

東京の住宅政策の現状と課題

【マンション管理の適正化、マンション再生の誘導】

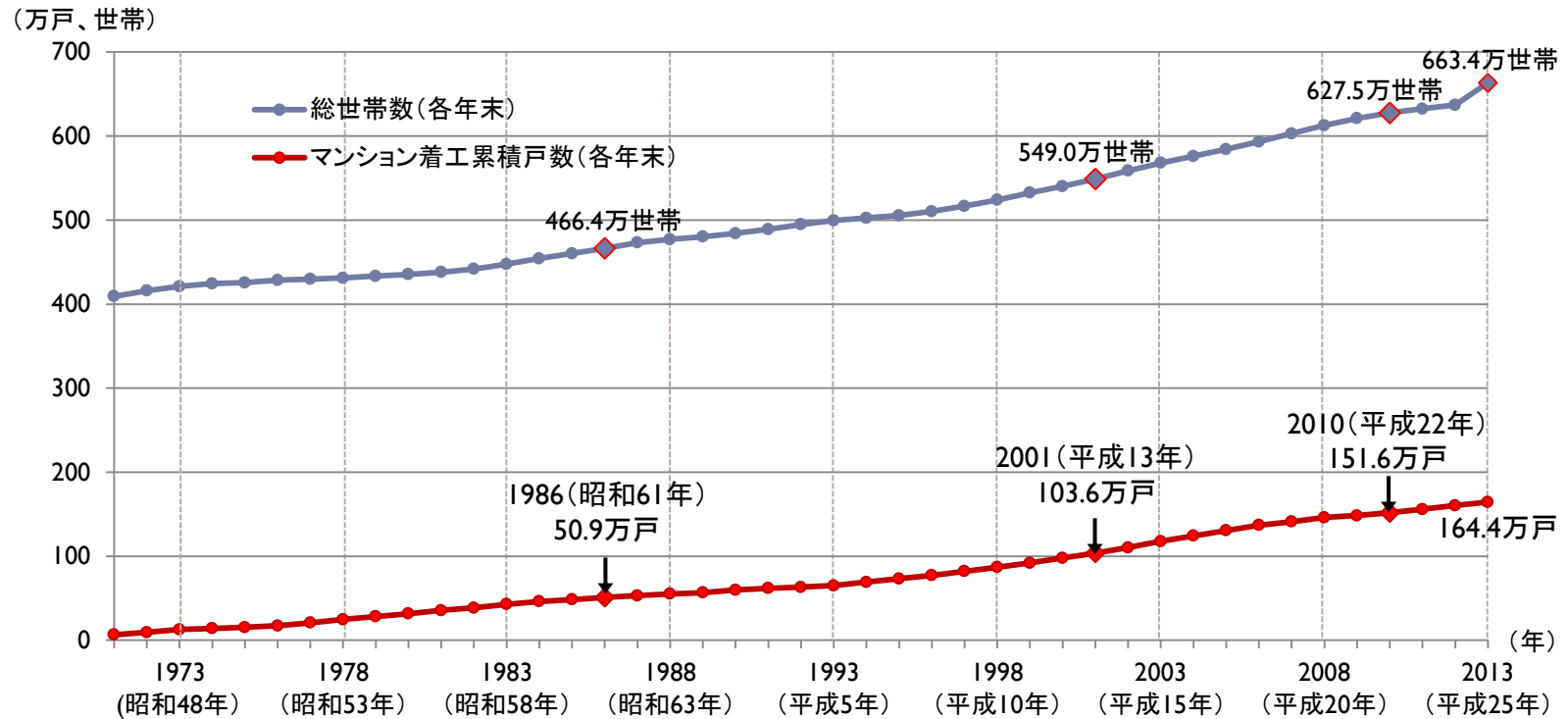
<目次>

- 1 マンションストックの状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2 マンションの新規供給等の状況・・・・・・・・・・・・・・ 7
- 3 マンション管理の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12
- 4 マンション耐震化の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 22
- 5 マンション建替えの状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 26

マンションストックの状況 - マンション戸数の推移 -

- ・ 東京においてマンションは、1986(昭和61)年に約50万戸だったものが、2001(平成13)年に100万戸、2010(平成22)年に150万戸を超えるなど、急速に増加している。
- ・ 2013(平成25)年におけるマンションのストック数は約165万戸(総世帯数の約4分の1に相当)となっており、都民の主要な居住形態として広く普及している。

【都内総世帯数とマンション戸数の推移】



(資料) 住民基本台帳による東京都の世帯と人口/東京都総務局、住宅着工統計/東京都都市整備局

マンションストックの状況 –区市別のマンションの割合–

- ・世帯数に対するマンション戸数の割合は都心区ほど高く、中でも都心3区(千代田、中央、港)では7割超となっている。
- ・すべての区において、2013(平成25)年は、2010(平成22)年と比較して割合が上昇している。

【世帯数に対するマンション戸数の割合】

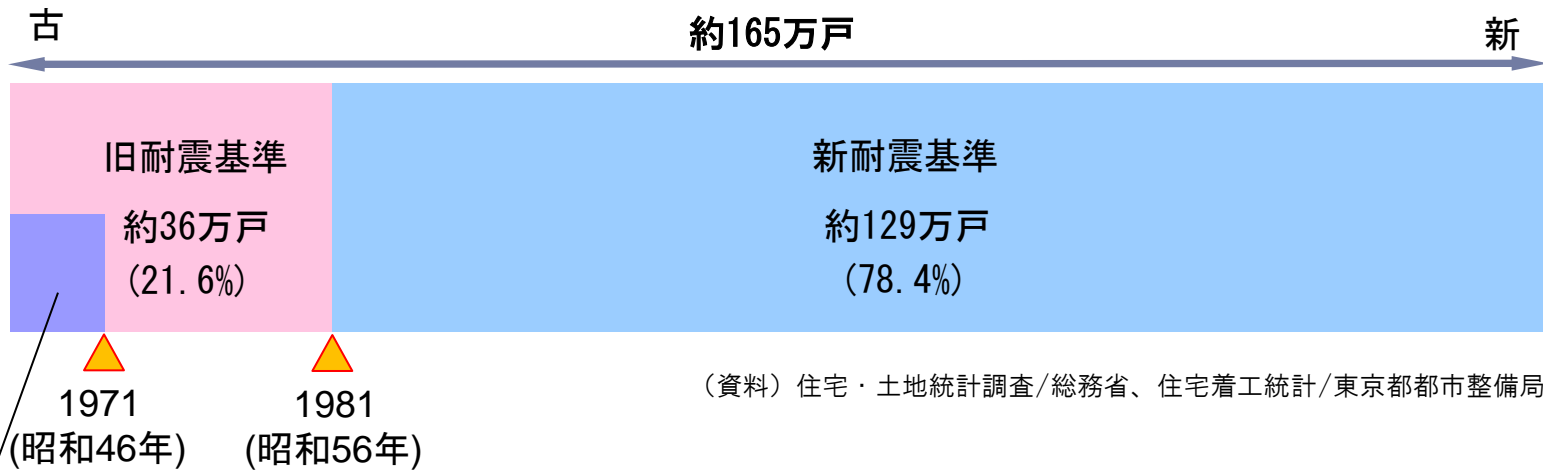
	2013 (平成25)	2010 (平成22)
千代田区	83.69%	79.87%
中央区	78.46%	76.35%
港区	74.04%	73.43%
新宿区	48.22%	46.08%
文京区	47.92%	45.77%
台東区	40.95%	37.28%
墨田区	34.35%	31.49%
江東区	44.18%	41.28%
品川区	36.54%	34.82%
目黒区	27.93%	26.09%
大田区	26.25%	23.92%
世田谷区	22.35%	21.45%
渋谷区	50.73%	49.74%
中野区	21.01%	19.54%
杉並区	19.42%	18.35%
豊島区	34.06%	31.24%
北区	20.44%	18.3%
荒川区	29.3%	27.77%
板橋区	28.07%	25.84%
練馬区	18.26%	17.13%
足立区	19.02%	18.41%
葛飾区	19.51%	18.67%
江戸川区	15.85%	15.17%

	2013 (平成25)	2010 (平成22)
八王子市	17.46%	17.59%
立川市	17.66%	17.58%
武蔵野市	23.34%	21.49%
三鷹市	15.88%	15.36%
青梅市	15.04%	15.22%
府中市	22.01%	20.55%
昭島市	15.43%	15.51%
調布市	20.1%	20.43%
町田市	13.08%	13.41%
小金井市	15.08%	14.34%
小平市	12.06%	10.96%
日野市	13.63%	13.26%
東村山市	15.49%	15.34%
国分寺市	15.06%	13.75%
国立市	17.5%	16.41%
福生市	12.93%	12.75%
狛江市	16.69%	14.93%
東大和市	17.65%	16.78%
清瀬市	13.08%	12.99%
東久留米市	14.04%	14.4%
武蔵村山市	2.03%	2.1%
多摩市	35.46%	33.71%
稲城市	27.04%	27.4%
羽村市	12.6%	12.62%
西東京市	17.68%	17.56%

マンションストックの状況 — 建築時期別の戸数 —

- ・ 1981(昭和56)年以前の旧耐震基準で建築されたマンションは約36万戸で、全体の約22%となっている。
- ・ 1971(昭和46)年以前の旧々耐震基準で建築されたマンションは約7万戸で、旧耐震基準のマンションの約19%、全体の約4%となっている。

【建築時期別のマンション戸数（2013(平成25)年末）】



(資料) 住宅・土地統計調査/総務省、住宅着工統計/東京都都市整備局

◆耐震基準の改正◆

旧々耐震基準
約7万戸
(4.0%)

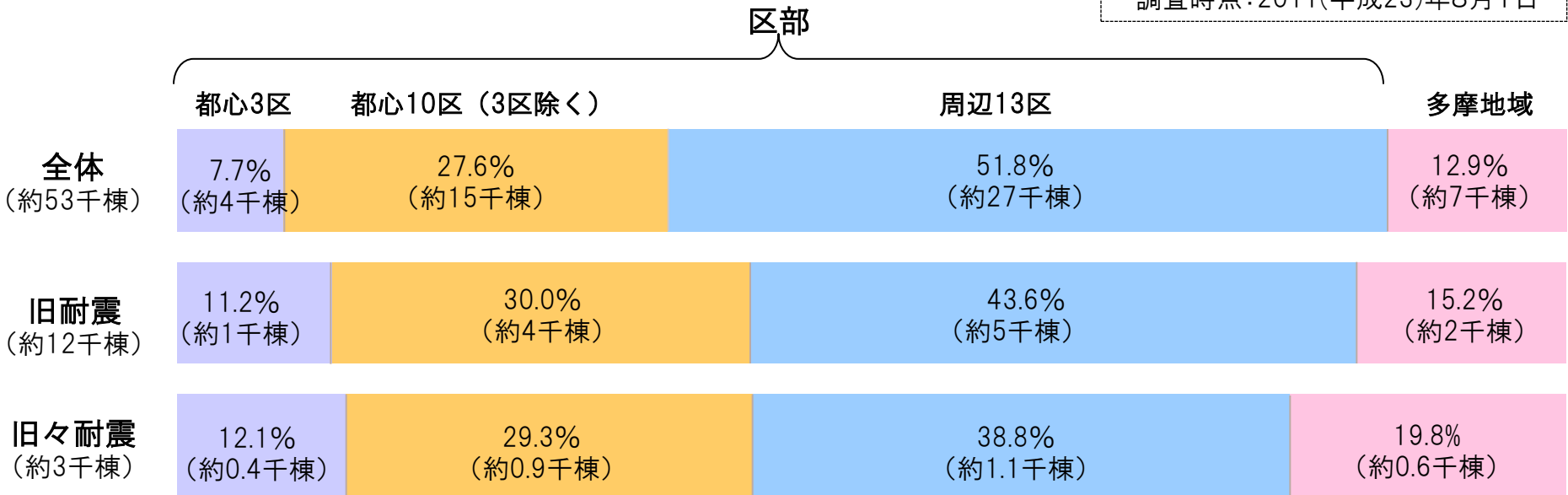
- * 旧々耐震基準…1971(昭和46)年改正以前の基準。1968(昭和43)年、十勝沖地震で多くの被害が発生したことを踏まえ、1971(昭和46)年改正により鉄筋コンクリート造の柱帯筋の基準を強化。
- * 旧耐震基準……1981(昭和56)年改正以前の基準。中地震(震度5程度)に耐えうる設計基準となっているが、大地震(震度6強～7程度)へは未対応。
- * 新耐震基準……1981(昭和56)年改正による基準。中地震に対して損傷しないことに加えて、大地震に対して倒壊しないことの確認を追加。

