

一団地認定の職権取消し手続きの明確化について

一団地の総合的設計制度（建築基準法第86条第1項）

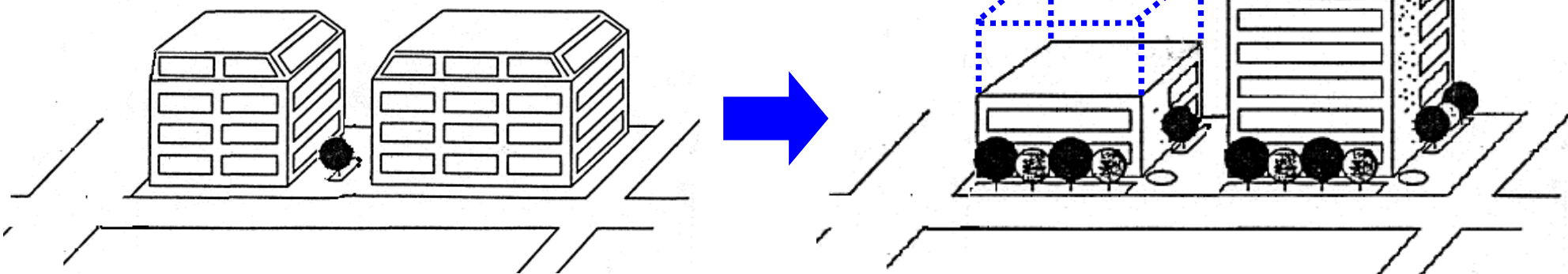
一定の土地の区域内で相互に調整した合理的な設計により建築される1又は2以上の建築物について、安全上、防火上、衛生上支障がないと認められる場合は、同一敷地内にあるものとみなして一体的に容積率等の規制を適用する。

