

## 第2章 再生支援調査

## 第2章 再生支援調査

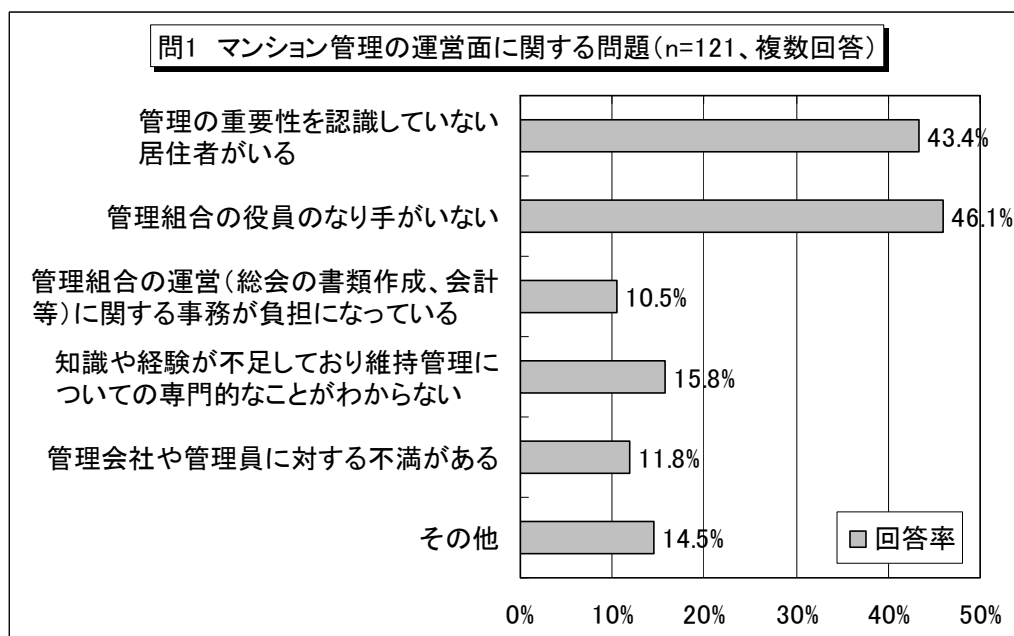
### 1 分譲・賃貸マンションアンケート調査（実態・再生支援）

#### 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

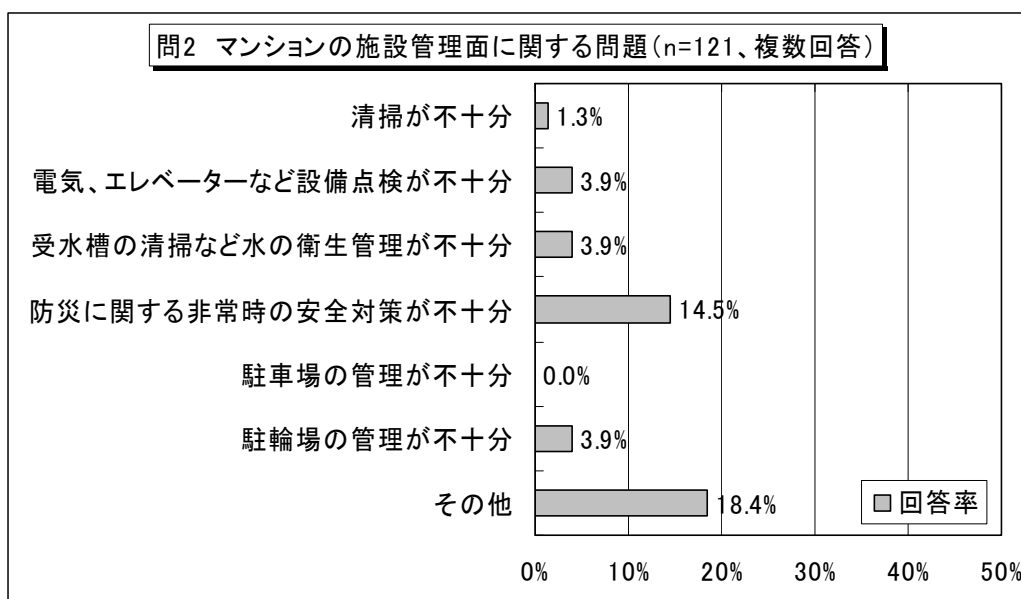
- ・理事長のなり手がいない。
- ・分からないことが多く、試行錯誤しながら、できることから少しずつ実施している。
- ・管理組合の役員は、住居者が1年ずつ持ち廻りであるが、賃貸の居室が多く役員の順番が早い。
- ・建物に構造上の問題がある（廊下に雨水が入る等）。

(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。

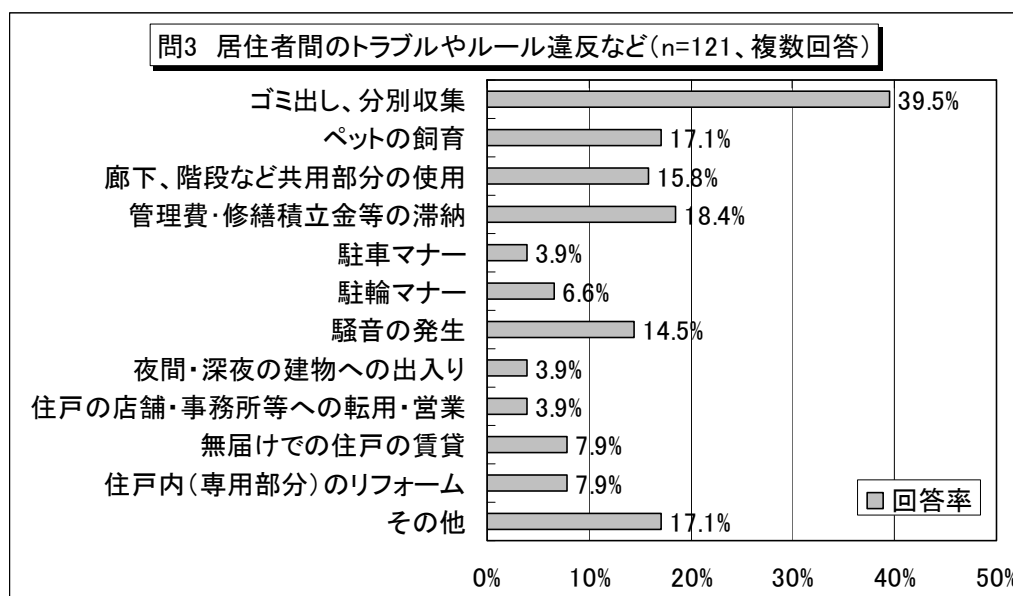
(3) 居住者間のトラブルやルール違反など（分譲・実態：問3）

・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。



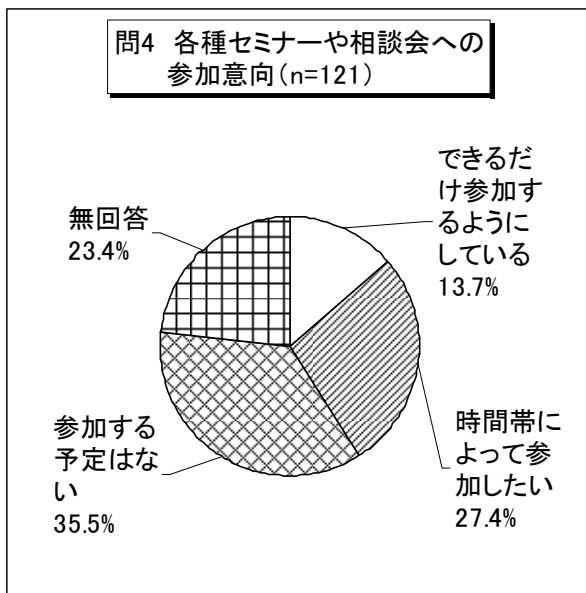
■自由意見

- ・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。

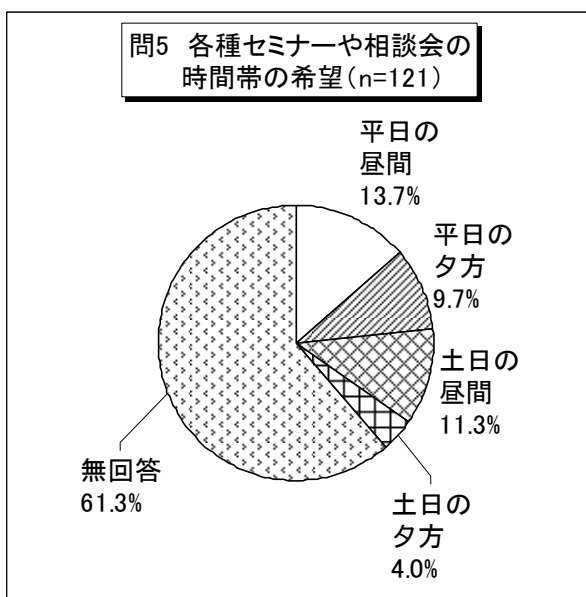
各種セミナーや相談会への参加意向は、「参加する予定はない」の35.5%で最も多く、次いで、「時間帯によって参加したい」が27.4%、「できるだけ参加するようにしている」の13.7%となっており、参加に対して前向きな回答が約4割となっているが、「時間帯によって参加したい」という条件付きのものが多い。



(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、し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。



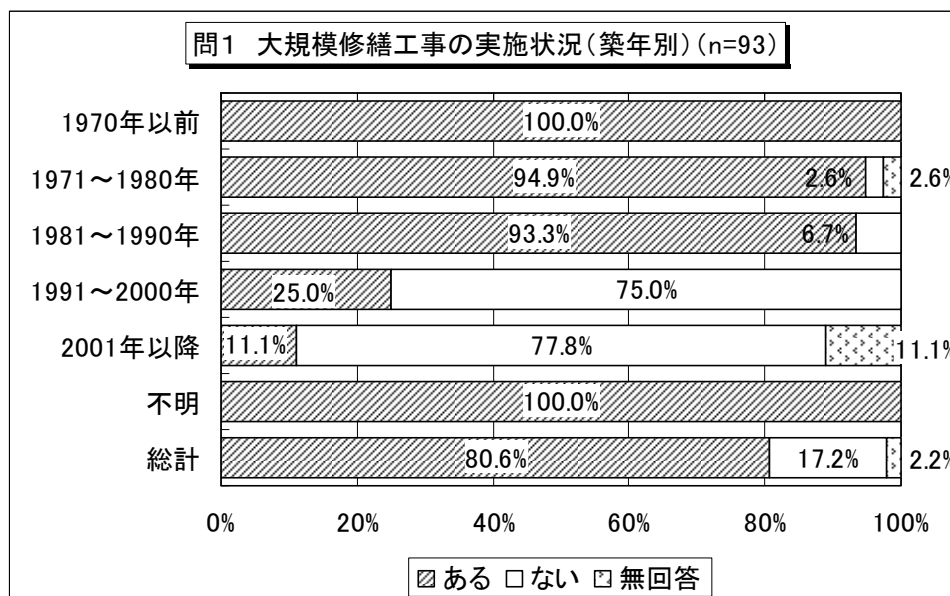
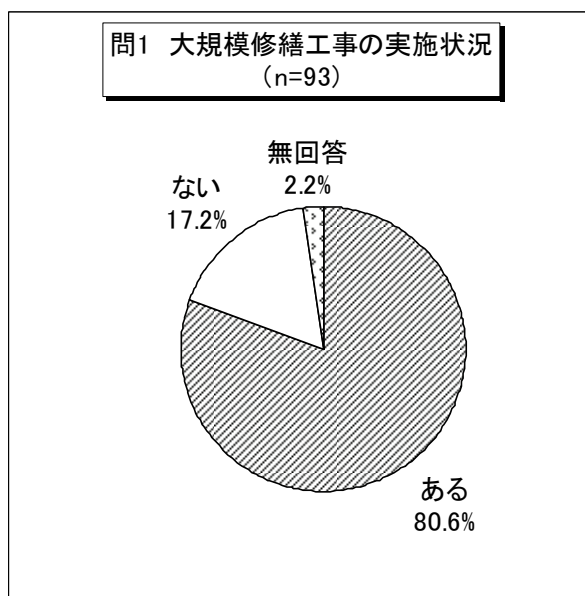
## 2) 再生支援アンケート調査 (分譲)

### (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）

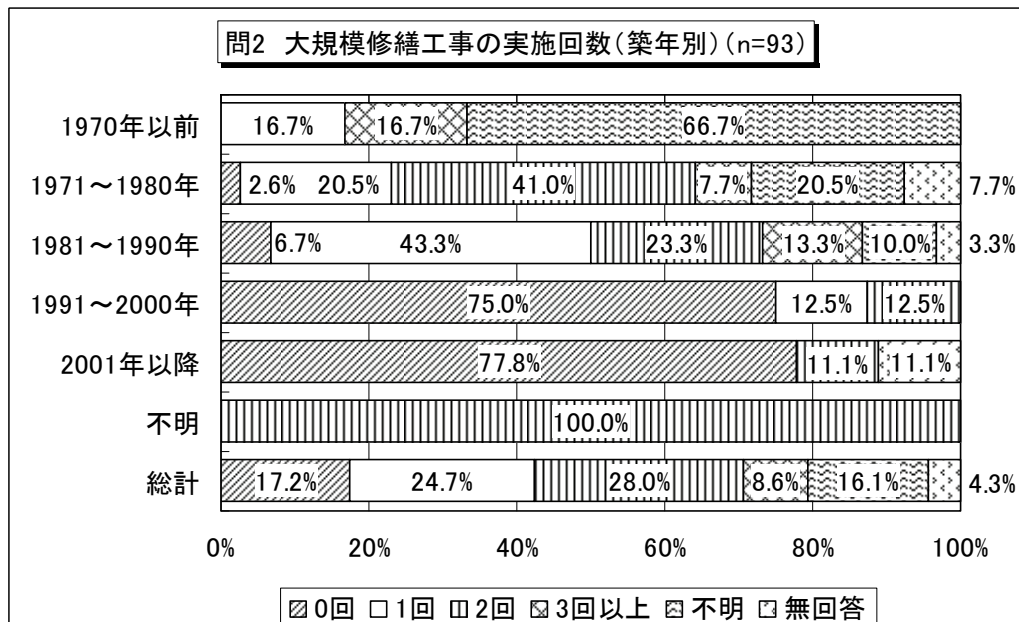
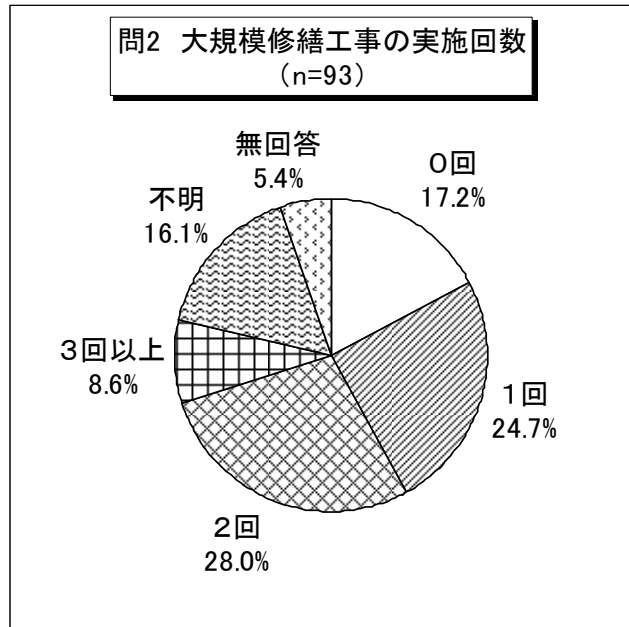
①大規模修繕工事の実施回数

・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。

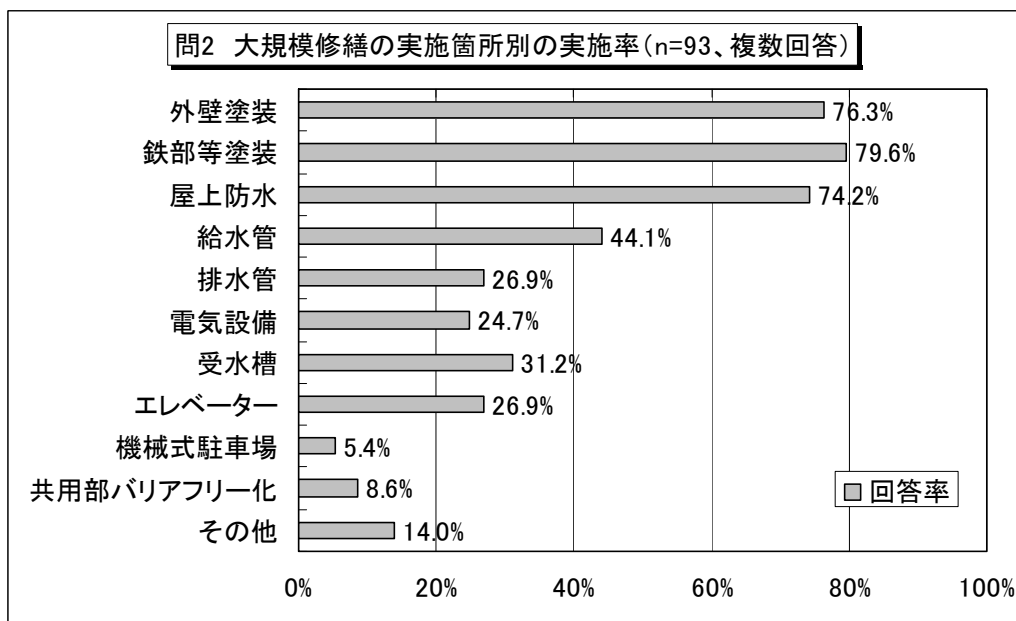
また、築年数が古いマンションでは、「不明」の回答が多く、過去の履歴が把握されていない。



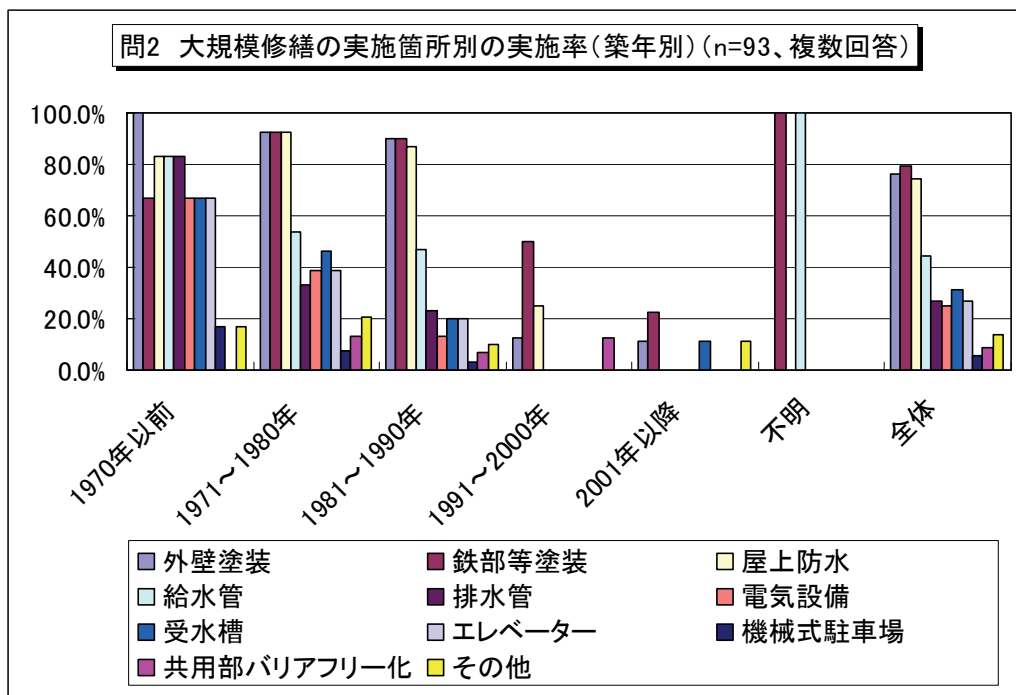
②大規模修繕工事の実施箇所

・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	修繕位	修繕項目	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	20	
建	屋	露出アスファルト防水	かぶせ工法又は取替																			外断熱工法 20年		
		アスファルト防水	かぶせ工法又は取替																				かぶせ工法 (改回) 12年 補修工法 30年	
外	根	瓦葺き屋根(石綿セメント瓦葺)	補修																					
		P C 屋根綿防水	補修																					
	壁	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	P C・H P C 目地防水	取替																					
		モルタル塗	塗替																					
	床	打放しコンクリート	塗替																					
		モルタル塗	塗替																					
		張り床	取替																					
電	バルコニー	防水	改善																					
		鉄製	塗替																					
	気	鉄製	塗替																					
		電気設備	引込開閉器	取替																				
			主開閉器	取替																				
共用分電盤	補修																							
気	TV受信設備	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																					
		共聴設備(アンテナ)	取替																					
		ブースター	取替																					
気	同軸ケーブル	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

修繕項目	修繕区分	築後年数																				備考 (修繕周期)		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20			
給排水設備	コンクリート水槽																							
	鋼製水槽																							
	F R P 水槽																							25年
	給水ポンプ																							
	各戸量水器																							
	屋外給水管																							
	屋内給水管																							塩化ビニルライニング鋼管20年
	雑排共用堅管																							" "
	雑排専用管																							浴室排水共用 25年
	屋内汚水管																							" "
ガス設備	屋内ガスパイプ																							30年
	屋外ガスパイプ																							
E V 設備	エレベーター																							30年
	消火ポンプ																							
消防設備	屋内消火栓配管																							
	警報設備																							30年
	遊戯施設																							24年
土木・造園	遊戯施設																							
	道路街渠																							
	屋外汚水管																							24年
	屋外雨水管																							30年
その他	集合郵便受箱																							

