

マンション再生まちづくり制度について

背景・目的

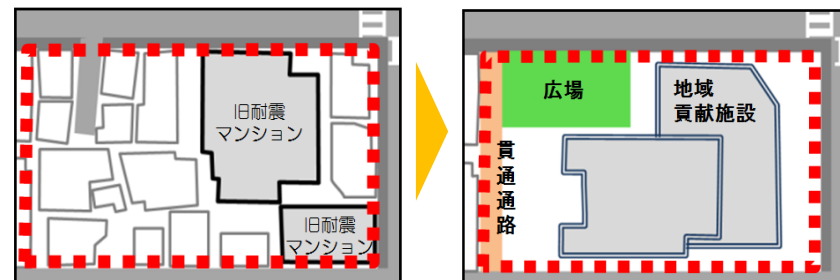
- 分譲マンションは約173万戸、そのうち約2割が旧耐震基準
- 容積率や絶対高さ制限等により既存不適格となっているなど、単独では建替えが困難なマンションも多い
- 敷地の共同化など、まちづくりと連携したマンションの建替えを誘導することが必要

(参考)これまでの経緯

- ・平成27年6月 マンション再生制度の構築に向けた先行モデル事業実施地区選定(3地区)
- ・平成28年3月 良質なマンションストックの形成促進計画の策定

▶ まちづくりと連携してマンションの建替えを促進する新たな制度を創設(平成29年3月)

(イメージ)



制度の内容

- 区市の申請に基づき、都が地区を指定し、地域の安全性や魅力の向上に寄与する建替えを支援

■手続き

区市がまちづくり計画を取りまとめ

都がまちづくり計画を認定、
マンション再生まちづくり推進地区の指定

管理組合が建替え等について合意形成

区市が建替え計画を認定

マンション建替え事業等を実施

【地区の指定要件】

1. 区域内に旧耐震マンションがあること
2. 重点供給地域又は2号地区、誘導地区などの市街地の更新を図るべき地区
3. 次のいずれかに取り組む地区
 - ・中核拠点又は生活拠点における拠点の形成
 - ・特定緊急輸送道路の機能の確保又は整備地域における安全な市街地の形成
 - ・大規模団地(分譲以外を含めて1,000戸以上)の再生
 - ・防災性の向上などまちづくりの必要性が特に認められるもの

【都の支援策】

1. 区市がまちづくり計画を検討する費用の一部を補助(区市へ補助)
 - 事業費最大1,000万円/年のうち、都が1/2を補助(通算5年間)
2. 建替等を検討する管理組合等の合意形成費用の一部を補助(区市を通じた補助)
 - 事業費最大1,000万円/年のうち、都と区市で1/2を補助(原則通算5年間)

※その他、総合設計制度・マンション法容積許可制度に本制度の適用地区における特例を規定
※併せて、街区再編まちづくり制度(しゃれ街条例)における適用要件を緩和

東京都総合設計許可要綱等の改正について

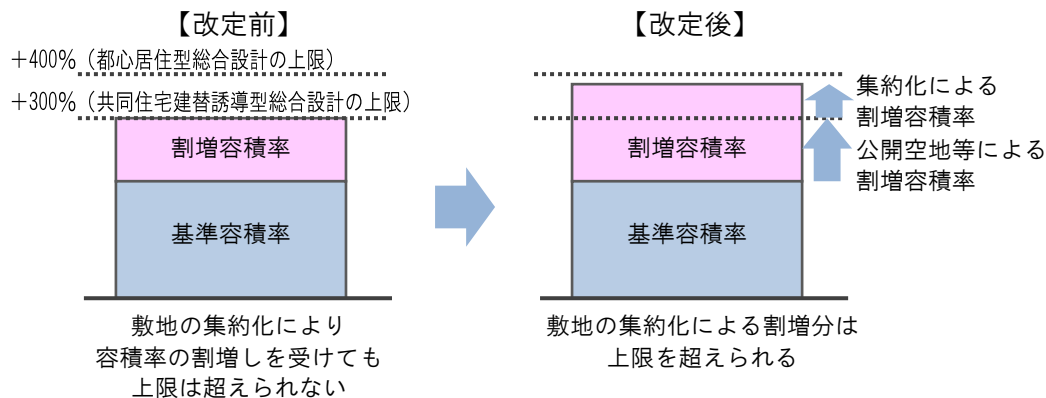
1 改正の背景 *いずれも平成 29 年 4 月施行

- (1) 区市の策定するマンション再生まちづくり計画を受けて、都が地区を指定し、まちの安全性や魅力の向上に寄与する地区内の旧耐震基準の分譲マンションの再生を支援する東京都マンション再生まちづくり制度を創設。(旧耐震基準：昭和 56 年 6 月 1 日より前に用いられていた建築基準法の耐震基準。)
- (2) 東京都建築物環境配慮指針の改正による設備システムのエネルギー利用の低減率(以下「ERR」という)の基準の見直しを踏まえ、省エネルギー性能評価書の評価基準を改正。

