

マンション再生(改修・建替え)にあたっての法規制(集団規定)の理解

マンション再生にあたっては、現行の建築関連法に適合することが必要となります。

そのうち、建築基準法による規制は、次のものがあります。

- ①「建物の安全性確保」のための敷地・構造・防火・避難・設備の規制 (単体規定)
- ②「健全なまちづくり」のための接道・建物用途・形態の規制 (集団規定)

ここではマンション再生にかかる集団規定について解説します。お住まいのマンションが

- ①建築時どのような規制がかかっていたか
- ②現在、それは変わっているのか

などを把握してください。

マンションにかかる法規制(集団規定)を理解しマンション再生にお役立てください。

目次

第一 建築時の法規制(集団規定)把握のために準備するもの

第二 マンション建築時の法規制(集団規定)を把握しましょう

第三 マンション建築時と現在の法規制(集団規定)の理解

参考-1 建築基準法(集団規定)のおおまかな変遷

第四 注意すべき建築基準法 規制強化項目

参考-2 用途地域のおおまかな変遷

第五 その他の集団規定について

資料-1 増築等の工事に先立つ集団規定既存不適格に関するチェックフロー

資料-2 特例的制度を適用して建築されたマンションの取扱い

第一 建築時の法規制(集団規定)把握のために準備するもの

お住まいのマンションは 単棟型 団地型どちらですか？

- 単棟型 : 1棟が土地を共有
団地型 : 複数の棟が土地を共有
複合用途型 : 店舗など非住宅と住宅それぞれに一部共用部分がある場合

[単棟型と団地型の詳しい比較はこちら](#)

建築時の法規制(集団規定)理解のために必要な情報を収集しましょう

マンションの概要を把握しましょう

・敷地面積	m ²
・建物形態	
・戸数	戸
・使用形態:住宅専用・混合	(店舗 事務所 その他())
・延べ面積	m ²
・階数(地下 階・地上 階)	
・竣工年月日	(東京都防災・建築まちづくりセンターデータより作成)

その他、マンションの状況の把握に役立つ資料

建築時の建築概要	➡	確認申請副本・検査済証
建築時の法規制	➡	新築時の不動産重要事項説明書
敷地範囲の確認	➡	登記事項証明書・公図
増改築の履歴内容	➡	管理組合保管の改修履歴

第二 マンション建築時の法規制(集団規定)を把握しましょう

1 建築時の法規制の理解

用途地域・その他地区 用途制限
容積率
建ぺい率
高さ制限
各種斜線制限
日影規制
その他 地区計画・建築協定など

詳しくはここをクリック

[建築基準法の概要](#)

[用途地域の変遷](#)

[法規制用語説明](#)

2 マンション建築時の敷地範囲から変更がありますか 土地権利関係・一部売却や新たな貸借権利関係など 建築時からの変更有無

[都市計画について](#)

3 建築時からの増改築の経緯・内容・用途転用はありますか

- ・共用部分 (ex:機械室を集会所に変更など)
- ・専有部分 (ex:住戸を事務所等に変更・部屋間の間仕切り変更など)

[敷地範囲理解の重要性
特に昭和58年
以前に建築された
マンション](#)

第三 マンション建築時と現在の法規制(集団規定)の理解

建築時から現在までの法規制の変更点をまとめてみましょう。
変更の有無・基準に合致しない項目を明らかにして課題を把握しましょう

項目	新築時	現在	変更の有無法基準に合致する [○ or ×]
1 所在地			
2 <u>地域・地区*1</u>			
3 高度地区			
4 斜線制限			
5 日影規制			
6 敷地面積			
7 用途			
8 階数	地上 階/地下 階	地上 階/地下 階	
9 建築面積			
10 建ぺい率			
11 延べ面積			
12 容積対象面積			
13 指定容積率			
14 適用される容積率			
15 住戸数			
16 駐車場台数・その他			

(東京都防災・建築まちづくりセンターデータより作成)

現在の用途地域・建ぺい率等の規制は所在地の市区町村の都市計画課 建築指導課などで確認できます。(市区町村によってはインターネットで閲覧できます)

*1) マンション建築後に特別用途地区、地区計画、建築協定など、制限強化型の制度が適用された場合はそれに対する対応が必要になる可能性があるため注意が必要です。

参考—1 建築基準法(集団規定)のおおまかな変遷

お住まいのマンションの新築時から法規制(集団規定)の変遷を理解しましょう
(赤字は緩和規定)

