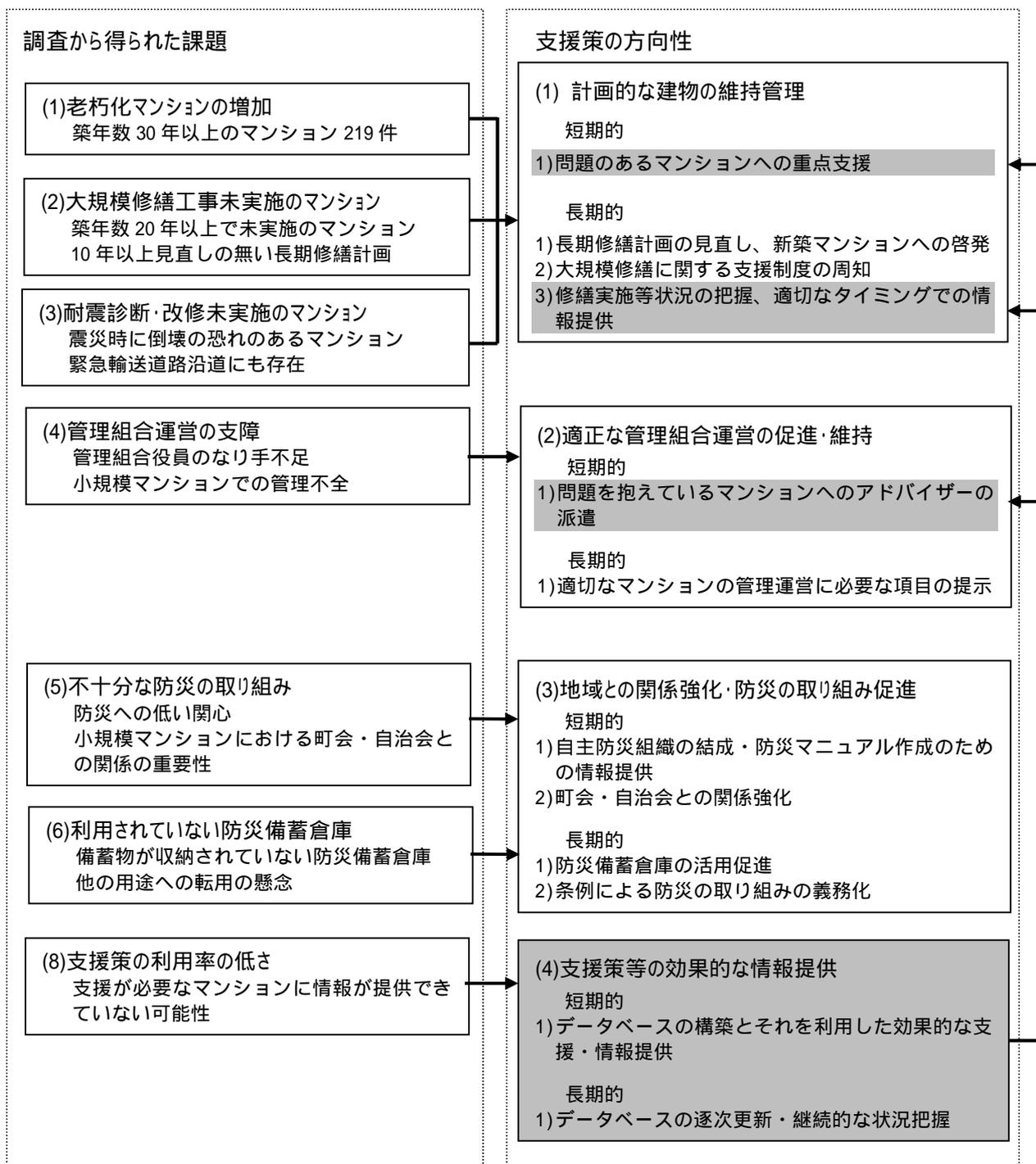


## 7 支援策の検討

### 7.1 支援策の方向性

前述の課題に対して、今後 10 年間の期間における、短期的・長期的視点から、課題解決のための、支援策の方向性の検討を行った。



## (1) 計画的な建物の維持管理

### 短期的

#### 1) 問題のあるマンションへの重点支援

長期修繕計画を作成していないマンションや大規模修繕工事を実施していないマンションに対して専門家を派遣し、計画的な修繕の重要性を啓発するとともに大規模修繕工事の実施を促す。

昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工した、耐震診断・耐震改修を実施していないマンションに対して、専門家が訪問し、働きかけを行う。

