

マンション再生に関する行政の取組

- 都の取組 1
- 国の動向 17
- 区市の取組 23

1 都の取組

- 建替えに関する取組・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 耐震化に関する取組・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10
- 改良に関する取組・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16

マンションの建替えに関する普及啓発

分譲マンション建替えガイド (2003(平成15)年)

- ・ 建替えの検討を始めようとしている区分所有者等の入門書として、建替えに係る基本的な事項について解説。
- ・ ホームページにより普及を図っている。



マンション建替えガイドブック (2006(平成18)年)

- ・ 建替えを実施するために、区分所有者等が行わなければならない手続きや留意事項について解説。
- ・ 冊子により普及を図っている。



マンション再生セミナー

1 概要

- ・ マンションの建替えや改修等に向けた管理組合等の機運醸成を図るため、マンション管理士会等と連携し、専門家による講演、無料相談を実施
- ・ 年1回(10月頃)実施

2 対象

管理組合役員、
区分所有者、
マンションオーナー等



(再生セミナーの様子)



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

容積率等の規制緩和制度①

都市開発諸制度

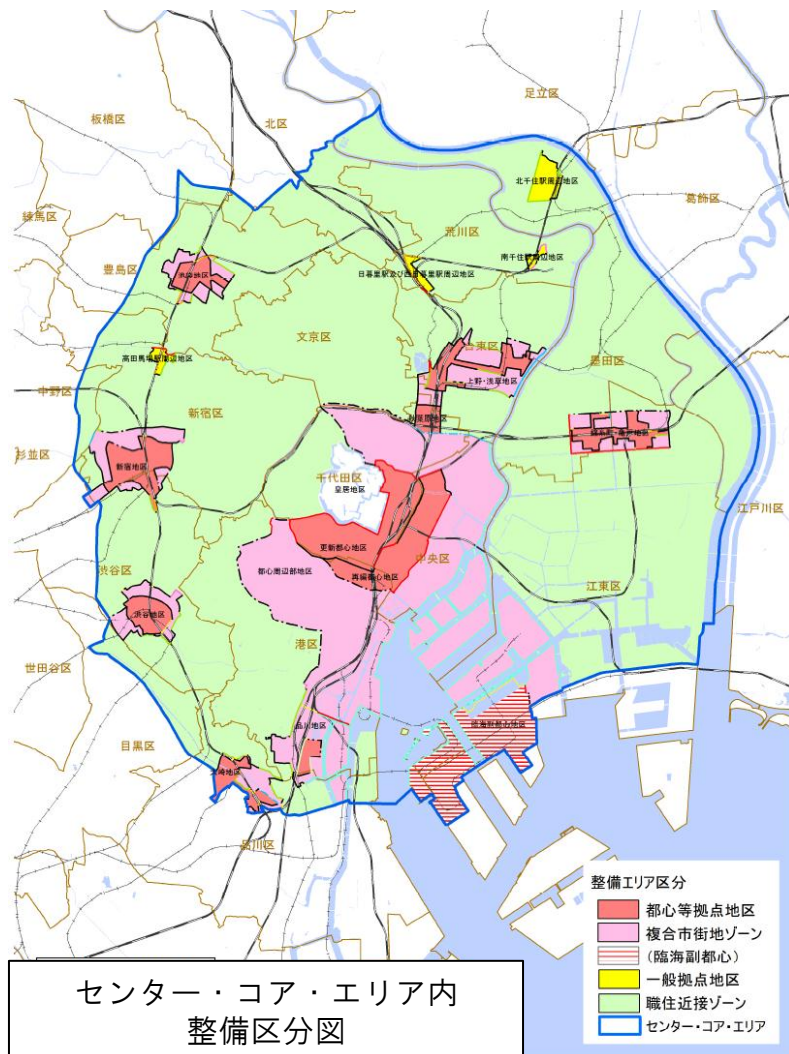
1 概要

- ・ 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

容積率等の規制緩和制度②

共同住宅建替誘導型総合設計（2002(平成14)年度創設）

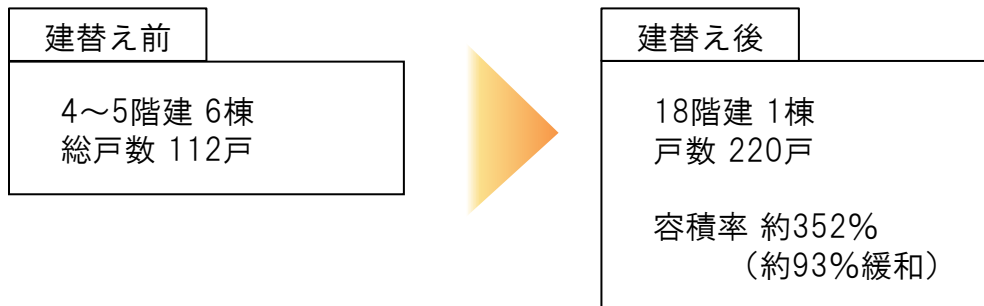
1 概要

- ・ 既存マンションの建替えを促進し、良質な住宅ストックの形成に資することを目的として創設した総合設計※のタイプ
- ・ 建築後30年を経過した共同住宅の建替えに適用
- ・ 他の総合設計のタイプに比べ、適用要件や容積率割増の条件等を緩和
