

福岡市

建築物の敷地と道路との関係の建築許可運用基準

(建築基準法第43条第2項第2号許可基準)

1. 主旨
2. 規則条文
3. 用語の定義
4. 適用要件
5. 建築物等の制限基準
6. 敷地の制限基準
7. その他
8. 別表／適用要件・建築物等の制限一覧

住宅都市みどり局建築指導部建築指導課

福岡市建築物の敷地と道路との関係の建築許可運用基準
(平成11年5月7日から施行)

改正	平成16年	8月23日	施行
	平成17年	10月5日	施行
	平成30年	11月6日	施行
	令和5年	7月1日	施行
	令和5年	10月5日	施行
	令和7年	4月1日	施行
	令和8年	2月1日	施行

建築物の敷地と道路との関係の建築許可運用基準

(建築基準法第43条第2項第2号許可基準)

1 主旨

建築基準法（以下「法」という。）第43条第2項第2号による許可は、接道についての例外的措置であり、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第4項（敷地と道路との関係の特例の基準）に定められた基準の取り扱いについて定めるもの。

2 規則条文

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4m以上のものに限る。）に2m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って、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、用語の定義は法に定めるものの他、それぞれ次の各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) 協定道路
「福岡市協定道路（私道）取扱要領」による道をいう。
- (3) その敷地の周囲
2m以上の長さをもって、敷地が広い空地に接している状態をいう。
- (4) 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。
- (5) 有効に接続
道路又は通路等に敷地が幅2m以上接することをいう。ただし福岡市建築基準法施行条例第27条、第28条及び第30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。
- (6) 現に通行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の用に供されているものをいい、建築物の立ち並びの無い通路は除く。また、原則としてその建築物は適法に建築されたものに限る。

(7) 通路等

法第43条第2項第2号が適用される公園、緑地、広場、その他道路状の空地をいう。

(8) 規模

階数、延べ面積をいう。

(9) 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又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

(10) 旗竿地

建築物の敷地として利用される主たる部分が、敷地延長により通路等に接する形態をいう。ただし、この基準においては、敷地延長部分の最小幅員が2m以上3m未満のものをいう。

(11) 現況幅員

現に通行の用に供されている通路部分のうち、建築物その他の支障物が存在しない範囲の幅員をいう。なお、市道、その他の公的機関が管理する通路の場合は、官民境界による幅員を原則とし、私有地の後退（セットバック）部分は含まないものとする。また、協定道路（私道）の場合は、協定内容による。

(12) 幅員〇m以上・幅員〇m未満

敷地が通路等と有効に接続する部分から法上の道路に至るまでの全区間において、現況幅員が当該幅員以上で連続していることをいう。

4 適用要件

規則第10条の3第4項の各号の適用要件は次の各号に定めるものとする。

(1) 規則第1号

敷地が担保された公園、緑地、広場等広い空地に有効に接続し、支障なく避難ができるもので、下記条件に該当するもの。なお、原則として既存建築物の建替えであること。

- ① 敷地と広い空地との間は構造・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 現に通行の用に供されている公共的空地で、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。

(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、当該通路の管理者の許可、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。

(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、現に通の用に供されている幅員4m以上の通路等に、有効に接続するもの。通路等は道路に接続していること。将来とも担保されることが要件であり、その土地及び建築物の所有者が同意した協定を要する。なお、原則として既存建築物の建替えであること。
- ② 敷地が、現に通の用に供されている現況幅員が1.8m以上のもので、将来幅員が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。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（市道等の認定道路を除く。）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。それ以外の通路等は、その土地及び建築物の所有者が同意した協定を要する。なお、原則として既存建築物の建替えであること。
- 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（里道、緑道等。市道等の認定道路を除く。）を挟んで接するもので、管理者の許可、承諾があるもの若しくは維持管理・通行上の使用について協議が終了しているもの。なお、水路等で架橋について管理者の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。
- 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の基準に適合するもの。なお、原則として、既存建築物の建替えとしてやむを得ないものであること。

