

北九州市
建築物の敷地と道路との関係の特例の基準

(建築基準法第43条第2項第一号認定及び第二号許可基準)

- 主旨
- 規則条文
- 用語の定義
- 認定の適用基準
- 許可の適用基準
- 許可の建築物に関する制限
- その他
- 別表 適用要件・建築物制限一覧

平成11年5月

(令和5年12月13日：施行規則の改正に伴う最終改正)

北九州市都市戦略局指導部建築審査課

建築物の敷地と道路との関係の特例の基準

(法第43条第2項第一号認定及び第二号許可基準)

1 主 旨

建築基準法（以下「法」という。）第43条第2項による認定及び許可は、接道についての例外的適用であり、法第42条に掲げる道路に有効に接道できないことについて、やむを得ない事由がある場合に、これを適用できるものとする。

この基準は法及び建築基準法施行規則（以下「規則」という。）第10条の3に定められた基準の取り扱いについて定めるもの。

2 規 則

第10条の3 法第43条第2項第一号の国土交通省令で定める道の基準は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。

- 一 農道その他これに類する公共の用に供する道であること。
- 二 令第144条の4第1項各号に掲げる基準に適合する道であること。

2 令第144条の4第2項及び第3項の規定は、前項第二号に掲げる基準について準用する。

3 法第43条第2項第一号の国土交通省令で定める建築物（その用途又は規模の特殊性により同条第三項の条例で制限が付加されているものを除く。）の用途及び規模に関する基準は、次のとおりとする。

- 一 次のイ及びロに掲げる道の区分に応じ、当該イ及びロに掲げる用途であること。
 - イ 第1項第1号に規定する道 法別表第一（い）欄（一）項に掲げる用途以外の用途
 - ロ 第1項第2号に規定する道 一戸建ての住宅、長屋又は法別表第二（い）項第二号に掲げる用途
- 二 延べ面積（同一敷地内に二以上の建築物がある場合にあつては、その延べ面積の合計）が五百平方メートル以内であること。

4 法第43条第2項第二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。

- 一 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。
- 二 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。
- 三 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。

3 用語の定義

この基準において用語の意義は、法に定めるものの他、それぞれ当該番号に定めるところによる。

(1) 道路

法第42条に定義される道路をいう。

(2) その敷地の周囲

2m以上の長さをもって敷地が当該空地に接している状態をいう。

(3) 広い空地

安定的・日常的に利用可能な状況にある空地をいう。

(4) 有効に接続

道路または通路等に敷地が幅2m以上接することをいう。ただし福岡県建築基準法施

行条例第20条により制限の付加を適用されるものにおいては、その内容による。

(5) 現に通行人の用に供されている

土地を建築物の敷地として利用するため現に通行人の用に供されているものをいい、建築物の建ち並びのない通路は除く。

(6) 通路等

法第43条第2項第1号及び第2号が適用される広い空地、道等をいう。

(7) 規模

階数、床面積をいう。

(8) 交通上、安全上、防火上、衛生上の具体的基準は下記に掲げるものとする。

交通上：歩行者、自転車の通行及び通路等に面する建築物の通過交通量に対して支障のないもの

安全上：火災等の災害時に避難に支障のないもの。

防火上：消火活動に支障のないものまたは延焼防止に効果のあるもの。

衛生上：通路等からの採光、通風に支障のないもの。

4 認定の適用基準（規則第10条の3 第1、3項）

規則各号の適用基準は次に定めるものとする。

(1) 農道その他これに類する公共の用に供する道の場合

通行の用に供されている幅員4m以上の公的機関が管理する道に、敷地が有効に接続するもの。かつその道は道路に接続していること。

将来とも担保されることが要件であり、公共の管理者の許可、承諾、又は維持管理等の使用について協議が終了しているもの。

(対象となる用途) 法別表第一(イ)欄(一)項に掲げる用途(劇場、映画館等)以外の用途とする。

※「農道その他これに類する道」とは、農道、臨港(漁港)道路、河川管理道等である。

(2) 令第144条の4第1項各号に掲げる基準に適合する道(位置指定道路に準ずる道)の場合

現に形態を有する道で、令第144条の4第1項各号に掲げる基準に適合し、申請者が将来にわたって通行することについて当該道の所有者等の承諾及び所有者等以外が道を管理している場合は管理する者の承諾を得ているもの。(新たに築造したものは適用しない)