- ・ 従前敷地での建替えに適用（敷地拡張の場合は適用不可）

※一定規模以上の敷地面積及び一定割合以上の空地を有する建築計画について、特定行政庁の許可により容積率及び高さの制限を緩和

2 実績

- ・ 2013(平成25)年度までの適用事例は3件
- ・ 事例：Aマンション（敷地面積 約0.5ha）



マンションの建替えに対する財政的支援策

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(参考資料-1 P3参照)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

マンションの建替え工事期間中の仮住居の支援

都営住宅の提供（2003(平成15)年度開始）

1 概要

- ・ 都営住宅の入居要件(収入等)を満たす者に対し、仮住居として都営住宅を期限付で提供(最長3年間)
- ・ 対象は、マンション建替え円滑化法に基づくマンション建替事業に限定

2 実績

	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	計
入居戸数	9	1	17	0	4	3	2	28	13	3	0	81

公的住宅の空室情報の提供（かり☆すまいる）（2010(平成22)年度開始）

- ・ 東京都が、(独)都市再生機構、及び東京都住宅供給公社と連携して、区分所有者等のニーズに合わせた空室情報を取りまとめ、管理組合に提供
- ・ 対象は、マンション建替え円滑化法に基づくマンション建替事業に限定

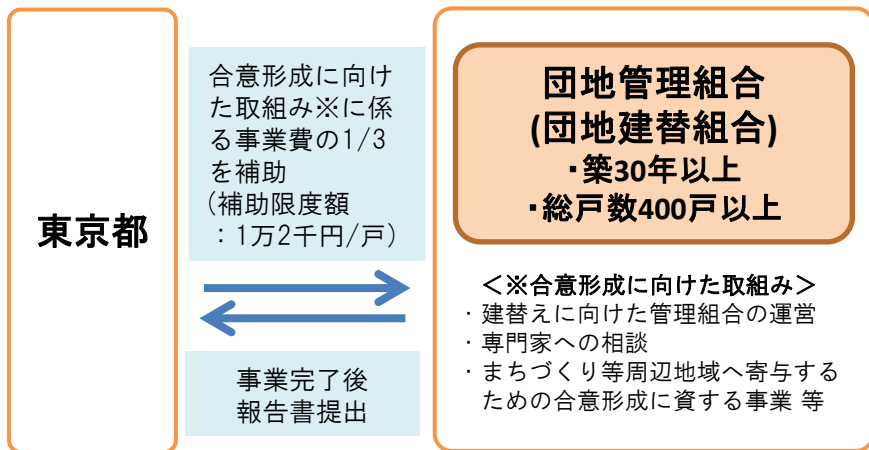
大規模団地建替えの合意形成に対する支援

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

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

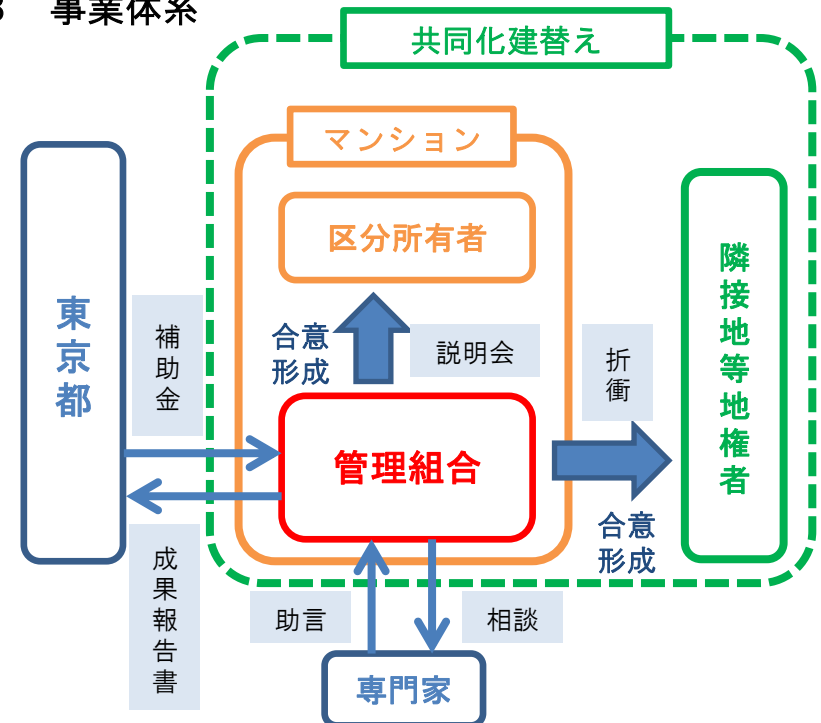
- ・容積率制限などにより単独敷地での建替えが困難なマンションにおいて、隣接地等との共同建替えの初期の検討費用を補助するモデル事業
- ・モデル事業を通じ、共同化建替えにおける課題や解決策等を取りまとめる予定
- ・補助限度額は、補助対象事業費の1/3かつ333万円以内

