

まちづくりと連携したマンション再生制度の
構築に向けた先行モデル事業

募集要項

平成27年4月
東京都都市整備局

< 目 次 >

第 1	事業の趣旨	1
第 2	事業の概要	1
第 3	地区の募集及び選定の方法	2
第 4	事業の実施	4

第1 事業の趣旨

- 都内のマンションの総戸数は約165万戸であり、うち、昭和56年以前の旧耐震基準のものは約36万戸（全体の約22%）と推計される。
- 着工から40年以上が経過したマンションの戸数は、平成25年度末の時点では約12.6万戸であるが、建替えが進まなければ、10年後の平成35年には、約3.4倍の約42.8万戸となるなど、今後マンションストックの老朽化が急速に進行すると見込まれている。
- マンションにおける居住環境を良好な状態に維持又は改善していくためには、適正かつ計画的な維持管理を行うとともに、経年による劣化等の進行や現在求められる性能・機能を満たしていないなど、通常の維持管理では良好な居住環境の確保が困難な場合は、改修や建替え等により、その再生に取り組んでいく必要がある。
- 築年数の経過したマンションは、敷地が小規模なものや容積率に余裕がないなど、単独での再生が困難なものが多い。また、大規模な団地型マンションは、区分所有者の数が多く、合意形成に時間がかかる上、敷地や容積率に余裕があっても、立地に恵まれず市場性が低い場合は、保留床を売却して事業費を賄う手法が成立しないなど、建替えが困難な状況にある。
- 敷地条件や建築規制により建替えが困難なマンションの再生を促進するためには、敷地の統合や再編、マンションを取り込んだ都市開発など、まちづくりと連携して施策を推進することが有効である。
- こうした認識の下、平成27年2月の東京都住宅政策審議会マンション部会中間報告において、「老朽化したマンション等が集積し、防災、活力などまちづくりの課題を抱える地域において、都と区市が連携し、まちづくりと一体となってマンションの建替え等を推進する新たな制度を創設すべき」との考えが示されるとともに、「より有効に機能する制度の構築に向け、まず、数地区で先行的、試行的に実施すべき」とされた。
- これを踏まえ、平成28年度中の制度創設に向け、マンション再生を含むまちづくりに取り組む意欲のある区市と都とが連携して、先行モデル事業を実施する。

※本募集要項でいうマンションは、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）第2条第1号のマンション（いわゆる分譲マンション）とする。

第2 事業の概要

2-1 事業の目的

この事業は、老朽化したマンション等が集積し、防災、活力などまちづくりの課題を抱える地域において、東京都（以下「都」という。）と区市とが連携し、まちづくりと一体となってマンション再生（建替え・改修等）を推進する新たな制度（以下「まちづくりと連携したマンション再生制度」という。）の創設に向け、先行的に実施することで、より有効に機能する制度の構築を目指すとともに、先例を示すことにより、区市によるマンション再生を含むまちづくりの取組を促すことを目的とする。

2-2 事業の概要

- (1) 都は、区市を対象に、マンションの再生を含むまちづくりに取り組む地区を募集し、最大3地区を選定する。
- (2) 区市は、自らの提案に基づき、まちづくり計画（マンション再生を含むまちづくりのための目標及び施策・事業等を示した計画）の策定等を行う。
- (3) 都は、区市によるまちづくり計画策定等の取組に対し、費用の一部を補助するほか、都市計画等に関する助言などの技術的支援を行う。
- (4) 都は、先行モデル事業における区市の取組や、区市からの提案・意見などを反映させながら、まちづくりと連携したマンション再生制度の構築を行う。

2-3 対象地区の要件

まちづくりと連携したマンション再生制度の構築に向けた先行モデル事業（以下「先行モデル事業」という。）の対象となる地区は、次に掲げる要件を備えていなければならない。

- (1) 地区の区域の全てが、次のいずれかに該当すること。
 - ア 都市再開発法（昭和44年法律第38号）に基づく都市再開発の方針に定める2号地区及び誘導地区
 - イ 東京都住宅マスタープランに定める重点供給地域
- (2) 地区の区域面積が1ha以上であること。
- (3) 昭和56年5月31日以前の耐震基準により建築されたマンション（以下「旧耐震マンション」という。）が5棟以上あること。
- (4) 旧耐震マンションの敷地面積の合計が、地区の宅地面積の合計の10%以上を占めること。
- (5) 法規制等により現状では建替えが困難なマンションが存すること。
- (6) マンションの再生が、市街地環境の改善に寄与すること。

例) ・マンション等を含む駅周辺の再開発による生活拠点の形成
・緊急輸送道路沿道のマンションの建替えによる防災性の向上
・大規模団地の再生に併せた多様な機能の導入による地域の活性化 など

2-4 事業実施期間

先行モデル事業の実施期間は、平成27年度から平成28年度までとする。

第3 地区の募集及び選定の方法

3-1 応募主体

応募主体は、区市とする。

3-2 地区の選定数

最大3地区とする。

3-3 スケジュール

先行モデル事業の募集及び選定までのスケジュールは次の予定である。

平成27年4月2日	募集要項の公表
平成27年4月13日	募集要項に関する説明会
平成27年4月20日～24日	募集要項への質問受付
平成27年4月28日	募集要項への質問回答
平成27年5月18日～20日	応募受付
平成27年6月上旬	実施地区の選定

