

国住街第 126 号
令和 7 年 12 月 26 日

各都道府県建築行政主務部長 殿

国土交通省住宅局市街地建築課長
(公印省略)

一団地の総合的設計制度等における全員の同意等の運用について（技術的助言）

「令和 6 年の地方からの提案等に関する対応方針」(令和 6 年 12 月 24 日閣議決定)においては、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 86 条第 1 項の規定に基づく一団地の総合的設計制度等の区域を縮小する際に必要となる土地の所有者又は借地権者（以下「土地所有者等」という。）全員による同意の取得について、負担軽減策を検討し、必要な措置を講ずることとされているところです。

今般、同条第 1 項の規定に基づく一団地の総合的設計制度の認定、同条第 2 項の規定に基づく連担建築物設計制度の認定、同条第 3 項の規定に基づく一団地型総合設計制度の許可、同条第 4 項の規定に基づく連担建築物型総合設計制度の許可及び法第 86 条の 2 第 2 項の規定に基づく許可（以下これらの制度を総称して「一団地認定」という。）の申請並びに法第 86 条の 5 第 1 項の規定に基づく一団地認定の取消しの申請における土地所有者等の全員の同意又は合意（以下「同意等」という。）の確認に関する運用の実態を踏まえ、土地所有者等の全員の同意等の確認方法における負担軽減策について、基本的な考え方を下記のとおり整理し通知しますので、一団地認定の制度の運用に当たって参考にしてください。

加えて、法第 86 条の 2 第 1 項の規定に基づく認定又は同条第 3 項の規定に基づく許可の申請においては、土地所有者等の全員の同意等は求められていないところ、申請者が通常行うべき説明措置に関する考え方について整理し通知しますので、併せて参考にしてください。

なお、本通知は、特定行政庁が運用改善や柔軟な対応を検討するにあたっての基本的な考え方を示すものであり、各特定行政庁における従来の考え方や運用方法を否定するものではありません。また、本通知は、一団地の総合的設計制度等の区域を縮小する際に限るものではありません。

本通知は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言であることを申し添えます。

貴職におかれては、貴都道府県所在の特定行政庁（限定特定行政庁を含む。）に対しても、この旨周知いただくようお願いいたします。

記

第1 土地所有者等の全員の同意等について

認定若しくは許可又はそれらの取消しに係る申請に当たって必要となる土地所有者等の全員の同意等において、土地所有者等の権利者が多数となる場合には、全員が同意等をしていることの確認を個別に取ることが、申請者にとって負担となっている事例が見られます。

また、認定若しくは許可又はそれらの取消しに係る申請に当たっては、建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号。以下「規則」という。）第10条の16第1項第3号、同条第3項第2号又は第10条の21第1項第2号の規定に基づき、土地所有者等の同意等を得たことを証する書面の提出が必要となっておりますが、当該書面の提出について、現状、申請者に対し、土地所有者等の押印を要する申請図書及び印鑑証明書の提出を求めているケースが多く、土地所有者等及び申請者の双方にとって、書類の提出及び収集事務が円滑に進まない事例が見られます。

こうした状況を鑑み、土地所有者等の全員の同意等を確認する方法及び同意等を得たことを証する申請図書の内容について、土地所有者等及び申請者のそれぞれに円滑な運用を図るための考え方を示すので、土地所有者等の全員の同意等の確認方法について申請者に対して助言や指導等を行うにあたって参考とするとともに、特定行政庁が定める提出様式等において土地所有者等及び申請者による押印を求めている場合は、押印の廃止を含め土地所有者等及び申請者の負担軽減策について検討するようお願いいたします。

(1) 対象となる規定

- ・法第86条第1項から第4項までの規定に基づく認定又は許可の申請における同条第6項の規定に基づく土地所有者等の全員の同意
- ・法第86条の2第2項の規定に基づく許可の申請における同条第4項の規定に基づく土地所有者等の全員の同意
- ・法第86条の5第1項の規定に基づく認定又は許可の取消しの申請における同項の規定に基づく土地所有者等の全員の合意