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



東京都耐震改修促進計画（平成19年3月策定、平成24年3月改定(平成26年4月変更)）

計画の概要

第1章 はじめに

想定される被害の軽減を図るため、平成32年度までに、都内の住宅・建築物の耐震化を促進し、災害に強い東京を実現する。

計画期間は、平成23年度～平成32年度の10年間

第2章 基本方針

- 1 想定する地震の規模・被害の状況
- 2 **耐震化の現状**
- 3 **耐震化の目標**

第3章 耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策

- 1 基本的な取組方針
- 2 重点的に取り組むべき施策
 - (1)地震発生時に閉塞を防ぐべき道路の沿道建築物の耐震化
 - (2)木造住宅密集地域の不燃化・耐震化
 - (3)**重点的に耐震化を図るべき建築物**
防災上重要な公共建築物、民間特定建築物等、**分譲マンション**、木造住宅
- 3 耐震化を促進するための環境整備
- 4 その他の施策

第4章 普及啓発

第5章 総合的な安全対策

第6章 今後の取組

分譲マンションに関する内容

○耐震化の現状と目標

建築物の種類	耐震化率		
	現状	目標	
	平成22年度末	平成27年度末	平成32年度末
住宅	81.2%	90%	95%
緊急輸送道路沿道の建築物	81.3%※	100%	

※平成24年2月末現在

○重点的に耐震化を図る建築物

- ・区分所有者等による合意形成が難しい分譲マンションについて、重点的に耐震化を促進。
- ・マンション改良工事助成や耐震アドバイザー派遣、耐震診断・改修助成制度などを活用し、早期の耐震診断・改修を促進。
- ・耐震化を促進させるため、「マンション啓発隊」を組織、管理組合役員等へ個別訪問を行い、耐震化に向けた助言等を実施するとともに、セミナーを定期的を開催するなど、都が先導して啓発を実施。など

