

## マンション居住者のためのマンション再生講座

### 第4回『マンション再生に対する公的支援』

講師：東京都都市整備局 住宅政策推進部民間住宅課

マンション建設支援担当	係長 福田 濟
東京都住宅供給公社 住宅計画部地域整備担当課	係長 小林正樹
	主任 高橋尚美
住宅金融公庫 業務部まちづくり推進室	
まちづくり業務課	副参事役 清水 明
都市再生機構 業務第二部マンション再生支援チーム	太田 潤
	(講座進行順)

### 講座内容

#### 1. 東京都のマンション建替え、改修についての支援

東京都都市整備局 住宅政策推進部民間住宅課

マンション建設支援担当 係長 福田 濟

#### 分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度について

- ・ 東京都は、分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度を設け、財団法人防災・建築まちづくりセンターからマンション再生の検討組織にアドバイザーを派遣している。
- ・ 建替えか改修かの検討に必要な法律、税制、公的な支援などについてアドバイスをする A コースと当該マンションの現況や法規制に関する確認を行い、検討書(簡易な平面図や立面図等、費用概算)を作成する B コースがある。

#### マンション改良工事助成について

- ・ 管理組合が、共用部分のリフォームを行う利子補給する制度。

#### 申込資格

- ・ 都内に所在する耐火構造の分譲マンションの管理組合で住宅金融公庫の「マンションの共用部分リフォームローン」による融資を受け、財団法人マンション管理センターの債務保証を受けること。

#### 利子補給の対象額

- ・ 管理組合が公庫から融資を受けている額(戸当たり 150 万円)を限度とし、利子補給額は、公庫の金利が 1% となるように利子補給。

#### 分譲マンション建替えガイドについて

- ・ マンションの建替えについては、「分譲マンション建替えガイド」を参考としてください。(来年度改定予定)

