

# 一団地の総合的設計制度等の解説

令和5年6月

国土交通省住宅局市街地建築課



## 目次

本解説の趣旨・目的等	1
用語の定義	2
総論	3
(1) 一団地認定の概要	3
(2) 一団地認定の制度体系	5
(3) 一団地認定の変遷	7
(4) 一団地認定の活用ケース	9
第1章 一団地の総合的設計制度（法第86条第1項）の概要	13
(1) 一団地の総合的設計制度の概要	14
①制度の目的	14
②制度の概要	14
③近年の実績	14
(2) 制度の解説	15
①条文及び解説	15
②一団地の定義	16
(3) 認定準則・技術的基準	17
①認定準則	17
②技術的基準	18
ア 対象区域内に対する規制の適用	
イ 対象区域外に対する規制の適用	
ウ 標示	
(4) 手続き	26
(5) 制度の活用イメージ	27

第2章 連担建築物設計制度（法第86条第2項）の概要 -----	29
(1) 連担建築物設計制度の概要 -----	30
①制度の目的 -----	30
②制度の概要 -----	30
③近年の実績 -----	30
(2) 制度の解説 -----	31
①条文及び解説 -----	31
②一団地の定義 -----	32
(3) 認定準則・技術的基準 -----	34
①認定準則 -----	34
②技術的基準 -----	35
ア 対象区域内に対する規制の適用	
イ 対象区域外に対する規制の適用	
ウ 標示	
(4) 手続き -----	36
(5) 制度の活用イメージ -----	36
第3章 一団地認定の対象区域内における増築等（法第86条の2）の概要 ----	39
(1) 一団地認定の対象区域内における増築等の概要 -----	40
①制度の目的 -----	40
②制度の概要 -----	40
③近年の実績 -----	41
(2) 制度の解説 -----	42
①条文及び解説 -----	42
(3) 認定準則・技術的基準 -----	46
(4) 手続き -----	47
(5) 制度の活用イメージ -----	47

第4章 工区区分型一団地認定制度（法第86条第7項）の概要-----49

(1) 工区区分型一団地認定制度の概要-----	50
①制度の目的-----	50
②制度の概要-----	50
③近年の実績-----	50
(2) 制度の解説-----	51
①条文及び解説-----	51
②工区区分型一団地認定制度の適用上の留意事項-----	52
(3) 認定準則・技術的基準-----	52
(4) 手続き-----	53
(5) 制度の活用イメージ-----	53

第5章 一団地認定の取消し（法第86条の5）の概要-----55

(1) 一団地認定の取消しの概要-----	56
①制度の目的-----	56
②制度の概要-----	56
③近年の実績-----	56
(2) 制度の解説-----	57
①建替え、除却に伴い一団地認定の取消しをしたい場合の対応-----	57
②一団地認定の対象区域の変更をしたい場合の対応-----	58
(3) 手続き-----	60
(4) 制度の活用イメージ-----	60

第6章 特例対象規定の概要	63
(1) 法第86条第1項に定める特例対象規定	64
(2) その他の特例	67
①外壁の開口部に対する制限の特例について（法第86条の4）	67
②採光規定の合理化について（令第20条）	69
③附属自動車車庫の規制の合理化（令第130条の5等）	71
第7章 認定・許可等の手続き	79
(1) 認定・許可等に関わる手続き	80
①新規の認定・許可	80
②総合設計制度と併用する際の手続き（ワンストップ申請）	89
③対象区域内における増築等の認定・許可	90
④認定・許可の取消しに関わる手続き	94
(2) 公告区域の変更に関わる手続き	102
一団地認定にかかるQ & A	109







## 本解説の趣旨・目的等

---

建築基準法第86条第1項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るものです。当該制度は昭和25年の建築基準法の制定時から存在しており、現在に至るまで全国の自治体において、活用されています。

そして、制度創設以来、建築物や市街地の整備・更新のニーズに対応して、工区分型一団地認定制度（平成4年改正）や連担建築物設計制度（平成10年改正）を追加する等の改正が行われています。

また、平成30年3月には、住宅団地の建替え等で一団地認定の取消しを伴う場合を想定し、特定行政庁による職権取消しの円滑な運用を図るため、ケーススタディや具体的な手続き等の留意点を示した「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」を策定し、公表しました。

更に、令和4年の建築基準法の改正により、一団地認定の対象行為として新たに大規模の修繕及び大規模の模様替を追加しており、今後制度の一層の活用が期待されています。

そのため、本解説は、一団地認定について、これまでに示したガイドラインや技術的助言の内容を整理し、制度を分かりやすく解説することにより、一団地認定に係る建築指導行政の円滑な実施体制の確保及び事業者・設計者による制度の活用促進を図ることを目的としています。

## 用語の定義

---

建築基準法第86条第1項等の解説（以下、「本解説」という。）において用いる用語について、以下のように定義しています。

本解説においては法令名を次のように略記します。

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

### 一団地の総合的設計制度

法第86条第1項の規定による認定制度。

### 連坦建築物設計制度

法第86条第2項の規定による認定制度。

### 一団地型総合設計制度

法第86条第3項の規定による許可制度。

### 連坦建築物型総合設計制度

法第86条第4項の規定による許可制度。

### 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の総称。

### 土地所有者等

一団地認定の対象区域内の土地所有者及び借地権者。

### 特例対象規定

一団地認定を受けることにより、同一敷地内にあるものとみなして一体的に適用される建築基準法の各種制限。（法第23条、第43条、第52条第1項から第14項まで、第53条第1項若しくは第2項、第54条第1項、第55条第2項、第56条第1項から第4項まで、第6項若しくは第7項、第56条の2第1項から第3項まで、第57条の2、第57条の3第1項から第4項まで、第59条第1項、第59条の2第1項、第60条第1項、第60条の2第1項、第60条の2の2第1項、第60条の3第1項、第61条又は第68条の3第1項から第3項）

### (1) 一団地認定の概要

建築基準法の各種制限は、原則として敷地単位で適用されます（「一敷地一建築物」の原則）。したがって、複数の建築物を建築する場合（用途上不可分であるものを除く）、それぞれに敷地が設定されることとなりますが、2以上の敷地等で構成される一団地に1又は2以上の構えをなす建築物（2以上の構えを成すものにあつては、総合的設計によって建築されるものに限る。）を建築する場合に、建築基準法の各種制限を敷地単位で適用しても支障がない場合があります。そこで、特定行政庁がその各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めるものについては、建築基準法の各種制限（詳細は「第6章 特例対象規定の概要」を参照。）を適用する場合においては、これらの建築物は同一敷地にあるものとみなすこととしています。

このように、建築基準法の原則である一敷地一建築物の例外として、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るものを一団地認定といい、設計の自由度の向上を図り、土地の有効利用と市街地の環境の確保の両立を図ることを目的としています。

一団地認定は、建築規制の特例的な適用となることから、制度の活用にあたっては建築確認とは別に、特定行政庁の認定又は許可が必要となっており、また、一団地認定を受けた区域内で増築等を行う場合（位置又は構造の変更を伴うものに限る。）についても、特定行政庁の認定又は許可が必要となります。また、一団地認定を取消す場合には、土地所有者等全員の合意により、認定又は許可の取消しを申請することができます。

<制度のバリエーション>

#### 【一団地の総合的設計制度（法第86条第1項）】

一団の土地の区域内の全ての建築物について、総合的な設計に基づき同時に新築、増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替を行うものは、一団地の総合的設計制度を適用することが可能です。

#### 【連担建築物設計制度（法第86条第2項）】

既存の建築物を含む一団の土地の区域内において、既存の建築物を存置しつつ、既存の建築物を前提とする総合的な設計に基づき存置する建築物以外の建築物の新築、増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替を行う場合は、連担建築物設計制度を適用することができます。

#### 【一団地型総合設計制度（法第86条第3項）】

一定の空地を有し、かつ、一定の敷地規模以上である一団の土地の区域において、総合的な設計で総合設計制度に基づいて、同時に複数の建築物の新築、増築、改築、移転又は大規模の修繕、大規模の模様替を行うものは、一団地型総合設計制度を適用することができます。

### 【連担建築物型総合設計制度（法第86条第4項）】

一定の敷地規模以上の既存の建築物を含む一団の土地の区域で、一定の空地を有する場合において、既存の建築物を存置しつつ、総合的な設計で総合設計制度に基づいて、存置する建築物以外の建築物の新築、増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替を行うものは、連担建築物型総合設計制度を適用することができます。

### 【工区区分型一団地認定制度（法第86条第7項）】

一団の土地の区域について、総合的な設計により、工区を分けて、段階的に新築、増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替を行うものは、工区区分型一団地認定制度を適用することができます。

### 【一団地認定等の対象区域内における増築等（法第86条の2）】

既に一団地の総合的設計制度または連担建築物設計制度の認定を受けている区域、一団地型総合設計制度または連担建築物型総合設計制度の許可を受けている土地の区域内において、新築、増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替を行う場合は、法86条の2に基づき、新築、増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替を行うことができます。

### 【一団地認定の取消し（法第86条の5）】

用途地域等の都市計画の変更、災害による不測の事態の発生や建築物の建替えや除却等により、一団地認定を適用し続けることが不合理となった場合は、土地所有者等全員の同意により、認定又は許可の取消しを申請することができます。

一団地の総合的設計制度、連担建築物設計制度、一団地認定等の対象区域内における増築等の比較を下表に示します。

表 一団地の総合的設計制度、連担建築物設計制度、一団地認定等の対象区域内における増築等の比較

制度	一団地の総合的設計制度	連担建築物設計制度	一団地認定等の対象区域内における増築等
該当条文	法第86条第1項	法第86条第2項	法第86条の2
対象となる建築行為	全ての建築物について、新築、増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替を行う。	既存建築物の存在を前提に、それ以外の建築物について、新築、増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替を行う。	既に一団地認定を受けている区域内において、新築、増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替を行う。

## (2) 一団地認定の制度体系

### 建築基準法上の条文整理

法第86条 一の敷地とみなすこと等による制限の緩和
第1項 (一団地の総合的設計制度)
第2項 (連担建築物設計制度)
第3項 (一団地型総合設計制度)
第4項 (連担建築物型総合設計制度)
第5項 (建築審査会の同意)
第6項 (建築計画の提出及び土地所有者等の同意)
第7項 (工区区分型一団地設定制度)
第8項 (対象区域の公告及び図書の縦覧)
第9項 (公告による効力の発生)
第10項 (新規の認定等による、従前の認定等の失効)

法第86条の2 公告認定対象区域内における一敷地内認定建築物以外の建築物の位置及び構造の認定等
第1項 (一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度の対象区域内における新築、増築等に係る認定)
第2項 (一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度の対象区域内における新築、増築等に係る許可)
第3項 (一団地型総合設計制度及び連担建築物型総合設計制度の対象区域内における新築、増築等に係る許可)
第4項 (土地所有者等の同意)
第5項 (建築審査会の同意)
第6項 (認定等の公告及び図書の変更)
第7項 (公告による効力の発生)
第8項 (一団地認定の規定の準用)
第9項 (みなし規定)
第10項 (みなし規定)
第11項 (みなし規定)
第12項 (みなし規定)

法第86条の3 一の敷地内にあるとみなされる建築物に対する高度利用地区等内における制限の特例

法第86条の4 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5 一の敷地とみなすこと等の認定又は許可の取消し

第1項 (一団地認定の取消しの申請)

第2項 (特定行政庁による認定の取消し)

第3項 (特定行政庁による許可の取消し)

第4項 (取消しの公告)

第5項 (公告による効力の発生)

第6項 (取消しについて必要な事項)



### (3) 一団地認定の変遷

一団地認定の創設以来の変遷を年表で示します。

年次	改正	概要	< >は現行の条文
昭和25年 (1950年)	建築基準法の公布・施行	制度の創設	「一敷地一建築物」の原則の例外規定として、一団地の総合的設計制度が規定される。 <法第86条第1項、第23条、第43条、第61条>
昭和36年 (1961年)	建築基準法の一部改正	特例対象規定の追加	街区単位で都市計画を定め、有効な空地の確保など市街地の整備改善の程度に応じて容積率等を緩和する「特定街区」が創設される。 <法第60条>
昭和44年 (1969年)	都市計画法及び都市再開発法の制定、建築基準法の一部改正	特例対象規定の追加	都市再開発法の制定に伴い、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため「高度利用地区」が創設される。 <法第59条>
昭和45年 (1970年)	建築基準法の一部改正	特例対象規定の追加	容積率制限・隣地斜線制限の全域適用、北側斜線制限の創設等が行われる。 <法第52条～第56条> 有効な空地の確保など市街地の環境改善に資すると認められる建築物について、容積率等を緩和する「総合設計制度」が創設される。 <法第59条の2>
昭和51年 (1976年)	建築基準法の一部改正	特例対象規定の追加	周辺の土地における日照保護を目的として建築物の形態を制限する「日影規制」が創設される。 <法第56条の2>
昭和62年 (1987年)	建築基準法の一部改正	制度の拡充	一団地認定の対象区域内における建替え等に対応するため、対象区域内における建築に係る認定制度が規定された。 <法第86条の2>
昭和63年 (1988年)	都市再開発法及び建築基準法の一部改正	特定対象規定の追加	都心の遊休地等を対象に、合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため「再開発地区計画」が創設される。(平成14年に「再開発等促進区」へ統合) <法第68条の3>
平成2年 (1990年)	都市計画法及び建築基準法の一部改正	特例対象規定の追加	市街化区域の農地を良好な中高層住宅市街地として整備するため「住宅地高度利用地区計画」(平成14年に「再開発等促進区」へ統合)、都心周辺部等の住商併存地域における住宅供給を促進するため「用途別容積型地区計画」が創設される。 <法第68条の3>
平成4年 (1992年)	都市計画法及び建築基準法の一部改正	制度の拡充	低層住宅密集市街地等における建築物の更新の円滑化等を図るため「工区区分型一団地認定制度」が創設される。 <法第86条7項>

平成10年 (1998年)	建築基準法 の一部改正	制度の 拡充	複数の敷地により構成される一団の土地の区域内において、複数建築物が同一敷地内にあるものとみなして建築規制が適用される「連担建築物設計制度」が創設される。その他、手続き規定等が整備される。 <法第86条第2項、第86条の3、第86条の4、第86条の5、第86条の6>
平成12年 (2000年)	都市計画法 及び建築基 準法の一部 改正	特例対 象規定 の追加	土地の高度利用を図るべき区域において、他の敷地で未利用となっている容積の活用を可能にする「特例容積率適用区域」が創設される。 <法第57条の2>
平成14年 (2002年)	建築基準法 の一部改正	規定の 整備	総合設計制度と一団地認定に係る審査手続きが、一の許可の手続きで可能となるように規定が整備される。 <法第86条第3項・第4項>
		特例対 象規定 の見直 し	「再開発地区計画」と「住宅地高度利用地区計画」を統廃合して、「再開発等促進区」が創設される。 <法第68条の3>
	都市再生特 別措置法の 制定	特例対 象規定 の追加	都市再生緊急整備地域において、既存の用途地域等に基づく規制を適用除外とする「都市再生特別地区」が創設される。 <法第60条の2>
平成16年 (2004年)	建築基準法 の一部改正	制度の 拡充	市街地における防災空間の確保等のため、計画建築物の敷地と防災空地等の空地からなる一団の土地の区域を一の敷地としてみなすものとされる。 <法第86条～法第86条の5>
		特例対 象規定 の見直 し	「特例容積率適用区域」の適用区域の拡充・廃止（当該制度を廃止）に伴い、「特例容積率適用地区」が創設される。 <法第57条の2>
平成26年 (2014年)	都市再生特 別措置法等 の一部改正	特例対 象規定 の追加	立地適正化計画に定められた都市機能誘導区域内において、誘導すべき施設について容積率規制等を緩和する「特定用途誘導地区」が創設される。 <法第60条の3>
平成28年 (2016年)	建築基準法 施行規則の 一部改正	規定の 整備	一団地認定の存続が妥当でないと判断される場合の職権による取消しの円滑な運用のため、手続きや効力が発生する時期を明確化するための規定が整備される。 <規則第10の22の2、第10の22の3>
令和2年 (2020年)	都市再生特 別措置法等 の一部改正	特例対 象規定	立地適正化計画に定められた都市機能誘導区域内において、誘導すべき施設について容積率規制等を緩和する「居住環境向上用途誘導地区」が創設される。 <法第60条の2の2>
令和4年 (2022年)	建築基準法 の一部改正	制度の 拡充	一団地認定の対象行為として、大規模の修繕、大規模の様替が追加される。 <法第86条、第86条の2、第86条の4>



## (4) 一団地認定の活用ケース

一団地認定については、一団の土地の区域に建てられる一又は二以上の建築物の新築、建替、増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合に活用することが可能です。大規模の修繕及び大規模の模様替については、令和4年の建築基準法の改正により、新たに一団地認定の対象行為として追加されました。

制度の代表的な活用ケースを以下に示します。

### 【ケース1：一団地の総合的設計制度（法第86条第1項）の活用が考えられるケース】

一団地内において、自由度の高い総合的な計画・設計により、土地の有効利用、接道の合理化、空地の確保、異なる用途の適切な配置等を実現し、複数の建築群からなる良好な市街地、建築ストックを整備したい。

- ケース1-1：大規模な住宅団地の整備
- ケース1-2：大規模な市街地再開発事業
- ケース1-3：大規模な敷地を活用した複数施設の整備（大学、病院、工場など）
- ケース1-4：未利用容積の移転を伴う複数建築物の整備
- ケース1-5：市街地の防災空間の確保等のための建築物の整備
- ケース1-6：密集市街地における接道不良敷地の建築物の大規模の修繕等



一団地の総合的設計制度

### 【ケース2：連担建築物設計制度（法第86条第2項）の活用が考えられるケース】

既存建築物を含んだ一団の土地の区域で、新しい建築物を一体的に計画・設計することにより、土地の有効活用、防災性の向上、歴史的価値のある建築物の保全等を行いたい。

- ケース2-1：密集市街地における接道不良敷地の建築物の建替え
- ケース2-2：密集市街地における接道不良敷地の建築物の大規模の修繕等
- ケース2-3：既存の低容積率の建築物がある敷地を含んだ土地の有効利用
- ケース2-4：歴史的価値のある建築物や風情あるまちなみの保全



連担建築物設計制度

**【ケース3：一団地認定の対象区域内における増築等（法第86条の2）の活用が考えられるケース】**

一団地認定の対象区域内において、区域内の建築物の新築、増築等を行いたい。

ケース3-1：一団地認定の対象区域内の建築物の新築、増築、改築、建替え、移転

ケース3-2：一団地認定の対象区域内の建築物の大規模の修繕、大規模の模様替



一団地認定の対象区域内における増築等

**【ケース4：工区区分型一団地認定制度（法第86条第7項）の活用が考えられるケース】**

低層住宅密集市街地等において、建築物の更新が円滑に行われるよう、総合的設計による複数の建築物を段階的に建替えたい。

ケース4-1：密集市街地における接道不良敷地の建築物の段階的な建替え

ケース4-2：大規模な住宅団地の段階的な建替え



工区区分型一団地認定制度

**【ケース5：一団地認定の取消し（法第86条の5）又は特定行政庁による職権に取消しの活用が考えられるケース】**

建築物の建替え又は除却等に伴い、一団地認定の取消しをしたい。また、一団地認定の対象区域の拡大又は縮小をしたい。

ケース5-1：一団地認定の取消しを伴う住宅団地の建替え

ケース5-2：一団地認定の取消し及び再認定を伴う住宅団地の建替え

ケース5-3：一団地認定の対象区域内における全ての建築物の除却

ケース5-4：一団地認定の取消しを伴う市街地再開発事業の実施



一団地認定の取消し、特定行政庁による職権取消し





## 第1章 一団地の総合的設計制度（法第86条第1項）の概要

(1) 一団地の総合的設計制度の概要	14
①制度の目的	14
②制度の概要	14
③近年の実績	14
(2) 制度の解説	15
①条文及び解説	15
②一団地の定義	16
(3) 認定準則・技術的基準	17
①認定準則	17
②技術的基準	18
ア 対象区域内に対する規制の適用	
イ 対象区域外に対する規制の適用	
ウ 標示	
(4) 手続き	26
(5) 制度の活用イメージ	27

# 1. 一団地の総合的設計制度（法第86条第1項）の概要

## (1) 一団地の総合的設計制度の概要

### ①制度の目的

大規模開発や住宅団地など、複数の建築物が総合的設計により建築等される場合等において、建築基準法の各種制限について合理的な運用を行い、一体的、協調的な建築計画を推進し、土地の有効利用と市街地の環境の確保の両立を図ることを目的としています。

### ②制度の概要

一団地の総合的設計制度は、法第86条第1項に規定されている制度です。

一団地内において、相互に調整した合理的な計画・設計により建築等される一又は二以上の建築物について、各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特定行政庁が認めるものについては、同一敷地内にあるものとみなして一体的に特例対象規定（詳細は「第6章 特例対象規定の概要」を参照。）を適用することができます。

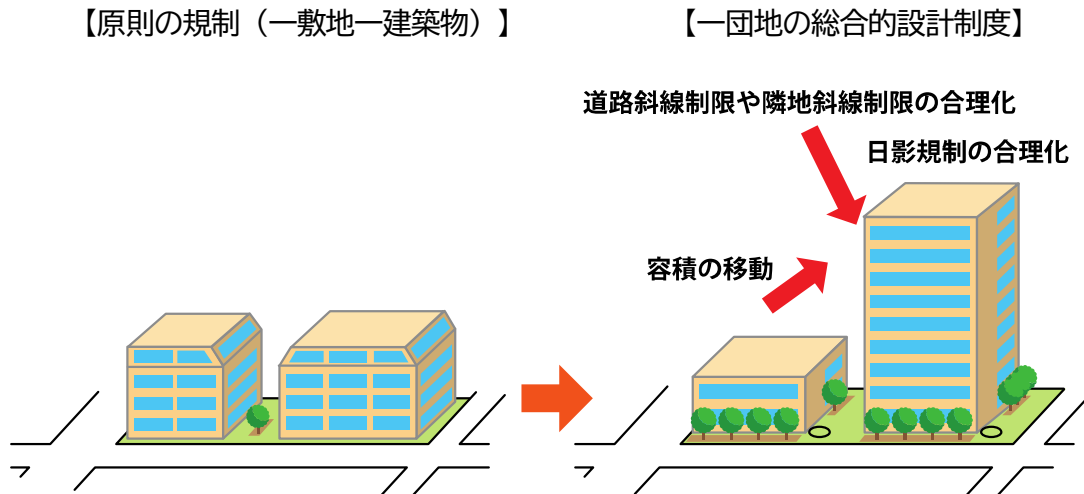


図 一団地の総合的設計制度のイメージ

### ③近年の実績

・一団地の総合的設計制度及び一団地型総合設計制度は、直近10年間で584件の認定・許可の実績があります。

年度	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3
認定・許可件数	80	82	77	68	68	50	44	49	37	29

## (2) 制度の解説

### ① 条文及び解説

（一の敷地とみなすこと等による制限の緩和）

**法第八十六条** 建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、当該一団地（その内に第八項の規定により現に公告されている他の対象区域があるときは、当該他の対象区域の全部を含むものに限る。以下この項、第六項及び第七項において同じ。）内において、建築、大規模の修繕又は大規模の模様替（以下この条及び第八十六条の四において「建築等」という。）をする一又は二以上の構えを成す建築物（二以上の構えを成すものにあつては、総合的設計によって建築等をするものに限る。以下この項及び第三項において「一又は二以上の建築物」という。）について、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁が当該一又は二以上の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めるときは、当該一又は二以上の建築物に対する第二十三条、第四十三条、第五十二条第一項から第十四項まで、第五十三条第一項若しくは第二項、第五十四条第一項、第五十五条第二項、第五十六条第一項から第四項まで、第六項若しくは第七項、第五十六条の二第一項から第三項まで、第五十七条の二、第五十七条の三第一項から第四項まで、第五十九条第一項、第五十九条の二第一項、第六十条第一項、第六十条の二第一項、第六十条の二の二第一項、第六十条の三第一項、第六十一条又は第六十八条の三第一項から第三項までの規定（次項から第四項までにおいて「特例対象規定」という。）の適用については、当該一団地を当該一又は二以上の建築物の一の敷地とみなす。

2～10 （略）

#### ●解説

建築基準法に基づく建築制限は、原則として敷地単位で適用されるもの（「一敷地一建築物」の原則）とされており、このため、同一の者が複数の建築物を建築する場合（用途上不可分である場合を除く。）であっても、それぞれの建築物ごとに敷地が設定されることとなります。

これに対し、法第86条第1項の規定に基づく一団地の総合的設計制度は、一団地内の土地について、一体的な計画の下、総合的な設計により、基本的に同時に複数の建築物を建築しようとする場合、まとめてその一団地を一敷地とみなして特例対象規定（詳細は「第6章 特例対象規定の概要」を参照。）を適用するものです。

なお、令和4年の建築基準法の改正により、一団地内の全ての建築物に対して建築を行う場合に加え、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合にも、一団地の総合的設計制度が適用できるよう対象となる行為が追加されています。

また、一団地の総合的設計制度によるこれらの制限の適用の特例措置は、適切な総合的

設計により建築されることにより、一敷地一建築物の原則に対する例外として構成されるものであり、一般基準による規制と異なる規制区域となるため、特定行政庁の認定にかからしめることとされています。特定行政庁は、当該総合的設計により建築される各建築物の位置及び構造について、安全上、防火上及び衛生上支障がないかどうか審査し、認定することとされています。

## ②一団地の定義

---

基本的には、一体としてまとまりの土地の区域をいうのであって、一般的に認められているものは、道路により分断されていないものですが、道路をはさんだ敷地であっても建築物の位置及び構造、その他の施設の配置から考えて、一体的な団地として、継続して維持し得るような設計がなされているものであれば、一団地として認めることが可能です。

しかし、団地内の道路が通過交通の多い主要幹線道である場合には、物理的に全体を一団地としてみなすことは難しく、また、一体性のある総合的な設計は事実上困難であり、一団地の認定を行うことは難しいものと考えられます。

また、市街地における防災空間の確保等のため、建築物の敷地と防災空地等の空地で一団地を構成することも可能とされているところ、当該防災空地等の空地には、防災空地、市民緑地のほか、広場、ポケットパーク、グラウンド、駐車場、駐輪場、樹林地、屋敷林、寺社等の境内地、墓地等が含まれます。これらの空地については、建築物の敷地と併せて一団地を形成しているものであれば、その規模、形状等に関わらず本制度の適用対象となり得ます。

ただし、不整形かつ狭小な空地を取り込むことにより、結果的に市街地環境を著しく悪化させるような建築物の建築を可能とすることを目的とするものではなく、特定行政庁が、個々の土地の状況に応じ、一団地内に建築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ことについて判断することとなります。また、線路敷、河川敷、都市計画施設である公園等の土地は、一般的には、建築物の建築が想定されない土地であることから、これらの土地を本制度を適用する建築物の敷地として扱うことは想定していません。



