

建替え等に関するテーマの検討

- ① 建替え事業における住戸面積基準のあり方
- ② 非現地への建替えの円滑化
- ③ 隣接施行敷地を取り込む建替えの円滑化
- ④ 借地権型マンションの建替えの円滑化
- ⑤ 建築基準法の形態規制について
- ⑥ 団地型マンションの再生円滑化

①建替え事業における住戸面積基準のあり方

- マンション建替円滑化法に基づく建替事業の場合、建替後のマンションの住戸面積は、一定の世帯人数を想定して設定された面積基準（原則、50㎡以上（単身者向け住戸については25㎡以上）など）に適合させる必要があるところ。
- 近年、建替え時期を迎えるマンションに現に居住している世帯主の多くは高齢者であることや、マンション購入世帯（30代後半～40代）をはじめとした各年代の世帯人数が減少傾向にあることなど、法制定当初から社会状況の変化が見受けられる。
- 50㎡以上の面積を確保することで、区分所有者の費用負担が著しく増加するケースや、容積制限超過等による既存不適格で建替え後の床面積を十分に確保できない場合などのケースでは、当該基準が隘路となり、本来、円滑な建替えが望まれるマンションの建替えを困難にしているケースがあるとの指摘あり。
- 現行基準では、「特別の事情によりやむを得ないと地方公共団体が認める住戸」については、面積基準を30㎡以上に緩和することも可能であるが、全国で統一された運用とはなっていないとの指摘がある。さらには、地方公共団体が独自に面積基準を定めることも可能であるが、独自基準を設定している地方公共団体は確認されていない。
- 社会情勢の変化等を踏まえ、建替え後のマンションの住戸面積基準について適切な水準となっているか見直すべきか。

■ 建替後の住戸の面積基準と考え方

面積基準の考え方	マンションの種別	最低面積
○ マンション建替円滑化法において、 <u>権利変換等の特別な措置を講ずるだけの最低限の公共公益性を担保するための要件として規定。</u>	基本	50㎡
	単身者向け住戸	25㎡
○ 住戸面積基準については、 <u>マンションの購入世代である30代後半～40代の平均世帯人数（約4人）などを参考に50㎡と設定。</u>	特別の事情によりやむを得ないと地方公共団体が認める住戸	30㎡
	住宅事情の実態により必要があると地方公共団体が認める場合	上記の最低面積以下で都道府県知事等が定める面積以上

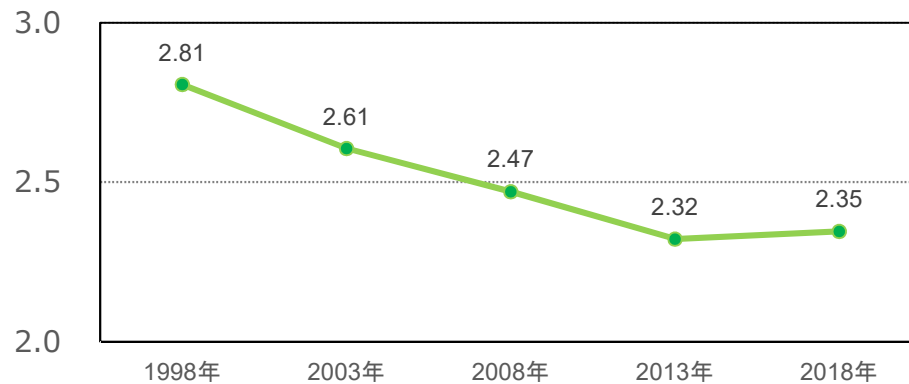
<これまでの検討会における関連意見>

- 世帯人数が減少していることを鑑みると、建替え後の住戸面積を一律に50㎡とするのではなく、区分所有者の状況に合わせた引き下げを行うとともに、地方公共団体においても住戸面積の引き下げを適切に許可できるような対策が必要ではないか。
- 都道府県知事等による面積基準の緩和の対応を一層進めるべきではないか。

平均世帯人数、世帯主の年齢の変化

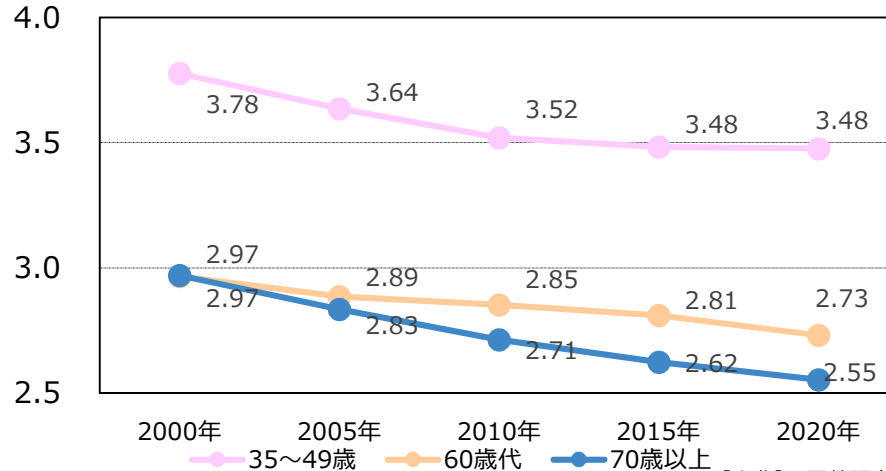
- 共同住宅（持家）に住む世帯の平均世帯人数は減少傾向であり、1998年と比較すると0.5人減少している。
- また、近年、マンション購入世帯である30代後半～40代の平均世帯人数は減少傾向。
- 今後、建替え時期を迎える高経年マンションに現に居住している世帯主の多くは高齢者であるとともに、これらの世代の世帯人数も減少傾向にあるなど、法制定当初から社会状況の変化が見受けられる。

(世帯人数) 共同住宅（持家）における平均世帯人数の推移



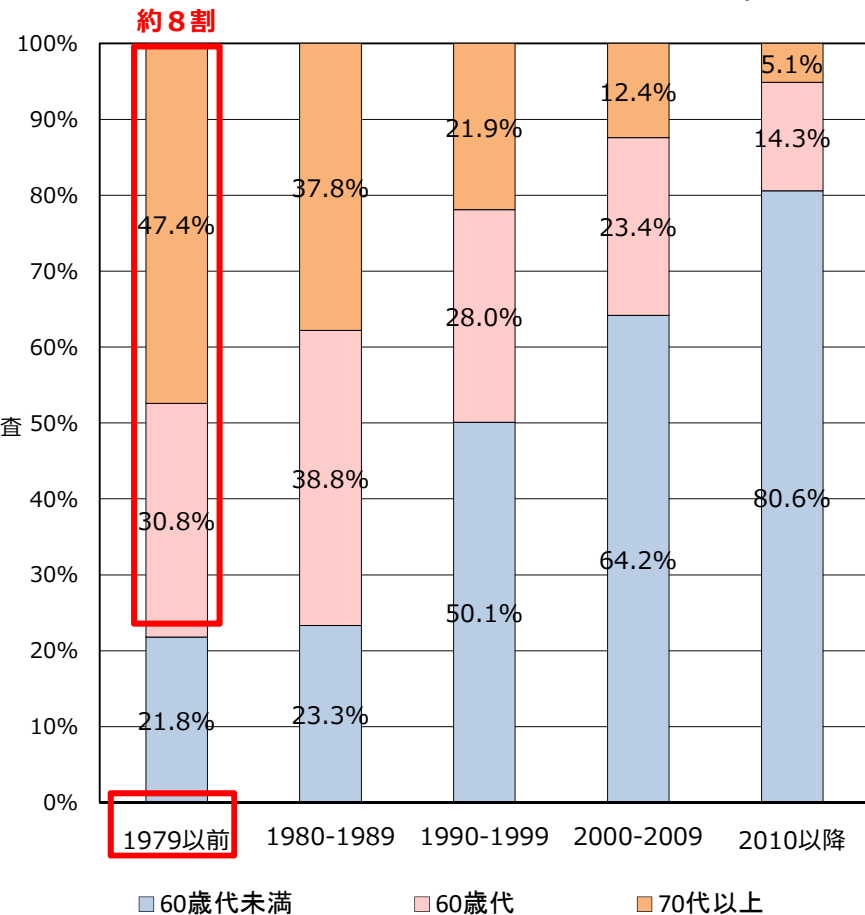
【出典】：住宅・土地統計調査

(世帯人数) 平均世帯人数（単身世帯を除く）の推移



【出典】：国勢調査

マンションの世帯主の年齢（完成年次別）



【出典】：平成30年度マンション総合調査 2

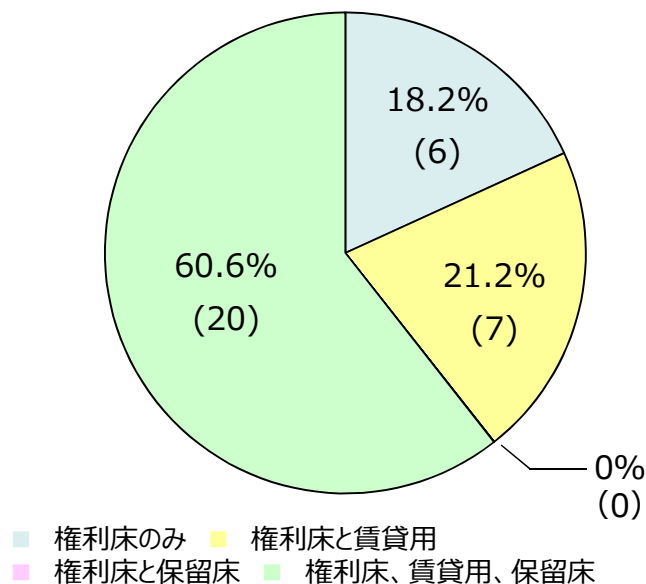
地方公共団体における住戸面積基準の運用①(単身者用住戸)

