

第3章 増改築等により新たな性能等を付加する改良工事

3.1 増改築等により新たな性能・機能を付加する改良工事の必要性

- ・経年に伴うマンションの老朽化や陳腐化の対策としては、第2章で示したように、大規模修繕等の計画修繕にあわせて、マンションの既存性能をグレードアップする改良工事を行うことが必要とされます。
- ・しかし一方、マンションでの生活をより安全かつより快適・便利にするためには、既存性能のグレードアップに加え、建物共用部分の増改築や共用（附属）施設の新築・建替え・増改築等により、現マンションに新たな性能・機能を付加し、マンションの水準を大幅に向上させ、マンション内のコミュニティーの活性化を含めたマンション再生を図っていくことが期待されます。
- ・高経年マンションにおいて、増改築等により新たな性能・機能を付加する改良工事としては、次表に示すような内容が想定できます。

新たな性能・機能を付加する改良工事の主な内容

| ニーズ | 改良工事の主な内容（新たな性能の付加等） |
|--------------------|--|
| (1) 住戸面積の拡大 | <ul style="list-style-type: none"> ・居室の増築 ・住戸（専用部分）の2戸1戸化 ・バルコニーの屋内化 |
| (2) 住棟内の共用スペース等の整備 | <ul style="list-style-type: none"> ・増築による住棟内の共用スペース（風除室、宅配ロッカー、トランクルーム、共用倉庫、ラウンジ、プレイルーム、集会室、宿泊施設、管理事務室等）の整備 ・住棟内の空きスペース（不要となった機械室、空き住戸等）の有効スペースへの改造 ・マンションの部分的な用途転換 |
| (3) 共用施設及び屋外環境の整備 | <ul style="list-style-type: none"> ・集会所・コミュニティーセンターの新築・建替え・増改築 ・駐車場（立体駐車場等）、バイク置場・自転車置場の整備 ・不要となった施設の跡地を活用した共用施設（集会所、クラブハウス、テニスコート、駐車場等）の整備 |
| (4) 耐震性能の向上 | <ul style="list-style-type: none"> ・耐震補強工事 |
| (5) エレベーターの設置 | <ul style="list-style-type: none"> ・中低層廊下型住棟へのエレベーターの設置 ・中低層階段室型住棟へのエレベーターの設置 |

3.2 新たな性能・機能を付加する改良工事の具体的方法

- ・ここでは、上表に示した改良工事について、工事の主な内容・工法・実施条件、建築基準法・消防法等の建築基準関係規定の手続き等に関する情報について示します。
- ・なお、第2章と同様、2～3回目の大規模修繕期を迎える高経年マンションを対象とし、当時のごく標準的な仕様・性能で建築されたマンションに対する改良工事の内容について説明しています。

(1)住戸面積の拡大

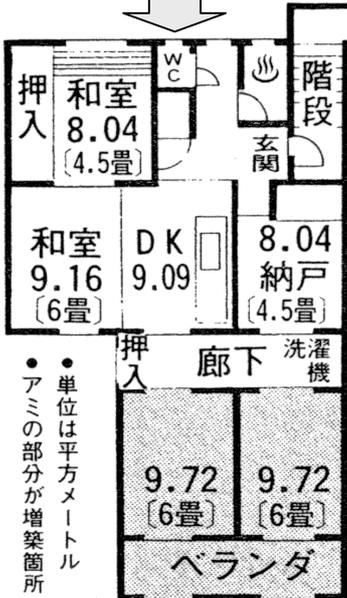
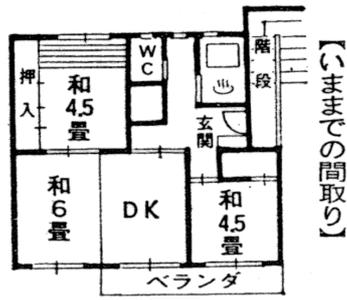
- ・高経年マンションの中には、専有部分の住戸面積が 50 m²程度と現在の住宅規模水準からみて小規模なものが多いです。世帯人数の少ない新婚世帯や高齢者世帯にとっては適当な広さかもしれませんが、子供が成長期の世帯には狭すぎ、ファミリー世帯が定住できないとなると、将来、マンション(団地)は若年新婚世帯と高齢世帯のみが居住するという偏った人口構成になり、良好なコミュニティーが形成されにくくなるおそれがあります。また、若年世帯がマンションに定住できなくなれば、管理への関心も低くなり、役員のなり手の不足や管理水準の低下等の管理上の問題を引き起こすことにもなりかねません。
- ・このため、マンションの住戸面積を拡大し、広い住戸をマンション(団地)内に確保することにより、子供が成長してもファミリー世帯が定住できるようにすることや、独立した子供世帯がマンション(団地)内に住戸を確保し親子の近接居住が実現できるようにすることにより、多様な年齢層の世帯が居住する良好なコミュニティーを形成することが望まれます。なお、住戸面積の拡大は、全住戸で一斉に実施されることは限りません。むしろ、マンションの状況や居住者ニーズに応じて、マンション内の一部の住戸や団地内の一部の住棟のみで行うことが現実的であると考えられます。