あなたの マンションの建 築時期 は？	建築基準法(集団規定)のおおまかな変遷						
	改正年		用途制限	容積率	建ぺい率 A:敷地面積	高さ制限・道 路斜線・隣地 北側斜線等	日影規制
	1950 年	昭和 25年	4用途地域 +2専用地区		住居 (A—30㎡) ×60%	絶対高さ・道 路斜線	
	1963 年	昭和 38年		容積地区導入			
1970年(昭和45年)住環境の保護を強化する観点等から用途地域を細分化							
	1970 年	昭和 45年	8用途地域に細分化	用途地域ごとに 容積率定める	建ぺい率 全面適用 (用途地域 ごとに制 定)	北側斜線創設 (1種)	
1976年(昭和51年)住居系用途地域等での日照を確保するため 建物が隣地に落とす日影の時間を制限							
	1976 年	昭和 51年		2住専容積強化			日影規制創設
1992年(平成4年)地価高騰を背景に住宅地への無秩序な商業ビル進出による 居住環境の悪化等に対応しよりきめ細やかな用途規制を導入							
	1992 年	平成 4年	12用途地域 用途制 限改正				
	1994 年	平成 6年		住宅地下室 容積不算入			
	1997 年	平成 9年		共同住宅廊下等 容積不算入			
2002年(平成14年)地域ごとのまちづくりの個別の課題に対応できるよう容積率、 建ぺい率、日影規制の選択肢を拡充							
	2002 年	平成 14年				天空率の採用。 道路斜線制限 1・2中高(容積 400,500%)1・ 2住居・準住で メニュー拡充	1・2中高、1・2 住居・準住、近 商、準工で測 定面のメ ニュー拡充
2006年(平成18年)都市機能の無秩序な拡散を防止し、コンパクトな都市機能 を実現するため大規模集客施設の立地規制を強化							
	2006 年	平成 18年	特定大規模建築物の 立地規制(床面積1万 ㎡超の商業施設等は 商業、近商、準工のみ 立地可)				
	2014 年	平成 26年		昇降機等の 昇降路容積不算 入			

第四 注意すべき建築基準法 規制強化項目

(昭和45年改正 昭和46年施行)

- ・容積率制限の全面導入
- ・北側斜線の導入

- ・建築基準法第52条
- ・建築基準法第56条

- ・建物高さ(住居地域20m 商業地域等31m)による制限から用途地域ごとの容積率規制に変更。道路幅×0.6の容積率制限も採用。これにより従前より容積率制限が強化された地域が存する。
- ・第1種低層住居専用地域・第2種低層住居専用地域の高さ制限(北側斜線制限)が導入された。

(昭和51年改正 昭和52年施行)



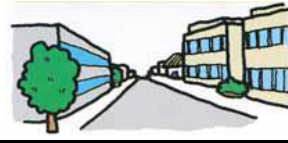




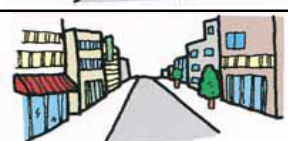




- ・第2種住居専用地域容積率強化・多様化
- ・住居系用途地域内の道路幅による容積率制限の強化
- ・日影規制創設

- ・建築基準法第52条
- ・建築基準法第52条第2項
- ・建築基準法第56条の2

- ・第2種住居専用地域における容積率を100%～300%に数値強化。(従前200%～400%)
- ・住居系用途地域道路幅による容積率制限を0.6から0.4に強化。(その他地域は引き続き0.6)。
- ・冬至日における真太陽時(午前8時から午後4時まで)に発生する建築物の日影による建築物の形態の制限

参考一2 用途地域のおおまかな変遷

用途地域は、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、12種類あります。それぞれの目的に応じて、建てられる建物の種類が決まります。

		1950年 建築基準法昭和25年制定～	1970年 昭和46年改正～	1993年 平成5年改正～	
用途地域等	都市計画区域		第1種住居専用地域	第1種低層住居専用地域 低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。	
				第2種低層住居専用地域 主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます	
				第1種中高層住居専用地域 中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。	
			第2種住居専用地域	第2種中高層住居専用地域 主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。	
				第1種住居地域 住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。	
		住居地域	住居地域	第2種住居地域 主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。	
				準住居地域 道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。	
			近隣商業地域	近隣商業地域 まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます	
		商業地域	商業地域	商業地域 銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。	
		準工業地域	準工業地域	準工業地域 主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられ	
		工業地域	工業地域	工業地域 どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。	
			工業専用地域	工業専用地域 工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。	

第五 その他の集団規定について

高度地区、地区計画等、建築協定、その他の建築規制について調べましょう

高度地区 地区計画等・建築協定等は、建物の建て方や街並みのルール(用途、容積率、建ぺい率、高さ、敷地規模、壁面後退、緑化など)が制定されます。都市計画の制限をよりきめ細かく規定しているため注意が必要です。詳しくは、建築申請副本・重要事項説明等にその指定が明示されています。

高度地区

(建築基準法第58条)

高度地区とは、「用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区」です。

地区計画等

(建築基準法第68条の2)

地区計画等とは地区計画等の区域内(地区整備計画、特定建築物地区整備計画、防災街区整備地区整備計画、歴史的風致維持向上地区整備計画、沿道地区整備計画又は集落地区整備計画)において、道路、公園等の地区施設の整備、建築物の形態、用途、敷地等に関する事項を都市計画として定め、これに基づき開発行為、建築行為を誘導、規制することにより良好な市街地の形成又は保全を図り、地区レベルでの決め細やかなより良い街づくりを目指すものです。

地区計画等の種類 (建築基準法第68条の2)

特定街区 (建築基準法第60条)

建築協定

(建築基準法第69条)

