

国土交通省住宅局市街地建築課	資料3-1
住宅団地の再生のあり方に関する検討会（第2期） 第3回 平成30年2月28日（水）	

建築基準法第86条第1項等に基づく一団地認定の
特定行政庁による職権取消しのためのガイドライン案

平成30年3月

国土交通省

※本資料は検討会における審議用資料であり、今後内容の追加・修正の可能性があります。

目次

1	ガイドライン策定の趣旨	2
1-1	ガイドライン策定の背景と目的	2
1-2	用語の定義	3
2	住宅団地の建替えにおける一団地認定の課題と職権取消しの明確化	4
2-1	想定される住宅団地の状況と各住宅団地が抱える一団地認定の課題	4
2-2	一団地認定の職権取消しの明確化	5
2-3	一団地認定を存続させることが妥当でない場合の考え方	5
2-4	職権取消しのフローチャート	7
3	職権取消しの手続きにかかるケーススタディ	8
3-1	公告区域内の建築物がすべて除却された場合	9
3-1-1	公告区域内の建築物がすべて除却されているが一団地認定の取消しはなされていない場合の例	9
3-1-2	公告区域内の建築物がすべて除却されることが見込まれる場合の例	10
3-2	市街地再開発事業等の事業実施が見込まれる場合	11
3-2-1	公告区域と市街地再開発事業等の施行区域が一致する場合の例	11
3-2-2	公告区域と市街地再開発事業等の施行区域が一致しない場合の例	13
3-3	マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づく建替えの事業実施が見込まれる場合	14
3-3-1	公告区域内の区分所有マンションをすべて建て替える場合の例	14
4	建築基準法への適合状況確認のケーススタディ	16
4-1	一団地認定の取消しの際に法適合を確認すべき特例対象規定	16
4-2	建築基準法への不適合が発生しない場合のケーススタディ	25
4-2-1	全体の建設計画が途中で見直された場合の例	25
4-2-2	賃貸・区分所有併存の住宅団地において賃貸部分を売却し新たに建築物を計画する場合の例	26
4-2-3	公告区域を縮小する場合の例	27
5	改正省令の施行日（平成 28 年 10 月 3 日）より前に職権取消しをしていた場合の取扱い	28
5-1	職権取消しが内在していることの確認	28
5-2	改正省令の施行日より前に職権取消しをしていた場合の取扱い	28
6	職権による一団地認定の取消しの事例	29
7	一団地認定の取消しと併せて土地所有権等を整理した事例と留意点	30
8	参考資料	31

1 ガイドライン策定の趣旨

1-1 ガイドライン策定の背景と目的

建築基準法第 86 条等の規定に基づくいわゆる一団地認定は、建築基準法の原則である一敷地一建築物の原則の例外として、複数の敷地を一の敷地とみなして一又は二以上の建築物を建築することを認めたものであり、高度経済成長期に都市近郊を中心に供給された住宅団地において多く活用されてきた。

一団地認定を受けた住宅団地の建替え等に伴いその取消しを行う場合にあっては、同法第 86 条の 5 の規定に基づく取消しの申請の際、公告区域内の土地の所有者又は借地権者の全員の合意が必要とされていることから、その合意形成が困難であった。

国土交通省に設けられた「住宅団地の再生のあり方に関する検討会（座長 浅見泰司 東京大学大学院工学系研究科教授）」（以下「第 1 期団地再生検討会」という。）取りまとめ（平成 28 年 1 月）において、認定後の事情により一団地認定を存続させることが妥当でないという状況が生じた場合については、建築基準法の条文にかかわらず、特定行政庁は、全員の合意がなくとも一団地認定を職権で取り消すことができる旨を明確化すべきとの提言を受け、建築基準法施行規則を改正（平成 28 年国土交通省令第 72 号）し、特定行政庁が職権で一団地認定を取り消す際の手続き等について規定した（平成 28 年 10 月 3 日公布・施行）。また、当該取消しの運用等について、技術的助言（平成 28 年 10 月 3 日国住街第 119 号）を発出した。

当該技術的助言において、「認定後の事情により一団地認定を存続させることが妥当でないという状況が生じた場合」の考え方が示されたところであるが、住宅団地の建替え等を行う場合を想定しつつ、特定行政庁による職権取消しの円滑な運用を図るため、職権取消しにかかるケーススタディを行い、具体的な手続き等の留意点を示したガイドラインを策定する。

なお、一団地認定の取消しと併せて行うことが想定される建替え事業等の実施にあっては、一団地認定を受けた住宅団地が良好な市街地を一体として形成してきた経緯を踏まえ、将来的なまちづくりやコミュニティ形成の重要性に留意しつつ、住宅団地の建替え等が進められることが期待される。

1-2 用語の定義

建築基準法第 86 条第 1 項等に基づく一団地認定の特定行政庁による職権取消しのためのガイドライン（以下「ガイドライン」という。）において用いる用語について、以下のように定義する。

- ・ガイドラインにおいては法令名を次のように略記する。

正式名称	略記
建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）	: 法
建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）	: 令
建築基準法施行規則（昭和 25 年建設省令第 40 号）	: 規則
都市再開発法（昭和 44 年法律第 38 号）	: 再法
建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律 69 号）	: 区法
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）	: 円法
建築基準法施行規則の一部を改正する省令（平成 28 年国土交通省令第 72 号）	: 改正省令

- ・一団地認定

法第 86 条第 1 項若しくは第 2 項又は法第 86 条の 2 第 1 項の規定による認定又は法第 86 条第 3 項若しくは第 4 項又は法第 86 条の 2 第 2 項若しくは第 3 項の規定による許可をいう。

- ・公告区域

公告認定対象区域（法第 86 条第 1 項又は第 2 項の規定による認定に係る公告対象区域）又は公告許可対象区域（同条第 3 項又は第 4 項の規定による許可に係る公告対象区域）をいう。

- ・土地所有者等

一団地認定の対象区域内の土地の所有権又は借地権を有する者をいう。

- ・技術的助言

「建築基準法第 86 条第 1 項等の一団地認定にかかる運用の明確化について（技術的助言）」（平成 28 年 10 月 3 日 国住街第 119 号）をいう。

- ・住宅団地

一団の土地の区域において、主として共同住宅が複数棟存在するものをいう。

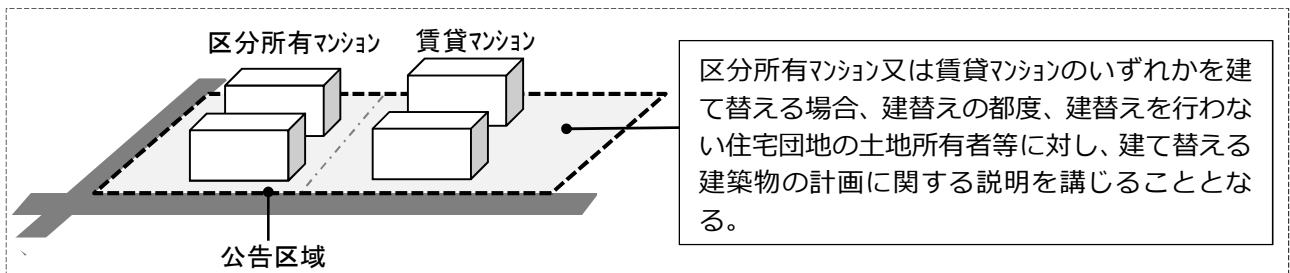
2 住宅団地の建替えにおける一団地認定の課題と職権取消しの明確化

2-1 想定される住宅団地の状況と各住宅団地が抱える一団地認定の課題

① 賃貸・区分所有併存の住宅団地で賃貸マンション又は区分所有マンションのいずれかを建て替える場合の課題

賃貸マンションのみで構成された住宅団地の場合、土地所有者等はほぼ一者であるのに対して、賃貸・区分所有併存の住宅団地の場合、土地所有者等が複数であるため、建替え等の合意形成がより困難となることが考えられる。

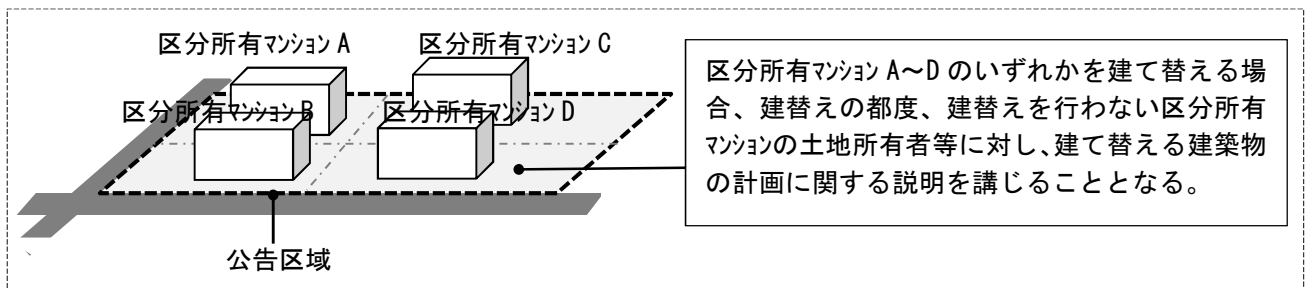
賃貸・区分所有併存の住宅団地では、賃貸マンションと区分所有マンションで建替えのタイミングが異なる場合がある。賃貸マンション又は区分所有マンションのいずれかを建て替える場合、その後の他の建物の建替えや住宅団地の管理・運営がしやすいよう、一団地認定を取り消し、賃貸マンションと区分所有マンションとでそれぞれ建替え等が進められるようにすることが一つの方法として考えられるが、一団地認定の取消しの申請には、建替えを行わない建物も含めて、賃貸マンションと区分所有マンションの土地所有者等の全員の合意が必要となる。合意形成が難航した場合、法第 86 条の 2 の規定に基づく追加建替えの認定等により建築することが想定される。



② 複数の区分所有マンションで一部の区分所有マンションを建て替える場合の課題

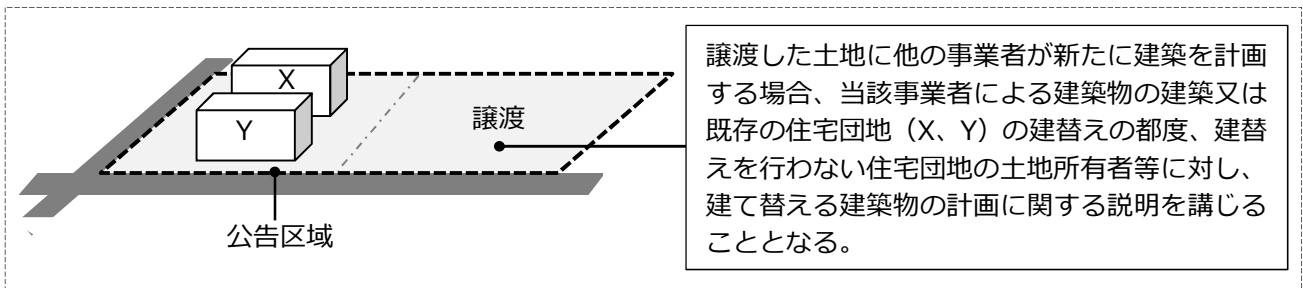
公告区域内に複数の区分所有マンションがある場合であって、すべての区分所有マンションの同時建替えではなく一部の区分所有マンションのみで建替えを行う場合、公告区域内の他の区分所有マンションを含む合意形成がより困難となることが考えられる。

公告区域内に複数の区分所有マンションがある住宅団地において、区分所有マンションごとに建替えのタイミングが異なる場合がある。一部の区分所有マンションのみを建て替える場合、その後の他の区分所有マンションの建替えや管理・運営がしやすいよう、一団地認定を取り消し、区分所有マンションごとに建替え等が進められるようにすることが一つの方法として考えられるが、一団地認定の取消しの申請には、建替えを行わない建物も含めて、他の区分所有マンションの土地所有者等の全員の合意が必要となる。合意形成が難航した場合、法第 86 条の 2 の規定に基づく追加建替えの認定等により建築することが想定される。



③ 土地の一部を譲渡し新たに建築計画する場合の課題

住宅団地の建替え費用を捻出するためや公告区域内に空き家・空き地が増え土地利用を見直すために土地の一部を譲渡するなどし、他の事業者が公告区域内に新たに建築計画する場合など、譲渡した土地とそれ以外の土地の建築物の建替えや管理・運営がしやすいよう、一団地認定を取り消し、各建物で建替え等が進められるようにすることが一つの方法として考えられるが、一団地認定の取消しの申請には、建替えを行わない建物も含めて、他の建物の土地所有者等の全員の合意が必要となる。合意形成が難航した場合、法第 86 条の 2 の規定に基づく追加建替えの認定等により建築することが想定される。



2-2 一団地認定の職権取消しの明確化

改正省令（第 10 条の 22 の 2 及び第 10 条の 22 の 3 を新設）により、特定行政庁が職権で一団地認定を取り消した際の手続きについて規定した。

具体的には、一団地認定の取消しをした際に、

- ①公告しなければならないこと
- ②当該公告は公報への掲載その他特定行政庁が定める方法によること
- ③当該公告によって取消しの効力が生ずること

を規定している。

一団地認定については、土地所有者等の全員の合意による取消しの申請があった場合には、特定行政庁は安全上、防火上及び衛生上支障がない等と認めるときは、当該申請に係る一団地認定を取り消すものとされている（法第 86 条の 5 第 2 項及び第 3 項）が、認定後の事情により一団地認定を存続させることが妥当でないという状況が生じた場合については、法の条文にかかわらず、特定行政庁は、土地所有者等の全員の合意がなくとも、職権で取り消すことができるものと解される。

