

東京都マンション共同化建替えモデル事業制度要綱

平成26年5月8日

26都市住マ第78号

都市整備局長決定

第1 目的

この要綱は、単独の敷地では建替えが困難なマンションにおいて、マンション管理組合（以下「管理組合」という。）が実施するマンション共同化建替えに伴う検討について、東京都（以下「都」という。）がモデル的に支援することにより、共同化建替えの合意形成上の問題解決に向けた取組や折衝過程等の報告を求め、共同化建替えにおける課題と解決策を把握し、もって今後のマンション建替えの促進に寄与することを目的とする。

第2 定義

この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 マンション

2以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）第2条第2項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建物で人の居住の用に供する専用部分のあるものをいう。

二 マンション共同化建替え

マンション建替えを実施するに当たり、当該マンションの敷地と隣接地等の全部又は一部とを合わせて、一体の敷地として行う建替えをいう。

三 隣接地等

当該マンションの敷地に隣接する敷地及びその周辺からなる一体の敷地をいう。

四 マンション共同化建替えモデル事業

この要綱に定めるところによって行われるマンションの建替えに係る事業をいう。

五 管理組合

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3号に規定する管理組合をいう。

第3 事業主体

東京都マンション共同化建替えモデル事業（以下「モデル事業」という。）を実施する事業主体は管理組合とする。

第4 対象マンション

モデル事業の対象となるマンションは、次に掲げる要件を備えていなければならない。

- 一 東京都住宅マスタープランで定めた重点供給地域内に位置するマンションであること。
- 二 原則として、昭和56年5月31日以前に建築確認を受けたマンションであること。

- 三 マンション専有部分の床面積の合計の2分の1以上が住宅の用途であること。
- 四 第8に規定する採択の申込み時において、申込みをするマンションの管理組合内でマンション共同化建替えの検討を行うことの合意が図られている、又は選定後3か月以内に合意が図られる見込みがあること。
- 五 第8に規定する採択の申込み時において、マンション共同化建替えを行うことに對し隣接地等の敷地権利者との間で合意に達していないこと。
- 六 第8に規定する採択の申込みをする年度において、第6に規定する補助対象事業を実施する見込みがあること。
- 七 第8に規定する採択の申込み時において、申込みをするマンションの管理組合内で第13に規定する課題の整理及び成果についての報告書の作成及び公表に関する合意が図られている、又は選定後3か月以内に合意が図られる見込みがあること。

第5 都の補助

都は、事業主体に対して、予算の範囲内において、モデル事業に要する費用の一部を補助することができる。

第6 補助の対象事務

補助対象となる事務は、モデル事業のうち次の各号に掲げるものとする。

- 一 共同化建替え計画案策定に係る事務
- 二 隣接地等の敷地権利者との折衝の際に使用する資料の作成に係る事務
- 三 管理組合が区分所有者等に対して行う説明会等の際に使用する資料の作成に係る事務
- 四 建替え推進決議の際に使用する資料の作成に係る事務
- 五 専門家への相談
- 六 報告書の作成に係る事務
- 七 その他マンション共同化建替えを検討する上で必要であると知事が認めるもの

第7 補助の実施期間

第5に規定する補助の実施期間は平成26年度から平成27年度までとする。

第8 モデル事業採択の申込み

- 1 第9に規定する選定を受けようとする管理組合は、マンション共同化建替えモデル事業実施計画（以下「実施計画」という。）を定め、採択申込書（別記第1号様式）及び実施計画提出書（別記第2号様式）を知事に提出しなければならない。
- 2 前項に規定する実施計画には、次に掲げる事項を定めなければならない。
 - 一 モデル事業を実施するマンション及び隣接地等の概要
 - 二 モデル事業に係る経費の概要
 - 三 モデル事業実施スケジュール
 - 四 その他モデル事業を実施するために必要な事項

第9 モデル事業の選定

知事は、第8に規定する採択申込書の提出があった場合は、その内容を審査し、適格であると認める3件を選定する。選定に当たっては、第10に規定する選定委員会の意見を聞くことができる。

第10 選定委員会の設置

- 1 都は、モデル事業の選定を行うに当たり、東京都マンション共同化建替えモデル事業選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置することができる。
- 2 選定委員会について必要な事項は、別に定める。

第11 モデル事業の実施

- 1 事業主体は、実施計画に従いモデル事業を実施するものとする。
- 2 事業主体は、別に定める必要書類を添えて、知事に補助金の交付申請をすることができる。

第12 モデル事業の完了

モデル事業は、次の各号に掲げる日のいずれか早い日に完了したものとみなす。

- 一 第7に規定する補助の実施期間が満了となった日
- 二 共同化建替えを行うことに対し、管理組合と隣接地等の全ての敷地権利者との間で合意した日

第13 課題の整理及び成果についての報告

- 1 事業主体は、モデル事業が完了したときは、課題の整理及び成果についての報告書（以下「成果報告書」という。）により速やかに知事に報告しなければならない。
- 2 前項の成果報告書には、次に掲げる事項を記載しなければならない。
 - 一 モデル事業に係る効果について
 - 二 区分所有者への説明会等での意見内容、その対応等、合意形成の過程について
 - 三 隣接地等の敷地権利者との折衝の内容及び合意形成の過程について
 - 四 その他課題の整理及び成果を確認するために必要な事項
- 3 事業主体は、前項の成果報告書に記載する内容について、あらかじめ知事に協議しなければならない。
- 4 事業主体は、選定を受けた後、補助金の受領の有無にかかわらず、モデル事業完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。

第14 指導監督等

都は、必要と認めるときは、事業主体に対して報告又は資料の提出を求め、勧告、指導、助言又は援助を行うことができる。

第15 実施の細目

この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行について必要な事項は、別に定める。

附 則

- 1 この要綱は、平成 26 年 5 月 8 日から施行する。
- 2 本モデル事業は、平成 27 年度までの時限事業とする。