建築協定制度は、住宅地としての環境や利便を高度に維持増進することなどを目的として、土地所有者等同士が建築物の基準に関する契約を締結します。特定行政庁が認可することで、第三者が新たに土地等を取得したときに、当該第三者をも拘束する効力を持ち、安定的・永続的に良好な環境のまちづくりを促進しようとする制度です。

その他の地域地区

風致地区(都市計画法第58条)、緑化地域(都市緑地法第34条)、景観地区(建築基準法第68条)、等がある。

一団地認定 (一団地の総合的設計)

(建築基準法第86条)

一団地の総合的設計とは、一団地内に複数の建築物を建築する場合、特定行政庁によってその各建築物の位置および構造が、安全上、防火上および衛生上支障がないと認めるものについて、この特例の対象となる容積率、建ぺい率、高さの制限等の規定については、これらの建築物は同一敷地内にあるものとみなされる。

(一団地の総合的設計制度(建築基準法86条))

一団地認定の取り消し・変更について

総合設計制度

(建築基準法第59条の2)

敷地内に一定規模以上の空地(公開空地)を有する等の基準に適合している建築物で、交通上、安全上、防火上および衛生上支障がなく、建ぺい率、容積率、各部分の高さについて、総合的な配慮のもとに設計がなされ、市街地の環境の整備改善に資すると特定行政庁が認めて許可したものは、その許可の範囲内で容積率制限、高さ制限等が緩和される。(詳細は各特定行政庁の許可要綱等参照ください。)

総合設計制度(建築基準法第59条の2)

マンション建替え法第105条による総合設計

都市計画法「一団地の住宅施設」について

都市計画法第11条

「一団地の住宅施設」については都市計画により建ぺい率 容積率等が定められるが、平成13年の都市計画運用指針により、建築物の老朽化等により建替えの必要が生じているなどにより現状の規制内容が実態に合わなくなった場合において、住民等の利害関係を考慮しつつ、地区計画等の活用により一団地の住宅施設の都市計画を廃止することが望ましいとされた。詳しくは「[都市計画運用指針 P250参照](#)」

市街地再開発事業が終了した区域における建築規制

市街地再開発事業の区域には、高度利用地区、再開発系の地区計画等が定められており、事業が終了しても、当該建築規制が残るので確認する必要がある。

市街地再開発事業における高度利用地区、地区計画等の概要

高度利用地区とは、「用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度ならびに壁面の位置の制限を定める地区」である。

市街地再開発事業における地区計画等(再開発等促進区、沿道再開発等促進区)の区域内においては、一定の優良な建築物について、特定行政庁の認可、許可により容積率制限、高さ制限、用途制限が緩和される。

土地区画整理事業中の建築規制

土地区画整理法第76条

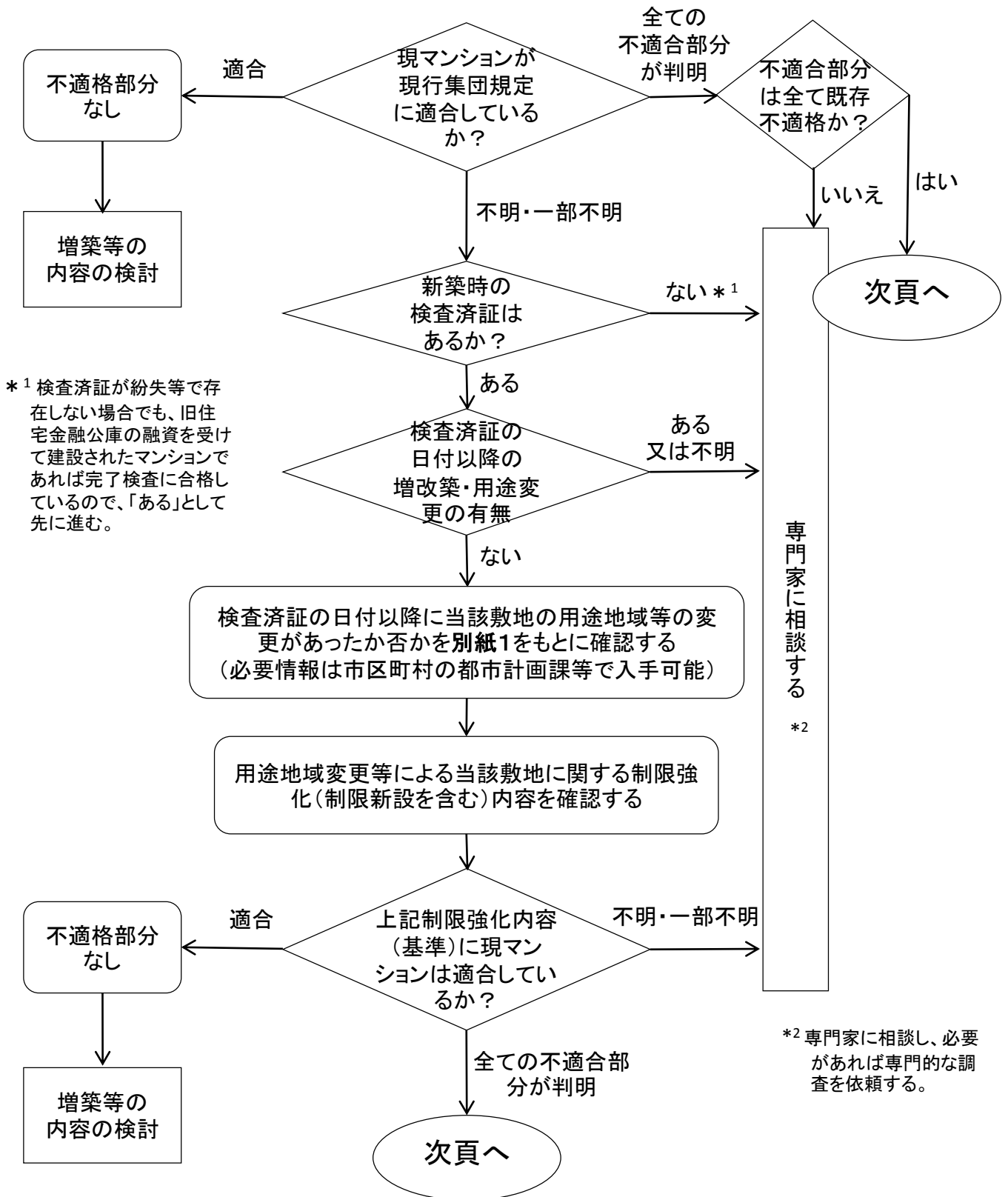
土地区画整理事業施行決定の公告の後、その施行の障害となる建築行為等の制限が課せられます。換地処分の公告の日まで、建築行為(土地の形質の変更・建築物の新築、改築若しくは増築など)は都道府県知事等の許可が必要となります。

