

ダウンゾーニングに伴う 既存不適格マンションの発生に関する考察

米野 史健（東京工業大学）

ダウンゾーニング

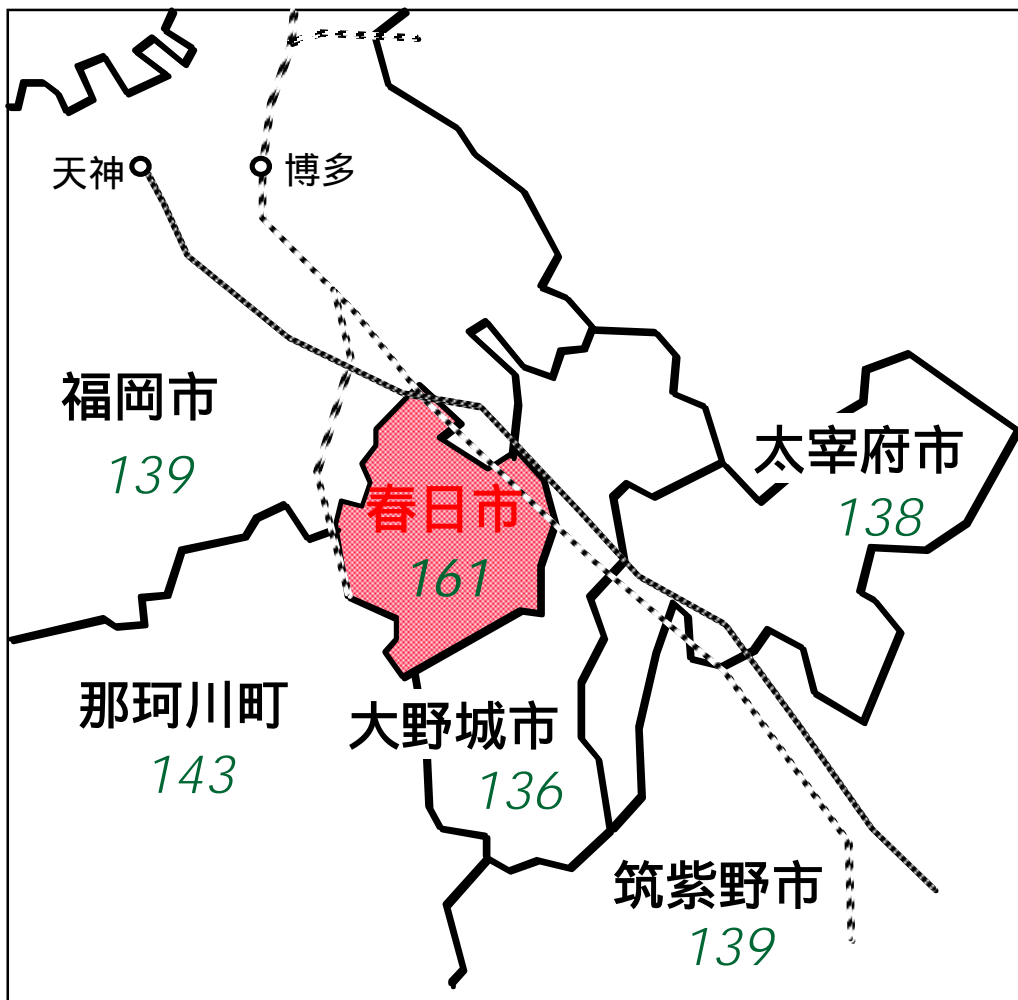
既存不適格建物が生じる可能性
建替の際に従前容積が確保出来なくなる



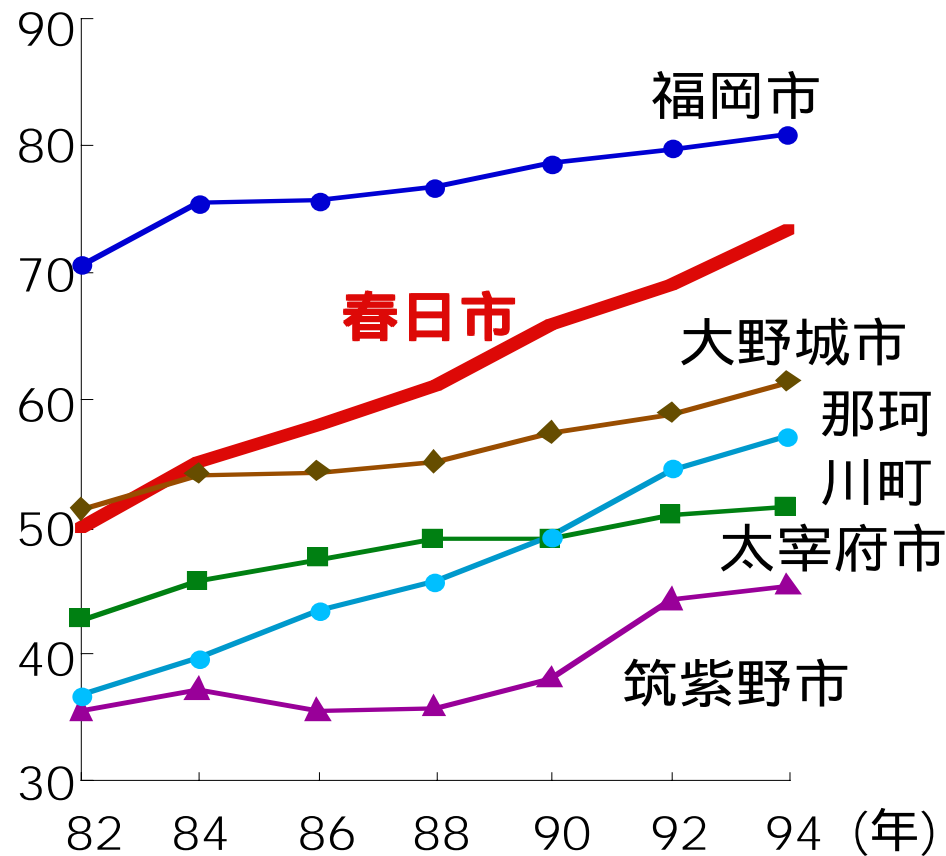
特に分譲マンションでの問題が大きい
...建替時に床面積減少または多額の費用負担
区分所有者の合意形成が困難に
規制強化の影響を最も受けやすい



規制の目的を果たしつつ更新を実現させるため
何らかの対応が必要となるのではないか



人口密度
(人/ha)

