

# 東京都都市居住再生促進事業

敷地の高度利用や老朽マンション建替えに  
活用してみませんか！

～小規模な再開発への補助制度～

国・区市補助名称  
都心共同住宅供給事業・優良建築物等整備事業

## 神田東松下町地区（千代田区）



従前の状況



整備中



整備後

# 補助制度の概要

都内の区市では、防災性の向上や良質な住宅の供給促進を図るため、2人以上の敷地を共同化することにより共同住宅を建設する方、又は老朽マンションを建て替えようとする方に相談や補助を行っています。

都は、そのような区市を支援するため都市居住再生促進事業で建設費の一部を補助しています。

また、平成30年度から都内全域を対象に、既存分譲マンションの改修費補助を行う区市町村に対する補助制度を開始しました。補助を受けようとする方は、地元の区市町村に御相談ください。

## 補助金の種類と限度額

### 1 共同施設整備費の限度額（設計費を含む。）

タイプ別	補助金合計額			
	(区市(町村)⇒事業者)	区市(町村)負担分	都⇒区市(町村)	国⇒区市(町村)
共同化タイプ	200万円/戸	50万円/戸	50万円/戸	100万円/戸
マンション建替タイプ	100万円/戸	25万円/戸	25万円/戸	50万円/戸
既存ストック再生タイプ	100万円/戸	25万円/戸	25万円/戸	50万円/戸

※ 補助の有無、内容及び補助額は区市町村により異なります。詳しくは、地元の区市町村に御相談ください。

※ 既存ストック再生タイプでは、区市に加えて町村も補助対象となります。

### 2 調査設計計画費（マンション建替タイプのみ）

事業計画作成費（現況測量調査、権利調査及び調整費用、敷地設計費並びに資金計画作成費）

### 3 土地整備費

既存建物の除却費、土地の整備費

## 補助要件

### 1 個別要件

共同化タイプ	都市居住推進タイプ	地区面積	原則、道路中心線以内の面積がおおむね 500㎡以上
		認定住戸数	10戸以上
	市街地再整備促進タイプ	地区面積	原則、道路中心線以内の面積がおおむね 1,000㎡以上
		優良な住戸数	10戸以上
マンション建替タイプ	要件	従前の区分所有者が10人以上、周辺市街地の整備に寄与すること、耐震診断の結果倒壊の危険性があると判断された共同住宅の建替え（※1）等	
既存ストック再生タイプ	要件	10名以上の区分所有者（60歳以上の高齢者の居住する世帯の割合が5割以上）が存する分譲マンションで、耐震性を有する又は併せて耐震改修を実施する共同住宅での改修（※2）等	

※1 都心共同住宅供給事業については、法定耐用年数（47年）の3分の1以上を経過した共同住宅

※2 既存ストック再生タイプについては、法定耐用年数（47年）の2分の1以上を経過した共同住宅

### 2 共通要件

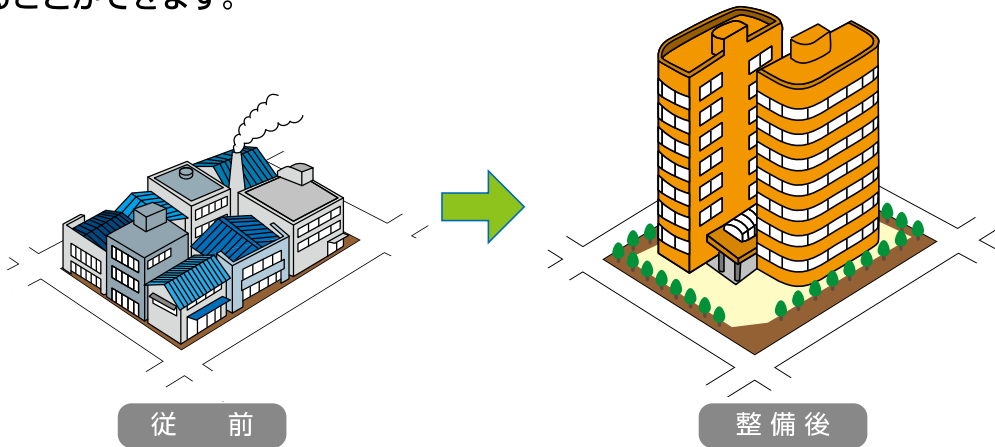
接道	6m以上の道路に4m以上接すること。
構造等	階数が3階以上の耐火建築物
専用面積	50㎡/戸（単身者用 25㎡/戸）以上、2居室以上