2-3 一団地認定を存続させることが妥当でない場合の考え方

技術的助言において、認定後の事情により一団地認定を存続させることが妥当でないという状況が生じた場合の考え方が示された。併せて、従前の公告区域の良好な市街地環境を維持増進させる観点から、都市計画手法等の活用を図ることに触れられている。

① 公告区域内の建築物がすべて除却された場合

従前と同様の建築物が再建されることが今後明らかに見込まれる場合を除き、公告区域内の建築物がすべて除却された場合が考えられる。

② 市街地再開発事業等の事業実施が見込まれる場合

例えば、再法に基づく市街地再開発事業の施行に関し、

- ・再法第 72 条第 1 項等の規定に基づき権利変換計画の認可がされた場合
 - ・再法第 11 条第 1 項等の規定に基づき組合設立の認可がされた場合等であって、これらの事業計画に基づき公告区域内のすべての建築物が建て替えられることが確実に見込まれる場合
- が考えられる。

なお、再法第 110 条第 1 項の規定に基づく権利変換計画を定める場合については、建替えについてすべての権利者の合意が得られている状況であるため、一団地認定の取消しについて全員の合意を得たうえで法第 86 条の 5 第 1 項に基づく申請を行うことも考えられる。

③ マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づく建替えの事業実施が見込まれる場合

円法に基づく建替えの施行に関し、

- ・円法第 57 条第 1 項の規定に基づき権利変換計画の認可がされた場合
 - ・円法第 9 条第 3 項等の規定に基づき組合設立の認可等がされた場合等であって、これらの事業計画に基づき公告区域内のすべての建築物が建て替えられることが確実に見込まれる場合
- が考えられる。

なお、区法第 70 条第 1 項の規定に基づく一括建替え決議を経て、建替えに参加しない旨を回答したすべての区分所有者に対して区法第 70 条第 4 項の規定に基づき準用する区法第 63 条第 4 項の規定に基づく売渡し請求がされた場合や、全員同意により建替えを決定した場合（敷地利用権が借地権である場合においては、さらに敷地所有者の承諾を得た場合）については、建替えについてすべての権利者の合意が得られている状況であるため、一団地認定の取消しについて全員の合意を得たうえで法第 86 条の 5 第 1 項に基づく申請を行うことも考えられる。

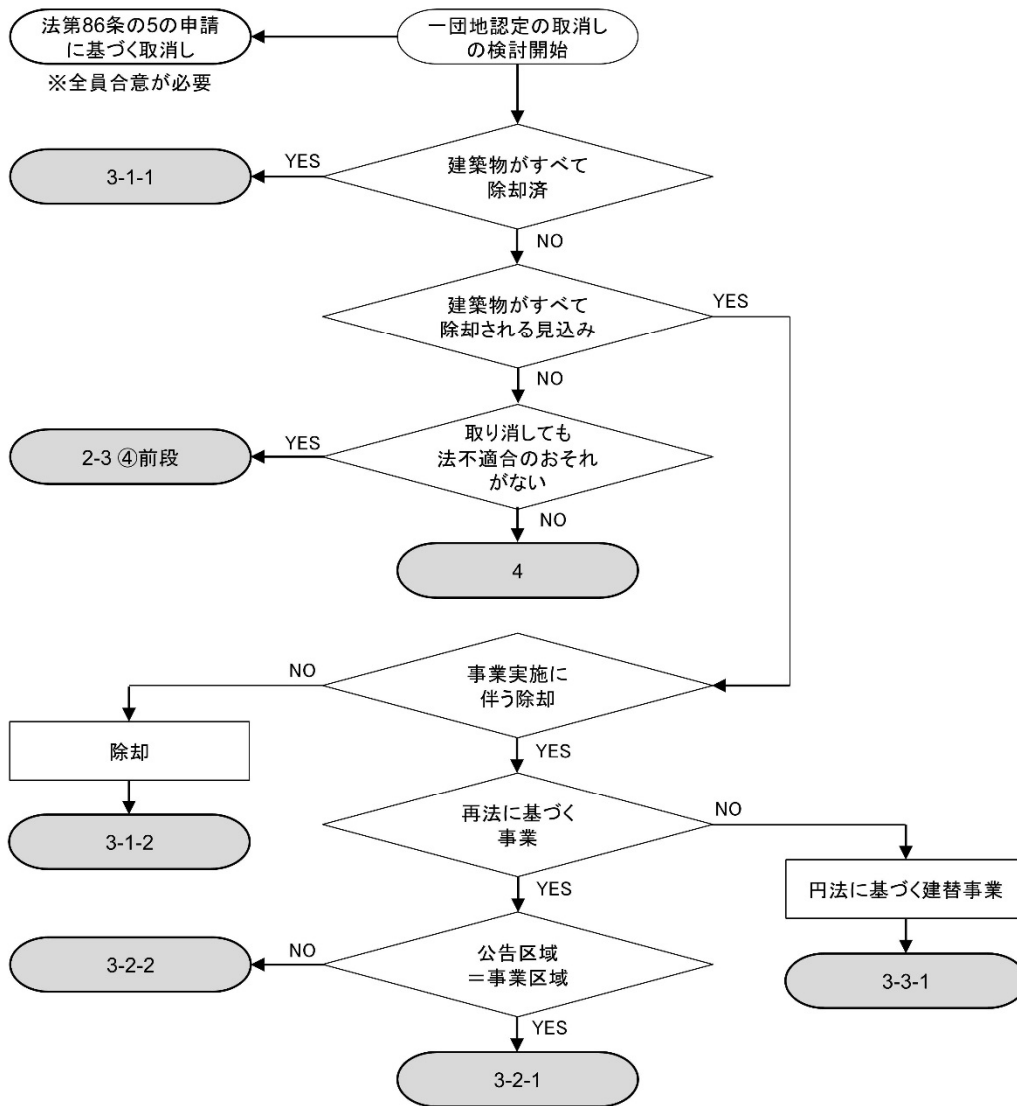
④ 一団地認定が取り消されたとしても公告区域内のすべての建築物に建築基準法不適合が発生しない場合

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ついて法不適合が発生しない場合については、一団地認定の実質的な意味を失っているものとして、当該一団地認定を存続させることが妥当でないと判断される場合があると考えられる。

なお、例えば、斜線制限等について街並み誘導型地区計画を活用しつつ、接道規定について位置指定道路と法第 43 条ただし書規定を併用し、区域内の日影規制の緩和については許可等による対応とするといったケースも想定されうる。

2-4 職権取消しのフローチャート

職権取消しが考えられる場合のフローチャートを次に示す。なお、一団地認定の取消しに対して土地所有者等の全員合意が得られる場合は、法第86条の5に規定する申請に基づく取消しを行うことが考えられる。



内の数字はガイドライン中の章節を表す

3 職権取消しの手続きにかかるケーススタディ

技術的助言において考え方が示された職権取消しが想定されるケースについて、それぞれケーススタディを行い、その際の留意点を示す。

公告区域内に建築物を建築する場合、法第 86 条の 2 の規定に基づく認定等を受けることが必要である。法第 86 条の 2 の規定に基づく認定等を受けない場合、建築確認申請までに一団地認定が取り消されている必要がある。

また、昭和 62 年の法改正（昭和 62 年法律第 66 号）により公告の義務化、平成 11 年の規則改正（平成 11 年建設省令第 14 号）により一団地認定を申請する際の認定計画書の様式の規定、平成 18 年の法改正（平成 18 年法律第 92 号）により法令の規定による処分に関する書類の保存の義務化がされたが、これら以前のものについては、認定当時の状況等を確認できる情報が残っていない可能性があるため、認定当時の状況等を確認する必要がある場合は留意が必要である。

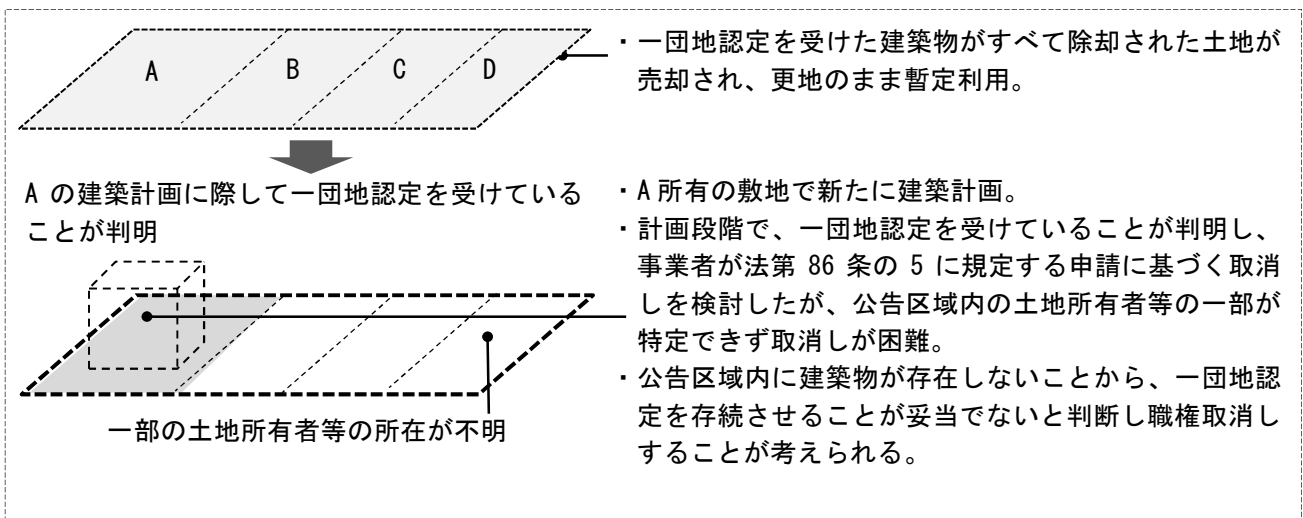
3-1 公告区域内の建築物がすべて除却された場合

一団地認定を受けた建築物は、当該認定を受けたままでも除却することは可能であり、公告区域内の建築物がすべて除却される場合として、次の場合が考えられる。

3-1-1 公告区域内の建築物がすべて除却されているが一団地認定の取消しはなされていない場合の例

一団地認定を受けた建築物が除却され、公告区域内の土地を複数の者に売却。その後、公告区域内の土地の一部で事業者が建築を計画。公告区域内の土地の一部の土地所有者等が特定できず、法第86条の5に規定する申請に基づく取消しが困難。

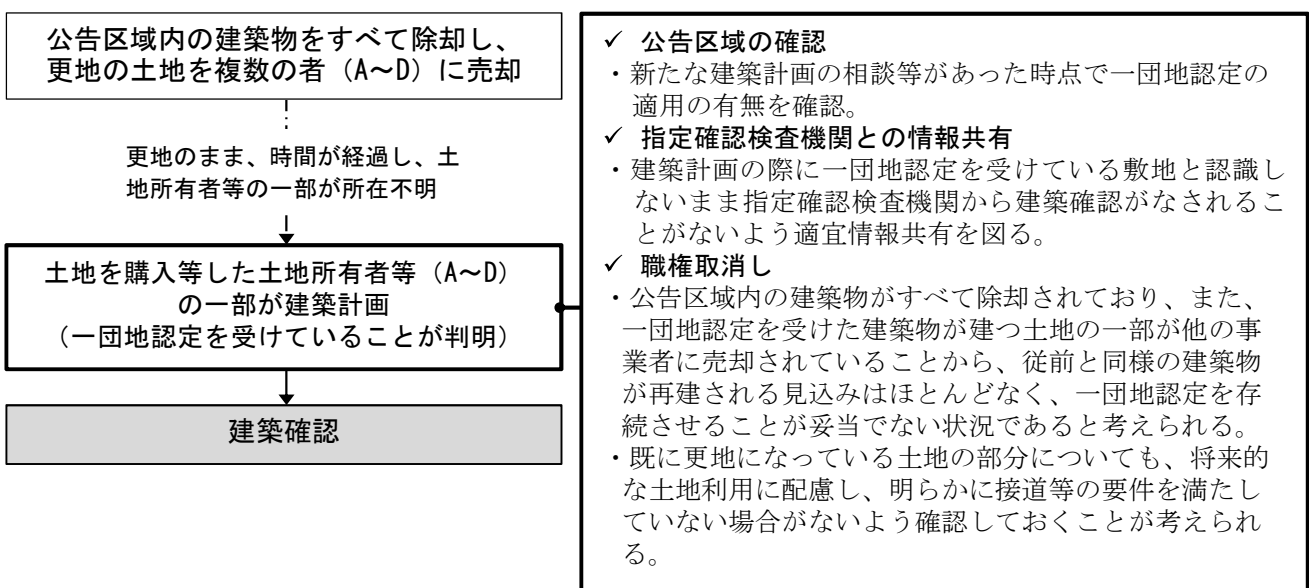
公告区域内に建築物が存在しないことから、一団地認定を存続させることが妥当でないと判断し職権取消しすることが考えられる。



