主体である建替え組合が取得することになり、ひいては建替えに参加する個人の費用負担増に結びつく問題であることから合意が難しくなることが想定される。

#### 【対策・支援策】

- 既存不適格マンションの建替えにおける特例等の措置を検討することが考えられる。
- 一部の区分所有者の転出に伴うに権利の買取り等が必要になることから、マンションデベロッパーとの共同事業等、新たな事業スキームによる建替えの実施について研究することが考えられる。

### (3) 単独で建替えが困難な場合への対応

#### 【問題点・課題】

- 前述の(1)、(2)のような条件を抱えるマンションは、単独での建替えが困難であり、そのことを理解した上で、周辺との共同化等ができれば建替えの可能性があるといった考えを持つマンションもあるが、実現に至っているケースはない。

#### 【要因】

- 管理組合には、まちづくりに関するノウハウがなく、周辺にどのようなタイミングで、どのように声をかけていいかもわからないといった状態であるため、話が進展しない。そのため、自治体による指導や誘導を期待する声が多くなっている。
- 管理組合の支援を行っている管理会社についても、建替えに関しては事例が少なく、ノウハウもないことが多い。そのことも事業が推進できない要因であると考えられる。



### 【対策・支援策】

- 単独では建替えが困難なマンションを含む街区において、街区単位の小規模な再開発など、自治体の主導によるまちづくりの誘導・支援を行うことが考えられる。
- まちづくりをコーディネートする専門家を長期・継続的に派遣するコンサルタント派遣制度の導入について検討することが考えられる。

## (4) 建替えに向けた合意形成に対する支援

### 【問題点・課題】

- 建替えを希望するものと改修を希望するもの、そのまま住み続けたいものなど、様々な意見があり合意形成が難しい。

### 【要因】

- 権利形態の性格上、区分所有者の合意が必要であり、区分所有者によって将来設計や建物の活用意向が異なるため、それらの意見をまとめていく必要があるが、具体的な選択肢が示されない状況では判断が出来ないため合意を得られない。
- 利害関係が絡むため、当事者である管理組合が区分所有者の意見や参加条件を把握したり、合意形成に向けた調整を行ったりすることは難しい。
- 事業に関して自治体や建設会社、金融機関等との対外的な調整も必要であるが、専門的な知識がない管理組合がそれらに対応することは難しい。
- 区分所有者の意見や参加条件を把握したり、将来の生活設計に対する相談を受けて転出を含めた選択肢を提案したりすることで、初めて合意形成が可能となる。また、事業に関して自治体や建設会社、金融機関等との対外的な調整も必要となるため、それらの調整を含めて、管理組合（建替え組合）を全面的に支援し、事業をコーディネートする存在が必要と思われる。

### 【対策・解決策】

- 建替え計画案については、整備手法の選択や事業手法の適用、計画条件の設定等によって、様々なケースが想定され、個人の将来設計に対応したいくつかのモデルケースを作成して、比較検討することにより、それぞれのメリット、デメリット、費用負担等を提示した中で、区分所有者の意見を反映して、区分所有者が合意できる計画を練り上げる必要がある。
- 専門家が第三者の公正な立場で、将来の生活設計に対する相談を受けて転出を含めた選択肢を提案したりすることで、初めて合意形成が可能となる。
- 事業に関して自治体や建設会社、金融機関等との対外的な調整を含めて、管理組合（建替え組合）を全面的に支援する存在が必要であり、まちづくりをコーディネートする専門家を長期・継続的に派遣するコンサルタント派遣制度の導入について検討することが考えられる。

### (5) 対外的な協力が受けられない条件が不利な物件への支援

#### 【問題点・課題】

- 初動期（建替え決議前）の検討においては、建替えの合意形成に向けて、建替えと大規模修繕工事の比較や様々な条件における建替え計画の検討を行うことが必要であるため、それなりの検討費用が必要となる。
- しかし、建替えることが決まっていない中で、修繕積立金を活用することに対して理解を得ることは難しく、法人登記していない管理組合では検討費用を借入れることも困難である。

#### 【要因】

- 初動期の検討については、建設会社や不動産デベロッパーなどの外部の協力を受けて検討を進めていることが多い。しかし、前述の(1)、(2)のような条件を抱えるマンションは、建替えが困難であり、そのような不利な条件の場合は、短期間での利益回収を期待する建設会社や不動産デベロッパー等の協力を受けることは難しく、検討費用を調達することも難しいため検討を進めることが困難となる場合が多いものと想定される。
- 千代田区においては、建替えを検討する組織に対する活動資金の支援等を行っているが、前述したような長期・継続的なまちづくりのコーディネータまで対応できる支援ではない。

#### 【対策・解決策】

- 上記のように厳しい条件下においても検討を進められるよう、建替えの検討や対外的な調整、区分所有者等の合意形成の支援等を行う、まちづくりをコーディネートする専門家を長期・継続的に派遣する、コンサルタント派遣制度の導入について検討することが考えられる。
- マンション建替え検討費助成制度等の既存制度の補助上限額の引き上げ等により、支援の充実を図ることも考えられる。

3) マンション再生支援制度に関する「課題と対応」一覧表

	制度の概要	○課題 ●ニーズ	他自治体の取り組み動向	対策・解決策
<b>大規模修繕工事に対する支援制度</b>				
①既存・見直し マンション計画修繕調査費助成制度	内 容 調査費の助成 補 助 率 1/2 補助限度 50万円 対象物件 築8年以上 補助対象 建物の防水、壁面、鉄部、電気設備、給排水設備等に関する調査委託経費	○知らないため利用しなかった例が多く、利用希望は高いため、制度の周知が必要と思われる。 ○外壁改修や屋上防水等を個別に進めている例があり、10年間に1回以内の制限で利用できない可能性がある。 ●補助率アップ：分譲の45.2%が必要と回答している。 ●上限アップ：分譲の35.5%が必要と回答している。	○中央区、港区において同様の制度がある。	○補助率アップへの要望が多く、見直しの余地がある。 ○10年に1回の制限について、同一調査項目については10年に1回とすることが望ましい。 ○補助要件の緩和・手続きの簡素化等についても検討の余地がある。
②既存・見直し まちづくりアドバイザー派遣制度	内 容 まちづくりに関する相談、情報提供、制度の紹介、まちづくり活動に関する助言や支援を行うアドバイザーを派遣（※現在は、改修に関する支援はない）	●管理組合では、工事内容や費用、施工業者の選定等について判断できないため、専門家のアドバイスを受けながら進めたいというニーズが高い。 ●金融機関等からの資金調達や法律に関する質問等、相談のニーズは多岐にわたっている。	○中央区、渋谷区、新宿区は、東京都防災建築まちづくりセンターの制度の利用料に対する助成を行っている。	○既存のまちづくりアドバイザー派遣制度の充実（対象の拡大）によって、大規模修繕工事にも対応できるようにすることが望ましい。 ○ファイナンシャルプランナーや弁護士等、派遣の対象となる専門家の種類についても充実を図ることが望ましい。
③既存・見直し マンション修繕工事債務保証料助成制度	内 容 債務保証料の助成 補 助 率 債務保証料の50%～100%（住民登録率による） 補助限度 50万円	○認知度が低く制度の周知が必要と思われる。 ○資金調達に関する支援制度が多岐に分かれており、利用者にとってわかりにくく、手続きの煩雑さ等から使いづらいものとなっている。 ●上限額アップ：分譲39.8%が必要と回答している。 ●住民登録率による補助率の緩和：分譲25.8%が必要と回答している。	○中央区において、同様の制度を実施している。	○補助要件については、住民登録率による補助率設定に対する改善要望が多く検討の余地がある。 ○他の資金調達に関する支援制度との関係において、他の自治体等との調整を図り、総合窓口による一括受付や手続きの簡素化の可能性について検討する必要があると思われる。
④新規検討 マンション再生総合支援制度	内 容 劣化診断調査、長期修繕計画作成費用、設計監理業務の委託費用、建物共用部及び設備等の改修工事費用の助成 対 象 築8年程度経過したマンション 補 助 率 工事にかかる1/3程度 補助限度 調査費用：100万円程度 改修費用：1,000万円程度	○適正な修繕積立金が確保されておらず、適正な修繕が行われていない。 ○修繕積立金の不足等の問題から設備面の修繕が進んでいない。 ●築30年程度経過したマンションでは、エレベーター、給排水等の設備改修費用に対する助成の要望が多い。 ●長期修繕計画に基づく適正な修繕積立金の確保、計画的な大規模修繕工事の実施を誘導することが必要と思われる。	○中央区において、修繕工事（外壁改修、屋上防水、給排水管改修等）、防災対策工事（受水層等の耐震型への取替え、エレベーター改修、防災備蓄庫設置、防火水槽設置等）の設計費及び工事費の助成を行っている。	○長期修繕計画に基づく適正な修繕に対して有利な支援を行うことにより、適正な修繕を誘導することが考えられる。 ○改修費用の助成に関しては、特に問題の多い設備の修繕の他、防災対策、エコ対策等、公共の利益につながるものを対象とすることが考えられる。

	制度の概要	○課題 ●ニーズ	他自治体の取り組み動向	対策・解決策
<b>建替えに対する支援制度</b>				
①既存・見直し まちづくりアドバイザー 一派遣制度	内 容 まちづくりに関する相談、情報提供、制度の紹介、まちづくり活動に関する助言や支援を行うアドバイザーを派遣	○専門知識と情報が不足している。 ○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。 ○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。 ●大規模修繕工事や耐震改修を含めた比較が必要。 ●専門家のアドバイスを受けながら進めたい。	○中央区、渋谷区、新宿区は東京都防災建築まちづくりセンターの建替え・改修アドバイザー派遣制度の利用料に対する助成を行っている。	○初動期の組織立ち上げまでの勉強会等によって、検討の機運を高めるためには必要な制度であり、建替えに関する支援としては問題ない。 ○大規模修繕工事に対するアドバイザー派遣や多岐にわたる相談ニーズに対応するため、対象の要件や専門家の種類等の充実を図ることが考えられる。
②既存・見直し マンション建替え等検討調査費助成制度	内 容 マンション建替え等検討調査委託経費、勉強会等開催経費の助成 補 助 率 1/3 補助限度 100万円	○専門知識と情報が不足している。 ○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。 ○条件が悪いケースには民間事業者からの協力は期待できない。	○中央区、渋谷区、新宿区は東京都防災建築まちづくりセンターの建替え・改修アドバイザー派遣制度の利用料に対する助成を行っている。	○計画を具体化し、関係者の合意形成を図り、建替えを実現化するためには、多様な条件による施設計画案及び資金計画の検討が必要であり、区分所有者の合意形成、関係機関との調整、資金調達に関するアドバイス等、建替え検討組織の活動を継続的かつ全面的に支援するまちづくりのコンサルタントによる支援が必要である。
③既存・見直し 再開発・共同建築等組織助成制度	内 容 再開発等の検討を行う組織の調査研究費、事務費、街づくり事業費等の助成 補 助 率 1/2 補助限度 100万円（再開発）50万円（共同建築）	○高齢者は、そのまま暮らしたいといった意向が多く、合意が難しい。 ●建替えと耐震改修を含めた大規模修繕工事の比較、様々な計画条件や事業手法による検討が必要であり、長期・継続的に活動を支援するコンサルタント等が必要。 ●区分所有者への説明など、合意形成の支援も必要。		○活動内容が多岐にわたること、長期・継続的な支援が必要であることから、現在の制度の統廃合を含めた充実、または現在の制度に変わるコンサルタント派遣を含む新たな総合的な支援制度を検討することが考えられる。
④既存・見直し 都心共同住宅供給事業	内 容 設計・工事監理や資金計画の作成、建物除却や土地整備、空地や廊下・階段等の共同施設の整備に要する費用の助成	○費用負担が大きければ合意形成は難しいという意見が多い。 ○現行制度においては建替えが難しい条件が多く、隣地との共同化が実現の条件と考えているものが多く、その他、マンション建替えに対応した容積緩和の要望があった。	○都心共同住宅供給事業は、都区内共通。	○両制度とも共同化に対する支援であり、マンション単独での建替えに対応していない。 ○費用負担の軽減が課題であり、支援のニーズも高いことから、マンション単独での建替えに対応した助成制度の導入について検討することが考えられる。
⑤既存・見直し 建築物共同化住宅整備促進事業～ミニ優良	補 助 率 2/3（都心共同） 補助限度 戸当たり300万円（ミニ優良）			
⑥新規検討 マンション建替資金調達支援制度	内 容 金融機関との連携による融資あっ旋や利子補給、土地・建替え後の建物を担保とした融資等 融資期間 20年程度	○容積率を消化しているマンションが多く、余剰床を売却するなど、費用負担の軽減を図ることが難しい場合が多い。 ○高齢者が多い場合、費用負担が困難なケースや住み替えに不安を抱えるケースもあるため、合意形成が難しい。	○新宿区では、マンション建替えに関する個人負担に対して利子補給を行っている。 ○武蔵野市において、福祉資金貸付事業としてマンションを対象にしたリバースモーゲージ制度による融資を行っている。	○費用負担に関する問題が大きいため、金融機関との連携による融資あっ旋や利子補給、土地・建替え後の建物を担保にした融資制度等の導入について検討することが考えられる。

	制度の概要	○課題 ●ニーズ	他自治体の取り組み動向	対策・解決策
⑦新規検討 マンション建替え総合 支援制度	<p>内容 コンサルタントへのコーディネーター業務委託費用、建替費用の補助、従前居住者の家賃補助 など</p> <p>補助率 対象費用の1/2</p> <p>対象 コンサルタントへの委託費用：施設建築物概略設計、資金計画作成、権利変換計画作成、権利者調整、建替え組織の運営支援、関係者協議支援等</p> <p>建替費用の補助：除却・整地、設計、共同施設整備費等</p> <p>従前居住者の家賃補助：仮移転、再入居費用等</p>	<p>○専門知識と情報が不足している。</p> <p>○建替えと大規模修繕工事と意見がわかれて合意形成が難しい。</p> <p>○条件が悪いケースには民間事業者からの協力は期待できない。</p> <p>○高齢者にはそのまま暮らしたいといった意向のものが多く合意が難しい。</p> <p>●建替えと耐震改修を含めた大規模修繕工事の比較、様々な計画条件や事業手法による検討が必要であり、長期・継続的に活動を支援してくれるコンサルタントの支援が必要である。</p> <p>●区分所有者への説明など、合意形成に関する支援も必要である。</p>	<p>○港区は、仮移転の費用の助成を行っている。</p>	<p>○計画を具体化し、関係者の合意形成を図り、建替えの実現化するためには、多様な条件による施設計画案及び資金計画の検討が必要であり、勉強会等の支援、区分所有者の合意形成、関係機関との調整、資金調達に関するアドバイス等、建替え検討組織の活動を継続的かつ全面的に支援するまちづくりのコーディネーターによる支援が必要である。</p> <p>○活動内容が多岐にわたること、長期・継続的な支援が必要であることから、現在の制度の充実または現在の制度に変わる新たなコンサルタント派遣制度の導入を検討することが考えられる。</p> <p>○費用負担の軽減が課題であり、支援のニーズも高いが、マンション単独での建替えに対応した助成制度の導入について検討することが考えられる。</p> <p>○合意形成を進めるためには、高齢者や建替えに参加しない方への配慮が必要であり、補償にかかる費用も負担となることから、仮住居費用や住み替え費用の助成等について検討の余地がある。</p>

#### 4) 新たなマンション再生支援制度の検討

検討結果のまとめとして、以下に大規模改修工事及び建替えに対する支援制度の見直しまたは新規制度の創設について検討する。

##### ■マンション関連支援制度の一覧

支援制度	既存見直し	新規検討	統廃合検討	備考
<b>(1) 大規模修繕工事に対する支援制度</b>				
1 マンション計画修繕調査費助成制度	○		○	※4へ統合も検討
2 まちづくりアドバイザー派遣制度	○			
3 マンション修繕工事債務保証料助成制度	○			
4 マンション再生総合支援制度		○		※1を統合
<b>(2) 建替えに対する支援制度</b>				
1 まちづくりアドバイザー派遣制度(再掲)	○			
2 マンション建替え等検討費助成制度			○	※4、6へ統合を検討
3 再開発・共同建築等組織助成制度			○	※4、6へ統合を検討
4 まちづくり組織助成制度		○		※2、3を統合
5 マンション建替え資金調達支援制度		○		
6 マンション建替え総合支援制度		○		※2、3を統合

(1) 大規模修繕工事に対する支援

1 マンション計画修繕調査費助成制度(財団法人まちみらい千代田)(既存見直し or 統廃合検討)

助成対象	・分譲マンションの管理組合、賃貸マンションの所有者
助成額	・調査に要する費用の1/2かつ上限50万円(※上限アップについて検討) ・同一調査項目については、10年間に1回までを限度とする。
対象物件	・建築基準法その他関係法令に適合していること ・現に住宅として使用されていること ・建築後8年以上経過していること
対象項目	・建物の防水、壁面、鉄部、電気設備、給排水設備等に関する調査委託経費
その他	※大規模修繕工事に対する総合的な再生支援制度を創設する際は、統合することが望ましい。

2 まちづくりアドバイザー派遣制度(財団法人まちみらい千代田)(既存見直し)

派遣対象	・マンションの大規模修繕工事を検討する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 ・既設建物等の保全や活用、共同建築、再開発、マンションの建替え等を通して地域の活性化に貢献するまちづくり事業を行うもの
アドバイザー内容	・マンションの建物・設備等の劣化診断等及び修繕工事の相談 ・マンション建替えに関する基本的な相談や事例等の情報提供 ・まちづくりに関する相談、情報提供、制度の紹介 ・まちづくり活動に関する助言や支援
派遣回数	・年度内6回、1回につき3人を限度
対象項目	・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が行う大規模修繕工事の実施に向けた活動(大規模修繕工事の実施に向けた勉強会や実施に向けた工事内容や工事費の検討、資金調達に関する相談等)、千代田区内における自主的かつ継続的なまちづくり活動(既設建物の保全・活用、共同建替え、再開発、マンションの建替え等)に対して、専門家を派遣しアドバイスを行う(派遣期間は1事業3年を限度)
その他	※ファイナンシャルプランナーや弁護士等、派遣の対象となる専門家の種類についても充実を図ることが望ましい。

3 マンション修繕工事費債務保証料助成制度（財団法人まちみらい千代田）（既存見直し）

助成対象	・分譲マンションの管理組合
助成額	・債務保証料の50%～100%（住民登録率による）かつ上限50万円（10年以内1回） ※住民登録率による補助率設定等、補助要件の変更について検討の余地がある。
対象物件	・概ね築8年を経過しているマンション ・住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」を受け、（財）マンション管理センターに債務保証を委託した管理組合
対象項目	・マンションの共用部分工事
その他	※他の資金調達に関する支援制度との関係において、他の自治体等との調整を図り、総合窓口による一括受付や手続きの簡素化の可能性について検討する必要があると思われる。

4 マンション再生総合支援助成制度（新規検討）

助成対象	・分譲マンションの管理組合、賃貸マンションの所有者
助成額	・調査費用（劣化診断及び長期修繕計画作成の委託費用）×2/3、助成限度額100万円程度 ・設計費用（設計事務所等に対する設計監理業務の委託費用、ただし住宅部分に限る）×2/3、助成限度額100万円程度 ・工事費用（対象項目の工事費、ただし住宅部分に限る）×2/3、助成限度額1,000万円程度（10年に1回まで）
対象物件	・建築基準法その他関係法令に適合していること ・現に住宅として使用されていること ・建築後8年以上経過していること
対象項目	【調査費用】 ・劣化診断調査委託費用（建物の防水、壁面、鉄部、電気設備、給排水設備等） ・長期修繕計画作成に関する委託費用 【設計費用】 ・設計監理費用（設計監理費用に関する調査費用） 【工事費用】 以下の共用部分の改修工事に関する工事費、ただし住宅部分に限る ・修繕工事（外壁改修、鉄部塗装、屋上防水、給排水管改修等） ・防災対策工事（受水槽・高架水槽の耐震型への取替え、受水槽・高架水槽への感震器連動型止水弁の設置、耐震適合のエレベーターへの取替え・改修、防災備蓄倉庫の設置、防火水槽の設置等） ・エコ対策工事（LED照明への交換、省エネ設備への改修等）



(2) 建替えに対する支援

1 まちづくりアドバイザー派遣制度（財団法人まちみらい千代田）（既存見直し or 統廃合検討）

2 マンション建替え等検討調査費助成制度（財団法人まちみらい千代田）（統廃合検討）

助成対象	区分所有者の1/2以上の者により組織する団体
助成額	調査に要する費用の1/3かつ上限100万円（年度内1回、3年間の限度）
対象物件	・延べ床面積の1/2以上が住宅であること ・概ね建築後30年を経過していること
対象項目	・マンション建替え等検討調査委託経費、 勉強会等開催経費（消耗品費、印刷費、通信費、会場使用料等）他

3 再開発・共同建築等組織助成制度（財団法人まちみらい千代田）（統廃合検討）

助成対象	・再開発等を行う組織、共同建築を行う組織等 ・活動または調査研究の予算を有し、3か月以上継続して活動をしていること ・活動または調査研究の定款や規約を定め、地権者等が2名以上含まれていること
助成額	・運営関連経費の年度内支出の1/2と助成対象経費の合計額とのいずれか低い額 かつ 再開発組織⇒上限100万円（3年間の限度） 共同建築を行う組織⇒上限50万円（3年間の限度）
対象項目	・組織の運営に関して必要な調査研究費、事務費（消耗品費、印刷費、通信費、会場費等）、街づくり事業費、広報費、その他

4 まちづくり組織助成制度（財団法人まちみらい千代田）（新規検討）

助成対象	・マンション建替えを検討する区分所有者の1/2以上の者による組織 ・再開発等を行う組織、共同建築を行う組織 ・活動または調査研究の定款や規約を定め、活動または調査研究の予算を有し、地権者等が2名以上含まれていること
助成額	・運営関連経費の年度内支出の1/2と助成対象経費の合計額とのいずれか低い額 かつ 再開発組織⇒上限300万円（3年間の限度） 共同建築を行う組織⇒上限100万円（3年間の限度） マンション建替えを検討する組織⇒上限100万円（3年間の限度）
対象項目	・組織の運営に関して必要な調査研究費、事務費（消耗品費、印刷費、通信費、会場費等）、まちづくり事業のコーディネートに関する委託費用、広報費、その他

5 マンション建替え資金調達支援制度（財団法人まちみらい千代田）（新規検討）

融資対象者	・マンション建替えの円滑化等に関する法律に基づき建替えを行うマンションの区分所有者
対象物件	◇事業要件 ・市街地再開発事業、共同建替え事業、マンション建替え事業 等 ◇建築物要件 ・構造 耐火または準耐火構造 ・規模 専用面積が 30 m <sup>2</sup> 以下の住戸が 10 戸未満の建物 ・住宅部分の割合 建物全体の延床面積の 1/2 超える建物
支援	・マンション建替えに関する資金調達の支援として、民間金融機関との連携による融資のあっ旋や利子補給、土地及び建替え後の建物を担保とした融資等を検討する。
融資対象事業費	・調査設計計画費、土地・借地等の取得費、建築工事費、補償費、参加組合員負担金等
返済期限	・20 年程度
担保・保証	・根抵当権の設定登記

6 マンション建替え総合支援制度（財団法人まちみらい千代田）（新規検討）

助成対象	・分譲マンションの管理組合、賃貸マンションの所有者、マンション建替えを検討する区分所有者の 1/2 以上の者による組織
助成額	・調査費用（コンサルタントへの委託費用）× 1/2、助成限度額 500 万円程度（5 年以内を限度とする） ・建替費用（除却・整地、設計、共同施設整備費等）× 2/3、助成限度額 5,000 万円程度 ・補償費用（仮移転、再入居費用等）× 2/3、助成限度額 1,000 万円
対象物件	・建築基準法その他関係法令に適合していること ・現に住宅として使用されていること ・建築後 30 年程度経過していること
対象項目	【調査費用】 ・コンサルタントへの委託費用（建替え概略設計、資金計画作成、権利変換計画作成、権利者調整、建替え組織の運営支援、関係者協議支援等） 【建替費用】 ・除却・整地、建替え実施設計、共同施設整備費等 【補償費用】 ・仮移転・再入居費用



參考資料

平成20年8月

## マンションの再生を支援する制度に関する アンケート調査へのご協力をお願い

財団法人まちみらい千代田

残暑の候、皆さまにはますますご清祥のこととお喜び申し上げます。

まちみらい千代田では、区民の8割が住むマンションの良好な維持管理や地域の交流を積極的に支援しています。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くことにいたしました。

千代田区では、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、マンションの大規模修繕や建替え更新が喫緊の課題となっています。そのため、マンションの再生に係る各種支援制度についてのアンケートも併せて実施し、制度の充実を図ることといたしました。

ご多忙のところ誠に恐縮ですが、本調査の趣旨をご理解いただき、ご協力くださいますようお願い申し上げます。

なお、マンションの個人情報については、その取り扱いを十分に配慮し、当財団のマンション支援の活動以外の目的には一切使用いたしません。

また、マンション再生に係る支援制度についてのアンケート結果については、制度の充実に向けた検討資料として活用し、ご協力頂いたマンション管理組合等に対しては、後日、調査結果をご報告させていただきます。

ご質問や不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

財団法人 まちみらい千代田 居住支援グループ 小林、堀切

電話 03-3233-3223、FAX 03-3233-7557

※財団法人まちみらい千代田は、千代田区が、平成17年4月1日に財団法人千代田区街づくり推進公社、財団法人千代田コミュニティ振興公社、財団法人ちよだ中小企業センターが統合して設立した法人で、マンション支援を始めとしたまちづくりや商工・観光振興の施策分野の総合力で、区政と区民のくらしのサポートを行っております。

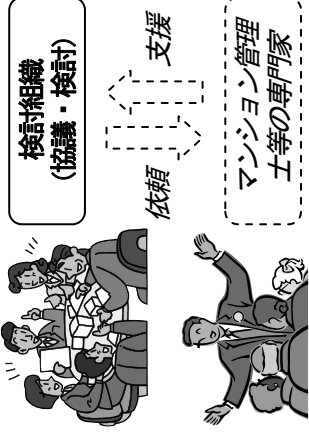
## マンションの再生を支援する制度に関するアンケート調査(分譲)

平成20年9月10日(水)までにポストに投函ください。

大規模修繕工事・長期修繕計画についてお答えください。

### 情報メモ① 大規模修繕工事について

大規模修繕工事は、屋上防水・外壁塗装・鉄部塗装・給排水管等、概ね10～12年周期で実施する建物全体に係わる修繕工事です。実施に向けては、区分所有者間の合意形成や工事費用の資金調達等多くの課題をクリアすることと求められます。



そのため、実施にあたっては、管理組合の中に検討組織を設置して、業者に調査や見積を依頼して、修繕内容や資金調達の方法等検討し、工事を依頼する業者の選定を行うことが一般的ですが、改修の必要性や工事費用の妥当性が判断できないこと等から、管理組合によっては、専門的等なアドバイスをを行うとともに区分所有者等の意見を調整して計画をまとめる役割を担うマンション管理士や一級建築士等の専門家を導入することもあるようです。

### 問1 これまでに大規模修繕工事を行ったことがありますか。(1つに○)

- ア. ある  
イ. ない

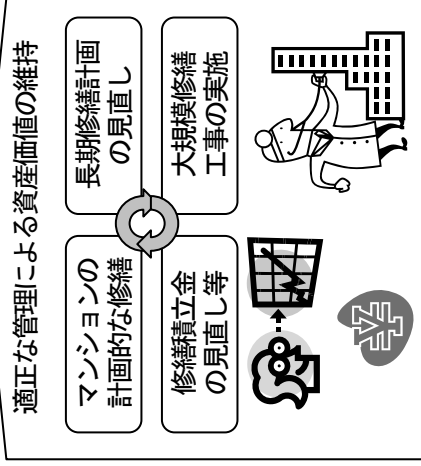
### 問2 大規模修繕工事の実施回数と実施箇所をお教えてください。(1つに○)

実施回数	( ) 回
実施箇所 (1回でも実施したものに○)	ア. 外壁塗装 イ. 鉄部等塗装 ウ. 屋上防水 エ. 給水管 オ. 排水管 カ. 電気設備 キ. 受水槽 ク. エレベーター コ. 共用部バリアフリー化 ケ. その他 ( )

### 情報メモ② 長期修繕計画について

建物は時間が経てば劣化してきます。そのため、建物を適正に維持管理するためには、修繕の時期や内容、費用等を長期的な視点で想定した長期修繕計画を定め、修繕工事の実施に向けて合意形成や修繕立金の見直し等の準備を行い、計画的に修繕工事を行っていくことが必要となります。

また、計画を作成した後、予定していない新たな修繕が必要になったり、工事費の変動等によって予算が足りなくなったりするため、一般的には概ね3～5年毎に計画の見直しを行うことが望ましいと言われています。



### 問3 修繕積立金の不足が大規模修繕工事を実施することの障害となることが多いと言われています。修繕積立金は足りていますか。(1つに○)

- ア. 十分足りている  
イ. 足りている  
ウ. 不足している  
エ. 積立っていない

### 問4 修繕積立金はいくら集めていますか。(1つに○)

- ア. 5,000円未満  
イ. 5,000円以上10,000円未満  
ウ. 10,000円以上15,000円未満  
エ. 15,000円以上20,000円未満  
オ. 20,000円以上25,000円未満  
カ. 25,000円以上30,000円未満  
キ. 30,000円以上

### 問5 現在の修繕積立金どのように決めましたか。(1つに○)

- ア. 長期修繕計画に基づいて決定  
イ. 管理費の何%という方法で決定  
ウ. 他の事例を参考に決定  
エ. 分譲時に販売会社等が決定したまま  
オ. どのように決めなかったから  
カ. その他 ( )

### 問6 長期修繕計画を作成されていますか。(1つに○)

- ア. 作成済み  
イ. 作成中  
ウ. 作成しているかわからない  
エ. 作成していない【⇒問8へ】

### 問7 長期修繕計画は概ね5年毎に見直すことが望ましいと言われていますが、どのように対応されていますか。(1つに○)(答えたら⇒問9へ)

- ア. 概ね5年程度で見直している  
イ. 5年を限度に必要があれば即時見直している  
ウ. 期限を定めず必要に応じて見直している  
エ. 見直しは行っていません

### 問8 長期修繕計画を作成していない理由をお教えてください。(該当するもの全てに○)

- ア. 長期修繕計画の存在を知らなかった、作成の必要性を感じない  
イ. 区分所有者間で作成の合意がとれていないから  
ウ. どのように進めればいいのかかわからないため  
エ. 計画を作成する費用がないため(どのくらい費用がかかるかわからないため)  
オ. その他 ( )