既存の支援制度の周知を図るほか、個別の課題に着目した情報提供を行う。

### 長期的

#### 1) 長期修繕計画の見直し、新築マンションへの啓発

新たなマンションや、長期修繕計画を作成していないマンションに作成を促す。

長期修繕計画の見直しが必要な時期に情報提供等を行い、継続的な修繕への意識を高める。

#### 2) 大規模修繕に関する支援制度の周知

大規模修繕工事については、費用面の負担に配慮し、既存の助成制度の周知を図る。

#### 3) 修繕実施状況の把握、適切なタイミングでの情報提供

大規模修繕工事の実施状況を把握するとともに、修繕が必要な時期に支援制度などの情報提供を行う。

#### 現在の施策・取り組み

- ・分譲マンションアドバイザー制度利用助成（耐震・改修アドバイザー）
- ・耐震化アドバイザーの派遣
- ・民間建築物耐震診断助成
- ・耐震改修助成
- ・緊急輸送道路沿道建築物耐震化助成事業
- ・分譲マンション計画修繕調査支援制度
- ・分譲マンションリフォームローン償還助成

## (2) 適正な管理組合運営の促進・維持

### 短期的

#### 1) 問題を抱えているマンションへのアドバイザーの派遣

管理が不適正なマンションへのアドバイザーや専門家の派遣を行い、適正化を促す。  
無料相談会や、アドバイザー制度利用助成といった、既存の支援制度の周知を行う。

### 長期的

#### 1) 適切なマンションの管理運営に必要な項目の提示

今後建設されるマンションも含めて、適切な管理運営を行うための取り組み等の項目を提示し、管理の適正化を促す。

#### 現在の施策・取り組み

- ・分譲マンションアドバイザー制度利用助成（管理アドバイザー）
- ・マンション管理無料相談会
- ・マンション管理組合ネットワークの支援

### (3) 地域との関係強化・防災の取り組み促進

#### 短期的

##### 1) 自主防災組織の結成・防災マニュアル作成のための情報提供

自主防災組織の結成を支援するとともに、防災マニュアル作成のための手引きなどを提供し、防災への取り組みを促す。

##### 2) 町会・自治会との関係強化

マンション管理組合と町会・自治会との災害時の協定締結など、マンションと町会・自治会との関係を強化する。

#### 長期的

##### 1) 防災備蓄倉庫の活用促進

防災備蓄倉庫への物資の備蓄を促すほか、住民防災組織の結成を促し、物資購入等の支援を行う。

容積対象延面積から除かれている防災備蓄倉庫については、他の用途に転用することでマンションの容積率が法定容積率を超過する恐れがあることを管理組合に周知する。

##### 2) 条例による防災の取り組みの義務化

防災組織の結成、防災備蓄物資の配備、防災訓練の実施等について、努力義務項目に指定することなどを検討する。

#### 現在の施策・取り組み

- ・消火器・防災用品あっせん
- ・すみだ良質な集合住宅認定制度
- ・住民防災組織活動助成金（町会・自治会対象）
- ・墨田区集合住宅条例

#### (4) 支援策等の効果的な情報提供

##### 短期的

##### 1) データベースの構築とそれを利用した効果的な支援・情報提供

マンションの築年数などのデータを整理したデータベースを構築する。

データベースを活用し、管理不全の状況にある、又は、管理に問題を抱えている可能性のあるマンションに対して、情報提供や専門家の派遣等の支援を行う。

##### 長期的

##### 1) データベースの逐次更新・継続的な状況把握

関係部署からの情報や定期的な実態把握により、マンションのデータベースを更新し、継続的な状況把握を行い、修繕の時期等を迎えるマンションに着目した情報提供や、アドバイスなどを行う。