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

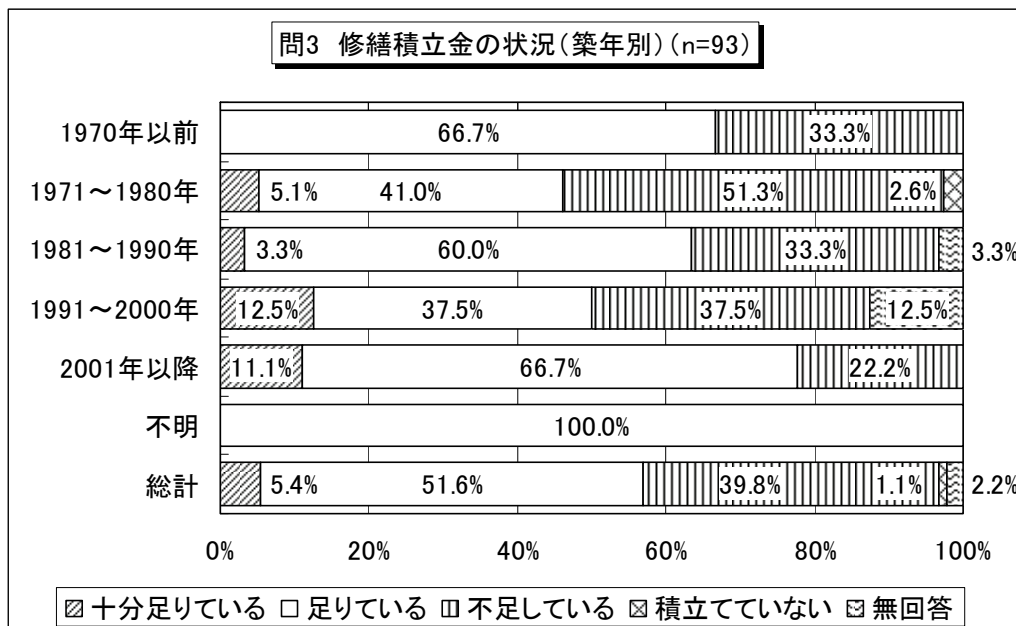
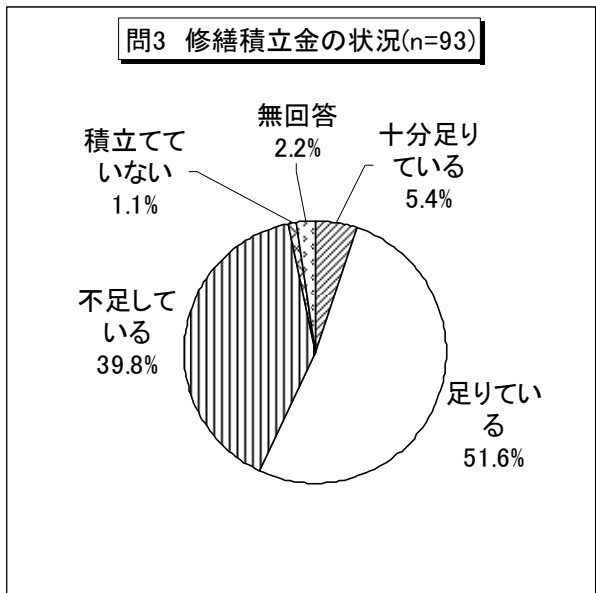
(3) 修繕積立金の状況（分譲・再生：問3）

・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和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。



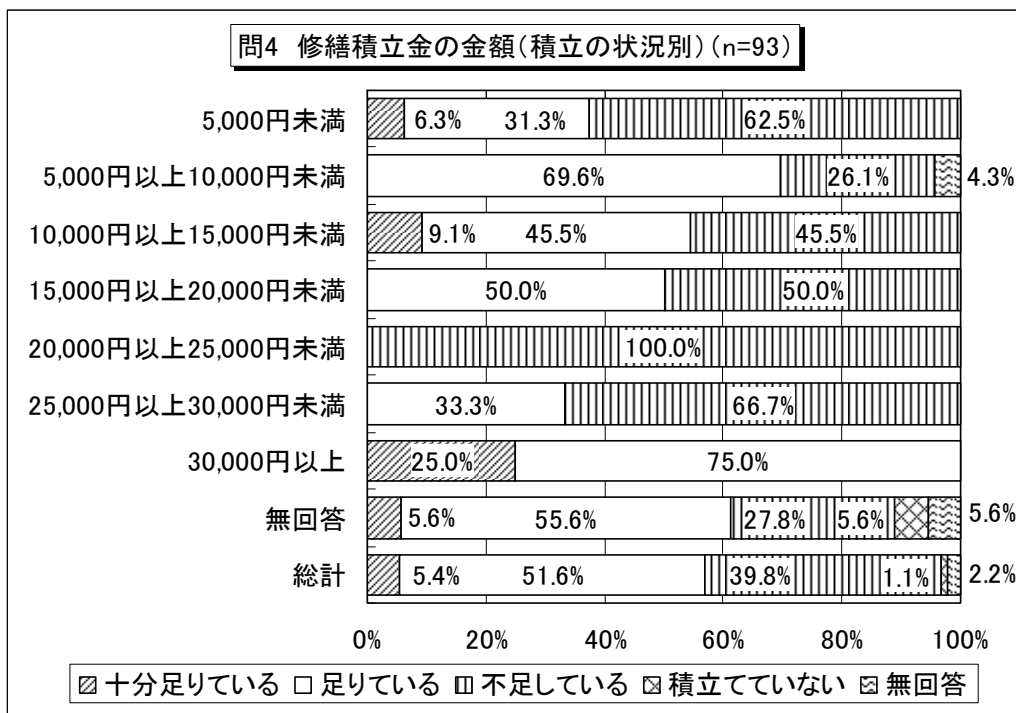
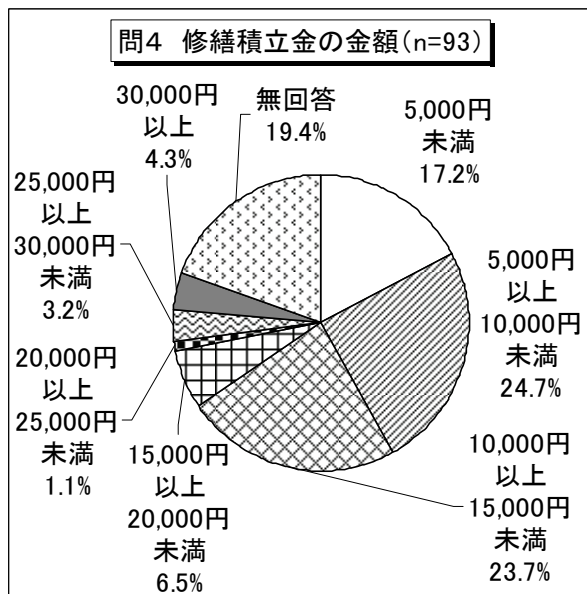
(4) 修繕積立金の金額（分譲・再生：問4）

・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）

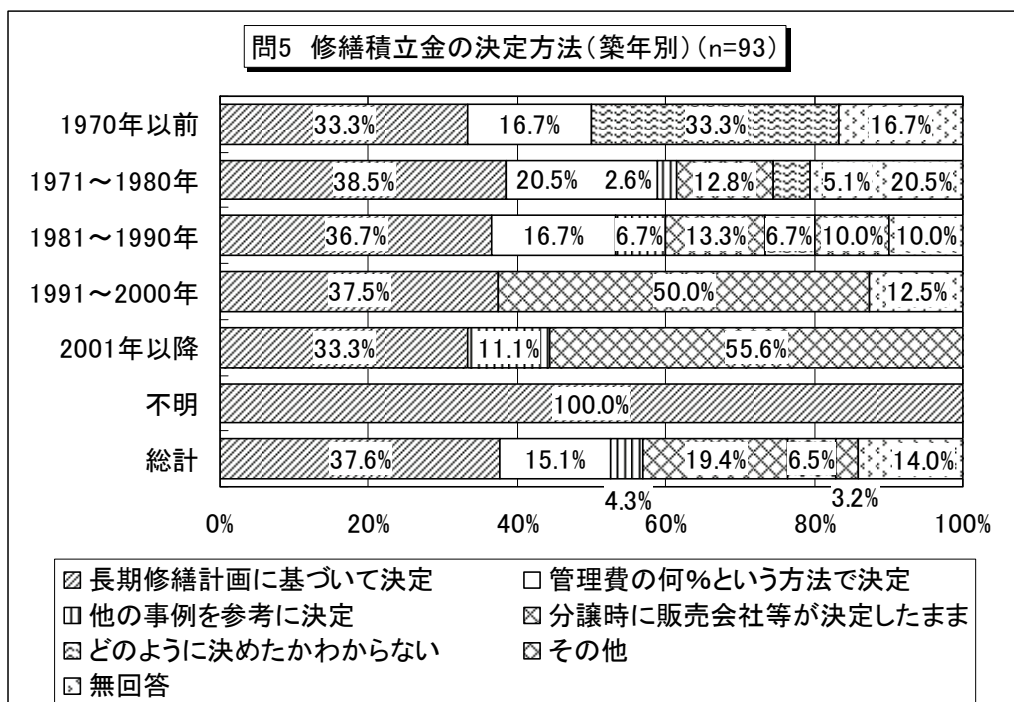
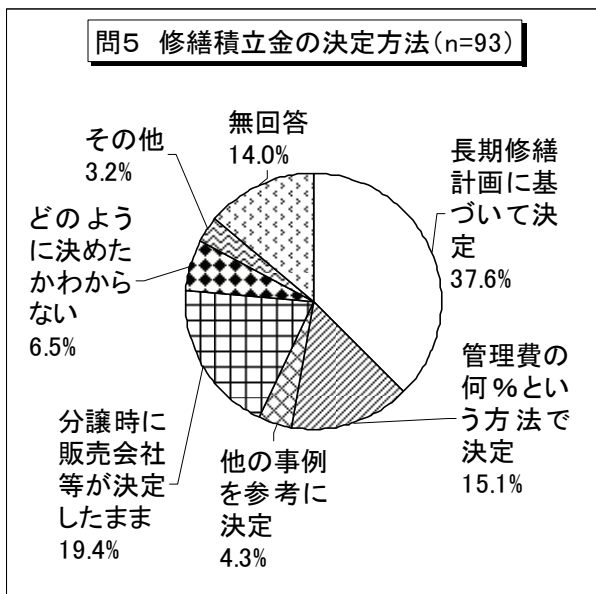
・築年数が新しいものでは、「分譲時の設定」のままだが多く、修繕の必要性に迫られて見直しを行っている。

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。



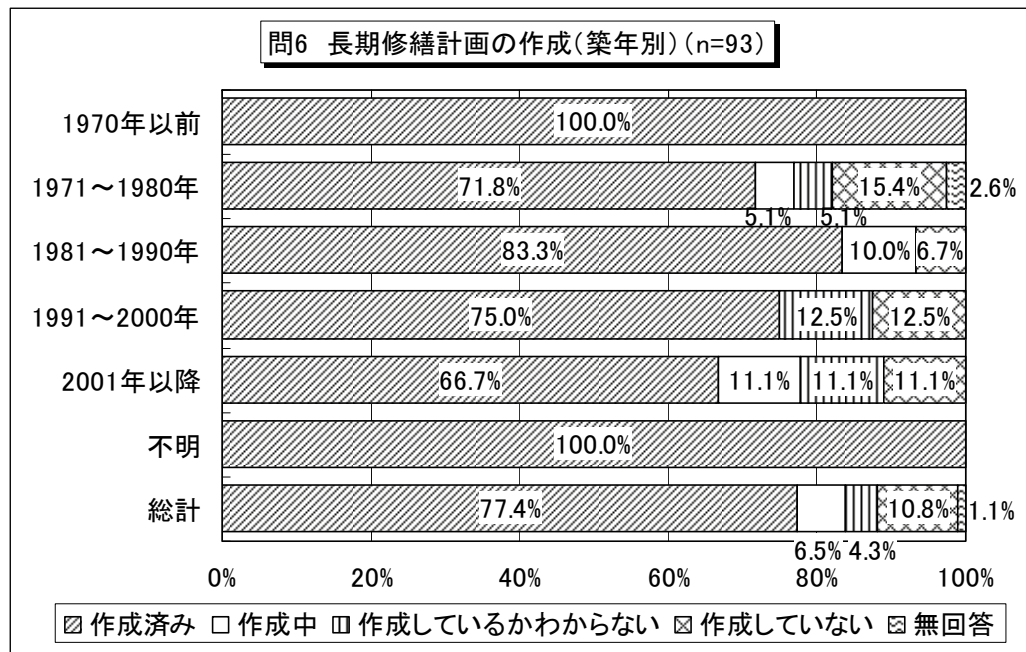
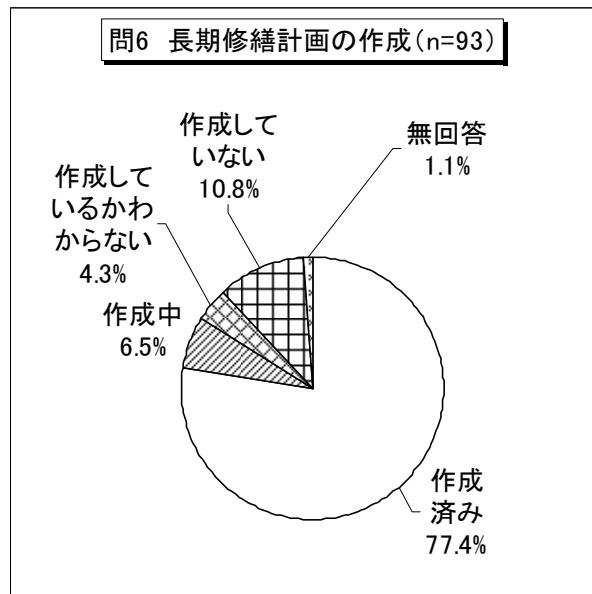
(6) 長期修繕計画の作成状況（分譲・再生：問6）

・「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。

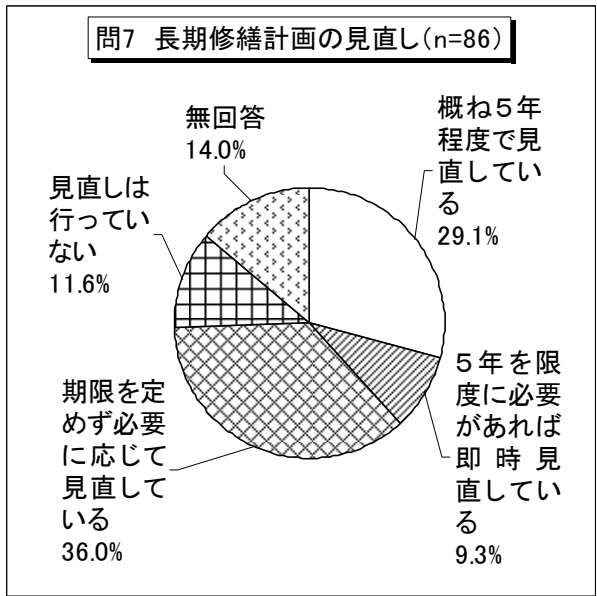
また、「1971～1980年」でも「作成していない」が15.4%あり、適切な管理が行われてマンションが相当数存在している。



(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。

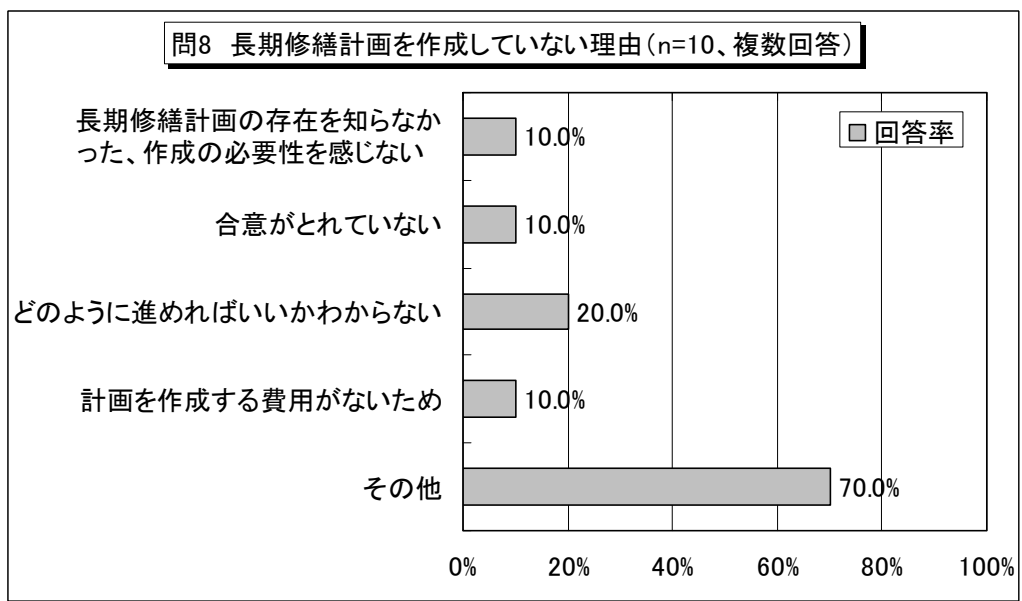
長期修繕計画の見直しの状況は、「期限を定めず必要に応じて見直している」が36.0%で最も多く、次いで「概ね5年程度で見直している」の29.1%、「見直しは行っていない」が11.6%、「無回答」が14.0%となっている。



(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

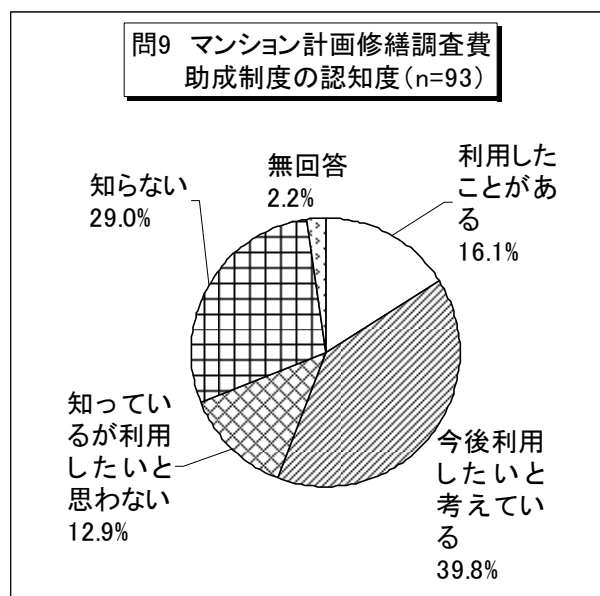
- ・設計図がないため作成できない。
- ・当初作成したものは期間が過ぎたため改めて建物診断から実施している。
- ・管理会社の提案に期待している。

(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。

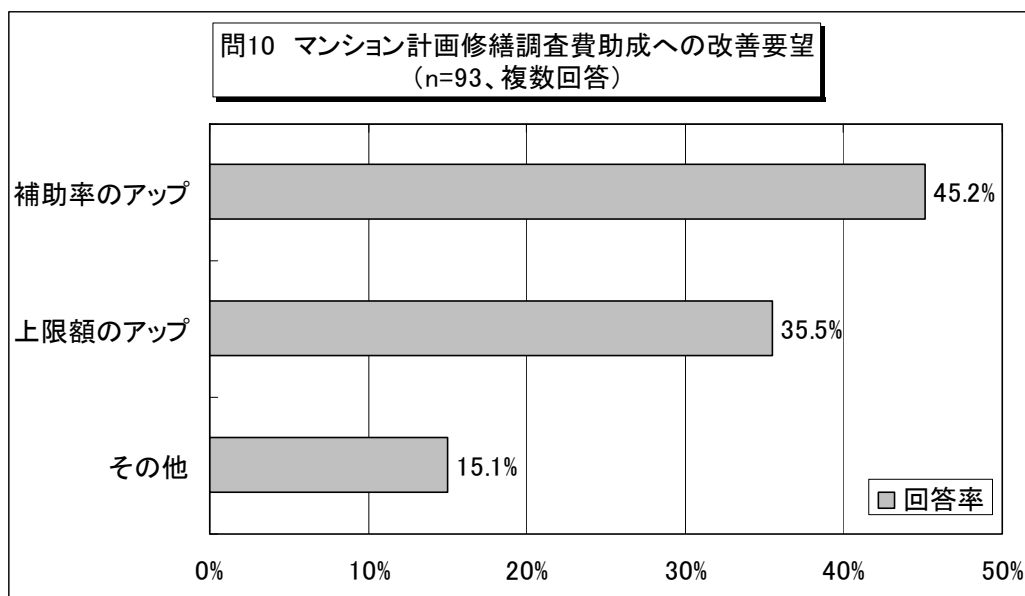


(10) マンション計画修繕調査費助成制度への改善要望（分譲・再生：問10）

・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

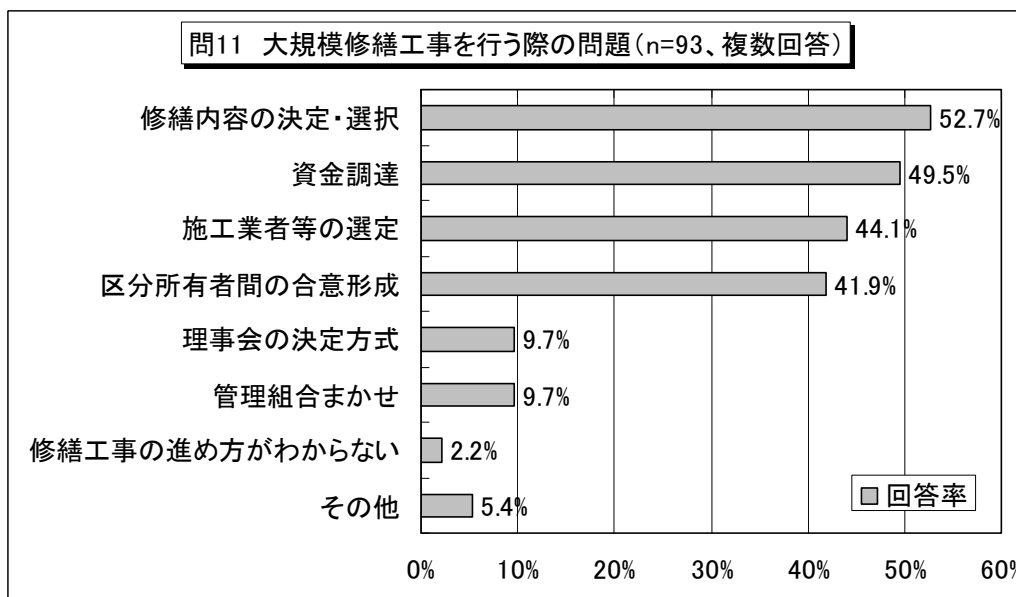
- ・借金をするよりも必要な時点で所有者に追加金を納付してもらっている。
- ・助成の対象を拡大して欲しい。
- ・住民登録率の要件が高すぎる。
- ・可能な限り助成してもらえると幸いである。
- ・限度額が10戸と100戸のマンションで同額なのはおかしい。
- ・マンション以外の用途が多く利用できないため、要件の緩和を希望したい。

