

政策会議付議事案書 (令和8年1月6日)

提案課名 財政課 建築指導課 交通住宅課  
 報告者名 北口 慶太 小谷 幹夫 野呂 大介

<p>事案名</p>	<p>秦野市手数料条例の一部を改正することについて</p>	<p>資料 有</p>
<p>目的・必要性</p>	<p>マンションの新築から再生までのライフサイクル全体を通して、管理及び再生の円滑化を図ることを目的として、令和7年5月30日に公布された「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有者等に関する法律等の一部を改正する法律」により、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」が改正され、令和8年4月1日に施行されます。                  この改正では、法律名が「マンションの再生等の円滑化に関する法律」（以下「マンション再生円滑化法」という。）に改められ、従来、敷地面積が一定規模以上のマンションについて、特定行政庁が許可した場合は、容積率制限を緩和することができましたが、これに加え、高さ制限についても緩和することができることとされたことから、この許可に係る手数料を定めるため、条例の一部を改正するものです。</p>	
<p>経過・検討結果</p>	<p>1 令和7年5月30日 「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有者等に関する法律等の一部を改正する法律」公布                  2 令和8年4月 1日 改正マンション再生円滑化法の施行</p>	
<p>決定等を要する事項</p>	<p>上記の法改正に伴い、秦野市手数料条例の一部を次のとおり改正すること。                  1 高さの制限を緩和する許可に係る手数料（160,000円）を定めること。</p>	
<p>今後の取扱い</p>	<p>令和8年3月 市議会第1回定例会に条例改正議案を提出                  4月 改正条例の施行</p>	

## 秦野市手数料条例の一部を改正することについて

マンションの再生等の円滑化に関する法律第163条の59第1項（建築物の高さ）の規定に基づく特例許可申請手数料について

（条例第2条、別表第1関係）

## 1 法改正の概要

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）は、都市計画において定められた数値以下としなければなりません。敷地面積が一定規模以上のマンションで、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものは、容積率の限度を超えることができます。

また、建築基準法では、隣接地や道路の日照、採光等を確保するため、建築物の高さを制限していますが、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」（改正後の法律名「マンションの再生等の円滑化に関する法律」）の改正により、容積率と同様に高さについても、その限度を超えることができるものとされました。

表 関係法令（抜粋）

改正前	マンションの建替え等の円滑化に関する法律
	第105条（容積率の特例） その敷地面積が政令で定める規模以上であるマンションのうち、要除却認定マンションに係る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、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく（略）許可したものの容積率は（略）建築基準法の規定による限度を超えるものとするができる。
改正後	マンションの再生等の円滑化に関する法律
	第163条の59（容積率等の特例） その敷地面積が政令で定める規模以上であるマンションのうち、要除却等認定マンションに係る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又は要除却等認定マンションに係るマンションの更新がされるマンションで、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく（略）許可したものの容積率又は各部分の高さは（略）建築基準法の規定による限度を超えるものとするができる。

## 2 対象マンション

耐震性不足、火災に対する安全性の不足等により、除却又は構造上主要な部分の効用の維持若しくは回復をする必要があるものとして、特定行政庁が認定したマンション（要除却等認定マンション）。

## 3 手数料

県内統一の考えにより、従前の容積率制限に係る特例許可申請手数料（160,000円）と同額とします。

## 4 施行日

令和8年4月1日

秦野市手数料条例の一部を改正することについて

秦野市手数料条例の一部を別紙のとおり改正するものとする。

令和 8 年 2 月 日提出

秦野市長 高 橋 昌 和

提案理由

マンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部改正により、条例で引用する同法の名称に変更が生じ、及び高さの限度を超えることのできるマンションに係る許可事務について、本市が徴収する手数料及びその額を定めるため、改正するものであります。

秦野市手数料条例の一部を改正する条例

秦野市手数料条例（平成12年秦野市条例第4号）の一部を次のように改正する。

別表第1第9項中「マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）」を「マンションの再生等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）」に、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条第1項の規定による容積率の特例に係る許可申請手数料」を「マンションの再生等の円滑化に関する法律第163条の59第1項の規定による容積率等の特例に係る許可申請手数料」に改める。

