

平成27年7月7日

東京都におけるマンション再生の取り組み

東京都都市整備局
住宅政策推進部マンション課長 高橋竜太郎

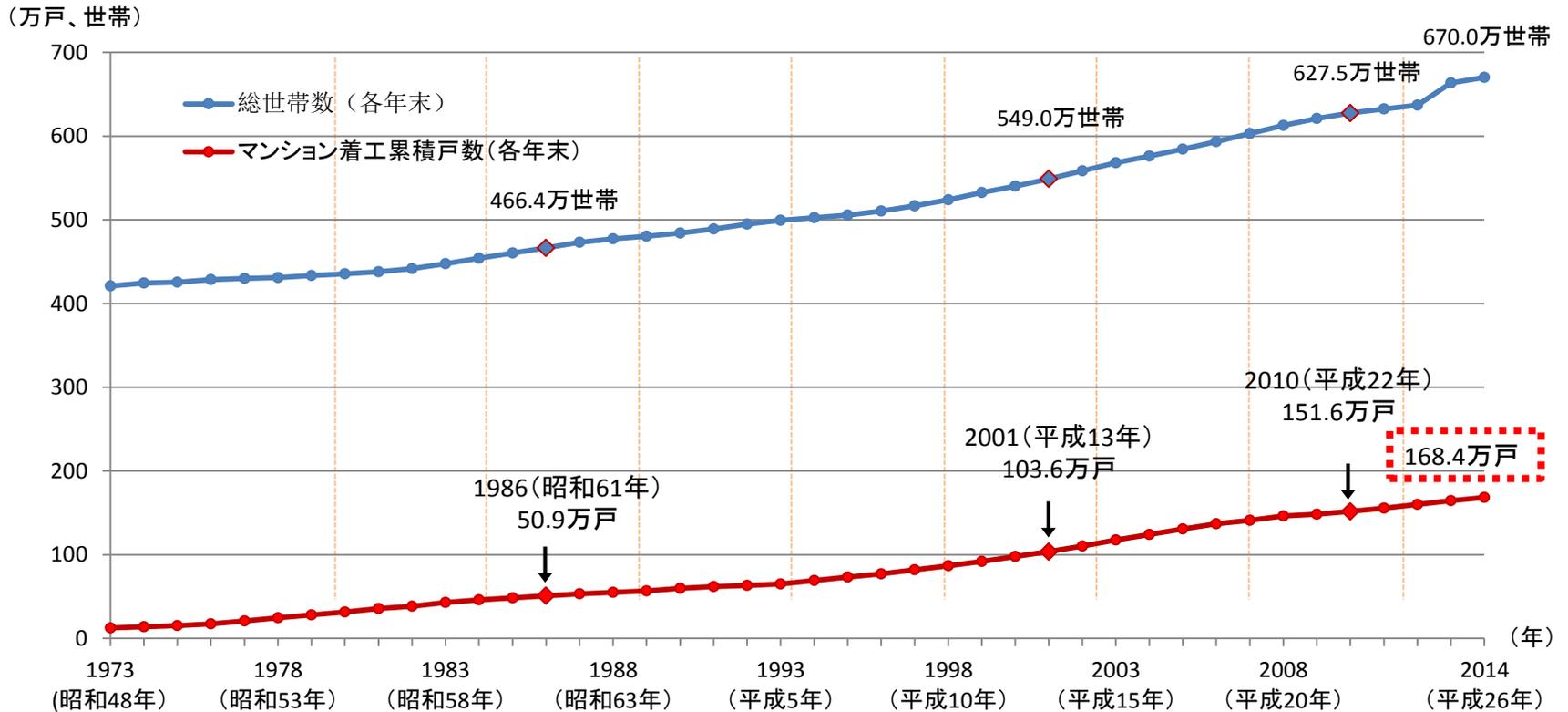
本資料において「マンション」とは、マンションの管理の適正化の促進に関する法律第2条第1項第1号のマンション（いわゆる分譲マンション）を指す

マンションストックの状況

マンション戸数の推移

- ・東京においてマンションは、1986(昭和61)年に約50万戸だったものが、2001(平成13)年に100万戸、2010(平成22)年に150万戸を超えるなど、急速に増加している。
- ・2014(平成26)年におけるマンションのストック数は約168万戸(総世帯数の約4分の1に相当)となっており、都民の主要な居住形態として広く普及している。

【都内総世帯数とマンション戸数の推移】

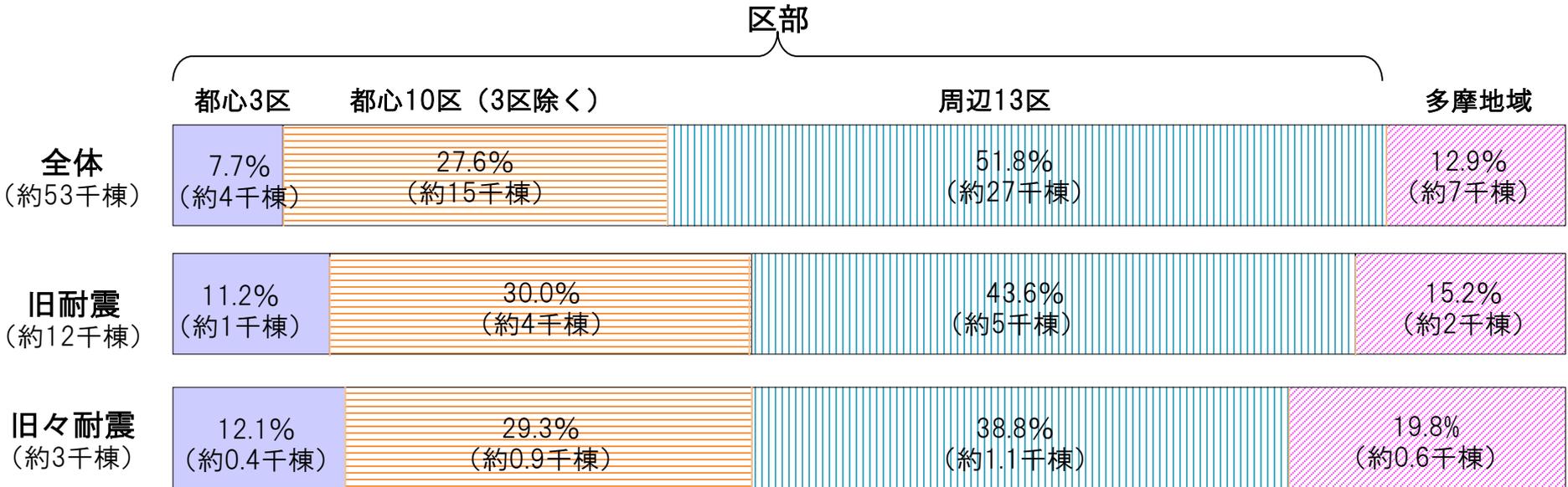


(資料) 住民基本台帳による東京都の世帯と人口/東京都総務局、住宅着工統計/東京都都市整備局

地域別マンション棟数

- ・都の実態調査によれば、都内マンションの棟数は全体で約5.3万棟であり、そのうち9割近くが区部に立地している。
- ・旧耐震基準及び旧々耐震基準についてみると、都心部及び多摩地域の占める割合が高くなっている。

【マンション棟数の地域別構成割合】



都心3区：千代田区、中央区、港区

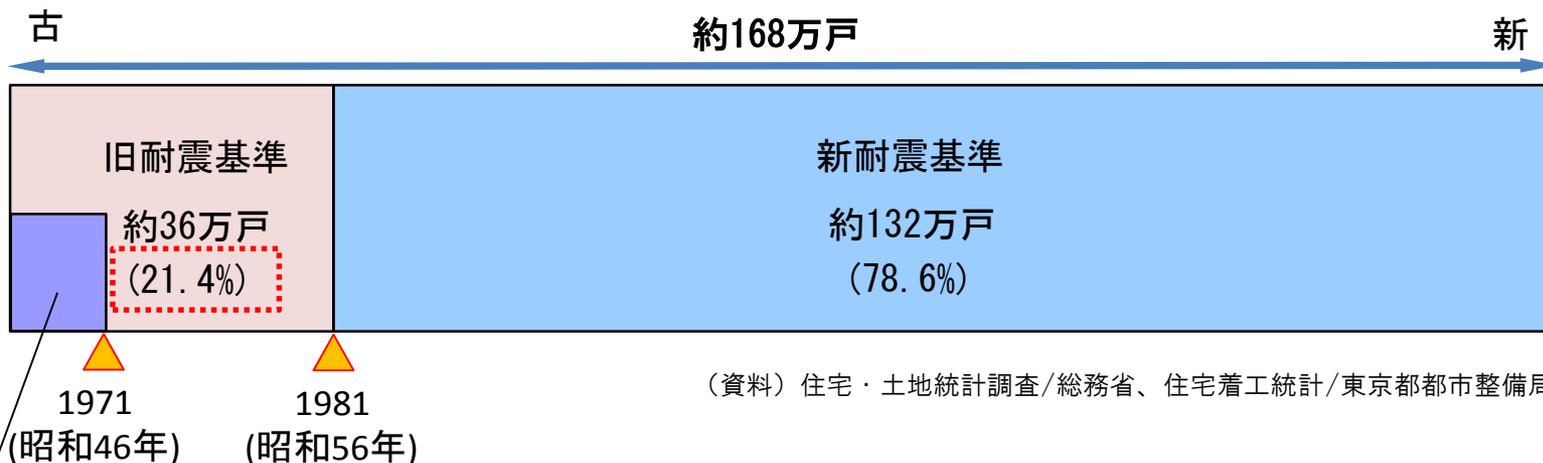
都心10区：千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、渋谷区、豊島区