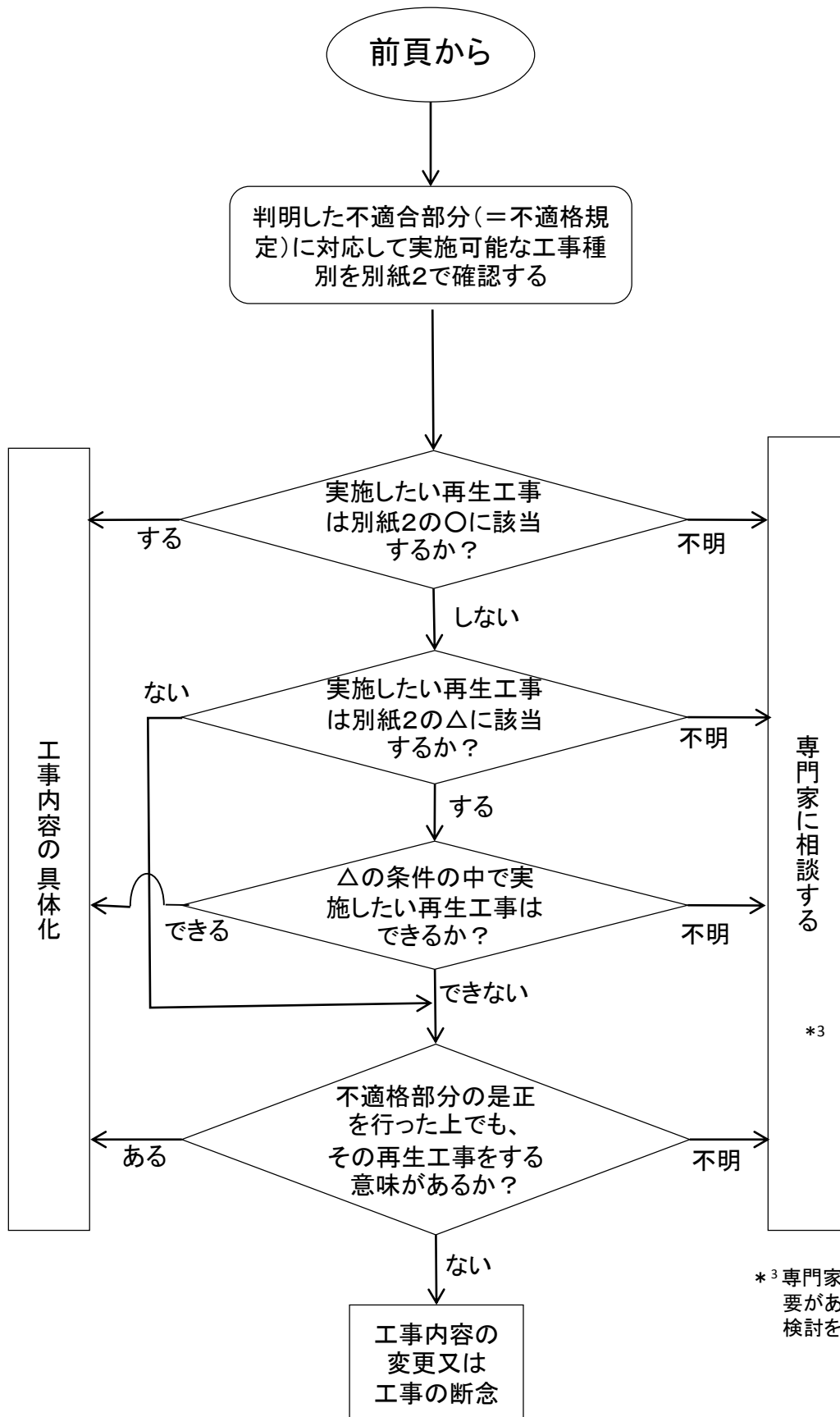
都市計画施設等の区域又は市街地開発事業施行区域における建築等の規制

都市計画法第53条

都市計画施設等の区域又は市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の許可を受けなければならない。例えば 計画道路など