(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

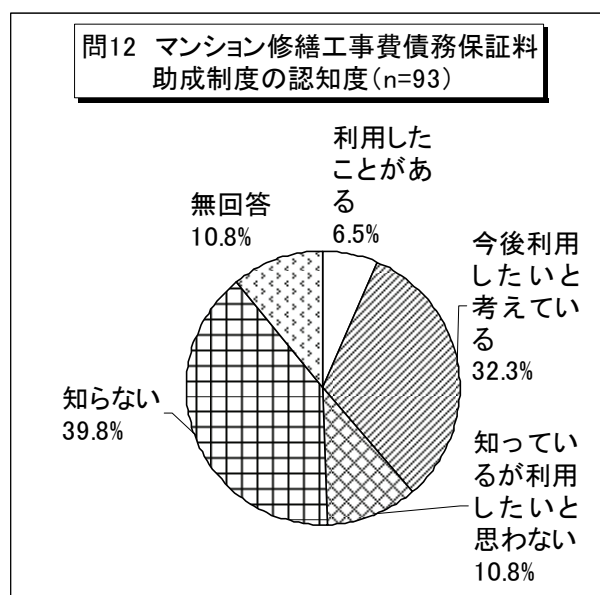
- ・工事のアフターケアに問題があった。
- ・工事中の移転先を探すのが難しい。
- ・専有部分が狭くなること。
- ・共用部の荷物を移動させるのに協力が得られなかった。

(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ですが、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。

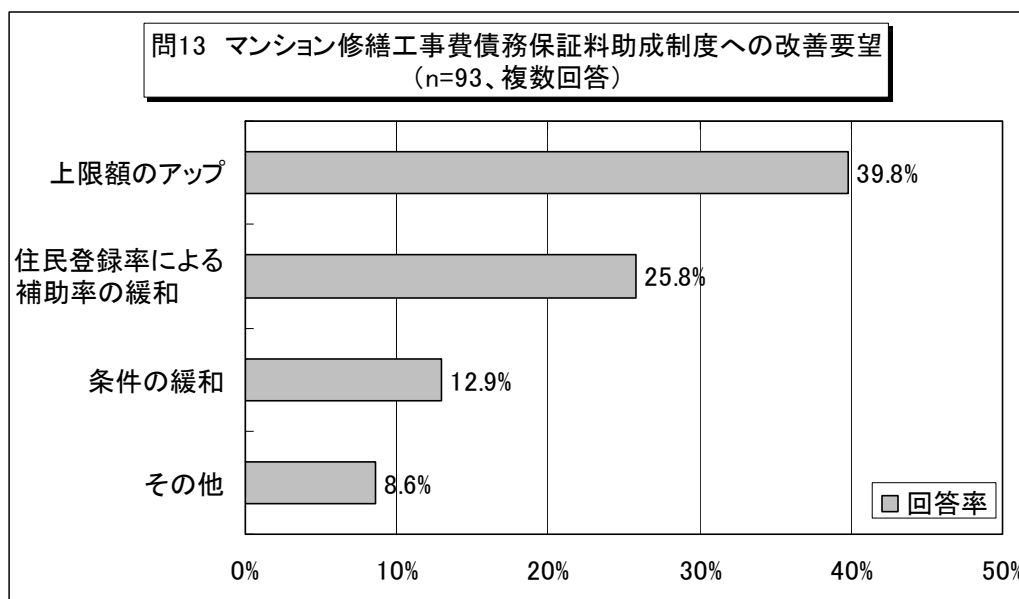


(13) マンション修繕工事費債務保証料制度への改善要望（分譲・再生：問13）

・「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。



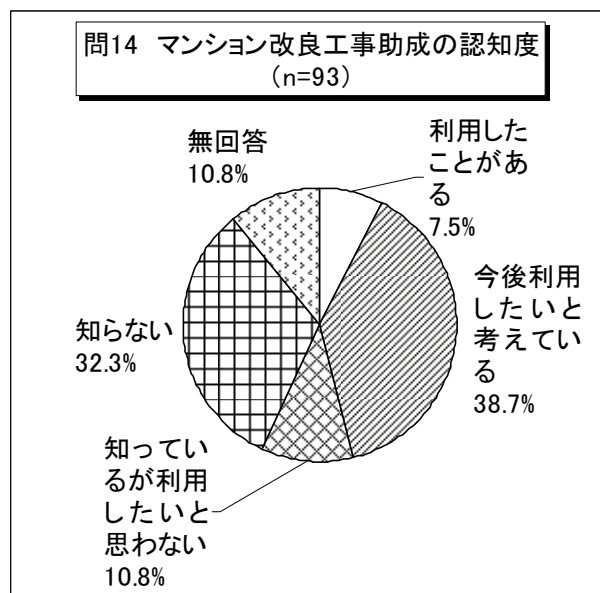
■自由意見

- ・地域の特性を考えて補助率を決めて欲しい。
- ・借り入れはしないので、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。

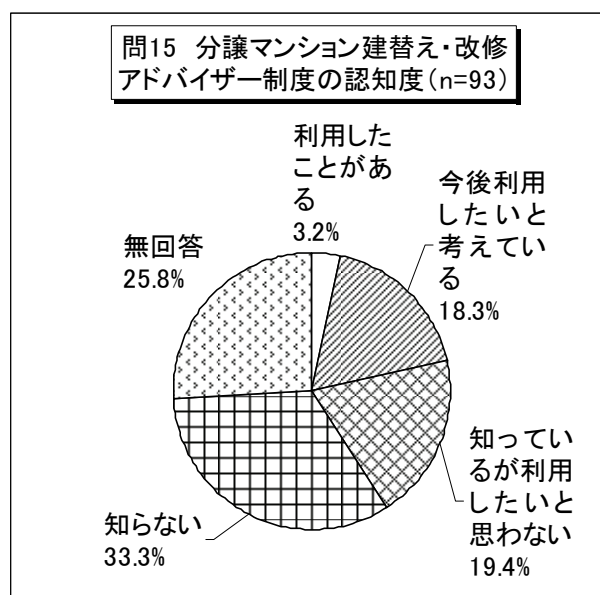


(15) 分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度の認知度（分譲・再生：問15）

・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。

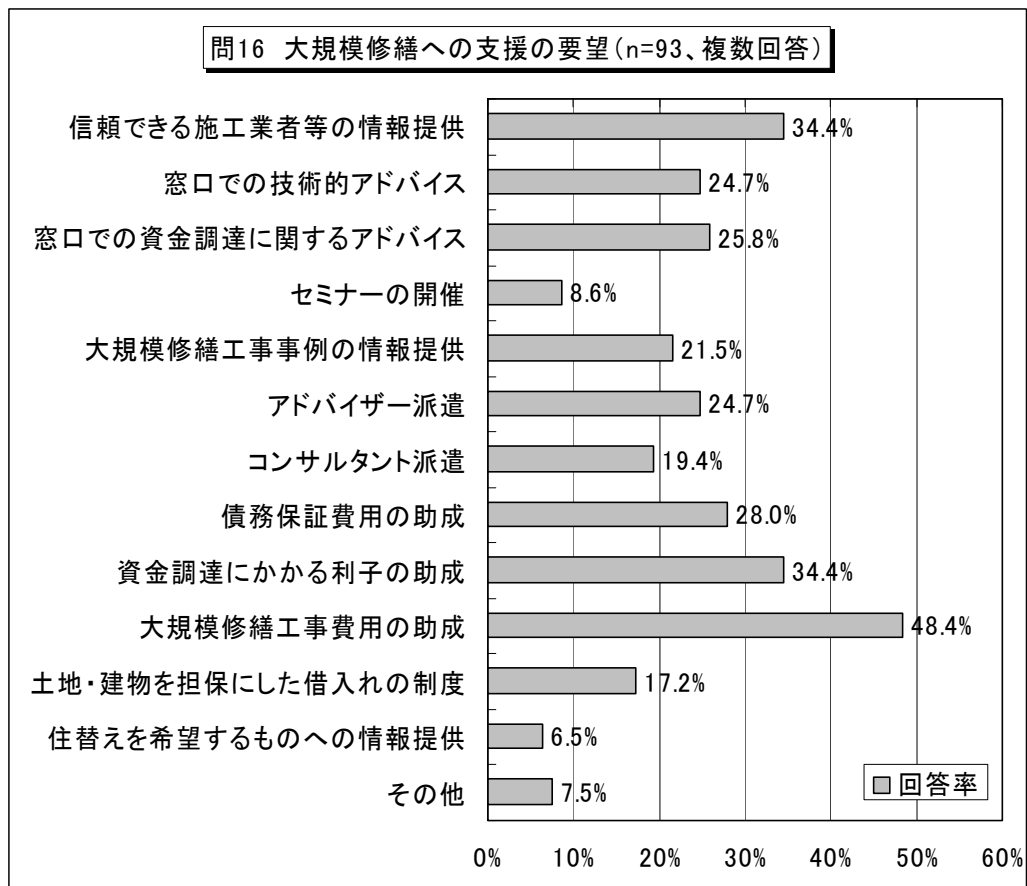


(16) 大規模修繕工事への支援の要望（分譲・再生：問16）

・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。

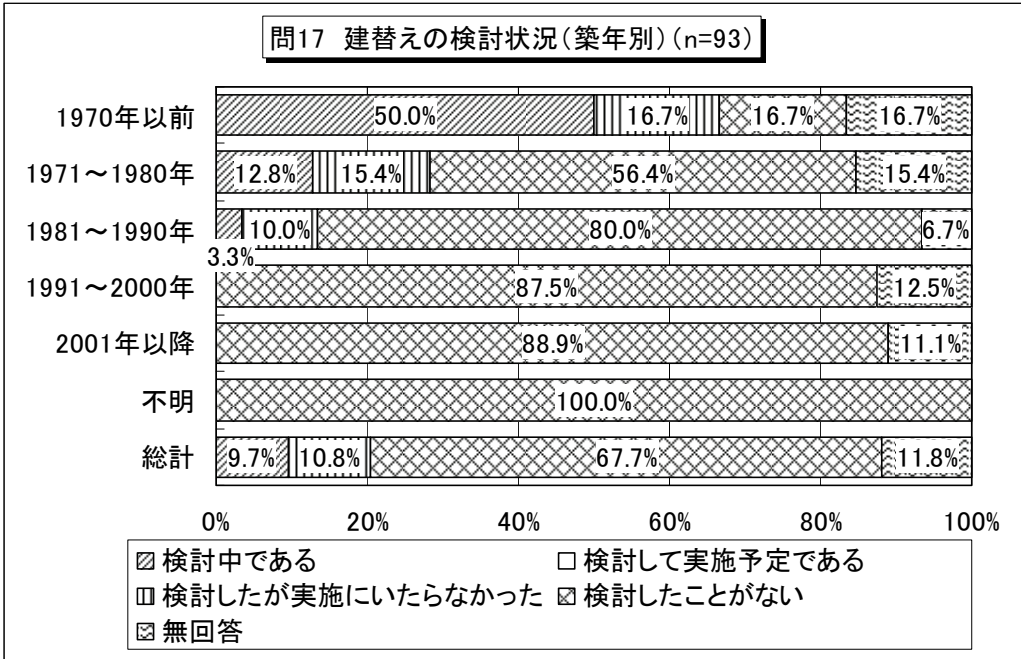
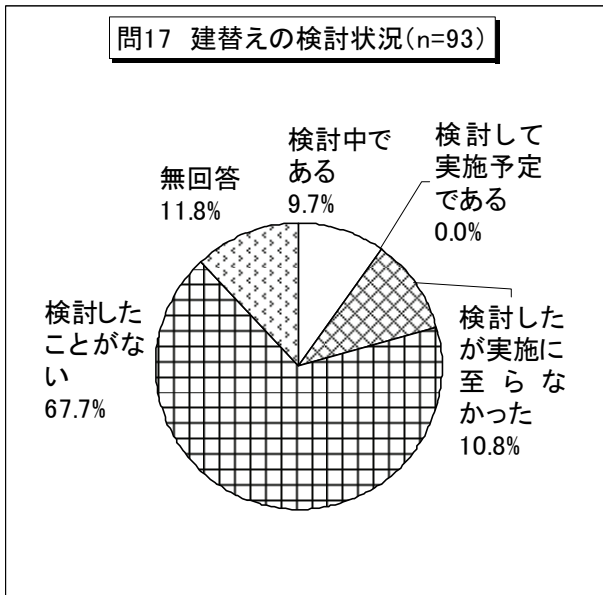
(17) 建替えの検討状況（分譲・再生：問17）

・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。

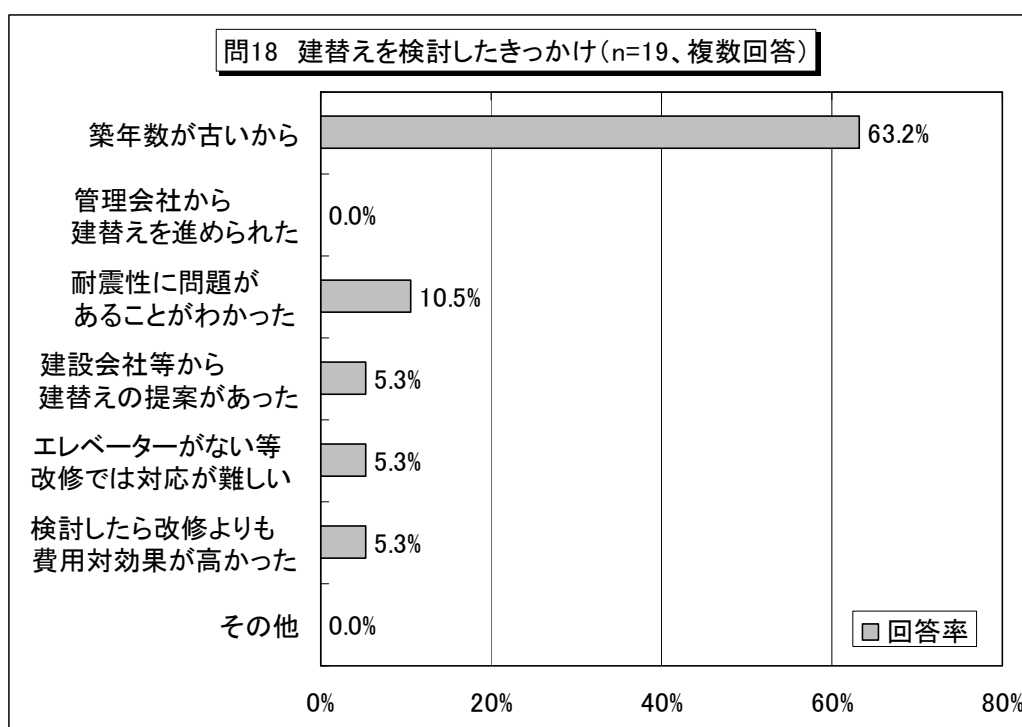


(18) 建替えを検討したきっかけ（分譲・再生：問18）

・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。

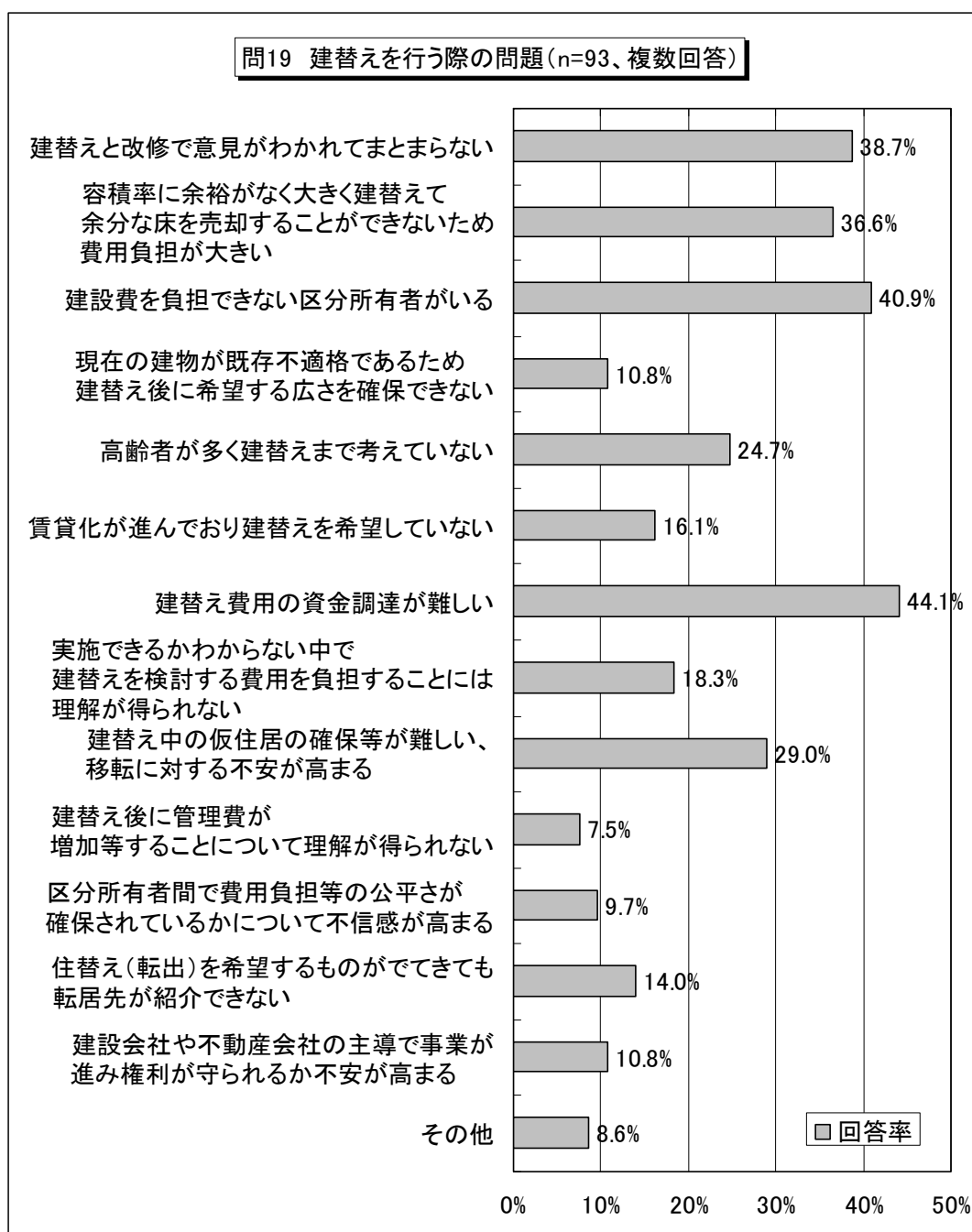
全体として回答率が低いことから、管理組合からの発議ではなく、区分所有者等の個人からの発議によるものであるものと想定される。



