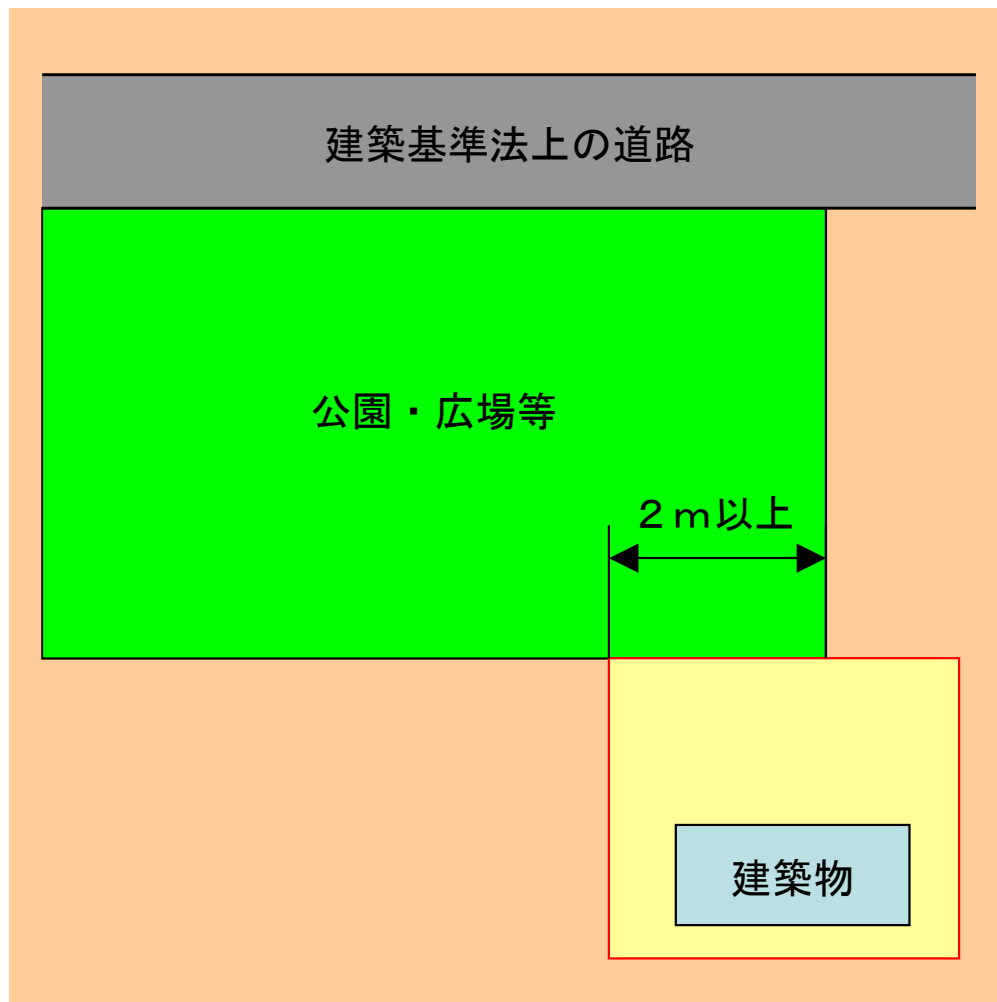


【基準1】 その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空気を有する建築物であること

◆ 「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



