

# 分譲マンション支援事業のご案内

区では、マンションの良好な管理を支援するため、専門家の派遣や助成などの事業を実施しています。事業ごとに対象や利用方法が異なります。

また、助成制度は実施前のご申請が必要となりますので、ご利用にあたっては事前にご相談ください。

**お問い合わせ：豊島区都市整備部住宅課 マンショングループ ☎03-3981-1385（直通）**  
〒171-8422 豊島区南池袋2-45-1 豊島区役所6階

## ■ ご相談・情報提供

マンション専門家派遣事業	無料でマンション専門家（マンション管理士、建築士、建築設備士、税理士）を派遣します。	2 ページ
マンション管理相談	職員が関係機関の紹介やアドバイスを行います。	3 ページ
分譲マンション専門相談【東京都】	弁護士、建築士への相談が必要な場合、都の相談が利用できます。	3 ページ
分譲マンション管理セミナー	マンション管理に役立つセミナーを、年2回開催しています。	3 ページ
マンション管理に関する相談窓口	電話または窓口で相談できる機関の紹介です。	4 ページ

## ■ 計画修繕調査【建物（劣化）診断】

マンション計画修繕調査費助成	計画修繕調査費用の2分の1（20万円限度）を助成します。	5 ページ
マンション改良工事助成【東京都】	計画的な修繕・改修のため、独立行政法人住宅金融支援機構から融資を受ける際に、融資額を対象として利子補給します。	5 ページ

## ■ 耐震化

耐震化に関する助成	旧耐震基準の分譲マンションの管理組合を対象に、耐震化に関する助成制度があります。	6 ページ
-----------	--	-------

## ■ 建替え

都心共同住宅供給事業 優良建築物等整備事業	敷地の共同化による共同住宅の建設やマンション建替えの際の補助制度として活用を予定しています。	7 ページ
マンション建替えに伴う都営住宅（仮住居）の提供【東京都】	建替え予定のマンション居住者で都営住宅の入居要件を満たすかたに、都営住宅を仮住居として提供します。	7 ページ
マンション建替え・改修 アドバイザー制度利用助成	東京都分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度を利用した際に、予算の範囲内で派遣料の3分の2を助成します。	8 ページ

## ご相談・情報提供

### マンション専門家派遣事業

分譲マンション管理組合に、マンション管理の専門家であるマンション管理士、建築士、建築設備士、税理士を無料で派遣し、マンションの維持管理・大規模修繕・建替えなどの疑問やご相談について、情報提供や助言を行います。

※マンション管理士は、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づいた国家資格を有する者で、専門的知識を持って、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とする者をいいます。

1. 派遣対象…区内に所在する分譲マンションの管理組合  
(管理組合が組織化されていない場合は、組織化に向けてご利用いただける場合がございますのでご相談ください。)
2. 派遣時間…1回につき2時間まで
3. 派遣回数…1つのマンションにつき、同一年度内で4回まで  
(利用者多数の場合は、年度途中で受付を終了する場合があります。)
4. 派遣するマンション専門家…マンション管理士、一級建築士、建築設備士、税理士(原則、2名1組で訪問)
5. 派遣費用…無料(ただし、会場費や資料代が発生した場合は管理組合の負担となります。)
6. 派遣対象外業務…耐震診断の実施、長期修繕計画の作成、修繕工事等の設計書作成、係争中の事案、測定器による建物の精密測定  
(上記の業務でも、進め方や合意形成等についてのアドバイスは対象となります。詳しくはお問い合わせください。)



#### 7. 申込方法と利用の流れ

##### (1) 申請

「豊島区マンション専門家派遣申請書」に必要事項を記入し、管理組合印または代表者印を押印のうえ、豊島区役所マンション担当窓口へ提出または郵送してください。

(1) 申請者は、管理組合の代表者(理事長)です。(連絡担当者は代表者以外のかたでも結構です。)

(2) 原則として、派遣希望日の2週間前までにご申請ください。

申請書は、豊島区ホームページからダウンロードできます。

##### (2) 派遣専門家の決定

区から、派遣する専門家の氏名をお知らせします。

##### (3) 派遣専門家との調整・派遣日時決定

派遣される専門家より、申請書に連絡先として指定された方に直接連絡が入りますので、日時や場所等について打ち合わせをしてください。相談内容によっては申請者に資料の準備をお願いすることがあります。

