

路地状敷地

京都市建築基準条例（抜粋）

（路地状部分の建築制限等）

第 5 条 都市計画区域内において、建築物の敷地が幅員が 8 メートル未満の路地状の部分（以下「路地状部分」という。）のみにより道路に接するときは、路地状部分の 1 の幅員は、次の表の左欄に掲げる路地状部分の長さに応じ、同表の右欄に掲げる数値以上としなければならない。

20 メートル以内のもの	メートル 2
20 メートルを超え 35 メートル以内のもの	次の式により算出した数値 $2 + \frac{L - 20}{15}$ L は、路地状部分の長さ (単位メートル)
35 メートルを超えるもの	4

- 2 前項の路地状部分には、建築物（避難上支障がない門、塀、庇、バルコニーその他これらに類するものを除く。）を建築してはならない。ただし、建築物の敷地の路地状部分とその他の部分との関係が別に定める基準に適合するときは、この限りでない。
- 3 法第 43 条第 2 項第 1 号の規定による認定、同項第 2 号の規定による許可又は法第 86 条第 1 項から第 4 項まで若しくは第 86 条の 2 第 1 項から第 3 項までの規定による認定若しくは許可を受けた建築物（以下「特別許可建築物」という。）については、第 1 項の規定は、適用しない。
- 4 建築物又は当該建築物の敷地が別に定める基準に適合する場合において、市長が安全上及び防火上支障がないと認めるときは、第 1 項の規定は、適用しない。

第9条 都市計画区域内にある次に掲げる特殊建築物は、第5条の規定にかかわらず、路地状部分のみで道路に接する敷地に建築してはならない。

- (1) 学校
- (2) 学習塾(主として幼児、小学生、中学生又は高校生を対象としたもので、その用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートルを超え、かつ、3階以上の階にその用途に供する部分を有するものに限る。以下同じ。)
- (3) 体育館、博物館、美術館、図書館、ボーリング場、スケート場、水泳場又はスポーツの練習場(以下「体育館等」という。)
- (4) 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場(結婚式場、葬祭場その他これらに類する用途に供するものを含む。以下同じ。)(以下「劇場等」という。)
- (5) 百貨店、マーケット、展示場、物品販売業を営む店舗(その用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のものを除く。)又は卸売市場(以下「百貨店等」という。)
- (6) 自動車車庫又は自動車修理工場(これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートル以内のものを除く。以下「自動車車庫等」という。)
- (7) 病院、診療所(患者を入院させるための施設があるものに限る。以下同じ。)、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舍又は児童福祉施設等(令第19条第1項に規定する児童福祉施設等をいう。以下同じ。)
- (8) キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、待合、料理店又は飲食店(これらの用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のものを除く。)
- (9) 公衆浴場(その用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のものを除く。)
- (10) 倉庫(その用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のものを除く。)
- (11) 前各号に掲げるもののほか、これらに類する用途に供する建築物で別に定めるもの

2 次の各号のいずれかに該当する場合には、前項の規定は、適用しない。

- (1) ホテル、旅館、下宿、共同住宅又は寄宿舍(これらの用途に供する部分の床面積の合計が200平方メートル以内のものに限る。)について、その敷地の路地状部分の1の幅員が4メートル以上であり、かつ、その長さが20メートル以下である場合
- (2) 法第86条第1項から第4項まで又は第86条の2第1項から第3項までの規定による認定又は許可を受けている場合
- (3) 特殊建築物の敷地の路地状部分とその他の部分との関係が別に定める基準に適合している場合

京都市建築基準法施行細則（抜粋）

（路地状部分の建築制限に関する特例）

第 19 条の 3 建築基準条例第 5 条第 2 項ただし書に規定する別に定める基準は、次のとおりとする。

- (1) 建築物の敷地の路地状の部分（以下「路地状部分」という。）が次のいずれかに該当すること。

ア 最も狭い部分の幅員（以下「最小幅員」という。）が次の式により算出した数値（単位メートル）以上であること。

$$2 + \frac{L}{10}$$

L は、路地状部分の長さ（単位メートル）

イ 最小幅員が 6 メートル以上であること。

- (2) 次のいずれかに該当すること。

ア 路地状部分の最小幅員が建築物の敷地の路地状部分以外の部分（以下「路地状以外部分」という。）の最も広い部分の幅員の 2 分の 1 に相当する数値以上であること。