【 手続き例 】

【職権取消しに係る特定行政庁の対応の留意点】

□ : 事業者等の手続き □ : 地方公共団体の手続き □ : 職権取消しが考えられる段階

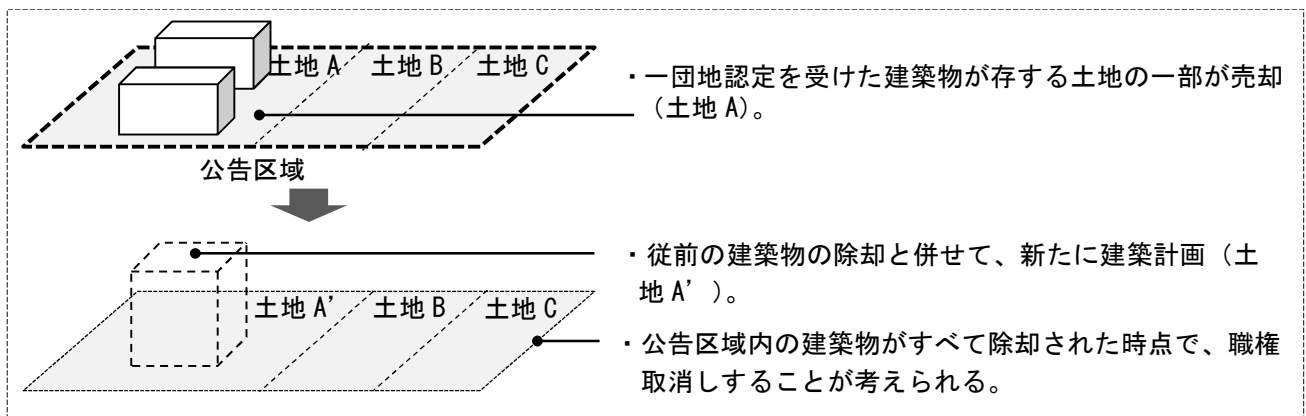


3-1-2 公告区域内の建築物がすべて除却されることが見込まれる場合の例

一団地認定を受けた建築物が存する土地の一部が売却され、新たな土地所有者が建築物の除却と併せて建築計画。

公告区域内の建築物がすべて除却された時点で職権取消しすることが考えられる。なお、必ずしも公告区域内の建築物がすべて除却されていなくとも、一部の建築物を除却した時点で他の建築物に法不適合が発生せず、当該一団地認定を存続させることが妥当でないと判断される場合は、その時点で職権取消しすることも考えられる。

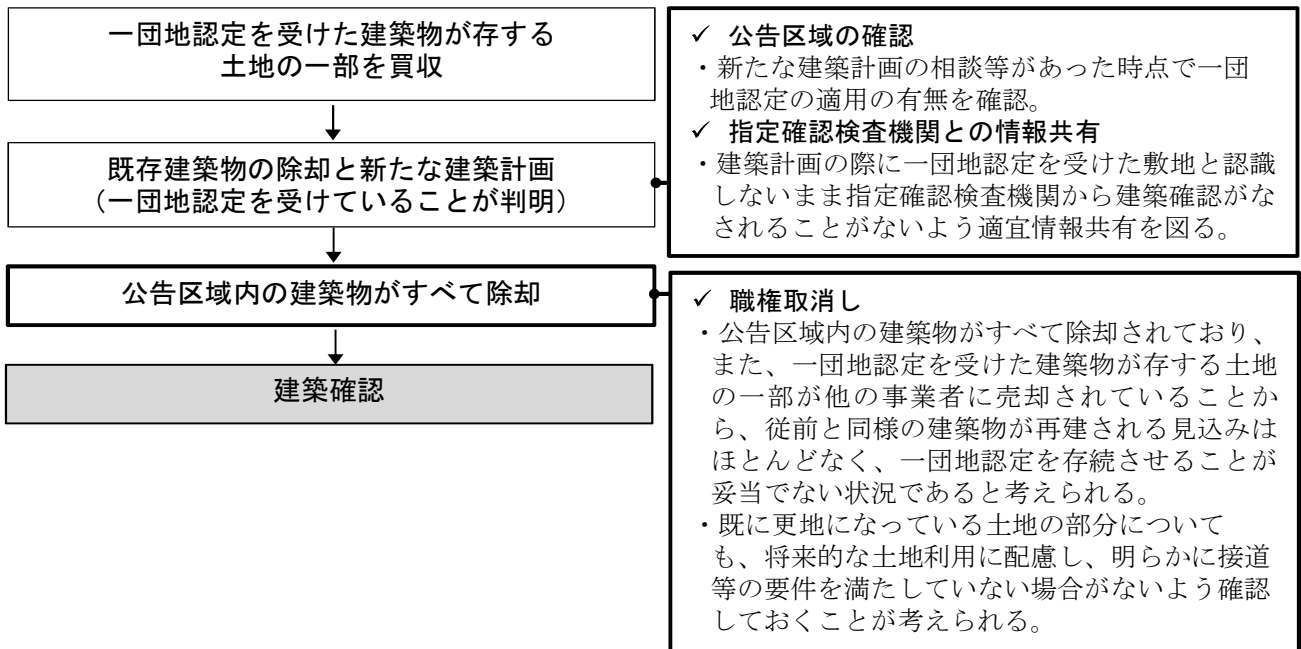
また、従前の土地所有者等が一者の場合等全員の合意を得ることが比較的容易な場合、法第 86 条の 5 に規定する申請に基づく取消しが考えられる。



【 手続き例 】

【職権取消しに係る特定行政庁の対応の留意点】

□ : 事業者等の手続き ■ : 地方公共団体の手続き □ : 職権取消しが考えられる段階



3-2 市街地再開発事業等の事業実施が見込まれる場合

都市再開発法が改正（都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（平成 28 年法律第 72 号）平成 28 年 6 月 7 日公布、同年 9 月 1 日施行）され、市街地再開発事業の施行区域の拡充及び共有土地に係る組合員の算定方法が見直された。これにより、老朽化した複数の共同住宅が存する住宅団地において市街地再開発事業が活用されることが見込まれる。

3-2-1 公告区域と市街地再開発事業等の施行区域が一致する場合の例

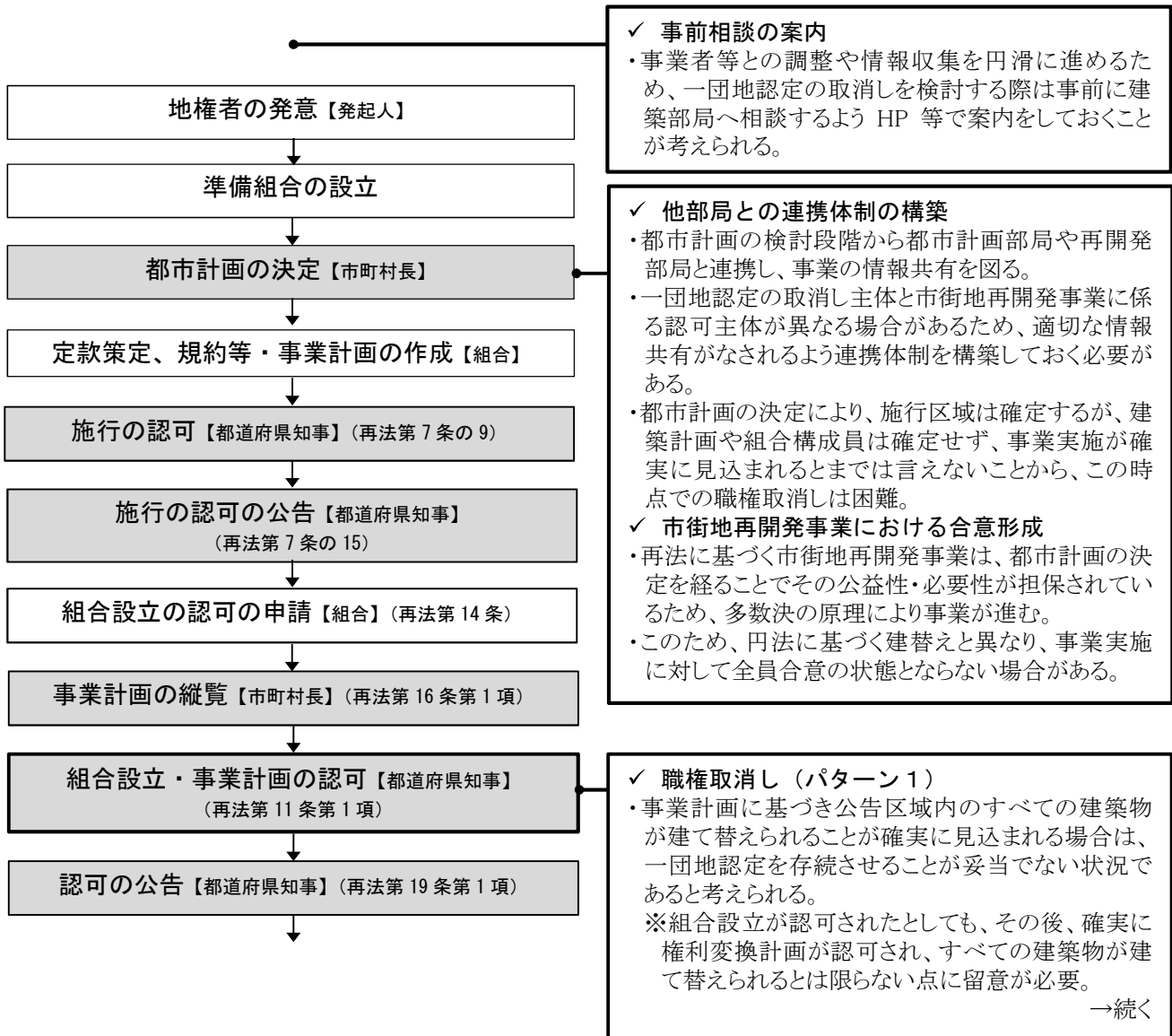
公告区域と市街地再開発事業等の施行区域が一致する場合は、事業の施行により、一団地認定を受けた建築物は原則除却されることから、一団地認定を存続させることが妥当でない状況となると考えられる。

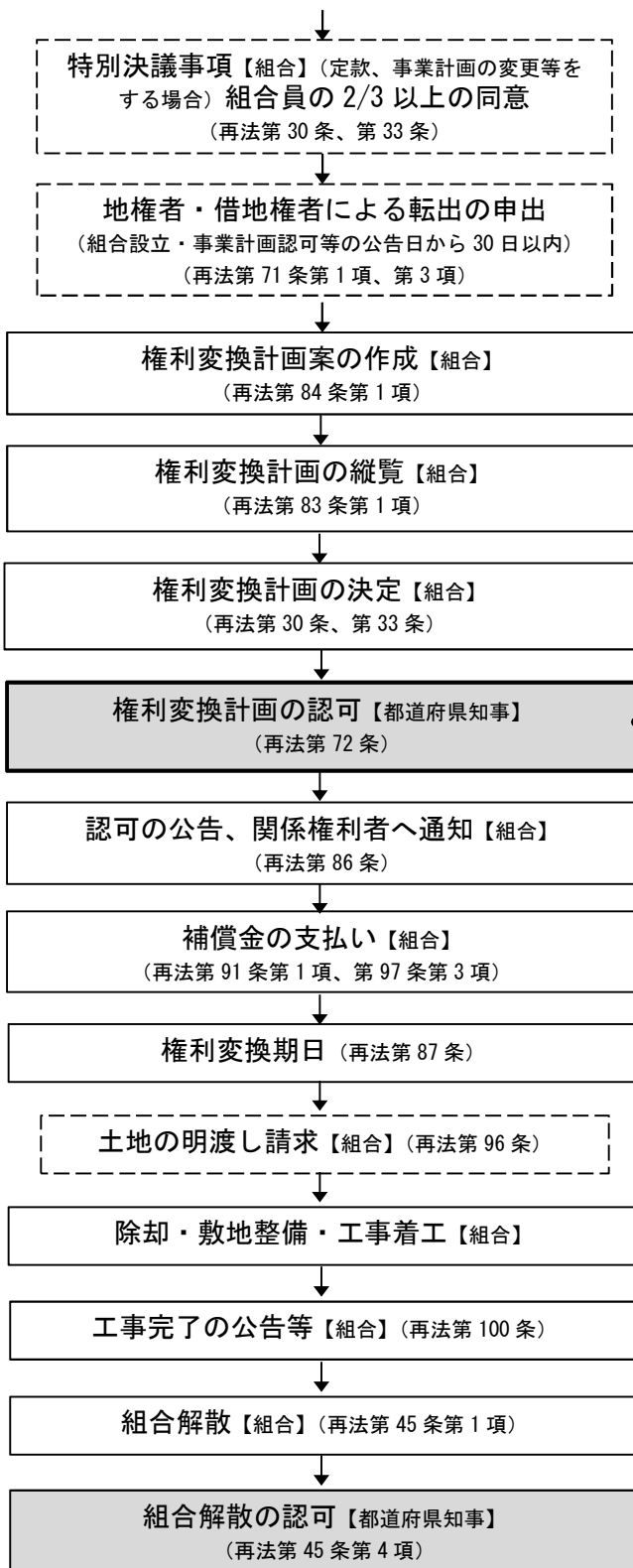
市街地再開発事業の手続きの流れと職権取消しに係る特定行政庁の対応の留意点を整理すると以下のような関係が想定される。

【市街地再開発事業（組合施行）の手続き例】

【職権取消しに係る特定行政庁の対応の留意点】

□ : 組合等の手続き ■ : 地方公共団体の手続き ▣ : 職権取消しが考えられる段階





✓ 建築物が建て替えられることが確実に見込まれる場合の例

- ・相続人が不明である等土地所有者等の所在が特定できない場合を除き反対者がいない場合
- ・事業協力者等が土地・建物の権利のほとんどを取得している場合
などであって、市街地再開発事業の認可権者との状況共有のもと、権利変換計画の認可まで支障なく進むと判断できる場合。

✓ 組合設立の認可段階で取り消すことの利点

- ・権利変換計画の認可前に建築確認申請を行うことが求められている場合、組合設立の認可後に取り消すことで、事業が円滑に進むことが考えられる。

✓ 職権取消し（パターン2）

- ・権利変換計画が認可され、事業実施が見込まれる場合、一団地認定を存続させることが妥当でない状況であると考えられる。
- ・権利変換計画の認可後であれば、市街地再開発事業の施行者は、権利変換期日後必要に応じて土地の明渡しを請求することができることなど、確実な事業実施が見込まれると考えられる。

※ 申請による取消し

- ・再法第110条第1項の規定に基づく権利変換計画を定める場合については、建替えについてすべての権利者の合意が得られている状況であるため、一団地認定の取消しについて全員の合意を得たうえで法第86条の5第1項に基づく申請を行うことも考えられる。