(対象となる用途) 一戸建ての住宅/長屋/兼用住宅(法別表第二(イ)項第二号)

(3) 対象となる建築物 ※(1)(2)共通

ア 延べ面積500㎡以内とする。(同一敷地内の他の建築物との合計)

イ 福岡県建築基準法施行条例第五章で制限を付加されているもの以外の建築物。

※法令の読み替えについて

認定に係る通路等は、建築基準法第3章第1節及び第2節を除き道路と読み替えるものとする。

5 許可の適用基準（規則第10条の3 第4項）

規則各号の適用基準は次に定めるものとする。

(1) 規則第1号

敷地が公園、緑地、広場等広い空地に有効に接続し、支障なく避難が出来るもので、下記条件に該当するもの。

① 敷地と空地との間は構造・形態的に通行可能であり、日常的に通行されているもの。

② 現に空地として通行の用に供されている空地以外は、所有者又は管理者の許可、承諾、又は維持管理・通行上の使用について協議が終了しているもの。

(2) 規則第2号

敷地が、通行の用に供されている幅員4m以上の公的機関が管理する道に、有効に接続す

るもの。またその道は道路に接続していること。

将来とも担保されることが要件であり、公共用地（里道を除く）にあっては管理者の許可、承諾、又は維持管理等の使用について協議が終了しているもの。

（3）規則第3号

次の各事項のいずれかに該当するもの。

- ① 敷地が、現に通行の用に供されている幅員4m以上の通路に、有効に接続するもの。通路等は道路に接続していること。
将来とも担保されることが要件であり、土地及び関係権利者の同意を要する。
- ② 敷地が、現に通行の用に供されている、現況幅員が幅員1.8m以上4m未満で将来幅員4m以上になることが確実と見込まれる道路等に、有効に接続するもの。通路等は道路に接続していること。
通路中心からの後退又は一方的な後退により2項道路と同様に将来的に空地の確保が見込まれ、その空地が将来とも担保されることが要件であり、公共用地（公道、里道を除く）の場合は管理者の許可、承諾を要し、それ以外の通路は土地及び建築物の所有者の同意を要する。
- ③ 敷地と道路との間に河川、その他これらに類する空地又は水面が存在する場合であって、当該敷地と道路との間が有効に接続するもの。
構造・形態的に通行に支障が無く日常的に横断通行されているもの。
又は公共空地（公道・里道を除く。）等を挟んで接するもので、管理者の許可、承諾があるもの並びに維持管理・通行上の使用について協議が終了しているもの。
ただし、水路等で、架橋について、管理者から占用許可を受けたものについては、接道要件を満たすものとし許可を必用としない。
- ④ ①から③に該当しないもので、通路等の状況に応じて建築物の制限等を満足させるもの。

6 許可の建築物に関する制限

法第43条本文により確保されている市街地環境と同等の水準を確保するために、法第92条の2に基づき、許可に際し、交通上、安全上、防火上、衛生上、各号の制限事項を含め別表（は）欄に応じて（に）に掲げるものを建築条件として付することが出来るものとする。

（1）階 数

法第35条（避難及び消火に関する技術的基準）及び令第126条の6（非常用の進入口）により、安全上、建築物の階数は2階以下とする。

（2）床面積の上限

福岡県建築基準法施行条例第20条（建築物の敷地と道路との関係）により、交通上、安全上、建築物の床面積は200㎡以内とする。ただし、一戸建ての住宅に限り、280㎡以内とする。

（3）構 造

通路等の幅員が4m以上確保できないことにより延焼の恐れ、及び消火活動が制限されることから防火上、下記①、②の基準のいずれかを適用する。

- ① 外壁及び軒裏で延焼の恐れのある部分を防火構造とする。
- ② 外壁及び軒裏で延焼の恐れのある部分を防火構造とし、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火設備を設ける。

