

<参考> 一部の建築行為を許可不要とし、また、一定の増築行為を許可要としている考え方の論拠

法第43条第1項本文は、文面上は例えば基準時以前から存する建築物等であっても、建替や用途変更の際には、限定列挙の場合を除きすべて許可が必要とされるかのような表現となっている。また、建築基準法の運用でいうところの増築には言及されていない。

しかし、通達及び法令解説においては次のように記述されていることから、これらを総合的に勘案して、上記のような取扱いとしている。

なお、法第42条についても同様な考え方に基づき、表4-11及び表4-12の範囲内で行う建替等後の用途は同条にいう「予定建築物」の範囲内とみなして、法第43条と同様の取扱いとしている。

建替後の床面積の合計が従前の建築物の床面積の計の1.5倍以内であるものについては、従前の建築物と構造及び用途がほぼ同一であれば、(法第43条の)許可を要しない「改築」として取り扱って差し支えない。(参考：指針 - 7 - 1 - (9))

法第43条でいう「新築」とは建築物のなかった敷地内での建築物の建築に限られず、従前建築物の建築されていた敷地におけるいわゆる建て替えの場合であっても、建て替え後の建築物の用途、規模又は構造が従前の建築物と著しく異なる場合には、「新築」に該当すると解される。(解説p285)

従前の建築物又は第一種特定工作物の全部若しくは一部を除却し、又は災害等により従前の建築物等の全部若しくは一部が滅失した場合において、従前の建築物等と規模、構造、用途、敷地の位置がほとんど同様の建築物等の建築等をする場合は、文理上、当該建築等は新築及び改築には該当せず、本条(法第43条)の規制を受けない。(解説p287)

2 改築と取り扱う期間

従前の建築物と規模、構造、用途、敷地の位置が同一の建築物等の建築等をする場合で、次の(1)～(3)に該当する場合は「改築」として取り扱う。

- (1) 建築物を除却した敷地内で、表4-11及び表4-12に適合する範囲内で行う建築工事に、除却した日から1年以内に着手する場合
- (2) 災害により滅失した建築物の敷地内で、表4-11及び表4-12に適合する範囲内で行う建築工事に、災害が発生した日から1年以内に着手する場合
- (3) 災害により滅失した建築物に代わるものとして、当該所有者が表4-11及び表4-12に適合する範囲内で行う建築工事に、災害が発生した日から3年以内に着手する場合

表4-9

要因	工事着手までの期間	建築主(注)	
		属人性無	属人性有の許可
任意の除却	除却した日から1年以内	制限無し	許可の範囲内
災害	災害発生日から1年以内 1	制限無し	許可の範囲内
災害	災害発生日から3年以内	滅失建物の所有者	許可の範囲内

注 従前の建築物が属人性のある建築許可を受けたもの（分家住宅，大規模既存集落等）であれば，建築を行う建築主は，属人性が認められる者（許可を受けた本人及びその親族）となる。

・従前の建築物は，都市計画法上適法に建築され，除却又は滅失するまで適法に使用されていたものに限る。

・「改築」に該当するかどうかの判断は，以下の資料等によるものとする。

滅失の原因が災害の場合：罹災証明書

災害によらず除却した場合：解体した時期が判断できるもの（マニフェストD票及び課税証明書等）

1 東日本大震災の災害により滅失した場合は，3年以内とする。