

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基準

1 趣旨

建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第53条の2の規定に基づく建築物の敷地面積の最低限度は、敷地内にまとまった空地を確保することにより建ぺい率制限、日影規制等と併せ、これら規制による日照、採光、通風等の市街地環境の確保の効果を十分なものとするとともに、敷地内の間口、奥行等の距離を確保することにより斜線制限等の適用と併せ整形な建築形態を誘導すること等を図ることを目的とする規制である。

しかしながら、建築物の敷地面積の最低限度未満であっても法第53条の2第1項第3号の規定により「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、市街地の環境を害するおそれがないと認められるもの」については、建築審査会の同意を得て許可することで建築が認められている。

よって、本基準は、法第53条の2第1項第3号の規定に基づく許可に際し必要な事項を定めたものである。

2 適用範囲

- (1) 本基準の適用範囲は、建築物の敷地面積の最低限度が指定された区域とする。ただし、建築物の敷地面積の最低限度の指定がある都市計画法（昭和43年法律第100号。）第12条の5の規定による地区計画区域内又は法第73条の規定による建築協定区域内の敷地は対象としない。
- (2) 建築物の敷地が、建築物の敷地面積の最低限度が指定された区域の内外にわたる場合は、敷地の過半が属する区域の規定を適用する。

3 許可基準

敷地の周囲に広い公園、広場、道路（法第42条第1項に規定する道路（自動車のみの交通の用に供するものを除く。）で、幅員が4.5メートル以上のものに限る。）その他の空地（以下「空地等」という。）があり、敷地の外周の長さの7分の1以上が空地等に接し、かつ、次の（1）から（5）のすべての基準に適合すること。

- (1) 敷地分割によって生じる不適合となる敷地（建築物の敷地面積の最低限度が指定された区域における制限値未満の敷地をいう。以下同じ。）は、次のア及びイの基準に適合すること。
 - ア 不適合となる敷地は1であること。
 - イ 不適合となる敷地の面積は、建築物の敷地面積の最低限度が指定された区域における制限値に10分の8を乗じた数値以上であること。
- (2) 建築物（地盤面下に設ける自動車車庫は除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が1.0メートル以上であること。なお、出窓（床面積に算入しない出窓に限る。以下同じ。）を設置する場合には、出窓の出幅（周囲の外壁面からの水平距離をいう。）が0.3メートル以下のものについては、この限りではない。
- (3) 建築物の高さが8メートル以下であること。

- (4) 法第56条第1項第3号の規定の適用については、「真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たもの」とあるのは、「真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たもの」と読み替えるものとし、建築物の各部分の高さが当該高さを超えないこと。
- (5) 敷地の形状が著しく不整形でないこと。

附 則

(施行期日)

この基準は、平成24年2月10日から施行する。