

**用途地域による建築物の敷地面積の  
最低限度指定に係る取扱い**

平成24年2月10日 策定

**茅ヶ崎市**

## はじめに

### i 建築物の敷地面積の最低限度指定とは

建築物の敷地面積の最低限度は、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の規定に基づき、建築物を建築する場合の敷地規模を、都市計画法（昭和43年6月15日法律第100号）第8条第1項第1号に規定する用途地域で定めるルールです。

ミニ開発などによる敷地の細分化を抑制するため、建築物の敷地面積に一定の制限値を定めるもので、敷地の細分化にともなう市街地環境の変化に対し一定の歯止めをかけ、現在の居住水準を維持し、良好な住環境を保全・形成していくことを目的とします。

### ii 敷地の細分化の主な課題と建築物の敷地面積の最低限度指定による効果

近年、戸建て住宅地を中心に、宅地が分割されて、一戸あたりの敷地面積が小さくなる「狭小化」が進行しており、日照や通風などの居住性の悪化や防災性の低下、自然的空間・景観の消失などの課題が顕在化しています。これらの課題を受け、古くからの住宅地で建て替え等に伴い敷地の細分化が進行する可能性が高い低層住居専用地域に平成24年2月10日から建築物の敷地面積の最低限度を指定しました。

これにより、街区内の日照や通風の確保、災害被害の拡大（延焼等）の防止、緑空間の確保等の効果が期待できます。

### iii 本取扱いの策定の趣旨、目的

この取扱いは、法令の趣旨を踏まえながら、本市における建築物の敷地面積の最低限度のルールを規定することにより、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や「ちがさき都市マスタープラン」等の上位計画との整合を図りつつ、市街地環境の保全を図るため、制定するものです。

## 目 次

## はじめに

## I 建築物の敷地面積の最低限度指定について

i 対象区域について	1
ii 制限値について	1
iii 適用除外について	2

## II 適用除外について

i 建築基準法第53条の2第1項第1号及び第2号について	3
ii 建築基準法第53条の2第3項について	4
iii 茅ヶ崎都市計画用途地域の変更計画書について	5
iv 確認申請書の添付書類について	7

## III 建築基準法第53条の2第1項第3号及び第4号の規定に基づく許可について

i 建築基準法第53条の2第1項第3号の規定に基づく許可について	10
ii 建築基準法第53条の2第1項第4号の規定に基づく許可について	15
iii 許可申請手続きについて	16
iv 許可申請に必要な図書について	17

## IV 適用除外の想定事例について

i 制度について	21
ii 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの	24
iii 現に建築物の敷地として使用されている土地で、制限値に適合しないものについて、その全部を一の敷地として使用する場合	25
iv 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土地で制限値に適合しないものについて、その全部を一の敷地として使用する場合	36
v 公共施設等の整備により敷地面積が制限値に適合しない土地となった場合	41

## V 参考条文

i 都市計画法	43
ii 建築基準法	44
iii 建築基準法施行規則	45
iv 通達	46

## I 建築物の敷地面積の最低限度指定について

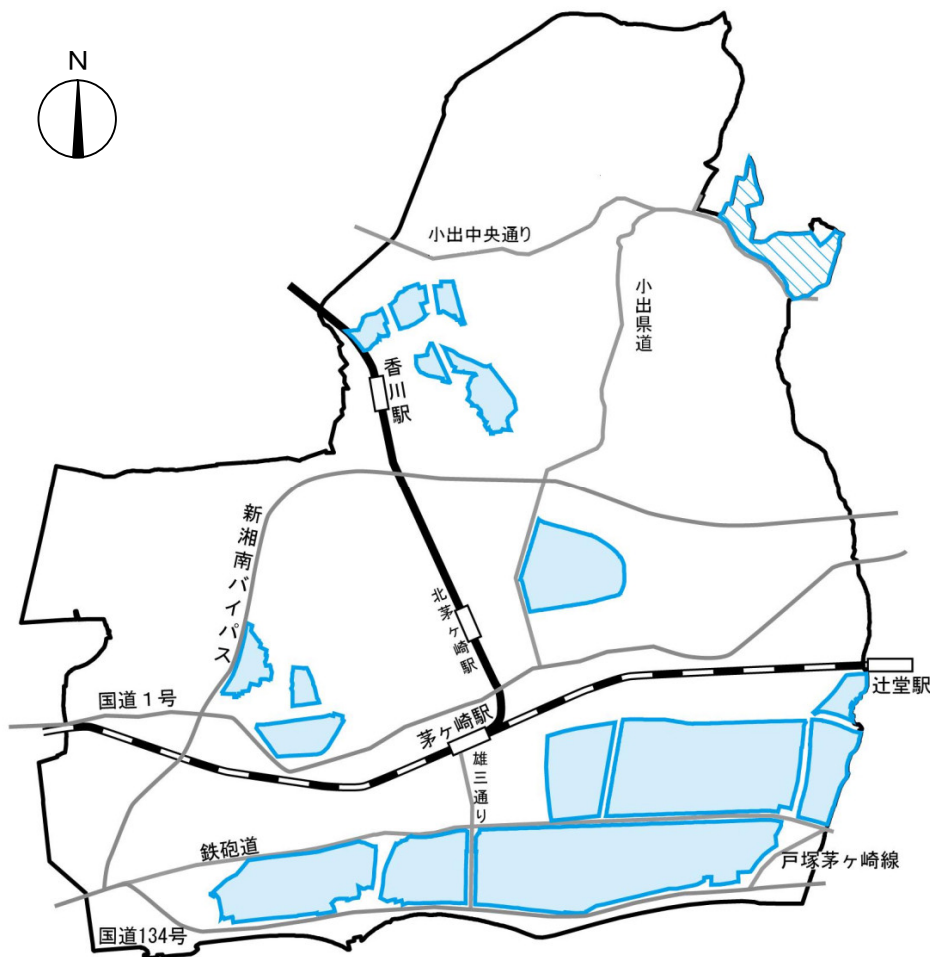
### i 対象区域について

本市では、特に古くからの住宅地である低層系用途地域（第1種及び第2種低層住居専用地域）において、今後建て替えが進む際に敷地分割が行われ、細分化による過密化が進行する可能性が懸念されました。

そこで良好な街並みを保全し、建築物の過密化の進行を食い止め、日照や通風など居住環境に関する課題の解決を目指し、「第1種及び第2種低層住居専用地域」に建築物の敷地面積の最低限度を指定することとしました。

### ii 制限値について

第1種及び第2種低層住居専用地域に指定されている建ぺい率、容積率を踏まえて、次のように制限値を定めています。



用途地域	容積率	建ぺい率	制限値	図面表示
第1種・第2種 低層住居専用地域	80%	50%	125㎡	
	100%		100㎡	
	150%	60%		

### iii 適用除外について

基本的には、建築物の敷地面積の最低限度が指定された時点（都市計画変更告示日：平成24年2月10日）で、既に制限値に満たない建築物の敷地については、そのままの敷地であれば、制限が適用されず、建築が可能となることなどが法に定められています。

また、それらを補完するため、道路など公共施設の整備により、制限値に満たなくなってしまった敷地などについて、制限を適用しないことを都市計画に規定しています。

これらの法による適用の除外及び、都市計画による適用の除外の具体的な内容について、本取扱いにて解説します。

## II 適用除外について

### i 建築基準法第53条の2第1項第1号及び第2号について

第53条の2 建築物の敷地面積は、用途地域に関する都市計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められたときは、当該最低限度以上でなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の敷地については、この限りでない。

#### 一 前条第5項第1号に掲げる建築物

前条第5項第1号に掲げる建築物とは、建ぺい率の限度が10分の8と指定されている地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物のことをいいます。

本市における敷地面積の最低限度が指定される地域は、第1種及び第2種低層住居専用地域であり、指定されている建ぺい率が10分の8未満であるため、対象となる建築物はありません。

#### 二 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの

公衆便所、巡査派出所などの公益上必要な建築物は、敷地面積の最低限度の適用除外となります。

なお、その他これらに類する建築物とは、原則として以下の建築物が該当します。

- ① 郵便法の規定により行う郵便の業務の用に供する施設
- ② 電気事業法第2条第1項第9号に規定する電気事業（同項第7号に規定する特定規模電気事業を除く。）の用に供する電気工作物
- ③ ガス事業法第2条第1項に規定する一般ガス事業又は同条第3項に規定する簡易ガス事業の用に供するガス工作物
- ④ 熱供給事業法第2条第2項に規定する熱供給事業の用に供する施設
- ⑤ 液化石油ガスの安全の確保及び取引の適正化に関する法律第2条第3項に規定する液化石油ガス販売事業の用に供する施設

## ii 建築基準法第53条の2第3項について

3 第1項の都市計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められ、又は変更された際、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しないもの又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同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、同項の規定は、適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。

- 一 第1項の都市計画における建築物の敷地面積の最低限度が変更された際、建築物の敷地面積の最低限度に関する従前の制限に違反していた建築物の敷地又は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当該制限に違反することとなった土地
- 二 第1項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は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同項の規定に適合するに至った土地

本項による適用除外となる場合は、都市計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められた時点で、以下の2つのケースに該当する場合となります。

① 現に建築物の敷地として使用されている土地で同項（法第53条の2第1項）の規定に適合しないものについて、その全部を一の敷地として使用する場合

建築物の敷地面積の最低限度が指定される時点で既に建築物の敷地として使用されている土地が制限値未満であり、その全部を一の敷地として使用した場合には、適用除外となります。なお、既に建築物の敷地として使用されている土地は、従前の確認済証等による敷地設定で確認することとなります。

② 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同項（法第53条の2第1項）の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合

建築物の敷地面積の最低限度が指定された時点で建築物の敷地となる土地が制限値未満で隣接する土地と所有権等が異なっており、かつ、その筆を一の敷地として使用した場合には、適用除外となります。

なお、所有権その他の権利とは、所有権、地上権、賃借権等建築物の建築について権原となり得る土地に関する権利をいいます。

ただし、第2号の規定により建築物の敷地面積の最低限度が指定された以降に、制限値に適合した場合には①及び②の規定は適用できませんのでご注意ください。

詳しい取扱いについてはIVの適用除外の想定事例について（P. 21～P. 42）をご確認ください。

### iii 茅ヶ崎都市計画用途地域の変更計画書について

#### (1) 策定の趣旨

法の適用除外では、たとえば、「公共施設整備等のために敷地面積が減少し制限値を下回ってしまう場合」等を想定した条文となっていないため、こうしたケースが単なる違反とされて建築不可能になってしまう問題点を、別途の規定を設けることによって補完する必要があると判断し、都市計画の計画書に適用の除外を設けるものです。

ただし、適用の除外とするためには、この制度が必要でないこと、つまり制度の目的である「良好な住居の環境が確保」されていることが前提となります。

#### (2) 計画書による適用の除外

1 最低限度が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地又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ことができる土地で、次の各号のいずれかに掲げる公共施設等の整備とあわせ、当該土地を含む区域において、良好な住居の環境が確保されるものについては、当該公共施設等の用に供する土地を除く全部を一の敷地として使用するもの又は当該公共施設等の用に供する土地を除き分割され各々を一の敷地として使用するもの

(1) 道路法（昭和27年法律第180号）又は都市計画法（昭和43年法律第100号）による道路

ただし、都市計画法第29条の規定による許可を受けた開発行為に係るものを除く

(2) 河川、水路その他これらに類する公共公益施設

市として市街地環境上必要な道路整備・拡幅等による、市街地の整序等のための事業を円滑に行うためにも、こうしたケースを適法として救済する必要があるため、設けたものです。

上記に規定する、市街地環境の向上に寄与する公共性の高い空間が確保される場合にあつては、用地提供により、制限値を満たさなくなる場合について、適用除外の対象とするものです。

しかし、開発により築造される道路及び位置指定により築造される道路の場合については、広域の公共性が低いことから、対象としません。

「河川、水路その他これらに類する公共公益施設」には、国・県・市が所有する河川、道路敷、水路敷、堤とう敷等を対象とします。

2 当該土地を含む区域において、良好な住居の環境が確保されるもので、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第98条第1項の規定による仮換地の指定、同法第103条第1項の規定による換地処分その他法令によるこれらに準じた処分等を受けた土地(当該処分等のもととなった事業計画等の認可又は決定の公告があつた際、現に建築物の敷地として使用されていた土地又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ことができた土地と照応するものに限る。)で、その全部を一の敷地として使用するもの

市として市街地環境上必要な土地区画整理による、市街地の整序等のための事業を円滑



に行うためにも、こうしたケースを適法として救済する必要があるため、設けたものです。

**3 都市計画において定めた地区計画等により最低限度が定められ、かつ、当該地区計画等により良好な住居の環境が確保されている区域内にあるもの**

地区計画等により建築物の敷地面積の最低限度について、地区毎の独自のルールを定めた地区は、そのルールを優先する内容を設けたものです。

**4 前各項に類する都市計画上支障がない場合において、市長が、良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可した建築物の敷地に係るもの**

茅ヶ崎都市計画用途地域の変更計画書の第1項から第3項までの内容に類する都市計画上支障がない場合に、市長が良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて、建築審査会の同意を得て許可したものについては、適用の除外とする規定です。

都市計画による適用除外は、あくまでも法による適用除外の補完的なものであることから、「前項までに規定する各項に類似する案件であること」、「都市計画上支障がないこと」、「良好な住居の環境を害するおそれがないことを市長が認めること」及び「建築審査会の同意を得ること」をすべて満たしている場合にのみ適用するものとします。

