

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

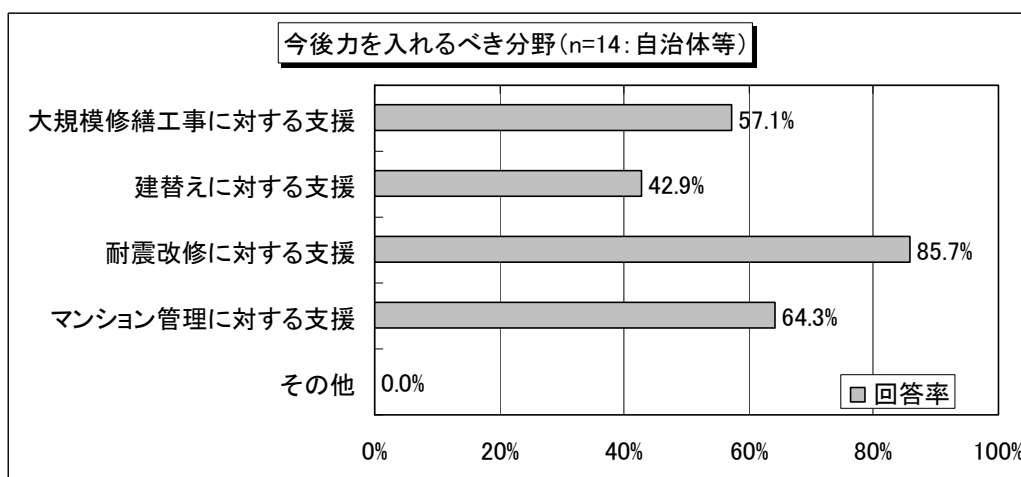
千代田区と条件が類似している都心区（3区）、都市化の時期が早い政令指定都市（11市）のマンション支援施策に対する意見を以下に整理する。