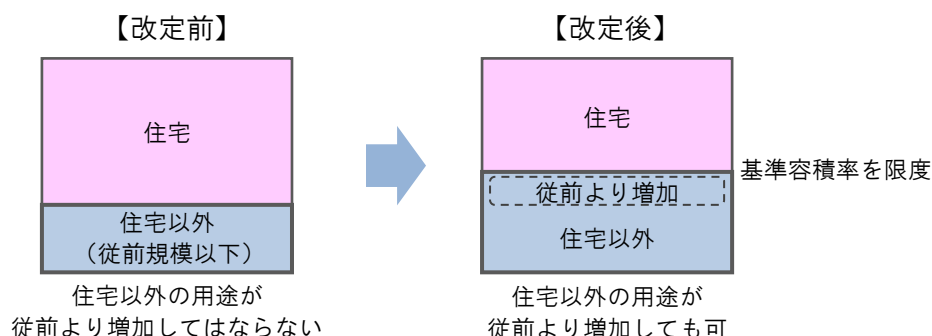
2 東京都マンション再生まちづくり制度に関する事項

(1) 共同住宅建替誘導型総合設計

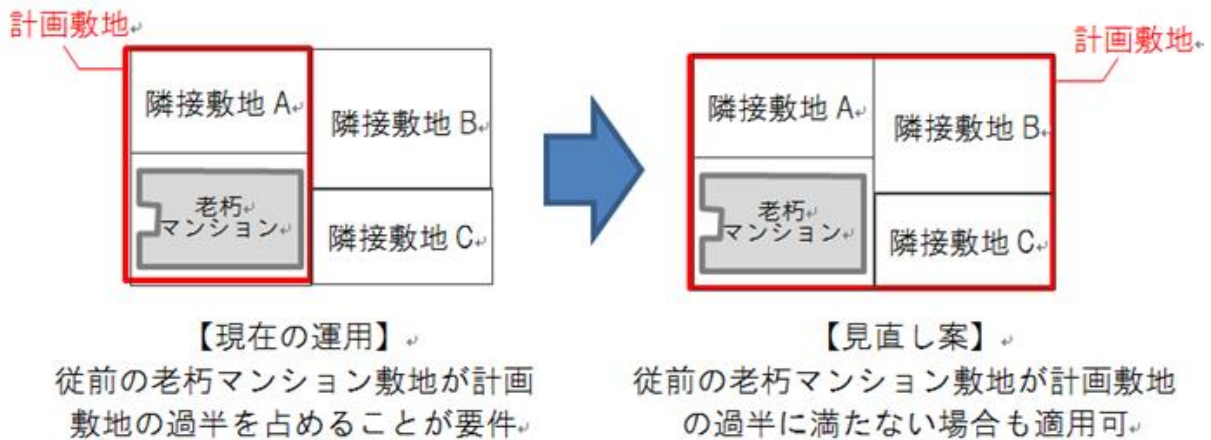
- ・周辺敷地の集約によって建替える、東京都マンション再生まちづくり制度に基づき区市が認定したマンション(以下「認定マンション」という。)については、現行の都心居住型で適用している容積率の上限まで、緩和を認めます。(都心居住型の適用区域を対象)



- ・良質な住宅ストック形成にとどまらず、より魅力ある地域の賑わいや活力の創出にも寄与できるよう、容積緩和の対象を住宅以外にも拡大します。(認定マンション又は都心等拠点地区若しくは複合市街地ゾーンにおける計画を対象)

