

A-4テキスト マンション改修について 目次

※ このテキストは(5)の内容のみになります。(1)から(4),(6)(7)のテキストは別途ございます。

ページ番号

(各ページ右下に表示)

	1)	マンション改修について テキスト本文	
序 章	2	本マニュアルの位置付け	1
第1章	1. 1	マンション管理の主体－管理組合	2
(1)	1. 2	マンションの維持保全の仕組み	4
	1. 3	改修の重要性	7
	1. 4	改修工事の基本的考え方	9
(2)-1	1. 5	1)～3) 改修工事の進め方	10
	1. 5	4)～5) 改修工事の進め方	17
(2)-2	1. 6	マンションの共用部分・専有部分の基本区分と本マニュアル で扱う改修工事の対象	25
第2章	2. 1	計画修繕工事項目別の改修の主な内容	26
(3)	2. 2	計画修繕の概要と改修工事の具体的内容・工法等	29
	2. 2. 2 15)－2	給水装置・給水施設の改修工事	30
第3章	3. 1	ニーズに応じた改修工事の重要性	34
	3. 2 5)	防災性能向上	35
(4)	3. 2 5)－1	電気設備の浸水対策	35
	3. 2 5)－2	被災時の居住継続（取水装置・非常用電源等）	36
	3. 2 5)－3	防災拠点の整備	38
	3. 3	改修における総合的な視点の重要性	40
(5)		〈参考1〉 マンション改修に関する建築基準関係規定上の手続き	42
(6)		〈参考2〉 マンション改修に関する改正区分所有法上等の手続き	50
		〈参考3〉 石綿（アスベスト）の調査及び対策	58
(7)		〈参考4〉 耐震改修促進法に基づくマンション耐震改修の手続き	61
	2)	補助・融資制度について	66

1)：マンション改修マニュアル（国土交通省）から抜粋

2)：東京都防災・建築まちづくりセンター作成

※ 抜粋元である国土交通省のマニュアルのページ数については、各ページ下部中央の
() に示されています。

参考 マンションの改修に関する参考情報

〈参考1〉マンション改修に関する建築基準関係規定上の手続き

1. 確認申請について

- 建築物を建築等する場合は、建築主事等に対して、その計画が建築基準法及び同施行令、消防法等の建築基準関係規定に適合している旨の確認の申請を行う必要があります。具体的には、次のような場合には確認申請を必要とします。

- ① 建築物の建築
- ② 大規模の修繕又は大規模の模様替
- ③ 駐車場等の工作物の築造や昇降機等の建築設備の設置

- 確認申請を必要とする「建築」、「大規模の修繕」、「大規模の模様替」、「築造・設置」とは、建築基準法上、次のような工事をいいます。

■ 確認申請を必要とする建築工事等

建築工事	内容	
建築	・建築基準法上、建築とは、建築物を新築、増築、改築又は移転することをいいます。 ・新築、増築、改築、移転の定義は次のとおりです。	
	工事種別	定義
	新築	建築物のない土地に、新たに建築物を建築すること。
	増築	建築物の延べ面積を増加させること。
	改築	建築物の全部又は一部を除却した場合、又は災害等により失った場合に、これらの建築物又は建築物の部分を、従前と同様の用途・構造・規模のものに建て替えること。
	移転	同一敷地内で建築物を移動すること。
大規模の修繕	・修繕とは、経年劣化した建築物の部分を、既存のものと概ね同じ位置に概ね同じ材料、形状、寸法のものを用いて原状回復を図ることをいいます。 ・大規模の修繕とは、修繕する建築物の部分のうち、主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根又は階段）の１種以上を、過半（1/2超）にわたり修繕することをいいます。	
大規模の模様替	・模様替とは、建築物の構造・規模・機能の同一性を損なわない範囲で改造することをいいます。一般的に改修工事などで原状回復を目的とせずに性能の向上を図ることをいいます。 ・大規模の模様替とは、模様替をする建築物の部分のうち、主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根又は階段）の１種以上を、過半（1/2超）にわたり模様替をすることをいいます。	
築造・設置	・築造とは、工作物（高架水槽、自動車車庫等）を新設、増設することをいいます。 ・設置とは、昇降機等の建築設備を新設又は増設することをいいます。	

