

集団規定に係る技術基準の検討について

国土交通省 住宅局 市街地建築課

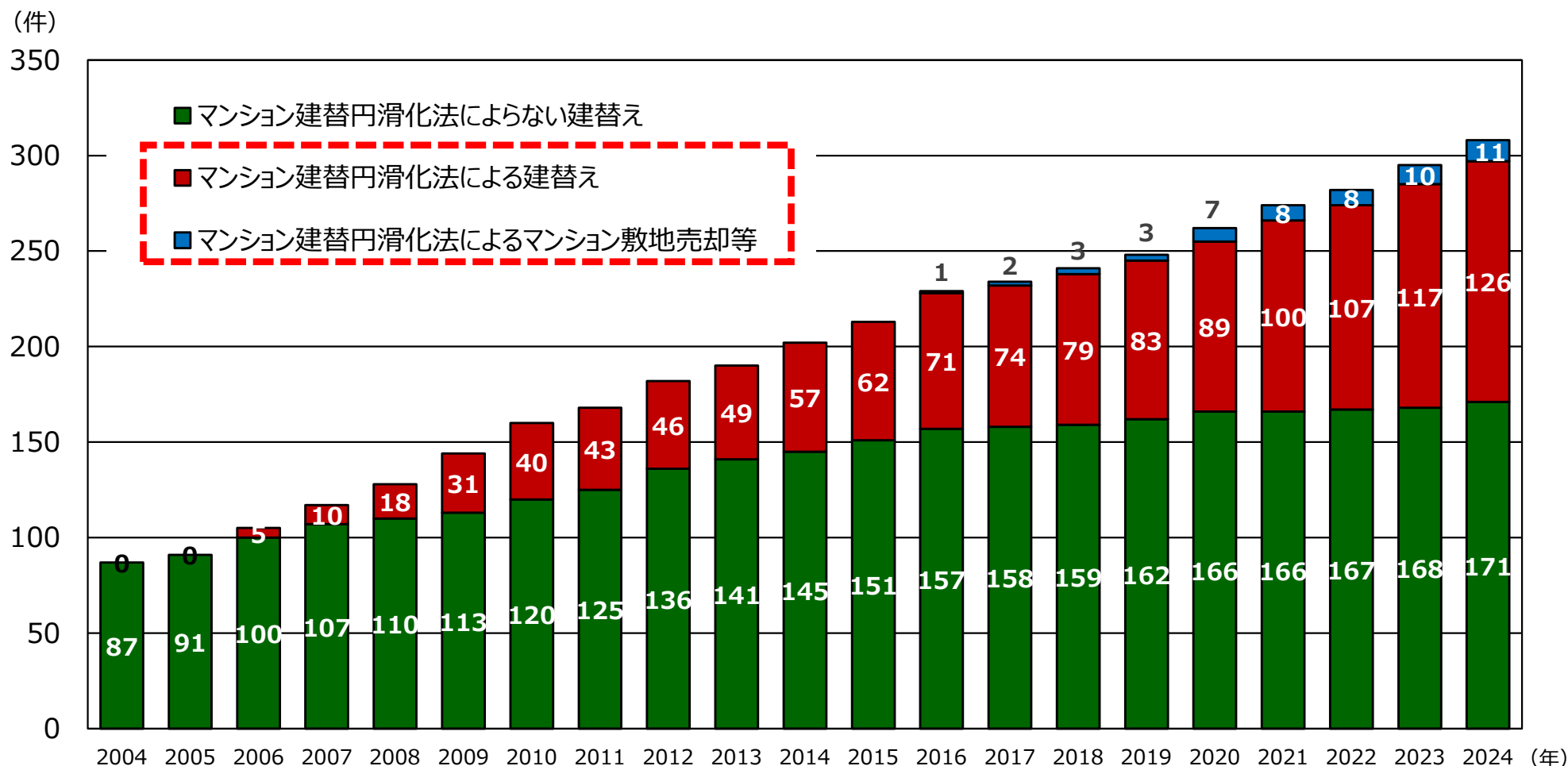
1-1 現在検討中の事項

(1) マンション建替えにおける高さ制限の特例等

マンション建替え等の実施状況

社会資本整備審議会住宅地分科会
第1回マンション政策小委員会 資料3より

- マンションの建替えの実績は累計で297件（約24,000戸）（2024年4月1日時点）。近年は、マンション建替円滑化法による建替えが選択されているケースが多い。
- マンション建替円滑化法にもとづくマンション敷地売却等の実績は累計で11件（約700戸）（2024年4月1日時点）



