

## 建築基準法第53条の2第1項第3号及び第4号に関する許可同意基準

### 第1 総則

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第1項第3号及び第4号の規定による建築物の敷地面積の最低限度に適合しない敷地（以下「不適合敷地」という。）の許可について、次の審査基準に該当するものは、荒川区建築審査会に付議し同意を求めるものとする。

### 第2 審査基準

都市計画で定める建築物の敷地面積の最低限度に適合している敷地（以下「適合敷地」という。）又は法第53条の2第3項の規定が適用となる敷地（以下「既存不適格敷地」という。）を不適合敷地に分割し、建築物の敷地として使用する場合は、次に定める基準を満たさなければならない。

**基準1** 法第53条の2第1項第3号の規定による許可

現に存する適合敷地を分割し、不適合敷地となる敷地に許可を行う場合は、全ての基準を満たさなければならない。

- 1 現に存する適合敷地を適合敷地（連坦敷地を含む。）と不適合敷地とに分割し、建築物の敷地として使用する場合は、次に掲げるものとする。
  - (1) 不適合敷地は、その周辺の6分の1以上が道路又は公園、広場、川その他これらに類するものに接すること。
  - (2) 不適合敷地の最低面積は、54平方メートル以上とすること。
  - (3) 分割する不適合敷地は、1のみとすること。
- 2 分割（分筆を含む。）を行い建築物の敷地として使用する不適合敷地に建築する建築物の基準は、次に掲げるものとする。
  - (1) 用途は、一戸建ての住宅（兼用住宅を含む。）又は長屋とすること。
  - (2) 地上2階建て以下で、地階は不可とすること。
  - (3) 建築物の最高高さは、8メートル以下とすること。
  - (4) 準耐火建築物以上とすること。
  - (5) 計画建築物の外壁（バルコニー又は出窓がある場合は、その先端）又はこれに代わる柱の面（以下「外壁等」という。）から敷地境界線までの距離は有効で500ミリメートル以上を確保すること。ただし、基準1-1による不適合敷地と道路に接する部分は、当該道路境界線から外壁等までの距離を有効で1,000ミリメートル以

上を確保すること。

- 3 許可を受けた不適合敷地に新たに建築する許可申請の場合においては、許可を受けた不適合敷地の敷地全部を1の敷地として使用し、かつ、敷地面積54平方メートル以上を有し、基準1-2に適合する建築物であること。

#### **基準2** 法第53条の2第1項第3号の規定による許可

現に存する適合敷地又は既存不適格敷地を分割し、不適合敷地となる敷地に許可を行う場合は、次の全ての基準を満たさなければならない。

- 1 現に存する適合敷地又は既存不適格敷地を不適合敷地に分割し、建築物の敷地として使用する場合、次に掲げるもののいずれかに該当すること。
  - (1) 法第43条第2項第2号に基づく許可審査基準に適合する建築物の計画であること。
  - (2) 荒川区近隣まちづくり推進制度に係る法第86条第2項及び第86条の2第1項の規定に基づく認定基準に適合する建築物の計画であること。
- 2 不適合敷地に建築する建築物の基準は、次に掲げるものとする。
  - (1) 地上2階建て以下で、地階は不可とすること。
  - (2) 建築物の最高高さは、8メートル以下とすること。
  - (3) 準耐火建築物以上とすること。
  - (4) 計画建築物の外壁等から敷地境界線までの距離は有効で500ミリメートル以上を確保すること。ただし、不適合敷地と道、道路又は通路に接する部分は、当該境界線から外壁等までの距離を有効で1,000ミリメートル以上を確保すること。
- 3 許可を受けた不適合敷地に新たに建築する許可申請の場合においては、許可を受けた不適合敷地の敷地全部を1の敷地として使用し、かつ、基準2-1及び基準2-2に適合する計画であること。

#### **基準3** 法第53条の2第1項第4号の規定による許可

現に存する適合敷地を分割し、不適合敷地の許可を行う場合は、次の基準を満たさなければならない。

- 1 建築物の用途が町内会用の倉庫、金融機関の現金自動預金支払機の用に供する建築物、その他これらに類する用途に供する小規模な建築物で、敷地が狭小であってもやむを得ないものであること。

### 第3 許可の特例等

- 1 建築基準法施行規則第3条の2に該当する軽微な変更を本許可取得後に行った場合は、再度の許可は要しないものとする。
- 2 法第43条第2項第2号に基づく許可を要する建築計画の場合は、荒川区建築審査会に同時に付議するものとする。

#### 第4 適用の除外

次のいずれかに該当するものは許可の対象としない。

- 1 その他法令等により、敷地面積の最低限度や分割の制限等が定められた区域内的の敷地
- 2 法第53条の2第1項第3号の規定による許可を受けた不適合敷地に連坦する土地の適合敷地

#### 附 則

この基準は、令和3年11月26日から施行する。

建築基準法第53条の2第1項第3号及び第4号に関する許可同意基準 「基準1」参考図解

