

第1章 法律改正と許可基準改正

1 法律改正（平成11年5月1日施行）の概要 — 許可制度の施行 —

本許可制度は平成11年5月1日に施行されました。建築基準法第43条の接道規定の適用除外について、これより前は建築主事が運用していましたが、平成10年6月12日に公布された「建築基準法の一部を改正する法律」（表1：法新旧対照表）が平成11年5月1日に施行され、これ以降、特定行政庁による許可が必要となりました。この法改正では、あわせて指定確認検査機関の制度が創設され、民間の機関でも建築確認や検査を行うことができるようになりましたが、「道路の判断」と密接に関連する「接道規定の適用除外」については、判断の公平性・客観性を担保するために、特定行政庁の許可を要するものとして制度改正されたものです。

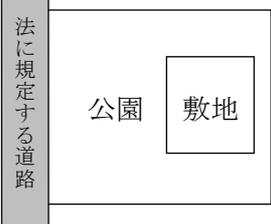
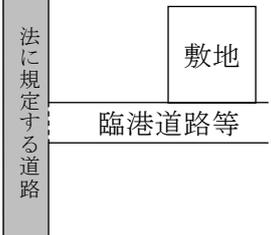
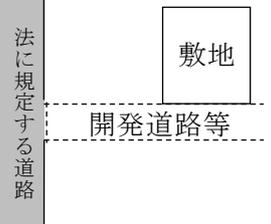
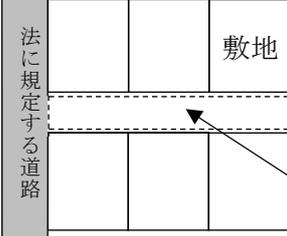
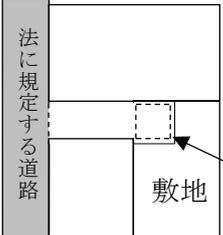
表1：法新旧対照表【法第43条】	
旧	新 (平成11年5月1日施行(最終改正 平成30年9月25日))
<p>第43条 建築物の敷地は、道路（次に掲げるものを除く。<u>次条第1項を除き、以下同じ。</u>）に2メートル以上接しなければならない。<u>ただし、建築物の周囲に広い空地があり、その他これと同様の状況にある場合で安全上支障がないときは、この限りでない。</u></p> <p>一・二 略</p> <p>2 略</p>	<p>第43条 建築物の敷地は、道路（次に掲げるものを除く。<u>第44条第1項を除き、以下同じ。</u>）に2メートル以上接しなければならない。</p> <p>一・二 略</p> <p>2 <u>前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については適用しない。</u></p> <p>一 略</p> <p>二 <u>その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、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と認め、建築審査会の同意を得て許可したもの</u></p> <p>3 略</p>

本許可制度を適用するにあたっては、次の3つの条件を満たす必要があります。

- ① 国土交通省（建設省）令（表2：省令抜粋）で定める基準に適合する建築物であること
- ② 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と認める建築物であること
- ③ 特定行政庁が許可することについて 建築審査会の同意を得た建築物であること

表2：省令抜粋
<p>第10条の3（平成11年4月26日公布 同年5月1日施行(最終改正 平成30年9月25日)）</p> <p>4 法第43条第2項第2号の国土交通省令で定める基準は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。</p> <p>一 その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有する建築物であること。</p> <p>二 その敷地が農道その他これに類する公共の用に供する道（幅員4m以上のものに限る。）に2m以上接する建築物であること。</p> <p>三 その敷地が、その建築物の用途、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。</p>