3-4 募集要項の説明会

本募集要項に関する区市向けの説明会を次のとおり開催する。

日程：平成27年4月13日（月）

場所：東京都庁都市整備局会議室

※参加を希望する区市は事前に連絡の上、都市整備局住宅政策推進部マンション課（第二本庁舎20階南側）に、午前10時までに集合すること。

3-5 募集要項に対する質疑応答

本募集要項に対する質問及び回答は、電子メールを利用して行う。

質問受付期間：平成27年4月20日（月）から平成27年4月24日（金）まで

質問回答：平成27年4月28日（火）

宛先 e-mail：S8000457@section.metro.tokyo.jp/

3-6 提案書類等

(1) 先行モデル事業に応募する区市は、次に定める提案書等及びその電子データを都に提出すること。

ア まちづくりと連携したマンション再生制度の構築に向けた先行モデル事業提案書（第1号様式）

イ 応募地区要件確認書（第2号様式）

ウ 提案書【本文】（別紙参照） ※書式は自由とする

エ 提案書【概要】（A3用紙1枚） ※書式は自由とする

オ 先行モデル事業に係る経費の概要（第3号様式）

(2) 先行モデル事業への応募の際に提出された書類は、原則として返却しない。

(3) 提出された書類に含まれる個人情報については、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）に基づき適正に管理し、本事業以外の目的では使用しない。

3-7 提出方法

提出書類は、平成27年5月18日（月）から平成27年5月20日（水）までに、受付窓口を持参すること。なお、持参日時については、事前に受付窓口へ電話連絡すること。

【受付窓口】

東京都都市整備局住宅政策推進部マンション課

マンション建替え支援係

(住 所) 東京都新宿区西新宿 2-8-1 都庁第二本庁舎 20階

(電 話) 03-5320-5007

3-8 選定方法

(1) 応募のあった地区について、都市整備局内に設置するまちづくりと連携したマンション再生制度検討委員会（以下「制度検討委員会」という。）において、以下の点を踏まえて審査し、先行モデル事業の実施地区を選定する。

ア マンション再生を含むまちづくりの公益性

イ マンション再生を含むまちづくりの実現可能性

ウ 先行モデル事業としての汎用性・波及効果

(2) 制度検討委員会は、必要に応じて、区市からの説明や追加資料の提出等を求めるものとする。

第4 事業の実施**4-1 区市が取り組む事項**

(1) 区市は、提案書に基づき、まちづくり計画の策定等を行う。

(2) 区市は、まちづくり計画の策定等を行う上で必要な情報の提供や都市計画に関する助言等を、都に求めることができる。

(3) 区市は、予算の範囲内において、4-3に定めるまちづくり計画の策定等に必要な事業に要する費用の一部について、都に補助を申請することができる。

(4) 区市は、都がまちづくりと連携したマンション再生制度を構築するにあたり、事業の進捗についての報告及び資料の提出等の協力をする。

(5) 区市は、先行モデル事業が完了したとき、速やかに先行モデル事業の成果について都に報告する。

(6) 区市は、選定を受けた後、補助金の受領の有無にかかわらず、先行モデル事業実施期間終了前に辞退する場合には、その時点までの課題の整理及び成果について報告しなければならない。

4-2 都が取り組む事項

(1) 都は、区市がまちづくり計画の策定等を行う上で必要な情報の提供や都市計画に関する助言等の技術的支援を行う。

(2) 都は、まちづくり計画の策定等を行う区市に対して、予算の範囲内で費用の一部を補助する。

(3) 都は、先行モデル事業の成果及び区市の意見等を踏まえ、まちづくりと連携したマンショ

ン再生制度を構築する。

4-3 補助対象事業

4-2 (2) の補助対象となる事業は、次に掲げるものとする。

ただし、先行モデル事業以外で補助金等の交付を受けているものは除く。

1	まちづくり計画の策定に関すること
	① 現況調査に要する費用 ② まちづくり計画の策定に要する費用 ③ マンション再生に関する効果的な支援策の検討に要する費用
2	まちづくりの合意形成に関すること
	① 説明会等の実施に要する費用 ② 住民意向調査に要する費用 ③ まちづくり協議会等の運営の支援に要する費用 ④ まちづくり協議会等への専門家派遣に要する費用
3	マンション再生に向けた合意形成支援に関すること
	① 現況調査の支援に要する費用 ② マンション再生に向けた管理組合の運営の支援に要する費用 ③ 管理組合への専門家派遣に要する費用
4	都市計画及びまちづくりに関する事業等の検討に関すること
	① 都市計画の検討に要する費用 ② まちづくりに関する事業等の検討に要する費用 ③ 都市計画決定に向けた事務等に要する費用
5	成果報告書の作成に関すること
	① 成果報告書の作成に要する費用
6	その他まちづくりと連携したマンション再生を検討する上で必要があると知事が認めるもの

4-4 補助金額

(1) 平成27年度の補助金額は、1地区につき補助対象事業費の2分の1かつ500万円以下とする。

(2) 平成28年度については、予算措置された場合、平成27年度と同様とする。

(別紙)

提案書（本文）記載事項

(1) 地区の現況及び課題

- ・ 地区名
- ・ 所在地、面積
- ・ 都市計画等の位置づけ
- ・ 地区の現況及びまちづくり・マンション再生の課題
- ・ これまでのまちづくりへの取組状況・地元の気運

(2) まちづくりの目標・方針

- ・ まちづくりの目標・方針

(3) 目標の実現に向けた区市・民間事業者等の取組の予定

- ・ 地元の合意形成に向けた取組
- ・ 都市計画等の検討
- ・ まちづくりに関する事業等
- ・ マンション再生に関する支援策
- ・ その他の取組
- ・ 上記の取組に関して都に期待する支援策

(4) まちづくりのスケジュール

- ・ まちづくりのスケジュール

【添付資料】

- ・ 位置図
- ・ 区域図
- ・ 課題図
- ・ 現況写真
- ・ その他提案書記載事項を説明するために必要な資料