増築等の工事に先立つ集団規定既存不適格に関するチェックフロー
 (特例的制度を適用して建築されたマンションを除く)

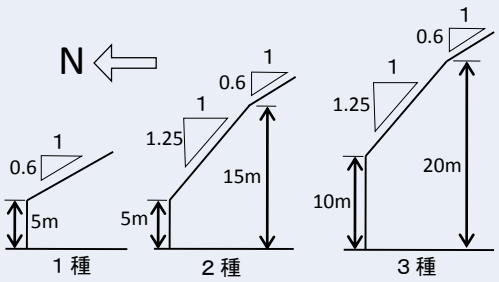
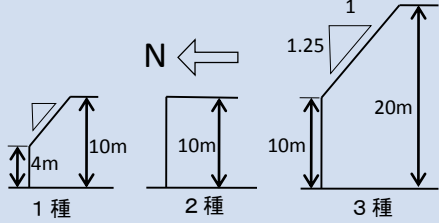




*³ 専門家に相談し、必要があれば具体的な検討を依頼する。

容積地区制導入（1963年）以降の規制強化方向の
主な基準変更（法令改正及び都市計画変更）

ここでは、主に東京都内を例に基準変更の状況を記述しているが、他都市においても類似する基準変更が行われている場合が多い。正確な変更内容、変更時点は各区市町村の都市計画課や建築指導課で確認する必要がある。（2014年末時点の法令に基づく 文責：マンション再生協議会）

時点	規制強化の原因(対象区域)	制限強化内容等
1964年(昭和39年) 1月(施行)	容積地区導入の法改正	
1964年(昭和39年) 内	3種類の高度地区指定(東京都12区内の主に住居地域)	東京都12区では下図の高さ制限の採用 
1965年(昭和40年) 1月21日	容積地区指定(東京都環六内)	容積率制限の導入
1968年(昭和43年) 5月14日	容積地区を拡大(東京都23区全域)	容積率制限区域の拡大
容積地区制度は、東京都のほか1969年に大阪市の中心部で採用(他都市なし)		
1969年(昭和44年) 5月8日	東京都多摩地域に高度地区指定(秋多町、五日市町、日の出町)	高さ制限区域の拡大
1970年(昭和45年) 12月22日	東京都多摩地域の「空地地区」全域に高度地区指定	高さ制限区域のさらなる拡大
高さの最高限度を定める高度地区(最高限高度地区)は、この時期、他都市ではほとんど採用されていない。		
1971年(昭和46年) 1月(施行)	8用途地域&容積率制全面採用の法改正(施行後3年以内に実施)	
1973年(昭和48年) 11月20日	東京都:4用途地域から8用途地域への切替&容積率制全面採用	1種住専の高さ制限(10m)採用 容積率制限の都市計画区域全域への適用等
同上	3種類の高度地区の制限内容を全面改正(対象区域は東京都23区・多摩地域全域。ただし、市街化調整区域・商業地域・工業専用地域等を除く)	都内の制限内容を下図に変更 
最高限高度地区は、8用途地域への移行期(ほぼ1972~73年)に、大都市圏及び県庁所在地級の諸都市において広く採用された。		
1977年(昭和52年) 11月1日 (改正法施行)	道路幅による容積率制限の強化の法改正(全国の住居系用途地域)	住居系用途地域につき道路幅に乗ずる値 0.6→0.4
1977年(昭和52年) 11月 (施行)	・日影規制導入の法改正 ・2種住専の容積率・建ぺい率強化の法改正	→ 容積率:(旧)200、300、400% (新)100、150、200、300% 建ぺい率:(旧)60% (新)30、40、50、60%

