

# マンションの再生の促進に関する主な論点 4

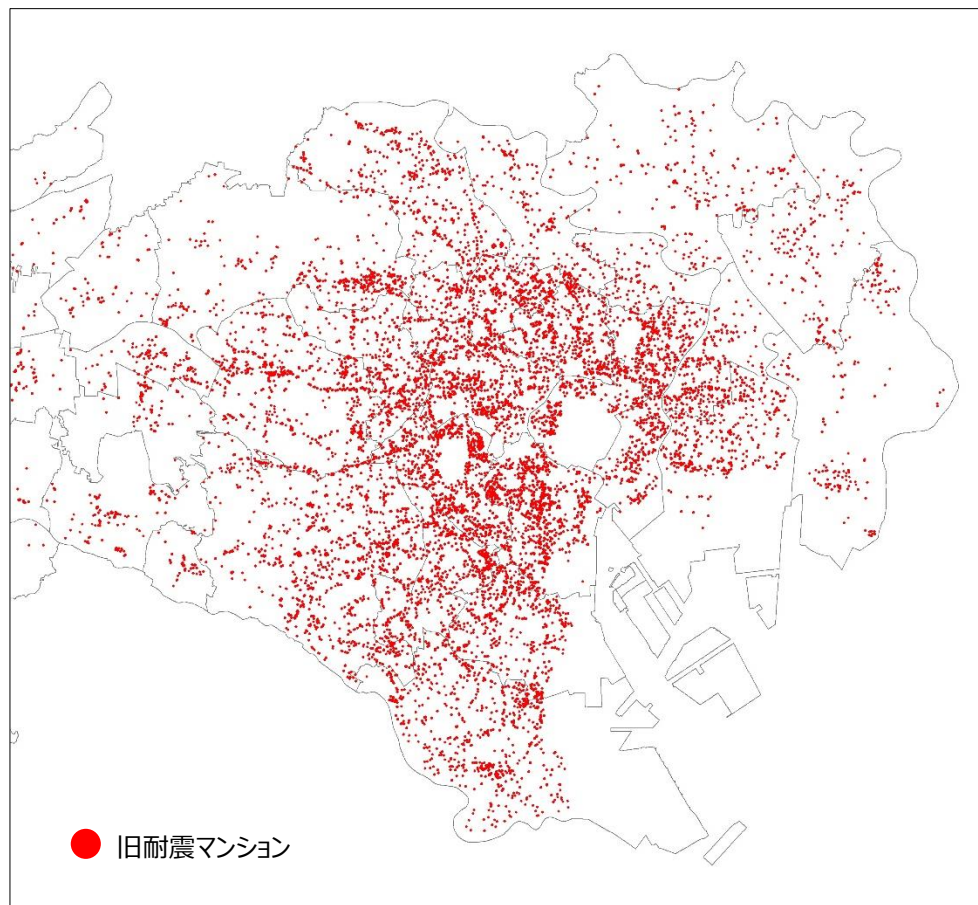
適切な再生手法を選択できる環境の整備

## 施策の方向性

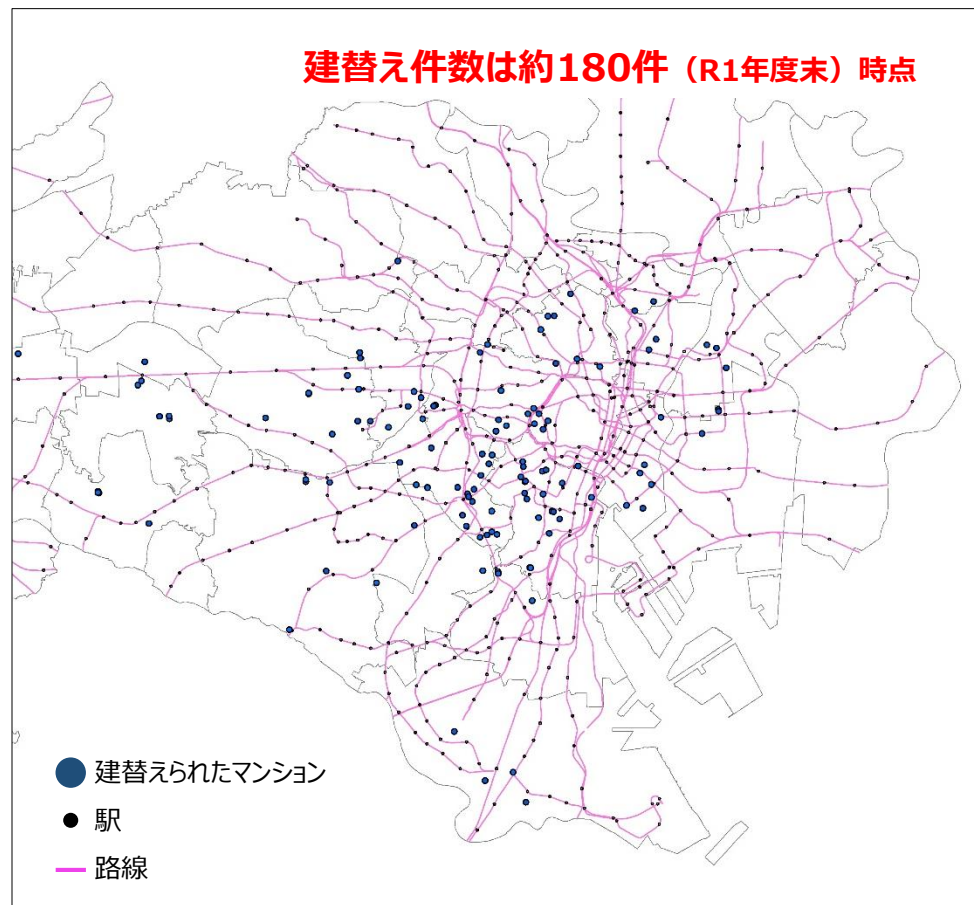
- 高経年マンションの再生の促進に向け、マンションの状況に応じて、長寿命化への改修から建替え、敷地売却など、多様な再生手法から適切な手法を選択できる支援を充実させる
- 建替えに伴う居住者への移転先支援の更なる充実や法改正を踏まえた再生制度の普及啓発を強化する

### <現状>

【旧耐震マンションの分布】



【建替えが実現したマンションの分布】



