

2 老朽マンション等の再生の促進

目標4：マンションの状況に応じた適切な再生手法を選択できる環境の整備

---現状と施策の方向性---

- 管理組合等がマンションの再生を進めるには、価値観や経済状況等の異なる多数の区分所有者間の合意形成を図る必要があるが、専門的な知識の不足に加え、資金の不足、居住者の高齢化、仮住まいや住み替え等の負担、敷地条件や建築規制など、様々な要因により、合意形成が進まない状況が見られる。
- こうした様々な阻害要因に対応し、管理組合等が、改修、建替え、敷地売却など、様々な再生手法の中から、マンションの状況に応じた最適な手法を円滑に選択できるよう、専門家や関係団体等とも連携して、普及啓発や支援策の充実強化に取り組んでいく。

---これまでの取組状況---

- マンションの建替えや改修等について、国や都においては、マニュアルやガイドブックを作成し、補助、融資、税制等の支援も実施している。

- 【新規】
- 都が策定した「東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針」や「マンション管理ガイドライン」では、再生の項目を掲げ、管理組合や区分所有者に対し、早い段階から将来の改修や建替え、敷地売却など、再生に向けての意識を啓発するとともに、取組を進めるよう促している。

- 【新規】
- 都は、平成30(2018)年3月、マンションの再生を検討・計画し、実施していく場合に、管理組合や区分所有者として知っておくべきことや、合意形成を円滑に進めるために留意すべき点などについて解説する「マンション再生ガイドブック」を作成し、その普及を図っている。

現計画の「今後の展開」における記載事項のうち、実施済の内容

- 都は、毎年、マンション再生セミナーを開催し、専門家による講演や無料相談を実施するとともに、「東京都マンション建替え・改修アドバイザー制度」を設け、知識と経験のあるアドバイザーを派遣し、管理組合等による建替えや改修等の自主的な取組を支援している。

- 【新規】
- 都は、「マンション改良工事助成制度」により、共用部分を計画的に改良・修繕する管理組合等に対して利子補給を行っている。これまで、利子補給期間を7年から10年に延長するとともに、「東京都マンション耐震化促進事業」等との併用を可能とするなど、適宜、制度の改善を行っている。

- 東京都住宅マスタープランに定める重点供給地域内において、一定の要件を満たすマンションの建替事業を対象に、区市町村と連携して、事業に要する経費の一部について補助を実施している（都市居住再生促進事業（マンション建替えタイプ））。また、平成30(2018)年度からマンションのバリアフリー化や省エネ等の機能・性能向上を図る改修工事を対象に、区市町村と連携した補助を開始した（都市居住再生促進事業（既存ストック再生タイプ））。

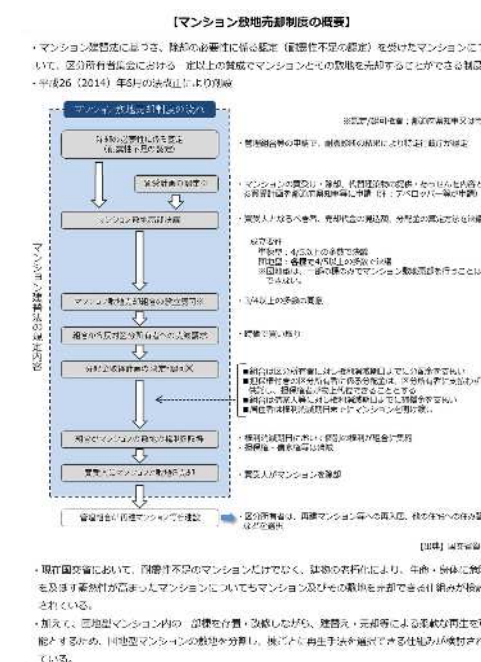
現計画の「これまでの取組状況」における記載内容を時点更新  
現計画の「今後の展開」における記載事項のうち、実施済の内容

- 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。）に基づく建替事業及び敷地売却事業によるマンションの建替えの期間中、住宅に困窮する当該マンションの居住者を対象に、仮住居として都営住宅を期限付きで提供するとともに、公社や都市再生機構と連携し、区分所有者等のニーズに応じた公社住宅・UR賃貸住宅の空室情報を取りまとめ、管理組合への情報提供を行っている。

現計画の「これまでの取組状況」における記載内容を時点更新  
現計画の「今後の展開」における記載事項のうち、実施済の内容

- 平成26(2014)年のマンション建替法の改正により創設された「マンション敷地売却制度」は、その後、団地型マンションの再生の仕組みとしても拡充されており、マンション再生手法の一つとして敷地売却制度の更なる活用が期待されている。