(資料) マンション実態調査結果 (H25.3公表) / 東京都都市整備局

建築時期別マンション戸数

- ・ 1981(昭和56)年以前の旧耐震基準で建築されたマンションは約36万戸で、全体の約21%となっている。
- ・ 1971(昭和46)年以前の旧々耐震基準で建築されたマンションは約7万戸で、旧耐震基準のマンションの約19%、全体の約4%となっている。

【建築時期別のマンション戸数 (2014(平成26)年末)】



◆耐震基準の改正◆

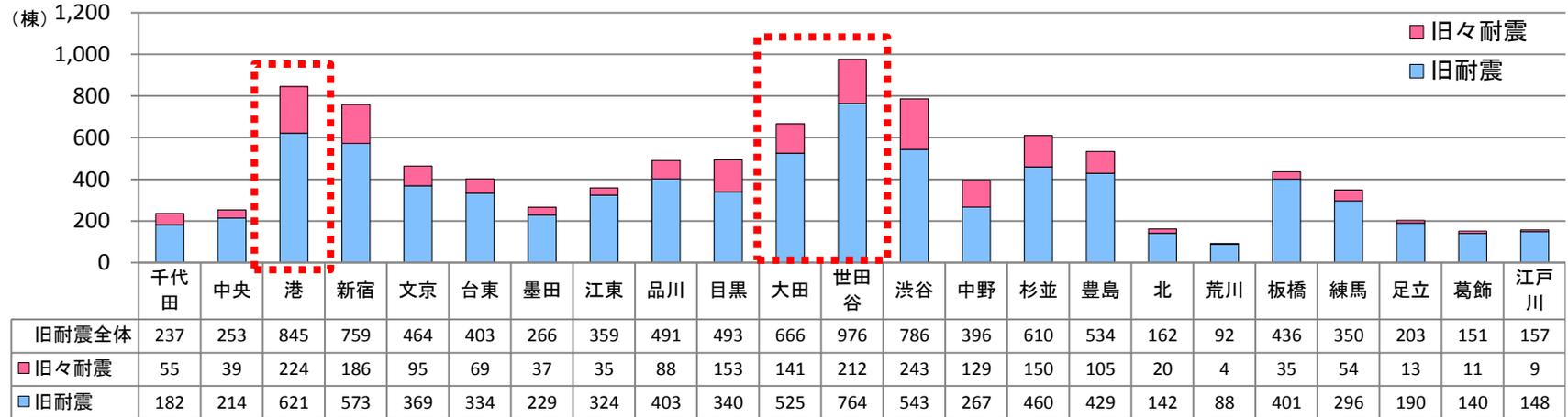
旧々耐震基準
約7万戸
(4.2%)

- * 旧々耐震基準…1971(昭和46)年改正以前の基準。1968(昭和43)年、十勝沖地震で多くの被害が発生したことを踏まえ、1971(昭和46)年改正により鉄筋コンクリート造の柱帯筋の基準を強化。
- * 旧耐震基準……1981(昭和56)年改正以前の基準。中地震(震度5程度)に耐えうる設計基準となっているが、大地震(震度6強～7程度)へは未対応。
- * 新耐震基準……1981(昭和56)年改正による基準。中地震に対して損傷しないことに加えて、大地震に対して倒壊しないことの確認を追加。

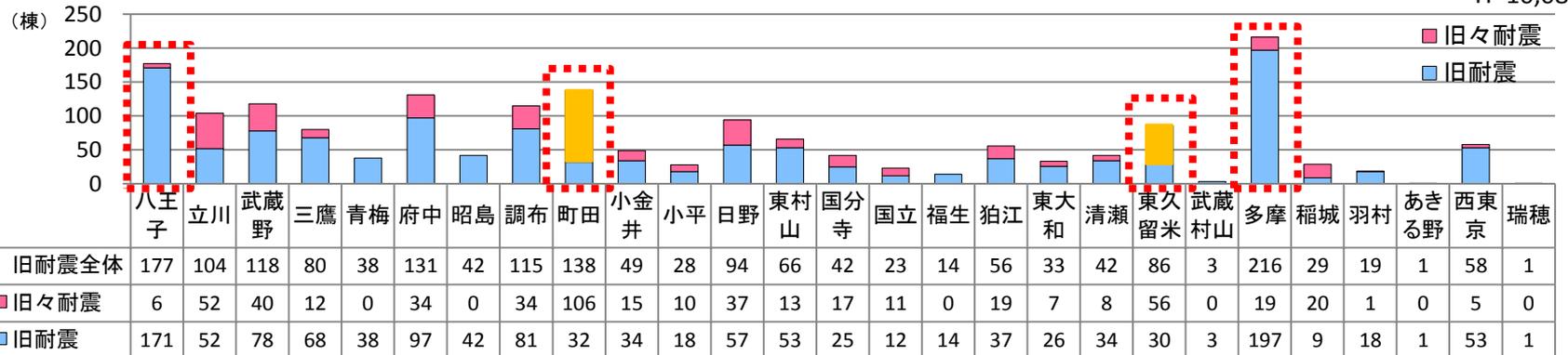
旧耐震基準マンションの分布（区市町別）

- ・旧耐震基準のマンションを区市町別にみると、区部では、城西・城南地区に多く立地している。
- ・市町部では、多摩ニュータウンなどの大規模な団地を抱える多摩市や、八王子市、町田市が多くなっており、さらに、旧々耐震基準に限ってみれば、町田市、東久留米市において、特に高い比率となっている。

【旧耐震基準マンションの区市町別分布】



n=10,089



n=1,803

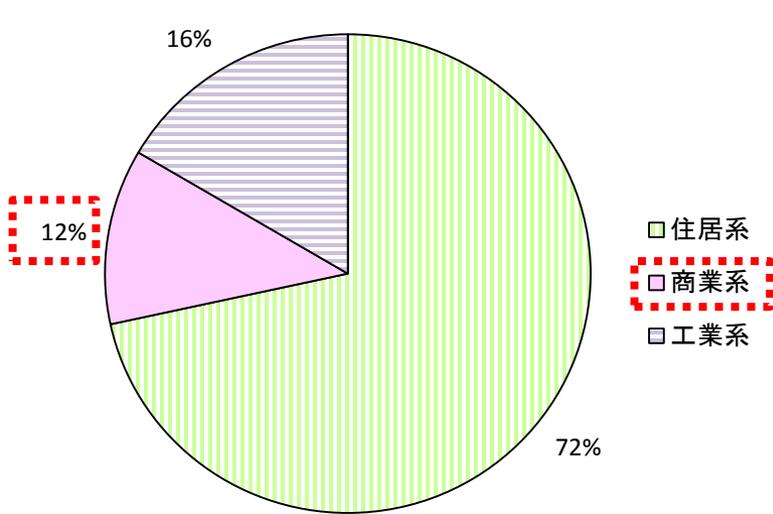
（資料）マンション実態調査結果（H25.3公表）/東京都都市整備局

旧耐震基準マンションの分布（用途地域別）

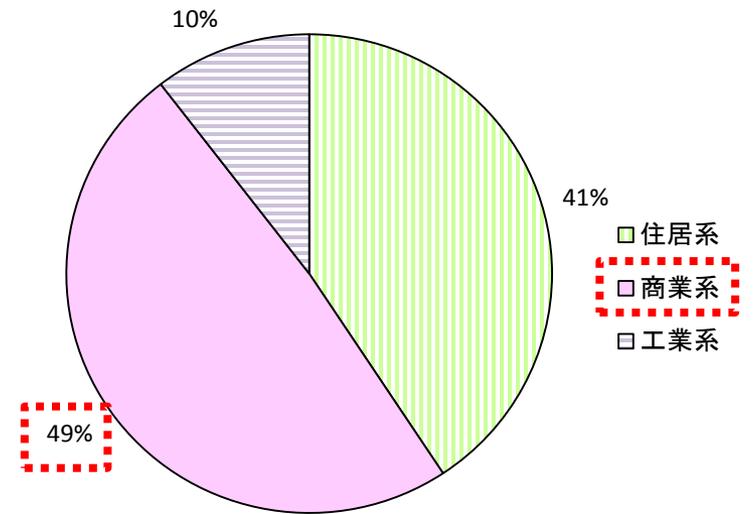
・旧耐震基準のマンションの分布を用途地域別に見ると、指定区域面積割合ではわずか約12%の商業系用途地域に旧耐震マンションの約半数が立地している。

