

**建築基準法第 53 条の 2 第 1 項第 3 号の許可  
(敷地面積の最低限度の許可) に関する建築審査会包括同意基準**

1 趣旨

この基準は建築基準法第 53 条の 2 第 1 項第 3 号に基づく許可に際し、敷地の周囲に広い道路を有し、市街地の環境を害するおそれがないと認める建築物に対して、あらかじめ包括的に建築審査会の同意を得ることを定めて、許可の手続の迅速化、簡素化を図るものである。

2 建築審査会の同意

この包括同意基準に適合しているものは、個々の案件について既に建築審査会が同意したもの（以下「包括同意」という。）とし、許可することができる。

3 適用の範囲

建築物の用途は一戸建て住宅とする。

ただし、地域まちづくり計画等（※1）により、敷地面積の最低限度が定められている場合、又は分割の制限がされている場合は対象としない。

（※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

4 要件

建築物及びその敷地が、次のすべてに該当すること。

(1) 次のいずれかに該当する敷地であること。

ア 不適格となる敷地分割を伴う場合、それによって生じる最低限度に満たない敷地は一のみで、かつ、その敷地面積が敷地面積の最低限度の 80%以上である。

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%以上である。

(2) 前面道路等に関しては次のいずれかに該当すること。

ア 敷地が建築基準法第 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に 1 箇所敷地の外周の 1 / 7 以上接する。

イ 敷地が次の（ア）から（ウ）すべてに該当する幅員 4.5メートル以上の「広い道路その他の空地」に 1 箇所敷地の外周の 1 / 7 以上接する。

- (ア) 前面道路が建築基準法第 42 条第 1 項に規定する道路である。
  - (イ) 前面道路の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を敷地境界線としている。
  - (ウ) 前面道路と (イ) 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。
- (3) 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。）から道路境界線までの距離が 2 メートル以上確保され、次のいずれかを満たしている。
- ア 外壁等から隣地境界線までの距離が 1 メートル以上確保されている。
  - イ 外壁等から隣地境界線までの距離が 0.5 メートル以上確保され、かつ、当該建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（以下「建蔽率」という。）が、次の式を満たしている。
- 当該建築物の建蔽率（%） ≤ 法第 53 条に規定する建蔽率（%） - 10（%）
- (4) 敷地内の建築物は、周辺への日照、通風、圧迫感、視線等を考慮し、地階を除く階数が 2 以下であり、かつ、屋根形状は、切り妻・寄棟等、軒高を抑えた計画とする。また、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。
- (5) 敷地が (2) の道路のほか建築基準法第 42 条第 2 項に規定する道路に接する場合には、同項規定により道路境界線とみなされる線と道との間の敷地を道路状に舗装整備している。
- (6) 敷地内に敷地面積 20 平方メートルにつき中木（しゅん工時の高さ 1 メートル以上 3 メートル未満）1 本以上植栽を行っている。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) 地域まちづくり計画等が定められている敷地（建築協定及び景観協定の隣接地等を含む）においては次のすべてを満たすこと。
- ア 地域まちづくり計画等の内容に適合する計画とすること。
  - イ 近隣住民及び運営委員会等の地元組織がある場合は地元組織に対して、許可申請までにそれぞれ計画の説明を行い、了解を得ていること。
  - ウ 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。

## 5 その他の特例【建築審査会において個別に同意を得た建築物の敷地】

建築審査会において個別に同意を得た建築物（現に存する建築物のほか、計画建築物も含む。以下「同意済建築物」という。）の敷地に建築する建築物で、「建築基準法第 53 条の 2 第 1 項第 3 号の許可基準」及び「建築基準法第 53 条の 2 第 1 項第 3 号の許可に関する運用基準」並びに建築審査会で同意された際の許可条件に適合し、建物規模、形状等に関し、周辺環境への影響が同意済建築物と同等程度であると認められる場合は、3 及び 4 によらず包括同意の対象とし、許可することができる。

## 6 建築審査会への報告

特定行政庁は、この包括同意基準により許可したときは速やかに建築審査会に、その内容を報告しなければならない。

### 附 則

(施行期日)

- この基準は平成 9 年 2 月 27 日から実施する。
- 改正 この基準は平成 10 年 11 月 27 日から実施する。
- 改正 この基準は平成 12 年 2 月 15 日から実施する。
- 改正 この基準は平成 15 年 1 月 1 日から実施する。
- 改正 この基準は平成 26 年 5 月 13 日から実施する。
- 改正 この基準は平成 28 年 4 月 1 日から実施する。