時点	規制強化の原因(対象区域)	制限強化内容等
1977年(昭和52年) (施行)	・日影規制導入の法改正 ・2種住専の容積率・建ぺい率強化の法改正	→ 容積率:(旧)200、300、400% (新)100、150、200、300% 建ぺい率:(旧)60% (新)30、40、50、60%
上記法改正に伴う2種住専の容積率・建ぺい率の見直しは、改正法施行後3年(1980年11月1日)までに全ての都市で行われているが、この見直しによる既存不適格の発生は例外的と思われる。		
1978年(昭和53年) 10月12日	東京都日影規制条例施行(対象区域は東京都23区・多摩地域全域。ただし、商業地域・工業地域・工業専用地域を除く。)	対象用途地域内&それに隣接する商業地域、工業地域等で日影規制が適用される。
1993年(平成5年) 6月(施行)	12用途地域制採用の法改正(施行後3年以内に移行)	
1996年(平成8年) 5月31日	東京都:12用途地域へ移行	新たに低層住専となった区域では絶対高さ制限(10m)が適用/準工業地域の一部で容積率切下げ等
	この法改正で、商業地域の容積率メニューに200%、300%が導入されたので、全国的には400%→300%または200%と変更された商業地域が例外的だが存在する。	
同上	上記用途地域変更に伴う日影規制の適用区域の移行	日影規制は基本的に用途地域に連動しているので、12用途地域への移行に伴い、一部の区域では制限強化になっている可能性がある。
2004年(平成16年) 以降	絶対高さを定める高度地区の広域指定(東京都に関しては相当数の区市で順次採用) 2004.6.24:文京区、墨田区、目黒区、世田谷区、江戸川区、三鷹市、青梅市、町田市、 2004.12.28:府中市 2005.4.1:小平市 2006.3.31:新宿区 2006.4.3:調布市 2006.9.1:狛江市 2008.3.7:練馬区 2008.7.1:東大和市 2008.11.28:目黒区(制限強化&区域拡大) 2008.12.1:渋谷区、 2014.2.25:武蔵野市	行政区のほぼ全域を対象に絶対高さ制限を導入。ただし、既存不適格建築物に対する特例制度が設けられているのが一般的。
2005年(平成17年) (施行)	共同住宅の地下部分容積不算入に係る地盤面関連の法改正(容積不算入措置は1994.6に施行)	条例で別の定めをすることができ、その結果、容積率が不適格となる場合がある。
	上記の法改正を受けて、横浜市、川崎市等は独自の地盤面の設定方法を条例で規定している。東京都は条例(建築安全条例)に該当規定はないが、国分寺市のように都下の特定行政庁が独自に条例を定めている場合があるので、注意を要する。	
以下は上記以外の基準変更の原因・キッカケ(全国共通)		
数年おきに 定期的実施	用途地域等の一斉見直し(同一の都市計画区域内の用途地域を全般的に点検した上で必要箇所の変更を一括して行う見直し)	制限強化方向への変更は例外的

時点	規制強化の原因(対象区域)	制限強化内容等																
数年おきに 定期的に実施	用途地域等の一斉見直し(同一の都市計画区域内の用途地域を一般的に点検した上で必要箇所の変更を一括して行う見直し)	制限強化方向への変更は例外的																
随時実施	用途地域等の部分的見直し(特別な事情がある場所について個別に行う見直し)	制限強化方向への変更は例外的																
随時実施	用途地域が指定されていない区域(無指定区域)の容積率・建ぺい率制限の変更	<p>無指定地域の容積率・建ぺい率</p> <p>1971年1月～1993年6月 一律に、容積率400%、建ぺい率70%</p> <p>1993年6月～2001年5月</p> <table border="1"> <tr> <td colspan="2">容積率</td> </tr> <tr> <td>原則</td> <td>特定行政庁で採用できる値</td> </tr> <tr> <td>400%</td> <td>300%、200%、100%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">建ぺい率</td> </tr> <tr> <td>原則</td> <td>特定行政庁で採用できる値</td> </tr> <tr> <td>70%</td> <td>60%、50%</td> </tr> </table> <p>2001年5月以降</p> <table border="1"> <tr> <td>容積率</td> <td>50、80、100、200、300、400%の内から選択</td> </tr> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>30、40、50、60、70%の内から選択</td> </tr> </table>	容積率		原則	特定行政庁で採用できる値	400%	300%、200%、100%	建ぺい率		原則	特定行政庁で採用できる値	70%	60%、50%	容積率	50、80、100、200、300、400%の内から選択	建ぺい率	30、40、50、60、70%の内から選択
容積率																		
原則	特定行政庁で採用できる値																	
400%	300%、200%、100%																	
建ぺい率																		
原則	特定行政庁で採用できる値																	
70%	60%、50%																	
容積率	50、80、100、200、300、400%の内から選択																	
建ぺい率	30、40、50、60、70%の内から選択																	
随時実施	地区計画の決定・変更(地区整備計画の区域内に制限が適用される)	用途、容積率、建ぺい率、高さ、壁面位置、敷地面積等に関する制限が、新に課せられている可能性がある。																
随時実施	都市計画道路・河川等の整備による敷地の一部買収	敷地面積の減少により、容積率及び建ぺい率が上昇し、制限値に抵触する可能性がある。(これは基準変更ではないが、外的要因によって当該敷地の容積率等が上昇するので、それによる基準抵触は既存不適格として取扱われる。)																

参考

マンションへの影響が大きい規制緩和

1994年(平成6年) 6月(施行)	住宅の地下部分の容積率不算入の法改正	住宅の地階(天井が地盤面から1m以下の高さにある階)の床面積は、当該住宅の延べ面積の1/3までは容積率に算入しない。
1997年(平成9年) 9月(施行)	共同住宅の共用廊下等の容積率不算入の法改正	共同住宅の共用の廊下又は階段の床面積は、容積率に算入しない。
2014年(平成26年) 7月(施行)	エレベータ昇降路の容積率不算入の法改正	建築物のエレベータの昇降路(シャフト)部分の床面積は、容積率に算入しない。

