

令和6年度 第1回新潟市建築審査会

日時 令和7年1月20日(月) 午後1時30分から
会場 新潟市民プラザ ホール (NEXT21 ビル 6F)

次 第

1 開 会

2 議 事

- (1) 議案第1号
会長の選出
- (2) 議案第2号
会長代理の選出
- (3) 議案第3号
第一種住居地域(中央区上所中三丁目516番 外)において新築する自動車修理工場の許可について(審議)
- (4) 議案第4号
新潟市中央区学校町通1番町602番地1地先において増築するバス停留場の上屋に係る道路内建築の許可について(報告)
- (5) 議案第5号
新潟市中央区花園1-1地先において新築するタクシー待合所の上屋に係る道路内建築の許可について(報告)
- (6) 議案第6号
新潟市中央区花園1丁目86番3において新築する巡査派出所に係る道路内建築の許可について(報告)
- (7) 議案第7号
新潟市西区五十嵐1の町6670-8の内において新築するバス停留場の上屋に係る道路内建築の許可について(報告)
- (8) 議案第8号
第一種住居地域(西蒲区赤鋤字大道上930-1、931-1外)において新築する自動車修理工場の許可に係る変更について(報告)

(9) 議案第9号
新潟市秋葉区新町2丁目179-2 他28筆において増築する敷地内にある既存建築物の日影による高さ制限の許可について (報告)

(10) 議案第10号
議案第10号～第55号
接道義務の特例許可について (報告)

3 そ の 他

4 閉 会

建築審査会に関する情報の公開・非公開の取扱いについて

建築審査会に関する情報は原則、公開とし、取扱いについては下記に定める。

1. 公開とする手段

(1) 建築審査会

(2) ホームページ掲載

- 1) 次第
- 2) 委員名簿
- 3) 議事録

(3) 市報にいがた

2. 公開にあたっての注意事項

(1) 次に掲げる内容については非公開とする。なお、建築審査会での発言や説明資料についても十分注意する。

- ①個人が特定できる情報
- ②法人の技術に関する情報

(2) 次に掲げる会議資料については公開とする。

- ①議案書
- ②建築物概要（別紙様式2）

新潟市建築審査会委員名簿

(任期 令和8年9月30日まで)

都市計画

新潟大学工学部助教 宮内 杏里

法律

弁護士 櫻井 香子

建築

(公社)新潟県建築士会 川ノ口 信一

(公社)新潟県建築士会 佐藤 奈美

経済

新潟大学経済科学部准教授 長谷川 雪子

公衆衛生

元新潟県職員 皆川 陽子

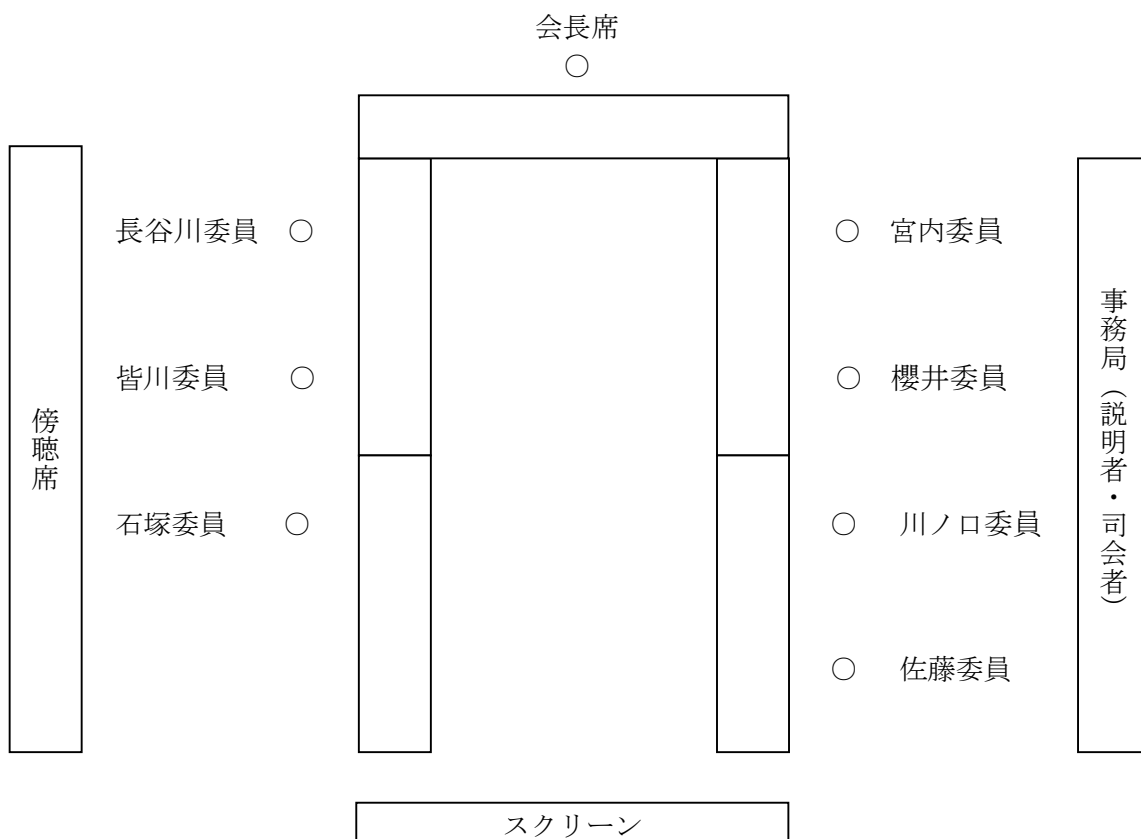
行政

新潟県土木部都市局建築住宅課長 石塚 元

令和6年度 第1回新潟市建築審査会 座席表

日時 令和7年1月20日（月）午後1時30分から

会場 新潟市民プラザ ホール（NEXT21 ビル 6F）



建築基準法（抜粋）

第5章 建築審査会

（建築審査会）

第78条 この法律に規定する同意及び第94条第1項の審査請求に対する裁決についての議決を行わせるとともに、特定行政庁の諮問に応じて、この法律の施行に関する重要事項を調査審議させるために、建築主事を置く市町村及び都道府県に、建築審査会を置く。

2 建築審査会は、前項に関する事務を行う外、この法律の施行に関する事項について、関係行政機関に対し建議することができる。

（建築審査会の組織）

第79条 建築審査会は、委員5人以上をもつて、組織する。

2 委員は、法律、経済、建築、都市計画、公衆衛生又は行政に関しすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから、市町村長又は都道府県知事が任命する。

（委員の欠格条項）

第80条 次の各号のいずれかに該当するものは、委員となることができない。

- 一 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- 二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者

（委員の解任）

第80条の2 市町村長又は都道府県知事は、それぞれその任命に係る委員が前条各号のいずれかに該当するに至った場合においては、その委員を解任しなければならない。

2 市町村長又は都道府県知事は、それぞれその任命に係る委員が次の各号のいずれかに該当する場合においては、その委員を解任することができる。

- 一 心身の故障のため職務の執行に堪えないと認められる場合
- 二 職務上の義務違反その他委員たるに適しない非行があると認められる場合

（会長）

第81条 建築審査会に会長を置く。会長は、委員が互選する。

2 会長は、会務を総理し、建築審査会を代表する。

3 会長に事故があるときは、委員のうちからあらかじめ互選された者が、その職務を代理する。

（委員の除斥）

第82条 委員は、自己又は三親等以内の親族の利害に関係のある事件については、この法律に規定する同意又は第94条第1項の審査請求に対する裁決に関する議事に加わることができない。

（条例への委任）

第83条 この章に規定するものを除くほか、建築審査会の任期、組織、議事並びに委員の報酬及び費用弁償その他建築審査会に関して必要な事項は、条例で定める。この場合において、委員の任期については、国土交通省令で定める基準を参酌するものとする。

新潟市建築審査会条例

昭和39年7月1日
条例第65号

(趣旨)

第1条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第83条の規定に基づき、本市に設置する建築審査会の組織、委員の任期及び議事その他建築審査会に関して必要な事項を定めるものとする。

(名称)

第2条 建築審査会の名称は、新潟市建築審査会とする。

(組織)

第3条 建築審査会は、委員7人をもつて、組織する。

(任期)

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

3 委員は、任期が満了した場合には、後任の委員が任命されるまでその職務を行う。

(会議)

第5条 建築審査会は、会長が必要と認めるときに招集する。

2 建築審査会は、委員の定数の半数以上の委員が出席しなければ、会議を開くことができない。ただし、建築基準法第82条の規定による除斥のため半数に達しないとき、又は同一の事件につき再度会議を招集しても、なお半数に達しないときは、この限りでない。

3 建築審査会の会議の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(委任)

第6条 この条例に定めるもののほか、建築審査会に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この条例は、昭和39年7月1日から施行する。

附 則（昭和45年条例第45号）

この条例は、昭和45年10月1日から施行する。

附 則（平成28年条例第15号）

この条例は、平成28年4月1日から施行する。

新潟市建築審査会専決同意基準

(総則)

第1条 この基準は、新潟市建築審査会条例（昭和39年新潟市条例第65号）第6条の規定に基づき、新潟市建築審査会（以下「審査会」という。）の効率的な運営を図るため、審査会の権限に属する事務の専決に係る取扱いを定めるものとする。

(道路内の建築制限に係る専決同意基準)

