

関連資料

- マンション建替え・改修アドバイザー制度 1
- マンション啓発隊 2
- 東京都耐震マーク表示制度 3
- 都市居住再生促進事業 4
- 都市開発諸制度 5
- 共同化建替えの合意形成に対する支援 6
- 大規模団地建替えの合意形成に対する支援 7
- 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化に向けた取組 8

マンション建替え・改修アドバイザー制度

マンション建替え・改修アドバイザー制度（2002(平成14)年）

1 概要

- ・管理組合等による建替えや改修の自主的な取組を支援するため、知識と経験のあるアドバイザーを派遣。
- ・実施機関は(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター

2 制度内容

- ・Aコース（入門編）
法律、税制、法的な支援等についてアドバイス
- ・Bコース（検討書の作成）
マンションの現況や法規制などの確認を行い、検討書（簡易な平面図や立面図等）を作成し説明
- ・平成25年度より、Bコースに共同化建替え検討のメニューを追加

3 実績

- ・2013(平成25)年度末累計
A…104件 B…85件

4 登録アドバイザー

- ・38人
(平成26年10月1日現在)

（建替え：25人
改修：13人）

コース名	主な相談・説明内容	派遣料
A-1	建替え入門	14,040円
A-2	老朽度判定・建替えと修繕の費用対効果の説明	14,040円
A-3	合意形成の進め方	14,040円
A-4	改修によるマンション再生	14,040円
B-1	建替え・改修コース (既存建物不適格チェック・建替え計画案・改修計画案)	270,000円 ～527,040円
B-2	建替えコース (既存建物不適格チェック・建替え計画案)	191,160円 ～407,160円
B-3	改修コース (改修計画案)	87,480円 ～128,520円

マンション啓発隊

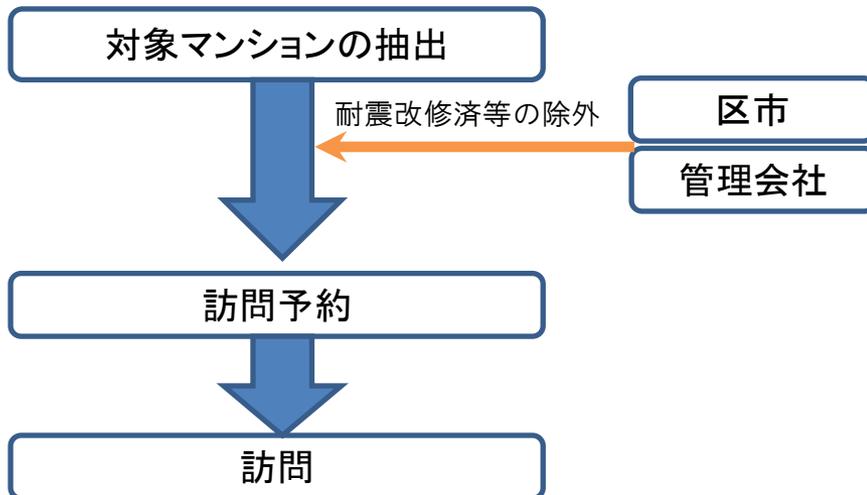
1 概要

マンションの耐震化を促進するため、都内にある旧耐震基準の分譲マンション（約1万2千棟）を対象に、管理組合等を直接訪問し、耐震化に向けた取組について助言等を実施（※耐震診断実施済等を除く）

2 啓発隊の構成

東京都職員、地元自治体職員、専門家（建築士又はマンション管理士（東京都防災・建築まちづくりセンターより派遣））の3人一組

3 啓発隊の流れ



4 実施状況

	訪問件数	資料配布・説明件数	助成利用実績	
			アドバイザー	耐震診断
平成24年度 (8月より先行実施、 11月より本格実施)	約1,100件 (9区2市)	約810件	約33件	1件
平成25年度	約2,500件 (13区1市)	約1,380件	約46件	約20件
平成26年度 (平成26年9月末現在)	約1,500件 (11区)	—	—	—

訪問したマンションの状況（耐震化が困難な理由）

- ・ 修繕積立金に余裕がなく、耐震化に要する費用を準備できない。
- ・ 東日本大震災でも被害はなく、耐震化の必要性を感じない。
- ・ 高齢化または賃貸化が進んでいるため、耐震化の必要性についての理解が得られない。
- ・ 診断を実施したものの改修ができないと、資産価値の低下が懸念される。
- ・ 設計図書を紛失した。

