

該当法令 法53条の2第3項	第1種及び第2種低層住居専用地域において、都市計画に定める敷地面積の最低限度はいくらですか？また、その最低限度未満の土地に建物は建てられますか？
-------------------	--

第1種及び第2種低層住居専用地域のうち、容積率が100%以下の地域について、次の表に掲げる敷地規模の制限を定めています。

用途地域	容積率	敷地面積の最低限度
第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域	60%	165㎡
	80%	125㎡(港北ニュータウン土地区画 整理事業施行区域地区内は165㎡)
	100%	100㎡

敷地面積が敷地面積の最低限度を下まわる場合、建築することができません。

ただし、次の様な敷地については建築できます。

例) 敷地面積の最低限度が100㎡の場合(基準時：平成8年5月10日)

1. 基準時に、建築物の敷地として利用していた場合

1-1 ある建築物の敷地が、敷地面積の最低限度未満の場合

(基準時)

地権者A
 既存
 建築物
 90㎡

→

地権者X
 新築
 90㎡

※基準時と同一の建築敷地とする
※土地の所有権を移転しても建築可

《確認するための書類の例》

- ・ 建築確認通知書
- ・ 建築計画概要書 等

2. 基準時に、土地の権利を有していた。

2-1 ある権利者の所有地が、敷地面積の最低限度未満の場合(※周囲に同一権利者の所有地なし)

(基準時)

地権者A
 90㎡

→

地権者X
 新築
 90㎡

※基準時の所有地全てを一つの建築敷地とする
※土地の所有権を移転しても建築可

《確認するための書類の例》

- ・ 公図
- ・ 土地登記簿謄本 等

2-2 所有地が、敷地面積の最低限度以上であったが、その後分筆し、基準時においては敷地面積の最低限度未満の場合(※周囲に同一権利者の所有地なし)

(基準時)

地権者A
 180㎡

→

地権者B
 90㎡

地権者C
 90㎡

→

地権者X
 新築
 90㎡

地権者Y
 新築
 90㎡

※基準時の所有地全てを一つの建築敷地とする
※土地の所有権を移転しても建築可

《確認するための書類の例》

- ・ 公図
- ・ 土地登記簿謄本 等

上記の場合、事前の届出の必要はなく、確認申請の際に審査します。建築安全課に申請される場合は、建築基準法第53条の2第3項に係る報告書を添付する必要があります。指定確認検査機関へ提出される場合は、各指定確認検査機関にご相談ください。

また、許可の手続き等については、敷地面積の最低限度を下まわる建築許可についてをご確認の上、建築環境課市街地建築係にご相談ください。

なお、建築協定や地区計画等で別途規制がかかる場合がありますので、ご注意ください。