第2条 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第44条第1項第2号及び第4号の規定に係る同意については、次の各号に掲げる基準に適合するものは、審査会会長の専決により、審査会の同意を得たものとみなす。

- イ 公衆便所、巡査派出所、バス停留所の上屋、タクシー乗降場の上屋、その他の乗用車乗降場の上屋、自転車駐車場及び公共用歩廊、並びに有料道路の料金徴収所、補修用材料置場及び道路管理用自動車車庫その他これらに類するものの用途に供するものであること。
- ロ 国又は地方公共団体が設置するものであること。ただし、バス停留所の上屋にあっては、一般乗合旅客自動車運送事業を行う者が、有料道路の料金徴収所、補修用材料置場及び道路管理用自動車車庫その他これらに類するものにあっては、有料道路管理者が設置するものを含む。
- ハ 設置者、管理者又は道路管理者が、維持管理を行うこと。
- ニ 道路管理者と設置等に係る協議がなされていること。
- ホ 車両及び歩行者の通行上の支障がないこと。
- ヘ 有料道路の料金徴収所、補修用材料置場及び道路管理用自動車車庫その他これらに類するものを除き、歩道の有効幅員を2メートル以上確保すること。
- ト 公共用歩廊にあっては、駅前広場等に設けられる専ら通行の用に供するものに限る。

(絶対高さ既存不適格建築物等の第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内における建築物の高さ制限に係る専決同意基準)

第3条 法第3条第2項の規定により法第55条第1項の規定の適用を受けない建築物又は法第55条第3項第2号の規定による許可を受けた建築物（以下「絶対高さ既存不適格建築物等」という。）に係る、同条第4項で準用する法第44条第2項の同意については、次の各号に掲げる基準に適合するものは、審査会会長の専決により、審査会の同意を得たものとみなす。

- イ 絶対高さ既存不適格建築物等が存する敷地における増築、改築又は移転（以下「絶対高さ増築等」という。）であること。
- ロ 法別表第2（い）項に掲げる用途に供するものであること。
- ハ 絶対高さ増築等に係る建築物又は建築物の部分は、高さ10メートルを超えないものであること。
- ニ 絶対高さ増築等に係る建築物又は建築物の部分は、周辺環境への影響が少ないものであること。

2 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の規定に適合する絶対高さ増築等の場合で、次の各号に掲げる基準に適合するものは、前項の規定を準用する。

イ 絶対高さ増築等に係る建築物又は建築物の部分は、高さ10メートルを超えないものであること。

ロ 絶対高さ増築等に係る建築物又は建築物の部分は、周辺環境への影響が少ないものであること。

（日影高さ既存不適格建築物等の日影による中高層の建築物の高さ制限に係る専決同意基準）

第4条 法第3条第2項の規定により法第56条の2の規定の適用を受けない建築物又は法第56条の2第1項ただし書の規定による許可を受けた建築物（以下「日影高さ既存不適格建築物等」という。）に係る、同項ただし書の同意については、次の各号に掲げる基準に適合するものは、審査会会長の専決により、審査会の同意を得たものとみなす。

イ 日影高さ既存不適格建築物等が存する敷地における増築、改築又は移転（以下「日影高さ増築等」という。）であること。

ロ 日影高さ既存不適格建築物等による不適格な日影の部分が增大しないこと。

ハ 日影高さ増築等に係る建築物又は建築物の部分は、法第56条の2第1項本文の規定に適合すること。

ニ 日影高さ増築等に係る建築物又は建築物の部分と日影高さ既存不適格建築物等により複合して生じる日影は、法第56条の2第1項本文の規定に適合しない部分を増大させないこと。また、新たに複合して生じる日影は法第56条の2第1項本文の規定に適合すること。

（報告）

第5条 特定行政庁は、この基準に基づき許可したものについては、直近に開催される審査会において、当該許可の概要について報告しなければならない。

附 則

（施行期日）

1 この基準は、平成27年3月23日から施行する。

（建築基準法第44条第1項第2号に係る許可の取扱いの廃止）

2 平成11年5月1日適用の、建築基準法第44条第1項第2号に係る許可の取扱いについては、廃止する。

（建築審査会における日影の既存不適格部分に対する取扱いの廃止）

3 昭和53年第5回建築審査会における特例措置の取扱いの、建築審査会における日影の既存不適格部分に対する取扱いについては、廃止する。

附 則

この基準は、平成28年4月1日から施行する。

附 則

この基準は、平成29年4月3日から施行する。

附 則

この基準は、平成30年4月1日から施行する。

附 則

この基準は、平成31年4月30日から施行する。

附 則

この基準は、令和5年11月1日から施行する。

新潟市建築審査会の運営に関する要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、新潟市建築審査会条例(昭和39年第65号)第6条の規定に基づき、新潟市建築審査会(以下「審査会」という。)の運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(会議の議長)

第2条 会議の議長は、会長が行う。

(会議の公開)

第3条 審査会の会議は、原則公開とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、非公開とすることができる。

(1) 新潟市情報公開条例(昭和61年条例第43号)第16条第1項各号のいずれかに該当するとき。

(2) 前号に掲げるもののほか、審査会が会議を公開することを不相当と認めたとき。

(会議の傍聴者)

第4条 審査会は、会議の公開に当たり傍聴者の定員を制限することができる。

(WEB会議)

第5条 会長が必要と認めるときは、WEB会議により審査会を開催することができる。なお、WEB会議には全部又は一部の委員が出席できることとし、出席や議決の扱いは集合形式の会議の場合と同様とする。

(事務局)

第6条 審査会の事務局は、建築部建築行政課に置く。

(雑則)

第7条 この要綱に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

この要綱は、令和5年11月1日から施行する。

新潟市建築審査会傍聴要領

令和５年１１月１日

1 趣旨

この要領は、新潟市建築審査会の運営に関する要綱第７条の規定に基づき、新潟市建築審査会の傍聴に関し必要な事項を定めるものとする。

2 傍聴者の決定等

- (1) 傍聴者の定員は、原則として１０人とする。
- (2) 傍聴者の受付は、先着順に行い、定員になり次第終了する。ただし、受付開始時に定員を超える傍聴希望者がいる場合は、傍聴者の抽選を行う。
- (3) 会議が開始された後は、受付を行わない。

3 傍聴者の入室制限

次の各号のいずれかに該当する者は、傍聴することができない。

- (1) 酒気を帯びている者
- (2) 危険なものを携帯している者
- (3) のぼり、旗、プラカード、鉢巻等の示威行為のために利用するものを携帯している者
- (4) その他会議の円滑な運営を妨げるおそれがあると認められる者

4 傍聴者の遵守事項

傍聴者は、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 傍聴者は、会議を傍聴するに当たっては、議長及び事務局の指示に従うこと。
- (2) 会議開催中は、静粛に傍聴することとし、拍手その他の方法により可否を表明しないこと。
- (3) 会議場において、飲食、喫煙はしないこと。
- (4) 会議場において、写真撮影、録画、録音等を行わないこと。ただし、議長の許可を得た場合は、この限りでない。
- (5) 前各号に掲げるもののほか、会議の支障となる行為をしないこと。

5 秩序の維持

議長は、傍聴者が前条の規定に違反したときは、退室させることができる。

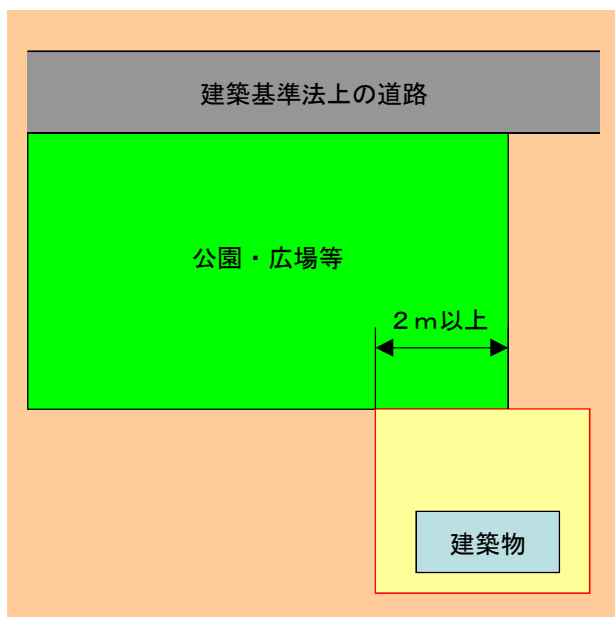
附 則

この要領は、令和５年１１月１日から施行する。

【基準1】 その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空気を有する建築物であること

◆ 「空地」：公共の空地または将来とも安定的な利用ができるもの

(1-a)：空地に接する敷地



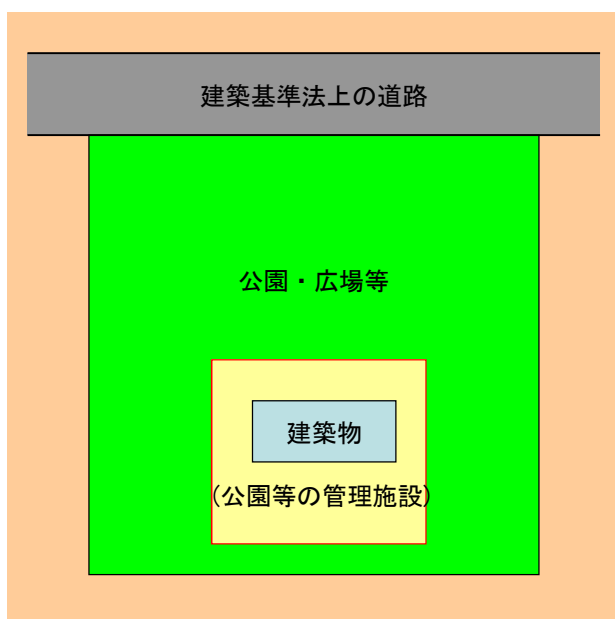
(条件)