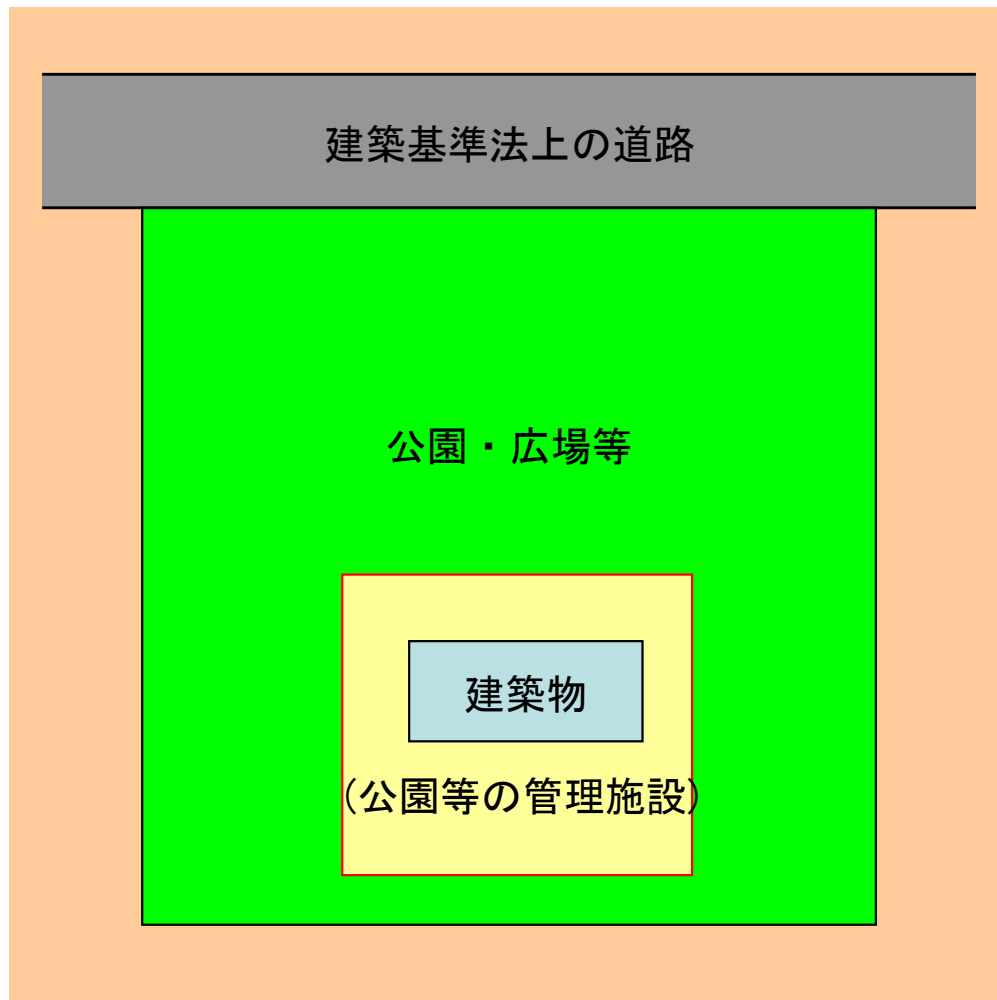
(条件)

- ・ 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、広場等広い空地进行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