現在の施策・取り組み ・分譲マンション実態調査
----------------------------

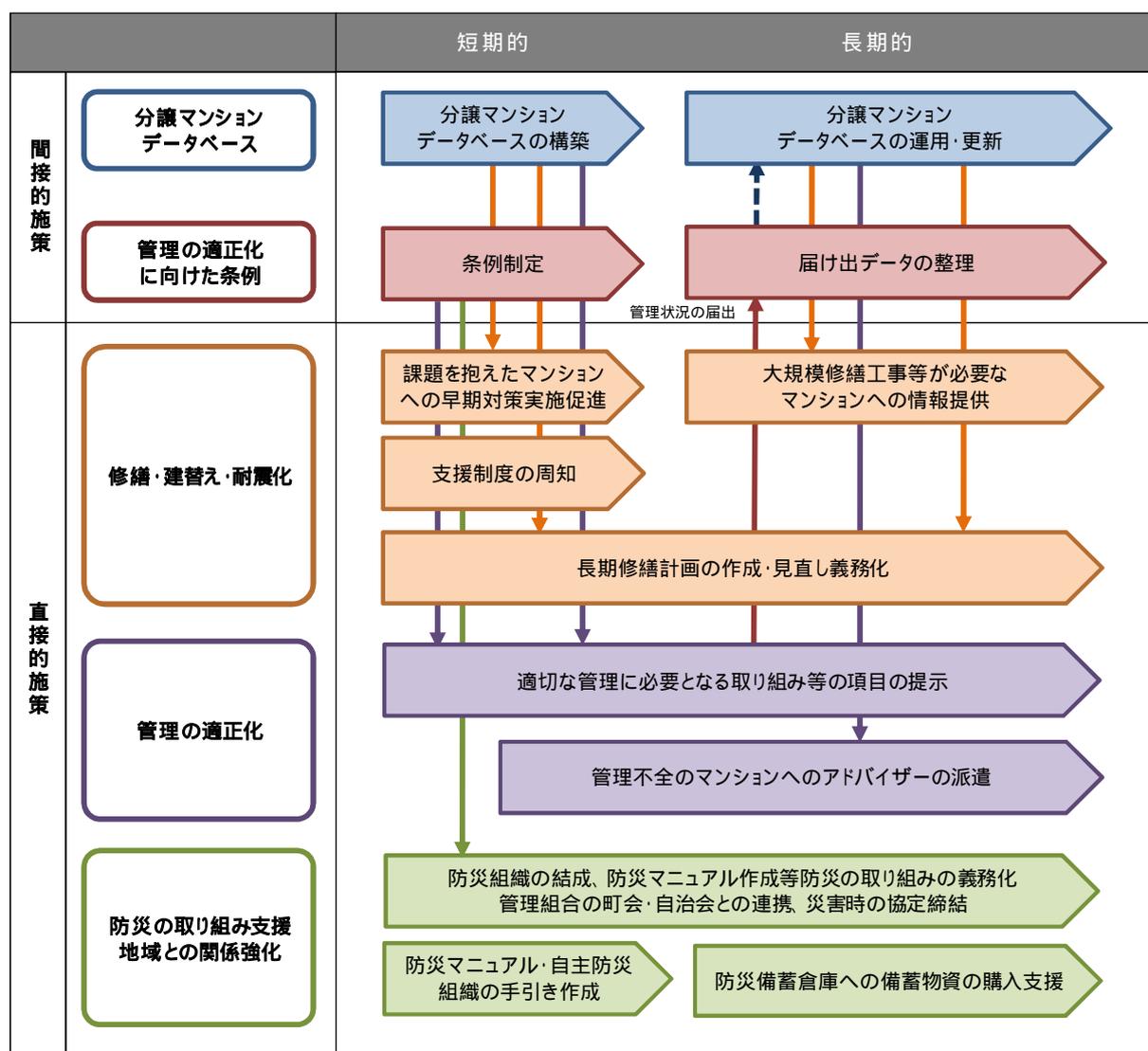
## 7.2 短期的・長期的な支援策の整理

短期的支援策・長期的支援策ともに、データベースを用いた状況把握が軸となる。短期的にはマンションのデータベースを構築し、管理不全の状況にあるマンションへの支援や専門家派遣を行うこと、長期的には定期的な状況把握と継続的なマンションのデータベースの更新を行い、修繕が必要になる時期等の適切なタイミングで情報提供を行うことが考えられる。

管理の適正化については、条例で適正な管理に必要な取り組み等の項目を提示するとともに、届出により管理状況を把握し、アドバイザーや専門家を派遣するなどの支援を行うことが考えられる。

防災の取り組みについては、条例により、防災の取り組みを義務化することや、町会・自治会への加入を促すことが考えられる。また、防災マニュアルの作成や、自主防災組織結成のための情報提供、防災備蓄物資購入のための支援が考えられる。

短期的・長期的に取り組むべき施策



### 7.3 マンションの支援に関する取り組みの事例

墨田区及び特別区各区の、マンションの支援に関する取り組みについて、取り組み内容別に整理を行った。

#### (1) 各区の取り組み

墨田区で行っていない他区の取り組みとしては、管理の適正化に向けた条例の制定、簡易耐震診断費用の助成、修繕工事業者のあっせん・紹介、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」に係る保証料の助成、防犯に関する助成等がある。

墨田区及び特別区各区のマンションの支援に関する取り組み

(平成27年3月1日時点)