## 2. 東京都住宅供給公社のマンション再生支援事業について

東京都住宅供給公社 住宅計画部地域整備担当課

係長 小林正樹

主任 高橋尚美

### マンション再生支援事業について

公社は、マンション再生の「建替え」「大規模修繕・改修」について専門家の立場で検証し、公平・中立な立場のコンサルタントとして住民の方の合意形成をサポートしている。

### 内 容

#### 「ステップ1」《建替え相談》

- ・ 区分所有者の方の不明な点などの建替え相談に応じている。

#### 「ステップ2」《勉強会の開催 = 再生方針の決定》

- ・ 建替えの事業性や大規模修繕の必要性に関する正確な情報について住民の方全員で共有することを目的とする。

#### ( 実施例 )

##### 第1回：建物現状把握

<建物劣化診断結果の報告> <第1回アンケートの結果報告>

##### 第2回：大規模修繕及びリフォームの検討

<大規模修繕・改良及びリフォームの提案>

<大規模修繕・改良及びリフォームにおける概算費用>

##### 第3回：建替え基本計画

<建替え計画の検討>

##### 第4回：建替え事業の仕組みと諸問題

<事業の仕組み> <建替えに係わる諸問題>

##### 第5回：まとめ

<修繕のまとめ> <建替えのまとめ><アンケートのまとめ>

<概算費用の比較>

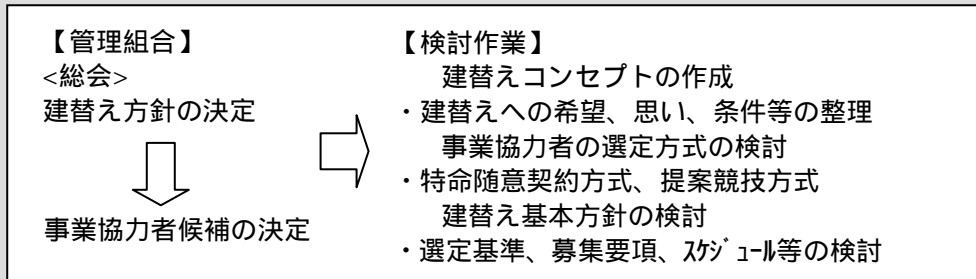
##### 第6回：今後の進め方

<建替え推進決議の実施要領> <修繕及び建替えの今後の進め方>

<第2回アンケート調査の結果報告>

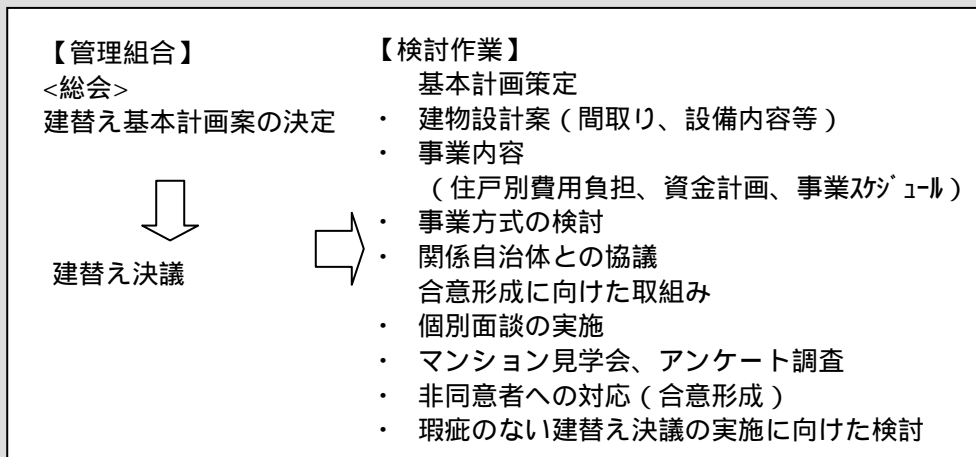
「ステップ3」《事業協力者の決定までの支援》

- ・ 権利者の意向を的確に反映し、かつ最大限の協力をしてくれる事業協力者を選定することを目的とする。



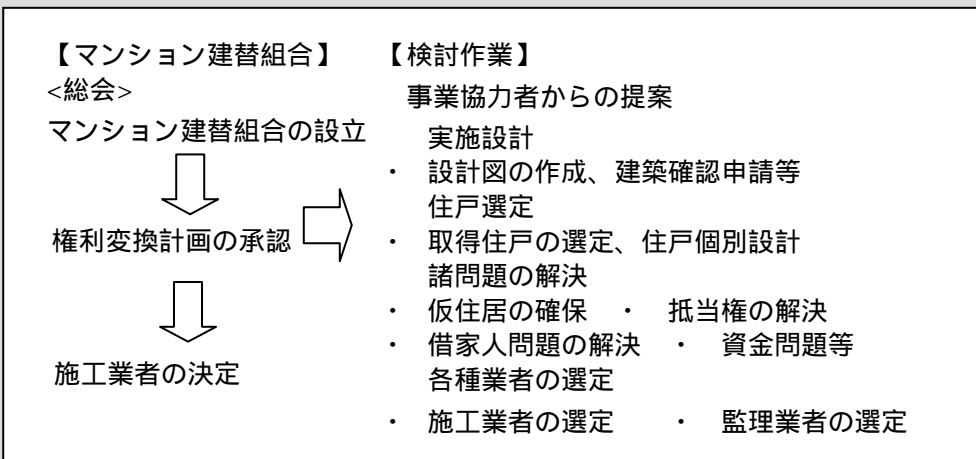
「ステップ4」《建替え決議までの支援》

- ・ 事業協力者が提案する建物計画や事業収支計画に関し、所有者の立場で検証、アドバイスを行ない、全員同意を前提とした建替え決議の成立を目的とする。



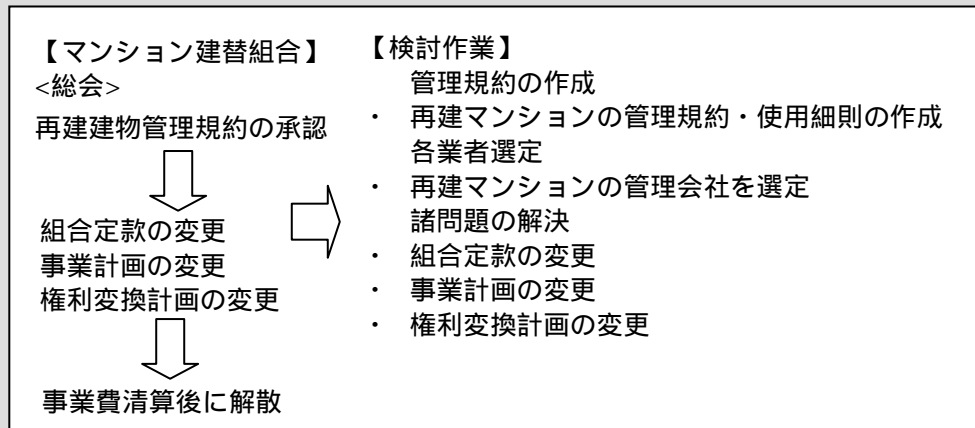
「ステップ5」《工事着工までの支援》

- ・ 建替え決議成立後は、建替組合を設立し、権利変換計画の作成や工事施工会社の選定を円滑に進めるために建替組合の権利者の立場に立った支援を行う。



「ステップ6」《工事完了までの支援》

- ・ 建築工事着工後、マンション建替組合に対し、再建マンションの管理規約や管理方法の決定のほか各種変更手続きの実施について権利者の立場に立って支援を行う。