### 情報メモ③ 長期修繕計画に対する支援制度

#### ■マンション計画修繕調査費助成制度(財団法人まちみらい千代田)

助成対象	・分譲マンションの管理組合、賃貸マンションの所有者
対象項目	・建物の防水、壁面、設備等に関する調査にかかる費用に対する助成

※詳しくは別冊の支援制度一覧を参照ください。

### 問9 マンション計画修繕調査費助成制度のご存知でしたか。(1つに○)

- ア. 利用したことがある  
イ. 今後利用したいと考えている  
ウ. 知っているが利用したいと思わない  
エ. 知らない

**問 10 マンション計画修繕計画費が特別にどのような改善が必要ですか。(該当するもの全てに○)**

- ア. 助成率のアップ  
 ウ. その他 ( )  
 エ. 上限額のアップ

**問 11 今後、大規模修繕工事を行う際の問題とならと思われることは何ですか。(該当するもの全てに○)**

- ア. 修繕内容の決定・選択  
 ウ. 施工業者等の選定  
 エ. 理事会の決定方式  
 オ. 修繕工事の進め方がわからない  
 カ. その他 ( )  
 キ. 資金調達 (積立金不足、借入れ等)  
 ク. 区分所有者間の合意形成  
 ケ. 管理会社まかせ (管理組合独自で判断できない)

**情報メモ④ 大規模修繕工事に対する支援制度**

■ マンション修繕工事費債務保証料助成制度 (財団法人まちみらい千代田)

助成対象	・分譲マンションの管理組合
内容	・工事費用の融資に必要な債務保証にかかる費用に対する助成

■ マンション改良工事助成 (東京都)

助成対象	・分譲マンションの管理組合
内容	・工事費用の融資にかかる利子に対する助成

■ 分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度 (財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター)

派遣対象	・分譲マンションの管理組合、区分所有者の任意団体
内容	・有料で専門家を派遣してもらい建替えや改修に関する説明 (Aコース) や計画案 (Bコース) の提案を受けられる制度

※詳しくは別冊の支援制度一覧を参照ください。

**問 12 マンション修繕工事費債務保証料助成制度のことをご存知でしたか。(1つに○)**

- ア. 利用したことがある  
 ウ. 知っているが利用したいと思わない  
 エ. 知らない  
 オ. 今後利用したいと考えている

**問 13 マンション修繕工事費債務保証料助成制度についてどのような改善が必要ですか。(該当するもの全てに○)**

- ア. 上限額のアップ  
 ウ. 条件の緩和 (8年以内1回等)  
 エ. その他 ( )  
 オ. 住民登録率による補助率の緩和

**問 14 マンション改良工事助成のことをご存知でしたか。(1つに○)**

- ア. 利用したことがある  
 ウ. 知っているが利用したいと思わない  
 エ. 知らない  
 オ. 今後利用したいと考えている

**問 15 分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度のことをご存知でしたか。(1つに○)**

- ア. 利用したことがある  
 ウ. 知っているが利用したいと思わない  
 エ. 知らない  
 オ. 今後利用したいと考えている

**問 16 大規模修繕工事の実施についてどのような支援が必要ですか。(該当するもの全てに○)**

- ア. 信頼できる施工業者等の情報提供  
 イ. 相談窓口における技術的なアドバイス  
 ウ. 相談窓口における資金調達に対するアドバイス  
 エ. セミナーの開催 (大規模修繕の実例や注意や留意点等の紹介)  
 オ. 大規模修繕の実施例等の情報提供  
 カ. アドバイザー派遣 (制度等の説明、検討案の提案～短期的支援)  
 ケ. コンサルタント派遣 (会議運営、計画検討、対外調整まで含めた継続的支援)  
 コ. 資金調達に対する債務保証にかかる費用の一部助成  
 サ. 資金調達にかかる利子の一部助成  
 シ. 大規模修繕工事にかかる費用の一部助成  
 ス. 土地・建物の権利を担保にした借入れの制度 (リバースモーゲージ) の導入  
 セ. 住替えを希望するものへの情報提供  
 テ. その他 ( )

**建替えについてお答えください。**

**情報メモ⑤ 建替えについて**

マンションも建ててから時間が経つと、建物の強度が低下したり、設備が老朽化して機械の故障や水漏れ等の事故が頻繁におこるようになっていきます。また、老朽化しているマンションの中には耐震性能が低いものやエレベーターがない等の問題を抱えたものもあります。



このような状況になれば、「建替え」を行うか「改修」して住み続けるか、それぞれのメリット・デメリットを十分に検討して選択する必要があります。

また、建替えを実現するには、区分所有者間の合意形成が必要となります。そのためは、計画案を検討して、「建替え後にどの程度の広さを確保できるか」、「どの程度の費用がかかるか」を把握し、それぞれが将来設計を考えた上で、意見をまとめていく必要があります。

**問 17 これまでに建替えについて検討したことがありますか。(1つに○)**

- ア. 検討中である  
 ウ. 検討したが実施に至らなかった  
 エ. 検討はしたことがない【⇒問19へ】  
 オ. 検討して実施予定である



**問 18 建替えを検討したきっかけをお教えください。(該当するもの全てに○)**

- ア. 築年数が古いから
- イ. 管理会社からの建替えを進められた
- ウ. 耐震性に問題があることがわかった
- エ. 建設会社等から建替えの提案があった
- オ. エレベーターがない等改修では対応が難しい
- カ. 検討したら改修よりも費用対効果が高かった
- キ. その他 ( )

**問 19 建替えを実施するにあたって、どのような問題が発生すると思いませんか。(該当するもの全てに○)**

- ア. 建替えと改修で意見がわかれてまとまらない
- イ. 容積率に余裕がなく大きく建替えて余分な床を売却することができないため費用負担が大きい
- ウ. 建設費を負担できない区分所有者がいる
- エ. 現在の建物が既存不適合であるため建替え後に希望する広さを確保できない
- オ. 高齢者が多く建替えまで考えていない人が多い
- カ. 賃貸化が進んでおり建替えを希望していない人が多い
- キ. 建替え費用の資金調達が難しい
- ク. 実施できるかわからない中では建替えを検討する費用を負担することには理解が得られない
- ケ. 建替え中の仮住居の確保等が難しい、移転に対する不安が高まる
- コ. 建替え後に管理費が増加等することについて理解が得られない
- サ. 区分所有者間で費用負担等の公平さが確保されているかについて不信感が高まる
- シ. 住替え（転出）を希望するものができてきても転居先を紹介できない
- ス. 建設会社や不動産事業者の主導で事業が進み権利が守られるか不安が高まる
- セ. その他 ( )

**情報メモ⑥ 建替えの方法**

区内のマンションの多くは、容積率に余裕がなく大きく建替えて余分な床を売却することにより費用負担を軽減することができません。また、既存不適合の建物では、建替える際に現在の法規に則って建替える必要があり、現在の広さを確保できないことがあります。このようなマンションの建替えは多くの困難が予想されますが、以下のような工夫で建替えを有利に進められる可能性があります。

方法	(1)隣地買い・共同建替え	(2)連担建築物設計制度	(3)総合設計制度
スケール	隣接地との敷地群で対応	隣接地との敷地群で対応	同一敷地で対応
方法の概要とイメージ	隣地を購入して敷地を拡大、または隣地の所有者と共同化して建替え	隣地で使っていない容積率を購入、その分を敷地で活用して建替え	敷地に空地を確保して容積の割増しを受け、それを活用して建替え
(現況)	マンション 隣地建物	余剰分購入	容積割増

資料：国土交通省資料

**問 20 検討にいたらぬ理由を教えてください。(該当するもの全てに○)**

- ア. 改修で十分対応できるから
- イ. 意見がわかれてまとまらないため
- ウ. 区分所有者の意欲や関心が低い
- エ. 年輪的に検討できないものが多い
- オ. 賃貸化が進んでおり関心が低い
- カ. 建替えを検討する費用が負担できなかった
- キ. 容積率に余裕がなく費用負担が多いため
- ク. 既存不適合で希望の広さが確保できない
- ケ. 隣接地との共同建替え等も難しい
- コ. みんなを引っ張るリーダーがいらない
- サ. 専門家の力不足
- シ. その他 ( )

**情報メモ⑦ 建替えに対する支援制度**

■マンション建替え等検討調査費助成制度（財団法人まちみらい千代田）

助成対象	・区分所有者の1/2以上の者により組織する団体
対象項目	・マンション建替え等検討調査の委託や勉強会等の開催にかかる費用に体する助成

■再開発・共同建築等組織助成制度（財団法人まちみらい千代田）

助成対象	・再開発を行う組織、共同建築を行う組織 等
対象項目	・組織の運営に関して必要な調査研究や街づくり活動にかかる費用に対する助成

■分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度（財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター）再掲  
※詳しくは別冊の支援制度一覧を参照ください。

**問 21 マンション建替え等検討調査費助成制度のご存知でしたか。(1つに○)**

- ア. 利用したことがある
- イ. 今後利用したいと考えている
- ウ. 知っているが利用したいと思わない
- エ. 知らない

**問 22 マンション建替え等検討調査費助成制度についてどのような改善が必要ですか。(該当するもの全てに○)**

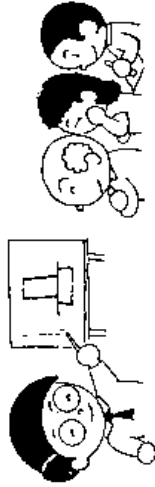
- ア. 助成対象の拡大（〇〇名以上の区分所有者）
- イ. 助成率のアップ
- ウ. 上限額のアップ
- エ. 条件の緩和（建設後25年以上等）
- オ. その他 ( )

**問 23 再開発・共同建築等組織助成制度のご存知でしたか。(1つに○)**

- ア. 利用したことがある
- イ. 今後利用したいと考えている
- ウ. 知っているが利用したいと思わない
- エ. 知らない

**問 24 再開発・共同建築等組織助成制度についてどのような改善が必要ですか。(該当するもの全てに○)**

- ア. 助成額の上限のアップ
- イ. 助成期間の延長
- ウ. その他 ( )





**問25 建替えの実態についてどのような支援が必要ですか。(該当するもの全てに○)**

- ア. 信頼できる専門家等の情報提供
- イ. 相談窓口における技術的なアドバイス
- ウ. 相談窓口における資金調達に対するアドバイス
- エ. セミナーの開催 (建替えの進め方や成功事例等の紹介)
- オ. 建替えの成功事例等の情報提供
- カ. 建替えを検討する費用に対する一部助成
- キ. アドバイザー派遣 (制度等の説明、検討案の提案～短期的支援)
- ク. コンサルタント派遣 (会議運営、計画検討、対外調整まで含めた継続的支援)
- ケ. 建替えにかかる費用に対する一部助成
- コ. 資金調達に対する債務保証にかかる費用の一部助成
- サ. 資金調達にかかる利子の一部助成
- シ. 土地・建物の権利を担保にした借入れの制度 (リバースモーゲージ) の導入
- ス. 住替え (転出) を希望するものへの情報提供
- セ. 都営住宅を活用した建替え中の仮住居の提供
- ソ. その他 ( )

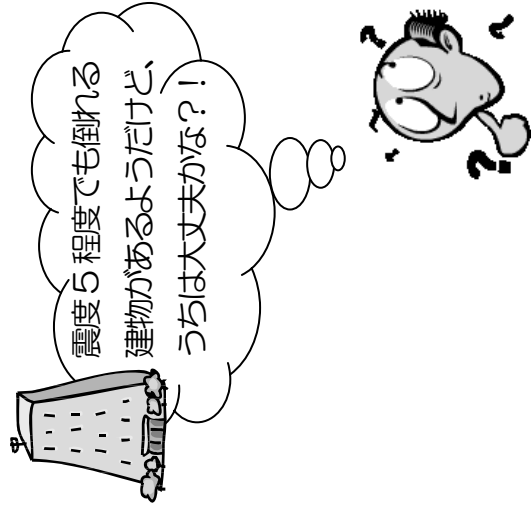
**耐震診断・耐震改修についてお答えください。**

**情報メモ⑧ 耐震改修の促進について**

平成18年に「建築物の耐震改修の促進に関する法律」が改正され、千代田区でも、昨年度、大地震等による被害から区民の生命・財産を守るため、区内の建築物の耐震診断及び耐震改修を計画的に進めることを目的とした「千代田区耐震改修促進計画」を策定しました。

計画では、平成27年度までに住宅の耐震化率の目標を95%にすることを目標としており、その目標を実現するため、今年度から「千代田区マンション耐震化促進事業」をスタートし、これまでのマンションの耐震化に対する支援制度を充実して、「耐震診断」、「補強設計」、「耐震改修」に対する支援を行っています。

皆さんもこれを契機に、マンションの耐震化に取り組んでみてはどうでしょうか？



**問26 あなたのマンションは耐震診断を実施していますか。(1つに○)**

- ア. 既に耐震診断は実施済みである
- イ. 耐震診断を実施する予定はない
- ウ. 耐震診断を実施する予定である

**情報メモ⑨ 耐震診断・改修に対する支援制度**

**□マンション耐震診断助成 (千代田区)**

助成対象	・分譲マンションの管理組合、賃貸マンションの所有者
対象項目	・耐震改修に関する調査等や耐震改修促進法に基づく地震に対する安全性の評価にかかわる費用に対する助成

**□マンション補強設計助成 (千代田区)**

助成対象	・分譲マンション管理組合、賃貸マンションの所有者
対象項目	・耐震診断の結果、耐震改修工事が必要な場合の補強設計にかかる費用に対する助成

**□マンション耐震改修等助成 (千代田区)**

助成対象	・分譲マンション管理組合、賃貸マンションの所有者
対象項目	・耐震診断の結果、耐震改修工事が必要となった場合の耐震改修等にかかる費用に対する助成

※詳しくは別冊の支援制度一覧を参照ください。

**問27 新たに千代田区マンション耐震改修促進事業ができたことを知っていますか。(1つに○)**

- ア. 内容まで概ね知っている
- イ. 制度は知っている
- ウ. 全く知らない

**問28 マンションの耐震化についてどのような支援が必要ですか。(該当するもの全てに○)**

- ア. 信頼できる専門家等の情報提供
- イ. 相談窓口での耐震改修に関するアドバイス
- ウ. セミナーの開催 (耐震改修に関する説明等)
- エ. 耐震診断にかかる費用に対する助成
- オ. 耐震設計にかかる費用の助成
- カ. 耐震改修にかかる費用の一部助成
- キ. 土地・建物の権利を担保にした借入れの制度の導入
- ク. 住替え (転出) を希望するものへの情報提供
- ケ. その他 ( )

**その他 マンションの支援に関する要望やご意見がございましたら、ご自由にお書きください。**

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----



**ご回答ありがとうございます。マンション実態調査のアンケート調査票とともに返信用の封筒に入れて、平成20年9月10日(水)までにポストに投入してください。なお、情報メモについては、アンケートの結果報告と合せてお返します。**



## マンションの再生を支援する制度に関するアンケート調査(賃貸)

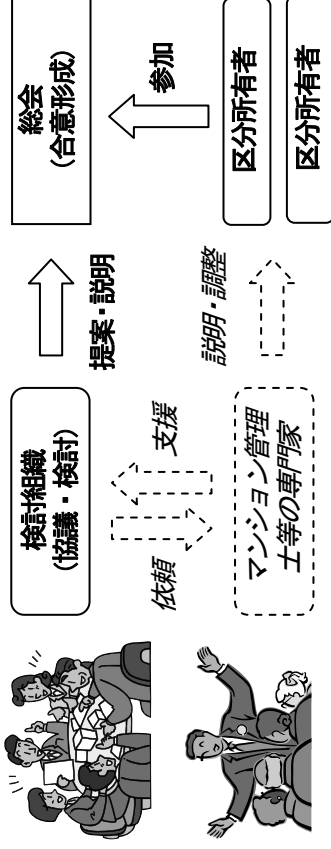
平成20年9月10日(水)までにポストに投函ください。

大規模修繕工事・長期修繕計画についてお答えください。

### 情報メモ① 大規模修繕工事について

大規模修繕工事は、屋上防水・外壁塗装・鉄部塗装・給排水管等、概ね10～12年周期で実施する建物全体に係わる修繕工事です。

実施に向けては、入居者への説明・対応や工事費用の資金調達等多くの課題をクリアすることが求められます。



そのため、実施にあたっては、業者に調査や見積りを依頼して、修繕内容や資金調達の方法等検討し、工事を依頼する業者の選定を行うことが一般的ですが、改修の必要性や工事費用の妥当性が判断できないうこと等から、専門的なアドバイザーを行ってくれるマンション管理士や一級建築士等の専門家を導入することもあるようです。

### 問1 これまでに大規模修繕工事を行ったことがありますか。(1つに○)

7. ある

1. ない

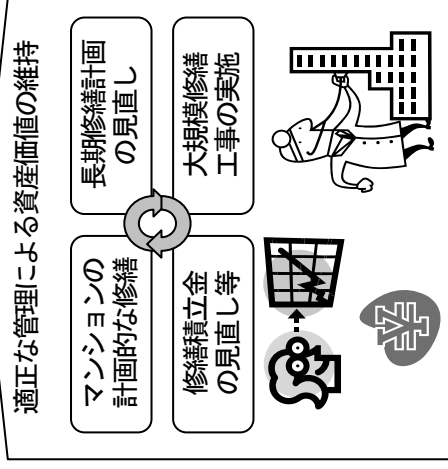
### 問2 大規模修繕工事の実施回数と実施箇所をお教えてください。(1つに○)

実施回数	( ) 回
実施箇所(1回でも実施したものでに○)	1. 外壁塗装 2. 鉄部等塗装 3. 給水管 4. 排水管 5. 受水槽 6. エレベーター 7. 共用部バリアフリー化 8. その他( ) 9. 屋上防水 10. 電気設備 11. 機械式駐車場

### 情報メモ② 長期修繕計画について

建物は時間が経てば劣化してきます。そのため、建物を適正に維持管理するためには、修繕の時期や内容、費用等を長期的な視点で想定した長期修繕計画を定めた上で、修繕工事の実施に向けた合意形成や修繕積立金の見直し等の準備を行い、計画的に修繕工事を行っていくことが必要となります。

また、計画を作成した後、予定していない新たな修繕が必要になったり、工事費の変動等によって予算が足りなかったりするため、一般的には概ね3～5年毎に計画の見直しを行うことが望ましいと言われています。



### 問3 修繕積立金の不足が大規模修繕工事を実施することの障害となることが多いと言われています。修繕積立金は足りていますか。(1つに○)

7. 十分足りている 1. 足りている 2. 不足している 3. 積立っていない

### 問4 長期修繕計画が作成されていますか。(1つに○)

7. 作成済み 1. 作成中  
 2. 作成しているかわからない 3. 作成していない【⇒問8へ】

### 問5 長期修繕計画は概ね5年毎に見直すことが望ましいと言われていますが、どのように対応されていますか。(1つに○)【答えたら⇒問9へ】

7. 概ね5年程度で見直している 1. 5年を限度に必要があれば即時見直している  
 2. 期限を定めず必要に応じて見直している 3. 見直しは行っていない

### 問6 長期修繕計画を作成・見直しをしていない理由をお教えてください。(該当するもの全てに○)

7. 長期修繕計画の存在を知らなかった、作成の必要性を感じない  
 8. どのように進めればいいのかわからないため  
 9. 計画を作成する費用がないため(どのぐらい費用がかかるかわからないため)  
 10. その他( )

### 情報メモ③ 長期修繕計画に対する支援制度

#### ■マンション計画修繕調査費助成制度(財団法人まちみらい千代田)

助成対象	・分譲マンションの管理組合、賃貸マンションの所有者
対象項目	・建物の防水、壁面、設備等に関する調査にかける費用に対する助成

※詳しくは別冊の支援制度一覧を参照ください。

### 問7 マンション計画修繕調査費助成制度のことをご存知でしたか。(1つに○)

7. 利用したことがある 1. 今後利用したいと考えている  
 2. 知っているが利用したいと思わない 3. 知らない

### 問8 今後、大規模修繕工事を行う際の問題となると思われることは何ですか。(該当するもの全てに○)

7. 修繕内容の決定・選択 1. 資金調達(積立金不足、借入れ等)  
 2. 施工業者等の選定 3. 入居者への説明・合意形成  
 4. 管理会社任せ(所有者独自で判断できない) 5. 修繕工事の進め方がわからない  
 6. その他( )

**問9 大規模修繕工事の実施についてどのような支援が必要ですか。(該当するもの全てに○)**

- ア. 信頼できる施工業者等の情報提供
- イ. 相談窓口における技術的なアドバイス
- ウ. 相談窓口における資金調達に対するアドバイス
- エ. セミナーの開催 (大規模修繕の実例や注意点等の紹介)
- オ. 大規模修繕の実施例等の情報提供
- カ. アドバイザー派遣 (制度等の説明、検討案の提案～短期的支援)
- キ. コンサルタント派遣 (会議運営、計画検討、対外調整まで含めた継続的支援)
- ク. 大規模修繕工事の実施に関する調査にかかる費用の一部助成
- ケ. 資金調達に対する債務保証にかかる費用の一部助成
- コ. 資金調達にかかる利子の一部助成
- サ. 大規模修繕工事にかかる費用の一部助成
- シ. 住替えを希望するものへの情報提供
- ス. その他 ( )

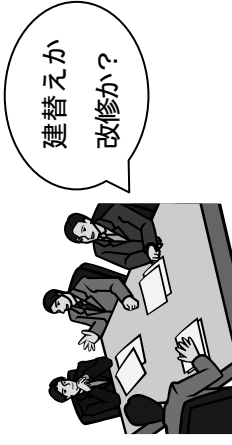
建替えについてお答えください。

**情報メモ④ 建替えについて**

マンションも建ててから時間が経つと、建物の強度が低下したり、設備が老朽化して機械の故障や水漏れ等の事故が頻繁におこるようになっていたりします。また、老朽化しているマンションの中には耐震性能が低いものやエレベーターがない等の問題を抱えているといったものもあります。

このような状態になれば、賃料の低下や空き家率の上昇といった問題もでてくることから、「建替え」か「改修」か、十分に検討して選択する必要があります。

建替えを実現するには、入居者へ説明し理解を得た上で進める必要があり、事前に計画案を検討して、「どの程度の費用がかかるか」、「建替えと改修とどちらが有利なのか」等を把握することも必要になります。



建替えか改修か？

**問10 これまでに建替えについて検討したことがありますか。(1つに○)**

- ア. 検討中である
- イ. 検討したが実施に至らなかった
- ウ. 検討して実施予定である
- エ. 検討はしたががない【⇒問15へ】

**問11 建替えを検討したきっかけをお答えください。(該当するもの全てに○)**

- ア. 築年数が古いから
- イ. 耐震性に問題があることがわかった
- ウ. エレベーターがない等改修では対応が難しい
- エ. 管理会社からの建替えを進められた
- オ. 老朽化等によって賃料が低下しているから
- カ. 更に高度利用できる可能性があるから
- キ. 検討したため賃料が高くなった
- ク. 検討したため費用対効果が高かった
- ケ. 老朽化等によって賃料が高くなったから
- コ. 老朽化によって空き家率が高くなってきているから
- サ. その他 ( )

**問12 建替えを実施するにあたって、どのような問題が発生すると思いますか。(該当するもの全てに○)**

- ア. 当面は改修で十分対応できるため建替えは必要ない
- イ. 建替えるべきか改修するべきか判断が難しい
- ウ. 容積率に余裕がなく大きく建替えることができないため
- エ. 現在の建物が既存不適格であるため建替え後に現在の規模を確保できない
- オ. 建替え費用の資金調達が難しい
- カ. 入居者の退去に向けた調整が困難で手間がかかる
- キ. 入居者に住替え先 (退去先) が紹介できない
- ク. 建設会社や不動産事業者の主導で事業が進み不利益が生じないか不安
- コ. その他 ( )

**情報メモ⑤ 建替えの方法**

区内のマンションの多くは、容積率に余裕がなく大きく建替えて余分な床を売却することにより費用負担を軽減することができません。また、既存不適格の建物では、建替える際に現在の法規に則って建替える必要があり、現在の規模を確保できないことがあります。このようなマンションの建替えは非常に困難ですが、以下のような工夫で建替えを有利に進められる可能性があります。

方法	(1)隣地買い・共同建替え	(2)連担建築物設計制度	(3)総合設計制度
スケール	隣接地との敷地群で対応	隣接地との敷地群で対応	同一敷地で対応
方法の概要とイメージ	隣地を購入して敷地を拡大、または隣地の所有者と共同化して建替え	隣地で使っていない容積率を購入し、その分を敷地で活用して建替え	敷地に空地を確保して容積の割増しを受け、それを活用して建替え
(現況)	隣地建物	マンション	マンション

資料：国土交通省資料

**情報メモ⑥ 建替えに対する支援制度**

**■再開発・共同建築等組織助成制度 (財団法人まちみらい千代田)**

助成対象 ・再開発を行う組織、共同建築を行う組織 等

対象項目 ・組織の運営に関して必要な調査研究や街づくり活動にかかる費用に対する助成

※詳しくは別冊の支援制度一覧を参照ください。

**問13 再開発・共同建築等組織助成制度のことをご存知でしたか。(1つに○)**

- ア. 利用したことがある
- イ. 今後利用したいと考えている
- ウ. 知っているが利用したいと思わない
- エ. 知らない

**問14 建替えの実施についてどのような支援が必要ですか。(該当するもの全てに○)**

7. 信頼できる専門家等の情報提供
- イ. 相談窓口における技術的なアドバイス
- ウ. 相談窓口における資金調達に対するアドバイス
- エ. セミナーの開催（建替えの進め方や成功事例等の紹介）
- オ. 建替えの成功事例等の情報提供
- カ. 建替えを検討する費用に対する一部助成
- キ. アドバイザー派遣（制度等の説明、検討案の提案～短期的支援）
- ク. コンサルタント派遣（会議運営、計画検討、対外調整まで含めた継続的支援、）
- ケ. 建替えにかかる費用に対する一部助成
- コ. 資金調達に対する債務保証にかかる費用の一部助成
- サ. 資金調達にかかる利子の一部助成
- シ. 住替え（退去）するものへの情報提供
- ス. その他（ ）


**耐震診断・耐震改修についてお答えください。**

**情報メモ⑦ 耐震改修の促進について**

平成18年に「建築物の耐震改修の促進に関する法律」が改正され、千代田区でも、昨年度、大地震等による被害から区民の生命・財産を守るため、区内の建築物の耐震診断及び耐震改修を計画的に進めることを目的とした「千代田区耐震改修促進計画」を策定しました。

計画では、平成27年度までに住宅の耐震化率の目標を95%にすることを目標としており、その目標を実現するため、今年度から「千代田区マンション耐震化促進事業」をスタートし、これまでのマンションの耐震化に対する支援制度を充実して、「耐震診断」、「耐震設計」、「耐震改修」に対する支援を行っています。

皆さんもこれを契機に、マンションの耐震化に取り組んでみてはどうでしょうか？



**問15 あなたのマンションは耐震診断を実施していますか。(1つに○)**

7. 既に耐震診断は実施済みである
- ウ. 耐震診断を実施する予定はない

**情報メモ⑧ 耐震診断・改修に対する支援制度**

**□マンション耐震診断助成（千代田区）**

助成対象	・分譲マンションの管理組合、賃貸マンションの所有者
対象項目	・耐震改修に関する調査等や耐震改修促進法に基づき地震に対する安全性の評価にかかわる費用に対する助成

**□マンション耐震設計助成（千代田区）**

助成対象	・分譲マンション管理組合、賃貸マンションの所有者
対象項目	・耐震診断の結果、耐震改修工事が必要な場合の補強設計にかかる費用に対する助成

**□マンション耐震改修等助成（千代田区）**

助成対象	・分譲マンション管理組合、賃貸マンションの所有者
対象項目	・耐震診断の結果、耐震改修工事が必要となった場合の耐震改修等にかかる費用に対する助成

※詳しくは別冊の支援制度一覧を参照ください。

**問16 新たに千代田区マンション耐震改修促進事業ができたことを知っていますか。(1つに○)**

7. 内容まで概ね知っている
- イ. 制度は知っている
- ウ. 全く知らない

**問17 マンションの耐震化についてどのような支援が必要ですか。(該当するもの全てに○)**

7. 信頼できる専門家等の情報提供
- ウ. セミナーの開催（耐震改修に関する説明等）
- オ. 耐震設計にかかる費用の助成
- キ. 住替え（転出）を希望するものへの情報提供
- ク. その他（ ）
- イ. 相談窓口での耐震改修に関するアドバイス
- エ. 耐震診断にかかる費用に対する助成
- カ. 耐震改修にかかる費用の一部助成

**その他 マンションの支援に関する要望やご意見がございましたら、ご自由にお書きください。**

-----

-----

-----

-----

-----

-----



ご回答ありがとうございました。マンション実態調査のアンケート調査票とともに返信用の封筒に入れて、平成20年9月10日(水)までにポストに投函してください。なお、情報メモについては、アンケートの結果報告と合せてお返します。



平成20年8月

## マンションの再生を支援する制度に関する ヒアリング調査へのご協力をお願い

財団法人まちみらい千代田

盛夏の候、皆さまにはますますご清祥のこととお喜び申し上げます。

千代田区では、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、マンションの大規模修繕や建替え更新が喫緊の課題となっています。そのため、マンションの再生に係る各種支援制度に関するアンケートと築30年程度を経過した分譲マンションの管理組合を対象にしたヒアリング調査を実施し、「大規模修繕」や「建替え」に対する取り組みの実態や実施に向けた課題を把握し、マンションの再生に係る各種支援制度の充実を図ることとしました。

ご多忙のところ誠に恐縮ですが、本調査の趣旨をご理解いただき、ご協力くださいますようお願い申し上げます。

なお、マンションの個人情報については、その取り扱いを十分に配慮し、区及び当財団のマンション支援の活動以外の目的には一切使用いたしません。

また、マンション再生に係る支援制度についてのアンケート結果については、制度の充実に向けた検討資料として活用し、ご協力頂いたマンション管理組合等に対しては、後日、調査結果をご報告させていただきます。

ご質問や不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

財団法人 まちみらい千代田 居住支援グループ 小林、堀切

電話 03-3233-3223、FAX 03-3233-7557

※財団法人まちみらい千代田は、千代田区が、平成17年4月1日に財団法人千代田区街づくり推進公社、財団法人千代田コミュニティ振興公社、財団法人ちよだ中小企業センターが統合して設立した法人で、マンション支援を始めとしたまちづくりや商工・観光振興の施策分野の総合力で、区政と区民のくらしのサポートを行っております。

# 分譲マンションに関するアンケート調査票

平成20年9月10日(水)までにポストに投函してください。

- ご記入にあたってのお願い。
  - ・管理組合の理事長様、理事様等が代表してご回答ください。
  - ・必要に応じて管理会社等にご相談のうえご回答ください。

## 【マンションの概要】についてお伺いします。

- ・下表の空欄を記入ください。
- ・下表の情報が変更になっている場合は、二重線で消して余白に修正後の情報を記入ください。
- ・( ) 内の選択項目には該当するものに○印をつけてください。

