

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の概要(イメージ)

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

1. ガイドライン策定の趣旨

1-1. ガイドライン策定の背景と目的 ★

1-1. 用語の定義

2. 住宅団地の建替えにおける一団地認定の課題と職権取消しの明確化

2-1. 想定される団地の状況と各団地が抱える一団地認定の課題

2-2. 一団地認定の職権取消しの明確化

2-3. 一団地認定を存続させることが妥当でない場合の考え方

2-4. 職権取消しのフローチャート

3. 職権取消しの手続きにかかるケーススタディ

3-1. 公告区域内の建築物がすべて除却された場合

3-1-1. 公告区域内の建築物がすべて除却されているが一団地認定の取消しが行われていない場合 ★

3-1-2. 公告区域内の建築物がすべて除却された場合 ★

3-2. 市街地再開発事業等の事業実施が見込まれる場合

3-2-1. 公告区域と市街地再開発事業の施行区域が一致する場合 ★

3-2-3. 公告区域と市街地再開発事業の施行区域が一致しない場合 ★

3-3. マンション建替え法に基づく建替えの事業実施が見込まれる場合

3-3-1. 公告区域内の区分所有マンションをすべて建て替える場合 ★

4. 建築基準法への適合状況確認のケーススタディ

4-1. 一団地認定の取消しの際に法適合を確認すべき項目 ★

4-2. 建築基準法不適合が発生しない場合のケーススタディ ★

4-3. 公告区域の縮小 ★

5. 一団地認定の職権取消しの事例 ★

6. 規則改正以前に職権取消しをしていた場合の取扱い

6-1. 職権取消しが内在していることの確認

6-2. 規則改正以前に職権取消しをしていた場合の取扱い

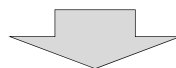
7. 一団地認定の取消しと併せて土地所有者等を整理した事例 ★

8. 参照条文・通知等

1-1. ガイドライン策定の背景と目的

背景

- 一団地認定は、高度経済成長期に都市近郊を中心に供給された住宅団地において多く活用されてきた。
- しかし、一団地認定を受けた住宅団地の建替え等に伴いその取消しを行う場合にあっては、認定区域内の土地の所有者又は借地権者の全員の同意が必要とされ、その合意形成が困難であった。
- 「住宅団地の再生のあり方に関する検討会」取りまとめ（平成28年1月）において、認定後の事情により一団地認定を存続させることが妥当でないという状況が生じた場合、特定行政庁は全員の同意がなくとも一団地認定を職権で取り消すことができる旨を明確化すべきとの提言を受けた。
- これ受け、建築基準法施行規則を改正し、特定行政庁が職権で一団地認定を取り消す際の手続き等について規定し、当該取消しの運用等について技術的助言を発出したところ。



目的

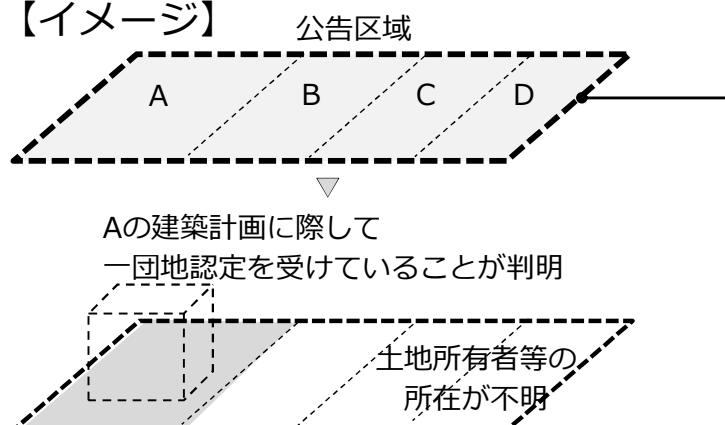
- 特定行政庁による職権取消しの円滑な運用を図り住宅団地の建替え等の促進に資するため、職権取消しに係るケーススタディを行い、具体的な手続き等の留意点を示したガイドラインを策定する。
- 一団地認定の取消しと併せて行うことが想定される建替え事業等の実施にあっては、一団地認定を受けた住宅団地が良好な市街地を一体として形成してきた経緯を踏まえ、将来的なまちづくりやコミュニティ形成の重要性に留意しつつ、住宅団地の建替え等が進められることが期待される。

3-1. 公告区域内の建築物がすべて除却された場合

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

一団地認定を受けた建築物が除却され、公告区域内の土地を複数の者に売却。その後、公告区域内の土地の一部で事業者が建築計画。公告区域内の土地の一部の土地所有者等が特定できず、法第86条の5に規定する申請に基づく取消しが困難。建築物が存在しないことから、一団地認定を存続させることが妥当でないと判断し職権取消し。

【イメージ】



- ・一団地認定を受けた建築物がすべて除却された土地が売却され、更地のまま暫定利用。
- ・A所有の土地で新たに建築計画。
- ・計画段階で、一団地認定を受けていることが判明し、事業者が法第86条の5に規定する申請に基づく取消しを検討したが、公告区域内の土地所有者等の一部が特定できず取消しが困難。
- ・公告区域内に建築物が存在しないことから、一団地認定を存続させることが妥当でないと判断し職権取消し。

