

各都道府県

建築行政主務部長 殿

国土交通省住宅局市街地建築課長

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）

複数棟で構成される住宅団地については、建替えにおける合意形成等の困難さが課題となっており、規制改革実施計画（平成 27 年 6 月 30 日閣議決定）においても、「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。」こととされた。

住宅団地においては、一団地全体を一つの敷地として建築規制が適用される建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）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（以下「一団地認定」という。）が適用されている場合が多く、その再生に当たり、一団地認定の取消し等が必要となることがある。

本制度は、法の原則である一敷地一建築物の原則の例外として、対象区域内の土地の所有者又は借地権を有する者（以下「土地所有者等」という。）の合意により、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るものであって、良好な団地の環境形成に寄与するものである。しかしながら、その廃止に当たっては、土地所有者等の全員の合意による申請が必要（法第 86 条の 5 第 1 項）とされていることから、区分所有者等が多数存在する住宅団地においては、実質的に法第 86 条の 5 第 2 項又は 3 項に基づく取消しが困難となっているという課題がある。

一団地認定の取消しについては、一団地認定後の事情の変化により、一団地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は判断する場合には、特定行政庁が職権で取り消すことができると解されるところ、職権による取消しの円滑な運用のため、その手続きや効力が発生する時期を明確にするための措置が必要となっている。

このため、今般、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）により、特定行政庁が職権で一団地認定の取消しをした際の手続き等について規定し、平成 28 年 10 月 3 日に公布、施行することとしたので、一団地認定の職権取消しの運用等について、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言として下記のとおり通知する。

なお、今般、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）により都市再開発法（昭和 44 年法律第 38 号）が改正（平成 28 年 6 月 7 日公布、同年 9 月 1 日施行）され、「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行について（技術的助言）」

(平成 28 年 9 月 1 日付け府地事第 380 号、国都まち第 35 号、国都計第 74 号、国都制第 55 号、国都公景第 59 号、国住街第 103 号) で通知したとおり、共有土地に係る組合員数の算定方法の見直しが行われたところである。団地内の合意形成を含めた権利調整手法の合理化を目的とする当該改正により、今後、一つの敷地に老朽化した複数の共同住宅が存在する住宅団地の再生を図るために、市街地再開発事業が活用されることが期待されるものであり、参考とされたい。

貴職におかれては、貴管内特定行政庁に対しても、この旨周知方お願いする。

記

1. 一団地認定の取消しをした際の手続き等について

今般、建築基準法施行規則(昭和 25 年建設省令第 40 号。以下「規則」という。)第 10 条の 22 の 2 及び第 10 条の 22 の 3 を新設し、特定行政庁が職権で一団地認定の取消しをした際の手続きについて規定した(平成 28 年 10 月 3 日公布、施行)。

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。

2. 一団地認定の職権取消しの明確化について

(1) 一団地認定の職権取消しの考え方

一団地認定については、全員の合意による取消しの申出があった場合には、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、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、職権で取り消すことができるものと解される。

(2) 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

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とは、例えば、以下の場合が考えられる。

なお、以下に該当しない場合であっても、公告認定対象区域又は公告許可対象区域(以下「公告区域」という。)内に幹線道路が整備された場合や、災害等により公告区域内の建築物がほとんど滅失した場合等、地域の実情に応じて、総合的に一団地認定を存続させることが妥当でないと判断できる場合には、当該一団地認定を職権で取り消すことは可能である。

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、都市再開発法（昭和 44 年法律第 38 号）に基づく市街地再開発事業の施行に関し、

- ・同法第 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
- ・同法第 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、同法第 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マンション建替え法に基づく建替えの事業実施が見込まれる場合

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「マンション建替え法」という。）に基づく建替えの施行に関し、

- ・同法第 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
- ・同法第 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、建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号。以下「区分所有法」という。）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分所有法第 70 条第 4 項の規定に基づき準用する区分所有法第 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、更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違反が発生しない場合

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建築基準法違反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、その場合、当該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が望ましい。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建築基準法第 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が想定されうる。