(1)- 1 居室の増築

| | |
|---------|---|
| 居室増築の方法 | <p>住戸面積を拡大する方法として、居室の増築、2住戸をつなげて広い1住戸にする2戸1戸化、バルコニーの屋内化、などが考えられます。</p> <p>1.居室の増築を行う</p> <ul style="list-style-type: none">・増築により住戸面積を拡大する方法としては、既存の住戸の南側バルコニー部分に接続して1~2室の居室を増築(建て増し)する方法があります。既存の建物部分と新たな増築部分とは、構造上は別の建物とし、エキスパンションジョイントで連結されることが一般的です。・増築は、既存の住棟の南側に行うことが一般的です。北側への増築を行うと、団地の場合などではその北側にある他の住棟の日照・通風条件等を悪化させることになるからです。ただし、南側棟との建物間の距離があまりにも近い場合は、自らの日照・通風条件等が悪化してしまうことになるため、南側に一定間隔以上の空地があることが実現条件となります。また、南側増築により他の居室の日照等の居住性が著しく悪化してしまうことがないよう、増築をする室数や増築部分の奥行き距離等についての検討が必要となります。・こうした増築は、公営住宅や公団賃貸住宅等の公共賃貸住宅では多くの実現事例があります。一方、マンションでの事例は多くはありませんが、旧日本住宅公団(現都市整備公団)や地方住宅供給公社が分譲した中層階段室型の住棟で構成される団地で実施されたケースがあります。例えば、大阪府堺市の下野池2丁目住宅、千葉市の高洲1丁目・2丁目・3丁目団地、埼玉県新座市の新座団地、東京都町田市の藤の台団地などで、昭和50、60年代頃に、団地内の一部の住棟での増築が実現されています。 |
|---------|---|

| | |
|----------------------|--|
| <p>居室増築の方法</p> | |
| <p>建築基準関係規定上の手続き</p> | <p>1. 増築に伴う建築確認申請</p> <p>・居室の増築は、確認申請を行う必要があります。確認申請では、増築部分のみならず、増築後一体となった建物について、当該計画が建築基準関係規定に適合しているかどうかの審査を受けることになります。増築に伴い、既存住棟部分に不適合があれば、それを是正する必要があります。特に、居室増築により連続バルコニーが部分的なバルコニーに改変される場合、2方向避難に該当するように垂直避難器具等を設けるか、又は所要の消防用設備等を設置する必要がある場合があります。</p> <p>・ただし、平成16年の建築基準法改正により、増改築に伴う不適合事項についての規制が緩和されました。主な改正点の概要は次のとおりです。</p> <p>建築確認申請を伴う増改築の際には、従来は不適合事項をすべて一度に是正する必要がありましたが、法改正により、将来的にすべての不適合部分が改善される全体計画を条件に、一定期間にわたって段階的に是正していけば良いことになりました。</p> <p>エキスパンションジョイントで連結された建物など構造的に分離していると考えられる場合、増改築した部分と関連する部分のみ現行規定に適合させれば良いことになりました。</p> <p>集団規定の不適合については、増改築の際には是正する必要は基本的になくなりました。</p> <p>2. 建築基準法第86条の一団地の総合的設計の変更承認申請</p> <p>・建築基準法第86条の一団地の総合的設計制度（一団地認定）が適用されている団地の場合、増築にあたっては一団地認定の変更承認申請を必要とします。</p> <p>一団地認定とは、団地内の数棟の建物を総合的に設計し建築する場合に、合理的な建築計画や土地の有効利用を図るために、個々の建物毎に建築基準法上の敷地を設定するのではなく、全体を一つの敷地とみなして全体で建築基準法等の法令を適用しているケースであり、特定行政庁が、各建築物の位置及び構造につき、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときに適用されます。</p> <p>・このため、建築時に一団地認定を受けている団地の場合、増築にあたっては、増築後の建物を一団地認定の認定基準に適合させる必要があります。なお、特定行政庁によって独自の認定基準を設けている場合がありますので、地元地方公共団体でまず確認をして下さい。</p> |