【手続き例】

公告区域内の建築物をすべて除却し、更地になった土地を複数の者（A～D）に売却

更地のまま、時間が経過し、土地所有者等の一部が所在不明

土地を購入等した土地所有者等（A～D）の一部が建築計画（一団地認定を受けていることが判明）

建築確認

【職権取消しに係る特定行政庁の対応の留意点】

○公告区域の確認

- ・新たな建築計画の相談等があった時点で一団地認定の適用の有無を確認。

○指定確認検査機関との情報共有

- ・建築の際に一団地認定を受けている敷地と認識しないまま指定確認検査機関から建築確認がなされることがないように適宜情報共有を図る。

○職権取消し

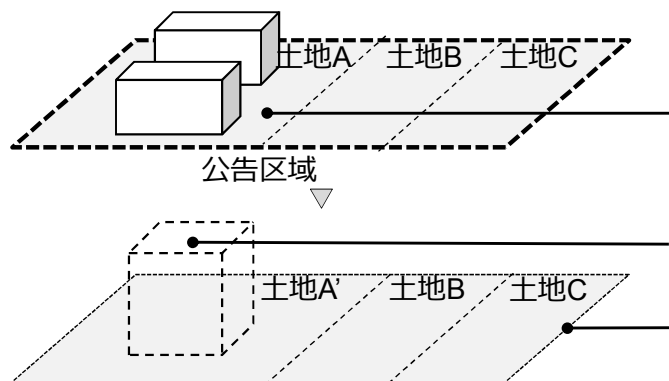
- ・公告区域内の建築物がすべて除却されており、また、一団地認定を受けた建築物が建つ土地の一部が他の事業者によって売却されていることから、従前と同様の建築物が再建される見込みはほとんどなく、一団地認定を存続させることが妥当でない状況であると考えられる。
- ・既に更地になっている土地の部分についても、明らかに接道等の要件満たしていない場合がないよう確認しておくことが考えられる。

3-1. 公告区域内の建築物がすべて除却された場合

3-1-2. 公告区域内の建築物がすべて除却された場合

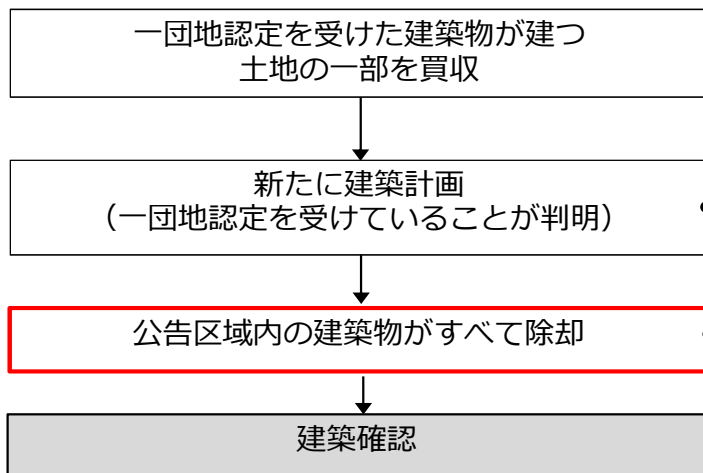
一団地認定を受けた建築物が建つ土地の一部が売却され、新たな土地所有者が建築物の除却と併せて建築計画。公告区域内の建築物がすべて除却された段階で職権取消し。

【イメージ】



- ・一団地認定を受けた建築物が建つ土地の一部が売却（土地A）。
- ・従前の建築物の除却と併せて、新たに建築計画（土地A'）。
- ・公告区域内の建築物がすべて除却された時点で、職権取消し。

【手続き例】



【職権取消しに係る特定行政庁の対応の留意点】

○公告区域の確認

- ・新たな建築計画の相談等があった時点で一団地認定の適用の有無を確認。

○指定確認検査機関との情報共有

- ・建築の際に一団地認定を受けた敷地と認識しないまま指定確認検査機関から建築確認がなされることがないように適宜情報共有を図る。

○職権取消し

- ・公告区域内の建築物がすべて除却されており、また、一団地認定を受けた建築物が建つ土地の一部が他の事業者売却されていることから、従前と同様の建築物が再建される見込みはほとんどなく、一団地認定を存続させることが妥当でない状況であると考えられる。
- ・既に更地になっている土地の部分についても、明らかに接道等の要件満たしていない場合がないよう確認しておくことが考えられる。

□ : 事業者等の手続き ■ : 地方公共団体の手続き

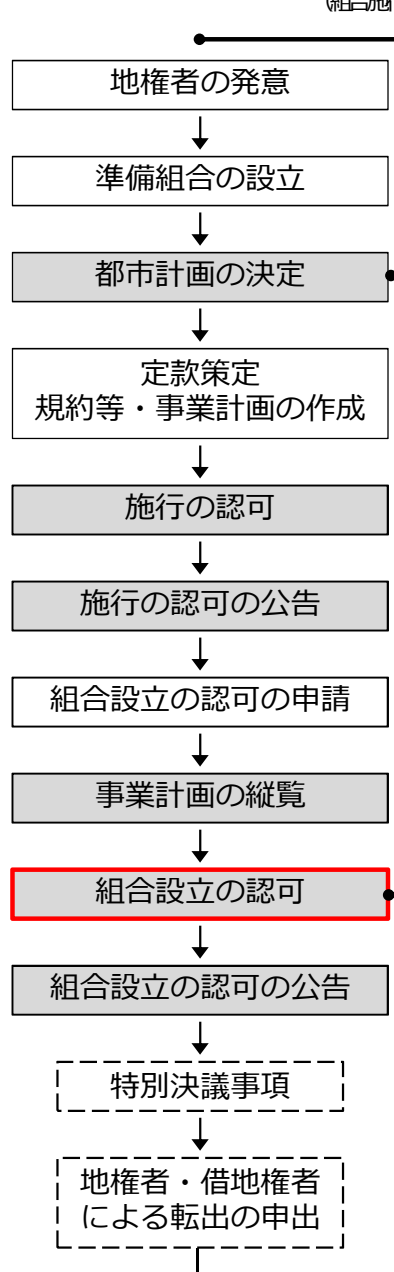
□ : 職権取消しが考えられる段階

3-2. 市街地再開発事業等の事業実施が見込まれる場合

3-2-1. 公告区域と市街地再開発事業の施行区域が一致する場合

【市街地再開発事業の手続き例】
(組合施行)