3-2-2 公告区域と市街地再開発事業等の施行区域が一致しない場合の例

建築物 A 及び B の敷地において市街地再開発事業等により共同建替えを検討。一方、建築物 B 及び C は一団地認定を受けている。建築物 A 及び B の敷地において共同建替えを行う場合、法第 86 条第 10 項の規定に基づく公告区域の拡大又は一団地認定の取消しが必要。建築物 C は建替えの意向がなく、権利者が多い区分所有建物であり、一団地認定を土地所有者等の全員合意で取り消すこと及び公告区域の拡大は困難。また、仮に一団地認定を取り消した場合、建築物 B に法不適合が発生する可能性がある。このため、職権取消しをする場合は、計画の状況等を踏まえ検討する必要がある。なお、一般的な市街地再開発事業の手続きについては 3-2-1 を参照。

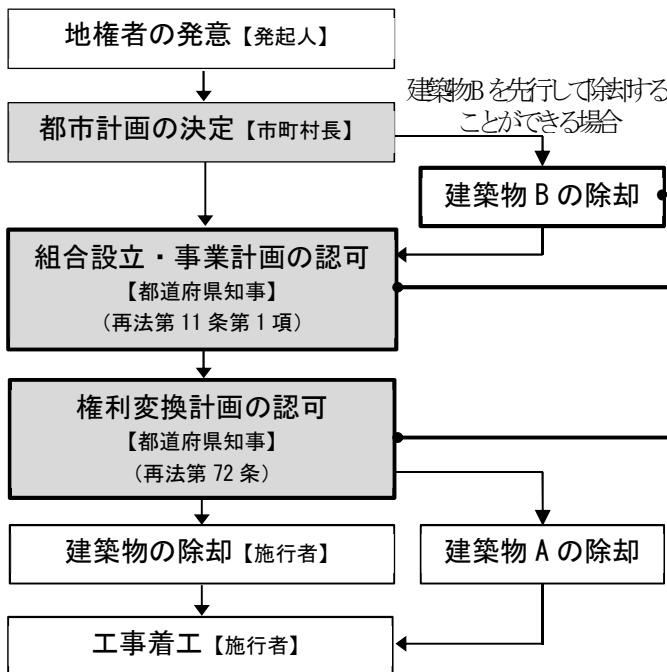
市街地再開発事業等で
建築物 A 及び B の共同建替えを検討



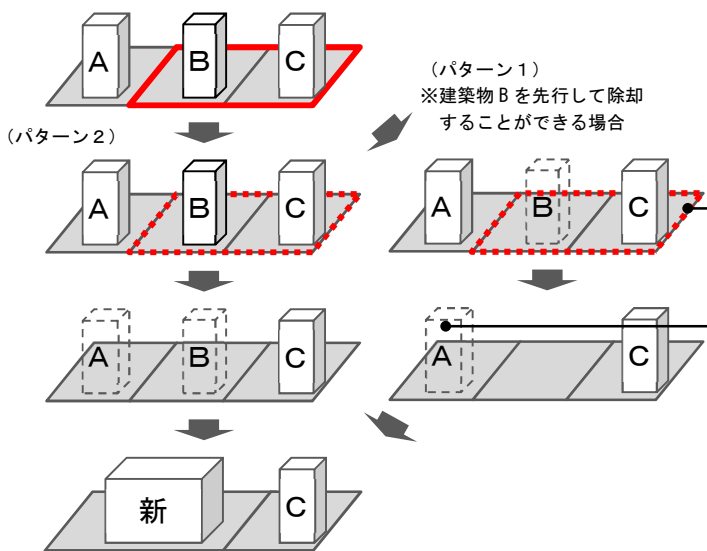
【市街地再開発事業（組合施行）の手続き例】

【職権取消しに係る特定行政庁の対応の留意点】

□ : 施行者等の手続き ■ : 地方公共団体の手続き ■ : 職権取消しと考えられる段階



- ✓ 職権取消し（パターン 1）
 - ・建築物 B を先行して除却する場合で、一団地認定が取り消されたとしても建築物 C に法不適合が生じない場合は、公告区域内のすべての建築物に法不適合が発生しない場合として、一団地認定を取り消すことが考えられる。
 - ・ただし、土地所有者等間で、例えば以下のような不公平が生じる場合があるため、組合設立の認可前に建築物を除却することは稀である。
 - ・建築物 B の従前資産の評価ができない。
 - ・建築物 B の所有者の収益停止期間が長期化する。
 - ・建築物 B の除却費用が所有者負担となる。
- ✓ 職権取消し（パターン 2）
 - ・建築物 B を先行して除却できない場合であって、市街地再開発事業等の事業実施が見込まれ、一団地認定が取り消されたとしても建築物 C に法不適合が生じない場合であれば、一団地認定を取り消すことが考えられる（3-2-1 参照）。



（パターン 1 の場合）

- ・組合設立に先行して建築物 B を除却。
- ・建築物 B を除却した場合、一団地認定を取り消しても建築物 C に法不適合が発生しない場合は、一団地認定を取り消すことが考えられる。
- ・市街地再開発事業の権利変換計画の認可後、建築物 A を除却。

3-3 マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づく建替えの事業実施が見込まれる場合

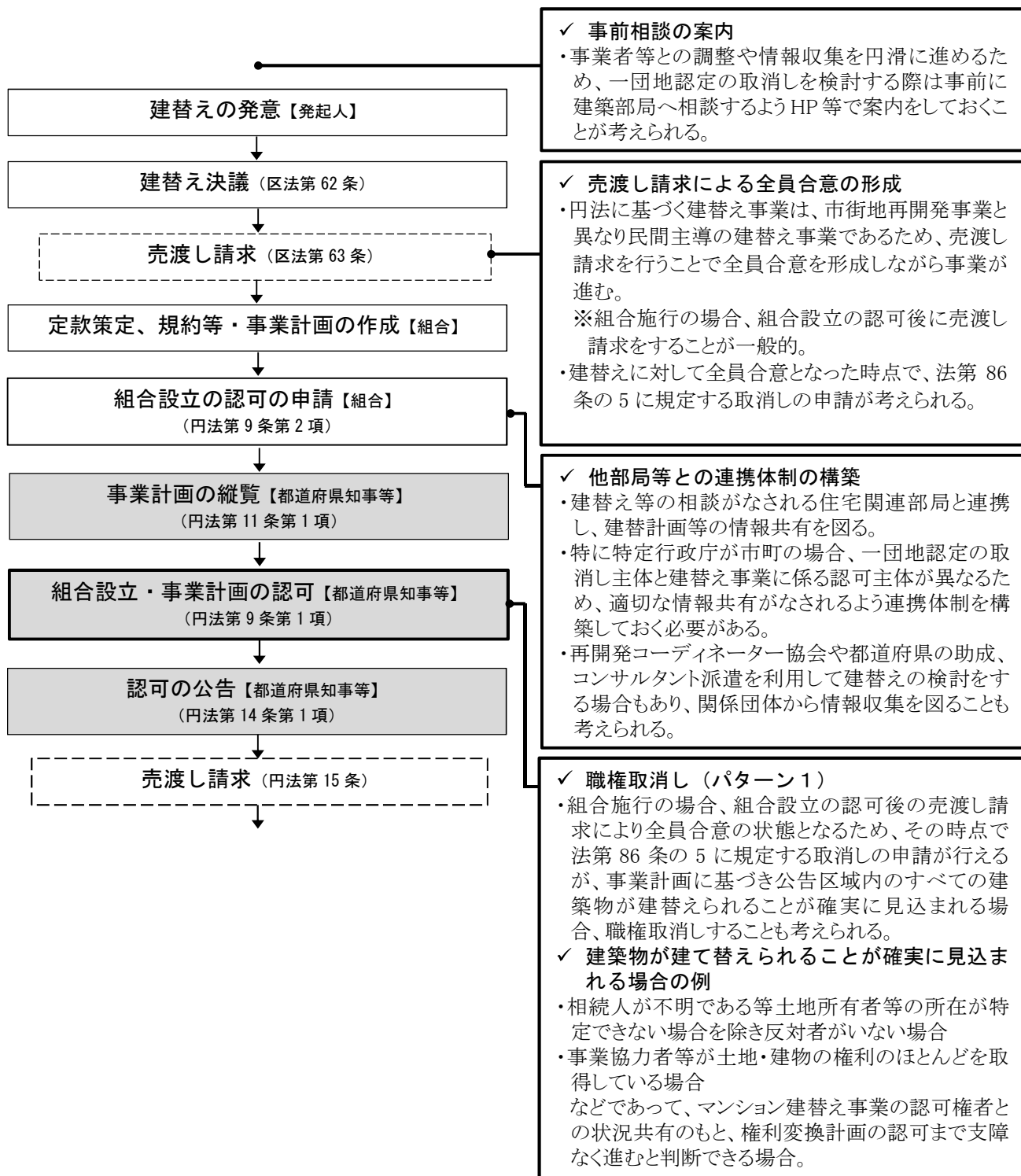
3-3-1 公告区域内の区分所有マンションをすべて建て替える場合の例

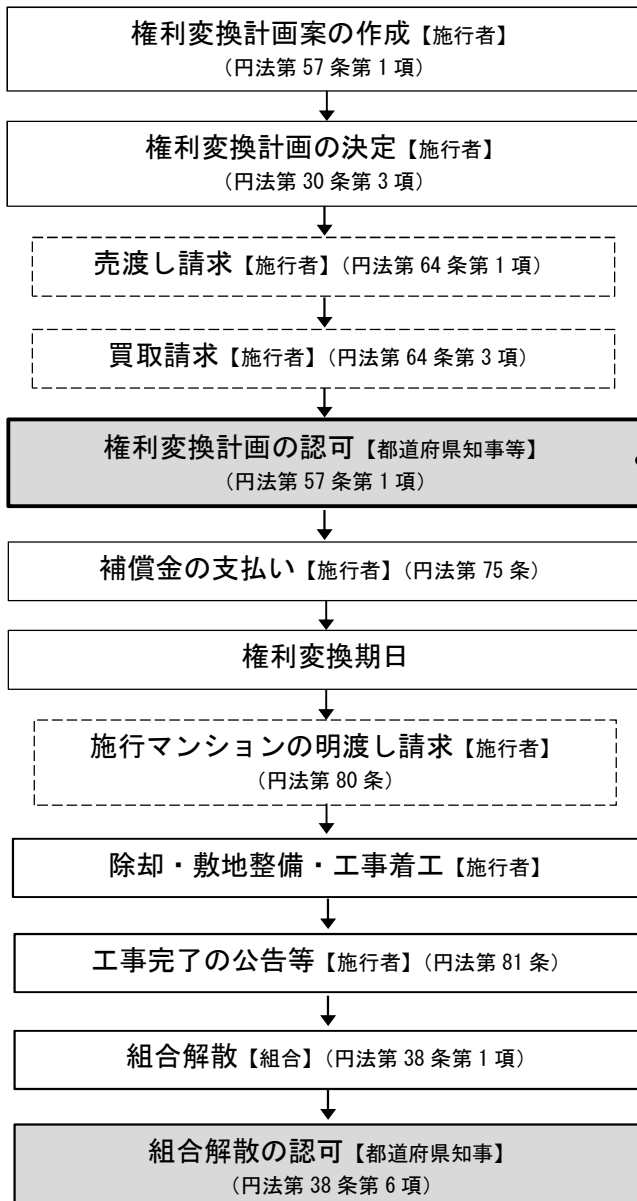
市街地再開発事業と同様に権利変換計画の手法を用いて事業が実施される円法に基づく建替え事業について、建替え事業の手続きの流れと職権取消しに係る特定行政庁の対応の留意点を整理すると以下のような関係が想定される。ただし、両事業について、売渡し請求の有無等の相違点がある点留意する必要がある。

【円法（区法）の手続き例】

【職権取消しに係る特定行政庁の対応の留意点】

□ : 施行者等の手続き ■ : 地方公共団体の手続き ◻ : 職権取消しが考えられる段階





✓ 職権取消し (パターン2)

- ・権利変換計画が認可され、事業実施が見込まれる場合、一団地認定を存続させることが妥当でない状況であると考えられる。
- ・権利変換計画の認可後であれば、施行者は権利変換期日後必要に応じて、施行マンション及び土地の明渡し請求をすることができることなど、確実な事業実施が見込まれると考えられる。

4 建築基準法への適合状況確認のケーススタディ

4-1 一団地認定の取消しの際に法適合を確認すべき特例対象規定

一団地認定を受けた場合、法第 86 条第 1 項に規定する特例対象規定の適用については、当該一団地を一又は二以上の建築物の一の敷地とみなすこととしている。一団地認定を取り消す場合、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ついて法に適合している必要がある。その場合、特例対象規定の内容にそれぞれ適合していることを確認する必要がある。この際、必要に応じて、予め法第 12 条第 5 項に規定する報告を求め、一団地認定の特例対象規定の扱いを把握し一団地認定の取消し後の敷地設定の配慮がなされていることを確認することが考えられるほか、建築主から必要な申請を受けた上で各規定のただし書許可等を活用することが想定される。

また、法で規定する特定対象規定のほか、地方公共団体の条例等において、公告区域内の建築物について同一敷地内にあるものとみなす旨の規定がある場合、当該規定の内容にも適合していることを確認する必要がある点留意する必要がある。

なお、一団地認定の取消しに係る特例対象規定のただし書許可の活用について、建築行為がない事後的なものであっても、農地が事実上宅地に転用された後においてなされた農地法に基づく農地転用許可処分等の効力に関する判示（昭和 33(オ)406 昭和 34.1.8 判決）を参考に適切に判断されたい。