### (3) 認定準則・技術的基準

「一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度の運用指針」（平成11年4月28日付け住指発第201号、住街発第48号。以下「運用指針」という。）に基づき、制度における技術的基準の解説や計画にあたっての留意事項等を解説します。

一団地の総合的設計制度の運用にあたっては、国の運用方針を踏まえ、特定行政庁が独自に認定基準を定めている場合があります。設計者等が認定の申請をする際には、申請先の特定行政庁における認定基準について、事前に確認することが必要となります。

#### ① 認定準則

運用指針の「第3 認定準則」のうち、「3」の内容は、連担建築物設計制度に関する内容であるため、「第2章 連担建築物設計制度（法第86条第2項）の概要」の同項目において詳述します。

1 認定に係る区域の面積又は建築物の用途、規模若しくは構造等にかかわらず、適用の対象となるものであること。

◇一団地性を有するものであれば、区域の面積や建築物の用途等によらず認定の対象となる、という基本的な考え方を記載しています。

◇なお、特定行政庁の運用において、その都市の土地利用の状況や認定制度の目的から、土地の有効利用と市街地の環境の確保に資すると認められる区域の面積や建築物の用途、規模、構造等の基準を定めている場合があります。

2 法第86条第1項の規定による認定（一団地の総合的設計制度の適用）に係る建築物は、協調的な建築計画のもと、原則として同時期に建築されるものであること。ただし、同条第7項に規定する工区分を行う場合における同条第1項の規定による認定については、この限りではない。なお、一団地の総合的設計制度は、複数の街区にわたるものも適用の対象となり得るものであること。

◇一団地認定は、一団地認定の対象区域内の建築物の位置及び構造を前提として、総合的見地から安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる各建築物については、同一敷地内にあるものとみなして特例対象規定を適用することから、計画実行の確実性を考慮して同時期に建築されることが原則となります。

◇地区計画等（集落地区計画を除く。）において、地区施設等の配置及び規模並びに壁面の位置の制限が定められている区域内、又は地区計画等における壁面の位置の制限が条例により定められている区域内の建築物については、工区を分けて建築を行うことができます。（詳細は、「第4章 工区分型一団地認定制度（法第86条第7項）の概要」を参照。）

◇一団地の総合的設計制度においては、区域内に道路を含むものであっても適用の対象とすることが可能です。

4 認定に係る建築計画は、建築基準法施行規則第10条の17に規定する総合的見地からする設計の基準をもとに第3の技術的基準に基づき、安全上、防火上及び衛生上の観点から審査されるものであること。

◇当該基準（規則第10条の17）は、連担建築物設計制度の設計にあたっての基準として定められていますが、一団地の総合的設計制度の認定における審査にあたっても当然に判断の前提となるものと考えられます。（詳細は、「第2章 連担建築物設計制度（法第86条第2項）の概要」を参照。）

5 認定を受けた区域内にある複数建築物は同一敷地内にあるものとみなされ、当該区域全体に対して一般の建築規則が適用されることとなるため、当該区域外との関係においては、道路斜線制限、隣地斜線制限及び日影制限がより実効的に適用されるものであること。

◇一団地認定の対象区域内における複数建築物が区域外に与える影響については、当該区域を一敷地、当該区域内における複数建築物を一体の建築物とみなして、一般の規制と同様に、道路斜線制限、隣地斜線制限及び日影制限を適用する必要があります。これにより、各建築物において個別に当該規制が適用されるのに比べて、例えば複数建築物全体が区域外に対して生じさせるいわゆる複合日影について日影規制が適用されるなど、より実効的に市街地環境の確保が図られることとなります。

## ② 技術的基準

運用指針の「第4 技術的基準」について解説します。

### ア 対象区域内における規制の適用

#### （1）建築物と道路に関する審査

① 認定に係る区域（以下「対象区域」という。）内においては、接道義務規定（法第43条）について、複数建築物が一体として適用されるため、個々の敷地ごとに接道する必要がなくなることに鑑み、避難及び通行の安全性の確保の観点から、対象区域内の各建築物の用途、規模、位置及び構造並びに各建築物から前面道路に至るまでの距離等を勘案し、当該各建築物から前面道路に通じる十分な幅員を有する通路が設けられていること。「十分な幅員」とは4メートル以上を原

則とするが、認定が一建築物のみならず複数建築物の位置及び構造を確定するものであることから、建築物が小規模な場合、防火上の措置がなされている構造である場合など、避難及び通行の安全性が確保可能な場合にあっては、この限りでない。この場合、法第43条第2項の規定による許可における考え方との整合性をもって判断すること。また、発生交通量の大きい建築物、大規模な建築物など、用途又は規模の特殊性を持つ建築物に対して、法第43条第3項の規定に基づく条例等により建築物と道路との関係等について制限を行っている場合にあっては、当該制限との整合性をもって判断すること。

- ② 前面道路幅員容積率制限が、対象区域が接する最大幅員の道路を基準にして適用されることとなることに鑑み、対象区域内の動線処理が円滑に行われる幅員及び配置であること。

◇一団地認定では、接道義務（法第43条）については、一の敷地とみなすこととなる対象区域に対して課せられ、個々の敷地（建築物）ごとの接道義務は発生しません。しかしながら、各建築物について安全上支障がないものとするためには、各建築物から前面道路に通じる十分な幅員を有する通路を設けることが必要とされています。

◇このための通路の幅員は、原則として4m以上とされますが、当該建築物の規模や用途等を勘案して、避難及び通行の安全性に支障がないと認められる場合には、必ずしも4m以上である必要がありません。この場合の安全性の判断については、法第43条第2項第2号の規定による許可における考え方との整合性をもって判断することとされ、具体的には、規則第10条の3第4項に規定する、「敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有する建築物であること」（第1号）、「建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であって、道路に通ずるものに有効に接する建築物であること」（第3号）等が基準となります。また、用途又は規模の特殊性を持つ建築物に対して、法第43条第3項の規定に基づく条例等により、道路との関係を制限している特定行政庁においては、当該制限との整合性をもって安全性を判断することとされています。

◇また、一団地の対象区域が幅員の異なる2以上の道路に接している場合には、前面道路による容積率制限が最大幅員の道路を基準にして適用されることとなるため、当該区域内の各建築物からの通行動線については、最大幅員の道路との接続を基本として、避難及び通行の動線処理が円滑に行われる幅員及び配置を定める必要があります。

## （2）延焼防止等防火上の審査

- ① 対象区域内においては、法第23条、第62条第2項及び第64条に規定する延焼のおそれのある部分が、対象区域内の建築物相互間の場合には、隣地境界線からの距離によらず実際の外壁間の距離に応じて適用されることとなるため、この場合においてこれらの条項による制限に適合するものであること。

② 認定を受けた建築物は、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火戸等一定の防火性能を有する防火設備を設けない場合にあっても、主要構造部を耐火構造又は準耐火構造等とした建築物については、耐火建築物等とみなす特例が措置されている（法第八六条の四）ことから、当該特例を適用する場合においては、開口部を対面させないなどの建築計画上の配慮がなされたものであること。

◇一団地認定の対象区域内における建築物相互間の延焼のおそれのある部分（法第2条第6号に基づく、1階にあっては3m以下、2階以上にあっては5m以下の距離にある建築物の部分）については、隣地境界線からの距離によらず、外壁間の中心線からの距離による適用を受けることとなります。

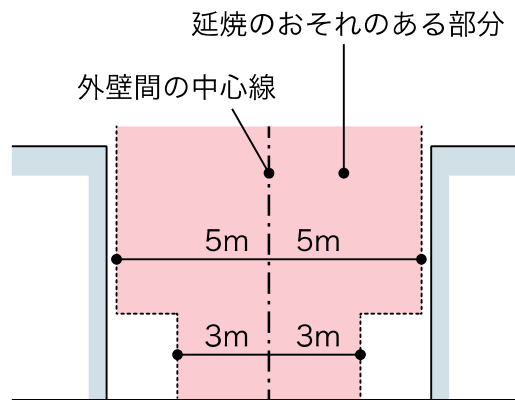


図 適用イメージ

◇また、主要構造部を耐火構造又は準耐火構造等とする建築物において、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に対する防火上の特例（法第86条の4）を適用する場合には、隣り合う建築物の開口部が対面しない等の設計上の配慮が必要となります。

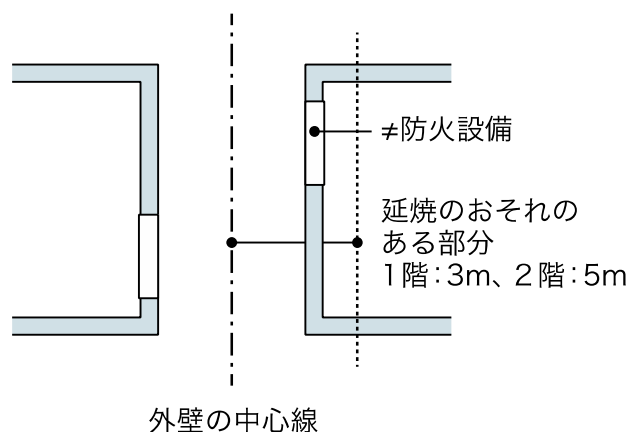


図 適用イメージ

### (3) 採光、通風等の審査

対象区域内においては、容積率制限（法第52条）及び建ぺい率制限（法第53条第1項及び第2項）についても、複数建築物が一体として適用され、個々の敷地ごとには適用されないこととなること、また、隣地斜線制限及び北側斜線制限（法第



56条第1項)が適用されないこととなることに鑑み、市街地の衛生環境、特に採光、通風等について、個別に審査すること。

- ① 対象区域内の各建築物の各部分の高さに応じ、各建築物間に適切な距離が確保されているなど、採光、通風上有効な空地等が設けられているものであること。なお、空地等が確保されていることにより斜線制限の特例を設けているものとして、総合設計制度、住宅地高度利用地区計画又は再開発地区計画の特例許可があることに鑑み、審査にあたっては、「総合設計許可準則」（令和3年12月20日付国住街第186号）における隣地斜線制限の緩和の考え方などを参考とすること。
- ② 認定を受けた建築物に対する採光規定（法第28条）の適用における有効面積の算定（令第20条）については、隣地境界線からの距離に代えて相対する建築物からの距離によって算定されることとなるため、この場合において当該規定による制限に適合するものであること。

◇一団地認定の対象区域内においては、隣地斜線制限及び北側斜線制限等といった、隣地の採光や通風等を妨げないために設けられる制限は適用されずに、各建築物の採光、通風等については、設計内容を個別に審査し、衛生上支障がないか判断されることとなります。

◇隣地斜線制限や北側斜線制限等が適用されない中で、各建築物の採光、通風等を妨げないようするためには、これらの制限に代わる有効な空地等を設けることが必要です。審査にあたっては「総合設計許可準則」（令和3年12月20日付け国住街第186号）における考え方を参考にすることとしており、以下に該当部分を抜粋したものを示します。

<「総合設計許可準則」（令和3年12月20日付け国住街第186号）より抜粋>

## 第2 許可基準

3 法第56条の規定に関する許可（斜線制限の緩和）は次に掲げるところによるものとする。ただし、マンション建替型総合設計及び長期優良住宅型総合設計においては、同条の規定の緩和は、適用しない。

(1) 道路斜線制限又は隣地斜線制限の緩和を受けることのできる建築物は、同項の規定の適用により道路又は隣地に対して確保されている天空光と同量以上の天空光を確保するものであること。

(2)・(3) (略)

## (4) 日影の審査

対象区域内では、日影規制（法第56条の2）についても、個々の敷地ごとには適用されないこととなることに鑑み、日影規制の対象となる区域内に建築する中高層建築物を対象とし、当該建築物が、対象区域内の他の建築物の居住の用に供する部分に対して、当該建築する建築物が存する区域における法第56条の2の規定によ

る制限を勘案し、これと同程度に日影となる部分を生じさせることのないものであること。

- ① 中高層建築物とは、法別表第4（ろ）欄に掲げるものとする。
- ② 日影時間については、同表（に）欄上段に掲げる時間を参考とし、地域の特性に対応して適切に運用すること。
- ③ 「居住の用に供する部分」については、当該部分が当該建築する建築物に係る同表（い）欄の各号に掲げる地域又は区域に対応する同表（は）欄の各項に掲げる平均地盤面からの高さより低い場合においては、同項に掲げる平均地盤面から高さの部分を対象とすること。なお、建築する建築物と他の建築物との土地の高低差が大きい場合は、実際の状況を勘案して高さを定めること。また、当該中高層建築物と対象区域内の他の建築物の居住の用に供する部分との水平距離の関係については、例えば、当該中高層建築物の敷地境界線から当該居住の用に供する部分までの水平距離が5メートル未満の場合にあっては、敷地境界線から5メートルの部分を対象として審査することで足りるものとするなど、地域の特性に応じて適切に運用すること。さらに、居住の用に供する部分であっても開口部を有しないものに対しては、日影を生じさせることを妨げないものとするなど、建築計画に応じて適切に運用すること。

◇一団地認定の対象区域内では、周辺敷地の日照を確保するために設けられている日影規制（法第56条の2）は適用されませんが、日影規制の対象区域内に中高層建築物を建築する場合には、対象区域内の他の建築物の居住の用に供する部分に対して、当該規制内容と同程度に日影を生じさせない計画とする必要があります。居住の用に供する部分とは、住宅や寄宿舎等のことを指し、したがって、駐車場や店舗、事務所等となる部分については日影を考慮する必要はありません。また、例えば居住の用に供する部分であっても開口部を有しないものに対しては、日影を生じさせることを許容するなど、建築計画に応じた対応を行うことも妨げておりません。

◇法別表第4（ろ）欄に掲げる中高層建築物とは、「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」では、軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物、その他の地域（用途地域の指定のない区域を除く。）では、高さが10mを超える建築物を指しています。

◇居住の用に供する部分に対する日影時間については、その地域の規制内容と同程度とされるため、法別表第4（に）欄に掲げる、いわゆる5mライン、10mラインに適用される時間が基本となります。なお、日影規制については過度な制限となることなく、実際の状況及び地域の特性に応じて適切に運用する必要があり、居住の用に供する部分の平均地盤面からの高さが、法別表第4（は）欄で基準としている高さよりも低い場合は同表第4（は）欄の高さ、また、敷地境界線から居住の用に供する部分までの水平距離が5m未満の場合は、5mラインの日影のみを考慮すれば足りることとするなど、地域の特性に応じて適切に運用することとされています。

### （5）その他

- ① 用途規制（法第48条）は、法第86条第1項に規定する特例対象規定とされていないため、個々の敷地ごとに適用されるものであるが、認定を受けた建築物に附属する自動車車庫については、敷地ごとの上限規模が制限されている場合であっても、これを超える規模のものを一定の範囲内でまとめて設置することが可能となる特例が措置されていることに鑑み、当該附属自動車車庫の位置が、対象区域が接する道路又は対象区域内の通路及び空地との関係において、安全上、防火上及び衛生上の観点から適切に配置されているものであること。
- ② 建ぺい率制限におけるいわゆる角地の特例（法第53条第3項第2号）の適用については、同項が法第86条第1項に規定する特例対象規定とされていないため、対象区域全体が角地として扱われるものではないこと。
- ③ 対象区域が、容積率制限又は建ぺい率制限が異なる2以上の区域にわたる場合は、一敷地の場合と同様に加重平均を行うこととされているが、制限の厳しい区域に建築物をまとめて建築する場合については、都市計画上の位置付けが異なる地域にわたる計画となることから、市街地の環境上支障がない計画であることに留意して判断すること。

◇一団地認定では、用途規制（法第48条）は特例の対象とされていませんが、認定を受けた建築物に附属する自動車車庫については、個々の敷地によらず一団地全体を対象として、一定の面積の範囲内でまとめて設置することができる特例措置が設けられています（令第130条の5第2号等）。附属自動車車庫をまとめて設置する場合には、当該車庫の設置位置が、一団地認定の対象区域が接する道路又は当該区域内の通路及び空地との関係において、安全上、防火上及び衛生上の観点から適切に配置されていることが必要となります。

◇建ぺい率制限におけるいわゆる角地の特例（法第53条第3項第2号）については、一団地認定の特例対象規定とされていないため、対象区域全体が角地として扱われることはありません。

◇一団地認定の対象区域が、容積率制限又は建ぺい率制限が異なる二以上の区域にわたる場合は、一敷地の場合と同様に按分計算により限度が決まることとなりますが、これらの区域は、都市計画上の位置付けが異なる区域であることから、制限の厳しい区域に建築物をまとめて建築する場合には、周辺の市街地環境に十分に配慮した計画とする必要があります。なお、用途地域が異なる二以上の区域にわたる場合には、用途地域内における建物用途の制限（法第48条）は、各敷地の過半を占める用途地域の基準が適用されることとなります（法第91条）。

## イ 対象区域外に対する規制の適用

(1) 法第86条第1項の規定による認定を複数の街区に適用する場合において、単独の街区のみに当該規定を適用する場合の限度を超えた容積率となる建築計画を含むものについては、周辺の市街地の環境上支障がない場合について認めるものであること。

◇一団地認定の対象区域内では、建築物間の容積率の移転が可能です。複数の街区にまたがる区域において、ある一つの街区に他の街区の容積を移転して、その街区の指定容積率を超えるような建築物を配置する場合には、市街地の環境上支障が生じるおそれがあります。したがって、そのような建築計画を行う場合には、周辺の市街地環境に十分に配慮する必要があります。

(2) 道路斜線制限又は隣地斜線制限（法第56条）は、通常、最大でも他の敷地境界線に達するところまでを適用範囲とし、他の敷地に対してはその規制は適用されないこととなるが、認定された場合には、複数建築物が同一敷地内にあるものとみなされることから、これらの制限は適用距離内において敷地境界線を超えて適用されるものであること。なお、令第132条の特例は、建築物の前面道路が二以上あるという空間特性に対応した特例であることに鑑み、対象区域全体が二以上の道路に面していることのみをもって、対象区域全体として同条の特例が適用されるものではないこと。

◇一団地認定を受けた場合、区域内の敷地は一の敷地とみなすことから、道路斜線制限又は隣地斜線制限についても、対象区域を一の敷地として適用されることとなります。すなわち、これらの斜線制限は、通常であれば、適用範囲内に隣地境界がある場合には隣地境界までが適用範囲となりますが、対象区域内では、隣地境界がないものとして扱われるため、実際に隣地境界がある場合でも適用範囲までが制限の対象となります。

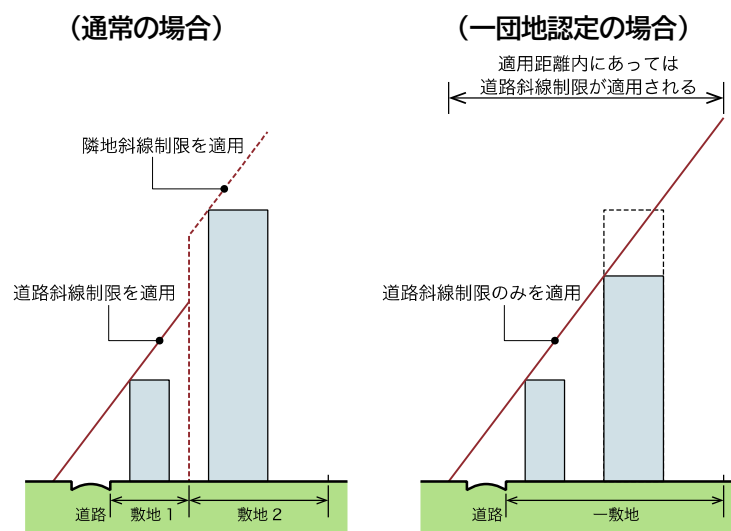


図 適用のイメージ



◇なお、前面道路が2以上ある場合の道路斜線の特例（令第132条）については、建築物の前面道路が2以上あるという空間特性に対応した特例であること、すなわち建築物が複数の道路に接する場合にそれぞれの道路からの斜線制限を受けることとなり、通常（前面道路が1の場合）の敷地に比べ土地利用の制限が厳しくなってしまうことへの対応措置として設けられていることに鑑み、一団地認定の対象区域が2以上の道路に面していることのみをもって、対象区域全体に特例が適用されるものではないことに留意する必要があります。

（3）日影規制は、複数建築物全体が一体のものとして規制が適用されることから、いわゆる複合日影に対応した建築計画であること。なお、当該規制の適用に当たっては、対象区域における複数建築物全体に係る平均地盤面からの高さが基準となるが、当該対象区域に高低差がある場合には、周辺に与える実際の影響を考慮の上、法第五六条の二第一項ただし書の規定による許可の適切な運用を図ること。

◇一団地認定においては、対象区域内の複数の建築物を一体のものとしみなして建築規制が適用されることから、対象区域外に生じさせる日影については、建築物の複合日影による規制が適用されます。

◇なお、日影規制の測定面の高さについては、原則として、対象区域内の全ての建築物（単体の建築物としては日影規制の対象とならないものも含む。）を対象として合算した平均地盤面からの高さが基準となります。ただし、対象区域に高低差があり、平均地盤面からの高さを基準として規制することが、周辺に与える実際の影響からみて適切でないと判断される場合には、法第56条の2第1項ただし書の規定による許可（土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て行う許可）の適切な運用を図る必要があります。

## ウ 標示

原則として、対象区域内の通路内等適当な位置に、対象区域を示した上で、各建築物が認定を受けたものである旨を標示するものとする。この場合、必要に応じ、当該通路の位置を明らかにした配置図を付すものとする。

◇原則として、対象区域の通路内等適当な位置に看板等を用い、一団地認定を受けた建築物である旨を標示する必要があります。

## (4) 手続き

一団地の総合的設計制度の手続きのフローは以下のとおりです。ただし、申請前に特定行政庁との協議を要する場合があります。

ステップ1	土地所有者等全員の同意
ステップ2	認定申請 ・建築基準法、建築基準法施行令及び特定行政庁の定める認定基準等に従い計画・設計した上で、特定行政庁に申請
ステップ3	認定・公告・縦覧 ・特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がない旨の確認をした上で認定 ・特定行政庁による公告（対象区域、縦覧場所等）及び縦覧（対象区域、建築物の概要等の事項）
ステップ4	建築確認手続

## (5) 制度の活用イメージ

一団地の総合的設計制度の活用が想定されるケースを以下に示します。

### ケース1-1：大規模な住宅団地の整備

複数の住棟からなる大規模な団地の建設にあたって、一団地の総合的設計制度を活用し、合理的かつ効率的に住棟を配置するとともに、広場等のオープンスペースを整備する。

### ケース1-2：大規模な市街地再開発事業

複数の建築物からなる大規模な市街地再開発事業において、一団地の総合的設計制度を活用し、合理的かつ効率的に建築物を配置する。

### ケース1-3：大規模な敷地を活用した施設整備（大学、病院、工場など）

複数の建築物からなる大規模な施設の建設にあたって、一団地の総合的設計制度を活用し、合理的かつ効率的に施設を配置する。

### ケース1-4：未利用容積の移転を行う複数建築物の整備

寺社仏閣、教会等の宗教施設、供給処理施設等の未利用容積の多い建築物の敷地と隣接する敷地について、一団地の総合的設計制度を活用し、隣接する敷地に未利用容積を移転する。

### ケース1-5：市街地の防災空間の確保等のための建築物の整備

建築物を建築等する敷地と防災空地等の空地からなる一団地内において、一団地の総合的設計制度を活用し、防災性の向上に資する建築物を整備することにより、市街地における防災空間の確保を図る。

### ケース1-6：密集市街地における接道不良敷地の建築物の大規模の修繕等

一団地内について、一団地の総合的設計制度を活用し、密集市街地における接道不良敷地の建築物について、区域内の全て建築物を同時に防火改修及び耐震改修等をする。



## 第2章 連担建築物設計制度（法第86条第2項）の概要

(1) 連担建築物設計制度の概要-----	29
①制度の目的-----	30
②制度の概要-----	30
③近年の実績-----	30
(2) 制度の解説-----	31
①条文及び解説-----	31
②一団地の定義-----	32
(3) 認定準則・技術的基準-----	34
①認定準則-----	34
②技術的基準-----	35
ア 対象区域内に対する規制の適用	
イ 対象区域外に対する規制の適用	
ウ 標示	
(4) 手続き-----	36
(5) 制度の活用イメージ-----	36

## 2. 連担建築物設計制度（法第86条第2項）の概要

### (1) 連担建築物設計制度の概要

#### ①制度の目的

既存建築物の存在を前提として、建築物が合理的設計により建築等される場合において、建築基準法の各種制限について合理的な運用を行い、一体的、協調的な建築計画を推進し、土地の有効利用と市街地の環境確保の両立を図ることを目的としています。

#### ②制度の概要

連担建築物設計制度は、法第86条第2項に基づく制度です。

一団の土地の区域内において、既存建築物の存在を前提とした合理的な計画・設計により建築等される一又は二以上の建築物について、各建築物の位置及び構造が安全上、防火上、衛生上支障ないと特定行政庁が認めるものについては、同一敷地内にあるものとみなして一体的に建築基準法の各種制限（詳細は「第6章 特例対象規定の概要」を参照。）を適用することができます。

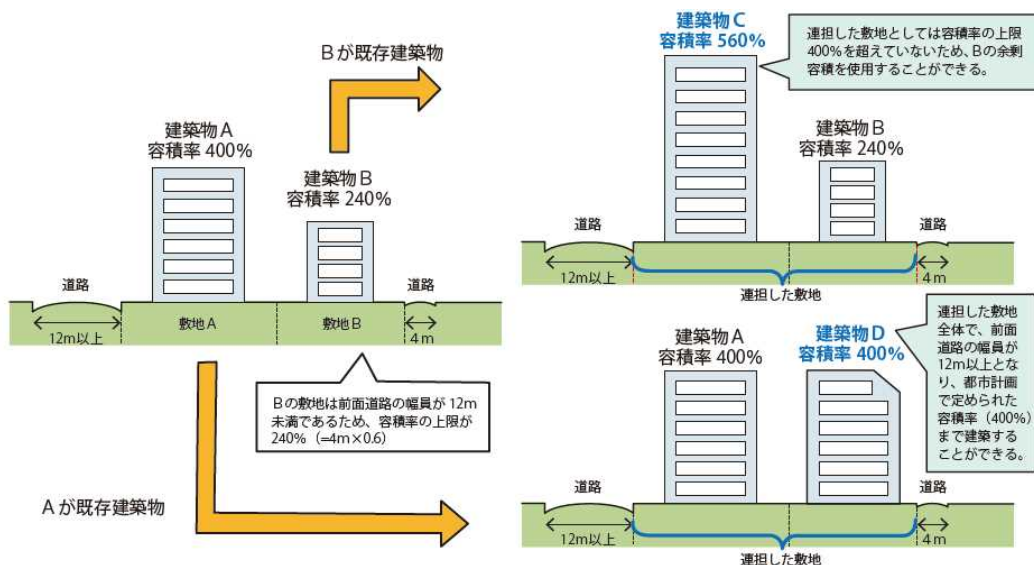


図 連担建築物設計制度のイメージ

#### ③近年の実績

連担建築物設計制度及び連担建築物総合設計制度は、直近10年間で526件の認定・許可の実績があります。

年度	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3
認定・許可件数	69	92	52	51	40	52	38	53	49	30