【職権取消しに係る特定行政庁の対応の留意点】

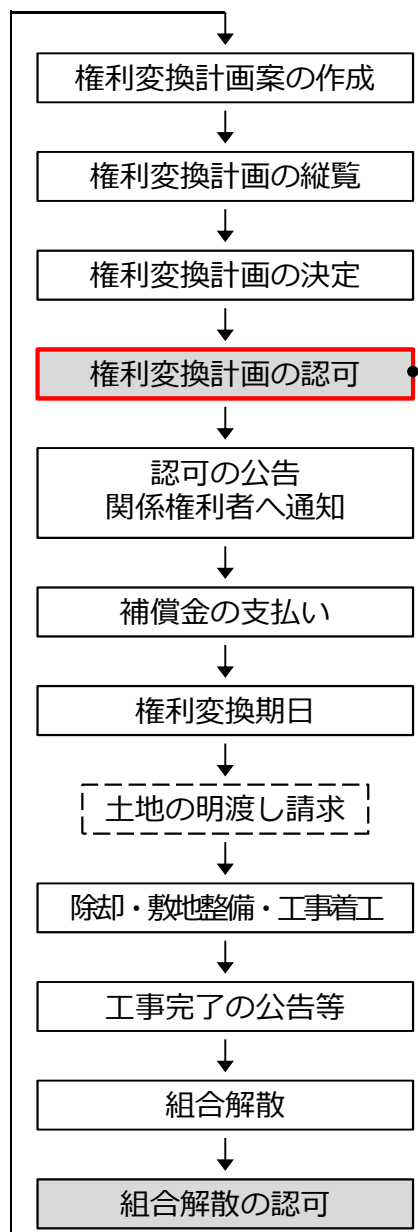


○事前相談の案内
 ・事業者等との調整や情報収集を円滑に進めるため、一団地認定の取消しを検討する際は事前に建築部局へ相談するようHP等で案内をしておくことが考えられる。

○他部局との連携体制の構築
 ・都市計画の検討段階から都市計画部局や再開発部局と連携し、建替計画等の情報共有を図る。
 ・一団地認定の取消し主体と再開発事業に係る認可主体が異なる場合があるため、適切な情報共有がなされるよう連携体制を構築しておく必要がある。
 ・都市計画の決定により、施行区域は確定するが、建替計画や組合構成員は確定せず、事業実施が確実に見込まれるとは言えないことから、この時点での職権取消し困難。

○市街地再開発事業における合意形成
 ・都市再開発法に基づく市街地再開発事業は、都市計画の決定を経ることでその公益性・必要性が担保されているため、多数決の原理により事業が進む。
 ・このため、マン建法に基づく建替と異なり、事業実施に対して全員合意の状態となることがない場合がある。

○職権取消し（パターン1）
 ・事業計画に基づき公告区域内のすべての建築物が建て替えられることが確実に見込まれる場合は、一団地認定を存続させることが妥当でない状況であると考えられる。
 ※組合設立が認可されたとしても、その後、確実に権利変換計画が認可され、すべての建築物が建て替えられるとは限らない。 続く→



○建築物が建て替えられることが確実に見込まれる場合の例
 ・相続人が不明である等土地所有者等の所在が特定できない場合を除き反対者がいない場合
 ・事業協力者等が土地・建物の権利のほとんどを取得している場合
 などであって、市街地再開発事業の認可権者との状況共有のもと、権利変換計画の認可まで支障なく進むと判断できる場合。
○組合設立の認可段階で取消しする利点
 ・権利変換計画の認可前に建築確認申請を行うことが求められている場合、組合設立の認可後に取り消すことで、事業が円滑に進むことが考えられる。

○職権取消し（パターン2）
 ・権利変換計画が認可され、事業実施が見込まれる場合、一団地認定を存続させることが妥当でない状況であると考えられる。
 ・権利変換計画の認可後であれば、市街地再開発事業の施行者は、権利変換期日後必要に応じて土地の明渡しを請求することができることなど、市街地再開発事業の確実な事業実施が見込まれる。

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

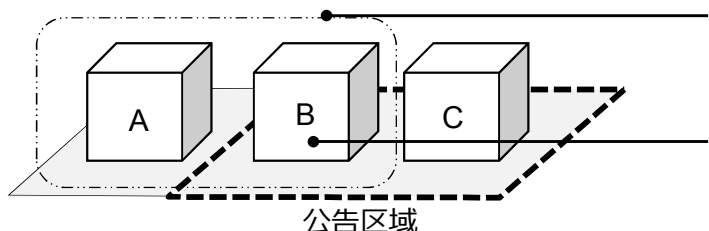
※本資料は検討会における審議用資料であり、今後内容の追加・修正の可能性がります。

3-2. 市街地再開発事業等の事業実施が見込まれる場合

3-2-2. 公告区域と市街地再開発事業の施行区域が一致しない場合

建築物A及びBの敷地において市街地再開発事業等により共同建替えを検討。一方、建築物B及びCで一団地認定を受けている。建築物A及びBの敷地において共同建替えを行う場合、法第86条第10項の規定に基づく公告区域の拡大又は一団地認定の取消しが必要。建築物Cは権利者が多い区分所有建物であり、一団地認定の全員合意による取消し及び公告区域の拡大は困難。また、一団地認定を取り消した場合、建築物Bに建築基準法不適合が生じる可能性がある。

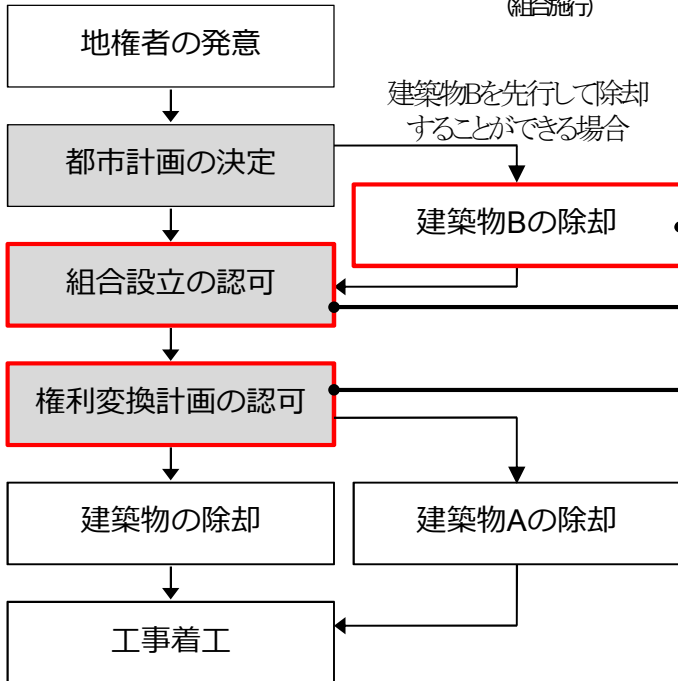
【イメージ】



- ・市街地再開発事業により建築物A及びBの共同建替えを検討。
- ・共同建替えを行う場合、法第86条第10項の規定に基づく公告区域の拡大又は一団地認定の取消しが必要。
- ・一団地認定を取り消した場合、法不適合が生じる可能性がある。