	全般		耐震化			建替え		管理・修繕等					防災					
	相談窓口の設置	管理の適正化に向けた条例の制定	耐震アドバイザー直接補助又は派遣費用の助成	簡易耐震診断費用の助成	耐震診断費用の助成	耐震改修計画・設計費用の助成	耐震改修工事費用の助成	建替え・改修アドバイザー直接補助又は派遣費用の助成	管理アドバイザー直接補助又は派遣費用の助成	劣化診断/建物調査費用の助成	省エネルギー機器等導入費用の助成	良質なすまいづくりに関する助成	修繕工事業者のあっせん・紹介	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」に係る保証料の助成	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」に係る利子補給	防犯に関する助成等	管理組合ネットワークへの支援	その他(職員派遣・その他派遣制度等)
墨田区																		
千代田区																		
中央区																		
港区																		
新宿区																		
文京区																		
台東区																		
江東区																		
品川区																		
目黒区																		
大田区																		
世田谷区																		
渋谷区																		
中野区																		
杉並区																		
豊島区																		
北区																		
荒川区																		
板橋区																		
練馬区																		
足立区																		
葛飾区																		
江戸川区																		

出典:各区ホームページ

## (2) 墨田区にはない他区の取り組み

### 管理の適正化に向けた条例の制定

豊島区ではマンションの良好な管理を推進するため、平成24年12月に、『豊島区マンション管理推進条例』を制定した。条例には、区長、区分所有者、管理業者等の責務を明記し、マンション管理、防災・防犯、コミュニティ形成について義務規定と努力義務規定を定めている。また、各マンションに対して、これらの義務規定に関する状況の届出を義務化している。義務規定に関する状況の届出を行わないマンションに対しては、指導・勧告の上、マンション名を公表する罰則を規定している。

マンション管理、防災・防犯、コミュニティ形成について、義務規定と努力義務規定を示し、義務規定に関する状況の届出を義務化することで、適切なマンションの管理運営を行うために必要となる項目の提示と、データベースの構築が可能になる。

### 修繕工事業者のあっせん・紹介

区が修繕工事業者のあっせん・紹介を行う。

#### 修繕工事業者のあっせん・紹介の概要

(平成27年3月1日時点)

	内容
江東区	区内施工業者で構成する「江東区住宅リフォーム協議会」から業者を派遣
品川区	「品川区住宅センター協議会」から適した業者を1社紹介

出典: 各区ホームページ

### 「マンション共用部分リフォーム融資」に係る保証料の助成

区が「マンション共用部分リフォーム融資」に係る保証料の助成制度として保証料の1/2～全額の助成を行う。

#### 「マンション共用部分リフォーム融資」に係る保証料の助成

(平成27年3月1日時点)

	内容
千代田区	住民登録率に応じて保証料の1/2～全額(限度額50万円)
中央区	保証料の全額(限度額70万円)
港区	保証料の全額(限度額150万円)

出典: 各区ホームページ

#### 豊島区マンション管理推進条例の概要

##### ○条例の主な内容

- 1 区長、区分所有者、管理業者等の責務を明記
- 2 マンション管理、防災・防犯、コミュニティ形成について義務規定と努力義務規定を明記

マンションの適正管理に関する義務規定  
 ・管理規約等の作成及び保管・閲覧  
 ・総会等議事録の作成及び保管・閲覧  
 ・名簿等の作成及び保管  
 ・連絡先の明確化  
 ・法定点検、設備点検・清掃の適切な実施  
 ・長期修繕計画の作成

実効性の確保

■マンションの管理状況の届出を義務化  
 ■届出をしないマンション等に対しては、指導・勧告の上、マンション名を公表する罰則を規定

出典: 第1回東京都住宅政策審議会マンション部会資料

## 防災に関する助成等

防災に関する支援制度としては、防災備蓄物資等の備蓄品や装備に対する助成と、防災マニュアルの配布やこれを作成するための手引きの配布の2つに分かれる。

防災に関する支援制度の概要

(平成27年3月1日時点)

	内容	備考
千代田区	AED貸与、エレベーター備蓄キャビネット配布	
	備蓄物資購入費用の1/2(上限:15万円)	マンション防災計画を作成していることが等が条件
中央区	震災時活動マニュアル策定の手引きの配布	
港区	緊急地震速報装置への助成(10,000円に世帯数を乗じた額又は緊急地震速報装置の購入及び設置に要した費用の1/2の額のいずれか少ない額)	管理組合対象
	緊急地震速報装置への助成(10,000円または緊急地震速報装置の購入及び設置に要した費用の1/2の額のいずれか少ない額)	区分所有者対象
	家具転倒防止器具の無償支給	1世帯あたり1回の支給
新宿区	中高層マンションの防災対策マニュアルの配付	
	マンション防災アドバイザーの派遣(区立防災センターの非常勤職員が対応)	
文京区	備蓄品等購入費の3/4以内(上限3万円)	
	エレベーター閉じ込め対策費(上限3万円)	
荒川区	災害時地域貢献建築に対し、防災資器材購入費用を全額助成(限度額50万円)	1回のみ

出典:各区ホームページ