

法第43条第2項第1号 の認定の手引き

本手引きは、建築基準法第43条第2項第1号の規定による認定に係る手続き等を明確にし、事務の迅速かつ適切な処理を図ることを目的とします。

ここに記した措置、手続、様式、その他の事項については、関係法令等の参照部分を除き、標準的な処理を示したものです。実際の運用にあたっては、地域性、緊急性、社会的影響、過去の経緯、現場の状況、今後の見込み等個々の状況を勘案し、柔軟に対応できるものとします。

平成31年3月25日

目次

- 1 認定制度と事務処理
- 2 認定手続フロー
- 3 基準の解説
- 4 事前相談、事前協議について
- 5 関係法令等
- 6 法第43条第2項第1号の規定による認定関係 Q&A
- 7 法第43条第2項第1号の規定による認定関係（行政用）
- 8 国が実施したパブリックコメントの結果（Q&A）

1 認定制度と事務処理

○ 法第 43 条の許認可制度について

道路がないところに建築物が立ち並ぶことは、建築物の利用が困難であるとともに、災害時の避難や消防活動に大きな支障をきたすこととなるために、建築基準法（以下「法」といいます。）では第 43 条第 1 項により、「建築物の敷地は、道路に 2 m 以上接しなければならない」こととしています。

法上の道路は、第 42 条に定義されており、敷地が法で規定する道路に接していない建築物は原則建築できませんが、法に定義される道路に接していなくても、その敷地の周囲に広い空地がある建築物などについては、通常、敷地が道路に接することにより確保されるのと同様の安全性が確保される場合は建築が認められます。

法第 43 条第 2 項では、

- ・第 1 号「その敷地が幅員四メートル以上の道（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。）に二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」
- ・第 2 号「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、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」

について建築することができることとなっています。

なお、名張市内では、第 1 号は市が認定、第 2 号は市を經由して県（伊賀建設事務所）が許可します。第 1 号の国が定める基準に該当せず市で認定できない場合でも、県の許可にかかる基準（包括同意基準）に該当するなどの場合は許可ができます。（認定と許可の両方の基準に該当する場合は、認定又は許可どちらでも可能です）。

参照：法第 43 条 2 項各号

○ 許認可の運用の基本的な考え方について

建築物の敷地と道路の関係は、法第 42 条に定義される道路に 2 m 以上接することが基本であり、法第 43 条第 2 項の許認可はあくまでも例外的に適用されるものであることから、県、市、関係行政機関等との連携、個々の建築の相談者及び地元の協力等により、法に定義される道路にしていくことを前提として関係者の調整を図る必要があります。

○ 法による認定について

法第 43 条第 2 項第 1 号の規定による認定の基準については、建築基準法施行規則（以下「施行規則」といいます。）第 10 条の 3 第 1 項から 3 項に規定されています。

また、その主旨は平成 30 年 9 月 21 日付け国土交通省「建築基準法の一部を改正する法令等の施行について（技術的助言）」に解説されています。

参照： 施行規則第 10 条の 3
国土交通省技術的助言

○ 事前相談から認定までの基本的な流れについて

(1) 申請者からの事前相談、事前協議

前面道路の取り扱いについては、まず市窓口への事前相談により法第 42 条に定義される道路に該当するか否か判断を行います。道路に該当しない場合は、許可等により建築できる可能性があるか否か判断します。法第 43 条第 2 項第 1 号の認定については市窓口、法第 43 条第 2 項第 2 号の許可については県窓口への事前相談により、相談者が持参した資料、県及び市にある資料、相談者への聞き取り、現地調査等により検討します。

事前相談の結果、認定の可能性があると判断される場合は、関係機関との協議や所有者・管理者の承諾の見込みを調査し、申請に必要な書類をそろえて事前協議を行います。

参照：事前協議について(P.10)

(2) 認定申請

認定申請書は、下記により市の都市計画室へ提出してください。

- ① 申請手数料 27,000円（窓口で帳票を発行後、庁内市金庫にて支払い。）
- ② 提出部数 2部（正1部、副1部） ※副は申請者控え用です。
- ③ 提出書類
 - ・認定申請書（施行規則第 48 号様式）
 - ・管理する公官庁との協議経過書（第 1 号様式）
 - ・省令第 10 条の 4 の 2 第 2 項の承諾書（第 2 号様式）
及び印鑑登録証明書
 - ・名張市建築基準法施行細則第 15 条の 4 に定める図書及び書面
 - ・委任状
 - ・その他認定要件等を確認するために必要な書類

(3) 認定事務

事前相談、事前協議を経た後、申請者に認定申請書の提出を指示し、当該申請の審査を行います。認定できると認められる場合は、認定通知書を発行します。

(4) 確認申請

確認申請は、認定通知書が交付された後、確認申請書に認定番号を記入し、正本に認定通知書の写しを、副本に認定通知書の原本を添付して提出してください。

○ 建蔽率、容積率、高さ制限等について

法第 43 条第 2 項第 1 号の認定では、国土交通省が定める基準に適合することのほか、「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」ことを審査する必要があります。

この判断としては、国土交通省の技術的助言（平成 30 年 9 月 21 日付け国住指第 2075 号、国住街第 188 号）で、「避難及び通行の安全性、道路に接することを前提とした建築規制である前面道路幅員容積率規制や道路斜線制限が適用されないことに伴う総合的な市街地の環境への影響等について、これまで行ってきた許可における判断も踏まえて行うこと。」とされています。このことから、同号の認定を行う場合には、道路に接する敷地と同様に、認定に係る建築物の敷地が接する道を前面道路とみなし、法第 3 章の規定に適合することを要件とします。

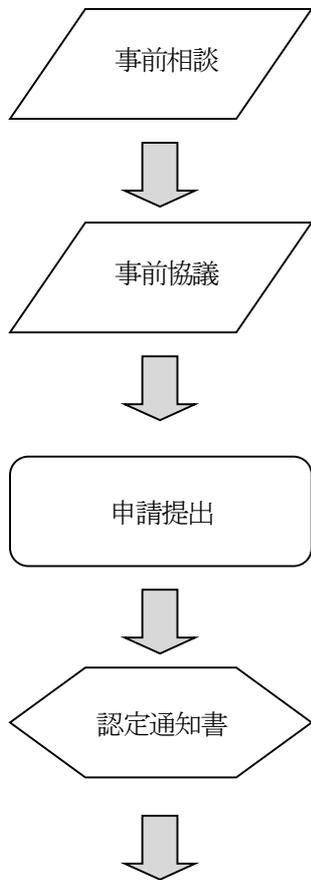
○ 道路位置指定の基準への適合について

施行規則第 10 条の 3 第 1 項第 2 号（道路位置指定道路の指定基準に適合する場合）の運用について、制度の趣旨を考えると、建築物を建築するために道を築造しようとする場合は、法第 42 条第 1 項第 5 号の規定に基づく道路の位置の指定等により法上の道路とすることが原則ですが、位置指定道路の基準に適合する者の、当該道を道路とすることについて土地の所有者等の同意が取れない場合には、認定制度を活用することが考えられます（技術的助言及びパブリックコメントの国の回答より）。

既存道路の場合、位置指定道路の指定基準に適合するかどうかは、事前相談により、「名張市道路位置の指定基準」第 2 条第 2 項に規定する図書のうち、必要な図書を提出し、市が現地調査等を行ったうえで認定の可否を判断します。