※ 国土交通省による、地方公共団体等向けの調査をもとに国土交通省が集計

※ マンション建替円滑化法による建替え：建替え後のマンションの竣工

マンション建替円滑化法によらない建替え：建替え後のマンションの竣工

マンション建替円滑化法による敷地売却等：マンション及び敷地の売却（マンション建替円滑化法による事業：9件、マンション円滑化法によらない事業：2件）

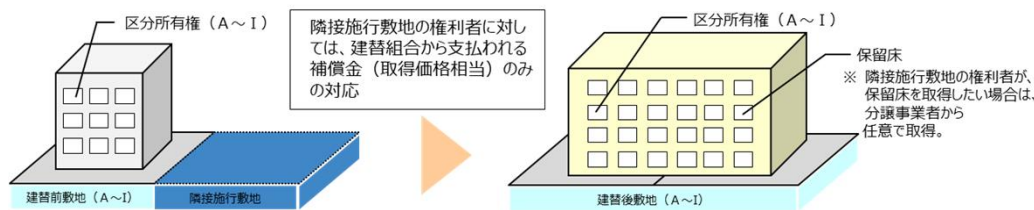
※ 2004年、2005年は2月末時点、2006年、2007年は3月末時点、他は各年の4月1日時点の件数を集計

※ 阪神・淡路大震災、東日本大震災及び熊本地震による被災マンションの建替え（計115件）は含まない

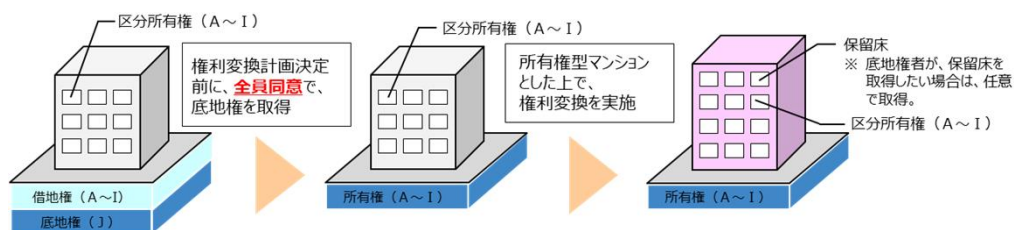
＜課題：多様な建替えニーズへの対応＞

- マンション建替えは年々増加しているものの、累積で297件・約24,000戸（令和6年4月時点）となっており、ストック全体から見ると限定的。建替えに際して新たに利用できる容積率は減少傾向にあり、その結果、区分所有者の負担額は増加傾向にある。
- 今後、高経年マンションの増加が見込まれる中、以下のような様々な状況のマンションにおける多様な建替えニーズへの対応が必要。
 - ・隣接地を取り込む建替えや借地権型マンションの建替えは一定のニーズがあるものの、現行の建替事業では、隣接地や底地の権利者は権利変換により新たなマンションの権利床を取得できないため、これらの権利者の協力を得られない。
 - ・建築基準法の形態規制（容積率や高さ制限）や建替え後のマンションの住戸面積基準により、事業性や合意形成の確保が困難。

