

町田市における建築基準法第53条の2第1項第3号に関する許可基準

第1 趣旨

この基準は建築基準法（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号の規定に基づく許可について、同意を求める場合の基準を定めるものとする。

第2 許可の対象

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、この限りではない。

- (1) 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）を分割して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）となる敷地は1のみとし、かつ、その敷地面積は100㎡以上であり、第3に規定する許可基準すべての要件を満たすものとする。

なお、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（連たん^{注1}して所有している土地を含む）について、再度、当該条項の許可を受けることで新たに不適合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。

また、敷地分割前の適合敷地の区域は、建築物の敷地面積の最低限度が定められた日（2004年6月24日）の時点で、許可を受けようとする不適合敷地における土地所有者が連たんして所有している土地（土地の所有者が登記事項証明書上同一の場合）とする。ただし、計画敷地の区域から除くことが出来る土地については次に掲げる土地とする。

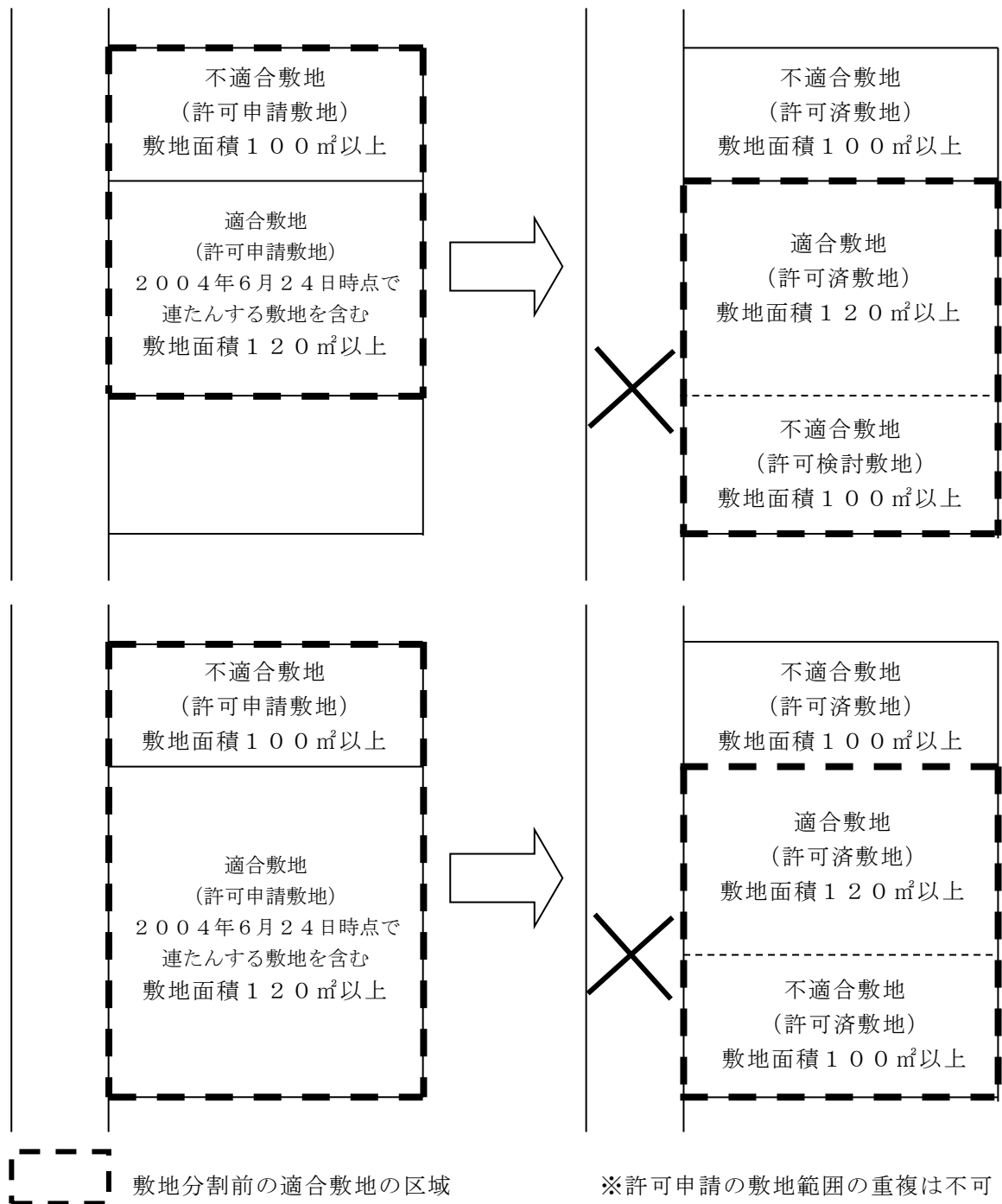
- (ア) すでに一定の土地利用がなされている土地（適法に建築した建築物等）
- (イ) 生産緑地の指定を受けている土地
- (ウ) 生産緑地以外で、農地（農業委員会で耕作していることを証明した土地）