##### (4) マンション専門家派遣の決定

日時決定後、専門家が区に決定内容を連絡します。区は、決定内容をもとに、「豊島区マンション専門家派遣決定通知書」を申請者に送付します。

##### (5) 訪問

決定した日時に専門家が訪問します。

##### (6) 派遣結果報告書の提出

派遣終了後、「豊島区マンション専門家派遣結果報告書」をご提出ください。

「マンション専門家派遣事業」に関する豊島区 HP は下記QRコードから



## マンション管理相談

豊島区住宅課の職員が窓口・電話・メール等にて相談を受け付け、アドバイスや関係機関等の紹介を行います。

受付：午前9時～正午および午後1時～5時（土・日・祝日・年末年始の閉庁日を除く）

電話：03-3981-1385 メール：A0050026@city.toshima.lg.jp

窓口：豊島区南池袋2-45-1 豊島区役所6階 住宅課マンショングループ

## 分譲マンション総合相談（東京都防災・建築まちづくりセンター）

東京都では、日常の維持管理、建替えや改修に関する様々な相談や、管理状況届出制度に関する問合せにお答えする総合相談窓口を開設しています。

所在地：新宿区西新宿7-7-30 小田急西新宿O-PLACE 2F

電話：03-6427-4900

メール：mansion-soudan@tokyo-machidukuri.jp

FAX：03-6427-4901

相談日：月曜日～金曜日、第1土曜日及び第3日曜日

相談時間：午前9時～午後5時 水曜日は午後7時（受付は午後6時まで）まで延長

## 分譲マンション専門相談（東京都住宅政策本部）

東京都では、弁護士、一級建築士に相談することが必要と考えられる相談に対し、分譲マンション専門相談を実施しています。相談は、区の窓口を経由して都へ申し込みます。

●弁護士相談 月3回 午後1時～3時（完全予約制）

●建築士相談 月1回 午後1時～3時（完全予約制）

利用方法：①豊島区住宅課に来庁の上、相談内容と相談希望日をお伝えください。

②相談日の3日前までに、相談者に直接、東京都の担当者から相談日当日の時間と必要書類について連絡がります。

③相談日当日、指定の時間に下記の相談場所へお越しください。

相談場所：都庁第二本庁舎13階南（新宿区西新宿2-8-1）

電話：03-3981-1385（豊島区住宅課マンショングループ）

## 分譲マンション管理セミナー

マンション管理に役立つ情報を専門家がわかりやすく解説するセミナーを、各回のテーマに沿った関連団体の協力を得て、年2回開催しています。

参加者の募集時には、広報としまおよび豊島区ホームページでお知らせするほか、区内の分譲マンションの管理組合へ開催案内を郵送しています。

過去の開催内容は、ホームページで紹介しています。

「分譲マンションセミナー」に関する豊島区HPは下記QRコードから



## マンション管理に関する相談窓口

---

### 公益財団法人 マンション管理センター【電話・窓口相談】

---

「マンション管理適正化法」に基づき、国より「マンション管理適正化推進センター」の指定を受けた財団法人です。管理組合や管理関係者から、マンション管理に関するご相談をお受けしています。

所在地：千代田区一ツ橋 2-5-5 岩波書店一ツ橋ビル 7 階

電話：①管理組合運営・管理規約等のご相談 03-3222-1517

②建物・設備の維持管理のご相談 03-3222-1519

受付：月曜日～金曜日 午前 9 時 30 分～午後 5 時（窓口相談のみ予約制）

### 東京総合行政相談所（総務省）【窓口相談】

---

マンション管理士によるマンション管理相談を月 2 回（第 2 火曜、第 4 土曜）実施しています。

所在地：西武百貨店 池袋店 7 階 くらしの相談コーナー内（豊島区南池袋 1-28-1）

電話：03-3987-0229（直通）

受付：午前 10 時～午後 4 時（予約不要）

### 特定非営利活動法人日本住宅管理組合協議会【電話・窓口相談】

---

法律、建築・設備、管理組合運営の各相談に対し弁護士や一級建築士、専門担当理事らの専門家が対応します。

所在地：千代田区神田須田町 1-20 東京製麺会館 3 階

電話相談：15 分程度まで（無料） 03-5256-1241

受付：月曜日～金曜日 午前 10 時から午後 6 時

### 一般社団法人東京都マンション管理士会【電話相談】

---

マンション管理士が、電話でマンション管理に関するご相談にお答えします。相談時間は 30 分程度。相談は無料ですが、通話料金がかかります。民泊についての相談も受け付けます。