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。

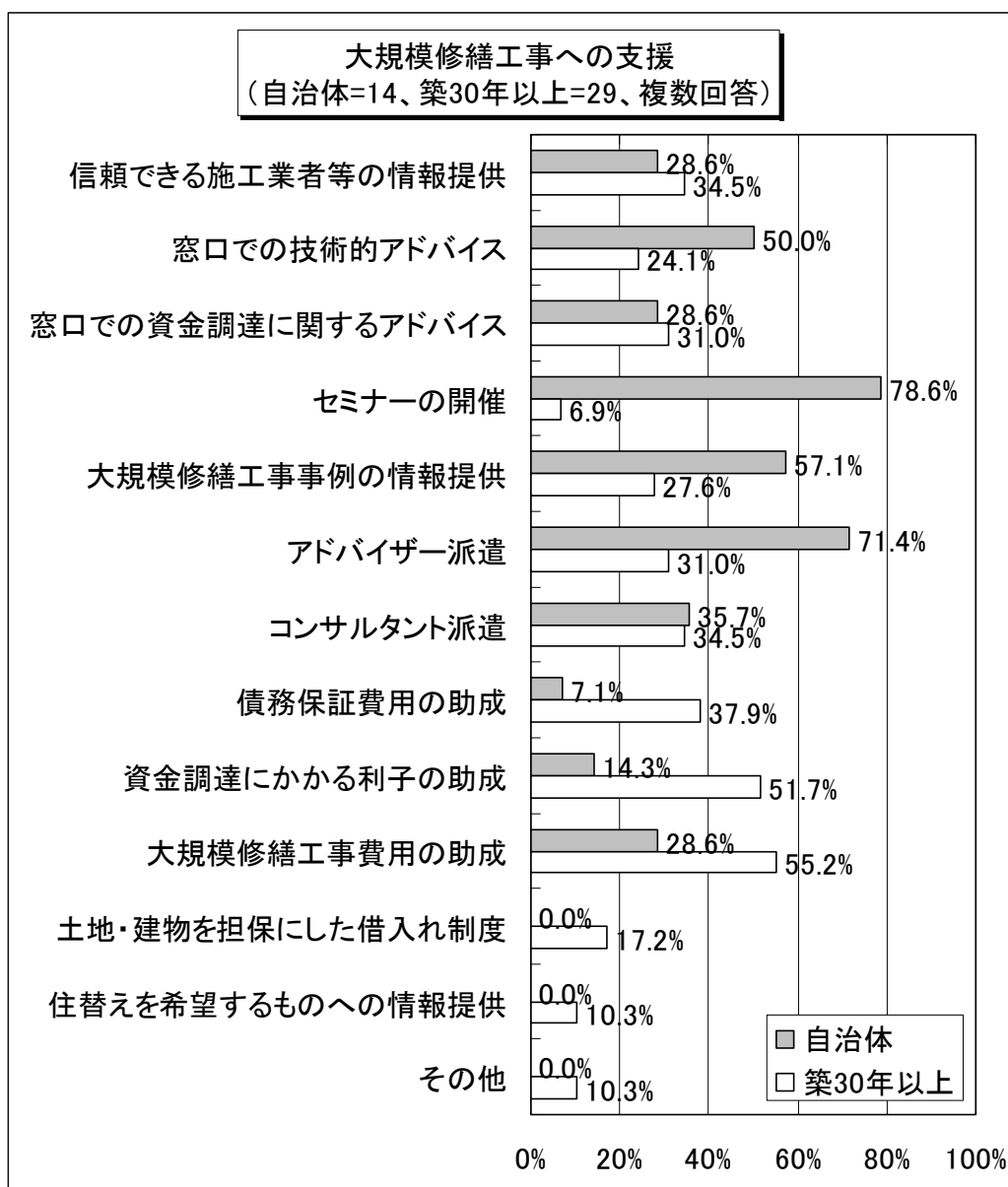
自治体は、「セミナーの開催」が78.6%で最も高く、次いで「アドバイザー派遣」の71.4%、「大規模修繕工事事例の情報提供」の57.1%、「窓口での技術的アドバイス」の50.0%が上位で、一般的に情報提供が有効と考えている。費用の支援については、「大規模修繕工事費用の助成」が上位となっており、ニーズは把握しているが、財源確保の難しさ等から対応できていないことが伺える。