現計画の「これまでの取組状況」における記載内容を時点更新  
現計画の「今後の展開」における記載事項のうち、実施済の内容



---今後の展開-----

《マンションの再生に向けた管理組合の取組を促すための支援》

○ 高経年マンションについて、区市町村とも連携し、改修や建替えなど、再生に向けた検討状況や管理組合の意向等の把握に努める。

【新規】 ○ マンション再生ガイドブックについて、マンション再生に関する関係法令等の改正や、マンション再生を取り巻く状況の変化などを踏まえて、適宜検証・見直しを行い、管理組合や区分所有者の活用しやすさの観点も考慮した内容の充実を図っていくとともに、幅広く普及啓発を行っていく。

○ 毎年10月の住生活月間に合わせて、マンションの再生に向けた機運の醸成を図るためのキャンペーンを実施し、集中的に広報を展開したり、マンション再生セミナーをはじめ、都内各地域で各種イベントを開催するなど、効果的な普及啓発活動を推進する。

【新規】 ○ 再生の検討初期段階から区分所有者の再生に向けた意識を高め、管理組合全体の合意形成につなげていくため、専門家を継続的に派遣するなどの支援策を検討する。

【新規】 ○ マンションの経年や建物状況に応じて、適正に管理されているマンションに対する再生の準備段階としての管理組合の意識を高める支援から、再生の検討段階における合意形成の支援、再生の計画・実施段階における支援策まで、管理から再生につながる切れ目ない支援を行う。

《専門家・関係団体等と連携した相談支援体制の強化》

○ 行政と専門家・関係団体等が「マンション施策推進会議」などにより連携して、マンション再生に係る相談支援ネットワークの構築を図る。また、分譲マンション総合相談窓口において、管理組合等からの再生に係る相談に対応するとともに、再生の実施に向けて、東京都マンション建替え・改修アドバイザーの派遣等につなげることにより、支援していく。

○ 東京都マンション建替え・改修アドバイザー制度の一層の利用促進に向け、登録アドバイザーの増員や適切な研修の実施、支援メニューの見直し、区市町村との連携による派遣費用の助成の検討など、制度の充実と周知に取り組む。

現計画の「今後の展開」における記載内容を時点更新

《東京都マンションポータルサイトの活用》

【新規】 ○ 再生を巡る状況や管理組合のニーズ等を踏まえながら、マンションの再生等に役立つ情報を積極的に発信していくとともに、管理組合や区分所有者による自主的な取組を支援できるよう、それぞれが抱えている問題に応じて、必要な情報を容易に入手できる仕組みを検討する。

《高齢者等に対する支援》

○ マンションの再生に向けた合意形成の円滑化を図るため、高齢者など、住宅の確保に特に配慮が必要な区分所有者や借家人への支援の充実を図る。

○ 建替え等に伴う高齢者等の仮住居や住み替えを支援するため、管理組合等の求めに応じて、地元区市町村や公社、都市再生機構、宅地建物取引業者や家主の団体、金融機関等と連携して、事業中・事業後の住まいや生活に関する相談、住宅の提供・あっせん等を実施する。

○ 高齢者の資金面での負担軽減を図るため、独立行政法人住宅金融支援機構などの公的金融機関や民間金融機関等と連携して、高齢者向け融資制度の充実に取り組む。

《改修によるマンション再生に対する支援》

○ 都市居住再生促進事業の「既存ストック再生タイプ」について、建物の長寿命化や共用部分のバリアフリー化等による住宅ストックの質の向上を図るため、助成制度の創設を区市町村に働きかけるなど、活用を促進していく。

現計画の「今後の展開」における記載内容を時点更新

○ マンション改良工事助成制度について、長寿命化に向けた改修が必要な高経年マンション等がより活用しやすくなるよう、利用実態やニーズを踏まえ、利子補給期間の拡大など、制度の改善に向けて検討する。

○ 専有部分の工事を伴うなど、改修工事に伴い仮移転が必要になる場合もあるため、一定の改修工事についても、都営住宅を活用した仮住居の提供等の支援の対象とすることを検討する。

《マンション敷地売却制度の活用に対する支援》

○ マンション敷地売却制度について、制度活用の状況や管理組合のニーズ、国の動向を踏まえながら、アドバイザー派遣のほか、建物除却や敷地売却後の住み替え等に対する支援など、効果的な支援制度について検討する。