マンションストックの状況 – マンションの地域別構成割合 –

- ・都の実態調査によれば、都内マンションの棟数は全体で約5.3万棟であり、そのうち9割近くが区部に立地している。
- ・旧耐震基準についてみると、都心部、及び多摩地域の占める割合が高くなっている。

【マンション棟数の地域別構成割合】

【マンション実態調査】(16ページ参照)
調査時点:2011(平成23)年8月1日



都心3区：千代田区、中央区、港区

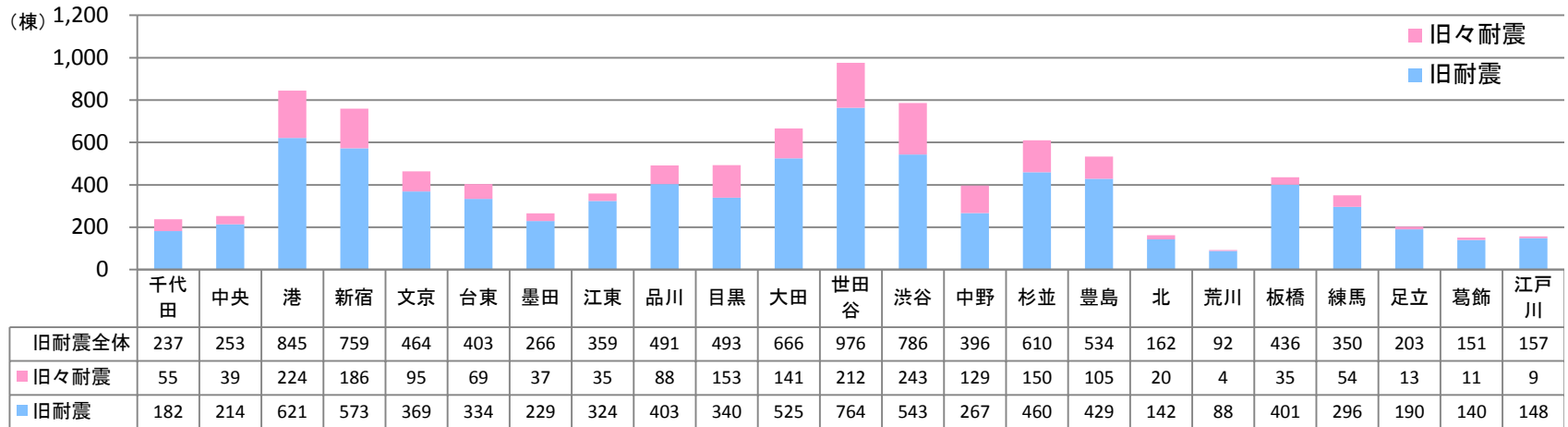
都心10区：千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、渋谷区、豊島区

(資料) マンション実態調査結果 (H25.3公表) / 東京都都市整備局

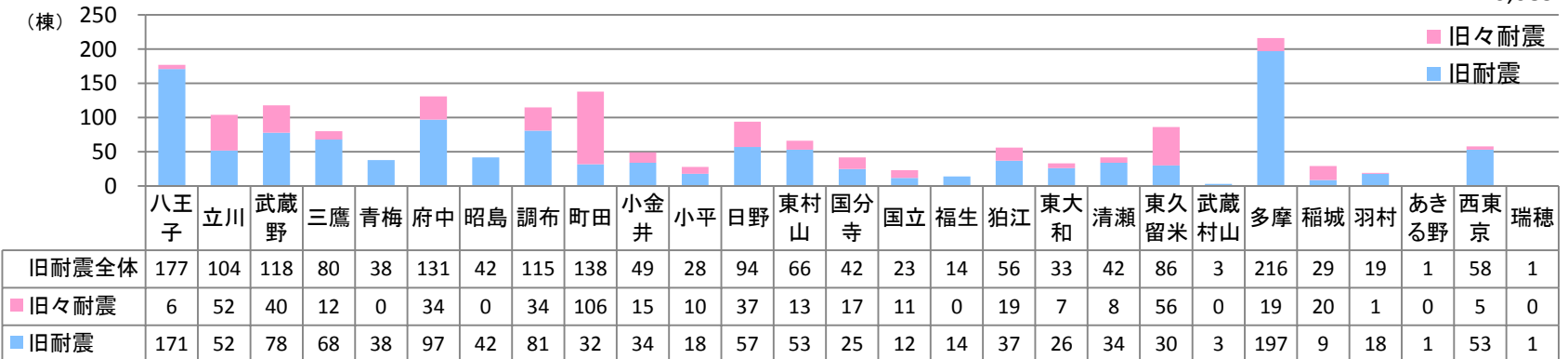
マンションストックの状況 –旧耐震基準マンションの分布–

- ・旧耐震基準のマンションを区市町別にみると、区部では、城西・城南地区に多く立地している。
- ・市町部では、多摩ニュータウンなどの大規模な団地を抱える多摩市や、八王子市、町田市が多くなっており、さらに、旧々耐震基準に限ってみれば、町田市、東久留米市において、特に高い比率となっている。

【旧耐震基準マンションの区市町別分布】



n=10,089



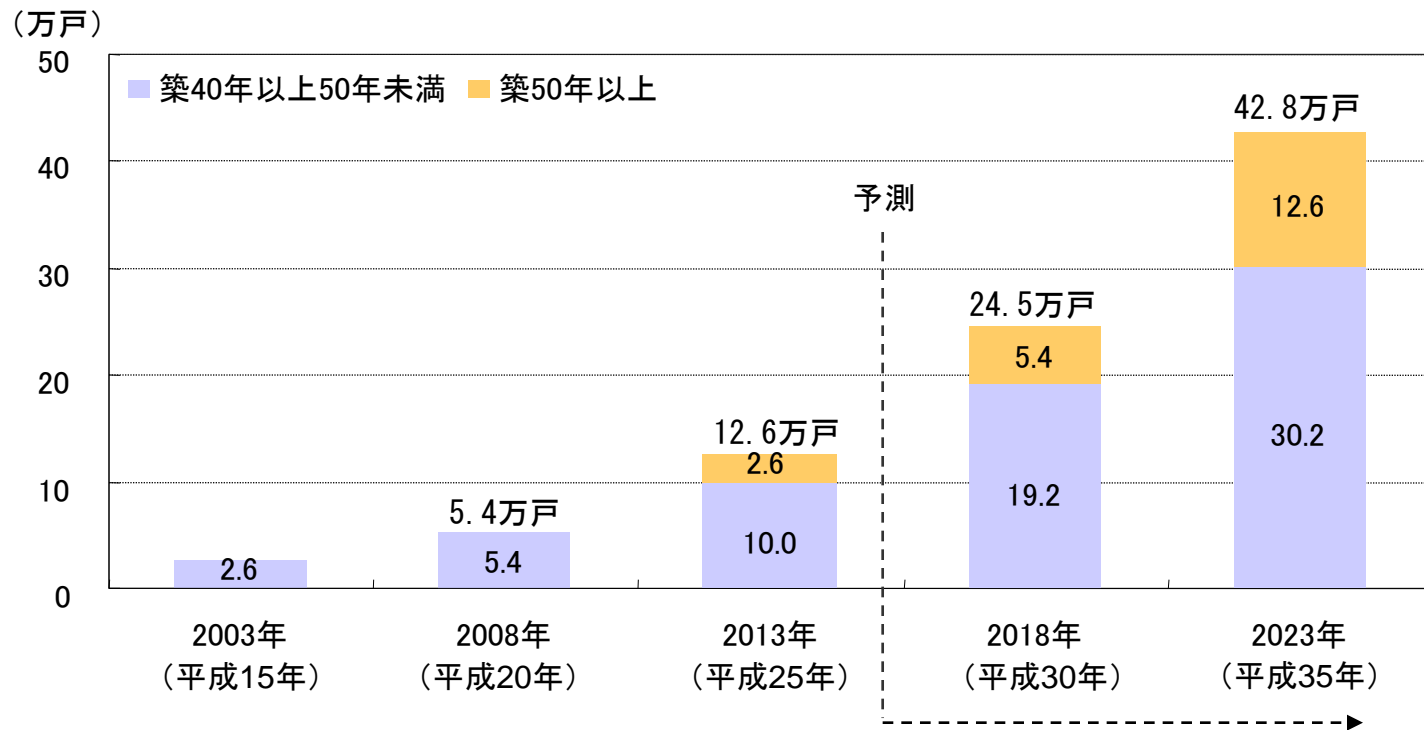
n=1,803

(資料) マンション実態調査結果 (H25.3公表) / 東京都都市整備局

マンションストックの状況 —老朽マンションの状況—

・着工から40年以上のマンション戸数についてみると、2013（平成25）年時点では12.6万戸であったものが、10年後の2023（平成35）年には、約3.4倍の42.8万戸にまで急増する見込みとなっている。

【着工から40年以上のマンションの推移】



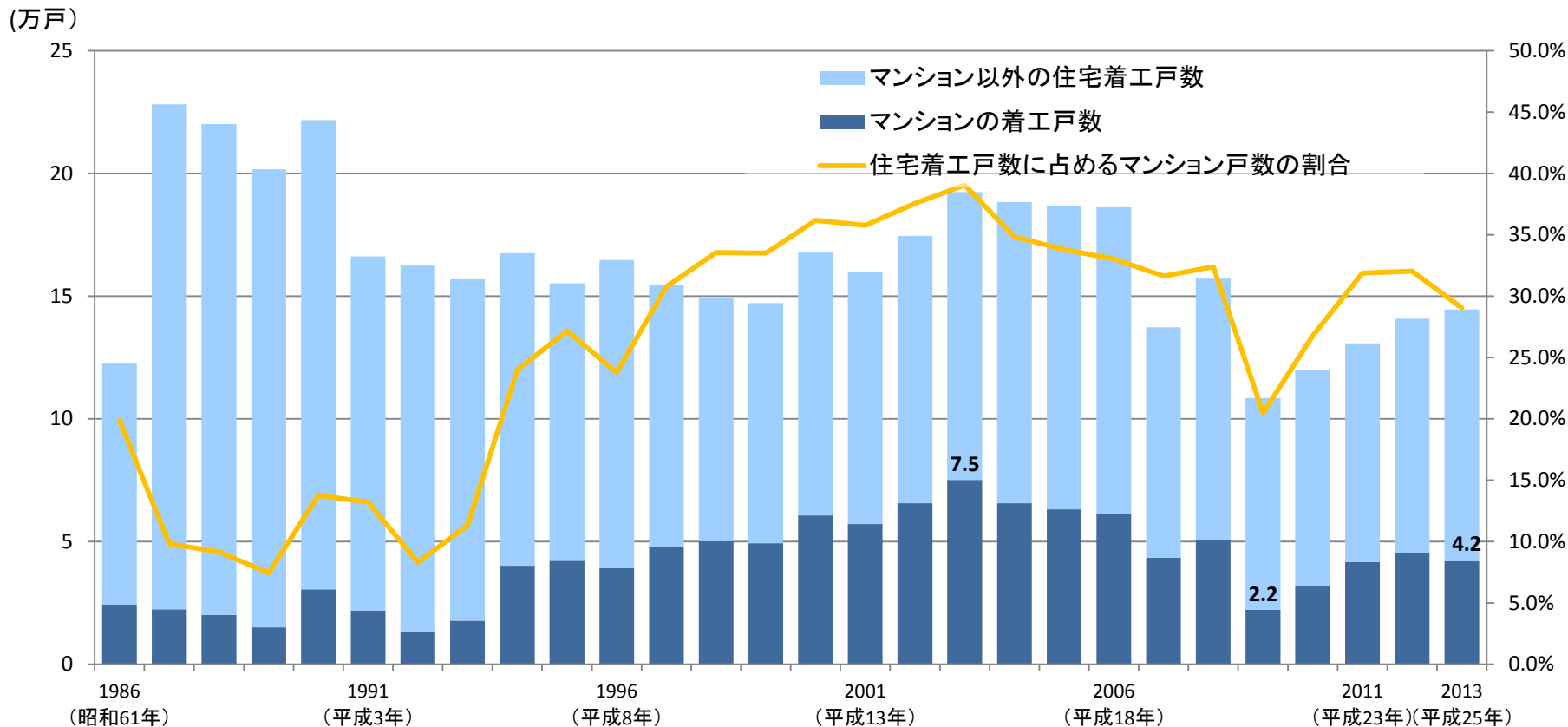
(注)築50年以上のマンション(2003年及び2008年)については、不明のため0推計とした。