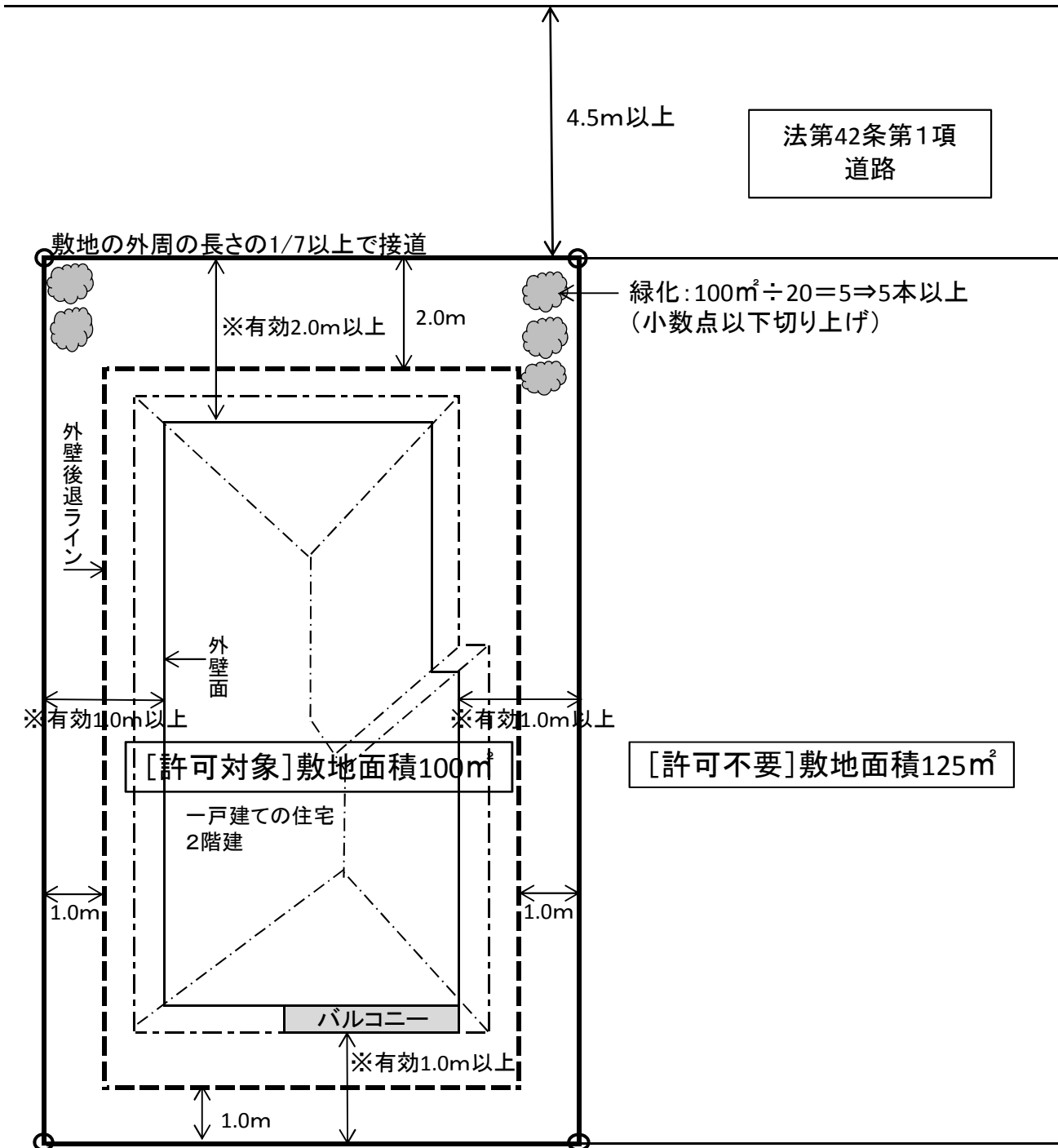
### 指導基準

上記許可基準 4 (2) イを適用する場合、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。

**【参考図】**

要件(2)アの場合

設定 第一種低層住居専用地域 建蔽率:50% 容積率:80%  
 敷地面積 分割前:225㎡⇒分割後:125㎡[許可不要]  
 :100㎡[許可対象]  
 (最低限度面積の80%  
 以上が許可対象)  
 125x0.8=100㎡