(注)団地型マンションは除く

	一低層	二低層	一中高	二中高	一住	二住	準住	近商	商業	準工	工業	工専
指定区域面積(km ²)	410.5	7.7	191.3	36.3	115.7	20.8	14.9	58.5	73.4	145.1	25.9	13.3
旧耐震マンション(棟)	643	31	1,487	398	1,313	407	188	1,821	3,537	1,075	74	0
マンション密度(棟/km ²)	1.6	4.0	7.8	11.0	11.3	19.6	12.6	31.2	48.2	7.4	2.9	0



都内指定区域面積の割合



旧耐震マンション立地棟数の割合

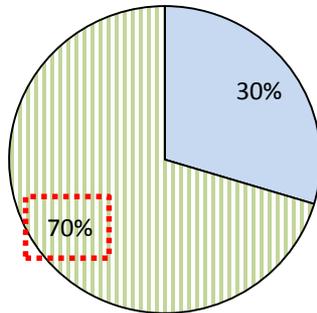
(資料) 東京都都市整備局調査による

団地型マンションの状況

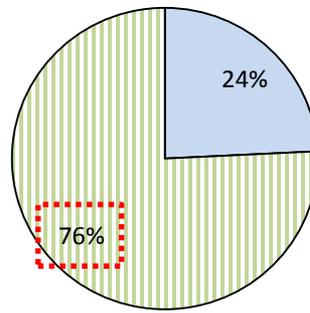
- ・旧耐震基準で建てられた団地型マンション（旧公団・公社分譲）は、団地数の約70%、戸数の約76%、棟数の約84%が多摩地域に立地している。
- ・大規模な団地型マンションは、区部周辺部や多摩地域に多く立地している。

		団地規模					計
		100戸未満	100～199戸	200～299戸	300～399戸	400戸以上	
団地数	区部	12	6	6	5	6	35
	多摩地域	17	17	17	12	20	83
	計	29	23	23	17	26	118
戸数	区部	510	946	1,545	1,723	3,779	8,503
	多摩地域	874	2,359	4,262	4,091	15,003	26,589
	計	1,384	3,305	5,807	5,814	18,782	35,092
棟数	区部	39	18	21	71	51	200
	多摩地域	94	221	145	182	429	1,071
	計	133	239	166	253	480	1,271

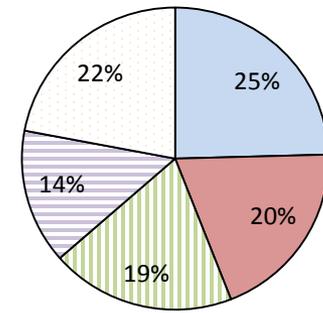
＜区市別団地数割合＞



＜区市別戸数割合＞



＜規模別団地数割合＞



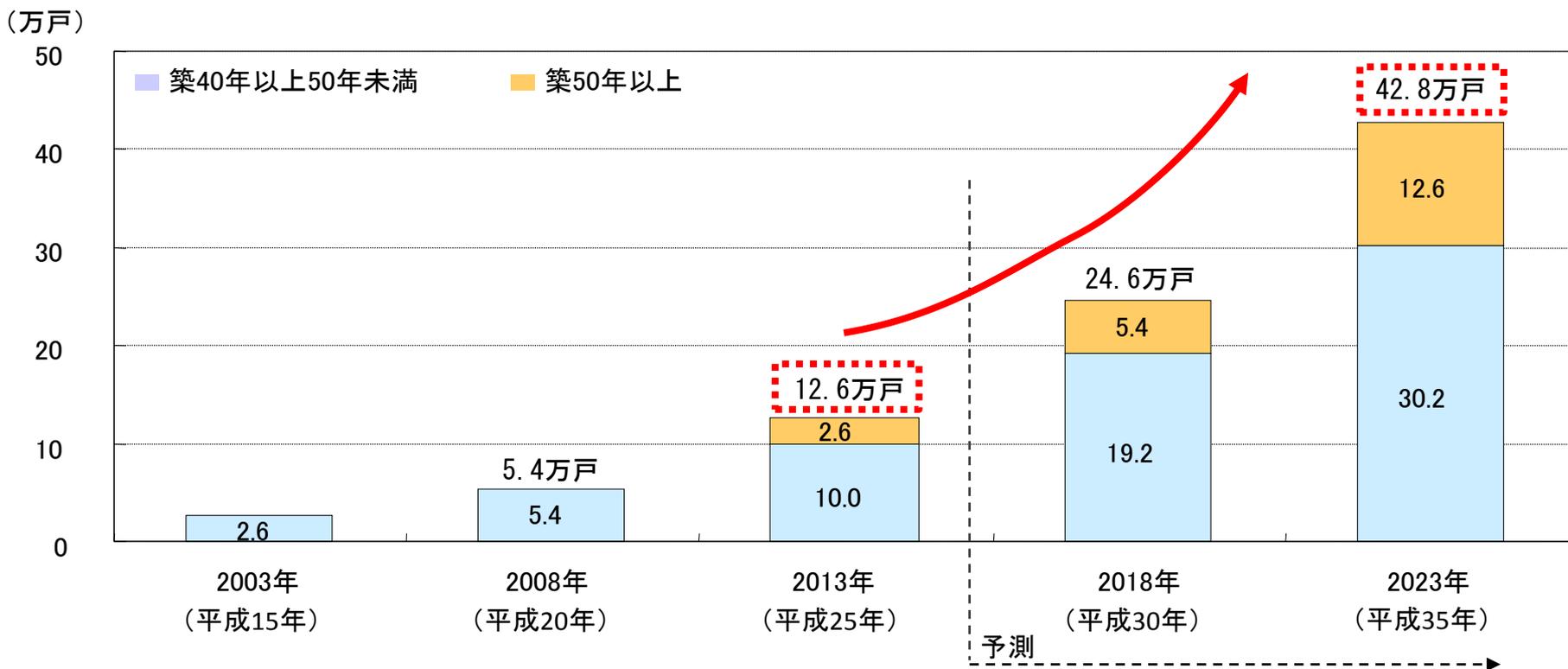
■ 区部 ■ 多摩地域

■ 100戸未満 ■ 100～199戸 ■ 200～299戸 ■ 300～399戸 ■ 400戸以上

老朽マンション戸数の推移

・着工から40年以上のマンション戸数についてみると、2013（平成25）年時点では12.6万戸であったものが、10年後の2023（平成35）年には、約3.4倍の42.8万戸にまで急増する見込みとなっている。

【着工から40年以上のマンションの推移】



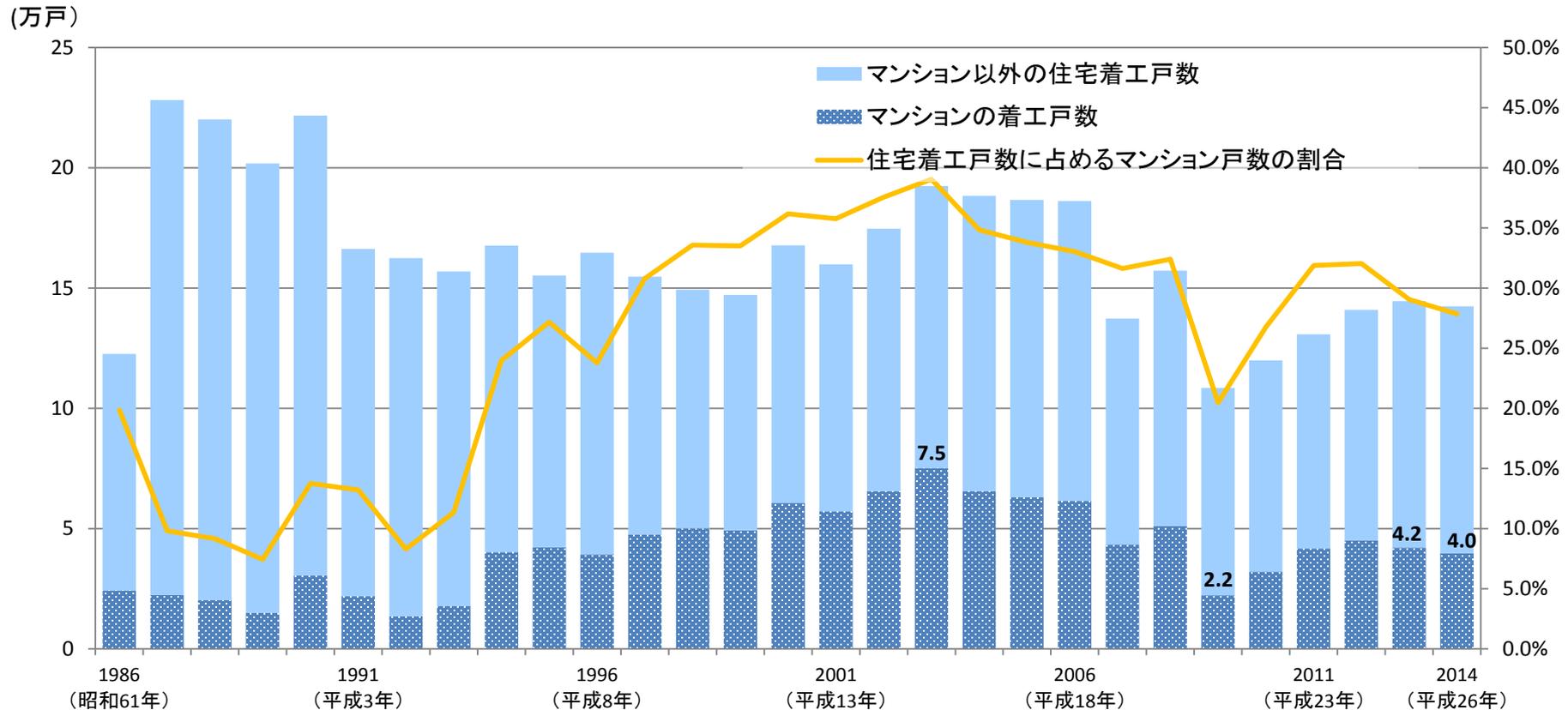
(注)築50年以上のマンション(2003年及び2008年)については、不明のため0推計とした。