（4）建築物の用途

交通上、安全上、不特定多数のものが利用する建築用途を制限する。

原則として一戸建ての住宅、長屋、兼用住宅（法別表第2（い）欄2号に該当するもの）、共同住宅等に限る。

(5) 通路等の取り扱い

下記①～⑧の基準を適用することができる。

(延焼の恐れのある部分)

- ① 法第2条第1項第6号において、道路は通路等に読み替える。

(採光の有効面積の算定方法)

- ② 令第20条において、通路等の幅員が4mを超えるものは道路扱いとするが、幅員4m未満のものは、その幅員は別表の(に)欄に定められたものを除き、通路等の現況幅員にて水平距離を算出する。

(水平距離、道路後退の扱い)

- ③ 法第42条第2項のうち水平距離、道路境界線の扱いについては、これを通路等の部分に適用し、法第52条、第53条において後退部分は敷地面積に算入しない。

(道路内の建築制限)

- ④ 法第44条において、道路は通路等に読み替える。

(延べ面積の敷地面積に対する割合)

- ⑤ 法第52条において前面道路は、通路等に読み替え、その幅員は別表の(に)欄に定められたものを除き、通路等の現況の幅員とする。

(建築面積の敷地面積に対する割合)

- ⑥ 法第53条及び市細則第17条において、現況幅員が4m以上の公的機関が管理する通路等は街区の角、これに準ずる敷地として取り扱う。

(建築物の各部分の高さ)

- ⑦ 法第56条及び56条の2において道路は、通路等に読み替え、その幅員は別表の(に)欄に定められたものを除き、通路等の現況の幅員とする。

(境界の明示)

- ⑧ 道路後退線の明示は、原則として縁石又は境界標で行うこと。

7 その他

- (1) 認定申請書及び許可申請書に添付すべき図書・書面及び手続きについては別途「北九州市建築物の敷地と道路との関係の認定手続き要領」及び「北九州市建築物の敷地と道路との関係の建築許可手続き要領」において定める。

- (2) この基準によりがたい措置については、指導部長が定める。

- (3) この改正基準は、令和5年12月13日から適用する。

別表 法第43条第2項第2号の許可の適用要件・建築物の制限一覧

	(い) 規則(省令)条文	(ろ) 適用要件	(は) 類型	(に) 建築物の制限基準
(1)	規則第1号 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。	敷地が、公園、緑地、広場等広い空地に有効に接続し、支障なく避難が出来るもので、下記条件に該当するもの。 ① 敷地と空地との間は構造・形態的に通行可能であり、日常的に通行されているもの。 ② 現に空地として通行の用に供されている空地以外は、所有者又は管理者の許可、承諾又は、維持管理・通行上の使用について協議が終了しているもの。	公園、緑地、広場等	<ul style="list-style-type: none"> ● 管理者の承諾内容によるほか (1) 2階以下 (2) 200㎡(一戸建ての住宅は280㎡)以内 (4) 一戸建ての住宅、長屋、兼用住宅、共同住宅等 (5) 通路等による制限・緩和の適用は、接道要件以外は公園・広場として取り扱う。
(2)	規則第2号 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以上接すること。	敷地が、通行の用に供されている幅員4m以上の公的機関が管理する道に、有効に接続するもの。またその道は道路に接続していること。 将来とも担保されることが要件であり、公共用地(里道を除く)にあっては管理者の許可、承諾、維持管理等についての協議が終了しているもの。	農道整備事業による農道、港湾施設道路、河川管理用道路等	<ul style="list-style-type: none"> ● 管理者の承諾内容によるほか (5) 通路等による制限・緩和の適用は、全てこれを適用する。
(3)	規則第3号 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こと。	<p>① 敷地が、現に通行の用に供されている幅員4m以上の通路に、有効に接続するもの。通路等は道路に接続していること。</p> <p>将来とも担保されることが要件であり、土地及び関係権利者の同意を要する。</p> <p>② 敷地が、現に通行の用に供されている現況幅員が幅員1.8m以上4m未満のもので将来幅員4m以上になることが確実と見込まれる通路等に、有効に接続するもの。通路等は道路に接続していること。</p> <p>通路の中心からの後退又は一方的な後退により2項道路と同様に将来的に空地の確保が見込まれ、その空地が将来とも担保されることが要件であり、公共用地(公道、里道を除く)の場合は管理者の許可、承諾を要し、それ以外の通路は土地及び建築物の所有者の同意を要する。</p>	<p>権利者の同意がある現況幅員4m以上の通路</p> <p>現況幅員1.8m以上4m未満で喉元敷地の権利者の同意がある通路</p>	<ul style="list-style-type: none"> (1) 2階以内 (2) 200㎡(一戸建ての住宅は280㎡)以内 (4) 一戸建ての住宅、長屋、兼用住宅、共同住宅等 (5) 通路等による制限・緩和の適用は、全てこれを適用する。 <ul style="list-style-type: none"> ● 公的機関が管理する道については管理者の承諾内容によるほか (1) 2階以内 (2) 200㎡(一戸建ての住宅は280㎡)以内 (4) 一戸建ての住宅、長屋、兼用住宅、共同住宅等 (5) 通路等による制限・緩和の適用については、後退部分から通路等の幅員が4mあるものとしてこれを適用する。 但し、北側斜線については通路等は道路としては取り扱わず、境界線は通路等の幅員の2分の1だけ外側にあるものとみなす。