詳しい取扱いについてはIVの適用除外の想定事例について（P. 21～P. 42）をご確認ください。

iv 確認申請書の添付書類について

確認申請書の添付図書については、建築基準法施行規則（以下「規則」という。）第1条の3に規定され、法第53条の2（建築物の敷地面積）に係る添付図書については、規則第1条の3表二の第26欄に規定されています。

（確認申請書の様式）				
第1条の3 略				
表二				
	(い)		(ろ)	
			図書の種類	明示すべき事項
(26)	法第53条の2の規定が適用される建築物		付近見取図	敷地の位置 隣地にある建築物の位置及び用途
			敷地面積求積図	敷地面積の求積に必要な敷地の各部分の寸法及び算式
			配置図	用途地域の境界線
				防火地域の境界線
			耐火構造等の構造詳細図	主要構造部の断面の構造、材料の種別及び寸法
			法第53条の2第1項第3号又は第4号の規定が適用される建築物	法第53条の2第1項第3号又は第4号の許可の内容に適合することの確認に必要な図書
法第53条の2第3項の規定が適用される建築物	現に存する所有権その他の権利に基づいて当該土地を建築物の敷地として使用することができる旨を証する書面	現に存する所有権その他の権利に基づいて当該土地を建築物の敷地として使用することができる旨		

法第53条の2第1項第3号又は第4号の規定が適用される建築物については、当該許可通知書の写しを添付してください。

法第53条の2第3項の規定が適用される建築物については、制限値未滿の敷地に係る報告書を添付してください。なお、様式については、次ページに参考様式を掲載していますので活用ください。

法第53条の2第3項の規定が適用される建築物の添付図書（参考）

制限値未満の敷地に係る報告書

年 月 日	
(あて先) 茅ヶ崎市建築主事  <div style="text-align: center; margin-left: auto; margin-right: auto;">                     建築主                      住所又は所在地                      氏名 <span style="float: right;">㊟</span>  <small>(法人にあつては、名称及び代表者氏名)</small> </div>	
次のとおり制限値未満の敷地について関係図書を添えて報告します。	
敷地の地名地番	茅ヶ崎市
敷地の面積	㎡
敷地面積の最低限度	<input type="checkbox"/> 125㎡ <input type="checkbox"/> 100㎡
報告内容	<input type="checkbox"/> 平成24年2月10日以前から建築物の敷地として使用されている土地で、建築物の敷地面積の最低限度未満のもの（建築基準法第53条の2第3項）  <input type="checkbox"/> 平成24年2月10日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敷地面積が建築物の敷地面積の最低限度未満のもの（建築基準法第53条の2第3項）  <input type="checkbox"/> 公共施設等の整備により建築物の敷地面積が最低限度未満となった土地（都市計画の適用除外1）

- 備考
- 1 本人が自筆で氏名を記入したときは、押印を省略することができます。
  - 2 のある欄では、該当する内にレ印を記入してください。
  - 3 この報告書は2通作成し、建築基準法第6条の規定に基づく確認申請書に添付してください。また、報告書には、報告内容を証する書面を添付してください。

## (1) 制限値未滿の敷地に係る報告書に添付する図書について

- ① 平成24年2月10日以前から建築物の敷地として使用されている土地で、建築物の敷地面積の最低限度未滿のもの（建築基準法第53条の2第3項）

確認済証又は建築計画概要書の写し	確認済証にあっては、確認申請書に添付されている配置図を添付してください。
公図の写し	建築物の敷地として使用されている部分に赤枠をしてください。3か月以内のものを添付してください。

## ※確認済証又は建築計画概要書がない場合

公図の写し	建築物の敷地として使用されている部分に赤枠をしてください。3か月以内のものを添付してください。
土地の登記事項証明書の写し	当該敷地の隣接地も添付してください。3か月以内のものを添付してください。
建物の登記事項証明書の写し	登記されている場合には添付してください。3か月以内のものを添付してください。
建物の図面の写し	登記されている場合には添付してください。3か月以内のものを添付してください。

- ② 平成24年2月10日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敷地面積が建築物の敷地面積の最低限度未滿のもの（建築基準法第53条の2第3項）

公図の写し	建築物の敷地として使用する部分に赤枠をしてください。3か月以内のものを添付してください。
土地の登記事項証明書の写し	当該敷地の隣接地も添付してください。3か月以内のものを添付してください。
その他の権利を確認する書面の写し	土地の所有権がない場合には、当該敷地を使用するために設定している権利がわかる書面を添付してください。

- ③ 公共施設等の整備により建築物の敷地面積が最低限度未滿となった土地（都市計画の適用除外1）

公図の写し	建築物の敷地として使用する部分に赤枠をしてください。また、買収された部分にも赤枠をしてください。3か月以内のものを添付してください。
土地の登記事項証明書の写し	当該敷地のものを添付してください。3か月以内のものを添付してください。
地積測量図の写し	

※ 添付された図書で状況が①から③について確認できない場合には、別途、必要となる図書を求める場合があります。

### Ⅲ 建築基準法第53条の2第1項第3号及び第4号の規定に基づく許可について

#### ⅰ 建築基準法第53条の2第1項第3号の規定に基づく許可について

三 その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地进行を有する建築物であって、特定行政庁が市街地の環境を害するおそれがないと認めて許可したもの

本号における許可基準は以下のとおりとなります。

#### 建築基準法第53条の2第1項第3号の規定に基づく許可基準

##### 1 趣旨

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の規定に基づく建築物の敷地面積の最低限度は、敷地内にまとまった空地进行を確保することにより建ぺい率制限、日影規制等と併せ、これら規制による日照、採光、通風等の市街地環境の確保の効果を十分なものとするとともに、敷地内の間口、奥行等の距離を確保することにより斜線制限等の適用と併せ整形な建築形態を誘導すること等を図ることを目的とする規制である。

しかしながら、建築物の敷地面積の最低限度未満であっても法第53条の2第1項第3号の規定により「その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地进行を有する建築物であって、市街地の環境を害するおそれがないと認められるもの」については、建築審査会の同意を得て許可することで建築が認められている。

よって、本基準は、法第53条の2第1項第3号の規定に基づく許可に際し必要な事項を定めたものである。

##### 2 適用範囲

- (1) 本基準の適用範囲は、建築物の敷地面積の最低限度が指定された区域とする。ただし、建築物の敷地面積の最低限度の指定がある都市計画法（昭和43年法律第100号。）第12条の5の規定による地区計画区域内又は法第73条の規定による建築協定区域内の敷地は対象としない。
- (2) 建築物の敷地が、建築物の敷地面積の最低限度が指定された区域の内外にわたる場合は、敷地の過半が属する区域の規定を適用する。

##### 3 許可基準

敷地の周囲に広い公園、広場、道路（法第42条第1項に規定する道路（自動車のみの交通の用に供するものを除く。）で、幅員が4.5メートル以上のものに限る。）その他の空地（以下「空地等」という。）があり、敷地の外周の長さの7分の1以上が空地等に接し、かつ、次の（1）から（5）のすべての基準に適合すること。

- (1) 敷地分割によって生じる不適合となる敷地（建築物の敷地面積の最低限度が指定された区域における制限値未満の敷地をいう。以下同じ。）は、次のア及びイの基準に適合すること。
  - ア 不適合となる敷地は1であること。
  - イ 不適合となる敷地の面積は、建築物の敷地面積の最低限度が指定された区域における制限値に10分の8を乗じた数値以上であること。

- (2) 建築物（地盤面下に設ける自動車車庫は除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が1.0メートル以上であること。なお、出窓（床面積に算入しない出窓に限る。以下同じ。）を設置する場合には、出窓の出幅（周囲の外壁面からの水平距離をいう。）が0.3メートル以下のものについては、この限りではない。
- (3) 建築物の高さが8メートル以下であること。
- (4) 法第56条第1項第3号の規定の適用については、「真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たもの」とあるのは、「真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たもの」と読み替えるものとし、建築物の各部分の高さが当該高さを超えないこと。
- (5) 敷地の形状が著しく不整形でないこと。

附 則

（施行期日）

この基準は、平成24年2月10日から施行する。

## 建築基準法第53条の2第1項第3号の規定に基づく許可基準の解説

### 1 趣旨

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の規定に基づく建築物の敷地面積の最低限度は、敷地内にまとまった空地を確保することにより建ぺい率制限、日影規制等と併せ、これら規制による日照、採光、通風等の市街地環境の確保の効果を十分なものとするとともに、敷地内の間口、奥行等の距離を確保することにより斜線制限等の適用と併せ整形な建築形態を誘導すること等を図ることを目的とする規制である。

しかしながら、建築物の敷地面積の最低限度未満であっても法第53条の2第1項第3号の規定により「その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物であって、市街地の環境を害するおそれがないと認められるもの」については、建築審査会の同意を得て許可することで建築が認められている。

よって、本基準は、法第53条の2第1項第3号の規定に基づく許可に際し必要な事項を定めたものである。

本項目は、基準の趣旨について規定したものです。

建築物の敷地面積の最低限度指定については、古くからの住宅地などを中心として敷地分割によるミニ開発が進行しつつある状況を踏まえ、必要に応じ建築物の敷地規模の最低限度指定を定められることとなっております。

本市においては、良好な市街地環境を確保することを目的に、平成24年2月10日に第1種及び第2種低層住居専用地域において、建築物の敷地面積の最低限度を指定したところです。

本基準は、法第53条の2第1項第3号の規定に基づく許可を運用するのにあたり、建築物の敷地面積の最低限度指定の目的から逸脱しないように、許可の取扱いを定めたものです。

### 2 適用範囲

(1) 本基準の適用範囲は、建築物の敷地面積の最低限度が指定された区域とする。ただし、建築物の敷地面積の最低限度の指定がある都市計画法（昭和43年法律第100号。）第12条の5の規定による地区計画区域内又は法第73条の規定による建築協定区域内の敷地は対象としない。

(2) 建築物の敷地が、建築物の敷地面積の最低限度が指定された区域の内外にわたる場合は、敷地の過半が属する区域の規定を適用する。

本項目は、基準の適用範囲を規定したものです。

本基準の適用範囲は、建築物の敷地面積の最低限度が指定された第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域内に限り適用されます。

なお、建築物の敷地が建築物の敷地面積の最低限度が指定された区域の内外にわたる場合には、法第91条の規定によりその敷地の過半が属する区域の規定が適用されることとなります。

したがって、敷地の過半が属する区域が建築物の敷地面積の最低限度が指定されていない区域の場合には、そもそも法第53条の2第1項が適用されず、本基準も適用されないこととなります。

### 3 許可基準

敷地の周囲に広い公園、広場、道路（法第42条第1項に規定する道路（自動車のみの交通の用に供するものを除く。）で、幅員が4.5メートル以上のものに限る。）その他の空地（以下「空地等」という。）があり、敷地の外周の長さの7分の1以上が空地等に接し、かつ、次の（1）から（5）のすべての基準に適合すること。

本項目は、防災上及び避難上の配慮について規定したものです。

敷地は、広い公園、広場又は幅員4.5メートル以上の道路に外周の7分の1以上接することを前提条件としています。これは敷地が空地等に外周の7分の1以上接することで、その敷地から空地等への避難を容易とする幅を確保するため、規定しています。

公園及び広場については、都市計画法第11条第1項第2号に規定する都市施設で、都市計画で定められているものに限りです。なお、公園については規模から街区公園は除くものとします。

道路の幅員については、災害時及び緊急時において、人がより安全に避難できるように必要とされる

幅員として、仮に前面道路に一般車が停車し、その横を消防車が通行できる幅員及び速やかに消火活動ができる幅員として、幅員4.5メートル以上の道路に接していることを規定しています。

- (1) 敷地分割によって生じる不適合となる敷地（建築物の敷地面積の最低限度が指定された区域における制限値未満の敷地をいう。以下同じ。）は、次のア及びイの基準に適合すること。  
 ア 不適合となる敷地は1であること。  
 イ 不適合となる敷地の面積は、建築物の敷地面積の最低限度が指定された区域における制限値の10分の8を乗じた数値以上であること。

本項目は、建て詰まり（建築物の密集の度合いをいう。以下同じ。）の防止について規定したものです。

敷地分割を目的とした宅地分譲する際に、建築物の敷地面積の最低限度の制限値未満の敷地は、1までとし、当該敷地の面積は、建築物の敷地面積の最低限度の制限値の10分の8を乗じた面積以上とすることで、狭小敷地を防ぎ良好な市街地環境を図ることを目的に規定しています。

なお、敷地面積の最低限度の制限値が125平方メートルの場合には、100平方メートル以上、100平方メートルの場合には80平方メートル以上の敷地の面積が必要となります。

- (2) 建築物（地盤面下に設ける自動車車庫は除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が1.0メートル以上であること。なお、出窓（床面積に算入しない出窓に限る。以下同じ。）を設置する場合には、出窓の出幅（周囲の外壁面からの水平距離をいう。）が0.3メートル以下のものについては、この限りではない。

本項目は、建て詰まり防止、日照・通風の確保及び防災・避難性の向上について規定したものです。

建築物の周囲に一定の空間を確保することにより、建築物の敷地面積の最低限度が指定した効果を期待するところの、建て詰まり防止、日照・通風の確保及び防災・避難性の向上に寄与しているものと判断できることから規定しています。