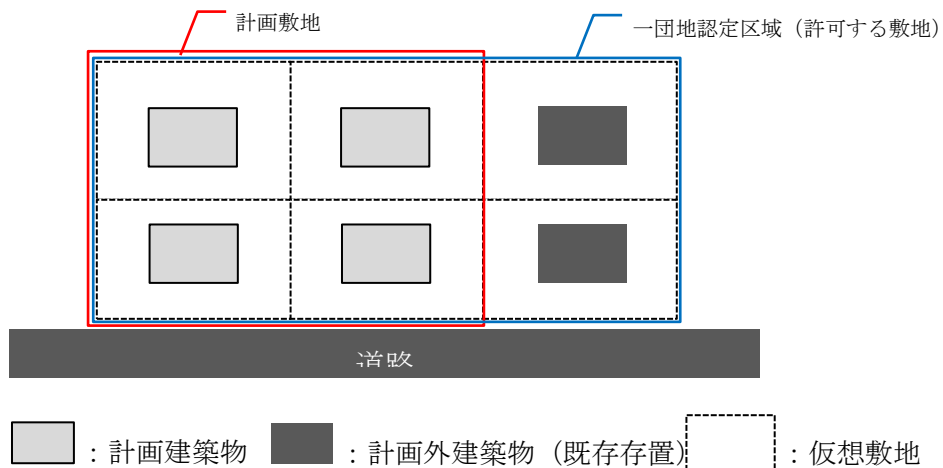


・周辺敷地との共同建替えを円滑化するため、認定マンション又は、地元区市が取り組むまちづくりの方針に適合する都心等拠点地区若しくは複合市街地ゾーンについては、敷地集約の上限を概ね5倍程度まで適用可とします。(東京都総合設計許可要綱 Q&A の見直し)



(2) 建築基準法第 86 条第 1 項、同条第 2 項及び第 86 条の 2 第 1 項の規定に基づく認定区域内における特例

・認定マンション又は、都心等拠点地区若しくは複合市街地ゾーンにおいて、公開空地の最低限度の規定等を合理化します。



* 公開空地や歩道状空地を整備する範囲

[現行]

既存建築物の敷地を含めた認定区域全体を範囲とする。

[見直し]

計画敷地を整備する範囲とする。

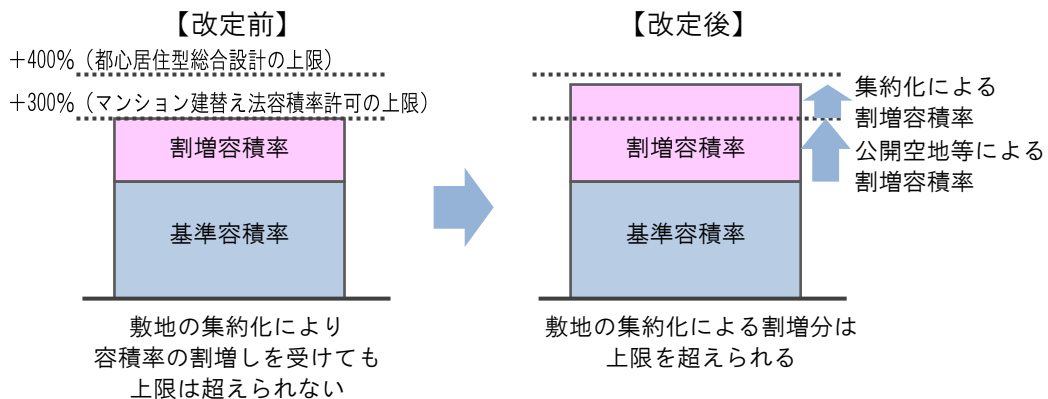
東京都マンション建替法容積率許可要綱等の改正について

1 改正の背景 *いずれも平成29年4月施行

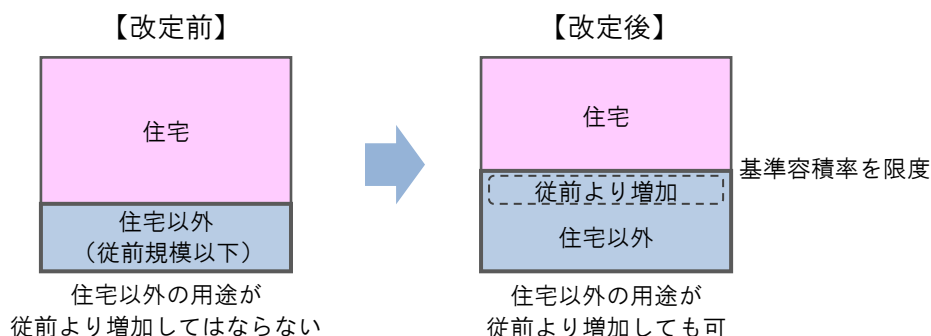
- (1) 区市の策定するマンション再生まちづくり計画を受けて、都が地区を指定し、まちの安全性や魅力の向上に寄与する地区内の旧耐震基準の分譲マンションの再生を支援する東京都マンション再生まちづくり制度を創設。(旧耐震基準：昭和56年6月1日より前に用いられていた建築基準法の耐震基準。)
- (2) 東京都建築物環境配慮指針の改正による設備システムのエネルギー利用の低減率(以下「ERR」という)の基準の見直しを踏まえ、省エネルギー性能評価書の評価基準を改正。