2 認定手続フロー

標準的な手続の流れを以下に図示します。



認定の見込み等を相談します。

認定基準に適合しない場合は、その旨回答します（県の許可の可能性のある場合は、県に相談するようご案内します。）。

必要書類や、関係課への協議を行います。

公官庁の協議や所有者等者の承諾が必要な場合は事前に承諾の見込み等についても調査します。

また、必要に応じて消防にも確認します。

都市計画室 建築指導係の窓口へ申請書を提出します。

申請書・添付図書のほか、申請手数料 2 万 7 千円を持参してください。

審査を行った結果、支障なければ、決裁、関係課への合議を行ったうえで、認定通知書を発行し、副本を添えて申請者（代理者）に交付します。

建築確認申請に添付して確認申請書を提出

【法第 43 条第 2 項第 1 号該当】

◆ 敷地が公共の用に供する農道等（幅員 4 m 以上のものに限る。）に 2 m 以上接すること。

1 認定要件

次の各項を満たすもの。

- (1) 敷地が、幅員 4 m 以上の次のいずれかの道（以下「農道等」という。）に 2 m 以上接するもの。
 - (ア) 農道整備事業による農道、土地改良事業による道、河川若しくは海岸の管理用道路、又は国、地方公共団体その他これらに類するものが維持管理する道
 - (イ) 位置指定道路の基準（「名張市道路位置の指定基準」参照）に適合する道
- (2) 一戸建ての住宅で、敷地内の建築物の床面積の合計が 200 平方メートル以下であるもの。
- (3) 農道等を申請者その他の関係者が道を将来にわたって通行することや必要な維持管理をすることについて、当該農道等の所有者等と協議が整い、支障がないと認められるもの。
- (4) 当該農道等を前面道路とみなし、法第 3 章の規定に適合するもの。
- (5) 当該公共の用に供する農道等の管理者との協議のうえ定められた事項を厳守するもの。

2 添付書類

施行細則第 15 条の 4 で規定する添付書類

- (1) 認定を受けようとする道の敷地となる土地の公図の写し及び登記に関する全部事項証明書
- (2) 省令第 1 条の 3 第 1 項の付近見取図、配置図、各階平面図、立面図及び断面図
- (3) 公共の用に供する農道等（省令第 10 条の 3 第 1 項第一号）で、国、地方公共団体その他これに類する者が管理者である場合は、協議経過書（第 1 号様式）
- (4) 省令第 10 条の 3 第 1 項第二号に適合する道として申請する場合
 - ・「名張市道路位置の指定基準」第 2 条に規定する図書
 - ・省令第 10 条の 4 の 2 第 2 項の規定による次の①及び②に該当する全ての者の承諾書。なお、承諾書には印鑑登録された印を押印し、印鑑登録証明書（申請時から 3 ヶ月以内のもの）を添付すること（施行細則第 15 条の 4 第 1 項第 4 号）。（国、地方公共団体等が管理する場合は印鑑登録証明書は不要）
 - ①申請にかかる道の敷地となる土地の所有者及びその土地に関して権利を有する者（第 2 号様式）
 - ②申請にかかる道を令第 144 条の 4 第 1 項及び第 2 項に規定する基準に適合するように管理する者（第 2 号様式）
- (5) 委任状
- (6) その他認定要件等を確認するために必要な書類

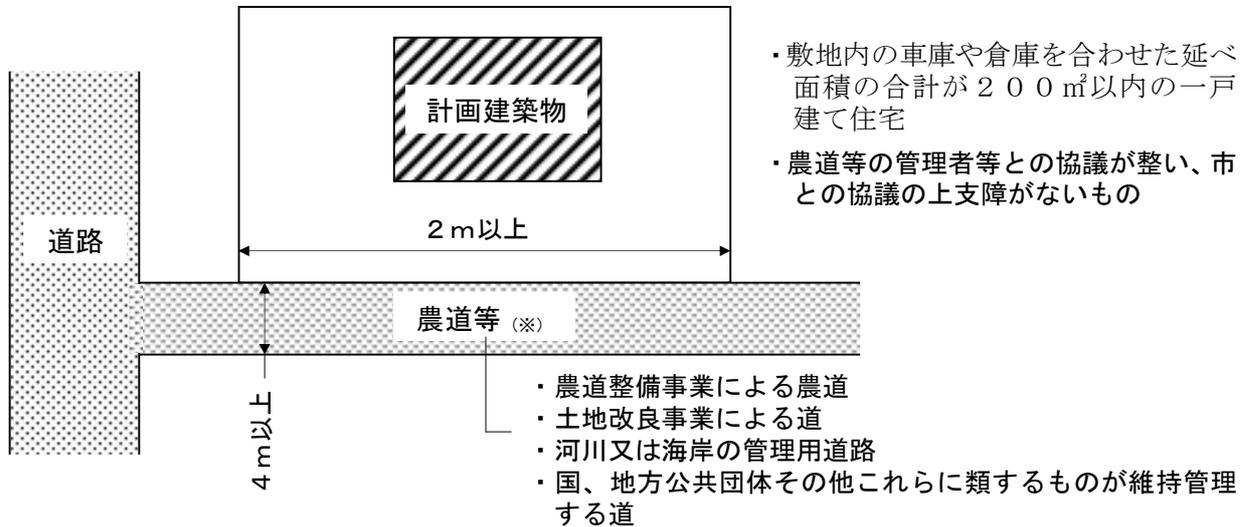
※ 申請には申請手数料（27,000 円。現金納付）が必要です。

3 基準の解説

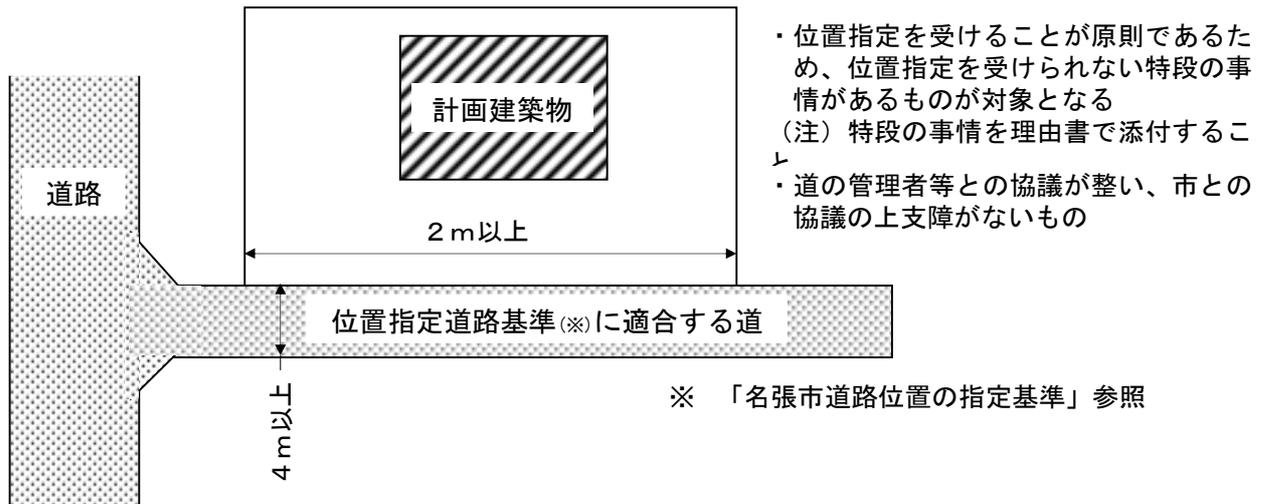
【法第 43 条第 2 項第 1 号】

◆ 敷地が公共の用に供する農道等（幅員 4 m 以上のものに限る。）に 2 m 以上接すること

● 公共の用に供する農道等に接する敷地に計画する建築物



● 道路位置指定基準に適合する道に接する敷地に計画する建築物



添付書類	(1) 道の敷地となる土地の公図の写し及び登記に関する全部事項証明書
	(2) 省令第 1 条の 3 第 1 項の付近見取図、配置図、各階平面図、立面図及び断面図
	(4) 省令第 10 条の 3 第 1 項第一号に該当し、国、地方公共団体その他これに類する者が管理者である土地である場合は、協議経過書（第 1 号様式）
	(3) 位置指定基準に適合する道として申請する場合、「名張市道路位置の指定基準」第 2 条に規定する図書及び所有者、権利者、管理者の承諾書、印鑑登録証明書（3 か月以内。）（国、地方公共団体等が管理する場合は印鑑登録証明書は不要）（第 2 号様式）
	(5) 委任状
	(6) その他認定要件等を確認するために必要な書類
要件	(1) 延べ面積の合計が 200 m ² 以内の一戸建て住宅であること。
	(2) 当該農道等を前面道路とみなし、法第 3 章の規定に適合すること。
	(3) 公共の用に供する農道等の管理者との協議のうえ、定められた事項を厳守すること。