### ○ 敷地売却制度の背景と課題

#### ■ 都内の実績は7件（R2年度末）

##### <実績>

- ・都心部のみ
- ・買受人 = 全てデベロッパー
- ・敷地売却後の用途：マンション

#### ■ 法改正

要除却認定対象拡充

耐震性不足 + 外壁剥落・火災安全性

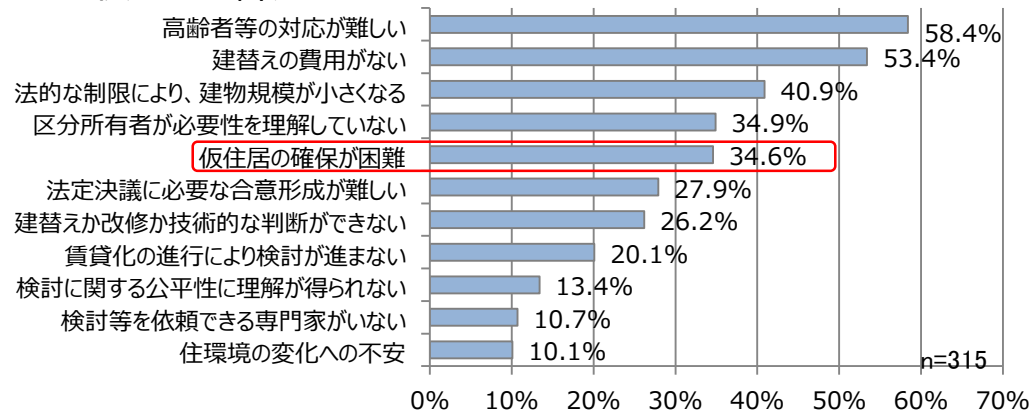
敷地売却制度の対象拡大

#### ■ 課題

- ・区分所有者の「売却」という単語への拒絶反応  
⇒再生手法として提案しづらい
- ・中古流通価格と下取り価格の乖離（都心部）
- ・建替え需要が低い地域 = 買受人の不在