(資料)住宅・土地統計調査/総務省、住宅着工統計/東京都都市整備局

マンションの新規供給等の状況 —新規着工の状況—

- ・ 都内の住宅着工戸数の推移を見ると、バブル崩壊後にマンションの着工戸数が増加し、2003（平成15）年には、7.5万戸（住宅着工全体の39.0%）とピークに達している。
- ・ その後、マンションの着工戸数は減少に転じ、リーマンショック等の影響もあり、2009（平成21）年には、2.2万戸（同20.5%）まで落ち込んだが、近年は4万戸超（同30%前後）まで回復してきている。

【住宅着工戸数 及び 総着工戸数に占めるマンション戸数比率の推移】

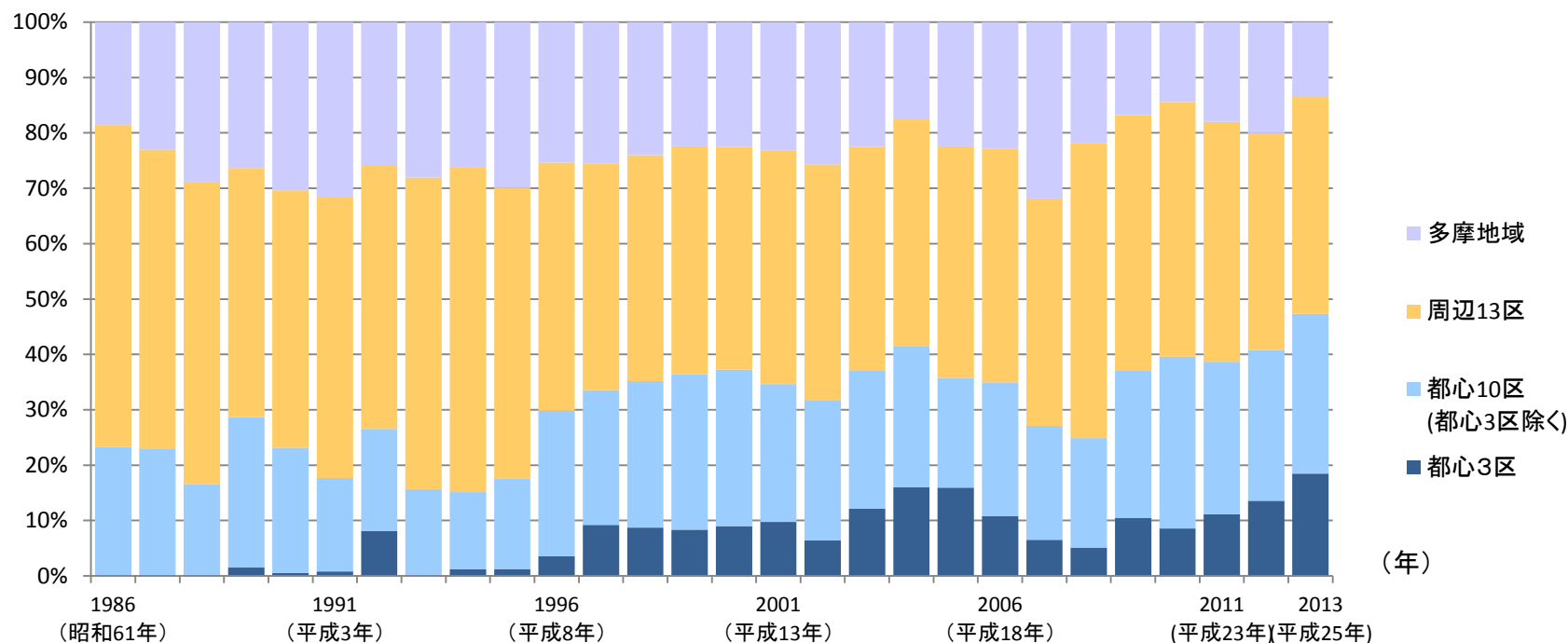


(資料) 住宅着工統計/東京都都市整備局

マンションの新規供給等の状況 —地域別の供給状況—

- ・ マンションの新規供給戸数を地域別にみると、1990年代以降、都心区における供給割合が増加傾向にある。
- ・ 近年は、特に都心3区（千代田、中央、港）の割合が増加傾向にある。

【地域別供給戸数割合の推移（販売ベース）】



都心3区：千代田区、中央区、港区

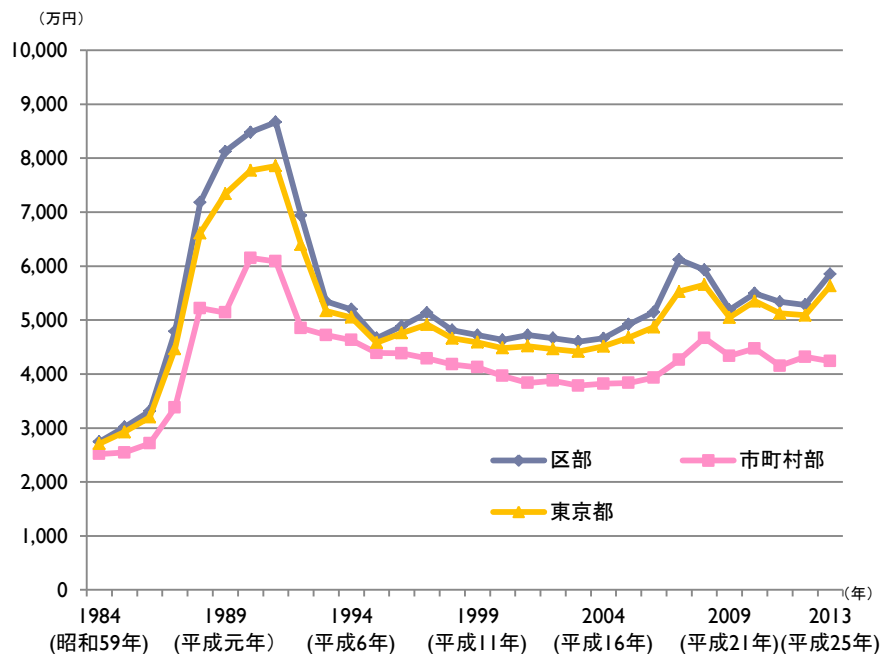
都心10区：千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、渋谷区、豊島区

(資料) 全国マンション市場動向/(株)不動産経済研究所

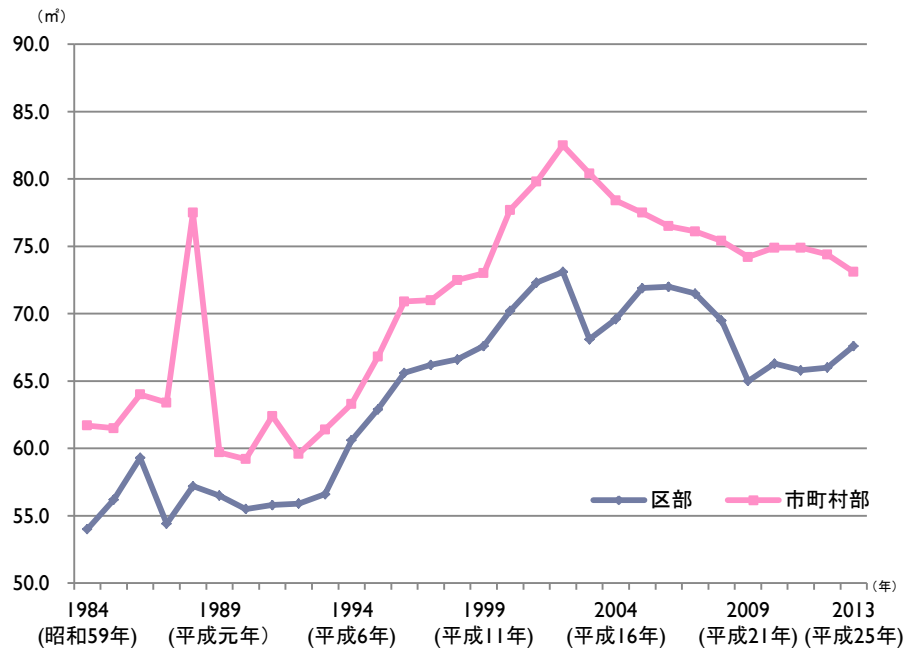
マンションの新規供給等の状況 — 平均分譲価格等 —

- ・ 新築マンションの平均分譲価格は、1991(平成3)年をピークに下落傾向にあったが、近年は上昇傾向にある。
- ・ 新築マンションの平均床面積は、1990年代から上昇し、2002(平成14)年をピークに減少に転じている。

【販売マンション平均分譲価格の推移（東京都）】



【販売マンション平均床面積の推移（東京都）】



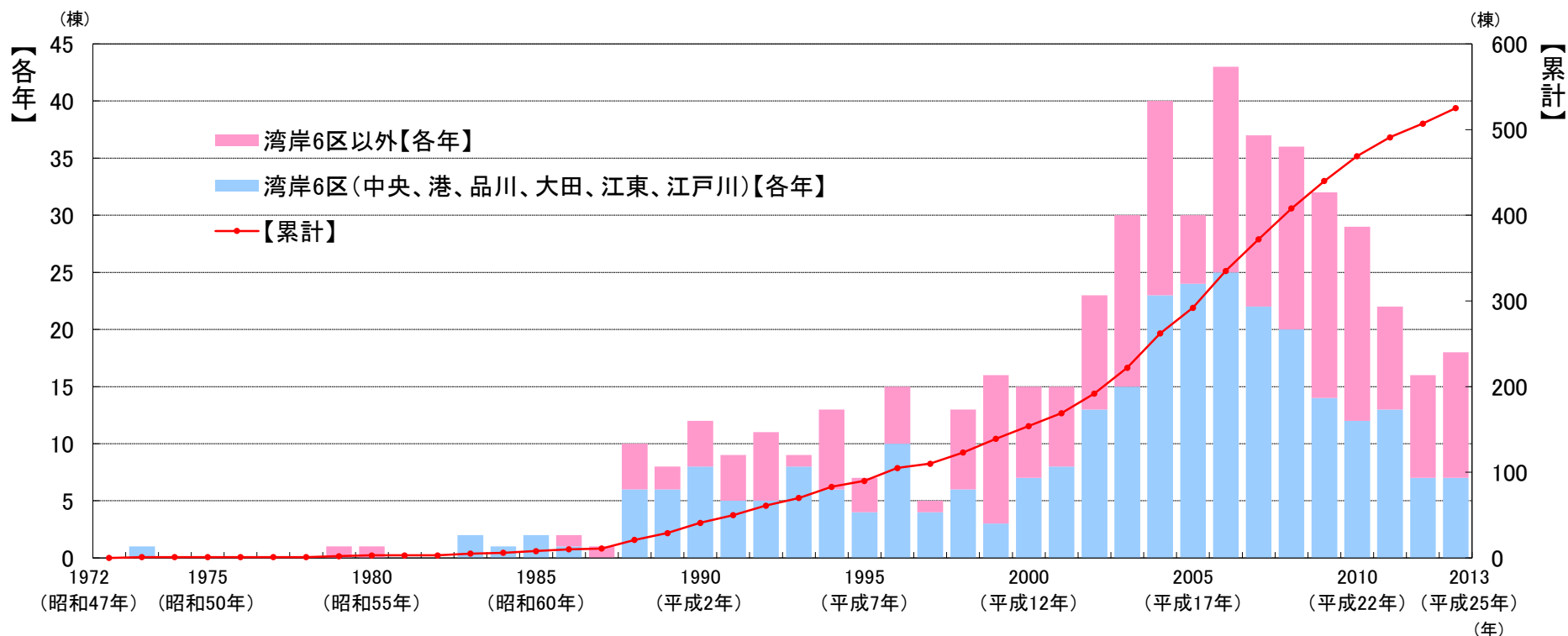
(注) 投資用物件を除く、ファミリータイプのみを対象

(資料) 全国マンション市場動向/(株)不動産経済研究所

マンションの新規供給等の状況 — 超高層マンションの建設状況 —

- ・ 都内における超高層マンション（賃貸マンションを含む）の建設は、1980年代後半から急増し、2006(平成18)年をピークに減少していたが、2013(平成25)年は、前年比で増加に転じている。
- ・ これまでの累計上、湾岸6区に超高層マンション全体の約6割が集積している。