■ 現行制度における隣接施行敷地を取込み建替えする場合の例

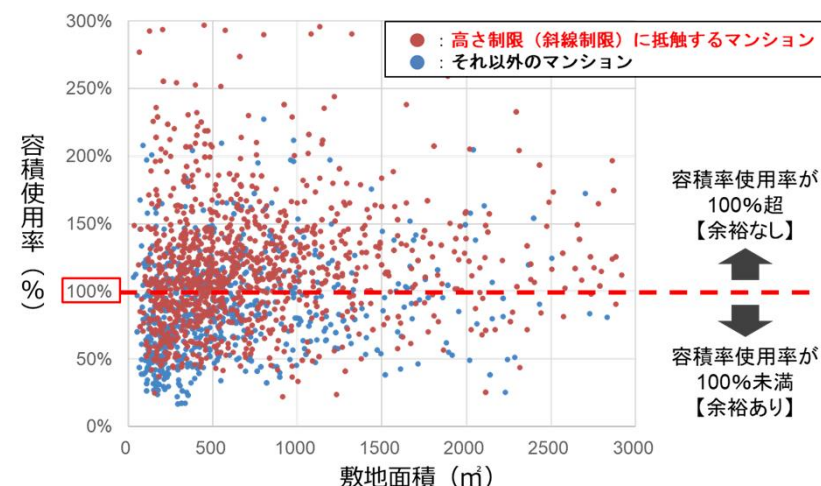


■ 現行制度において借地権型マンションを所有権型マンションに建替えする場合の例



■ 高経年マンションにおける建築基準法の形態規制への適合状況

東京都内における高経年マンションの使用容積率の状況（H25年調査）



※調査対象は、旧々耐震基準（1971年以前）のマンション約2,200棟
【出典】東京都調査を基に国土交通省作成

→ 「容積使用率が100%未満であるマンション」や「マンション建替法第105条に基づく総合設計制度（容積率の緩和のみ）の許可の対象になり得るマンション」等であっても、高さ制限（斜線制限等）に抵触し建替え等が困難になるマンションが存在する。

論点

- 建替事業に隣接地や底地の権利者の参加を促すために、どのような方策が考えられるか。
- 形態規制や住戸面積基準が制約となって、事業性や合意形成の確保が困難となっているマンションの再生を進めるために、規制や基準の本来の趣旨を踏まえた上で、どのような方策が考えられるか。

- 建築基準法に基づく特例制度・例外規定により、各制度等での要件に適合する場合には、容積率制限をはじめ、絶対高さ制限や斜線制限を緩和している。
- また、容積率制限の緩和については、マンション建替え円滑化法に基づくマンション建替え型総合設計制度により、一定の敷地面積を有し要除却認定を受けたマンションの建替えに対する特例許可制度がある。

高経年マンションの増加を背景にマンションの再生を推進していく中で、**除却等する必要のあるマンションの建替え**において、市街地環境に支障がない範囲で**高さ規制（絶対高さ制限、斜線制限）について特例措置を設けるべき**との議論がある。

※社会資本整備審議会住宅宅地分科会第3回マンション政策小委員会 資料3 マンション政策小委員会とりまとめ（案）

（参考）現行の特例制度・例外規定	絶対高さ	斜線制限	制度の概要
総合設計制度 （昭和51年創設）	○	○	敷地内に一定割合以上の空地を確保する建築計画について、市街地の環境の整備改善に資すると認めて特定行政庁が許可した場合に、絶対高さ制限、斜線制限等を緩和。
絶対高さの特例許可 （昭和45年創設）	○		敷地周囲に広い公園等を有する建築物で、低層住宅に係る良好な住居の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、又は学校等でその用途によってやむを得ないと認めて特定行政庁が許可した場合に、絶対高さ制限を適用除外。
			再エネ設備の設置のために必要な屋根工事等で構造上やむを得ないものであって、特定行政庁が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて許可した場合に、許可の範囲内において、絶対高さ制限を緩和。
絶対高さの特例認定 （昭和62年創設）	○		絶対高さの限度が10mの地域内で、敷地内に一定の空地を有し、かつその敷地面積が一定規模以上である建築物であって、特定行政庁が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認める場合に、絶対高さの限度を12mとする。
斜線制限における天空率基準 （平成12年創設）		○	斜線制限により確保される採光・通風等と同程度以上の採光・通風等が確保されることが天空図で確かめられた場合に、斜線制限を適用除外。