- 第2章で示した大規模修繕等の計画修繕に伴う改修工事については、大規模の修繕又は模様替にあたることは少ないと考えられますが（ただし、昇降機を取り替える場合等については建築設備

としての確認申請を必要とします。)、第3章で紹介した改修工事のうち、新築(集会所・コミュニティセンター等の共用附属施設の新築等)、増築(エレベーター等の共用部分の増築等)、築造・設置(自走式立体駐車場の新築、エレベーターの設置等)については確認申請を行う必要があります。また、模様替にあたる工事(集会所・コミュニティセンター等の建物内の改造、建物共用部分の改造、耐震補強等)のうち、主要構造部を過半にわたり大規模に模様替をする場合については、同様に確認申請を必要とします。建物更新については、工事内容や工事範囲により確認申請の要否が異なります。前述のような工事を行い、増築や大規模の修繕・模様替にあたる場合には、改修工事や改良工事を行う場合と同様に、確認申請が必要となります。

- ・ただし、防火・準防火地域外で、増築・改築・移転に係る部分の延べ面積の合計が 10 m²以下の場合については、確認申請を必要としません。

2. 建築確認申請における一般的な留意点

1) 既存不適格の扱いについて

- ・増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替（以下「増築等」という。）に伴い建築確認申請をする場合は、当該部分のみならず、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審査を受けることになります。
- ・このため、既存建物が既存不適格（建築当時は適法であったものの、その後に法令が改正され、改正後の基準に適合していないもの）である場合、増築等をしようとする場合には、建物全体が現行に適合するようにしなければなりません（以下「遡及適用」という。）。
- ・特に、老朽化マンションの場合、建築後の建築基準法等の改正により、構造関係規定の既存不適格（帯筋比、耐震性等）、防火関係規定の既存不適格（高層区画・堅穴区画、避難施設、排煙設備、内装制限、非常用昇降機・非常用進入口・非常用照明等）等が生じ、対応が必要となる場合があります。
- ・ただし、遡及適用については、「既存の建築物に対する制限の緩和」措置が設けられており、増築等を行う際に、引き続き既存不適格とすることができる規定があります。（マンション改修時に関係する主な規定の概略は次表を参照。また、緩和措置の詳細は「既存建築物の緩和措置に関する解説集（第3版）（令和7年11月国土交通省）」を参照。）。
- ・また、既存不適格建築物の増築等の全体計画を特定行政庁が認定した場合は、最終的に建築物全体で建築基準法に適合するよう、段階的な改修工事を行うことも可能です（建基法 86-8）。

■ 既存不適格建築物の増改築等に対する制限の緩和の範囲

適用除外規定	建築種別	緩和の範囲
防火壁関係 (建基法26)	増築 改築	・ 基準時（既存不適格状態となった始期）以降の増改築部分の床面積の合計が50㎡を超えない（建基令137-3）
	増築 改築	・ 増築又は改築に係る部分が火熱遮断壁等で区画されるものであること（建基令137-3）
	大規模の修繕・模様替	・ 全て（建基令137-12⑦）
特殊建築物関係 (建基法27)	増築 (当該共同住宅の主たる用途に供する部分以外の部分に係るものに限る。) 改築	・ 基準時以降の増改築部分の床面積の合計が50㎡を超えない（建基令137-4）
	増築 改築	・ 増築又は改築に係る部分が火熱遮断壁等で区画されるものであること（建基令137-4）
	大規模の修繕・模様替	・ 全て（建基令137-12⑦）
共同住宅等の界壁関係 (建基法30)	増築	・ 増築後の延べ面積が基準時の延べ面積の1.5倍を超えないこと（建基令137-5）
	改築	・ 改築部分の床面積が基準時の延べ面積の1/2を超えないこと（建基令137-5）
	大規模の修繕・模様替	・ 全て（建基令137-12⑦）
非常用の昇降機関係 (建基法34②)	増築	・ 増築部分の建築物の高さが31mを超えず、かつ、増築部分の床面積の合計が基準時の延べ面積の1/2を超えないこと（建基令137-6）
	改築	・ 改築部分の床面積の合計が基準時の延べ面積の1/5を超えず、かつ、改築部分の建築物の高さが基準時における当該部分の高さを超えないこと（建基令137-6）
	大規模の修繕・模様替	・ 全て（建基令137-12⑦）
防火地域関係 (建基法61（防火地域内にある建築物に係る部分に限る。）	増築 改築	・ 基準時以降の増築又は改築部分の床面積の合計が50㎡を超えず、かつ、基準時の当該建築物の延べ面積を超えないこと ・ 増築又は改築後の階数が2以下で、かつ、延べ面積が500㎡を超えないこと ・ 増築又は改築部分の外壁、軒裏は防火構造とすること ・ 増築又は改築部分の外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に20分間防火設備を設けること ・ 増築又は改築部分以外の部分の外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に20分間防火設備を設けること（建基令137-10）
	増築 改築	・ 増築又は改築に係る部分が火熱遮断壁等で区画されるものであること（建基令137-10）