外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの有効離れ寸法は、隣地との境界に設けるブロック塀、エアコン室外機等又は出幅0.3メートル以下の出窓を差し引いても、一般的には人が一人余裕をもって通行できる最小幅員である0.6メートルを確保できることから、1.0メートル以上確保することを規定しています。

- (3) 建築物の高さが8メートル以下であること。  
 (4) 法第56条第1項第3号の規定の適用については、「真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たもの」とあるのは、「真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たもの」と読み替えるものとし、建築物の各部分の高さが当該高さを超えないこと。

本項目は、日照確保・圧迫感の低減について規定したものです。

建築物の高さの最高限度を設けることにより、日照確保・圧迫感の低減を図ることができます。平均的な2階建て住宅の高さである8メートルを最高限度とすることにより周囲への圧迫を軽減し、かつ、北側斜線勾配を通常の勾配1.25より付加することにより日照の確保ができることから規定しています。

なお、勾配0.6については、冬至の南中高度が約31.3度であり、勾配0.6とすることで太陽光の進入が可能となり、制限値未満の敷地であっても、良好な住環境が確保できるため、規定しています。

- (5) 敷地の形状が著しく不整形でないこと。

本項目は、整形な敷地形態への誘導について規定したものです。



制限値未満の敷地において、不整形な形状となることが周囲の市街地環境に影響を及ぼすことから規定しています。

**附 則**

(施行期日)

この基準は、平成24年2月10日から施行する。

本項目は基準の施行日を規定したもので、平成24年2月10日から施行されます。

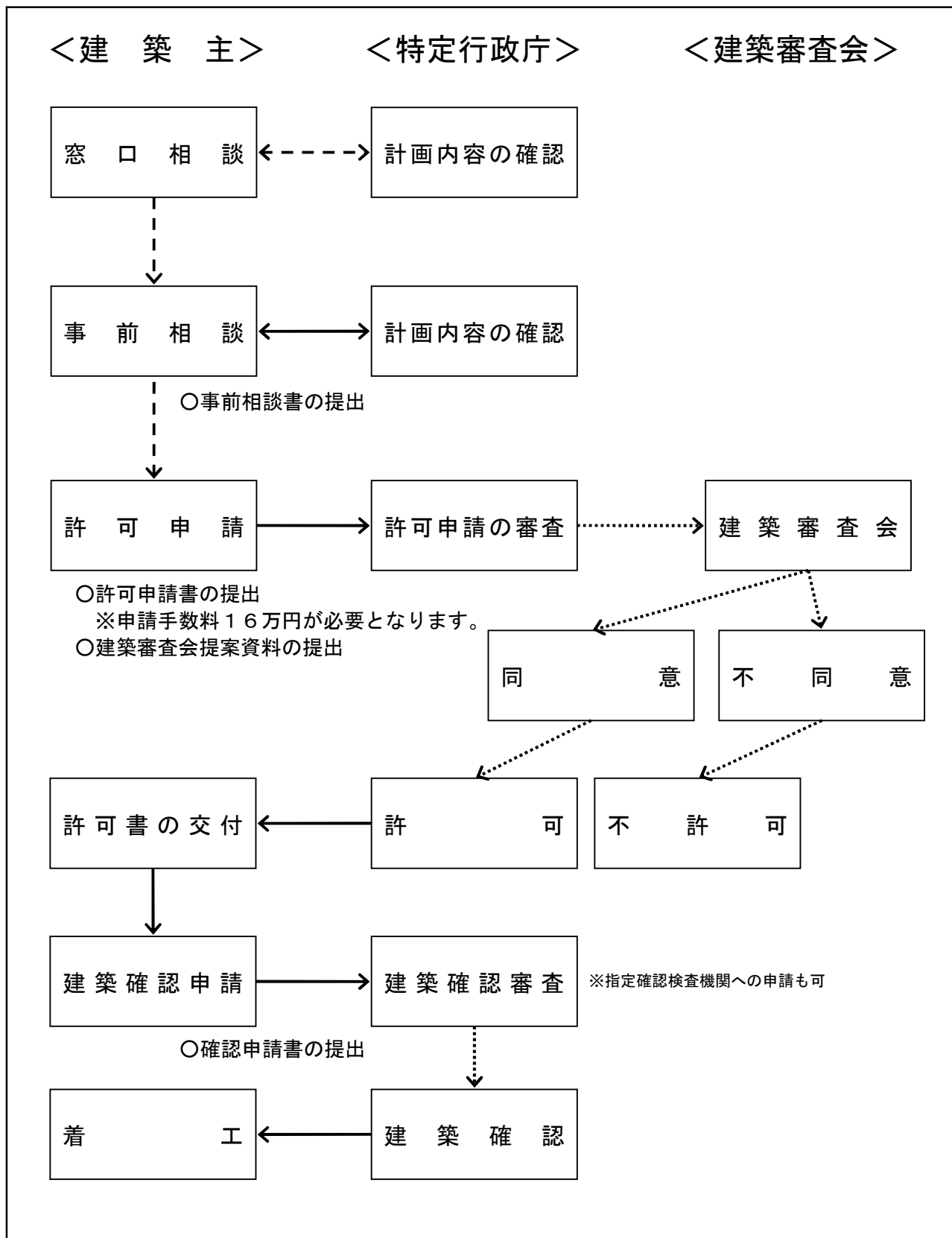
ii 建築基準法第53条の2第1項第4号の規定に基づく許可について

四 特定行政庁が用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの

自動車車庫、小売店舗、物置等、公益上必要とは言えない用途に供する小規模な建築物であって、その用途上又は構造上、敷地面積を小規模とすることがやむを得ないと認められるものに適用できます。

なお、本市における建築物の敷地面積の最低限度指定は、第1種及び第2種低層住居専用地域のみであるため、上記に掲げる用途は、原則として法第48条（用途地域による建築物の用途規制）の規定により単独で立地することができません。

iii 許可申請手続きについて



iv 許可申請に必要な図書について

(1) 許可申請に必要な図書

	図書	備考・明示すべき事項
①	許可申請書	<input type="checkbox"/> 建築基準法施行規則別記第43号様式
②	委任状	<input type="checkbox"/> 建築主から委任されたことがわかる書面
③	経過書	<input type="checkbox"/> 制限値未満の敷地に至った経緯を記載してください。
④	付近見取図	<input type="checkbox"/> 方位、縮尺、道路及び目標となる地物 <input type="checkbox"/> 近傍の消火栓及び消火器の位置 <input type="checkbox"/> 敷地及び従前の土地を赤枠してください。(以下すべての図面を同様に記載してください。)
⑤	従前の土地の状況が確認できる現況図	<input type="checkbox"/> 縮尺、方位 <input type="checkbox"/> 敷地境界線並びに隣接敷地の形状及び敷地面積 <input type="checkbox"/> 敷地内及び隣接地の工作物等の状況
⑥	敷地面積求積図	<input type="checkbox"/> 敷地面積の求積に必要な敷地の各部分の寸法及び算式
⑦	配置図	<input type="checkbox"/> 縮尺、方位、敷地境界線 <input type="checkbox"/> 敷地及び隣接地の工作物等の状況 <input type="checkbox"/> 敷地内における建築物の位置及び申請に係る建築物と他の建築物との別 <input type="checkbox"/> 擁壁の位置、土地の高低 <input type="checkbox"/> 敷地と敷地の接する道路の境界部分との高低差 <input type="checkbox"/> 申請に係る建築物の各部分の高さ <input type="checkbox"/> 敷地の接する道路の位置、幅員及び種類 <input type="checkbox"/> 下水管並びに下水溝又はためますその他これらに類する施設の位置及び排出経路又は処理経路 <input type="checkbox"/> 敷地の道路に接する部分及びその長さ <input type="checkbox"/> 用途地域の境界線 <input type="checkbox"/> 地盤面の異なる区域の境界線 <input type="checkbox"/> 令第130条の12に掲げる建築物の部分の用途、位置、高さ、構造及び床面積 <input type="checkbox"/> 法第56条第2項に規定する後退距離 <input type="checkbox"/> 令第132条第1項若しくは第2項又は令第134条第2項に規定する区域の境界線 <input type="checkbox"/> 建築物の各部分からの真北方向の敷地境界線までの水平距離 <input type="checkbox"/> 法第53条の2第1項第3号の規定に基づく許可基準3(2)の規定による外壁の後退距離の限度の線

		<input type="checkbox"/> 法第53条の2第1項第3号の規定に基づく許可基準3 (4)の規定による建築物の各部分の高さの限度 <input type="checkbox"/> 申請に係る建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置
⑧	建築面積求積図	<input type="checkbox"/> 建築面積の求積に必要な建築物の各部分の寸法及び算式
⑨	床面積求積図	<input type="checkbox"/> 床面積に必要な建築物の各部分の寸法及び算式
⑩	各階平面図	<input type="checkbox"/> 縮尺、方位 <input type="checkbox"/> 間取、各室の用途及び床面積
⑪	4面以上の立面図	<input type="checkbox"/> 縮尺、開口部の位置 <input type="checkbox"/> 地盤面及び前面道路の路面の中心からの建築物の各部分の高さ <input type="checkbox"/> 前面道路の路面の中心の高さ <input type="checkbox"/> 法第56条第1項から第6項までの規定による建築物の各部分の高さの限度 <input type="checkbox"/> 法第53条の2第1項第3号の規定に基づく許可基準3 (2)の規定による外壁の後退距離の限度の線 <input type="checkbox"/> 申請に係る建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置 <input type="checkbox"/> 法第53条の2第1項第3号の規定に基づく許可基準3 (4)の規定による建築物の各部分の高さの限度
⑫	2面以上の断面図	<input type="checkbox"/> 縮尺、地盤面 <input type="checkbox"/> 軒及びひさしの出並びに建築物の各部分の高さ <input type="checkbox"/> 敷地の接する道路の位置、幅員及び種類 <input type="checkbox"/> 土地の高低 <input type="checkbox"/> 法第56条第1項から第6項までの規定による建築物の各部分の高さの限度 <input type="checkbox"/> 前面道路の中心線 <input type="checkbox"/> 前面道路の路面の中心の高さ <input type="checkbox"/> 地盤面の異なる区域の境界線 <input type="checkbox"/> 令第130条の12に掲げる建築物の部分の用途、位置、高さ、構造及び床面積 <input type="checkbox"/> 法第56条第2項に規定する後退距離 <input type="checkbox"/> 用途地域の境界線 <input type="checkbox"/> 法第53条の2第1項第3号の規定に基づく許可基準3 (2)の規定による外壁の後退距離の限度の線 <input type="checkbox"/> 申請に係る建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置 <input type="checkbox"/> 法第53条の2第1項第3号の規定に基づく許可基準3 (4)の規定による建築物の各部分の高さの限度

⑬	道路境界確定図等	<input type="checkbox"/> 前面道路の幅員がわかる図書（道路境界確定図、開発登録簿、位置指定道路図等）
⑭	公図の写し	<input type="checkbox"/> 申請にあたっては、申請日の3か月以内に取得したものを添付してください。
⑮	土地の登記事項証明書	<input type="checkbox"/> 申請にあたっては、申請日の3か月以内に取得したものを添付してください。 <input type="checkbox"/> 従前の土地が確認できる土地の登記事項証明書（計画敷地のみ原本でその他については土地の登記事項証明の写し）を添付してください。ただし、開発道路登録簿又は位置指定道路図を添付することによって、従前の土地の状況が確認できる場合には計画敷地のみ添付してください。
⑯	日影図（等時間及び時刻）	<input type="checkbox"/> 軒高7メートルを超える場合に添付してください。
⑰	その他市長が必要と認める図書	<input type="checkbox"/> 必要な場合には事前相談時に指示します。

※ 事前相談書の提出にあたっては、上記⑬～⑰を添付して提出してください。

## （２） 提出部数

許可申請書は、**正本 1 部、副本 1 部**の提出が必要となります。なお、許可申請時の消防本部の経由において防火対象物設置届が別途必要となる場合がありますので、事前に消防本部予防課に確認してください。

## （３） 茅ヶ崎市建築審査会への提案資料

### ア 提出時期

- ・茅ヶ崎市建築審査会の開催2週間前まで

### イ 提出資料

- ・案内図 1部
- ・配置図 15部
- ・各階平面図 1部
- ・立面図 15部
- ・公図 1部

※ 図面はA3サイズで折らずに提出してください。

## （４） 参考

許可申請の手続きについては、P.16 iiiのフローのとおり事前相談書の提出が必要となります。事前相談書に添付する図書については、P.17 iv（1）に掲げる図書（③から⑰）を添付してください。

なお、事前相談書の様式については、次ページの参考様式をご活用ください。

(参考様式)

## 建築許可事前相談書

茅ヶ崎市都市部建築指導課

建 築 主	住 所						
	氏 名						
	連絡先 ( )						
代 理 者 (相談者)	住 所						
	氏 名						
	連絡先 ( )						
敷 地 の 位 置	地名地番	茅ヶ崎市 (明細地図 P. — — )					
	用途地域	その他					
	防火地域	※ 防火・準防火・指定なし の地域・地区					
主要用途			工 事 種 別	※ 新築・増築・ 改築・用途変更	構 造	造	
					階数	地上 / 地下	
敷地面積	計画部分	既存部分	合 計			敷地面積との比	
						計 画	法規制
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>			%	%
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>			%	%
抵触条項		建築基準法第53条の2第1項第3号の規定による許可					
1 次 決 裁	課長	課長補佐	審査担当	指導担当	担当	1次審査 收受 起案 決裁	
	<input type="checkbox"/> 本件別添のとおり事前相談がありましたので、あらかじめ供覧します。 (方針) 別紙による <input type="checkbox"/> 本件事前相談の結果支障ないので、許可相当とし、本申請へ移行します。(2次不要)						
2 次 決 裁	課長	課長補佐	審査担当	指導担当	担当	2次審査 起案 決裁 連絡	
	<input type="checkbox"/> 本件事前相談の結果、許可相当とし、本申請へ移行します。 <input type="checkbox"/> 本件事前相談の結果、許可不相当とします。 (理由) 別紙による						