南面への居室増築の事例



- 単位は平方メートル
- アミの部分が増築箇所

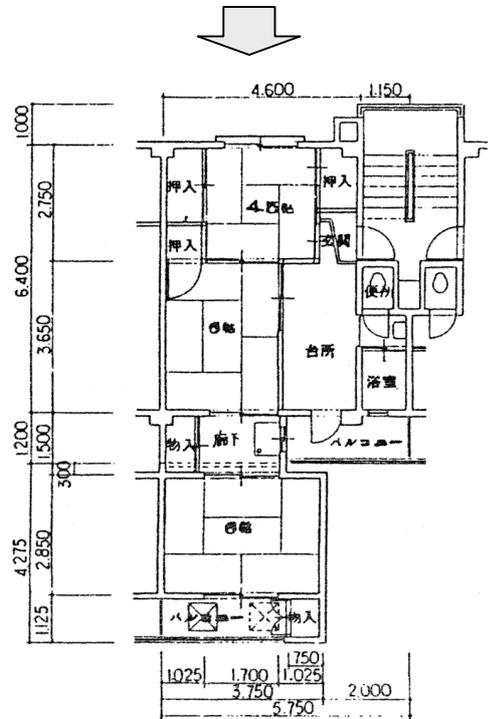
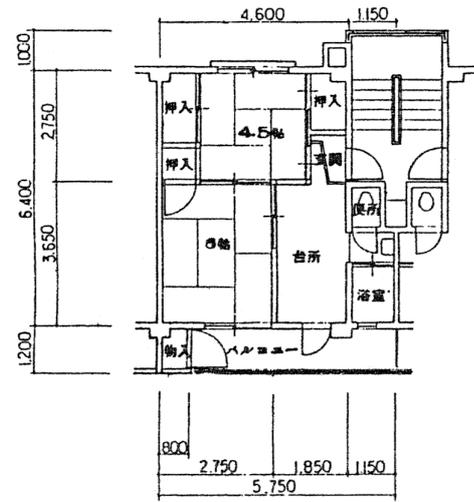
従前バルコニーを廊下にし、
6畳2室を南に増築。



手前は非増築棟。奥の建物が増築



南側から見た増築した住棟



従前バルコニーの一部を廊下にし、
6畳1室を南に増築



南側から見た増築した住棟

(1)- 2 住戸 (専有部分) の 2戸 1戸化

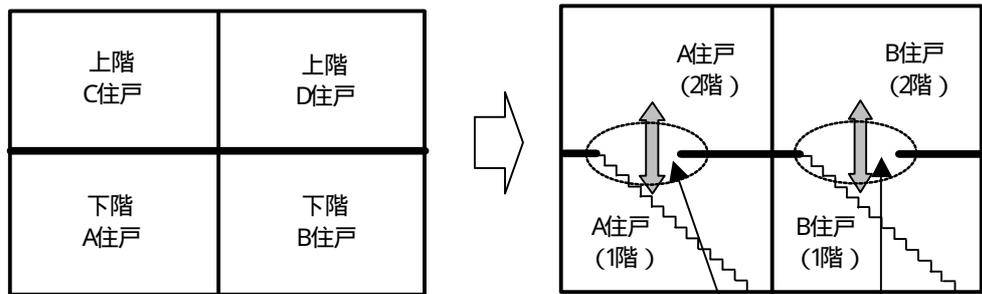
住戸面積を拡大する第二の方法として、住戸 (専有部分) の 2戸 1戸化が考えられます。

1. 住戸の 2戸 1戸化等を行う

・元々 2戸であった連続する住戸をつなげて大きな 1住戸に改造する方法です。今後、世帯数の減少により空き家が増大することが予想されますが、中古マンションの価格も下落しているため、空き家となっている隣戸を安価で入手することができる場合には、2戸 1戸化による住戸面積の拡大は非常に現実的な方法であると考えられます。なお、元の 3戸分を 2戸に改造する 3戸 2戸化等のバリエーションも考えられます。

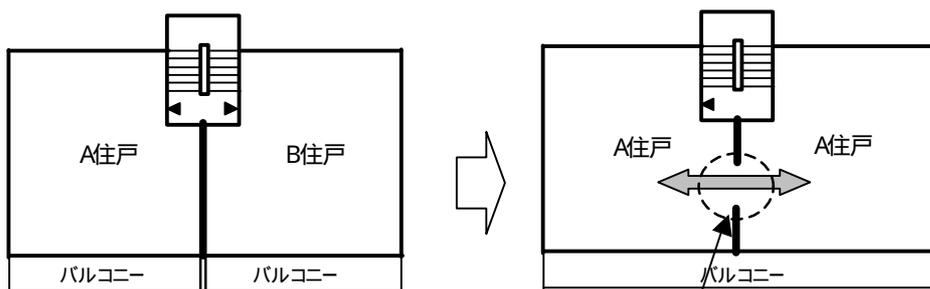
・2戸 1戸化には二つの方法があります。一つは、上下階のどちらかの住戸との間の床スラブを抜いて住戸内に階段をつくる「上下 2戸 1戸化」、いわゆるメゾネット型の 2戸 1戸化です。もう一つは、同じ階の左右どちらかの隣戸との間の戸界壁を抜いて行う「左右 2戸 1戸化」です (戸界壁を抜かずにバルコニーを屋内化して 2戸をつなぐ方法もあります。)

