

第5章 マンション再生の相談窓口・都の支援制度

1 都・区市の相談窓口

マンション建替え・敷地売却全般に関する相談窓口

2023（令和5）年4月現在

区部	担当窓口		市部	担当窓口	
千代田区	(公財)まちみらい千代田 住宅まちづくりグループ	03-3233-3223	八王子市	まちなみ整備部 住宅政策課	042-620-7260
中央区	都市整備部 住宅課	03-3546-5466	立川市	市民生活部 住宅課	042-528-4384
港区	街づくり支援部 開発指導課	03-3578-2332	武蔵野市	都市整備部 住宅対策課	0422-60-1976
新宿区	都市計画部 住宅課	03-5273-3567	三鷹市	都市整備部 都市計画課	0422-29-9704
文京区	都市計画部 地域整備課	03-5803-1375	青梅市	都市整備部 住宅課	0428-22-1111 (内 2533)
台東区	都市づくり部 住宅課	03-5246-9028	府中市	都市整備部 住宅課	042-335-4458
墨田区	都市計画部 住宅課	03-5608-6215	昭島市	都市計画部 都市計画課	042-544-4413
江東区	都市整備部 住宅課	03-3647-9473	調布市	都市整備部 住宅課	042-481-7545
品川区	都市環境部 住宅課	03-5742-6776	町田市	都市づくり部 住宅課	042-724-4269
目黒区	都市整備部 住宅課	03-5722-9878	小金井市	都市整備部 まちづくり推進課	042-387-9861
大田区	まちづくり推進部 建築調整課	03-5744-1416	小平市	都市開発部 地域整備支援課	042-346-9592
世田谷区	都市整備政策部 居住支援課	03-5432-2504	日野市	まちづくり部 都市計画課	042-514-8371
渋谷区	都市整備部 住宅政策課	03-3463-3548	東村山市	まちづくり部 都市計画・住宅課	042-393-5111 (内 3711・3713)
中野区	都市基盤部 住宅課	03-3228-5581	国分寺市	まちづくり部 まちづくり推進課	042-325-0111 (内 453)
杉並区	都市整備部 住宅課	03-3312-2111 (内 3547・3548)	国立市	都市整備部 都市計画課	042-576-2111 (内 361)
豊島区	都市整備部 住宅課	03-3981-1385	福生市	都市建設部 まちづくり計画課	042-551-1511 (内 2812)
北区	まちづくり部 住宅課	03-3908-9201	狛江市	都市建設部 まちづくり推進課	03-3430-1359
荒川区	防災都市づくり部 住まい街づくり課	03-3802-4454	東大和市	まちづくり部 都市づくり課	042-563-2111 (内 1257・1262)
板橋区	都市整備部 住宅政策課	03-3579-2730	清瀬市	都市整備部 都市計画課	042-497-2093
練馬区	建築・開発担当部 住宅課	03-5984-1289	東久留米市	都市建設部 都市計画課	042-470-7782
足立区	都市建設部 住宅課	03-3880-5963	武蔵村山市	都市整備部 都市計画課	042-565-1111 (内 278)
葛飾区	都市整備部 住環境整備課	03-5654-8352	多摩市	都市整備部 都市計画課	042-338-6817
江戸川区	都市開発部 建築指導課	03-5662-6389	稲城市	都市建設部 まちづくり再生課	042-378-2111 (内 324)
			羽村市	まちづくり部 建築課	042-555-1111
町村部	担当窓口		あきる野市	都市整備部 都市計画課	042-558-2026
島しょ	東京都 住宅政策本部 民間住宅部 マンション課	03-5320-5007	西東京市	まちづくり部 住宅課	042-438-4052