3. 法第 86 条の 2 第 1 項又は第 3 項の制度の趣旨を踏まえた適切な運用について

公告区域内では、法第 86 条の 2 第 1 項又は第 3 項により認定又は許可を受けることで、新たに別の建築物を建築することが可能であり、例えば一団地認定を活用している住宅団地などではその機能の維持増進に有効な手法であることから、本規定の積極的な活用が期待される。

規則第 10 条の 16 第 2 項において、法第 86 条の 2 第 1 項の規定による認定の申請をしようとする者又は同条第 3 項の規定による許可の申請をしようとする者（以下「申請者」という。）は、規則第 10 条の 16 第 2 項第 2 号に規定する、法第 86 条の 2 第 1 項の規定による認定の申請をしようとする者以外に公告認定対象区域内にある土地について所有権又は借地権を有する者がある場合又は同条第 3 項の規定による許可の申請をしようとする者以外に公告許可対象区域内にある土地について所有権又は借地権を有する者がある場合においては、これらの者に対する当該申請に係る建築物の計画に関する説明のために講じた措置を記載した書面を添えて、特定行政庁に提出する旨規定している。

本書面については、昭和 62 年 12 月 3 日付け建設省住指発第 395 号第 2 第 5 号（1）において、「例えば、公告区域内の土地所有者等に対する説明会の開催、建築計画を記載した書面の回覧、掲示板への掲載等の措置を記載した書面が該当する」旨通知している。

しかし、その運用として、特定行政庁が申請者に対し、

- ・公告区域内のすべての土地所有者等を把握し、個別の説明内容・結果を列挙させ、報告を求める事例
- ・公告区域内のすべての土地所有者等の押印を求める事例
- ・申請者の代理人による説明を認めない事例

などの事例が散見される。

本規定の趣旨は、申請者又は代理人から土地所有者等に対し、可能な範囲や手段で当該申請に係る建築物の計画に関する説明のために講じた措置を特定行政庁に示すことであって、申請者から土地所有者等への説明内容等についてすべて特定行政庁が確認することや、計画に係る土地所有者等の全員の合意を特定行政庁が確認することではないことに留意すべきである。このため、例えば、本書面に該当するものとしては、同通知の記載に加え、

- ・公告区域内の管理組合や区分所有者等に対する説明会を開催した旨を記載した書面
- ・建築計画を記載した書面を、公告区域内の各住戸等に配布、管理組合を通じて回覧、掲示板等へ掲載した旨を記載した書面

等が考えられる。また、説明にあたって申請者が代理人に説明を委任した場合には、その旨を書面に記載することが考えられる。なお、本規定に基づく説明の結果、土地所有者等から追加の説明を求められた場合等については、申請者は当然真摯に対応する必要があるものである。

本規定の趣旨に鑑み、より円滑な制度運用に努められたい。

建築基準法施行規則の一部を改正する省令案 新旧対照条文
 ○建築基準法施行規則（昭和二十五年建設省令第四十号）

（傍線部分は改正部分）

<p>改正案</p>	<p>現行</p>
<p>（認定の取消しに係る公告）</p> <p>第十条の二十二の二 特定行政庁は、法第八十六条第一項若しくは第二項又は第八十六条の二第一項の規定による認定を取り消したとき（法第八十六条の五第二項の規定による認定の取消しをしたときを除く。第三項において同じ。）は、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。</p> <p>2 第十条の二十の規定は、前項の規定による公告について準用する。</p> <p>3 法第八十六条第三項若しくは第四項又は第八十六条の二第二項若しくは第三項の規定による許可の取消しをしたときは、第一項の規定による公告によつて、その効力を生ずる。</p> <p>（許可の取消しに係る公告）</p> <p>第十条の二十二の三 特定行政庁は、法第八十六条第三項若しくは第四項又は第八十六条の二第二項若しくは第三項の規定による許可を取り消したとき（法第八十六条の五第三項の規定による許可の取消しをしたときを除く。第三項において同じ。）は、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。</p> <p>2 第十条の二十の規定は、前項の規定による公告について準用する。</p> <p>3 法第八十六条第三項若しくは第四項又は第八十六条の二第二項若しくは第三項の規定による許可の取消しをしたときは、第一項の規定による公告によつて、その効力を生ずる。</p>	<p>（新設）</p>

る公告によつて、その効力を生ずる。