東京都耐震マーク表示制度

制度の概要

- ・ 建築物を安心して利用できるようにするため、耐震性のある都内全ての建築物に対し、耐震マークを無料で交付
- ・ 耐震マークを建築物の入口等に表示することで、利用者が建築物の安全性を直接確認できるようにし、建築物の耐震性に関する安全意識の向上を図る
- ・ 平成23年度から公共建築物、平成24年4月から特定緊急輸送道路沿道建築物、平成25年11月から全ての建築物を対象に交付
- ・ 交付件数：約24,000件（平成25年度末現在）



	新耐震適合	耐震診断済	耐震改修済
耐震 マーク	 <p>新耐震適合 Certified Seismic Resistant by the Tokyo Metropolitan Government</p>	 <p>耐震診断済 Certified Seismic Resistant by the Tokyo Metropolitan Government</p>	 <p>耐震改修済 Certified Seismic Resistant by the Tokyo Metropolitan Government</p>
	昭和56年以降に 建てられた建築物	耐震診断等により耐震性 が確認された建築物	耐震改修により耐震性 が確保された建築物

都市居住再生促進事業

都市居住再生促進事業（2004(平成16)年度開始）

1 概要

- ・ 建築物の建替えや土地利用の共同化、高度化を図ることで、防災性の向上や良質な住宅供給等を行う事業に対して、国の補助制度※1 を活用し、区市と連携して経費（調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費など）の一部を補助する制度
- ※1 優良建築物等整備事業及び都心共同住宅供給事業

2 各タイプの主な要件等

	(1) 都心居住推進タイプ		(2) 市街地再整備促進タイプ	(3) マンション建替えタイプ
	優良住宅供給タイプ	共同化タイプ		
目的	都心居住の推進を図り、良質な住宅供給を図る。	都心居住の推進を図り、老朽建築物の共同化による建替えによって、防災性の向上を図る。	再開発促進地区等に位置付けた駅近接地域において、老朽建築物等の共同化を図り、防災性の向上と合わせて郊外部の職住近接を図る。	老朽マンションの円滑な建替えを促進し、市街地環境の向上に寄与する。 ※改修は対象外
対象地区	○ センターコアエリア及び特定促進地区(※4)(☆)		○ (1)以外の重点供給地域内(※3)(☆)	○ 重点供給地域内(☆)
要件	【共通要件】○空地要件（法定+約20%の空地） ○幅員6m以上の道路に4m以上接道			
	○ 地区面積500㎡以上 ○ 認定住戸(50㎡以上) 30戸以上 ○ 補助対象は保留床の共同施設部分	○ 地区面積500㎡以上 ○ 従前用途等は問わず、2人以上の地権者の共同化 ○ 認定住戸（50㎡以上）10戸以上 ○ 補助対象は保留床の共同施設部分	○ 地区面積1,000㎡以上 ○ 従前用途等は問わず、2人以上の地権者の共同化 ○ 鉄軌道駅から800m圏内(☆) ○ 面的整備事業として位置づけ必要(☆) ○ 優良な住宅（50㎡以上）10戸以上供給(☆) ○ 補助対象は全住戸の共同施設部分	○ 地区面積500㎡以上 ○ 周辺市街地整備に寄与する事業 ○ (従前)区分所有者10人以上、建替え決議・売却決議、推進決議4/5以上の賛成 ○ 補助対象は全住戸の共同施設部分 ※ H29年までにマンション建替え円滑化法の認可を受けたものは、地区面積300㎡以上、空地要件適用除外などの措置あり
補助内容	土地整備費：従前住戸10万円/戸(☆) 共同施設整備費（調査設計計画費含む）：100万円/戸(☆) ※ 公社住宅に対する実績のみ	土地整備費：敷地0.8千円/㎡(☆) 共同施設整備費（調査設計計画費含む）：200万円/戸(☆)	土地整備費：敷地0.8千円/㎡(☆) 共同施設整備費（調査設計計画費含む）：200万円/戸(☆)	土地整備費 従前住戸10万円/戸(☆) 共同施設整備費（調査設計計画費含む）：100万円/戸(☆) 事業計画作成費23.2万円/戸(☆)

