

3. マンション等の維持管理

マンションの適正な維持管理や、建替え・大規模修繕を行うための各種相談・助成のご案内です。
 ※マンション専用部分の相談・助成については、P.1～P.18(住まいのリフォーム・建替え)をご覧ください。
 また、マンションの耐震化についてはP.32を、建替え等の支援についてはP.33もご覧ください。

(1) マンションに関する相談・助成・融資等

品川区のマンション支援事業

区

マンション管理の諸問題に関する相談や情報提供を通じて、管理組合役員や居住者が自ら諸問題を解決し、マンションの適正な維持管理、円滑な修繕・建替えができるよう支援します。

★マンション管理相談(1週間前までに予約)

管理組合の運営、管理規約の見直し、長期修繕計画など、マンションの維持管理全般についてマンション管理士が相談を受付(1回50分程度)

◆相談日時:第2、第4水曜日 13:00～16:00

◆相談員:品川マンション管理士会会員

★マンション管理セミナー

マンションの管理組合役員や居住者を対象に、マンション管理の諸問題について、専門家を招き、講演会等のセミナーを開催

◆開催予定:年2回

★マンション建替・修繕相談(1週間前までに予約)

マンションの大規模修繕や建替えについて弁護士、一級建築士、マンション管理士が相談を受付(1回80分程度)

◆相談日時:第3火曜日 13:00～16:00

◆相談員:弁護士、一級建築士、マンション管理士

★マンション管理士、一級建築士の管理組合への派遣

マンションの維持管理や大規模修繕、建替えを円滑に進めるため、管理組合に対してマンション管理士または一級建築士を派遣(事前予約制)

◆派遣内容:各1回2時間程度(各3回まで無料)

◆マンション管理士:品川マンション管理士会会員

◆一級建築士:(一社)東京都建築士事務所協会品川支部

★マンション建替え・改修アドバイザー制度利用助成

(公財)東京都防災・建築まちづくりセンターが実施するアドバイザー制度(P.33)の派遣料を1回まで全額助成助成を希望する場合は事前にご相談ください

※予算枠に達し次第、受付終了

問い合わせ先:住宅課住宅運営担当

☎5742-6776 FAX5742-6963

●相談窓口等

内容	問い合わせ先
マンション管理士の所属する団体 マンションの維持管理に関する相談	品川マンション管理士会 ☎3786-1746
国土交通大臣指定の「マンション管理適正化推進センター」 管理組合の役員等にマンションの管理に関する情報提供、講習会の開催、必要な指導および助言等を実施	(公財)マンション管理センター ①☎3222-1517 ②☎3222-1519
①管理組合の運営・管理規約の内容等に関する相談 ②長期修繕計画・計画修繕工事等の建物・設備の維持管理に関する相談 月～金(祝・休日を除く) 9:30～17:00(訪問相談は、事前予約制)	
マンション管理士の所属する団体 マンションの管理に関する相談、マンション管理士の紹介に関する相談など 月～金 10:00～16:00(ただし12:00～13:00は昼休み)	(一社)東京都マンション管理士会 ☎5829-9774

※30ページに続く

名称	内容	問い合わせ先
分譲マンション 総合相談窓口	分譲マンションの管理や建替え・改修等に関する相談、マンションの適正な管理の促進に関する条例の内容・管理状況届出制度に関する説明 月～金、第1土曜日、第3日曜日 9:00～17:00 水曜日は19:00(受付は18:00)まで	(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター ☎6427-4900 FAX6427-4901 https://www.tokyo-machidukuri.or.jp
東京都マンション管理アドバイザー制度	管理組合等の自主的な取り組みを支援するため、管理組合でのマンション管理の基礎講座の実施や個別相談に建築士やマンション管理士等の専門家をアドバイザーとして派遣(有料)	(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター まちづくり推進課 ☎5989-1453 https://www.tokyo-machidukuri.or.jp
大規模修繕等相談	建築士の所属する団体 大規模修繕工事や耐震改修に関する相談	(一社)東京都建築士事務所協会品川支部 ☎6426-8870
マンション管理業者に関する相談	マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づき指定されたマンション管理業者の団体。会員であるマンション管理業者の営む業務に関する管理組合等からの相談に対応 月～金 10:00～16:30(ただし12:00～13:00は昼休み)	(一社)マンション管理業協会 ☎050-3733-8982
マンション管理サポートネット	マンション管理センターに寄せられた相談事例に基づくQ&A、裁判例、関係法令、各種細則モデルなどマンション管理に関する有用な情報をインターネット経由で閲覧・利用することが可能(有料)	(公財)マンション管理センター ☎6261-1271 https://www.mankan.or.jp/03_supportnet/supportnet.html
マンションみらいネット	マンションの管理情報や修繕履歴を電子的に蓄積し、インターネットを通して組合員が情報を共有化できるマンション履歴情報システム(有料)。文書や図面を電子化して整理・保管することも可能	(公財)マンション管理センター ☎3222-1518 https://www.mirainet.org
アスベストに関する相談	建築物石綿含有建材調査者を派遣し、目視による石綿等使用状況調査を実施、石綿の正しい取り扱いについてアドバイスをを行う(無料・先着順)	環境課 指導調査係 ☎5742-6751 FAX5742-6853