【超高層マンション竣工棟数の推移】

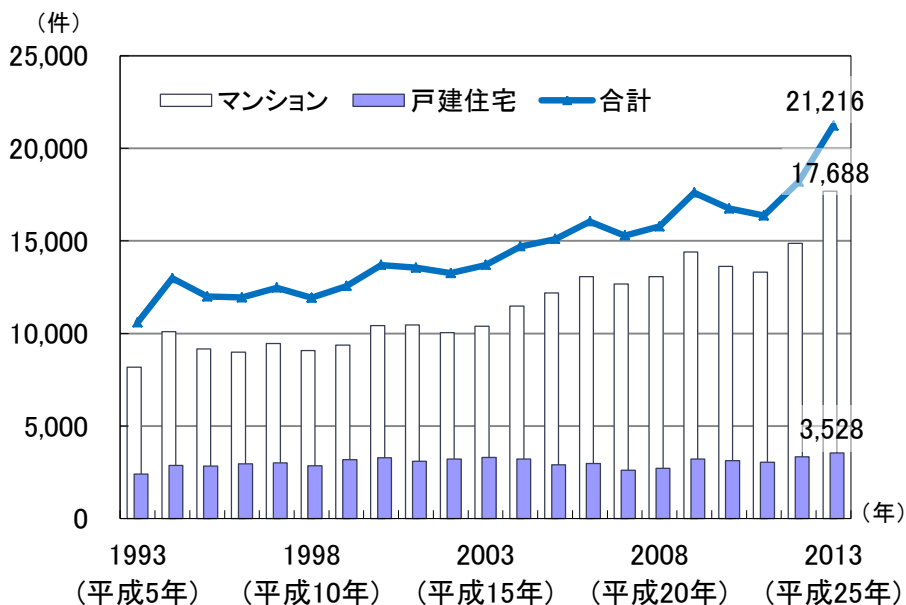


(注1) 「建築統計年報(2013年度版)」(東京都)に基づき、1964年から2013年度末までに建築確認済みの棟数を算出(予定込み)
 (注2) 超高層マンション：住宅の用途を含む高さ60m以上の建築物(分譲・賃貸含む)

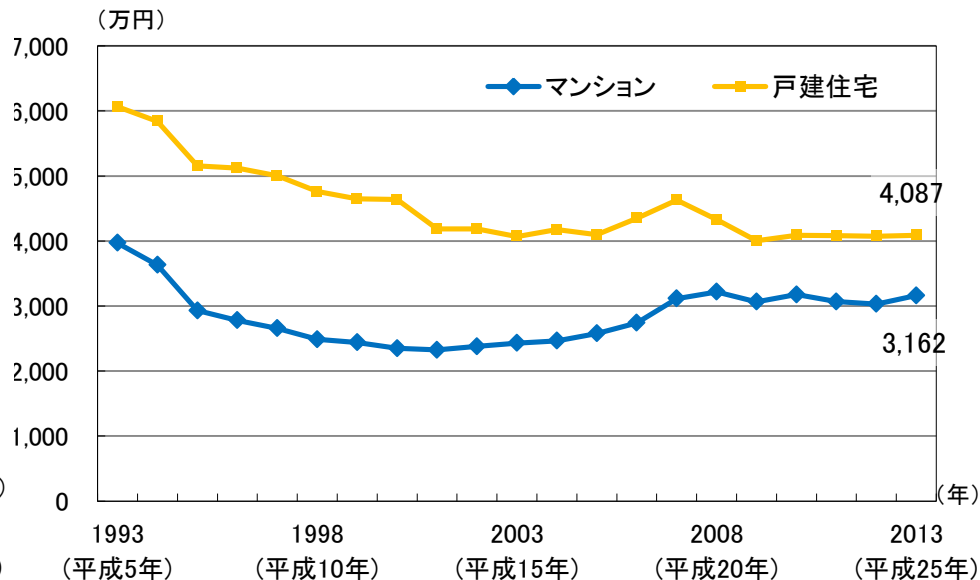
マンションの新規供給等の状況 —既存マンション流通の状況—

- ・ マンションの新築着工戸数（7ページ）は景気等に左右され大きく増減しているのに対し、既存マンションの成約件数は増加傾向が続いている。
- ・ 既存マンションの平均成約価格は、近年ほぼ横ばいで推移している。

【既存住宅の成約件数の推移（東京都）】



【既存住宅の平均成約価格の推移（東京都）】

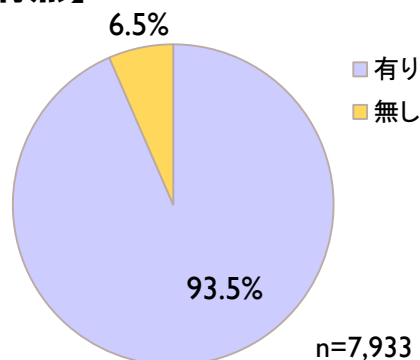


（資料）（財）東日本不動産流通機構

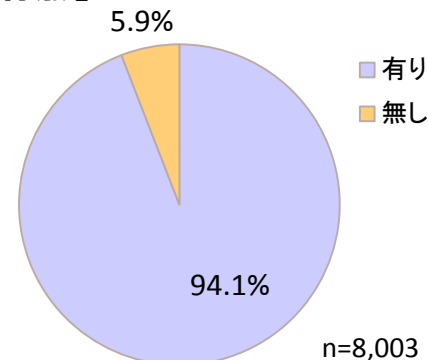
マンション管理の状況 –管理組合・管理規約の有無–

・都の実態調査によれば、小規模なマンションほど管理組合、管理規約がないと回答したマンションの割合が高くなる傾向にある。

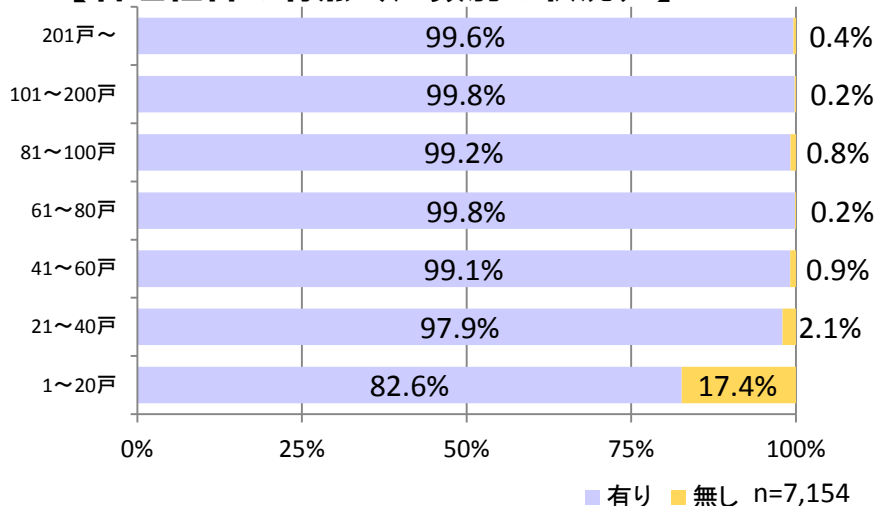
【管理組合の有無】



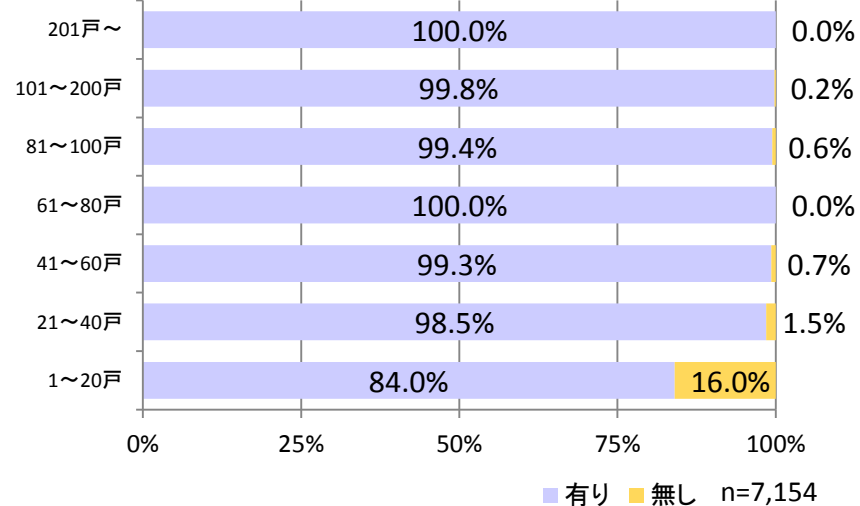
【管理規約の有無】



【管理組合の有無（戸数別の状況）】



【管理規約の有無（戸数別の状況）】

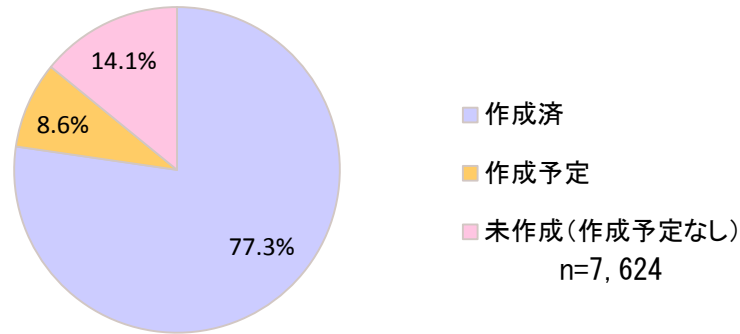


(注)5戸未満のものについては住宅戸数＝建物戸数の物件のみ算入
 (資料) マンション実態調査結果(H25.3公表)/東京都都市整備局

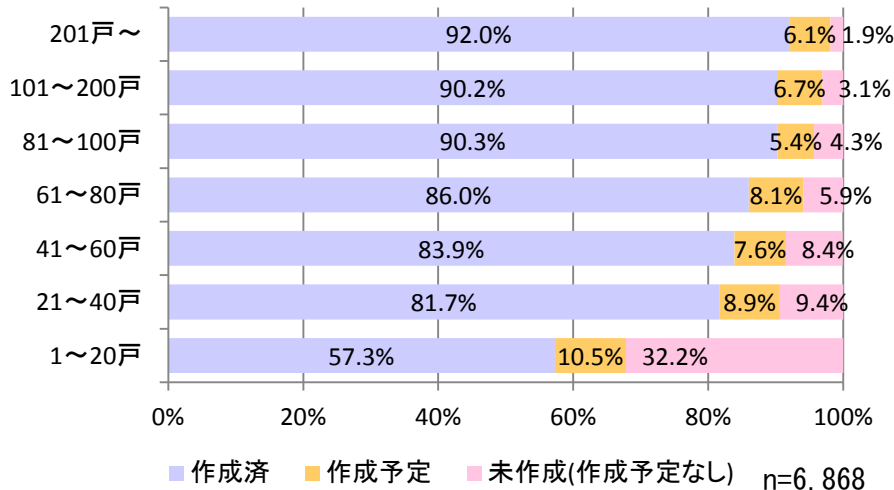
マンション管理の状況 —長期修繕計画の作成状況—

・都の実態調査によれば、小規模なマンション、築年数の経過したマンションほど、長期修繕計画が未作成で、作成予定もないと回答したマンションの割合が高くなる傾向にある。