所在地が23区内及び島しょ

規模・所在地	担当窓口		
1万㎡超及び島しょ	東京都 住宅政策本部 民間住宅部 マンション課	03-5320-5007	
1万㎡以下 島しょを除く。	千代田区	環境まちづくり部 住宅課（事前相談）	03-5211-4312
		環境まちづくり部 建築指導課（受付）	03-5211-4310
	中央区	都市整備部 建築課 （耐震）	03-3546-5459
		都市整備部 建築課 （耐震以外）	03-3546-5455
	港区	街づくり支援部 開発指導課	03-3578-2332
	新宿区	都市計画部 防災都市づくり課	03-5273-3829
		都市計画部 建築指導課	03-5273-3732
		都市計画部 建築調整課	03-5273-3107
	文京区	都市計画部 建築指導課	03-5803-1266
	台東区	都市づくり部 建築課	03-5246-1335
	墨田区	都市計画部 防災まちづくり課	03-5608-6269
	江東区	都市整備部 住宅課	03-3647-9473
	品川区	都市環境部 建築課	03-5742-6634
	目黒区	都市整備部 建築課	03-5722-9637
	大田区	まちづくり推進部 建築審査課	03-5744-1389
	世田谷区	都市整備政策部 居住支援課	03-5432-2504
	渋谷区	都市整備部 住宅政策課 （事前相談）	03-3463-3548
	中野区	都市基盤部 住宅課	03-3228-5581
	杉並区	都市整備部 建築課	03-3312-2111 （内 3356）
	豊島区	都市整備部 建築課	03-3981-0590
北区	まちづくり部 建築課	03-3908-9176	
荒川区	防災都市づくり部 建築指導課	03-3802-3111 （内 2842）	
板橋区		03-3964-1111	
練馬区	建築・開発担当部 住宅課	03-5984-1289	
足立区	都市建設部 住宅課	03-3880-5963	
葛飾区	都市整備部 建築課	03-5654-8360	
江戸川区	都市開発部 建築指導課	03-5662-1104	

所在地が市町村

所在地	担当窓口	
昭島市 東大和市 武蔵村山市 国立市 狛江市 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	042-548-2044
小金井市 東村山市 東久留米市 清瀬市	東京都 多摩建築指導事務所 建築指導第二課	042-464-2154
青梅市 羽村市 瑞穂町 奥多摩町 福生市 あきる野市 日の出町 檜原村	東京都 多摩建築指導事務所 建築指導第三課	0428-23-3423
八王子市	まちなみ整備部 住宅政策課	042-620-7260
立川市	まちづくり部 建築指導課	042-523-2111 （内 2345）
武蔵野市	都市整備部 建築指導課	0422-60-1877
三鷹市	都市整備部 都市計画課	0422-29-9704
府中市	都市整備部 建築指導課	042-335-4475
調布市	都市整備部 建築指導課	042-481-7516
町田市	都市づくり部 住宅課	042-724-4269
小平市	都市開発部 建築指導課	042-312-1145
日野市	まちづくり部 都市計画課	042-514-8371
国分寺市	まちづくり部 建築指導課	042-325-0111 （内 483）
西東京市	まちづくり部 建築指導課	042-438-4018

2 その他の相談窓口

マンション再生に関する相談窓口

分譲マンション総合相談窓口

(公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター)

改修や建替えに向けた合意形成のアドバイスや、都や区市町村が実施している助成制度の紹介など、分譲マンションの管理や建替え、改修に関する様々なご相談に、専門家のマンション管理士が総合的に応えます。電話、メール、FAX、対面でのご相談のほか、Web 会議システム「Zoom」を利用した Web 相談も可能です。

【連絡先】東京都新宿区西新宿 7-7-30 小田急西新宿 O-PLACE 2階

☎ 03-6427-4900

e-mail : mansion-soudan@tokyo-machidukuri.jp

月～金曜日、第1土曜日及び第3日曜日（祝日、年末年始を除く。）

9:00～17:00（水曜日は19時まで）

【URL】 https://www.tokyo-machidukuri.or.jp/machi/bunjou_mainpage/

住まいるダイヤル（公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター）

一級建築士の資格を持つ相談員が、マンションの建替えや敷地売却等についてのご相談に直接電話でお答えします。なお、ご希望により、弁護士と建築士等による対面相談（専門家相談）を受けることができます。（※デベロッパー等事業者の方は利用できません。）

【連絡先】 ☎ 0570-016-100 [一部のIP電話からは☎ 03-3556-5147]