- マンション建替円滑化法では、建替え後の住戸面積について、単身者の居住の用に供する住戸は、25㎡以上とされているところ。
- 一方、この単身者用の面積基準の適用にあたっては、地方公共団体によって、権利床のみに適用するか、賃貸用権利床や保留床も含めて適用するかなど、運用にばらつきがあるとの指摘あり。(例えば、権利床のみに適用するとして運用の場合、区分所有者が単身者向けの賃貸用としたい場合も50㎡以上の面積を求めることとなる。)

※ 権利床とは、建替え後に従前区分所有者が居住を予定している住戸
賃貸用権利床とは、建替え後に従前区分所有者が賃貸を予定している住戸
保留床とは、建替えによって新たに分譲された住戸

建替え実績のある地方公共団体における
単身者用住戸(25㎡以上)の適用対象

(N=33)



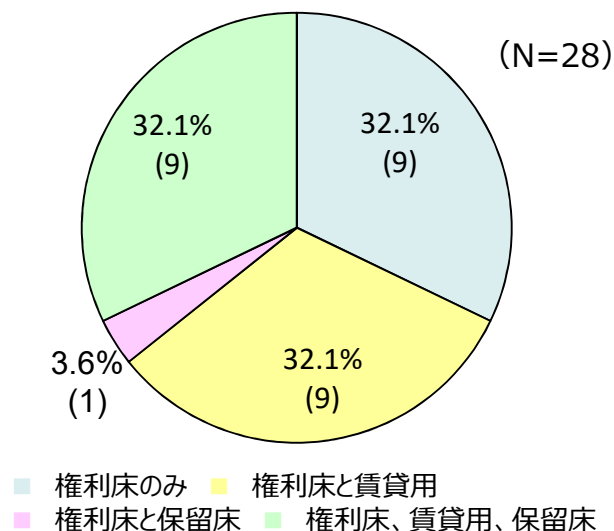
■ 地方公共団体へのアンケート・ヒアリング

- 25㎡以上の基準は、建替え前から居住している高齢区分所有者などで広い住戸面積を要しない方への救済措置と考えているため、権利床の場合のみを適用対象としている。
- 地域に単身用住戸を増やしたい意向はなく、このため賃貸用権利床や保留床については、原則として50㎡以上の住戸面積を求めている。
- 区分所有者の金銭負担を軽減し、合意形成の円滑化を図るため、権利床と賃貸用権利床に限って25㎡の基準を適用している。
- 単身者が居住することの証明として、誓約書や分譲マンションのチラシ、住民票等の提出を求めているが、何を求めるのが適切かわからない。
- 住み替わりがあった場合に担保することができないため、基準に実効性がない。

地方公共団体における住戸面積基準の運用②(やむを得ない特別の事情)

- マンション建替円滑化法では、建替え後の住戸面積を原則50㎡以上とすることとされているが、「特別の事情によりやむを得ない」と地方公共団体が認める場合は、30㎡以上に緩和することが可能。
- 「特別の事情によりやむを得ない場合」については、平成15年の技術的助言において、以下のとおり例示している。
 - ・ 高齢者のみからなる世帯等が従前資産額をもって取得できる住戸の床面積が50㎡に満たず、これを50㎡以上とするための資金負担に耐えられないことが明確である場合
 - ・ 建替え前のマンションが容積率制限超過等による既存不適格マンション又は各戸の床面積が小さいマンションであり、容積割増に関する制度の適用や隣接地の取り込みにより最大限効率的な事業計画としても、建替え後のマンションの床面積を十分に確保できないことにより、各戸の床面積を50㎡以上とすることが困難である場合
- 一方、当該規定の運用にあたっては、地方公共団体によって、権利床のみに適用するか、賃貸用権利床や保留床も含めて適用するかなど、運用にばらつきがある（前頁と同じ）。また、「特別の事情」の判断についても、その判断基準にばらつきがあるとの指摘がある。

特別の事情によりやむを得ないと認められる住戸の適用対象



■ 地方公共団体へのアンケート・ヒアリング (①特別の事情の適用対象)

- ・ 従前区分所有者の金銭負担を勘案し、合意形成の円滑化を図るため、権利床と賃貸用権利床に限って基準を適用している
- ・ 賃貸用や保留床の場合、区分所有者の居住に関してやむを得ないと認められる特別な事情がないため、従前からの所有で建替え後も居住する住戸（権利床）のみを対象としている。

■ 地方公共団体へのアンケート・ヒアリング (②特別の事情の判断方法)

- ・ 高齢かつ資金負担が困難な世帯に対して適用を認めている。
- ・ 技術的助言の例示に加えて、資金負担が耐えられない世帯の類型として、個別の理由を考慮し、子育て世帯にも適用を認めている事例がある。
- ・ 「特別の事情」の判断に際して、住民票や源泉徴収等まで確認を行い、資金負担に耐えられないことの適用を判断している。
- ・ マンション建替えにあたり区分所有者に追加の資金負担があることのみをもって、資金負担に耐えられない場合に、該当すると判断した事例がある。

地方公共団体における住戸面積基準の運用③(住宅事情に応じた地域の独自基準)

- マンション建替円滑化法では、建替え後の住戸面積を原則50㎡以上（単身者の場合25㎡以上）とすることとされているが、地域の住宅事情の実態により必要があると認められる場合においては、50㎡以上（単身者の場合25㎡以上）の基準によらず都道府県知事等が定める面積以上であることとすることができる。
- 一方、当該規定を定めている地方公共団体はない。（令和3年度末時点）

■ 地方公共団体へのアンケート・ヒアリング

- 地域の独自の基準を定めることについて、区分所有者やデベロッパー等から特段の要望がないため、検討していない。
- 地域の独自の基準を定めることについて、その根拠や面積要件等を示すための知見がない。

住戸面積基準の検討にあたっての留意点

- 住戸面積基準の検討にあたっては、区分所有者の良質な居住環境の確保、立法時からの世帯人数・構成の変化、高経年マンションの建替え実現の公益性、地方公共団体の地域の住宅政策等を踏まえて、検討していく必要がある。
- 今後、許認可権者であり、地域の住宅政策を担う地方公共団体等の意見を十分に把握した上で、検討を進めていくべきではないか。

■事業者等からの意見の例

- 地方公共団体が地域の住宅事情に応じて定める
- 原則、住戸面積基準を撤廃し、地方公共団体が地域の住宅事情に応じて定めることができる
- 原則50㎡を、40㎡以上に緩和する
- 原則50㎡とし、従前住戸が50㎡を下回る場合、当該面積以上とする。
- 区分所有者の世帯人数に応じて定める など

(参考) 住生活基本計画(令和3年3月19日閣議決定)に定める最低居住面積水準

別紙4 最低居住面積水準

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅面積に関する水準である。その面積(住戸専用面積・壁芯)は、住宅性能水準の基本的機能を充たすことを前提に、以下の通りとする。

- (1) 単身者 25㎡
- (2) 2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡
(例：2人世帯：30㎡、3人世帯：40㎡、4人世帯：50㎡)

②非現地への建替えの円滑化

- 現行の区分所有法及びマンション建替円滑化法では、既存マンションの敷地にまったく重なっていない土地（以下「非現地」という。）に建替えを行うことについては認められていない。
- 一方、建築規制のため既存敷地では建替えに際して十分な規模を確保することが困難なケースが多く存在することや、2度の引越しが高齢区分所有者等にとって過度な負担となるなどの課題解消の観点から、非現地による建替えに関する要望があるところ。
- マンション敷地売却事業では、マンション及び敷地を売却した上で、非現地に新築されるマンションへ任意に入居することで、実質的に非現地のマンションへ住み替えることは可能。
- 区分所有者が集団で非現地への住み替えを行うことについてのニーズや、現行制度下での対応可能性を踏まえ、事業の円滑化を図る方策が必要と考えられるか。

■ 区分所有法における建替えの考え方

建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）（抄）

（建替え決議）

第62条 集会においては、区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議（以下「建替え決議」という。）をすることができる。

2～8 略

⇒ **既存マンション敷地と一部でも重なっている土地であれば、建替え可能。**

<これまでの検討会における関連意見>

- 余剰床が不足することにより、建替えが停滞してしまうことの打開策として別敷地での建替えなど、区分所有者の選択肢を拡大する制度を創設すべきではないか。
- 敷地売却事業と建替えを組み合わせることで、非現地建替えと同等の効果が得られると考えられるが、譲渡所得税の扱いが課題となる。敷地売却を行い、新たに別の場所でマンションを建設する場合には、譲渡所得税の繰り延べ等の特例を措置することが考えられるのではないか。

現行制度における対応について

- マンション敷地売却事業を活用して、現行制度においても区分所有者は非現地へ住み替えることは可能であり、実質的に非現地建替えを実現可能。
- 一方、コミュニティを維持し、集団で非現地に建替えを行う需要の程度が不明確であるとともに、事業者にとっても現実的な手法（事前に新敷地を確保し、マンションを建設するなど）であるか明らかでない状況。
- 現行制度において、どのような手続き（組合設立、権利変換計画認可など）がないことが課題となり得るのか等を明らかにした上で、制度的な対応が必要か否か検討を進める必要がある。