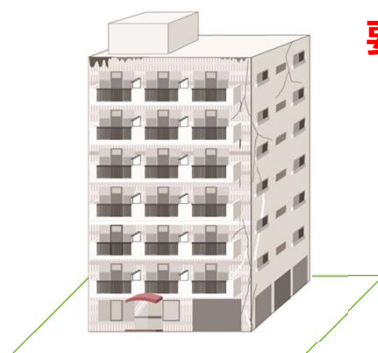
【現行制度】「マンション建替型」総合設計(マンション建替法第105条)

- 耐震性不足の老朽マンションの建替え等を促進するため、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、容積率制限を緩和している。【平成26年創設、令和3年拡充】

「マンション建替え型」総合設計の許可基準等を制定している特定行政庁数：55団体

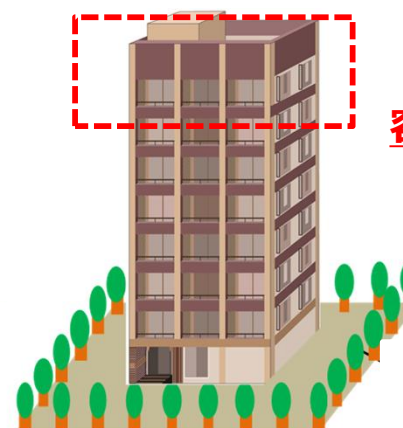
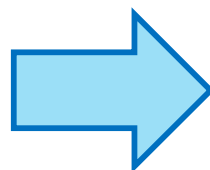
許可の実績：全15件
(令和5年3月末時点)

＜制度のイメージ＞



耐震性不足マンション

要除却認定マンションの建替え
+ 特定行政庁の許可



容積率の緩和

マンション建替型総合設計

＜敷地面積の最低限度（マンション建替法施行令第27条）＞

用途地域等	住居第一種低層専用地域	住居第二種低層専用地域	住居第一種中高層専用地域	住居第二種中高層専用地域	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制度	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

【現行制度】総合設計制度（建築基準法第59条の2）

- 敷地内に一定割合以上の空地を有する建築物について、公開空地を設けるなど、市街地の環境の整備改善に資すると認められる場合に、容積率制限や道路斜線制限などの高さ制限を緩和する。