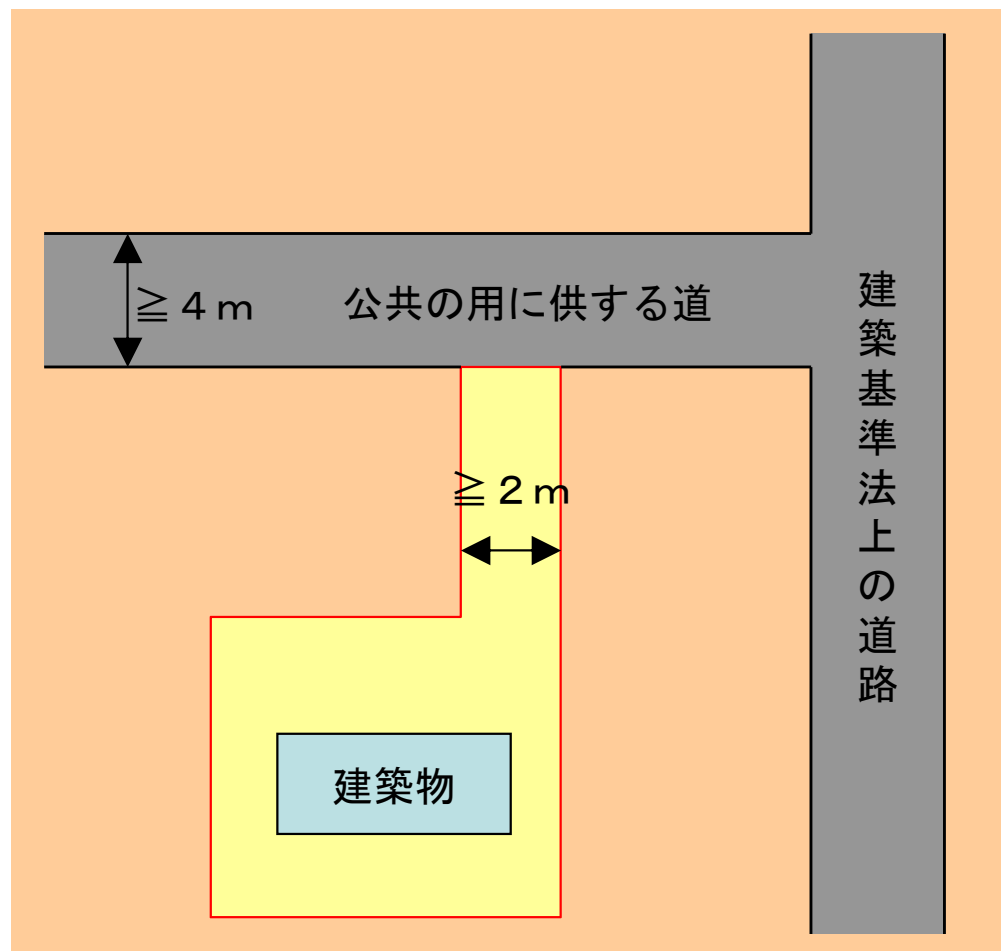


(条件)

- ・ 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、便所等その空地进行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

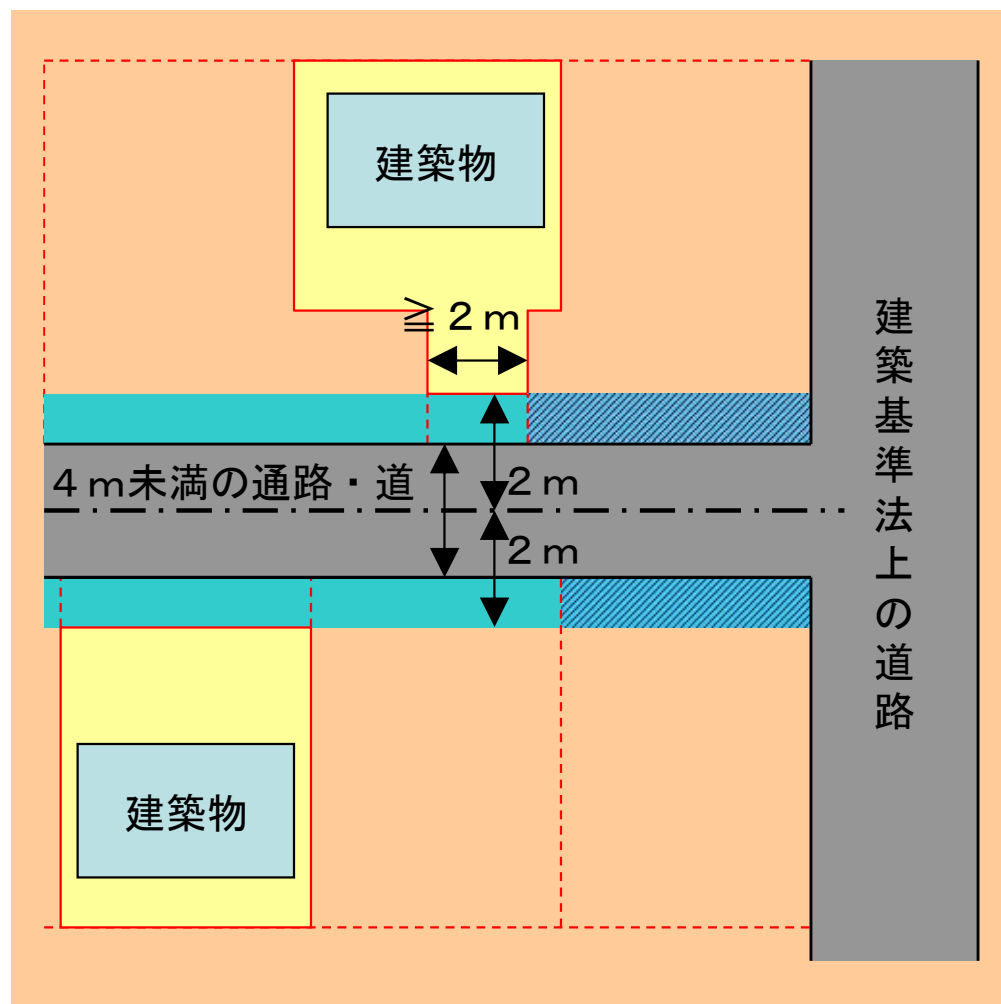


(条件)