マンションの耐震化に向けた普及啓発 ①（マンション啓発隊）

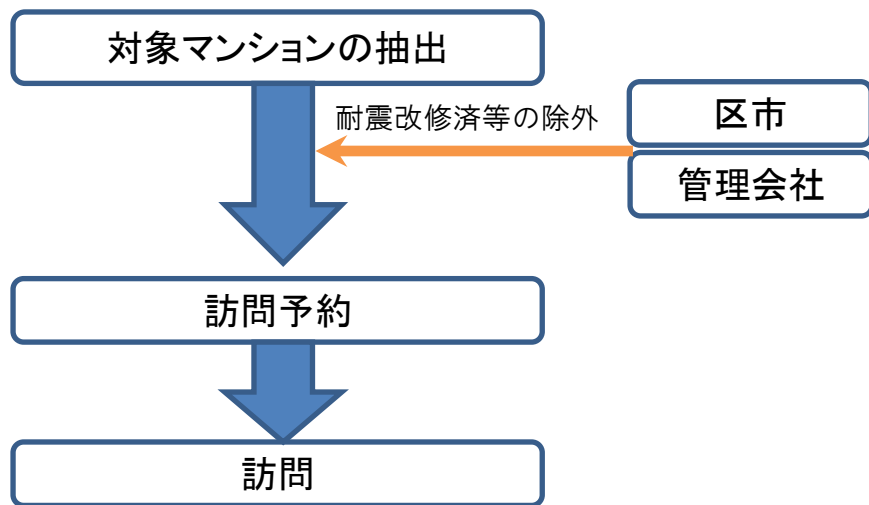
1 概要

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。

マンションの耐震化に向けた普及啓発 ②（耐震セミナー等）

マンション耐震セミナー（2009(平成21)年度～）

1 概要

- ・マンションの耐震化に向けた管理組合等の機運の醸成を図るため、耐震化の必要性や効果等について、講演等を通じて普及啓発
- ・年2回（9月・1月）実施

2 対象

管理組合役員、区分所有者、マンションオーナー、等

- ※ 民間団体の協力により、耐震に関する個別相談会も併せて開催し、技術的な相談に対応するとともに、区市の助成制度など、費用に関する相談にも対応している。



（マンション耐震セミナーの様子）

マンションの耐震化のすすめ(パンフレット)

- ・ 内容
耐震化の必要性、耐震診断から耐震改修への流れ、耐震改修工法の事例、等
- ・ 各区市町村窓口やマンション啓発隊等を通じて、管理組合役員等に配布

マンションの耐震化に向けた普及啓発 ③（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

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

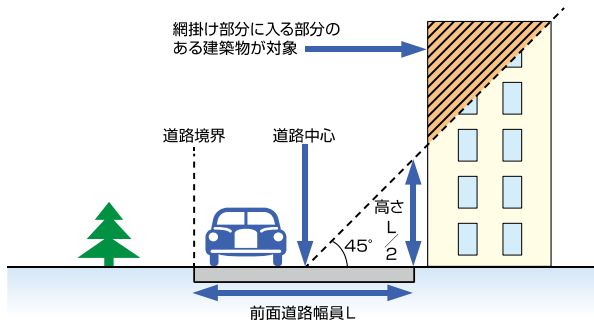
※1 東京都における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促進する条例（平成23年4月施行）

■対象建築物

次のすべての条件を満たす建築物

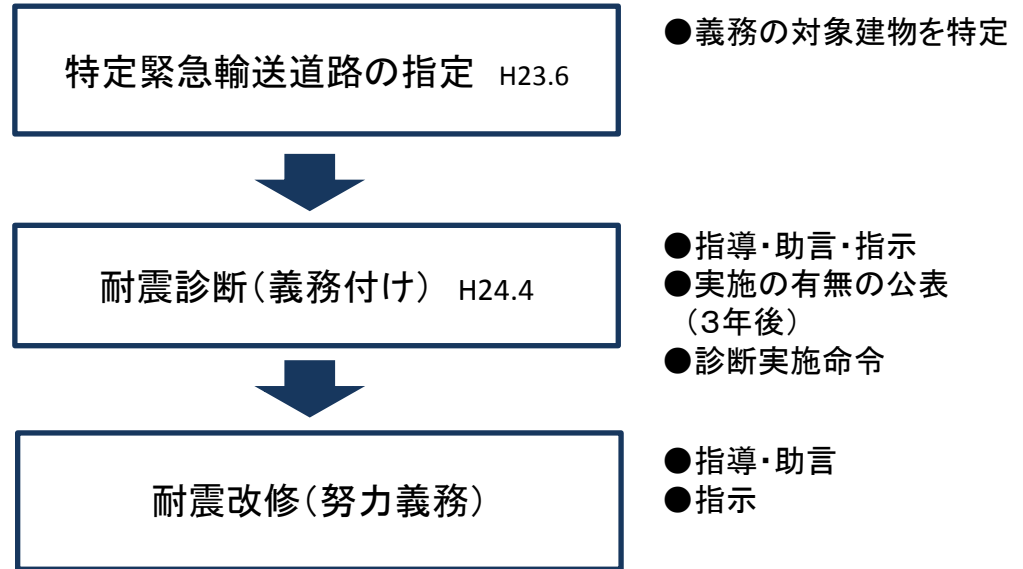
- ・旧耐震基準で建築されたもの
- ・特定緊急輸送道路※2の沿道にあるもの
- ・道路幅員のおおむね $1/2$ を超える高さ