マンション名	
マンション所在地	
管理組合 の連絡先	名称 理事長 住所 電話番号 (自主管理・一部委託・全部委託)～○1つ
管理会社 の連絡先	会社名 住所 電話番号
マンション の概要	竣工年 建築面積 敷地面積 延べ床面積 構造 階数地上 階数地下 総戸数 ( )台 駐車場 ( )台 バイク置場 ( )台 自転車置場 ( )台 併設施設 (住居専用・店舗・事務所・その他)～該当するもの全てに○ 管理人の有無 (いる・いない)～○1つ 管理人勤務形態 (終日常勤・時間制・巡回)～○1つ 管理組合の法人登記 #REF! ペットの許可 (可・条件付き可・不可)～○1つ 管理組合のポスト (あり・なし)～○1つ

## 【マンション管理の問題点】についてお伺いします。

### 問1 マンション管理の運営面で問題となっていることはいくつありますか。(該当するものすべてに○)

- ア. 管理の重要性を認識していない居住者がいる
- イ. 管理組合の役員の手が足りない
- ウ. 管理組合の運営(総会の書類作成、会計等)に関する事務が負担になっている
- エ. 知識や経験が不足しており維持管理についての専門的なことがわからない
- オ. 管理会社や管理人に対する不満がある
- カ. その他 ( )

### 問2 マンションの施設管理面で問題となっていることはいくつありますか。(該当するものすべてに○)

- ア. 清掃が不十分
- イ. 電気、エレベーターなど設備点検が不十分
- ウ. 受水槽の清掃など水の衛生管理が不十分
- エ. 防災に関する非常時の安全対策が不十分
- オ. 駐車場の管理が不十分
- カ. その他 ( )

### 問3 居住者間のトラブルやルール違反などが生じている割合はどれくらいですか。(該当するものすべてに○)

- ア. ゴミ出し、分別収集
- イ. ペットの飼育
- ウ. 廊下、階段など共用部分の使用
- エ. 管理費・修繕積立金等の滞納
- オ. 駐車マナー
- カ. 騒音の発生
- キ. 夜間・深夜の建物への出入り
- ク. 住戸の店舗・事務所等への転用・営業
- コ. 無届けでの住戸の賃貸
- ク. 住戸内(専用部分)のリフォーム
- シ. その他 ( )

### 問4 維持管理などに関する各種セミナーや相談会があれば参加したいですか。(1つに○)

- ア. できるだけ参加するようにしている
- イ. 時間帯によって参加したい
- ウ. 参加する予定はない

### 問5 セミナーや相談会に参加しやすい時間帯を教えてください。(1つに○)

- ア. 平日の昼間
- イ. 平日の夕方
- ウ. 土日の昼間
- エ. 土日の夕方

住民登録率 ( )%			
管理組合の ルールの有無	管理規約	修繕積立金	
	管理費	長期修繕計画	
住戸の戸数	自ら居住する住戸 ( )戸	概ね3ヶ月以上居住 のない住戸(空き家) ( )戸	
	住宅として賃貸し ている住戸 ( )戸	事務所として賃貸 している住戸 ( )戸	
役員等の任期	理事長の任期 ( )年	役員の任期 ( )年	
役員会の開催頻度	(年2回以上・年1回程度・ほとんど開催されない・その他)～○1つ		



ご回答ありがとうございました。

次紙に、マンションの再生を支援する制度に関するアンケート調査もああります。こちらの方もご協力をお願いします。

別紙へ

# 賃貸マンションに関するアンケート調査票

平成20年9月10日(水)までにポストに投函してください。

- ご記入にあたってのお願い。
- ・所有者等が代表してご回答ください。
- ・必要に応じて管理会社等にご相談のうえご回答ください。

## 【マンションの概要】についてお伺いします。

- ・下表の空欄を記入ください。
- ・下表の情報が変更になっている場合は、二重線で消して余白に修正後の情報を記入ください。
- ・( ) 内の選択項目には該当するものに○印をつけてください。

マンション名			
マンション所在地			
所有者 の連絡先	名称		
	郵便番号		
	住所		
	電話番号		
マンション の概要	竣工年	敷地面積	
	建築面積	延べ床面積	
	構造		
	階数地上	階数地下	
総戸数	駐車場	( )台	
バイク置場	自転車置場	( )台	
併設施設	(住居専用・店舗・事務所・その他)～該当するもの全てに○		
管理人の有無	(いる・いない)～○1つ		
管理人勤務形態	(終日勤務・時間制・巡回)～○1つ		
住民登録率	( . )%		
ペットの許可	(可・条件付き可・不可)～○1つ		
内訳	住宅戸数	( )戸	店舗数 ( )件
	事務所数	( )件	

## 【マンション管理の問題点】についてお伺いします。

### 問1 マンション管理の方法はどのようになっていますか。(1つに○)

- 入居者募集から管理まで全て所有者が実施【⇒問3へ】
- 入居者募集のみ不動産業者・管理会社等に委託
- 入居者募集と一部管理を不動産業者・管理会社等に委託
- 入居者募集から管理まで全般的に不動産業者・管理会社等に委託
- 不動産業者・管理会社等にマンション全体を一括で賃貸
- その他 ( )

### 問2 委託業者との間で困っていることはありますか。(該当するものすべてに○)

- 夜間、休日に連絡がとれない
- 業務処理状況の報告が適切に行われていない
- トラブル処理が適切に行われていない
- 入居者の選定が適切に行われていない
- 家賃等の徴収が適切に行われていない
- 修繕費用の内訳等が明確にされない
- 特になし
- その他 ( )

### 問3 居住者間のトラブルやルール違反などが生じていればお答えください。(該当するものすべてに○)

- ゴミ出し、分別収集
- ペットの飼育
- 廊下、階段など共用部分の使用
- 家賃の滞納
- 管理費・修繕積立金等の滞納
- 駐車マナー
- 騒音の発生
- 騒音の発生
- 夜間・深夜の建物への出入り
- 住戸の店舗・事務所等への転用・営業
- 無届けでの住戸の賃貸
- 住戸内(専用部分)のリフォーム
- 特になし
- その他 ( )

### 問4 維持管理などに関する各種セミナーや相談会があれば参加したいですか。(1つに○)

- できるだけ参加するようにしている
- 時間帯によって参加したい
- 参加する予定はない

### 問5 セミナーや相談会に参加しやすい時間帯を教えてください。(1つに○)

- 平日の昼間
- 平日の夕方
- 土日の昼間
- 土日の夕方



ご回答ありがとうございました。

別紙に、マンションの再生を支援する制度に関するアンケート調査もありま  
す。こちらの方もご協力をお願いします。

「マンションの再生を支援する制度に関するアンケート調査」

別紙へ

平成20年度 東京都区市町村 住宅助成(融資)制度の概要

※変更等が行われる場合がありますので、詳しくは各区市町村にお問い合わせください。

地方公共 団体名	制度名	制度対象	助成方式	融資限度額(助成限度額)	申込資格 ※1	利率(年率)		償還 期間	担保・ 保証	公庫融資 費用※2	担当課	
						本人負担	自治体負担					
千代田区	住宅転用助成	一般	補助金	○自己用 住宅転用費の15%(上限150万円) ○賃貸用 住宅転用費の10%(上限100万円) ○1住戸当たり300万円(1戸当たりの専有面積55㎡以上) ○専有面積37㎡以上	そ・住宅以外の事務所等を住宅に転用する者 ・住民税の滞納なし	-	-	-	-	-	まちづくり推進部建築指導課 Tel. 03(6211)4312	
	建築物共同化住宅整備促進事業	一般	補助金	○1住戸当たり150万円(1戸当たりの専有面積37㎡以上)	そ・2以上の地権者又はホーロー方式による共同 ・敷地面積が概ね150㎡以上	-	-	-	-	-	(財)まちみらい千代田 Tel. 03(6233)3223	
	マンション計画修繕調査費助成	マンション管理 組合	助成金	○調査費の1/2又は限度額(50万円)のいずれか低い 方(1回限り) ○機器設置費用の総額の1/2(上限30万円)	そ・建築後8年以上経過のマンション	-	-	調査費支払後 助成	-	可	-	-
	防犯機器設置費助成	マンション管理 組合	助成金	○調査設計費・共同防犯設備費の2/3	そ・共用部分に防犯カメラ及びセンサー等未設置 のマンション	-	-	-	-	-	-	-
	中心共同住宅供給	一般	補助金	○調査設計費・共同防犯設備費の2/3	そ・種の事業認定を要し、地区面積500㎡以上、 敷地面積300㎡以上の土地に指定以上の 空地と住宅を持つ良質な中高層の建築物 を整備する事業者	-	-	-	-	-	-	まちづくり推進部建築指導課 Tel. 03(6211)4312
	マンション所有 者・マンション 管理 組合	マンション所 有者・マン ション管理 組合	助成金	○階段及びその踊り場の手すり設置 設置費の1/3 (上限100万円) ○エレベーター・地震時管制転送装置の設置 設置費の 1/3(上限20万円/台)	そ・住民税の滞納なし ・管理組合等は、管理規約が整備され、総会・ 理事会でマンション安全・安心整備について議決 され、費用について予算措置がされていること ・建築基準法その他の関係法規に適合している こと ・半数以上が住宅として使用されていること ・専門業者による工事であること	-	-	-	-	-	-	まちづくり推進部建築指導課 Tel. 03(6211)4310
	マンション等の耐震促進事業	建物所有 者・マンシ ョン管理 組合	助成金	○マンション等へのアドバイザー派遣(5回まで) ○耐震診断助成(緊急輸送道路沿道200万円～350万円、 その他125万円～250万円) ○法の認定を受けた補強設計費用(限度額666万円) ○耐震改修費用(緊急輸送道路沿道1棟5768万円～2棟 9650万円、それ以外549万円～1億979万円、法の認定 がとれないもの7282万円)	そ・緊急輸送道路沿道以外の建築物 ・耐震改修促進法の認定がとれないマンション	-	-	-	-	-	-	まちづくり推進部建築指導課 Tel. 03(6211)4310
	木造住宅耐震促進事業	一般	助成金	○耐震診断、耐震改修費用(上限額100万円)	そ・65歳以上の高齢者のみの世帯(所得制限あり) 取・75歳以上の高齢者のみ世帯 ・要介護3以上の高齢者を含む世帯 ・重度心身障害者を含む世帯	-	-	-	-	-	-	まちづくり推進部建築指導課 Tel. 03(6211)4310
	ヒートアイランド対策助成	一般	助成金	○屋上緑化、壁面緑化、プラント設置(限度額各50万 円)、高反射塗装(限度額30万円)	そ・全ての建築物(国や地方公共団体の行うもの、他の関連 した助成を受けているものは除く)	-	-	-	-	-	-	環境安全部環境・温暖化対策課 Tel. 03(6211)4255

【注】※1 申込資格(年齢…年齢要件、収入…収入要件、そ…その他要件) ※2 公庫融資費用(要…併用できる、可…併用できない)  
【注】※債務保証に要する保証料額とは、住宅金融支援機構補給金は、マンション管理センターに保証委託をする場合の保証料である。



平成20年度 東京都区市町村 住宅助成(融資)制度の概要

(平成20年7月現在)

※変更等が行われる場合がありますので、詳しくは各区市町村にお問い合わせください。

地方公共団体名	制度名	制度対象	助成方式	融資限度額(助成限度額)	申込資格 ※1	利率(年利)		償還期間	担保・保証	公庫融資費用※2	担当課	
						本人負担	自治体負担					
中央区	木造住宅建替等資金融資あっせん	一般	利子補給	○建設・マンション購入(中古含む) 各2,500万円(特例3,000万円) ○増築 1,000万円	年 20~60歳以下(完済時70歳以下) (親子別-償還方式あり) 年 返済額所得の50%以下	本人負担 最長7年1.5% 木造住宅建替 最長7年1.5%	自治体負担 1.0% 木造住宅建替 1.5%	30年	担保及び保証	一部要	都市整備部住宅課 TEL 03(3546)5466	
			預託・利子補給	○修繕 700万円 ※木造住宅の耐震改修、高齢者、障害者向けの改造 アスベスト除去には、利子補給あり	年 70歳未満(完済時) 年 十分な返済能力	木造住宅耐震改修・高齢者向け20%、アスベスト除去17%	10年	保証のみ	-	-	-	-
	緑化助成事業	一般	緑化助成事業	○緑地の育成 緑化助成事業の助成を受けた緑地を翌年度から3年間助成	○緑地の育成 緑化助成事業の助成を受けた緑地を翌年度から3年間助成	○緑地の育成 緑化助成事業の助成を受けた緑地を翌年度から3年間助成	-	-	-	-	-	土木部公園緑地課 TEL 03(3546)5438
				○樹木の保護育成 地上1.2mの高さにおける幹周りが1.2m以上ある樹木(共に上限10万円)	○樹木の保護育成 地上1.2mの高さにおける幹周りが1.2m以上ある樹木(共に上限10万円)	○樹木の保護育成 地上1.2mの高さにおける幹周りが1.2m以上ある樹木(共に上限10万円)	-	-	-	-	-	-
	分譲マンション計画修繕調査費助成	分譲マンション計画修繕調査費助成	分譲マンション計画修繕調査費助成	○調査費の1/3、又は限度額の低い方 ア 60戸以下 25万円 イ 120戸以下 36万円 ウ 121戸以上 47万円	○調査費の1/3、又は限度額の低い方 ア 60戸以下 25万円 イ 120戸以下 36万円 ウ 121戸以上 47万円	○調査費の1/3、又は限度額の低い方 ア 60戸以下 25万円 イ 120戸以下 36万円 ウ 121戸以上 47万円	-	-	-	-	-	-
				○給排水管 規模に問わず16万円	○給排水管 規模に問わず16万円	○給排水管 規模に問わず16万円	-	-	-	-	-	-
	分譲マンション修繕工事助成	分譲マンション修繕工事助成	分譲マンション修繕工事助成	○債務保証に要する保証料額(※) ○「建物の住戸数×10,500円」と「70万円」のいずれか低い額	○債務保証に要する保証料額(※) ○「建物の住戸数×10,500円」と「70万円」のいずれか低い額	○債務保証に要する保証料額(※) ○「建物の住戸数×10,500円」と「70万円」のいずれか低い額	-	-	-	-	-	-
				○(附)東京新防災・建業まちづくりセンターが定めているアドバイザー制度利用料金の全額	○(附)東京新防災・建業まちづくりセンターが定めているアドバイザー制度利用料金の全額	○(附)東京新防災・建業まちづくりセンターが定めているアドバイザー制度利用料金の全額	-	-	-	-	-	-
	分譲マンションアドバイザー制度利用助成	分譲マンションアドバイザー制度利用助成	分譲マンションアドバイザー制度利用助成	○助成対象 ①共用部分修繕工事(壁面・鉄部・防水・給排水管) ②防災対策工事(要綱で指定した工事)	○助成対象 ①共用部分修繕工事(壁面・鉄部・防水・給排水管) ②防災対策工事(要綱で指定した工事)	○助成対象 ①共用部分修繕工事(壁面・鉄部・防水・給排水管) ②防災対策工事(要綱で指定した工事)	-	-	-	-	-	-
				○助成額 ①設計費の2/3(上限100万円) ②工事費の10%(上限1,000万円)	○助成額 ①設計費の2/3(上限100万円) ②工事費の10%(上限1,000万円)	○助成額 ①設計費の2/3(上限100万円) ②工事費の10%(上限1,000万円)	-	-	-	-	-	-
分譲マンション共用部分改修費用助成	分譲マンション共用部分改修費用助成	分譲マンション共用部分改修費用助成	○「建物の住戸数×10,500円」と「70万円」のいずれか低い額	○「建物の住戸数×10,500円」と「70万円」のいずれか低い額	○「建物の住戸数×10,500円」と「70万円」のいずれか低い額	-	-	-	-	-	-	
			○(附)東京新防災・建業まちづくりセンターが定めているアドバイザー制度利用料金の全額	○(附)東京新防災・建業まちづくりセンターが定めているアドバイザー制度利用料金の全額	○(附)東京新防災・建業まちづくりセンターが定めているアドバイザー制度利用料金の全額	-	-	-	-	-	-	-
				○助成対象 ①共用部分修繕工事(壁面・鉄部・防水・給排水管) ②防災対策工事(要綱で指定した工事)	○助成対象 ①共用部分修繕工事(壁面・鉄部・防水・給排水管) ②防災対策工事(要綱で指定した工事)	-	-	-	-	-	-	
				○助成額 ①設計費の2/3(上限100万円) ②工事費の10%(上限1,000万円)	○助成額 ①設計費の2/3(上限100万円) ②工事費の10%(上限1,000万円)	-	-	-	-	-	-	

【注】※1 申込資格(年齢…年齢要件、収入…収入要件、その他要件) ※2 公庫融資費用(要…併用できる、可…併用できない)  
【注】※債務保証に要する保証料額は、住宅金融支援機構融資を利用し(財)マンション管理センターに保証委託をする場合の保証料である。

平成20年度 東京都区市町村 住宅助成(融資)制度の概要

※変更等が行われる場合がありますので、詳しくは各区区市町村にお問い合わせください。

地方公共団体名	制度名	制度対象	助成方式	融資限度額(助成限度額)	申込資格 ※1	本人負担 1年間利息額の50%(がけ等整備も同じ)	利率(年利) 1年間利息額の75%	自休体負担 1年間利息額の51%(がけ等整備も同じ)	償還期間	担保・保証	公庫融資費用※2	担当課
港区	住宅リフォーム等支援事業制度	一般	助成方式 ○区内にある自己居住用の住宅等(がけ等の整備を含む)契約金額は1,000万円まで ※利子補給上限年間200万円 ※分譲マンション購入 ※利子補給は一般年間で25万円	○区内にある自己居住用の住宅等(がけ等の整備を含む)契約金額は1,000万円まで ※利子補給上限年間200万円 ※分譲マンション購入 ※利子補給は一般年間で25万円	取・世帯の年間総所得額 1,200万円以下 を・ローン契約、抵当権設定日の翌日から180日以内 (公的融資は対象外) ・住民税を滞納していないこと	1年間利息額の50%(がけ等整備も同じ)	1年間利息額の75%	1年間利息額の51%(がけ等整備も同じ)	最長12ヶ月	-	-	(財源)住宅公社 Tel. 03(3593)5683
	住宅取得支援事業制度	一般(公開抽選で対象者を決定)	利子補給	○調査費の1/3 ①建物の防水・壁面・鉄部に関する調査(上限50万円) ②給排水管・電気等設備に関する調査(上限30万円)	取・世帯の年間総所得額 1,200万円以下 を・ローン契約、抵当権設定日の翌日から180日以内 (公的融資は対象外) ・住民税を滞納していないこと	1年間利息額の50%(がけ等整備も同じ)	1年間利息額の75%	1年間利息額の51%(がけ等整備も同じ)	最長12ヶ月	-	-	(財源)住宅公社 Tel. 03(3593)5683
	マンション計画修繕調査費助成事業制度(賃貸)	マンション経営者	○調査費の1/3 ①建物の防水・壁面・鉄部に関する調査(上限50万円) ②給排水管・電気等設備に関する調査(上限30万円)	○調査費の1/3 ①建物の防水・壁面・鉄部に関する調査(上限50万円) ②給排水管・電気等設備に関する調査(上限30万円)	取・世帯の年間総所得額 1,200万円以下 を・ローン契約、抵当権設定日の翌日から180日以内 (公的融資は対象外) ・住民税を滞納していないこと	1年間利息額の50%(がけ等整備も同じ)	1年間利息額の75%	1年間利息額の51%(がけ等整備も同じ)	最長12ヶ月	-	-	(財源)住宅公社 Tel. 03(3593)5683
	分譲マンション住戸部分リフォーム融資の償還保証料助成事業制度(マンション成貸)	マンション経営者	○調査費の1/3 ①建物の防水・壁面・鉄部に関する調査(上限50万円) ②給排水管・電気等設備に関する調査(上限30万円)	○調査費の1/3 ①建物の防水・壁面・鉄部に関する調査(上限50万円) ②給排水管・電気等設備に関する調査(上限30万円)	取・世帯の年間総所得額 1,200万円以下 を・ローン契約、抵当権設定日の翌日から180日以内 (公的融資は対象外) ・住民税を滞納していないこと	1年間利息額の50%(がけ等整備も同じ)	1年間利息額の75%	1年間利息額の51%(がけ等整備も同じ)	最長12ヶ月	-	-	(財源)住宅公社 Tel. 03(3593)5683
	マンション計画修繕調査費助成事業制度(分譲)	マンション管理組合	○調査費の1/3 ①建物の防水・壁面・鉄部に関する調査(上限50万円) ②給排水管・電気等設備に関する調査(上限30万円)	○調査費の1/3 ①建物の防水・壁面・鉄部に関する調査(上限50万円) ②給排水管・電気等設備に関する調査(上限30万円)	取・世帯の年間総所得額 1,200万円以下 を・ローン契約、抵当権設定日の翌日から180日以内 (公的融資は対象外) ・住民税を滞納していないこと	1年間利息額の50%(がけ等整備も同じ)	1年間利息額の75%	1年間利息額の51%(がけ等整備も同じ)	最長12ヶ月	-	-	(財源)住宅公社 Tel. 03(3593)5683
	新エネルギー及び省エネルギー機器設置費助成(太陽光発電システム、エコキュート、エコジョーズ)	助成金	○設置経費の1/4 太陽光発電システム 上限30万円 エコキュート 上限8万円 エコジョーズ 上限3万円	○設置経費の1/4 太陽光発電システム 上限30万円 エコキュート 上限8万円 エコジョーズ 上限3万円	取・世帯の年間総所得額 1,200万円以下 を・ローン契約、抵当権設定日の翌日から180日以内 (公的融資は対象外) ・住民税を滞納していないこと	1年間利息額の50%(がけ等整備も同じ)	1年間利息額の75%	1年間利息額の51%(がけ等整備も同じ)	最長12ヶ月	-	-	(財源)住宅公社 Tel. 03(3593)5683
	屋上等緑化助成	助成金	○屋上 所要総費の1/2又は1.5万円/mの低い方(上限500万円) ○壁面 所要総費の1/2又は1.5万円/mの低い方(上限45万円) ※同一申請箇所複数緑化を行う場合は上限500万円	○屋上 所要総費の1/2又は1.5万円/mの低い方(上限500万円) ○壁面 所要総費の1/2又は1.5万円/mの低い方(上限45万円) ※同一申請箇所複数緑化を行う場合は上限500万円	取・世帯の年間総所得額 1,200万円以下 を・ローン契約、抵当権設定日の翌日から180日以内 (公的融資は対象外) ・住民税を滞納していないこと	1年間利息額の50%(がけ等整備も同じ)	1年間利息額の75%	1年間利息額の51%(がけ等整備も同じ)	最長12ヶ月	-	-	(財源)住宅公社 Tel. 03(3593)5683
	生垣造成助成	一般	○生垣造成工事(1m当たり) 植樹に要した費用の1/2 H100cm以上 上限1.8万円 ○既存塀取壊し(1m当たり) 鉄筋コンクリート塀 上限2.4万円 万年塀 上限6千円 板塀 上限4千円 ※それぞれ長さは上限50m	○生垣造成工事(1m当たり) 植樹に要した費用の1/2 H100cm以上 上限1.8万円 ○既存塀取壊し(1m当たり) 鉄筋コンクリート塀 上限2.4万円 万年塀 上限6千円 板塀 上限4千円 ※それぞれ長さは上限50m	取・世帯の年間総所得額 1,200万円以下 を・ローン契約、抵当権設定日の翌日から180日以内 (公的融資は対象外) ・住民税を滞納していないこと	1年間利息額の50%(がけ等整備も同じ)	1年間利息額の75%	1年間利息額の51%(がけ等整備も同じ)	最長12ヶ月	-	-	(財源)住宅公社 Tel. 03(3593)5683
	緑化協定	助成金又は は理物	○生垣協定 上限100m 助成額は生垣造成助成に準じる ○地域協定 緑化費用に要した費用の1/2 上限90万円	○生垣協定 上限100m 助成額は生垣造成助成に準じる ○地域協定 緑化費用に要した費用の1/2 上限90万円	取・世帯の年間総所得額 1,200万円以下 を・ローン契約、抵当権設定日の翌日から180日以内 (公的融資は対象外) ・住民税を滞納していないこと	1年間利息額の50%(がけ等整備も同じ)	1年間利息額の75%	1年間利息額の51%(がけ等整備も同じ)	最長12ヶ月	-	-	(財源)住宅公社 Tel. 03(3593)5683
	アスベスト対策費助成	個人住宅または中小企業者・共同住宅管理組合代表	検査費:10万円 工事費:戸建て 50万円 共同住宅・事業所 200万円	検査費:10万円 工事費:戸建て 50万円 共同住宅・事業所 200万円	取・世帯の年間総所得額 1,200万円以下 を・ローン契約、抵当権設定日の翌日から180日以内 (公的融資は対象外) ・住民税を滞納していないこと	1年間利息額の50%(がけ等整備も同じ)	1年間利息額の75%	1年間利息額の51%(がけ等整備も同じ)	最長12ヶ月	-	-	(財源)住宅公社 Tel. 03(3593)5683
	マンション劣化診断助成	マンション管理組合	○劣化診断に要した費用の1/2または50万円のいずれか低い額	○劣化診断に要した費用の1/2または50万円のいずれか低い額	取・世帯の年間総所得額 1,200万円以下 を・ローン契約、抵当権設定日の翌日から180日以内 (公的融資は対象外) ・住民税を滞納していないこと	1年間利息額の50%(がけ等整備も同じ)	1年間利息額の75%	1年間利息額の51%(がけ等整備も同じ)	最長12ヶ月	-	-	(財源)住宅公社 Tel. 03(3593)5683

【注】※1 申込資格(年齢・年齢要件、収入要件、その他要件) ※2 公庫融資費用(要…併用できる、可…併用できない)  
【注】※融資保証に要する保証料額とは、住宅金融支援機構融資を利用し(財)マンション管理センターに保証委託をする場合の保証料である。

平成20年度 東京都区市町村 住宅助成(融資)制度の概要

(平成20年7月現在)

※変更等が行われる場合がありますので、詳しくは各区市町村にお問い合わせください。

地方公共団体名	制度名	制度対象	助成方式	融資限度額(助成限度額)	申込資格 ※1	利率(年利)		償還期間	担保・保証	公庫融資費用※2	担当課
						本人負担	自治体負担				
新宿区	住宅建設資金融資あっせん	一般	○建設・購入 ○増改築(修築) ○増改築(バリアフリー) ○増改築(耐震補強) ○増改築(77歳以上世帯向け) 1,500万円	年 20~完済時70歳未満(継続償還制度あり) 収 返済額年次の20%以下 そ 建設・購入(バリアフリー)が条件 年 20~完済時70歳未満(継続償還制度あり) 収 返済額年次の20%以下 そ 義務教育終了前の子を扶養・同居する世帯(出産予定可) そ 2人以上の地権者による共同建替 ・従前権利者以外の入居が公募 ・センターコア+7以内 ・敷地面積300㎡以上 ・幅員6m以上の道路に4m以上接道部 など そ 安全瓦の積設できない高さ10m以上のもの	2.6% (耐震補強は1.6%)	1.0%相当 (耐震補強は2.0%) (月均等割額)	30年増 改築は10年	金融機関に 任	不可(耐震補強は可)	都市計画部住宅課 Tel. 03(5273)3567	
											可
	リフォーム促進事業	一般	○建築物除去費及び共同施設整備費の費用の一部(上限あり) ○接道部にあるブロック塀等を撤去する場合 上限20万円 ○接道部に生垣を設置する場合 上限30万円 ○接道部に植樹帯を設置する場合 上限30万円 ○接道部に生垣・植樹帯を設置し、緑化箇所にあるブロック塀等を撤去する場合 上限20万円 ○修繕・増築、設備改善、マンションリフォーム 500万円 ○高齢者・心身障害者のための工事、ブロック塀の改修、太陽熱温水器設置、太陽光発電システム、防水板設置、水害り災、各500万円	年 20~65歳以下(申込時) 収 返済能力 そ 区内に所在するがけ等の所有者又は土地を使用する権限を有する者(土地の譲渡を業とする者を除く) ・住民税の滞納なし	一般 2.0% 特別 1.5%	1.00%	10年	金融機関に 任	可	都市計画部住宅課 Tel. 03(5803)1238	
	住宅修繕資金融資あっせん	一般・高齢 心身障・環 境共生	○融資限度額 ①がけ・構壁の調査・設計 100万円 ②がけ等の整備 1,000万円	○不燃化促進区域内に新築又は増築する耐火建築物 ※対象限度額は規模に依る ○屋上緑化及びベランダ・緑化に要した費用の1/2と緑化面積2万円/1㎡のいづれか低い方 ○壁面緑化:緑化に要した費用の1/2と緑化面積1万円/1㎡のいづれか低い方 ○補助金額限度額は合計で40万円 ○生垣の新設:1.4万円/㎡ ○既存ブロック塀等撤去:8千円/㎡	年 20~65歳以下(申込時) 収 返済能力 そ 区内に所在するがけ等の所有者又は土地を使用する権限を有する者(土地の譲渡を業とする者を除く) ・住民税の滞納なし	一般 2.0% 特別 1.5%	1.00%	10年	金融機関に 任	可	都市計画部住宅課 Tel. 03(5803)1238
がけ等整備資金あっせん	一般	○融資限度額 ①がけ・構壁の調査・設計 100万円 ②がけ等の整備 1,000万円	○不燃化促進区域内に新築又は増築する耐火建築物 ※対象限度額は規模に依る ○屋上緑化及びベランダ・緑化に要した費用の1/2と緑化面積2万円/1㎡のいづれか低い方 ○壁面緑化:緑化に要した費用の1/2と緑化面積1万円/1㎡のいづれか低い方 ○補助金額限度額は合計で40万円 ○生垣の新設:1.4万円/㎡ ○既存ブロック塀等撤去:8千円/㎡	年 20~65歳以下(申込時) 収 返済能力 そ 区内に所在するがけ等の所有者又は土地を使用する権限を有する者(土地の譲渡を業とする者を除く) ・住民税の滞納なし	一般 2.0% 特別 1.5%	1.00%	10年	金融機関に 任	可	都市計画部住宅課 Tel. 03(5803)1238	
文京区	都市防災不燃化促進事業	一般	助成金	○不燃化促進区域内に新築又は増築する耐火建築物 ※対象限度額は規模に依る ○屋上緑化及びベランダ・緑化に要した費用の1/2と緑化面積2万円/1㎡のいづれか低い方 ○壁面緑化:緑化に要した費用の1/2と緑化面積1万円/1㎡のいづれか低い方 ○補助金額限度額は合計で40万円 ○生垣の新設:1.4万円/㎡ ○既存ブロック塀等撤去:8千円/㎡	年 20~65歳以下(申込時) 収 返済能力 そ 区内に所在するがけ等の所有者又は土地を使用する権限を有する者(土地の譲渡を業とする者を除く) ・住民税の滞納なし	-	-	-	-	可	都市計画部地域整備課 Tel. 03(5803)1374 土木部みどり公園課 Tel. 03(5803)1254
生垣造成補助	一般	補助金	○生垣の新設:1.4万円/㎡ ○既存ブロック塀等撤去:8千円/㎡	年 20~65歳以下(申込時) 収 返済能力 そ 区内に所在するがけ等の所有者又は土地を使用する権限を有する者(土地の譲渡を業とする者を除く) ・住民税の滞納なし	年 20~65歳以下(申込時) 収 返済能力 そ 区内に所在するがけ等の所有者又は土地を使用する権限を有する者(土地の譲渡を業とする者を除く) ・住民税の滞納なし	一般 2.0% 特別 1.5%	1.00%	10年	金融機関に 任	可	都市計画部地域整備課 Tel. 03(5803)1374 土木部みどり公園課 Tel. 03(5803)1254