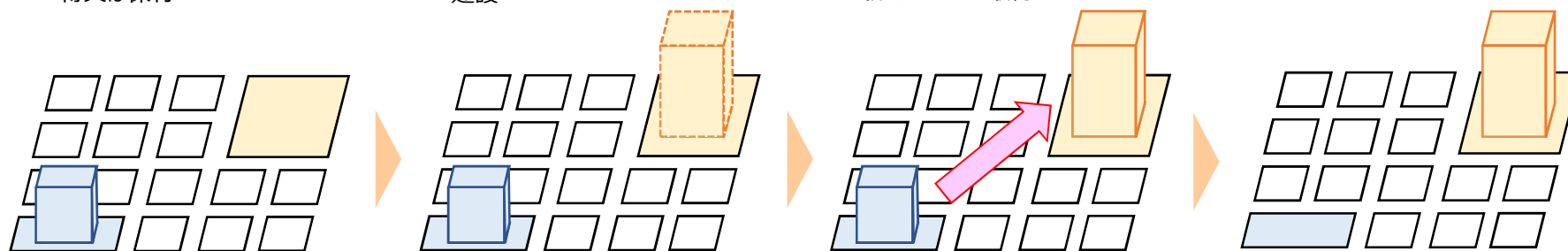
■ 現行制度における非現地による建替えを行う場合のイメージと手続き

① 遠隔の敷地をデベロッパー等が取得又は保有

② 新敷地にデベロッパー等がマンションを建設

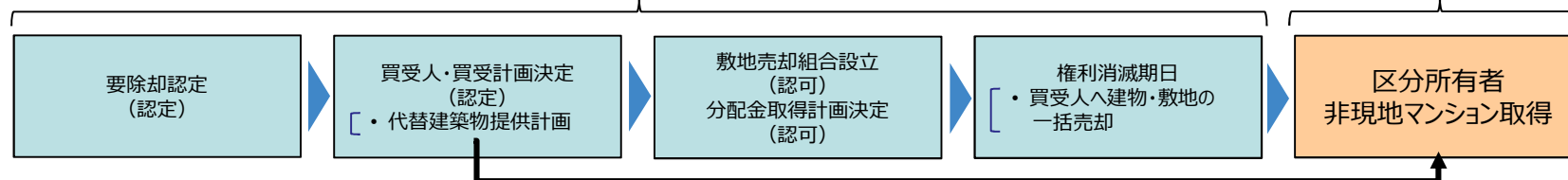
③ 区分所有者が（集団で）任意に新マンションを取得

④ デベロッパーが建替前マンション・敷地を取得。建替前マンションの除却。



マンション建替円滑化法に基づき手続きが法定

区分所有者と買受人の任意手続き



代替建築物提供計画等に基づき、非現地の新築マンションを任意に取得

■ 現行制度で行う場合に想定される課題

- 各区分所有者が新マンションを任意に購入することとなるため、マンション建替事業と比較して手続きが煩雑。（マンション建替事業を行う場合、契約は不要。登記は一括で行われる。）
- マンション建替事業による建替えと異なり、譲渡税が免除されていない。また、新たなマンションを取得する際に登録免許税等がかかる。

区分所有者に係る主な税負担の比較

マンション建替円滑化に基づく建替え事業		マンション敷地売却事業を活用して非現地へ住み替え	
従前マンションの処分に係る税	従後マンションの取得に係る税	従前マンションの処分に係る税	従後マンションの取得に係る税
建物の譲渡に係る 所得税+住民税 (譲渡税) (※1)	建物に係る 不動産取得税	建物の譲渡に係る 所得税+住民税 (譲渡税) (※2)	建物に係る 不動産取得税
土地の譲渡に係る 所得税+住民税 (譲渡税) (※1)	土地所有権移転登記 に係る 登録免許税 (※3)	土地の譲渡に係る 所得税+住民税 (譲渡税) (※2)	土地所有権移転登記 に係る 登録免許税
	建物所有権保存登記 に係る 登録免許税		建物所有権保存登記 に係る 登録免許税

 マンション建替え事業に係る税の特例があるもの

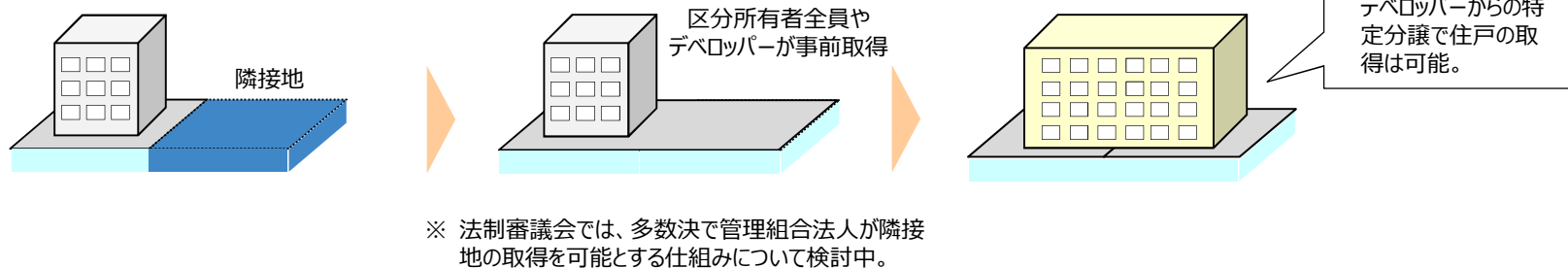
- (※1) 権利変換による権利の変動について、従前資産の譲渡がなかったものとみなす。
- (※2) 長期譲渡所得金額 2000万円以下の部分に係る税率の軽減
(所得税15%→10%、住民税5%→4%)
- (※3) 権利変換者の土地に関する登記は原則として非課税。

④隣接地を取り込む建替えの円滑化

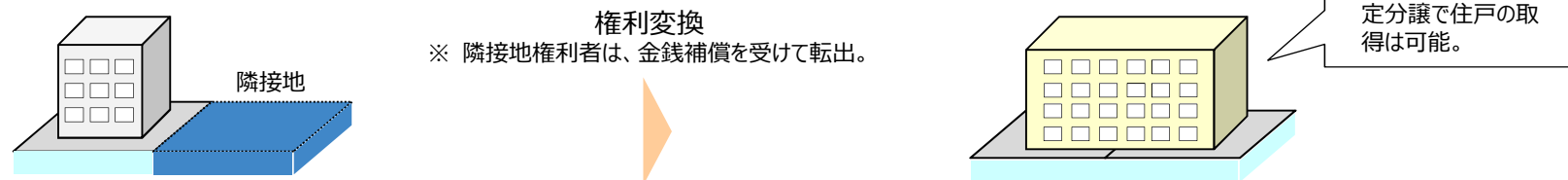
- 建築規制のため既存敷地のみでは建替えに際して十分な建物規模を確保することが困難なケースにおいて、隣接地を取り込むことは、建替えの事業性を向上させることから建替えを推進する上で有効な手段となっている。
- 現行のマンション建替円滑化法においては、隣接地の権利者は、権利変換により権利床を取得することができる仕組みとなっておらず、隣接地所有者が事業に協力するインセンティブが不足しているとの指摘がある。
※ 隣接地の所有権について、新マンションの区分所有権と権利変換できない。補償金を受け取り転出することとなる。
- 一方、平成19年の技術的助言において、隣接地権利者に対しては公募に依らない保留床の分譲が可能であることを明確化しているところ。この際、事業者がインセンティブを考慮し、分譲価格等を定めている事例もあるなど、上記の課題に対しては、一定の対応が図られているところ。
- このような状況を踏まえて、隣接地権利者が権利変換において、権利床を取得できる制度的措置が必要と考えられるか。この場合、隣接地権利者が、権利の定め方によっては、権利変換の決定にあたり強い権限を持つ可能性があることについて、どのように考えるか。

■ 現行基準における隣接施行敷地を取り込んだ建替えパターンの例

＜①事業に先立って隣接地を区分所有者（全員合意）やデベロッパーが取得し、その後マンション建替事業を実施＞



＜②マンション建替事業において、隣接地権利者を権利変換計画に位置づけて、事業を実施＞

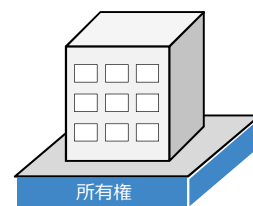
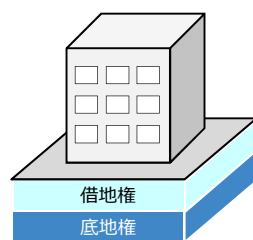