第 1 号様式

建築基準法第 43 条第 2 項第 1 号の規定による認定申請に係る管理者との協議経過書

建築基準法第 43 条第 2 項第 1 号の認定申請をするにあたり管理者等との協議を行った結果は、下記の通りです。

平成 年 月 日

申請地番：

申請者 住所
氏名

管理者 住所
氏名

管理者	協議事項	回答（誓約）

上記の回答（誓約）については厳守します。

申請者署名 _____ (印)

4 事前相談、事前協議について

(1) 事前相談

道路判定、認定の見込み等を検討するため、道路調査願いに必要事項を記入のうえ、次のような書類を添えて相談します。（道路調査願い）

- ・付近見取り図
- ・公図、所有者のわかる全部事項証明書の写し
- ・現地の写真
- ・道路位置指定基準に適合する道（規則第 10 条の 3 第 1 項第 2 号）についての認定の場合は、幅員やすみ切りの寸法・勾配、設置されている排水施設の構造など、認定基準に適合していることが分かる図面一式（原則「名張市道路位置の指定基準」第 2 条に規定する図書）
- ・その他参考になるもの
- ・なお、相談の時点では、管理者の承諾書等の添付は不要ですが、承諾を得られることが認定の前提条件であるため、予め承諾の見込みを相談しておく。

市は、関係機関への問い合わせや既存資料の調査、現地調査などを行いながら検討し、認定基準への適合の可能性がある場合はその旨回答します。（認定の可能性がない場合であっても、県の許可の可能性のある場合は、県に相談するようご案内する場合があります。）。

(2) 事前協議

本申請に先立ち、関係機関との協議経過書や管理者の承諾書等とともに、認定申請の提出書類をそろえ、都市計画室建築指導係と事前協議を行って下さい。

- ・付近見取り図：1/2500 の都市計画図とします（申請地、対象空地、空地が接する道路（道路種別）を色分け等により明示）。
- ・配置図 確認申請に明示すべき事項に加え、空地については、接続する建築基準法の道路までの幅員、設置されている構造物等を図面に記入する。なお、道の部分は「道路」ではなく「空地」であるため、「法第43条第2項第1号による空地」や「空地境界線」「官民境界線」などの用語を用いる。
- ・平面図、立面図、断面図：確認申請に明示すべき事項を記入。この場合、空地を道路とみなし、法第 3 章への適合性にかかる明示も行う。
- ・委任状
- ・公共の用に供する農道等（省令第 10 条の 3 第 1 項第一号）で、国、地方公共団体その他これに類する者が管理者である場合は、協議経過書（第 1 号様式）
- ・省令第 10 条の 3 第 1 項第二号に適合する道として申請する場合
 - (1) 「名張市道路位置の指定基準」第 2 条に規定する図書
 - (2) 省令第 10 条の 4 の 2 第 2 項の規定による次の①及び②に該当する全ての者の承諾書。なお、承諾書には印鑑登録された印を押印し、印鑑登録証明書（申請時から 3 ヶ月以内のもの）を添付すること（法施行細則第 15 条の 4 第 1 項第 4 号）。
（国、地方公共団体等が管理する場合は印鑑登録証明書は不要）
- ①申請にかかる道の敷地となる土地の所有者及びその土地に関して権利を有する

者（第 2 号様式）

②申請にかかる道を令第 144 条の 4 第 1 項及び第 2 項に規定する基準に適合するよう
に管理する者（第 2 号様式）

- ・当該農道等及び敷地の現況写真
- ・その他認定要件等を確認するために必要な書類

5 関係法令等

建築基準法

(敷地等と道路との関係)

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。

- 一 自動車のみの交通の用に供する道路
- 二 地区計画の区域(地区整備計画が定められている区域のうち都市計画法第 12 条の 11 の規定により建築物その他の工作物の敷地として併せて利用すべき区域として定められている区域に限る。)内の道路

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。

- 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
- 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

建築基準法施行規則

(敷地と道路との関係の特例の基準)

第 10 条の 3 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、次の各号のいずれかに掲げるものとする。

- 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。

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。

3 法第 43 条第 2 項第一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(同一敷地内に二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 平方メートル以内の一戸建ての住宅であることとする。

(認定申請書及び認定通知書の様式)

第 10 条の 4 の 2 法第 43 条第 2 項第一号、(略)による認定を申請しようとする者は、別記第四十八号様式による申請書の正本及び副本に、それぞれ、特定行政庁が規則で定め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。

2 法第 43 条第 2 項第一号の規定による認定の申請をしようとする場合(当該認定に係る道が第 10 条の 3 第 1 項第一号に掲げる基準に適合する場合を除く。)においては、前項に定めるもののほか、申請者その他の関係者が当該道を将来にわたって通行することについての、当該道の敷地となる土地の所有者及びその土地に関して権利を有する者並びに当該道を同条第 1 項第二号及び同条第 2 項において準用する令第 144 条の 4 第 2 項に規定する基準に適合するように管理する者の承諾書を申請書に添えるものとする。

名張市建築基準法施行細則

(建築物の敷地と道路との関係における建築物の認定申請に係る添付図書又は書面)

第15条の4 法第43条第2項第1号の規定による認定を受けようとする者は、省令第10条の4の2第1項に規定する認定申請書の正本及び副本に、第1号から第3号まで及び第5号に掲げる図書又は書面(省令第10条の4の2第2項に規定する場合にあっては、当該図書又は書面及び第4号に掲げる書面)を添えて市長に提出しなければならない。

- (1) 当該認定を受けようとする建築物に係る法第43条第2項第1号に規定する道の敷地となる土地の不動産登記法第14条第1項の地図の写し及び登記に関する全部事項証明書
- (2) 省令第1条の3第1項の表1に規定する付近見取図、配置図、各階平面図、立面図及び断面図
- (3) 省令第10条の3第1項各号に掲げる基準に適合することの確認に必要な図書
- (4) 次項の承諾書(同項に規定する場合にあっては、当該承諾書及び同項の規定により押印された印章に係る印鑑登録証明書)
- (5) その他市長が必要と認める図書又は書面

2 省令第10条の4の2第2項に規定する承諾書には、国の機関の長等以外の者が承諾する場合にあっては、印鑑登録をしている印章により押印しなければならない。

通 達 (局長)

建設省住指発第 201 号、建設省住街発第 48 号
平成 11 年 4 月 28 日

都道府県知事宛て

建設省住宅局長

建築基準法の一部を改正する法律の一部の施行について

第 4 接道義務の特例等の許可化について

(法第 43 条第 1 項ただし書、第 44 条第 1 項第 2 号及び第 53 条第 4 項第 3 号並びに施行規則第 10 条の 2 関係)

従来、建築確認の際に建築主事により判断されていた特例・例外的扱いのうち、接道義務の特例(法第 43 条第 1 項ただし書)、道路内建築制限の特例(法第 44 条第 1 項第 2 号)及び建ぺい率制限の特例(法第 53 条第 4 項第 3 号)については、特定行政庁の許可を要するものとして再構成することとした。