※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



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

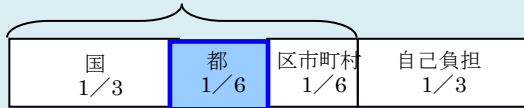
マンションの耐震化に対する財政的支援

緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業

特定緊急輸送道路沿道建築物

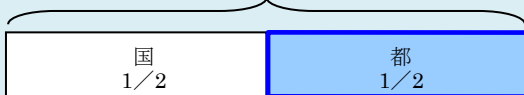
① 耐震アドバイザー派遣

補助率2/3



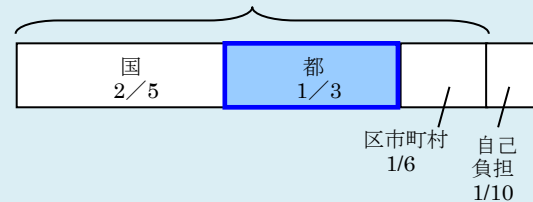
② 耐震診断助成

全額補助



③ 耐震改修助成（分譲マンション部分）

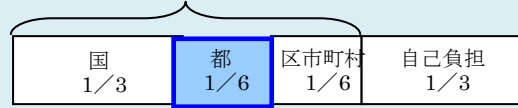
補助率9/10



一般緊急輸送道路沿道建築物

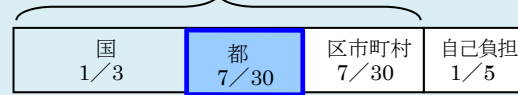
① 耐震アドバイザー派遣

補助率2/3



② 耐震診断助成

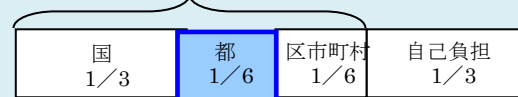
補助率4/5



③ 耐震改修助成

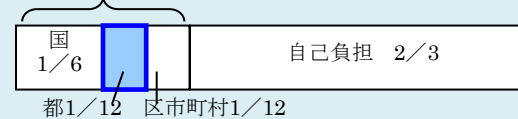
■ 延べ面積5,000㎡以下の部分

補助率2/3



■ 延べ面積5,000㎡を超える部分

補助率1/3

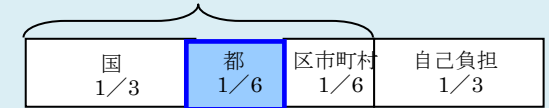


マンション耐震化促進事業

一般分譲マンション

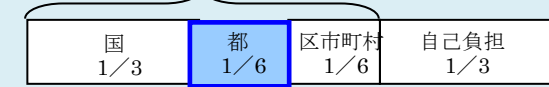
① 耐震アドバイザー派遣

補助率2/3



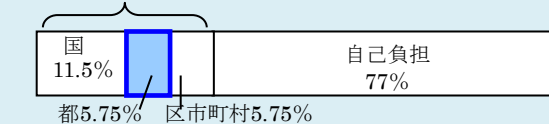
② 耐震診断助成

補助率2/3



③ 耐震改修助成

補助率23%



マンション改良に対する財政的支援

マンション改良工事助成

建物の共用部分を計画的に改良・修繕する管理組合に対し、1992(平成4)年度より財政的な支援を実施。

1 申込資格(主なもの)

- ・(独)住宅金融支援機構の「共用部分リフォーム融資」を受け、かつ、(公財)マンション管理センターの債務保証を受けること。

2 期間

- ・最長7年間(ただし、住宅金融支援機構の融資期間は最長10年間)

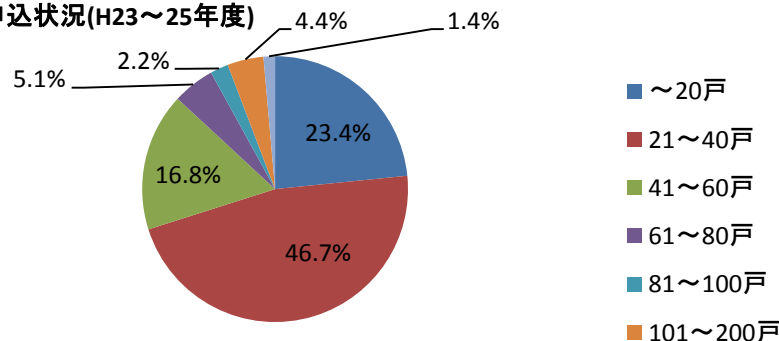
3 助成内容

- ・(独)住宅金融支援機構の金利が1%低利になるよう、都が管理組合に対し利子補給。
- ・利子補給の対象額は、(独)住宅金融支援機構から融資を受けている額(元本で、工事費の80%または戸当たり150万円のいずれか低い額)を限度。

4 申込実績

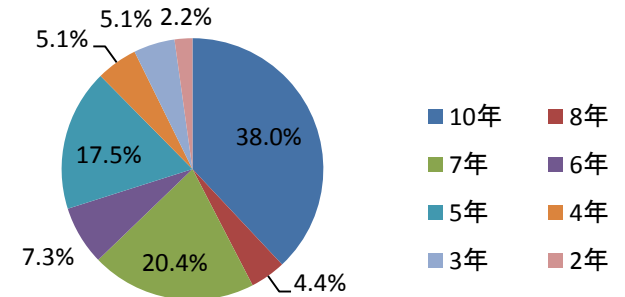
2011(H23)年度		2012(H24)年度		2013(H25)年度	
35件	1,414戸	51件	2,367戸	56件	2,056戸