イ 路地状部分の面積が路地状以外部分の面積の 2 分の 1 に相当する数値以上であること。

2 建築基準条例第 5 条第 4 項に規定する別に定める基準は、次のとおりとする。

- (1) 法の施行の日において現に建築物が存した敷地であること。
- (2) 建築物の用途が一戸建ての住宅であり、又は従前の建築物若しくは法の施行の日に現に存した建築物の用途と同じであること。
- (3) 建築物の階数が 2 以下であること。
- (4) 耐火建築物又は準耐火建築物であること。
- (5) 敷地面積から路地状部分の面積を減じた面積を敷地面積とみなした場合において、法第 52 条及び法第 53 条の規定に違反しないこと。

(路地状部分のみで道路に接する敷地における特殊建築物の建築制限に関する特例)

第 19 条の 5 建築基準条例第 9 条第 2 項第 3 号に規定する別に定める基準は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

(1) 第 19 条の 3 第 1 項の基準を満たすこと。

(2) 路地状部分に建築物(避難上支障がない門及び塀を除く。)を建築せず、かつ、次のいずれかに該当すること。

ア 路地状部分の最小幅員が 4 メートル以上 6 メートル未満であり、かつ、次のいずれかに該当すること。

(ア) 路地状部分の最小幅員が路地状部分の長さの 2 分の 1 に相当する数値以上であるとき。

(イ) 路地状部分の面積が路地状以外部分の面積の 3 分の 1 に相当する数値以上であり、かつ、路地状部分の長さが 15 メートル以下であるとき。

イ 路地状部分の最小幅員が 6 メートル以上 8 メートル未満であり、かつ、路地状部分の長さが 35 メートル以下であること。

条1-2 路地状敷地における建築制限

〔法第40条、市条例第5条、市細則第19条の3〕

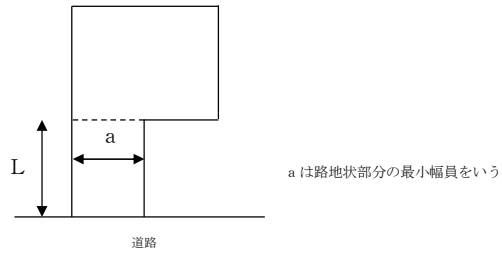
追加：平成26年4月 更新：令和5年4月

解釈

1 建築制限を受ける敷地形状

都市計画区域内において、建築物の敷地が幅員が8m未満の路地状の部分（以下本項目において「路地状部分」という。）のみで道路に接する敷地（以下本項目において「路地状敷地」という。）は、原則として建築ができない。ただし、路地状部分の幅員と路地状部分の長さの関係が下表に適合する路地状敷地においては、この限りではない。

なお、特殊建築物を建築する場合は、別途「条2-1 路地状敷地における特殊建築物の建築制限」を参照されたい。



路地状部分の長さ（L）	路地状部分の幅員（m）（a）
20m以内のもの	2
20mを超え 35m以内のもの	次の式により算出した数値 $2 + \frac{L - 20}{15}$ Lは、路地状部分の長さ（単位：m）
35mを超えるもの	4

※ 路地状敷地の制限

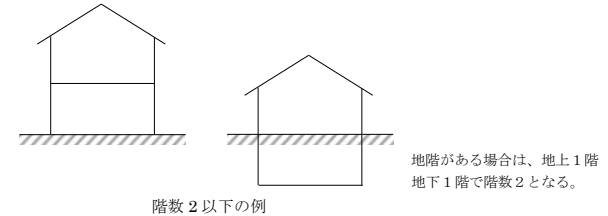
避難の安全を図る趣旨で設けられたものであり、都市計画区域内において、避難上及び消防活動上等の支障のないよう路地状部分（幅員が8m未満）の幅員について、制限を付加したものである。路地状部分は道路ではなくあくまでも敷地の一部であって、他の建築物の敷地を使用したり、1つの路地状部分の敷地を2以上の敷地の共用部分として使用することはできない。

なお、隣の敷地と並んで3以上の路地状敷地が並列するのは法第42条及び本条の趣旨から見て好ましいとはいえず、その路地状部分を建築基準法上の道路にするのが本来である。