●助成制度

名称	内容	問い合わせ先
住宅改善工事助成 (エコ&バリアフリー 住宅改修)	区内業者を利用して下記の工事等を行う場合に、工事費用の一部を助成 ◆対象 分譲マンションの共用部分 ◆対象工事 エコ改修(LED照明器具設置、遮熱性塗装など)、 バリアフリー改修(手すり設置、段差解消、扉改修など)、 その他の工事(耐震性を高める工事など) ◆助成率・助成額 工事費用の10%(マンション管理組合:上限100万円) ※その他要件あり	住宅課 住宅運営担当 ☎5742-6776 FAX5742-6963

※31ページに続く

区 アスベスト対策助成	マンション共用部等のアスベスト分析調査の費用や除去工事費を助成(予算の範囲内、上限あり)	環境課指導調査係 ☎5742-6751 FAX5742-6853																
区 屋上緑化等助成	屋上、ベランダや壁面の緑化工事の費用の一部(区の定めた単価に基づき算出した額と実際に要した費用の半額とのいずれか少ない額:上限30万円)を助成(事前に緑化の荷重検討が必要)	公園課 みどりの係 ☎5742-6799 FAX5742-9127																
区 防水板設置工事助成	浸水被害を軽減するために行う住宅等への防水板設置およびこれに伴う関連工事費用の一部を助成 <table><tr><th>申請者の内訳</th><th>限度額</th><th>助成割合</th></tr><tr><td>住民登録している個人</td><td>100万円</td><td rowspan="2">工事費用の 3/4</td></tr><tr><td>その他の個人</td><td>50万円</td></tr><tr><td>1年以上前から区内に登録している法人</td><td>100万円</td><td rowspan="2">工事費用の 1/2</td></tr><tr><td>その他の法人</td><td>50万円</td></tr></table> * 区内標高5m以下に立地している建築物は全て助成対象です * 5mより高い場所に立地している建築物については、対象外となる場合があります 詳しくはお問い合わせください	申請者の内訳	限度額	助成割合	住民登録している個人	100万円	工事費用の 3/4	その他の個人	50万円	1年以上前から区内に登録している法人	100万円	工事費用の 1/2	その他の法人	50万円	河川下水道課 水辺の係 ☎5742-6794 FAX5742-6887			
申請者の内訳	限度額	助成割合																
住民登録している個人	100万円	工事費用の 3/4																
その他の個人	50万円																	
1年以上前から区内に登録している法人	100万円	工事費用の 1/2																
その他の法人	50万円																	
区 雨水浸透施設設置助成	雨水浸透ます・雨水浸透管などの浸透施設を設置する場合に、設置工事費用の一部を助成(上限54万円)																	
区 しながわゼロカーボンアクション助成	区に、再生可能エネルギー機器等を導入した場合に、設置した機器の購入・工事費用の一部を助成 <table><tr><th>対象機器等</th><th>助成金額</th></tr><tr><td>太陽光</td><td>最大50万円</td></tr><tr><td>蓄電池</td><td>最大30万円</td></tr><tr><td>高効率給湯器 (エネファーム・エコキュート・エコジョーズ等)</td><td>最大20万円</td></tr><tr><td>省エネルギー家電 (エアコン・冷蔵庫)</td><td>最大1万円</td></tr><tr><td>宅配ボックス</td><td>最大20万円</td></tr><tr><td>ZEH</td><td>最大30万円</td></tr><tr><td>東京ゼロエミ住宅</td><td>最大30万円</td></tr></table> 詳しい要件や提出書類等は、品川区ホームページ「令和7年度 しながわゼロカーボンアクション助成」をご覧ください https://www.city.shinagawa.tokyo.jp/PC/kankyo/kankyo-kankyo-kankyo-zyosei/20250310125732.html	対象機器等	助成金額	太陽光	最大50万円	蓄電池	最大30万円	高効率給湯器 (エネファーム・エコキュート・エコジョーズ等)	最大20万円	省エネルギー家電 (エアコン・冷蔵庫)	最大1万円	宅配ボックス	最大20万円	ZEH	最大30万円	東京ゼロエミ住宅	最大30万円	環境課 環境管理係 ☎5742-6949 FAX5742-6853
対象機器等	助成金額																	
太陽光	最大50万円																	
蓄電池	最大30万円																	
高効率給湯器 (エネファーム・エコキュート・エコジョーズ等)	最大20万円																	
省エネルギー家電 (エアコン・冷蔵庫)	最大1万円																	
宅配ボックス	最大20万円																	
ZEH	最大30万円																	
東京ゼロエミ住宅	最大30万円																	