- ・ 建築物の敷地が、空地に連続して2 m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、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。

【基準1】 その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空気を有する建築物であること

◆ 「空地」：公共の空地または将来とも安定的な利用ができるもの

(1-b)：空地内に建築する施設

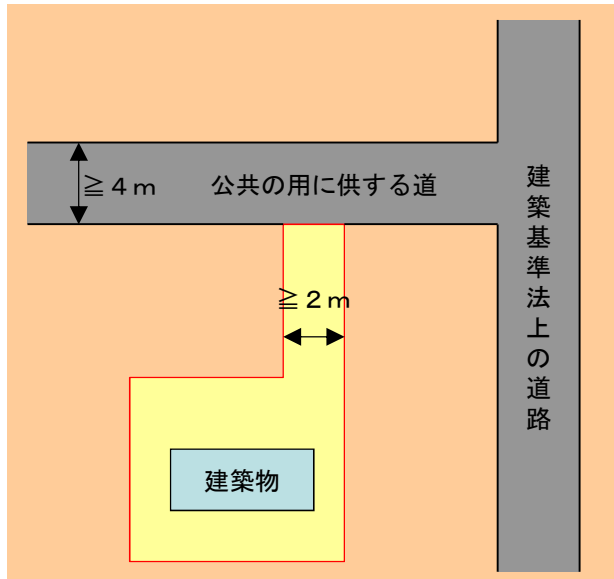


(条件)

- ・ 広い空地また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ための施設及び主たる用途に併設される施設とする。

**【基準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4m以上のものに限る。)に2m以上接する建築物であること**

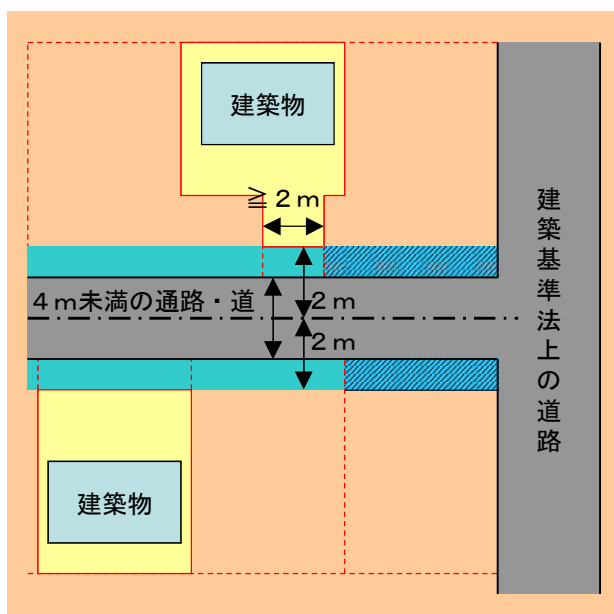
- ◆「公共の用に供する道」
- ・ 土地改良事業、農道整備事業等による農道
 - ・ 河川又は海岸等の管理用通路等



- (条件)
- ・ 建築物の敷地が、公共の用に供する道に連続して2m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、建築基準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。
 - ・ 建築基準法第43条第2項第1号による認定に該当しないもの。

【基準3】 その敷地が、その当該建築物の用途、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建築物であること

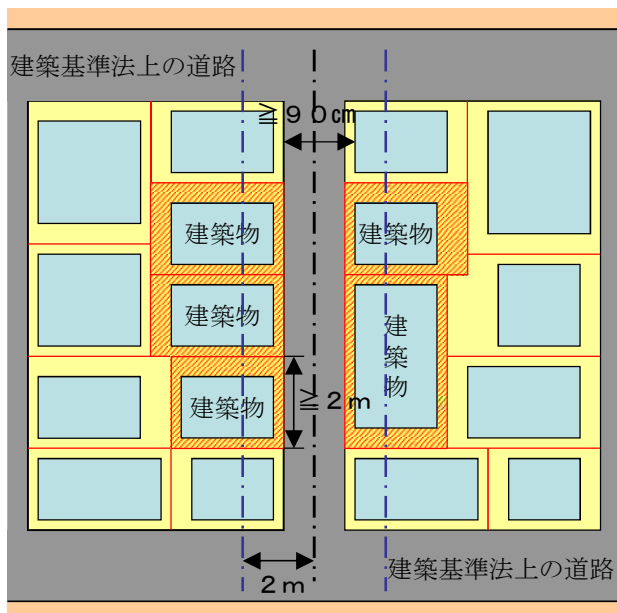
(3-a) : 道路には該当しないが、幅員4mの道路と同様な道路状の空地を将来的に確保することができる場合



- (条件)
- ・ 通路は道路に有効に通じていること。
 - ・ 通路幅員は、90cm以上あること。
 - ・ 通路中心線より、2m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から1.35mとすることができる。
 - ・ 建築物の敷地は、2m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㎡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、建築基準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。

【基準3】 その敷地が、その当該建築物の用途、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建築物であること

(3-b) : 通路中心より、2m後退すると敷地が狭く建築物を建築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。)

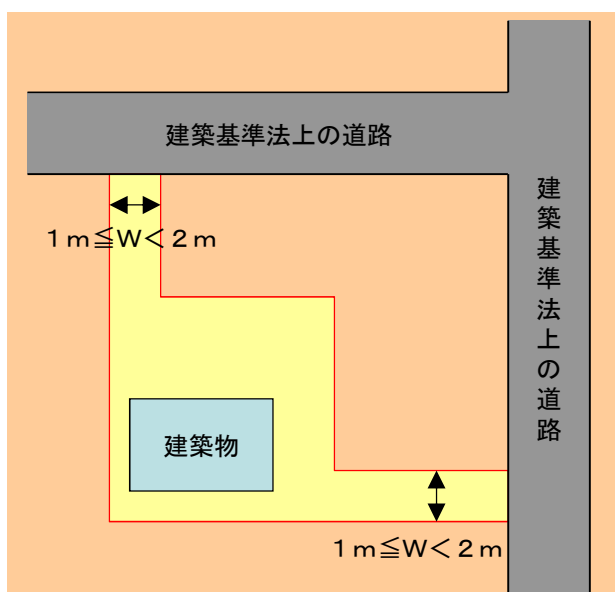


(条件)

- ・ 通路は道路に有効に通じていること。
- ・ 通路幅員が90cm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2m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。
- ・ 通路に接する敷地全員の(道路に2m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。

【基準3】 その敷地が、その当該建築物の用途、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建築物であること

(3-c) : 路地状敷地で道路に接しているが、2m連続して接しない敷地の場合



(条件)

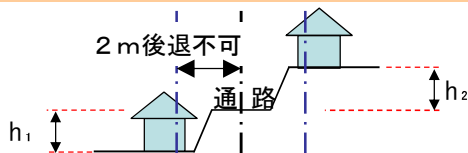
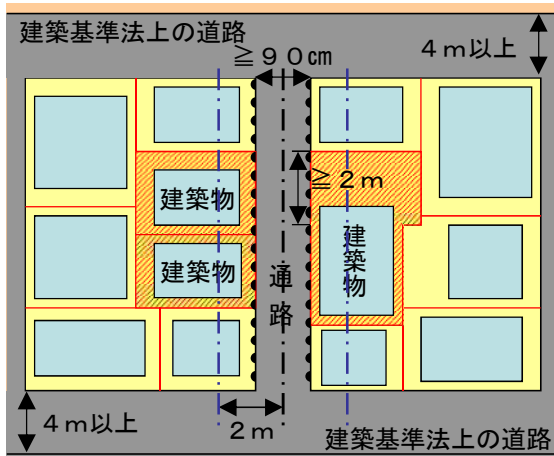
- ・ 避難経路として、敷地が道路に1m以上連続して有効に接している路地状部分が2ヶ所以上あり、避難上支障がないこと。この場合、原則として2以上の道路に接すること。
- ・ 1戸建ての住宅程度とする。

<西蒲区間瀬地区適用>

【基準3】 その敷地が、その当該建築物の用途、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建築物であること

(3-d-1) : 通路中心より、2m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 m 以上の場合に、2 m 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 cm 以上で、2 方向避難が可能な通路に、建築物の敷地が 2 m 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 m² を超えない場合は、増築及び改築部分のみ適用する。)

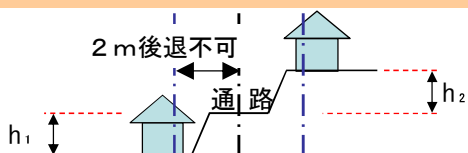
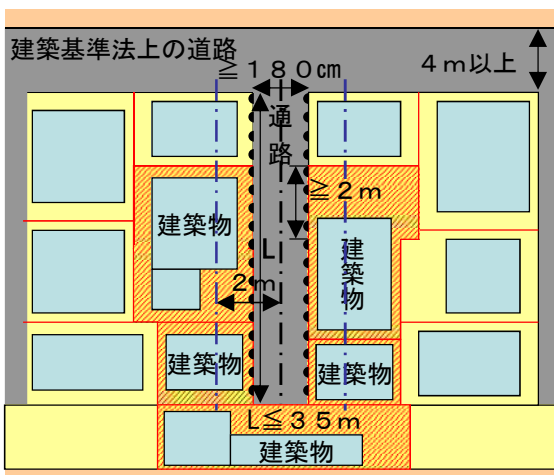
階数：2 階建て以下とする。