【注】※1 申込資格(年齢・年齢要件、収入要件、その他要件) ※2 公庫融資費用(要…併用できる、可…併用できない)  
【注】※債務保証に要する保証料額とは、住宅金融支援機構融資を利用し(財)マンション管理センターに保証委託をする場合の保証料である。

平成20年度 東京都区市町村 住宅助成(融資)制度の概要

※変更等が行われる場合がありますので、詳しくは各区市町村にお問い合わせください。

地方公共団体名	制度名	制度対象	助成方式	融資限度額(助成限度額)	申込資格 ※1		利率(年利)		償還期間	担保・保証のみ	公庫融資費用※2	担当課	
					本人負担	自治体負担	本人負担	自治体負担					
台東区	住宅修繕資金融資あっせん		利子補給	○工事費の80%かつ上限300万円	年 最終償還時75歳未満 を区内居住1年以上 など	※1	1.65%	0.5%	5年以内 7年以内	-	可	都市づくり部住宅課 Tel. 03(5246)1374	
				○1住宅あたり50万円	年 最終償還時75歳未満 を区内居住1年以上 など そ 申込者は一親等の親族又は配偶者と同居している こと など		-	-	-	-	-	-	-
	マイホーム取得支援制度			○240万円～1106万円6千円 (仮住居費・共同建築・三世帯住宅には加算あり)	そ 対象区域は、土手通り、地方横通り沿道30m		-	-	-	-	-	南区整備課 Tel. 03(5246)1365	
				○改善工事費用の50%かつ上限15万円	そ 道路に面し、高さ12mを越え、かつ安全性に 支障があるフロア階などの所有者 ・住民税等の滞納なし ・法人の場合は中小企業者		-	-	-	-	-	-	建築課 Tel. 03(5246)1335
	不燃化促進助成制度		一般	○改善工事費用の30%かつ上限100万円	そ 区が調査した、高さ15mを越えかつ安全性に支障が ある壁・構壁の所有者 ・住民税等の滞納なし ・法人の場合は中小企業者		-	-	-	-	-	可	
				○改善工事費用の5%かつ上限50万円	そ 道路に面し、3階以上の部分で落下の恐れが ある窓ガラス、外装材等を有する建物所有者 ・住民税等の滞納なし ・法人の場合は中小企業者		-	-	-	-	-	-	-
	フロア階等の改善工事			助成金	○調査費の1/3、又は限度額のいずれか低い方	そ 過去10年以内に本制度の同じ調査項目の助 成を受けていないこと ・所有者が住民税又は法人税を滞納していないこと ・賃貸住宅が申込者の所有であることが確認できること ・賃貸住宅が台東区内にあり、適正に管理されていること ・賃貸住宅が「住宅」として使用されていること		-	-	-	-	-	
					①建物調査 50戸以下 30万円 51～100戸 44万円 101戸以上 67万円		-	-	-	-	-	-	-
	かけ・構壁の改修助成				②給排水調査 100戸以下 19万円 101戸以上 29万円			1.65%	0.5%	5年以内	保証のみ	可	都市づくり部住宅課 Tel. 03(5246)1367 Tel. 03(5246)1374
					○1戸あたりの工事負担額の80%かつ上限100万円	○調査費の1/3、又は限度額のいずれか低い方	①建物調査 50戸以下 30万円 51～100戸 44万円 101戸以上 67万円	②給排水調査 100戸以下 19万円 101戸以上 29万円		-	-	-	-
窓ガラス等落下防止のための改善工事				○調査費の1/3、又は限度額のいずれか低い方	○調査費の1/3、又は限度額のいずれか低い方		1.65%	0.5%	5年以内	保証のみ	可		
				①建物調査 50戸以下 30万円 51～100戸 44万円 101戸以上 67万円	②給排水調査 100戸以下 19万円 101戸以上 29万円		-	-	-	-	-	-	-
マンション計画修繕調査助成制度 (賃賃)		賃貸住宅 の所有者		○1戸あたりの工事負担額の80%かつ上限100万円	○調査費の1/3、又は限度額のいずれか低い方		1.65%	0.5%	5年以内	保証のみ	可		
				①建物調査 50戸以下 30万円 51～100戸 44万円 101戸以上 67万円	②給排水調査 100戸以下 19万円 101戸以上 29万円		-	-	-	-	-	-	-
住宅修繕資金融資あっせん (マンション共用部分)		一般	利子補給	○調査費の1/3、又は限度額の80%かつ上限100万円	○調査費の1/3、又は限度額のいずれか低い方		1.65%	0.5%	5年以内	保証のみ	可		
				①建物調査 50戸以下 30万円 51～100戸 44万円 101戸以上 67万円	②給排水調査 100戸以下 19万円 101戸以上 29万円		-	-	-	-	-	-	-
マンション計画修繕調査助成制度 (マンション共用部分)		マンション管 理組合	助成金	○調査費の1/3、又は限度額の80%かつ上限100万円	○調査費の1/3、又は限度額のいずれか低い方		1.65%	0.5%	5年以内	保証のみ	可		
				①建物調査 50戸以下 30万円 51～100戸 44万円 101戸以上 67万円	②給排水調査 100戸以下 19万円 101戸以上 29万円		-	-	-	-	-	-	-

【注】※1 申込資格(年…年齢要件、収…収入要件、そ…その他要件) ※2 公庫融資費用(要…併用可能、可…併用できない)  
【注】※債務保証に要する保証料額は、住宅金融支援機構融資を利用し(財)マンション管理センターに保証委託をする場合の保証料である。

平成20年度 東京都区市町村 住宅助成(融資)制度の概要

※変更等が行われる場合がありますので、詳しくは各区区市町村にお問い合わせください。

地方公共団体名	制度名	制度対象	助成方式	融資限度額(助成限度額)	申込資格 ※1	利率(年利)		償還期間	担保・保証	公庫融資費用※2	担当課	
						本人負担	自治体負担					
墨田区	住宅修繕資金融資あっせん	一般・高齢・心身障害者・子育て支援対象	利子補給	○増改築・修繕・模様替え・改良 各500万円 収 所得1200万円以下 七 区内居住1年以上 など	年 20歳以上 取 所得1200万円以下 七 区内居住1年以上 など	2.0%	0.0%~2.5%	7~10年	金融機関に一任	可	都市計画部建築指導課 事務・住宅担当 TEL 03(5608)6264	
	不燃化促進助成金交付事業	一般	助成金	○210万円(基本額) ※仮住居費等に加算あり	そ 建築主(個人、中小企業者) ・文化、明治通り、水戸街道、八広はなみずき 通りなど区が指定した区界で不燃建築物を建築した場合	-	-	-	-	-	都市計画部建築指導課 不燃化担当 TEL 03(5608)6268	
	主要生活道路沿道不燃化推進助成金交付事業	一般	助成金	○150万円(基本額) ※仮住居費等に加算あり	そ 建築主(個人、中小企業者) ・区が指定した主要生活道路の沿道地域で道路 後述に伴い不燃建築物を建築した場合	-	-	-	-	-	都市計画部建築指導課 TEL 03(5608)6270	
	分譲マンションリフォーム推進助成(リフォーム改良)	マンション管理組合	利子補給	○機械融資利率の1%相当額	-	機械融資 利率-1%	-	7年以内	-	-	可	都市計画部建築指導課 TEL 03(5608)6270
	分譲マンションリフォーム推進助成(マンション改良)	マンション管理組合	助成金	○調査費の1/3(上限50万円)	-	-	-	-	-	-	-	環境保全課緑化推進担当 TEL 03(5608)6208
	屋上等緑化整備補助金交付制度			○建築物の屋上、ベランダ又はこれに類するものの全部又は一部に新たに緑地を設置し、樹木や草花等を植栽する場合 ○工事費の1/2、又は1万円/1㎡のいずれか低い方の上限40万円 ○新たに道路に面して緑の帯(生垣や欄干帯)を設置する場合 ○工事費、又は1㎡あたりの認定限度単面による事業費のいずれか低い方の上限40万円	-	-	-	-	-	-	-	環境保全課緑化推進担当 TEL 03(5608)6208
	緑のへい等設置補助金交付制度			○タカノの種類毎に設定された1㎡あたりの認定限度単面等による上限4万円~100万円	-	-	-	-	-	-	-	環境保全課緑化推進担当 TEL 03(5608)6208
	雨水利用促進助成制度			○設置に要する費用の20%で戸建・事業所上限20万円 分譲集合住宅宅面積に於いて50万円から100万円	そ 区内の建築物所有者(個人、マンション管理組合、中小企業者、学校法人、社会福祉法人、医療法人) ・太陽光発電、太陽熱温水器以外は既設が対象	-	-	-	-	-	-	環境保全課環境管理担当 TEL 03(5608)6209
	地球温暖化防止設備導入助成制度	一般	助成金	○設置に要する費用の20%で上限40万円 太陽光発電システム ○設置に要する費用の30%で戸建・事業所上限50万円 分譲集合住宅宅上上限125万円 太陽熱温水器 ○設置に要する費用の10%で戸建・事業所上限10万円 分譲集合住宅宅上上限25万円 CO2冷媒ヒートポンプ給湯器 ○設置に要する費用の10%で上限5万円 潜熱回収型給湯器 ○設置に要する費用の10%で上限2万円	-	-	-	-	-	-	-	環境保全課環境管理担当 TEL 03(5608)6209

【注】※1 申込資格(年齢・年齢要件、収入要件、その他要件) ※2 公庫融資費用(要…併用可能、可…併用できない)  
【注】※債務保証に要する保証料額とは、住宅金融支援機構融資を利用し(財)マンション管理センターに保証委託をする場合の保証料である。

平成20年度 東京都区市町村 住宅助成(融資)制度の概要

※変更等が行われる場合がありますので、詳しくは各区市町村にお問い合わせください。

地方公共団体名	制度名	制度対象	助成方式	融資限度額(助成限度額)	申込資格 ※1	利率(年利)	償還期間	担保・保証	公庫融資費用※2	担当課
江東区	住宅修繕資金融資あっせん	一般・高齢・心障	預託・利子補給	○増改築 20～500万円 ※工事費の80%以内	年 20歳以上 取 収入1,200万円以下 そ 対象住宅居住1年以上 など	本人負担 一般3.15% 3.00% 特別1.5% 特別1.5% 2.10%	10年以内	保証のみ	可	都市整備部住宅課 TEL 03(3647)9473
	マンション共用部分リフォーム支援(マンション改良)	マンション管理組合等(区分所有者)	利子補給	○積立融資利率の1%相当額 ※ただし、要件により補給率の変更あり	-	一般1.0% 特別1.0% 2.10%	5年以内	-	可	土木部水辺と緑の課 TEL 03(3647)2079
	マンション計画修繕調査支援(マンション改良)	マンション管理組合等		○調査費の1/3、又は限度額のいずれか低い方 ①60戸以下 21.9万円 ②90戸以下 28.2万円 ③120戸以下 28.7万円 ④200戸以下 38.8万円 ⑤300戸以下 52万円 ⑥400戸以下 62.4万円 ⑦500戸以下 70.9万円 ⑧501戸以上 79.3万円	そ 江東区・東京都の緑化推進(江東区みどりの条例、東京都自然の保護と回復に関する条例)の対象とならないこと ・建築基準法その他の法令等に適合した建築物であること ・構造計算書など耐荷重の証明ができること ・分譲もしくは売買を目的とした物件でないこと	一般 1.1% 災害 1.8% 耐震 1.8% 石綿 1.8%	10年以上	金融機関に一任	可	まちづくり事業部都市開発課 TEL 03(5742)6947
	屋上等緑化助成	一般	助成金	○土厚30cm未満 1.5万円/mを上限として工事費の1/2 ○土厚30cm以上 3万円/mを上限として工事費の1/2 ○壁面緑化 5万円/mを上限として工事費の1/2(上限30万円)	そ 緑化する箇所が道路(私道を含む)に面していること ・緑化する箇所の道路幅が4m以上であること ・江東区・東京都の緑化推進(江東区みどりの条例、東京都自然の保護と回復に関する条例)の対象とならないこと ・美しい通りの景観維持に意欲的であること ・変更・撤去をしないことが確実であること ・分譲もしくは売買を目的とした物件でないこと	一般 1.8% 災害 1.8% 耐震 1.8% 石綿 1.8%	10年以上	金融機関に一任	可	まちづくり事業部都市開発課 TEL 03(5742)6947
品川区	住宅修繕資金融資あっせん	一般	利子補給	○一般増改築工事・災害復旧工事・耐震補強工事 石綿除去工事 各1,000万円	年 20歳以上 取 所得1,200万円以下かつ年間返済額の3倍以上 そ 区民税の滞納なし ・対象となる住宅に引越1年以上居住	一般 1.8% 災害 1.8% 耐震 1.8% 石綿 1.8%	10年以上	金融機関に一任	可	まちづくり事業部都市開発課 TEL 03(5742)6947
	二世帯住宅取得助成	個人	助成金	○建設・購入 90万円	取 所得1,200万円以下 そ 二世帯世帯(夫婦とその親)が住むハコ/リ-住宅を建設又は購入すること ・他の制度との併用不可 ・区内に所在すること など	-	-	-	-	まちづくり事業部都市開発課 TEL 03(5742)6947
	環境共生住宅助成事業	個人	助成金	○省エネLP-型設備設置工事、断熱補強化工事、シンクハウスの対策工事 ○工事費用10万円以上、工事費の10%(上限30万円)	取 所得1,200万円以下 そ 区内居住、区内業者利用、区民税の滞納なし ・対象住宅に居住していること など	-	-	-	-	まちづくり事業部都市開発課 TEL 03(5742)6947
	住宅修繕資金融資あっせん(マンション改良)	個人	利子補給	○上限1,000万円	年 20歳以上 取 所得1,200万円以下かつ年間返済額の3倍以上 そ 区民税の滞納なし ・対象となる住宅に引越1年以上居住	一般 1.8% 災害 1.8% 耐震 1.8% 石綿 1.8%	10年以上	金融機関に一任	可	まちづくり事業部都市開発課 TEL 03(5742)6947
品川区	都市防災不燃化促進事業	個人・中小業者・公営法人	助成金	○一般建築助成(11,066千円)加算あり	取 所得1,200万円以下かつ年間返済額の3倍以上 そ 区民税の滞納なし ・対象となる住宅に引越1年以上居住	一般 1.8% 災害 1.8% 耐震 1.8% 石綿 1.8%	10年以上	金融機関に一任	可	まちづくり事業部都市開発課 TEL 03(5742)6947
	都心共同住宅供給事業	個人・中小業者・公営法人	助成金	○除去費、設計費、共同施設整備費に要する費用の2/3以内	取 所得1,200万円以下かつ年間返済額の3倍以上 そ 区内居住、区内業者利用、区民税の滞納なし ・対象住宅に居住していること など	一般 1.8% 災害 1.8% 耐震 1.8% 石綿 1.8%	10年以上	金融機関に一任	可	まちづくり事業部都市開発課 TEL 03(5742)6947
	品川区市街地住宅整備地区建替助成	個人・法人	助成金	○事業に要する費用の2/3以内	取 所得1,200万円以下かつ年間返済額の3倍以上 そ 区内居住、区内業者利用、区民税の滞納なし ・対象住宅に居住していること など	一般 1.8% 災害 1.8% 耐震 1.8% 石綿 1.8%	10年以上	金融機関に一任	可	まちづくり事業部都市開発課 TEL 03(5742)6947
	屋上等緑化等助成	個人・法人	助成金	○定められた準備で算出した額 ○工事費の1/2又は定められた準備で算出した額のいずれか低い方(上限30万円)	取 所得1,200万円以下かつ年間返済額の3倍以上 そ 区内居住、区内業者利用、区民税の滞納なし ・対象住宅に居住していること など	一般 1.8% 災害 1.8% 耐震 1.8% 石綿 1.8%	10年以上	金融機関に一任	可	まちづくり事業部都市開発課 TEL 03(5742)6947
品川区	雨水浸透施設設置助成	個人・法人	助成金	○雨水利用が購入価格の1/2(上限4万円)	取 所得1,200万円以下かつ年間返済額の3倍以上 そ 区内居住、区内業者利用、区民税の滞納なし ・対象住宅に居住していること など	一般 1.8% 災害 1.8% 耐震 1.8% 石綿 1.8%	10年以上	金融機関に一任	可	まちづくり事業部都市開発課 TEL 03(5742)6947
	雨水利用が設置助成	個人・法人	助成金	○雨水利用が購入価格の1/2(上限4万円)	取 所得1,200万円以下かつ年間返済額の3倍以上 そ 区内居住、区内業者利用、区民税の滞納なし ・対象住宅に居住していること など	一般 1.8% 災害 1.8% 耐震 1.8% 石綿 1.8%	10年以上	金融機関に一任	可	まちづくり事業部都市開発課 TEL 03(5742)6947
品川区	防水板設置等工事助成	個人・法人	助成金	○法人、工事費の1/2(限度額は区民及び区内に会社の登記がある法人は100万円、それ以外は50万円)	取 所得1,200万円以下かつ年間返済額の3倍以上 そ 区内居住、区内業者利用、区民税の滞納なし ・対象住宅に居住していること など	一般 1.8% 災害 1.8% 耐震 1.8% 石綿 1.8%	10年以上	金融機関に一任	可	まちづくり事業部都市開発課 TEL 03(5742)6947
	防水板設置等工事助成	個人・法人	助成金	○法人、工事費の1/2(限度額は区民及び区内に会社の登記がある法人は100万円、それ以外は50万円)	取 所得1,200万円以下かつ年間返済額の3倍以上 そ 区内居住、区内業者利用、区民税の滞納なし ・対象住宅に居住していること など	一般 1.8% 災害 1.8% 耐震 1.8% 石綿 1.8%	10年以上	金融機関に一任	可	まちづくり事業部都市開発課 TEL 03(5742)6947

【注】※1 申込資格(年齢、収入要件、その他要件) ※2 公庫融資費用(要…併用できる、可…併用できない)  
【注】※債務保証に要する保証料額とは、住宅金融支援機構保証料(財)マンション・管理センターに保証委託をする場合の保証料である。

平成20年度 東京都区市町村 住宅助成(融資)制度の概要

※変更等が行われる場合がありますので、詳しくは各区区市町村にお問い合わせください。

地方公共団体名	制度名	制度対象	助成方式	融資限度額(助成限度額)	申込資格 ※1	利率(年利)		償還期間	担保・保証	公庫融資費用※2	担当課	
						本人負担	自治体負担					
目黒区	住宅修繕資金融資あっせん(個人融資)	個人 法人を有する管理組合又は同居世帯の代表者	○700万円 預託・あっせん	○工事経費の5%(上限10万円) アスベスト除去工事については、20万円を限度とする。 (千円未満の端数は生じた場合は切り捨てる)	返済能力があること ・住民地完納 ・管理組合の役員が連帯保証人なること	2.2%	-	～10年 (融資額により異なる)	保証	可	都市整備部住宅課 TEL 03(5722)9878	
	住宅修繕資金融資あっせん(団体融資)	個人	○新築助成 1万円～3万円/m ○移築助成 0.5万円～1.5万円/本 ○緑石設置助成 0.5万円/m ○屋根撤去助成 0.9万円/m ○上限40万円 (助成金総額に千円未満の端数が生じた場合は切り捨てる)	○対象住宅に居住する所有者又はその同居親族 あるいは、対象住宅が親又は子の所有である居住者 ・住民税完納	-	-	-	-	-	-	都市整備部みどり公園課 TEL 03(5722)9359	
	目黒区みどりのまちなみ助成(接道緑化助成)	個人	○新築助成 2万円～3万円/m <sup>2</sup> ○移築助成 0.1万円～1.0万円/本 ○緑石設置助成 0.1万円/m <sup>2</sup> ○自動灌水装置助成 0.2万円/m <sup>2</sup> ○自動灌水装置助成 0.2万円/m <sup>2</sup> ○上限40万円 (助成金総額に千円未満の端数が生じた場合は切り捨てる)	○敷地面積1000㎡未満 ・最低施工面積10㎡以上 ・移築助成、屋根撤去助成は工事施工前に職員による現地確認が必要	-	-	-	-	-	-	-	-
	目黒区みどりのまちなみ助成(壁面緑化助成)	一般	○新築助成 0.2万円～2万円/m <sup>2</sup> ○緑石設置助成 0.5万円/m <sup>2</sup> ○補助器具設置助成 0.25万円/m <sup>2</sup> ○自動灌水装置助成 0.2万円/m <sup>2</sup> ○上限40万円 (助成金総額に千円未満の端数が生じた場合は切り捨てる)	○敷地面積1000㎡未満 ・最低施工面積10㎡以上	-	-	-	-	-	-	-	-
	建築防災資金利子補給	個人・住宅・集合住宅	助成金	○100万円以上1,000万円以内の融資に対して生じる利子の内、1.1%を自己負担として差額を助成(ただし、上限2.35%、5年間)	○対象、墙壁、道路に面したブロック塀の補修改善を 対象とする対象者の所有者	1.10%	金利1.1% (上限2.35%)	5年間	-	-	-	都市整備部建築課 TEL 03(5722)9642
	アスベスト分析調査費用助成	個人・住宅・集合住宅	助成金	○分析調査費の1/2 ○個人住宅 10万円 集合住宅20万円 ○修繕費 450万円 ○増改築 500万円	○区内に建築集積を有する個人 ・区内にある分譲集合住宅の管理組合の代表者 ・区内に建築集積を有する中小企業の事業者	-	-	-	-	-	-	環境連携推進課保全体課 TEL 03(5722)9384
	住宅修繕資金融資あっせん	個人	あっせん	○修繕 450万円以内 ※共用部分修繕・改良工事費用のうち個人負担分が対象	○年間返済額の4倍以上の収入 ・住民税の滞納なし ・7ヶ月以内の滞納改善 を要した前年度改修工事については利子補給有り (親子ルーフ方式あり) 取得1,000万円以下 ・年間返済額の4倍以上の収入 ・住民税の滞納なし	1.9%	-	200万円以内 5年以上以内 200万円超 7年以内	保証のみ	可	可	まちづくり推進部住宅課 TEL 03(5744)1343
	住宅修繕資金融資あっせん(マンション改良)	個人	あっせん	○修繕 450万円以内 ※共用部分修繕・改良工事費用のうち個人負担分が対象	○防火建築物の対象面積による(限度額) ①一般建築助成(1,000㎡以上)11,066千円 ②共同建築助成(1,000㎡以上)13,893千円 ③大都市型一般建築助成(1,000㎡以上)12,295千円 ○定められた標準工事費による(上限40万円/件)	○防火建築物の対象面積による (限度額) ①一般建築助成(1,000㎡以上)11,066千円 ②共同建築助成(1,000㎡以上)13,893千円 ③大都市型一般建築助成(1,000㎡以上)12,295千円	-	-	-	-	-	まちづくり推進部都市開発課 TEL 03(5744)1338
	都市防災不燃化促進事業	個人・中小企業者・公益法人	助成金	○個人で小型を設置する場合は2/3以内 ○限度額は小型(5000㎡未満)1棟につき4万円まで、大型(5000㎡以上)30万円	○対象区域(急傾斜地、地下水位の高い区域などは除く)。木田区開発指導課指定要綱適用以外の民間施設 ○雨水貯留槽を大田区内に設置する者。ただし、法令または条例により雨水貯留槽の設置を義務付けられている者及び国、地方公共団体に属する団体を除く。	-	-	-	-	-	-	まちづくり推進部建築課 TEL 03(5744)1308
	雨水浸透施設設置助成	敷地の所有者等	助成金	○本体購入費及び設置費の合計額の1/2助成 ○個人で小型を設置する場合は2/3以内 ○限度額は小型(5000㎡未満)1棟につき4万円まで、大型(5000㎡以上)30万円	○雨水貯留槽を大田区内に設置する者。ただし、法令または条例により雨水貯留槽の設置を義務付けられている者及び国、地方公共団体に属する団体を除く。	-	-	-	-	-	-	まちづくり推進部建築課 TEL 03(5744)1308
大田区雨水貯留槽設置助成	個人・法人	助成金	○1m当たりの設置限度額面による事業(上限50m)	○雨水貯留槽を大田区内に設置する者。ただし、法令または条例により雨水貯留槽の設置を義務付けられている者及び国、地方公共団体に属する団体を除く。	-	-	-	-	-	-	まちづくり推進部建築課 TEL 03(5744)1365	
大田区生垣造成助成	敷地の所有者等	助成金	○1m当たりの設置限度額面による事業(上限50m)	○雨水貯留槽を大田区内に設置する者。ただし、法令または条例により雨水貯留槽の設置を義務付けられている者及び国、地方公共団体に属する団体を除く。	-	-	-	-	-	-	まちづくり推進部建築課 TEL 03(5744)1365	

【注】※1 申込資格(年齢、収入要件、その他要件) ※2 公庫融資費用(要…併用できる、可…併用できない)  
【注】※債務保証に要する保証料額とは、住宅金融支援機構融資を利用し(財)マンション・管理センターに保証委託をする場合の保証料である。

平成20年度 東京都区市町村 住宅助成(融資)制度の概要

※変更等が行われる場合がありますので、詳しくは各区市町村にお問い合わせください。

地方公共 団体名	制度名	制度対象	助成方式	融資限度額(助成限度額)	申込資格 ※1	利率(年利)		償還 期間	担保・ 保証	公庫融資 費用※2	担当課
						本人負担	自治体負担				
世田谷区	都市防災不燃促進事業	個人、中小 企業者	対象となる面積に応じる	○浸透ます ①直径30cm 深さ50cm:3.4万円/基以内 ②直径38cm 深さ50cm:3.8万円/基以内 ③直径35cm 深さ60cm:4.1万円/基以内 上記規格以外は、直近下位の規格単価を準用 ○浸透管 1.8万円/m ※一般地区助成 10mm/時間の雨水が浸透する施設 分を助成 ※重点地区助成 20mm/時間の雨水が浸透する施設 分を助成 ※助成対象施設の浸透能力に応じた額又は、 実費相当額のいずれか小さい額を助成	そ 不燃化促進区域内(国士館大学一帯周辺地区)で、 事業条件に適う建築物を建築するもの。 その他、要件あり。 そ 区内に浸透施設を設置する土地所有者等 ・新たに規定の浸透施設を設置すること ・売買、賃貸等を目的とする建築物等の不動産業者、 建築業者等は対象としない ・急傾斜地・降地境界に設けられないこと など(他詳細要件、条件あり)	-	-	-	-	都市整備部地域整備課 TEL 03(5432)2558	
	雨水浸透施設設置助成			○生垣造成 限度額あり ①低木 6千円/m ②中木 1.2万円/m ③多年生つる植物等 1千円/m ④生垣助成に伴う既存ブロック塀等の撤去 上限 5千円/m ※併せて上限 25万円 ※造成費用がそれぞれの限度額以下の場合、実 費額とする	そ 区内に生垣を造成する土地所有者等 ・新たに接道部に規定の生垣を造成すること ・売買、賃貸等を目的とする建築物等の不動産業者、 建築業者等は対象としない など(他詳細要件、条件あり)	-	-	-	-	みどりみず政策担当部 みどり政策課 TEL 03(5432)2282	
	生垣助成			○植栽造成 植栽基盤部分 上限 2万円/m <sup>2</sup> ○緑面緑化造成 植物の端から端までの面積又は 補助内の面積当たり 上限 1万円/m <sup>2</sup> ※併せて上限50万円(助成対象経費の1/2を限度 とする)	そ 区内に屋上・壁面緑化を整備する建築物の所 有者等 ・新たに建築物の屋上の全部又は一部や建築 物の外壁面に、規定の植栽基盤を1m以上 整備して、樹木や多年草等を植栽すること ・売買、賃貸等を目的とする建築物等の不動産業者、 建築業者等は対象としない など(他詳細要件、条件あり)	-	-	-	-		
	屋上・壁面緑化助成	一般	助成金	○花壇造成 2千500円/m <sup>2</sup> 植栽地 6千円/m <sup>2</sup> ○花壇造成に伴う既存ブロック塀等の撤去 上限5千円/m <sup>2</sup> ※併せて上限 25万円 ※造成費用がそれぞれの限度額以下の場合、は、 実費額とする	そ 区内に花壇を造成する土地所有者等 ・新たに接道部に規定の花壇を造成すること ・売買、賃貸等を目的とする建築物等の不動産業者、 建築業者等は対象としない など(他詳細要件、条件あり)	-	-	-	-		
	花壇造成助成			○雨水タンク 屋根に降った雨水を使用するもので、製品として 販売されており、一般に購入可能なもの 500リットル以下 1建物につき1基まで (本体購入費及び設置に係る経費)の1/2 ※上限 設置経費5千円 合計額 3万5千円 区内に残された貴重な雨水を保全するため、建築物の 新築や増改築等により、やむを得ず移築するものに ついて、その費用の一部を助成 ○対象樹木 地上1.5mの高さにおける幹周り80cm 以上又は高さ10m以上の樹木 ○助成金額 移植経費の1/2 ①1本あたりの限度額 10万円/樹木1本 50万円/保存樹木等1本 ②敷地あたりの限度額 50万円(樹木) 250万円(保存樹木)	そ 区内で建物に雨水タンクを設置するもの ・売買、賃貸等を目的とする建築物に設置する 不動産業者、建築業者等は対象としない など(他詳細要件、条件あり)	-	-	-	-		
	雨水タンク設置助成			○雨水タンク 屋根に降った雨水を使用するもので、製品として 販売されており、一般に購入可能なもの 500リットル以下 1建物につき1基まで (本体購入費及び設置に係る経費)の1/2 ※上限 設置経費5千円 合計額 3万5千円 区内に残された貴重な雨水を保全するため、建築物の 新築や増改築等により、やむを得ず移築するものに ついて、その費用の一部を助成 ○対象樹木 地上1.5mの高さにおける幹周り80cm 以上又は高さ10m以上の樹木 ○助成金額 移植経費の1/2 ①1本あたりの限度額 10万円/樹木1本 50万円/保存樹木等1本 ②敷地あたりの限度額 50万円(樹木) 250万円(保存樹木)	そ 対象樹木の所有者ただし、国、都及び他の地方公共 団体は除く など(他詳細要件、条件あり)	-	-	-	-		
	樹木移植助成					-	-	-	-		

