

新潟市建築審査会付議特例措置基準

接道義務の特例許可(建築基準法第43条第2項第2号)

建築物の敷地は、建築基準法（以下「法」という）第43条第1項の規定により、法第42条に規定する道路に2メートル以上接しなければならないが、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がないときは、この限りでないとして特定行政庁（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、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。

なお、許可基準1及び2については、平成11年4月30日以前に建築主事が平成10年法律第100号による改正前の法第43条に基づいて、その敷地が安全上支障がないと判断して確認の通知をしたことが明らかな場合、並びに平成11年5月1日から平成30年9月24日までに特定行政庁が改正前の法第43条第1項ただし書による許可又は、平成30年9月25日以降に特定行政庁が平成30年法律第67号による改正後の法第43条第2項第2号による許可をした場合には、その後に敷地と道路の関係や敷地の規模、形態が変わらない限り、許可申請を不要とすることができる。

【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。
(建築基準法施行規則(以下「省令」という)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、安全上支障がないこと。
- ・ 路地状敷地の場合は、新潟県建築基準条例(以下「県条例」という)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。
(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、農道整備工事等による農道、河川又は海岸の管理用通路等

(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みなし、法及び県条例の集団規定が満足する建築計画であること。
- ・ 法第43条第2項第1号による認定に該当しないもの。

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みなし、交通上支障ないものとする。ただし、当該通路が通り抜けており、避難上支障がなく、敷地の後退について当該通路の権利者全員の承諾(同意)がある場合は、後退線を通路中心より1.35メートルとすることができる。
- ・ 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。
- ・ 「法別表第1(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」以外のものとする。
- ・ この場合、将来的に確保される空地を前面道路とみなし、法及び県条例の集団規定を満足する建築計画であること。

b : 通路中心より、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られていること。

c：路地状敷地で、道路には接しているが、2メートル以上連続して接しない敷地の場合。

(条件)

- ・ 避難経路として、敷地が道路に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、避難上支障がないこと。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。

(西蒲区間瀬地区に適用)

d-1：通路中心より、2メートル後退することが地形上の理由により困難となる場合。

(通路の両側ががけ地等の場合に適用するものとする。)

(条件)

- ・ h_1 及び h_2 が概ね1.0メートル以上の場合に、2メートル後退することが地形上の理由により困難となる場合とする。
- ・ 通路が一般通行の用に供されており、現に当該通路のみに接する建築物の敷地が複数あること。
- ・ 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、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。
- ・ 建築物の用途、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(2戸建て長屋を含む)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。

(ただし、増築及び改築に係る部分の床面積の合計が、この基準の適用の際における既存部分の延べ面積の過半を超えず、かつ50平方メートルを超えない場合は、増築及び改築部分のみ適用する。)

階数：2階建て以下とする。

(西蒲区間瀬地区に適用)

d-2：通路中心より、2メートル後退することが地形上の理由により困難となる場合。

(通路の両側ががけ地等の場合に適用するものとする。)

(条件)

- ・ h_1 及び h_2 が概ね1.0メートル以上の場合に、2メートル後退することが地形上の理由により困難となる場合とする。
- ・ 通路が一般通行の用に供されており、現に当該通路のみに接する建築物の敷地が複数あること。
- ・ 通路は道路に有効に通じていること。

- ・ 通路幅員が180センチメートル以上の行き止まり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。(敷地から道路までの距離が35メートルを超える場合は、通路以外の避難経路も確保していること。)
- ・ 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。
- ・ 建築物の用途、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(2戸建て長屋を含む)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。
 - (ただし、増築及び改築に係る部分の床面積の合計が、この基準の適用の際における既存部分の延べ面積の過半を超えず、かつ50平方メートルを超えない場合は、増築及び改築部分のみ適用する。)
 - 階数：2階建て以下とする。

- 4 その敷地が新潟市国家戦略特別区域における区域計画の認定を受けた通路に6メートル以上接すること。(省令第10条の3第4項第2号該当)

◆ 「新潟市国家戦略特別区域における区域計画の認定を受けた通路」

(条件)

- ・ その敷地及び通路が新潟市国家戦略特別区域計画認定を受けたものであること。
- ・ その敷地が区域計画認定を受けた幅員6メートル以上の通路(通行上支障がある部分は含まれない)に6メートル以上接すること、かつ、最寄りの道路の交差点まで6メートル以上の通路があること。

(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。

(施行期日)

一部改正は、平成13年7月27日から適用する。

(施行期日)

一部改正は、平成17年3月21日から適用する。

(施行期日)

一部改正は、平成23年3月18日から適用する。

(施行期日)

一部改正は、平成26年8月28日から適用する。

(施行期日)

一部改正は、平成30年9月25日から適用する。

(施行期日)

一部改正は、令和元年8月7日から適用する。