(資料)住宅・土地統計調査/総務省、住宅着工統計/東京都都市整備局

マンションの新規着工の状況

- ・ 都内の住宅着工戸数の推移を見ると、バブル崩壊後にマンションの着工戸数が増加し、2003（平成15）年には、7.5万戸（住宅着工全体の39.0%）とピークに達している。
- ・ その後、マンションの着工戸数は減少に転じ、リーマンショック等の影響もあり、2009（平成21）年には、2.2万戸（同20.5%）まで落ち込んだが、近年は4万戸超（同30%前後）まで回復してきている。

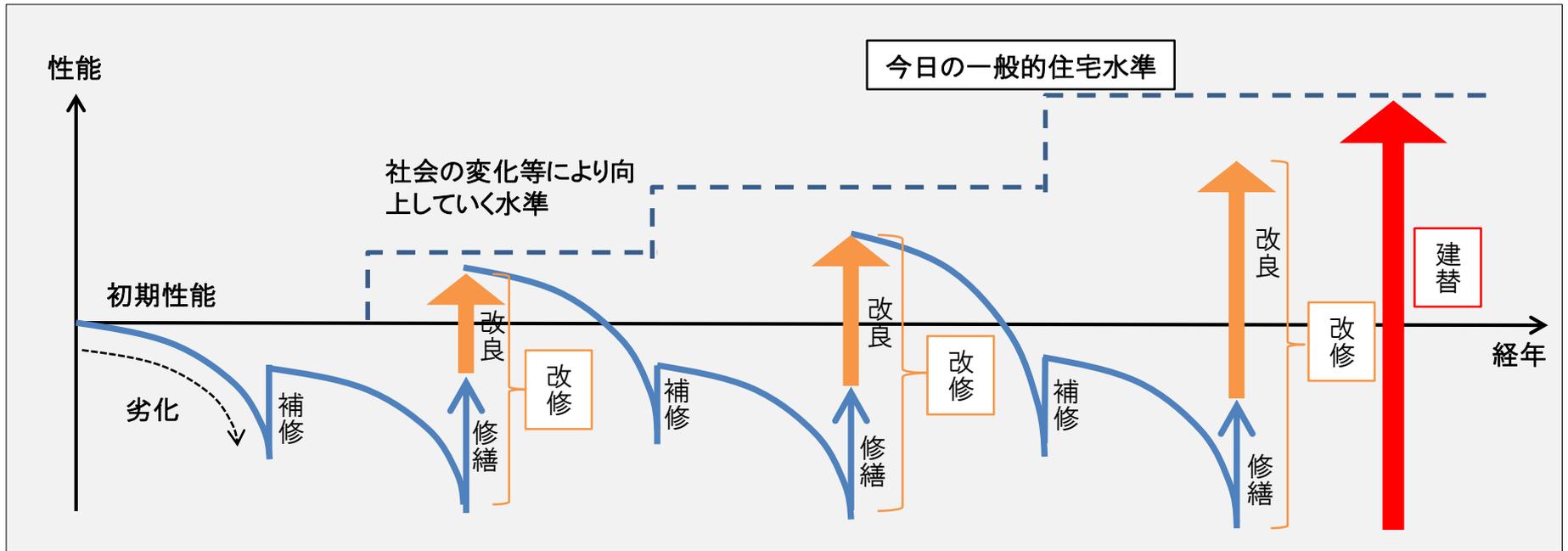
【住宅着工戸数 及び 総着工戸数に占めるマンション戸数比率の推移】



(資料) 住宅着工統計/東京都都市整備局

マンション再生の状況

マンション再生の手法



補修

現状レベルを実用上支障のないレベルまで回復させる
＜例＞雨漏りの補修工事 など

改良

グレードアップや機能性を向上させる。
＜例＞耐震補強工事、バリアフリー化 など

建替

現時点で望まれるレベルで新築する。

修繕

現状レベルを新築相当のレベルまで回復させる
＜例＞外壁塗装塗替え、屋上防水工事、給排水設備の交換 など

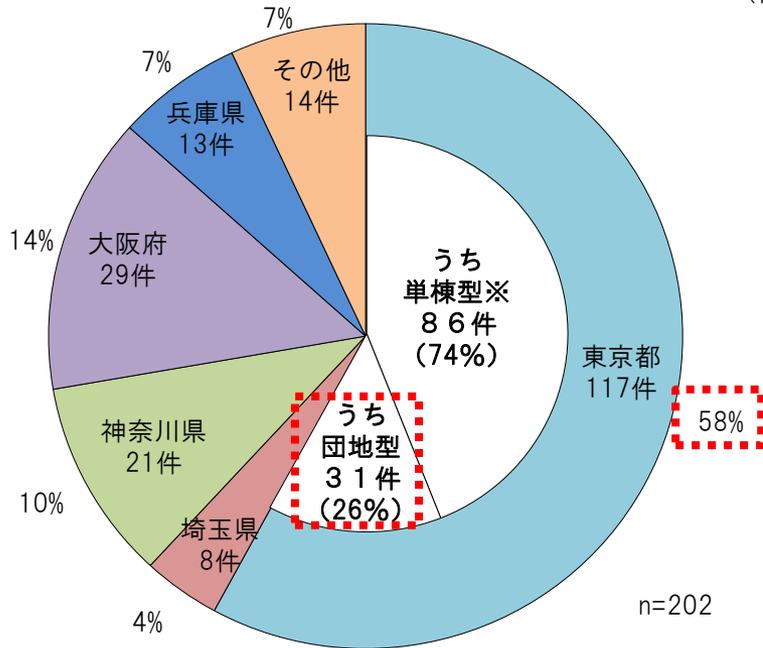
改修

現状レベルを現時点で望まれるレベルまで回復させる。(修繕+改良)