2 東京都マンション再生まちづくり制度に関する事項

- ・周辺敷地の集約によって建替えを行う、マンション再生まちづくり制度に基づき区市が認定したマンション(以下「認定マンション」という。)については、現行の総合設計制度の都心居住型で適用している容積率の上限まで、緩和を認めます。(都心居住型の適用区域を対象)



- ・良質な住宅ストック形成にとどまらず、より魅力ある地域の賑わいや活力の創出にも寄与できるよう、容積緩和の対象を住宅以外にも拡大します。(認定マンション又は都心等拠点地区若しくは複合市街地ゾーンにおける計画を対象)



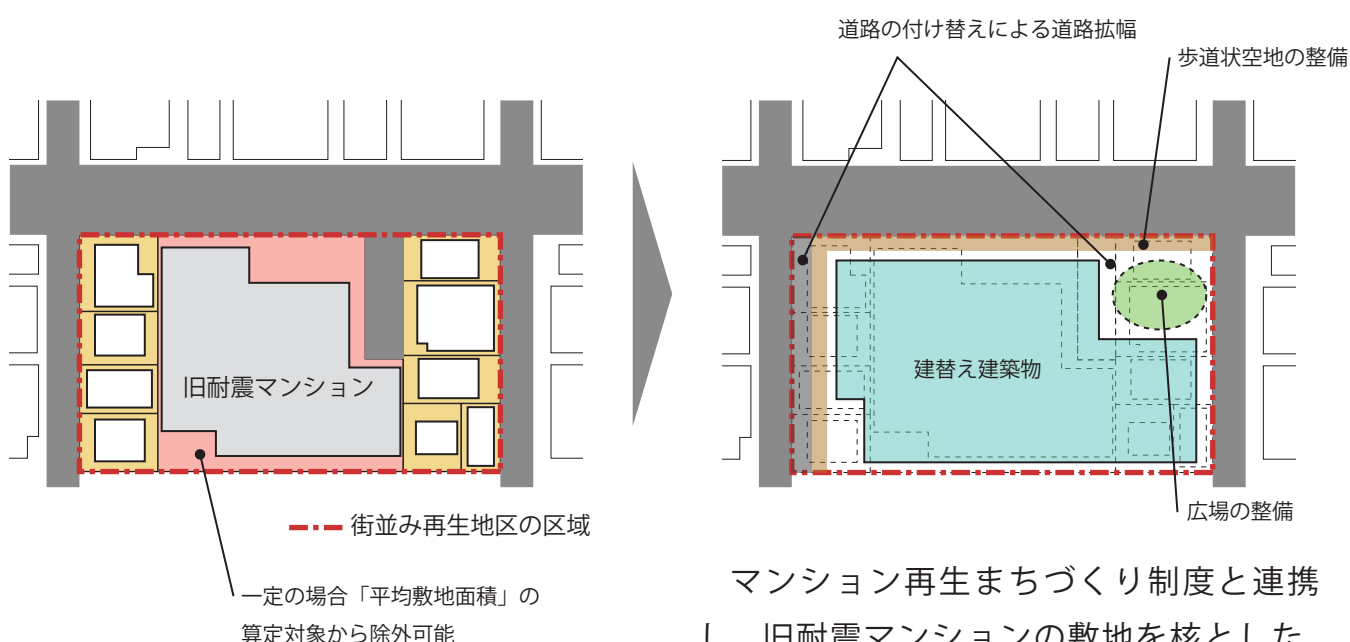
小規模再開発型の適用要件の見直しについて

改正内容

小規模再開発型の適用に当たっては、街並み再生地区を指定しようとする地区の平均敷地面積（※1）が 300 m²以下であることを要件としていますが、一定の場合（※2）には旧耐震マンションの敷地をこの算定対象から除外できることとしました（平成 29 年 4 月 1 日以降実施）。

※1 地区内に存する敷地の合計面積を当該地区内の敷地数で除したものの。

※2 旧耐震マンションとその周辺の敷地との統合等を誘導することが、市街地の計画的な再編整備を進めるうえで特に効果的と知事が認める場合。



マンション再生まちづくり制度と連携し、旧耐震マンションの敷地を核とした、市街地の計画的な再編整備、共同建替えを促進。