

令和 8 年 2 月 4 日
都市整備政策部建築調整課

マンションの建替え等の円滑化に関する法律等の一部改正に伴う
世田谷区手数料条例の一部改正について

1 改正理由

マンションの老朽化に伴う建て替えに加え、リノベーション等多様なニーズに対応した再生の推進を図るための「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）の改正及び建築基準法（昭和25年法律第201号）施行令の規定の整備に伴い、世田谷区手数料条例の一部改正を行う。本件については、総務部より、令和8年第1回定例会に提案する。

2 手数料条例改正に関する法改正の内容

- ・マンションの建替え等の円滑化に関する法律の名称変更、建て替え等の際の許可項目の追加及び規定の整備
- ・建築基準法施行令の改正に伴う既定の整備

3 施行予定日

公布の日（ただし、別表1 125の11の改正については令和8年4月1日）

4 添付資料

- （別紙1） 新旧対照表（手数料条例）
（参考資料） 法改正概要

世田谷区手数料条例の一部を改正する条例新旧対照表

改正後					改正前				
○世田谷区手数料条例 平成12年 3 月13日条例第 3 号 本則略 附 則 この条例は、公布の日から施行する。ただし、別表 1 中125の11の改正規定は令和 8 年 4 月 1 日より施行する。					○世田谷区手数料条例 平成12年 3 月13日条例第 3 号 本則略				
別表第 1 （第 2 条関係）					別表第 1 （第 2 条関係）				
事務		名称等	額	徴収時期	事務		名称等	額	徴収時期
1 ～ 125の 7	略				1 ～ 125の 7	略			
125の 8	建築基準法施行令第137条の12第11項の規定に基づく既存の建築物に対する制限の緩和に係る認定申請の審査	既存建築物の敷地と道路との関係の制限の緩和に係る認定申請手数料	28,000円	認定申請のとき。	125の 8	建築基準法施行令第137条の12第6項の規定に基づく既存の建築物に対する制限の緩和に係る認定申請の審査	既存建築物の敷地と道路との関係の制限の緩和に係る認定申請手数料	28,000円	認定申請のとき。
125の 9	建築基準法施行令第137条の12第12項の規定に基づく既存の建築物に	既存建築物の道路内の建築制限の緩和に係る認定申請手数料	28,000円	認定申請のとき。	125の 9	建築基準法施行令第137条の12第7項の規定に基づく既存の建築物に	既存建築物の道路内の建築制限の緩和に係る認定申請手数料	28,000円	認定申請のとき。

改正後						改正前					
		対する制限の緩和に係る認定の申請に対する審査						に対する制限の緩和に係る認定の申請に対する審査			
125の10	建築基準法施行令第137条の16第2号の規定に基づく建築物の移転の認定の申請に対する審査	建築物の移転認定申請手数料	28,000円	認定申請のとき。		125の10	建築基準法施行令第137条の16第2号の規定に基づく建築物の移転の認定の申請に対する審査	建築物の移転認定申請手数料	28,000円	認定申請のとき。	
125の11	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）第163条の59第1項の規定に基づく建築物の容積率又は各部分の高さに関する特例の許可の申請に対する審査	要除却等認定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の更新がされるマンションの容積率又は各部分の高さの特例許可申請手数料	160,000円	許可申請のとき。		125の11	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）第105条第1項の規定に基づく建築物の容積率に関する特例の許可の申請に対する審査	要除却認定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の容積率の特例許可申請手数料	160,000円	許可申請のとき。	
125の12～	略					125の12～	略				

「手数料条例」の改正〈マンション再生法関係〉

①法律名の改称

「マンションの**建替え**等の円滑化に関する法律」→「マンションの**再生**等に関する法律」

②耐震性不足等で建て替え等をする場合(要除却等認定)の特定行政庁の許可による高さ制限の特例創設

・**第105条第1項**→**第163条の59**(章立て変更あり)

2. 再生の円滑化等

【施行日:令和8年4月1日】

①新たな再生手法の創設等

【区分所有法・マンション再生法等】

- 建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション、建物の取壊し等を、建替えと同様に、**多数決決議(4/5※)**により可能とする

※耐震性不足等の場合: 3/4、政令指定災害による被災の場合: 2/3

- 上記決議に対応した**事業手続等(※)**を整備

※組合設立、権利変換計画、分配金取得計画等

＜一棟リノベーションのイメージ＞



②多様なニーズに対応した建替え等の推進

【マンション再生法】

- 隣接地や底地の所有権等について、建替え等の後のマンションの区分所有権に変換することを可能に

※容積確保のための隣接地等の取込みに係る合意形成を促進

- 耐震性不足等で建替え等をする場合、容積率のほか、**特定行政庁の許可による高さ制限の特例**

3. マンション管理法・再生法等の改正内容

【施行日:令和8年4月1日】

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】

【再生法 第163条の59(新旧P229)】

背景・必要性

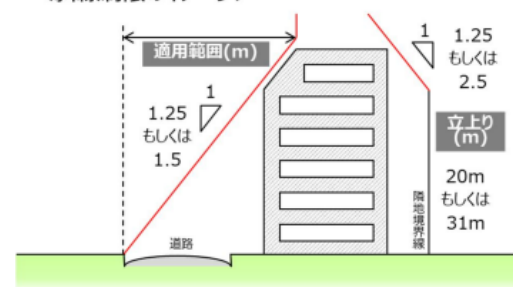
- マンションの建替えを円滑に進めるためには、**保留床の確保**などによる区分所有者の負担軽減を図り、**合意形成しやすい環境を整備**することが重要。
- このため、**耐震性不足等のマンションの建替え**により、新たに建築されるマンションについて、特定行政庁の許可による**容積率の特例制度(マンション建替え型総合設計制度)**を設けているものの、容積率の緩和にあたり、**高さ制限**がネックになる場合が存在。

※ 建築基準法における建築物の斜線制限、絶対高さ制限

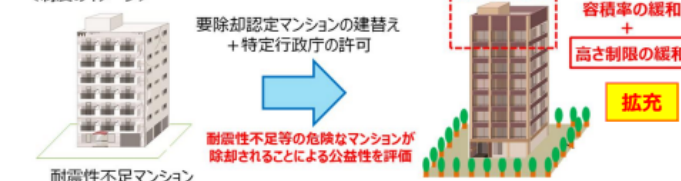
改正法の概要

- 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、**特定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)