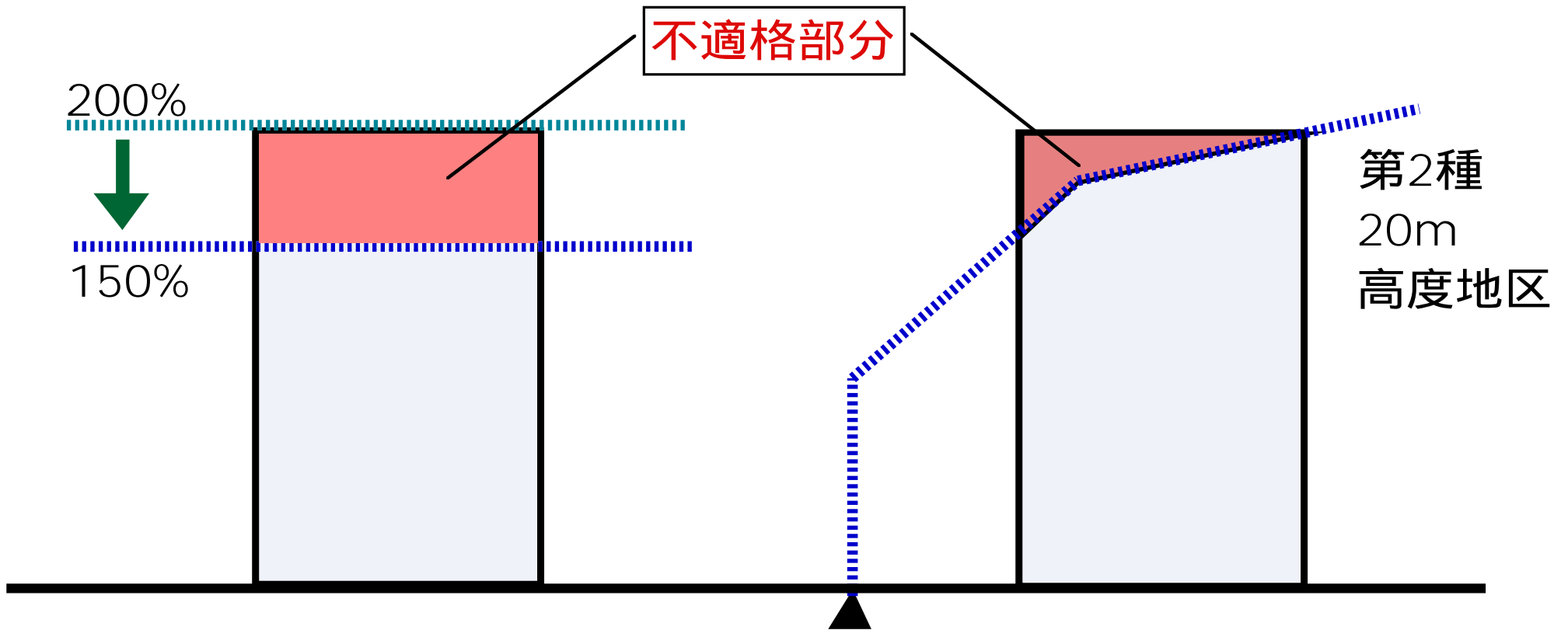


