

第4章

都のマンション施策

第4章 都のマンション施策

今後、高経年化したマンションの急増が見込まれ、維持・管理や修繕・建替え等が適切になされず老朽化が進めば、地域の住環境の質の低下や、景観、安全上の問題が顕在化してくる。

しかし、区分所有の共同住宅であるがゆえの管理運営の難しさや、維持・管理や修繕・建替えについては、法令や技術に関する専門知識が必要であることの問題がある。

これらのことから、都では、次のようなマンション施策を総合的に推進し、適正な維持・管理や修繕・建替えが円滑に実施されるよう、管理組合等への支援を行っている。

1 普及・啓発

マンションに係るガイドラインやガイドブックを作成し、普及啓発を図っている。

マンション管理ガイドライン(平成17年10月)有償頒布

分譲マンションの適切な維持管理の促進に向け、分譲事業者等が購入者などに対して説明することが望ましい事項と管理組合が適正な維持管理を行うための具体的な手順や方法を取りまとめた。

維持・管理ガイドブック(平成21年2月改訂版)有償頒布

区分所有者や管理組合の自主的活動を支援するため、マンションの維持・管理の仕組みや計画的な修繕にかかわる基本的な事項を掲載し、維持・管理に取り組む際の基本的な手引書となるよう作成した。

長期修繕計画・計画修繕ガイドブック(平成12年3月)ホームページで公開

計画的な修繕に対して、管理組合が自らの責任と負担の下で、積極的な取組が行えるよう、長期修繕計画や修繕積立金などについて分かりやすく説明したガイドブックを作成した。

マンション建替えガイドブック(平成18年3月)無償頒布

建替えの検討を進める管理組合等に対し、基礎的な情報提供を図るため、マンションの建替えを検討・計画し、実施していく場合に、管理組合や区分所有者として、あらかじめ知っておくべき事項や留意すべき事項などをこれまでの建替え実施例などを参考に取りまとめた。

安心して住宅を売買するためのガイドブック(マンション編)(平成20年8月)有償頒布

既存マンションを安心して売買できる環境を整えることによりその流通を促進させるため、購入者がマンションの品質や性能、管理状況等を理解するための視点や取引するための確認すべき事項等について掲載した。

2 相談支援

専 門 相 談

1 制度の概要(平成14年度開始)

マンションの管理組合の自主的な解決の促進や、特に専門的な相談の解決の充実を図るため、高度な専門的相談体制として分譲マンションの維持管理に関する相談のうち、特に弁護士、一級建築士に相談することが必要と判断されたものについて、都において専門相談として対応している。

2 実績件数

	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
弁護士相談(件)	37	31	31	32	18	9
建築士相談(件)	10	4	9	6	1	3
相談件数 合計	47	35	40	38	19	12

分譲マンション管理アドバイザー制度

1 制度の概要(平成12年度開始)

管理組合又は区分所有者の自主的な意思決定の支援をより一層充実するため、一級建築士又はマンション管理士のうち相当の知識・経験を有する専門家を現地に派遣し、管理組合の設立や運営、管理規約の改定や解釈、長期修繕計画の作成や修繕積立金の設定、建物・設備等の劣化診断及び修繕工事の相談などの進め方について、情報提供やアドバイスを行う。(実施機関:(財)東京都防災・建築まちづくりセンター)

2 実績件数

	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
派遣件数	10	9	13	9	8	18

分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度

1 制度の概要(平成14年度開始)

分譲マンションの管理組合等に、建替えや改修に関する専門家(アドバイザー)が現地に赴き、建替えか改修かの検討を進めていくために必要な法律、税制、公的な支援などに関する知識について、情報提供やアドバイスを行うことにより、管理組合等による検討の支援を行う。(実施機関：(財)東京都防災・建築まちづくりセンター)

2 実績件数

	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
派遣件数	23	26	25	16	22	17

マンション耐震アドバイザー派遣事業

1 制度の概要(平成21年度開始)

分譲マンションの管理組合による耐震化の検討や、耐震診断、改修設計、改修工事などの各段階において、管理組合に対して専門家が適切な助言を行う体制を整え、区分所有者間の円滑な合意形成を支援するため、マンション耐震アドバイザー派遣事業を実施する区市町村に対し、費用の一部を補助する。

2 補助対象

耐火又は準耐火、延べ面積1,000㎡以上、地上3階建て以上の分譲マンション
昭和56年5月31日以前に建築確認を受けていること。

3 補助内容

(費用負担のモデルケース)

自己負担 1 / 3	補助額				
	国	1 / 3	都	1 / 6	区市

3 各種支援

マンション改良工事助成制度

1 制度の概要(平成4年度開始)

分譲マンションの管理組合が、独立行政法人住宅金融支援機構の融資(マンション共用部分リフォームローン)を受けて、マンションの外壁塗装や屋上防水、設備更新、バリアフリー化など、マンションの共用部分を計画的に改良・修繕を行う場合、融資の償還に際し、利子の一部を補給する。

(助成内容)

住宅金融支援機構の金利が1%低利になるよう管理組合に対し利子補給する。

利子補給対象額

住宅金融支援機構から融資を受けている額

(元本で、工事費の80%又は戸当たり150万円のいずれか低い額)

利子補給期間

最長7年間を限度

2 実績件数等

	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
申込み件数(件)	68	71	78	63	58	53
申込み戸数(戸)	4,761	3,693	4,188	2,725	2,456	2,847