表3：省令第10条の3第4項各号に該当する事例のイメージ

<p>第1号</p>	<p>その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有する建築物であること。</p>
<p>(建築審査会包括同意基準1適用のイメージ)</p>  <p>→公園などの公共的空地</p>	
<p>第2号</p>	<p>その敷地が農道その他これに類する公共の用に供する道（幅員4メートル以上のものに限る。）に2メートル以上接する建築物であること。</p>
<p>(建築審査会包括同意基準2適用のイメージ)</p>  <p>→臨港道路、水道道、教育委員会道路、河川管理用通路等 →道路位置指定申請受理済（形態整備済に限る。） →道路変更申請書受理済 →臨港地区内の道（許可対象は、基準時に建築物の敷地として使用されているものに限る。関係権利者の誓約が必要。）</p>	
<p>第3号</p>	<p>その敷地が、その建築物の用途、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。</p>
<p>(建築審査会包括同意基準3-2適用のイメージ)</p>  <p>→都市計画法による制限解除、土地区画整理法の事業中のもの その他これらに類するもの</p>	
<p>(建築審査会包括同意基準3-3、建築審査会個別提案基準3-4、3-5等適用のイメージ)</p>  <p>→原則4m以上の空地整備が条件となる (関係権利者の誓約が必要)</p> <p>原則中心2m以上後退整備・用途規制・規模規制など</p>	
<p>(建築審査会包括同意基準3-3の2、建築審査会個別提案基準3-4の2適用のイメージ)</p>  <p>→いわゆる「専用通路」と呼ばれているもので 法に規定する道路に2m以上接していないもの (関係権利者の誓約が必要)</p> <p>道の終端に整備敷・用途規制・規模規制など</p>	

2 許可基準改正（平成27年4月1日施行）の概要

（1）許可基準改正の趣旨

横浜市では、東日本大震災による市民の防災意識の高まりを受け、一層の防災・減災に向けた取組みを強化するため、老朽建築物の建替による不燃化の促進、災害時の避難や消火・救助活動に有効な空地の確保等を目的に、「特定行政庁として交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる条件」（許可基準）を見直しました。あわせて、平成11年の制度施行から15年間の許可実績等を踏まえ、基準を再編し、手続の一部簡素化を行いました。

（2）許可基準改正の概要

ア 建築審査会包括同意基準の対象を拡大

これまで、建築審査会包括同意基準（以下「包括同意基準」という。）に一部だけが適合しない案件は、新たな要件を付加することにより、個別に建築審査会の同意を得て許可の実績を積み重ねてきました。そこで、今回これまでの許可実績等を踏まえ、包括同意基準の対象を拡大することによって、許可手続の一部（建築審査会への付議手続）を簡素化しました。

イ 既存建築物を建て替える場合と敷地分割や新規土地利用を行う場合の要件の整理

既存建築物の建て替えは、不燃化の促進や空地の確保に寄与するため、要件を緩和しました。一方、敷地分割や新規土地利用は、既存建築物の建て替えとは異なり、建築物が増加するとともに道の利用者也増加するため、一定の要件を追加（強化）しました。

ウ 道の幅員等に応じて建築可能な建築物の用途を整理

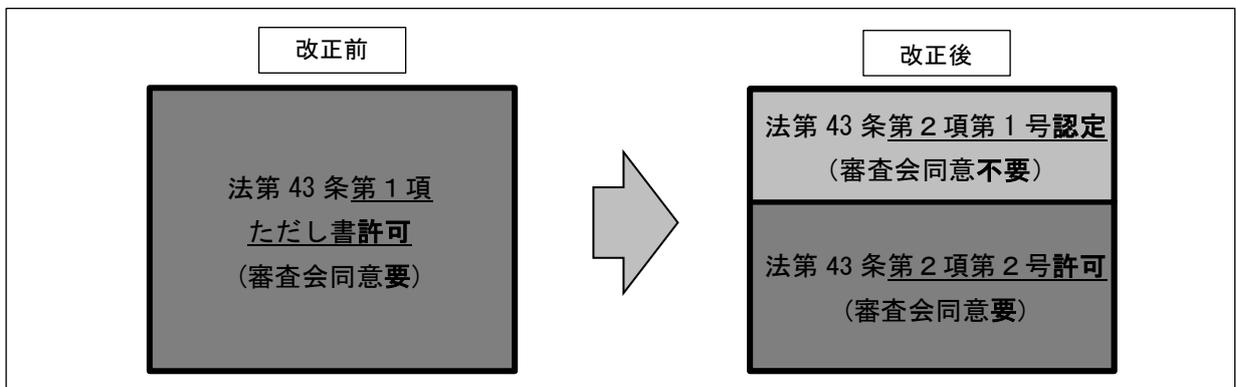
一戸建ての住宅から他の用途（共同住宅など）への土地利用転換は、道の利用者が増加する要因となるため、道の幅員等に応じて建築可能な建築物の用途を整理しました。