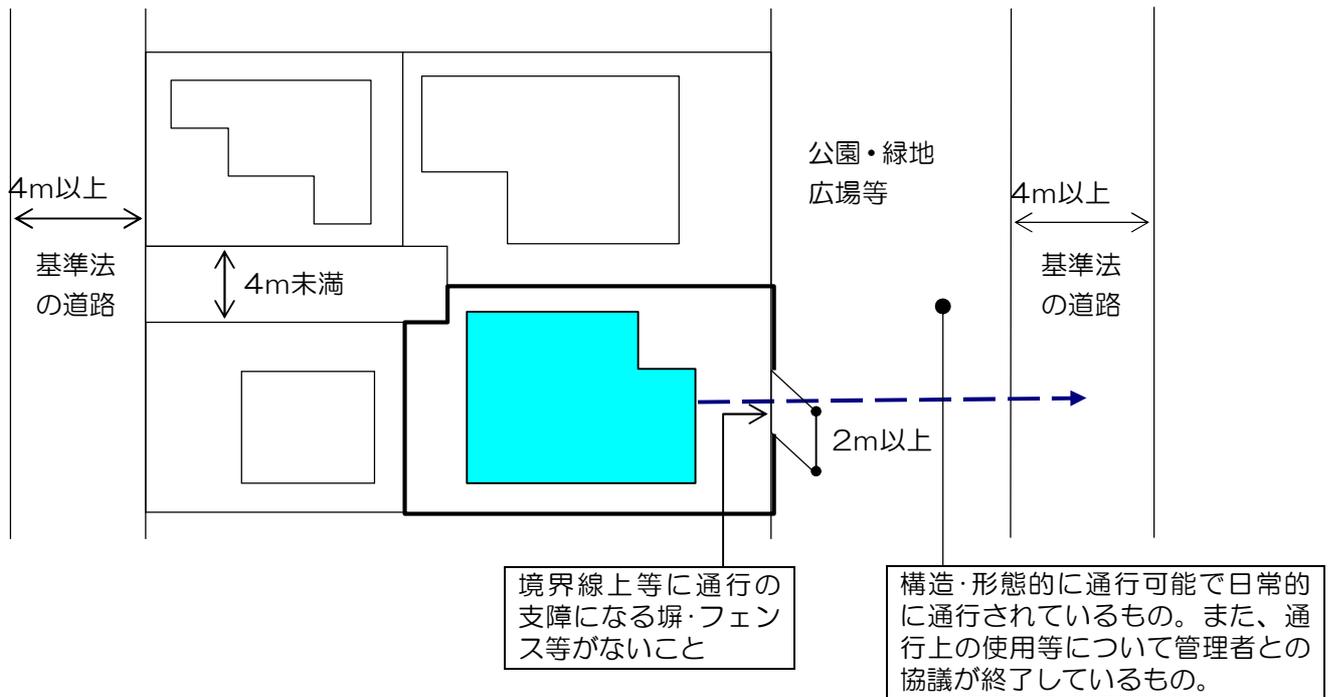
	(い) 規則(省令)条文	(ろ) 適用要件	(は) 類型	(に) 建築物の制限基準
(3)	規則第3号 その敷地が、その建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であって、道路に通ずるものに有効に接すること。	③ 敷地と道路との間に河川、その他これらに類する空地又は水面が存在する場合であって、当該敷地と道路との間が有効に接続するもの。 構造・形態的に通行に支障がなく日常的に横断通行されているもの。 又は公共用地(公道、里道を除く。)等を挟んで接するもので、管理者の許可、承諾があるもの並びに維持管理・通行上の使用について協議が終了しているもの。ただし、水路等で、架橋については、管理者から占用許可を受けたものについては、接道要件を満たすものとし許可を必要としない。	公共用地挟み接道 緑道挟み接道	● 接道幅を満足すれば法文どおり 公共用地挟み等 ● 管理者の承諾内容による
		④ ①から③に該当しないもので、通路等の状況に応じて建築物の制限等を満足させるもの。 〔 包括同意ではなく、個々の要件について個別審査・同意となる。 〕	規則(省令)第3号の適用要件①～③に該当しない通路で 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。	● 特定行政庁が必要と認めるもののほか (1) 2階以内 (2) 200㎡(一戸建ての住宅は280㎡)以内 (3) 構造は、①又は②のいずれかを適用 (4) 一戸建ての住宅、長屋、兼用住宅、共同住宅等 (5) 通路等による制限・緩和の適用はすべてを適用し、そのうち、延べ面積の敷地面積に対する割合については、喉元敷地の同意のあるもの以外は喉元敷地の現況幅員による。 高さ制限については、敷地後退部分から反対側に4mの幅員があるものとするが、そのうち北側斜線については通路等は道路として取り扱わず、境界線は通路等の幅員の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
			上記以外のもの	● 原則として許可対象にならない。 但し、建築物の存在が建築基準法違反でなく、やむを得ない事由であるものについては、通路等、接道状況、敷地及び周囲の状況、建築物の建築計画の内容により許可基準と同等の水準が確保されると認められる場合にはこの限りでない。