今回の許可化の趣旨は、改正法により、建築確認検査事務が民間開放されたことに伴い、民間機関が実施する建築確認検査事務は技術的な基準への適合性について判断可能なものに限定し、一定の裁量を伴う審査・判断を要するものについては、その判断の公平性・客観性を担保するため、行政が一義的に判断することとしたものである。

このうち、法第 43 条第 1 項ただし書の規定による許可については、処分の判断基準の事前明示性を図るため、施行規則により基準を定めたところであるが、その運用については別紙 3 の「建築基準法第 43 条第 1 項ただし書の規定による許可の運用指針」のとおり定めたので、これを踏まえ、適切な運用を図られたい。

通 達 (課長)建設省住指発第 202 号
平成 11 年 4 月 28 日

都道府県建築主務部長宛て

建設省住宅局建築指導課長
建築基準法の一部を改正する法律の一部の施行について

別紙 3

建築基準法第 43 条第 1 項ただし書きの規定による許可の運用指針

- 1 建築基準法上（以下「法」という。）第 43 条第 1 項ただし書きの規定による許可は、接道義務の特例許可であることから、避難及び通行の安全性、道路に接することを前提とした建築規制である前面道路幅員容積率制限や道路斜線制限が適用されないことに伴う総合的な市街地の環境への影響について、建築物の用途、規模、位置及び構造等を勘案し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないかどうかを審査する必要があるものであること。
- 2 当該許可に当たっては、建築物又はその敷地が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものとするための条件その他必要な条件を付することができること。
- 3 建築物の敷地は、法第 42 条に規定する道路（以下「道路」という。）に 2 メートル以上接することが原則であり、当該許可はあくまでも例外的に適用されるべきものであること。
- 4 当該許可に当たっては、建築審査会の同意を得ることが必要であるが、建築審査会の効率的な運営や開催回数の増加等を行うことにより迅速な事務処理に努めること。
- 5 建築基準法施行規則第 10 条の 2 の許可基準は、許可の審査の前提要件として、法第 43 条第 1 項本文に適合することにより確保されている市街地の環境と同等の水準が確保されていることを基本として定めたものである。具体的には、「道路」に代えて将来にわたって安定的に利用することができる空地に接すること、また、「2 メートル以上接する」ことに代えて建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ有効に接することとして、これを類型化して規定するものであり、各基準ごとの考え方は以下のとおりである。

(1) 「その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有すること」

建築物の敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地があるものについては、道路に直接接しない場合であっても、当該空地が、避難及び通行の安全、延焼の防止等の防火、日照、採光、通風等の衛生等の確保の観点から、道路と同等の機能を有することに鑑み基準とするものである。この場合、当該空地は安定的・日常的に利用可能な状況にある空地をいい、建築物の敷地が少なくとも 2 メートル以上の長さをもって当該空地に接するものとする。

(2) 「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

限る。)に2メートル以上接すること」

農道、港湾道路等は、一般住民の通行等の用に供することを目的とされているものでは

ないが、その状況から道路と同等の機能を有するものについては、接道義務の特例許可の対象として扱うことができることに鑑み基準とするものである。

(3)「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こと」

当該基準は、(1)及び(2)の定型的類型に該当しないものについて、一般的にその性能を規定し基準とするものであり、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないことを個別に総合的な観点から審査・判断するものとする。なお、具体的には、(2)に該当しない農道等の通路がある場合のほか、道路と敷地との間にある河川等に橋などが設けられている場合などを含み得るものとする。

この場合、建築物と道路の間には、道路に代わる空地である通路が確保されることが必要となるが、審査にあたっては以下の点に留意されたい。

- ・当該通路が、現状のみならず、将来にわたって安定的に利用できるものかどうかについて、土地の所有状況、占用許可等を勘案して、総合的に判断すること。
- ・通路の幅員は4メートル以上、また、敷地は2メートル以上の長さで通路に接することを原則とするが、建築物の用途、規模、位置及び構造等建築計画の内容や周囲の状況を審査した上で、同項本文の規定に適合することにより確保されている市街地の環境と同等の水準が確保されると認められる場合には、これによらないことができること。
- ・なお、当該基準の適用については、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における建築物と道路に関する審査の際の考え方との整合性をもって適切に運用すること。

技術的助言（局長）

国住指第2074号、国住街第187号
平成30年9月21日

各都道府県知事 殿

国土交通省住宅局長

建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（技術的助言）

建築基準法の一部を改正する法律（平成30年法律第67号。以下「改正法」という。）が平成30年6月27日に公布され、その一部については同年9月25日から施行されることとなった。

また、建築基準法の一部を改正する法律の一部の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令（平成30年政令第255号）並びに建築基準法施行規則及び建築基準法に基づく指定建築基準適合判定資格者検定機関等に関する省令の一部を改正する省令（平成30年国土交通省令第69号）につ

いても、同年9月25日から施行されることとなった。

については、今回施行される改正法等による改正後の建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）及び建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号。）の運用について、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として、下記のとおり通知するので、その運用に遺憾なきようお願いする。

(略)

記

(略)

第2 接道規制の適用除外に係る手続の合理化（法第43条第2項関係）

接道規制に係る改正前の法第43条第1項の規定に基づく許可の実績が一定程度蓄積していること等を踏まえ、これまで同項の規定に基づき建築審査会の同意を得て許可の対象としていたもののうち、一定の要件を満たすものについては、手続を合理化し、認定の対象とすることとした。

具体的には、その敷地が幅員4メートル以上の農道その他これに類する公共の用に供する道又は令第144条の4第1項各号に掲げる基準に適合する道に2メートル以上接する延べ面積（同一敷地内に二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平方メートル以内の一戸建ての住宅であって、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については、接道規制の適用を除外することとし、この場合には、建築審査会の同意は要しないこととした。

なお、建築審査会が置かれていない限定特定行政庁の管内の建築物については、建築審査会の同意が必要であったことから、都道府県知事が当該許可に係る事務を行っていたところ。今般創設する認定に係る事務は、他の認定に係る事務と同様に、建築審査会が置かれていない限定特定行政庁についても自らが行うこととなるので留意すること。

(以下略)

技術的助言（課長）

国住指第2075号、国住街第188号
平成30年9月21日

各都道府県 建築行政主務部長 殿

国土交通省 住宅局 建築指導課長、市街地建築課長

建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（技術的助言）

建築基準法の一部を改正する法律（平成30年法律第67号。以下「改正法」という。）、建築基準法の一部を改正する法律の一部の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令（平成30年政令第255号）並びに建築基準法施行規則及び建築基準法に基づく指定建築基準適合判定資格者検定機関等に関する省令の一部を改正する省令（平成30年国土交通省令第69号）の施行については、「建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（技術的助言）」（平成30年9月21日付け国住指第2074号、国住街第187号）により、国土交通省住宅局長から各都道府県知事あて通知されたところである。

今回施行される改正法等による改正後の建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」とい

う。) 、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)及び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。)の運用に係る細目について、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として、下記のとおり通知するので、その運用に遺憾なきようお願いする。

(略)

記

第1 (略)

第2 接道規制の適用除外に係る手続の合理化(法第43条第2項関係)

1 認定制度について

(1) 法上の道路との関係等

今般創設する接道規制に係る認定(第2において「認定」という。)に係る事務は、例外的に適用されるべきとしている接道規制に係る許可(第2において「許可」という。)において対象としてきたもののうち、一定の要件を満たすものについて、手続を合理化することを目的とするものである。

そのため、建築物を建築するために道を築造しようとする場合は、今後も引き続き、法第42条第1項第5号の規定に基づく位置の指定(以下「道路の位置の指定」という。)をすること等により、法上の道路とすることを原則とすること。

