

平成30年10月26日制定
令和4年3月17日改正
令和7年5月30日改正

建築基準法第43条第2項第1号の規定に基づく認定に係る基準

第1章 総則

(目的)

第1 この基準は、建築基準法（以下「法」という。）第43条第2項第1号の規定に基づく認定において、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の基準について必要な事項を定める。なお、この基準に定めがない建築物については、その用途や規模、敷地の周辺状況や当該地域のまちづくりの方針、その他の事情を総合的に考慮し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるものについて、認定を行う。

(用語の定義)

第2 この基準における用語の定義は、次に定めるところによる。

1 適用時

法第43条が改正された建築基準法の一部を改正する法律（平成10年法律第100号）の施行日（平成11年5月1日）をいう。

2 道路

法第42条に規定する道路をいう。

第2章 認定基準

(農道等の公共の用に供する道)

第1 建築基準法施行規則（以下「規則」という。）第10条の3第1項第1号の規定に適合し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める建築物は、次の1から3までのいずれかに該当するものとする。

1 次の(1)から(3)までのいずれにも該当するもの。

(1) 道は、次のア及びイに該当するものとする。

ア 次の(㋀)及び(㋁)に該当すること。

(㋀) 4メートル以上の幅員を連続して有し、道路に接続していること。ただし、適用時以前に建築物が存しない敷地（以下「更地」という。）に建築する場合、適用時の敷地を分割する場合又は建築物の階数が3の場合は、当該道の両端が道路に接続しているものに限る。

(㋁) 道の通行について当該道の管理者の承諾を得ていること。

イ 次の(㋒)から(㋔)までのいずれかに該当すること。

(㋒) 公共機関が管理する道

(㋓) 土地改良法に基づく土地改良区又は農業協同組合が管理する農道

(㋔) 河川管理の用に供する道

(㋕) 公共事業により整備された道で、道路法に規定する道路として移管予定のもの

(2) 建築物の敷地は、次のア及びイに該当するものとする。

ア 道に2メートル以上接すること。

イ 敷地面積は120平方メートル以上とすること（適用時以前に建築物が存し、当該建築物の敷地と同じ範囲のものであるもの又は隣接する土地を当該建築物の敷地と合わせて一敷地としたものである場合を除く）。

(3) 建築物は、次のアからエまでのいずれにも該当するものとする。

ア 次の(㋖)又は(㋗)に該当すること。

(㋖) 階数は2以下とし、地階を有しないこと。

(㋗) 階数が3の場合は、次のa及びbに該当すること。

- a 専用住宅の用途に供する建築物で、地階を有しないこと。
 - b 準耐火建築物、耐火建築物又は準防火地域内の建築物の規定に適合するものであること。
 - イ 専用住宅又は適用時以前の建築物と同じ用途（京都市建築基準条例（以下「条例」という。）第3章に規定する特殊建築物（共同住宅のうち、その用途に供する部分の床面積の合計が200平方メートル以下で、かつ、適用時以前の住戸数以下のものを除く。）以外のものに限る。）で、延べ面積は500平方メートル以下であること。
 - ウ 道が道路であることにより適用される法及び条例の規定に適合すること。ただし、法第53条第3項第2号に該当する建築物については、同項本文中「第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあつては第1項各号に定める数値に10分の1を加えたものをもって当該各号に定める数値とし、第1号及び第2号に該当する建築物にあつては同項各号に定める数値に10分の2を加えたものをもって当該各号に定める数値」とあるのは、「第1号に該当する建築物にあつては第1項各号に定める数値に10分の1を加えたものをもって当該各号に定める数値」と読み替えるものとする。
 - エ 都市計画で定められた建蔽率の上限が10分の8の地域においては、建蔽率が10分の8を超えないこと。
- 2 京都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）原谷特別工業地区内にある別に幅員を指定する農道又は国若しくは京都市が所有する公共の用に供している道（以下「指定農道等」という。）に建築物の敷地が2メートル以上接している場合は、次の(1)から(7)までのいずれにも該当するものとする。
- (1) 道は4メートル以上の幅員を連続して有し、道路に接続していること。
 - (2) 指定農道等は、洛北開拓農業協同組合（清算人）、原谷地域連絡協議会、国又は京都市が所有する公共の用に供している道であること。
 - (3) 指定農道等と敷地の境界が確定しており、幅員を確認できる資料を提出すること。
 - (4) 指定農道等の中心線から建築物の敷地境界線までの水平距離が、指定農道等の幅員の2分の1以上あり、敷地境界線沿いに側溝が整備されていること又は当該境界線が明示されていること。
 - (5) 更地に新築する場合の敷地面積は120平方メートル以上とすること。
 - (6) 建築物の用途は当該地の規定によること、かつ、法別表第1(イ)欄(1)項に掲げる用途以外の用途で、延べ面積は500平方メートル以下であること。
 - (7) 指定農道等が道路であることにより適用される法（法第53条第3項を除く。）及び条例の規定に適合すること。
- 3 大原戸寺町地区地区計画B地区において地区施設として定められた通路に建築物の敷地が2メートル以上接している場合は、次の(1)から(4)までのいずれにも該当するものとする。
- (1) 道は4メートル以上の幅員を連続して有し、道路に接続していること。
 - (2) 建築物の用途は専用住宅で、延べ面積は500平方メートル以下であること。
 - (3) 階数は2以下とし、地階を有しないこと。
 - (4) 道が道路であることにより適用される法（法第53条第3項を除く。）及び条例の規定に適合すること。

