

豊中市マンション建替型総合設計制度許可取扱要領の改正について

【目的】

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。以下「法」という。）が一部改正され、法第 102 条第 2 項の除却の必要性に係る認定対象が拡充されたため、豊中市マンション建替型総合設計制度許可取扱要領を国の総合設計許可準則を基本にして改正を行うもの。

【改正内容】

① 容積率の緩和特例の適用対象の拡大

耐震性が不足するものに加え、外壁等の剥離により危害が生じるおそれがあるマンションやバリアフリー性能が確保されていないマンション等を容積率緩和特例の対象とする。

④ 法第 102 条第 2 項第二号

火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるマンション。

例) 竪穴区画等の不適格であるマンション

⑤ 法第 102 条第 2 項第三号

外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剥離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める基準に該当すると認められるマンション

例) 外壁のひび割れ、鉄筋腐食等が広範囲に生じ、外壁等の落下のおそれがあるマンション

⑥ 法第 102 条第 2 項第四号

給水、排水その他の配管設備の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める基準に該当すると認められるマンション

例) 改修が困難なスラブ下配管において、配管が腐食し漏水等が生じているマンション

⑦ 法 102 条第 2 項第五号

高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に規定する建築物移動等円滑化基準に準じるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるマンション

例) エレベーターが未設置で住戸までの経路がバリアフリー化されていないマンション

【豊中市マンション建替型総合設計制度許可取扱要領の変更点】

◆上記①の容積率の緩和特例の適用対象の拡大に伴い、国の総合設計許可準則を基本にして、第3基本方針に『⑩バリアフリー等』を追加し、下記の（ア）から（ウ）を盛り込む。

- （ア）除却の必要性に係る認定に関する基準等を定める告示（令和3年国土交通省告示第1522号）第5第1号イからニまでに定める経路のうち、それぞれ一以上のものが、第2号に掲げる基準に適合していること。
- （イ）道又は公園、広場その他の空地からマンションの出入口までの経路のうち一以上を構成する敷地内の通路（以下「屋外対象通路」という。）が、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令（平成18年政令第379号）第16条各号及び第18条第2項第7号イからニまでの基準（以下「バリアフリー基準」という。）に適合していること。ただし、屋外対象通路が地形の特殊性によりバリアフリー基準に適合することが困難な場合で、マンションの敷地内の車寄せからマンションの出入口までの経路のうち一以上を構成する敷地内の通路がバリアフリー基準に適合したものとすることは、この限りでない。
- （ウ）法第102条第2項第1号から第4号までに該当するものとして同条第1項の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あって、地形の特殊性によりやむを得ず（イ）を満たすことができないものは、（イ）によらないものとする事ができる。