## (2) 制度の解説

### ① 条文及び解説

（一の敷地とみなすこと等による制限の緩和）

#### 法第八十六条（略）

2 一定の一団の土地の区域（その内に第八項の規定により現に公告されている他の対象区域があるときは、当該他の対象区域の全部を含むものに限る。以下この項及び第六項において同じ。）内に現に存する建築物の位置及び構造を前提として、安全上、防火上及び衛生上必要な国土交通省令で定める基準に従い総合的見地からした設計によつて当該区域内において建築物の建築等をする場合において、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁がそ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めるときは、当該区域内における各建築物に対する特例対象規定の適用については、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなす。

3～10（略）

#### ●解説

連担建築物設計制度は、社会経済構造の変化を背景として、一団地の総合的設計制度に加え、新たに、既存建築物の存在を前提とした合理的な設計により建築物を建築等する場合において、各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特定行政庁が認定したものについて、それらの複数建築物を同一敷地内にあるものとみなして特例対象規定（詳細は「第6章 特例対象規定の概要」を参照。）を適用するものであり、平成10年の建築基準法の改正により創設されたものです。特定対象規定が同じであることから、その法的効果も同じですが、一団地の総合的設計制度との本質的な相違は、建築空間に対する視点にあります。すなわち、一団地の総合的設計制度は、まさに一団地というひとまとまりの土地を前提に、一体的な空間を設計する、いわば団地設計であるのに対し、連担建築物設計制度は、既存建築物の存在を前提として、それとの関係を設計上調整する、つまり、既存建築物を設計の与条件として建築物を設計することがその設計上の本質であって、いわば独立ではなく、建築物を「連担」させていく設計方式です。したがって、連担建築物設計制度の場合には、その対象となる一団の土地の区域についても、建築物の連担性に従属して決定されるという性格の違いがあります。

このため、一団地の総合的設計制度と連担建築物設計制度の両制度は全国どこでも適用可能ですが、このような制度の違いから、結果として従来、一団地の総合的設計制度は、主として、郊外の住宅団地等において用いられますが、連担建築物設計制度は、主として、既成市街地において効果が大きいものと考えられます。

なお、令和4年の建築基準法の改正により、既存建築物の存在を前提とした合理的な設計により建築物を建築する場合に加え、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合にも、連担建築物設計制度が適用できるよう対象となる行為が追加されています。



(一定の一団の土地の区域内の現に存する建築物を前提として総合的見地からする設計の基準)

**規則第十条の十七** 法第八十六条第二項及び同条第四項の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。

- 一 対象区域内の各建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、当該各建築物の避難及び通行の安全の目的を達するために十分な幅員を有する通路であつて、道路に通ずるものを設けること。
- 二 対象区域内の各建築物の外壁の開口部の位置及び構造は、当該各建築物間の距離に応じ、防火上適切な措置が講じられること。
- 三 対象区域内の各建築物の各部分の高さに応じ、当該対象区域内に採光及び通風上有効な空地等を確保すること。
- 四 対象区域内に建築する建築物の高さは、当該対象区域内の他の各建築物の居住の用に供する部分に対し、当該建築物が存する区域における法第五十六条の二の規定による制限を勘案し、これと同程度に日影となる部分を生じさせることのないものとする。

#### ●解説

連担建築物設計制度の適用に当たっては、現に存する建築物の位置及び構造を前提として、安全上、防火上及び衛生上必要な国土交通省令で定める基準に従い総合的な見地から設計し、建築することが必要です。

本制度が適用された区域内では、個々の敷地ごとに課されていた定型的な規則（接道義務、隣地斜線制限、日影規制等）が一義的には適用されないこととなり、特例の適用に当たり市街地の環境に対する影響のチェックは、具体の認定の際に特定行政庁が判断することとなります。

この基準（規則第10条の17）は、いわば個々の敷地ごとに定型的な規則の適用に代替するものとして、設計者が遵守すべき基準を事前に提示するとともに、特定行政庁の認定の際の審査・判断の前提として定められているものです。

なお、各号の基準の考え方は、技術的基準（1）～（4）について解説した「第1章 一団地の総合的設計制度（法第86条第1項）の概要、3）認定準則・技術的基準、②技術的基準」を参照してください。

## ②一団地の定義

一団地の総合的設計制度は区域内に道路を含み得ますが、連担建築物設計制度は前述のとおり、既存の建築物を設計の与条件として建築物を設計することがその設計上の本質であって、いわば独立ではなく、建築物を「連担」させていく設計方式です。したがって、設計調整が接続している建築物間でなされることから、区域内に道路等の建築物およびその



敷地の連担を妨げるものを含むことは通常想定していません。飛び地での適用についても同様です。

また、市街地における防災空間の確保等のため、建築物の敷地と防災空地等の空地で一団の土地の区域を構成することも可能とされているところ、当該防災空地等の空地には、防災空地、市民緑地のほか、広場、ポケットパーク、グラウンド、駐車場、駐輪場、樹林地、屋敷林、寺社等の境内地、墓地等が含まれます。これらの空地については、建築物の敷地と併せて一団の土地の区域を形成しているものであれば、その規模、形状等に関わらず本制度の適用対象となり得ます。

ただし、不整形かつ狭小な空地を取り込むことにより、結果的に市街地環境を著しく悪化させるような建築物の建築を可能とすることを目的とするものではなく、特定行政庁が、個々の土地の状況に応じ、一団の土地の区域内に建築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ことについて判断することとなります。また、線路敷、河川敷、都市計画施設である公園等の土地は、一般的には、建築物の建築が想定されない土地であることから、これらの土地を本制度を適用する建築物の敷地として扱うことは想定していません。

### (3) 認定準則・技術的基準

一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度の運用指針（平成11年4月28日付、住指発第201号・住街発第48号。以下「運用指針」という。）に基づき、制度における技術的基準の解説や計画にあたっての留意事項等を記載します。

連担建築物設計制度の運用にあたっては、国の運用方針を踏まえ、特定行政庁が独自に認定基準を定めている場合があります。設計者等が認定の申請をする際には、申請先の特定行政庁における認定基準について、事前に確認することが必要となります。

#### ①認定準則

運用指針の「第3 認定準則」のうち、「2」の内容は、一団地の総合的設計制度の内容であるため、ここでは省略します。

- 1 認定に係る区域の面積又は建築物の用途、規模若しくは構造等にかかわらず、適用の対象となるものであること。

◇一団地の総合的設計制度と共通であるため、「第1章 一団地の総合的設計制度（法第86条第1項）の概要」の同項目を参照してください。

- 3 法第八十六条第二項の規定による認定（連担建築物設計制度の適用）に係る建築物の敷地は相互に接続するものであること。この場合、当該認定に係る各建築物の敷地は、避難及び通行の安全性の確保等の観点から、必要な幅員の通路の設置が可能となるような長さで接するものであること。

◇連担建築物設計制度は、前述のとおり建築物を「連担」させていく設計方式です。したがって、連担建築物設計制度の場合には、その対象となる土地の区域についても、建築物が連担している必要があります。

◇避難及び通行の安全上の観点から各建築物から道路までに通路を設ける必要があることから、その通路を確保するための空間を確保する必要があります。

- 4 認定に係る建築計画は、建築基準法施行規則第10条の17に規定する総合的見地からする設計の基準をもとに第4の技術的基準に基づき、安全上、防火上及び衛生上の観点から審査されるものであること。

◇規則第10条の17には、連担建築物設計制度に係る通路に係る基準、外壁の開口部の位置、構造に係る基準、採光及び通風上有効な空地の確保、居住の用に供する部分の日影の4つの基準が示されています。

◇当該4つの基準に基づいて、運用指針の「第4 技術的基準」においては、「対象区域内の建築物に対する規制の適用」及び「対象区域外に対する規制の適用」が示されていますが、これらは特定行政庁の審査の基準です。なお、特定行政庁の審査の基準ではありませんが、設計者が遵守すべき基準でもあります。

5 認定を受けた区域内にある複数建築物は同一敷地内にあるものとみなされ、当該区域全体に対して一般の建築規則が適用されることとなるため、当該区域外との関係においては、道路斜線制限、隣地斜線制限及び日影制限がより実効的に適用されるものであること。

◇一団地の総合的設計制度と共通であるため、「第1章 一団地の総合的設計制度（法第86条第1項）の概要」の同項目を参照してください。

## ②技術的基準

運用指針の「第4 技術的基準」について解説します。

### ア 対象区域内に対する規制の適用

一団地の総合的設計制度と共通であるため、「第1章 一団地の総合的設計制度（法第86条第1項）の概要」の同項目を参照してください。

### イ 対象区域外に対する規制の適用

一団地の総合的設計制度と共通であるため、「第1章 一団地の総合的設計制度（法第86条第1項）の概要」の同項目を参照してください。（ただし、(1)の内容は、一団地の総合的設計制度に係る基準であるため除く。）

対象区域外に対する日影規制は、連担建築物設計制度内の既存の建築物と新築される建築物を一の建築物として、その建築物の日影が規制時間内に収まっている必要があります。

### ウ 標示

一団地の総合的設計制度と共通であるため、「第1章 一団地の総合的設計制度（法第86条第1項）の概要」の同項目を参照してください。

## (4) 手続き

一団地の総合的設計制度と共通であるため、「第1章 一団地の総合的設計制度（法第86条第1項）の概要」の同項目を参照してください。

## (5) 制度の活用イメージ

### ケース2-1：密集市街地の接道不良敷地の建築物の建替え

接道不良敷地に建築物がある密集市街地において、連担建築物設計制度を適用することにより、接道不良敷地の建替えをする。

### ケース2-2：密集市街地における接道不良敷地の建築物の大規模の修繕等

接道不良敷地に建築物がある密集市街地において、連担建築物設計制度を適用することにより、省エネ改修、防火改修及び耐震改修等をする。

### ケース2-3：既存の低容積率の建築物がある敷地を含んだ土地の有効利用

未利用容積の多い建築物の敷地を含めて連担建築物設計制度を適用することにより、隣接する敷地に未利用容積を移転する。

### ケース2-4：歴史的価値のある建築物や風情あるまちなみの保全

歴史的価値のある既存建築物で接道不良敷地にあるものについて、連担建築物設計制度を適用することにより、当該建築物の建築物やまちなみの保全をする。





## 第3章 一団地認定の対象区域内における増築等（法第86条の2）の概要

---

(1) 一団地認定の対象区域内における増築等の概要 -----	40
①制度の目的-----	40
②制度の概要-----	40
③近年の実績-----	41
(2) 制度の解説 -----	42
①条文及び解説-----	42
(3) 認定準則・技術基準 -----	46
(4) 手続き-----	47
(5) 制度の活用イメージ -----	47



### 3. 一団地認定の対象区域内における増築等（法第86条の2）の概要

#### (1) 一団地認定の対象区域内における増築等の概要

##### ①制度の目的

一団地認定の対象区域内において、既存の一団地認定を継続したまま、新築又は増築、改築、移転、大規模の修繕若しくは大規模の模様替を行うことを可能とするための制度です。

##### ●増築等の定義

工事種別	定義又は運用解釈
増築	<ul style="list-style-type: none"><li>・既存建築物に建て増しをする、又は既存建築物のある敷地に新たに建築すること。</li><li>・既存建築物のある敷地内に別棟で建築する場合、建築物単位としては「新築」になるが、敷地単位では「増築」となる。</li></ul>
改築	<ul style="list-style-type: none"><li>・建築物の全部又は一部を除却した場合、又は災害等により失った場合に、これらの建築物又は建築物の部分を、従前と同様の用途・構造・規模のものに建替えること。</li></ul>
移転	<ul style="list-style-type: none"><li>・同一敷地内で建築物を移動すること。</li><li>・別敷地へ移す場合は、移転先の敷地に対して新築又は増築となる。</li></ul>
大規模の修繕	<ul style="list-style-type: none"><li>・建築物の主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根又は階段）の一種以上を、過半（1/2 超）にわたり修繕する（既存のものと概ね同じ位置に概ね同じ材料、形状、寸法のものを用いて原状回復を図る）こと。</li></ul>
大規模の模様替	<ul style="list-style-type: none"><li>・建築物の主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根又は階段）の一種以上を、過半（1/2 超）にわたり模様替えをする（構造・規模・機能の同一性を損なわない範囲で改造する）こと。</li></ul>

##### ②制度の概要

一団地認定の対象区域内における新築、増築等については、法第86条の2に規定されています。

対象区域内において、建築物を建替えようとする場合や新たに別の建築物を建築しようとする場合には、建築確認とは別途、当該建築物の位置および構造が他の建築物の位置および構造との関係において、安全上、防火上及び衛生上等の支障がない旨の特定行政庁の認定等を受けることが必要となります。

これにより、当該建築物についても一の敷地内にあるものとみなして建築規制が適用されることとなります。

表 法第86条の2各項の比較

法令	既存の認定または許可の区域	適用ケース	手続き
法第86条の2第1項	一団地の総合的設計制度（法第86条第1項）又は連担建築物設計制度（同条第2項）の対象区域	一の敷地内にあるものとみなされる建築物以外の建築物を新築、又は既存建築物の増築等をする場合	認定
法第86条の2第2項	同上	上記の場合で、併せて総合設計制度を活用したい場合	許可
法第86条の2第3項	一団地型総合設計制度（法第86条第3項）又は連担建築物型総合設計制度（同条第4項）の対象区域	一の敷地内にあるものとみなされる建築物以外の建築物を新築、又は既存建築物の増築等をする場合	許可

### ③近年の実績

- ・一団地認定の対象区域内における増築等については、直近10年間で1,777件の認定の実績があります。

年度	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3
認定・許可件数	227	204	180	183	138	170	166	180	184	145

## (2) 制度の解説

### ①条文及び解説

(公告認定対象区域内における一敷地内認定建築物以外の建築物の位置及び構造の認定等)

法第八十六条の二 公告認定対象区域(前条第一項又は第二項の規定による認定に係る公告対象区域をいう。以下同じ。)内において、同条第一項又は第二項の規定により一の敷地内にあるものとみなされる建築物(以下「一敷地内認定建築物」という。)以外の建築物を新築し、又は一敷地内認定建築物について増築、改築、移転、大規模の修繕若しくは大規模の模様替(位置又は構造の変更を伴うものに限る。以下この項から第三項までにおいて「増築等」という。)をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、当該新築又は増築等に係る建築物の位置及び構造が当該公告認定対象区域内の他の一敷地内認定建築物の位置及び構造との関係において安全上、防火上及び衛生上支障がない旨の特定行政庁の認定を受けなければならない。

2 (略)

3 公告許可対象区域(前条第三項又は第四項の規定による許可に係る公告対象区域をいう。以下同じ。)内において、同条第三項又は第四項の規定により一の敷地内にあるものとみなされる建築物(以下「一敷地内許可建築物」という。)以外の建築物を新築し、又は一敷地内許可建築物について増築等をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁の許可を受けなければならない。この場合において、特定行政庁は、当該新築又は増築等に係る建築物が、その位置及び建蔽率、容積率、各部分の高さその他の構造について、他の一敷地内許可建築物の位置及び建蔽率、容積率、各部分の高さその他の構造との関係において、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、市街地の環境の整備改善を阻害することがないと認めるとともに、当該区域内に同条第三項又は第四項の政令で定める空地を維持することとなると認める場合に限り、許可するものとする。

4 (略)

5 第四十四条第二項の規定は、第二項又は第三項の規定による許可をする場合に準用する。

6～12 (略)

(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和に係る認定又は許可の申請等)

規則第十条の十六 (略)

2 法第八十六条の二第一項の規定による認定の申請をしようとする者は、別記第六十一号様式による申請書の正本及び副本に、同条第三項の規定による許可の申請をしようとする者は、別記第六十一号の二様式による申請書の正本及び副本に、それ

ぞれ、次に掲げる図書又は書面を添えて、特定行政庁に提出するものとする。

- 一 前項第一号の表の（い）項に掲げる図書及び法第五十二条第八項の規定の適用によりその容積率が同項の規定の適用がないとした場合における同条第一項及び第七項の規定による限度を超えるものである建築物については同表の（ろ）項に掲げる図書、同条第九項の規定の適用によりその容積率が同項の規定の適用がないとした場合における同条第一項、第二項及び第七項の規定による限度を超えるものである建築物については同表の（は）項に掲げる図書、法第五十六条第七項の規定の適用により同項第一号に掲げる規定が適用されない建築物については同表の（に）項に掲げる図書、同条第七項の規定の適用により同項第二号に掲げる規定が適用されない建築物については同表の（ほ）項に掲げる図書、同条第七項の規定の適用により同項第三号に掲げる規定が適用されない建築物については同表の（へ）項に掲げる図書、法第五十六条の二第一項の規定により日影による高さの制限を受ける建築物については同表の（と）項に掲げる図書。ただし、これらの図書は併せて作成することができる。
- 二 法第八十六条の二第一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三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
- 三 前二号に定めるもののほか、特定行政庁が規則で定めるもの

### 3・4 （略）

#### ●解説

##### 【特定行政庁による認定等】

一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度の対象区域内において、建築物を建替えようとする場合や新たに別の建築物を建築しようとする場合には、建築確認とは別途、当該建築物の位置及び構造が他の建築物の位置及び構造との関係において安全上、防火上及び衛生上支障がない旨の特定行政庁の認定を受けることが必要となります（法第86条の2第1項）。

一団地型総合設計制度又は連担建築物型総合設計制度の対象区域内において、一敷地内にあるとみなされている建築物以外の新築又は既存建築物の増築等を行う場合には、新築又は増築等される建築物の位置及び構造等が他の建築物の位置及び構造等との関係において、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ市街地の環境の整備改善を阻害することないと認めるとともに、区域内の空地を維持することになると認める旨の特定行政庁の許可を受ける必要があります（法第86条の2第3項）。

いずれの場合についても、R4年の建築基準法の改正により、対象区域内における建築物に対して大規模の修繕又は大規模の模様替のみを行う場合であっても、認定等を受けるこ

とが可能となりました。なお、壁材や開口部の仕様及び位置を変更しない断熱改修等のように、認定等の際に支障ないと判断された「建築物の位置又は構造の変更を伴わない」範囲内で行われる大規模の修繕又は大規模の模様替については、市街地環境を害するおそれがないことから手続きの合理化の観点で再認定等を不要としています。

また、認定等の公告・縦覧及び認定等の効力は公告によって発生する旨が、当初の認定等と同様に措置されており、特定行政庁において一般の縦覧に供する図書についても、建築計画の内容に応じて所要の変更を行うこととされています（法第86条の2第6項・第7項）。

#### 【土地所有者等に対する説明等】

法86条の2第1項及び第3項に基づく申請にあたっての手續、図書又は書面は、当初の一団地認定の申請にあたってのそれとほぼ同じですが、当初の認定等と異なり、区域内の他の土地所有者等の同意を得ることは要件とされておりません。これは、当該申請に係る土地の区域は、既に一般規制と異なる区域となっており、改めて規制の適用の変更等について同意を得る必要がないためです。しかしながら、その建替え等により、区域内の建築物の状況が変更されるため、申請者以外に、認定等に係る区域内に土地所有者等がいる場合においては、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提出することとされています（規則第10条の16第2項第2号）。この規定の趣旨は、申請者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り、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る必要があります。

「説明のために講じた措置」とは、例えば、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が該当します。この説明は、元々一団地の総合的設計制度または連担建築物設計制度が、容積率制限などを区域単位で行うものであるため、区域内に複数の土地所有者等がいる場合、新たな建築行為が他の土地所有者等が知らぬうちに行われることになって他の土地所有者等の将来の建築行為が規制され、権利が侵害されることを未然に防止しようとする趣旨に基づくものです。なお、法上は、特定行政庁は、建築空間上の支障の有無のみを審査し、建替えの際のために締結した土地所有者等の当事者間の契約等については関与しないこととなっています。したがって、当初の認定等の申請にあたっては、建替え等の際の対応を含め、当事者間で合意し、地役権設定を行うなどの措置をとられることが望まれます。

（公告認定対象区域内における一敷地内認定建築物以外の建築物の位置及び構造の認定等）

法第八十六条の二 （略）



- 2 一敷地内認定建築物以外の建築物を、面積が政令で定める規模以上である公告認定対象区域内において、一敷地内認定建築物以外の建築を新築し、又は一敷地内認定建築物について増築等しようとする場合（当該区域内に政令で定める空地を有することとなる場合に限る。）において、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁が、当該新築又は増築等に係わる建築物の位置及び建蔽率、容積率、各部分の高さその他の構造について、他の一敷地内認定建築物の位置及び建蔽率、容積率、各部分の高さその他の構造との関係において、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したときは、当該新築又は増築等に係る建築物の各部分の高さ又は容積率を、その許可の範囲内において、第五十五条第一項の規定又は当該公告認定対象区域を一の敷地とみなして適用される第五十二条第一項から第九項まで、第五十六条若しくは第五十七条の二第六項の規定による限度を超えるものとすることができる。この場合において、前項の規定は、適用しない。
- 3 （略）
- 4 第二項の規定による許可を申請する者は、その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ときは、建築物に関する計画について、あらかじめ、これらの者の同意を得なければならない。
- 5 第四十四条第二項の規定は、第二項又は第三項の規定による許可をする場合に準用する。
- 6～12 （略）

（一の敷地とみなすこと等による制限の緩和に係る認定又は許可の申請等）

規則第十条の十六 （略）

- 2 （略）
- 3 法第八十六条の二第二項の規定による許可の申請をしようとする者は、別記第六十一号の二様式による申請書の正本及び副本に、それぞれ、次に掲げる図書又は書面を添えて、特定行政庁に提出するものとする。
- 一 第一項第一号の表の（い）項に掲げる図書及び法第五十二条第八項の規定の適用によりその容積率が同項の規定の適用がないとした場合における同条第一項及び第七項の規定による限度を超えるものである建築物については同表の（ろ）項に掲げる図書、同条第九項の規定の適用によりその容積率が同項の規定の適用がないとした場合における同条第一項、第二項及び第七項の規定による限度を超えるものである建築物については同表の（は）項に掲げる図書、法第五十六条第七項の規定の適用により同項第一号に掲げる規定が適用されない建築物については同表の（に）項に掲げる図書、同条第七項の規定の適用により同項第二号に掲げる規定が適用されない建築物については同表の（ほ）項に掲げる図書、同条第七項の規定の適用により同項第三号に掲げる規定が適用されない建築物については同表の（へ）項に掲げる図書、法第五十六条の二第一項の規定により日影による高さの制限を受

ける建築物については同表の（と）項に掲げる図書。ただし、これらの図書は併せて作成することができる。

二 法第八十六条の二第二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、これらの者の同意を得たことを証する書面

三 前二号に定めるもののほか、特定行政庁が規則で定めるもの

#### 4 （略）

### ●解説

#### 【特定行政庁による許可】

一団地の総合的設計制度又は連担建築物設計制度の区域内において、一敷地内にあるとみなされている建築物以外の新築又は既存建築物の増築等を行う際に、当該区域に適用される容積率又は高さの限度を超える総合設計制度の許可を受けようとする場合には、新築又は増築等される建築物の位置及び構造等が他の建築物の位置及び構造等との関係において、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ市街地の環境の整備改善に資する旨の特定行政庁の許可を受けることが必要となります。

R4年の建築基準法の改正により、法第86条の2第1項等と同様に、対象区域内における建築物に対して大規模の修繕又は大規模の模様替のみを行う場合であっても、許可を受けることが可能となりました。

#### 【土地所有者等の同意等】

法第86条の2第2項に基づく申請にあたっては、区域内の他の土地所有者等の同意を得ることが要件とされています。これは、公告認定対象区域内における建築物について、法第86条の2第2項に基づき許可を受けて、一敷地内認定建築物以外の建築物を新築又は増築等した場合には、同条第8項により公告許可対象区域となり、その後、区域内でその他の建築物を建築等する場合には、許可の手續きが必要となります。許可にあたっては、「市街地の環境の整備改善を阻害することがないこと」や「空地进行を維持すること」などの要件が付加されており、他の土地所有者等の権利を保護する観点から、同意を要することとされています。

### (3) 認定準則・技術的基準

「一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度の運用指針」（平成11年4月28日付け住指発第201号・住街発第48号）には、法第86条の2に関する内容は含まれていませんが、認定等にあたっては当該運用指針を参考にしてください。

## (4) 手続き

一団地認定の対象区域内における新築、増築等を行うための手続きのフローは以下のとおりです。ただし、申請前に特定行政庁との協議を要する場合があります。

ステップ1	土地所有者等への申請に係る建築物の計画に関する説明措置（法第86条の2第1項・第3項に基づく申請をする場合）、又は土地所有者等の同意（法第86条の2第2項に基づく申請をする場合）
ステップ2	認定等申請 ・建築基準法及び建築基準法施行令、特定行政庁が定める認定基準等に従い設計した上で対象区域内の建築計画を作成し、特定行政庁に申請
ステップ3	認定等、公告・縦覧 ・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旨の確認をした上で認定（・許可） ・特定行政庁による公告（対象区域、縦覧場所等）及び縦覧（対象区域、建築物の概要等の事項）
ステップ4	建築確認手続

## (5) 制度の活用イメージ

### ケース3-1：一団地認定の対象区域内の建築物の新築、増築、改築、建替え、移転

一団地認定を受けている住宅団地において、既存の一団地認定を継続したまま、区域内の住棟あるいはその他施設について、新築、増築、改築、建替え又は移転を行う。

### ケース3-2：一団地認定の対象区域内の建築物の大規模な修繕、大規模な模様替

一団地認定を受けている住宅団地において、既存の一団地認定を継続したまま、区域内の住棟について、大規模の修繕又は大規模の模様替を行う。





## 第4章 工区区分型一団地認定制度（法第86条第7項）の概要

(1) 工区区分型一団地認定制度の概要	50
①制度の目的	50
②制度の概要	50
③近年の実績	50
(2) 制度の解説	51
①条文及び解説	51
②工区区分型一団地認定制度の適用上の留意事項	52
(3) 認定準則・技術基準	52
(4) 手続き	53
(5) 制度の活用イメージ	53

## 4. 工区区分型一団地認定制度（法第86条第7項）の概要

---

### (1) 工区区分型一団地認定制度の概要

#### ①制度の目的

---

低層住宅密集市街地等において、総合的設計による複数の建築物を段階的に建て替える際に、建築物の更新が円滑に行われるよう、特定行政庁の認定により、これらの建築物が同一の敷地内にあるものとみなして接道制限、容積率制限等を適用し、土地の有効な利用と合理的な建築計画を推進することを目的としています。