【昭和51年創設】

＜総合設計制度のイメージ＞

許可の実績（令和5年3月末時点）：全3,730件

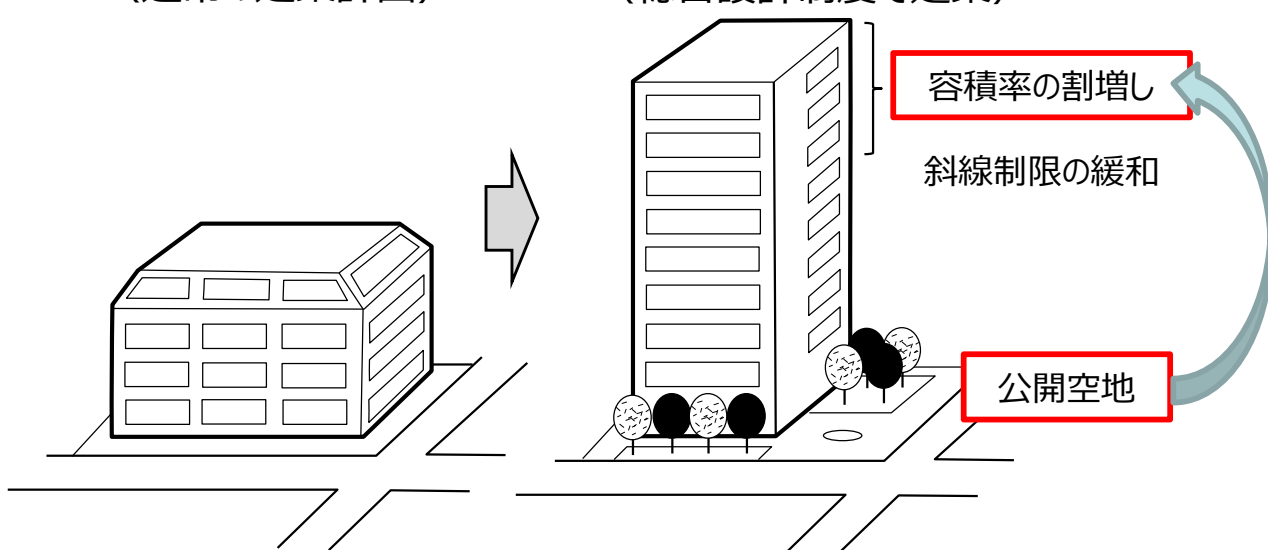
＜空地の規模＞

第53条の規定による建蔽率（法定建蔽率）に応じて必要な空地の割合が決定する。

法定建蔽率	必要な空地の割合
50%以下	115-(法定建蔽率)% 以上
50%超 55%以下	65% 以上
55%超	120-(法定建蔽率)% 以上

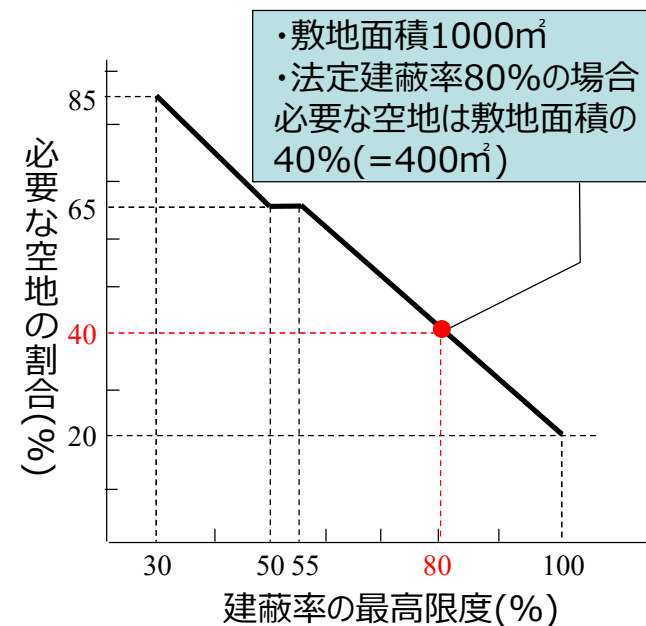
（通常の建築計画）

（総合設計制度で建築）



＜敷地面積の最低限度＞

用途地域等	住居第一種低層地域	住居第二種低層地域	住居第一種中高層地域	住居第二種中高層地域	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
敷地面積の規模	3000㎡				2000㎡			3000㎡	1000㎡		2000㎡			2000㎡
規則で定める特例	1000~3000㎡				500~2000㎡			1000~3000㎡	500~1000㎡		500~2000㎡			1000~2000㎡

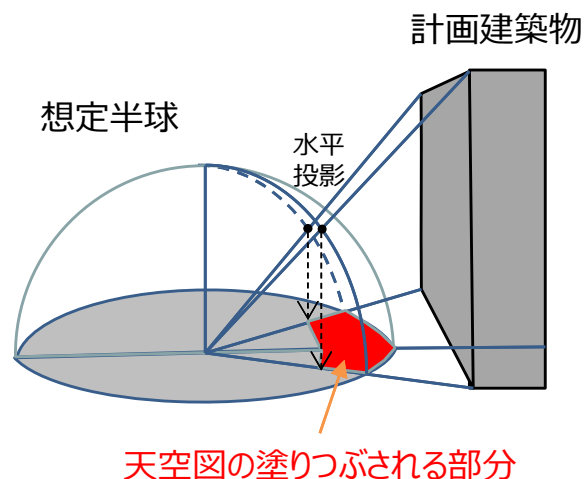


【現行制度】斜線制限における天空率基準(建築基準法第56条第7項)

- 斜線制限により確保される採光・通風等と同程度以上の採光通風等が確保されていることが天空図で確かめられた場合に、斜線制限を適用除外とする制度。【平成14年創設】