規則（省令）第 1 号

その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空気を有すること。

敷地が、公園、緑地、広場等広い空気に有効に接続し、支障なく避難が出来るもので、下記条件に該当するもの。

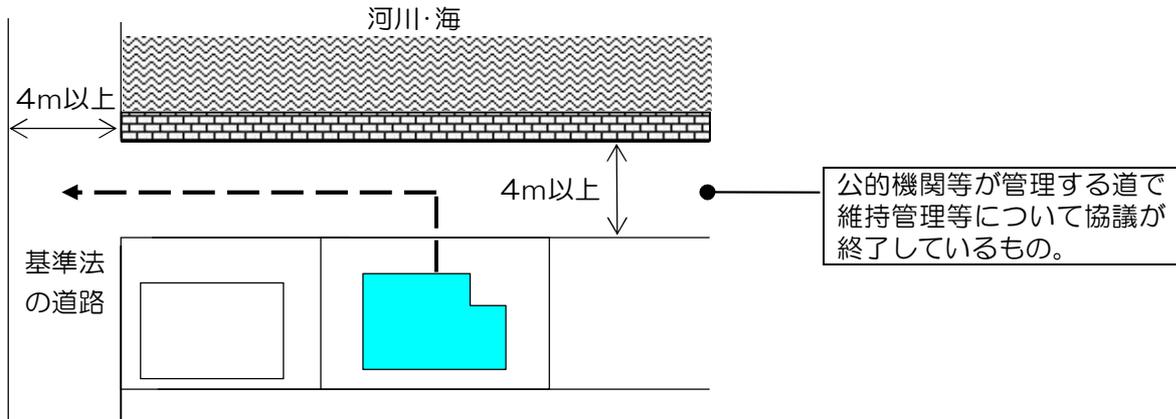
- ① 敷地と空地との間は、構造・形態的に通行可能であり、日常的に通行されているもの。
- ② 現に空地として通行の用に供されている空地以外は、管理者の許可、承諾を要し、又は維持管理・通行上の使用について協議が終了しているもの。