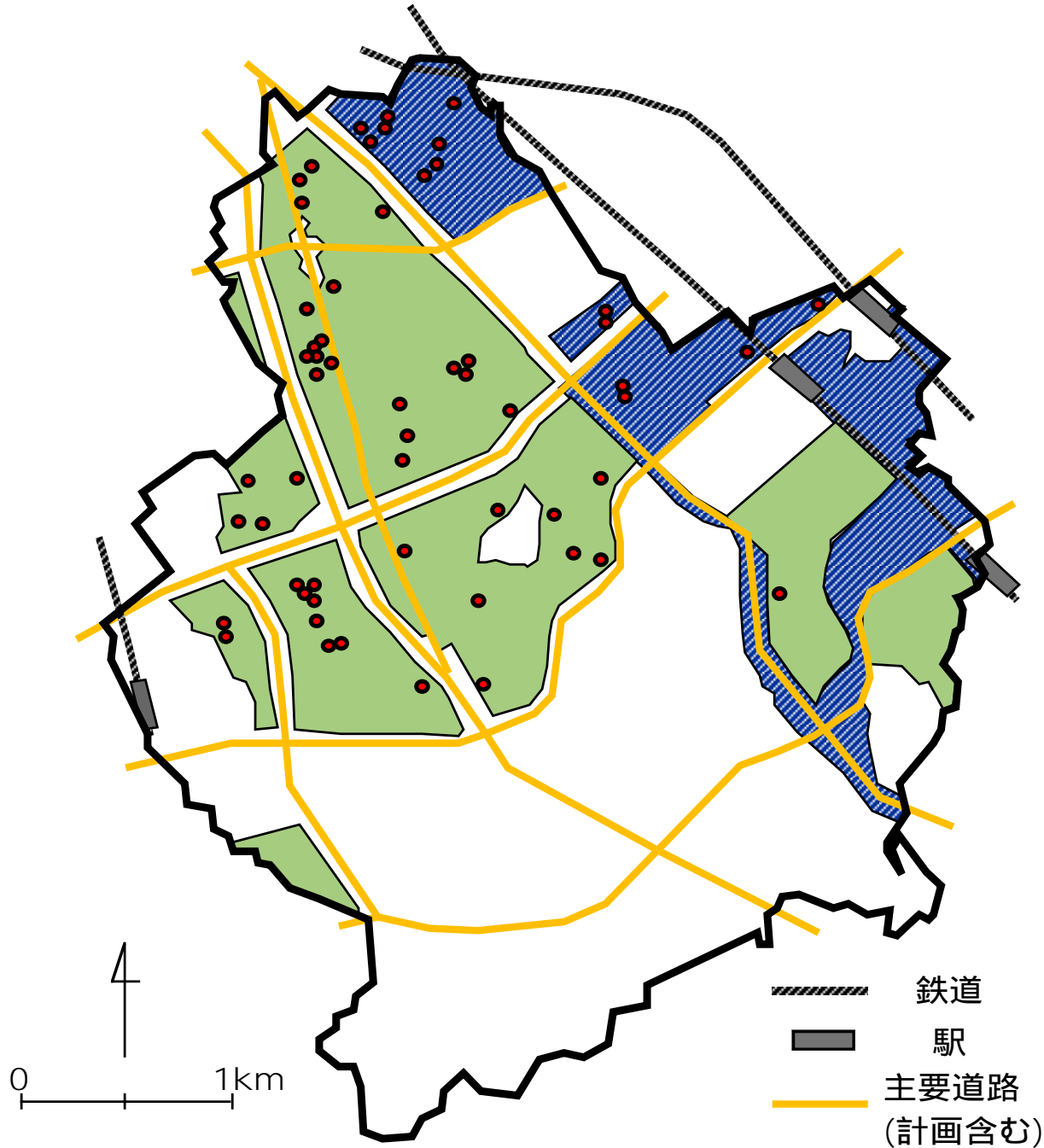
市町村名 /
住居系用途地域の平均指定容積率(%)