#### ②制度の概要

---

工区区分型一団地認定制度は、法第86条第7項に規定されている制度です。

一団地の総合的設計制度（法第86条第1項）及び一団地型総合設計制度（同条第3項）の規定に基づく認定等を受ける場合において、地区整備計画が定められている区域のうち、地区施設の配置および規模ならびに壁面の位置の制限が定められており、かつ、条例で当該壁面の位置の制限が定められている地区計画の区域内においては、工区を区分して複数の建築物を建築することができます。

#### ③近年の実績

---

・工区区分型一団地認定制度は、直近10年間で26件の認定・許可の実績があります。

年度	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3
認定・許可件数	3	4	1	3	4	2	2	2	3	2

## (2) 制度の解説

### ① 条文及び解説

（一の敷地とみなすこと等による制限の緩和）

法第八十六条（略）

2～6（略）

7 第一項又は第三項の場合において、次に掲げる条件に該当する地区計画等（集落地区計画を除く。）の区域内の建築物については、一団地内に二以上の構えを成す建築物の総合的設計による建築等を工区を分けて行うことができる。

一 地区整備計画等（集落地区整備計画を除く。）が定められている区域のうち、次に掲げる事項が定められている区域であること。

イ 地区施設等の配置及び規模

ロ 壁面の位置の制限（地区施設等に面する壁面の位置を制限するものを含むものに限る。）

二 第六十八条の二第一項の規定に基づく条例で、前号ロに掲げる事項に関する制限が定められている区域であること。

8～10（略）

#### ● 解説

一団地の総合的設計制度については、当初複数の建築物がほぼ同時に建築されることを想定していましたが、平成4年の建築基準法の改正により、地区整備計画が定められている区域のうち、地区施設の配置及び規模ならびに壁面の位置の制限（地区施設に面する壁面の位置を制限するものを含むものに限る。）が定められており、かつ、条例で当該壁面の位置の制限が定められている地区計画の区域内においては、工区を区分して複数の建築物を建築等することができる旨を明確化しました。

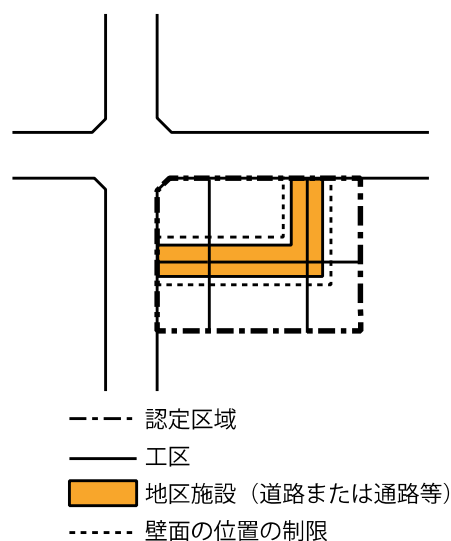


図 工区区分型一団地認定制度の条件イメージ

## ②工区区分型一団地認定制度の適用上の留意事項

---

工区区分型一団地認定制度の適用対象となる区域は、木造住宅密集地や住宅団地の段階的な建替えが行われる区域等で、良好な環境を備えた市街地の形成を図りつつ土地の有効利用の促進を図ることが必要な土地の区域が想定されます。

工区区分型一団地認定制度の適用にあつては、一団地内の複数の建築物の建築について、建築確認及び完了検査は工区ごとに行えば足りることから、検査済証の交付がなされた工区については、検査済証の交付を受けるまでの使用制限は解除されます。

完了検査の段階では、一団地内の他の工区に既存の建築物が存していても、工事が完了した工区に係る建築物が法第86条第1項・第3項の認定等に係る計画に適合していれば、法上、当該認定等に関しては適法として取り扱うこととなります。

なお、現状更地の状態となっている一団地内に建築する場合には、段階的な建築が行われる場合であっても、法第86条第7項に規定する要件にかかわらず、法第86条第1項・第3項の認定等を行って差し支えありません。

### (3) 認定準則・技術的基準

「第1章 一団地の総合的設計制度（法第86条第1項）の概要」の同項目を参照してください。

## (4) 手続き

工区区分型一団地認定制度においては、認定に先立って、工区区分型一団地認定の適用を前提とする地区計画の都市計画決定と建築条例の施行が必要です。そのため、都市計画手続きとの調整が必要となります。

地区計画が都市計画決定された後に、工区分けを行った建築計画について、一団地の総合的設計制度等の申請を行います。認定等がなされ、公告された後に、工区毎に建築確認申請を行い、段階的に建築物を整備することとなります。当然ながら、当該建築物は地区計画に適合するものでなくてはなりません。

ステップ1	<b>地区計画等に係る手続き</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画決定</li> <li>・壁面の位置の制限に係る建築条例の施行</li> </ul>
ステップ2	<b>土地所有者等全員の同意</b>
ステップ3	<b>認定等申請</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築基準法、建築基準法施行令及び特定行政庁の定める認定基準等に依り計画・設計した上で、特定行政庁に申請</li> </ul>
ステップ4	<b>認定等、公告・縦覧</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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旨の確認をした上で認定（・許可）</li> <li>・特定行政庁による公告（対象区域、縦覧場所等）及び縦覧（対象区域、建築物の概要等の事項）</li> </ul>
ステップ5	<b>工区毎に建築確認申請</b>

## (5) 制度の活用イメージ

### ケース4-1：密集市街地における接道不良敷地の建築物の段階的な建替え

無接道敷地を含む一団の土地の区域を対象に、地区計画を定め、道路には該当しない通路等を地区施設として定め、当該地区施設に沿って、壁面の位置の制限を行う。合わせて工区区分型一団地認定制度を適用し、工区毎に段階的に整備する。

### ケース4-2：大規模な住宅団地の段階的な建替え

大規模な団地の建替えにおいて、団地の区域を対象に、地区計画を定め、道路には該当しない通路等を地区施設として定め、当該地区施設に沿って、壁面の位置の制限を行う。合わせて工区区分型一団地認定制度を適用し、工区毎に段階的に整備する。



## 第5章 一団地認定の取消し（法第86条の5）の概要

---

(1) 一団地認定の取消し制度の概要 -----	56
①制度の目的-----	56
②制度の概要-----	56
③近年の実績-----	56
(2) 制度の解説 -----	57
①建替え、除却に伴い一団地認定の取消しをしたい場合の対応 -----	57
②一団地認定の対象区域の変更をしたい場合の対応 -----	58
(3) 手続き-----	60
(4) 制度の活用イメージ -----	60



## 5. 一団地認定の取消し（法第86条の5）の概要

### (1) 一団地認定の取消しの概要

#### ①制度の目的

一団地認定は、特定行政庁がその認定又は許可を取り消さない限り、当該認定又は許可に係る土地の区域内においては、当該一団地認定による効力が継続することになります。一方で、用途地域等の都市計画の変更や市街地開発事業の実施、災害による不測の事態等の発生等を考慮すると必ずしも、一団地認定を継続させることが望ましくない場合があります。

そこで、一団地認定による規制の効果を維持する必要性がない場合にまで当該規制を存続させることによる規制の硬直化を排除し、規制の内容の変化や地域の実情に応じた適切な建築活動を実現するため、一団地認定の取消しに係る制度が規定されています。

#### ②制度の概要

一団地認定の取消しは、法第86条の5に規定されています。

一団地認定の取消しは、対象区域内の土地所有者等全員の合意に基づいて、認定又は許可の取消しを申請し、その申請を受けた特定行政庁が安全上、防火上、衛生上支障がないと認めて、取り消すことにより可能となります。

また、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判断する場合については、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ます。平成28年には、規則第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ました。また、平成30年には、特定行政庁による職権取消しの円滑な運用を図るため、ケーススタディや具体的な手続き等の留意点を示した「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」を策定し、公表しました。

#### ③近年の実績

一団地認定の取消しは、直近10年間で558件の実績があります。

年度	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3
取消し件数※	61	77	47	59	44	70	49	61	48	42

※法第86条第1項から第4項までの認定又は許可の取消し件数

## (2) 制度の解説

### ①建替え、除却に伴い一団地認定の取消しをしたい場合の対応

#### （一の敷地とみなすこと等の認定又は許可の取消し）

**法第八十六条の五** 公告対象区域内の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、当該公告対象区域内の建築物に係る第八十六条第一項若しくは第二項若しくは第八十六条の二第一項の規定による認定又は第八十六条第三項若しくは第四項若しく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特定行政庁に申請することができる。

2 前項の規定による認定の取消しの申請を受けた特定行政庁は、当該申請に係る公告認定対象区域内の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めるときは、当該申請に係る認定を取り消すものとする。

3 第一項の規定による許可の取消しの申請を受けた特定行政庁は、当該申請に係る公告許可対象区域内の建築物の位置及び建蔽率、容積率、各部分の高さその他の構造について、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、市街地の環境の整備改善を阻害することがないと認めるときは、当該申請に係る許可を取り消すものとする。

4～6 （略）

#### ●解説

##### 【土地所有者等の同意等】

一団地認定の対象区域内の建築物の建替え、除却に伴い認定又は許可を取り消すためには、取消しに対する土地所有者等全員の合意が必要であり（法第86条の5第1項）、また、当該認定又は許可を取り消した場合に、対象区域内の建築物の位置及び構造が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないことについての特定行政庁の確認が必要となります（法第86条の5第2項・第3項）。なお、建築物が区分所有建物等で土地を共有している場合には、その土地の共有者全員が合意の対象となることに留意する必要があります。

##### 【法への適合状況の確認と不適合状況への対応等】

認定又は許可の取消しにあたっては、区域内に建築物が存する場合には、一敷地一建築物の原則に戻り建築基準法の各種制限を適用したときに、法への不適合が生じないことを確認するための手続きが必要となります。また、区域内に存置する建築物があり、法への不適合が生じてしまうような場合には、都市計画手法（街並み誘導型地区計画等）の活用や、ただし書きの規定による許可（法第43条第2項第2号に基づく接道規制に係る特例許可等）の適切な運用等により対応することも考えられます。

なお、区域内の建築物の取り壊しに際しては、特定行政庁による認定又は許可は必要ありません。一方、一団地認定は取り消されない限り、その効力が維持されることとなります。そのため、区域内の既存建築物を取り壊して、新たに建築を行う場合は、既存の一団地

認定に従うか、一団地認定を取り消して現行の規制に従うか、若しくは新たな一団地認定を受ける必要があります。

#### 【特定行政庁による職権取消し】

なお、認定又は許可を取り消したとしても法への不適合が生じないことが確認された場合や区域内の建築物が全て取り壊された場合等において、一団地認定を存続させることが妥当でないと特定行政庁が判断した場合には、特定行政庁による一団地認定の職権取消し（行政行為の撤回）を行うことも考えられます。（詳細は「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」（平成30年3月）を参照。）

## ②一団地認定の対象区域の変更をしたい場合の対応

### （一の敷地とみなすこと等の認定又は許可の取消し）

**法第八十六条の五** 公告対象区域内の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、当該公告対象区域内の建築物に係る第八十六条第一項若しくは第二項若しくは第八十六条の二第一項の規定による認定又は第八十六条第三項若しくは第四項若しく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特定行政庁に申請することができる。

2 前項の規定による認定の取消しの申請を受けた特定行政庁は、当該申請に係る公告認定対象区域内の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めるときは、当該申請に係る認定を取り消すものとする。

3 第一項の規定による許可の取消しの申請を受けた特定行政庁は、当該申請に係る公告許可対象区域内の建築物の位置及び建蔽率、容積率、各部分の高さその他の構造について、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、市街地の環境の整備改善を阻害することがないと認めるときは、当該申請に係る許可を取り消すものとする。

4～6 （略）

### （一の敷地とみなすこと等による制限の緩和）

**法第八十六条** （略）

2 一定の一団の土地の区域（その内に第八項の規定により現に公告されている他の対象区域があるときは、当該他の対象区域の全部を含むものに限る。以下この項及び第六項において同じ。）内に現に存する建築物の位置及び構造を前提として、安全上、防火上及び衛生上必要な国土交通省令で定める基準に従い総合的見地からした設計によつて当該区域内において建築物の建築等をする場合において、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁がそ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めるときは、当該区域内における各建築物に対する特例対象

規定の適用については、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなす。

3～10 （略）

●解説

一団地認定の対象区域内の建築物の建替え等に伴い区域を変更するケースとしては、保留敷地の処分等により区域内の土地の一部を譲渡するため、区域を縮小するケースや、区域内の建築物の一部を建て替えるため、区域を分割するケース等が想定されます。

区域の縮小又は分割については、これに係る法制上の措置の規定がないため、区域を縮小又は分割する場合には、基本的に、従前の一団地認定の取消し（法第86条の5）を行った上で、新たに計画する一団地認定を受けることが必要となります。したがって、区域の縮小又は分割にあたり、区域内に存する建築物については、一敷地一建築物の原則に戻り規制を適用した場合に、法への不適合が生じないことが前提となりますが、当該認定又は許可の取消しと同時に一団地認定を受けることにより、その区域内は不適合を生じさせないことも可能です。

なお、区域の拡大等、新たな一団地の計画が、従前の区域の全部を含む場合には、従前の認定又は許可の取消しをすることなく認定又は許可を受けることが可能です。

### (3) 手続き

一団地認定の取消しをするための手続きのフローは以下のとおりです。ただし、申請前に特定行政庁との協議を要する場合があります。(職権取消しの場合の手続きについては、「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」(平成30年3月)を参照。)

ステップ1	土地所有者等の同意
ステップ2	取消し申請 ・ 特定行政庁に一団地認定の取消しを申請
ステップ3	認定又は許可の取消し ・ 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旨の確認をした上で認定(・許可)を取消し ・ 特定行政庁による公告(取消した旨)

### (4) 制度の活用イメージ

#### ケース5-1：住宅団地の建替え

一団地認定を受けていた大規模な住宅団地について、一部または全ての住棟を除却し、認定又は許可の取消しを行い、一団地認定を活用せずに建替えをする。

#### ケース5-2：再認定を含む住宅団地の建替え

一団地認定を受けていた大規模な住宅団地について、一部または全ての住棟を除却し、認定又は許可の取消しを行い、新たに一団地認定を受けて建替えをする。

#### ケース5-3：建築物の除却

一団地認定の対象区域内の建築物が全て除却されたことに伴い、一団地認定を取り消す。

#### ケース5-4：再開発事業に伴う建替え

一団地認定の対象区域内の建築物の全てについて、市街地再開発事業を実施し建替えに伴い、一団地認定を取り消す。





## 第6章 特例対象規定の概要

---

(1) 法第86条第1項に定める特例対象規定	64
(2) その他の特例	67
①外壁の開口部に対する制限の特例について（法第86条の4）	67
②採光規定の合理化について（令第20条）	69
③附属自動車車庫の規制の合理化（令第130条の5等）	71



## 6. 特例対象規定の説明

### (1) 法第86条第1項に定める特例対象規定

法第86条第1項で定められている一団地認定における特例対象規定及び認定又は許可により可能になることを下表のとおりです。

#### ●特例対象規定の一覧

条文		規定内容	認定等により可能になること
条	項		
第23条		屋根不燃区域内の木造建築物の延焼防止のための外壁の構造制限	・構造制限を受ける「延焼のおそれのある部分」は、一団地内の敷地境界線からではなく、一団地内の建築物相互の外壁の中心線からの距離により定まる。
第43条		接道義務	・一団地について適用され、個々の敷地については適用されない。
第52条	第1項～第13項	容積率規制	・一団地内の建築物の延べ面積の合計の一団地内の敷地の面積の合計に対する割合によって適用される。
第53条	第1項・第2項	建蔽率の制限	・一団地内の建築物の建築面積の合計の一団地内の敷地面積の合計に対する割合によって適用される。
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における建築物の外壁と隣地境界線までの距離の制限	・一団地の外周の隣地境界線についてのみ適用され、それ以外の一団地内の敷地境界線については適用されない。
第55条	第2項	絶対高さ制限（12mまでの範囲で10m高さ制限を超えることができる建築物）	・敷地規模及び空地に関する要件は、一団地内の敷地の面積の合計及び空地の面積の合計による。

第56条	第1項～ 第4項・ 第6項・ 第7項	斜線制限(道路斜線制限、隣地斜線制限、北側斜線制限)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 隣地斜線制限及び北側斜線制限は、一団地の外周の隣地境界線又は一団地が接する前面道路の反対側の境界線について適用される。</li> <li>・ 2以上の道路に接する場合等、斜線制限が緩和される特別の事情も当該一団地について判断される。</li> <li>・ 天空率についても一団地について適用され、個々の敷地については適用されない。</li> </ul>
第56条の2	第1項～ 第3項	日影規制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一定時間以上日影を生じさせてはならない区域は、一団地の外周の敷地境界線から5mを超える範囲となり、一団地内の建築物相互間については、日影規制は適用されない。</li> <li>・ この場合において、一団地内の建築物は、一の建築物とみなされる。</li> <li>・ 道路等に接する場合に、日影規制が緩和される特別の事情も当該一団地について判断される。</li> </ul>
第57条の2		特例容積率適用地区内の特例敷地内の建築物に関する容積率の特例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一団地内の建築物の延べ面積の合計の一団地内の敷地の面積の合計に対する割合によって適用される。</li> </ul>
第57条の3	第1項～ 第4項	特例容積率の限度の指定の取消し	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一団地内の建築物の延べ面積の合計の一団地内の敷地の面積の合計に対する割合によって適用される。</li> </ul>
第59条	第1項	高度利用地区に関する都市計画による容積率、建蔽率及び建築面積の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 容積率の制限は、一団地内の建築物の延べ面積の合計の一団地内の敷地の面積の合計に対する割合によって適用される。</li> <li>・ 建ぺい率制限および建築面積の制限の適用は、一団地内の建築物の建築面積の合計による（一団地内の建築物は、一の建築物とみなされる。（法第86条の3））。</li> </ul>
第59条の2	第1項	総合設計建築物に関する容積率制限及び高さ制限の特例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築物の要件である敷地規模及び空地規模に関しては、一団地内の敷地の面積の合計及び空地の面積の合計による。</li> <li>・ 容積率の制限は、一団地内の建築物の延べ面積の合計の一団地内の敷地の面積の合計に対する割合によって適用される。</li> <li>・ 隣地斜線制限及び北側斜線制限は、一団地の外周の隣地境界線又は一団地が接する前面道路の反対側の境界線について適用される。</li> </ul>
第60条	第1項	特定街区に関する都市計画による容積率及び高さの制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 容積率の制限は、一団地内の建築物の延べ面積の合計の一団地内の敷地の面積の合計に対する割合によって適用される。</li> </ul>

第60条 の2	第1項	都市再生特別地区で定める容積率、建蔽率、建築面積及び建築物の高さ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・容積率の制限は、一団地内の建築物の延べ面積の合計の一団地内の敷地の面積の合計に対する割合によって適用される。</li> <li>・建ぺい率制限及び建築面積の制限の適用は一団地内の建築物の建築面積の合計による（一団地内の建築物は、一の建築物とみなされる。（法第86条の3））。</li> </ul>
第60条 の2の2	第1項	居住環境向上用途誘導地区で定める建蔽率	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建ぺい率制限は、一団地内の建築物の建築面積の合計の一団地内の敷地面積の合計に対する割合によって適用される。</li> </ul>
第60条 の3	第1項	特定用途誘導地区で定める容積率、建築面積	<ul style="list-style-type: none"> <li>・容積率の制限は、一団地内の建築物の延べ面積の合計の一団地内の敷地の面積の合計に対する割合によって適用される。</li> <li>・建築面積の制限の適用は一団地内の建築物の建築面積の合計による（一団地内の建築物は、一の建築物とみなされる。（法第86条の3））。</li> </ul>
第61条		防火地域及び準防火地域内の建築物の開口部、構造の規制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・構造制限を受ける「延焼のおそれのある部分」は、一団地内の敷地境界線からではなく、一団地内の建築物相互の外壁の中心線からの距離により定まる。</li> </ul>
第68条 の3	第1項～ 第3項	再開発等促進区等内の容積率の制限の緩和等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・容積率の制限は、一団地内の建築物の延べ面積の合計の一団地内の敷地の面積の合計に対する割合によって適用される。</li> </ul>

## (2) その他の特例

特例対象規定以外に、法令で措置されている特例等があります。次の①～③であり、それぞれについて解説します。

- ①外壁の開口部に対する制限の特例
- ②採光規定の合理化
- ③附属自動車車庫の規制の合理化

### ①外壁の開口部に対する制限の特例について（法第86条の4）

法第86条の4において、一団地認定に基づいて建築される建築物の外壁の開口部に対する制限の特例が定められています。

（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）

法第八十六条の四 次の各号のいずれかに該当する建築物については、第二十七条第二項若しくは第三項又は第六十七条第一項の規定を適用する場合には、第一号イに該当する建築物は耐火建築物と、同号ロに該当する建築物は準耐火建築物とみなす。

- 一 第八十六条第一項又は第三項の規定による認定又は許可を受けて建築等する建築物で、次のいずれかに該当するもの
  - イ 第二条第九号の二イに該当するもの
  - ロ 第二条第九号の三イ又はロのいずれかに該当するもの
- 二 第八十六条第二項又は第四項の規定による認定又は許可を受けて建築等する建築物で、前号イ又はロのいずれかに該当するもの（当該認定又は許可に係る公告対象区域内に現に存する建築物が、同号イ又はロのいずれかに該当するものである場合に限る。）
- 三 第八十六条の二第一項から第三項までの規定による認定又は許可を受けて建築する建築物で、第一号イ又はロのいずれかに該当するもの（当該認定又は許可に係る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が、同号イ又はロのいずれかに該当するものである場合に限る。）

#### ●解説

耐火建築物は、法第2条第9号の2の規定に基づき、主要構造部を耐火構造とするとともに、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に一定の耐火性能を有する防火戸等の防火設備を設けるものとされています。また、準耐火建築物も、法第2条9号の3の規定に基づき、主要構造部を耐火構造等とするとともに、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火戸等の防火設備を設けるものとされています。

この場合、耐火建築物等について、主要構造部の構造に加えて、外壁の開口部で延焼の恐れのある部分に防火戸等の設置を求めているのは、通常、隣接する建築物を具体的に想定できないことから、隣接地のどこで火災が発生したとしても延焼を受けることなく当該建築物の安全性を確保するためです。

これに対し、一団地認定を受けた区域内であれば、相互に設計調整され、その位置及び構造の関係が固定されるため、建築物の主要構造部が耐火構造等である場合には、延焼のおそれのある部分に防火戸等の防火設備が設置されていなくても、開口部の位置等をずらす等を通じて隣接する建築物の開口部が対面しないようにして、耐火建築物又は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す。

したがって、一団地認定を受けて建築する建築物で、主要構造部が耐火構造等であるものについては、防火戸等の防火設備が設置されていなくても、法第27条第2項若しくは第3項又は法第67条第1項の規定を適用する場合においては、耐火建築物又は準耐火建築物とみなすこととされています。

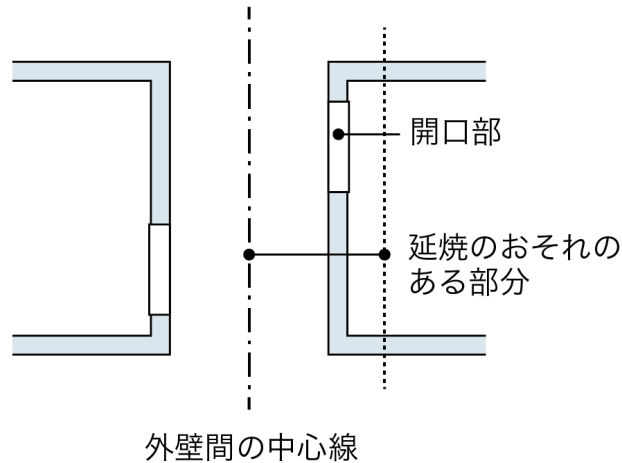


図 外壁の開口部に対する制限のイメージ

## ②採光規定の合理化について（令第20条）

令第20条において、一団地認定に基づいて建築される建築物に対する採光規定の合理化が定められています。

### （有効面積の算定方法）

**法第二十条** 法第二十八条第一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。

2 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（天窓にあつては当該数値に三・〇を乗じて得た数値、その外側に幅九十センチメートル以上の縁側（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〇・七を乗じて得た数値）とする。ただし、採光補正係数が三・〇を超えるときは、三・〇を限度とする。

- 一 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、準住居地域又は田園住居地域 隣地境界線（法第八十六条第十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八十六条の二第一項に規定する一敷地内認定建築物（同条第九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。）又は同条第三項に規定する一敷地内許可建築物（同条第十一項又は第十二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、法第四十二条に規定する道路をいう。第百四十四条の四を除き、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二分の一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。）に六・〇を乗じた数値から一・四を減じて得た算定値（次のイからハまでに掲げる場合にあっては、それぞれイからハまでに定める数値）

イ 開口部が道に面する場合であつて、当該算定値が一・〇未満となる場合 一・〇

ロ 開口部が道に面しない場合であつて、水平距離が七メートル以上であり、かつ、当該算定値が一・〇未満となる場合 一・〇

ハ 開口部が道に面しない場合であつて、水平距離が七メートル未満であり、かつ、当該算定値が負数となる場合 零

二・三 （略）

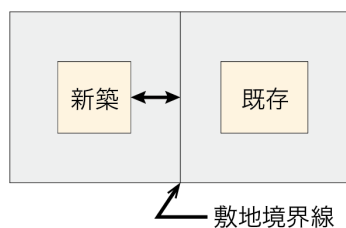
### ●解説

採光規定は、隣接する建築物の位置等が確定しないため、最も採光が阻害される敷地境界線上に建築物が建築された場合を想定し、この敷地境界線からの距離によって守るべき基準を定めています。

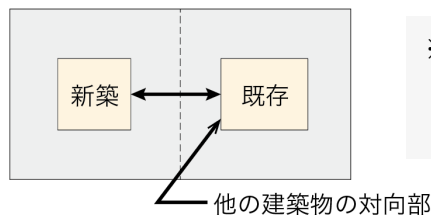
これに対し、一団地認定が適用された区域内においては、設計調整された複数の建築物について、その位置及び構造が安全上、防火上、衛生上等の支障がないことを特定行政庁が個別に審査し、認定等することにより、同一敷地内にあるものとみなされるものです。

したがって、対象区域内では、隣接する建築物相互の位置関係が具体的に確定され、設計調整されるため、採光に有効な部分の面積の算定方法について、隣地境界線からの距離による方法に代えて、その外壁間の距離による方法を適用することにより、規制の合理化を図っています。