- ・ 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

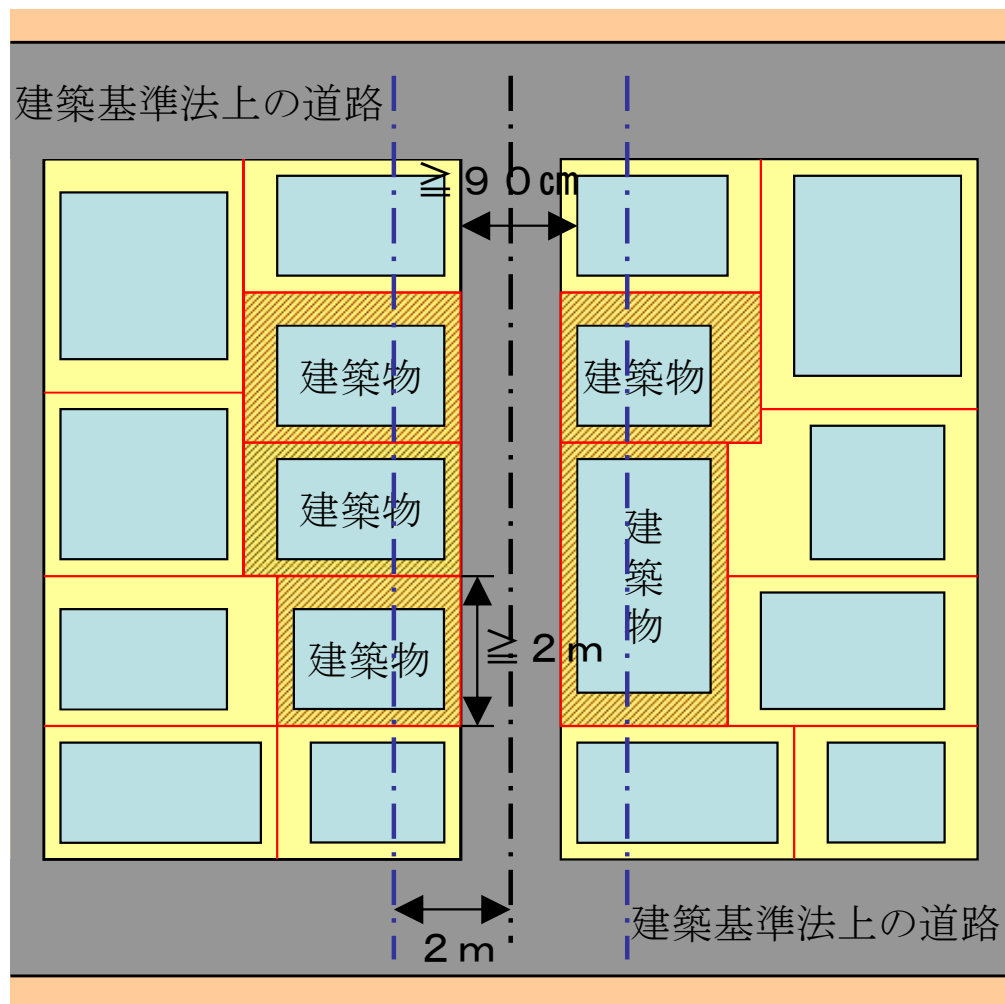


(条件)

- ・ 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。)