※2 (☆)は都費独自の要件 ※3 重点供給地域：住生活基本法に基づく住宅の供給及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域
 ※4 特定促進地区：重点供給地域のうち、事業を実施または実施の見込みの高い地区

都市開発諸制度

都市開発諸制度

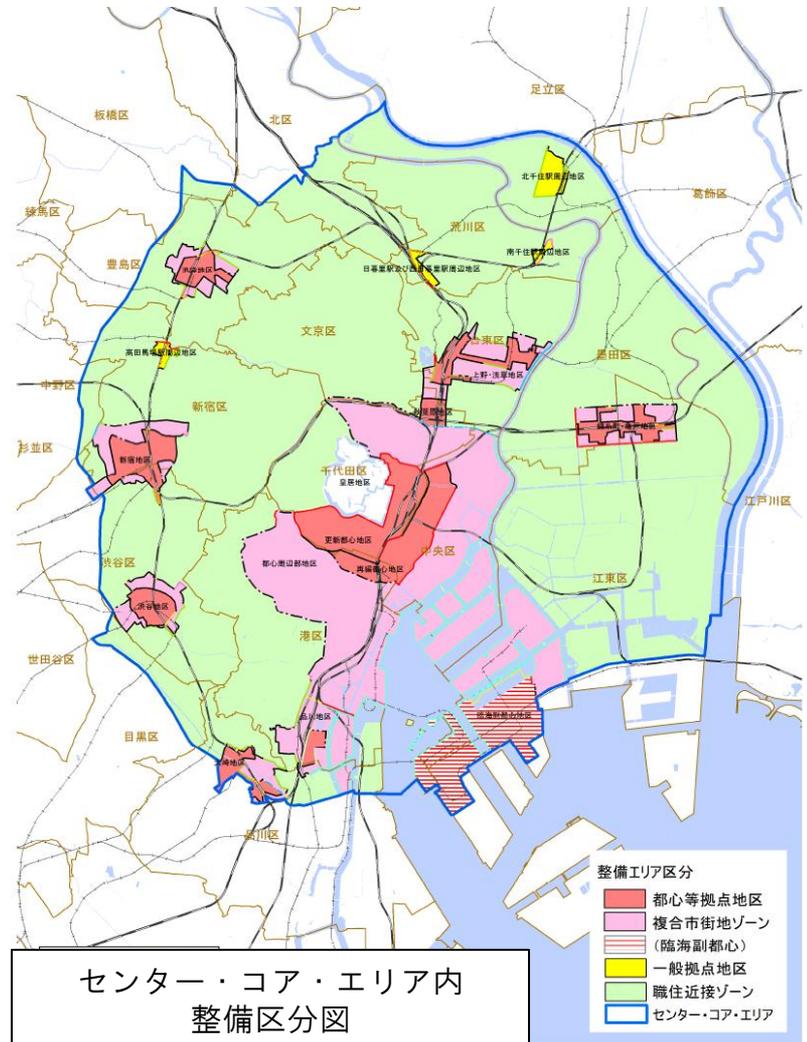
1 概要

- ・ 公開空地の確保など公共的な貢献を行う建築計画に対して、容積率や斜線制限などの建築基準法に定める形態規制を緩和することにより、市街地環境の向上に寄与する良好な都市開発の誘導を図る以下の4つの制度

- 再開発等促進区を定める地区計画
- 特定街区
- 高度利用地区
- 総合設計

2 「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」

- ・ 地域特性に応じた開発やまちづくりを進めることを目的に、地域の拠点として都市開発諸制度を戦略的に活用するエリアを設定
- ・ 各エリアに緩和容積率の限度、緩和容積率の部分に充当すべき用途（育成用途）などを設定
- ・ 居住に関する方針として、「都心居住の推進」を定め、各制度において「特段に容積率を割り増す住宅優遇型」を設定（都心居住型総合設計など）



（資料）新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針／東京都都市整備局

共同化建替えの合意形成に対する支援

マンション共同化建替えモデル事業（2014～2015(平成26～27)年度)

