

敷地面積の最低限度制限について

板橋区では平成27年3月6日に都市計画手続きに基づき敷地面積の最低限度が制限されました。

最低敷地面積を下回るような敷地の分割は原則出来ません。(※1)

それ以前から最低敷地面積を下回っていた敷地で建て替えを行う場合、従前と変わらない敷地での建て替えであれば建築可能です。(※2)

建築確認申請時には、従前と変わらない敷地であることをご説明していただく必要がありますので、どのような書類を用意すれば良いのかは、確認申請の提出を予定している審査機関(区又は指定確認検査機関)にお問い合わせください。

参考 建築基準法第53条の2(建築物の敷地面積)

(※1)

第1項 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 前条第六項第一号に掲げる建築物

(防火地域(建蔽率の限度が十分の八とされている地域に限る。)内にある耐火建築物等)

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)

第3項 第一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おいては、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つた土地

二 第一項の規定に適合するに至つ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つた土地