< 上下・メゾネット型 2戸 1戸化 (断面図) >



上下住戸との間のスラブの一部を抜いて立体的に 2戸を 1戸にする

< 左右 2戸 1戸化 (平面図) >



左右隣戸との間の戸界壁の一部を抜いて平面的に 2戸を 1戸にする

住戸の 2戸 1戸化の方法

・こうした 2戸 1戸化は、マンションでの実現事例は報告されていませんが、社宅や公的賃貸住宅では実績がありますから、マンションにおいても技術上は実現可能です。ただし、各住戸が勝手に耐力壁やスラブを抜くことは、区分所有法上、又は、規約上許されませんので、絶対に行わないで下さい。管理組合として、一棟の建物全体の構造安全性や耐力性に配慮した改修設計を行った上で実施する必要があります。

1. 2戸 1戸化に伴う建築確認申請

住戸の2戸 1戸化は、建築基準法上は「大規模な模様替え」に相当し、確認申請を必要とします。確認申請では、一棟の建物全体について、建築基準関係規定に適合しているかどうかのチェックを受けることになり、既存不適格状態があればそれを是正する必要があります。ただし、適用の緩和があります。居室増築 (93 頁) の項を参照下さい。

2. メゾネット型住戸の階段と避難

・メゾネット型の上下2戸 1戸化を行った場合、元々は上下階にあった2つの玄関 (出入口) のうち一方を塞ぎ、出入口を1つの階のみとすることがあります。

・この場合、避難の際に1つの出入口に他の階からの避難が集中するため、出入口が1つの階のみにあるメゾネット型住戸については、上下階の床面積を玄関等の出入口のある階にあるものとみなして、一定の避難規定が適用されます。特に、玄関等の出入口のある階に上下階の居室の床面積が加算されることにより、2以上の直通階段が必要となる場合 (建築基準法施行令第123条の2) 発生します。

2以上の直通階段の設置義務がある場合 (共同住宅)

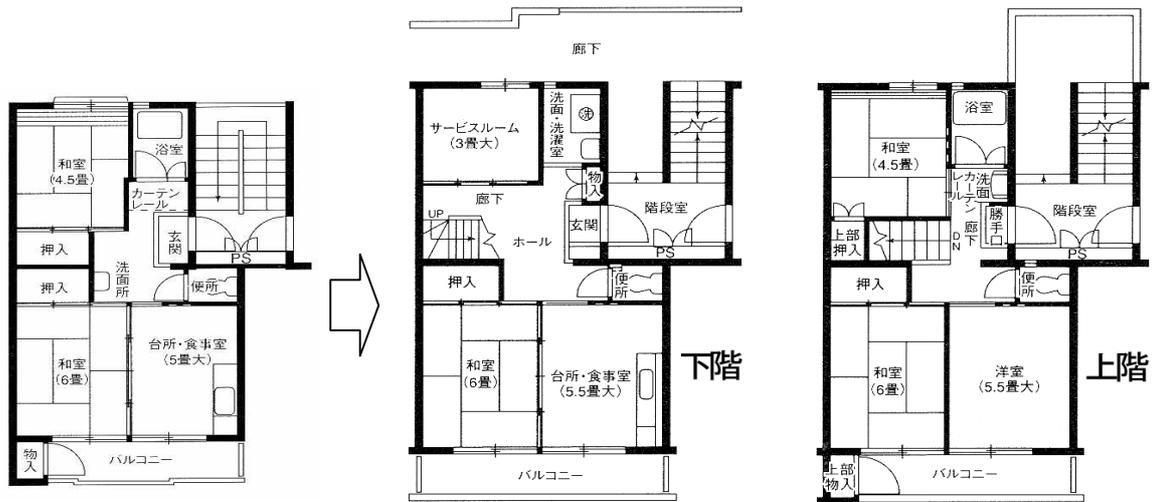
| |
|---|
| その階の居室の床面積の合計が次の場合 ・主要構造部が準耐火又は不燃材料で造られている場合は 200 m ² 以上 ・上記以外の場合は 100 m ² 以上 |
| 6 階以上の階 (に該当しない階) 例外規定があり、以下の全ての条件を満たす場合には、直通階段が 1つで良い。 a) その階の居室の床面積の合計が 100 m ² 以下 (主要構造部が準耐火又は不燃材料で造られている場合は 200 m ² 以下) b) その階に避難上有効なバルコニー (1) 屋外通路その他これに類するものが設けられている。 c) その階より避難階又は地上に通ずる屋外避難階段又は特別避難階段が設けられていること |