マンション建替えの実施状況

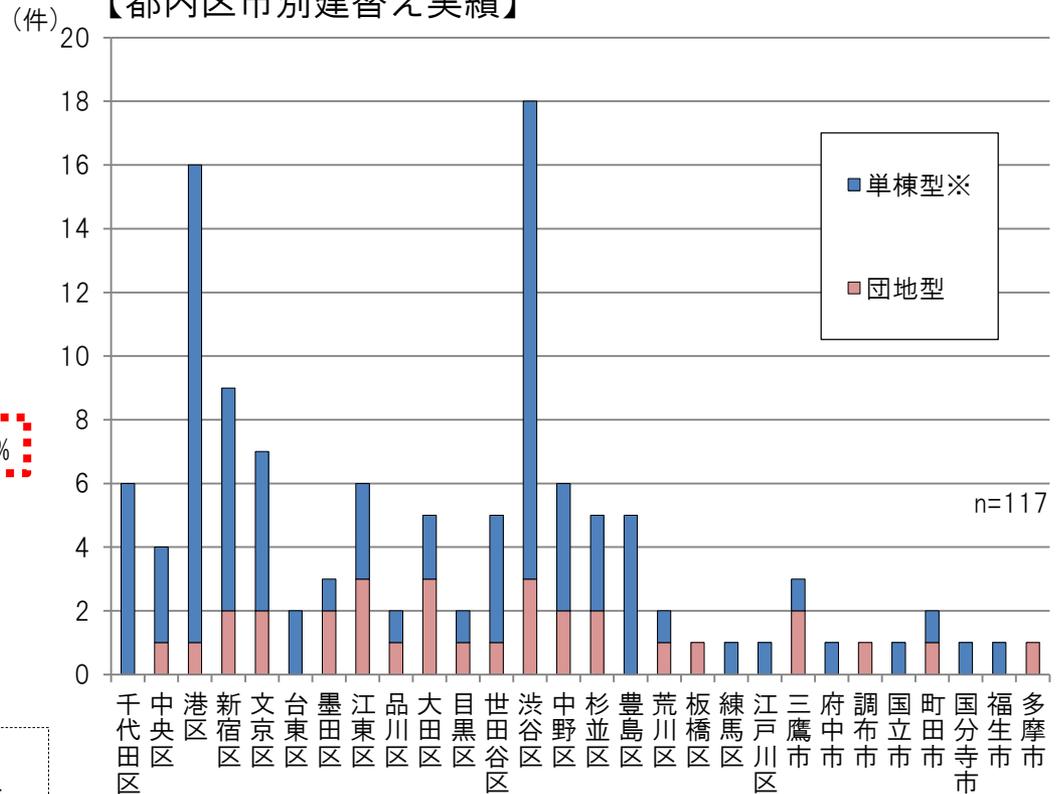
- ・ 民間の調査によると、全国で建替えが実施されたマンション202件の都道府県別の割合は、都内だけで約6割を占めている。
- ・ 都内の建替え事例117件を区市別に見ると、23区内では106件あり、都内の約9割を占めている。
- ・ 都内の建替え事例117件のうち、約4件に1件は団地型マンションとなっている。

【都道府県別建替え実績】



集計対象：①2014年6月末までに竣工した物件
 ②区分所有建物以外に建て替わった物件は除外
 ③ワンルームマンション等、投資用物件に建て替わった物件は除外

【都内区市別建替え実績】



※単棟型は建替え前のマンション棟数が不明なもの(13件)を含む

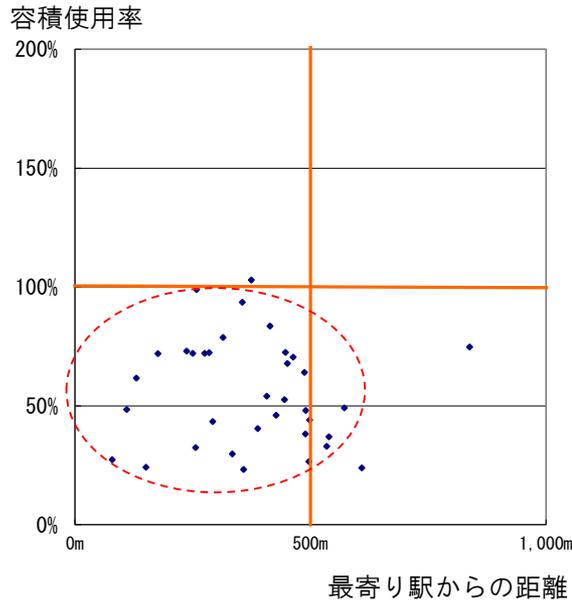
資料：Kantei eye vol.80/(株)東京カンテイ (2014年7月発行)

建替え事例分析

・これまで建替えが実現したマンションは、駅からの距離が近い、容積使用率に余裕があるなど、条件に恵まれたものが多い。

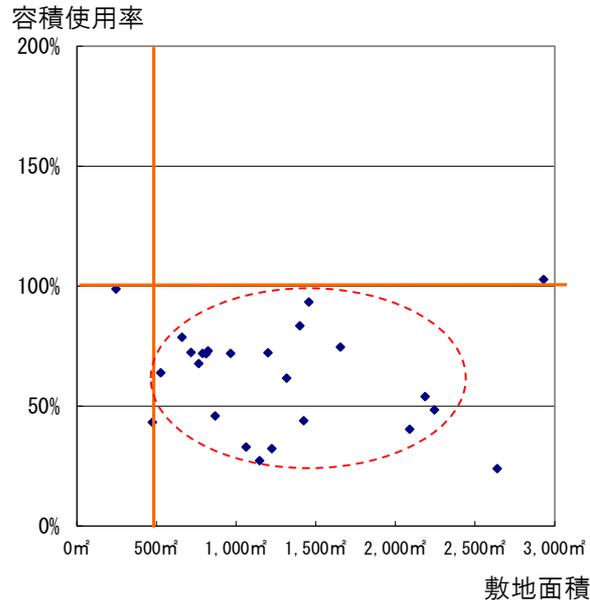
【建替え事例の分析】

○駅からの距離と容積使用率



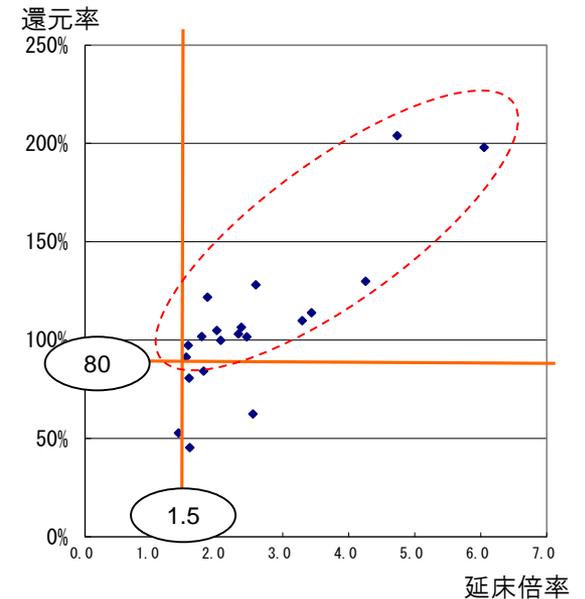
・建替えが実施された多くは
駅の近くに立地

○敷地面積と容積使用率



・建替えが実施された多くは
敷地面積が500㎡以上

○延床倍率と還元率



・延床倍率が高くなれば
還元率も高くなる傾向

(注) 都内の建替え実績のうち、数値が把握できる物件のみグラフ化

容積使用率：指定容積率に対して、マンションが使用している容積率の割合

延床倍率：従前延床面積に対する従後延床面積の割合

還元率：従前の専用面積に対して、従後負担なく取得できる専用面積の割合

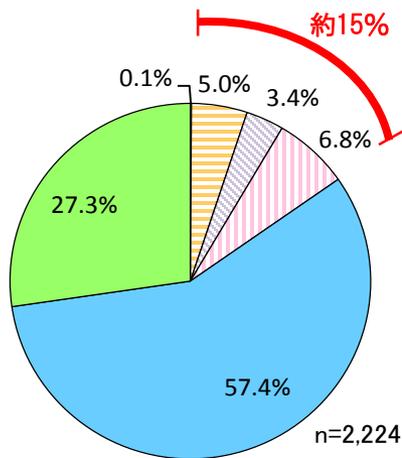
(資料) H25年度東京都都市整備局調査による

マンション建替えの検討状況

- ・ 都の実態調査によれば、旧耐震基準のマンションのうち、建替えについての検討を行ったことがある、または検討予定のものは約15%となっている。
- ・ 建替え検討時の課題としては、居住者の高齢化や費用負担に加え、容積率等の制限などを挙げているマンションが多い。

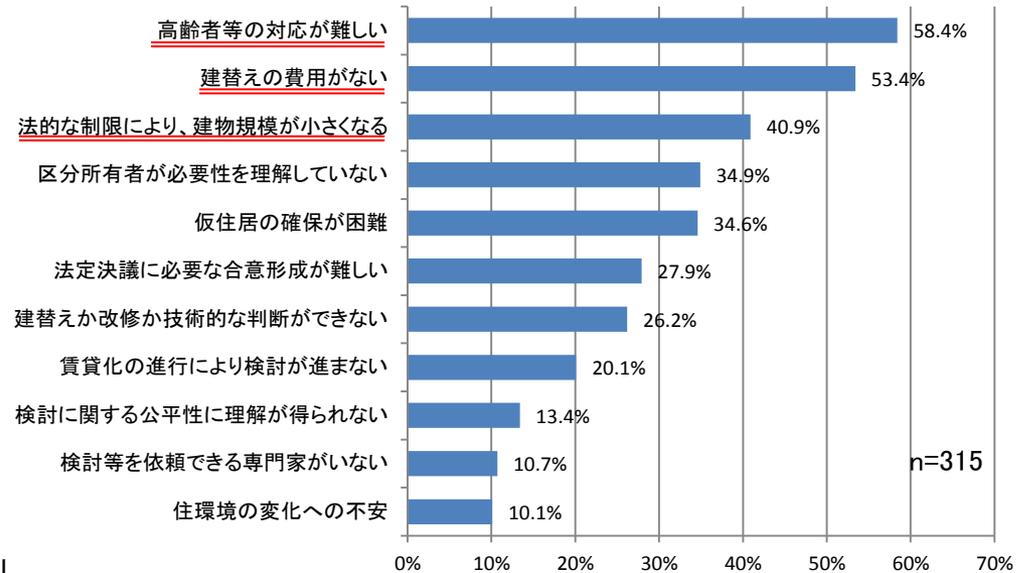
【建替えの検討状況及び課題】

○建替えの検討状況
(旧耐震基準のマンション)