10:00～17:00（土、日、祝日、年末年始を除く。）

【URL】 <https://www.chord.or.jp/news/6886.html>

マンション再生協議会

マンションの改修や建替えの事例等を紹介しています。また、マンションの改修や建替え等の再生に係るご相談に、電話やホームページ内相談フォームにてお答えします。

【連絡先】東京都港区新橋 6-14-5 SW 新橋ビル 3階

☎ 03-6809-2649

相談フォーム <http://m-saisei.info/adviser/maillsoudan.html>

10:00～17:00（土、日、祝日、年末年始を除く。）

【URL】 <http://m-saisei.info/>

（公益社団法人
全国市街地再開発協会内）

一般社団法人 再開発コーディネーター協会 【マンション建替相談室】

マンション建替えやマンション敷地売却の検討を進めるに当たっての初動期の相談を電話、FAX でお受けします。また、管理組合等への専門家（URCA マンション建替えアドバイザー）の派遣や紹介を行います。

【連絡先】東京都港区芝 2-3-3 芝二丁目大門ビルディング 7階

☎ 03-6400-0261 FAX 03-3454-3015

10:00~16:00（土、日、祝日、年末年始を除く。）

【URL】 <https://www.urca.or.jp/index.html>

公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター 【耐震化総合相談窓口】

耐震化に関する様々なご相談に専門的知識を持つ相談員が総合的にお答えします。電話相談、来所にて専門家が無料で相談をお受けします。混雑することもありますので、来所する際は、事前に電話にて予約してください。

【連絡先】東京都新宿区西新宿 7-7-30 小田急西新宿 O-PLACE 2階

☎ 03-5989-1470

9:00~17:00（土、日、祝日、年末年始を除く。）

水曜日は 9:00~19:00（受付は 18:00 まで）

【URL】 <https://www.tokyo-machidukuri.or.jp/>

マンション再生資金の融資に関する相談窓口

独立行政法人 住宅金融支援機構

共用部分のリフォーム工事、耐震改修工事や建替えなどに必要な資金を融資しています。

【連絡先】東京都文京区後楽 1-4-10

☎ 03-5800-8104

（マンション・まちづくり支援部
マンション・まちづくり融資グループ）

9:00~17:00（土、日、祝日、年末年始を除く。）

【URL】 <https://www.jhf.go.jp/>

3 都の支援制度

都の支援制度一覧

それぞれのマンションの再生に向けた検討段階によって、活用できる支援制度は異なります。ここでは、P14の再生に向けた流れ図における検討段階ごとにまとめています。

※マークの事業は、区市により制度の有無及び補助要件等が異なります。詳細については、マンションの所在する区市にお問合せください。

《検討段階》	《活用が想定される支援制度》
準備段階 ○情報収集 ○基礎的な検討 ○勉強会の発足 ○管理組合として再生を検討することの同意	東京都開催セミナー ・耐震セミナー(年2回開催) 1 (P68) ・管理・再生セミナー(年1回開催)
	東京都マンションポータルサイト 2 (P68)
	耐震アドバイザー派遣事業* 3 (P68)
	マンション建替え・改修アドバイザー制度 (Aコース) 4 (P69)
	マンション再生まちづくり制度* 5 (P70) <small>※マンション再生まちづくり推進地区に指定された場合</small>
検討・計画段階 検討段階 ○管理組合における検討組織の設置(再生検討委員会) ○再生手法の比較検討 ○再生方針の決議 計画段階 ○建築・事業計画の検討 ○資金計画の検討 ○意見交換による計画の調整	マンション建替え・改修アドバイザー制度 (Bコース) 4 (P69)
	マンション再生まちづくり制度* 5 (P70) <small>※マンション再生まちづくり推進地区内の認定マンションの場合</small>
	都市開発諸制度(容積率割増の手法) 6 (P71)
	マンション建替法に基づく容積率許可制度 (容積率割増の手法) 6 (P71)
実施段階 ○組合の設立(建替え・敷地売却) ○改修工事の実施 など	耐震改修助成事業* 8 (P72)
	建替え・除却助成事業* 9 (P72)
	マンション建替工事期間中の都営住宅の提供 10 (P73)
	マンション建替えに伴う公的住宅の空室情報の提供(かり☆すまいる) 11 (P74)
	東京都都市居住再生促進事業* 12 (P74)
	マンション改良工事助成制度 13 (P74)

1 東京都開催セミナー

管理組合等の機運醸成を図るため、マンション耐震セミナー（年2回開催）及びマンション管理・再生セミナー（年1回開催）を実施しています。セミナー開催に合わせ、無料相談会等も実施しています。

【連絡先】東京都住宅政策本部 民間住宅部 マンション課

☎ 03-5320-4944（マンション耐震化担当）

☎ 03-5320-5004（マンション管理担当）

【URL】

<https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/taishinka/03seminar.html>（耐震セミナー）