- 建築物の用途、規模及び構造に制限があります。

規則（省令）第 2 号

その敷地が農道その他これに類する公共の用に供する場（幅員 4m 以上のものに限る。）に 2m 以上接すること。



通路が将来とも担保されることが要件であり、公共用地（道路、里道を除く）にあたっては管理者の許可、承諾を要し、又は維持管理・通行上の使用について協議が終了しているもの。

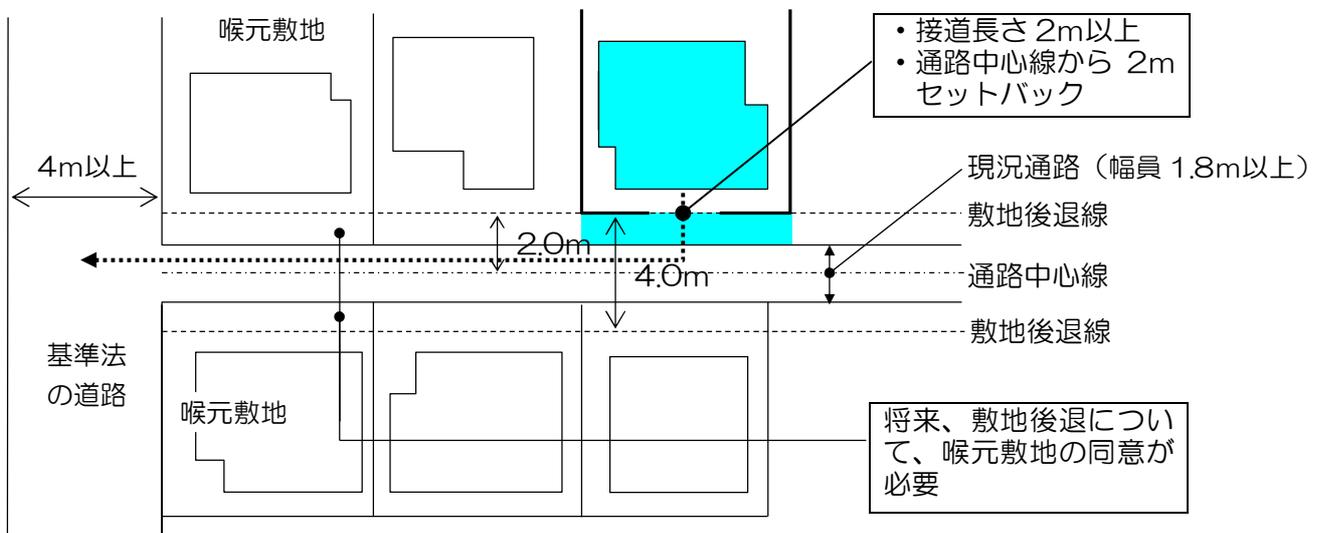
- 建築物の用途、規模位置及び構造に制限があります。

規則第3号 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通路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。

- ① 敷地が、現に通行の用に供されている幅員4m以上の通路に、有効に接続するもの。通路等は道路に接続していること。将来とも担保されることが要件であり、土地及び関係権利者の同意を要する。

図略

- ② 敷地が、現に通行の用に供されている、現況幅員が1.8m以上で将来幅員4mになることが確実と見込まれる通路等に、有効に接続するもの。通路等は道路に接続していること。道路中心からの後退又は一方的な後退により2項道路と同様に将来的に空地の確保が見込まれ、その空地が将来とも担保されることが要件であり、公共用地（道路、里道は除く）の場合は管理者の許可、承諾又は維持管理・通行上の使用について協議が終了しているもの。それ以外の通路は土地及び建築物の所有者の同意を要する。



- ③ 敷地と道路との間に河川、その他これらに類する空地又は水面が存在する場合であって、当該敷地と道路との間が有効に接続するもの。構造・形態的に通行に支障がなく日常的に横断通行されているもの。又は公共用地（里道・公道を除く。）等を挟んで接するもので、管理者の許可、承諾があるもの並びに維持管理・通行上の使用について協議を終了しているもの。ただし、水路等で、架橋について、管理者から占用許可を受けたものについては、接道条件を満たすものとし許可を必用としない。