- 1 太枠の中のみ申請者が記入してください。
- 2 ※は該当するものに○をつけてください

## IV 適用除外の想定事例について

凡例		既存建築物		建替え建築物
※ 適用除外の想定事例は制限値 100㎡の場合を想定しています。				

### i 制度について

#### 用語

Q1 基準日とは、どのようなことですか？

A1 都市計画で用途地域による建築物の敷地面積の最低限度の指定がなされた日（告示の日）をいいます。

平成24年2月10日 神奈川県告示第65号

#### 運用・手続き

Q2 どうやって制度は運用されるのですか？建築物を建築する場合に、何か必要になるものはありますか？

A2 建築確認申請時に敷地面積の最低限度の制限値を満たしているかどうかを確認します。制限値を満たしている敷地での建築については、必要書類が増えるものではありません。

制限値に満たない敷地において建築をする場合には、建築可能な敷地であるか否かの確認を行います。市建築指導課又は指定確認検査機関が建築可能か否かの判断ができるよう「制限値未達の敷地に係る報告書」と併せて、書類等の添付が必要です。例えば、Q9のようなケースでは、基準日時点で建築物が建っていたということの確認のため、「建築確認済証の写し」等を添付していただくことになります。

また、Q20のようなケースでは、制限値に満たない敷地に分筆され、隣接する筆と所有権を別にした日付が、登記事項証明書の所有者移転の日付（甲区受付年月日）により基準日前であることの確認のため、「土地の登記事項証明書の写し」、「公図の写し」等を添付していただくことになります。



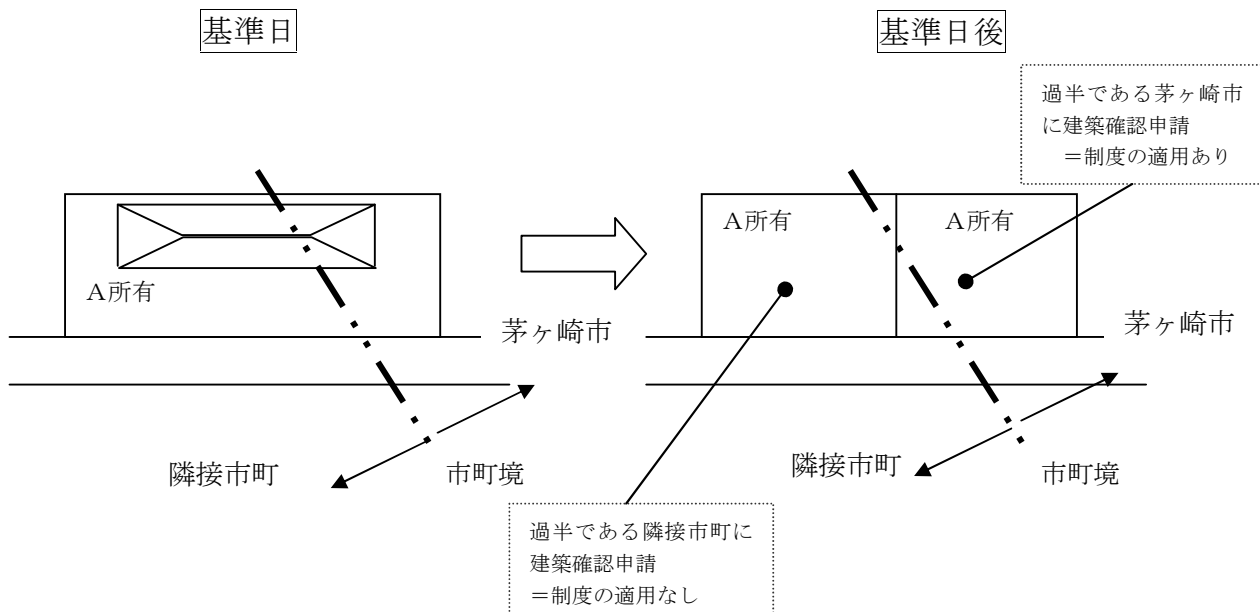
**適用区域**

Q3 適用されるのは茅ヶ崎市内だけですか？もし、他の市町とまたがっている敷地の場合はどう扱いますか？

A3 今回の制度導入は、茅ヶ崎市内の第1種及び第2種低層住居専用地域になります。

茅ヶ崎市に建築確認申請を行う土地について適用になります。もし、現在の敷地が茅ヶ崎市と隣接する市町にまたがっている場合には、敷地の面積の過半が該当する市町に建築確認申請を行いますので、過半が茅ヶ崎市となっている敷地の場合には、今回の制度が適用となります。

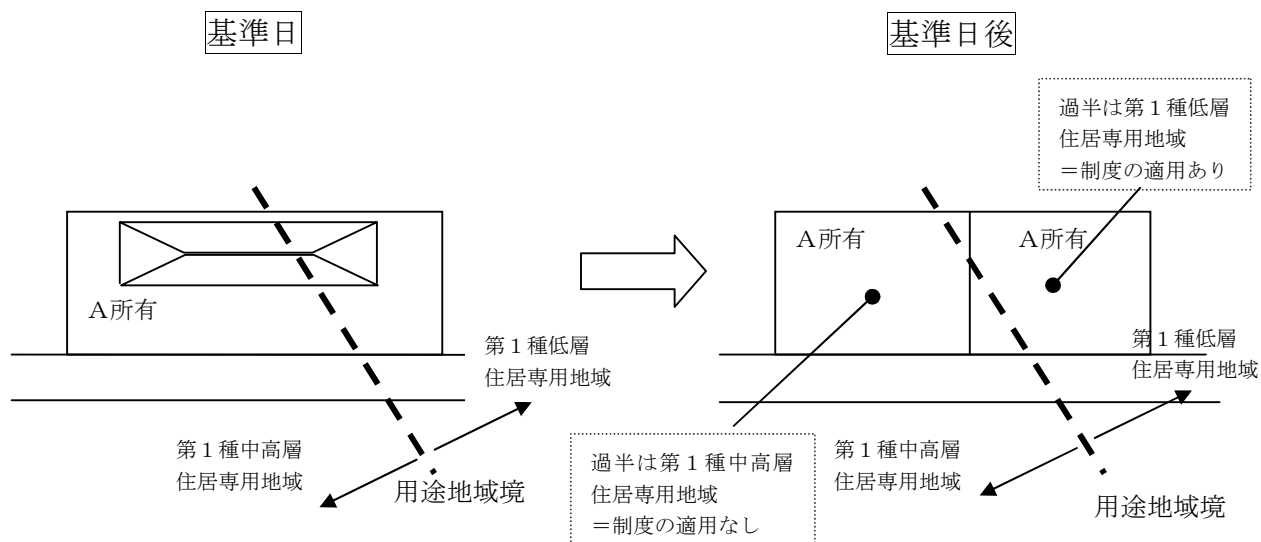
市町境にまたがっている土地を分筆し、その土地に建築しようとする場合などは、敷地の過半が属する市町が変わり茅ヶ崎市に申請する場合があります、その場合にはこの制度が適用となります。



Q 4 適用されるのは、第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域だけですか？もし、他の用途地域とまたがっている敷地の場合はどう扱いますか？

A 4 今回の制度導入は、茅ヶ崎市内の第1種及び第2種低層住居専用地域になります。

もし、現在の敷地が他の用途地域と今回の制度の適用となる用途地域とにまたがっている場合には、敷地の面積の過半が該当する用途地域の制限が適用となりますので、第1種及び第2種低層住居専用地域が過半の場合に、今回の制度が適用となります。用途地域境にまたがっている土地を分筆し、その土地に建築しようとする場合などは、第1種及び第2種低層住居専用地域が過半となる場合もありますので、その場合には、この制度が適用となります。



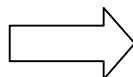
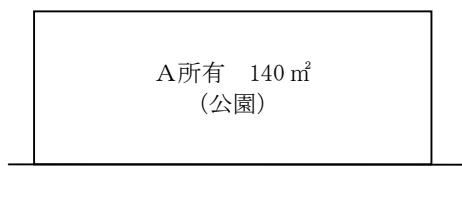
ii 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの

公益上必要な建物

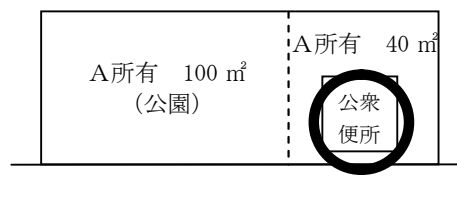
Q 5 基準日後に公衆便所を建築するのにあたり、敷地が制限値に満たない場合に建築することができますか？

A 5 公益上必要な建物として判断されるため、法第53条の2第1項第2号の規定により建築することができます。

基準日



基準日後



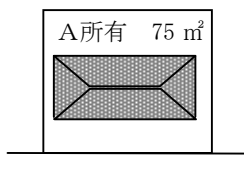
iii 現に建築物の敷地として使用されている土地で、制限値に適合しないものについて、その全部を一の敷地として使用する場合

用語

Q 6 「現に建築物の敷地として使用されている土地」とは、どのようなことですか？

A 6 基準日に建築物が建っていて、建築物の敷地として使用されている土地をいいます。

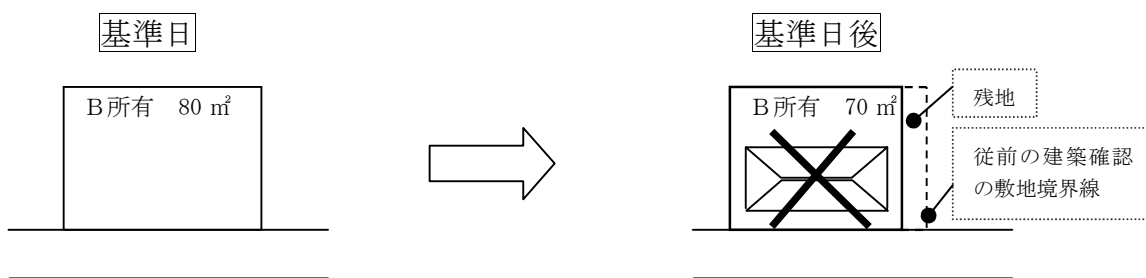
基準日



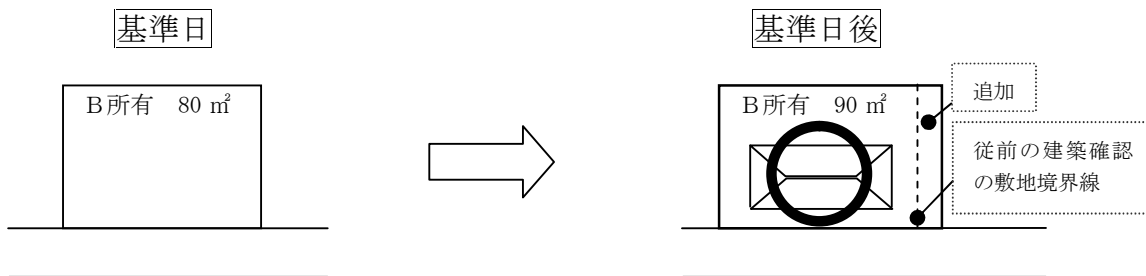
Q7 「その全部を一の敷地として使用する場合」とは、どのようなことですか？

A7 その全部を一の敷地として使用する場合であり、それも含めて敷地を追加する場合も該当します。なお、この場合、建築物の有無は問いません。

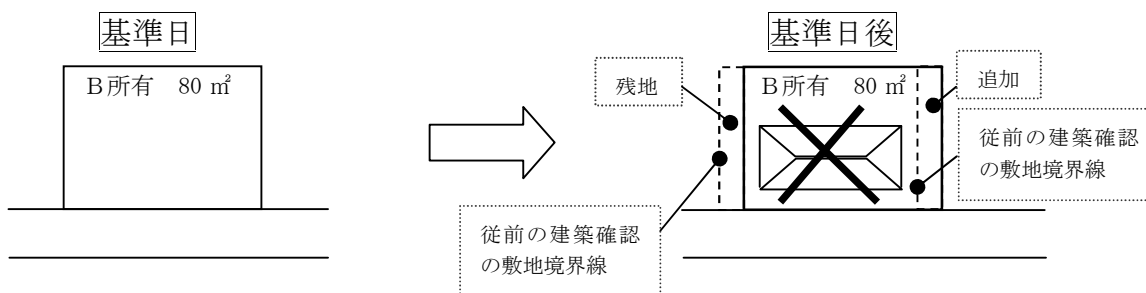
① 下の図の場合、従前の建築確認申請の敷地から減となっているため、「その全部を一の敷地として使用する場合」とはみなされません。



② 下の図の場合、従前の建築確認申請の敷地から増となっているため、「その全部を一の敷地として使用する場合」とみなされます。(建築確認申請時に「制限値未満の敷地に係る報告書」と併せて書類等の添付が必要です。)