「良質なマンションストックの形成促進計画」から削除した項目  
《マンションの再生に向けた管理組合の取組を促すための普及啓発》  
○ マンション再生の進め方やノウハウ、各種支援制度の内容等について、区分所有者や管理組合に対し、分かりやすく理解を深めてもらうため、平成18(2006)年度に作成した「マンション建替えガイドブック」の改定等を行う。  
○ マンション管理ガイドラインに「マンション再生」の項目を追加し、区分所有者や管理組合に対し、早い段階から将来の再生についての意識を持たせ、再生方針の検討や再生に必要な資金確保等に取り組むよう促していく。  
《高齢者等に対する支援》  
○ 特に、公的住宅については、従来の建替事業に加え、改修工事やマンション敷地売却事業に伴う仮住居や、住み替え先として活用することについても検討する。  
⇒実施済のため削除

## 目標5：旧耐震基準のマンションの耐震化の促進

### ---現状と施策の方向性---

- マンションは、戸建て住宅に比べ規模が大きく、地震により倒壊等の被害が生じた場合、道路閉塞を引き起こすなど、周辺地域にも大きな影響が及ぶ上、合意形成の難しさから、その再建には一般の建物以上に困難を伴うことが多い。さらに、震災直後は各区分所有者間の連絡が取りにくくなる場合があることから、合意形成がより難しくなり、復興や新たなまちづくりの障害となるおそれもある。このため、耐震性が不足するマンションについては、耐震改修や建替え等により耐震化を図ることが急務である。
- マンションの耐震化の一層の促進を図るため、管理組合等に対する普及啓発や支援を強化するとともに、公共性・公益性等の観点から対象を重点化し、集中的に支援を行うなど、メリハリをつけて効率的、効果的に施策を展開していく。

### ---これまでの取組状況等---

- 都は、「東京都耐震改修促進計画」において、マンションを「重点的に耐震化を図るべき建築物」に位置付け、施策に取り組んできた。
- マンションの耐震化の状況を把握するため、平成23(2011)年度のマンション実態調査において、旧耐震基準の全てのマンションを対象にアンケートを実施したが、回収率が低く、十分な状況把握はできていない。
- 耐震化の促進に向けた普及啓発の取組として、これまで、都内の旧耐震基準のマンションを対象に「マンション啓発隊」が個別訪問を行い、耐震化に向けた助言・支援を行ってきた。また、「東京都耐震マーク表示制度」の推進、「マンション耐震セミナー」の開催や「東京都マンションポータルサイト」を通じた情報提供等の取組を行っている。
- 耐震化に要する区分所有者の費用負担の軽減を図るため、「東京都マンション耐震化促進事業」を設け、区市町村と連携し、耐震アドバイザー派遣助成、耐震診断助成、耐震改修助成を実施している。マンションが多く立地している区部については、ほぼ全ての区がこの事業を活用した助成制度を有する一方で、木造戸建住宅が中心の市部については一部の市にとどまるなど、地域によってマンション施策の実施状況に違いがある。

現計画の「これまでの取組状況」における記載内容を時点更新  
現計画の「今後の展開」における記載事項のうち、実施済の内容

現計画の「これまでの取組状況」における記載内容を時点更新

- 耐震診断の実施には、しゅん工図とともに構造図や構造計算書などの設計図書が必要となるが、それらを保管していないマンションも多く、また、その復元には相当の費用を要するため、管理組合が耐震診断の実施に踏み切れない大きな要因ともなっている。そのため、東京都マンション耐震化促進事業について、設計図書の復元についても支援の対象とするなど、事業内容の充実を図っている。

現計画の「これまでの取組状況」における記載内容を時点更新  
現計画の「今後の展開」における記載事項のうち、実施済の内容

- 【一部新規】 ○ マンション啓発隊の活動状況を踏まえ、耐震診断の実施等、過去に耐震化に向けた取組があったものの、次の段階に進んでいない管理組合等に対し、建築士・マンション管理士等の専門家を繰り返し派遣する「マンション耐震化サーター派遣事業」を実施している。「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づく要耐震改修の認定を受けることにより決議要件を緩和する制度の説明や、具体的な改修計画案を提示するなど、耐震化に向けた合意形成を支援している。

現計画の「これまでの取組状況」における記載内容を時点更新

- 【新規】 ○ 税制面からの支援として、建替え及び耐震改修を行った場合に固定資産税等を減免する都独自の耐震化促進税制（23区）を平成20(2008)年度から実施している。