	大規模の修繕・模様替	・大規模の修繕・模様替に係る部分の外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に20分間防火設備を設けること ・大規模の修繕・模様替に係る部分以外の部分の外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に20分間防火設備を設けること（建基令137-12⑭）
	大規模の修繕・模様替	・大規模の修繕・模様替に係る部分が火熱遮断壁等で区画されるものであること ・大規模の修繕・模様替を行う部分は、延焼のおそれのある部分の外壁開口部に20分間防火設備を設置すること（建基令137-14、137-12⑭）
準防火地域関係 （建基法61（準防火地域内にある建築物に係る部分に限る。））	増築 改築 ※ 木造の場合は外壁及び軒裏が防火構造のものに限る。	・基準時以降の増築又は改築部分の床面積の合計が50㎡を超えないこと ・増築又は改築後の階数が2以下であること ・増築又は改築部分の外壁、軒裏は防火構造とすること ・増築又は改築部分の外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に20分間防火設備を設けること ・増築又は改築部分以外の部分の外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に20分間防火設備を設けること（建基令137-11）
	増築 改築	・増築又は改築に係る部分が火熱遮断壁等で区画されるものであること（建基令137-11）
	大規模の修繕・模様替	・大規模の修繕・模様替に係る部分の外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に20分間防火設備を設けること ・大規模の修繕・模様替に係る部分以外の部分の外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に20分間防火設備を設けること（建基令137-12⑭）
	大規模の修繕・模様替	・大規模の修繕・模様替に係る部分が火熱遮断壁等で区画されるものであること ・大規模の修繕・模様替を行う部分は、延焼のおそれのある部分の外壁開口部に20分間防火設備を設置すること（建基令137-14、137-12⑭）

2）建築基準法第 86 条の一団地の総合的設計の対象区域内の新築や建替え

- ・建築基準法では1つの建築物に1つの敷地が設定され、その敷地単位で建築基準法等の法令を適用することを原則としています。しかし、団地内の複数の建築物を総合的に設計し建築する場合に、個々の建築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た方が、合理的な建築計画や土地の有効利用を図ることができる場合があります。このような場合で、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、建築基準法第 86 条の「一団地の総合的設計」の認定等（以下「一団地認定」という。）を受けた場合は、複数の建物を同一敷地内にあるものとみなして一部の規定が適用されます。
- ・このため、建築時に一団地認定を受けている対象区域内に、新たな建築物の新築又は建替えを行う場合、増築を行う場合、建築物の位置又は構造の変更を伴う大規模の修繕又は大規模の模様替を行う場合（例えば、改修工事により、壁の材料・構造、開口部の位置・仕様が変更される場合が想定される。）などには、当該建築物の位置及び構造が、対象区域内の他の建築物と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る