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。

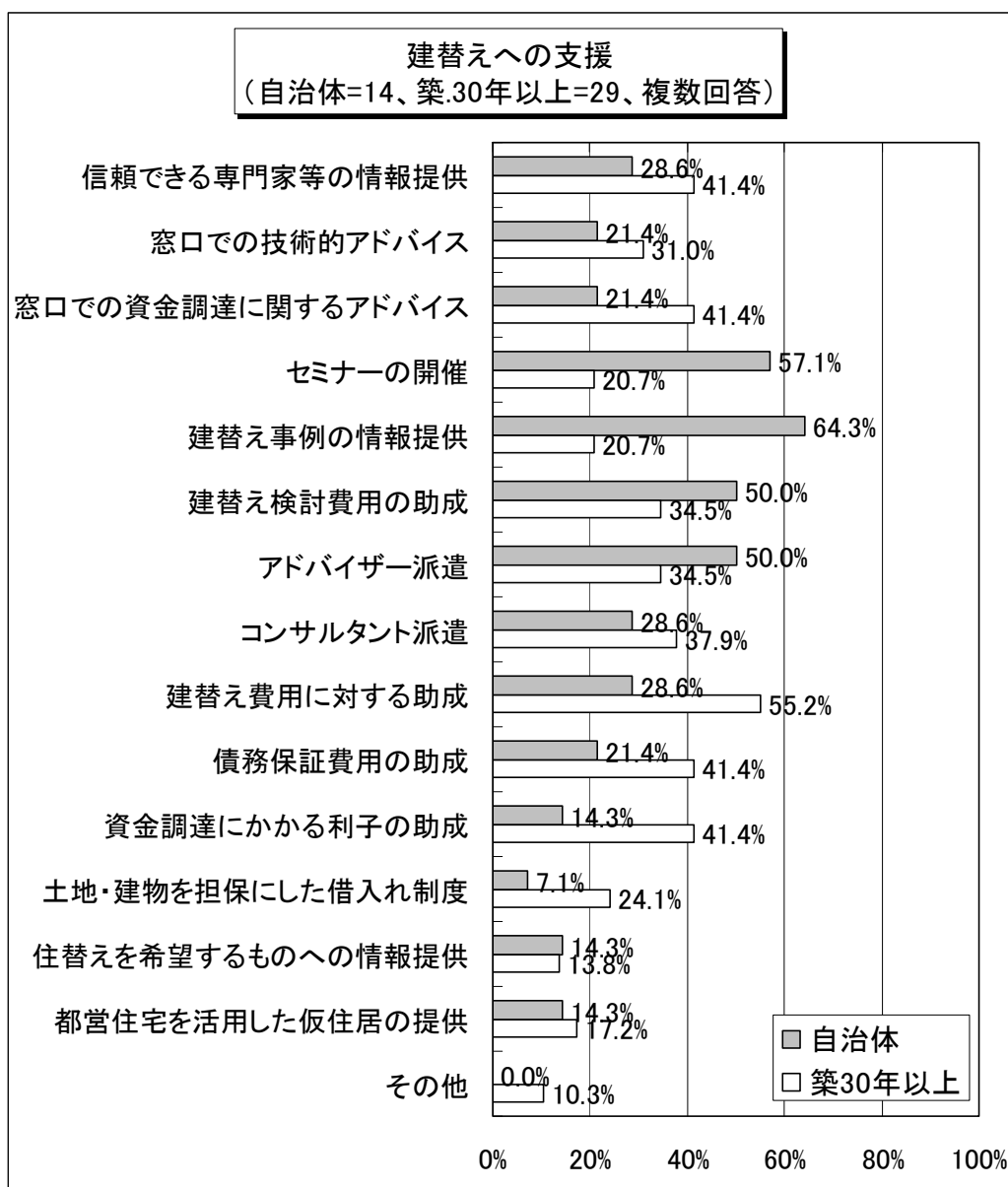
自治体は、「建替え事例の情報提供」が64.3%で最も高く、次いで「セミナーの開催」の57.1%、「建替え検討費用の助成」と「アドバイザー派遣」の50.0%が上位となっており、全般的に初動期の活動支援を重視していることが伺える。