所在地：千代田区岩本町 2-3-8 神田Nビル 5 階

電話：03-5829-9774

受付：月曜日から金曜日 午後 1 時から午後 4 時

### 東京弁護士会マンション管理相談窓口【相談窓口】

---

マンション管理に関する個別相談、外部管理者（第三者管理者）の紹介などを行います。初回の相談より、マンション管理士等の専門資格を併有する弁護士が対応します。初回相談 30 分無料です。

所在地：千代田区霞が関 1-1-3 弁護士会館 6 階

電話：03-3581-2223（受付後、弁護士が折り返し連絡します。）

受付：月曜日から金曜日 午前 9 時 30 分から午後 4 時

ご相談内容により、上記以外に相談可能な窓口もございます。

豊島区住宅課マンショングループ ☎03-3981-1385 にお問い合わせください。

# 長期修繕計画・大規模修繕

## 分譲マンション計画修繕調査費助成

※令和3年度の申請受付は終了しました

分譲マンションの管理組合を対象に、長期修繕計画の作成や大規模修繕工事のために行う建物診断（劣化診断）の費用の一部助成を行っています。

### 助成金の申請に関する注意事項

- ・助成金の申請は計画修繕調査契約締結・着手前、また、年度内に調査が完了するものが対象です。
- ・助成金の申請期間は原則、4月から9月までです。予算を超えた場合には、9月以前でも受付を終了する場合があります。なお、翌年度以降の申請に関する相談は、10月以降も対応しています。

### 1. 助成対象者・助成対象建築物

- ① 建築後8年を経過した分譲マンションの管理組合
- ② 管理規約が整備されていること。
- ③ 管理組合の集会において、計画修繕調査の実施について決議がなされていること。
- ④ 過去10年以内に、この助成制度を利用していないこと。

「分譲マンション計画修繕調査費助成」に関する豊島区HPは下記QRコードから



### 2. 助成金の交付額等

計画修繕調査に要した費用の2分の1（20万円限度）

### 3. 助成対象経費

共用部分に関して、長期修繕計画の作成や大規模修繕工事のために行う調査業者に委託して実施する次の調査委託経費が対象です。

構造：外壁（塗装・タイル）、防水（屋上・ルーフバルコニー・開放廊下・屋外階段）、鉄部塗装、外構

設備：給排水設備、電気設備、消防設備、エレベーター、機械式駐車場

計画修繕調査とあわせて行う長期修繕計画の作成または見直し

## マンション改良工事助成【東京都】

マンション管理組合が公益財団法人マンション管理センターの債務保証を得て、独立行政法人住宅金融支援機構から融資を受ける際に、当該融資額を対象として東京都が利子補給します。

### 1. 申込資格および申込み条件

- ① 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あること。
- ② 機構の「マンション共用部分リフォーム融資」を受け、かつ公益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。
- ③ 本制度による申込が2回目以降の場合で、いずれかの申込みの交付決定日から10年以上経過しており、当該申込みの交付決定時に管理規約や長期修繕計画等の改善指導を受けている場合は、当該改善指導事項を改善していること。
- ④ 旧耐震基準のマンション（昭和56年5月31日以前に建築確認を受けたマンション）については、耐震診断又は簡易な耐震診断を実施していること。

### 2. 助成内容

機構の金利が1%低利になるように都が利子補給します。

### 3. 利子補給期間

機構の融資を受ける期間で最長10年間

マンション改良工事助成についてのお問い合わせ

東京都住宅政策本部住宅企画部マンション課 マンション施策調整担当 電話：03-5320-7532

# 耐震化

## 耐震化に関する助成

昭和56年5月31日以前に建築基準法第6条に基づく確認を受けた（旧耐震基準）マンションの管理組合を対象に、耐震診断費用および耐震改修費用への助成を行っています。

マンションが、東京都が指定する「緊急輸送道路」または「特定緊急輸送道路」沿道の建築物に該当する場合は助成制度が異なります。

年度内に完了するものが対象となります。必ず事前にご相談ください。



### ◆共通の助成対象要件◆

#### 【耐震診断】

1. 昭和56年5月31日以前に建築基準法第6条に基づく確認を受けた分譲マンションであること
2. 原則として、建築基準法及び関係法令に適合していること
3. 耐火建築物又は準耐火建築物であること
4. 耐震診断に必要な図書に不備がないこと