(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。

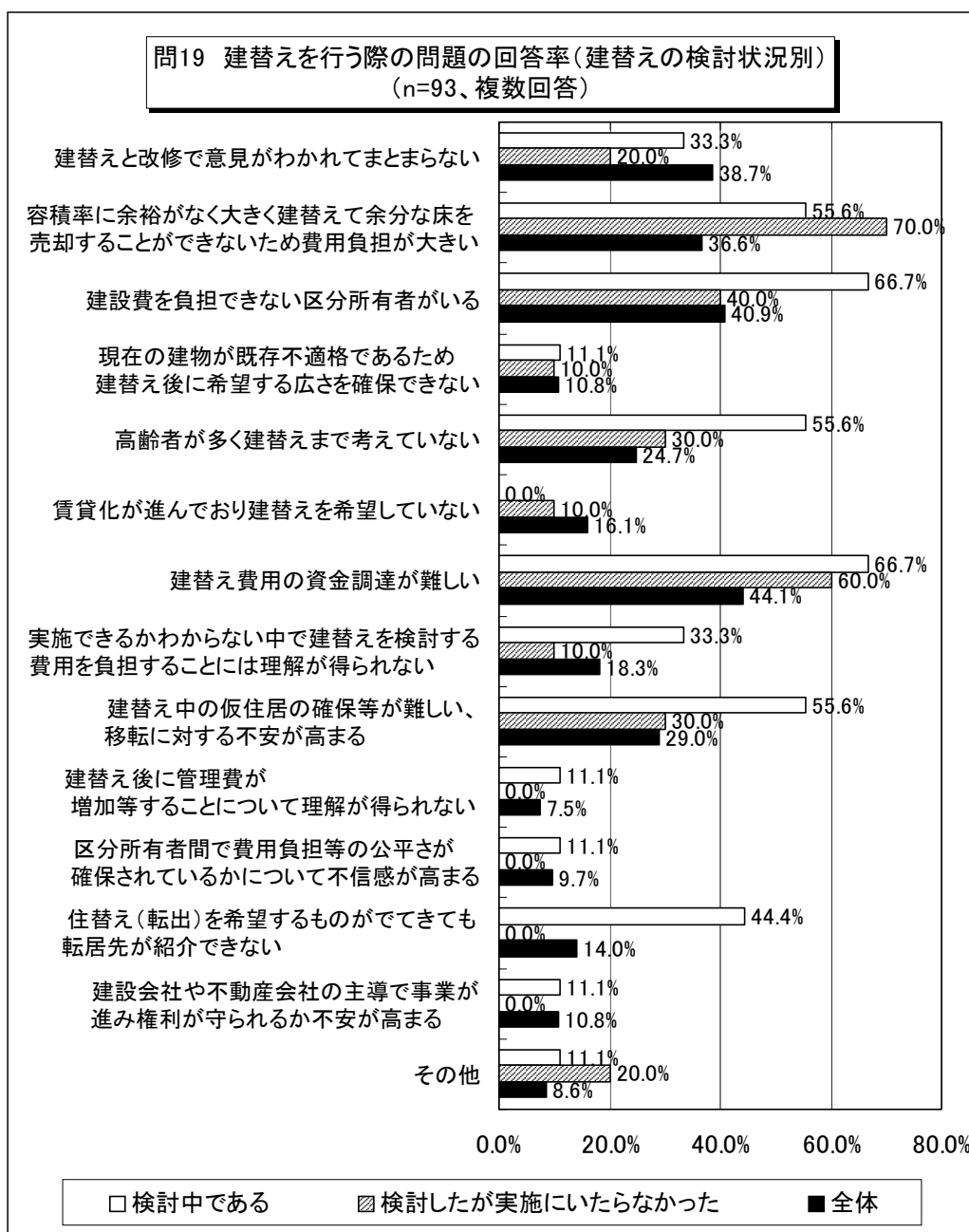
建替えを行う際の問題については、「建替え費用の資金調達が難しい」が44.1%で最も多く、その他「建設費を負担できない区分所有者がいる」の40.9%、「建替えと改修で意見がわかれてまとまらない」の38.7%、「容積率に余裕がなく大きく建替えて余分な床を売却することができないため費用負担が大きい」の36.6%が上位となっている。





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。

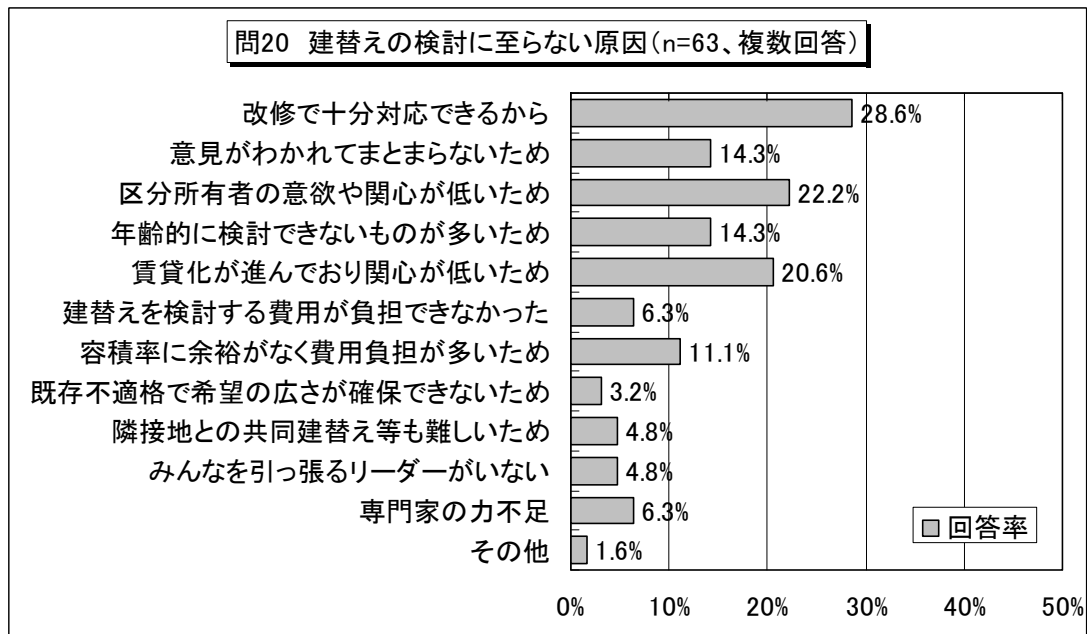
特に「検討をしたが実施にいたらなかった」において回答率が高い問題は、検討した結果、最終的にクリアできなかった問題であり、「容積率に余裕がなく大きく建替えて余分な床を売却することができないため費用負担が大きい」、「建替え費用の資金調達が難しい」、「建設費を負担できない区分所有者がいる」といった建替え費用に関する項目が最大の理由で、その他に「高齢者が多く建替えまで考えていない」、「建替え中の仮住居の確保等が難しい、移転に対する不安が高まる」も大きな理由であることが伺える。



(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。

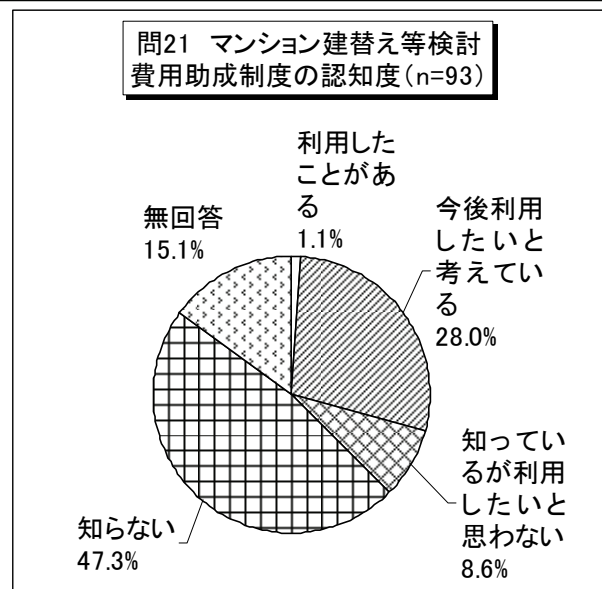


(21) マンション建替え等検討調査費助成制度の認知度（分譲・再生：問21）

・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。

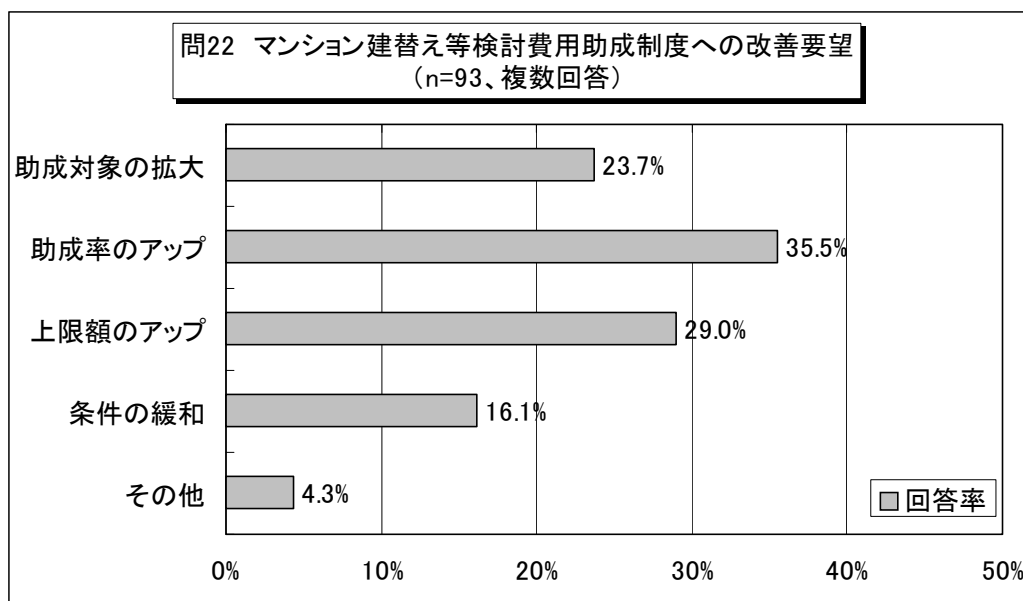


(22) マンション建替え等検討費助成制度への改善要望（分譲・再生：問22）

・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

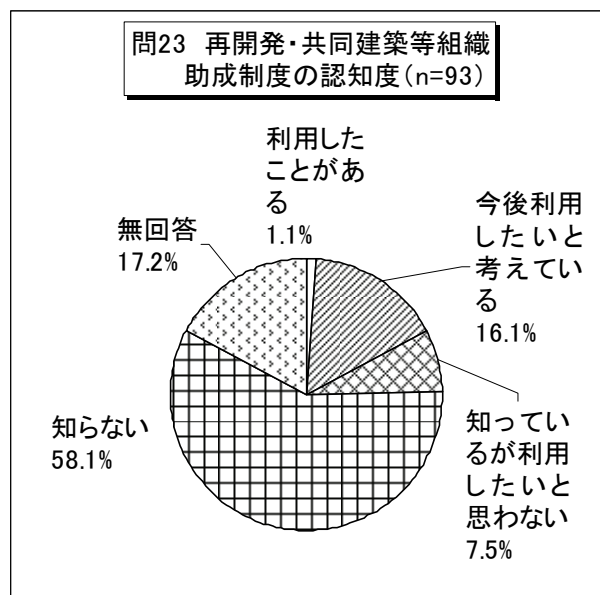
- ・補助要件を緩和して欲しい。
- ・助成対象の枠を広げて欲しい。
- ・制度がよくわからない。

(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。

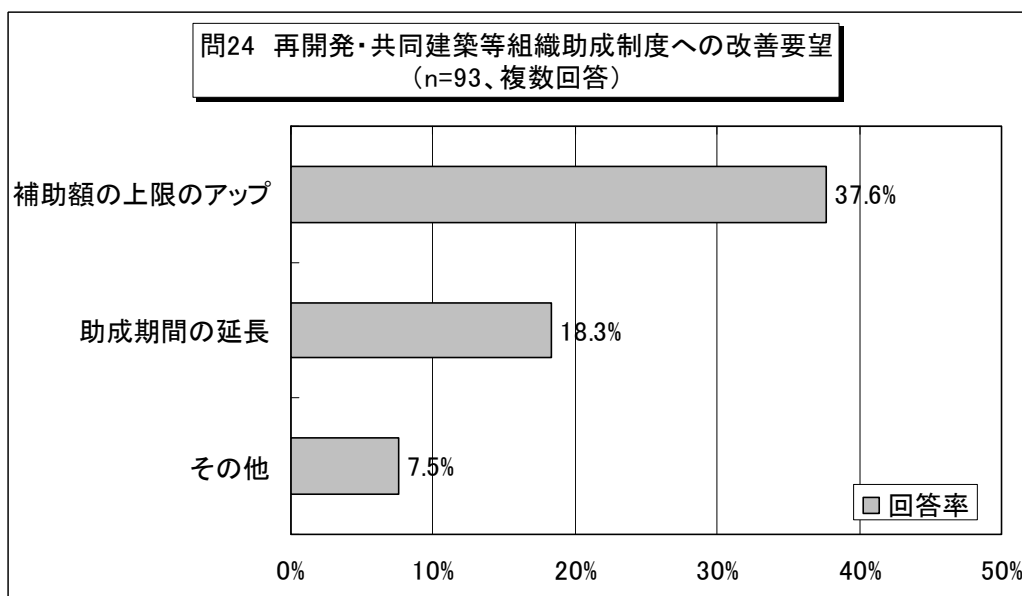


(24) 再開発・共同建築等組織助成制度への改善要望（分譲：問24）

・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

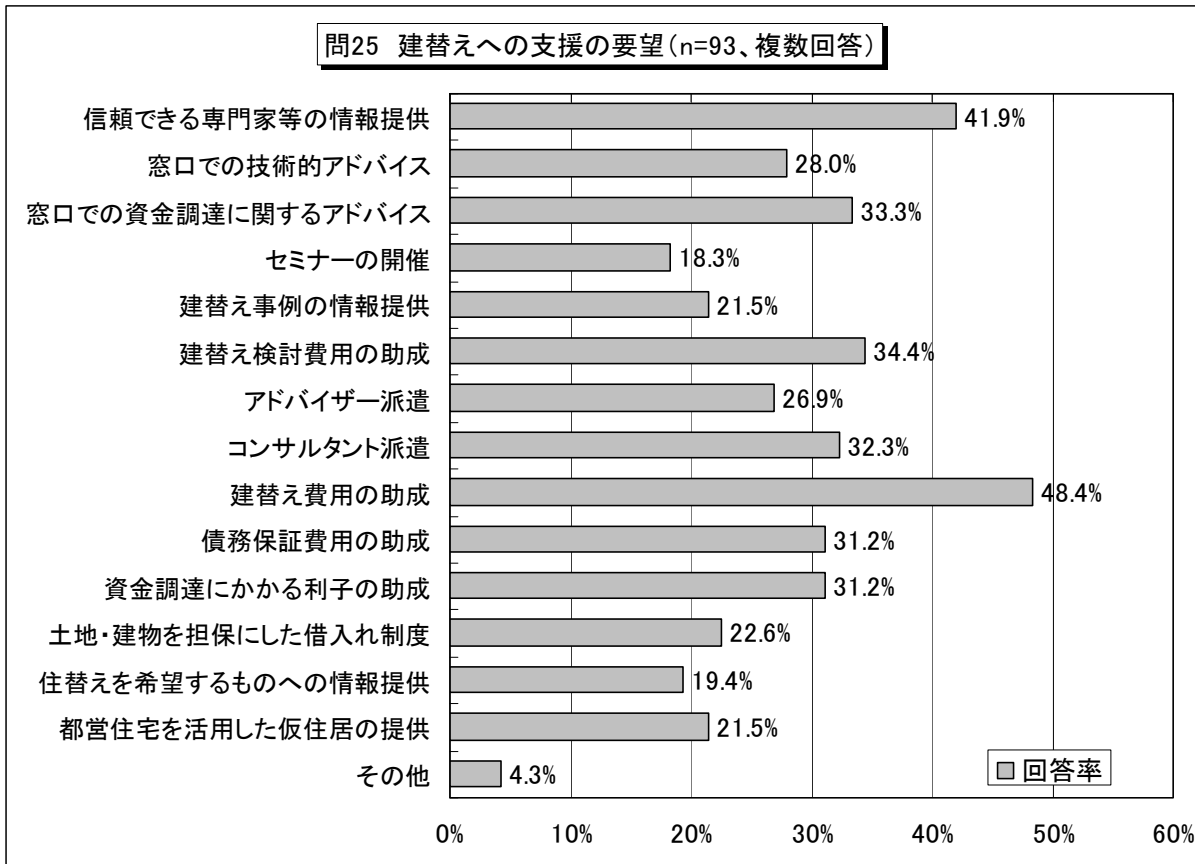
- ・PRが全般的に不足している。
- ・使いやすい制度にして欲しい。
- ・自治体側の強い誘導、指導をお願いしたい。
- ・補助要件を緩和して欲しい。

(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。

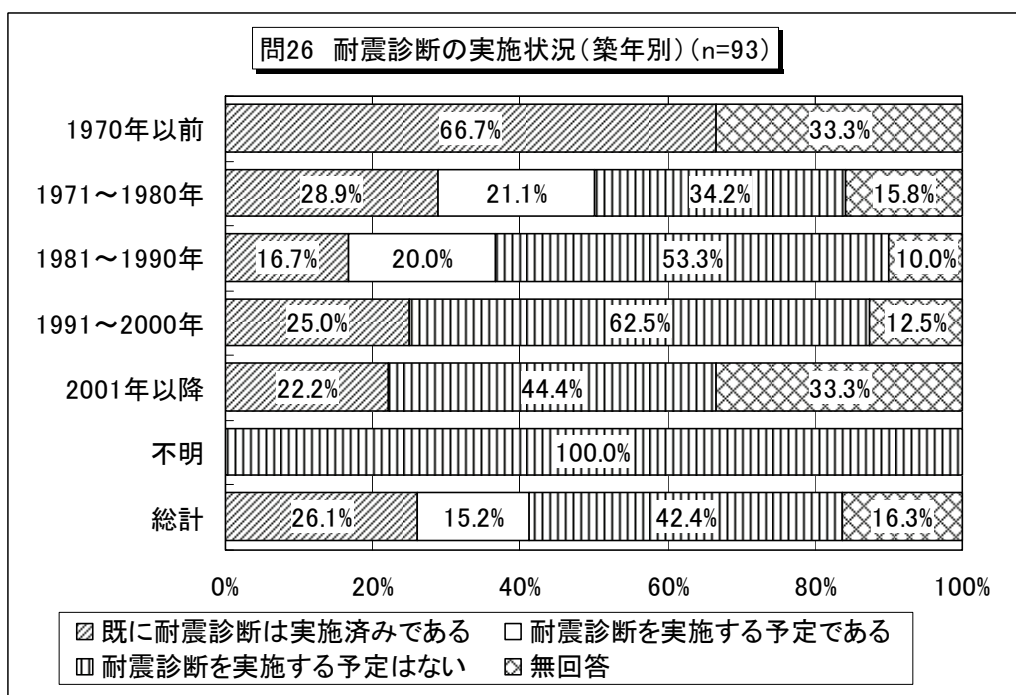
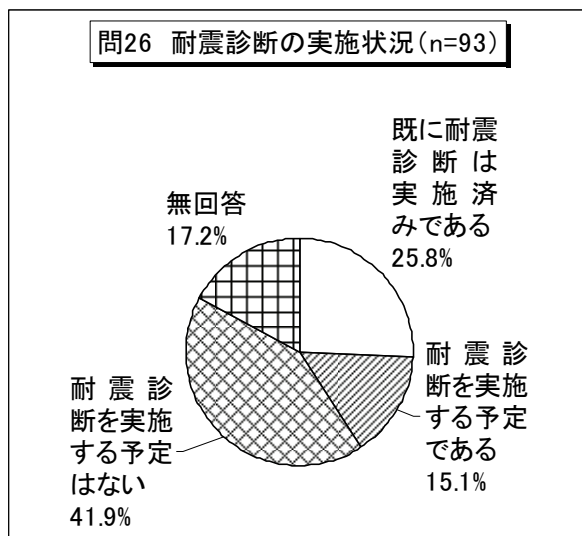
(26) 耐震診断の実施状況（分譲・再生：問26）

・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。

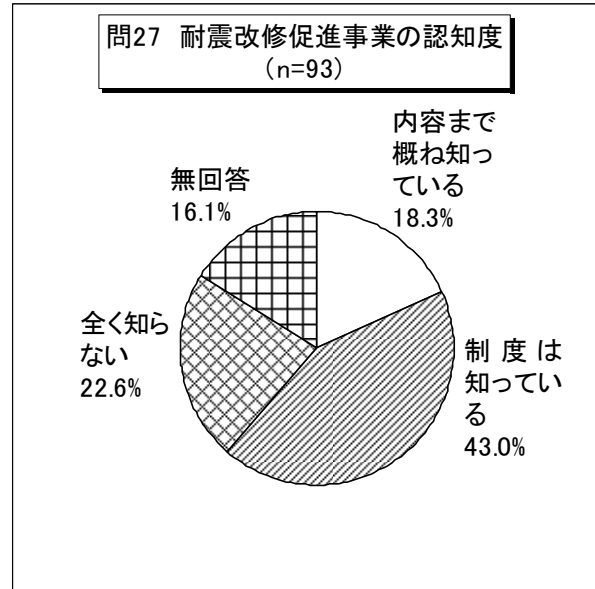
一方、現在の耐震基準を満たしていない「1971～1980年」において、「耐震診断を実施する予定はない」が34.2%あり、「1970年以前」においては「無回答」が33.3%あり、耐震診断実施に向けた対応が必要となっている。



(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。

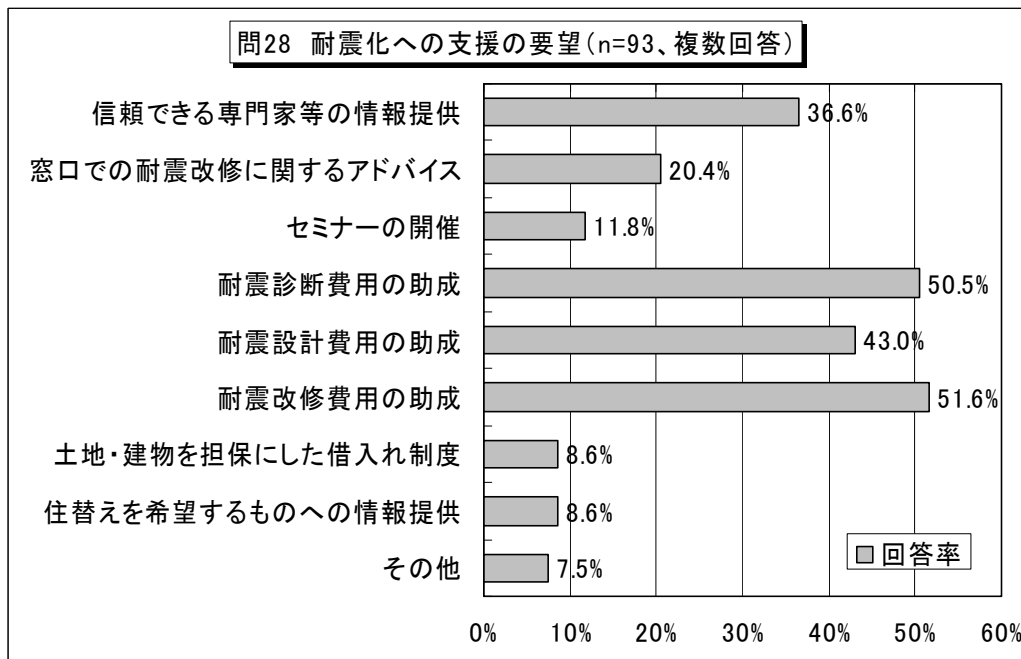
千代田区マンション耐震改修促進事業の認知度は、「制度は知っている」が43.0%で最も高く、次いで「全く知らない」の22.6%、「内容まで概ね知っている」の18.3%となっている。制度自体の認知度は比較的高くなっている。