まとめ

コンサルタント（公社）の役割は以下のように整理される。

成熟したコミュニティづくり

- ・ 個人と個人との間のコミュニティを育成することを支援する。

個々の様々な要望、意見を集約し合意形成へ

- ・ 個人の様々な要望、意見を集約し、管理組合、建替組合等の組織での合意形成を図る上の支援を行う。

住民と事業協力者間の翻訳家

- ・ 住民側の要望を具現化し、事業協力者に提案する。
- ・ 事業協力者側の提案について客観性をもって分析する。

合意形成の過程での透明性の確保、コンサルタント（公社）による交通整理

- ・ 住民からの様々な要望、事業協力者からの提案について、公平性をもって検討し、住民の総意に基づき可否を決定する支援をする。

### 3. 住宅金融公庫のマンション建替えに関する公庫融資

住宅金融公庫 業務部まちづくり推進室

まちづくり業務課 副参事役 清水明

今後の住宅金融公庫について

- ・平成19年4月1日に住宅金融公庫が廃止され、独立行政法人住宅金融支援機構が設置される予定。
- ・独立行政法人住宅金融支援機構は、公庫が従来行ってきた直接融資は原則廃止、政策的に重要でありながら民間が困難な融資に限り行う。
- ・災害関連（災害復興、耐震改修等）都市居住再生（密集市街地における建替え、マンションの建替え・共用部分のリフォーム、子育て世帯向け、高齢者向けの優良な賃貸住宅建設等）高齢者向け返済特例（死亡時一括償還型融資）のほか、財形住宅融資を行う。
- ・具体的な融資条件等については、住宅金融支援機構の設立までに決定される。

マンション建替えに対する公庫融資（都市居住再生融資）について

融資を受ける上での資金計画のポイント

- ・事業の各段階で発生する費用（支出）等を時系列で見込みを立てて、これに合わせた資金見込みを確実にする。

事業の構想段階・計画段階

事業計画の検討費用、建物設計費、転出者の権利買収資金など

建設工事段階

仮住居の資金手当て、除却費、建設工事費、一般に分譲される住宅

清算・分譲段階

工事完了後に支払う請負業者に対する工事代金等

事業の要件等

1～4のすべてをみたすもの。

1. 新たに建設される建築物の地上階数が3以上
2. 敷地面積が500㎡以上、円滑化法に基づく場合は、300㎡以上
3. 敷地内に次のいずれかの空地を確保すること。
  - ・一定の割合の空地（原則として建ぺい率を10%減）
  - ・従前の空地 + 敷地面積 × 10%以上の空地円滑化法に基づく場合は、空地の確保なし
4. 建替え前の区分所有建物が次のすべてに該当すること
  - ・区分所有法第62条第1項に基づく建替え決議等を行っている。
  - ・「耐用年数に関する省令」の耐用年数の3分の1以上を経過。