<西蒲区間瀬地区適用>

【基準3】 その敷地が、その当該建築物の用途、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建築物であること

(3-d-2) : 通路中心より、2m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 m 以上の場合に、2 m 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 cm 以上の行き止まり通路に建築物の敷地が 2 m 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 3.5 m 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 m² を超えない場合は、増築及び改築部分のみ適用する。)

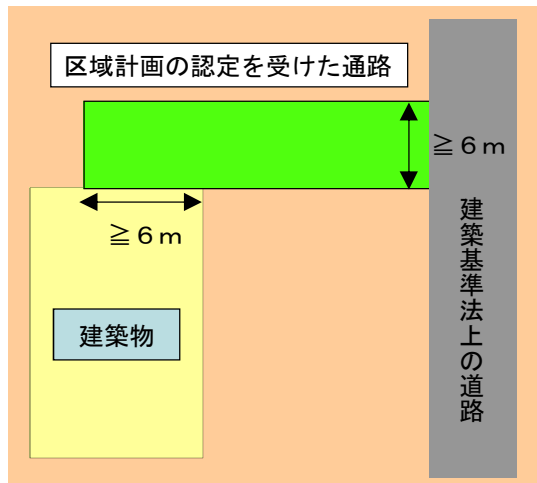
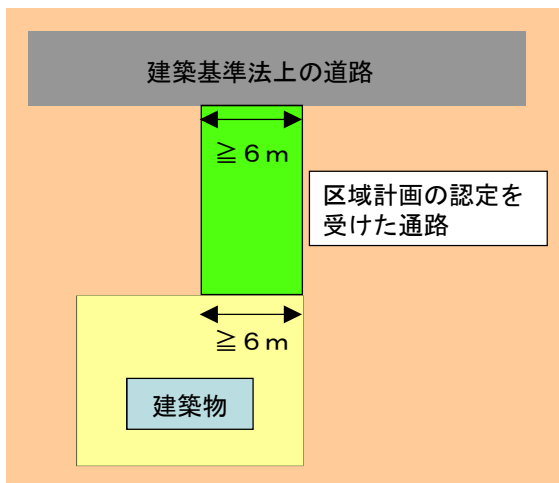
階数：2 階建て以下とする。

【基準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6m以上接すること

◆ 「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6m以上の通路（通行上支障がある部分は含まない）に6m以上接すること、かつ、最寄りの道路の交差点まで6m以上の通路の幅員があること。



議案第1号

会長の選出

1. 対象条項

建築基準法第81条第1項

建築審査会に会長を置く。会長は、委員が互選する。

議案第2号

会長代理の選出

1. 対象条項

建築基準法第81条第3項

会長に事故があるときは、委員のうちからあらかじめ互選された者が、その職務を代理する。

議案第3号

第一種住居地域（中央区上所中三丁目516番外）において新築する自動車修理工場の許可について（審議）

1. 対象条項

建築基準法第48条第5項

第一種住居地域内においては、別表第2（ほ）項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が第一種住居地域における住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りではない。

法別表第2

(ほ)	第一種住居地域内に建築してはならない建築物	一 (へ) 項第一号から第五号までに掲げるもの 二 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 三 カラオケボックスその他これに類するもの 四 (は) 項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの（政令で定めるものを除く。）
(へ)	第二種住居地域内に建築してはならない建築物	一 (と) 項第三号及び第四号並びに(り)項に掲げるもの 二 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるもの
(と)	準住居地域内に建築してはならない建築物	三 次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつて住居の環境を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。）を営む工場 (十一) 原動機の出力の合計が1.5kWをこえる空気圧縮機を使用する作業

2. 当該建築物の概要

申請者	新潟中央ホンダ販売株式会社 代表取締役社長 高橋 信男
概 要	敷地位置 新潟市中央区上所中三丁目 516 番外
	主要用途 自動車展示販売店舗（一部自動車修理工場）
	工事種別 新築
	構 造 鉄骨造
	階 数 平屋、一部 2 階建て
	建築面積 1,446.28 m ²
	延べ面積 1,653.06 m ²
	最高高さ 8.88 m
対象条文	建築基準法第 48 条第 5 項

3. 許可申請書など

別添「議案第 3 号」による

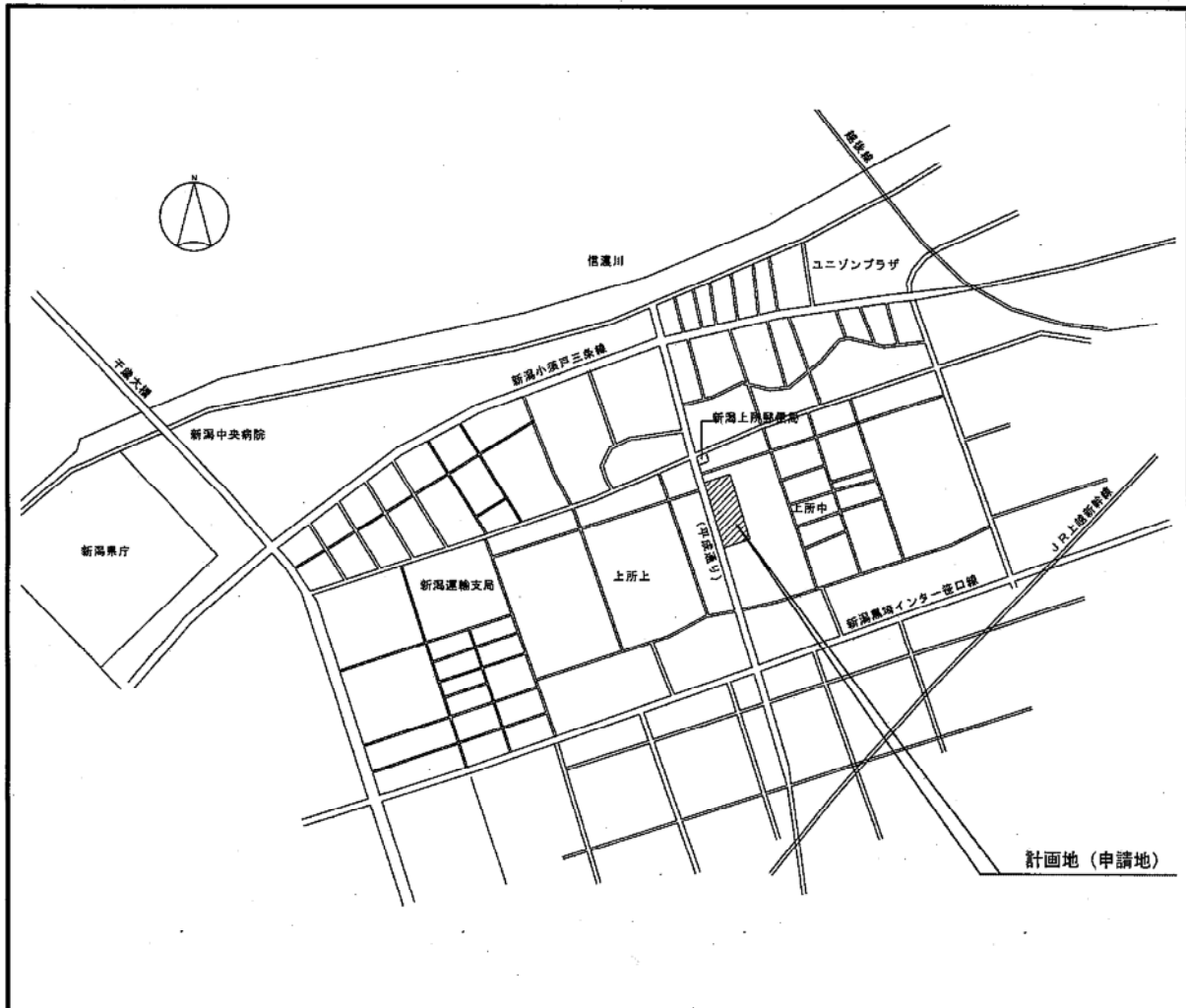
(別紙様式2)

建築物概要

1. 申請の概要

申請者住所氏名	新潟市中央区上近江1丁目3-40 新潟中央ホンダ販売株式会社 代表取締役社長 高橋 信男		
建築場所	新潟市中央区上所中三丁目516番外		
主要用途	自動車展示販売店舗 (一部:自動車整備工場)	用途地域	第一種住居地域
工事種別	新築	最高の高さ	8.880m
構造	鉄骨造	階数	平屋、一部2階建て
敷地面積	6,191.15 m ²	前面道路幅員	16.0m
延べ面積	1,653.06 m ²	容積率	21.37%
建築面積	1,446.28 m ²	建蔽率	23.37%
対象条文	建築基準法第48条第5項ただし書き		

2. 付近見取図



議案第4号

新潟市中央区学校町通1番町602番地1地先において増築するバス停留場の上屋に係る道路内建築の許可について（報告）

1. 対象条項

建築基準法第44条第1項2号

建築物又は敷地を造成するための擁壁は、道路内に、又は道路に突き出して建築し、又は築造してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りではない。

二 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物で特定行政庁が通行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

