

建築許可基準

(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 第 4 項)

(長岡市建築審査会包括的同意基準)

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、条件に合わない場合は個別審査による許可となり、あらかじめ建築審査会の同意が必要となる。

【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（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。
- ・建築物の階数は地上 3 階建て以下とし、地階を有しないこと。

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。
- ・建築物の階数は地上 3 階建て以下とし、地階を有しないこと。

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。ただし、幅員4メートル以上のもので、かつ、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、建築基準法上の道路として取扱い、この基準は必要ないものとする。(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みなし、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。
- ・建築物の階数は地上3階建て以下とし、地階を有しないこと。

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は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、1. 8メートル（ただし、地上3階建ての建築物を建築する場合は、2. 7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。
 - ・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。
 - ・建築物の用途及び規模は、次の(1)～(5)のいずれかに掲げるものとする。
- (1) 一戸建ての住宅、併用住宅（法別表第2(イ)項第2号に掲げるものに限る。）又は長屋（3戸以上の住戸を有するものを除く。）
 - (2) 自動車車庫、物置その他これらに類する建築物で延べ面積が100平方メートル以下のもの
 - (3) 農林水産業用施設で延べ面積が200平方メートル以下のもの
 - (4) 河川管理施設、携帯電話通信用鉄塔管理施設その他これらに類する公益施設
 - (5) 既存建築物と同一用途で法第6条第1項第2号（木造の建築物で、階数が地上2階建て以下かつ延べ面積が500平方メートル以下のものに限る。）又は第3号に該当するもの。ただし、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を除く。
- ・建築物の階数は地上3階建て以下とし、地階を有しないこと。
 - ・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に適合する建築計画であること。

b：（平成23年削除）

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。
- ・建築物の用途は、農林水産業用施設であること。
- ・建築物の延べ面積は、200平方メートル以下であること。
- ・建築物の階数は地上3階建て以下とし、地階を有しないこと。

d : (平成 23 年削除)

e : (平成 13 年削除)

f : 一定程度の幅員を有する通路で、当該通路を利用する敷地が周辺状況から 2 以下に限定されるものである場合

(条件)

- ・ 通路は、道路に有効に通じていること。
- ・ 当該通路により接道許可を受けようとする敷地は、将来とも 2 以下であること。
- ・ 通路幅員は、設定される敷地が 2 である場合においては 2.7 メートル以上、敷地が 1 であり路地状敷地と同様な形態をなす場合にあっては 2 メートル以上とすること。
- ・ 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。
- ・ 建築物の用途及び規模は、次の(1)～(5)のいずれかに掲げるものとする。こと。
 - (1) 一戸建ての住宅、併用住宅(法別表第 2 (イ)項第 2 号に掲げるものに限る。)又は長屋(3 戸以上の住戸を有するものを除く。)
 - (2) 自動車車庫、物置その他これらに類する建築物で延べ面積が 100 平方メートル以下のもの
 - (3) 農林水産業用施設で延べ面積が 200 平方メートル以下のもの
 - (4) 河川管理施設、携帯電話通信用鉄塔管理施設その他これらに類する公益施設
 - (5) 既存建築物と同一用途で法第 6 条第 1 項第 2 号(木造の建築物で、階数が地上 2 階建て以下かつ延べ面積が 500 平方メートル以下のものに限る。)又は第 3 号に該当するもの。ただし、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を除く。
- ・ 建築物の階数は地上 2 階建て以下とし、地階を有しないこと。
- ・ この場合、4 メートルの前面道路があるものと仮定して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とし、前面通路の中心線から敷地の反対側 2 メートルの地点を、集団規定を検討する際の仮定の道路境界線とする。

(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)

この改正後の基準は、平成 13 年 6 月 1 日から適用する。(基準 2 の改正及び 3 - e 削除)

(施行期日)

この改正後の基準は、平成 15 年 10 月 1 日から適用する。(基準 3 - f の追加)

(施行期日)

この改正後の基準は、平成 23 年 7 月 1 日から適用する。(基準 1 - a、1 - b、2、3 - a、3 - c 及び 3 - f の改正、3 - b 及び 3 - d の削除)

(施行期日)

この改正後の基準は、平成 30 年 9 月 28 日から適用する。(該当法令及び省令の改正)

(施行期日)

この改正後の基準は、令和 2 年 3 月 1 日から適用する。(基準 3 - a 及び 3 - f の改正)

(施行期日)

この改正後の基準は、令和 7 年 4 月 1 日から適用する。(基準 3 - a 及び 3 - f の改正)