また、特定行政庁が、認定をするに当たり、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないかどうかを審査する際の判断については、避難及び通行の安全性、道路に接することを前提とした建築規制である前面道路幅員容積率規制や道路斜線制限が適用されないことに伴う総合的な市街地の環境への影響等について、これまで行ってきた許可における判断も踏まえて行うこと。

なお、建築審査会が置かれていない限定特定行政庁の管内の建築物については、これまで都道府県知事が許可に係る事務を行っていたことに鑑み、当該限定特定行政庁は、特定行政庁たる都道府県知事と法第43条第2項の規定に係る運用について必要な調整を行うこと。

(2) 対象となる道

規則第10条の3第1項第1号に規定する「農道その他これに類する公共の用に供する道」は、従前より許可の対象としている「農道その他これに類する公共の用に供する道」と同様に、農道や港湾道路等が該当し、その状況から法上の道路と同等の機能を有するものについては、認定の対象として扱うことができる。

(3) 対象となる用途

規則第10条の3第3項に規定する「一戸建ての住宅」は、一戸建てのいわゆる専用住宅のことをいい、用途上不可分である附属建築物は含まれるが、事務所や店舗等の用途を兼ねている住宅は該当しない。

また、認定を受けた建築物を一戸建ての住宅以外の用途に変更する場合には、認定の要件に適合しないものとして、許可を得る必要があるので留意すること。

(4) 土地の所有者等の承諾等

令第144条の4第1項各号に掲げる基準(以下「位置指定道路の基準」という。)に適合する道に接する建築物について認定をする場合には、当該道が適正に管理されるよう、当該道の敷地となる土地の所有者等のほか、位置指定道路の基準に適合するように管理する者から

も承諾を得ることとした。

また、同様の状況を勘案し、道路の位置の指定をする際にも、位置指定道路の基準に適合するように管理する者の承諾を得ることとした。

なお、法上の道路が担っている種々の機能の保持を図るとともに、接道義務を満たさない敷地の発生を防止することの観点等から、法第44条や法第45条の規定については、今後も引き続き、適切な運用を図ること。

2 許可制度について

認定制度の創設に伴い、許可については、その規定を法第43条第2項第2号に移行したところであるが、規定の内容自体は変更していないことから、その運用についてはこれまでと同様にすること。また、改正法の施行前に取得した許可については、改正法の施行後も引き続き効力を有する。

なお、改正法の施行前に許可の申請があり、施行日をまたいでその審査が行われている場合等にあつては、認定の対象となるものであつても、規則第10条の3第4項の規定で定める基準に適合し、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と認めて建築審査会の同意を得た場合には、許可して差し支えない。

3 河川等を介して法上の道路に接する敷地の扱いについて

法上の道路と建築物の敷地との間にある河川や水路等（公共団体等が所有又は管理するものに限る。）に橋や蓋等が設けられている部分であつて、当該部分が一般通行の用に供されている場合は、法上の道路と当該部分を合わせて規則第10条の3第1項第1号又は第4項第2号に規定する「農道その他これに類する公共の用に供する道」として扱い、認定又は許可の対象として差し支えない。

(以下略)

6 法第43条第2項第1号の規定による認定関係 Q&A

★Q 番号は比較できるように、県の現 43 マニュアルのままです。

1 認定に係る事務手続き等について

■Q. 1-1 認定申請書の提出部数は何部必要か。

A. 1-1 正1部(市保管)、副1部(申請者)の計2部を提出してください。

■Q. 1-2 認定申請における配置図等に、建築基準法(以下「法」という。)第43条第2項第1号ただし書による空地(以下「空地(通路)」という。)や空地(通路)との境界線はどのような記載をすればよいか。

A. 1-2 空地(通路)は「法第43条第2項第1号による空地」とし、空地(通路)の境界線は「空地境界線」又は「官民境界線」と明示してください。

また、空地(通路)の接続先の法上の道路には法第42条の道路種別を明示してください。

■Q. 1-3 空地(通路)に係る公図の写しや登記事項証明書は、どの範囲まで添付を要するのか。

A. 1-3 公図は、原則として、空地(通路)とする全ての範囲を添付してください。

ただし、広域農道等で、空地(通路)とする全ての範囲を明示することが申請者にとって大きな負担となる場合や袋路状通路の場合は、市と協議の上、法上の道路から敷地前面までとするなど範囲を限定することができます。

■Q. 1-4 公図の写し等は、法務局で閲覧した図書でよいか。

A. 1-4 公図の写し及び登記事項証明書は、土地の登記等を証する書類として必要であることから、認定申請の正本において、それらは登記官の押印(電子押印)があり、かつ、地紋紙に印字された原本の添付が必要です。なお、登記情報提供サービスを利用してオンラインにより閲覧した図面を出力したものは認められません。

■Q. 1-5 認定要件である法第3章の規定に適合することを明示する図面を添付する必要はないか。

A. 1-5 法第3章の規定に適合することは、認定要件になるため、以下のうち関係する図書を添付してください。

- ・敷地面積求積図
- ・延べ面積求積図
- ・建築面積求積図
- ・用途地域・外壁後退・準防火地域の規制に関する図書
- ・絶対高さ・道路斜線・隣地斜線・北側斜線に関する図書
- ・日影図 等

2 確認申請図書の記載方法等について

■Q. 2-1 確認申請及び建築計画概要書の配置図等において、法第43条第2項第1号の認定を受けた空地(通路)や空地(通路)との境界線はどのような記載をすればよいか。

A. 2-1 空地(通路)部分には、「法第43条第2項第1号による空地」である旨記載し、「認定年月日」と「認定番号」を併せて記載するとともに、空地(通路)の境界線は「空地境界線」又は「官民境界

線」と明示してください。

また、空地(通路)の接続先の法上の道路には、法第42条の道路種別を明示してください。

3 許可要件等について

■Q. 3-2 省令第10条の3第1項第1号該当(公共の)等における空地(通路)の管理者との維持管理・通行等についての協議はいつ行うのか。

A. 3-2 空地(通路)の管理者等と協議が整い、支障がないと認められることが認定要件のひとつであることから、認定申請前に協議を行い、協議経過書(第2号様式)を予め作成した上で添付してください。(事前相談の段階では添付は不要ですが、予め管理者等と相談しておくことが望ましい。)

■Q. 3-2 敷地の前は4mあるが、その他の部分に4mを切るところがある場合、法の本文の4m以上に該当するか。

A. 3-2 接続先の建築基準法の道路から認定に係る建築物の敷地前面までの空地(通路)の部分については、全ての部分において4m以上でなければならない。(道路から敷地前面以外の部分で4mを切る部分があったとしても支障ない。)

4 その他

■Q. 4-1 法第43条第2項第1号の認定申請を不動産業者等が行い、その後、確認申請を個人が行うことができるか。

A. 4-1 当該認定は、都市計画法による開発認定とは異なり、敷地にではなく、その敷地に立つ建築物に対して行うものです。よって、原則として建築行為を行う建築確認申請の申請者が、建築物の内容を確定してから認定申請を行うべきものであり、不動産業者等が土地に対して事前に法第43条第2項第1号の認定を得て土地の売買を行う性質のものではありません。

7 法第43条第2項第1号の規定による認定関係 Q&A(行政用)

1 事前協議について

2 認定に係る事務手続き等について

■Q. 2-1 消防同意は必要か。

A. 2-1 認定は建築基準法(以下「法」という。)第93条の許可又は確認には該当しないため、消防同意は不要である。(法第43条第2項第2号の許可(県許可)については必要。)

なお、法律的には不要であるが、消防・防火等上支障があるか等については、事前に消防署に確認しておくことが望ましい。

■Q. 2-2 認定後の工事完了前に、建築計画が変更となった場合、再度の認定を要するか。

A. 2-2 建築主(認定申請者)との協議の上、用途変更、延べ面積の増加、敷地面積の増加等により、法第43条第2項第1号による空地(以下「空地(通路)」という。)にかかる交通上、安全上、防火上及び衛生上の負荷が増加すると認められる場合や従前の計画と同一性がない場合は、原則として再度の認定を要する。