2. 当該建築物の概要

申請者	新潟市長	中原 八一
概 要	敷地位置	新潟市中央区学校町通1番町602番地1地先
	主要用途	バス停留所上屋
	工事種別	増築
	構 造	鉄骨造
	建築面積	58.25 m ²
	延べ面積	59.66 m ²
	最高高さ	5.454 m

対象条文 建築基準法第44条第1項第2号

3. 許可申請書など

別添「議案第4号」による

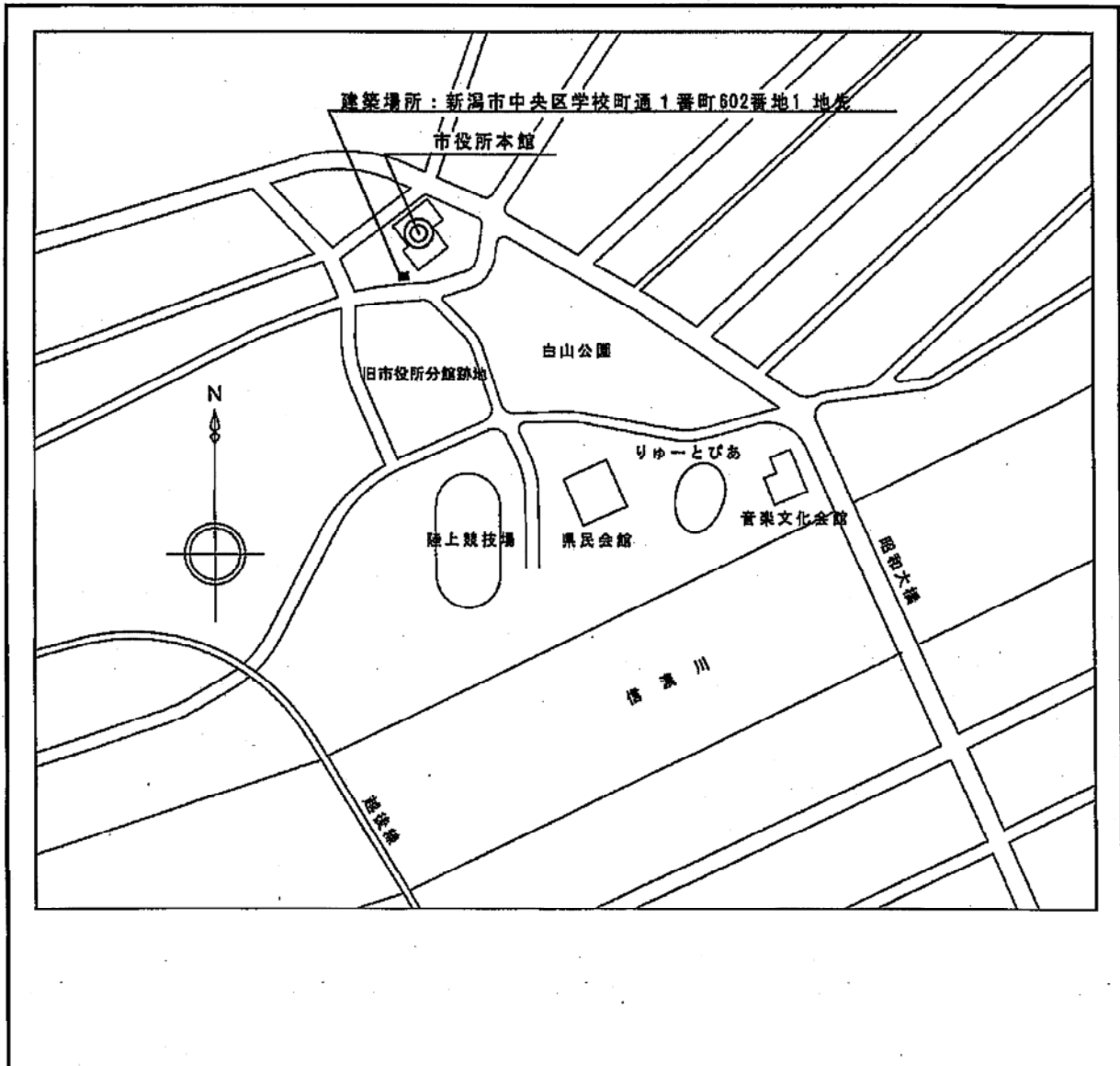
(別紙様式2)

建築物概要

1. 申請の概要

申請者住所氏名	〒951-8550 新潟市中央区学校町通1番町602番地1 新潟市長 中原 八一		
建築場所	新潟市中央区学校町通1番町602番地1 地先		
主要用途	路線バス停留所の上屋	用途地域	第二種住居
工事種別	増築	最高の高さ	5.454m
構造	鉄骨造	階数	1
敷地面積	—	前面道路幅員	—
延べ面積	59.66㎡	容積率	—
建築面積	58.25㎡	建蔽率	—
対象条文	建築基準法 第44条 第1項第二号		

2. 付近見取図



議案第5号

新潟市中央区花園 1-1 地先において新築するタクシー待合所の上屋に係る道路内建築の許可について（報告）

1. 対象条項

建築基準法第44条第1項2号

建築物又は敷地を造成するための擁壁は、道路内に、又は道路に突き出して建築し、又は築造してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りではない。

- 二 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物で特定行政庁が通行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

2. 当該建築物の概要

申請者	新潟市長	中原 八一
概 要	敷地位置	新潟市中央区花園 1-1 地先
	主要用途	タクシー待合所の上屋
	工事種別	新築
	構 造	アルミ造
	建築面積	9.6 m ²
	延べ面積	25.01 m ²
	最高高さ	3.007 m

対象条文 建築基準法第44条第1項第2号

3. 許可申請書など

別添「議案第5号」による

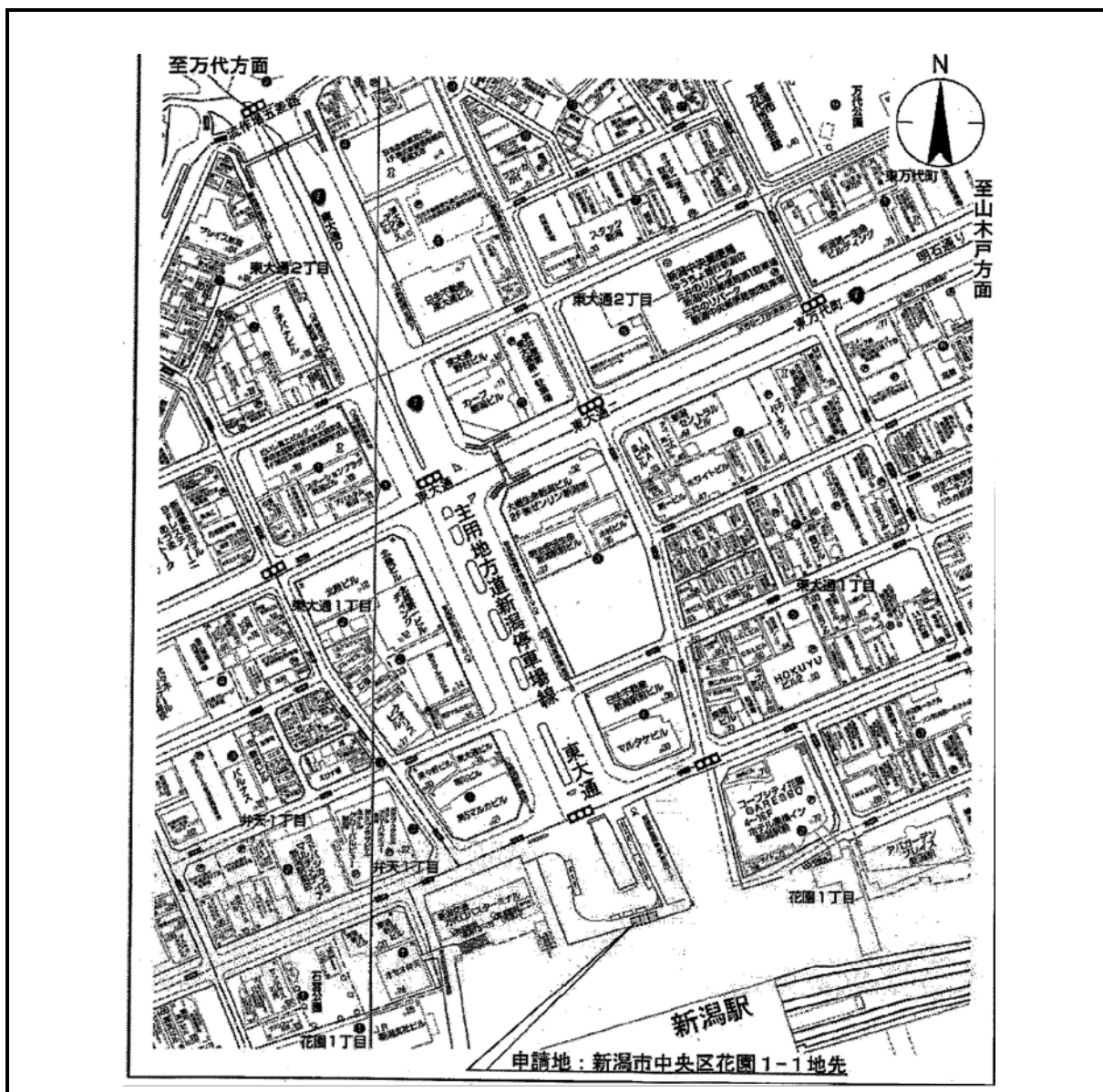
(別紙様式2)