⑤借地権型マンションの建替え円滑化

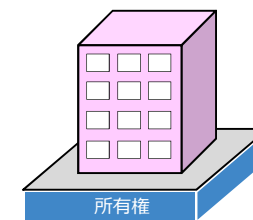
- 1979年以前に建築されたマンションでは、借地権型のものが一定数存在しており、建替え時期を迎えた借地権型マンションの建替えも行われている。
- 借地権型マンションを、建替えを契機に所有権型マンションにすることについて、底地権利者、事業者に一定のニーズがあるものの、現行のマンション建替円滑化法においては、底地の権利者は、権利変換により権利床を取得することができる仕組みとなっておらず、底地権利者が事業に協力するインセンティブが不足しているとの指摘がある。
 - ※ 前述の隣接地の取込む場合と異なり、底地権利者は、マンション建替事業に参加できない仕組みとなっている。（マンション建替円滑化法において位置付けられていない。）このため、建替事業に先立って、底地を売買する必要がある。
 - ※ 借地権マンションを借地権マンションに建替えることは可能。
- 一方、平成19年の技術的助言において、底地権利者に対しては公募に依らず保留床の分譲が可能であることを明確化しているところ。この際、事業者がインセンティブを考慮し、分譲価格等を定めている事例もあるなど、上記の課題に対しては、一定の措置が図られているところ。
- 前述の隣接地を取り込む建替えの場合と異なり、底地を取得できない場合においても、建替事業は実施可能であり区分所有者の居住の確保は図られるところ、底地権利者が権利変換において、権利床を取得できる制度的措置が必要と考えられるか。（政策的効果があるのか。）この場合、底地権利者が、権利の定め方によっては、権利変換の決定にあたり強い権限を持つ可能性があることについて、どのように捉えるか。

■ 現行基準における借地権型マンションを所有権型マンションに建替えるパターンの例

<①事業に先立って底地を区分所有者（全員合意）が取得し、その後マンション建替事業を実施>



区分所有者全員が事前取得



• 底地権利者は、デベロッパーからの特定分譲で住戸の取得は可能。

※ 法制審議会では、多数決で管理組合法人が底地の取得を可能とする仕組みについて検討中。

⑤建築基準法の形態規制について

- 建築基準法では、調和のとれた市街地環境の整備を目的として、敷地に対する建蔽率や容積率、高さに関する規定、日影規制等のいわゆる形態規制が設けられており、具体の基準については、地域のまちづくりの方針を踏まえ、地方公共団体において定められている。
- マンションの建築後これらの規制が整備された場合、建替えに際しては、現行の規定に適合させる必要があるため、結果として、建替え前の建物規模を確保できず、事業性が確保できない場合が多くあるとの指摘がある。
- こうした規制については、地方公共団体が、個別の状況を踏まえ、一定の要件のもと、緩和している事例もあるが、国土交通省において、マンション建替えに関する取り組みについて、詳細に把握できていない。
- マンション建替円滑化法においても、要除却認定を受けたマンションについては、建替えを促進する公益性が高いことを踏まえ、容積率緩和の特例制度（マンション建替円滑化法に基づく「マンション建替型総合設計制度」）を設けているところ。
 - ※ 建築基準法第59条の2に基づく総合設計制度については、マンション建替型総合設計制度と比較して、敷地面積の規模等の要件は厳しいものの、容積率緩和に加え、高さ制限の緩和も可能となっている。
- これらの基準の緩和については、周辺市街地との関係を踏まえ、慎重に検討することを要することは前提としつつ、今後は、建替え事業を実現するにあたり、地方公共団体がマンション建替えに際して独自に緩和している取組等を把握し、優良事例の横展開を図っていくべきではないか。

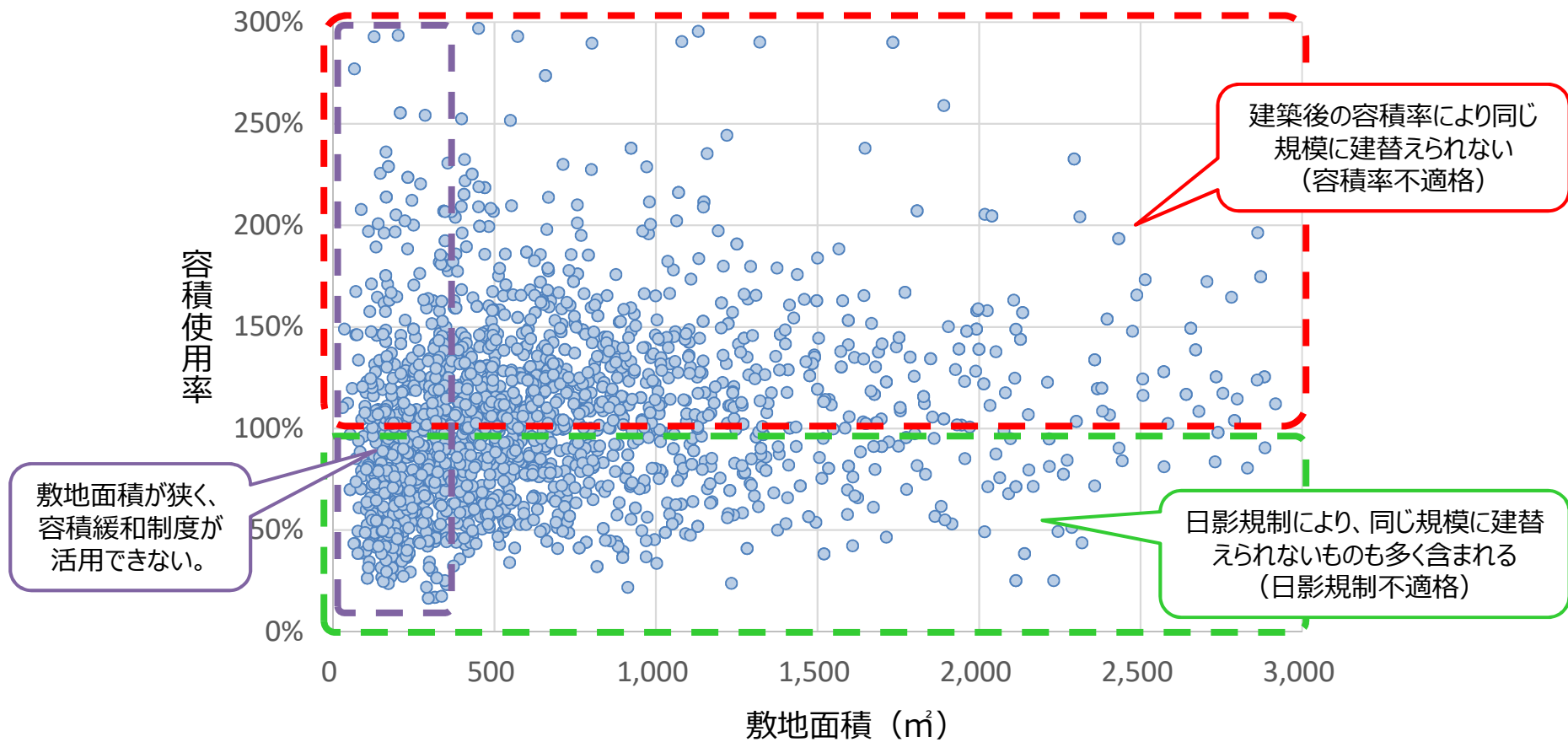
<これまでの検討会における関連意見>

- 余剰床創出を可能とする、容積率、日影規制等に係る制度の見直しを検討すべきではないか。
- 余剰床を確保するためという理由で、日影規制を緩和することについて、周辺住民の理解を得ることは困難ではないか。

既存不適格等により建替えが困難なマンションについて(東京都資料)

- 敷地が狭いものや容積率に余裕がない等、同規模で建替えることができないものが多い。

高経年マンションの容積率及び敷地面積の状況 (東京都)



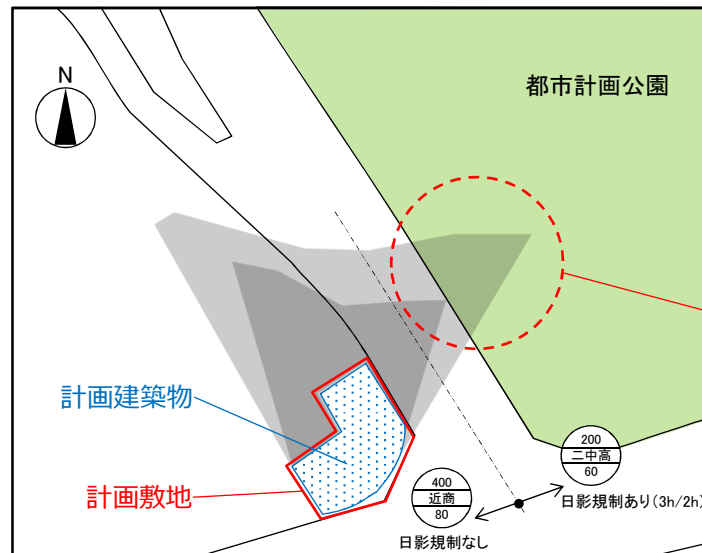
※調査対象は、旧々耐震基準 (1971年以前) のマンション (団地型マンションを除く。) 約2,200 棟
※容積使用率：使用可能な容積率に対して、マンションが使用している容積率の割合

出典：区分所有法制研究会 (第4回) (2021.7.30) 東京都提出資料

地方公共団体における取組の例(日影規制に関する許可)

- 国土交通省では、平成30年の技術的助言において、建築基準法第56条の2（日影による中高層の建築物の高さ）の制限に係る運用について、同法ただし書きを適用して日影規制を適用除外している事例や、地区計画を定めること等により、個別に日影規制の対象区域から除いている事例、それまで日影規制の対象区域としていた区域の一部を見直した事例等について、紹介している。