【注】※1 申込資格(年…年齢要件、収…収入要件、そ…その他要件) ※2 公庫融資費用(要…併用できる、可…併用できない)  
【注】※債務保証に要する保証料額とは、住宅金融支援機構融資を利用し(財)マンション管理センターに保証委託をする場合の保証料である。



平成20年度 東京都区市町村 住宅助成(融資)制度の概要

※変更等が行われる場合がありますので、詳しくは各区市町村にお問い合わせください。

地方公共団体名	制度名	制度対象	助成方式	融資限度額(助成限度額)	申込資格 ※1	利率(年利)		償還期間	担保・保証	公庫融資費用※2	担当課	
						本人負担	自治体負担					
渋谷区	住宅修繕資金融資あっせん	一般・災害 対策	利子補給	○500万円 ※テナビの共用部分に対しても利用可 (上限100万円)	年 借費完了時満75歳未満 取 返済地があること そ 区内居住1年以上 ・住民税滞納なし など	1.4% 水害 0.3%	2.1% 水害 3.2%	200万円まで 200回以内 10年以内	保証のみ	可	都市整備部地域整備課 Tel. 03(3463)1211 内線2709	
												建築物の屋上緑化助成
	生涯造成助成	○生涯及び緑地帯 上限50万円 ○7㎡/㎡撤去 上限30万円	そ 渋谷区内に生涯及び緑地帯を造成する土地の所有者または管理者	-	-	-	-	-	-	-	-	
	住宅資金等融資あっせん	一般・高齢 障害・災害 対策	利子補給	○増改築 1,500万円 修繕 500万円 ○水災害 500万円 擁壁 700万円 ※工事単価の80%限度	年 20~先済滞り75歳未満 取 所得1,200万円以下 そ 区内居住1年以上 など	1.0%~ 3.0%	2.6%~ 0.4%	2~20年	金融機関に一任	可	都市整備部住宅分野 Tel. 03(3228)5581	
中野区	水害予防住宅高床工事補助事業	一般	補助金	○上限200万円	そ 指定地域内の住宅の建築主 ・住民税滞納なし ・工事着工前申込み	-	-	-	-	-	都市整備部 Tel. 03(3228)8727	
	本遊住宅密集地域整備促進事業	一般	補助金	○建築設計費 ○除却費等 ○共同施設整備費	そ 整備地区内において、複数の土地所有者等がその敷地を合併して行う共同建築である ・2年以上継続して建築を促進すべき建築物等又はその敷地を所有し、建築する者など そ 不燃化促進区域内で耐久建築物を建築しようとする建築主	-	-	-	-	-	都市整備部 南野地域まちづくり分野 Tel. 03(3228)8978 中部地域まちづくり分野 Tel. 03(3228)8774 北部地域まちづくり分野 Tel. 03(3228)8727	
	建築物不燃化促進事業	一般	補助金	○一般建築助成(4,256千円~)	そ センターコア717及び特定促進地区以外で要件を満たす区域 ・階数が9階以上の耐久建築物 ・敷地面積500㎡以上(地区面積1,000㎡以上) ・一定の空地を有する など	-	-	-	-	-	-	-
	優良建築物等整備事業	一般	補助金	○調査設計計画費 ○土地整備費 ○共同施設整備費など	そ センターコア717及び特定促進地区 ・階数が9階以上の耐久建築物 ・敷地面積300㎡以上(地区面積500㎡以上) ・一定の空地を有する など	-	-	-	-	-	-	-
	都心共同住宅供給事業	一般	補助金	○調査設計計画費 ○建築物除却費 ○共同施設整備費など	そ センターコア717及び特定促進地区 ・階数が9階以上の耐久建築物 ・敷地面積300㎡以上(地区面積500㎡以上) ・一定の空地を有する など	-	-	-	-	-	-	-
	住宅等共同建築物助成	一般	補助金	○調査・設計計画費・建築設計費・共同施設整備費 など(上限4,000万円)	そ 階数が9階以上の耐久建築物 ・敷地面積(合併)200㎡以上 ・一定の空地を有する など	-	-	-	-	-	-	-
	生涯・緑地帯の設置助成	一般	補助金	○上限30m	そ 中野区内在住又は在住予定者	-	-	-	-	-	-	都市整備部公園・道路分野 Tel. 03(3228)5531

【注】※1 申込資格(年齢・年齢要件、収入要件、その他要件) ※2 公庫融資費用(要…併用可能、可…併用できない)  
【注】※債務保証に要する保証料額とは、住宅金融支援機構保証料(財)マンション管理センターに保証料を支払う場合の保証料である。

平成20年度 東京都区市町村 住宅助成(融資)制度の概要

※変更等が行われる場合がありますので、詳しくは各区市町村にお問い合わせください。

地方公共団体名	制度名	制度対象	助成方式	融資限度額(助成限度額)	申込資格 ※1	利率(年利)		償還期間	担保・保証	公庫融資費用※2	担当課
						本人負担	自治体負担				
豊島区	住宅修繕資金融資あっせん	一般・高齢心障 賃貸住宅所有者 個人(マンション共用部分)	○修繕・増築 ①一般 300万円 ②特別 500万円 (障害者同居、高齢化対応工事、耐震改修など) ○修繕 融資限度額1,000万円(種類により異なる) ○上限300万円 ○上乗せ補助 ○上限500万円	年 20~70歳未満(完済時) 取得所得100万円以上1,200万円未満 その区内居住1年以上 など その他 ○各住居25㎡以上165㎡以下 (耐震改修工事の場合は25㎡未満も可) ※産業連帯資金の対象者は除く ※一人に同じ ○個人負担のみ融資対象 ○障害者等同居世帯・耐震改修の場合 ○個人負担のみ融資対象	※1 年 20~70歳未満 取得 収入基準あり など	1.69%	0.56%	300万円 までは7 年 300 万円超 は10年 以内	担保(300 万円超 の場合) 及び保 証	可	都市整備部住宅課 TEL 03(331)22111 内線3532
						1.13%	1.12%				
						1.69%	0.56%				
						1.13%	1.12%				
杉山区	かけ、壁面改善資金の融資あっせん	一般	○道路に接しているがけ、壁面の改善工事 (上限500万円) ○生垣の造成 9千円/m(改修の場合は半額) ○フェンス緑化 2千円/m(改修の場合は半額) ○構え込みの造成 5千円/m(改修の場合は半額) ○既存塀の取壊し 5千円/m ※上記金額未満の場合は実費 ※1物件当たりの上限50万円	年 20~70歳未満 取得 収入基準あり など	-	2.03%	300万円 までは5年 300万円 超及び 期限は10年	担保(融資 額100万 円超及び 保証)	可	都市整備部土木管理課 TEL 03(331)22111 内線3403	
					-	2.03%					
					-	-					
					-	-					
豊島区	接道部緑化助成	一般	助成金 ○壁面緑化 5千円/m <sup>2</sup> 又は助成対象工事実費の1/2のいずれか小さい額 ○屋上緑化 2万円/m <sup>2</sup> 又は助成対象工事実費の1/2のいずれか小さい額 ○屋上緑化及び壁面緑化あわせて上限100万円 ○上限40万円	○事前の申請が必要 ・生垣等の長さが2m以上が対象 ・通行部分が建築基準法の道路に面する部分で拡張整備済みであること ・道路境界から2m以内の部分	-	-	-	-	-	都市整備部みどり公園課 TEL 03(331)22111 内線3595	
					-	-					
					-	-					
					-	-					
豊島区	雨水浸透施設設置助成	個人	○工事費の2/3、又は助成単位数×緑化区画面積のいずれか低い方(上限50万円)	○新たに接道緑化を行う者(全面的な改修を含む) ・接道緑化の延長が1m以上 ・接道緑化の前面に、接道緑化を容易に確認できない塀等が設置されないこと ・窠あい、道路のセツトバックが必要でないこと ・国、地方公共団体その他これに準ずる団体は除外 ・この助成制度以外の接道緑化関連助成を受ける者は除外 ・建築物の庇庇による利益を目的とした事業者は除外 ・助成を受けた日から5年未満で改修する者は除外 ・法令及び条例等により緑化関連施設の設置を求められる行為は除外	○敷地面積が1,000㎡未満で個人所有の住宅	-	-	-	-	都市整備部建設課 TEL 03(331)22111 内線9423 土木部公園緑地課 TEL 03(3587)4940	
						-	-				
						-	-				
						-	-				
豊島区	壁面緑化助成	一般	助成金 ○工事費の2/3、又は助成単位数×緑化区画面積のいずれか低い方(上位30万円)	○新たに壁面緑化を行う者(全面的な改修を含む) ・緑化区画面積が1㎡以上 ・屋上緑化を行う建築物が、建築基準法その他の法令等に適合すること ・建築物の庇庇による利益を目的とした事業者は除外 ・法令及び条例等により緑化関連施設の設置を求められる行為は除外 ・国、地方公共団体その他これに準ずる団体は除外 ・この助成以外の壁面緑化関連助成を受ける者は除外 ・助成を受けた日から5年未満で改修する者は除外 ・新たに壁面緑化を行う者(全面的な改修を含む) ・緑化区画面積が1㎡以上 ・法令等に適合すること ・国、地方公共団体その他これに準ずる団体は除外 ・この助成以外の壁面緑化関連助成を受ける者は除外 ・助成を受けた日から5年未満で改修する者は除外 ・法令及び条例等により緑化関連施設の設置を求められる行為は除外	○新たに壁面緑化を行う者(全面的な改修を含む) ・緑化区画面積が1㎡以上 ・屋上緑化を行う建築物が、建築基準法その他の法令等に適合すること ・建築物の庇庇による利益を目的とした事業者は除外 ・法令及び条例等により緑化関連施設の設置を求められる行為は除外 ・国、地方公共団体その他これに準ずる団体は除外 ・この助成以外の壁面緑化関連助成を受ける者は除外 ・助成を受けた日から5年未満で改修する者は除外 ・新たに壁面緑化を行う者(全面的な改修を含む) ・緑化区画面積が1㎡以上 ・法令等に適合すること ・国、地方公共団体その他これに準ずる団体は除外 ・この助成以外の壁面緑化関連助成を受ける者は除外 ・助成を受けた日から5年未満で改修する者は除外 ・法令及び条例等により緑化関連施設の設置を求められる行為は除外	-	-	-	-	-	
						-	-				
						-	-				
						-	-				

【注】※1 申込資格(年齢、収入要件、その他要件) ※2 公庫融資費用(要…併用できる、可…併用できない)  
【注】※債務保証に要する保証料額とは、住宅金融支援機構融資を利用し(財)マンション・管理センターに保証委託をする場合の保証料である。

平成20年度 東京都区市町村 住宅助成(融資)制度の概要

※変更等が行われる場合がありますので、詳しくは各区市町村にお問い合わせください。

地方公共 団体名	制度名	制度対象	助成方式	融資限度額(助成限度額)	申込資格 ※1	利率(年利)		償還 期間	担保・ 保証	公庫融資 費用※2	担当課	
						本人負担	自治体負担					
北区	住宅リフォーム支援事業	一般	利子補給	○1年間に返済した利子の50% (上限20万円)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自ら又は三親等以内の親族が居住かつ所有する住宅</li> <li>・住民税を滞納していないこと</li> <li>・建築基準法に適合していること など</li> </ul>	-	-	-	金融機関に一任	可	まちづくり部住宅課 TEL 03(3908)9201	
				○50万円/戸								
	三世代住宅建設助成	一般	助成金	○所有権保存登記又は所有権移転登記費用額 (上限20万円)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・三世代住宅を区内に建設、三世代住宅の構成員、住宅の建築主 など</li> <li>・15歳以下の子ども2人以上</li> <li>・区内に親が10年以上上居住</li> <li>・住戸専有面積が55㎡以上 など</li> </ul>	-	-	-	-	-	-	まちづくり部住宅課 TEL 03(3908)9154
				○分譲マンションハイカム 1.3万円～2万円								
	マンション管理組合	一般	助成金	○劣化診断 20%(上限20万円)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・組合の議決</li> </ul>	-	-	-	-	-	-	まちづくり部住宅課 TEL 03(3908)9176
				○7ハット脚審診断 50%(上限10万円)								
	建築等安全対策支援事業	一般	助成金	○工事費の5割(上限20万円)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者、占有者</li> <li>・所有者、占有者</li> </ul>	-	-	-	-	-	-	まちづくり部住宅課 TEL 03(3908)9154
				○20～200万円								
	建築防災資金の融資あっせん	一般	助成金	○240万円～(その他条件により加算あり)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不燃化促進区域域内にある、階数2以上かつ高さ7m以上の耐火建築物を建築する建築主</li> <li>・補助88号緑地区</li> </ul>	-	-	-	-	-	-	まちづくり部住宅課 TEL 03(3908)9154
				○生垣助成 8千円/m(付 緑地区は12,000円/m)								
	都市防災不燃化促進事業	一般	助成金	○70㎡未満撤去 5千円/m	-	-	-	-	-	-	-	生活環境部環境課 TEL 03(3908)8618
				※各上限40m								
生涯造成助成	一般	助成金	○塵上緑化、ヘラダ緑化 2万円/1㎡	-	-	-	-	-	-	-	-	
			○塵上緑化(上限100万円) ヘラダ緑化(上限20万円)									
都市建築物緑化促進助成	一般	助成金	○壁面緑化 5千円/1㎡(上限20万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	
			○太陽光発電システム 設置費用の5%以内(上限15万円)									
新エネルギー及び省エネルギー機器 等導入助成	一般	助成金	○太陽熱温水器 設置費用の5%以内(上限15万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	
			○CO2冷媒ヒートポンプ給湯器 設置費用の10%以内(上限5万円)									
新エネルギー及び省エネルギー機器 等導入助成	一般	助成金	○潜熱回収給湯器 設置費用の10%以内(上限2万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	
			○ガス発電給湯器 設置費用の10%以内(上限5万円)									
新エネルギー及び省エネルギー機器 等導入助成	一般	助成金	○家庭用燃料電池装置 設置費用の10%以内(上限10万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	
			○断熱性塗料 1千円/m(上限10万円)									

【注】※1 申込資格(年齢…・年齢要件、収入要件、その他要件) ※2 公庫融資費用(要…・併用できる、可…・併用できない)  
 【注】※債務保証に要する保証料額とは、住宅金融支援機構融資を利用し(財)マンション管理センターに保証委託をする場合の保証料である。

平成20年度 東京都区市町村 住宅助成(融資)制度の概要

※変更等が行われる場合がありますので、詳しくは各区市町村にお問い合わせください。

地方公共 団体名	制度名	制度対象	助成方式	融資限度額(助成限度額)	申込資格 ※1	利率(年利)		償還 期間	担保・ 保証	公庫融資 費用※2	担当課	
						本人負担	自治体負担					
	住宅建設・購入資金融資あっせん	一般	○建設・購入・中古 2,000万円	年 20~70歳以下(完済時80歳以下) 取 所得1,200万円以下 そ 区内居住1年以上 ・住民税等の滞納なし	0.90%		利子補給 期間 10年以 内		都市整備部住環境整備課 Tel. 03(3802)3111 内線2824			
	住宅増・修築資金融資あっせん	利子補給	○増築・修築 20~500万円	年 20~80歳以下(完済時) 取 所得1,200万円以下 そ 対象となる住宅に引継1年以上居住 ・住民税等の滞納なし	2.1% 高齢心障 1.8%	0.9% 高齢心障 1.2%	7年以内					
	住宅増・修築資金融資あっせん (ワンストップ改良)	一般・高齢 心障・個人	○増築・修築 20~500万円	年 20~80歳以下(完済時) 取 所得1,200万円以下 そ 対象となる住宅に引継1年以上居住 ・申込人が居住する共同住宅(賃貸を除く) 共用部分 ・住民税等の滞納なし								
	都市防災不燃化促進事業	個人・中小 企業者・公 益法人等	○200万円~ ※延べ床面積・条件により加算あり	○生垣助成 工事に要した費用の1/2 (上限14万円/m) ○生垣造成に伴うラフロック撤去 工事に要し た費用の1/2 (上限8千円/m) ○定格出力が1kw級の定置用燃料電池装置 ○設置に伴う配管や配線に要した費用の1/2 (上限10万円) ○住宅の屋根等に設置し、電力会社と電力受 給契約等を締結できるもの ○助成単価は太陽電池モジュールの1kw当たり2万円 (上限20万円)					土木部公園緑地課 Tel. 03(3802)3111 内線2761			
荒川区	エコ助成(家庭用燃料電池装置設置)	個人	助成金	○太陽光を反射し、塗装面の蓄熱を抑制する 塗装であるもの ○助成単価は塗装1㎡当たり2千円 (上限20万円)							環境清掃部環境課 Tel. 03(3802)3111 内線482	
	エコ助成(壁面緑化施工)	個人又は 区内に事 業所を有 する事業 者	○建築物の屋根部分に草花・樹木等を植栽するもの (最小施工面積2㎡) ○助成単価は1㎡当たり2万円と施工費用の1/2のうち 小さい額(上限30万円)									
	エコ助成(壁面緑化施工)		○建築物の外壁部分に補助器具等を設置し、壁前植栽 するもの(最小施工面積2㎡) ○助成単価は1㎡当たり1万円と施工費用の1/2のうち 小さい額(上限30万円)									
	エコ助成(雨水貯水槽設置)		○貯水タンクの容量が1000ℓ以上で、屋根面等から 雨水を集めるもの ○100ℓ当たり1千円に容積を乗じた額と設置費用の 1/2の額のうち小さい額(上限30万円)									
	エコ助成(ガスエンジン給油器設置)		○機器費用に特殊工費の合計額の5%(上限5万円)									

【注】※1 申込資格(年…年齢要件、取…収入要件、そ…その他要件) ※2 公庫融資費用(要…併用可能、可…併用できない) 【注】※債務保証に要する保証料額とは、住宅金融支援機構融資を利用し(財)マンション管理センターに保証委託をする場合の保証料である。

平成20年度 東京都区市町村 住宅助成(融資)制度の概要

※変更等が行われる場合がありますので、詳しくは各区市町村にお問い合わせください。

地方公共団体名	制度名	制度対象	助成方式	融資限度額(助成限度額)	申込資格 ※1	利率(年利)		償還期間	担保・保証	公庫融資費用※2	担当課
						本人負担	自治体負担				
板橋区	都市防災不燃化促進事業	個人・中小企業者・公益法人等	助成金	○113.5万円～(対象面積に依る)	そ ・事業要件に適合する、建築物を建築する個人など ・補助26号緑板橋地区 ・緑地区 ・事業の整備基準・要件に適合する耐久建築物の整備に寄与する個別建替え ※分譲及び建築物件を除く	-	-	-	-	-	都市整備都市街地整備課 Tel. 03(3579)2554
	民間施設緑化助成(緑道緑化助成)	助成金	○一般地域は工事費の8割以下(上限:高木32000円/本、中木6400円/本、低木800円/本、プロック塀等取り壊し3200円/m) ○緑化推進地域は工事費の10割以下(上限:高木40000円/本、中木8000円/本、低木1000円/本、プロック塀等取り壊し4000円/m) ○総額60万円以下(プロック塀等取り壊しは除く) ○工事費の3割以下(総額40万円以下) ○出力1kw当たり2.5万円(上限10万円)	そ ・法令に適合する民間建築物の所有者 ・屋上に4m以上の緑化区域を整備 ・区内の自己居住用住宅、若しくは自らの居住の用に供する住宅(賃貸住宅及び使用貸借住宅の場合)にあっては所有者から設置に関する同意を得ていること)	-	-	-	資源環境部環境保全課 Tel. 03(3579)2596			
									民間施設緑化助成(屋上緑化助成)	一般	○設置に要する経費の5/100(上限4.9万円) ○設置に要する経費の5/100(上限4万円) ○設置に要する経費の5/100(上限3万円) ○設置に要する経費の5/100(上限2万円)
	住宅用太陽光発電システム設置費補助	全額区負担	○住宅等に委譲区負担で設置	そ 設置対象区域内で設置に同意した方	-	-	-	資源環境部環境保全課 Tel. 03(3579)2593			
									住宅用太陽熱温水器設置費補助	補助金	○住宅等にタンクを設置
	住宅用ガス発電機器設置補助	補助金	○購入費の1/2(上限22500円)	そ 区内に所在建築物 ・年度内1回 ・専門検査機関による分析調査	-	-	-	資源環境部環境保全課 Tel. 03(3579)2594			
									住宅用CO2冷暖・トポフ給湯器設置補助	補助金	○分析調査費の1/2(千円未満切捨、上限10万円)
	住宅用潜熱回収型給湯器設置費補助	補助金	○設置に要する経費の5/100(上限2万円)	-	-	-	-	資源環境部環境保全課 Tel. 03(3579)2594			
									雨水透過ます設置費補助	全額区負担	○住宅等に委譲区負担で設置
	雨水貯留タンク購入費補助	補助金	○住宅等にタンクを設置	-	-	-	-	資源環境部環境保全課 Tel. 03(3579)2593			
									緑地区7x8x1.5m分析調査費補助	補助金	○分析調査費の1/2(千円未満切捨、上限10万円)

【注】※1 申込資格(年…年齢要件、所…収入要件、所…収入要件、所…収入要件、可…併用できる、可…併用できない)  
【注】※2 債務保証に要する保証料額とは、住宅金融支援機構融資を利用し(財)マンション管理センターに保証委託をする場合の保証料である。

平成20年度 東京都区市町村 住宅助成(融資)制度の概要

※変更等が行われる場合がありますので、詳しくは各区市町村にお問い合わせください。

地方公共団体名	制度名	制度対象	助成方式	融資限度額(助成限度額)	申込資格 ※1	利率(年利)		償還期間	担保・保証	公庫融資費用※2	担当課
						本人負担	自治体負担				
練馬区	住宅修築資金融資あっせん	一般・高齢者等 高齢者優待	利子補給	○増改築・災害 500万円 ※危険なブロック塀の改修(収入制限なし) ○10万円～500万円	年 20～70歳未満(若年減額) 取 所得1,200万円以下 そ ・区内居住1年以上 ・住民税滞納なし など	0.0%～2.2%	0.0%～2.2%	7年	金融機関 に一任	可	都市整備部住宅課 TEL 03(3993)1111 内線8881
	住宅修築資金融資あっせん (ワンストップ改良)	個人		○1mにつき1万円(ただし、所要経費が1万円未満の場合)は所要経費の額) ○既存増設・1mにつき1万円(ただし、所要経費が1万円未満の場合は所要経費の額※生垣を設置する場所にある既存壁が助成対象) ○上限80万円(生垣設置と既存増設の合計)	そ ・生垣を設置する土地の所有者又は管理者 ・生垣が道路に面していること ・生垣と道路との間に隙が狭いこと ・生垣の延長が1m以上あること ・生垣の高さが設置時に1m以上あること ・樹木が1m当たり3本程度植栽されていること ・住宅販売などの営利を目的とした事業者でないこと など(他詳細要件、条件あり)	0.0%～2.2%	所得8,359千円以内0.8%1,200万円以内0.0%	7年以内	-	-	土木部公園緑地緑化審査係 TEL 03(5984)2406
練馬区	練馬区みどりの街並みづくり助成制度 ①生け垣北助成			○1mにつき2万円(ただし、所要経費の1/2が2万円未満の場合は所要経費の1/2) ○上限80万円	そ ・生垣を設置する土地の所有者又は管理者 ・建築物で人の出入りおよび利用者が可能な屋上であること ・建築基準法その他の法令等に適合し、屋上緑化が可能なおこと ・建築物の検査済証が交付されていること ・営利の集蓄を目的とした屋上(ピヤガーテンなど)でないこと ・新たな屋上緑化を行う工事であること ・緑化区画が1m以上であること ・プランターで男戸棚なう場合は500以上の容器を使用すること ・住宅販売などの営利を目的とした事業者でないこと など(他詳細要件、条件あり)	-	-	-	-	-	
	練馬区みどりの街並みづくり助成制度 ②屋上緑化		助成金	○緑化区画1mにつき5千円(ただし、所要経費が5千円未満の場合は所要経費の額) ○芝はん補助資材を使用する場合は、芝はん補助資材の面積1mにつき1万円(ただし、所要経費が1万円未満の場合は所要経費の額) ○上限80万円	そ ・屋上緑化が可能なお建築物の所有者又は管理者 ・建築基準法その他の法令等に適合し、屋上緑化が可能なおこと ・建築物の検査済証が交付されていること ・緑化する建築物の壁面から敷地の境界まで1m以上離れていること ・緑化区画面積が1m以上あり、延長1mあたり3株以上多年生のつる植物を植栽すること ・芝はん補助資材を設置する場合はその面積が2㎡以上あり、十分な遮度を有していること ・住宅販売などの営利を目的とした事業者でないこと など(他詳細要件、条件あり)	-	-	-	-		
	練馬区みどりの街並みづくり助成制度 ③壁面緑化助成	一般		○10万円/戸	そ ・建築物が練馬区内にあること ・助成対象者は、練馬区に居住 ・対象建築物 ①練馬区内に所在する民間の建築物等であること ②平成9年3月31日以前に建設されたものであること ③平成19年4月1日以前にアスベスト除去工事を行ったものであること ④アスベスト除去工事後も引き続き年間継続的に利用するものであること ・助成対象者 ①建築物等の所有している個人又は中小企業者等の代表者で、住民税を完納している者 ・対象工事 ①露出したアスベスト等の除去 ②建築物等の増改修(修繕、模様替えおよび増築)に伴って行われる既にある壁・込み又は剥き出しされた吹きつけアスベスト等の除去工事	1.1	1.1	7	-	-	環境保全課環境第一係 TEL 03(3993)1111
練馬区みどりの街並みづくり助成制度 吹きつけアスベスト等除去工事助成制度				○戸建住宅、分譲マンション等 自主的に除去する場合400万円 建築基準法に基づき除去する場合300万円 ○賃貸マンション、事業所等 自主的に除去する場合1500万円 建築基準法に基づき除去する場合1,000万円							

【注】※1 申込資格(年齢・年齢要件、収入要件、その他要件) ※2 公庫融資費用(要…併用できる、可…併用できない)  
【注】※債務保証に要する保証料額とは、住宅金融支援機構保証を利用し(財)マンション・管理センターに保証委託をする場合の保証料である。

平成20年度 東京都区市町村 住宅助成(融資)制度の概要

※変更等が行われる場合がありますので、詳しくは各区市町村にお問い合わせください。

地方公共団体名	制度名	制度対象	助成方式	融資限度額(助成限度額)	申込資格 ※1	利率(年利)		償還期間	担保・保証	公庫融資費用※2	担当課			
						本人負担	自治体負担							
練馬区	住宅用太陽光発電設備設置費補助	一般	補助	○0.9万円または設置に係る費用総額の1/2のいずれか低い方 ・定格出力が1kw以上 ・補助を受けようとする太陽光発電設備を含む電力供給契約を電力会社との間で締結することができる見込みのもの ○1万5千円又は設置に係る費用総額の1/2のいずれか低い方 ○2万5千円または設置に係る費用総額の1/2のいずれか低い方 ○2万5千円または設置に係る費用総額の1/2のいずれか低い方	そ、いすれも未使用のもの、設置前(契約前)に補助申請したもの ・区内の住宅(住宅太陽光発電設備)については共同住宅は対象外に、補助の対象となる設備等を設置する個人 ・補助の対象となる設備等を設置する住宅を所有又は賃借し(住宅太陽光発電設備)については賃借した住宅は対象外、その住宅に自ら居住している(する)ものは対象外、その住宅に同一種類の設備等について、平成19年度の練馬区民税を滞納していないこと ・太陽光発電設備を除き、設置する住宅が賃貸住宅の場合は所有者の同意が必要 場合によっては事業所を含む住宅又は事業所にあっては、省エネルギーの取り組みを行うために使用すること ・補助申請する設備と同一種類の設備等について、区の補助金を受けまたは申請していないこと ・平成19年度の練馬区民税を滞納していないこと	-	-	-	-	-	環境政策課庶務係 TEL 03(3984)1053			
	自然冷媒ヒートポンプ給湯器設置費補助			そ、区内の住宅又は事業所を含む住宅又は事業所にあっては、省エネルギーの取り組みを行うために使用すること	-	-	-	-	-	-	建築部副参事(耐震化促進) 耐震化促進担当 TEL 03(3880)5317			
	省エネナビ			そ、区内の住宅又は事業所を含む住宅又は事業所にあっては、省エネルギーの取り組みを行うために使用すること	-	-	-	-	-	-	-	環境部温暖化対策課 TEL 03(3880)5935		
	住宅改良助成事業			○自己所有住宅(分譲マンション専有部分含む) 対象工事金額の10%(上限30万円) ○増築、改修工事で下記の内容を含むもの 段差解消、子供部屋増設、多世代家族入居のための間取変更、バス、対抗工事 ○対象工事金額の10%(上限30万円)	そ、対象工事は段差解消などを中心とした改修に限る	-	-	-	-	-	-	-		
	住宅用太陽光発電システム設置費補助 貸あっせん及び利子等補助			マンジョ管理会社	○住宅用太陽光発電システム設置費補助金額を差し引いた額(上限500万円) ○7万円/1kW(上限30万円)	そ、区内の自ら居住する住宅に発電システムを設置する方 ・最近1年間の税の滞納がない方 ・取扱金融機関の保証会社等の保証を受けられる方 ・電力会社と系統連携に伴う電力受給契約を締結していること ・区内の自ら居住する住宅に設置すること ・電力会社と系統連携に伴う電力受給契約を締結していること ・電力会社と系統連携に伴う電力受給契約を締結していること ・区内の自ら居住する住宅に設置すること ・区内の自ら居住する住宅に発電システムを設置する方 ・最近1年間の税の滞納がない方 ・取扱金融機関の保証会社等の保証を受けられる方 ・電力会社と系統連携に伴う電力受給契約を締結していること	-	-	-	-	-	-	可(条件による)	
	小型雨水貯留槽購入費補助金			一般	○本体価格及び設置工事費の合計金額(消費税含む)1/2(ただし100円未満は切り捨て) 1家庭を1基まで(上限1基あたり25000円) (特定地域割り増しあり、要問合せ) ○本体購入価格(税込)の1/2(上限25000円)	そ、すでに2基までの補助金を受けていない区民 ・適切に機器を管理し、雨水利用の推進に努められる方 ・雨水タンク購入後6ヶ月を経過していないこと	-	-	-	-	-	-	-	可
	生ごみ処理機・コンポスト化容器購入補助金			一般	○本体価格及び設置工事費の合計金額(消費税含む)の1/2(ただし100円未満は切り捨て) 1家庭を1基まで(上限1基あたり25000円) (特定地域割り増しあり、要問合せ) ○本体購入価格(税込)の1/2(上限25000円)	そ、区内在住で、平成18年4月以降に、この補助金を受給していないこと ・区内の家庭で利用し、報告書の記入・提出が可能な方 ・小規模・中規模・大規模・屋内移動設備 ・補装員で重いす給付の内部障害者 ・中規模・学齢以上で65歳未満、下肢体幹2級以上又は補装員で重いす給付の内部障害者 ・屋内移動設備：学齢以上で下肢・下肢障害1級の者又は補装員で重いす給付の内部障害者 ・不燃化促進区域内に耐火又は一定の基準を満たす連防火建築物を建築する個人など(販売用は不可) ・補助136号線西原～梅田、同原～本木 ・補助138号線西新井駅西口1工区 ・補助138号線西新井駅西口3工区	-	-	-	-	-	-	障害福祉課 TEL 03(3880)5255 各福祉事務所	
	住宅設備改善費の給付			身障	補助金	○在宅生活を営むための住宅設備改善(小規模・中規模・屋内移動設備) ○220万円～ ※建築面積・条件により加算あり ※建築面積・条件により加算あり	そ、区内の家庭で利用し、報告書の記入・提出が可能な方 ・区内の家庭で利用し、報告書の記入・提出が可能な方 ・小規模・学齢以上65歳未満で下肢体幹3級以上又は補装員で重いす給付の内部障害者 ・中規模・学齢以上で65歳未満、下肢体幹2級以上又は補装員で重いす給付の内部障害者 ・屋内移動設備：学齢以上で下肢・下肢障害1級の者又は補装員で重いす給付の内部障害者 ・不燃化促進区域内に耐火又は一定の基準を満たす連防火建築物を建築する個人など(販売用は不可) ・補助136号線西原～梅田、同原～本木 ・補助138号線西新井駅西口1工区 ・補助138号線西新井駅西口3工区	-	-	-	-	-	-	都市整備部都市環境整備担当 TEL 03(3880)5181
	接道部緑化工事助成制度			一般	補助金	○生垣設置 1.2万円/m ○構込地の設置 1.2万円/m <sup>2</sup> ○7.5m等緑化の設置 2千円/m <sup>2</sup> ○塀の撤去 5千円/m <sup>2</sup> ※合計で上限30万円 ○屋上緑化(草木) 工事費の1/2または1万5千円/m <sup>2</sup> の小さい方 ○屋上緑化(樹木) 工事費の1/2または3万円/m <sup>2</sup> の小さい方 ○壁面緑化 工事費の1/2または5千円/m <sup>2</sup> の小さい方 助成金額限度額50万円	そ、区内で幅員4m以上の道路に接する場所に緑化工事を行う方 ・区内で幅員4m以上の道路に接する場所に緑化工事を行う方	-	-	-	-	-	-	都市整備部まちづくり課 TEL 03(3880)5188
	建築物緑化工事助成制度			一般	補助金	○生垣設置 1.2万円/m ○構込地の設置 1.2万円/m <sup>2</sup> ○7.5m等緑化の設置 2千円/m <sup>2</sup> ○塀の撤去 5千円/m <sup>2</sup> ※合計で上限30万円 ○屋上緑化(草木) 工事費の1/2または1万5千円/m <sup>2</sup> の小さい方 ○屋上緑化(樹木) 工事費の1/2または3万円/m <sup>2</sup> の小さい方 ○壁面緑化 工事費の1/2または5千円/m <sup>2</sup> の小さい方 助成金額限度額50万円	そ、区内で幅員4m以上の道路に接する場所に緑化工事を行う方 ・区内で幅員4m以上の道路に接する場所に緑化工事を行う方	-	-	-	-	-	-	都市整備部まちづくり課 TEL 03(3880)5188

