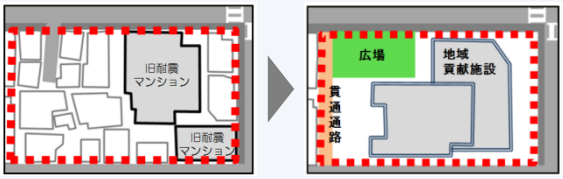
マンション再生まちづくり制度について

本制度は、区域内のマンションの再生を図る必要性が特に高い地区として東京都が指定する地区（マンション再生まちづくり推進地区）に対し、必要な支援を行うことで、安全で良質なマンションストックの形成とともに、安全・安心な都市の実現及び良好な市街地環境の形成等を図るものです。



■ マンション再生まちづくり推進地区の指定要件

☑以下に適合する地区であること

①市街地の更新を促進する地域として位置付けられた地区

例）・東京都住宅マスタープランに定める重点供給地域

・都市再開発法に基づく都市再開発の方針に定める２号地区若しくは誘導地区 など

②区域内に旧耐震マンションがあること

③次のいずれかを含むまちづくりに取り組む地区であること

ア 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に定める中核拠点又は生活拠点の形成

イ 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により指定する特定緊急輸送道路の機能確保

ウ 東京都震災対策条例の規定に基づき定める防災都市づくり推進計画において指定する整備地域における安全な市街地の形成

エ マンション以外の住宅を含めて1000戸以上の大規模住宅団地の再生

オ その他、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

☑東京都が定める事項を記載した計画(マンション再生まちづくり計画)が作成されていること

・名称、まちづくりの目標、まちづくりの方針、計画図　など

■ マンション再生まちづくり制度の流れ

区市町村がまちづくり計画を取りまとめ

▼

都がまちづくり計画を認定、
マンション再生まちづくり推進地区の指定

▼

管理組合が建替え等について合意形成

▼

区市町村が建替え計画を認定

▼

マンション建替え事業等を実施

【都の支援策】

1．区市町村がまちづくり計画を検討する費用の一部を補助（区市町村へ補助）
- 事業費最大1,000万円/年のうち、都が1/2を補助　〔通算５年間まで〕

2．建替等を検討する管理組合等の合意形成費用の一部を補助（区市町村を通じた補助）
- 事業費最大1,000万円/年のうち、都と区市町村で1/2を補助　〔通算５年間（団地は８年間）まで〕

容積率の上限の緩和がうけられます。
緩和の概要については裏面をご確認ください。

マンション再生まちづくり制度における手続きの流れ

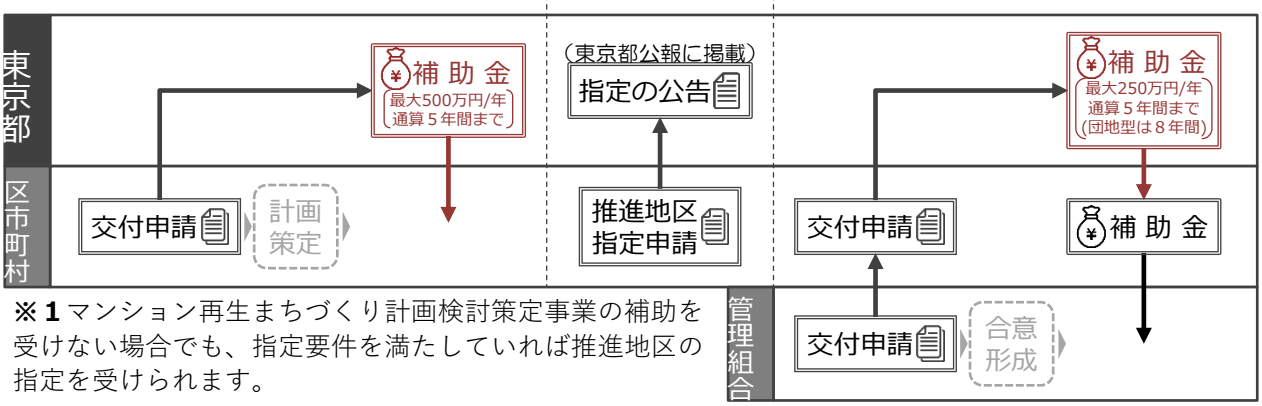
マンション再生まちづくり計画検討策定への支援※1

区市町村が行う、マンション再生まちづくり計画の検討・策定・変更に係る費用の一部を補助

推進地区の指定

マンション再生に係る合意形成への支援※2

マンション再生まちづくり推進地区内の管理組合等に対し、マンションの再生に係る合意形成に要する費用を助成する区市町村に対し、費用の一部を補助



※1 マンション再生まちづくり計画検討策定事業の補助を受けない場合でも、指定要件を満たしていれば推進地区の指定を受けられます。

※2 マンション再生に係る合意形成への支援は、推進地区内の管理組合等に対し、合意形成に要する費用を助成する制度を実施している区市町村のみが対象です。

マンション再生まちづくり制度に係る容積率の緩和について

▸ 都市開発諸制度を活用した容積率の緩和〔高経年マンション建替え型〕(都が決定・許可するもの)

◆適用区域

都市開発諸制度活用方針に基づき、マンション再生まちづくり推進地区では、都市開発諸制度の高経年マンション建替型を活用できます。

認定計画とは

東京都マンション再生まちづくり制度要綱により、区市町村の認定を受けたマンションの再生に係る計画

◆緩和容積率の上限等

諸制度名	対象	概要
再開発等促進区を定める地区計画 高度利用地区	認定計画のうちの建替え計画	都市計画を定めることにより、容積率の上限を緩和することができます。 （一般型よりも緩和が可能：上限300%）
総合設計制度	築30年を経過したマンションの建替え計画	許可により、容積率を緩和することができます。 （上限300%）
	うち、総合設計許可要綱で定める適用区域内に存する認定計画に位置付けられたマンションで、周辺敷地の集約を行う建替え計画	更に、容積率の上限を緩和することができます。 （上限400%）

※　都市開発諸制度活用方針に基づく育成用途の規定に関わらず、住宅の整備が可能です。

※　詳細は、各制度の要綱等を確認してください。

▸ 東京都マンション建替法容積率許可を活用した容積率の緩和（都が許可するもの）

対象	概要
マンション建替円滑化法第102条に基づく認定(除却の必要性に係る認定)を取得したマンションの建替え計画	許可により、容積率を緩和することができます。 （上限300%）
うち、東京都マンション建替法容積率許可要綱で定める適用区域内に存する認定計画に位置付けられたマンションで、周辺敷地の集約を行う建替え計画	更に、容積率の上限を緩和することができます。 （上限400%）

※　詳細は、東京都マンション建替法容積率許可要綱を確認してください。