新築OK

●融資・債券積立て制度

名称	内容	問い合わせ先
マンション改良工事 助成制度	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・修繕する管理組合等に対し、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」の金利が1%(1%未満の場合は、当該金利)低利になるよう利子補給する。利子補給期間は最長20年間	東京都住宅政策本部 マンション課 ☎5320-7532
まちづくり融資	【短期事業資金】市街地再開発事業、防災街区整備事業、マンション建替え事業などの施行者や参加組合員向けの事業融資(融資条件あり) 【高齢者向け返済特例】満60歳以上の方がマンション建替え事業等によって建設される住宅を取得するときに、利用できる融資(融資条件あり)	独立行政法人 住宅金融支援機構 マンション・まちづくり支援部 ☎5800-8104
マンション共用部分リ フォーム融資	マンション管理組合(法人格の有無は問わない)がマンションの共用部分のリフォーム工事を行うときに、利用できる融資(融資条件あり)。マンションすまい・る債を保有している、管理計画認定を取得しているまたは耐震改修工事・省エネルギー対策工事等を実施する場合は、借入金利を引き下げ	独立行政法人 住宅金融支援機構 マンション・まちづくり支援部 ☎5800-9366
マンションすまい・る 債	マンション管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立てをサポートするために、住宅金融支援機構が発行している債券をマンション管理組合が購入し、利息を受けとる制度。マンション管理計画認定制度の認定を受けたマンションの管理組合が債券を購入する場合は、利率が上乘せされる	独立行政法人 住宅金融支援機構 お客さまコールセンター ☎0120-0860-23

(2)マンションの耐震化相談・助成等

区ではアドバイザーの派遣や診断、工事費用の助成によりマンションの耐震化を促進しています。

耐震化アドバイザー派遣・助成

問い合わせ先: 建築課耐震化促進担当 ☎5742-6634
FAX5742-6898

昭和56年5月31日以前に建築された一定規模以上の分譲マンションを対象として、耐震化アドバイザー派遣・耐震診断・補強設計・改修工事費用の一部を助成します

対象規模等	地上階数が3階以上の分譲マンション
アドバイザー派遣	耐震診断や耐震改修に関するアドバイスや合意形成への支援 (通算6回を限度)
助成額	①延床面積1,000㎡未満のもの 耐震診断: 1/2 (上限100万円) 補強設計: 2/3 (上限100万円) 耐震改修工事: 1/3 (上限1,000万円) ②延床面積1,000㎡以上または啓開道路に接するもの 耐震診断: 1/2 (上限150万円) 補強設計: 2/3 (上限200万円) 耐震改修工事: 1/3 (上限2,500万円)

※補強設計・改修工事については、耐震診断の結果、倒壊の恐れがあるとされた建築物に対して助成

●耐震化相談窓口

内容	問い合わせ先
建物の耐震化に関する総合相談 月～金 9:00～17:00 ※水曜日は19:00(受付は18:00)まで 電話または窓口による受付	(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター ☎5989-1470(耐震相談専用) https://www.tokyo-machidukuri.or.jp

(3)マンションの再生・建替え支援

老朽化が進行したマンションでは、マンション再生に向けて、大規模修繕か建替えかの判断を迫られるケースもでてきます。ここでは、マンション再生に関する支援について紹介します。

●相談窓口

名称	内容	問い合わせ先
東京都マンション 建替え・改修アド バイザー制度	大規模修繕または建替えの検討を進めている管理組合等へのアドバイザー(建築士や再開発プランナー)派遣や検討書(改修計画または建替え計画案など)の作成・説明(有料)	(公財)東京都防災・建築まちづくりセンターまちづくり推進課 ☎5989-1453 https://www.tokyo-machidukuri.or.jp
マンション再生 コンサルティング サービス	マンション建替え等の再生検討を進めている管理組合に対し、合意形成を中心に、検討段階から工事完了までを段階ごとに支援(有料) ＜主な業務内容＞ ・マンション再生に関するご相談(初回相談は無料) ・公平・中立な立場でマンション再生の方向性を検討するお手伝い ・事業協力者の選定支援、建替え決議までの支援等	東京都住宅供給公社 事業開発課 ☎3409-2261(代) https://www.to-kousya.or.jp/saisei_sien/
建替え・改修・耐震 改修等の相談窓口	マンションの再生(建替え・改修・耐震改修等)に取り組むマンション管理組合や建替え組合等を支援することを目的に設立された協議会 月～金 10:00～17:00 (ホームページ上での相談は随時受付)	マンション再生協議会 ☎6809-2649 FAX6809-2576 http://m-saisei.info/

