

空家等活用促進指針に定める敷地特例適用要件に関する基準

7 練都建第 12709 号

令和 8 年 3 月 25 日

(目的)

第 1 条 この基準は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。「以下「空家法」という。）第 7 条第 6 項に規定する、同法第 17 条第 1 項の規定により読み替えて適用する建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 43 条第 2 項第 1 号の規定の適用を受けるための要件である、練馬区空き家等対策計画の空家等活用促進指針に定める敷地特例適用要件に関し、必要な事項を定めるものである。

(用語の定義)

第 2 条 この基準における用語の定義は、空家法、法および建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「政令」という。）の例による。

(敷地特例適用要件)

第 3 条 特例適用建築物の敷地が接する道に係る敷地特例適用要件は、つぎの各号に掲げるとおりとする。

- (1) その敷地の接する道が幅員 1.8 メートル以上 4 メートル未満で、この基準が適用されるに至った際現に存在し、かつ、建築物が立ち並んでいる道（法第 43 条第 1 項に規定する道路に該当するものを除く。）であること。
- (2) その敷地の接する道が将来 4 メートル以上となる線まで拡幅および通行することについて、原則つぎに掲げる権利者の全員から同意を得た道（以下「協定通路」という。）であること。

ア 協定通路の敷地となる土地の所有者およびその土地にある建築物の所有者（拡幅部分に建築物が突出している場合に限る。）

イ 協定通路の敷地に沿接する土地の所有者

- (3) 協定通路の線形等は、政令第 144 条の 4 第 1 項の規定に準ずること。

2 特例適用建築物に係る敷地特例適用要件は、つぎの各号に掲げるとおりとする。

- (1) 既存の特例適用建築物の敷地が、幅員 1.8 メートル以上 4 メートル未満の道に 2 メートル以上接し、かつ協定通路にも 2 メートル以上接すること。
- (2) 一戸建ての住宅（事務所等を兼ねるものは除く。）とすること。
- (3) 耐火建築物等とすること。

ただし、特定行政庁が、関係権利者の同意状況または道の幅員状況から安全上支障がないと認めるものについては、準耐火建築物等とすることができる。

- (4) 階数が 2 以下で地階はなしとすること。
- (5) 延べ面積（同一敷地内に 2 以上の特例適用建築物がある場合にあっては、その延べ面積の合計）は 200 平方メートル以下とすること。

(6) 敷地境界線から特例適用建築物の外壁面(バルコニー、出窓、大型設備機器等を含む。)までの有効保有距離は 50 センチメートル以上とすること。

(7) 敷地境界線から有効保有距離 50 センチメートルの範囲には、通行の妨げとなる工作物等を設置しないこと。

ただし、つぎに掲げる工作物等が敷地内に存する場合は、当該工作物等の部分から有効保有距離 50 センチメートルの範囲に通行の妨げとなる工作物等を設置しないこと。

ア 敷地の地盤面と隣地の地盤面との高低差を処理するために敷地境界線に沿って設ける土留め等

イ 敷地の境界線上に設けた塀等のうち、やむを得ない理由で撤去ができないもの。

ウ 敷地境界線に沿って設ける高さ 60 センチメートル以内の塀等

(8) 一団の宅地面積が 500 平方メートル未満であること。

(9) 協定通路を法第 42 条に規定する道路とみなし、法第 44 条第 1 項、第 52 条第 2 項および第 56 条第 1 項第 1 号ならびに東京都建築安全条例(昭和 25 年 12 月東京都条例 89 号)第 2 条の規定に適合すること。

3 その他の敷地特例適用要件は、つぎの各号に掲げるとおりとする。

(1) 敷地が路地状敷地である場合、建蔽率の算定に際し、路地部分の面積を敷地面積から除外するか、または基準建蔽率に 9/10 を乗じたものとして算定すること。

(2) 法第 53 条第 3 項第 1 号および第 6 項第 1 号に規定する建蔽率の緩和措置は適用しないものとする。

(3) 敷地を分割する場合は、練馬区建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号許可運用基準(平成 14 年 7 月 1 日練都建発第 60 号)第 5 の 1 の④に規定する制限を遵守すること。

ただし、自己の有する所有権等に基づき、法第 43 条に規定する接道要件を満たすことができる敷地を分割した場合、当該敷地にこの基準は適用しない。

(4) 協定通路と敷地の境界をコンクリート杭等で明示すること。

(5) 現況の L 形側溝から協定通路の線まで 10 センチメートル以上の後退が必要な場合は、原則、L 形側溝の移設または L 形側溝を撤去の上新設すること。

(6) 協定通路が敷地内に存する場合においては、原則、当該協定通路の部分を分筆し、その地目を公衆用道路に変更すること。

(7) その他、特定行政庁が周囲の状況に応じ必要と認める制限を遵守すること。

(認定手続等)

第 4 条 敷地特例適用要件を遵守して法第 43 条第 2 項第 1 号に基づく認定申請を行う場合、当該申請に係り必要となる手続等は、つぎの各号に掲げるとおり。

(1) 協定通路については、昭和 57 年 4 月 1 日練環建発第 62 号に基づく協定通路認定申請に準じた手続を行うこと。

(2) 協定通路の拡幅に基づく敷地面積の減少に伴い、計画敷地が法第 53 条の 2 に規定する敷地面積の最低限度を下回る場合は、同法に基づく許可を受けること。

- (3) 空家等であることを証するため、法第 43 条第 2 項第 1 号に基づく認定申請を行う際には、当該認定申請に必要となる書類とともに、当該認定申請時から 1 年以上前の電気、水道、ガスの使用廃止証明書や検針票などを提出すること。

(委任)

第 5 条 本基準に定めのない事項について、別に定める。

付 則

この基準は、令和 8 年 4 月 1 日から施行する。