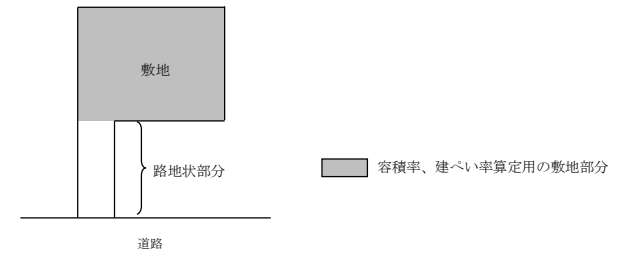
2 路地状敷地の適用除外

路地状部分の長さ及び幅員に適合しない敷地の場合、次に掲げる基準（市細則第19条の3第2項）全てに適合するもので、市長が安全上防火上支障がないと認めた場合は、道路に2m以上接していれば建替えが可能となる。

- (1) 法施行時（昭和25年法律第201号）に建築物が存在する敷地であること。
- (2) 用途が一戸建ての住宅又は従前の用途と同じ建築物であること。
- (3) 建築物の階数が2以下であること。

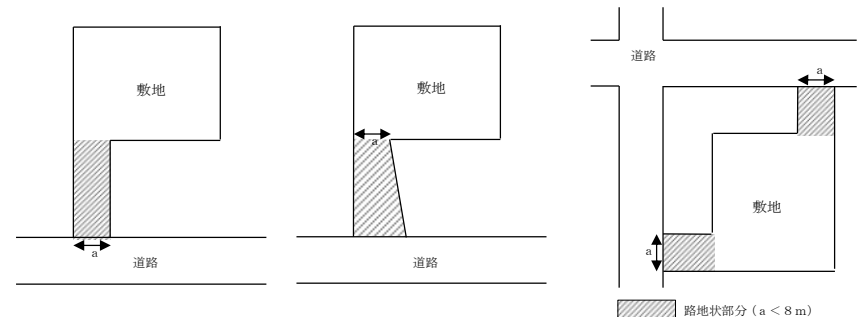


- (4) 耐火建築物又は準耐火建築物であること。
- (5) 法第52条及び第53条の規定について、「敷地面積」を「敷地面積から路地状部分の面積を減じた面積」と読み替えて適用した場合に、これらの規定に抵触しない規模であること。