(1) 避難上有効なバルコニーの例

(国交省住宅局建築指導課監修「建築物の防火避難規定の解説 2002」より)

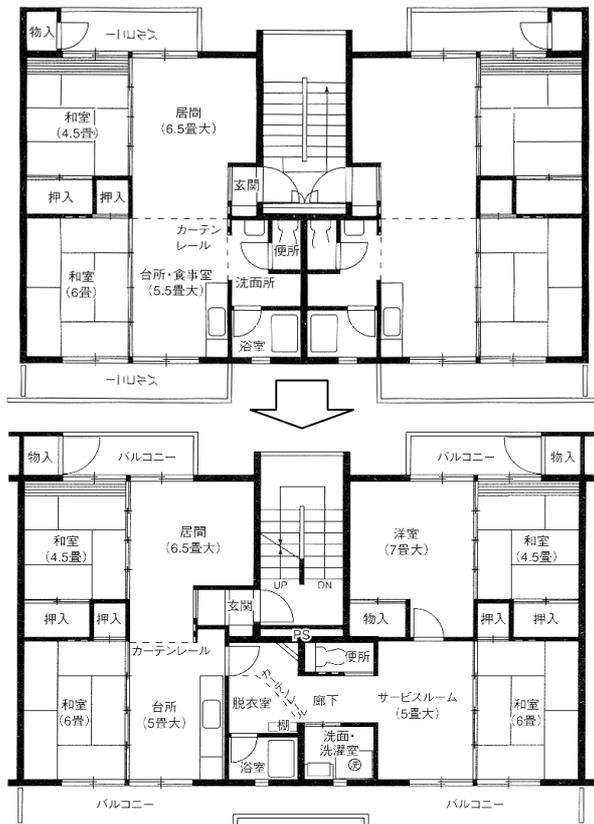
| 項目 | 内容 |
|-----|---|
| 大きさ | 2 m ² 以上とする (安全に避難できる設備の部分の面積を除く。) ・奥行きは 75 cm 以上とする。 |
| 位置 | ・直通階段とおおむね対象の位置に設ける。 ・その階の各部分と容易に連絡可能な位置に設ける。 ・側面が道路等又は幅員 75 cm 以上の敷地内の通路に面して設ける。 |
| 出入口 | 出入口の扉は幅 75 cm 以上、高さ 180 cm 以上とする。 ・下端の床からの高さは 15 cm 以下とする。 |
| 構造 | 床は耐火構造、準耐火構造同等の耐火性能を有していること 構造耐力上安全であること 十分外気に開放されていること 安全に避難できる設備が設けてあること 2m 以内にある外壁は耐火構造 (準耐火構造建築物は準耐火構造) とする (共同住宅の住戸に付属するものは除く。) 開口部がある場合は防火設備 (防火戸など) を設ける。 |