【市街地再開発事業の手続き例】

(組合施行)



【職権取消しに係る特定行政庁の対応の留意点】

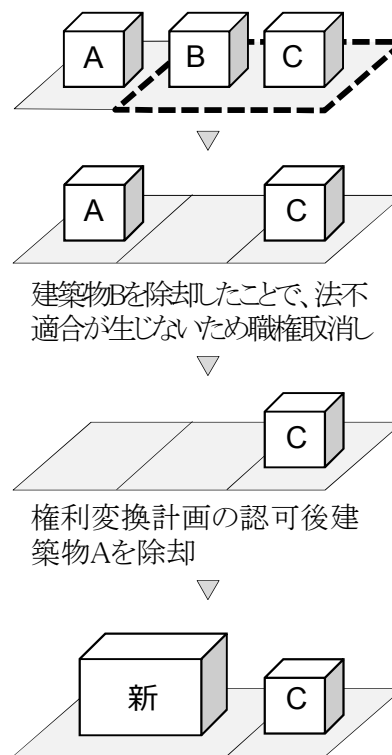
○職権取消し (パターン1)

- ・建築物Bを先行して除却する場合、一団地認定が取り消されたとしても建築物Cに法不適合が生じない場合は、公告区域内のすべての建築物に建築基準法不適合が発生しない場合として、一団地認定を取り消すことが考えられる。
- ・ただし、土地所有者等間で、例えば以下のような不公平が生じる場合があるため、組合設立の認可前に建築物を除却することは稀である。
- ・建築物Bの従前資産の評価ができない。
- ・建築物Bの所有者の収益停止期間が長期化する。
- ・建築物Bの除却費用が所有者負担となる。

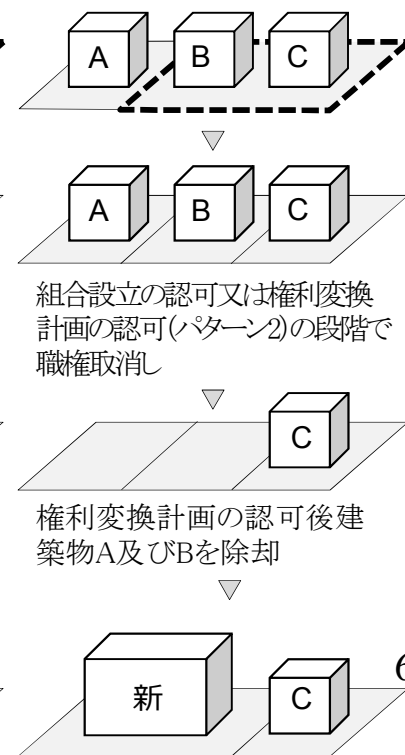
○職権取消し (パターン2)

- ・建築物Bを先行して除却しない場合であって、市街地再開発事業等の事業実施が見込まれ、一団地認定が取り消されたとしても建築物Cに法不適合が生じない場合であれば、一団地認定を取り消すことが考えられる。