- 建替え決議成立済
- 過去に検討した
- 現在検討中
- 今後検討予定
- 当面は改修工事
- 検討の必要性なし

○建替え検討時の課題

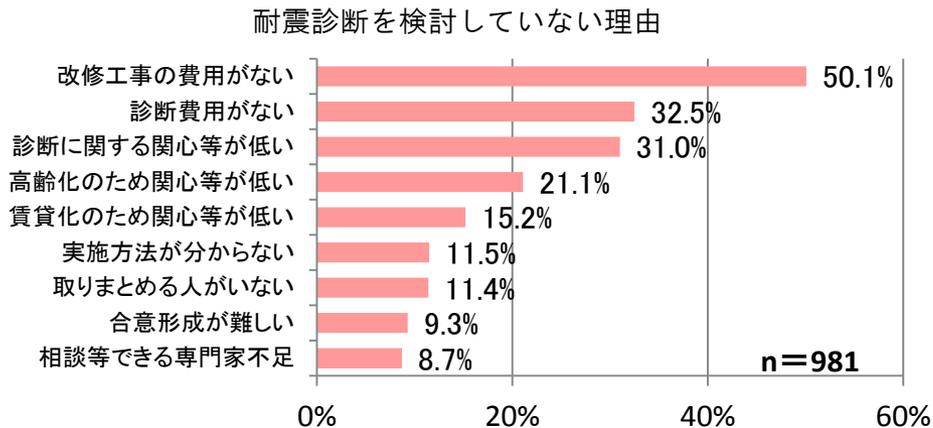
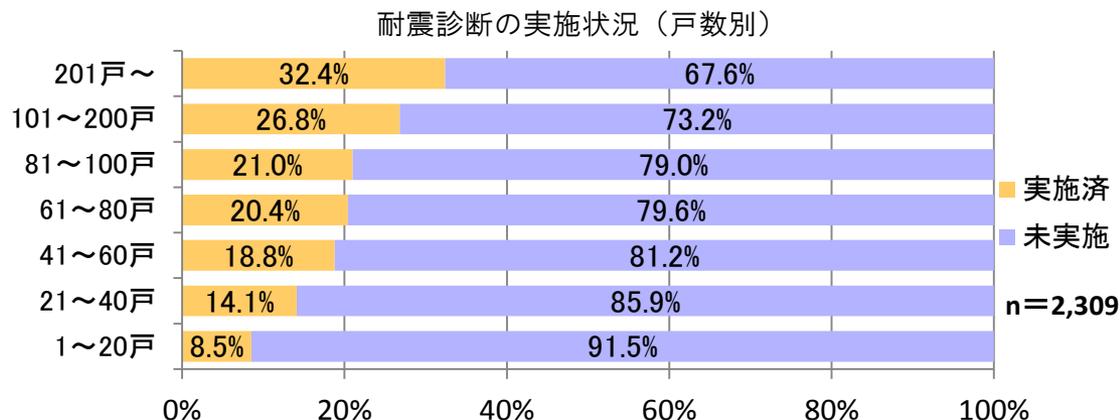
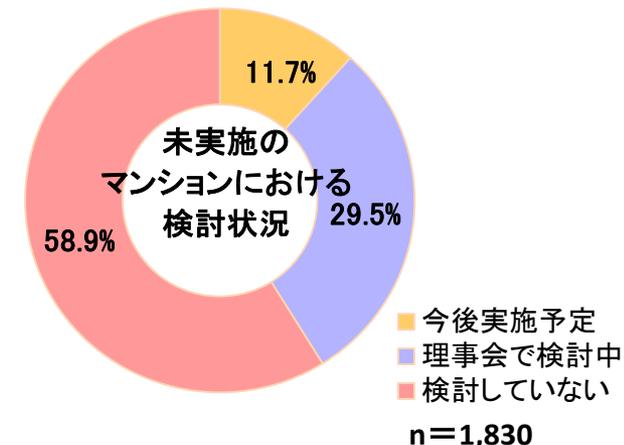
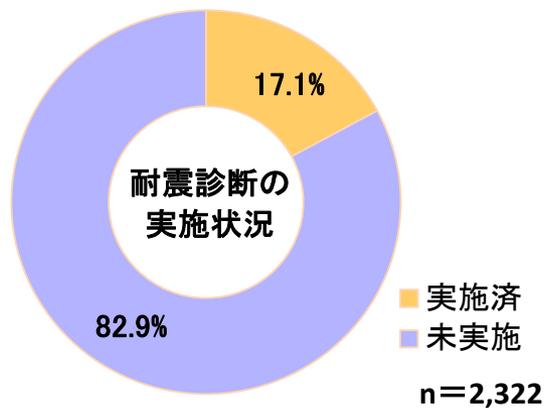


(資料) マンション実態調査結果 (H25.3公表) / 東京都都市整備局

耐震診断の実施状況

- ・都の実態調査によれば、旧耐震基準マンションの耐震診断実施率は約17%となっており、戸数の少ない小規模なものほど、耐震診断が実施されない傾向にある。
- ・耐震診断が未実施のマンションのうち、約6割は耐震診断の実施を検討していない。
- ・検討していない理由として、費用負担のほか、高齢化や賃貸化により耐震化への関心が低いことを挙げているマンションが多い。

【耐震診断の実施状況】

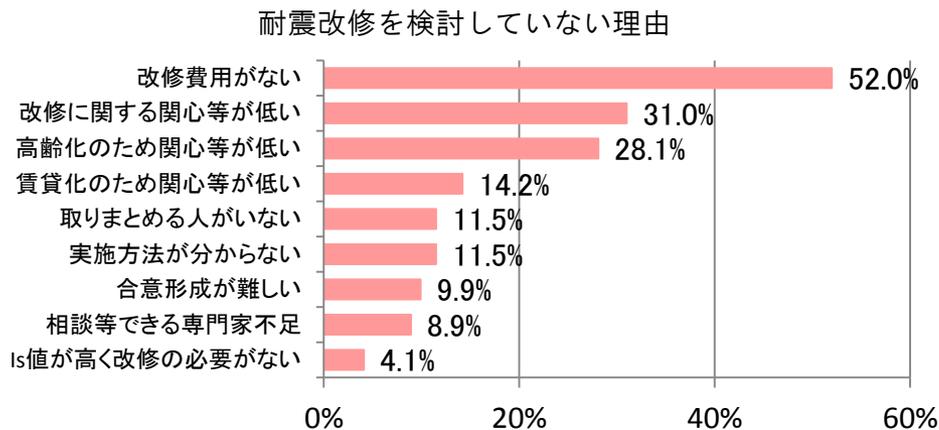
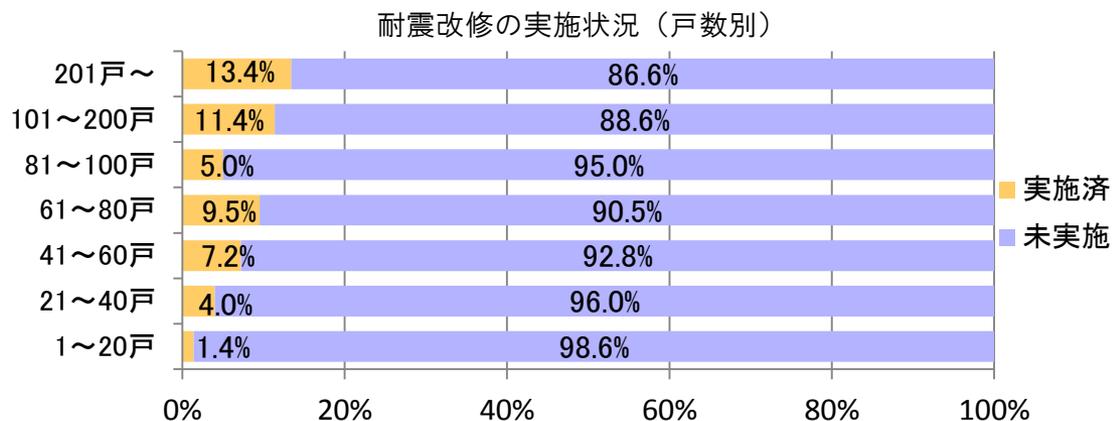
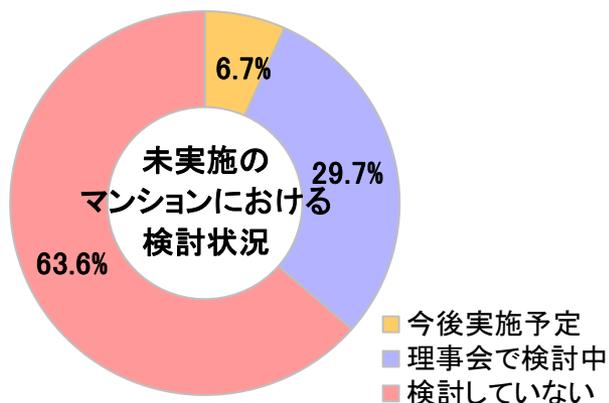
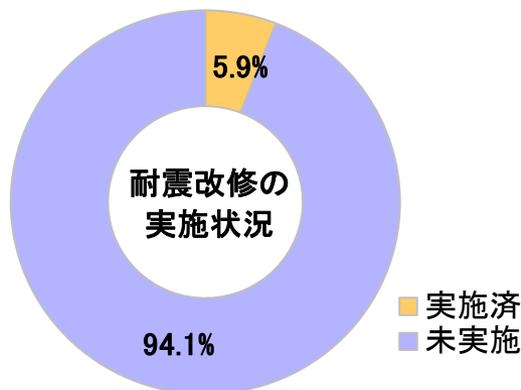