住戸の2戸 1戸化の事例



床スラブの一部を抜いて住宅内に階段をつかった上下メゾネット型の2戸1戸化

2階から階段を見下ろしたところ



台所から開口した壁を通して見たところ。水回り部は一段高くなっている

洗面所部分の戸境壁を半間程度抜いて左右住戸をつなげた2戸1戸化。片方の従前玄関は塞がれている

(1)- 3 バルコニーの屋内化

| | |
|-------------------------------------|--|
| <p>バルコニー 屋内化 の方法</p> | <p>住戸面積を拡大する第三の方法として、バルコニーの屋内化が考えられます。</p> <p>1.バルコニーを屋内化する</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋外のバルコニーを壁・屋根(天井)等で囲み、屋内化する方法です。増築や2戸1化のように大規模に住戸面積を拡大することにはなりません、サンルーム的な屋内空間として居室と一体的に利用することにより住戸内の空間に広がりを得ることが期待できます。 ・なお、一般的には、バルコニーは専有使用権が与えられている共用部分であるとされているため、バルコニーの屋内化に伴い専有部分化するためには、当該建物の区分所有者全員の合意が必要になると考えられます。 <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="text-align: center;">バルコニーの屋内化(上)(右) サンルーム的な利用が期待できる。</p> |
| <p>建築基準 関係規定 上の手続 き</p> | <p>1.バルコニーの屋内化に伴う建築確認申請</p> <ul style="list-style-type: none"> ・バルコニーの屋内化は、専有部分の住戸面積が増大することになることから、建築基準法上は「増築」に相当すると考えられます。なお、防火地域又は準防火地域外で、増築に係る部分の床面積の合計が10㎡以内の場合は確認申請を必要としません(建築基準法第6条第2項)。ただし、住戸毎では10㎡以内であっても、当該箇所が数力所あり、建物全体で増築に係る部分の床面積の合計が10㎡を超える場合には確認申請を必要とします。 ・確認申請では、建物全体について建築基準関係規定に適合しているかどうかのチェックを受けることになり、既存不適格状態があればそれを是正する必要があります。特に、避難上、バルコニーが直通階段の代替機能を果たしている場合等は、屋内化に伴い避難上の基準を満たす措置が必要となります。ただし、既存不適格の是正については、適用の緩和があり、居室増築(93頁)の項を参照下さい。 ・なお、防災安全性の確保上、共同住宅の構造や避難等に関する規定については、地方公共団体の建築安全条例等により制限が加えられている場合がありますので、地元地方公共団体への確認が必要です。例えば、避難階以外の階の住戸については、居室の1以上には避難上有効なバルコニー等を設けることが義務づけられている場合があります。この場合は避難場有効なバルコニーを設置しない限り、既存バルコニー部分を居室化することができないこととなります。 |

(2)住棟内の共用スペース等の整備

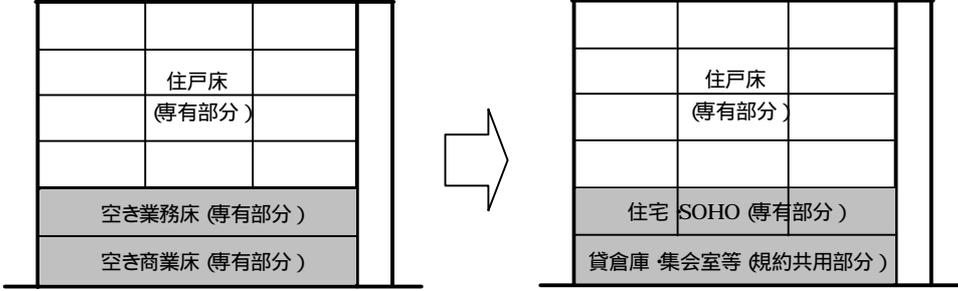
- ・エントランスホールは、マンションを印象づける重要な場所です。住棟外からエントランスドアを通してエントランスホールへ直接に入る場合は、外気・寒気がエントランスホール内に直接的に流れ込み、郵便物や掲示物を吹き飛ばし、エントランスホールを散乱したイメージにしてしまうことがあります。こうした問題を防ぐためには、エントランス部分に風除室を増築することが考えられます。
- ・また、近ごろの新築マンションでは、様々な共用施設を兼ね備え、マンション内での生活の便利さを売りにするものが増えてきています。建築当時は豊かと思われたマンションも、居住水準や生活水準の向上に伴い、社会的に陳腐化していきます。現在のマンションを社会的に陳腐化させずに、マンションでの生活をより豊かにするためには、専有部分の面積拡大やリフォーム等による質的向上のみならず、共用スペース(共用施設 設備)についても質的向上を図ることが重要になると考えられます。
- ・また、低・中層階をオフィスや店舗とし、中・高層階を居住用とした用途複合マンションとして供給されたマンションにおいて、オフィスや店舗等の用途が現在の地域のニーズ・立地条件等に合わなくなり、空きスペースが目立つ場合などは、既存マンションの用途を地域における現在のニーズに合うように、有用な共用スペースや住戸等に変更することも考えられます。

(2)- 1 増改築による共用スペースの整備

| | |
|--------------------|--|
| 増改築による共用スペースの整備の方法 | <p>共用スペース(共用施設 設備)を整備し、その拡充 質的向上を図る方法としては、次のような方法が考えられます。</p> |
| | <p>1.住棟内の空きスペースを有効スペースに改造する</p> <p>設備機器の小型化や設備システムの変更・廃止等により余ったスペースを、トランクルーム・共用倉庫、ラウンジ、プレイルーム、集会室等の共用スペースに改造して有効利用することが考えられます。具体的には、受水槽・高置水槽や浄化槽・消防水槽の廃止や巻上機のシャフト内設置型エレベーターへの更新、セントラル式冷暖房 給湯設備の個別化により注じた既存機械室や空きスペースの利用等が考えられます。</p> <p>・また、住棟内に空き住戸がある場合など、その専有部分を管理組合が取得し規約共用部分とし、共用スペースに改造 用途変更するという方法も考えられます。</p> <div data-bbox="336 1559 826 1935"></div> <div data-bbox="831 1693 879 1800"></div> <div data-bbox="890 1554 1378 1935"></div> <p data-bbox="603 1944 1102 1977">不要となった住棟内機械室を集会室に変更</p> |

