

令和5年度 第2回新潟市建築審査会

日 時 令和6年1月22日(月) 午後1時30分から
会 場 N E X T 2 1 ビル 6階 新潟市民プラザ ホール

次 第

1 開 会

2 議 事

(1) 議案第1号

第一種住居地域(西蒲区赤鎔字大道上930-1、931-1外)において
新築する自動車修理工場の許可について(審議)

(2) 議案第2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)

(3) 議案第3号

第二種住居地域(西区青山字道下182-2外8筆)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~第30号

接道義務の特例許可について(報告)

3 そ の 他

4 閉 会

新潟市建築審査会委員名簿

(任期 令和6年9月30日まで)

都市計画

新潟大学工学部准教授 松井 大輔

法律

弁護士 櫻井 香子

建築

(公社)新潟県建築士会名誉会長 川ノ口 信一

新潟県建築士会新潟支部理事 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

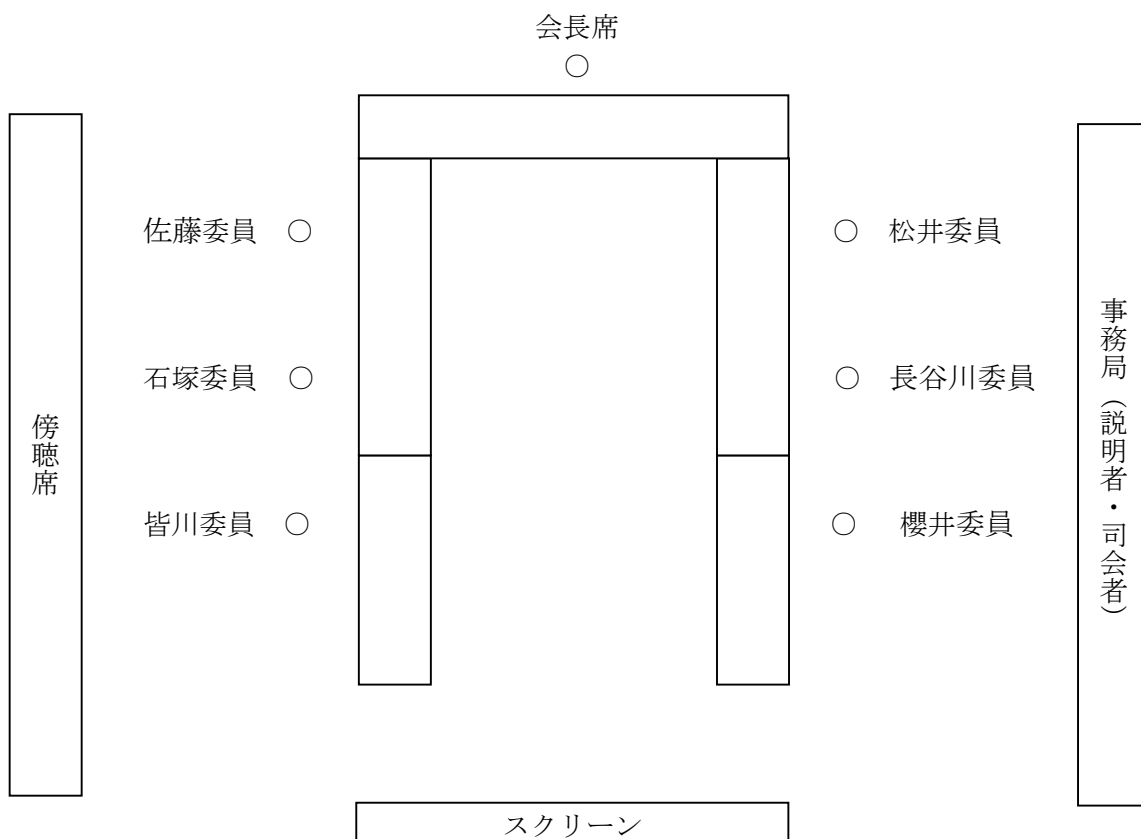
行政

新潟県土木部都市局建築住宅課長 石塚 元

令和5年度 第2回新潟市建築審査会 座席表

日時 令和6年1月22日（月）午後1時30分から

会場 NEXT21ビル 6階 新潟市民プラザ ホール



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。

議案第1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 | 新潟市西蒲区赤鎔字大道上 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 m ² | |
| | 延べ面積 | 1,057.98 m ² | |
| | 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1号」による

(別紙様式2)