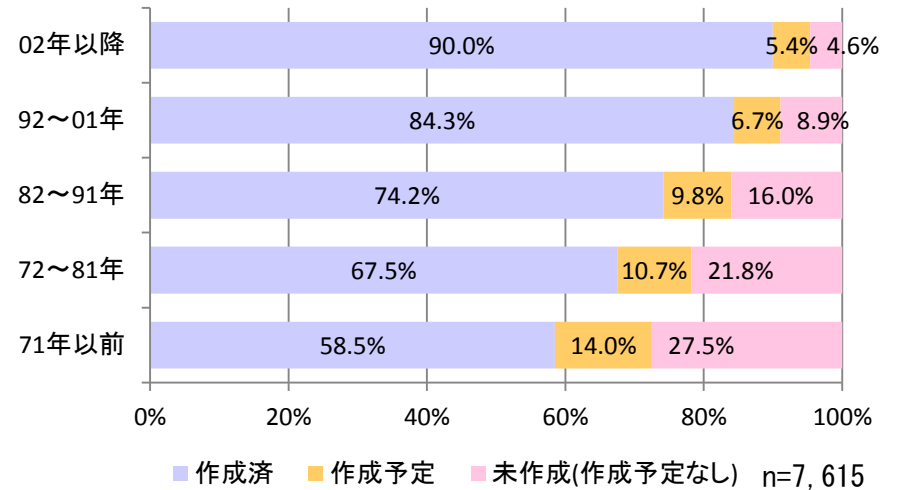
【長期修繕計画の有無】



【戸数別の状況】



【建築年代別の状況】

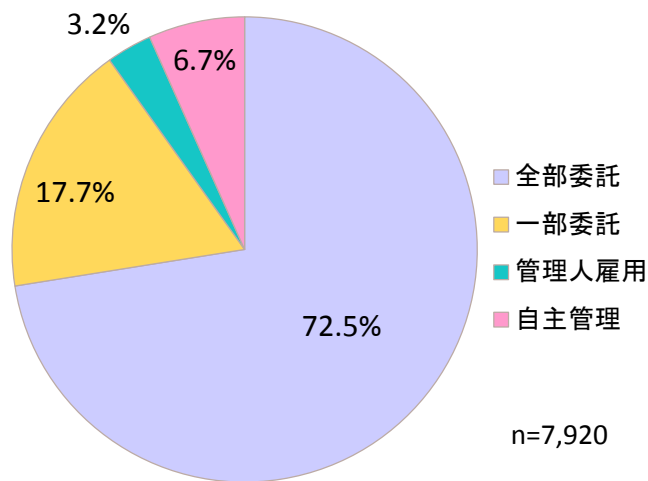


(資料) マンション実態調査結果(H25.3公表)/東京都都市整備局

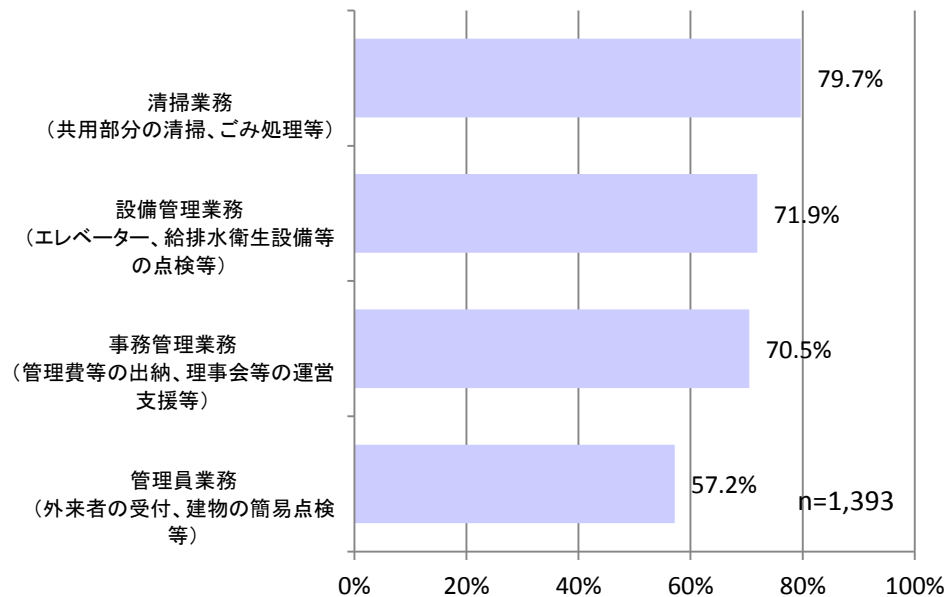
マンション管理の状況 — 管理業務の委託等の状況 —

・都の実態調査によれば、約9割のマンションが管理を管理会社等に委託しており、自主管理しているマンションは少数となっている。

【管理の実施状況】



【一部委託の内容（複数回答）】

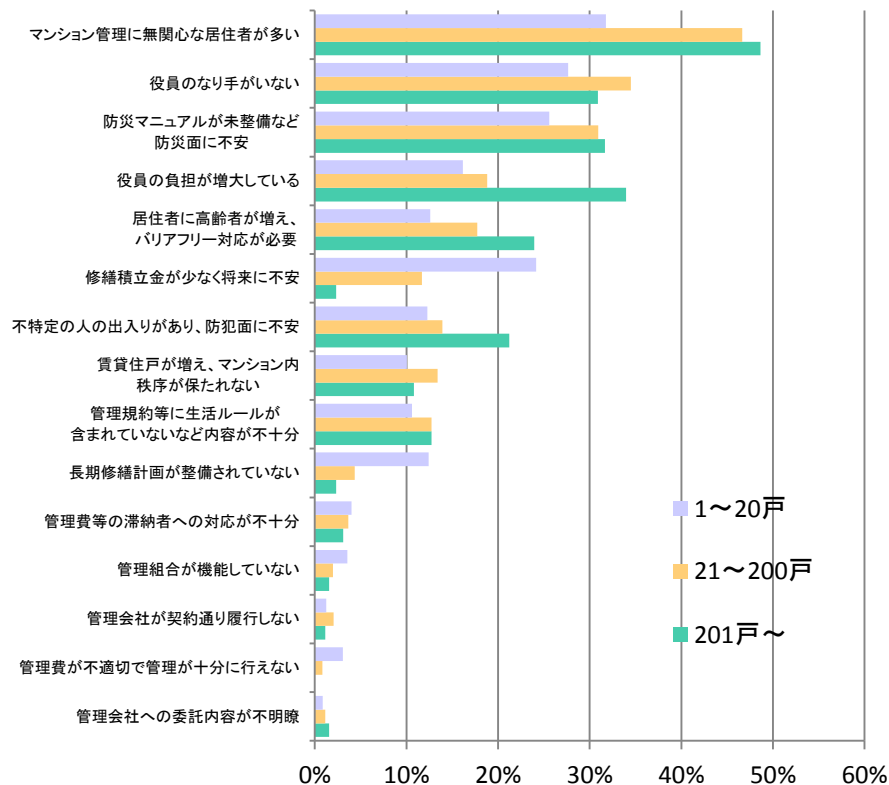


(資料) マンション実態調査結果(H25.3公表)/東京都都市整備局

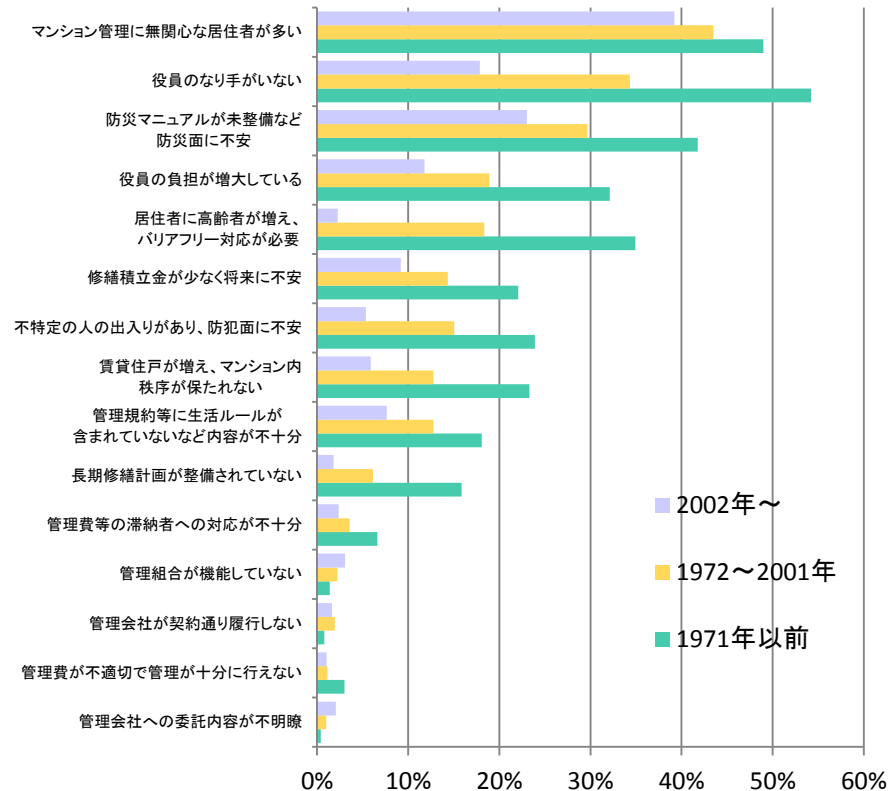
マンション管理の状況 – 日常のマンション管理で抱えている問題 –

- ・ 都の実態調査によれば、大規模なマンションほど管理に無関心な居住者が多く、役員の負担が増大する傾向にある。
- ・ 築年数の経過したマンションほど、居住者の高齢化、管理への無関心化が進み、役員のなり手がいないなど、管理上の問題が多い傾向にある。

【戸数別の状況】



【建築年別の状況】



(資料) マンション実態調査結果(H25.3 公表)/東京都都市整備局

マンション管理の状況 一都の取組①ー

マンション実態調査 (2013(平成25)年3月結果公表)

1 調査概要

- ・ 都内全ての分譲マンション及び賃貸マンションを対象にした初めての実態調査

2 調査対象

- 3階建て以上の
分譲マンション(約5.3万棟)及び
賃貸マンション(約8.0万棟)

3 調査時点

2011(平成23)年8月1日

4 調査内容

- ①マンションの概要
- ②マンションの管理活動の状況
- ③旧耐震基準マンションの耐震化の状況など

5 調査方法

- ・ ①については、マンションデータや登記簿謄本、現地確認等により調査
- ・ ②③については、管理組合等へのアンケートにより調査

6 アンケートの回収率

分譲 17.1% 賃貸 31.4%

マンションデータベースの整備・運用 (2012(平成24)年度～)

1 概要

- ・ マンション実態調査により得られた情報をデータベース化
- ・ 区市町村と共有し、適宜追加・更新
(利用協定を締結した区市(2013(平成25)年度末現在、29区市)のみ閲覧等が可能)

2 主な項目

建築構造、建物階数、延床面積、建築面積、敷地面積、用途地域、建物用途、所在地、マンション名、築年月、建物戸数

効果的なマンション施策の検討や、きめ細かい普及啓発の推進などに活用

マンション管理の状況 ー都の取組②ー

マンション管理ガイドラインの策定 (2005(平成17)年)

- ・マンションの維持管理について、分譲事業者や管理組合が取り組むべき事項の具体的な手順や方法をとりとまとめ。
- ・冊子及びホームページにより普及を図っている。



マンション管理アドバイザー制度 (2000(平成12)年度～)

マンションの維持管理について、管理組合等からの申込みにより、専門家を派遣して情報提供やアドバイスを行う。

【派遣実績】 (年度)

2011(H23)	2012(H24)	2013(H25)
21件	27件	21件

専門相談 (2002(平成14)年度～)

区市における相談体制を補完するため、弁護士、建築士による相談を実施している。

【相談実績】 (年度)

2011(H23)	2012(H24)	2013(H25)
39件	52件	24件

マンション改良工事助成 (1992(平成4)年度～)

建物の共用部分を計画的に改良・修繕する管理組合に対し、財政的な支援を実施している。

1 申込資格(主なもの)

- ・(独)住宅金融支援機構の「共用部分リフォーム融資」を受け、かつ、(公財)マンション管理センターの債務保証を受けること。

2 期間

- ・最長7年間

3 助成内容

- ・(独)住宅金融支援機構の金利が1%低利になるよう、都が管理組合に対し利子補給。
- ・利子補給の対象額は、(独)住宅金融支援機構から融資を受けている額(元本で、工事費の80%または戸当たり150万円のいずれか低い額)を限度。

4 申込実績

(年度)