「耐震診断助成」に関する  
豊島区 HP は下記QRコードから



#### 【耐震改修】

耐震診断の助成対象要件に加え、以下の要件を満たすこと

1. 耐震診断の結果、倒壊の危険があると判断されたもの
2. 補強設計により構造耐震指標  $I_s$  値が0.6以上となること
3. 管理組合の総会で、耐震改修工事を実施することの決議がなされていること

「耐震改修助成」に関する  
豊島区 HP は下記QRコードから



### ◆マンションの立地状況別助成制度◆

#### ●分譲マンション（3階（地階を除く）以上のもの）

- 耐震診断助成…助成対象経費の3分の2（100万円限度）を助成します。
- 耐震補強設計助成…補強設計費用の3分の2（100万円限度）を助成します。
- 耐震改修助成…耐震改修費用の23%（1,000万円限度）を助成します。

#### ●緊急輸送道路沿道建築物（建築物の高さが接する緊急輸送道路の中心からその部分までの距離を越えるもの）

- 耐震診断補助事業…助成対象経費の3分の2（100万円限度）を助成します。
- 耐震補強設計補助事業…助成対象経費の3分の2（100万円限度）を助成します。
- 耐震改修補助事業…助成対象経費の3分の1（1,000万円限度）を助成します。

（工法により助成基準単価があります。）

#### ●特定緊急輸送道路沿道建築物（建築物の高さが接する緊急輸送道路の中心からその部分までの距離を越えるもの）

- 耐震補強設計補助事業…耐震補強設計に要する費用（助成対象基準額を上限）の12分の5を助成します。
- 耐震改修工事等補助事業…マンションの場合、最大で助成対象経費の12分の11（除却・建替えについては最大で30分の11）を助成します。（延べ面積、用途、工法による助成金基準単価があります。）

緊急輸送道路沿道建築物の耐震化についてのお問い合わせ：豊島区建築課 許可・耐震グループ

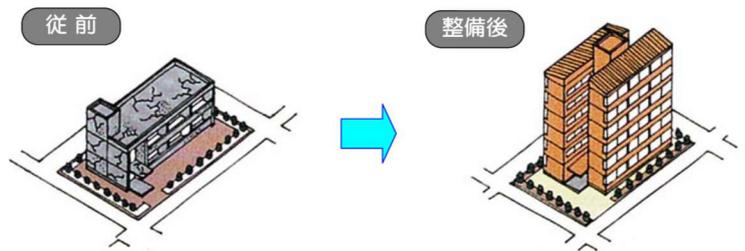
電話：03-3981-0590

## ■ 建替え

### 都心共同住宅供給事業・優良建築物等整備事業

民間事業者等が行う良質な共同住宅を供給する事業について、都知事が計画の認定を行うとともに、国・都・区が必要な補助を行います。

事業タイプは「共同化タイプ」、「マンション建替えタイプ」などがあり、マンション建替えの際の補助制度として活用を予定しています。



### マンション建替えに伴う都営住宅（仮住居）の提供【東京都】

都内で「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」によるマンション建替え事業を行うにあたり、建替え予定のマンションに居住していて、建替え後のマンションに戻る区分所有者や賃借人のかたが、ご本人や建替組合等の努力によっても建替え中の仮移転先を確保できない場合に、仮住居として都営住宅を提供します。

#### 1.入居資格

建替えを予定しているマンションの居住者で、建替え後のマンションに戻り入居することが確実であり、都営住宅の入居要件（収入等）を満たしている者であること

#### 2.申込・利用方法

##### ①「利用意向調査票」の提出

提出は、現在円滑化法による建替え事業を行っている、又は行う予定であるマンションの代表者（マンションの代表者）であればできますが、少なくとも翌年度中に入居手続きが完了し、直近に事業による権利変換期日の到来が確実であることが、入居の条件となります。

※利用意向調査票を提出したマンションの居住者の方のみが募集の対象となります。

##### ②募集・抽選

あらかじめ提出していただいている「利用意向調査票」で記入していただいた建替え事業のスケジュールにあわせ、募集時期を設定します。使用希望者はそれぞれ自身の居住するマンション向けの募集に「応募」することになります。東京都が、申込時に提出された書類等により入居資格について審査を行い、使用予定者を決定します。また、申込者が募集戸数を超える場合は抽せんにより決定します。