必要があります（建基法 86-2）。なお、特定行政庁によって認定基準を設けている場合がありますので、まずは特定行政庁へ確認をしてください。

3. 増築・大規模の模様替等を伴う改修工事に関する建築基準関係規定上の特記事項

- ・改修工事についての確認申請における一般的な留意点は上記のとおりですが、第3章で紹介した改修工事について特に留意すべき建築基準関係規定上の手続きを整理すると次のようになります。

■ 改修工事に関する確認申請上の特記事項

改修工事	特記事項
耐震補強	・耐震補強は一般的に確認申請を必要とするケースが多いと考えられます。 ・ただし、耐震診断の結果を踏まえ、耐震改修を行おうとする建築物の所有者は、耐震改修促進法に基づき、耐震改修の計画について所管行政庁の認定を受けることができます。耐震改修の計画の認定を受けることにより、建築確認の手続きが不要になります。また、認定を受けると、建築基準法の既存不適格建築物に係る制限の緩和、耐火建築物に係る制限の緩和等を受けることができます。
エレベーターの設置	・エレベーターを設置する場合には、建築設備としての確認申請が必要となる場合があります（建基法87-4）。 ・エレベーターの基準については、構造上主要な部分は、摩損及び疲労破壊を考慮したエレベーター強度検証法（平成12年建設省告示第1414号）により基準に適合することが確かめられたものか、又は、摩損又は疲労破壊を考慮して行う国土交通大臣の認定を受けたものである必要があります（建基令129-4）。 ・その他、エレベーターの荷重、かごの構造、昇降路の構造、駆動装置及び制御器、機械室の構造、安全装置、適用除外について、所定の規定に従う必要があります。
宅配ボックスの設置	・共同住宅の共用の廊下に宅配ボックス等（宅配ボックス、郵便受けその他これらに類するもの）を設置する場合で、当該部分が共用の廊下と区画されず一体として利用される場合には、当該部分の床面積は、容積率を算定する際の延べ面積に算入されません（建基法52⑥）。 ※ 常時開放されている自動閉鎖式防火戸による仕切りは、区画とはみなさない。 ・また、上記の場合以外でも、建築物の床面積の合計の100分の1までを限度として、宅配ボックス設置部分の床面積について、容積率を算定する際の延べ面積に不算入とすることができます（建基令2①③）。 ・宅配ボックス等の設置により、新たな壁・扉等により共用廊下から区画される部分を形成する場合や、廊下の有効幅員が法令に定める基準を下回るなど、建築基準関係規定に係る変更が生じる場合については、建築確認申請を必要とします。
建物内の共用施設等の整備	・共用スペースの増築にあたり、一定の昇降機の昇降路の部分又は共用の廊下若しくは階段の用に供する部分の床面積は、容積率を算定する際の延べ面積に算入されません（建基法52⑥）。 ・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で、当該変更により建築基準関係規定に係る変更が生じる場合については、建築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は、類似の用途（建基令137-18）相互間以外の用途変更に相当するため、確認申請を必要とします（採光規定等を住宅としての規定に適合させる必要があります。）。

立体駐車場の建設	・柱や屋根又は壁を有する構造の自動車車庫、自転車置場・バイク置場の整備にあたっては、防火・準防火地域以外の地域で10㎡を超える場合などは、建築物としての建築基準法等の適用を受け、建築確認申請が必要です。 ・自動車車庫の築造には、住居系の用途地域において建築の制限があり、用途地域ごとに建築できる規模が異なります（建基法48・建基令130-5、建基令130-5-5又は建基令130-8）。また、構造、階数、床面積等に関係なく内装制限が課されています（建基令128-4①Ⅱ）。一方、容積率の算定には緩和規定が設けられており、その建築物の各階の床面積の合計の1/5を限度として容積率を算定する際の延べ面積に算入されません（建基令2①Ⅳ・③）。また、壁を有しない簡易な構造の自動車車庫の部分に対しては、一般の防火規定は適用されません（建基法84-2）。 ・なお、二段・多段方式の機械式駐車場については、工作物としての建築基準法の制限を受けることになりますが、原則建築確認申請は不要です。
-----------------	---