<https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/tatekae/33seminar.html>（管理・再生セミナー）

2 東京都マンションポータルサイト

マンションの管理や再生に関わる方々が、適正な管理や円滑な再生ができるよう、管理や耐震化、建替え等に関する支援制度など、マンションに関する情報を分かりやすく紹介しています。

【連絡先】東京都住宅政策本部 民間住宅部 マンション課

☎ 03-5320-5004（マンション管理担当）

【URL】 <https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/>

3 耐震アドバイザー派遣事業

昭和56年5月31日以前に建築確認を受けている旧耐震基準で建設されたマンションを対象として、管理組合における耐震化の検討や合意形成を支援するため、耐震アドバイザー派遣事業を実施する区市町村に対して補助を行っています。

【連絡先】東京都住宅政策本部 民間住宅部 マンション課

☎ 03-5320-4944（マンション耐震化担当）

【URL】 <https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/taishinka/03sokusin.html>

4 マンション建替え・改修アドバイザー制度



建築士等の専門家（アドバイザー）が管理組合等に直接訪問し、マンションの建替え・改修に関する情報提供やアドバイスを行います。

対象者

管理組合、区分所有者の任意の団体（管理組合が組織されていない場合）、区分所有者（Aコースのみ）、賃貸マンションの所有者

コース紹介

A コース（テキストを基に説明するコース）

建替えか改修かの検討を進めていくために必要な法律、税制、公的な支援等についてアドバイスします。

B コース（検討書を作成するコース）

アドバイザーがマンションの現状や法規制に関する確認を行い、建て替えた場合や改修した場合の検討書（簡易な図面等）を作成し、説明します。建替えについては、建築基準法に基づく総合設計制度（P71）又はマンション建替法に基づく容積率許可制度（P71）を適用した場合や、周辺敷地を共同化した場合の検討も行えます。

各コースの詳しい内容・利用料金については、マンションアドバイザーのご案内（パンフレット）、東京都マンションポータルサイト（<https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/>）又は公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターのホームページをご覧ください。

制度に対する助成

本制度の利用料金に関し、助成を行っている区市があります。助成を受けるには、事前に区市への相談が必要となる場合がありますので、お申し込みされる前に区市の担当窓口（P63）にご確認ください。

問合せ、申込み

【連絡先】 東京都新宿区西新宿 7-7-30 小田急西新宿 O-PLACE2 階

（公財）東京都防災・建築まちづくりセンター まちづくり推進課

☎ 03-5989-1453

【URL】 <https://www.tokyo-machidukuri.or.jp/machi/kanri-adviser.html>

5 マンション再生まちづくり制度

区市の策定するマンション再生まちづくり計画（以下「まちづくり計画」という。）を受け、都が推進地区を指定し、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します。

推進地区の指定要件

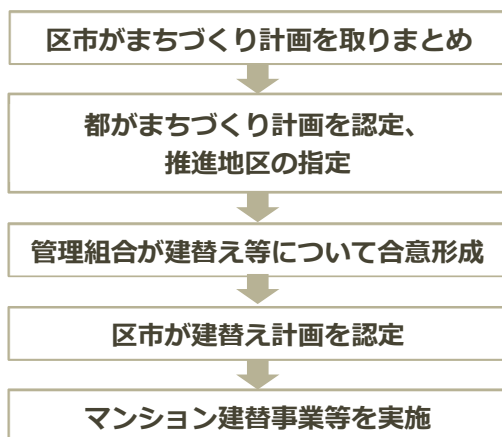
次の（１）～（３）の全てに該当し、区市によりまちづくり計画が策定された地区

- （１）区域内に旧耐震マンション[※]がある地区
- （２）重点供給地域、２号地区又は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
 - ・中核的な拠点、活力とにぎわいの拠点、枢要な地域の拠点又は地域の拠点の形成
 - ・特定緊急輸送道路の機能確保
 - ・整備地域における安全な市街地の形成
 - ・大規模住宅団地（分譲以外を含めて１０００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



※1981（昭和56）年5月31日以前に新築工事に着手したマンション

手続



支援内容

- 指定を受けた推進地区内において、マンションの建替え等の再生を検討する管理組合等への合意形成支援を行う区市に対する補助
- 区市がまちづくり計画に適合することを認めた建替えに対する、東京都における容積率緩和の手法の特例

