

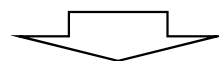
# 一団地認定の職権取消しガイドラインの検討(イメージ)

建築基準法施行規則改正(平成28年10月公布・施行)により、一団地認定後の事情の変化により、認定の要件を満たさなくなった場合など、特定行政庁が一団地認定の存続が妥当でないと判断する場合には、特定行政庁が職権で取り消すことができる旨を明確化。

技術的助言において、認定後の事情の変化により、特定行政庁が一団地認定の存続が妥当でないと判断する場合の考え方として4つの例が示されたところであるが、具体的な運用に当たっての留意点等をガイドラインとして示すことにより、各特定行政庁による円滑な手続きの促進を図る。

## <ガイドラインのイメージ>

職権取消しに係るケーススタディ等を行い、職権取消しの手続きに係る留意点及び一団地認定を取り消した場合に建築基準法の規定に適合させる上での留意点を整理し、ガイドラインにまとめることで、職権取消しに係る運用の円滑化を図る。



## 2つのケーススタディを実施

### ①職権取消しの手続きに係るケーススタディ

職権取消しをする場合の手続きをより明確にするため、技術的助言で示された①から④の場合について、職権取消しのための情報収集の方法や手続き上の留意点等を検討し整理する。

- ①公告区域内の建築物がすべて除却された場合
- ②市街地再開発事業等の事業実施が見込まれる場合
- ③マンション建替え法に基づく建替えの事業実施が見込まれる場合
- ④一団地認定が取り消されたとしても公告区域内のすべての建築物に建築基準法違反が発生しない場合

### ②建築基準法違反が発生しないようにするためのケーススタディ

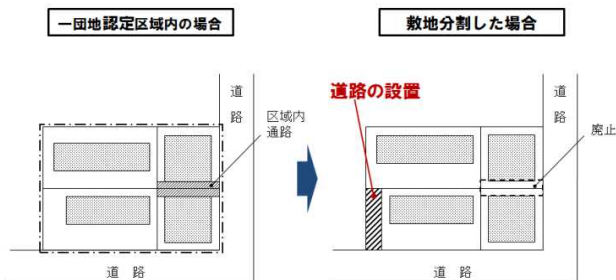
一団地認定を取り消した場合に、一団地認定により合理化されていた日影規制や接道等の規定について適合させるための留意点等を検討し整理する。

# 一団地認定が取り消されたとしても建築基準法違反が発生しない場合の留意点の例

## ■一団地認定の取消しの際に法適合を確認すべき主な項目の例

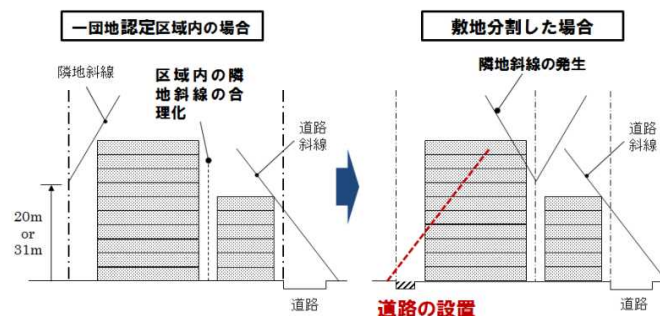
### 道路の設置が必要となる場合（法第43条）

一団地認定区域の敷地分割により、**アンコ部分の敷地は無接道状態**となるため、**道路の設置が必要**となる。



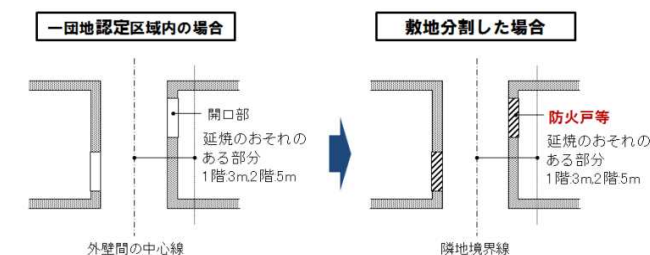
### 道路の設置に伴い新たな斜線制限が発生（法第56条）

一団地区域内の敷地分割、及びそれに伴う道路の設置により、新たに道路・隣地斜線が発生し、斜線制限を満たさなくなる可能性がある。



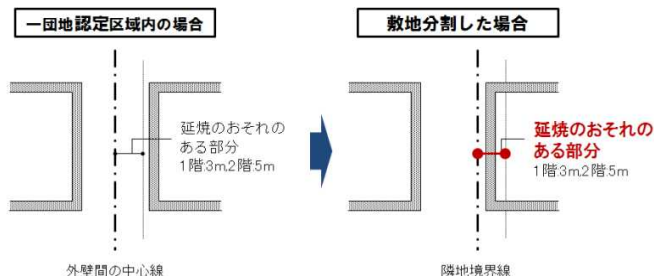
### 外壁の開口部に対する制限の特例（法第86条の4）

一団地認定区域内では、隣接する建築物の開口部が対面しないよう**開口部の位置をずらす等**を通じて、**耐火・準耐火建築物と同等の耐火性能を有すること**とすることが可能であるが、敷地分割により**外壁の開口部で延焼のおそれのある部分は、防火戸等の防火設備を設けることが必要**となる。



### 延焼のおそれのある部分（法第2条第1項第6号）

一団地認定域内では外壁間の中心線からの距離だったが、敷地分割により隣地境界線からの距離となり、**場合によっては外壁が延焼のおそれのある部分に含まれる可能性がある。**



### 採光規定（法第28条第1項、令第20条）

一団地認定区域内では、採光に有効な部分の面積の算定について、**外壁間の実際の距離**による方法を適用するため、近接して建築することが可能であるが、敷地分割により隣地境界線からの距離となり、**採光規定を満たさなくなる可能性がある。**