(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。

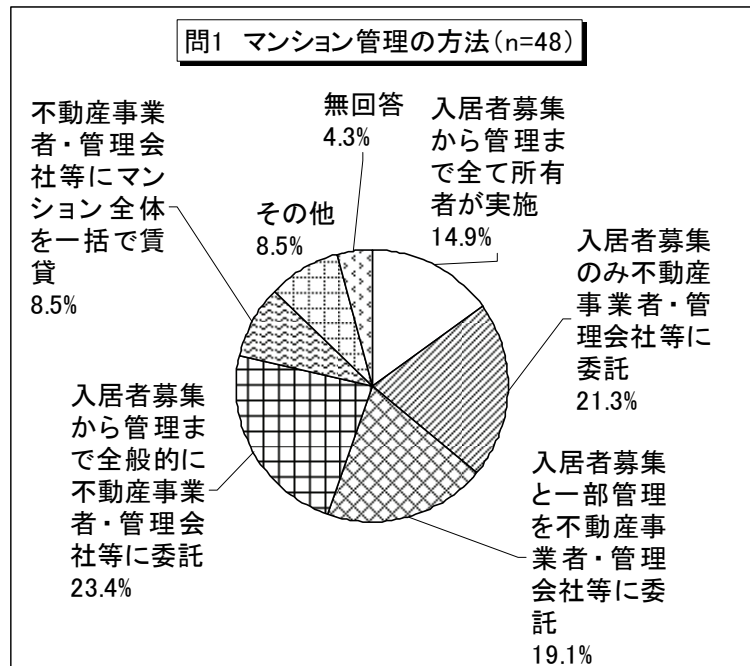


### 3) 実態アンケート調査（賃貸）

#### (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

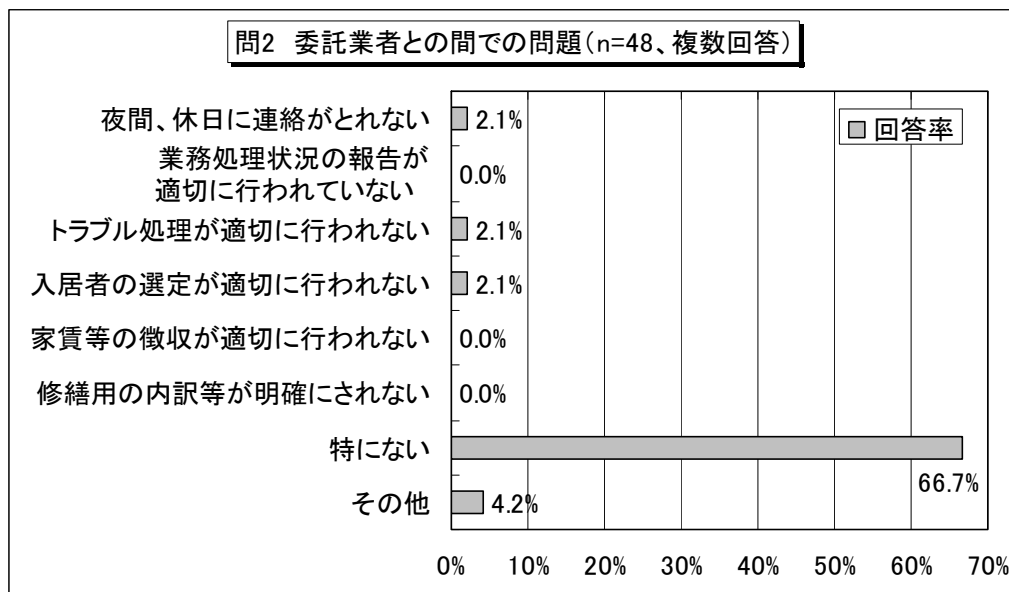
- ・会社で管理している。
- ・リフォーム、清掃などオーナーより業者に依頼している。
- ・入居者募集から管理まで全て所有者が実施の他に一部入居者募集を不動産業者に委託している。
- ・ビル全体は不動産業者をお願いしている。

(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

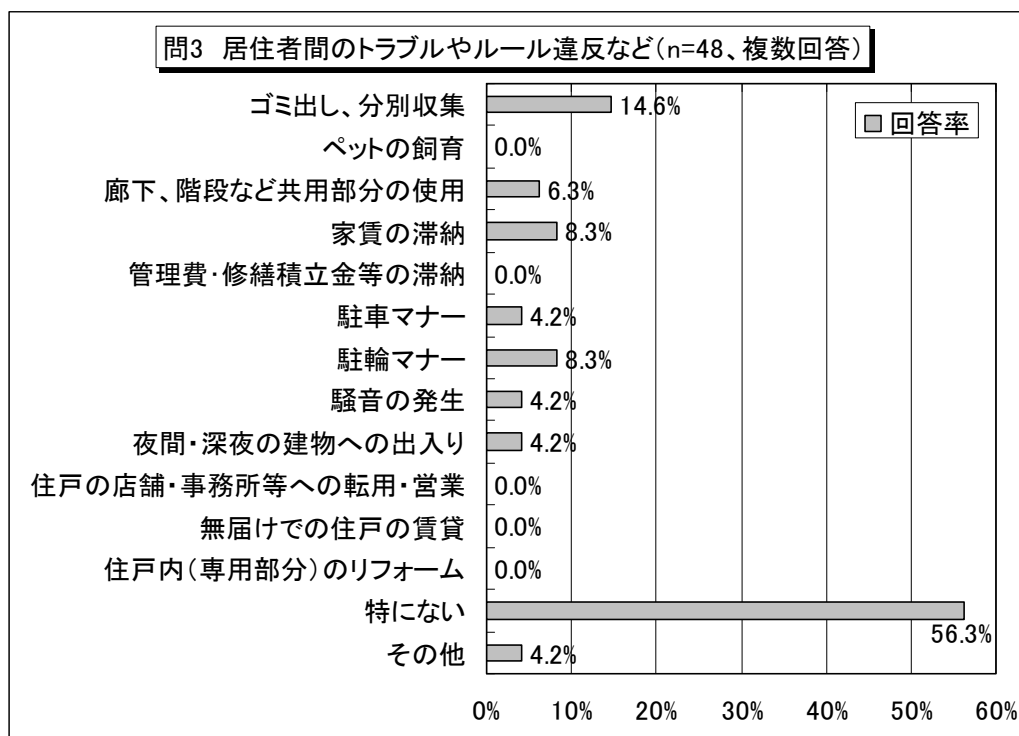
- ・過去3年間入居者斡旋ゼロ。入居希望紹介ゼロ（老朽化故）。
- ・管理費用がもう少し安いと有難い。

(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

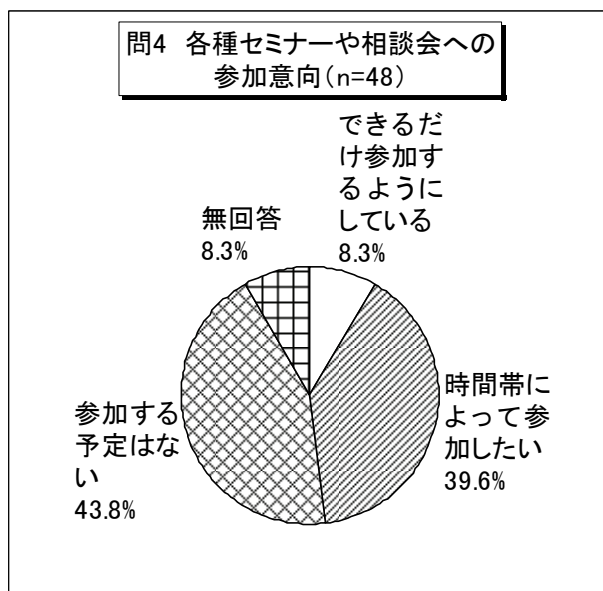
- ・認知症などによってトラブルが起きる。
- ・居住者ではなく近隣の人が、ビルの脇道路上にバイクをとめたり、収集日以外の日にごみを捨てたりする。

(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。

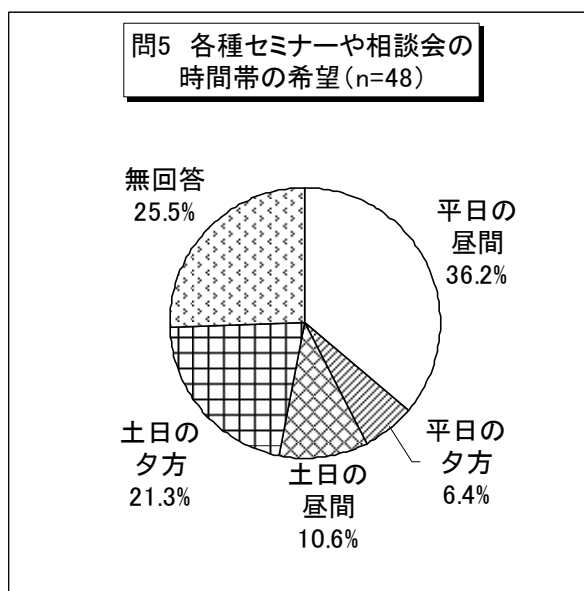
参加に対して前向きな回答は半数近いが、「できるだけ参加するようにしている」は8.3%にとどまっており、「時間帯によって参加したい」という条件付きのものが多い。



(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。



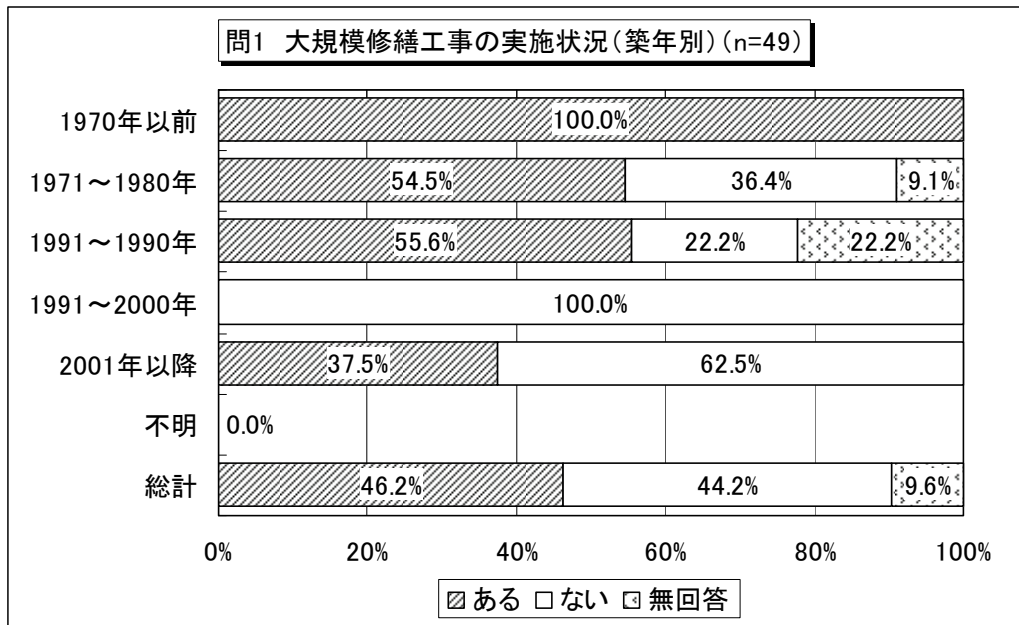
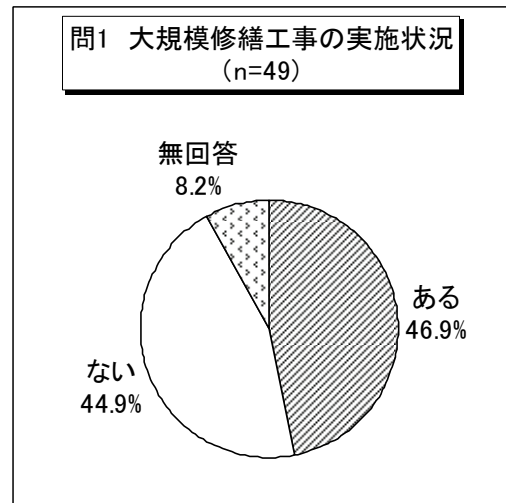
#### 4) 再生支援アンケート調査（賃貸）

##### (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。

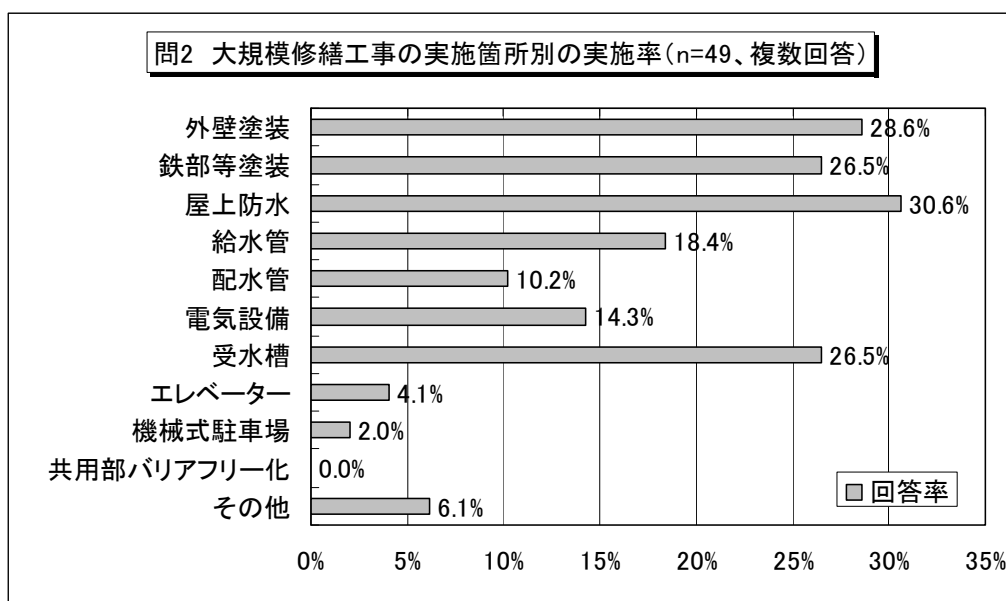
築年別では、「1970年以前」が100%実施されているものの、それ以降のマンションでは5割程度となっており、「1991年～2000年」においては実施しているマンションがない状況になっており、今後の対応が求められる。



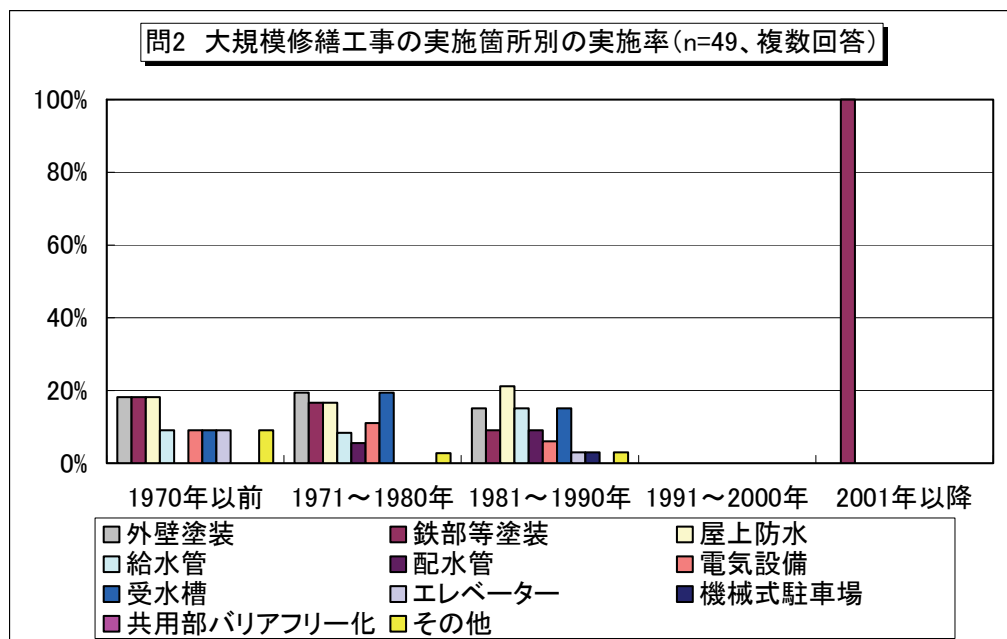
(2) 大規模修繕工事の実施箇所（賃貸・再生：問2）

・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。



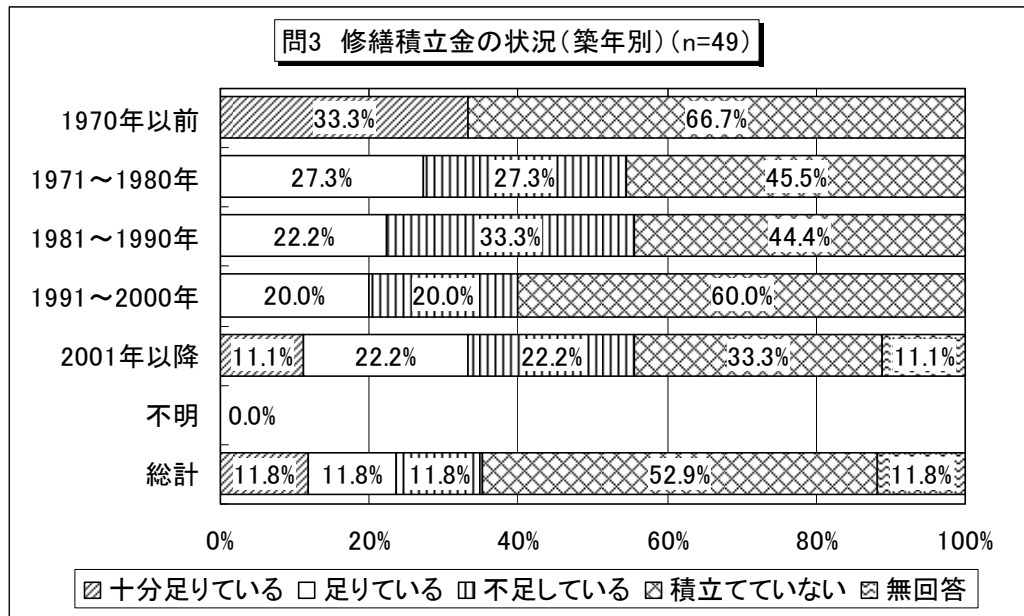
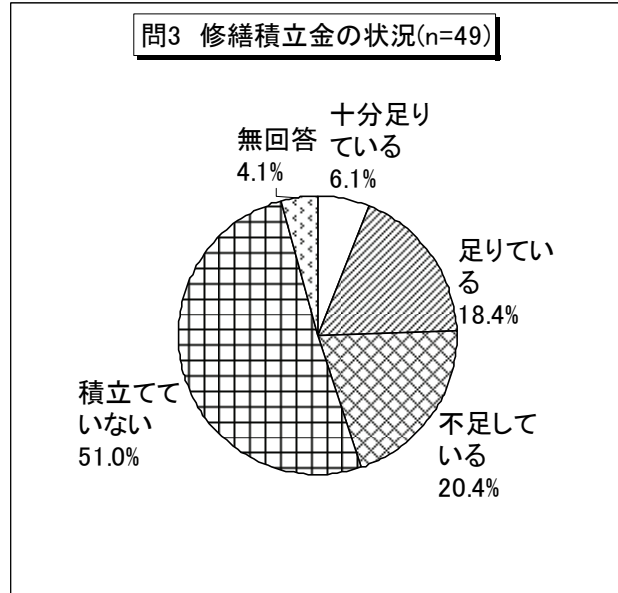
(3) 修繕積立金の状況（賃貸・再生：問3）

・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。



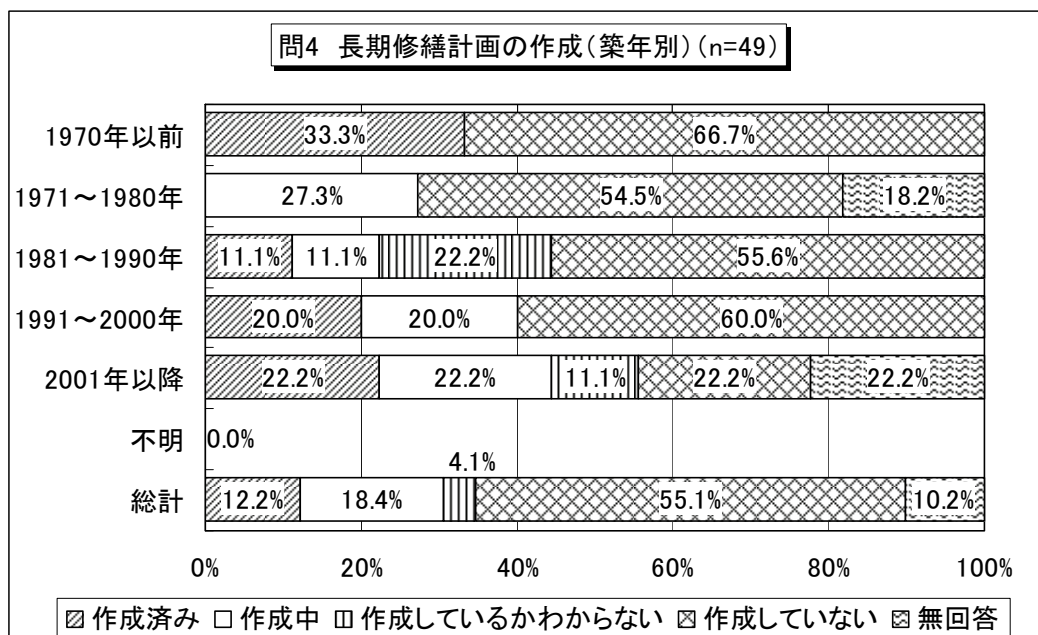
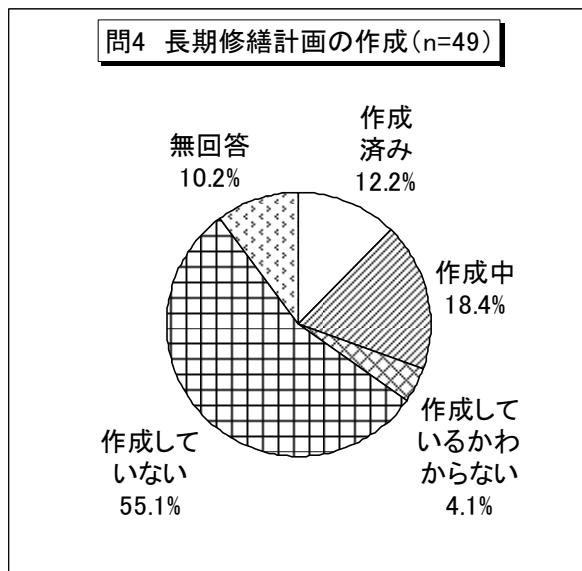
(4) 長期修繕計画の作成状況（賃貸・再生：問4）

