

## 建築基準法第 53 条の 2 第 1 項第 3 号の許可基準

### 建築基準法第 53 条の 2 第 1 項第 3 号条文

建築物の敷地面積は、用途地域に関する都市計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められたときは、当該最低限度以上でなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の敷地については、この限りでない。

(略)

三 その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物であって、特定行政庁が市街地の環境を害する恐れがないと認めて許可したもの

(略)

### 1 趣旨

最低敷地規模規制は、当該地域における市街地の環境の確保を目的とし、都市計画法第 8 条第 3 項第 2 号及び建築基準法第 53 条の 2 により定められた制度である。本基準は、建築基準法第 53 条の 2 第 1 項第 3 号の規定に基づく許可に関して必要な事項を定め、良好な市街地環境の保全を図ることを目的とする。

### 2 適用対象

次に掲げる条件に該当すること。ただし、これらと同等以上と認められるものについては、この限りでない。

(1) 次のいずれかに該当すること。

ア 分割により敷地面積の最低限度に満たない敷地を生じる場合、次に掲げる条件に該当すること。

(ア) 従前の土地又は敷地は、計画している敷地数に分割を適正に行うことができる土地又は敷地ではないこと。

(イ) 従前の土地又は敷地は、建築基準法第 53 条の 2 第 1 項第 3 号の許可によって生じた土地又は敷地ではないこと。

(ウ) 敷地面積の最低限度に満たない敷地は、従前の土地又は敷地に対して一のみで、かつ、敷地面積の最低限度の 80% 以上の敷地面積を有すること。

イ 従前法第 53 条の 2 第 1 項第 3 号に基づく許可を受けた建築物の敷地に新たに建築する場合、当該許可を受けた敷地全部を一の敷地として使用し、かつ、その敷地面積が敷地面積の最低限度の 80% 以上あること。

(2) 地域まちづくり計画等(※1)の区域内の敷地にあつては、当該地域まちづくり計画等の内容や協議経過、周囲の状況等を総合的に判断し、支障がないと認められること。

(※1) 地域まちづくり計画等は、次に掲げるものとする

- ・ 都市計画法に基づく地区計画等
- ・ 横浜市地域まちづくり推進条例に基づく地域まちづくりプラン
- ・ 横浜市地域まちづくり推進条例に基づく地域まちづくりルール
- ・ 建築基準法に基づく建築協定(※2)
- ・ 景観法に基づく景観協定(※3)
- ・ 横浜市街づくり協議要綱

(※2) 建築協定隣接地等を含む

(※3) 景観協定隣接地等を含む

### 3 要件

許可の対象とする敷地の建築計画が、次に掲げる要件を満たしていること。

ただし、敷地の位置及び敷地の周囲の土地利用状況等から適切に地域の実情等を勘案し、本項に掲げる基準のみによっては良好な市街地環境の保全の目的を十分に達し難いと認める場合において、市街地環境について配慮した計画とするために、本項で掲げる基準のほかに特に必要であると認められる事項を求めることがある。また、本項に掲げる基準と同等以上の環境を確保することが出来ると認められるものについては、この基準によらないことができる。

(1) 敷地内の建築物(地盤面下に設ける自動車車庫は除く)の外壁若しくはこれに代わる柱の面(以下「外壁」等という。)から道路境界線(前面道路の有効幅員が4.5m未満の場合は、(4)イ(ア)またはウ(ア)の基準により後退した線)までの距離を2メートル以上確保し、かつ、次のいずれかを満たすこと。

ア 外壁等から隣地境界線までの距離を1メートル以上確保すること。

イ 外壁等から隣地境界線までの距離を0.5メートル以上確保し、かつ、当該建築物の建蔽率が、法第53条の規定により算定する建蔽率の限度から1/10を減じた数値以下であること。

(2) 敷地内の建築物の地階を除く階数が2以下であること。

(3) 敷地内の建築物の屋根形状は、周辺への日照、通風、圧迫感、視線等を考慮し、切り妻・寄棟等、軒高を抑えた計画とし、又、2階の屋上部分には、昇降機塔、装飾塔、物見塔その他これらに類する建築物の屋上部分を有しない計画とすること。

(4) 敷地が接する前面道路等は、次のいずれかに該当すること。

ア 建築基準法第 42 条第 1 項に規定する道路で幅員 4.5 メートル以上有するもの。

イ 建築基準法第 42 条第 1 項に規定する道路で、次の(ア)及び(イ)に該当するもの。

(ア) 前面道路(前面道路の反対側に道路法による道路(以下「公道」という。)、つぶれ水路等があり、それらが前面道路と一体に整備されている場合はその部分を含む)の反対側の境界線より有効幅員で 4.5 メートル以上後退した線を敷地境界線としているもの。

(イ) 前面道路と(ア)の敷地境界線に挟まれた空地部分が道路と同等に整備されており、関係権利者より将来にわたってこの状態で維持管理する旨の誓約書が提出されているもの。

ウ 建築基準法第 42 条第 2 項に規定する道路であり、次の(ア)から(ウ)のすべてに該当するもの。

(ア) 前面道路(前面道路の反対側に公道、つぶれ水路等があり、それらが前面道路と一体に整備されている場合はその部分を含む)の反対側の境界線より有効幅員で 4.5 メートル以上後退した線を敷地境界線としているもの。

(イ) 前面道路と(ア)の敷地境界線に挟まれた空地部分が道路と同等に整備されており、関係権利者より将来にわたってこの状態で維持管理する旨の誓約書が提出されているもの。

(ウ) 敷地の前面から幅員 6 メートル以上の法第 42 条第 1 項に規定する道路(袋路状道路を除く)に至るまで、建築基準法第 42 条に規定する道路(前面道路の反対側に公道、つぶれ水路等があり、それらが前面道路と一体に整備されている場合はその部分を含む)の範囲内で有効幅員が 3.6 メートル以上有するもの。

(5) 敷地が(4)に該当する前面道路等に 1 箇所敷地の外周の 7 分の 1 以上接し、敷地の形状が著しく不整形でないこと。

(6) 敷地内に敷地面積 20 平方メートルにつき中木(竣工時の高さ 1 メートル以上 3 メートル未満) 1 本以上植栽を行うこと。ただし、高さ 3 メートル以上の既存樹木を残す場合は、中木 5 本分として換算することができるものとする。

(7) 敷地が(4)ウに接する敷地については、敷地内の植栽については(6)の基準により算定した本数の 5 割増しとすること。

(8) 地域まちづくり計画等が定められている敷地における敷地内の植栽については(6)の基準により算定した本数の5割増しとすること。

#### 附 則

(施行期日)

改正 この基準は平成28年 4月 1日から実施する。

改正 この基準は令和 4年 4月 1日から実施する。

#### 指導基準

上記許可基準3(4)イまたはウを適用する場合、敷地分割により生じた本件許可対象敷地以外の敷地内においては、道路反対側境界線より有効幅員で4.5メートル以上後退した線と道路境界線に挟まれた部分を許可対象敷地と連続する形で道路状に整備し、当該部分には建築物(門、塀を含む)、擁壁、垣根等の建築は行わないこととする。