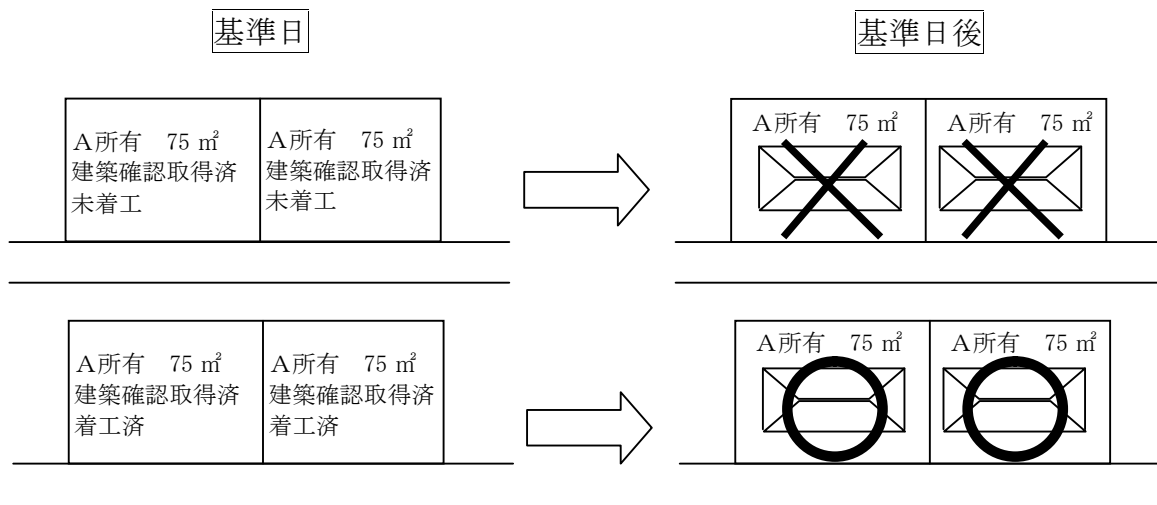
③ 下の図の場合、従前の建築確認申請の敷地から減となっているため、敷地を追加していても、「その全部を一の敷地として使用する場合」とはみなされません。



適用時期

Q 8 制限値に満たない敷地で、基準日前に建築確認申請がおりていた場合にどのような状況であれば建築することができますか？

A 8 建築確認申請がおりているだけでは、Q 6の「建築物が建っている」状態とは判断しません。建築確認を取得した上で、基準日前に「着工」していれば建築可能です。不動産会社等の同一所有者のままで、分筆して建売りを検討している場合、建築確認申請がおりていても着工していなければ、そのままでは法令に適合しない物件となります。

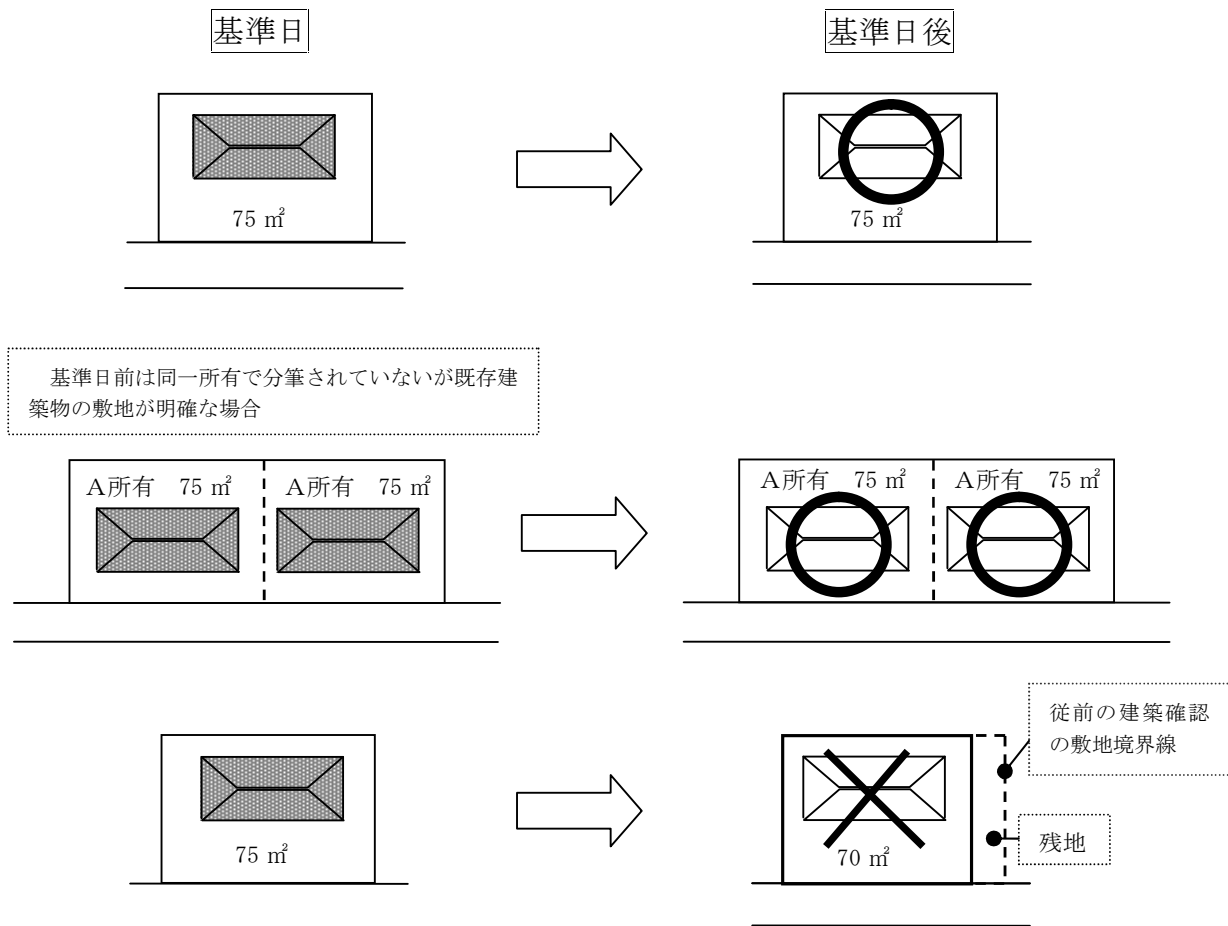


※工事中と見なされる「工事の着手」とは、杭打ち工事、地盤改良工事、山留め工事、根切り工事のいずれかの工事が開始され、その後も継続的に行われていることをいいます。

建て替え

Q 9 基準日前から制限値に満たない敷地に建築物が建っている場合は建て替えすることができますか？

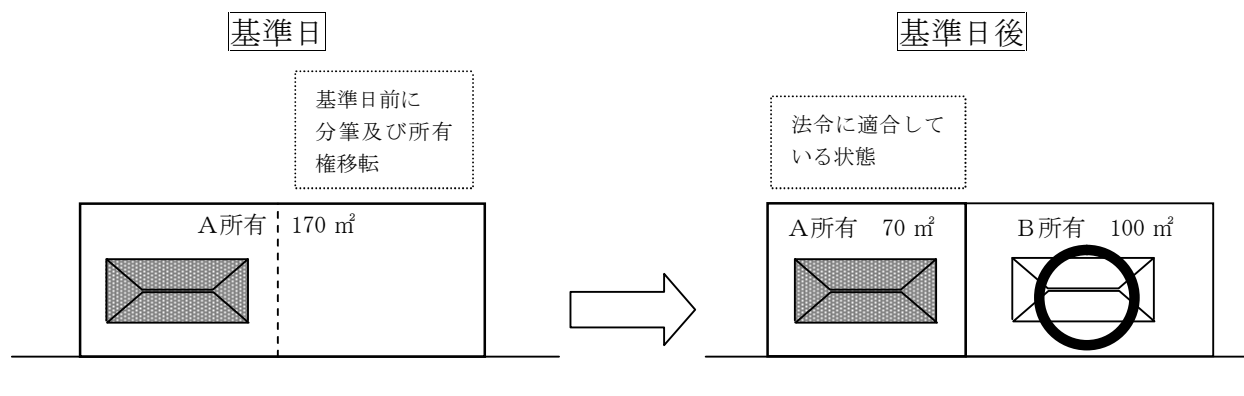
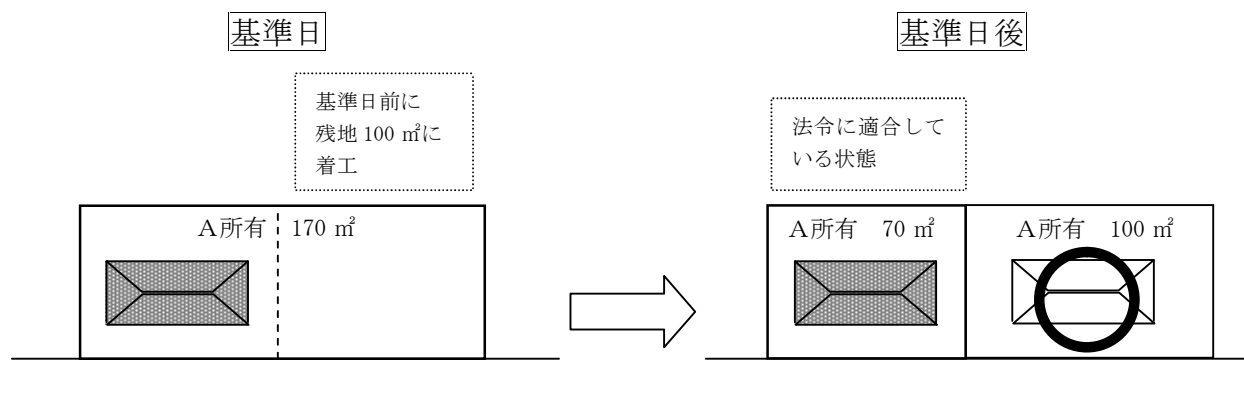
A 9 基準日より前に建築物の敷地として利用している場合、同一敷地での建て替えは可能です。



敷地の分割

Q10 建築物の建っている敷地を2分割する場合、残地に建築することができますか？

A10 下の図の場合、基準日前に着工または分筆及び所有権移転登記をした場合、建築可能です。  
 なお、既存の建築物については法令に適合する状態とする必要があります。