■ 建築基準法第56条の2のただし書きの規定を適用した事例



※ 上図は説明のため簡素化しています。

<計画建築物の概要>

- ・ 建物用途 : 共同住宅ほか
- ・ 工事種別 : 新築
- ・ 延べ面積 : 約2,500㎡
- ・ 最高の高さ : 約35m

不適格な日影が生ずる土地は、都市計画公園の斜面地であり、公園利用者の立ち入りが無いこと等を理由に、法第56条の2第1項ただし書きの規定に基づく許可を行った。

- 2時間以上日影になる部分
- 3時間以上日影になる部分

建築基準法（抄）

第五十六条の二 別表第四（い）欄の各項に掲げる地域又は区域の全部又は一部で地方公共団体の条例で指定する区域（以下この条において「対象区域」という。）内にある同表（ろ）欄の当該各項（四の項にあつては、同項イ又はロのうちから地方公共団体がその地方の気候及び風土、当該区域の土地利用の状況等を勘案して条例で指定するもの）に掲げる建築物は、冬至日の真太陽時による午前八時から午後四時まで（道の区域内にあつては、午前九時から午後三時まで）の間において、それぞれ、同表（は）欄の各項（四の項にあつては、同項イ又はロ）に掲げる平均地盤面からの高さ（二の項及び三の項にあつては、当該各項に掲げる平均地盤面からの高さのうちから地方公共団体が当該区域の土地利用の状況等を勘案して条例で指定するもの）の水平面（対象区域外の部分、高層住居誘導地区内の部分、都市再生特別地区内の部分及び当該建築物の敷地内の部分を除く。）に、敷地境界線からの水平距離が五メートルを超える範囲において、同表（に）欄の（一）、（二）又は（三）の号（同表の三の項にあつては、（一）又は（二）の号）のうちから地方公共団体がその地方の気候及び風土、土地利用の状況等を勘案して条例で指定する号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。**ただし、特定行政庁が土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可した場合においては、この限りでない。**

地方公共団体における取組の例(総合設計制度による容積率の緩和)

- 名古屋市では、令和4年2月より、耐震性不足のマンション等の建替えを促進する観点から、愛知県建築物耐震改修促進計画で指定された耐震診断義務付け道路（第1次緊急輸送道路）沿いの一定の高さを超える耐震性不足のマンション等を対象に、従来のマンション建替型総合設計制度等による容積率割り増しに加えて、更に容積率を割り増す緩和特例を創設。

■ 名古屋市総合設計制度指導基準 [マンション建替型総合設計] における容積率制限緩和の特例

5 耐震診断義務付け路線の沿道建築物建替え

(1)適用の条件

①略

② 以下のいずれかに該当するものであること。

ア. 対象沿道建築物の建替えを行う場合

イ. 対象沿道建築物を除却し、その敷地を含む2以上の敷地について所有権等（地上権、賃借権を含む。）を有する2人以上の者が一体的な建築計画により建築物を共同で使用するもので、共同化された敷地が不整形なものでなく、優良なものである場合

ウ. 対象沿道建築物を除却し、その敷地を含む2以上の敷地を集約した敷地における計画で、土地の有効利用に資するものである場合

③ 略

(2)容積率の割増し

$$V = \{ (h - a) \times l \} / A$$

ただし、(h - a) が対象路線の幅員を超える場合、「(h - a)」とあるのは、「対象路線の幅員」とする。

V : 割増容積率 (%)

h : 対象沿道建築物の高さ (m)

a : 対象沿道建築物の部分から対象路線までの水平距離 (m)

l : 対象沿道建築物の対象路線に面する範囲で本市が適当と認めた長さ (m)

A : 敷地面積 (㎡)

(3)割増の上限

$$V = V_0 / 50 + 50$$

V₀ : 基準容積率 (%)

地方公共団体における取組（高度地区による高さ制限の適用除外）

- 目黒区では、区全域の97%が5階建て以下の建物である現状を踏まえ、中低層建物が中心の良好な住環境を維持していくため、第一種中高層住居専用地域等の容積率200%の地域において、絶対高さの制限を17mと定めている。
- 一方で、当該規制がかかる前に建築された建物において、老朽建物の円滑な再生等を図るため、一定の要件を満たした建替えについては、基準を適用除外としている。

■ 東京都市計画高度地区の変更（目黒区決定）

2 既存不適格建築物等に対する適用除外

(1) 略

(2) この規定による建築物の高さの最高限度から斜線型高さ制限を除いた建築物の高さの限度（以下「絶対高さ制限」という。）を定める都市計画を告示する日において、現に存する建築物（建築の工事が完了していると区長が認めたものに限る。）で、かつ本号の規定を適用する際に現に存するもののうち、その高さが絶対高さ制限を超えるもの（絶対高さ制限に係る規定に適合するに至った建築物を除く。）に関し、次のアからエまでのいずれにも該当すると区長が認めた場合は、当該建築物に係る絶対高さ制限においてその高さを算定するときに限り、当該規定は適用しない。

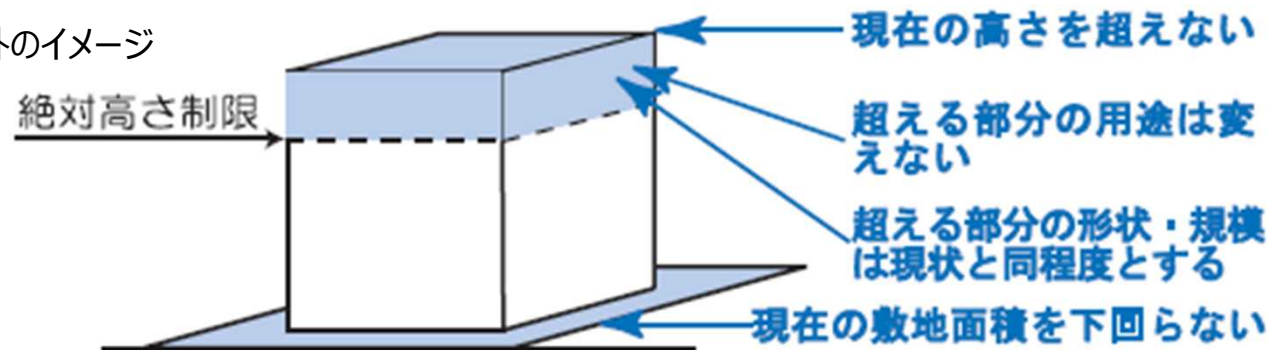
ア 建替え後の建築物の敷地面積は、現に存する建築物の敷地面積を下回らないこと。ただし、公共施設の整備等により変更が生じた場合は、この限りでない。

イ 建替え後の建築物の高さは、現に存する建築物の高さを超えないこと。

ウ 建替え後の建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模は、現に存する建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模と同程度であること。

エ 建替え後の建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の用途は、現に存する建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の用途と同じであること。

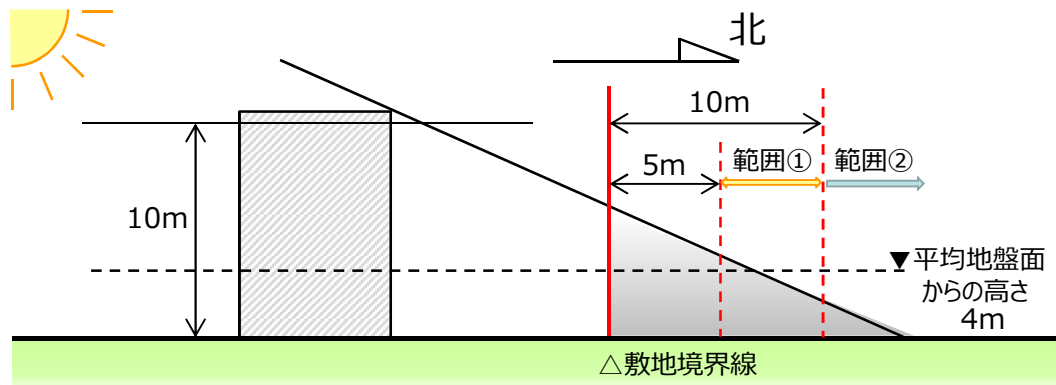
高さ制限適用除外のイメージ



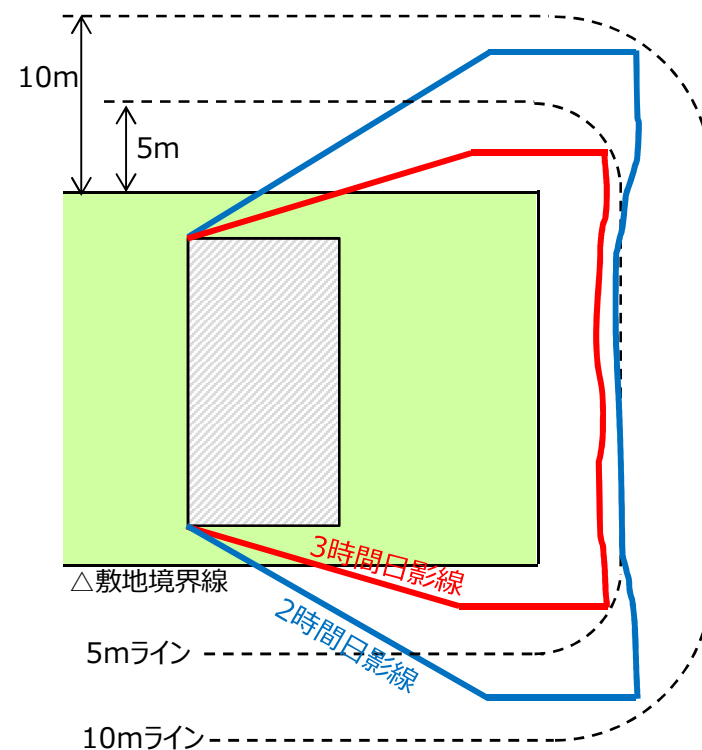
(参考)日影規制(建築基準法第56条の2)