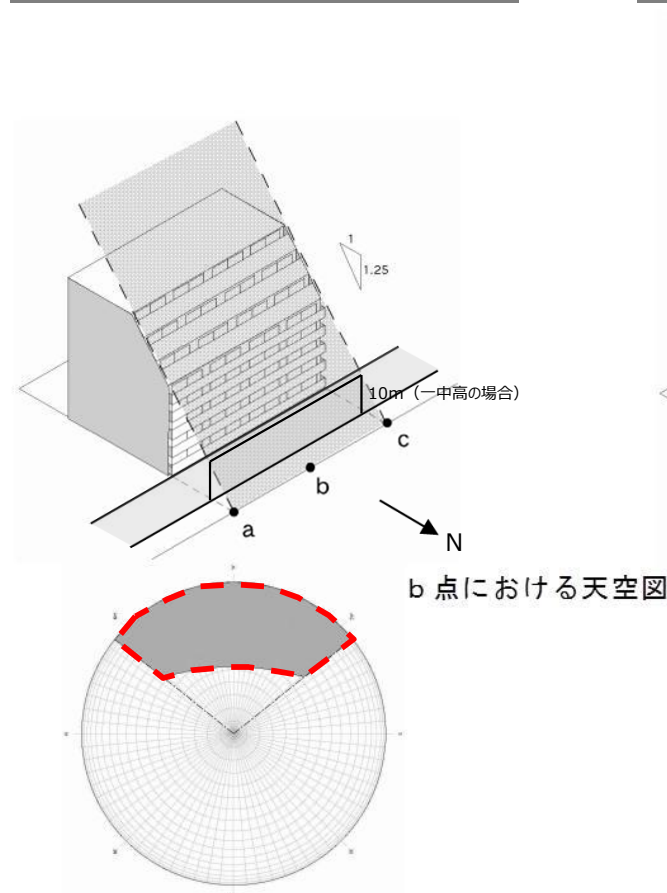
＜天空図の作成方法＞

想定半球の真上からの水平投影により、建築物の天空図を作成



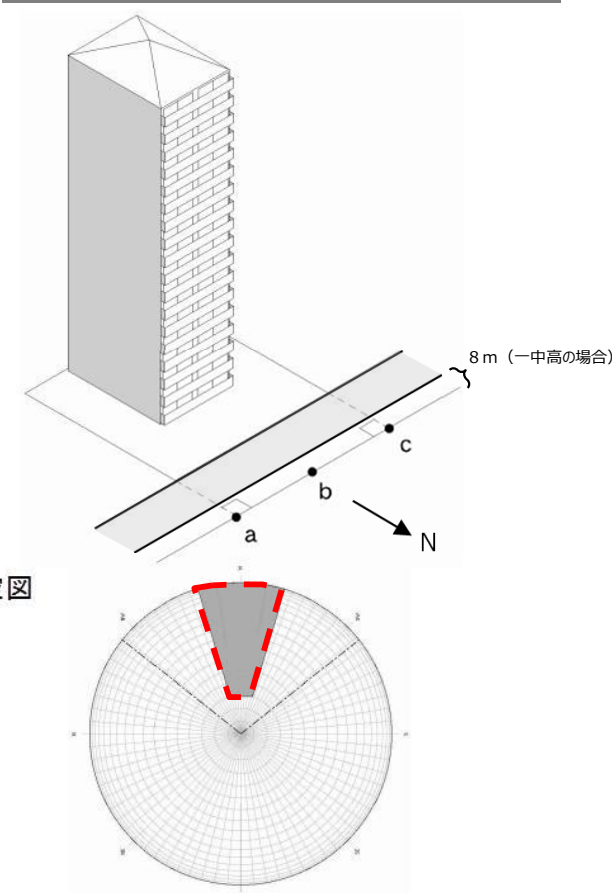
＜天空率の適用方法（道路斜線制限の場合）＞

道路斜線制限に適合した建築物



北側斜線に適合した建築物の
天空図における建物の投影面積

天空率の活用により適合した建築物

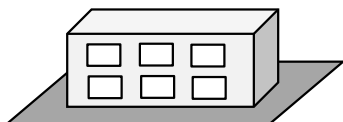


計画した建築物の天空図における
建物の投影面積

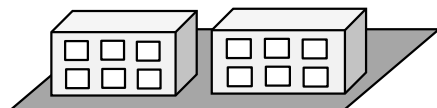


現行制度のイメージ

単棟のマンション



団地のマンション



- ①耐震性の不足【法102条2項1号】
- ②火災に対する安全性の不足【法102条2項2号】
- ③外壁等の剥落による危険【法102条2項3号】
- ④給排水管の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ【法102条2項4号】
- ⑤バリアフリー基準への不適合【法102条2項5号】