建築物概要

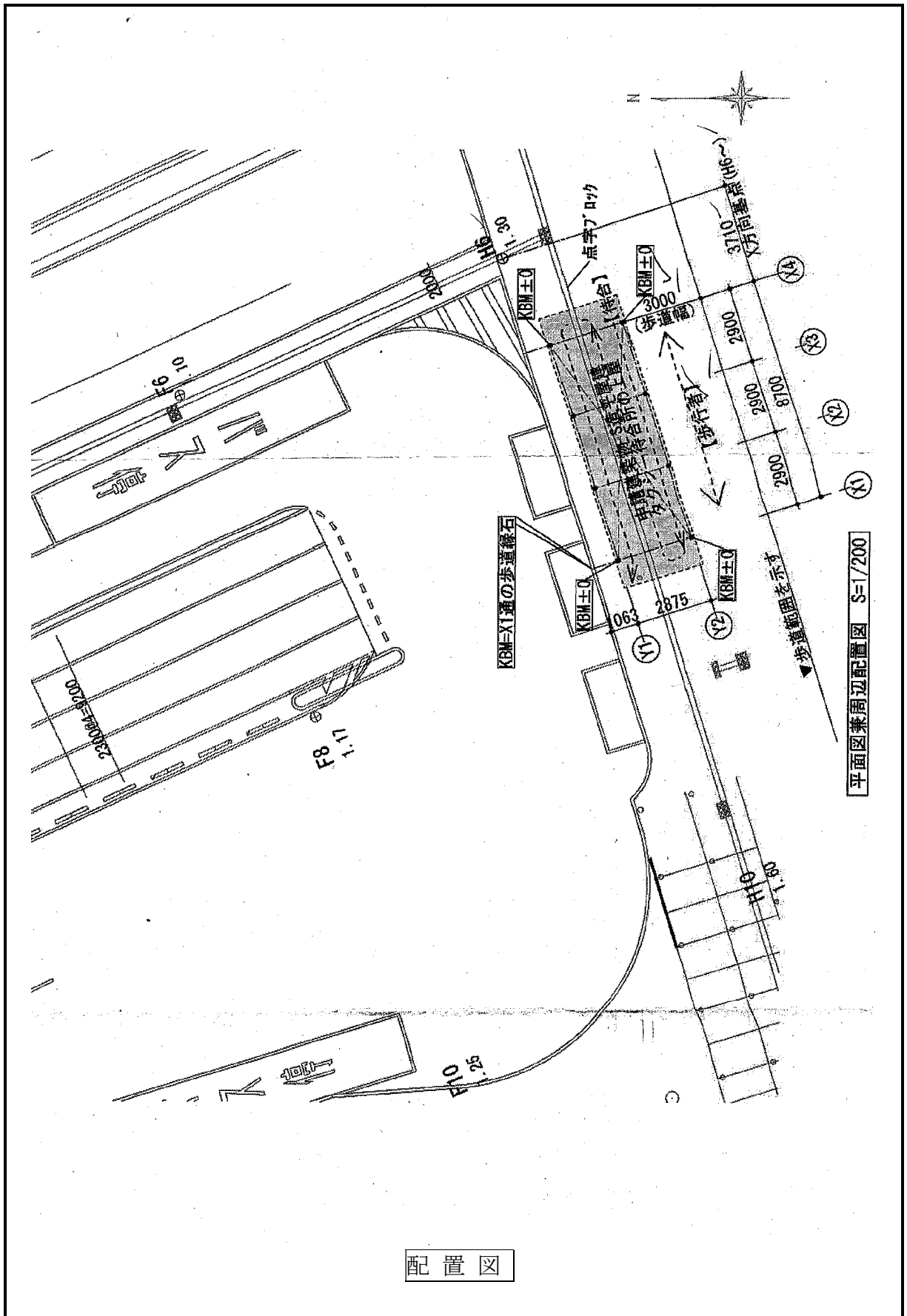
1. 申請の概要

申請者住所氏名	新潟市中央区学校町通1番町602番地1 新潟市長 中原 八一		
建築場所	新潟市中央区花園1-1地先		
主要用途	タクシー待合所の上屋	用途地域	商業地域
工事種別	新築工事	最高の高さ	3.007m
構造	アルミ造	階数	1階
敷地面積		前面道路幅員	
延べ面積	25.01 m ²	容積率	
建築面積	9.60 m ²	建蔽率	
対象条文	法第44条 第1項 第2号		

2. 付近見取図



3. 配置図



配置図

平面図兼周辺配置図 S=1/200

議案第6号

新潟市中央区花園1丁目86番3において新築する巡査派出所に係る道路内建築の許可について（報告）

1. 対象条項

建築基準法第44条第1項2号

建築物又は敷地を造成するための擁壁は、道路内に、又は道路に突き出して建築し、又は築造してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りではない。

二 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物で特定行政庁が通行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

2. 当該建築物の概要

申請者	新潟市長	中原 八一
概 要	敷地位置	新潟市中央区花園1丁目86番3
	主要用途	巡査派出所
	工事種別	新築
	構 造	鉄骨造
	建築面積	78.04 m ²
	延べ面積	120.90 m ²
	最高高さ	6.703 m

対象条文 建築基準法第44条第1項第2号

3. 許可申請書など

別添「議案第6号」による

(別紙様式2)

建築物概要

1. 申請の概要

申請者住所氏名	新潟県新潟市中央区新光町4番地1 新潟県知事 花角 英世		
建築場所	新潟県新潟市中央区花園1丁目86番3		
主要用途	巡査派出所	用途地域	商業地域
工事種別	新築	最高の高さ	6.702m
構造	鉄骨造	階数	地上2階建
敷地面積		前面道路幅員	
延べ面積	120.90 m ²	容積率	
建築面積	78.04 m ²	建蔽率	
対象条文	建築基準法第44条第1項第2号		

2. 付近見取図

別紙参照

議案第7号

新潟市西区五十嵐1の町6670-8の内において新築するバス停留場の上屋に係る道路内建築の許可について（報告）

1. 対象条項

建築基準法第44条第1項2号

建築物又は敷地を造成するための擁壁は、道路内に、又は道路に突き出して建築し、又は築造してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りではない。

二 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物で特定行政庁が通行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

2. 当該建築物の概要

申請者	新潟市長	中原 八一
概 要	敷地位置	新潟市西区五十嵐1の町6670-8の内
	主要用途	バス停上屋
	工事種別	新築
	構 造	鉄骨造
	建築面積	1.37 m ²
	延べ面積	8.71 m ²
	最高高さ	2.959m

対象条文 建築基準法第44条第1項第2号

3. 許可申請書など

別添「議案第7号」による

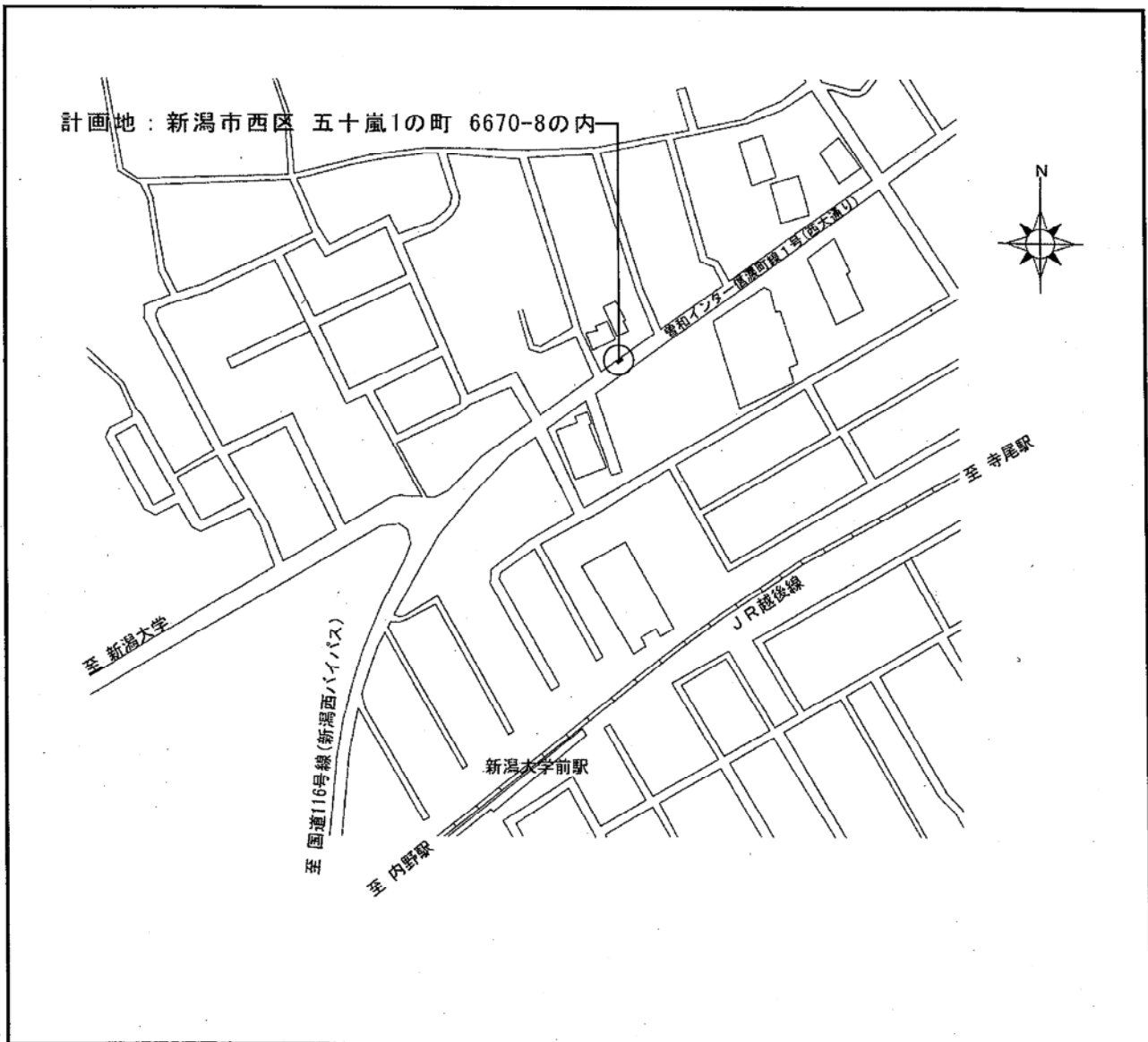
(別紙様式2)