<原則の規制の場合（一敷地一建築物）>



<一団地認定を適用した場合>



※一団地認定を適用すると敷地境界線がなくなり、実際の建築物の対向部との関係において算定することが可能となるため、より近接して建築することが可能となります。

図 採光規定の合理化の効果

### ③附属自動車車庫の規制の合理化（令第130条の5等）

令第130条の5、第130条の5の5、第130条の7の2、第130条の8及び第138条において、一団地認定における附属自動車車庫の規制の合理化が定められています

#### （第一種低層住居専用地域等内に建築してはならない附属建築物）

**第百三十条の五** 法別表第二（い）項第十号、（ろ）項第三号及び（ち）項第六号（法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第一項、第二項及び第八項の規定を準用する場合を含む。）の規定により政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 自動車車庫で当該自動車車庫の床面積の合計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工作物の築造面積（当該築造面積が五十平方メートル以下である場合には、その値を減じた値）を加えた値が六百平方メートル（同一敷地内にある建築物（自動車車庫の用途に供する部分を除く。）の延べ面積の合計が六百平方メートル以下の場合においては、当該延べ面積の合計）を超えるもの（次号に掲げるものを除く。）
- 二 公告対象区域内の建築物に附属する自動車車庫で次のイ又はロのいずれかに該当するもの
  - イ 自動車車庫の床面積の合計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工作物の築造面積を加えた値が二千平方メートルを超えるもの
  - ロ 自動車車庫の床面積の合計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床面積の合計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工作物の築造面積を加えた値が、当該公告対象区域内の敷地ごとに前号の規定により算定される自動車車庫の床面積の合計の上限の値を合算した値を超えるもの
- 三～五 （略）

#### （第一種中高層住居専用地域内に建築してはならない附属建築物）

**第百三十条の五の五** 法別表第二（は）項第八号（法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第三項の規定を準用する場合を含む。）の規定により政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 自動車車庫で当該自動車車庫の床面積の合計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工作物の築造面積（当該築造面積が三百平方メートル以下である場合には、その値を減じた値。第百三十条の七の二第三号及び第四号並びに第百三十条の八において同じ。）を加えた値が三千平方メートル（同一敷地内にある建築物（自動車車庫の用途に供する部分を除く。）の延べ面積の



合計が三千平方メートル以下の場合においては、当該延べ面積の合計) を超えるもの(次号に掲げるものを除く。)

二 公告対象区域内の建築物に附属する自動車車庫で次のイ又はロのいずれかに該当するもの

イ 自動車車庫の床面積の合計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工作物の築造面積を加えた値が一万平方メートルを超えるもの

ロ 自動車車庫の床面積の合計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床面積の合計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工作物の築造面積を加えた値が、当該公告対象区域内の敷地ごとに前号の規定により算定される自動車車庫の床面積の合計の上限の値を合算した値を超えるもの

三・四 (略)

**(第一種住居地域内に建築することができる大規模な建築物)**

第三十条の七の二 法別表第二(ほ)項第四号(法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第五項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

一 (略)

二 (略)

三 建築物に附属する自動車車庫で、当該自動車車庫の床面積の合計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工作物の築造面積を加えた値が当該敷地内にある建築物(自動車車庫の用途に供する部分を除く。)の延べ面積の合計を超えないもの(三階以上の部分を自動車車庫の用途に供するものを除く。)

四 公告対象区域内の建築物に附属する自動車車庫で、床面積の合計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床面積の合計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工作物の築造面積を加えた値が当該公告対象区域内の建築物(自動車車庫の用途に供する部分を除く。)の延べ面積の合計を超えないもの(三階以上の部分を自動車車庫の用途に供するものを除く。)

五 (略)

**(第二種住居地域内に建築することができる附属自動車車庫)**

**第百三十条の八** 法別表第二(八)項第四号(法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第六項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める建築物に附属する自動車車庫は、次に掲げるものとする。

- 一 床面積の合計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工作物の築造面積を加えた値が当該敷地内にある建築物(自動車車庫の用途に供する部分を除く。)の延べ面積の合計を超えないもの(三階以上の部分を自動車車庫の用途に供するものを除く。)
- 二 公告対象区域内の建築物に附属する自動車車庫で、床面積の合計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床面積の合計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工作物の築造面積を加えた値が当該公告対象区域内の建築物(自動車車庫の用途に供する部分を除く。)の延べ面積の合計を超えないもの(三階以上の部分を自動車車庫の用途に供するものを除く。)

**(工作物の指定)**

**第百三十八条** (略)

2 (略)

3 製造施設、貯蔵施設、遊戯施設等の工作物で法第八十八条第二項の規定により政令で指定するものは、次に掲げる工作物(土木事業その他の事業に一時的に使用するためにその事業中臨時にあるもの及び第一号又は第五号に掲げるもので建築物の敷地(法第三条第二項の規定により法第四十八条第一項から第十四項までの規定の適用を受けない建築物については、第百三十七条に規定する基準時における敷地をいう。)と同一の敷地内にあるものを除く。)とする。

一 (略)

二 自動車車庫の用途に供する工作物で次のイからチまでに掲げるもの

イ (略)

ロ (略)

ハ 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内にある建築物に附属するもので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六百平方メートル(同一敷地内にある建築物(自動車車庫の用途に供する部分を除く。)の延べ面積の合計が六百平方メートル以下の場合においては、当該延べ面積の合計)を超えるもの(築造面積が五十平方メートル以下のもの及び二に掲げるものを除く。)

ニ 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内にあ

る公告対象区域内の建築物に附属するもので次の（１）又は（２）のいずれかに該当するもの

（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二千平方メートルを超えるもの

（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八の規定により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

ホ （略）

ハ 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

（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一万平方メートルを超えるもの

（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ホの規定により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

ト 第一種住居地域又は第二種住居地域内にある建築物に附属するもので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当該敷地内にある建築物（自動車車庫の用途に供する部分を除く。）の延べ面積の合計を超えるもの（築造面積が三百平方メートル以下のもの及びちに掲げるものを除く。）

チ 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トの規定により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

三～六 （略）

## ●解説

一団地認定が適用された区域内においては、設計調整された複数建築物について、同一敷地内にあるものとみなされることとなりますが、この場合、その土地の区域内では、複数棟に係わる駐車需要に対応しつつ、かつ、周辺の住宅地の良好な市街地の環境の確保及び区域内の自動車・歩行者の適切な動線の確保等を図る観点から、複数棟に係る附属自動車車庫を区域内の適切な場所にまとめて設けることがかえってふさわしい場合があります。

また、一団地認定は、その適用にあたり、設計調整を前提としつつ、その位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上等の支障がないことを特定行政庁が個別に審査するものであり、それにより、区域内の市街地の環境は自ずと確保されるものです。

こうしたことから、住居専用系の用途地域における附属自動車車庫の用途制限について、一団地認定の対象区域内では、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を基本とし、一定の上限の範囲内でまとめて設置することができることとしたものになります。

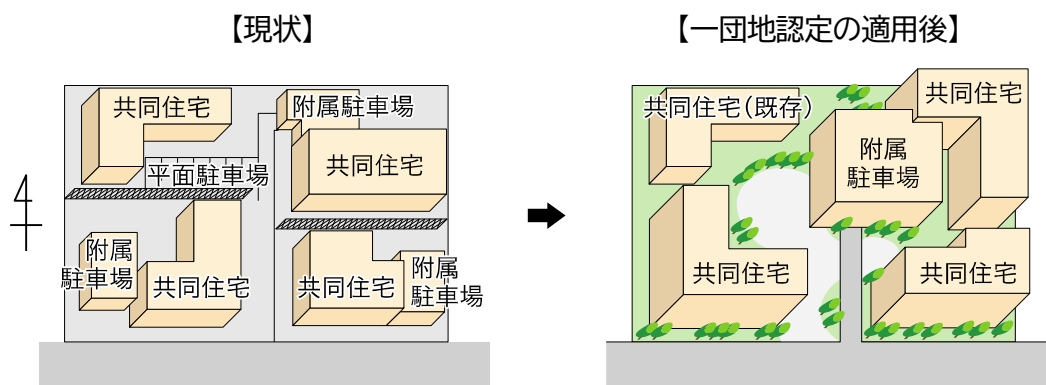


図 附属自動車車庫の規制の合理化の効果のイメージ

表 附属自動車車庫に係る用途別制限の概要

用途地域	通常の規制内容	一団地認定を行う場合の特例措置内容 【 】内は根拠条文
第1種低層住居専用地域	床面積600㎡以内かつ床面積が車庫部分を除いた建築物の延べ面積以内。 1階以下	床面積が、敷地ごとに左の規制により許容される面積の合計以内。ただし、床面積2,000㎡までまとめて建築することが可能。 1階以下 【令第130条の5】
第2種低層住居専用地域		
田園住居地域		
第1種中高層住居専用地域	床面積3,000㎡以内かつ床面積が車庫部分を除いた建築物の延べ面積以内。 2階以下	床面積が、敷地ごとに左の規制により許容される面積の合計以内。ただし、床面積10,000㎡までまとめて建築することが可能。 2階以下 【令第130条の5の5】
第2種中高層住居専用地域		
第1種住居地域	床面積が車庫部分を除いた建築物の延べ床面積以内。 2階以下	床面積が、敷地ごとに左の規制により許容される面積の合計以内。 2階以下 【令第130条の7の2、令第130条の8】
第2種住居地域		
準住居地域	規模・階数に関わらず許容。	規模・階数に関わらず許容。
近隣商業地域		
商業地域		
準工業地域		
工業地域		
工業専用地域		

(注) 建築物に附属する工作物の自動車車庫がある場合は、当該工作物の築造面積を合算。ただし、築造面積が一定規模内（第1種・第2種低層住居専用地域：50㎡、第1種・第2種中高層住居専用地域及び第1種・第2種住居地域：300㎡）の場合は、その部分の築造面積を不算入。





## 第7章 認定・許可等の手続き

---

(1) 認定・許可等に関わる手続き -----	80
①新規の認定・許可 -----	80
②総合設計制度と併用する際の手続き（ワンストップ申請） -----	89
③対象区域内における増築等の認定・許可 -----	90
④認定・許可の取消しに関わる手続き -----	94
(2) 公告区域の変更に関わる手続き -----	102



## 7. 認定・許可等の手続き

### (1) 認定・許可に関わる手続き

#### ①新規の認定・許可

(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)

法第八十六条 (略)

1～5 (略)

6 第一項から第四項までの規定による認定又は許可を申請しようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、対象区域（第一項若しくは第三項の一団地又は第二項若しくは第四項の一定の一団の土地の区域をいう。以下同じ。）内の建築物の位置及び構造に関する計画を策定して提出するとともに、その者以外に当該対象区域の内にいる土地について所有権又は借地権を有する者があるときは、当該計画について、あらかじめ、これらの者の同意を得なければならない。

7 (略)

8 特定行政庁は、第一項から第四項までの規定による認定又は許可をしたときは、遅滞なく、当該認定又は許可に係る第六項の計画に関して、対象区域その他国土交通省令で定める事項を公告するとともに、対象区域、建築物の位置その他国土交通省令で定める事項を表示した図書をその事務所に備えて、一般の縦覧に供さなければならない。

9 第一項から第四項までの規定による認定又は許可は、前項の規定による公告によって、その効力を生ずる。

10 (略)

(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和に係る認定又は許可の申請等)

規則第十条の十六 法第八十六条第一項又は第二項の規定による認定の申請をしようとする者は、別記第六十一号様式による申請書の正本及び副本に、同条第三項又は第四項の規定による許可の申請をしようとする者は、別記第六十一号の二様式による申請書の正本及び副本に、それぞれ、次に掲げる図書又は書面を添えて、特定行政庁に提出するものとする。

一 次の表の(い)項に掲げる図書及び法第五十二条第八項の規定の適用によりその容積率が同項の規定の適用がないとした場合における同条第一項及び第七項の規定による限度を超えるものである建築物については同表の(ろ)項に掲げる図書、同条第九項の規定の適用によりその容積率が同項の規定の適用がないとした場合における同条第一項、第二項及び第七項の規定による限度を超えるものである建築物については同表の(は)項に掲げる図書、法第五十六条第七項の規定

の適用により同項第一号に掲げる規定が適用されない建築物については同表の（に）項に掲げる図書、同条第七項の規定の適用により同項第二号に掲げる規定が適用されない建築物については同表の（ほ）項に掲げる図書、同条第七項の規定の適用により同項第三号に掲げる規定が適用されない建築物については同表の（へ）項に掲げる図書、法第五十六条の二第一項の規定により日影による高さの制限を受ける建築物については同表の（と）項に掲げる図書。ただし、同表の（い）項に掲げる付近見取図、配置図又は各階平面図は、同表の（ろ）項若しくは（は）項に掲げる図書、同表の（に）項に掲げる道路高さ制限適合建築物の配置図、同表の（ほ）項に掲げる隣地高さ制限適合建築物の配置図、同表の（へ）項に掲げる北側高さ制限適合建築物の配置図又は同表の（と）項に掲げる日影図と、同表の（い）項に掲げる二面以上の立面図又は断面図は、同表の（に）項に掲げる道路高さ制限適合建築物の二面以上の立面図、同表の（ほ）項に掲げる隣地高さ制限適合建築物の二面以上の立面図又は同表の（へ）項に掲げる北側高さ制限適合建築物の二面以上の立面図と、それぞれ併せて作成することができる。

図書の種類	図面名称	明示すべき事項
(い)	付近見取図	方位、道路及び目標となる地物
		法第八十六条第一項若しくは第二項又は法第八十六条の二第一項の規定による認定の申請に係る土地の区域（以下「申請区域」という。）
	配置図	縮尺及び方位
		申請区域の境界線
		申請区域内の建築物の敷地境界線、用途、延べ面積、位置及び構造並びに申請に係る建築物と申請区域内の他の建築物との別（法第八十六条第一項又は第三項の規定による認定又は許可（一の建築物の建築等に係るものに限る。）の申請をする場合を除く。）
		申請区域内の建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積及び位置
		土地の高低
		申請区域内の建築物の各部分の高さ
		申請区域の接する道路の位置、幅員及び種類
		申請区域内に設ける通路の位置、延長及び幅員
	各階平面図	縮尺及び方位
		外壁の開口部の位置及び構造
		申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における延焼のおそれのある部分の外壁の構造

	二面以上の立面図	縮尺
		開口部の位置及び構造
		申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏の構造
	断面図（法第八十六条第一項又は第三項の規定により二以上の構えを成す建築物の建築等に係る認定又は許可の申請をする場合にあつては、隣接する二以上の建築物を含む断面図）	縮尺
		地盤面
		開口部の位置
		軒の高さ及び建築物の高さ
		建築物間の距離（法第八十六条第一項又は第三項の規定による認定又は許可（一の建築物の建築等に係るものに限る。）の申請をする場合を除く。）
	地盤面算定表	建築物が周囲の地面と接する各位置の高さ
		地盤面を算定するための算式
(ろ)	道路に接して有効な部分の配置図	申請区域の境界線
		申請区域内における法第五十二条第八項第二号に規定する空地の面積及び位置
		道路に接して有効な部分の面積及び位置
		申請区域内における工作物の位置
		申請区域の接する道路の位置
		令第百三十五条の十七第三項の表（い）欄各項に掲げる地域の境界線
(は)	特定道路の配置図	申請区域の境界線
		申請区域の接する前面道路及び当該前面道路が接続する特定道路の位置及び幅員
		当該特定道路から申請区域が接する前面道路の部分の直近の端までの延長
(に)	道路高さ制限適合建築物の配置図	縮尺
		申請区域の境界線
		申請区域内における申請に係る建築物及び道路高さ制限適合建築物の位置
		申請区域内における擁壁の位置
		土地の高低
		申請区域の接する道路の位置、幅員及び種類
		申請区域の接する前面道路の路面の中心からの申請に係る建築物及び道路高さ制限適合建築物の各部分の高さ
		申請に係る建築物及び道路高さ制限適合建築物の申請区域の接する前面道路の境界線からの後退距離
		道路制限勾配 <small>こう</small> が異なる地域等の境界線

		<p>令第三百三十二条又は令第三百三十四条第二項に規定する区域の境界線</p> <p>申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における令第三百三十五条の九に規定する位置及び当該位置の間の距離</p> <p>申請区域内の申請に係る建築物及び申請区域内の道路高さ制限適合建築物について申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における令第三百三十五条の九に規定する位置ごとに算定した天空率</p>
	道路高さ制限適合建築物の二面以上の立面図	<p>縮尺</p> <p>申請区域の接する前面道路の路面の中心の高さ</p> <p>申請区域の接する前面道路の路面の中心からの申請に係る建築物及び道路高さ制限適合建築物の各部分の高さ</p> <p>令第三百三十五条の二第二項の規定により特定行政庁が規則で定める高さ</p> <p>申請区域内における擁壁の位置</p> <p>土地の高低</p> <p>申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における令第三百三十五条の九に規定する位置からの申請に係る建築物及び道路高さ制限適合建築物の各部分の高さ</p>
	道路高さ制限近接点における水平投影位置確認表	<p>申請区域の接する前面道路の路面の中心からの申請に係る建築物及び道路高さ制限適合建築物の各部分の高さ</p> <p>道路高さ制限近接点から申請に係る建築物及び道路高さ制限適合建築物の各部分までの水平距離、仰角及び方位角</p>
	道路高さ制限近接点における申請に係る建築物及び道路高さ制限適合建築物の天空図	<p>水平投影面</p> <p>天空率</p>
	道路高さ制限近接点における天空率算定表	申請に係る建築物及び道路高さ制限適合建築物の天空率を算定するための算式
(ほ)	隣地高さ制限適合建築物の配置図	<p>縮尺</p> <p>申請区域の境界線</p> <p>申請区域内における申請に係る建築物及び隣地高さ制限適合建築物の位置</p> <p>申請区域内における擁壁の位置</p> <p>土地の高低</p> <p>申請区域の接する道路の位置、幅員及び種類</p>

	申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における地盤面からの申請に係る建築物及び隣地高さ制限適合建築物の各部分の高さ
	法第五十六条第一項第二号に規定する水平距離のうち最小のものに相当する距離
	令第三百三十五条の七第一項第二号に規定する隣地高さ制限適合建築物の隣地境界線からの後退距離
	隣地制限勾配が異なる地域等の境界線
	申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における高低差区分区域の境界線
	申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における令第三百三十五条の十に規定する位置及び当該位置の間の距離
	申請に係る建築物及び隣地高さ制限適合建築物について申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における令第三百三十五条の十に規定する位置ごとに算定した天空率
隣地高さ制限適合建築物の二面以上の立面図	縮尺
	申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における地盤面
	申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における地盤面からの申請に係る建築物及び隣地高さ制限適合建築物の各部分の高さ
	令第三百三十五条の三第二項の規定により特定行政庁が規則に定める高さ
	申請区域内における擁壁の位置
	土地の高低
	申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における高低差区分区域の境界線
	申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における令第三百三十五条の十に規定する位置からの申請に係る建築物及び隣地高さ制限適合建築物の各部分の高さ
隣地高さ制限近接点における水平投影位置確認表	申請に係る建築物及び隣地高さ制限適合建築物の各部分の高さ
	隣地高さ制限近接点から申請に係る建築物及び隣地高さ制限適合建築物の各部分までの水平距離、仰角及び方位角
隣地高さ制限近接点における申請に係る建築物及び隣地高さ制限適合建築物の天空図	水平投影面
	天空率



	隣地高さ制限近接点における天空率算定表	申請に係る建築物及び隣地高さ制限適合建築物の天空率を算定するための算式
(ハ)	北側高さ制限適合建築物の配置図	縮尺
		申請区域境界線
		申請区域内における申請に係る建築物及び北側高さ制限適合建築物の位置
		申請区域内における擁壁の位置
		土地の高低
		申請区域の接する道路の位置、幅員及び種類
		申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における地盤面からの申請に係る建築物及び北側高さ制限適合建築物の各部分の高さ
		北側制限高さが異なる地域の境界線
		申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における高低差区分区域の境界線
		申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における令第百三十五条の十一に規定する位置及び当該位置の間の距離
	申請に係る建築物及び北側高さ制限適合建築物について申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における令第百三十五条の十一に規定する位置ごとに算定した天空率	
北側高さ制限適合建築物の二面以上の立面図	縮尺	申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における地盤面
		申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における地盤面からの申請に係る建築物及び北側高さ制限適合建築物の各部分の高さ
		令第百三十五条の四第二項の規定により特定行政庁が規則に定める高さ
		申請区域内における擁壁の位置
		土地の高低
		申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における令第百三十五条の十一に規定する位置からの申請に係る建築物及び北側高さ制限適合建築物の高さ
		申請に係る建築物及び北側高さ制限適合建築物の各部分の高さ
北側高さ制限近接点における水平投影位置確認表		北側高さ制限近接点から申請に係る建築物及び北側高さ制限適合建築物の各部分までの水平距離、仰角及び方位角
	北側高さ制限近接点	水平投影面

	における申請に係る建築物及び北側高さ制限適合建築物の天空図	天空率
	北側高さ制限近接点における天空率算定表	申請に係る建築物及び北側高さ制限適合建築物の天空率を算定するための算式
(と)	配置図	軒の高さ
		申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における地盤面の異なる区域の境界線
		申請区域の接する道路、水面、線路敷その他これらに類するものの位置及び幅員
	日影図	縮尺及び方位
		申請区域の境界線
		法第五十六条の二第一項の対象区域の境界線
		法別表第四（い）欄の各項に掲げる地域又は区域の境界線
		高層住居誘導地区又は都市再生特別地区の境界線
		日影時間の異なる区域の境界線
		申請区域の接する道路、水面、線路敷その他これらに類するものの位置及び幅員
		申請区域内における建築物の位置
		申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における平均地盤面からの当該建築物の各部分の高さ
		申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における測定線
		申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における当該建築物が冬至日の真太陽時による午前八時から三十分ごとに午後四時まで（道の区域内にあつては、午前九時から三十分ごとに午後三時まで）の各時刻に水平面に生じさせる日影の形状
申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における当該建築物が冬至日の真太陽時による午前八時から午後四時まで（道の区域内にあつては、午前九時から午後三時まで）の間に測定線上の主要な点に生じさせる日影時間		
申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における当該建築物が冬至日の真太陽時による午前八時から午後四時まで（道の区域内にあつては、午前九時から午後三時まで）の間に水平面に生じさせる日影の等時間日影線		



	申請区域内に建築等する建築物で法第五十六条の二第一項の規定による対象区域内にあるものが、当該申請区域内の他の建築物であつて同項の規定による対象区域内にあるものの居住の用に供する部分（その部分が、当該建築等する建築物に係る法別表第四（い）欄の各項に掲げる地域又は区域に対応する同表（は）欄の各項に掲げる平均地盤面からの高さより低い場合においては、同項に掲げる平均地盤面からの高さの部分）に生じさせる日影の形状及び等時間日影線
	土地の高低
日影形状算定表	申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における平均地盤面からの当該建築物の各部分の高さ及び日影の形状を算定するための算式
二面以上の断面図	申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における平均地盤面
	申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における地盤面及び平均地盤面からの建築物の各部分の高さ
	隣地又はこれに接続する土地で日影が生ずるものの地盤面又は平均地表面
平均地盤面算定表	申請区域内の建築物が周囲の地面と接する各位置の高さ及び申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における平均地盤面を算定するための算式

（続き）

二 第十条の十八の計画書

三 法第八十六条第一項若しくは第二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三項若しくは第四項の規定による許可の申請をしようとする者以外に同条第六項に規定する対象区域（以下「対象区域」という。）内の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、これらの者の同意を得たことを証する書面

四 前三号に定めるもののほか、特定行政庁が規則で定めるもの

2～5 （略）

（対象区域内の建築物の位置及び構造に関する計画）

規則第十条の十八 法第八十六条第六項の規定による対象区域内の建築物の位置及び構造に関する計画は、同条第一項又は第二項に規定する認定の申請をしようとする

る者は別記第六十四号様式による計画書に、同条第三項又は第四項に規定する許可の申請をしようとする者は別記第六十四号の二様式による計画書に記載するものとする。

(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和の認定又は許可に関する公告事項等)

規則第十条の十九 法第八十六条第八項の国土交通省令で定める公告事項は、公告に係る対象区域等を縦覧に供する場所とする。

2 法第八十六条第八項の国土交通省令で定める縦覧事項は、前条の計画書に記載すべき事項とする。

(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和の認定又は許可に係る公告の方法)

規則第十条の二十 法第八十六条第八項及び法第八十六条の二第六項の規定による公告は、公報への掲載その他特定行政庁が定める方法により行うものとする。

## ●解説

一団地認定を受けようとする者は、申請書（規則別記第61号様式又は第61号の2様式）の正本及び副本に、それぞれ、次に掲げる図書又は書面を添えて、特定行政庁に提出するものとされています。

- ①審査にあたって必要な図書（規則第10条の16第1項第1号）
- ②建築物の位置及び構造に関する計画書（同2号）
- ③区域内の土地所有者等の同意を得たことを証する書面（同3号）
- ④その他特定行政庁が規則で定めるもの（同4号）

### (a) 申請書

申請書については、法第86条第1項又は第2項の場合には、別記第六十一号様式（認定申請書）、法第86条第3項又は第4項の場合には、規則別記第六十一号の二様式（許可申請書）を用いて、書式に沿って記入したものを提出する必要があります。申請書の記載事項は、一団地の申請区域及び区域内の建築物等に関するものであり、申請書に添付する上記①及び上記②の図書に基づいて記入する必要があります。

### (b) 審査にあたって必要な図書

区域内における各建築物の位置及び構造について、安全上、防火上及び衛生上支障がないことを、特定行政庁が審査するために必要となる図書になります。

対象区域において、住宅に関する容積率の緩和（法第52条第8項）、天空率を用いた各斜線制限の緩和（法第56条第7項）等の各規定の適用に応じて、それぞれ必要となる図書

が定められています。

#### (c) 建築物の位置及び構造に関する計画書

対象区域における計画概要について、規定の書式（規則別記第六十四号様式又は規則別記第六十四号の二様式）に沿って記入することになります。対象区域内の建築物がどのような用途、規模、構造、配置等がわかるように定められていますが、入居者のプライバシーの保護等の観点から、建築物の間取り等までは必要とされておりません。

また、特定行政庁が認定等をしたときは、当該計画書が一般の縦覧に供されることとなります。

#### (d) 区域内の土地所有者等の同意を得たことを証する書面

申請者以外に土地所有者等を有する者がいるときに、その計画について、あらかじめ、土地所有者等の同意を得たことを証明する書面が必要となります。

#### (e) その他特定行政庁が規則で定めるもの

法で定めた図書等以外に特定行政庁が一団地認定の申請に関し、提出を求めている図書があれば、それを提出することが必要となります。

#### (f) 公告

特定行政庁は認定等をしたときには、その旨を公告するとともに、計画書を一般の縦覧に供する必要があります（法第86条第8項）。一団地認定の効力は、公告によって生じません（法第86条第9項）。公告については、公報への掲載その他特定行政庁が定める方法により行うこととされており（規則第10条の20）。