特例対象規定の概要	法適合のために想定される主な方策の例
法第23条（外壁） ・防火地域及び準防火地域以外で特定行政庁が指定した区域内の木造建築物等の外壁で、延焼のおそれのある部分の構造を、準防火性能に関する技術的基準に適合するものとしなければならない。	・準防火性能に関する技術的基準に適合する外壁への改修
法第43条（敷地等と道路の関係） ・建築物の敷地は、道路に2m以上接しなければならない。（第1項） ・地方公共団体は、敷地又は建築物と道路との関係について、建築物の用途又は規模の特殊性により、避難又は通行の安全の目的を十分に達し難いと認める場合、条例で、必要な制限を付加することができる。（第2項）	・敷地設定の配慮 ・法第42条第1項第5号道路の指定（道路位置指定） ・法第43条ただし書許可
法第52条第1項～第14項（容積率） ・建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）は、用途地域に関する都市計画で定める数値以下でなければならない。（第1項） ・前項のほか、前面道路の幅員が12m未満の建築物の容積率は、前面道路の幅員に応じた数値以下でなければならない。（第2項）	・敷地設定の配慮
法第53条第1項・第2項（建蔽率） ・建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建蔽率）は、用途地域に関する都市計画で定める数値を超えてはならない。（第1項）	・敷地設定の配慮
法第54条第1項（第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内における外壁の後退距離） ・第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、都市計画において外壁の後退距離の限度が定められた場合、政令で定める場合を除き、当該限度以上でなければならない。（第1項）	・敷地設定の配慮

<p>法第55条第2項（第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内における建築物の高さの限度）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画において建築物の高さの限度が10mと定められた第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内においては、その敷地内に政令で定める空地を有し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上である建築物であつて、特定行政庁が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めるものの高さの限度は、第1項の規定にかかわらず、12mとする。（第2項） 	<ul style="list-style-type: none"> ・法第55条第3項第1号又は第2号許可
<p>法第56条第1項～第4項、第6項、第7項（建築物の各部分の高さ）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物の各部分の高さは、法別表第3(イ)欄及び(ロ)欄に掲げる地域、地区又は区域及び容積率の限度の区分に応じ、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が同表(ハ)欄に掲げる距離以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に、同表(ニ)欄に掲げる数値を乗じて得たもの以下としなければならない。（第1項第1号） ・建築物の各部分の高さは、原則として、住居系用途地域内では当該部分から隣地境界線までの水平距離に1.25を乗じて得た数値に20mを加えたもの又はその他の用途地域内では当該水平距離に2.5を乗じて得た数値に31mを加えたもの以下としなければならない。（第1項第2号） ・建築物の各部分の高さは、住居専用地域内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに、低層住居専用地域内では5m又は中高層住居専用地域内では10mを加えたもの以下としなければならない。（第1項第3号） 	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地設定の配慮 ・法第68条の5の5の適用
<p>法第56条の2第1項～第3項（日影による中高層の建築物の高さの制限）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・法別表第4(イ)欄の各項に掲げる地域又は区域の全部又は一部で地方公共団体の条例で指定する区域内にある同表(ロ)欄の当該各項に掲げる建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、それぞれ、同表(ハ)欄の各項に掲げる平均地盤面からの高さの水平面に、敷地境界線からの水平距離が5mを超える範囲において、同表(ニ)欄の各号のうちから地方公共団体がその地方の気候及び風土、土地利用の状況等を勘案して条例で指定する号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。（第1項） 	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地設定の配慮 ・法第56条の2ただし書許可
<p>法第57条の2（特例容積率適用地区内における建築物の容積率の特例）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特例容積率適用地区内の2以上の敷地に係る土地について所有権若しくは建築物の所有を目的とする地上権若しくは賃借権を有する者又はこれらの者の同意を得た者は、1人で、又は数人が共同して、特定行政庁に対し、国土交通省令で定めるところにより、当該2以上の敷地のそれぞれに適用される特別の容積率の限度の指定を申請することができる。（第1項） ・特例敷地の敷地面積に特例容積率の限度を乗じて得た数値の合計が、当該特例敷地の敷地面積に第52条第1項各号の規定による建築物の容積率の限度を乗じて得た数値の合計以下であることとする。（第3項第1号） 	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地設定の配慮
<p>法第57条の3第1項～第4項（指定の取消し）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公告された特例敷地である土地について所有権又は借地権を有する者は、その全員の合意により、第57条の2第3項の指定の取消しを特定行政庁に申請することができる。（第1項） ・前項の規定による申請を受けた特定行政庁は、当該申請に係るそれぞれの特例敷地内に現に存する建築物の容積率又は現に建築の工事中の建築物の計画上の容積率が第52条第1項から第9項までの規定による限度以下であるとき、その他当該建築物の構造が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときは、当該申請に係る指定を取り消すものとする。（第2項） 	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地設定の配慮
<p>法第59条第1項（高度利用地区）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高度利用地区内においては、建築物の容積率及び建蔽率並びに建築物の建築面積は、高度利用地区に関する都市計画において定められた内容に適合するものでなければならない。（第1項） 	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地設定の配慮

<p>法第59条の2第1項（敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例）</p> <p>・その敷地内に政令で定める空地を有し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上である建築物で、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、かつ、その建蔽率、容積率及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの容積率又は各部分の高さは、その許可の範囲内において、第52条第1項から第9項まで、第55条第1項、第56条又は第57条の2第6項の規定による限度を超えるものとする事ができる。（第1項）</p>	<p>・敷地設定の配慮</p>
<p>法第60条第1項（特定街区）</p> <p>・特定街区区内においては、建築物の容積率及び高さは、特定街区に関する都市計画において定められた限度以下でなければならない。（第1項）</p>	<p>・敷地設定の配慮</p>
<p>法第60条の2第1項（都市再生特別地区）</p> <p>・都市再生特別地区区内においては、建築物の容積率及び建蔽率、建築物の建築面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それぞれの建築面積）並びに建築物の高さは、都市再生特別地区に関する都市計画において定められた内容に適合するものでなければならない。（第1項）</p>	<p>・敷地設定の配慮</p>
<p>法第60条の3第1項（特定用途誘導地区）</p> <p>・特定用途誘導地区区内においては、建築物の容積率及び建築物の建築面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それぞれの建築面積）は、特定用途誘導地区に関する都市計画において建築物の容積率の最低限度及び建築物の建築面積の最低限度が定められたときは、それぞれ、これらの最低限度以上でなければならない。（第1項）</p>	<p>・敷地設定の配慮</p>
<p>法第62条第2項（準防火地域内の建築物）</p> <p>・準防火地域内にある木造建築物等は、その外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造とし、これに附属する高さ2mを超える門又は扉で当該門又は扉が建築物の一階であるとした場合に延焼のおそれのある部分に該当する部分を不燃材料で造り、又はおおわなければならない。（第2項）</p>	<p>・防火上必要な技術的基準に適合する外壁及び軒裏への改修</p>
<p>法第64条（外壁の開口部の防火戸）</p> <p>・防火地域又は準防火地域内にある建築物は、その外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に、防火戸その他の政令で定める防火設備を設けなければならない。</p>	<p>・外壁の開口部の防火設備に関する技術的基準に適合する防火設備への改修</p>
<p>法第68条の3第1項～第3項（再開発等促進区等内の制限の緩和等）</p> <p>・地区計画又は沿道地区計画の区域のうち再開発等促進区又は沿道再開発等促進区で地区整備計画又は沿道地区整備計画が定められている区域のうち建築物の容積率の最高限度が定められている区域内においては、当該地区計画又は沿道地区計画の内容に適合する建築物で、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るものについては、第52条の規定は、適用しない。（第1項）</p> <p>・地区計画又は沿道地区計画の区域のうち再開発等促進区又は沿道再開発等促進区内においては、当該地区計画又は沿道地区計画の内容に適合する建築物で、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るものについては、第53条第1項から第3項まで及び第6項の規定は、適用しない。（第2項）</p> <p>・地区計画又は沿道地区計画の区域のうち再開発等促進区又は沿道再開発等促進区内においては、当該地区計画又は沿道地区計画の内容に適合し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上の建築物であつて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るものについては、第55条第1項及び第2項の規定は、適用しない。（第3項）</p>	<p>・敷地設定の配慮</p>

その他留意すべき規定の概要	法適合のために 想定される主な方策の例
<p>令第138条（工作物の指定）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内にある公告対象区域内の建築物に附属するもので次の（１）又は（２）のいずれかに該当するもの（第3項第2号ニ） <ul style="list-style-type: none"> （１） 築造面積に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する建築物の部分の延べ面積の合計を加えた値が2,000㎡を超えるもの （２） 築造面積に同一公告対象区域内にある建築物に附属する他の自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積及び当該公告対象区域内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する建築物の部分の延べ面積の合計を加えた値が、当該公告対象区域内の敷地ごとに算定される自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積の上限の値を合算した値を超えるもの ・ 第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域内にある公告対象区域内の建築物に附属するもので次の（１）又は（２）のいずれかに該当するもの（第3項第2号ヘ） <ul style="list-style-type: none"> （１） 築造面積に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する建築物の部分の延べ面積の合計を加えた値が10,000㎡を超えるもの （２） 築造面積に同一公告対象区域内にある建築物に附属する他の自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積及び当該公告対象区域内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する建築物の部分の延べ面積の合計を加えた値が、当該公告対象区域内の敷地ごとに算定される自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積の上限の値を合算した値を超えるもの ・ 第一種住居地域又は第二種住居地域内にある公告対象区域内の建築物に附属するもので、築造面積に同一公告対象区域内にある建築物に附属する他の自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積及び当該公告対象区域内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する建築物の部分の延べ面積の合計を加えた値が、当該公告対象区域内の敷地ごとに算定される自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積の上限の値を合算した値を超えるもの（第3項第2号チ） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地設定の配慮

令第20条（有効面積の算定方法）

- ・法第28条第1項に規定する居室の窓その他の開口部（以下この条において「開口部」という。）で採光に有効な部分の面積は、当該居室の開口部ごとの面積に、それぞれ採光補正係数を乗じて得た面積を合計して算定するものとする。ただし、国土交通大臣が別に算定方法を定めた建築物の開口部については、その算定方法によることができる。（第1項）
- ・前項の採光補正係数は、次の各号に掲げる地域又は区域の区分に応じ、それぞれ当該各号に定めるところにより計算した数値（天窗にあつては当該数値に3.0を乗じて得た数値、その外側に幅90cm以上の縁側（ぬれ縁を除く。）その他これに類するものがある開口部にあつては当該数値に0.7を乗じて得た数値）とする。ただし、採光補正係数が3.0を超えるときは、3.0を限度とする。（第2項）
 - (1) 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域 隣地境界線（法第86条第10項に規定する公告対象区域（以下「公告対象区域」という。）内の建築物にあつては、当該公告対象区域内の他の法第86条の2第1項に規定する一敷地内認定建築物（同条第9項の規定により一敷地内認定建築物とみなされるものを含む。以下この号において「一敷地内認定建築物」という。）又は同条第3項に規定する一敷地内許可建築物（同条第11項又は第12項の規定により一敷地内許可建築物とみなされるものを含む。以下この号において「一敷地内許可建築物」という。）との隣地境界線を除く。以下この号において同じ。）又は同一敷地内の他の建築物（公告対象区域内の建築物にあつては、当該公告対象区域内の他の一敷地内認定建築物又は一敷地内許可建築物を含む。以下この号において同じ。）若しくは当該建築物の他の部分に面する開口部の部分で、その開口部の直上にある建築物の各部分（開口部の直上垂直面から後退し、又は突出する部分がある場合においては、その部分を含み、半透明のひさしその他採光上支障のないひさしがある場合においては、これを除くものとする。）からその部分の面する隣地境界線（開口部が、道（都市計画区域又は準都市計画区域内においては、法第42条に規定する道路をいう。第144条の4を除き、以下同じ。）に面する場合にあつては当該道の反対側の境界線とし、公園、広場、川その他これらに類する空地又は水面に面する場合にあつては当該公園、広場、川その他これらに類する空地又は水面の幅の2分の1だけ隣地境界線の外側にある線とする。）又は同一敷地内の他の建築物若しくは当該建築物の他の部分の対向部までの水平距離（以下この項において「水平距離」という。）を、その部分から開口部の中心までの垂直距離で除した数値のうちの最も小さい数値（以下「採光関係比率」という。）に6.0を乗じた数値から1.4を減じて得た算定値等
 - (2) 準工業地域、工業地域又は工業専用地域 採光関係比率に8.0を乗じた数値から1.0を減じて得た算定値等
 - (3) 近隣商業地域、商業地域又は用途地域の指定のない区域 採光関係比率に10を乗じた数値から1.0を減じて得た算定値等

・敷地設定の配慮

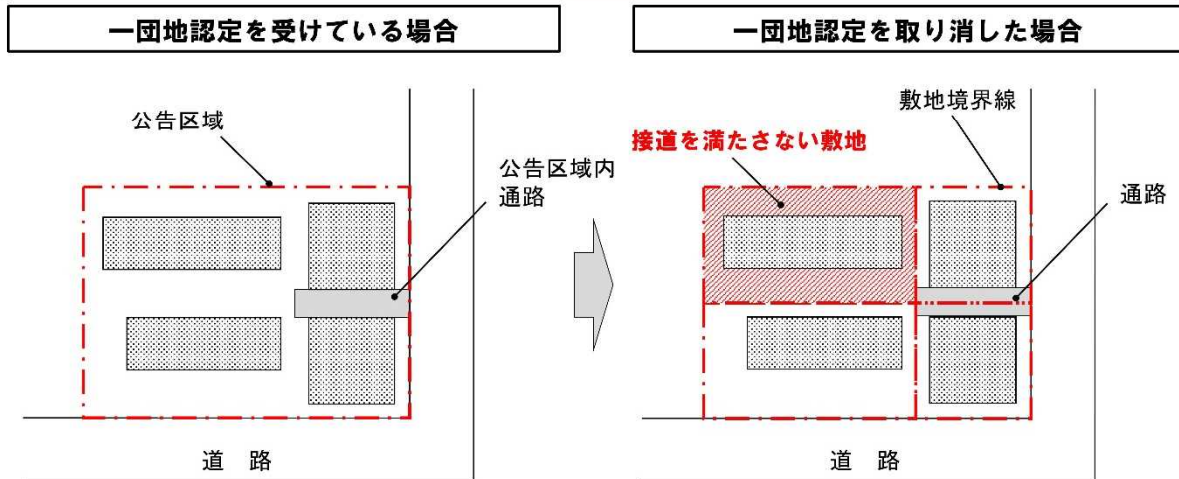
敷地等と道路との関係（法第43条）

【規定の概要】

- ・建築物の敷地は、道路に二メートル以上接しなければならない。（第1項）
- ・地方公共団体は、敷地又は建築物と道路との関係について、建築物の用途又は規模の特殊性により、避難又は通行の安全の目的を十分に達し難いと認める場合、条例で、必要な制限を付加することができる。（第2項）