5 建築物等の制限基準

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）欄に掲げるものを建築条件として付することができるものとする。

(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（非常用の進入口の設置）により、安全上、建築物の階数は2階以下とする。

(2) 延べ面積の上限

福岡市建築基準法施行条例第27条（建築物の敷地と道路との関係）、及び第28条（特殊建築物の敷地と道路の関係）により、交通上、安全上、建築物の延べ面積は200㎡以下とする。ただし、一戸建ての住宅に限り280㎡以下とする。なお、容積率の算定において不算入となる床面積（容積率緩和部分）はこれに含むものとする。

(3) 構造

通路等の幅員が4m無いことにより延焼のおそれ及び消火活動が制限されることから、防火上、外壁及び軒裏で延焼のおそ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戸その他の防火設備を設ける。

(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物の用途を制限する。

原則として一戸建ての住宅（専用住宅）、長屋、兼用住宅（法別表第2（い）欄2号に該当するもの）、長屋建兼用住宅、共同住宅、農業用倉庫に限る。（令和5年10月5日・一部改正）

(5) 敷地内避難通路

安全上、道路以外の通路等によりのみ接する場合は、建物の周囲に別表の（に）欄に掲げる数値の敷地内通路を設置し、2方向避難を確保する。

(6) 境界の明示

通路境界線・通路後退線の明示は、原則として敷地内に縁石で行うこと。ただし、境界確定により現況幅員が明らかに4m以上ある通路等（私道除く。）であって、その境界に沿って側溝、縁石が設置されている場合はこの限りでない。

(7) 通路等による制限・緩和の適用

下記①～⑦の基準を適用する。

（延焼のおそれのある部分）

- ① 法第2条第1項第6号において、道路は通路等を読み替える。

（採光の有効面積の算定方法）

- ② 令第20条第1項、第2項において、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未満のものは通路等の現況幅員にて水平距離を算定する。

（水平距離、道路後退の扱い）

- ③ 法第42条第2項、第3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。ただし、他の道路にて接道要件を満たす敷地についてはこの限りでない。

（道路内の建築制限）

- ④ 法第44条において、道路は通路等を読み替える。ただし、他の道路にて接道要件を満たす敷地についてはこの限りでない。

（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、通路等を読み替え、その幅員は別表の（に）欄に定められたものを除き、通路等の現況幅員とする。（平成16年6月23日・一部改正）

（^{べい}建蔽率）

- ⑥ 将来幅員が4m以上となることが確実と見込まれる通路等は、法第53条及び福岡市建築基準法施行細則第16条において、道路と見なす。（平成16年6月23日・一部改正）

(建築物の各部分の高さ)

- ⑦ 法第56条において道路は、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、法第42条第2項、第3項と同様の取り扱いとする。

(平成18年3月3日・一部改正)

6 敷地の制限基準

土地を分割して建築物の敷地とする場合は次の基準に適合すること。なお、協定道路(私道)にのみ接する土地は、原則として敷地分割は認めない。

(1) 分割後の敷地面積は100㎡以上とする。ただし、次のいずれかに該当するものはこの限りでない。

- ① 令和5年6月30日以前から既存建築物の敷地として100㎡未満のもの。
- ② 100㎡以上ある土地がセットバックにより100㎡未満となるもの。なお、その限度は95㎡以上とする。

(2) 原則として旗竿地を生じさせないこと。ただし、敷地延長部分を除く敷地面積が100㎡以上であり、次のいずれかに該当するものはこの限りでない。

- ① 用途が一戸建て住宅であるもの。
- ② 用途が一戸建て住宅以外の場合は、敷地が接する通路等の現況幅員が2.7m以上あり、敷地内避難通路を75cm以上確保したもの。

7 その他

(1) 許可申請書に添付すべき図書・書面及び手続き等については、別途「福岡市建築物の敷地と道路との関係の建築許可運用基準手続き要領」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、別途、福岡市建築審査会の同意を得て、建築指導部長が定める。

(3) この基準は、確認等の通知の年月日が、平成11年5月7日以降のものから適用する。