【注】※1 申込資格(年齢・年齢要件、収入要件、その他要件) ※2 公庫融資費用(要…併用できる、可…併用できない)  
【注】※債務保証に要する保証料額とは、住宅金融支援機構融資を利用し(財)マンション管理センターに保証委託をする場合の保証料である。

平成20年度 東京都区市町村 住宅助成(融資)制度の概要

※変更等が行われる場合がありますので、詳しくは各区市町村にお問い合わせください。

地方公共 団体名	制度名	制度対象	助成方式	融資限度額(助成限度額)	申込資格 ※1	利率(年利)		償還 期間	担保・ 保証	公庫融資 費用※2	担当課	
						本人負担	自治体負担					
葛飾区	都市共同建築物助成	一般	○調査設計計画 ○建築物除却費 ○共同施設整備費 など	○調査設計計画 ○建築物除却費 ○共同施設整備費 など	○センターコアE17及び特定促進地区 ・階数が8階以上の耐火建築物 ・敷地面積300㎡以上(地区面積500㎡以上) ・一定の空地を有する など	-	-	-	-	-	住環境整備課 TEL 03(5654)8352	
			○調査設計計画費 ○公開性空地整備費 ○共用通行部分加算額 など (上限300万円)	○調査設計計画費 ○公開性空地整備費 ○共用建物整備費 ・共同建築物を建築する所有者等が居住	○敷地等の面積の5%以上を公開性空地に整備 ・建物の1/3以上は住宅に供する ・共同建築物を建築する所有者等が居住	-	-	-	-	-	-	-
	都市防災不燃化促進事業	個人・中小 企業者・公 益法人	助成金	○建築費の一部として、(原則)3階までの延 床面積に応じて区が定めた額 (上限1,108.8万円) ※共同・住宅供給料等の加算あり	○建築費の一部として、(原則)3階までの延 床面積に応じて区が定めた額 (上限1,108.8万円) ※共同・住宅供給料等の加算あり	○不燃化促進区域に一定基準を満たす耐火建築物 を建築	-	-	-	-	-	建築課計画設備係 TEL 03(5654)8355
			○100～500㎡の指定製品 本体+設置費の1/2(上限2.5万円) ○500超～1,000㎡ 本体+設置費の1/2(上限5千円/100㎡分)	○100～500㎡の指定製品 本体+設置費の1/2(上限2.5万円) ○500超～1,000㎡ 本体+設置費の1/2(上限5千円/100㎡分)	○区内住宅など建物に設置 ・設置者本人が引き継ぎ利用 ・一つの建物につき一台	-	-	-	-	-	-	-
	雨水貯水槽設置費補助	一般	○上緑化・壁面緑化・ソーラーエネルギー・風 力発電設備・雨水貯留設備 各500万円 (上限100万円) ※信用保証料区負担	○上緑化・壁面緑化・ソーラーエネルギー・風 力発電設備・雨水貯留設備 各500万円 (上限100万円) ※信用保証料区負担	○区内の自己居住住宅に設置 ・1kW以上の新品の設備を設備前に申込み ・幅4m以上の道路に接している ・生理の延長が2m以上 など	-	-	-	-	-	-	環境部環境課 TEL 03(5654)8239
			○生埋助成 1.3万円/㎡ (上限12万円) ○生理造成に伴う70リットル等除去 8千円/㎡ (上限100万円)	○生埋助成 1.3万円/㎡ (上限12万円) ○生理造成に伴う70リットル等除去 8千円/㎡ (上限100万円)	○区内の自己居住住宅に設置 ・幅4m以上の道路に接している ・生理の延長が2m以上 など	-	-	-	-	-	-	-
	太陽光発電システム設置助成	一般	○生埋助成 1.3万円/㎡ (上限12万円) ○生理造成に伴う70リットル等除去 8千円/㎡ (上限100万円)	○生埋助成 1.3万円/㎡ (上限12万円) ○生理造成に伴う70リットル等除去 8千円/㎡ (上限100万円)	○区内の自己居住住宅に設置 ・幅4m以上の道路に接している ・生理の延長が2m以上 など	-	-	-	-	-	-	環境部環境課 TEL 03(5654)8239
			○上緑化(屋根のないラタンが含む) 1万円/㎡ ○壁面緑化 5千円/㎡ ※上記金額、又は対象工事費の1/2のいずれか 低い金額 (壁面緑化・壁面緑化合せて上限30万円)	○上緑化(屋根のないラタンが含む) 1万円/㎡ ○壁面緑化 5千円/㎡ ※上記金額、又は対象工事費の1/2のいずれか 低い金額 (壁面緑化・壁面緑化合せて上限30万円)	○区内の自己居住住宅に設置 ・幅4m以上の道路に接している ・生理の延長が2m以上 など	-	-	-	-	-	-	-
	街づくり宅地資金貸付	住宅ローン資金融資あっせん	一般	直接貸付	○増改築 500万円 ※工事費の80%限度	○返済額年収の30%以下	-	-	20年	抵当権及 び保証	-	都市開発部住宅課 TEL 03(5662)0517
				○新築・購入・増改築 各650万円	○返済額年収の30%以下	○返済額年収の30%以下	-	-	-	-	-	-
三世帯同居住宅資金貸付	住まいの改造助成(熟年者)	高齢者	直接貸付	○新築・購入・増改築 各650万円	○返済額年収の30%以下	2.0%	1.1%	10年	その他	可	福祉部すこやか熟年課 TEL 03(5662)0043	
			○新築・購入・増改築 各650万円	○返済額年収の30%以下	○返済額年収の30%以下	-	-	-	-	-	-	福祉部すこやか熟年課 TEL 03(5662)0043
住まいの改造助成(熟年者)	住まいの改造助成(障害者)	熟年者	直接貸付	○助成上限無し(介護保険の住宅改修優先)	○返済額年収の30%以下	-	-	-	-	-	福祉部すこやか熟年課 TEL 03(5662)0043	
			○助成上限無し 東京都重度身体障害者(児)住宅設備改善費給付事業 が優先	○返済額年収の30%以下	○返済額年収の30%以下	-	-	-	-	-	-	福祉部すこやか熟年課 TEL 03(5662)0043
街づくり移転資金貸付	心身障害者住宅整備資金貸付	一般	直接貸付	○移転補償金に相当する額の1/2以内 (上限3,000万円) ○新築・購入・増改築(上限500万円)	○返済額年収の30%以下	2.0%	-	10・15・ 20年	抵当権及 び保証	可	土木部庶務課 TEL 03(5662)8376 福祉部障害者福祉課 TEL 03(5662)0062	
			○移転補償金に相当する額の1/2以内 (上限3,000万円) ○新築・購入・増改築(上限500万円)	○返済額年収の30%以下	○返済額年収の30%以下	-	-	-	-	-	-	土木部庶務課 TEL 03(5662)8376 福祉部障害者福祉課 TEL 03(5662)0062

【注】※1 申込資格(年齢要件、収入要件、その他要件) ※2 公庫融資費用(要…併用可能、可…併用できない)  
【注】※債務保証に要する保証料額とは、住宅金融支援機構補給金を利用し(財)マンション管理センターに保証委託をする場合の保証料である。



平成20年度 東京都区市町村 住宅助成(融資)制度の概要

※変更等が行われる場合がありますので、詳しくは各区区市町村にお問い合わせください。

地方公共団体名	制度名	制度対象	助成方式	融資限度額(助成限度額)	申込資格 ※1	利率(年利)		償還期間	担保・保証	公庫融資費用※2	担当課
						本人負担	自治体負担				
八王子市	生け垣造成補助制度	個人及び法人(電気を目的としていない者を除く)	補助金	○造成費用の4/5 標準仕様 補助単価1万円/m(上限12万円) 上記以外 補助単価5千円/m(上限6万円) ○設置に要した費用と雑費工事費のいずれか少ない額の1/2 浸透ます (上限7万円) 浸透管 (上限2万円) ○本体購入価格の1/2(上限2万円)	そ 市内に所在する土地を所有又は使用する者 ・市税の滞納なし そ 市内に建物屋しくはその敷地を所有している者 又は所有する者の同意を得た者 ・市税の滞納なし	-	-	-	-	-	環境部環境保全課 Tel. 042(620)7268
	雨水浸透施設設置補助金	一般	補助金	○建設・購入・増設費、修繕(上限800万円) ○世帯の所得により、1.5万円～3万円/月 ※家賃の1/2まで	そ 世帯の所得1,935,000円以下 ・20～75歳以下(完済時) 取 世帯合計所得が600万円以下 そ 市内居住2年以上 など 取 取 世帯の所得1～3級(優の手帳) 知的障害者1～3級 ・市内に3年以上住民登録あり(連帯日4月1日) そ 20歳未満の児童を監護 取 所得が児童扶養手当支給範囲 そ 市内6ヶ月以上居住、民間の共同住宅等 ・住宅、駐車場、グラウンド等 そ 4層以上の道路から5m以内の生垣 など ・接道延長9m以内 ○高木15,000円/本など(上限60万円) ○フロック等撤去4,000円/m(上限30万円) ○本体価格の1/2程度(上限3万円)	-	-	-	-	-	環境部水循環課 Tel. 042(620)7291
	雨水貯留槽設置補助金	一般	補助金	○1万円/月 ○雨水浸透ます、雨水浸透トンチ(上限 敷地面積1㎡以内につき千円を乗じた額) ○生垣補助2,000円/m ○高木15,000円/本など(上限60万円) ○フロック等撤去4,000円/m(上限30万円) ○本体価格の1/2程度(上限3万円)	そ 市内に建物に設置 ・市税の滞納なし	-	-	-	-	-	都市建設部住宅課 Tel. 042(523)2111
	住宅建築資金等利子補給制度	一般	利子補給	○世帯の所得により、1.5万円～3万円/月 ※家賃の1/2まで	銀行金利 -市負担	銀行金利の1/2(1%以内)	-	5年以上	金融機関に一任	可	障害者福祉課 Tel. 0422(60)1847
武蔵野市	心身障害者住宅費助成	身体知的障害者	補助金	○1万円/月	そ 障害 身体障害者1～4級 知的障害者1～3級(優の手帳) ・市内に3年以上住民登録あり(連帯日4月1日)	-	-	-	-	-	子ども家庭課 Tel. 0422(60)1852
	ひとり親家庭住宅費助成	ひとり親家庭	補助金	○1万円/月	取 所得が児童扶養手当支給範囲 そ 市内6ヶ月以上居住、民間の共同住宅等 ・住宅、駐車場、グラウンド等	-	18歳が20歳未満	-	-	-	都市整備部下水道課 Tel. 0422(60)1868
	雨水浸透施設設置費助成	一般・雨水流出抑制	助成金	○雨水浸透ます、雨水浸透トンチ(上限 敷地面積1㎡以内につき千円を乗じた額) ○生垣補助2,000円/m ○高木15,000円/本など(上限60万円) ○フロック等撤去4,000円/m(上限30万円) ○本体価格の1/2程度(上限3万円)	そ 4層以上の道路から5m以内の生垣 など ・接道延長9m以内 ○高木15,000円/本など(上限60万円) ○フロック等撤去4,000円/m(上限30万円) ○本体価格の1/2程度(上限3万円)	-	-	-	-	-	都市整備部緑化環境センター Tel. 0422(60)1843
	接道部緑化助成	一般・環境共生	助成金	○生垣補助2,000円/m ○高木15,000円/本など(上限60万円) ○フロック等撤去4,000円/m(上限30万円) ○本体価格の1/2程度(上限3万円)	そ 購入後1年以内、買替えによる申請は前申請から3年経過後	-	-	-	-	-	環境生活部二六総合対策課 Tel. 0422(60)1843
	家庭用生ごみ処理機器購入費補助	市内在住者	補助金	○100万円以内の借入金 ※6千円/㎡	そ 市内道路に於て建築されている高さ1.2m以上 ・市の調査により危険と判定されたブロック塀等の所有者	-	-	-	-	-	防災課 Tel. 0422(60)1821
	ブロック等改善補助金制度	市内在住者	補助金	○100万円以内の借入金 ※6千円/㎡	そ 市内道路に於て建築されている高さ1.2m以上 ・市の調査により危険と判定されたブロック塀等の所有者	-	-	-	-	-	都市整備部住宅対策課 Tel. 0422(60)1905
	ブロック等改善資金借入金利子補給制度	市内在住者	利子補給	○3%/年を超えない範囲	そ 市内の道路に面したブロック塀等で、大地震及び暴風雨により破壊の恐れがあると認められたもの所有者	-	-	-	-	-	環境生活部環境対策課 Tel. 0422(60)1841
	住まいの防犯助成	市内在住者	補助金	○防犯改良工事(1万円)。防犯工事の1/2(上限)	そ 市内の自己居住用住宅	-	-	-	-	-	-
	二酸化炭素排出削減行動助成制度	一般	助成金	○家庭用燃料電池コージェネレーションシステム(10万円。設置費用の1/2(上限)) ○住宅用ガス給湯器 (4万円。設置費用の1/2(上限)) ○住宅用蓄熱暖房器具給湯器(2万円。設置費用の1/2(上限)) ○住宅用CO2冷媒ヒートポンプ給湯器(3万円。設置費用の1/2(上限)) ○住宅用太陽光発電システム(9万円/kw。上限36万円、ただし設置費用の1/2(上限)) ○住宅用太陽熱温水器(5万円。設置費用の1/2(上限))	そ 市内の自己居住用住宅	-	-	-	-	-	-

【注】※1 申込資格(年齢…年齢要件、収入…収入要件、その他要件) ※2 公庫融資費用(要…併用できる、可…併用できない) ※3 借付保証に要する保証料額とは、住宅金融支援機構補給融資を利用し(財)マンション管理センターに保証委託をする場合の保証料である。

平成20年度 東京都区市町村 住宅助成(融資)制度の概要

※変更等が行われる場合がありますので、詳しくは各区市町村にお問い合わせください。

地方公共団体名	制度名	制度対象	助成方式	融資限度額(助成限度額)	申込資格 ※1	利率(年利)		償還期間	担保・保証	公庫融資費用※2	担当課	
						本人負担	自治体負担					
三鷹市	住宅・リフト-改修助成制度	一般	助成金	○リフト-改修工事 ※工事費の20%上限15万円 ○利用者負担無し	そ 市内居住 市内建築業者に発注 など 年齢が65歳以上	-	-	-	-	可	都市整備部まちづくり建築課 Tel. 0422(45)1151 内2867	
	住宅改修バ・イ-	高齢者									健康福祉部高齢者支援課 Tel. 0422(45)1151 内線2624	
	生垣助成制度			○生垣助成 1.4万円/m(上限30m) ○70㎡/坪等撤去 1万円/m(上限30m) その他	そ 設置箇所が道路に面している 延長が9m以上であること	-	-	-	-	-	都市整備部緑之公園課 Tel. 0422(45)1151 内2834	
	雨水小型貯留助成		助成金	○本体価格の1/2(上限5万円) ○個人負担無し	そ 1,000㎡以下の雨水小型貯留槽を市内に設置した住民等 そ 市内の既存の個人住宅と個人所有の共同住宅 (15世帯未満)	-	-	-	-	-	都市整備部下水道課 Tel. 0422(45)1151 内2873	
	雨水浸透ます設置事業	一般		○最大吐出量×5万円/1kW(上限20万円) ○購入費×1/2(上限2万円)	そ 市内で行った設備の新設(太陽光・風力発電など) そ 家庭用ごみ処理装置を購入し、市内に設置した住民	-	-	-	-	-	生活環境部環境対策課 Tel. 0422(45)1151 内2523	
	新エネルギー導入助成金			○調査機関の目視調査と定率定量分析調査に係る経費 (1/2)	そ 平成18年8月31日以前の建物で、自ら居住している 住戸部分	5.5%以内	最7年 公庫利率	20年	担保及び保証 のみ	可	建設部管理課 Tel. 0428(22)1111	
	家庭用生ごみ処理装置等購入助成制度			○宅地購入 1,400万円 ○建設・購入・中古 各1,000万円 ○増設費 1,000万円 ○リフォーム 200万円	年 20~70歳以下 (継続償還制度あり) 取得 所得1,200万円以下 年 20~70歳以下 取得 所得1,200万円以下	当初1年0% 2~3年1.05%以上 2~3年以上 0.95%以上	3年	保証のみ	-	-	上下水道部下水道課 Tel. 04288(22)1111	
	住宅取得資金融資		利子補給	○標準工事単価に必要数量を乗じて得た額 (上限20万円)	そ 対象区域内に住宅を所有又は使用する個人 前年度の市税の滞納なし	-	-	-	-	-	-	都市開発部公園緑地課 Tel. 04288(22)1111
	住宅整備資金融資		補助金	○生垣補助4,000円/1m ○ブロック塀等撤去2,500/1m	そ 対象区域内に住宅を所有または使用する個人 前年度の市税の滞納なし そ 設置箇所が道路に面している 延長が9m以上であること 5年以上保存済	-	-	-	-	-	-	水と緑事業本部公園緑地課 Tel. 042(335)4315
	青梅市雨水浸透施設補助金	一般		○生垣助成 6千円/m (1mにつき工事費の1/2以内、上限30m) ○生垣透版に伴う中/小/撤去 5千円/m (透版部分) ○別に定める農業工事費価格×50/100 (千円未満切捨、上限10万円) ○4万円/kw×太陽光パネルを構成する太陽電池 モジュールの最大出力値(単位はkw、小数点以下 第3位を四捨五入) (千円未満の端数切捨、上限12万円) ○一律4万円	そ 地方税を滞納していない者 そ 地方税を滞納していない者 そ 地方税を滞納していない者 そ 地方税を滞納していない者 そ 地方税を滞納していない者 そ 地方税を滞納していない者 そ 地方税を滞納していない者 そ 地方税を滞納していない者	-	-	-	-	-	環境安全部環境対策課 Tel. 042(335)4196	
青梅市雨水小型貯留槽設置補助金		補助金	○雨水貯留槽本体と架台の購入に要する費用の 30/100に相当する額(千円未満の端数切捨)×必要 数量(上限2.5万円) ○一律3万円		-	-	-	-	-	-		
青梅市生垣設置費補助		補助金	○一律4万円		-	-	-	-	-	-		
生垣造成奨励金制度		奨励金	○1万円/kw×素コンクリートを構成する設備の出力 値(単位はkw、小数点以下第3位を四捨五入) (千円未満の端数切捨、上限12万円)		-	-	-	-	-	-		
府中市エコバス設備補助金交付制度 (雨水浸透施設)	一般		○雨水貯留槽		-	-	-	-	-	-		
府中市エコバス設備補助金交付制度 (太陽熱高度利用システム)			○1万円/kw×素コンクリートを構成する設備の出力 値(単位はkw、小数点以下第3位を四捨五入) (千円未満の端数切捨、上限12万円)		-	-	-	-	-	-		
府中市エコバス設備補助金交付制度 (家庭用燃料電池コージェネレーションシステム)			○雨水貯留槽本体と架台の購入に要する費用の 30/100に相当する額(千円未満の端数切捨)×必要 数量(上限2.5万円) ○一律3万円		-	-	-	-	-	-		
府中市エコバス設備補助金交付制度 (雨水貯留槽)			○一律4万円		-	-	-	-	-	-		
府中市エコバス設備補助金交付制度 (ガスエンジン給湯器)			○1万円/kw×素コンクリートを構成する設備の出力 値(単位はkw、小数点以下第3位を四捨五入) (千円未満の端数切捨、上限12万円)		-	-	-	-	-	-		
府中市エコバス設備補助金交付制度 (省エネルギー給湯器)			○雨水貯留槽本体と架台の購入に要する費用の 30/100に相当する額(千円未満の端数切捨)×必要 数量(上限2.5万円) ○一律3万円		-	-	-	-	-	-		
府中市エコバス設備補助金交付制度 (二酸化炭素冷媒トコボ給湯器)			○一律4万円		-	-	-	-	-	-		

【注】※1 申込資格(年齢・年齢要件、収入要件、その他要件) ※2 公庫融資費用(要…併用可能、可…併用できない) 【注】※債務保証に要する保証料額とは、住宅金融支援機構融資を利用し(財)マンション管理センターに保証委託をする場合の保証料である。

平成20年度 東京都区市町村 住宅助成(融資)制度の概要

※変更等が行われる場合がありますので、詳しくは各区市町村にお問い合わせください。

地方公共団体名	制度名	制度対象	助成方式	融資限度額(助成限度額)	申込資格 ※1	利率(年利)	償還期間	担保・保証	公庫融資費用※2	担当課			
昭島市	市民生活資金融資あっせん 屋上緑化助成 保存樹木樹林助成 生け垣助成 雨水浸透施設設置助成 雨水貯留槽設置助成	一般	預託	○住宅・附属設備の補修・改築のみ(上限各100万円) ○樹木30cm以上・5m以内 ○樹木なし、1.8万円/1㎡で工事費の1/2以内(上限40万円) ○樹木 高さ10m以上、地上から1.5mの高さの幹の周囲1.5m以上について、建定に要する費用の2/3(上限10万円/本) ○樹林 300㎡以上の土地に林立するもの10円/㎡ ○公園樹林 当該土地に係る当該年度分の固定資産税・都市計画税合計額の50/100以内 ○生け垣造成 1万円/㎡(上限20万円) ○7㎡/㎡等の撤去 6千円/㎡(上限12万円)	○市内居住1年以上 ○市内に新たに造成される緑化区域3㎡以上の建物 ○市税の滞納なし ○市税及び国民健康保険税の滞納なし	貸付 借付 借付 借付 借付 借付	5年	保証のみ	可	市民部生活コミュニティ課 TEL 042(545)0230 環境部環境課 TEL 042(544)5111			
			補助金	○新築・購入・中古 各400万円 ○増改築・修繕・造園工事・太陽熱利用温水器 各300万円 ○快適生活・二世帯住宅・太陽光等利用・健康生活適用住宅改修工事(工事費の10%、上限20万円)	○最終償還時70歳未満 ○所得700万円以下 ○市内居住2年以上 など ○工事着手前申請 ○市内居住 ○住宅の所有者等 ○市税の滞納なし ○年度内工事完了 ○違反建築物以外 など	○市税及び国民健康保険税の滞納なし	○生計困難者(所得700万円以下)の40% ただし、別項	金融機関に一任	可	水道部工務課 TEL 042(543)6114 都市整備部住宅課 TEL 042(481)7141			
			補助金	○生垣新設(既存撤去共) (上限1万円/㎡)	○耐久性向上改修工事・加齢対応型住宅改修工事 ○二世帯住宅改修工事・環境共生住宅改修工事 ○工事40万円以上 ○改修工事に要した経費の5/100以内(上限10万円) ○同一時期の複合実施は総額の5/100以内(上限各10万円) ○助成金の交付は、助成対象住宅1棟につき1回限りとする。	○改修工事着手前に申請 ○対象住宅所有及び居住 ○市民税の滞納なし	○生垣部分の総延長3m以上 など	-	-	-	環境部緑と公園課 TEL 042(481)7083 都市づくり部住宅課 TEL 042(709)0579		
			補助金	○生垣工事 1万4千円/㎡を上限とする実費(上限20m) ○既存ブロック塀撤去 8千円/㎡を限度とする実費(上限20m) ○1キロワット 30,000円(200,000円限度) ○太陽電池出力が10キロワット未満住宅用太陽光システム ○購入費及び設置費の1/2の額とし、1基あたり30,000円が限度 ○市販されている貯水量1,000ℓ以下のもの	○市内に住宅等に居住する個人で税を完納していること。	○生垣設置時70歳未満 ○所得700万円以下 ○市内居住2年以上 など ○工事着手前申請 ○市内居住 ○住宅の所有者等 ○市税の滞納なし ○年度内工事完了 ○違反建築物以外 など	○市税及び国民健康保険税の滞納なし	○生垣部分の総延長3m以上 など	-	-	-	市民部防災安全課 TEL 042(724)2107 環境部環境課 TEL 042(724)2711	
			補助金	○生垣工事 1万4千円/㎡を上限とする実費(上限20m) ○既存ブロック塀撤去 8千円/㎡を限度とする実費(上限20m) ○1キロワット 30,000円(200,000円限度) ○太陽電池出力が10キロワット未満住宅用太陽光システム ○購入費及び設置費の1/2の額とし、1基あたり30,000円が限度 ○市販されている貯水量1,000ℓ以下のもの	○改修工事着手前に申請 ○対象住宅所有及び居住 ○市民税の滞納なし	○生垣部分の総延長3m以上 など	○生垣設置時70歳未満 ○所得700万円以下 ○市内居住2年以上 など ○工事着手前申請 ○市内居住 ○住宅の所有者等 ○市税の滞納なし ○年度内工事完了 ○違反建築物以外 など	○市税及び国民健康保険税の滞納なし	○生垣部分の総延長3m以上 など	-	-	-	市民部防災安全課 TEL 042(724)2107 環境部環境課 TEL 042(724)2711
			補助金	○生垣工事 1万4千円/㎡を上限とする実費(上限20m) ○既存ブロック塀撤去 8千円/㎡を限度とする実費(上限20m) ○1キロワット 30,000円(200,000円限度) ○太陽電池出力が10キロワット未満住宅用太陽光システム ○購入費及び設置費の1/2の額とし、1基あたり30,000円が限度 ○市販されている貯水量1,000ℓ以下のもの	○改修工事着手前に申請 ○対象住宅所有及び居住 ○市民税の滞納なし	○生垣部分の総延長3m以上 など	○生垣設置時70歳未満 ○所得700万円以下 ○市内居住2年以上 など ○工事着手前申請 ○市内居住 ○住宅の所有者等 ○市税の滞納なし ○年度内工事完了 ○違反建築物以外 など	○市税及び国民健康保険税の滞納なし	○生垣部分の総延長3m以上 など	-	-	-	市民部防災安全課 TEL 042(724)2107 環境部環境課 TEL 042(724)2711
			補助金	○生垣工事 1万4千円/㎡を上限とする実費(上限20m) ○既存ブロック塀撤去 8千円/㎡を限度とする実費(上限20m) ○1キロワット 30,000円(200,000円限度) ○太陽電池出力が10キロワット未満住宅用太陽光システム ○購入費及び設置費の1/2の額とし、1基あたり30,000円が限度 ○市販されている貯水量1,000ℓ以下のもの	○改修工事着手前に申請 ○対象住宅所有及び居住 ○市民税の滞納なし	○生垣部分の総延長3m以上 など	○生垣設置時70歳未満 ○所得700万円以下 ○市内居住2年以上 など ○工事着手前申請 ○市内居住 ○住宅の所有者等 ○市税の滞納なし ○年度内工事完了 ○違反建築物以外 など	○市税及び国民健康保険税の滞納なし	○生垣部分の総延長3m以上 など	-	-	-	市民部防災安全課 TEL 042(724)2107 環境部環境課 TEL 042(724)2711
			補助金	○生垣工事 1万4千円/㎡を上限とする実費(上限20m) ○既存ブロック塀撤去 8千円/㎡を限度とする実費(上限20m) ○1キロワット 30,000円(200,000円限度) ○太陽電池出力が10キロワット未満住宅用太陽光システム ○購入費及び設置費の1/2の額とし、1基あたり30,000円が限度 ○市販されている貯水量1,000ℓ以下のもの	○改修工事着手前に申請 ○対象住宅所有及び居住 ○市民税の滞納なし	○生垣部分の総延長3m以上 など	○生垣設置時70歳未満 ○所得700万円以下 ○市内居住2年以上 など ○工事着手前申請 ○市内居住 ○住宅の所有者等 ○市税の滞納なし ○年度内工事完了 ○違反建築物以外 など	○市税及び国民健康保険税の滞納なし	○生垣部分の総延長3m以上 など	-	-	-	市民部防災安全課 TEL 042(724)2107 環境部環境課 TEL 042(724)2711
			補助金	○生垣工事 1万4千円/㎡を上限とする実費(上限20m) ○既存ブロック塀撤去 8千円/㎡を限度とする実費(上限20m) ○1キロワット 30,000円(200,000円限度) ○太陽電池出力が10キロワット未満住宅用太陽光システム ○購入費及び設置費の1/2の額とし、1基あたり30,000円が限度 ○市販されている貯水量1,000ℓ以下のもの	○改修工事着手前に申請 ○対象住宅所有及び居住 ○市民税の滞納なし	○生垣部分の総延長3m以上 など	○生垣設置時70歳未満 ○所得700万円以下 ○市内居住2年以上 など ○工事着手前申請 ○市内居住 ○住宅の所有者等 ○市税の滞納なし ○年度内工事完了 ○違反建築物以外 など	○市税及び国民健康保険税の滞納なし	○生垣部分の総延長3m以上 など	-	-	-	市民部防災安全課 TEL 042(724)2107 環境部環境課 TEL 042(724)2711
			補助金	○生垣工事 1万4千円/㎡を上限とする実費(上限20m) ○既存ブロック塀撤去 8千円/㎡を限度とする実費(上限20m) ○1キロワット 30,000円(200,000円限度) ○太陽電池出力が10キロワット未満住宅用太陽光システム ○購入費及び設置費の1/2の額とし、1基あたり30,000円が限度 ○市販されている貯水量1,000ℓ以下のもの	○改修工事着手前に申請 ○対象住宅所有及び居住 ○市民税の滞納なし	○生垣部分の総延長3m以上 など	○生垣設置時70歳未満 ○所得700万円以下 ○市内居住2年以上 など ○工事着手前申請 ○市内居住 ○住宅の所有者等 ○市税の滞納なし ○年度内工事完了 ○違反建築物以外 など	○市税及び国民健康保険税の滞納なし	○生垣部分の総延長3m以上 など	-	-	-	市民部防災安全課 TEL 042(724)2107 環境部環境課 TEL 042(724)2711