例示

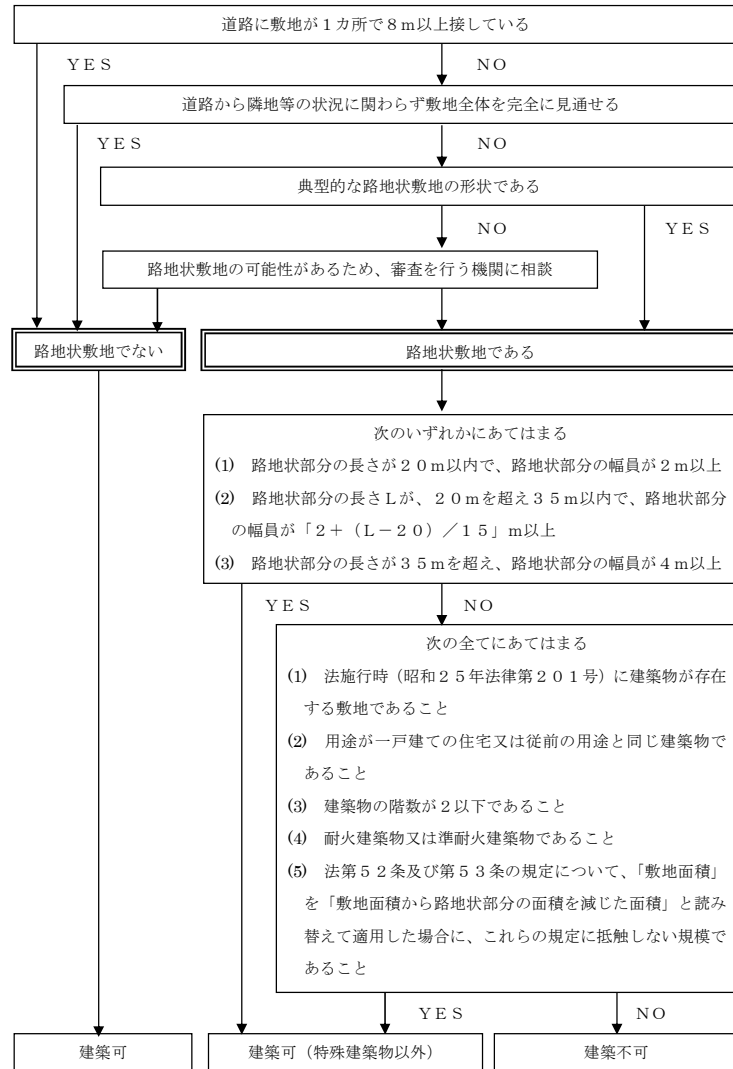
路地状敷地と判断される典型的な敷地



Q A

Q 1 路地状敷地での建築可否について、どのように考えればよいか。

A 1 下記のフローに従って、判断されたい。

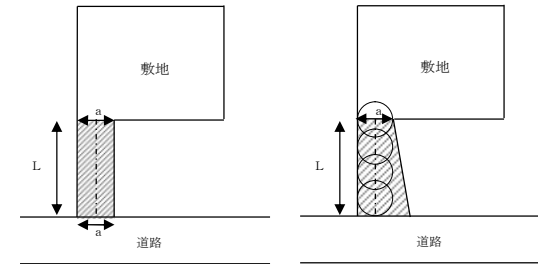


条-6

Q 2 路地状部分の幅員や路地状部分の長さは、どのように計測するか。

A 2 路地状部分の幅員(下図a)は、路地状部分のうち最小となる部分で計測する。

路地状部分の長さ(下図L)は、原則、路地状部分の中心部分で計測する。路地状部分が不整形の場合は、道路まで継続して路地状部分の幅員を確保できる部分の中心部分のうち、最小のもので計測する。



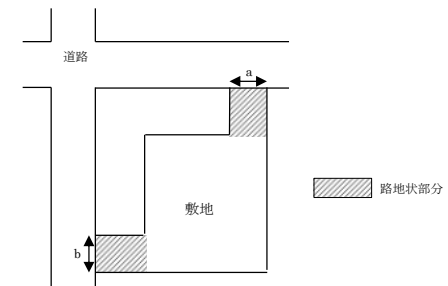
Q 3 路地状部分が2カ所以上あり、その2カ所以上の路地状部分のみで接道する敷地の場合、路地状敷地と判断されるか。

A 3 路地状の部分のみで道路に接しているため、路地状敷地である。

なお、複数の路地状部分がある場合は、避難上有効な方向に通じている1つの路地状部分だけを所定の基準に合致させればよい。

Q 4 2以上の路地状部分を有する場合に、それぞれの路地幅を合算して路地状部分の幅員とすることは可能か。

A 4 複数の路地状部分の幅員を合算して考えることはできない。下図の場合、a 単独又は b 単独に必要な幅員を有する必要がある。



条-7

Q 4 路地部分の敷地境界線が不明確である。明示は必要か。

A 4 路地状敷地に限らず、敷地境界線においては、完了検査時に敷地の範囲を特定する必要があること、将来のトラブルが想定されることから明示する必要がある。

明示の際は、帯状コンクリート、その他これらに類するもので、その境界を線状に明示するのが望ましい。

関連項目

- ・ハンドブック 集1-4 敷地の接道長さ
- ・ハンドブック 条1-3 路地状部分における建築制限
- ・ハンドブック 条2-1 路地状敷地における特殊建築物の建築制限
- ・旧ハンドブック 質2-25 路地状敷地
- ・旧ハンドブック 質2-26 路地状敷地の認定替え

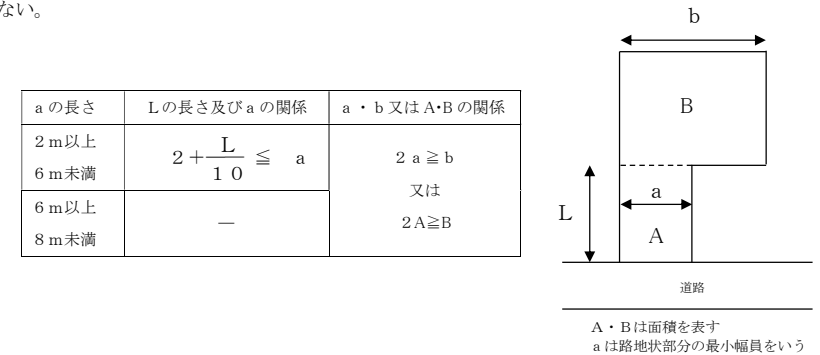
条1-3 路地状部分における建築制限

〔法第40条、市条例第5条、市細則第19条の3〕

追加：平成26年4月 更新：令和5年4月

解釈

幅員が8m未満の路地状の部分（以下本項目において「路地状部分」という。）（下図A）では、その幅員を狭めたり、建築物（避難上支障がない門、塀、ひさし、バルコニーその他これらに類するものを除く。）を建築することはできない。ただし、以下の「Lの長さ及びaの関係」及び「a・b又はA・Bの関係」双方に適合している場合（市細則第19条の3第1項）は、この限りではない。