| | |
|---------------------------|---|
| <p>増改築による共用スペースの整備の方法</p> | <p>2.増築により住棟内の共用スペースを整備する</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンション住棟の周囲の空地を利用して、風除室、宅配ロッカー、トランクルーム 共用倉庫、ラウンジ、プレイルーム、集会室、宿泊施設、管理事務室等の共用スペースを既存マンションに増築し、整備することが考えられます。 |
| <p>建築基準関係規定上の手続き</p> | <p>増築を行う場合は、確認申請を必要とします（なお、防火地域又は準防火地域外で、増築に係る部分の床面積の合計が10㎡以内の場合は確認申請の必要はありません。）。確認申請では、増築後の物全体について、建築基準関係規定に適合していることの審査を受けることになります。増築に伴い、既存住棟部分に不適合があれば、それを是正する必要がありますが、既存不適合の是正については、適用の緩和があり 居室増築（93 頁）の項を参照下さい。</p> <p>不要となった機械室を他の用途に変更する場合、主要構造部である壁、柱、梁、床等的一种以上を修繕・模様替えする場合は、その範囲が過半にわたる場合は建築基準法上の大規模な修繕・模様替えとなりますので、同様に確認申請が必要となりますが、過半に満たない場合は確認申請が不要です。ただし、無窓の機械室を集会所に変更し窓が必要となるような場合は、当該変更により建築基準関係規定に係る変更が生じることになるため、その範囲が過半であるか否かにかかわらず、確認申請を必要とします。</p> |

(2)- 2 マンションの用途を部分的に用途変更する

| | |
|----------------------------|---|
| <p>マンション用途の部分的な用途転換の方法</p> | <p>低・中層階を店舗やオフィスとし、中・高層階を居住用とした用途複合マンションの中には、店舗やオフィスとしての用途が現在の地域の床需要にマッチしなくなってしまう、空店舗 空オフィスとなってしまっている場合があります。こうした場合、その用途を他の有用な用途に変更(コンバージョン)することが考えられます。</p> <p>1. マンション下階の空店舗 空オフィス等を他用途に変更する</p> <ul style="list-style-type: none"> 用途複合マンションの空店舗 空オフィスを宿泊施設や貸倉庫、集会室等の共用スペースに変更することが考えられます。この場合、区分所有権の対象である店舗・オフィス等の区画(専有部分)を、管理組合(法人)が取得し、規約共用部分とした上で工事に着手することになります。 また、地域の住宅床需要が大きい場合には、住戸やSOHO(スモールオフィス・ホームオフィス)に変更することも考えられます。この場合は、管理組合(法人)が取得し規約共用部分とした上で賃貸経営する場合と個人(区分所有者)が取得し専有部分とした上で自ら居住したり賃貸住宅・SOHOを経営したりする場合があります。住宅への変更(コンバージョン)に伴い、建築基準法上の採光規定等を住宅としての規定に適合させる工事が必要となる場合があります。また、商業・業務床のスペースが大きい場合は、戸境壁を新設して、住戸として適当な大きさの数戸の専有部分に分割する工事が必要となる場合もあると考えられます。 <div style="text-align: center;">  <p>空店舗 空オフィス等を有用な共用スペース又は住宅・SOHO等に用途変更</p> </div> |
| <p>建築基準関係規定上の手続き</p> | <ul style="list-style-type: none"> 用途変更に伴い、建築基準法上の大規模な模様替え等を伴う場合は、その確認申請を必要とします。 店舗・オフィスとしての利用から住戸としての利用への用途変更等は、類似の用途(建築基準法施行令第137の9の2条)相互間以外の用途変更に相当するため、確認申請等を必要とします。また、用途変更に伴い、建築基準法上の採光規定等を住宅としての規定に適合させるために、建築基準法上の大規模な修繕・模様替え等を行う場合は、その確認申請を必要とします。 |

(3)共用施設及び屋外環境の整備

・マンションにおけるコミュニティー活動の拠点となる集会所・コミュニティーセンターを整備することは、マンション内の共同生活を支える上で欠かせません。また、駐車場不足への対応や不要となった施設の跡地活用による共用施設の建設等も屋外環境を整備する上で重要な検討事項になります。