(資料) マンション実態調査結果 (H25.3公表) / 東京都都市整備局

耐震改修の実施状況

- ・都の実態調査によれば、旧耐震基準マンションの耐震改修実施率は約6%となっており、耐震診断と同様に、戸数の少ない小規模なものほど、耐震改修が実施されない傾向にある。
- ・耐震改修が未実施のマンションのうち、6割強は検討すら行っていない。
- ・検討していない理由としては、費用負担のほか、高齢化や賃貸化により耐震化への関心が低いことを挙げているマンションが多い。

【耐震改修の実施状況】



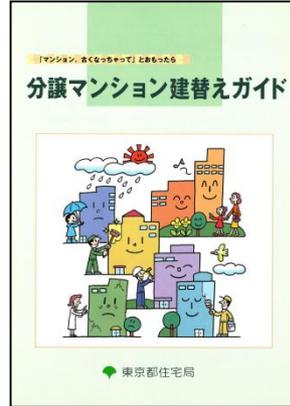
(資料) マンション実態調査結果 (H25.3公表) / 東京都都市整備局

マンション再生に係る都の取組

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

- ・2014(平成26)年度末累計
A…110件 B…92件

4 登録アドバイザー

- ・38人
(平成27年6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～）

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

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～）

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、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「マンション建替法」という。）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	H26	計
入居戸数	9	1	17	0	4	3	2	28	13	3	0	2	82

公的住宅の空室情報の提供（かり☆すまいる）（2010(平成22)年度～）

- ・ 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、マンション建替法に基づくマンション建替事業に限定

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

〔※一定規模以上の空地を有する建築計画について、市街地環境の整備改善に資すると認められる等の場合に、許可により容積率等の制限を緩和する制度〕

2 実績

- ・ 2013(平成25)年度までの適用事例は3件

東京都マンション建替法容積率許可要綱の制定

○概要

マンション建替法の改正により、耐震性不足マンションの建替えの容積率緩和許可制度が創設されたため、都の許可要綱を制定

<改正法> ・公布日：平成26年 6月25日
 ・施行日：平成26年12月24日

法改正及び許可要綱では、容積率のみの緩和で、形態規制(日影・高さ、斜線)は緩和対象外

<都許可要綱の施行日>平成27年4月1日

○新たな許可制度(要綱)の特徴

都総合設計許可要綱の共同住宅建替誘導型(平成14年度導入)を基本に、少ない公開空地でも容積率の割増が受けられるようにするなど、適用の対象を広げた

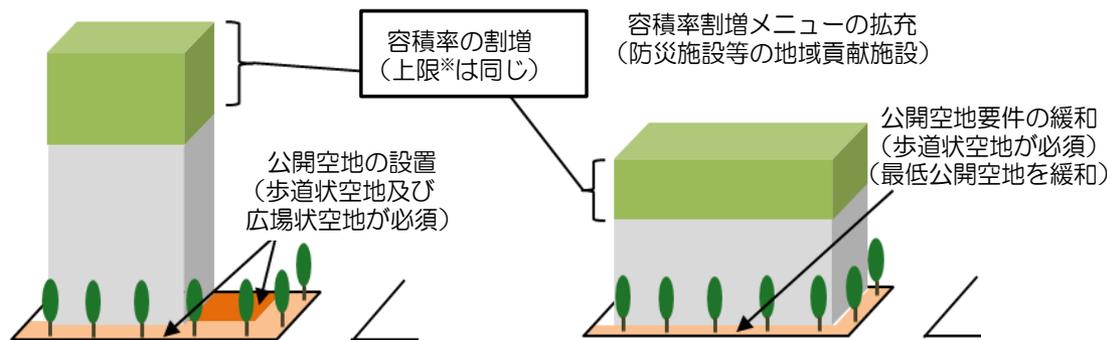
○実績 許可案件なし(平成27年5月末現在)

	従来の都総合設計許可	マンション建替法容積率許可
① 適用区域	適用区域を限定	都内全域に拡大
② 公開空地の要件	歩道状空地・広場状空地が必須 最低限度は、容積率に応じて10%~30%	歩道状空地が必須 (広場状空地はなくても可) 最低限度を一律10%に緩和
③ 公開空地以外の容積割増評価の対象	福祉施設や防災施設等(防災備蓄倉庫等)を評価	地域貢献施設(津波避難ビル等)整備や地域貢献(無電柱化等)を追加し、メニューを拡充
④ 隣接地の取り込み	共同住宅建替誘導型では、不可	隣接地を取り込むマンション建替えも可

上記表の③、④については、従来の総合設計許可制度の規定をマンション建替法容積率許可制度の規定と同じ内容に改正

<都総合設計許可>

<都マンション建替法容積率許可>



※割増容積率の上限
 環七内側の区域：基準容積率の0.75倍又は300%のいずれか低い数値
 上記以外の区の区域：基準容積率の0.5倍又は250%のいずれか低い数値
 その他の区域：基準容積率の0.5倍又は200%のいずれか低い数値

特定行政庁の一覧表

建築物の区域等	特定行政庁
<ul style="list-style-type: none"> ・ 特別区（延べ面積10,000㎡を超えるマンション） ・ 島しょ地域 	東京都 都市整備局 <ul style="list-style-type: none"> ・ 市街地建築部（容積率緩和許可） ・ 住宅政策推進部（要除却認定）
<ul style="list-style-type: none"> ・ 特別区（延べ面積10,000㎡以下のマンション） 	各区
<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築主事を設置している市 （八王子市、武蔵野市、三鷹市、府中市、調布市、町田市、日野市、立川市、国分寺市） 	各市
<ul style="list-style-type: none"> ・ 昭島市、国立市、狛江市、東大和市、武蔵村山市、多摩市、稲城市 	東京都 多摩建築指導事務所 建築指導第一課
<ul style="list-style-type: none"> ・ 小金井市、小平市、東村山市、清瀬市、東久留米市、西東京市 	東京都 多摩建築指導事務所 建築指導第二課
<ul style="list-style-type: none"> ・ 青梅市、福生市、羽村市、あきる野市、瑞穂町、日の出町、奥多摩町、檜原村 	東京都 多摩建築指導事務所 建築指導第三課