規制の強化

A. 容積率切り下げ
(中高層住居専用地域)

B. 高度地区指定
(準工業・旧住居地域)





● 不適合マンション

■ 規制A地域
(容積切り下げ)

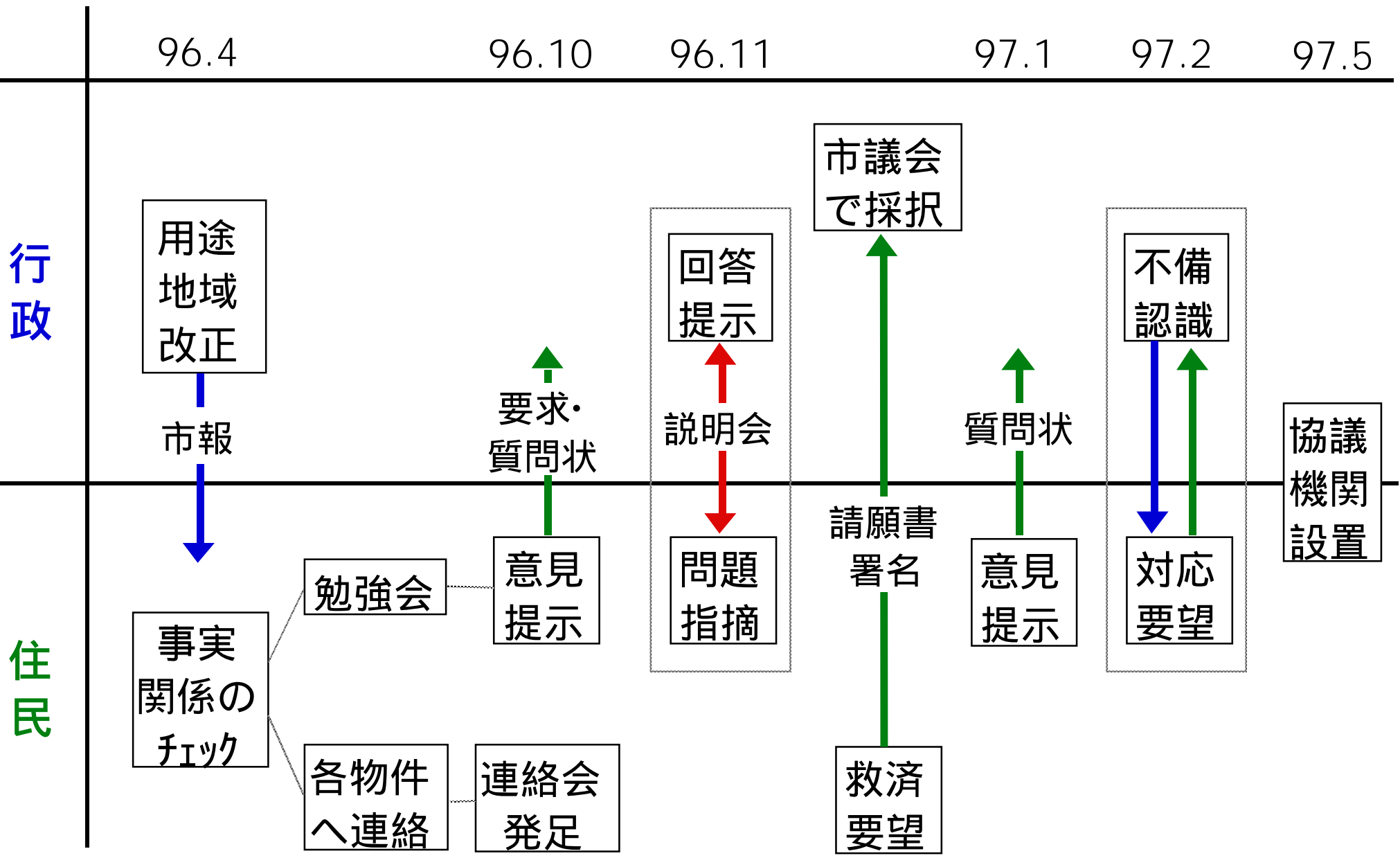
42棟

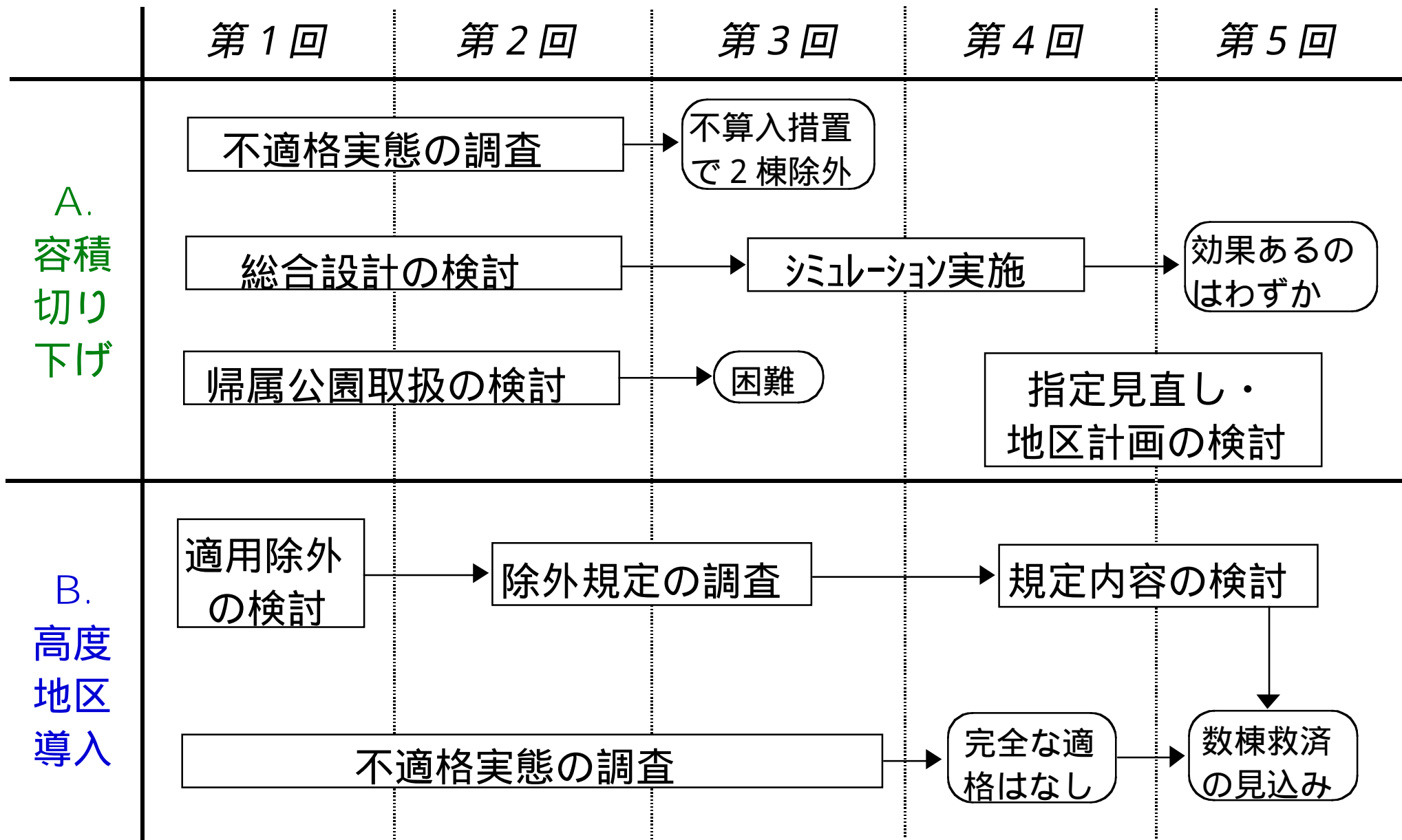
■ 規制B地域
(高度地区導入)

