

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、道路その他の空地进行を有する建築物であつて、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

次のいずれかを許可の対象とする。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) 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%以上あり、次の許可基準すべてを満たすもの。
- (2) 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%以上あり、次の許可基準すべてを満たすもの。

3 許可基準

許可の対象とする建築計画が、次の基準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。

(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、次のいずれかを満足すること

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こと

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

【空地の確保】

(2) 敷地内の建築物の地階を除く階数が2以下であり、周辺環境に配慮した建物形状であること

【日照の確保】

【周辺環境への配慮】

(3) 敷地が建築基準法第42条第2項に規定する道路に接する場合には、同項の規定により道路の境界線とみなされる線と道との間の部分を、原則として道路状に整備すること

【交通上、衛生上の確保】

(4) 敷地の形状が著しく不整形でないこと

【周辺環境への配慮】

(5) 敷地内で適切な緑化が図られること

【周辺環境への配慮】

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。