

令和6年 地方分権改革に関する提案募集 提案事項

国土交通省 第2次回答

整理番号	258
(管理番号	258)

重点募集テーマ 「デジタル化」の 該当	×
---------------------------	---

提案区分	B 地方に対する規制緩和
提案分野	09_土木・建築

提案事項(事項名)

建築基準法第 86 条に基づく一団地認定区域の区域見直しに係る要件の緩和

提案団体

東京都

制度の所管・関係府省

国土交通省

求める措置の具体的内容

建築基準法第 86 条に基づく一団地認定について、区域縮小のための同意の要件を緩和するなどの措置を講ずること。

具体的な支障事例

都営住宅団地には、住棟の低層部分に複数の店舗区画を有する併存店舗付き住棟が存在し、店舗所有者はそれぞれ建物の区分所有権及び土地の借地権を有している。
都営住宅の建替えにより創出する余剰地(以下「創出用地」という)について民間事業者等による活用を考えているが、一団地認定区域内に建物を建てる際は、認定区域全てについて、通風や日影等に係る建築基準法適合性を確認するために建築図面等の提出が必要となるほか、工事の発注時期を地権者と調整するなど手続きが煩雑になるため、民間事業者等から、当該創出用地を一団地認定区域から除外してほしいとの要望を受けている。
現状、一団地認定の区域縮小のための規定がなく、実施するには現在の一団地認定を一度取り消し、新たな区域で再度認定を取り直す必要があるが、一団地認定の取消・再認定には地権者の全員同意が必要となり、申請者の負担が大きいととも、全員の同意を取れる保証がない中で、事業を進めていくことにリスクがある。
今後、一団地認定区域内において、都営住宅の建替えや国家公務員住宅の新設等が段階的に計画されており、その都度、同様の問題が発生し、事業を円滑に進めることができないという問題に直面することが想定される。

地域住民や事業者等の具体的な意見・要望、支障事例等

防犯上等の理由から区域内の関係権利者と図面等を共有することに支障がある。

制度改正による効果(提案の実現による住民の利便性の向上・行政の効率化等)

一団地認定の区域縮小に係る全員同意要件を緩和することで、都営住宅の建替え事業を円滑に進めることができるようになる。

根拠法令等

建築基準法第 86 条第 1 項・第 2 項及び第 6 項、第 86 条の 5

追加共同提案団体及び当該団体等から示された支障事例（主なもの）

いわき市、横須賀市、鳥取県

○提案団体が期待する効果とは異なるが、本市には共同住宅、大規模商業施設及び小規模店舗等で構成された既存の一団地認定区域があり、区域内の建築物が老朽化し、建替えるにあたっては、法第 86 条の 2 の規定により改めて認定を受ける必要があることから、建築主がマンションの管理組合や事業者ではなく、小規模店舗を所有する個人等の場合、関係権利者への説明や一団地認定区域内の建替える建築物以外の建築物の作図等の認定の手続きに対する負担が大きい。一団地認定区域の縮小が可能となれば、このような一団地認定区域においても建替えが容易になると考える。

各府省からの第 1 次回答

一団地認定制度において、区域を縮小する場合の実態を調査し、土地の所有者等による全員同意に係る緩和のニーズや区域を縮小する場合の土地の所有者等への影響などを把握した上で、今後の対応について検討する。

各府省からの第 1 次回答を踏まえた提案団体からの見解

一団地認定に係る手続きについて、特定行政庁は一団地認定の取消と再認定の手続きを一連のものとして把握しておらず、特定行政庁への調査では区域縮小の実態の把握や全員同意に係る緩和のニーズの把握は困難となることが想定される。また、区域縮小後も引き続き一団地認定の認定範囲にあり、適用される建築規制に変更がない土地の所有者等については、同意要件を求めないこととする余地があるものと考えている。これらの点も踏まえ、区域縮小の実態や全員同意に係る緩和のニーズの把握が可能な実態調査により現状把握をお願いしたい。

土地所有者等の全員同意の要件は、申請者に多大な負担を課しているだけでなく、一団地認定区域の変更を含んだ建築物の建替えや建替えにより創出した用地の活用を進めていく際の支障となっており、老朽化した建築物の更新、地域経済の活性化、地域特性に応じたまちづくりなどの妨げとなっていることから、全員同意の要件緩和について検討を進めていただくとともに今後のスケジュールについてもお示しいただきたい。

各府省からの第 1 次回答を踏まえた追加共同提案団体からの見解

—

全国知事会・全国市長会・全国町村会からの意見

【全国知事会】

提案の趣旨を考慮した積極的な検討を求める。

提案募集検討専門部会からの主な再検討の視点（重点事項）

今後の人口減少に伴う土地利用の在り方を考えると、取消しと再度の認定という二重の手続きの見直しだけでなく、死亡者や居所不明者等がいる場合の取扱いなど、全員同意等を必要とするそもそもの手続きについても、より簡便なものとなるよう検討が必要ではないか。

区域の縮小だけでなく拡大も視野に入れつつ、中長期的な視点も含め、区域変更の公益的な意義や各地権者に及ぼす影響等を考慮し、手続の簡素化が可能となるケースを整理していくべきではないか。

その際、容積率、建蔽率、日影規制等が変わらないのであれば、生ずる問題は外観等の事実上のものにすぎず、法制的には、財産権の侵害の可能性は非常に低いと解する余地もあるのではないか。

実態調査において具体的な事例を踏まえた地方自治体の意見や、全国的なニーズを丁寧に把握し、スケジュール感をもった検討を進めていく必要があるのではないか。

各府省からの第 2 次回答

提案団体からの指摘も踏まえ、全員同意に係る緩和のニーズ等を丁寧に把握した上で、引き続き検討を進める。