管理組合の管理者等

管理者（いない場合は区分所有者）
又は管理組合の理事



要除却認定の申請

特定行政庁

建築基準法第2条第35号

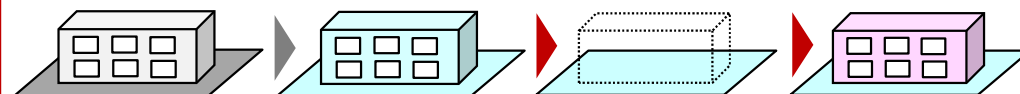
要除却認定

- ・区分所有者に対する除却の努力義務【法103条】
- ・除却に必要な指導・助言・指示・公表【法104条】
- ・容積率の緩和【法105条】
- ・URによる調査【法105条の2】

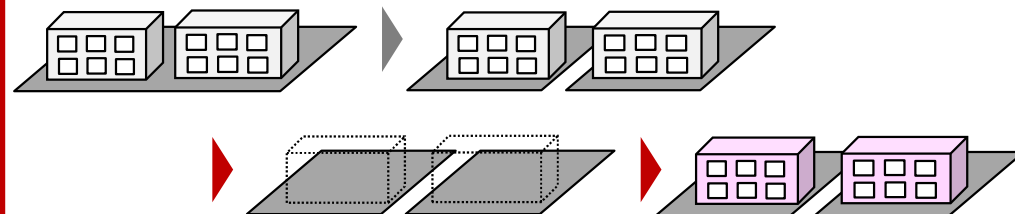
建替えの実施



マンション敷地売却



敷地分割



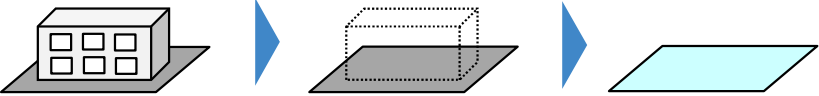
【参考】区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組みのイメージ

社会資本整備審議会
住宅地分科会
第1回マンション政策小委員会 資料3より

- 区分所有法制の見直しに関する要綱では、**区分所有関係の解消・再生のため様々な制度（決議）を設ける**とされている。

■ 区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み（区分所有法制の見直しに関する要綱）

売買等による所有者の変更
建替え等による新たな建築物

<建物敷地売却> 区分所有者及び議決権の一定の多数決により、区分所有建物及び敷地利用権を一括して売却することを可能とする制度	
<建物取壊し敷地売却> 区分所有者及び議決権の一定の多数決により、区分所有建物を取り壊した上で、敷地を売却することを可能とする制度	
<取壊し> 区分所有者及び議決権の一定の多数決により、区分所有建物の取壊しを可能とする制度	
<再建> 区分所有建物の全部が滅失した場合には、敷地共有者等の議決権の一定の多数決により、その敷地での区分所有建物の再建を可能とする制度	
<敷地売却> 区分所有建物の全部が滅失した場合には、敷地共有者等の議決権の一定の多数決により、その敷地の売却を可能とする制度	
<建物更新（一棟リノベーション）> 区分所有者及び議決権の一定の多数決により、共用部分の変更及び全ての専有部分の更新工事を行う工事	
<（参考）建替え（区分所有法）> 区分所有者及び議決権の各4/5以上の決議により、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地に新たに建物を建築する制度	
<（参考）マンション敷地売却（マン建法）> 特定要除却認定を受けたマンションについて、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の各4/5以上の決議により、マンション及び敷地を一括して売却し、買受人が除却する制度	