

建築審査会付議基準

(建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号及び同法施行規則第 10 条の 3)

〔新発田市建築審査会付議特例措置基準〕

建築物の敷地は、建築基準法第 43 条第 1 項の規定により、同法第 42 条に規定する道路に 2 メートル以上接することを原則としているが、同法第 43 条第 2 項第 2 号の規定により、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障ないと認められるものとして市長が許可する場合の通則的な基準を下記のとおり定める。

この許可基準は、建築審査会の同意に関する包括的同意基準であり、この基準に適合するものについては、建築審査会において包括的に同意を受けたもの（以下「包括同意」という。）として市長は許可し（ただし、歴史的な景観を損なうおそれのある場合は、この基準によらず個別審査とする。）、許可処分後の直近の建築審査会にその旨報告するものとする。

【許可基準】

1 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（省令第 10 条の 3 第 4 項第 1 号該当）

◆ 「空地」：公共の空地又は将来とも安定的な利用ができるもの

a : 空地に接する敷地
(条件)

- ・ 建築物の敷地が、空地に連続して 2 メートル以上接し、避難上、通行上、安全上支障ないこと。
- ・ 路地状敷地の場合は、県条例に抵触しないこと（路地状部分の長さは、敷地境界線からの長さとする。）
- ・ 敷地から空地を通り道路に出られること（遮へい物が無いこと。）
- ・ 通行上、日常的に使用することについて、空地の管理者の承諾（同意）があること。

b : 空地内に建設する施設
(条件)

- ・ 広い空地又はゴルフ場その他これらに類する空地で、事務所、便所等その空地を管理する為の施設及び主たる用途に併設される施設とする。

2 その敷地が農道その他これら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(幅員4メートル以上のもので、かつ、当該道を日常的に使用することについて承諾(同意)を必要としないものについては除く。)に限る。)に2メートル以上接する建築物であること(省令第10条の3第4項第2号該当)

◆「公共の用に供する道」: 土地改良工事、農道整備事業等による農道、河川又は海岸等の管理用通路等

(条件)

- ・建築物の敷地が、公共の用に供する道に連続して2メートル以上接していること。
- ・通行上、日常的に使用することについて、公共の用に供する道への乗り入れ、使用等について、管理者の承諾(同意)があること。
- ・この場合、公共の用に供する道を前面道路と見なし、建築基準法及び県条例の集団規定に適合する建築計画であること。

3 その敷地が当該建築物の用途、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為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

(省令第10条の3第4項第3号該当)

a : 道路には該当しないが、幅員4メートルの道路と同様な道路状の空地を将来的に確保することができる場合

(条件)

- ・ 通路は、道路に有効に通じていること。
- ・ 通路幅員は、90センチメートル以上あること。
- ・ 通路中心線より、2メートル後退した線までは、建築物の敷地から除くものとし、この後退した空地は、通路と見なし交通上支障ないものとする。
- ・ 建築物の敷地は、2メートル以上連続して通路に接していること。
- ・ この通路が私道の場合は、通行上、日常的に使用することについて、私道の権利者の承諾（同意）があること。
- ・ 用途は、建築基準法別表第一(イ)欄に掲げる用途に供する特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が100平方メートルを超えるものを除く。
- ・ この場合、将来的に確保される空地を前面道路と見なし、建築基準法及び県条例の集団規定に適合する建築計画であること。

a - (1) : 削除

a - (2) : 削除

b : 通路中心線より、2メートル後退すると敷地が狭く建築物を建設することが困難となる場合（原則として、既存の密集市街地に適用するものとする。）

(条件)

- ・ 通路は、道路に有効に通じていること。
- ・ 通路幅員が90センチメートル以上で、原則として2方向避難が可能な通路に、建築物の敷地が2メートル以上連続して接していること。
- ・ この通路が私道の場合は、通行上、日常的に使用することについて、私道の権利者の承諾（同意）があること。
- ・ 用途、構造及び階数は、次のとおりとする。
 - 用途：1戸建ての住宅程度とする。
 - 構造：外壁及び軒裏は防火構造とし、屋根は不燃材料で仕上げ、外壁等の開口部は不燃性のサッシとし、ガラスは網入りとする。
 - 階数：2階建て以下とする。
- ・ 通路に接する敷地及びその敷地内にある建築物の所有者全員（道路に2メートル以上連続して接する敷地は除く。）による、用途、構造、階数に関する地区協定が定めてあること。

c：市街地郊外の農地（畑、田、果樹園等）等に建設する施設
（条件）

- ・用途地域の指定がないこと。
- ・市街化の恐れがないことが見込まれること。

d：路地状敷地で、道路に接しているが、2メートル以上連続して接しない敷地の場合
（条件）

- ・避難通路として、敷地は、道路に1メートル以上連続して有効に接している路地状の部分が、2ヶ所以上あり、避難上支障ないこと。この場合、原則として2以上の道路に接すること。
- ・用途は、1戸建ての住宅程度とする。

e：削除

f：基準の2に該当しない幅員4メートル以上の通路に2メートル以上接する場合
（条件）

- ・通路は、道路に有効に通じていること。
- ・この通路は、将来に亘って通行上支障ないものとして確保できること。
- ・この通路が私道の場合は、通行上、日常的に使用することについて、私道の権利者の承諾（同意）があること。
- ・この場合、この通路を前面道路と見なし、建築基準法及び県条例の集団規定に適合する建築計画であること。

f－(1)：削除

（施行期日）

この特例措置基準は、平成11年5月1日から適用する。

一部変更の基準（3－a）は、平成11年5月1日から適用する。

一部追加の基準（3－f）、（3－f－(1)）及び一部変更の基準（3－a－(1)）、（3－a－(2)）は、平成12年9月1日から適用する。

一部変更の基準(2)及び削除の基準(a－(1))、(a－(2))、(e)、(f－(1))は平成13年5月1日から適用する。

一部変更の基準（3－a）は、令和元年6月25日から適用する。