

建築基準法第53条の2第1項第3号の許可基準及び建築審査会包括同意基準の解説

■「従前の土地又は敷地」について

(許可基準：2適用対象(1)、包括同意基準：3適用対象(1))

「従前の土地」とは、許可申請時に権利を有する一団の土地のことをいいます。
また、「従前の敷地」とは、許可申請時以前の建築基準法上の敷地をいいます。
なお、「従前の土地又は敷地」の確認においては以下の資料等を提出いただきます。

【確認する資料の例】

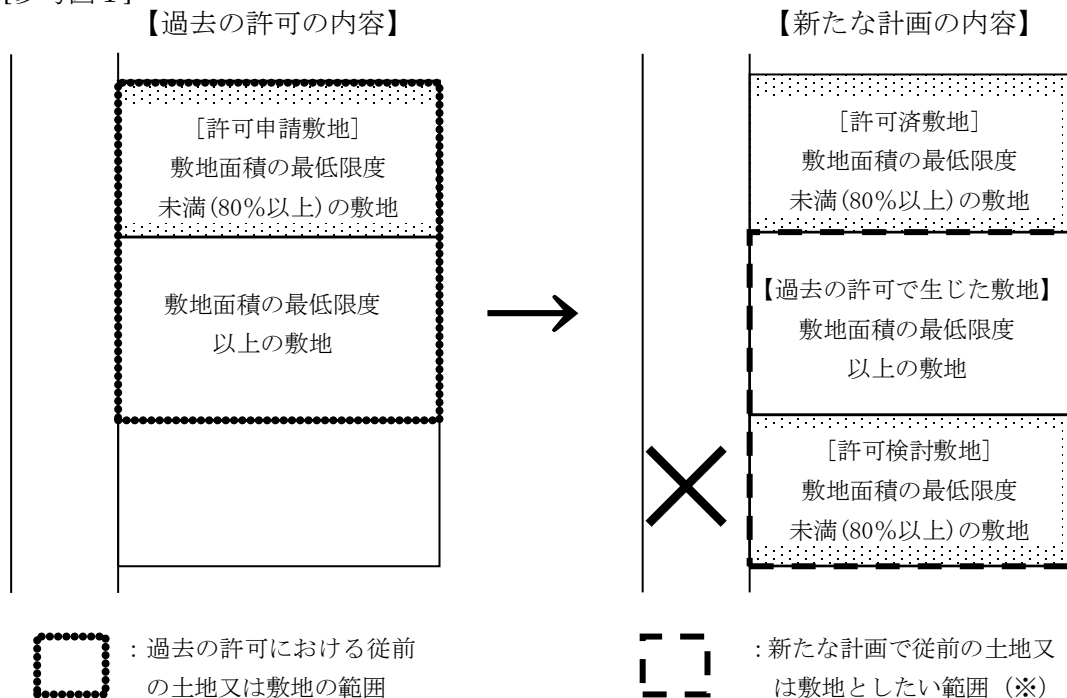
- ・許可申請時における、従前の土地又は敷地の公図
- ・許可申請時における、従前の土地又は敷地及びその周辺の土地登記簿謄本
- ・許可申請時における、従前の敷地の建築計画概要書又は建築確認図書副本
- ・その他、許可申請時の土地や敷地の情報として参考になる資料

■「従前の土地又は敷地は、建築基準法第53条の2第1項第3号の許可によって生じた土地又は敷地ではないこと」について …参考図1参照

(許可基準：2適用対象(1)イ、包括同意基準：3適用対象(1)イ)

過去に建築基準法第53条の2第1項第3号の許可を受けた際に生じた土地又は敷地を含んで従前の土地又は敷地とし、新たに最低限度に満たない規模の敷地を生じる分割を行うことはできません。

[参考図1]



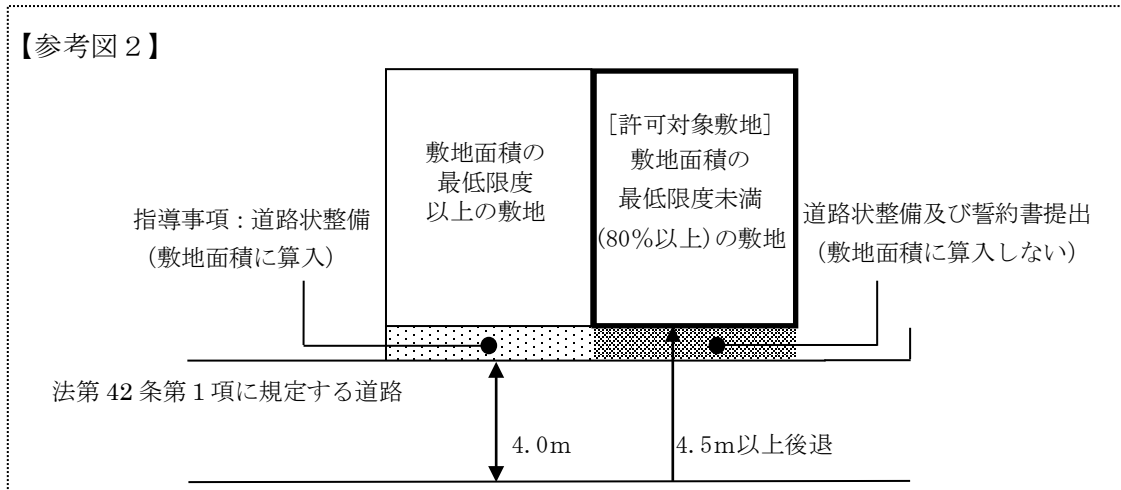
※過去の許可で生じた敷地を、新たな計画における従前の土地又は敷地に含むことはできません。

