

路地状敷地「3つの規制」

都市計画区域内において、建築物の敷地が幅員 8 m 未満の路地状の部分のみで道路に接する敷地（以下「路地状敷地」という。）は京都市建築基準条例（以下「条例」という。）により、以下の 3 つの規制がありますので、ご注意ください。

規制1 路地状部分の幅員に対する長さの制限（条例第5条第1項）

路地状部分の長さ（L）と幅員（a）の関係が下表に適合しなければ、原則として建築できません。

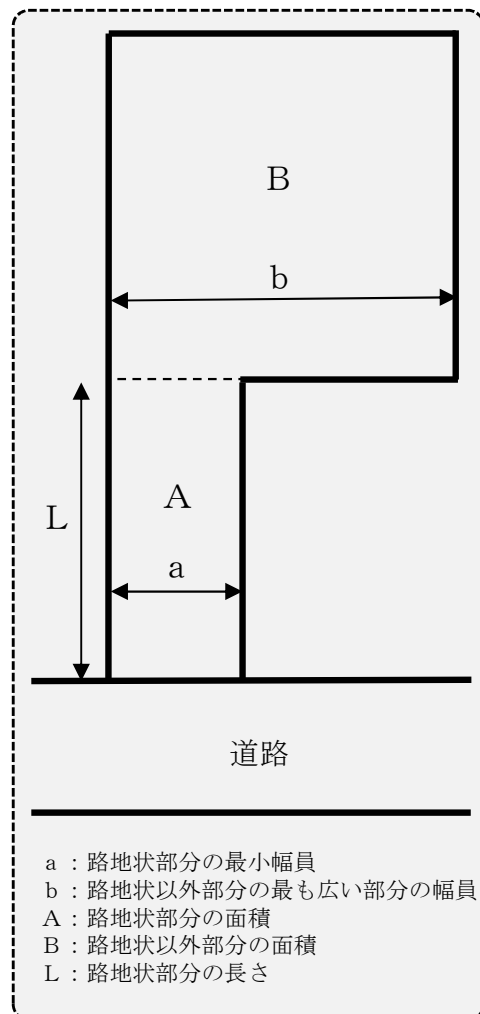
長さ（L）	幅員（a）
20 m 以内	2 m 以上
20 m を超え 35 m 以内	$2 + \frac{L - 20}{15}$ m 以上
35 m を超える	4 m 以上

規制2 路地状部分への建築制限（条例第5条第2項）

路地状部分（A）に建築物（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。）は原則として、建築できません。

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は、この限りではありません。

a の幅員	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	—	



規制3 特殊建築物の建築制限（条例第9条）

路地状敷地では条例で定める特殊建築物は原則として建築できません。
主な緩和規定は以下になります。

- 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 m² 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 m 以上であり、かつ、その長さが 20 m 以下である場合（条例第9条第2項第1号）
- ② 規制2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（条例第9条第2項第3号）
- ③ 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（条例第9条第2項第3号）

a の幅員	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 8 m 未満	$L \leq 35m$

よくある質問

Q 規制2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」とはどのようなものか。

A 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します。
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します。なお、建築設備である引込み柱などは建築できます。

Q 規制3の「条例で定める特殊建築物」とはどのような用途か。

A 条例第9条第1項第1号から第11号までに掲げる特殊建築物になります。条例本文を確認してください。

Q 規制3の緩和規定にある「避難上支障がない門及び塀」とはどのようなものか。

A 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します。規制2（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してください。

Q 不整形な敷地で路地状敷地に該当するか判断が難しい。

A 道路から隣地等の状況に関わらず敷地全体を完全に見通せる場合は、路地状敷地と扱いません。判断が難しい場合は、確認申請等を提出する予定の指定確認検査機関等にご相談ください。

路地状敷地で併せて確認すべき主な制限

建築計画にあたっては、路地状敷地に関する制限のみならず、全ての関係法令に適合させる必要があります。以下に、計画の用途や規模に応じて併せて検討を要する代表的な規制を掲載します。

用途や規模	規制内容	結果として求められる対応						
長屋	敷地内通路の整備 （条例第 8 条第 1 項 第 2 号）	住戸数に応じて、道路から各戸の主な出入口まで以下の敷地内通路が有効幅で必要になる場合があります。 2 戸建て ：幅員 2 m 以上 3 戸建て以上：幅員 3 m 以上で長さ 3.5 m 以内 具体的には、条例第 8 条、HB 条 1－7 等を必ずご確認ください。						
3 階以上の階を有する建築物	非常用進入口等の設置 （令第 126 条の 6、 第 126 条の 7）	非常用の進入口等が道路に面していない場合、道路に通ずる幅員 4 m 以上の通路が必要になる場合があります。 具体的には、HB 単 8－2 等を必ずご確認ください。						
敷地内の建築物の延べ面積の合計が 1 0 0 0 m ² 超える場合	大規模建築物の敷地と道路の関係 （条例第 6 条）	敷地内の建築物の延べ面積の合計に応じて、現に幅員が 4 m 以上の道路に以下の接道長さが必要になります。 <table border="1"><thead><tr><th>敷地内の建築物の延べ面積の合計</th><th>接道長さ</th></tr></thead><tbody><tr><td>1 0 0 0 m² 超え～3 0 0 0 m² 以内</td><td>6 m</td></tr><tr><td>3 0 0 0 m² 超え</td><td>8 m</td></tr></tbody></table> 具体的には、条例第 6 条、HB 条 1－4、条 1－5 を必ずご確認ください。 条例第 14 条、第 17 条、第 30 条、第 31 条に掲げる用途では、更に厳しい規制がありますのでご注意ください。	敷地内の建築物の延べ面積の合計	接道長さ	1 0 0 0 m ² 超え～3 0 0 0 m ² 以内	6 m	3 0 0 0 m ² 超え	8 m
敷地内の建築物の延べ面積の合計	接道長さ							
1 0 0 0 m ² 超え～3 0 0 0 m ² 以内	6 m							
3 0 0 0 m ² 超え	8 m							