・「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。

築年別にみると、「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。

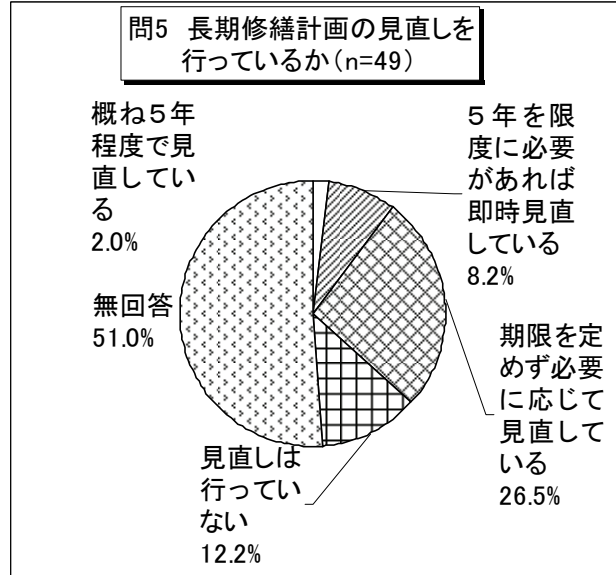




(5) 長期修繕計画の見直し（賃貸・再生：問5）

・見直しているのは4割弱と少ない。

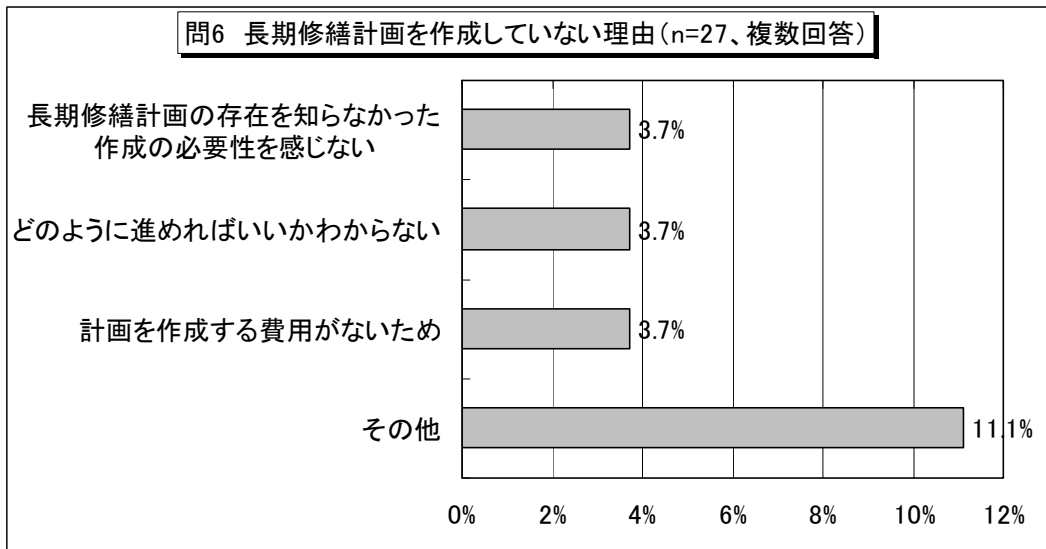
長期修繕計画の見直しの状況については、「無回答」が過半数を占めているため詳細が不明であるものの、定期または不定期で見直しを行っているのは36.7%、「見直しは行っていない」が12.2%に上っている。



(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。



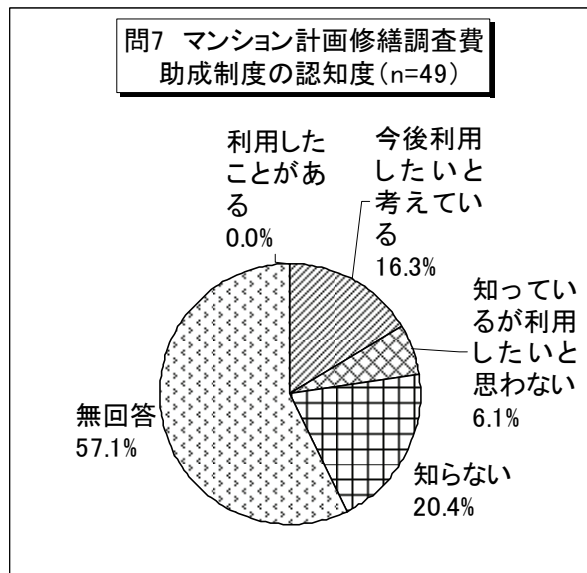
■自由意見

- ・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。

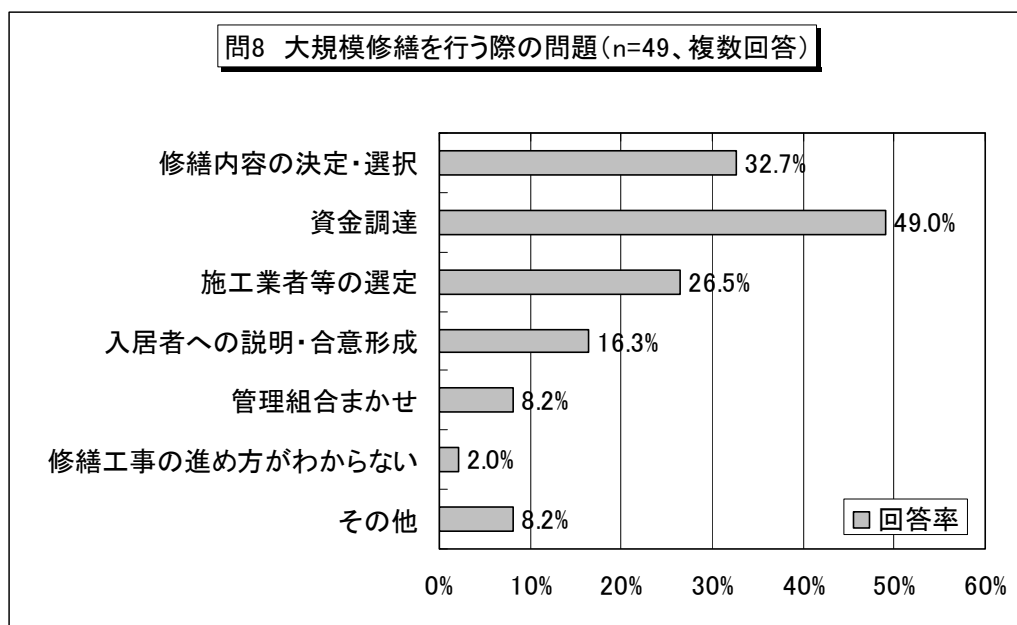


(8) 今後の大規模修繕工事を行う際に問題となること（賃貸・再生：問8）

・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

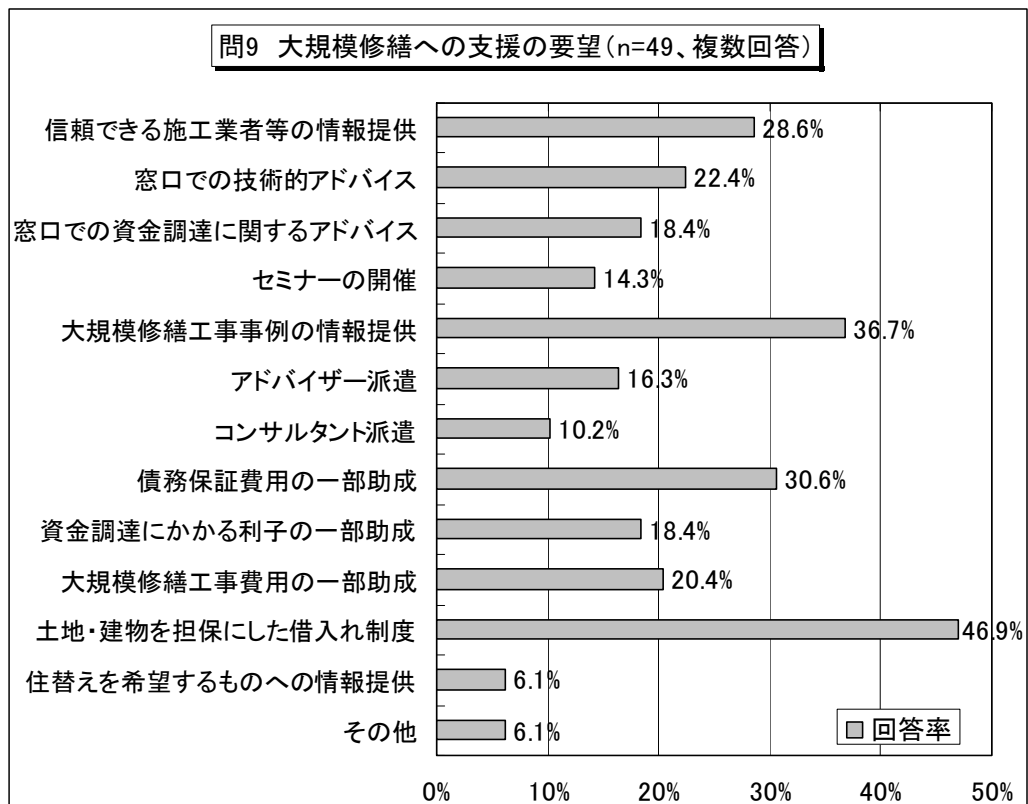
- ・相続により検討中である。
- ・建替えしたいが費用がない。

(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。

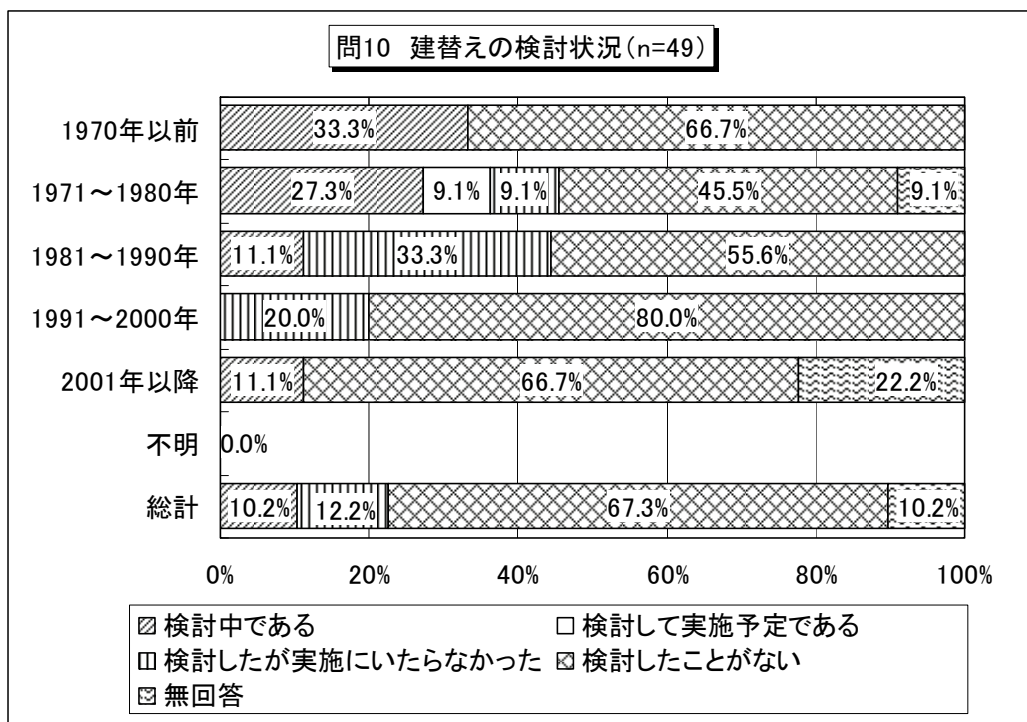
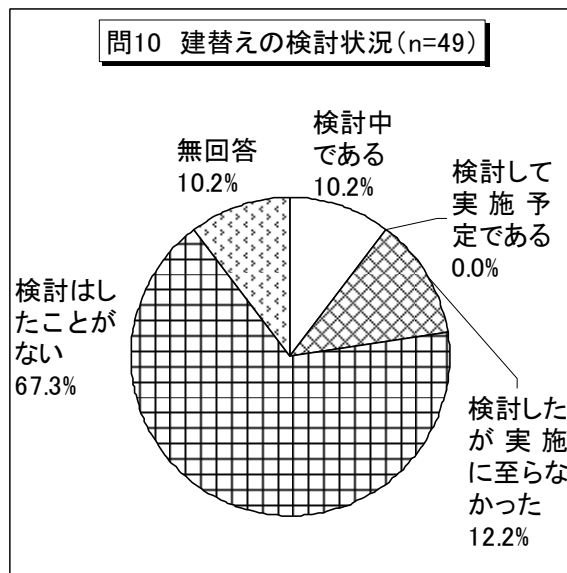
(10) 建替えの検討状況（賃貸・再生：問10）

・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。

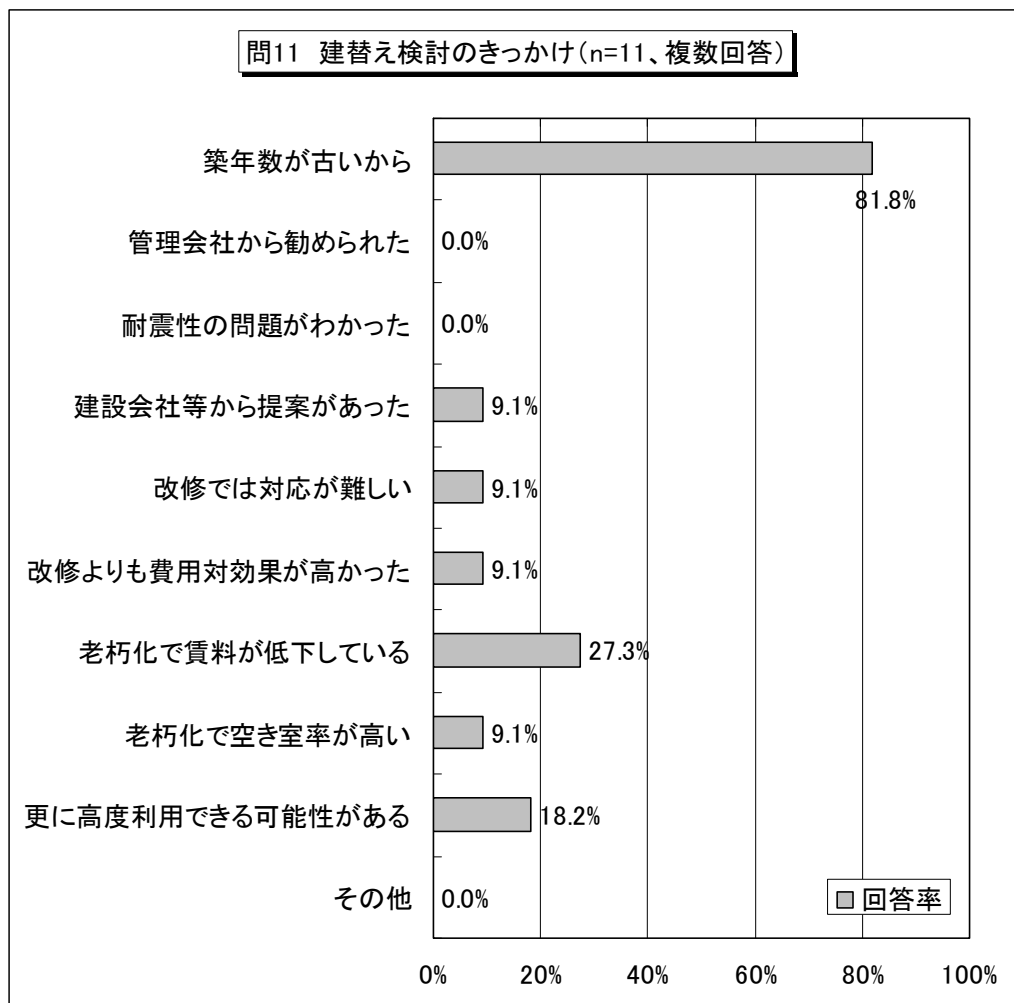
「2001年以降」については、まだ建物が若いにもかかわらず「検討中である」が22.2%、「検討して実施予定である」11.1%となっており、分譲マンションに比べて建替えに対する関心の高くなっている。



(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。

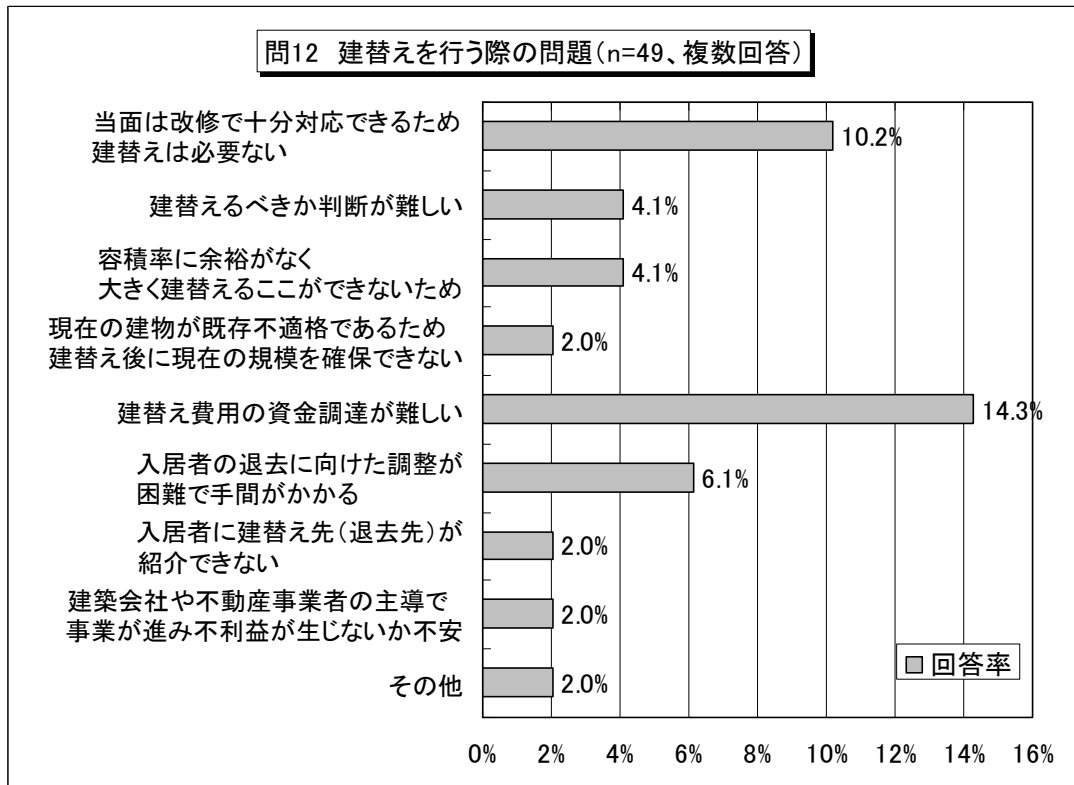
建替えを検討したきっかけは、「築年数が古いから」が81.8%で最も多く、その他「老朽化で賃料が低下している」27.3%等があげられた。



(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。

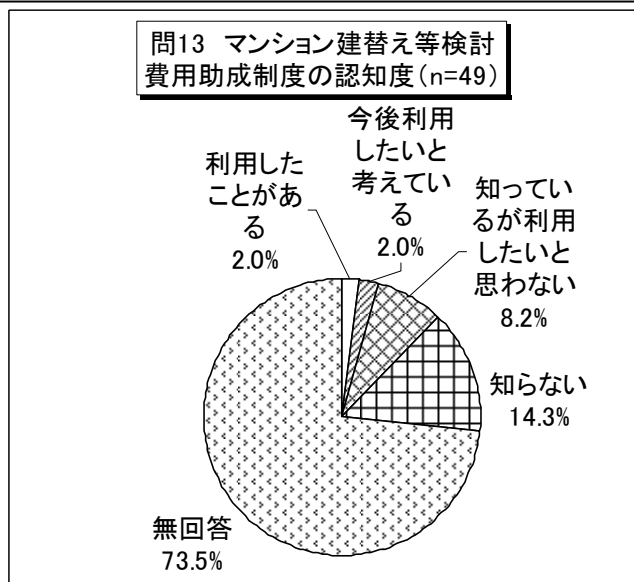
建替えを行う際の問題は、「建替え費用の資金調達が難しい」が14.3%で最も多くなっており、その他「当面は改修で十分対応できるため建替えは必要ない」、「入居者の退去に向けた調整が困難で手間がかかる」が上位となっている。