3 法律改正（平成30年9月25日施行）の概要 — 認定制度の施行 —

平成30年6月27日に交付された「建築基準法の一部を改正する法律」（表4：法新旧対照表）が、平成30年9月25日に施行され、接道規定の適用除外にあたって、これより前は特定行政庁の「許可」が必要であったものの一部が、建築審査会の同意を要しない「認定」に移行しました（参考図1参照）。

表4：法新旧対照表【法第43条】	
旧	新 (平成30年9月25日施行)
<p>第43条 建築物の敷地は、道路（次に掲げるものを除く。第44条第1項を除き、以下同じ。）に2メートル以上接しなければならない。ただし、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、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と認めて建築審査会の同意を得て許可したものであるについては、この限りでない。</p>	<p>第43条 建築物の敷地は、道路（次に掲げるものを除く。第44条第1項を除き、以下同じ。）に2メートル以上接しなければならない。</p> <p>2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については適用しない。</p> <p>一 その敷地が幅員4メートル以上の道（道路に該当するものを除き、避難及び通行の安全上必要な国土交通省令で定める基準に適合するものに限る。）に2メートル以上接する建築物のうち、利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に関し国土交通省令で定める基準に適合するもので、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と認めるもの</p> <p>二 その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、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と認めて建築審査会の同意を得て許可したものであるもの</p>
2 略	3 略

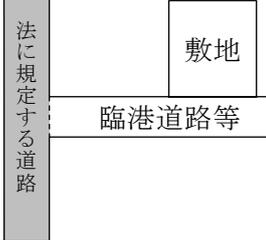
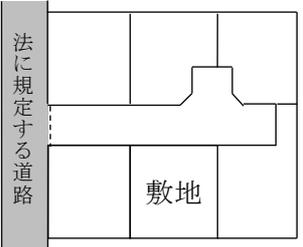
参考図1 法改正（平成30年9月25日施行）のイメージ



本認定制度を適用するにあたっては、次の2つの条件を満たす必要があります。

- ①国土交通省令（表5：省令抜粋）で定める基準に適合する建築物であること
- ②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と認める建築物であること

表5：省令抜粋
<p>第10条の3（平成30年6月27日公布 同年9月25日施行）</p> <p>法第43条第2項第1号の国土交通省令で定める道の基準は、次の各号に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 一 農道その他これに類する公共の用に供する道であること。 二 令第144条の4第1項各号に掲げる基準に適合する道であること。 <p>2 令第144条の4第2項及び第3項の規定は、前項第2号に掲げる基準について準用する。</p> <p>3 法第43条第2項第1号の国土交通省令で定める建築物の用途及び規模に関する基準は、延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合にあっては、その延べ面積の合計）が200㎡以内の一戸建ての住宅であることとする。</p> <p>4 略</p>

表6：省令第10条の3第1項各号に該当する道の事例のイメージ	
第1号	農道その他これに類する公共の用に供する道であること。
<p>（認定基準1適用のイメージ）</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">法に規定する道路</div> <div style="margin-left: 20px;">  </div> <div style="margin-left: 20px;"> <p>→臨港道路、水道道、教育委員会道路、河川管理用通路等</p> <p>→道路位置指定申請受理済（形態整備済に限る。）</p> <p>→道路変更申請書受理済</p> <p>→臨港地区内の道（基準時に建築物の敷地として使用されているものに限る。関係権利者の誓約が必要）</p> </div> </div> <p style="text-align: center;">※認定に係る建築物は延べ面積が200㎡以内の一戸建ての住宅</p>	
第2号	令第144条の4第1項各号に掲げる基準に適合する道であること。
<p>（認定基準2適用のイメージ）</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">法に規定する道路</div> <div style="margin-left: 20px;">  </div> <div style="margin-left: 20px;"> <p>→位置指定道路の基準に適合する道 （関係権利者の承諾が必要）</p> </div> </div> <p style="text-align: center;">※認定に係る建築物は延べ面積が200㎡以内の一戸建ての住宅</p>	