附 則

この条例は、令和8年4月1日から施行する。

議案第 号 秦野市手数料条例の一部を改正する条例案新旧対照表

新	旧
<p>別表第1（第2条関係）            1－8（略）            9 <u>マンションの再生等の円滑化に関する法律</u>（平成14年法律第78号）関係手数料  <u>マンションの再生等の円滑化に関する法律第163条の5第1項の規定による容積率等の特例に係る許可申請手数料</u> 1件につき160,000円            10・11（略）</p> <p>附 則            この条例は、令和8年4月1日から施行する。</p>	<p>別表第1（第2条関係）            1－8（略）            9 <u>マンションの建替え等の円滑化に関する法律</u>（平成14年法律第78号）関係手数料  <u>マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条第1項の規定による容積率の特例に係る許可申請手数料</u> 1件につき160,000円            10・11（略）</p>

# 再生の円滑化等の推進（高さ制限の緩和）【マンション再生法】

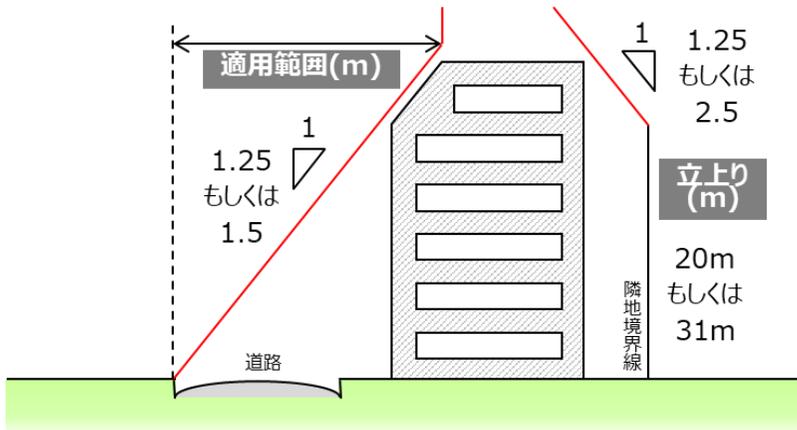
## 背景・必要性

- マンションの建替えを円滑に進めるためには、**保留床の確保などによる区分所有者の負担軽減**を図り、**合意形成をしやすい環境を整備**することが重要。
- このため、**耐震性不足等の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について、特定行政庁の許可による**容積率の特例制度（マンション建替型総合設計制度）**を設けているものの、容積率の緩和にあたり、**高さ制限がネック**になる場合が存在。  
※ 建築基準法における建築物の斜線制限、絶対高さ制限

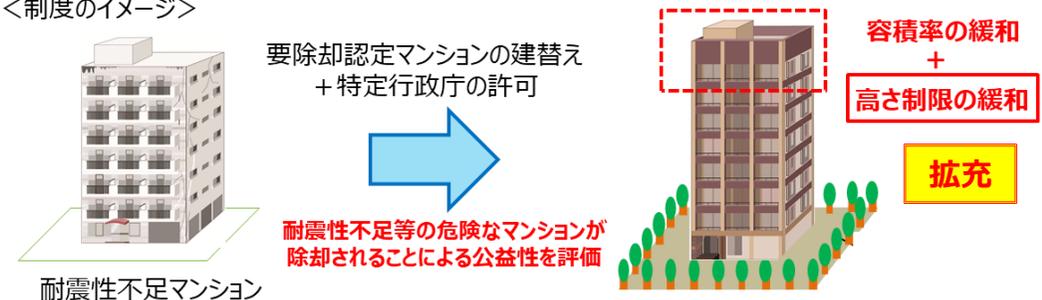
## 改正法の概要

- 現行の容積率の特例に加え、**耐震性不足等のマンション（要除却等認定を受けたマンション）の建替え・更新**をする場合、**特例行政庁の許可による高さ制限の特例**を追加する。

### <斜線制限のイメージ>



### <制度のイメージ>



### 条件

- ・要除却等認定マンションの建替え・更新
- ・敷地面積（500㎡以上等）
- ・周辺の市街地環境を踏まえ**特定行政庁が許可**  
（法施行までに、許可に当たっての考え方「許可準則」を示す予定）