既存不適格建築物の増改築等の取扱い

工事種別		増築・改築	大規模修繕 大規模模様替	減築	用途変更	備考
不適格規定						
接道義務(法43条)		×	×	○	○	マンションではこの不適格はあまり想定できない。
用途規制(法48条)		△ *1	○	○	△ *2	マンションの場合住宅本体が不適格となることはめったにない。店舗併用共同住宅等では、非住宅部分が不適格となる可能性がある。非住宅部分の床面積増などにより違反建築となっている場合もあるので注意。
形態規制	容積率制限(法52条)	△ *3	○	○	○ *4	従前容積率算入されていた地階部分(1994年)、共用の階段・廊下(1997年)、エレベータシャフト(2014年)が各年の法改正で容積率不算入とされている。
	建ぺい率制限(法53条)	×	○	○	○	マンションの不適格はめったにない。
	外壁後退制限(法54条)	×	○	○	○	マンションの不適格はめったにない。
	高さ制限(法55、56条)	×	○	○	○	斜線制限(56条)は、天空率置換え規定により不適格が解消されている可能性がある。
	日影規制(法56条の2)	×	○	○	○	軽微な増築等については、特例的な例外許可制度により認めている特定行政庁が少なくない。
	高度地区(法58条)	△ *5	○	○	○	制限内容は市町村（東京は区）の都市計画で決定。
防火地域等(法61、62条)		△ *6 *7	○	○	○	マンションではほとんどが耐火建築物なので不適格となる場合はめったにない。

- ：不適格のままその行為が可能
△：一定条件の範囲で不適格のままその行為が可能
×：不適格を是正しなければその行為は許されない

＜既存不適格建築物に対する緩和措置＞

- * 1 基準時床面積の1.2倍、かつ、基準時不適格床面積の1.2倍まで(令137条の7)
- * 2 政令137条の19第2項に掲げられている用途相互間のみ
- * 3 自動車車庫等は延べ面積の1/5を限度に可能(令137条の8)
- * 4 容積率不算入部分の変更(Ex.屋内駐車場の倉庫への転用など)による容積率増に注意が必要
- * 5 自治体が定める高度地区の都市計画の中で、一定の範囲の増築等に対して緩和措置が定められる場合がある
- * 6 防火地域においては、基準時以後の増築等に係る床面積の合計は、50㎡を超えないこと。また階数が2以下でかつ、延べ面積が500㎡を超えないこと。準防火地域においては、基準時以後の増築等に係る床面積の合計は50㎡を超えないこと、また増築等の階数が2以下であること。(令137条の10、11)
- * 7 木造建築物の軒裏・外壁防火措置を除く(令137条の10及び11)

＜制限解除としての例外的な許可制度＞

43条(接道義務)、48条(用途規制)、52条(容積率制限)、55条(低層住専の絶対高さ制限)、56条(斜線制限)、56条の2(日影規制)の制限については、既存不適格か否かにかかわらず例外的な許可制度が存在し、増築時等にはこの可能性も視野に入れておくことが望ましい。

＜その他、自治体等による制限強化制度＞

マンションの新築後に特別用途地区(法49条)、地区計画(法68条の2)、建築協定(法69条等)など、制限強化型の制度が新たに適用された場合はそれに対する対応が必要になる可能性があるので注意が必要。

■ 特例的制度を適用して建築されたマンションの取扱い

特例的制度とは

日影規制の許可、高度地区の特例制度、高度利用地区の許可、総合設計、特定街区、再開発等促進区を定める地区計画の認定、一団地の総合的設計の認定、一団地の住宅施設など

<p>特例的制度を適用して建築されたマンションの取扱い</p>	<p>① 各制度の適用(都市計画決定、許可等)は、建築時点の計画内容が前提</p> <p>② そのため、事後に計画内容を変更して増築等を行おうとする場合は、その妥当性の検証が必要</p> <p>③ したがって、担当行政部局との協議が避けられないが、まず専門家に相談するのが妥当</p>
---------------------------------	--