QA

Q 1 「避難上支障がない門、塀、ひさし、バルコニーその他これらに類するもの」とはどのようなものか。

A 1 例えば、社会通念上認められる、人が通行できる簡易な管理用の門や隣地境界線に沿って設けられる塀などが該当する。

また、「その他これらに類するもの」には、例えば、玄関ポーチや建築物に設置される設備ダクトなどが該当する。

なお、建築設備である引込み柱などは建築できる。

関連項目

- ・ハンドブック 条1-2 路地状敷地における建築制限
- ・ハンドブック 条2-1 路地状敷地における特殊建築物の建築制限
- ・旧ハンドブック 質2-25 路地状敷地

2 特殊建築物

条2-1 路地状敷地における特殊建築物の建築制限

〔法第40条、市条例第9条、市条例第43条の2、市細則第19条の5〕

追加：平成26年4月 更新：平成28年7月、令和5年4月

解釈

1 路地状敷地における特殊建築物の建築制限

都市計画区域内において、条例に定める特殊建築物は、路地状部分のみで道路に接する敷地に建築してはならない。

※ 路地状敷地における特殊建築物の建築制限

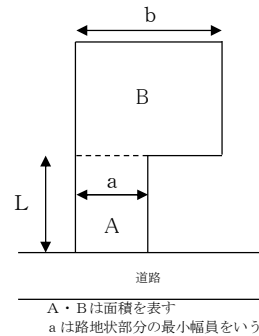
都市計画区域内において、避難上における安全と消火活動の便を図る趣旨で設けられたものである。路地状部分のみで道路に接することとなる敷地については市条例第5条に規定されているが、特殊建築物は、その用途及び使用上の特殊性から、特殊建築物でないものよりさらに安全性が要求されるので、市条例第5条の規定にかかわらず、原則として路地状敷地に建築することを禁止したものである。

2 路地状敷地における特殊建築物の建築制限の適用除外

次のいずれかに適合する場合は、路地状敷地における特殊建築物の建築制限が適用除外される。

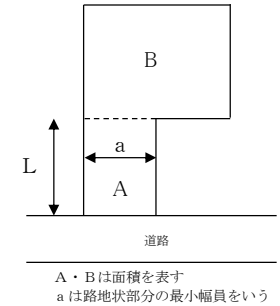
- (1) ホテル、旅館、下宿、共同住宅又は寄宿舎（これらの用途に供する部分の床面積の合計が200㎡以内のものに限る。）について、その敷地の路地状部分の1の幅員が4m以上であり、かつ、その長さが20m以下である場合（市条例第9条第2項第1号）
- (2) 法第86条第1項から第4項まで又は第86条の2第1項から第3項までの規定による認定又は許可を受けている場合（市条例第9条第2項第2号）
- (3) 以下の「Lの長さ及びaの関係」及び「a・b又はA・Bの関係」双方に適合している場合（市細則第19条の5第1号）

aの長さ	Lの長さ及びaの関係	a・b 又は A・B の関係
2 m以上 6 m未満	$2 + \frac{L}{10} \leq a$	$2a \geq b$ 又は $2A \geq B$
6 m以上 8 m未満	—	



- (4) 路地状部分に建築物（避難上支障がない門及び塀を除く。）を建築せず、下記に適合する場合（市細則第19条の5第2号）

aの長さ	a・L又はA・B・Lの関係
4 m以上 6 m未満	$L \leq 2a$ 又は $3A \geq B$ かつ $L \leq 15m$
6 m以上	$L \leq 35m$



- (5) 一定の認定基準を満たし、市長が安全上及び防火上支障が無いと認めた場合（「条3-2 路地状敷地における特殊建築物の建築制限についての認定」を参照）（市条例第43条の2第2項）

QA

Q1 解釈2(4)の「避難上支障がない門及び塀」とはどのようなものか。

A1 例えば、社会通念上認められる人が通行できる簡易な管理用の門や隣地境界線に沿って設けられる塀などが該当する。市条例第5条第2項の「避難上支障がない門、塀、ひさし、バルコニーその他これらに類するもの」とは異なることに注意されたい。

関連項目

- ・ハンドブック 条1-2 路地状敷地における建築制限
- ・ハンドブック 条1-3 路地状部分における建築制限
- ・ハンドブック 条3-2 路地状敷地における特殊建築物の建築制限についての認定
- ・旧ハンドブック 質2-25 路地状敷地