建築物概要

1. 申請の概要

申請者住所氏名	新潟市中央区学校町通1番町602番地1 新潟市長 中原 八一		
建築場所	新潟市西区五十嵐1の町6670-8の内		
主要用途	バス停上屋	用途地域	第二種住居地域
工事種別	新築工事	最高の高さ	2.959 m
構造	鉄骨造	階数	1階
敷地面積		前面道路幅員	
延べ面積	8.71 m ²	容積率	
建築面積	1.37 m ²	建蔽率	
対象条文	法第44条 第1項 第2号		

2. 付近見取図



議案第8号

第一種住居地域（西蒲区赤縮字大道上 930-1、931-1 外） において新築する自動車修理工場の許可に係る変更につ いて（報告）

1. 対象条項

建築基準法第48条第5項

第一種住居地域内においては、別表第2（ほ）項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が第一種住居地域における住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りではない。

法別表第2

(ほ)	第一種住居地域内に建築してはならない建築物	一 （へ）項第一号から第五号までに掲げるもの 二 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 三 カラオケボックスその他これに類するもの 四 （は）項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの（政令で定めるものを除く。）
(へ)	第二種住居地域内に建築してはならない建築物	一 （と）項第三号及び第四号並びに（り）項に掲げるもの 二 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が五十平方メートルを超えるもの 三 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの 四 自動車車庫で床面積の合計が三百平方メートルを超えるもの又は三階以上の部分にあるもの（建築物に附属するもので政令で定めるもの又は都市計画として決定されたものを除く。） 五 倉庫業を営む倉庫 六 店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で政令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合

		計が一万平方メートルを超えるもの
--	--	------------------

2. 当該建築物の概要

申請者 有限会社丸徳自動車整備工場 代表取締役 鈴木 栄悦

概要 敷地位置 新潟市西蒲区赤鋤字大道上 930-1、931-1 外

主要用途 自動車修理工場

工事種別 新築

構造 鉄骨造

階数 平屋建て

建築面積 1,135.73 m²

延べ面積 1,057.98 m²

最高高さ 8.29 m

対象条文 建築基準法第48条第5項

3. 許可申請書など

別添「議案第8号」による

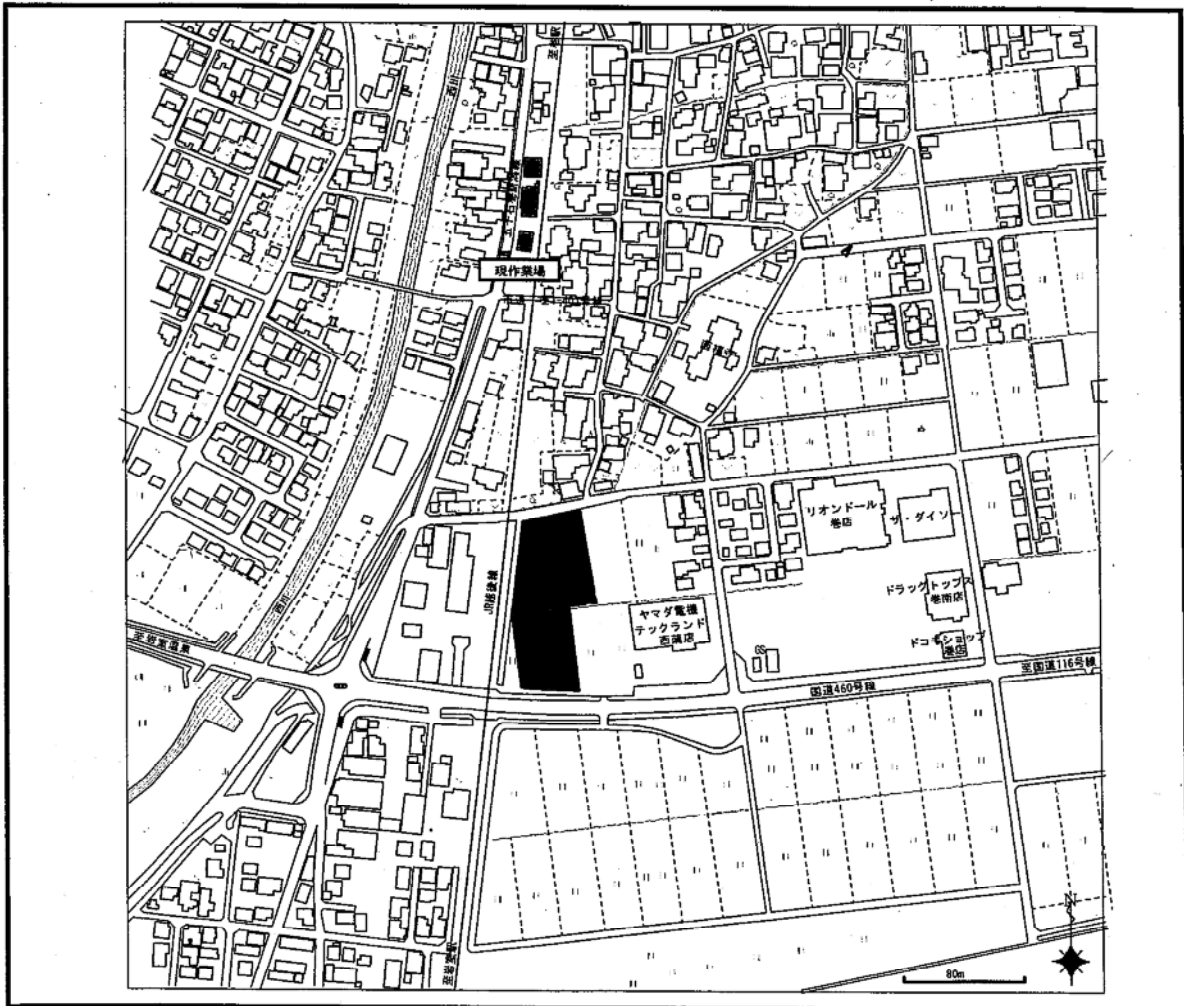
(別紙様式2)

建築物概要

1. 申請の概要

申請者住所氏名	新潟県新潟市西蒲区赤鋸 529 番地 有限会社 丸徳自動車整備工場 代表取締役 鈴木 栄悦		
建築場所	新潟県新潟市西蒲区赤鋸字大道上 930-1,931-1 外		
主要用途	自動車修理工場	用途地域	第1種住居地域
工事種別	新築工事	最高の高さ	8.29m
構造	鉄骨造(工場)	階数	1階建て
敷地面積	5211.02 m ²	前面道路幅員	16.61m
延べ面積	1145.48 m ²	容積率	21.99%
建築面積	1304.10 m ²	建蔽率	25.03%
対象条文	法第48条第5項ただし書き		

2. 付近見取図



議案第9号

新潟市秋葉区新町2丁目179-2他28筆において増築する敷地内にある既存建築物の日影による高さ制限の許可について（報告）

1. 対象条項

建築基準法第56条の2第1項

別表第4（い）欄の各項に掲げる地域又は区域の全部又は一部で地方公共団体の条例で指定する区域（以下この条において「対象区域」という。）内にある同表（ろ）欄の当該各項（4の項にあつては、同項イ又はロのうちから地方公共団体がその地方の気候及び風土、当該区域の土地利用の状況等を勘案して条例で指定するもの）に掲げる建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時まで（道の区域内にあつては、午前9時から午後3時まで）の間において、それぞれ、同表（は）欄の各項（4の項にあつては、同項イ又はロ）に掲げる平均地盤面からの高さ（2の項及び3の項にあつては、当該各項に掲げる平均地盤面からの高さのうちから地方公共団体が当該区域の土地利用の状況等を勘案して条例で指定するもの）の水平面（対象区域外の部分、高層住居誘導地区内の部分、都市再生特別地区内の部分及び当該建築物の敷地内の部分を除く。）に、敷地境界線からの水平距離が5メートルを超える範囲において、同表（に）欄の（1）、（2）又は（3）の号（同表の3の項にあつては、（1）又は（2）の号）のうちから地方公共団体がその地方の気候及び風土、土地利用の状況等を勘案して条例で指定する号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。ただし、特定行政庁が土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可した場合又は当該許可を受けた建築物を周囲の居住環境を害するおそれがないものとして政令で定める位置及び規模の範囲内において増築し、改築し、若しくは移転する場合においては、この限りでない。