2011(H23)	2012(H24)	2013(H25)
1,414戸	2,367戸	2,056戸

マンション管理の状況 –区市の取組①–

事業主体	実態調査最新実施年度	セミナー※1	相談※2	アドバイザー※3	修繕等に係る助成制度※4
千代田区	H25	○	○	○	○
中央区	H24	○	○	○	○
港区	H22	○	○	○	○
新宿区	H20	○	○	○	○
文京区	H13	○	○	○	
台東区	H16	○	○	○	○
墨田区	H19	○	○	○	○
江東区	H20	○	○	○	○
品川区	H23	○	○	○	○
目黒区	H20				
大田区	H15	○	○		
世田谷区	H14	○	○		○
渋谷区					
中野区		○		○	
杉並区		○	○		○
豊島区	H22	○	○	○	○
北区	H22	○	○		○
荒川区	H21	○		○	○
板橋区	H21	○	○		○
練馬区	H23	○	○		
足立区	H12	○	○	○	○
葛飾区	H11	○	○	○	
江戸川区	H21				

※1 平成24年度か25年度にセミナーを実施している場合に○としている。

※2 特定の日に専門家に対応する相談を実施している場合に○としている。

※3 管理アドバイザーの直接派遣又は派遣費用を助成する場合に○としている。

※4 修繕等に係る助成制度がある場合に○としている。

事業主体	実態調査最新実施年度	セミナー	相談	アドバイザー	修繕等に係る助成制度
八王子市	H25	○	○		
立川市	H20				
武蔵野市	H24	○	○	○	
三鷹市	H15	○	○		
青梅市					
府中市	H21				
昭島市					
調布市	H15	○	○		
町田市	H22	○	○		
小金井市	H22				
小平市	H22				
日野市		○	○		
東村山市					
国分寺市	H14		○		
国立市			○		
福生市					
狛江市	H15	○	○		
東大和市	H13				
清瀬市					
東久留米市					
武蔵村山市					
多摩市	H13	○	○	○	
稲城市					○
羽村市					
あきる野市					
西東京市					

(資料)平成25年度各区市マンション関連事業調査(H25.8)/東京都都市整備局

マンション管理の状況 - 区市の取組② -

豊島区マンション管理推進条例（2012(平成24)年12月制定、2013(平成25)年7月施行）
～全国で初めて、管理状況などの届け出を義務化した条例を制定～

条例制定の背景・目的

○分譲マンションの課題

- ・合意形成の難しさ
- ・管理への関心の低さ
- ・不明確な管理責任
- ・管理に関する情報不足

このままでは
管理不全に

危険な建物の増加 → 地域にも悪影響

管理に必要な事項を条例で示すことにより

- ⇒マンションの良好な維持管理を行うための合意形成の円滑化
- ⇒居住者間等及び地域とのコミュニティ形成の推進

安全・安心で快適な住環境、生活環境の形成

条例の主な内容

○マンションの適正管理に必要な事項について規定

- ・管理規約等の作成及び保管・閲覧
- ・総会等議事録の作成及び保管・閲覧
- ・名簿等の作成及び保管
- ・連絡先の明確化
- ・法定点検、設備点検・清掃の適切な実施
- ・長期修繕計画の作成 など

○防災・防犯対策の必要性

○居住者等間及び地域とのコミュニティ形成の重要性

- マンションの管理状況の届出を義務化
- 届出をしないマンション等に対しては、指導・勧告の上、マンション名を公表する罰則を規定

マンション管理の状況 ー国の取組①ー

平成25年度マンション総合調査結果（2014(平成26)年4月23日公表）

○調査の概要

マンション管理に関し、基礎的な資料を得ることを目的として、約5年に一度、管理状況、居住者の意識等を調査するもの（前回調査は2008(平成20)年度）

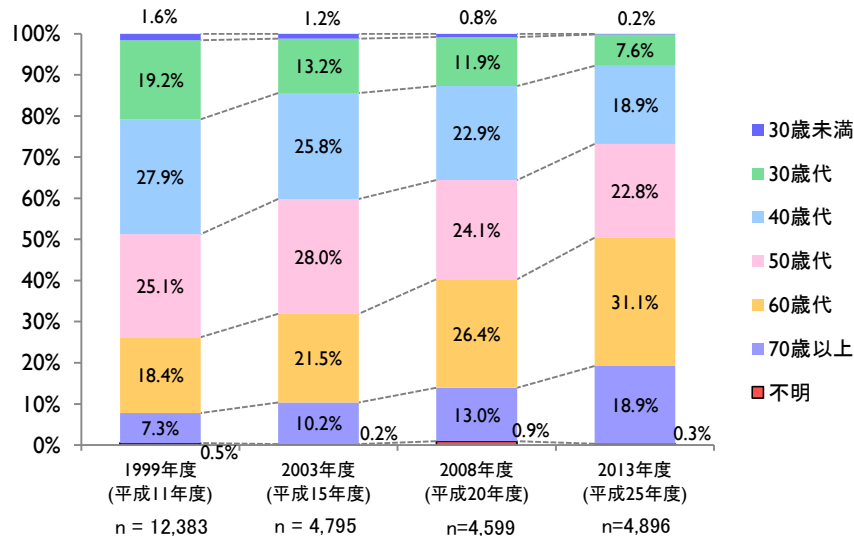
○調査方法等

- ・無作為抽出された全国のマンション管理組合、区分所有者に対するアンケート調査
- ・調査時点 2013(平成25)年12月
- ・調査対象 管理組合向け調査 3,643管理組合 区分所有者向け調査 7,484区分所有者
- ・回収率 管理組合向け調査 63.8% 区分所有者向け調査 65.4%

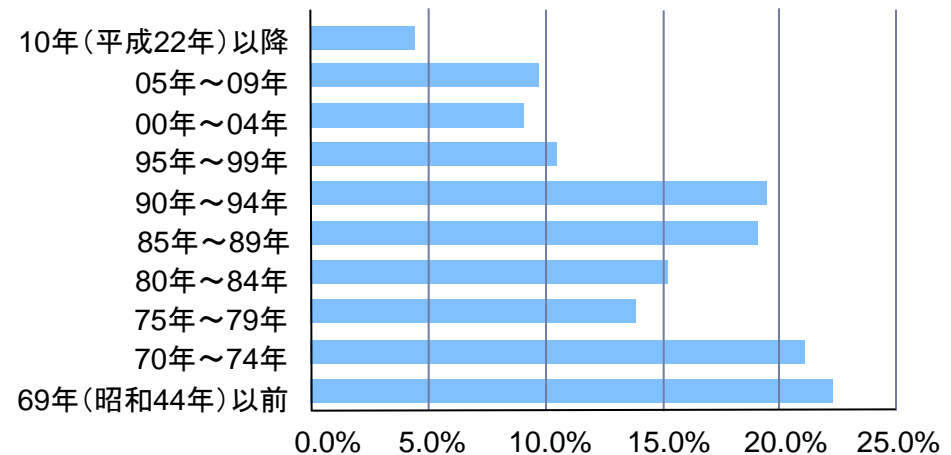
○主な調査結果

- ・世帯主の年齢 60歳以上の割合 2008(平成20)年度 39.4% ⇒ 2013(平成25)年度 50.1%
- ・永住意識 永住するつもりである 2008(平成20)年度 49.9% ⇒ 2013(平成25)年度 52.4%
- ・賃貸戸数割合 築年数の経過したマンションほど高くなっており、築40年以上では20%を超えている。
- ・空室戸数割合 築年数が経過したマンションほど高くなる傾向にある など

世帯主の年齢（全国）



賃貸化した戸数の割合（全国）



マンション管理の状況 ー国の取組②ー

マンションの新たな管理ルールに関する検討会 (2012(平成24)年1月設置)

1 設置目的

- ・マンションの新たな管理ルールのあり方についての実態を把握するとともに、その諸課題を整理し、制度化の必要性も含め、当該課題への対応について一定の枠組みを提示

2 主要検討事項

- ・ 専門家を活用した管理組合の運営に対応した標準管理規約の整備等、管理組合のガバナンスの強化
- ・ 区分所有者以外の第三者による適正な管理の実施を担保するための業務運営の枠組み作り

3 検討状況など

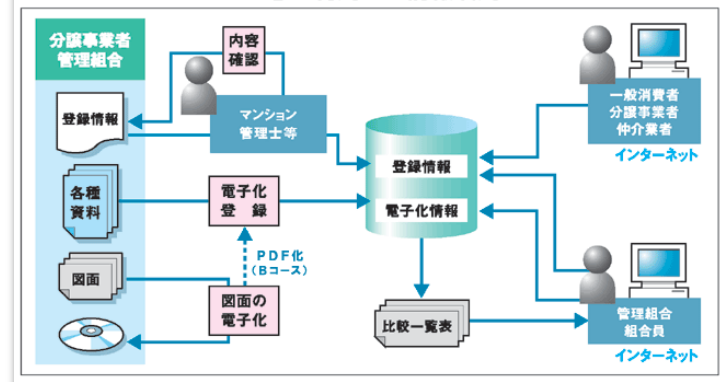
- ・ これまでに9回の検討会が開催されたが、結論が出ない状態で、2012(平成24)年8月を最後に中断中。

「マンションみらいネット」(2006(平成18)年開設)

1 目的・概要

- ・ 管理組合の運営状況や修繕履歴等をデータとして整理・保管し、将来の修繕工事に備える等マンション管理の適正化を推進
- ・ 管理情報をWeb上で公開することにより、流通市場における取引の活性化を推進

「マンションみらいネット」を利用した情報活用イメージ



2 運用主体

(公財)マンション管理センター

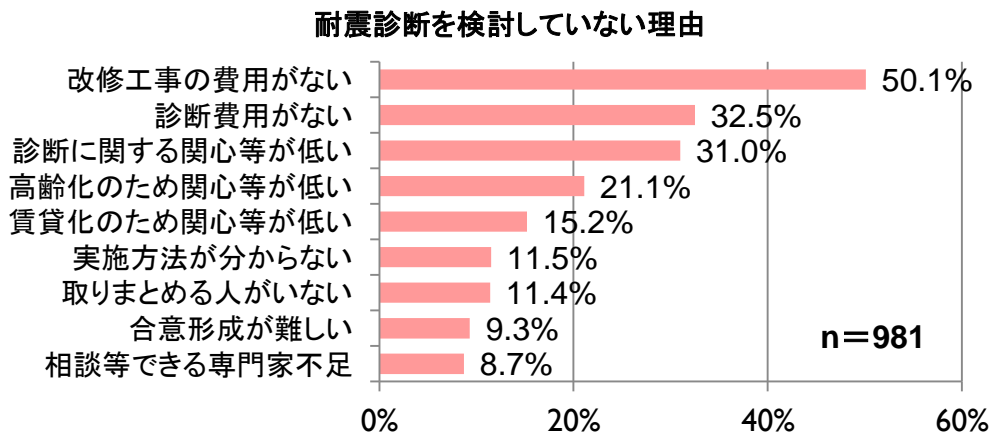
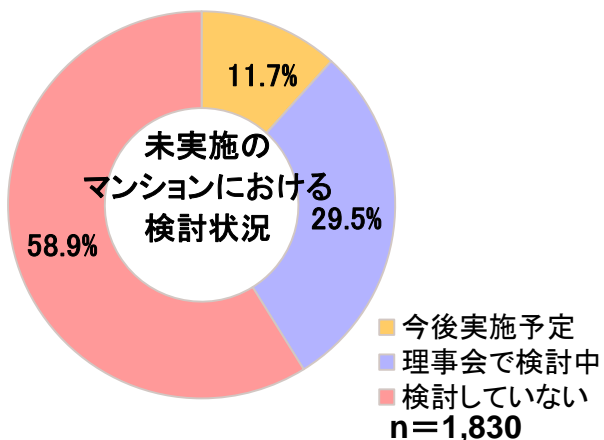
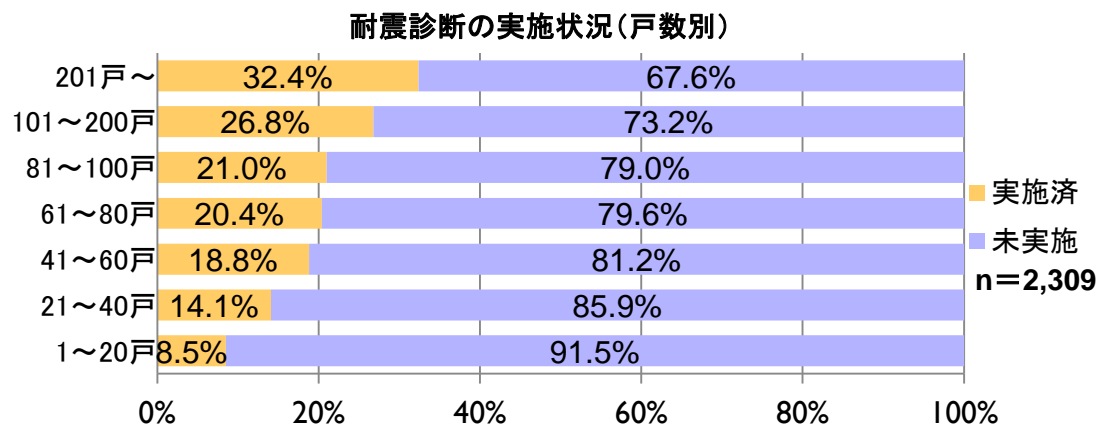
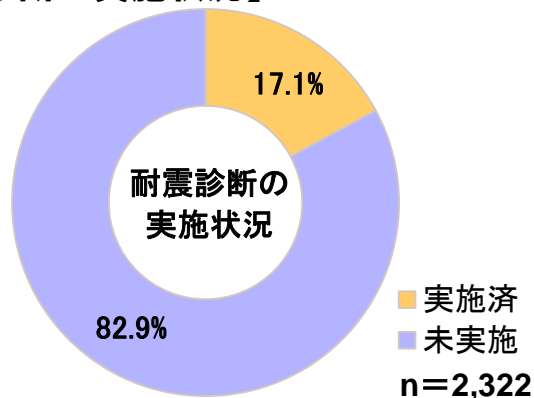
3 登録件数