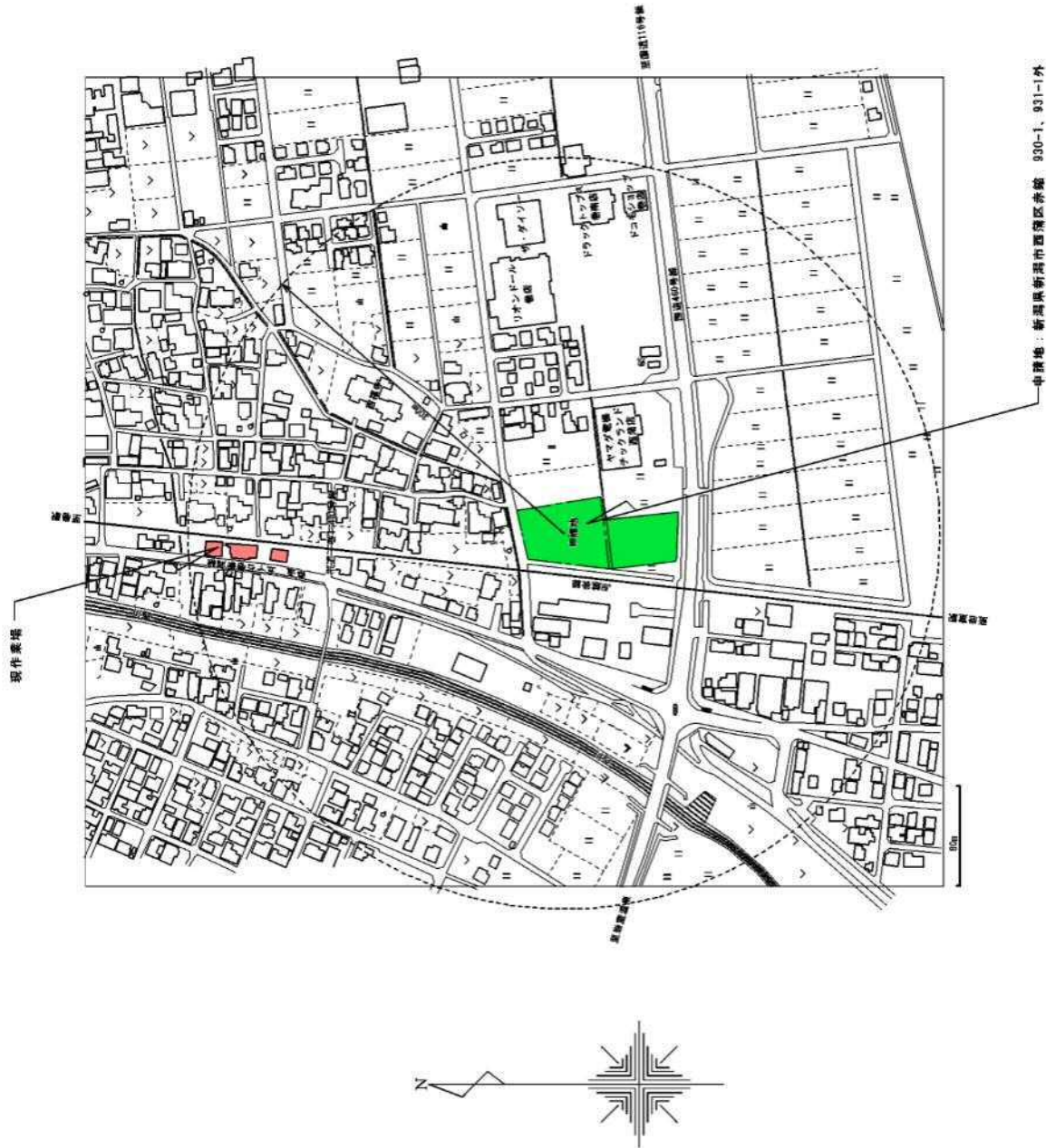
建築物概要

1. 申請の概要

| | | | |
|---------|--|--------|---------|
| 申請者住所氏名 | 新潟県新潟市西蒲区赤鎗 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鎗字大道上 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 | 5238.98 m ² | 前面道路幅員 | 16.61m |
| 延べ面積 | 1057.98 m ² | 容積率 | 20.19% |
| 建築面積 | 1135.73 m ² | 建蔽率 | 21.68% |
| 対象条文 | 法第48条第5項ただし書き | | |

2. 付近見取図

| |
|------|
| 別紙参照 |
|------|



中野線：新潟県新潟市西蒲区赤堀 830-1、931-1外

議案第2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 2,526.55 m ² |
| | 延べ面積 2,755.74 m ² |
| | 最高高さ 9.034 m |
| 対象条文 | 建築基準法第 4 8 条第 5 項 |