【注】※1 申込資格(年齢・年齢要件、収入要件、その他要件) ※2 公庫融資費用(要…併用できる、可…併用できない)  
【注】※債務保証に要する保証料額とは、住宅金融支援機構融資を利用し(財)マンション・管理センターに保証委託をする場合の保証料である。

平成20年度 東京都区市町村 住宅助成(融資)制度の概要

※変更等が行われる場合がありますので、詳しくは各区市町村にお問い合わせください。

地方公共団体名	制度名	制度対象	助成方式	融資限度額(助成限度額)	申込資格 ※1	利率(年利)	償還期間	担保・保証	公庫融資費用※2	担当課
小金井市	住宅改修資金あっせん	一般・環境共生	利子補給	○増築・改築・修繕・模様替え・太陽光発電設備等の設置 400万円(上限工事費総額の80%) ○購入額の1/2(上限3万円)	収入能力 ・市内居住(年以上) ・市民税の完納	貸付利率の1/2	10年以内	保証のみ	可	都市整備部まちづくり推進課 住宅係 TEL 042(387)9861
	雨水貯留施設設置費補助金交付制度	一般	補助金	○新しく生垣を作る場合1mにつき、造成費の1/2とし1mにつき造成費の1/2とし、限度額10,500円(上限2万円) ○ブロック塀を築し生垣をつくる場合1mにつき造成費の1/2とし、限度額15,000円(上限30万円) ○1m当たり40万円を限度	・小・中・高以上の学区内に建築物を所有又は使用する者 ・生垣の樹木の長さ3m以上、高さが1m以上	-	-	-	-	環境部環境政策課環境係 TEL 042(387)9817
小平市	雨水浸透施設等設置助成	一般	補助金	○増築・改築・修繕・模様替え・太陽光発電設備等の設置 400万円(上限工事費総額の80%) ○購入額の1/2(上限3万円)	収入能力 ・市内居住(年以上) ・市民税の完納	貸付利率の1/2	10年以内	保証のみ	可	環境部環境政策課環境係 TEL 042(387)9817
	住宅改修資金融資あっせん	一般・高齢者・心身障害者	利子補給	○増築・改築・修繕・模様替え・太陽光発電設備等の設置 400万円(上限工事費総額の80%) ○購入額の1/2(上限3万円)	収入能力 ・市内居住(年以上) ・市民税の完納	貸付利率の1/2	10年以内	保証のみ	可	環境部環境政策課環境係 TEL 042(387)9817
日野市	雨水浸透施設設置助成	一般	補助金	○増築・改築・修繕・模様替え・太陽光発電設備等の設置 400万円(上限工事費総額の80%) ○購入額の1/2(上限3万円)	収入能力 ・市内居住(年以上) ・市民税の完納	貸付利率の1/2	10年以内	保証のみ	可	環境部環境政策課環境係 TEL 042(387)9817
	雨水浸透施設設置助成	一般	補助金	○増築・改築・修繕・模様替え・太陽光発電設備等の設置 400万円(上限工事費総額の80%) ○購入額の1/2(上限3万円)	収入能力 ・市内居住(年以上) ・市民税の完納	貸付利率の1/2	10年以内	保証のみ	可	環境部環境政策課環境係 TEL 042(387)9817
東村山市	雨水貯留・浸透施設等設置助成	一般	補助金	○増築・改築・修繕・模様替え・太陽光発電設備等の設置 400万円(上限工事費総額の80%) ○購入額の1/2(上限3万円)	収入能力 ・市内居住(年以上) ・市民税の完納	貸付利率の1/2	10年以内	保証のみ	可	環境部環境政策課環境係 TEL 042(387)9817
	生垣補助制度	一般	補助金	○新しく生垣を作る場合1mにつき、造成費の1/2とし1mにつき造成費の1/2とし、限度額10,500円(上限2万円) ○ブロック塀を築し生垣をつくる場合1mにつき造成費の1/2とし、限度額15,000円(上限30万円) ○1m当たり40万円を限度	収入能力 ・市内居住(年以上) ・市民税の完納	貸付利率の1/2	10年以内	保証のみ	可	環境部環境政策課環境係 TEL 042(387)9817
国分寺市	雨水貯留・浸透施設等設置助成	一般	補助金	○増築・改築・修繕・模様替え・太陽光発電設備等の設置 400万円(上限工事費総額の80%) ○購入額の1/2(上限3万円)	収入能力 ・市内居住(年以上) ・市民税の完納	貸付利率の1/2	10年以内	保証のみ	可	環境部環境政策課環境係 TEL 042(387)9817
	住宅改修資金融資あっせん	一般	補助金	○増築・改築・修繕・模様替え・太陽光発電設備等の設置 400万円(上限工事費総額の80%) ○購入額の1/2(上限3万円)	収入能力 ・市内居住(年以上) ・市民税の完納	貸付利率の1/2	10年以内	保証のみ	可	環境部環境政策課環境係 TEL 042(387)9817
国立市	雨水浸透まっす補助金制度	一般	補助金	○増築・改築・修繕・模様替え・太陽光発電設備等の設置 400万円(上限工事費総額の80%) ○購入額の1/2(上限3万円)	収入能力 ・市内居住(年以上) ・市民税の完納	貸付利率の1/2	10年以内	保証のみ	可	環境部環境政策課環境係 TEL 042(387)9817
	雨水浸透まっす補助金制度	一般	補助金	○増築・改築・修繕・模様替え・太陽光発電設備等の設置 400万円(上限工事費総額の80%) ○購入額の1/2(上限3万円)	収入能力 ・市内居住(年以上) ・市民税の完納	貸付利率の1/2	10年以内	保証のみ	可	環境部環境政策課環境係 TEL 042(387)9817

【注】※1 申込資格(年齢・性別・収入要件・その他要件) ※2 公庫融資費用(要…併用できる、可…併用できない)  
【注】※債務保証に要する保証料額とは、住宅金融支援機構融資を利用し(財)マンション管理センターに保証委託をする場合の保証料である。

平成20年度 東京都区市町村 住宅助成(融資)制度の概要

※変更等が行われる場合がありますので、詳しくは各区区市町村にお問い合わせください。

地方公共団体名	制度名	制度対象	助成方式	融資限度額(助成限度額)	申込資格 ※1	利率(年利)		償還期間	担保・保証	公庫融資費用※2	担当課	
						本人負担	自治体負担					
福生市	生理設置補助等助成	一般	補助金	○生理設置補助(公道又はこれに準ずる私道に接する部分の生理の延長)×5,000円(5,000円未満のときはその額、10万円を超えるときは10万円を限度とする) ○上記生理を設置する場合、既存の扉の撤去に要する経費の一部を補助 ・コンクリートブロック等4,000円/㎡(限度額40,000円) ・万年筆・鉛筆等2,000円/㎡(限度額200,000円) ・金網扉等300円/㎡(限度額3,000円)	そ 公道又はこれに準ずる私道に接する部分の延長が5m以上の生理を新たに設置する者	-	-	-	-	-	生活環境部環境緑地課 Tel.042(551)1511	
	保存樹林地等奨励金	一般	奨励金	○保存樹林地奨励金 ・宅地介在山林園定資産税及び都市計画税の合計額の80%以内の額 ・一般山林23円/㎡ ○保存樹木奨励金 ・2,000円/本 ○保存生垣奨励金 ・1,000円/㎡(延長が10mを超えるときは300円/㎡)	そ 保存樹林地等の指定を受けているもの 樹木の到来した固定資産税及び都市計画税が完納されていること	-	-	-	-	-	生活環境部環境緑地課 Tel.042(551)1511	
	家庭用生ごみ処理機購入補助		補助金	○生ごみ処理機の価格の2/3(限度額40,000円)	そ 福生市に住所を有する者又は福生市内に事業所を有する者で、生ごみ処理機を購入し、福生市内に設置するもの	-	-	-	-	-	建設部施設管理課庶務係 Tel.042(539)0872	
	雨水浸透施設設置助成		助成金	○建設・増設・修繕 各500万円(上限工事費の80%) ○生垣の新設費用 8千円/㎡(上限2万円) ○既存2階付等々の撤去 6千円/㎡(上限15万円) ※工事費が、この金額に満たない場合は、それぞれの実費	そ (宅地開発指導要綱に該当するもの及び、仮設住宅は除く)	1.5% 1.4%	0.5% 0.6%	10年	保証のみ	可	建設部都市整備課 Tel.03(3430)1111	
狛江市	住宅資金融資あっせん	一般・心障者・環境共生	利子補給	○建設・増設・修繕 各500万円(上限工事費の80%)	そ 事前申請要。次の①～④全てに該当 年 20～70歳以下(完済時) 取 所得800万円以下 ・返済額月収の2.5%以下 ・市内居住2年以上 など そ 市内申請要。次の①～④全てに該当 ①新たに設置する生け垣 ②生垣用樹木の高さが概ね1m以上 ③生垣の総延長が9m以上 ④道路に面し、消路幅員が4m以上確保	-	-	-	-	-	-	建設部環境管理課 Tel.03(3430)1111
	生理造成補助金	一般	助成金	○一戸当たり4基まで φ250mm×H800mm 2.5万円/基 φ300mm×H800mm 3.1万円/基 φ350mm×H600mm 4.4万円/基	そ 浸透ますを設置する家屋の所有者。ただし、狛江市まわりの条例(平成15年条例第12号)第25条の適用を受ける事業者は除く	-	-	-	-	-	建設部上下水道課 Tel.03(3430)1111	
	雨水浸透施設設置助成		給付	○増設・修繕・工料は、既設の節約を推進する工事 ○所得額の1/2(上限200万円)	年 20～70歳未満 取 所得500万円以下 ・市内居住1年以上 など そ 市内在住・対象住宅の所有者 ・市税の滞納なし ・市の他の補助金を受けていない ・過去に当該補助金を受けていない	-	-	-	-	-	生活環境部市民生活課 Tel.042(563)2111	
	住宅改善資金融資あっせん	一般	預託	○改築・修繕・模様替 市内の建設業者(15万円以上の工事) ※工事費の5% (上限10万円)	年 20歳以上 そ 市内居住1年以上 ・自己居住住宅 ・市税の滞納なし ・同一事業所(中小企業)に1年以上勤務し、今後も勤務予定	2.0%	-	6年	金融機関に一任	可	市民部産業課 Tel.042(563)2111	
東大和市	住宅リフォーム資金助成	一般	補助金	○改築・修繕 100万円	年 20歳以上 そ 市内居住1年以上 ・自己居住住宅 ・市税の滞納なし ・同一事業所(中小企業)に1年以上勤務し、今後も勤務予定	-	-	-	-	-	市民部産業課 Tel.042(563)2111	
	中小企業勤労者生活資金融資あっせん(住宅等修繕資金)	一般(中小企業勤労者)	預託・借付保証料補助	○床面積122㎡以下の自己居住用住宅 30～300万円(上限工事費の80%)	年 25～65歳以下 取 所得700万円以下(市内居住2年以上 など)	1.8%	-	5年	保証のみ	可	市民部産業課 Tel.042(925)1111	
清瀬市	住宅改良資金融資あっせん	一般	利子補給	○生理等の総延長が1メートル当たり1万円を乗じた額(1,000円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てます) また、限度額は10万円	年 25～70歳以下 取 所得700万円以下(市内居住2年以上 など)	銀行金利 -1%	1%	100万円以下 5年以内 100万円以内 5年以内	担保及び保証	-	市民部産業課 Tel.042(925)1111	
	生け垣等設置助成	一般 事業所	補助金	○生理等の総延長が1メートル当たり1万円を乗じた額(1,000円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てます) また、限度額は10万円	・樹木の高さがおおむね80cm以上であること ・生け垣等の総延長が3m以上であること ・一般の交通の用に供する幅員4m以上(幅員4m未満道路にあつては、道路の中心線から5m以上離れた住宅の敷地内)の道路に面していること ・生け垣等をフェンスなどと併設する場合は、樹木が道路側に植栽されており、樹木の高さがフェンスより高くついていること	-	-	-	-	-	-	都市整備部緑地公園課 Tel.042(925)1111

【注】※1 申込資格(年齢・年齢要件、その他要件) ※2 公庫融資費用(要…併用できる、可…併用できない、不可…併用できない)  
【注】※債務保証に要する保証料額とは、住宅金融支援機構融資を利用し(財)マンション・管理センターに保証委託をする場合の保証料である。

平成20年度 東京都区市町村 住宅助成(融資)制度の概要

※変更等が行われる場合がありますので、詳しくは各区市町村にお問い合わせください。

地方公共団体名	制度名	制度対象	助成方式	融資限度額(助成限度額)	申込資格 ※1	利率(年利)		償還期間	担保・保証	公庫融資費用※2	担当課
						本人負担	自治体負担				
東京都 東久留米市	雨水貯留浸透施設設置補助金	一般	補助金	○市が補助する金額は設置費用の全部、又は工事内容により一部 ○概算年度面積 浸透ます 1基につき3.6㎡まで 種類 300型 26,000円 種類 250型 23,000円	そ・高さ10m以上、地上1.5mの高さにおける幹の直径50cm以上のもの ・延床が50㎡を限度、集合住宅については500㎡を限度とする また、生理の長さは10m以上で、かつ道路面に残しているもの	-	-	-	-	-	環境部環境政策課 TEL 042(470)7753
				○保存樹木 1本当たり年額34,000円 ○保存生理 1㎡当たり年額300円以内							
	生ごみ処理機購入費助成金	助成金	上限2万円	そ・市民及び市内に事業所を有する者	-	-	-	-	-	こみ政策課 TEL 042(473)2117	
	生活資金融資(住宅用資金融資)	預託・利子補給	○建設・購入・増築・修繕 各500万円 ○二世帯対応改修工事・ハリアー対応型改修工事 ○環境共生対応改修工事 ○50万円以上の工事で、見積額又は工事金額のいずれか少ない方の額の10% (上限30万円、環境共生対応改修工事は上限15万円) ※ハリアー対応型改修工事は20万円以上の工事 ○新築・増築・改築・修繕 300万円 (アスベスト修繕・耐震改修工事含む)	そ・市内居住1年以上 など そ・市民及び市外在住者で市内の中古住宅を購入し、リホーム後直ちに市民となり、引き続き市内に居住する者 ・市税の滞納なし ・市内の施工業者	1.6%	2% (5年以内)	10・15年	担保・保証人	可	市民生活部地域振興課 TEL 042(565)1111 内線222 都市環境部都市計画課 TEL 042(336)6817	
多摩市	住宅リホーム資金補助	一般	補助金	○50万円以上の工事で、見積額又は工事金額のいずれか少ない方の額の10% (上限30万円、環境共生対応改修工事は上限15万円) ※ハリアー対応型改修工事は20万円以上の工事 ○新築・増築・改築・修繕 300万円 (アスベスト修繕・耐震改修工事含む)	そ・市内居住1年以上及び同一事業所勤務1年以上 など そ・戸建住宅又は集合住宅を所有する個人 ・羽村市宅地開発指導要綱に該当しない ・生理の総延床が3㎡以上 ・2.7㎡以上の幅員の道路に面していること ・樹高80センチ以上 ・フェンス等と併設する場合樹木が道路側に植栽されていること	-	-	-	-	-	生活環境部経済課 TEL 042(378)2111 内線272
稲城市	生活資金融資あつせん	一般	利子補給	○建設・購入・中古 各400万円 ○増改築 300万円	そ・20歳以上 前年の世帯所得600万円以下 そ・市内居住1年以上及び同一事業所勤務1年以上 など	1.18%	1.812%	5年	不要	可	生活環境部経済課 TEL 042(378)2111 内線272
羽村市	住宅資金融資	一般	利子補給	○建設・購入・中古 各400万円 ○増改築 300万円	そ・70歳以下(免済済) 取得所得600万円以下 そ・市内居住2年以上 ・市税滞納なし	一般 1.65% 高齢心障 1.65%	一般 1.1% 高齢心障 1.65%	10年	担保及び保証	可	建設部施設計画課 TEL 042(555)1111
				○雨水浸透ます、雨水浸透タンク(上限40万円)	そ・戸建住宅又は集合住宅を所有する個人 ・羽村市宅地開発指導要綱に該当しない ・生理の総延床が3㎡以上 ・2.7㎡以上の幅員の道路に面していること ・樹高80センチ以上 ・フェンス等と併設する場合樹木が道路側に植栽されていること	-	-	-	-	建設部下水道課 TEL 042(555)1111	
	雨水浸透施設設置費助成	一般・雨水流出抑制	助成金	○新設 工事経費の1/2(上限20万円) ○既存の溝等を撤去して新たに生理に改造 工事経費の1/2(上限27万円)	そ・市内在住の方(世帯1基) ・過去にこの補助金を受けていない方、又は交付を 受けて3年を経過した方 ・購入前に市へ補助金交付予約手続きをした方 ・継続的に使用できる方	-	-	-	-	-	環境部環境政策課 TEL 042(558)1111 (内線251)
	生埋造成補助金	一般	助成金	○購入金額の1/2(上限3万円、100円未満切り捨て)	そ・市内在住の方(世帯1基) ・過去にこの補助金を受けていない方、又は交付を 受けて3年を経過した方 ・継続的に使用できる方	-	-	-	-	-	産業部環境保全課 TEL 042(555)1111
あきる野市	あきる野市生ごみ堆肥処理機器購入費補助金 ①家庭用電動式生ごみ堆肥処理機器購入費補助 ②生ごみ堆肥化容器購入費補助	一般	補助金	○購入金額の1/2(上限・推上型3,000円、埋設型5,000円、100円未満切り捨て)	そ・市内在住の方(世帯1基) ・過去にこの補助金を受けていない方、又は交付を 受けて3年を経過した方 ・継続的に使用できる方	-	-	-	-	-	環境部環境政策課 TEL 042(558)1111 (内線251)
				○取得・増改築・修繕 1,000万円	そ・20～65歳未満 ・借入金時75歳未満 取得所得1,000万円以下 そ・市内居住1年以上 など ・市民税の滞納なし など	2.0%	2.0%	15年以内	金融機関ご一任	可	市民生活部産業振興課 TEL 042(64)1311
	あきる野市等住宅資金融資あつせん	勤労者等	利子補給	○取得・増改築・修繕 1,000万円	そ・20～65歳未満 ・借入金時75歳未満 取得所得1,000万円以下 そ・市内居住1年以上 など ・市民税の滞納なし など	2.0%	2.0%	15年以内	金融機関ご一任	可	市民生活部産業振興課 TEL 042(64)1311

【注】※1 申込資格(年齢・年齢要件、収入要件、その他要件) ※2 公庫融資費用(要…併用できる、可…併用できない)  
【注】※債務保証に要する保証料額とは、住宅金融支援機構融資を利用し(財)マンション・管理センターに保証委託をする場合の保証料である。

平成20年度 東京都区市町村 住宅助成(融資)制度の概要

※変更等が行われる場合がありますので、詳しくは各区市町村にお問い合わせください。

地方公共 団体名	制度名	制度対象	助成方式	融資限度額(助成限度額)	申込資格 ※1	利率(年利)		償還 期間	担保・ 保証	公庫融資 費用※2	担当課
						本人負担	自治体負担				
瑞穂町	生埋設置費用補助 保存樹木・樹林制度	一般	奨励金	○生埋設置事業補助金(上限10万円) ○既存70㎡/坪等の撤去費補助金(上限4万円) ○保存樹木 6千円/本(3本まで) ○保存農散林 1.8万円(保存樹木を含む) ○保存樹林 都市計画街・固定資産税相当額の80%以内 市街化調整区域 10円/㎡	そ・新たに設置される生垣で継続的に管理・保存されるもの ・生垣の高さは1m以上 ・生垣の総延長は3m以上 など そ・保存樹木 高さ15m以上又は地上1.5mの幹周りが1.5m以上の樹木 ・保存農散林 住居等のある敷地内で、地上1.5mの幹周りが1.2m以上の樹木が3本以上ある樹木 ・保存樹林 500㎡以上の山林(畑地、工業、準工業、工業専用区域を除く)						建設課みどり公園係 TEL 042(557)7659
檜原村	若年世帯定住促進事業補助金 地場産材利用促進事業	若年者 一般	補助金 交付金	○証入世帯 建築請負金額又は建物購入価格の10%または100万円のどちらから低い方 ○村内在住世帯 建築請負金額又は建物購入価格の15%または100万円のどちらから低い方 地場産材出荷量 1㎡につき10,000円 限度額 : 500,000円	そ 地場産材を3㎡以上使用する木造住宅の築・増築、改築をする者 そ 空き家の買出、売上の希望登録したもの そ 上記空き家のうち移住者が入居した場合 そ 建築10年経過の買出、売買登録した空き家の入居者 そ 決定による改修費 そ 登録した空き家への引越費用 そ 登録した空き家の買買、売買をした仲介業者への手数料補助					総務課 TEL 042(598)1011	
											そ 建築10年経過の買出、売買登録した空き家の入居者 そ 決定による改修費 そ 登録した空き家への引越費用 そ 登録した空き家の買買、売買をした仲介業者への手数料補助
奥多摩町	若年住宅資金利子補給	一般(若者)	利子補給	○建設・購入・改築 金融機関等からの融資額 500万円以上	銀行金利の1/2(0.5%上限) 銀行金利-町負担		10年以上	金融機関に一任	可	地域整備課管理係 TEL 0428(83)2111	

【注】※1 申込資格(年齢・収入要件、その他要件) ※2 公庫融資費用(要…併用できる、可…併用できない)  
【注】※債務保証に要する保証料額は、住宅金融支援機構保証(財)マンション管理センターに保証委託をする場合の保証料である。

# 耐震診断助成制度一覽

平成20年9月現在

※ 融資金利、利子補給額・率は、年又は年度ごとに変動する場合があります。詳細は、所管行政庁 問合せ先(担当課)にお問合せください。

事業主体	事業名	制度の種類	対象となる建築物	対象者の要件 (所得制限、年齢制限等)	補助支払 限度額	補助率 (上限)	備考	所管行政庁 問合せ先		
								担当課	TEL	内線
東京都	東京都マンション耐震診断助成事業	市区部へ補助	・耐火・準耐火構造の分譲マンション ・延べ面積1,000㎡以上、地上3階建て以上 ・昭和56年5月31日以前に建築確認を受けたもの	マンションの耐震診断事業を実施している区市町村	—	1/6	補助率は区市町村の補助額等により別途要件あり	都市整備局 住宅政策推進部 民間住宅課 マンション 建替調整担当	03-5321-1111	30-344
千代田区	千代田区建築物耐震診断助成	補助	昭和56年5月31日以前に建築確認を受け、基準法に適合している非木造の民間建築物	業務用は中小企業者が所有していること	50万円(H20年度)125万円ただし、緊急輸送道路沿いは200万円(円)	2/10(H20年度)5/10ただし緊急輸送道路沿いは7.5/10)	業務用は中小企業者が所有する建築物に該当すること	まちづくり推進部建築指導課開発指導主査	03-3264-2111	8234
中央区	住宅・建築物耐震改修等支援事業	補助	共同住宅(昭和56年6月1日以降に建築された建築物も対象とする)	管理組合、賃貸マンション所有者	分譲マンション 350万円 賃貸マンション 200万円	分譲マンション 10/10 賃貸マンション 7.5/10	緊急輸送道路沿道及び住民登録率により、補助率・限度額が変動	まちづくり推進部建築指導課建築審査主査(構造担当)	03-3264-2111	2824
港区	耐震診断助成事業	補助	昭和56年5月31日以前に建築された住宅・共同住宅・病院等	①共同住宅 診断費用の2/3以下、限度額100万円等 ②その他 診断費用の2/3以下、限度額50万円等	①100万円 ② 50万円	2/3	所有者が法人の場合は、中小企業であることなど	都市整備部建築課構造係	03-3546-5459	2346
港区	港区建築物耐震確認調査助成	補助	昭和56年6月1日以降に建築確認を受け建築された、非木造の住宅及び共同住宅	対象建築物の所有者、管理組合	50万円	6.5/10		環境・街づくり支援部 都市計画課定住支援担当	03-3578-2111	2346



# 耐震診断助成制度一覧

平成20年9月現在

※ 融資金利、利子補給額・率は、年又は年度ごとに変動する場合があります。詳細は、所管行政庁 問合せ先(担当課)にお問合せください。

事業主体	事業名	制度の種類	対象となる建築物	助成制度の対象等		補助率(上限)	備考	所管行政庁 問合せ先	
				対象者の要件(所得制限、年齢制限等)	補助支払限度額			担当課	TEL 内線
新宿区	建築物等耐震強化支援事業	技術者派遣	昭56年以前に建築された非木造の住宅、共同住宅。住宅の用に供する床面積の合計が延べ面積の1/2を超えるもの	対象者の要件(所得制限、年齢制限等)			東京都建築士事務所協会新宿支部の技術者を派遣し、予備調査を無料で行う。	都市計画部地域整備課	03-5273-3829
	建築物等耐震強化支援事業	補助	昭56年以前に建築された非木造の住宅、共同住宅。住宅の用に供する床面積の合計が延べ面積の1/2を超えるもの	管理組合の総会決議を得た代表者または、共有持分の過半数の承諾を得た代表者	5万円/戸 上限200万円	1/2		都市計画部地域整備課	03-5273-3829
	建築物等耐震強化支援事業	補助	昭56年以降に建築された非木造の共同住宅(5階建て以上、1,000㎡以上の建築物)。住宅の用に供する床面積の合計が延べ面積の1/2を超えるもの	管理組合の総会決議を得た代表者または、共有持分の過半数の承諾を得た代表者	5万円/戸 上限200万円	1/2	検査済証の発行がなく、構造計算書のないもの。	都市計画部地域整備課	03-5273-3829
文京区	文京区建築物耐震診断助成制度	補助	昭56年以前に建築された民間の建築物ただし、違反建築物で現に是正指導を受けているものを除く		木造10万円 非木造20万円 (分譲マンション100万円)	木造4/10 非木造2/10		都市計画部建築課構造担当	03-5803-1264
台東区	安全で安心して住める建築物等への助成(耐震診断：非木造)	補助	昭56年以前に建築された非木造建築物	区民税の滞納がないこと	10万円		予備調査及び本調査を含む	都市づくり部建築課構造係	03-5246-1335
豊田区	豊田区民間建築物耐震診断助成	補助	昭56年5月31日以前に着工した建築物		木造5万円、 非木造50万円、 区分所有150万円	1/2		都市計画部建築指導課 耐震化担当	03-5608-6269 3956
江東区	民間建築物耐震改修等助成制度	補助	昭56年5月31日以前に建築された、分譲・賃貸マンション、緊急輸送道路沿道建築物、民間特定建築物。耐火構造もしくは準耐火構造。	所有者が企業の場合は中小企業(中小企業基本法による)に限る。	150万	1/2	分譲・賃貸マンション、緊急輸送道路沿道建築物(耐震改修促進法第6条第3号)、民間特定建築物(耐震改修促進法第6条第1号及び第2号)	都市整備部建築調整課 建築防災担当	直03-3647-9217 2953
品川区	住宅等耐震診断支援事業	補助	昭56年6月1日以前に建築された住宅及び共同住宅(個人が所有する住宅は併用住宅を含む)	対象建築物所有者	(木造住宅)6万円 (木造共住)12万円 (非木造住宅)10万円 (マンション)150万円	1/2	協定機関(東京都建築士事務所協会品川支部)から技術者を派遣し、診断費用を助成。	まちづくり部事業部建築課 耐震化促進担当	03-5742-6634