【パターン1】



【パターン2】



建築物Bを除去したことで、法不適合が生じないため職権取消し

組合設立の認可又は権利変換計画の認可(パターン2)の段階で職権取消し

権利変換計画の認可後建築物Aを除去

権利変換計画の認可後建築物A及びBを除去

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

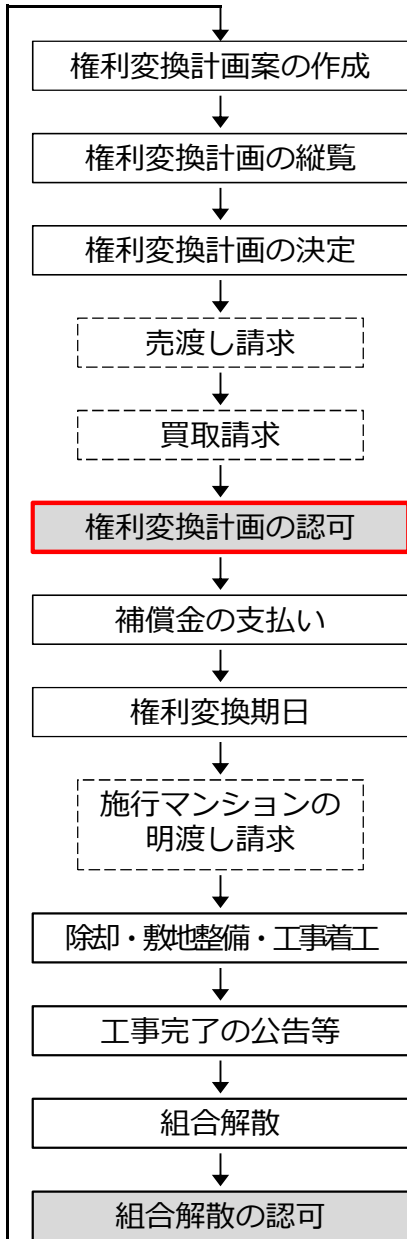
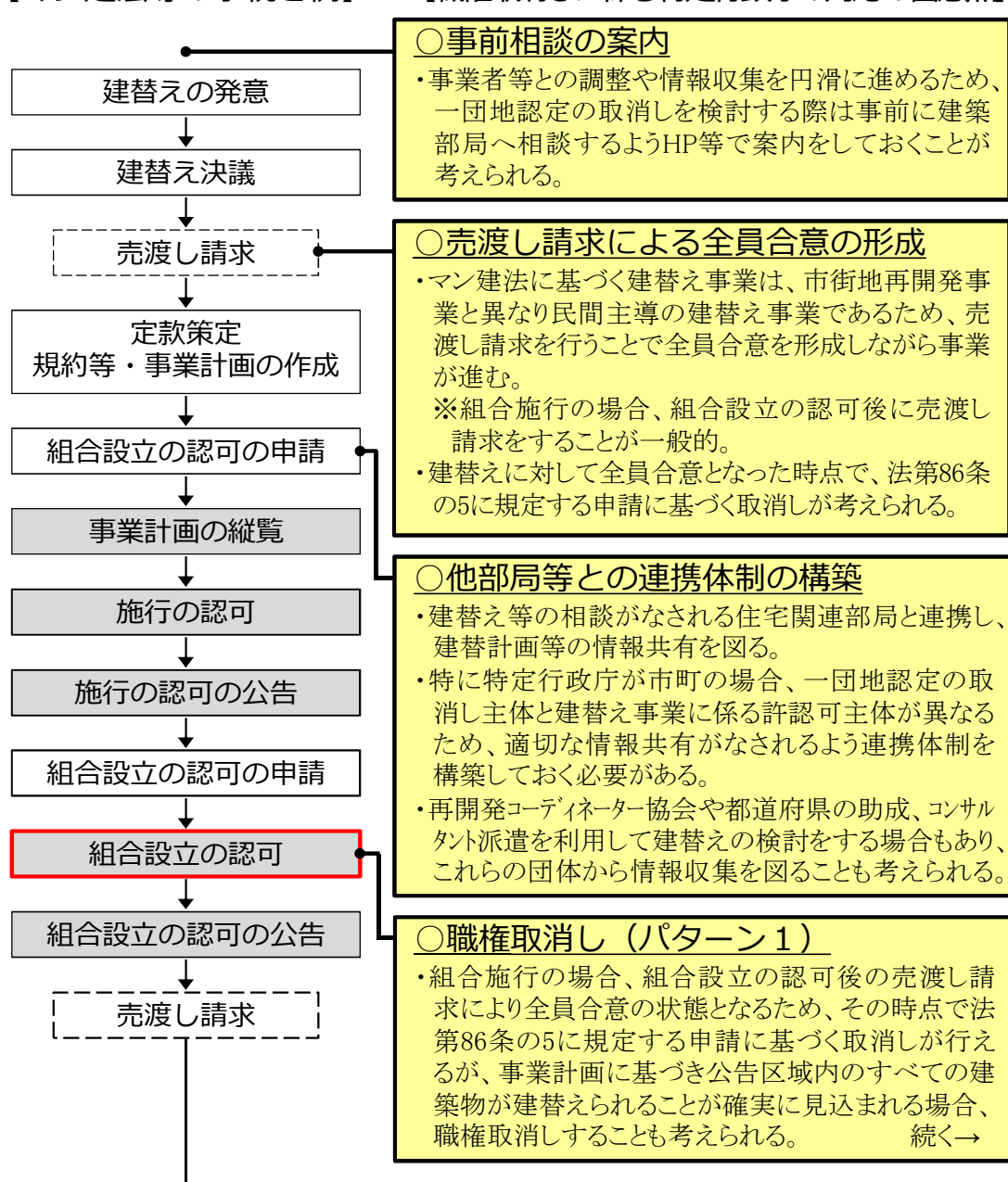
※本資料は検討会における審議用資料であり、今後内容の追加・修正の可能性があります。

3-3. マンション建替え法に基づく建替えの事業実施が見込まれる場合

3-3-1. 公告区域内の区分所有マンションをすべて建て替える場合

【マン建法等の手続き例】

【職権取消しに係る特定行政庁の対応の留意点】



○建築物が建て替えられることが確実に見込まれる場合の例
 ・相続人が不明である等土地所有者等の所在が特定できない場合を除き反対者がいない場合
 ・事業協力者等が土地・建物の権利のほとんどを取得している場合
 などであって、マンション建替え事業の認可権者との状況共有のもと、権利変換計画の認可まで支障なく進むと判断できる場合。

○職権取消し（パターン2）
 ・権利変換計画が認可され、事業実施が見込まれる場合、一団地認定を存続させることが妥当でない状況であると考えられる。
 ・権利変換計画の認可段階では、建替え事業の主体・計画ともに確定していること、また、施行者は権利変換期日後必要に応じて、施行マンション及び土地の明渡し請求をすることができることから、マン建法に基づく建替え事業の事業実施が見込まれると考えられる。

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

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

4. 建築基準法への適合状況確認のケーススタディ

4-1. 一団地認定の取消しの際に法適合を確認すべき項目(概要)

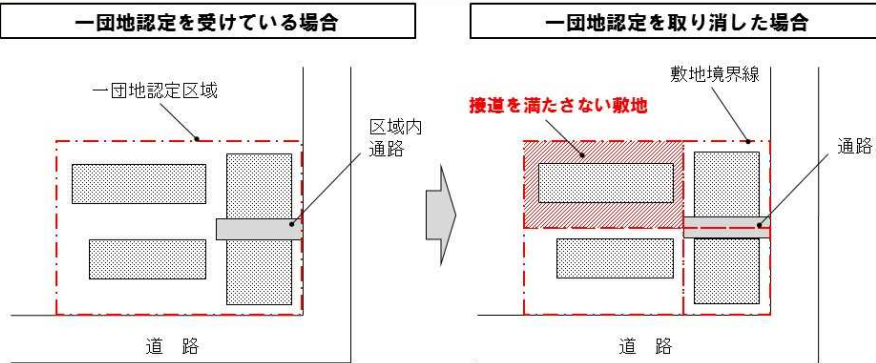
敷地等と道路との関係 (法第43条)

【規定の概要】

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

【一団地認定を取り消した場合に支障となる例】

○道路に接していない建築物の敷地が発生する可能性がある。



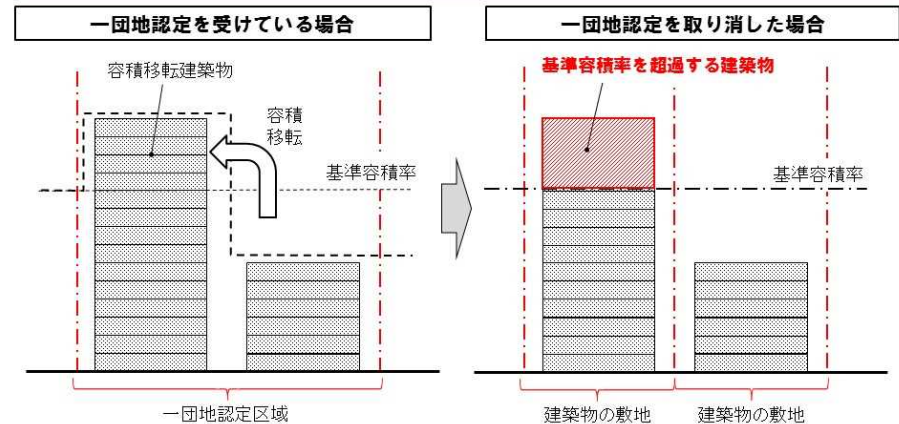
容積率 (法第52条)

