

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

1 建築基準法（以下「法」という）第 53 条の 2 第 1 項第 3 号本文の「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」の「広い道路その他の空地」について、次のように運用基準を定める。

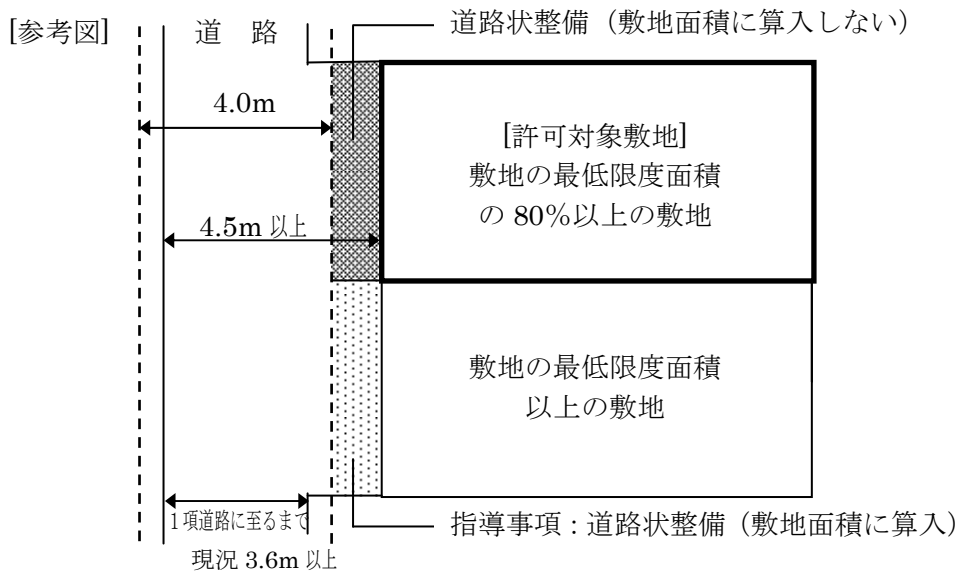
敷地の周囲に広い道路その他の空地を有する

【運用基準】敷地の前面道路が法第 42 条に規定する道路で幅員 4.5 メートル以上有するもの、またはこれと同等の道路状空地を有するものとする。

（幅員 4.5 メートル未満の道路で同等の道路状空地を有する場合）

前面道路が法第 42 条に規定する道路で、有効幅員 4.5 メートル以上の道路状空地を有するよう整備し、当該空地部分の関係権利者より将来にわたって維持管理する旨の誓約書が提出されているものを対象とする。

ただし、前面道路が法第 42 条第 2 項に規定する道路の場合は、現況幅員が有効で 3.6 メートル以上あり、かつ、法第 42 条第 1 項に規定する道路に至るまで現況で 3.6 メートル以上の幅員を有するものに限る。



2 許可基準のうち、「2 適用対象」について、次のように運用基準を定める。

【運用基準】

① 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場合に限り、許可の対象とする。

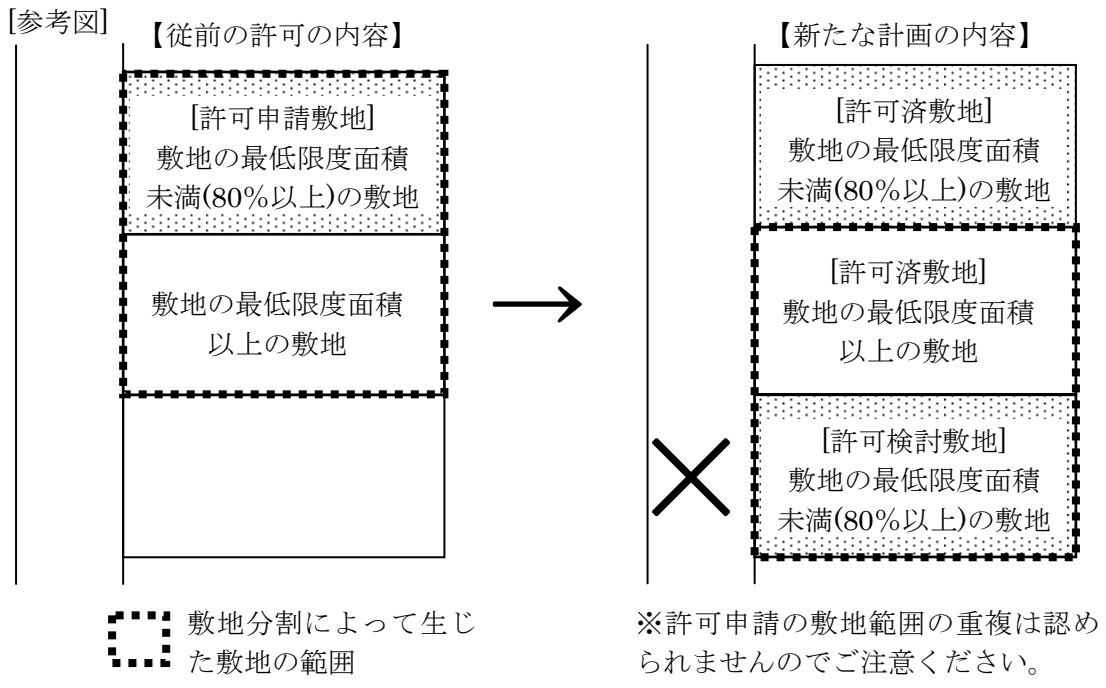
（※ 1）地域まちづくり計画等は、次に掲げるものとする。

- ・ 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。

② 「2 適用対象」(1)の場合、建築基準法第53条の2第1項第3号の許可を受けた際になされた敷地分割によって生じた敷地について、再度、当該条項の許可を受けることで新たに最低限度に満たない規模の敷地を生じることとなる敷地分割をすることはできないものとする。



3 許可基準のうち、周辺への配慮に関する、「3 許可基準」の(2)、(4)及び(5)について、次のように運用基準を定める。

(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

【運用基準】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。

(4) 敷地形状が著しく不整形でないこと

【運用基準】「広い道路その他の空地」に1箇所敷地の外周の7分の1以上接するものとする。

(5) 敷地内で適切な緑化が図られること

【運用基準】敷地面積20平方メートルにつき中木(しゅん工時の高さが1メートル以上3メートル未満であるものをいう。以下同じ。)1本以上植栽を行うものとする。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。

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。