戸数別申込状況(H23～25年度)



- ・小規模マンションからの申込が多くなっている。

機構の融資期間別申込状況(H23～25年度)



- ・4割以上のマンションが都の利子補給期間を超えた期間で機構から融資を受けている。

2 国の動向

- マンション建替え円滑化法の改正・・・・・・・・・・ 18
- 耐震改修促進法の改正・・・・・・・・・・・・・・・・ 20
- 住宅団地の再生のあり方に関する検討会・・・・ 22

マンション建替え円滑化法の改正①

H26.6.18成立、H26.12.24施行予定

○ 南海トラフ巨大地震や首都直下地震等の巨大地震発生のおそれがある中、生命・身体
の保護の観点から、耐震性不足の老朽化マンションの建替え等が喫緊の課題。

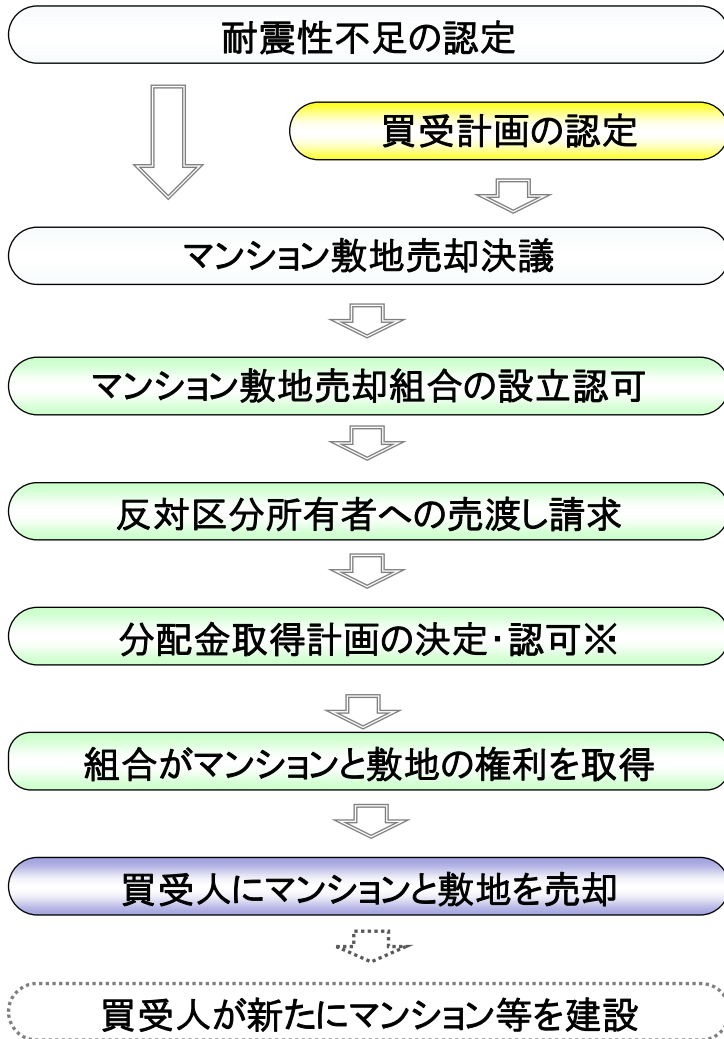
< 現行制度と今回の改正 >

	一般のマンション	耐震性不足のマンション
改修	<ul style="list-style-type: none"> ・区分所有法による改修 ⇒3/4以上の賛成 	<p>H25改正で措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修促進法による改修 ⇒過半数の賛成、容積率等の緩和特例
建替え	<ul style="list-style-type: none"> ・区分所有法の建替え(個別売却) ・マンション建替法の建替え(権利変換) ⇒4/5以上の賛成 	<p>マンション建替法改正で措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンション敷地売却制度の創設 ⇒4/5以上の賛成 ・容積率の緩和特例
取壊して 住替え	<p>民法原則に基づき全員同意が必要</p>	