※ 以下、共同化タイプ及びマンション建替タイプのみ要件

空地	一定規模の空地を有すること（建蔽率上の空地+20%前後）。
募集方法	賃借人・譲受人の公募
価格	近傍同種の家賃・分譲価格以下にすること。
その他	バリアフリー、安全対策、防犯性能、シックハウスの基準を満たすこと等

## 共同化タイプ

共同化タイプは、建物が古くなり建て替えたいが、敷地が狭い、形が悪いなどといった理由により、個人で建て替えても土地の有効活用ができない場合や、小さな建物が密集して環境が悪く、防災上も危険なので環境を改善したい場合に、2人以上の土地の所有者が共同で建物を建てる際に利用することができます。

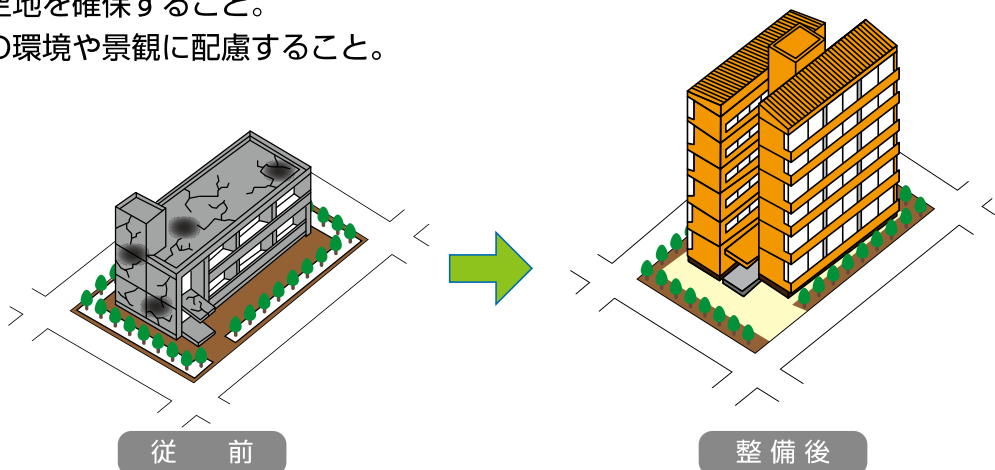


## マンション建替タイプ

マンション建替タイプは、古くなったマンションを建て替えたい場合に、都が「東京都住宅マスタープラン」で定めた「重点供給地域」内において利用することができます。

建替えに当たっては、周辺市街地の整備に寄与していただくため、次のいずれかを行う必要があります。

- ① 敷地に接する狭小道路の拡幅、通路の提供をすること。
- ② 公開空地を確保すること。
- ③ 近隣の環境や景観に配慮すること。



## 既存ストック再生タイプ

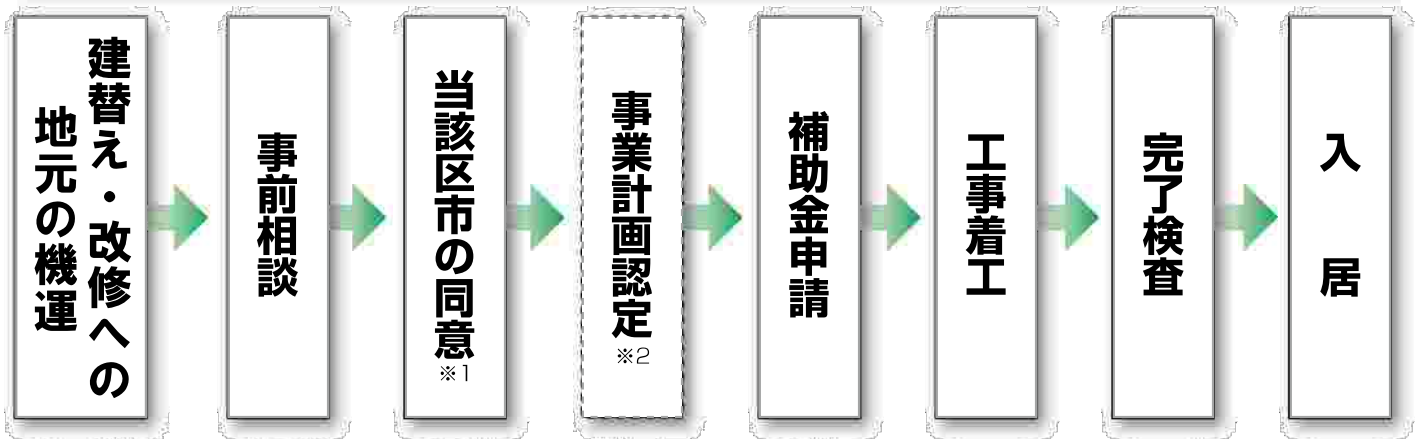
既存ストック再生タイプは、古くなったマンションの共用部分を改修して、現在の居住ニーズに合わせた性能・機能の向上や、長寿命化を図る場合に利用することができます。