◇制度のイメージ

実績：17,764件（平成27年3月末現在）

道路・隣地斜線制限の合理化 日影規制の合理化

容積の移動



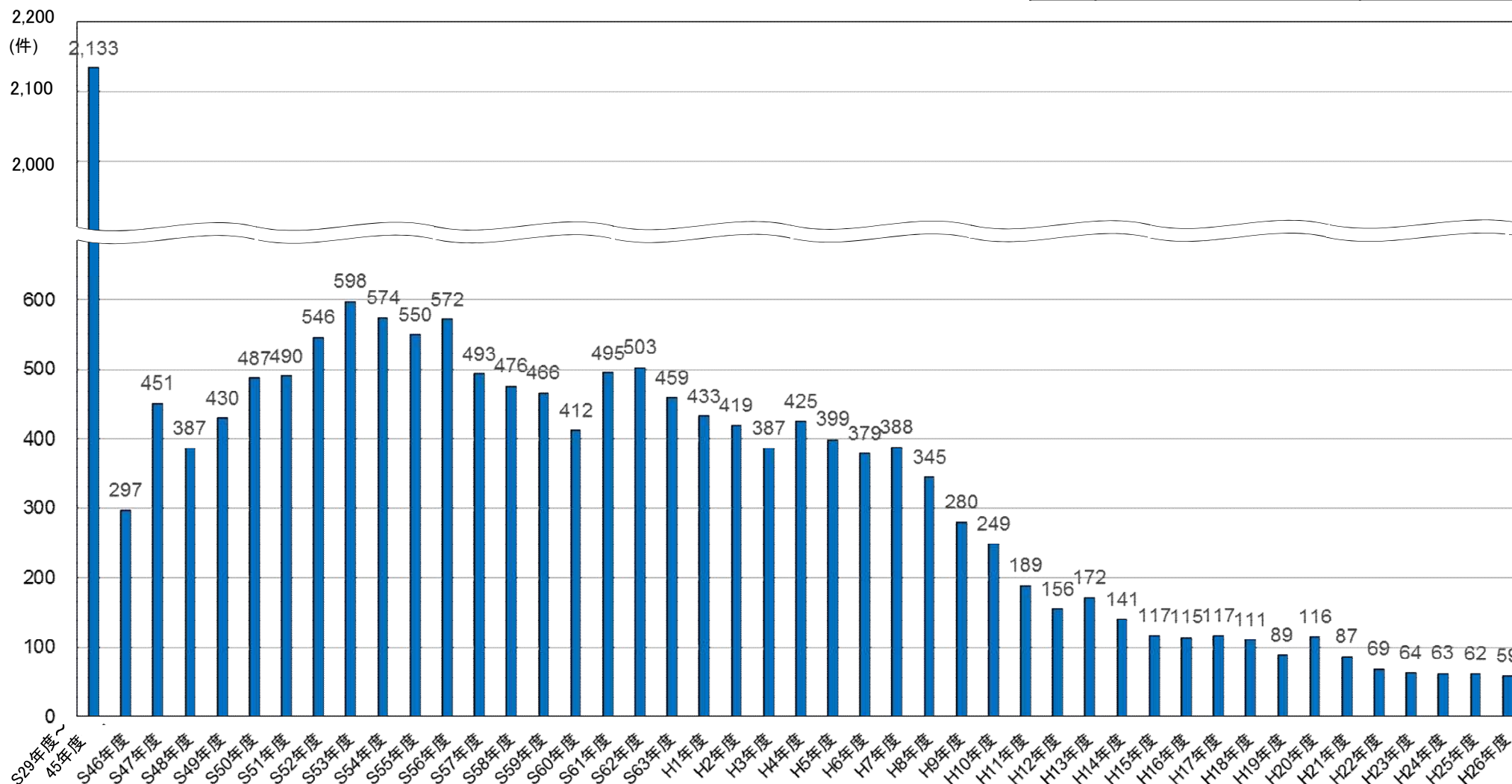
一団地認定の職権取消し手続きの明確化について

<参考> 建築基準法第86条(一団地認定)の実績件数

用途	合計(件)
全体	17,764
住宅系用途	16,250
公的事業主体	11,203
商業系用途	684
工業系用途	126
その他の用途	704

■ 年度別(住宅系のみ) S29年度～H26年度

実績件数合計 16,250件



注) 建築基準法第86条第1項及び第3項の実績件数を集計(既に取り消されたものを除く)

一団地認定の職権取消し手続きの明確化について

一団地認定の職権取消しに関する省令改正等

建築基準法第86条の一団地認定制度は、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、住宅団地の多くにおいて活用されてきた。

しかしながら、住宅団地の建替え等に伴い一団地認定の廃止等を行う場合にあっては、同法第86条の5に基づく申請の際、認定区域内の土地の所有者又は借地権者の全員の同意が必要とされていることから、その**合意形成が困難**。

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**

<省令改正> 平成28年10月3日 公布・施行

一団地認定の取消しをした際の手続き等を規定。

- ① 公告しなければならないこと
- ② 当該公告は広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

<技術的助言の発出> 平成28年10月3日 国住街発第119号

○ 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として、以下を例示。

- ① 公告区域内の建築物が全て除却された場合
- ② 市街地再開発事業の事業実施が見込まれる場合（権利変換計画の認可がされた場合等を例示）
- ③ マンション建替法に基づく建て替えの事業実施が見込まれる場合（権利変換計画の認可がされた場合等を例示）
- ④ 一団地認定が取り消されたとしても公告区域内の全ての建築物に建築基準法違反が発生しない場合

・この場合、街並み誘導型地区計画等の都市計画手法、位置指定道路や建築基準法第43条ただし書規定、区域内の日影規制の緩和についての許可等による対応について例示

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) 2.

【平成28年10月3日付け 国住街第119号】

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

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、一団地認定を職権で取り消すことが可能。例えば、以下の場合が考えられる。

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。

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。

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る。

一団地認定の職権取消し手続きの明確化について

一団地認定の職権取消し手続きの明確化<技術的助言の内容>②

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) 3.

