建築審査会付議特例措置基準

○建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号の規定に基づく許可（接道義務の特例）

建築物の敷地は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。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 メートル以上接することを原則としているが、法第 43 条第 2 項第二号の規定により、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次のとおり定める。

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、旧法第 43 条第 1 項ただし書による許可又は、法第 43 条第 2 項第 2 号による許可を受けた一戸建て住宅等で、その許可の後に敷地と道路の関係や規模、形態などが著しく変わらないものについては、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こと。（省令第 10 条の 3 第 4 項第 1 号該当）

１－ａ　空地に接する敷地

（条件）

⑴　「空地」は、国、県、市その他これらに準ずる公的機関が管理している公園、広場、その他これらに類する空地とする。

⑵　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。

⑶　路地状敷地の場合は、新潟県建築基準条例（昭和 47 年新潟県条例第 135 号。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。）

⑷　敷地から空地を通り道路に出られること。（遮へい物がないこと。）

⑸　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。

１－ｂ　空地内に建設する施設

（条件）

気象観測、電気通信事業、テレビ・ラジオ放送事業、河川管理等に必要な建築物でその場に立地しなければ機能せず、日常人の出入りがほとんどない特殊な建築物で、山林・農地等広い空地に囲まれていることとする。

【許可基準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に限る。）に 2 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）

（条件）

⑴　「農道等公共の用に供する道」に該当する道は以下の道とする。

ア　土地改良事業、農道整備事業等による農道

イ　港湾施設である道

ウ　現に通行の用に供されている河川又は海岸の管理用の道

エ　現に通行の用に供されている国、県又は市の所有する公共用通路等

⑵　建築物の敷地が、公共の用に供する道（公共機関等の管理している道）に連続して 2 メートル以上接していること。

⑶　通行上、日常的に使用することについて、道の管理者と協議が終了していること。（通行することその他特段の協議事項が無いこと等について確認すること。）

⑷　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に適合する建築計画であること。

【許可基準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。（省令第 10 条の 3 第 4 項第 3 号該当）

３－ａ　道路には該当しないが、幅員 4 メートル以上の道路と同様な道路状の空地（以下「通路」という。）を将来的に確保することができる場合

（条件）

⑴　通路は、道路に有効に通じていること。

⑵　通路の幅員は、90 センチメートル以上あること。

⑶　通路の幅員が 4 メートル未満の場合は、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こと。

⑷　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。

⑸　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。

⑹　建築物の用途及び規模は、「法別表第 1 （い）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。

⑺　将来的に確保される通路を前面道路とみなし、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－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）

⑴　通路は、道路に有効に通じていること。

⑵　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。

⑶　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。

⑷　用途、構造及び階数は、次のとおりとする。

ア　用途は、1 戸建ての住宅程度とする。

イ　外壁及び軒裏は防火構造とし、屋根は不燃材料で仕上げ、外壁等の開口部は防火設備とする。

ウ　階数は、2 階建て以下とする。

⑸　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。

３－ｃ　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）

⑴　避難経路として、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。

⑵　用途は、1 戸建ての住宅程度とする。

３－ｄ　道路と敷地との間に河川等（河川、水路、赤道等をいう。）がある場合。ただし、幅員が 2 メートル以下のもので、⑴又は⑵の基準に適合する場合は、法第 43 条第 1 項の本文の接道要件を満たすものとする。

（条件）

⑴　道路と敷地との間に河川、水路等がある場合については、占用許可等があり、将来にわたり安定的な利用ができる橋等で通行上、安全上支障がないこと。この場合、橋の幅は 2 メートル以上とし、県条例に抵触しない幅を有すること。

⑵　敷地と道路の間に里道、買収済の道路予定地等がある場合については、一般通行の用に供されていること。また、管理者との協議が終了していること。

⑶　敷地と道路の間の河川、水路等に架かる橋・蓋等又は里道、買収済の道路予定地等と法上の道路を合わせた道を法第 42 条に規定する道路とみなした場合に、法の第 52 条（容積率）、法第 56 条（高さ制限）、法 56 条の 2（日影制限）、法第 58 条（高度地区）、令第 20 条（採光の有効算定）に適合すること。

（施行期日）

1　この特例措置基準は、令和 2 年 4 月 1 日から適用する。