- 住居系の用途地域における日照を確保するため、敷地境界線から一定の範囲に、一定時間以上の日影を生じさせないように、中高層の建築物の高さを制限している（いわゆる「日影規制」）。
- 対象区域と規制内容は、地方公共団体の条例で定められる。
- 土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認めて特定行政庁が許可した場合や、許可を受けた建築物について一定の範囲内で増改築する場合に限り、当該制限を超えることが可能。

<日影規制の適用イメージ>



(例) 第一種中高層住居専用地域、平均地盤面からの高さ4mにおける2時間日影・3時間日影



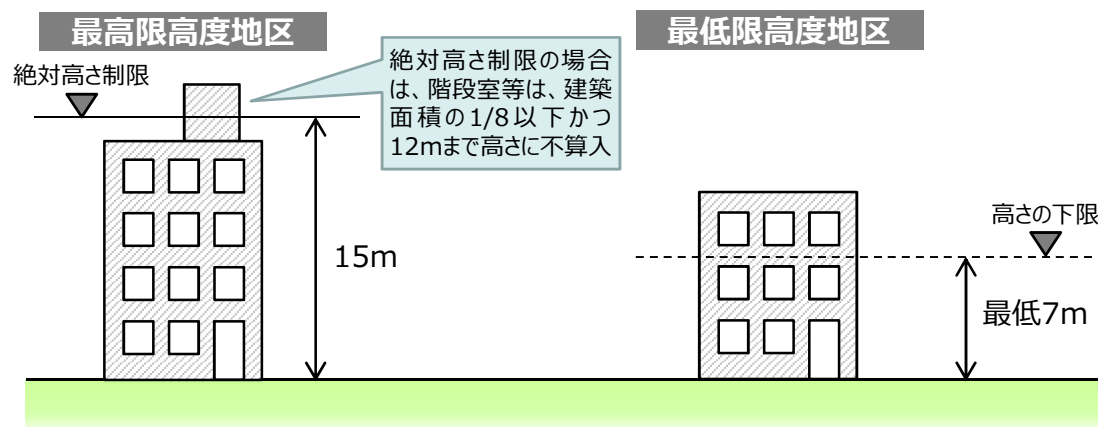
<対象区域と規制内容> ※商業地域、工業地域、工業専用地域は日影規制の対象外

用途地域		1・2低専, 田住	1・2中高	1・2住, 準住, 近商, 準工	無指定	
項目						
対象建築物		軒高>7m又は地上階数≥3階	高さ>10m	高さ>10m	軒高>7m又は地上階数≥3階	高さ>10m
平均地盤面からの高さ		1.5m	4m 6.5m	4m 6.5m	1.5m	4m
日影規制時間 (道の区域内における時間)	5m< 範囲① ≤10m	3,4,5 (2,3,4)	3,4,5 (2,3,4)	4,5 (3,4)	3,4,5 (2,3,4)	3,4,5 (2,3,4)
	10m< 範囲②	2,2.5,3 (1.5,2,2.5)	2,2.5,3 (1.5,2,2.5)	2.5,3 (2,2.5)	2,2.5,3 (1.5,2,2.5)	2,2.5,3 (1.5,2,2.5)

(参考)高度地区による高さ制限(建築基準法第58条)

○ 用途地域内において、特に良好な市街地の環境を維持することが必要な場合等には、都市計画に高度地区を定め、高さ制限を行うことができる。

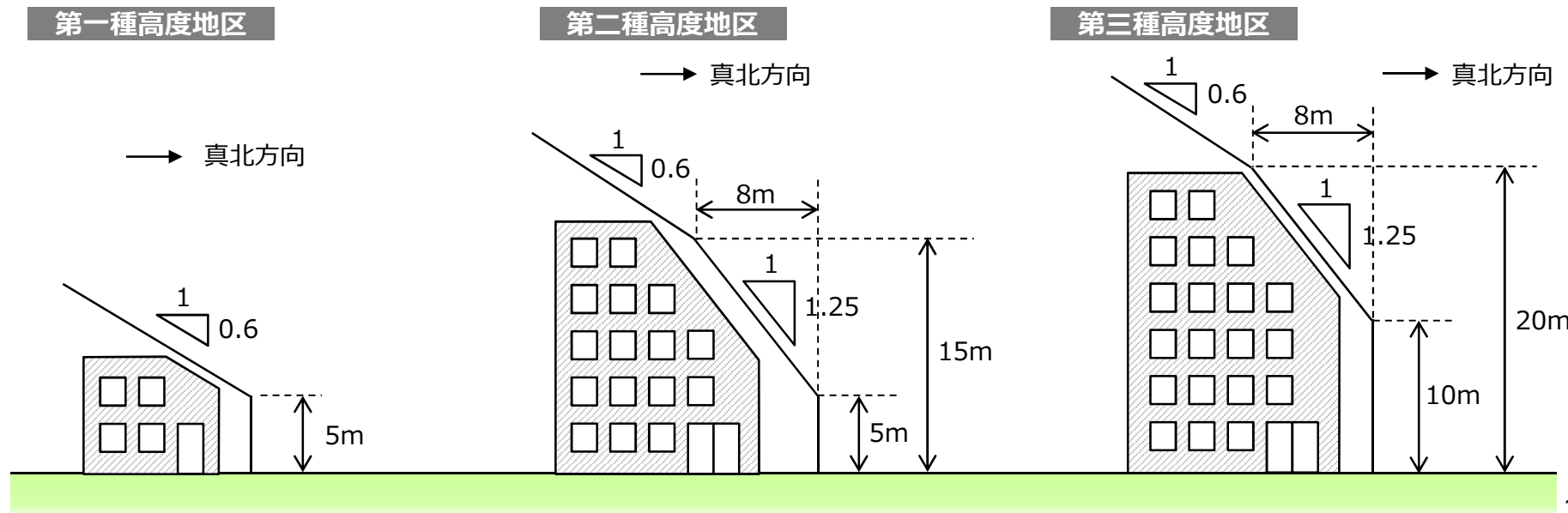
<高度地区の指定イメージ>



<高度地区の指定状況> (令和3年3月末時点)

高度地区の種類	指定面積 (ha)	用途地域全域に対する割合 (%)
最高限高度地区	263,888	14.1
最低限高度地区	2,803	0.1
斜線型高度地区	152,322	8.1
計	419,013	22.4

※斜線型高度地区(第一種~第三種)は一例であり、地区によって定め方が異なる。



(参考)「マンション建替型」総合設計(マンション建替円滑化法第105条、H26年創設)

- 「マンション建替型」総合設計は、耐震性不足等の老朽マンションの建替えを促進するため、要除却認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、特定行政庁が市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可した場合に、容積率の割増しを行うことができるもの。
- 令和2年のマンション建替円滑化法の改正により、耐震性が不足するものに加え、外壁の剥落等により危害が生じるおそれがあるマンションやバリアフリー性能が確保されていないマンション等を容積率緩和特例の対象として追加。

■ 制度のイメージ

「マンション建替型」総合設計の許可基準等を制定している特定行政庁数：52団体
許可の実績：12件
(令和4年3月末時点)



■ 敷地面積の最低限度 (マンション建替法施行令第27条)

	第一種低層住居 専用地域	第二種低層住居 専用地域	第一種中高層住居 専用地域	第二種中高層住居 専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の 指定のない区域
マンション建替型 総合設計	1,000㎡				500㎡			1,000㎡	300㎡			500㎡		1,000㎡
(総合設計制度※)	(3,000㎡)				(2,000㎡)			(3,000㎡)	(1,000㎡)			(2,000㎡)		(2,000㎡)

※ 容積率の緩和に関する類似の制度である「総合設計制度」(建築基準法第59条の2)との比較 19

⑧団地型マンションの再生円滑化

- 総マンションストックのうち、団地型マンションの割合は約 1 / 3（約5,000団地、約200万戸（2013年時点推計値））。今後、高経年の団地型マンションについても増加が見込まれる。
- 団地型マンションの再生の円滑化にあたっては、マンション建替円滑化法の改正により、団地の敷地分割制度が創設されたほか、現在、法制審議会では、一括建替え決議要件の緩和、多数決による敷地分割請求、多数決による敷地の一部売却、団地内建物の全部についての一括建物敷地売却などの検討がなされているところ。
- 建築基準法にもとづく一団地認定は、団地内の柔軟な建物配置が可能となることから、多くの住宅団地において、開発時に開発事業者の申請に基づき活用されてきたところ。一方、高経年の団地型マンションの建替え等に際してこの一団地認定の取消し等に対するニーズがあるものの、認定の取消しや区域の変更等を行う場合、権利者の全員同意が必要。
- 平成30年には、団地の一括建替え等に際して、権利変換計画の認可が行われた場合など、建物の全ての除却が見込まれる場合等には、権利者の全員同意によらず、特定行政庁の職権により一団地認定を取り消すことが可能であることを明確化するなど、一定の措置が図られたところ。（一団地認定の特定行政庁による職権取消しのためのガイドライン）
- 高経年の団地型マンションの建替えを円滑化させるため、一団地認定の現行の規制やガイドラインの内容を踏まえた行政における運用の実態や事業者の建替えニーズを把握した上で、優良事例の横展開を図っていくべきではないか。