【連絡先】東京都住宅政策本部 民間住宅部 マンション課

☎ 03-5320-5007（マンション建替え支援担当）

【URL】 <https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/tatekae/33saisei-machidukuri.html>

6 東京都における主な容積率割増の手法

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し、市街地環境の向上を図る制度です。

高度利用地区

区市町村により都市計画決定された地区において、壁面の位置の制限、建蔽率の低減や住宅の確保など、市街地の整備改善と併せて、容積率が緩和されます。

【連絡先】東京都都市整備局 都市づくり政策部 土地利用計画課
☎ 03-5388-3262 (土地利用担当)

【URL】 https://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/cpproject/intro/description_1.html#koudo

再開発等促進区を定める地区計画

東京都（23区内で3ha以上の場合）等により都市計画決定された地区において、この地区計画に適合する建築物は、特定行政庁の認定又は許可により容積率等が緩和されます。

【連絡先】東京都都市整備局 都市づくり政策部 土地利用計画課
☎ 03-5388-3318 (再開発等促進区担当)

【URL】 https://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/cpproject/intro/description_1.html#saikaihatu

総合設計制度

一定規模以上の敷地面積があり、敷地内に公開空地を設けるなどした場合に、特定行政庁の許可により、容積率等の制限が一定の範囲で緩和されます。

【連絡先】東京都都市整備局 市街地建築部 建築企画課
☎ 03-5388-3342 (市街地担当)

【URL】 https://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/cpproject/intro/description_1.html#sougou

マンション建替法に基づく容積率許可制度

除却の必要性に係る認定（P44）を受けたマンションについて、一定規模以上の敷地面積があり、敷地内に公開空地を設けるなどした場合に、特定行政庁の許可により、容積率の制限が一定の範囲で緩和されます。

【連絡先】東京都都市整備局 市街地建築部 建築企画課
☎ 03-5388-3342 (市街地担当)

【URL】 <https://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/kenchiku/kijun/mansion.htm>

※「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（認定マンション）については、上記各制度の要件を満たすことにより、更に容積率の上限を緩和することができる場合があります。

7 耐震診断助成事業

昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築確認を受けている旧耐震基準で建設されたマンションを対象として、耐震診断助成事業を実施する区市町村に対して補助を行っています。

【連絡先】東京都住宅政策本部 民間住宅部 マンション課
☎ 03-5320-4944 (マンション耐震化担当)

【URL】 <https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/taishinka/03sokusin.html>

8 耐震改修助成事業

耐震診断の結果、耐震改修が必要と認められるものを対象として、耐震改修設計や耐震改修工事に係る助成事業を実施する区市町村に対して補助を行っています。

【連絡先】東京都住宅政策本部 民間住宅部 マンション課
☎ 03-5320-4944 (マンション耐震化担当)

【URL】 <https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/taishinka/03sokusin.html>

9 建替え・除却助成事業

耐震診断の結果、耐震改修が必要と認められるものを対象として、耐震化のために行う建替え又は除却に係る助成事業を実施する区市町村に対して耐震改修に要する費用相当分を上限として補助を行っています。

