



【 建 築 基 準 法 】

都市計画事業等による計画道路に対する 建築基準法上の道路との関連についての 取扱い要領

昭和 5 4 年 6 月
昭和 5 9 年 1 2 月改正
平成 2 2 年 4 月改正
令和 8 年 7 月改正



寝 屋 川 市
審 査 指 導 課

(目 的)

第 1 条 建築物の敷地は、建築基準法（以下「法」という。）上の道路に接しなければならない。そこで、次の各号に該当する計画道路の指定許可及び承認をすることによって、法の道路になるもの又は緩和などの取扱い基準を定めることを目的とする。

- (1) 都市計画道路に接する場合は、法第 42 条第 1 項第 4 号の規定によって「2 年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定する計画道路」
- (2) 法第 52 条第 2 項、同条第 7 項の規定の適用の道路は、特定行政庁が「交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可する計画道路」
- (3) 法第 56 条第 6 項の規定による「建築物の各部分の高さの制限緩和について、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める道路」
- (4) 法第 59 条の 2 の規定による「敷地内に空地を有する建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合等の特例において、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める道路」

(都市計画道路の指定)

第 2 条 法第 42 条第 1 項第 4 号の規定による道路法、都市計画法、土地地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（以下「道路法等」という。）による新設又は変更の事業計画のある道路とは、道路法等の種別により次の各号の一に該当するものとする。

- (1) 道路法による道路が造られる場合には、道路法第 18 条第 1 項の規定により、府知事又は市長が路線を認定し、これを公示し

たもの。

- (2) 都市計画法により、都市計画施設としての道路が造られる場合には、都市計画事業として府知事の許可を受けて、事業地、設計の概要等の事業計画の内容が定まり、その事業計画にそって事業が施行されることとなる道路。
- (3) 土地区画整理法による土地区画整理事業の施行に伴い造られる道路の場合には、土地区画整理事業の施行者が、事業地区、設計の概要等を定めた事業計画を定めて、府知事又は国土交通大臣の認可後（国土交通大臣が自ら施行する土地区画整理事業については、事業計画の決定以後）のもの。
- (4) 都市再開発法による市街地再開発事業の施行に伴い造られる道路の場合又は、新都市基盤整備法による新都市基盤整備事業の施行に伴い造られる道路の場合には、都市再開発法第 11 条第 1 項、第 38 条第 1 項、第 51 条第 1 項、第 56 条若しくは第 58 条第 1 項又は、新都市基盤整備法第 23 条若しくは第 25 条の認可後。
- (5) 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律による防災街区整備事業の施行に伴い造られる道路の場合には、防災街区整備事業の施行者が、事業地区、設計の概要等を定めた事業計画を定めて、府知事又は国土交通大臣の認可後（国土交通大臣が自ら施行する防災街区整備事業については、事業計画の決定以後）のもの。

2 法第 42 条第 1 項第 4 号の規定による「2 年以内にその事業が執行される予定のもの」とは、その位置及び形状が明確に定まっており、かつ、2 年以内にその事業の執行に具体的に着手され、近い将来その計画どおりに道路ができあがることが明らかであるものをいう。

- 3 法第 42 条第 1 項第 4 号の規定による「特定行政庁の指定」については、寝屋川市建築基準法施行細則（以下「細則」という。）第 4 条第 1 項の規定を準用する。この場合において、「道路の位置指定申請書」を「計画道路の指定協議又は申請書」と読み替え、同条第 4 項の規定中「道路の位置」を「計画道路」と、「当該申請者」を「道路管理者又は当該事業計画の施行者」と読み替える。

（計画道路等の容積緩和）

第 3 条 法第 52 条第 10 項の計画道路とは、建設省住発街第 33 号（昭和 59 年 4 月 19 日）「法第 52 条第 3 項の許可準則に関する技術基準について」に該当するものをいう。

- 2 法第 52 条第 14 項第 2 号の「その敷地の周囲に広い公園、広場、道路、その他の空地」には、次の各号の一に該当するもので、次条の前面道路と同等以上に都市事業等が進んでいる当該計画道路の沿道において市街地環境の整備改善を促進しつつ土地利用の適切な高度化に資するように別に定める許可の技術基準に従い、特定行政庁が交通上、防火上及び衛生上、支障がないと認めるもの。

- (1) 昭和 46 年 3 月 1 日制定の大阪府細街路整備助成要綱に基づく細街路（以下「細街路」という。）
- (2) 平成 22 年 2 月 1 日制定の寝屋川市密集住宅地区整備要綱に基づく主要生活道路（以下「主要生活道路」という。）

（前面道路とみなす計画道路）

第 4 条 令第 131 条の 2 の第 2 項の規定により、次の各号の一に該当する場合には、計画道路を令第 131 条の 2 第 2 項の規定において前面道路とみなすことができる。