敷地売却制度の支援（再生手法の主要な選択肢へ） 制度の一般化 様々な業種の買受人への参入

### ○ 建替え検討時の課題



(資料) マンション実態調査結果（平成25(2013)年3月公表）／東京都

### ○ 都営住宅特別割当の状況

- ・年間割当住戸数  
当該年度公募予定戸数の5%内
- ・ここ数年は年間10戸の割当
- ・提供住戸のミスマッチもあり希望数提供できず

### ○ マンション建替え中の仮移転先

仮移転総数	都営	UR	JKK	民間	その他
743	44	285	19	270	125
(戸数)	5.92%	38.36%	2.56%	36.34%	16.82%

(コンサル提供6事例より)

## 課題・論点

- 敷地が狭い、駅から遠いなど、建替えに事業協力者の参加が見込めない地域に立地する高経年マンションについては、再生に向けてどのような制度を活用した取組を支援すべきか
- 建替えや敷地売却制度の活用に向け、区分所有者の合意形成や高齢者等移転先の支援が必要と考えるが、どのような取組みが効果的か
- 高経年マンションの多様な再生手法について関係者の理解を深めるため、どのような普及啓発が効果的か

### 施策の方向性

- マンションは、地震により倒壊した場合に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ぼすとともに、再建に向けた合意形成が難しく復興や新たなまちづくりの障害となる恐れもあるため、耐震改修や建替えなど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を一層促進するため、「管理状況届出制度」により把握した情報を分析・活用するとともに、管理組合の状況に応じた普及啓発を強化するなど、効果的・集中的に施策を展開していく

### <現状>

#### ○ マンションの耐震化率の現状と目標

東京都耐震改修促進計画（令和3年3月）

現 状		目 標	
令和2年3月	94.4% ※	令和7年度末	概ね解消

※平成30年住宅・土地統計調査を基にした令和2年3月末時点の推計値

#### ○ マンション耐震化推進サポート事業（令和3年度～）

「管理状況届出制度」により把握した各マンションの状況に応じ、建築士等の専門家を繰り返し派遣し、耐震化に向けた合意形成等を支援

耐震診断

支援

耐震改修等

#### ○ 東京都マンション耐震化促進事業（平成18年度～）

- ・耐震アドバイザー派遣
- ・耐震診断助成（設計図書の復元についても対象）
- ・耐震改修助成（出来高に応じた工事費についても対象、 $I_s$ 値<0.3の助成単価を引き上げ）

