

【調査の目的】

「規制改革実施計画（平成25年6月14日閣議決定）」における指摘を踏まえ、老朽化マンション等の建替えにあたって、一定の要件のもと総合設計制度を活用して容積率を緩和した事例について、調査・検証を行う。

○「規制改革実施計画（平成25年6月14日閣議決定）」（抜粋）

老朽化したマンションや既存不適格マンションの建替えが円滑に進むよう、容積率制限を緩和する特例制度の活用により、老朽化したマンション等の建替えが行われた事例について調査・検証し、その結果を公表する。

○「規制改革に関する答申～経済再生への突破口～（平成25年6月5日規制改革会議）」（抜粋）

これまでのマンション建替えの事例のほとんどが、余剰容積率を活用しながらできる限り区分所有者の自己負担が少ない形で実施されたものであることに鑑み、一定の要件を満たすマンションの建替え事業については、一定の容積率緩和が望ましい旨の指摘がある。例えば、東京都が導入した既存不適格マンションを対象とした総合設計制度（共同住宅建替誘導型総合設計）といった容積割増制度の導入や容積消化済みマンションに対する容積率緩和等がマンションの建替えを促進する方策として指摘されている。

【総合設計制度を活用した建替え事例の概要】

○国土交通省において把握しているマンションの建替え事例（工事完了済183件※1）のうち、総合設計制度を活用し容積率を緩和したことを把握しているものは10事例※2（うち、1事例は容積率既存不適格）。

○この10事例は、建替えにあたって容積率の緩和によりマンションの戸数を増やすなど区分所有者の費用負担を軽減できたことが、建替えが可能となった要因の1つであった。

○うち2事例については、東京都が導入した「共同住宅建替誘導型総合設計制度」（許可の運用として、老朽化マンションの建替えについて、要件を緩和）を活用したことで、より建替えが容易となった。

⇒老朽化マンションについて、総合設計制度をより活用しやすくする取組みが必要

※1 平成25年4月1日時点

※2 総合設計制度の適用が事業者等からの回答では不明なマンション等を除く