【対象となる整備費】

- ・エレベーターやスロープの設置などのバリアフリー改修
- ・外壁や屋上の断熱などの省エネ改修 等

※事業タイプ、対象地域、募集状況とも区市町村によって違いがあります。詳しくは、地元の区市町村に御相談ください。  
※高齢者等配慮対策、防災対策、省エネルギー対策等、一定の条件を満たした場合は、あわせて、「防災・省エネまちづくり緊急促進事業」の補助を受けることができます。

# 手続の流れ



※1 補助金申請年度の前年度6月までに、当該申請先の区市の同意を得てください。

※2 「都心居住推進タイプ」と「マンション建替タイプ」の一部は、事業計画の認定手続が必要です。

# 区・市 相談先

区市名	相談先	電話番号
千代田区	住宅課	03-5211-4312
港区	住宅課	03-3578-2346
新宿区	防災都市づくり課	03-5273-3842
台東区	住宅課	03-5246-9028
墨田区	都市計画課	03-5608-6265
品川区	住宅課	03-5742-6776
目黒区	都市整備課	03-5722-9715
大田区	都市開発課	03-5744-1356
世田谷区	市街地整備課	03-5432-2556
中野区	まちづくり計画課	03-3228-5463
杉並区	市街地整備課	03-3312-2111 (内線3383)
豊島区	住宅課	03-3981-1385
北区	まちづくり推進課	03-3908-9154

区市名	相談先	電話番号
荒川区	防災街づくり推進課	03-3802-4339
板橋区	拠点整備課	03-3579-2183
練馬区	東部地域まちづくり課	03-5984-1527
足立区	建築室住宅課	03-3880-5963
葛飾区	住環境整備課	03-5654-8352
江戸川区	市街地開発課	03-5662-1102
三鷹市	再開発課	0422-45-1151 (内線2461)
調布市	都市計画課	042-481-7453
町田市	住宅課	042-724-4269
日野市	都市計画課	042-514-8371
多摩市	都市計画課	042-338-6817
西東京市	都市計画課	042-438-4050

令和2年10月現在

このパンフレットに関する問合せ先  
東京都 住宅政策本部 住宅企画部 マンション課  
03-5320-4941(直通)



## I 事業の目的

- 既存ストックについて、バリアフリー化や省エネ改修等、現在の居住ニーズに合ったストックへの再生を促進
- 「つくっては壊す」社会から「長く大切に使う」ストック活用型社会への転換を図る

## II 事業の内容

### 1 補助対象

- 分譲マンションの管理組合（区市町村を通じた間接補助）
- 平成31年度から要件追加（国補助対象の見直しによる）
  - ・60歳以上の高齢者の居住する世帯の割合が5割以上のストック改修であること
  - ・10名以上の区分所有者

### 2 助成要件

- ・国の優良建築物等整備事業（既存ストック再生型）の要件
  - 耐震性を有する又は改修とあわせて耐震改修を実施
  - 各戸床面積50㎡以上、地階を除く階数が3階以上
  - 耐用年数（47年）の2分の1以上を経過 等
- ・管理に関する要件
  - 管理組合・管理規約・長期修繕計画が有る
  - 総会を開催している

### 3 補助額

区市町村の管理組合への補助(2/3)			管理組合 1/3
国	都	区市町村	
1/3	1/6	1/6	

※都費；区市町村の補助額の1/4 かつ25万円/戸が上限

### 4 対象事業

- (1) 工事費（共同施設の改修）
    - 【バリアフリー改修】 エレベーターの設置、階段勾配の緩和、段差の解消
    - 【省エネ改修】 外壁や屋上の断熱改修、窓の二重サッシ化
    - 【防災対策改修】 防災備蓄倉庫の整備、耐震性貯水槽の整備
  - (2) 調査設計計画費
    - 現況調査、建築設計費 等
- 5 平成30年4月1日施行 国費は事業着手期限（令和4年3月31日着手）  
令和4年以降も継続要望中

### 事業イメージ



バリアフリー改修

省エネサッシ改修