3. 許可申請書など

別添「議案第 2 号」による

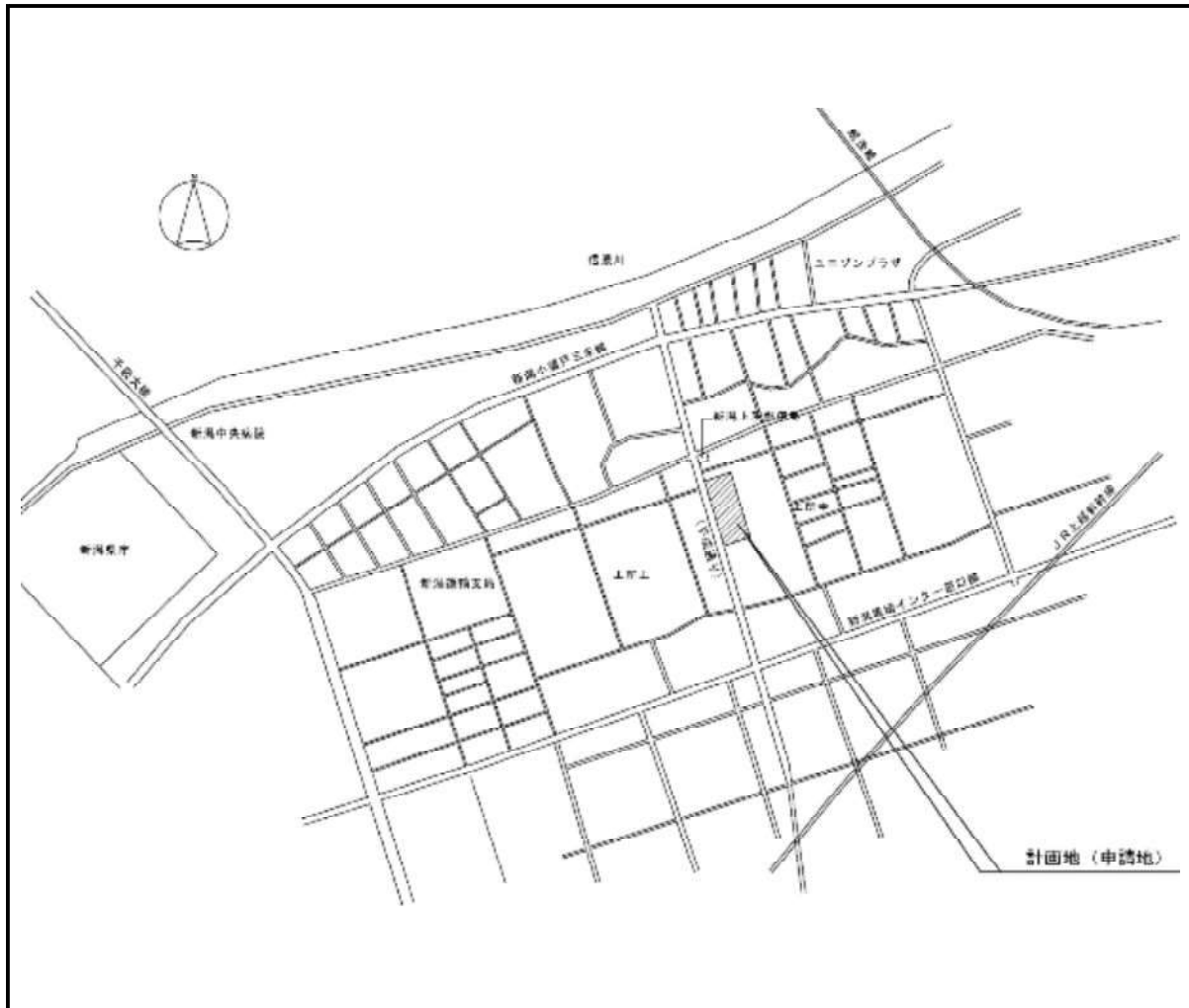
(別紙様式2)

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 | 9.034m |
| 構造 | 鉄骨造 | 階数 | 平屋、一部2階建て |
| 敷地面積 | 6,191.20 m ² | 前面道路幅員 | 16.0m |
| 延べ面積 | 2,755.74 m ² | 容積率 | 44.52% |
| 建築面積 | 2,526.55 m ² | 建蔽率 | 40.81% |
| 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3号

第二種住居地域（西区青山字道下182-2 外8筆）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6項

第二種住居地域内においては、別表第2（へ）項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が第二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、この限りでない。

別表第2

| | | |
|-----|-----------------------|--|
| (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 | トヨタカローラ新潟 株式会社 |
| | 代表取締役会長 等々力 好泰 |
| 概 要 | 敷地位置 新潟市西区青山字道下182-2 外8筆 |
| | 主要用途 自動車販売店舗 自動車修理工場 |
| | 工事種別 新築 |
| | 構 造 鉄骨造 |
| | 階 数 2階建て |
| | 建築面積 1,390.35 m ² |
| | 延べ面積 1,505.40 m ² |
| | 最高高さ 9.15 m |
| 対象条文 | 建築基準法第48条第6項 |