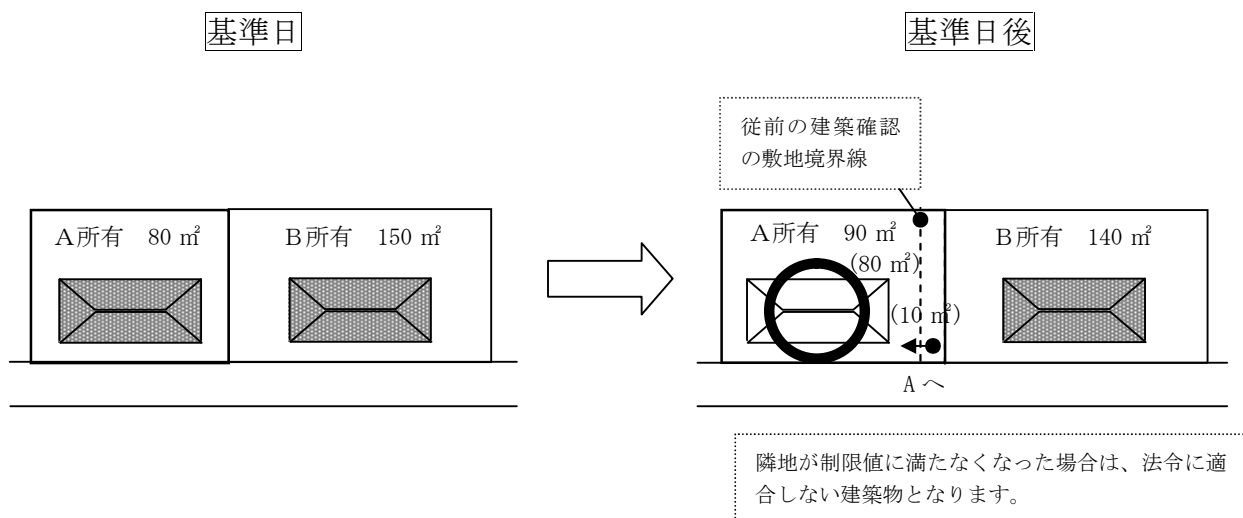




敷地面積の増加

Q 1 1 基準日前に制限値に満たない敷地で、基準日後に隣地から一部土地を取得して、従前の建築確認の敷地面積から増加した場合は、建て替えることができますか？

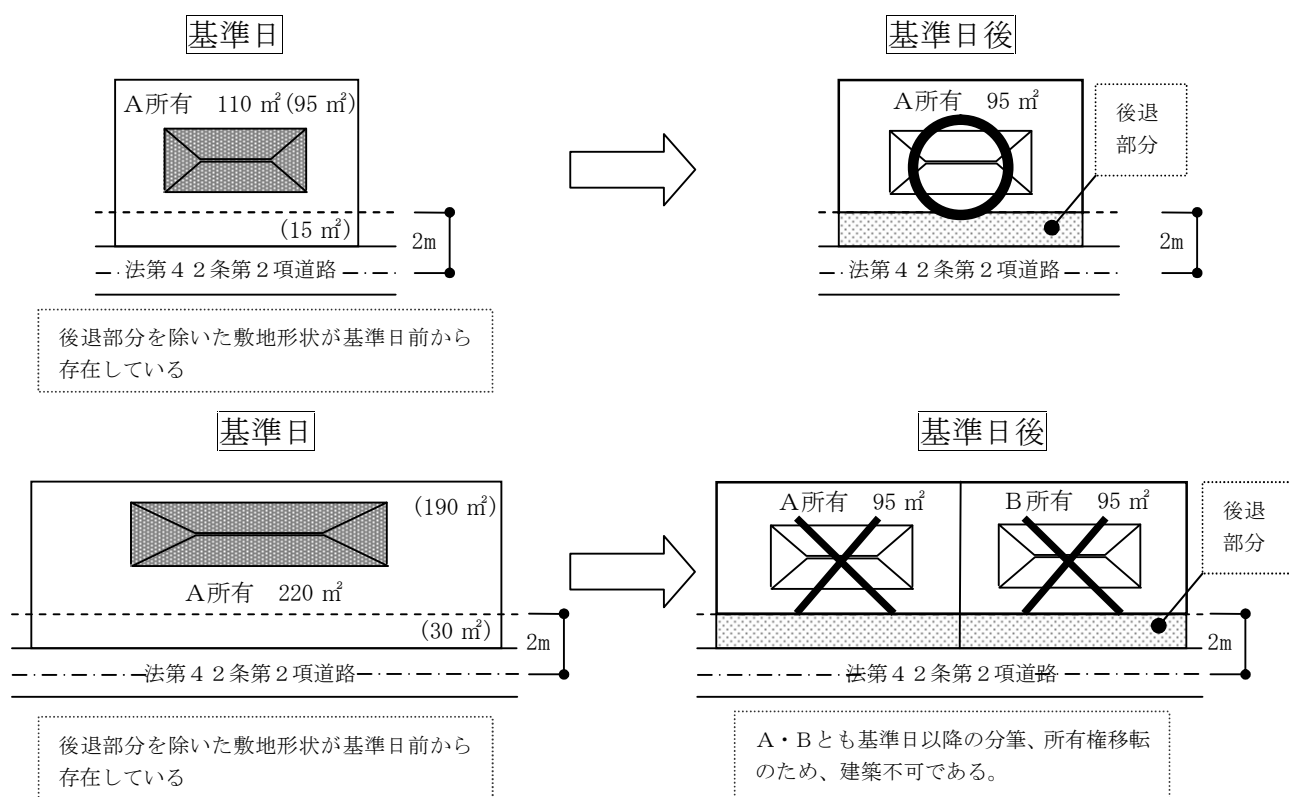
A 1 1 Q 7にあるとおり、その全部を一の敷地として使用する場合であり、それも含めて敷地を追加する場合も建て替えることができます。なお、敷地を追加する場合でも、従前の敷地は全部を一の敷地として使用する場合でなければ、建て替えることができません。



道路のセットバック

Q 1 2 法第42条第2項道路のセットバックにより、敷地が制限値に満たない場合に、建築することができますか？

A 1 2 法第42条第2項道路のセットバック部分は、そもそも道路としての空間を確保する義務のある部分であるため、基準日前において、後退部分も含めて一筆となっている場合においても、後退部分を除いた敷地形状が基準日前から存在しているものとして判断します。なお、この場合、建築物の有無は問いません。



面積誤差

Q 1 3 基準日前に制限値に満たない敷地の実測を行ったところ、従前の建築確認時の敷地面積から増減が生じた場合は建て替えることができますか？

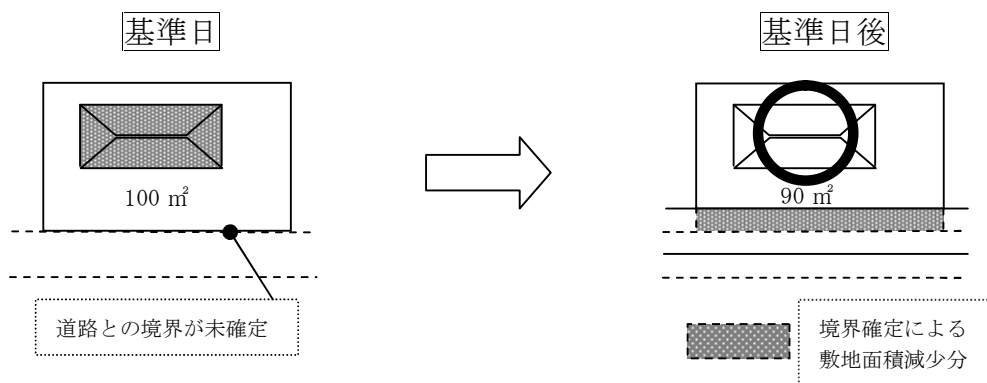
A 1 3 公図、建築確認済証の写しその他既存建築物の敷地形状を証明する資料等により、敷地面積の増減の要因が、測量誤差のみであると判断できる場合には、建て替えることができます。(なお、基準日時点で制限値以上あった敷地が、その後面積誤差により制限値に満たなくなった場合も含まれます。)

境界確定

Q 1 4 基準日前は前面道路との境界が未確定であり暫定的な境界設定をしていた既存敷地が、基準日以降に境界確定をしたところ、制限値に満たない敷地となった場合は、建て替えることができますか？

A 1 4 従前の筆境が境界であることには変わりはないことから、明確になった道路との境界線による敷地設定については、建て替えることができます。

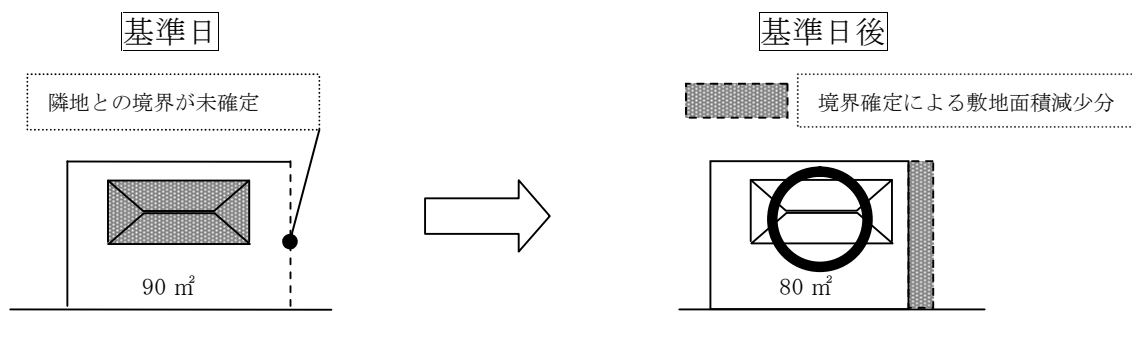
下図の例では、従前の建築確認時の敷地より敷地面積が減となる場合でも、建て替えることができます。



Q 1 5 基準日前は隣地との境界が不明確であり、暫定的な境界設定をしていた既存敷地が、基準日後に境界が明確となったことにより、敷地面積の増減が生じた場合、建て替えることができますか？

A 1 5 従前の筆境が境界であることには変わりはないことから、明確になった隣地との境界線による敷地設定については、建て替えることができます。

下図の例では、従前の建築確認時の敷地より敷地面積が減となる場合でも、建て替えることができます。



付け替え・払下げ

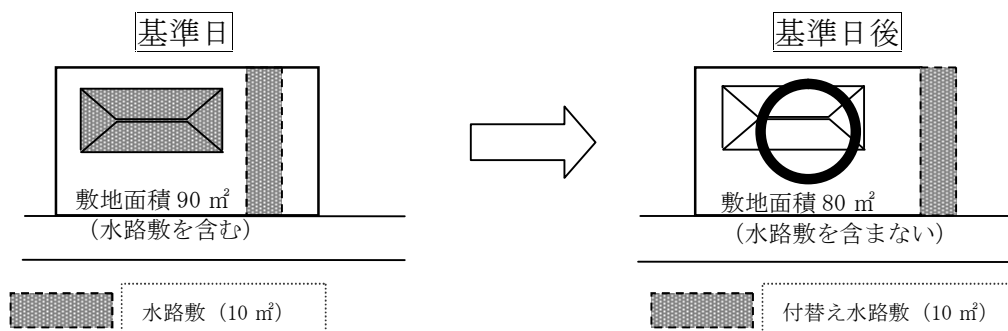
Q 1 6 基準日前に、建築物が建っている敷地の中に道路敷・水路敷等が入っている場合で、基準日後に一体の土地利用の目的で当該道路敷、水路敷等の付け替え又は払下げを行う場合は、建て替えすることができますか？

A 1 6

付け替えの場合

付け替え後の敷地が、従前の建築確認時の敷地から付け替えられた当該道路敷、水路敷等の部分のみの減少であれば、都市計画の適用除外1（2）河川、水路、その他これらに類する公共施設の設置による敷地面積の減少に該当し、建て替えすることができます。

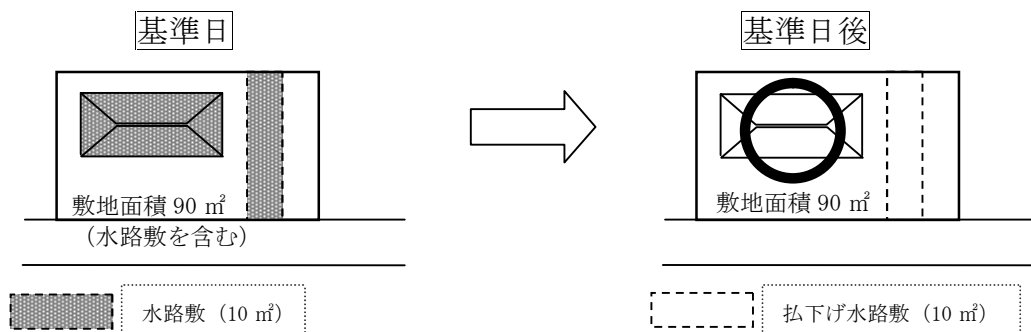
下図の例では敷地面積80㎡の敷地設定の場合に限り、建て替えすることができます。



払下げの場合

払下げの場合は、払い下げ後の敷地が、従前の建築確認時の敷地であれば、建て替えすることができます。

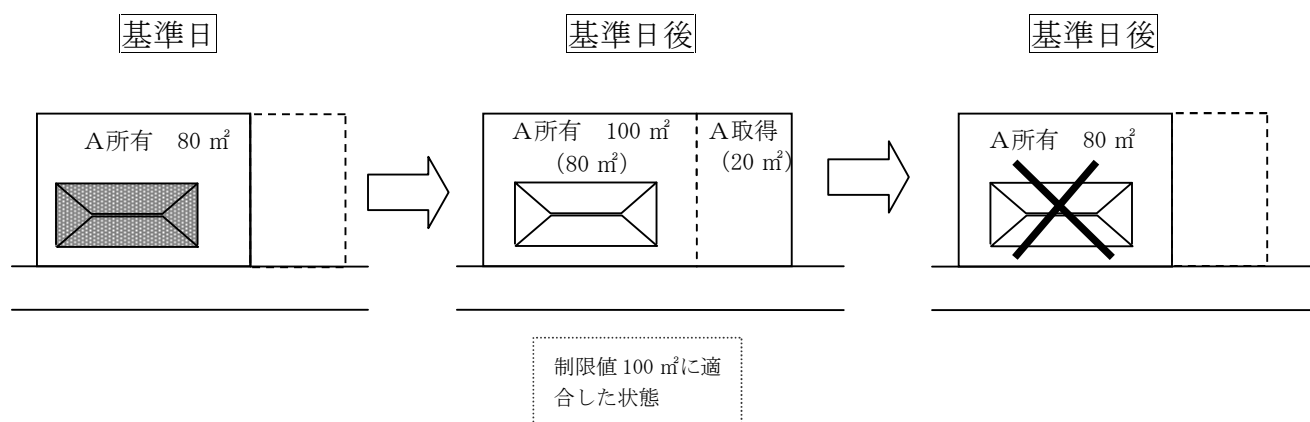
下図の例では敷地面積90㎡の敷地設定の場合に限り、建て替えすることができます。



適合するに至った土地

Q 1 7 基準日前に制限値に満たない敷地で、基準日後に制限値以上の敷地で建築物を建築しましたが、その後、基準日前の敷地で建て替えることができますか？

A 1 7 基準日時点において制限値に満たない建築することができる敷地であっても、基準日後にその土地と他の土地を含め1つの敷地として制限値以上となった場合は、法第53条の2第3項第2号の規定により、今後、制限値に満たない敷地設定で建築物を建築することができません。



iv 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土地で制限値に適合しないものについて、その全部を一の敷地として使用する場合