別表第4

	(い)	(ろ)	(は)	(こ)		
	地域又は区域	制限を受ける建築物	平均地盤面からの高さ		敷地境界線からの水平距離が10m以内の範囲における日影時間	敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲における日影時間
1	第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域	軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	(1)	3時間（道の区域内にあっては、2時間）	2時間（道の区域内にあっては、1.5時間）
				(2)	4時間（道の区域内にあっては、3時間）	2.5時間（道の区域内にあっては、2時間）
				(3)	5時間（道の区域内にあっては、4時間）	3時間（道の区域内にあっては、2.5時間）
2	第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域	高さが10mを超える建築物	4m又は6.5m	(1)	3時間（道の区域内にあっては、2時間）	2時間（道の区域内にあっては、1.5時間）
				(2)	4時間（道の区域内にあっては、3時間）	2.5時間（道の区域内にあっては、2時間）
				(3)	5時間（道の区域内にあっては、4時間）	3時間（道の区域内にあっては、2.5時間）
3	第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域又は準工業地域	高さが10mを超える建築物	4m又は6.5m	(1)	4時間（道の区域内にあっては、3時間）	2.5時間（道の区域内にあっては、2時間）
				(2)	<u>5時間</u> （道の区域内にあっては、4時間）	<u>3時間</u> （道の区域内にあっては、2.5時間）

この表において、平均地盤面からの高さとは、当該建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面からの高さをいうものとする。

※新潟市内においては下線部のように指定

2. 当該建築物の概要

申請者	新潟市長	中原 八一
概 要	敷地位置	新潟市秋葉区新町 2 丁目 179-2 他 28 筆
	主要用途	小学校
	工事種別	増築
	構 造	鉄筋コンクリート造（申請部分 鉄骨造）
	建築面積	3,395.07 m ² （申請部分 18.48 m ² ）
	延べ面積	7,079.82 m ² （申請部分 18.48 m ² ）
	最高高さ	15.100 m（申請部分 2.456 m）
対象条文	建築基準法第 5 6 条の 2 第 1 項	

3. 許可申請書など

別添「議案第 9 号」による

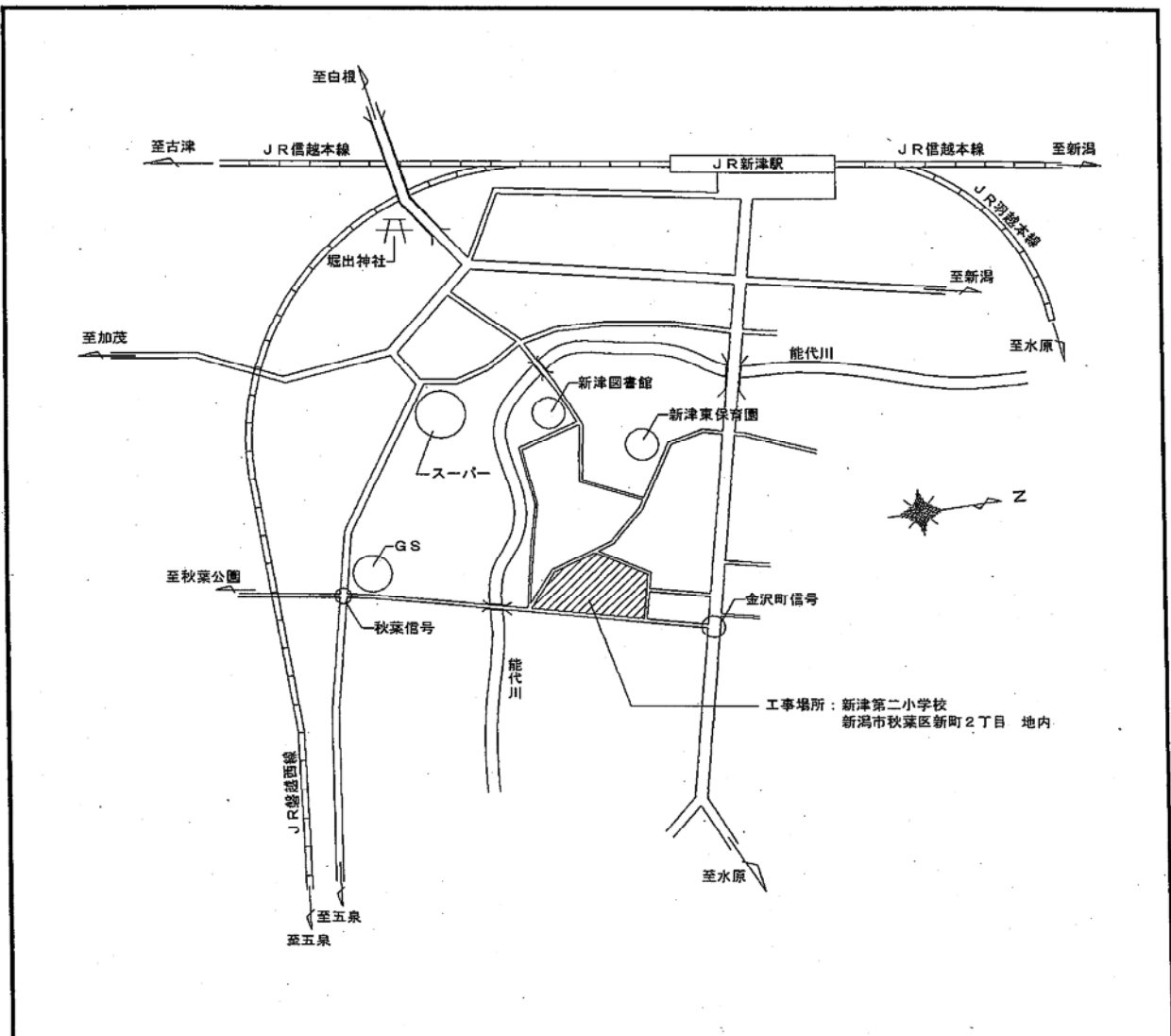
(別紙様式2)

建築物概要

1. 申請の概要

申請者住所氏名	新潟市中央区学校町通1番町602番地1 新潟市長 中原 八一		
建築場所	新潟市秋葉区新町2丁目179-2 他28筆		
主要用途	小学校	用途地域	第一種住居地域
工事種別	増築 (申請部分：新築)	最高の高さ	15.100m (申請部分：2.456m)
構造	鉄筋コンクリート造 (申請部分：鉄骨造)	階数	地上3階 (申請部分：地上1階)
敷地面積	13,763.79 m ²	前面道路幅員	8.0m
延べ面積	7,079.82 m ² (申請部分：18.48 m ²)	容積率	51.44%
建築面積	3,395.07 m ² (申請部分：18.48 m ²)	建蔽率	24.67%
対象条文	建築基準法第56条の2		

2. 付近見取図



議案第10号～第55号

接道義務の特例許可について

1. 対象条項

建築基準法第43条第1項

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。）に二メートル以上接しなければならない。

第43条第2項

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。

1 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

2 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第10条の3第4項

法第43条第2項第2号の国土交通省令で定める基準は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。

- 1 その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有する建築物であること。
- 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（幅員四メートル以上のものに限る。）に二メートル以上接する建築物であること。
- 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つて、道路に通ずるものに有効に接する建築物であること。

2. 許可申請書など

別紙「接道義務の特例許可一覧」「議案第10号～第55号」による

建築基準法第43条について

建築基準法 第43条第1項

建築物の敷地は、道路に2m以上接しなければならない。

建築基準法 第43条第2項

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。

- 1 (略)
- 2 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【許可】

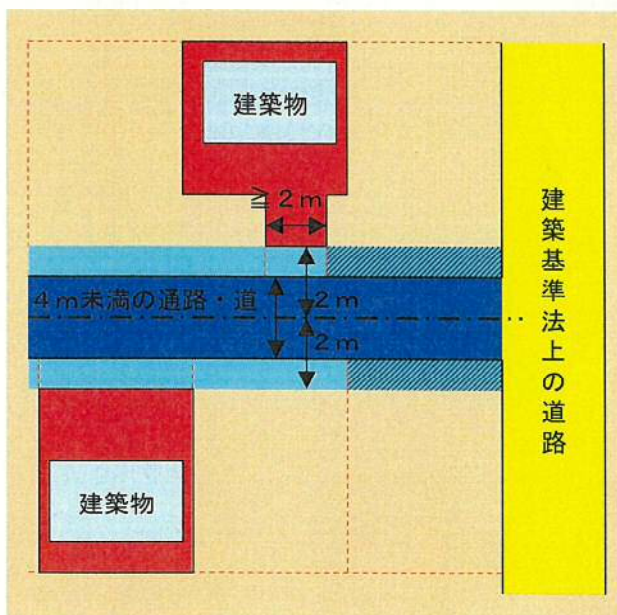
建築基準法施行規則 第10条の3第4項

法第43条第2項第2号の国土交通省令で定める基準は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。

- 1 その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有する建築物であること。
- 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4m以上のものに限る。）に2m以上接する建築物であること。
- 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。

【基準3】 その敷地が、その当該建築物の用途、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建築物であること

(3-a) : 道路には該当しないが、幅員4m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、90cm以上あること。
- ・ 通路中心線より、2m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から1.35mとすることができる。
- ・ 建築物の敷地は、2m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㎡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、建築基準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。