1 概要

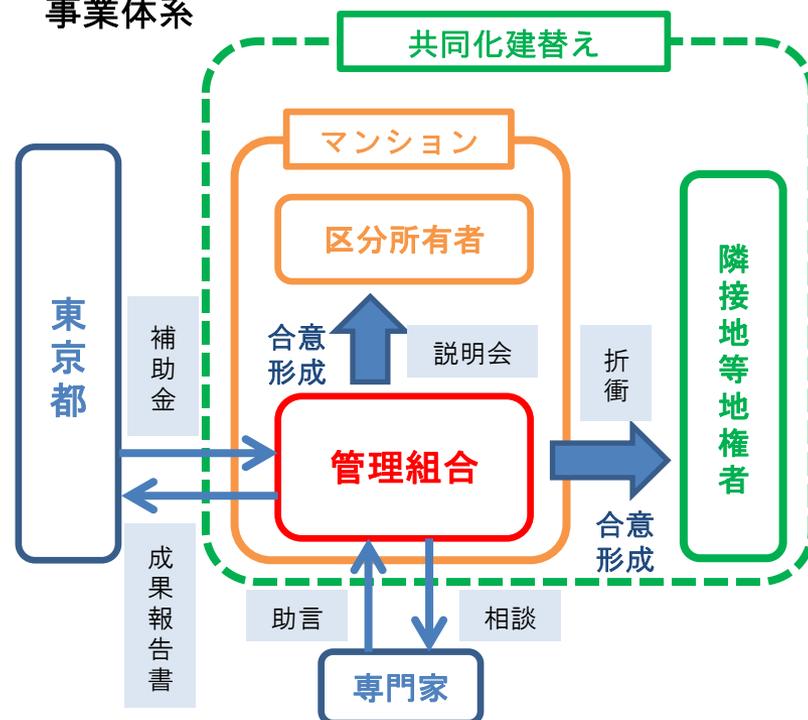
- ・容積率制限などにより単独敷地での建替えが困難なマンションにおいて、隣接地等との共同建替えの初期の検討費用を補助するモデル事業
- ・モデル事業を通じ、共同化建替えにおける課題や解決策等を取りまとめる予定
- ・補助限度額は、補助対象事業費の1/3かつ333万円以内

2 事業対象

- ・公募により、3件を選定

		Aマンション	Bマンション	Cマンション
マンション 事業対象	竣工年	S55年	S46年	S43年
	戸数	75戸	46戸	109戸
	敷地面積	890㎡	270㎡	1,660㎡
する隣接地等 共同化を検討	区域面積 (マンション含む)	1,840㎡	820㎡	2,340㎡
	土地利用 状況	事務所 店舗 倉庫 駐車場	賃貸マンション 戸建住宅 事務所 店舗	賃貸マンション 駐車場

3 事業体系



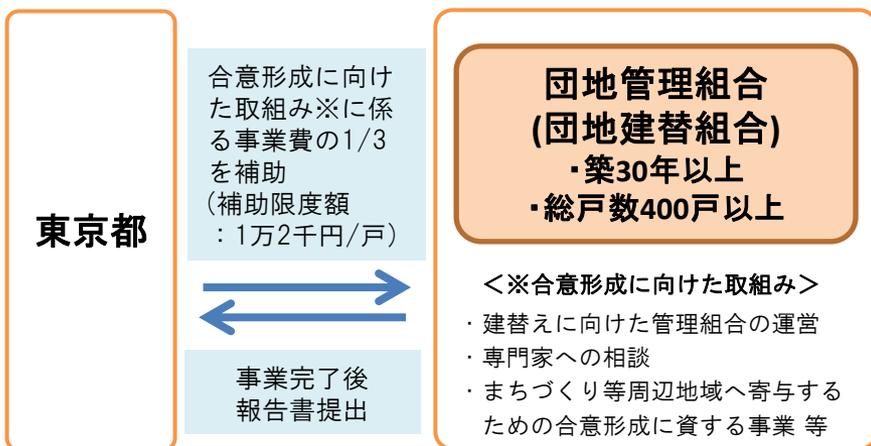
大規模団地建替えの合意形成に対する支援

マンション建替え円滑化モデル事業（2011～2013(平成23～25)年度)

1 目的

大規模団地は区分所有者が多く、建替えに向けた合意形成が難しいことから、合意形成に向けた管理組合の取組に対しモデル的に支援し、大規模団地の建替えにおける課題と解決策を把握する。

