

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

「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」に関するパブリックコメントについて

1. パブリックコメント概要

(1)実施期間

平成30年1月17日(水)～平成30年2月15日(木)

(2)意見提出件数

5の個人・団体から合計25件

2. パブリックコメントの意見の例

全体に関するご意見

- 公告区域の縮小や分割、取消し後の再認定は、職権でできないのか。
- 職権取消しは、土地所有者等の全員の合意がなくともできるとされているが、法第86条の5に規定する土地所有者等の全員の合意に基づく申請による取消しについて、全員の合意を緩和することはできないか。

「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」に関するご意見

- P.6 共同住宅等において権利者同士が不仲な場合など、一団地認定の取消しに合意しない土地所有者等がいる場合がある。この場合、一団地認定を存続させることが妥当でない判断してよいか。

「3 職権取消しの手続きにかかるケーススタディ」に関するご意見

- 「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」とあるが、一団地認定の職権取消し前に確認申請の受付をすることは可能か。確認済証交付までに取消しされていけばよいのではないか。
- P.8 公告の義務化（昭和62年）以前に認定されている場合、一団地認定の公告区域・面積・地番（筆）等の詳細の記録が残っていない場合があるが、この場合職権取消しは可能なのか。

「4 建築基準法への適合状況確認のケーススタディ」に関するご意見

- P.16 「各規定のただし書許可等を活用することが想定される。」とあるが、許可の以後に、一団地認定の取消しを行うという手続きの流れでよいか。

「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」 に関するパブリックコメントの結果概要（案）

- 実施期間：平成 30 年 1 月 17 日（水）から平成 30 年 2 月 15 日（木）（30 日間）
- 告知方法：電子政府の総合窓口のホームページ
- 意見提出方法：電子メール、FAX 及び郵便
- 意見数：5 の個人・団体から 25 件

※とりまとめの都合上、内容を適宜要約させていただいております。

※なお、ご意見には重複があります。

※本ガイドライン案と直接の関係がないため掲載しなかったご意見等についても、今後の施策の推進に当たって、参考にさせていただきます。

【全体に関するご意見】

No.	ご意見の概要	見解・対応等
1	公告区域の縮小や分割、取消し後の再認定は、職権でできないのか。	一団地認定の職権取消しは、講学上の「撤回」にあたり、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状況が生じた場合に、この法律関係を消滅させる行政行為です。ご意見にあるような「撤回」とは異なる性質の行政行為を職権で行うことは困難であると考えます。
2	職権取消しは、土地所有者等の全員の合意がなくともできるとされているが、法第86条の5に規定する土地所有者等の全員の合意に基づく申請による取消しについて、全員の合意を緩和することはできないか。	一団地認定の職権取消しは、講学上の「撤回」にあたり、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状況が生じた場合に、この法律関係を消滅させる行政行為です。法第86条の5に規定する取消しを行う場合には、土地所有者等の権利を保護する観点から、土地所有者等の全員の合意が必要であると考えます。

No.	ご意見の概要	見解・対応等
3	職権取消しの際に土地所有者等の財産権は考慮する必要はないのか。	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旨本ガイドライン案 4-2-3 において記述しています。

【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に関するご意見】

No.	ご意見の概要	見解・対応等
4	P. 6 共同住宅等において権利者同士が不仲な場合など、一団地認定の取消しに合意しない土地所有者等がいる場合がある。この場合、一団地認定を存続させることが妥当でないと判断してよいか。	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は、「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 日付国住街第 119 号）で示すとおりであり、「合意しない土地所有者等がいる」こと自体は、一団地認定の存続の妥当性とは関係ないものと考えます。

【3 職権取消しの手続きにかかるケーススタディに関するご意見】

No.	ご意見の概要	見解・対応等
5	P. 8 「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」とあるが、一団地認定の職権取消し前に確認申請の受付をすることは可能か。確認済証交付までに取消しされていればよいのではないか。	公告区域内において、一団地認定建築物以外の建築物を建築しようとする場合は、法第 86 条の 2 の規定に基づく認定等を受けの必要があり、建築確認の申請書として規則第 1 条の 3 表 2 の（六十）項（ろ）欄に掲げる図書が必要となることから、一団地認定の取消し前には確認の申請をすることはできないものと考えます。

No.	ご意見の概要	見解・対応等
6	P. 8 公告の義務化（昭和 62 年）以前に認定されている場合、一団地認定の公告区域・面積・地番（筆）等の詳細の記録が残っていない場合があるが、この場合職権取消しは可能なのか。	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が生じた場合であれば、詳細の記録が残っていない場合であっても、公告区域の範囲が確定していれば職権取消しは可能であると考えます。
7	P. 9 「更地のまま、時間が経過し、(以下略)」とあるが、どの程度時間が経過すれば良いのか。	ご意見の箇所は例示として示したものであり、更地のまま一定時間が経過することが職権取消しの条件になっている訳ではなく、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であれば、職権取消しは可能であると考えます。

【 4 建築基準法への適合状況確認のケーススタディに関するご意見】

No.	ご意見の概要	見解・対応等
8	P. 16 「各規定のただし書許可等を活用することが想定される。」とあるが、許可の以後に、一団地認定の取消しを行うという手続きの流れでよいか。	貴見のとおりです。
9	P. 16 「建築行為がない事後的なものであっても、(以下略)」とあるが、この記載は、一団地認定の取消しにあたり特例対象規定の適合を確認する場合に限り建築行為が不要ということか。	ご意見の箇所は、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記載しているものです。
10	P. 27 公告区域を縮小するため、法第 86 条の 5 に基づき一団地認定を取り消す際に、公告区域内に日影規制に関する既存不適格建築物がある場合、法第 56 条の 2 の許可を受けることなく一団地認定の取消しは可能か。	法第 86 条の 5 の規定に基づく認定等の取消しは、当該規定にしたがってなされることとなります。
11	P. 27 公告区域を縮小する場合、再認定にあたり建築行為は必要か。	法文上必要であると解されます。

【その他に関するご意見】

No.	ご意見の概要	見解・対応等
12	<p>全体計画認定のように段階的に公告区域内の建築物を除却することや改修することで、一団地認定を取り消したとしても最終的に法不適合が発生しなくなることを前提に、あらかじめ職権取消しをすることは可能か。</p>	<p>一団地認定を取り消すと公告区域内の建築物に法不適合が発生する場合、一団地認定を存続させることが妥当でない状況とは言えないことから、ご意見のような対応は困難と考えます。</p>
13	<p>指定道路の職権取消しと今回の一団地認定の職権取消しについて、考え方に違いがあるように思うが、違いがないようにすべきではないか。</p>	<p>どちらも講学上の「撤回」にあたり、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、この法律関係を消滅させる行政行為であることに違いはないと考えます。</p>