##### ③「権利変換期日」と「入居」について

原則として、権利変換期日又は権利消滅期日の到来によって建替え事業が確実になり、従来のマンションの権利が失われた後に、住宅の使用許可、入居となります。

マンション建替えに伴う都営住宅（仮住居）の提供についてのお問い合わせ

東京都住宅政策本部住宅企画部マンション課 マンション建替え支援担当 電話：03-5320-5007

# マンション建替え・改修アドバイザー制度利用助成

「東京都分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度」は、建替えか改修かの比較検討ができるように、アドバイザーがお住まいの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、費用概算など）を作成して説明する制度です。

区内の分譲マンション管理組合がこの制度を利用した際に、予算の範囲内で派遣料の3分の2を助成します。

ご利用前の申請が必要です。必ず事前にご相談ください。

※制度内容の詳細は、パンフレットまたは（公財）東京都防災・建築まちづくりセンターのホームページをご覧ください。

## 1. コース紹介

○ **入門編(Aコース)** ※豊島区の助成の対象となります。

A-1 建替え入門

A-2 老朽度判定・建替えと修繕の費用対効果の説明

A-3 合意形成の進め方

A-4 改修によるマンション再生

**派遣料14,300円(税込) - 助成額8,000円 = 管理組合ご負担額6,300円**

※1回あたり2時間。別途テキスト代がかかります。テキスト代及び消費税、利用を取り消した際の違約金等は助成対象外です。

○ **A オプションコース**【マンション敷地売却制度の説明】※豊島区の助成の対象外です

A-1～4コースのご利用に合わせて、説明を受けられるオプションです。(1回あたり1時間。)

○ **検討書の作成(Bコース)** ※豊島区の助成の対象外です。

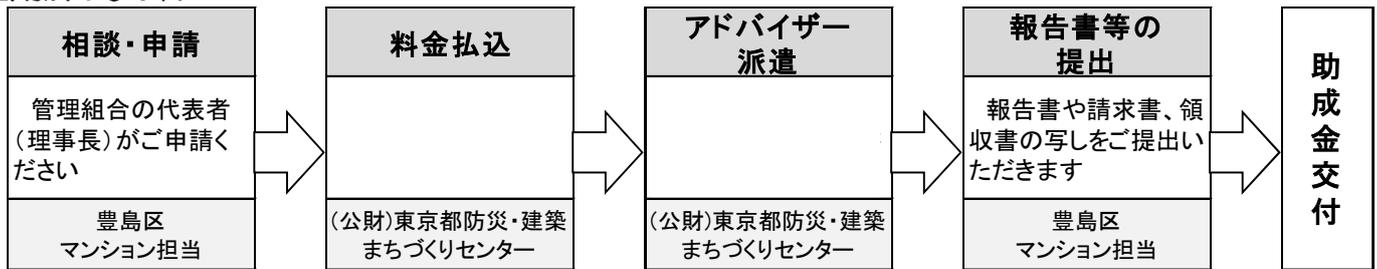
コース名	検討書の内容						派遣料 (円、税込)	
	既存建物 不適格の チェック	建替え計 画案	総合設計制度 建替え計画案 又はマンション建替え 法容積率 許可制度建替え計画案	周辺敷地を含めた共 同化による建替え計 画案	改修計画案	改修計画案 (資料不足 時)		
B-1 建替え・改修 コース	①	○	○	○	-	○	-	333,300
	②	○	○	-	-	○	-	275,000
	③	○	○	○	-	-	○	375,100
	④	○	○	-	-	-	○	316,800
	⑤	○	○	-	○	○	-	495,000
	⑥	○	○	-	○	-	○	536,800
B-2 建替え コース	①	○	○	○	-	-	-	253,000
	②	○	○	-	-	-	-	194,700
	③	○	○	-	○	-	-	414,700
B-3 改修コース	①	-	-	-	-	○	-	89,100
	②	-	-	-	-	-	○	130,900
B オプション	検討書作成コースをご利用後に、建替えもしくは回収の検討をさらに進めるために、当該マンションの現況を把握しているアドバイザーに引き続きご相談できます。専門家と建替えもしくは改修事業の契約をするまでの間に定額で相談できるコースです。						220,000	

※ テキスト代や消費税、利用を取り消した際の違約金等は助成対象外です。

「建替え・改修アドバイザー」に関する豊島区 HP は下記QRコードから



## 2.助成のながれ



マンション建替え・改修アドバイザー制度についてのお問い合わせ  
(公財) 東京都防災・建築まちづくりセンター  
電話：03-5989-1453

**豊島区分譲マンション支援事業のご案内**

豊島区都市整備部住宅課マンショングループ

〒171-8422 豊島区南池袋 2-45-1

電話 : 03-3981-1385