主な制度の概要

制度	制度趣旨等	関係条項
日影規制許可	日影規制の既存不適格マンションを増改築する場合に、原則は不可であるところを特例的にその増改築を許可する等の制度 →許可は個々の建築計画の内容を見てなされるので、事後に計画内容を変更する場合は原則として再許可が必要。	建築基準法 56条の2
高度地区特例制度	建築基準法の高さ制限に加えて追加的に高さ制限を都市計画(高度地区)で定める際、一定の条件に該当する建築計画に対して制限を緩和(許可等)する制度 →許可等は個々の建築計画の内容を見てなされるので、事後に計画内容を変更する場合は一般的に再許可が必要。	建築基準法 58条 (都市計画法 8条3項2号 ト)
高度利用地区許可	市街地再開発事業を実施すべき区域等に都市計画で定められ、地区内の容積率や高さが緩和される制度 →この地区内で高さの緩和措置(特定行政庁許可)を受けた建築計画は、その計画内容を変更する時には再許可が必要。	建築基準法 59条 (都市計画法 8条3項2号 チ)
総合設計許可	市街地環境の向上に寄与する建築計画に対して容積率や高さの制限を緩和する許可がなされるボーナス制度 →許可は計画の優良性(公開空地の確保等)に着目してなされるので、事後に計画内容を変更する場合は一般的に再許可が必要。	建築基準法 59条の2
特定街区	良好な建築計画がなされる街区に対して通常の容積率や高さの制限を適用除外にして、別途その街区にふさわしい制限を都市計画で定める制度 →建築計画に即して都市計画が定められるので、建築計画の変更は一般的に都市計画の変更が必要。	建築基準法 60条 (都市計画法 8条3項2号 リ)
再開発等促進区を定める地区計画の認定	大規模施設の跡地等を一体的に再開発する場合等に用いられる地区計画で、用途地域による制限にかかわらず当該地区独自の制限(用途、容積率、高さ等)を定める制度 →容積率高さの緩和の認定を受ける場合、建築計画内容について個々に特定行政庁の、認定が必要。計画変更は再認定が必要。	建築基準法 68条の3 (都市計画法 12条の5 3項)
一団地の総合的設計の認定	複数住棟からなる団地では、住棟ごとに敷地を設定するのが原則であるが、この認定により団地全体を1敷地扱いできる制度 →この団地内では建築計画内容について個々に特定行政庁の認定が必要であり、一般的に計画変更は再認定が必要。	建築基準法 86条
一団地の住宅施設	住宅団地を都市の成立ちにとって必要な都市施設として都市計画で定める制度 →住棟配置、住戸数等を内容とする団地計画をフィックスして都市計画決定するので、その変更には一般的に都市計画の変更が必要。	都市計画法 11条1項8号

[1、建築基準法\(集団規定とは\)](#)

[2、建築基準法\(単体規定とは\):構造規定、防耐火規定・設備規定\)](#)

[3、建築基準法の改正経緯](#)

[4、用途地域の変遷](#)

法規制用語説明

用途規制:用途地域 ・その他地区 用途制限

用途規制は、都市計画における土地利用計画の実現を図ると共に、市街地の環境を保全するための最も基本的な制限であり、建築物の密度、形態等の制限と併せて健康で文化的な都市生活を実現させ、都市活動をより機能的なものとするために定められたルールである。

容積率

建築物の延べ面積(1棟の建築物についてその各階の床面積の合計)の敷地面積に対する割合。

建ぺい率

建築物の建築面積(建築物がどの程度敷地を蔽っているかを示すもの)の敷地面積に対する割合。ただし、庇等の水平距離1m以内の水平投影面積は当該建築物の建築面積に算入しない。

高さ制限

建築物の絶対高さ制限。都市計画により指定される。

各種斜線制限

道路斜線制限、隣地斜線制限、北側斜線制限の3つがある。

日影規制

住宅地における居住環境を保護するための規制として一定の地域において中高層建築物による一定時間以上の日影を一定範囲内におさめさせ、それら地域における日照等の環境を地域レベルで確保するもの。

出典: 逐条解説 建築基準法 (株)ぎょうせい より

昭和58年の区分所有法の改正以前は専有部分と敷地利用権との一体性の原則が求められておらず、建築後に敷地の一部売却・転貸等がなされ、その後の改修・建替えに当たり障害となることがあります。そのため建築当時の敷地の範囲・権利関係を確認することが大切です。

一団地認定の取り消し・変更について

(建築基準法第86条の2及び5)

一団地の建替え・改修・増築等に当たっては 一団地認定の取り消しや変更申請が必要となります。

・一団地認定の取り消しは、同じ認定区域内の関係権利者への説明が求められ、全員同意が必要でした(建築基準法第86条の5)。しかし、一団地認定後の事情により一団地認定を存続させることが妥当でないと判断される時は、全員の合意がなくとも特定行政庁の職権で取り消しが出来ることとなりました。(詳しくは下記「一団地認定にかかる運用の明確化」を参照)

・一団地認定の変更承認を受ける場合も同じ認定区域内の関係権利者への説明が求められ(合意は不要)、特定行政庁の認定が必要となります。(建築基準法86条の2)

また、団地再生の取り組みとして都市再生特別措置法の改正がなされ、

・団地の土地の共有者のみで市街地再開発事業を施行する場合に、各共有者をそれぞれ1人の組合員として扱い、全員合意から2/3合意での事業推進が可能となりました。

・市街地再開発事業で団地建替えにあたり、一部建物の存置が可能となりました。

(詳しくは下記参照)

[一団地認定にかかる運用の明確化\(技術的助言\)](#)[都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行について](#)
(技術的助言)

マンション建替え等の円滑化に関する法律第105条による「マンション建替型総合設計」について

建築物の耐震改修の促進に関する法律に規定される耐震診断が実施され、要除却認定を受けた建築物の建替えの場合、容積率は、その許可の範囲内において、建築基準法の規定による限度を超えるものとする事ができる。ただし、通常の総合設計制度と異なり、絶対高さ制限(建築基準法第55条第1項)及び斜線制限(同法第56条)の緩和は適用されない。

その許可基準は、総合設計許可準則の中の「マンション建替型総合設計」として定められており、下記の「総合設計許可準則」を参照ください。また、特定行政庁ごとに独自の基準を定めることが出来るため、下記を参照ください。

[総合設計許可準則](#)[各行政ごとのマンション建て替え型総合設計制度\(許可基準\)一覧](#)