<これまでの検討会における関連意見>

- 一団地認定の取消を行う際、区域内の土地所有者または借地権者の全員の合意が必要とされており、敷地分割制度の活用を阻害するおそれがある。（CREI 長瀬委員の詳細版資料p.32より）

一団地認定の概要(建築基準法第86条第1項)

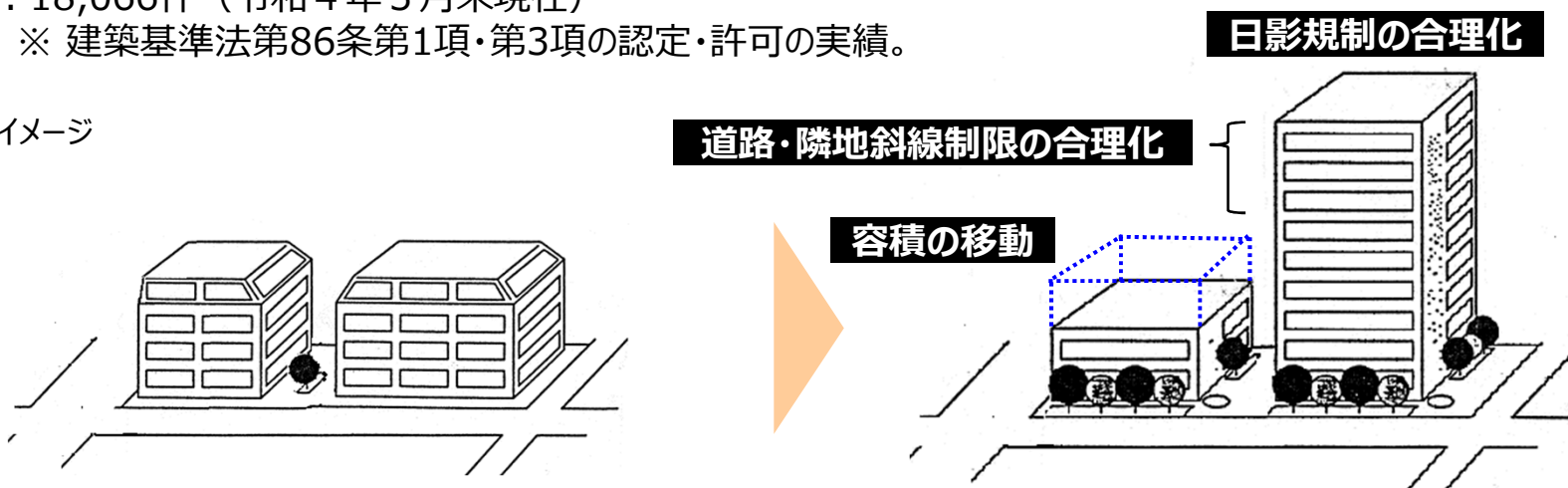
- 一定の土地の区域内で相互に調整した合理的な設計により建築される1又は2以上の建築物について、安全上、防火上、衛生上支障がないと認められる場合は、同一敷地内にあるものとみなして一体的に容積率等の規制を適用する。
- 一団地認定の申請、取消しにあたっては、関係権利者（敷地の所有権又は借地権を有する者）の全員の同意を要する。

■ 制度の活用実績

実績：18,066件（令和4年3月末現在）

※ 建築基準法第86条第1項・第3項の認定・許可の実績。

■ 制度のイメージ



■ 一の敷地とみなされることによる制限の合理化の例

特例の対象（法律）	合理化の例
接道義務（第43条）	接道していない敷地と接道している敷地を一の敷地とみなし、本来接道していない敷地に建築可能。
容積率（第52条）	区域内の未利用の容積率を他の建築物に配分。
日影規制（第56条の2）	区域内における敷地の境界線によらず、区域内の個別の建築物の状況を勘案して日影規制を適用。

一団地認定に係る事業者ヒアリング

- 一団地認定の区域内の建物の全部又は一部の建替えを行う場合に、一団地認定の取り消さなければならないのか、同一区域を存続したまま建替えを行うことができるのか、特定行政庁により取り扱いが異なる。【後掲】
- 一団地認定の職権取り消しについて、ガイドラインや関係法令に適合している場合も、特定行政庁が積極的に行わない場合がある。（権利者の全員同意による取消しは、合意形成が困難であるとともに、同意書の取得などに想定外の時間を要し、事業スケジュールが不安定になる場合がある。）
- 敷地分割に伴い一団地認定を取り消したいケース（※）のうち、全員同意等がネックとなり取消しができない場合がある。【後掲】
 - ※ 例えば、敷地分割を行い、分割敷地を事業者に売却する場合において、一団地認定を継続させたまま敷地購入者が開発を行う場合、容積率の活用等に関し、元の団地の区分所有者と調整等が必要となる など
- 一団地認定を取り消した後に、再度一団地認定を設定したい場合に、全員同意を得ることが困難。職権で再設定することができないか。【後掲】
- 一団地認定の取消しや再設定に要する権利者の全員同意に関して、所在不明権利者を除くニーズがあるケースも存在するのではないかな。

(参考)建築基準法第86条第1項等に基づく

一団地認定の特定行政庁による職権取消しのためのガイドライン(概要)

- 特定行政庁による職権取消しの円滑な運用を図り住宅団地の建替え等の促進に資するため、職権取消しに係るケーススタディを行い、具体的な手続き等の留意点や一団地認定の取消しの事例を示したガイドラインを策定。

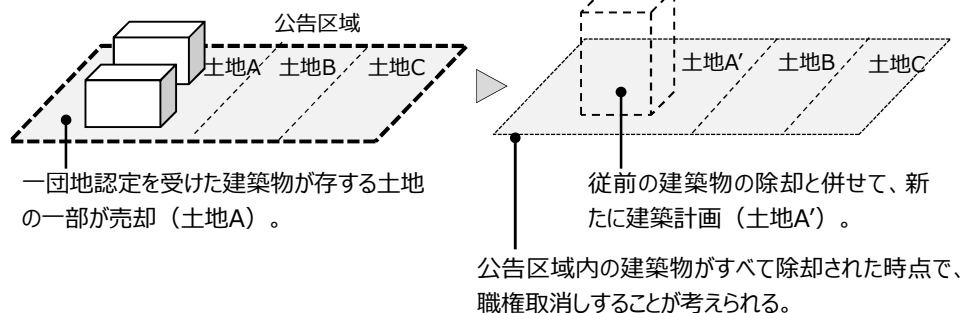
※ 平成29年8月以降、住宅団地の再生のあり方に関する検討会（第2期）において、内容を検討し、平成30年3月に策定。

職権取消しの手続きにかかるケーススタディ

- 公告区域内の建築物がすべて除却された場合
- 市街地再開発事業等の事業実施が見込まれる場合
- マンション建替え等の円滑化に関する法律に基づく建替えの事業実施が見込まれる場合

公告区域内の建築物がすべて除却されることが見込まれる場合の例

【イメージ】



建築基準法への適合状況確認のケーススタディ

- 一団地認定の取消しの際に法適合を確認すべき特例対象規定の例

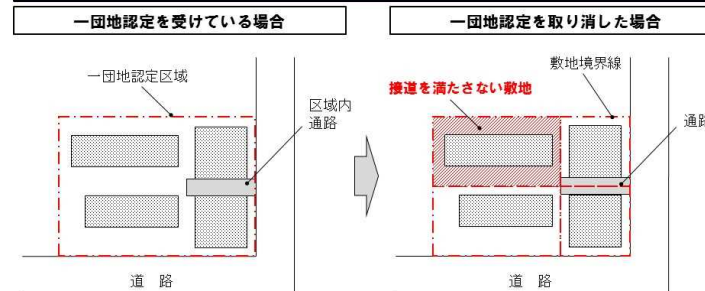
敷地等と道路との関係（法第43条）

【規定の概要】

建築物の敷地は、道路に二メートル以上接しなければならない。（第1項）
地方公共団体は、敷地又は建築物と道路との関係について、建築物の用途又は規模の特殊性により、避難又は通行の安全の目的を十分に達し難いと認める場合、条例で、必要な制限を付加することができる。（第2項）

【一団地認定を取り消した場合に支障となる例】

○ 道路に接していない建築物の敷地が発生する可能性がある。



職権取消しに係る特定行政庁の対応の留意点の例

- 新たな建築計画の相談等があった時点で一団地認定の適用の有無を確認する。
- 建築計画の際に一団地認定を受けた敷地と認識しないまま指定確認検査機関から建築確認がなされることがないように適宜情報共有を図る。
- 既に更地になっている土地の部分についても、将来的な土地利用に配慮し、明らかに接道等の要件を満たしていない場合がないよう確認しておく。 等