なお、200㎡を超えるなど省令に規定する認定基準に適合しないものとする場合は、認定はできないため、申請を取り下げる必要がある。この場合、法第43条第2項第2号の許可が可能であれば、改めて県(市経由)に許可申請を行う。

再度の認定が不要の場合は、変更内容を正確に把握するため、原則として、建築主(認定申請者)に法12条第5項に基づく報告を求めるものとする。この場合、当初の認定申請に添付した空地(通路)の所有者や管理者等の承諾書について、承諾の事実に変更がないことも含めて報告すること(次Qも参考)。

(参考)

<再度の認定を要する例>

- 敷地面積が認定時から50%以上増加する場合
- 敷地形状の変更等により、空地に接する長さを認定時から50%以上変更する場合
- 建築棟数が増加する場合

上記にあてはまらない場合でも、空地の利用方法及び内容その他認定要件について変更がある場合は認定を要する。

<再度の認定を要しない例>

- 建築物の配置を変更する場合
- 一戸建て住宅の延べ面積が増減する場合(ただし延べ面積が200㎡を超えると認定対象外)

■Q. 2-3 関係権利者の承諾を得た後の工事完了前に計画変更が生じ、承諾書の内容(建築物の計画)が変わった場合、再度の承諾が必要か。

A. 2-3 関係権利者の承諾は、法で求める認定要件の審査に必要であるため求めるものであり、認定にかかる法的な審査内容である交通上、安全上、防火上及び衛生上の観点から支障がない範囲の変更である場合、つまり、原則再認定を要しない場合は、再度の承諾は不要とすることができる。(ただし、12条報告で確認する。前Qも参考)

- Q. 2-4 過去に、当該私道の部分の関係権利者の承諾を得て、認定を受けたことがある建築物の敷地で、新たに建替・増築等を行うために認定申請を行う場合、再度の承諾は必要か。
- A. 2-4 過去に、当関係権利者の承諾を得て、認定を受けたことがある建築物の敷地において、新たに建替・増築等を行うために認定申請を行う場合は、省令で定める承諾書の添付が必要である。
- ※ 増築や建替え等の際、対象となる建築物が変更された場合の扱いについて特記がなければ、その都度承諾書の添付が必要となる（平成 30 年 9 月 7 日パブリックコメントの結果より）。対象となる建築物が変更された場合に承諾書が必要な範囲等の扱いを予め特記することも可能だが、その場合は誤解や祖語が生じないように、具体的かつ明確に記載する必要がある（明確に判断できない場合は再承諾を求める。）。

- Q. 2-5 認定申請書の正本の保存期限は何年か。

- A. 2-5 正本の保存は永年とする。

なお、認定は建築物に対するものであり、建築物が除却されれば不要と思われるが、建築物の存否に関わらず道に関する取扱いを示す資料として保存を要する。また、副本は添付図書も含めて確認申請の審査に必要な図書であり、確認申請の副本に原本を添付するよう指導する。

3 認定の要件等について

- Q. 3-8 省令第 10 条の 4 の 2 第 2 号の関係権利者等の承諾は私道の全長に対し必要か。

- A. 3-8 維持管理・通行等について支障がないか確認するため、法上の道路から敷地前面までの道の部分の関係権利者の承諾等を得るものとする。

- Q. 3-10 道の上下水道整備に関する市との協議経過書を添付する必要はないか。

- A. 3-10 敷地の排水については法第 19 条、給水、排水等の配管設備については建築基準法施行令第 129 条の 2 の 5 に関することであり、法第 43 条第 2 項第 1 号の規定による認定申請に上下水道整備に関する市との協議書を添付する必要はない。

- Q. 3-11 中心が 4m 未満の赤道で、両側が私有地により拡張されて 4m となっている場合など、公共が管理する土地以外の土地が含まれている場合も該当するか。

- A. 3-11 公共の用に供する 4m 以上の道には該当しない。

- Q. 3-13 認定されて建築した相当期間後に、空地（通路）の所有者等の都合により、建築確認申請の敷地とするなど、空地としての機能を失った場合は、認定済みの建築物はどうなるのか。

- A. 3-13 当該認定済みの建築物は道路がないため認定をとったのであるから、当該空地が空地としての機能を失った場合は、法第 43 条に適合しないこととなる。この場合、最悪の場合、認定の取り消し等を行うこともあり得るが、認定を取り消しても接道が確保されるわけではなく、法第 43 条違反となるので、まずは現状復旧や、道路までの延長敷地を確保するよう指導していく。

なお、認定の際には、申請者（代理者）に、道の所有者等が空地としての機能を損なう行為を行った場合は、法第 43 条違反になる旨を伝えるとともに、今後の建て替えや増築の際にも再び

承諾を得る必要があることなどを伝えることが望ましい。

■Q. 3-15 空地(通路)に接する建築物の敷地の数や利用人数が多い建築物等に応じた空地(通路)の要件等はないか。

A. 3-15 建築物の用途や規模に応じた空地(通路)の具体的な要件は省令で定める基準以外にはないが、もしも法 43 条第 2 項第 1 号の趣旨を考慮し、農道等の状況により通行が困難であるなど交通上、安全上、防火上及び衛生上支障があると認める場合があれば、認定できない。

■Q. 3-19 公有地の空地部分に擁壁や法面等がある場合の、幅員(4m以上)に含まれるか。

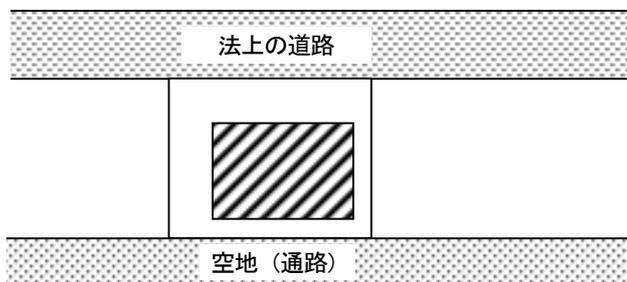
A. 3-19 空地の幅の取り方は、道路の扱いに準ずる。従って、原則として擁壁や法面等は含まない。

4 その他

■Q. 4-3 北側斜線や日影規制の適用に当たって空地(通路)は法上の道路に準じて扱うのか、隣地として扱うのか。

A. 4-3 将来、市道になった際に不適格になる建築物が生じないようにする必要がある。また、市道となる見込みの有る無しにかかわらず、空地(通路)は、交通上、安全上、防火上及び衛生上、法上の道路と同等であると認められるものであり、法上の道路と同様に扱うことで当該認定の趣旨が達成されることから、原則として法上の道路に準じて扱う。

なお、下図のような場合は法第 43 条第 2 項第 1 号の認定は必要ないので、空地(通路)に対する道路に準じた基準への適合は、必要に応じて行政指導で行うこととなる。



8 国が実施したパブリックコメントの結果 (Q & A) 抜粋

建築基準法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令案及び建築基準法施行規則の一部を改正する省令案並びに関係告示の改正案に関するパブリックコメントの結果概要