【一団地認定を取り消した場合に支障となる例】

- 道路に接していない建築物の敷地が発生する可能性がある。



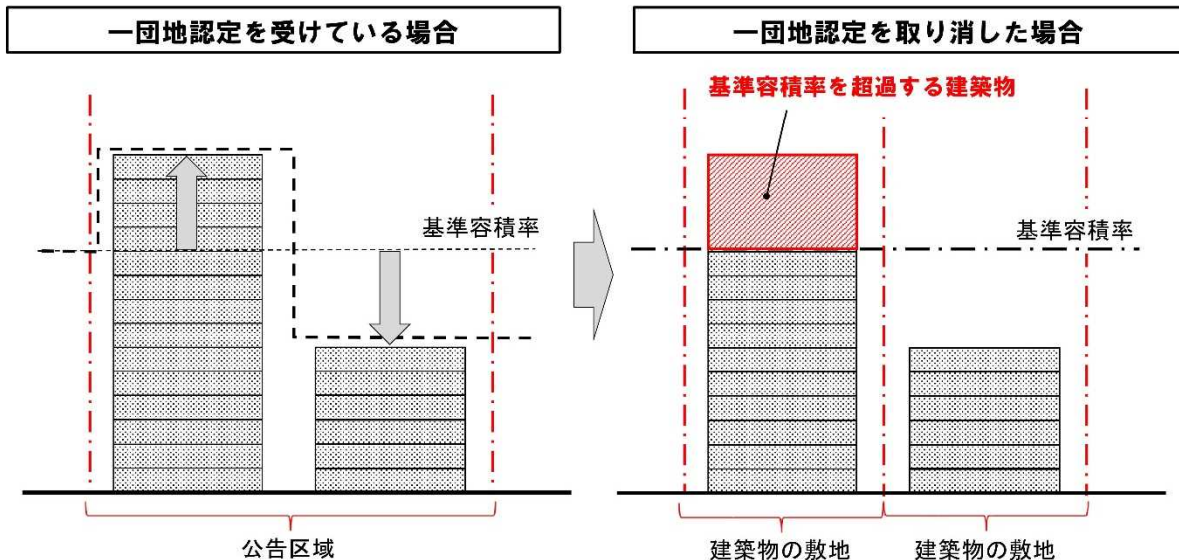
容積率（法第52条）

【規定の概要】

- ・建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）は、用途地域に関する都市計画で定める数値以下でなければならない。（第1項）
- ・前項のほか、前面道路の幅員が12m未満の建築物の容積率は、前面道路の幅員に応じた数値以下でなければならない。（第2項）

【一団地認定を取り消した場合に支障となる例】

- 公告区域内で各建築物の容積率を変更している場合、一団地認定の取消しに伴い、基準容積率を超過する建築物が発生する可能性がある。



建蔽率（法第53条）

【規定の概要】

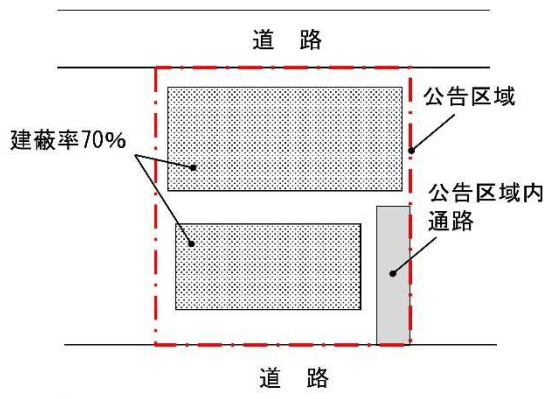
・建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建蔽率）は、用途地域に関する都市計画定める数値を超えてはならない。（第1項）

【一団地認定を取り消した場合に支障となる例】

○建築物の敷地の面積によって指定建蔽率を超過する建築物が発生する場合がある。

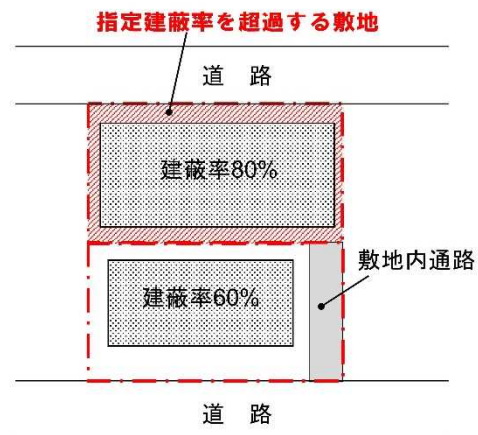
一団地認定を受けている場合

（指定建蔽率70%）



一団地認定を取り消した場合

（指定建蔽率70%）



斜線制限（法第56条）

【規定の概要】

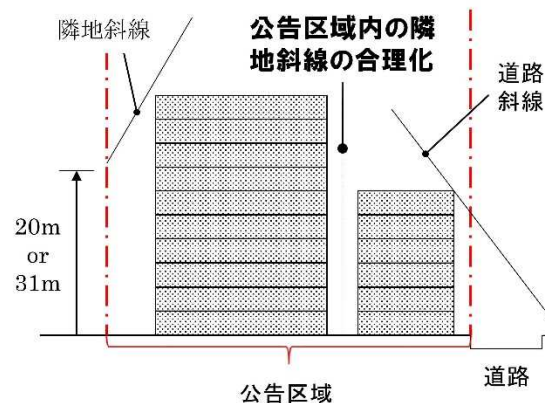
建築物の各部分の高さは、

- ・法別表第三(イ)欄及び(ロ)欄に掲げる地域、地区又は区域及び容積率の限度の区分に応じ、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が同表(ハ)欄に掲げる距離以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に、同表(ニ)欄に掲げる数値を乗じて得たもの以下としなければならない。（道路斜線：第1項第1号）
- ・当該部分から隣地境界線までの水平距離に、それぞれその部分から隣地境界線までの水平距離に相当する距離を加えたものに数値を乗じて得たものに、立ち上がり高さを加えたもの以下としなければならない。（隣地斜線：第1項第2号）

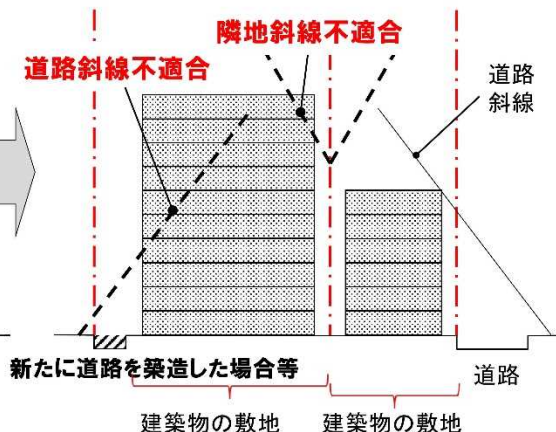
【一団地認定を取り消した場合に支障となる例】

○一団地認定の取消しに伴い新たに道路及び隣地に接する建築物が発生することとなり、各斜線制限に適合しない場合がある。

一団地認定を受けている場合



一団地認定を取り消した場合



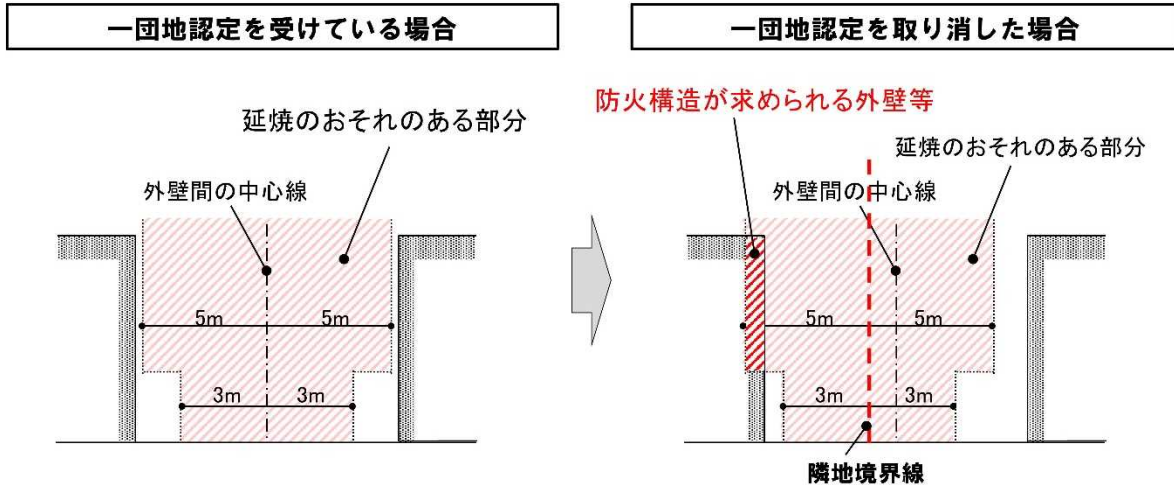
準防火地域内の建築物（法第62条第2項）

【規定の概要】

準防火地域内にある木造建築物等は、その外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造とし、これに附属する高さ二メートルを超える門又は塀で当該門又は塀が建築物の一階であるとした場合に延焼のおそれのある部分に該当する部分を不燃材料で造り、又はおおわなければならない。（第2項）

【一団地認定を取り消した場合に支障となる例】

○一団地認定を受けている場合、建築物の延焼のおそれのある部分は外壁間の中心線からの距離によるが、一団地認定を取り消した場合、建築物の延焼のおそれのある部分は隣地境界線からの距離によることとなり、場合によっては外壁や軒裏が延焼のおそれのある部分に含まれる可能性がある。



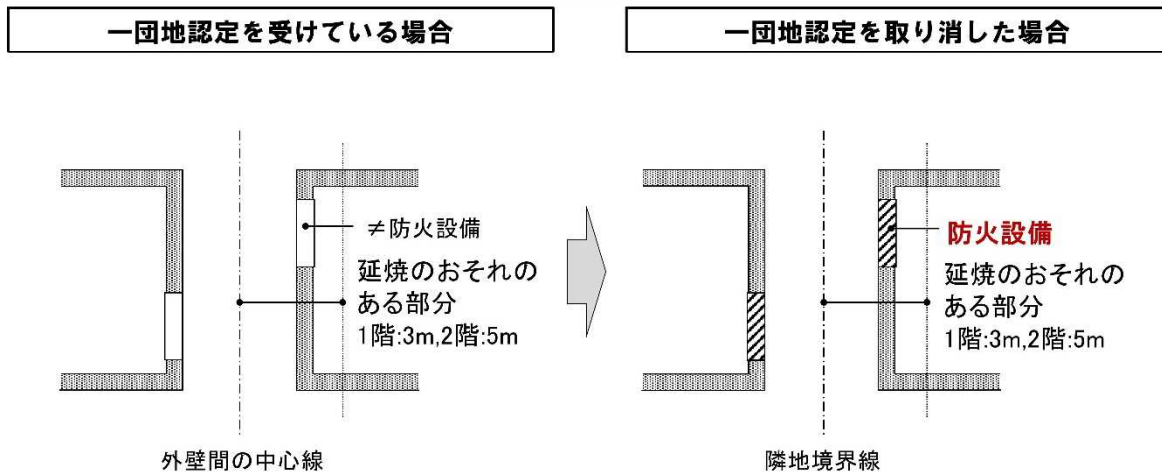
一の敷地内にあるとみなされる建築物に対する外壁の開口部に対する制限の特例（法第86条の4）

【規定の概要】

一団地認定を受けて建築する建築物で、法第2条第9号のニイ又は法第2条第9号の三イ若しくは口のいずれかに該当するものについて法第27条、法第62条第1項又は法第67条の3第1項の規定を適用する場合には、それぞれ耐火建築物又は準耐火建築物とみなす。

【一団地認定を取り消した場合に支障となる例】

○法第27条、法第62条第1項又は法第67条の3第1項の規定が適用される建築物で、一団地認定を受け当該建築物が耐火建築物又は準耐火建築物とみなされたものについて、一団地認定を取り消した場合、当該建築物の外壁の開口部で延焼のおそれのある部分は、防火設備を設けることが必要となる。