### ②総合設計制度と併用する際の手続き（ワンストップ申請）

一団地の総合的設計制度と総合設計制度を併用する場合（一団地型総合設計制度、法第86条第3項）又は連担建築物設計制度と総合設計制度を併用する場合（連担建築物型総合設計制度、法第86条第4項）の申請については、基本的に前述の手続きに準じて、一の手続きで行うことが可能です。特定行政庁の許可を要するため、申請書は許可申請書（別記第六十一号の二様式）となります。

### ③対象区域内における増築等の認定・許可

(公告認定対象区域内における一敷地内認定建築物以外の建築物の位置及び構造の認定等)

法第八十六条の二 (略)

2・3 (略)

- 4 第二項の規定による許可を申請しようとする者は、その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ときは、建築物に関する計画について、あらかじめ、これらの者の同意を得なければならない。
- 5 第四十四条第二項の規定は、第二項又は第三項の規定による許可をする場合に準用する。
- 6 特定行政庁は、第一項から第三項までの規定による認定又は許可をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告するとともに、前条第八項の図書の表示する事項について所要の変更をしなければならない。
- 7 前条第九項の規定は、第一項から第三項までの規定による認定又は許可について準用する。
- 8 公告対象区域内の第一項の規定による認定又は第二項若しくは第三項の規定による許可を受けた建築物及び当該建築物以外の当該公告対象区域内の建築物については、それぞれ、前条第一項若しくは第二項の規定又は同条第三項若しくは第四項(第二項の規定による許可に係るものにあつては、同条第三項又は第四項中一団地又は一定の一団の土地の区域を一の敷地とみなす部分に限る。)の規定を準用する。
- 9 公告認定対象区域内に第一項の規定による認定を受けた建築物がある場合における同項又は第二項の規定の適用については、当該建築物を一敷地内認定建築物とみなす。
- 10 第二項の規定による許可に係る第六項の公告があつた公告認定対象区域は、その日以後は、公告許可対象区域とみなす。
- 11 前項に規定する公告許可対象区域内における第三項の規定の適用については、第二項の規定による許可を受けた建築物及び当該建築物以外の当該公告許可対象区域内の建築物を一敷地内許可建築物とみなす。
- 12 公告許可対象区域内に第三項の規定による許可を受けた建築物がある場合における同項の規定の適用については、当該建築物を一敷地内許可建築物とみなす。

(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和に係る認定又は許可の申請等)

規則第十条の十六 (略)

- 2 法第八十六条の二第一項の規定による認定の申請をしようとする者は、別記第六十一号様式による申請書の正本及び副本に、同条第三項の規定による許可の申請をしようとする者は、別記第六十一号の二様式による申請書の正本及び副本に、それ

ぞれ、次に掲げる図書又は書面を添えて、特定行政庁に提出するものとする。

- 一 前項第一号の表の(い)項に掲げる図書及び法第五十二条第八項の規定の適用によりその容積率が同項の規定の適用がないとした場合における同条第一項及び第七項の規定による限度を超えるものである建築物については同表の(ろ)項に掲げる図書、同条第九項の規定の適用によりその容積率が同項の規定の適用がないとした場合における同条第一項、第二項及び第七項の規定による限度を超えるものである建築物については同表の(は)項に掲げる図書、法第五十六条第七項の規定の適用により同項第一号に掲げる規定が適用されない建築物については同表の(に)項に掲げる図書、同条第七項の規定の適用により同項第二号に掲げる規定が適用されない建築物については同表の(ほ)項に掲げる図書、同条第七項の規定の適用により同項第三号に掲げる規定が適用されない建築物については同表の(へ)項に掲げる図書、法第五十六条の二第一項の規定により日影による高さの制限を受ける建築物については同表の(と)項に掲げる図書。ただし、これらの図書は併せて作成することができる。
  - 二 法第八十六条の二第一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三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
  - 三 前二号に定めるもののほか、特定行政庁が規則で定めるもの
- 3 法第八十六条の二第二項の規定による許可の申請をしようとする者は、別記第六十一号の様式による申請書の正本及び副本に、それぞれ、次に掲げる図書又は書面を添えて、特定行政庁に提出するものとする。
- 一 第一項第一号の表の(い)項に掲げる図書及び法第五十二条第八項の規定の適用によりその容積率が同項の規定の適用がないとした場合における同条第一項及び第七項の規定による限度を超えるものである建築物については同表の(ろ)項に掲げる図書、同条第九項の規定の適用によりその容積率が同項の規定の適用がないとした場合における同条第一項、第二項及び第七項の規定による限度を超えるものである建築物については同表の(は)項に掲げる図書、法第五十六条第七項の規定の適用により同項第一号に掲げる規定が適用されない建築物については同表の(に)項に掲げる図書、同条第七項の規定の適用により同項第二号に掲げる規定が適用されない建築物については同表の(ほ)項に掲げる図書、同条第七項の規定の適用により同項第三号に掲げる規定が適用されない建築物については同表の(へ)項に掲げる図書、法第五十六条の二第一項の規定により日影による高さの制限を受ける建築物については同表の(と)項に掲げる図書。ただし、これらの図書は併せて作成することができる。
  - 二 法第八十六条の二第二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、これらの者の同意を得たことを証する書面  
三 前二号に定めるもののほか、特定行政庁が規則で定めるもの  
4・5 (略)

●解説

対象区域内における、新築、増築等の認定又は総合設計の新築、増築等の許可を受けようとする者は、申請書（規則別記第六十一号様式又は第六十一号の二様式）の正本及び副本に、それぞれ、次に掲げる図書又は書面を添えて、特定行政庁に提出するものとされています（規則第10条の16第2項、第3項）。

- ①審査にあたって必要な図書（規則第10条の16第2項第1号又は同条第3項第1号）
- ②区域内の土地所有者等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（同条第10条の16第2項第2号）又は区域内の土地所有者等の同意を得たことを証する書面（同条第3項第2号）
- ③その他特定行政庁が規則で定めるもの（同条第2項第3号又は同条第3項第3号）

(a) 申請書

申請書については、法第86条の2第1項の場合には、規則別記第六十一号様式（認定申請書）、法第86条の2第2項及び第3項の場合には、規則別記第六十一号の二様式（許可申請書）を用いて、書式に沿って記入したものを提出する必要があります。申請書の記載事項は、一団地認定の対象区域及び当該申請に係る建築物の計画を含む区域内の建築物等に関するものであり、申請書に添付する上記①及び当該区域の縦覧図書等に基づいて記入する必要があります。

(b) 審査にあたって必要な図書

新築又は増築等に係る建築物の位置及び構造について、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないことを、特定行政庁が審査するために必要となる図書です。

対象区域において、住宅に関する容積率の緩和（法第52条第8項）、天空率を用いた各斜線制限の緩和（法第56条第7項）等の各規定の適用に応じて、それぞれ必要となる図書が定められています。

(c) 区域内の土地所有者等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（同条第10条の16第2項第2号）又は区域内の土地所有者等の同意を得たことを証する書面（同条第3項第2号）

法第86条の2第1項・第3項に基づき認定等の申請をする際に、対象区域内に申請者以外に土地所有者等がいる場合には、土地所有者等に対して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が必要となります。

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つて、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る必要があります。このため、例えば、本書面に該当するものとしては、

- ・ 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
- ・ 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

等が考えられます。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ます。

一方で、法第86条の2第2項に基づき許可の申請をする際に、対象区域内に申請者以外に土地所有者等がいる場合には、その計画について、あらかじめ、土地所有者等の同意を得たことを証明する書面が必要となります。

#### (d) その他特定行政庁が規則で定めるもの

法で定めた図書等以外に特定行政庁が一団地認定の申請に関し、提出を求めている図書があれば、それを提出することが必要となります。

#### (e) 公告及び縦覧図書の変更

一団地認定の対象区域内における増築等の認定等をしたときには、特定行政庁はその旨を公告するとともに、当該区域の縦覧図書（建築物の位置及び構造に関する計画書）について所要の変更を行う必要があります（法第86条の2第6項）。

なお、認定等の効力は、新規の認定等と同様に公告によって生じます（法第86条の2第7項）。公告については、公報への掲載その他特定行政庁が定める方法により行うこととされており（規則第10条の20）。

#### (f) 認定又は許可の取り扱い

増築等の認定等可の効力が生じることにより、認定等を受けた建築物についても当該対象区域にあるものとみなして建築規制が適用されることとなります（法第86条の2第8項）。また、その後に新たな増築等を行う際には、当該認定又は許可を受けた建築物についても一敷地内認定建築物又は一敷地内許可建築物とみなして計画する必要があります（法第86条の2第9項、同11項、同12項）。また、法第86条の2第2項（認定区域内における総合設計制度に基づいた増築等）の許可に係る公告が行われることにより、公告認定対象区域から公告許可対象区域へと変更されることとなります（法第86条の2第10項）。



## ④認定・許可の取消しに関わる手続き

### (一の敷地とみなすこと等の認定又は許可の取消し)

#### 法第八十六条の五 (略)

#### 2・3 (略)

- 4 特定行政庁は、前二項の規定による取消しをしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告しなければならない。
- 5 第二項又は第三項の規定による取消しは、前項の規定による公告によつて、その効力を生ずる。
- 6 前二項に定めるもののほか、第二項又は第三項の規定による認定又は許可の取消しについて必要な事項は、国土交通省令で定める。

### (認定又は許可の取消しの申請等)

規則第十条の二十一 法第八十六条の五第二項の規定による認定の取消し(以下この条において「認定の取消し」という。)の申請をしようとする者は、別記第六十五号様式による申請書の正本及び副本に、同条第三項の規定による許可の取消し(以下この条において「許可の取消し」という。)の申請をしようとする者は、別記第六十五号の二様式による申請書の正本及び副本に、それぞれ、次に掲げる図書又は書面を添えて、特定行政庁に提出するものとする。

- 一 次の表の(い)項に掲げる図書並びに取消しの申請に係る法第八十六条第十項に規定する公告対象区域(以下「取消対象区域」という。)内の建築物について同表の(ろ)項に掲げる図書及び法第五十二条第八項の規定によりその容積率が同項の適用がないとした場合における同条第一項及び第七項の規定による限度を超えるものである建築物については同表の(は)項に掲げる図書、同条第九項の規定の適用によりその容積率が同項の規定の適用がないとした場合における同条第一項、第二項及び第七項の規定による限度を超えるものである建築物については同表の(に)項に掲げる図書、法第五十六条第七項の規定の適用により同項第一号に掲げる規定が適用されない建築物については同表の(ほ)項に掲げる図書、法第五十六条第七項の規定の適用により同項第二号に掲げる規定が適用されない建築物については同表の(へ)項に掲げる図書、法第五十六条第七項の規定の適用により同項第三号に掲げる規定が適用されない建築物については同表の(と)項に掲げる図書、法第五十六条の二第一項の規定により日影による高さの制限を受ける建築物については同表の(ち)項に掲げる図書。ただし、同表の(い)項に掲げる配置図又は同表の(ろ)項に掲げる各階平面図は、同表の(は)項に掲げる道路に接して有効な部分の配置図、同表の(に)項に掲げる特定道路の配置図、同表の(ほ)項に掲げる道路高さ制限適合建築物の配置図、同表の(へ)項に掲げる隣地高さ制限適合建築物の配置図、同表の(と)項に掲げる北側高さ制限適合建築物の配置図又は同表の(ち)項に掲げる配置図若しくは日影図と、

同表の(ろ)項に掲げる二面以上の立面図又は二面以上の断面図は、同表の(ほ)項に掲げる道路高さ制限適合建築物の二面以上の立面図、同表の(へ)項に掲げる隣地高さ制限適合建築物の二面以上の立面図又は同表の(と)項に掲げる北側高さ制限適合建築物の二面以上の立面図と、それぞれ併せて作成することができる。

図書の種類	図面名称	明示すべき事項
(い)	配置図	縮尺及び方位
		取消対象区域の境界線
		取消対象区域内の各建築物の敷地境界線及び位置
		取消対象区域内の各建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積及び位置
		土地の高低
		取消対象区域内の各建築物の各部分の高さ
		取消対象区域内の各建築物の敷地の接する道路の位置及び幅員
(ろ)	各階平面図	縮尺及び方位
		外壁の開口部の位置及び構造
		法第八十六条の五第二項の規定により法第八十六条第一項若しくは第二項又は法第八十六条の二第一項の規定による認定が取り消された場合における延焼のおそれのある部分の外壁の構造
	二面以上の立面図	縮尺
		開口部の位置及び構造
		法第八十六条の五第二項の規定により法第八十六条第一項若しくは第二項又は法第八十六条の二第一項の規定による認定が取り消された場合における延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏の構造
	二面以上の断面図	縮尺
		地盤面
		軒及びひさしの出
		軒の高さ及び建築物の高さ
	地盤面算定表	建築物が周囲の地面と接する各位置の高さ
		地盤面を算定するための算式
	(は)	道路に接して有効な部分の配置図
敷地境界線		
法第五十二条第八項第二号に規定する空地の面積及び位置		
道路に接して有効な部分の面積及び位置		
敷地内における工作物の位置		

		敷地の接する道路の位置
		令百三十五条の十七第三項の表(い)欄各項に掲げる地域の境界線
(に)	特定道路の配置 図	敷地境界線
		前面道路及び当該前面道路が接続する特定道路の位置及び幅員
		当該特定道路から敷地が接する前面道路の部分の直近の端までの延長
(ほ)	道路高さ制限適合建築物の配置 図	縮尺
		敷地境界線
		敷地内における申請に係る建築物及び道路高さ制限適合建築物の位置
		擁壁の位置
		土地の高低
		敷地の接する道路の位置、幅員及び種類
		前面道路の路面の中心からの申請に係る建築物及び道路高さ制限適合建築物の各部分の高さ
		申請に係る建築物及び道路高さ制限適合建築物の前面道路の境界線からの後退距離
		道路制限「勾配」が異なる地域等の境界線
		令百三十二条又は令百三十四条第二項に規定する区域の境界線
		令百三十五条の九に規定する位置及び当該位置間の距離
		申請に係る建築物及び道路高さ制限適合建築物について令百三十五条の九に規定する位置ごとに算定した天空率
	道路高さ制限適合建築物の二面以上の立面図	縮尺
		前面道路の路面の中心の高さ
		前面道路の路面の中心からの申請に係る建築物及び道路高さ制限適合建築物の各部分の高さ
		令百三十五条の二第二項の規定により特定行政庁が規則で定める高さ
		擁壁の位置
		土地の高低
		令百三十五条の九に規定する位置からの申請に係る建築物及び道路高さ制限適合建築物の各部分の高さ
	道路高さ制限近接点における水平投影位置確認表	前面道路の路面の中心からの申請に係る建築物及び道路高さ制限適合建築物の各部分の高さ
		道路高さ制限近接点から申請に係る建築物及び道路高さ制限適合建築物の各部分までの水平距離、仰角及び方位角
	道路高さ制限近	水平投影面

	接点における申請に係る建築物及び道路高さ制限適合建築物の天空図	天空率
	道路高さ制限近接点における天空率算定表	申請に係る建築物及び道路高さ制限適合建築物の天空率を算定するための算式
(ハ)	隣地高さ制限適合建築物の配置図	縮尺
		敷地境界線
		敷地内における申請に係る建築物及び隣地高さ制限適合建築物の位置
		擁壁の位置
		土地の高低
		敷地の接する道路の位置、幅員及び種類
		地盤面からの申請に係る建築物及び隣地高さ制限適合建築物の各部分の高さ
		法第五十六条第一項第二号に規定する水平距離のうち最小のものに相当する距離
		令第三百三十五条の七第一項第二号に規定する隣地高さ制限適合建築物の隣地境界線からの後退距離
		隣地制限勾配が異なる地域等の境界線
		高低差区分区域の境界線
		令第三百三十五条の十に規定する位置及び当該位置間の距離
		申請に係る建築物及び隣地高さ制限適合建築物について令第三百三十五条の十に規定する位置ごとに算定した天空率
		隣地高さ制限適合建築物の二面以上の立面図
地盤面		
地盤面からの申請に係る建築物及び隣地高さ制限適合建築物の各部分の高さ		
令第三百三十五条の三第二項の規定により特定行政庁が規則に定める高さ		
擁壁の位置		
土地の高低		
高低差区分区域の境界線		
令第三百三十五条の十に規定する位置からの申請に係る建築物及び隣地高さ制限適合建築物の各部分の高さ		
隣地高さ制限近接点における水平投影位置確認表	申請に係る建築物及び隣地高さ制限適合建築物の各部分の高さ	
	隣地高さ制限近接点から申請に係る建築物及び隣地高さ制限適合建築物の各部分までの水平距離、仰角及び方位角	

	隣地高さ制限近接点における申請に係る建築物及び隣地高さ制限適合建築物の天空図	水平投影面 天空率	
	隣地高さ制限近接点における天空率算定表	申請に係る建築物及び隣地高さ制限適合建築物の天空率を算定するための算式	
(と)	北側高さ制限適合建築物の配置図	縮尺	
		敷地境界線	
		敷地内における申請に係る建築物及び北側高さ制限適合建築物の位置	
		擁壁の位置	
		土地の高低	
		敷地の接する道路の位置、幅員及び種類	
		地盤面からの申請に係る建築物及び北側高さ制限適合建築物の各部分の高さ	
		北側制限高さが異なる地域の境界線	
		高低差区分区域の境界線	
		令第百三十五条の十一に規定する位置及び当該位置の間の距離	
		申請に係る建築物及び北側高さ制限適合建築物について令第百三十五条の十一に規定する位置ごとに算定した天空率	
		北側高さ制限適合建築物の二面以上の立面図	縮尺
			地盤面
地盤面からの申請に係る建築物及び北側高さ制限適合建築物の各部分の高さ			
令第百三十五条の四第二項の規定により特定行政庁が規則に定める高さ			
擁壁の位置			
土地の高低			
令第百三十五条の十一に規定する位置からの申請に係る建築物及び北側高さ制限適合建築物の高さ			
北側高さ制限近接点における水平投影位置確認表	申請に係る建築物及び北側高さ制限適合建築物の各部分の高さ		
	北側高さ制限近接点から申請に係る建築物及び北側高さ制限適合建築物の各部分までの水平距離、仰角及び方位角		
北側高さ制限近接点における申請に係る建築物及び北側高さ制	水平投影面		
	天空率		

	限適合建築物の 天空図	
	北側高さ制限近 接点における天 空率算定表	申請に係る建築物及び北側高さ制限適合建築物の天空率を 算定するための算式
(ち)	配置図	軒の高さ
		地盤面の異なる区域の境界線
		敷地の接する道路、水面、線路敷その他これらに類するもの の位置及び幅員
	日影図	縮尺及び方位
		敷地境界線
		法第五十六条の二第一項の対象区域の境界線
		法別表第四(い)欄の各項に掲げる地域又は区域の境界線
		高層住居誘導地区又は都市再生特別地区の境界線
		日影時間の異なる区域の境界線
		敷地の接する道路、水面、線路敷その他これらに類するもの の位置及び幅員
		敷地内における建築物の位置
		平均地盤面からの建築物の各部分の高さ
		測定線
		建築物が冬至日の真太陽時による午前八時から三十分ごと に午後四時まで(道の区域内にあつては、午前九時から三十 分ごとに午後三時まで)の各時刻に水平面に生じさせる日影 の形状
		建築物が冬至日の真太陽時による午前八時から午後四時ま で(道の区域内にあつては、午前九時から午後三時まで)の 間に測定線上の主要な点に生じさせる日影時間
		建築物が冬至日の真太陽時による午前八時から午後四時ま で(道の区域内にあつては、午前九時から午後三時まで)の 間に水平面に生じさせる日影時間
		建築物が冬至日の真太陽時による午前八時から午後四時ま で(道の区域内にあつては、午前九時から午後三時まで)の 間に水平面に生じさせる日影の等時間日影線
	土地の高低	
	日影形状算定表	申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた 場合における平均地盤面からの当該建築物の各部分の高さ 及び日影の形状を算定するための算式
	二面以上の断面 図	平均地盤面
地盤面及び平均地盤面からの建築物の各部分の高さ		
隣地又はこれに接続する土地で日影が生ずるものの地盤面 又は平均地表面		
平均地盤面算定	建築物が周囲の地面と接する各位置の高さ及び平均地盤面	



	表	を算定するための算式
--	---	------------

#### (認定の取消しに係る公告の方法)

規則第十条の二十二 第十条の二十の規定は、法第八十六条の五第四項の規定による公告について準用する。

#### (認定の取消しに係る公告)

規則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法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。

- 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。
- 3 法第八十六条第一項若しくは第二項又は法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は、第一項の規定による公告によつて、その効力を生ずる。

#### (許可の取消しに係る公告)

規則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法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。

- 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。
- 3 法第八十六条第三項若しくは第四項又は法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は、第一項の規定による公告によつて、その効力を生ずる。

#### ●解説

一団地認定を取り消そうとする者は、申請書（規則別記第六十五号様式又は第六十五号の二様式）の正本及び副本に、それぞれ、次に掲げる図書又は書面を添えて、特定行政庁に提出するものとされています（規則第10条の21第1項）。

- ①審査にあたって必要な図書（規則第10条の21第1項第1号）
- ②取消対象区域内の土地所有者等全員の合意を証する書面（同条2号）
- ③その他特定行政庁が規則で定めるもの（同条3号）

#### (a) 申請書

申請書については、法第86条第1項、同条第2項又は法第86条の2第1項の場合には、規則別記第六十五号様式（認定取消申請書）、法第86条第3項、同条第4項又は法第86条の



2第2項、同条第3項の場合には、規則別記第六十五号の二様式（許可取消申請書）を用いて、書式に沿って記入したものを提出します。申請書の記載事項は、一団地の対象区域及び区域内の建築物等に関するものであり、申請書に添付する上記①の設計図書に基づいて記入する必要があります。

#### (b) 設計図書

申請に必要な添付書類とされる上記①は、当初の認定等と異なり、認定等が取り消されることにより一敷地一建築物の原則に従うこととなるため、個々の敷地ごとに図書又は書類を作成する必要があります。図書については、個々の敷地ごとに現行法に適合しているかどうかについて審査する必要があることから、建築確認の図書をベースにしたものとなります。

認定等の取り消しにあたっては、対象区域内の各建築物について、一敷地一建築物の原則に従って現行法を適用した場合に、安全上、防火上及び衛生上等の支障がないことについて特定行政庁の審査を受け、これらに支障がないと認められるときは認定等を取り消すものとされています（法第86条の5第2項、同3項）。すなわち、対象区域内の建築物については、一団地認定を取り消したとしても、違法な建築物が出現しないことが取り消しの前提となります。

#### (c) 取消対象区域内の土地の所有者又は借地権者を有する者全員の合意を証する書面

上記②は、法第86条の5第1項に基づき、認定等の取り消しにあたっては、対象区域内の土地について所有者又は借地権を有する者の全員の合意が要件となっているため、これらの者の合意を得たことについて、書面により証明することが必要とされています。

これらの者の合意を必要としている理由は、一団地認定が取り消されることにより、対象区域内においては、適法であった建築物が違法性（接道条件、建築形態、容積率等の法不適合）を帯びる可能性があることから、関係者の権利を保護するためです。なお、土地の所有者又は借地権に限定されているのは、前述の申請に際しての同意と同じ理由です。

認定等の取り消しをした場合には、対象区域内の土地について、通常の建築規制が適用されるようになったことを周知するため、その旨を公告する必要があります（法第86条の5第4項）。なお、認定等の取り消しは、公告によってその効力が生じるものとしています（法第86条の5第5項）。

#### (d) その他特定行政庁が規則で定めるもの

法で定めた図書等以外に特定行政庁が一団地の取り消しに関し、提出を求めている図書、書類があれば、それを提出することが必要となります。

## (2) 公告区域の変更に関わる手続き

### (一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)

**法第八十六条** 建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、当該一団地（その内に第八項の規定により現に公告されている他の対象区域があるときは、当該他の対象区域の全部を含むものに限る。以下この項、第六項及び第七項において同じ。）内において建築、大規模の修繕又は大規模の模様替（以下この条及び第八十六条の四において「建築等」という。）をする一又は二以上の構えを成す建築物（二以上の構えを成すものにあつては、総合的設計によつて建築等をするものに限る。以下この項及び第三項において「一又は二以上の建築物」という。）について、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁が当該一又は二以上の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めるときは、当該一又は二以上の建築物に対する第二十三条、第四十三条、第五十二条第一項から第十四項まで、第五十三条第一項若しくは第二項、第五十四条第一項、第五十五条第二項、第五十六条第一項から第四項まで、第六項若しくは第七項、第五十六条の二第一項から第三項まで、第五十七条の二、第五十七条の三第一項から第四項まで、第五十九条第一項、第五十九条の二第一項、第六十条第一項、第六十条の二第一項、第六十条の二の二第一項、第六十条の三第一項、第六十一条又は第六十八条の三第一項から第三項までの規定（次項から第四項までにおいて「特例対象規定」という。）の適用については、当該一団地を当該一又は二以上の建築物の一の敷地とみなす。

2 一定の一団の土地の区域（その内に第八項の規定により現に公告されている他の対象区域があるときは、当該他の対象区域の全部を含むものに限る。以下この項及び第六項において同じ。）内に現に存する建築物の位置及び構造を前提として、安全上、防火上及び衛生上必要な国土交通省令で定める基準に従い総合的見地からした設計によつて当該区域内において建築物の建築等をする場合において、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁がそ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めるときは、当該区域内における各建築物に対する特例対象規定の適用については、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなす。

3～10 （略）

### ●解説

一団地認定の公告区域の変更については、新たな一団地の計画区域が、従前の公告区域の全部を含む場合を除き、これに係る法制上の措置の規定はありません。そのため、公告区域の変更を行う場合には、基本的に、従前の一団地の認定等の取消しを行った上で、新たに計画する一団地認定を受けるといった手続きが必要となります。ただし、新たな一団地の計画区域が、従前の公告区域の全部を含む場合には、従前の一団地認定の取消しをすることなく認定等を受けることができます（法第86条第10項）。

