

事項名：老朽化建築物等の建替えに資する建築規制の緩和

規制・制度改革の概要

容積率の既存不適格物件となっている老朽建築物の建替え方策の検討に向けて、大都市圏内の既存不適格物件について、実態把握のための調査を行う。

実態調査の概要

■世田谷区の場合



○建替え相談等に関する大都市(政令市等)の実態を把握、相談実績が多かった共同住宅を調査対象として設定

○都市計画基礎調査等のGISデータを用いて、東京23区等の大都市内の中・高層住宅(※1)から指定容積率を一定以上超過する(※2)建築物を抽出

※1:都市計画基礎調査において4階以上の住宅系用途とされた建築物を対象
※2:GISデータの誤差等も勘案し指摘容積率×120%となる建築物を抽出

○23区で共同住宅数が多く、建替え相談の実績もある世田谷区において、民間のマンションデータ(2,195件)と突合できた169物件を詳細調査

○GISによる建物形状の捕捉が不正確である可能性(※3)のある物件を除いた既存不適格と想定される建築物が少なくとも43件存在(世田谷区のマンションデータ2,195件中の約2%)

※3:斜面地に立地、建物屋根形状が複雑等の場合、GISでは正確な把握が困難

○43物件の建築年度や都市計画状況を分析すると、全43物件が容積率導入(都の用途地域はS48.11.20告示)時に発生したと考えられ、その立地傾向は下記のとおり

- ①大部分が容積率導入(容積地区の規制値からのダウンゾーニング)による既存不適格
- ②その他住居系用途地域(絶対高さ20m制限地域)から第1種住居専用地区(最大でも容積率200%)となった地域等に立地

建替え方策の検討方針

既存不適格物件の中には、敷地が小さい物件や日影規制の適用がある物件に加え、戸建て住宅地の中に立地する物件もあり、従前と同一規模の建築が困難である場合が多いと想定。このため、今後、老朽建築物の建替え方策の検討に向けて、地方公共団体とも連携し、検討を実施。