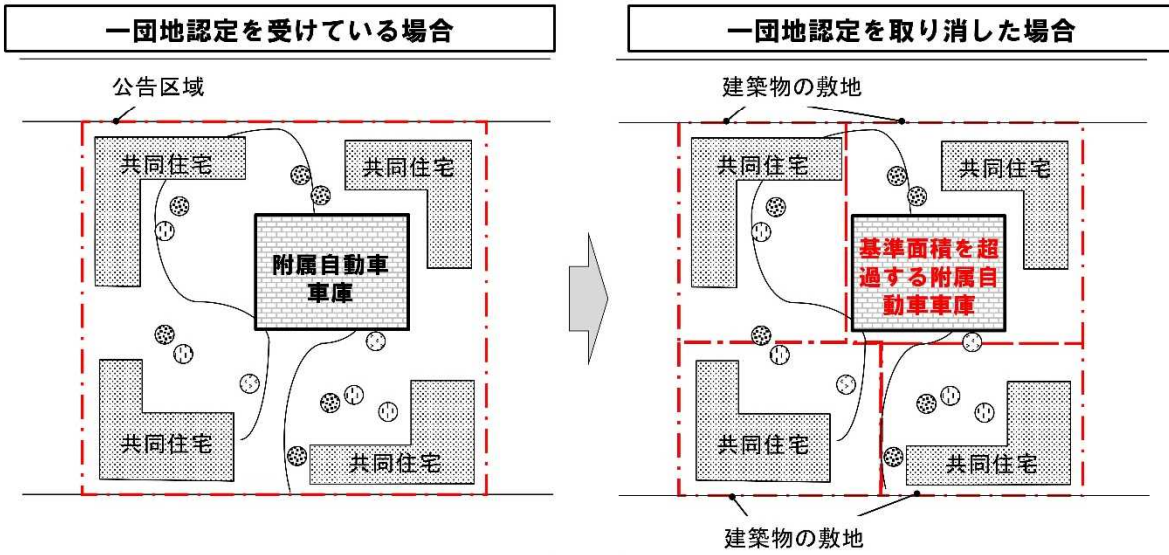
工作物（令第138条）

【規定の概要】

・住居専用地域における附属自動車車庫の用途制限について、公告区域内では、個々の敷地単位で規制された場合に算定される附属自動車車庫の規模の合計を超えない範囲内でまとめて設置することができる。（第3項第2号二、へ、チ）

【一団地認定を取り消した場合に支障となる例】

○公告区域内の附属自動車車庫は集約して配置できるが、一団地認定の取消しに伴い、分割する敷地のいずれかに附属することとなると、規定された面積を超過する場合がある。



4-2 建築基準法への不適合が発生しない場合のケーススタディ

4-2-1 全体の建設計画が途中で見直された場合の例

【団地の状況】

- 複数棟を数期にわけて区分所有マンションとして新築。建設途中に計画を見直し。
- 区分所有マンションの建設を予定していた更地部分にスーパーや高齢者施設等を新たに計画。
- 一部の区分所有者の所在が特定できず法第 86 条の 5 に規定する申請に基づく取消しが困難であるため、法第 86 条の 2 の規定に基づく追加建替えの認定等又は職権取消しを検討。

【職権取消しの際の課題】

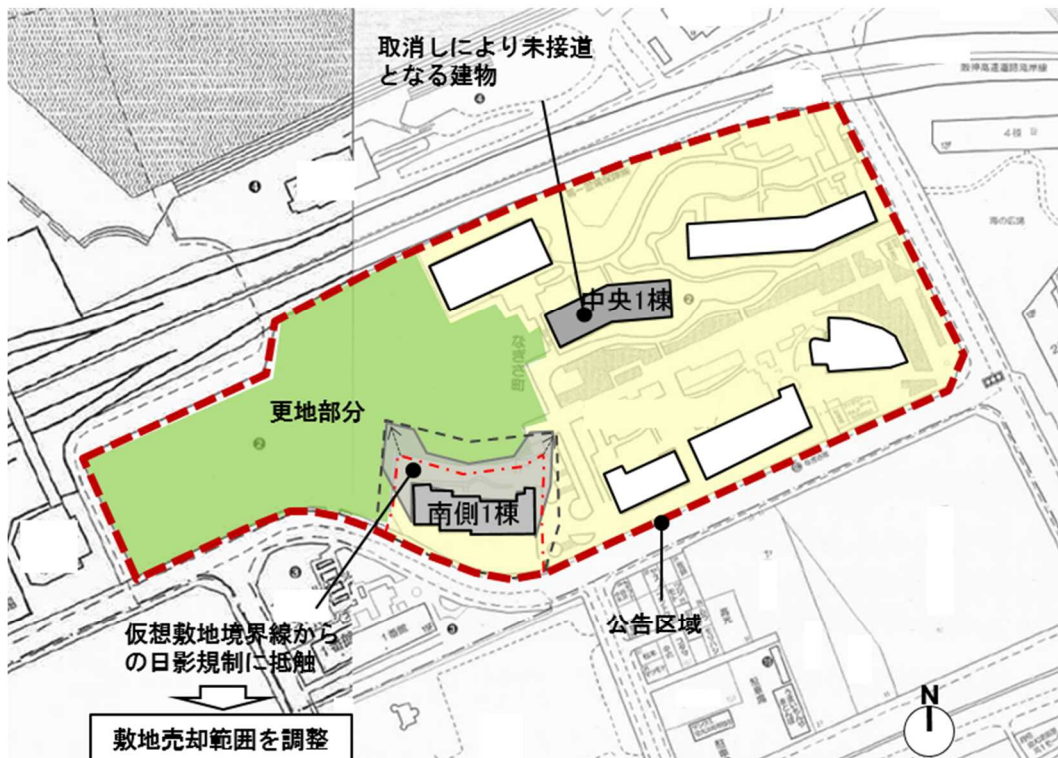
一団地認定の取消しをした場合、以下の住棟の次の点について法不適合となる可能性がある。

- 接道（法第 43 条）[中央 1 棟]
- 日影（法第 56 条の 2）[南側 1 棟]

▶【法の規定に適合させる場合】

不適合の可能性がある接道、日影についてそれぞれ以下の措置を講じることが考えられる。

- 接道：①敷地内通路について法第 42 条第 1 項第 5 号の規定に基づく位置指定を受ける。
②法第 43 条ただし書許可を受け同条の規定を適用除外とする。
 - 日影：規制対象範囲に日影が落ちないよう敷地売却範囲に配慮する。
- ※留意点：・敷地内通路の形状によっては通路を公道移管することも考えられる。



赤枠：公告区域
黄色：区分所有マンションの住宅団地
緑色：更地の売却予定部分

4-2-2 賃貸・区分所有併存の住宅団地において賃貸部分を売却し新たに建築物を計画する場合の例

【団地の状況】

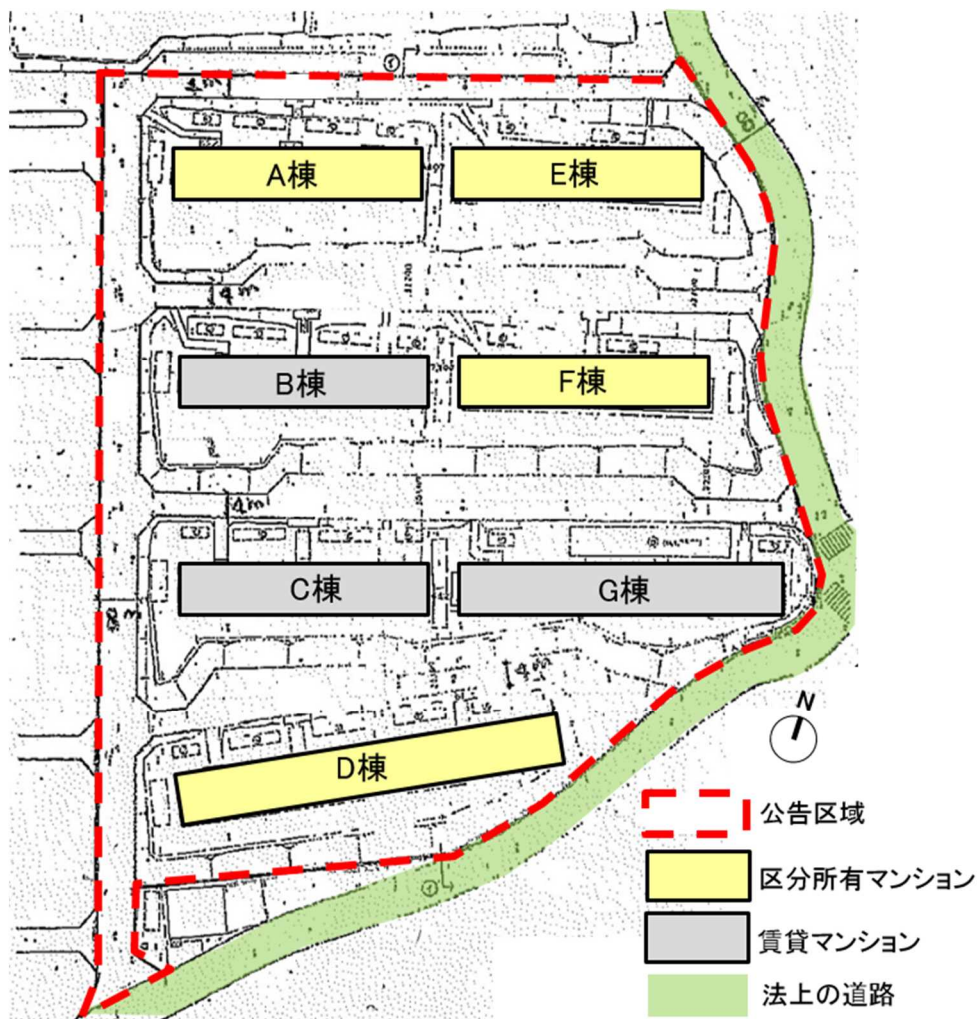
- 賃貸部分（B, C, G 棟）を売却し、当該部分に戸建て住宅を計画。
- 戸建て住宅の追加建替えについて法第 86 条の 2 の基準を満たさないため、一団地認定の職権取消しを検討。

【職権取消しの際の課題】

- 一団地認定の取消しをした場合、A, B, C 棟について次の点で法不適合となる可能性がある。
- 接道（法第 43 条）

↳【法の規定に適合させる場合】

- 不適合の可能性がある接道について以下の措置を講じることが考えられる。
- 接道：①敷地内通路について法第 42 条第 1 項第 5 号の規定に基づく位置指定を受ける。
- ②法第 43 条ただし書許可を受け同条の規定を適用除外とする。
- ※留意点：・敷地内通路の形状によっては通路を公道移管することも考えられる。

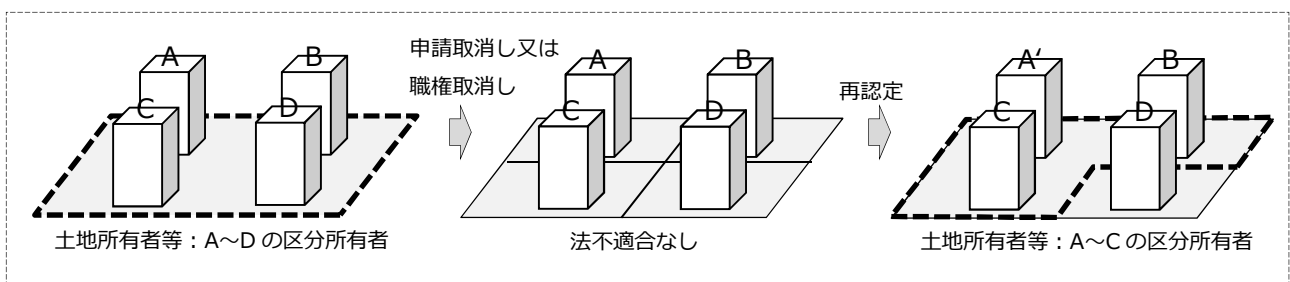


4-2-3 公告区域を縮小する場合の例

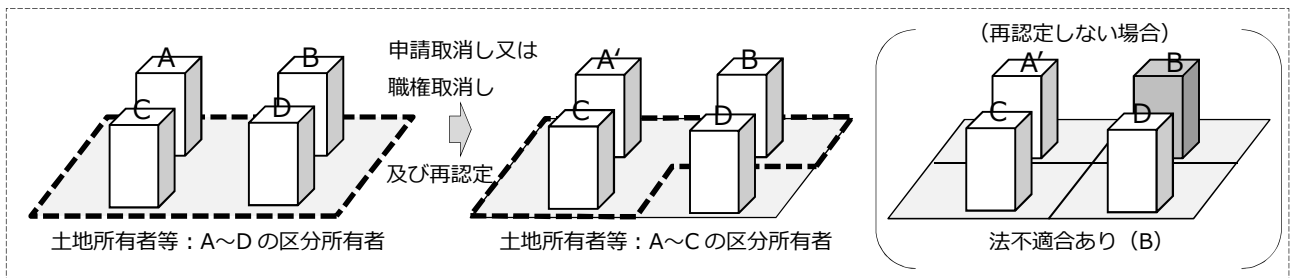
法において公告区域の縮小についての規定はないが、法第 86 条の 5 に規定する申請に基づく取消し又は特定行政庁による職権取消しと法第 86 条第 2 項の規定に基づく認定又は同条第 4 項の規定に基づく許可（以下「認定等」という。）を同時に行うことにより、実質的に、公告区域の縮小の効果をもたらすことが可能と考えられる。

公告区域の縮小が想定されるケースとして、例えば、2-1 で示すように公告区域内の土地及び建築物の管理・運営が複数の主体にわたり、それぞれの主体ごとに土地及び建築物の管理・運営を行うことができるようにするため、次に示すように公告区域内の一部を公告区域から除くよう公告区域を縮小することが考えられる。

- ① 一団地認定を取り消しても法不適合が発生しないものの、引き続き各規定の適用により市街地環境の整備改善を促進する必要がある場合



- ② 一団地認定を取り消した場合、法不適合が発生する可能性があるが、再度認定等することで公告区域内のすべての建築物に法不適合が発生しない場合



特に、②については、当該一団地認定を存続させることが妥当でないと判断され、一団地認定の取消しと同時に、新しく申請される建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認定等を受け公告されることが確実に見込まれる場合が考えられる。