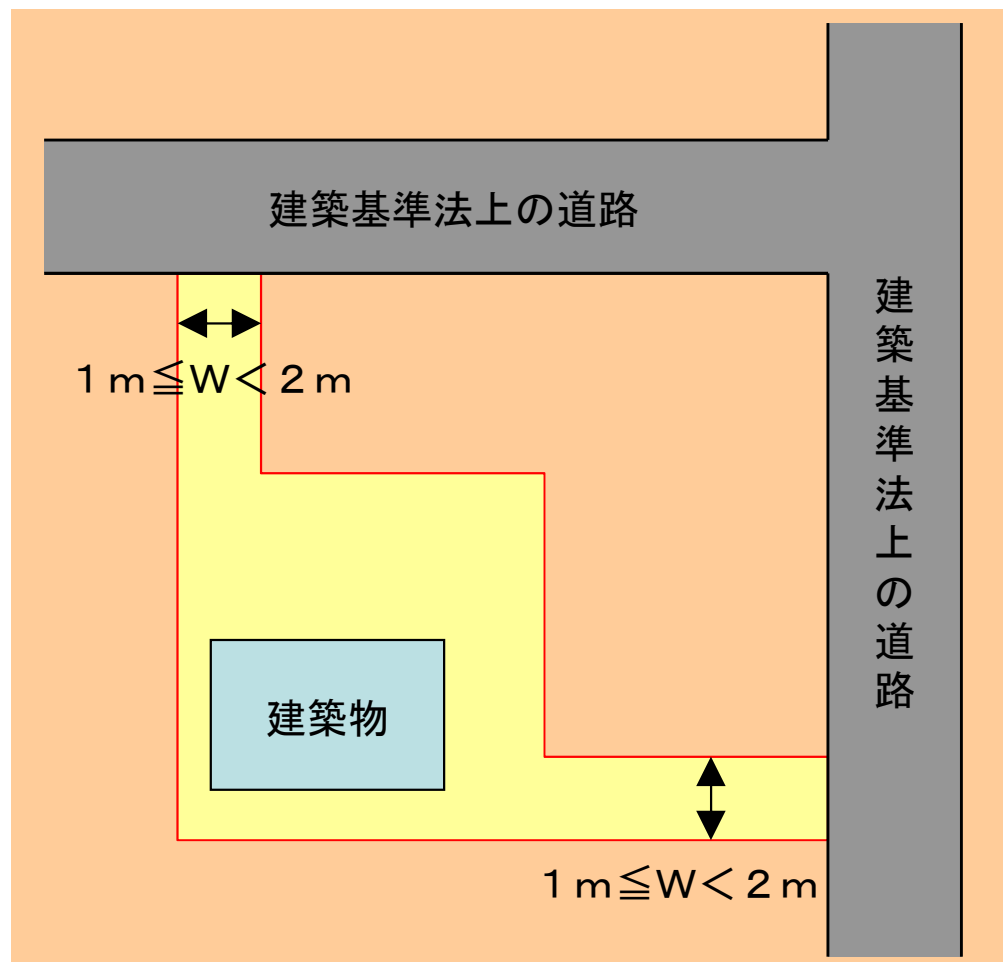


(条件)

- ・ 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られていること。

【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)

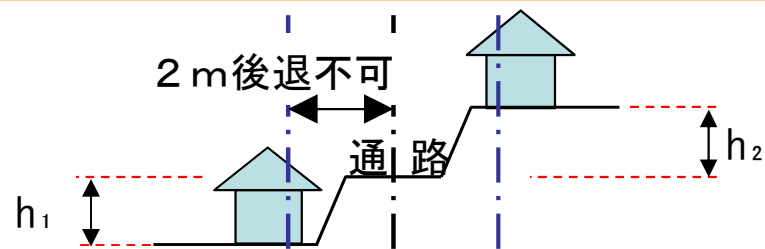
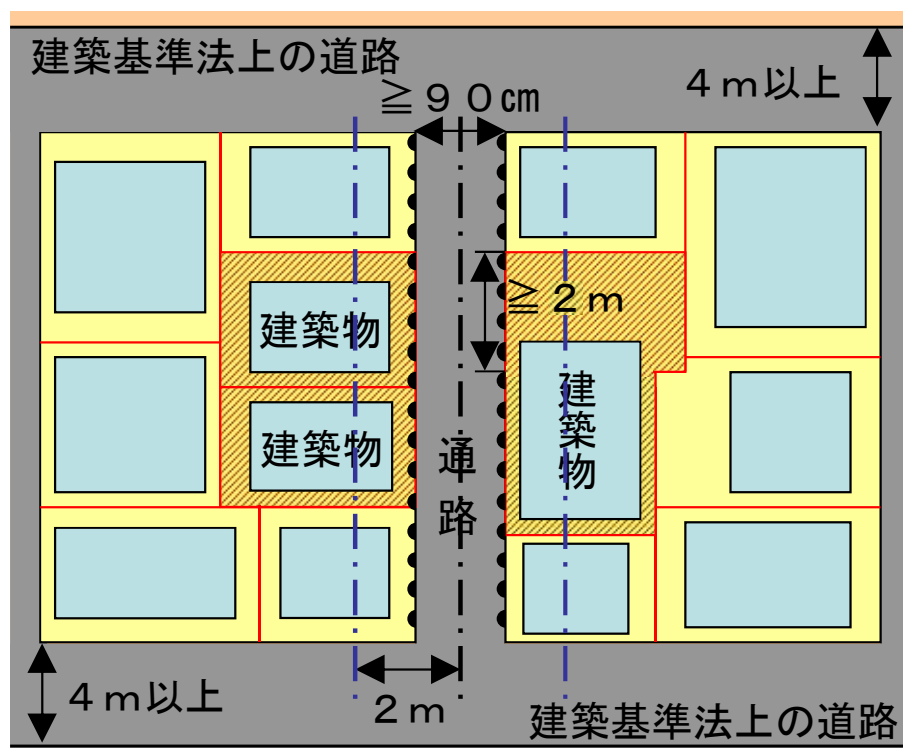
- ・ 避難経路として、敷地が道路に1m以上連続して有効に接している路地状部分が2ヶ所以上あり、避難上支障がないこと。この場合、原則として2以上の道路に接すること。
- ・ 1戸建ての住宅程度とする。