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

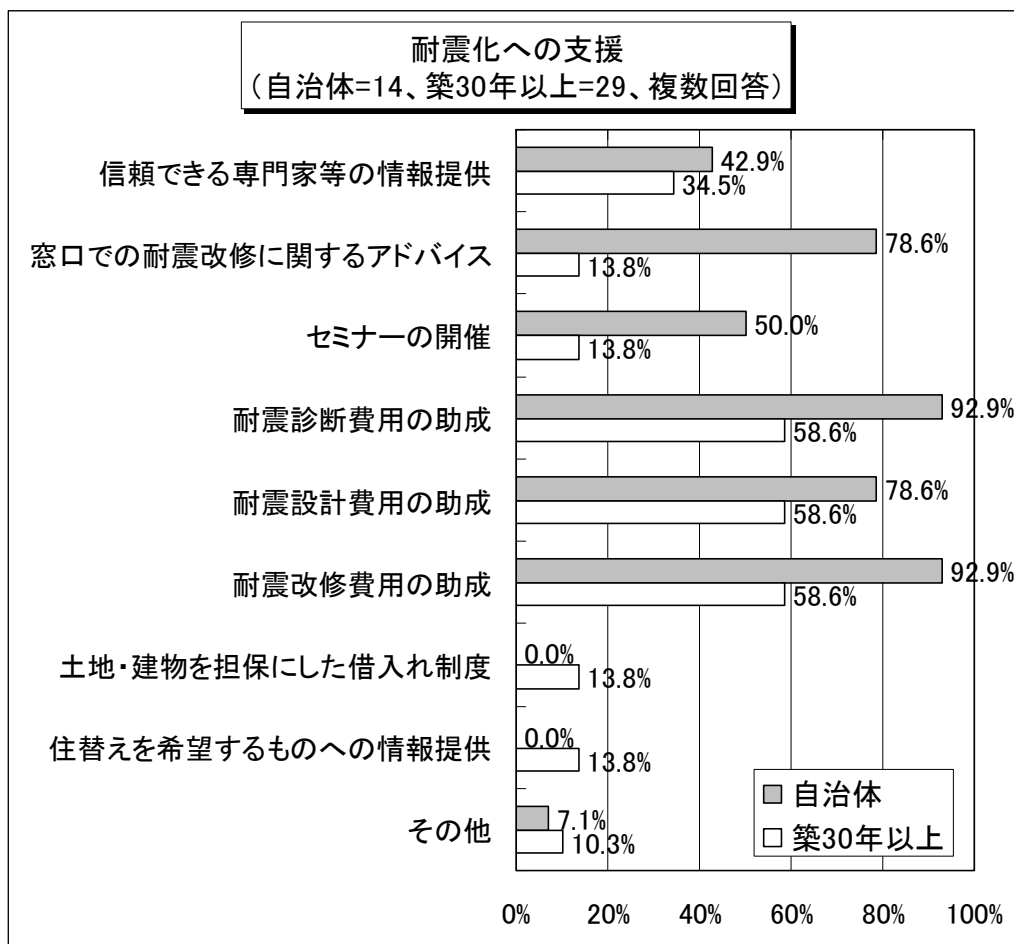
- ・費用全般への支援が求められており、各自治体とも必要性を認識して対応を図っている。
- ・ソフト面の支援に関しては、一般的な情報提供より、専門家の派遣による直接的な活動支援が求められている。