また、①又は②の場合で職権取消しする場合、一団地認定を取り消すことによって、公告区域から除かれる土地の部分の土地所有者等について、従前認められていた権利を取り消すこととなるため、法不適合が発生しない場合に須く職権取消しできるものではなく、一団地認定を存続させることが妥当でないと判断される場合にのみ職権取消しされるものと解される。

なお、新たに認定等を行う場合についても、当然、新しく申請される区域内の土地所有者等の全員の同意を得なければならない点に留意する必要がある。

5 改正省令の施行日（平成 28 年 10 月 3 日）より前に職権取消しをしていた場合の取扱い

5-1 職権取消しが内在していることの確認

「第 1 期団地再生検討会」とりまとめによると、「一団地認定については、全員の同意による取消しの申出があった場合には、特定行政庁はこれを取り消さなければならないとされているが、認定後の事情により一団地認定を存続させることが妥当でないという状況が生じた場合については、特定行政庁は、全員の同意がなくとも、職権で取り消すことができるものと解される。」と提言されている。

特定行政庁の職権取消しは、講学上の「撤回」にあたる。「撤回」とは、瑕疵なく成立した法律関係について、その後の事情の変化により、その法律行為を存続させることが妥当でないということが生じたときに、その法律関係を消滅させる行政行為をいう。

以上より、改正省令の施行日より前であっても、一団地認定について特定行政庁が職権取消しを行うことは可能であり、改正省令はその手続きを明確化したものである。

5-2 改正省令の施行日より前に職権取消しをしていた場合の取扱い

改正省令の施行日より前に職権取消しをした場合であっても、認定後の事情により一団地認定を存続させることが妥当でない状況が生じた場合の考え方は改正省令の施行日以後と変わるものではない。そのため、職権取消しがなされた時期を明確にする必要がある場合には、技術的助言で示された考え方の例を参考として判断することが考えられる。

一団地認定の職権取消しは、行政行為として行われる講学上の撤回であることから、公告区域内の建築物がすべて除却されたこと等をもって自ずとなされるものではなく、特定行政庁の意思決定が必要と解される。

また、手続きを明確化した改正省令の施行日より前に職権取消しをした場合は、特定行政庁が定める公告等の方法により取消しの効力が生じたと考えられる。公告等の方法が定められていない場合、公告等公に示すための措置が取られていない場合も想定されるが、改正省令による改正後の規則において改正省令の施行日より前に行われた職権取消しについて事後的に公告することを求めている。なお、規則によらない任意の公告として、必要に応じて確認的に公告することは考えられる。

6 職権による一団地認定の取消しの事例

【一団地認定の概要】

- 認定日：昭和 48 年 3 月 14 日
- 認定取り消し日（公告日）：平成 29 年 4 月 10 日
- A～C 棟（除却済）：賃貸、D～I 棟（一筆共有）：分譲

【一団地認定の経緯】

○H 棟における接道（法第 43 条）及び敷地内通路（法第 40 条に基づく条例により規定）*について、不適合となるため一団地認定を受けた。

*・共同住宅の敷地内には、屋外への出口から道路等に通ずる幅員が 1.5 m 以上の通路を設けなければならない。

・当該通路を 2 以上の出口が共有するときは、幅員を 3 m としなければならない。

【一団地認定取り消しの経緯】

○A～C 棟部分の敷地を事業者売却。事業者が当該敷地に戸建て住宅を計画。その後の管理・運営のしやすさや地価への影響を考え一団地認定の職権取消しを検討。

○H 棟東側の道路へ通ずる敷地内通路の位置を現地で確認し、接道及び敷地内通路の基準に適合させた。

○また、現況確認を行い、D～I 棟についても一団地認定を取り消しても建築基準法への不適合がないことを確認したため、職権による取消しを行った。

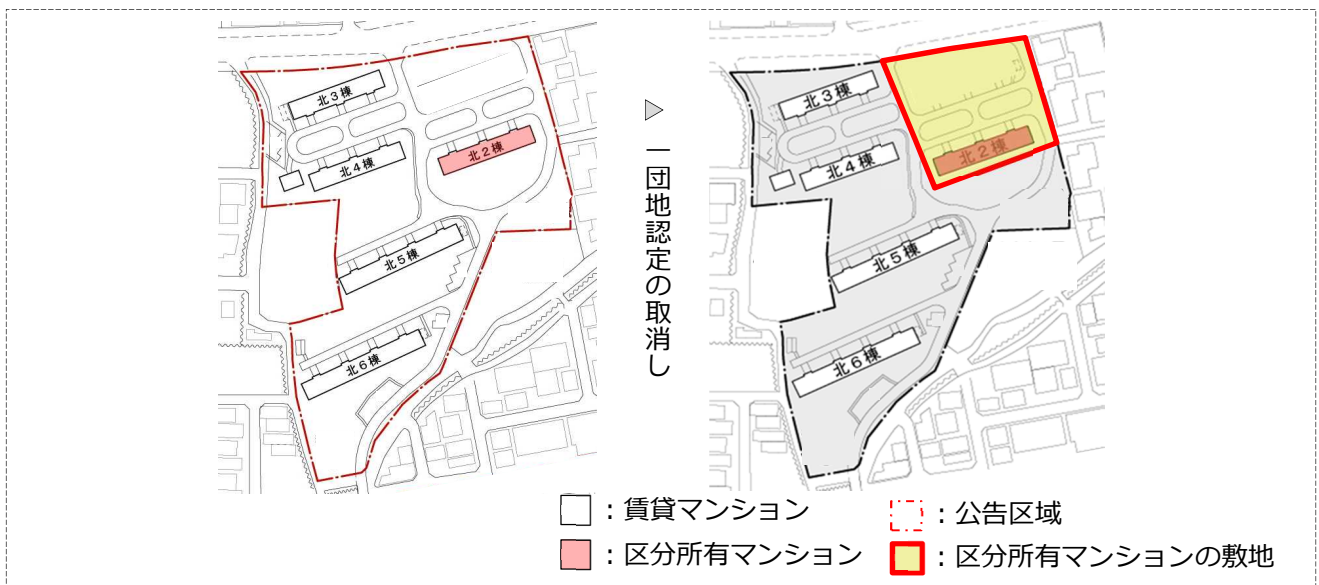


7 一団地認定の取消しと併せて土地所有権等を整理した事例と留意点

賃貸・区分所有併存の一団地認定において、区分所有マンションの建替えに伴い、法第86条の5に規定する申請に基づく取消し。敷地等共有物の分割は住戸の持分比により、敷地形状は分譲収入比と住戸の持分比により決定。共有物の分割にあたり、賃貸マンション側と区分所有マンション側で事前に事業協力に係る協定書を交換。

【協定書の概要】

- ・共有敷地の分割に合意し、実行する。
- ・一団地認定の取消しに合意し、実行する。
- ・共有地分割、一団地認定の取消し、共有物撤去等の費用について、持分に応じて負担し、別途費用負担契約を締結する。



【留意点】

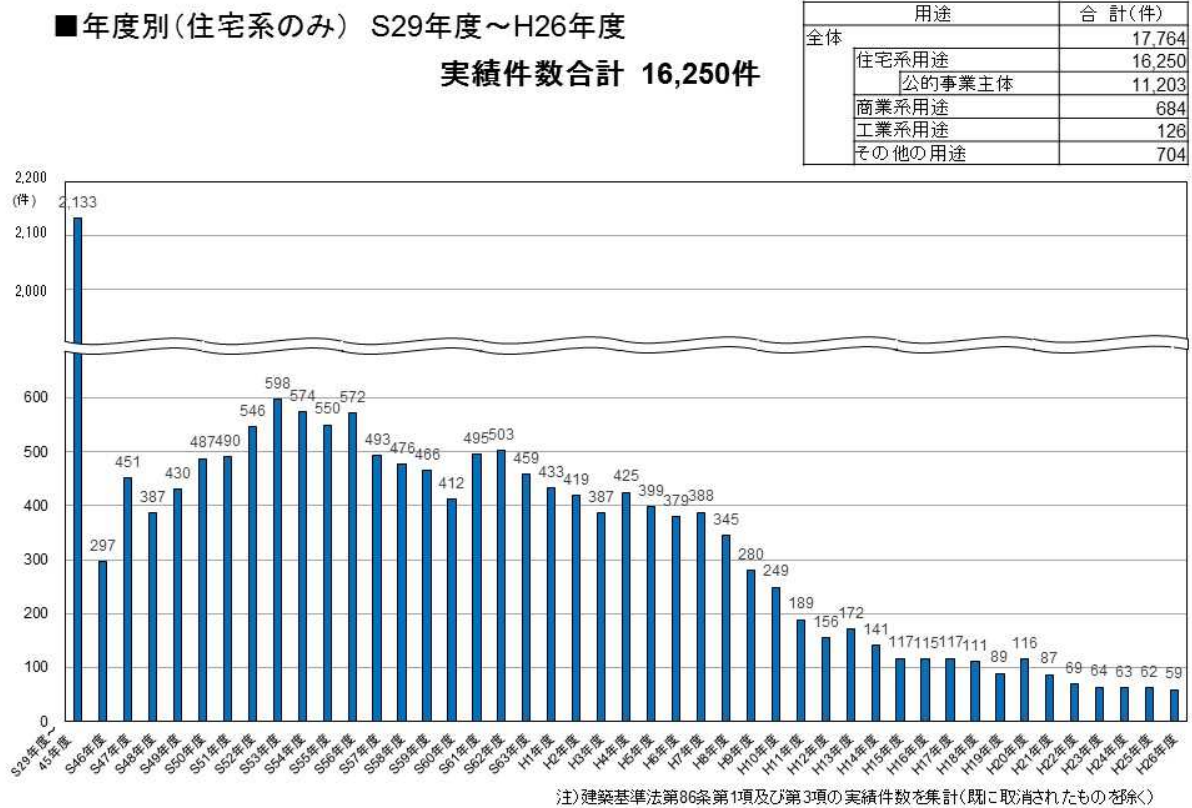
建築基準法は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的としており、同法における「敷地」は、外形上、「一の建築物又は用途上不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地」（令第1条第1号）をなしていればよく、所有権、借地権等民事上の土地の使用権は問うていない。

公告区域内にある土地について二以上の土地所有者等がある一団地認定を取り消す場合、必要に応じて建築基準法上の敷地の設定と併せて公告区域内の共有物（敷地、附帯施設、共同設備等）の分割について、各土地所有者等間で協議することが考えられる。

特に、区分所有マンションを含む一団地認定の取消しを行う際に土地所有権等が整理されない場合、将来の建替えや敷地の売却等の際の区法に基づく合意形成に不合理が生じる可能性がある。（必要に応じて一団地認定の取消しと併せて土地所有権等を整理するよう土地所有者等へ促すことが考えられる。）

8 参考資料

【参考】建築基準法第86条（一団地認定）の実績件数



【参考】マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案に対する附帯決議（平成26年5月21日衆議院国土交通委員会）

二 特に、既存の老朽化マンションストックの多くを占め、更新のニーズの強い団地型のマンションについては、建替え等の促進を図るため、まちづくりの観点も含め、団地再生のための施策のあり方について幅広く検討を行うこと。

【参考】マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案に対する附帯決議（平成26年6月17日参議院国土交通委員会）

二 更新ニーズの強い団地型のマンションについては、その再生のための施策の在り方について、まちづくりの観点も含めて幅広く検討を行うこと。

【参考】規制改革実施計画（平成27年6月30日閣議決定）

II 分野別措置事項

4 投資促進等分野

(2) 個別措置事項

⑦その他民間事業者等の要望に応える見直し

No.	事項名	規制改革の内容	実施時期	所管省庁

62	老朽化マンションの建替え等の促進	老朽化マンションについて、マンションの建替えの円滑化等に関する法律の改正により創設されたマンション敷地売却事業等の活用も含めて、建替え、改修を含めた再生事業の推進に着手に取り組む。特に、老朽化した団地型マンションの建替え等に関し、団地内の合意形成を含めた権利調整や一団地に係る建築規制等について、事業法も含めて制度の在り方を検討し、結論を得る。	平成 27 年 度検討・結 論	国土交通省 法務省
----	------------------	--	-----------------------	--------------

【参考】「住宅団地の再生のあり方に関する検討会」取りまとめ（平成 28 年 1 月 28 日取りまとめ）

6. 住宅団地の再生の促進のために取り組むべき事項について

(1) 当面実現すべき事項

③一団地認定の職権取消しが可能であることの明確化

一団地認定については、全員の同意による取消しの申出があった場合には、特定行政庁はこれを取り消さなければならないこととされているが、認定後の事情により一団地認定を存続させることが妥当でないという状況が生じた場合については、特定行政庁は、全員の同意がなくとも、職権で取り消すことができるものと解される。

例えば、市街地再開発事業の施行等により一団地認定区域内の建築物が全て除却された場合については、認定の対象物が全て滅失しているため、一団地認定を存続させることは妥当でない状況であると考えられ、また、一団地認定後に幹線道路の整備がなされ、認定区域が分断されている場合についても、一団地認定の要件を満たさなくなっているため、一団地認定を存続させることが妥当でない状況であると考えられる。

上記のような場合について、建築基準法の条文にかかわらず、特定行政庁が一団地認定を職権で取り消すことができる旨を明確化すべきである。

また、このほか、認定後の事情により一団地認定を存続させることが妥当でないという状況について、どのような場合が想定されるのか等について整理し、事例の収集等と併せてその周知を図るべきである。

【参考】農地転用許可取消請求（昭和 33(オ)406 昭和 34.1.8 判決）

<最判昭 34.1.8 集民 35 号 23 頁>

『原判決は、「既に事実上転用された農地につき転用を許可するのは、違法状態を将来に向って消滅させる効果を持つのであり、換言すれば、当該処分以後申請人をして右土地を農地以外の用途に使用する自由を得させるのであって決して不能の行政処分ということにはならない」と判示して、本件許可を無効でないとした。そして、右判示も正当として是認することができるから、所論は採ることができない。』