<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。)

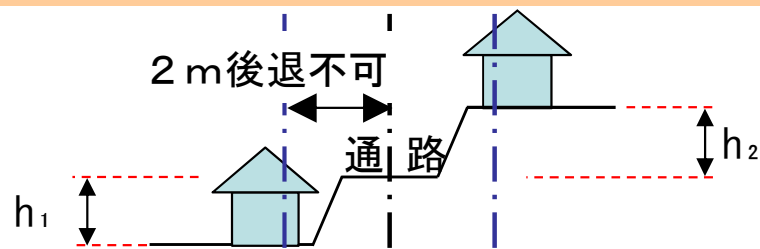
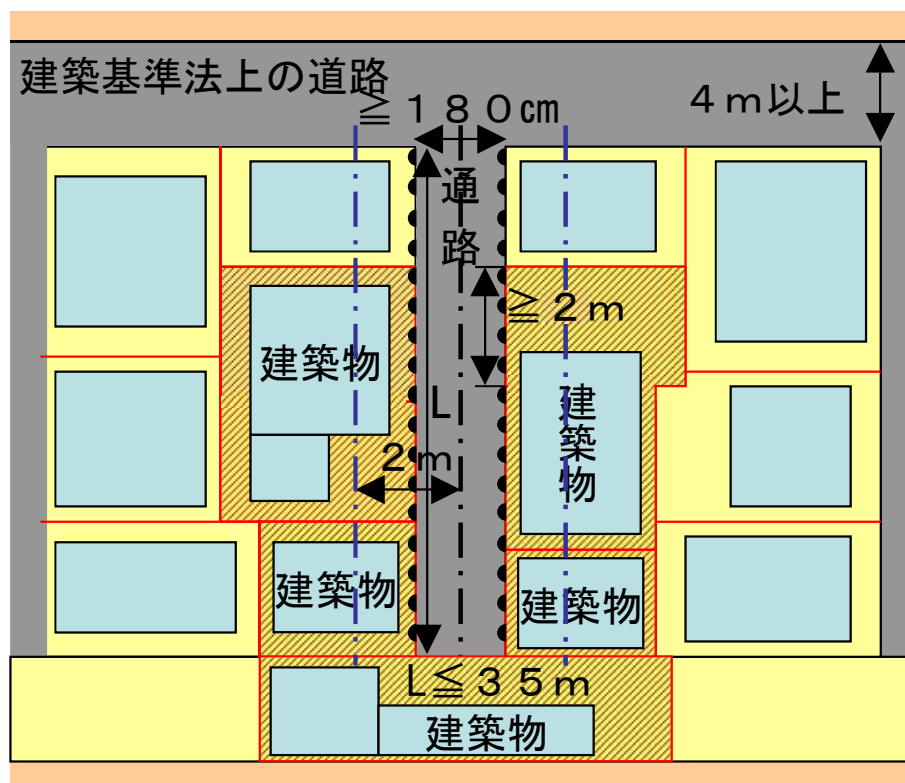
階数：2 階建て以下とする。

<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1.0m以上の場合に、2m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180cm以上の行き止まり通路に建築物の敷地が2m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3.5m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㎡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。