※平成26年度予算、税制改正において、マンション敷地売却に係る支援措置や専門家による相談体制等の整備に係る措置を創設。

マンション建替え円滑化法の改正②

マンション敷地売却制度の流れ



容積率の緩和特例

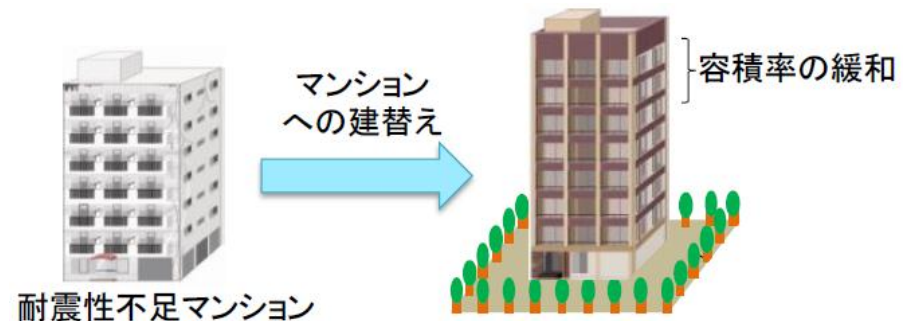
耐震性不足の認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについて、特定行政庁の許可により容積率制限を緩和。

① 政令で定める敷地面積を有すること

一低層・二低層	1,000㎡以上
一中高・二中高・一住・二住・準住・準工・工業・工業専用	500㎡以上
近隣商業・商業	300㎡以上

② 市街地環境の整備・改善に資するものであること

開放された公開空地の整備や地域の防災性、景観等の環境の向上に貢献し、市街地環境の整備・改善が図られるものが対象



耐震改修促進法の改正①

H25.11.25施行

(1) 建築物の耐震化の促進のための規制強化

耐震診断の義務化・耐震診断結果の公表

病院、店舗、旅館等の不特定多数の者が利用する建築物及び学校、老人ホーム等の避難弱者が利用する建築物のうち**大規模なもの**等

平成27年
末まで

地方公共団体が指定する緊急輸送道路等の**避難路沿道建築物**

地方公共
団体が指
定する期
限まで

都道府県が指定する庁舎、避難所等の**防災拠点建築物**



(※)東日本大震災後の
A市役所の損傷状況

(現行制度)

耐震診断結果に基づく
耐震改修の促進

耐震改修の指示
(従わない場合には
その旨の公表)

倒壊等の危険性が高い場合
建築基準法による改修命令等

全ての建築物の耐震化の促進

○マンションを含む住宅や小規模建築物等についても、耐震診断及び必要に応じた耐震改修の努力義務を創設。

耐震診断義務付け対象となる大規模建築物の要件

○原則として、以下の①及び②の要件を満たす建築物が対象

- ① 階数3及び床面積の合計5,000㎡以上の病院、店舗、旅館等の不特定かつ多数の者が利用する建築物等(※)であること
- ② 旧耐震基準により新築した建築物(新耐震基準により増築等の工事を行い、検査済証の交付を受けたものを除く。)であること

(※)小・中学校は階数2及び床面積の合計3,000㎡以上、幼稚園・保育所は階数2及び床面積の合計1,500㎡以上 等

耐震診断結果の公表の方法

- 不特定かつ多数の者が利用する大規模な建築物等 ……建築物の用途ごとに取りまとめた上で公表
- 避難路沿道建築物及び防災拠点建築物 ……期限が同一である建築物ごとに取りまとめた上で公表

耐震改修促進法の改正②

(2)建築物の耐震化の円滑な促進のための措置

耐震改修計画の認定基準の緩和及び容積率・建ぺい率の特例

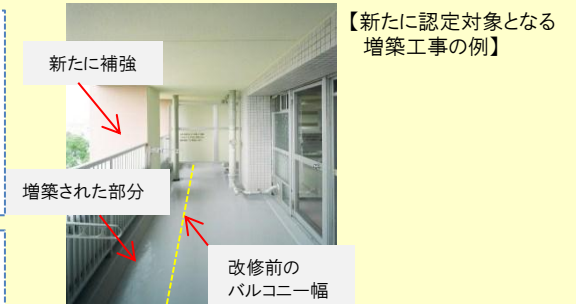
○新たな耐震改修工法も認定可能になるよう、耐震改修計画の認定制度について対象工事の拡大及び容積率、建ぺい率の特例措置の創設。

区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定

○耐震改修の必要性の認定を受けた区分所有建築物(マンション等)について、大規模な耐震改修を行おうとする場合の決議要件を緩和。
(区分所有法の特例:3/4以上→過半数)