全国 394件 東京都 82件 (2014(平成26)年5月9日現在)

マンション耐震化の状況 —耐震診断の実施状況—

- ・都の実態調査によれば、旧耐震基準マンションの耐震診断実施率は約17%となっており、戸数の少ない小規模なものほど、耐震診断が実施されない傾向にある。
- ・耐震診断が未実施のマンションのうち、約6割は耐震診断の実施を検討していない。
- ・検討していない理由として、費用負担のほか、高齢化や賃貸化により耐震化への関心が低いことを挙げているマンションが多い。

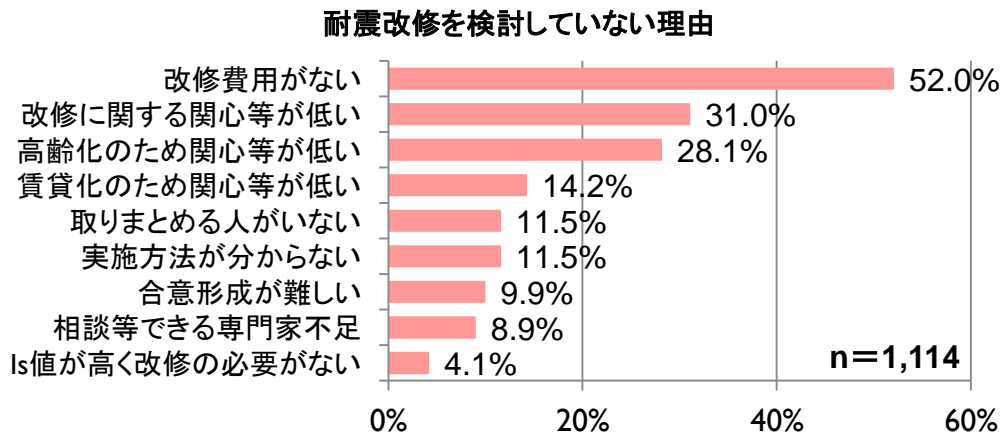
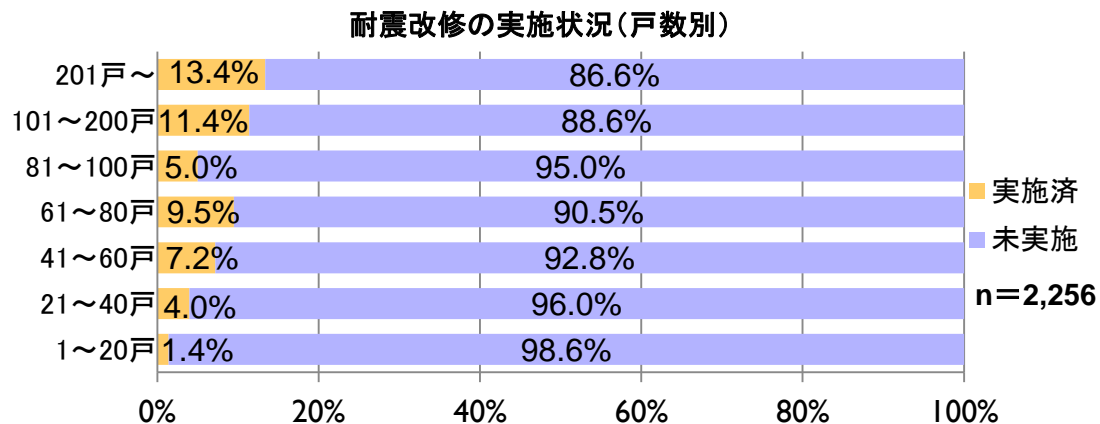
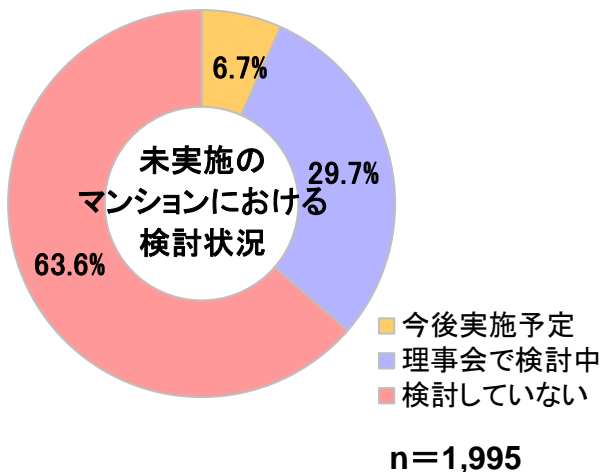
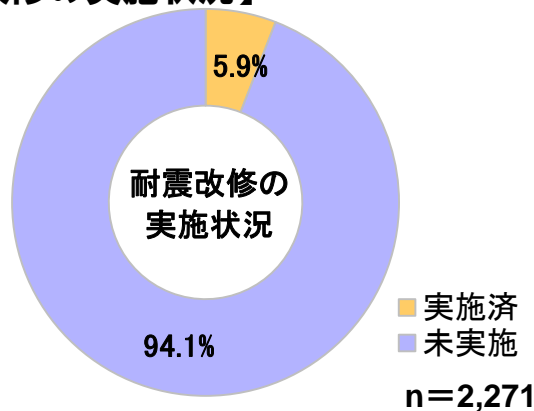
【耐震診断の実施状況】



マンション耐震化の状況 —耐震改修の実施状況—

- ・ 都の実態調査によれば、旧耐震基準マンションの耐震改修実施率は約6%となっており、耐震診断と同様に、戸数の少ない小規模なものほど、耐震改修が実施されない傾向にある。
- ・ 耐震改修が未実施のマンションのうち、6割強は検討すら行っていない。
- ・ 検討していない理由としては、費用負担のほか、高齢化や賃貸化により耐震化への関心が低いことを挙げているマンションが多い。

【耐震改修の実施状況】



マンション耐震化の状況 ー都の取組ー

普及啓発

マンション啓発隊(2012(平成24)年11月～)

1 概要

- ・都内の旧耐震基準の分譲マンション(約1万2千棟)を対象に、管理組合等を直接訪問し、耐震化に向けた取組について助言等を実施(2014(平成26)年2月より、マンションの管理状況に関するアンケートも併せて実施)
- ・東京都職員、地元自治体職員、専門家(建築士又はマンション管理士)の3人一組にて訪問

2 実施状況

2012(平成24)年度 約1,100棟
 2013(平成25)年度 約2,500棟
 2014(平成26)年度 調整ができた区市より
 順次実施中

マンション耐震セミナー(2009(平成21)年度～)

- ・マンションの耐震化に向けた管理組合等の機運の醸成を図るため、耐震化の必要性や効果等について、講演等を通じて普及啓発
- ・年2回(9月・1月)実施(各回250人程度参加)
- ・対象:管理組合役員、区分所有者、マンションオーナー等

各種支援策

マンション耐震化促進事業

1 事業の内容

マンションの耐震診断及び耐震改修等に関する助成事業を行う区市町村に対し、補助を実施

事業項目	開始年度
①耐震アドバイザー (専門家)の派遣費用	2009(平成21)
②耐震診断費用	2006(平成18)
③耐震改修費用 (耐震改修計画作成、耐震改修設計、耐震改修工事) ※建替え費用についてはマンションの耐震改修費用相当分を適用(2011(平成23)年度～)	2008(平成20)

2 助成実績(件数)

(年度)

	2011(平成23)	2012(平成24)	2013(平成25)
アドバイザー派遣	100	90	121
耐震診断	96	139	140
耐震改修設計	4	11	13
耐震改修工事	4	9	11

〔※同一年度に耐震改修設計及び改修工事を実施したマンションについては、それぞれ1件としている。〕

マンション耐震化の状況

－区市の取組－

	アドバイザー 派遣	耐震診断 助成	耐震改修助成	
			設計	工事
千代田区	○	○	○	○
中央区	※	○	○	○
港区	○	○	○	○
新宿区	○	○	○	○
文京区	○	○	○	○
台東区	○	○	○	○
墨田区	○	○	○	○
江東区	○	○	○	○
品川区	○	○	○	○
目黒区	○	○	○	○
大田区	○	○	○	○
世田谷区	○	○	○	○
渋谷区		○	○	○
中野区	○	○	○	○
杉並区	○	○	○	○
豊島区	○	○		○
北区	○	○	○	○
荒川区	○	○	○	○
板橋区	○	○	○	○
練馬区	○	○	○	○
足立区	○	○	○	○
葛飾区	○	○	○	○
江戸川区	○	○	○	○

・都のマンション耐震化促進事業を活用して、助成等を実施している場合に○としている。

※ 区職員が自ら対応

	アドバイザー 派遣	耐震診断 助成	耐震改修助成	
			設計	工事
八王子市	○	○	○	○
立川市				
武蔵野市	○	○	○	○
三鷹市				
青梅市				
府中市				
昭島市				
調布市	○	○		
町田市	○	○	○	○
小金井市				
小平市				
日野市				
東村山市				
国分寺市				
国立市		○		
福生市				
狛江市		○		
東大和市				
清瀬市				
東久留米市				
武蔵村山市				
多摩市	○	○		
稲城市				
羽村市				
あきる野市				
西東京市	○			

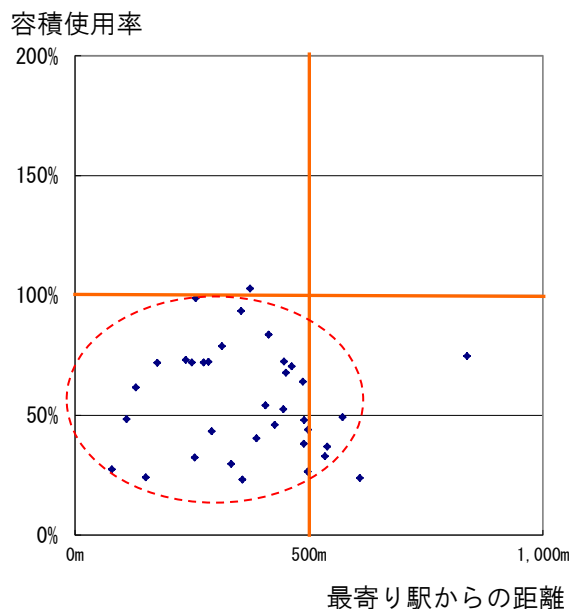
(2014(平成26)年4月時点)

マンション建替えの状況 —建替えの実績—

- ・ 都内におけるこれまでのマンション建替え実績は、約100件となっている。建替え時の平均築年数は約40年。
- ・ これまで建替えが実現したマンションは、敷地に余裕があるなど条件に恵まれたものが多い。