としての利用を継続する土地

(エ) 急な傾斜地等、周辺の土地利用状況からみて明らかに建築不適当な土地

注1) 連たんする土地：不適合敷地に接する土地をいう。また、共有地は連たんする土地とみなす。なお、道路、河川等により分断されている土地は連たんする土地とは見なさない。

【参考】



- (2) 建築基準法第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において、当該許可を受けた敷地全部を1の敷地として使用し、かつ、その敷地面積は100㎡以上であり、第3に規定する許可基準すべての要件を満たすものとする。

第3 許可基準

適合敷地を分割して、不適合敷地に許可を行う場合は、次に定める要件を満たさなければならない。

- 1 不適合敷地は、次の各号のいずれかに該当する「広い道路その他の空地」に1か所で敷地の外周6分の1以上接する（以下「計画接道延長」という。）ものとする。
ただし、2018年10月1日以前に当該許可を取得した敷地については、「敷地の外周6分の1」を「6m」と読み替えるものとする。

- (1) 公園（都市公園法施行令第2条に規定する都市公園）又は広場（公的に担保されたものに限る）

- (2) 幅員が4.5m以上の道路（法第42条に規定する道路）

- (3) 幅員が4.5m未満の道路（法第42条に規定する道路）で、反対側の道路境界線または、法第42条第2項による道路境界線とみなしたところ（以下、道路境界線という）から4.5m以上後退した位置までを許可申請前までに道路状に整備したもの

ただし、道路状に整備した部分は、敷地面積に算入することが出来る

- (4) 河川又は水路等に隣接する道路（法第42条に規定する道路）と併せた幅員が4.5m以上のもの

- 2 不適合敷地の建築物は、市街地の環境を維持するため、地域の実情に応じ、建築物の形態や意匠が周囲の住居の環境と調和を図りつつ、次の各号に定めるところによらなければならない。

(1) 建築物は、地階を除く階数2以下であり、かつ、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屋上突出物を有しない計画とすること。

(2) 建築物の外壁又これに代わる柱の面（バルコニー、出窓等を含む）から敷地境界線までの距離は、1 m以上とする。ただし、1—(3)により道路状に整備した場合は、その後退位置を敷地境界線とみなす

(3) 接道緑化率（接道緑化延長の計画接道延長に対する割合）を40%以上とし、高木または中木を一本以上、植栽すること。

単独木の緑化の長さについては次のとおりとする。なお、接道部分に植栽をした単独木の配置は、重複して算定することができる。ただし、低木を除き、樹冠が重ならない程度とすること。

やむを得ず接道部分以外に植栽を行う場合は、一本当たりの長さに2分の1を乗じ、接道緑化延長として算定する。

（接道緑化率＝接道緑化延長÷計画接道延長×100）

(ア) 高木（成木時の高さが5 mを超える樹木）は一本当たり1.9 mを緑化の長さとする。

（植栽例：ハナミズキ、カキ）

(イ) 中木（成木時の高さが3 mを超える樹木）は一本当たり1.1 mを緑化の長さとする。

（植栽例：ウメ、キンモクセイ、カイドウ）

(ウ) 低木（高木、中木以外の木竹）は一本当たり0.8 mを緑化の長さとする。

（植栽例：ツツジ、サツキ）

(エ) 生垣は巾0.6 m以上のものを緑化の長さとする。

（植栽例：レッドロビン）

- (4) 第3の1(3)を適用する場合、敷地分割により生じた適合敷地の敷地内(第2の(1)の連たんする区域)においては、反対側の道路境界線より有効幅員で4.5m以上後退した線と道路境界線に挟まれた部分を不適合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、生垣等の建築行為等を行わないものとする。

第4 適用の除外

次のいずれかに該当するものは対象としない

- (1) 地区計画において敷地面積の最低限度が定められている区域内の敷地
- (2) 建築協定において敷地面積の最低限度が定められている区域内の敷地並びに敷地の分割を制限している区域内の敷地
- (3) 改正前の町田市住みよい街づくり条例第7条の規定により策定された地区街づくりプランにおいて建築物の敷地面積の最低限度が定められている区域内の敷地

附 則

この基準は、2004年6月24日から施行する。

附 則

この基準は、2007年8月16日から施行する。

附 則

この基準は、2013年7月8日から施行する。

附 則

この基準は、2018年10月1日から施行する。

附 則

この基準は、2023年12月10日から施行する。