# 耐震診断助成制度一覽

平成20年9月現在

※ 融資金利、利子補給額・率は、年又は年度ごとに変動する場合があります。詳細は、所管行政庁 問合せ先(担当課)にお問い合わせください。

事業主体	事業名	制度の種類	対象となる建築物	助成制度の対象等		補助率(上限)	備考	所管行政庁 問合せ先	
				対象者の要件(所得制限、年齢制限等)	補助支払限度額			担当課	TEL 内線
目黒区	目黒区建築物耐震診断助成(非木造)	補助	昭和56年5月31日以前に建築された住宅・共同住宅等で建築基準法に適合	建築物所有者、管理組合(住民税・固定資産税完納者)	60万 (分譲マンションに限り200万)	1/2	東京都建築士事務所協会目黒支部を耐震診断機関とする。	都市整備部建築課	03-5722-9642
	大田区耐震診断・耐震改修助成事業(簡易耐震診断)	技術者派遣	木造の住宅で、2階建て以下のもの。昭和56年5月31日以前に建築確認を受けたもの。概ね建築基準法に適合しているもの。	住宅の所有者	区が全額負担		建築士事務所の建築士のうち、あらかじめ区長が登録した者を派遣する。	まちづくり推進部建築審査課建築相談担当	03-5744-1615
大田区	大田区耐震診断・耐震改修助成事業	補助	昭和56年5月31日以前に建築確認を受けた民間建築物のうち、概ね建築基準法に適合しているもの。(ただし、補強コンクリートブロック造等の耐震診断基準のないものを除く。)	対象建築物の所有者。ただし、事業者は中小企業基本法第2条の規定に適合するもの。	住宅を含む木造建築物10万円、非木造住宅50万円、マンションを含む非木造建築物100万円	2/3	耐震診断は、建築士事務所の建築士が行うこと。	まちづくり推進部建築審査課建築相談担当	03-5744-1615
	大田区耐震診断・耐震改修助成事業(耐震改修のための計画の策定等)	補助	昭和56年5月31日以前に建築確認を受けた民間建築物のうち、建築基準法に適合しているもの。(ただし、補強コンクリートブロック造等の耐震診断基準のないものを除く。)	対象建築物の所有者。ただし、事業者は中小企業基本法第2条の規定に適合するもの。	住宅を含む木造建築物10万円、非木造住宅50万円、マンションを含む非木造建築物100万円	2/3	区の耐震診断助成を受けた建築物。	まちづくり推進部建築審査課建築相談担当	03-5744-1615
世田谷区	分譲マンション・特定建築物の耐震診断	補助	昭和56年5月31日以前に建築確認を受けて建てた①分譲マンション、②特定建築物、③防災上特に必要な特定建築物、④沿道耐震化道路沿いの分譲マンション、⑤緊急輸送道路沿いの分譲マンション・特定建築物。(ただし、除外建築物あり)	区内に存する対象建築物を所有する個人、法人、区分所有建築物の代表者	左記、対象建築物の①と②は150万円 ③と④は200万円 ⑤は300万円	2/3	特定建築物：耐震改修促進法第6条第1項に掲げる民間の建築物、防災上特に必要な特定建築物；耐震改修促進法第6条第1項に掲げる民間の建築物のうち世田谷区地域防災計画に位置付けられる後方医療機関、高齢者や幼児等が日常的に利用している施設及び震災時に重要な機能を果たす建築物等。	都市整備部建築調整課	5432-1111 2468

# 耐震診断助成制度一覽

平成20年9月現在

※ 融資金利、利子補給額・率等は、年又は年度ごとに変動する場合があります。詳細は、所管行政庁 問合せ先(担当課)にお問合せください。

事業主体	事業名	制度の種類	対象となる建築物	対象者の要件 (所得制限、年齢制限等)	補助支払 限度額	補助率 (上限)	備考	所管行政庁 問合せ先		
								担当課	TEL	内線
渋谷区	建築物耐震診断助成事業	補助	昭56年5月31日以前に建築工事に着手した病院、診療所、児童福祉施設、幼稚園、心身障害者福祉施設、非木造の戸建住宅・共同住宅	対象建築物所有者	①木造20万円 ②非木造戸建住宅20万円 ③非木造共同住宅100万円 ④非木造その他100万円	①10/10 ②1/2 ③1/2 ④1/2	共同住宅は、所有者の半数以上が個人であるもの	都市整備部防災まちづくり課 防災まちづくり係	03-3463-2647	
中野区	非木造共同住宅耐震診断助成事業	補助	耐火・準耐火建築物で、昭和56年5月31日以前に着手した非木造共同住宅	分譲マンション管理組合・分譲マンション以外は、建築物の所有者	750万円 (面積に応じ限度額を定める)		事業期間は平成21年3月31日まで	都市整備部建築分野 建築防災・指導担当	03-3228-5576	
杉並区	木造以外の建築物に関する耐震化支援事業(耐震相談アドバイザー派遣)	技術者派遣	昭56年5月31日以前に建築された木造以外の建物	区内に存する木造以外の建物の所有者(※分譲マンションについては管理組合代表者、法人については中小企業)	全額区が負担		耐震相談アドバイザー派遣 対象者からの申請に応じ、区で委託する団体が簡易診断を行う。	都市整備部建築課 建築防災係	03-3312-2111	3329
豊島区	木造以外の建築物に関する耐震診断助成(精密診断)	補助	昭56年5月31日以前に建築された木造以外の建物	区のアドバイザー派遣を受けた者で、精密診断の必要があるとの報告を受けたもの	①戸建住宅30万円 ②分譲マンション150万円 ③賃貸マンション、住宅以外75万円	①1/2 ②1/2 ③1/4	区の指定診断機関で行なった精密診断などの費用に対して助成	都市整備部建築課 建築防災係	03-3312-2111	3329
豊島区	簡易耐震診断	技術者派遣	昭56年5月31日以前に着手した木造在来軸組工法の平屋、2階建築物	建築物の所有者	100万円	2/3	区職員による簡易耐震診断を無料でやっている	都市整備部建築指導課 許可・耐震グループ	03-3981-0590	
北区	分譲マンション耐震化支援事業(耐震相談アドバイザー派遣)	技術者派遣	昭56年5月31日以前に着手した分譲マンション	管理組合	耐震調査費100万円	1/3	耐震相談アドバイザー派遣 対象者からの申請に応じ、アドバイザー(区で委託する団体が派遣)が、耐震に関する調査・相談を行う。	まちづくり部住宅課 住宅計画係	03-3908-9201	
北区	分譲マンション耐震化支援事業(簡易診断)	技術者派遣	昭56年5月31日以前に着手した分譲マンション	管理組合	全額区が負担		簡易診断 対象者からの申請に応じ、区で委託する団体が簡易診断を行う。	まちづくり部住宅課 住宅計画係	03-3908-9201	

# 耐震診断助成制度一覧

平成20年9月現在

※ 融資金利、利子補給額・率は、年又は年度ごとに変動する場合があります。詳細は、所管行政庁 問合せ先(担当課)にお問合せください。

事業主体	事業名	制度の種類	対象となる建築物	助成制度の対象等		備考	所管行政庁 問合せ先		
				対象者の要件 (所得制限、年齢制限等)	補助支払 限度額		補助率 (上限)	担当課	TEL
荒川区	分譲マンション 耐震診断事業	補助	昭和56年5月31日以前に建築された、地階を除く階数が3以上の建物で、診断に必要な設計図書が備わっていること	管理組合又は区分所有者の代表者	100万円	1/2	住環境整備課	03-3802-3111	2825
板橋区	建築物の耐震 診断経費の助 成	補助	昭和56年5月31日以前のS・RC・SRC造のマンション、建築物(プレハブ造・軽重量鉄骨造は除く)		200万円	2/3	都市整備部建築指導課 構造グループ	03-3579-2579	
練馬区	分譲マンション 耐震化支援事 業(耐震相談 アドバイザー 派遣)	技術 者派 遣	昭和56年5月以前に建築確認を取得した分譲マンション	管理組合			耐震相談アドバイザー派遣 対象者からの申請に応じ、アド バイザー(区で委託する団体を 派遣)が、耐震に関する調査・相 談を行う。	03-3993-1111	8531 8532
	民間建築物の 実施設計経費 助成事業	補助	木造 昭和56年5月以前に建築された建築物 非木造 昭和56年5月以前に建築確認を取得した建築物	都市計画などにより 建築制限のある一 部の地域では、助成 対象外となる場合が あります。 住民税等を滞納して いないこと。	200万円	2/3	公共的建築物・分譲マンション、民間特定建築物	03-3993-1111	8531 8532
足立区	耐震診断助成 事業	補助	分譲の共同住宅	管理組合	100万円	50/100	区が指定した耐震診断法により実施すること	03-3880-5317	建築部副参事(耐震化 促進)耐震相談担当

# 耐震診断助成制度一覽

平成20年9月現在

※ 融資金利、利子補給額・率は、年又は年度ごとに変動する場合があります。詳細は、所管行政庁 問合せ先(担当課)にお問合せください。

事業主体	事業名	制度の種類	対象となる建築物	助成制度の対象等		補助率(上限)	備考	所管行政庁 問合せ先	
				対象者の要件(所得制限、年齢制限等)	補助支払限度額			担当課	TEL 内線
葛飾区	民間建築物耐震診断助成制度	補助	昭56年以前に建築された①住宅を含む木造以外の建築物および病院、学校、保育園、集会場等の公益的施設と②分譲共同住宅	①対象建築物所有者 ②マンション管理組合の代表又は、区分所有者の代表	①50万円 ②診断費用の額と区分が指定する面積区分による単価で得た額を比較しないもの	①1/3 ②2/3		都市整備部建築課 03-5654-8360	
江戸川区	耐震相談アドバイザー派遣制度	技術者派遣	昭56年5月以前に建築された3階建以上で耐火又は準耐火で①分譲マンションと②緊急輸送道路沿道建築物	①マンション管理組合の代表又は、区分所有者の代表 ②対象建築物所有者	315万円 (アドバイザーに支給)		民間の求めに応じて江戸川区が委託した耐震アドバイザー(建築士)を派遣し、分譲マンションや緊急輸送道路沿道の建築物の所有者に対し耐震化の説明および相談等を行う。	都市開発部建築指導課 03-5662-1106	2537
	分譲マンション耐震診断助成事業	補助	昭56年5月31日以前に建築確認を受けた3階建以上で耐火又は準耐火の建物	マンション管理組合の代表又は、区分所有者の代表	診断費用の額と区分が指定する面積区分による単価によって得た額を比較しないもの	2/3	構造計算書等、設計図書の内容を再構築費用は補助対象としない。	都市開発部建築指導課 03-5662-1106	2537
武蔵野市	民間住宅耐震診断助成制度	補助	昭56年以前に建てられた市内の民間住宅であるもの		分譲マンション50万・100万円 木造10万円 非木造20万円	2/3	分譲マンションについては構造評定機関で取得した評定書が必要。	都市整備部住宅対策課 0422-60-1905	2871
府中市	分譲マンション耐震診断助成制度	補助	昭56年5月31日以前に建築確認を受けた建物で、非木造の耐火(準耐火)建築物(延べ床面積1,000㎡、地上3階建以上)で、現在、半数以上の区分所有者が居住していること。他	マンション管理組合の代表者	100万円 (緊急輸送道路沿いは200万円)	2/3	原則として、市内に事務所を有し、社団法人東京都建築士事務所協会に所属する建築士により、助成期間 平成21年3月31日までの間に完了した耐震診断調査とします。	(代) 市民生活部住宅労働課 042-364-4111	2439 2670
調布市	分譲マンション耐震診断助成制度	補助	1 昭56年5月31日以前に建築確認を受け、及び工事に着手した地階を除く階数が3以上の建物で、検査済証の交付を受けていること 2 延べ面積が1000㎡以上の耐火建築物又は準耐火建築物であること 3 一つの建物を複数の用途(テナントなど)に使用している場合は、当該建物の延べ面積の半分を超える部分に区分所有者が住所を有していること	管理組合など	100万円		1 耐震診断に要した費用(消費税を除く)を住戸総数で除し、その額に区分所有者が住所を有する住戸の数を乗じた額の2分の1相当額(千円未満切捨て) 2 区分所有者が住所を有する住戸の数に5万円を乗じた額	都市整備部住宅課 042-481-7141	

# 耐震診断助成制度一覧

平成20年9月現在

※ 融資金利、利子補給額・率等は、年又は年度ごとに変動する場合があります。詳細は、所管行政庁 問合せ先(担当課)にお問合せください。

事業主体	事業名	制度の種類	対象となる建築物	対象者の要件 (所得制限、年齢制限等)	補助支払 限度額	補助率 (上限)	備考	所管行政庁 問合せ先		
								担当課	TEL	内線
町田市	分譲マンション耐震化促進助成制度(耐震診断費用への助成)	補助	昭和56年5月31日以前に着工した分譲マンション	管理組合	500万円 (助成対象経費は下記により算定) 延べ面積1000㎡以内の部分2000円/㎡ " 1000~2000㎡の部分1500円/㎡ " 2000㎡を超える部分1000円/㎡	2/3	管理組合の方からの相談を事前に御願いしている。	都市づくり部住宅課	042-709-0579	
国立市	分譲マンション耐震診断助成制度	補助	国立市内に存する耐火建築物又は準耐火建築物で、昭和56年5月31日以前に建築確認を受けた建築物。耐震診断に必要な設計図書が備わっていること。	マンション管理組合であり、区分所有者の半数以上の合意を得たもの。	診断費用の3分の2を乗じて得た額又は限度額の3分の2を乗じて得た額のどちらか低い額 1,000㎡以上2,000㎡未満: 延べ面積×1,500円/㎡ 2,000㎡以上: 延べ面積×1,000円/㎡	2/3		建設部まちづくり推進課まちづくり推進担当	042-576-2111	384
多摩市	多摩市非木造住宅耐震診断助成制度	補助	昭和56年5月31日以前に建築確認を受けたS造・RC造・SRC造の民間非木造住宅(延べ面積の過半が住宅の用途であること)	対象建築物の所有者または管理組合	一戸に付き5万円、但し、100万円を超える場合は100万円	1/2		都市環境部都市計画課	042-338-6817	2715

# 耐震改修等助成制度一覧

平成20年9月現在

※ 融資金利、利子補給額・率等は、年又は年度ごとに変動する場合があります。詳細は、所管行政庁 問合せ先(担当課)にお問合せください。

事業主体	事業名	制度の種類	助成制度の対象等				所管行政庁 問合せ先			
			対象となる建築物	対象者の要件 (所得制限、年齢制限 等)	補助支払 又は 融資対象限度額	補助率 又は 利子補給率 (上限)	備考	担当課	TEL	内線
東京都	東京都マンション耐震化 促進事業	区市へ補助	・耐火・準耐火構造の分譲マン ション ・延べ面積1,000㎡以上、地上3 階建以上 ・昭和56年5月31日以前に建築 されたマンション ・区市町村の補助を受けて耐震 診断を実施した結果、耐震改修 が必要と認められたもの	マンションの耐震改修 事業を実施している区 市町村	500万円/棟	設計・1/6 工事:23%×1/6~1/4	補助率は区市町村の補助額等によ り別途要件あり	都市整備局 住宅政策推進部 民間住宅課 マンション 建替調整担当	03- 5321- 1111	30-344
			東京都緊急輸送道路沿 道建築物耐震化促進事 業 (区市町村への助成)	区市へ補助	昭和56年5月31日以前に建築さ れた緊急輸送道路沿道の建築 物で、耐震改修促進法第6条第 三号の特定建築物(規模要件等 あり)	対象建築物の耐震改 修について、都が定め る交付対象事業を行う 区市町村		1/6(大規模の建築物 の場合は低減あり)	※補助率は区市町村の補助額や国 費の額により別途要件あり。	都市整備局市街地建築 部建築企画課
千代田 区	千代田区マンション等の 耐震促進事業	補助	昭和56年5月31日以前に建築確認 を受け建築されたマンションで耐 震診断の結果耐震改修が必要 と判断されたもの。	区で診断助成を受けた マンションの管理組合 等	上限23,650万円	2/3~23%の2/3	緊急輸送道路沿道及び認定により、 補助率・限度額が変動	建築指導課建築審査主 査(構造担当)	03- 3264- 2111	2824
中央区	住宅・建築物耐震改修 等支援事業	補助	昭和56年以前に建築された分譲 マンション	管理組合が申請者で あることなど	2000万円	1/2		建築課構造係	03- 3546- 5459	
文京区	住宅修築資金融資あっ せん	利子 補給	区の助成を受けた建築物耐震 診断を実施した建築物	20歳以上70歳未満	500万円	一般1.00% 特別1.50%		都市計画部住宅課	03- 5803- 1238	
	耐震改修促進助成事業	補助	昭和56年以前に建築された住宅、 共同住宅等 建築物が建築基準法に基づき道 路に突出していないこと	区内に対象建築物を 所有する個人等	①上限100万円(木造) ②上限300万円(非木 造)	1/2	①については、区内の準防火地域 内が対象 ②については、区内全域が対象	都市計画部地域整備課	03- 5803- 1374	

# 耐震改修等助成制度一覧

平成20年9月現在

※ 融資金利、利子補給額・率等は、年又は年度ごとに変動する場合があります。詳細は、所管行政庁 問合せ先(担当課)にお問合せください。

事業主体	事業名	制度の種類	助成制度の対象等				所管行政庁 問合せ先			
			対象となる建築物	対象者の要件 (所得制限、年齢制限 等)	補助支払 又は 融資対象限度額	補助率 又は 利子補給率 (上限)	備考	担当課	TEL	内線
江東区	民間建築物耐震改修等 助成制度	補助	昭56年5月31日以前に建築され た、分譲・賃貸マンション、緊急 輸送道路沿道建築物、民間特定 建築物。耐火構造もしくは準耐火 構造。指定機関の評価を受け、 耐震改修促進法の認定を取った もの。	所有者が企業の場合 は中小企業(中小企業 基本法による)に限る。	1000万	1/2	分譲・賃貸マンション、緊急輸送道路 沿道建築物(耐震改修促進法第6条 第3号)、民間特定建物(耐震改修促 進法第6条第1号及び第2号)	都市整備部建築調整課 建築防災担当	直03- 3647- 9217	2953
	住宅修築資金融資あつ せん	融資 あつ せん	自己所有の住宅	区内居住年数 区民税完納 連帯保証人	500万円	(利子補給なし)	区民が住宅の修築を行うとする場 合、自己資金だけでは修築が困難 な方に対して、区が金融機関に融資 のあつ旋を行う。	都市整備部住宅課 住宅指導係	直03- 3647- 9473	2994
	マンション共用部分リ フォーム支援利子補給 制度	利子 補給	住宅金融支援機構のマンション リフォームローンを受けて共用 部分等の修繕を行う江東区内 の民間共同住宅	対象建築物の管理組 合、賃貸オーナー		1.50%	住宅金融公庫の融資の1.0%(耐震改 修工事の場合1.5%)相当分を区が5 年間助成する。			
品川区	住宅修築資金融資貸旋	利子 補給	自己が居住する住宅	区内在住 満20歳以上 前年度所得1200万円 以下	1000万円	1.00%	区が金融機関へ融資あつせんをし、 区が利子補給の一部を補填 自宅のリフォーム・増改築も利用可。 信用保証料を一括払いした場合に のみ区が信用保証料の1/2を助成す る。	まちづくり事業部住宅課 住宅住宅運営係	03- 5742- 6776	
	品川区住宅等耐震改 修・建替え工事支援事 業	補助	区の耐震診断助成を受け、耐震 改修等が必要と判定されたもの (耐震改修は区内全域が助成対 象。建替えは整備地域・新防火 地域のみ助成対象)	対象建築物の所有者 (共有の場合は代表 者)	木住・建替え:75万円。 木共住:300万円。 非木住:100万円	木住・建替え:1/2。木 共住・非木住:1/3	・建築基準法の規定に適合するもの ・耐震診断の結果、耐震改修等を必 要とするもの	まちづくり事業部建築課 耐震化促進担当	03- 5742- 6634	
目黒区	目黒区建築物耐震改修 助成 (非木造)	補助	目黒区建築物耐震診断助成要 綱に基づく耐震診断を受け、耐 震基準に満たないと診断された 建築物	対象建築物の所有者 (法人含む)または区 分所有建築物の代表 者(住民税・固定資産 税完納)	150万円	30%	耐震基準に満たない建築物を耐震 基準以上に引き上げる工事を対象と する。	都市整備部建築課	03- 5722- 9642	



# 耐震改修等助成制度一覧

平成20年9月現在

※ 融資金利、利子補給額・率等は、年又は年度ごとに変動する場合があります。詳細は、所管行政庁 問合せ先(担当課)にお問合せください。

事業主体	事業名	制度の種類	助成制度の対象等				所管行政庁 問合せ先			
			対象となる建築物	対象者の要件 (所得制限、年齢制限 等)	補助支払 又は 融資対象限度額	補助率 又は 利子補給率 (上限)	備考	担当課	TEL	内線
大田区	大田区耐震診断・耐震改修助成事業	補助	昭和56年5月31日以前に建築確認を受けた民間建築物のうち、建築基準法に適合しているもの。(ただし、補強コンクリートブロック造等の耐震診断基準のないものを除く。)	対象建築物の所有者。ただし、事業者は、中小企業基本法第2条の規定に適合するもの。	木造住宅100万円、非木造住宅150万円、マンションを含む非木造の建築物350万円	23%の2/3 + 一律50万円	区の耐震診断助成を受けた建築物。構造耐震指標が、木造の場合1.0以上、非木造の場合0.6以上となる耐震改修工事であること。	まちづくり推進部建築審査課建築相談担当	03-5744-1615	
	住宅修築資金融資あっせん制度(資金貸付)	資金貸付	昭和56年5月31日以前に建築確認を受けた民間建築物のうち、大田区耐震診断助成を受け、耐震改修助成を受けられなかった住宅	①前年所得額が1000万円以内 ②年間返済額の4倍以上の収入があること。③住民税の滞納が無いこと。	修繕: 450万円	全額利子補給	区が金融機関(協定締結金融機関)への融資のあっせんを行う。	まちづくり推進部住宅課住宅担当	03-5744-1343	
世田谷区	住宅・建築物の耐震計画・設計助成	補助	区で実施している住宅・建築物耐震診断助成金交付要綱または、世田谷区建築物耐震診断助成要綱に基づく助成を受け診断した結果、耐震性が劣ると判定された建築物、かつ、原則として検査済証の交付を受けたもので、①から④のいずれにも該当するもの。(ただし、除外建築物あり) ①非木造住宅または建築物 ②建築物 ③耐震改修促進法第8条に定める建築物の耐震改修の計画の認定(評定を含む)を受けるものであること、④構造耐震指標Is値が0.6以上相当する計画・設計、工事を行うこと。	同上	非木造住宅は100万円 防災上特に重要な建築物は150万円	2/3		都市整備部建築調整課	03-5432-1111	2468
	住宅・建築物の耐震改修工事助成	補助	上記、耐震計画・設計助成を受けていること	同上	非木造住宅は200万円 防災上特に重要な建築物は400万円	2/3			03-5432-1111	2468

# 耐震改修等助成制度一覧

平成20年9月現在

※ 融資金利、利子補給額・率等は、年又は年度ごとに変動する場合があります。詳細は、所管行政庁 問合せ先(担当課)にお問合せください。

事業主体	事業名	制度の種類	助成制度の対象等				所管行政庁 問合せ先			
			対象となる建築物	対象者の要件 (所得制限、年齢制限 等)	補助支払 又は 融資対象限度額	補助率 又は 利子補給率 (上限)	備考	担当課	TEL	内線
世田谷区	分譲マンション・特定建築物の耐震改修計画・設計助成	補助	区で実施している分譲マンション・特定建築物耐震診断助成を受け診断した結果、①構造耐震指標Is値が0.6未満相当と判定された建築物で②建築基準法の規定に適合し、③耐火建築物または準耐火建築物で④原則、検査済証を取得し⑤震改修促進法第8条に定める建築物の耐震改修の計画の認定(評定を含む)を受けているもの。	同上	分譲マンション・特定建築物は150万円 防災上特に重要な特定建築物と沿道耐震化道路沿いの分譲マンションは200万円 緊急輸送道路沿いの分譲マンション・特定建築物は300万円	2/3		都市整備部建築調整課	03-5432-1111	2468
	分譲マンション・特定建築物の耐震改修工事助成	補助	上記、耐震計画・設計助成をうけていること	同上	①分譲マンションは2000万円 ②特定建築物は1000万円 ③防災上特に重要な特定建築物6,000万円 ④沿道耐震化道路沿いの分譲マンション3,000万円 ⑤緊急輸送道路沿いの分譲マンション・特定建築物は6,000万円	①～③は工事に要する費用に23%を乗じて得た額の2/3 ④は工事に要する費用に50%を乗じて得た額の2/3 ⑤は工事に要する費用の2/3		都市整備部建築調整課	03-5432-1111	2468
渋谷区	住宅修築資金融資あつせん事業	利子補給	申込人や、同居する親族の所有する家屋	区内1年以上居住・償還完了時の年齢が75歳未満・十分な返済能力	500万円	2.10%		都市整備部都市計画課 都市計画係	03-3463-2619	
	共同住宅耐震補強工事資金の融資に係る利子補給	利子補給	①昭和56年5月31日以前に建築工事に着手した分譲マンション②耐震診断を受けている③耐震診断に基づく耐震補強工事を行う	共同住宅の管理組合法人、又は、区分所有者の団体の代表	500万円×共同住宅戸数、又は、5000万円のいずれか低い方	2.10%		都市整備部都市計画課 都市計画係	03-3463-2619	
杉並区	非木造住宅住宅耐震改修助成			区の「精密診断」を受けている管理組合	200万円	1/2	分譲の共同住宅	都市整備部住宅課住宅施策推進係	03-3312-2111	3532
杉並区	住宅修築資金融資あつせん制度	利子補給	住宅	区内居住1年以上、所得100万円以上、1200万円未満、年齢20歳以上返済完了時70歳未満、他	500万円	1.12%	区と契約する金融機関に融資のあつせんを行い、区は融資実行後金融機関に対して利子補給をする。	都市整備部住宅課住宅施策推進係	03-3312-2111	3532

# 耐震改修等助成制度一覧

平成20年9月現在

※ 融資金利、利子補給額・率は、年又は年度ごとに変動する場合があります。詳細は、所管行政庁 問合せ先(担当課)にお問合せください。

事業主体	事業名	制度の種類	助成制度の対象等				所管行政庁 問合せ先			
			対象となる建築物	対象者の要件 (所得制限、年齢制限 等)	補助支払 又は 融資対象限度額	補助率 又は 利子補給率 (上限)	備考	担当課	TEL	内線
北区	北区住まい改修支援事業	利子補給			600万円	2.00%	区が金融機関へ融資を幹旋し、融資を受けた人に対して利子の一部を補給する。自宅の修築についても利用可。	まちづくり部住宅課住宅計画係	03-3908-9201	
	北区マンション耐震化支援事業	補助	昭56年5月31日以前に建築された分譲マンション	戸数の半数以上の区分所有者が居住していること	2000万円	1/3	促進法に基づく認定を受けていること。	まちづくり部住宅課住宅計画係	03-3908-9201	
練馬区	民間建築物の耐震改修工事助成事業	補助	木造	都市計画などにより建築制限のある一部の地域では、助成対象外となる場合があります。	3000万円	1/2	公共的建築物	都市整備部 建築課 建築安全係	03-3993-1111	8531 8532
			昭56年5月以前に建築された建築物		6000万円	1/2	後方医療機関等			
			非木造	昭56年5月以前に建築確認を取得した建築物	2000万円	1/3	分譲マンション			
					1000万円	1/6	民間特定建築物			
足立区	分譲マンション耐震改修工事助成	補助	足立区耐震診断助成を受けたもののうち補強が必要と判断された分譲マンション	耐震改修計画について、評定を取得したものの	1000万円	1/3	現在の耐震基準に適合させるための耐震改修であること	建築部副参事(耐震化促進)耐震促進担当	03-3880-5317	
	住宅非主要構造部耐震工事助成	補助	家具の転倒防止器具 ガラスの飛散防止フィルム ブロック塀の補強工事(材料費のみは不可)	区内に1年以上居住していること 特別 区民税を滞納していないこと	2万円		65歳以上のみの世帯または重度身体障害者(下肢や体幹に係る機能障害の程度が3級以上の方)を含む世帯	建築部副参事(耐震化促進)耐震促進担当	03-3880-5317	

# 耐震改修等助成制度一覧

平成20年9月現在

※ 融資金利、利子補給額・率等は、年又は年度ごとに変動する場合があります。詳細は、所管行政庁 問合せ先(担当課)にお問合せください。

事業主体	事業名	制度の種類	対象となる建築物	対象者の要件 (所得制限、年齢制限等)	助成制度の対象等			備考	所管行政庁 問合せ先	
					補助支払 又は 融資対象限度額	補助率 又は 利子補給率 (上限)	内線		担当課	TEL
江戸川区	分譲マンション耐震改修設計助成事業	補助	分譲マンション耐震診断助成事業で耐震診断を行い、耐震改修工事が必要(1s値が0.6未満)と診断された建物	マンション管理組合の代表又は、区分所有者の代表	耐震改修設計費用と区分が指定する面積区分による単価によって得た額を比較し少ないもの	2/3	耐震改修設計を行うことについて、居住者の3/4の同意がなされたもの	都市開発部建築指導課 構造係	03-5662-1106	2537
	分譲マンション耐震改修工事助成事業	補助	分譲マンション耐震改修設計助成事業で耐震改修設計が完了している建物	マンション管理組合の代表又は、区分所有者の代表	耐震改修工事費用と当該限度額単価と当該マンションの延べ面積を乗じて得た額と比較して、いずれか少ない額(限度額:50万円/戸当たり、限度額単価:47,300円)	助成対象経費の15.2%	耐震改修工事を行うことについて、居住者の3/4の同意がなされたもの	都市開発部建築指導課 構造係	03-5662-1106	2537
	緊急輸送道路沿道建築物耐震改修設計助成事業	補助	緊急輸送道路沿道建築物耐震診断助成事業で耐震診断を行い、耐震改修工事が必要(1s値が0.6未満)と診断された建物	緊急輸送道路沿道建築物所有者	耐震改修設計費用と区分が指定する面積区分による単価によって得た額を比較し少ないもの	2/3	建築物の高さが当該道路幅員の1/2と全面空地の幅を加えた幅の合計以上であること	都市開発部建築指導課 構造係	03-5662-1106	2537
武蔵野市	緊急輸送道路沿道建築物耐震改修工事助成事業	補助	緊急輸送道路沿道建築物耐震改修設計が完了している建築物で複数の区分民が自ら居住する区分所有している建物	マンション管理組合の代表又は、区分所有者の代表	①床面積5,000㎡まで ②床面積5,000㎡を超え10,000㎡まで	助成対象費の ①2/3 ②1/3	耐震改修工事を行うことについて、居住者の3/4の同意がなされたもの	都市開発部建築指導課 構造係	03-5662-1106	2537
	民間住宅耐震改修助成制度	補助	市の民間住宅耐震診断助成要綱に基づく耐震診断の結果、耐震補強が必要と認められた住宅。ただし、賃貸住宅で非木造は対象外		分譲マンション戸数×10万円(上限300万円) 木造50万円 非木造50万円	3/10 1/2	建替えも対象。	都市整備部住宅対策課	0422-60-1905	2871
町田市	分譲マンション耐震化促進助成制度	補助	昭和56年5月31日以前に着工された分譲マンション(詳細は、市担当課まで)	管理組合	①21,000円/回(診断3回、設計3回を上限) ②500万円を上限	② 助成対象経費の2/3	管理組合の方からの相談を事前に御願している。		042-709-0579	
	①アドバイザー派遣	補助								
	②耐震改修設計費助成	補助								
	③耐震改修工事費助成	補助								

マンション再生支援調査  
報告書

発行年月 平成21年3月

発行 財団法人まちみらい千代田  
〒101-0054  
東京都千代田区神田錦町3-2-1  
ちよだプラットフォームスクウェア4階  
TEL: 03-3233-7555  
FAX: 03-3233-7557

調査協力 株式会社ラウム計画設計研究所  
〒102-0083  
東京都千代田区麴町3-2-4  
麴町HFビル4階  
TEL: 03-3262-7325  
FAX: 03-3262-7389