(2) 土地所有者等の全員の同意等の確認方法

同意等を確認する方法として、個別訪問等において、同意等を得るべき土地所有者等全員から、同意書（土地所有者等の同意等の意思を示すものとして土地所有者等が署名した書類。以下同じ。）その他これに類するものを回収すること、又は同意等を得るべき土地所有者等が出席する説明会や会合等において同意等をする者を示すリストへの署名を収集することが考えられます。

(3) 認定若しくは許可又はそれらの取消しの申請における全員の同意等を得たことを証する申請図書

①土地所有者等の同意等を得たことを証する書面

土地所有者等の各人が同意等をしたことを示す同意書その他これに類するもの又は同意等をした者全員の署名を記載したリストが考えられます。

②同意等を得るべき土地所有者等の範囲を証する書面

一団地認定の区域内の土地の公図や地籍図の写し、並びに土地の所有権・借地権を確認できる登記事項証明書等が考えられます。

③同意等をした者が本人であることを証する書面

同意者の本人確認書類を求める場合には、同意等をしたとされる者が確かに本人であることを確認できる書類（マイナンバーカード（表面）、運転免許証等の写し等）やその他の公的証明書の提出を求めることが考えられます。これらの書類の発行期限については、申請者が土地所有者等の同意等の意思を確認した時点で有効であれば足りることに留意してください。

同意者の本人確認書類を求めない場合には、申請者が確かに同意等をしたとされる者が本人であることについて本人確認を行ったことを誓約する書面の提出を求めることが考えられます。なお、土地所有者等本人でない者がなりすまして同意等を行うことを防ぐ対策としては、同意等を得るべき土地所有者等に本人確認書類の提示を求めることが考えられます。

(4) 所在不明者がいることにより全員の同意等が難しい場合の対応

同意等を得るべき土地所有者等（相続人を含む。）の所在が不明である場合で、一部の土地所有者等についての同意等の意思が確認できない場合には、申請者が民法（明治 29 年法律第 89 号）第 264 条の 2 の規定に基づく所有者不明土地管理制度、同法第 264 条の 8 の規定に基づく所有者不明建物管理制度、及び令和 8 年 4 月 1 日に改正法が施行される建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）第 46 条の 2 の規定に基づく所有者不明専有部分管理制度を活用することが考えられるため、当該制度の活用について申請者へ助言することが考えられます。

第 2 土地所有者等への説明措置について

法第 86 条の 2 第 1 項の規定に基づく認定又は同条第 3 項の規定に基づく許可の申請における土地所有者等への説明措置においては、説明のために講じた措置として土地所有者等を対象とした説明会の開催や建築計画を記載した書面の回覧、掲示板等への掲載の措置又はこれらの措置について電磁的方法を組み合わせることも考えられます。この場合、規則第 10 条の 16 第 2 項第 2 号の規定に基づき、申請時には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が、この規定の趣旨は、土地所有者等の全員の同意等を特定行政庁が確認することではな

いことに留意してください。

なお、特定行政庁が定める提出様式等において土地所有者等及び申請者による押印を求めている場合は、押印の廃止を含め土地所有者等や申請者の負担軽減策について検討するようお願いいたします。

第3 申請手続のオンライン化について

建築基準法等関係手続のオンライン化については、「情報通信技術を利用した建築基準法令に基づく建築確認等の手続の取扱いについて（技術的助言）」（令和7年1月16日国住指第357号）において、積極的な検討・取組を要請しているところです。

一団地認定をはじめとする建築基準法等関係手続の申請について、電子申請を可能とする等、引き続き手続のオンライン化を積極的に検討し取り組むようお願いいたします。

(参考抜粋)

令和6年の地方からの提案等に関する対応方針（令和6年12月24日閣議決定）

【国土交通省】

(2) 建築基準法（昭25法201）

(iv) 一団地全体を一つの敷地とみなして建築規制が適用されることの認定又は許可（86条1項等）の対象区域の縮小については、土地の所有者又は借地権者（以下この事項において「土地所有者等」という。）の同意の取得に係る地方公共団体等の負担を軽減する方策について、土地所有者等への影響等を考慮しつつ検討し、令和7年中に結論を得る。その結果に基づいて必要な措置を講ずる。