(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。

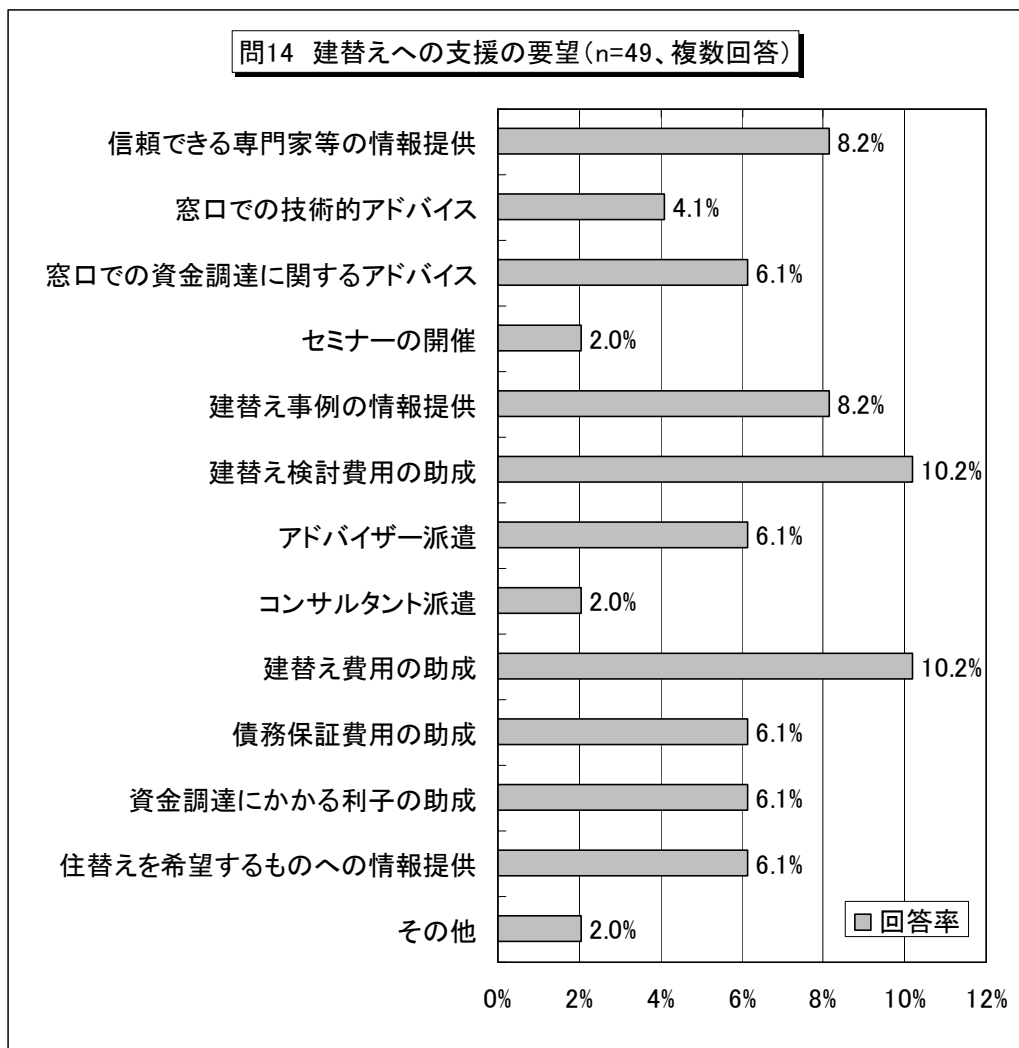
マンション建替え等検討調査費助成制度の認知度は、「無回答」が7割以上で、「知らない」を含めて9割弱となっており、利用またはその意向の有無を問わず「知っている」ものは12.2%にとどまっております、制度の周知が必要である。



(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）

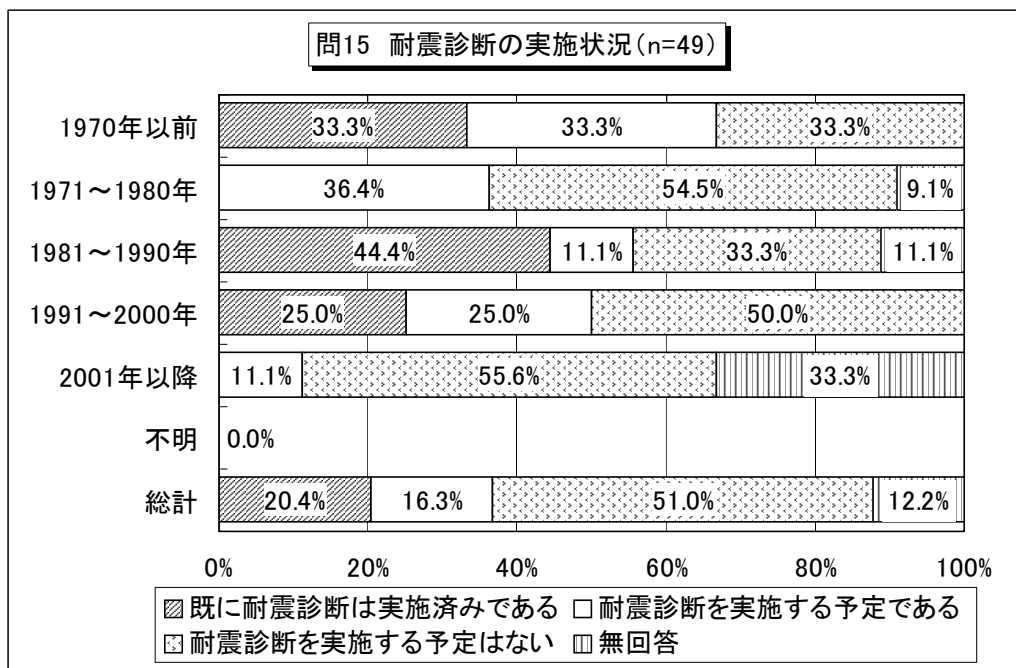
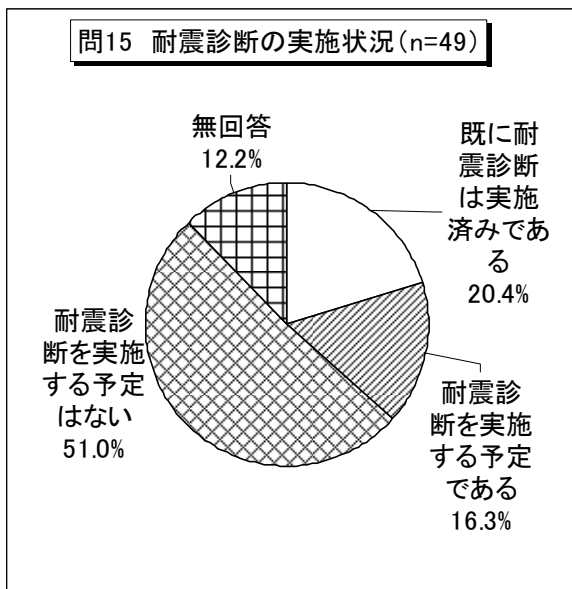
・新耐震基準に適合していない場合において、耐震診断の実施に前向きでないケースがある。

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。

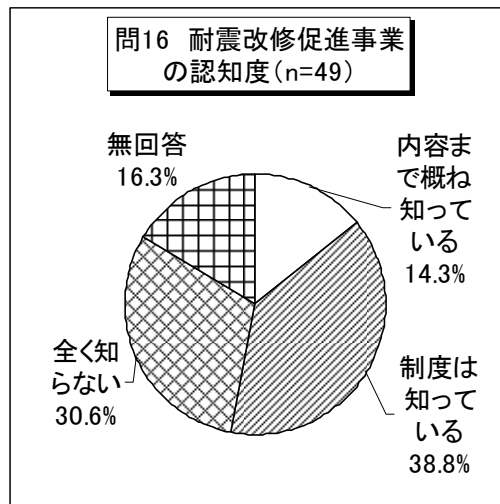




(16) 千代田区マンション耐震改修促進事業の認知度（賃貸・再生：問16）

・知っているものが5割強となっている。

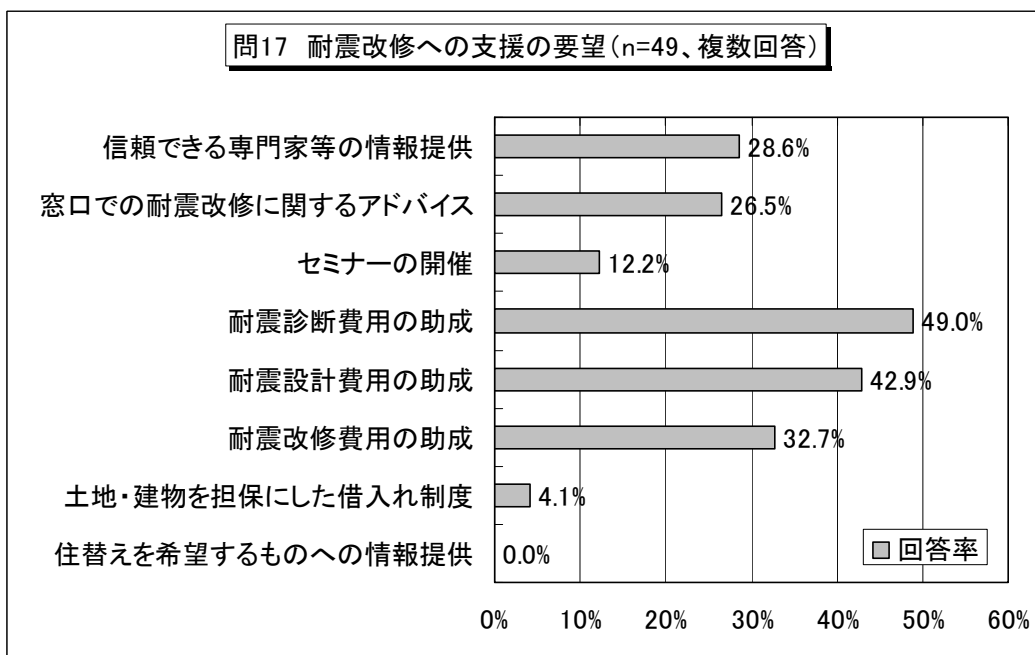
千代田区マンション耐震改修促進事業の認知度は、「制度は知っている」が38.8%で最も多く、次いで「全く知らない」の30.6%、「内容まで概ね知っている」の14.3%となっている。



(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。

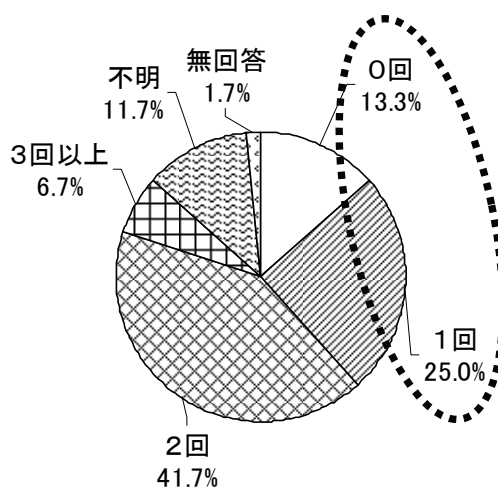
### 1) 大規模修繕工事

#### (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。

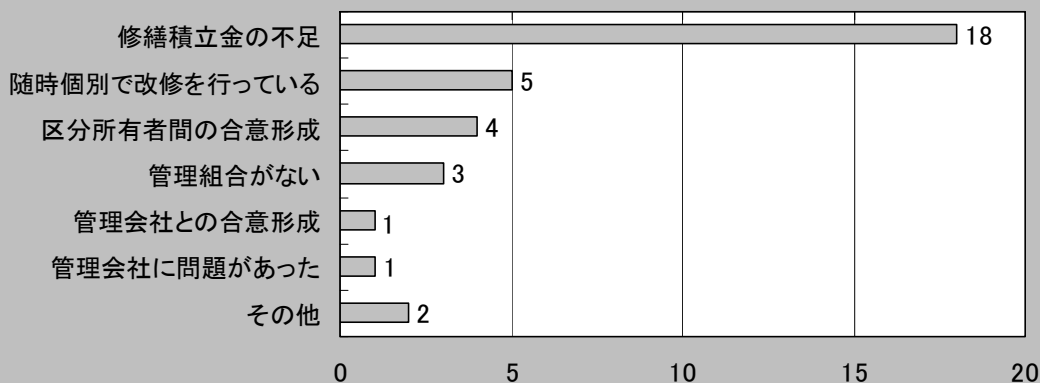
大規模修繕工事の実施回数 (n=60)



##### ■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。

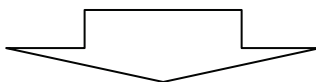
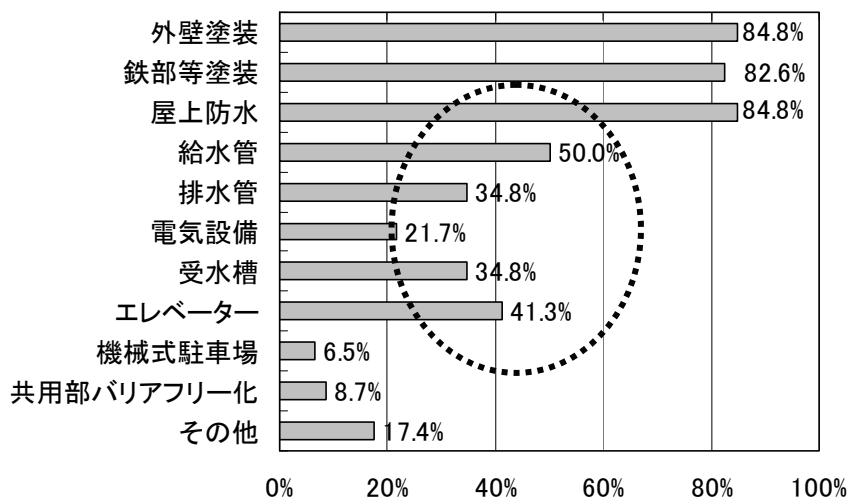
大規模修繕が適正に実施されていない理由 (複数回答)



■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)

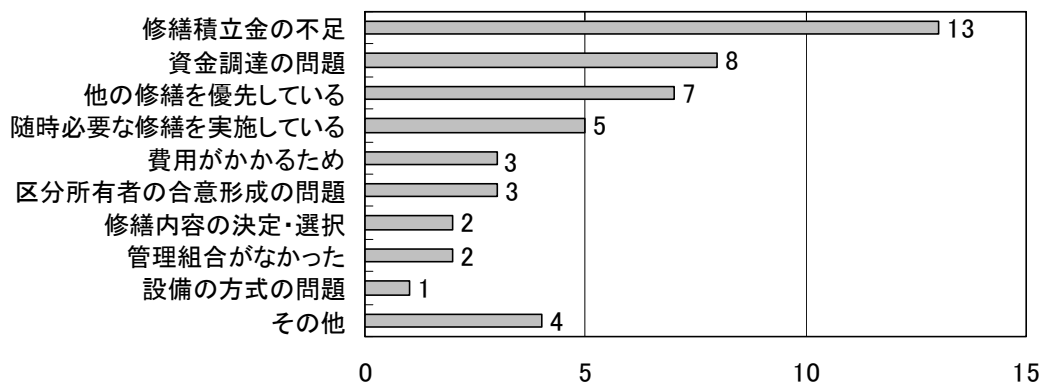


■さらに踏み込んで

●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。

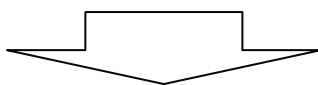
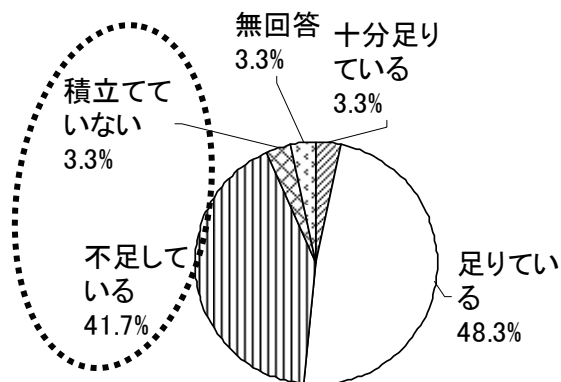
・エレベーターの交換を今後の課題にあげているケースが多い。

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)

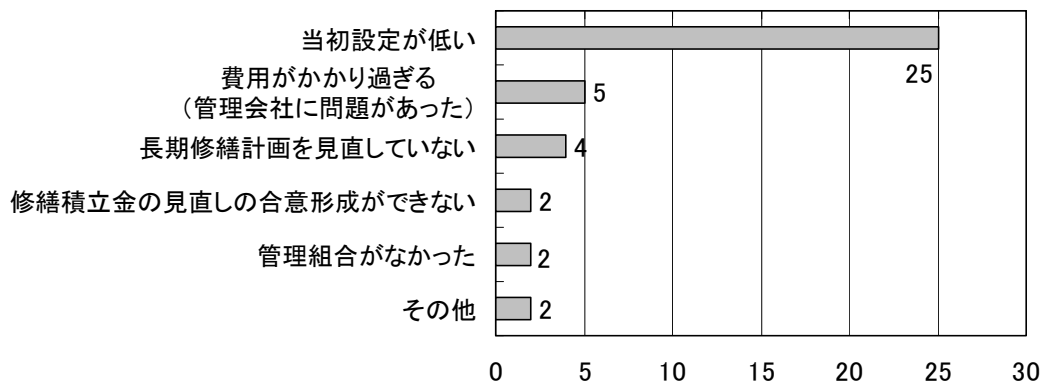


■さらに踏み込んで

●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。

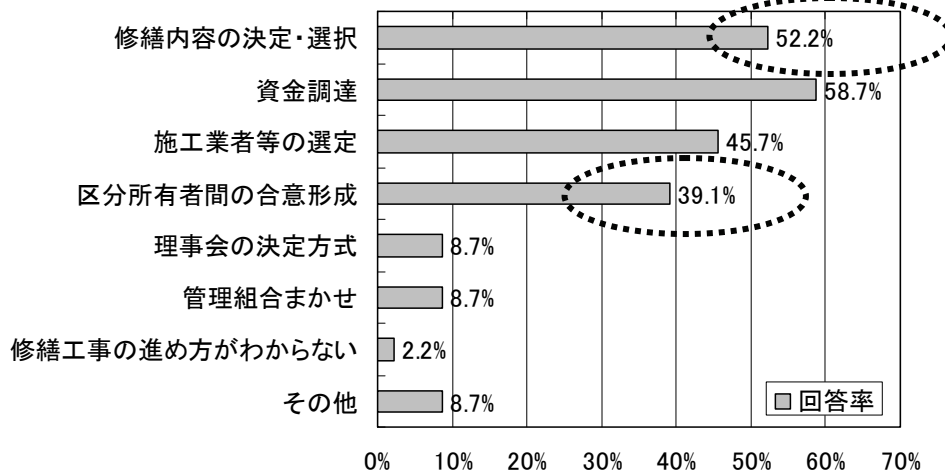
修繕積立金を複数回に分けて見直しているケースも多く、見直しに関する合意形成に抵抗がない範囲で積立金額を段階的に上げている。また、必要な工事に対応した費用を徴収するというケースより、修繕積立金の中でできる範囲の修繕を実施しているケースが多い。

(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)

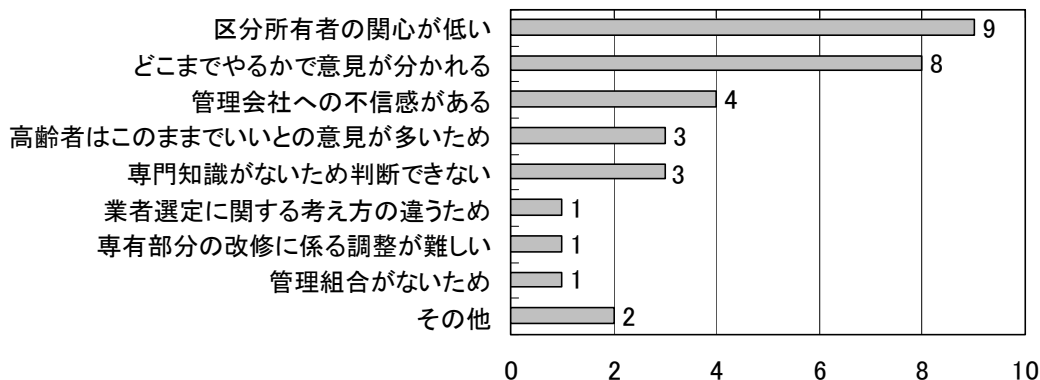


■さらに踏み込んで

●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）。

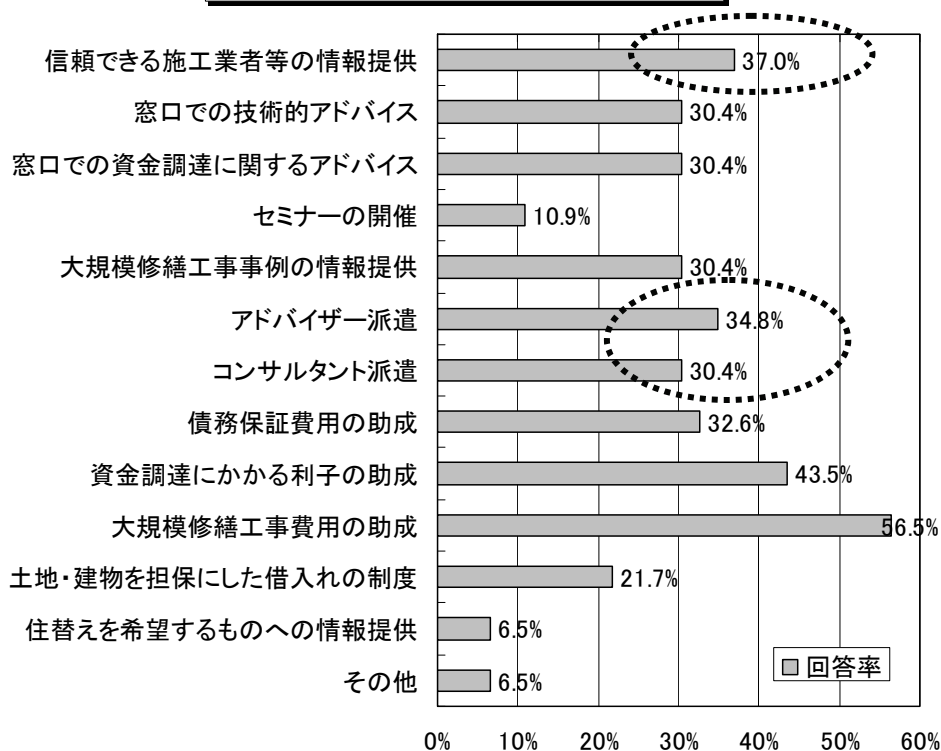
管理組合がなく、修繕積立金もないという最悪の状態でも、優秀なリーダーの活躍と住民の協力によって、管理組合の設立、資金調達という関門をクリアし、自治体等の支援制度を活用して、短期間で大規模修繕工事を実現できたケースがあった。その後も組合員の意識が高く維持され、マンション管理やコミュニティ形成にも協力して積極的に取り組んでいる。