2 概要



3 合意形成に向けた問題点

- ・各棟要件2/3以上の同意が困難。
- ・権利者の多さから、情報共有や個々の課題への対応が困難。
- ・規模の大きさから周辺のまちづくりへの影響が大きい。

4 成果等

- ・合意形成の円滑化に向けたきめ細やかな支援により、建替えを推進。
- ・組合広報誌の配布や、専門家等による相談会・説明会等により、情報の共有や個々の課題を解消。

事業対象団地	所在地	竣工年	規模	戸数	事業の進捗状況
諏訪2丁目住宅	多摩市諏訪	1971(昭和46)年	地上5階建 23棟	640戸	再建マンション竣工済
桜上水団地	世田谷区桜上水	1965(昭和40)年	地上4～5階建 17棟	404戸	再建マンション着工済
府中日鋼団地	府中市日鋼町	1966(昭和41)年	地上4～5階建 32棟	702戸	建替え推進決議済

緊急輸送道路沿道建築物の耐震化に向けた取組

(1) 条例※1による耐震診断の義務化をはじめとする新たな規制誘導策を実施

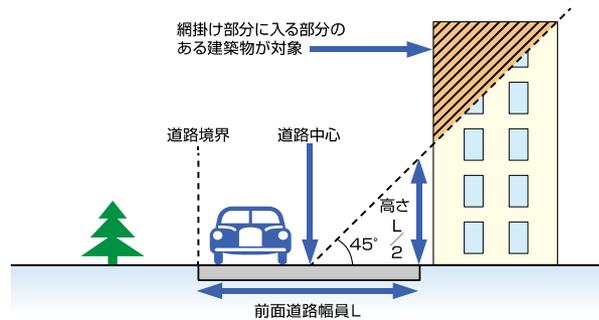
※1 東京都における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例
(平成23年4月施行)

■対象建築物

次のすべての条件を満たす建築物

- ・旧耐震基準で建築されたもの
- ・特定緊急輸送道路※2の沿道にあるもの
- ・道路幅員のおおむね1/2を超える高さ

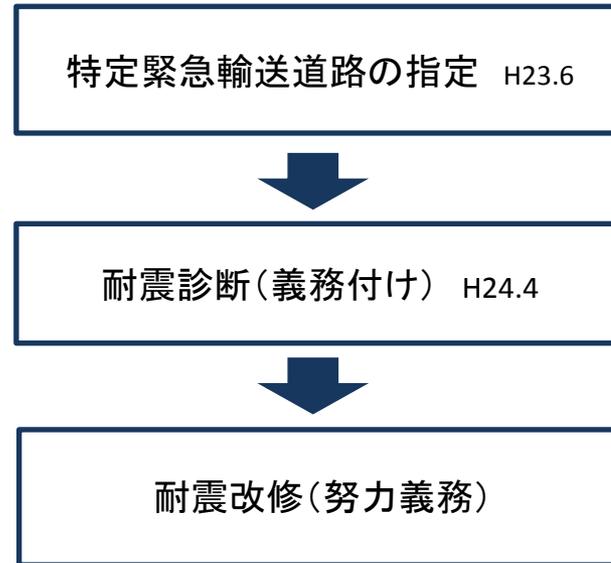
※2 特に重要で早急に沿道建築物の耐震化を図るべき道路として条例に基づき指定



特定緊急輸送道路：約1,000 km

特定緊急輸送道路沿道建築物：約4,800棟
(うちマンション用途約1,200棟)

■条例の基本的枠組み



●義務の対象建物を特定

●指導・助言・指示
●実施の有無の公表
(3年後)
●診断実施命令

●指導・助言
●指示

耐震改修促進法の改正 (H25.11施行) を受け、特定緊急輸送道路を同法に基づく耐震診断義務付け道路として、東京都耐震改修促進計画に位置付け (H26.4)

(2) 条例化に合わせ助成制度を拡充

- ・診断義務が課される路線については、原則全額補助を実施
- ・耐震改修促進法が改正されたことに伴い、法に基づき特定沿道建築物に対する補助を拡充。
合わせて分譲マンションに対する5,000㎡の面積要件を撤廃