3. 許可申請書など

別添「議案第3号」による

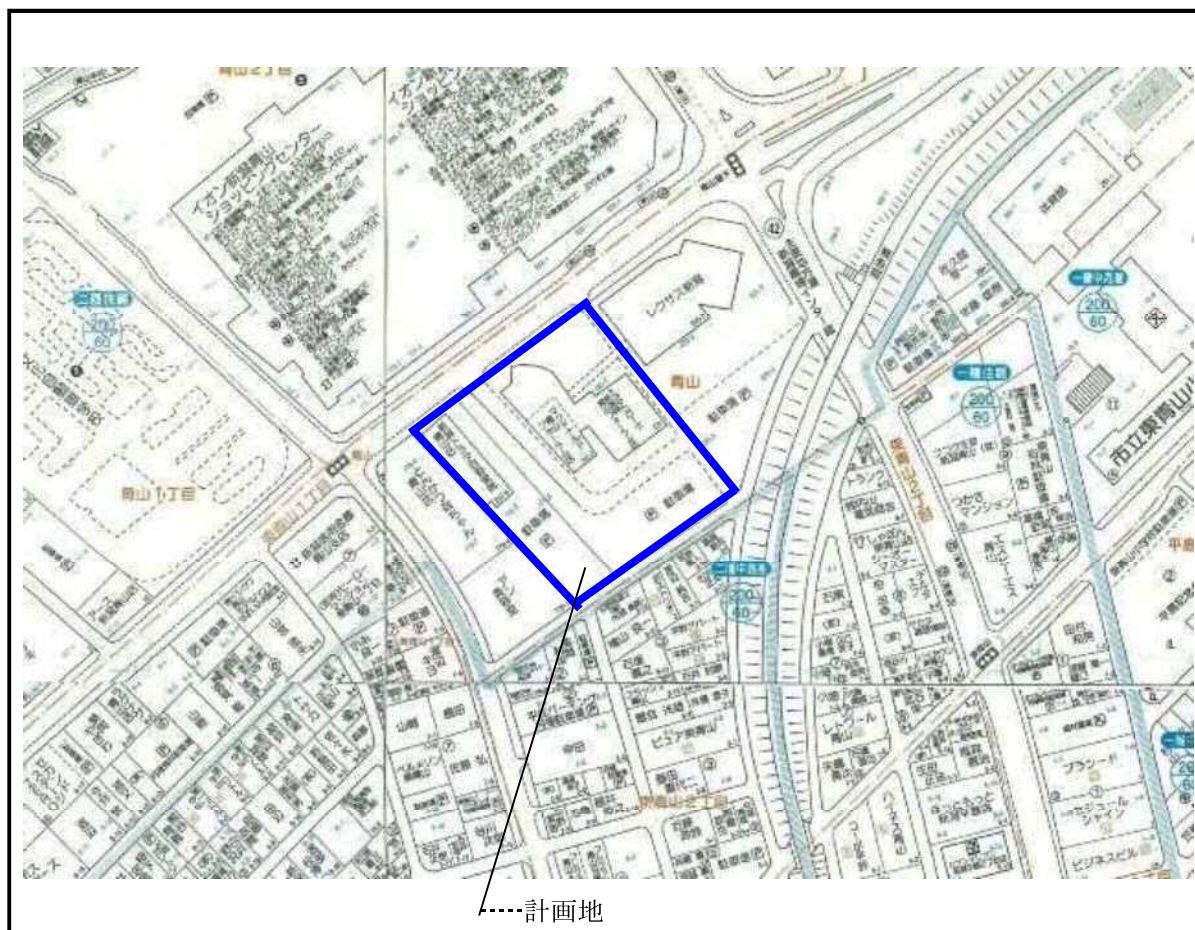
(別紙様式2)

建築物概要

1. 申請の概要

| | | | |
|---------|---|--------|---------|
| 申請者住所氏名 | 住所 新潟市江南区下早通柳田2丁目2番15号 氏名 トヨタカローラ新潟 株式会社 代表取締役会長 等々力 好泰 | | |
| 建築場所 | 新潟市西区青山字道下 182-2 外 8 筆 | | |
| 主要用途 | 自動車販売店舗 自動車整備工場 | 用途地域 | 第2種住居地域 |
| 工事種別 | 新築 | 最高の高さ | 9.15m |
| 構造 | 鉄骨造 | 階数 | 2階建て |
| 敷地面積 | 7349.05 m ² | 前面道路幅員 | 16.0m |
| 延べ面積 | 1505.40 m ² | 容積率 | 20.25% |
| 建築面積 | 1390.35 m ² | 建蔽率 | 18.92% |
| 対象条文 | 法第48条第6項 | | |

2. 付近見取図 S=1/NON



議案第4号～第30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4号～第30号」による