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。

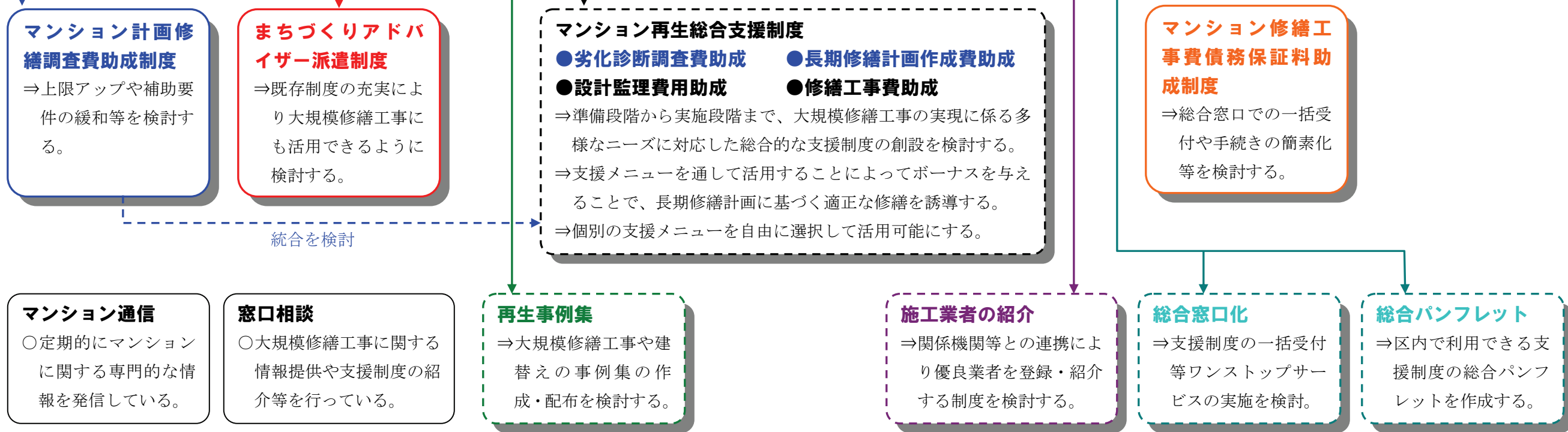
2 プロセス毎の課題やニーズに対応した支援制度

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。



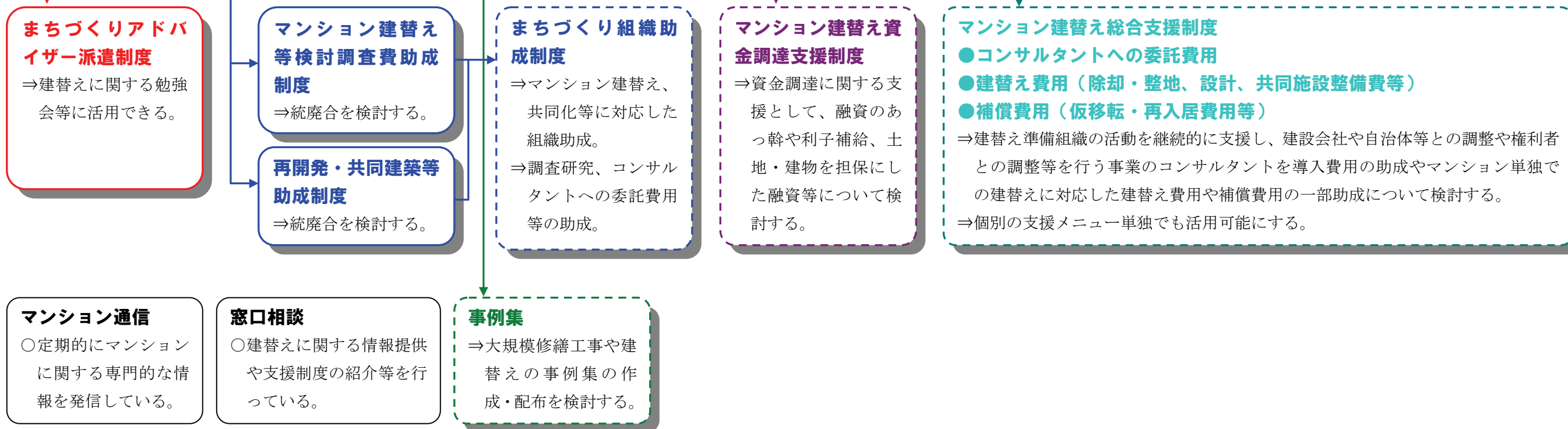
1) 大規模修繕工事

	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。



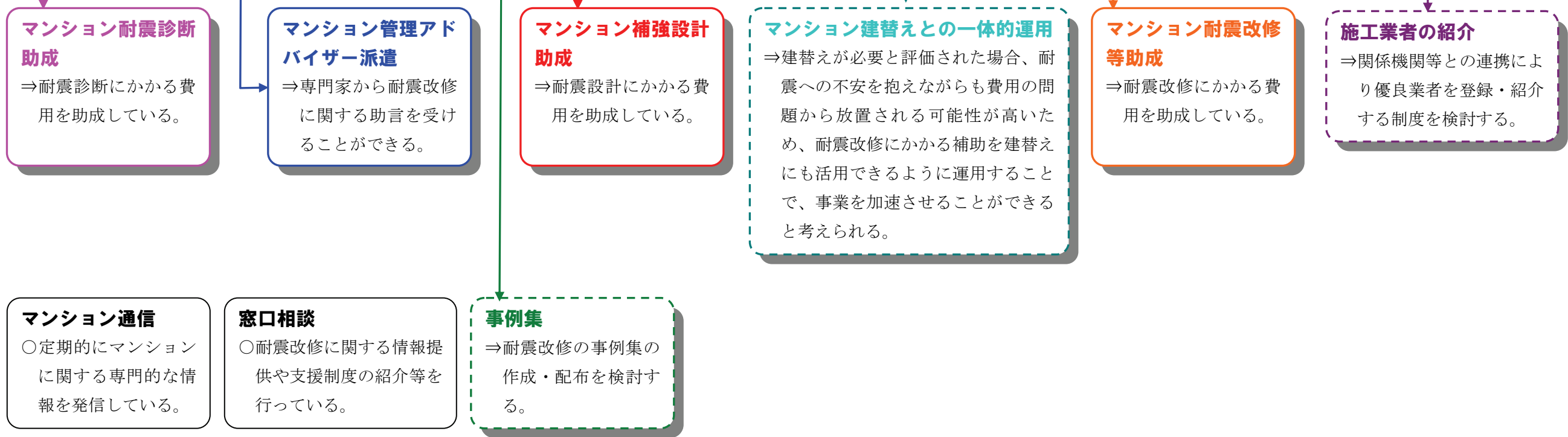
2) 建替え

	準備段階	計画段階	実施段階
取組み	<ul style="list-style-type: none"> ○検討組織の設立 ○情報収集・研究等 ○建替え計画案の作成 ○建替え推進決議 	<ul style="list-style-type: none"> ○建替え準備組織の設立 ○事業計画の作成 ○権利変換計画の作成 ○建替え決議 	<ul style="list-style-type: none"> ○施工会社の選定 ○工事の実施 ○住替え
課題	<ul style="list-style-type: none"> ●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。 ●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。 ●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。 ●費用負担が大きいと合意は難しい。 ●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。 	<ul style="list-style-type: none"> ●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。 ●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。 ●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。 ●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。 ●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。 	<ul style="list-style-type: none"> ●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。 ●建替えに参加しないものに対する補償金が発生する。 ●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。
管理組合のニーズ	<ul style="list-style-type: none"> ○まずは改修を含めた勉強会からスタートしたい。 ○専門家に進め方等のアドバイスを受けながら進めたい。 ○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。 ○条件が不利なケースこそ自治体の支援が必要である。 ○成功事例等の情報提供が欲しい。 	<ul style="list-style-type: none"> ○専門家による継続的な活動支援が必要である。 ○合意形成の支援も必要である。 ○資金調達に関する支援が必要である。 	<ul style="list-style-type: none"> ○専門家による継続的な活動支援が必要である。 ○建替え費用に対する助成の要望が多い。 ○高齢者の住替え等に対しても支援が必要である。