【規定の概要】

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

【一団地認定を取り消した場合に支障となる例】

○一団地認定区域内で容積の移転を行っている場合、一団地認定の取消しに伴い、基準容積率を超過する建築物が発生する可能性がある。



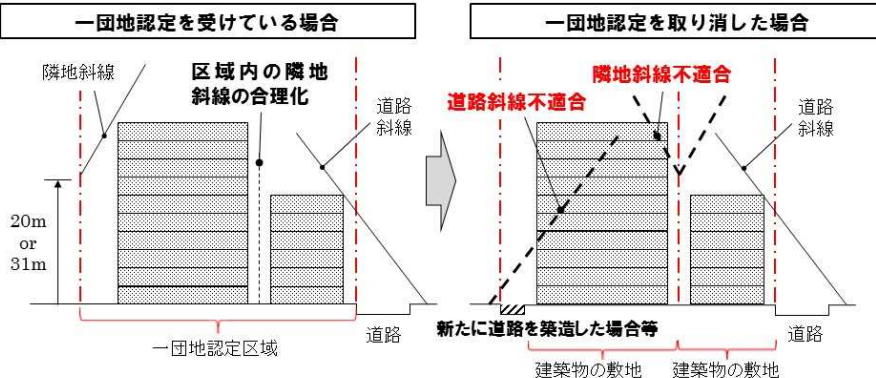
斜線制限 (法第56条)

【規定の概要】

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

【一団地認定を取り消した場合に支障となる例】

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



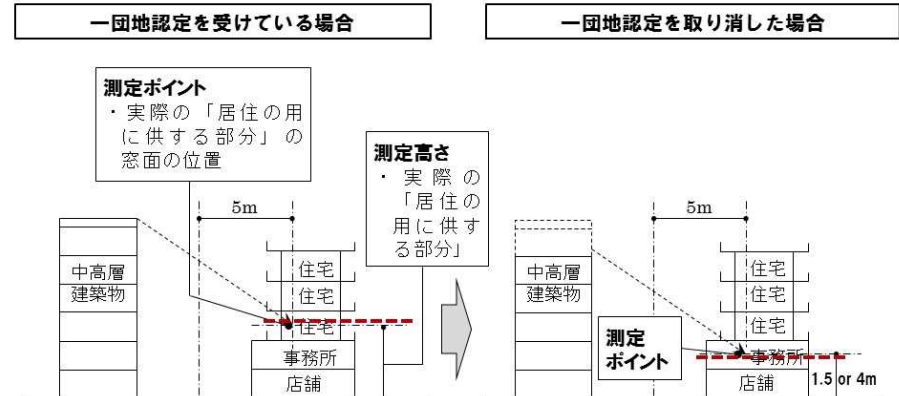
日影規制 (法第56条の2)

【規定の概要】

別表第四(イ)欄の各項に掲げる地域又は区域の全部又は一部で地方公共団体の条例で指定する区域内にある同表(ロ)欄の当該各項に掲げる建築物は、冬至日の真太陽時による午前八時から午後四時までの水平面のうちから地方公共団体がその地方の気候及び風土、土地利用の状況等を勘案して条例で指定する号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。(第1項)

【一団地認定を取り消した場合に支障となる例】

○一団地認定区域内の測定高さは、実際の「居住の用に供する部分の窓面」だったものが、敷地分割により法規制に沿った測定高さとなり、日影規制に適合しない場合がある。



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

4-2. 建築基準法への不適合が発生しない場合のケーススタディ

全体の建設計画が途中で見直された場合

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

一団地認定の取消しをした場合、以下の住棟について次の点で建築基準法不適合となる可能性がある。

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

※1: 建築物の敷地が、幅員4m以上の道路に2m以上接すること
 ※2: 中高層建築物が近隣の敷地に落とす日影の時間を制限



【建築基準法の規定に適合させる場合】

不適合の可能性のある接道、日影についてそれぞれ以下の措置を講じる。

- 接道: ①敷地内通路について法第42条第1項第5号の規定に基づく位置指定を受ける。
 ②法第43条ただし書許可を受け同条の規定を適用除外とする。
- 日影: 規制対象範囲に日影が落ちないように敷地売却範囲に配慮する。