【平成28年10月3日付け 国住街第119号】

法第86条の2第1項又は第3項の規定による認定又は許可の申請者は、当該申請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(規則第10条の16第2項)。

本書面については、「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(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))。



しかし、その運用として、特定行政庁が申請者に対し、次のような事例が散見される。

- ・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

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

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。

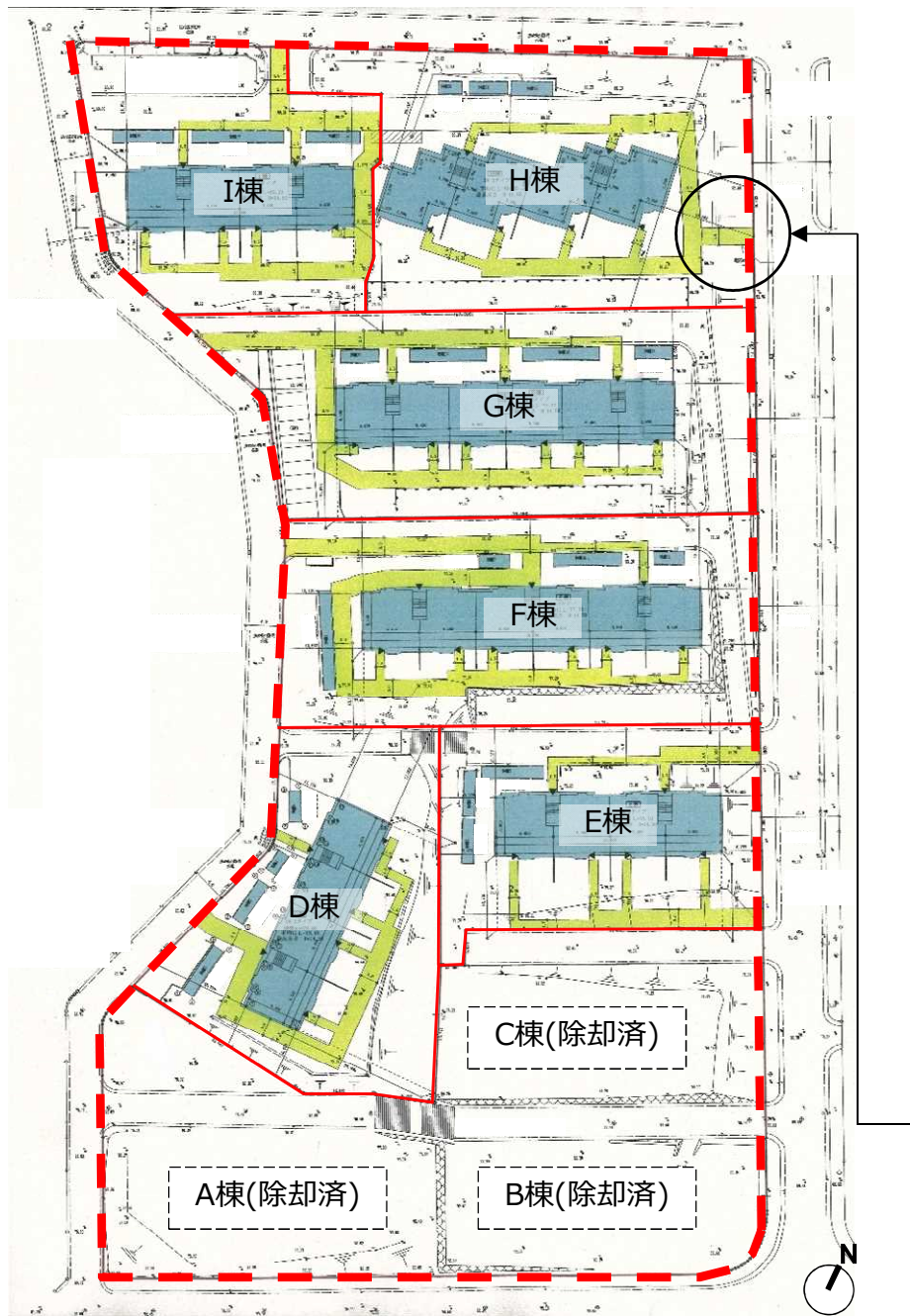
このため、例えば、本書面に該当するものとしては、同通知の記載に加え、

- ・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。

一団地認定の職権取消し手続きの明確化について

一団地認定職権取消しの事例



【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1.5m以上の通路を設けなければならない。
 ・2以上の出口が共有するときは、幅員を3m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・運用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の違反がないことを確認したため、職権による取り消しを行った。