耐震性に係る表示制度の創設

○耐震性が確保されている旨の認定を受けた建築物について、その旨を表示できる制度を創設。



【表示の様式】

住宅・建築物の耐震改修の支援策

- ・ 住宅・建築物安全ストック形成事業
- ・ 耐震対策緊急促進事業等
- ・ 耐震改修促進税制(住宅・建物)の拡充
- ・ 住宅金融支援機構による融資制度

住宅団地の再生のあり方に関する検討会

検討会設立趣旨 （平成26年7月設置）

- 高度経済成長期に、都市近郊を中心に大規模な住宅団地が供給され、これらの中にはすでに建物の老朽化が進み、建替え、改修を含めた再生を図る必要に迫られているものが増加。
- 人口減少社会の到来に伴い、都市近郊等の住宅団地においては、空家の増加や住民の高齢化が進展し、団地の集約・再編と併せて、医療・福祉施設などの生活支援整備により、地域の拠点として再生していくことが求められている。
- 複数棟で構成される団地は、土地が共有になっており、団地関係に伴う合意形成の困難さが課題。
- 建替え、改修を含めた住宅団地の再生を促進するには、権利調整や建築規制のあり方等について、事業的な観点も含め総合的に検討する必要があることから、検討会を設置。

検討の観点

- 事業法的なものを含めた権利調整手法
- 都市計画・建築規制
- 助成等の支援策
- 相談体制の整備、技術的な検討 等

スケジュール

- 平成26年度 課題及び施策検討の基本的な方向性の整理（中間報告）
- 平成27年中 施策のあり方についてとりまとめ

3 区市の取組

○ 区市の取組状況（マンションの建替え）・・・・・・・・・・ 24

○ 区市の取組状況（マンションの耐震化）・・・・・・・・・・ 25

区市の取組状況（マンションの建替え）

事業主体	建替え・改修 アドバイザー制度		都市居住 再生促進事業 (マンション 建替えタイプ)
	都制度 ※1	区制度 ※2	
千代田区		○	○
中央区	○		○
港区	△	○	○
新宿区			
文京区	○		○
台東区	○		○
墨田区	○		○
江東区	○		○
品川区			
目黒区			○
大田区			
世田谷区			△
渋谷区	△		○
中野区			
杉並区	○		○
豊島区	○		○
北区	△		○
荒川区			○
板橋区			○
練馬区	○		○
足立区			○
葛飾区			○
江戸川区			○

○: 制定済

△: 制定後廃止

※1 (公財)東京都防災・建築まちづくりセンターのアドバイザー派遣制度への助成

※2 区市独自の助成制度

事業主体	建替え・改修 アドバイザー制度		都市居住 再生促進事業 (マンション 建替えタイプ)
	都制度 ※1	市制度 ※2	
八王子市			
立川市			
武蔵野市		○	
三鷹市			
青梅市			
府中市			
昭島市			
調布市			
町田市			○
小金井市			
小平市			
日野市			
東村山市			
国分寺市			
国立市			
福生市			
狛江市			
東大和市			
清瀬市			
東久留米市			
武蔵村山市			
多摩市			○
稲城市			
羽村市			
あきる野市			
西東京市			

(資料)平成26年度各区市マンション関連事業調査結果／東京都都市整備局 (H26.10)

区市の取組状況（マンションの耐震化）

事業主体	アドバイザー 派遣	耐震診断 助成	耐震改修助成	
			設計	工事
千代田区	○	○	○	○
中央区	※	○	○	○
港区	○	○	○	○
新宿区	○	○	○	○
文京区	○	○	○	○
台東区	○	○	○	○
墨田区	○	○	○	○
江東区	○	○	○	○
品川区	○	○	○	○
目黒区	○	○	○	○
大田区	○	○	○	○
世田谷区	○	○	○	○
渋谷区		○	○	○
中野区	○	○	○	○
杉並区	○	○	○	○
豊島区	○	○		○
北区	○	○	○	○
荒川区	○	○	○	○
板橋区	○	○	○	○
練馬区	○	○	○	○
足立区	○	○	○	○
葛飾区	○	○	○	○
江戸川区	○	○	○	○

事業主体	アドバイザー 派遣	耐震診断 助成	耐震改修助成	
			設計	工事
八王子市	○	○	○	○
立川市				
武蔵野市	○	○	○	○
三鷹市				
青梅市				
府中市				
昭島市				
調布市	○	○		
町田市	○	○	○	○
小金井市				
小平市				
日野市				
東村山市				
国分寺市				
国立市		○		
福生市				
狛江市		○		
東大和市				
清瀬市				
東久留米市				
武蔵村山市				
多摩市	○	○		
稲城市				
羽村市				
あきる野市				
西東京市	○			

・都のマンション耐震化促進事業を活用して、助成等を実施している場合に○としている。

※ 区職員が自ら対応

(2014(平成26)年4月現在)