

建築基準法第 53 条の 2 敷地面積の最低限度

最低限敷地面積に満たない敷地での建築について



対象敷地について…

- (A) 平成 8 年 5 月 9 日以前から、建築物の敷地として利用していた。
- (B) 平成 8 年 5 月 9 日以前から、土地の権利を有していた。

建築できる可能性があります。

詳しくは、申請先の指定確認検査機関に直接ご相談ください。その際、(A)であることを証明するために下記の事項等について確認される場合があります。確認するための書類は、各指定確認検査機関により異なりますので、申請先の指定確認検査機関へお尋ねください。

[ 確認事項の例 ]

- ・対象敷地の建築物の建築確認申請図書副本、または建築計画概要書がある。
- ・対象敷地の建築物の建築確認日が平成 8 年 5 月 9 日以前である。
- ・対象敷地の建築物の建築確認時の敷地面積が、敷地面積の最低限度未満である。
- ・対象敷地の建築物の建築確認以降、対象敷地の一部を隣接地の敷地の一部としていない(=敷地を分け与えていない)

(A)に  
該当

(B)に  
該当

建築できる可能性があります。

詳しくは、申請先の指定確認検査機関に直接ご相談ください。その際、(B)に該当することを証明するため、下記の事項等について確認される場合があります。確認するための書類は、各指定確認検査機関により異なりますので、申請先の指定確認検査機関へお尋ねください。

[ 確認事項の例 ]

- ・対象敷地の建築物の建築確認以降、対象敷地の一部を隣接地の敷地の一部としていない(=敷地を分け与えていない)
- ・次の①または②の条件を満足している。
  - ① 対象地において、平成 8 年 5 月 10 日以後、法第 53 条の 2 第 3 項の適用を受けて、建築した経過がある。(=概要書備考欄に「法 53 条の 2 第 3 項適用」との記載がある。)
    - ・対象地とすべての隣接地に関する公図がある。
    - ・対象地について、平成 8 年 5 月 9 日以前から現在までの土地所有者が分かる土地登記簿謄本がある。
    - ・対象地のすべての隣接地について、平成 8 年 5 月 9 日以前から現在までの土地所有者が分かる土地登記簿謄本がある。
  - ②
    - ・対象地の面積が、平成 8 年 5 月 9 日時点で、敷地面積の最低限度未満である。
    - ・対象地の土地所有者とすべての隣接地の土地所有者が異なる。
    - ・今後建築する際は、対象地を分割せずに使用する。

上記 (A)、(B) に該当しない場合は、下記図書等を持参のうえ建築指導課へご相談ください。

[ 持参図書の例 ]

- ・相談地に関する平成 8 年 5 月 9 日以前から現在に至るまでの建築計画概要書(※可能であれば、隣接地の建築計画概要書も併せてご持参ください。)
- ・対象地及びすべての隣接地に関する公図、土地登記簿謄本、建物登記簿謄本
- ・上記以外の公的文書(※その他参考となりうる文書、資料等をお持ちの場合はご持参ください。)

《参考》(A)、(B)に該当しない場合で、建築できる可能性がある例

- (ア)基準時\*が平成 8 年 5 月 10 日以後であるケース(区画整理事業による換地処分を受けた土地、新たに第一種低層住居専用地域に追加された区域)
- (イ)基準時\*前に開発許可を受けていた土地で区画割が最低限度未満のもの
- (ウ)過去に許可を受けた土地で、再度許可を取得する場合
  - 建築計画概要書に法第 53 条の 2 第 1 項第三号または四号の許可を受けた旨の記載がある場合、次回建築する場合も許可が必要です。詳しくは、市街地建築課建築許可担当へご相談ください。

※「基準時」とは、現に建築物の敷地として使用されている土地で法第 53 条の 2 の規定に適合しないこととなる期間の始期または現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば法第 53 条の 2 の規定に適合しないこととなる期間の始期をいいます。

## ～よくある質問～

- Q 1 用途地域がまたがる場合(最低限敷地の規制がある地域と規制がない地域にまたがる場合)は、どうなるのか。  
A 1 敷地の過半が属する用途地域の規定が適用されます。
- Q 2 最低限敷地面積の規定がある敷地で建築する場合、確認申請時に必要となる書類は何か。  
A 2 証明する内容により異なります。また、指定確認検査機関によっても異なる可能性がありますので、詳しくは申請先の指定確認検査機関へ直接お尋ねください。
- Q 3 再建築にあたって測量し直したところ、前回の敷地面積と異なってしまった。どうしたらよいか。  
A 3 明らかに従前と同じ敷地であり、測量の精度が上がったことによる微少な誤差であるならば、問題はありません。詳しくは、建築指導課へお問合せください。
- Q 4 法第 53 条の 2 第 3 項に適合する敷地について、面積を広げるのは可能か。  
A 4 従前の敷地を変更せずに、新たに敷地を追加することは可能です。ただし、敷地面積が減少する隣接地側が違反建築物にならないよう注意してください。

## 問い合わせ先

※表面(A)、(B)に該当する場合で、確認申請を伴う場合は、申請先の指定確認検査機関へご相談ください。

○建築・宅地に関する一般相談・窓口案内

建築局情報相談課 JNビル 5 階 TEL 045-671-2953

○表面(A)、(B)に該当しない専門的な相談(予約制)

建築局建築指導課指導担当 JNビル 7 階 TEL 045-671-4531

○建築計画概要書の発行について

建築局情報相談課 JNビル 5 階 TEL 045-671-2953

○法第53条の2第1項第三号または第四号の許可について

建築局市街地建築課建築許認可担当 JNビル 5 階 TEL 045-671-4510

○最低限敷地面積の指定時期・区域について

建築局都市計画課 JNビル 14 階 TEL 045-671-3510