※留意点

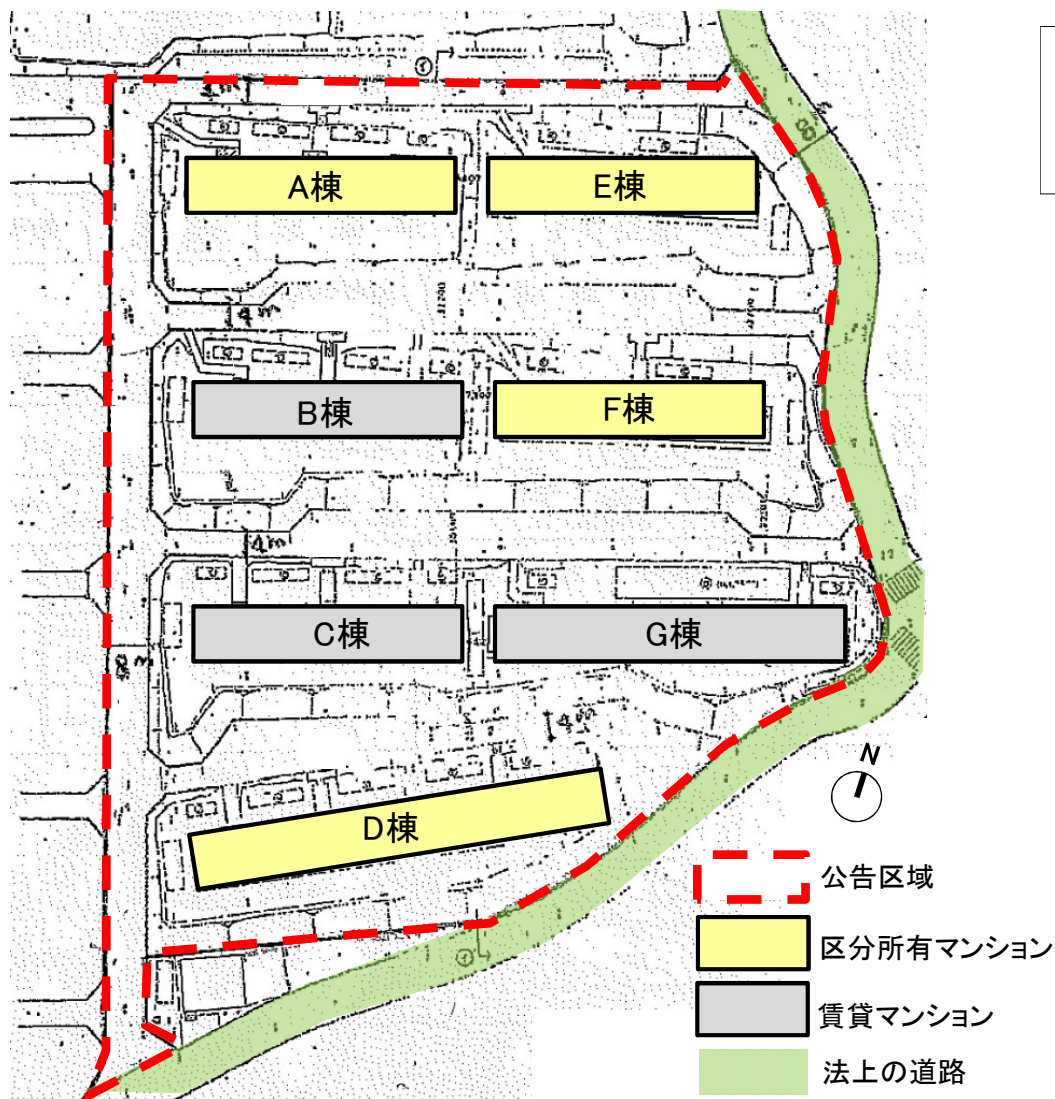
- ・敷地内通路の形状によっては敷地内通路を公道移管することも考えられる。

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

4-2. 建築基準法への不適合が発生しない場合のケーススタディ

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

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



一団地認定の取消しをした場合、A,B,C棟について次の点で建築基準法不適合となる可能性がある。

○接道(法第43条)※

※: 建築物の敷地が、幅員4m以上の道路に2m以上接すること

【建築基準法の規定に適合させる場合】

不適合の可能性のある接道について以下の措置を講じる。

- 接道: ①敷地内通路について法第42条第1項第5号の規定に基づく位置指定を受ける。
 ②法第43条ただし書許可を受け同条の規定を適用除外とする。

※留意点

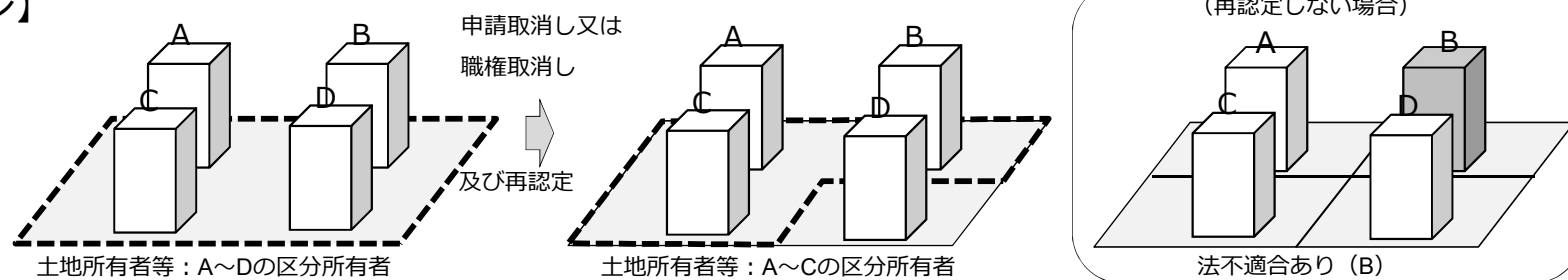
・敷地内通路の形状によっては敷地内通路を公道移管することも考えられる。

4-3. 公告区域の縮小

【公告区域の縮小の考え方】

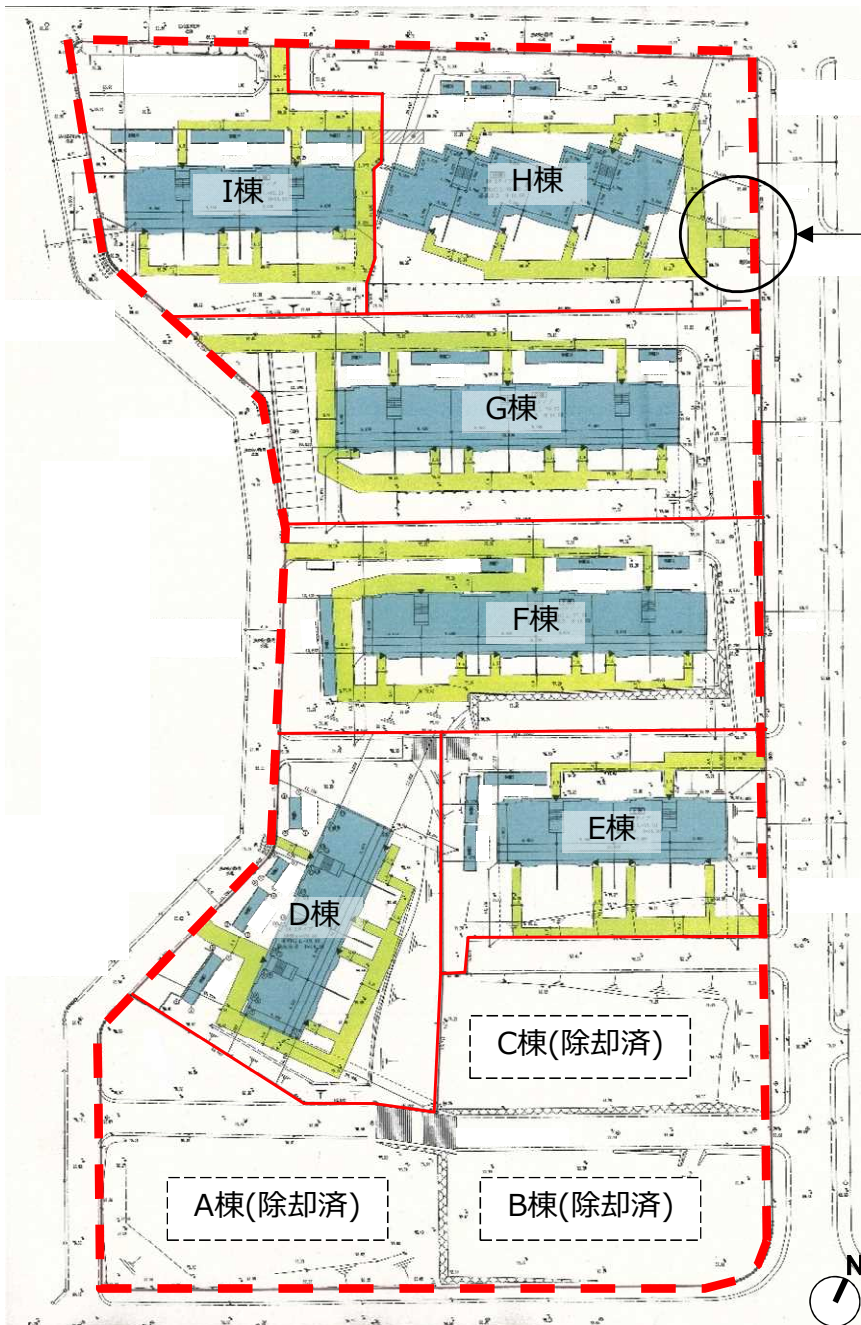
- 法において公告区域の縮小についての規定はないが、**法第86条の5に規定する申請に基づく取消し又は職権取消しと法第86条第2項の規定に基づく認定又は同条第4項の規定に基づく許可（以下「認定等」）を同時に行うことにより、実質的に、公告区域の縮小の効果をもたらすことが可能**と考えられる。
- 公告区域の縮小が想定されるケースとして、例えば、公告区域内の土地及び建築物の管理・運営が複数の主体にわたり、それぞれの主体ごとに土地及び建築物の管理・運営を行うことができるようにするため、次に示すように公告区域内の一部を公告区域から除くよう縮小することが考えられる。
 - ① 一団地認定を取り消しても法への不適合が発生しないものの、引き続き各規定の適用により市街地環境の整備改善を促進する必要がある場合
 - ② 一団地認定を取り消した場合、法への不適合が発生するが、再認定することで公告区域内のすべての建築物に法への不適合が発生しない場合

【②のイメージ】



- 特に、②については、当該一団地認定を存続させることが妥当でないと判断され、一団地認定の職権取消しと同時に、新しく申請される建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認定等を受け公告されることが確実に見込まれる場合が考えられる。