## 融資条件等

### ・初動期資金融資

金利：申込み時の公庫基準金利 - 0.2%、3.06%（平成17年12月6日現在、住戸の専有面積が175㎡以下の場合）

融資限度額：所要資金の80%

### ・建設資金融資

金利：申込み時の公庫基準金利 - 0.2%、3.06%（平成17年12月6日現在、住戸の専有面積が175㎡以下の場合）

融資限度額：建設費等の80%

## 高齢者向け返済特例制度について

### 特徴

- ・月々の返済額は利息のみ
- ・元金はお亡くなりになられたときの一括返済

### 主な利用条件

#### ・対象住宅

マンション建替事業又は共同建替えにより建設される住宅。但し、事業が都市居住再生融資の事業要件に該当することが必要。

#### ・その他

対象となる方：建替え事業対象の住宅に建替え前から住んでおり、申込時に60歳以上の方

抵当権：建物と土地に公庫の第1順位の抵当権を設定

保証：財団法人 高齢者住宅財団の保証を利用（保証料率1.5%）

融資限度額：公庫融資の限度額は1000万。但し、高齢者住宅財団が保証する限度額を上回ることは出来ない。

## フラット35の仕組み

### 特徴

- ・民間金融機関と住宅金融公庫が提携した「長期固定金利」の住宅ローン
- ・融資額は100万円～8,000万円、建設費用や購入費用の80%まで
- ・融資期間は15年以上35年以内（但し、申込み本人の年齢が60歳以上は10年以上）もしくは、完済時の年齢が80歳となるまでの年齢。
- ・担保は建設する住宅、敷地に第1順位
- ・保証人は必要なし

### メリット

- ・全期間固定金利。借入れ時に返済終了までの返済額が確定している。
- ・保証料0円、繰上返済手数料0円
- ・公庫が定める技術基準で検査を受けるため住宅の質も確保

#### 4 . UR 都市機構によるマンション再生支援について

都市再生機構

業務第二部マンション再生支援チーム

太田 潤

マンション建替えコーディネート

相談・コーディネートの対象

- ・ 都市の再生を推進するため市街地の整備改善に貢献するマンションの建替えが対象。市街地の整備改善とは、大規模団地やマンションの建替えや公共施設整備を伴うマンション。

コーディネートの段階的な内容

( 1 ) 初期段階

- ・ マンションの区分所有者による建替え等を検討する任意の勉強会に対し、講師派遣（有償）や検討の進め方、組織づくり等の無料相談、アドバイスを実施。

( 2 ) 検討や計画を行う段階（建替え決議以前：有償）

- ・ 検討段階では、居住者等のマンション建替えの意向の確認。マンションを建替えた場合や修繕・改修した場合の比較検討を行い、再生の方向性を確かめる。
- ・ 計画段階では、建替えの方向が確かめられたマンションについては、建替え決議に向けて本格的な検討支援を行う。
- ・ 各段階で管理組合と有償のコーディネート契約を結ぶことになる。
- ・ 計画段階では、コーディネートの一部として事前登録した民間事業者を募集、選定し、その民間事業者とともに建替え決議まで行う場合もある。

( 3 ) 事業実施段階（建替え決議～工事：有償）

- ・ 建替組合設立以降は、民間事業者に事業を引き継ぎますが、必要に応じて組合の建替えのアドバイザーとして支援することが可能。

コーディネートの内容の特徴

- ・ 権利者の方々の合意形成推進や民間事業者との連携等について公平、中立で専門性の高いコーディネートによりマンション再生をバックアップ。
- ・ 数々の UR 賃貸マンションの建替えや再開発などの事業を通じた高度な専門知識やノウハウを活かした合意形成を支援。
- ・ 周辺の UR 賃貸住宅(全国 77 万戸)において仮移転用住宅の空家住宅への案内。

耐震診断・耐震改修について

- ・ 耐震改修促進法（建築物の耐震改修の促進に関する法律：平成 18 年 1 月中施行予定）の改正に伴い、都道府県が策定する耐震改修促進計画に基づき、UR 都市機構が委託に基づき共同住宅の耐震診断、耐震改修の実施が可能。

お問い合わせ窓口について

- ・ 都市再生機構のマンション再生支援の担当窓口が別紙による紹介された。

以上