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"> ●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。 ●建替えと耐震改修と意見が分かれて合意形成が難しい。 ●費用負担が大きいと合意は難しい。 ●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。 ●耐震強度や法制度に対する疑問を抱えるものがある。 	<ul style="list-style-type: none"> ●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。 ●業者選定においてトラブルが発生することがある。 ●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。 ●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。 	<ul style="list-style-type: none"> ●費用負担が大きいため、合意形成や資金調達が難しい。 ●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。
管理組合のニーズ	<ul style="list-style-type: none"> ○費用に対する助成の要望が多い。 ○まずは勉強会からスタートしたい。 ○専門家に進め方等のアドバイスを受けながら進めたい。 ○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。 ○成功事例や改修費用等の情報提供が欲しい。 	<ul style="list-style-type: none"> ○費用に対する助成の要望が多い。 ○合意形成の支援も必要である。 ○建替えが必要と評価された場合の支援が必要である。 	<ul style="list-style-type: none"> ○費用に対する助成の要望が多い。 ○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。



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ため、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
大規模修繕工事に対する支援制度				
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
建替えに対する支援制度				
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	内容	コンサルタントへのコーディネ ート業務委託費用、建替費用の補 助、従前居住者の家賃補助 など	○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わ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。 ○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。 ●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。 ●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。	○港区は、仮移転の費用の助 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。 ○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。 ○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。 ○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。
	補助率	対象費用の1/2			
	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 建替費用の補助：除却・整地、設 計、共同施設整備費等 従前居住者の家賃補助：仮移転、 再入居費用等			

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
(1) 大規模修繕工事に対する支援制度				
1 マンション計画修繕調査費助成制度	○		○	※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
(2) 建替えに対する支援制度				
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 ² 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