- また、①又は②の場合により、一団地認定を取り消すことによって、公告区域から除かれる土地の部分の土地所有者等について、**従前認められていた権利を制限することとなるため、法への不適合が発生しない場合に須く職権取消しできるものではなく、一団地認定を存続させることが妥当でないと判断される場合にのみ職権取消しされるもの**と解される。

5. 一団地認定の職権取消しの事例



旧公告区域 敷地境界線 建築物 敷地内通路

【一団地認定の概要】

認定日：昭和48年3月14日

認定取消し日（公告日）：平成29年4月10日

A～C棟（除却済）：賃貸、D～I棟（一筆共有）：分譲

【一団地認定の経緯】

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

※・共同住宅の敷地内には、屋外への出口から道路等に通ずる幅員が1.5m以上の通路を設けなければならない。
・2以上の出口が共有するときは、幅員を3mとしなければならない。

【一団地認定取消しの経緯】

- A～C棟部分の敷地を事業者売却。事業者が当該敷地に戸建て住宅を計画。その後の管理・運用のしやすさや地価への影響を考え一団地認定の職権取消しを検討。
- H棟東側の道路へ通ずる敷地内通路の位置を現地で確認し、接道及び敷地内通路の基準に適合させた。
- また、現況確認を行い、D～I棟についても一団地認定を取り消しても建築基準法への不適合がないことを確認したため、職権取消しを行った。

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

7. 一団地認定の取消しと併せて土地所有権等を整理した事例

【土地所有権等を整理する際の考え方】

- 建築基準法は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図ることを目的としており、同法における「敷地」は、外形上、一団の土地をなしていればよく、所有権、賃借権等民事上の土地の使用権は問われない。
- 公告区域の内にある土地について二以上の土地所有者等がある一団地認定を取り消す場合、必要に応じて建築基準法上の敷地の設定と併せて公告区域内の共有物（敷地、附帯施設、共同設備等）の分割について、各土地所有者等間で協議することが考えられる。
- 特に、区分所有マンションを含む一団地認定の取消しを行う際に土地所有権等が整理されない場合、将来の建替えや敷地の売却等の際の区分所有法に基づく合意形成に不合理が生じる可能性がある。必要に応じて、一団地認定の取消しと併せて土地所有権等を整理するよう土地所有者等へ促すことも考えられる。

【事例】

- 賃貸・区分所有併存の一団地認定。区分所有マンションの建替えに伴い一団地認定を取消し（全員合意）
- 敷地等共有物の分割は住戸の持分比により、敷地形状は分譲収入比と住戸の持分比により決定。
- 共有物の分割にあたり、賃貸マンション側と区分所有マンション側で事前に事業協力に係る協定書を交換。

【協定書の概要】

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