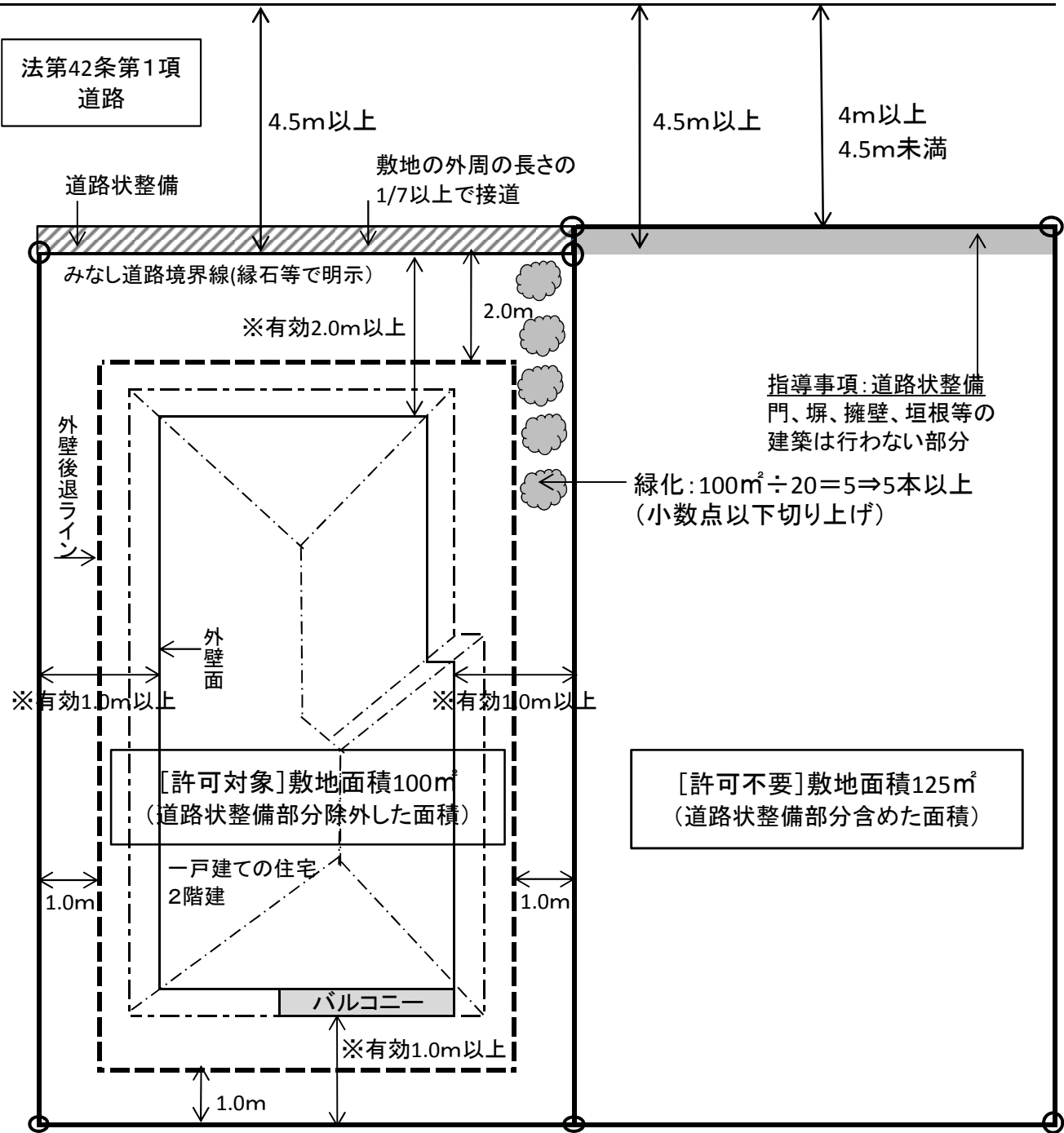


- ※道路境界線までの距離を2.0m以上、隣地境界線までの距離を0.5m以上確保し、かつ、建蔽率を50% - 10% = 40%以下としても可。
- ※令135条の20による緩和は適用できません。
- ※外壁から有効の寸法を記載。
- ※外壁後退の有効寸法には施工誤差等の余裕を見てください。

**【参考図】**

要件(2)イの場合

設定 第一種低層住居専用地域 建蔽率:50% 容積率:80%  
 敷地面積 分割前:225㎡⇒分割後:125㎡[許可不要]  
 :100㎡[許可対象]  
 (最低限度面積の80%  
 以上が許可対象)  
 $125 \times 0.8 = 100\text{㎡}$



※みなし道路境界線までの距離を2.0m以上、  
 隣地境界線までの距離を0.5m以上確保し、  
 かつ、建蔽率を50% - 10% = 40%以下としても可。  
 ※令135条の20による緩和は適用できません。  
 ※外壁から有効の寸法を記載。  
 ※外壁後退の有効寸法には施工誤差等の余裕を見てください。