(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。

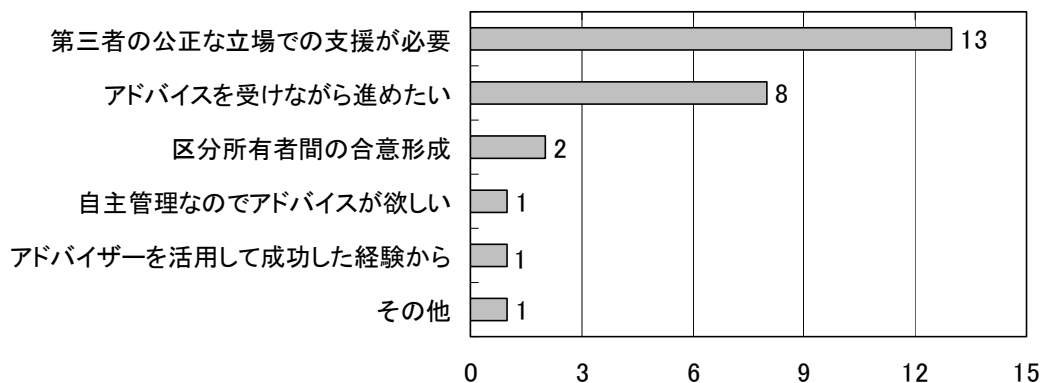
大規模修繕への支援の要望 (n=60、複数回答)



■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。

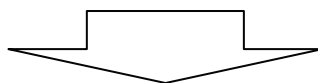
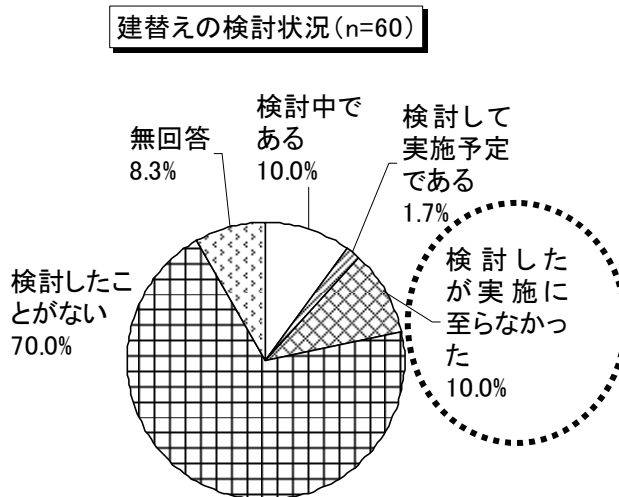
業者選定に関するトラブルやその可能性に不安を抱えるものが多く、信頼できる業者を自治体など公正な立場から紹介して欲しいといった要望が多かった。

## 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。

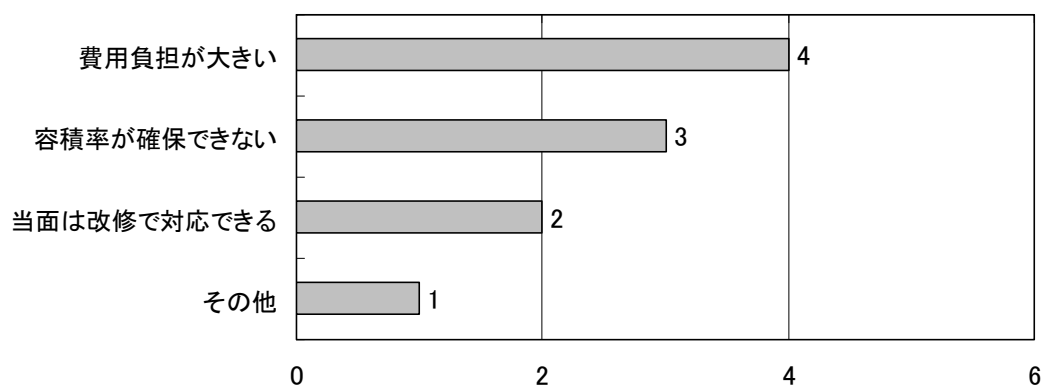


#### ■さらに踏み込んで

- 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。

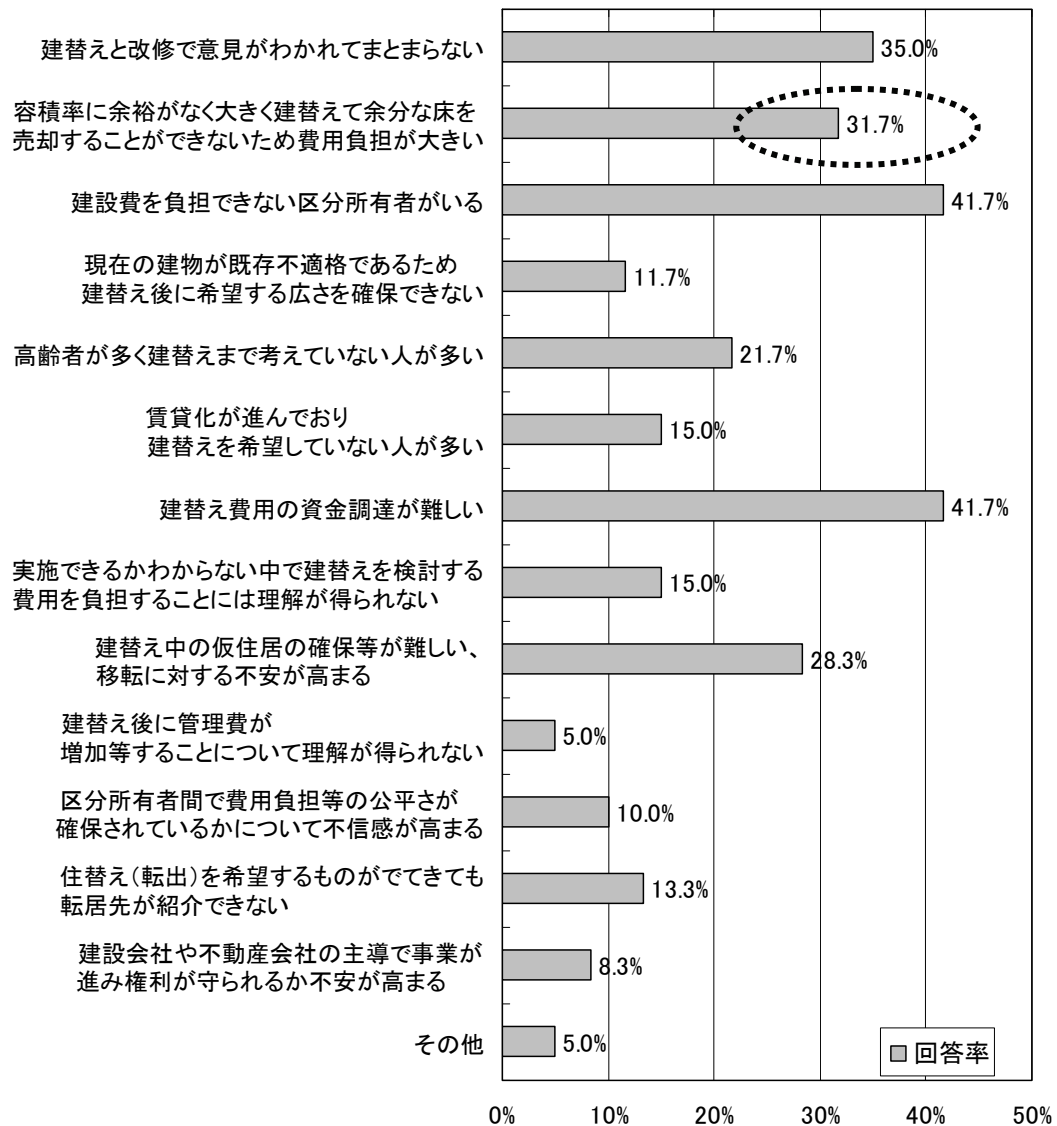
管理組合内で建替えを検討し、隣接地に共同化を申し込んだが協力を得られず進めなかったケースもあった。

(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

容積率を既に消化している

12

容積率にあまり余裕がない

8

0 5 10 15

**・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。**

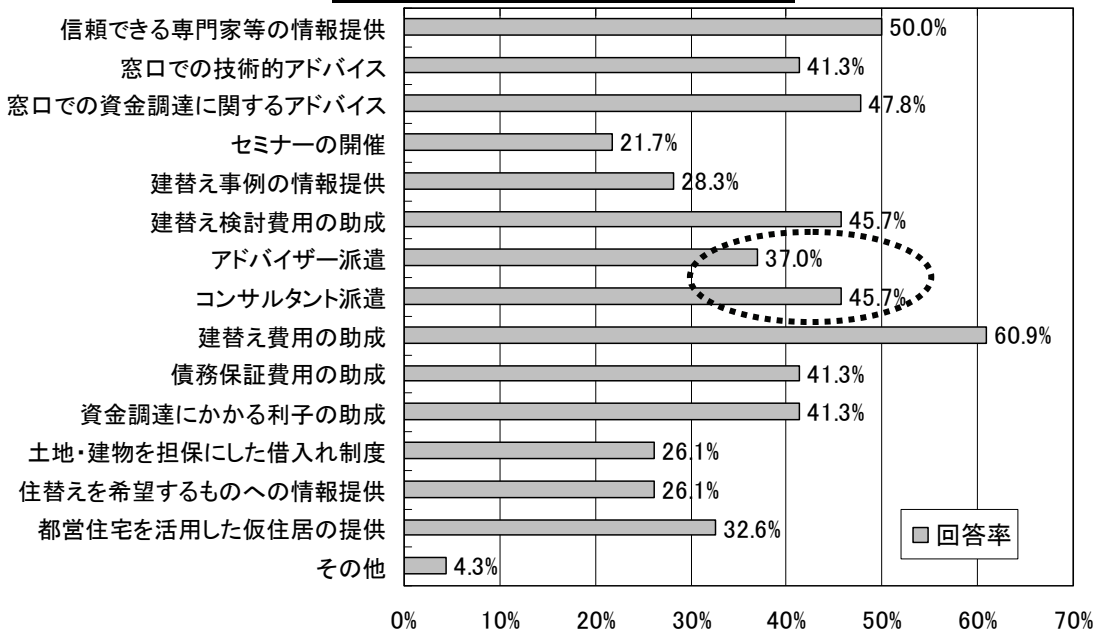
建替えを希望するものがあるとしても、改修で十分対応できるという居住者が多いため、合意は難しいという意見が多かった。もう住めないという状況にならないと難しいという意見もあった。

(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。

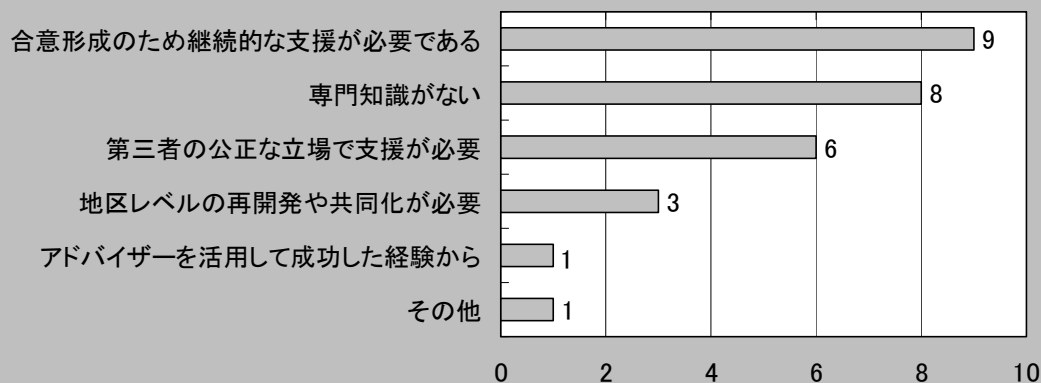
建替えへの支援の要望 (n=60、複数回答)



■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。**

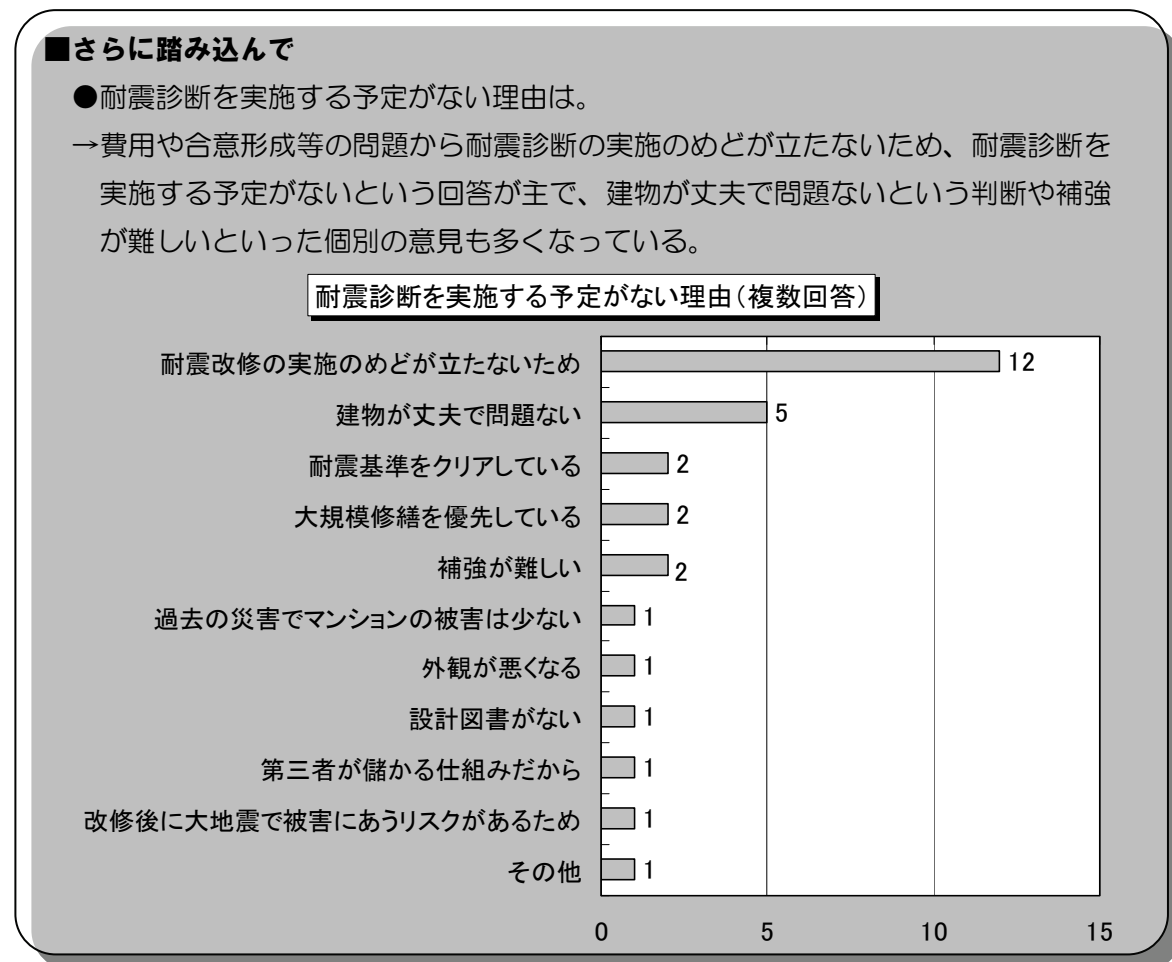
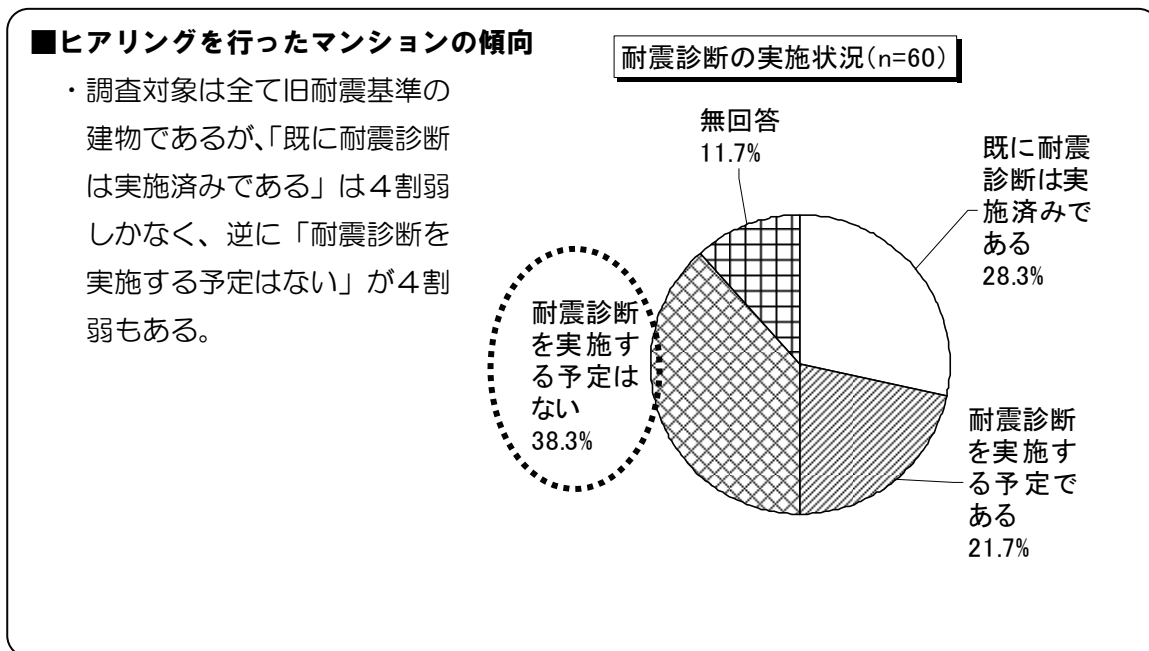
業者選定においては、個人の紹介では業者とのつながり疑われること、どのような業者があるかわからないといった問題があるため、アドバイザー派遣を通じて、自治体の公正な立場から信頼できる専門家を紹介して欲しいといった要望が多い。

**・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。

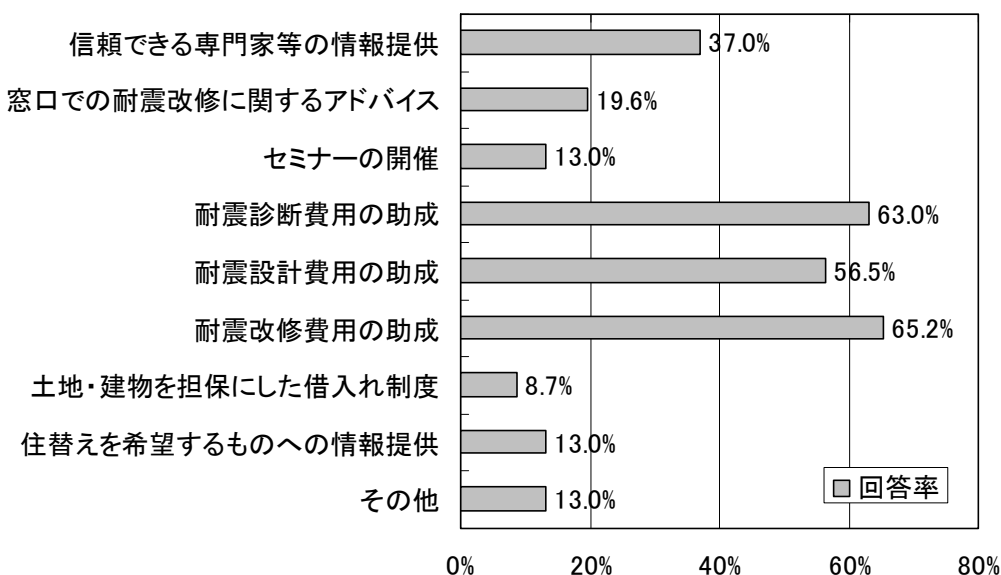
現在の建物を長期間活用したいといった考えから、耐震診断の実施や耐震改修のための費用の積み立て、耐震改修の実施に向けた情報収集等、耐震改修の実施に向けて前向きに取り組んでいるケースがあった。

(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勞したことから、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れ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。