【既存不適格建築物に対する容積率規制の緩和に関するご意見】

No.	ご意見の概要	見解・対応等
24	農道等の公共の用に供する道については、位置指定道路の基準に適合する必要はないと考えて良いか。	貴見のとおりです。
25	幅員 4m以上の農道等は、なぜ位置指定道路の基準を満たさなくても認定の対象となるのか。	これまでの許可実績の蓄積等を踏まえ、幅員 4m以上の農道等については、一定の建築物を利用する上で避難及び通行の安全が確保することができると考えられることから、基準として位置付けたところです。
26	「位置指定道路の基準に適合する道」が将来不要になった場合、廃止手続きはあるのか。また、第 45 条のように廃止を制限することは可能か。	廃止の手続きは定めておりません。 また、認定の前提条件となる内容に変更が生じる場合は再度認定を受ける等により、法第 43 条に適合していただく必要があると考えます。
27	避難及び通行の安全上必要な道に関する基準について、農道等と位置指定道路基準を同等として考えた場合、後者の方が側溝、すみ切りの設置等があり、余りに格差が大きくなると思うので、前者(農道等)であっても位置指定道路と同等の整備又は態様がある場合に限りとした基準にすべきではないか。	認定にあたっては、避難及び通行の安全上必要な道に関する基準等に適合している場合であっても、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必要があります。 その上で、認定制度の対象となる「農道その他これに類する公共の用に供する道」は、これまで許可制度において対象としてきた規則第 10 条の 3 に規定する「農道その他これに類する公共の用に供する道」と同様に、農道や港湾道路等が該当し、その状況から法上の道路と同等の機能を有するものについては、認定制度の対象としても扱うことができることに鑑み基準としたものです。
28	避難及び通行の安全上必要な道に関する基準の①農道等の公共の用に供する道は、具体的にどの様な道が該当するのか示してほしい。 例えば、土地改良事業、農道整備事業、港湾事業、林道事業により築造された道、河川又は海岸の管理用の道、神社、寺院、学校等の参道又は進入路等の道、法 42 条の規定に該当しない既存の団地内で 4 メートル以上有している公共的な扱いの私道等は該当するのか。	なお、位置指定道路の基準については、地方公共団体が必要と認める場合には、条例で異なる基準を定めることができることとしております。
29	接道規制の適用除外に係る手続きの合理化について、現行の法第 43 条第 1 項許可で最も多いのが、水路管理者から水路占用許可を取って建築許可を取っているケースであり、特例許可の実績の蓄積が最も多く、水路占用許可を取れる構造物であれば安全性も確保出来ると考えられるため、こちらも限定特定行政庁で行う、法第 6 条第 1 項第 4 号に掲げる建築物の接道規制に係る特例認定に移行するのはいかがか。	敷地が水路等に掛けられた橋などを介して道路に接しているもののうち、一定の要件を満たすものについては、認定の対象とする方針ですが、具体的な考え方については、今後技術的助言でお示しする予定です。
30	位置指定道路の基準に適合する道とあるが、基準に適合するのであれば、法第 42 条第 1 項第 5 号の指定を受けるべきではないか。また、居住者のみが利用する道であれば、転回広場等は不要でも良いのではないかと(各宅地の駐車スペースを広場等として認めるなど)。	制度の趣旨を踏まえると、位置指定基準に適合する道については、位置指定を行うべきであると考えております。(位置指定道路の基準に適合しているものの、当該道を道路とすることについて土地の所有者等の同意が取れない場合には認定制度を活用することが考えられます。) また、転回広場等については、特定行政庁が

		周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認めた場合には不要であるほか、地方公共団体が必要と認める場合には、条例で異なる基準を定めることができることとしております。
31	規則第 10 条の 3 改正案で定める「道」は、令第 20 条の定義(都市計画区域又は準都市計画区域内においては、法第 42 条に規定する道路をいう。)と異なると考えてよいか。	貴見のとおりです。
32	建築基準法道路関係規定運用指針 2.4.(4)2 において、法 43 条第 1 項ただし書きの許可基準に該当する通路等を指定道路図に記載することが望ましいとの記載があるが、今回新設される認定対象の道についても同様に指定道路図に記載することが望ましいという扱いでよいか。	貴見のとおりです。
33	農道等の幅員は、敷地前面だけでなく、建築基準法上の道路に接続する部分からすべての範囲において幅員 4m 以上である必要があるのか。	貴見のとおりです。
34	避難及び通行の安全上必要な道に関する基準として、位置指定道路の基準に適合する道を位置付けた理由は何か。また、当該道について、法第 42 条第 1 項第 5 号の位置指定道路とは異なるため、建築基準法上の道路ではないとして一般公共の用に供しない道であることを告示する必要はないのか。	位置指定道路の基準に適合する道については、一定の建築物を利用する上で避難及び通行の安全が確保することができると考えられることから、基準として位置付けたところです。また、建築基準法上の道路でないものについては、これまでどおり告示をする必要はないと考えております。
35	省令の基準に適合している場合であっても、特定行政庁が乱開発防止の観点から認定をしないことは可能か。	特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障があると認める場合は、認定制度を活用できないこととなります。なお、制度の趣旨を踏まえると、位置指定基準に適合する道については、位置指定を行うべきであると考えております。(位置指定道路の基準に適合しているものの、当該道を道路とすることについて土地の所有者等の同意が取れない場合には認定制度を活用することが考えられます。)
36	「位置指定道路の基準に適合する道」については、条例で異なる基準を定めることができるがあるが、新たに条例に基準を定めなくても令第 144 条の 4 第 2 項の規定により定められた条例の基準を準用できるようにしていただきたい。	令第 144 条の 4 第 2 項の規定により定められた条例の基準を準用する場合は、地方公共団体の条例においてその旨を定めていただく必要があります。

【利用者が少数である建築物の用途及び規模に関する基準に関するご意見】

No.	ご意見の概要	見解・対応等
37	利用者が少数である建築物の用途及び規模に関する基準を、「延べ面積 200 ㎡以内の一戸建ての住宅」とした根拠をご教授いただきたい。また、田舎では 1 世帯でも 200 ㎡を超える建物が多数あるので、建物の利用者の人数に応じて基準を満たすと判断して良いか。	対象となる建築物の用途及び規模については、これまでの許可実績の蓄積等を踏まえつつ、省令基準として定めることとしたところです。また、対象となる建築物の規模については、利用者の人数ではなく延べ面積で判断していただくこととなります。
38	利用者が少数である建築物の用途及び規模に関する基準について、一戸建ての住宅には兼用住宅は含まれるのか。また、2 世帯の一戸建ての住宅は対象となり、2 世帯の長屋は対象外という理解で良いか。	ここでいう一戸建ての住宅に、兼用住宅や長屋は含まれていません。

39	延べ面積 200 m ² 以内の算定方法は、容積率不算入となる自動車車庫や備蓄倉庫等も含めた敷地全体の床面積でよいか。	貴見のとおりです。
40	「利用者が少数である建築物の用途」には農業用揚・排水施設や防災倉庫など公的機関が必要とする施設は含まれているか。	利用者が少数である建築物の用途として「一戸建ての住宅」を規定しているところであり、農業用揚・排水施設や防災倉庫など公的機関が必要とする施設は含まれていません。
41	農道沿いの小規模な農業用倉庫、臨港道路沿いの倉庫、作業所等についても、認定の対象とすべきではないか。 また、特定行政庁が規則で用途についても、柔軟に対応できるようにしてはどうか。	対象となる建築物の用途及び規模については、これまでの許可実績の蓄積等を踏まえつつ、省令基準として定めることとしたところです。 省令で定める用途以外の建築物については、従来通り許可で対応していただくのが適切であると考えております。
42	一定人数(例えば 10 人)以上の同時利用者が恒常的に出る場合や階数が 3 を超える等の場合については例外規定を設ける等の措置が必要ではないか。	対象となる建築物の用途及び規模については、これまでの許可実績の蓄積等を踏まえつつ、省令基準として定めることとしたところです。 なお、建築物の利用実態等により、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障があると認める場合は認定できないこととなります。