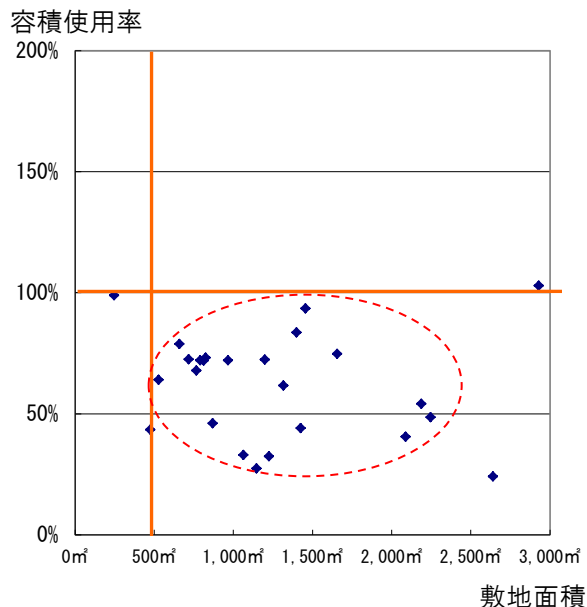
【建替え事例の分析】

○駅からの距離と容積使用率



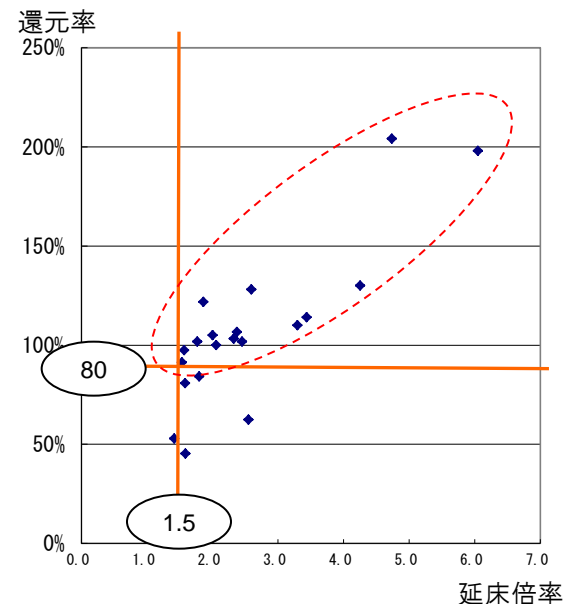
・ 建替えが実施された多くは駅の近くに立地

○敷地面積と容積使用率



・ 建替えが実施された多くは敷地面積が500㎡以上

○延床倍率と還元率



・ 延床倍率が高くなれば還元率も高くなる傾向

(注) 都内の建替え実績のうち、数値が把握できる物件のみグラフ化

容積使用率：指定容積率に対して、マンションが使用している容積率の割合

延床倍率：従前延床面積に対する従後延床面積の割合

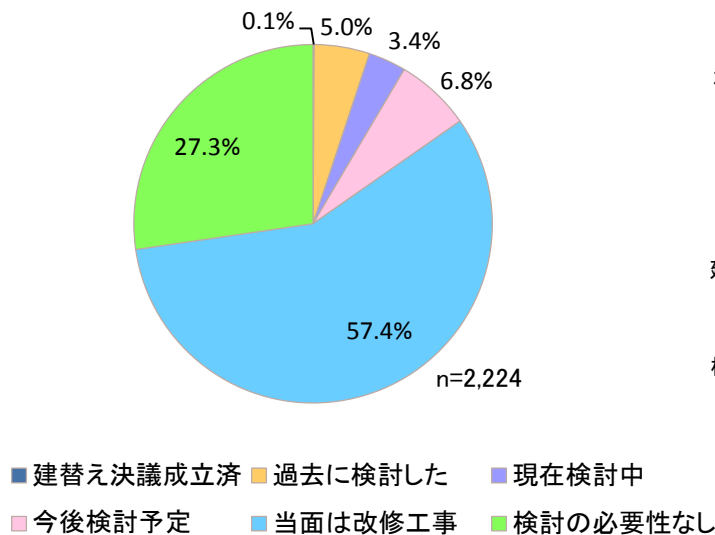
還元率：従前の専用面積に対して、従後負担なく取得できる専用面積の割合

マンション建替えの状況 — 建替えの検討状況 —

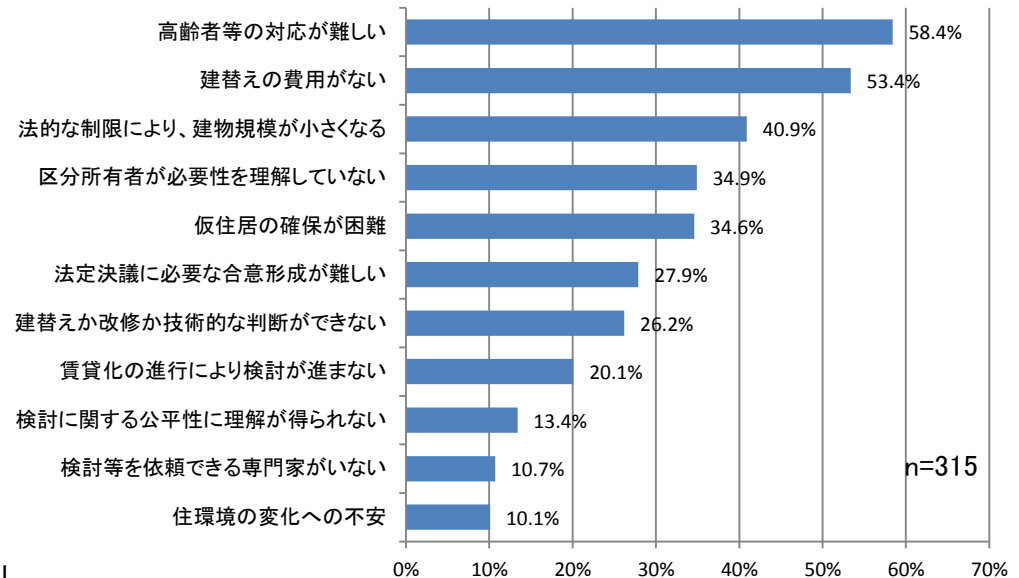
- ・都の実態調査によれば、旧耐震基準のマンションのうち、建替えについての検討を行ったことがある、または検討予定のものは約15%となっている。
- ・建替え検討時の課題としては、居住者の高齢化や費用負担に加え、容積率等の制限などを挙げているマンションが多い。

【建替えの検討状況及び課題】

○建替えの検討状況
(旧耐震基準のマンション)



○建替え検討時の課題



(資料) マンション実態調査結果 (H25.3公表) / 東京都都市整備局

マンション建替えの状況 一都の取組①ー

技術的な支援

マンション建替え・改修アドバイザー制度 〔2002(平成14)年度開始〕

1 概要

- ・管理組合等による建替えや改修の自主的な取組を支援するため、知識と経験のあるアドバイザーを派遣。
- ・実施機関は(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター

2 制度内容

- ・Aコース（入門編）
法律、税制、法的な支援等についてアドバイス
- ・Bコース（検討書の作成）
マンションの現況や法規制などの確認を行い、検討書（簡易な平面図や立面図等）を作成し説明

3 実績

- ・2013(平成25)年度実績
A…2件 B…7件

都市居住再生促進事業(マンション建替えタイプ) 〔2004(平成16)年度開始〕

1 概要

- ・防災性の向上や良質な住宅供給等を進めるため、一定の要件※を満たす老朽マンションの建替え事業に要する経費(調査設計計画費、共同施設整備費など)の一部を補助。

〔 ※・従前の区分所有者が10人以上
・建設から一定の年数が経過
・周辺市街地の整備に寄与 など 〕

2 対象地域：重点供給地域

- ・東京都住宅マスタープランに定める「重点供給地域※」内
〔 ※マスタープランの計画期間中に、住宅の供給等に関する制度の活用や事業の実施が見込まれる地域 〕

3 実績

- ・2013(平成25)年度実績：5地区 1,595戸
- ・事例：諏訪二丁目団地（多摩市）



1971(昭和46)年入居開始

2013(平成25)年10月竣工

敷地面積 約6.4ha

- ・建替え前
：5階建 23棟
総戸数640戸
- ・建替え後
：11～14階建 7棟
総戸数1,249戸

マンション建替えの状況 一都の取組②ー

建替え工事期間中の仮住居の支援

都営住宅の提供

〔2003(平成15)年度開始〕

1 概要

- ・ 都営住宅の入居要件(収入等)を満たす者に対し、仮住居として都営住宅を期限付で提供(最長3年間)

2 実績

- ・ 2013(平成25)年度までの累計82戸

公的住宅の空室情報の提供

(かり☆すまいる)

〔2010(平成22)年度開始〕

- ・ (独)都市再生機構、及び東京都住宅供給公社と連携して、区分所有者等のニーズに合わせた空室情報を取りまとめ、管理組合に提供

容積率等の緩和

共同住宅建替誘導型総合設計

〔2002(平成14)年度創設〕

1 概要

- ・ 既存マンションの建替えを促進し、良質な住宅ストックの形成に資することを目的として創設した総合設計*のタイプ
- ・ 建築後30年を経過した共同住宅の建替えに適用
- ・ 他の総合設計のタイプに比べ、適用要件や容積率割増の条件等を緩和

〔*一定規模以上の敷地面積及び一定割合以上の空地を有する建築計画について、その容積及び形態の制限を緩和〕

2 実績

- ・ 2013(平成25)年度までの累計は3件
- ・ 事例：Aマンション（敷地面積 約0.5ha）

建替え前

4～5階建 6棟
総戸数 112戸

建替え後

18階建 1棟
総戸数 220戸
容積率 約352%
(約93%緩和)

マンション建替えの状況

— 区市の取組状況 —

事業主体	建替え・改修 アドバイザー制度		都市居住 再生促進事業 (マンション 建替えタイプ)
	都制度 ※1	区制度 ※2	
千代田区		○	○
中央区	○		○
港区	△	○	○
新宿区			
文京区	○		○
台東区	○		○
墨田区	○		○
江東区	○		○
品川区			
目黒区			○
大田区			
世田谷区			△
渋谷区	△		○
中野区			
杉並区	○		○
豊島区	○		○
北区	△		○
荒川区			○
板橋区			○
練馬区			○
足立区			○
葛飾区			○
江戸川区			

事業主体	建替え・改修 アドバイザー制度		都市居住 再生促進事業 (マンション 建替えタイプ)
	都制度 ※1	市制度 ※2	
八王子市			
立川市			
武蔵野市		○	
三鷹市			
青梅市			
府中市			
昭島市			
調布市			
町田市			○
小金井市			
小平市			
日野市			
東村山市			
国分寺市			
国立市			
福生市			
狛江市			
東大和市			
清瀬市			
東久留米市			
武蔵村山市			
多摩市			○
稲城市			
羽村市			
あきる野市			
西東京市			

○: 制定済

△: 制定後廃止

※1 (公財)東京都防災・建築まちづくりセンターのアドバイザー派遣制度への助成

※2 区市独自の助成制度

(資料) 平成25年度各区市マンション関連事業調査結果/東京都都市整備局 (H25.8)

マンション建替えの状況 ー 国の取組 ー

マンション建替えの円滑化等に関する法律の改正について（国会審議中）

1 背景・趣旨

大地震発生に備え、耐震性不足の老朽化マンションの建替え等の円滑化を図るため、多数決によりマンション及びその敷地を売却することを可能とする制度を創設する等の措置を講ずる。

2 改正の概要

耐震性不足の認定を受けたマンションを対象として、

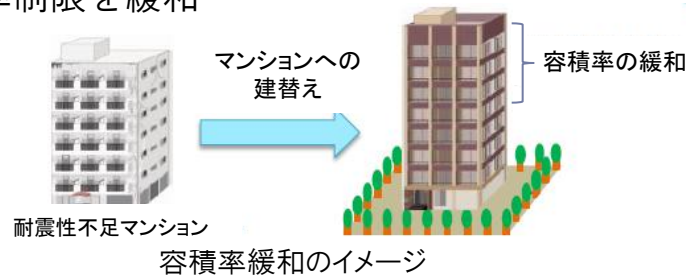
○マンション敷地売却制度の創設

（現 行）民法原則に基づき全員合意が必要

（改正案）4 / 5 以上の賛成で売却決議が可能

○容積率の緩和特例

- 一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについて特定行政庁の許可により容積率制限を緩和



3 マンション敷地売却制度の流れ