- 特定緊急輸送道路沿道建築物については、「東京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（以下「耐震化推進条例」という。）」による耐震診断の義務付け及び手厚い助成制度等により、重点的に耐震化を促進してきた。その結果、沿道のマンションの97%が耐震診断を実施しており、今後は、耐震性が不足しているマンションの耐震化を推進していく必要がある。

現計画の「これまでの取組状況」における記載内容を時点更新

- 【新規】 ○ 平成31(2019)年3月に、耐震化推進条例を改正し、沿道建築物の占有者に、所有者が行う耐震化の実現に向けて協力する努力義務を課すことを規定するなど、沿道建築物であるマンションの占有者の協力を得やすくなる環境を整備した。

---今後の展開-----

《旧耐震基準マンションの耐震化状況の把握》

- マンション耐震化サポーター派遣事業を通じて得られた情報や、管理状況届出制度による届出内容等を整理・活用し、旧耐震基準のマンションの耐震化の取組状況や管理組合の取組意向等の的確かつ継続的な把握に努める。

現計画の「今後の展開」における記載内容を時点更新

《耐震化促進に向けた普及啓発》

- マンション耐震セミナーについては、区市町村との連携・協力の下、専門家による講演、耐震改修工事を実施したマンションの関係者による取組や被災マンションの事例の紹介など、管理組合等の参加意欲を高める工夫を図りながら、耐震キャンペーンの一環として、継続実施する。また、東京都耐震マーク表示制度について、マンション管理組合への周知を徹底するなど積極的に制度の普及を図る。
- 耐震化に向けた継続的な普及啓発を図るため、都と区市町村が連携し、マンション啓発隊活動を通じて得られた知見等を最大限活用して、管理状況届出制度等により把握した耐震化の取組状況に応じたきめ細かな助言を行うなど、管理組合に対し、効果的・効率的に働きかけを行う。

現計画の「今後の展開」における記載内容を時点更新

《耐震化に対する支援》

- 助成制度の創設・拡充を各区市町村に強く働きかけるとともに、国の制度の動向も踏まえながら、東京都マンション耐震化促進事業の充実を検討する。また、関係団体等が集まる金融に関する勉強会等への参加などにより住宅金融支援機構や民間金融機関等と連携し、マンション改良工事助成制度の改善など、耐震化に取り組む管理組合向けの金融支援の充実についても検討する。
- Is 値0.3 未満のマンションなどでは、耐震改修工事を行うことが費用面などから困難な場合もあることから、段階的な工事に対して、Is 値0.6に引き上げることを担保した上で、各段階における工事費に対し、区市町村と連携して助成を行う。また、複数年度にまたがる工事についても、区市町村と連携して、各年度の出来高に応じた工事費への助成を行う。

現計画の「今後の展開」における記載内容を時点更新

《重点的・集中的な耐震化の促進》

- 特定緊急輸送道路沿道のマンションについては、東京都耐震改修促進計画に基づき、引き続き最優先で耐震性の向上を図っていく。特に、倒壊危険性が高いとされるIs値0.3未満のマンションについては、最重点で耐震化を図る。

現計画の「今後の展開」における記載内容を時点更新

- 一般緊急輸送道路の沿道のマンションについても、特定緊急輸送道路沿道に準じて、優先的、重点的に耐震化の促進を図っていく。

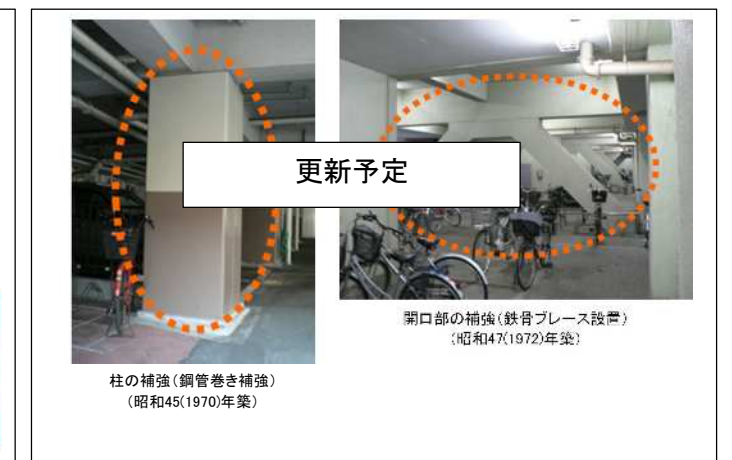
- 【新規】 ○ 耐震化推進条例に基づき、所有者に対する指導、助言及び占有者に対する助言等を実施し、占有者の協力が課題となっている沿道建築物であるマンションの耐震化を促進していく。