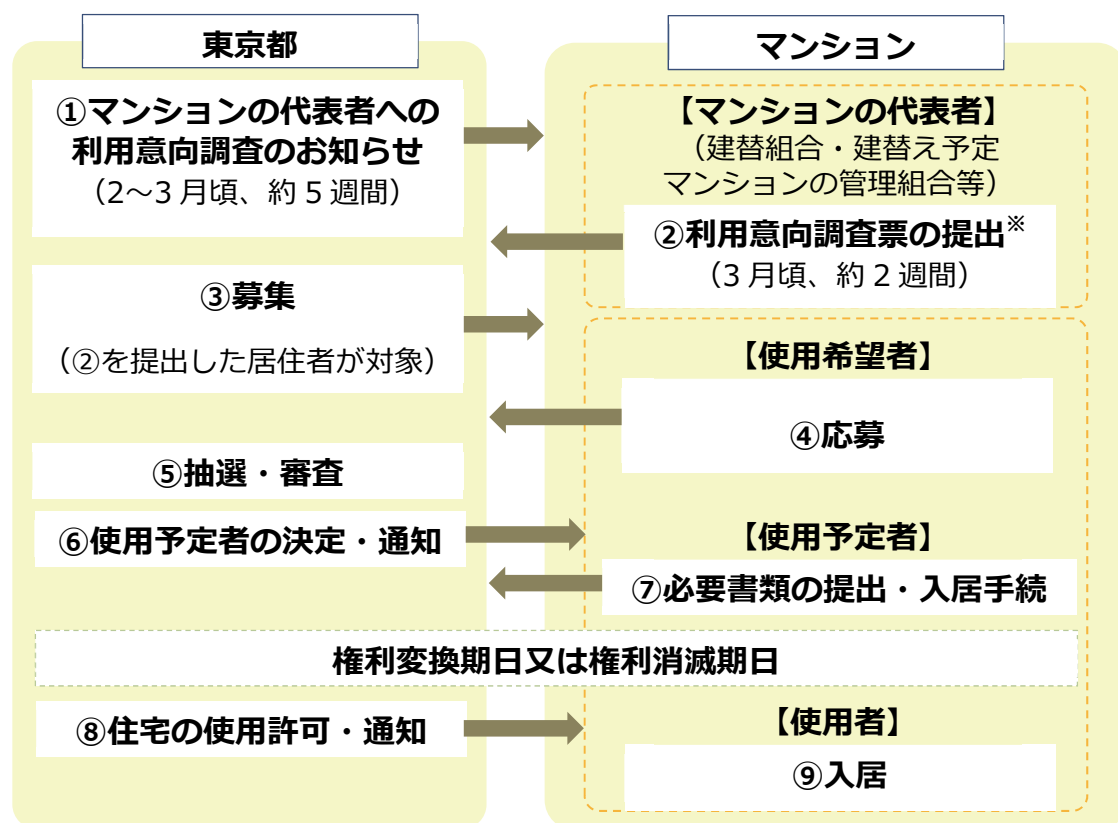
【連絡先】東京都住宅政策本部 民間住宅部 マンション課
☎ 03-5320-4944 (マンション耐震化担当)

【URL】 <https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/taishinka/03sokusin.html>

10 マンション建替工事期間中の都営住宅の提供

マンション建替法によるマンション建替事業又は敷地売却事業により、建替を行うマンションの居住者に、仮住居として都営住宅を提供します。

入居までの流れ



※調査票の提出は、東京都マンションポータルサイト (<https://www.mansion-tokyo.jp/>)
又はマンション課にて配布する①「利用意向調査のお知らせ」に記載されている期間に入居される方が対象です。

入居資格

建替を予定しているマンションの居住者で、建替え後のマンションに再入居し、収入などの都営住宅の入居要件を満たしている者

問合せ、申込み

【連絡先】 東京都住宅政策本部 民間住宅部 マンション課

☎ 03-5320-5007 (マンション建替え支援担当)

【URL】 <https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/tatekae/33toeijuutaku.html>

11 マンション建替えに伴う公的住宅の空室情報の提供（かり☆すまいる）

分譲マンションの建替えに伴う居住者の仮住居を探している管理組合・建替組合に対し、UR賃貸住宅、J K K賃貸住宅、都民住宅、高齢者向け優良賃貸住宅などの空室情報を提供します。

【連絡先】東京都住宅政策本部 民間住宅部 マンション課
☎ 03-5320-5007（マンション建替え支援担当）

【URL】 <https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/tatekae/33kari-smile.html>

12 東京都都市居住再生促進事業

一定の要件を満たすマンションの建替事業、共同化事業、共用部分のバリアフリー改修等を対象に助成事業を実施する区市町村に対して、補助を行います。補助を受けようとする方は、区市町村にご相談ください。

【連絡先】東京都住宅政策本部 民間住宅部 マンション課
☎ 03-5320-4941（都市居住促進担当）

【URL】 <https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/tatekae/33joseiseido.html>

13 マンション改良工事助成制度

管理組合が、公益財団法人マンション管理センターの債務保証を得て、独立行政法人住宅金融支援機構からマンション共用部分リフォーム融資を受ける際に、東京都が利子補給を行います。

【連絡先】東京都住宅政策本部 民間住宅部 マンション課
☎ 03-5320-7532（マンション施策調整担当）

【URL】 <https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/kanri/02syuzen-josei.html>