【接道規制に係る特例認定の申請に必要な提出書類に関するご意見】

No.	ご意見の概要	見解・対応等
43	「道を認定基準に適合するように管理する者」の承諾書とは、道の土地の所有者や土地の権利者以外が道を管理している場合、管理する者の承諾書も得るという考えでよいか。 また、位置指定道路の申請を行う場合にも上記と同様に「管理する者」の承諾書が追加になるという考えでよいか。	道の土地の所有者や土地の権利者以外が道を管理している場合は、管理する者の承諾書も得る必要があります。 なお、道の土地の所有者等が道の管理をする場合は、承諾書に所有者等が適切に管理する旨の記載を行う必要があります。 また、道路の位置の指定をする場合にも、認定と同様に、管理する者の承諾書が必要となります。
44	「道を認定基準に適合するように管理する者」であることについては、どのような書類で確認すればよいのか。	承諾書に「道を認定基準に適合するように管理する者」である旨を記載していただくことが考えられます。
45	提出書類に承諾書を添えるとあるが、行政が所管している道についても承諾書が必要なのか。 また現在、特定行政庁によっては通路の所有者の同意書についての提出を建築主等の負担軽減の観点から条件によっては省略する傾向にあるようだが、増築、建替え、過去に許可を受けた通路などの条件によっては省略できるようにしていただきたい。	農道等の公共の用に供する道については、承諾書の添付は不要ですが、位置指定道路の基準に適合している道については、行政が所管している場合であっても、申請者等が道を将来にわたって通行することについての承諾書を提出していただく必要があります。 また、増築や建替え等の際、対象となる建築物が変更された場合の扱いについて特記がなければ、その都度承諾書の添付が必要となります。
46	農道等の公共の用に供する道の場合は、通行について支障がない旨の了解を得ることができる道は、承諾書の添付を要さないものとしていただきたい。	農道等の公共の用に供する道については、承諾書の添付は不要です。
47	「その土地に関して権利を有する者」とは具体的に誰を指しているのか(所有者や抵当権者など)。接道しているだけの者は権利を有する者に含まれるのか。 また、同意が必要となる範囲を特定行政庁が追加で定めることは可能か。	「その土地に関して権利を有する者」には、抵当権者等が含まれますが、当該道に接道しているだけでその土地に関して特段権利を有しない者は含まれません。 また、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上の観点から必要があると判断した場合は、同意が必要となる範囲を追加で定めることは

		可能です。
48	位置指定の同意が得られないため、位置指定道路の基準に適合する道として特例認定を進めるケースが考えられるが、特例認定の申請に必要な書類として、道の権利者(管理者)全員の承諾書を要するため、結局適用できないことが大いに予想されるが、見解は如何。	道の敷地となる土地の所有者等の承諾が取得できない場合は認定ができず、これまでどおり特例許可による対応を検討することになります。
49	私道の場合、土地所有者が道を管理しているケースがほとんどだが、土地所有者の承諾書を添付すれば、管理者の承諾書を添付しなくてもよいのではないか。また、位置指定道路と違い、認定申請はそれぞれの敷地の建築の際に必要となるが、承諾書はその都度その時点の土地所有者等のものが必要となるのか。	道の土地の所有者等が道の管理をする場合は、所有者が適切に管理する旨を承諾書に記載することが必要です。 また、増築や建替え等の際、対象となる建築物が変更された場合の扱いについて特記がなければ、その都度承諾書の添付が必要となります。
50	位置指定道路について、基準に適合するよう管理することは、管理者の承諾書の有無に関わらず当然に必要なであると思うが、管理者の承諾書を求める意図は何か。	貴見のとおり、位置指定道路の管理については、これまで当然に行われてきたものですが、その責任の所在を明らかにし、道路が適切に管理されるよう、今般明確化を図ったものです。
51	承諾は「申請者等が道を将来にわたって通行すること」についてのみで良いか。「道路としての機能を維持するための管理を行うこと」を含むのか。	接道規制に係る特例認定の申請を行う場合には、申請者等が道を将来にわたって通行することについての承諾書が必要となります。また、道を認定基準に適合するように管理する者の承諾書も必要となります。
52	承諾書の様式は定められるのか。	特段定める予定はありません。
53	承諾内容について、権利者の移動(売買、相続等)があった場合、建築基準法上承継されるのか。	法律上は承継に関する事項を定めていませんので、必要に応じて、地方公共団体の規則等で規定していただくことが適切であると考えております。
54	承諾書の効力について、 ①一度承諾をした所有者(他の道路に接する敷地)が、その道を敷地に含めて確認申請した場合、法第 43 条第 2 項に抵触するとして、確認済証を交付しないことは可能か。また、その部分に建物を計画した場合はどうなるのか。 ②通行することの妨げや道路状に維持管理しなかった場合に、違反指導することは可能か。 ③承諾内容が守られなかった場合は、その認定建物は違反になるのか。それとも認定取消しとなるのか。 ④効力が生じない場合は、将来に渡って維持管理する担保性はどのようにすれば良いのか。	いずれの場合も、認定時の状況に変更が生じる場合は再度認定を受ける等により、法第 43 条に適合していただく必要があります。
55	接道規制に係る特例認定の申請に必要な提出書類として「当該特例認定に係る道の敷地となる土地の所有者」からの「申請者が道を将来にわたって通行することについての」承諾書が挙げられているが、法第 42 条第 1 項第 5 号道路の指定に際して承諾が必要となる範囲と法第 43 条認定申請において承諾書をとる範囲をそろえるべきではないか。	法第 42 条第 1 項第 5 号に基づく指定の際は、敷地を道路とすることについての承諾が必要ですが、法第 43 条第 2 項第 1 号に基づく認定においては、申請者が道を将来にわたって通行することについての承諾を必要としており、それぞれ承諾する内容が異なっています。
56	道を認定基準に適合するように管理する者が変更された際の行政庁への届出と関係権利者への通知も規定するべきではないか。	当該管理者が変更となる際の手続きについては、必要に応じて、地方公共団体の規則等で規定していただくことが適切であると考えております。
57	これまで法第 43 条第 2 項第 2 号の許可については	法第 43 条第 2 項第 2 号の許可については、空

	必要となる承諾の範囲が示されていないため、今回の省令改正に併せて、特例許可に必要な承諾の範囲を技術的助言等で示していただきたい。	地等の状況に応じて、承諾書の有無や範囲を個別実態に応じて判断することが適切と考えられますので、現時点で技術的助言等でお示しする予定はありません。
--	--	--

【接道規制に係る特例許可手続きの合理化全般に関するご意見】

No.	ご意見の概要	見解・対応等
58	認定を受けて建築された一戸建て住宅について、用途変更をする場合は、認定条件から外れるため再度許可が必要となるということでしょうか。	貴見のとおりです。
59	認定を受けて建築された一戸建て住宅に、延べ面積が 200 m ² を超える用途上不可分の車庫や離れを増築する場合は、法第 43 条第 2 項第 1 号の認定申請ではなく、法第 43 条第 2 項第 2 号の許可申請となるということでしょうか。	貴見のとおりです。
60	申請書の様式はどうなるのか。 また、認定基準として敷地分割の制限や隣地境界からの外壁後退距離の制限をかけることはできるのか。その場合、その条件を認定書に記載することは可能か。	申請書の様式については、規則第 10 条の 4 の 2 において別記第 48 号様式によるとしています。また、認定にあたり特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上の観点から認定基準等を設けることは可能ですが、許可のようにそれらを条件として付すことはできません。
61	施行日前に法第 43 条第 1 項ただし書許可として受け付けた案件について、施行日後に法第 43 条第 2 項第 1 号認定又は法第 43 条第 2 項第 2 号許可として処理することは可能なのか。	可能と考えます。
62	法 43 条改正の全般であるが、対象があまりにも小範囲であることから、条ずれだけが生じているような印象を受ける。もっと実態を考慮して対象範囲を検討して頂きたい。	今般創設する認定制度については、地域によって差があるものの、全国的には一定程度の件数が見込まれることから改正を行っております。