- 次のマンションについて、区市町村と連携して耐震化を促進するための方策を検討する。
  - 防災都市づくり推進計画に定める整備地域内の防災生活道路の沿道のマンション
  - 避難道路又は避難場所と緊急輸送道路を結ぶ道路等の沿道のマンション
  - 延焼遮断帯となる道路の沿道に位置し、倒壊により延焼遮断機能を損なうおそれのあるマンション
  - 区市町村の防災対策に協力し、震災時の在宅避難の準備や避難者・帰宅困難者の一時受入れ等に取り組もうとするマンション

【耐震マークの交付を受けたマンション】



【ピロティ部分の耐震補強の事例】





---今後の展開-----

《マンション再生まちづくり制度によるマンション再生の促進》

- 【新規】 ○ マンション再生まちづくり制度に基づき、マンション再生まちづくり計画を策定する区市町村を支援するとともに、計画策定後はマンション再生まちづくり推進地区の指定を行い、マンション再生に取り組む管理組合等を支援することにより、まちづくりと連携したマンション再生を引き続き促進していく。
- 【新規】 ○ マンション再生まちづくり制度について、積極的に区市町村に対して周知するとともに、管理組合等に対しても制度活用のメリットなどについて普及啓発を行い、活用を促していく。
- 【新規】 ○ 防災都市づくり推進計画に定める整備地域内における防災生活道路の沿道のマンション等については、区市町村と連携して、マンション再生まちづくり制度の適用も検討するなど、マンションの耐震化による再生を促進していく。
- 【新規】 ○ 制度の適用の状況を踏まえ、制度の適用要件の拡充や支援内容の充実について検討する。

《建替えの円滑化に資する都市計画・建築規制の緩和》

- 都市開発諸制度やマンション再生まちづくり制度等を効果的に活用し、地域の実情を踏まえた上で、老朽マンションの建替えを促進するとともに、市街地環境の向上を図っていく。

現計画の「今後の展開」における記載内容を時点更新

- マンション建替法に基づく容積率の緩和特例について、各特定行政庁においても地域特性を踏まえた許可要綱の制定や円滑な運用が図られるよう、技術的な助言等を行っていく。
- 老朽マンションの建替えの円滑化に資する高さの制限の運用などについて、必要に応じて技術的な側面から区市町村の主体的な取組を支援していく。
- 【新規】 ○ 高経年マンションが多く立地している地域などを対象に、敷地売却制度等を活用して、複数のマンションの一体的な再生を進める取組について、効果的な支援策を検討する。
- 【新規】 ○ マンション建替えや敷地売却の事例等も踏まえ、マンション再生を促進するために必要な支援策の充実に取り組む。

《共同建替えや団地再生に対する支援》

- 地域の核となる大規模な団地型マンションの再生に当たっては、地域のまちづくりの方針等に即して、にぎわい施設や高齢者福祉施設・子育て支援施設等との複合用途化を図るなど、都市計画や福祉施策等とも連携し、地域の活性化や福祉の向上にも寄与するような取組を誘導・支援する。

- 公的住宅と一体的に開発された団地型マンションにおいては、再生に当たっても、それぞれが個別に取り組むのではなく、一体的な方針や計画の下で取り組むよう誘導したり、公的住宅の建替えによる創出用地をマンションの建替えの種地として活用するなど、公的住宅の再生・再編と連携して団地再生を図ることも検討する。

「良質なマンションストックの形成促進計画」から削除した項目

《共同建替えや団地再生に対する支援》

- モデル事業の成果や国の検討状況等も踏まえ、地域の市街地環境の改善に寄与するなど、一定の条件を満たす共同建替えや団地再生の計画に対して、初期段階の検討費用に対する支援や、管理組合による合意形成のための活動に対する支援を行うことを検討する。

《（仮称）マンション再生まちづくり制度の創設》

- 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ている地域を対象に、まちづくりと一体となってマンションの再生を促進し、地域の課題解決を図る新たな制度として、「（仮称）マンション再生まちづくり制度」を創設する。
- この制度は、老朽マンションの再生を含むまちづくりに取り組もうとする地区について、区市町村からのまちづくり計画の提案に基づき都が区域を指定し、区市町村と連携して、取組を積極的に進めようとするマンション管理組合や地元地権者等に対して、重点的な支援を行うものである。
- より有効に機能する制度の構築に向け、先行モデル事業を通じて得られた成果や区市からの意見等を反映させながら、実効性の高い制度の構築を目指す。

⇒実施済のため削除