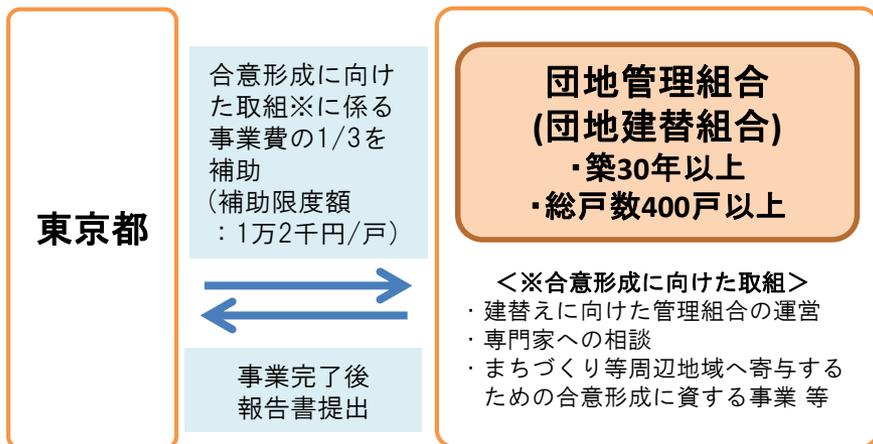
大規模団地建替えの合意形成に対する支援

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

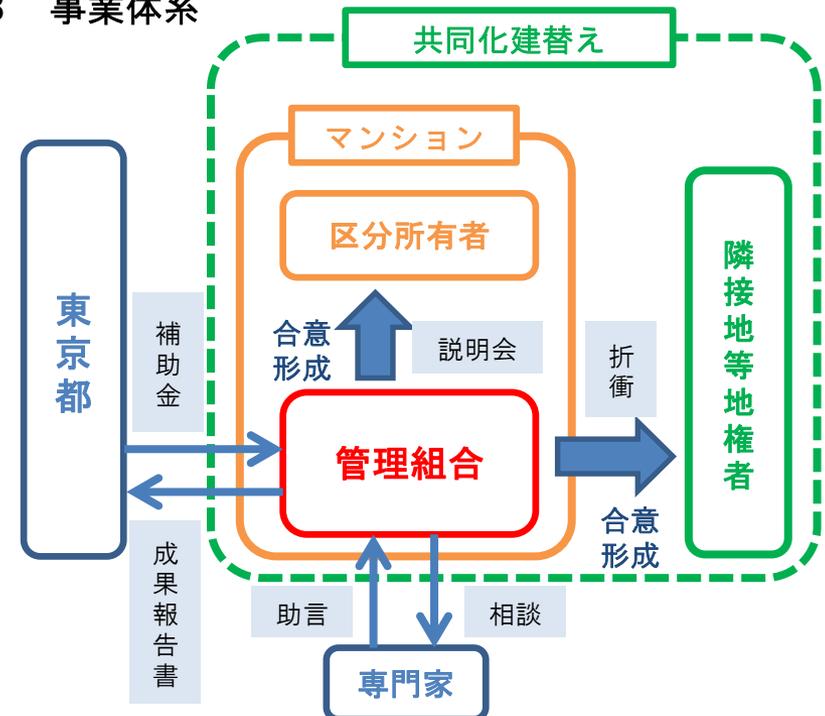
- ・容積率制限などにより単独敷地での建替えが困難なマンションにおいて、隣接地等との共同建替えの初期の検討費用を補助するモデル事業
- ・モデル事業を通じ、共同化建替えにおける課題や解決策等を取りまとめる予定
- ・補助限度額は、補助対象事業費の1/3かつ333万円以内

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



まちづくりと連携したマンション再生の促進

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（2015～2016(平成27～28)年度）

■住宅政策審議会 答申素案（案）より抜粋

- 老朽化したマンション等が集積し、防災、福祉、景観、活力等の課題を抱える地域において、都と区市町村が連携し、まちづくりと一体となってマンションの再生を促進する新たな制度を創設すべき
- より有効に機能する制度の構築に向け、今年度から3地区で、区市と連携して先行モデル事業を実施

1 事業概要

- 区市によるマンションの再生を含むまちづくり計画の策定等に対し、都が費用の一部を補助するほか、都市計画等に関する技術的支援を実施
- 区市の取組や意見などを制度構築に反映

2 選定地区の概要

大崎西口駅前地区（品川区）約1.3ha



マンションを含む再開発による副都心に相応しい魅力とにぎわいのあるまちづくり

方南町駅周辺地区（杉並区）約4.5ha



環七沿道の耐震性に課題のあるマンションの再生と駅周辺のまちづくりとの連携による災害に強く魅力ある生活拠点の形成

諏訪・永山地区（多摩市）約170ha



多摩ニュータウン初期入居地区における大規模住宅団地の再生による地域の活性化と駅周辺の拠点形成

3 スケジュール

平成27年4月2日

募集要項の公表（区市からの提案）

6月5日

実施地区の選定 ▶▶▶ モデル事業の実施、制度の検討

平成28年度

まちづくりと連携したマンション再生制度の創設

東京都住宅政策審議会

1 概要

- ・ 東京都住宅基本条例に基づく知事の附属機関
- ・ 都における住宅政策に関する重要事項を調査審議
- ・ 委員定数 30名（学識経験者・民間企業役員・都議会議員・区市長 等）

2 諮問及びマンション部会の設置（平成26年7月9日）

「人口減少社会に向かう中、豊かな住生活実現のための住宅政策の新たな展開」について

⇒ 特に老朽化したストックの急増が見込まれるマンションの問題について集中的に調査審議するため、新たに「マンション部会」を設置

3 主な審査事項

- ・ マンションを取り巻く現状と課題、及びこれまでのマンション施策について
- ・ マンションの管理の適正化、建替え等の円滑化及び耐震化の促進を図るための総合的かつ実効性のある施策のあり方について

4 審議経過と今後の予定

平成26年度

住宅政策審議会
全2回開催

同マンション部会
全7回開催

平成27年度

4月27日 第1回 マンション部会
5月26日 第2回 マンション部会
7月6日 第1回 審議会(答申素案)
7月 パブリックコメント予定
9月頃 第2回 審議会(答申)予定

(参考)

建替え事例の紹介

(参考)マンション建替えの事例① —地区計画制度を活用した建替え—

○美竹ビル(渋谷区渋谷)

【事業の概要】

	建替え前	建替え後
竣工年月日	昭和34年	平成24年
分譲主/ 参加組合員	東京都住宅供給公社	新日鉄興和不動産
戸数	40戸	196戸
階数/棟数	地上6階/1棟	地上17階・地下1階/1棟
敷地面積	2,641㎡	2,641㎡
延床面積	5,642㎡	26,712㎡
用途地域等 (指定建ぺい率/ 指定容積率)	商業地域(80%/800%) 前面道路幅員による容積率制限(360%) 街並み誘導型地区計画※ (容積率700%、最高高さ60m)	
建替えの特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画を活用した容積緩和(360%→700%) ・業務施設(事務所)との複合マンション 	

※地区計画：都市計画法に基づき、比較的小規模の地区を対象とし、それぞれの区域の特性を踏まえて定められる計画
(区域の特性に応じた高さ規制や容積率の設定などが可能)

【建替え前】



【建替え後】



(資料) 東京都住宅政策審議会マンション部会より

(参考)マンション建替えの事例② — 一団地の住宅施設廃止・保留敷地を売却した建替え —

○町田山崎住宅(町田市山崎)

【事業の概要】

	建替え前	建替え後
竣工年	昭和43年	平成21年
分譲主/ 参加組合員	日本住宅公団	なし
戸数	300戸	305戸
階数/棟数	地上5階/9棟	地上4~10階/2棟
敷地面積	28,905㎡	14,887㎡(保留敷地含)
延床面積	15,399㎡	20,846㎡
用途地域等 (指定建ぺい率/ 指定容積率)	第一種中高層住居専用地域(50/150%) 【廃止】一団地の住宅施設※(20%/50%) ⇒誘導容積型地区計画(50%/150%)	
建替えの特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅よりバス15分の立地 ・ 土地の一部(保留敷地)を売却し、事業資金を捻出 ・ 都市計画法に基づく一団地の住宅施設を廃止し、地区計画を策定 ・ 外部事業者を参加組合員とせず、建替えを実現 	

【建替え前】



【建替え後】



※一団地の住宅施設：都市計画法に基づく都市施設の一つで、良好な住環境の住宅と公共・公益施設などを総合的に整備

(資料) 東京都住宅政策審議会マンション部会より

(参考)マンション建替えの事例③ ー隣地との共同化による建替えー

○桜新町グリーンハイツ2号館(世田谷区桜新町)

【事業の概要】

	建替え前	建替え後
竣工年	昭和46年	平成17年
分譲主/ 個人施工者	不明	伊藤忠都市開発
戸数	24戸	57戸
階数/棟数	地上4階/1棟	地上8階/1棟
敷地面積	789㎡	1,877㎡
延床面積	1,264㎡	4,749㎡
用途地域等 (指定建ぺい率/ 指定容積率)	準工業地域(60/200%)	
建替えの特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存不適格(斜線、日影)マンションを、隣地との共同建替えにより解消 ・ 単独敷地(容積率160%) →共同化(容積率200%) ・ 隣地の所有者である民間デベロッパーが個人施工者となり、事業を推進 	

【建替え前】



【建替え後】



(資料) 東京都住宅政策審議会マンション部会より

(参考)マンション建替えの事例④ ー法規制により規模が縮小した建替えー

○シンテンビル／左門町ハイツ(新宿区左門町)

【事業の概要】

	建替え前	建替え後
竣工年	昭和37年	平成28年(予定)
分譲主/ 事業協力者	首都圏不燃建築公社	旭化成不動産レジデンス
戸数	29戸	37戸
階数/棟数	地上11階・地下1階/1棟	地上12階・地下1階/1棟
敷地面積	581㎡	581㎡
延床面積	4,068㎡	3,560㎡
用途地域等 (指定建ぺい率/ 指定容積率)	商業地域(80%/500%) 第一種住居地域(60%/300%)	
建替えの特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存不適格(容積率)マンションのため、建替えにより規模を縮小 ・ 建替え決議後、全員同意による等価交換方式での建替え ・ 借地権付きマンションの建替え (建替え後借地権を再設定) ・ 業務施設(事務所)との複合マンション 	

【建替え前】



(資料) 旭化成不動産レジデンスHPより作成