15棟

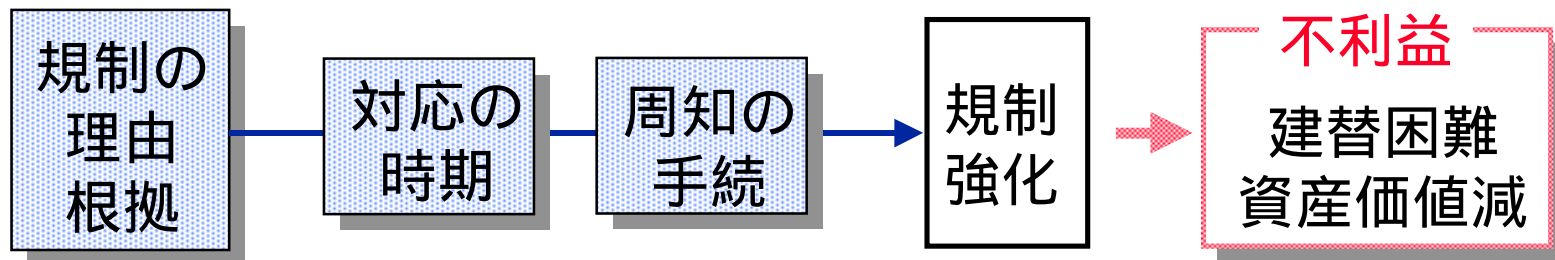
計 57棟
2770世帯
9000人弱

--- 鉄道
■ 駅
— 主要道路
(計画含む)