■ 「敷地が接する前面道路が有効幅員で 4.5m 未満の場合」について

(1) 敷地が接する前面道路が法第 42 条第 1 項に規定する道路で有効幅員が 4.5m 未満の場合 …参考図 2 参照

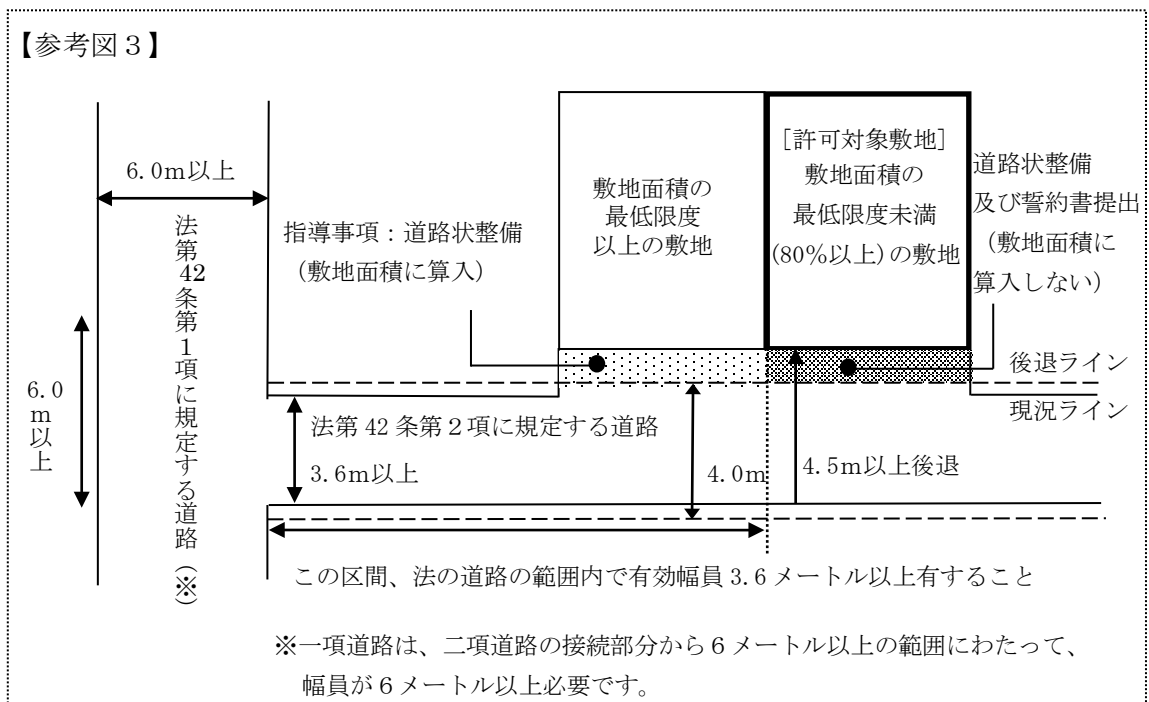
(許可基準：3 要件 (4) イ、包括同意基準：4 要件 (5) イ、指導基準)

有効幅員 4.5 メートル以上確保できるよう後退し、道路状に事前整備してください。また、当該道路状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の提出が必要です。



(2) 敷地が接する前面道路が法第 42 条第 2 項に規定する道路の場合 …参考図 3 参照
(許可基準：3 要件 (4) ウ、包括同意基準：4 要件 (5) ウ、指導基準)

有効幅員 4.5 メートル以上確保できるよう後退し、道路状に事前整備してください。また、当該道路状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の提出が必要です。また、敷地の前面から幅員 6 メートル以上の法第 42 条第 1 項に規定する道路に至るまで、法第 42 条に規定する道路の範囲内で有効幅員が 3.6 メートル以上必要です。



※この解説は、指導事項を除き、審査基準となります。