用語

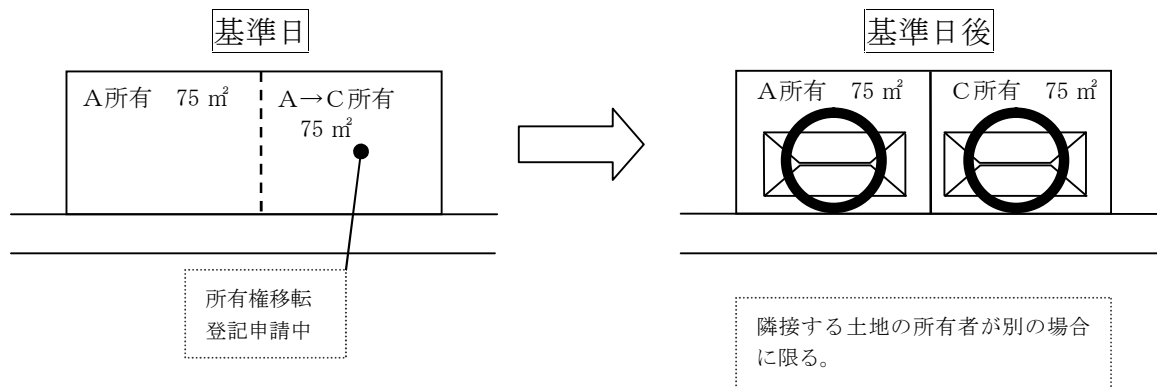
Q 1 8 「所有権その他の権利」とは、どのようなことですか？

A 1 8 所有権その他の権利とは、所有権、地上権、賃借権等建築物の建築について権原となり得る土地に関する権利をいいます。

適用の時期

Q 1 9 基準日前に所有権移転の登記申請を提出したが、登記完了が基準日後となった場合、建築することができますか？

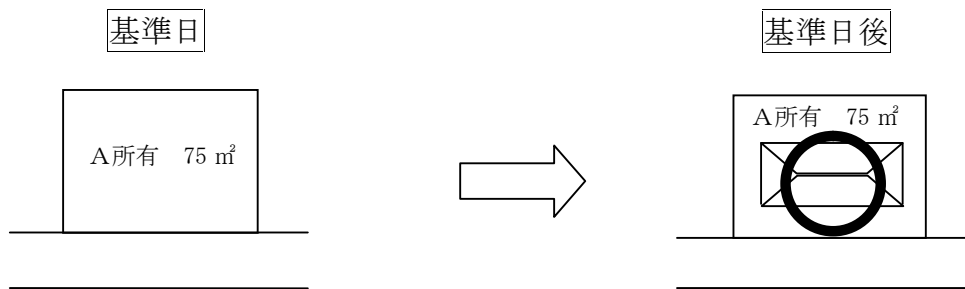
A 1 9 土地を分筆し、登記申請を提出する場合、登記申請を提出した日付（受付日）が基準日前であれば建築物を建築することができます。建築確認申請時に「制限値未満の敷地に係る報告書」と併せて、土地の登記事項証明書を添付して下さい。



**新築**

Q 2 0 基準日前から制限値に満たない敷地で、建築物が建っていない場合に建築することができますか？

A 2 0 基準日より前に分筆されていて、隣接する土地と所有者が別になっており、かつ、当該敷地の全部を一の敷地として使用する場合は、建築することができます。

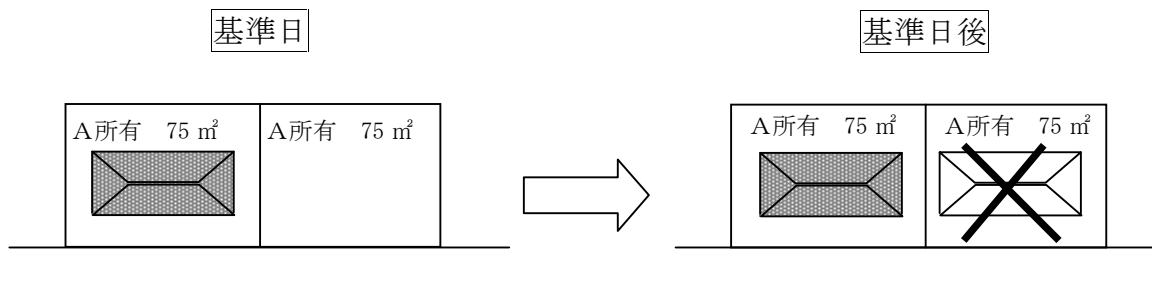


**敷地の分割**

Q 2 1 隣接地が同一の所有者で制限値に満たない土地において、基準日前に建築物を1棟建てたが、もう1つの土地には、建築物を建てていない場合に、その土地に建築することができますか？

A 2 1 基準日前から建築物が建っている制限値に満たない敷地については、Q 9のとおり、建て替えることができます。

しかし、もう1つの土地については、建築物が建っておらず、Q 2 0の条件（「分筆」「所有者が違う」「全てを一の敷地として利用する」）のうち、「所有者が違う」を満たしておりませんので、その土地だけを使ってもう一棟の建築物を建築することができません。



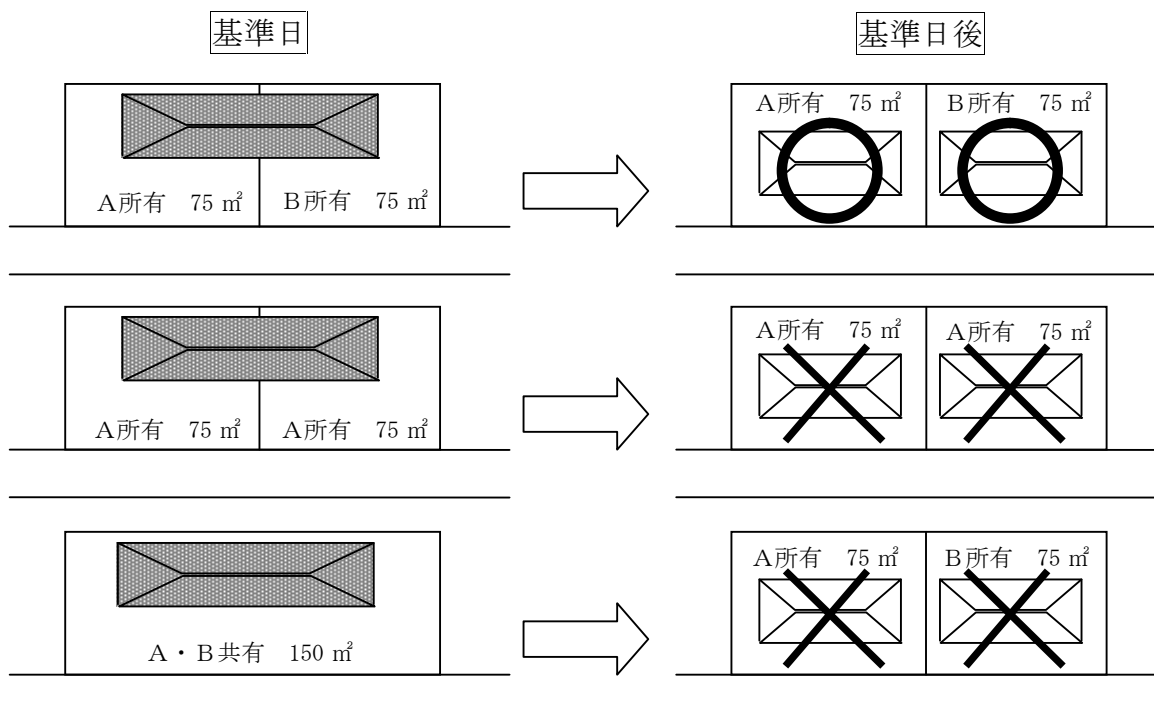


隣接地の土地の所有者

Q 2 2 基準日前に制限値に満たない2筆の土地を一体で利用していたものを、基準日後にそれぞれの土地に建築することができますか？また、基準日前に共有していた一敷地を、基準日後に分筆して、それぞれの土地に建築することができますか？

A 2 2 基準日前にQ 2 0の条件（「分筆」「所有者が違う」「全てを一の敷地として利用する」）が整っていればそれぞれの敷地に建築することができますが、分筆はされていても所有者が同一の場合などは、それぞれの敷地に建築することができません。

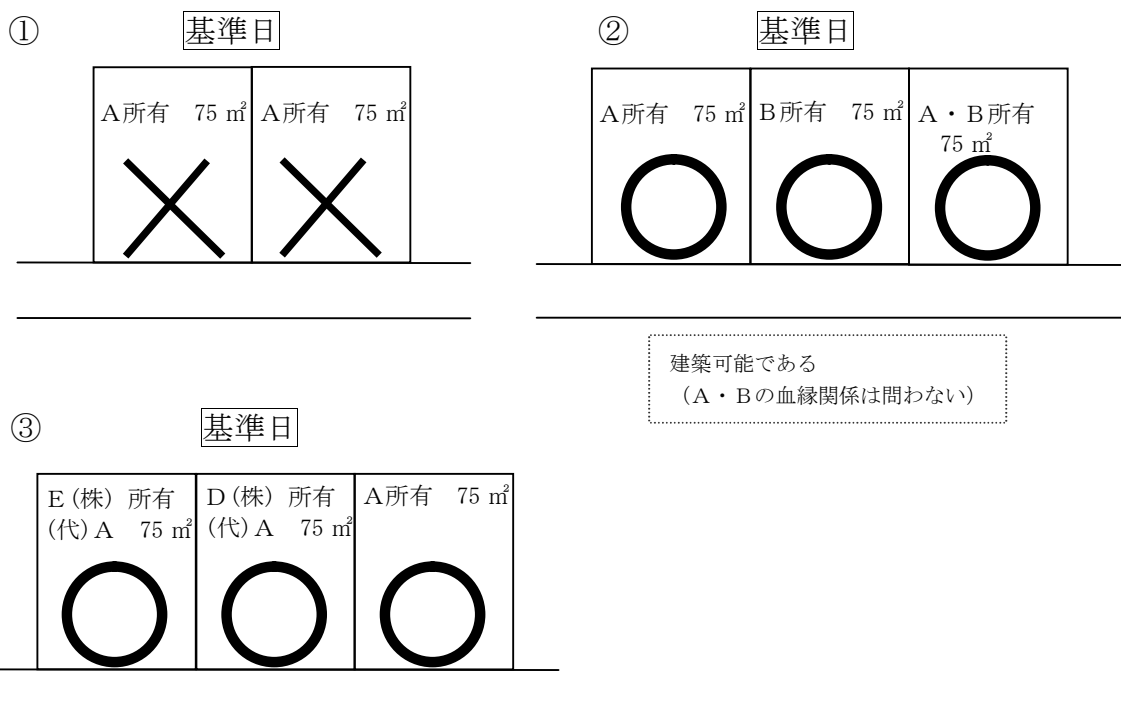
また、基準日前に共有していた一敷地の場合は、分筆及び所有権の変更が基準日後の場合でなければ、建築することができません。



Q 2 3 基準日前に制限値に満たない土地が複数あり、所有者が別の場合に、それぞれに建築することができますか？

A 2 3 基準日時点において、隣接する異なる所有権の各敷地は、血縁関係を問わず、また、共有により同一所有者が含まれる場合も含め、建築することができます。

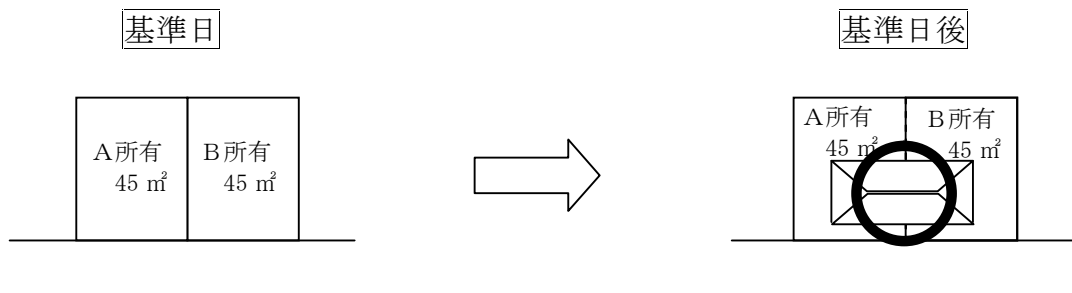
したがって、①のケースは同一所有者であるため、建築することができませんが、②のケースは同一所有者とみなされず、建築することができます。また、③の場合、所有者が別法人であれば、代表者が同一でも別所有者とみなされるため、建築することができます。



敷地の一体利用

Q 2 4 基準日前に制限値に満たない複数の筆があり、そのうちの2筆を1敷地とする場合に建築することができますか？

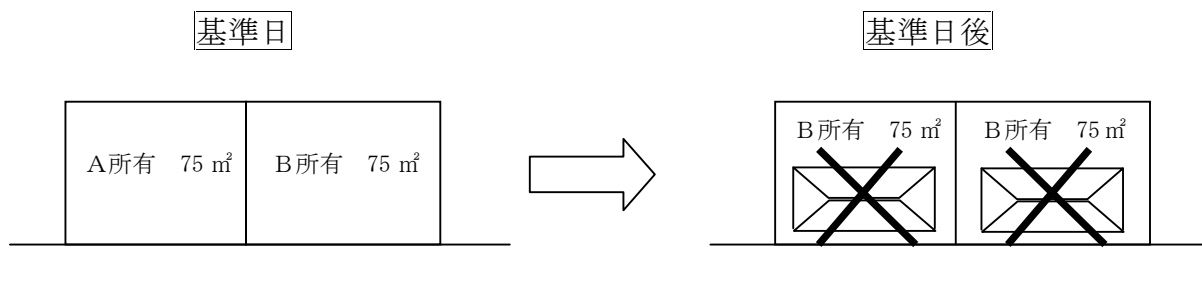
A 2 4 基準日時点において、異なる所有権の各敷地は、複数の筆を一の敷地として使用する場合も含め、建築することができます。なお、この場合、建築物の有無は問いません。