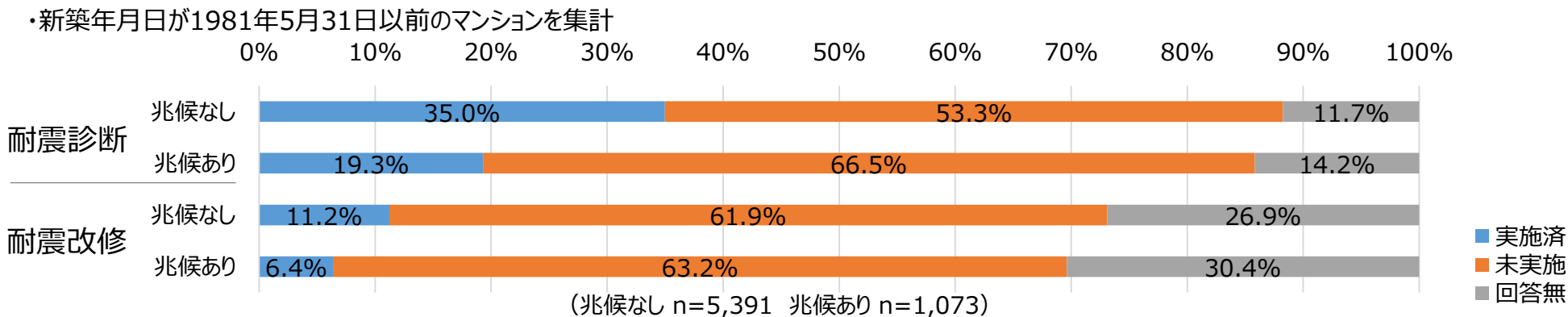
### 補助

#### 区市の助成制度（令和3年度現在）

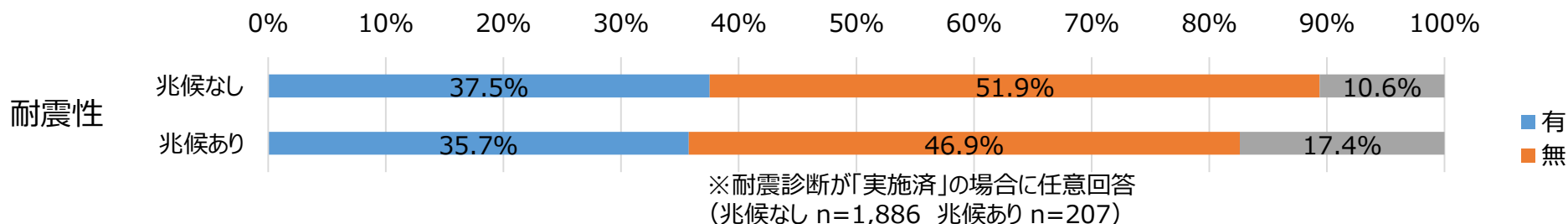
区部（全23区）			市部（全26市）		
アドバイザー派遣	診断	改修	アドバイザー派遣	診断	改修
22	23	23	8	10	7

### ○ 管理状況届出制度によるマンションの耐震化の取組状況（R3.6.30現在）

管理不全の「兆候なし」の方が、耐震診断、耐震改修を実施している割合が高い



### ・耐震診断「実施済」と回答したマンションの耐震性の有無



### 課題・論点

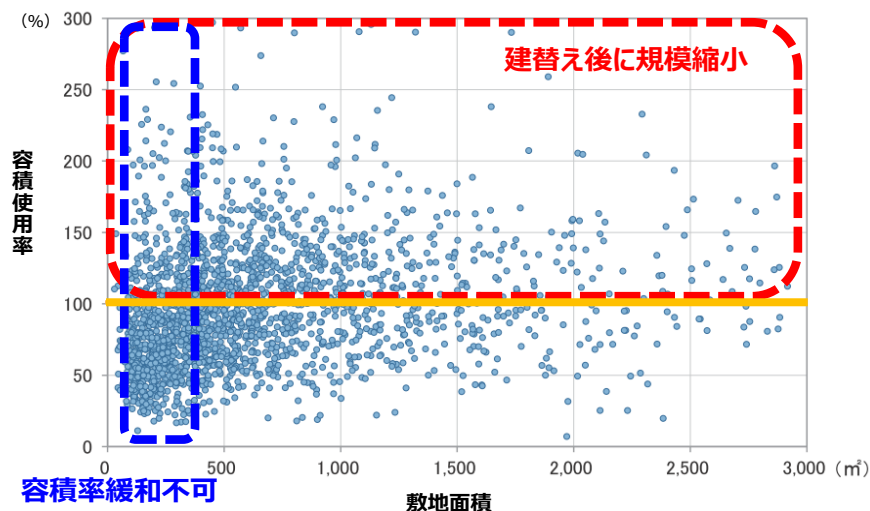
- 耐震化を効果的・集中的に促進するためには、「管理状況届出制度」により把握した情報等の分析を活用した施策展開をどのように進めていくべきか
- 管理組合の状況に応じた効果的な普及啓発を行えるよう、DXを活用したアクセスしやすい情報提供・普及啓発をどのように展開していくべきか

### 施策の方向性

- 地域の課題解決にも寄与するマンション再生の取組について、重点的な支援を引き続き実施していくとともに、高経年マンションが立地する地域の特性に応じ、区市のまちづくりと連携した再生を支援する
- 改正法により創設された団地における敷地分割制度を活用した再生を促進する支援策を検討する必要がある

### <現状>

#### ○ 高経年マンションの容積率及び敷地面積の状況



調査対象は、旧々耐震基準（1971年以前）のマンション（団地型マンションを除く。）約 2,200 棟

#### ○ マンション再生まちづくり制度

##### (1) 実績

##### 推進地区：4地区

（品川区2地区、中野区1地区、多摩市1地区）

現在、4地区で推進地区に向けてまちづくり計画検討中

##### (2) 課題

都心部では、容積率緩和のインセンティブを目的に事業者による制度活用ニーズがあるものの、制度活用が進まない

##### 【理由】

- ①まちづくり計画策定に係る区市の労力が大きく、負担となっている
- ②地区内外で合意形成支援の補助金額に差が生じることに對し、住民の理解を得るのが難しい（財政的な支援困難）

### 課題・論点

- マンション再生まちづくり制度を効果的に運用していくためには、どのような見直しが必要か
- 団地型マンションについて、まちづくりと連携し敷地分割制度を活用した段階的な再生を促進するには、どのような支援が効果的か