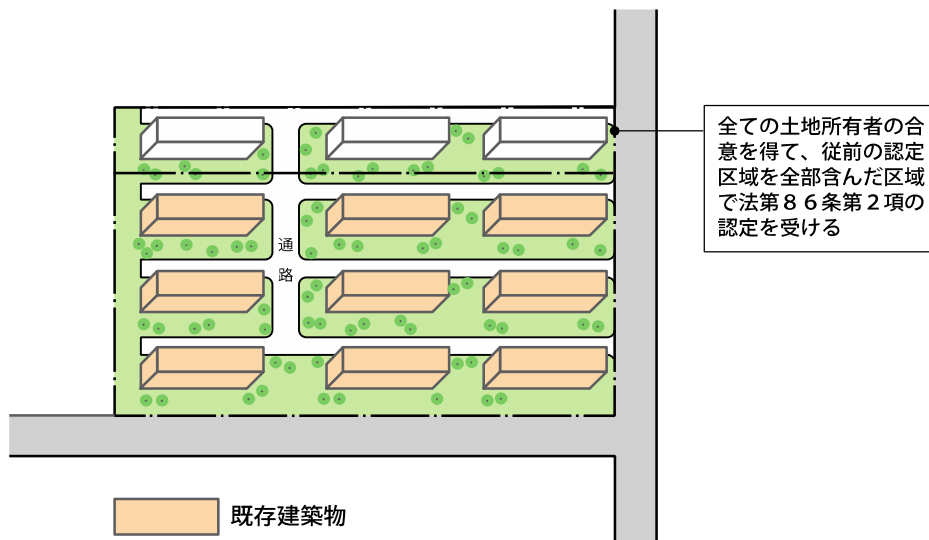
ちなみに、法第86条第1項から第4項において、「（その内に第八項の規定により現に公告されている他の対象区域があるときは、当該他の対象区域の全部を含むものに限る。）」としているのは、一団地認定を受けている公告区域は、区域単位での安全上、防火上及び衛生上等に支障がないことを前提として、一般の土地と異なる規制が適用されているため、その区域の一部のみに別の区域の一部が重なることとなれば、その規制の適用関係が混乱し、適切な設計調整が期待されないこととなるためです。

したがって、従前の公告区域の全部が含まれない変更を行う場合には、認定等の取消しに関わる手続き後に、一団地認定の手続きを行うこととなりますが、認定等の取消しに際しては、一敷地一建築物の原則に従った場合に、違法な建築物が出現しないことが取消しの前提条件であることに留意する必要があります。なお、違法な建築物の出現が懸念される場合には、認定等の取消しと同時に、新たな一団地認定を行うことにより、その区域内は一敷地一建築物の原則によらないことができるため、取消しに関わる手続きと一団地認定の手続きを併せて行う必要があります。

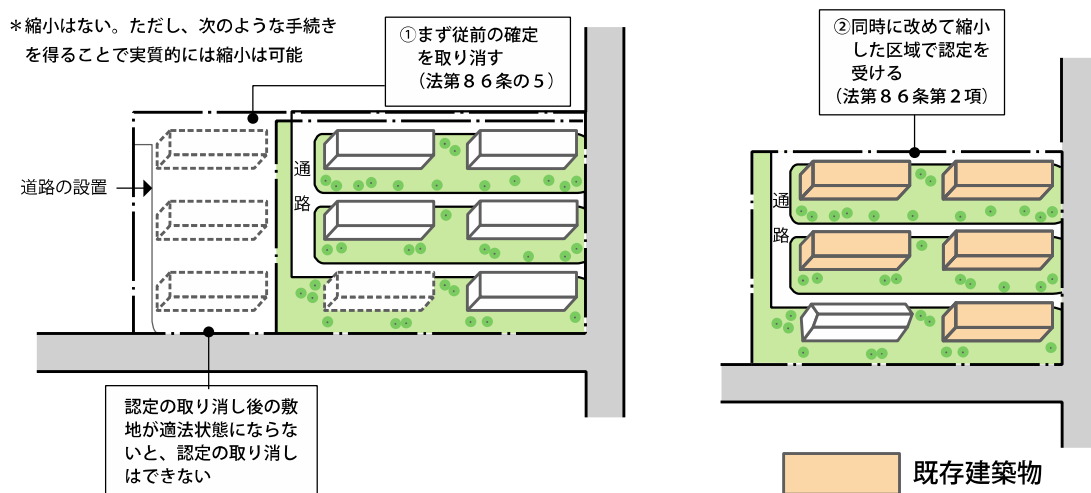
また、従前の広告区域の全部を含む変更を行う場合には、従前の認定等については、取消しに関わる手続きを行わなくとも、新規認定等に係る公告があった日から将来に向かって、その効力を失うこととなります。

## ■公告区域の変更

公告区域を拡大する場合は、取消し手続きが不要



公告区域を縮小する場合は、取消し手続きが必要



## ■認定等の手続きに係る書類一覧

図書の種類		一団地・連地の認定等		区域内における増築等の認定等			認定等の取消し	
		法第86条第1項, 第2項	法第86条第3項, 第4項	法第86条の2第1項	法第86条の2第2項	法第86条の2第3項	法第86条の5第2項	法第86条の5第3項
申請書		○ 規則別記第61号様式	○ 規則別記第61号の2様式	○ 規則別記第61号様式	○ 規則別記第61号の2様式	○ 規則別記第61号の2様式	○ 規則別記第65号様式	○ 規則別記第65号の2様式
付近見取図		○	○	○	○	○		
配置図		○	○	○	○	○	○ ※敷地ごと	○ ※敷地ごと
各階平面図		○	○	○	○	○	○ ※敷地ごと	○ ※敷地ごと
二面以上の立面図		○	○	○	○	○	○ ※敷地ごと	○ ※敷地ごと
断面図		○ ※建築物が二以上の場合は、二以上の建築物を含む断面図	○ ※建築物が二以上の場合は、二以上の建築物を含む断面図	○ ※建築物が二以上の場合は、二以上の建築物を含む断面図	○ ※建築物が二以上の場合は、二以上の建築物を含む断面図	○ ※建築物が二以上の場合は、二以上の建築物を含む断面図	○ ※敷地ごと 二面以上	○ ※敷地ごと 二面以上
地盤面算定表		○	○	○	○	○	○ ※敷地ごと	○ ※敷地ごと
法第52条8項関係	道路に接して有効な部分の配置図	△ 52条8項を適用する場合	△ 52条8項を適用する場合	△ 52条8項を適用する場合	△ 52条8項を適用する場合	△ 52条8項を適用する場合	△ 52条8項を適用する場合	△ 52条8項を適用する場合
法第52条9項関係	特定道路の配置図	△ 52条9項を適用する場合	△ 52条9項を適用する場合	△ 52条9項を適用する場合	△ 52条9項を適用する場合	△ 52条9項を適用する場合	△ 52条9項を適用する場合	△ 52条9項を適用する場合
法第56条7項1	道路高さ制限適合建築物の配置図	△ 56条7項1号を適用する場合	△ 56条7項1号を適用する場合	△ 56条7項1号を適用する場合	△ 56条7項1号を適用する場合	△ 56条7項1号を適用する場合	△ 56条7項1号を適用する場合	△ 56条7項1号を適用する場合
	道路高さ制限適合建築物の二面以上の立面図							
	道路高さ制限近接点における水平投影位置確認表							

号 関 係	道路高さ制限近接点における申請に係る建築物及び道路高さ制限適合建築物の天空図							
	道路高さ制限近接点における天空率算定表							
法 第 56 条 7 項 2 号 関 係	隣地高さ制限適合建築物の配置図	△ 56条7 項2号を 適用する 場合	△ 56条7 項2号を 適用する 場合	△ 56条7 項2号を 適用する 場合	△ 56条7 項2号を 適用する 場合	△ 56条7 項2号を 適用する 場合	△ 56条7 項2号を 適用する 場合	△ 56条7 項2号を 適用する 場合
	隣地高さ制限適合建築物の二面以上の立面図							
	隣地高さ制限近接点における水平投影位置確認表							
	隣地高さ制限近接点における申請に係る建築物及び隣地高さ制限適合建築物の天空図							
	隣地高さ制限近接点における天空率算定表							
法 第 56 条 7 項 3 号 関 係	北側高さ制限適合建築物の配置図	△ 56条7 項3号を 適用する 場合	△ 56条7 項3号を 適用する 場合	△ 56条7 項3号を 適用する 場合	△ 56条7 項3号を 適用する 場合	△ 56条7 項3号を 適用する 場合	△ 56条7 項3号を 適用する 場合	△ 56条7 項3号を 適用する 場合
	北側高さ制限適合建築物の二面以上の立面図							
	北側高さ制限近接点における水平投影位置確認表							
	北側高さ制限近接点における申請に係る建築物及び北側高さ制限適合建築物の天空図							
	北側高さ制限近接点における天空率算定表							
法 第 56 条 の 2 関 係	配置図	△	△	△	△	△	△	△
	日影図	56条の 2が適用 される場 合	56条の 2が適用 される場 合	56条の 2が適用 される場 合	56条の 2が適用 される場 合	56条の 2が適用 される場 合	56条の 2が適用 される場 合	56条の 2が適用 される場 合
	日影形状算定表							
	二面以上の断面図							
	平均地盤面算定表							
	対象区域内の建築物の位置及び構造に関する計画書	○ 規則別記 第64号 様式	○ 規則別記 第64号 の2様式					
	対象区域内の土地の所有権又は借地権を有する者の同意等を得たことを証する書面	△ 申請者以 外に土地 の所有者 等がある 場合	△ 申請者以 外に土地 の所有者 等がある 場合		△ 申請者以 外に土地 の所有者 等がある 場合		○ 対象区域 内の土地 の所有者 等の全員 合意	○ 対象区域 内の土地 の所有者 等の全員 合意
	対象区域内の土地の所有権又は借地権を有する者に対す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			△ 申請者以 外に土地 の所有者 等がある 場合		△ 申請者以 外に土地 の所有者 等がある 場合		
	特定行政庁が規則で定めるもの	○	○	○	○	○	○	○







## 一団地認定に係るQ&A

### 1. 一団地認定の趣旨等について

Q1

本制度活用の効果・メリットはどのようなものですか。

- ・本制度の適用により、複数建築物等が一の敷地にあるものとみなされるため、区域内については、容積率・建ぺい率等を複数建築物全体で適用されることとなります。また、複数建築物相互の日影規制、隣地斜線制限等は定型的な基準の適用に代えて、採光・通風・日照を具体的に判断されることとなります。
- ・このため区域内においては、実質的に容積が移転した効果をもつなど、設計の自由度が向上し、まとまった土地での合理的な建築計画が可能になるとともに、土地の有効利用と市街地の環境の確保の両立が図られます。

Q2

一団地の総合的設計制度（法第86条第1項）と連坦建築物設計制度（法第86条第2項）との主な違いは何か。

- ・区域内の全ての建築物に対して、建築、大規模の修繕又は大規模の模様替（以下「建築等」という。）する場合が一団地の総合的設計制度の対象となります。一方で、区域内に存する建築等を行わない既存建築物の存在を前提として、当該建築物以外の建築物に対して建築等をする場合が連坦建築物設計制度の対象となります。

Q3

総合設計制度（法第59条の2）との併用は可能ですか。

- ・可能です。法第86条第3項（一団地型総合設計制度）及び同条第4項において、両制度を併用する場合に手続きを合理化するための規定が置かれております。

### 2. 手続き等について

Q1

一団地認定を受ける際、区分所有マンションの場合、区分所有者全員の同意が必要ですか。

- ・共有土地所有者である区分所有者全員の同意が必要です。

Q2

認定後に改築等を行う場合、再度認定が必要ですか。

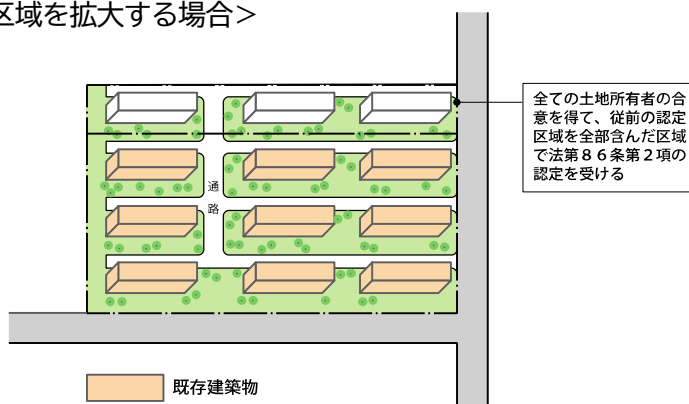
- ・認定の審査対象とならない内装や間取りの変更までについては、認定は必要ありません。

Q3

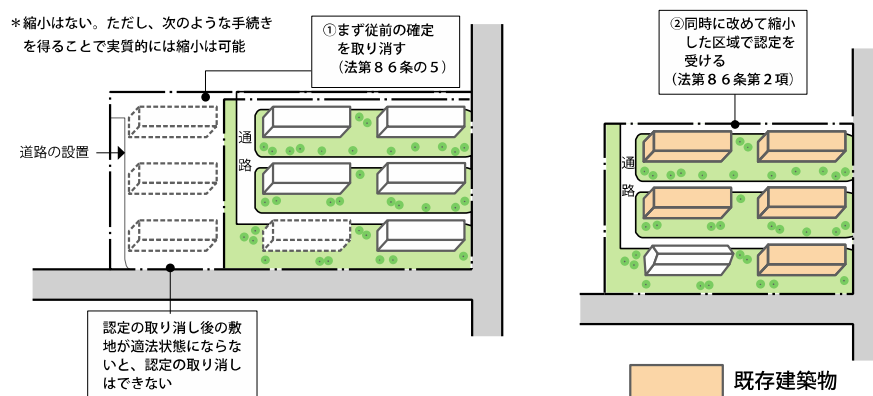
既に一団地認定を受けている団地を建て替える場合は、どのような変更手続きが必要ですか。また、区域の拡大・縮小はできますか。

- ・区域の変更がない場合は、追加・建替の認定等（法第86条の2）適用を受けることとなります。
- ・区域の拡大を伴う場合は、原則、再度一団地認定を取得する必要があります。この場合、従前区域をすべて含むものに限られます。
- ・縮小の規定はありませんが、場合によっては、従前の対象区域全体について、一団地認定の取消し（法第86条の5）を受けると同時に、新たに縮小した区域で、建築するものについて、連担建築物設計制度の認定を受けること等によって、実質的に区域の縮小を行うことが可能です。

<区域を拡大する場合>



<区域を縮小する場合>

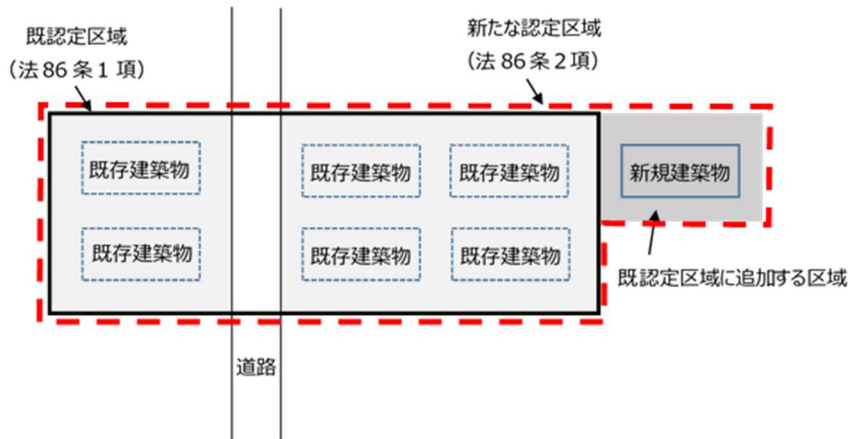


Q4

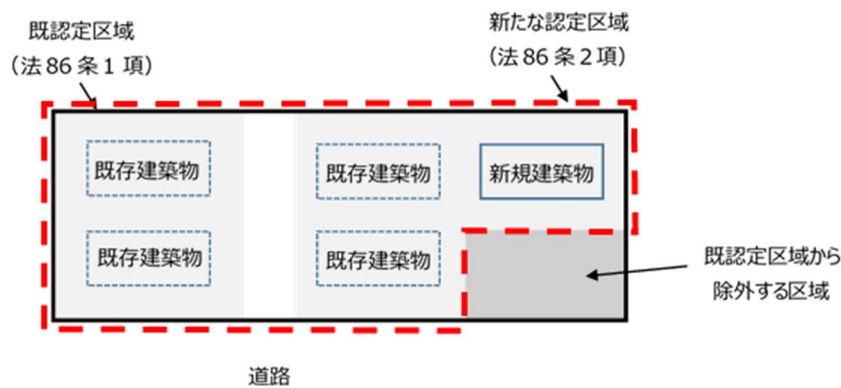
既に一団地の総合的設計制度の認定を受けている区域において、区域の拡大又は縮小をするため、当該認定を取消した上で連坦建築物設計制度により再度認定を受ける場合、区域内に道路を含む場合であっても、既存建築物を前提とした総合的な見地からした設計による一体的な計画であると特定行政庁が認める場合には、その一団の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなしても差し支えないか。

・差し支えありません。

<既認定区域の拡大>



<既認定区域の縮小>



3. 対象となる区域・敷地・建築物について

Q1

本制度の適用にあたって、適用地域は限定されるのですか。また、区域面積や敷地の数に制限はあるのですか。

- ・法上、地域の制限は設けていません。また、区域面積や敷地の数に制限はありません。
- ・なお、特定行政庁において個別に認定基準等を定めている場合がありますので、申請にあたっては事前にご確認ください。

Q2

道路を含む場合や飛び地での制度適用は可能ですか。

- ・一団地の総合的設計制度においては、道路を挟んだ敷地であっても建築物の位置及び構造、その他の施設の配置から考えて、一体的な団地として、継続して維持し得るような設計がなされているものであれば、一団地として認めることが可能です。
- ・一方で、連坦建築物設計制度においては、設計調整が接続している建築物間でなされることから、区域内に道路等の建築物およびその敷地の連坦を妨げるものを含むことはできません。また、同様の理由から飛び地での適用もできません。

Q3

寺社地との一体的な制度適用は可能ですか。

- ・建築物の用途、規模、構造に係る基準は特に設けられていません。なお、構造上など、違反があるものを前提とした場合の認定等は受けられません。
- ・なお、特定行政庁において個別に認定基準等を定めている場合がありますので、申請にあたっては事前にご確認ください。

Q4

認定等を受けられる建築物に制限はあるのですか。

- ・寺社地等であっても、敷地たるものとの一体適用は可能です。ただし、墓地については、そもそも敷地として取り扱えるかどうかの問題があります。

Q5

連坦建築物設計制度を適用する際、既存建築物には「建築確認中」「建築確認済」「建築工事中」は含まれますか。

- ・現に存する建築物であることが必要です。よって、建築確認がなされても未着工であれば既存建築物とはなりません。なお、工事中であるものは、それを前提として認定等を受けることができます。

Q6

老朽化した木造建築物を含んだ区域での連坦建築物設計制度の適用は可能ですか。

- ・老朽化し、違反状態にある木造建築物をそのまま存置することを前提とした計画は、安全上等の問題があり、認定等されません。
- ・ただし、木造建築物であっても、特定行政庁の審査により、安全上、防火上、衛生上等の支障がないとして認定等された場合は、制度の適用を受けることは可能です。

Q7

既存建築物が既存不適格建築物の場合、連担建築物設計制度を適用することは可能ですか。

- ・例えば、既存建築物が敷地単位では建ぺい率が既存不適格である場合、認定等により、区域全体として建ぺい率が適法になる場合など、区域全体として現行の建築基準法に適合する建築計画とする場合は、適用は可能です。

Q8

既存建築物があっても、他に建築行為を予定する建築物が一件もない場合や、将来的に建替えを行う予定がある場合に、制度適用は可能ですか。

- ・建築行為を伴わない場合は、申請することができません。
- ・将来の建築行為に関して、制度適用は可能であり、特段の期限等はありません。必ずしも、認定等と建築確認が一体である必要はありません。
- ・この場合、将来、建替えを行う時に、認定通知書を添えて確認申請を行うこととなります。

#### 4. 特例対象規定について

##### 1) 接道・区域内通路

Q1

一団地認定の対象区域内の各敷地の接道義務の扱いはどのようになりますか。

- ・複数建築物等が一体として適用されるため、個々の敷地毎に接道義務を満たす必要はありませんが、避難及び通行の安全上の観点から各建築物から道路までに通路を設ける必要があります。

Q2

対象区域内の通路の具体的な数値基準や設置の要件を教えてください。

- ・避難及び通行の安全性の確保の観点から、対象区域内の各建築物の用途、規模、位置及び構造、前面道路に至るまでの距離等を勘案し、当該各建築物から前面道路に通じる十分な幅員を有する通路が設けられていることが原則となります。
- ・なお、区域内の通路の幅員は、4 m以上を原則としますが、建築物の用途、規模、構造や前面道路に至るまでの距離、行き止まりか否か等により、これよりも小さくできる場合、大きくする必要がある場合があります。具体的には、特定行政庁が定める基準によることとなります。

Q3

一団地認定の対象区域内の通路は、不特定多数の者が利用する公開空地とする必要がありますか。

- ・当該区域内の建築物利用者の通行や避難等のための通路です。不特定多数の者が利用する公開空地とする必要はありません。

Q4

例えば住棟下のピロティなど、通路はピロティ形式でも問題ないですか

- ・通路は、上部が開放されているものを原則とします。なお、特殊な場合は、特定行政庁の判断によることになります。

Q5

対象区域内の建築敷地すべてが道路に接道している場合でも、区域内通路を設ける必要がありますか。

- ・安全上等の観点から建築物の主要な出入り口から道路までの間に通路が設置されていることが基本です。すべてが接道している場合は、ごく短い通路となります。
- ・なお、区域全体が広幅員道路に接することを前提に前面道路幅員容積率制限を適用することとなる場合は、広幅員道路に至るまでの通路が必要になります。

Q6

敷地境界に柵や塀等を設けることは可能ですか。

- ・通路部分について、避難や通行を妨げる柵や塀は設けられません。通路部分以外については、特定行政庁の判断によりますが、具体的に一体の建築計画であることを妨げないような植栽などによることが望まれます。

## 2) 建ぺい率・容積率制限

Q1

一団地認定の対象区域内の容積率・建ぺい率制限はどうなるのですか。

- ・区域内の複数建築物が同一敷地内にあるものとして適用され、これらの複数建築物について、一体的なものとして容積率等の規制が適用されることになります。



Q2

対象区域が、狭幅員道路と広幅員道路に面する場合の前面道路幅員容積率制限の扱いはどうなるのですか。

- ・複数敷地について、設計調整により一の敷地にあるものとみなされ、一体として広幅員道路に接しているものとして前面道路幅員容積率制限が適用されることとなります。この場合、避難及び通行の安全性の確保の観点から通路が設置されており、円滑な動線処理がなされていることが必要です。

Q3

対象区域が容積率制限や建ぺい率制限の異なる二以上の区域にわたる場合の扱いはどうなるのですか。

- ・一建築物一敷地の場合と同様に、容積率・建ぺい率は一団地認定の対象区域全体で加重平均されます。制限の厳しい地域に建築物をまとめて建築する場合は、都市計画上の位置づけと異なる計画となることから、市街地の環境の確保に特に留意して設計する必要があります。
- ・なお、用途規制については、特例対象規定となっていないため、敷地単位で判断されることとなります。

Q4

建ぺい率制限の角地の特例（法第53条第3項第2号）は適用されるのですか。

- ・特例対象規定となっていないため、対象区域全体が角地と扱われるものではありません。

Q5

対象区域内の容積率に余裕がある場合、認定後に、先に建て替えた建築物がそれを使用することになるのですか。

- ・建築計画によっては、区域外への日影等の関係でこれ以上建築できない場合や、認定区域が面している道路が広幅員の道路とは限らないので、指定容積率に余裕があるからといって、先に建て替えた者が、これを使用することになるとは限りません。
- ・ただし、対象区域内における増築等（法第86条の2）の認定を受けて建替えにあたり、このゆとり分を計画に活用することは可能な場合があります。この際、区域内の他の土地所有者等の同意は必要とされませんが、申請者は認定等の申請の際、土地所有者等に説明を行う必要があります。
- ・なお、ゆとり分の容積率についての取扱いについては、建築基準法上、特定行政庁が関与する仕組みになっていないので、当初の認定等を受ける際に地役権の設定などを含め、今後のことも当事者間で取り決めておくことが重要です。

Q6

対象区域内の容積率が容積率制限いっぱいの場合、増築できないのですか。

- ・対象区域全体で容積率を適用することとなるので、区域全体で容積率制限いっぱいまで使用されている場合は、増築は不可能となります。

Q7

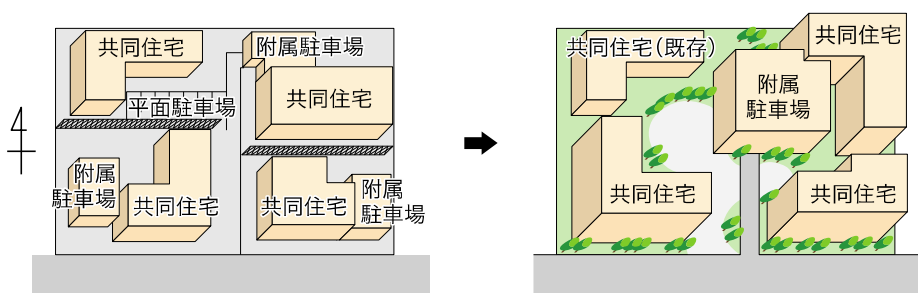
地区計画の区域内で本制度を活用する場合、地区計画制度で定められた敷地単位の容積率の最高限度を超えた容積率の活用は可能ですか。

- ・法上はできません。必要な場合は、地区計画のなかで、一団地認定については、適用除外とするなどの措置を講じる必要があります。

Q8

対象区域内の附属自動車車庫等の用途規制や容積率制限上の扱いはどうなりますか。

- ・用途規制は特例対象規定ではありませんが、本制度が適用された区域内では、一定の範囲で一カ所にまとめて設置することができる特例措置があります。この特例を活用することによって、設計の自由度が上がります。
- ・この場合、設置位置が、当該対象区域が接する道路、区域内の通路及び空地との関係から、安全上等の観点から適切な位置に配置されていることが、認定等のときに審査されることになります。
- ・なお、容積率制限は自動車車庫について、区域全体の建築物の延べ面積の1/5までは容積率に算入されません。



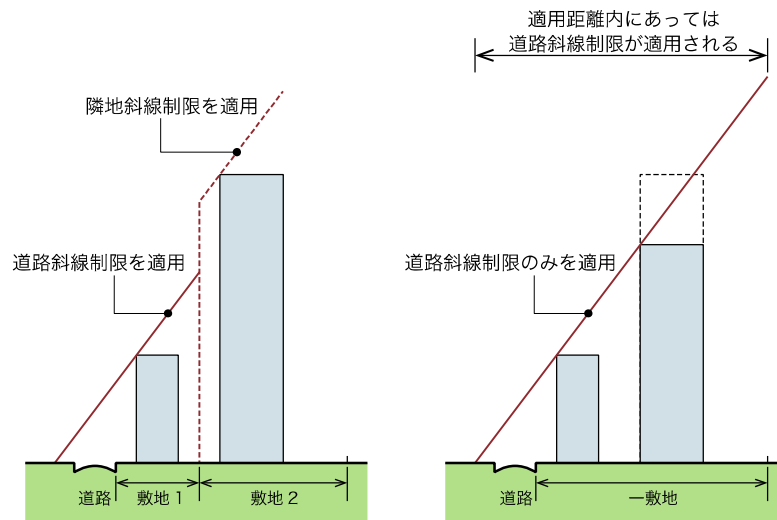
### 3) 斜線制限

**Q1** 一団地認定の対象区域内の各敷地について、隣地斜線制限、北側斜線制限等の形態規制は適用されるのですか。

- ・対象区域内においては、複数建築物が同一敷地内にあるものとして、形態規制は合理化されることとなります。このため、市街地の衛生環境、特に採光・通風等については、個別に審査することとなります。
- ・建築物の各部分の高さに応じ、建築物の存する区域内における建築物の容積率・建ぺい率・高さにかかる制限等により、通常確保される採光、通風等の水準が低下しないよう、各建築物の高さに応じて適切な空地などが設けられている必要があります。