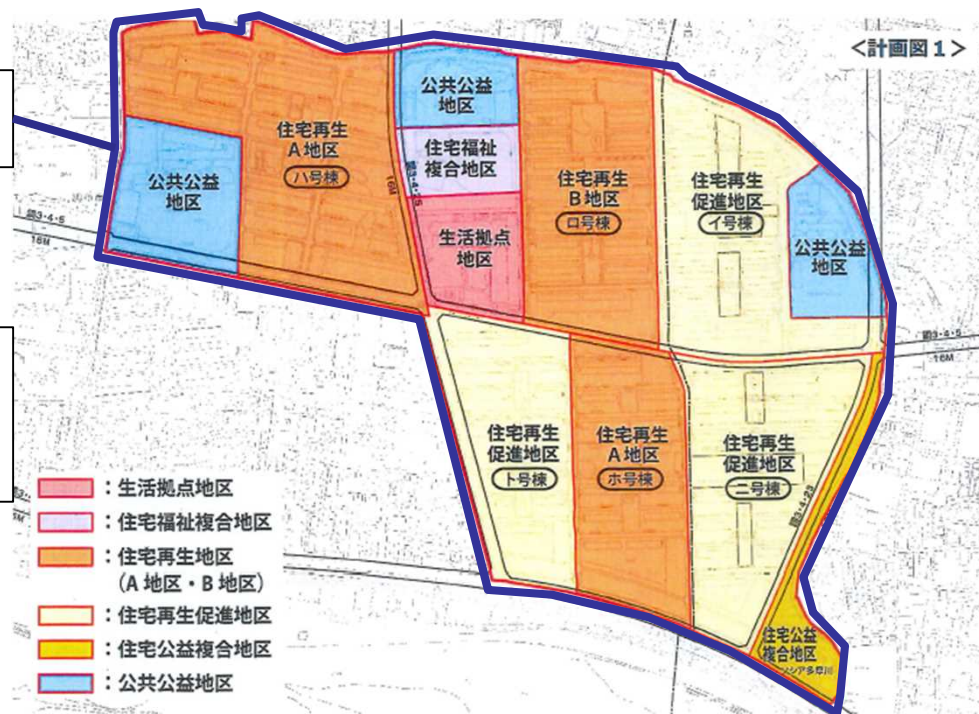
一団地認定を継続したまま建替えを行った事例

- 調布市、狛江市にまたがる一団地認定がかかった大規模団地では、一団地認定を継続したまま、各団地の建替えを進めている。

複数の団地について、まとめて一つの区域として、建築基準法第86条第1項に基づく一団地認定を取得



一団地認定の区域内の団地全体で全員合意により、認定の取消、再設定を行うことが困難なことから、土地所有者等に対して、建築物の計画に関する説明を行い、一団地認定の変更に係る認定を受け、建替えを実施。（基準法86条の2）。



建築基準法

（公告認定対象区域内における一敷地内認定建築物以外の建築物の位置及び構造の認定等）

第八十六条の二 公告認定対象区域（前条第一項又は第二項の規定による認定に係る公告対象区域をいう。以下同じ。）内において、同条第一項又は第二項の規定により一敷地内にあるものとみなされる建築物（以下「一敷地内認定建築物」という。）以外の建築物を建築しようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、当該建築物の位置及び構造が当該公告認定対象区域内の他の一敷地内認定建築物の位置及び構造との関係において安全上、防火上及び衛生上支障がない旨の特定行政庁の認定を受けなければならない。

同法施行規則

第十条の十六 略

2 略

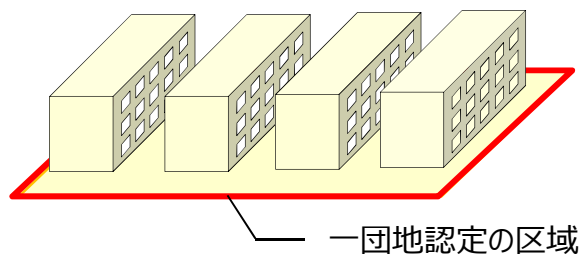
一 略

二 法第八十六条の二第一項の規定による認定の申請をする者以外に公告認定対象区域内にある土地について所有権又は借地権を有する者がある場合又は同条第三項の規定による許可の申請をする者以外に公告許可対象区域内にある土地について所有権又は借地権を有する者がある場合においては、これらの者に対する当該申請に係る建築物の計画に関する説明のために講じた措置を記載した書面三前二号に定めるもののほか、特定行政庁が規則で定めるもの。

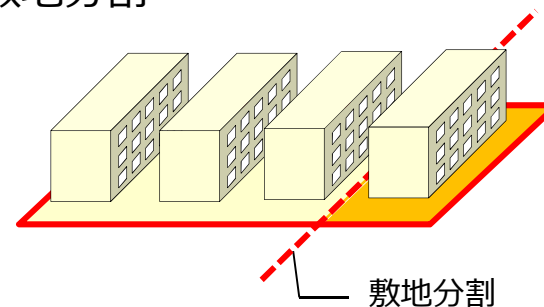
一団地認定の取り消し等が想定される事例と課題

- 一団地認定を取り消しが想定されるケースとして、例えば、団地の一部棟を建替えたい場合において、合意形成の確保のため団地を敷地分割し、敷地分割された敷地をデベロッパー等が購入し、新たにマンション等を建築する場合がある。
(一団地認定を取り消さず、継続したまま建替えを行うと、建替えに際して、残った建物と容積率等の調整などが発生することが懸念されるため。)

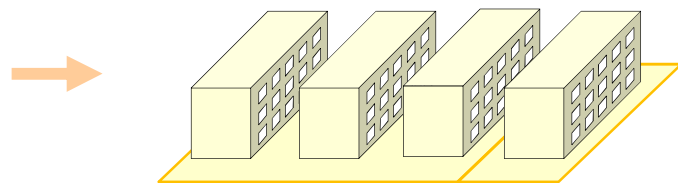
①従前の状態



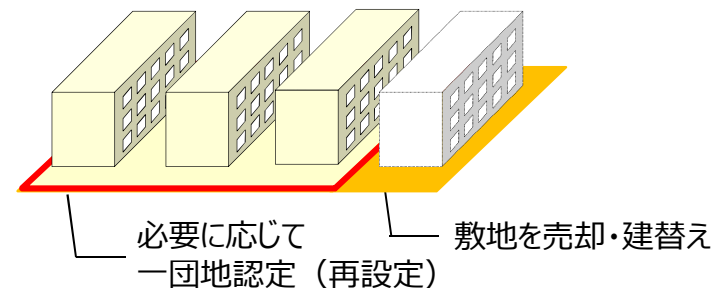
②敷地分割



③一団地認定の取り消し



④分割した敷地は必要に応じて再設定

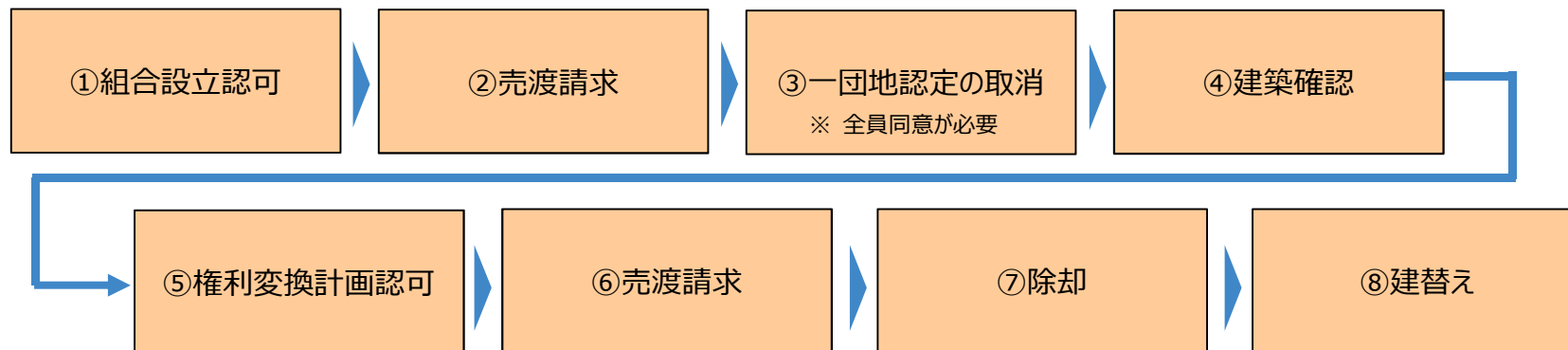


※ 分割した敷地が、建築基準法に適合しない場合は、必要に応じて再度、一団地認定の設定が必要。(権利者の全員同意が必要。)

マンション建替円滑化法の手続きと建築基準法の手続きの先後について

- マンション建替円滑化法にもとづく建替え事業を行うにあたり、行政庁が権利変換計画認可の際に、建替え後のマンションの建築確認済証を求める場合がある。
 - ※ 例として、建築確認がされていない状況（建替え後のマンションの着工が担保されていない）で、建替前のマンションの除却が可能となる権利変換計画の認可を行うことは区分所有者の居住安定性の確保の観点から避けたいとの理由がある。
- 上記の取扱いとすると、例えば、団地の一括建替えに際して一団地認定を取り消したいケースでは、権利変換計画認可の前には全員同意状態となっていない場合があるため、一団地認定の取消を行うことができず、建築確認に進めないため、事業が進められないことがある。
- 一方で、一団地認定の取消の可否によって、権利変換計画の内容は変わり得るとも考えられ、一団地認定の取消が完了するまで、権利変換計画の妥当性の判断ができないとの指摘も考えられる。
- 一団地認定の取消し、建築確認、権利変換計画認可などの一連の事業手続きの実態を把握した上で、適切な運用を促していく必要があるのではないか。

■ 権利変換計画認可より先に建築確認を求める場合に想定される手続きフロー



<事業者ヒアリングにおける意見>

- ③一団地認定の取消、④建築確認、の手続き等に時間を要する場合、⑤権利変換計画認可の手続きに進むことができず、事業全体のスケジュールに遅れが生じてしまう。
- 「③一団地認定及び④建築確認」の手続きと、「⑤権利変換計画認可」の手続きは、根拠となる法律も異なるため、別個の手続きとして、並行して進められるとよい。