(3)- 1 集会所・コミュニティーセンターの新築・建替え・増改築

| | |
|-------------------------------|--|
| 集会所・コミュニティーセンターの新築・建替え・増改築の方法 | <p>マンションの管理に係る様々な集會を行う集会所、マンション内や地域での様々なコミュニティー活動やイベント等に利用できるコミュニティーセンターを整備することは、良好なコミュニティーを育みながら、マンション居住を快適にする上で欠かせません。</p> <p>敷地条件に余裕がある場合、マンション敷地内に集会所・コミュニティーセンターを新築することや、既存施設が老朽化し狭い場合には、建替えや増改築を行うことが考えられます。</p> <p>1.集会所・コミュニティーセンターを新築・建替え・増改築する</p> <p>・集会所・コミュニティーセンターの新築・建替え・増改築の目的・動機は次のように整理できます。</p> <p>葬送儀礼に使いやすくする。お焼香など参列者のための動線の確保、受付・お焼香・直会等のスペース、受付や泊まり込みのスペース、突然行われる通夜・葬儀時に管理組合・自治会の会議スペース等を確保する。</p> <p>会合やサークル活動が同時並行に行えるようにする。コミュニティー活動が活発なマンションでは、管理組合・理事会・各種委員会・自治会・子供会・老人サークル・植木や花の会など、多様なグループ・サークルが形成され、会合や活動が活発に行われる。同時にいくつかのサークルや、会合が行えるようなスペースを確保する。</p> <p>各種サークルや団体のパーティー、寄り合い時の会食、忘年会、新年会、暑気払い、料理教室、葬儀の直会準備、通夜の夜食等のための調理スペース・配膳スペースを確保する。</p> <p>団地の祭り・餅つき大会、盆踊りなどの行事のイベントのため、集会所と集会所廻りのスペースを一体的に利用できるようにする。</p> <p>音楽室、防音室など、マンションの住戸では得られない機能・空間を確保する。</p> <p>高齢者が多くなった団地などでは、集会所の一部又は1棟に老人介護サービス又は診療所等を誘致することや、高齢者が団らんし交流できるデイケアセンターとして計画することも想定される。</p> <p>管理事務室の拡充。管理組合の書類の保管スペース、団地内LANの構築などマンションのIT化の拠点とする。</p> <p>各種サークルや団体の活動に使用する物品の倉庫・保管庫としての機能を拡充させる。</p> <p>集会所・コミュニティーセンターを新築・建替え・増改築する際には、こうした目的・動機に応じて計画する必要があります。</p> |
|-------------------------------|--|

| | |
|-------------------------------------|---|
| <p>集会所・コミュニティセンターの新築・建替え・増改築の方法</p> | <p>・集会所・コミュニティセンターの整備方法としては、次のような方法が考えられます。</p> <p>用途変更による集会所・コミュニティセンターの拡充（住み込み管理人室から通い型管理事務室への変更に伴う管理人用住居の集会所への用途変更、不要となった施設の用途変更による集会所への改造、管理棟の建設等）</p> <p>目的 動機に応じた既存集会所棟の増築、改築</p> <p>目的 動機に応じた既存集会所棟の建替え</p> <p>目的 動機に応じた集会所棟の新設、団地内の別棟・別の場所への建設（団地の中心、コミュニティの中心の移動又は大規模団地の場合は機能の分散）</p> <p>・なお、計画にあたっては、高齢者・身障者も利用しやすいものにする必要があります。特に、敷地内のバリアフリー化とあわせて、集会所・コミュニティセンター内もバリアフリー（集会所内は和室の上框部分を除き床面に段差をもうけない、要所に手すりを設置する、車いすで移動可能な通路幅や出入口幅を確保する、車いすで利用できる便所を設ける等）とすることが重要となります。</p> <div data-bbox="347 898 1390 1263"> </div> <p>不要となった屋外污水处理場の跡地に集会所・コミュニティセンターを建設</p> |
| <p>建築基準関係規定上の手続き</p> | <p>1. 新築・建替え・増改築に伴う建築確認申請</p> <p>・集会所・コミュニティセンターの新築及び増改築（10㎡以上の場合）には、確認申請を必要とします。建物内の改造等を行う場合で、主要構造部である壁、柱、床、はり、屋根、階段の一種以上を過半にわたって改変する場合は、建築基準法上の大規模の様式替えにあたり確認申請を必要としますが、過半に満たない場合は確認申請の必要はありません（ただし、確認申請の必要がないだけで、建築基準関係規定には適合しなければなりません。）。</p> <p>2. 建築基準法第86条の一団地の総合的設計の変更承認申請</p> <p>・建築基準法第86条の一団地の総合的設計制度（一団地認定）が適用されている団地の場合、集会所・コミュニティセンターの新築・増築にあたっては、新築・増築後の建物を一団地認定の認定基準に適合させる必要があります（建築基準法第86条の2 連担建築物設計制度の適用）。なお、特定行政庁によって独自の認定基準を設けている場合がありますので、地元地方公共団体でまず確認をして下さい。</p> |