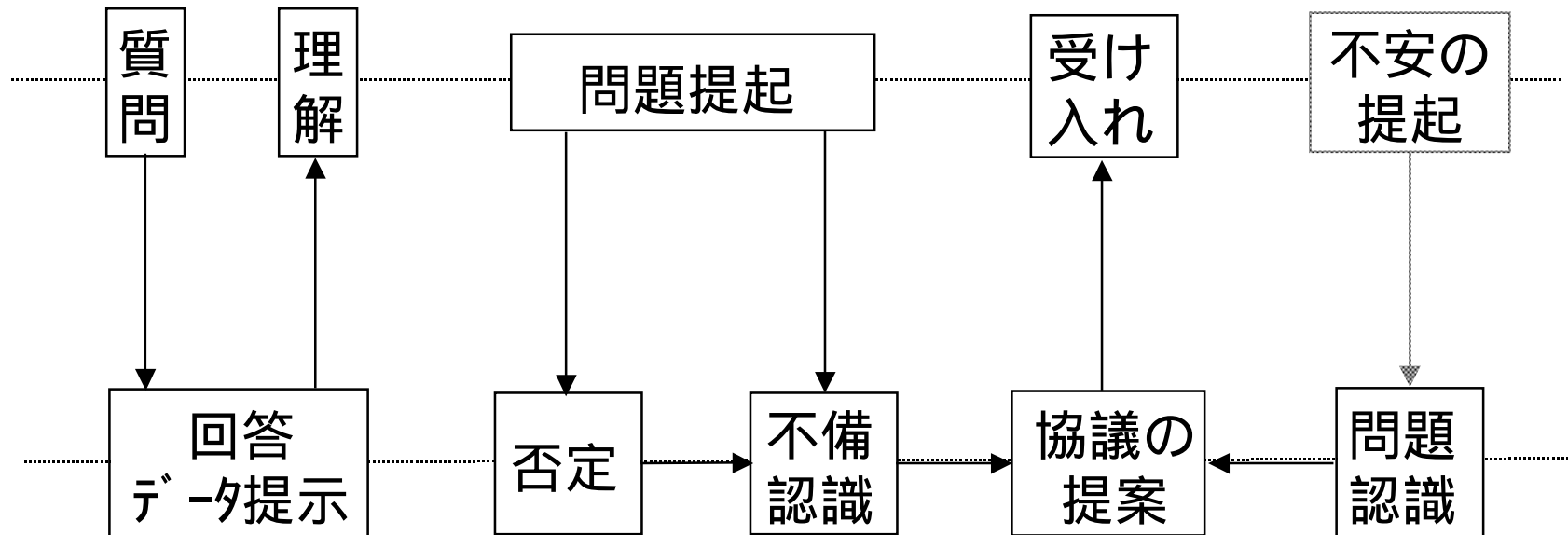




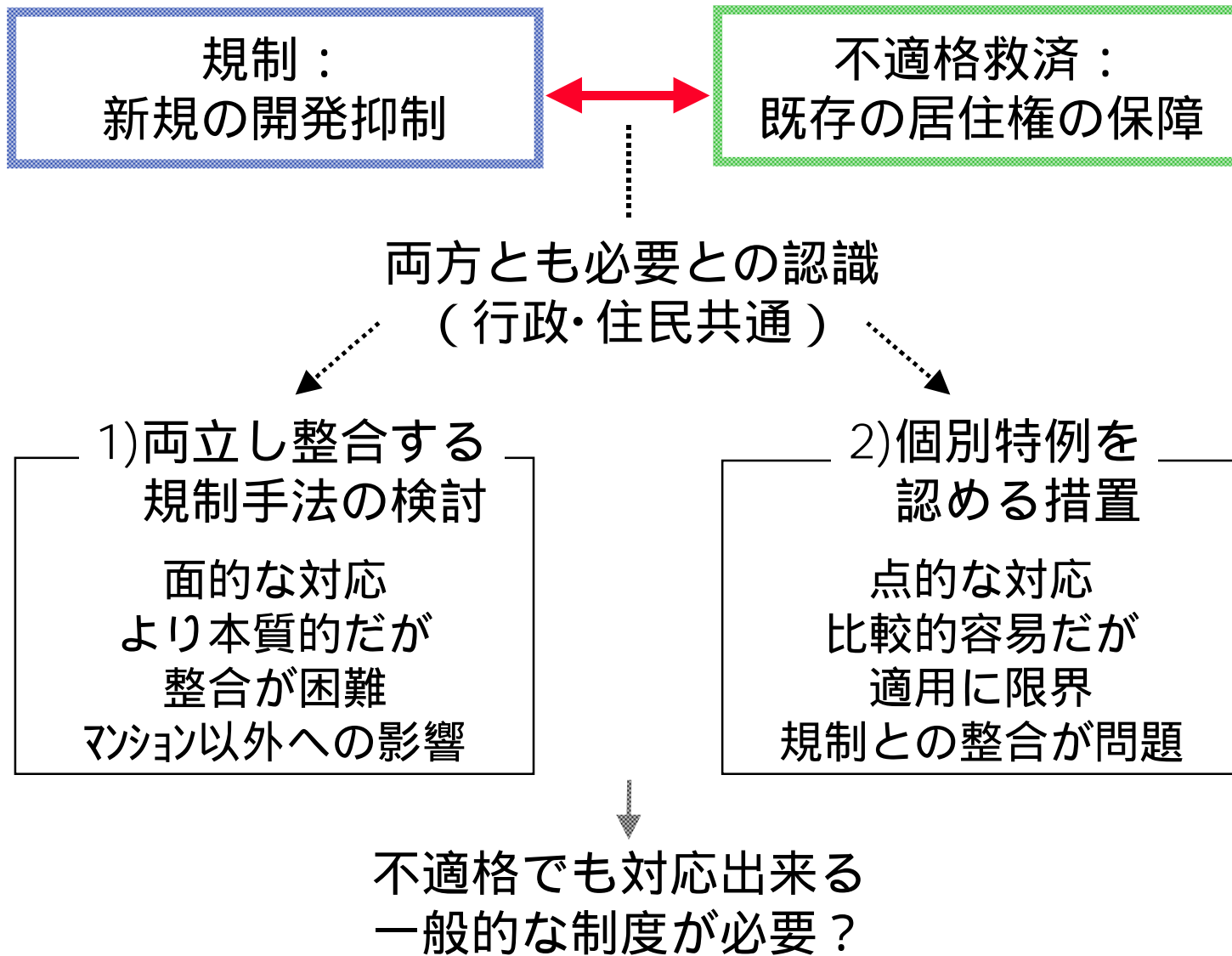
論点



住民



行政



現在の検討方向のイメージ