適合するに至った土地

Q 2 5 基準日前は所有者が別であったが、基準日後に同一所有者となった場合、それぞれの土地に建築することができますか？

A 2 5 基準日後に敷地が同一の所有となった場合には、法第53条の2第3項第2号の規定により、制限値以上の敷地設定で建築する必要があり、それぞれの敷地では建築することができません。



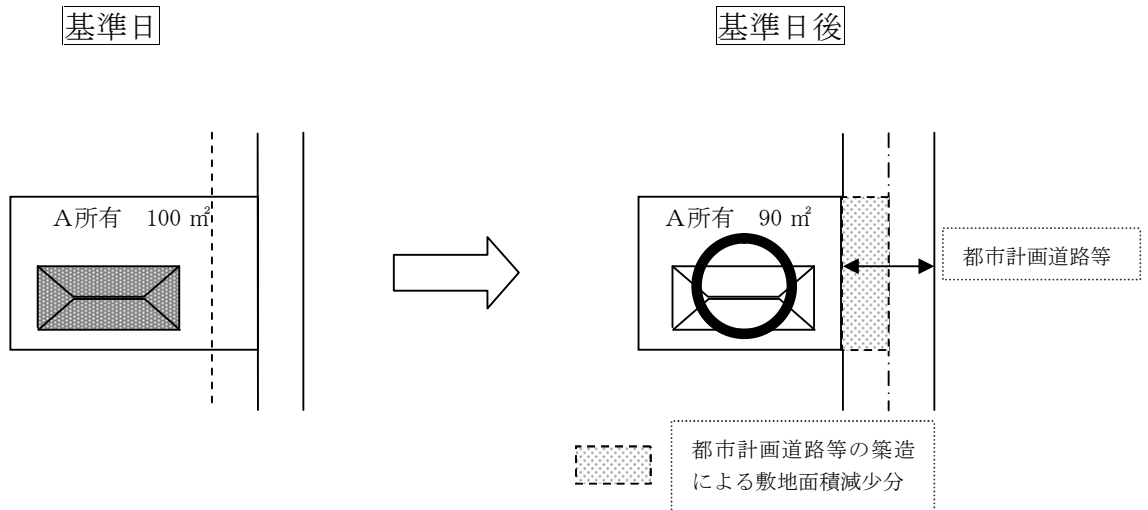
v 公共施設等の整備により敷地面積が制限値に適合しない土地となった場合

計画道路の買収

Q 2 6 基準日後に公共施設（道路等）の買収に伴い、敷地が制限値に満たなくなった場合に、建築することができますか？

A 2 6 基準日後に公共施設（道路等）の買収に伴い、敷地が制限値に満たなくなった場合については、都市計画の適用除外1（1）道路の設置による敷地面積の減少に該当し、建築することができます。

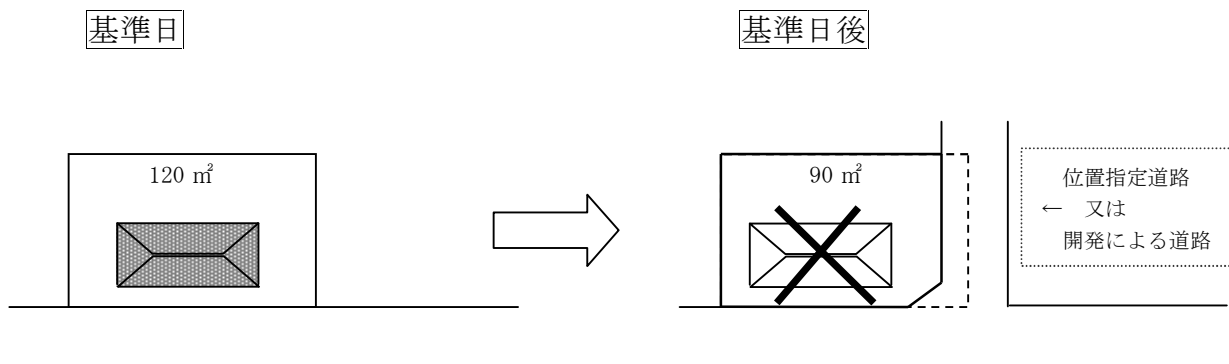
なお、この場合、建築物の有無は問いません。



道路の築造

Q 2 7 基準日後に位置指定道路又は開発による道路の築造により敷地が制限値に満たなくなった場合に、建築することができますか？

A 2 7 基準日後に位置指定道路又は開発による道路の築造により敷地が制限値に満たなくなった場合については、広域の公共性が低いことから、建築することができません。  
なお、この場合、建築物の有無は問いません。



## V 参考条文

### i 都市計画法

#### (地域地区)

第8条 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる地域、地区又は街区を定めることができる。

- 一 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域（以下「用途地域」と総称する。）

二～十六 (略)

2 (略)

3 地域地区については、都市計画に、第一号及び第二号に掲げる事項を定めるものとともに、第三号に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。

- 一 地域地区の種類（特別用途地区にあっては、その指定により実現を図るべき特別の目的を明らかにした特別用途地区の種類）、位置及び区域

二 次に掲げる地域地区については、それぞれ次に定める事項

- イ 用途地域 建築基準法第52条第1項第一号から第四号までに規定する建築物の容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。以下同じ。）並びに同法第53条の2第1項及び第2項に規定する建築物の敷地面積の最低限度（建築物の敷地面積の最低限度にあっては、当該地域における市街地の環境を確保するため必要な場合に限る。）

ロ～リ (略)

三 (略)

4 (略)

## ii 建築基準法

## (建築物の敷地面積)

第53条の2 建築物の敷地面積は、用途地域に関する都市計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められたときは、当該最低限度以上でなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の敷地については、この限りでない。

一 前条第5項第一号に掲げる建築物

二 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの

三 その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物であつて、特定行政庁が市街地の環境を害するおそれがないと認めて許可したもの

四 特定行政庁が用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの

2 前項の都市計画において建築物の敷地面積の最低限度を定める場合においては、その最低限度は、200平方メートルを超えてはならない。

3 第1項の都市計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められ、又は変更された際、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しないもの又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同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、同項の規定は、適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。

一 第一項の都市計画における建築物の敷地面積の最低限度が変更された際、建築物の敷地面積の最低限度に関する従前の制限に違反していた建築物の敷地又は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当該制限に違反することとなった土地

二 第一項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は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同項の規定に適合するに至った土地

4 第44条第2項の規定は、第1項第三号又は第四号の規定による許可をする場合に準用する。

iii 建築基準法施行規則

(確認申請書の様式)

第1条の3 略

表二

		(い)	(ろ)	
(26)	法第53条の2の規定が適用される建築物		図書の種類	明示すべき事項
			付近見取図	敷地の位置
				隣地にある建築物の位置及び用途
			敷地面積求積図	敷地面積の求積に必要な敷地の各部分の寸法及び算式
		配置図	用途地域の境界線	
			防火地域の境界線	
		耐火構造等の構造詳細図	主要構造部の断面の構造、材料の種別及び寸法	
	法第53条の2第1項第三号又は第四号の規定が適用される建築物	法第53条の2第1項第三号又は第四号の許可の内容に適合することの確認に必要な図書	当該許可に係る建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する事項	
	法第53条の2第3項の規定が適用される建築物	現に存する所有権その他の権利に基づいて当該土地を建築物の敷地として使用することができる旨を証する書面	現に存する所有権その他の権利に基づいて当該土地を建築物の敷地として使用することができる旨	



## iv 通達

## 平成5年6月25日 建設省住指発第224号

## 第6 敷地面積の最低限度規制について（法第54条の2関係）

敷地面積の最低限度の規制は、敷地内にまとまった空地を確保することにより建ぺい率制限、日影規制等と併せ、これら規制による日照、採光、通風等の市街地環境の確保の効果を十分なものとするとともに、敷地内の間口、奥行等の距離を確保することにより斜線制限等の適用と併せ整形な建築形態を誘導すること等を図る上で重要な建築規制の一つであり、従来からも、地区計画等又は建築協定によりその実施が図られ、実績を挙げてきたところである。

しかしながら、市街地外延部のスプロールが進行している区域等について、適切な時期にミニ開発の進行による劣悪な環境の市街地の形成を防止することが求められている場合には、これら区域における敷地面積の規制を、地区計画等によるのみではなく、ベースとなる用途地域内の規制として充実強化する必要があることから、今回、第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域内の用途地域に係る都市計画による規制として、敷地面積の最低限度の規制を設けることとしたところであるので、本制度の適切な活用を図られたい。

## 平成5年6月25日 建設省住指発第225号建設省住街発第94号

## 第6 敷地面積の最低限度規制について（法第54条の2関係）

法第54条の2に規定する第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域内における建築物の敷地面積に係る規制の活用にあたっては、住宅局長通達記の第6に定めるところによるほか、以下の点に留意の上、適切な法の執行を期されたい。

一 法第54条の2第3項柱書に規定する「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同項の規定に適合しないこととなる土地」については、同項第一号又は第二号に該当する場合を除き、その全部を一の敷地として使用する場合には同条第1項の規定は適用しないこととされているものであり、都市計画の決定又は変更の時点以後における相続、売買等による権利の主体の変更が直ちに同条第1項の適用除外に影響を及ぼすものではないこと。

なお、当該土地に存する権利関係を明らかにするために確認の申請書に併せて必要な書面を提出するよう規則を改正することとしたものである。提出すべき書面については、不動産登記簿や土地課税台帳によることが一般的であると考えられるが、これらの書面のみによっては当該土地に係る権利関係が明らかにならない場合には、必要に応じて売買契約書等の書面の提出を求め、土地に係る権利関係の適切な把握に努めること。

二 敷地面積の最低限度規制を実施する地区内においては、敷地の二重使用等を防止するため、建築物に関する台帳の整備等の措置を講ずるものとする。

三 法第54条の2第1項第一号の「その他これらに類する建築物で公益上必要なもの」には、次に掲げる建築物が含まれるものであること。

- (一) 郵便局
- (二) 電気事業法第2条第5項に規定する電気事業の用に供する同条第7項に規定する電気工作物
- (三) ガス事業法第2条第7項に規定するガス工作物
- (四) 熱供給事業法第2条第4項に規定する熱供給施設
- (五) 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律に規定する供給設備

## 平成14年12月27日 国住街第110号

## 第1 用途地域における前面道路幅員による容積率制限、道路高さ制限等の多様化

## 3 最低敷地面積制限を定めることができる用途地域の拡充（法第53条の2関係）

これまで、用途地域に関する都市計画において最低敷地面積の制限を適用することができる地域は第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域に限定してきたところであるが、第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域以外の地域においても敷地の細分割に伴い、市街地環境上問題を生じていることに鑑み、最低敷地面積の制限を全ての用途地域にお

いて適用できることとした。

最低敷地面積として定めることができる規模の上限は、200㎡とすることとした。

また、当該制限の適用を除外する建築物の敷地として、従来の公益上必要な建築物及び敷地の周囲に広い空地を有する建築物であって、市街地の環境を害するおそれがないと認めて許可したもののほか、建ぺい率制限の適用を除外する建築物及び自動車車庫、小売店舗、物置等、公益上必要とは言えない用途に供する小規模な建築物であって、その用途上又は構造上、敷地面積を小規模とすることがやむを得ないと特定行政庁が認めて建築審査会の同意を得て許可したものを位置付けることとした。

本制度の運用に当たっては、以下の点に留意の上、制度の適切な運用に努められたい。

- (1) 法第53条の2第3項柱書に規定する「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同項の規定に適合しないこととなる土地」については、同項第一号又は第二号に該当する場合を除き、その全部を一の敷地として使用する場合には同条第1項の規定は適用しないこととしているものであり、都市計画の決定又は変更の時点以後における相続、売買等による権利の主体の変更が直ちに同条第1項の適用除外に影響を及ぼすものではないこと。

なお、改正後の建築基準法施行規則（以下「規則」という。）第1条の3第2項において、当該土地に存する権利関係を明らかにするために建築確認申請書に併せて必要な書面を提出することとしており、不動産登記簿謄本、売買契約書の写し等の提出を求めることにより、土地に係る権利関係の適切な把握に努められたい。

- (2) 敷地面積の最低限度規制を実施する地区内においては、敷地の二重使用等を防止するため、必要に応じ、建築物に関する台帳の整備等の措置を講ずることが望ましい。

- (3) 法第53条の2第1項第一号の「その他これらに類する建築物で公益上必要なもの」には、以下に掲げる建築物が含まれるものであること。

- ① 郵便局
- ② 電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第5項規定する電気事業の用供する同条第7項に規定する電気工作物
- ③ ガス事業法（昭和29年法律第51号）第2条第7項に規定するガス工作物
- ④ 熱供給事業法（昭和47年法律第88号）第2条第4項に規定する熱供給施設
- ⑤ 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律（昭和42年法律第149号）に規定する供給設備

用途地域による建築物の敷地面積の最低限度指定に係る取扱い

策定 平成24年 2月10日  
発行 茅ヶ崎市  
編集 都市部都市計画課・建築指導課

住 所 〒253-8686 神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎一丁目1番1号  
電 話 0467-82-1111  
F A X 0467-57-8377  
ホームページ <http://www.city.chigasaki.kanagawa.jp/>  
携帯サイト <http://mobile.city.chigasaki.kanagawa.jp/>

携帯サイト  
QRコード



※ 本手引きの無断複製を禁ずる。