- (1) 計画道路が、既に都市計画事業認可済みのものであり、かつ、申請敷地附近の事業着手について、概ね 5 年以内に執行されると予想されるもの。
- (2) 当該計画道路が、概ね 5～10 年以内に都市計画事業化を見込み、都市計画法第 55 条の規定による指定を行い、同法第 56 条の規定による土地の買取りが決定されているもの。
- (3) 当該計画道路の事業区間又は幅員 6 メートル以上の道路により区切られた区間のうち、概ね 70% 以上が都市計画事業施行者により用地が買収されているもの。

2 建築物の敷地のうち、計画道路に係る部分は、道路状態となっていること。

3 予定建築物が隣接の居住用建築物に著しい日照阻害を及ぼさないこと。

4 前各号に該当する細街路及び主要生活道路は、令第 131 条の 2 第 2 項に規定する前面道路とみなして、市長は承認することができる。

第 5 条 法第 59 条の 2 の規定による敷地内の空地を有する建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の特例について、次の各号の一による総合設計技術基準において、計画道路には第 3 条第 2 項と同等以上に当該事業が進んでいる細街路又は、主要生活道路をも、当該計画道路と読み替えて適用することができる。

- (1) 平成 13 年 9 月 10 日付国土交通省国住街第 95 号「総合設計許可準則の一部改正について」
- (2) 平成 13 年 9 月 10 日付国土交通省国住街第 96 号「総合設計許可準則に関する技術基準の一部改正について」

附 則

- 1 都市計画事業の手続きと建築基準法上の道路扱いは、別記による。
- 2 この要領は、昭和 54 年 6 月 5 日より実施する。

附 則

この要領は、昭和 59 年 12 月 20 日より実施する。

附 則

この要領は、平成 22 年 4 月 1 日より実施する。

附 則

この要領は、令和 8 年 7 月 3 日より実施する。

建築基準法第 52 条第 14 項第 2 号の許可の技術的基準

令和 8 年 7 月 3 日

都市計画事業等による計画道路に対する建築基準法上の道路との関連についての取扱い要領第 3 条第 2 項の計画道路の容積緩和の基準を次のように定める。

第 1 道 路

- 1 建築物の敷地は、昭和 46 年 3 月 1 日制定、大阪府細街路整備助成要綱に基づく細街路（以下「細街路」という。）並びに、平成 22 年 2 月 1 日制定の寝屋川市密集住宅地区整備要綱に基づく主要生活道路（以下「主要生活道路」という。）の区域内にある道路（法第 42 条第 2 項の規定により同条第 1 項の道路とみなされる道を含むものとし、（以下「既存道路」という。）15 メートル以上接していること。
(注 1)
- 2 建築物の敷地内にある細街路及び主要生活道路の境界線の長さが 15 メートル以上であること。
(注 2)
- 3 既存道路が幅員 6 メートル未満で、かつ、袋路状の場合にあっては、建築物の敷地から交差点（既存道路が他の道路と交差する箇所をいう。以下に同じ。）までの既存道路の延長が 30 メートル以下であり、かつ、交差点で交差する他の道路の幅員の和が計画道路、細街路及び主要生活道路の幅員より大きいこと。
(注 3)
- 4 既存道路は、原則として袋路状ではなく、又、当該既存道路の形状が著しく不整形でないこと。

第2 細街路及び主要生活道路部分の後退距離

- 1 既存道路の幅員が6メートル未満の道は、その中心線からの水平距離3メートルの線をその道路の境界線とみなす。
- 2 既存道路の幅員と細街路及び主要生活道路に係る部分の後退距離（既存道路の境界線と細街路及び主要生活道路の境界線とが平行である場合には、既存道路の境界線から、細街路及び主要生活道路の境界線までの距離をいい、その他の場合には、既存道路の境界線から細街路及び主要生活道路の境界線のうち、最大のものと最小のものとを2で除したものをいう。）（注3）との和が5メートル以上であること。
- 3 前号の和のメートルの数値に、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に掲げる数値を乗じたものが、法第52条第1項各号に掲げる数値（建築物の敷地が当該数値の異なる地域又は地区の2以上にわたる場合においては、当該地域又は区域の当該数値に、その敷地の当該地域又は区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計）以上であること。
 - (1) 1種住居専用地域、第2種住居専用地域若しくは住居地域又は、法第52条第1項の規定に基づき特定行政庁が都市計画地方審議会の議決を経て指定する区域内 4/10
 - (2) 前号に掲げる地域又は、区域外の地域又は、区域内 6/10

第3 建ぺい率制限

建築物の建築面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計）の、計画道路に係る部分の面積を除いた敷地面積に対する割合が、法第53条に規定する建ぺい率以下であること。