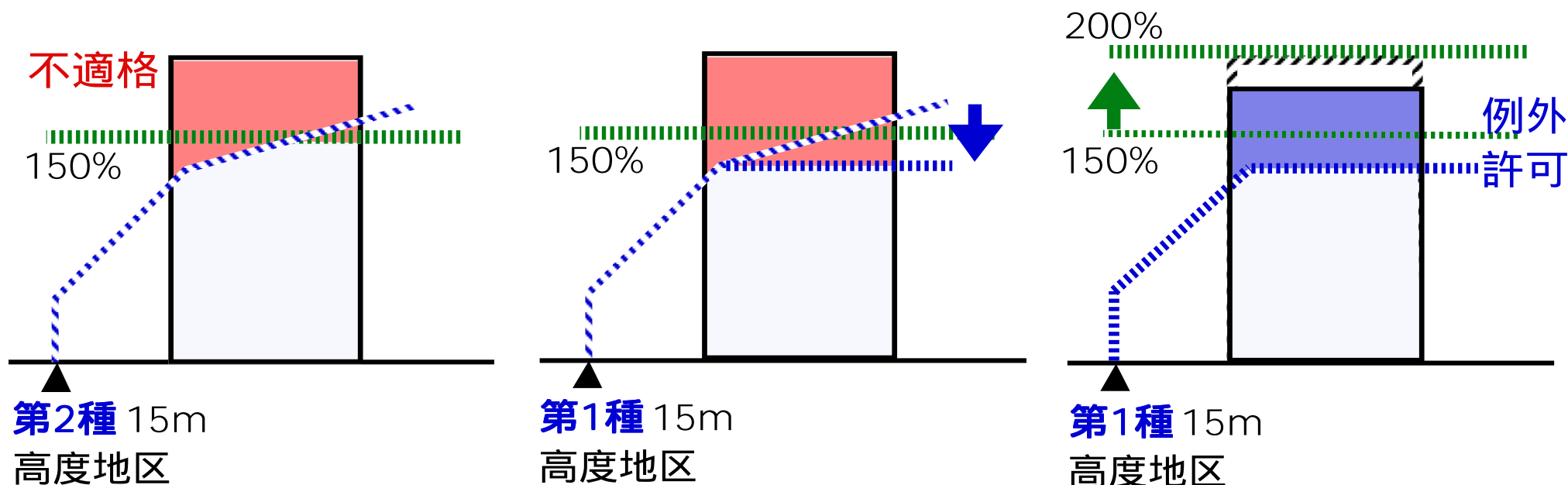
現行の規制内容



早期に規制変更



マンション建替が
必要になった時点



高度地区を強化し
マンション建設を抑制
良好な居住環境の形成

不適格への対策がない場合
容積を緩和した上で、従前居
住者分についてのみ例外許可