（位置指定道路の基準に適合する道）

第2 規則第10条の3第1項第2号の規定に適合し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める建築物は、次の1から3までのいずれにも該当するものとする。

- 1 道は、次の(1)から(6)までのいずれにも該当するものとする。
 - (1) 建築基準法施行令（以下「令」という。）第144条の4第1項各号に掲げる基準及び京都市道路の位置の指定の基準の特例に関する条例に適合すること。
 - (2) 当該道の両端が道路に接続していること（更地に建築する場合、適用時の敷地を分割する場合又は建築物の階数が3の場合に限る）。
 - (3) 適用時において現に建築物が立ち並んでいること。
 - (4) 門扉等の通行上支障のある物がないこと。

- (5) けらば、軒先等の軽微な突出を除き、上空に建築物又は工作物がないこと。
- (6) 申請者は、道の通行について当該道の土地所有者、その土地に関する権利を有する者及び道を令第144条の4第1項各号に掲げる基準及び京都市道路の位置の指定の基準の特例に関する条例に適合するように管理する者の承諾書（別記様式）を提出すること。

2 建築物の敷地は、次の(1)及び(2)に該当すること。

- (1) 道に2メートル以上接していること。
- (2) 敷地面積は120平方メートル以上とすること（適用時以前に建築物が存し、当該建築物の敷地と同じ範囲のもの又は隣接する土地を当該建築物の敷地と合わせて一敷地としたものである場合を除く）。

3 建築物は、次の(1)から(3)までのいずれにも該当すること。

(1) 次のア又はイに該当すること。

ア 階数は2以下とし、地階を有しないこと。

イ 階数が3の場合は、次の(ⅴ)及び(ⅵ)に該当すること。

(ⅴ) 専用住宅の用途に供する建築物で、地階を有しないこと。

(ⅵ) 準耐火建築物、耐火建築物又は準防火地域内の建築物の規定に適合するものであること。

(2) 用途は次のア又はイに該当し、延べ面積は500平方メートル以下であること。

ア 専用住宅

イ 適用時以前の建築物と同じ用途（長屋又は法別表第2(イ)項第2号に掲げる用途に限る。）であること。

(3) 道が道路であることにより適用される法及び条例の規定に適合すること。ただし、法第53条第3項第2号に該当する建築物については、同項本文中「第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあつては第1項各号に定める数値に10分の1を加えたものをもって当該各号に定める数値とし、第1号及び第2号に該当する建築物にあつては同項各号に定める数値に10分の2を加えたものをもって当該各号に定める数値」とあるのは、「第1号に該当する建築物にあつては第1項各号に定める数値に10分の1を加えたものをもって当該各号に定める数値」と読み替えるものとする。

(4) 都市計画で定められた建蔽率の上限が10分の8の地域においては、建蔽率が10分の8を超えないこと。

第3 この基準において階数を2以下に制限される建築物の高さは10メートル以下とし、かつ、軒（片流れ屋根を設ける場合にあっては、低い方の軒）の高さは7メートル以下とすること。

附 則

この基準は、平成30年10月26日から適用する。

附 則

(適用期日)

1 この基準は、令和4年4月1日から適用する。

(経過措置)

2 従前の様式による用紙は、市長が認める限り、当分の間、これを使用することができる。

附 則

(適用期日)

この基準は、令和7年5月30日から適用する。

年 月 日

(提出先) 京 都 市 長

下記申請地において、建築基準法43条第2項第1号の規定に基づく認定申請に当たり、道の敷地である土地の所有者、その土地に関する権利を有する者（以下「道の権利者」という。）及び道を建築基準法施行令第144条の4第1項各号及び京都市道路の位置の指定の基準の特例に関する条例に適合するように管理する者（以下「道の管理者」という。）から以下のとおり承諾を得ましたので、提出します。

申請地

住 所 京都市_____区_____

申請者

住 所 _____

氏 名 _____

承 諾 書

私が権利を有し、又は管理する道について、申請者が将来にわたって通行することを認めます。

また、当該道に関する土地の権利等を移転する場合には、本書面の内容を遺漏なく継承させます。

道の所在地 京都市_____区_____

道の 地番	権利	管理者	道の権利者及び道の管理者		
			氏 名（署名）	住 所	印
				電話（ — ）	
				電話（ — ）	
				電話（ — ）	

記載方法等

- 1 権利の欄は、道の敷地である土地の所有権及びその土地に関する権利をそれぞれ記載して下さい。
- 2 道の管理者に係る事項を記入するときは、管理者の欄に○印を記入してください。
- 3 個人にあっては、署名された場合、押印は不要です。法人にあっては、記名押印をお願いします。また印影がはっきりと確認できるよう、押印は鮮明をお願いします。
- 4 記載内容等について権利者に確認させていただきますので、住所、電話番号は正確に記載いただきますよう、お願いします。