**Q2** 前面道路の境界線から後退した建築物に対する道路斜線の緩和規定（法第56条第2項）は、一団地認定の対象区域内のどの建築物を対象に適用することになりますか。

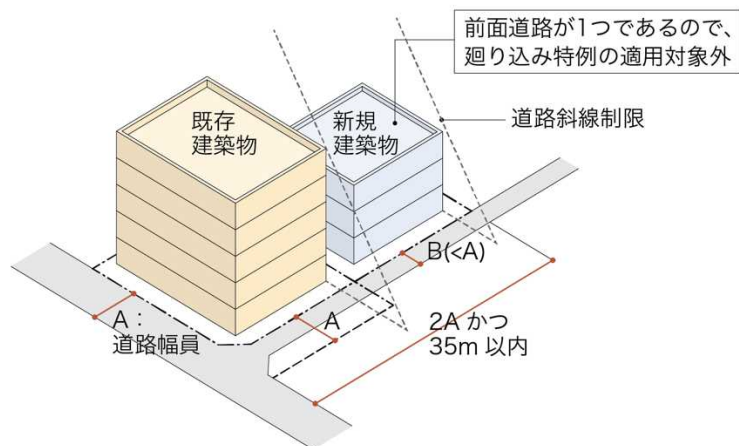
下図のように、道路に直接面する建築物を対象に適用されます。



Q3

対象区域全体について、斜線制限の廻り込み特例（令第132条）は適用されますか。

- ・斜線制限の廻り込みは、建築物が2以上の前面道路を有しているという空間特性による特例なので、適用範囲内にあることのみをもって複数建築物全体が特例対象になるものではありません。
- ・当該建築物の前面道路が2以上あるかどうかについて、個別に判断されることとなります。



Q4

高度地区（法58条）内では、一団地認定はどのように扱われるのですか。

- ・高度地区は、都市計画で定められるものであり、法58条は特例対象規定に含まれていないため、都市計画で定められた内容に適合する必要があります。
- ・なお、北側斜線型高度地区については、地方公共団体の都市計画において、本制度の適用を受ける場合においては、適用除外とするなどの措置がとられている場合が多いので、ご確認ください。

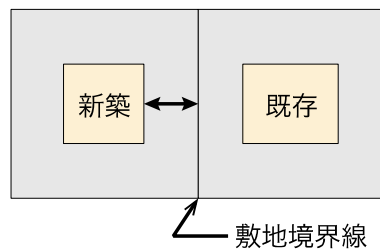
#### 4) 採光・日影規制

Q1

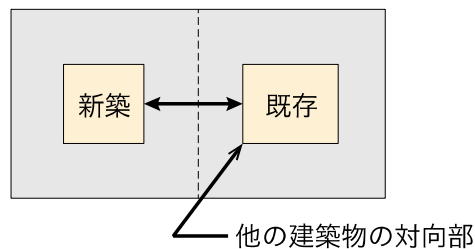
採光規定（法第28条）については、従来どおり一建築物一敷地として扱われるのですか。

- ・令第20条の有効面積の算定は、敷地境界線からの距離に代えて、具体の対象区域内の各建築物相互の距離によって算定することになります。

<原則の規制の場合（一敷地一建築物）>



<一団地認定を適用した場合>



Q2

一団地認定の対象区域内では、日影規制は適用されるのですか。

- ・対象区域内では、日影規制についても、個々の敷地ごとには適用されません。
- ・ただし対象区域内に日影規制の対象となる中高層建築物を建築する場合には、区域内の居住の用に供する部分に対して、一定以上の日影を生じさせないようにする必要があります。
- ・このため、法別表第四（ろ）欄に掲げる中高層建築物を対象に、区域内の他の各建築物の居住の用に供する部分に対して、法第56条の2の規定による制限と同程度（法別表第4（に）欄上段に掲げる時間）に日影となる部分を生じさせないように設計調整することとなります。

Q3

対象区域内で、日影規制の審査の対象となる建築物はどのようなものですか。

- ・審査の対象は、法別表第4（ろ）欄に掲げる中高層建築物で、新たに建築するものです。なお、区域内の中高層建築物であっても、連坦建築物設計制度の場合における既存建築物が生じさせる日影は審査対象とはなりません。

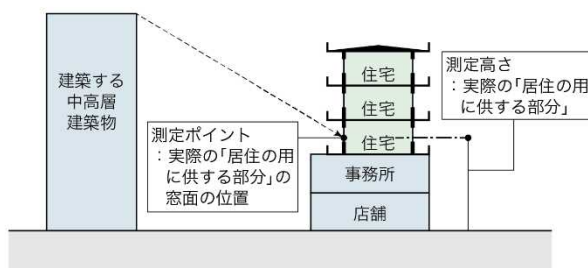
Q4

日影時間を算定する測定高さや測定の水平距離、規定される具体的な日影時間を教えてください。

①測定高さ

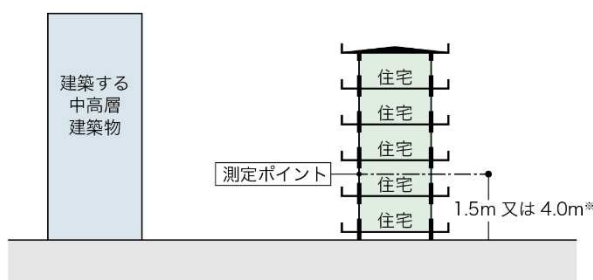
- ・日影時間の測定高さは、その日影を受ける建築物の住宅など居住の用に供する部分の高さによります。
- ・例えば、下図のように、中高層建築物の日影を生じる建築物が、下層階が事務所で、上層階が住宅等の複合用途建築物となっている場合は、住宅部分が測定高さとなります。
- ・ただし、居住の用に供する部分であっても、開口部を有しない場合は、日影を生じさせることを妨げないとするなどの措置がとられています。

(ケース1) 居住の用に供する部分が高い位置にある場合



- ・また、当該居住の用に供する部分が、法別表第四(は)欄の各号に掲げる平均地盤面からの高さより低い場合は、同項に掲げる平均地盤面からの高さの部分を対象として、日影となる部分を生じさせないものとする必要があります。
- ・なお、建築する中高層建築物と日影となる他の建築物との土地の高低差が大きい場合は、実際の状況を勘案して測定高さが定められることとなります。

(ケース2) 居住の用に供する部分が、1.5m又は4.0mより低い位置にある場合

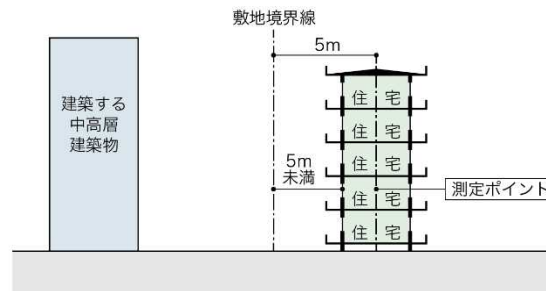


※ 法別表(は)欄各項に掲げる平均地盤面からの高さ

②測定の水平距離

- ・平均的な測定ポイントは、居住の用に供する部分の窓面です。
- なお、例えば、下図のように当該中高層建築物の敷地境界線から当該居住の用に供する部分までの水平距離が5m未満の場合は、敷地境界線から5mの部分とされています。

(ケース3) 居住の用に供する部分が敷地境界線から5mより近くにある場合



③規定される具体的な日影時間

- ・法別表第4 (に) 欄上段の敷地境界からの水平距離が5mから10m以内の範囲における日影規制が目安となります。

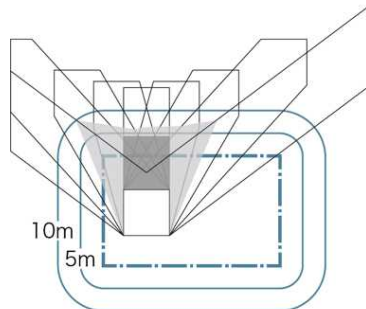
Q5

日影規制や斜線制限は、一団地認定の対象区域外には、どのように適用されるのですか。

- ・区域外への特例規定はありません。一般の建築規制が適用されることとなります。
- ・区域外に生じさせる日影については、日影規制は、複数建築物全体が一体のものとして規制が適用されます。このため、区域内の中高層建築物については、既存及び建築されるものの複合日影に対応する必要があります。
- ・なお、道路斜線等の斜線制限については、適用距離内であれば、敷地境界を超えて適用されます。

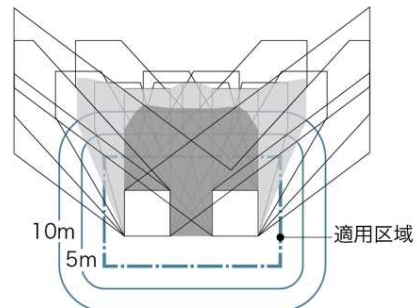
■ 1棟の建築物による日影

○日影規制をクリア



■ 複数の建築物による日影

○日影規制をクリアできない





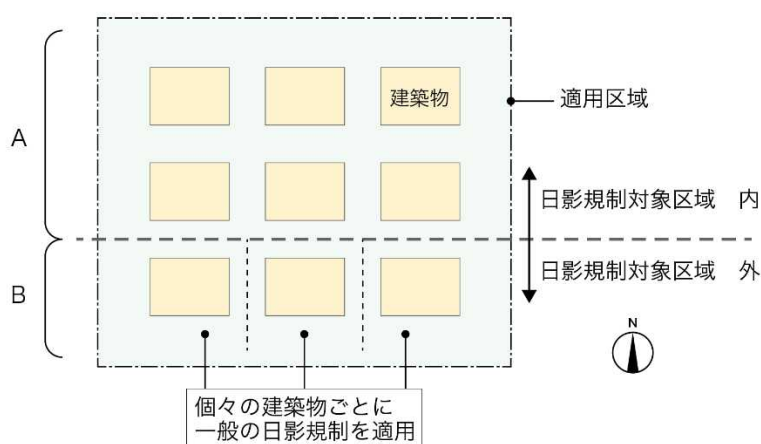
Q6

対象区域が日影規制の対象区域の内外に渡る場合、認定等の際の日影の審査はどのようにになりますか。

・例えば下記のような例では、日影規制の対象区域外にある建築物は、法第56条の2第4項の日影の対象区域外にある中高層建築物を当該対象区域内にあるものとみなす規定が特例対象規定になっていないため、次のような審査となります。

○Aについては、Aの部分の外に対しては複数建築物の複合日影について日影の審査がなされ、内々については、居住の用に供する部分に生じる日影について審査される。

○Bについては、3棟の建築物は、それぞれ個々の建築物ごとの一般の日影規制が適用され、複合日影について日影の審査はされない。

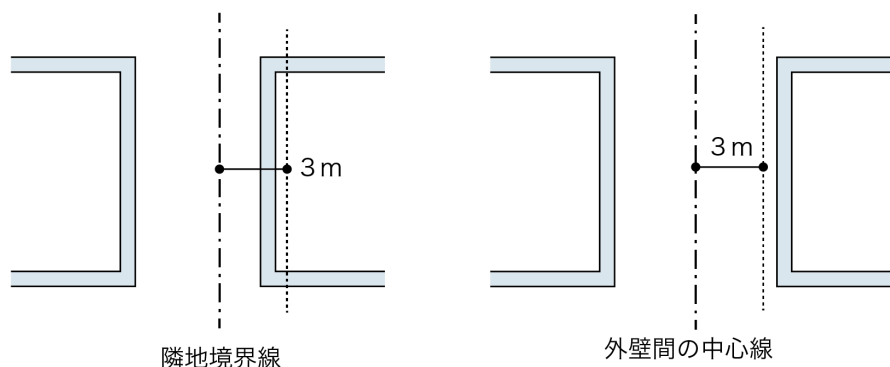


## 5) 延焼防止等

Q1

特例対象規定における延焼のおそれのある部分の扱いはどのようにになりますか。

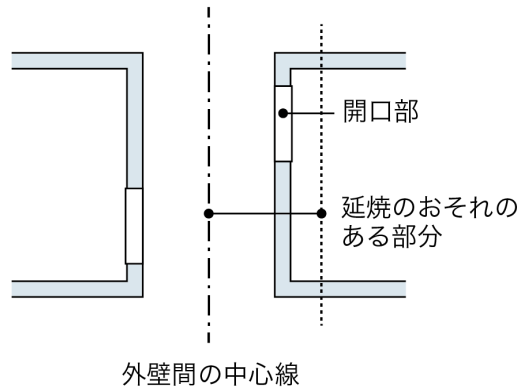
・延焼のおそれのある部分については、隣地境界線からの距離に代えて、実際の外壁間の中心線をもって適用されることとなります。



Q2

耐火建築物に関する特例的な措置はあるのですか。

- 耐火建築物または準耐火建築物であるためには、主要構造部を耐火構造または準耐火構造等とした建築物で、延焼のおそれのある部分の開口部に防火戸等、一定の耐火性能を有する防火設備を設けることが必要ですが、本制度の場合は、隣り合う建築物の開口部が対面しないなどの建築設計上の配慮があれば、延焼のおそれのある部分の開口部について、防火設備を設けることを要しない特例があります。



## 5. 評価・権利について

### 1) 評価・権利

Q1

対象区域内の敷地の不動産評価額等は、どのように設定されるのですか。

- 不動産、特に宅地の価格は、その宅地が最も有効に使用されたときにどのような価値になるかとの関連において、個別具体的に形成されるものです。このため、前面道路の幅員・系統・連続性や前面道路幅員による容積率制限は、直接的に土地の価格に影響を及ぼすものです。
- したがって、一団地認定を用いることにより、対象区域内の敷地の容積が増えた場合は、容積増加前後の土地の価格形成要因が異なることとなりますので、この要因の相違を反映し、土地の価格が上昇するのが通常です。
- また、一団地認定の対象区域内の敷地の相互間において容積を移転した場合、容積を移転した敷地は、移転した容積の価値に見合うだけ土地の価格が減少し、容積の移転を受けた敷地は、その移転容積分土地の価格が増価するのが通常と考えられます。
- なお、一般的な取引において、容積を移転する場合、それに見合う対価又は地代等を収受するのが通常であり、容積移転後の上述の敷地の価格の変化は、移転に伴う対価等の収受をあわせて考えると合理的なものと考えられます。

Q2

対象区域内の余剰の容積を利用する権利の売買は、制度的に認められるものですか。

- ・容積率は公的な規制に係る規制値ですから、容積そのものが売買の対象となることはありません。また、本制度においては、複数建築物が一の敷地にあるとみなされるため、実質的な敷地間の容積移転の効果を発生されることが可能となることも事実ですが、特定行政庁が、余剰の容積を利用する権利の売買契約などの土地所有者等間の個別の実情について審査するものではなく、余剰の容積を利用する権利の売買を制度的に認めるものではありません。
- ・なお、売買や賃貸の対象となるものは、容積ではなく、土地の価格を立体的な価値（空間価値）に区分した、その一部となるものと考えられますが、これは、通常の土地の取引と同様に、売主と買主との売買契約などによることとなります。

Q3

余剰の容積を利用する権利などの設定・取引はどのように行えばよいですか。

- ・方法としては、売買や期間を限定した賃貸借等による場合が考えられ、後者の場合、権利金等の一時金の一括払い、地代+権利金等の一時金、地代のみの場合の3パターンが考えられます。
- ・なお、権利設定方法としては、区分地上権や地役権という物件による構成と、賃借権という債権による構成という権利設定が考えられます。

Q4

余剰の容積を利用する権利などの設定方法として、売買や賃貸ではなく、借地権を用いることは可能ですか。

- ・借地権は、建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権を意味しますが、ある土地の容積率を隣接地で利用する場合、賃貸借の対象となるのは容積率（土地の立体的一部の隣接地での利用）であり、容積を移転する物的な土地そのものではありませんから、借地借家法が予定している本来の借地とは異なるものとなると理解されます。
- ・借地権は、契約自由の原則により権利設定は比較的自由に行えますから、この意味において、これを容積移転に利用する事例も存在しますが、この場合の賃借権に借地借家法が適用されるか（この場合の賃借権が「借地権」といえるか）は、余剰容積の移転等の事例が比較的小さく、裁判例等もありませんので、判例や学説も明確な方向性を明示しているとは言い難いと考えます。
- ・以上から、余剰の容積を利用する権利などを、法により保護された安定した権利と位置付けるためには、物権たる「地役権」が最も合理的と理解できます。また、地役権は、その内容の設定が比較的自由に行えますので、地上建物の存続期間を地役権の存続期間とすれば借地権に、一定の期間に限定すれば定期借地権に、類似する制度となり得ると考えます。

Q5

余剰の容積を利用する権利などの設定の契約は、どのように行えばよいのですか。

- ・権利設定・取引の方法として、売買の場合と、地代等の支払いによる貸付の場合とが考えられ、それぞれで契約の方法が異なることとなることは、通常の土地の売買や賃貸の場合と同様です。
- ・いずれの場合においても、対象となる土地の範囲や移転する容積の内容・金額を明確化し、かつ、それを担保するために、地役権等の権利設定や登記を行うかを明記することが重要となります。なお、土地の貸付の場合には、さらに貸付期間を明示することが必要となります。

Q6

余剰の容積を利用する権利などの登記は、どのように行えばよいのですか。

- ・登記可能な権利の内容は、不動産登記法に列挙された権利に限定されますので、余剰の容積を利用する権利などそのものを登記することはできません。
- ・ただし、区分地上権として、土地を立体的に区分し、その一部の利用権を登記する方法、あるいは地役権として、隣接地（要益地）のために、容積移転対象地（承益地）の空間の一部を利用しない（不作為の地役権）ことを登記する方法は、可能と理解されており、具体的実例も存在します。
- ・したがって、区分地上権や地役権として登記することにより、余剰の容積を利用する権利等を第三者に対抗する手段は確保されますが、余剰の容積を利用する権利等は本来、容積移転対象地の土地利用を伴うものではありませんから、地役権が最も馴染む権利と言えると考えます。

Q7

一団地認定の適用と余剰の容積を利用する権利などの登記とは連動するのですか。

- ・一団地認定は建築基準法に、不動産登記制度は不動産登記法に基づくものであり、そもそも法制度が異なるとともに、両者は全く別個独立の制度であり、一方が他方を拘束することも、連動することはありません。
- ・このため、一団地認定は、建築基準法上の制度的な効果として、間接的に容積移転を担保することは可能と理解しますが、直接的な容積移転の担保は当事者間の合意と登記により別途実施されることが必要になります。

Q8

容積移転に伴う土地価格は、どのような方法により評価するのですか。

- ・容積移転は、容積そのものが売買や賃貸の対象となるというより、土地の立体的な一部（空間価値）の売買や賃貸と考えられますので、容積の価値は、容積を移転する土地の価値や容積の移転を受ける土地の価値によって異なることとなります。また、移転後の土地の容積価値と移転前の土地の容積価値がどのようなものとなるかによって異なります。

Q9

余剰の容積を利用する権利などは、どのような方法により評価するのですか。

- ・現在、土地の固定資産税評価額を遡減するような措置はありません。これは、容積移転の内容の特定が当事者以外では困難なこと、仮に、容積移転があった場合においても、地代等の授受があるのが通常であり、固定資産税等は必要諸経費をして地代の内容を構成するものですから、評価額を遡減する必要はないことに対応するものと考えられます。借地権が設定された土地の固定資産税・都市計画税が遡減されないことと同様です。

## 2) 税制等

Q1

容積移転された土地の固定資産税・都市計画税はどのようになるのですか。

- ・現在、土地の固定資産税評価額を遡減するような措置はありません。これは、容積移転の内容の特定が当事者以外では困難なこと、仮に、容積移転があった場合においても、地代等の授受があるのが通常であり、固定資産税等は必要諸経費をして地代の内容を構成するものですから、評価額を遡減する必要はないことに対応するものと考えられます。借地権が設定された土地の固定資産税・都市計画税が遡減されないことと同様です。

Q2

余剰の容積を利用する権利の地代に関する課税上の取扱いは、どのようになるのですか。

- ・地代そのものに関しては、収入（所得）として課税の対象となります。また、地代の額は、近傍の類似の権利と比較し合理的な地代であれば、贈与・寄付行為等の問題は発生しませんが、著しく高額な場合あるいは低廉な場合、一種の便宜供与となる場合がありますから、このような場合は、贈与等の問題が発生すると理解します。いずれにせよ、公平性の原則からも課税上の課題からも、合理的な地代の設定が必要となります。
- ・また、容積移転を借地権（建物所有目的の借地権又は地上権）で処理した場合には、借地の当事者のいずれか一方又は双方が法人である場合、法人税基本通達が適用され、相当の借地権利金の授受がなければ、借地権の無償返還届出と相当地代の授受が必要となります。
- ・このような、相当の借地権利金を授受するか、相当地代の支払いを約定しない場合に借地権の認定課税が生ずることとなります。

Q3

余剰の容積を利用する権利の設定により権利金を授受した場合の課税上の取扱いは、どのようになるのですか。

- ・余剰の容積利用権や空中権設定に係る権利金は、法人税法施行令では当該設定により地価が著しく低下する場合、帳簿価額の一部を損金算入できるものとされ、所得税法施行令では、権利金（対価）が一定の条件を満たす場合、譲渡所得として取り扱うものとされています。
- ・換金算入が可能な場合と譲渡所得とみなされる場合は、原価算入又は分離課税の対象に、そうでない場合には、収益又は総合課税の対象となります。

Q4

容積移転に伴う権利について、取引の安全性は確保されるのですか。

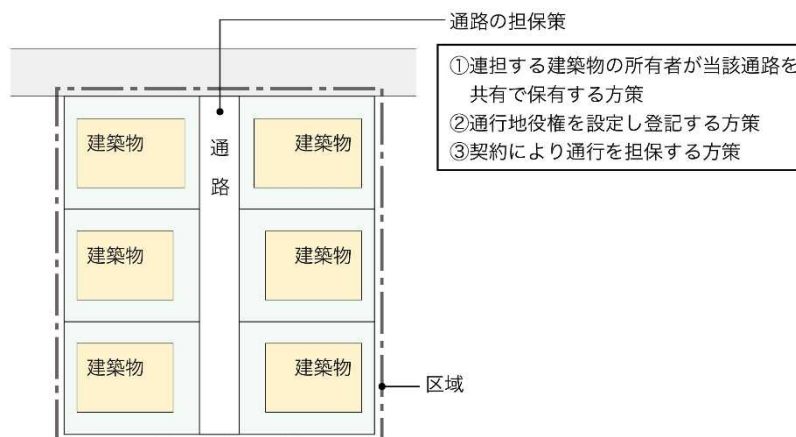
- ・対象区域は、公告・縦覧されるとともに、特定行政庁が整備する台帳に記載されます。このため、本制度の適用の有無、適用されている場合の規制概要については、これらの措置により誰しも認知することができることになっています。さらに、取引の際には、宅地建物取引業法の重要事項説明になっているので、知らずに購入することは、注意していればありません。
- ・なお、余剰の容積を利用する権利などは、直接、不動産登記の対象となる権利ではありませんが、その内容により、区分地上権や地役権としての登記は可能であり、空中権をこのような形で登記した実例も存在します。具体的には、当事者間の協議により、権利設定や登記を行うこととなりますが、その後の土地所有権の移転や権利の移転等が生じた場合に、移転後の第三者へのこれらの権利を主張（対抗）するためには、単なる当事者間の契約だけでは対抗できません。このため、区分地上権や地役権として権利を登記することが望ましいといえます。
- ・このような地役権等の登記を実施すれば、私法上の権利の担保も可能となりますので、取引の安全はさらに確保されることとなります。



Q5

対象区域内に設けられた通路等を認定後も担保していくには、どうしたらよいのでしょうか。

- ・一団地認定は建築基準法の規制の特例であり、その設定そのものが1つの担保策となり得ます。これをさらに私法上担保するには、次のような方策が考えられます。
  - ①連担する建築物の所有者が当該通路を共有で保有する方策
  - ②通行地役権を設定し登記する方策
  - ③契約により通行を担保する方策
- ・①の方策は、土地の分譲や土地所有権の移転を伴いますので、登記費用な場合によっては土地の譲渡取得課税等が発生します。
- ・③の方策は契約（債権）が契約当事者間のみ有効な権利であることから、後の土地所有者等の第三者に対抗できないという欠点があります。
- ・②の方策は、通行を目的とする地役権を当該通路部分に設定し、登記することにより③の方策にない第三者対抗力をも具備しようとする方策です。



## 6. R4年の改正建築基準法について

Q1

既に一団地認定を取得した敷地を対象とした制度拡充ということでしょうか。

- ・一団地認定を取得していない場合（法第86条）、既に取得している場合（法第86条の2）のいずれにおいても、認定等の対象となる行為に大規模の修繕等を追加しています。



Q2

今回改正される法第86条の2について、これまでは、大規模の修繕若しくは大規模の模様替の場合、認定を受ける対象として記載されていなかったが、今回の改正において認定が必要となるものであり、基準が強化される改正であるとの認識でよいでしょうか。

- ・これまで大規模の修繕等を行う場合の再認定の手続きを規定していなかったため、大規模の修繕等を行った後の建築物の位置又は構造等が当初の認定の内容と異なる場合は、結果として一の敷地とみなす特例措置の前提となる認定内容に適合していることが確認できないと、工事に着手できない課題がありました。このため、大規模の修繕等について再認定の手続きに位置付けました。

Q3

今回改正される建築基準法第86条の2について、大規模の修繕もしくは大規模の模様替（位置又は構造の変更を伴うものに限る。…）と追記されているが、このうち「構造の変更」とはどのような内容を想定しているのでしょうか。

- ・壁の材料・構造、開口部の位置・仕様が変更される場合を想定しております。

Q4

既存の建築物を前提としない第86条第1項の規定に大規模修繕・模様替を追加する趣旨を教えてください。

- ・これまで新築・増改築を行う場合に限り認定を受けることができたところ、省エネ改修等を促進するため、今般新たに大規模の修繕等を行う場合であっても一団地の総合的設計制度及び連坦建築物設計制度を適用できるよう対象行為を拡充いたしました。