●仮住居支援

名称	内容	問い合わせ先
都営住宅による 仮住居の提供	マンション建替法を活用したマンションの建替え期間中、建替え予定のマンション居住者に対し、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)を満たしているなどを条件に一時的な仮住居として都営住宅を提供	東京都住宅政策本部 マンション課 ☎5320-4941
公的住宅の空室情 報の提供 (かり☆すまいる)	独立行政法人都市再生機構(UR)および東京都住宅供給公社(JKK)と連携し、分譲マンションの建替えに伴う仮住まいを探している管理組合・建替組合に対し、多様な公的住宅や、高齢者向け住宅の情報を提供	

～請負契約をする前に～

☆大規模修繕工事の瑕疵(かし)保険とは

管理組合等の発注する「構造耐力上主要な部分」または「雨水の浸入を防止する部分」、「給排水管路」、「給排水設備・電気設備」、「手すり等」のいずれかを含む大規模修繕工事(*)を対象とした任意の保険です。保険期間中に保険対象工事部分に瑕疵(かし)が見つかった場合は、請負業者はこの保険を利用して補修することができます。請負業者が万が一の倒産等により補修等ができない場合は、工事を発注した管理組合など(発注者)が補修費用の保険金を直接請求できます。請負契約前に保険対象部分および保険期間を請負業者にご確認ください

(*)保険加入ができる大規模修繕工事の詳細については、各保険法人にお問い合わせください

※保険を利用するには、住宅専門の保険会社(住宅瑕疵(かし)担保責任保険法人)に登録した事業者と請負契約する必要があります。事業者の検索は、(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会の事業者検索ページまたは各住宅専門の保険法人の事業者検索システムをご利用ください

問い合わせ先:(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会

☎3580-0236

<https://www.kashihoken.or.jp/search/>

(4)分譲マンションの品質・性能等に関する制度

名称	内容	問い合わせ先
東京都マンション 環境性能表示制度 都	購入等希望者にマンションの環境性能に関する情報を提供することなどを目的に、「エネルギー消費性能」、「断熱性能」、「再エネ設備」、「維持管理・劣化対策」、「みどり」、「充電設備」の6項目の評価について、星印(★)の数で示したラベルを販売・賃貸の広告に掲載することを義務(延床面積2千㎡以上の新築マンション)付けている制度 https://green-building-pgm.metro.tokyo.lg.jp/KSA00101	「東京都建築物環境計画書制度」ヘルプデスク ☎5320-7879
東京防犯優良 マンション・駐車場 登録制度	防犯環境設計に配慮したマンション・駐車場を推奨し、その普及促進を図るための認定・登録制度 https://toboren.ne.jp/website/	(公財)東京防犯協会連合会 (警視庁本郷通庁舎内) ☎6276-4505
品川区マンション 管理計画認定制度 区	管理計画が一定の基準を満たす場合、優良な管理計画を持つ管理組合として区が認定。認定を取得すると固定資産税の減額(長寿命化工事を行った場合)等の優遇を受けることができる	住宅課 住宅運営担当 ☎5742-6776 FAX5742-6963

4. その他関連情報

●不動産に関する相談

名称	内容	問い合わせ先
不動産取引相談 (宅地建物取引士) 区	不動産売買や賃貸借契約等についての相談(予約制) 第2・第4金曜日 13:00~16:00 予約方法等詳細はお問い合わせください	区民相談室 ☎3777-1111(代) FAX5742-6599
司法書士相談 (司法書士) 区	不動産の登記手続等についての相談(予約制) 第2木曜日 13:00~16:00 予約方法等詳細はお問い合わせください	
法律相談 (弁護士) 区	相続、金銭貸貸、借地・借家など暮らしに関する法律相談(予約制) 毎週水曜日、第2・第4月曜日 13:00~16:00 第1火曜日 18:00~20:30 第3日曜日 9:30~12:00 予約方法等詳細はお問い合わせください	
消費生活相談 区	契約上のトラブル、その他消費生活上の疑問や不安についての相談等 月~金 9:00~16:00(電話、来所の相談可) 電話相談 土曜日 12:30~16:00 第4火曜日 16:00~19:00	品川区消費者センター ☎6421-6137 FAX6421-6132
不動産取引特別 相談(弁護士・司法書士による法律相談) 都	宅地建物取引業者が関与する不動産取引トラブルのうち、民事上の法律相談(予約制) 月~金 電話予約 9:00~17:30 電話または面談による相談 13:00~16:00	東京都住宅政策本部 不動産取引特別相談室 ☎5320-5015

※35ページに続く