マンション耐震診断助成・耐震改修助成制度

1 制度の概要

昭和56年以前の旧耐震基準で建設されたマンションの耐震化を促進し、震災に強い都市づくりを進めるため、マンションの耐震診断及び耐震改修に関する助成事業を行う都内の区市町村に対し、事業費の一部を補助する。

【耐震診断助成】（平成18年度開始）

(1) 対象建物

耐火建築物又は準耐火建築物の分譲マンション
延べ床面積1,000㎡以上かつ地上3階建て以上
昭和56年5月31日以前に建築確認を受けていること。

(2) 対象経費

- ・ マンションの耐震診断費
- ・ 現地調査、設計図書検討、構造躯体診断、建築設備診断、耐震性能評価、耐震診断報告作成等(設計図書の作成費用は除く。)

(費用負担のモデルケース)

自己負担 1 / 3	補助額		
	国 1 / 3	都 1 / 6	区市 1 / 6

【耐震改修助成】（平成20年度開始）

(1) 対象建物

耐火建築物又は準耐火建築物の分譲マンション
延べ床面積1,000㎡以上かつ地上3階建て以上
昭和56年5月31日以前に建築確認を受けていること。

区市町村の補助を受けて耐震診断を行ったもので、診断の結果、耐震改修が必要と認められるもの

(2) 対象経費

マンションの耐震改修計画作成、耐震改修設計費

(費用負担のモデルケース)

自己負担 1 / 3	補助額		
	国 1 / 3	都 1 / 6	区市 1 / 6

マンションの耐震改修工事費

(費用負担のモデルケース)

自己負担 84.8% ~ 77.0%	補助率 15.2% ~ 23%		
	国 7.6% ~ 11.5%	都 3.8% ~ 5.75%	区市 3.8% ~ 5.75%

2 実績件数

	18年度	19年度	20年度
耐震診断	21件	49件	32件
	33棟	66棟	46棟
	1,918戸	4,739戸	3,118戸
耐震改修	1件	1件	1件
	1棟	1棟	1棟
	43戸	29戸	31戸

耐震改修の18年度及び19年度実績は、マンション改良工事助成制度利用による。

都市居住再生促進事業

1 事業の概要(平成16年度開始)

地域の特性に応じた都市型の居住機能の再生等に資するため、建築物の建替えや土地利用の共同化、高度化を図り、防災性の向上と良質な住宅供給に寄与する事業を行う区市町及び東京都住宅供給公社に対し、都が事業に要する経費の一部について補助金を交付する。

(1) 対象地域

東京都が住宅マスタープランで定める重点供給地域
(23区内は全域が該当。市部は地域による。)

(2) 補助主体

区市町(都は、区市町に対して補助を行う。)

(3) 事業要件

- ・ 国の都心共同住宅供給事業、優良建築物等整備事業のタイプごとの要件を満たすこと。
- ・ バリアフリー、安全対策、防犯性能、シックハウスの基準を満たすこと。
- ・ 公募、近傍同種の家賃、分譲価格、住宅の用途転用禁止、適正な管理が行われること(標準管理規約への準拠、長期修繕計画等)。
- ・ 住宅性能表示制度の評定取得に努めること。
- ・ 東京都高齢者円滑入居賃貸住宅の登録
- ・ 賃貸住宅の場合、適正な管理が10年 など

(4) 補助対象

調査設計計画費	事業計画作成、地盤調査、建築設計等に要する費用
土地整備費	建物除却、整備工事等に要する費用
共同施設整備費	空地等、供給処理施設、共用通行部分等その他共同施設の整備に要する費用

(5) 費用の分担

	国	都	区市町	施行者
共同施設整備費等	1 / 3	1 / 6	1 / 6	1 / 3

2 実績件数

	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
実施地区数	2	4	4	3	2

東京都優良マンション登録表示制度

1 制度概要(平成15年度開始)

良質な住宅ストックの形成とマンション流通の促進を目的として、建物(共用部分)の性能と管理の両面から一定の水準を確保している分譲マンションを認定・登録し、広く都民へ情報提供する。

(1) 受付(認定)機関

財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター

(2) 登録対象、申請者

都内の新築及び中古マンションを対象に住宅供給事業者やマンション管理組合などの申請を基に認定・登録する。

(3) 審査内容

- ・ 新築マンションは、 構造の安定性(耐震等級)、 火災時の安全性(耐火等級)、 劣化の軽減(劣化対策等級)、 維持管理への配慮(維持管理対策等級)、 高齢者等への配慮(高齢者対策等級)などについて、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の規定に基づく「建設住宅性能評価」の状況と、管理規約、長期修繕計画などの共用部分の維持管理に係る状況
- ・ 中古マンションは、 構造の安定性(耐震性能) 建物の劣化等の状況 維持管理の状況

(4) 情報提供

登録を受けたマンションを東京都や(財)東京都防災・建築まちづくりセンターのホームページにより紹介し、広く都民へ情報提供する。

2 実績件数

(受付件数)		15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
認定分	本認定	2棟 110戸	7棟 700戸	56棟 4,946戸	13棟 1,031戸	45棟 3,621戸	26棟 1,755戸
	中古認定	4棟 494戸	3棟 128戸	0棟 0戸	1棟 132戸	0棟 0戸	0棟 0戸